

공유경제 기반의 지역맞춤형 공동체주거 조성 방안 연구

Planning at Local Level : Community Housing based on the Sharing Economy

변나향 Byun, Nahyang
윤주선 Yoon, Zoosun
박석환 Park, Seokhwan

(a u r

기본연구보고서 2018-1

공유경제 기반의 지역맞춤형 공동체주거 조성 방안 연구

Planning at Local Level: Community Housing based on the Sharing Economy

지은이 변나향, 윤주선, 박석환

펴낸곳 건축도시공간연구소

출판등록 제2015-41호

인쇄 2018년 3월 26일, 발행: 2018년 3월 31일

주소 세종특별자치시 절재로 194, 701호

전화 044-417-9600

팩스 044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 21,000원, ISBN:979-11-5659-178-8

이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의
자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

연구책임	변나향 부연구위원
연구진	윤주선 부연구위원 박석환 연구원
외부연구진	강준경 금오공과대학교 건축학부 교수 이용원 SLA엔지니어링건축사사무소 소장 현승헌 섀넌건축사사무소 소장
연구보조원	문성훈, 송정아, 이소연, 최소영
연구심의위원	김상호 선임연구위원 서수정 선임연구위원 박철수 서울시립대학교 건축학과 교수 소성환 국토교통부 주거재생과 과장 최상희 토지주택연구원 수석연구위원
연구자문위원	김경원 조선대학교 건축학과 교수 김민석 부경대학교 건축학과 교수 김신흥 바다 쉼어하우스 대표 도난주 서울특별시 주택정책과 주무관 문근종 계명대학교 건축토목공학부 교수 박경옥 충북대학교 주거환경학과 교수 송병근 송스빌 대표 안혜린 코티에이블 대표 유정원 선문대학교 건축사회환경공학부 교수 이가은 꾸메디앤디건축사사무소 대표 이동석 쉼어하우스공명 대표 이민욱 벙커하우스 대표 이정원 충남대학교 건축학과 교수 이태호 별집 대표 최경호 서울시사회주택종합지원센터 센터장

제1장 서론

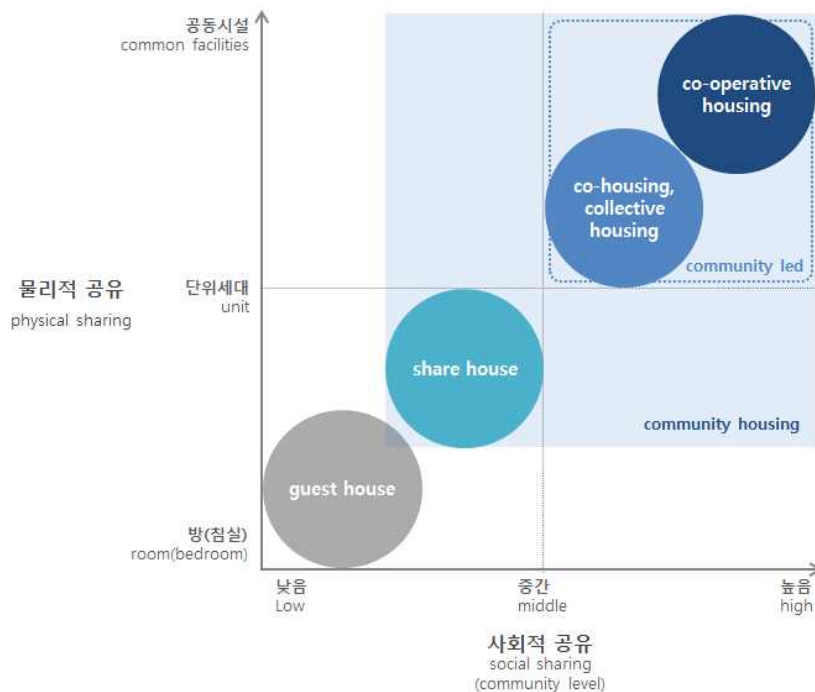
저출산·고령화로 인한 인구구조 변화는 가구구조, 주거수요, 주거생활의 변화와도 연결되며 정책수요 또한 변화하고 있음을 의미한다. 기존 가족단위를 중심으로 수립된 주거지원 정책은 1인가구, 고령자, 청년과 같이 가구구성과 연령을 고려하여 수립되고 있다. 한편에서는 도시화로 인해 와해된 공동체가 마을, 주거의 공간적 범위를 바탕으로 형성되거나 창업과 같은 공통의 목적을 바탕으로 형성되고 있다. 2010년대 전후로 국내에서도 주거 중심의 공동체가 형성되고 거주자가 주택의 계획·공급·운영관리 과정 전반에 걸쳐 적극적으로 참여하는 사례가 증가하고 있다. 공동체주거는 계획 개념으로 광의적 의미에서 최근 공동체주택, 공유주택, 셰어하우스를 포함한다. 이러한 공동체주거는 수요 대비 현황 진단과 수요계층에 대한 실태파악이 부재한 상황으로 용어 또한 주택유형, 주택계획 개념, 주거행위 의미가 혼재되어 사용되고 있다. 본 연구는 ‘① 국내에서 사용되고 있는 공동체주거의 의미는 무엇인가? ② 공동체주거 관련 사업과 법제도 문제는 무엇인가? ③ 공유 개념을 바탕으로 최근 급증하고 있는 공동체주거(셰어하우스) 현황은 어떠한가?’라는 연구문제를 통해 연구방향과 목적을 설정하였다.

공동체주거의 등장과 확산 과정에서 제기되는 문제점에 대응하기 위해 본 연구는 공동체주거의 개념 검토와 함께 국내 관련 사업 및 법제도 현황을 파악하여 지역적 여건을 고려하여 조성될 수 있는 방안을 모색하고자 한다. 이를 위한 본 연구 목적은 다음과 같다. 첫째, 공동체주거의 개념 제시한다. 둘째, 지역 여건과 수요계층(청년)을 고려한 공동체주거 조성 방안 제시한다. 셋째, 양질의 공동체주거 조성과 활성화를 위한 관련제도 개선방안 제시한다. 본 연구는 궁극적으로 지역사회의 공동체 회복을 통해 지역 특성과 다양한 계층을 고려한 공동체주거가 조성될 수 있도록 유도하는 것에 목적이 있다.

제2장 공동체주거 개념 정립

공동체주거는 주거유형과 주거방식을 포함하고 있는 개념이다. 공동체 형성 정도에는 차이가 있으나 아래 그림과 같이 셰어하우스, 코하우징, 컬렉티브하우징 등의 주거유형을 포괄하는 개념이다. 본 연구에서는 물리적 공간의 공유 범위와 공동체 활성화 정도를 기준으로 세부 유형을 분류하였다. 물리적 공유는 개인 공간인 침실, 단위세대(가구), 공동시설의 공유 여부를 기준으로 한다. 단위세대는 현관을 별도로 사용하는 것으로 세대(가구)가 독립적으로 확보된 경우가 해당한다. 공동시설도 세대 외부에 설치된 경우로 공동식사나 욕아가 이루어지는 커뮤니티 공간 외에도 옥상, 외부 공간, 창고, 주차장 등으로 확대할 수 있다. 사회적 공유는 공동체의 활성화 수준으로 임시적이거나 단기간 형성되는 낮은 수준부터 주거의 조성 전 과정이 공동체를 중심으로 이루어지는 협동조합 방식과 같은 매우 높은 수준까지 구분할 수 있다.

본 연구는 공동체주거 중 공용공간을 공유하는 방식인 셰어하우스에 중점을 두고 살펴본다. 다만, 공동체주거의 법제화 필요성 여부, 새로운 주택유형으로 관련법에서 분류하고 있는 주택분류체계에 도입을 검토하는 것은 국내 현황 분석 결과와 국외 제도를 검토하여 제도개선 방향을 다룬다.



[그림] 공동체주거 개념도

제3장 공동체주거 조성 현황과 문제점

공동체주거는 「건축법」과 「주택법」에 근거한 주택유형 중 아파트, 단독, 다가구 및 다세대주택, 고시원, 기숙사, 다중주택 와 같은 다양한 유형으로 공급되고 있다. 현행 관련 법제도의 문제점은 「주거기본법」, 「주택법」 상 공동체주거에 대한 포괄적인 기본 원칙이 미흡하다는 것이다. 「주거기본법」 제3조 8항의 ‘저출산·고령화, 생활양식 다양화 등 장기적인 사회적·경제적 변화에 선제적으로 대응할 것’이라는 원칙을 명시하고 있으나 관련법인 「주택법」에서는 아직까지 주택에 대한 정의를 ‘구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속 토지’로 명시하고 있어 다양한 가구구성에 따른 주거의 물리적 공간 조성에 한계가 있다. 또한, 기존 주택유형으로 분류하기 어려워 적절한 계획기준, 안전기준 등 미흡하고 공동체주거 특성에 맞는 공용공간과 시설 확보에 대한 규정을 포함한 최저주거기준이 마련되어 있지 않다.

공동체주거 관련 정책 및 시책 사업은 국토교통부 세어형 임대주택사업, 서울시 공동체주택, 서울시 사회주택 사업을 들 수 있다. 세어형 임대주택은 대학생 전세임대주택으로 세어하우스, 소호형 주거클러스터 등 다양한 방식으로 공급될 예정이나 ‘세어형’에 대한 개념과 주거방식, 계획기준은 미흡한 상황이다. 서울시 사업 사례 중 공동체주택은 주택 조성 방식이 협동조합형으로 자가인 경우가 많으며 한 건물에서 각 세대별 구분이 되고 건물 저층부나 일부에 공동시설을 마련한다. 생활의 공유 정도는 세어하우스의 경우 주택 내부에서 이루어진다면 공동체주택은 주택내부는 제외된다. 리모델링형 사회주택은 고시원, 독서실과 같은 노후화된 건물을 활용하여 공급되고 있다. 민간 사업자에 의한 소규모 사업도 활발하게 진행되고 있다. 세어하우스 운영관리 주체는 마을공동체와 청년창업자를 중심으로 한 ‘꿈꿀통’, 개인사업 기반의 ‘송스빌(songsvill)’, ‘하품’, ‘바다세어하우스(badaa sharehouse)’ 등이 있으며 ‘우주(Woozoo)’는 국내 세어하우스 사업 초기부터 시작하여 현재 가장 많은 수의 지점을 운영하고 있다.

현재까지 조성된 세어하우스 현황을 지역별로 살펴보면, 대부분이 서울시에 소재하며 인천, 경기지역을 포함한 수도권, 광주, 부산, 대전에서도 확대되고 있다. 2017년 12월 1일 기준 전국 총 314개의 세어하우스(세대, 가구 포함)가 온라인 플랫폼에 등록되었으며 방 1,398개, 침대 2,407개로 조사되었다. 용도별로 살펴보면 총 314건 중 아파트 119건, 다세대주택 118건, 단독주택 43건, 건물 전체가 세어하우스 용도인 경우 16건, 기타 10건을 차지하였다. 아파트와 다세대주택을 세어하우스로 활용하는 사례가 대부분이다. 분기별 조성현황을 살펴보면 최근 1-2년 동안 세어하우스 수가 급속하게 증가한 것을 확인할 수 있다. 특히, 2017년 상반기에 급격하게 증가 추세를 보였으며 2017년 1분기와 2분기는 총86건으로 전체 50% 이상을 차지하였다.

제4장 국외 공동체주거 관련 제도 분석

국외 공동체주거 관련 제도는 일본, 영국, 미국, 호주, 캐나다를 대상으로 살펴보았다. 일본은 국내와 매우 유사한 상황으로 국토교통성에서 전국 셰어하우스 실태조사를 2차례에 걸쳐 수행하였으며 2017년 셰어하우스 운영관리에 대한 정보 제공을 위해 셰어하우스 가이드북을 발표하였다. 이 가이드북은 셰어하우스의 개요, '셰어하우스의 운영관리의 각 단계 및 주요 유의사항', '주택 확보 필요 배려자를 대상으로 한 셰어하우스의 유의사항'을 포함하고 있다. 영국과 미국은 주거취약계층을 대상으로 다수가 한 주택에서 거주하는 경우 주거관리 제도로 인원에 따른 공용공간에 대한 기준을 제시하고 있다. 호주·캐나다는 룸ingat house(rooming house) 화재사건으로 인해 화재안전기준을 마련하였으며 최저주거기준을 마련하여 거주자의 생활안전을 확보하고자 하였다.

국외 관련 제도 및 기준 분석 결과, 주요 시사점으로는 첫째, 거주계층에 따른 맞춤형 접근방식을 들 수 있다. 거주계층의 생활특성에 따라 국가별로 다른 접근 방식을 보이고 있다. 미국 제도는 취약계층을 대상으로 하고 있으며 정부 정책에 따라 SRO(Single Room Occupancy) 개수를 늘리기보다 지속적으로 운영하여 거주자의 생활여건을 보호할 수 있도록 관리하고 있다. 캐나다 사례는 학생들의 주거시설로 활용되고 있지만 기존에 형성된 룸ingat house에 대한 부정적인 인식이 오랜 기간 이어져 왔다. 도시 일부 지역에서만 룸ingat house를 운영할 수 있도록 제한하고 있다.

둘째, 공동체주거 관리제도의 집행과 모니터링에 대한 중요성 인식이다. 국외 사례는 대부분 제시된 규정의 준수 및 허가 취득 여부에 대한 관리가 부족한 실정이다. 이러한 문제는 영국 HMO(House in Multiple Occupation)의 통계조사와 캐나다 룸ingat house의 실태조사에 나타난다. 호주 사례는 환경 개선, 주택 공급 부족과 같은 사회 문제가 여전히 해결되지 않았다는 불만이 있다. 무엇보다도 캐나다 룸ingat house의 화재사건이 빈번하게 발생하고 있어 관련 제도의 집행 현황과 모니터링이 지속적으로 필요하다.

셋째, 최소한의 주거 질 확보를 위한 공동체주거의 계획기준을 수립하였다. 캐나다와 호주 룸ingat house는 기존 주택을 개조하는 경우가 많기 때문에, SRO 및 HMO와 같이 세부적인 지침의 제시에 한계가 있다. 다만, 호주 룸ingat house는 화재 발생이 사회적으로 큰 파장이 있었기 때문에 화재 안전 기준 내용을 구체적으로 제시하였다. 캐나다에서는 룸ingat house의 입지와 건물의 특성을 고려하여 지역 세부구역에 따라 계획기준을 다르게 제시하고 있다. 그러나 구역에 따라 제시하고 있는 계획기준이 생활여건의 개선에 기여하지 못한다는 의견이 제기되고 있다. 따라서 각 지역이 가지고 있는 물리적·사회적 특성 파악이 선행될 필요가 있다. 또한, 계획기준에 명시된 주요 용어의 명확한 전달을 유도할 수 있는 방안이 필요하다.

제5장 지역맞춤형 공동체주거 조성 및 제도 개선 방안

지역맞춤형 공동체주거 조성 방안은 물리적 환경과 주거공간으로 구분하여 제안하였다. 물리적 환경은 셰어하우스가 위치한 지역 특성, 지역별 수요계층, 물리적 여건, 거주자 인터뷰 결과를 고려하여 제시하였다. 지역 구분은 ① 대학교와 인접한 주거·상업지역(대학가 셰어하우스), ② 역세권 중심의 상업지역(역세권 셰어하우스), ③ 노후 주거·상업지역(창업 셰어하우스)으로 구분할 수 있다. 대학교와 인접한 지역은 대학생 또는 졸업 후 취업준비생이 대학교와 인근 시설(학원, 도서관)을 이용하는 대학생 수요가 높은 지역으로 다수 사례가 있다. 역세권 중심의 상업지역은 도로로 지하철역과 버스정류장을 이용할 수 있는 곳으로 대학생 이외에도 직장인, 일반인 등 수요가 높으며 특히 서울을 포함한 수도권 지역은 주거비가 높은 지역이다. 도시 내 쇠퇴지역 또는 노후 건물이 밀집한 주거·상업지역은 청년창업공간과 결부되어 주거공간이 조성된 사례가 있었다. 지역별 특성에 따라 주거수요계층, 주거방식, 생활상에 차이가 나타나고 있으므로 이를 고려하여 조성할 필요가 있다. 주거공간은 주택유형에 따른 공간구성, 개인공간과 공용공간의 구분 방식과 조건을 제안하였다.

지역별 조성방안과 함께 공통사항으로 셰어하우스 조성 관련 사항을 제안하였다. 아직까지 셰어하우스에 대한 정보와 셰어하우스 생활에 대한 이해가 미흡한 상황이다. 셰어하우스의 운영관리 방식, 운영관리 방식에 따른 관계자(운영자, 입주자, 주택 소유자) 역할 분담, 유의사항, 입주자, 사업자, 주택소유주·건축주 고려사항을 제안하였다. 국내에서 운영되고 있는 셰어하우스는 운영관리 주체의 규모에 따라 운영관리 방식과 범위, 셰어하우스 브랜드화를 위한 전략이 매우 다양하게 나타나고 있는 반면 관계자의 역할분담과 조성 단계별 책임 범위가 명확하지 않은 경우가 많다.

관련 제도의 개선 사항으로는 첫째, 기존 가족 중심의 전통적인 주거 개념에서 공유 기반의 주거방식과 다양한 가구구성을 반영한 주거 개념으로 확대할 필요가 있음을 제안하였다. 가구구성 방식의 다양화는 가족개념 변화와 주거의 공간구성 방식 변화와도 연결된다. 둘째, 공동의 생활공간에 대한 사용 인원수나 규모별 계획기준이 마련되어야 한다. 계획기준(안)으로는 대규모, 중규모, 소규모에 따른 사용인원(거주자), 최소한의 공용 공간 및 시설의 면적비율을 제시하였다. 특히, 주거 내부공간을 공유하는 셰어하우스의 경우, 양질의 주거환경 확보를 위해 공용공간과 개인공간에 대한 적정 주거기준이 필요하다. 마지막으로 앞서 제안된 지역별 공동체주거 조성 방안을 바탕으로 모든 지역에서 운영관리 방식, 관계자 역할 분담 및 책임 범위와 같이 공통적으로 참조할 수 있는 범용 가이드라인 필요성과 이를 마련하기 위한 방향을 거주인원과 규모, 가이드라인(안)으로 제시하였다.

제6장 결론

본 연구는 첫째, 공동체주거의 의미를 살펴보고 주거방식 측면에서 공동체주거의 개념을 제시하였다. 이는 현재 혼용되어 사용되고 있는 공동체주거의 개념이 정리되고 공동체주거 유형별 후속연구의 기반을 마련하였다는 점에서 의미가 있다. 둘째, 현재 국내에서 진행 중인 공동체주거 사업과 관련 제도를 분석하여 문제점을 제시하였다. 가구구조 변화와 다양한 주거수요 대응을 위해 관련 법제도의 개선방향을 모색하는 근거로 활용될 것이다. 셋째, 셰어하우스 실태분석을 통해 주요 쟁점을 도출하였다. 실제로 전국단위 청년층의 주거현황 조사와 현재 셰어하우스에서 생활 중인 입주자 면담조사를 통해 셰어하우스에 대한 인식, 장단점, 수요, 전망을 제안하였다는 점에서 의미가 있다. 마지막으로 지역 여건에 따른 공동체주거 조성 방안과 관련 제도 개선 방안을 셰어하우스에 한정하여 제안하였는데 이는 셰어하우스 관련 가이드 수립과 법제도 개선을 위한 근거자료로 활용될 것이다. 본 연구의 한계는 공동체주거에 대하여 청년층을 중심으로 셰어하우스에 한정하여 실태조사를 진행하였다. 공동체주거에서 셰어하우스 이외의 주거유형 연구가 필요하며 수요계층 또한 중장년층, 고령층과 같이 연령대를 확대하고 1인가구를 포함하여 다양한 가구구성을 대상으로 살펴볼 필요가 있겠다.

주제어

공유경제, 공동체주거, 지역맞춤형, 공유 공간, 셰어하우스

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구배경	1
2) 연구목적	7
2. 연구범위 및 방법	8
1) 연구범위	8
2) 연구방법	9
3. 선행연구 검토	12
1) 공동체주거 관련 선행연구 검토	12
2) 선행연구와 차별성	14

제2장 공동체주거 개념 정립

1. 공유경제의 개념 및 가치	15
1) 공유경제 개념의 확산	15
2) 공유공간을 통한 경제적·사회적 가치 추구	17
2. 공동체주거 의미와 접근방법: 생활의 공유와 협력	18
1) 국외 공동체주거와 협력적 생활상 실현	18
2) 국내 공동체주거 등장과 공동체의 발전	20
3. 공동체주거 개념 정립	22
1) 공동체주거의 일반적 개념	22
2) 공동체주거의 개념 정의	27

제3장 공동체주거 조성 현황과 문제점

1. 공동체주거 관련 제도 현황 및 문제점	29
1) 공동체주거 관련 법·제도 현황	29
2) 공동체주거 관련 계획기준 분석	40
3) 공동체주거 조성 관련 법제도의 문제점	49
2. 공동체주거 사업 현황	52
1) 중앙정부 사업: 국토교통부 세어형 임대주택사업	52
2) 지자체 사업: 서울시 공동체주택사업·사회주택사업의 확대	54
3) 민간 사업주체에 따른 주거규모 다양화	59

차례 CONTENTS

3. 공동체주거 실태 분석: 셰어하우스를 중심으로	63
1) 셰어하우스 조성 현황	63
2) 셰어하우스 운영 현황	66
3) 수요계층 주거실태 및 셰어하우스 인식	70
4) 셰어하우스 입주자 포커스 그룹 인터뷰	83
4. 소결: 국내 공동체주거 관련 주요 쟁점	93

제4장 국외 공동체주거 관련 제도 분석

1. 일본 공동체주거 제도 및 정책	95
1) 셰어하우스 정책 도입 배경	95
2) 셰어하우스 정책 및 지원제도	98
2. 영국·미국의 공동체주거 제도 및 기준	115
1) 영국 공동체주거 관리제도: HMO(House in Multiple Occupation)	115
2) 미국 공동체주거 관리제도: SRO(Single Room Occupancy)	121
3. 호주·캐나다의 공동체주거 제도 및 기준	124
1) 호주 공동체주거 제도 및 기준: 룸잉하우스(Rooming House)	124
2) 캐나다 공동체주거 제도 및 기준: 룸잉하우스(Rooming House)	130
4. 시사점	136

제5장 지역맞춤형 공동체주거 조성 및 제도 개선 방안

1. 지역맞춤형 공동체주거 조성 방안	137
1) 지역맞춤형 조성 방향	137
2) 지역맞춤형 운영관리 방안	142
2. 지역맞춤형 공동체주거 조성을 위한 제도 개선 방안	144
1) 주거개념의 재정립	144
2) 전용공간 및 공유공간 개념을 반영한 주거기준 마련	145
3) 공동체주거 조성 관련 범용 가이드라인 수립	146
4) 관련 제도 개선 사항	147

제6장 결론

1. 연구종합	149
---------	-----

차례 CONTENTS

2. 연구 의의와 한계	152
참고문헌	155
영문요약	161
부록	173
1. 일본 셰어하우스 실태조사 결과	173
2. 청년층 주거실태 및 셰어하우스 인식 조사 설문지	179
3. 셰어하우스 입주자 FGI 내용	184

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 주요 선행연구 현황	13
[표 2-1] 셰어하우스의 재정지원과 공유 정도에 따른 비교	22
[표 2-2] 공동체주거의 일반적 개념	23
[표 2-3] 지자체 및 기관의 용어 정의 비교	25
[표 2-4] 연구자별 용어사용 현황 비교	25
[표 3-1] 주거기본법 주요 사항	30
[표 3-2] 관련법상 공동체주거로 사용할 수 있는 주택의 분류	31
[표 3-3] 관련법상 공동체주거로 사용할 수 있는 주택유형과 정의	32
[표 3-4] 서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례 주요 사항	33
[표 3-5] 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 주요 사항	35
[표 3-6] 서울특별시 사회적 가족도시 구현을 위한 1인 가구 지원 기본 조례 주요 사항	36
[표 3-7] 부산광역시 1인 가구 지원에 관한 조례 주요 사항	37
[표 3-8] 시흥시 사회주택 지원에 관한 조례 주요 사항	38
[표 3-9] 주택유형별 계획특성	40
[표 3-10] 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수	41
[표 3-11] 다중이용업(고시원 시설) 건축기준	42
[표 3-12] 다중이용업소의 안전시설등의 설치·유지 기준 중 일부	44
[표 3-13] 주택유형별 계획특성	47
[표 3-14] 서울시 리모델링형 사회주택 공간별 최소 면적 기준	48
[표 3-15] 서울시 리모델링형 사회주택 전용공간 및 공용공간 비율	48
[표 3-14] 서울시 리모델링형 사회주택 공간별 최소 면적 기준	48
[표 3-15] 서울시 리모델링형 사회주택 전용공간 및 공용공간 비율	48
[표 3-16] 2017년 청년 공공지원임대 시범지구 개요	52
[표 3-17] 공동체주택 사업 유형	54
[표 3-18] 공동체주택 유형별 공급실적 및 계획	55
[표 3-19] 공동체주택 건축물 용도	55
[표 3-20] 공동체주택 입주대상자 현황	55
[표 3-21] 사회주택사업별 주요 내용	57
[표 3-22] 리모델링형 사회주택 공급운영 사업대상지 예시	58
[표 3-23] 유성구 어은동 일대 별집 중심의 창업 조직 현황	59
[표 3-24] 송스빌 셰어하우스 현황	60

표차례 LIST OF TABLES

[표 3-25] 민간 사업주체의 셰어하우스 사례 비교	62
[표 3-26] 지역별 셰어하우스 조성 현황(2017년 4분기 기준)	64
[표 3-27] 건축물 용도별 셰어하우스 조성 현황	65
[표 3-28] 셰어하우스 운영 현황(2017.11.30.)	66
[표 3-29] 공동체주거 운영 및 지원조직 사례	67
[표 3-30] 셰어하우스 운영관리 전문조직 예시(우주, WOOZOO)	69
[표 3-31] 설문조사 항목 구성	70
[표 3-32] 청년층 주거실태조사 응답자 특성 요약	71
[표 3-33] 셰어하우스 거주자 설문 및 인터뷰 항목 구성	83
[표 3-34] 셰어하우스 거주자 특성 요약	84
[표 3-35] 셰어하우스 입주자 거주현황(거주비용)	86
[표 4-1] 규제완화 비교표	110
[표 4-2] 주택 소유자의 관점에서 본 운영 관리 방식별 장단점	114
[표 4-3] 북아일랜드 HMO의 유형	117
[표 4-4] HMO 최저주거기준(방, 부엌, 위생시설)	118
[표 4-5] HMO 최저주거기준(방, 부엌, 위생시설)	119
[표 4-6] SRO주택 적용 기준	122
[표 4-7] SRO에 적용되는 HQS 구성 요소와 내용	123
[표 4-8] 거주 기간이 31일 이하인 경우의 최소 침실 면적	126
[표 4-9] 에토비코크, 토론토, 요크 지역의 루밍하우스 계획기준 비교	135
[표 5-1] 지역구분에 따른 대상지 예시	138
[표 5-2] 지역별 셰어하우스 사례	139
[표 5-3] 개업 준비에서 퇴거 절차까지 주택 소유자와 운영관리 사업자와의 역할 분담	143
[표 5-4] 최저주거기준의 개정(안)	145
[표 5-5] 공동체주거 조성을 위한 가이드라인(안)	147

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 시도별 1순위 가구유형(2000-2045년)	2
[그림 1-2] 공동체주거 수요계층 검토	5
[그림 1-3] 셰어하우스의 주택·방·침대 수 증가 추이(2012년-2017년, 누적)	5
[그림 1-4] 연구흐름도	11
[그림 2-1] 코워킹스페이스의 기능 확대	17
[그림 2-2] 국외 공동체주거의 규모별 사례	19
[그림 2-3] 시대별 계획공동체의 발전과정과 관련 사업	20
[그림 2-4] 계획공동체 중심으로 구분한 주택 유형	24
[그림 2-5] 공동체주거 개념도	27
[그림 3-1] 서울시 공동체주택 공급현황(2007-2016)	54
[그림 3-2] 셰어하우스 하품 1호점 공용 외부공간 및 내부공간	61
[그림 3-3] 분기별 셰어하우스 조성 현황(주택)	63
[그림 3-4] 현 주택에서의 거주기간	73
[그림 3-5] 거주 주택의 점유형태	74
[그림 3-6] 주거환경에 대한 만족도	75
[그림 3-7] 거주선호지역	76
[그림 3-8] 주택환경에 대한 항목별 만족도	77
[그림 3-9] 셰어하우스 거주 경험 여부와 및 지역 및 거주기간	78
[그림 3-10] 셰어하우스 거주 장단점(경험자 응답)	78
[그림 3-11] 셰어하우스 거주 경험 여부와 지역 및 거주기간	79
[그림 3-12] 셰어하우스 적정 거주기간	79
[그림 3-13] 셰어하우스 내 공유 가능한 시설 범위	80
[그림 3-14] 셰어하우스 입주자 거주현황(정보구득 경로, 거주형태 및 기간)	85
[그림 3-15] 셰어하우스 입주자 거주현황(생활의 장단점)	86
[그림 3-16] 셰어하우스 입주자 거주현황(주거환경 만족도)	87
[그림 3-17] 셰어하우스 입주자 인식(공유 가능한 공간 및 시설 범위)	87
[그림 4-1] 일본 셰어하우스 분포 현황	97
[그림 4-2] 불법 셰어하우스의 사례 이미지	99
[그림 4-3] 맘보의 셰어하우스(일명 “탈법하우스”) 단면 및 내부사진	101
[그림 4-4] 셰어하우스 관련 규제 완화 및 지원제도	104

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 4-5] 창선평지에 관한 규제 완화 전후 비교	106
[그림 4-6] 골목상부지의 기준	107
[그림 4-7] 소규모 건축에 대한 창선평지에 관한 규제 완화 전후 비교	108
[그림 4-8] 아파트형 건축에 대한 창선평지에 관한 규제 완화 전후 비교	109
[그림 4-9] 주택 확보 필요 배려자 제도의 배경 및 주요 현황	111
[그림 4-10] 주택 확보 필요 배려자 제도에서 거주 지원 협의회의 역할	113
[그림 4-11] HMO 제출 평면도의 예시	119
[그림 4-12] 런던 내 HMO 수와 증가 추이	120
[그림 4-13] 미국 SRO 사례 (LUCHA Humboldt Park Residence)	121
[그림 4-14] 뉴사우스웨일즈주 시드니 지역의 등록된 루밍하우스의 분포 현황	129
[그림 4-15] 토론토에서 루밍하우스 운영이 가능한 지역 색인	133

제1장 서론

- 1. 연구의 배경 및 목적
 - 2. 연구의 범위 및 방법
 - 3. 선행연구 검토
-

1. 연구의 배경 및 목적

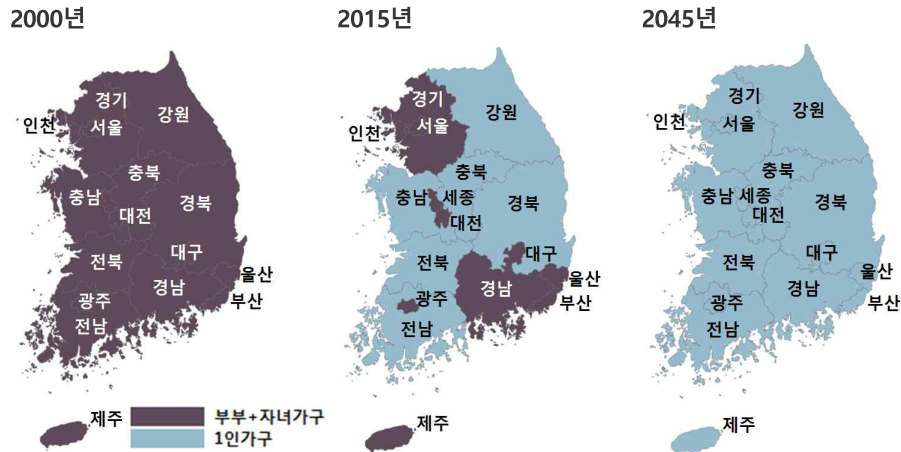
1) 연구배경

□ 인구사회구조에 따른 가구·가족구성 변화와 1인가구 증가

저출산·고령화 인구사회구조는 시대의 흐름이다. 경제협력개발기구는 2050년 5명 중 1명이 65세 이상 고령자로 구성될 것으로 전망하였다(OECD, 2017). 한국은 2025년 초고령사회로 진입이 예상되며 경제협력개발기구 회원국 중 다른 국가 대비 고령화 속도가 가장 빠른 것으로 나타났다(산업연구원, 2017:5). 국가 차원에서 고령사회 대응을 위한 법적 기반과 계획이 마련되었다. 지난 2005년 「저출산·고령사회기본법」이 제정되었고, 같은 해 ‘저출산고령사회위원회’를 두고 관련 정책 수립을 위한 기본계획과 시행계획을 마련하였다. 2015년 발표된 ‘제3차 저출산·고령사회기본계획(2016-2020)’은 만혼추세 완화, 출산양육에 대한 지원 강화 등의 정책을 포함하고 있다(대한민국 정부, 2015).

인구사회구조의 변화는 가구구성과 가족구성의 변화도 함께 수반하였다. 이는 평균가구원수의 급격한 감소 추세를 통해 파악할 수 있는데, 통계청의 장래가구추계 결과에 따르면, 평균가구원수는 2015년 평균 2.53명에서 2045년 평균 2.1명까지 감소할 것으로 전망하고 있다. 가구구성 부분은 부부와 자녀 중심의 가구구성 비율이 높았던 현재까지

의 추세에서 2045년에는 전국에서 1인가구 비율이 가장 높으며 그 다음으로 부부가구, 부부와 자녀가구 순으로 나타날 것으로 예측하고 있다.¹⁾ 가구원수의 감소와 1인가구의 급속한 증가는 가족구성과도 연계된다. 혈연 중심의 전통적인 가족개념과 구성은 공동체를 기반으로 형성된 가족, 비혈연 관계를 바탕으로 한 가족 등 다양한 양상으로 나타나고 있다.



[그림 1-1] 시도별 1순위 가구유형(2000-2045년)

출처: 통계청(2017), 장래가구추계 시도편(2015-2045), p.8. (2017.08.22)

주목할 점은 1인가구의 증가 현상은 특정 연령대가 아닌 전 연령대에서 나타나고 있다는 것이다. 1인가구는 직장으로 인해 분거 중인 가구, 학업 등으로 인한 청년가구, 미혼 독신가구, 이혼으로 인한 단독가구, 노인 단독가구를 들 수 있다. 1인 가구가 구성되는 배경, 특성, 경제적 여건 등이 전 연령대에서 매우 다르고 복잡하다. 특히, 학업, 사회진입 준비 등으로 분거 중인 청년 1인가구는 그 동안 가족과 잠시 떨어져서 사는 임시 분거 가구로 다시 가족과 합치거나 결혼으로 새로운 가족을 구성하는 것으로 인식되어 정책이나 제도 상 우선적으로 고려되지 못하였다.²⁾ 최근, 부산시, 서울시, 세종시는 1인가구 지원을 위한 관련 조례 제정을 통해 기본계획, 실태조사, 지원 사업 등에 관한 사항을 규정하고 있다.³⁾

1) 2045년 가구유형은 17개 시도에서 모두 1인가구가 주된 가구유형이 될 것이며, 미혼가구 비중은 31.5%까지 증가할 것으로 예측하였다(통계청, 2017:6-8,33).

2) 청년층의 실업률 증가, 사회진입 문제, 생활 및 주거실태를 사회적으로 주목하기 시작한 것은 최근이다(이태진외, 2016:34).

3) 「서울특별시 사회적 가족도시 구현을 위한 1인 가구 지원 기본 조례」(2016.3.24.제정), 「부산광역시 1인 가구 지원에 관한 조례」(2016.11.2.제정), 「세종특별자치시 1인 가구 지원에 관한 조례」(2017.9.29)

□ 주택에 대한 인식이 ‘소유’에서 ‘거주’로 변화하면서 나타나는 주거대안모델

주택은 소유의 대상으로 바라보는 것은 ‘내 집 마련의 꿈’이라는 표현에서도 나타나듯이 소유의 대상에 근거하여 강력하게 형성된 인식이다.⁴⁾ 주택에 대한 인식이 ‘소유’의 관점에서는 복합적인 배경 하에 형성된 것으로 볼 수 있는데, 그 중에서 기존 주택공급 기조의 정책시행과 대규모 택지개발지구 사업을 거치면서 주택 중 아파트가 자산형성을 위한 투자대상과 수단으로 작용한 점도 있다.⁵⁾ 주택에 대한 주된 인식이었던 ‘소유’에서 ‘거주’, ‘사용’의 개념으로 변화하게 된 계기는 명확하지 않으나 이러한 인식 변화는 양질의 주거 공간 확보와 다양한 주거유형에 대한 관심으로 확대되고 있다. 임대주택에 대한 인식 변화, 임대주택의 수요증가, 주거서비스 증가 등 현상은 ‘거주’ 중심으로 주택을 바라보기 시작하고 있음을 보여준다.

‘거주’ 중심의 주택인식 변화는 다양한 주택유형의 수용에도 영향을 미치는데 세대에 간 입장의 차이가 있다. 청년층은 소득 대비 주택 가격이 높고 앞으로 오를 가능성이 낮다는 인식과 고용 및 소득이 불안정하기 때문에 임대주택에 거주할 의사가 장년층보다 높게 나타나고 주택구입은 소극적이다. 반면, 장년층과 고령층은 주택이 노후대비를 위한 하나의 기반으로 인식하고 있으며 주택자산의 현금화를 염두하고 있기 때문에 주택 가격의 하락에 대한 불안감이 청년층보다 높다(김경환, 2013:144).

주택의 조성 방식 또한 소규모 주택을 중심으로 다양하게 시도되고 있다. 유럽·미국 등 서구에서 보편화된 주거유형인 협동조합주택(co-operative housing) 사례가 국내에서도 등장하고 있다. 2012년 「협동조합 기본법」이 제정되면서 거주자 중심의 공동체를 바탕으로 살아갈 곳의 기획, 설계, 시공, 관리가 이루어지는 사례가 점차적으로 증가하고 있다. 공동체 성격은 육아, 교육, 마을과 같이 생활 상 목적이거나 고령자, 청년, 예술인과 같이 연령 또는 직업군 계층으로 다양하다. 이는 거주자의 맞춤형 주택 마련이 가능할 뿐만 아니라 주택의 현금성을 우선시하는 것 보다 주택에서 살아가는 ‘거주’에 가치를 두고 있음을 보여준다. 또한, 주거를 중심으로 이루어지는 공동체의 회복과 가능성이라는 관점에서 지역사회 나아가 사회적으로 시사하고 있는 바가 크다. 현재까지 조성된 협동조합주택은 대부분 자가 가구로 임차 가구 비율이 낮은 편이며, 공공지원을 통해 이루어지고 있는 사업도 확대되고 있는 추세이다.

4) 2016년 일반가구 주거실태조사에 의하면 주거의식과 가치관 조사에서 ‘내 집을 꼭 마련해야 한다’라는 보유의식을 가지고 있으나 연령이 낮을수록 이러한 보유의식이 낮게 나타나고 있다(국토교통부, 2016년도 일반가구 주거실태조사 결과 발표, 보도자료, 2017.4.26).

5) 보통 주택소유는 주택거주와도 동일하게 인식될 수 있으나 현실적으로 ‘주택의 소유와 거주 간 불일치’가 더 높게 나타나고 있다(김준형 외, 2009:33).

□ 공유·공동체 가치 인식과 함께 청년층을 중심으로 확산되는 주거의 공유 현상

국내에서도 공유경제 개념의 확산으로 주거, 업무, 숙박, 주차장 용도의 시설에서 사용자의 필요에 따라 시설 일부 또는 공간(실) 단위로 공유하여 경제성과 효율성을 추구하는 사례가 증가하고 있다. 기존 경제체제의 주요 목적을 삼았던 경제활동을 통한 수익창출이 아닌 자원의 ‘공유’를 통해 얻는 사회경제적 이점 외에도 ‘공유’행위를 통한 경험적 가치가 중요시되고 있다. 이러한 경제체제의 변화 흐름은 경제활동 주체가 되는 세대 변화로도 언급된다.

공용시설이나 공용 공간은 물리적 공간을 공유하는 것에 대한 합의를 전제로 한다. 주거에서의 공유현상은 기존 혈연중심의 가족구성에서 비혈연 가족관계가 형성되고 공동체 가치와 중요성 인식이 확대되는 계기가 되고 있다. 또한, 이러한 주거를 조성하고 관리하기 위한 민간조직이 증가하고 있으며 지자체 차원에서도 제도적 근거를 마련하여 사업을 추진하고 있다. 서울시는 조례 제정을 통해 공동체주택, 사회주택 사업추진의 근거를 마련하였으며 단일 주택에서 단지까지 사업 범위를 확대하고 있다.

최근 5년 간 수도권 지역을 중심으로 셰어하우스가 급속하게 증가하였고, 지방 특·광역시에서도 사례가 등장하고 있다. 20-30대의 청년층을 중심으로 빠르게 확산되고 있는 것은 경제적으로 취약한 청년 1인가구의 주거실태와 주거인식을 추측할 수 있다. 이와 관련하여 청년층의 구체적인 주거 실수요, 셰어하우스로 운영되고 있는 주거현황 등 실태조사를 통해 명확하게 파악되지 않은 상황이다. 또한, 공용시설이나 공용 공간을 공유하여 사용하는 행위와 공동체주택, 공유주택, 셰어하우스 등 주택유형의 개념이 관계기관에서 혼재되어 사용되고 있다.

생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원: 청년

셰어형·창업지원형 등 맞춤형 청년주택 30만실 공급

청년 우대형 청약통장 신설(금리 최고 3.3%, 이자소득 500만원까지 비과세)

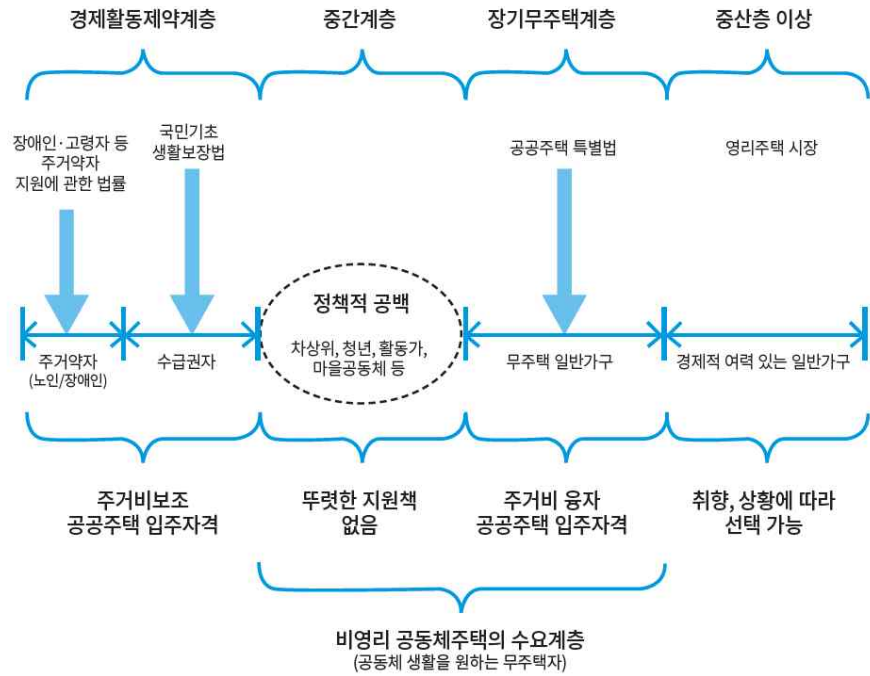
월세대출 한도 확대(30→40만원)

전세대출 1인가구 대출연령 제한 완화(25→19세 이상), 분할 상환 허용

※ 대한민국 정부(2017), 주거복지로드맵, p.9.(2017.11.29)

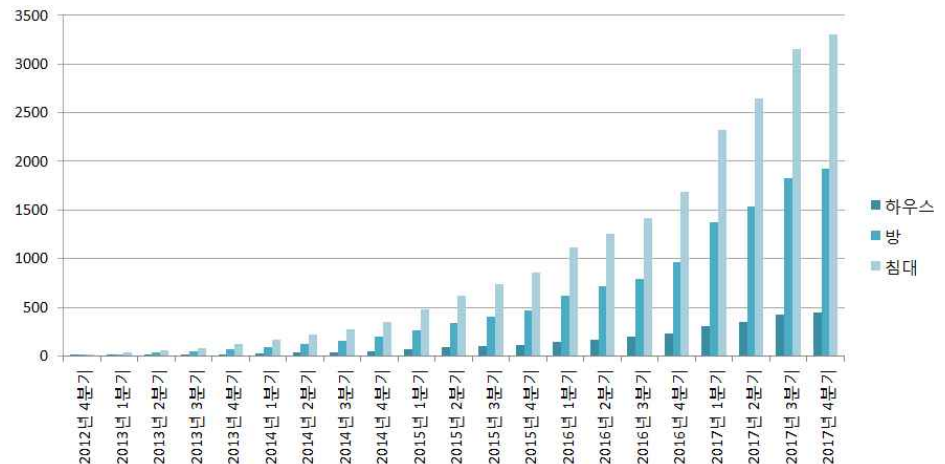
한편, 정부는 생애단계와 소득수준에 따른 맞춤형 주거정책 수립을 위해 “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵”을 발표하였다. 도심 내 맞춤형 임대주택 공급과 금융지원 강화로 셰어하우스, 일자리와 연계한 소호형 주거클러스터, 산단형 주택, 여성안심주택 등의 공급계획을 포함하고 있다.⁶⁾

6) 대한민국 정부(2017), “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵”, p.77.(2017.11.29.)



[그림 1-2] 공동체주택 수요계층 검토

출처: 강세진(2017:24) 재인용, 원출처: 서울특별시의회(2014:82)



[그림 1-3] 셰어하우스의 주택·방·침대 수 증가 추이(2012년~2017년, 누적)

출처: 컴엑스테이(2017), 하우스방침대수 증가추이, 제공자료(2017.12.1.)를 바탕으로 재구성

□ 공동체주거의 인식 부족과 공적 개념 부재, 관련 제도의 한계

민간에서의 공동체주거 사례와 공공 지원은 증가하고 있는 반면 공동체주거의 주거 및 주택 개념이나 용어 정의 필요성 논의는 미흡한 상황이다. 또한, 범용어로 사용되는 것이 아닌 공적 개념이 부재한 상황에서 관련 주체별로 용어 사용의 양상이 혼재되어 나타나고 있다. 예를 들면, 주택 유형과 주거행위에 대한 명확한 구분 없이 공유주택, 공동주거, 셰어하우스, 코하우징, 협동조합주택 용어가 유사 개념으로 사용되고 있다. 주거공간을 공유하는 것에 대하여 물리적 측면에서 거주자 간 일부 공간을 확보하거나 함께 쓰는 주거행위로만 정의되기도 한다. 주택임대와 관리를 전담하는 조직의 입주자 생활규약, 커뮤니티 수준 또는 관련 사업만을 바탕으로 공동체주거를 이해할 수도 있다. 따라서 현재 용어사용 현황과 문제점을 살펴보고 합의된 개념이 마련되어야 한다.

공동체주거의 이슈와 한계: 관계자 인터뷰를 중심으로

“공동체 구성원들이 창의적인 주택을 지으려 해도 공유공간을 인정받기 힘든 데다 협동조합이나 공동소유로 한다고 하면 주택금융의 혜택이 거의 없어서 공유주택 확장성이 약한 실정”

“주민 공용시설을 나중에 임대나 영업 등 영리목적으로 쓸까봐 무조건 제지하는 경향이 있다.”

“일단 공유 공간을 당초 목적대로 활용토록 확약한 뒤 문제를 일으키면 엄벌하는 등의 유연한 행정이 필요하다.”

“개인과 커뮤니티 공간의 최소 크기와 방범·보안·화재예방 등 주거의 질을 담보할 요소들에 대한 가이드라인 마련이 시급한 상황”

“셰어하우스를 잘 운영하면 청년층을 비롯한 1인가구의 주거 불안과 사회적 고립 해소 등에 도움이 되기 때문에 서비스 품질 관리와 무분별한 임대료 상승 제한을 위해 법 규정을 만들고 면적 규제도 완화하는 게 좋다”

※ 세계일보, <http://www.segye.com/newsView/20180122004734> (2018.1.22.)

셰어하우스의 경우 기존 가족 중심의 주택 개념과 관련 제도로 인해 면적이나 소유 관련 문제가 발생하고 있다. 「건축법」상 주택유형으로 분류되지 않았으나 주택 범주 내에서 개조하여 조성하고 있으며 신축 시 주택으로 볼 것인가 시설로 볼 것인가에 따라 적용하는 법령이 다르다. 주택으로 조성할 경우 단독, 다가구, 다중주택은 규모(면적)에 제한이 있다.⁷⁾ 따라서 공동체주거에 대한 제도적·학술적 개념을 정리하고 공동체 주거 현황을 수요계층을 중심으로 면밀하게 파악할 필요가 있다. 관련 법제도를 검토하여 다양한 주거수요 대응이 가능한지를 검토하고 실천적 대안 마련을 위한 관련 제도의 개선 방향 모색이 필요하다.

7) 건축물의 연면적(주차장 면적 제외)이 331제곱미터 초과, 건축물 대지면적이 662제곱미터 초과하는 것으로 가액이 9천만원을 초과하는 경우 고급주택으로 분류된다. 즉, 셰어하우스를 주택 소유주를 1인으로 단독, 다가구, 다중주택으로 조성할 경우 소규모를 제외한 중대형 규모는 고급주택으로 분류된다. (출처: 「지방세법 시행령」 제28조 별장 등의 범위와 적용기준, 2018.1.16., 타법개정)

2) 연구목적

저출산 및 고령화로 인한 인구구조 변화는 가구구조, 주거수요, 주거생활의 변화와도 연결되며 정책수요 또한 변화하고 있음을 의미한다. 기존 가족단위를 중심으로 수립된 주거지원 정책은 1인가구, 고령자, 청년 등 다양한 가구구성과 연령대별 맞춤형으로 수립되고 있다. 한편에서는 도시화로 인해 와해된 공동체가 마을, 주거의 공간적 범위를 바탕으로 형성되거나 창업 등 공통의 목적을 바탕으로 형성되고 있다. 마을과 주거를 기반으로 형성된 공동체는 생활 전반에서의 교류와 함께 공용시설·공간을 확보하여 사용한다. 공동체의 성격과 특성은 사례별로 다를 수 있으나 기본적으로 공동체 의식에 기초하여 나은 생활을 위해 협력하여 살아가는 모습은 공통적으로 찾아볼 수 있다. 2010년대 전후로 국내에서도 주거 중심의 공동체가 형성되고 거주자가 주택의 계획·공급·운영관리 과정 전반에 걸쳐 적극적으로 참여하는 사례가 증가하고 있다.

공동체주거는 계획 개념으로 광의적 의미에서 코하우징, 셰어하우스 등을 포함한다. 최근 공동체주택, 공유주택, 셰어하우스 등 용어로 주택유형, 주택계획 개념, 주거행위 의미가 혼재되어 사용되고 있어 공적 정의가 요구된다. 또한, 국내 공동체주거의 수요 대비 현황 진단과 수요계층에 대한 실태파악이 부재한 상황이다.

본 연구는 ‘① 국내에서 사용되고 있는 공동체주거의 의미는 무엇인가? ② 공동체주거 관련 사업과 법제도 문제는 무엇인가? ③ ‘공유’ 개념을 바탕으로 최근 급증하고 있는 공동체주거(셰어하우스) 현황은 어떠한가?’라는 연구문제를 통해 연구방향과 연구목적을 설정하였다. 현재까지 공동체주거의 등장과 함께 확산 과정에서 나타나는 제도적 한계에 대응하기 위해 본 연구는 공동체주거의 개념 검토와 함께 국내 관련 사업 및 법제도 현황을 파악하여 지역적 여건을 고려하여 조성될 수 있는 방안을 모색하고자 한다. 이를 위한 연구의 목적은 다음과 같다.

- 첫째, 공동체주거의 개념 제시
- 둘째, 지역 여건과 수요계층(청년)을 고려한 공동체주거 조성 방안 제시
- 셋째, 양질의 공동체주거 조성 and 활성화를 위한 관련제도 개선방안 제시

본 연구는 궁극적으로 지역사회의 공동체 회복을 통해 지역 특성과 다양한 계층을 고려한 공동체주거가 조성될 수 있도록 유도하는 것에 목적이 있다.

2. 연구범위 및 방법

1) 연구범위

□ 연구의 공간적 범위

본 연구의 대상인 공동체주거는 사회적 기업, 협동조합, 민간조직에 의해 조성되고 공공 임대, 민간임대, 자가 소유 등으로 운영하고 있다. 주로 수도권 지역에 대부분의 사례가 분포하며 비수도권 지역에서도 소규모 단위의 사례가 등장하고 있다.

본 연구에서 다루는 공동체주거는 등장배경, 수요계층, 조성 방식, 운영관리 방식 등이 매우 다양하기 때문에 개념 정리를 위해서는 지리적 범위에 제한을 두지 않고 수도권과 비수도권에 조성된 사례를 모두 포함한다. 다만, 공동체주거 중 셰어하우스 입지는 대부분의 사례가 대도시 도심에 위치하고 20-30대 수요계층이 주를 이루기 때문에 중소도시에서는 적정 수요와 사례를 파악하는데 한계가 있을 것으로 판단된다. 따라서 본 연구에서 제시하는 공동체주거 조성과 수요계층의 거주지에 대한 공간적 범위는 특·광역시에 한정하고자 한다.

□ 연구의 시간적·내용적 범위

공동체주거는 「협동조합 기본법」 제정 이후로 마을·주거 기반의 공동체 형성을 통해 사회적으로 인식되기 시작하였다. 공급 및 조성 속도와 사례 증가추이를 살펴볼 때 셰어하우스를 제외하면 적은 사례수가 점진적으로 조성되고 있어 보편적인 주거유형보다 대안적 모델로 접근할 필요가 있다.

본 연구는 공동체주거의 개념적 고찰과 함께 국내 추진 사업과 관련 법제도를 검토하고자 한다. 공공·민간 주체의 사업유형, 사업방식, 추진현황을 살펴보고 제도적 지원방안을 검토하고자 한다. 이와 함께 지역 여건에 맞는 공동체주거 조성 방안 제시를 위해 공동체주거 중 급속하게 확산되고 있는 셰어하우스의 지역분포, 운영현황 등 실태조사 및 분석을 수행한다.

2) 연구방법

□ 공유경제 관련문헌 분석

- 국·내외 공유경제 기초자료 조사
 - 국내·외 공유경제 주요 내용 및 플랫폼 사례 관련 선행연구 분석
 - 국내 공유경제 관련 지자체 조례 제정 및 사업추진 현황 분석

□ 공동체주거 개념 검토를 위한 관련문헌 분석

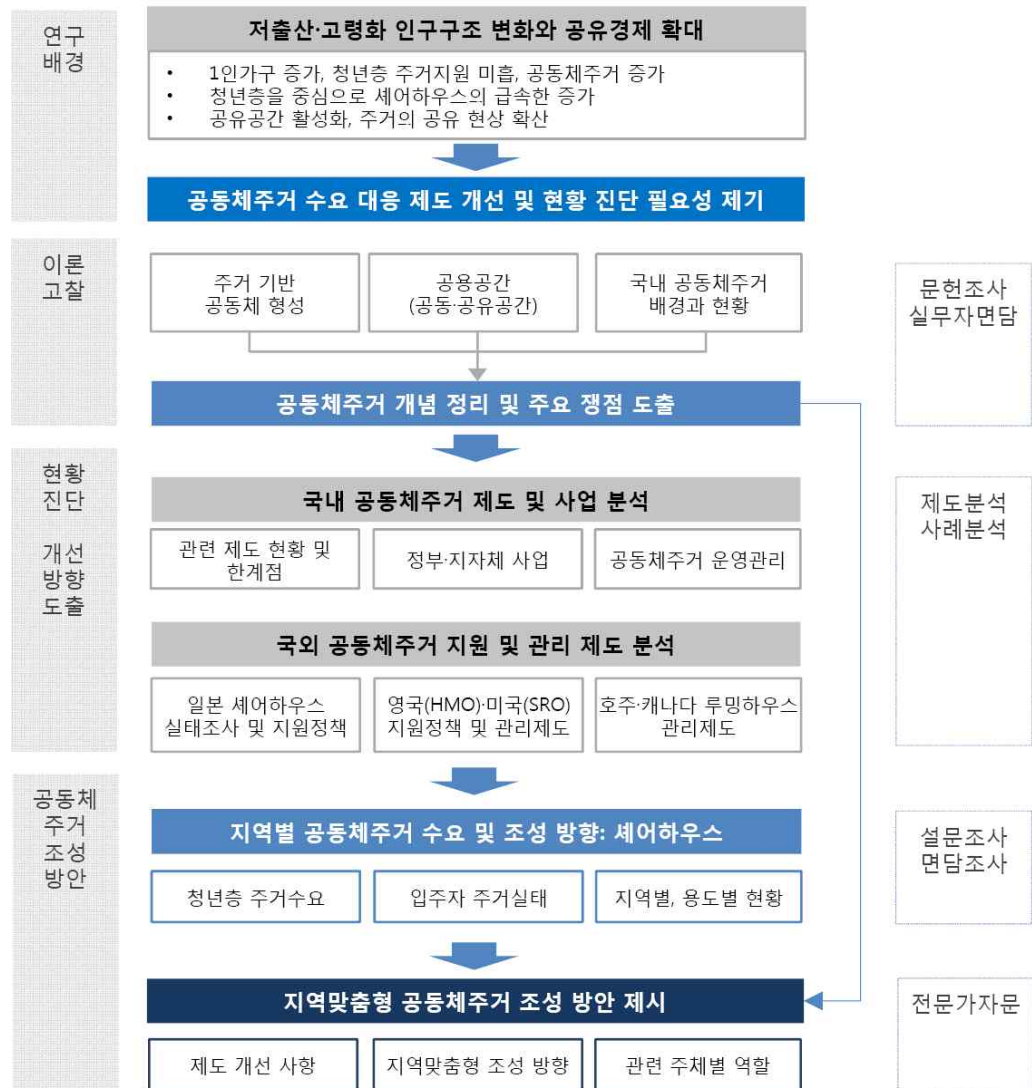
- 국내 공동체주거 관련 문헌과 웹자료 분석
 - 공동체주거 개념 및 용어사용 조사
 - 관련 선행연구 분석
- 국내 공동체주거 관련 지원 정책자료 분석
 - 「건축법」, 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」의 주택 분류체계, 시설 설치 기준 등 주요 내용 분석
 - 국토교통부, 지자체의 관련 정책지원 방안 자료 분석
- 국외 공동체주거 관련 제도 및 계획기준 분석
 - 일본의 세어하우스 실태조사 및 지원정책 분석
 - 영국·미국의 관리제도, 캐나다·호주의 계획기준 분석

□ 공동체주거 수요 파악을 위한 사업수행 현황 및 관련주체별 면담조사

- 국내 공동체주거 사업추진 현황 분석
 - 정부, 지자체, 민간단위 사업추진현황, 시행주체, 사례 등을 분석
- 서울시 공동체주택, 서울시 사회주택 담당자 면담
 - 공동체주택사업 및 사회주택사업의 현황 및 공급계획, 운영 담당조직, 제도적 한계 등에 대한 의견 수렴(서울시 주택정책과, 서울시 사회주택종합지원센터, 사업참여자 등)
- 민간 공동체주거 사업 및 운영관리 담당자 면담
 - 공동체주거 사업에 참여 중인 사업실적이 있는 민간기업, 법인, 재단, 사회적 기업 등 사업주체 면담
 - 세어하우스 현황, 제도적 한계, 문제점 등 운영관리 조직의 관계자 의견 수렴
 - 대규모 공동체주거 공급주체인 건설업체 담당자 면담

□ 지역맞춤형 공동체주거 조성을 위한 청년층 셰어하우스 실태조사

- 주거실태 및 주거수요 분석
 - 청년층을 대상으로 주거현황, 주거수요, 셰어하우스에 대한 인식 조사
- 셰어하우스 조성 현황 및 운영사례 분석
 - 운영자, 입주자를 연결하고 있는 플랫폼 운영구조(킴앤스테이, 셰어킴 등)
 - 지역별 현황, 입지, 운영방식, 제공서비스, 임대료, 입주자 계층, 계약조건 등 조성 실태 분석
- 셰어하우스 거주자 면담조사
 - 거주자 경험담 기반의 생활규약 수립과정, 공용 공간 사용실태, 생활패턴 등 주거문화 특성 분석



[그림 1-4] 연구흐름도

출처: 연구자 작성

3. 선행연구 검토

1) 공동체주거 관련 선행연구 검토

□ 주택수요에 따른 공동체주거 계획 수립 방안 연구

공동체주거 사례 분석, 공간구성 특성, 관련 계획기준 등 1인가구, 청년가구 등 가구별 공동체주거 계획 수립 연구가 다수 수행되고 있다. 김도연(2015)은 국내 주택유형 분류 체계에서 공동체주거의 적용에 한계가 있음을 문제점으로 제기하면서 국외 공동체주거 유사 계획기준을 연구하여 국내 적용을 위한 단계별 공간구성, 규모별 인원, 필수 공간 등 지침을 제시하였다. 정소이 외(2012)는 1인가구를 위한 주택유형 개발과 주택 공급 방안을 제시하기 위해 수요계층별 유형을 분류하고 국내외 사례분석을 통해 유형별 주택개발의 주요 방향, 예상 소득분위, 주택유형, 적정입지를 제시하였다.

