18CTAP
-C132960
-02

수요자 행태 분석에 기초한 미래형 공유주택 모델 개발

최종보고서

2019

국토교통과학기술진흥원

국토교통부

보안 과제( ), 일반 과제(0) / 공개(0), 비공개( )발간등록번호()

국토교통기술촉진연구사업 최종보고서

R&D / 18CTAP-C132960-02

수요자 행태 분석에 기초한 미래형 공유주택 모델 개발 최종보고서

2019. 03

주관연구기관 / 울산과학기술원

국 토 교 통 부
국토교통과학기술진흥원

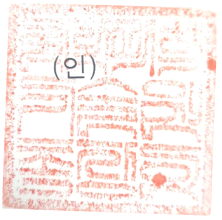
제 출 문

국토교통부장관 귀하

‘수요자 행태 분석에 기초한 미래형 공유주택 모델 개발’(연구개발 기간 : 2017. 06. 30 ~ 2018. 12. 31) 과제의 최종보고서를 제출합니다.

2019년 3월

주관연구기관명 : 울산과학기술원 (대표자) 정무영 (인)



주관연구기관책임자: 교수 김정섭

국토교통부소관 연구개발사업 운영규정 제29조에 따라 최종보고서 열람에 동의합니다.

보고서 요약서

<table>
<tr><td>과제 고유 번호</td><td>18CTAP-C132960-02</td><td colspan="2">해당 단계 연구 기간</td><td>2017.06.30. - 2018.12.31</td><td>단계구분</td><td>2/2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">연구사업명</td><td>중사업명</td><td colspan="5">국토교통기술촉진연구사업</td></tr>
<tr><td>세부사업명</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">연구과제명</td><td>대과제명</td><td colspan="5">수요자 행태 분석에 기초한 미래형 공유주택 모델 개발</td></tr>
<tr><td>세부과제명</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">연구책임자</td><td rowspan="2">김정섭</td><td>해당단계 참여연구원 수</td><td>총: 15 명
내부: 10 명
외부: 5 명</td><td>해당단계 연구비</td><td colspan="2">정부: 220,000 천원
민간: 천원
정부외: 천원
상대국: 천원
계: 220,000 천원</td></tr>
<tr><td>총 연구기간 참여연구원 수</td><td>총: 16 명
내부: 11 명
외부: 5 명</td><td>총 연구비</td><td colspan="2">정부: 350,000 천원
민간: 천원
정부외: 천원
상대국: 천원
계: 350,000 천원</td></tr>
<tr><td>연구기관명 및 소속 부서명</td><td colspan="3">울산과학기술원 도시환경공학부</td><td colspan="3">참여기업명</td></tr>
<tr><td>국제공동연구</td><td colspan="3">상대국명:</td><td colspan="3">상대국 연구기관명:</td></tr>
<tr><td>위탁연구</td><td colspan="3">연구기관명:</td><td colspan="3">연구책임자:</td></tr>
<tr><td colspan="7">※ 국내・외의 기술개발 현황은 연구개발계획서에 기재한 내용으로 갈음</td></tr>
<tr><td>연구개발성과의 보안등급 및 사유</td><td colspan="6">일반
「국가연구개발사업의 관리 등에 관한 규정」 제24조의4제1항의 보안과제 요건에 해당하지 아니함</td></tr>
</table>

9대 성과 등록・기탁번호

구분	논문	특허	보고서 원문	연구시설・장비	기술요약 정보	소프트웨어	화합물	생명자원		신품종	
								생명정보	생물자원	정보	실물
등록・기탁 번호											

국가과학기술종합정보시스템에 등록한 연구시설・장비 현황

구입기관	연구시설・장비명	규격 (모델명)	수량	구입연월일	구입가격 (천원)	구입처 (전화)	비고 (설치장소)	NTIS 등록번호

요약

- 1인 가구 중심의 미래 주거 수요변화에 효과적으로 대응하고, 경제적 취약계층을 위한 부담가능주택 공급 확대 및 사회적 가치 창출에 기여하기 위한 미래형 공유주택 프로토타입 및 사업화 모델을 개발
- 생활형 실험실 운영 및 관측 결과를 바탕으로 공유주택 내 커뮤니티 활성화를 위한 전이공간 설계 모델, 공유공간 기능 설정, 운영 및 관리 방식에 대한 설계 가이드라인 개발
- 1인가구들이 공유주택에 거주하며 교류함으로써, 사회적, 문화적 가치창출에 기여할 수 있는 사회혁신형 공유주택 모델 제시
- 저소득 1인가구와 일반 1인가구가 공유주택에 함께 거주하면서 사회적 가치 창출에 기여할 수 있는 사회적 혼합형 공유주택 모델 제시

보고서 면수: 233면

요 약 문

연구의 목적 및 내용	<연구개발 목표> - 1인 가구 중심의 미래 주거 수요변화에 효과적으로 대응하고, 경제적 취약계층을 위한 부담가능주택 공급 확대 및 사회적 가치 창출에 기여하기 위한 미래형 공유주택 프로토타입 및 사업화 모델 개발 <연구개발 내용> - 생활형 실험실을 활용한 물리적, 비물리적 공유주택 설계 요소 도출 및 미래형 공유주택 프로토타입 개발 - 거주자 및 잠재 수요자 행태조사에 기초한 공유주택 미래 수요 분석 - 미래형 공유주택 사업화 모델 개발: 사회적 혼합형, 사회혁신형 공유주택 사업화 모델 및 운영가이드라인 제시
연구개발성과	- 미래형 공유주택 설계 프로토타입 - 미래형 공유주택 사업화 모델(사회적 혼합형, 사회혁신형) 및 운영 가이드라인
연구개발성과의 활용계획 (기대효과)	- 공유주택 서비스를 제공하는 사회적 기업의 사업성 제고 및 운영 프로그램 발굴에 활용 - 생활형 실험실 기반의 설계기술 개발을 선도 - 공유주택 사회적 기업 사업성 제고 및 사회적 가치 창출 방안 제시 - 미래형 임대주택 모델 제시로 국민 주거복지 향상에 기여 - 공유주택의 활성화를 위하여 실증적으로 추정된 주거선호요인의 지역별 맞춤전략 수립을 통하여 공공 및 민간의 실제 사업자들이 적용할 수 있는 공유주택 비즈니스 모델 제시

국문핵심어 (5개 이내)	공유주택	생활형 실험실	행태분석	미래주택	사회적 혼합
영문핵심어 (5개 이내)	Shared housing	Living lab	Behavior analysis	Future housing	Social mix

< 목차 >

1. 연구개발과제의 개요 ····· 1

가. 연구개발 목적 ····· 1

나. 연구개발 필요성 ····· 1

(1) 연구개발의 개요 ····· 1

(2) 연구개발의 중요성 ····· 2

다. 연구개발 범위 ····· 4

(1) 연구개발의 목표 및 연구내용 ····· 4

(2) 미래형 공유주택 프로토타입 개발 ····· 4

(3) 미래형 공유주택 사업화 모델 개발 ····· 7

2. 연구수행내용 및 성과 ····· 11

가. 미래형 공유주택 프로토타입 개발 ····· 11

(1) 생활형 실험실 기본계획 ····· 11

(2) 생활형 실험실 조성 ····· 20

(3) 공유주택의 물리적 설계 요소 도출 ····· 45

(4) 공유주택의 비물리적 설계 요소 도출 ····· 52

나. 미래형 공유주택 사업화 모델 개발 ····· 57

(1) 문헌검토 및 사례조사 ····· 57

(2) 공유주택 이해관계자 포커스 그룹 인터뷰 및 심화 인터뷰 ····· 85

(3) 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사 ····· 101

(4) 공유주택 잠재 수요자 인식 및 수용성 조사 ····· 110

(5) 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 ····· 129

(6) 미래형 공유주택 사업화 모델 ····· 139

3. 목표 달성도 및 관련 분야 기여도 ····· 161

가. 목표 달성도 ····· 161

나. 관련 분야 기여도 ····· 162

(1) 기술적 측면 ····· 162

(2) 경제적·산업적 측면 ····· 162

(3) 사회적 측면 ····· 162

다. 연구 개선방안 및 향후 연구과제 ····· 162

(1) 개요 ····· 162

(2) 향후 연구과제 ····· 163

4. 연구개발성과의 활용 계획 등 ····· 169
가. 활용방안 및 기대효과 ····· 169
나. 세종대학교 캠퍼스타운 적용계획 ····· 170

5. 참고문헌 ····· 177

부록. 설문조사지 ····· 181

< 표 목차 >

표 1. 연구 목표 및 핵심성과 개요 ····· 4
표 2. 공동주택 공용공간 유형 분류 ····· 17
표 3. 생활형 실험실 기본계획 관련 문헌 ····· 20
표 4. 생활형 실험실 추진 경위 ····· 25
표 5. 비콘과 스캐너 사이의 평균 RSSI ····· 28
표 6. Random Forest 모델 confusion matrix ····· 31
표 7. Random Forest 모델 예측결과 Confusion matrix ····· 32
표 8. SVM 모델 예측결과 confusion matrix ····· 33
표 9. IPS 예시 ····· 38
표 10. 거주자 행태분석 실험기간 ····· 40
표 11. 피험자 특성별 피험자 수 ····· 41
표 12. 생활시간조사와 실내측위 시스템의 공간점유 crosscheck ····· 42
표 13. 내·외향그룹별 공간 점유 행태 ····· 42
표 14. 내·외향그룹별 홈메이트 교류 및 사회적 관계 형성 ····· 43
표 15. 내·외향그룹별 의사결정 갈등 및 효율성 ····· 43
표 16. 의사결정 효율성 회귀분석 결과 ····· 43
표 17. 생활형 실험실 거주 전후 환경인식 변화 ····· 44
표 18. 공유주택 설계 유형화 ····· 47
표 19. 설계 유형별 셰어하우스와 응답자 수 ····· 48
표 20. 설계 유형별 공간 만족도 ····· 49
표 21. 설계 유형별 사회적 측면 만족도 ····· 50
표 22. 공유주택 규모별 물리적 설계요소 도출 ····· 52
표 23. 운영 유형별 응답자 수 ····· 53
표 24. 전체 거주자 운영유형별 평균 사회적만족도 ····· 54
표 25. 남성 거주자 운영유형별 평균 사회적만족도 ····· 55
표 26. 여성 거주자 운영유형별 평균 사회적만족도 ····· 55
표 27. 공유주택 거주자구성별 비물리적 설계요소 도출 ····· 56
표 28. 헤도닉 모형 변수 구성 ····· 64
표 29. 우주 보증금 및 임대료 현황 ····· 72
표 30. 바다 보증금 및 임대료 현황 ····· 73
표 31. 단비 보증금 및 임대료 현황 ····· 74
표 32. 에이블하우스 보증금 및 임대료 현황 ····· 75
표 33. 쉐어원 보증금 및 임대료 현황 ····· 76
표 34. 쉐어어스 보증금 및 임대료 현황 ····· 78
표 35. 달팽이집 보증금 및 임대료 현황 ····· 79
표 36. 공가 보증금 및 임대료 현황 ····· 79

표 37. 서울소셜스탠다드 보증금 및 임대료 현황 ····· 81
표 38. 루온하우스 보증금 및 임대료 현황 ····· 82
표 39. 하품 보증금 및 임대료 현황 ····· 82
표 40. 공유주택 문헌조사 요약 ····· 83
표 41. 공유주택 이해관계자 그룹 ····· 86
표 42. 인터뷰 내용 – 김준형(명지대학교 부동산학과 교수) ····· 87
표 43. 인터뷰 내용 – 고진수(광운대학교 도시계획•부동산학과 교수) ····· 87
표 44. 인터뷰 내용 – 김세훈(서울대학교 환경대학원 교수) ····· 88
표 45. 인터뷰 내용 – 안혜린((주)코티에이블 대표) ····· 89
표 46. 인터뷰 내용 – 최경호(서울특별시 사회주택종합지원센터 센터장) ····· 91
표 47. 인터뷰 내용 – 김미정((주) 두꺼비 하우징 대표) ····· 92
표 48. 인터뷰 내용 – 임소라 (민달팽이 유니온 이사장) ····· 94
표 49. 인터뷰 내용 – 공유주택 거주자 A ····· 94
표 50. 인터뷰 내용 – 공유주택 거주자 B ····· 96
표 51. 인터뷰 내용 – 공유주택 거주자 C ····· 97
표 52. 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사 – 설문설계 ····· 102
표 53. 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사 – 표본설계 ····· 103
표 54. 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사 – 표본설계 참고 정보 ····· 103
표 55. 청년 1인가구 공유주택선호 의사결정 모형 ····· 108
표 56. 청년 1인가구 생활권별 공유주택 선호 의사결정 요인 ····· 109
표 57. 공유주택 잠재수요자 인식 및 수용성 조사 – 설문설계 ····· 110
표 58. 공유주택 잠재수요자 인식 및 수용성 조사 – 표본설계 ····· 111
표 59. 공유주택 잠재수요자 인식 및 수용성 조사 – 표본구성 ····· 112
표 60. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 성별, 연령, 소득별 공간공유 의향 범위 ····· 118
표 61. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 점유형태, 지역, 정치성향별 공간공유 의향 범위 ··· 119
표 62. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 – 설문설계 ····· 129
표 63. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 – 표본설계 ····· 131
표 64. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 – 공유주택 거주자 표본구성 ····· 131
표 65. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 – 잠재수요자(일반주택 거주자) 표본구성 ····· 131
표 66. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 – 응답자 일반특성 ····· 132
표 67. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 – 현재 거주 주택 특성 ····· 134
표 68. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 – 공유경제 이용 경험 및 인식 ····· 136
표 69. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 – 교통행태 ····· 137
표 70. 공유주택 임대료 결정요인 추정 모형 ····· 141
표 71. 공유주택 지불가능의사(WTP) 추정 모형 ····· 143
표 72. 청년 1인가구 커뮤니티애착 결정요인 모형 ····· 145
표 73. 공유주택 거주에 따른 사회적 자본 효과 추정 ····· 146
표 74. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 – 건강 ····· 148

표 75. 국내외 셰어하우스 관련 제도별 개실면적 비교 ····· 156
표 76. 당초 : 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수 ····· 158
표 77. 변경 : 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수 ····· 158
표 78. 주차장법 시행령 별표1 개정(안) ····· 158
표 79. 사업과제 목표 달성도 ····· 161
표 80. 세종대학교 캠퍼스타운 프로젝트 개요 ····· 173

< 그림 목차 >

그림 1. 연구의 최종 목표 ····· 1
그림 2. 가구유형별 구성비 추이 및 1인가구 연령별 규모, 2015-2045 ····· 2
그림 3. 연구의 구성 및 핵심성과 ····· 4
그림 4. MIT 캠퍼스에 조성된 생활형 실험실 Place Lab ····· 5
그림 5. 실험실 설계 도면 및 센서 위치 ····· 11
그림 6. 실험실 설계 도면 및 센서 종류와 위치 ····· 12
그림 7. 공유 공간과 개인 공간의 관계 ····· 14
그림 8. 공간 결합 형태에 따른 국내 셰어하우스 분류 ····· 15
그림 9. 공유주택의 공용공간 배치방식 ····· 18
그림 10. 생활형 실험실 - 공간 설계 개념 ····· 21
그림 11. 생활형 실험실 - 대지 현황 ····· 22
그림 12. 생활형 실험실 - 1층 및 지하층 평면도 ····· 22
그림 13. 생활형 실험실 - 2층 및 지붕 평면도 ····· 23
그림 14. 생활형 실험실 - 정면도 및 우측면도 ····· 23
그림 15. 생활형 실험실 - 배면도 및 좌측면도 ····· 24
그림 16. 생활형 실험실 - 전경 사진 ····· 24
그림 17. 삼각측량 예시 ····· 26
그림 18. 블루투스 비콘(좌), 비콘 스캐너(우) ····· 27
그림 19. 웹서버로 들어오는 데이터(우), DB서버에 쿼리형태로 저장되는 데이터(좌) ····· 28
그림 20. 연구실 평면도와 비콘 및 비콘 스캐너 위치 ····· 29
그림 21. 비콘 e0와 스캐너 30사이의 RSSI 히스토그램 ····· 29
그림 22. 실험 설계도면 ····· 31
그림 23. 생활형 실험실 - 개인공간 ····· 34
그림 24. 생활형 실험실 - 부엌 및 식당(좌), Co-work space(우) ····· 34
그림 25. 생활형 실험실 - 기타공간 ····· 35
그림 26. 생활형 실험실 - 공간구성 도면 ····· 35
그림 27. 스캐너 설치 예시 ····· 36
그림 28. 스캐너 설치위치 도면 ····· 36
그림 29. 셰어하우스 설계 유형별 평면도 샘플 ····· 48
그림 31. 서울시 셰어하우스 위치 및 밀도 ····· 68
그림 32. 수익형 공유주택 사업 방식 ····· 69
그림 33. 비수익형(사회주택형) 공유주택 사업 방식 ····· 71
그림 34. 우주 사업 모델 ····· 72
그림 35. 쉐어원@뉴튼역삼 개념도 ····· 75
그림 36. 쉐어어스 리모델링 전후 예시 ····· 77
그림 37. 사회적 기업 사업방식 ····· 77

그림 38. 보더리스하우스 사업방식 ····· 80
그림 39. 셰어하우스 건축법상 용도 구분에 따른 공급 현황 ····· 84
그림 40. 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사 – 응답자 일반특성 ····· 104
그림 41. 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사 – 주택유형별 월수입 ····· 105
그림 42. 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사 – 주택유형별 임대료 수준 ····· 105
그림 43. 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사 – 공유주택에 대한 인식 ····· 106
그림 44. 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사 – 공유주택 거주 의사 ····· 106
그림 45. 사회과학적 청년가구 주택선호 의사결정 모형 ····· 107
그림 46. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 응답자 일반특성 ····· 112
그림 46. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 공유주택 거주 의향 ····· 113
그림 47. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 하위그룹별 공유주택 공급 수용성 ····· 114
그림 48. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 하위그룹별 주거환경 변화에 대한 인식 ····· 115
그림 49. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 하위그룹별 공유주택 거주의향 ····· 116
그림 50. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 공유주택 공간 공유의향 ····· 118
그림 51. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 소득계층별 공유주택 공급 수용성 ····· 120
그림 52. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 연령대별 공유주택 공급 수용성 ····· 121
그림 53. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 소득계층별 하우스메이트 수용성 (편안함) ····· 123
그림 54. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 연령대별 하우스메이트 수용성 (편안함) ····· 124
그림 55. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 소득계층별 하우스메이트 수용성 (이사 의향) · 126
그림 56. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 연령대별 하우스메이트 수용성 (이사 의향) ····· 127
그림 57. 공유주택(셰어하우스) 상품 선택 ····· 144
그림 58. 공유주택(셰어하우스) 임대료 추정 소프트웨어 인터페이스 ····· 144
그림 59. 세종시 셰어하우스 캠퍼스타운 사업 관련 회의 자료 ····· 171
그림 60. 세종시 셰어하우스 사업 일정 ····· 172

1. 연구개발과제의 개요

가. 연구개발 목적

○ 본 연구는 수요자 행태분석에 기초한 미래형 공유주택 모델을 개발하여 1인가구 중심의 미래 주거 수요변화에 효과적으로 대응하고, 경제적 취약계층을 위한 부담가능주택 공급 확대에 기여하며, 공유주택 내 커뮤니티 활성화를 통한 사회적 가치창출에 공헌하는 모델로 활용하는 것을 목표로 함

○ 연구의 최종성과물은 미래형 공유주택모델로서 (1) 미래형 공유주택 프로토타입 및 (2) 미래형 공유주택 사업화 모델을 핵심성과로 도출

○ 연구의 최종성과물은 미래형 공유주택모델의 요소설계기술로서, 물리적/비물리적 설계를 기술적으로 구현하기 위한 생활형 실험실 기반 실험적 연구와 공유주택 개념을 사회가치 창출이 가능한 미래형 주거모델에 접목하여 기술개념을 검증하는 조사분석 연구(사회적 혼합형, 사회혁신형 공유주택 모델 등 발굴)를 통합적으로 수행하여 도출

○ 본 연구에서 제시하는 최종성과물인 미래형 공유주택모델은 실험실 환경, 경제성 분석 시뮬레이션 등을 통하여 기본 성능이 검증될 수 있는 수준으로 진행

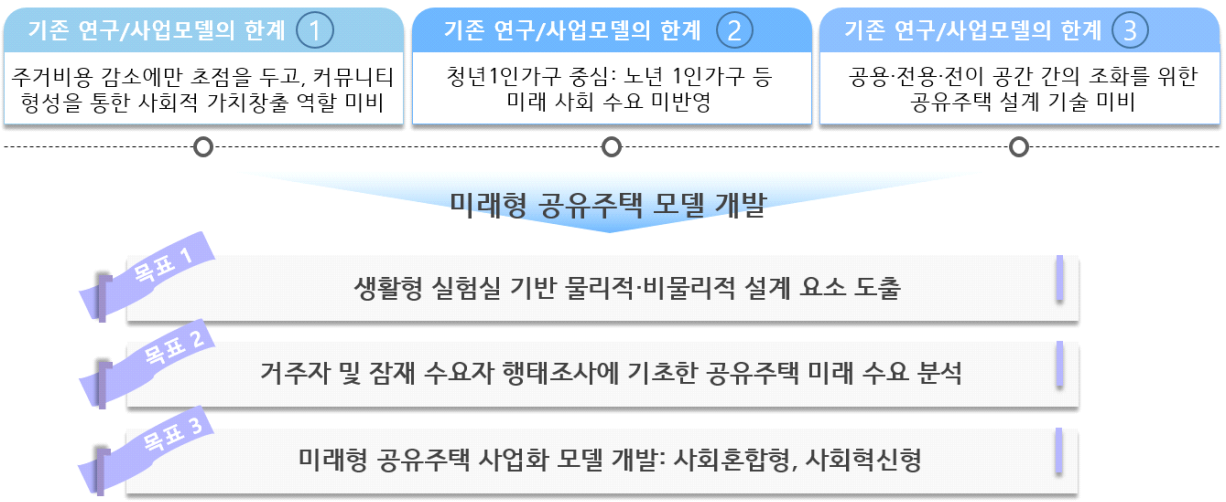


그림 2. 연구의 최종 목표

나. 연구개발 필요성

(1) 연구개발의 개요

○ 1인 가구 중심의 미래 주거 수요변화에 효과적으로 대응하고, 경제적 취약계층을 위한 부담가능주택 공급 확대 및 새로운 사회적 가치 창출에 공헌하기 위한 미래형 공유주택 모델 개발

○ 생활형 실험실을 활용한 실험을 통하여 공유주택 커뮤니티 조성을 위한 물리적, 비물리적 설계 요소 개발

○ 거주자 및 잠재 수요자의 주거선택 및 사회활동 행태조사에 기초하여 미래 공유주택 수요 분석

○ 저소득 1인가구의 주거복지 향상을 위한 사회적 혼합형 공유 임대주택 모델 개발

○ 공유주택 내 커뮤니티 활성화와 교류 확대로 사회가치 창출에 기여하는 사회 혁신형 공유주택 모델 운영 가이드라인 제시

(2) 연구개발의 중요성

○ 2015년 인구주택총조사에 따르면 1990년에 전체 가구 중 9% (102만 가구)에 불과하던 1인 가구가, 2015년에는 전체 가구 중 27.2% (520만 가구)를 차지하고 있음

○ 또한, 통계청의 2015-2045년 장래가구추계에 따르면, 2045년에 국내 1인 가구수는 840만 가구로 증가하고, 이는 전체 가구 수의 36.3%에 달할 것으로 예상됨

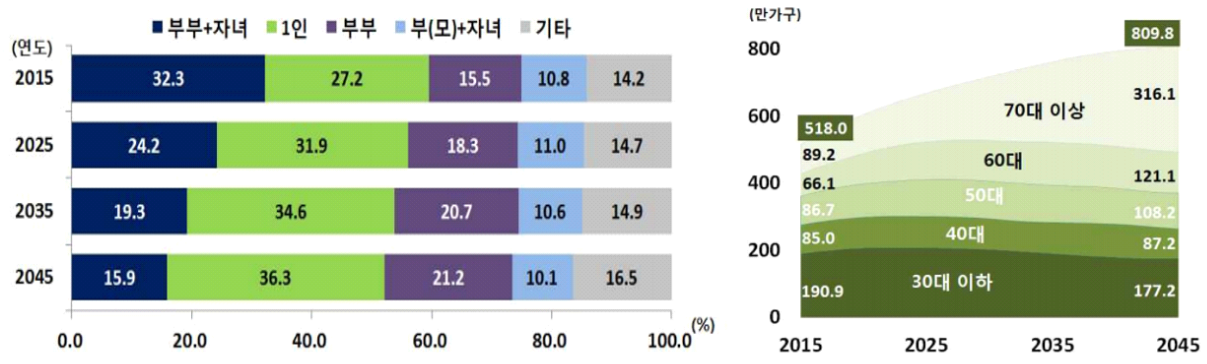


그림 3. 가구유형별 구성비 추이 및 1인가구 연령별 규모, 2015-2045

출처: 통계청(2017) 보도자료

○ 저출산 고령화 추세로 인하여, 2015년 현재 191만 가구에 달하는 30대 이하 청년1인가구수는 지속적으로 유지되고, 60대 이상 노년층 1인가구의 비중 또한 급격히 증가할 것으로 예상됨

○ 반면, 주택시장의 핵심 수요계층이며 전통적인 가구 형태인 부부와 자녀로 구성된 가구는 2015년 613만 가구 (32.3%)에서 2045년에는 354만 가구(15.9%)로, 2015년의 절반 수준으로 감소할 것으로 예상됨

○ 이러한 장래 가구구조의 변화에 대응하여, 지금까지 전통적인 부부-자녀 가구를 대상으로 설계·공급된 주택유형에 변화가 요구되고 있음. 특히, 급증하는 1인가구의 주거수요에 대응하는 새로운 주거 대안 필요

○ 노년층과 청년층으로 대표되는 1인가구는 소득이 불안정하거나 적어 주거비 부담을 크게 느끼는 계층임. 최근 청년 1인가구를 중심으로 주거비 절약을 위한 대안적 주택으로서 “공유주택(셰어하우스)”에 대한 수요가 증가하고 있으며, 공유주택 서비스를 제공하는 다양한 사업체들이 창업되고 있음

○ 제품과 서비스를 소유하기 보다는 대여하고 공유하는 새로운 공유경제 패러다임과 맞물려 향후 공유주택 수요가 크게 증가할 전망임

○ 공유주택은 주택공간을 공유함으로써 주거비용을 절약할 수 있다는 동기에서 시작(1단계)하지만, 집이라는 공간적 매개체를 통하여 새로운 사람과의 교류 활성화 및 정보 교환의 기회를 확대(2단계)할 수 있음. 공유주택은 궁극적으로 이러한 인적 자원 및 정보의 공유를 통하여 다양한 자원간의 융합을 이루고, 새로운 사회적·문화적 가치를 창출(3단계)하는데 기여할 수 있으며, 장기적으로 국가의 신성장 동력을 창출할 수 있게 함(오정 & 최정민, 2014)

○ 민간 사회적 기업을 중심으로 시도되고 있는 공유주택 서비스 개발을 지원하고, 미래 대안적인 지속가능한 복지주택으로서 공유주택을 발전시키기 위해서 공유주택 수요자 및 거주자의 행태에 대한 보다 과학적이고 체계적인 연구가 필요

○ 변화하는 주택시장 내 공유주택에 대한 수요자의 인식과 공유주택 거주민이 공동으로 생활하며 보이는 다양한 거주행태에 대한 연구의 부재는, 장기적으로 양적인 팽창만을 추구한 공급정책으로 인한 사회·경제적 문제를 야기할 수 있음

○ 주거비용의 절감이라는 경제적 측면을 넘어, 공유주택이 “생활형-사회적 융합”을 이루어내고 새로운 가치를 창출할 수 있는 미래형 주택으로 자리 잡기 위해서는, 수요자 및 거주자의 요구를 반영한 공유주택 중심의 커뮤니티 조성이 가장 중요한 화두임

○ 따라서, 본 연구개발과제에서는 수요자 및 거주자 행태 분석에 기초한 미래형 공유주택 모델을 개발하여 1인가구 중심의 미래 주거 수요변화에 효과적으로 대응하고, 경제적 취약계층을 위한 부담가능주택 공급 확대에 기여하며, 공유주택 내 커뮤니티 활성화를 통한 사회적 가치창출에 공헌하는 모델로 활용하고자 함

○ 본 연구과제를 통하여 개발되는 미래형 공유주택 모델은 국토교통 R&D중장기전략 중 2019년 이후 계획된 연구주제 중 지속가능한 복지주택 분야 내 세부 연구(미래형 주거모델 개발, 수요자 맞춤형 주택재고 관리기법 개발, 커뮤니티 활성화를 위한 주거클러스터 조성 실증, 주거복지 서비스통합, 사회통합커뮤니티 모델 등)를 통합적으로 추진할 수 있는 원천기술로서 중요성이 높음

다. 연구개발 범위

(1) 연구개발의 목표 및 연구내용

표 1. 연구 목표 및 핵심성과 개요

연번	연구 목표	핵심성과 개요
1	미래형 공유주택 프로토타입	- 생활형 실험실 운영 및 관측 결과를 바탕으로 공유주택 내 커뮤니티 활성화를 위한 전이공간 설계 모델, 공유공간 기능 설정, 운영 및 관리 방식에 대한 설계 가이드라인 개발
2	미래형 공유주택 사업화 모델	- 공유주택 거주 수용의사금액 및 공유주택 내 커뮤니티 활동에 대한 지불가능의사에 기초하여 공유주택 사업 경제성 제고와 커뮤니티 활성화를 도모할 수 있는 공유주택 운영 가이드라인 제시 - 유사한 사회적, 직업적 관심사를 가진 1인가구들이 공유주택에 거주하며 교류함으로써, 사회적, 문화적 가치창출에 기여할 수 있는 사회혁신형 공유주택 운영 가이드라인 제시 - 미래형 공유주택 사업화 모델의 일환으로 공유주택과 임대주택 모델을 융합하는 사회적 혼합을 통하여 저소득 1인가구의 빈곤 탈출을 지원할 수 있는 사회적 혼합형 공유 임대주택 모델 제시

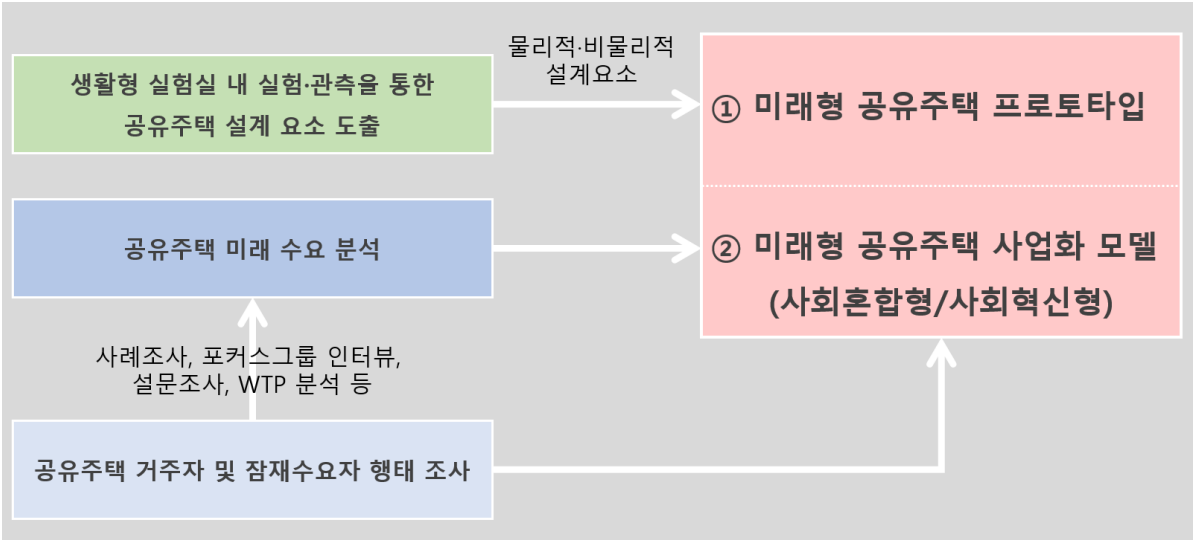


그림 4. 연구의 구성 및 핵심성과

(2) 미래형 공유주택 프로토타입 개발

○ 과학기술 혁신을 통해 실생활 문제를 해결해야 할 필요가 증대함에 따라 사회문제 해결형 혁신 모델로서 생활형 실험실(Living Lab)에 대한 관심이 제고되고 있음,

– 생활형 실험실은 기술을 이용하여 긍정적인 사회변화를 이끌어내는 사회공학(Social Engineering) 방법론임

– 최초의 생활형 실험실은 2004년 MIT에서 시도한 Place Lab으로서 92제곱미터 아파트를 캠퍼스에 조성하여 거주민의 행태를 관찰하고 분석하며 다양한 설계적 개입(intervention)이 건강한 삶의 방식을 구현해 내는지 분석하기 위한 실험을 수행하였음(Logan & Healey, 2006).

○ 1차년도에 생활형 실험실 기본계획 수립 및 실험실 조성을 완료하고, 2차년도에 생활형 실험실 거주자들의 행태 연구 및 공유주택 커뮤니티 조성을 위한 물리적, 비물리적 설계 요소 도출 수행

○ 생활형 실험실 조성

– 캠퍼스 내에 Place lab과 유사한 형태의 생활형 실험실을 마련하고 조작적 환경 내에서 거주민의 행태와 인식변화를 모니터링하여 최적의 설계 및 운영 요소 도출

– 3-4인이 거주할 수 있는 생활형 실험실: 약 2평으로 이루어진 개인공간과 최소한의 공유공간(주방, 화장실, 세탁실, 거실 등)으로 이루어진 생활형 실험실을 마련

– 생활형 실험실은 대학 캠퍼스 내에 건설되며, 본 연구 과제 예산에서 별도의 건설비용을 지불하지 않고 시설을 활용하여 연구 진행



그림 5. MIT 캠퍼스에 조성된 생활형 실험실 Place Lab

○ 실험 내용

- Interventions은 크게 물리적 측면과 비물리적 측면으로 구분함
- 가구단위 커뮤니티의 효과적 구성을 위한 물리적 요소는 공유공간의 기능설정과 공유공간과 개인공간의 중간단계에 해당하는 전이공간의 설계임
- 비물리적 요소는 공유주택 자치 규약, 운영주체, 공동 활동을 위한 프로그램 마련 등을 의미함
- 거주민의 행태와 인식변화를 모니터링하는 방법론은 Indoor Positioning System(IPS)을 활용한 시간대별 위치 자료 빅데이터, Activity Log를 이용한 행태자료, 인터뷰 및 설문을 통한 정성적 만족도임
- 캠퍼스 내 생활형 실험실 설계를 고려할 때, 실험에 참여하는 피실험자의 수는 1회에 3인 규모이며, 구체적인 실험내용에 따라 참여자를 변경하여 장기적으로 다수의 피실험자 수를 확보하고자 함
- 본 실험에서 제안하는 공유주택 3.0의 모델은 주거공유를 통해 창의적 활동과 아이디어가 공유되는 장소로서, 피실험자는 청년층(대학(원)생 혹은 연구원)뿐 아니라, 아트레지던시에 참여하는 예술가 그룹을 포함함
- 주어진 연구 기간을 고려할 때, 본 연구에서는 거주자의 행태를 생활형실험실에서 관찰·분석하는 것에 초점을 맞추어 진행하며, 향후 후속 연구 진행 시 기업체가 중심에 되어 생활형실험실의 방법론에 기초하여 조사·분석을 진행할 수 있는 방법론을 제시

○ 공유주택의 공간사용 행태 분석

- 전이공간은 개인공간과 공유공간을 매개하는 공간적 장치로서, 설계적 특성에 따라 커뮤니티 구성원 간 사회적 활동을 증가시킬 수 있음. 공유주택의 거주민간 상호작용을 증대시킬 수 있는 설계적 대안을 마련하고, 이에 따른 거주민의 주택 내 활동 패턴 및 사회적 활동의 특성을 분석함
- 거주민의 사회적 활동의 성격은 공유주택 내 공유공간의 기능에 의해 정의 될 수 있음. 일반적으로 정의할 수 있는 공유기능은 휴식, 친목, 공동작업, 교육, 취미활동 등으로 구분할 수 있음. IPS와 Activity Log 자료를 이용하여 생활형 실험실의 공유기능 변화에 따른 피실험자의 행태 변화를 파악함
- 생활형 실험실에서 관측된 공유주택 거주자의 행태 분석 결과를 바탕으로 공유주택 커뮤니티 활성화를 위한 물리적 설계요소 도출

○ 비물리적 설계 요소 도출

- 공유주택 거주민간의 갈등을 최소화하고, 만족도에 큰 영향을 미치는 요소는 주택의 운영과 관리에 관한 사항임
- 생활형 실험실은 개방적 형식으로 다수의 피실험자를 대상으로 만족도 및 인식변화에 대한 모니터링을 수행함

- 공유주택 자치 규약, 운영주체, 공동활동을 위한 프로그램 등의 변화에 따른 피실험자의 만족도를 조사하고, 장기간에 걸친 자료를 구축하여 연구의 자료로 활용함
- 심리학 전문가의 도움을 받아 정기적으로 피실험자를 인터뷰하고 심리조사를 실시하여, 공유주택 내 개인의 프라이버시 보호와 공유에 따른 인간관계 갈등 등 심리적 요소의 영향을 진단하고, 이를 최소화하기 위한 설계요소 도출

(3) 미래형 공유주택 사업화 모델 개발

○ 청년 1인가구를 위한 주거대안으로서 공유주택이 각광을 받고 있고, 공유주택을 준공공임대주택으로 활용하자는 아이디어가 논의되고 있으나 구체적 사업 모델에 대한 연구 부재

○ 현재 사업화가 활발히 이루어지고 있는 공유주택은 주거비용 감소에만 초점을 두고 있어, 커뮤니티 형성을 통한 사회적, 문화적 가치창출 역할 미비

○ 미래 급증하는 1인가구의 주거복지 수요 대응 및 저소득 1인가구가 주거비에 대한 부담을 줄임과 동시에 공유주택 커뮤니티 활동을 통하여 빈곤에서 벗어나기 위한 사회적 지지를 받을 수 있도록 하는 새로운 개념의 임대주택 모델 개발 필요

○ 이를 위하여 1차년도에 공유주택 운영 사업자 및 거주민들에 대한 포커스 그룹 인터뷰와 심화인터뷰를 실시하여, 공유주택 거주민의 주거선택 및 사회활동 행태를 분석하고, 공유주택 유형별 비즈니스 모델 및 경제성 분석을 통하여 현재 공유주택 사업 구조의 문제점 분석

○ 또한, 공유주택에 거주하는 1인가구를 대상으로 하는 설문조사를 실시하여 주거선택 및 사회·경제 활동 행태를 조사하고 미래형 공유주택에 대한 수요 도출

○ 설문조사는 공유주택, 행복주택(청년층을 위한 공공임대주택), 일반주택(일반 임차주택)에 거주하는 1인가구를 대상(청년층 중심)으로 실시하여, 다양한 주거 환경에서 거주하는 1인가구의 차별적인 주거 소비 특성 도출 및 잠재 수요 평가

- 현재 시장에서 공급된는 공유주택의 거주자는 대부분 청년층이 차지하고 있으므로, 1차년도 설문조사는 청년층을 중심으로 실시하며, 지역적으로는 서울특별시에 한정
- 2015년 인구주택총조사의 서울특별시 대생활권별(도심권, 동북권, 서북권, 서남권, 동남권) 연령별, 성별 인구, 1인가구 비중, 대학생 비중 등을 고려하여 표본을 할당하고, 공유주택 거주 그룹, 행복주택 거주 그룹, 민간 임차주택 거주 그룹들 간의 비교가 가능할 수 있도록 표본 설계 진행.

○ 2차년도에는 미래형 공유주택의 잠재적 수요자이자 공급자가 될 수 있는 일반시민들을 대상으로 공유주택 거주의사 및 커뮤니티 활동 수요를 조사·분석함.

- 설문조사는 전문설문조사기관에 위탁하여 수행하며, 설문조사 결과가 편향되지 않고 대표성을 반영할 수 있도록 표본 설계 진행

- 잠재적 공유주택 수요자 특성을 고려한 공유주택 모델 개발이 가능하도록 수요자의 성별 및 연령대를 다양화하여 조사분석 실시
- 2015년 인구주택총조사의 연령별, 성별 인구, 1인가구 비중 등을 고려하여 표본추출 설계
- 공유주거의 수요가 많은 지역 (서울, 대학생 주거 밀집지역 등)에 대하여는 지역적 특수성이 반영될 수 있는 적절한 표본수가 확보될 수 있도록 표본 설계

○ 공유주택 서비스 유형별로 조건부가치측정법(Contingent Valuation Method: CVM)에 기초하여 공유주택 잠재 수요자의 수용의사금액(Willingness to Accept: WTA)을 조사하고, 이를 바탕으로 시장 참여자의 확대를 위한 적정 임대료 수준을 도출

- 공유주택 공급자: 주택 소유주가 현재 거주하는 주택을 공유주택으로 전환하여 참여하는 경우, 공유주택에서 발생하는 기대소득에 근거하여 개인의 프라이버시를 일부 포기하고 공유를 선택하게 됨
- 공유주택 수요자: 일반 임차인의 경우, 개인의 프라이버시를 일부 포기하는 대신 낮아진 임대료 혜택을 받게 됨
- 따라서, 공유주택 공급자와 수요자 입장에서 WTA를 측정하고 개인의 인구통계학적, 사회·경제적 특성이 수용의사금액에 어떠한 영향을 미치는지 실증적인 수용의사금액 모형을 개발하여 분석

○ 또한, 공유주택 잠재 수요자의 공유주택 커뮤니티 활동에 대한 지불가능의사금액(Willingness to Pay: WTP)을 조사하고, 공유주택 사업의 경제성 제고 및 커뮤니티성 강화를 위한 운영 모델 발굴

○ 설문 분석 결과를 바탕으로 미래형 공유주택의 한 형태로서 저소득 1인가구와 중고소득 1인가구가 같이 거주하며 커뮤니티를 형성할 수 있는 사회혼합형 공유 임대주택 사업화 모델 개발

○ 공유 임대주택 내 사회적 혼합을 유도할 수 있는 적정 임대료 설계 방안, 공유주택 공동활동 프로그램 도입 및 적용 방안, 주택 공간 설계 방안, 제도 개선 방안 등 구체적인 미래형 공유주택 사업화 모델 제시

- 설문조사분석 결과를 바탕으로 성별, 연령별 특성을 반영하는 공유주택 사업화 모델 제시 (예: 청년층을 위한 공유주택, 은퇴자・고령자를 위한 공유주택, 세대 혼합형 공유주택, 여성전용 공유주택 등)
- 공유주택 사업모델에 수요자의 필요를 반영하는 운영 프로그램 제시 (예: 여성 중심 공유주택은 보안 및 안전 설계 강조, 고령자를 위한 공유주택에서는 건강관련 서비스 접목 등)

○ 또한, 다양한 배경을 가진 1인가구가 공유주택에 거주하며 교류하면서, 창업 아이디어 발굴, 재능 공유 활성화 등을 통하여 새로운 사회적 가치 창출이 가능하도록 하는 사회혁신형 공유주택 운영 가이드라인 도출

2. 연구수행내용 및 성과

가. 미래형 공유주택 프로토타입 개발

(1) 생활형 실험실 기본계획

(가) 생활형 실험실 관련 문헌 조사

① Aipperspach, R., Cohen, E., & Canny, J. (2006). Modeling human behavior from simple sensors in the home.

○ 연구의 목적

– 거주환경에서 센서 데이터를 활용하여 거주자의 행태에 대한 분석을 수행함

○ 이론적 배경 및 방법론

– 실내에서 거주자 행태분석을 위하여 다음의 5가지의 실험설계 절차를 따름

– 확률론적 예측: 센서 데이터의 소음과 모호성을 처리하며 예측의 신뢰수준과 대안적 예측들을 함께 제공하는 시스템

– 모델기반 vs 인스턴스 기반 학습: 트레이닝 데이터를 이용한 incremental construction을 사용하여 원시데이터를 저장할 필요 없이 예측 결과만 저장

– 센서 위치 및 유형의 독립성: 설치 시간 최소화와 적용 장벽을 낮추는 독립적 센서

– 실시간 측정: 실용적인 예측 알고리즘을 통한 실시간 예측

– 장기 학습: 거주자 행동 변화를 관찰을 위해 장기 시스템이 적용됨

○ 실험실 설계 도면

– 센서를 이용한 거주자 형태분석을 위해 사용된 실험실과 센서 위치는 다음과 같음

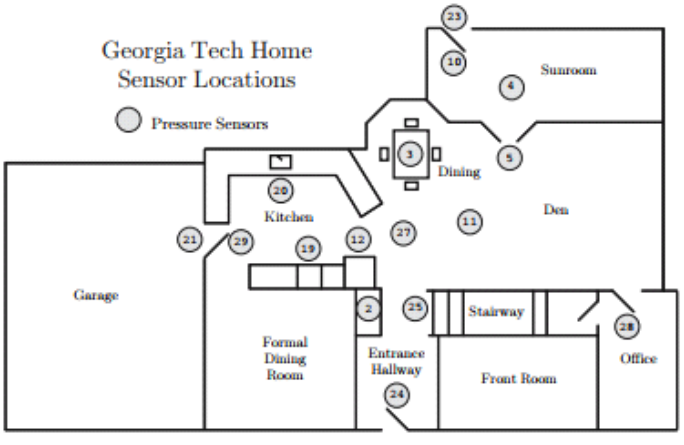


그림 6. 실험실 설계 도면 및 센서 위치

출처: Aipperspach et al. (2006, p.342)

② Intille, S., Larson, K., Tapia, E., Beaudin, J., Kaushik, P., Nawyn, J., & Rockinson, R. (2006). Using a live-in laboratory for ubiquitous computing research.

○ 연구의 목적

– 효율적인 생활형 실험실 조성

– 생활형 실험실 내의 효율적인 실험을 위하여 종합적인 센서 시스템을 구축하고, training data set을 마련함

○ 실험실 설계도면

– 실험을 위해 사용된 각종 센서 및 장비 종류 및 위치가 나타난 실험실 설계도면은 다음과 같음

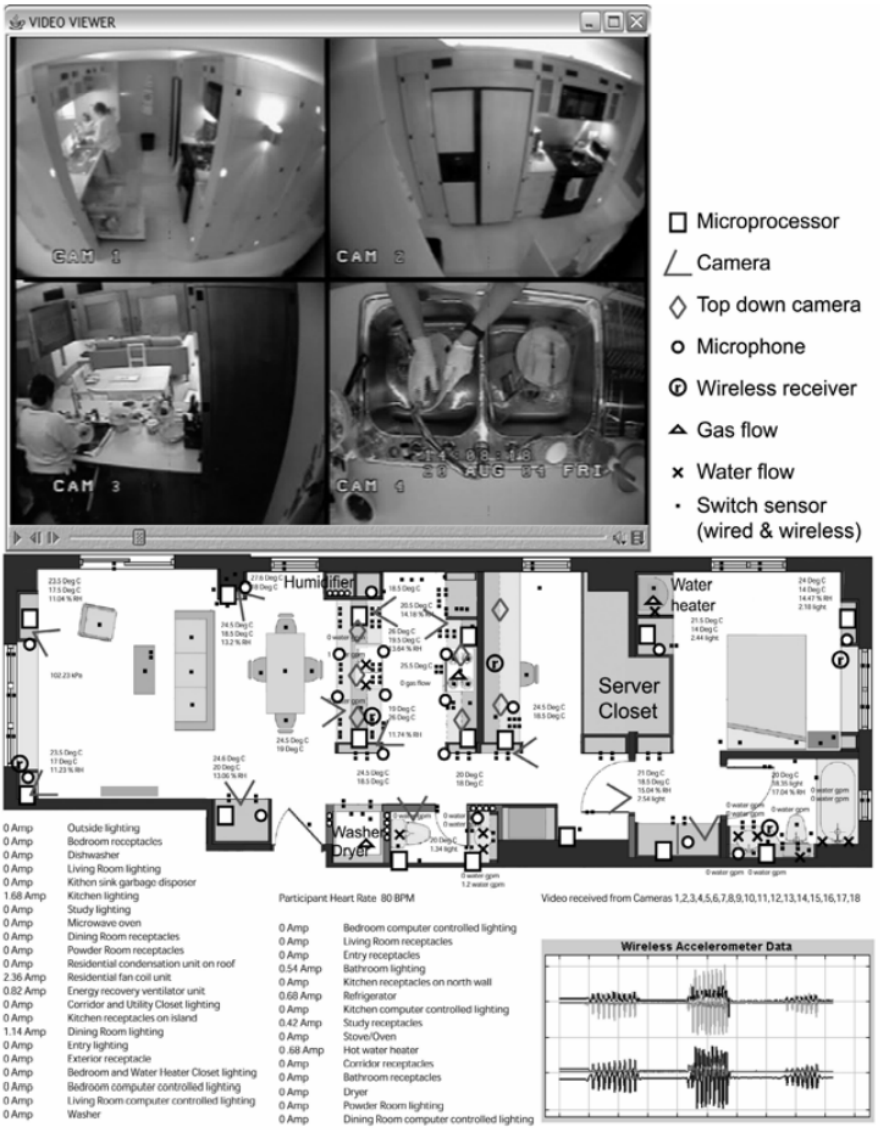


그림 7. 실험실 설계 도면 및 센서 종류와 위치

출처: Intille et al. (2006, p.352)

(나) 공유주택의 공간구성에 관한 문헌 조사

① 최준환, 박서준, & 이도훈. (2016). 1인 가구 공유주택의 공유 공간 구성 특성에 관한 연구.

○ 연구의 목적

- 1인 가구 공유주택의 공유 공간 개념을 정립하고 사례를 통해 공유 공간 구성 방식에 대한 특성을 분석하여 다양한 공유 공간 유형에 대해 도출하고자 함

○ 이론적 배경 및 방법론

- 공유주택 사례 중 다인실이 아닌 개인실로만 구성되어 있으며 공유 공간이 존재하여 개인 공간과 구분되어 있는 공유주택들을 대상으로 함
- 공유주택의 공간을 크게 개인 공간과 공유 공간으로 나누고, 공유 공간을 생활 지원 공유 공간, 통행 공유 공간, 커뮤니티 공유 공간과 같이 3가지로 나눔
- 생활 지원 공유 공간은 공동으로 주거 기본 시설을 사용하는 공유 공간으로 화장실, 샤워실, 부엌, 세탁실 등이 있음
- 연결 공유 공간은 생활 지원 공유 공간과 커뮤니티 공유 공간을 연결하는 공유 공간으로 복도, 계단, 엘리베이터 등이 속함
- 커뮤니티 공유 공간은 주거동 안의 모든 거주자가 이용할 수 있어서 커뮤니티가 발생하는 공유 공간으로 라운지, 거실, 다용도실, 작업실, 도서관 등이 속함

○ 연구 의의 및 결론

- 커뮤니티 공유 공간은 규모가 크고 현관과 밀접해 배치하는 특성 때문에 주거층 외의 공간을 활용하여 구성한 경우가 대부분임
- 생활지원 공유 공간 중 취사와 취식에 필요한 부엌이나 식당은 커뮤니티 공유 공간과 인접해 있거나 각 주거층이나 특정 세대가 집합해 있는 모듈 혹은 개인 공간과 인접하여 구성
- 통행 공유 공간은 수평 이동을 위한 복도로 편복도와 중복도가 있으며 수직 이동을 위한 계단, 엘리베이터가 있음
- 커뮤니티 공유 공간, 생활 지원 공유 공간, 연결 공유 공간의 배치 및 공간 구성 방식은 1인 가구 공유주택에서 출입구에서 개인 공간까지의 이동 경로에 영향을 끼침
- 출입구에서 개인공간까지의 거주자 이동 경로를 통해 개인 공간과 공유 공간의 관계를 그림 7과 같이 6가지 유형으로 분류 및 도식화 하고 각각의 특징을 분석함

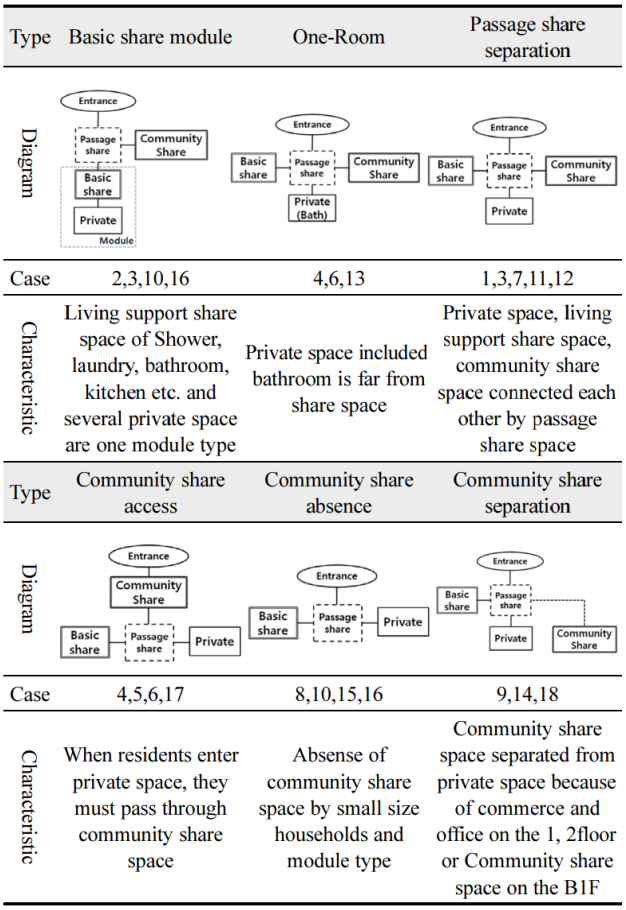


그림 8. 공유 공간과 개인 공간의 관계

출처: 최준환 외. (2016, p.8)

② 이재혁 & 김영훈. (2017). 국내 쉐어하우스의 개별공간 배치에 따른 특성 분석.

○ 연구의 목적

– 국내 셰어하우스의 개별공간의 배치에 따른 공간적 특성을 분석함

○ 이론적 배경 및 방법론

– 공용공간과 개별공간의 위치관계에 따른 유형 분류: 수평적 결합(A 유형), 수직적 결합(B 유형), 두 개의 유형이 결합되어 수직 수평적 성격을 동시에 보이는 결합(C 유형)으로 공용공간과 개별공간의 결합을 분류함

– 개별공간 배치에 따른 유형분류: 개별공간이 분산 배치된 분산형, 개별공간이 모여있는 집중형, 그리고 두 유형의 중간 형태인 유닛형 배치로 개별공간의 배치를 분류함. 집중형 배치는 중복도식과 편복도식으로 2차 분류함

○ 연구 의의 및 결론

– 국내 셰어하우스를 다음 과 같이 5가지 종류의 결합 형태로 분류

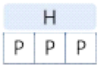
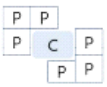
규모	유형		구분	예시 도면
	공용-개별공간결합	개별공간 배치		
소규모	 'A' Type	 분산형	WOOZOO 하우스 50개점, 보더리스 하우스 26개점	
	 'C' Type	 분산형	통의동집, 두레 주택	
중규모	 'B' Type	 집중형-중복도	WOOZOO 하우스 35, 36호점	
대규모	 'B' Type	 집중형-편복도	로프티 하우스	
	 'C' Type	 유닛형	복정동 셰어하우스	

그림 9. 공간 결합 형태에 따른 국내 셰어하우스 분류

출처: 이재혁 & 김영훈. (2017, p.46)

- C타입: 분산형 유형은 소규모 중층형 셰어하우스에서 찾아볼 수 있으며 각 층마다 개별공간은 분산되어 있고 작은 공용공간이 배치된 형태임. 개인공간과 위생시설과 같은 공용공간의 동선이 짧아 거주자간 효율적인 이용이 가능함
- B타입: 집중형 유형은 규모가 커지고 층이 높아질수록 두드러짐. 많은 거주자를 수용하기 위해 개별공간은 콤팩트하게 배치되며 공용공간은 다른 공간에 배치되는 특징을 보임
- B타입: 집중형(중복도) 유형은 중규모 셰어하우스로서 개별공간이 아파트 형식으로 배치되어 있음. 많은 거주자를 수용할 수 있지만, 개인 프라이버시 보호에는 취약함. 개별공간과 공용공간의 동선이 길어 거주자의 불편을 초래할 수 있음
- B타입: 집중형(편복도) 유형은 대규모 셰어하우스에서 볼 수 있는 유형임. 많은 거주자 수용과 사생활 보호가 용이함. 공용공간의 혼잡과 고층 거주자의 공용공간 이용불편 문제를 초래할 수 있음
- C타입: 유닛형 유형은 많은 거주자를 수용할 수 있지만 개별공간의 유닛화로 동선이 짧아져 공용공간과 개별공간의 효율적인 이용이 가능함. 거주자간 커뮤니케이션 및 공동활동이 용이함

③ 정다운 & 모정현. (2013). 쉐어하우스에 대한 선호도 분석과 공간계획에 관한 연구.

○ 연구의 목적

- 국내외의 셰어하우스 현황 파악 및 셰어하우스에 대한 인식과 선호도를 분석
- 이를 통해 국내에 적합한 셰어하우스 형태를 계획하여 제안함

○ 이론적 배경 및 방법론

- 문헌 연구 및 사례분석을 통한 국내외 셰어하우스 현황분석
- 설문조사를 통한 셰어하우스에 대한 거주자 인식 및 선호도 조사
- 내용 종합 및 국내 적용 가능한 셰어하우스 디자인 제안

○ 연구 의의 및 결론

- 공간별 선호도 조사 결과 가장 공유하고 싶어하는 공간은 운동공간, 그 다음으로는 홈씨어터공간임
- 가장 개인적으로 이용하고 싶어하는 공간은 침실, 욕실임

④ 우소연 & 남경숙. (2013). 일본 셰어하우스 사례조사를 통한 도시형 생활주택의 공용공간 발전 방향에 관한 연구.

○ 연구의 목적

- 일본의 소형주택의 한 형태인 셰어하우스 사례를 통하여 공용공간의 공간구성과 특성을 연구하여 국내 도시형 생활주택의 공용공간 개선을 통하여 그 발전방향을 제안

○ 이론적 배경 및 방법론

- 1인 가구의 증가 현상을 분석하여 도시형 생활주택이 대두하게 된 배경을 설명
- 도시형 생활주택의 개념과 보급현황 및 문제점을 정부부처 홈페이지와 신문기사 등을 토대로 작성
- 도시형 생활주택의 현 문제점과 공용공간 구성 필요성으로 공간구성의 다양성 부족, 주변 인프라 부족, 원룸의 밀집화로 인한 슬럼화를 잡음
- 선행연구를 통해 현재 도시형 생활주택에서 요구되는 공용공간에 관한 개념과 공용공간의 구성요소에 대해 파악
- 공동주택의 공용공간을 기초생활공간, 커뮤니티공간, 여가활동공간, 운동시설공간, 작업 및 교육공간으로 분류함
- 이러한 이론적 고찰을 토대로 사례조사 진행
- 일본 내 셰어하우스 최대 업체인 리비타의 공유플레이스 사이트에서 도쿄에 위치한 사례를 추출하여 공간설명을 참고하고 도면을 통해 공용공간의 종류와 구성을 파악

○ 연구 의의 및 결론

- 일본의 소형 공동주택의 한 유형인 셰어하우스의 공용공간 특성을 분석하였으며 그것을 토대로 도시형 생활주택의 공용공간 계획 방향을 제안함
- 주택 내 공용공간은 접근성이 좋은 위치에 전체면적의 일정 비율 이상 계획되어야함
- 일본 셰어하우스 사례는 기초생활공간이 가장 큰 비율로 구성되어 있었음. 도시형 생활주택의 계획시에도 거주자의 기본생활에 편의를 저공해 줄 수 있는 기초생활공간을 중심적으로 구성해야함

표 2. 공동주택 공용공간 유형 분류

분류	공간 유형
기초생활공간	상업시설, 홈/로비, 생활지원센터, 세대창고, 세탁실, 게스트룸, 자전거 보관소, 택배보관소, 공동식당, 공동바
커뮤니티공간	다목적연회장, 주민회의실, 주민휴게실, 클럽하우스, 경로당, 보육시설, 광장시설, 공원/녹지, 실내정원, 어린이놀이터
여가활동공간	전시시설, 취미실, 도서/독서실, 멀티미디어실(노래방 /DVD룸)
운동시설공간	실내골프연습장, 헬스클럽, 수영장, 사우나, 탁구장/당구장
작업 및 교육공간	비즈니스룸, 소규모작업장, 문화센터, 정보센터

출처: 우소연 & 남경숙. (2013, p.312)

- 좁은 면적일수록 공간의 구성은 유기적으로 연결되게 하고 자투리공간을 충분히 활용하며 다목적성을 갖도록 하여 공간의 종류를 다양화해야함
- 각 주택만의 차별화된 디자인으로 획일화된 디자인을 탈피하여 거주자에게 심미적 쾌적감을 제공할 수 있는 디자인 개발이 요구됨
- 국내 소형 공동주택의 발전 모델로 공용공간의 확대를 제안한 연구로써 일본의 발전된 사례를 조사하여 건축개요, 공용공간 종류와 그 특성을 비교분석하여 국내 도시형 생활주택에 참고할 수 있는 자료를 구축했다는데 그 의의가 있음

⑤ 지예진 & 신화경. (2017). 청년 1인 가구를 위한 공유주택의 특성에 관한 연구.

○ 연구의 목적

- 청년 1인가구를 중심으로 공급되고 있는 국내의 공유주택 사례를 조사하고, 공간적인 특징, 사업운영 및 관리 방식, 커뮤니티 활동프로그램 등의 특성들을 분석하고자 함

○ 이론적 배경 및 방법론

- 셰어하우스를 개인공간과 공용공간의 수평·수직적 배치특성으로 유형화함
- 공유주택 사례 5개(통의동집, 쉐어어스 에벤에셀, 공가 8호점, 우동사, 달팽이집 2호점)를 대상으로 공간배치 방식을 조사함

○ 연구 의의 및 결론

– 평면 배치방식은 중앙밀집형, 분리형, 모듈형으로 구성됨

– 층별 배치방식은 수평분리, 수직분리, 혼합형으로 구성됨

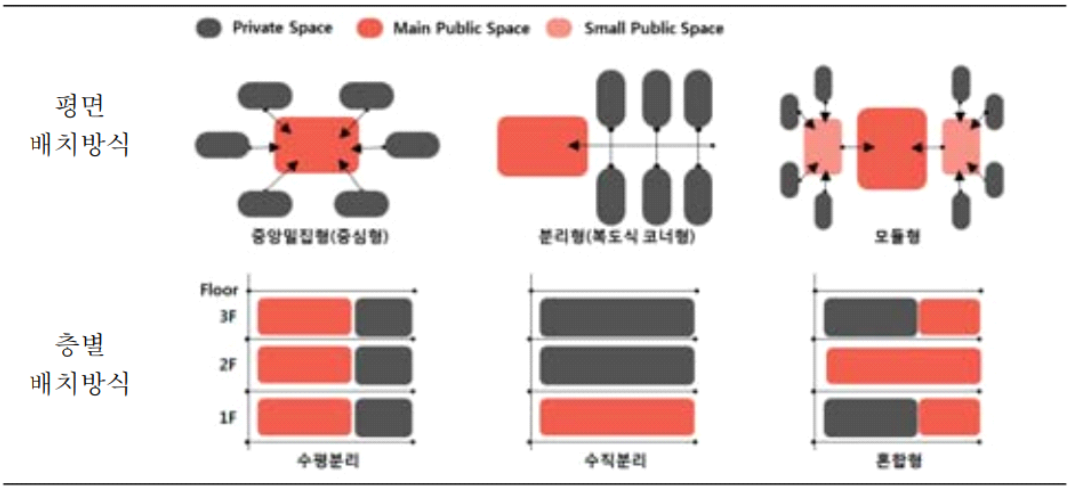


그림 10. 공유주택의 공용공간 배치방식

출처: 지예진 & 신화경. (2017, p.147)

(다) 공유주택의 운영에 관한 문헌 조사

① 한정원 & 정수진. (2016). 대학생의 하우스셰어링 의식과 선호에 관한 연구.

○ 연구의 목적

– 청년주거의 대안이 될 수 있는 효율적인 셰어하우스의 계획과, 주거문제를 개선하는 정책수립의 방향을 제안하는 기초연구로서 대학생을 대상으로 주거의식 및 하우스셰어링에 대한 의견을 조사하고 분석함

○ 이론적 배경 및 방법론

– 경제적 자립 능력이 부족한 대학생들의 주거환경문제를 개선하기 위한 대안 중의 하나로 떠오르고 있는 하우스셰어링에 대한 대학생들의 의견조사가 필요함

– 하우스셰어링에 대한 현재 수요자이자 잠재적인 수요자인 대학생을 대상으로 설문조사를 진행함

– 대학생들의 하우스셰어링에 대한 긍정적/부정적 측면, 공간 계획, 하우스메이트, 시설 및 서비스 등에 대한 문항으로 구성

○ 연구 의의 및 결론

– 주택소유에 대한 주거의식은 점차 낮아져 젊은층의 임대주택이나 하우스셰어링에 대한 수요는 점차 늘어날 것으로 사료됨

- 남성에 비해 여성의 안전에 대한 주거의식이 높게 나타남
- 하우스메이트의 경우 생활패턴이 비슷한 사람을 가장 선호하며 같은 성별의 하우스메이트를 선호하고, 하우스메이트 간의 갈등문제가 생겼을 경우 해결을위해 평소에 거주자들 간의 대화와 친목도모를 통한 해결을 원함
- 하우스셰어링의 긍정적 측면으로 임대료나 관리비 감소를 가장 크게 생각하고, 커뮤니티적 요소를 높게 평가하는 경우도 많으며, 하우스셰어링의 가장 부정적으로 인식되는 측면은 프라이버시임
- 개성과 프라이버시는 주거의식에서도 높은 가치를 지니는 것으로 나타났고, 공간의 공유를 넘어 라이프스타일을 공유하게되는 하우스쉐어링에서는 특히 중요하게 다루어져야 하는 요소로 볼 수 있음
- 하우스셰어링 계획 시 거주자들끼리 함께하지만 개인생활은 보장해줄 수 있는 공간디자인이 필요하며, 보다 다양한 소비자들의 의견조사를 통해 거주자들의 요구가 반영되어야 할 것임
- 대학생의 변화하는 주거의식을 살펴보고 주거대안 중 하나로 떠오르고 있는 하우스셰어링에 대한 의식과 선호를 파악해봄으로써 주거환경문제를 겪고있는 청년층에게 새로운 주거모델의 계획방향을 제시하기 위한 기초연구로서 의의를 가짐

(라) 소결

◯ 생활형 실험실 기본계획에서 조사된 문헌은 다음과 같음

표 3. 생활형 실험실 기본계획 관련 문헌

구분	저자	년도	연구 내용
생활형 실험실 관련 연구	Aipperspach et al.	2006	거주환경 에서 간단한 센서 데이터로 거주자의 행동을 측정하고자 함. 5가지의 실험설계 목표를 세우고 따름
	Intille et al.	2006	효율적인 생활형 실험실 조성을 목표로 종합적 센서시스템, 이미 정립된 훈련용 데이터셋, 복잡하고 자연적인 환경의 세가지 조건을 제시하고, 유비쿼터스 센서 기술을 이용한 실험실을 조성
공유주택의 공간구성에 관한 연구	정다운 & 모정현	2013	국내외의 셰어하우스 현황을 파악하고 셰어하우스에 대한 인식과 선호도를 설문조사를 통해 분석하였으며, 이를 통해 국내에 적합한 셰어하우스 형태를 제안
	우소연 & 남경숙	2013	공동주택의 공용공간의 구성요소를 파악하고, 일본 셰어하우스 사례조사를 통한 국내 도시형 생활주택의 공유공간 발전 방향성 제시
	최준환, 박서준, &이도훈	2016	1인 가구 공유주택의 공유 공간 개념을 정립하고 사례를 통해 공유 공간 구성 방식에 대한 특성을 분석하여 다양한 공유 공간 유형에 대해 도출하고자 함. 공유주택의 공간을 크게 개인 공간과 공유 공간으로 나누고, 공유 공간을 생활 지원 공유 공간, 통행 공유 공간, 커뮤니티 공유 공간으로 나눔. 출입구에서 개인공간까지의 거주자 이동 경로를 통해 개인 공간과 공유 공간의 관계를 6가지 유형으로 분류 및 도식화 하고 각각의 특징을 분석
	이재혁 & 김영훈	2017	국내 쉐어하우스의 개별공간의 배치에 따른 공간적 특성을 분석함. 공용공간과 개별공간을 위치관계에 따른 유형과 평면적 배치에 따른 유형으로 각각 분류함. 국내 쉐어하우스를 두 유형의 조합인 5가지 종류의 결합형태로 분류하고 특징을 분석
	지예진 & 신화경	2017	셰어하우스를 개인공간과 공용공간의 수직·수평적 배치 방식으로 유형화하고, 5개의 셰어하우스 사례를 분석
공유주택의 운영에 관한 연구	한정원 & 정수진	2016	설문조사방식으로 대학생을 대상으로 주거의식 및 하우스셰어링에 대한 의식과 선호을 조사하고 분석함으로 주거환경문제를 겪고있는 청년층에게 새로운 주거모델의 방향을 제시하기 위한 기초연구를 수행

(2) 생활형 실험실 조성

(가) 캠퍼스 내 실험실 건설

① 실험실 조성 기본방향 설정

○ 최소 3인이 거주할 수 있는 공유주택 건설하여 거주자간 의사소통 및 갈등관계에 대한 연구를 수행함

○ 유연한 형태로 활용할 수 있는 코워킹스페이스를 마련하여 거주자 간 상호작용을 유도하고 다양한 가설을 테스트할 수 있는 연구 공간을 확보함

○ 공적 공간과 사적공간의 자연스러운 전이(transition)가 가능하도록 전이공간을 마련

○ 자연스럽게 건축물 외부로의 접근을 가능하도록 하며, 지형에 순응한 공유주택을 건설할 수 있도록 설계

○ 가용한 대지를 격자형 모듈로 구획한 후 필요 공간의 설계요소를 도출하여 통합하는 방식의 설계 방법론 적용

○ 가변형 벽면 등 가능한 1개의 건축물 내에 다양한 평면 구성이 가능하도록 설계하여 설계적 변화에 따른 행태 변화 연구 수행함

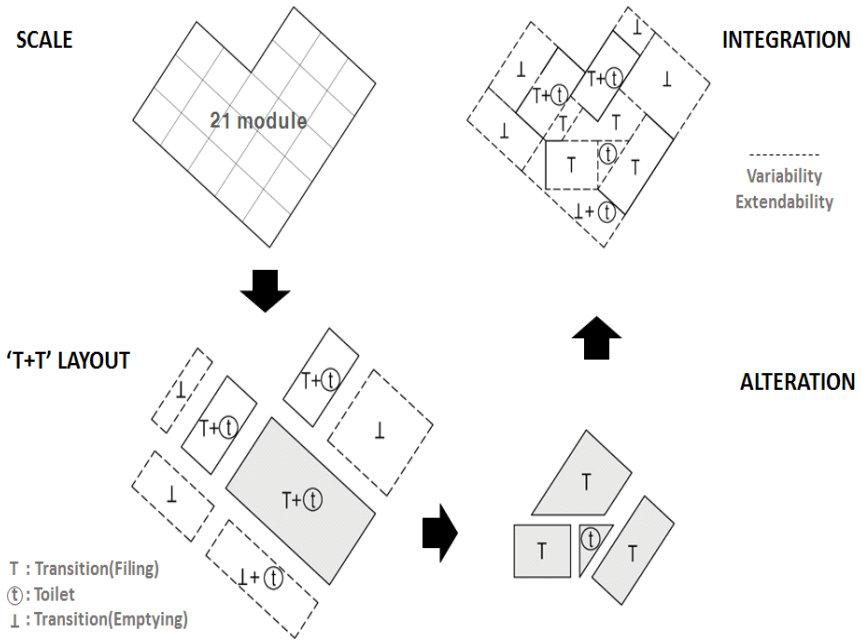


그림 11. 생활형 실험실 – 공간 설계 개념

② 생활형 실험실 설계안

○ 건축면적: 148.26제곱미터

○ 총연면적: 188.16제곱미터 (지상: 175.36제곱미터, 지하: 12.80제곱미터)

○ 용도: 1층, 2층 및 지하층 - 연구소

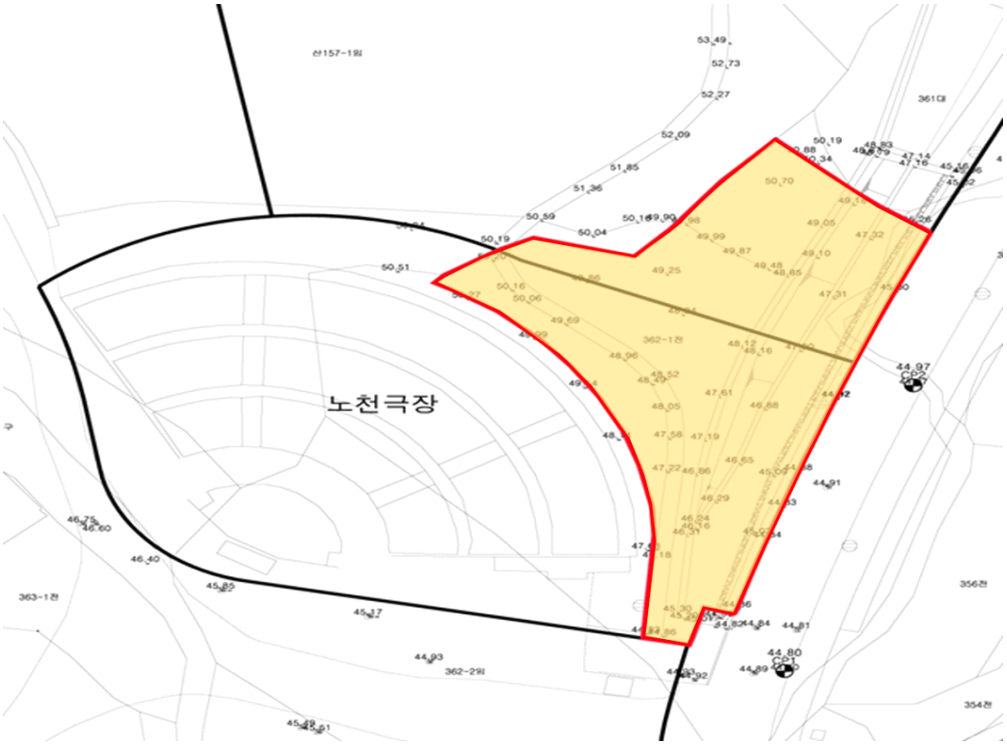


그림 12. 생활형 실험실 - 대지 현황

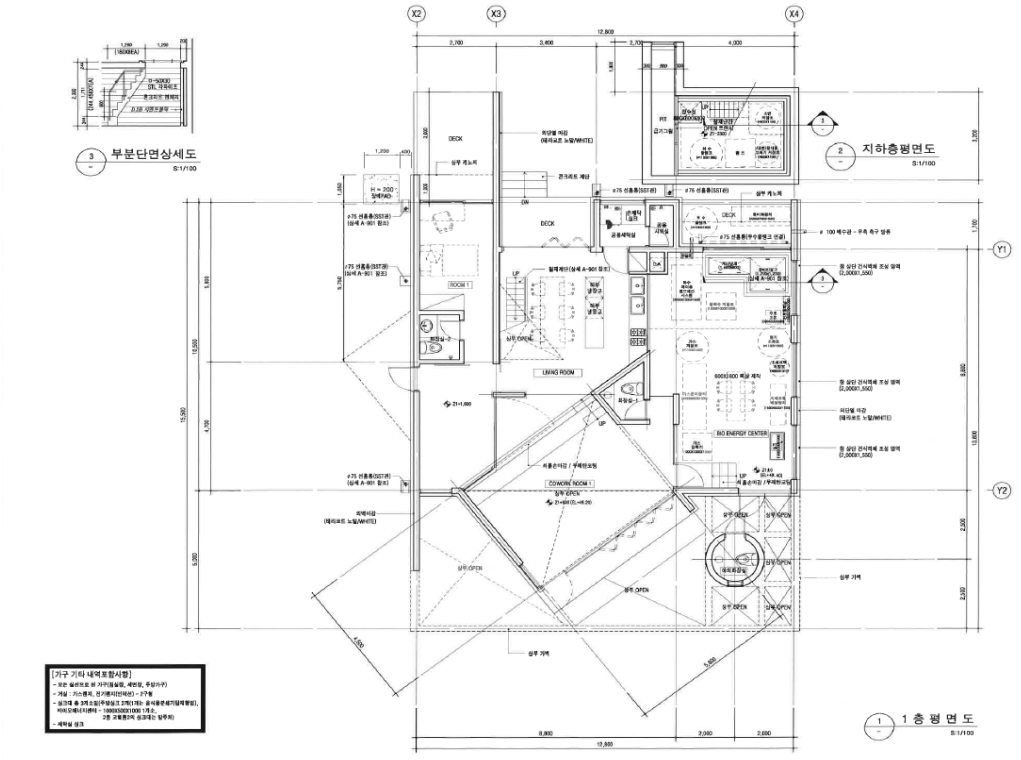


그림 13. 생활형 실험실 - 1층 및 지하층 평면도

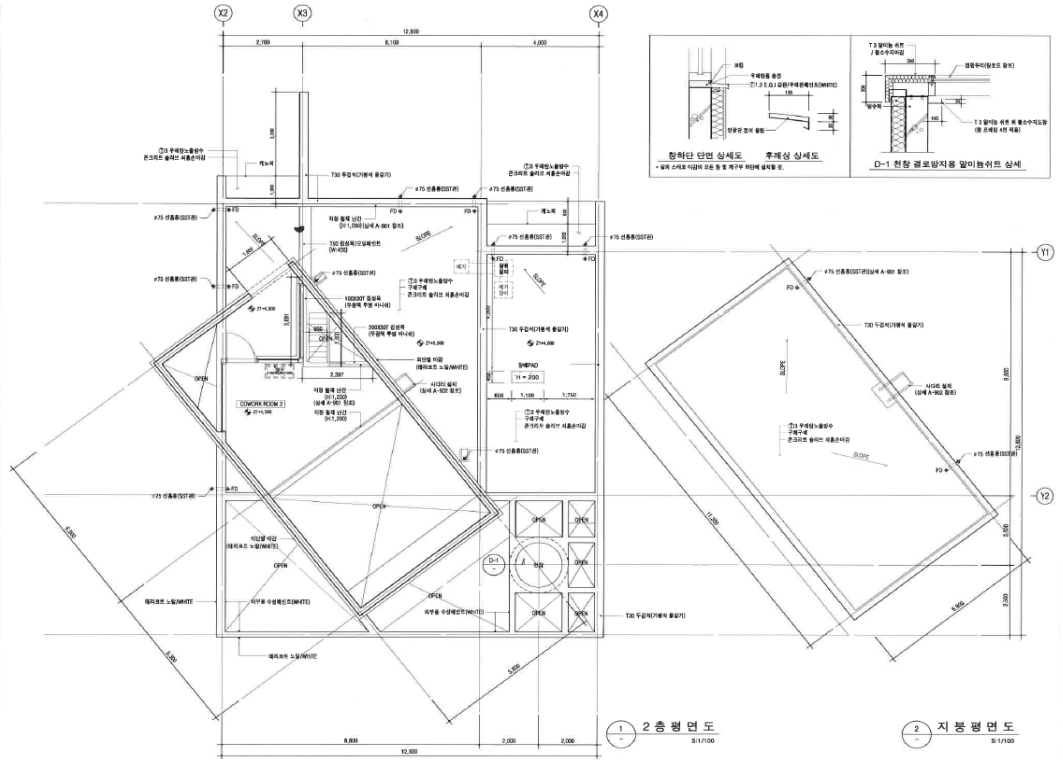


그림 14. 생활형 실험실 - 2층 및 지붕 평면도

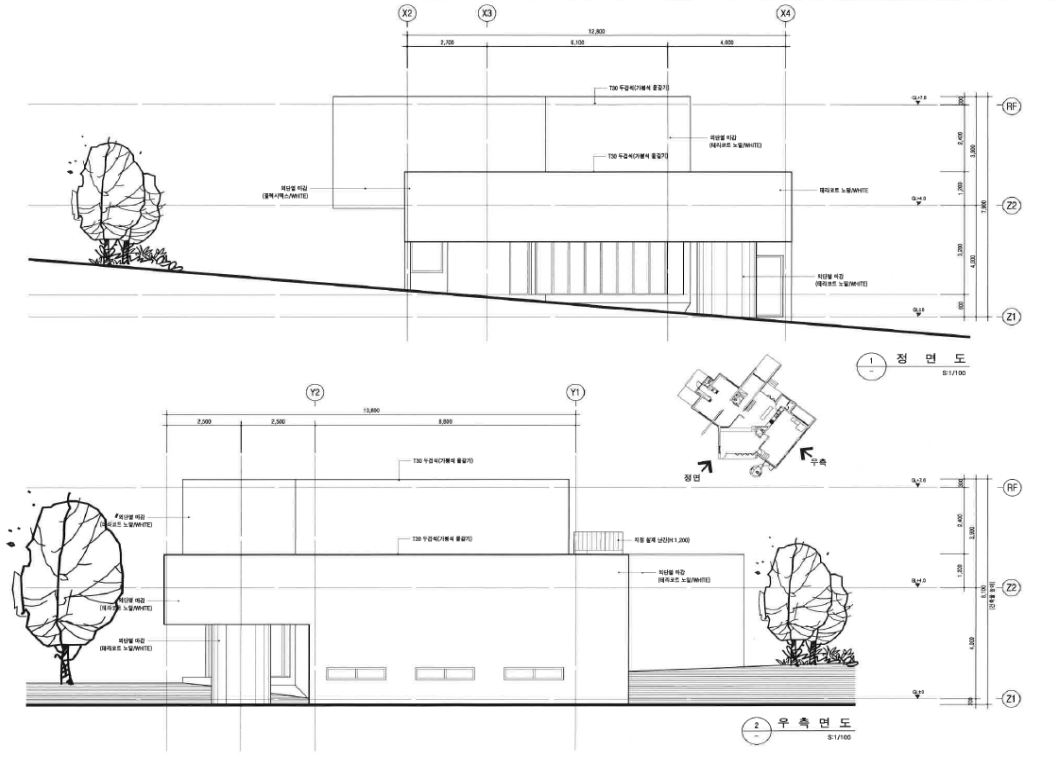


그림 15. 생활형 실험실 - 정면도 및 우측면도

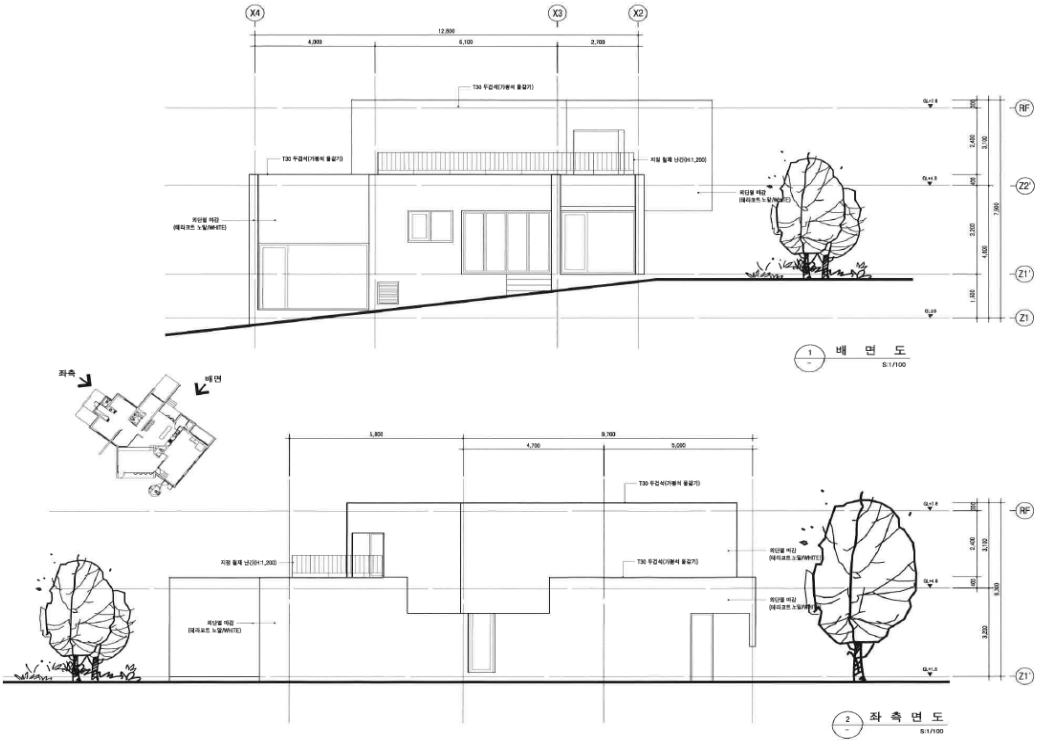


그림 16. 생활형 실험실 - 배면도 및 좌측면도



그림 17. 생활형 실험실 - 전경 사진

③ 생활형 실험실 추진 현황

○ 캠퍼스 내 생활형 실험실 건설은 2017년 7월부터 준비하여 2018년 4월말 준공되어 거주자 행태분석 실험을 수행

표 4. 생활형 실험실 추진 경위

일시	추진 내용
2017.07.05	도시관리계획(학교) 세부시설조성계획 결정(변경)인가 신청(울산광역시)
2017.07.27	도시관리계획(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 및 지형도면 고시 (울산광역시 고시 제 2017-131호)
2017.08.01	도시계획시설(학교) 실시계획인가(건축인허가 협의포함) 신청 (울주군)
2017.09.27	한국연구재단 국가연구시설 장비 예산심의 신청
2017.10.12	도시계획시설(학교) 실시계획인가(건축인허가 포함) 고시
2017.10.25	국가연구시설 장비 예산심의결과: 구입인정
2017.10.26	생활형 실험실 건축 실시설계도서 최종납품
2017.11.중순	생활형 실험실 공사 발주 및 입찰 공고
2017.12.초	공사계약 체결, 시공사 사전협의 및 착공 준비
2017.12.중순	공사 착공
2018.04.말	준공검사 및 시설물 인계
2018.05-2018.06	생활형 실험실 내부 인테리어 및 시설공사
2018.07.초	생활형 실험실 가구 및 가전 구비
2018.07.08	생활형 실험실 준공식
2018.08.초	생활형 실험실 사용성 실험
2018.09-2018.12	생활형 실험실 거주자 행태분석 실험

(나) 실험관련 장비 구축

① 개요

○ 공유주거 프로토타입 개발을 위한 거주자 행태분석용 생활형 실험실을 조성하기 위해서 각각의 물리적 상황에 대한 거주자의 생활 패턴 및 실내 활동 분석 시스템이 필요함

○ 실시간으로 거주자의 정확한 위치를 파악함으로 거주자의 대략적인 생활 패턴 및 실내 활동 분석이 가능하다 사료되어 실시간 실내 측위 시스템을 구축함

② 실내 측위 기술

○ Proximity 기법

- 비콘 스캐너의 수신 범위를 조절하여 (0m ~ 30m) 범위 내의 비콘 존재여부를 측정
- 거주자의 출입을 관찰하고자 하는 공간마다 스캐너 필요

– 공간 내 거주자의 세부적인 움직임 파악 불가능

○ 삼각측량(Triangulation)

– 3대 이상의 비콘 스캐너에 들어오는 비콘의 신호강도(RSSI)를 수신하여 거리로 환산한 후 삼각측량 방정식을 이용해 (x,y)로 위치측정

– 가장 세부적인 거주자 위치파악 가능

– 그러나 벽, 장애물, 사람 등으로 인한 신호의 감쇄, 반사, 회절을 고려하여 RSSI(신호강도)를 실제거리로 환산하는 알고리즘을 개발해야 하기 때문에, 본 연구의 목적에 부합하지 않음

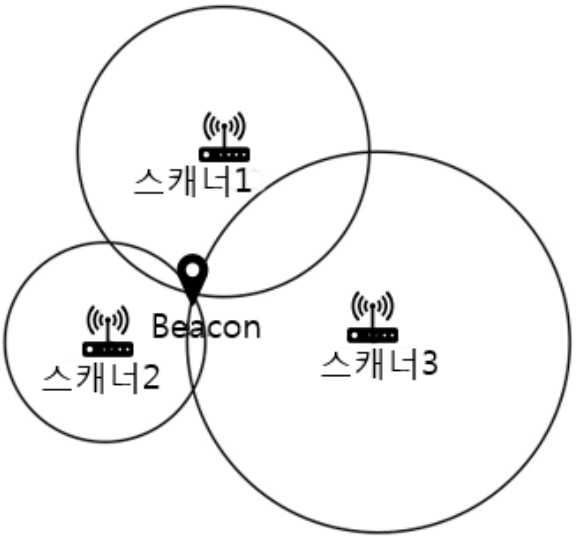


그림 18. 삼각측량 예시

○ 핑거프린팅(Fingerprinting)

– 실내 공간을 작은 셀(cell)로 나누고 각 셀에서 직접 RSSI 값을 수집하여 데이터베이스를 구축

– 실제 측위 시 각 스캐너에서 수집된 신호강도(RSSI)와 데이터베이스를 비교하여 가장 유사한 신호패턴을 보이는 셀을 사용자의 위치로 추정

– 공간 특성이 반영된 데이터를 직접 수작업으로 수집하기 때문에 따로 공간 특성을 고려할 필요 없음

– 높은 정확도를 가짐

– 공간 구성이 바뀔 때마다 데이터베이스를 다시 만들어야 하는 단점이 있음

③ 실내 측위 장비

○ 실내 위치 추적 시스템(indoor positioning system)이란 실내에서 존재하는 이동 객체에 대한 위치를 측정하는 시스템으로, 주로 건물 내에서 사용자의 위치를 파악하는데 사용

○ 위성과 통신이 가능한 외부에서 주로 사용되는 측위 기술인 GPS는 오차범위가 커서 실내 환경의 위치측정용으로 적합하지 않음

○ 실내 측위 기술은 주로 Wi-Fi, RFID, Beacon의 장비를 사용하여 구현됨

○ Wi-Fi 기반 실내 측위 기술은 오차 범위가 타 장비에 비해 크고 핸드폰 등 와이파이를 수신할 수 있는 기기를 항상 소지해야하는 단점이 있음

○ RFID는 신호 수신 범위가 3-4m로 타 장비에 비해 좁아 활동 반경이 넓은 거주자의 위치 측정에는 부적합하다 판단됨

○ 반면 beacon은 오차범위를 cm단위로 줄일 수 있으며 휴대하기 용이하고 신호 수신 범위가 넓은 비콘 스캐너를 통해 여러 대의 beacon 정보를 한 번에 수신할 수 있기에 실험 장비로 적합함

○ 실내 측위를 위한 장비로 저전력 블루투스를 이용해 정보를 전송하는 beacon과 20-30m 내의 블루투스 신호를 수신하여 실내 위치측정 시 필요한 RSSI(신호세기)를 포함하는 정보를 네트워크 망을 이용하여 초단위로 서버로 전송해주는 비콘 스캐너의 구매가 필요

○ 다음과 같이 웨어러블 저전력 블루투스 비콘과 비콘 스캐너 장비를 활용함

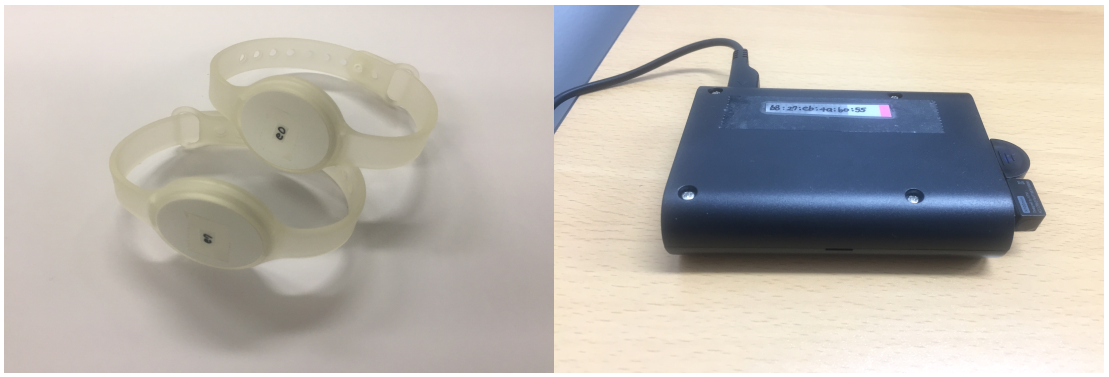


그림 19. 블루투스 비콘(좌), 비콘 스캐너(우)

④ 실내측위시스템 구축

○ 스캐너에서 수신한 비콘의 초 단위 정보를 받기 위한 서버를 구축함

○ Node.js와 express를 사용하여 웹서버를 구축함

○ 스캐너에서 웹서버로 보내는 정보를 DB서버인 MySQL에 연동하여 저장

○ 웹서버에 들어오는 정보 중 MySQL에 저장되는 정보는 beacon_id, scanner_id, rssi, time의 컬럼으로 이루어진 쿼리 형태로 저장됨

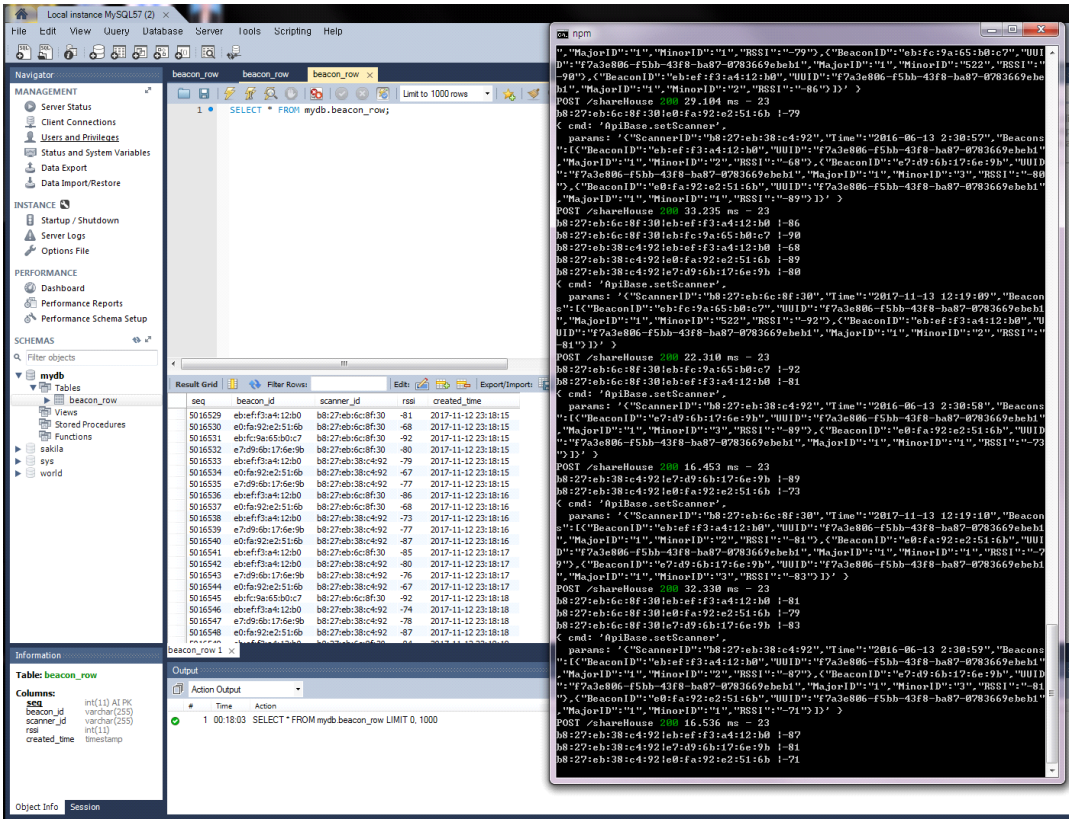


그림 20. 웹서버로 들어오는 데이터(우), DB서버에 쿼리형태로 저장되는 데이터(좌)

⑤ 장비 신뢰도 평가

○ 구매한 장비를 실내 측위에 사용하기 전 실내 측위에 사용되는 주요 정보인 RSSI(신호세기)의 신뢰도를 평가함

○ 장비의 신뢰도 평가를 위해 총 9개의 비콘 스캐너를 연구실내 임의의 장소에 설치하고 3개의 비콘 또한 임의의 장소에 놓아 1시간 가량 데이터를 구축함

○ 1시간 가량 구축된 비콘과 비콘 스캐너 사이의 평균 RSSI(신호세기)는 아래 표와 같음

○ 비콘과 스캐너는 “b8:27:eb:6b:93:2c” 형태의 17자로 이루어진 고유 ID를 가지고 있으며 아래 도면 및 표에는 축약된 형태의 ID로, 스캐너는 맨 뒤 2자리, 비콘은 맨 앞 2자리만을 나타냄

표 5. 비콘과 스캐너 사이의 평균 RSSI

		스캐너								
		7e	09	5e	2c	55	30	92	95	fe
비콘	e7	−77.37	−77.50	−59.63	−72.84	−73.56	−78.81	−84.10	−84.70	−87.62
	eb	−85.66	−85.28	−76.24	−26.22	−71.74	−72.88	−71.59	−76.22	−79.89
	e0	−89.82	−92.14	−69.92	−77.37	−76.96	−72.78	−76.09	−75.66	−79.40

○ 비콘과 스캐너의 거리가 멀수록 RSSI(신호세기)의 절댓값이 커지는 특성이 있음

○ 물리적 거리가 가깝더라도 장애물이 있으면 신호강도의 절댓값이 커지며(e7-09), 장애물이 없는 상황에서는 신호강도의 절댓값이 특히 작게 나타남(eb-2c)



그림 21. 연구실 평면도와 비콘 및 비콘 스캐너 위치

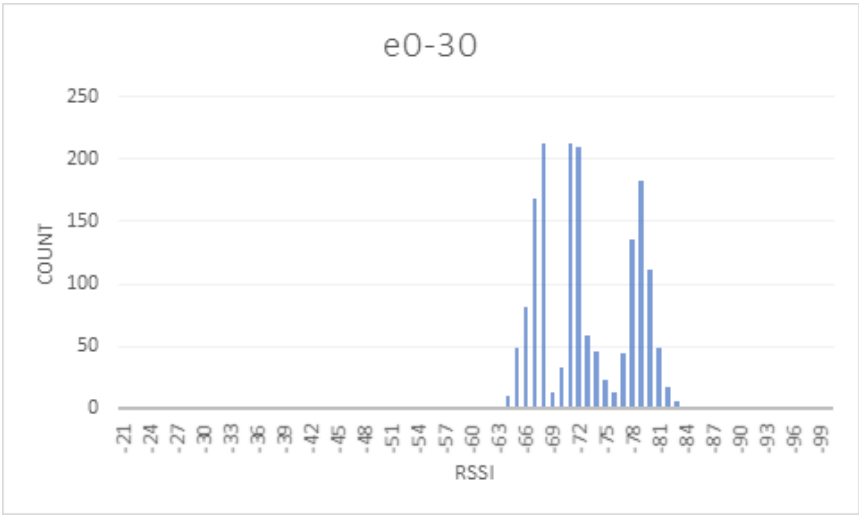


그림 22. 비콘 e0와 스캐너 30사이의 RSSI 히스토그램

○ 특히 전자기기의 존재는 아래 그림과 같이 신호의 심한 잡음을 초래함(e0-30)

○ 비록 비콘과 스캐너사이의 RSSI(신호강도)가 실측 거리와 관련이 되었을지라도, 실재하는 장애물 특히 전자기기의 존재는 신호강도 데이터의 신뢰성을 떨어뜨림

○ 따라서 실내 측위를 위해서는 실내 공간의 특수성에 대한 충분한 이해가 필요

(다) 실내측위 정확도 실험

① 머신러닝기법을 적용한 실내측위 방법

○ 실내측위를 위해 핑거프린팅(Fingerprinting) 방식을 적용함

○ 핑거프린팅 방식은 실내 공간을 작은 셀(cell)로 나누고 비콘이 각 셀에 위치할 때 각 스캐너와의 RSSI 값을 수집하여 데이터베이스를 만듦

○ 그 후, 실제 측위 시 각 스캐너에서 수집된 신호강도(RSSI)와 데이터베이스를 비교하여 가장 유서한 신호패턴을 보이는 셀을 비콘의 위치로 추정

○ 비콘의 위치를 데이터베이스를 기반으로 분류(classification)할 때 머신러닝 기법을 사용(Random Forest, Support Vector Machine)

② 실험 설계

○ 핑거프린팅방식을 적용한 실내측위 정확도 실험을 위한 실험설계

○ 연구실 공간을 약 890mm*870mm의 셀로 나누고 연구실 입구에 해당하는 총 12개의 셀에서 각 5분간 1초단위로 데이터를 수집함

○ 비콘의 이동시간을 고려하여 1분의 데이터는 제외하고 각 셀에서 4분의 데이터를 최종 데이터셋으로 남김

○ 최종 데이터셋을 7:3의 비율로 모델구축용(train data set)과 정확도 실험용(test data set)으로 나눔

○ 머신러닝기법을 이용하여 모델을 구축하고 test 데이터를 이용하여 비콘의 위치를 예측

○ 예측결과와 실제위치를 비교하여 정확도를 측정함

○ 실험에 사용된 머신러닝기법은 Random Forest classification 및 Support Vector Machine classification 두 가지임

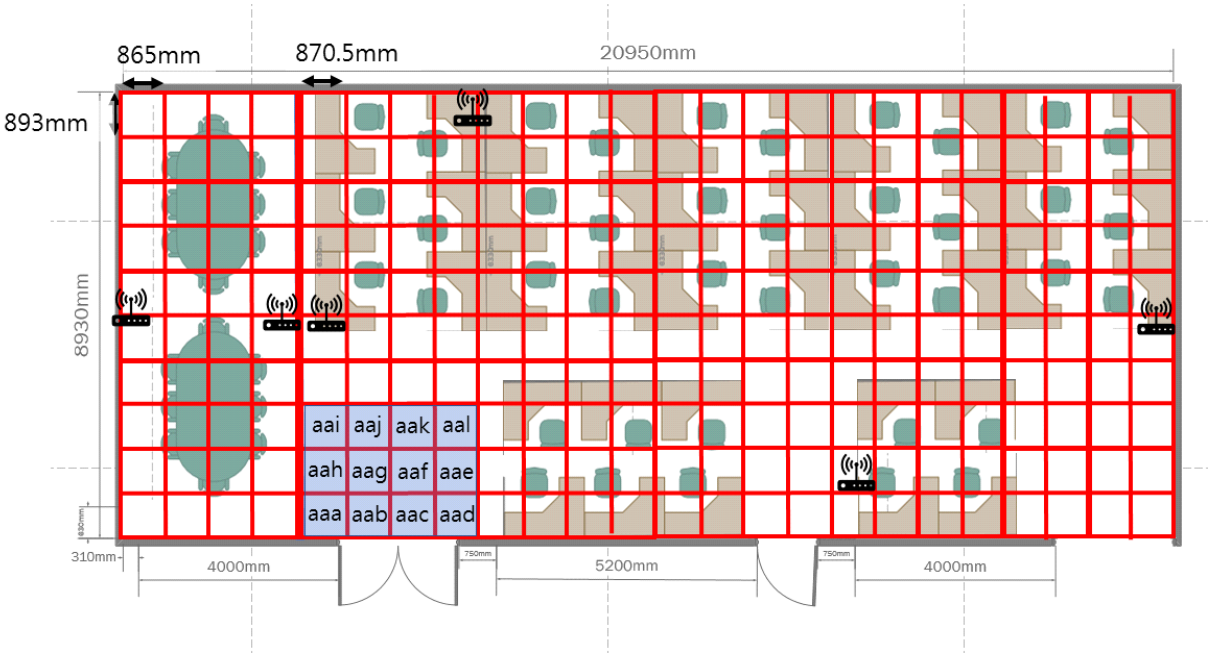


그림 23. 실험 설계도면

③ 실내측위 모델

○ Random Forest 모델

- 실내측위를 위해 train data set을 이용하여 Random Forest classification 모델을 구축
- 모델 구축을 위해 사용된 decision tree의 개수는 500개이며, 각각의 tree에 사용된 변수의 개수는 2개임
- Random Forest classification 모델의 confusion matrix는 아래와 같고, 총 0.03%의 OBB 측정 에러율을 가짐

표 6. Random Forest 모델 confusion matrix

	aaa	aab	aac	aad	aae	aaf	aag	aah	aai	aaj	aak	aal	총합	err
aaa	521	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	199	0.000
aab	0	497	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	223	0.000
aac	0	0	497	0	0	0	0	0	0	0	0	0	223	0.000
aad	0	0	0	493	0	0	0	0	0	0	0	0	227	0.000
aae	0	0	0	1	545	0	0	0	0	0	0	0	173	0.002
aaf	0	0	0	0	0	488	0	0	0	0	0	0	232	0.000
aag	0	0	0	0	1	0	488	0	0	0	0	0	189	0.002
aah	0	0	0	0	0	0	0	514	0	0	0	0	206	0.000
aai	0	0	0	0	0	0	0	0	502	0	0	0	216	0.000
aaj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	522	0	0	198	0.000
aak	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	505	0	215	0.000
aal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	493	227	0.000

○ Support Vector Machine 모델

- 실내측위를 위해 train data set을 이용하여 Support Vector Machine classification 모델을 구축함
- SVM-Kernel은 radial임
- 모델 구축을 위해 사용된 cost는 1이며 gamma는 0.125임
- 모델 구축을 위해 사용된 support vector의 개수는 2680개임

④ 실내측위 정확도 실험 결과

○ Random Forest 모델 예측결과

- train data set으로 구축된 Random Forest calssification 모델을 이용하여 test data set의 데이터를 예측해 모델 정확도를 알아봄
- 위 모델로 예측된 test data set의 confusion matrix는 아래 표와 같음
- Random Forest 모델은 test data set의 예측에 있어서 총 0.00%의 에러율을 가짐

표 7. Random Forest 모델 예측결과 Confusion matrix

	aaa	aab	aac	aad	aae	aaf	aag	aah	aai	aaj	aak	aal	총합	err
aaa	199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	199	0.000
aab	0	223	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	223	0.000
aac	0	0	223	0	0	0	0	0	0	0	0	0	223	0.000
aad	0	0	0	227	0	0	0	0	0	0	0	0	227	0.000
aae	0	0	0	0	173	0	0	0	0	0	0	0	173	0.000
aaf	0	0	0	0	0	232	0	0	0	0	0	0	232	0.000
aag	0	0	0	0	0	0	189	0	0	0	0	0	189	0.000
aah	0	0	0	0	0	0	0	206	0	0	0	0	206	0.000
aai	0	0	0	0	0	0	0	0	216	0	0	0	216	0.000
aaj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	198	0	0	198	0.000
aak	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	215	0	215	0.000
aal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	227	227	0.000

○ Support Vector Machine 모델 예측결과

- train data set으로 구축된 Support Vector Machine classification 모델을 이용하여 test data set의 데이터를 예측해 모델 정확도를 알아봄
- 위 모델로 예측된 test data set의 confusion matrix는 아래 표와 같음
- Supprot Vector Machine 모델은 test data set의 예측에 있어서 총 0.87%의 에러율을 가짐

표 8. SVM 모델 예측결과 confusion matrix

	aaa	aab	aac	aad	aae	aaf	aag	aah	aai	aaj	aak	aal	총합	err
aaa	199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	199	0.000
aab	0	218	2	0	0	0	0	0	0	3	0	0	223	0.022
aac	0	0	223	0	0	0	0	0	0	0	0	0	223	0.000
aad	0	0	0	223	0	0	0	0	0	0	0	4	227	0.018
aae	0	0	0	0	173	0	0	0	0	0	0	0	173	0.000
aaf	0	0	0	0	5	226	0	1	0	0	0	0	232	0.026
aag	0	0	0	0	0	1	186	2	0	0	0	0	189	0.016
aah	0	0	0	0	0	0	0	206	0	0	0	0	206	0.000
aai	0	0	0	0	0	0	0	0	216	0	0	0	216	0.000
aaj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	198	0	0	198	0.000
aak	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	215	0	215	0.000
aal	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	223	227	0.018

⑤ 소결

○ 실내측위 정확도 실험결과 Random Forest 모델이 SVM 모델보다 높은 정확도를 가짐

○ SVM모델의 경우 모델 tuning과정을 거쳐 모델의 정확도를 높일 필요가 있음

○ Static test에서는 매우 높은 수준의 정확도를 보여주었으나, 추가적으로 움직이는 개체에 대한 dynamic test가 필요함

(라) 생활형 실험실

① 공간구성

○ 개인공간

- 개인공간은 1층 침대방, 1층 소파침대방, 2층 소파침대방으로 구성됨
- 공유주거의 정의상 개인공간의 크기와 기능은 최소한으로 설계됨
- 소파침대방의 소파는 소파 및 침대 두 용도로 사용가능



그림 24. 생활형 실험실 - 개인공간

○ 공용공간

- 공용공간은 부엌 및 식당, Co-work space, 야외공간으로 분리됨
- 부엌 및 식당은 요리할 수 있는 조리공간과 식사를 할 수 있는 식탁으로 이루어진 공간임
- Co-work space는 현관과 부엌 사이에 위치한 주요 공용공간으로 실험단계에 따라 휴식공간, entertain공간, working공간 등으로 활용
- 야외공간은 2층테라스 및 1층 뒷마당 등으로 이루어진 공용공간임

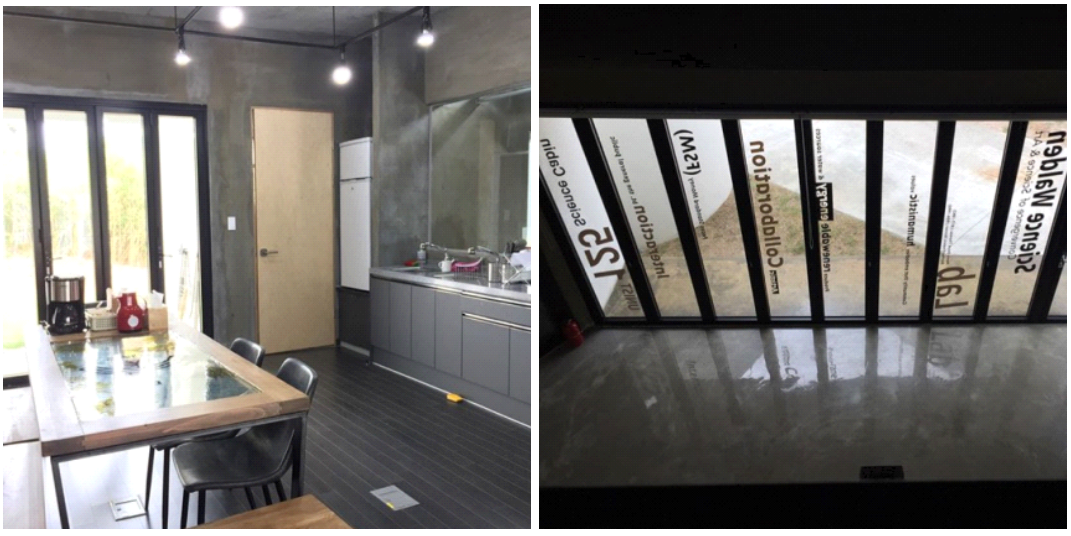


그림 25. 생활형 실험실 - 부엌 및 식당(좌), Co-work space(우)

○ 기타공간

– 기타공간은 화장실(실내 두 곳, 야외 한 곳), 세탁실(1층 한 곳), 샤워실(1층 한 곳)으로 구분

– 기타공간의 사용은 개인의 프라이버시 보호상 IPS로 위치추적이 되지 않음



그림 26. 생활형 실험실 - 기타공간

○ 생활형 실험실의 공간구성 도면은 다음 그림과 같음

– P: 개인공간, O: 야외공간, X: 기타공간

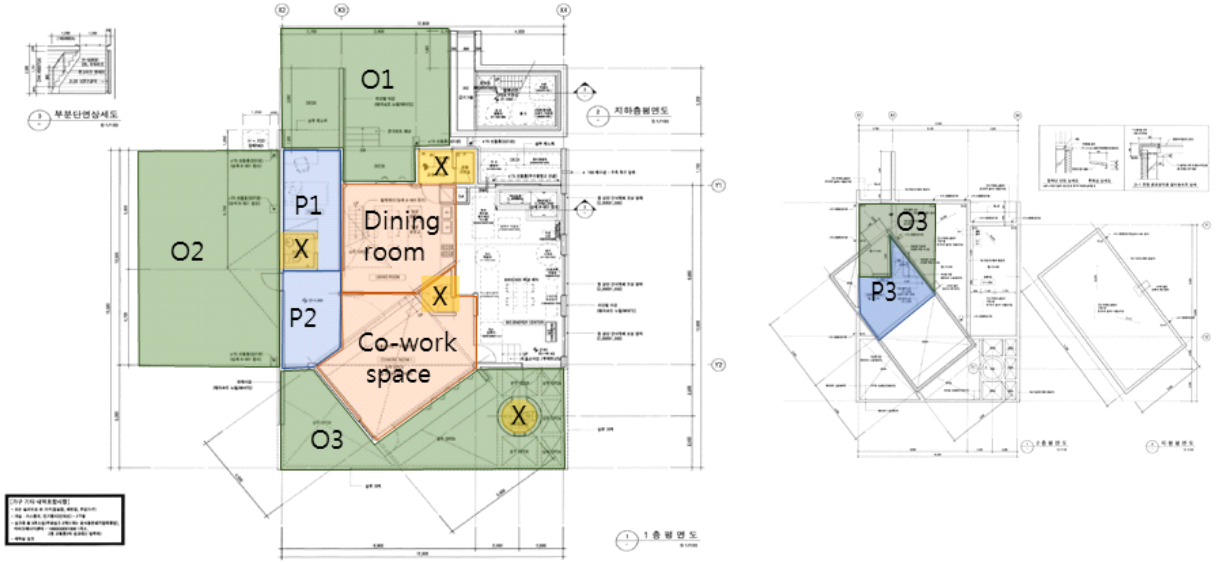


그림 27. 생활형 실험실 - 공간구성 도면

② 실내 위치추적 시스템(IPS) 구축

○ IPS를 위해 총 9개의 스캐너를 생활형 실험실에 설치



그림 28. 스캐너 설치 예시

○ 생활형 실험실의 구성공간을 IPS의 위치추적 단위로 설정함. 즉, IPS로 추적되는 위치는 방1, 방2, 방3, 부엌, Co-work space, 기타공간 등으로 나타남

○ beacon신호의 noise 및 missing data를 처리하기위해 거주자의 위치는 10초단위로 aggregate되어 나타남. 즉, 최종 데이터 및 예측 형태는 각 10초당 거주자의 위치공간임

○ 10초단위로 aggregate한 후에도 남아있는 missing에는 -100의 값을 줌

○ DB구축을 위해 처음에 각 공간별로 1시간씩 비콘 위치데이터를 수집하였으며, 추후 실험이 진행됨에 따라 DB를 보완함

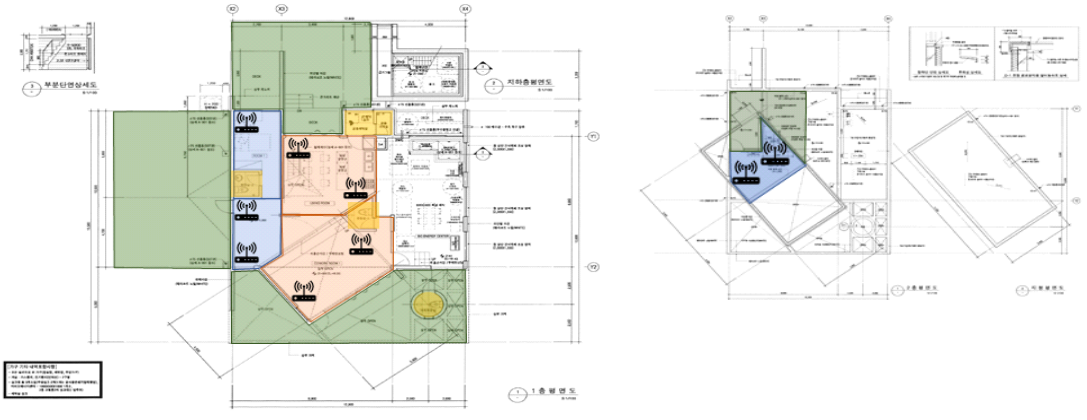


그림 29. 스캐너 설치위치 도면

(마) 생활형실험실 거주행태 관찰실험

① 사용성 측정실험 설계

○ 본격적인 거주행태 관찰실험에 들어가기 전 총 2회에 걸쳐서 생활형 실험실 사용성 및 IPS 시스템 작동확인을 위한 실험을 진행함

○ 실험은 2박3일 한 그룹, 3박4일 한 그룹으로 각 그룹당 3명씩 총 6명의 피험자가 참가함

○ 피험자들은 실험기간동안 생활시간조사표를 작성하고, 생활형실험실내에서는 손목시계형 비콘을 착용

② 사용성 측정실험 결과

○ 개인공간 사용성

- 1층 침대방이 공용공간으로 나가려면 1층 소파베드방을 지나도록 설계되어있어, 프라이버시 문제 발생. 커튼 등을 이용한 시각적 차단이 필요
- 1층 소파베드방의 비상구의 밝기가 너무 밝아 수면을 방해
- 개인공간에 옷을 수납할 수납공간이 부족함. 추후 행거나 옷걸이 등 구비 예정
- 에어컨으로 인한 수면시 건조 현상

○ 공용공간 사용성

- 부엌 공간 후드 미설치로 환기 문제

○ 기타공간 사용성

- 샤워실의 낮은 수압, 불규칙한 수온
- 샤워실과 세탁실사이에 문턱이 없어서 샤워실 사용시 물이 문밖 세탁실로 흘러감
- 샤워실에 선반 필요
- 샤워실의 샤워기지지대가 고정되어있어 불편
- B.B. 변기의 진공식 물내림 방식의 큰 소음으로 인해 야간 이용이 불편함
- 친환경적 B.B.변기를 적용한 화장실에서 특유의 발효냄새 발생. 냄새차단을 위한 조치가 B.B변기에 적용될 예정

○ 사용성 측정 결과

- 소음, 냄새, 빛, 환기등의 기본환경에 대한 의견은 공간특성에 상관없이 개선 의견이 나옴
- 개인공간의 프라이버시 문제
- 설계적인 측면에서 기타공간의 사용성을 떨어뜨린다는 의견

– 개인공간과 기타공간의 수납공간 개선 의견

– 샤워실의 수압과 물온도 개선의견

○ IPS 측정 결과

– 생활형실험실 내에서 10초단위의 공간예측 결과와 생활시간조사표의 활동내용이 상당 부분 일치하는 것을 확인

표 9. IPS 예시

비콘	시각	scanner1	scanner2	…	scaner9	IPS
e7	2018-08-01 2:10	-100	-80	…	-68	room3
e7	2018-08-01 2:10	-100	-80	…	-69	room3
e7	2018-08-01 2:11	-100	-75	…	-73	room3
e7	2018-08-01 2:11	-87	-72	…	-87	dining room
e7	2018-08-01 2:11	-88	-83	…	-93	dining room
e7	2018-08-01 2:11	-89	-90	…	-95	room2
e7	2018-08-01 2:11	-86	-89	…	-91	dining room
e7	2018-08-01 2:11	-83	-94	…	-89	room2
e7	2018-08-01 2:12	-88	-90	…	-86	room2
e7	2018-08-01 2:12	-93	-100	…	-100	room1
e7	2018-08-01 2:12	-100	-100	…	-100	X
e7	2018-08-01 2:12	-100	-100	…	-100	X
e7	2018-08-01 2:12	-100	-100	…	-100	X
e7	2018-08-01 2:12	-100	-100	…	-100	X
e7	2018-08-01 2:13	-100	-100	…	-100	X
e7	2018-08-01 2:13	-100	-100	…	-100	X
e7	2018-08-01 2:13	-100	-100	…	-100	X
e7	2018-08-01 2:13	-100	-100	…	-100	X
e7	2018-08-01 2:13	-100	-100	…	-100	X
e7	2018-08-01 2:13	-100	-100	…	-100	X
e7	2018-08-01 2:14	-100	-100	…	-100	X
e7	2018-08-01 2:14	-100	-100	…	-100	X
e7	2018-08-01 2:14	-100	-100	…	-100	X
e7	2018-08-01 2:14	-100	-100	…	-100	X
e7	2018-08-01 2:14	-100	-100	…	-100	X
e7	2018-08-01 2:14	-100	-100	…	-100	X
e7	2018-08-01 2:15	-100	-100	…	-100	X
e7	2018-08-01 2:15	-100	-100	…	-100	room1
e7	2018-08-01 2:15	-84	-92	…	-92	room2
e7	2018-08-01 2:15	-81	-100	…	-94	room2
e7	2018-08-01 2:15	-87	-89	…	-89	room2
e7	2018-08-01 2:15	-100	-80	…	-85	dining room
e7	2018-08-01 2:16	-100	-71	…	-75	room3
e7	2018-08-01 2:16	-100	-83	…	-67	room3
e7	2018-08-01 2:16	-100	-80	…	-68	room3
e7	2018-08-01 2:16	-100	-84	…	-64	room3

- 위 표는 e7 비콘 착용 피실험자가 화장실을 이용한 시각의 IPS에서 측정한 위치
- 결과를 통해 2층 소파베드방에서 있었던 비콘e7 피실험자가 2층 소파베드방(room3)에서 1층 식당(dining room)과 1층 소파베드방(room2)을 지나쳐서 1층 침대방(room1)의 화장실(X)을 이용하고, 동일한 경로로 2층 소파베드방에 돌아갔다는 것을 추정할 수 있음
- 비콘e7 피실험자는 새벽시간대에 느린 걸음으로 이동하였기 때문에 이동경로가 상세하게 예측되었지만, 10초 미만으로 빠르게 이동한 경우 이동경로는 상세하게 측정되지 않음. 그러나 거주행태 관찰실험 특성상 거주자의 공간 점유 행태에 초점이 맞추어져 있어 이동경로의 예측은 중요하지 않음
- IPS 측정 결과 거주자의 위치는 비교적 정확하게 예측되었지만, 비콘이 옷이나 침구류 등으로 가려졌을 때 약간의 오차가 발생함
- 이는 DB의 양이 적고 다양한 상황에서의 데이터가 수집되지 않았기 때문으로 판단됨. 추후 지속적인 실험을 통해 또는 추가적으로 데이터를 수집하여 DB를 보완해 오차를 감소시키도록 함

③ 거주행태 관찰실험

○ 연구의 가설

- 공유주거의 선호와 실내에서의 행동패턴 특징은 공유주거 경험 이전에 구성됨. 특히 공유공간을 공유하는 주거의 특성을 고려할 때 외향성과 같은 개인의 성격에 의하여 점유 패턴에 차이가 발생함
- 이러한 성격은 공유주거 기간 동안 의사소통 빈도, 갈등관리, 공간점유 등에서 차이를 발생시키며, 주거만족도 및 공유주거 WTP에도 영향을 미침
- 따라서 공유주거의 특수한 거주형태에 대한 적응력이 높은 그룹을 사전에 파악하고, 이들을 위한 맞춤형 물리적, 비물리적 특성을 제안하고자 함

○ 실험내용

- 물리적인 측면과 운영적인 측면에서 공유주거 prototype을 제안하기위해 다양한 공유주거 상황에서의 거주자 공간점유 행태를 측정함
- 운영적인 측면에서의 공유주거 점유행태 차이를 측정하기 위해, 개인의 특성별 공유주거 점유행태 차이를 비교분석함
- 물리적인 측면에서의 공유주거 점유행태 차이를 측정하기 위해, Co-work space의 활용별(거실, entertain_oriented, work_oriented) 공유주거의 점유행태 차이를 비교분석함
- 거주자의 공유주거 점유행태 차이가 동거인과의 우연한 마주침 및 관계형성에 미치는 영향을 분석함

- 동거인사이에서 형성된 관계가 co-working과제에서의 conflict, group performance, group efficiency에 미치는 영향을 측정함
- 추가적으로, 생활형실험실의 친환경적인 설계가 거주자의 환경의식 및 친환경적 행동의지에 영향을 주는지 측정함

○ 실험절차

- 거주행태 관찰실험의 피험자는 한 그룹당 3명으로 구성되며 사전 neo-pi-r 성격검사를 통해 외향적인 그룹과 내향적은 그룹으로 나뉨
- 피험자는 사전조사로 기본조사, 환경의식조사, privacy preference 조사를 수행함
- 피험자는 거주기간동안 생활시간조사를 작성하고, 생활형실험실 또는 기숙사에서는 손목시계형 비콘을 항상 차고다녀야 함
- 피험자는 사후조사로 환경의식조사, 주거만족도 및 WTP조사, group atmosphere 조사를 수행함
- 피험자는 사후에 세 가지 task(creativity, decision making, 협력적 행동)를 수행하며, task 후에 group conflict 조사를 수행함
- 피험자는 며칠 후 개인 인터뷰를 진행함

○ 실험기간

- 피험자는 일요일 오후에 입주하여 사전조사를 마치고 토요일 오후에 사후조사를 마친 후 퇴실함. 개인 인터뷰는 그 다음주 중으로 진행됨
- 2018년도 실험기간은 아래와 같으며, 2019년도에도 본 과제의 연속선 상에서 행태분석 실험을 지속적으로 수행할 계획임

표 10. 거주자 행태분석 실험기간

구분	기간
생활형 실험실	2018.08.19.(일) - 2018.08.25.(토)
	2018.09.02.(일) - 2018.09.08.(토)
	2018.09.16.(일) - 2018.09.22.(토)
	2018.10.07.(일) - 2018.10.13.(토)
아트 레지던시	2018.11.01.(목) - 2018.11.29.(목)

④ 거주행태 관찰실험 결과

○ 총 네 그룹, 12명의 피험자 결과를 토대로 결과 분석

- 남녀 각 6인으로 구성되며, 나이는 20대 초반에서 후반. 직업은 대부분 대학생 또는 대학원생이며, 현재 기숙사에 거주하고 있음. 1인 거주는 2인이며, 10명은 다수의 홈메이트와 함께 거주함

표 11. 피험자 특성별 피험자 수

운영유형		피험자		총 계	
		수	백분율	수	백분율
성별	남성	6	50.0%	12	100.0%
	여성	6	50.0%		
나이	20~22	5	41.7%	12	100.0%
	23~26	4	33.3%		
	27~30	3	25.0%		
직업	대학생	7	58.3%	12	100.0%
	대학원생	2	16.7%		
	취업준비생	2	16.7%		
	직장인/연구원	1	8.3%		
현재거주형태	기숙사	11	91.7%	12	100.0%
	자취	1	8.3%		
	없음	2	16.7%		
룸메이트 수	1명	9	75.0%	12	100.0%
	2명이상	1	8.3%		
홈메이트 수	없음	2	16.7%	12	100.0%
	6명이하	5	41.7%		
	7명이상	5	41.7%		

○ 10분단위로 조사하는 생활시간조사의 단위에 맞춰 IPS도 10분동안에 가장 많이 점유했던 공간으로 데이터를 정리

○ 실내측위 시스템 신뢰성 테스트

- 실내측위 시스템의 신뢰성을 테스트하기 위하여, 생활시간조사 결과와 crosscheck를 수행함
- 생활시간조사 중 행동패턴 중 공간점유 특성이 분명한 행동코드를 선정하고, 각 행동코드를 기록한 시간에 측정된 실내측위 시스템 공간 점유 결과를 비교함
- 수면으로 기록한 시간 중 99%는 개인공간을 점유하였으며, 식사준비, 식후준비로 기록한 시간의 71.2%, 79.2%는 부엌공간을 점유하였음. 생활시간조사가 10분단위로 기록된 반면 실내측위 시스템은 10초 단위로 기록되어, 두 기록이 완벽하게 일치하지는 않으나, free-living condition에서도 충분히 높은 신뢰성을 확보하는 것으로 판단함.