□ 공동체주거 공급 확대에 따른 제도 개선 방향 연구

국내 공동체주거 공급의 활성화를 위한 사업 발굴, 지원정책 개발, 제도화 연구가 활발하게 수행되고 있다.

김은란(2015)은 공유경제 개념을 고찰하고 이를 바탕으로 주택, 사무실, 주차장, 공공시설로 구분하여 각 시설별 현황 분석하였다. 도시공간 전반에 걸쳐 공유경제의 운용과 국내 현황을 진단하여 종합적으로 활용 방안을 제시하였다는 점에서 의미가 있다. 숙박과 주택 부문에서는 관련 제도의 개선 방안으로 입주자 주거권 보호를 위한 장치, 협동조합 주택 개발 지원방안, 빈집 문제 해결과 노후주거지 재생 수단으로 활용을 제시하였다.

남원석·박은철(2015)은 입주가 완료되고 현재 운영 중인 서울시 공동체주택 사례를 바탕으로 자가소유형, 사회임대형, 공공임대형으로 구분하고 유형별 현황, 특성, 필요한 지원 정책을 제시하였다. 이준호(2016)는 현행법에서 공동생활주택(co-housing) 개념의 법제화 시 법적 명확성과 안전성은 확보되지만 다양한 수요 변화에 따른 유연한 대응이 어려울 수 있음을 지적하였다. 즉, 법률에 유형과 개념을 새로이 용어를 규정하는 방안을 지양하고 「주택법」의 주택유형과 개념 범위를 확장하여 운영 상 자율성을 확보하는 방안을 제시하였다. 이 연구 결과는 공동체 주거에서도 동일하게 적용되는데, ‘공동체’ 개념이 제도적으로 명시되는 경우 지원기반을 마련할 수 있는 반면 공동체의 본질적인 의미를 협의로 제한할 수 있다는 점을 시사한다.

□ 주거의 다양화 방안 모색과 제도 합리화 연구

건축도시공간연구소는 주거의 다양화 방안 모색과 관련 제도의 합리화 방안, 주거문화 등 다수의 관련 연구를 지속적으로 수행하였다. 서수정·변은주(2015)는 새마을사업 지역에 거주하는 취약계층을 대상의 주거 확보를 위한 방안으로 '공유주거'를 제시하였다. 유사개념으로 공동홈, 지원주택, 협동조합주택을 검토하여 고령자, 저소득층, 일용직노동자 등 주민특성과 마을재생의 일환으로 접근하였다.

[표 1-1] 주요 선행연구 현황

구분	연구개요	연구방법	주요 연구내용
1	- 과제명: 공유경제 기반의 도시공간 활용 제고방안 연구(김은란 외, 2015) - 연구목적: 공유경제 개념을 바탕으로 도시재생 모델 활성화를 위한 정책제안	- 문헌연구 - 사례연구 - 전문가 의견수렴	- 공유경제 개념을 공간 활용 관점에서 도시문제 해결과 도시재생 수단으로 활용 - 국내외 공간공유 사례, 정책, 제도를 분석하여 공간유형별 관리방안과 도시재생 모델 활성화 정책 방향 제시
2	- 과제명: 소규모 주택사업방식 다양화를 위한 주택 관리제도 유연화방안 연구(염철호·여혜진, 2012) - 소규모 주택사업 공급실태와 해외 사례 분석을 통해 사업모델별 시뮬레이션 및 유연화 방안 제시	- 문헌연구 - 사례연구	- 소규모 주택사업방식 다양화를 위한과제로 주택과 시설 간 관계유연화, 토지·주택소유방식 공유개념 확대를 제시 - 노인가구, 공유형 주거모델 등 주택사업모델 설정과 시뮬레이션을 통해 모델별 관련법 개선방향 제시
3	- 과제명: 공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안 연구(김도연, 2015) - 연구목적: 국내 공유주택 보급을 위한 기준마련을 위해 국외 관련 제도 특성 분석	- 문헌연구 - 사례연구	- 영국 관련 제도, 호주 등록제도 및 계약사항, 일본 관련 단체 가이드라인비교분석 - 국외사례 시사점을 통해 국내 공유주택의 공급과 기준 설정방안 제시
4	- 과제명: 1인가구시대 맞춤형 주거해법-사회임대형 공동체주택 활성화(남원석·박은철, 2015) - 연구목적: 서울시 사회임대형 공동체주택 추진을 위한 토지임대, 기금확보 등 실천 방안 제시	- 문헌연구 - 사례연구	- 서울 소재 공동체주택 사례, 선진국 공공임대주택·사회주택 정책과 주택 보급 분석 - 서울시 공동체주택 육성을 위한 지원정책으로 기금마련, 토지임대, 주택모델개발 방향을 제시
5	- 과제명: 1인가구의 수요특성을 고려한 주택유형 개발 연구(정소이 외, 2012) - 연구목적: 서울·수도권 도심지역에 공급하는 1인가구 주택유형을 개발	- 문헌연구 - 사례연구 - 설문조사 - 현장조사	- 서울·수도권 청장년층 1인가구의 주택수요 특성을 분석 - 연령기준 1인가구 유형별 주택개발 방향과 향후 LH주택 공급방안 제시

출처: 연구자 작성

2) 선행연구와 차별성

기존 연구는 수도권 지역의 공동체주거 사례 분석, 공급 확대 방안, 국외 우수사례 연구 중심으로 진행된 반면, 본 연구는 다음과 같은 측면에서 차별성을 지닌다.

□ 공동체주거의 개념 정의

선행연구는 공동체주거 관련 개념을 연구대상과 사례를 중심으로 제시하여 각 연구마다 용어사용이나 의미에서 차이가 있다. 본 연구는 분야별·연구자별 혼재되어 사용된 공동체주거 개념을 정리하고 공적 정의를 통해 관련 법령 개정 및 정책 제안을 위한 근거를 마련한다.

□ 공동체주거의 현황 진단 및 법제도 한계 제시

국내 공동체주거 관련 제도를 검토하고 다양한 주거수요 대응을 위한 개선 방향을 검토한다. 또한, 일찍이 국외에서 등장한 공동체주거 관리제도와 계획기준 분석을 통해 국내 제도개선의 시사점을 도출한다. 또한, 현재 공동체주거 관계자가 경험하는 제도적, 계획적 쟁점을 도출한다.

□ 셰어하우스의 실태 조사를 통한 공동체주거 조성 기반 마련

최근 청년층을 중심으로 급속하게 확산되고 있는 공동체주거 중 셰어하우스의 공간 사용 특성이나 사례연구는 다수 진행된 반면 셰어하우스 조성 현황이나 청년층 주거실태에 대한 조사는 미흡한 편이다. 본 연구는 공동체주거 중 셰어하우스를 대상으로 지역별 조성 실태를 파악하고, 주요 수요층인 청년층의 주거수요, 셰어하우스 거주자 면담을 실시하여 공동체주거 조성을 위한 기반 확보한다.

제2장 공동체주거 개념 정립

1. 공유경제의 개념 및 가치
 2. 공동체주거 의미와 접근방법: 생활의 공유와 협력
 3. 공동체주거 개념 정립
-

1. 공유경제의 개념 및 가치

1) 공유경제 개념의 확산

□ 공유경제 개념

경제학자 제레미 리프킨은 재산과 같은 물질적인 소유보다 그 가치를 사용(공유)하는 경향으로 변화하고 있음을 강조한 바 있다. 그는 최근 사물인터넷이 공유경제를 실현하는 기술적 요인임을 제시하면서 공동체의 모든 사람을 연결하고 사회적 자본 규모를 증가시켜 새로운 경제적 기회를 만들 것으로 예측하였다.(제레미 리프킨, 2014:37) 공유경제(Sharing Economy)는 공유, 임대 등을 바탕으로 협력적 소비(Collaborative Consumption)행위에 의한 하는 경제활동으로 세계적으로 급속하게 확산되고 있으며 관련 산업에서도 교통, 숙박, 기술 등 다양한 사업모델 개발을 통해 성장 추세를 보이고 있다.⁸⁾ 현재 개인 재능 및 기술, 교통수단, 시설 및 공간 임대(사용)와 같은 다양한 형태로 공유경제 자원이 활용되고 있으며 이와 관련된 온라인 플랫폼도 활성화되었다.

8) 마르쿠스 펠슨(Marcus Felson)과 조 엘 스페스(Joe L. Spaeth)은 1978년 출판한 '사회구조와 협력적 소비: 일상적 활동에서의 접근' 논문에서 처음으로 사용하였다. 협력적 소비는 자신이 소유하고 있는 기술이나 자산을 타인과 공유하면서 새로운 가치를 창출하는 소비의 한 형태이다. 공유경제는 임대, 교환, 공유하는 협력적 소비를 바탕으로 하고 있다(클라우드산업연구소, 2013:20 재인용).

공유경제의 확산 경향과 그 특성은 연구자별 다양한 견해가 있다. 중요 요소로는 공통적으로 온라인 플랫폼 기반을 제시하고 있다. 공유경제는 최근 대두된 새로운 개념이 아닌 기존의 전통적인 품앗이, 아나바다 운동과 유사한 맥락에서 이해하기도 한다. 공유경제가 주목받고 확산된 배경에는 ‘인터넷이라는 수단’을 통해 참여와 접근이 가능한 인원, 자원, 시간, 공간이 확대되었기 때문이다(반정화·박윤정, 2014:8).

세대의 변화와 공유경제(Sharing Economy)

미래학자 제러미 리프킨()은 2015 세계과학기술정상회의에서 한국 뿐 아니라 전 세계적으로 가장 큰 변화는 세대의 변화임을 강조하면서, 젊은 세대의 자유, 파워, 커뮤니티 집중 특성이 있으며 이전 세대들의 자유가 나만의 영역, 독립이라면 현재는 “과거 소유에서 지금은 모든 것에 접속할 수 있는 개념의 포용된 자유로 바뀌고 있다.”고 설명하였다. ‘우버’로 대표되는 공유경제 모델과 기존 체제는 “향후 40년 동안 두 개의 경제가 함께 존재하는 시기가 될 것”으로 전망하였다.

※ 아시아경제, 제러미 리프킨 “미래 공유경제 주인공은 청년들”(2015.10.20.) 인용

공유(共有)의 개념 정의와 관련조직 분류

1. "공유(共有)(이하 "공유"라 한다)"란 정보통신기술을 활용한 공유경제를 포함하여 공간, 물건, 정보, 재능, 경험 등 자원을 함께 사용함으로써 사회적·경제적·환경적 가치를 창출하는 활동을 말한다.
2. "공유단체"란 공유를 통해 경제, 복지, 문화, 환경, 교통 등 사회문제 해결에 기여하고자 하는 비영리 민간단체 또는 비영리 법인으로서 제8조에 따라 지정된 단체 또는 법인을 말한다.
3. "공유기업"이란 공유를 통해 경제, 복지, 문화, 환경, 교통 등 사회문제 해결에 기여하고자 하는 기업으로서 제8조에 따라 지정된 기업을 말한다.
4. "우수 공유 참여자"란 제9조2에 따라 공유활동에 적극적으로 참여하거나 공유촉진에 기여한 것으로 인정된 개인, 단체, 법인, 기업 등을 말한다.

※ 「서울특별시 공유(共有)촉진 조례」 제2조

사회문제의 범위

1. 경기침체, 청년실업, 조기은퇴 등 경제관련 문제
2. 고령화, 청년주거, 공동체 와해, 1인 가구 증가 등 복지관련 문제
3. 문화소외, 문화프로그램 부족, 관광숙박시설 부족 등 문화관련 문제
4. 과잉소비, 에너지 고갈, 자원낭비 등 환경관련 문제
5. 교통체증, 주차장 부족 등 교통관련 문제

※ 「서울특별시 공유(共有)촉진 조례 시행규칙」, 「광주광역시 공유 촉진 조례 시행규칙」 제2조

국내에 공유경제의 확산 단계로 20개 지자체 시군구에서 공유경제 관련 조례 제정을 통해 실태조사 시행, 관련 기본계획 수립, 사업 지원을 추진하고 있다.⁹⁾ 해당 조례에서 ‘공유’나 ‘공유경제’의 용어정의와 의미는 유사하다. 또한, 서울, 광주, 시흥, 수원, 거창은 시행규칙에서 사회문제의 범위를 경제, 복지, 문화, 환경, 교통문제를 포함하여 별도로 규정하고 있다. 이러한 동향은 사회문제에 대한 해법을 논의하기 위한 기반을 형성하는 과정으로 볼 수 있는데, 특히, 청년실업, 청년주거, 공동체와해, 1인 가구 증가 문제는 청년층의 주거문제를 사회적으로 인식하고 있음을 보여준다.\

9) 법제처 국가법령정보센터, 자치법규 법규명 검색 결과(www.law.go.kr ; 검색어 ‘공유’, ‘공유경제’; 접속일 2017.11.15)

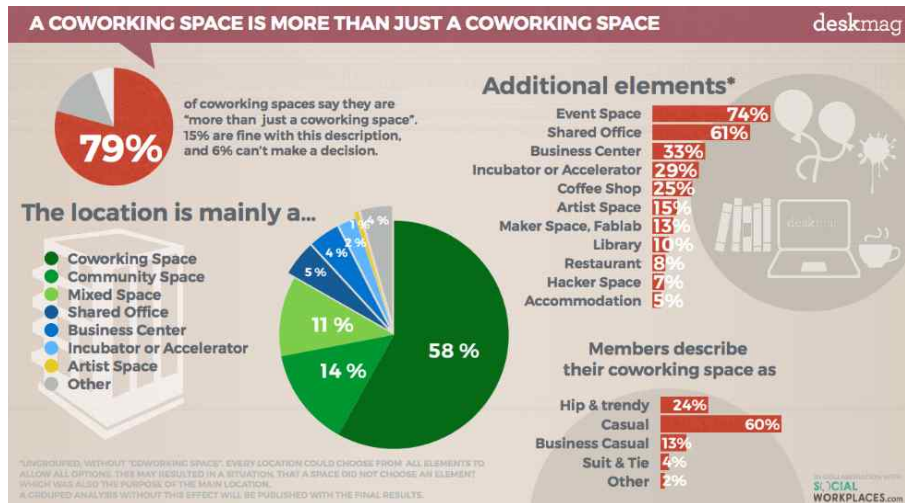
2) 공유공간을 통한 경제적·사회적 가치 추구

최근 국내에서도 시설과 공간의 공유 사례가 증가하고 있다. 대표적 사례인 코워킹스페이스(co-working space)는 공동사무실 개념으로 다른 분야에서 일하는 사람들이 한 공간을 함께 사용하면서 아이디어, 정보, 의견을 공유하는 공간 개념이다. 회의실, 사무기기, 탕비실을 공동으로 사용하면서 비용을 절감하는 것 외에도 서로 정보나 의견을 나누면서 시너지를 기대할 수 있다. 또한, 코워킹스페이스는 사무공간의 한 형태로 이해하는 것 보다 '사람들의 일하는 문화로 이해'할 필요가 있다(양석원, 2013:12). 2000년대 전후 미국에서 스타트업 이전 단계에서 프리랜서들이 모여 사무실을 사용하는 것에서 시작하여 현재 각국으로 확산되고 있으며 국내에서도 서울, 인천, 성남, 대전 등 각 지역에서 여러 가지 유형의 코워킹스페이스가 증가하고 있다.¹⁰⁾

함께 일하는 공유 공간

비단 물건을 거래하고, 다시 사용하고 대여하는 것뿐 아니라 생활방식에도 '공유'의 문화가 자리 잡기 시작했는데 그 중에 하나가 '공간'을 공유하거나 활용하는 새로운 형태의 변화라고 볼 수 있다.(중략) 기존의 공간과 다른 점은 계획되고 구분되어 있기보다는 열려있고, 함께 쓰는 공간이 기본이다. 일하는 사무공간의 한 형태로 이해하기 보다는 사람들의 일하는 문화로 이해하는 것이 더 많은 이해를 돕는다고 할 수 있을 것이다.

※ 양석원(2013), 공간이 가지는 공유의 경제, 건축, 대한건축학회지 57(11) p.11-12 인용



[그림 2-1] 코워킹스페이스의 기능 확대

출처: deskmag, 2017 Global Coworking Survey, p.2. 인용

10) 미국 위워크(WEWORK)는 스타트업으로 시작하여 국내 4개 지점을 운영 중이다. 프랑스 퀵(KWERKS), 영국 소호웍스(SOHOWORKS) 기업이 있으며 국내에는 서울 강남, 광화문, 성수 등 지역을 중심으로 스페이스 노아(2012), 까사 갈라(2013), 하이브아레나(2014), 무중력시대 대방동(2015)이 있다.

2. 공동체주거 의미와 접근방법: 생활의 공유와 협력

1) 국외 공동체주거와 협력적 생활상 실현

□ 공동체 회복을 위한 대안주거 유형으로 등장

서구에서는 도시화와 가구분화가 진행되면서 공동체를 통한 경제적, 사회문화적 혜택을 추구하는 현대 주거의 대안으로 코하우징, 컬렉티브하우징 형태의 주거가 등장하기 시작하였다. 공동체주거는 공간의 공유를 통한 주거비용 절감, 맞벌이 가정의 공동양육, 공동식사 등을 통한 가사노동과 육아부담 경감, 독신자·고령자 가구의 생활안정을 위한 대안으로 개발되기 시작하였다(최정신, 2017). 거주자의 프라이버시가 보장되면서 공동 생활을 통한 이익을 추구하는 협동조합주택 형태로 조성되었으며 거주자들의 공동체의식이 강하다. 1960년대 후반 덴마크, 스웨덴에서 건설되기 시작하여 현재 캐나다, 영국, 호주, 미국, 일본 등 국가에서 다양한 형태로 건설되었다. ‘공동체의 회복’이라는 관점에서 의미가 있는 주거 대안으로 특수한 형태로 이해될 필요가 있다(기노채, 2014:19). 국가별 등장배경, 공급양상, 주거생활, 용어사용에 차이가 있으며 대규모 물량의 급속한 확산이 아닌 매우 적은 사례가 점진적으로 조성되고 있기 때문이다.

□ 다양한 계층의 공동체 및 주거문화 형성

일본은 스웨덴의 컬렉티브하우스를 모델로 고령세대를 위한 공영복구주택(1995)이 공급되었고, 민간에서는 ‘칸칸모리’ 임대주택(2003)이 공급되었다. 한 개동 건물로 원룸형, 2인 사용의 세어형, 가족형으로 단위세대가 구성되어있으며 공동부엌·식당, 공동거실, 세탁실, 아동 놀이공간, 게스트룸 등이 배치되어있다(박경옥, 2016:25-26).

영국·미국은 청년가구 대상으로 다양한 사업모델이 성공사례로 등장하고 있다. 저렴한 비용으로 주거환경을 확보하는 것에 중점을 두는 것 보다 쾌적한 공간, 주거서비스, 프로그램 등 양질의 주거환경을 제공하여 거주자의 수요와 기호를 충족하는 경향을 보여준다. 이 사례들은 공동체가 먼저 형성되어 주거로 연결되는 것이 아닌 이미 기반이 마련된 주거에 입주하여 개인 의사에 따라 공동체에 참여하는 경우로 일본의 공동체 기반으로 조성된 사례와는 구분된다.

영국 올드오크(Old oak)는 546실 규모로 개인실과 다인실 외에도 운동시설, 도서관, 스파, 카페와 같은 공용시설과 청소·세탁 서비스를 제공한다.¹¹⁾ 이는 대규모 주상복합 형태로 저비용 주거가 아닌 소규모 가구, 또는 1인가구가 적정 주거비를

부담하면서 주거의 질을 일정 수준 이상으로 확보하는 주거모델이다.

미국 위리브(WeLive)는 코리빙(co-living)을 통한 주거비용의 절감, 커뮤니티를 통한 정보 교류, 공동체 형성을 지향하면서 청년가구를 대상으로 공동체주거 사업을 추진 중이다. 위리브는 공유부동산 플랫폼과 코워킹(co-working) 기업인 위워크(WeWork)의 자회사로 최근 공동체주거 사업을 확장하기 시작하였다.¹²⁾ 수요층은 청년, 직장인과 같은 밀레니엄 세대를 대상으로 공동생활 실현에 중점을 두고 있으며 회원제로 운영되고 있으며 호텔식 서비스와 함께 단기거주도 가능하다.¹³⁾ 대도시에 위치한 아파트를 개조하여 여러 명에게 소규모 주거공간으로 재임대하는 방식이며 세입자는 지불하는 주거 비용에 따라 1-4개의 방이 조합된 클러스터 중 선택할 수 있으며 부엌, 라운지, 화장실을 공동으로 사용한다.¹⁴⁾



대규모 공동체주거 사례(Old oak, 영국)



소규모 공동체주거 사례(LT Josai, 일본)

[그림 2-2] 국외 공동체주거의 규모별 사례

출처: The collective instagram (https://www.instagram.com/thecollective_living, 접속일: 2017.9.1); <http://leibal.com> (접속일: 2017.9.1)

11) 올드오크 홈페이지(www.thecollective.co.uk/coliving/old-oak 접속일:2017.9.12.) 관련 내용 인용

12) 조수용(2016) magazine-b: WEWORK, JOH&Company, 2016.12. pp. 20-21.

13) 전계서.

14) 위리브 홈페이지(<https://www.welive.com>) 참조하여 작성

2) 국내 공동체주거 등장과 공동체의 발전

□ 국내 공동체주거 동향

높은 주거비용과 생활비용에 대한 부담 등으로 직면한 주거 문제를 공동체를 바탕으로 주택을 건설하면서 등장하였다. 국내에서 공동체주거가 부각되기 시작한 것은 마을공동체인 성미산마을에서 2011년 ‘소행주 1호’에 입주가 시작된 이후이다. 코디네이터 역할을 맡은 회사 ‘소행주’가 지속적으로 공급할 계획으로 주택을 건설한 방식은 기존 공급위주의 주택조성 방식과는 다른 새로운 시도라는 점에서 주목을 받기 시작하였다(박경옥, 2016:26).

마을과 가족중심 공동체 외에도 청년가구, 1인가구의 주거 대안으로 셰어하우스가 확산되기 시작하였다. 대표적인 사례로 사회적 기업 ‘우주(WOOZOO)’를 들 수 있다. 2013년 창업자를 위한 우주 1호점 입주를 시작으로 현재 44개 지점을 운영 중이다. 이후 셰어하우스 운영회사도 급속하게 증가하였다. 셰어하우스 우주의 입주신청 인터뷰 중 주목할 점은 주거비용 절감보다 새로운 경험을 원하는 입주자 비율이 높다는 것이다(한국사회적기업진흥원, 2015:5-8).

한편, 공동체의 의식, 형태, 의미는 새롭게 등장한 것이 아닌 기존의 도시, 마을, 주거단위의 공동체 활동에 근간을 둔다. 계획공동체의 발전 과정 상 2010년대 이후부터 주택공급, 조성, 관리 과정에서 ‘협력적 모델’이 등장하였다(최상희, 2017:8).



[그림 2-3] 시대별 계획공동체의 발전과정과 관련 사업
출처: 최상희(2017), p.8. 인용

□ 국내 공동체주거에 대한 사회적 인식과 한계

‘함께 살기’에 대한 인식과 합의가 일반적인 것은 아니다. 국내에서는 공동체 개념과 의식이 공동체의 경험 여부에 따라 다를 수도 있으나 공동체주거에 대한 관심이 높아지면서 자연스럽게 마을단위, 주거 중심의 공동체에 대해서도 알려지기 시작하였다. 다만, 이웃, 주민과 함께 ‘협력하면서 함께 살아가기’에 대해서는 공동체 기반 유무에 따라 다르고 그 이전에 공동체가 형성되기까지 조정과 합의 과정이 필요하다. 2010년 전후로 셰어하우스가 도쿄를 중심으로 확산된 일본의 경우 ‘타인과 함께 사는 것’보다는 ‘좁고 불편하더라도 혼자 사는 쪽’이 편하다는 생각이 있었기 때문에 ‘공유(셰어)’ 개념이 일반적이지 않았던 배경에서 확산되었다(구보타 히로유키, 2009:28).

셰어하우스는 대중매체를 통해 이슈화되고 인식 또한 빠르게 확산되었다. 이미 셰어하우스는 TV 프로그램 소재와 배경으로 여러 차례 등장하였고, 청년 주거문제를 다룬 다큐멘터리 방영과 관련 뉴스가 보도되면서 사회적으로 높은 관심을 보여주고 있다.¹⁵⁾ 셰어하우스 입주정보는 온라인 플랫폼, 홈페이지 등 홍보를 통해 쉽게 구득할 수 있다. 2017년에는 셰어하우스 운영 방식과 이를 통한 부동산 수익 창출 관련 서적이 다수 출판되었다. 이렇게 셰어하우스가 단기간 내 빠른 속도로 확산되고 있으나 주거실태, 실수요, 관련 통계 자료가 체계적으로 구축되지는 않았다.

15) 대중매체에서 다루어진 셰어하우스는 최근 등장한 새로운 소재는 아니지만 공유경제 확산, 청년주거 문제 대두, 민간 셰어하우스 사례 확대, 최근 방영된 드라마에서의 주요 배경으로 활용되면서 이슈화되었다. 관련 프로그램으로는 *괜찮아 사랑이야*(SBS, 2014), *셰어하우스*(OLIVE, 2014), *룸메이트*(SBS, 2014-2015), *청춘시대*(JTBC, 2016-2017), *행복한 주거 1-3부*(EBS, 2017), *버거운 서울 집값 대안: 셰어하우스 국내서도 인기*(JTBC, 2017.11.20.)를 들 수 있다.

3. 공동체주거 개념 정립

1) 공동체주거의 일반적 개념

□ 공동체주거(community housing)

공동체주거는 일반적으로 주거시설 또는 주거공간을 일부 공유하는 주택유형과 주거방식을 총칭하는 광의적 의미로 이해될 수 있다. 국외의 경우 일찍부터 공동체주거 공급 및 조성 사례와 임대료 지원을 포함한 제도적 기반이 마련되어 있다. 공동체주거는 아래 표와 같이 다양한 형태가 있는데 재정지원, 거주형태(임대 여부), 공간의 공유 정도가 다르다. 일반적으로 공동체주거는 컬렉티브 하우스, 셰어하우스, 코하우징과 같이 공동 공간, 공동 시설이 있는 경우를 모두 포함하는 용어로 사용되고 있다(박경옥,2017; 최상희,2017).

[표 2-1] 셰어하우스의 재정지원과 공유 정도에 따른 비교

		물리적 공유			사회적 공유			거주권		임대료		
		방	욕실/ 주방	공용 공간	친목	호혜	돌봄	소유	임대	대출/ 융자	현물	보조금
공동 소유	컬렉티브주택(Collective)	□	■	■	■	■	■	■	□	■	■	□
	조합주택(Coop)	□	□	■	■	■	□	■	□	■	■	□
	밍글스(Mingles)	■	□	■	■	■	□	■	□	■	□	□
	콘도(Condo)	□	□	■	■	□	□	■	□	■	□	□
개인 소유	Boarding	□	■	■	■	■	□	□	■	■	■	□
	Rooming	□	■	■	■	■	■	□	■	■	■	□
	SRO	□	■	■	■	■	□	□	■	■	□	□
	Echo	□	□	■	■	■	■	■	■	■	■	□
	부지공유주택(Accessory)	□	□	■	■	■	■	■	■	■	■	□
기관 소유	공동생활주택(Congregate)	□	□	■	■	■	■	■	□	■	□	■
	임시주택(Transitional)	■	■	■	■	■	■	□	■	□	■	■
	여성쉼터(Woment Shltr)	■	■	■	■	■	■	□	■	□	■	■
	그룹홈(Group Homes)	■	■	■	■	■	■	□	■	□	■	■

*매우 활발하게 공유(sharing very likely, ■), 가끔 공유(occasional sharing, ■), 거의 공유하지 않음(sharing unlikely, □)

출처: George C.H. et. al.(1996). p.8. 재편집

[표 2-2] 공동체주거의 일반적 개념

구분	의미
광의적 의미	- 건설과정의 주민참여나 공유하는 공간의 정도에 관계없이 공간을 공유하는 주택의 총칭 - 셰어하우스(shared house), 코하우징(cohousing), 컬렉티브하우징(collective housing) 모두를 포함
협의적 의미	- 서구 자치관리형식 측면에서 현대적 코하우징(cohousing), 컬렉티브하우징(collective housing)의 계획개념 - 완전한 개별주택과 공유공간이 있으며 주택의 구축과정과 입주 후 생활에서 공동체 프로그램이 운영되어 공동체 의식을 형성하는 주택

출처: 박경옥(2016), 공유주택의 현황과 발전방안, 『건축』, 대한건축학회, 60(06), p.3. 인용

코하우징(cohousing)은 거주자 개인 또는 세대가 단위세대를 점유하거나 소유하면서 식당, 세탁실, 창고, 공동육아시설 등 그 외의 공간을 공유하는 주거로 ‘collective housing’, ‘collaborative housing’, ‘communal housing’ 이 있다. 미국코하우징협회(The Cohousing Association of the United States)는 코하우징의 여섯 가지 원칙으로 ‘개별 주거를 보완하는 공유시설, 주민참여, 주민교류를 위한 환경디자인, 주민에 의한 관리, 비계층적 구조(합리적 의사결정), 공동경제활동과의 분리’를 제시하였다.¹⁶⁾

코하우징의 한 유형인 컬렉티브하우징(collective housing)은 덴마크, 스웨덴, 네덜란드에서 활성화된 유형으로 공동체를 중심으로 긴밀한 공동생활이 이루어진다. 입주자들 간 취사·식사를 함께하고 공동생활에 대한 협력을 바탕으로 생활한다. 코오퍼러티브하우징(cooperative housing)는 비영리주택사업으로 협동조합이 토지나 건물을 소유하고 입주자는 개별 세대 단위로 임차하는 방식이다. 입주자는 협동조합을 통해 기획, 설계, 건설, 관리, 운영까지 직접 참여한다. 다만, 일본은 ‘계획과 건설’에 중점을 둔 사례가 많다(구보타 히로유키, 2009:38-39).

셰어하우스(shared house)는 거주자별 침실을 점유하고 그 외의 공간인 식당, 거실, 화장실 등은 거주자별 의사에 따라 공유하는 주거이다. 주거 내 공용공간을 비혈연 관계인 타인과 함께 사용하는 것으로 공유 범위, 방식 등이 여건에 따라 다르게 나타난다. 유럽과 미국에서 셰어하우스가 일반적인 이유는 대도시의 높은 임대료의 분담을 목적으로 ‘경제적, 실질적 효용성’을 들 수 있다(구보타 히로유키, 2009:16). [표2-1]은 미국에서 서로 다른 유형의 셰어하우스에서 거주자들이 물리적 주거공간, 사회적 생활, 거주권, 임대 부분에서 공유 정도를 검토한 것이다(George, H., 1996:8). 방을 공유하는 것은 매

16) 미국코하우징협회 홈페이지(www.cohousing.org/what_is_cohousing, 접속일:2017.9.2.)

공동체주거와 관련된 용어로 공유주거, 공유주택, 공동생활주택에 대하여 개념을 정의하고 관련 연구를 다수 수행하였다(서수정·변은주, 2015; 정지인·박경옥, 2015; 김도연, 2015; 이준호, 2016). 연구자별 용어의 의미를 비교하면 주거행위와 계획개념에 중점을 두고 있으며 구체적인 내용은 다음 표와 같다.

[표 2-3] 지자체 및 기관의 용어 정의 비교

용어	정의	출처
공동체주택	「주택법」 제2조에 따른 주택 및 준주택으로서 입주자들이 공동체공간과 공동체규약을 갖추고, 입주자간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택을 말한다.	서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제2조1항
공동생활가정	서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)이 선정한 5명 이상 10명 이하의, 홀로 살던 사람들이 공동 거주하는 시설을 말한다.	서울특별시 사회적 가족도시 구현을 위한 1인 가구 지원 기본 조례 제3조5항
공유주택 (share house)	공동된 특성이나 관심사를 가진 1인 가구들이 모여 주거지 내 주방, 거실 등 일부 공간을 공유하면서 함께 살아가는 새로운 유형의 주택을 말한다.	부산광역시 1인 가구 지원에 관한 조례 제2조4항 서울특별시 금천구 1인 가구 기본 조례 제2조4항
공유주택	셰어하우스(share house)의 다듬은 말 '셰어 하우스'는 '여러 사람이 한 집에서 살면서 개인적인 공간인 침실은 각자 따로 사용하고 거실, 화장실, 욕실 등은 함께 사용하는 생활 방식으로 공간 활용을 효율적으로 할 수 있는 공동 주택'	국립국어원 말다듬기위원회(2014), 제26차 말다듬기위원회 회의(2014.07.23.)

출처: 연구자 작성

[표 2-4] 연구자별 용어사용 현황 비교

용어	개념	중점사항	출처
공유주거	- 각 세대가 독립된 생활을 유지하면서 주거공간의 일부와 일상생활 또는 서비스를 가족 이외의 다른 사람들과 공유하는 것 - 주거취약계층의 주거비 지불능력과 안정된 주거생활을 지원하는 공동체주거 - 공동홈, 지원주택의 일부 개념을 포함하면서 거주대상과 생활방식보다 포괄적인 의미로 사용	새마을사업 지역 대상 주거행위	서수정·변은주 (2015)
공유주택	- 개별주택의 완전한 유닛(unit)과 공유공간으로 구성되며, 거주자참여 설계로 진행하고 자치관리를 중점적으로 하여 공유공간을 이용하는 공동체활동이 이루어지는 주택	계획개념	정지인·박경옥 (2015)
공유주택	- 셰어하우스를 다듬은 말로 주택자체보다 주거방식을 의미 - 여러 사람이 한집에 살면서 개인침실은 각자 사용하고 거실, 화장실, 욕실 등은 함께 사용하는 생활방식인 공동거주 주택	주거행위	김도연 (2015)
공동생활주택 (co-housing)	- 서울시 공동체주택 정의와 동일	계획개념	이준호 (2016)

출처: 각 용어별 출처를 참조하여 연구자 작성

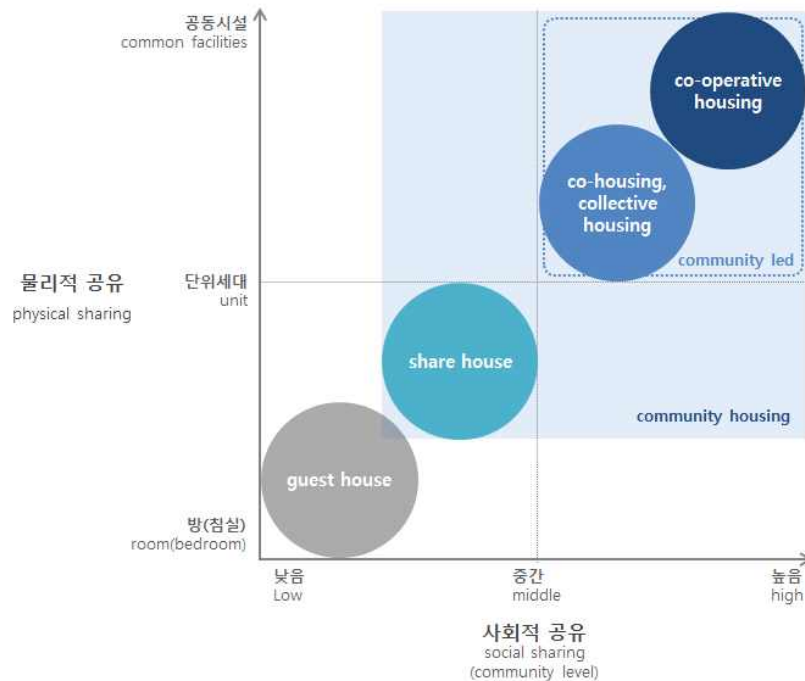
□ 쟁점사항

현행 법령에서 주택유형 분류체계를 검토하고 국내에서 확산되고 있는 공동체주거 관련 사업과 사례, 실무적 한계를 파악하여 통해 학술적·제도적 개념을 정립하기 위한 근거 마련이 필요하다. 공동체주거의 법적 정의는 관련 법제도에서 주택유형 중 하나로 규정하는 것을 의미한다. 현재 서울시 공동체주택, 사회주택은 조례로 규정되어 있으며 일부 지자체에서 공유주택, 셰어하우스 용어를 정의하고 있다. 상위법에서 용어를 정의하는 것과 관련하여 「건축법」, 「주택법」에서 주택유형 중 하나로 독립적인 형태로 정의가 필요한지 기존 유형분류 체계를 바탕으로 관련 기준을 개선할 것인지 특별 기준을 별도로 마련할 것인지에 대한 논의가 필요하다.

‘공동체’ 개념이 법적으로 규정되면 오히려 제한된 의미로 고착화될 우려가 있다. 공동체의 다양성을 존중하면서 다른 주택개념과 충돌되지 않도록 계획 개념과 건설방식·자금조달방식조성방식을 조합하는 공적 정의가 필요함이 강조되고 있다(박경옥, 2016; 남원석, 2016). 유명소·남진(2017)는 다세대주택, 연립주택, 아파트 등 기존 주택유형과 구분되는 독립적인 주택으로 분류하지 않고 기존 주택에 코하우징 개념을 적용할 수 있는 방안의 검토가 필요함을 제시하였다. 공동체주거의 법제화는 “제도운영의 경직성이 발생”하여 법제화된 범위와 내용은 규정한 내용으로 국한되는 한계가 있을 수 있다는 우려의 의견도 있다(이준호, 2016:155). 특히, 공동체주거는 수요변화에 유연한 대응이 필요하기 때문에 적절성 여부가 분명하지 않다는 것이다. 예를 들면, 「주택법」에서 주택의 한 유형으로 개념을 정립하였을 때 “법적 명확성과 안정성”은 확보할 수 있으나 ‘공동체’의 성격, 수요 등 변화를 수용하지 못할 수도 있기 때문이다(이준호, 2016:156). 따라서 공동체주거는 앞서 검토한 일반적 개념으로 공적 정의가 우선되어야 하며 법제화 방안에 대한 면밀한 검토가 필요하다.

2) 공동체주거의 개념 정의

공동체주거는 주거유형과 주거방식을 포함하는 개념으로 본 연구에서는 앞서 살펴본 일반적 의미를 바탕으로 물리적 공간의 공유 범위와 공동체 활성화 정도를 기준으로 세부 유형을 분류하였다.¹⁷⁾ 아래 그림과 같이 물리적 공유는 개인 공간인 침실, 단위세대(가구), 공동시설의 공유 여부를 기준으로 한다. 단위세대는 현관을 별도로 사용하는 것으로 세대(가구)가 독립적으로 확보된 경우가 해당한다. 공동시설도 세대 외부에 설치된 경우로 공동식사나 욕아가 이루어지는 커뮤니티 공간 외에도 옥상, 외부 공간, 창고, 주차장 등으로 확대할 수 있다. 사회적 공유는 공동체의 활성화 수준으로 임시적이거나 단기간 형성되는 낮은 수준부터 주거의 조성 전 과정이 공동체를 중심으로 이루어지는 협동조합 방식과 같은 매우 높은 수준까지 구분할 수 있다.



[그림 2-5] 공동체주거 개념도

출처: George C.H. et, al.(1996:8). 박경옥(2017:8), 최상희(2017:9)를 바탕으로 연구진 작성

17) 국외에서는 공동체주거가 사회주택의 한 유형으로 비영리재단, 주택조합에 의해 조성된 거주 형태를 의미한다. 이는 주택공급 주체, 조성방식, 제도적 지원이 매우 다른 여건에서 기인한다. 본 연구는 현재 국내에서 혼용되고 있는 주거 개념을 일차적으로 정리하기 위하여 물리적·사회적 공유 수준을 기준으로 공동체 주거 유형과 개념을 제시하였으며 주택 및 토지의 소유방식과 주체의 구분은 제외하였다.

국내에서 조성된 사례를 중심으로 살펴보면, ①물리적으로 함께 사용하는 공용 공간과 시설이 있고, ②거주자들 간 공용공간 및 시설을 사용하거나 운영·관리하는 자체 규약이 있는 특성이 있다. 먼저, 공용공간이 공동(common)의 방식으로 조성된 경우이다. 현관, 방, 거실 등 물리적으로 단위세대가 구분이 되고 이외의 부대시설 성격으로 각 단위세대 거주자가 합의 하에 공동의 공간을 마련한다. 이 경우 공동체의식이 강한 편으로 주택의 조성 전반에 참여하는 경우도 있다. 현재 서울시에서 추진 중인 공동체주택 사업, 주택협동조합에 의해 건설되는 주택을 들 수 있다.

세대 내에서 공용공간이 공유(share)하는 방식으로 사용되는 경우이다. 이는 기존 주택 구조 또는 물리적 공간 내에서 공용공간을 공유하는 형태이다. 침실을 제외한 현관, 거실, 부엌, 화장실을 공유하거나 침실 및 화장실을 제외한 다른 공간을 공유하는 등 물리적인 공유 공간 범위는 사례에 따라 다르다. 거주자들 간 공동체의식이 앞의 경우보다 약한 편으로 사회적 교류 정도도 차이가 있다. 룸쉐어(room share), 플랫쉐어(flat share), 셰어하우스(share house)가 해당된다. 다만, 게스트하우스는 단기 거주 숙박 시설이므로 셰어하우스와는 구분된다고 볼 수 있다.

본 연구는 공동체주거 관련 법제도 및 사업, 국외 지원정책 및 기준은 공동체주거 전반을 범위로 검토하고 실태 및 수요조사는 공동체주거 중에서 최근 사례가 급증한 셰어하우스에 한정하여 살펴본다.

제3장 공동체주거 조성 현황과 문제점

1. 공동체주거 관련 제도 현황 및 문제점
 2. 공동체주거 사업 현황
 3. 공동체주거 실태분석: 셰어하우스를 중심으로
 4. 소결: 국내 공동체주거 관련 주요 쟁점
-

1. 공동체주거 관련 제도 현황 및 문제점

1) 공동체주거 관련 법·제도 현황

□ 공동체주거 관련법·제도 개요

공동체주거는 「건축법」과 「주택법」에 근거한 주택유형으로 명시되어 있지 않고 아파트, 단독, 다가구 및 다세대주택, 고시원, 기숙사, 다중주택 등 다양한 유형으로 공급되고 있다. 최근 공동체주거에 대한 관심과 수요가 증가하면서 거실과 주방을 공유하는 공동체주거의 특성을 편법적으로 악용하여 국토교통부의 ‘최소주거기준’에 미달하는 주택을 양산하기도 한다는 문제점이 제기되고 있다.¹⁸⁾ 반대로 개별취사가 불가능한 다중주택을 임의대로 개조하여 독립주거형태가 가능한 불법건축물로 변경하여 사용하는 사례도 있다. 주거취약계층인 청년, 1~2인 가구에게 보다 나은 주거환경을 제공하기 위한 공동체주거에 대한 법적기준과 계획지침의 개선이 요구된다. 본 소절에서는 공동체주거와 관련된 현행 법·제도를 살펴보고 문제점과 개선이 필요한 부분을 살펴본다.

18) 김지인(2017), 공공 공유주택(Share House) 설계기준 연구, 서울시립대학교, p.17.

① 「주거기본법」, 「주택법」, 「건축법」

□ 「주거기본법」에서는 주거정책의 기본원칙 및 최저주거기준 등을 설정

「주거기본법」은 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 것을 목적으로 하여 국가 및 지방자치단체 수립하는 주거정책의 기본원칙을 제시하고 있다. 공동체주거와 관련하여 「주거기본법」 제3조(주거정책의 기본원칙) 8항의 ‘저출산·고령화, 생활양식 다양화 등 장기적인 사회적·경제적 변화에 선제적으로 대응할 것’이라는 원칙을 명시하고 있다. 또한 「주거기본법」 제17조(최저주거기준의 설정)에 따라 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준에 관한 지표로서 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등이 포함되어야 하며, 사회적·경제적인 여건의 변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 함을 규정하고 있다. 「주거기본법」의 관련조항이 구체적이지 않은 원칙과 기준이나 공동체주거와 긴밀하게 연관되어 적용해야할 사항이다.

[표 3-1] 주거기본법 주요 사항

조	분류	조문내용
제1조	목적	이 법은 주거복지 등 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 정하고 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 것을 목적으로 한다.
제2조	주거권	국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다.
제3조	주거정책의 기본원칙	국가 및 지방자치단체는 제2조의 주거권을 보장하기 위하여 다음 각 호의 기본원칙에 따라 주거정책을 수립·시행하여야 한다. 1. 소득수준·생애주기 등에 따른 주택 공급 및 주거비 지원을 통하여 국민의 주거비가 부담 가능한 수준으로 유지되도록 할 것 2. 주거복지 수요에 따른 임대주택의 우선공급 및 주거비의 우선지원을 통하여 저소득층 등 주거취약계층의 주거수준이 향상되도록 할 것 3. 양질의 주택 건설을 촉진하고, 임대주택 공급을 확대할 것 4. 주택이 체계적이고 효율적으로 공급될 수 있도록 할 것 5. 주택이 쾌적하고 안전하게 관리될 수 있도록 할 것 6. 주거환경 정비, 노후주택 개량 등을 통하여 기존 주택에 거주하는 주민의 주거수준이 향상될 수 있도록 할 것 7. 장애인·고령자 등 주거약자가 안전하고 편리한 주거생활을 영위할 수 있도록 지원할 것 8. 저출산·고령화, 생활양식 다양화 등 장기적인 사회적·경제적 변화에 선제적으로 대응할 것 9. 주택시장이 정상적으로 기능하고 관련 주택산업이 건전하게 발전할 수 있도록 유도할 것

조	분류	조문내용
제17조	최저주거기준의 설정	① 국토교통부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준에 관한 지표로서 최저주거기준을 설정·공고하여야 한다. ② 제1항에 따라 국토교통부장관이 최저주거기준을 설정·공고하려는 경우에는 미리 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. 공고된 최저주거기준을 변경하려는 경우에도 또한 같다. ③ 최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 하며, 사회적·경제적인 여건의 변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 한다.

출처: 「주거기본법」, 제1조, 제2조, 제3조, 제17조

□ 「주택법」 및 「건축법」 상 주택유형 분류체계와 공동체주거

「주택법」에서는 주택공급정책 및 주택 수요변화에 대응하여 주택유형별로 세분화하여 1-2인가구 증가에 따른 도시형 생활주택('09.4.21), 세대구분형 공동주택('13.12.5), 준주택('10.7.6)을 구분하고 제도 내에서 공급·관리하고 있다. 반면, 「건축법」은 주목적에 따라 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 중심으로 관리하기 위한 분류체계를 사용하고 있으며 주택수요 변화에 능동적으로 대응하여 주택유형을 세부적으로 반영하고 있지는 못하고 있는 실정이다. 「주택법」 상 공동체주거로 사용할 수 있는 주택유형은 단독주택, 공동주택, 세대구분형 공동주택, 도시형 생활주택, 준주택이 있으며 「건축법」 상 공동체주거로 사용할 수 있는 주택유형은 단독주택, 공동주택, 제2종근린생활시설, 노유자시설, 업무시설, 숙박시설이 있다.

【표 3-2】 관련법상 공동체주거로 사용할 수 있는 주택의 분류

유형	주택법 시행령	건축법 시행령 [별표1]
단독주택	2조 단독주택(단독주택, 다중주택, 다가구주택)	1호 단독주택(단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관)
공동주택	3조 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)	2호 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사)
	9조 세대구분형 공동주택	
	10조 도시형생활주택(원룸형 주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택)	
준주택	4조 준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	4호 제2종근린생활시설(다중생활시설 중 500㎡ 미만)
		11호 노유자시설(노인복지시설)
		14호 업무시설(오피스텔)
		15호 숙박시설(다중생활시설 중 500㎡ 이상)

출처: 「주택법 시행령」, 제2조, 제3조, 제4조, 제10조; 「건축법 시행령」 별표1

□ 「주택법」 및 「건축법」 상 주택의 정의와 공동체주거

「주택법」 제2조(정의) 1에서 정의하는 주택은 원론적이며 기본적인 취지에서 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하고 있다. 공동체주거는 장기간뿐만 아니라 단기간 거주도 수용하고 있으며 독립 또는 공동의 공간을 가지고 생활을 하는 구조이므로 「주택법」에서 정의하고 있는 주택의 정의와 차이가 있다. 사회적·경제적인 여건의 변화에 대응하기 위해서는 주택법상 주택의 정의부터 조정이 필요하다.

[표 3-3] 관련법상 공동체주거로 사용할 수 있는 주택유형과 정의

주택유형	출처	정의
단독주택	건축법	- 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택 제외)
다중주택	건축법	- 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조 - 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(취사시설 설치불가) - 1개동 바닥면적 330㎡이하, 주택층수 3층 이하
다가구주택	건축법	- 주택층수 3층이하, 1개동 바닥면적 660㎡이하, 19세대 이하
공관	건축법	-
공동주택(일반정의)	건축법	- 공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택 제외) 및 주택법 상 원룸형 주택 포함
다세대주택	건축법	- 주택층수 4층 이하, 1개동 바닥면적 660㎡이하
연립주택	건축법	- 주택층수 4층 이하, 1개동 바닥면적 660㎡초과
아파트	건축법	- 주택으로 쓰는 층수가 5개층 이상인 주택
기숙사	건축법	- 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50% 이상인 것
다중생활시설	건축법	- 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시 원업의 시설로 바닥면적의 합계 500㎡미만
오피스텔	건축법	- 업무를 주로하며, 분양하거나 임대하는 기획 중 일부 기획에서 숙식을 할 수 있도록 한 것
세대구분형 공동주택	주택법	- 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 현관을 설치, 하나의 세대가 통합하여 사용할 수 있도록 세대 간에 연결문 또는 경량구조의 경계벽 등을 설치, 전체세대의 1/3 미만
원룸형 주택	주택법	- 세대별 주거전용면적은 50제곱미터 이하, 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치, 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 기획, 지하층에는 세대를 설치하면 안 됨
단지형 연립주택	주택법	- 원룸형 주택이 아닌 연립주택
단지형 다세대주택	주택법	- 원룸형 주택이 아닌 다세대주택

출처: 「주택법 시행령」, 「건축법 시행령」

「건축법」에서 주택에 대한 원론적인 정의 보다는 주택 유형별 정의를 보다 구체적으로 하고 있다. 공동체주거 공간으로 활용할 수 있는 주택의 유형별 정의는 단독주택의 형태를 갖춘 공동생활가정, 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 연면적 330㎡, 3층 이하의 다중주택(취사시설 설치불가), 공동주택의 형태를 갖춘 공동생활가정 등을 구체적으로 정의하고 있다.

② 지방자치단체 조례와 관련된 공동체주거

□ 서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례(2017.7.13.시행)

서울시에서는 이웃과 함께 살아가는 공동체 주거문화 확산을 위하여 공동체 주택의 활성화 지원 및 운영 등에 관한 사항을 정하기 위해 2017년 7월부터 '서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례'를 제정하여 운영하고 있다. 이 조례에서는 공동체 주택, 공동체 공간에 대한 정의를 비롯하여 공동체 주택의 유형에 대해 명시하고 있으며 공동체 주택 활성화를 위해 공동체주택 건설 택지의 임대, 주택의 관리·임대, 공동체주택의 건설·매입 또는 리모델링 비용의 용자 또는 보조 등 지원 사항을 규정하고 있다. 또한, 사업주체가 공동체주택을 공급할 경우 주차장 설치기준을 일부 완화하여 적용하도록 하는 사항을 마련하였다.

[표 3-4] 서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례 주요 사항

조	분류	조문내용
제2조	정의	이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. "공동체주택"이란 「주택법」 제2조에 따른 주택 및 준주택으로서 입주자들이 공동체공간과 공동체규약을 갖추고, 입주자간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택을 말한다. 2. "공동체공간"이란 입주자들이 회의실, 육아방, 공부방, 공동작업장 등으로 활용하는 공간으로 공동체주택 취지에 부합하는 공동목적 시설을 말한다. 3. "공동체규약"이란 공동체주택의 입주자들이 공동체 생활 및 주택관리 관련 준수사항 등을 합의하여 정한 규약을 말한다. 4. "공동체주택사업주체(이하 "사업주체"라 한다)"란 공동체주택을 건설 또는 리모델링하여 임대·분양하는 다음 각 목의 사업자를 말한다. 가. 「민법」에 따른 비영리법인인 과 영리법인 나. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따른 공익법인 다. 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회 라. 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업 마. 그 밖에 공동체주택의 분양 또는 자가소유를 목적으로 하는 사업자

조	분류	조문내용
제3조	공동체주택의 유형	공동체주택의 유형은 다음 각 호와 같다. 1. 임대형 공동체주택 가. 공공임대형 공동체주택 : 서울특별시(이하 "시장"이라 한다) 또는 서울주택도시공사(이하 "사장"이라 한다)가 건설 또는 리모델링하여 임대하는 공동체주택 나. 민관협력 임대형 공동체주택 : 사업주체가 시장 또는 사장(이하 "시장등"이라 한다)으로부터 토지·건물 임차 등의 지원을 받아 건설 또는 리모델링하여 임대하는 공동체주택 다. 민간임대형 공동체주택 : 사업주체가 건설 또는 리모델링하여 임대하는 공동체주택 2. 자가소유형 공동체주택 : 사업주체가 공동체주택을 입주자에게 분양하거나, 입주자가 공동체주택을 건설·매입 또는 리모델링하여 소유하는 주택
제7조	공동체주택 활성화를 위한 지원	시장 등은 공동체주택 활성화를 위하여 예산의 범위에서 다음 각 호의 지원을 할 수 있다. 1. 공동체주택 건설 택지의 임대 2. 공동체주택의 관리·위탁 3. 공동체주택 건설·매입 또는 리모델링 비용의 용자 또는 보조 4. 공동체주택 공동체 활성화 프로그램 운영비 및 인력 지원 5. 공동체주택 건설 관련 택지 정보와 입주민들의 공동체 프로그램 등에 대한 정보 제공 6. 그 밖에 시장이 공동체주택 활성화를 위하여 필요하다고 인정하는 사항
제10조	주차장 설치기준 완화	사업주체가 공동체주택을 공급할 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조에 따라 주차장을 설치하여야 한다. 다만, 「주택법 시행령」제10조제1항제1호에 따른 원룸형 주택의 주차장 설치기준은 다음과 같이 완화하여 적용 할 수 있다. 1. 전용 30제곱미터 이하 : 0.35대/세대 2. 전용 30제곱미터 초과 ~ 50제곱미터 이하 : 0.4대/세대

출처: 서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례

□ 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례(2017.7.13.시행)

‘서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례’에서는 다음 표와 같이 사회주택, 사회경제적 약자, 주거관련 사회적 경제 주체 등을 정의하고 있으며 주거관련 사회적 경제 주체에 대한 지원내용을 제시하고 있다.

서울시장·자치구청장·서울주택도시공사사장은 주거관련 사회적 경제 주체에게 예산의 범위 안에서 자금·인력지원 및 현물출자, 사회주택 건설 택지의 제공, 사회주택의 관리·위탁, 사회주택 거주자에 대한 주거비용의 용자 또는 보조 등 사회경제적 약자의 주거개선을 위해 필요하다고 인정하는 사항에 대해서 지원이 가능하도록 법적 근거를 마련하였다. 또한, 5년 단위로 기본계획을 수립하여 사회주택 활성화를 위한 효율적인 지원을 도모하도록 하였다. 기본계획은 지원정책의 방향 및 추진방안, 지원체계와 사회주택 종합지원센터의 설치 및 운영, 사회주택위원회 등 민·관 협력체계 구성 및 운영, 사회

주택 공급 택지의 발굴 등에 대한 내용을 포함한다.

한편, 본 조례는 정책 실현을 위한 지원체계와 중간지원조직 역할의 '사회주택 종합지원 센터' 및 관련위원회 및 협력체계를 통해 공동체주거의 활성화 및 보급을 위한 방안을 다각적으로 정의하고 있다.

[표 3-5] 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 주요 사항

조	분류	조문내용
제2조	정의	이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2016.5.19., 2016.7.14., 2017.7.13.> 1. "사회주택"이란 사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택 등을 말한다. 2. "사회경제적 약자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 가. 「사회적기업 육성법」 제2조제2호 및 같은 법 시행령 제2조에 따른 취약계층 나. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호의 주거약자 다. 「공공주택 특별법」 제2조제1호의 공공주택 중 국가·서울특별시·서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사가 소유한 임대주택 거주자 라. 무주택 세대구성원으로서 다른 조례 또는 규칙으로 정하는 바에 따라 공공이 소유하는 임대주택에 입주할 자격이 있는 자 마. 안정적인 주거생활을 영위하기 위해서 적절한 지원을 받을 필요가 있다고 인정되어 서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)이 별도로 정하는 기준에 해당하는 청년1인가구 등 바. 그 밖에 시장이 특별히 인정하는 자 3. "주거관련 사회적 경제 주체"란 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 가. 「민법」에 따른 비영리법인 나. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따른 공익법인 다. 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회 라. 「사회적기업 육성법」에 따라 인증된 사회적기업 마. 「서울특별시 사회적기업 육성에 관한 조례」에 따른 예비사회적기업 바. 「중소기업기본법」에 따른 중소기업 중 건설업, 부동산업 및 임대업, 전문, 과학 및 기술 서비스업(건축설계 및 관련 서비스업에 한함)에 해당하는 기업
제3조	주거관련 사회적 경제 주체에 대한 지원	시장·자치구청장·서울주택도시공사시장(이하 "시장 등"이라 한다)은 주거관련 사회적 경제 주체에게 예산의 범위 안에서 다음 각 호의 지원을 할 수 있다. <개정 2016.7.14> 1. 자금·인력지원 및 현물출자 2. 사회주택 건설 택지의 제공 3. 사회주택의 관리·위탁 4. 사회주택의 임대보증금 등에 대한 융자 또는 보조 5. 사회주택 관리비용의 융자 또는 보조 6. 사회주택 건설·재건축·리모델링 비용의 융자 또는 보조 7. 사회주택 거주자에 대한 주거비용의 융자 또는 보조 8. 그 밖에 시장이 사회경제적 약자의 주거개선을 위해 필요하다고 인정하는 사항

출처: 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제2조, 제3조

□ 서울특별시 사회적 가족도시 구현을 위한 1인 가구 지원 기본 조례(2016.3.24. 시행)

서울시에서는 1인 가구의 복지개선에 관한 기본사항을 규정하여 1인 가구에 대한 시책을 종합적이고 계획적으로 추진토록 함으로써, 1인 가구의 생활 편의 및 심리적 안정을 가져오고 더불어 사회적 연결망 구축을 통해 공동체 회귀와 사회적 가족도시 구현을 목적으로 하는 ‘서울특별시 사회적 가족도시 구현을 위한 1인 가구 지원 기본조례’를 아래 표와 같이 제정하여 운영하고 있다.