표 12. 생활시간조사와 실내측위 시스템의 공간점유 crosscheck

행동코드	코웍스페이스	부엌	개인공간	기타공간	총 계
수면	3(0.1%)	23(0.8%)	2695(99.0%)	0(0.0%)	2721(100.0%)
잠 못 이룸	0(0.0%)	0(0.0%)	65(100.0%)	0(0.0%)	65(100.0%)
아파서 쉼	0(0.0%)	0(0.0%)	23(100.0%)	0(0.0%)	23(100.0%)
식사준비	1(1.9%)	37(71.2%)	14(26.9%)	0(0.0%)	52(100.0%)
간식 만들기	0(0.0%)	5(100.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	5(100.0%)
식후정리	0(0.0%)	19(79.2%)	3(12.5%)	2(8.3%)	24(100.0%)

○ 내·외향그룹별 공간 점유 행태

- 수면 시간을 제외한 생활시간 중 외향그룹은 16.2%를 내향그룹은 28.1%를 생활형실험실에서 체류
- 수면 시간을 제외한 생활시간 중 외향그룹은 6.5%를 내향그룹은 9.5%를 생활형실험실 공유공간에서 체류
- 내·외향그룹 모두 잠을 자는 시간을 제외한 생활형실험실 체류시간 중 공유공간 사용은 37.5% 내외로, 그룹간 차이가 없음
- 내·외향그룹 모두 잠을 자는 시간을 제외한 생활형실험실 체류시간 중 혼자 있을 때 공유공간 사용은 28.5% 내외로, 그룹간 차이가 없음
- 수면 시간을 제외한 생활시간 중 과일집에 체류할 때, 혼자 있을 때 보다는 누군가와 함께 있을 때 공유공간을 더 많이 사용
- 주로 사용된 공유공간은 부엌으로, 테라스와 코웍스페이스는 거의 사용되지 않음
- 외향성은 거주공간의 점유 행태에 영향을 미치지 않으나, 내향그룹이 외향그룹보다 집에 머무는 시간이 길고, 따라서 공유공간 체류시간도 김

표 13. 내 · 외향그룹별 공간 점유 행태

실험그룹	외향성		과일집 체류		공유공간 체류		과일집체류 중 공유공간 체류	
	평균	p-value	평균	p-value	평균	p-value	평균	p-value
외향그룹	58.5	0.00	16.2%	0.19	6.5%	0.32	37.3%	0.98
내향그룹	40		28.1%		9.5%		37.7%	

○ 내·외향그룹별 홈메이트 교류 및 사회적 관계 형성

- 잠을 자는 시간을 제외한 생활시간 중 외향그룹은 2.4%를 내향그룹은 4.0%를 홈메이트와 교류

– 혼자 지내는 시간을 제외한 생활시간 중 외향그룹은 7.5%를 내향그룹은 11.7%를 홈메이트와 교류

– 외향그룹 6명과 내향그룹 6명의 Group atmosphere의 평균 값을 비교한 결과, 내향그룹의 평균이 외향그룹보다 12.5점 높았음

표 14. 내 · 외향그룹별 홈메이트 교류 및 사회적 관계 형성

실험	외향성		생활시간 중 교류		함께 있을 시 교류		Group atmosphere	
그룹	평균	p-value	평균	p-value	평균	p-value	평균	p-value
외향 그룹	58.5	0.00	2.4%	0.08	7.5%	0.32	82.33	0.24
내향 그룹	40		4.0%		11.7%		94.83	

○ 내·외향그룹별 의사결정 갈등 및 효율성

– 의사결정 효율성은 Nibler & Harris(2003)의 의사결정과제를 개인적으로 수행한 점수와 팀으로 수행한 점수를 비교한 평균값임. 값이 높을수록 효과적인 의사결정을 함

– 사회적 관계가 높은 그룹이 유의미하게 과제 갈등을 더 겪고, 의사결정 효율성이 더 높음

표 15. 내 · 외향그룹별 의사결정 갈등 및 효율성

실험	Group atmosphere		감정 갈등		과제 갈등		의사결정 효율성	
그룹	평균	p-value	평균	p-value	평균	p-value	평균	p-value
외향 그룹	82.33	0.24	8	0.44	9.67	0.08	-11.3	0.02
내향 그룹	94.83		9.5		15.5		4.33	

– 과제 갈등을 독립변수로 의사결정 효율성을 종속변수로한 회귀분석 결과는 과제 갈등이 높을수록 group performance가 좋다는 선행연구의 결과와 일치

표 16. 의사결정 효율성 회귀분석 결과

변수	의사결정 효율성	
	Coef.	p-value
과제 갈등	1.217***	0.024
샘플수 = 12, Adj. R-squared = 0.355		

○ 생활형 실험실 거주 전후 환경인식 변화

- 생활형 실험실의 친환경적인 설계가 거주자의 환경의식 및 친환경적 행동의지에 영향을 주는지 분석함
- 전반적으로 환경의식과 환경행동에 유의미한 변화는 없었지만, 환경행동 중 환경상품 구매의 경우 점수 평균이 2.75점 유의미하게 증가
- 단순히 친환경적인 주거공간에 사는 것은 전반적인 환경인식에 영향을 주지 않음

표 17. 생활형 실험실 거주 전후 환경인식 변화

t-test 결과	환경의식		환경행동 전반		자원절약		환경상품 구매		재활용	
	사전	사후	사전	사후	사전	사후	사전	사후	사전	사후
평균	36.1	35.8	63.9	67	27.2	27.7	16.4	19.2	20.3	20.2
p-value	0.89		0.45		0.80		**0.04**		0.92	

⑤ 거주행태 관찰실험 결과 - 아트레지던시

○ 3명이 함께 생활하는 거주행태 분석 실험과는 달리, 아트레지던시에선 2명의 작가가 공간을 공유

○ 공간 점유 행태 측정

- 생활형실험실 체류시간 중 공유공간 사용은 평균 20.0%임
- 2층에 거주한 작가의 경우 전체 공유공간 사용 중 11.0%는 코웍스페이스, 87.3%는 부엌, 1.7%는 테라스에서 사용함
- 1층에 거주한 작가의 경우 전체 공유공간 사용 중 42.1%는 코웍스페이스, 57.9%는 부엌에서 사용하고, 테라스는 사용하지 않음
- 공유공간 점유행태는 개인공간의 위치에 영향을 받음
- 거주공간에서 작업하는 아트레지던시의 경우, 코웍스페이스가 작업공간으로 활용되어 공간 이용도가 늘어남

○ 홈메이트 교류 및 사회적 관계 형성

- 생활형실험실 체류시간 중 홈메이트와 교류한 시간은 평균 11.0%임
- 홈메이트와 교류 할 때 12.8%는 코웍스페이스를 78.2%는 부엌을 사용함
- 두 작가님의 평균 group atmosphere는 123.5로 거주행태 실험 피험자와 비교하여 매우 높음

○ 의사결정 갈등 및 효율성 측정

- 의사결정시 감정갈등 평균은 7.5, 과제갈등 평균은 6.5로 거주행태 실험 피험자와 비교하여 두 갈등에서 모두 낮음
- 의사결정 효율성은 평균 18.5점으로 거주행태 실험 피험자와 비교하여 매우 높음

○ 소결

- 외향성은 거주공간의 점유 형태에 영향을 미치지 않으나, 내향그룹이 외향그룹보다 집에 머무는 시간이 길고, 따라서 공유공간 체류시간도 김
- 내향그룹의 홈메이트 교류와 사회적 관계형성이 외향그룹보다 좋았으며, 과제를 수행함에 있어서 더 많은 과제 갈등을 하고, 그에 따른 group performance가 좋음
- 샘플 수 확보와 물리적 설계 및 공간 활용도에 따른 공유공간 점유행태 차이를 분석하기위해 추가 실험이 진행되어야 함
- 공유공간 점유행태는 개인공간의 위치에 영향을 받으며, 공간 활용도가 높은 경우 이용도가 증가함
- 거주행태 실험과 아트레지던시를 비교한 결과, 공유공간에 오래 머물고 홈메이트와의 교류시간이 증가할수록 group atmosphere 점수가 높고 group performance도 높아짐

(3) 공유주택의 물리적 설계 요소 도출

(가) 공유주택 설계 유형화 작업

① 기존 문헌을 통한 유형화

○ 규모 유형화

- 수용가능한 거주자를 기준으로 규모에 따라 셰어하우스를 소규모, 중규모, 대규모 3가지로 유형화함
- 소규모는 2명-6명, 중규모는 7명-12명, 대규모는 13명 이상의 거주자 기준으로 분류됨

○ 공간 유형화

- 지예진 & 신화경. (2017): 공유공간과 개인공간의 배치방식을 통해 공유주택 설계 유형화
- 이재혁 & 김영훈. (2017)은 개인공간 배치 방식에 따라 공유주택 설계 유형화
- 최준환 외. (2016)는 셰어하우스 거주자 이동경로에 따른 개인공간과 공유공간의 관계를 6가지로 유형화

○ 공유주택 설계 유형화

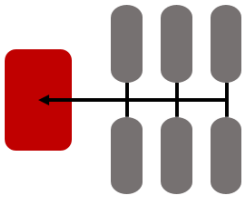
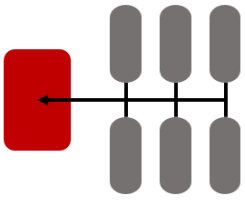
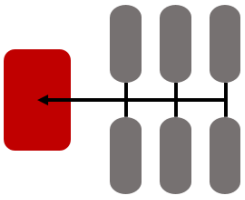
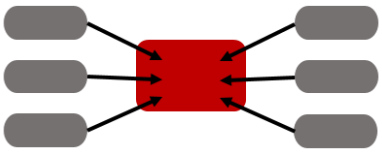
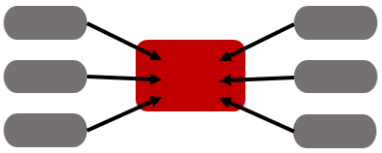
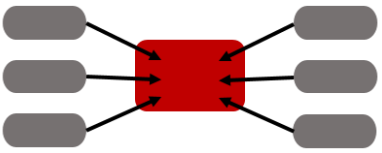
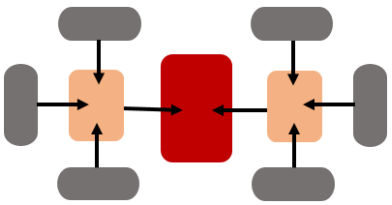
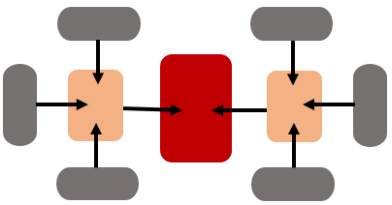
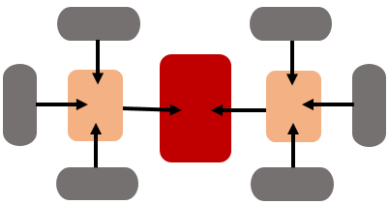
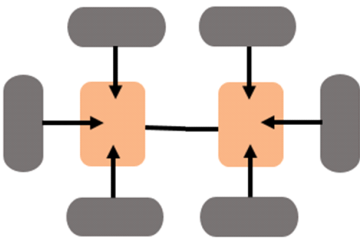
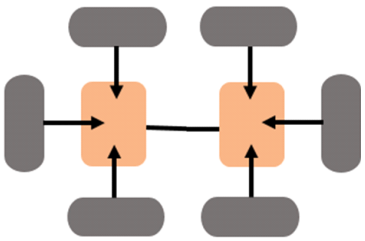
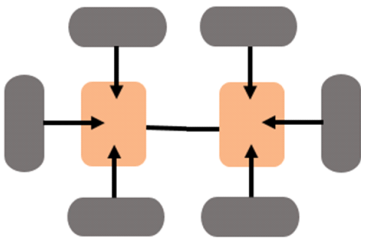
- 문헌연구와 공유주택 평면도를 토대로 유형화 기준을 제시
- 수직적인 배치방식과 평면적인 배치방식을 구분하지 않고 개인공간과 공용공간의 배치만을 고려
- 집중형은 여러개의 개인공간이 하나의 공유공간으로 연결되어있는 경우임
- 분리형은 여러개의 개인공간이 하나의 분리된 복도로 연결되어있고 그 복도가 공유공간으로 연결
- 모듈형은 여러개의 개인공간이 하나의 분리된 작은 소규모 공유공간 또는 전이공간으로 연결되어 있어 하나의 모듈을 생성하고, 그 전이공간이 전체 모듈을 위한 큰 공유공간으로 연결
- 분산형은 전체 거주자를 위한 하나의 큰 공유공간을 만드는 대신, 각 층별 또는 부분별 거주자를 위한 작은 공유공간으로만 구성

② 설계 유형화 작업

○ 앞서 정의한 12가지 유형에 따라 1차 설문조사에 참여한 응답자 250명의 셰어하우스 중 평면도가 획득가능한 셰어하우스를 유형별로 분류함

- 소규모 공유주택의 경우 대부분이 집중형으로, 이는 아파트 등의 주택을 개조한 경우가 대부분임
- 중규모 공유주택의 경우 집중형이 빈도가 가장 많은데, 이는 소규모 공유주택 처럼 아파트나 단독주택 등의 주택을 개조한 공유주택임
- 중규모 공유주택의 경우 분산형 공유주택 또한 많은 부분을 차지함
- 대규모 공유주택의 경우 분산형이 많이 분포하고, 규모의 특성상 집중형이 나타나기 힘듦
- 전체 12가지의 유형 중 샘플에 포함된 유형은 총 7가지이며 특히 소규모 공유주택의 경우 집중형만 포함됨

표 18. 공유주택 설계 유형화

소규모(S)	중규모(M)	대규모(L)
개인공간 / 주요 공용공간 / 작은 공용공간		
① 분리형 	① 분리형 	① 분리형 
② 집중형 	② 집중형 	② 집중형 
③ 모듈형 	③ 모듈형 	③ 모듈형 
④ 분산형 	④ 분산형 	④ 분산형 

- 응답자 수는 중규모(47.8%)가 가장 많았으며 소규모(5.8%)가 가장 적음
- 전체 유형 중 중규모 집중형에 가장 많은 세어하우스(37.1%)와 응답자(34.4%)가 분포함
- 위 기준으로 유형화된 세어하우스에 살고있는 1차 설문조사 응답자 수는 아래 표와 같고, 유형별 평면도 샘플은 아래 그림과 같음

표 19. 설계 유형별 셰어하우스와 응답자 수

유형	셰어하우스	응답자
소규모 집중형	3(8.6%)	13(5.8%)
중규모 집중형	13(37.1%)	77(34.4%)
중규모 모듈형	2(5.7%)	10(4.5%)
중규모 분산형	4(11.4%)	20(8.9%)
대규모 분리형	2(5.7%)	10(4.5%)
대규모 모듈형	5(14.3%)	39(17.4%)
대규모 분산형	6(17.1%)	55(24.5%)
총합	35(100%)	**224(100%)**

출처: 우영은 & 조기혁. (2018, p.95)

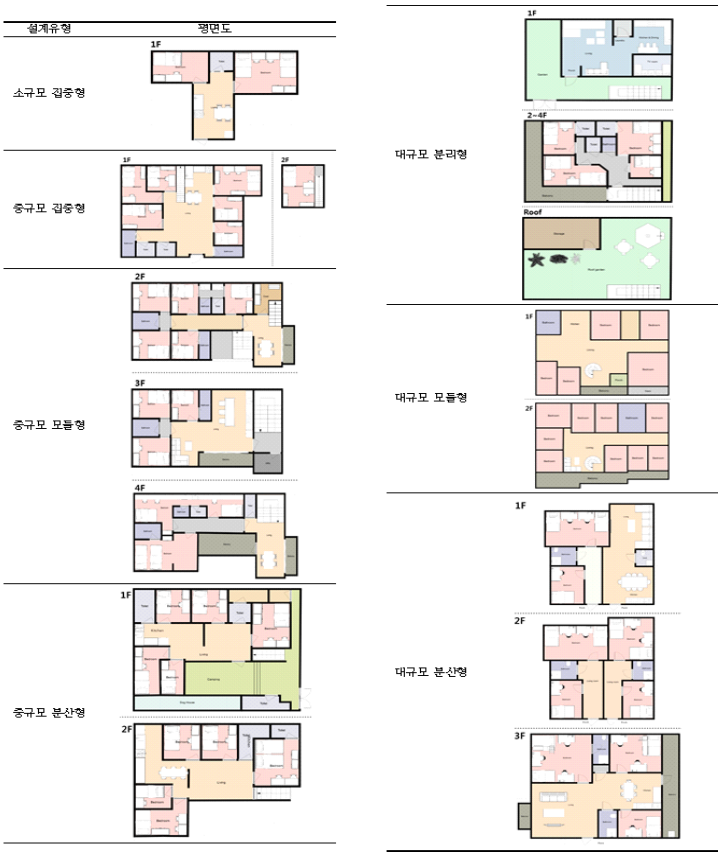


그림 30. 셰어하우스 설계 유형별 평면도 샘플

출처: 우영은 & 조기혁. (2018, p.95)

(나) 공유주택 설계 유형별 공간 만족도 분석

○ 1차 설문조사의 셰어하우스 유형이 공간 만족도에 미치는 영향을 분석(n=224)

– 만족도 조사는 모두 4점 척도로 점수가 높을수록 만족도가 높음

○ 주택의 면적, 유형, 시설, 인테리어를 아우르는 전체적인 측면에서 대규모 모듈형과 대규모 분산형이 가장 높은 점수를 받았으며, 소규모 집중형이 가장 낮은 만족도를 보임

- 이는 대규모 공유주거일수록 공유공간 자체의 크기가 늘어나며 모듈형과 분산형은 개인공간과 공유공간의 접근성이 좋기 때문임
- 주택유형은 대규모 유형이 현저히 높은 만족도를 보였는데, 이는 대규모 유형의 경우 건물 전체를 셰어하우스로 사용하는 경우가 많고 거주자들이 이를 선호하기 때문임
- 중규모일 경우엔 집중형이, 대규모일 경우엔 모듈형이 주택 전체적인 측면에서 가장 높은 만족도를 보임

표 20. 설계 유형별 공간 만족도

설계유형		셰어하우스 전반적 만족도				침실		거실		부엌	
		면적	건물 유형	시설	인테리어	면적	위치	면적	위치	면적	위치
소규모	집중형 (참조 유형)	2.69	2.85	2.77	2.77	2.85	3.08	3.31	3.54	3.00	2.92
중규모	집중형 (p-value)	**2.99 (0.08)**	3.01 (0.32)	3.01 (0.16)	**3.08 (0.07)**	**3.16 (0.07)**	3.35 (0.11)	3.16 (0.50)	3.21 (0.16)	3.10 (0.55)	3.18 (0.15)
	모듈형 (p-value)	**3.10 (0.03)**	2.80 (0.85)	3.00 (0.11)	2.90 (0.60)	2.80 (0.83)	**2.80 (0.07)**	3.10 (0.68)	**2.70 (0.08)**	3.00 (1.00)	2.70 (0.37)
	분산형 (p-value)	**3.05 (0.05)**	2.95 (0.62)	3.05 (0.16)	2.95 (0.30)	**3.15 (0.07)**	2.90 (0.21)	3.25 (0.88)	3.15 (0.27)	3.15 (0.54)	3.25 (0.16)
대규모	분리형 (p-value)	**3.10 (0.08)**	3.20 (0.11)	2.90 (0.60)	2.60 (0.48)	3.00 (0.39)	2.80 (0.17)	2.80 (0.31)	3.20 (0.48)	3.10 (0.63)	2.70 (0.37)
	모듈형 (p-value)	**3.13 (0.02)**	**3.15 (0.08)**	**3.15 (0.02)**	**3.13 (0.07)**	2.74 (0.64)	**3.49 (0.01)**	3.18 (0.73)	3.31 (0.50)	3.23 (0.43)	3.36 (0.12)
	분산형 (p-value)	**3.09 (0.01)**	**3.09 (0.09)**	**3.04 (0.09)**	**3.07 (0.08)**	2.64 (0.23)	3.15 (0.63)	3.62 (0.51)	3.93 (0.41)	3.05 (0.76)	**3.33 (0.02)**

출처: 우영은 & 조기혁. (2018, p.95)

- 침실 위치, 거실 위치, 부엌 위치의 경우 중규모 모듈형과 대규모 분리형이 가장 낮은 만족도를 보였으며, 이는 개인공간과 공용공간의 접근성이 낮기 때문임
- 중규모 모듈형의 경우 작은 공용공간은 공용공간으로 인식되지 않고 오히려 큰 공용공간과의 접근성을 떨어뜨리는 것으로 판단됨
- 반면 대규모 모듈형의 경우 작은 공용공간 또한 어느정도 면적이 크기 때문에 공용공간으로 인식되어 침실위치 만족도에서 가장 높은 만족도를 보임
- 거실과 부엌의 위치 측면에서 대규모 분산형이 가장 높은 만족도를 보임. 이는 대규모 분산형의 경우 기능적으로 독립 된 비교적 큰 면적의 공유공간에 대한 접근성이 좋기 때문임

○ 침실 면적의 경우 대규모 모듈형과 분산형이 가장 낮은 만족도를 보임

- 이는 한사람이 사용할 수 있는 개인공간의 크기가 두 유형에서 작기 때문임

○ 거실 면적 만족도는 대규모 분리형이 가장 낮음

– 이는 작은 공용공간들이 분포되어있지 않아 모든 사람들의 하나의 공용공간으로 모이기 때문임

○ 전반적으로 중규모에서는 모듈형 설계를 지양하고 대규모의 경우 분리형 대신 분산형 설계가 거주자의 만족도를 증가시킴

(다) 공유주택 설계 유형별 사회적 측면 만족도 분석

○ 1차 설문조사의 셰어하우스 유형이 사회적 측면과 정서적 측면에 미치는 영향 분석 (n=224)

– 설문조사는 4점척도로 점수가 높을수록 만족도 또는 애착심이 강함

표 21. 설계 유형별 사회적 측면 만족도

설계유형		프라이버시	하우스 메이트	외로움 해소	심리적 안정감	주거애착
소규모	집중형	2.69	3.31	3.31	3.08	3.14
중규모	집중형	2.84 (0.22)	3.13 (0.31)	3.16 (0.16)	3.06 (0.93)	2.98 (0.16)
	모듈형	**2.30** **(0.07)**	**3.00** **(0.07)**	3.10 (0.28)	3.10 (0.92)	**2.72** **(0.01)**
	분산형	2.75 (0.73)	**3.00** **(0.08)**	3.20 (0.32)	3.10 (0.90)	2.90 (0.13)
대규모	분리형	2.80 (0.65)	3.00 (0.21)	**2.80** **(0.01)**	3.00 (0.71)	**2.78** **(0.02)**
	모듈형	**3.18** **(0.01)**	3.35 (0.80)	3.10 (0.16)	3.10 (0.88)	2.96 (0.15)
	분산형	2.58 (0.50)	3.09 (0.17)	3.15 (0.16)	3.09 (0.93)	3.07 (0.59)

출처: 우영은 & 조기혁. (2018, p.97)

○ 사회적 측면과 정서적 측면에서 가장 높은 점수를 받은 유형은 대규모 모듈형으로 하우스메이트와의 친밀도 및 관계만족도가 높으면서 동시에 프라이버시 측면에서도 높은 만족도를 보이고 있음

– 이는 대규모 모듈형의 설계상 작은 공유공간에서의 잦은 소규모 모임이 가능하여 사회적 관계의 만족도를 높여주는 반면, 큰 공유공간과의 거리감으로 프라이버시가 좀 더 보호받는다고 느끼는 것으로 사료됨

– 또한 하우스메이트와의 친밀한 관계는 외로움 해소와 심리적 안정감에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 보임

○ 소규모 집중형의 경우 사회, 정서적 만족도에서 높은 점수를 받음

– 이는 작은 규모와 공용공간과의 접근성이 하우스메이트 관계형성에 긍정적인 영향을 미치고 이러한 관계가 정서에도 긍정적인 영향을 미치는 것으로 보임

○ 대규모 분리형은 사회, 정서적인 측면에서 낮은 만족도를 보임

- 이는 하나의 큰 공유공간을 많은 하우스메이트가 사용하게 되어 하우스메이트간의 관계형성에 부정적인 영향을 끼친것으로 사료됨

○ 거주지 애착심에 가장 높은 점수를 받은 유형은 소규모 집중형과 대규모 분산형임

- 하나의 기능적인 단위로서 작은 단위로의 공간분리가 거주지 애착심에 긍정적 영향을 준 것으로 판단됨

(라) 생활형실험실 거주자 행태 분석

○ 거주행태 분석실험의 경우 두 곳의 큰 공유공간 (부엌 및 Co-work space) 중 부엌에만 사용이 집중되고 Co-work space에서의 사용은 거의 없었지만, 아트레지던시의 경우 Co-work space의 이용도가 증가함

- 공간 기능의 불분명성이 거주자의 공간사용에 부정적인 영향을 미치는 것으로 사료됨
- 특히 여러사람이 공유하는 공간은 사전에 기능이 특정되지 않을 경우 거주자의 공간활용 의지가 떨어지는 것으로 생각됨
- 부엌은 세 개인공간과 연결되는 하나의 중심 공유공간으로 접근성이 높아 거주자의 공간점유율이 높았던 것으로 사료됨
- Co-work space는 부엌과 입체적으로 분리되어있고 개인공간과의 거리도 상대적으로 멀어서 거주자들의 공간사용에 미미함

○ 공유공간의 점유행태는 개인공간의 위치에 영향을 받음

(마) 공유주택 물리적 설계 요소 도출

○ 공간 만족도 분석, 사회적 측면 만족도 분석, 생활형 실험실 거주자 행태분석 결과를 바탕으로 공유주택의 물리적 설계 요소를 도출하면 다음과 같음

표 22. 공유주택 규모별 물리적 설계요소 도출

규모	물리적 설계요소
소규모	- 소규모 공유주택의 경우 규모상 대부분이 집중형이며 집중형 평면구조가 공간 구성상 가장 적합 - 소규모 집중형 공유주택은 사회적 관계형성과 정서적 측면에서 높은 만족도를 보이며, 사회적 관계나 정서적 만족을 원하는 관계지향형 수요자에게 알맞은 설계요소
중규모	- 중규모 공유주택 중 모듈형은 소규모 공유공간(전이공간)이 규모상 작게 형성되어 본래의 기능을 다하지 못하고 애매하고 불분명한 공간으로 분류되어 거주자의 공간사용에 부정적인 영향을 줌 - 사회적 측면을 고려할 때 중규모 공유주택 설계시 모듈형 설계를 지양
대규모	- 대규모 공유주택은 주택 전반적인 공간만족도 조사에서 높은 점수를 받음 - 이는 공유주택의 규모가 커짐에 따라 더 많은 공유공간을 공유할 수 있기 때문임 - 대규모 공유주택중 분리형은 개인공간과 공유공간이 분리됨에 따라 접근성이 떨어지고, 공유공간이 집중되어 공간사용의 밀도가 높아지고 면적에 대한 상대적인 만족도가 떨어짐 - 대규모 공유주택 모듈형의 경우 소규모 공유공간이 활용도가 높고, 사회적 관계형성과 정서적 측면에서의 만족도에 긍정적인 영향을 미침 - 대규모 공유주택의 경우, 분리형보다는 모듈형이나 분산형 설계가 적합함 - 대규모 공유주거는 규모특성상 집중형은 비효율적인 설계방식이며 사례를 찾아보기 힘듦

(4) 공유주택의 비물리적 설계 요소 도출

(가) 공유주택의 운영방식 유형화 작업

① 거주자 구성에 따른 유형화

○ 공유주택 운영방식은 거주자구성에 따라 건물이 남녀 공용인 경우, 남성전용 또는 여성전용 건물인 경우의 두 가지로 나뉨

② 입주자 모임에 따른 유형화

○ 공유주택의 입주자모임은 모임의 정기성에 따라 나뉨

- 정기적으로 입주자 모임이 있는 경우, 비정기적으로 모이거나 입주자 모임이 없는 경우의 두 가지 항목으로 유형화 됨
- 모임의 횟수는 유형에 상관없이 대부분 한달에 1-2번으로 나타나 추가적으로 유형화하지 않음

③ 공동체 생활 규약에 따른 유형화

○ 공유주택의 공동체 생활 규약의 생성방식에 따라 유형화됨

- 운영자가 생활규약을 만들거나 생활규약이 없는 경우, 입주자가 스스로 규약을 만들거나 규약을 만드는데 개입하는 방식의 두 항목으로 유형화 됨

④ 공동체 운영방식 유형화

○ 앞선 분류기준에 따라, 아래 표와 같이 공동체 운영방식을 각각 두 가지로 유형화하고 1차 설문조사의 유형별 거주자 수를 비교

표 23. 운영 유형별 응답자 수

운영유형		응답자		총 계	
		명	백분율	명	백분율
거주자 구성	남녀 공용	117	46.8%	250	100.0%
	남·여성 전용	133	53.2%		
생활규약 형성주체	운영자 단독	100	40.0%	250	100.0%
	거주자 개입	150	60.0%		
입주자 모임 유형	정기 모임	114	45.6%	250	100.0%
	비정기 모임	136	54.4%		

출처: 우영은 & 조기혁. (2018, p.96)

(나) 공유주택의 운영 유형별 사회적 만족도 분석

○ 1차 설문조사의 공유주택 운영 유형별 사회적 만족도 평균 t-test 분석 시행

- 만족도 조사는 4점척도로 점수가 높을수록 만족도가 높음

○ 3가지 운영특성 중 거주자 구성 특성은 공동생활 만족도와 프라이버시 만족도에 유의미하게 영향을 줌

- 남성 또는 여성전용 셰어하우스 유형이 남녀공용 셰어하우스 유형보다 공동생활 만족도와 프라이버시 만족도 평균이 유의미하게 큼

○ 운영특성 중 공동체 생활규약 형성 특성은 프라이버시 만족도와 하우스메이트 만족도, 외로움 해소, 정서적 안정감, 주거애착에 유의미하게 영향을 줌

- 운영자가 단독으로 공동체 생활규약을 형성하는 유형은 거주자가 개입해서 함께 공동체 생활규약을 형성하는 유형보다 프라이버시 만족도 평균이 유의미하게 큼
- 반면, 운영자가 단독으로 공동체 생활규약을 형성하는 유형은 거주자가 개입해서 함께 공동체 생활규약을 형성하는 유형보다 하우스메이트 만족도, 외로움 해소, 정서적 안정감, 주거애착의 대부분의 사회·정서적 측면에서는 만족도 평균이 유의미하게 낮음

○ 운영특성 중 입주자 모임 특성은 주거애착에 유의미한 영향을 주는 운영특성임

- 아래 정기적인 입주자 모임이 있는 유형이 정기적인 입주자 모임이 없는 유형보다 주거애착 평균이 유의미하게 낮은 것으로 나타남
- 정기적인 입주자 모임이 오히려 부담을 주어 주거애착에 부정적인 영향을 준 것이라 사료됨

표 24. 전체 거주자 운영유형별 평균 사회적만족도

문항	거주자 구성		생활규약 형성주체		입주자 모임 유형	
	남녀 공용	남성/여성 전용	운영자 단독	거주자 개입	정기	비정기
공동생활	**3.11 (0.00)**	**3.32 (0.00)**	3.22 (0.92)	3.23 (0.92)	3.19 (0.40)	3.25 (0.40)
프라이버시	**2.73 (0.03)**	**2.88 (0.03)**	**2.97 (0.00)**	**2.70 (0.00)**	2.82 (0.84)	2.80 (0.84)
하우스 메이트	3.09 (0.34)	3.15 (0.34)	**3.04 (0.06)**	**3.17 (0.06)**	3.11 (0.83)	3.13 (0.83)
외로움 해소	3.09 (0.36)	3.15 (0.36)	**3.01 (0.01)**	**3.19 (0.01)**	3.13 (0.75)	3.11 (0.75)
심리적 안정감	3.04 (0.26)	3.11 (0.26)	**3.01 (0.07)**	**3.13 (0.07)**	3.05 (0.42)	3.10 (0.42)
주거 애착	2.95 (0.53)	2.98 (0.53)	**2.90 (0.02)**	**3.02 (0.02)**	**2.86 (0.00)**	**3.06 (0.00)**
표본수	**117**	**133**	**100**	**150**	**114**	**136**

주: ()=p-value

출처: 우영은 & 조기혁. (2018, p.98)

○ 거주자 구성의 경우, 여성 거주자에게는 공동생활 만족도와 프라이버시 만족도에 유의미한 영향을 주었지만, 남성거주자에게는 어떠한 유의미한 영향도 주지 않음

- 이는 여성의 경우 여성 전용 셰어하우스에 거주 하는 것을 선호하는반면, 남성의 경우 거주자 구성에 대한 선호가 없기 때문임

○ 남성거주자의 경우 거주자 구성 특성에는 사회·정서적 측면에서 영향을 받지 않지만, 공동체 생활규약 형성 특성과 거주자 모임 특성에따라 사회·정서적 만족도가 전반적으로 유의미하게 달라지는 것으로 확인

- 공동체 생활규약 형성 특성은 남성거주자에게는 프라이버시 만족도와 하우스메이트 만족도, 외로움 해소, 정서적 안정감, 주거애착에 유의미하게 영향을 주었지만, 여성거주자에게는 프라이버시 만족도에만 유의미하게 영향을 줌
- 입주자 모임 특성의 경우, 정기적인 입주자 모임이 있는 남성 거주자보다 정기적인 입주자 모임이 없는 남성 거주자가 공동생활 만족도, 외로움 해소 및 정서적 안정감, 주거애착 평균이 유의미하게 높음

표 25. 남성 거주자 운영유형별 평균 사회적만족도

문항	거주자 구성		생활규약 형성주체		입주자 모임 유형	
	남녀 공용	남성 전용	운영자 단독	거주자 개입	정기	비정기
공동생활	3.13 (0.85)	3.11 (0.85)	3.09 (0.63)	3.15 (0.63)	**2.90** **(0.10)**	**3.18** **(0.10)**
프라이버시	2.63 (0.19)	2.84 (0.19)	**2.87** **(0.06)**	**2.58** **(0.06)**	2.80 (0.58)	2.69 (0.58)
하우스 메이트	3.07 (0.20)	2.89 (0.20)	**2.83** **(0.01)**	**3.15** **(0.01)**	2.90 (0.44)	3.03 (0.44)
외로움 해소	3.13 (0.46)	3.00 (0.46)	**2.83** **(0.00)**	**3.31** **(0.00)**	**2.80** **(0.10)**	**3.15** **(0.10)**
심리적 안정감	3.07 (0.79)	3.11 (0.79)	**2.96** **(0.10)**	**3.19** **(0.10)**	**2.60** **(0.00)**	**3.21** **(0.00)**
주거 애착	2.94 (0.70)	2.90 (0.70)	**2.79** **(0.02)**	**3.05** **(0.02)**	**2.58** **(0.00)**	**3.02** **(0.00)**
표본수	**30**	**19**	**23**	**26**	**10**	**39**

주: ()=p-value

출처: 우영은 & 조기혁. (2018, p.98)

표 26. 여성 거주자 운영유형별 평균 사회적만족도

문항	거주자 구성		생활규약 형성주체		입주자 모임 유형	
	남녀 공용	남성 전용	운영자 단독	거주자 개입	정기	비정기
공동생활	**3.10** **(0.00)**	**3.36** **(0.00)**	3.26 (0.82)	3.24 (0.82)	3.22 (0.46)	3.28 (0.46)
프라이버시	**2.76** **(0.10)**	**2.89** **(0.10)**	**3.00** **(0.00)**	**2.73** **(0.00)**	2.82 (0.71)	2.85 (0.71)
하우스 메이트	3.09 (0.20)	3.20 (0.20)	3.11 (0.40)	3.18 (0.40)	3.13 (0.65)	3.17 (0.65)
외로움 해소	3.07 (0.17)	3.18 (0.17)	3.06 (0.19)	3.17 (0.19)	3.17 (0.36)	3.09 (0.36)
심리적 안정감	3.03 (0.26)	3.11 (0.26)	3.03 (0.23)	3.11 (0.23)	3.10 (0.62)	3.06 (0.62)
주거 애착	2.96 (0.45)	3.00 (0.45)	2.93 (0.16)	3.01 (0.16)	**2.89** **(0.00)**	**3.08** **(0.00)**
표본수	**87**	**114**	**77**	**124**	**104**	**97**

주: ()=p-value

출처: 우영은 & 조기혁. (2018, p.98)

○ 여성거주자의 경우 남성거주자보다 거주자 구성 특성에 사회·정서적 측면에서 유의미하게 영향을 더 많이 받지만, 공동체 생활규약 형성 특성과 거주자 모임 특성에서는 상대적으로 민감하지 않은 것으로 확인됨

– 특히, 하우스메이트 만족도, 외로움 해소, 정서적 안정감 측면에서는 본 연구에서 구분한 운영유형에 영향을 받지 않는 것으로 나타남

○ 남성거주자와 여성거주자의 운영유형별 평균 공동생활 만족도 결과가 상이하므로 운영유형을 정할 때, 거주자의 성별을 고려할 필요가 있음

(다) 생활형 실험실 거주자 행태 분석

○ 생활형 실험실의 경우 피험자들을 외향적인 거주자 그룹 또는 내향적인 거주자 그룹에 배치하여 공용공간 점유행태나 공동생활 행태를 분석하고 거주자그룹의 분위기를 측정

- 외향성은 거주공간의 점유 행태에 영향을 미치지 않으나, 내향그룹이 외향그룹보다 집에 머무는 시간이 길고, 따라서 공유공간 체류시간도 김
- 외향그룹 6명과 내향그룹 6명의 Group atmosphere의 평균 값을 비교한 결과, 내향그룹의 평균이 외향그룹보다 12.5점 높았음

○ 의사결정 과제에서 거주자들의 의사소통과정에서의 갈등해결과 Group performance 측정

- Group atmosphere의 평균 값이 높은 그룹이 유의미하게 과제 갈등을 더 겪고, 의사결정 효율성이 더 높음

○ 아트레지던시의 경우 작업을 거주공간 내에서 하기 때문에 생활형 실험실 거주자보다 더 많은 시간을 홈메이트와 교류하고, Group atmosphere의 평균 값과 의사결정 효율성이 더 높음

(라) 공유주택 비물리적 설계 요소 도출

○ 앞의 결과를 바탕으로 공유주택의 비물리적 설계 요소를 도출하면 다음과 같음

표 27. 공유주택 거주자구성별 비물리적 설계요소 도출

규모	비물리적 설계요소
남성 또는 여성 전용 공유주택	- 남성전용 공유주택의 경우, 운영자 생활규칙형성은 개인의 프라이버시를 보호하고자 하는 수요자에게 알맞은 설계요소 - 남성전용 공유주택의 경우, 거주자 개입 생활규칙형성과 비정기 입주자모임은 사회적 관계나 정서적 만족을 원하는 관계지향형 수요자에게 알맞은 설계요소 - 여성전용 공유주택의 경우, 운영자 생활규칙형성은 개인의 프라이버시를 보호하고자 하는 수요자에게 알맞은 설계요소 - 여성전용 공유주택의 경우, 비정기 입주자모임은 사회적 관계나 정서적 만족을 원하는 관계지향형 수요자에게 알맞은 설계요소 - 남성과 달리 여성은 남녀공용 공유주택에 거주할 시 공동생활만족도와 프라이버시 만족도가 낮아짐 - 외향성은 셰어하우스 공간점유 행태에 영향을 미치지 않지만, 공유공간에 머무르는 시간은 홈메이트와의 관계형성에 긍정적인 영향을 줌 - 거주자들을 공유공간에 오래 머무게 할 수 있는 시설이나 프로그램 필요
남녀공용 공유주택	- 운영자 생활규칙형성은 개인의 프라이버시를 보호하고자 하는 수요자에게 알맞은 설계요소 - 거주자 개입 생활규칙형성과 비정기 입주자모임은 사회적 관계나 정서적 만족을 원하는 관계지향형 수요자에게 알맞은 설계요소

나. 미래형 공유주택 사업화 모델 개발

(1) 문헌검토 및 사례조사

(가) 공유주택 개념 및 유형에 관한 문헌 조사

① 변현미 & 한정원. (2015). 국내사례 분석을 통한 공유주거의 유형별 특성에 관한 연구.

○ 연구의 목적

- 우리나라의 주거문제를 해결하기 위한 새로운 대안주거로 나타나고 있는 다양한 형태의 공유 주거를 거주자의 특성을 중심으로 우선적으로 분류함
- 각각의 사례에 대해서, 물리적 환경 특성, 공유 공간 사용특성 및 사업 운영 방식 등을 분석하여 시사점을 찾는 것이 주목적임
- 이를 통해 개인주의화된 사회에서 소통하며 더불어 살도록 하는 한국적인 공유주거의 방향 제시

○ 이론적 배경 및 방법론

- 컬렉티브후스(Kollektivus)의 탄생: 1930년대 스웨덴의 급속한 도시화 및 산업화로 인해, 인구의 도시 집중화로 인한 열악한 주거환경 문제를 개선시키고자 건축가 S. 마르켈리우스가 고안함
- 보펠레스키버(Bofaellesskaber)1970년대 덴마크에서 유사한 주거형태가 나타남
- 코하우징(Co-housing)미국의 커더린 맥커먼과 찰스 듀렛 부부에 의하여 처음 용어가 정립되어짐
- 국내에 공급되고 있는 공유주택을 비혈연 1인가구가 모여 사는 ‘개인중심’ 공유주거와 가족단위로 이루어진 여러 세대가 공간을 공유하는 ‘가족중심’ 공유주거로 분류하여 사례 조사함
- ‘개인중심’ 공유주거에 활용된 사례: 우주, 보더리스하우스, 로프티하우스, 두레, 바다, 통의동집, 함께주택, 우동사, 공가
- ‘가족중심’ 공유주거에 활용된 사례: 구름정원사람들, 일오집, 이음채, 소행주

○ 연구 의의 및 결론

- 다양한 형태의 공유주거를 파악할 수 있었으며, 공유 공간 활용을 통한 공동체 의식의 함양이 가장 큰 의의임을 알 수 있었음
- 공유공간 활용으로 인한 공동체 의식의 회복이 기대되며, 이를 통하여 거주자의 삶의 질과 주거 환경개선에 중요한 역할을 할 수 있을 것으로 기대됨
- 민간주도의 개발 뿐만이 아니라, 지자체나 공공기관 차원에서의 공유주거를 효과적으로 뒷받침 할 수 있는 제도적 지원이 필요할 것으로 사료됨

② 나성은 & 박창배. (2016). 공유주거를 위한 셰어하우스 다양성에 관한 연구.

○ 연구의 목적

- 1인가구 증가에 따른 주거 문제에 대응하기 위하여, 일본에서 생겨나고 있는 다양한 테마를 갖춘 셰어하우스의 특성에 대해 분석하고자 함
- 이를 통해, 현재 주거문제에 효과적으로 대응할 수 있는 테마형 셰어하우스의 개발과 계획방 안을 제안하고자 함

○ 이론적 배경 및 방법론

- 일본 사회에서의 셰어하우스의 의미 확장
- 집이라는 매개체를 통해, 전혀 다른 사람과 정보 및 인적네트워크를 공유할 수 있는 사회적 부가가치 창출의 장으로 주목받게 됨

○ 일본 테마형 셰어하우스 사례분석

- 장애인과 비장애인의 mix형 (지적 장애인과 비장애인이 함께 사는 셰어하우스)
- 미혼모를 위한 셰어하우스 (육아도 일도 즐겁게 양립하는 미혼모 전용 셰어하우스)
- 텃밭이 딸린 셰어하우스 (텃밭을 공동으로 가꾸는 셰어하우스)

○ 연구 의의 및 결론

- 셰어하우스를 선택하는 주된 수요가 상대적으로 주거비가 저렴하다는 점에서 벗어나, 사람과 사람 사이의 유대감과 거주 환경 향상을 위한 수요로 변하였음

③ 지예진 & 신화경. (2017). 청년 1인 가구를 위한 공유주택의 특성에 관한 연구.

○ 연구의 목적

- 청년 1인가구를 중심으로 공급되고 있는 국내의 공유주택 사례를 조사하고, 공간적인 특징, 사업운영 및 관리 방식, 커뮤니티 활동프로그램 등의 특성들을 분석하고자 함
- 청년 1인 가구의 주거 문제를 해결하는 수단을 넘어서, 지역사회 내에서 하나의 작은 커뮤니티 단위의 지역재생 거점으로써 공유주택이 가지는 의미와 역할을 조명하고자 함

○ 이론적 배경 및 방법론

- 공유주택에 대한 보편적 정의는 여러 사람이 한 집에서 살며, 개인적인 침실 사용과 거실, 화장실, 욕실 등에 대한 공유 공간들은 함께 사용하는 주거 방식으로써, 주거 공간 활용을 효율적으로 할 수 있는 주택을 의미함
- 공유주택 사례 5개(통의동집, 쉐어어스 에벤에셀, 공가 8호점, 우동사, 달팽이집 2호점)를 대상으로 공유주택의 공급목적, 사업 운영 및 관리 방식, 커뮤니티 활동프로그램 특성을 파악함

○ 연구 의의 및 결론

- 공유주택의 공간적 특징: 거실을 중심으로 하는 기존 주택의 구조 형태를 유지하고 있어, 커뮤니티 공간은 종류가 다양하지 않음. 배치방식은 주로 거실은 중심으로 하여 방들이 배치된 중앙 밀집형
- 공유주택의 운영 및 관리방식: 계약기간의 경우, 주거이동성이 높은 1인 가구의 특성을 고려하여 최소 6개월 단위로 계약이 이루어지고 있음. 입주자 관리는 공유주택 내 규칙 및 갈등해소 등 공동생활의 이해를 돕는 교육 및 워크샵을 진행함
- 공유주택의 커뮤니티 활동 프로그램: 입주자모임, 공동식사, 외부활동 등 다양한 활동들이 이루어지고 있으며, 거주자간 커뮤니티 뿐 만 아니라 지역주민과의 커뮤니티로 확대되고 있음

④ Tummers, L. (2016). The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research.

○ 연구의 목적

- 최근 유럽에서의 공유주택 연구에 대해 검토하고 공유주택에 대한 여러 개념을 이해당사자 또는 학계의 관점에서 분석함

○ 이론적 배경 및 방법론

- 공유주택의 관한 기존 연구는 크게 실증 연구, 사회적 변화, 커뮤니티 설계, 근린 개발, 떠오르는 주제 등으로 분류할 수 있음
- 하지만, 공유주택에 대한 전체적인 양 또는 성과에 관한 정량적인 연구는 부족한 실정
- 이러한 공유주택의 정량적 연구가 부족한 이유는 공유주택에 대한 명확한 정의가 부족해서 이기도 함. 따라서, 본 연구는 2011부터 2014년 7월까지 발표된 공유주택 관련 세미나, 회의, 학회 자료 및 학술 논문을 리뷰하여 공유주택을 개념화하고, 앞으로의 공유주택 관련 연구가 나아가야할 방향을 제시함

○ 연구 의의 및 결론

- 공유주택에 대한 명확한 이해가 필요함
- 공유주택에 대한 정량적인 연구가 진행 된다면 여러 유럽의 도시들이 처한 사회적 결합이나 커뮤니티 생성에 대한 뒷받침이 될 수 있을 것임

(나) 공유주택 계획 특성에 관한 문헌 조사

① 김도연. (2015). 공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안연구.

○ 연구의 목적

- 1인 가구의 지속적인 주거 문제와 더불어 공유에 대한 사회적 인식의 확산에 따라, 새로운 주거 유형인 공유주택이 떠오르고 있음
- 공유주택의 질적 보급을 위한 기준 설정에 초점을 맞추어 국외의 제도적 특성을 검토 및 분석 하여 국내 공유주택으로의 도입을 위한 시사점을 제안

○ 이론적 배경 및 방법론

- 공유주택이 활성화되기 위해서는 건전하고 적절한 주거환경을 유지할 수 있어야 하며, 공유주택에 대한 명확한 정의와 기준의 마련이 필요함
- 공유주택은 1인 가구가 주 이용자가 되며, 개인의 프라이버시가 최대한 보장되며 거주자간의 교류활성화 및 주거비 절감을 기본목적으로 함
- 국내외 공유주택 사례 조사를 통하여 경향을 파악하고 개별공간의 범위, 공동생활 참여형태, 사업 운영 및 관리방법 등에 대해 구분함
- 또한, 공유주택과 관련된 주택법 및 최저주거기준 마련현황을 중심으로 국내외 사례들을 비교하며 국내 공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안에 대한 시사점을 제시함

○ 연구 의의 및 결론

- 공유주택을 다가구형 공유주택과 기숙사형 공유주택으로 구분할 수 있음. 다가구형 공유주택의 경우, 두레주택, 다가구형 희망하우징과 같은 타입으로 볼 수 있음
- 공유시설에 대한 시설기준 및 면적기준이 필요함
- 소규모 공유주택의 정의로 기존주택을 활용하여, 세대내 공유형 주택구조로 변경가능하기 때문에 세부 기준은 필요하지 않으나 채광 및 환기 기준 등이 필요함
- 중규모 공유주택의 정의로 고시원과 기숙사와 유사한 형태, 법규상으로 준주택 시설로 양성화하여 설치기준 및 거주기준을 강화하여 제시되어야 함
- 올바른 보급을 위해서는 준주택으로서 용도를 명확히 분류하는 것이 필요함

② 김성규, 장환진, & 김경배. (2016). 한국과 일본의 도심형 셰어하우스 계획특성 비교 연구.

○ 연구의 목적

- 1인가구의 지속적 증가 및 주택 자가 소유에 대한 사회적인 인식 변화에 따라서 셰어하우스에 대한 수요가 증가할 것으로 예상되지만, 관련된 연구는 활발히 진행되지 않았음
- 한국과 일본의 ‘도심형 셰어하우스’와 건축적 계획 특성을 중심으로 비교하여 시사점을 도출하고자 함
- 커뮤니티의 형성과 거주자의 교류의 중심적 기능을 하는 공용공간의 공간계획 특성을 중심으로 비교 분석함

○ 이론적 배경 및 방법론

- ‘도심형 셰어하우스’는 도심 내 교통이 편리하고 문화 및 상업시설이 인접하여 우수한 입지적 조건을 갖춤. 개별 침실 공간과 함께 공유하는 공용공간으로 구성된 공동주택임
- 한국과 일본 각각 5개의 도심형 셰어하우스들이 갖는 공용공간의 공간특성 분석 진행
- 공간구문론의 분석요소 중 ‘연결도’와 ‘공간 깊이’ 및 ‘통합도’를 통해 공간특성을 분석함
- ‘연결도’가 높다는 것은 동선들이 만나는 중심적 공간을 의미하게 되며, ‘공간 깊이’는 한 공간 에서 특정 공간으로 이동하기 위해 거쳐 가는 공간으로써의 역할을 하는지에 대한 것이고, ‘통합도’는 특정 공간과 전체 평면의 관계성을 파악하여 위상학적 중심성을 파악하는 것임

○ 연구 의의 및 결론

- 기본적으로 셰어하우스는 소규모 주택의 형태를 띄고 있기에, 다양한 공간유형을 갖기 어려움. 따라서, 라운지를 중심으로 평면 계획이 이루어지고 있었음
- 한국의 경우 라운지를 중심으로 하는 평면적 계획 특성이 더 뚜렷하였음. 일본은 도심의 숙박 시설 및 의료시설을 리모델링하는 반면, 한국은 기존 주택을 주로 리모델링을 하는 데에서 오는 차이가 큰 것으로 판단됨
- 한국은 공용공간들이 유사한 공간깊이를 갖고 있는 반면에, 일본은 공간의 성격에 따라 공용 공간 계획에서 차이를 보였음

(다) 공유주택 주거인식에 관한 문헌 조사

① 윤소연 & 최재필. (2014). 커뮤니티를 통한 공유주거의 장소애착 형성에 관한 연구.

○ 연구의 목적

- 단기 거주 생활을 빈번하게 하는 청년 인구들의 문제점은 거주지에 대한 장소애착이 낮다는 점임
- 커뮤니티의 특성이 강조된 공유주거를 분석하여, 공유주거의 커뮤니티 특성이 장소애착 형성에 밀접한 관련이 있는지를 파악하고자 함

○ 이론적 배경 및 방법론

- 장소애착은 사람과 장소 간의 긴밀한 유대이며, 물리적인 기능을 넘어서서 사람의 심리적인감정이 장소에 반영됨을 의미함
- Raymond, Brown, Weber는 개인적 측면(Personal Context), 커뮤니티 측면(Community Context), 자연환경 측면(Natural Environmental Context)을 고려하여 장소애착을 측정해야 한다고 주장함

- 장소정체성과 장소의존성, 사회적 유대감, 공간이 위치한 자연환경으로부터 얻는 유대감 등을 분석할 필요가 있음
- 공유주택는 여러 1인 가구가 함께 모여 커뮤니티를 형성하며, 교류 활동을 통해 나타나는 유대감과 그에 따른 장소애착 가능성이 있음
- 본 연구는 관련 문헌 연구를 통해 공유주거의 커뮤니티와 장소애착과의 관련성에 대한 이론적 고찰을 하고자 함

○ 연구 의의 및 결론

- 공유주거의 장소애착 형성 요인을 커뮤니티를 통한 물리적인 측면, 활동적인 측면, 그리고 심리적인 측면에서 발견할 수 있었음
- 공유주거와 장소애착을 연결하는 가장 큰 개념은 커뮤니티이며, 공유주거에서 강조되는 커뮤니티의 물리적, 활동적, 심리적인 효과가 장소애착 형성에 영향을 미치고 있음

② 김민재 & 최정민. (2015). 대학생 주거유형별 타인과의 동거에 대한 주의식.

○ 연구의 목적

- 높은 비중의 대학생들이 타인과 주거를 공유하며 함께 생활하고 있는 상황임
- 특히, 주거 공유의 한 형태로 셰어하우스가 최근 각광을 받고 있으며, 점점 주거공유의 형태는 늘어날 전망임
- 그러나, 주거공유에서 필연적으로 발생하는 크고 작은 마찰들이 있으며, 이를 최소화하기 위해서는 대학생들의 타인과의 공유주거에 대한 주의식과 마찰과의 상호관계에 대한 이해가 필요함
- 이에 본 연구는 주거유형별로 타인과의 거주에 대해서 나타나는 주의식 등의 차이점을 도출하고자함

○ 이론적 배경 및 방법론

- 주의식이란 특정 개인의 고유한 특성과 주거 경험을 통해 형성된 잠재적이며 정신적인 기반을 의미함. 또한, 주거에 대한 가치관과 태도를 포함하는 개념으로써, 주거의사결정 및 주거행위에 영향을 미치는 중요한 요인으로 작용함
- 주택 유형에 따라서 다르게 나타나는 주거공유 경험을 통해 서로 다른 주의식이 형성될 것임
- 이에 따라, 총 50명의 공유주거를 하고 있는 대학생을 대상으로 인터뷰를 진행하였으며, 셰어하우스, 하숙, 고시원, 기숙사, 자취 등 다른 공유주거 유형에 따라 주의식이 어떻게 다르게 형성이 되는지에 대해 분석함

○ 연구 의의 및 결론

- 다른 공유 주거 유형에 따라 대학생들의 주의식은 차이를 보였음. 고시원의 경우, 가장 낮은 친밀도와 가장 적은 소통 및 교류를 보였음. 자취의 경우는 친밀도는 높으나 분쟁의 여지가 가장 높은 것으로 드러남
- 경제 및 생활측면이 주거 선택의 이유로 이어지는 경우가 가장 컸음
- 관계적 측면에서는 룸쉐어와 하우스쉐어의 차이점이 크게 나타났음
- 성별에 따라서도 주거의식에 대한 차이가 분명하였음. 여학생들은 상대적으로 공유에 대해 예민하며 분쟁의 빈도가 높았으나 친밀도는 높았음. 고시원에서 살더라도 친밀한 케이스가 발견되었음. 반면에, 남학생의 경우에는 공유에 대해 상대적으로 둔감했으며 분쟁의 빈도가 낮고 친밀도 또한 낮았음
- 타인과의 거주 공간 공유에 대한 대학생들의 반응은 대체로 긍정적임

③ 신은정 & 유선종. (2016). 셰어하우스의 임대료 결정요인 분석.

○ 연구의 목적

- 1인 가구의 주거 형태로 떠오르고 있는 셰어하우스의 임대료 결정요인에 대하여 분석하고자하였으며, 셰어하우스 거주 요인에 대해 고찰하는 것이 주 목적

○ 이론적 배경 및 방법론

- 1인가구는 도심 및 주요 부도심 입지경향이 높고, 역세권, 대학가 등 입지적 요인이 중요하게 작용함을 알 수 있었음. 그러나 이러한 공간 분포특징은 연령대에 따라서도 차이가 나타남
- 1인가구의 전반적인 주거 선호요인은 경제성, 편리성, 안정성, 쾌적성임
- 도시형생활주택의 임대료에 영향을 미치는 중요한 요인은 전용면적, 개별공시지가, 풀옵션 여부, 위탁관리, 지하철역까지의 거리, 용도지역인 것으로 파악됨
- 셰어하우스 주거 만족도에 대해서는 많은 연구가 진행되어왔지만, 실제 임대료에 어떻게 영향을 미치는 지에 대해 분석한 연구는 없었음
- 헤도닉 모형을 통한 특성가격 함수 모형을 사용 (1인가구 및 1인가구가 많이 거주하는 도시형생활주택에 대한 연구와 셰어하우스에 대한 선행연구를 참고하여 주택의 특성변수에 셰어하우스의 특징을 반영하는 방법으로 연구모형을 설계하였음)

표 28. 헤도닉 모형 변수 구성

변수 특성	변수명
입지 특성	서울특별시 25개 구
	지하철직선거리(m)
	버스직선거리(m)
	공원직선거리(m)
부동산 특성	주택구분 (아파트, 다세대연립, 단독주택, 오피스텔 등)
	전용면적(㎡)
	욕실개수
	건축연도
셰어하우스 특성	전체거주인원
	관리주체 동반거주 여부
	셰어하우스내 커뮤니티 활동 여부
	계약유형 (단기/월세/전세/기타…)
	이층침대 여부
	풀옵션 여부
	고급인테리어 여부
	룸사용 유형 (1인실, 2인실, 3인실, 4인실이상)
임대료	보증금 (만원)
	월세 (만원)
	관리비 (만원)
	기타비용 (만원)

출처: 신은정 & 유선종. (2016, p.126)

○ 연구 의의 및 결론

- 셰어하우스의 임대료 결정 요인을 정량적으로 분석하였고 특성요인의 영향력을 고찰하고자 하였음
- ‘룸사용유형’과 ‘관리주체거주더미’는 월 비용합계(임대료)에 음(-)의 영향 요인으로 파악됨
- ‘강남마포더미’, ‘EV더미’, ‘욕실개수’, ‘외국인거주더미’변수가 월 비용합계(임대료)에 유의한 양(+)의 영향요인으로 나타났음
- 반면, ‘커뮤니티활동더미’변수가 임대료에 미치는 영향이 유의하지 않은 것으로 나타남

④ 이미숙 & 서귀숙. (2017). 홈셰어 사례를 통한 고령자-대학생의 주거 공동생활 관계.

○ 연구 목적

- 홈셰어는 비혈연인 조부모 세대와 손자녀가 임대인-임차인 관계로 한 주택을 공유하는 특징을 가짐. 이에 따라, 일상생활에서의 교류활동 특성이 기존 다른 공동주택과는 다른 양상을 가질 것으로 생각됨

- 그러나 본 프로그램이 5년 동안 시행되어 왔지만, 아직까지 실제 입주자에 대한 연구는 이루어지고 있지 않음
- 홈셰어 참여 고령자와 대학생의 주거공동생활에서 나타나고 있는 내면적, 외면적 교류관계를 조사하고, 홈셰어 각 세대 간에 어떠한 차이가 나타나고 있는지 조사 및 분석

○ 이론적 배경 및 방법론

- 홈셰어 거주자 간 대화 및 교류를 통한 정서적 유대관계(내면적 교류 관계)의 여부를 파악함
- 주거비 및 생활비품 구입비에 대한 경제적 지원, 일상생활활동을 통한 교류, 대학생 입주자의 고령자 돌봄 활동 등에 대한 전반적인 외면적 교류관계를 파악함
- 홈셰어 프로그램에 참여하고 있는 5가구의 고령자와 6명의 대학생을 대상으로 한 심층 인터뷰를 진행함

○ 연구 의의 및 결론

- 홈셰어에 참여하는 고령자는 독거, 무직인 여성이 주를 이루고 있었음. 자녀 분가 등 가족의 축소로 인한 주거공간 내 빈 공간 발생을 공유공간으로 전환하여 사회경제적 가치를 창출하는 공간으로 활용함
- 고령자와 대학생 사이에 내면적 교류관계가 있음. 고령자는 대학생이 빈 공간을 점유하는 것에서 오는 안정감이 크다고 느꼈고, 대학생은 고령자와 함께 생활하기 위한 바른 생활을 유지하는 것에 대해 노력하는 모습을 보였음. 또한, 고령자와 대학생 사이의 정보적 교류도 나타남
- 고령자-대학생간 내면적 교류관계 유지에 대한 노력은 자연스럽게 신뢰를 형성하게 되며, 홈 셰어를 지속가능하게 함. 나아가, 세대 간의 유대를 홈셰어를 통하여 유도함으로써 사회적 문제인 세대 간 갈등을 해소할 수 있는 대안으로 활용될 수 있을 것임
- 참여자간 외면적 교류는 경제적 지원과 돌봄 활동 및 일상생활활동 교류를 통해 이루어지고 있었음. 고령자는 빈 공간 활용을 통한 경제적 수입 창출, 대학생은 저렴한 주거비 확보, 생활비품 지원 등에 대한 경제적 이득을 취할 수 있었음

⑤ 김진경 & 정석. (2017). 공동체주택에서 사는 것은 경제적인가: 소행주 거주자들의 주택 구입비용과 생활비용 분석을 중심으로.

○ 연구의 목적

- 공동체주택에 대한 논의가 활발해지고 있으나, 관련 연구들은 해외사례에 대한 파악 혹은 만족도 조사 같은 연구가 주를 이루고 있음. 실질적으로 주거비용 절감 효과를 가지고 있는지에 대한 연구는 이루어지지 않고 있음
- 공동체주택 거주가 주는 경제적 가치 중에 비용 절감 측면에 초점을 맞추어 실질적인 공동체 주택 거주의 가치를 파악하고자 함

○ 이론적 배경 및 방법론

- 본 연구는 관련 문헌고찰, 설문조사 및 심층인터뷰로 진행되었음. 설문조사 및 심층인터뷰는 서울시 소재 공동체주택 중 가장 대표적인 사례인 소행주 거주자들을 중심으로 이루어졌음
- McCarnant & Durrett (1994)는 '개발에 대한 주민참여', '공동체의식을 촉진시키는 설계','주거를 보완하는 공동생활공간', '주민에 의한 관리'의 네 가지 특징으로 코하우징을 정의함

○ 연구 의의 및 결론

- 공동체 주택의 구입비용이 연립/다세대 주택의 구입비용보다 다소 비싼 것을 알 수 있음. 그러나 공용면적은 더 크며, 소행주 사례의 개별공시지가가 비교사례보다 더 저렴
- 이전 주택구입비용과의 비교를 통해, 점유형태가 변하지 않은 경우에는 오히려 주택구입비용이 줄어들어, 전체적으로 주택의 구입비용은 이전과 비교하여 같거나 줄어 듦
- 공동체주택에서의 거주가 가지는 경제적 편익을 확인할 수 있었음

⑥ 장용준 & 유석연. (2017). 공공주도형 공동체주택의 주거만족도 연구 - 서울시 사례를 중심으로.

○ 연구의 목적

- 기존의 공동체주택에 관한 연구들은 건축형태나 주택공급방식 및 이에 대한 공공의 지원방안 제안 등과 같이 공급자적 입장에 따라 연구되어 옴
- 거주자 관점에서도 연구가 진행되어 공동체 주택을 활성화할 수 있어야 함
- 따라서, 본 연구는 서울시 공동체주택 거주자 주거만족도를 분석함으로써 공공주도로 시행된 공동체주택의 취지와 실제 주거만족도의 차이점을 도찰하고자 함

○ 이론적 배경 및 방법론

- 공동체 주택을 시민들이 함께 거주하면서 공동으로 생활문제를 해결하는 주거모델로서, 공동체 형성을 위한 커뮤니티 공간을 갖춘 주택으로 정의할 수 있음
- 공공주도형 공동체주택의 거주자를 대상으로 설문조사와 심층인터뷰를 진행하였으며, 주거만족도를 분석할 수 있었음. 또한, 주택별 비교분석을 통해 주거만족도 영향요인에 대해 파악할 수 있었음

○ 연구 의의 및 결론

- 공공주도형 공동체주택의 입주자들은 저렴한 가격에 주택을 공급받을 수 있다는 점에 가장 만 족하고 있으며, 이는 기존 임대주택의 입주 계기와 다르지 않음을 확인할 수 있었음. 하지만 입주 후 발생하는 다양한 비용이 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났음

- 공공주도형 공동체주택 중 공공임대형에 비해 코디네이터가 참여한 민관 협력형에서 공동체 활 동이 더욱 원활하여 이에 대한 만족도가 높음
- 입주자 특성에 적합한 공동 공간 및 개별 주거공간의 조성은 입주 후 주거만족도에 큰 영향을 미치는 것으로 나타났음

⑦ Bricocoli, M., & Sabatinelli, S. (2016). House sharing amongst young adults inthe context of mediterranean welfare: the case of Milan.

○ 연구의 목적

- 청년 주거 문제의 해결책으로 많은 청년들이 셰어하우스에서 거주하는 것을 선택하는 추세이며, 본 연구에서는 밀라노에서 청년 세대가 셰어하우스에서 거주하면서 겪는 여러 문제에 대해 분석함

○ 이론적 배경 및 방법론

- 이탈리아에서 청년 주거 문제는 주요 의제에서 벗어나 있으며 주거 복지가 청년 주거 수요에 미치지 못하는 실정임
- 청년세대는 주로 경제적 이유 때문에 주택을 공유하는 것으로 나타남
- 실제 공유주거를 경험하고 있는 청년 세 명을 대상으로 인터뷰를 진행하였음

○ 연구 의의 및 결론

- 셰어하우스에 대한 경험이 다양한데 주로 모르는 사람과 거주하는 경우에는 불만족하였고, 아는 사람과 거주하면 전반적으로 만족하는 것으로 나타남
- 청년 세대의 공유주택을 지원해주는 민간 임대 영역의 제도적 개선이 필요함

⑧ Kenyon, E. & Heath, S. (2001). Choosing This Life: Narratives of Choice amongst House Sharers.