[표 3-6] 서울특별시 사회적 가족도시 구현을 위한 1인 가구 지원 기본 조례 주요 사항

조	분류	조문내용
제3조	정의	이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. "1인 가구"란 1명이 단독으로 취사·취침 등을 하며 생계를 영위하는 생활 단위를 말한다. 2. "1인 가구 복지정책"이란 1인 가구가 정치·경제·사회·문화 등 모든 분야에서의 참여 확대, 권익 증진, 1인 가구 삶의 질 향상을 목적으로 하는 정책을 말한다. 3. "사회적 가족"이란 혈연이나 혼인관계로 이루어지지 않은 사람들이 모여 취사, 취침 등 생계를 함께 유지하는 형태의 공동체를 말한다. 4. "사회적 가족도시"란 사회적 가족의 삶의 질을 높이고 나눔 활동 등을 통한 공유 확산 등 공동체 형성을 위한 정책 및 인프라서비스 등이 조성된 도시를 말한다. 5. "공동생활가정"이란 서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)이 선정한 5명 이상 10명 이하의, 홀로 살던 사람들이 공동 거주하는 시설을 말한다. 6. "소셜 다이닝(Social-Dining)"이란 1인가구들이 모여서 취사와 식사를 함께하는 활동을 말한다.
제4조	기본원칙	사회적 가족도시 구현은 다음 각 호의 기본원칙에 따라 추진하여야 한다. 1. 사회적 가족도시 구현은 사회적 관계망을 강화하여 새로운 가족의 형태를 제언함으로써 1인 가구들이 공동체로 회귀하도록 독려한다. 2. 사회적 가족도시 구현은 나눔 활동을 통해 사회의 전반적인 복지수준을 제고하는 공유사회를 지향한다. 3. 사회적 가족도시 구현은 시민들의 자발적인 참여를 바탕으로 1인 가구가 주도한다. 4. 사회적 가족도시 구현은 1인 가구 개개인의 개성과 삶의 다양성을 존중한다.
제10조	1인 가구 복지지원	① 시장은 다음 각 호에 해당하는 사업에 대하여 행정적 지원을 할 수 있으며, 예산의 범위 내에서 사업비를 지원할 수 있다. 1. 「서울특별시 주거복지 기본조례」제4조에 따른 주거복지 사업 2. 「서울특별시 복지 및 건강 격차 해소에 관한 조례」제11조에 따른 복지격차 해소 지원사업 3. 공동생활가정에 대한 지원사업 4. 소셜 다이닝 등의 식생활 지원사업 5. 여가 프로그램 개발을 통한 여가 생활 지원사업 6. 1인 가구 복지 관련 단체·기관 지원사업 7. 1인 가구 복지 향상을 위한 연구·조사사업 8. 그 밖에 1인가구의 복지 향상과 사회적 가족도시 구현을 위해 필요한 사업 ② 제1항에 따라 사업비를 지원하는 경우에는 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」를 따른다.

출처: 「서울특별시 사회적 가족도시 구현을 위한 1인 가구 지원 기본 조례」 제3조, 제4조, 제10조

이 조례에서는 1인 가구를 우리 사회 또 하나의 가족 구성으로 인정하고, 스스로 능동적인 삶을 영위할 권리를 보장해 사회일원으로서의 책임과 의무를 다하도록 하는 것을 기본 이념으로 하고 있어 공동체주거 수요에 대응하는 제도이다.

본 조례는 ‘사회적 가족’, ‘사회적 가족도시’, ‘공동생활가정’, ‘소셜 다이닝’ 등 최근 주거 특성을 반영한 용어를 다루고 있으며 1인가구의 복지지원 차원에서 주거복지 사업, 공동생활가정에 대한 지원사업, 소셜 다이닝 등의 식생활 지원사업 등에 대한 행정 및 예산 지원을 다루고 있다. 또한 주목할 한만 사항으로 ‘공동생활가정’의 규모를 5명 이상 10명 이하로 규정하고 있는데 이는 서울시 내 단독주택 및 공동주택 규모, 생활환경 등의 여건을 감안한 수용 기준으로 판단된다.

□ 부산광역시 1인 가구 지원에 관한 조례(2016.12.3. 시행)

‘부산광역시 1인 가구 지원에 관한 조례’는 [표3-7]과 같이 부산광역시에 거주하는 1인가구의 지원에 관한 사항을 규정함으로써, 공동체 강화와 사회적 가족도시 구현에 기여함을 목적으로 제정되었다. 본 조례는 사회적 가족, 사회적 가족도시에 대한 정의를 비롯하여 ‘공유주택(share house)’에 대한 정의를 제시하고 있다.

본 조례에서는 공유주택을 부산광역시장(이하 “시장”이라 한다)이 선정한 공통된 특성이나 관심사를 가진 1인 가구들이 모여 주거지 내 주방, 거실 등 일부 공간을 공유하면서 함께 살아가는 새로운 유형의 주택을 의미한다. 1인가구 지원에 관한 기본계획의 수립에 대한 사항과 공유주택 및 1인가구에 대한 지원사업 마련을 제시하고 있다. 지원사업은 공유주택 등 주거지원 사업, 비상벨 설치, 안전귀가지원 등 응급상황 대처 및 범죄예방사업, 사회적 가족 형성·유지 지원사업, 1인 가구의 사회적 관계 형성 및 정서적 교류 등 공동체 활성화 사업 등이 있다.

[표 3-7] 부산광역시 1인 가구 지원에 관한 조례 주요 사항

조	분류	조문내용
제3조	정의	이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “1인 가구”란 1명이 단독으로 취사·취침 등을 하며 생계를 영위하는 생활 단위를 말한다. 2. “사회적 가족”이란 혈연이나 혼인관계로 이루어지지 않은 사람들이 모여 취사, 취침 등 생계를 함께 유지하는 형태의 공동체를 말한다. 3. “사회적 가족도시”란 사회적 가족의 삶의 질을 높이고 나눔 활동 등을 통한 공유 확산 등 공동체 형성을 위한 정책 및 인프라서비스 등이 조성된 도시를 말한다. 4. “공유 주택(share house)”이란 부산광역시장(이하 “시장”이라 한다)이 선정한 공통된 특성이나 관심사를 가진 1인 가구들이 모여 주거지 내 주방, 거실 등 일

조	분류	조문내용
부 공간을 공유하면서 함께 살아가는 새로운 유형의 주택을 말한다.		
제7조	지원사업	① 시장은 1인 가구를 위한 다음 각 호에 해당하는 사업을 추진할 수 있다. 1. 공유 주택(share house) 등 주거지원 사업 2. 비상벨 설치, 안전귀가지원 등 응급상황 대처 및 범죄예방사업 3. 사회적 가족 형성·유지 지원 사업 4. 1인 가구의 사회적 관계 형성 및 정서적 교류 등 공동체 활성화 사업 5. 1인 가구 복지 관련 기관·단체 지원 및 연구·조사 사업 6. 그 밖에 1인 가구의 복지 향상과 사회적 가족도시 구현을 위하여 필요한 사업 ② 시장은 제1항에 따른 1인 가구 지원사업을 추진하는 관련 기관 또는 단체에 예산의 범위에서 그 경비의 일부를 지원할 수 있다.

출처: 부산광역시 1인 가구 지원에 관한 조례, 제3조, 제7조

□ 시흥시 사회주택 지원에 관한 조례

‘시흥시 사회주택 지원에 관한 조례’는 사회경제적 약자의 주거개선을 위하여 사회주택을 활성화하고, 주거관련 사회적 경제 주체를 지원하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다. 본 조례는 [표3-8]과 같이 사회주택, 사회경제적 약자, 주거관련 사회적경제 주체에 대해 정의하고 있으며 사회적경제 주체에 대한 지원과 사회주택 활성화를 위한 기본계획의 수립 등을 규정하고 있다. 사회경제적 주체에 대한 지원의 경우 자금·인력지원 및 현물출자, 사회주택 건설 토지의 사용 승낙, 사회주택의 관리·위탁, 사회주택의 임대보증금 등에 대한 보조, 사회주택 관리비용의 보조, 사회주택 건설·재건축·리모델링 비용의 보조, 사회주택 거주자에 대한 주거비용의 보조 등이 있다. 본 조례는 사회경제적 약자에 청년 1인가구 등을 포함하고 있으며 이들에 대한 임대보증금 및 주거비용에 대한 보조까지 고려하고 있다.

[표 3-8] 시흥시 사회주택 지원에 관한 조례 주요 사항

조	분류	조문내용
제2조	정의	이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.〈개정 2017. 7. 13〉 1. “사회주택”이란 사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적경제 주체가 공급하는 임대주택 등을 말한다. 2. “사회경제적 약자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. 가. 「사회적기업 육성법」 제2조제2호 및 같은 법 시행령 제2조에 따른 취약계층 나. 「시흥시 주거복지 기본 조례」 제2조제2호에 따른 주거약자 등 다. 그 밖에 안정적인 주거생활을 영위하기 위해서 적절한 지원을 받을 필요가 있다고 인정되어 시흥시장(이하 “시장”이라 한다)이 별도로 정하는 기준에 해당하는 청년 1인 가구 등

조	분류	조문내용
		3. “주거관련 사회적경제 주체(이하 “사회적경제 주체”라 한다)”란 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「도시 및 주거환경정비법」 등의 규정에 따라 주거관련 사업을 시행하는 「민법」 제32조에 따른 비영리법인, 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 허가된 공익법인, 「협동조합 기본법」 제85조에 따라 설립된 협동조합, 「사회적기업 육성법」 제8조에 따라 인증된 사회적기업 등을 말한다.
제3조	사회적경제 주체에 대한 지원	시장은 사회적경제 주체에게 예산의 범위에서 다음 각 호의 지원을 할 수 있다. 1. 자금·인력지원 및 현물출자 2. 사회주택 건설 토지의 사용 승락 3. 사회주택의 관리·위탁 4. 사회주택의 임대보증금 등에 대한 보조 5. 사회주택 관리비용의 보조 6. 사회주택 건설·재건축·리모델링 비용의 보조 7. 사회주택 거주자에 대한 주거비용의 보조 8. 그 밖에 시장이 사회경제적 약자의 주거개선을 위해 필요하다고 인정하는 사항

출처: 시흥시 사회주택 지원에 관한 조례, 제2조, 제3조

2) 공동체주거 관련 계획기준 분석

□ 기존 주택유형별 주요계획 특성

주택유형별로 용도 및 규모에 맞는 계획기준 및 필수 요구 조건이 존재하나 공동체주거의 경우 아파트, 단독, 다가구 및 다세대주택, 고시원, 기숙사, 다중주택 등 다양한 주택 유형으로 만들어지고 있으므로 해당 유형에 따른 기준만 준용하고 있다.

공동주택으로 분류되어 만들어지는 공동체주거의 경우 공동주택에 적용되는 세대경계 내화구조, 층간바닥구조, 결로, 승강기, 계단, 출입문 등에 대한 계획 기준을 포함하여 체계적으로 수립·운영 중인 공동주택 관리기준을 따를 수 있다.

단독주택과 준주택으로 분류되어 만들어지는 공동체주거의 경우 주택 유형에 따른 최소한의 계획 기준만 준용하고 있다. 여러 명이 모여 사용하는 공간에 대한 최소한의 안전, 피난, 구조 등에 대한 별도의 기준이 마련되지 않은 상황이다.

[표 3-9] 주택유형별 계획특성

구분	주택유형	독립 주거	구분 소유	주택규모, 구조, 설비 등
단독주택	단독주택	○	○	없음
	다중주택	×	×	개별취사불가, 330㎡/ 3층 이하
	다가구주택	×	×	19세대/660㎡/3층 이하
공동주택	다세대주택	○	○	세대경계내화구조, 층간바닥구조, 결로, 승강기, 계단, 출입문, 난간 기준
	연립주택	○	○	
	아파트	○	○	
준,공동	기숙사	△	×	공동주택준용(개별취사 50%미만)
준주택	다중생활시설	×	×	다중이용업소의 안전관리기준(화재, 피난, 방화구획 등)
	오피스텔	○	○	-
세대구분형	공동주택	○	×	공동주택준용
도시형 생활주택	원룸형 주택	○	○	지하세대설치불가
	단지형 연립주택	○	○	심의 후 5개층까지 건축가능
	단지형 다세대주택	○	○	

출처: 연구자 작성

□ 공동체주거 특성에 따른 최저주거기준

국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위해 중앙정부차원에서 마련한 최저주거기준은 공동체주거와 관련하여 활용할 수 있는 기준과 내용이 미흡하다. 2011년 만들어진 최저주거기준에서 1인 가구(방1에 부엌1)의 최소주거면적은 14㎡, 2인 가구(방1, 식사실 및 부엌)의 최소주거면적은 26㎡, 3인 가구(방2, 식사실 및 부엌)의 최소주거면적은 36㎡로 규정하고 있다. 최저주거기준의 경우 가족 공동체를 대상으로, 1인가구에 대한 면적 기준과 원룸형태의 독립된 세대를 기준으로 산정하였으므로 비가족 구성원이 공간을 공유해서 사용하는 공동체주거에 최소주거면적 기준으로 보기는 어렵다. 만들어진 시기도 2011년으로 최근 수요 및 시설기준에 맞는 조정이 요구된다.

[표 3-10] 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원 수(인)	표준 가구구성 ¹⁾	실(방) 구성 ²⁾	총주거면적(㎡)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준

4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준

6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

※ 비교 : 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각 호의 기준을 따름

1. 부부는 동일한 침실 사용
2. 만6세 이상 자녀는 부모와 분리
3. 만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리
4. 노부모는 별도 침실 사용

출처: 국토교통부 최저주거기준 인용

필수 설비기준은 전용입식부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설을 확보해야 한다고 규정하고 있다. 구조관련 기준은 영구건물로 구조강도가 확보되어야 한다. 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질로 구조·성능 및 환경기준을 규정하고 있다. 설비관련 기준은 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 하고 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정요건에 부합하도록 일반적인 기준을 제시하고 있다. 이밖에 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연 재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 아니 되고 안전한 전기시설과 화재발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와

설비를 갖추어야 한다. 이러한 기준들은 일반적이며 기본적인 내용이다. 공동체주거 조성 시 동일하게 고려되어야 하는 사항이나 주거의 특성에 맞는 세부적인 기준으로는 미흡한 실정이다.

□ 다중생활시설 및 다중이용업소 관련 시설 기준

다중생활시설은 「건축법 시행령」 [별표1]에 따라 제2종근린생활시설 및 숙박시설에 해당하는 용도로, 기존의 고시원이 대표적인 시설이며 리모델링 또는 신축을 통해 공동체주거로 활용가능한 시설이다. 단독주택, 준주택의 유형으로 분류되는 공동체주거보다 다중생활시설로 분류되는 공동체주거의 경우 따라야하는 시설기준과 인허가절차가 강화된다. 다중생활시설은 「다중생활시설 건축기준」, 국토교통부고시 제2015-897호, (2015. 12.4.)에 따른 시설 기준 및 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 안전관리기준을 준수하여 조성하여야 한다.

- 「다중생활시설 건축기준」(국토교통부고시 제2015-897호, 2015.12.4.)

다중생활시설의 건축기준은 고시원 시설에 대한 구체적인 건축기준을 정함에 목적이 있다. 각 실별 및 공용시설에 갖추어야할 시설과 설치 불가 시설을 규정하고 있으며 2층 이상의 층에 추락방지를 위한 안전시설과 복도의 유효폭(편복도 1.2미터이상, 중복도 1.5미터이상), 실간 소음방지를 위한 경계벽 구조 및 층간 소음 차단구조의 적용을 규정하고 있다. 공동체주거 계획기준에서도 필요시설, 안전시설, 복도 유효폭, 실간·층간 소음 방지를 위한 경계벽 구조 등 최소한의 주거환경 확보를 위해 동일하게 고려할 수 있다.

[표 3-11] 다중이용업(고시원 시설) 건축기준

조	분류	조문내용
제1조	목적	이 기준은「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표1 제4호거목에 따른 다중생활시설에 대한 건축기준을 정함을 목적으로 한다.
제2조	건축기준	다중생활시설은 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원의 시설로서 다음 각 호의 기준에 적합한 구조이어야 한다. 1. 각 실별 취사시설 및 욕조 설치는 설치하지 말 것(단, 샤워부스는 가능) 2. 다중생활시설(공용시설 제외)을 지하층에 두지 말 것 3. 각 실별로 학습자가 공부할 수 있는 시설(책상 등)을 갖춘 것 4. 시설내 공용시설(세탁실, 휴게실, 취사시설 등)을 설치할 것 5. 2층 이상의 층으로서 바닥으로부터 높이 1.2미터 이하 부분에 여닫을 수 있는 창문(0.5제곱미터 이상)이 있는 경우 그 부분에 높이 1.2미터이상의 난간이나 이와 유사한 추락방지를 위한 안전시설을 설치할 것 6. 복도 최소폭은 편복도 1.2미터이상, 중복도 1.5미터이상으로 할 것 7. 실간 소음방지를 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」제19조에 따른 경계벽 구조 등의 기준과 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」

조	분류	조문내용
		에 적합할 것
		8. 범죄를 예방하고 안전한 생활환경 조성을 위하여 「범죄예방 건축기준」에 적합할 것

출처: 다중생활시설 건축기준, 국토교통부고시 제2015-897호

• 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 안전관리기준

「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」 제9조에 따라 다중이용업을 하려는자는 법에서 정하는 안전시설을 기준에 따라 설치, 유지하도록 규정하고 있다. 소방안전을 위해서 숙박을 제공하는 형태의 다중이용업소의 영업장에는 간이스프링클러설비를 기준에 맞춰 설치하도록 규정하고 있다. 시행규칙 [별표2] 안전시설의 설치·유지 기준에는 소방시설(소화설비, 비상벨설비 또는 자동화재탐지설비, 피난설비), 비상구, 영업장 내부 피난통로, 창문, 영상음향차단장치, 보일시설과 영업장 사이의 방화구획에 대한 내용을 구체적으로 규정하고 있다. 또한 안전시설 등을 설치하기 전에는 소방서장에게 설계도서를 신고하여 지도를 받아야하며 공사완료시에도 소방완비증명절차를 따라야한다.

「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」

제9조(다중이용업소의 안전관리기준 등) ① 다중이용업주 및 다중이용업을 하려는 자는 영업장에 대통령령으로 정하는 안전시설등을 행정안전부령으로 정하는 기준에 따라 설치·유지하여야 한다. 이 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 영업장 중 대통령령으로 정하는 영업장에는 소방시설 중 간이스프링클러설비를 행정안전부령으로 정하는 기준에 따라 설치하여야 한다. <개정 2014.1.7., 2014.11.19., 2017.7.26.>

1. 숙박을 제공하는 형태의 다중이용업소의 영업장

2. 밀폐구조의 영업장

② 생략

③ 다중이용업을 하려는 자(다중이용업을 하고 있는 자를 포함한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 안전시설등을 설치하기 전에 미리 소방본부장이나 소방서장에게 행정안전부령으로 정하는 안전시설등의 설계도서를 첨부하여 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 신고하여야 한다. <개정 2013.3.23., 2014.1.7., 2014.11.19., 2015.1.20., 2017.7.26.>

1. 안전시설등을 설치하려는 경우

2. 영업장 내부구조를 변경하려는 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 영업장 면적의 증가, 나. 영업장의 구획된 실의 증가, 다. 내부통로 구조의 변경

3. 안전시설등의 공사를 마친 경우

④ 소방본부장이나 소방서장은 제3항제1호 및 제2호에 따라 신고를 받았을 때에는 설계도서가 행정안전부령으로 정하는 기준에 맞는지를 확인하고, 그에 맞도록 지도하여야 한다. <개정 2013.3.23., 2014.11.19., 2017.7.26.>

⑤ 소방본부장이나 소방서장은 제3항제3호에 따라 공사완료의 신고를 받았을 때에는 안전시설등이 행정안전부령으로 정하는 기준에 맞게 설치되었다고 인정하는 경우에는 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 안전시설등 완비증명서를 발급하여야 하며, 그 기준에 맞지 아니한 경우에는 시정될 때까지 안전시설등 완비증명서를 발급하여서는 아니 된다.

「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」 제10조에 따라 다중이용업소에 설치하거나 교체하는 실내장식물(반자돌림대 등의 너비가 10센티미터 이하인 것은 제외한다)은 불연재료(不燃材料) 또는 준불연재료로 설치하여야 한다. 다중이용시설로 공동체주거를 조성하는 경우에는 소방시설, 비상구, 영업장 내부 피난통로, 창문 계획기준에서부터 벽체, 천정 등의 마감재료 선정까지 관련 규전을 준수하여 계획·시공해야한다.

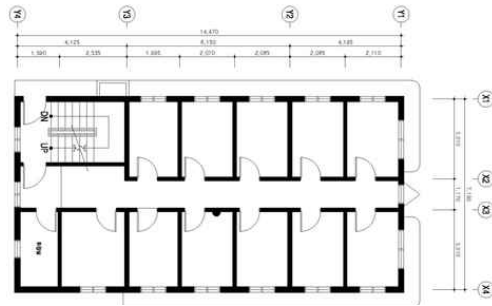
[표 3-12] 다중이용업소의 안전시설등의 설치·유지 기준 중 일부

안전시설등 종류			설치·유지 기준
소방 시설 (일부)	소화 설비	1) 소화기 또는 자동확산 소화기	영업장 안의 구획된 실마다 설치할 것
		2) 간이스프링클러설비	「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조 제1항에 따른 화재안전기준에 따라 설치할 것. 다만, 영업장의 구획된 실마다 간이스프링클러헤드 또는 스프링클러헤드가 설치된 경우에는 그 설비의 유효범위 부분에는 간이스프링클러설비를 설치하지 않을 수 있다.
	피난 설비	1) 피난기구	4층 이하 영업장의 비상구(발코니 또는 부속실)에는 피난기구를 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조 제1항에 따른 화재안전기준에 따라 설치할 것
		2) 피난유도선	영업장 내부 피난통로 또는 복도에 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조제1항에 따라 소방청장이 정하여 고시하는 유도등 및 유도표지의 화재안전기준에 따라 설치할 것 전류에 의하여 빛을 내는 방식으로 할 것
		3) 유도등, 유도표지 또는 비상조명등	영업장의 구획된 실마다 유도등, 유도표지 또는 비상조명등 중 하나 이상을 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조제1항에 따른 화재안전기준에 따라 설치할 것
비상구 (요약)			비상구 설치 위치: 주된 출입구의 반대방향에 설치하되, 주된 출입구로부터 영업장의 긴 변 길이의 2분의 1 이상 떨어진 위치에 설치 － 비상구 규격: 가로 75센티미터 이상, 세로 150센티미터 이상 － 비상구 구조: 비상구는 다른 영업장 또는 다른 용도의 시설을 경유하는 구조가 아닌 것이어야 하고, 총별 영업장은 다른 영업장 또는 다른 용도의 시설과 불연재료·준불연재료로 된 차단벽이나 칸막이로 분리되도록 할 것
영업장 내부 피난통로 (요약)			내부 피난통로의 폭은 120센티미터 이상으로 할 것. 다만, 양 옆에 구획된 실이 있는 영업장으로서 구획된 실의 출입문 열리는 방향이 피난통로 방향인 경우에는 150센티미터 이상으로 설치 구획된 실부터 주된 출입구 또는 비상구까지의 내부 피난통로의 구조는 세 번 이상 구부러지는 형태로 설치하지 말 것
창문 (요약)			영업장 층별로 가로 50센티미터 이상, 세로 50센티미터 이상 열리는 창문을 1개 이상 설치할 것 영업장 내부 피난통로 또는 복도에 바깥 공기와 접하는 부분에 설치할 것(구획된 실에 설치하는 것을 제외한다)
보일러실과 영업장 사이의 방화구획			보일러실과 영업장 사이의 출입문은 방화문으로 설치하고, 개구부(開口部)에는 자동방화댐퍼(damper)를 설치할 것

출처: 다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행규칙 별표2

※ 기존 용도 활용 사례(소방완비 증명 신고)

- 건축개요
 - 명칭 : 쉼어어스(에벤에셀 고시원)
 - 위치 : 서울시 관악구 서림길 17, 3-6층(신림동 103-198번지)
 - 사용승인일 : 1994.11.04
 - 구조 : 연와조
 - 규모 : (변경 전) 방 44호, 화장실, 샤워실 → (변경 후) 개실 19호, 총 19인, 유닛별 공용시설 설치
 - 용도 : 주차장(B1), 근린생활시설(음식점, 1F), 단독주택(2F), 제2종 근린생활시설(고시원, 3-6F)
 - 사용면적 : 423.36㎡ (약 128평)



변경 전 평면도(3-6층)



변경 후 평면도(4층)

변경 후 평면도(2-3층)

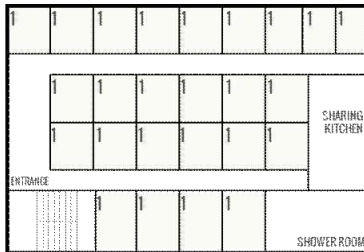
해당 사례는 기존 열악한 고시원으로 사용되고 있던 공간을 리모델링 (대수선 미적용)으로 추진되었다. 기존 용도인 고시원 시설을 유지하고 건축행위 및 대수선을 수반하지 않는 공사범위로 추진하여 소방완비 증명신고 절차에 한하여 진행되었다. 소방완비 증명 시 다중생활시설의 안전시설 등의 시설 기준 적용을 위해 피난 시설인 완강기 설치 기준에 대하여 관할 소방서와 사전협의의 진행하였다. 4층 이하일 경우 완강기 설치로 피난설비 적용이 가능하여 현황 대지 고저차로 인해 건축물 대장상 3층에서 피난층이 형성되어 있는 조건을 기준으로 4개 층인 6층까지 피난시설을 완강기로 계획하여 관할 소방서와 사전협의 완료하였으나 추후 완비증명 시(공사완료 후, 사전협의 약 3개월 후) 협의 담당자가 변경되었고 이후 담당자는 해당 내용에 대하여 건축물 대장상 층수를 적용하여 4층 이상의 층에서는 완강기로 설치가 불가하다는 판단을 내려 통보하였다. 관련된 시설기준의 이슈는 [다중이용업소법 9조 별표2 안전시설등 설치/유지기준]의 나. 피난설비 1)의 설치/유지기준 '4층 이하의 영업장의 비상구에는 피난기구를 소방시설법 9조 1항에 따른 화재안전기준에 따라 설치할 것'에 대한 해석을 4층을 4개 층으로 볼 수 있는지에 대한 해석이었으나 관할 소방서의 사전협의 담당자는 피난층을 기준으로 4개 층으로 볼 수 있다는 해석이었고 추후 변경된 담당자는 4층 이하로 보아야 한다는 해석이었다. 결국 5층 이상 층에서 연결되는 외부계단을 설치하여 피난시설을 확보하는 형태로 변경하여 설치되었다. 소방완비 증명의 경우 사전협의 절차가 공식적인 신고 절차로 진행되지 않고 공사 완료 후 시설물의 설치를 확인하는 경우에 검토되는 상황으로 사전 신고절차의 허가형태로 제도를 변경할 필요가 있다.

출처: 선검건축사사무소(현승현 대표) 수행사업 관련 제공자료 및 인터뷰를 바탕으로 재구성

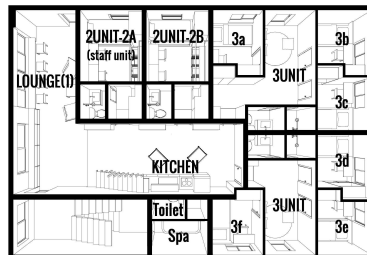
※ 리모델링 사례(용도변경 및 증축신고)

- 거성고시원
 - 위치 : 서울시 관악구 신림로 130, 3-4층(신림동 116-25번지)
 - 사용승인일 : 1989.06.28
 - 구조 : 철근콘크리트조
 - 규모 : (변경 전) 방 49호, 공용부역, 화장실, 샤워실 → (변경 후) 개실16호, 총 21인, 유닛별 공용시설 설치
 - 사용면적 : 310.30㎡ (약 95평)+9.87㎡ 증축 = 320.17㎡
 - 용도

층	변경 전 면적 (㎡)	변경 후 면적 (㎡)	변경 전 용도	변경 후 용도
4F	145.52	155.39	교육연구시설(시설강습소)	제2종 근린생활시설(다중생활시설)
3F	164.78	164.78	근린생활시설(사무실, 시설 강습소)	제2종 근린생활시설(다중생활시설)
2F	164.78	164.78	근린생활시설(소매점)	근린생활시설(소매점)
1F	154.00	154.00	근린생활시설(소매점), 주차장	근린생활시설(소매점), 주차장
B1F	178.92	178.92	근린생활시설(소매점)	근린생활시설(소매점)
총계	317.87.00㎡ (지상층 연면적 638.95㎡)			



변경 전 평면도(3-4층)



변경 후 평면도(3층)

변경 후 평면도(3층)

해당 사례는 서울시 리모델링형 사회주택 시범사업으로 추진되어 기존의 노후 고시원을 리모델링(대수선) 및 증축, 용도변경으로 진행한 사례이다. 해당 필지는 미관지구내에 속해 있어 건축심의, 용도변경/증축/대수선 신고, 착공신고, 사용승인, 소방완비 증명신고의 절차로 진행되었다. 이 사례는 소방완비 증명 신고 시 다중생활시설의 안전시설 등에 대한 공간구조의 해석에 따라 피난 통로 폭 미확보 처리에 대한 이슈가 발생하였다. 급변 공간구조는 단위세대 유닛 조합 형태로 구성되어 유닛별 비상구 및 피난통로 기준으로 법규를 해석하였으나 관할 소방서는 단위 유닛의 개구부를 피난 통로로 해석하여 소방완비 불가 판정을 내렸다. 이에 국민안전처에 관련 이슈에 대한 질의회신을 통하여 관련 내용의 소방완비 증명을 완료하였다.

출처: 그림-선량건축사사무소 제공자료, 본문- 외부 전문가 원고의뢰(현승현) 결과물을 바탕으로 재구성함

□ 공용공간, 주차장 등 편의시설 계획 기준

공동체주거의 경우 거주자별로 침실을 점유하고 그 외 공간은 공유하며 식당, 거실, 화장실 등은 거주자별 의사에 따라 공유하는 주거 공간이므로 공용공간에 대한 양호한 환경을 확보하는 것이 필요하다. 나아가 코하우징 개념이 추가될 경우 공동생활가정, 소셜 다이닝 공간, 공동육아시설 등 공동의 활동공간이 많이 요구된다. 단독주택, 다가구주택, 다세대주택 유형으로 만들어지는 공동체주거의 경우 별도의 공용공간 및 커뮤니티 공간을 확보하기 어려워서 세대 내 거실 및 전용공간을 공용공간화하여 사용하고 있다.

공동체주거의 경우 20~30대 청년 비율이 높고 차량의 소유 보다 역세권에서 대중교통 이용하는 거주자가 많으므로 주차장 이용률이 낮은 편이다. 이에 따라 일반적인 주택유형에 따라 적용하는 주차장 계획기준을 공동체주거의 경우에 맞게 조정할 필요가 있다.

[표 3-13] 주택유형별 계획특성

구분	주택유형	주차장	주민공동시설
단독주택	단독주택	-	-
	다중주택	2~3대	-
	다가구주택	가구당 0.7대	-
공동주택	다세대주택	75㎡ 당 1대 등	-
	연립주택		-
	아파트		○
준,공동	기숙사	400㎡ 당 1대	-
준주택	다중생활시설		-
	노인복지주택	세대당 0.3대	○
	오피스텔	75㎡ 당 1대 등	-
세대구분형 공동주택			○
도시형 생활주택	원룸형 주택	세대당 0.6대	-
	단지형 연립주택		
	단지형 다세대주택		

출처: 연구자 작성

□ 「서울시 리모델링형 사회주택 설계 가이드라인 연구」에서 산정하고 있는 최소 개실 면적 및 공유시설 면적 기준

사회주택은 아래 표와 같이 공간특성에 따라 개인공간, 생활공간, 지원공간으로 구분하였으며 개인공간은 개실, 생활공간은 위생시설, 취사시설, 지원공간은 여가시설, 관리시설을 포함한다. 개실의 최소 면적기준은 침대, 책상, 옷장이 설치되고 동선 공간이 확보된 면적으로 6.0㎡/인, 위생·취사시설은 약 3㎡/5인 규모로 5인당 1개소씩 추가하도록 제시하였으며 여가시설은 6㎡/5인 규모로 제안하였다. 사회주택을 위한 최소면적기준이나 개인공간과 공유공간을 구분하여 규모를 제안하였으므로 기존의 국토교통부 최저주거기준보다는 실효성 있는 공동체주거 계획기준으로 참고할 수 있다.¹⁹⁾

[표 3-14] 서울시 리모델링형 사회주택 공간별 최소 면적 기준

공간구분	실명	최소 면적 기준
개인공간	개실	6㎡/1인(침대, 옷장, 책상 등)
생활공간	위생시설	세면실, 화장실, 샤워실, 세탁실
	취사시설	주방(부엌), 식당
지원공간	여가시설	정적공간, 동적공간
	관리시설	창고, 관리실
		운전자 제안

출처 : 이순석 외(2016), 서울시 리모델링형 사회주택 설계안 가이드라인 연구, 서울시 사회주택종합지원센터, p65

국토교통부 최저주거기준에 따른 5인기준 3DK 면적이 46㎡(1인당 사용 면적 9.2㎡)이므로 사회주택의 개실 최소면적이 6㎡일 때 공유공간은 3.2㎡로 예측하여 개실대비 공유공간의 면적비율을 최소 35% 이상으로 제시하였다. 공동체주거공간의 쾌적하고 안전한 주거환경을 확보하기 위해서는 개실에 대한 최소면적기준과 함께 공유공간의 최소면적기준이 반드시 마련되어야 한다.

[표 3-15] 서울시 리모델링형 사회주택 전용공간 및 공용공간 비율

유형	구분	단위면적	5인 기준 면적	구성 비율
사회주택면적기준	전용공간(개실)	6㎡/1인	30㎡	65%
	공용공간	위생시설	3㎡/5인	12㎡ + α 35%
		취사시설	3㎡/5인	
		여가시설	6㎡/5인	
국토교통부 최저주거기준	부부+자녀3	3DK	46㎡	-

출처 : 연구진작성

19) 이순석 외(2016) 서울시 리모델링형 사회주택 설계안 가이드라인 연구, 서울시 사회주택종합지원센터, pp.65-72.

3) 공동체주거 조성 관련 법제도의 문제점

□ 「주거기본법」, 「주택법」 상 공동체주거에 대한 기본 원칙 부재

「주거기본법」 제3조(주거정책의 기본원칙) 8항의 '저출산·고령화, 생활양식 다양화 등 장기적인 사회적·경제적 변화에 선제적으로 대응할 것'이라는 원칙을 명시하고 있으나 관련법인 「주택법」에서는 아직까지 주택에 대한 정의를 '구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지'로 명시하고 있다. 즉, 인구 및 가구구조 변화에 대응하는데 한계가 있으며 다양한 주거의 물리적 범위를 한정하고 있는 문제점이 있다. 또한 지자체별 운영하고 있는 관련 조례를 통합된 기준에서 포괄하거나 근거로 삼을 수 있는 상위법령이 미흡한 상황이다.

□ 기존 주택유형으로 분류하기 어려워 적절한 계획기준, 안전기준 등 미흡

공동주택으로 만들어지는 공동체 주거의 경우, 공동주택의 계획기준을 준용하므로 이웃 일반 주민들에게 불편을 초래하지 않도록 공동생활규약, 면적별 최대 수용인원 기준과 같은 최소한의 가이드라인 정도만 요구된다.

다중생활시설로 조성하는 공동체주거의 경우, 주택보다 시설의 규모가 커져(제2종근린 생활시설의 경우 500㎡ 미만, 숙박시설의 경우 500㎡ 이상) 수용 인원도 많아지므로 다중의 안전과 최소한의 거주환경 확보를 위한 시설기준이 다양하게 필요하다. 모든 공동체주거에 다중생활시설 관련 기준을 전부 적용하긴 무리이나 일부 필수적인 요소는 공동체주거에 적용하는 방안을 고려해야한다.

단독주택 및 준주택으로 분류되어 조성하는 공동체주거의 경우, 주택 유형으로는 공동주택은 아니지만 여러 명이 함께 거주하고 생활하는 특성은 공동주택에 해당한다. 따라서 일정 인원 이상이 함께 거주는 주택은 안전성과 쾌적성 확보 차원에서 공동주택에 준하는 계획기준 또는 다중이용업소의 안전관리기준 중 일부를 선택하여 적용 방안 등을 고려할 필요가 있다. 하지만 공동체주거의 육성과 정착을 위해서는 현실에서 적용하기 어려운 과도한 계획기준 설정은 지양해야한다.

□ 공동체주거 특성에 맞는 최저주거기준이 부재

국토교통부의 최저주거기준은 1인가구, 부부, 부부+자녀, 노부모+부부+자녀 등 혈연에 의한 가족구성원을 기준으로 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수를 산출하고 있다. 공동체주거는 거주자가 비혈연 관계와 1인가구의 집합으로 이루어진다.

이순석 외(2016)의 '서울시 리모델링형 사회주택 설계안 가이드라인 연구'에서처럼 비혈연 1인기준으로 공동체주거에 맞는 개실의 최소면적기준, 공용공간의 규모 및 각 예를 들어 '1인 가구 * 5명'에 대한 최소 주거면적과 그에 맞는 실의 종류와 방의 개수를 산출하는 대안이 가능할 수 있다.²⁰⁾ 공동체 주거의 경우 공용공간에서의 생활하는 빈도를 고려하여 부엌, 거실 등 공용공간 면적 기준 산출 시 가중치를 고려할 수 있다.

□ 운영자, 허가권자 등 관계자 별로 상이한 법규 적용 기준

공동체주거는 기존의 단독주택이나 공동주택에 용도 변경 없이도 조성할 수 있으며 운영자가 유리한 측면에서 건축법상 건축물용도를 임의대로 설정할 수 있다. 시설기준 조건이 가장 간소한 용도로 지정할 경우 열악한 주거환경을 양산할 수 있다.

반대로 허가권자가 과도하게 경직된 법규 검토 및 적용을 하는 경우, 공동체주거 조성에 장애요인으로 작용할 수 있다. 사례별 여건의 차이가 매우 크기 때문에 일관된 맥락이나 틀에서 관련 법규를 적용 할 수 있는 기준이나 허용범위가 필요하다. 예를 들어 수용 인원이나 공동체주거 규모를 기준으로 5인 이하의 시설은 최소한으로 간소한 기준을 적용하고 수용인원이 많아질수록 시설기준의 항목이나 내용을 강화하는 방향과 같이 허가권자를 포함한 관계자의 경직된 기준 검토가 아닌 효율성을 고려하여 적용하는 방안이 요구된다.

공동체주거에 대한 허가권자의 유연한 판단기준 미흡

열악한 주거환경을 양성화하여 양질로 개선하기 위해서는 최저주거기준의 적용이 필요하나 공동체주거가 조성되는 여건은 사례별로 다르고 매우 다양하기 때문에 허가권자, 관계자의 판단기준이 중요하게 작용한다.

※ 현승헌, 면담 내용 인용(2017.9.21)

20) 이와 관련하여 서울시(2017)의 '리모델링형 사회주택 건축 가이드라인'은 셰어하우스나 코하우징에 적용 주거면적, 시설설치기준 등을 적용할 수 있는 가장 유사한 기준으로 볼 수 있다.

□ 공동체주거 확대 보급을 위한 인센티브 방안 미흡

공동체주거에서 필요한 커뮤니티 공간(공용 공간)의 용이한 확보를 위해 추가 또는 신규로 커뮤니티 공간을 설치를 유도할 수 있는 인센티브 관련제도가 없다. 공동체주거의 경우 대중교통 이용하는 거주자가 많으므로 일반적인 주차수요를 줄여서 공동체주거를 보급할 수 있다. ‘서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례’에서처럼 주차장 설치기준을 완화할 수 있으며 줄어드는 주차공간은 커뮤니티 공간, 기타 용도로 복합 활용 등 고려할 수 있다. 부산시 조례와 같이 지방자치단체에서 공유주택, 셰어하우스(share house) 주거지원 사업을 추진하거나 서울시 조례와 같이 1인가구의 복지지원 차원에서 공동시설에 대한 설치 지원사업을 마련하는 방안도 고려할 수 있다.

건축법 시행령 [별표1] 용도별 건축물의 종류(제3조의5 2항) 개선 제안

다세대주택 내 공동체공간(주민집회시설) 설치 시 주차장과 같이 층수산정을 제외하는 등 공동체공간 확보와 활성화를 위한 제도 개선이 필요하다.

현행법	개선안
다세대주택 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장을 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외	다세대주택 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장 또는 지자체장의 요청에 의해 주민집회시설로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외

※ 서울시 주택정책과, 면담 내용 인용(2017.11.9.)

2. 공동체주거 사업 현황

1) 중앙정부 사업: 국토교통부 셰어형 임대주택사업

□ 셰어형 대학생 전세임대주택

국토교통부는 생애단계별·소득수분별 맞춤형 주거지원을 위해 관계부처 합동으로 「사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵」을 발표하였다.(국토교통부, 2017.11.29.) 청년, 신혼, 고령, 취약계층별 주택공급 및 지원정책을 제시하였다. 대학생, 사회초년생을 포함한 청년 주거지원 방향으로 '도심내 저렴한 임대주택 공급과 금융지원 강화'를 제시하였다. 주요내용은 셰어형·창업지원형과 같이 맞춤형 청년주택 30만실 공급, 청년 우대형 청약통장 신설, 전세대출 1인가구 대출연령 제한완화 및 분할상환 허용이다.²¹⁾ 기존 주택 공급방식에서 셰어하우스, 소호여 주거클러스터, 산단형 주택, 여성안심주택과 같이 다양한 방식이 시도되었다.

[표 3-16] 2017년 청년 공공지원임대 시범지구 개요

지구명	공공지원주택(호)		청년주택		청년주택 임대료(보증금/월세)			시세대비수준
	계	일반주택	호	실	원룸형	셰어 하우스	투룸 이상	
서울신촌	529	0	529	529	5,200/25	-	8,400/41	81.7%
서울장위	145	77	68	90	1,500/32	500/22	1,500/53	84.9%
과천주암	2,829	1,975	854	1,708	5,000/26	-	18,000/49	80.0%
수원고등	330	231	99	198	3,400/19	-	9,000/35	80.0%
고양삼송	2	0	2	28	-	1,500/21	10,000/39	80.0%
파주운정	899	584	315	315	2,700/15	-	7,300/28	80.0%
대전문화	117	58	59	64	1,000/27	500/20	1,000/40	84.9%
부산연산	108	30	78	90	4,000/40	2,000/23	4,000/45	78.0%
광주금남	153	75	78	94	1,000/40	500/20	5,000/41	84.9%
행복도시	536	375	161	322	2,800/16	-	4,600/18	80.0%
울산학성	566	404	162	216	-	2,000/18	2,550/33	84.7%
원주무실	1,518	1,063	455	910	1,000/15	-	1,000/27	80.0%
계/평균	7,732	4,872	2,860	4,564	2,760/26	1,170/21	6,030/37	

*임대료는 추정치로 실제사업 추진과정에서 변동될 수 있음

출처: 국토교통부(2017) 주거복지 로드맵, p.14. 재인용

21) 국토교통부(2017) 주거복지 로드맵, p.10.

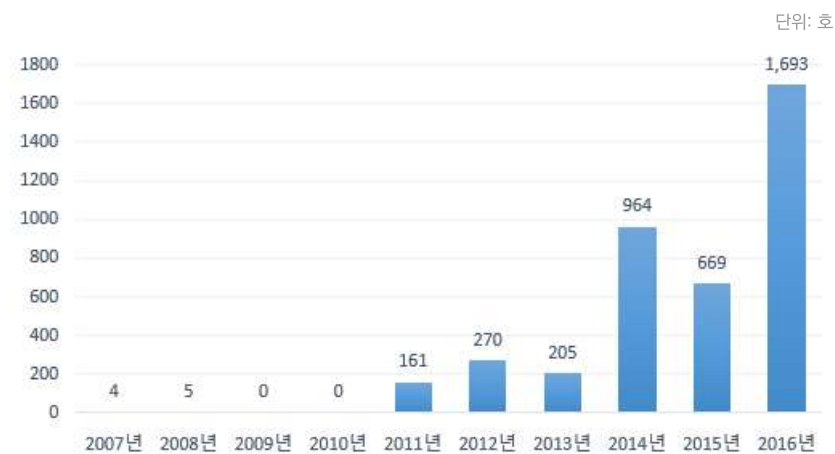
한편, 공공리모델링 임대주택사업은 한국토지주택공사(LH)가 도심 내 노후주택을 매입하여 1-2인용 주택으로 리모델링하는 것으로 대학생과 독거노인에게 우선 공급된다. 총 696세대로 수도권 145세대, 수도권 외 지역에 551세대가 공급될 예정이며, 임대수요가 많은 대학생에게 499세대(72%)가 할당된다. 시범사업으로 장위동에 세어형 청년 임대주택이 건설 중이다. 1층에 주차장, 택배, 커뮤니티공간, 2-3층은 개별실, 4층은 공동식당, 거실, 세탁실, 휴게공간으로 구성되며 2018년 2월 입주 일정이다.²²⁾

22) <https://m.post.naver.com/viewer/postView.nhn?volumeNo=10932991&memberNo=15470144&vType=VERTICAL> (접속일: 2017.08.15.)

2) 지자체 사업: 서울시 공동체주택사업·사회주택사업의 확대

□ 서울시 공동체주택사업 추진현황

서울시 공동체주택사업은 임대형과 자가 소유형으로 구분된다. 임대형은 공공임대형, 민관협력 임대형, 민간임대형으로 분류된다. 현재 3,971호가 공급되었으며 2011년을 기점으로 급속하게 증가하고 있다. 사업 추진을 위한 제도적 기반으로 2017년 7월 「서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례」를 제정하여 공동체주택의 개념을 정립하고 사업자에 대한 체계적인 지원을 위한 근거를 마련하였다.



[그림 3-1] 서울시 공동체주택 공급현황(2007~2016)

출처: 서울시 주택정책과, “공동체주택사업 추진 현황”, 내부자료(2017) 바탕으로 그래프 작성

[표 3-17] 공동체주택 사업 유형

구분	내용
임대형 공동체주택	공공임대형 공동체주택 서울특별시장 또는 서울주택도시공사사장이 건설 또는 리모델링하여 임대하는 공동체주택
	민관협력 임대형 공동체주택 사업주체가 시장 또는 사장으로 부터 토지·건물 임차 등의 지원을 받아 건설 또는 리모델링하여 임대하는 공동체주택
	민간임대형 공동체주택 사업주체가 건설 또는 리모델링하여 임대하는 공동체주택
자가소유형 공동체주택	사업주체가 공동체주택을 입주자에게 분양하거나, 입주자가 공동체주택을 건설·매입 또는 리모델링하여 소유하는 주택

출처: 「서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제3조(공동체주택 유형)

[표 3-18] 공동체주택 유형별 공급실적 및 계획

구분		2014년 이전	2015년 (시범)	2016년		2017년	2018년	합계		
				계획	실적	계획	계획	계획	실적	
1인가구 공공준주택(실)		-	-	330	21	500	550	1,380	21	
지원주택		-	-	100	-	100	150	350	-	
토지임대부	사회주택	-	40	205	87	300	350	855	87	
	자가소유형	-	-	44	44	50	100	194	44	
	소계	-	40	249	131	350	450	1,049	131	
맞춤형 공공주택	건설형	맞춤형(택지)	1,217	1,833	525	1,100	750	2,859	183	
		맞춤형(택지 외)		237	484				46	46
		소계		1,217	2,070				1,009	229
	매입형	매입다가구형	-	-		74				74
		희망하우징(실)	738	30	1,083	250	1,100	1,200	3,383	250
		매입원룸형	-	67		170				170
		소계	738	97	1,083	494	1,100	1,200	3,383	494
	2030역세권주택		-	-	-	-	426	500	926	-
	합계		1,955	2,207	2,771	875	3,643	3,350	9,947	875

*현 자료는 2016년 하반기에 작성된 것으로 추후 보완 예정

출처: 서울주택도시공사(2016) 맞춤형 공동체주택, p.41.

[표 3-19] 공동체주택 건축물 용도

구분	도시형 생활주택	다세대	아파트	다가구	기숙사	단독주택	기타	연립주택	주상복합	오피스텔	합계
%	27.9	19.9	13.1	11.2	10.5	5.1	4.6	4.1	3.2	0.5	100.0

출처: 서울시 주택정책과, “공동체주택사업 추진 현황”, 내부자료(2017) 재인용

[표 3-20] 공동체주택 입주대상자 현황

구분	대학생	청년 근로자	1인 여성	기타	노인	신혼 부부	예술인	협동 조합원	1인 기업인	한부모 모자	외국인	합계
%	27.9	20.3	13.5	11.2	7.0	7.0	5.2	3.6	3.2	0.9	0.3	100.0

출처: 서울시 주택정책과, “공동체주택사업 추진 현황”, 내부자료 (2017) 재인용

2017년 12월부터는 공동체주택 인증제를 추진할 예정으로 공동체 공용공간, 프로그램 등 10개 항목으로 구성된 평가지표와 이차보전 지원내용을 마련하였다. 평가지표는 기본요소(공동체공간, 공동체프로그램, 공동체규약), 주거환경, 내부공간 조성, 지역사회 관련 공간 확보 및 연계, 프로그램 운영, 주택운영, 주택 지속성 내용으로 구성되어 있으며 공공성을 강조하고 있다(이재준, 2017). 그밖에 사업자와 입주자 금융지원 방안, 공동체주택과 사회주택 홈페이지(플랫폼) 개발, 코디네이터 육성을 추진 중이며, 2015년부터 공동체주택 전시회를 개최하고 있다.²³⁾

면목동 마을공동체주택은 도서관, 근린생활시설과 연계한 협동조합주택으로 이를 관리하는 통합관리 기관(비영리법인, 사회적 경제주체)를 선정하는 사업으로 건축물에서 마을 단위로 확장된 사례이다. 그밖에 은평구 기차촌의 대규모 예술인 협동조합주택과 신내동 육아공동체주택 추진은 공공의 지원을 통해 다양한 사업모델 개발과 공동체 활성화 노력을 보여준다.

공동체주택 활성화를 위한 설문조사 결과

서울시 공동체주택 입주 대상자는 대학생, 청년근로자, 1인 여성 순으로 많아

- 서울시 공동체주택은 3,971호로 2011년을 기점으로 지속적으로 증가
- 공동체주택의 주거형태는 도시형이 27.9%로 가장 많고 다세대 주택(19.9%), 아파트(13.1%) 순
- 공동체주택 입주 대상자는 27.9%가 대학생, 20.3%가 청년 근로자, 13.5%는 여성 1인 가구 순

서울시민 31.1%는 공동체주택을 알고 있고 26.1%는 거주 의향 있어

- 서울시민 31.3%는 공동체주택을 알고 있고, 공동체주택에 거주하고 싶다는 응답률은 26.1%
- 공동체주택 거주 시 선호하는 거주 유형은 '친구 끼리형'이 18.4%로 가장 많고 그다음이 '마음 맞는 누구나형'(16.8%), '동일 취미형'(15.0%) 순
- 공동체주택 활성화를 위해 서울시민 67.6%는 사회적 공감대 형성이 가장 필요하다고 생각

※ 출처: 서울시 내부자료(2106), 공동체주택 활성화를 위한 설문조사 결과; 서울연구원 도시정보센터, 서울인포그래픽스 제236호(2017.5.29.) 재인용

23) 공동체주택 전시회는 토크콘서트, 전시관, 상담부스, 세미나 등 프로그램으로 진행된다(서울시 주택정책과, “공동체주택 박람회”, 홍보자료, 2017:10).

□ 서울시 사회주택사업

서울시는 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제정(2015.1.2)을 통해 사회주택 활성화를 위한 법적 근거를 마련하였다. 현재, 사회주택 사업비 용자·보조, 택지 공급과 '서울시 사회주택종합지원센터' 설치를 통해 사업자에게 지원하고 있다. 사업은 빈집 리모델링, 토지임대부, 리모델링형으로 구분하여 추진하고 있다.(서울시, 2017) 사업 현황을 살펴보면, 2016년 12월 기준 총 47개의 사업지가 선정되었으며 공사 중이거나 토지계약 체결 중인 곳을 포함하여 총 363가구를 수용할 수 있다. 빈집 리모델링 사회주택은 사업유형 중 가장 많이 공급되었는데 대부분이 1인 가구를 대상으로 공급되었다. 리모델링형 사회주택 또한 고시원, 모텔, 여관 등의 리모델링을 통해 1인 가구에 공급되고 있다(김란수 외, 2016:15-25).

[표 3-21] 사회주택사업별 주요 내용

구분	빈집 리모델링 주택	토지임대부 사회주택	리모델링형 사회주택
사업추진기관	자치구청	서울주택도시공사 사회주택종합지원센터	서울주택도시공사 사회주택종합지원센터
사업시행자 요건	비영리법인, 민간단체, 중소기업 컨소시엄 가능	주택협동조합, 사회적기업, 비영리법인, 공익법인, 중소기업 컨소시엄 가능	주택협동조합, 사회적기업, 비영리법인, 공익법인, 중소기업 컨소시엄 가능
토지/ 기존주택	건물당 8천만원 내외금액으로 리모델링 가능 주택 1-2개소 신청	필지 당 부지 100-200평 내외, 최대 2개 필지 신청	준공 후 15년 이상 경과, 연면적 500㎡내외 고시원, 숙박시설, 업무시설 등 비주거용 건축물, 최대 2개 신청
보조·지원	소요비용 50% 시 예산 보조 (4천만 원 한도)	서울주택도시공사 토지매입 (16억 원 내외)	건물 리모델링 비용 50-70% (최대 2억 원 한도)
입주자 모집 주체	자치구청장	사회주택종합지원센터 사업시행자	사회주택종합지원센터 사업시행자
입주자 요건	무주택자 도시근로자 가구소득 70% 이하	무주택자 도시근로자 가구소득 70-100%이하 (1인가구 70% 이하, 2인 이상 100% 이하)	무주택자 도시근로자 월평균소득 70% 이하
임대료 수준	시세 80% 이하 거주기간 6년 보장 임대료 인상을 연간 5% 이내	시세 80% 이하 거주기간 10년 보장 임대료 인상을 연간 5% 이내	시세 50-80% (입주물량 10-20% 청년빈곤층 우선 공급)
도입시기	2015.4.	2015.6	2016.3
공급 현황*	사업지 35 가구수 268	9 119	3 76

*2016.12.기준

출처: 김란수 외(2016) 서울시 사회주택 주거실태 및 사업프로세스 연구, p.14, pp.24-25. 재편집

리모델링형 사회주택은 주로 셰어하우스로 공급되고 있으며, 적정 공간의 확보를 위해 ①공간별 최소기준과 적정기준, 인원별 개실 등 설치기준, ②공간별 건축계획 기준, ③단열, 경계벽 기준, 난방, 바닥소음, 창에 대한 주요재료 마감기준을 수립하여 적용하고 있다.²⁴⁾

[표 3-22] 리모델링형 사회주택 공급운영 사업대상지 예시

사업지	신림동 1524-8	신림동 1515-1
매입가액	33억원	34.3억원
건물외관		
지역지구	준주거지역 제1종 지구단위계획구역 (허용용적률 360%, 최고높이35m)	제3종 일반주거지역 제1종 지구단위계획구역 (도로 3m, 건축한계선 2m 후퇴)
대지면적	316.2㎡	330.3㎡
연 면 적	998.42㎡(지하1층/지상6층)	818.62㎡(지하1층/지상5층)
건물용도	근린생활시설, 독서실(1~6층)	근린생활시설, 독서실(1~5층)
주차대수	7대	5대
건물임대차 계약	임차기간은 10년 이상 20년 이하(2년마다 재계약) 임차료는 매입가액의 1%(1년단위), 인상률 2년 2%이하	
리모델링 시공 요건	건축계획	청년 1인 가구를 위한 최적화된 주거공간으로서, 청년활동공간 등 공용공간이 충분히 확보된 셰어하우스 형태 거주환경과 직접 연결되는 소음, 단열 등 건축물 성능 강화 지역 경관(이미지)을 개선할 수 있는 입면 특화
	시공	건축법상 대수선, 리모델링, 증축 범위 내에서 가능 500㎡ 이하 고시원(숙박업 제외)을 기본으로 다른 용도가 결합된 복합건물로 시공. 서울시 리모델링형 사회주택 건축 가이드라인 준수(적정면적 기준)
	비용	사업시행자 비용부담 사업시행자가 부담하는 총사업비 90% 범위내에서 사회투자기금 융자 가능. 한국 주택금융공사(HF) 사회공헌기금 별도 지원(동별 1억원)

출처: 2017년 서울특별시 리모델링형 사회주택(매입형) 사업시행자 모집공고(2017.10), 공고 제2017-2243호, 재편집

24) 이순석 외(2016) 서울시 리모델링형 사회주택 설계안 가이드라인 연구, 서울시 사회주택종합지원센터

3) 민간 사업주체에 따른 주거규모 다양화

□ 마을공동체 및 청년조직 중심으로 조성: 대전 꿈꿀통

대전 꿈꿀통 셰어하우스는 청년조직 벌집이 운영 중으로 대전시 유성구 어은동 일대를 중심으로 2011년부터 시작된 청년 창업과 건강한 마을 만들기 활동의 일환으로 조성되었다.²⁵⁾ ‘이 지역의 마을공동체는 청년네트워크인 ‘청년고리’, 상인 조직인 ‘비스토어(Bee-store)’, 청년창업 조직 ‘벌집(Birlzip)’이 있다. “실제 이 지역에 청년들이 많이 유입되고 있고 이곳에 있던 기성세대들과도 적극적으로 소통을 하기 시작했다는 점이 가장 큰 변화”라고 언급한 청년고리 관계자는 마을공동체 형성을 위해 활동하고 있다.²⁶⁾ 청년고리는 ‘2016년 사회적기업가 육성사업’에 선정되어 창업비용(2천만 원)을 지원받았으며 현재, 어은동 일대를 범위로 마을과 청년을 중심으로 한 ‘어은공유마을’ 조성을 추진 중이다. 꿈꿀통은 청년 주거문제에 대한 고민으로 시작되었다. ‘LH 청년·대학생 소셜벤처 지원사업’을 통해 첫째 창업자금, 창업캠프, 창업교육, 현장컨설팅, 네트워크 활동을 지원받았으며 현재 단독주택을 리모델링하여 3개 지점을 운영 중이다. 1호점은 지인관계로 함께 살기 목적이 강하며 2·3호점은 대학생과 일반인을 대상으로 한다.

[표 3-23] 유성구 어은동 일대 벌집 중심의 창업 조직 현황

구분	용도	연도	내용
벌집	코워킹스페이스		기간별 회원제 운영, 토론회, 독서모임, 세미나, 소셜다이닝 등 공간임대
꿈꿀통	청년 셰어하우스	2015	공동주거공간으로 개인 침실 외 공간은 함께 사용 1인 청년가구의 불안정한 주거문화 단점 보완
유어왓쥬리드 (you are what you read)	공유서가	2015	서점과 공유서가를 겸하는 공간 일반서적과 독립출판물을 판매하면서 공유서가 공간 확보
우디 (woody)	목공방	2016	셰어하우스 리모델링 회원제 운영, 목공방 장비 이용한 작업 가능

출처: 벌집 내부자료(2017) 바탕으로 연구진 작성

25) 어은동은 충남대학교와 카이스트 사이에 위치하여 대학생, 외국인유학생 등 청년층 비율이 높은 편이며 준공된 지 20년이 지난 노후화된 건축물이 밀집된 지역이다.

26) 제주의 소리, 청년들의 연결고리가 만든 ‘끼인 거리’의 변화(2017.10.12.), 기사 인용
(<http://www.jejusori.net/?mod=news&act=articleView&idxno=195955>, 접속일 2017.11.2)

□ 개인 네트워크 중심으로 조성: 부산 송스빌, 서울 하품

셰어하우스 송스빌은 단독주택(자가)의 공실로 인해 공간을 활용하는 방안을 고민하는 과정에서 셰어하우스 운영을 시도하게 된 경우로 개인 네트워크를 바탕으로 조성되었다. 해당 주택이 위치한 지역은 부산시 금정구 재정비촉진지구로 2014년 조합 승인이 났으나 재개발사업 추진 일정이 명확하지 않고, 노후시설로 인해 임차인은 감소하고 주택 공실은 증가하고 있는 상황이었다. 송스빌 기획 당시 국내 셰어하우스 운영관리 조직은 매우 적은 편으로 서울에서도 셰어하우스 사례가 확산되기 시작할 무렵이었다.²⁷⁾ 현재 4개 지점을 운영 중이며 위치는 대중교통접근이 용이한 곳과 대학주변이다.

"이 동네에서 태어나서 이 건물에서 20년 정도 살았는데, 건물이 점점 노후화되고 있는데다 재개발을 이유로 점점 세입자를 구하기 어려워졌다" "우리 가족이 이사한 뒤 4층은 1년 가까이 세입자가 없었고 3층 역시 석 달 정도 비어 있는 상태에서 어머니가 건물을 활용할 방법이 없을지 고민 상담을 했다"

※ 부산일보, "금정구 서동 셰어하우스 '송스빌'"(2016.8.30.), 송스빌 운영자 인터뷰 인용

송스빌 셰어하우스가 단기간 입주자 확보와 함께 사업모델로 자리 잡을 수 있었던 것은 기존 자가 주택의 활용, '송스빌' 브랜드화, SNS를 활용한 홍보와 소통을 들 수 있다. 송스빌 1호점과 2호점은 운영자 가족의 자가소유 주택으로 투자자금 확보에 어려움이 없었으며, 자체 리모델링과 인테리어 작업을 통해 소요비용을 절감할 수 있었다. 좀 더 나은 주거 공간 마련과 함께 살기를 중심으로 하는 셰어하우스 운영 방향은 20대를 대상으로 하는 송스빌 브랜드화 전략에 해당한다. 홍보는 셰어하우스 온라인 플랫폼이 아닌 자체 홈페이지와 소셜네트워크서비스(SNS)를 통해 이루어졌다. 주택 리모델링 전 과정, 셰어하우스 내부공간, 6개월 단기 거주자 포함 입주자 모집 등을 통해 운영현황을 실시간 공개하였고 20대, 대학생 계층의 입주문의자와 소통 시 효율적인 수단이 되었다.

[표 3-24] 송스빌 셰어하우스 현황

구분	연도	건물용도	실 구성	비고
1호점 서동고개점	2015.07	단독주택	1인실(4층), 2인실(2층)	자가
2호점 서동역점	2015.10	단독주택	1인실, 4인실	자가
3호점 증산역점	2016.11	아파트	1인실, 4인실	임대
4호점 남산역점	2017.04	아파트	2인실, 4인실	임대

출처: 송스빌 홈페이지(<http://www.songsvill.com>); 운영자 면담(2017.11.16)

27) 서울지역 우주(WOOZOO)의 운영사례를 참조하였으며, 셰어하우스 송스빌과 함께 공유독서실을 운영 중이다.(송스빌 운영자 면담 인용, 2017.11.16.)

세어하우스 ‘하품(하우스, 꿈을 품다)’은 직원 3인이 2개 지점을 운영 중이다. 1호점은 강남역 인근에 위치하는 대지면적 560㎡, 2층 규모의 단독주택을 리모델링하여 운영 중이다. 1층은 카페와 마당이 연결되어 있으며 카페 영업시간 이외에는 입주자 커뮤니티 공간으로도 활용되고 있다. 현재 최대 40인이 입주할 수 있는 침실, 거실, 주방, 세탁, 수납 외에 세면공간, 화장실, 욕실로 구분하여 이용율을 높일 수 있도록 하였다. 침실은 개인실과 다인실이 있으며 다인실은 아래 사진과 같이 침대 구조를 별도로 제작하여 움직임으로 인한 소음을 최소화하였다. 입주상담은 수시로 진행되고 있으며 운영자와 입주자간 모임 이외에도 입주자 간 정기 모임을 통해 생활규약을 보완하고 있다.²⁸⁾



1층 카페와 외부공간



8인실 내부공간

[그림 3-2] 세어하우스 하품 1호점 공용 외부공간 및 내부공간

출처: 하품 공식블로그(blog.hapoom.co 2017.11.15.) 인용

□ 건설회사 주도의 공급: 커먼 타운(common town)

민간 사업주체 중 건설회사의 세어하우스 공급 사례도 등장하였다. 코오롱글로벌 자회사 (주)코오롱하우스비전은 압구정동, 한남동, 여의도, 청담동, 서래마을 등 9개 지역에 여성 전용으로 세어하우스 ‘커먼타운’을 공급하고 있다. 입주자의 ‘회원’가입을 통해 여가활동 지원 프로그램과 편의시설 이용과 같은 서비스를 제공한다. 이 사례는 가전·가구를 포함하여 실내 시설이나 생활 서비스를 호텔식 수준으로 제공하는 고급화 전략을 제시하고 있다.²⁹⁾

28) 운영자 면담 내용과 현장 답사를 바탕으로 작성

29) 커먼타운 홈페이지와 페이스북 페이지를 참조하여 작성

www.commonstown.co(접속일:2017.12.3.)

www.facebook.com/commontownofficial(접속일:2017.12.3.)

[표 3-25] 민간 사업주체의 셰어하우스 사례 비교

항목	꿈꿀통	송스빌	하품	커먼타운
사업주체	사회적기업	사회적기업	소프트웨어개발기업	건설회사
설립연도	2014	2014	201	2017
지점 수	3	4	2	9
위치	대전	부산	서울	서울
입주계층	대학생·일반인	20~30대	20대	여성·직장인
입주기간(계약)	월 단위	학기 단위	3·6·12개월 단위	-
입주절차	상담·인터뷰-계약	상담·인터뷰-계약	예약-인터뷰-계약	예약-상담-계약
제공시설*	생활가전·가구 일부	생활가전·가구 일부	생활가전·가구	생활가전·가구
제공서비스	-	-	공용공간 청소	공용공간 청소 생활용품 지급

*생활가전-TV, 세탁기, 냉장고, 전자레인지 등, 생활가구-침대, 책상, 의자 등

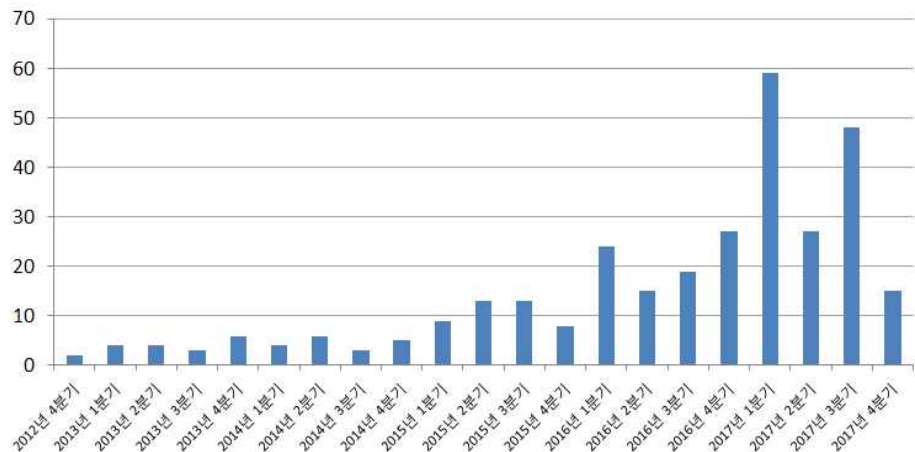
출처: 연구진 작성

3. 공동체주거 실태 분석: 셰어하우스를 중심으로

1) 셰어하우스 조성 현황

□ 분기별 조성현황: 최근1-2년 동안 셰어하우스 사례 급증

분기별 조성현황을 살펴보면, 셰어하우스는 2012년 하반기부터 조성되기 시작하였으며 최근 1-2년 동안 셰어하우스 수가 급속하게 증가한 것을 확인할 수 있다. 특히, 2017년 상반기에 급격하게 증가 추세를 보였으며 2017년 1분기와 2분기는 총86건으로 전체 50% 이상을 차지하였다.



[그림 3-3] 분기별 셰어하우스 조성 현황(주택)

출처: 컴앤스테이 제공자료, “하우스방침대수증가추이(2017.12.01.)”, 재구성

□ 지역별 조성 현황: 서울 지역을 중심으로 집중 분포

지역별로 살펴보면 대부분이 서울에 집중적으로 위치한다. 2017년 12월 1일 기준 전국 총 314개의 셰어하우스(세대, 가구 포함)가 등록되었으며 방 1,398개, 침대 2,407개로 조사되었다.³⁰⁾ 셰어하우스 온라인 플랫폼 제공 자료에 의하면 총 침대 수를 별도로 집계하고 있는데 개인실과 다인실로 구성되어 있음을 알 수 있다. 다음 표에서는 포함되지 않았으나 대전, 대구, 광주, 부산 등 지역에서도 셰어하우스 운영 사례가 나타나고 있다.³¹⁾

30) 2017년 11월부터 2017년 12월까지 2개월 기간 동안 셰어하우스 플랫폼인 ‘컴앤스테이’와 ‘셰어킴’을 대상으로 셰어하우스를 조사한 결과 총 373개로 조사되었다. 방, 침대 수 파악에 한계가 있어 컴앤스테이 제공자료를 기준으로 조성현황을 분석하였다.

[표 3-26] 지역별 셰어하우스 조성 현황(2017년 4분기 기준)

지역	하우스		방		침대	
	개수	비율(%)	개수	비율(%)	개수	비율(%)
서울시	280	89.2	1,274	91.1	2,182	90.7
마포구	44	14.0	181	12.9	331	13.8
동대문구	26	8.3	120	8.6	199	8.3
관악구	23	7.3	107	7.7	163	6.8
강남구	23	7.3	110	7.9	210	8.7
성북구	19	6.1	102	7.3	174	7.2
성동구	16	5.1	60	4.3	114	4.7
종로구	13	4.1	57	4.1	90	3.7
동작구	13	4.1	55	3.9	98	4.1
서대문구	12	3.8	89	6.4	154	6.4
서초구	12	3.8	44	3.1	76	3.2
용산구	11	3.5	42	3.0	77	3.2
광진구	9	2.9	32	2.3	55	2.3
영등포구	9	2.9	37	2.6	60	2.5
강동구	7	2.2	26	1.9	57	2.4
중구	7	2.2	40	2.9	71	2.9
중랑구	7	2.2	42	3.0	47	2.0
노원구	7	2.2	20	1.4	28	1.2
은평구	6	1.9	22	1.6	35	1.5
강북구	5	1.6	33	2.4	45	1.9
송파구	4	1.3	18	1.3	37	1.5
구로구	3	1.0	11	0.8	21	0.9
강서구	2	0.6	10	0.7	17	0.7
도봉구	2	0.6	16	1.1	23	1.0
부산시	2	0.6	7	0.5	13	0.5
인천시	24	7.6	91	6.5	165	6.9
경기도	8	2.5	26	1.9	47	2.0
합계	314	100.0	1,398	100.0	2,407	100.0

출처: 컴앤스테이 제공자료, “지역별하우스방침대수(2017.12.01.)”, 재구성

31) 셰어하우스는 다수 사례가 온라인플랫폼에 등록되어있으나 지역 여건에 따라 SNS, 대학교 커뮤니티, 셰어하우스 운영업체 홈페이지 등에서 입주자 모집 및 홍보를 진행하는 경우도 있기 때문에 온라인플랫폼으로 전수를 파악하는데 한계가 있다.

□ 용도별 조성 현황: 아파트와 다세대주택을 셰어하우스로 활용

용도별 현황을 살펴보면 총 314건 중 아파트 119건, 다세대주택 118건, 단독주택 43건, 건물 전체가 셰어하우스 용도인 경우 16건, 기타 10건을 차지하였다. 즉, 아파트와 다세대주택을 셰어하우스로 활용하는 사례가 대부분이다. 이는 기존 주택을 셰어하우스로 활용하는 경우가 많음을 의미한다. 기존 주택구조는 가족중심의 공간구성으로 셰어하우스의 공간구성이나 수요와의 부합 정도를 최소한의 물리적 측면에서 살펴볼 필요가 있겠다. 무엇보다도 신축이나 리모델링 건축행위 여부와 그 범위를 파악하는데 한계가 있었다. 예를 들면, 건물 전체가 셰어하우스인 경우는 단독주택 또는 다세대 주택 전체를 셰어하우스로 활용하는 경우, 고시원·모텔 등 건물 전체를 개조한 경우, 신축한 경우가 있을 것으로 예상할 수 있으나 실제 어떻게 조성되었는지 확인하는데 한계가 있다.

[표 3-27] 건축물 용도별 셰어하우스 조성 현황

분기	아파트	단독주택	다세대주택	오피스텔	건물*	기타	
2012년 4분기	1	0	0	1	0	0	
2013년 1분기	2	1	1	0	0	0	
2분기	2	1	0	1	0	0	
3분기	1	0	2	0	0	0	
4분기	1	1	3	0	1	0	
2014년 1분기	1	1	0	1	0	1	
2분기	4	0	2	0	0	0	
3분기	2	0	1	0	0	0	
4분기	3	1	1	0	0	0	
2015년 1분기	7	2	0	0	0	0	
2분기	6	1	5	0	1	0	
3분기	4	2	7	0	0	0	
4분기	3	2	0	1	2	0	
2016년 1분기	9	3	10	1	1	0	
2분기	6	5	4	0	0	0	
3분기	3	1	14	1	0	0	
4분기	6	4	10	1	3	3	
2017년 1분기	22	9	23	0	5	0	
2분기	11	3	11	0	1	1	
3분기	23	4	17	1	2	1	
4분기	2	1	7	1	0	4	
합계	119	42	118	9	16	10	
총 합계							314

*건물 전체가 셰어하우스 용도인 경우로 건물의 주 용도는 파악되지 않음

출처: 컴앤스테이 제공자료, “주택타입별하우스증가추이(2017.12.1.)”, 재구성

2) 셰어하우스 운영 현황

□ 셰어하우스 운영실태

셰어하우스 운영 실태를 파악하기 위해서는 관련 정보 수집이 요구된다. 온라인 플랫폼에 등록된 셰어하우스는 매일 또는 매시간 업데이트되어 유동적이나 기초 정보를 구득할 수 있기 때문에 이를 활용하였다. 온라인 플랫폼 ‘컴앤스테이’, ‘셰어킴’에 등록된 사례를 대상으로 위치, 총 인원, 주거비용, 입주조건, 주택상태에 대한 기초정보를 수집하여 목록을 작성하였다.(2017.12.10.~12.31.) 작성된 목록은 총 373개이다.

주거비용은 월세와 보증금 비용 편차가 크지 않았다. 평균 월세는 36-47만원, 보증금은 100-150만원이다. 관리비·공과금은 사례별 납부 금액과 방식에 차이가 있었으며 포함 항목을 파악하는데 한계가 있었다. 입주자 연령은 20-30대로 대학생과 직장인을 주요 계층으로 설정하고 있었다. 입주연령은 평균 19.8-35.9세로 나타났으며 입주계층은 제한 없는 경우가 12건, 대학생 236건, 직장인 225건, 외국인 157건, 기타 17건이 해당하였다.

[표 3-28] 셰어하우스 운영 현황(2017.11.30.)

항목	세부항목	평균값	최소값	최대값
주거비용	월세	최소	360,000원	110,000원
		최대	470,000원	190,000원
	보증금	최소	1,100,000원	200,000원
		최대	1,500,000원	200,000원
	관리비·공과금	47,000원	10,000원	120,000원
입주조건	연령	최소	19.8세	18세
		최대	35.9세	50세
	최소 계약기간	4.6개월	0.5개월	12개월
	총 입주자수	7.5명	1명	48명
규모(면적)	전체면적	116.3㎡	38.0㎡	565㎡
	개인면적	최소	9.9㎡	4.0㎡
		최대	17.7㎡	6.6㎡
내부 공간	전체 방	4.3개	1개	37개
	화장실(욕실포함)	2.3개	1개	24개

출처: 셰어하우스 플랫폼 ‘컴앤스테이’와 ‘셰어킴’에 등록된 373개 사례를 대상으로 연구진 작성
(전세 4천만 원 사례 3건은 제외)

□ 세어하우스 운영주체와 운영방식

세어하우스 운영주체는 세어하우스를 전문으로 운영·관리하는 조직으로 현재까지 업체 현황이 구체적으로 파악되지는 않았으나 최근 관련 업체가 증가하고 있는 추세이다. 운영조직은 주식회사, 주택협동조합, 사회적 기업, 개인(임대사업자)을 들 수 있다. 운영조직의 활동분야는 주택사업에서 토지매입, 기획, 설계, 시공, 유지관리로 구분할 수 있으며 세어하우스 위탁관리만을 전담하는 경우도 있다. 다음 표는 서울시 사회주택종합지원센터 팻캐스트에서 소개된 사회주택 관련 조직으로 각 조직에 따라 사업 분야에 차이가 있으나 세어하우스 전문 업체나 사업을 포함하고 있다.

[표 3-29] 공동체주거 운영 및 지원조직 사례

조직명	분야	관련 사업
1 아이부키	주택대지 매입, 설계, 건축시행	- 금천구 보린주택(원룸에 할배): 금천구 주거복지사업+서울주택공사 매입형 임대주택사업 - 성산동 '따뜻한 남쪽': 문화예술가 공동체주택 - 장애인 자립마을 프로젝트: 문화예술을 결합한 사회주택 건립 프로젝트
2 공무점	사회적 활동 플랫폼 제공	- 어쩌다 집: 비슷한 취향을 가진 사람들이 같이 살도록 계획
3 마을과 집 한국사회주택 협동조합	세어하우스, 서울시 사회주택사업, 도시재생사업	- 서울 이화동, 연남동 리모델링형 사회주택사업 진행 중 - 혜화역 일대 빈집 리모델링 사업 진행 중 - 늘푸른 자활주택조합의 주거 환경 개선 사업
4 ANT3NA	소셜 디자인, 비주얼 디자인, 비주얼 컬러	- 디자인 콜라주 워크숍: 서울시 도시재생에 먼저 도입 - 아츠스테이: 청년예술가를 위한 작업 및 주거 공간
5 SunLab	세어하우스, 집수리 봉사활동	- 쉼어어스: 신림동 고시촌에 위치한 공유형 생활주택 사업
6 WOOZOO	세어하우스 개설·운영, 위탁임대	- WOOZOO 쉼어하우스: 입주자들의 다양한 커뮤니티 제공, 대학가 주변으로 서울 전역 13개 구에 사업진행
7 두꺼비하우스	사회주택, MOU복합개발, 타운매니지먼트	- 서울시 사회주택 사업에서 (토지 임대부, 준주택 리모델링, 빈집 살리기) 참여 중 - 타운매니지먼트: 시민조직이 도시경영에 참여하는 도심 재생의 신개념 사업, 무교다동에 지역 활력 프로젝트 진행 중 - 마을형 사회주택, 그 안에서 창업공간, 공공공간, 사회적 약자를 위한 임대주택을 공급하는 것을 계획 중
8 크레비스 파트너스	경영자문, 정보기술 컨설팅, 소프트웨어 개발, 시스템 설계	- 안하우스: 성수동 사회주택 개발 중, 신논현역 건물에 저렴한 주거지를 청년들에게 공급하는 프로젝트를 진행 중
9 민달팽이 주택협동조합	세어하우스 운영	- 달팽이집: 조합원과 주거문제를 해결, 사회적 주택 사업

조직명	분야	관련 사업
10 해맑은 주택협동조합	빈집 살리기 사회주택, 도시 재생	- 석관동 프로젝트: 임대비용을 줄이고 임대인의 여유시간과 안정감 제공하는 사회주택사업 - 신림동,길음동 프로젝트: 서울시의 사회주택, 빈집 살리기 프로그램으로 빈집 수리
11 드로우 주택협동조합	셰어하우스 운영	- 셰어하우스: 서울시 빈집 살리기 프로젝트와 연계하여 20호점 이상 사업 진행
12 키오스크+ POP	건축 디자인, 공공건축, 사회주택	- 성동구의 주민센터, 양천구의 주민센터에 참여함 - 노원구의 아이맘센터: 모자보건센터 프로그램을 진행 함 - 경리단길 프로젝트 - 사당동에 위치한 준공공임대주택
13 DTZ 코리아	부동산 컨설팅, 임대·임차 대행 자문 서비스, 매입매각 자문서비스	- PIN POINT 공유 오피스: 중소형 오피스로 공동으로 쓸 수 있는 공간을 제공, 개별 사업자들이 일을 할 수 있도록 함
14 한국사회투자	임팩트금융, 지역재생, 국제개발협력, 혁신기금 조성 및 운용	- 창동 프로젝트: 사회적 기업, 협동조합, 마을기업들이 참여 하도록 유도, 지역공동체의 공간 역할을 만들어 주는 지역 재생 컨설팅 - 홍대 예술인들의 창작센터: 사회적 부동산 개발. 건물을 리모델링해서 주거공간과 창작공간을 제공, 상가를 통한 지속 가능한 모델로 도시재생 사업
15 토지자유연구소 시민자산화센터	컨설팅, 시민자산화 연구구역·시범 사업	- 일반 마을이나 현장에서 자산화를 필요로 하는 곳을 대상으로 현장 컨설팅
16 Co.T.ABLE	셰어하우스 운영	- 서울대학교 복지 프로그램으로 12채 운영, 10개의 대학교 앞에서 18채의 셰어하우스 사업중
17 삼시웃	셰어하우스 운영, 연구 조사	- 통의동집: 정인건축문화재단이 전세금지원, 정몽구재단과 공사비를 편당해서 '전대형 셰어 하우스 공유주택' 진행 - 신림동의 소담소담: '단독주택의 다중주택'유형
18 나눔과 미래	셰어하우스, 사회주택기금, 주거복지센터	- 주거복지센터: 영세 가옥주, 철거민, 홀리스, 세입자들의 주거 문제 상담을 해주며 서울시에 6개의 센터 만듦 - 나눔마을: 취약계층 매입임대주택사업, 주택의 소유는 LH 공사로 취약계층을 위한 주거공급을 해주는 프로그램 - 장수마을: 지역이 자치적으로 주민들을 위한 공간을 운영하고 일자리를 창출을 하는 마을 재생사업 - 셰어하우스: 비영리조직이나 사회적 기업에게 운영권을 주는 국토부 사업의 일환, 신내동에서 운영
19 녹색친구들	토지임대부 사회주택, 도시 재생사업	- 이화동 도시 재생 사업 - 토지임대부 사회주택: 국사회주택 공급은 1호, 2호는 입주 완료. 3호는 봉천동, 4호는 연희동에 준비중 . - 주상복합형 사회주택: 공공 임대 상가를 청년들이 운영, 그 위 사회주택에 청년들이 거주. 경기도에 만들 예정 - 농촌형 사회주택: 귀농한 청년과 지역의 어르신들을 이어주도록 전북 남원 삼례면에 추진 중인 사업

출처: 서울시 사회주택종합지원센터, “우리, 집, 사람: 활력과 에너지를 지켜주고 싶은 사회주택”, 팟 캐스트 1화-20화, 청취 후 관련 내용 재구성

국내 셰어하우스를 운영·관리하는 조직으로 등록된 업체는 온라인 플랫폼 ‘컴앤스테이’ 기준으로 총 114개이다. 그 중 ‘셰어하우스 우주(WOOZOO)’는 2013년 셰어하우스 운영을 시작하여 현재 58개 지점을 운영하고 있으며 ‘바다 셰어하우스’와 ‘보더리스재팬’은 26개 지점을 운영하고 있는 것으로 나타났다.³²⁾

[표 3-30] 셰어하우스 운영관리 전문조직 예시(우주, WOOZOO)

구분	내용
주요 장점	- 일반 임대 건물에 비해 높은 임대수익을 기대할 수 있음 - 즉각적, 장기적, 안정적인 임대수익을 보장, 건축, 인테리어 비용 절감 - 2030 타깃층의 선호, 1인가구 증가에 따른 높은 성장 가능성
셰어하우스 대상	- 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 아파트 모두 가능함 - 30~40평 규모의 집(최소 방 3개 이상) - 대중교통(지하철역)과 연계가 편리한 곳 - 인근에 대학 및 대규모 업무시설이 있는 곳
사업 운영방식	- 위탁 운영(셰어하우스 운영을 위한 리모델링 공사에서부터 임대료 관리, 시설관리 및 퇴실관리까지 위탁운영함)
사업 운영 절차	- 문의접수 -> 담당자 현장실측 -> 수익확정/통보 -> 계약체결/시공 -> 우주인 입주
사업 추진 실적	- 서울 14개 구, 48개소, 270여명 입주자, 지금까지 800여명의 청춘이 거주하였음

출처 : 셰어하우스 우주(WOOZOO) 홈페이지(www.woozoo.kr) 참조하여 작성

셰어하우스 관계자는 셰어하우스로 활용하는 주택의 소유자(임대인), 셰어하우스 입주자, 셰어하우스 운영자(전문 운영관리 업체, 사업자)로 구분할 수 있다. 운영방식은 주택 소유자가 직접 입주자를 모집하고 셰어하우스를 관리하는 직영방식, 주택소유자가 셰어하우스 운영관리만을 위탁하는 방식, 운영자가 주택소유자로부터 임대 후 입주자에게 다시 임대하는 전대차 방식이 있다.

32) 컴앤스테이, ‘하우스 운영사 소개’ 참조(<https://www.thecomenstay.com/brand>, 2018.1.31.)

3) 수요계층 주거실태 및 세어하우스 인식

① 조사 개요

조사 목적은 주거 현황, 만족도, 세어하우스 인식을 조사하여 청년층 주거실태와 수요를 파악하고 개선방안을 마련하기 위한 기초자료를 제공하는 것이다. 조사 대상은 국내 20세 이상 35세 미만 남녀이다.³³⁾ 조사 지역은 서울, 경기를 포함한 수도권과 전국 광역시로 표본할당은 지역, 성, 연령에 따른 인구 구성비를 고려하여 제곱근비례할당을 적용하였다.³⁴⁾ 표본규모는 총 675명(95% 신뢰수준, 최대허용오차 $\pm 3.77\%$)이다. 조사방법은 자기기입식 온라인 조사로 온라인 페이지를 개발하여 2017년 11월 21일부터 2017년 12월 5일까지 총 2주에 걸쳐 진행하였다.³⁵⁾ 설문항목은 응답자 특성, 현재 주거현황과 만족도, 향후 주거에 대한 선호도, 세어하우스 인식과 의견 부문으로 구성된다.

[표 3-31] 설문조사 항목 구성

구분	항목	
응답자 특성	- 지역/성/연령 - 최종학력 - 직업 - 월평균 소득	- 월평균 생활비용 - 혼인상태 - 가구구성 - 동거 가구원 수
주거현황	- 현 주택 거주기간 - 거주 주택 종류 - 거주 주택 점유형태 - 거주 주택 가격 또는 임차료 - 거주 주택 면적	- 거주 주택 내부 공간 구성 - 거주 주택 시설현황 - 이사계획 및 이사 의향 이유 - 거주 주택환경에 대한 만족도 - 주중 및 주말 주택 내 체류시간
주거선호	- 향후 거주하고 싶은 지역 - 향후 거주하고 싶은 주택유형	- 향후 거주하고 싶은 주택규모 - 향후 거주 주택 선택 시 주요 고려사항
세어하우스 인식	- 세어하우스 거주 경험 - 거주 위치 - 세어하우스 거주 기간 - 세어하우스 장단점	- 향후 세어하우스 거주 의향 및 이유 - 세어하우스에서 공유가 가능한 공간 및 시설 범위 - 세어하우스 적정 거주 기간

33) 「청년고용촉진 특별법 시행령」 제2조의 ‘청년의 나이’는 15세 이상 29세 이하로 한정하고 있다. 다만, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 미취업자를 고용하는 경우 15세 이상 34세 이하로 한정하고 있다. 청년층 범위는 명확하지 않기 때문에 본 연구에서는 국민 공통 기본 교육과정 이후 일반적으로 대학을 진학하는 나이와 관련 법령에서 정의하고 있는 최대 나이를 고려하여 20세 이상 35세 미만으로 설정하였다.

34) 일반 여론조사에서 사용하는 비례할당방식은 전 인구를 각 연령층별 구성 비율에 따라 배분한다. 그러나 이 경우 서울지역의 표본 비율이 높아지게 되므로 모집단을 일정 비율로 축소(제곱근)하여 할당하였다.

35) 온라인 설문조사 페이지는 부록 참조

② 조사 결과³⁶⁾

□ 응답자특성 요약

거주 지역별로 살펴보면 수도권 55%, 비수도권 45%로 경기, 서울, 부산, 인천 순으로 높게 나타났다. 성별은 남자 52%, 여자 48%이며 연령대는 20대 초반(20-24세) 34%, 20대 후반(25-29세) 32%, 30대 초반(30-34세) 34%를 차지하였다. 미혼 비율은 80%로 기혼 20% 대비 매우 높게 나타났다. 가구구성은 직계가족이 79%, 1인가구가 15%로 나타났다. 혼인상태, 가구구성, 가구원수 분포를 고려하였을 때 응답자 대부분이 자녀에 해당하는 '부부+자녀' 가구구성에 해당한다.

[표 3-32] 청년층 주거실태조사 응답자 특성 요약

항목	내용	응답자 수(명)	비율(%)
응답자 거주지역	수도권	서울	147 (21.8)
		경기	148 (21.9)
		인천	75 (11.1)
		소계	370 (54.8)
	비수도권	부산	78 (11.6)
		대구	68 (10.1)
		인천	75 (11.1)
		광주	54 (8.0)
		대전	56 (8.3)
		울산	49 (7.3)
		소계	305 (45.2)
	합계	675	(100.0)
성별	남자	351	(52.0)
	여자	324	(48.0)
	합계	675	(100.0)
연령	20대 초반(20-24세)	231	(34.2)
	20대 후반(25-29세)	218	(32.3)
	30대 초반(30-34세)	226	(33.5)
	합계	675	(100.0)
학력수준	고등학교 졸업 이하	85	(12.6)

36) '표3-33', '그림3-4'부터 '그림3-13'까지는 설문 조사결과를 바탕으로 연구진이 작성함

항목	내용	응답자 수(명)	비율(%)
직업	(전문)대학교 재학	189	(28.0)
	(전문)대학교 졸업	348	(51.6)
	대학원 졸업	53	(7.9)
	합계	675	(100.0)
	사무/전문직	328	(48.6)
	서비스/판매/기능직/자영업	79	(11.7)
	대학생	162	(24.0)
혼인상태	구직/학업 준비 중	85	(12.6)
	기타	21	(3.1)
	합계	675	(100.0)
	미혼	542	(80.3)
	기혼	133	(19.7)
	합계	675	(100.0)
	합계	675	(100.0)
월소득	100만원 미만	162	(24.0)
	100-200만원 미만	155	(23.0)
	200-300만원 미만	209	(31.0)
	300만원 이상	135	(20.0)
	정기적인 소득없음	14	(2.1)
	합계	675	(100.0)
	합계	675	(100.0)
월생활비용	30만원 미만	111	(16.4)
	30-50만원 미만	204	(30.2)
	50-70만원 미만	143	(21.2)
	70-100만원 미만	92	(13.6)
	100만원 이상	125	(18.5)
	합계	675	(100.0)
	합계	675	(100.0)
가구구성	직계가족	533	(79.0)
	직계가족+친척·기타	17	(2.5)
	비혈연관계	23	(3.4)
	1인 가구	102	(15.1)
	합계	675	(100.0)
	합계	675	(100.0)
	합계	675	(100.0)
거주가구원수	1-2인	237	(35.1)
	3인	156	(23.1)
	4인	221	(32.7)
	5인 이상	61	(9.0)
	합계	675	(100.0)
	합계	675	(100.0)

□ 주거현황

• 거주기간

현 주택에서의 거주기간으로는 5년 이상이 41.9%로 가장 많았고, 1~3년이 30.5%로 그 다음을 차지하였다. 수도권 거주자의 3년 미만 거주 비율은 44.4%, 비수도권은 40.3%로 수도권 거주자의 거주기간이 다소 짧았고, 미혼자는 3년 이상이 전체 64.7%인 반면, 기혼자는 27.8%로 나타나, 혼인 시기에 맞물린 응답자 특성으로 인해 기혼자의 거주기간이 상대적으로 짧은 특징을 보였다. 주택유형별로는 단독주택과 아파트, 연립주택 거주자는 상대적으로 5년 이상 거주기간이 높은 반면, 다가구·다세대주택과 오피스텔 거주자는 1~3년 미만 거주기간이 높은 것으로 나타났다(그림3-4) 참조).



[그림 3-4] 현 주택에서의 거주기간

• 주택 유형 및 점유형태

현재 살고 있는 주택 유형은 아파트가 53.5%, 다가구·다세대주택 23.1%, 단독주택 8.9%, 연립주택 7.1% 순으로 나타났다. 수도권에 비해 비수도권에서 아파트와 단독주택 비중이 상대적으로 높게 나타났다. 기혼자는 아파트 거주 비중이, 미혼자는 단독주택과 다가구·다세대주택 거주 비중이 상대적으로 높았다. 소득 수준별로는 소득이 적을수록 다가구·다세대 거주 비중이 증가한 반면, 소득이 많을수록 아파트 비중이 높아지는 경향을 보였다.

주택 점유형태는 [그림3-5]와 같다. 자가 49.3%, 전세 24.0%, 월세 20.1% 순으로 나타났다. 수도권은 전세 비중이 상대적으로 높게 나타난 반면, 비수도권은 자가 비중이 좀 더 높게 나타났다. 20대는 미혼자 비중이 높은 이유로 부모 동거로 인한 자가 주택과 월세 비중이 높았고, 30대 초반은 전세 비중이 다른 연령에 비해 가장 높았다. 현재 원룸형 주택 거주자는 월세(59.2%) 비중이 매우 높게 나타났다.



[그림 3-5] 거주 주택의 점유형태

- 주택가격 및 임차료

자가 주택 거주자의 현 거주 주택 가격으로 1~2억 미만이 29.4%로 가장 많았고, 2~3억 미만 21.9%, 3~4억 미만 16.5%로 전체 응답자의 67.8%가 1~4억 미만 주택에 거주하고 있다. 수도권 주택 가격은 1~4억 미만이 63.2%인 반면, 비수도권은 1~3억 미만이 61.1%를 구성하고 있어, 수도권의 주택 가격의 폭이 상대적으로 더 크게 형성되어 있는 것으로 나타났다. 한편, 기혼, 자가 주택 거주자는 1~2억이 40.4%로 가장 많았다.

전체 24%를 차지하고 있는 전세 거주자의 전세 보증금으로 1~2억 미만이 29.6%로 가장 많았고, 5천~1억(26.5%)이 그 다음으로 높게 나타났다. 전반적으로 5천~2억 사이의 전세 보증금이 시장의 절반 이상(56.1%)을 차지하였다. 미혼자는 절반 이상(54.0%)이 전세 보증금 1억 미만의 주택에 거주하고 있는 반면, 기혼자는 75.8%가 전세 보증금 1억 이상 주택에 거주하고 있었다. 월세 거주자의 보증금으로 1천만원 미만이 39.0%로 가장 많았고, 1~3천미만은 27.9%로 그 다음으로 높게 나타났다. 한편, 보증금이 없는 형태는 8.8로 나타났다. 월세는 매달 30~50만원 미만이 44.1%로 가장 많았고, 30만원 미만이 31.6%로 월세 50만원 미만이 전체 75.7%를 차지하였다.

- 주택면적 및 주택 공간구성

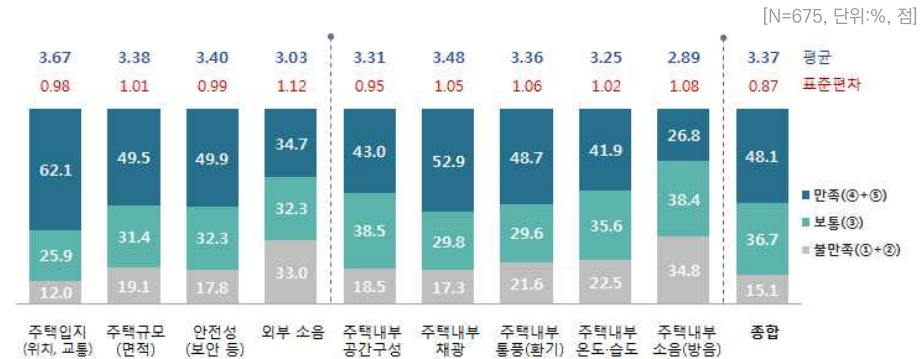
현재 살고 있는 주택의 면적으로 19~25평 규모가 24.7%로 가장 많았고, 30평 이상도 24.3%로 그 다음으로 높게 나타났다. 수도권은 비수도권에 비해 18평 이하 거주자 비중이 많았고, 비수도권은 30평 이상 거주자 비중이 상대적으로 높게 나타났다. 기혼자는 19~30평 규모의 주택에 59.4%가 거주하고 있는 반면, 미혼자는 적은 평형대도 기혼자보다 많았지만 30평대 이상 규모도 더 높게 나타나, 부모와의 동거와 독립에 따른 차이를 반영한 결과로 해석된다. 1인 가구는 70.6%가 12평 미만 주택에 거주하고 있고, 월세 거주자는 7~12평이 가장 많은 가운데 거주자의 72.1%가 18평 이하에 거주함. 전세 거

주자는 19-25평 거주자 비중이 가장 많았다.

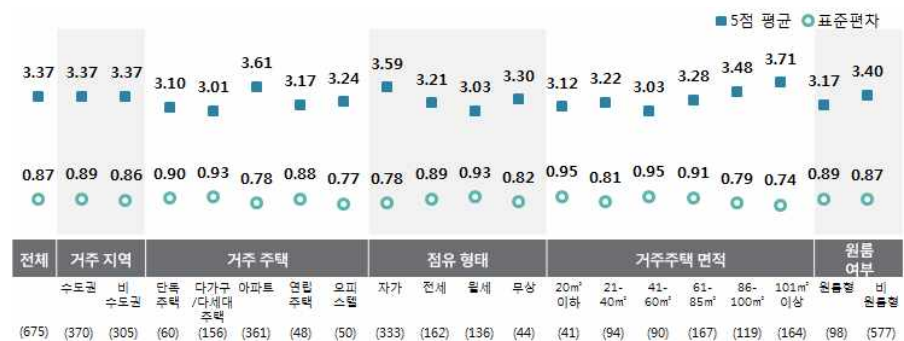
응답자 대부분이 원룸형이 아닌 주택(85.5%)에 거주하고 있고, 원룸형은 미혼자, 1인 가구의 64.7%, 오피스텔 거주자의 64.0%, 다가구·다세대주택 거주자의 28.8%가 거주하고 있었다. 비원룸형 주택의 시설로 방 개수는 평균 2.8개, 화장실은 1.5개이며, 대부분 부엌과 거실이 있고, 베란다와 기타 수납공간은 16% 이상이 없는 것으로 나타났다.

• 주택환경 만족도 및 이사계획

현재 거주 중인 주택환경에 대해 전반적으로 48.1%가 만족하고 있으며, 5점 만점 기준 3.37점으로 평가되었다. 여러 주택환경 중 주택 내·외부 소음에 대한 만족도가 가장 낮게 나타났고, 다른 요소들은 전반적으로 비슷한 수준으로 평가되었다. 주택에 대한 전반적인 만족도는 아파트 거주자(3.61점)가 가장 높았고, 다가구·다세대주택과 단독주택 거주자의 만족도는 상대적으로 떨어지는 것으로 나타났다. 주택의 면적에 따라서도 30평 이상은 3.71로 가장 높은 반면, 13~18평이 3.03점으로 상대적으로 가장 낮았다.



주거환경에 대한 항목별 만족도



거주여건에 따른 주거환경 만족도 비교

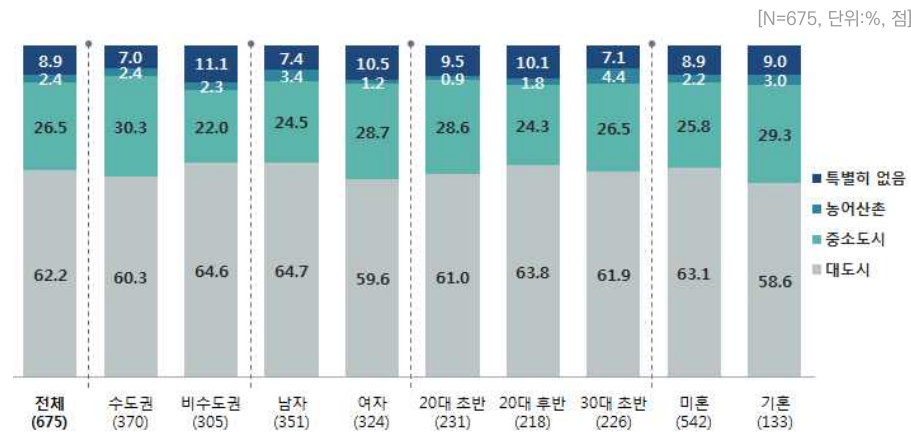
[그림 3-6] 주거환경에 대한 만족도

향후 5년 내 응답자의 62.8%가 이사 계획이 있으며, 주요 이유로는 넓은 곳에서 거주하고 싶은 욕구가 가장 큰 것으로 나타났다. 그 외 주택의 위치와 직장, 계약기간의 만료, 결혼 등으로 인한 독립이 주요한 이사 이유로 나타났다. 이사 의향은 소득이 높을수록, 가구원수가 많을수록, 자가 거주자, 거주 주택의 면적이 클수록 높은 특징을 보여 주목할 만하다.

□ 주택수요 및 선호도

• 거주하고 싶은 지역과 주택유형

향후 거주하고 싶은 지역은 [그림3-7]과 같다. 대도시가 62.2%로 가장 높게 나타났고 중소도시는 26.5%, 농어산촌 2.4%로 대도시에 대한 선호가 매우 뚜렷이 나타났다. 비수도권 거주자의 대도시 선호도가 높게 나타났고, 수도권 거주자는 상대적으로 중소도시 거주 의향이 더 높게 나타났다. 미혼자에 비해 기혼자의 중소도시 거주 의향이 높았고, 월 소득 300만원 이상자의 경우, 대도시 거주 의향이 70.4%로 가장 높게 나타난 반면, 100~300만원 미만 소득자에게 있어서는 대도시 거주 의향뿐만 아니라 중소도시 선호도 또한 상대적으로 높게 나타났다.



[그림 3-7] 거주선호지역

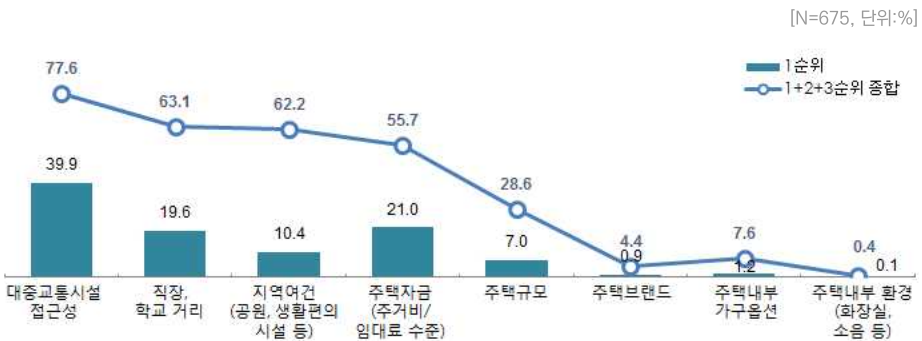
선호하는 주택유형으로 고층아파트가 32.9%로 가장 높았고, 단독주택도 이와 유사하게 30.2%가 선호하는 것으로 나타났다. 수도권 거주자는 고층아파트에 대한 선호가 높은 반면, 비수도권 거주자는 단독주택을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 연령이 높을수록 단독주택 선호도는 낮아지고 고층아파트 선호도가 높아지는 경향을 보였다. 현재 단독주택 거주자는 단독주택 선호(63.3%)가 뚜렷한 반면, 아파트 거주자는 중저층 및 고층아

파트 선호도가 64.0%로 높게 나타나, 현 거주주택의 긍정적인 측면에 대한 인식이 반영된 것으로 해석된다.

• 거주하고 싶은 주택규모와 주택 선택 시 고려사항

향후 거주하고 싶은 주택의 규모는 30평 이상이 35.6%로 가장 많았고, 그 이하는 규모가 작아질수록 선호도는 낮아지고 있었다. 지역으로 구분하여 살펴보면, 비수도권 거주자는 주택 크기가 클수록 선호도가 높아지고 있는 반면, 수도권 거주자는 26~30평과 30평 이상 주택의 선호도가 유사하게 나타났다. 전반적으로 현재 거주하고 있는 주택의 크기보다 한 단계 위의 주택 규모에서 거주하고 싶은 의향을 확인할 수 있었다.

향후 거주 주택을 선택할 때 고려사항으로는 대중교통시설과의 접근성을 중요하게 고려하겠다는 응답이 가장 많았고, 주택자금과 직장, 학교와의 거리 등을 고려한 선택도 두 번째로 높았다. 이는 전반적으로 주택의 내부 환경 보다는 주택 입지와 관련된 교통시설과의 접근성, 직장, 학교와의 거리, 지역의 여건과 같은 거주 환경을 더 중요하게 주목하고 있음을 의미한다.



[그림 3-8] 주택환경에 대한 항목별 만족도

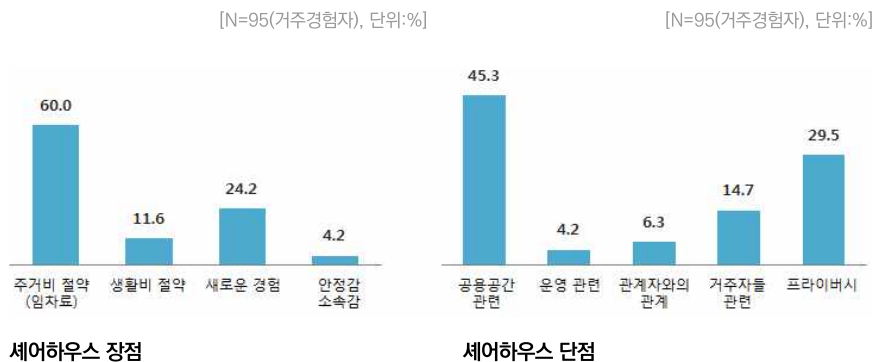
□ 셰어하우스 거주경험 및 인식

응답자의 14.1%가 셰어하우스 거주 경험이 있으며, 국내 보다는 국외에서의 거주 경험 이 더 많은 것으로 나타났다. 거주기간은 1년 미만의 단기 거주자가 41.1%로 가장 많았고, 1~2년 미만 34.7%, 2년 이상이 24.2%로 나타났다. 셰어하우스 거주 경험자는 수도권 거주자, 연령이 높을수록, 소득수준이 높을수록 높게 나타나는 특징을 보였다.([그림 3-9] 참조)

셰어하우스 거주 시 장점은 '주거비 절약'을 선택한 비율이 가장 높았으며, 새로운 경험 과 생활비 절약은 그 다음으로 나타났다. 반면, 셰어하우스 거주 의 단점으로는 공용공간 에 대한 사용시간대, 방식, 관리에 대한 불편함을 가장 많이 지적하였고, 프라이버시 문 제도 두 번째로 높게 응답하였다. 셰어하우스 운영·관리나 운영자와의 관계는 낮게 나타 났다([그림3-10] 참조).

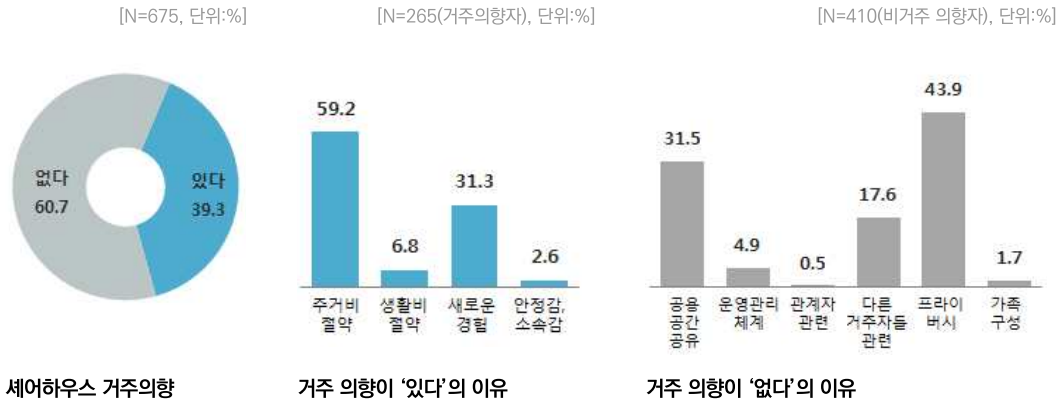


[그림 3-9] 셰어하우스 거주 경험 여부와 및 지역 및 거주기간



[그림 3-10] 셰어하우스 거주 장단점(경험자 응답)

전체 응답자의 39.3%가 향후 셰어하우스 거주 의향을 나타내고 있으며, 이는 수도권 거주자, 남성(43.6%), 연령이 적을수록, 현재 대학생 또는 구직 준비 중인 청년층, 소득수준이 낮고, 월세 거주자, 셰어하우스 거주 경험자(42.1%)에게서 상대적으로 높게 나타났다. 셰어하우스에 거주하고 싶은 이유로는 주거비 절약과 새로운 경험이 가장 많았고, 거주하고 싶지 않은 이유로는 프라이버시 문제, 공용 공간 사용에 대한 불편함을 주요 이유로 제시하였다. 특히, 여성은 공용 공간 공유에 대한 불편함을 더 크게 응답한 반면, 남성은 프라이버시 문제를 더 중요하게 언급하여 남녀 간 차이를 보였다.



[그림 3-11] 셰어하우스 거주 경험 여부와 지역 및 거주기간

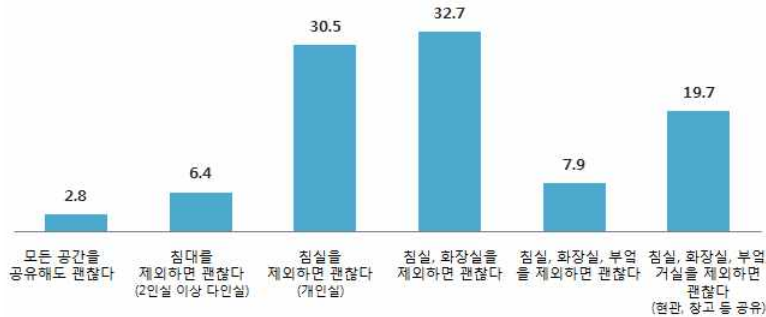
셰어하우스 적정 거주 기간은 [그림3-12] 결과와 같이 6개월 미만인 32.3%로 가장 많고, 6개월~1년 미만이 29.5%, 1~2년 미만이 24.6%로 전체 61.8%가 1년 미만으로 거주하는 것이 적정하다는 의견을 나타냈다. 성별로 살펴보면, 남성에 비해 여성이 셰어하우스 거주기간이 짧을수록 좋다는 인식을 상대적으로 많이 하고 있는 것으로 나타났다.



[그림 3-12] 셰어하우스 적정 거주기간

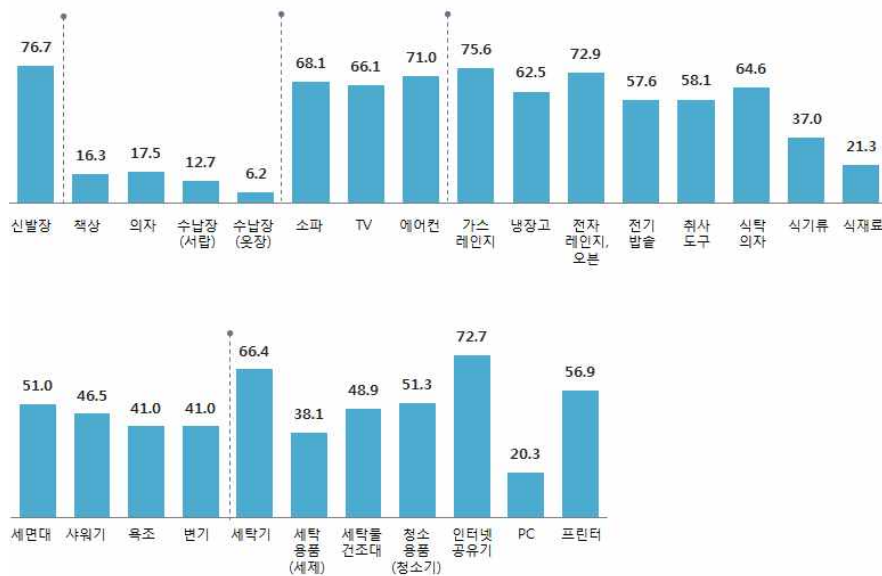
세어하우스 내에서 공유 가능한 공간의 범위로는 [그림3-13]과 같이 침실과 화장실은 독립적으로 쓰고 나머지를 공유하는 게 좋다는 의견이 32.7%로 가장 높았고, 침실만 독립적으로 쓰고 그 외의 모든 것들은 공유해도 괜찮다는 의견이 그 다음으로 높게 나타났다. 남성의 경우, 침실만 제외하면 괜찮다는 의견이 가장 많은 반면, 여성은 침실과 화장실은 개별적으로 쓰는 게 좋다는 의견이 가장 높게 나타났다.

[N=675, 단위:%]



세어하우스 내 공유 가능한 공간의 범위

[N=675, 단위:%]



세어하우스 내 공유 가능한 시설

[그림 3-13] 세어하우스 내 공유 가능한 시설 범위

셰어하우스 내에서 공유가 가능한 시설물은 가구, 가전, 생필품으로 분류된다. 신발장, 가스레인지, 전자레인지, 인터넷 공유기와 같이 현관과 부엌 내 시설물이 상대적으로 높게 나타난 반면, 수납장(옷장, 책장, 서랍), 책장, 의자, 데스크탑, 식재료와 같은 개인화된 물품에 대해서는 공유의향이 낮은 것으로 나타났다.

③ 결과 종합

□ 현재 주거환경의 만족도는 보통 이상 수준

청년층 주거실태 조사에서 주거환경 만족도는 전반적으로 만족하고 있음을 확인할 수 있었다. 평균 만족도는 5점 만점 기준 3.37점으로 '보통' 이상 수준이며 주거환경 만족도의 세부 항목 중 '주택 입지'와 '채광'은 만족도가 높은 반면 '주택 외부로부터의 소음', 주택 '내부 방음'이 다른 항목 대비 만족도가 다소 낮게 나타났다.

□ 대도시의 고층아파트·단독주택 거주를 선호하며 주택 선택 시 대중교통 접근을 중요하게 고려

향후 거주하고 싶은 지역은 대도시가 가장 높았고 주택유형은 고층아파트와 단독주택이 각각 30% 이상씩 높게 나타났다. 주택규모는 30평 이상, 주택 선택 시 고려사항은 대중교통시설 접근성, 주택자금 순으로 높게 나타났다. 즉, 교외지역보다는 도시 내 주거지역에서의 거주 선호도가 매우 높고 대중교통을 이용하기 편리한 곳을 우선적으로 고려함을 알 수 있다.

□ 셰어하우스 거주여향은 긍정적이며 셰어하우스 내 공간과 시설의 공유 가능한 범위에서 침실과 개인수납은 제외

셰어하우스 거주여향 '있다'고 응답한 비율은 39%로 나타났다. 응답자 거주 지역을 고려하면 최근 급속하게 셰어하우스 사례 수가 증가했던 현상이 일시적이라고 보기에는 한계가 있으며 앞으로도 셰어하우스 거주 수요가 있을 것으로 예측된다. 셰어하우스에 대한 부정적인 인식보다는 거주여향이 있는 경우는 경험적 측면과 주거비 절감, 거주여향이 없는 경우는 공용 공간의 사용과 프라이버시 문제로 응답하여 실제 거주경험자가 응답한 결과와 유사하게 나타났다. 다만, 셰어하우스 거주 경험자는 단점으로 프라이버시 보다 공용 공간 사용 문제를 더 많이 지적하였다.

셰어하우스 내에서 공간의 물리적 공유 범위는 '침실(개인실)제외하면 괜찮다'가 30%, '침실 및 화장실을 제외하면 괜찮다'가 32%로 나타나 개인실 확보가 중요한 요소임을 확인하였다. 특히, 공유 가능한 시설 및 물품에서 수납장, 책장, 의자, 식재료와 같이 개인 침실에 비치될 수 있는 가구나 식재료와 같은 개인물품은 낮은 비율로 응답하였다.

4) 셰어하우스 입주자 포커스 그룹 인터뷰³⁷⁾

① 포커스 그룹 인터뷰 개요

거주자 인터뷰는 포커스 그룹 인터뷰(Focus Group Interview; FGI)로 진행하였다. 조사목적은 셰어하우스 거주자의 주거실태와 주거인식을 파악하여 수요자의 경험을 바탕으로 생활상을 이해하는 것이다. 거주자 인터뷰는 서울, 대전, 대구, 광주, 부산 5개 지역의 셰어하우스 입주자 총 26인을 대상으로 하였다.³⁸⁾ 인터뷰 진행은 4-6인의 셰어하우스 입주자 그룹 단위로 응답자 특성 및 기초 설문지를 작성 후 이를 바탕으로 셰어하우스 인식, 생활특성, 경험담 이야기를 나누었다.

[표 3-33] 셰어하우스 거주자 설문 및 인터뷰 항목 구성

구분	항목	내용
설문지	응답자 특성	- 성별 및 연령 - 최종학력 및 직업 - 월평균 소득 - 생활비용
	거주현황	- 셰어하우스 정보 경로 - 거주형태(현재 거주 중인 셰어하우스 명칭·지점, 침실형태, 주거비) - 거주기간 및 앞으로 거주할 기간 - 이전 셰어하우스 거주 경험 - 현재 셰어하우스 생활 장단점 - 주거환경 만족도
	셰어하우스 인식	- 적정 거주기간 - 공유 가능한 생활공간 범위와 시설 및 가구 - 셰어하우스 선택 시 중요도, 생활 시 중요도
인터뷰	셰어하우스 인식	- 셰어하우스에 대한 인식(지인, 가족 등) - 셰어하우스 선택 이유(입주자)
	셰어하우스 생활	- 셰어하우스 입주자 간 함께하는 활동 또는 일과 여부 - 셰어하우스 공용 공간(거실, 부엌 등) 사용현황 - 셰어하우스 (본인을 제외한) 입주자 허용 정도 - 타 지역 셰어하우스 거주 의향 - 기타 경험담

37) '표3-34'부터 '표3-36', '그림3-14'부터 '그림3-17'까지는 인터뷰 결과를 바탕으로 연구진이 작성

38) 2017년 11월부터 셰어하우스 입주자 섭외를 시작하였다. 2017년 12월 23일(부산 송스빌), 2018년 1월 10일(대전 꿈꿀동), 2018년 1월 26일(광주 셰어하우스 공명), 2018년 2월 2일(서울 코티에이블), 2018년 2월 21일(대구 병커하우스) 일정으로 진행되었다.