○ 연구의 목적

- 경제적 이유 때문에 셰어하우스에 거주한다는 인식 말고도 다른 이유로 셰어하우스에 거주하는 부유한 청년이 있는 것으로 파악됨. 이에 따라, 여러 셰어하우스 거주자들의 경험에 대해 조사 및 분석

○ 이론적 배경 및 방법론

- 본 연구는 셰어하우스에 거주하는 부유한 거주민을 조사하여 경제적 요인 이외의 주거 선택 요인을 파악하고자 하였음
- 이들은 셰어하우스 거주를 지나가는 거주 형태로 인식하고 있으며, 대부분이 라이프스타일과 주거 수요가 변화할 때까지 셰어하우스에 살 것이라고 대답함

– 셰어하우스 거주 요인은 물론 크게 경제적 이유 때문이기도 하지만 주거 품질, 친구, 사생활, 동료와의 거주 욕구 등의 요인에도 영향을 받음

– 부유한 셰어하우스 거주자는 현재의 셰어하우스 생활은 미래에는 다를 수 있으나 현재에 가장 적합한 거주 형태로 인식하고 있음

○ 연구 의의 및 결론

– 셰어하우스에 대한 다른 수요와 인식이 존재함

(라) 공유주택 공급 현황

○ 2018년 01월 기준 셰어하우스 플랫폼 컴앤스테이(https://www.thecomenstay.com/) 셰어킴(https://www.sharekim.com) 및 사회주택협회에 등록된 업체(게스트하우스 제외) 중 서울시에 지점을 운영하는 공유주택에 대한 현황 분석

○ 각 업체 정보는 사회주택협회, 해당 업체 및 셰어하우스 플랫폼 홈페이지에서 수집

○ 2018년 01월 기준 서울시에 93개 이상의 업체가 공유주택 운영 중

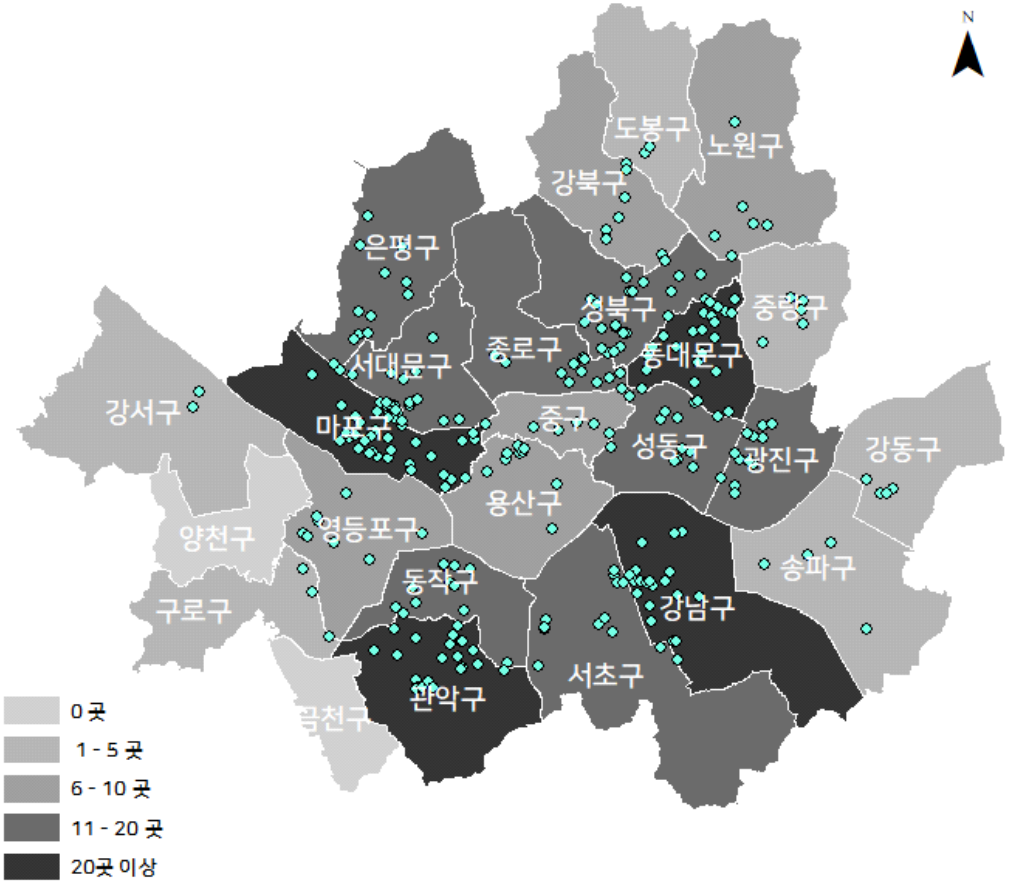


그림 31. 서울시 셰어하우스 위치 및 밀도

- 서울시에 총 355호, 1,682실 이상이 공급되고 있음
- 마포구, 관악구, 동대문구, 강남구, 서대문구 순으로 셰어하우스가 분포하고 있음
- 한 지점당 평균적으로 4.7개의 방이 있으며 7.5명이 거주하고 있음
- 평균 임대료는 41만원 내외

(마) 공유주택 사업 방식

① 개요

○ 공유주택은 크게 수익형과 비수익형(사회주택형)으로 구분할 수 있음
- 수익형: 공공의 지원 없이 민간사업자가 운영
- 비수익형(사회주택형): 서울시, 공공의 재정지원을 받는 민간사업자가 운영

② 수익형 공유주택

○ 수익형 공유주택은 전대방식, 위탁운영방식, 직접운영방식으로 나눌 수 있음

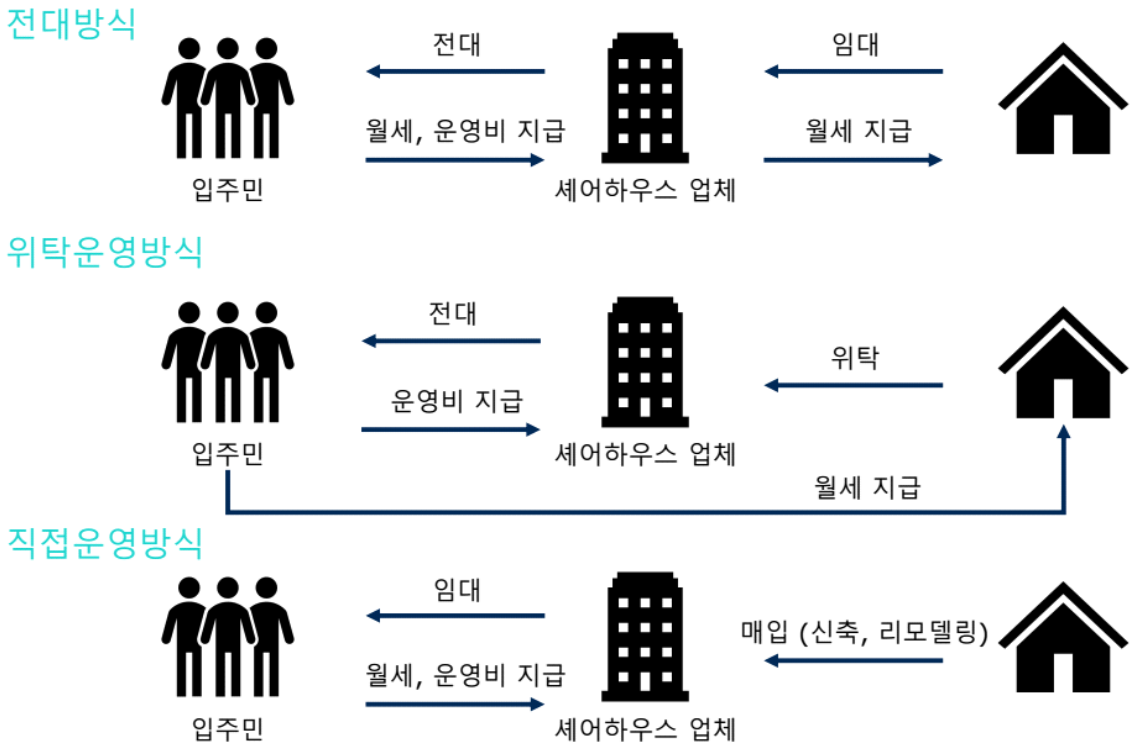


그림 32. 수익형 공유주택 사업 방식

○ 전대방식

- 셰어하우스 업체가 집주인으로부터 집을 임대하여 입주민에게 다시 전대하는 방식
- 입주민은 셰어하우스 업체에게 월세, 운영비를 지급하고 셰어하우스 업체는 집주인에게 월세(집주인과의 임대차 계약상 월세)를 지급해 주는 방식
- 집주인은 공실 유무에 관계없이 계약기간 동안 안정적인 고정수입을 확보할 수 있음

○ 위탁운영(중개)방식

- 집주인과 셰어하우스 업체가 위탁계약 또는 중개계약을 체결하고 셰어하우스 업체는 입주자와 집주인 사이를 중개해주는 방식
- 집주인은 세입자의 월세 중 운영비 또는 수수료를 제외한 금액을 지급받음
- 공실 부담을 집주인이 부담하는 방식

○ 직접운영방식

- 셰어하우스 업체가 직접 집을 매입 또는 신축하여 셰어하우스를 운영하는 방식
- 초기 투자비용이 많이 드는 단점이 있음

③ 비수익형(사회주택형) 공유주택

○ 사회주택

- 민・관・시민사회가 협력하여 공급하는 주택(PSPP, Public-Social-Private Partnership)
- 『서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례』에 따르면 사회경제적 약자를 대상으로 주거 관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택
- 서울시에서는 사회 주택 공급을 위해 토지임대부 사회주택, 리모델링형 사회주택, 빈집 리모델링 사회주택과 같은 지원 제도를 갖추고 있음

○ 비수익형(사회주택형) 공유주택

- 정부, 사회투자기금 등으로부터 리모델링비 또는 사업 자금을 지원 또는 대출 받아 건물을 매입(또는 임대)하여 셰어하우스를 운영하는 방식
- 공공의 재원을 받는 대신 시세 80% 수준의 임대료로 공급함에 따라 수익형 공유주택보다 저렴
- 몇몇 정부 지원 사업은 입주민 선정 및 입주 기간에 제한을 두어 입주민 선정에 제약이 따름

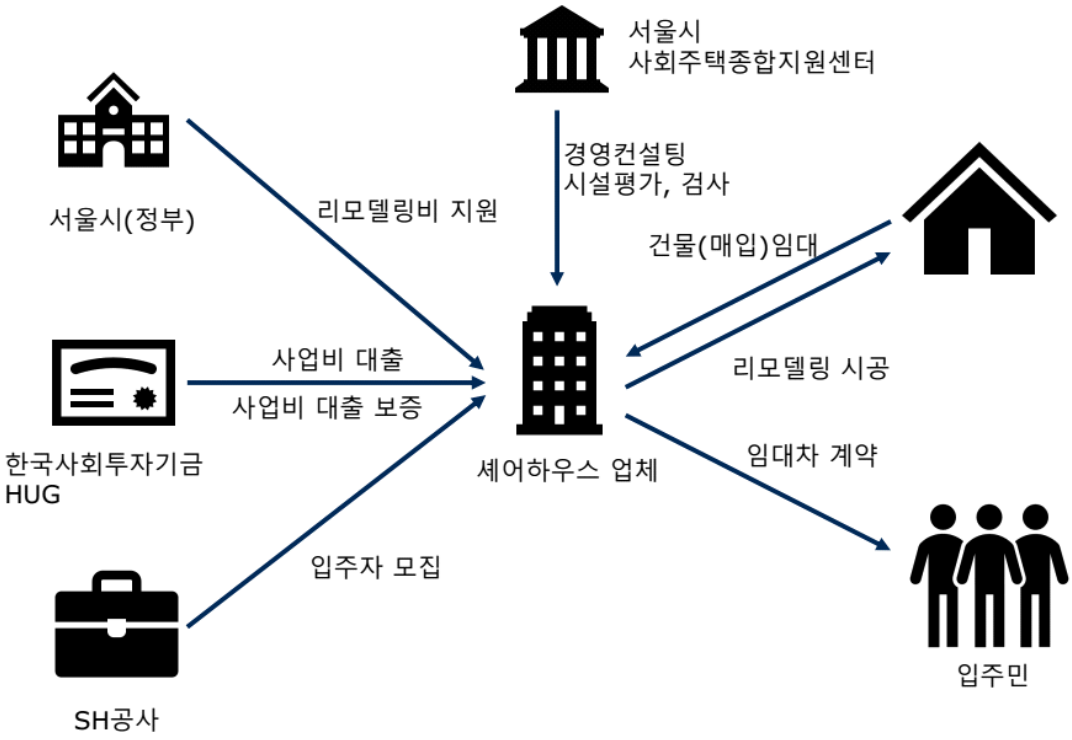


그림 33. 비수익형(사회주택형) 공유주택 사업 방식

(사) 공유주택 사례

① 우주

○ 특징

– 국내 최대 셰어하우스 업체로 2017년 10월 기준 52개 셰어하우스를 운영 중

– 각 지점마다 캠핑, 영화, 요리 등의 입주자가 관심의 가능성이 있는 테마를 설정해 그에 맞는 입주자를 선발

– 관심사를 바탕으로 입주민을 선정하여 커뮤니티 활동을 장려하고 있으며, 다양한 업체와의 제휴로 입주민에게 많은 혜택을 제공하고 있음

○ 사업 방식

– 수익형 셰어하우스로 주로 위탁운영방식으로 운영되고 있음

– 리모델링 비용은 집주인이 부담하고 있음

○ 공급 현황

– 2017년 10월 기준으로 52개 지점이 운영 중이며 최대 355명을 수용할 수 있음

– 1인실은 67개가 운영 중이며 보증금은 최대 132만원에서 최소 86만원으로 평균 113만원이며 임대료는 최대 54만원에서 최소 36만원으로 평균 48만원

– 다인실은 131개이며 최대 288명이 거주 가능, 보증금은 최대 121만원에서 최소 72만원으로 평균 94만원이며 임대료는 최대 51만원에서 최소 28만원으로 평균 39만원

– 52개 지점 중 아파트가 26지점으로 가장 많고, 연립·다세대 주택(14지점), 단독주택(5지점) 순

표 29. 우주 보증금 및 임대료 현황

		1인실	다인실
방수(개)		67	131
보증금 (만원)	최대	132	121
	최소	86	72
	평균	113	94
임대료 (만원)	최대	54	51
	최소	36	28
	평균	48	39

출처: http://www.woozoo.kr



그림 34. 우주 사업 모델

출처: http://www.woozoo.kr

② 바다

○ 특징

– 2017년 10월 기준 30개 셰어하우스를 운영 중으로 컴앤스테이 기준 우주 다음으로 가장 많은 지점을 보유하고 있음

– 아파트, 단독주택, 셰어하우스 전용 건물 등 다양한 유형의 셰어하우스를 공급

- 보증금은 임대료의 2개월 분을 받고 있음
- 이층 침대가 있는 다인실의 경우 이층 침대와 일층 침대와의 임대료에 차이를 둠
- 한 달에 한 번씩 휴지, 라면, 각종 세제 및 주방 용품을 지급하는 서비스가 있음

○ 공급 현황

- 2017년 10월 기준으로 30개 지점이 운영 중이며 최대 180명을 수용할 수 있음
- 1인실은 67개가 운영 중이며 보증금은 최대 132만원에서 최소 86만원으로 평균 113만원이며 임대료는 최대 54만원에서 최소 36만원으로 평균 48만원
- 다인실은 131개이며, 보증금은 최대 121만원에서 최소 72만원으로 평균 94만원이며 임대료는 최대 51만원에서 최소 28만원으로 평균 39만원
- 30개 지점 중 다세대 연립 등 공동주택이 12지점, 단독주택, 아파트가 각 8지점, 기타 2지점으로 구성되어 있음. 이 중, 셰어하우스 전용이 14지점

표 30. 바다 보증금 및 임대료 현황

		1인실	다인실
방수(개)		53	57
보증금 (만원)	최대	5,000(전세)	5,000(전세)
	최소	82	50
	평균	102(전세제외)	89(전세제외)
임대료 (만원)	최대	60	52
	최소	41	25
	평균	51	43

출처: http://baadaa.kr

③ 단비

○ 특징

- 드로우 주택 협동조합에서 운영 중
- 이층 침대가 있는 다인실의 경우 이층 침대와 일층 침대와의 임대료에 차이를 둠
- 서울시의 지원을 받은 공공셰어하우스와 단비가 직접 운영하는 일반 셰어하우스로 구분하여 운영
- 서울시의 지원을 받은 공공셰어하우스는 일반 셰어하우스에 비해 임대료가 저렴

○ 공급 현황

- 2017년 10월 기준으로 18개 지점이 운영 중이며 최대 207명을 수용할 수 있음
- 1인실은 138개가 운영 중이며 보증금은 500만원으로 모두 동일하며 임대료는 최대 55만원에서 최소 28만원으로 평균 40만원

- 다인실은 33개이며, 보증금은 500만원으로 모두 동일하며 임대료는 최대 41만원에서 최소 24만원으로 평균 31만원임
- 18개 지점 중 단독주택이 15지점으로 가장 많고, 다세대 연립 등 공동주택이 3지점임

표 31. 단비 보증금 및 임대료 현황

		1인실	다인실
방수(개)		138	33
보증금 (만원)	최대	500	500
	최소	500	500
	평균	500	500
임대료 (만원)	최대	55	41
	최소	28	24
	평균	40	31

출처: http://danbeehouse.modoo.at

④ 에이블하우스

○ 특징

- 2017년 10월 기준 18개 셰어하우스를 운영 중
- 같은 대학교 출신으로 입주자를 선발
- 대학교 캠퍼스 주위로 셰어하우스가 입지
- 입주민 학부모를 대상으로 오리엔테이션, 오픈하우스 등 체험 기회를 제공하여 입주민 학부모의 신뢰를 쌓음

○ 공급 현황

- 2017년 10월 기준으로 18개 지점이 운영 중이며 최대 97명을 수용할 수 있음
- 1인실은 27개가 운영 중이며 보증금은 모두 300만원이며 임대료는 최대 56만원에서 최소 35만원으로 평균 47만원
- 다인실은 28개이며 최대 70명이 거주할 수 있고, 보증금은 모두 300만원이며 임대료는 최대 50만원에서 최소 30만원으로 평균 39만원
- 18개 지점 중 아파트 오피스텔이 9지점으로 가장 많고, 근린생활시설 4지점, 단독주택 2지점, 다세대 연립 등 공동주택 2지점, 기타 1지점으로 구성

표 32. 에이블하우스 보증금 및 임대료 현황

		1인실	다인실
방수(개)		27	28
보증금 (만원)	최대	300	300
	최소	300	300
	평균	300	300
임대료 (만원)	최대	56	50
	최소	35	30
	평균	47	39

출처: http://www.ablehouse.kr

⑤ 쉐어원

○ 특징

- 신축형 셰어하우스인 쉐어원@뉴튼역삼과 사무실을 리모델링한 쉐어원오렌지@나우 두 곳을 운영 중
- 강남에 위치하여 입지적 여건이 좋음
- 역삼점의 경우 셰어하우스 전용빌딩으로 신축
- 역삼점 지하층은 문화공간, 1-3층은 업무공간, 그 외는 셰어하우스 주거공간으로 구성

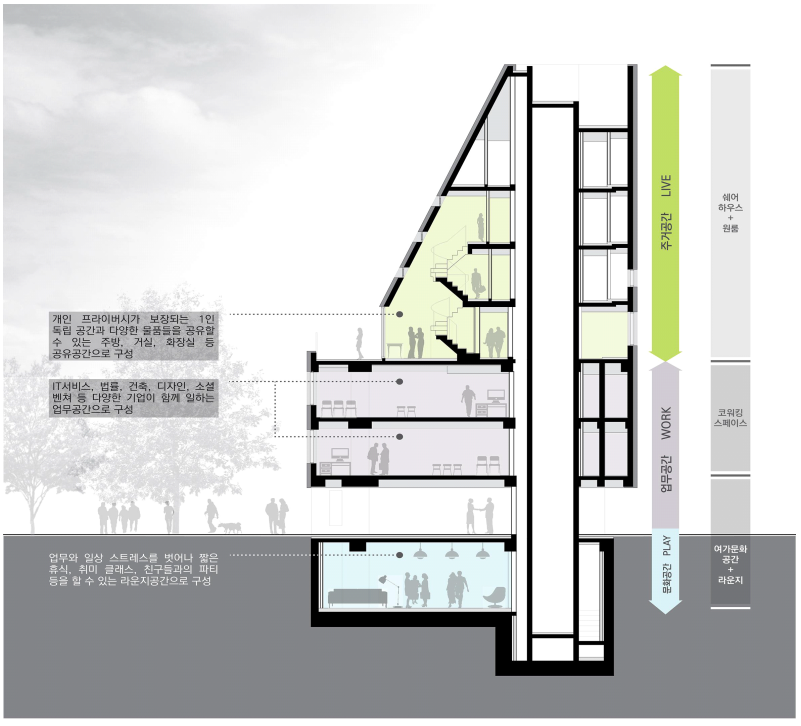


그림 35. 쉐어원@뉴튼역삼 개념도

출처: http://urbanhybrid.co.kr/biz/shareone/shareone62815

○ 사업 방식

– 쉐어원의 사업 방식은 민간 부동산 개발 및 투자회사 뉴튼프로퍼티의 자체 투자와 한국사회투자의 펀딩을 받은 민관협력개발 형태

○ 공급 현황

– 쉐어원@뉴튼역삼과 쉐어원오렌지@나우 두 곳의 지점이 있음

– 쉐어원@뉴튼역삼은 8개의 방이 있으며 모두 1인실로 구성

– 쉐어원@뉴튼역삼은 보증금 250만원이며 임대료는 59만원에서 55만원의 범위임

– 쉐어원오렌지@나우는 8개의 방이 있으며 모두 1인실로 구성

– 쉐어원오렌지@나우는 보증금 200만원이며 임대료는 56만원에서 48만원의 범위임

– 쉐어원@뉴튼역삼점은 셰어하우스 전용 빌딩이며, 쉐어원오렌지@나우는 상가를 개조하였고 모두 건축물대장에는 근린생활시설로 등록되어 있음

표 33. 쉐어원 보증금 및 임대료 현황

		1인실
방수(개)		16
보증금 (만원)	최대	250
	최소	200
	평균	225
임대료 (만원)	최대	59
	최소	48
	평균	54

출처: http://urbanhybrid.co.kr/biz/shareone

⑥ SHARE-US

○ 특징

– 신림동 고시촌의 고시원(근린생활시설)을 셰어하우스로 리모델링하였음

– 예를 들어, 한 층에 25실의 고시원을 8실 총 10명이 거주 가능한 공간으로 개조

– 서울시 리모델링형 사회주택 사업의 지원을 받은 사회주택의 형태



그림 36. 쉐어어스 리모델링 전후 예시

출처: http://news.mk.co.kr/newsRead.php?no=305099&year=2017

○ 사업 방식

- 1호점은 2014년 서울시 혁신형 사회적기업 공모사업과 한국사회투자로부터 지원을 받음
- 2, 3호점은 서울시 리모델링형 사회주택 시범 사업의 지원을 받음



그림 37. 사회적 기업 사업방식

출처: http://m.conslove.co.kr/news/articleView.html?idxno=41557

○ 공급 현황

- 2017년 10월 기준으로 3개 지점이 운영 중이며 최대 52명을 수용할 수 있음
- 1인실은 22개가 운영 중이며 보증금은 최대 200만원에서 최소 70만원으로 평균 117만원이며 임대료는 최대 37만원에서 최소 35만원으로 평균 36만원임
- 다인실은 15개이며 최대 30명이 거주할 수 있고, 보증금은 최대 150만원에서 최소 54만원으로 평균 137만원이며 임대료는 최대 30만원에서 최소 26만원으로 평균 27만원
- 쉐어어스 모든 3지점은 고시원을 리모델링한 건물이며, 근린생활시설로 등록되어 있음

표 34. 쉐어어스 보증금 및 임대료 현황

		1인실	다인실
방수(개)		22	15
보증금 (만원)	최대	200	150
	최소	70	54
	평균	117	137
임대료 (만원)	최대	37	30
	최소	35	26
	평균	36	27

출처: http://share-us.kr, http://www.thecomenstay

⑦ 달팽이집

○ 특징

- 비영리 단체인 민달팽이 주택협동조합에서 공급 및 운영하고 있음
- 달팽이집 입주 조건은 만 20세에서 39세 사이의 조합원으로 6구좌(한 구좌 당 5만원) 이상 출자하면 입주자격을 부여
- 이 중 LH 달팽이집은 LH 공공임대주택을 셰어하우스형으로 기획하여 민달팽이주택협동조합이 운영하고 있음

○ 사업 방식

- 민달팽이 주택협동조합에서 운영하는 비영리 방식임
- 임대 자금 조달을 위해 달팽이 펀드, 협동조합 출자금, 서울시 빈집살리기 지원, 사회투자기금 등을 활용하고 있음

○ 공급 현황

- 2017년 10월 기준으로 7개 지점이 운영 중이며 최대 101명을 수용할 수 있음
- 1인실은 57개가 운영 중이며 보증금은 최대 270만원에서 최소 67만원으로 평균 95만원이며 임대료는 최대 38만원에서 최소 22만원으로 평균 32만원
- 다인실은 21개이며 최대 44명이 거주할 수 있고, 보증금은 최대 400만원에서 최소 60만원으로 평균 137만원이며 임대료는 최대 45만원에서 최소 11만원으로 평균 27만원
- 달팽이집 8지점 중에서 다세대주택, 단독주택이 각 3개 지점, 근린생활시설 1개 지점, 아파트 1개 지점으로 구성

표 35. 달팽이집 보증금 및 임대료 현황

		1인실	다인실
방수(개)		57	21
보증금 (만원)	최대	270	400
	최소	67	60
	평균	95	137
임대료 (만원)	최대	38	45
	최소	22	11
	평균	32	27

출처: http://minsnailunion.tistory.com

⑧ 공가

○ 특징

- 빈집을 대상으로 서울시 빈집 리모델링 사회주택 프로젝트의 지원을 받아 주변시세의 80% 이하로 셰어하우스를 공급
- 3호점은 대학생 안심주택, 4호점은 여성 안심주택, 7호점은 복지 안심주택의 형태로 공급되며, 일반 임대는 불가함. 따라서, 현황 파악에서는 제외하였음

○ 사업 방식

- 서울시 빈집 리모델링 사회주택 프로젝트의 지원을 받는 사회주택

○ 공급 현황

- 2017년 10월 기준으로 8개 지점이 셰어하우스로 운영 중이며 최대 73명 수용 가능
- 1인실은 34개가 운영 중이며 보증금은 최대 400만원에서 최소 80만원으로 평균 270만원이며 임대료는 최대 48만원에서 최소 20만원으로 평균 33만원
- 다인실은 19개이며 최대 39명이 거주할 수 있고, 보증금은 최대 250만원에서 최소 80만원으로 평균 202만원이며 임대료는 최대 32만원에서 최소 23만원으로 평균 29만원
- 공가 9개 지점 중 5지점이 단독주택, 다세대주택 3지점, 근린생활시설 1지점으로 구성

표 36. 공가 보증금 및 임대료 현황

		1인실	다인실
방수(개)		34	19
보증금 (만원)	최대	400	250
	최소	80	80
	평균	270	202
임대료 (만원)	최대	48	32
	최소	20	23
	평균	33	29

출처: http://www.gongga.co.kr

⑨ 보더리스하우스

○ 특징

– 일본에서 시작하여 한국인과 외국인의 입주자 비율을 1:1로 유지하고 있음

– 외국인과의 국제 문화 교류 경험의 기회가 많음

– 입주자를 대상으로 해외 보더리스하우스(일본, 대만)에서 무료 숙박이 가능한 제도도 있음

○ 사업 방식

– 집주인이 보더리스하우스에 임차를 주고 보더리스하우스가 입주인에게 전대를 내주는 형태



그림 38. 보더리스하우스 사업방식

출처: http://www.borderless-house.kr

○ 공급 현황

– 2017년 10월 기준으로 25개 지점이 운영 중이며 최대 192명을 수용할 수 있음

– 1인실은 44개가 운영 중이며 보증금은 모두 50만원이며 임대료는 최대 70만원에서 최소 41만원으로 평균 59만원

– 다인실은 63개이며 최대 148명이 거주할 수 있고, 보증금은 모두 50만원이며 임대료는 최대 56만원에서 최소 35만원으로 평균 45만원

⑩ 서울소셜스탠다드

○ 특징

– 건축가가 셰어하우스 전용으로 신축한 셰어하우스를 운영 중임

– 다른 셰어하우스 업체에 비해 커뮤니티에 대한 강제성이 덜함

○ 공급 현황

– 2017년 10월 기준으로 3개 지점이 운영 중이며 최대 20명을 수용할 수 있음

– 모든 방은 1인실로 구성되어 있으며, 보증금은 모두 1,000만원이고 임대료는 최대 67만원에서 37만원으로 평균 임대료는 53만원임

– 서울소샬스탠다드의 모든 지점은 셰어하우스 전용 빌딩으로 신축되었으며, 건축물대장상으론 단독주택 2지점, 다세대주택 1지점으로 등록되었음

표 37. 서울소셜스탠다드 보증금 및 임대료 현황

		1인실
방수(개)		20
보증금 (만원)	최대	1,000
	최소	1,000
	평균	1,000
임대료 (만원)	최대	67
	최소	37
	평균	53

출처: http://www.3siot.org

⑪ 루온하우스

○ 특징

– 총 4개 지점의 셰어하우스를 운영 중이며 역삼, 선릉, 청담에 위치해 주로 강남권에 셰어하우스가 위치

○ 공급 현황

– 2017년 10월 기준으로 4개 지점이 운영 중이며 최대 45명을 수용할 수 있음

– 1인실은 27개가 운영 중이며 보증금은 모두 150만원으로 동일하며 임대료는 최대 69만원에서 최소 54만원으로 평균 63만원

– 다인실은 9개이며 최대 18명이 거주할 수 있고, 보증금은 모두 150만원으로 동일하며 임대료는 최대 55만원에서 최소 50만원으로 평균 52만원

– 총 4지점 중 다세대주택 2지점, 단독주택 1지점, 근린생활시설 1지점으로 구성

표 38. 루온하우스 보증금 및 임대료 현황

		1인실	다인실
방수(개)		27	9
최대거주인원(명)		27	18
보증금 (만원)	최대	150	150
	최소	150	150
	평균	150	150
임대료 (만원)	최대	69	55
	최소	54	50
	평균	63	52

출처: http://ruonhaus.com

⑫ 하품

○ 특징

- 스타트업인, 취준생, 사회 초년생을 위한 셰어하우스를 표방
- 스타트업인들을 위한 커리어 코칭을 제공
- 강남역 주변에 입지하고 카페, 레스토랑, 게임룸 등 다양한 시설을 구비

○ 공급 현황

- 1개 지점이 운영 중이며 최대 40명을 수용할 수 있음
- 1인실은 8개가 운영 중이며 보증금은 최대 350만원에서 최소 300만원으로 평균 325만원이며 임대료는 최대 74만원에서 최소 71만원으로 평균 73만원
- 다인실은 5개이며 최대 32명이 거주할 수 있고, 보증금은 250만원으로 모두 동일하며 임대료는 최대 66만원에서 최소 56만원으로 평균 60만원
- 하품은 건축물대장에 근린생활시설로 등록되어 있음

표 39. 하품 보증금 및 임대료 현황

		1인실	다인실
방수(개)		8	5
보증금 (만원)	최대	350	250
	최소	300	250
	평균	325	250
임대료 (만원)	최대	74	66
	최소	71	56
	평균	73	60

출처: https://www.thecomenstay.com

⑬ 커먼타운

○ 특징

- 코오롱그룹 자회사 코오롱하우스비전이 운영하여 대기업이 셰어하우스를 운영하는 최초의 사례
- 압구정, 코엑스 인근 등 고급 주택가에 위치하며 모든 셰어하우스가 여성 전용
- 고급 셰어하우스를 표방하며 공기청정기, 스타일러 등의 고급 가전제품과 호텔급 침대 가구 및 베딩을 제공하여 고급화 전략을 사용
- 다른 셰어하우스와 달리 임대료에 모든 관리비용, 광열비용 등을 포함

○ 공급 현황

- 2017년 11월 기준 총 8개 지점(서래마을, 한남동, 청담동 2개 지점, 삼성동, 압구정 2개 지점, 여의도)이 있음
- 보증금은 모두 150만원이며 임대료는 비공개(출처: https://www.commontown.co)

(아) 소결

○ 문헌조사 요약

표 40. 공유주택 문헌조사 요약

구분	저자	년도	연구 내용
공유주택의 개념화 및 유형화에 관한 연구	변현미 & 한정원	2015	새로운 대안주거로 나타나고 있는 다양한 형태의 공유주거를 거주자 특성을 중심으로 분류하고 각각에 대한 사례조사를 통해 물리적 환경 특성, 공유 공간 사용특성 및 운영 방식 등을 분석 이를 통해 산업화와 도시화로 점점 개인주의화 되어가는 사회 속에서 서로 소통하며 더불어 살 수 있는 한국적인 공유주거의 방향제시를 위한 기초자료 제시
	나성은 & 박창배	2016	1인 가구 증가와 사회적인 문제에 대응하기 위해 생겨나는 일본의 다양한 테마형 셰어하우스의 주거 특성에 대해 분석하여 현대 사회에 문제에 대응하는 테마형 셰어하우스의 개발 및 계획방향을 제안
	지예진 & 신화경	2017	공유주택의 일반적 개요, 공간적 특징, 운영 및 관리방식, 커뮤니티 활동 프로그램 등의 특성들을 분석
	Tummers	2016	최근 유럽의 공유주택에 대한 연구에 대해 검토하고 여러 공유주택에 대한 개념을 이해당사자 또는 학계의 관점에서 분석
공유주택 계획 특성에 관한 연구	김도연	2015	국외 공유주택의 제도적 특성을 분석하여, 국내 공유주택으로의 도입을 위한 시사점을 제안
	김성규 외	2016	일본 도심형 셰어하우스 사례와 국내사례 비교를 통해 공간구문론을 활용하여, 국내 셰어하우스의 건축적 계획 특성을 알아보고 시사점을 도출 셰어하우스의 대표적 공유기능으로서 커뮤니티 형성 및 거주자의 교류에 중심적 기능을 하는 공용공간을 중심으로 공간계획 특성을 비교 분석

공유주택 주거인식에 관한 연구	윤소연 & 최재필	2014	커뮤니티가 장소애착 형성에 밀접한 관련이 있음을 주장하며 커뮤니티의 특성이 강조된 공유주거를 분석하여 장소애착을 형성하는 요인 탐색
	김민재 & 최정민	2015	대학생을 대상으로 주거유형별 타인과의 거주에 대해서 심층 분석하여 타인과의 주거공유에 있어서 나타나는 주의식 등의 차이점 분석
	신은정 & 유선종	2016	1인 주거 형태인 셰어하우스의 특성을 연구, 1인 가구의 셰어하우스 임대료 결정요인에 대하여 헤도닉 모형 분석하고자 하였으며 이를 통해 셰어하우스 거주 유인을 고찰하고자 하였음
	이미숙 & 서귀숙	2017	홈셰어 참여 고령자와 대학생의 주거공동생활에서 내면적, 외면적으로 나타나고 있는 교류 관계에 대해 조사하고, 세대 간에 어떠한 차이가 나타나고 있는지를 조사/분석. 프로그램에 참여하고 있는 5가구의 고령자와 6명의 대학생을 대상
	김진경 & 정석	2017	공동체 주택 거주의 경제적 가치, 특히 비용절감에 초점을 맞추어 실질적인 공동체주택 거주의 가치를 파악하고자 진행. 공동체주택 거주가 실제 거주자들의 비용을 얼마나 절약시키는지, 거주자들은 어떤 편익을 얼마나 누리는지를 파악하고자 함
	장용준 & 유석연	2017	공동체주택 활성화를 위해 거주자의 입장에서 연구해야 한다는 배경 하에 2013년 이후 공급되어 온 서울시 공동체주택 사례를 중심으로 거주자 주거만족도를 분석함으로써 공공주도로 시행된 공동체주택의 취지와 실제의 차이점을 도출하는 것을 목적
	Kenyon & Heath	2001	셰어하우스는 최근 전환기 거주 형태라는 기존의 인식을 벗어나 새로운 주거 형태로 받아들여지고 있음 부유한 셰어하우스 거주자들의 셰어하우스 거주 경험 및 인식 분석
	Bricocoli & Sabatinelli	2016	청년들이 주거 문제 해결방안으로 선택하는 셰어하우스를 중점으로 지중해연안 국가의 주택 복지 측면에서 청년이 겪는 주거 경험에 대해 분석

○ 공유주택 사례 요약

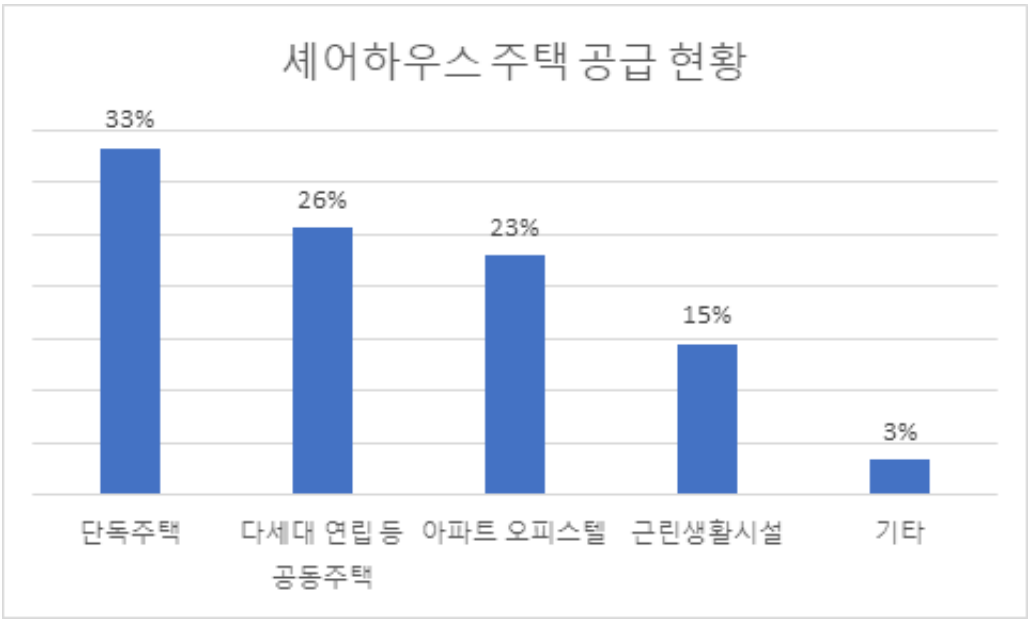


그림 39. 셰어하우스 건축법상 용도 구분에 따른 공급 현황

- 다양한 유형의 셰어하우스가 기존 건물 리모델링 또는 신축을 통하여 공급되고 있음
- 입지와 유형에 따라 다양한 가격대의 보증금과 임대료가 형성되어 있음
- 월세 2개월 분의 보증금만을 받는 셰어하우스, 정부의 지원을 받아 주변보다 저렴하게 공급하는 업체, 고시원을 개조한 셰어하우스 등 다양한 형태의 업체가 존재
- 셰어하우스는 기존 건물을 리모델링하거나 신축하여 공급되고 있음
- 그 중 단독주택(다가구 포함)을 개조한 형태가 가장 많음
- 셰어하우스 전용 건물은 건축물 대장에 단독주택, 근린생활시설, 다세대주택 등 다양하게 등록되어 있어 제도적 정비가 필요
- 셰어하우스는 수익형 또는 비수익형 모델로 나눌 수 있는데 비수익형 모델은 정부 지원을 받아 저렴하게 공급되고 있음
- 수익형 공유주택은 고급 셰어하우스, 대학생 전용 셰어하우스 등 다양한 형태로 공급되어 다양한 입주민의 수요를 맞출 수 있음
- 비수익형(사회주택형) 공유주택은 청년 세대 주거의 가장 큰 문제인 주거비를 해결할 수 있다는 점에서 장점이 있음

(2) 공유주택 이해관계자 포커스 그룹 인터뷰 및 심화 인터뷰

(가) 공유주택 이해관계자 인터뷰

① 개요

○ 공유주택 이해관계자 행태 파악을 위한 인터뷰는 크게 세 가지 분류의 그룹으로 나누어 진행하였음

○ 공유주택 관련분야 전문가 포커스 그룹에서는 공유주택에 대한 정의, 수요, 제도적 지원, 공간설계, 기존 점유형태와의 비교, 설문조사설계 방향, 공유경제 플랫폼과의 연계 등에 대한 다양한 의견들을 들을 수 있었음

○ 공유주택 운영자 그룹에서는 현재 적용하고 있는 비즈니스 모델, 커뮤니티 운영 방식, 입주자 내 갈등 및 문제 해결 방안, 서비스 운영 방식, 임대관리 방식 등에 대한 의견 청취

○ 서울특별시 사회주택종합지원센터 최경호 센터장을 통해서는, 공유주택을 포함한 서울특별시 사회주택의 전반적인 현황, 사회주택종합지원센터의 역할, 공급자 및 입주자 지원 방식, 사회주택 사업, 사회주택투자 사업에 대한 정보를 파악할 수 있었음

○ 공유주택 거주민들을 대상으로 한 인터뷰에서는, 전반적인 생활패턴과 공유주택 거주 만족도/불만족도, 커뮤니티 활동, 과거 주거 경험이 공유주택 거주를 결정하는데 결정적 요인을 하는지에 대한 의견들을 들을 수 있었음

표 41. 공유주택 이해관계자 그룹

이해관계자 그룹	이름	소속	구분
공유주택 관련분야 전문가 그룹	김준형	명지대학교 부동산학과 교수	주택분야 전문가
	고진수	광운대학교 도시계획·부동산학과 교수	
	김세훈	서울대학교 환경대학원 교수	건축설계 및 공간설계분야 전문가
공유주택 사업자 그룹	안혜린	㈜코티에이블 대표	공유주택 운영업체 대표 '에이블하우스' 운영
	최경호	서울특별시 사회주택종합지원센터 센터장	공유주택, 공동체주택 등 사회주택지원
	김미정	㈜두꺼비하우징 대표	공유주택(두꺼비하우징) 운영
	임소라	민달팽이유니온 이사장	청년 공유주택 운영
공유주택 거주민 그룹	A	직장인(30대, 여성)	개인 운영 공유주택 거주경험(과거거주)자
	B	프리랜서(20대, 여성)	개인 운영 공유주택 거주자
	C	취업준비생(20대, 여성)	민간 업체 운영 공유주택 거주자

② 공유주택 관련분야 전문가 포커스 그룹 인터뷰 결과

표 42. 인터뷰 내용 - 김준형(명지대학교 부동산학과 교수)

인터뷰 내용 범주	의견
공유주거에 대한 정의	• 현재 매우 다양한 형태가 공유주거로 이루어지고 있음 • 최근에 공급되고 있는 형태의 공유주거는 과거부터 공급되어오던 하숙과 기숙사의 형태까지 넓게 포괄되는 것이 타당함 • 비혈연 가구원이 침대 이외의 공간을 공유하는 형태를 모두 포함해야함
공유주거의 수요적 측면	• 공유주거는 정상재가 아닐 것임. 몇몇 특정한 필요조건에 의해서 소비되는 특수한 소비재일 것임. 청년 1인 가구들이 공유주거를 결정하는 특수한 요인들을 포착하는 것이 중요함

공유주거를 둘러싼 제도적 측면	• 공유주거에 대해 우리가 가지고 있는 제도적 장치들에 대한 전반적 파악이 필요하며, 문제점은 어떤 것들이 있는지에 대한 이해가 필요함 • 잠재적 수요가 있음에도 불구하고, 기존 주택 시장이 해결해주지 못하고 있는 점들은 어떤 것들이 있는지에 대해서 파악해야함 • 현재 우리 사회가 겪고 있는 가구 분화 및 소형화에 따른 다양한 주거 수요를 반영할 수 있기 때문에, 기존에 제도화된 형태의 주택과는 차별화된 형태의 주택을 제안하여야 함 • 기존에 제도화된 형태의 주택과 공유주택을 연계하여 효과적으로 수요를 반영할 수 있는 방향도 고려해야 함 • 현재 '방의 개수'와 '가구원수'의 불균형이 매우 분명하게 드러남. 이 상황에서 새로운 주택을 짓는 것이 맞는 건인지 혹은 공유주택으로의 리모델링이 필요한 것은 아닌지에 대한 고민이 필요함. 이에 대한 제도적 장치도 차후 뒷받침 되어야 함
기존 점유형태와의 비교	• '사회 혁신가'라는 거주자 그룹이 굳이 공유주거를 선택해야하는 지에 대한 고민이 필요함. 효과적인 워킹 공간의 마련보다 주거 공간을 공유하였을 때의 시너지를 비교하여야 함 • 노인들의 공유주거를 통한 긍정적 효과는 많이 드러나 있음. 청년들도 마찬가지로 공유주거를 통한 긍정적 효과, 즉 우울감과 외로움 같은 정신적 짐을 덜어낼 수 있는 요인들도 파악해야 함
입주자 수요/행태조사 진행 방향	• 비혈연 가구원의 공유는 생애 주기 중 어느 시점에 발견이 되는지, 어떠한 요인에 의하여 공유가 이루어지는지, 지속기간은 얼마나 되는지에 대한 연구 질문을 바탕으로 설계가 이루어질 수 있음 • 지불 의사 주거비에 대한 설문문항을 통해서, 어느 정도의 주거비 수준에서 여러 불편함을 감수하고도 공유를 허용할 것인지에 대한 이해도 필요함
'미래형' 공유주거가 나아가야 할 방향	• 미래 사회에서는 잠 이외의 거의 모든 것들이 서비스로 공급되는 주거 형태가 주를 이룰 것임. 이러한 미래 사회에서 공유주거의 역할 및 운영 방식에 대한 고려 또한 필요함
공유주택과 공유경제 플랫폼과의 연계	• 다른 공유경제 재화들은 정보의 빈번한 생성이 가능하지만, '주택'이라는 재화의 특성상 상대적으로 장기적인 정보가 생성이 될 것임. • 하지만, 안정적이고 표준화된 서비스를 거주자들은 요구할 것이기에 플랫폼을 통한 리뷰 활성화 기능 등은 매우 중요할 것으로 생각됨. • 그러나, 기존의 공유경제 플랫폼과 같은 형태로 발전이 될 것인가에 대해서는 미지수임

표 43. 인터뷰 내용 – 고진수(광운대학교 도시계획·부동산학과 교수)

인터뷰 내용 범주	의견
공유주거에 대한 정의	• 공유주택은 '주택유형'으로서의 분류가 불명확한 상황임 • 물리적 공간 설계의 차별화를 통한 새로운 형태의 것인지 혹은 비혈연 가구가 기존 주택을 단순히 공유하는 형태를 모두 포함하여야 하는 것인지에 대한 고려가 필요함

공유주거의 수요적 측면	• 다양한 공급주체(민간, 공공, 민관협력형)를 통하여 공유주택의 공급이 이루어지고 있기에, 각각 다른 각도로 접근하는 것이 필요함. 이에 대한 수요 또한 다른 양상으로 나타날 것임 • 공유주거에 대한 수요는 지역에 따라서도 다른 양상을 보일 것임. 지역에 따라 주거문제의 심각성 인식의 정도가 매우 다를 것이기 때문임. 주거문제의 인식이 심각하지 않은 지역일수록, 더 공유에 대한 수요는 낮을 것으로 예상됨 • 외국인 혹은 같은 관심사를 가진 사람들과의 공유처럼 특수한 형태와 단순 주거비 절약을 위한 특수하지 않은 형태의 공유를 구별하여 그에 대한 수요를 파악하여야 함 • 새로운 수요들의 증가에 집중하여 새로운 물리적 형태의 공유주거 모형을 제안하여야 할지 혹은 기존의 주택 형태를 알맞게 재구성하는 형태의 공유주거 모형을 제안하여야 할지에 대한 고려가 필요함
공유주거의 물리적 측면	• 코워킹 스페이스에 대한 기존 연구들을 보면, 문화권에 따라서 공유공간을 어떻게 구조화 하는지에 대하여 파악함. 어떠한 특성을 가진 사람들이 공간을 공유하는 가에 따라 공유공간의 구조화에 대한 접근이 다를 것임 • '물리적 공유'와 '사회적 공유'를 두 축으로 하였을 때, 공유주거는 다른 주거 형태와 비교하여 그 사회적 공유의 정도가 어느 정도인지를 파악할 필요가 있음
입주자 수요/행태조사 진행 방향	• 기존 대형 주택 소유자가 공유주택으로 리모델링하려는 수요에 대한 파악이 필요함. 비교적 큰 임대료 수익을 얻을 수 있는 점 이외의 요인들 혹은 사회적 요인들이 존재하는 지에 대해서 파악할 필요가 있음 • 기존 주택의 구조를 그대로 이용하는 경우와 리모델링을 통한 물리적 설계요소 개선이 있는 경우에 공유주택 거주자들의 만족도 및 요구 사항들이 어떻게 다른지에 대해서도 파악할 필요가 있음
'미래형' 공유주거가 나아가야 할 방향	• 현재까지는 '공유주거'가 우리 앞에 놓여진 주거문제들을 해결하기 위한 임시적인 주거 대안으로만 고려가 됨. 주거의 패러다임으로써 자리잡기 위해서는 다양한 면에서의 고찰이 필요

표 44. 인터뷰 내용 – 김세훈(서울대학교 환경대학원 교수)

인터뷰 내용 범주	의견
공유주거와 1인 가구	• 1인가구를 위한 주택 문제는 단순 '양'의 문제는 아님. 양적으로는 이미 충분히 공급되고 있는 것으로 파악됨 • 기숙사, 도시형생활주택, 원룸, 공유주택 등 다양한 1인 가구를 위한 주택들에 대해 비교가 필요함
공유주거의 공급 측면	• 도시형 생활주택의 경우는 주차기준완화, 입지조건완화, 일조권 등 개발인센티브 제공을 통해서 공급이 확대됨. 또한, 안전문제 해결과 택배서비스의 제공을 통해서 차별화된 주거공간으로 자리함. 공유주택과의 비교를 통해 보다 나은 공급 방안 연계가 가능할 것으로 파악됨

공유주거의 수요 측면	• 공유주택은 1인 가구를 위한 주택 중에서 '사각지대'에 해당하는 수요에 대응하기 위한 주택인가? 주택 시장에서의 가격 경쟁력은 어떠한 지에 대한 이해도 필요함 • 거주자 모집 시 경쟁률은 높으나, 실제 거주기간은 짧은 편임. 나가려는 수요가 많은 것으로 생각됨. 초기의 커뮤니티에 대한 감성적 기대에 반해 실제 거주하면서 생기는 갈등으로 인하여 나갈 것으로 생각됨 • 짧은 거주 기간은 운영자 입장에서 리스크로 작용하기 때문에, 빈집을 활용한 모델 등으로 사업성을 확보할 수 있는 방안을 고려하여야 함
공유주거를 둘러싼 제도적 측면	• 건축법 상 어떤 건축물로 짓는 지에 따라서 공유주택의 설계 및 운영 방식이 달라질 것으로 생각됨 • 제대로 된 제도가 마련이 되어있지 않아, 운영자 입장에서는 불법 아닌 불법을 저지를 수밖에 없는 상태임 • 각각의 건축허가에 따라 장단점이 있을 것이며, 이와 연계되어 공유주택 입주자의 만족도가 어떻게 다른지에 대한 파악도 가능할 것임
'미래형' 공유주거가 나아가야 할 방향	• '미래형' 공유주거 모델은 열린 결과물로 제시하는 것이 바람직함 • 모델의 다양화 및 분화가 심화될 것으로 생각됨. 온라인 커뮤니티의 영향 및 소형가구화에 따른 다양한 수요 형태를 고려한 열린 결과물로 제시하여야 함. 효과적 작동을 위한 시장 기제 중심으로 설명이 필요
공유주거와 커뮤니티 활동	• 내부적 커뮤니티는 금방 질릴 수도 있는 점이 있음. 굳이 소규모 인원이 커뮤니티를 형성하여야 할 이유가 있는 지에 대해서도 의문. 외부에서 충분히 찾을 수 있음. 성별마다 다른 경향도 발생할 가능성이 있음 • 셰프를 초빙한 요리 실습 등 다양한 프로그램이 운영되고 있지만, 그 운영이 얼마나 지속적일 지에 대해서는 의문임. 공유주택 공동체 프로그램을 전문적으로 운영하는 전문가 집단이나 서비스 업체가 필요 • 다양한 문화적, 사회적 경험을 제공하는 커뮤니티 프로그램이 필요

③ 공유주택 사업자 그룹 인터뷰 결과

표 45. 인터뷰 내용 – 안혜린((주)코티에이블 대표)

인터뷰 내용 범주	의견
비즈니스 모델	• 민간 기숙사 컨셉으로 운영함 • 대규모 확장성을 고려하기 위하여 학교 근처 건물주를 활용한 임대 관리업으로 진행함 • 임대업자간의 네트워크 형성 및 학생들 유치와 관리를 도움 • 학생들이 지역 커뮤니티 내에서 과외를 할 수 있도록 연계함 -> '캠퍼스타운 컨셉' • 학생과 사업자 간의 개인적 관계는 지양함 • 공유주택은 기숙사에 비해 학생들의 수요가 불안정하고, 공실에 대한 위험 부담이 있음. 다른 차별화된 서비스를 통해 경쟁력을 갖추어야 함 • 주거환경이 좋으며 가구와 입지 등이 좋은 곳을 찾아 운영함 • 대부분이 여학생이며, 6개월 단위로 계약을 진행함 • 군휴학, 유학, 기숙사 투숙 등 이동을 제외하고는 높은 재계약률을 보임 • 현재 대학생을 주 타겟으로 한 브랜딩이 진행되고 있으며, 추후 확장할 계획. 최종적으로는 B2B를 통한 학교와 업체 간의 연계를 고려 중임

커뮤니티 운영	• 입주 시 오리엔테이션 및 아이스 브레이킹을 실시함 • 기본적으로 같이 사는 것을 좋아하여 입주하는 경우들이 있음 • 우울감이 있는 학생들이 공유주거를 택하여 상태가 회복되는 경우가 있음 • 공용공간에서의 대화는 많이 이루어지는 편임 • 또래와 공간을 공유하며 거주해나가는 것에 대한 만족도가 높은 편임 • 시설과 커뮤니티성이 좋으면 거주 지속성 또한 높기 때문에, 이를 잘 유지하고자 함 • 정기 청소 서비스(월 2회)가 진행됨
입주자간 갈등 및 문제 해결	• 시설 및 운영에 관련된 갈등 보다는 다른 입주자와의 마찰에 의한 갈등이 많음. 특히, 외국인과의 거주를 통한 갈등이 많음 • 주 거주자가 대학생들인데, 부모가 주거비를 지불하는 경우에 과다한 서비스 요구가 발생함 • 계약을 완전하게 지키지 않는 경우(중도 양도, 중도 퇴실 요구)가 많음 • 입주 전 인터뷰를 진행하기는 하나, 실제 거주생활과는 많이 다른 양상을 보임
임대 관리 방식	• 집주인과 업체 간 임대차 계약 + 업체와 학생 간 입주 계약 • 도배, 장판설치, 화장실 수리 등에 대한 비용은 업체가 부담함 • 임차인 보호. 임차인이 규칙을 어기면 동의 후에 민사 계약을 정리하는 수순을 밟음 • 경고 조치가 세 번 이상이면, 계약 유지를 더 이상 이어나가지 않음
‘공유주택’이 갖는 특성	• 주로 젊은 세대를 중심으로 이루어지며, 합리적인 비용과 쾌적한 공간 점유에 대한 장점이 큼 • 다양한 공유주택들이 존재하며, 가격 뿐 아니라 다양한 요인에 대한 주거 선호에 따라 선택이 이루어짐 • 임대료, 시설, 주거서비스 등을 가지고 상품을 설계하며, 주로 이 요인들을 통해 경쟁력을 갖추어 나감
제도 개선 방안	• 주거 비용 절감과 커뮤니티 활성화에 대한 요구를 대응할 수 있는 시장 생태계를 만들 수 있도록 정부가 적극적 지원을 아끼지 않아야 함 • 법학/도시전문가 관점에서 다양한 사업 연구 및 설계가 이루어져야 함 • 사회주택협회의 경우 정부지원에 의존적인 부분이 있으나, 현재 공유주택의 경우는 젊은 민간 사업가로 구성되어 있는 경우가 대부분이어서 정부 지원이 닿지 않는 경우가 많음

표 46. 인터뷰 내용 - 최경호(서울특별시 사회주택종합지원센터 센터장)

인터뷰 내용 범주	의견
서울특별시 사회주택 및 공유주택 현황	• 사회주택은 기본적으로 민관 협력 사업을 통하여 주거취약계층을 위한 주택 공급이 이루어짐 • 국토교통부 뉴스테이 시범사업 우선협상 대상 기업으로 '더함컨소시엄'이 선정되었음. 이는 '협동조합형 뉴스테이' 사업으로 '위스테이(westay)라는 이름을 가지며, 기업형 임대주택에 속함 • 토지를 정부가 임대하여 공급하는 토지임대부와 고시원 및 빈집을 리모델링하여 공급하는 리모델링형 사회주택이 있음 • 젊은 청년들이 주로 입주하며, 주변에 대학 및 회사가 있는 경우들이 많음 • 최저주거기준(공유공간 사용 빈도 및 사용률을 고려한) 설계 가이드라인 보고서를 따름(서울건축포럼-이순석 건축사) • 사업자가 담보권 행사 및 압류가 될 때, 마땅한 해결방안이 없는 것이 잠재적인 문제점임
사회주택종합지원센터의 역할	• 공급자 지원(아카데미 운영, 공공 건축가 매칭, 회계사 매칭, 시세 조사, 적격심사 자료 제작 지원 등) • 서울특별시 사회주택 공모 사업 입찰참가자격 심사. 사업자 경쟁률이 그리 높지는 않은 편임. 토지임대부의 경쟁률은 높지만, 리모델링은 재원이 남음 • 감정평가와 연계한 시세조사 진행함 • 시세 연동이 아닌, 소득 연동으로 표준 임대료를 적용함
사회주택 입주자 지원	• 사회주택 홍보 및 입주자 지원 관리(지원자 대기 시스템 등) • 커뮤니티 프로그램 지원 • 임대차 계약과 관련한 제도 개선 • 시설 기준 유지
사회주택 사업	• 사업비의 대부분이 사회투자 기금의 지원을 받아 진행되는데 이는 재무적으로 리스크가 큼. 사회주택 협회가 확대될 시에 대한 재무적, 정치적 리스크도 큼 • 공유주택의 경우 민간에서도 활발하게 진행이 될 수 있으나, 수익성이 너무 큰 시장의 영역이나 제도의 사각지대를 통해 공급이 활발히 일어나게 될 시에는 문제가 될 수 있음 • 사회주택 사업은 공익성이 높은 사업이며, 영세 운영으로는 지속성이 떨어짐 • 민간투자법 및 공공주택법에서 제도 개선 시도가 필요함. 현재 민간투자법에서 계류 중이며, 제도권에 들어가게 되면 HUG기금의 지원을 받을 수 있음 • 사회적 경제 지원센터와의 연계를 통해 같은 업무 영역을 합치고 보완할 수도 있음
사회주택투자 사업	• 나눔과 미래, 크레비스 파트너스, 한국사회투자 세 기관이 현재 사회주택 투자 관련 사안을 맡고 있음. 적격투자 심사를 통과한 업체가 혜택을 받게 되며, 8년 만기로 이자율은 낮음 • '금천구 보린주택'과 같은 곳이 사회주택 투자 기금이 적용된 사례임 • 최근 HUG와 서울특별시가 협약을 맺었음. 서울 리츠 매입 확약에 대한 것이며, HUG가 대출 보증하고 민간 은행 대출 및 HUG 대출 보증에 대한 수수료는 서울시에서 해결하게 됨 • 장기적으로, 사회주택팀과 같은 전담 기관이 필요할 것으로 생각됨

표 47. 인터뷰 내용 - 김미정((주) 두꺼비 하우징 대표)

인터뷰 내용 범주	의견
두꺼비 하우징 현황	• 현재 11개 지점, 거주인원 100여명 정도 • 신축도 있으며 입주 목표는 22가구 (신혼부부도 함께 사용하는데, 주거 유형을 다양화하면 지속가능성이 떨어진다는 의견도 있음) • 도시재생 과정에서 빈집을 어떻게 이용할지에 대한 고민에서 시작하여 노후 주거지에 청년층 유입을 목표로 하고있음 • 빈집을 활용한 주택은 줄고 있으며 리모델링형은 커지는데 오히려 커뮤니티 단위가 너무 작으면 잘 이뤄지지 않음. 규모가 커질수록, 유지관리비는 줄어드는 형태
민간 셰어하우스와의 차별점	• 셰어하우스를 아파트 형식으로 하게 되면 수익률이 높은 편 • 영리를 목적으로 하는 경우에는 해도 좋으나, 주거를 영리 목적으로 활용하는 것이 적합하다고 보지 않음 • 서울시에서 지원을 받는데, 사회적 기업의 대부분이 재무적 신뢰도가 낮은 편이어서 현금 흐름 등 재무 상태가 원활하지 않음
입주자 지원	• 입주자 규제 관련: 1장의 규제 관련 내용이 있음. 지키지 않으면 다른 사람에게 피해를 주는 것에 관하여 작성하였음. 과도하게 간섭하는 것은 옳지 않으며 스스로 공간의 주체성을 가져야 한다고 생각함 • 갈등 관리: 거주자 내부에서 갈등이 생겼을 때, 조기 퇴사한 경우가 있음. 갈등관리를 하는 사회적 기업과 연결해서 프로그램 진행을 고려함 • 입주자 선별: 입주자 선별은 따로 진행되지 않는데, 내부 설문지로 자체적으로 해결될 수 있도록, 교육 및 도움을 주어야 함 • 커뮤니티: 커뮤니티를 만들기를 원하면, 도와주는 방법을 제공하려고 함
셰어하우스 및 커뮤니티 성공 사례	• 같이 살고 있는 사람들이 안전하다는 신뢰가 쌓이는 세월이 필요함 • 3-4명이 살면, 내부에 완충장치가 없으며 10명 이상은 필요함 • 공간에서의 주체성 및 참여도가 높은 경우에는 3-4명도 지속됨 • 청년들이 일자리나 대출 등과 같은 경제적인 문제와 주거 문제의 결합으로 부담이 가중됨 • 셰어하우스를 통해서 주거비를 절약해서 문화적, 사회적 삶의 질이 올라가게 되며, 절약한 돈으로 삶의 질을 올리는 청년 수당의 역할을 할 수 있음 • 공간 공유 시 마을과 공유된다면, 주민들을 만드는 선순환으로 이어지게 됨. 공간을 만들어주는 것만으로는 불가능하며, 지속가능성이 더 중요한 문제임 • 성공적인 커뮤니티 사례가 부족한 이유는 공급자 중심(어디에, 누가, 어떻게)으로 이뤄지는 것이 문제로, 수요자 중심으로 이뤄질 필요가 있음 • 물리적 환경의 중요성을 대다수가 강조하는데, 사회적 환경의 가치가 더 클 수 있음
관련 제도	• 주차장 법으로 인해서, 주차장 공급을 일정 부분 공급해야 함 • 입주자 차가 없는 경우가 있어, 이것을 마을에 공유하는 방향으로 진행함 • 최저주거기준의 근거가 불분명하며, 만들어진 시기도 너무 오래되었음 • 주거 바우처 등 을 활용해서 임대료 상한선을 정하는 것도 좋을 것으로 봄 • 공공임대주택 재고량이 너무 낮은데, 3-4분위는 혜택을 받지 못하는 경우가 있음. 누구한테 먼저 제공할 것인지가 중요함
사회적 혼합 (Social Mixing)	• 공유형 주택을 주변 마을 주민들이 선호하는 경우가 많지 않음. 커뮤니티 공간을 오픈해서 함께 사용하니 그 곳이 마을 공간도 되며 공사로 인한 민원도 해결되었음. 이로 인해서 사회주택에 대한 시선이 바뀌는 계기가 됨 • 오히려 경제적으로 불우한 사람들끼리 모이는 것은 좋지 않음. 자신과 다른 사람과 함께 사는 것이 중요함. 경제적 수준이 달라도 섞여 사는 것이 좋고, 서로 간의 도움을 주는 것이 가능하다고 생각함

표 48. 인터뷰 내용 - 임소라 (민달팽이 유니온 이사장)