② 셰어하우스 입주자 인터뷰 결과

□ 응답자 특성 요약

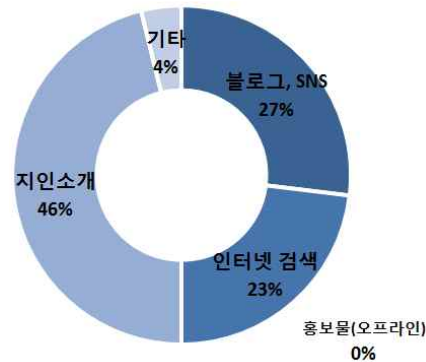
[표3-35]는 셰어하우스에서 거주 중인 26명의 입주자 특성을 요약한 결과이다. 성별은 남자 10명, 여자 16명이다. 평균 연령은 26세로 20대 후반이 반 이상을 차지하였다. 대학생 및 취업 등 준비 중인 입주자가 67%이며 전원 미혼으로 나타났다.

[표 3-34] 셰어하우스 거주자 특성 요약

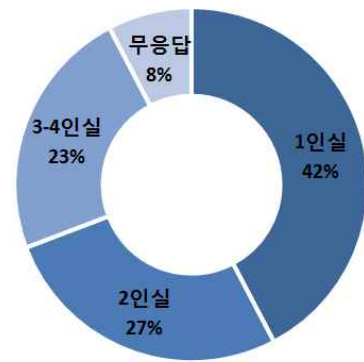
항목	내용	응답자 수(명)	비율(%)
성별	남자	10	(38.5)
	여자	16	(61.5)
	합계	26	(100.0)
연령	20대 초반(20-24세)	9	(34.6)
	20대 후반(25-29세)	14	(53.8)
	30대 초반(30-34세)	3	(11.5)
	합계	26	(100.0)
학력수준	고등학교 졸업 이하	4	(15.4)
	(전문)대학교 재학	11	(42.3)
	대학교 졸업	10	(38.5)
	대학원 졸업	1	(3.8)
	합계	26	(100.0)
직업	사무/전문직	3	(11.5)
	서비스/판매/기능직/자영업 등	5	(19.2)
	대학생	11	(42.3)
	구직/학업 준비 중	7	(26.9)
	합계	26	(100.0)
혼인상태	미혼	26	(100.0)
	기혼	0	(0.0)
	합계	26	(100.0)
월소득	100만원 미만	10	(38.5)
	100-200만원 미만	9	(34.6)
	200-300만원 미만	3	(11.5)
	300만원 이상	0	(0.0)
	정기적인 소득 없음	4	(15.4)
	합계	26	(100.0)
월생활비용	30만원 미만	0	(0.0)
	30-50만원 미만	10	(38.5)
	50-70만원 미만	6	(23.1)
	70-100만원 미만	6	(23.1)
	100만원 이상	4	(15.4)
	합계	26	(100.0)

□ 셰어하우스 주거실태

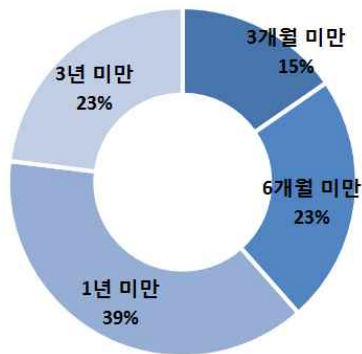
셰어하우스 거주자의 주거 실태는 [그림3-14]와 같다. 셰어하우스 정보의 구독 경로는 온라인(인터넷 검색, 블로그, SNS 홍보)이 50%, 지인소개가 46%를 차지하였다. 현재 셰어하우스에서 거주하는 실은 침실 사용인원을 기준으로 1인실 42%(11명), 2인실 27%(7명), 3-4인실이 23%(6명)이다. 이전에 셰어하우스에서 거주한 경험의 유무는 응답자 대부분이 거주 경험이 '없다'(24명)로 응답하였다. 셰어하우스에서 거주한 기간은 1년 미만이 77%(20명)로 가장 많았고 3년 미만이 23%으로 나타났다. 인터뷰는 12월부터 2월까지 진행되었는데 입주자 중에서는 방학기간 동안 재계약 시기를 앞두고 있는 경우가 많았다. 앞으로 거주할 기간에 대해서는 '모르겠다'는 응답이 46%(12명)로 나타났다.



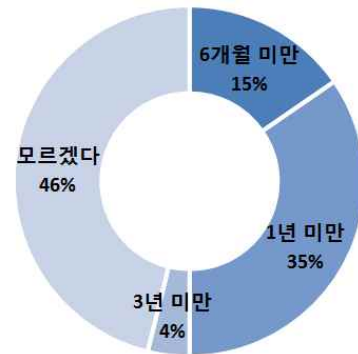
셰어하우스 정보 구독방법



셰어하우스 거주형태(침실)



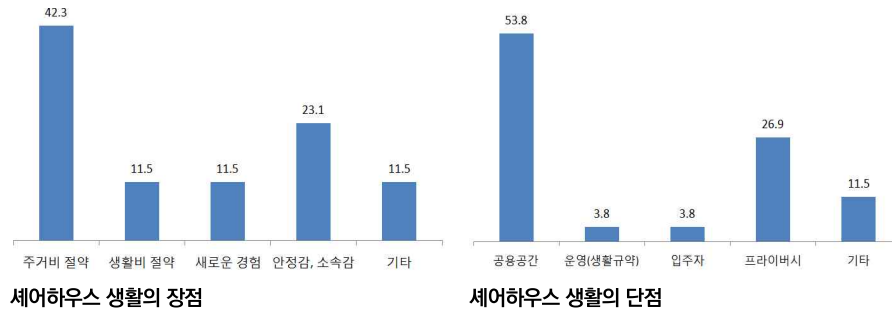
셰어하우스 거주기간



앞으로 거주할 기간

[그림 3-14] 셰어하우스 입주자 거주현황(정보구독 경로, 거주형태 및 기간)

셰어하우스 생활의 장단점에 대한 응답은 [그림3-15]를 참조하면, 청년층 실태조사 결과와 유사한 순서로 나타났다. 장점으로는 ‘주거비 절약’, 단점으로는 ‘공용 공간 관련’이 가장 높은 비율을 차지하였다. 다만, 현재 셰어하우스 입주자는 셰어하우스 거주 장점 중 ‘주거비 절약’ 다음으로 ‘안정감, 소속감’을 선택한 반면 수요계층(청년층) 설문조사 결과에서는 ‘새로운 경험’이 2순위로 나타났다.



[그림 3-15] 셰어하우스 입주자 거주현황(생활의 장단점)

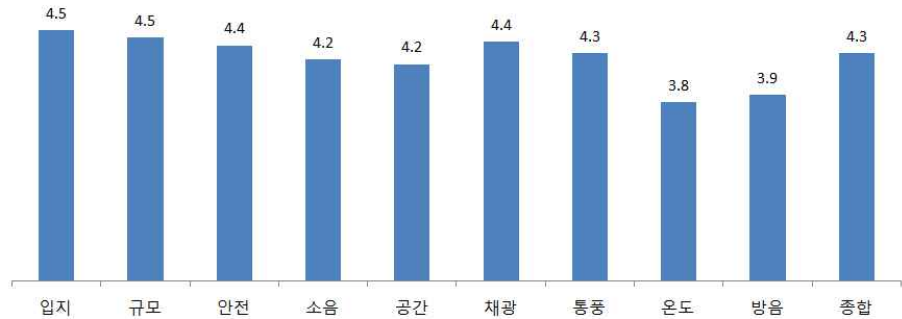
주거비용은 월세가 시세 대비 70-80%로 침실 사용 인원 수에 따라 차이가 있다. 평균 월세는 26만원으로 최소 12만원부터 최대 53만원까지로 조사되었다. 임대 보증금은 최소 금액이 월세의 2배 수준으로 타 주거형태 대비 낮은 편이었다. 관리비는 평균 4만원으로 전기, 가스, 수도요금을 포함하며 입주자 개인이 부담하는 경우와 셰어하우스 운영조직에서 납부하는 경우가 있었다. 다만, 관리비는 공과금 외에도 입주자 공용 물품에 소비하는 비용을 포함하는 경우도 있었는데 이는 사례에 따라 다르게 나타났다. 예를 들어, 공용비용은 관리비 이외에 거주자 간 합의 하에 청소용품과 같은 공용물품, 함께 저녁 식사할 때 식재료 구입비용으로 필요에 따라 마련하거나 정기적인 모임 비용을 포함하여 관리비에 포함되는 경우도 있었다.

[표 3-35] 셰어하우스 입주자 거주현황(주거비용)

구분		최저	최대	평균
주거비용	월세	120,000	530,000	260,000
	보증금	240,000	3,000,000	730,000
	관리비	20,000	100,000	40,000

*면담자 26명의 주거비용을 대상으로 개인실과 다인실을 구분하지 않고 산출

현재 주거환경의 만족도는 [그림3-16]과 같이 전반적으로 모든 항목에서 만족도가 높게 나타났다. 다만, 이 결과는 응답자인 입주자가 다른 주거유형이 아닌 셰어하우스를 선택 하였고 면답에 응한 점을 고려하였을 때 셰어하우스에 대하여 기본적으로 긍정적인 태도와 인식을 가지고 있음을 감안하여 살펴볼 필요가 있겠다.

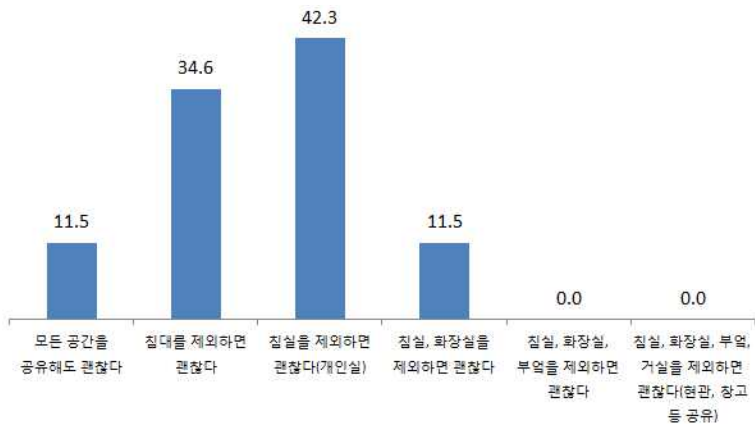


[그림 3-16] 셰어하우스 입주자 거주현황(주거환경 만족도)

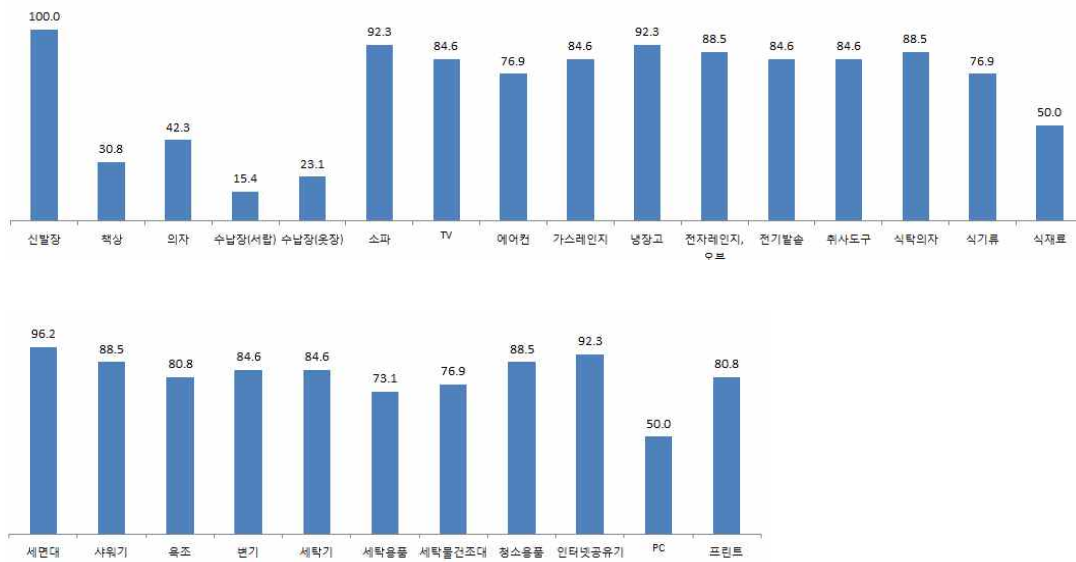
□ 셰어하우스 인식 및 생활

[그림3-17]은 셰어하우스 인식과 생활조사 결과이다. 셰어하우스 내에서 공유 가능한 공간 및 시설 범위는 ‘침실을 제외하면 괜찮다’의 응답률이 42%(11명), ‘침대를 제외하면 괜찮다’ 34%(9명)로 나타났는데 이는 응답자가 현재 셰어하우스에서 개인실과 다인실 거주 비율과 동일한 결과이다. 앞서 청년층 수요조사 결과에서는 침대와 화장실을 제외하고 공유할 의사가 있다는 응답 비율이 비교적 높은 반면 셰어하우스 입주자는 화장실의 공유 여부 보다는 침실의 공유 여부에 더 비중을 두고 있다.

셰어하우스 내에서 공유 가능한 시설(가구, 가전 등)은 침실에 비치되는 수납장, 책상 등 가구는 낮았으며 식재료, PC와 같이 개인물품과 기호에 따른 것은 응답비율이 50%를 차지하였다. 이를 제외한 항목에서는 모두 높은 비율로 나타났다. 이러한 입주자 면담결과는 청년층 주거실태 및 수요조사 결과와 비교하였을 때 동일항목(공간 및 시설 공유정도) 조사결과와 차이가 있었다. 수요계층 조사에서는 화장실, 식기류 및 식재료, 세탁용품, PC의 응답비율이 50%인 반면 입주자 면담결과에서는 동일 항목에서 응답비율이 50% 이상으로 나타났다.



세어하우스 내 공유 가능한 공간의 범위



세어하우스 내 공유 가능한 시설

[그림 3-17] 세어하우스 입주자 인식(공유 가능한 공간 및 시설 범위)

세어하우스 생활에 대한 입주자 경험담과 의견 수렴은 세어하우스 인식, 세어하우스 내 공용 공간 사용 현황, 입주자 간 커뮤니티 관련 경험담, 입주자 구성(허용정도), 향후 타 지역 세어하우스 거주의를 중심으로 이루어졌다.

• 세어하우스 인식

세어하우스 인식은 입주자, 입주자의 가족, 지인이 세어하우스를 어떻게 생각하고 있는지 살펴보았다. 그 결과 입주자 동료, 친구는 대중매체를 통해 알고 있거나 처음 접하는 경우도 있었다. 또한, 입주자의 가족, 주로 부모는 세어하우스에 대한 이해도가 부족해도 자녀가 혼자 사는 것 보다 안전하다고 생각하는 경향이 있었다. 이러한 경향은 세어하우스에 대하여 부정적으로 바라보는 것 보다 긍정적으로 인식하고 있음을 알 수 있다.

※ 세어하우스 인식

광주A: 공통 관심사가 같아서 대화도 통하고 좋다. 사회성이 길러지는 것 같아서 긍정적인 것 같다.

대전C: 친구들은 세어하우스에 대해서 아는 사람들이 없고, 처음 들어보는 친구들이 많다.

대구B: 주변에서 사람이 많으면 싸운다고 추천하지 않았다.

서울A: 혼자 원룸 생활하며 힘들었다. 처음 독립해서 자유롭고 좋았다가 고학년이 되니 외로움을 느껴 부모님 께서도 세어하우스에 가서 좋다고 하셨다.

서울C: 낯선 국가에서 외동딸이 혼자 자취하고 밤에 늦게 귀가 했을 때 걱정이 많으셨는데, 세어하우스에 와서 부모님께서 좋아하신다.(교환학생)

• 세어하우스 내 공용 공간 이용현황

세어하우스 내 공용공간은 거실, 부엌, 화장실 관련 의견이 있었다. 거실과 부엌은 이용 빈도가 매우 낮아 거의 사용하지 않는 경우와 반대로 입주자가 모여서 저녁식사, TV 시청 등 일과 중에 자주 사용하는 경우가 있었다. 이는 입주자 간 커뮤니티의 활성화 수준 과도 밀접한 관련이 있다. 특히, 거실은 모이는 장소로 활용되기 때문에 정기모임 외에도 교류 빈도가 높은 경우 거실의 이용 빈도도 함께 높아진다고 볼 수 있다. 화장실은 출근 또는 오전 수업시간대에 여러 명이 사용하는데 한계가 있는 문제를 제기하였다.

※ 세어하우스 내 공용 공간 이용현황

서울D: 거실에서 자주 저녁을 같이 먹는다.

부산D: 거실을 모두 함께 쓰고 있다.

대전B: 여름에는 거실에서 같이 모이는 회수가 높고 많이 나와 있다. 부엌에 책상이 있어서 일을 많이 하는 편이라 얘기를 많이 한다.

광주D: 거실은 빨래를 널어놔서 활용하고 있지 못하다.

대구E: 거실에서 TV를 보거나 잠도 자고 밥도 먹으며 게임을 해서 오래 머문다.

- 입주자 간 커뮤니티 수준

입주자 간 교류 정도는 정기모임, 비정기모임을 중심으로 이루어지고 있었다. 셰어하우스 운영조직이 주관하는 정기 모임 또는 회의 외에도 입주자 자체 모임을 진행하는 경우 참석하여 생활규약이나 건의사항에 대한 의견을 나눈다. 셰어하우스 각 지점별 팀장을 정해서 입주자 의견을 1차적으로 수렴 후 운영자 또는 매니저에게 전달하기도 하였다.

※ 입주자 커뮤니티 수준

부산A: 아팠을 때, 룸메이트가 약을 주고, 병원 함께 동행을 해주었다. 생일에는 다른 거주자들과 파티도 하고, 스트레스가 심한 날은 같이 술도 마신다.

부산B: 룸메이트에게 자전거타기를 배웠다.

광주E: 셰어하우스 살면 외롭지 않고 치킨 먹고 싶을 때 함께 먹어서 좋다. 청소도 스트레스인데 분리수거, 쓰레기 분담도 하고 대청소 날을 정해 다 같이 하면 시원하다.

대구A: 5인 모두 입주멤버이고 헬스, 킥복싱 운동 같이 한다.

서울D: 프랑스인 하우스 메이트에게 한국어랑 전공 공부에 대해 공짜 과외를 해준 적이 있다.

- 입주자 계층의 허용 정도

동일 셰어하우스 내에서 입주자 계층의 허용 정도는 나이, 외국인, 성별, 성향, 생활패턴을 기준으로 응답하였다. 가장 많이 제시된 기준은 나이(연령대)였다. 입주자 간 나이 차이가 많을 경우 가치관의 차이로 인한 의사소통 한계, 공감대 형성 미흡 문제를 예상하였다. 외국인에 대한 제한은 없었으며 혼성과 동성인 경우 신분보장 여부에 대한 문제점도 지적되었다. 성향은 함께 살면서 타인과 의견을 나누거나 배려하는 것이 불편할 수 있다는 의미에서 언급되었다. 생활패턴은 기상알람, 셰어하우스 출입시간 등이 불규칙할 경우 개인실 사용을 권장하였다.

※ 입주자 계층의 허용 정도

부산A: 연령대 제한이 필요하다. 연령대가 다르면 의사소통에 문제가 될 것 같다.

대전C: 성격이 중요하다. 외국인이어도 의사소통이 가능하면 괜찮다.

광주A: 또래가 편하다.

서울C: 연령대가 한정되어야 한다. 너무 어리거나 너무 나이가 많지 않아야 공감대가 생긴다.

대구D: 나이차가 중요하다.

- 타 지역 셰어하우스 거주의향

타 지역 셰어하우스 거주의향 질문에 대한 응답은 다양하였다. 먼저, 주거비 부담이 가능한지 여부가 주요 기준이 되었다. 대학교 졸업 이후 경제활동을 하면서 주거비 부담이

낮아지면 셰어하우스 외에 다른 주거를 선택하겠다는 입장이다. 특히, 입주자들은 보증금 마련 여부가 중요함을 강조하였다. 반면, 직장인 전용 셰어하우스, 코워킹 스페이스와 결합된 주거형태와 같이 셰어하우스에서 다시 다른 셰어하우스로 이동을 긍정적으로 생각하는 입주자도 있었다.

※ 향후 셰어하우스 거주방향

대전A: 직장에 다니면 원룸 보증금 마련하는 동안에만 셰어하우스 거주할 것이다.

대전C: 직장 가까운 곳이라면 살고, 보증금이 모아지면 다른 집으로 이동하겠다.

서울A: 직장인 대상 셰어하우스 살고 싶다. 취업해서도 셰어하우스나 코워킹 같은데 살고 싶다.

서울C: 취업하고 나면 연애나 결혼에 대한 고민으로 셰어하우스가 안 맞을 수 있을 거 같다.

③ 결과종합

□ 셰어하우스는 주거비 절감 목적으로 1년 미만의 단기간 거주 경향

셰어하우스 선택의 주된 이유는 대학가 인근 지역에서 시세보다 저렴하기 때문인 것으로 나타났다. 서울, 대전, 대구, 광주, 부산 지역의 셰어하우스 입주자는 대학교와 인접한 지역에 위치한 셰어하우스에서 거주하고 있었다. 셰어하우스 거주기간이 비교적 짧고 향후 거주기간이 불분명하여 단기간 거주하는 특성을 보이고 있다. 이는 셰어하우스에서 안정적이고 지속적인 거주보다는 일시적인 거주가 이루어지고 있음을 의미한다.

□ 입주계층은 20대가 많으며 또래집단의 공감대 형성, 주거환경 만족도가 높음

입주자가 같은 대학교 재학생으로 구성된 경우 시험기간, 방학과 같은 학기 일정이 비슷하고 입주자 간 생활 이해도가 높다. 입주자 중 교환학생(외국인)이 있는 경우 셰어하우스 운영자가 국내 생활편의를 위한 정보제공과 어학 지원이 이루어지기도 한다. 대학생과 직장인이 거주하는 경우 혼자 사는 것 대비 일과 이후 저녁시간대 입주자 간 교류로 소속감과 안정감을 가장 큰 장점으로 언급하였다.

□ 셰어하우스는 생활 여건에 따라 선택할 수 있는 대안적인 주거모델로 접근

현재 셰어하우스에서 생활하고 있는 입주자 인터뷰 결과는 셰어하우스 거주가 단순히 혼자 사는 것과 함께 사는 것 중 선택하는 문제로 볼 수 없음을 보여준다. 인터뷰에 응한 입주자는 높은 주거비 부담과 같은 현실적인 문제로 인해 셰어하우스 거주를 선택하면서 타인과 생활공간을 공유하는 불편함과 프라이버시 문제를 감당하는 상충된 양상을 보여주기 때문이다. 또한, 주거환경 만족도가 높게 나타나고 있음에도 불구하고 1년 미만의 단기간 거주하는 경향은 임시주거나 거처에 가까운 특성으로 이에 대한 심층적인 접근이 필요하다.

4. 소결: 국내 공동체주거 관련 주요 쟁점

□ 수요계층별 공동체주거 조성 경향

공동체주거 관련 제도와 사업현황을 살펴본 결과 정부 및 지자체에서 그 동안 주택공급 기조로 추진된 정책의 한계를 인식하고 연령대, 가구특성을 고려한 수요계층별 맞춤형 정책이 추진되고 있음을 확인하였다. 특히, 서울시의 공동체주택사업은 공동주택 위주의 주택유형 뿐만 아니라 주택 조성을 위한 준비부터 전 과정에 걸쳐 공동체를 중심을 진행이 되고 공공의 역할이 물량 위주의 ‘공급’ 보다는 ‘지원’에 가까워지고 있다는 점에서 의미가 있다. 또한, 사회주택사업, 민간에서 운영·관리하는 셰어하우스의 다양한 유형도 주택의 소유보다는 주택에서의 거주를 목적으로 하고 있음을 고려하였을 때 삶의 질을 유지하거나 관리할 수 있는 ‘주거’ 정책과 사업이 확대되고 있음을 확인할 수 있었다. 특히, 그 동안 주목받지 못했던 청년층, 1인 가구의 주거문제가 대두되고 셰어하우스와 같은 주거방식이 확대되고 있다는 점은 주목할 부분이다.

□ 공동체주거 관련 기초 실태조사 미흡

공동체주거 실태를 조사한 결과, 청년층의 범위, 주거인식, 생활패턴과 같은 미시적 관점에서의 수요 파악이 미흡하였다. 공동체주거는 최근 등장한 것이 아닌 2000년대 초반부터 등장하였으며 주택협동조합을 통한 조성 방식도 유의미한 사례로 꾸준히 증가하고 있다. 전체 주택대비 낮은 비율을 차지하고 있으나 가구특성, 공동체 양상과 같은 기초자료 구축이 부족한 실정이다. 특히, 최근 수도권 지역을 중심으로 급증한 셰어하우스는 실수요와 잠재적 수요가 불분명하며 주거환경에 대한 실태조사가 부재한 상황이다. 3절에서 1차적으로 셰어하우스 온라인 플랫폼을 통해 조성 경향과 특성을 조사하였으나 입주자의 주거수요에 대한 구체적인 내용을 파악하는데 한계가 있었다.

□ 공동체주거 조성 시 계획적·제도적 한계

공동체주거의 조성방식, 생활, 물리적 공간 특성을 고려한 계획기준이 모호하며 기존 기준을 적용하기 위한 관계자의 이해와 판단 근거도 부족한 실정이다. 공동주택의 부대복리시설과 같이 공동체주거에서 입주자 간 공유하는 공간에 대한 시설명칭, 운영관리, 기준 적용이 명확하게 이루어지지 못하고 있다. 셰어하우스의 경우, 셰어하우스로 사용되는 주택에서의 인원이나 최소 시설 규모가 부재한 상황이다. 이는 공유하는 시설이나 공간에 대한 설치기준이 마련되어야 하는 사항이다.

제4장 국외 공동체주거 관련 제도 분석

1. 일본 공동체주거 제도 및 정책
 2. 영국·미국의 공동체주거 제도 및 기준
 3. 호주·캐나다의 공동체주거 제도 및 기준
 4. 시사점
-

1. 일본 공동체주거 제도 및 정책

1) 셰어하우스 정책 도입 배경

① 셰어하우스 육성 정책의 배경과 동향

일본에서는 한 주택에 가족 구성원이 아닌 여러 명의 사람들이 공동으로 거주하는 ‘셰어하우스’가 국내보다 일찍부터 주목을 받아왔다. 일본에서 셰어하우스는 임대 주택의 한 종류로 분류되기는 하지만, 일반 임대 주택과 달리 거실, 부엌, 욕실, 화장실 등 주택의 일부 공간을 다른 입주자와 공동으로 사용한다는 점에서 차이가 있다. 일본의 셰어하우스가 등장하면서 주목하게 된 배경에 대해서는 ① 거주자들 간의 네트워크 구축이 가능, ② 국제 교류의 장으로서 기능, ③ 빈집 등 부동산 재생 사업의 방안으로서 활용이 가능하다는 장점을 바탕으로 인기를 얻고 있음을 알 수 있다.³⁹⁾

39) 히즈지 레포트, “中古不動産の有意義な再活用”,
<http://www.hituji-report.jp/report/2008/about-guesthouse/recycle-of-stock-property.html> (검색일: 2018.02.15)

□ 셰어하우스 가이드북의 발표

셰어하우스는 고령자, 장애인, 외국인 등 주택과 관련된 사회적 약자의 주거 안정 방안, 빈 집 문제의 해결 방안으로서 고려되고 있으며, 일본의 국토교통성은 보다 적극적으로 활용할 수 있도록 셰어하우스의 운영 관리 등에 관한 정보 제공을 목적으로 하는 ‘셰어하우스 가이드북(シェアハウスガイドブック)’을 정리하여 발표하였다. 이 셰어하우스 가이드북에는 ‘셰어하우스의 개요’, ‘셰어하우스의 운영관리의각 단계 및 주요 유의사항’, ‘주택 확보 필요 배려자를 대상으로 한 셰어하우스의 유의사항’을 비롯하여 주요 사례와 각종 셰어하우스 운영에 관한 정보 등으로 구성이 되어있다(国土交通省, 2017).

이 가이드북은 공공 차원에서 기존 주거방식과는 다른 셰어하우스의 구성과 운영 관리, 생활하면서 발생할 수 있는 다각적 측면에서의 갈등에 대하여 대응할 수 있도록 최소한의 공통된 지침을 제공한다는 점에서 의미가 있다.

② 셰어하우스 실태조사

□ 실태조사 시행 배경과 주요 내용

일본 국토교통성의 주택국은 셰어하우스의 현황을 파악하기 위하여 실제 이용자의 유형, 소득, 비용, 면적 등 셰어하우스 및 거주자의 현황을 파악하고자 2011년과 2013년 두 차례 조사를 실시했다. 전국 총 2,744개의 사례를 종합하였으며(2013년 기준), 그 결과 대부분의 셰어하우스가 수도권 인근에 위치하고 있으며 거주연령이 20대에서 30대로 확대되는 경향을 보이는 것으로 나타났다(国土交通省住宅局, 2014).



[그림 4-1] 일본 셰어하우스 분포 현황

출처:シェアハウス市場調査 2013年版(一般社団法人日本シェアハウス・ゲストハウス連盟、株式会社シェアシェア), 国土交通省住宅局(2014), “貸しルームにおける入居実態等に関する調査結果報告書”, p. 3에서 재인용

2013년 국토교통성 셰어하우스 현황조사의 개요

1. 조사 목적: ‘셰어하우스’의 입주자 및 입주 경험자를 대상으로 셰어하우스의 개요, 계약 형태, 거주자의 현황 등을 파악
2. 조사 방법: 넷 리서치 회사에 모니터로 등록하고 있는 도쿄도·사이타마현·치바현·가나가와현의 20세 이상 남녀를 대상으로 인터넷 설문조사를 실시(2013년 9월)
3. 조사대상: 예비조사 133,784명 중 ‘현재 거주하고 있다’ 또는 ‘과거 5년 이내에 거주한 적이 있다’에 응답한 1,438명을 대상으로 설문 조사를 실시하였으며, 그 중 응답자 1,007명 중 본 조사의 셰어하우스의 정의⁴⁰⁾에 맞는 931명을 대상으로 결과를 집계

출처: 国土交通省住宅局(2014), “貸しルームにおける入居実態等に関する調査結果概要”. p1

□ 셰어하우스 현황조사

국토교통성 조사결과 2013년 기준 전국에는 2,744개소의 셰어하우스가 운영 중인 것으로 나타났다. 특히, 전체 셰어하우스 중 약 75%인 2,057개소는 도쿄에 집중되어 있으며, 사이타마 129개소, 카나가와 244개소, 치바 65개소 등 대부분의 셰어하우스는 수도권 인근에 위치하고 있는 것으로 나타났다. 도쿄의 2,057개 셰어하우스 중 90%(1,932개)는 도쿄의 중심부인 23구에 집중되어 있는 것으로 나타났다(国土交通省住宅局, 2014).

또한, 셰어하우스 운영의 경우, 일본 셰어하우스의 60%는 서브리스(전대)방식으로 운영되고 있는 것으로 나타났다. 셰어하우스 운영자는 향후 셰어하우스 이용자 대상으로 직장인(76.2%), 외국인(58.7%), 학생(33.3%) 순으로 선호하였으며, 반대로 고령자와 한부모 가정(모두 12.7%)은 선호도가 낮은 것으로 나타났다. 셰어하우스 입주자 평균연령은 28.9세이며, 점차 30대 초반의 비중이 확대되는 추세를 보이는 것으로 나타났다(国土交通省住宅局, 2014).

2) 셰어하우스 정책 및 지원제도

① 셰어하우스 정책의 쟁점

□ 탈법하우스 논쟁⁴¹⁾

많은 장점으로 인하여 주목을 받고 있는 셰어하우스이지만, 안전 기준에 미달하는 셰어하우스 등이 사회적 문제가 되었다. 이는 건물주가 임대용 빌딩, 창고, 비즈니스 호텔 등을 인기가 높아진 셰어하우스로 변경하여 임대하는 형태가 증가하였기 때문이다. 그 결과, 2~3㎡ 정도의 좁고 많은 개별실과 공용 공간으로 이루어진 “탈법하우스”도 등장하게 되었다. 이렇게 탈법·불법 셰어하우스는 증가하고 이유는 저소득, 비정규직 등 고용 불안정자, 독거자 등 주택 곤란자의 주택으로 활용되기 때문이다.⁴²⁾ 즉, 초기 비용이나

40) 국토교통성은 셰어하우스를 “개인적 공간을 가지고 있으며 타인과 화장실, 샤워실 등의 공간을 공용으로 사용하는 임대주택 방식. 입주자 개개인이 운영사업자(건물주 포함)와 개별 방 단위로 계약을 하며, 화장실, 샤워실 등 공용공간은 운영사업자가 정기적으로 청소 등의 관리를 수행하는 방식”의 주택으로 정의하고 조사를 실시하였다.(国土交通省住宅局, 2014). 실태조사 결과는 부록 참조

41) 国土交通省(2013) 보도자료, “違法貸しルーム対策に関する通知について”, http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000425.html (검색일:2018.02.15)

42) 不動産ジャパン 홈페이지, “安全基準法を満たさない違法や脱法のシェアハウス”,

보증인이 불필요하고, 집세가 2~3만엔 (약 2~30만원) 등으로 저렴하기 때문에 주택관련 사회적 약자의 니즈가 있기 때문이다. 또한 탈법과 불법의 세어하우스를 운영하는 사업자 역시 수익 창출이 주 운영 목적이기 때문에 1㎡당 수익성을 높이기 위해 거주자의 안전은 크게 고려하지 않기 때문이다.



[그림 4-2] 불법 세어하우스의 사례 이미지

출처: 不動産ジャパン 홈페이지, (<http://www.fudousan.or.jp/keywords/vol18/index02.htm>, 접속일: 2017.8.15.), 국토교통성 홈페이지 http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000052.html, 접속일: 2017.8.15.]

이러한 탈법하우스 문제를 해결하기 위하여 국토 교통성은 2013년 9월 6일 각 도도부현 건축 행정 담당에게 세어하우스는 건축 기준법으로 특수 건축물인 '기숙사⁴³⁾'로 공표하고, 위반 물건의 현장 조사 등의 실시를 하고 위반 물건에 대한 시정 지도를 진행하도록 통보했다. 이 경우 세어하우스에서는 건축 기준 법은 물론 소방법의 안전 기준도 충족시키지 못한 것이 많았다. 실제로 일본 국토교통성의 2013년 조사에서 세어하우스 중 협소(면적 5㎡ 미만)하거나 창문이 없는 세어하우스는 16%(146건) 이상으로 나타났다(国土交通省住宅局, 2014).

<http://www.fudousan.or.jp/keywords/vol18/index02.html> (검색일: 2018.01.07.)

43) 건축법에서 기숙사는 한 가족 구성원이 아닌 여러 명이 공동으로 생활하는 숙소로 현관과 부엌, 화장실, 욕실 등은 공용으로 사용하고, 침실만 입주자용으로 조성된 건축물을 지칭한다.

불법 세어하우스 대책에 관한 통보에 대한 내용의 정리

2013년 9월 6일
주택국 건축 지도과
시가지 건축과
토지·건설 산업국 부동산업과

주요 내용

- ① 용도 결정에 대하여
 - 기존 용도나 개수의 유무 등에 불구하고 건축 기준 법 '기숙사의 용도에 해당
- ② '침실'에 관한 판단에 대하여
 - 특정의 거주자가 취침하는 등 거주하는 일정한 사생활이 확보된 독립해서 구획된 부분은 건축 기준 법 중의 '침실'에 해당
- ③ 위반 시정에 대하여
 - 위반 부분의 시정 후에 다시 사업자 등에 의한 리모델링이 진행되고 같은 위반이 반복되지 않도록 확실한 시정지도 등을 강구
- ④ 소유자 등으로부터의 상담에의 대응에 대하여
 - 소유자 등으로부터 건축기준법 위반 등에 대해서 상담이 있는 경우 위반 여부에 관한 정보를 적절히 제공

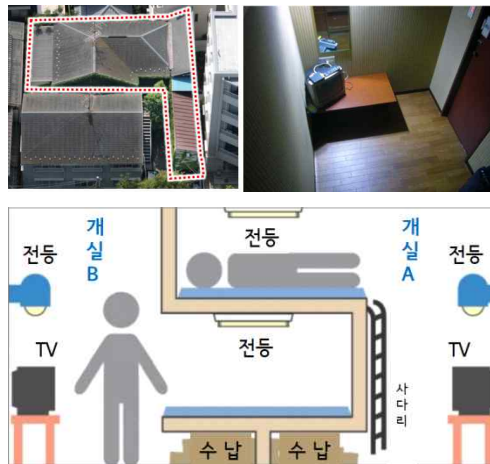
아파트 형태의 '세어하우스'에 대한 대응

- ① 세어하우스 문제는
 - 아파트 한 주택을 간단한 벽을 통하여 작은 공간 등으로 구분하여 다수의 인원에게 임대하는 것은 화재 등 안전 면에서 큰 문제가 있는 사례가 많음
- ② 행정 대응(정보 제공의 부탁)
 - 건축기준법의 혐의가 있는 주택에 대한 정보를 국토 교통성 또는 특정 행정청에 제공하고 있음
- ③ 아파트의 구분 소유자를 대상으로
 - 전유 부분의 리모델링을 실시하려고 하는 경우는 관계 법령에 위반되지 않도록 유의
- ④ 관리 조합을 대상으로
 - 불법 세어하우스로 조성한 혐의가 있는 주택을 파악한 경우 등은 관리 회사 등과 상담에 특정 행정청까지 상의해야 함
 - 특정 행정청은 상담 안전에 대해서 위반 여부에 관한 정보를 적절히 제공

출처:国土交通省(2013) 보도자료, "違法貸しルーム対策に関する通知について",
http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000425.html (검색일:2018.02.15)

일본에서 본격적으로 탈법하우스가 사회적 문제로 부각된 것은 2013년 맘보 셰어하우스 사태였다. 인터넷 카페 업체 맘보(MAMBOO)는 동경의 중심부인 나카노구에 임대료 20만원대(2~3만엔) 셰어하우스를 운영했는데 개인실 면적은 2.7㎡로 방 한가운데서 양 쪽 벽에 손이 닿을 정도로 좁은 공간이었다. 이 셰어하우스는 공동주택으로의 건축법을 다수 위반했는데, 창문이 없는 방, 공동주택의 최소 개실 면적(7㎡), 화재 시 창문으로 피난할 수 있는 개실과 면한 공터 등의 규정이 그것이다.

맘보는 이 셰어하우스를 주택이 아닌 24시간 임대오피스로 신고했으며, 당시 셰어하우스에 대한 법령이 정비되기 전이기 때문에 법령의 틈새를 공략하는 위법이 아닌 “탈법하우스”라는 지적이 등장했다. 맘보의 셰어하우스는 2.7㎡의 좁은 객실을 연면적 약 250㎡ 2층 목조건물 내에 37개실이나 만들었다.



[그림 4-3] 맘보의 셰어하우스(일명 “탈법하우스”) 단면 및 내부사진

출처: 마이니치 신문 2013년5월 23일, “1.7조, 손으로 사방의 벽이 닿고 거주자 간 대화는 없어”

사회적 문제가 된 셰어하우스 '맘보' 사건의 정리

- 인터넷 카페 '맘보'가 셰어하우스라는 형태로 운영한 시설에 대하여 도쿄 소방청이 소방법 위반을 지적
- '맘보'는 연면적 약 250㎡의 목조 2층건물에 37개의 좁은 방을 설치하여 임대를 하였으나 자동 화재 경보 설비 등을 미설치.
- 일본에서 공동 주택은 소방법에 있어서 일반 주택보다 방화대책이 엄격하게 적용됨.
- 또한 도쿄도는 목조 등 내화 건축이 아닌 경우, 연면적 200㎡이상 건물에 자동 화재 경보 설비의 설치 조례를 의무화 하고 있으나 공동 주택이 아닌 사무소의 경우는 의무 설치가 1000㎡ 이상으로 규제가 엄격하지 않음.
- 이에, '맘보' 측은 셰어하우스에 대하여 주거가 아니라 24시간 이용 가능한 임대 오피스(대여 사무소)이기 때문에 의무 설치 대상에서 제외된다고 주장.
- 하지만, 실제로 홈 페이지나 간판에서 '셰어하우스' 등으로 광고하였으며, 이용자의 대부분이 '거주'의 형태를 취하고 절반 이상이 이 주소지로 주민 등록을 하였기 때문에, 도쿄도 소방청은 공동 주택으로 인정.
- 공동 주택으로 인정됨에 따라, 셰어하우스는 철거를 하게되고, 이에 입주자는 한 달 후인 6월 30일까지 강제 퇴실 명령을 받게되는 상황에 처하지만, 막상 입주자는 이주할 곳을 찾지 못함.
- 한편, 일본에서는 '정기차지법'이라는 세입자의 권리를 지켜주는 법이 있지만, 셰어하우스는 일반 주거의 임대 계약이 아니기 때문에 계약부터 이런 권리를 적용받을 수 없어, 사회적으로 더 큰 문제가 되었음. (한 고령여성은 “나의 다음 행선지는 묘지이다.”라고 까지 표현함)
- 사회적으로 많은 이슈가 되었던 이 사건은 치요다구, 지역 NPO 등의 적극적 개입을 통하여 2013년 9월까지 퇴거 시기를 연장하고, 1개월 반의 임대료를 면제하는 등의 방법으로 임대인과 임차인의 화해를 조정하면서 일단락이 됨

※ “シェアハウス⇒脱法ハウス！消防法違反で警告書⇒マンボウ 【7/11更新・記事追加】”, <https://goo.gl/SemsLt>
번역 후 재인용

② 셰어하우스 관련 규제 완화

□ 법 적용의 과제

셰어하우스가 건축 기준법상 ‘기숙사’로 적용되면서 빌딩이나 창고, 단독 주택을 리모델링한 셰어하우스의 경우 기숙사로의 용도 변경이 필요하게 되었다. 이 경우, 셰어하우스로 리모델링할 경우 지켜야 하는 주요 항목은 아래와 같다.

- ① 각 방 사이의 벽(칸막이)은 준내화 구조가 되어야 함. 각 방의 벽을 준내화 구조로 하려면, 각 방의 벽을 두께 9.5mm의 석고 보드를 양면으로 붙여야 하고, 벽을 천장까지 막아야 함
- ② 각 방 면적의 합계가 100㎡를 넘는 층은 복도 폭을 1.2m또는 1.6m로 해야 함.
- ③ 각 방 면적의 합계가 100㎡를 넘는 층은 2개 이상의 직통 계단을 설치하여야 함.
- ④ 도쿄도의 경우는 건축 안전 조례로 도로에 면하지 않은 방의 앞에는 ‘창선공지(窓先空地)’라 하여, 각 방의 바닥 면적에 따라 1.5~4m의 공터를 설치해야 함. 또 방의 면적은 7㎡이상으로 설치하여야 함.

출처:秋山英樹(2014):シェアハウスの今日的課題, Jun. 2014 Realpartner, p.18. 번역 후 재정리

하지만 ①의 기준을 충족하기 위해서는, 각 방의 벽을 철거하고 다시 시공해야 하기 때문에, 백만원(천만원) 단위 공사비가 필요하게 되고, ④의 기준을 충족하기 위해서는 건물과 인근 부지 경계 사이의 여유가 1.5m(연면적 100㎡이하) 혹은 2.0m(연면적 300㎡이하)가 필요하기 때문에 교외에 위치한 주택이 아니면 기준을 충족하기 어렵다. 즉, 셰어하우스의 수요가 많은 도심 근교 주택에서는 기준 충족이 어려운 문제가 나타난다(秋山英樹, 2014).

□ 셰어하우스 규제 완화

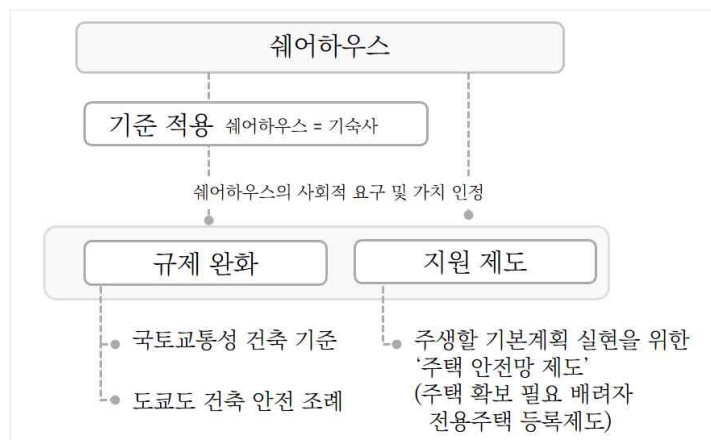
2013년 9월 6일의 발표에 의하여 셰어하우스가 기숙사로 법 적용을 받으며 많은 반발이 나타나기도 하였으며, 사회적으로도 셰어하우스는 저렴한 임대료로 인하여 사회적 거주 문제 해결에 대한 방안으로도 모색되고 있기도 하였다. 즉, 셰어하우스를 저소득자, 고령자, 장애인 등 주택 확보에 있어 어려움을 겪는 사람들의 거주 문제 해결 방안으로 활용하려는 움직임도 나타나고 있었다. 또한, 일본의 경우 지방 도시를 중심으로 빈집의 증가가 사회적 문제로 나타나고 있는데, 셰어하우스는 이 문제를 해결하기 위한 효율적 방안 중 하나로 간주되고 있었다.⁴⁴⁾ 이러한 양상은 현재 국내에서 경제적 취약계층 중심으로 확산되고 있는 셰어하우스 동향과도 유사하다. 또한, 국내에서도 주거공간을 공유하는 방식이 정착되지 않은 과도기적 상황에서 관련 법규의 적용과 해석에 혼선이

44) 전국 임대주택 신문 홈페이지. “戸建て空き家をシェアハウスに活用”, <http://www.zenchin.com/news/post-3.php> (검색일:2018.02.03)

있기 때문에 일본의 셰어하우스 규제 완화 사례는 시사하는 바가 크다.

일본의 경우 위에서 언급한 것처럼 건축법상 엄격한 기준을 적용받기 때문에 현재의 셰어하우스는 불법 요소가 많지만, 셰어하우스의 사회적 요구와 효용 가치가 증가함에 따라 규제 완화의 움직임에 대한 논의들이 등장하게 되었다.

국토교통성에서는 여러 차례의 검토 끝에 건물의 규모가 작고, 피난이 쉬운 구조로 되어 있는 것(단독 주택 등으로 피난이 가능한 건물)을 조건으로 기숙사에 요구되는 기준을 모두 갖추지 않아도 인정하도록 건축 기준 법 시행령을 개정하고 새로운 기준을 마련했다. 예를 들어, 「건축 기준법 시행령」 제112조 제2항 및 제114조 제2항에서는 각 방의 벽을 준내화 구조로 하는 것 등을 요구하고 있는데, 건축기준법 시행령 일부를 개정하는 정령(2014년 정령 제232호)에서는 자동 스프링클러 설비 설치 부분 등을 통하여 방화상 지장이 없는 건물에 대해서는 준내화 구조로 하는 것 등을 필요로 하지 않는 것으로 개정되었다(2014년 6월 24일 공포, 7월 시행).



[그림 4-4] 셰어하우스 관련 규제 완화 및 지원제도

출처: 연구자작성

□ 도쿄도 건축 안전 조례에서의 완화

도쿄의 경우 셰어하우스의 사회적 가치를 인정하고, 단속보다는 조례를 개정하여 셰어하우스와 관련된 규제 등을 완화하기 시작했다⁴⁵⁾. 완화된 내용을 간단히 정리하면 다음과 같다.(東京都都市整備局, 2016) 규제 완화를 받게 되는 건축물은 조건과 규제 완화에 있어서 기숙사의 형태를 크게 단독 주택형, 맨션형으로 나뉘서 다르게 적용하였는데 단독 주택형의 건물에 규제 완화 내용은 다음과 같다.

규제 완화를 받게 되는 건축물

2014년 7월에 시행된 개정 정령을 바탕으로 '방화상 지장이 없는 부분의 요건을 만족하는 건축물' 또는 '방화상 주요한 칸막이 벽을 설치하고 화재를 빠르게 감지할 수 있는 조치가 되어있는 건축물'을 대상으로 함. 구체적으로는 기숙사 또는 하숙의 용도에 제공하는 건축물 중, 이하 중 하나에 해당하는 것

- 자동 스프링클러 설비 설치 부분 기타 방화상 지장이 없는 것으로 국토 교통 대신이 정하는 부분의 요건을 만족하는 것
- 방화상 주요한 칸막이 벽(준내화 구조로 하여 다락방 또는 천장에 이르는 것)을 설치하고, 연기감지식 주택용 방재 알람 설비의 설치 등, 상기의 국토 교통 대신이 정하는 부분의 요건의 일부를 만족하는 것

규제 완화를 받게 되는 건축물(단독주택형)

A. 단독 주택 주택과 비슷한 형태의 것

〈대상이 되는 건축물〉중 〈요건 A〉모든 것에 해당하는 것에 대해서, 옥외 통로 확보에 따른 창선공터를 불필요로 하는 등 〈기준 A〉의 적용이 가능

〈요건 A〉

- 연면적 200㎡이하
- 층수 3이하
- 피난층 이외의 층의 침실 수가 6개이하
- 침실 수의 합계 12개이하 (자동 스프링클러 설비 설치 부분은 제한 없음)

〈기준 A〉

① 각층에 설치한 공용 부분※에 직접 옥외로 통하는 창문 및 피난에 유효한 발코니 또는 기구 등을 설치, 도로 등까지 피난에 유효한 폭 50cm이상의 옥외 통로를 확보함으로써 창선공터는 불필요

(제19조 제1항 제2호· 제3호)

단, 각 침실로 직접 옥외로 통하는 창문을 마련, 동일한 피난 경로를 확보하는 경우도 창선공터는 불필요

※여기에 비상시 피난 경로로 활용 가능 한 것을 포함

- ② 복도 양쪽 끝을 침실로 해도 좋음 (제20조 제2항)
- ③ 복도의 폭은 제한하지 않음 (제20조 제3항)
- ④ 골목상 부지에 건축 가능 (제10조)
- ⑤ 특수 건축물로서 요구되는 접도 거리는 없음 (제10조의 3)

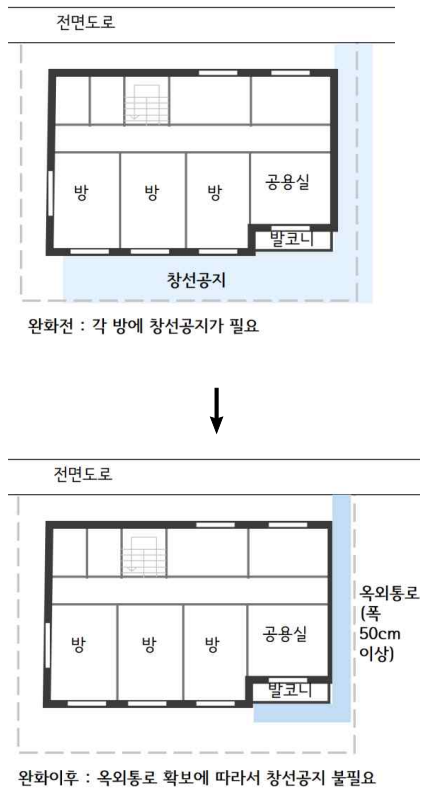
45) '건축 기준법'이 아닌 도쿄의 조례 개정을 통한 완화이기 때문에, 타 지역과 다소 차이가 생긴다.

⑥ 방음 칸막이 벽은 불필요 (제11조의 4)

⑦ 기존 건축물의 전용 등 어쩔 수 없는 경우는 침실 면적이 7㎡미만이라도 가능
(제19조 제1항 제1호)

출처: 東京都都市整備局(2016), “東京都建築安全条例の見直しの考え方”

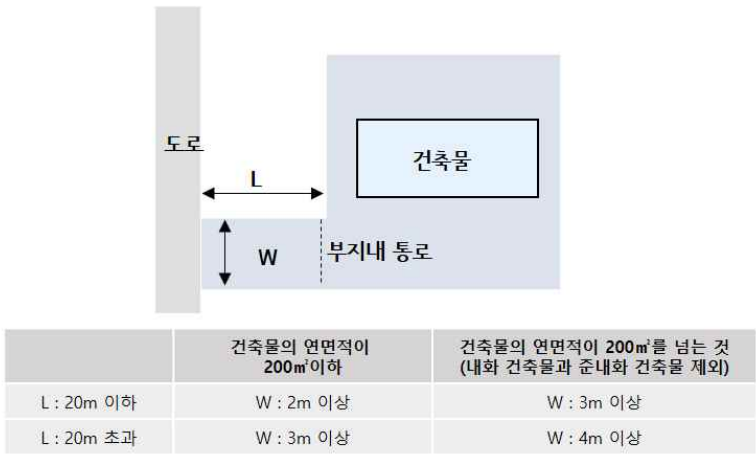
즉, 셰어하우스의 설계를 하는데 가장 어려운 부분 중 하나였던 창선공지를 계획함에 여유가 생기게 되었다. 즉, 기존의 법에서는 도로에 면하지 않는 침실의 모든 창 바깥으로 피난에 유효한 공지(1.5m~)를 만든 후, 도로까지 옥외 통로(1.5m~)을 확보하는 피난 경로를 설치하여야 했었으나 완화된 규제에서는 공유 스페이스(또는 침실)에 피난에 유효한 개구부와 50cm이상의 피난 경로를 확보하면 가능하게 됨으로서 기존 주택을 활용한 셰어하우스로의 전용이 늘어날 것으로 예상된다.



[그림 4-5] 창선공지에 관한 규제 완화 전후 비교

출처: 東京都都市整備局(2016), “東京都建築安全条例の見直しの考え方”, p.5. 재편집

또한, 방음 칸막이가 불필요하게 되었다. 기존 주택을 리모델링하여 셰어하우스로 사용할 때 비용 면, 시공 면에서 걸림돌이 되는 침실 사이 침실과 복도 사이의 칸막이 벽 설치와 차음 성능이 규제 완화에 따라 불필요하게 되었다. 또한, 골목상부지(路地状敷地)에 건축이 가능하게 되었다.



[그림 4-6] 골목상부지의 기준

출처: 아다치구 홈페이지 <https://www.city.adachi.tokyo.jp/k-shinsa/machi/kenchikubutsu/toku-k-43-1t-doro.html>
(검색일:2018.01.12.)

단독 주택형 건물 중 소규모인 건물의 규제 완화

A-2 이 가운데 특히 소규모인 것은 폭 50cm의 옥외 통로도 불필요
<요건 A>의 모든 것에 해당하는 것 중 <요건A-2>의 모든 것에 해당하는 것에 대해서는
<기준 A-2>의 적용이 가능

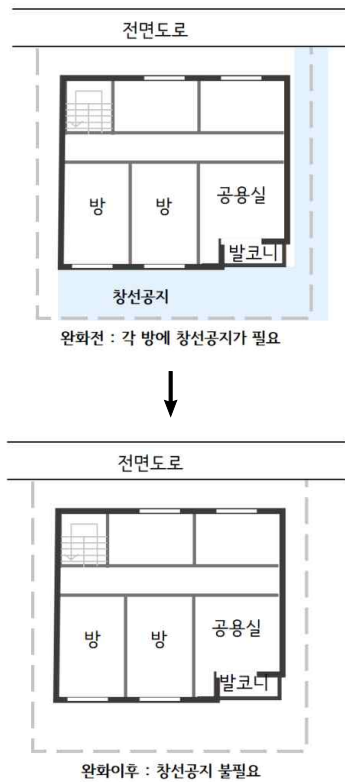
- <요건 A-2>
- 연면적 100㎡이하
 - 층수 2이하
 - 침실 수의 합계 6이하

- <기준 A-2>
- ① 창선공지는 불필요(제19조 제1항 제2호)
 - ②~⑦은<기준 A>와 동일

출처:東京都都市整備局(2016),“東京都建築安全条例の見直しの考え方”

복도 양쪽에 침실을 계획하는 것이 가능하게 되었으며, 복도의 폭에 대한 규제도 사라졌다. 이를 통하여 기존 주택에서는 구조의 문제 등으로 복도의 폭을 넓히는 것이 어려웠지만, 규제의 완화를 통하여 배치 변경이 적어져, 기존 주택으로부터의 전용이 편해지게

되었다. 마지막으로 기존 건축물을 ‘세어하우스 등’로의 전용 등의 경우 불가피할 때는 침실 면적이 7㎡이하도 가능하게 된 점도 큰 완화로 볼 수 있다. 또한, 이 가운데 특히 소규모 건물의 경우는 폭 50cm의 옥외 통로도 불필요하는 등 규제가 더욱 완화되었다.



[그림 4-7] 소규모 건축에 대한 창선공지에 관한 규제 완화 전후 비교

출처: 東京都都市整備局(2016), “東京都建築安全条例の見直しの考え方”, p.6. 재편집

위의 단독 주택형 건물에 속하지 않는 맨션형 건물에 대해서는 아래와 같이 직통 계단에 대한 규제 완화를 받게 되었다. 이 경우, 각 층의 주택의 수가 6호 이하면 직통 계단은 1개만 필요하게 되었다. 즉, 한 층의 방의 수가 6실 이하인 경우, 계단은 한 개소만 설치해도 가능하게 되었다(7실 이상이 되면 계단이 2개 필요). 또한 창선공지 관련해서도 모든 침실이 창선공지를 확보할 필요가 없게 되었다.

맨션형 건물의 규제 완화

B 아파트 주택과 비슷한 형태의 것

<대상이 되는 건축물>중 <요건 B>에 해당하는 것에 대해서, 각 침실에 창선 공터의 설치는 필요 없다.
는 등<기준 B>의 적용이 가능.

<요건 B>

: <요건 A>에 해당하지 않는 기숙사 또는 하숙

<기준 B>

① 각 구획※에 설치한 공용 부분에 직접 옥외로 통하는 창문 및 피난에 유효한 발코니 또는 기구 등을 만들어 창선공지를 확보함으로써 각 침실에는 창선공지를 마련하지 않아도 됨. (제19조 제1항 제2호·제3호, 제2항·제3항)

※거실 바닥 면적 100㎡이하의 계단 또는 100㎡이내마다 준내화 구조의 벽 등으로 구획 (자동 스프링클러 설비 등을 설치한 경우 200㎡이내)

② 한 층에 있는 '구획 수+주택 수'가 6이하면 직통 계단은 1개도 좋음 (제18조 제1항)

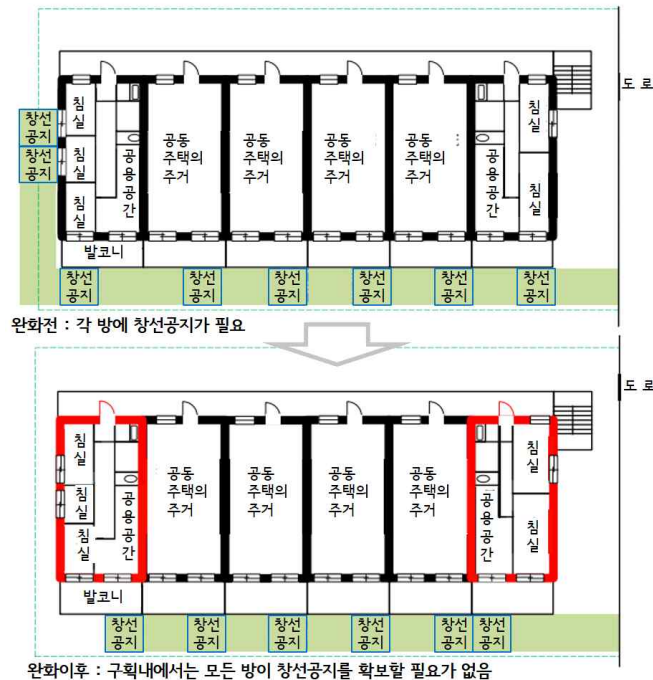
③ 각 구획 내에 있는 복도 양쪽은 거실로 해도 좋음 (제20조 제2항)

④ 각 구획 내에 있는 전용의 복도의 폭은 제한하지 않음 (제20조 제3항)

⑤ 방음 칸막이 벽은 불필요 (제11조의 4)

⑥ 기존 건축물의 전용 등 어쩔 수 없는 경우는 침실 면적이 7㎡미만이라도 좋음 (제19조 제1항 제1호)

출처:東京都都市整備局(2016),“東京都建築安全条例の見直しの考え方”



[그림 4-8] 아파트형 건축에 대한 창선공지에 관한 규제 완화 전후 비교

출처: 東京都都市整備局(2016),“東京都建築安全条例の見直しの考え方”, p.8. 재편집

[표 4-1] 규제완화 비교표

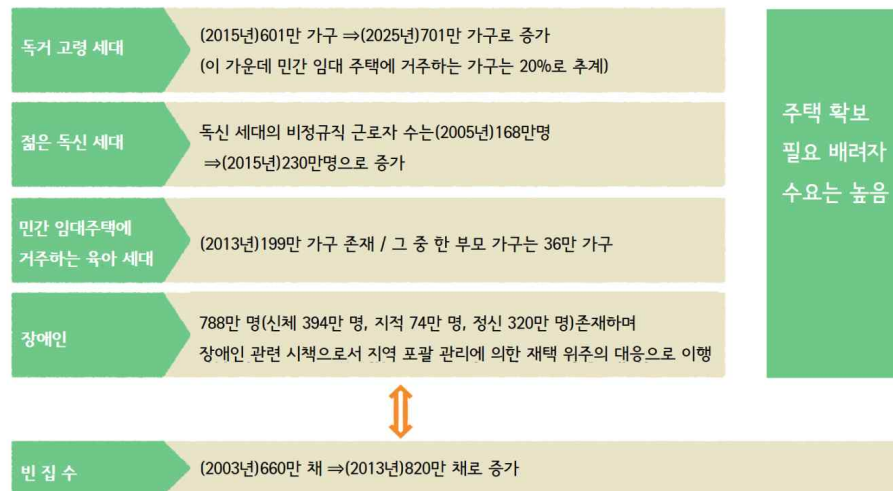
구분	일반 주택	기숙사·특수 건축물	규제 완화 이후
복도의 폭 (건축기준법 시행령 119)		각 거실 200㎡이 넘는 곳에서 속 복도 1.6m 결 복도 1.2m 필요	너비제한 없음
계단의 경사 (건축기준법 시행령 23)	단차 23cm 이하 계단면 15cm이상	단차 22cm 이하 계단면 21cm이상	왼쪽과 같음
계단의 수 (건축기준법 시행령 121)		2층 거실 100㎡이 넘는 곳은 2개소 이상의 직통 계단	100㎡미만일때는 적용하지 않음
부지내 통로 (건축기준법 시행령 128)		폭 1.5m 이상	100㎡미만일때는 적용하지 않음
칸막이 벽 (건축기준법 시행령 114)		주요 벽은 준내화 구조로 하고 천장 끝까지 달아야 함	요건을 충족시키면 준내화 하지 않아도 됨
채광에 필요한 개구부 (건축기준법 28)	바닥면적 1/7 이상의 면적	왼쪽과 같음	왼쪽과 같음
화재 경보기 (소방법 시행령 21)		총 500㎡이상은 자동화재 경보기를 설치	일반 주택과 같음
창선공지 (도쿄도 안전조례 19)		각 거실 폭 1.5m 또는 2m의 공터에 면한 창문을 갖어야 함	불필요
거실면적 (도쿄도 안전조례 19)		방의 바닥면적 7㎡이상	기존 건축물의 전용 등 어쩔 수 없는 경우는 7㎡미만도 가능

출처: 가쿠라자카 법무 합동 사무소 홈페이지, “シェアハウスの法律上の規制について”,
<http://touki-sogo.jp/column/876> (검색일:2018.01.07.)

③ 셰어하우스 지원 제도

□ 주택 안전망 제도(住宅セーフティネット制度)와 셰어하우스 등록제도(シェアハウスに登録制度)

주택 안전망 제도는 일정 수준 이상의 주택을 주택 확보가 필요한 사람에게 원활하게 공급할 수 있도록 하는 제도이다. 이는 2017년 4월 26일 ‘주택 확보 필요 배려자에 대한 임대 주택의 공급 촉진에 관한 법률의 일부를 개정하는 법률(住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律)’을 현실화 하는 제도로써 저소득자, 육아 세대 등 주택 확보가 필요한 사람들의 입주를 거부하지 않도록 민간 임대 주택 및 빈집을 활용한 임대 주택을 등록하는 이들 주택을 지원하는 제도이다(2017년 10월 25일 시작)⁴⁶⁾.



주택 확보
필요 배려자
수요는 높음

[그림 4-9] 주택 확보 필요 배려자 제도의 배경 및 주요 현황

출처: 국토교통부(2017a), “シェアハウスガイドブック,” p.16’ 재편집

주택 안전망 제도는 급격히 증가하고 있는 생활 보호 수급 세대 (2017년 2월 생활 보호 수급 세대 수는 163.1만가구로 20년 전 1997년의 63만 가구에 비해 약 2.5배 증가)의 대부분이 독거 노인, 저소득 한부모 가정 등이고 이 경우 민간의 임대 주택에 입주하는 임대료 체납이나 고독사 등의 대출 측의 불안 등도 어려운 상황을 고려한 제도이다. ‘새로운 주거 안전망 제도’는 아래와 같이 크게 3가지의 개념으로 구성되어 있다.⁴⁷⁾

46) 나라현 홈페이지, “新たな住宅セーフティネット制度について”, <http://www.pref.nara.jp/48614.htm> (검색일: 2018.01.07.)

47) 전계서

새로운 주거 안전망 제도의 3가지 개념

- 주택 확보 필요 배려자용 임대 주택의 등록 제도
- 등록 주택의 개수·입주의 경제적 지원
- 주택 확보 필요 배려자 매칭 입주 지원

출처:国土交通省住宅局(2017), “新たな住宅セーフティネット制度と居住支援協議会”

한편, 새로운 주거 안전망 제도는 ‘주택 확보 필요 배려자’의 입주를 거부하지 않는 임대 주택을 지자체에 ‘등록 주택’으로서 등록하게 한다. 그리고 그 중에서 특히 ‘주택 확보 필요 배려자 전용주택’으로 등록하는 경우에는 리모델링 비용 보조 및 용자, 임대 채무 보증 비용 보조, 임대료의 저렴화 보조를 가능하게 해준다. 특히 이 경우 세어하우스는 특별 기준을 적용⁴⁸⁾하여 세어하우스의 기본적 주거 수준 확보를 지향하고, 이를 충족할 경우 많은 지원을 하고 있어 이른바 ‘세어하우스 등록제도’라고 불린다.

등록주택의 등록기준

<등록주택의 등록기준>

- 바닥 면적이 25㎡이상.(단, 공동 거주형 주택에 있어서는 따로 정하는 기준)
- 내진성을 구축.
- 화장실, 부엌, 세면, 욕실 등이 확보.
- 임대료가 인근 동종의 주택과 균형을 유지.
- 기본 방침이나 공급 촉진 계획을 따름.

<공동 거주형 주택(세어하우스)의 기준>

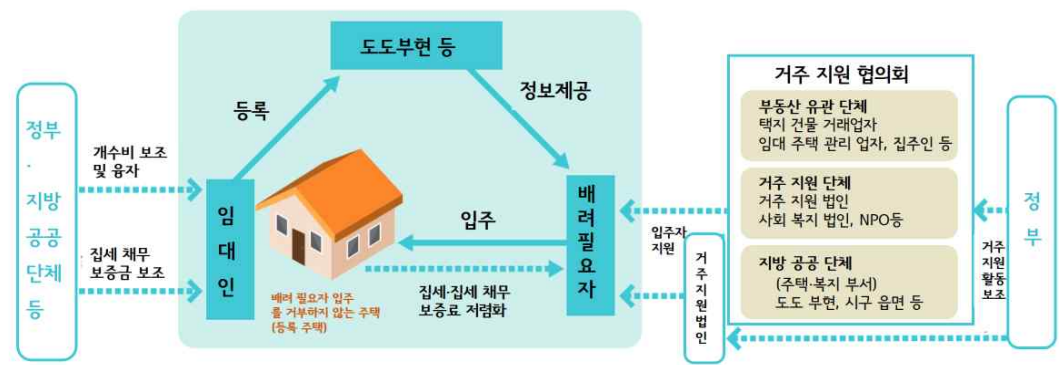
- 주택 전체의 면적이 15㎡×N+10㎡이상(N:거주 인원 수, N≧ 2)
- 전용 거실 면적이 9㎡이상(수납 면적을 포함)
- 공용 공간에 부엌, 식당, 화장실, 욕실(샤워실도 가능), 세면소, 세탁실을 마련
- 화장실, 욕실(샤워실도 가능),세면장을 거주 인원 5명당 1곳으로 조성

출처:国土交通省住宅局(2017), “新たな住宅セーフティネット制度”.国土交通省, p.11

또한, 새로운 주택 안정망 제도에서는 등록 주택이 ‘주택 확보 필요 배려자’를 입주자로 모집하는 경우 다양한 상담, 정보 제공 등을 지원하기 위하여 ‘거주 지원 협의회’를 설립하여 주택 확보 필요 배려자의 입주 원활화를 지원하고 있다. ‘거주 지원 협의회’는 지방 공공 단체, 부동산 관계 단체, 거주 지원 단체 등의 연계를 바탕으로 ‘주택 확보 필요 배려자’가 민간 임대 주택에 원활하게 입주할 수 있도록 주택 상담이나 월세 채무 보증 서

48) 国土交通省住宅局(2017), “新たな住宅セーフティネット制度”, 国土交通省

비스 소개 등 민간 임대 주택 입주 지원과 지킴 서비스 소개 등 주택 확보 필요 배려자의 주거 안정 확보에 관한 활동을 실시 중에 있다(国土交通省,2017a).



[그림 4-10] 주택 확보 필요 배려자 제도에서 거주 지원 협의회 역할
출처:国土交通省(2017a), “シェアハウスガイドブック”, p.17. 재편집

[표 4-2] 주택 소유자의 관점에서 본 운영 관리 방식별 장단점

1. 등록 주택의 리모델링에 대한 지원 조치	
1-1 등록 주택의 리모델링에 대한 보조금	
보조대상 공사 배리어 프리 공사, 내진 리모델링 공사, 용도 변경 공사 등	
공동 거주형 임대 주택으로 용도 변경하기 위한 개수 공사 예) - 비상 조명 장치의 설치 공사 - 화재 경보기 설치 공사 - 스프링클러 설치 공사 등 내진 개수 공사 배치 변경 공사 배리어 프리 개수 공사 예) - 난간 설치 공사 - 단차 해소 공사 - 복도나 출입문 등의 확장 공사 - 계단의 개수 공사 - 엘리베이터 설치 공사 등	거주를 위하여 최소한 필요하다고 인정된 공사 전문가에 의하여 구조, 방수 등과 관련하여 입주를 위해 보조·개수가 필요하다는 지적을 받고 하는 공사를 의미 거주 지원 협의회 등이 필요로 인정하는 개수 공사 예) - 입주자의 신체 등의 상황에 따라서 필요한 공사 (휠체어 대응 부엌의 설치 등) - 안전 성능 향상 공사 (추락 방지 조치, 미끄럽지 않은 마감재로 변경 등) - 열 충격 대책 공사(욕실, 탈의실, 화장실, 침실) - 방음성·소음 감소성 향상 공사 - 방화·소화 대책 공사(자동 화재 경보기 설치, 스프링클러 설치 등) - 고령자, 장애인, 육아 세대 등을 지원하는 시설의 조성 등
보조율	[보조금]:국가 1/3(제도 立 상행기, 나라의 직접 보조) [교부금]:국가 1/3+지방 1/3(지방 공공 단체가 실시할 경우 간접 보조)
입주자 요건등	입주자 수입 및 월세 수준(특히 보조금)에 대한 일정 요건이 있음
1-2 주택 금융 지원 기구에 의한 등록 주택에 대한 개수비 용자	
2. 저액 소득자의 입주 부담 경감을 위한 지원 조치(전용 주택으로 등록된 주택의 경우)	
보조대상	집세 저렴화에 필요한 비용 (국비 상한 2만엔/월·세대) 입주때 월세 채무 보증료 (국비 상한 3만엔/세대)
보조율	국가 1/2+지방 1/2(지방이 실시할 경우 간접 보조)
입주자 요건등	입주자 수입 및 보조 기간에 대해서 일정 요건이 있음
출처: 国土交通省(2017b), “新たな住宅セーフティネット 制度と居住支援協議会”, 国土交通省(2017a), “シェアハウスガイドブック”, p.18. 발췌 후 재편집	

□ 학생 공유 거주 지원 제도(学生シェア居住助成制度)

이 제도는 지자체가 빈 집을 활용한 셰어하우스의 활성화를 위한 지원 제도이다. 요코스카시(横須賀市)⁴⁹⁾의 경우 시내 단독주택(빈집)을 공유하여 거주하는 학생을 지원한다. 학생 2명 이상이 도시의 주택(빈집)을 공동으로 빌려 거주하는 경우 입주 시 초기 비용에 대해 한 채 당 최대 15만 엔(약 150만원)까지 지원한다. 지원 대상은 대학, 단기 대학, 전문학교에 재학생으로 학생 2명 이상이 공동으로 주택을 임대하고 그 주택에 거주하면서 주민등록을 완료하여야 한다. 입주 후 지역자치회에 가입하여야 하는 조건이 있다.⁵⁰⁾

49) 일본 가나가와현에 위치한 도시로 요코하마의 남쪽에 위치.

2. 영국·미국의 공동체주거 제도 및 기준⁵¹⁾

1) 영국 공동체주거 관리제도: HMO(House in Multiple Occupation)

① HMO 관리제도 도입 배경

영국은 주거문제로 인해 홈리스를 위한 임시 주거공간의 필요성이 확대되면서 숙박시설을 임시 주거공간으로 활용함에 따라 안전, 위생 등과 관련된 문제의 발생하였다. 공중보건과 주거에 관한 법이나 기준을 위반하는 건물을 임시 주거공간으로 활용하였는데 일반적 주택에 적용되는 법을 그대로 활용하기에는 현실적으로 어려움이 있었다.

2004년 주택법에는 HMO에 대한 자세한 정의, 부동산에 대한 관리 기준을 포함하고 있다. 2006년 4월 6일부터 발효되었으나, 실제 허가제도 적용 시점은 지역마다 상이하다. 지역의 상황을 고려할 수 있게 지방정부에 많은 재량을 부여하고 있으며, 현재, HMO 최저주거기준은 지역마다 다르게 적용되고 있다. HMO 허가제도의 목표는 ‘민간 임대 시장에서 위험성이 높은 부동산에 대한 인식’, ‘법적 기준의 충족 여부 및 적절한 유지 관리 여부에 대한 검토’이다.⁵²⁾

② HMO 관리제도 시행

□ HMO 허가제도(License of House in Multiple Occupation)⁵³⁾

HMO는 건물 전체 또는 건물 일부분은 HMO 제도를 적용하고 있다. HMO 제도가 적용되는 주거는 건물 특성에 따른 기준 중 한 가지 이상에 해당되어야 한다. HMO에 해당되기 위해서는 2가구 이상이 거주해야 하며, 거주자의 주요 공간 또는 유일한 주거 공간이어야 한다. 지방 정부의 판단에 따라 해당 건물이 모든 거주자가 아닌 대다수 거주자의 주요 공간 또는 유일한 주거 공간인 경우 HMO로 지정할 수 있다.

HMO 허가제도 대상은 의무적 허가(mandatory licensing), 추가적 허가(additional

50) 요코스카시 보도자료 “学生シェア居住助成制度”,
<https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4805/tokei/gakuseishare/gakuseishare.html>
(검색일:2018.02.02.)

51) 4.2소절부터 4.4소절은 외부 전문가 원고의뢰(강준경) 결과물을 바탕으로 내용을 보완하여 재구성함

52) Department for Communities and Local Government(2007), Licensing of Houses in Multiple Occupation in England: A Guide for Landlords and Managers 내용 요약

53) 전계서

licensing), 선택적 허가(selective licensing)인 세 가지로 구분된다. 지방 정부의 판단에 따라 의무적 허가 대상이 아닌 HMO에 대해서 허가를 받도록 지정할 수 있으며, 이는 추가적 허가에 해당된다. 지정된 지역의 임대차 계약에 의해서 점유되는 모든 임대용 부동산은 선택적 허가를 받도록 하고 있다. '3개 층 이상으로 구성', '5명 이상의 다가구 형태로 구성', '화장실, 욕실, 부엌 등과 같은 시설을 공동으로 사용'할 경우 의무적 허가를 받아야 한다.

HMO(House in Multiple Occupancy) 대상 기준

- 방 면적 기준
 - 12살 이상의 이성은 방을 분리하여 사용해야 하며, 1살 미만의 아이는 인원수 산정 기준에 포함되지 않음
- 건물 특성에 따른 기준(The Building Test)
 - 2가구 이상이 욕실, 화장실, 부엌, 등과 같은 시설을 공유하는 경우
 - 개조된 건물로 주거에 필요한 시설이 독립적으로 설치되지 않은 경우
 - 개조된 건물로 1991년 건축법(Building Regulations)에서 제시하는 최소 주거기준을 충족하지 않는 동시에 주거공간의 1/3 이상이 단기 거주자로 구성된 경우
- 거주자 특성에 따른 기준(The Residence Test)
 - 망명신청사, 이주 노동자 또는 계절 근로자
 - 가정 폭력으로 인한 피난민
 - 고등 교육 또는 추가 교육을 받는 학생
- 다가구 거주에 따른 기준(The More-than-one-household Test)
 - 가족 관계가 아닌 다수의 구성원이 여러 가구의 형태로 같은 건물 내에 거주하는 경우
 - '가구(household)'는 거주자 한명이나 가족 관계인 다수의 거주자로 구성됨
- 보상에 따른 기준(The Consideration Test)
 - 거주자는 HMO에 거주함에 따른 보상을 내야하며, 이는 주로 임대비의 형태로 지불됨
 - HMO가 노동자의 숙박시설로 제공되는 경우도 포함됨
- HMO에 해당되지 않는 경우
 - 아래 사항에 해당되는 건물 및 건물의 일부분은 HMO로 인정되지 않음
 - 임대주 및 임대주와 가족 관계가 아닌 2명 이하의 거주자만이 거주하는 경우
 - 총 거주자 수가 2명 이하인 경우

출처: Department for Communities and Local Government(2007), Licensing of Houses in Multiple Occupation in England: A Guide for Landlords and Managers

□ HMO의 최저주거기준 마련

HMO의 최저주거기준은 지역마다 다르게 수립되어 있다. 여기에서는 북아일랜드(Northern Ireland)에서 적용하고 있는 기준을 검토하였다. 북아일랜드는 온라인 상에서 HMO 등록양식, 임대주를 위한 HMO운영 가이드(2004), 북아일랜드의 HMO 관리 계획(2009), 관련 기준을 제공하고 있다.⁵⁴⁾

HMO는 6가지의 유형으로 구분되는데 국내에서 여러 명이 함께 거주하는 기능이 있는 것을 주택 또는 시설로 구분하는 것과 비교하였을 때, HMO는 주택으로 간주하고 있다. HMO 최저주거기준은 방, 부엌, 위생 관련 공간에서 인원수에 따른 최소 면적과 시설 설치 기준을 제시하고 있다. 특히, 방 면적은 거실 또는 부엌의 공용 사용 여부에 따라 면적을 달리 제시하였다. 그밖에 조명 및 환기, 화재안전 기준이 있으며 임대주는 HMO 등록 시 해당 주택의 평면도를 제출해야 한다.

[표 4-3] 북아일랜드 HMO의 유형

구분	내용
Category A (Bedsits)	- 임대용 방 한 칸(보통 침실, 거실), 공용시설(욕실, 화장실, 부엌)이 갖추어진 곳 - 그 외의 시설은 다른 사람들과 분리됨
Category B (Shared Houses)	- 공동거주를 기본으로 하는 주거 형태 - 일반적으로 각 개인(혹은 가구)은 자신의 침실 혹은 침실, 거실을 갖고 있고, 나머지 환경은 공동으로 사용
Category C (Lodgings)	- 하숙, 셋방, 주인집과 함께 사는 것은 아님 - 거주자에게 식사를 제공하며 집의 주요공간과 떨어진 방을 제공
Category D (Hostels; Bed and Breakfast; Guest Houses; Hotels)	- 영구 거처가 없는 사람들을 위해 제공되는 숙박시설 - 단기간 이용하는 방문자만을 대상으로 하는 시설과는 구분됨 - 홈리스를 위해 제공되는 거처도 포함됨
Category E (Residential Homes)	- 노인, 장애인, 알코올 또는 약물 중독자, 정신질환자 등보호가 필요한 사람을 위해 식사, 케어 서비스 제공 - Category D에 비해 지속적인 거처를 제공 - 북아일랜드 주택등록규칙에 따라 등록하는 경우 보건사회서비스위원회의 기준을 충족해야 함
Category F (Flats, Flatlets, Maisonettes)	- 공동으로 사용하는 시설 없이 모든 시설을 갖추고 있는 경우

출처: 장유선(2012), 비주택 최저주거기준 외국사례: 영국 HMO·미국 SRO, 도시와 빈곤, 제99호(2012. 7/8), p.34 재인용;
Northern Ireland Housing Executive, Houses in Multiple Occupation(HMOs)-Standards, pp.4-5.

54) https://www.nihe.gov.uk/index/advice/renting_privately/hmo.htm (접속일:2018.2.12.)

[표 4-4] HMO 최저주거기준(방, 부엌, 위생시설)

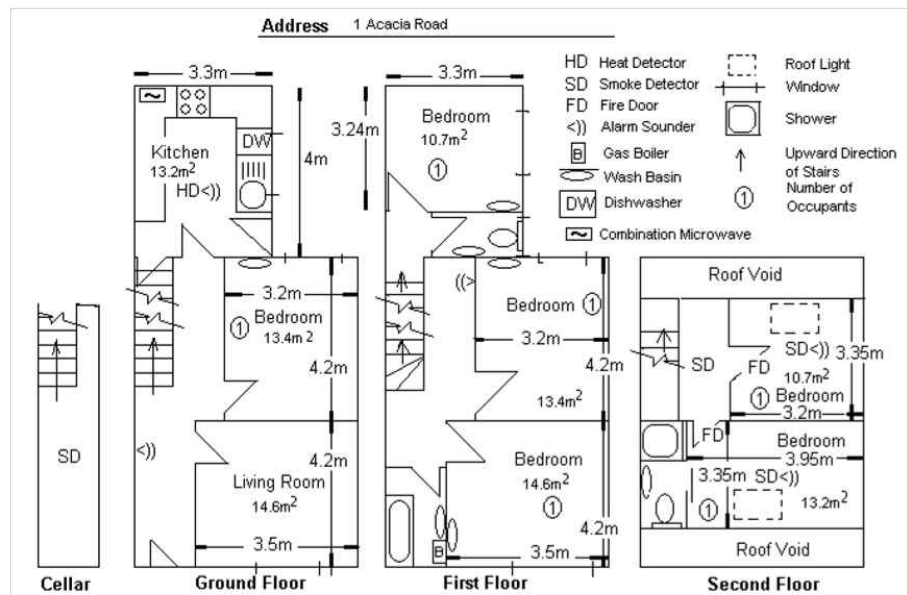
시설	인원 또는 가구	면적 또는 개소	내용			
방	침실	1인 2인 3인	6.5㎡ 11㎡ 15㎡	- 12살 이상의 이성은 방을 분리하여 사용해야 하며, 1살 미만의 아이는 인원수 산정 기준에 포함되지 않음		
	침실/거실	1인 2인 3인	10㎡ 15㎡ 19.5㎡			
	침실/거실/부엌	1인 2인	13㎡ 20.5㎡			
	주방	1-2인 3-5인 6-10인	5㎡ 7㎡ 10㎡		- 거주자에게 제공되는 취사시설은 24시간 이용 가능해야 함 - 공용 주방은 방과 같은 층에 위치하거나, 주방과 인접하여 식사할 수 있는 공간이 제공되어야 함	
	주방/식당	1-2인 3-5인 6-10인	9㎡ 11.5㎡ 19.5㎡			- 음식의 저장, 준비 및 조리가 가능한 시설과 하수시설이 있어야 함 - 주방, 주방/식당, 부엌/거실은 면적과 상관없이 10인 이하, 6가구 이하만 공동으로 사용해야 함
	부엌/거실	1-2인 3-5인 6-10인	9㎡ 11.5㎡ 19.5㎡			
부엌 시설 면적 및 설치 기준	식품 저장	건조 저장고 냉동 저장고	0.18㎡/인 0.06㎡/인	- 2명 이상의 가구인 경우, 추가적으로 저장고가 필요할 수 있음 - 싱크대 아래 수납공간은 식품 저장고로 사용할 수 없음		
	조리대	1인/가구 2인/가구	600mm X 600mm 1200mm X 600mm		- 개인/가구가 증가할 때 마다 조리대의 폭을 300mm씩 증가해야 함	
	전기소켓	1~5인 6~10인	2개 더블소켓 3개 더블소켓			-
	쿠커, 핫플레이트 및 싱크대	1-5인/1-3가구 6-10인/4-6가구	쿠커 1개/싱크대 1개 쿠커 2개/싱크대 2개		- 한 주방에서 3 개 이상의 쿠커를 설치하면 안됨 - 두 번째 쿠커의 설치가 구조적으로 어려운 경우, 전자렌지 설치가 가능함(7명까지만 이용 가능) - 싱크대와 배수구를 1,000mm x 600mm 이상 설치해야 함	
	공동욕실 또는 샤워실	1-5인 6-10인 11-15인	1개 2개 3개			- 모든 위생시설(욕실, 샤워실, 화장실, 세면대)은 방과 2개 층 이상 차이가 나거나 수평거리가 30m 이상 간격이 되지 않도록 함 - 화장실, 세면대, 욕조 또는 샤워실에 접근하기 위해 다른 개인 실을 지나치지 않음 - 위생시설을 부엌에 설치하지 않음 - 공동욕실에 세면대 설치가 어려운 경우, 침실마다 세면대를 설치해야 함 - 공동욕실 또는 샤워실이 설치된 경우, 변기와 세면대는 분리 설치되어야 함 - 냉온수를 계속적으로 제공해야 함
	위생 시설 설치 기준	공동 화장실 변기의 최소 개수	1-5인 6-10인 11-15인		1개 2개 3개	
욕조		최소길이 1.67m				
샤워부스		최소면적 800mmX 800mm				
세면대		최소면적 360mmX265mm				

출처: 장유선(2012), 비주택 최저주거기준 외국사례: 영국 HMO, 미국 SRO, 도시와 빈곤, 제99호(2012. 7/8), pp.32-41.; No-rthern Ireland Housing Executive, Houses in Multiple Occupation(HMOs)-Standards, pp.7-37.(https://www.nihe.gov.uk/hmo_standard_s.pdf, 2017.12.21.) 바탕으로 재구성

[표 4-5] HMO 최저주거기준(방, 부엌, 위생시설)

시설	내용
조명 및 환기	- 부엌은 투명 유리창, 화장실과 욕실은 반투명 유리창을 통해 자연채광이 가능해야 함 - 채광창의 총 면적은 바닥면적의 1/10 이상 - 부엌, 화장실, 욕실은 전기조명시설이 설치되어야 하며, 타임스위치(time switch)는 허용되지 않음 - 부엌, 화장실, 욕실의 창문은 외기에 면해야 하며, 환기가 가능해야 함 - 개방 가능한 창 면적은 바닥면적의 1/20 이상 (또는, 환기장치의 설치가 가능하며, 한 시간마다 3번 이상 가동해야 함)
화재안전기준	- 화재안전 기준은 HMO 분류에 따라 제공됨 - 화재 발생시 모든 거주자들이 안전하게 대피할 수 있는 대피로를 확보하는 것이 중요한 사항임 - 자동 화재감지기 및 경보시스템과 비상조명이 설치되어야 함 - 복도로 열리는 문은 방화문이거나 자동문이어야 함

출처: 장유선(2012), 비주택 최저주거기준 외국사례: 영국 HMO, 미국 SRO, 도시와 빈곤, 제99호(2012. 7/8), pp.32-41.; Northern Ireland Housing Executive, Houses in Multiple Occupation(HMOs):Standards, pp.7-37.(https://www.nihe.gov.uk/hmo_standards.pdf, 2017.12.21.) 바탕으로 재구성



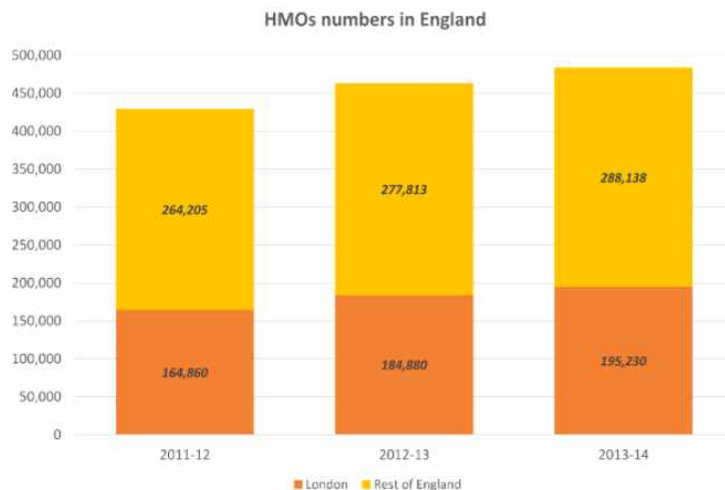
[그림 4-11] HMO 제출 평면도의 예시

출처: Wrexham Council(2017) HMO Licensing Application Form Guidance Notes, Example Plan, p.9. 인용 (http://www.wrexham.gov.uk/english/council/Housing/hmo_licensing.htm, 접속일: 2017.12.22.)

③ HMO 관리제도 시행 현황

□ HMO 임대주와 지방정부 담당자의 허가제도 이행 미흡

지방 정부(The Communities and Local Government)에서 발표한 지방정부당국 주택 통계 보고서(Local Authority Housing Statistics Report 2013-14)에 따르면 런던 내에 있는 HMO는 총 195,230개로 집계되었으며, 이것은 전년도에 비해 10,000여개 넘게 늘어난 것으로 나타난다. 하지만 195,230개의 HMO 중에서 정해진 제도에 따라 의무적 허가를 받아야 하는 것은 21,120개로 전체의 11%에 불과하며, 허가대상 중 5,550개가 실제로 허가를 받은 것으로 나타난다. 이러한 상황이 발생하게 된 원인 중의 한 가지는 허가 제도를 실행하는 지방자치제 주택관리자의 부족인 것으로 나타난다.⁵⁵⁾



[그림 4-12] 런던 내 HMO 수와 증가 추이

출처: www.futureoflondon.org.uk/2015/07/27/housing-stock-in-londons-prs(접속일: 2017.12.21.)

HMO의 등록은 임대주의 책임 하에 이루어지고 있다. 지난 몇 년간 영국 지방의회는 허가 대상자들에게 HMO허가제도에 따르는 책임을 알리는 일을 진행하였다. 2015년 옥스퍼드의 HMO 허가제도 관련 보고서에 따르면, 2011-2014년 기간 동안 허가 대상자들의 80%에게 허가를 진행해야 함을 1차적으로 통보하였다. 그러나 이를 진행하지 않아 2차 통보를 받은 경우가 전체의 72%에 해당된 것으로 나타났다.⁵⁶⁾

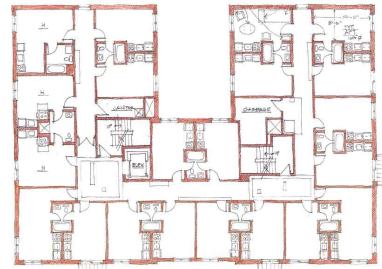
55) www.futureoflondon.org.uk/2015/07/27/housing-stock-in-londons-prs (접속일: 2017.12.21)

2) 미국 공동체주거 관리제도: SRO(Single Room Occupancy)

① SRO 주택공급 정책 배경

□ 주거취약계층을 위한 주택공급

19세기 후반 미국 대도시는 일거리를 찾기 위해 몰려든 사람들로 인해 인구가 급증하였으며, 1인 가구 수도 증가하였다. SRO(Single Room Occupancy) 주택은 직업이 불안정한 근로자 외에도, 예술가, 작가, 고정 수입을 가진 노인에게도 저렴한 주거공간을 제공하였다.⁵⁷⁾ 한 개의 방과 공용공간을 제공하는 주거시설이 늘어나면서 건축법 기준을 충족시키지 못하는 불법 건물이 많았다. SRO이 재개발사업을 통해 중산층용 주택으로 바뀌어가면서, 저렴한 숙소의 공급이 급격히 감소하였다. 맨해튼 지역은 1960년 이전에는 약200,000개의 SRO 주택이 있던 반면에, 1968년에는 약64,000개, 1996년에는 47,000개로 감소하였다.⁵⁸⁾ 이는 홈리스와 같은 사회 취약계층을 위한 주거시설의 부족이라는 사회 문제를 야기하였는데, 당시 미국 샌디에이고에는 총 65개의 SRO 주택이 있는 반면, 약 3,000-5,000명의 홈리스와 약 160,000명의 저소득계층이 있는 것으로 파악되었다.⁵⁹⁾ 주택문제의 심각성이 인식되면서 취약계층 대상의 주거시설 제공을 위해 공용공간을 공동으로 사용하는 SRO 주택의 건설이 해결방안으로 제시되었다.



[그림 4-13] 미국 SRO 사례 (LUCHA Humboldt Park Residence)

출처: Landon Bone Baker Architects(www.landonbonebaker.com/work/lucha-sro, 접속일 2017.12.24.)

56) Oxford City Council (2015). Review of Licensing of Houses in Multiple Occupation, p.114.

57) Rusticyet(2017), "SRO Housing: History & Prospects" (2013.6.17.), (hubpages.com/politics/SRO_housing, 접속일: 2017.12.24.)

58) 전계서

59) Harvard Kennedy School Ash Center, "Single Room Occupancy Residential Hotel Program" (www.innovations.harvard.edu/single-room-occupancy-residential-hotel-program, 접속일 2017.12.24.)

② SRO 관리제도 시행

□ SRO 주택의 기준

SRO 거주자들은 생활 및 잠을 잘 수 있는 공간을 점유하지만 위생 또는 식사와 관련된 공간을 다른 거주자들과 함께 공동으로 사용한다. SRO주택 내의 가구 수에 대한 법적인 제한이 없으나, 지역 정책에 따라 주택 규모에 대한 법적인 기준이 있다. SRO 주택은 미국 주택도시개발부(U.S. Department of Housing and Urban Development, 이하 HUD)에서 지정한 특수주거유형으로 노후화된 호텔 및 이용되지 않는 학교 또는 공가 등을 주택으로 리모델링하여 저소득층, 노숙자 등 사회적 보호가 필요한 주거빈곤계층을 위한 주거지원 프로그램과 병행하여 제공된다.⁶⁰⁾ SRO 프로그램의 지원을 받기 위해서는 주택품질기준(HQS)을 충족하도록 개보수 해야 한다. 위생 시설, 규모, 그리고 보안에 관한 사항은 지역에 따라 제공되는 별도의 기준을 충족해야하지만, 별도의 기준이 없는 경우에는 아래 내용을 적용하고 있다.⁶¹⁾

[표 4-6] SRO주택 적용 기준

구분	기준 내용
위생시설	- 6인 당 하나 이상의 수세식 화장실이 제공되어야 함 - 남성전용 SRO의 경우, 제공되어야 하는 화장실 수의 1/2 내에서 남성용 소변기로 대체 가능함 - 복도 및 공용공간에서 접근 가능하도록 설치해야 함 - SRO 가구로부터 2개층 이상 분리되지 않도록 설치해야 함 - SRO 가구가 지하에 위치한 경우에만 화장실을 지하층에 설치할 수 있음
공간과 보안	- SRO 가구의 바닥 면적은 110ft² (10.22㎡) 이상 - 벽장 바닥 면적은 4ft² (약0.37㎡) 이상이며, 높이는 5f(약1.5m) 이상이어야 함 (벽장 바닥 면적이 위의 기준을 충족하지 않는 경우, 부족한 면적만큼 주거공간의 면적이 증가해야함) - 외부 현관문 및 창문에 잠금장치를 설치해야 함

출처: HUD(2015) Housing Choice Voucher Program Guidebook, Housing Quality Standards 전문 번역 후 재구성

□ 주택품질기준(Housing Quality Standards, HQS)

주택품질기준은 모든 주거 유형에 적용되는 기준을 제공하며 특수한 주거 유형(manufactured homes, congregate housing, single room occupancy, group residences)에도 적용된다. 주택품질기준의 목적은 사람들이 생활할 주택이 거주에 적

60) 김도연, 윤재신(2012), 서울시 저소득 1인 가구를 위한 임대주택 유형에 관한 연구, p.79.

61) U.S. Department of Housing and Urban Development, Housing Choice Voucher Program Guidebook

합한 최저수준을 충족하기 위한 것으로, 사람이 거주하기에 안전하고 편리한가에 중점을 두고 있다.⁶²⁾ 주택품질기준의 13가지 구성요소는 “위생시설, 취사 및 쓰레기 처리, 공간과 보안, 온열 환경, 조명 및 전기, 구조 및 자재, 실내 공기 품질, 수도, 납 성분 페인트, 접근성, 위치 및 근린지역, 위생 상태, 화재경보기”이다.

[표 4-7] SRO에 적용되는 HQS 구성 요소와 내용

구분	기준 내용
위생시설	- 6인 당 하나 이상의 수세식 화장실이 제공되어야 함 - 남성전용 SRO의 경우, 제공되어야 하는 화장실 수의 1/2 내에서 남성용 소변기로 대체 가능함 - 복도 및 공용공간에서 접근 가능하도록 설치해야 함 - SRO 가구로부터 2개층 이상 분리되지 않도록 설치해야 함 - SRO 가구가 지하에 위치한 경우에만 화장실을 지하층에 설치할 수 있음
공간과 보안	- SRO 가구의 바닥 면적은 110ft² (10.22㎡) 이상 - 벽장 바닥 면적은 4ft² (약0.37㎡) 이상이며, 높이는 5f(약1.5m) 이상이어야 함 (벽장 바닥 면적이 위의 기준을 충족하지 않는 경우, 부족한 면적만큼 주거공간의 면적이 증가해야함) - 외부 현관문 및 창문에 잠금장치를 설치해야 함
접근성	- SRO의 각 방은 개인의 사생활을 위해 잠금장치를 설치 - 거주자는 다른 방을 거치지 않고 바로 자신이 거주하는 방으로 접근할 수 있어야함 - 각 방들은 2개 이상의 검증된 비상구와 가까이 위치하고 있어야 하며, 지상으로 탈출할 수 있도록 적절한 안내표시와 유도등을 설치해야 함. 지방정부는 비상대피시설에 대해서 추가적으로 규제할 수 있음
화재안전	- 모든 SRO 시설은 주요 공간에 스프링클러 시스템을 갖추어야 함. 또한 SRO는 화재경보기를 설치하여야 하며, 지방정부는 법률로 추가적인 규제를 할 수 있음 - 스프링클러는 주요 공간을 화재로부터 보호해야 함 - 주요 공간이란 복도, 대형공동공간, 기타 지방정부가 화재, 건축, 안전 관련 규제로 규정하는 것을 말함
자연채광과 채광 및 환기 환기	- 거실과 바닥면적의 1/12 혹은 0.9㎡ 중 큰 값 이상의 창문면적 확보 - 단층규모 주택에서 창문은 마당으로부터 일정 규모의 채광이 되어야 함 - 침실 창문이 채광이 안 되는 쪽으로 설치하면 안됨 - 거실과 방의 창문은 1/2 이상 열 수 있는 구조로 설치해야 함
환기장치	- 환기장치는 개폐가능 창문 대신 사용 가능하나, 1시간에 2회 이상 작동해야 함 - 화장실, 목욕탕, 세탁실 등의 경우, 시간당 5회 이상 환기해야 함

출처: 장유선(2012), 비주택 최저주거기준 외국사례: 영국 HMO, 미국 SRO, 표13. pp.47~49. 재인용; 원출처 www.hud.gov

62) 천현숙(2010), 해외출장보고서(20100415_report), 국토연구원, p.15.

3. 호주·캐나다의 공동체주거 제도 및 기준

1) 호주 공동체주거 제도 및 기준: 룸하우스(Rooming House)

① 룸하우스 제도 도입 배경

□ 룸하우스 공급 및 수요 변화

2차 세계대전 이후의 경제적 회복, 여성 사회활동의 증가, 등으로 인해 독립 주거시설에 대한 수요가 증가하였다. 룸하우스는 사회 취약집단을 위한 주거시설로 주로 사용되었다. 1970년대 이후 룸하우스를 호스텔, 고급 주택시설, 관광 숙박시설로 개조하여 사용하였다. 동시에 룸하우스를 운영하던 여성들의 교육 및 취직 활동이 증가하였으며, 이로 인해 룸하우스의 공급이 점차적으로 감소하였다.(Dalton, T. et al, 2015:13)

최근 호주 정부는 사회 취약집단의 주거문제를 해결하기 위해 기존 룸하우스, 기숙사 등을 매입하여 개조 및 공급하였다. 20세기 초 멜버른에서는 룸하우스는 주요 주거시설 유형 중의 하나였으며, 멜버른 인구의 5-10%가 거주하였고 이는 주로 독신 남성들이었던 것으로 나타났다.⁶³⁾

□ 룸하우스 화재사건 및 환경개선을 위한 캠페인

2006년 멜버른 룸하우스 화재로 인해, 거주자 2명이 사망하는 사건이 발생하였다. 배선 불량으로 인해 1층 상점에서 발생하였던 화재였으나 건물 내 화재경보기 미설치로 인해 침실 내 거주자가 화재를 인식하지 못했던 사건이었다.⁶⁴⁾ 이 화재 사건은 빅토리아 정부에서 안전 및 편의를 개선하기 위해 룸하우스의 기준 마련 필요성에 대해 인식하게 된 계기가 되었다. 이후 2009년에는 노숙자 협의회를 포함한 39여개의 단체가 ‘Call This a Home?’이라는 캠페인을 시작하였으며, 이는 빅토리아 정부에 룸하우스의 안전 및 생활여건을 개선할 수 있는 법안을 도입할 것을 요청하는 운동이었다. 이와 같은 상황으로 인해 거주자들의 안전, 편의, 건강 등을 보장할 수 있는 제도의 마련에 대한 필요성을 인식하기 시작하였다.

63) Department of Human Services(2011). Proposed Residential Tenancies (Rooming House Standards) Regulations: Regulatory Impact Statement, Melbourne, DHS, p.16.

64) “Boarding House flouted safety rules”, The Sydney Morning Herald, 2009.09.29.
(www.smh.com.au/breaking-news-national/boarding-house-flouted-safety-rules-20090929-gayh.html, 접속일: 2017.12.15)

② 루밍하우스 제도 및 기준

□ 거주자 안전 확보를 위한 기준 마련

루밍하우스는 1인 가구가 거주하는 주택유형 중 하나였으나 1997년 주택 임대법 (Residential Tenancies Act 1997)에 따라 '하나 이상의 방을 임대해서 사용하고 있는 주택', '입주자가 4명 이상인 주택'으로 정의하였다. 호주 주택부에서는 '입주자가 목욕탕, 부엌, 세탁실 및 기타 공용부분을 공유하고 소유자와 그 가족이 당해 주택에 거주하고 있지 않으며 입주자마다 임대차 계획이 존재하는 주택'을 루밍하우스로 지정할 수 있다(김도연, 2015:144-145).

2009년 9월, 루밍하우스 대책 위원회는 빅토리아 지역 내의 루밍하우스를 조사하였으며, 주거기준의 내용, 관련 법령의 집행, 주거시설의 등록, 등과 관련된 32개의 개선 방안을 발표하였다. 또, 2009년 10월, 정부는 2006년에 발생한 화재 사건 검시관의 보고서에 대한 입장을 표명하였다. 정부 연합은 주 전역 루밍하우스의 등록제도 설립을 고려하고 있으며, 지방의회 및 기타 이해관계자들과의 협의를 진행할 것을 발표하였다.⁶⁵⁾

빅토리아 주정부는 2012년 9월에 최저주거기준을 발표하였고 2013년 3월 31일부터 시행되었다. 기존 최저주거기준(Existing Minimum Standards)은 주택임대법 (Residential Tenancies Act 1997), 건축기준(Building Regulations 2006), 공중 보건 복지법(Part 5 of the Public Health and Wellbeing Regulations 2009)에 명시되어 있다. 새로 시행되는 기준은 기존 최저주거기준 뿐만 아니라, 주택임대법, 건축기준, 공중 보건복지법에 명시되어 있는 추가 최저주거기준까지 준수해야 한다. 추가 최저주거기준(Additional Minimum Standards)은 주택임대법의 루밍하우스 기준(Residential Tenancies Regulations 2012: Rooming House Standards)에 명시되어 있으며 거주자의 프라이버시, 보안, 안전 및 편의시설에 관한 내용을 포함한다. 이는 최저주거기준이 잘 준수될 수 있도록 함과 동시에 등록되지 않은 루밍하우스에 대한 관리를 고려한 방안이었다.⁶⁶⁾

65) Victorian Government(2009). Victorian Government Response to Coroner's Report into the death of Leigh Sinclair and Christopher Giorgi, October, Melbourne, Victorian Government.

66) M. O'Brien, Minister for Consumer Affairs, Second reading speech: Residential Tenancies and Other Consumer Acts Amendment Bill 2012, Debates, Victoria Legislative Assembly, 15 August, Book 10, p.3143.

□ 기존 최저주거기준(Existing Minimum Standards)⁶⁷⁾

루밍하우스에 대한 안전 기준은 호주건축기준(Building Regulations 2006)에 명시되어 있다. 해당 기준에 따라 안전시설을 설치 및 관리해야 하며, 안전조치에 관한 서류를 가지고 있어야 한다.

건물 안전기준(Building Safety Standards)은 루밍하우스의 면적에 따라 다르게 적용된다. 루밍하우스는 호주건축기준에서 제시하는 분류기준 중에서 Class1b 및 Class3에 해당된다. Class 1b는 ‘하나 또는 여러 건물 내에 있는 소규모의 하숙집, 게스트하우스, 호텔, 등이 해당됨 (거주자 12인 또는 바닥면적 300㎡ 이하)’, Class 3은 ‘다수의 거주자가 거주하는 주거시설로 대규모의 하숙집, 게스트하우스, 호텔’이 해당한다.

루밍하우스에는 화재 감지기를 설치해야 하며, 2003년 7월 1일 이전에 건설하거나 허가 받은 건물은 자동 소화 스프링클러 설비를 설치해야 한다. 지방자치제의 건물 감독관(MBS) 및 개인 건물 감독관(PBS)의 검사를 통해 추가적으로 필요한 안전조치가 결정된다. 추가 안전 조치에는 피난 통로의 설치, 방재설비(소화기, 소화전, 등)의 설치, 화재경보기 및 스프링클러 설비의 설치, 산불 보호 조치(해당지역)에 대한 내용이 포함된다. 루밍하우스는 적절한 표지판 및 조명이 설치되어야 한다. 화재 발생 시의 엘리베이터 사용 금지에 관한 표지판, 비상용 조명, 피난을 위한 비상 조명, 등이 포함된다.

최소 침실면적 기준은 거주 인원 및 거주 기간에 따른 최소 침실 면적을 제시한 것으로, 거주기간은 1개월이 기준이 된다. 1개월 이상인 경우 1인당 12㎡미만, 2인은 12㎡ 이상으로 제시하였다. 실 면적이 7.5㎡ 미만인 경우 이를 침실로 사용할 수 없다.

[표 4-8] 거주 기간이 31일 이하인 경우의 최소 침실 면적

거주 기간	실의 면적	최대 거주 인원
거주기간이 31일 이하인 경우 최소 침실 기준	7.5㎡이상 10㎡미만 2명 10㎡이상 3명(추가 인원 1명 당 최소 침실 면적의 기준이 2㎡씩 증가함)	
거주기간이 32일 이상인 경우 최소 침실 기준	7.5㎡이상 12㎡미만 1명 12㎡이상 2명(추가 인원 1명 당 최소 침실 면적의 기준이 4㎡씩 증가함)	

출처: Australian Standard, https://evaculife.com.au/as_3745_planning_for_emergencies_in_facilities (접속일: 2017.12.15.)

루밍하우스를 설치하기 위해서는 앞서 제시한 조건 외의 시설, 위생 등의 조건도 충족해

67) The Building Code of Australia: Building Regulations 2006 (<https://www.sa.gov.au>)

야 한다. 예를 들면, 거주인원 10명마다 1개 이상의 변기, 세면대, 욕조 또는 샤워기를 설치해야 한다. 또, 모든 침실, 화장실, 욕실, 세탁실, 주방, 거실, 기타 공용 공간 등의 사용에 제약이 없어야 하며, 위생 상태가 양호해야 한다. 온수 및 냉수의 사용에 제약이 없어야 하며, 음용이 가능한 식수가 공급되어야 한다. 이외에도 침구 교체, 쓰레기통의 위생, 등에 대한 기준이 제시된다.

루밍하우스는 지방정부의 승인을 받은 감독관의 점검을 정기적으로 받아야 한다. 루밍하우스의 점검은 임의로 이루어지거나 신고 발생 시 이루어진다. 점검은 지방자치제의 MBS이나 임대주가 지정한 PBS가 시행한다. 또 Metropolitan Fire Brigade 또는 Country Fire Authority에서는 화재 안전과 관련된 점검을 시행하고 보건 복지부(Department of Health and Human Services)에서는 거주 환경 및 건강에 관한 점검을 시행한다.

□ 추가 최저주거기준(Residential Tenancies Regulation 2012; Rooming House Standards)⁶⁸⁾

루밍하우스는 주택임대법에 명시된 추가 최저주거기준을 준수해야 한다. 이는 거주자의 프라이버시, 보안, 안전, 그리고 편의와 관련된 내용을 포함한다. 소비자청의 판단에 따라 일부 기준에 대한 면제를 받을 수 있다. 이는 주변 환경, 준공 연도, 구조, 기타 법령 등에 의해 제시된 기준에 부합하도록 루밍하우스를 개조하기 어려운 경우에 해당된다.

- 거주자 침실
 - 각 침실의 문에 잠금 장치를 설치해야 함
 - 외부에서는 잠금 장치를 열쇠를 통해 열 수 있어야 하며, 내부에서 열쇠 없이 잠금장치를 열 수 있도록 해야 함
 - 침실 창문의 경우, 개폐가 가능해야 하고 거주자의 프라이버시를 보호할 수 있는 가림막이 있어야 함
 - 방마다 2개 이상의 전기콘센트를 설치해야 함 화장실 설치 기준
 - 공용으로 사용하는 화장실 시설에 잠금 장치를 설치해야 함
- 주방시설 설치 기준
 - 조리 준비가 가능한 시설을 각 방마다 설치하거나 공용 공간에 설치함
 - 침실에 주방시설을 설치할 경우, 조리 준비 공간, 세면대, 오븐 및 쿡탑, 냉장

68) Residential Tenancies (Rooming House Standards) Regulations 2012, SR NO 17 of 2012 (2012.3.31.시행)

고(80리터 이상), 찬장(0.1m³ 또는 100리터 이상)을 설치해야 함

- 공용 주방시설을 설치할 경우, 조리 준비 공간, 오븐 및 쿡탑(최대 거주인원 12명당 4개 이상의 버너 설치), 냉장고 (400리터 이상), 개인당 잠금 장치가 있는 찬장(0.1m³ 또는 100리터 이상)을 설치해야 함

- 화장실 설치 기준

- 공용으로 사용하는 화장실 시설에 잠금 장치를 설치해야 함

- 식사공간 설치 기준

- 거주자 수에 맞게 의자 및 식탁을 설치해야 함

- 세탁시설 설치 기준

- 냉온수가 계속적으로 공급되는 세면대 및 세탁기 설치가 가능한 냉온수 배출구를 설치해야 함
- 세탁물을 말릴 수 있는 공간을 마련해야 함

- 환경 및 안전 관련 기준

- 피난계획: 피난계획 및 안전시설에 대한 다이어그램을 방 마다 설치해야 함⁶⁹⁾
- 환기: 침실, 화장실, 욕실, 세탁실 등의 환기가 호주 건축법에서 명시한 기준을 준수할 수 있도록 해야 함
- 조명: 내부 실, 복도, 등의 자연채광이 가능하도록 하거나, 인공조명을 설치함. 또, 사람이 거주하는 방에는 자연채광이 가능하도록 하고 밤 시간대를 위한 인공조명 시설을 설치함
- 안전 검사: 2년마다 가스 안전 검사를 실시하며, 5년마다 전기 안전 검사를 실시함. 임대주는 안전검사에 대한 기록을 보관하고 빅토리아 소비자청에서 요청할 경우, 해당 기록을 제출할 수 있어야 함
- 외부 창문: 창문의 개폐가 가능해야 하며, 열리거나 닫힌 상태로 고정할 수 있어야 함
- 현관: 잠금장치를 설치해야 하며, 창문, 밖을 내다볼 수 있는 구멍, 또는 인터컴 시스템을 설치해야 함. 또, 밤 시간대를 위한 조명을 설치해야 함

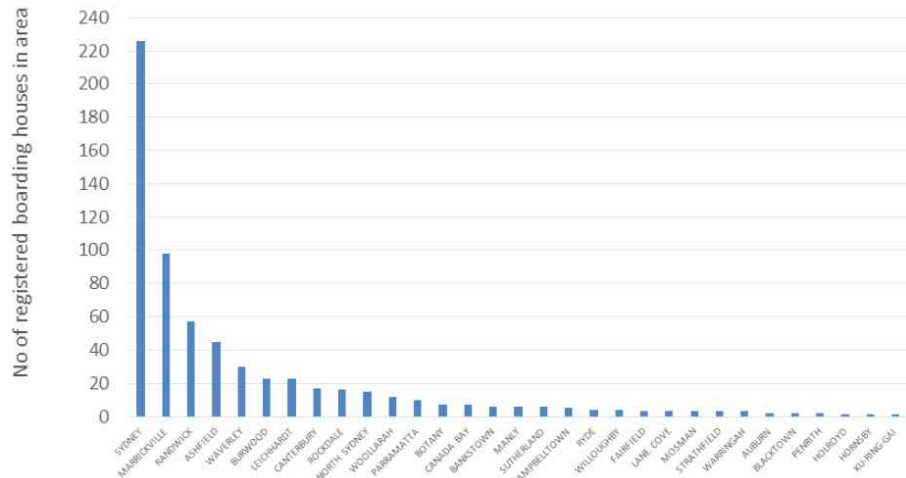
69) 피난 다이어그램에 관한 규정(AS 3745의 Section 3.5 및 Appendix E)에는 다이어그램의 설치 장소, 설치 위치, 규격, 표기 내용, 등에 대한 내용을 명시하고 있음 (Australian Standard, https://evaculife.com.au/as_3745_planning_for_emergencies_in_facilities, 접속일:2017.09.15.)

③ 루밍하우스 실태조사

□ 빅토리아주·사우스웨일즈주 루밍하우스 분포현황

호주 빅토리아주 소비자청에 따르면 2014년 6월 기준 빅토리아주 내 온라인 상으로 등록된 루밍하우스는 총 1,131개로 발표하였다.(Dalton, T. et al, 2015;15) 그러나 주정부는 이보다 더 많은 수의 루밍하우스가 등록되지 않은 것으로 추정하였다. 빅토리아주가 뉴사우스웨일즈주보다 루밍하우스 등록 사례 수가 높은 것으로 파악되었으며 대부분의 루밍하우스가 대도시인 시드니와 멜버른에 집중되어 위치하고 있었다. 시드니가 멜버른 보다 시드니 도심에 집중된 정도 편차가 큰 것으로 파악되었다.

루밍하우스 운영 형태를 살펴보면 60%가 개인 운영자, 나머지 40%는 단체가 운영하고 있다. 단체 운영 중 79%는 영리단체, 21%는 비영리단체로 나타났다. 개인 운영자는 주택 소유주에 의해 고용된 임차인 대표 또는 관리업체에 의해 이루어진다(Dalton, T. et al, 2015;20-21).



[그림 4-14] 뉴사우스웨일즈주 시드니 지역의 등록된 루밍하우스의 분포 현황

출처: Dalton, T. et al,(2015:16), Figure 1. 재인용

2) 캐나다 공동체주거 제도 및 기준: 룸ingat하우스(Rooming House)

① 룸ingat하우스 관리제도 도입 배경

□ 룸ingat하우스에 대한 부정적인 사회인식

1940년대에는 룸ingat하우스 또는 기숙사는 학생, 근로자, 이민자, 신혼부부가 선호하는 주택 유형 중의 하나였다. 제2차 세계대전 이후에는 대형 산업 공장의 근처에 지어진 룸ingat하우스는 근로자들의 숙박시설로 활용되었다. 하지만 1950년대 이후에는 교외 지역의 발달로 인해 중간계층의 주민들은 룸ingat하우스에 거주할 필요가 없어지게 되었다. 그 이후 룸ingat하우스는 주로 학생, 저소득층, 무직자, 등과 같이 선택의 여지가 없는 사람들의 주거시설로 활용되었다. 룸ingat하우스는 학생들에게 임시 주거공간인 반면에, 저소득층에게는 영구 주거시설이었다.⁷⁰⁾

룸ingat하우스는 1940년대에는 선호하는 주거시설이었던 반면에, 1960년대부터는 사회로부터 방치된 주거시설로 전락하게 되어 주거 관련 규정의 적용을 받지 못하였다. 룸ingat하우스의 거주자였던 노먼브라운(Norman Browne)은 룸ingat하우스의 주거환경, 임대료, 임대주와의 관계, 주택법, 등을 조사하여 현재 상황에 대한 보고서를 도시관련단체(Toronto and Metro City Councils, Toronto Star, Ontario Housing Corporation)에 제출하였다. 이에 대한 내용이 언론 매체를 통해서 알려지자 Browne은 Toronto Christian Resource Centre와 같이 룸ingat하우스를 개선할 수 있는 방안을 연구하였다. 또, 1972년 10월 2일에 발생한 룸ingat하우스 화재로 인해 Gig Yun(75)이 사망하게 되면서 토론토 시의회에서는 룸ingat하우스를 위한 기준을 설립할 필요성을 인식하게 되었다.⁷¹⁾

□ 룸ingat하우스 관련 조례 개정과 사례 수 감소

1974년 11월 22일, 토론토 시의회는 룸ingat하우스와 관련된 두 개의 조례를 통과하였다. 하나는 5명이상이 거주하는 룸ingat하우스의 임대주가 허가를 받고 매년 점검을 받도록 하는 내용을 포함하고 있으며, 다른 하나는 화재 보호 및 유지관리에 대한 기준을 제시하는 내용이었다. 하지만, 이는 룸ingat하우스의 수를 감소시키는 원인이 되었다. 조례 통과 3년 후에는 룸ingat하우스의 수가 반 정도 줄어든 것으로 파악된다. 많은 임대주들은 기존

70) Campsie, P. (1994), A Brief History of Rooming Houses in Toronto, 1972-94, pp.1-4.

71) 전계서, pp.1-4.

루밍하우스의 개조에 따르는 비용 발생을 막기 위해 루밍하우스를 개발업자들에게 팔거나 거주자들을 5명 미만으로 줄이기도 하였으며, 일부 임대주들은 루밍하우스를 호화주택으로 개조하기도 하였다.