인터뷰 내용 범주	의견
전반적인 현황	• 학교 공공기숙사 요청으로 인해 시작한 것으로, 청년들은 주택에 있어서 약자일 수밖에 없다는 생각으로 진행 • 공유주거의 모범 사례를 보여주고자 민달팽이 협동조합을 설립 후 실험을 진행. 셰어하우스 열풍과 같이 시작하여, 2014년 1월에 처음 공급 • 1호집의 경우, 5명으로 시작했으나 공동체와 일상을 회복시키고자 할 때에는 14명의 인원이 필요할 것이라는 판단. 규모의 확장으로 인해, 사회투자기금이 필요했음 • 1-7호점까지 계속 공급하고 있으며, 궁극적인 목표는 자치 운영을 하게 하는 것 • SH협동조합이 만들어졌는데 입주 전에 코디네이터를 통해서 교육받고, 그 이후에 코디네이터 없이 잘 진행되며, 재생산되고 있음 • 민간자본으로는 임대료 낮추기가 어려움
커뮤니티	• 소수의 인원은 오히려 서로 간의 관계 상처가 있을 수 있음 • 2호점(14명)에서 버킷 리스트를 내부에서 잘 해내고 있음. 내부 관계가 생기니까 실제로 커뮤니티 내에서 어떠한 일들을 해내는 것, 특히나 취미생활을 함께 할 공동체가 생겼다는 것이 중요함 • 그러나, 공동체의 형성이 목표여서는 안 되며, 살다보니 공동체가 자연스럽게 형성되도록 해야함 • 문제가 발생했을 때 개별화된 사람은 무력화되며, 여러 사람이 합쳐서 문제를 해결하는 경험을 통해서 무력감을 떨치는 경험이 필요 • 갑자기 커뮤니티 형성을 하라고 시키는 것이 문제임. 민달팽이의 경우 권한의 모든 것을 입주자에게 주었음. 서로 대화할 수 있는 상황을 만들어 줌. 불편함이 있으면, 서로 말하게 되고, 신뢰가 쌓이고 안전망이 쌓임 • 물리적 공유도 있지만, 삶의 지혜를 함께 공유하는 형태로 안전망 형성의 공유가 존재함 • 소소한 갈등은 집 내부에서 해결될 수 있도록 해야함
주거 만족도	• 일정 인원이 되면, 내부에서 중재하는 사람도 생기고 서로 모여 토의하면서 가감없이 객관화시켜서 어떤 문제를 개인별로 해결하는 것이 아니라, 공동체가 함께 해결하는 것으로 만족도가 높은 편 • 편한 관계와 친한 관계는 구분되어 있어서, 프라이버시가 있으면서 공동체도 있는 규모가 적절함. 입주자 구성원이 9명부터 44명까지 있는데 12-13명의 규모가 평균적이며 적절함 • 지속가능한 관리가 이루어진다면 주거 만족도가 올라갈 것으로 생각함

임대료 차이	• 2호집은 시세의 60%, 1인실 30-33만원, 2인실 23-26만원, 보증금은 임대료의 2.5배정도 됨 • 전체적으로 시세의 70-80%로 공급해주려고 함 • 청년들 중에 소득이 혼자 높은 경우는 거의 없으며, 소득 수준은 거의 비슷함 • 같은 정도의 버는 사람인데 결국은 같은 만큼을 내야 한다고 생각하며 것. 공적 자원이 투입되면 낮아질 것으로 예상 • 공급자나 공공이 세팅을 하고, 입주자가 들어가는 형식이다 보니 권리를 오히려 높여주고 공동체가 만들어질 수 있는 상황을 만들어야 하며, 어느 외국 사례에서는 청소를 다른 업체를 쓰는 것이 아니라, 공유주택 구성원들이 하고 공공에서 오히려 돈을 지급해줌. 커뮤니티도 향상시키고, 임대료의 부담도 감축 가능 • 영리 기업체에서는 가격이 비싸면서 퀄리티가 좋은 것을 제공하는데, 그것 또한 선택의 문제임 • 그러나 대부분의 청년들은 그 정도의 임대료를 감당하기 어렵기 때문에, 공공이 어느정도 공급하면서 민간의 협력이 필요하다고 판단
공공과의 협력	• 공공에서는 홍보를 제외한 대부분의 책임을 지지 않으며 사업자가 입퇴실 및 공실 위험을 전부 부담함 • 공유주택 정책은 공공이 확보하지 못하는 것을 민간이 함께하는 것으로 판단 • 다른 행복 주택, 공공임대 주택의 경우 소득 수준의 80%로 더 낮춰야 한다고 생각함 • 비영리 주거 모델을 목표로 하고 있지만, 추후에 더 다른 모델을 만들기 위해서 공공과 민간의 협력을 통한 주거 순환을 목표로 함
계약 방식	• 입주자 워크샵을 진행하며, 그 이후에 면접 과정을 거침 • 전입신고를 행정처리에서 잘 해주지 않는 편이나, 추후에 행정 절차를 잘 이뤄질 수 있도록 해야함 • 임차인을 보호할 수 없는 법적 현황임. 특히 임대료의 추가 수입분인 관리비에 대한 명목이 마땅치 않음 • 민달팽이는 월 1회 반상회는 무조건적으로 진행해야 하며, 각 집에서 사람들이 역할을 맡아서 살고 있음 • 6개월을 기본 단위로, 퇴거 45일 전에 알려주어야함 • 계약 후 바로 들어와서 거주하는 것이 아니라, 기존의 입주자들과 미팅을 진행함 • 초반에는 입주자 선정 과정이 매우 길었으나, 인터뷰라는 과정이 굳이 필요없다고 판단하며, 정기 교육을 진행하는데 주거 문제를 4-8명이 모여서 출자금, 운영비를 함께 결정함 • 먼저 교육 받은 사람들 및 가입을 먼저 한 사람들이 입주자 우선 선정

④ 공유주택 거주민 그룹 인터뷰 결과

표 49. 인터뷰 내용 - 공유주택 거주자 A

인터뷰 내용 범주	의견
생활 패턴 (라이프 사이클)	• 아침 9시 기상 -> 아침 9시 30분 출근 -> 저녁 6시 30분 퇴근 • 퇴근 이후 식사, 추가업무, 운동, 친구들과의 만남

거주했던 공유주택에 대한 간략한 소개 & 다른 주거형태가 아닌 공유주택을 선택한 이유	• 현재 살고 있는 곳과 동일한 지역에 있는 공유주택에 거주함 • 원룸 건물에서 최상부 층을 공유주택으로 운영함 • 6개월 동안 거주함 • 고향의 주거비와 너무 많은 차이가 나서 선택함 • 공유주택에 대한 궁금증이 중요하게 작용함 • 동네에 대한 기존 이미지와 신축된 건물이라는 점을 고려하게 됨 • 주변 시세에 비해 저렴한 수준으로 공급되고 있었음 • 고향과는 달리 서울에 대한 막연한 두려움도 있었음 • 직주근접성도 고려함 • 결론적으로, 주거비와 독립생활에 대한 두려움이 가장 큰 요인으로 작용함
거주했던 공유주택에 대한 만족도/불만족도	• 주거비와 시설, 운영자에 대한 만족도는 높았음 • 화장실이 고장 날 경우, 공유할 수 있는 화장실이 줄어드는 것이 가장 큰 불편 사항이었음 • 야근을 하고 퇴근하는 경우에는 개인 공간에서도 불을 못 켜게 되는 경우가 발생하여 불편하였음 • 남녀 층 분리가 되어 있지 않아, 평상시에도 방문을 잠가야 하는 경우가 많았음
기존 주거 경험이 공유주택 선택에 영향을 주었는지	• 기존에 친구도 많은 편이고 사람도 좋아하는 편이어서, 공유에 대한 거부감은 없었으나 실제 거주하고 보니 생각과 다른 경우를 많이 발견하게 됨 • 기숙사를 살아본 경험이 있었으나, 실제 공유주택 거주 시에 생각과 다른 경우를 많이 발견하게 되었음 • 결국, 같이 공간을 공유하는 사람과 잘 맞는지에 대한 것이 매우 중요함
공용공간의 활용 정도	• 공용공간에 대한 활용도는 높았음. 개인 공간은 잠 이외의 공간으로는 부족하여, 공용공간에서 활동이 잦았음
입주자 관리 방식	• 매주 청소 서비스 • 리더십 있는 입주자가 입주자간 갈등 조정, 시설 문제 관리, 생활용품 구입을 맡았음. 이 입주자의 월세는 깎아주었음 • 기본적인 것들은 입주자들이 알아서 하는 방식 • 월 1회 홈파티 진행
추후 공유주택 거주의향	• 살아야 할 경우라면, 여자끼리만 사는 공유주택으로 거주할 것임 • 주거비 부담이 지속되거나 혹은 저축에 대한 욕심이 있을 때에 공유주택 재 거주를 할 의향이 있음
공유주택 거주 전과 비교하여 취미 활동 혹은 여가 활동의 변화 여부	• 뚜렷한 변화는 없었음
공유주택 내부 교류	• 교류를 위해서는 시간을 내야 한다는 것이 부담감으로 작용됨 • 직장에 적응하는 것에 더 신경을 많이 써야할 시기이기도 하였음 • 다 함께 친하게 지내는 경우보다는, 마음 맞는 친구 하나를 제대로 사귄다는 것이 더 중요하다고 생각되었음
지역사회와의 교류	• 입주자들을 대상으로 건물 밑 편의점 할인, 주변 세탁소 할인 혜택

표 50. 인터뷰 내용 - 공유주택 거주자 B

인터뷰 내용 범주	의견
생활 패턴 (라이프 사이클)	• 프리랜서로 일하며 직업 아카데미를 다니는 식이기에, 생활 패턴이 불규칙 적임. 일에 대한 시간 의존성이 매우 높음
거주하고 있는 공유주택에 대한 간략한 소개 & 다른 주거형태가 아닌 공유주택을 선택한 이유	• 2년 정도 거주하였으며, 전세를 살고 있는 집주인이 입주자와 월세계약을 맺는 식으로 이루어짐 • 정식적인 형태의 임대차 혹은 전대 계약은 이루어지고 있지 않음. 조금 자유로운 형태. 협의가 가능한 형태 • 1인실 세 개의 방. 업체가 운영하는 공유주택과 비교하여 청소나 관리는 모두 입주자가 해야 하는 수고가 있지만, 업체에 비교하여 주거비가 상대적으로 저렴함 • 고시원 가격 또한 비슷한 가격대의 주거비를 형성함. 그러나 고시원의 경우 주거의 질은 매우 낮고, 전용공간이 매우 좁며, 근무하고 있는 경비원이 본의 아니게 사생활 침해를 하는 경우가 빈번하였음. 이 경험이 강하게 작용하여, 차라리 공유를 하더라도'집'이라는 느낌의 장소에서 거주를 하고 싶다는 생각이 자리 잡힘
현재 거주하고 있는 공유주택에 대한 만족도/ 불만족도	• 아파트 형태의 공유주택의 거주를 하고 있으며, 가구나 생활용품의 질이 매우 높음. 하우스 메이트 간 가사 분담이 잘 이루어져 있는 편임. 개인이 운영하는 공유주택이기에 업체에 비해서 저렴한 주거비가 가장 큰 만족 요인임
공유주택 내부 교류	• 정기적인 교류 활동은 없음. 서로의 생활 패턴을 존중하기 때문에, 시간대가 맞을 경우에만 소소하게 같이 장보러 가거나 식사를 하는 정도의 활동을 같이 함 • 하우스 메이트의 수가 너무 많은 경우에는 오히려 교류가 덜 할 수 있음 • 입주자의 수가 소규모이면 오히려 더 챙겨주는 경향이 있음
지역사회와의 교류	• 동네에 크고 작은 이벤트가 있다면, 서로 공유해서 참여하기도 함 • 동네의 분위기도 중요하다고 생각함
물리적분리(ex. 층별 남성/여성 분리)로 인한 성적 혼합의 공유주택에 대한 인식	• 전용공간 안에서의 프라이버시만 보장이 된다면, 공용공간에서의 성적 혼합이 이루어져도 크게 불편하지 않을 것 같음
입주자 관리 방식	• 현재 집주인과 같이 거주하고 있는 형식이어서, 기존 입주자와 협의를 통해 새로운 사람의 입주여부를 결정함 • 생활 규칙은 집주인과 입주자 간의 자유로운 협의/대화를 통해 결정 • 관리자는 입주자와 함께 거주를 하기에, 집 내부에서 생기는 갈등 이나 대화에 있어서 똑같이 '주체'임
공유주택의 미래 지속성에 대한 인식.	• 업체가 너무 많아지는 현상에 대한 우려가 있음. 서비스의 질적인 향상과 합리적인 가격 제공 측면을 고려할 필요가 있음. 개인적으로 현재 업체들이 설정하는 가격대는 담합으로 인해 설정된 가격이라고 생각이 들 정도로 비싸다고 생각함

표 51. 인터뷰 내용 – 공유주택 거주자 C

인터뷰 내용 범주	의견
생활 패턴 (라이프 사이클)	• 오전 10시 기상 -> 운동 -> 점심식사 -> 오후 2시 영어 학원 -> 오후 8시 직업 아카데미 -> 오후 10시 이후 귀가 -> 오전 1시 취침 • 비교적 생활 패턴이 규칙적
거주하고 있는 공유주택에 대한 간략한 소개 & 다른 주거형태가 아닌 공유주택을 선택한 이유	• 업체 측에서 2주에 한번 전용공간 및 공용공간을 관리함 • 40만원 중후반대, 50만원 초중반대로 월세 가격이 형성되어 있음 • 청소 및 관리 서비스가 공유주택 선택에 중요한 요인으로 작용함 • 공과금을 하우스 메이트와 나누는 과정이 투명하게 진행됨 • 업체가 임차계약을 맺고 임차인을 구하는 방식 • 한정된 주거비를 고려하였을 때, 환경이 떨어지는 동네나 서울 외곽으로 빠지기 보다는, 공유를 하여 주거비를 살짝 낮출 수 있고 상대적으로 조금 더 좋은 입지를 선택할 수 있음 • 기숙사 거주 경험이 공유주택 선택하는데 있어 긍정적 요인으로 작용
현재 거주하고 있는 공유주택에 대한 만족도/불만족도	• 업체가 운영하는 공유주택을 더욱 선호함. 사업체가 많은 지점을 가질수록, 관리서비스가 잘 이루어지지 않는 경향이 많았음 • 현재 살고 있는 공유주택을 운영하는 업체의 규모가 커지면서 주거비가 상승하고 관리서비스의 질이 하락하는 것을 느꼈음 • 거주 기간이 늘어남에 따라, 함께 사는 것에 대한 '의미'나 '가치' 혹은 만족도가 떨어짐 • 외국인 입주자와의 의사소통 문제
공유주택 내부 교류	• 새로운 사람을 만나서 새로운 형태의 취미가 생기거나 선호가 바뀐다는 측면보다는 기존의 개개인이 갖고 있는 취미나 선호가 '공유'되는 측면이 강함. 취미나 선호의 유사 여부에 따라 입주자간 친밀도가 결정됨 • 라이프 사이클에 따라, 교류의 정도/빈도가 결정됨. 또한, 내성적/외향적인 성격에 따라 룸메이트와의 교류가 결정된다고 생각함. 젊으면서 단합의 의지가 높은 하우스 메이트가 존재한다면, 집 전체의 분위기가 달라지기도 함
지역사회와의 교류	• 개인적으로, 거주하고 있는 공유주택의 시설 일부를 지역 사회에 오픈해야 하는가에 대해서는 반감이 높음. 실제 거주하고 있는 사람들의 반감을 먼저 파악할 필요가 있음
물리적분리(ex. 층별 남성/여성 분리)로 인한 성적 혼합의 공유주택에 대한 인식	• 거주비가 싸다면 갈 의향이 있음. 또한, 사실 층분리를 통한 성적 혼합이 있는 것에 크게 불편하지 않음. 윗층/아랫층과 교류가 없는 경우도 많음
입주자 관리 방식	• 공실 문제 해결이 시급하여, 입주자 선정이 까다롭지 않게 이루어 지고 있음 • 기본적 서비스를 제공하긴 하지만, 입주자의 자발적인 관리가 너무 안 되어있는 경우는 운영을 중단한 경우도 있음 • 생활 규칙은 업체가 설정하긴 하지만, 상식적인 수준에서 모두가 납득할 만한 규칙이라 잘 따르는 편임. 계약 당시에도 해당 규칙에 동의를 구함. • 관리자는 공과금 관리, 집안 물품 수리를 담당함. 입주자 간의 갈등 해결. 전화나 그룹 카카오톡 등으로 교류
공유주택의 미래 지속성에 대한 인식.	• 주거비 문제가 해결되지 않는 이상, 지속적으로 있을 주거 형태라고 생각함. 그러나 '오래 거주할 수 있는' 주거 형태로 발전하기 위해서는 좀 더 발전이 필요하다고 생각함
새로운 관계 형성을 위한 수요	• 주거비 문제 해결이 우선시 됨. 현실적으로, 활발한 교류가 잘 형성되지 않음

(나) 소결

① 전문가 포커스 그룹

○ 공유주거에 대한 정의

- 공유주택은 현재 ‘주택 유형’으로서의 분류가 불명확하고, 매우 다양한 형태가 공유주거로 이루어 지고 있기에, 다각적인 이해가 필요한 상황. 단순히 비혈연 가구가 주거 공간을 공유한다는 개념에서 넘어서서, 새로운 공간 설계를 통한 사회문화적 가치 창출을 가능하게 하는 주거 형태로 자리매김할 수 있어야 함

○ 공유주거의 수요적 측면

- 현재 청년 1인 가구의 주택 문제는 단순 ‘양’의 문제가 아니며, 다양한 주택들과 비교하였을 때의 상대적인 ‘질’ 차이에 대한 문제임. 공유주택이 기숙사, 도시형생활주택, 원룸 등과 비교하였을 때 어떠한 주택 상품인지에 대한 다각적 이해가 필요
- 또한, 민간, 공공, 민관협력과 같이 다양한 공급주체에 따라서 다르게 나타나는 공급과 그에 대한 수요를 이해하여야 함
- 주거비 문제 인식에 따라 지역적으로 다르게 나타나는 공유주거 수요에 대하여서도 이해가 필요함. 더불어, 단순 주거비 절약을 위한 수요를 넘어서, 다양하고 특수한 형태의 수요에 대응한 효과적인 공유주거의 공간적 설계도 같이 고려되어야 함

○ 공유주거의 제도적 측면

- 가구 분화 및 소형화에 따른 다양한 주거 수요를 반영할 수 있도록, 기존에 제도화된 형태의 주택과는 차별화된 형태의 주택을 제안할 필요가 있음. 또한, 기존의 제도화된 형태의 주택과 공유주택을 연계하여 효과적으로 수요를 반영할 수 있는 방향도 고려해야 함
- ‘방의 개수’와 ‘가구원수’의 불균형이 매우 분명한 상황에서, 새로운 주택의 공급보다는 공유주택으로의 전환이 올바른 대안이 될 수 있으며, 이에 뒷받침되는 제도적 장치가 마련이 되어야 함

○ ‘미래형’ 공유주거가 나아가야 할 방향

- 점점 더 다양한 주거서비스가 함께 공급될 미래 사회에서, 공유주택의 역할 및 운영방식에 대한 고려가 필요함. 단순 현재 주거 문제를 해결하기 위한 주거 대안으로써 멈출 것이 아니라, 주거의 패러다임으로써 자리매김하기 위해서는 사회문화적 가치 창출이 이루어져야 함

○ 공유주택의 물리적 측면

- 거주자들의 특성에 따른 공유공간 이용 행태가 다르게 나타날 것이며, 물리적 공간의 공유 정도에 따라 사회적 가치의 공유가 활발히 일어나는 지에 대한 이해도 필요

○ 기타 의견

- 주거 공간 공유를 통해 드러나는 긍정적 효과에 대한 포착 필요
- 내부적 커뮤니티의 한계점을 극복할 수 있는 방안 마련과 다양한 사회·문화적 경험을 제공하는 커뮤니티 프로그램 마련이 필요
- 공유주택 리뷰 기능을 활성화한 웹 플랫폼과의 연계 방안도 고려할 수 있음

② 사업자 그룹

○ 비즈니스 모델

- 공유주택 운영은 임대관리업의 형태로 진행되며, 임차인간의 네트워크 관리 및 지원의 역할을 수행함. 우수한 입지와 시설 조건 마련을 위해 노력함. 지역 및 대학과의 네트워크와의 연계를 통한 사업 확장 목표를 갖고 있기도 함

○ 커뮤니티 운영 방식

- 입주 시의 오리엔테이션 진행 및 아이스 브레이킹을 유도함. 입주자들이 공유 공간을 함께 활용하며 경험하게 되는 긍정적인 면들도 목격함. 우수한 커뮤니티성을 유지하는 것은 입주자들의 주거지속기간을 높이는 중요한 요인으로 작용하기에, 운영자 측면에서는 커뮤니티성을 유지하기 위해 꾸준히 노력할 필요가 있음
- 갑자기 커뮤니티 형성을 요구하는 것보다 입주자들이 자율적으로 커뮤니티를 형성할 수 있게끔, 운영자 입장에서 서로 대화할 수 있는 상황을 만들어주는 것이 좋음

○ 입주자 규모

- 공동체 생활이 유지되기 위해서는 어느 정도 이상의 입주자 규모가 필요하며, 소수의 인원은 오히려 서로 간의 관계를 유지하는 것이 힘들 수 있음

○ 입주 계약

- 입주 전 워크샵 혹은 면접을 통해 입주자에 대한 선별 과정 진행이 필요해 보임
- 임대계약과 관련하여 관리비나 전입신고 행정처리 등 임차인 보호에 대한 법적 근거 미흡

○ 입주자 간 갈등 및 문제 해결

- 입주자 간 갈등 및 입주자와 업체 간 갈등은 다양한 양상으로 일어나고 있으나, 관련 법적 기준이 제대로 마련되어 있지 않아 효과적인 대처 방안이 준비되어있지 않음
- 소소한 갈등은 집 내부에서 해결하고, 입주자들이 자율적으로 해결할 수 있도록 유도

○ 임대 관리 측면

- 전대 계약을 통해 운영되며 리모델링 비용은 운영업체가 모두 부담함. 임차인 보호가 적용되고 있음

○ ‘공유주택’이 갖는 특성에 대한 의견

– 공유주택은 합리적 주거 비용와 쾌적한 공간 활용에 대한 이점이 매우 큼. 이뿐만 아니라, 다양한 주거 선호 요인에 의해 선택이 됨. 보다 더 나은 임대료 설계, 주거 서비스 마련을 통해 경쟁력을 갖추고자 함

○ 제도 개선 방안에 대한 의견

– 주거비용 절감과 커뮤니티 활성화에 대한 요구를 대응할 수 있는 시장 생태계를 만들 수 있도록 정부가 적극적 지원을 아끼지 않아야 함

○ 서울특별시 사회주택 및 공유주택 현황

– 토지를 정부가 임대하여 공급하는 토지임대부와 고시원 및 빈집을 리모델링하여 공급하는 리모델링형 사회주택이 있음

– 최거 주거 기준을 고려한 설계 가이드라인을 따르고자 노력함

– 사업자가 담보권 행사 및 압류가 될 때, 마땅한 해결방안이 없는 것이 잠재적인 문제점으로 드러남

○ 서울특별시 사회주택종합지원센터의 역할

– 아카데미 운영, 공공 건축가 매칭, 회계사 매칭, 시세 조사, 적격심사 자료 제작 지원 등의 공급자 지원과 서울특별시 사회주택 공모 사업 입찰참가자격 심사를 주로 함

○ 사회주택 입주자 지원

– 사회주택 홍보 및 입주자 지원 관리와 더불어, 입주자 커뮤니티 지원 및 임대차 계약 관련 제도 개선, 시설 기준 유지를 위해 노력함

○ 사회주택 사업에 대한 의견

– 사업비의 대부분이 사회투자 기금의 지원을 받아 진행되기에 재무적 위험이 크며, 향후 사회주택 협회가 확대될 시에 재무 및 정치적 위험에 대한 우려도 있음. 수익성이 너무 큰 시장의 영역이나 관련 제도의 사각지대를 통해 공급이 활발히 일어나게 될 시에는 문제가 될 수도 있음

– 관련 제도 개선 시도가 민간투자법 및 공공주택법 쪽에서 적극적으로 이루어져야 한다고 생각함. 사회적 경제 지원센터와의 연계를 통한 업무 효율성 제고 또한 고려될 수 있음

③ 거주민 그룹

○ 공유주택 입주 요인

– 저렴한 주거비, 서울 진입 시 독립생활에 대한 두려움 해소, 우수한 내부 시설, 입지적 요인 등이 중요한 요인으로 작용함. 공유주택에 대한 궁금증과 기숙사 등 과거 거주 공간 공유에 대한 경험 또한 공유주택을 선택하는 요인으로 작용함

○ 공유주택 만족도/불만족도

- 기존 기숙사, 고시원, 원룸 등과 비교하였을 때 저렴한 주거비와 쾌적한 공간 활용이 주 만족 요인으로 나타남
- 화장실과 같은 공유 시설이 고장 났을 때에는 큰 불편함을 느끼게 됨. 민간 업체가 운영하는 공유주택의 경우, 공유주택 임대 사업의 규모가 확장될수록 주거 서비스의 질이 하락되는 경험도 존재하였음. 입주자간 생활패턴이 맞지 않아 생기는 문제들이 대부분의 불만족 요인으로 나타남

○ 공유주택 내부 교류

- 입주자간 생활패턴 및 관심사 등이 맞는지의 여부가 매우 중요함
- 정기적 입주자 모임이 시간적 부담을 주기도 함
- 주거 공간 공유를 통해서 새로운 취미가 만들어지거나, 생활의 변화가 일어나는 경우는 없었음. 기존의 개개인이 갖고 있던 취미나 선호사항 등이 함께 공유될 수 있는 하우스 메이트와 교류하게 됨

○ 지역사회와의 교류

- 공유주택 입주자를 위한 인근 상업시설 할인 혜택 등이 존재
- 지역 행사를 입주자와 함께 참여하고자 하는 수요도 존재

(3) 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사

(가) 설문조사 개요

① 목적

○ 공유주택, 기숙사, 행복주택, 도시형 생활주택 등에 거주하는 청년 1인가구를 대상으로 대면면접설문을 실시하여 다양한 주거 환경에서 거주하는 1인 가구의 주거 소비 특성 도출 및 잠재 수요 평가에 필요한 기초 자료 수집

② 조사방법 및 내용

○ 조사대상: 서울시에 거주하는 만 19~39세의 청년 1인 가구

○ 계약일: 2017년 11월 8일

○ 설문조사 기간: 2017년 11월 ~ 12월 첫째 주 (총 5주)

○ 유효 표본 크기: 1,000명

○ 조사방법: 1:1 대인면접조사

○ 표본추출방법: 층화추출

○ 주요조사 내용: 현재 및 이전 거주 주택의 특성, 주거 공간 이용 실태 및 만족도, 대인 관계 특성 및 공동체 활동 등에 관한 사항, 공유주택 입주 및 지불가능의사, 주택유형별 특수 질문, 응답자 기초 특성

표 52. 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사 – 설문설계

항목	내용
목표 모집단	서울시에 거주하는 만 19~39세의 청년 1인 가구
유효 표본수	1,000부 (공유주택 250부 포함)
조사 모집단	서울시 공유주택, 행복주택 및 기숙사, 도시형 생활주택, 일반 주택에 거주하는 만 19~39세의 청년 1인 가구
조사지역	서울특별시
자료수집 방법	1:1 대인면접조사
자료수집 기간	2017년 11월 – 12월 첫째 주 (총 5주)
조사 주관	유니스트
조사 수행	㈜메트릭스

(나) 설문조사 표본설계

○ 공유주택 거주자, 기숙사 거주자, 행복주택 거주자에 대한 모집단의 인구통계학적(연령, 성별 등) 특성은 조사된 적이 없으므로 인구통계학적 특성에 기초한 표본 층화추출 적용은 어려움

○ 따라서, 본 연구에서는 공유주택 거주자에 대한 조사를 통하여 모집단이 어떠한 인구통계학적, 사회경제적 특성을 가지는지 분석하고자 실제 공유주택 거주자들에 대한 랜덤샘플링 적용

○ 지역구분의 경우, 선행연구와 전문가 자문 등을 바탕으로 할 때, 거주 중인 주택시장 특성에 따라 공유주택에 대한 주거선택 등 수요자 행태의 차이가 발생할 것으로 예상되어 주택시장 특성의 차이를 반영할 수 있도록 서울특별시를 2개 주택하위시장으로 구분하여 조사를 수행

  – 전월세가격 그룹은 월세환산 임대료(보증금 * 전월세전환율/12 + 월세)의 자치구별 중위값과 서울시의 중위값을 비교하여, 상위그룹지역과 하위그룹지역을 나눔

  – 임대료 상위 (서울의 중위가격보다 비싼 지역) 그룹 – 10개 자치구: 강남구, 강동구, 광진구, 동작구, 서초구, 송파구, 영등포구, 용산구, 중구, 중랑구

  – 임대료 하위 (서울의 중위가격보다 싼 지역) 그룹 – 15개 자치구: 강북구, 강서구, 관악구, 구로구, 금천구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 마포구, 서대문구, 성동구, 성북구, 양천구, 은평구, 종로구

  – 전월세가격 그룹은 월세환산 임대료(보증금 * 전월세전환율/12 + 월세)의 자치구별 중위값과 서울시의 중위값을 비교하여, 상위그룹지역과 하위그룹지역을 나눔

○ 공유주택 거주자는 본 연구에서 구축한 서울시 내 공유주택 DB (2017년 10월 기준)를 활용하여 가격 상하위 그룹별로 비례배분하여 임의추출하였으며 다양한 공유주택 서비스 사업자 특성 반영을 위해 공유주택 업체당 최대부수 30부 제한

– 총 1,431개 셰어하우스 방수 중 가격상위 자치구 및 가격하위 자치구 내 셰어하우스 방수가 차지하는 비율인 33.8%(484개) 및 66.2%(947개)를 250부에 비례배분 적용하여 각각 85부, 165부 조사 시행

표 53. 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사 – 표본설계

구분	공유주택(방수기준)	도시형생활주택	일반주택	기숙사	행복주택	계
전체	250	250	250	150	100	1,000
가격상위 자치구	85	91	105	36	38	355
가격하위 자치구	165	159	145	114	62	645

표 54. 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사 – 표본설계 참고 정보

구분	자치구	청년 1인가구 (2015년, 20%표본)	청년 1인가구 중 비자가 점유형태 가구수	도시형생활주택 승인 세대수 (2016년 12월 기준)	셰어하우스 방수 (2017년 10월 기준)	행복주택 세대수 (2017년 9월 기준)	대학기숙사 수용인원 (2016년 대학알리미 자료 기준)
가격 상위 그룹	강남구	33,614	32,243	5,102	139	0	0
	강동구	14,108	13,268	7,108	24	346	0
	광진구	29,885	28,863	7,189	38	0	5,659
	동작구	31,487	30,322	4,288	54	0	5,661
	서초구	18,753	17,482	2,271	45	87	1,082
	송파구	23,254	21,828	5,791	13	188	800
	영등포구	21,793	20,264	5,750	37	0	15
	용산구	13,489	12,545	1,788	56	0	1,241
	중구	7,147	6,635	2,062	36	0	1,419
	중랑구	13,453	12,530	8,021	42	50	0
가격 하위 그룹	강북구	10,279	9,527	6,706	46	0	18
	강서구	22,639	20,072	11,770	13	0	85
	관악구	64,199	62,630	6,601	126	0	5,861
	구로구	16,664	15,183	7,073	12	693	309
	금천구	11,334	10,630	4,980	1	0	0
	노원구	12,884	11,350	3,091	21	48	3,596
	도봉구	6,171	5,298	5,175	17	0	823
	동대문구	24,877	23,588	7,001	116	0	9,356
	마포구	28,870	26,801	5,566	164	362	2,800
	서대문구	19,354	18,034	3,688	112	0	12,193
	성동구	15,697	14,616	1,801	60	0	2,347
	성북구	22,433	21,005	4,803	132	0	6,761
	양천구	9,755	8,485	6,432	0	0	0
	은평구	14,037	12,133	9,383	51	0	92
	종로구	10,437	9,877	1,544	76	0	6,064

○ 공유주택 거주자에 대한 대조군으로 설정된 일반주택 유형(도시형생활주택 포함) 거주자에 대한 조사에서는 2015년 인구주택총조사에서 연령별 1인가구 정보가 제공되므로 이를 활용하여 연령별 지역별 층화추출을 적용

– 도시형생활주택 및 일반주택 500부는 1인가구 연령분포를 고려하여, 20대(19~29세) 255부, 30대(30~39세) 245부 쿼터 적용(2015년 1인가구 인구 기준, 20대 270,603명, 30대 259,479명)

(다) 설문조사 결과 분석

① 응답자 일반 정보

○ 설문조사에 응답한 공유주택 거주자는 20대가 전체의 67%를 차지함

○ 공유주택 거주자는 여성이 80%로 남성 20%에 비해 많음

○ 일반주택과 공유주택 거주자의 직업을 비교해보면 일반주택에 비해 공유주택에 학생 및 직장인이 많이 살고 있음

○ 또한 일반주택 거주자의 51%가 부모님이 비수도권이 거주하는 반면 공유주택 거주자의 63%가 부모님이 비수도권에 거주하고 있음

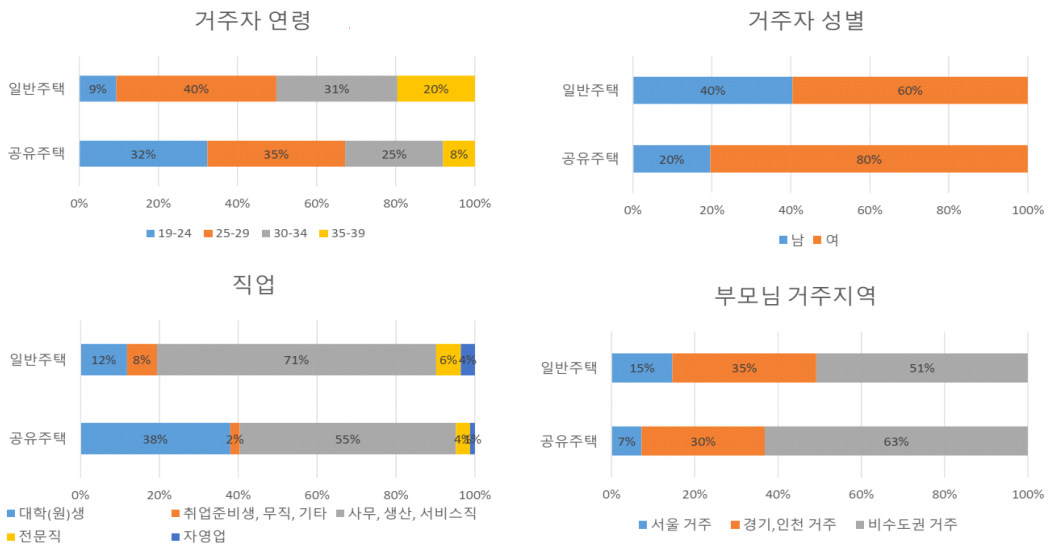


그림 40. 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사 – 응답자 일반특성

○ 공유주택 거주자의 평균 월수입은 196만원이고 일반주택 거주자는 244만원으로 공유주택 거주자가 평균 월수입이 48만원 정도 적음

○ 공유주택 거주자의 38%는 부모님의 재정적 지원을 받고 일반주택 거주자의 19%가 부모님의 재정적 지원을 받아 공유주택 거주자가 부모님의 재정적 지원을 더 많이 받음

○ 일반주택 거주자(평균 89만원)는 공유주택 거주자(평균 64만원)에 비해 평균적으로 25만원 정도의 재정적 지원을 더 받음

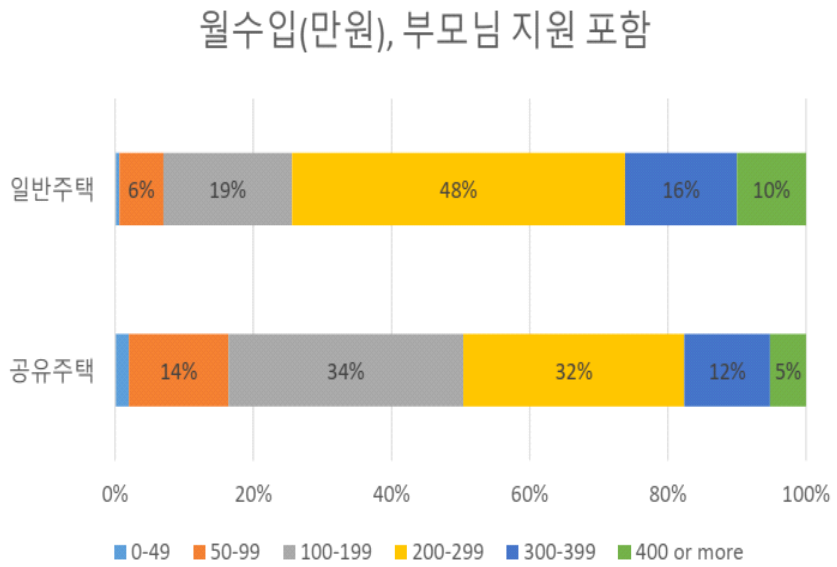


그림 41. 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사 – 주택유형별 월수입

○ 임대료는 기숙사가 제일 저렴하고 행복주택, 공유주택, 일반주택 순임

○ 공유주택 중에서 사회주택형 공유주택의 임대료는 월평균 32만원이고, 일반 공유주택의 임대료는 월평균 41만원 수준임

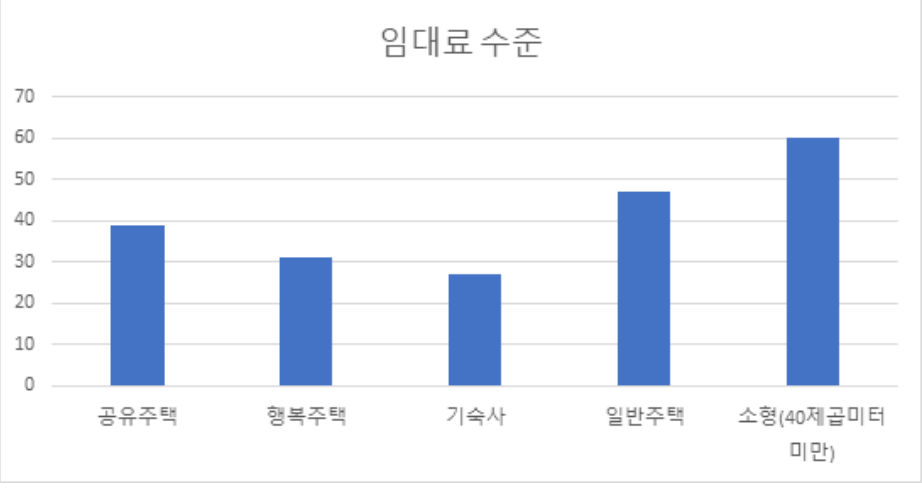


그림 42. 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사 – 주택유형별 임대료 수준

② 공유주택에 대한 인식 분석

○ 공유주택에 대한 인식으로 68%의 응답자가 혼자 사는 것보다 공유주택이 더 안전하다고 생각한다고 동의함

○ 공유주택이 매우 경제적인 주거형태인지에 대한 질문에 대해서 과반이 넘는 84%의 응답자가 공유주택은 매우 경제적인 주거형태라고 대답함

○ 공유주택이 장기적으로 청년 주거문제를 해결할 수 있는 대안이 될 수 있는지에 대한 질문에는 과반이 넘는 83%의 응답자가 그렇다고 대답함

○ 응답자의 88%는 공유주택 문화의 확대를 위하여 정부의 정책적 지원이 필요하다는 질문에 그렇다고 응답하였음

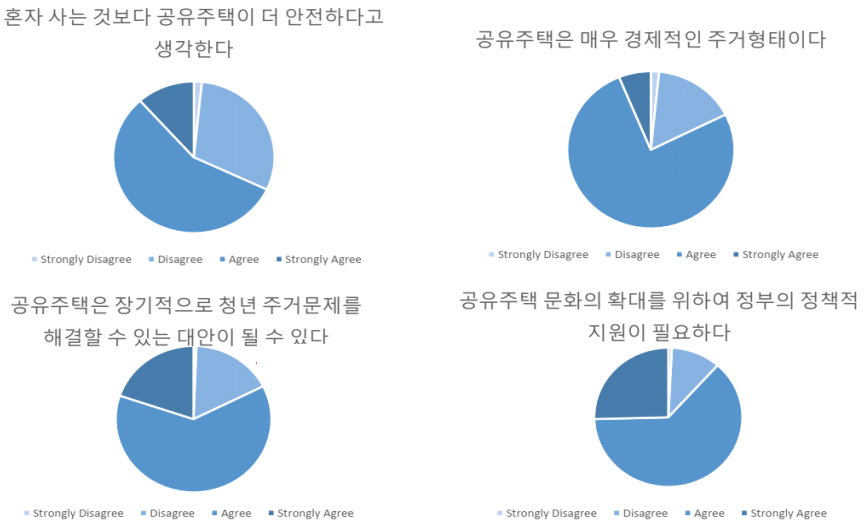


그림 43. 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사 – 공유주택에 대한 인식

○ 공유주택에 거주할 의사 있는지에 대한 질문은 공유주택 거주자, 일반주택 거주자, 공공임대주택, 기숙사의 순으로 거주할 의사가 있다고 대답하였음

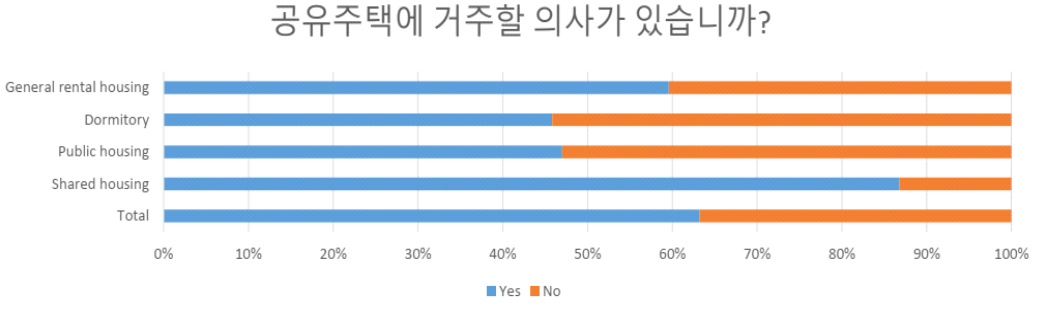


그림 44. 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사 – 공유주택 거주 의사

(라) 청년 1인가구 공유주택선호 의사결정 모델

○ 청년가구의 주택선호 의사결정은 생애주기를 고려한 사회・인구학적 요인(예. 성별, 나이, 출생지, 차량소유, 결혼계획, 월소득), 개인성향 요인(예. 주거지공유 경험, 주거선택 시 경제적 요인, 프라이버시, 사회적 교류 선호 여부), 거주요인(예. 현거주지 거주기간, 독립생활 기간, 주거비부담 정도, 공유주택 거주, 행복주택 거주, 기숙사 거주, 도시형 생활주택 거주, 일반주택 거주), 지역요인(예. 거주지 X, Y 좌표, 출퇴근시간)에 의해 결정되며, 이와 같은 주택선호 의사결정 모형은 아래 그림과 같음

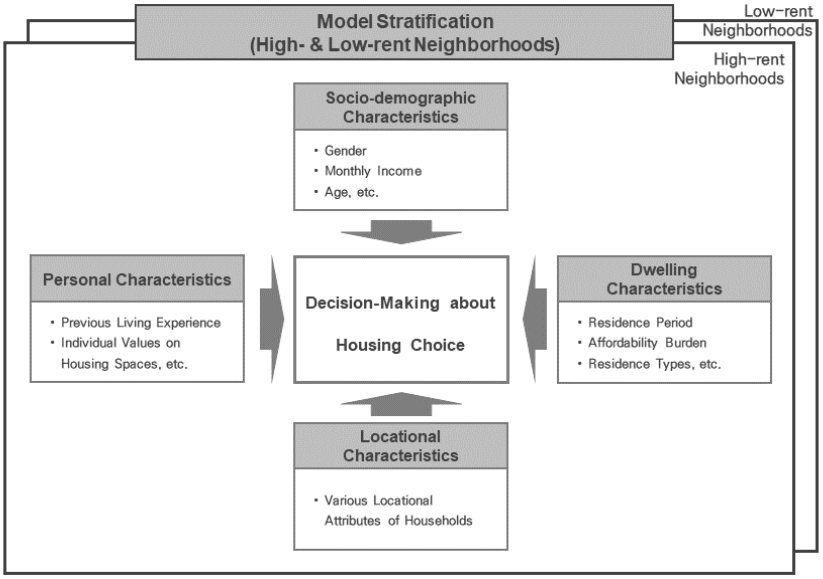


그림 45. 사회과학적 청년가구 주택선호 의사결정 모형

출처: Woo et al. (2019, p.15)

○ 이러한 청년가구의 주택선호 의사결정 모델은 공유주택 선택의 경우 달라질 수 있기 때문에 계량경제 모형을 통한 실증적인 검증 절차가 요구되며, 이러한 결과를 바탕으로 사회혁신형 공유주택 공급을 위한 맞춤형 전략 및 모델 도출

○ 1차 년도 수행한 1,000명의 설문조사를 자료를 바탕으로 청년 1인가구의 공유주택선호 의사결정을 실증적으로 추정하기 위하여 공간적 자기상관을 통제한 이항로지스틱 모형을 통하여 사회・인구학적 요인, 개인성향 요인, 거주요인, 지역요인의 유의미성 추정

○ 공유주택선호 의사결정 모형을 기반으로 공유주택을 선호하는 청년 1인가구의 다양한 요인을 추정하였으며 그 결과는 다음 표와 같음

표 55. 청년 1인가구 공유주택선호 의사결정 모형

선호 결정요인	긍정적 결정효과	부정적 결정효과
1) 사회·인구학적 요인		
성별(여성)	-	○
출생지(비서울)	○	-
차량소유여부(소유)	-	○
결혼계획여부(있음)	○	-
월소득		○
2) 개인성향 요인		
주거공유경험(있음)	○	-
경제적요인 선호여부(있음)	○	-
프라이버시 선호여부(있음)	-	○
사회적교류 선호여부(있음)	○	-
커뮤니티규칙 선호여부(있음)	○	-
3) 거주요인		
독립생활 거주기간	-	○
현주택 주거비부담(있음)	○	-
공유주거 거주	○	-
기숙사 거주	-	○

출처: Woo et al. (2019, p.15)

○ 분석결과에 따르면 청년 1인가구가 비서울 출신, 가까운 미래에 결혼계획이 있을 경우, 주거공유경험이 있을 경우, 주거선택시 경제적 요인을 중요시 생각할 경우, 사회적 교류를 선호할 경우, 입주주택에 커뮤니티 규칙이 있을 경우, 현재 주거비 부담을 느낄 경우, 그리고 현재 공유주택에 거주할수록 공유주택 입주를 결정

○ 반면 청년 1인가구가 여성일수록, 차량을 소유할수록, 월소득이 높을수록, 프라이버시를 중요시할수록, 독립생활 거주기간이 길수록, 그리고 현재 기숙사에 거주할수록 공유주택 입주를 선호하지 않음

○ 이러한 결정모형은 다음 표와 같이 청년 1인가구가 거주하고 있는 지역적 이질성—임대료 상위 및 하위 생활권—에 따라 차이를 보임

표 56. 청년 1인가구 생활권별 공유주택 선호 의사결정 요인

선호 결정요인	임대료 상위가격 생활권		임대료 하위가격 생활권	
	긍정적	부정적	긍정적	부정적
1) 사회·인구학적 요인				
성별(여성)	–	○	–	–
출생지(비서울)	–	–	○	–
차량소유여부(소유)		○	–	–
결혼계획여부(있음)	–	–	○	
월소득	–	–	–	○
2) 개인성향 요인				
주거공유경험(있음)	○	–	○	–
경제적요인 선호여부(있음)	–	–	○	–
프라이버시 선호여부(있음)	–	–	–	○
사회적교류 선호여부(있음)	○	–	–	–
커뮤니티규칙 선호여부(있음)	○	–	○	–
3) 거주요인				
독립생활 거주기간	–	–	–	○
현주택 주거비부담(있음)	–	–	○	–
공유주거 거주	○	–	○	–
기숙사 거주	–	○	–	○
행복주택 거주	–	○	–	–

출처: Woo et al. (2019, p.15)

○ 임대료 상위가격 생활권에 거주하는 청년 1인가구의 경우에는 공유주택 선호에 있어서 전반적인 경제성 측면과 결부된 요인(결혼계획 여부, 경제적요인 선호여부, 주거비부담 정도 등)은 유의미하지 않은 반면, 임대료 하위가격에 거주하는 청년 1인가구의 경우에는 전반적인 경제성 측면의 요인이 공유주택 선호에 영향을 미침

○ 임대료 상위가격 생활권의 청년 1인가구의 경우, 여성일수록, 차량을 소유할수록, 기숙사 및 행복주택에 거주할수록 공유주택 선택에 부정적인 반면, 주거공유경험이 있을수록, 사회적 교류를 선호할수록, 그리고 공유주택에 거주할수록 공유주택 선택에 긍정적인 것으로 나타남

○ 임대료 하위가격 생활권에 거주하는 청년 1인가구의 경우, 월소득이 높을수록, 프라이버시를 선호할수록, 독립생활의 거주기간이 길수록, 기숙사에 거주할수록 공유주택 선택에 부정적인 반면, 비서울 출신일수록, 장래 결혼계획이 있을수록, 주거공유경험이 있을수록, 주거선택시 경제적 요인을 중요시 생각할수록, 커뮤니티 규칙을 선호할수록, 현 주택에 대한 주거비 부담이 심할수록, 그리고 공유주택에 거주할수록 공유주택 선택에 긍정적인 것으로 나타남

(4) 공유주택 잠재 수요자 인식 및 수용성 조사

(가) 설문조사 개요

○ 조사목적: 서울특별시 및 전국 6대 광역시(부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 광주광역시, 대전광역시, 울산광역시) 거주 성인을 대상으로 온라인 설문을 실시하여 공유주택 인식 및 수용성 등 연구수행에 필요한 기초자료 수집

○ 조사대상 : 서울특별시 및 전국 6대 광역시(부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 광주광역시, 대전광역시, 울산광역시) 거주자 성인

○ 조사기간 : 2018년 8월 6일 - 2018년 8월 31일

○ 조사방법 : 온라인 조사

○ 조사내용: 기본 주거 특성, 공유 주택 인식 및 수용성, 셰어하우스 참여 의사, 사회적 혼합 인식 및 수용성, 응답자 배경 질문 등 다섯 부문 총 44개 문항으로 구성

표 57. 공유주택 잠재수요자 인식 및 수용성 조사 - 설문설계

구분	문항	세부문항
기본 주거 특성	주택 유형	1
	주택 점유 형태	1
	주택 점유 기간	1
	주택 구조	1
	주택 면적	1
	주택 가격	1
	임대 주택 유형	1
	주택 임차료	1
	융자 여부	1
	연체 여부	1
	임차료/대출금 부담 정도	1
	주택 주거환경 만족도	2
	주거지 선택 요인 중요도	9
	동네에 대한 인식	11
공유 주택 인식 및 수용성	공유경제 개념 인식 여부	1
	공유경제 이용 여부	8
	공유주택 개념 인식 여부 및 경로	2
	주거 공유 경험 여부 및 형태	2
	공유주택에 대한 생각	10
	공유주택이 들어왔을 때 영향	1
	현재 거주지 공유주택 공급에 대한 의견	2
셰어하우스 참여 의사	공유주택 거주 의향 및 이유	3
	공유주택 공간 공유 의향	1
	공유주택 변환 의사 및 의사가격	2
	공유주택 지불의사가격	1

사회적 혼합 인식 및 수용성	본인 소득 수준	1
	사회경제적으로 다른 사람에 대한 인식	5
	사회적 구성원 관계 의식	33
	사회구성원 만나는 빈도	33
	사회구성원 수용도	76
응답자 배경 질문	최종 학력	1
	직업	1
	자동차 소유 여부	1
	혼인상태	1
	향후 결혼 의사	1
	동거인 수	1
	자녀 수	1
	통근/통학 교통수단	1
	통근/통학 평균 소요시간	1
	통근/통학 목적지	1
	이념 성향	1
	월평균 가구 소득	1
	총 가구 자산	1
	가구 부채	1

(나) 설문조사 표본설계

표 58. 공유주택 잠재수요자 인식 및 수용성 조사 - 표본설계

항목	내용
목표 모집단	전국주요도시 만 20세 이상 성인
조사 모집단	서울특별시 및 전국 6대 광역시 만 20세 이상 거주자 성인
조사지역	서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 광주광역시, 대전광역시, 울산광역시
자료수집 방법	온라인 조사
표집 틀	2017년 통계청 주민등록인구
표본추출 방법	지역별 층화 후 비례배분, 연령별 층화 후 제곱근 비례할당
유효 표본	2,000명
자료수집 기간	2018년 08월
조사 주관	유니스트
조사 수행	㈜메트릭스

○ 1차로 7개 도시(서울시 및 전국 6대 광역시)에 대해 비례배분 적용한 뒤, 서울시는 추가로 5개 생활권(도심권, 동북권, 서북권, 서남권, 동남권)에 비례배분 적용

○ 2차로 각도시에 연령별(20대, 30대, 40대, 50대 이상) 제곱근비례배분 적용

표 59. 공유주택 잠재수요자 인식 및 수용성 조사 – 표본구성

행정구역	합계(명)	20대(명)	30대(명)	40대(명)	50대 이상(명)
서울	873	184	194	197	298
부산	311	63	64	69	115
대구	215	44	44	50	77
인천	254	53	55	59	87
광주	123	26	26	29	42
대전	128	27	27	30	44
울산	96	20	21	24	33
합계	2,000	417	431	456	696

(다) 설문조사 결과 분석

① 응답자 일반 특성

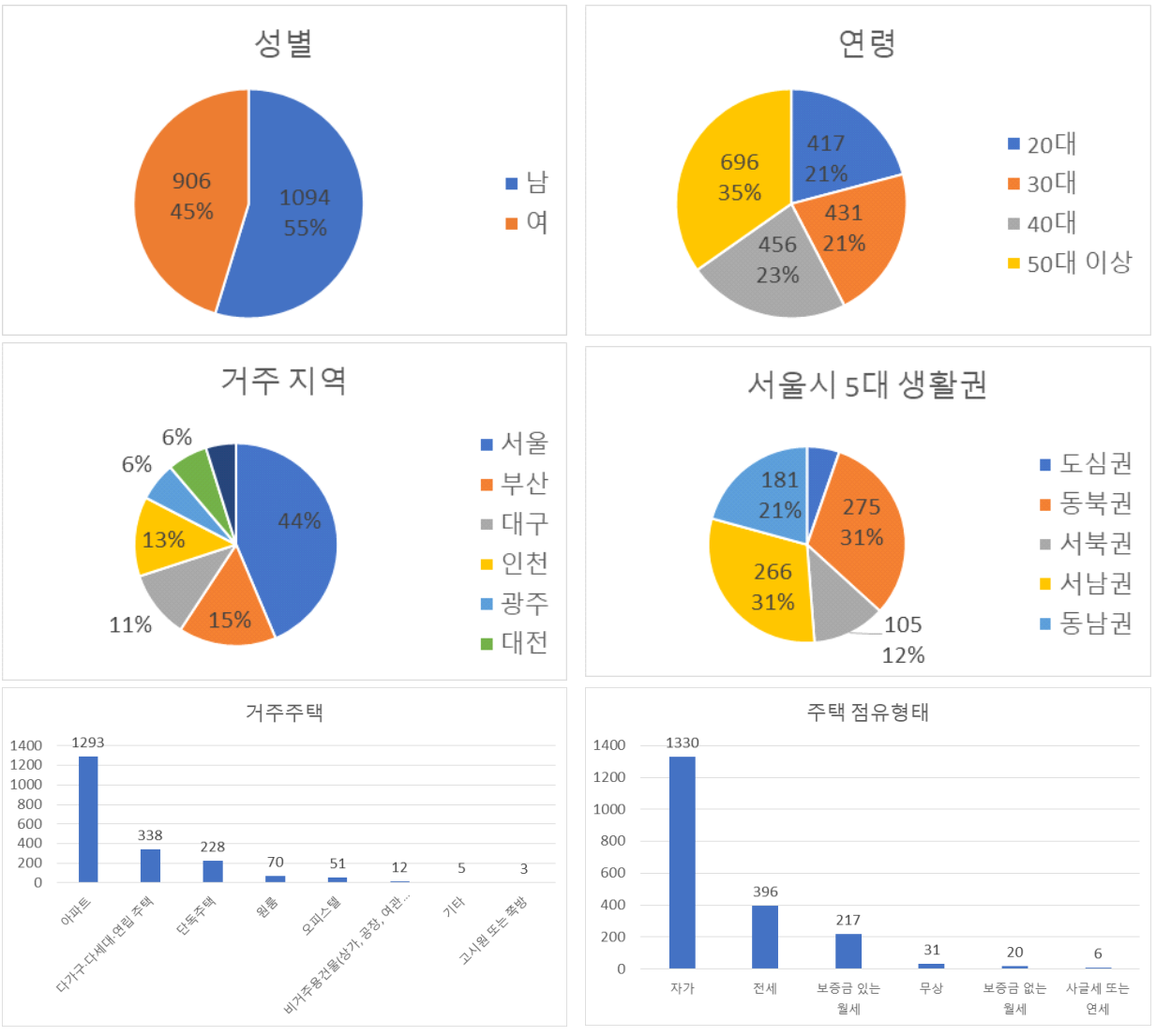


그림 46. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 응답자 일반특성

○ 설문조사 응답자 2,000명 중 남성은 1,094명(55%), 여성 906명(45%)임

○ 연령별 응답자는 50대 이상이 696명(35%)로 가장 많으며, 40대 456명(23%), 30대 431명(21%), 20대 417명(21%) 순으로 나타남

○ 거주지역으로는 서울이 873명(44%)로 가장 많았으며, 부산(311명, 15%), 인천(254명, 13%), 대구(215명, 11%), 대전(128명, 6%), 광주(123명, 6%), 울산(96명, 5%) 순으로 나타남

○ 서울시 5대 생활권별로 나누어 보면 동북권에 거주하는 응답자가 275명(31%)로 가장 많고, 서남권 266명(31%), 동남권 181명(21%), 서북권 105명(12%), 도심권 46명(5%) 순

○ 거주주택 유형별로는 아파트 거주자 1,293명(65%)으로 과반을 차지해 제일 많고, 다가구・다세대・연립주택 338명(17%), 단독주택 228명(11%), 원룸, 오피스텔 순으로 나타남

○ 주택 점유형태로는 자가인 응답자가 1,330명(66%)으로 가장 많고 전세, 보증금 있는 월세 순으로 자가인 응답자가 과반을 차지

② 공유주택 거주 의향

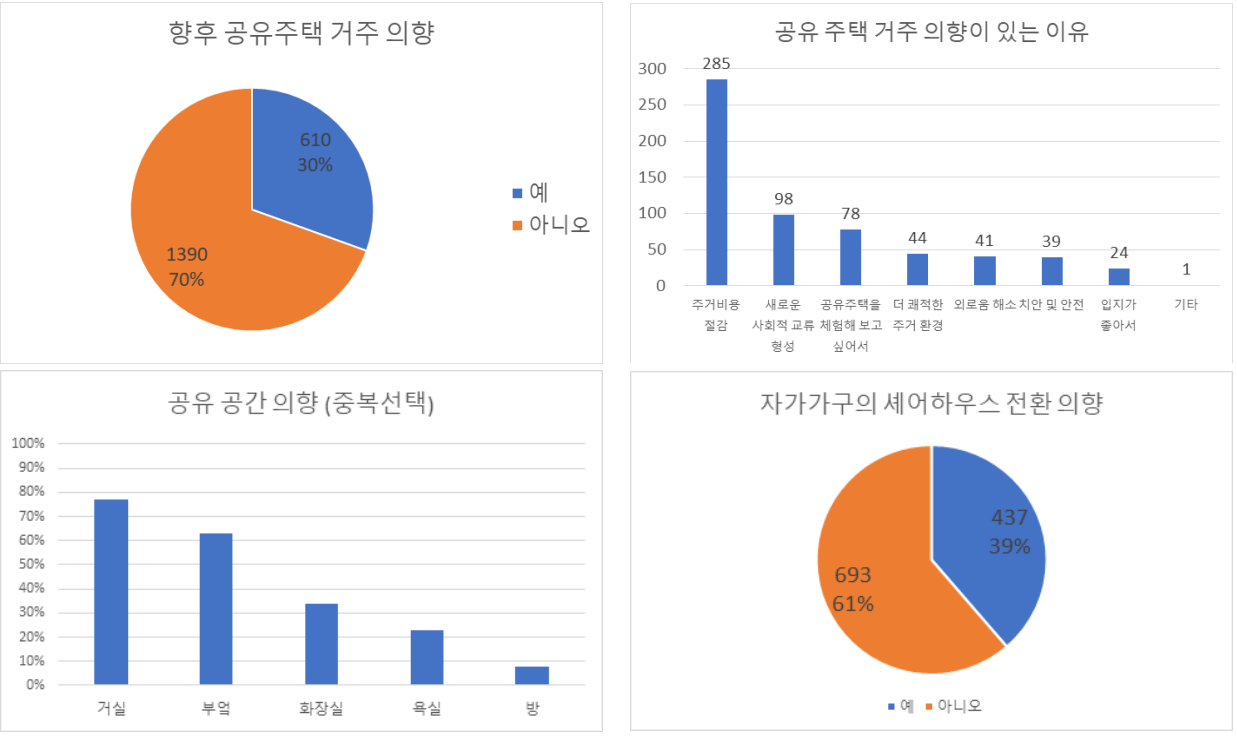


그림 46. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 공유주택 거주 의향

○ 향후 공유주택 거주 의향이 있냐는 질문에서는 응답자 2,000명 중 1,390명으로 과반(70%)이 공유주택에 거주 의향이 없다고 대답

○ 공유주택 거주 의향이 있다고 대답한 사람 중에서 공유주택에 거주하려는 주된 이유에 대한 질문은 대다수(47%)가 주거비용 절감을 꼽았고, 새로운 사회적 교류 형성, 공유주택을 체험해 보고 싶어서 등 순임

○ 어느 공간까지 공유할 수 있냐고 묻는 질문에는 공간 공유할 의향이 있다고 응답한 1,105명 중 과반이 거실(77%)과 부엌(63%)에 대해 공유할 의사가 있다고 대답하였고, 화장실 34%, 욕실 23%로 나왔고, 방은 8%로 미미하였음

– 자가 응답자를 대상으로 향후 1인 가구가 되고 남는 방이 생겼을 때, 셰어하우스로 같이 거주할 의사를 묻는 질문에는 39%가 의향이 있다고 대답하였음

○ 자가 응답자 1,293명 중에서 향후 1인 가구가 되고, 현재 살고 있는 주택에 남는 방이 생겼을 때, 남는 방에 쉐어하우스 형태로 같이 거주할 의향이 있다고 응답한 비율은 약 39.8%(515명) 가량이며, 이 때 임대료 비용은 30만원(중위값)으로 응답

○ 비자가 응답자는 셰어하우스 임대료 비용으로 1인실일 때 평균 26만원, 2인실인 경우 평균 15만원을 응답하여 11만원의 차이가 있음

③ 공유주택 공급에 대한 수용성

○ 문항: 귀하는 현재 살고 계신 블록(아파트의 경우 단지)에 1인 가구를 위한 셰어하우스가 공급되는 것에 대해서 어떻게 생각하십니까? (1: 찬성, 0: 반대)

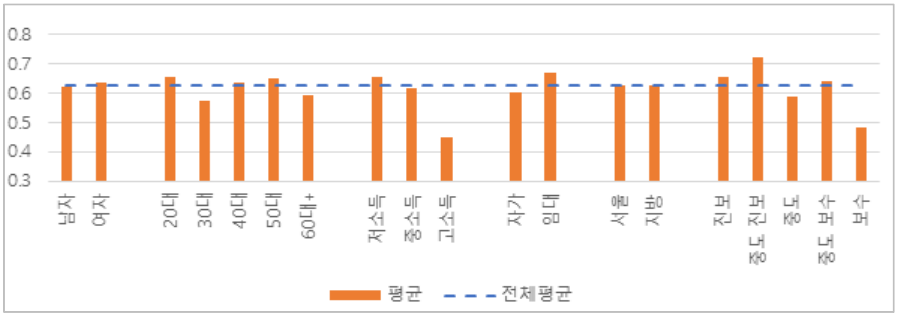


그림 47. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 하위그룹별 공유주택 공급 수용성

○ 성별, 연령별, 지역별 수용성

– 거주하고 있는 블록 및 단지 내 공유주택 공급에 대하여 성별 (남/녀), 연령별, 지역별 수용성의 차이는 크지 않음

– 연령별로는 사회 초년생인 30대의 경우 다른 연령층보다 수용성이 상대적으로 낮았으나, 전반적으로 50% 이상이 공유주택 공급에 대한 수용을 표출

– 지역별로는 서울과 지방에 따른 수용성의 차이가 관측되지 않았으며, 60% 이상이 공유주택 공급에 대한 수용을 표출

○ 주택거주형태별 수용성

– 자가에 비해 임차 거주자의 경우 공유주택의 공급에 대한 수용성이 상대적으로 높음

– 주택보유의식을 지닌 경우 거주지 주변 여건의 변화에 대하여 민감하게 반응

– 주택보유의식을 지닌 경우 비선호시설에 대한 님비행태(NIMBY attitude)가 강해지며, 이러한 님비행태는 공유주택 공급에 대해서도 표출될 수 있음

○ 소득별 수용성

– 고소득층 및 중·저소득층 사이에 공유주택 공급에 대한 수용성의 차이를 보임

– 중·저소득층의 경우 60% 이상이 공유주택 공급에 대해 수용 가능함으로 응답한 반면, 고소득층의 경우 45% 이하의 응답자만이 수용 가능함으로 응답

– 고소득 계층에서는 공유주택 잠재 거주자의 낮은 소득 수준에 대한 우려가 님비행태로 표출될 수 있음을 보여줌

– 전통적인 임대주택의 공급과 유사하게 공유주택 공급 상에서도 소득계층별 차별(income discrimination)이 발생할 수 있음

○ 정치성향별 수용성

– 진보 및 중도 진보의 정치성향을 갖은 응답자일수록 공유주택의 주거 블록 및 단지 내 공급에 대한 수용성이 높음

– 반면 보수적인 정치성향을 지닌 응답자일수록 공유주택 공급에 대한 수용성이 낮음

– 이는 정치적인 성향에 따른 공유주택 공급의 수용성 차이를 암시하는 것일 수 있음. 공유경제의 새로운 패러다임에 대하여 진보적인 정치성향의 응답자가 보다 긍정적일 수 있는 반면, 보수적인 정치성향의 응답자의 경우 새로운 패러다임에 대한 수용성이 낮을 수 있음을 암시

– 하지만 추후 연구에서 연령 및 소득과의 상관관계를 면밀히 살펴봐야 할 필요가 있음

④ 공유주택 공급에 따른 주거환경 변화에 대한 인식

○ 문항: 귀하가 살고 계시는 동네에 1인 가구를 위한 셰어하우스가 들어서면 주거환경에 어떤 변화가 생길 거라고 보십니까? (1: 부정적인 측면이 매우 클 것이다 – 5: 긍정적인 측면이 매우 클 것이다)

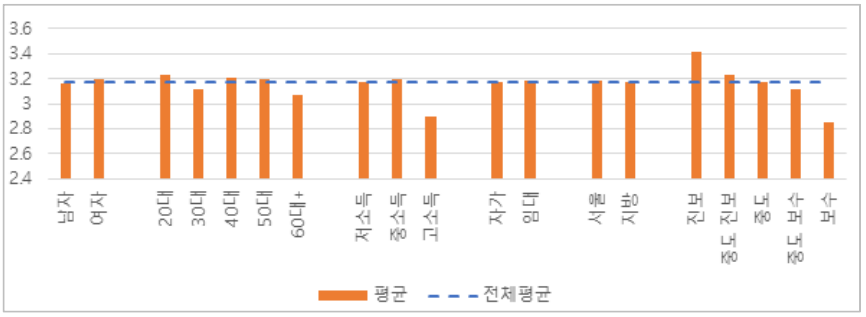


그림 48. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 하위그룹별 주거환경 변화에 대한 인식

○ 성별, 연령별, 지역별 인식

– 공유주택 공급에 따른 주거환경 변화에 대한 인식은 성별 (남/녀), 연령별, 지역별, 주택거주형태(자가 및 임대)별 차이를 보이지 않음

– 하지만 이러한 결과(예. 주택거주형태별 인식 차이의 부재 등)는 기술통계(descriptive statistics) 이외에 다변량 분석(multivariate analysis)을 통하여 상관관계를 보일 수 있는 변수에 대한 통제 하에 면밀한 검토가 필요함

○ 소득별 인식

– 고소득층 및 중·저소득층별 공유주택 공급에 따른 주거환경의 변화에 대한 인식의 차이가 관측

– 중·저소득층의 경우 공유주택 공급에 따른 부정적인 주거환경 변화에 대한 인식이 낮은 반면, 고소득층의 경우 부정적인 주거환경 변화에 대한 인식이 높음

– 이러한 결과는 고소득층의 경우 공유주택 공급을 많은 사회적 문제를 야기할 수 있는 비선호시설의 입지로 인식함을 보여줌

○ 정치성향별 인식

– 진보적인 정치 성향을 지닌 응답자일수록 공유주택 공급에 따른 긍정적인 주거환경 변화 인식을 지닌 반면, 보수적인 정치 성향의 응답자의 경우 부정적 주거환경 변화 인식을 지님

– 이러한 결과는 공유주택 공급에 대한 수용성 결과의 일관되는 측면을 보임

⑤ 공유주택 거주의향

○ 문항: 귀하는 향후 공유주택(셰어하우스)에 거주하실 의향이 있습니까? (1: 찬성, 0: 반대)

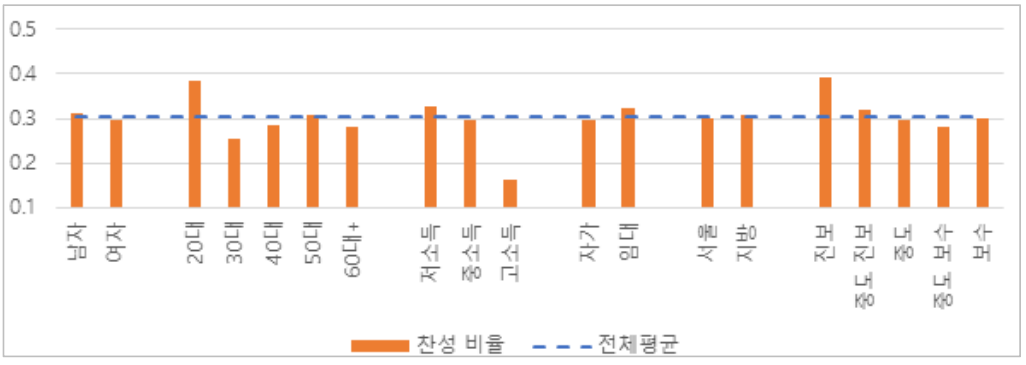


그림 49. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 하위그룹별 공유주택 거주의향

○ 성별 및 지역별 거주의향

– 성별 및 지역별로 공유주택 거주의향 선호에 대한 차이는 나타나지 않음

○ 연령별 거주의향

- 20대와 그 외의 세대간에 공유주택 거주의향에 대한 차이가 존재함
- 20대의 경우 공유주택 거주의향이 약 40%인 반면, 그 외의 연령대에서는 30% 미만의 수치를 보임
- 20대 청년층의 경우 축적한 자산 및 소득이 다른 연령층에 비하여 현저히 낮기 때문에 주거기회가 매우 제한적임
- 이러한 청년층의 생애주기 특성 상 가족 형성(family building) 이전까지 공유주택을 과도기적 주거양식(transition phase)으로 선택하는 특성이 있을 수 있으며, 이러한 공유주택 선호를 통하여 미래를 위한 자산을 축적 및 절약하는 성향을 보일 수 있음

○ 소득별 거주의향

- 고소득층의 공유주택 거주의향은 약 15%인 반면, 중·저소득층의 공유주택 거주의향은 약 30% 이상으로 현격한 차이를 보임
- 공유주택의 경우 일정 부분 사생활을 침해받을 수 있으나, 주거비를 절약할 수 있음
- 이러한 공유주택의 경제적 특성 상 중·저소득층이 거주선호를 하는 것으로 보임

○ 주택거주형태별 거주의향

- 자가 응답자에 비하여 임차 응답자의 경우 공유주택 거주선호 양상을 보임
- 하지만 향후 연구에서는 단순한 기술통계를 넘어 본 결과가 통계적으로 유의한 수준인지에 대한 별도의 실증분석이 병행되어야 할 것임

○ 정치성향별 거주의향

- 진보적인 정치성향 응답자의 경우 공유주택 거주의향이 다른 정치적 성향의 응답자에 비하여 높음(약 40% vs 약 30%)
- 공유경제의 패러다임에 맞추어 진보적인 정치성향의 응답자의 경우 공유주택의 수용성 뿐 아니라 거주의향도 다른 정치적 성향에 비하여 높음을 암시

⑥ 공유주택 공간 공유의향

○ 문항: 셰어하우스에서 거주한다면 어느 공간까지 공유할 의향이 있으십니까?

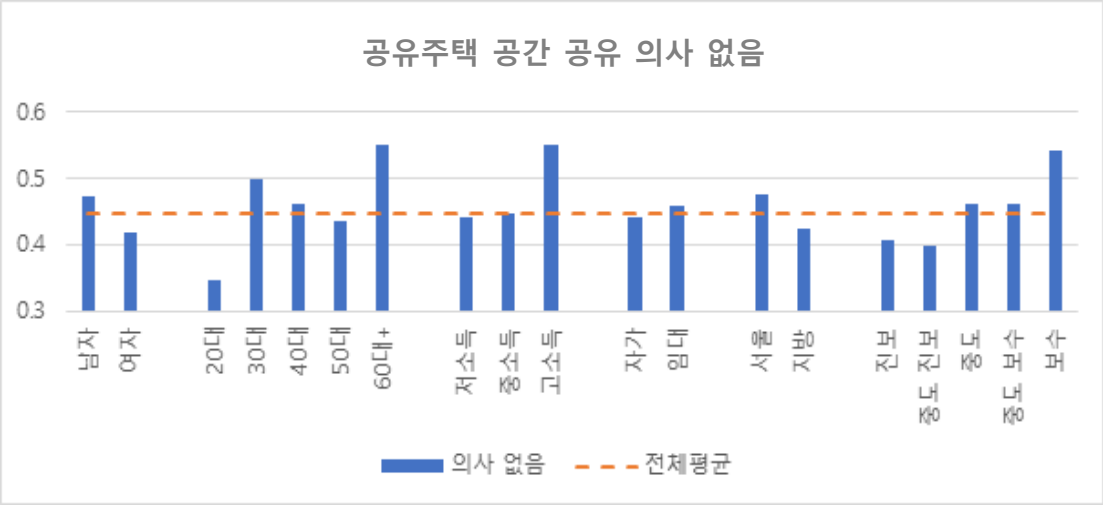


그림 50. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 공유주택 공간 공유의향

◯ 성별, 연령별, 소득별 공간공유 의향

표 60. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 성별, 연령, 소득별 공간공유 의향 범위

공유주거 내 공간공유의향	합계	성별		연령대					소득 수준		
		남자	여자	20대	30대	40대	50대	60대 이상	저소득	중소득	고소득
의향없음	0.45	0.47	0.42	0.35	0.5	0.46	0.44	0.55	0.44	0.45	0.55
거실	0.77	0.76	0.77	0.75	0.8	0.78	0.76	0.75	0.79	0.75	0.82
부엌	0.63	0.64	0.62	0.63	0.67	0.66	0.61	0.53	0.65	0.62	0.68
화장실	0.34	0.39	0.28	0.32	0.33	0.33	0.36	0.35	0.33	0.34	0.32
욕실	0.23	0.27	0.17	0.21	0.23	0.22	0.23	0.25	0.24	0.22	0.14
방	0.08	0.1	0.06	0.08	0.08	0.06	0.09	0.13	0.05	0.1	0.09

- 공유주택 내 공간공유에 대한 성별(남/녀)간의 차이가 관측됨
- 남성에 비하여 여성의 경우 공간공유에 대한 의향이 상대적으로 높음
- 20대의 경우 공간공유 의향이 높은 반면, 60대 이상의 경우 공간공유에 대한 의향이 매우 낮음
- 하지만 60대의 경우 공간공유에 대한 의향이 있는 응답자 중 거실에 대한 공간공유 의향이 높음
- 고소득 응답자의 경우 공간공유에 대한 의향이 낮은 반면, 중·저소득층 응답자의 경우 공간공유에 대한 의향이 높음
- 공간공유에 대한 의향이 있는 응답자의 경우 대부분 거실에 대한 공간공유 의향이 높은 반면, 화장실, 욕실, 방에 대한 공유의향은 매우 낮음
- 공유주택 운영 방안으로 거실을 공용공간으로 활용하되 그 외의 욕실 및 화장실, 방은 개인공간으로 설계하는 것이 가장 이상적일 수 있음

○ 점유형태, 지역, 정치성향별 공간공유 의향

표 61. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 점유형태, 지역, 정치성향별 공간공유 의향 범위

공유주거 내 공간공유의향	합계	자가 여부		지역		정치 성향				
		자가	임차	서울	지방	진보	중도 진보	중도	중도 보수	보수
의향없음	0.45	0.44	0.46	0.48	0.43	0.41	0.4	0.46	0.46	0.54
거실	0.77	0.76	0.79	0.77	0.77	0.74	0.8	0.75	0.79	0.74
부엌	0.63	0.62	0.65	0.63	0.63	0.59	0.67	0.63	0.59	0.58
화장실	0.34	0.34	0.32	0.33	0.34	0.28	0.32	0.35	0.35	0.29
욕실	0.23	0.23	0.22	0.22	0.23	0.27	0.23	0.21	0.23	0.24
방	0.08	0.09	0.07	0.07	0.09	0.18	0.08	0.07	0.09	0.08

- 공유주택 내 공간공유 의향의 경우 임차거주 응답자가 자가거주 응답자에 비하여 다소 부정적임
- 이러한 결과는 공유주택 수용성 및 거주의향의 기술적 통계결과와 상반된 것으로 보다 구체적인 이변량·다변량 분석의 수행이 요구됨 (임차거주 및 자가거주 응답자의 공간공유에 대한 의향 차이는 유의미하지 않을 것으로 추정됨)
- 서울에 거주하는 응답자에 비하여 지방에 거주하는 응답자의 경우 공유주택 내 공간공유에 대한 의향이 높음
- 또한, 진보적인 정치성향을 지닌 응답자일수록 보수적인 정치성향을 지닌 응답자에 비하여 공유주택 내 공간공유에 대한 의향이 높음
- 공유주택 내 공간공유에 대한 의향이 있는 응답자 중 거실에 대한 공간공유 의향이 높은 반면, 화장실, 욕실, 방에 대한 공유 의향은 상대적으로 매우 낮음

⑦ 거주자의 사회·경제적 차이에 대한 수용성

○ 문항: 아래 각 문항은 다양한 사회구성원에 대한 관계 의식에 대해 묻는 것입니다. 귀하의 동의 정도에 대해 체크하여 주십시오. (1: 전혀 그렇지 않다 – 4: 매우 그렇다)

○ 다른 소득계층에 대한 수용성

- 전반적으로 중소득층에 대한 수용성이 저소득층 또는 고소득층에 대한 수용성 보다 높음
- 다양한 소득계층에 대한 수용성은 가족보다는 친구, 친구보다는 동네 이웃 구성원일 때 높음
- 저소득층 및 고소득층에 대한 수용성은 응답자의 연령별, 소득별, 주택거주형태별, 정치성향별 차이를 보임
- 60대 이상의 노년층 응답자의 경우 저소득층 및 고소득층에 대한 수용성이 상대적으로 낮은 반면, 중소득층에 대한 수용성은 높은 것이 관측됨

- 다른 소득계층에 대한 수용성은 응답자의 소득계층과 유사한 집단에 대한 수용성(동질 집단 수용성)이 높아지는 성향을 보임
- 저소득 응답자의 경우 저소득층에 대한 수용성이, 중소득 응답자의 경우 중소득층에 대한 수용성이, 마지막으로 고소득 응답자의 경우 고소득층에 대한 수용성이 높아지는 경향을 보임
- 자가거주 응답자에 비하여 임차거주 응답자의 다른 소득계층에 대한 수용성이 다소 높은 것으로 관측됨
- 다른 소득계층에 대한 수용성은 정치성향이 진보적일수록 높은 것으로 관측됨

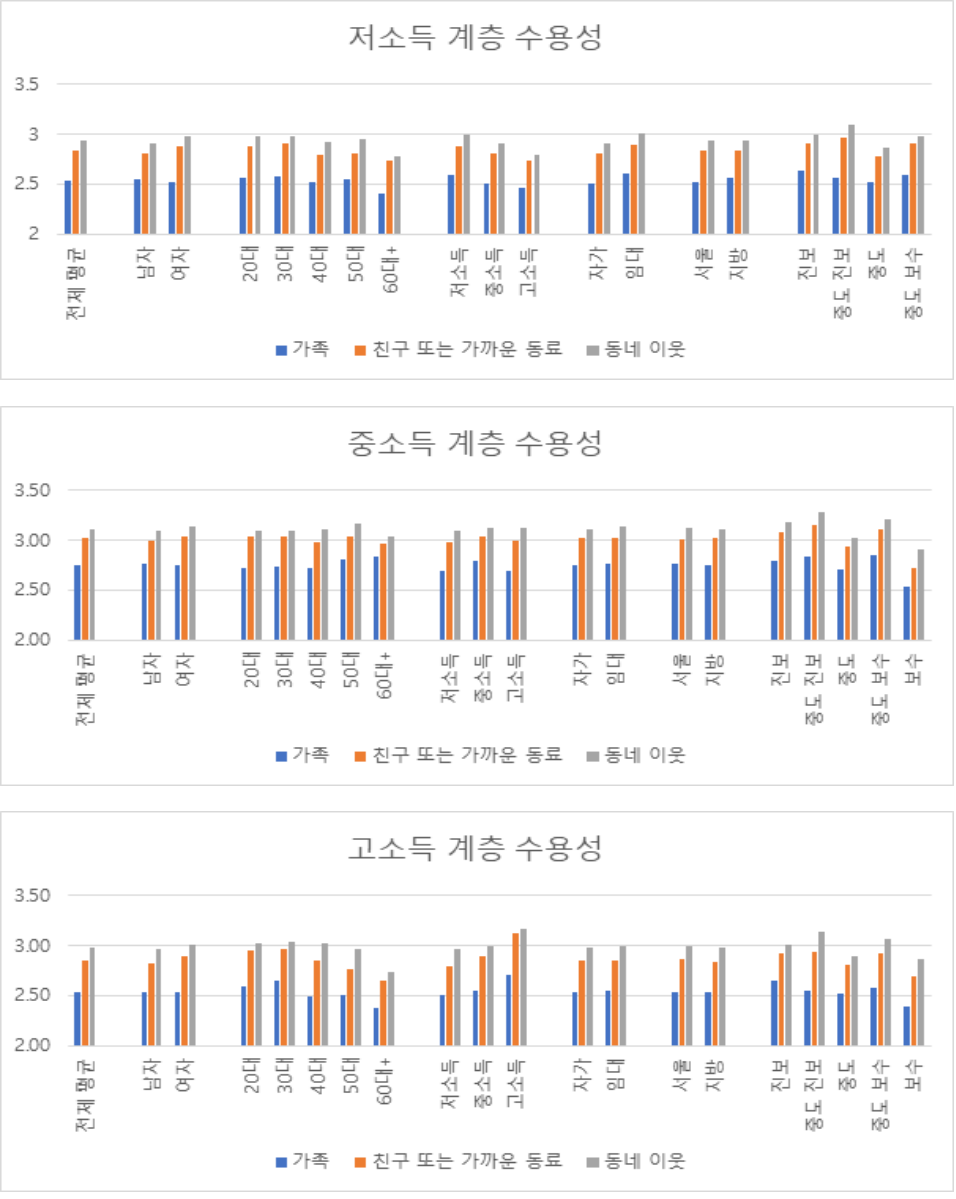
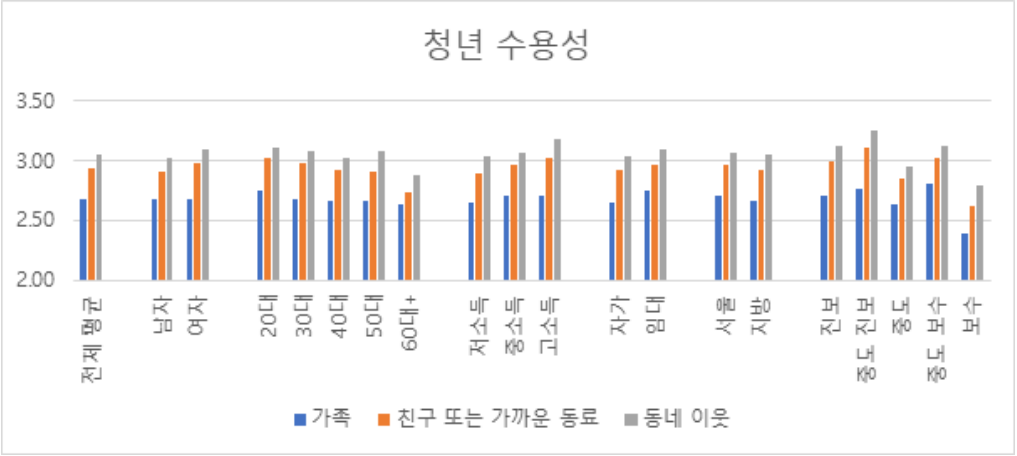
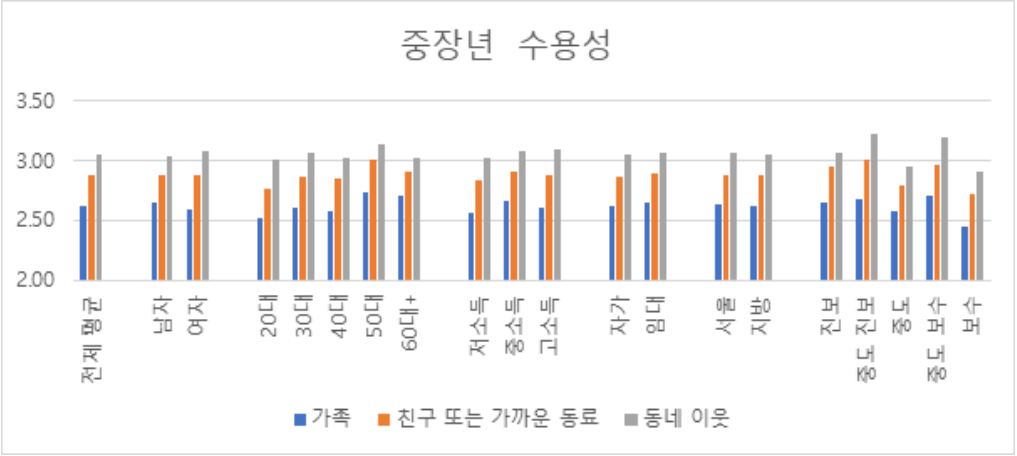


그림 51. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 소득계층별 공유주택 공급 수용성

○ 다른 연령층에 대한 수용성





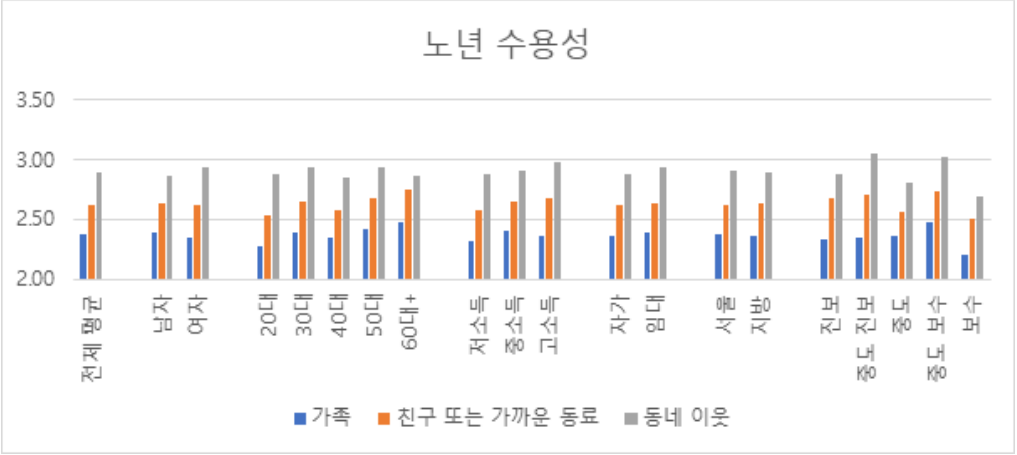


그림 52. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 연령대별 공유주택 공급 수용성

– 전반적으로 노년층에 대한 수용성이 청년 및 중장년층에 비하여 낮음

– 다양한 연령층에 대한 수용성은 동네 이웃 구성원, 가족, 친구 순으로 높음

- 다른 연령층에 대한 수용성은 응답자의 연령과 유사한 집단에 대한 수용성(동질집단 수용성)이 높아지는 성향을 보임
- 청년층의 경우 청년층에 대한, 중·장년층의 경우 중·장년층에 대한, 노년층의 경우 노년층에 대한 수용성이 높아짐
- 저소득 및 고소득 응답자의 경우 청년 및 노년층에 대한 수용성이 높아지는 반면, 중소득 응답자의 경우 중·장년에 대한 수용성이 높아지는 성향을 보임
- 임대거주 응답자의 경우 청년층에 대한 수용성이 높아지는 반면, 다른 연령층에 대한 수용성은 자가 및 임대거주 응답자간에 큰 차이가 관측되지 않음
- 중도진보 및 중도보수의 정치성향을 지닌 응답자일수록 다른 정치성향의 응답자에 비하여 다른 연령층에 대한 수용성이 높은 성향을 보임

⑧ 사회·경제적으로 다른 하우스메이트 대한 수용성 (편안함)

○ 문항: 귀하는 하우스 메이트가 다음과 같을 때 얼마나 편안함을 느끼십니까? (1: 전혀 편하지 않다 - 4: 매우 편안)

○ 다른 소득계층의 하우스메이트에 대한 수용성 (편안함)

- 전체적으로 응답자와는 다른 소득계층의 혼합이 높아질수록 편안함의 정도는 감소하는 경향을 보임
- 중소득층 하우스메이트에 대한 수용성이 가장 높으며, 그 다음으로 저소득층, 고소득층 하우스메이트 순으로 관측됨
- 하우스메이트로서 고소득층에 대한 수용성이 가장 낮음
- 다른 소득계층에 수용성(편안함)은 성별, 연령별, 소득별, 거주형태별, 정치성향별 차이를 보임
- 남성 응답자에 비해 여성 응답자의 경우 저소득층 및 고소득층의 75% 이상의 혼합에 대한 수용성이 낮음
- 반면 50%의 다른 소득계층 혼합에 대한 성별의 차이는 관측되지 않음
- 청년층의 경우 서로 다른 소득계층의 혼합에 대한 수용성이 다른 세대에 비하여 높은 편이나, 노년층의 경우 저소득층 및 고소득층 혼합에 대한 수용성이 상대적으로 낮음
- 다른 소득계층의 혼합에 수용성은 응답자의 소득계층과 유사한 집단에 대한 수용성(동질집단 수용성)이 높아지는 성향을 보임
- 저소득 응답자의 경우 저소득층 혼합에 대한 수용성이, 중소득 응답자의 경우 중소득층 혼합에 대한 수용성이, 마지막으로 고소득 응답자의 경우 고소득층혼합에 대한 수용성이 높아지는 경향을 보임

– 임대거주 응답자의 경우 저소득층 혼합에 대한 수용성이 높지만, 자가거주 응답자의 경우 고소득층 혼합에 대한 수용성이 높게 관측됨

– 저소득층 혼합에 대한 수용성은 진보적인 정치성향을 지난 응답자의 경우 높게 나타나지만, 중·고소득층 혼합에 대한 수용성은 중도진보 및 중도보수의 정치적 성향을 지닐수록 높게 나타남

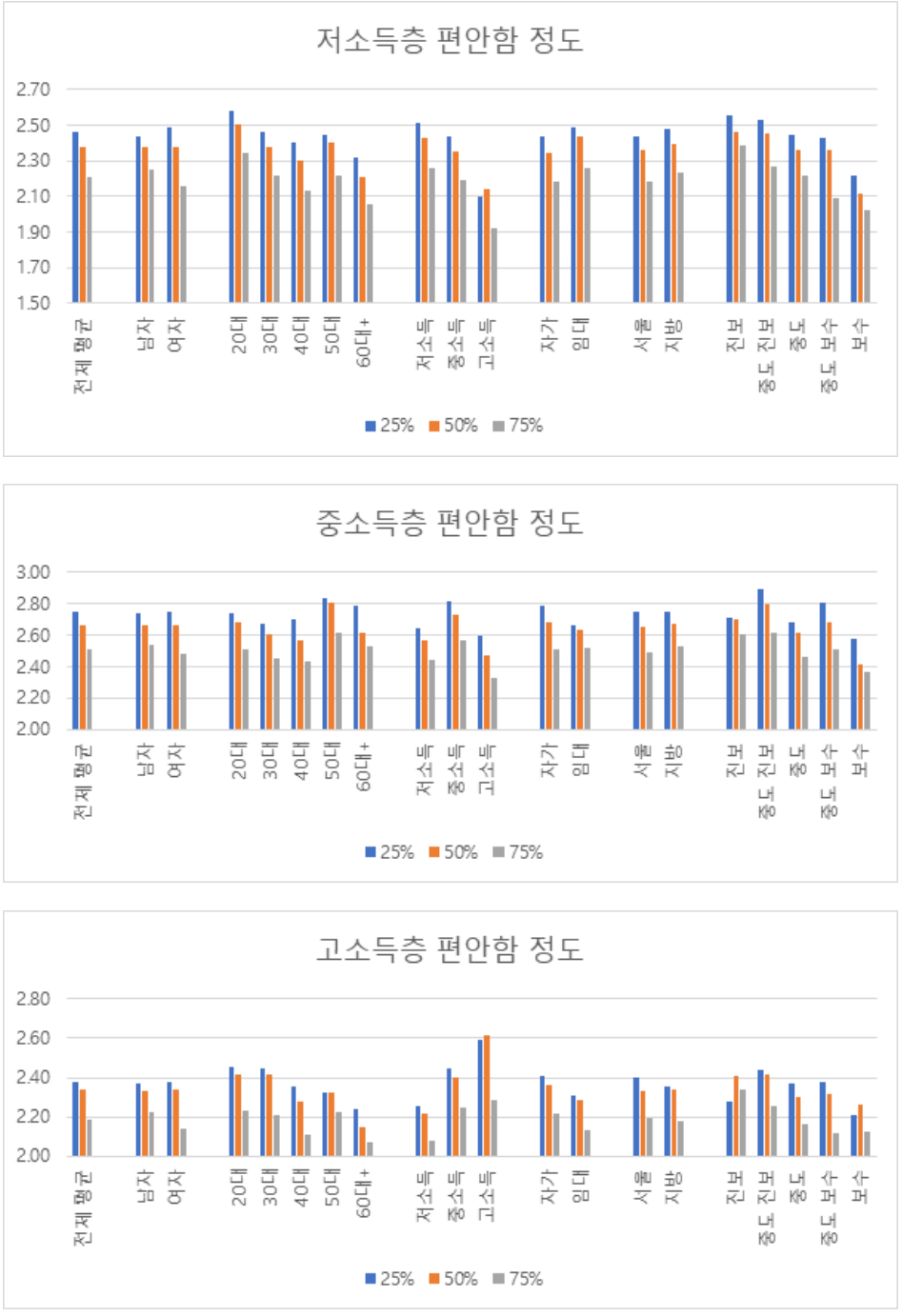


그림 53. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 소득계층별 하우스메이트 수용성 (편안함)

○ 다른 연령층의 하우스메이트에 대한 수용성 (편안함)

- 전반적으로 하우스메이트로서 노년층 혼합에 대한 수용성이 상대적으로 낮게 나타남
- 성별, 연령별, 소득별, 거주형태별, 정치성향별 차이가 나타남
- 여성의 경우 청년층 혼합에 대한 수용성이 높은 반면, 중·장년층 및 노년층 혼합에 대한 수용성은 상대적으로 남성에 비하여 낮게 나타남
- 다른 연령층 혼합에 대한 수용성은 응답자의 연령과 유사한 집단에 대한 수용성(동질집단 수용성)이 높아지는 성향을 보임

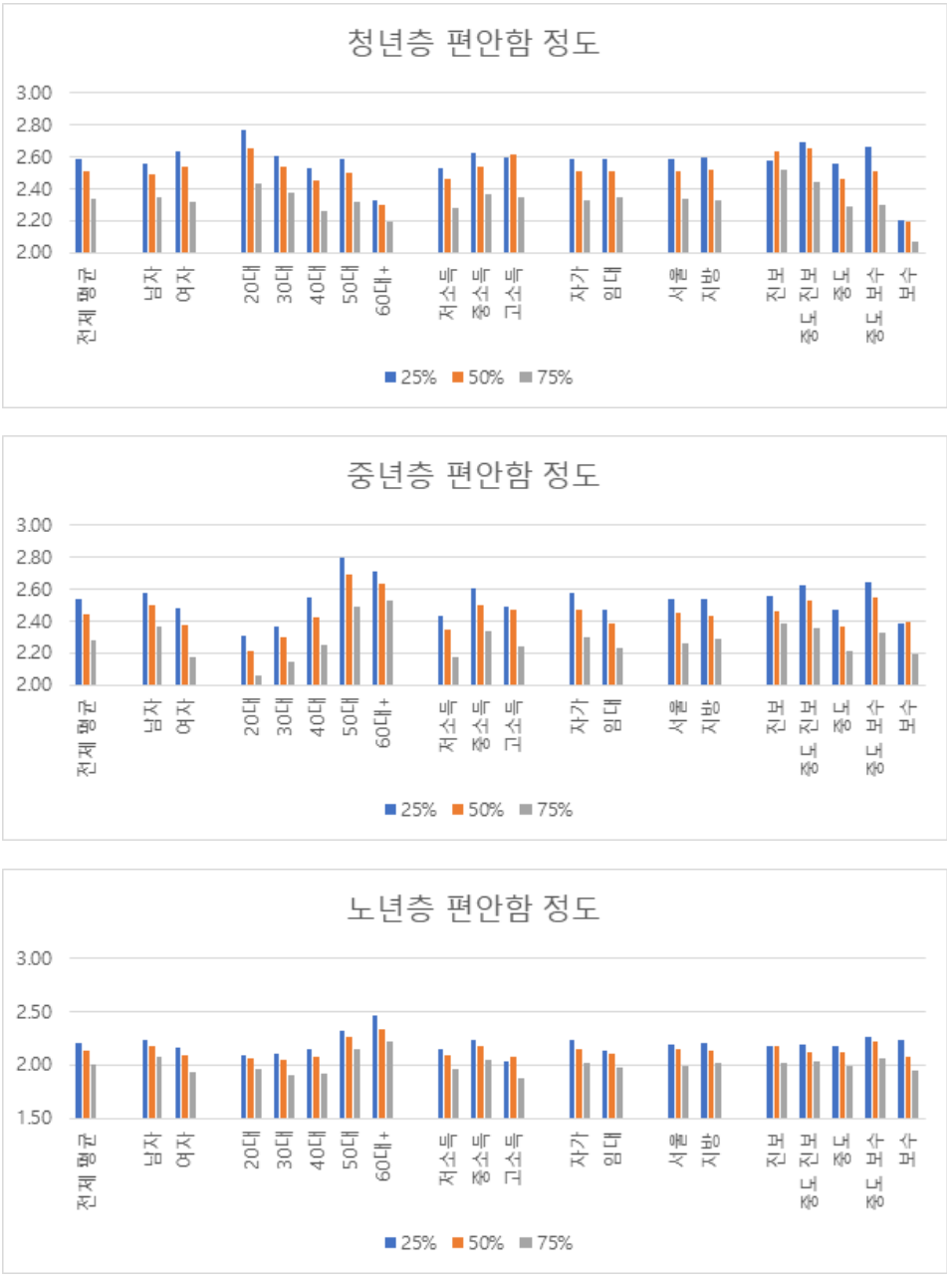


그림 54. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 연령대별 하우스메이트 수용성 (편안함)

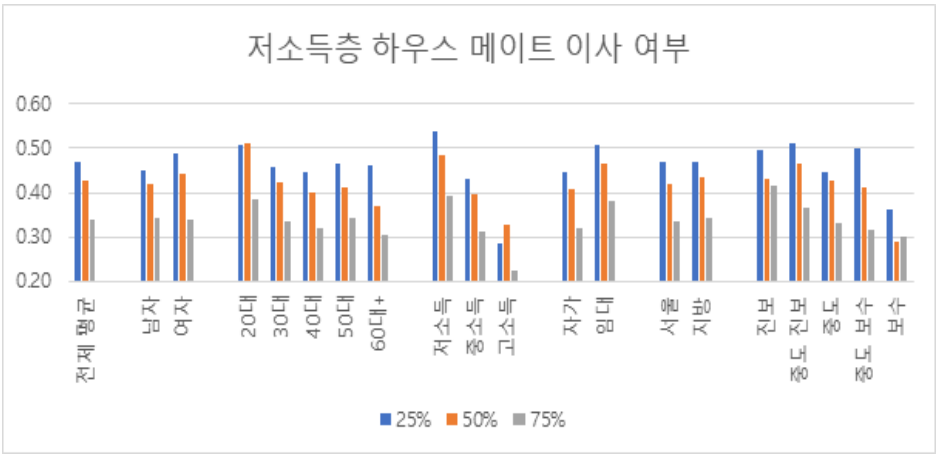
- 청년층의 경우 청년층 혼합에 대한, 중·장년층의 경우 중·장년층 혼합에 대한, 노년층의 경우 노년층 혼합에 대한 수용성이 높아짐
- 중위소득 응답자의 경우 서로 다른 연령층의 혼합에 대한 수용성이 높은 반면, 청년층 50%의 혼합에 대해서는 고소득 응답자의 수용성이 높게 나타남
- 자가거주 응답자의 경우 중·장년층 및 노년층 혼합에 대한 수용성이 높게 나타남
- 노년층 혼합에 대한 수용성은 정치성향별 차이를 보이지 않지만, 청년층 및 중·장년층 혼합에 대해서는 응답자의 정치적 성향이 중도진보 및 중도보수일수록 수용성이 높게 관측됨

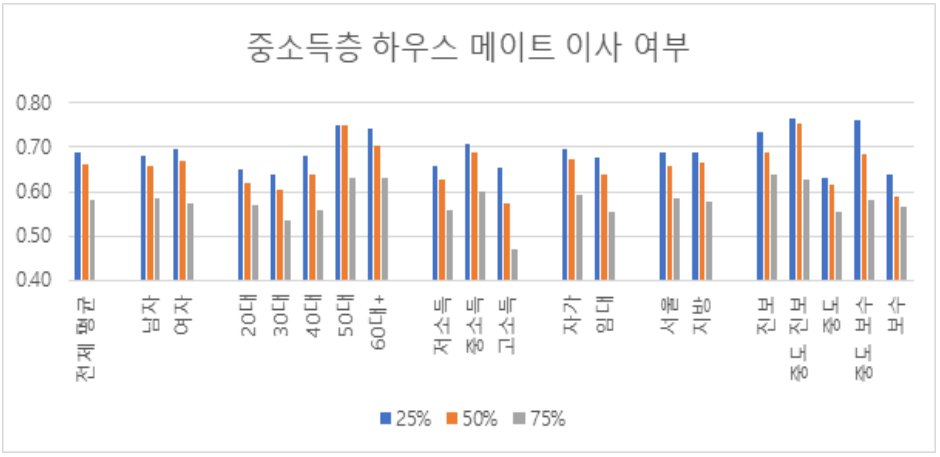
⑨ 사회·경제적으로 다른 구성원이 있는 공유주택에 대한 수용성 (이사 의향)

○ 문항: 귀하는 다음과 같은 하우스메이트 구성 일 때 이곳으로 이사하시겠습니까? (0: 아니오 - 1: 예)

○ 다른 소득계층 구성원이 있는 공유주택에 대한 수용성 (이사 의향)

- 전반적으로 중소득층 하우스메이트로 혼합이 되어 있을 경우 이사 들어올 의향이 가장 높음
- 다른 소득계층 혼합율이 높아질수록 이사 들어올 의향(이사 수용성)은 낮아짐
- 여성 응답자의 경우 저소득층 25% 혼합이 이루어진 공유주택으로의 이사 수용성은 상대적으로 높은 편이나, 혼합률이 50% 이상일 경우 수용성이 낮아는 경향을 보임
- 20대 청년층의 경우 저소득층 및 고소득층 혼합이 이루어진 공유주택으로의 이사 수용률이 높은 편이나, 50대 이상의 중·장년층 및 노년층은 중소득층에 대한 수용률이 상대적으로 높음
- 다른 소득계층의 혼합에 수용성은 응답자의 소득계층과 유사한 집단에 대한 수용성(동질집단 수용성)이 높아지는 성향을 보임
- 저소득 응답자의 경우 저소득층 혼합에 대한 이사 수용성이, 중소득 응답자의 경우 중소득층 혼합에 대한 이사 수용성이, 마지막으로 고소득 응답자의 경우 고소득층혼합에 대한 이사 수용성이 높아지는 경향을 보임
- 임차거주 응답자의 경우 저소득층 혼합 공유주택에 대한 이사 수용성이 높게 나타나는 반면, 자가거주 응답자의 경우 중·고소득층 혼합 공유주택에 대한 이사 수용성이 높게 나타남
- 보수적인 정치성향 응답자의 경우 저소득층 및 중소득층 혼합 공유주택에 대한 이사 수용성이 낮게 나타남





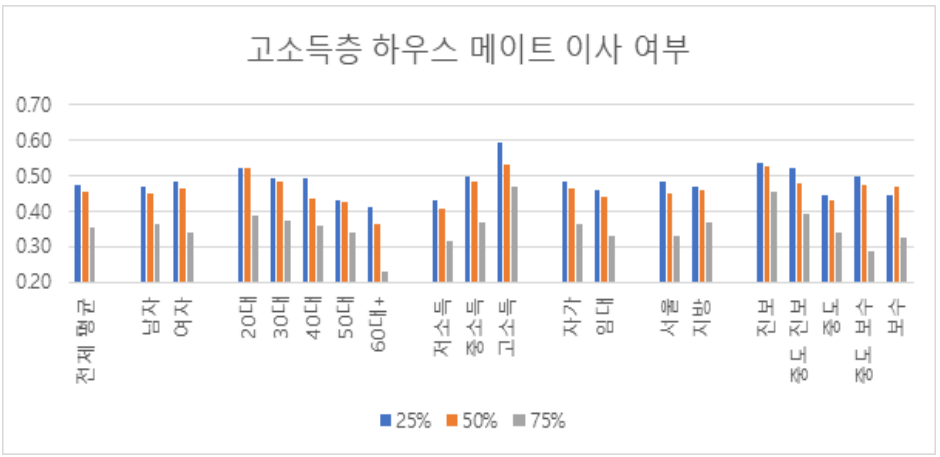
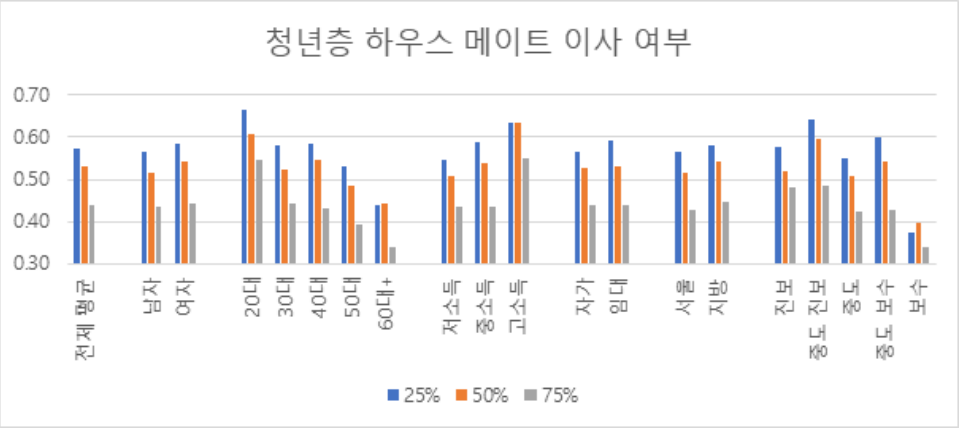


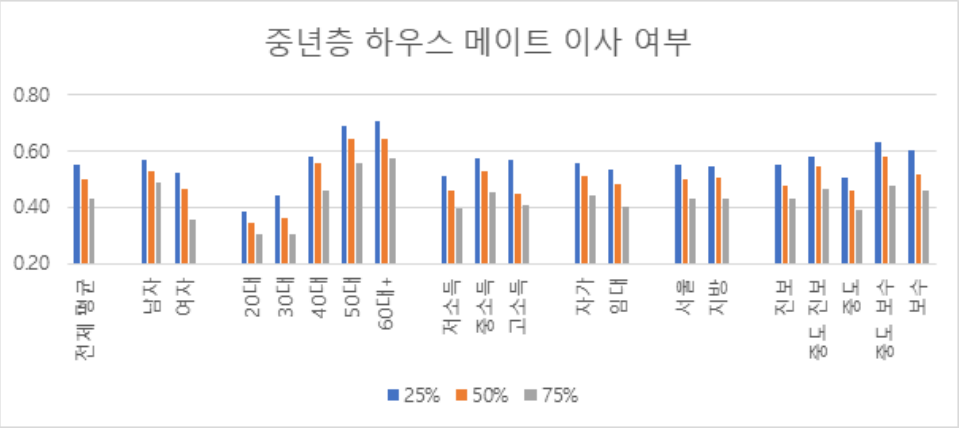
그림 55. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 소득계층별 하우스메이트 수용성 (이사 의향)

○ 다른 연령층 구성원이 있는 공유주택에 대한 수용성 (이사 의향)

– 전반적으로 노년층 혼합이 이루어져 있는 공유주택으로의 이사 수용성이 상대적으로 다른 연령층 혼합의 공유주택에 비하여 낮음

– 다른 연령층 혼합율이 높아질수록 이사 들어올 의향은 낮아짐





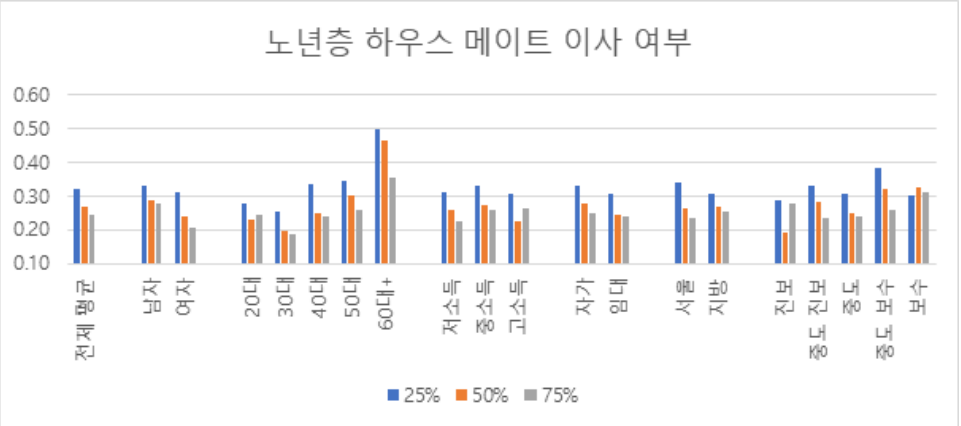


그림 56. 공유주택 잠재수요자 및 인식 및 수용성 조사 – 연령대별 하우스메이트 수용성 (이사 의향)

- 다른 연령층에 대한 이사 수용성은 성별, 연령별, 소득별, 거주형태별, 지역별, 정치성향별 차이를 보임
- 여성의 경우 청년층 혼합이 이루어진 공유주택에 대한 이사 수용성이 높게 나타나는 반면, 남성의 경우 중년층 혼합이 이루어진 공유주택에 대한 이사 수용성이 높음
- 다른 연령층 혼합이 이루어진 공유주택에 대한 이사 수용성은 응답자의 연령과 유사한 집단에 대하여 이사 수용성(동질집단 수용성)이 높아지는 성향을 보임

- 청년층의 경우 청년층 혼합에 대한, 중·장년층의 경우 중·장년층 혼합에 대한, 노년층의 경우 노년층 혼합에 대한 이사 수용성이 높아짐
- 청년층 혼합이 이루어진 공유주택의 경우, 고소득층일수록 이사 수용성이 높아짐
- 임대거주 응답자의 경우 청년층 혼합이 이루어진 공유주택에 대한 이사 수용성이 높게 나타나는 반면, 임차거주 응답자의 경우 중·장년층 및 노년층 혼합이 이루어진 공유주택에 대한 이사 수용성이 다소 높게 나타남
- 지방 거주 응답자의 경우 청년층 혼합에 대한 이사 수용성이 높은 반면, 서울 거주 응답자의 경우 노년층 혼합에 대한 이사 수용성이 높게 나타남
- 진보적 정치성향을 지닌 응답자의 경우 청년층 혼합이 이루어진 공유주택에 대한 이사 수용성이 높은 반면, 중도보수의 정치 성향을 지닌 응답자는 중년층 및 노년층 혼합에 대한 이사 수용성이 다소 높게 나타남

⑩ 소결

○ 공유주택 공급에 대한 수용성은 전반적으로 청년층일 수록, 중저소득층일 수록, 임차거주자일 수록, 그리고 진보적인 정치성향을 지닐 수록 높아지는 경향을 보임

○ 하지만 공유주택 거주를 위한 사회적 혼합 측면에서 편안함을 느끼는 대상은 다소 차이를 보이게 됨. 특히 연령과 소득측면에서 동질성(homogeneity)을 지닌 그룹에서 편안함을 느끼는 경향을 보임

○ 이러한 결과는 많은 선행연구에서 보여지는 “people like us“ 현상과 그 맥락을 같이 함. 하지만 이러한 결과가 사회적 혼합을 지양하고 동질적 그룹이 거주하는 공유주택이 이상적이라는 의미는 아님

○ 공유주택은 연령별로 컨셉 및 컨텐츠가 구분된 주택형태로 공급될 수 있음. 비교적 공유주택 공급에 대한 수용성이 높은 청년층 밀집 지역(예. 대학가 주변)에 청년층을 위한 공유주택을 공급할 경우 님비행태가 덜 할 수 있으며, 취미 및 사회적 활동을 함께 하는 컨텐츠가 부과된 공유주택 설계가 가능함

○ 서로 다른 소득계층에 대한 수용성이 낮음을 감안할 때, 유사한 소득 수준을 갖은 계층별 주거공간 공유를 생각해볼 수 있음. 하지만, 이러한 공유주택 양식은 소득계층별 분화(income segregation) 및 사회적 낙인(social stigma)이 강화될 수 있음

○ 따라서 거주공간의 공유는 유사한 소득계층을 대상으로 하되, 동일 동에 다양한 소득계층을 혼합할 수 있는 주동 내 소득계층 혼합형 공유주택 공급이 바람직할 수 있음

○ 또한, 동일 동 이외에 동일 실 내에 혼합이 이루어질 경우 이질적인 특성의 혼합이 최소한 50%을 초과하지 않는 수준에서 이루어져야 함

○ 이러한 양식의 공유주택은 다양한 소득계층 및 특성별 거주자가 동일 동 및 실 내에서 서로 교류하며 왕래할 수 있는 사회혼합형 공유주거 양식 모델이 될 수 있음

○ 주택 내 공간 공유에 대한 결과를 살펴보았을 때, 거실의 경우 함께 공유할 수 있는 공용 및 커뮤니티 공간으로 설계하고, 그 외의 방, 욕실, 화장실 등은 개인이 활용할 수 있는 공간으로 설계하는 것이 바람직함

○ 공유주택의 지불가능성(affordability)을 고려해 방, 욕실, 화장실 등을 불가피하게 공유해야할 경우, 최소한의 개인의 프라이버시를 보장할 수 있는 설계 및 디자인 구상 필요

(5) 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사

(가) 설문조사 개요

○ 조사목적: 공유주택 및 일반주택에 거주하는 서울시 청년 1인 가구를 대상으로 대인면접 설문 및 온라인 설문을 실시하여 1인 가구의 주거실태를 파악하고, 주택유형에 따른 사회적 관계, 교통 행태, 건강 등의 차이를 분석할 수 있는 기초자료 수집

○ 조사대상 : 서울특별시 거주 청년(만 20세 - 39세) 1인 가구

○ 조사기간 : 2018년 8월 27일 - 2018년 9월 30일

○ 조사방법 : 1:1 대인면접조사 (공유주택 거주자 300인) 및 온라인 조사 (일반주택 거주자 500인)

○ 조사내용: 주거실태 일반, 공유경제 경험 및 인식, 사회적 관계, 교통행태, 건강, 응답자 특성 등 6 부문 총 58개 문항으로 구성

- 공유주택 거주자와 일반주택 임차가구에게 특성에 맞는 설문을 진행하고 설문 항목은 다음과 같음

표 62. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 - 설문설계

구분	문항	설문대상
주거 실태	주거 일반	공통
	거주 주택 특성	
	주거비 부담	
	집에서 보내는 시간	
	룸메이트 수	공유주택
	하우스메이트 수	
	공유주택 거주자 구성	
	거주 층 평면 공간배치	
	거주 주택 공간배치	
	공용공간 사용 빈도 및 공유	
	공용공간 사용 시간	
	가장 많은 시간을 보내는 공용공간	
	공용공간에서 마주치는 빈도	
	공용공간 마주치는 상황에 대한 느낌	
	공용공간에서 마주쳤을 때 행동	
	공용공간 불만족 원인	
	공용공간 갈등 해결방식	

	공동체 생활 규약 제정 방법	
	공유주택 공동체 생활 규약에 대한 생각	
	공유주택 공동 일 분담 방법	
	공유주택 공동 일 분담에 대한 생각	
	공유주택 입주자모임 여부 및 빈도	
	공유주택 공동식사 여부 및 빈도	
	공유주택 생활지원 및 관리서비스 조사	
	공유주택 요소별 만족도	
공유경제 경험 및 인식	공유경제 개념 인지 여부	공통
	공유경제 활동 참여 여부	
	주거공유경험 여부	
	주거공유경험 형태	
	공유주택에 대한 생각	
	공유주택 공간 공유 의사	
	공유주택 거주 의사	
사회적 관계	응답자 사회성	공통
	사회적 관계 설정 인식	
	사회적 관계 다양성	
	주변 사람 사회적 교류에 대한 생각	
	사회적 활동 빈도 및 같이 하는 사람	
	현재 주택에 살면서 겪은 변화	
	룸메이트에 대한 생각	공유주택
교통행태	자동차 소유 여부	공통
	자동차 구매 의사	
	공유자동차 또는 공유자전거 이용 경험	
	공유자동차 또는 공유자전거에 대한 생각	
	공유자동차 공유 자전거 이용 의사	
	현재 주택에 살면서 겪은 변화	
건강	일의 강도 및 빈도	공통
	여가활동의 강도 및 빈도	
	최근 일주일 10분 이상 걸은 날	
	최근 일주일 근력 운동한 날	
	응답자 정신 상태	
	현재 주택에 살면서 겪은 건강 변화	
응답자 특성	성별	공통
	최종학력	
	현재 직업	
	출생지역 및 부모님 거주 지역	
	혼인 상태 및 결혼 의사 유무	
	월평균 소득	
	혼자 거주한 기간	

(나) 설문조사 표본설계

○ 공유주택 거주 청년 1인 가구

- 본 연구에서 구축한 서울시 셰어하우스 DB (2018년 1월)를 바탕으로 5개 생활권별 공유주택 방 개수를 기준으로 층화추출 (비례 배분)
- 공유주택 거주자 모집단의 특성은 알려져 있지 않으므로 별도로 연령대별 층화추출을 적용하지 않음

표 63. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 – 표본설계

항목	공유주택 거주 청년 1인 가구	일반주택 거주 청년 1인 가구
목표 모집단	서울특별시 공유주택 거주 청년 1인 가구	서울특별시 일반주택 거주 청년 1인 가구
조사 모집단	서울특별시 공유주택 거주 청년(만 20세 – 39세) 1인 가구	서울특별시 일반주택 거주 청년(만 20세 – 39세) 1인 가구
조사지역	서울특별시	서울특별시
자료수집 방법	가구방문 개별면접조사	구조화된 설문지를 이용한 웹 조사(CAWI)
표집 틀	자체 셰어하우스 DB	2015년 인구총조사 1인 가구(20%표본)
표본추출 방법	서울시 5개 생활권에 공유주택 방 개수를 기준으로 비례배분 적용	1차로 5대 생활권의 청년 1인 임차가구, 2차로 4개 연령대별 청년 1이 임차가구 기준으로 비례배분
유효 표본	300명	500명
자료수집 기간	2018년 08월 – 09월	
조사 주관	유니스트	
조사 수행	한국리서치	

○ 일반주택 거주 청년 1인 가구

– 공유주택 거주자의 대조군으로서 일반주택 거주 청년 1인 임차가구에 대한 조사를 생활권별 연령별 층화추출을 적용하여 조사

– 5대 생활권에 청년 1인 임차가구를 기준으로 비례배분 적용 후 각 생활권 내 4개 연령대별로 청년 1인 임차가구를 기준으로 비례배분 적용

표 64. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 – 공유주택 거주자 표본구성

생활권	방수(모집단, 단위: 개)	표본수(비례배분, 단위:명)
도심권	195	35
동북권	528	94
서북권	453	81
서남권	267	48
동남권	239	43
합계	1,682	300

표 65. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 – 잠재수요자(일반주택 거주자) 표본구성

생활권	청년 1인 임차가구(모집단, 단위: 명)				표본(비례배분, 단위:명)			
	20–24	25–29	30–34	35–39	20–24	25–29	30–34	35–39
도심권	6,320	9,165	7,950	5,622	7	10	9	6
동북권	33,402	39,085	30,940	23,350	36	42	33	25
서북권	12,470	18,451	15,793	10,254	15	20	16	10
서남권	29,621	59,408	49,806	28,751	32	64	54	31
동남권	9,613	25,537	29,715	19,956	13	20	17	11
합계	91,426	151,646	134,204	87,933	98	163	145	94

(다) 설문조사 결과 분석

① 응답자 일반 특성

표 66. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 – 응답자 일반특성

구분		일반주택 거주자		공유주택 거주자		t 통계량	p-value
합계		500	100.0%	334	100.0%	-	-
성별	남자	137	27.4%	135	40.4%	-3.962	**0.000**
	여자	363	72.6%	199	59.6%	3.962	**0.000**
연령	20-24세	98	19.6%	101	30.2%	-3.555	**0.000**
	25-29세	163	32.6%	105	31.4%	0.352	0.725
	30-34세	145	29.0%	78	23.4%	1.807	0.071
	35-39세	94	18.8%	50	15.0%	1.434	0.152
거주 권역	도심권	32	6.4%	38	11.4%	-2.547	**0.011**
	동남권	90	18.0%	55	16.5%	0.572	0.568
	동북권	136	27.2%	89	26.6%	0.176	0.860
	서남권	181	36.2%	53	15.9%	6.559	**0.000**
	서북권	61	12.2%	99	29.6%	-6.413	**0.000**
학력	고졸이하	79	15.8%	82	24.6%	-3.152	**0.002**
	2/3년제 대학교 졸업	53	10.6%	26	7.8%	1.360	0.174
	4년제 대학교 졸업	318	63.6%	199	59.6%	1.171	0.242
	대학원 졸업 이상	50	10.0%	27	8.1%	0.936	0.350
직업	대학(원)생	80	16.0%	93	27.8%	-4.172	**0.000**
	취업준비생	34	6.8%	33	9.9%	-1.604	0.109
	사무직/전문직	334	66.8%	177	53.0%	4.045	**0.000**
	자영업	7	1.4%	13	3.9%	-2.310	**0.021**
	생산/기능/판매/서비스직	37	7.4%	18	5.4%	1.146	0.252
	무직/기타	8	1.6%	0	0.0%	2.328	**0.020**
월평균 소득	100만원 이하	82	16.4%	83	24.9%	-3.014	**0.003**
	101-200만원	159	31.8%	110	32.9%	-0.343	0.732
	201-300만원	187	37.4%	78	23.4%	4.311	**0.000**
	301만원 이상	72	14.4%	63	18.9%	-1.715	0.087
출생 지역	서울 출생	156	31.2%	134	40.1%	-2.658	**0.008**
	경기/인천 출생	50	10.0%	39	11.7%	-0.768	0.443
	비수도권	294	58.8%	161	48.2%	3.024	**0.003**
혼인 상태	미혼	496	99.2%	327	97.9%	1.608	0.108
	기혼	4	0.8%	7	2.1%	-1.608	0.108
혼자 거주한 기간	3년 미만	156	31.2%	177	53.0%	-6.445	**0.000**
	3년 이상-5년 미만	121	24.2%	56	16.8%	2.580	**0.010**
	5년 이상-10년 미만	140	28.0%	64	19.2%	2.921	**0.004**
	10년 이상	83	16.6%	37	11.1%	2.230	**0.026**
주택 유형	아파트	30	6.0%	69	20.7%	-6.570	**0.000**
	단독주택	12	2.4%	30	9.0%	-4.301	**0.000**
	원룸/다가구/다세대	372	74.4%	225	67.4%	2.211	**0.027**
	오피스텔/고시원/기타	86	17.2%	10	3.0%	6.446	**0.000**
주택 점유 형태	전세	183	36.6%	35	10.5%	8.783	**0.000**
	보증금 있는 월세	299	59.8%	276	82.6%	-7.188	**0.000**
	월세/하숙/무상/기타	18	3.6%	23	6.9%	-2.154	**0.032**

현재 주택 거주 기간	1년 미만	124	24.8%	114	34.1%	-2.936	**0.003**
	1년 이상-2년 미만	161	32.2%	132	39.5%	-2.174	**0.030**
	2년 이상-3년 미만	87	17.4%	49	14.7%	1.045	0.296
	3년 이상	128	25.6%	39	11.7%	4.991	**0.000**

○ 여성 응답자들의 비중이 높음 많았(834명 중 562명, 67.4%)

○ 4년제 대학교 졸업 학력 이상 거주자들이 많았으며(834명 중 517명, 62.0%), 공유주택의 경우 일반주택에 비해 고졸이하 학력 거주자 비율이 높았음

○ 사무직/전문직 혹은 대학(원)생 거주자들이 많았으며(834명 중 684명, 82.0%), 공유주택의 경우 일반주택에 비해 대학(원)생 거주자 비율이 높았음

○ 월평균소득 101만원 이상 300만원 이하의 거주자들이 많았으며(834명 중 534명, 64.0%), 공유주택의 경우 일반주택에 비해 월평균소득 100만원 이하인 비중이 높았음

○ 출생지역이 비수도권인 거주자들이 많았으며(834명 중 455명, 54.6%), 공유주택의 경우 일반주택에 비해 서울 출생인 거주자 비율이 높았음

○ 미혼 상태인 거주자들이 많았으며(834명 중 823명, 98.7%), 공유주택의 경우 일반주택에 비해 유의하게 다른 점은 없었음

○ 혼자 거주한 기간은 기간대별로 고르게 분포하고 있었으며, 공유주택의 경우 일반주택에 비해 혼자 거주한 기간이 3년 미만인 비중이 높았음

○ 원룸/다가구/다세대에 거주하는 거주자들이 많았으며(834명 중 597, 71.6%), 공유주택의 경우 일반주택에 비해 아파트나 단독주택에 거주하는 비중이 높았음

○ 전세나 보증금 있는 월세로 거주하는 거주자들이 많았으며(834명 중 793, 95.1%), 공유주택의 경우 일반주택에 비해 보증금 있는 월세 혹은 월세/하숙/무상/기타에 거주하는 비중이 높았음

○ 현재 주택에 거주한 기간은 고르게 분포하고 있었으며, 공유주택의 경우 일반주택에 비해 현재 주택에 거주한 기간이 2년 미만인 비중이 높았음

② 주거 실태 특성

○ 현재 거주 주택 특성

- 전반적으로 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 주거만족도가 높은 것으로 나타남
- 물리적 측면에서 일조권/조망권, 통풍/환기, 청결/소음에 있어 공유주택 거주자들이 일반주택 거주자들에 비해 더욱 만족하는 것으로 나타남
- 경제적 측면에서 임대료(월세) 수준, 관리비 수준, 보증금 수준에 있어 공유주택 거주자들이 일반주택 거주자들에 비해 더욱 만족하는 것으로 나타남

- 편의적 측면에서 가족/친구와의 접근성, 주차 편리성, 주거 서비스에 있어 공유주택 거주자들이 일반주택 거주자들에 비해 더욱 만족하는 것으로 나타남
- 다만, 대중교통 접근성에 있어 공유주택 거주자들의 만족도가 일반주택 거주자들이 비해 낮은 것으로 나타남
- 사회적 측면에서 공유주택 거주자들이 일반주택 거주자들에 비해 동네 이웃과 더 자주 인사하며 알고 지내거나 교류를 하는 동네 이웃이 더 많은 등 모든 측면에서 동네 이웃과의 사회적 관계가 더 친밀한 것으로 나타남
- 공유주택 거주자들의 평균 거주비용은 약 54.9만원으로 일반주택 평균 거주비용인 약 60.0만원에 비해 5만원 가량 저렴한 것으로 나타났으며, 주거비부담을 느끼는 정도 또한 유의하게 더 낮은 것으로 나타남