루밍하우스의 감소에는 개정된 조례뿐만 아니라, 1970년대 중반의 도시개발이 영향을 주기도 하였다. 기존의 루밍하우스가 개조를 통해 1인이 아닌 가족을 위한 주거시설로 변모함에 따라 토론토의 1979년 단위세대가 1976년에 비해 5,000세대 정도 줄어든 것으로 나타난다. 하지만, 1인 가구수가 점점 늘어나는 추세에 따라 이들을 위한 주거시설의 공급이 시급하였지만, 루밍하우스에 대한 부정적인 인식이 여전히 남아있었다.⁷²⁾

1980년대에는 홈리스의 증가가 사회적 문제로 떠오르기 시작했으며, 저렴한 주거시설이 줄어들어 따라 발생된 결과라는 것이 인식되었다. 90 Shuter Street, 319 Dundas East, Street City, Singles Housing Opportunity, 등과 같은 여러 다양한 프로젝트는 루밍하우스의 잠재가능성을 발견하는 계기가 되었다. 하지만, 1989년 12월 23일 Rupert Hotel에서 발생한 화재로 인해 10명이 사망하게 되면서, 화재 안전, 루밍하우스의 허가제도, 임대주 및 거주자의 의무 및 권리에 대한 교육, 등의 필요성에 대해 인식하였다. 그 이후 정부는 루밍하우스 허가제도(Rooming House Licensing Bylaw)를 설립하고, 300세대의 루밍하우스를 공급하는 Rupert Pilot Project를 지원하였다.⁷³⁾

□ 루밍하우스 현황

현재 루밍하우스는 에토비코크(Etobicoke), 토론토(Toronto), 요크(York) 지역에만 운영할 수 있도록 규제하고 있으며 관련 기준을 준수해야 한다. 하지만 루밍하우스 화재사건과 루밍하우스의 불법적 운영과 같은 문제들이 여전히 발생되고 있는 상황이다. 또, 역사를 통해 이어져온 루밍하우스에 관한 부정적인 인식으로 인해 이러한 주거시설이 주변 지역에 끼치는 영향에 대해서 우려하고 있는 실정이다. 캐나다 정부는 2014년부터 루밍하우스에 대한 조사를 실시하고 있다. 2016년 10월까지 총 6회의 공청회를 열었으며, 주요 이해관계자들(주택공급시행자, 시민단체, 학생 대표자, 등)과의 집중 토론, 온라인 여론 조사, 거주자들과의 일대일 면담을 실시하였다. 그 결과 다음과 같이 이슈를 도출하였다.⁷⁴⁾

72) 전계서, pp.4-6.

73) 전계서, pp.12-24. 관련 내용 요약

74) Public Interest Strategy & Communications, City of Toronto Proposed Regulatory and Licensing Strategy for Multi-Tenant Houses: Public Consultation Report

캐나다 루밍하우스 관련 현안 도출 결과

- 거주실(Dwelling Room), 루밍하우스(Multi-tenant House)에 대한 정의는 명확하지만, 교육 자료 제공을 통해 용어와 관련된 문제를 개선
- 루밍하우스 거주실 개수를 7개로 제한하는 규정은 전체 규모에 대한 정보를 기반으로 다시 설정할 필요가 있음
- 강력한 집행체제를 통해 루밍하우스의 규정을 관리
- 루밍하우스 임대현상 문제와
- 저비용 주택 필요성에 대한 사회적 합의 필요

출처: Public Interest Strategy & Communications, City of Toronto Proposed Regulatory and Licensing Strategy for Multi-Tenant Houses: Public Consultation Report, p.14

② 룸하우스 제도 및 기준⁷⁵⁾

□ 토론토의 룸하우스 구역 지정

토론토는 룸하우스를 지정된 구역 내에만 설치할 수 있으며, 이를 A1, B1, B2, B3, C1 구역으로 구분하고 있다. 룸하우스의 계획기준(City of Toronto Zoning By-law 569-2013)은 구역별로 다르게 적용된다. 룸하우스 설치 가능한 지역은 아래 그림과 같이 구분된다.



[그림 4-15] 토론토에서 룸하우스 운영이 가능한 지역 색인

출처: City of Toronto Zoning By-law 569-2013, Ch. 150 Specific Use Regulations, 150.25 Rooming House

□ 토론토의 룸하우스 구역별 계획기준

거주실(dwelling room)은 사람의 거주가 가능한 공간으로 조리시설 및 위생시설의 설치가 가능하나, 두 가지를 한 공간에 설치할 수 없다. 호텔 및 게스트하우스내의 실, 단위세대 내의 실, 화장실, 주방, 면적10㎡미만인 창문이 없는 창고, 등은 제외된다. 단위세대(dwelling unit)은 한 가구가 거주하는 공간으로 한 명 또는 가족이 거주할 수 있다. 한

75) City of Toronto Zoning By-law 569-2013, Ch. 150 Specific Use Regulations, 150.25 Rooming House(www.toronto.ca/zoning/bylaw_amendments/ZBL_NewProvision_Chapter150_25.htm, 접속일: 2017.12.24.)

개 이상의 실을 포함하며, 실이 2개 이상인 경우, 가구 구성원만이 사용할 수 있는 위생 시설 및 주방시설을 모두 설치해야 한다.

구역 A의 루밍하우스는 3명 이상의 거주자가 별도의 거주실에 거주하는 유형의 주거시설을 지칭한다. 각 실 내에는 조리시설 및 위생시설의 설치가 가능하나, 두 가지를 동시에 설치할 수 없다. 루밍하우스 내에는 하나의 단위세대를 설치하는 것이 가능하다. 그룹홈, 거주 보호서, 양로원, 퇴직자 수용 시설, 노인시설, 종교관련 주거시설, 기숙사, 민박숙소, 호텔은 제외된다. 대지 조건은 루밍하우스가 위치한 대지 면적이 460㎡ 이상이어야 하며, 건물 앞면의 대지경계선으로부터 12미터 이상 이격되어야 한다. 75㎡ 이상의 조경을 건물의 옆 또는 뒤에 설치해야 한다. 또, 주변 루밍하우스 또는 그룹홈의 대지로부터 최소 300미터 이상 떨어져 있어야 한다. 건물 조건은 기존의 단독 주택 건물이어야 하며, 거주자당 실내 바닥 면적이 23㎡ 이상인 건물이어야 한다. 해당 건물은 임대주의 주 거주지이어야 하며, 거주자가 10명을 초과해서는 안 된다. 주차대수의 경우, 임대주 한명 당 한 대를 설치하고 임차인 2명당 한 대를 설치해야 한다.

구역 B(B1, B2, B3)의 루밍하우스는 A구역과 동일하다. 대지 조건은 3개 이상의 거주실이 설치된 루밍하우스의 경우, 3개의 실 마다 1대 이상의 주차대수를 설치해야 한다. 건물 조건은 B1·B2 구역의 경우 루밍하우스는 기존의 단독 또는 연속 주택 건물이어야 하며, 준공한지 5년 이상인 건물이어야 한다. 한명이 거주하는 경우, 실내 바닥 면적이 9㎡ 이상이어야 하며, 2명 이상이 거주하는 경우, 실내 바닥 면적이 거주자당 7㎡ 이상이어야 한다. 주방시설이 거주실 안에 설치된 경우, 4㎡ 이상의 면적을 추가적으로 확보해야 한다. 루밍하우스 내의 단위세대 실내 바닥 면적이 33㎡ 이상이어야 한다. B3 구역은 아파트의 용도로 지어진 건물 내에 루밍하우스를 설치하는 것이 제한된다. 공용시설은 B1·B2 구역에서 루밍하우스 내의 화장실에는 변기, 세면대, 욕조 또는 샤워부스가 있어야 하며, 6명 당 한 개 이상의 화장실을 설치해야 한다. 또한, 양쪽으로 분리된 이호연립 주택(Semi-detached House)을 루밍하우스로 개조한 경우, 한쪽을 루밍하우스 외의 용도로 사용 가능하다. 최대 거주실 개수는 단위세대 내 실을 제외하였을 때 B1 구역은 6개, B2 구역은 12개, B3 구역은 25개로 제한하고 있다.

구역C의 루밍하우스는 2명 이상의 거주자가 별도의 거주실에 거주하는 유형의 주거시설을 지칭한다. 각 실 내에는 조리시설 및 위생시설의 설치가 가능하나, 두 가지를 동시에 설치할 수 없다. 루밍하우스 내에는 하나의 단위세대를 설치하는 것이 가능하다. 그룹홈, 거주 보호서, 양로원, 퇴직자 수용 시설, 노인시설, 종교관련 주거시설, 기숙사, 민박숙소, 호텔은 제외된다.

구역C의 룸링하우스 대지조건은 주변 룸링하우스, 그룹홈, 보호소의 대지로부터 최소 300미터 이상 떨어져 있어야 한다. 3개의 실 마다 1대 이상의 주차대수를 설치해야 한다. 건물조건은 기존의 단독 주택, 이호연립주택, 또는 연립주택(duplex house) 건물이어야 한다. 거주실이 3개 이상인 경우, 실내 바닥 면적이 41㎡이상이어야 하며, 3개를 초과하는 경우, 초과하는 거주실의 개수마다 7㎡이상의 실내 바닥 면적을 설치해야 한다. 룸링하우스의 건물은 다른 용도의 시설을 포함하는 것이 불가하며 거주자 수는 10명 이하로 제한하고 있다.

□ 토론토의 지역별 룸링하우스 계획기준 비교

[표 4-9] 에토비코크, 토론토, 요크 지역의 룸링하우스 계획기준 비교

구분	에토비코크	토론토	요크
최소 거주인원	3명	3명	3명
룸링하우스 운영이 가능한 구역	에토비코크(군구): R4, R5, CN, CL, CG 뉴토론토: R3, R4, C 미미코: R3, R4, C 롱브랜치: RMA & C-1	R2, R3, R4, R4A, RA, CR, MCR, Q RA, CR, MCR, Q 구역은 최대 실의 개수를 제외한 아래 나머지 기준을 적용하지 않음	RM1, RM2
최대 거주인원 또는 최대 실의 개수	최대 거주인원 10명	최대 거주 실의 개수 R2: 6개 R3(중심지 외부): 6개 R3(중심지): 12개 R4, R4A: 12개 RA, CR, MCR, Q: 25개	최대 거주인원 10명
주거 유형	단독주택 (룸링하우스의 용도로만 사용)	단독주택 또는 연속주택 (룸링하우스 용도로만 사용) 준공한지 5년 이상	단독주택, 연속주택, 또는 듀플렉스 (룸링하우스의 용도로만 사용)
최소 대지면적	460㎡이상	해당없음	해당없음
전면 이격 거리	12m이상	해당없음	해당없음
최소 조경면적	75㎡이상 (옆 또는 후면)	해당없음	해당없음
임대주 거주여부	임대주 거주 필수	해당없음	해당없음
룸링하우스 및 실의 바닥면적	전체 바닥면적: 거주자당 23㎡ 이상	실 바닥면적: 1인의 경우 9㎡이상, 2인 이상의 경우 거주자당 7㎡이상 실의 면적이 13㎡인 경우, 주방시설을 설치할 수 없음 개인화장실에 바로 접근할 수 없어야 함 거주자 6명당 1개 이상의 화장실 설치	전체 바닥면적: 실이 3개 인 경우, 41㎡이상 (추가 실마다 7㎡이상 증가)

출처: Chief Planner and Executive Director, City Planning (2009), Approach for Proposed Zoning Regulations for Rooming Houses, p.15. 재인용

4. 시사점

□ 거주계층에 따른 맞춤형 접근

거주계층의 생활특성에 따라 국가별로 다른 접근 방식을 보이고 있다. 미국 제도는 취약 계층을 대상으로 하고 있으며 정부 정책에 따라 SRO 개수를 늘리기보다 지속적으로 운영하여 거주자의 생활여건을 보호할 수 있도록 관리하고 있다. 캐나다의 경우, 루밍하우스는 주로 학생들의 주거시설로 활용되고 있지만 기존에 형성된 루밍하우스에 대한 부정적인 고정관념이 오랜 기간 이어져 왔기 때문에 루밍하우스가 위치한 지역에 대한 부정적인 영향과 우려가 존재하였다. 결국 에토비코크, 토론토, 요크 지역에만 루밍하우스를 운영할 수 있도록 제한하고 있고, 설치 위치에 따라 규정을 다르게 제시하고 있다. 따라서 거주 대상자의 생활특성 외에도 사회적 인식을 바탕으로 관리 제도를 마련하고 그 과정에서 다양한 접근 방식이 나타날 수 있다.

□ 관리제도의 집행과 모니터링에 대한 중요성 인식

국의 사례는 대부분 제시된 규정의 준수 및 허가 취득 여부에 대한 관리가 부족한 실정이다. 이러한 문제는 영국 HMO의 통계조사와 캐나다 루밍하우스의 실태조사에 나타난다. 호주 루밍하우스는 생활여건의 개선, 주거시설의 공급 부족과 같은 사회 문제가 여전히 해결되지 않았다는 불만이 있다. 무엇보다도 캐나다 루밍하우스의 화재사건이 빈번하게 발생하고 있어 관련 제도의 집행 현황과 모니터링이 지속적으로 필요하다.

□ 공동체주거의 계획기준 설정

캐나다와 호주 루밍하우스는 기존 주택을 개조하는 경우가 많기 때문에, SRO 및 HMO와 같이 세부적인 지침의 제시에 한계가 있다. 다만, 호주 루밍하우스는 화재 발생이 사회적으로 큰 파장이 있었기 때문에 화재 안전 기준 내용을 구체적으로 제시하였다. 캐나다에서는 루밍하우스의 입지와 건물의 특성을 고려하여 지역 세부구역에 따라 계획기준을 다르게 제시하고 있다. 그러나 구역에 따라 제시하고 있는 계획기준이 생활여건의 개선에 기여하지 못한다는 의견이 제기되고 있다. 따라서 각 지역이 가지고 있는 물리적·사회적 특성 파악이 선행될 필요가 있다. 또한, 계획기준에 명시된 주요 용어의 명확한 전달을 유도할 수 있는 방안이 필요하다.

제5장 지역맞춤형 공동체주거 조성 및 제도 개선 방안

1. 지역맞춤형 공동체주거 조성 방안
 2. 지역맞춤형 공동체주거 조성을 위한 제도 개선 사항
-

1. 지역맞춤형 공동체주거 조성 방안

1) 지역맞춤형 조성 방향

① 물리적 환경

□ 지역 구분

지역맞춤형 조성 방안 제안을 위한 지역 구분은 교통편의성이 높은 역세권 지역, 대학가 지역, 도시 내 쇠퇴지역 세 가지로 구분한다.⁷⁶⁾ 셰어하우스 실태조사 결과를 바탕으로 지역분포, 사례별 특성을 살펴본 결과 역세권과 대학가 지역에 다수 분포하였다. 온라인 플랫폼을 통해 구축한 셰어하우스 목록과 자료를 분석한 결과, 셰어하우스 위치는 역세권 지역의 경우 인근 지하철역까지 평균 도보 15-20분 거리 또는 반경 1km 이내에 해당한다. 특히, 역세권은 주거비가 높고 상권이 밀집되어 있어 직장인이나 학생 수요가 많

76) 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에서는 역세권을 철도역과 주변지역으로, 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」에서는 지하철이 2개 이상 교차하는 역 승강장으로부터 250m 이내로 정의하고 있다. 본 연구에서는 역세권 지역의 범위를 확대하여 법적 범위인 상업지역과 인접한 일반주거지역까지 포함한다.

다. 대학가 지역의 경우 인근 대학교까지 0.5-0.7km 이내에 위치한다. 역세권 지역과 대학가 지역이 일부 사례에서 중복되는 경우도 있으나 대학가 지역의 경우 지하철역보다는 버스정류장 또는 대학교와 인접하므로 별도의 지역으로 구분하였다. 셰어하우스는 대학가 지역에 위치한 사례 비율이 높다.

쇠퇴지역의 셰어하우스는 창업과 같은 목적과 주거비 절감을 위해 셰어하우스를 이용하는 경우로 소수 사례가 있으나 앞으로는 창업공간과 주거공간이 복합되어 확대될 가능성이 있다. 국외에서는 코워킹스페이스(co-workinig)가 확대되면서 주거에 대한 고민과 함께 코리빙(co-living) 개념 또한 확산되었는데 두 공간을 동일 건물에 조성하는 것이다. 국내에서도 이러한 개념을 사용한 사례들이 등장하고 있다.⁷⁷⁾

[표 5-1] 지역구분에 따른 대상지 예시

지역구분	역세권 지역	대학가 지역	쇠퇴지역
특성	지하철역과 인접한 상업지역 및 주거지역	대학교와 인접한 상업지역 및 주거지역	구도심, 번화가 등 노후 건축물이 밀집한 지역, 노후주거지역
사례	서울 대림역, 구로역, 신도림역, 여의나루역, 발산역, 서초역, 몽촌토성역, 대청역, 천호역, 청량리역 등	서울대, 홍익대, 숭실대, 연세대, 고려대, 중앙대, 이화여대, 세종대, 건국대, 서울시립대, 한양대, 서울교대, 동국대, 숙명여대 등	-
인천	캠퍼스타운역, 인하대역, 운서역, 주안역, 굴포천역, 청라국제도시역, 영종역	인하대, 인천대, 경인교대	-
대전	-	충남대	유성구 공동
광주	-	전남대	-
부산	남산역, 온천장역, 부산대역, 부산외대역, 중산역	부산외대, 부산대	금정구 서동
대구	하양역(경산), 상인역	대구가톨릭대, 계명대, 경북대, 영남대	

출처: 컴앤스테이 홈페이지(<https://www.thecomenstay.com/brand>) 셰어하우스 검색 결과를 바탕으로 연구자 작성

□ 지역별 물리적 특성과 수요계층 고려

• 역세권 셰어하우스

교통편의성이 높은 지역(역세권)은 도보로 지하철역, 버스정류장을 이용할 수 있는 대중교통 접근이 용이한 지역으로 학생, 직장인(사회초년생) 수요가 높다. 이 지역은 서울, 경기, 인천 등 다수의 사례가 해당된다. 강남역 주변에 위치한 셰어하우스 하품, 바다쉐

77) 국내에서는 대표적인 사례로 '로컬스티치'를 들 수 있다.(<http://localstitch.kr>)

어하우스, 선릉역·역삼역과 인접한 루온하우스가 이에 해당한다.⁷⁸⁾ 그밖에 부산 송스빌 셰어하우스 양산점은 부산2호선 증산역과 인접한 아파트단지의 한 세대로 물금택지 개발지구와 인접한 양산 신도시 일대에 위치한다.

- 대학가 셰어하우스

대학가 지역은 대학생, 대학원생, 교환학생의 재학생과 졸업 후 취업준비생이 수요계층이다. 이 지역의 셰어하우스는 대학교 통학시간을 줄이고 대학교 시설(취업센터, 도서관 등) 이용이 편리하면서 시세대비 낮은 주거비를 충족할 수 있는 조건에 부합한다. 셰어하우스 초기부터 시작하였던 ‘우주(WOOZOO)’를 포함하여 ‘코티에이블(CO.T.ABLE)’, ‘만인의꿈’ 등 다수의 사례가 해당한다. ‘우주’는 가장 많은 셰어하우스 수를 보유하고 있으며 지역 상권과 연계한 서비스를 제공하고 있다. ‘코티에이블’은 신촌캠퍼스, 관악캠퍼스 등 대학교 중심으로 ‘캠퍼스 글로벌 셰어하우스’를 내세우고 있다. 광주 셰어하우스 공명은 전남대학교 광주캠퍼스를 중심으로 운영하고 있다.

- 창업 셰어하우스

쇠퇴지역은 구도심 지역 또는 근린생활시설, 주택 등 노후 건축물이 밀집되어 있는 지역이다. 이 지역은 취미나 유사 직업군을 중심으로 입주자가 구성된 경우도 있으며 역세권, 대학가와 같은 입지 조건보다는 입주자 구성을 위주로 조성된다. 입주자는 예술인, 음악인, 디자인 등 다양하며 청년 창업이나 쇠퇴지역 활성화 사업과 연계하여 조성된다. 대전 꿈꿀통 셰어하우스는 청년 창업공간을 중심으로 셰어하우스로 확장된 사례이다.

[표 5-2] 지역별 셰어하우스 사례

구분	역세권 셰어하우스	대학가 셰어하우스	창업 셰어하우스
사례	송스빌	셰어하우스 공명	꿈꿀통
위치	경남 양산시 물금읍	광주 북구 용봉동	대전 유성구 어은동 일대
특성	증산역(부산2호선) 물금택지개발지구 인접	전남대 0.6~0.7km 반경 내 도보 5~10분 거리	청년 창업공간 (주)윙윙을 중심으로 마을기업, 지역 사업과 연계 공공청사, 상업지역, 공원 인접
주택 유형	아파트	단독주택 오피스텔	단독주택
용도 지역	전용주거지역	제1종일반주거지역 제3종일반주거지역 준주거지역	제2종일반주거지역 제3종일반주거지역

출처: 현장답사 및 관계자 인터뷰 내용을 바탕으로 연구자 작성

78) 셰어하우스가 위치한 지역에 따라 수요계층이 전적으로 구분되는 것은 아니다. 예를 들어 바다 셰어하우스의 경우 입주자 계층은 학생·직장인·기타 넓은 범위인 반면 루온하우스는 직장인 위주로 운영되고 있다. 지역과 수요계층의 구분은 앞서 3장에서 조사한 1차 실태조사 결과를 바탕으로 유형과 조성 가이드 마련을 위한 것이다.

② 주거 공간

□ 주택유형에 따른 공간구성

앞서 3장에서 살펴본 세어하우스의 용도별 현황에서는 아파트와 다세대주택이 가장 높은 비율을 차지한다. 2017년 기준 1년 동안 다세대주택 사례가 급증하였다. 이러한 경향은 세어하우스 전용으로 신축하는 것 보다 기존의 주택 구조를 세어하우스로 활용하고 있음을 보여준다. 기존 주택을 세어하우스로 이용 시 건축물의 기능향상을 위한 대수선 또는 일부 증축하는 리모델링이 이루어지는 경우보다 경미한 수선에 그치는 경우가 많다. 아파트는 기존 구조에서 변경 없이 그대로 사용하는 경우가 많으며 아파트단지-건물-단위세대와 같이 범위에 따라 기본 방범시설이 갖추어져 있다. 부대복리시설, 외부공간이 있고 전용주차지역에 위치한다는 점에서 다른 주택유형과 차이가 있다. 단독주택, 다가구·다세대주택은 기존 주택 구조를 개조(리모델링)하여 사용하며 최근 해당 사례가 증가하고 있다. 그밖에 숙박시설, 고시원 등 전체 건물을 리모델링하여 세어하우스로 사용하는 사례도 있다.

※ 주택유형별 공간 재구성 사례

• 주택유형

단독주택(연와)

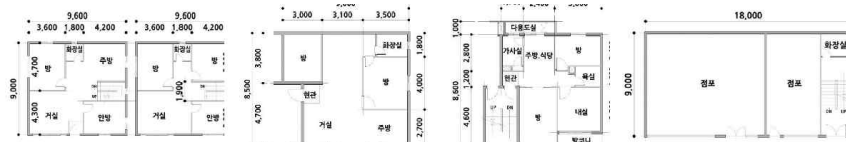
다가구(조적)

다세대주택(RC)

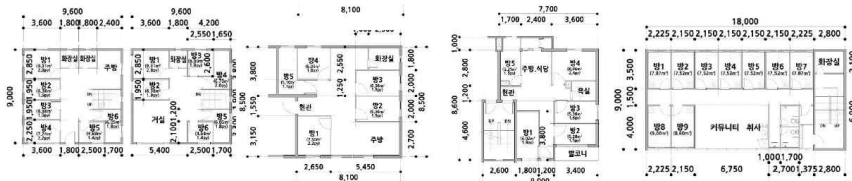
근린생활시설



• 변경 전 평면도



• 변경 후 평면도(세어하우스)



출처: 서울시사회주택중립지원센터, 서울시 리모델링형 사회주택 설계안 가이드라인 연구, 발표자료, p.38

□ 개인공간 및 공용공간의 구분

국내 셰어하우스는 2인실 이상의 다인실 사례가 많은 것이 특징이다. 국외 사례는 1인실의 개인 침실이 확보되고 그 외 공간을 공유하는 형태가 다수이며 2인 이상의 다인실은 게스트하우스와 같은 단기 숙박시설에서 제공된다. 개인공간의 확보가 중요한 것은 다인실의 경우 임시거처로의 기능인 경우가 많기 때문이다. 현재 국내의 셰어하우스는 운영관리 기반이 형성되고 있는 과도기적 단계로 거주 기능보다는 임시거처(단기거주) 성격을 보이고 있다.

한편, 국내에서 다인실 비율이 높은 것은 주거비에서 기인한다. 침실이 1인실 또는 다인실(2인실 이상)로 침실 사용형태에 따라 임대료에 차이를 두고 있기 때문이다. 1인실의 경우 침실을 제외한 현관, 거실, 부엌, 발코니, 현관의 내부 공간은 공용 공간이 되고, 다인실의 경우 침대를 제외한 방 내부부터 공용 공간이 된다. 다만, 기존 주택구조에서 침실 수나 사용형태는 조정이 가능하나 화장실·욕실은 입주자 수 대비 적정 시설마련에 제한이 있다. 기존 주택 구조를 개조하여 사용하는 경우 세면대, 변기, 샤워실, 욕조를 구분하여 이용 효율을 높이하고자 하는 경우도 있다. 기존 주택 구조를 유지하는 경우 새로운 계획 보다는 사용방식에 따른 시설 지원과 적정 공간의 확보가 필요하다. 이를 위해서는 관련 기준을 마련하는 것과 기준의 적용 여부를 관리하는 것이 병행되어야 한다.

※ 소규모 셰어하우스의 개인공간과 공용공간 조성 사례(일본, 신축)

- Share House LT Josai (Naruse Inokuma Architects)
 - 공동생활에 대한 관심은 일본에서 매우 높은 편이며 특히 젊은 세대들에게 실제로 주택을 매매하는 방식 이외에 주거공간을 마련할 수 있다는 점에서 특별한 생활방식이 아닌 보편적인 생활방식으로 인식되고 있음
 - 이 셰어하우스는 신축 사례로 방(침실)은 총 13개이며 중층 포함 3층으로 설계됨
 - 층별 공동공간(거실, 부엌, 주방, 화장실, 욕실)의 구성은 보이드, 중층구조로 인해 조금씩 차이가 있음



그림 및 내용 출처: <http://www.narukuma.com>(접속일: 2018.2.21.)

2) 지역맞춤형 운영관리 방안

□ 운영방식

셰어하우스 조성 및 운영 관계자는 입주자, 셰어하우스 운영관리를 담당하는 운영자(전문 운영조직, 사업자), 셰어하우스로 사용되는 주택(세대, 가구 단위) 소유자로 구분할 수 있다. 입주자는 대학교 캠퍼스 지역의 대학생, 역세권 인근의 사회초년생을 포함한 직장인, 외국인 전용, 여성 전용 등 셰어하우스 입주조건이나 특성에 따라 다르다. 운영자는 개인, 협동조합, 주식회사, 대기업 등 다양하며 WOOZOO(58개 지점), 바다 셰어하우스(26개 지점), 보더리스 하우스(26개 지점), CO.T ABLE(14개 지점)이 있다.⁷⁹⁾ 주택소유자는 집주인으로 셰어하우스로 사용되는 주택(세대, 가구 단위) 임대인이다.

셰어하우스 운영방식은 주택소유자 직영, 전문 운영자 위탁운영, 전대차 방식이 있다. 주택소유자가 직접 운영하는 방식은 주택소유자가 입주자 모집 및 계약, 셰어하우스 운영 및 관리 등을 전담하는 방식이다. 위탁운영 방식은 주택소유자는 입주자와 임대계약을 하고 입주자 모집 및 상담, 셰어하우스 운영 및 관리는 전문 운영자에게 위탁하는 방식이다. 전대차 방식은 주택소유자는 전문 운영자에게 셰어하우스로 사용할 주택을 임대하고 운영자는 입주자에게 다시 임대하는 방식으로 입주자 관리를 포함한 셰어하우스 관리를 전문 운영자가 전담하는 방식이다. 현재 지점 수가 적은 곳은 소규모 운영업체나 주택소유자가 운영사로부터 컨설팅을 받아서 직접 운영하고 셰어하우스 지점 수가 많은 운영업체는 위탁운영방식과 전대차 운영방식을 병행하는 것으로 파악되었다.

□ 운영방식에 따른 관계자 역할분담

국내에서는 셰어하우스의 수가 증가하고는 있으나 기간이 짧고 실태파악이 면밀하게 이루어진 상황은 아니다. 또한, 민간시장에서 하나의 주거모델로 인식되거나 셰어하우스 운영체계가 정착되기 보다는 시행착오를 겪으면서 정착해가는 과도기 단계로 볼 수 있다. 따라서 공공 부문에서는 셰어하우스 조성 및 운영에서 이러나는 실질적인 문제점을 파악하고 관계자의 역할분담과 지원제도 마련이 필요하다. 예를 들어, 입주자의 입장에서 계약, 주택상태, 생활규약, 운영관리를 확인해야 한다. 운영업체는 계약, 입주자 상담 및 생활 전반의 관리 등을 전담한다. 그러나 현재까지는 셰어하우스 관계자인 입주자, 운영자, 주택소유자 간의 역할 분담, 문제 발생 시 책임소재에 대한 명확한 안내가 법적 근거가 부재한 상황이며 지원 제도도 미흡한 실정이다.

79) 온라인 플랫폼 '킴앤스테이', '셰어킴'의 셰어하우스 운영사별 지점 수 참조(2018.02.기준)

※ 셰어하우스의 운영관리를 위한 관계자의 역할 예시

[표 5-3] 개업 준비에서 퇴거 절차까지 주택 소유자와 운영관리 사업자와의 역할 분담

단계	내용	자주방식	위탁방식	서비스방식
계약주체	임주자와의 계약당사자			
공실리스크	공실리스크를 감당하는 자	주택소유자	주택소유자	운영관리사업자
수선의무	임주자에 대한 수선의무를 감당하는 자			
준비	운영관리방식의 검토·결정	주택 소유자	주택 소유자	주택 소유자
	사업기획(임주자 결정, 임대료 설정, 수선계획 등)	주택소유자(전문가 등의 컨설턴트 가능)	주택소유자, 운영관리사업자	운영관리사업자 (개수공사는 주택소유자의 승낙이 필요)
	운영 관리 사업자와의 역할 분담의 검토·결정	-	주택 소유자, 운영 관리 사업자	주택 소유자, 운영 관리 사업자
	개수공사, 가구가전 등의 준비		주택 소유자 또는 운영 관리 사업자	주택 소유자 또는 운영 관리 사업자
	공사완료의 검토 등	주택소유자 (전문가 등의 컨설턴트와 시공업자 등의 외주가 가능)	(운영관리수탁계약의 계약내용 등에 따름)	(서비스 계약의 계약내용 등에 따름)
	계약서, 생활 규칙 등의 각종 서류 준비		운영관리사업자 (주택소유자의 의향 반영)	운영관리사업자
임주자모집 (또는 재모집)	임주자 모집 방법의 검토	주택소유자 (전문가 등의 컨설턴트 가능)	운영 관리 사업자	운영 관리 사업자
	임주자 모집	주택소유자 (모집사이트의 활용 가능)		
입주중의 관리	집세 공익비 등의 수금, 입금 확인		주택소유자 또는 운영관리사업자 (운영관리수탁 계약의 내용 등에 따름)	운영관리 사업자
	임대차 계약의 갱신이나 재계약 절차			
	건물의 유지 관리	주택 소유자		
	긴급이나 재난 발생 시 대응		운영관리사업자 (주택소유자가 대응을 필요로 하는 경우가 있음)	운영관리 사업자 (주택소유자가 대응을 필요로 하는 경우가 있음)
	청소, 순회	주택소유자 (청소사업자 외주 가능)		
	소모품 등의 보충		운영관리 사업자	운영관리 사업자
	임주자 대응 카페 관리	주택 소유자		
	인근 주민 등의 대응			
퇴실 수순	퇴실시의 현지 점검		운영관리 사업자	
	원상복구비용 등의 정산	주택소유자		운영관리 사업자
	열쇠 반납 후 비밀번호 설정 변경		주택소유자 (운영관리사업자가 대행할 경우가 있음)	

출처: 국토교통부(2017a), “シェアハウスガイドブック”, p.6. 번역 후 재편집

2. 지역맞춤형 공동체주거 조성을 위한 제도 개선 방안

1) 주거개념의 재정립

□ 공동체주거를 포함한 주거 개념의 재정의

국내에서 조성된 공동체주거 사례는 국외와는 등장배경과 맥락이 다르고 국내에서는 일반적인 주거모델은 아니지만 주거방식과 행위가 다양해지고 있음을 보여준다. 장래 인구추계 결과, 실제로 가구원수는 감소하고 있고 향후 1-2인의 소규모 가구구성 비율이 높아질 것으로 예측하고 있다. 또한, 가족의 개념도 전통적인 혈연기반에서 비혈연 관계, 사회적 가족과 같이 다양한 형태로 나타나고 있다. 가구구성과 가족개념의 변화는 주거의 개념, 기준, 계획과도 밀접한 관련이 있다. 그러나 현행법에서 명시하고 있는 주택의 정의와 관점은 이러한 변화에 대응하지 못하고 있다. 「주거기본법」 제3조(주거정책의 기본원칙) 8항의 ‘저출산·고령화, 생활양식 다양화 등 장기적인 사회적·경제적 변화에 선제적으로 대응할 것’이라는 원칙이 근간이 되고 있음에도 불구하고 주택의 개념은 협소한 의미를 보여주고 있다. 예를 들면, 「주택법」 등에서의 주택에 대한 개념 정의를 기간에 관계없이 독립 혹은 공동의 주거 생활을 할 수 있는 건축물 및 그 부속토지로 조정하는 것과 같이 다양한 주거방식과 행위를 포괄할 수 있도록 재정의가 필요하다.

□ 사회적 관계에 의해 형성된 가족 구성원을 위한 ‘최저주거기준’의 개정

기존의 최저주거기준은 가구구성이 혈연에 의한 가족구성원을 중심으로 최소주거면적 및 용도별 실의 개수를 제시하고 있다. 이는 사회 전반에서 가족 개념이 혈연을 기반으로 하고 있는 것을 전제로 인식되고 있기 때문이다. 세어하우스와 같은 가구구성은 1인 가구가 증가하고 가구원수가 감소하면서 가족을 중심으로 구성된 가구 외에도 목적에 따라 사회적 관계 하에 구성되는 가구로 볼 수 있다. 이외에도 육아, 교육 등 목적에 따라 세대 단위로 주거공동체가 형성된다. 이렇게 형성된 가구 또한 지속적으로 유지되기 보다는 유동성이 있다. 최저주거기준은 이러한 변화를 반영하여 양질의 주거환경 조성과 관리를 유도할 필요가 있다. 특히, 주택의 기본 평면 구성에서 공동체주거는 1인가구, 비혈연 관계의 가구구성과 같은 다양한 주거 방식과 행위를 포함하면서 기존 주택의 공간 구성과는 다른 관점에서 접근할 필요가 있기 때문이다. 가구구조의 변화에 대응하는 사회적 구성 관점에서의 최저주거기준 마련이 필요하다.

2) 전용공간 및 공유공간 개념을 반영한 주거기준 마련

□ 공동체주거 특성을 감안한 전용공간 및 공유공간을 구분한 ‘최저주거기준’

최저주거기준은 전용공간과 공유공간으로 구분하여 검토하였다. 전용공간은 1인당 개인실 면적의 합계, 공유공간은 생활공간과 지원공간의 합계로 하여 기준 면적을 구분한다. 개인실(침실)은 침대, 책상, 옷장이 있으며 기능적으로 양호한 내부 동선을 확보할 수 있도록 6㎡/인, 생활공간 중 위생시설은 세면기, 대변기, 샤워부스 설치를 위해 3㎡/5인으로 제한하였다. 취사시설은 가열대, 개수대, 선반, 냉장고를 필요시설로 했을 때 3㎡/5인, 지원공간 중 여가시설은 유사사례를 참고하여 6㎡/5인으로 제시하였다.

공동체주거의 입주자들의 거주 질을 높이기 위해서는 전용공간에서 필요시설에 대한 최소면적기준이외에도 여가시설과 같은 공유 공간의 적정 규모가 확보되어야 한다. 쾌적한 공유공간을 확보하기 위해서는 전용공간 대비 공유공간의 비율 규정도 요구된다. 국외 사례, 국내 사회주택 사례를 토대로 비교하였을 때 전용공간의 최소 30%이상으로 공유공간을 확보하는 것이 적절하다고 판단하였다. 30%로 설정 시 5인 기준의 전용공간은 30㎡, 공유공간은 12㎡(위생시설3㎡+취사시설3㎡+여가시설6㎡)의 최소시설을 설치할 수 있으며 35%, 40%, 50%로 공유공간 비율이 높아질수록 다양한 프로그램과 활용방안이 제안될 수 있다.

[표 5-4] 최저주거기준의 개정(안)

혈연적 구성				사회적 구성		
가구원 수 (인)	표준 가구구성	실(방) 구성	주거면적 (㎡)	수용인원	실(방) 구성	주거면적 (㎡)
1	1인 가구	1 K	14	5인	5 LS	46
2	부부	1 DK	26			
3	부부+자녀1	2 DK	36	10인	5 LS x 2set	92
4	부부+자녀2	3 DK	43			
5	부부+자녀3	3 DK	46	20인	5 LS x 4set	184
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55			

출처: 연구진 작성

L : 공동체주거의 생활공간으로 위생시설, 취사시설이 포함된 공간을 의미함

S : 공동체주거의 지원공간으로 여가시설, 관리시설이 포함된 공간을 의미함

공동체주거 최소면적 산출근거(이순석 외, 2016)

개인방 : 6㎡/1인(침대, 옷장, 책상 등)

위생시설 : 3㎡/5인(1Set), 5인 초과시 1Set+1개/3인 샤워실 (10인 초과시 층별 분리)

취사시설 : 3㎡/5인(1Set)

여가시설 : 6㎡/5인(1Set)+ α

개인방 대비 LS 공간 최소 비율 : 30%이상 확보

3) 공동체주거 조성 관련 범용 가이드라인 수립

□ 거주인원과 규모를 반영한 가이드라인 마련

공동체주거 사례별 여건 차이가 매우 크기 때문에 일관된 맥락이나 틀에서 법규를 적용할 수 있는 기준이나 가이드라인이 필요하다. 수용인원(가구원수)이나 주거 규모를 바탕으로 한 일관된 기준이 필요하다. 이는 최소한의 주거 질 확보를 위한 밀도의 관리 수단으로 인원수에 따른 면적기준, 인원수에 따른 시설의 설치기준, 전체 주거 규모에 따른 적용 기준을 적용할 수 있다.

본 연구에서는 앞서 살펴본 일본의 세어하우스 관련 지원제도 변화, 영국의 HMO, 호주와 캐나다 루밍 하우스 사례와 국내 사회주택 사례를 바탕으로 국내에 보급된 주택의 평균 규모를 함께 고려하였다. 기준이 되는 인원과 주택규모는 5인(46㎡)으로, 규모 및 입주인원이 증가함에 따라 단계별로 용도와 시설기준을 제시할 수 있도록 소규모, 중규모, 대규모로 구분하여 제안하였다. 다만, 부엌 및 식당, 화장실과 같은 위생시설의 설치, 채광환기를 위한 창과 같은 내부의 시설 및 공간의 구성, 최소한의 주거환경 확보를 위한 상세 조건은 포함하지 않았으며 공용공간의 비율을 바탕으로 제시되어야 할 것이다.

□ 공동체주거 조성 가이드라인(안)

위 내용을 바탕으로 규모, 건축물 용도(주택유형), 최소 시설기준에 포함되어야 하는 공유 공간 비율, 경계벽 및 바닥구조, 대피 공간, 피난통로 유효 폭, 소방시설·창문·마감재료 등의 기준을 제시한 가이드라인(안)을 제시하면 다음과 같다.

5인 이하의 공동체주거는 기존의 주택 유형에서 비교적 용이하게 조성할 수 있는 시설이므로 건축물 용도를 제한하지 않고 기존의 주택건설기준 항목 중 일부로 개인실 간 경계벽, 바닥구조는 차음성능만을 확보하도록 최소 기준을 적용할 수 있다.

10인 이하의 공동체주거는 건축물 용도를 단독주택, 다중주택으로 조성하는 것을 권장하고 최소면적기준에서 공유공간의 비율을 35%이상으로 유도하고 피난통로 유효폭을 확보하고 대피공간(피난발코니 등)을 설치하도록 가이드 할 수 있다. 20인 이하의 공동체주거는 단독주택(최소면적기준 이상규모), 다중생활시설로 조성하는 것을 권장하고 소방시설, 비상구, 창문, 소방완비증명, 불연재료 사용 등 다중생활시설의 건축기준 및 안전관리기준을 적용하도록 가이드 할 수 있다.

20인 초과인 공동체주거는 가장 큰 유형으로 분류할 수 있으며 모든 기준을 빠짐없이 적

용하도록 하고 전용면적 대비 여가시설등 공유공간의 면적을 40%이상 확보하도록 가이드 할 수 있다.

[표 5-5] 공동체주거 조성을 위한 가이드라인(안)

인원	권장 건축물 용도	최소 시설 기준				
		공유공간 비율	경계벽, 바닥구조	대피공간	피난통로 유효폭	소방시설, 비상구 창문, 소방완비, 마감재료
5인 이하	제한없음	30% 이상	적용	해당없음	해당없음	해당없음
10인 이하	단독주택 다중주택	35% 이상	적용	적용	적용	해당없음
20인 이하	단독주택 다중생활시설	35% 이상	적용	적용	적용	적용
20인 초과	기숙사, 오피스텔 등	40% 이상	적용	적용	적용	적용

출처 : 연구진 작성

4) 관련 제도 개선 사항

□ 공동체주거에 필요한 공유공간 확보를 위한 제도적인 지원

먼저, 주차장 설치 규정 완화를 들 수 있다. 공동체주거의 경우 20~30대 청년비율이 높으며 역세권 지역에 입지하여 대중교통을 이용하는 거주자의 비율이 높아 주차장 설치 기준을 완화하여 수요가 높은 곳에 공동체주거를 확대 보급할 수 있는 방안이 필요하다. 서울시 조례와 같이 「주택법 시행령」제10조에 따른 주택의 주차장 설치기준은 다음과 같이 완화하여 적용 할 수 있다.

- 전용공간(개실) 30제곱미터 이하 : 0.2대/인
- 전용공간(개실) 30제곱미터 초과 ~ 60 제곱미터 이하 : 0.3대/인

다음으로, 공유 공간 확보 기준의 유연성이 필요하다. 공동체주거 내 거주자의 질을 확보하기 위해서는 위생시설, 취사시설, 여가시설, 관리시설 등 적정 공유공간의 비율이 산정되어야 한다. 현재까지는 공유공간의 비율이나 면적을 확보하는 제도나 기준이 미흡한 상황이다. 한정된 건축 면적 내에서 적정 비율의 공유공간을 확보하기 어려우므로 필요한 경우 주차장 설치 완화공간을 공유공간으로 활용하여 설치 가능하도록 하는 방안과 주택 건물과 별도로 (부지 내 또는 인접한 부지를 활용 가능) 커뮤니티 공간이나 여가공간을 설치하도록 기준을 유연하게 마련할 필요가 있다.

제6장 결론

- 1. 연구 종합
 - 2. 연구 의의와 한계
-

1. 연구종합

본 연구는 ‘① 국내에서 사용되고 있는 공동체주거의 의미는 무엇인가? ② 공동체주거 관련 사업과 법제도 문제는 무엇인가? ③ ‘공유’ 개념을 바탕으로 최근 급증하고 있는 공동체 주거(세어하우스) 현황은 어떠한가?’라는 연구문제를 통해 연구방향과 연구목적을 설정하였다. 현재까지 공동체주거의 등장과 함께 확산 과정에서 나타나는 제도적 한계에 대응하기 위해 본 연구는 공동체주거의 개념 검토하였다. 주요 분석 대상은 공동체주거 중 세어하우스로 국내 관련 사업 및 법제도 현황을 파악하여 지역적 여건을 고려하여 조성될 수 있는 방안을 제안하였다. 연구문제를 바탕으로 종합한 주요 내용은 다음과 같다.

첫째, 국내에서 사용되고 있는 공동체주거는 주거유형과 주거방식을 포함하는 개념으로 본 연구에서는 앞서 살펴본 일반적 의미를 바탕으로 물리적 공간의 공유 범위와 공동체 활성화 정도를 기준으로 세부 유형을 분류할 수 있다. 물리적 공유는 개인 공간인 침실, 단위세대(가구), 공동시설의 공유 여부를 기준으로 한다. 단위세대는 현관을 별도로 사용하는 것으로 세대(가구)가 독립적으로 확보된 경우가 해당한다. 공동시설도 세대 외부에 설치된 경우로 공동식사나 욕아가 이루어지는 커뮤니티 공간 외에도 옥상, 외부 공간, 창고, 주차장 등으로 확대할 수 있다. 사회적 공유는 공동체의 활성화 수준으로 임시적이거나 단기간 형성되는 낮은 수준부터 주거의 조성 전 과정이 공동체를 중심으로 이루어지는 협동조합 방식과 같은 매우 높은 수준까지 구분할 수 있다.

세부 유형은 공용공간의 조성 및 사용방식에 차이가 있다. 이는 공동체 의식의 추구 정도를 포함하여 단위세대 구분 여부와도 관련이 있다. 먼저, 공용공간이 공동(common)

의 방식으로 조성된 경우이다. 현관, 방, 거실 등 물리적으로 단위세대가 구분이 되고 이외의 부대시설 성격으로 각 단위세대 거주자가 합의 하에 공동의 공간을 마련한다. 공동체意識이 강한 편으로 주택의 조성 전반에 참여하는 경우도 있다. 계획개념으로 분류되었던 코하우징, 컬렉티브하우징, 코퍼레이티브하우징이 포함된다. 다음으로, 공용공간이 공유(share)하는 방식으로 사용되는 경우이다. 이는 기존 주택구조 또는 물리적 공간 내에서 공용공간을 공유하는 형태이다. 침실을 제외한 현관, 거실, 부엌, 화장실을 공유하거나 침실 및 화장실을 제외한 다른 공간을 공유하는 등 물리적인 공유 공간 범위는 사례에 따라 다르다. 거주자들 간 공동체意識이 앞의 경우보다 약한 편으로 사회적 교류 정도도 차이가 있다. 룸쉐어(room share), 플랫쉐어(flat share), 셰어하우스(share house), 공동생활가정(그룹홈)이 해당된다.

둘째, 공동체주거 관련 사업과 법제도는 가구구성 다양화 및 주거개념 확장에 대응하지 못하는 한계가 있었다. 1인가구 증가와 청년층 주거문제에 주목하기 시작하면서 발표되기 시작하였다. 중앙정부와 지자체에서는 임대주택 공급과 주거지원을 위한 수단으로 자금지원을 추진하였다. 그러나 사업 대상이 되는 청년층에 대한 실질적인 주거수요 파악과 다각적인 지원책은 미흡한 실정으로 주택자금과 주택확보 뿐만 아니라 생애주기의 한 단계에서 접근이 필요함을 확인하였다. 관련 제도에서는 저출산 고령화 이전 사회의 주택 및 가족 개념에 바탕을 두고 있어 공동체주거와 같은 주거조성 방식이나 생활방식 대응에 한계가 있다.

셋째, ‘공유’ 개념을 바탕으로 최근 급증하고 있는 셰어하우스 현황은 전국 분포 및 입주자 인터뷰를 통해 제시하였다. 셰어하우스 실태조사는 국내 조성된 현황, 청년층 주거실태 및 셰어하우스 인식, 셰어하우스 입주자 주거현황의 세 부분으로 진행하였다. 먼저, 국내 조성 현황은 셰어하우스 온라인 플랫폼 제공 자료와 연구진 조사 자료를 바탕으로 분기별, 용도별, 지역별 현황을 살펴보았다.

연구의 주요 결과는 다음과 같다. 지역맞춤형 조성 방안은 셰어하우스가 위치한 지역 특성, 지역별 수요계층, 물리적 여건, 거주자 인터뷰 결과를 고려하여 제시하였다. 지역 구분은 ① 대학교와 인접한 주거·상업지역(대학가 셰어하우스), ② 역세권 중심의 상업지역(역세권 셰어하우스), ③ 노후 주거·상업지역(창업 셰어하우스)으로 구분하였다. 대학교와 인접한 지역은 대학생 또는 졸업 후 취업준비생이 대학교와 인근 시설(학원, 도서관)을 이용하는 대학생 수요가 높은 지역으로 다수 사례가 있다. 역세권 중심의 상업지역은 도보로 지하철역과 버스정류장을 이용할 수 있는 곳으로 대학생 이외에도 직장인, 일반인 등 수요가 높으며 특히 서울을 포함한 수도권 지역은 주거비가 높은 지역이다.

도시 내 쇠퇴지역 또는 노후 건물이 밀집한 주거·상업지역은 청년창업공간과 결부되어 주거공간이 조성된 사례가 있었다. 지역별 특성에 따라 주거수요계층, 주거방식, 생활상에 차이가 나타나고 있으므로 이를 고려하여 조성할 필요가 있다. 또한, 지역별 조성방안과 함께 공통사항으로 셰어하우스 조성 관련 사항을 제안하였다. 아직까지 셰어하우스에 대한 정보와 셰어하우스 생활에 대한 이해가 미흡한 상황이기 때문이다. 셰어하우스 운영방식, 유의사항, 입주자, 사업자, 주택소유주·건축주 고려사항 등을 제안하였다. 관련 제도의 개선 방향은 기존 가족 중심의 전통적인 주거 개념에서 공유주거 형태의 주거방식과 가구구성을 반영한 주거 개념으로 확대할 필요가 있다. 공동의 생활공간에 대한 사용 인원수나 규모별 계획기준이 마련되어야 한다. 셰어하우스의 경우 양질의 주거환경을 위해 공용공간과 개인공간에 대한 적정 주거기준이 필요하다. 무엇보다도 지역별 조성 방안과 함께 모든 지역에서 공통적으로 참조할 수 있는 범용 가이드라인이 필요하다.

2. 연구 의의와 한계

본 연구는 대상과 주요 내용, 연구결과물을 고려하였을 때 다음과 같은 의의가 있다.

첫째, 공동체주거의 의미를 살펴보고 공동체주거의 주거방식과 행위를 공유경제 개념을 바탕으로 검토하였다. 특히, 공간의 조성 주체와 사용 방식에서 ‘공동’과 ‘공유’의 의미가 구분되지 않고 사용되었다. 주거에서의 공유 범위와 방식, 공동체의 형성 정도를 기준으로 공동체주거의 세부 사례별 위치를 검토하였다. 본 연구에서는 현재 혼용되어 사용되고 있는 공동체주거의 개념을 정리하고 공동체주거 유형별 후속연구의 기반을 마련하였다는 점에서 의미가 있다.

둘째, 현재 국내에서 진행 중인 공동체주거 사업과 관련 제도를 검토하여 한계점과 개선 방향을 제안하였고 국외 사례의 시사점을 제시하였다. 관련 제도에서는 저출산·고령화 이전 사회의 주택 및 가족 개념에 바탕을 두고 있어 공동체주거와 같은 주거조성 방식이나 생활방식 대응에 한계가 있어 대안주거를 위한 지원과 양질의 주거환경 확보를 위해 주택 개념 및 최저주거기준의 재검토 필요성을 강조하였다. 또한, 일찍이 공동체주거의 다양한 유형이 조성된 국외 사례 중 영국과 미국, 호주와 캐나다의 정책 동향과 기준 적용을 분석하였고 국내 현황과 유사한 일본의 셰어하우스 실태와 관련 제도의 지원과 정책 접근 과정을 면밀하게 살펴보았다. 이는 추후 가구구조 변화와 다양한 주거수요 대응을 위한 관련 제도를 마련하고 개선방안을 모색하는데 근거로 활용될 것이다.

셋째, 본 연구는 공동체주거 중 공유 개념과 함께 청년1인가구의 주거 부문에서 이슈가 되고 있는 셰어하우스를 대상으로 다각적 측면에서 실태분석을 통해 쟁점을 도출하였다. 셰어하우스의 조성 현황을 분석하고 해당 사례가 증가하면서 나타나는 운영관리 방식, 관계자 역할, 지역별 특성에 대하여 다루었다. 또한, 셰어하우스의 잠재적 수요계층과 현재 셰어하우스에서 거주 중인 입주자를 대상으로 주거현황을 파악하였다. 전국 남녀 청년층을 대상으로 주거현황과 선호도, 셰어하우스에 대한 인식을 조사하였다. 현재 셰어하우스에서 생활 중인 입주자의 포커스 그룹 인터뷰를 진행하였다. 이를 통해 셰어하우스에 대한 인식, 생활, 장단점, 수요, 전망을 제안하였다는 점에서 의미가 있다.

마지막으로 지역 여건에 따른 공동체주거 조성 방안과 관련 제도 개선 방안을 공동체주거 중 셰어하우스에 한정하여 제안하였다. 셰어하우스의 운영관리 방안은 운영관리 조직의 실무자, 셰어하우스 설계자, 관련 전문가의 자문을 통해 운영방식과 문제점, 개선 방향을 도출하였다. 이는 셰어하우스 관련 가이드 수립과 법제도 개선을 위한 근거자료로 활용될 것이다.

본 연구는 공동체주거 중 셰어하우스에 주목하여 수요계층을 청년층과 1인가구로 한정하였다. 주거부문에서 다양한 공동체주거 연구가 필요한 시점으로 본 연구에서 다루지 못했던 공동체주거의 세부 유형과 공동체 형성 양상에 관한 후속 연구가 필요하다. 또한, 수요계층을 중장년층, 고령층과 같이 연령대를 확대하고 1인가구를 포함하여 다양한 가구구성을 대상으로 살펴볼 필요가 있겠다.

- 강세진(2017), 「비영리 공동체주택의 의미 및 활성화 방안」, 새로운 사회를 여는 연구원
- 구보타 히로유키(2009), 「셰어하우스: 타인과 함께 사는 젊은이들」, 류순미 역, 클
- 국토교통부(2017), 「사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵」, pp10-14.
- 국토교통부, “2016년도 일반가구 주거실태조사”, 보도자료, 2017.4.26.
- 기노채(2014), “협동조합형 공유주택의 이해와 추진사례분석: 함께 모여살기 위한 거주공간 만들기”, 「2014 LH Housing Seminar」, 발표자료
- 김경환(2013), “주택과 나라경제”, 「한국사회 주거문화와 주거의 미래상 정립 연구」, 토지주택연구원
- 김도연, 윤재신(2012), 「서울시 저소득 1인 가구를 위한 임대주택 유형에 관한 연구」, p.79.
- 김도연(2015) “공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안 연구: 국외 공유주택의 제도적 특성분석과 국내 함의를 중심으로”, 「한국주거학회논문집」, 26(1)
- 김란수 외(2016), 「서울시 사회주택 주거실태 및 사업프로세스 연구」, 서울특별시 사회주택종합지원센터, pp14-25
- 김은란·차미숙·김상조·박미선·김은정·이용원·이동현(2015), 「공유경제 기반의 도시공간 활용 제고방안 연구」, 국토연구원
- 김지인(2017), 「공공 공유주택(Share House) 설계 기준 연구」, 서울시립대학교 석사학위논문, p.17.
- 남원석·박은철(2015), 「1인가구시대 맞춤형 주거해법: 사회임대형 공동체주택 활성화」, 서울연구원, p.8.
- 남원석(2016), “서울시 공동체주택 정책의 현황과 과제”, 「건축」, 대한건축학회지, 60(6), pp.11-14.
- 대한민국 정부(2015), 「제3차 저출산·고령사회 기본계획(2016-2020)」
- 대한민국 정부(2017), 「사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵」
- 만정화·박윤정(2014), 「서울시 공유경제 활성화방안」, 서울연구원
- 박경옥(2016), “공유주택의 현황과 발전방안, 공동체주거: 현대적 확대가족의 삶”, 「건축」, 대한건축학회, 60(06), 2016.6.

- 박경옥(2017), “새로운 주거문화로서의 공유형주택”, 「공유형주택 정책세미나 자료집」, 한국주거학회
- 천현숙(2010), 해외출장보고서(20100415_report), 국토연구원, p.15
- 산업연구원(2017), 저출산·고령화시대, 산업정책적 대응 강화 필요, I-KIET 산업경제이슈, pp.1-12.
- 서수정·변은주(2015) 마을재생 거점모델로서 공유주거 조성·운영매뉴얼: 새뜰마을사업지역을 대상으로, 건축도시공간연구소
- 서울시사회주택종합지원센터, “서울시 리모델링형 사회주택 설계안 가이드라인 연구”, 발표자료
- 서울연구원 도시정보센터, “공동체주택 활성화를 위한 설문조사 결과”, 서울인포그래픽스 제236호(2017.5.29.)
- 서울주택도시공사(2016), 「맞춤형 공동체주택」
- 서울특별시(2017), “리모델링형 사회주택 건축 가이드라인”, 서울특별시 토지임대부 사회주택 공급 및 운영 사업시행자 공모, 2017.03.14.
- 서울특별시(2017), 2017년 서울특별시 리모델링형 사회주택(매입형) 사업시행자 모집 공고문
- 서울특별시의회(2014) 「사회적 경제 주체 활성화를 통한 서울시 청년 주거빈곤 개선 방안」
- 서울특별시 주택정책과(2017), “공동체주택 박람회”, 홍보자료: “공동체주택사업 추진현황”, 내부자료
- 선협건축사사무소, 리모델링형 사회주택 관련 제공자료
- 양석원(2013), “공간이 가지는 공유의 경제”, 「건축」, 대한건축학회지, 57(11)
- 염철호·여혜진(2012) 「소규모 주택사업방식 다양화를 위한 주택 관리제도 유연화방안 연구」, 건축도시공간연구소
- 유명소·남진(2017) 소규모 코하우징 거주자의 주거만족도 영향요인에 관한 연구: 서울시 소행주 1-4호와 구름정원사람들주택을 사례로, 국토계획, 52(1), pp.163-184.
- 이순석·전성은·현승헌·백민석·서상하·강승화·오영섭·차성민·백현아·김소라·이경선(2016), 「서울시 리모델링형 사회주택 설계안 가이드라인 연구」, 서울시 사회주택종합지원센터, pp.59-72.
- 이재준(2017), “서울형 공동체주택의 제도개선 및 인증제”, 「2017 공동체주택박람회」, 세미나 발표자료, 2017.10.27.
- 이준호(2016), 「공동생활주택(Co-housing) 관련 법제개선방안 연구」, 한국법제연구원
- 이태진·김태완·정의철·최은영·임덕영·윤여선·최준영·우선희(2016), 「청년 빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안」, 한국보건사회연구원
- 장유선(2012), “비주택 최저주거기준 외국사례: 영국 HMO·미국 SRO”, 「도시와 빈곤」, 제99호(2012. 7/8)
- 정소이·박준영·김홍주·한지희·김인기·김진철(2012), 「1인가구의 수요특성을 고려한 주택유형 개발 연구」, 토지주택연구원
- 제리미 리프킨(2014), 「한계비용 제로사회: 사물인터넷과 공유경제의 부상」, 안진환 역, 민음사
- 조수용(2016), magazine-b: WEWORK, JOH&Company, 2016.12. pp. 20-21.
- 최상희(2017), “공동체주거의 이론과 실제”, 「한국주거학회 학술발표대회논문집」, 주제강연 자료

최정신(2017), “스웨덴 시니어 코하우징”, 「2017 공동체주택박람회」, 세미나 발표자료, 2017.10.27.

캠앤스테이(2017), “주택타입별하우스증가추이”, “하우스방침대수증가추이”, “지역별하우스 방침대수”, 제공자료(2017.12.01.)

클라우드산업연구소(2013), “새로운 대한민국을 꿈꾸는 기업들을 통해 살펴본 공유경제: 서울, 공유경제를 만나다”, 기념 연구 보고서, 서울특별시

통계청(2017), “장래인구추계 시도편(2015-2045)”, 2017.08.22.