표 67. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 – 현재 거주 주택 특성

구분		일반주택	공유주택	t 통계량	p-value	비고
현재 거주 주택 특성	1) 일조권/조망권이 우수하다.	2.404	2.668	-4.490	**0.000**	높을 수록 만족
	2) 통풍/환기가 잘 된다.	2.506	2.781	-5.027	**0.000**	
	3) 주변이 깨끗하고 소음이 적다.	2.520	2.662	-2.460	**0.014**	
	4) 생활하기에 면적이 충분하다.	2.696	2.778	-1.470	0.142	
	5) 냉난방이 잘 된다.	3.008	3.030	-0.410	0.682	
	6) 계약 기간이 적절하다.	3.076	3.069	0.159	0.873	
	7) 임대료(월세) 수준이 적절하다.	2.544	2.725	-3.058	**0.002**	
	8) 관리비 수준이 적절하다.	2.628	2.751	-2.257	**0.024**	
	9) 보증금 수준이 적절하다.	2.708	2.898	-3.397	**0.001**	
	10) 가족/친구의 집과 가깝다.	2.124	2.404	-4.055	**0.000**	
	11) 통근/통학하기 용이하다.	3.192	3.159	0.636	0.525	
	12) 주차하기 편리하다.	2.068	2.374	-4.655	**0.000**	
	13) 가까운 곳에 편의시설(은행, 마트, 병원 등)이 많다.	3.076	3.069	0.135	0.893	
	14) 대중교통 접근성이 좋다.	3.276	3.183	1.880	**0.061**	
	15) 프라이버시가 보장되어 있다.	2.726	2.677	0.863	0.388	
	16) 외부인의 주택 침입에 대하여 안전하다.	2.656	2.725	-1.190	0.234	
	17) 내부 시설 및 구조가 튼튼하다.	2.648	2.728	-1.465	0.143	
	18) 각종 재난/재해로부터 안전하다.	2.596	2.710	-2.160	**0.031**	
	19) 주변 방범(CCTV 등)이 잘 되어 있다.	2.764	2.754	0.170	0.865	
	20) 동네에서 동네 이웃을 만나면 인사한다.	1.654	2.057	-6.295	**0.000**	
	21) 알고 지내는 동네 이웃이 많다.	1.370	1.880	-8.839	**0.000**	
	22) 주변 동네 이웃과의 교류가 활발하다.	1.312	1.832	-9.370	**0.000**	
	23) 친척, 친구들보다 동네 이웃과 편하게 지낸다.	1.256	1.832	-10.267	**0.000**	
	24) 정기적으로 동네 이웃과 함께 하는 활동이나 모임이 있다.	1.222	1.823	-10.447	**0.000**	
	25) 주거 서비스(안심귀가서비스 등)가 잘 되어 있다.	2.124	2.512	-6.401	**0.000**	
	전반적으로 현재 거주하는데 만족한다.	2.794	2.943	-3.397	**0.001**	
거주 비용(전월세전환률 6% 가정하여 월세로 통합 후 관리비와 합산, 단위: 만원)		59.986	54.900	2.556	**0.011**	-
주거비 부담 정도 (높을수록 부담)		3.072	2.943	2.744	0.006	

○ 공유경제 이용 경험 및 인식

- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 공유경제를 인지하고 있는 비율이 높았으며, 공유경제 참여 정도 또한 공유자전거를 제외하고 대체로 더 높음
- 공유주택 거주자들은 과거의 주거공유 경험은 일반주택 거주자들과 유의한 차이는 없었으나, 과거 하숙이나 공유주택 경험은 더 많았던 것으로 나타남
- 공유주택 인식에 대해 일반주택과 공유주택 거주자 간 주거비용 절감 측면에서는 유의한 차이는 없었으나, 사회적 관계 및 주거환경 측면에서는 더 긍정적으로 인식하는 것으로 나타남
- 일반주택 거주자들은 공유주택에 대해 사생활 보장, 타 거주자들과의 갈등, 소음 및 불청결 문제에 대해 더 부정적으로 인식하는 것으로 나타남
- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 전반적으로 주거공간을 공유하는 범위가 넓었으며, 특히 화장실의 경우 일반주택 거주자들은 23.4%만이 공간 공유를 동의한 반면, 공유주택 거주자들은 절반 가량 이상(53.6%)이 화장실 공유에 동의하였음
- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 전반적으로 추후 공유주택 거주의사가 높았으며, 공유주택 및 일반주택 거주자 모두 1인실에 대한 선호도가 높지만, 공유주택 거주자들은 2인실의 경우 일반주택 거주자들은 18.4%만이 선호하는 반면, 공유주택 거주자들은 절반 가량 이상(51.2%)이 2인실 거주 의사를 밝혔음
- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 평균 9.2만원에서 12.1만원까지 공유주택에 대한 지불 가능 비용이 높게 나타났으며, 1인실 공유주택에 대한 지불비용은 2인실보다 약 7.4만원 가량 높게 나타났음

표 68. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 – 공유경제 이용 경험 및 인식

구분		일반주택	공유주택	t-stat	p-value	비고
공유경제 인지 여부	알고 있었음	0.620	0.692	-2.126	**0.034**	-
공유경제 참여 정도	공유주택	2.065	3.268	-25.740	**0.000**	공유경제 알고 있는 사람만
	공유오피스	1.868	2.190	-4.810	**0.000**	
	숙박	2.426	2.645	-3.182	**0.002**	
	자동차	2.355	2.519	-2.383	**0.018**	
	자전거	2.416	2.554	-1.733	0.084	
	카풀	2.045	2.229	-2.962	**0.003**	
	주차장	1.726	2.030	-4.137	**0.000**	
	물품대여	1.765	2.039	-4.457	**0.000**	
주거공유 경험 여부	경험 있음	0.574	0.617	-1.231	0.219	-
주거공유 경험 형태	하숙	0.139	0.233	-2.692	**0.007**	주거공유 경험 있는 사람만
	자취	0.443	0.388	1.201	0.230	
	기숙사	0.690	0.660	0.695	0.488	
	공유주택	0.098	0.306	-6.084	**0.000**	
	사택	0.038	0.053	-0.798	0.425	
공유주택 인식	주거비용을 절감할 수 있다.	3.050	3.075	-0.561	0.575	높을수록 동의
	새로운 사회적 교류를 형성할 수 있다.	2.822	2.955	-3.401	**0.008**	
	외로움을 해소할 수 있다.	2.782	2.889	-2.161	**0.031**	
	주거환경이 쾌적하고 입지가 좋다.	2.460	2.695	-4.770	**0.000**	
	치안 및 안전 측면에서 유리하다.	2.638	2.868	-4.632	**0.000**	
	사생활이 보장되지 않는다.	3.344	2.707	13.139	**0.000**	
	함께 사는 거주자들과의 갈등이 우려된다.	3.218	2.596	13.354	**0.000**	
	소음/불청결 문제가 발생할 수 있다.	3.294	2.841	10.291	**0.000**	
	주거비를 절약하여 문화 및 여가활동에 소비하는 것이 낫다.	2.654	2.916	-5.156	**0.000**	
	주거공간 공유는 사회적 관계를 확장할 수 있는 기회이다.	2.648	2.844	-3.882	**0.000**	
공유주택 공유 범위	거실	0.682	0.820	-4.498	**0.000**	-
	부엌	0.608	0.778	-5.232	**0.000**	
	화장실	0.234	0.536	-9.378	**0.000**	
	욕실	0.176	0.434	-8.475	**0.000**	
	침실	0.014	0.084	-4.996	**0.000**	
공유주택 거주 의사	1인실	0.750	0.895	-5.299	**0.000**	-
	2인실	0.184	0.512	-10.632	**0.000**	
공유주택 지불 비용	1인실	26.504	38.622	-11.960	**0.000**	거주의사 있는 사람만
	2인실	21.978	31.205	-5.555	**0.000**	

○ 교통행태

– 공유주택 및 일반주택 거주자 모두 공유자동차 및 공유자전거는 취미오락 및 휴식 활동 시에 제일 많이 이용하는 것으로 나타남

- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 전반적으로 주택 밖 활동 시 공유자동차 이용 경험이 많았으며, 취미오락 및 휴식 활동의 경우 공유주택 거주자들에 비해 유의한 차이는 보이지 않았음
- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 식사 및 음주, 문화 관람 및 참여활동, 쇼핑 활동, 지역사회 활동 시 공유자전거를 이용한 경험이 더 많은 것으로 나타남
- 공유주택 및 일반주택 거주자 모두 공유자동차 및 공유자전거를 사용할 필요성을 못 느끼겠다고 응답한 비율이 제일 높은 것으로 나타남
- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 공유자동차의 경우 이용하기 어렵고 사용할 필요성을 못 느끼겠다는 비율이 낮은 것으로 나타났으며, 공유자전거의 경우 거주지 근처에 서비스가 없다는 비율이 높은 것으로 나타남
- 공유주택 및 일반주택 거주자 모두 추후 상황이 개선된다면 공유자동차 혹은 공유자전거를 이용할 의사는 '약간 그렇지 않다'와 '대체로 그렇다'의 중간, 즉 '보통' 정도로 나타났으며, 공유자동차 보다는 공유자전거를 이용할 의사가 있다는 비율이 조금 더 높게 나타남
- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 이전 주택 대비 현재 주택에서 공유자동차 및 공유자전거를 이용하는 일이 많아졌다고 응답한 비율이 높았음

표 69. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 - 교통행태

구분		일반주택	공유주택	t-통계량	p-value	비고
공유 자동차 경험	1) 식사 및 음주	0.192	0.305	-3.683	**0.000**	경험 여부
	2) 문화 관람 및 참여활동(전시회 관람, 영화관람, 사진촬영 등)	0.188	0.272	-2.813	**0.005**	
	3) 스포츠 관람 및 참여활동(스포츠 경기 관람, 자전거, 축구 등)	0.098	0.201	-3.998	**0.000**	
	4) 취미오락 및 휴식 활동(노래방, 등산, 낚시 등)	0.232	0.275	-1.405	0.160	
	5) 쇼핑 활동	0.138	0.234	-3.430	**0.001**	
	6) 지역사회 활동(사회봉사 등)	0.036	0.138	-4.928	**0.000**	
공유 자전거 경험	1) 식사 및 음주	0.172	0.260	-3.010	**0.003**	
	2) 문화 관람 및 참여활동(전시회 관람, 영화관람, 사진촬영 등)	0.158	0.225	-2.369	**0.018**	
	3) 스포츠 관람 및 참여활동(스포츠 경기 관람, 자전거, 축구 등)	0.198	0.237	-1.313	0.190	
	4) 취미오락 및 휴식 활동(노래방, 등산, 낚시 등)	0.222	0.269	-1.550	0.122	
	5) 쇼핑 활동	0.100	0.186	-3.400	**0.001**	
	6) 지역사회 활동(사회봉사 등)	0.022	0.135	-5.685	**0.000**	

공유 자동차 인식	1) 거주지 근처에 서비스가 없다.	2.376	2.341	0.522	0.602	
	2) 이용하기 어렵다. (교통체증, 운전미숙 등)	2.758	2.491	3.937	**0.000**	
	3) 서비스가 불편하다. (어플사용, 대여/반납 등)	2.346	2.365	-0.308	0.758	
	4) 사용할 필요성을 못 느끼겠다.	2.818	2.695	1.758	**0.079**	
공유 자전거 인식	1) 거주지 근처에 서비스가 없다.	1.992	2.201	-2.952	**0.003**	높을 수록 동의
	2) 이용하기 어렵다. (인파혼잡, 운전미숙 등)	2.192	2.237	-0.630	0.529	
	3) 서비스가 불편하다. (어플사용, 대여/반납 등)	2.188	2.275	-1.275	0.203	
	4) 사용할 필요성을 못 느끼겠다.	2.524	2.518	0.081	0.936	
이용 의사	1) 앞으로 공유자동차를 이용할 의사가 있다.	2.540	2.575	-0.566	0.572	
	2) 앞으로 공유자전거를 이용할 의사가 있다.	2.760	2.716	0.671	0.503	
현재 변화	1) 이전에 비해 공유자동차를 이용하는 일이 많아졌다.	1.622	1.874	-4.068	**0.000**	
	2) 이전에 비해 공유자전거를 이용하는 일이 많아졌다.	1.884	2.003	-1.744	**0.082**	

③ 소결

- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 대학(원)생 거주자 비율이 높았으며, 이는 사무직에 비해 전반적으로 소득이 낮은 대학(원)생들이 공유주택의 주 고객층인 것으로 이해할 수 있으며, 이들의 주 관심사 및 주거욕구를 파악할 필요가 있음
- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 서울 출생 거주자 비율이 높게 나타났는데, 이는 서울 출생 거주자들이 기존에 공유주택에 대해 인지하고 있었을 확률이 높을 가능성을 시사함. 따라서 타지역 출생 거주자들에 대한 공유주택 인식을 높이는 방안에 대한 모색 필요
- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 거주 기간이 상대적으로 짧게 나타나므로, 짧은 거주기간에도 불구하고 사회적 가치를 얼마나 창출할 수 있을지에 대한 고민이 필요
- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 전반적으로 주거만족도가 높았으며, 여러 주택 특성 측면에 있어 만족도가 더 높은 것으로 드러남. 특히 공유주택 거주자들은 동네 이웃과의 교류 및 사회적 관계와 같은 지표에서 유의하게 긍정적인 모습을 보여 공유주택 거주가 사회적 자본 형성에 긍정적 영향을 미칠 수 있음을 시사하여, 실제 공유주택 사업화 모델 또한 이와 같은 사회적 가치를 가시화하거나 좀 더 증진시킬 수 있는 방안이 필요
- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 주거비가 5만원 가량 저렴한 것으로 나타남. 하지만 정부지원을 받지 않는 공유주택의 임대료가 주거를 공유함에도 일반주택에 비해 크게 낮지 않으므로, 청년 주거비부담 완화를 위해서는 공공지원 강화 필요
- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 공유경제 인지 및 경험 정도가 전반적으로 높은 것으로 나타났으며, 공유주택 인식에 있어서도 사회적 관계 및 주거환경

측면에서 더 긍정적으로 인식하는 것으로 드러남. 그러나 이는 공유주택 거주자들은 이미 공유주택을 선택한 상태이기에 긍정적 인식을 보인 것일 수 있음. 결론적으로, 공유주택에서의 거주 경험이 이들은 추후 다시 공유주택에 거주할 의사를 높일 수 있음을 의미하기 때문에 짧게라도 공유주택 거주를 이끌어낼 수 있는 사업화 모델을 모색할 필요성이 있음

- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 사회적 활동 시 공유자동차 혹은 공유자전거를 이용한 경험이 더 많았으며, 이전 주택에 대비해서도 공유주택 거주자들은 공유자동차나 공유자전거를 이용하는 일이 많아졌다고 응답함. 이에 따라 공유주택 운영 시 타 공유경제 사업과 연계할 수 있는 방안 모색이 필요함. 다만 공유자동차의 경우 이용하기 어려운 점, 공유자전거의 경우 거주지 근처에 서비스가 부족하다는 점 등에 대한 고려가 필요함

(6) 미래형 공유주택 사업화 모델

(가) 미래형 공유주택의 개념

○ 본 연구에서 제안하는 “미래형 공유주택”은 현재 공급되고 있는 공유주택의 문제점을 극복하고, 장래 1인 가구를 위한 대안 주거로서 공유주택에 필요한 설계요소 및 사업화 모델(임대료 산정, 운영 프로그램 등)이 적용된 모델임.

- 민간 수익형 공유주택의 문제점: 공유주택 사업자의 사업성 확보를 우선 목표로 하여 공급되어 개인의 프라이버시 보장이 미비하고, 과밀에 따른 입주민 간의 갈등, 지역사회와의 갈등 가능성이 높음
- 공공/사회주택형(공공지원) 공유주택의 문제점: 사업비의 대부분을 공공 지원에 의존하고 있으며, 공공 지원을 받기 때문에 낮은 임대료로 청년 1인가구에게 제공되지만, 이는 사업성 저하로 이어져 지속가능한 운영이 어려움.

○ 본 연구에서 제시하는 미래형 공유주택 모델은 사업성을 담보할 수 있는 임차인 구성 및 임대료 설정 방안, 커뮤니티 활성화를 위한 운영 프로그램 및 설계 요소 도출 등을 포함하여 공유주택을 통한 주거문제 해결과 사회혁신을 도모하고자 함

○ 주택시장은 변화 속도가 느리고 신축 주택과 재고 주택이 공존하는 특성을 가지고 있으므로, 본 연구에서 미래를 5년 후, 10년 후 등으로 특정하기 보다는 현 시점의 공유주택 사업의 문제점을 해결할 수 있는 설계 원칙, 운영 원칙 등을 제시하여 장래 건축되고 운영되는 공유주택에 접목 될 수 있도록 하고자 함.

○ 본 연구에서 제시하는 “미래형 공유주택”은 기본적으로 청년1인가구를 대상으로 하는 사업화 모델임

- 현재 주택시장에서 공급되는 공유주택의 주수요자는 청년층이며, 이는 청년층의 생애주기 특성 상 1인가구 비중이 높고, 소득과 자산이 상대적으로 낮아 주거비 부담을 줄이는 차원에서 공유형주택을 선택하는 경향이 높기 때문임.

- 청년층의 저렴한 주거에 대한 수요, 사회 혁신 주체로서 청년층의 중요성 등을 고려하여 본 연구에서는 청년층 (만19세-39세) 1인가구를 핵심 수요자로 한정하여 미래형 공유주택 사업화 모델 제시

○ 청년층 외에도 노인 1인가구는 사회적, 경제적 필요에 의하여 중요한 공유주택의 잠재수요자로 볼 수 있으며, 실제로 노인 전용 셰어하우스, 노인과 청년이 같이 거주하는 셰어하우스 프로그램들이 운영·계획되고 있음 (예: 서울 한지붕 세대공감, 부산 동거동락 등)

○ 공유주택의 거주 경험을 가진 청년 1인가구가 결혼을 하지 않고 계속 1인가구로 남게 된다면, 장래에는 공유주택에 대한 수요자가 단순히 청년을 넘어, 중장년 1인가구로까지 확대될 가능성이 있음

○ 따라서 미래 다양한 수요계층의 생성을 고려하여 본 연구에서는 사회혼합형 모형에 대한 운영 가이드라인도 제시함

- 본 연구에서 제안하는 사회혼합형 공유주택 모델은 다양한 소득 계층의 청년들이 같이 거주할 수 있는 공유주택 모델 (소득 중심 혼합) 또는 다양한 세대나 다양한 인종이 같이 거주할 수 있는 공유주택 모델 (예: 청년+노인 - 연령 중심 혼합)을 포괄함.

○ 본 연구의 “미래형 공유주택” 모델은 생활형 실험실에서의 거주실험, 실내측위시스템을 통한 공간활용 분석, 방대한 설문조사 기반의 수요자 행태분석 결과를 종합하여 도출된 결과로서 새롭게 주택시장에서 형성되고 있는 주거유형에 대한 과학적이고 체계적인 분석을 통하여 향후 개선방안을 제시한다는 점에서 기존연구와 차별화됨

○ 특히, 공유주택의 사회적 가치로서 사회적 자본 형성(커뮤니티 애착 포함), 건강 증진(정신건강 등)을 제시하고 이를 실증적으로 검증하였다는 점에서 정부의 공유주택 공급정책의 타당성을 뒷받침하는 기초연구로서 의의가 있음

○ 본 연구에서는 제안하는 미래형 공유주택은 1인가구의 대안적인 주거형태로서 주거비 부담 문제를 해결함과 동시에 다양한 사회적 가치 창출(커뮤니티 애착, 사회적 관계 형성 및 정신건강 등)에 기여하는 주거 모델로 볼 수 있음

(나) 공유주택 적정 임대료 산출 모델

① 공유주택 임대료 결정요인 추정 모형 개발

○ 1차 설문조사 결과를 바탕으로 서울시 공유주택(셰어하우스) 임대료 결정요인 모형 개발

○ 헤도닉가격 모형은 이용자의 현시 선호(revealed preference)를 반영하는 것이므로 모형 결과를 통해 셰어하우스에 대한 지불가능의사를 추정할 수 있으며, 그 결과는 아래와 같음

- 역세권, 1인실, 거실 및 주방 외 다양한 공용공간의 이용 가능성, 침대 당 주거면적에 대한 높은 지불가능의사가 확인됨

- 반대로 다인실과 같이 프라이버시를 보장받기 어려운 경우나 반지하처럼 주거환경이 열악한 경우에 낮은 임대료가 형성됨

표 70. 공유주택 임대료 결정요인 추정 모형

변수특성	변수명	모형1 (OLS)	모형2 (Multi-level)	모형3 (Multi-level)
물리적 특성	1인실	82,517***	95,682***	95,550***
	2층 침대의 2층	-14.116***	-16,434***	-16,484***
	반지하	-53,144***	-56,389***	-56,025***
	특수 공용공간	44,931***	26,696***	24,658**
	건축물경과연수	-875***	-917***	-887***
	단독다가구	-5,820	-9,891	-7,893
	연립다세대	-24,613***	-22,508**	-24,064**
	아파트	13,395***	15,988	18,151*
	오피스텔 및 주상복합	18,790***	16,961	17,766
운영 및 관리 특성	침대 당 주거면적	2,598***	2,274***	1,899***
	성별전용	11,599***	9,678	9,477
	최대 하우스메이트 소규모	-9,380**	-15,856*	-
	최대 하우스메이트 중규모	-1,494	-4,374	-
	최대 하우스메이트수	-	-	744
	최소임대기간 6개월 미만	32,317***	13,656	14,127
	서비스 경과연수	-3,648***	-3,290	-2,775
	정기적 커뮤니티활동	-75,585***	-31,450*	-33,389**
	민관협력	-130,545***	-119,194***	-120,635***
	우주	63,487***	15,865	20,182
	바다	35,917***	37,293***	36,534***
	보더리스하우스	105,701***	81,565***	84,836***
	단비	60,075***	53,434***	54,202***
	에이블하우스	-52,349***	-33,134**	-34,083**
	팸하우스	-40,930***	-41,586**	-38,728**
	플랜A	29,622***	33,866*	36,201**
	함께 꿈꾸는 마을	-51,945***	-30,821	-30,048
	공가	-52,901***	-42,182*	-41,479*
	원앤원하우스	-80,728***	-61,428***	-60,522***
입지적 특성	지하철역 500m	20,999***	24,356***	23,763***
	대학 500m	-5,801	-3,959	-3,092
	주변 임대료 시세	2,301***	2,655***	2,664***
상수항		223,437***	208,196***	198,625***
N		2,657	2,657	2,657
Adj.R^2 / Overall R^2		0.5682	0.5480	0.5519
ICC		-	0.7038	0.7016

출처: 최단비 외 (2018, p.80)

- 셰어하우스의 장점으로 꼽히는 짧은 임대계약 기간의 경우, 이미 대부분의 셰어하우스가 6개월 이하의 임대계약을 허용하고 있어, 임대료에는 유의미한 차이를 보이지 않음
- 하우스메이트 수는 임대료에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났으며, 이는 소규모, 중규모, 대규모 셰어하우스가 독립변수로 측정하기 어려운 프라이버시 보장, 사회적 관계 형성 등에서 각각의 장단점을 지니기 때문인 것으로 판단됨
- 임대료 결정요인 중 제일 큰 영향력을 가지고 있는 변수들은 1인실 여부와 민관협력형 셰어하우스 여부임

- 셰어하우스 1인 가구들은 비혈연관계인 성인들과 주거를 공유하기 때문에, 프라이버시가 어느 정도 보장된 1인실에 대한 선호도가 높게 나타남
- 그러나, 현재 공급되는 전체 셰어하우스 중 1인실은 3분의 1 가량에 불과함
- 이처럼 개인의 프라이버시 보장(1인실)과 낮은 임대료(다인실)는 상쇄 관계(trade-off)에 놓여 있는 만큼, 공공에서 셰어하우스를 공급 시, 적정 수준의 프라이버시 보장과 임대료 산정에 대한 고려가 필요
- 민관협력형 셰어하우스에 대한 선호는 높으나, 낮게 책정된 민관협력형 셰어하우스의 임대료는 결국 낮은 사업성을 수반하므로, 거주환경이 열악한 셰어하우스 공급으로 이어질 가능성이 있음. 따라서, 셰어하우스에 적용 가능한 최저주거기준 등을 마련하여 공공 지원 셰어하우스의 주거환경을 제고할 필요성이 있음
- 셰어하우스 근린 시세가 임대료에 미치는 영향은 타 주택 유형과 비교하면 상대적으로 낮게 나타나, 셰어하우스를 공급할 때 사업성 확보를 위해 시세 및 입지특성을 고려한 공공지원 규모의 차별화 등을 고려할 필요가 있음
- 정기적 커뮤니티 활동은 오히려 시장에서 낮은 임대료가 형성될 가능성이 있으며, 실제로 셰어하우스 입주민들 인터뷰에 따르면 정기적 커뮤니티 활동이 주로 하우스메이트 간의 친목 도모에만 초점이 맞춰져 커뮤니티 활동에 대한 불만족으로 이어지기도 함
- 따라서, 입주민들의 자발적인 커뮤니티 활동 참여와 지역사회 공헌을 유도할 수 있는 다양한 커뮤니티 프로그램을 발굴하여 민관협력형 셰어하우스 운영과 연계하여 추진할 필요성이 있음

② 청년가구 공유주택 지불가능의사(WTP) 추정 모형 개발

○ 1차 설문조사 결과를 바탕으로 청년1인가구 공유주택 지불가능의사(WTP) 추정 모형 개발

○ 공유주택에 대한 지불가능의사(WTP)는 실제 임대료를 얼마를 지불하겠다는 것으로 직접 해석하기 보다는 조건부가치측정법에 의한 선호도(preference)를 측정한 것이므로 공유주택에 대한 높은 선호도를 가지는지 여부로 해석하는 것이 타당함

○ 25-29세 청년 1인가구는 다른 연령대에 비하여 공유주택에 대한 지불가능의사가 높음

○ 경제적 여건이 열악한 경우, 즉, 소득이 낮을수록, 주거비부담을 많이 느낄수록 공유주택에 대한 지불가능의사가 높아서, 이는 공유주택에 상대적으로 저소득계층에게 매력적인 주거형태임을 보여줌

○ 프라이버시를 중시하는 경우, 낮은 지불가능의사, 공유주택에 대한 긍정적 인식이 있는 경우, 높은 지불가능의사를 보임

○ 공유주택에서의 거주 경험이 있는 경우, 높은 지불가능의사를 가지며, 이는 향후, 공유주택의 공급 확대로 1인가구들의 공유주택 거주 기회가 확대될 경우, 공유주택 시장의 확대 가능성이 있음을 시사함

표 71. 공유주택 지불가능의사(WTP) 추정 모형

변수			1인실	다인실
사회인구학적 특성	성별(남성=1)		18.9	8.2
	연령(ref: 35-39세)	19-24세	54.0	46.2
		25-29세	73.4**	55.6**
		30-34세	41.8	29.0
	학력(대졸 이상=1)		21.7	19.6
	부모님 거주 지역(비서울=1)		-38.3*	-30.5**
경제적 특성	월소득(천원)		-0.029**	-0.025**
	부모님 및 가족으로부터 소득 지원(받음=1)		-8.4	-8.0
	주거비부담 정도(매우 부담=1)		85.0***	56.5***
	현재 월 임대료(천원)		-0.078	-0.031
	근린 중위 임대료(천원)		0.307***	0.219***
주거선택요인 (ref: 주택 물리적 특성)	경제적 요인(임대료 수준, 주거비 부담 등)		73.7***	54.2***
	입지 특성(대중교통 접근용이성 등)		11.7	7.1
	사회환경 요인(이웃과 사회적 관계 등)		168.1***	140.8***
공유주택에 대한 인식	집의 가장 중요한 요소는 개인의 사생활 보장이다.		-114.2***	-85.7***
	넓고 쾌적한 환경을 위해서는 거실을 다른 사람과 공유할 수 있다.		71.6***	52.7***
	집은 개인의 휴식을 위한 공간일 뿐 아니라 사회적 관계를 확장할 수 있는 도구이다.		12.6	13.2
	혼자 사는 것보다 공유주택(셰어하우스)가 더 안전하다고 생각한다.		44.7***	31.3***
	공유주택(셰어하우스)는 매우 경제적인 주거형태다.		-21.9	-19.0
YOLO 라이프스타일	여가활동 빈도		42.7***	34.5***
공유주택 경험	과거 공유주택 거주 경험 여부(있음=1)		116.9***	90.7***
현재 거주 주택 유형 (ref: 일반주택)	공유주택(셰어하우스)		161.9***	148.2***
	행복주택		-135.3***	-111.3***
	기숙사		-123.0***	-106.6***
상수항			-162.7	-116.3

주: N=979; 360 left-censored; *, **, *** 각각 10%, 5%, 1% 유의도 수준에서 유의미함

출처: Kim et al. (under review:: 2019, p.22-23)

③ 공유주택 적정임대료 산정 소프트웨어 개발

○ 같이 공유주택에 대한 지불가능의사를 컨조인트 분석(conjoint analysis) 방식으로 설문조사 하여, 공유주택 특성별(1인실 여부, 역세권 여부 등) 지불가능의사(WTP)를 적정임대료 추정에 활용함

○ 즉, 다음 그림과 같이 컨조인트 분석을 위하여 총 24가지의 공유주택(셰어하우스) 상품을 제시하고 각 제품 특성에 따른 지불가능의사(WTP) 차이를 측정

○ 해당 공유주택 지불가능의사 추정 모형을 국토교통부 실거래가 기반 행정동 단위 연립다세대 소형주택($40m^2$ 이하) 시세와 연동하여 공유주택 특성을 입력(input)하면 적정임대료를 산출(output)하는 소프트웨어를 개발

○ 서울시에서 현재 공급 중인 공유주택을 대상으로 헤도닉가격모형을 구축하여 적정임대료 추정에 활용

○ 각 행정동 별로, 1인실과 다인실, 역세권과 비역세권의 적정 공유주택 임대료를 산출

○ 본 소프트웨어를 통해서 산출된 적정임대료는 민간 및 공공부문에서 공유주택 공급에 대한 사전 타당성 검토 시 기준임대료로 활용 가능할 것으로 보임

○ 예를 들어, 공유주택 사업을 진행하고자 하는 특정 행정구역(행정동)을 호출하여, 공유주택 유형별 적정 임대료를 산출하고, 이를 사업성 평가 지표로 활용할 수 있음

◎ 아래에 제시된 항목을 제외하고, 나머지는 동일한 조건의 공유주택(셰어하우스)입니다. 여러 특성을 보시고, 다음 각각의 공유주택(셰어하우스)에 대한 거주 의사를 ○, X 로 표시해 주십시오.

입지 특성	룸쉐어 여부	화장실/ 욕실	임대료
역세권 및 교통 편리 (편의시설, 학교, 직장과 근접 등)	1인 사용	개별 사용 (전용 화장실)	30만원 ~ 60만원
		공용 사용	30만원 ~ 60만원
	룸메이트 있음	개별 사용 (전용 화장실)	30만원 ~ 60만원
		공용 사용	30만원 ~ 60만원
비역세권	1인 사용	개별 사용 (전용 화장실)	30만원 ~ 60만원
		공용 사용	30만원 ~ 60만원
	룸메이트 있음	개별 사용 (전용 화장실)	30만원 ~ 60만원
		공용 사용	30만원 ~ 60만원

그림 57. 공유주택(셰어하우스) 상품 선택

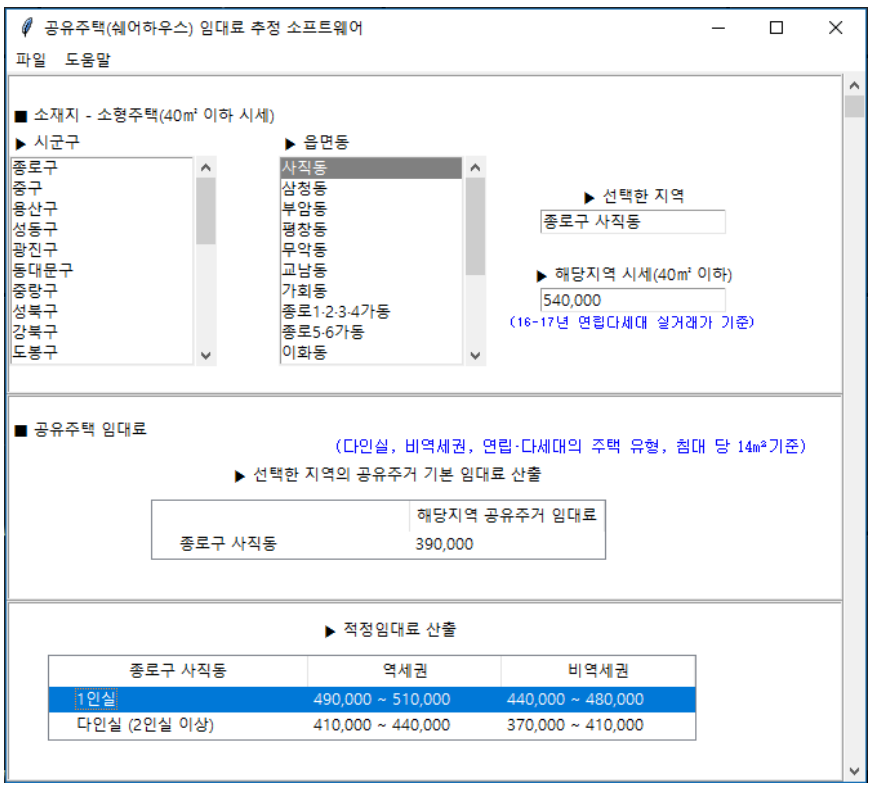


그림 58. 공유주택(셰어하우스) 임대료 추정 소프트웨어 인터페이스

(나) 공유주택을 통한 사회적 가치 창출

① 공유주택 및 비공유주택 거주 청년 1인가구 커뮤니티애착 결정요인 추정

○ 공유주택 거주민 주거선택 및 사회행태 조사 결과를 바탕으로 청년 1인가구의 사회활동 및 커뮤니티애착 결정요인을 분석함

○ 공유주택 거주 여부(sharing/other) 및 주거공간 공유 선호가 실제 공유주택 거주 여부와 일치하는지 여부(consonant/dissonant)에 따라 네 가지 그룹(consonant sharing/dissonant sharing/dissonant other/consonant other)으로 분류하여 실제로 공유주택 선호가 높은 거주자들이 커뮤니티애착 또한 높은 지 실증적으로 분석

○ 공유주택에 거주하면서 동시에 공유주택을 선호하는 청년 1인가구가 커뮤니티 활동에 대한 참여도가 높고 커뮤니티 애착이 높게 형성됨을 실증적으로 확인함

○ 이는 공유주택 거주 경험 자체보다는 공유주택에 대한 인식이 높은 커뮤니티 애착에 중요한 결정 요인으로 작용함을 밝힘

○ 따라서, 공유주택 거주자 스크린 인터뷰 등에서 공유주택에 대한 인식 조사를 병행하여 긍정적 인식을 가진 입주자를 선발할 경우, 지역사회에서의 활동까지 연계할 수 있는 잠재력을 가진 주거 커뮤니티로 발전시킬 수 있는 가능성이 있음

표 72. 청년 1인가구 커뮤니티애착 결정요인 모형

종속변수	공동체의식			사회적유대			커뮤니티애착		
독립변수	Coef.		t	Coef.		t	Coef.		t
consonant sharing	0.606	**	2.47	0.494	*	1.90	1.101	**	2.37
dissonant sharing	−0.726	**	−2.44	−0.597	*	−1.89	−1.323	**	−2.35
dissonant other	(참조 그룹)								
consonant other	−0.909	***	−4.35	−0.962	***	−4.34	−1.871	***	−4.72
성별(여성=1)	0.123		0.70	−0.020		−0.11	0.103		0.31
학력	0.188		1.57	0.024		0.19	0.211		0.93
연령(세)	0.056	**	2.55	0.057	**	2.44	0.112	***	2.71
월소득($)	−0.003	***	−2.94	−0.004	***	−3.45	−0.007	***	−3.48
거주기간(월)	0.004		0.60	0.010		1.36	0.014		1.07
지역구 고정효과	미포함					포함			
Adjusted R^2	0.182			0.183			0.207		

출처: Cho et al. (2019, p.37)

② 공유주택 거주에 따른 사회적 자본 및 건강 효과 추정

○ 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 결과를 바탕으로 공유주택 거주자와 일반주택 거주자(잠재수요자)의 사회적 자본(사회적 관계 등) 및 건강을 비교하여 공유주택 거주에 따른 효과 추정

○ 사회적 관계

- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들이 비해 전반적으로 본인과 사회경제적으로 다른 사람들에 대한 수용성, 즉 사회경제적으로 다른 이들을 같은 동네의 구성원으로 받아들이거나 그들이 사는 동네에 거주하고자 하는 의향, 그리고 그들을 주변 사람(친구나 동네 이웃)으로 받아 들일 의향이 높은 것으로 나타남
- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 전반적으로 주변 사람들(친구 및 동네 이웃)과 사회적 관계성이 더 높은 것으로 나타남
- 공유주택 및 일반주택 거주자들 모두 대체로 동네 이웃보다는 친구들과의 사회적 관계가 더 긴밀한 것으로 나타남
- 특히 공유주택 거주자들은 동네 이웃과의 사회적 관계에 있어서 일반 주택 거주자들에 비해 사회적 관계성이 매우 높은 것으로 나타나며, 특히 '나는 동네 이웃들에게 부담 없이 도움을 요청할 수 있다'와 같은 항목에서는 일반주택 거주자들은 평균적으로 '전혀 그렇지 않다'와 '약간 그렇지 않다'의 사이인 반면, 공유주택 거주자들은 '약간 그렇지 않다'로 그 차이가 나타남
- 사회적 관계 불만족 측면에서는 공유주택 및 일반주택 거주자 간 유의한 차이는 없었으며, 사회적 관계 만족 측면에서는 공유주택 거주자들이 더 높은 만족도를 보임
- 주택 밖에서의 사회적 활동은 식사 및 음주와 같은 일상적 활동을 제외하고 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들이 비해 문화 관람 및 참여활동이나 스포츠 관람 및 참여활동 등에 더욱 자주 참여하는 것으로 나타났으며, 특히 특히 지역사회 활동(사회봉사 등) 빈도가 일반주택에 비해 크게 높은 것으로 나타남
- 모든 사회적 관계 지표 측면에서 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들이 비해 긍정적인 변화를 보이는 것으로 나타났으며, 특히 사회적 관계의 친밀도와 사회적 활동 빈도가 일반주택 거주자들에 비해 크게 높아진 것으로 나타남

표 73. 공유주택 거주에 따른 사회적 자본 효과 추정

구분		일반주택	공유주택	t-통계량	p-value	비고
수용성	1) 나는 나와 사회경제적으로 다른 사람들이 내가 살고 있는 동네에 거주하는 것을 받아들일 수 있다.	2.980	3.081	-2.287	**0.023**	높을수록 동의
	2) 나는 나와 사회경제적으로 다른 사람들이 모여 사는 동네에 거주할 의향이 있다.	2.904	3.033	-2.804	**0.005**	
	3) 나는 나와 사회경제적으로 다른 사람들과 친구가 될 수 있다.	2.972	3.078	-2.416	**0.016**	
	4) 나는 나와 사회경제적으로 다른 사람들과 동네 이웃이 될 수 있다.	2.996	3.084	-2.056	**0.040**	
사회적 관계	1) 나는 친구들과 개인적인 일에 대해 대화를 할 때 편안함을 느낀다.	2.910	3.012	-2.311	**0.021**	높을수록 동의
	2) 나는 동네 이웃들과 개인적인 일에 대해 대화를 할 때 편안함을 느낀다.	1.642	2.174	-9.240	**0.000**	
	3) 나는 친구들에게 부담 없이 도움을 요청할 수 있다.	2.530	2.862	-6.673	**0.000**	

	4) 나는 동네 이웃들에게 부담 없이 도움을 요청할 수 있다.	1.528	2.078	-9.666	**0.000**	
	5) 나는 친구들과 서로에 대해 잘 아는 편이다.	2.914	2.970	-1.209	0.227	
	6) 나는 동네 이웃들과 서로에 대해 잘 아는 편이다.	1.422	1.901	-8.653	**0.000**	
	7) 나는 중요한 결정을 내릴 때 자주 친구들과 이야기를 나눈다.	2.614	2.841	-4.020	**0.000**	
	8) 나는 중요한 결정을 내릴 때 자주 동네 이웃들과 이야기를 나눈다.	1.342	1.805	-8.217	**0.000**	
	9) 나는 친구들과 생활하면서 불만족스러웠거나 다툼 혹은 갈등이 있었다.	2.346	2.332	0.252	0.801	
	10) 나는 동네 이웃들과 생활하면서 불만족스러웠거나 다툼 혹은 갈등이 있었다.	1.910	2.000	-1.460	0.145	
	11) 나는 친구들과의 사회적 관계에 대하여 만족한다.	2.954	3.075	-2.774	**0.006**	
	12) 나는 동네 이웃들과의 사회적 관계에 대하여 만족한다.	2.340	2.572	-4.093	**0.000**	
사회적 활동	1) 식사 및 음주	2.998	3.081	-0.945	0.345	높을수록 자주
	2) 문화 관람 및 참여활동(전시회 관람, 영화관람, 사진촬영 등)	1.964	2.123	-2.266	**0.024**	
	3) 스포츠 관람 및 참여활동(스포츠 경기 관람, 자전거, 축구 등)	1.366	1.662	-3.502	**0.000**	
	4) 취미오락 및 휴식 활동(노래방, 등산, 낚시 등)	1.644	2.021	-4.675	**0.000**	
	5) 쇼핑 활동	1.942	2.132	-2.459	**0.014**	
	6) 지역사회 활동(사회봉사 등)	0.738	1.129	-4.971	**0.000**	
현재 주택 변화	1) 주변사람들과의 사회적 관계가 친밀해졌다.	1.798	2.662	-15.477	**0.000**	높을수록 동의
	2) 주변사람들과의 사회적 갈등이 잦아졌다.	1.534	2.069	-10.358	**0.000**	
	3) 주변사람들과의 사회적 관계가 만족스러워졌다.	1.950	2.680	-13.003	**0.000**	
	4) 주변사람들과의 사회적 활동이 활발해졌다.	1.774	2.632	-15.268	**0.000**	

○ 건강

- 공유주택 및 일반주택 거주자 간 신체활동 빈도의 유의한 차이는 없는 것으로 나타남
- 전반적으로 걷기 활동을 실천하는 사람은 평균 65.6%, 유산소 활동을 실천하는 사람은 62.6%, 유산소 및 근력 활동을 실천하는 사람은 30.0% 정도로 나타남
- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 전반적으로 정신건강 측면에서 양호한 것으로 나타났으며, 특히 우울 및 불안을 덜 느끼는 것으로 나타남
- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 이전 주택 대비 신체활동 및 정신건강 상태가 늘었다고 응답한 비율이 높은 것으로 나타남

표 74. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 – 건강

구분		일반주택	공유주택	t-통계량	p-value	비고
걷기	최근 1주일 동안 걷기를 1회 10분 이상, 1일 총 30분 이상 주 5일 이상 실천	0.666	0.641	0.752	0.452	
유산소	일주일에 중강도 신체활동을 2시간 30분 이상 또는 고강도 신체활동을 1시간 15분 이상 또는 중강도와 고강도 신체활동을 섞어서(고강도 1분은 중강도 2분) 각 활동에 상당하는 시간을 실천	0.632	0.617	0.445	0.656	-
근력	유산소 신체활동을 실천하고, 근력운동을 주 2회 이상 실천	0.294	0.308	-0.444	0.657	
정신건강	모든 문항 점수 합계	25.562	24.725	1.968	**0.049**	높을수록 높은 고통수준
	우울및불안 문항(1, 3, 4, 7, 12) 점수 합계	11.532	11.000	2.620	**0.009**	
	사회적역기능 문항(2, 5, 6, 8, 9, 10, 11) 점수 합계	14.030	13.725	1.012	0.312	
현재 변화	전반적으로 신체활동이 늘었다.	2.328	2.563	-4.163	**0.000**	높을수록 동의
	전반적으로 정신건강 상태가 좋아졌다.	2.390	2.659	-4.763	**0.000**	

○ 공유주택 거주에 따른 사회적 자본 및 건강 효과

- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 사회적 수용성, 사회적 관계의 친밀도, 사회적 활동 측면에서 전반적으로 더 높은 것으로 나타나, 이전 결과와 더불어 공유주택 거주가 사회적 가치 창출에 긍정적인 영향을 미침을 보여줌. 또한 사회적 관계 갈등 측면에 있어서도 우려한 바와 달리 일반주택 거주자들과 비교해서도 일반적인 주변 사람(친구 혹은 동네 이웃)과의 사회적 관계에 있어서는 유의한 차이를 보이지 않음. 다만 하우스메이트와의 전반적 주거만족도는 2.84로 친구(3.08)와 동네 이웃(2.57)의 중간 정도로 나타남
- 공유주택 거주자들은 일반주택 거주자들에 비해 지역사회 활동(사회봉사 등)의 빈도가 크게 높은 것으로 나타나, 실질적으로 공유주택 거주가 지역사회 참여로도 이어질 수 있음을 시사하며, 공유주택 사업화 모델 또한 공유주택 거주를 지역사회와 연계할 수 있도록 설계할 필요성이 있음
- 공유주택 및 일반주택 거주자 간 현재 건강 관련 신체활동 빈도 차이는 유의하지 않았으나, 정신건강 측면에서 우울 및 불안이 덜한 것으로 나타나, 건강 측면에서도 공유주택 거주로 인한 가치가 내재하고 있음. 또한 이전 주택 대비 건강상태가 일반주택 거주자들에 비해 더욱 높아졌다고 응답하여, 공유주택 사업화 모델 구상 시 건강에 대한 효과 또한 강조할 수 있음

(다) 사회적 혼합형 공유주택 모델

① 개요

○ 사회혼합형 공유주택 모델은 사회 경제적 취약 계층의 주거비 부담을 덜어주고 다른 계층과의 사회적 혼합을 통해 일상적인 근린관계 속에서 삶의 개선을 모색하는 모델임

○ 공유주택과 임대주택 모델을 융합한 사회혼합형 공유주택 모델은 사회적 혼합을 통하여 사회경제적 취약 계층의 빈곤 탈출을 지원하고, 사회경제적 취약 계층의 단순 주거비용 감소만이 아닌 다른 계층과 커뮤니티 형성을 통하여 삶을 개선시킬 수 있는 역할 모델을 찾도록 함

○ 사회혼합형 공유주택 모델은 사회경제적으로 취약한 1인 가구의 주거비 부담을 덜어주고 비취약 계층에게는 임대료 보조 등의 인센티브를 통해 다양한 사회계층이 같이 생활할 수 있는 환경을 조성함

○ 사회혼합형 공유주택을 통해 사회경제적 취약 계층의 사회적 배제를 방지하고 여러 계층 간 교류와 공유주택 거주민들의 자발적 커뮤니티 속에서 빈곤을 벗어날 수 있도록 지원

② 관련 연구 및 사례

○ 한지붕 세대공감

- 한지붕 세대공감은 주거 공간의 여유가 있는 어르신과 주거 공간이 필요한 대학생을 연결하여, 어르신은 저렴하게 주거 공간을 제공하고, 대학생은 어르신에게 소정의 임대료와 생활 서비스를 제공하는 주거 공유 프로그램임

(출처: https://have.seoul.go.kr/jsonDetailView2.action?m=main&service_id=219)

- 집을 내어주는 독거 노인은 방 1실당 100만원 이내의 환경 개선공사비가 지원되고, 같이 사는 대학생의 생활상의 필요 활동을 도움받고 소정의 소득을 얻을 수 있음
- 같이 사는 대학생은 학교와 근접한 입지의 무보증금의 저렴한 집을 기대할 수 있음
- 하지만 공과금 문제, 생활 방식 등의 차이로 인해 갈등이 발생하고 있어 코디네이터를 고용하여 갈등을 중재하려고 하고 있음

○ 일본 유이마루

- 세대 공존형 하우스란 컨셉을 가지고 고령자와 20-30대 젊은층이 교류하는 형태임
- 고령자 아파트 2개 동과 젊은층이 거주하는 아파트 3개 동으로 구성되어 있음
- 젊은층이 거주하는 3개 동 중 2개 동은 한 집에 3-4명씩 함께 거주하는 셰어하우스임
- 고령자와 젊은층의 교류를 촉진하기 위해 고령자들이 젊은층에게 기모노 입기나 뜨개질 등의 교실을 열거나, 영화 관람 및 식사 등의 이벤트, 연말연시와 명절 때에는 떡방아 찧기 같은 전통 체험 프로그램을 제공함

- 고령자들은 젊은층과의 교류를 통해 활력을 찾고 젊은층들도 전통 문화를 배울 수 있어 만족도가 높다고 함(출처: https://news.joins.com/article/11881749)

③ 공유주택 공통 운영 가이드라인

○ 사회혁신형 공유주택과 사회혼합형 공유주택의 공통 운영 가이드라인은 다음과 같음

○ 방 구성: 1인가구 선호 및 국제적 동향을 미루어 봤을 때 1인실 구성이 적당하나, 현실적으로 1인실로만 구성했을 때 민간의 사업수익 확보가 어려움. 또한, 다인실에 거주하면서 낮은 임대료를 선호하는 그룹이 존재. 이에 따라 개개인별 선호 및 여건을 반영하여 1인실 및 다인실 혼합 형태로 구성하는 것이 합당해보임

○ 입주자 규모: 입주자규모가 적으면 관리 측면에서 어려움이 발생할 수 있음. 예를 들어, 입주자 간 갈등이 발생했을 때 완충역할을 하는 입주자가 없으면 갈등을 경험한 입주민의 퇴거로 이어져 나머지 임대 계약기간을 지속하기 어려울 수 있음. 최소 7~8명 이상의 중대규모 거주인원을 확보하는 것이 적당해보임

○ 임대료: 본 연구에서 개발한 임대료 추정 소프트웨어를 활용하여 공공지원 여부 및 입지특성에 따른 적정 임대료 수준 설정

○ 관리비: 하우스메이트 간의 주거사용 행태에 따라 합리적인 관리비 산정 방식 제시 필요

○ 입지: 청년 1인가구의 선호를 반영하여 대중교통 접근성이 좋은 곳으로 입지하는 것이 좋으나 임대료 수준을 함께 고려하는 것을 권장. 더불어 공유자동차 및 공유자전거 서비스 접근성도 주요할 수 있음. 대학가 근처에 입지하는 경우가 많으나, 대중교통 접근성이 좋은 경우, 굳이 대학가 주변에 입지할 필요는 없어 보임

○ 생활권 내 업체(하우스) 간 네트워크 강화: 운영 측면에서 보자면, 단일 운영자의 경우에 지역 간 이동이 적기 때문에 운영이 보다 용이하며, 운영자가 여럿인 경우에도 운영 노하우에 대해 서로 교류할 수 있으므로 운영적 이득을 취할 수 있음. 또한 서비스 제공 측면에서도 여러 셰어하우스 혹은 여러 업체가 함께 사회적 기업과 거래하게 되므로 비용을 절감할 수 있으며, 입주자들 또한 보다 다양한 서비스를 경험할 기회를 얻게 됨

○ 커뮤니티 활동: 커뮤니티 활동 프로그램 다양화 및 자발적 참여한 기초한 인센티브를 제공하여 입주자들의 자발적 참여를 유도해야하며, 하우스메이트-지역사회로 연계되는 커뮤니티활동 기획 필요

○ 코디네이터 활용: 입주민 중 선발, 임대료 등 인센티브를 제공하여 입주자 간 갈등 관리 및 커뮤니티 활성화 역할 부여

④ 사회적 혼합형 공유주택 운영 가이드라인

○ 사회적 혼합 유도

- 세대간 사회적 혼합, 소득간 사회적 혼합 등 다양한 모형으로 운영
- 임대료 지원: 소득 혼합형의 경우, 저소득층 및 중고소득계층의 공유주택에 대한 지불가능의사를 반영하여, 적정 임대료 설계
- 세대간 혼합형의 경우, 자산이 있는 노년층과 저소득 청년 등이 동거할 수 있는 형태의 공유주택 지향
- 임대료를 공유주택 거주의 인센티브로 활용하여 사회적 혼합 유도
- 입주자 관리: 사회경제적으로 다른 계층이 함께 거주하기 때문에 일어날 수 있는 갈등을 중재하기 위해서는 코디네이터가 필요함

○ 사회적 혼합 방식

- 연령대별 혼합: 연령별로 컨셉 및 컨텐츠가 구분된 형태로 공급할 수 있음. 예를 들어, 비교적 공유주택 공급에 대한 수용성이 높은 청년층 밀집 지역(예: 대학가 주변)에 청년층을 위한 공유주택을 공급할 경우 취미 및 사회적 활동을 함께 하는 컨텐츠가 포함된 공유주택 설계를 통해 님비행태를 줄이고 사회적 혼합을 유도할 수 있음
- 소득계층별 혼합: 서로 다른 소득계층에 대한 수용성이 낮음을 감안할 때, 유사한 소득 수준을 갖은 계층별 주거공간을 공휴하는 형태로 공급할 수 있음. 하지만, 이러한 공유주택 양식은 소득계층별 분화(income segregation) 및 사회적 낙인(social stigma)이 강화될 수 있으므로, 주거공간 공유는 유사한 소득계층을 대상으로 하되, 동일 동에 다양한 소득계층을 혼합할 수 있는 주동 내 소득계층 혼합형 공유주택 공급이 바람직함. 이때, 동일 동 이외에 동일 실 내에 혼합이 이루어질 경우 이질적인 특성의 혼합이 최소한 50%을 초과하지 않는 수준에서 이루어져야 함
- 공간 설계: 주택 내 공간 공유에 대한 결과를 살펴보았을 때, 거실의 경우 함께 공유할 수 있는 공용 및 커뮤니티 공간으로 설계하고, 그 외의 방, 욕실, 화장실 등은 개인이 활용할 수 있는 공간으로 설계하는 것이 바람직함. 또한, 공유주택의 지불가능성(affordability)을 고려해 방, 욕실, 화장실 등을 불가피하게 공유해야할 경우, 최소한 개인의 프라이버시를 최대한 보장할 수 있는 설계 및 디자인이 구상되어야 함

○ 사회경제적 취약 계층의 자립을 돕는 프로그램 마련

- 일자리 프로그램 지원: 저소득층에게 양질의 일자리를 알아볼 수 있도록 직업 교육, 직업 컨설팅 등의 프로그램 지원
- 자립이 가능한 사회적 네트워크 지원: 사회경제적 취약 계층이 다른 계층과 교류를 통해 자신의 역할 모델을 찾거나, 일자리 정보 등의 교류가 가능하도록 지원
- 커뮤니티 프로그램 강화: 노인들은 생활의 지혜를 전달할 수 있고 청년들은 노인들의 생활을 도울수 있도록 전통문화체험, 노인의 직업 등을 활용할 수 있는 프로그램 강화

(라) 사회혁신형 공유주택 모델

① 개요

○ 자발적으로 공유주택에 거주하거나 공유주택에 대해 긍정적 인식을 갖고 있던 입주자들은 공유주택 내 공동체에 대한 애착(community attachment)이 높고, 이는 커뮤니티 활동 촉진뿐 아니라 지역사회 교류를 위한 동력으로 이어질 수 있음

○ 공유주택은 단순히 현재의 주거문제를 해결하기 위한 주거대안으로써 멈출 것이 아니라, 새로운 주거 패러다임으로써 자리매김하기 위해서는 사회문화적 가치 창출이 이루어져야함

○ 이를 위해서는 다양한 배경을 가진 1인가구가 공유주택에 거주하며 서로 교류하면서, 창업 아이디어 발굴 및 재능 공유 활성화 등을 통하여 새로운 사회문화적 가치 창출이 가능하도록 하는 ‘사회혁신형’ 공유주택 모델에 대한 운영 가이드라인이 필요

○ 공유주택 이해관계자(사업자, 거주자) 인터뷰 및 실제 운영 관련 사례를 통해 운영 가이드라인에 대한 시사점 도출

② 관련 연구 및 사례

○ 공유주택 이해관계자 인터뷰 결과

- 임대사업 확장성을 고려하여 대학교 근처 원룸 등의 건물들을 활용하는 경우가 많음
- 임대업자 간 네트워크를 형성하여 학생들(입주자들)을 유치 및 관리하는데 서로 도움
- 입주자들이 지역 커뮤니티 내에서 사회적 활동을 할 수 있도록 연계하기도 함. 예를 들어, 대학생들이 근처 지역에서 과외를 할 수 있도록 연결함
- 기본적으로 함께 사는 것을 좋아하여 공유주택에 입주하는 경우들이 많으나, 우울감이 있던 입주자들도 공유주거를 통해 정신적 건강을 회복하는 경우가 있음
- 입주자들간의 갈등의 경우, 전문적으로 갈등 관리를 하는 사회적 기업과 연결해서 프로그램 진행을 고려하기도 함
- 3-4명 안팎의 소규모 커뮤니티는 공간에서의 주체성 및 참여도가 높은 경우를 제외하고는 내부에 완충장치가 없어 갈등 관리 측면에서 힘듦
- 공간 공유를 마을 혹은 지역 단위로 확장할 수 있다면 공유주거 내에서 벌어지는 사회적 활동 또한 지역 사회 활동으로 확장시킬 수 있음
- 물리적 환경의 중요성보다 사회적 환경의 가치가 더 클 수 있음 하기도 함

○ 공유주택 거주자 인터뷰 결과

- 하우스메이트 수가 너무 많은 경우에는 오히려 교류가 덜함
- 새로운 사람을 만나서 새로운 형태의 취미가 생기거나 선호가 바뀐다는 측면보다는 기존의 개개인이 갖고 있는 취미나 선호가 '공유' 되는 측면이 강하며, 취미나 선호의 유사 여부에 따라 입주자간 친밀도가 결정됨
- 개개인의 라이프사이클에 따라 교류의 정도/빈도가 결정되며 내성적인지 외향적인지 따라 룸메이트와 교류가 좌우됨
- 젊으면서 단합의 의지가 높은 하우스메이트 존재 여부에 따라 집 전체의 분위기가 달라짐

○ 실제 공유주택 운영 관련 사례

- 어쩌다가게: 자영업자들이 모여 자신이 운영할 수 있는 적당한 규모에 따라서 운영하면서 다른 사업자들과 공간을 공유하는 형태의 가게로 5년간 임대료 동결이 그 특징. 주거공간이 아닌 상업공간을 공유한다는 측면에서 공유주택과 차이점이 있으나, 마음이 맞는 사람들끼리 한 공간을 공유하고, 나아가 지역 경제에 기여한다는 점에서 시사점이 있음
- 마을과집: 노후화된 비어있는 집을 리모델링해서 주거약자에게 제공하는 사업으로, 주거문제는 집 하나의 문제가 아니라 마을, 즉 공동체 차원에서 같이 고민해야 한다는 생각에서 출발. 도시재생 희망지 사업을 먼저 지원받는 방식으로, 이 때 사업지는 주민 모임에서 주로 결정되며 지역 의제를 가장 잘 수렴하고 대표성이 있는 방향으로 결정. 이는 공공이나 사업자입장이 아닌 시민들의 역할을 중요시 여긴다는 점에서 시사점이 있음
- CO.T.ABLE: 서울 주요 10개 대학교 지역에 에이블하우스(ABLE HOUSE) 18채 운영 중이며, 대학교와 연계한 공유주택 사업으로 하나의 셰어하우스에 같은 대학의 학생만 입주함. 외국인 유학생들의 비율이 약 20-30%에 이르며, 외국인들과의 폭넓은 교류를 통해 시각을 넓히는 것이 하나의 취지. Co-living을 넘어 Co-working까지 가능한 집을 만들기 위해 프로젝트를 기획 중이며, 매월 이벤트를 열고 인터뷰를 하고 있음. 캠퍼스 주변지역과 동반성장을 위해 과외 단기 아르바이트, 지역 봉사활동 등을 연계해서 함께 진행하고 있으며, 각 지역별 하우스 간 동호회도 운영하고 있음
- 하품: 1호점 기준 강남역 역세권에 위치한 170평 가량의 약 40명이 거주하는 대규모 전용 셰어하우스. 입주자 규모가 대규모이기 때문에, 마음에 맞는 사람 한 두명 정도는 찾을 수 있어 관계 유지 측면에 있어 유리함. 커뮤니티 활성화를 근간으로 내세우며, 적극적으로 다른 사람들과의 관계를 원하는 사람들을 위주로 입주하고 있으며, 이에 따라 침대 이외 공간은 전부 공유하며 24시간 개방된 커뮤니티홀을 제공하고 있음. 활성화된 커뮤니티를 바탕으로 친목, 취업, 창업까지 사회적 가치를 최대화하는 것이 장기적 목표. 스타트업 특화 셰어하우스로 스타트업 전문들과의 네트워킹뿐 아니라, 개발자들과의 소통 및 마케팅/디자인 분야에서의 창업 경험과 조언을 들을 수 있는 기회 제공. 한 달에 한 번 가량 스타트업 CEO 등 다양한 멘토를 초청해 강연을 개최

- HUG 창업지원주택 셰어하우스: 도시재생 분야 관련 취업 및 창업에 관심있는 청년 1인가구를 대상으로 주택도시보증공사(HUG)에서 공급하는 셰어하우스로, 2016년 1호점(서울 답십리) 준공을 시작으로 2호점(경기 안양) 및 3호점(서울 신촌)을 최근 개소하였음. 공간 구성은 서울 신촌 3호점의 경우 지하는 코워킹 스페이스, 1층은 창업공간, 2~3층을 주거공간과 옥상으로 구성되어 있음. 입주자는 입주자 모임 등 다양한 커뮤니티 프로그램에 참여할 수 있고, 주거비・교육비 지원, 코워킹 스페이스 무료 이용, 카페・식당 할인 등의 생활편의 혜택을 제공 받을 수 있음

③ 공유주택 공통 운영 가이드라인

○ 사회혁신형 공유주택과 사회혼합형 공유주택의 공통 운영 가이드라인은 다음과 같음

○ 방 구성: 1인가구 선호 및 국제적 동향을 미루어 봤을 때 1인실 구성이 적당하나, 현실적으로 1인실로만 구성했을 때 민간의 사업수익 확보가 어려움. 또한, 다인실에 거주하면서 낮은 임대료를 선호하는 그룹이 존재. 이에 따라 개개인별 선호 및 여건을 반영하여 1인실 및 다인실 혼합 형태로 구성하는 것이 합당해보임

○ 입주자 규모: 입주자규모가 적으면 관리 측면에서 어려움이 발생할 수 있음. 예를 들어, 입주자 간 갈등이 발생했을 때 완충역할을 하는 입주자가 없으면 갈등을 경험한 입주민의 퇴거로 이어져 나머지 임대 계약기간을 지속하기 어려울 수 있음. 최소 7~8명 이상의 중대규모 거주인원을 확보하는 것이 적당해보임

○ 임대료: 본 연구에서 개발한 임대료 추정 소프트웨어를 활용하여 공공지원 여부 및 입지특성에 따른 적정 임대료 수준 설정

○ 관리비: 하우스메이트 간의 주거사용 행태에 따라 합리적인 관리비 산정 방식 제시 필요

○ 입지: 청년 1인가구의 선호를 반영하여 대중교통 접근성이 좋은 곳으로 입지하는 것이 좋으나 임대료 수준을 함께 고려하는 것을 권장. 더불어 공유자동차 및 공유자전거 서비스 접근성도 주요할 수 있음. 대학가 근처에 입지하는 경우가 많으나, 대중교통 접근성이 좋은 경우, 굳이 대학가 주변에 입지할 필요는 없어 보임

○ 생활권 내 업체(하우스) 간 네트워크 강화: 운영 측면에서 보자면, 단일 운영자의 경우에 지역 간 이동이 적기 때문에 운영이 보다 용이하며, 운영자가 여럿인 경우에도 운영 노하우에 대해 서로 교류할 수 있으므로 운영적 이득을 취할 수 있음. 또한 서비스 제공 측면에서도 여러 셰어하우스 혹은 여러 업체가 함께 사회적 기업과 거래하게 되므로 비용을 절감할 수 있으며, 입주자들 또한 보다 다양한 서비스를 경험할 기회를 얻게 됨

○ 커뮤니티 활동: 커뮤니티 활동 프로그램 다양화 및 자발적 참여한 기초한 인센티브를 제공하여 입주자들의 자발적 참여를 유도해야하며, 하우스메이트-지역사회로 연계되는 커뮤니티활동 기획 필요

○ 코디네이터 활용: 입주민 중 선발, 임대료 등 인센티브를 제공하여 입주자 간 갈등 관리 및 커뮤니티 활성화 역할 부여

④ 사회혁신형 공유주택 운영 가이드라인

○ 입주자 모집: 자발적으로 공유주택 입주하는 거주자들이 공유주거를 통한 사회문화적 가치 혹은 공동체적 가치 창출이 더 큰 것으로 나타남. 따라서, 입주자 모집 시 screen 방식을 통해 커뮤니티 활동 참여 의사 혹은 지역사회 교류 의사 등을 미리 확인할 필요가 있음

○ 입주자 관리: 공동체 규약이나 갈등 관리 등 운영자가 직접 정하는 경우도 있으나, 자율적으로 규약을 정하고 갈등을 해결하는 것이 커뮤니티에 대한 자발적 참여 의사를 높일 수 있다는 점에서 바람직함

○ 주거서비스: 다른 사회적기업과 연계를 통해 전문화된 주거서비스 제공 가능. 예를 들어, 코워킹(co-working) 업체와 연계를 통해 입주자들이 스타트업에 관심을 가지고 관련 정보를 얻을 수 있는 기회를 제공할 수 있으며. 이외에도 입주자들의 수요에 유연하게 대응하여 댄스 강습이나 외국어 강연 등 실제 입주자들이 원하는 활동에 맞춰 서비스를 제공 가능. 또한 입주자 간 갈등관리를 전문으로 하는 사회적 기업이나 입주자와 지역사회활동 및 봉사활동을 연결해주는 사회적 기업과의 연계를 통해 공유주택 운영 효율화 및 커뮤니티 가치 창출을 도모할 수 있음