한국사회적기업진흥원(2015), 사회적기업매거진 36.5, 2015.12.

Chief Planner and Executive Director, City Planning (2009), Approach for Proposed Zoning Regulations for Rooming Houses

Dalton, T., Hulse, K., & Pawson, H.(2015), Rooming House Futures: governing for growth, fairness, and transparency. Final Report, No. 245, Australian Housing and Urban Research Institute Melbourne, Australia., pp.14-22.

Department for Communities and Local Government(2007), Licensing of Houses in Multiple Occupation in England: A Guide for Landlords and Managers

Department of Human Services(2011). Proposed Residential Tenancies (Rooming House Standards) Regulations: Regulatory Impact Statement, Melbourne, DHS,

George C. H., Charles H., Jana C.(1996), Under one roof: issues and innovation in shared housing, SUNY Press

M. O'Brien, Minister for Consumer Affairs, Second reading speech: Residential Tenancies and Other Consumer Acts Amendment Bill 2012, Debates, Victoria Legislative Assembly, 15 August, Book 10

Northern Ireland Housing Executive, Houses in Multiple Occupation (HMOs)-Standards

Oxford City Council (2015), Review of Licensing of Houses in Multiple Occupation

U.S. Department of Housing and Urban Development, Housing Choice Voucher Program Guidebook

Victorian Government(2009), Victorian Government Response to Coroner's Report into the death of Leigh Sinclair and Christopher Giorgi, October, Melbourne, Victorian Government.

Wrexham Council(2017), HMO Licensing Application Form Guidance Notes, Example Plan

国土交通省(2017a), “シェアハウスガイドブック”

国土交通省(2017b), “新たな住宅セーフティネット制度と居住支援協議会”

シェアハウス市場調査 2013 年版 (一般社団法人日本シェアハウス・ゲストハウス連盟, 株式会社シェアシェア)

国土交通省住宅局(2014), “貸しルームにおける入居実態等に関する調査結果概要”. p.1.

国土交通省(2013), 보도자료, “違法貸しルーム対策に関する通知について”

秋山英樹(2014), シェアハウスの今日的課題, Jun. 2014 Realpartner

東京都都市整備局(2016), “東京都建築安全条例の見直しの考え方”

「건축법」 법률 제14567호(2017.2.8., 타법개정)

「광주광역시 공유 촉진 조례 시행규칙」, 제3030호(2016. 4. 1., 제정)

「공공기관의 운영에 관한 법률」 법률 제15022호(2018.11.01 타법개정)

「다중생활시설 건축기준」 국토교통부고시 제2015-897호(2015.12.4., 재정)

「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」 법률 제15299호(2017.12.26., 일부개정)

「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 [별표2] 안전시설등의 설치·유지 기준, 행정안전부령 제47호(2018.3.21., 일부개정)

「민간임대주택에 관한 특별법」법률 제14532호(2017. 1. 17., 타법개정)

「부산광역시 1인 가구 지원에 관한 조례」 부산광역시조례 제5454호(2016.11.2., 제정)

「서울특별시 공동주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 서울특별시조례 제6598호(2017.7.13., 제정)

「서울특별시 공유(共有) 촉진 조례」, 서울특별시조례 제6632호, (2017.9.21., 일부개정)

「서울특별시 공유(共有) 촉진 조례 시행규칙」, 서울특별시규칙 제4007호(2015.1.29., 타법개정)

「서울특별시 금천구 1인 가구 기본 조례」, 서울특별시금천구조례 제916호, (2017.5.15., 제정)

「서울특별시 사회주택 지원 등에 관한 조례」 서울특별시조례 제6779호(2018.1.4., 일부개정)

「서울특별시 사회적 가족도시 구현을 위한 1인가구 지원 기본 조례」 서울특별시조례 제6159호(2016.3.24., 제정)

「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 서울특별시조례 제6520호, (2017.5.18., 일부개정)

「세종특별자치시 1인 가구 지원에 관한 조례」세종특별자치시조례 제1056호, (2017.9.29., 제정)

「시흥시 사회주택 지원에 관한 조례」 시흥시조례 제1666호(2017.7.13., 일부개정)

「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 법률 제15460호, (2018. 3. 13., 타법개정)

「주거기본법」 법률 제14799호(2017.4.18., 일부개정)

「주택법」 법률 제15309호(2017.12.26., 타법개정)

「주택법 시행령」 대통령령 제29358호, (2018. 12. 11., 일부개정)

「지방공기업법」 법률 제14917호, (2017. 10. 24., 일부개정)

「지방세법 시행령」대통령령 제28366호(2017. 10. 17., 타법개정)

「청년고용촉진 특별법 시행령」, 대통령령 제27497호, (2016. 9. 13., 일부개정)

「최저주거기준」국토해양부공고 제2011-490호(2011.5.27., 일부개정)

「협동조합기본법」법률 제14845호(2017. 8. 9., 일부개정)

City of Toronto Zoning By-law 569-2013, Ch. 150 Specific Use Regulations, 150.25 Rooming House

Residential Tenancies (Rooming House Standards) Regulations 2012, SR NO 17 of

2012

建築基準法

가쿠라자카 법무 합동 사무소, “シェアハウスの法律上の規制について”, <http://touki-so-go.jp/column/876>

국립국어원 말다듬기위원회(2014), https://www.korean.go.kr/front/imprv/refineView.do?mn_id=158&imprv_refine_seq=5934, 제26차 말다듬기위원회 회의(2014.07.23.), (접속일: 2017.07.15.)

로컬스티치, <http://localstich.kr>

마이니치 신문, “1.7조, 손으로 사방의 벽이 닿고 거주자 간 대화는 없어”, 2013.05.23.

미국 코하우징협회, www.cohousing.org/what_is_cohousing

부산일보, “금정구 서동 셰어하우스 '송스빌'”, <http://www.busan.com/view/busan/view.php?code=20160829000010> (접속일: 2017.08.15.)

브릿지경제, 블로그 <https://m.post.naver.com/viewer/postView.nhn?volumeNo=10932991&memberNo=15470144&vType=VERTICAL> (접속일: 2017.08.15.)

송스빌 홈페이지, <http://www.songsvill.com>

서울시 사회주택플랫폼, <http://soco.seoul.go.kr/soHouse/index.do>

서울특별시 사회주택종합지원센터, “우리, 집, 사람: 활력과 에너지를 지켜주고 싶은 사회주택” 팟캐스트 1회-20회

세계일보, <http://www.segye.com/newsView/20180122004734>

셰어킴, <http://www.en.sharekim.com>

셰어하우스 우주(WOOZOO), www.woozoo.kr

아시아경제, 제레미 리프킨 “미래 공유경제 주인공은 청년들”(2015.10.20.), <http://www.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2015102008592645710> (접속일: 2017.08.15.)

아다치구 홈페이지, <https://www.city.adachi.tokyo.jp/k-shinsa/machi/kenchikubutsu/to-ku-k-43-1t-doro.html> (접속일: 2017.08.15.)

엘티조사이 셰어하우스, <http://www.narukuma.com> (접속일: 2017.09.15.)

올드오크, www.thecollective.co.uk/coliving/old-oak (접속일: 2017.08.15.)

요코스카시 보도자료 “学生シェア居住助成制度”, <https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4805/tokei/gakuseishare/gakuseishare.html> (접속일: 2017.09.15.)

위리브 홈페이지, <https://www.welive.com>

일본 국토교통성, <https://www.mlit.go.jp>

전국 임대주택신문. “戸建て空き家をシェアハウスに活用”, <http://www.zenchin.com/news/post-3.php> (접속일: 2017.09.15.)

제주의 소리, <http://www.jejusori.net/?mod=news&act=articleView&idxno=195955>

커먼타운 홈페이지 및 페이스북, www.commontown.co; www.facebook.com/commontownofficial (접속일: 2017.12.3.)

컴앤스테이, <https://www.thecomenstay.com/brand>

하품 블로그, <http://blog.hapoom.co>

히츠지 레포트, “中古不動産の有意義な再活用”, <http://www.hituji-report.jp/report/2008/about-guesthouse/recycle-of-stock-property.html> (검색일: 2018.02.15)

히츠지 레포트, “国際化時代の人材育成環境／滞在外国人との交流機能”, <http://www.hituji-report.jp/report/2008/about-guesthouse/basis-of-international-exchange.html> (접속일: 2017.09.15.)

不動産ジャパン, “安全基準法を満たさない違法や脱法のシェアハウス”, <http://www.fudousan.or.jp/keywords/vol18/index02.html> (접속일: 2017.09.15.)

“シェアハウス⇒脱法ハウス！消防法違反で警告書⇒マンボウ 【7/11更新・記事追加】”, <http://goo.gl/SemsLt>

国土交通省, “違法貸しルーム対策に関する通知について”, http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000425.html (접속일: 2017.09.15.)

Australian Standard, https://evaculife.com.au/as_3745_planning_for_emergencies_in_facilities (접속일: 2017.12.15.)

“Boarding House flouted safety rules”, The Sydney Morning Herald, 2009.09.29. www.smh.com.au/breaking-news-national/boarding-house-flouted-safety-rules-20090929-gayh.html, (접속일: 2017.12.15.)

deskmag, 2017 Global Coworking Survey, <https://www.dropbox.com/s/8kfsrtel6hpa/bd/First%20Results%20Of%20The%202017%20Global%20Coworking%20Survey.pdf?dl=0> (접속일: 2017.08.15.)

Harvard Kennedy School Ash Center, “Single Room Occupancy Residential Hotel Program”, www.innovations.harvard.edu/single-room-occupancy-residential-hotel-program (접속일: 2017.11.15.)

Landon Bone Baker Architects, www.landonbonebaker.com/work/lucha-sro (접속일: 2017.09.15.)

OECD(2017), Historical population data and projection(1950-2050), https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=POP_PROJ (접속일: 2017.08.15.)

Public Interest Strategy & Communications, City of Toronto Proposed Regulatory and Licensing Strategy for Multi-Tenant Houses: Public Consultation Report, PDF, <https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2017/11/9726-MTH-Consultation-Report-CoT-FINAL-Nov617.pdf> (접속일: 2017.11.15.)

Rusticyet(2017), “SRO Housing: History & Prospects”, hubpages.com/politics/SROhousing (접속일: 2017.09.15.)

The Building Code of Australia, <https://www.sa.gov.au/topics/planning-and-property/land-and-property-development/building-rules-regulations-and-information/the-building-code-of-australia>

The collective instagram, https://www.instagram.com/thecollective_living, (접속일: 2017.09.01.)

<https://www.futureoflondon.org.uk/2015/07/27/housing-stock-in-london-prs>

https://www.nihe.gov.uk/index/advice/renting_privately

Planning at Local Level: Community Housing based on the Sharing Economy

SUMMARY

1. Introduction

This study has established its research direction and purpose through research questions: ① What does community housing mean, as used in Korea? ② What business projects and laws and systems are available as related to community housing? and ③ What is the current status of community housing (share house) that is sharply increasing lately with the interest in the concept of sharing? To address the institutional limitations that show after the emergence of community housing and through its expansion, this study reviews the concept of community housing and explores a plan to ensure that its creation considers regional circumstances by identifying the current related business projects and legislations.

The study has the following goals. First, it will present the concept of community housing. Second, it will present a plan to create community housing that takes into consideration regional circumstances and potential users (the youth). Third, it will present a plan to upgrade related systems with the aim of creating and activating quality community housing. The ultimate purpose of the study is to induce the creation of community housing that focuses on regional characteristics and various social groups through restoring the local community.

2. Concept of community housing

Community housing is a concept which comprises residence type and residential mode, and ① includes common spaces and facilities that are physically shared and ② has a covenant among residents for using, operating and managing the common spaces and facilities. In the public-style management, the study classifies the types according to how the common spaces are created and used in community housing. This is related to how far community spirit is pursued and whether different households are distinguished.

Firstly, common spaces are provided as common areas. Different households are distinguished physically by the front door, room, and living room, while the residents of different households create common spaces as accessory facilities through agreement. In this case, demonstrating strong community spirit, residents sometimes engage in the entire project for creating a house. Classified as design concepts, co-housing, collective housing, and co-op house are included in this category, which is instanced in the homes built in community housing project and housing co-op currently implemented by Seoul Metropolitan City.

The next category is the common spaces that are shared. This is about sharing common spaces in the existing housing structure or physical space. The physical sharing of spaces varies, ranging from sharing the front door, living room, kitchen, and bathroom except the bedroom or sharing other spaces than the bedroom and bathroom. In this category, the community spirit shown by the residents is weaker than in the previous one, thus registering further difference in social exchange as well. Room share, flat share, share house, and group home fall into this category.

This study focuses its examination on share house, the type of community housing that shares common spaces. However, as for the need to legislate on community housing and what is considered for the housing classification system as specified in the related law as a new type of housing, the study treats the directions for improving the system by reviewing the results of the current situation in South Korea and overseas systems.

3. Community housing and its issues

If we look at the current laws related to community housing, we see that it is not specified as a type of housing based on the Building Act and Housing Act but is supplied in various types such as apartments, houses, multi-household & multi-family housing, gosiwon ('a very small room for students preparing for an exam'), dormitory, and multi-studio housing. As public interest in and demand for community housing increase lately, light is being brought on the abuses related to a living arrangement that shares living room and kitchen. On the contrary, some people arbitrarily remodel multi-studio housing where independent cooking for separate units is not possible into an illegal building where separate residences are possible.

The issues with the current laws may be summarized as follows. On the Framework Act on Residence and Housing Act, there is no comprehensive basic principle on community housing. Since it is hard to classify as any one existing type of housing, its current planning criteria and safety standard are inadequate and there is no minimum residential standard including the regulations for getting common spaces and facilities that meet the characteristics of community housing.

Currently created share houses are mostly located in Seoul. By region, most of them are in Seoul. As of Dec. 1, 2017, a total of 314 share houses (including households and families) were registered nationwide with 1,398 rooms and 2,407 beds. By use, 314 share houses included 119 apartments, 118 multi-household houses, 43 houses, and 16 buildings entirely used as share house as well as 10 other instances. Most of the share houses were either apartments or multi-households houses. To classify share houses created by quarter, we see that the number of share houses rapidly increased over the last one or two years. Especially, the early half of 2017 saw a sharp increase in them; Q1 and Q2 of 2017 accounted for over 50% of all with 86 share houses.

4. Overseas cases: policy and standards related to community housing

As for the related overseas policies, systems, and standards, I examined the sharehouse in Japan, 'house in multiple occupation' in the UK, single room

occupancy (SRO) in the US, and rooming house in Australia and Canada. In Japan, being quite similar to South Korea, the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism conducted two surveys of the actual status of its nationwide sharehouses and published the Sharehouse Guidebook in 2017 with the aim of providing information on the operation and management of share houses. The Guidebook includes 'Share house Overview', 'Different Stages of Share house Operation & Management and Key Precautions', and Share house Precautions for Those Specially Considered for Housing Needs'. The UK and the US enforce residential space management system, which is concerned with multiple residentially challenged persons residing in a house. It presents the standards for common spaces such as bedroom and hygienic facilities according to the number of residents. Following the fires at rooming houses, Australia and Canada came up with fire safety standard, and ensured living safety by providing minimum living standards.

Implications from the analysis of related overseas systems and standards are as follows. First, there is an approach customized to the social groups for the residents. Different countries adopt different approaches depending on the characteristics of the livelihoods of residents. Second, it is about recognizing the importance of the execution and monitoring of community housing management system. Most of the overseas instances reveal insufficiency in the compliance with established regulations and the management of permit acquisition. Third, community housing planning standard has been established for ensuring minimum residential quality. As many of the rooming houses in Canada and Australia are remodeled from houses, the countries have limitations in providing specific guidelines as for SRO and HMO.

5. Community housing: planning at local level and improving system

The plan to create a region-adapted community housing has been presented with a focus on the characteristics of the regions where share houses are located, the social groups as potential users by region, physical conditions, and resident interview. Regions can be divided into ① residential & commercial district close to university, ② commercial district centering on subway stations, and ③ senior

residence & commercial district. There are many districts close to universities, as a lot of college students or graduates preparing to get a job reside to use the colleges and nearby facilities (private academies and libraries). Commercial districts centering on subway stations, where residents can walk to subway stations or bus stops, are highly in demand among college students, corporate employees, and others. In Seoul metropolitan region, they are districts with high housing costs. Residential & commercial districts, where dilapidated areas or outdated buildings mass have had residential spaces created in connection with youthful entrepreneurship spaces. As different regions show differences in residential users, mode of housing, and livelihood, a community housing project needs to take them into account. Along with the plans to create community housing in different regions, I have suggested other common details related to the creation of share houses. The reason is that the information on share houses and the understanding of life in a share house remain unsatisfactory. Thus, I have suggested share house operation mode, cautions, residents, operators, considerations for housing owner and construction project owner.

As for possible improvements to the related systems, the concept of residence needs to expand from the previous family-focused one to the one that reflects the mode of residence and family composition of the shared housing. Planning standards for users and size of common living space should be created. For quality living environment in sharehouses, appropriate residential standards are needed for common and private spaces. More than anything else, on top of the region-specific creation plans, we need universally applicable guidelines that can be referred to in all regions.

6. Conclusion

First, the study has examined the meaning of community housing and defined the concept of community housing in terms of mode of residence. This is significant, in that it has clarified the concept of the currently unclear concept of community housing and created a basis for follow-up research for different types of community housing. Second, the study has analyzed the on-going domestic community housing projects and related systems, thus bringing light on their

issues. This will serve as the basis on which possible upgrades of the related laws and systems are explored for the purpose of responding to changes in family structure and diverse needs for housing. Third, the study has identified major issues through a survey of the actual status of share houses. It is significant, in that it has suggested the perception, advantages and disadvantages, demand, and prospects with regard to share houses through a nationwide investigation of the actual residence of the youth and interviews with the residents who lived in share houses. Lastly, the study has suggested the plan to create community housing according to regional conditions and the plan to upgrade related systems while focusing on share houses, which will be used as grounds for establishing and upgrading related guidelines related to share houses.

The study has limitations, in that it has conducted its survey of the current status of community housing with a focus on the youth and share houses. About community housing, other types of residence than share house needs to be researched. The users need to be expanded to include middle-aged and aged people, while diverse family composition including single-person family needs to be studied.

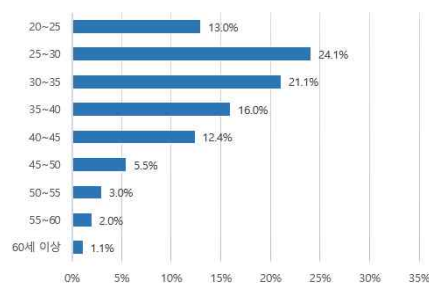
Keywords :

sharing economy, community housing, planning at local level, shared space, share house

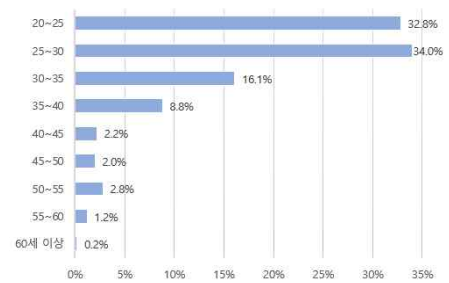
1. 일본 셰어하우스 실태조사 결과
2. 청년층 주거실태 및 셰어하우스 인식 조사 설문지
3. 셰어하우스 입주자 FGI 내용

1. 일본 셰어하우스 실태조사 결과

국토교통성의 2013년 조사 결과에 의하면 (133,784명 대상) 입주자는 25~30세가 가장 많기는 하였으나 2011년 34.0%에서 2013년 24.0%로 감소세를 보였으며, 30~35세의 경우 2011년 16.1%에서 2013년 21.1%로 증가하는 것으로 나타났다.



2013년 (응답수=931)



2011년 (응답수=329)

[그림 1] 셰어하우스 거주 응답자의 연령비율

출처: 국토교통省住宅局(2014), “貸しルームにおける入居実態等に関する調査結果概要” p.6. 그래프 편집

셰어하우스 거주자는 미혼(60%)의 비율이 기혼(40%)보다 높은 것으로 나타나며, 자녀가 없는 약 70%의 거주자가 자녀가 없는 것으로 나타났다. (国土交通省住宅局, 2014b).

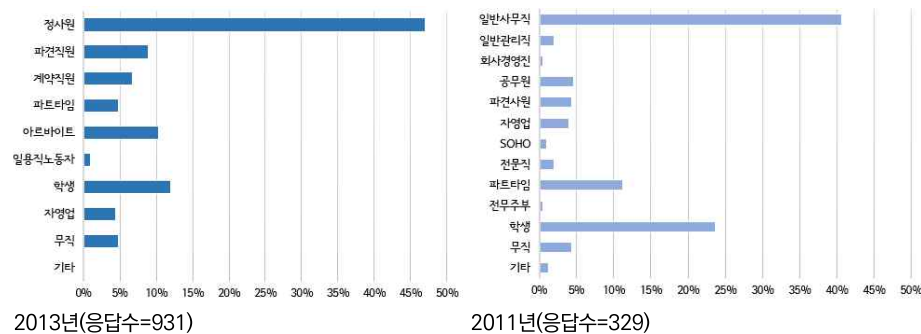
거주자의 직업은 일반 사무직 종의 정사원(2011, 13년 결과를 바탕으로)이 가장 높은 것으로 나타났으며 (国土交通省住宅局, 2014a), 이들 거주자의 평균수입의 비율은 월 15~25만엔(150~250만원) 정도가 30% 이상으로 가장 높은 것으로 나타났다. (国土交通省住宅局, 2014a).

[표 1] 거주자의 혼인 및 가족의 자녀유무 응답결과

질문항목	응답	응답수	비율
거주자의 혼인여부	미혼	549	59.0%
	기혼	382	41.0%
거주자 가족의 자녀유무	자녀 없음	655	70.4%
	자녀 있음	276	29.6%

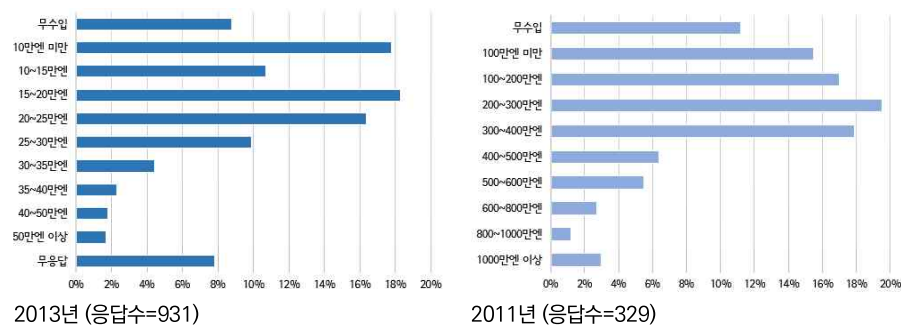
*2013년만 조사한 항목

출처: 国土交通省住宅局(2014), “貸しルームにおける入居実態等に関する調査結果報告書”, p.88. 직접인용



[그림 2] 거주자의 직업 분포

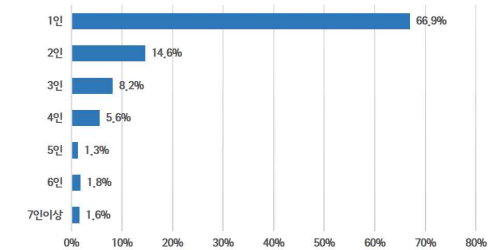
출처: 国土交通省住宅局(2014a), “貸しルームにおける入居実態等に関する調査結果概要”, p7. 그래프 편집



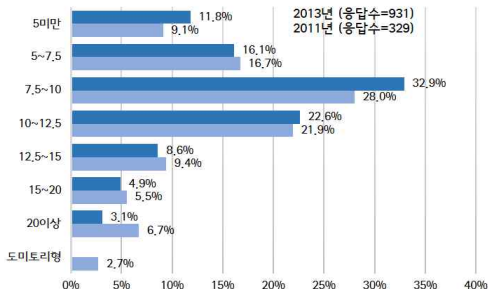
[그림 3] 거주자의 평균 임금 (단위 엔)

출처: 国土交通省住宅局(2014a), “貸しルームにおける入居実態等に関する調査結果概要”, p8. 재편집

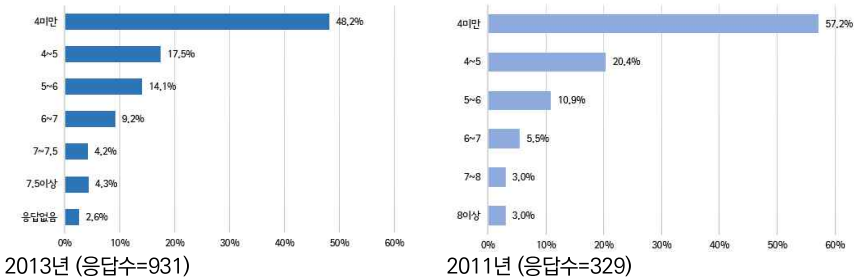
세어하우스의 방 면적은 7.5~10㎡이 가장 높은 비율을 차지하고 있으며(国土交通省住宅局, 2014a), 매월 임대 비용으로 4만엔(약 40만원)미만의 금액을 지불하는 경우가 가장 많은 것으로 나타났다(国土交通省住宅局, 2014a). 또한, 일본의 세어하우스의 1실당 사용인원의 경우 1인실 거주자가 66.9%로 를 차지하고 있으며 2인실은 14.6%를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 전체적으로 1~3인실이 응답자의 90%를 차지하고 있는 것으로 나타난다(国土交通省住宅局, 2014a).



[그림 4] 거주하는 방의 이용자수
출처: 国土交通省住宅局(2014b), “シェアハウス等における契約実態等に関する調査結果報告書”, p.28. 재편집

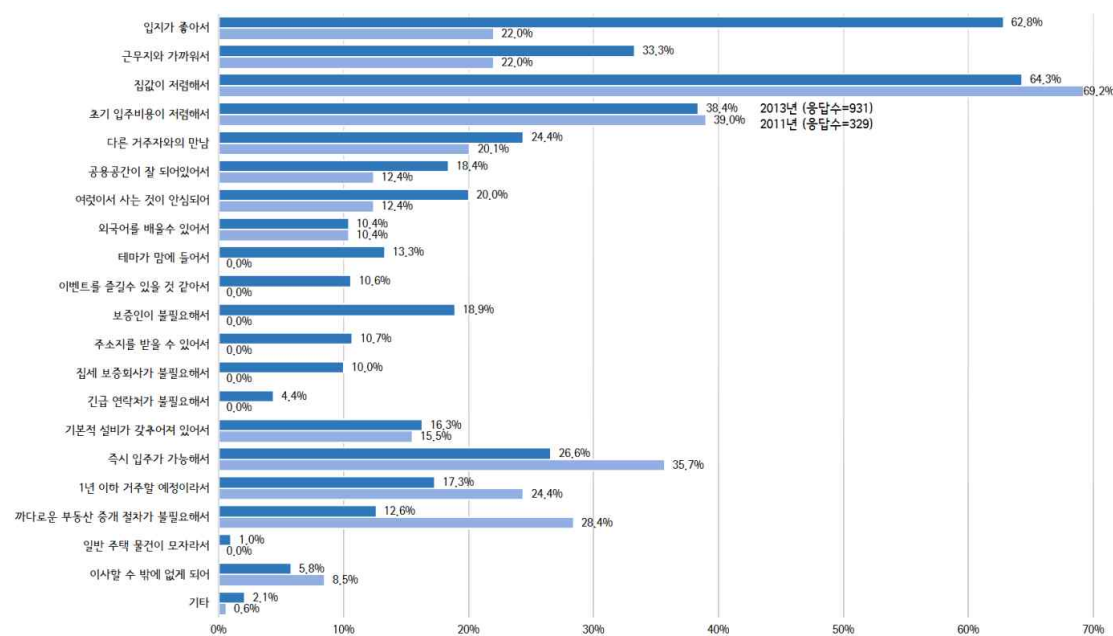


[그림 5] 거주자의 방의 면적(단위 ㎡)
출처: 国土交通省住宅局(2014), “貸しルームにおける入居実態等に関する調査結果概要”, p.10. 재편집



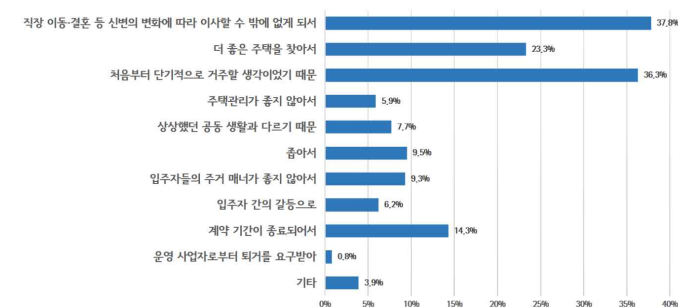
[그림 6] 1개월당 임대 비용 (단위:만엔)
출처: 国土交通省住宅局(2014), “貸しルームにおける入居実態等に関する調査結果概要” p.11. 재편집

거주자가 셰어하우스에 입주하게 된 이유로는 저렴한 임대비용이 가장 큰 작용을 하였다. 또한, 좋은 입지, 저렴한 초기 입주비용, 바로 가능한 입주 등의 이유도 영향을 미친 것으로 나타났다. 반면에 퇴실하게 된 이유로는 ‘직장 이동·결혼 등 응답자의 신변 변화에 따라서 이사할 수 밖에 없게 되었기 때문’과 ‘처음부터 단기간으로 거주할 생각’이 가장 높게 나타났다(国土交通省住宅局, 2014a).



[그림 7] 거주자의 입주 동기 분포도

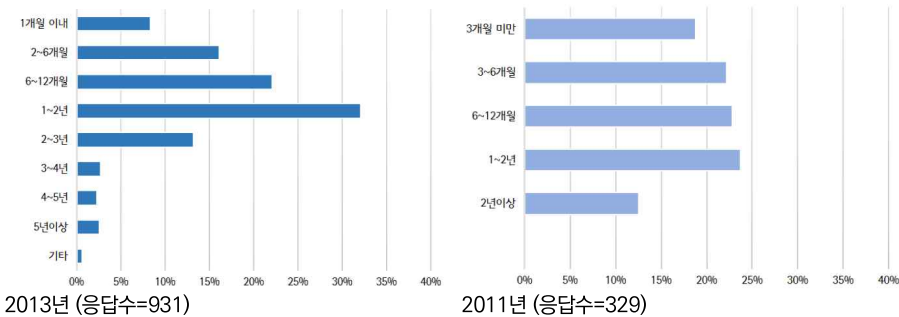
출처:国土交通省住宅局(2014a), “貸しルームにおける入居実態等に関する調査結果概要” p.12. 재편집



[그림 8] 퇴실 이유

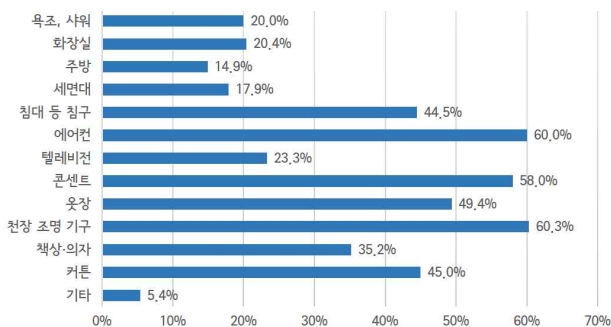
출처:国土交通省住宅局(2014b), “シェアハウス等における契約実態等に関する調査結果報告書”, p.58. 재편집

거주자는 전반적으로 셰어하우스에 길게 입주하지는 않는 성향을 보이는데, ‘1년~2년’ 기간을 입주하는 거주자의 비율이 가장 높았으며 (2013년 32.1%, 2011년 23.7%), 그 뒤로는 ‘6개월~1년’이 높게 나타났다(国土交通省住宅局, 2014a).

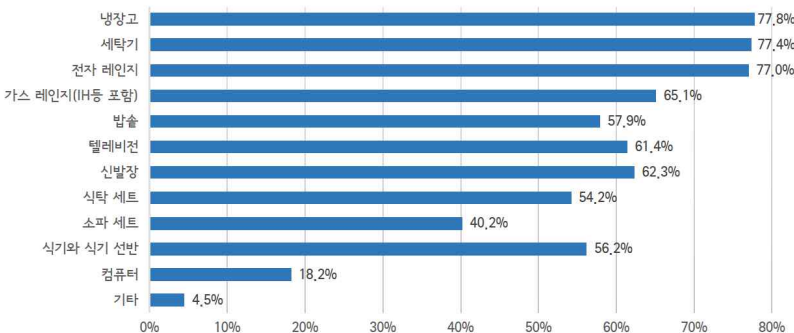


[그림 9] 셰어하우스의 실제 거주기간

출처: 国土交通省住宅局(2014a), “貸しルームにおける入居実態等に関する調査結果概要” p.13. 재편집



셰어하우스 개인 방에 비치되어 있는 설비



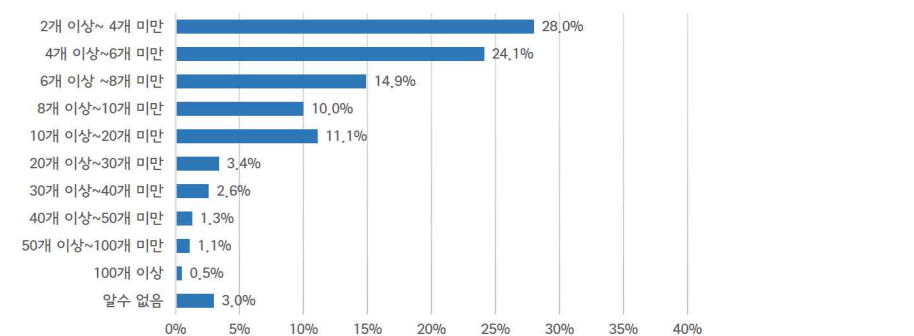
셰어하우스 공용공간에 비치된 설비

[그림 10] 셰어하우스 공용 공간 및 공용 공간에 비치된 설비

출처: 国土交通省住宅局(2014b), “貸しルームにおける入居実態等に関する調査結果概要”, p.24(하), p.38(상) 재편집

세어하우스의 비치되어 있는 설비로는 천장 조명 기구, 에어컨 등이 많았으며, 공용 공간에는 다양한 생활 필수 가전 등이 비치되어있는 것으로 나타났다. 예를 들어 ‘냉장고’(77.8%), ‘세탁기’(77.4%), 전자 레인지(77.0%), 가스 레인지(65.1%)등이 비치되어 있는 것으로 나타났다(国土交通省住宅局, 2014b).

세어하우스 전체에 분포되어 있는 방의 개수(2013년 조사)에 대한 질문에서는 세어하우스는 2~4개 미만의 방이 가장 높은 비율(28.0%)을 나타내고 있는 것으로 나타나며, 이어서 4~6개 미만(24.1%)로 뒤를 이어서 나타난다. 즉, 소규모 물량의 비율이 높은 것을 알 수 있다(国土交通省住宅局, 2014b).



[그림 11] 세어하우스 전체에 분포되어 있는 방의 개수

출처: 国土交通省住宅局(2014b), “シェアハウス等における契約実態等に関する調査結果報告書”, p.38. 재편집

공용 공간의 청소 등의 관리 (운영 사업자나 관리 회사가 하는지 여부, 2013년만)에 관한 질문에서는 약 60%이상의 세어하우스의 공용공간은 운영 사업자나 관리 회사가 실시하는 것으로 나타났다(国土交通省住宅局, 2014b).

[표 2] 공용 공간의 청소 등의 관리

질문항목	응답(%)
운영 사업자나 관리 회사가 실시한다	558(59.9%)
운영 사업자나 관리 회사가 실시하지 않는다	373(40.1%)

출처: 国土交通省住宅局(2014b), “シェアハウス等における契約実態等に関する調査結果報告書”, p.26. 직접인용

2. 청년층 주거실태 및 셰어하우스 인식조사 설문지

□ 온라인 설문조사 페이지

1 0% 50% 100% 안녕하십니까? 건축도시공간연구소(AURI)는 건축도시 환경과 삶의 질 향상을 위한 개선방안 등을 선도적으로 연구하는 국책연구기관입니다. 현재, 청년가구의 주거수요와 인식을 알아보고, 주거문제와 개선방향을 도출하고자 청년층을 대상으로 설문조사를 실시하고 있습니다. 응답내용은 관련 정책마련을 위한 귀중한 자료로 활용될 것입니다. 바쁘시더라도 청년가구 주거 개선을 위한 기초자료가 될 수 있도록 협조 부탁드립니다. 본 설문지는 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거하여 비밀이 엄격히 보장됨을 알려드리며, 이외의 어떠한 다른 용도로도 사용되지 않을 것을 약속드립니다. 귀중한 시간을 내어 참여해 주신 것에 대해 깊이 감사드립니다. 2017년 11월 국무령민실 산하 국토연구원 부설 건축도시공간연구소 다 음	4 0% 50% 100% SQ3 현재 거주하고 계신 지역은 어디입니까? 지역 : 지도에서 영역단계를 선택하시면 됩니다  다 음
2 0% 50% 100% SQ1 성별은 무엇입니까? ☐ 남성 ☐ 여성 다 음	5 0% 50% 100% <응답자 주의사항> ● 지금부터 질문도들 '주목'은 귀하께서 현재 살고 계신 집을 의미합니다. 만약 부모님과 함께 거주하지 않고 따로 나와 살고 있다면, 현재 따로 살고 계신 주택을 기준으로 응답해 주시면 됩니다. 다 음
3 0% 50% 100% SQ2 귀하의 연령은 어떻게 되십니까? 출생연도 : 년 출생연도는 주민등록상의 출생연도를 입력해 주십시오. 다 음	6 0% 50% 100% A1 귀하께서 현재 주택(집)에서 거주하신 기간은 얼마나 되십니까? 년 개월 또는 년도부터 거주 다 음

7

0%50%100%

A2귀하가 거주 중인 주택은 다음 중 어디에 해당하십니까?

☐ 단독주택
☐ 다가구 다세대주택

☐ 아파트
☐ 연립주택

☐ 비주거용 건물 내 주택(공장, 상가, 숙박시설)
☐ 오피스텔

☐ 고시원
☐ 기타

다음

11

0%50%100%

A3-3현재 살고 계신 주택의 보증금은 어떻게 됩니까?

☐ 1천만원 미만
☐ 1천~3천만원 미만

☐ 3천~5천만원 미만
☐ 5천~1억 미만

☐ 1억~2억 미만
☐ 2억 이상

☐ 보증금 없음
☐ 모름

A3-3현재 살고 계신 주택의 월세는 어떻게 됩니까?

☐ 30만원 미만
☐ 30~50만원 미만

☐ 50~70만원 미만
☐ 70~100만원 미만

☐ 100~200만원 미만
☐ 200만원 이상

☐ 모름

다음

8

0%50%100%

A3귀하의 주택 점유형태는 어떻게 됩니까?

☐ 자가
☐ 전세

☐ 월세(사글세, 일세 포함)
☐ 무상(군사, 사적, 지인 또는 부모 등이 소유한 주택에서 임차로 없이 살고 있는 경우)

다음

12

0%50%100%

A4귀하께서 현재 거주하고 있는 주택면적은 얼마입니까?
(단독주택일 경우는 건물 면적만을 의미합니다)

☐ 20㎡ 이하(약6평)
☐ 21~40㎡(약7~12평)

☐ 41~60㎡(약13~18평)
☐ 61~85㎡(약19~25평)

☐ 86~100㎡(약26~30평)
☐ 101㎡ 이상(약30평 이상)

다음

9

0%50%100%

A3-1현재 살고 계신 주택의 시세는 어떻게 됩니까?

☐ 5천만원 미만
☐ 5천~1억 미만

☐ 1억~2억 미만
☐ 2억~3억 미만

☐ 3억~4억 미만
☐ 4억~5억 미만

☐ 5억~10억 미만
☐ 10억 이상

☐ 모름

다음

13

0%50%100%

A5귀하의 주택 내부공간 구성은 어떻게 됩니까?

☐ 원룸형
☒ 원룸형 아님

※ 원룸형 : 방, 거실, 부엌이 한 공간에 모두 배치되어 있거나 부분적으로 분리되어 있는 구성

다음

10

0%50%100%

A3-2현재 살고 계신 주택의 전세보증금은 어떻게 됩니까?

☐ 1천만원 미만
☐ 1천~3천만원 미만

☐ 3천~5천만원 미만
☐ 5천~1억 미만

☐ 1억~2억 미만
☐ 2억~3억 미만

☐ 3억~5억 미만
☐ 5억 이상

☐ 모름

다음

14

0%50%100%

A6귀하는 5년 이내에 다른 주택으로 이사할 계획이 있습니까?

☐ 계획이 있다
☐ (아직까지는)계획이 없다

다음

174 공유경제 기반의 지역맞춤형 공동체주거 조성 방안 연구

15

0% 50% 100%

A7 현재 거주 중인 주택환경에 대해서는 얼마나 만족하십니까?

	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
주택입지(위치, 교통 등)	☐	☐	☐	☐	☒
주택규모(면적)	☐	☐	☐	☐	☒
안전성(보안 등)	☐	☐	☐	☐	☒
외부 소음 ※ 다른 건물 소음, 차량 등	☐	☐	☐	☐	☒
주택내부 공간구성	☐	☐	☐	☐	☒
주택내부 채광	☐	☐	☐	☐	☒
주택내부 통풍(환기)	☐	☐	☐	☐	☒
주택내부 온도 습도	☐	☐	☐	☐	☒
주택내부 소음(방음) ※ 통풍기를 통한 외벽공간	☐	☐	☐	☐	☒
종합적으로	☐	☐	☐	☐	☒

다 음

18

0% 50% 100%

B2 앞으로 거주할 주택을 선택할 때, 가장 중요하게 고려할 사항은 무엇입니까?
순서대로 3가지만 선택해 주십시오.

- ☐ 대중교통시설 접근성(지하철역, 버스 등 역세권) ☐ 직장, 학교 거리
☐ 지역여건(공원, 생활편의시설 등) ☐ 주택자금(주거비·임대료 수준)
☐ 주택규모 ☐ 주택보통도
☐ 주택내부 가구충분(보통인 원 물품 등) ☐ 기타

다 음

16

0% 50% 100%

A8-1 귀하가 현재 거주 중인 주택에서 주중(월~금)에 하루 평균 머무르는 시간(수면시간을 포함)은 얼마나 되십니까?

- ☐ 6시간 미만 ☐ 6-12시간 미만
☐ 12-18시간 미만 ☐ 18-24시간 이하

A8-2 귀하가 현재 거주 중인 주택에서 주말(토/일)에 하루 평균 머무르는 시간(수면시간을 포함)은 얼마나 되십니까?

- ☐ 6시간 미만 ☐ 6-12시간 미만
☐ 12-18시간 미만 ☐ 18-24시간 이하

다 음

19

0% 50% 100%

셰어하우스(share house)란?

• 비밀연 관계의 개인 또는 가구가 하나의 주택공간을 사용 시 개인침실(또는 침대)은 독립적으로 사용하고 거실, 부엌, 화장실 등 공용공간은 거주자가 원하는 바에 따라 공유하는 주거형태

C1 귀하께서는 국내·외 관계없이 셰어하우스에 거주해 보신 경험이 있습니까?

- ☐ 있다 ☐ 없다

다 음

17

0% 50% 100%

B1 귀하께서 앞으로 살고 싶은 지역, 선호하는 주택, 주택규모는 어떻게 됩니까?

- 살고 싶은 지역
☐ 대도시 ☐ 중소도시
☐ 농어산촌 ☐ 특별히 없음

B1 귀하께서 앞으로 살고 싶은 지역, 선호하는 주택, 주택규모는 어떻게 됩니까?

- 선호하는 주택유형
☐ 단독주택 ☐ 연립·다세대주택
☐ 중저층 아파트 ☐ 고층아파트(중상층급 아파트 포함)
☐ 소파스텔, 도시형생활주택 ☐ 기타

B1 귀하께서 앞으로 살고 싶은 지역, 선호하는 주택, 주택규모는 어떻게 됩니까?

- 선호하는 주택규모
☐ 20㎡ 이하(약6평) ☐ 21-40㎡(약7-12평)
☐ 41-50㎡(약13-14평) ☐ 61-80㎡(약19-21평)
☐ 86-100㎡(약26-30평) ☐ 101㎡ 이상(약30평 이상)

다 음

20

0% 50% 100%

C1-1 국내에서 거주하셨습니까, 국외에서 거주하셨습니까?

- ☐ 국내 (지역명 : 도/시/군) ☐ 국외(국가명 :)

다 음

21

0%50%100%

C1-2세어하우스에 거주하신 기간은 총 얼마나 됩니까?

년

개월

다음

25

0%50%100%

C2-2세어하우스에 거주하고 싶지 않은 가장 큰 이유는 무엇입니까?

☐ 공통공간 공유

☐ 운영관리체계(프로그램, 생활규약)

☐ 운영자 태니저 등 관계자 관련

☐ 다른 거주자들 관련

☐ 프라이버시

☐ 기타

다음

22

0%50%100%

C1-3세어하우스에서 거주하였을 때 가장은 무엇인가요?

☐ 주거비 절약(임차료)

☐ 생활비 절약(생물품, 가전가구)

☐ 새로운 경험

☐ 안정감, 소속감

☐ 기타

C1-3세어하우스에서 거주하였을 때 단점은 무엇인가요?

☐ 공통공간 관련(사물시각대, 화장, 관리)

☐ 운영 관련(프로그램, 생활규약 등)

☐ 관계자(운영자, 태니저 등)와의 관계

☐ 거주자들 관련(의사소통, 갈등 등)

☐ 프라이버시

☐ 기타

다음

26

0%50%100%

C3세어하우스에서 공간의 공유 범위가 어디까지 괜찮다고 생각하십니까?

☐ 모든 공간을 공유해도 괜찮다

☐ 침대를 제외하면 괜찮다(2-3인실 등 다인실)

☐ 침실을 제외하면 괜찮다(개인실)

☐ 침실과 화장실을 제외하면 괜찮다

☐ 침실, 화장실, 부엌을 제외하면 괜찮다

☐ 침실, 화장실, 부엌, 거실을 제외하면 괜찮다(현관, 창고 등 공유)

다음

23

0%50%100%

C2항후 세어하우스에 거주해 보실 의향이 있습니까?

☐ 있다

☐ 없다

다음

27

0%50%100%

C4세어하우스에서 거주한다면, 거주 기간은 어느 정도가 괜찮다고 생각하십니까?

☐ 6개월 미만

☐ 6개월-1년 미만

☐ 1-2년 미만

☐ 2-3년 미만

☐ 3-5년 미만

☐ 5년 이상(동료한 기간만큼 거주)

☒ 기타

다음

24

0%50%100%

C2-1세어하우스에 거주하고 싶은 가장 큰 이유는 무엇입니까?

☐ 주거비 절약(임차료)

☐ 생활비 절약(생물품, 가전가구)

☐ 새로운 경험

☐ 안정감, 소속감

☐ 기타

다음

28

0%50%100%

C5민약 세어하우스에 거주한다면 공유가 가능한 시설물을 모두 선택하여 주십시오.

구 분	시설물	
현관	☐ 신발장	
	☐ 화장	☐ 외자
방	☐ 수납장(책장, 서랍)	☐ 수납장(옷장)
	☐ 소파	☐ TV
거실	☐ 에어컨	
	☐ 가스레인지	☐ 냉장고
부엌	☐ 전자레인지, 오븐	☐ 전기밥솥
	☐ 후지도주	☐ 식탁, 의자
화장실	☐ 식기(컵, 그릇, 접시, 전 등)	☐ 식재료
	☐ 세면대	☐ 샤워기
세탁 장소	☐ 욕조	☐ 환기
	☐ 세탁기	☐ 세탁서계 등 세탁용품
기타	☐ 세탁물 건조대	☐ 청소기 등 청소용품
	☐ 인터넷 공유기	☐ 데스크탑
	☐ 보관대	

다음

29

0%50%100%

D1

귀하의 최종 졸업학력은 어떻게 되십니까?

☐ 고등학교 졸업 이하
☐ (전문)대학교 재학

☐ 대학원 재학
☐ (전문)대학교 졸업

☐ 대학원 졸업

다음

33

0%50%100%

D5

귀하의 혼인 상태는 어떻게 되십니까?

☐ 미혼
☐ 기혼

다음

30

0%50%100%

D2

귀하의 현재 직업은 무엇입니까?

☐ 사무종사자
☐ 서비스 및 판매종사자

☐ 기능직(기계 및 장치 등)
☐ 대학(원)생

☐ 중부
☐ 구직/학업 준비 중

☐ 기타

다음

34

0%50%100%

D6

귀하의 가구구성은 어디에 해당하십니까?

☐ 직계가족
☐ 직계가족+친척

☐ 직계가족+비혈연관계
☐ 비혈연관계

☐ 1인 가구

※ 기준이 아닌 직장, 학업 등으로 따로 나와 살고 있는 경우는 1인 가구로 응답

다음

31

0%50%100%

D3

귀하의 월평균 소득은 얼마입니까?

☐ 100만원 미만
☐ 100-200만원 미만

☐ 200-300만원 미만
☐ 300-400만원 미만

☐ 400-500만원 미만
☐ 500-600만원 미만

☐ 600-700만원 미만
☐ 700-800만원 미만

☐ 800만원 이상

다음

35

0%50%100%

D7

귀하가 거주 중인 주택에서 광채 살고 있는 가구원은 본인을 포함하여 모두 몇 명입니까?
(혈연관계 상없이 현재 함께 생활 중인 가구원 모두 포함해 주시면 됩니다.)

가구원 총

명

다음

32

0%50%100%

D4

귀하의 생활비용은 얼마나 되십니까?
 (주거비를 제외한 교통비·식비·기타 생활비 등 월 기준 지출비용)

☐ 30만원 미만
☐ 30-50만원 미만

☐ 50-70만원 미만
☐ 70-100만원 미만

☐ 100-150만원 미만
☐ 150-200만원 미만

☐ 200만원 이상

다음

36

설문조사에 응답해 주셔서 감사합니다.

여러분의 의견이 세상을 움직입니다.

조사명 : 인식에 대한 조사

[인식에 대한 조사] 에 참여해 주셔서 진심으로 감사드립니다.
 설문을 종료합니다.

부록 177

3. 셰어하우스 입주자 FGI 내용

□ 인터뷰 내용

Q1. [셰어하우스 인식] 셰어하우스에서 거주한다고 했을 때 주변 반응은 어떻습니까?

Q2. [입주자] 셰어하우스에서 함께 지내는 입주자의 최소 조건이나 제한사항이 있습니까? 자유롭게 말씀해주세요.

Q3. [공용 공간] 거실, 부엌, 화장실 등 공용 공간의 이용 빈도는 어떻습니까?

Q4. [입주자 커뮤니티] 입주자 간 교류는 어떻습니까? 정기·비정기 모임, 기억에 남는 경험담, 함께 했던 일 등에 대하여 말씀해주세요.

Q5. [향후 거주의향] 앞으로 취업, 이사, 기타 여건으로 이동 시 다른 셰어하우스에서도 거주할 의향이 있습니까?

Q6. [기타] 셰어하우스에 살면서 겪었던 경험담이나 장·단점을 자유롭게 말씀주세요.

□ 입주자 기초조사 설문지

이 조사에 조사된 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용할 수 없으며 그 비밀이 보호되도록 통계법(제33조)에 규정되어 있습니다.

100

세어하우스 거주자 인터뷰 기초조사 설문지

안녕하십니까?

건축도시공간연구소(AURI)는 건축도시 환경과 삶의 질 향상을 위한 개선방안 등을 선도적으로 연구하는 국책연구기관입니다.

현재, 청년가구의 주거주요와 인식을 알아보고, 주거문제와 개선방향을 도출하고자 세이하우스 거주자를 대상으로 심층면접조사를 실시하고 있습니다. 응답내용은 관련 정책마련을 위한 귀중한 자료로 활용될 것입니다. 바쁘시더라도 청년가구의 주거 개선을 위한 기초자료가 될 수 있도록 협조 부탁드립니다.

본 설문지는 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거하여 비밀이 엄격히 보장됨을 알려드리며, 이외의 어떠한 다른 용도로도 사용되지 않을 것을 약속드립니다. 귀중한 시간을 내어 참여해 주신 것에 대해 깊이 감사드립니다.

2017년 12월
건축도시공간연구소

1. 응답자 특성

1-1. 귀하의 성별은 어떻게 되십니까? ① 남성 ② 여성

1-2. 귀하의 연령은 어떻게 되십니까? ()세

1-3. 귀하의 최종 졸업학력은 어떻게 되십니까?

① 고등학교 졸업 이하 ② (전문)대학교 재학 ③ 대학원 재학
 ④ (전문)대학교 졸업 ⑤ 대학원 졸업

1-4. 귀하의 현재 직업은 무엇입니까?

① 사무종사자 ② 서비스 및 판매종사자 ③ 기능직(기계,장치) 등
 ④ 대학(원)생 ⑤ 구직/학업 준비 중 ⑥ 기타()

1-5. 귀하의 월평균 소득은 얼마입니까?

① 100만원 미만 ② 100~200만원 미만 ③ 200~300만원 미만
④ 300~500만원 미만 ⑤ 500만원 이상 ⑥ 정기적인 소득 없음

1-6. 귀하의 월평균 생활비용은 얼마나 되십니까?

※ 생활비용: 주거비를 제외한 교통비, 식비, 기타 생활비 등 월 기준 지출비용

- ① 30만원 미만 ② 30-50만원 미만 ③ 50-70만원 미만
④ 70-100만원 미만 ⑤ 100-150만원 미만 ⑥ 150-200만원 미만
⑦ 200만원 이상

1-7. 귀하의 혼인 상태는 어떻게 되십니까?

- ① 미혼 ② 기혼

2. 셰어하우스 생활

2-1. 현재 거주 중인 셰어하우스는 어떻게 알게 되셨습니까?

- ① 블로그, SNS ② 인터넷 검색 ③ 홍보물·광고(오프라인)
④ 지인 소개 ⑤ 기타()

2-2. 현재 거주 중인 셰어하우스와 거주형태를 어떻게 되십니까?

셰어하우스 명칭 및 지점	(명칭) ()호점 또는 ()지점
거주형태 (침실기준)	☐ 개인실 ☐ 다인실 ()인실
거주비용	보증금() 월세() 관리비()

2-3. 현재 셰어하우스에서 거주하신 기간이 얼마나 되셨습니까?

- ① 1개월 미만 ② 3개월 미만 ③ 6개월 미만
④ 1년 미만 ⑤ 3년 미만 ⑥ 기타 ()

2-4. 앞으로 셰어하우스에서 거주하실 기간은 어떻게 되십니까?

- ① 1개월 미만 ② 3개월 미만 ③ 6개월 미만
④ 1년 미만 ⑤ 3년 미만 ⑥ 모르겠다.

2-5. 이전에 셰어하우스에서 거주하신 경험이 있으십니까?

- ① 없다(처음 거주) ② 있다(다른 셰어하우스에서 거주했었음)

2-6. 현재 셰어하우스에서 지낼 때 장단점은 무엇인가요? (한 가지만 선택하여 주십시오.)

장점	① 주거비 절약(임차료) ④ 안정감, 소속감 ② 생활비 절약(생필품, 가전가구) ⑤ 기타() ③ 새로운 경험
단점	① 공용공간 관련(사용시간대, 방식, 관리) ④ 거주자 관련(의사소통, 갈등 등) ② 운영 관련(프로그램, 생활규약 등) ⑤ 프라이버시 ③ 관계자(운영자, 매니저 등)와의 관계 ⑥ 기타()

2-7. 현재 거주 중인 주거환경에 대해서는 얼마나 만족하십니까?

※ 세어하우스 개인 침실을 포함하여 전체 공간을 대상으로 답변해주시면 됩니다.

주택입지(위치, 교통 등)	①매우불만족	②불만족	③보통	④만족	⑤매우만족
주택규모(면적)	①매우불만족	②불만족	③보통	④만족	⑤매우만족
안전성(보안 등)	①매우불만족	②불만족	③보통	④만족	⑤매우만족
외부 소음 ※ 다른 건물 소음, 차량 등	①매우불만족	②불만족	③보통	④만족	⑤매우만족
주택내부 공간구성	①매우불만족	②불만족	③보통	④만족	⑤매우만족
주택내부 채광	①매우불만족	②불만족	③보통	④만족	⑤매우만족
주택내부 통풍(환기)	①매우불만족	②불만족	③보통	④만족	⑤매우만족
주택내부 온도·습도	①매우불만족	②불만족	③보통	④만족	⑤매우만족
주택내부 소음(방음) ※ 동일건물 옆·위·아래층간	①매우불만족	②불만족	③보통	④만족	⑤매우만족
★ 종합	①매우불만족	②불만족	③보통	④만족	⑤매우만족

2-8. 거주자들 간 함께하는 활동이나 일과가 있다면 무엇입니까?

※ 식사, 정기모임, 비정기모임, 외출(취미, 영화 등), 수다 등 자유롭게 기입해주세요.

2-9. 현재 원룸, 오피스텔이나 가족과 함께 지내는 것이 아닌 세어하우스에서 지내는 이유는 무엇인가요? 가장 큰 이유 순으로 적어주세요.

3. 셰어하우스 인식

3-1. 셰어하우스 거주 기간은 어느 정도가 적절하다고(괜찮다고) 생각하십니까?

- ① 1년 미만 ② 1-2년 미만 ③ 2-3년 미만
④ 3-5년 미만 ⑤ 5년 이상(필요한 기간만큼 거주) ⑥ 기타()

3-2. 셰어하우스에서 생활공간의 공유 범위는 어디까지 괜찮다고 생각하십니까?

- ① 모든 공간을 공유해도 괜찮다
② 침대를 제외하면 괜찮다(2-3인실 등 다인실)
③ 침실을 제외하면 괜찮다(개인실)
④ 침실과 화장실을 제외하면 괜찮다
⑤ 침실, 화장실, 부엌을 제외하면 괜찮다
⑥ 침실, 화장실, 부엌, 거실을 제외하면 괜찮다(현관, 창고 등 공유)

3-2-1. 그렇게 생각하시는 이유는 무엇입니까?

3-3. 아래 항목 중 셰어하우스에서 함께 사용해도 좋다고 생각하는 것을 모두 선택하여 주십시오.

현관	① 신발장				
방	② 책상	③ 의자	④ 수납장(책장, 서랍)	⑤ 수납장(옷장)	
거실	⑥ 소파	⑦ TV	⑧ 에어컨		
부엌	⑨ 가스레인지	⑩ 냉장고	⑪ 전자레인지,오븐	⑫ 전기밥솥	
	⑬ 취사도구	⑭ 식탁, 의자	⑮ 식기류(그릇,접시,컵)	⑯ 식재료	
화장실	⑰ 세면대	⑱ 샤워기	⑲ 욕조	⑳ 변기	
세탁·청소	㉑ 세탁기	㉒ 세탁용품(세제 등)		㉓ 세탁물 건조대	㉔ 청소용품(청소기 등)
기타	㉕ 인터넷 공유기		㉖ 테스트탑	㉗ 프린터	

3-4. 셰어하우스를 선택할 때 가장 중요하게 고려할 사항은 무엇이라고 생각하십니까?

☞ 1순위() - 2순위() - 3순위()

- ① 위치(교통, 직장·학교 인접 지역 등) ② 운영조직·운영자 ③ 운영프로그램
④ 침실 사용형태(개인실, 다인실) ⑤ 주거비 ⑥ 기타()

3-5. 셰어하우스에서 생활할 때 가장 중요한 점은 무엇이라고 생각하십니까?

☞ 1순위() - 2순위() - 3순위()

- ① 거주자 구성(연령대, 공통관심사) ② 거주자 간 갈등조정 ③ 거주자 간 친밀도
④ 생활규약(자체 규칙) ⑤ 커뮤니티 프로그램(이벤트 등) ⑥ 운영자와의 의사소통
⑦ 프라이버시 ⑧ 개인 만족도(소속감, 안정감 등) ⑨ 기타 ()