○ 지역사회교류: 공유주택 거주로 주거비를 절감하는 대신 다양한 지역사회 활동 참여 및 타 셰어하우스 커뮤니티와 교류할 기회를 제공함으로써, 공동체 의식 함양과 같은 공동체적 가치 창출이 가능함. 예를 들어, 임대료를 크게 절감해주는 대신 지역사회 불우아동 대상 무료 과외를 실시하는 등 지역 사회와 상생할 수 있는 방안 필요

○ 업체(하우스) 간 연계: 같은 지역 내 셰어하우스 간 연계를 통해 사회혁신 측면에서도 집적효과를 얻을 수 있음. 예를 들어, 사회적 기업과 연계한 주거서비스 제공이 근처 셰어하우스끼리 공유된다면 실제 원하는 프로그램이 본인의 주택에 없더라도 근처 셰어하우스를 찾아가 서비스를 제공받을 수 있음

○ 공유공간 설계: 커뮤니티 활동이 대부분 이루어지는 기존 공유주택 내 거실을 단순히 공유공간을 넘어 예술 창작활동을 위한 제작소 혹은 코워킹(co-working)이 가능한 작업실 등 다양한 활동을 통해 새로운 사회문화적 가치 창출이 가능한 장소로 조성하는 것이 바람직함

○ 지역사회 연계: 건설형 공유주택의 경우, 지역사회와의 연계를 고려하여 일반 시민들도 이용 가능한 개방형 공간으로 조성하여 커뮤니티 가치 창출을 유도하는 것이 필요. 예를 들어, 서울 동대문구에 위치한 ‘용두동집’(2018년 10월 완공)은 도심 속 공동체 가능성을 탐색하기 위해 지어진 공유주택으로, 전체 공간의 3분의 1을 공동체와 공유하는 것을 기본조건으로 2층 이상을 주거공간으로, 1층을 다양한 목적의 개방형 커뮤니티 공간(예를 들어, 낮에는 이웃 서점다가 밤에는 입주민 서재나 사랑방으로 사용)으로 활용하여 입주민들이 지역과 소통하고 사회적 관계를 맺을 수 있도록 유도하고 있음

(마) 제도개선방안

① 기본 방향

○ 현재 공유주택을 직접적인 대상으로 하는 법규는 없으므로, 일반 주택에 적용되는 주요 법규 중 공유주택의 공급, 운영과 관련하여 개선이 필요한 사항을 중심으로 검토함

○ 공유주택은 현행 건축법상 별도의 용도별 건축물의 종류에 포함되지 않아, 필요에 따라, 단독주택, 다세대주택, 연립주택, 아파트, 근린생활시설 등에 공급되고 있음. 공유주택을 특정 용도별 건축물의 종류로 지정한다면, 현재 다양하게 이루어지는 공급 방식(개별 용도별 건축물 리모델링을 통한 공급, 전용 공유주택 신축, 전대 방식 등)을 총괄하기 어려움

○ 따라서, 공유주택을 별도의 용도별 건축물의 종류로 포함하지 않고, 기존의 건축법 체계 상에서 운영(사업)방식의 차이를 가지는 주거 형태로 보는 것이 적절하다고 판단되어 건축법 자체의 개정 사항은 제시하지 않음

○ 본 연구의 주요 분석 결과는 국토교통부의 주거복지로드맵 상의 셰어형 공공임대주택 공급 기준 설정을 위하여 한국토지주택공사 의뢰로 건축도시공간연구소가 수행한 “셰어형 공공임대주택(건설형) 공급을 위한 연구”에 제시되어 설계기준 및 공급기준 마련을 위한 정책 수립에 활용됨

② 최저주거기준 개선 방향

○ 공유주택과 최저주거기준과의 관계의 경우, 현재 설정되어 있는 1인가구 총주거면적 최저주거기준 (14㎡)을 유지하도록 하여, 최소한의 주거질 확보가 필요

표 75. 국내외 셰어하우스 관련 제도별 개실면적 비교

구분	셰어하우스 공간계획기준	생활공간	욕실	현관	부엌	총 개실면적 (부엌포함)	총 개실면적 (부엌제외)
1인가구 기준	최저주거기준	-	-	-	-	**14m²**	-
	청년주택 매뉴얼(행복주택)	8.6m²	2.7m²	1.5m²	3.2m²	**16m²**	12.8m²
	대만 기본 생활 수준*	-	-	-	-	**13m²**	-
셰어형 1인가구 기준	서울시 리모델링형 사회주택	6m²	3m²(5인)	-	3m²(5인)	**12m²**	9m²
	영국 코번트리시 HMO	10m²	-	-	3m²	**13m²**	10m²

*가장 작은 주거용 건물의 1인당 평균 바닥 면적

출처: 건축도시공간연구소. (2018, p.41); 국토연구원. (2018, p.76)

- 국내외 셰어하우스 관련 제도별 개실면적 비교 사례를 살펴보면, 1인당 개실면적(부엌 포함)을 12-16m² 사이, 4개 사례 평균 13.6m² 정도로 책정하고 있음
- 일본의 경우(『주택확보요점배려에 대한 임대주택의 공급 촉진에 관합 법률』), 공유형 임대주택의 경우, 전용거실은 9㎡이상, 주거면적은 (15㎡X거주인원 + 10㎡이상) 확보하도록 하고 있으며, 이 기준은 현행 최저주거기준 면적 기준을 상회함

- 다수의 1인가구가 거주하는 공유주택의 경우, 현행 가족 위주 가구구성별 기준을 제시하는 최저주거기준으로는 최저주거기준 만족 여부의 적정성을 판단하기 어려움

○ 따라서, 현행 총주거면적 기준의 최저주거기준을 공유주택에 적용하도록 하되, 공유주택에 대한 최저주거기준 판단이 가능하도록 최저주거기준 <별표>를 다음과 같이 개정하는 것을 제안함

- 해외사례 및 주택시장 내 공유주택 공급 특성을 감안하여 공유주택의 최소 주거면적 기준을 현행 1인가구의 최소 주거면적($14m^2$)에 준용하여 설정 ($14m^2$X침상수)하여 주택시장에서 공급되고 있는 공유주택의 질적 향상을 유도

- 기존의 최저주거기준의 가구원수 당 면적 기준의 경우, 가구원수가 증가함에 따른 주거면적의 증가분이 감소하지만 (예: 1인→ 2인 $12m^2$, 2인→3인 $10m^2$), 공유주택에서의 주거면적은 가구원이 모두 성인임을 감안하여 침상(1인당)수에 비례하여 증가하도록 설정

- 본 연구에서 제안하는 최저주거기준을 활용하면, 국내에서 다수 공급되고 있는 전용면적 $59m^2$(분양면적 25평형)형과 전용면적 $85m^2$(분양면적 33평형)형에서 각각 최대 4인과 6인 이하로 공동거주시 최저주거기준을 만족하게 되는 수준임

○ 본 연구에서 구축한 서울시 공유주택 DB에 의하면, 공유주택의 침대 당 주거면적 평균값은 $15.6m^2$, 중위값은 $14.5m^2$, 표준편차 $4.6m^2$ 수준임

- 현행 서울시 공유주택 중 본 연구에서 제안하는 최소 주거면적 $14m^2$에 미달하는 경우는 전체 물량의 40%에 달하고 있으며, 이는 서울시의 높은 지가와 주택가격으로 인하여 상대적으로 공유주택에서도 주거면적의 질적 저하가 나타나고 있는 현상을 반영

○ 최저주거기준을 현행 1인가구 최소면적보다 더 낮추게 될 경우에는 주거공간의 질적 저하가 우려되고, 현행 1인가구 최소면적보다 상향할 경우, 더 많은 최저주거기준 미달 주택을 양산할 수 있음

- 따라서 현행 1인가구 최소주거면적을 최소한의 기준으로 제시하고, 최저주거기준과는 별도로 공유주택에 대한 유도주거기준으로 프라이버시 확보를 위한 전용공간(1인실) 확보와 일본의 셰어하우스 수준과 유사한 면적 기준 제시 가능 (예: $14m^2$X침상수 + $10m^2$ 이상)

○ 공유주택 최저주거기준(안)

- **당초**: <별표> 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

표 76. 당초 : 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원수(인)	표준 가구구성	실(방)구성	총주거면적(㎡)
1	1인가구	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+자녀	4 DK	55

– **변경**: <별표> 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

표 77. 변경 : 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원수(인)	표준 가구구성	실(방)구성	총주거면적(㎡)
1	1인가구	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+자녀	4 DK	55
공유주택	다수의 비혈연 1인가구	-	침상(1인당)당 14㎡ 이상

③ 주차장법 개선방안

○ 공유주택의 경우, 일반 주택에 비하여 자가용 소유 비중이 낮고, 또한 공유형 자동차 서비스와 연계하여 주차공간을 활용하는 사례가 있으므로, 공유주택 전용으로 신축한 건축물의 경우, 건축심의를 통하여 부설주차장 설치기준을 완화 적용하여 공유주택 공급 활성화 도모 필요

– 청년1인가구에 대한 조사 결과, 공유주택 거주자의 10%, 일반주택 거주자의 16%가 자가용을 소유하고 있어, 일반주택 거주자에 비하여 62.5% 수준의 자가용 보유율을 보임

– 개정 방안: 주차장법 시행령 별표1 부설주차장의 설치대상 시설물의 종류 및 설치기준에 공유주택 관련 항목 추가

표 78. 주차장법 시행령 별표1 개정(안)

시설물	설치기준
10. 공유주택 (비혈연 1인가구가 하나의 주택에 공동으로 거주하는 주거 형태) 운영을 위한 전용 건축물	○ 단독주택 (다가구주택 포함), 다세대주택, 연립주택의 부설주차장 설치기준의 25% 완화 적용
11. 그 밖의 건축물	○ 시설면적 300㎡당 1대 (시설면적/300㎡)

3. 목표 달성도 및 관련 분야 기여도

가. 목표 달성도

표 79. 사업과제 목표 달성도

구분	핵심성과(CTE)		단위성과		성과점검기준						양적 성과 건수
					질적 성과지표	목표치	달성치	측정방법	검증방법	가중치	
주관	1	행태분석에 기초한 공유주택 프로토타입	1-1	생활형 실험실 기본계획	① 종합적 문헌검토	5편	5편	5편이상 문헌리뷰	보고서	5	특허: 출원 건 등록 건 논문: 건 시제품: 건 S/W: 건
					② 실험실조성 기본방향설정	기본계획 수립	100%	기본계획 수립 여부	설계도면	10	
			1-2	생활형 실험실 조성	① 캠퍼스 내 실험실 건설	실험실 준공	준공 완료	실험실 준공 여부	실험건축물 확인	5	특허: 출원 건 등록 건 논문: 건 시제품: 건 S/W: 건
					② 실험관련 장비 구축	실험장비 구축	구축 완료	장비구축 여부	실험건축물 확인	5	
			1-3	물리적 설계 요소	① 전이공간 설계안	설계요소 도출	제시	설계안 제시 여부	DB, 보고서	5	특허: 출원 건 등록 건 논문: 건 시제품: 건 S/W: 건
					② 공유공간 설계안	설계요소 도출	제시	설계안 제시 여부	DB, 보고서	5	
			1-4	비물리적 설계 요소	① 공유주택 운영프로그램	운영프로그램 제시	제시	운영 프로그램 제시 여부	DB, 보고서	10	특허: 출원 건 등록 건 논문: 건 시제품: 건 S/W: 건
			1-5	공유주택 프로토타입	① 프로토타입 개발	프로토타입 제시	제시	프로토타입 제시 여부	논문	5	특허: 출원 건 등록 건 논문: 1 건 시제품: 건 S/W: 건
	2	미래형 공유주택 사업화 모델	2-1	공유주택 사업 평가	① 문헌검토	10편	14편	10편이상 문헌리뷰 여부	보고서	2	특허: 출원 건 등록 건 논문: 건 시제품: 건 S/W: 건
					② 사례조사	10개 사업지	13개	10개 이상 사업지 조사여부	보고서	3	
			2-2	공유주택 이해관계자 행태	① 이해관계자 조사 · 분석	10인 인터뷰	10인	10인 이상 인터뷰 여부	보고서	10	특허: 출원 건 등록 건 논문: 건 시제품: 건 S/W: 건
			2-3	공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태	① 공유주택 거주민 행태 조사 · 분석	설문조사 800부	1,000부 실시	설문조사 800부 실시 여부	DB, 보고서, 논문	10	특허: 출원 건 등록 건 논문: 건 시제품: 건 S/W: 건
			2-4	공유주택 잠재 수요자의 참여의사 및 사회활동 행태	① 일반시민 행태 조사 · 분석	설문조사 1,000부	2,800부 실시	설문조사 1,000부 실시 여부	DB, 보고서, 논문	10	특허: 출원 건 등록 건 논문: 1 건 시제품: 건 S/W: 건
			2-5	미래형 공유주택 사업화 모델	① 사회적 혼합형 모델	운영가이드라인 제시	제시	운영가이드라인 제시 여부	보고서	5	특허: 출원 건 등록 건 논문: 2 건 시제품: 건 S/W: 1 건 기타 1 건
					② 사회혁신형 모델	운영가이드라인 제시	제시	운영가이드라인 제시 여부	보고서	5	
					③ 제도개선방안	법령(안) 제시	제시	제도개선(안) 제안 여부	법령(안) (보고서)	5	
계										**100**	**특허: 출원 건 등록 건 논문: 4 건 시제품: 건 S/W: 1 건 기타 1 건**

나. 관련 분야 기여도

(1) 기술적 측면

○ 본 연구는 생활형 실험실을 주거 연구에 직접적으로 활용하는 연구로서, 실험 기반의 설계기술 개발을 선도할 수 있음

○ 본 연구개발에서 개발된 설계 기술은 공유주택 서비스를 제공하고 있는 사회적 기업들이 직접 활용하여 사업성을 제고하고 동시에 커뮤니티 활성화를 유도할 수 있음

(2) 경제적・산업적 측면

○ 1인가구의 증가에 따른 새로운 주거 수요에 탄력적으로 대응하기 위한 방안으로서 공유주택 산업의 성장 가능성은 매우 높음

(3) 사회적 측면

○ 사회혼합형 공유임대주택 모델은 공유주택이 지닌 낮은 임대료라는 경제적 편익과 저소득층과 일반 계층의 혼합에서 오는 사회적 편익을 동시에 추구하는 미래형 임대주택 모델로서 국민들의 주거복지 향상에 기여할 수 있음

○ 사회혁신형 공유주택 운영 가이드라인을 제시하여 공유주택 내 커뮤니티 활성화와 교류 확대를 통하여 단순한 주택 공유를 넘어 새로운 사회적 가치 창출로 이어질 수 있도록 유도할 수 있음

○ 특히, 도시재생사업과 연계하여 공가 등을 활용한 소규모 임대주택 공급 시 미래형 공유주택 모델을 접목함으로써 도시재생지역 내 공유주택이 커뮤니티 활성화와 사회적 가치 창출(사회적 혼합 및 사회혁신)에 기여할 수 있음

○ 연구의 결과를 Cities, Habitat International, Applied Geography 등 (S)SCI급 국제저명학술지와 국내학술지에 투고・게재하여 학술 발전에 기여

다. 연구 개선방안 및 향후 연구과제

(1) 개요

○ 2018년 12월 연구 결과 및 성과에 대한 자문위원 8명의 자문의견을 반영하여 후속 연구방향 및 향후 연구과제 제시

- 고진수(광운대학교 도시계획・부동산학과 교수) / 주택정책 및 부동산개발
- 김준형(명지대학교 부동산학과 교수) / 주택정책 및 주거복지
- 김현우(인천대학교 도시행정학과 교수) / 도시 및 환경계획
- 김환용(인천대학교 도시건축학부 교수) / 도시설계 및 계획
- 안혜린((주)코티에이블 대표) / 공유주택 운영
- 이수기(한양대학교 도시・부동산개발학과 교수) / 도시설계 및 도시공간구조
- 전희정(성균관대학교 행정학과 교수) / 도시정책 및 계획
- 최경호(서울특별시 사회주택종합지원센터 센터장) / 공유주택 등 사회주택 지원

(2) 향후 연구과제

(가) 공유주택의 개념

○ '공유' 주택을 '물리적 공간 공유'로 명확화할 필요성이 있음('지분 공유' 등과 구별 필요). 크게 사회적 차원에서 '입주민' 사이의 관계가 중시는 '생활공유'는 '공동체주택', 경제적 차원에서 토지/건물의 '지분공유'이나 기타 역할 분담을 하는 경우는 사회주택 등으로 구분됨. 이에 따라 물리적 공간을 공유하는 의미로 현실적으로 '셰어하우스'가 가장 통용되고 있는 개념어로 용어에 대한 명확한 정의가 필요(최경호)

(나) 공유주택 프로토타입

○ 내향그룹이 공유공간 사용이 더 많다는 것이 인상적임(주택 체류 시간이 길기에). 그러나 그 자체로 무슨 시사점이 있는지, 즉 공유주택내 '생활 갈등' 해결을 더 잘한다던가, 갈등 발생이 적다던가 하는 다른 변수들과 연계시켜 조사/연구해 볼 필요가 있음. 주로 발생하는 갈등이 어떤 종류이고, 이것을 어떻게 해결하는지를 사람성격-공간유형(평면구조, 침대당 면적 등)별로 분석해 보는 것이 추가되면 좋을듯함(최경호)

○ 공간유형에 따른 지불의사/주거선호 간의 상관관계는 비교적 파악하기 쉬운 반면 구체적인 건축적 특징에 따라서도 유의한 차이가 있을 것으로 보임. 예를 들어, 서울시의 경우, 애초에 주택이었던 '빈집 리모델링'과, 고시원이나 오피스였던 공간을 리모델링한 '비주택(준주택)리모델링의 경우에 만족도가 매우 다름. 빈집 리모델링의 경우 애초에 주택이었기에 주택내부나 마당 등에 대한 만족도는 높을 수 있으나 입지조건이 불리함(빈집이 된 이유). 고시원 리모델링의 경우 입지는 양호한 편이나 주거공간 내부 만족도 면에서 불리한 편임. 본 연구에서는 '역세권-비역세권, 1인실-다인실, 전용화장실-공동화장실'로만 구분하였는데, 이상의 건축적 특징이 어떻게 피조사자들의 주거선호나 평가에 반영되었을지에 대한 추가 고려가 필요해 보임(최경호)

○ 서울시 사회주택의 경우, 사회주택 운영주체가 ‘커뮤니티 활동’을 얼마나 촉진하느냐, 즉 코디네이터처럼 초기에 직원이 개입해서 입주자 커뮤니티 조성의 촉매 역할을 하는지 여부, 그리고 정기/비정기적으로 비용 지원(예컨대 치킨데이 식비 지원) 또는 입주자 대표에 대한 인센티브 제공 등)을 하느냐에 따라 내부 사회적 관계의 품질과 정도가 매우 달라짐. 이러한 요인들을 추가적으로 연구에 반영될 여지가 있는지에 대한 고려 필요(최경호)

○ 공유주택 입주자들은 한 번 공유주거를 경험해 본 후에는 계속 가성비가 좋은 공유주거의 방안을 고려하는 편임. 거주자들은 주거지 내에서의 커뮤니티에 빠르게 적응하고, 공간 활용 및 생활방식에서의 타협지점들을 만들어 냄. 이에 따라 리빙랩을 통해 공유주거라는 방식 안에서 입주자들이 실제로 필요로 하는 서비스는 어떤 것이고, 활용도가 어떠한지 파악할 수 있는 시도를 해볼 수 있으며, 이를 통해 입주자 개인이 사용하는 공유공간의 활용 빈도, 공간 크기, 커뮤니티의 실질적인 위치 및 시간 등 구체적인 데이터를 확보할 수 있을 것으로 기대됨(안혜린)

(다) 미래형 공유주택 사업화 모델

① 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사

○ 공유공간 활용 행태, 개인 공간과 공유 공간 활용의 빈도, 목적, 체류시간 등에 대하여 조사관찰, 인터뷰를 시행하고, 해당 거주 실험 참가자들에 대한 충분한 표본을 확보한다면 mixed research design (양적 분석 - 공간 점유 빅데이터 / 질적 분석 - 공간 활용의 이유)이 적용된 과학적 연구 논문으로 발전시킬 수 있음. 특히 성격유형에 따른 차이, 하우스메이트 간의 사회적 관계 형성에 따른 차이, 공유주택 공간 설계 및 유형에 따른 차이를 규명하는 연구로 개선할 필요가 있음(김준형)

② 공유주택 잠재 수요자 인식 및 수용성 조사

○ 공유주택은 저소득층을 위한 임대주택과는 다른 운영체제와 컨셉을 가지고 있지만, 근본적으로 주택공급 및 주거기회 제공 측면에 있어서 임대주택과 유사한 문제점에 직면할 수 있음. 임대주택에 대한 님비행태와 마찬가지로 공유주택에 대한 님비행태가 점차 나타나고 있음. 특히, 아파트의 일부 유닛을 공유주택으로 운영할 경우, 기본적으로 3-4인의 핵가족에 적합하게 설계되어 있는 아파트에 어울리지 않게 소음 등의 문제로 주변 이웃과의 갈등이 일어나고 있음. 임대주택의 님비행태에 대한 연구는 많은 부분 실증적으로 입증되어 있는 반면, 공유주택에 대한 님비행태는 연구가 이루어지지 않고 있음. 임대주택의 경우 주택가격 하락에 대한 우려가 많은 부분 님비행태의 원인이 되고 있지만, 공유주택의 경우는 약간 다를 수 있음. 주택가격 하락에 대한 우려보다도, 공유주택에서 발생할 수 있는 소음 및 쓰레기 등 생활 어메니티의 하락이 주원인이 될 수 있음. 이러한 측면에서 공유주택에 대한 님비행태의 근원을 탐구해보는 본 연구는 가치가 있

을 것으로 사료가 됨. 다만, 공유주택 입지에 반대하는 사람의 다양한 사회경제적 요소를 실증적으로 연구해볼 필요가 있으며, 본 과제에서 수행된 2차 설문자료에는 실증적으로 입증하고 통제할 만한 충분한 질문사항이 포함되어 있는 것으로 사료됨(이수기)

○ 해당 설문조사 결과에 대한 보다 면밀한 분석이 필요하며, 예컨대 아파트 등 공동주택에 셰어하우스가 입주할 경우, 기존 아파트 주민들의 수용성, 셰어하우스에 대한 님비 경향, 기존 공동주택 거주자와 공유주택 거주자와의 잠재적 갈등 요인 등에 대한 좀 더 상세하게 분석할 필요가 있음(김준형)

③ 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사

○ 공유주택의 가장 큰 장점 중 하나는 사회적 교류(social interaction)를 기대할 수 있다는 점이지만, 공유주택에 호의적인 사람과 적대적인 사람이 사회적 교류에 대한 호의적이거나 적대적인 행동 때문인지 파악할 필요가 있음. 사회적 자본을 측정할 수 있는 변수를 통하여, 사회적 자본을 현재 많이 지니고 있는 개인이 사회적 교류에 긍정적이기에 공유주택에 호의적일 수 있을지, 또는 사회적 자본을 많이 지니지 못한 개인이 사회적 교류를 원하기 때문에 공유주택에 호의적일 수 있을지 등의 추가적 고려가 필요함(김환용)

○ 사회적 자본 측정 가능 문항으로는 설문지 상의 다음 문항들을 바탕으로 가능할 수 있을 것으로 생각됨: “우리 동네에는 나를 걱정해주는 이웃이 있다; 우리 동네에 어려움에 처한 이웃이 있다면 적극적으로 도울 수 있다; 나는 필요하면 우리 동네에서 대화할 사람을 바로 찾을 수 있다; 나는 거리에서 우리 동네 사람을 만나면 인사를 한다, 우리 동네의 일에 적극적으로 참여할 의사가 있다(반상회, 자원봉사 등)“. 이와 같이 공유주택에 대한 태도를 설명할 수 있는 다양한 설명변수들로 사회적 자본을 측정단위로 활용하여 실증적으로 분석할 수 있다면 연구의 가치가 향상될 수 있을 것으로 보임(김환용)

○ 커뮤니티 애착에 관한 문항을 일반화하여 주관적 사회적 자본으로 해석할 수 있으며, 이를 통해 사회적 자본 형성과 공유주택 간의 관계에 대한 연구로 발전시킬 수 있음(김준형)

○ 거주민의 건강 상태(종속변수) 역시 신체적인 건강 뿐 아니라 정신적인 건강의 변화를 살펴보는 것도 유의미한 주제가 될 것으로 생각되며, 이러한 주제 역시 거주민의 (공유주택 거주 전/후) 기본적인 정신건강 상태의 변화를 함께 설명되어져야 함(김현우)

○ 건강 관련 거주자 간 비교와 관련하여 거주민의 나이, 소득 뿐 아니라 기본적인 건강요소인 규칙적인 운동여부, 흡연여부, 지병여부, 거주민과의 사회적교류 여부 등 공유주택 거주 이외에 건강에 영향을 미칠 수 있는 다양한 요소에 대한 설명이 필요함(김현우)

○ 공유주택과 건강과의 연관성은 흥미로운 연구주제라고 할 수 있음. 정신건강에 비해 육체적 건강에 있어서 일반주택 거주자에 비해 걷기, 유산소 운동, 유산소 및 근력 운동에서 공유주택 거주자는 통계학적으로 유의하게 차이를 보이지 않음에도 불구하고 전반적인 신체활동 증가는 통계학적으로 유의하게 공유주택 거주자 그룹에서 높게 나타남. 이러한 차이에 영향을 미치는 요인을 좀 더 체계적으로 연구하기 위하여, 1인 가구들의 개인, 주택시설, 근린환경 특성도 함께 통제하여 회귀분석을 실시해 볼 필요가 있음(전희정)

○ 공유주택의 거주가 거주민의 건강에 미치는 영향을 파악하고 “인과관계”를 실증적으로 입증하기 위해서는 다양한 변수의 고려가 필요함. 공유주택의 거주가 거주민의 건강에 영향을 미치는 지 살펴보기 위해서는 거주민 건강 상태의 변화(공유주택 전/후) 뿐 아니라, 거주민의 다양한 사회경제학적 속성 이외에도 거주민의 기본적인 건강상태 등을 설명변수로 설정하여야 할 것으로 보임(김현우)

○ 공유주택의 거주에 따른 건강상태 변화를 추정하기 위하여 공유주택 성향의 주요 변수들을 다양한 구분을 통하여 세분화가 가능할 것으로 생각됨. 공유주택의 거주기간, 공용공간 크기 및 하우스메이트 간의 접촉빈도, 커뮤니티룰의 존재 여부, 공유주택 거주민들 간의 규칙적인 주택 밖 사회적 활동 여부 등에 따라 거주민의 건강상태에 미치는 영향이 달라질 수 있음(김현우)

④ 미래형 공유주택 사업화 모델 제시

○ 공유주택 임대료 지불가능의사 모형의 경우 경제적 소득 변수 중 월소득, 월임대료, 주거비부담 변수가 함께 포함되었는데, 주거비부담은 일반적으로 소득 대비 임대료 비중으로 결정되므로 다중공선성의 가능성이 있어, 이에 대한 고려가 필요해 보임(전희정)

○ 공유주택에 대한 지불가능한 임대료에 대한 의사표현은 현재 거주하는 주택의 물리적 시설, 근린환경 특성 등에 대한 “상대적인 비교”를 통해 이루어 진다고 생각함. 때문에 공유주택의 임대료 지불가능의사 모형 추정 시 응답자에게 특정 공유주택의 물리적 시설 및 근린환경 특성을 제시하고 이에 대한 지불가능 의사에 대한 응답을 받아 종속변수로 설정하고, 독립변수로 “현재 거주하는” 주택시설 및 근린환경 특성을 좀 더 세부적으로 나타내는 변수를 포함해야 할 것으로 생각함(전희정)

○ 본 연구에서 주요 연구방법으로서 공유주택에 대해 “실제” 지불하는 임대료에 대한 결정요인과 공유주택에 대한 “지불의향”이 있는 임대료 결정요인을 각각 추정하였음. 장기적 관점에서, 현재 공유주택 거주의사가 있고, 임대료 지불의향을 나타난 1인 가구를 추적하여 실제 공유주택에 거주하게 된 1인 가구의 공유주택 임대료와 차이가 있는지 분석하여, 이러한 주거선호와 실제와의 차이에 영향을 미치는 요인을 분석해 볼 필요가 있음. 또한 공유주택에서 퇴거한 1인 가구도 추적하여 그 영향요인을 분석해 볼 필요가 있음. 이는 공유주택 활성화 혹은 활성화를 저해하는 요인을 도출 하여 공유주택 활성화를 위한 정책 형성에 기여할 수 있을 것이라 예상됨(전희정)

○ 사회적 혼합형 공유주택 모델을 연구개발의 성과로 제시하고자 하는데, 실제 서로 다른 계층 간의 혼합이 자연스럽게 이루어질 수 있을지 의문임. 사회적 혼합을 위한 인센티브 제공이 사회적 혼합형 공유주택 운영 프로그램에 적용 될 필요가 있음. 예를 들어, 빈곤층의 집중을 방지하기 위하여, 저소득 1인가구와 중산층 1인 가구가 혼합된 공유주택을 운영하고자 한다면 중산층 1인가구에게 임대료 인센티브 제공 필요(김준형)

○ 공유주택 거주의사에 대한 실증분석 결과에 의하면, 자동차 소유 여부가 중요한 결정 요인으로 작용함. 실제로 공유주택 거주자의 경우, 자동차 소유 비율이 낮고, 대중교통을

주로 이용하거나, 공유자동차 서비스 이용을 하는 경우가 많으므로 공유주택에 적용가능한 주차장 설치 기준 등이 개발될 필요가 있음. 보고서 상에서 제시하는 것과 같이 단순히 부설주차장 설치 의무 기준을 완화하기 보다는, 특정 조건(예: 공유자동차 서비스와 연계된 경우에만 완화)을 만족하는 경우에 인센티브 형식으로 규제 완화를 적용하는 방식 고려 가능(김준형)

○ 주거공유 경험이 임대주택 지불의사액에 +인 영향을 미치고, 커뮤티니 형성에 긍정적인 영향을 미친다면, 현재 경험하기 쉽지 않은 주거형태인 “주거공유 경험”의 확산을 위한 중단기 체류형 공유주택 시범사업 등의 제안은 어떠할까라는 생각이 듦. 물론 중단기 체류형의 경우, 실제 주거라기 보다는 잠시 해당 공간을 경험하는 정도에 그칠 수도 있으나, 만약 본 과제의 연구 결과와 같이 공유주택 지불의사액과 지역커뮤니티 형성에 도움이 된다면, 경제적으로나 사회적으로 실현가능한 모델이 될 수 있음(고진수)

○ 본 연구는 청년 1인가구를 위한 공유주택에 초점을 맞추고 있는데, 추가적으로 사회적 배려 대상이 되기 어려운 중장년 혹은 노년층 1인가구를 위한 공유주택, 세대 혼합형 공유주택 등 입주자의 특성과 연계한 비즈니스 모델 개발에 대한 추후 연구 필요(김준형)

○ 공유주택 사업자들을 민간 임대사업자, 사회적 기업형 임대사업자, 대기업 참여 임대사업자 등으로 구분할 수 있음. 공유주택이 1인가구의 주거 대안으로서 사회적 역할을 하기 위해서는 사회적 기업형 공유주택 사업자에 대한 지원 방안, 사회적 기업 활동을 통한 사회혁신 유도 방안 등에 대한 향후 연구가 진행될 필요가 있음(김준형)

○ 셰어하우스의 경우 입주자 평균 거주 기간이 짧은 편임. 서울시 사회주택의 경우 장기거주를 보장하나 (토지임대부: 10년까지, 리모델링 : 건물주와의 계약기간 까지) 리모델링 셰어하우스의 경우 입주자들이 자발적으로 짧은 단위의 계약기간을 선호(방학중 귀향, 휴학 등 사유). 연속 거주 기간이 입주만족도나 주택내/지역사회 사회적관계망 형성에 큰 영향을 미칠것으로 사료되는 바, 이를 제어해가며 연구를 진행할 필요성 검토 제안 – 혹은 ‘재계약’에 영향을 미치는 요인으로 ‘저임대료’ 외에 무엇이 있는지를 조사하는 것이 향후 연구과제로 가능해 보임(최경호)

○ 연구결과에서도 나타났듯이, 공유주택 거주선택에서 가장 장애가 되는 부분은 사생활 침해 및 룸메이트와의 갈등소지에 관한 것임. 이를 고려하여 공유주택 거주시 외향적, 내향적 그룹의 행동패턴 뿐 아니라 어떤 유형의 룸메이트와 주택을 공유하고 하는 경우 갈등 혹은 교류가 높아지는지 분석하면 향후 공유주택 활성화 정책 시 공유주택 거주자 간 갈등관리 혹 사회관계 활성화 등을 고려하는 프로그램을 도입하는데 기반이 될 것이라고 예상함(전희정)

○ 현재 저소득 임차 그룹에서는 경제적 요인의 이유에 의해 공유주택 거주의사가 증가하나, 실제 공유주택 거주시 커뮤니티 애착이 증진되는 집단은 공유주택을 선호하는 집단으로 나타남. 저소득 임차 그룹은 근린 상호작용에는 유의미하지 않은 영향으로 나타나고 있어 경제적 이유로 인해 공유주택에 입주하게 되는 집단(특히, 도시재생 등을 통한 지역 활성화를 위해 정책적 지원을 통해 주거비부담이 줄어드는 경우)을 어떻게 지속적으로 근린 상호작용을 갖게 할 수 있을지에 대한 향후 과제가 필요함(고진수)

4. 연구개발성과의 활용 계획 등

가. 활용방안 및 기대효과

○ 미래형 공유주택 모델은 현재 공유주택 서비스를 제공하는 사회적 기업들이 경제적 타당성 제고를 위하여 사업구조를 고도화할 때 적용 가능함

○ 생활형 실험실에서 도출된 물리적, 비물리적 공유주택 설계요소는 개인의 사생활 보호와 커뮤니티 활성화라는 두 가지 상충될 수 있는 목표를 동시에 충족하기 위한 공유주택 설계 방안으로서 활용이 가능함

○ 또한, 일반시민들의 공유주택 참여의사에 대한 조사분석 결과는 각각의 공유주택 사업의 경제성 제고를 위한 임대료 재설계, 커뮤니티 공통 활동 프로그램 발굴 시 적용 가능함

○ 공공 부문에서는 사회혼합형 공유임대주택 모델 기술을 활용하여 1인가구에 특화된 임대주택 프로그램으로 발전시킬 수 있으며, 이는 1인가구 중심의 주거복지 수요에 대응하는 미래형 임대주택 모델이 될 수 있음.

○ 중소규모로 다양한 계층의 필요에 맞는 공공임대주택 공급의 중요성이 점차 증가하고 있으므로, 매입임대주택 공급 사업 또는 기존의 공공임대주택 리모델링 시, 미래형 공유주택 사업 모델을 접목하여 1인가구에 특화된 공공임대주택 공급 확대 가능

○ 공공(LH, SH공사 등)과 민간의 공유주택 사업자들은 미래형 공유주택 사업 모델 및 운영 가이드라인을 활용하여 공유주택 사업지 및 운영방식 선정, 개발 규모, 임대료 산정 및 사업타당성 분석, 입주민 사회활동 운영 프로그램 마련 등을 진행할 수 있음.

○ 도시재생사업지역 활성화를 위하여 공가 등을 매입하여 미래형 공유주택으로 공급하면, 저렴한 주택 공급과 동시에 청년층 유입과 창업 및 커뮤니티 활동 활성화에 따른 근린재생 유도 가능

○ 본 연구개발에서 생산한 데이터베이스와 분석기술을 학부, 대학원생 교육, 공유주택 사업자 및 거주민, 운영자에 대한 컨설팅에 활용할 수 있으며, 향후 빅데이터분석, 주거복지, 건축, 부동산 분야 전문가 육성에 기여할 수 있음

○ 공공 및 민간에서 공유주택을 공급할 시 본 연구의 청년 1인 가구 공유주택선호 의사결정 모델을 활용

○ 청년 1인 가구 공유주택선호 의사결정 모델을 통하여 공유주택의 지역별 우선 공급 순위 및 지역별 선호요인에 대한 가이드라인 제시

○ 공유주택 비선호 요인의 상쇄를 위한 건축물 물리적 설계에 대한 방향(예. 프라이버시 침해 최소화, 사회적 교류 활성화를 위한 내부 커뮤니티 공간 및 규칙 조성 등) 제시

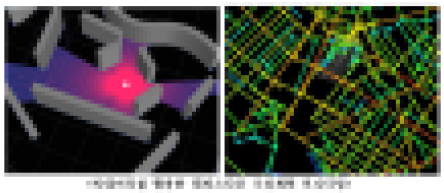
나. 세종대학교 캠퍼스타운 적용계획

○ 본 연구 개발과정의 주요 아이디어를 세종대학교 캠퍼스타운 사업계획 수립 시 제안하고 협의하는 과정을 통하여 향후 본 연구 성과의 테스트베드로서 세종대학교 캠퍼스타운 내 공유주택을 활용 가능성을 높임

○ 세종대학교 캠퍼스타운 사업계획 수립 단계에서 연구성과를 활용한 대학가 셰어하우스 공급 및 실험 방안 제안(서울시 협의 및 미동의)

- 본 연구에서 수행된 울산과학기술원 내 공유주택 거주자 행태 결과와의 비교 실험을 위하여, 세종대학교 셰어하우스 내 시비를 이용하여 블루투스 센서(블루투스 비콘 및 스캐너) 장비의 설치를 위하여 서울시-세종대학교 협의(2018년 10월 서울시-세종대학교 마라톤회의 회의자료)
- 셰어하우스 내 블루투스 센서 등의 설치를 통한 운영방안은 “창업주거 생활형 실험실”이라는 사업명으로 제안
- 첨부된 회의 자료는 본 연구결과의 성과 및 추진방안을 바탕으로 작성되었으며, 이를 바탕으로 현재 서울시와 지속적인 협의 중(현재 추진 중인 사업이므로 대외적으로 공개가 어려운 부분은 삭제하여 첨부)

■ 스마트 캠퍼스 조성을 통한 지역 연계 활성화: Public Wi-Fi Project



■ 생활형 실험실(living lab)을 적용한 쉐어하우스 조성 및 개발

1) 리빙랩 컨셉을 적용한 캠퍼스타운형 쉐어하우스 개발

- 과학기술 혁신을 통해 실생활 문제를 해결해야 할 필요가 증대함에 따라 사회문제 해결형 혁신 모델로서 생활형 실험실(living lab)에 대한 관심이 제고되고 있음
- 최초의 생활형 실험실은 2004년 MIT에서 시도한 Place Lab으로서 92㎡ 아파트를 캠퍼스에 조성하여 거주민의 행태를 관찰하고 분석하며 다양한 설계적 개입(intervention)이 건강한 삶의 방식을 구현해 내는지 분석하기 위한 실험을 수행



<MIT 캠퍼스에 조성된 생활형 실험실 Place Lab>

- 이러한 리빙랩 컨셉을 캠퍼스타운 사업으로 조성될 청년 창업가 쉐어하우스에 적용함으로써 ‘캠퍼스타운형 쉐어하우스’ 프로토타입 모형을 개발하고 개선사항을 도출하도록 함

2) 거주자 행태조사를 통한 쉐어하우스 모니터링 및 개선점 발굴

- 쉐어하우스 내 공용 블루투스 센서 설치를 통한 청년 거주자 편의 제고
- 블루투스 센서 및 서버 설치를 통하여 빅데이터 생성 가능
- 빅데이터를 바탕으로 거주자의 행동패턴 및 사회적 활동 행태 (예. 쉐어하우스 내 커뮤니티 활성화, 사회적 교류 등) 분석을 통한 지속가능한 캠퍼스타운형 쉐어하우스 모델 개발
- 캠퍼스타운 청년주거정책의 이론적 아이디어를 과학적 조사·분석을 통하여 실제로 적용 및 개선이 가능한 설계요소를 개발
- 근래 주목 받고 있는 빅데이터 분석을 실제 주거양식에 적용할 수 있는 프로토타입 모델 개발
- 리빙랩의 새로운 패러다임으로서 캠퍼스타운형 쉐어하우스 모델 개발

1 캠퍼스타운 스마트 리빙랩 조성

〈 경제정책실 캠퍼스타운활성화과 〉

□ 사업 목적 공약

○ 지역대학 준세대생을 중심 "지역 활동형 창업(SOCIAL)" 발굴 중구

- 지역문제 파악 → 연구 및 문제해결 시도 → 성과 도출 → 정립
- 빅데이터(지역, 대학 3D 프린터 및 코딩랩 등 제작노구를 비치하여, 지역의 문제를 주민과 해학이 같이 해결하려는 장소 지오
- 계획생존 고주민이 우리 사회의 문제를 지역 인문학에 해결할 수 있는 해법을 집합해보자, 장소로도 활용하도록 이용

(ex. 지역 상권의 활성화가 어떤 데이터가 필요한지, 상권분석 이용해서 오프라인 매장에서 데이터 장점 방법론에 방법론에서 장점으로 살려 도전)

- 데이터와 크리에이터 발상력을 공생하여, 지역상의 활력을 유도하면서 데이터를 활용하여 장점으로 주차적 발전 추진

○ 캠퍼스타 상생형 상권조성 등에 "창업자 성장하는 환경" 조성

- 캠퍼스타 거주 젊은 행복 문제 → 창업지원, 주거 환경 조성 바람 → 캠퍼스 주거안정화와 동반 창업활동 촉진

○ 지역산이 직접 제작하고 공간에는 "지역문제 해결형 창업" 특성

- 지역의 활용 가능한 창업 지계층·서비스 (가성비형 공간 조성 → 지역인(서포터스) 배정 → 신청 및 리스비 → 캠퍼스를 중심 발굴 → 지역 네트워 활동 촉진

○ 캠퍼스타 DB 총괄관리를 위한 "캠퍼스 DB 센터(DB)" 구축

- 캠퍼스타 데이터 수집 및 활용을 위한 운영인 거버넌스 체계 및 시스템 구축을 통해 DB 총괄관리

□ 추진방향

○ 캠퍼스타운 중심 발전축 클러스터 6개소를 중심으로 스마트 리빙랩 구축

○ 리빙랩이 창업으로까지 이어지는 선순환·혁신모델 마련

○ 캠퍼스타운 일대를 창업 현장 실험실로 조성하여 창업과 지역발전 상생

○ 지역, 대학과 창업가의 상호작용을 통해 지역문제 해결형 창업 기술 개발·체험·진단·향상 견인

□ 성과목표(지표)

	2019	2020	2021	2022	2023
캠퍼스타운 스마트 리빙랩	개		1		
캠퍼스타운 글로벌 스마트 리빙랩	개			1	
캠퍼스타운 비즈니스 스마트 리빙랩	개				1
캠퍼스타운 융합형 스마트 리빙랩	개				1

□ 단계별 추진계획

○ (1단계) 2019년 완성된 캠퍼스타운 사업에 우선 적용('19년~)

- 청년문화 특화거점(스마트 스트리트) 조성추진과 연계 추진
- 기초 데이터 수집 체계를 정한 청년기관 제공

○ (2단계) 생활권 세종대 중심의 캠퍼스타운 사업에 적용('20년~'21년)

- 빅리주세대 주거지 커뮤니티센터 빈대형 스마트 리빙랩 운영
- 대학생·세대별 특성이용자 등

○ (3단계) 신규 캠퍼스타운(홍릉형) 등 스마트 리빙랩 사업 확대('22년~)

□ 대학별 스마트 리빙랩 사업방향

○ 세종대 스마트 리빙랩

- **(지역문제 해결형 창업제품 체험)** : 거점센터 리빙랩
  - · 사회문제 해결형 창업제품 및 서비스를 주민들이 체험하고 진단하며 지역 현안 대안과 창업으로 연계

* 캠퍼스타운 축제와 연계하여, 캠퍼스타운 일대의 가로 및 광장을 활용한 이벤트 개최

- **(창업주거 생활형 실험실)** : 거점센터 연계 쉐어하우스형 창업지원 주택
  - · 공용 블루투스 센서(블루투스 비콘 및 스캐너)를 설치하여 창업가의 행동 패턴 및 사회적 활동 행태를 분석함으로써 창업가 주거양식에 적용할 수 있는 프로토타입 모델 개발
  - · 궁극적으로 거주자 (또는 거주자 및 관련인)간 창업아이디어 교류 및 소통을 추구할 수 있는 공용공간 (거주형 리빙랩) 조성을 통하여 생산성 향상을 위한 운영 방안 도출로 "창업지원"형 쉐어하우스 모델 개발

* 최초의 생활형 실험실은 2004년 MIT에서 시도한 Place Lab으로서, 92㎡ 아파트의 거주민 행태를 관찰·분석함으로써 건강한 삶의 방식 구현

- **(창업지원 DB 총괄관리)** : 거점센터 리빙랩
  - · 쉐어하우스 내 거주민의 사회적 행태(social behavior) 연구에 따른 리빙랩 개선방안 피드백 도출
  - · 지역에 분산된 각종 데이터 수집, 창업 및 연구를 위한 활용데이터 제공 등 지역단위 DB 총괄 관리

대 상 지	리빙랩 사업 방향
스마트 빌딩	·생활공유 특화거점(스마트 스트리트)과 연계 → 기초 데이터 구축 등
융합형 특화	·생활권 기반업종별 맞춤형 연계 → 생활 데이터 구축 등
세종대 군자	·캠퍼스타운일대 창업문화가로·광장 조성사업 및 쉐어하우스와 연계 → 창업활동 데이터 구축 등
융합형 특화	·융합비즈니스 사업에 맞춰 → 융합데이터 구축 등

○ 추진일정

2019	2020	2021	2022
스마트 리빙랩 조성사업 추진계획	스마트 리빙랩 조성사업 추진계획	스마트 리빙랩 조성사업 추진계획	스마트 리빙랩 조성사업 추진계획

□ 연차별 투자계획

(단위 : 백만원)

추진사업	총 사 업 비 (누계 + 연도)					
	계	2018	2019	2020	2021	2022
계						
1 그레이 리빙랩 캠퍼스타운	1,400		1,400			
2 융합형 캠퍼스타운	300			200	50	50
3 세종대 캠퍼스타운	300			200	50	50
4 융합형 캠퍼스타운	300			200	50	50

* 스마트홈 세부 및 프로젝트 개발비용 포함

그림 59. 세종시 셰어하우스 캠퍼스타운 사업 관련 회의 자료

○ 본 연구개발에서 제시한 공유주택 프로토타입 및 미래형 공유주택 사업화모델을 바탕으로 세종대학교 캠퍼스타운 종합형 프로젝트 내 사회혁신형(청년창업지원) 공유주택 건립에 가이드라인으로써 일부 활용될 예정이며, 더 나아가 세종대 캠퍼스타운 공유주택 거주자의 행태 연구 및 설계 요소 개발 연구를 지속적으로 수행할 계획임

○ 연구성과를 활용한 대학가 셰어하우스 공급 및 실험 방안 (서울시 협의 및 동의)

- 사회혁신형 모델 활용을 통한 대학 내 Test-bed 설치
- 본 연구성과를 바탕으로 도출된 사회혁신형 공유주택을 (서울시-세종대학교) 캠퍼스타운 종합형 프로젝트 내 청년주거 지원부문계획에서 활용
- (서울시-세종대학교) 캠퍼스타운 프로젝트 운영비 100억 중 약 12.4억(시비: 약 6.3억, 교비(건축물 및 토지) 약 6.1억)을 통하여 세종 셰어하우스 공급 예정
- 세종 셰어하우스의 임대료는 본 연구성과인 사회혁신형 공유주택 모델 중 WTP 결과를 바탕으로 도출된 유의미한 요인 및 지역적 이질성을 고려하여 산정 예정(예. 본 연구 결과의 WTP 및 세종대학교 운영지침의 산술평균)
- 세종대 종합형 캠퍼스타운 프로젝트는 현재 실행 및 집행계획이 완료단계에 있으며, 2019년 중순에 세종대 셰어하우스 1개동 용역발주 예정
- 용역발주를 위한 과업지시서는 현재 서울시-광진구-세종대학교가 협의 하에 작성 중에 있으며, 과업지시서 및 셰어하우스 운영계획 내 본 연구성과를 통하여 도출된 결과를 반영할 예정임
- 예를 들어, 본 연구성과를 바탕으로 과업지시서 및 운영계획에 반영될 내용은 1) 셰어하우스 입주를 위한 인터뷰 가이드라인(예. 내/외향 입주그룹 등), 2) 셰어하우스 리모델링 가이드라인(예. 프라이버시를 최대한 보장하는 선에서 커뮤니티공간 설계, 집중형·분리형·분산형·모듈형 공간설계 등), 3) 셰어하우스 입주자 관리 및 운영 가이드라인(예. 사회적 낙인 최소화를 위한 동일성향(창업) 그룹의 입주자, 지나친 입주자 간섭 배제) 등으로 구상 중
- 본 연구성과를 일부 적용한 세종 셰어하우스의 사업 일정은 아래와 같음

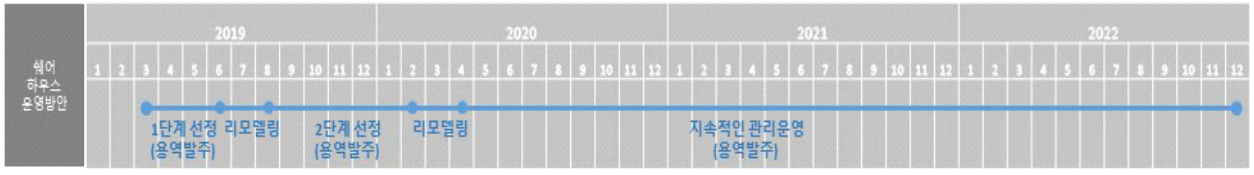
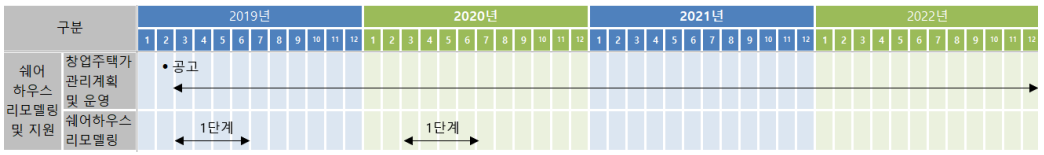


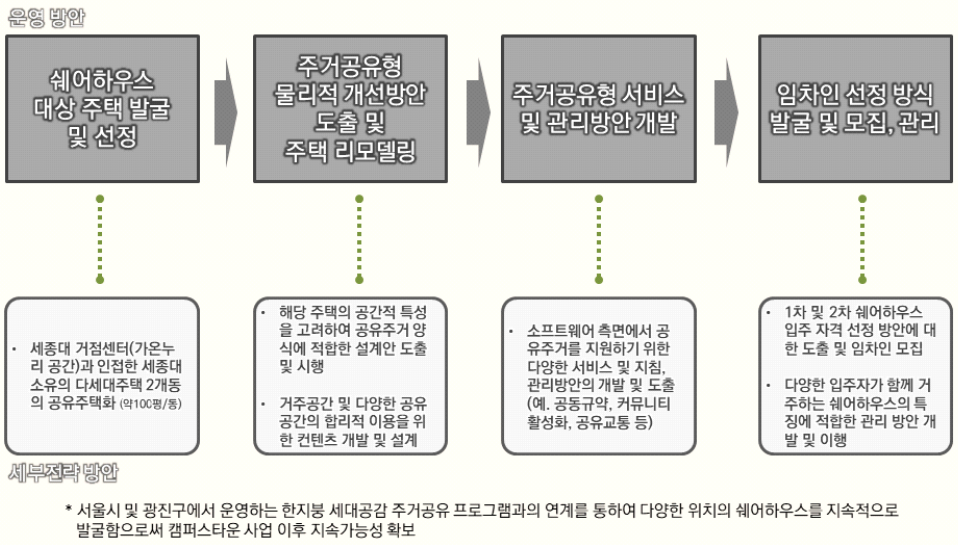
그림 60. 세종시 셰어하우스 사업 일정

- 현재(2019년 3월)까지 서울시-광진구-세종대학교 논의로 확정된 세종 셰어하우스의 실행계획 및 (예산)집행계획의 일부 내용은 아래와 같음

표 80. 세종대학교 캠퍼스타운 프로젝트 개요

<table>
<tr><td>배경
및
목적</td><td>• 최근 심각해지는 청년주거 부담문제 해결의 시급성
• 대학생 및 청년 주거취약계층을 비롯한 다양한 주거 니즈(needs)에 부응하는 대안적 주거형태 필요
• 대규모 대학기숙사 건립에 대한 갈등 해결 및 청년 공유경제 플랫폼 활용, 대학 배후지의 원룸, 하숙촌, 다세대 주택 등 노후주거환경 개선, 대학가 배후주거지의 공실 해소를 위한 체계적인 시스템 필요</td></tr>
<tr><td>사업
내용</td><td><table>
<tr><td>세종 셰어하우스 리모델링 및 운영</td><td>• 공유경제라는 세계적인 추세에 따른 새로운 주거문화로써 주거서비스와 유기적인 결합을 통하여 청년층을 위한 공유주택공급
• 대학소유의 다세대주택 2개동을 선정하여 리모델링하여 세종 셰어하우스로 운영</td></tr>
<tr><td>세종 셰어하우스 입주학생</td><td>• 창업경진대회 등에 입상한 청년 창업가 및 대학생 우선 입주지원</td></tr>
</table>• 공유경제라는 세계적 추세에 따른 새로운 주거문화로써 청년 셰어하우스를 창업 재학생 대상으로 공급
• 2019년부터 2020년까지 매년 세종대학교 소유의 다세대주택을 셰어하우스로 리모델링(매년 1개동, 총 2개동 / 총 16실)하여 운영
• 선행연구 및 실무 보고서등의 면밀한 컴토를 통하여 셰어하우스 관리계획을 수립하고, 실제 운영을 함으로써 거주자 커뮤니티 활동 촉진과 이에 따른 관리 노하우 DB 구축
• 셰어하우스는 공적공간을 공유하며 생활해야하는 주택유형으로서 입주자의 선별이 중요하고, 창업가의 활동을 촉진할 수 있는 체계적인 커뮤니티 프로그램이 필요함</td></tr>
<tr><td>위치
사업기간</td><td>• 위치 : 가온누리 인접 다세대 주택 2개동(대학재단 소유), 대학 배후주거지 일대
• 사업기간 : 2019~2022년</td></tr>
<tr><td>추진
계획</td><td>[셰어하우스 리모델링]
• 2019년부터 2020년까지 매년 대학 소유의 다세대주택을 공유주택으로 리모델링하여 운영 (매년 1개동, 총 2개동 / 총 16실)
• 창업가의 창의적인 활동을 위한 사적 및 공적 공간 조성을 위한 리모델링 (공간구획, 인테리어, 가구 등 리모델링)
※ 기존 주택이 기숙사로 활용되는 점을 고려하여, 학기가 시작하기 전(1월~2월)에 약 2-3개월 간 리모델링 시공을 진행함
[셰어하우스 관리계획 및 운영]
• 공유주택 운영 및 관리, 노하우 DB 구축 등
• 인터뷰를 통한 입주자 선정, 규약 마련, 문제 중재, 입주자 커뮤니티 행사 진행 등 (예: 코티에이블, 라움하우스 등)
• 청년창업가의 주거안정을 위한 ‘청년창업가주택 관리계획 및 운영’ 용역
- 2019년 청년창업가주택 관리계획 및 운영 용역을 공개경쟁입찰로 발주
- 매년 말 각 당해년도 최종 성과 및 차년도 활성화 계획 등에 관한 보고서 제출
- 용역을 통해 DB를 구축하여 향후 다세대주택(가온누리 인접 4개동)을 확대 운영 예정</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td> 
</td></tr>
<tr><td>예산
및
세부내역</td><td>[전체 사업비]
• 시비 6.3억원 + 민간(대학) 공간

[세부내역]
• 셰어하우스 리모델링 : 총 2.3억원
– 1차년도(2019년) 쉐어하우스 리모델링(230㎡) 1.15억
– 2차년도(2020년) 쉐어하우스 리모델링(230㎡) 1.15억
• 창업주택가 관리계획 및 운영 : 총 4억원 (연간 1억원)</td></tr>
<tr><td>추진
주체</td><td>• 세종대 캠퍼스타운 추진단 : 총괄 운영, 코디네이팅, 행정 지원 등
– 책임담당 (우아영 교수, 02-3408-3224)
• 세종대학교 건설개발과 : 리모델링 및 공간 운영·관리 지원
• 광진구 도시계획과 : 운영을 위한 행정지원
– 자치행정과: 셰어하우스 홍보, 한지붕세대공감 연계 지원 등</td></tr>
<tr><td>운영
관리</td><td>• 셰어하우스는 창업주택가 관리계획 및 운영을 수행하는 전문업체를 통해 관리 및 운영하고, 셰어하우스 운영 노하우 DB 수집
• 향후, 세종대 기숙사(다세대주택)를 확대하거나 서울시 및 광진구에서 운영하는 한지붕 세대공감 주거공유 프로그램과의 연계를 통하여 다양한 위치 및 형태의 셰어하우스를 지속적으로 발굴하여 공급
 

< 세종시 셰어하우스 운영 체계 ></td></tr>
</table>

기대 효과	• 공유경제라는 세계적인 추세에 따른 새로운 주거문화로써 주거서비스와 유기적인 결합을 통하여 청년층을 위한 주택공급의 해법 마련 • 4년 동안 매년 약 16명(총 56명)의 학생들에게 3.4억원 정도의 주거안정 지원 혜택 예상
(예산) 집행 계획	

사업명	세부 사업	세종대 담당 (추진단 외)	광진구 협력부서 등 (도시계획과 외)	사업비(백만원)			연차별 재원투입(백만원)				비고
				계	시비	대학	2019	2020	2021	2022	
⑥ 셰어하우스형 창업지원주택 조성		건설개발과, 행복기숙사	자치행정과	630	630		215	215	100	100	동일

5. 참고문헌

1. Aipperspach, R., Cohen, E., & Canny, J. (2006). Modeling human behavior from simple sens ors in the home. In International Conference on Pervasive Computing (pp. 337-348). Spring er, Berlin, Heidelberg.
2. Bennett, J., & Dixon, M. (2006). Single person households and social policy: looking forward s: Joseph Rowntree Foundation.
3. Benton, A. L. (2014). Creating a Shared Home (Doctoral dissertation, Harvard University).
4. Bricocoli, M., & Sabatinelli, S. (2016). House sharing amongst young adults in the context of Mediterranean welfare: the case of Milan. International Journal of Housing Policy, 16(2), 184-200.
5. Cho, G. H., Woo, A., & Kim, J. (2019). Shared housing as a potential resource for communit y building. Cities, 87, 30-38.
6. Clark, V., Tuffin, K., Frewin, K., & Bowker, N. (2017). Shared housing among young adults: avoiding complications in domestic relationships. Journal of Youth Studies, 20(9), 1191-1207.
7. Ellen, I. G. (2015). Housing Low-Income Households: Lessons From the Sharing Economy?. Housing Policy Debate, 25(4), 783-784.
8. Green, S., & McCarthy, L. (2015). Is sharing the solution?: exploring the opportunities and challenges of privately rented shared accommodation for single people in housing need. Pe ople, Place and Policy, 9(3), 159-178.
9. Heath, S., & Kenyon, L. (2001). Single young professionals and shared household living. Jou rnal of Youth Studies, 4(1), 83-100.
10. Intille, S. S., Larson, K., Tapia, E. M., Beaudin, J. S., Kaushik, P., Nawyn, J., & Rockinson, R. (2006, May). Using a live-in laboratory for ubiquitous computing research. In Internatio nal Conference on Pervasive Computing (pp. 349-365). Springer, Berlin, Heidelberg.
11. Jarvis, H. (2011). Saving space, sharing time: integrated infrastructures of daily life in coh ousing. Environment and Planning A, 43(3), 560-577.
12. Jolanki, O., & Vilkko, A. (2015). The meaning of a “sense of community” in a Finnish senior co-housing community. Journal of Housing for the Elderly, 29(1-2), 111-125.
13. Kenyon, E., & Heath, S. (2001). Choosing this life: narratives of choice amongst house sha rers. Housing Studies, 16(5), 619-635.
14. Kim, J., Woo, A., & Cho, G. (2019). Is shared housing a viable economic and social housing option for young adults?: Willingness to pay for shared housing in Seoul, South Korea. unp ublished manuscript which is currently under review at Habitat International
15. Logan, B., & Healey, J. (2006). Sensors to detect the activities of daily living. In Engineeri ng in Medicine and Biology Society, 2006. EMBS'06. 28th Annual International Conference of the IEEE (pp. 5362-5365). IEEE.

16. Möhlmann, M. (2015). Collaborative consumption: determinants of satisfaction and the likel ihood of using a sharing economy option again. Journal of Consumer Behaviour, 14(3), 193 -207.
17. Nibler, R., & Harris, K. L. (2003). The effects of culture and cohesiveness on intragroup conflict and effectiveness. The Journal of Social Psychology, 143(5), 613-631.
18. Pinsoneault, L. (2006). Rethinking self-sufficiency through the shared housing experience: Shared housing among low-income families. University of Wisconsin--Madison.
19. Sanguinetti, A. (2014). Transformational practices in cohousing: Enhancing residents' conn ection to community and nature. Journal of Environmental Psychology, 40, 86-96.
20. Tummers, L. (2016). The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research. Urban Studies, 53(10), 2023-2040.
21. Woo, A., Cho, G. H., & Kim, J. (2019). Would you share your home? The multifaceted dete rminants of preference for shared housing among young adults. Applied Geography, 103, 12-21.
22. 건축도시공간연구소. (2018). 셰어형 공공임대주택(건설형) 공급을 위한 연구용역 중간보고
23. 김도연. (2015). 공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안연구. 한국주거학회논문집, 26(1), 139 -150.
24. 김민재 & 최정민. (2015). 대학생 주거유형별 타인과의 동거에 대한 주의식. 한국주거학회 학술대회논문집, 281-286.
25. 김성규, 장환진 & 김경배. (2016). 한국과 일본의 도심형 쉐어하우스 계획특성 비교 연구. 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 1163-1165.
26. 김진경 & 정석. (2017). 공동체주택에서 사는 것은 경제적인가. 서울도시연구, 18(1), 123-1 38.
27. 나성은 & 박창배. (2016). 공유주거를 위한 쉐어하우스 다양성에 관한 연구. 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 181-182.
28. 변현미 & 한정원. (2015). 국내사례 분석을 통한 공유주거의 유형별 특성에 관한 연구. 한 국실내디자인학회 학술대회논문집, 25-28.
29. 신은정 & 유선종. (2016). 셰어하우스의 임대료 결정요인 분석. 한국지적정보학회지, 18(3), 63-74.
30. 오정 & 최정민. (2014). 국내 쉐어하우스 수요특성 및 영향요인 분석. 한국주거학회논문집, 25(3), 63-72.
31. 우소연 & 남경숙. (2013). 일본 셰어하우스 사례조사를 통한 도시형 생활주택의 공용공간 발전 방향에 관한 연구. 한국디자인문화학회지, 19(2), 306-321.
32. 우영은 & 조기혁. (2018). 셰어하우스 설계유형과 운영유형에 따른 거주만족도. 한국주거 학회논문집, 29(6), 91-100.
33. 윤소연 & 최재필. (2014). 커뮤니티를 통한 공유주거의 장소애착 형성에 관한 연구. 대한건 축학회 학술발표대회 논문집, 34(2), 5-6.
34. 이미숙 & 서귀숙. (2017). 홈셰어 사례를 통한 고령자-대학생의 주거 공동생활 관계. 대한 건축학회 학술발표대회 논문집, 37(1), 73-76.

35. 이재혁 & 김영훈. (2017). 국내 쉐어하우스의 개별공간 배치에 따른 특성 분석. 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 37(1), 45-46.
36. 장용준 & 유석연. (2017). 공공주도형 공동체주택의 주거만족도 연구. 대한건축학회 논문집-계획계, 33(6), 67-76.
37. 정다운 & 모정현. (2013). 쉐어하우스에 대한 선호도 분석과 공간계획에 관한 연구. 한국주거학회 학술대회논문집, 337-342.
38. 지예진 & 신화경. (2017). 청년 1 인 가구를 위한 공유주택의 특성에 관한 연구. 한국주거학회 학술대회논문집, 29(1), 145-150.
39. 최단비, 정지훈, 최준용, & 김정섭. (2018). 서울시 셰어하우스 임대료 영향요인 분석에 관한 연구. 부동산학연구, 24(3), 71-83.
40. 최수 외. (2018). 공유주택 공급을 위한 최저주거기준에 관한 연구. 국토연구원
41. 최준환, 박서준, & 이도훈. (2016). 1 인 가구 공유 주택의 공유 공간 구성 특성에 관한 연구. 한국주거학회논문집, 27(5), 1-10.
42. 통계청. (2016). 2015년 인구주택총조사 전수집계결과 보도자료.
43. 통계청. (2017). 2015장래가구추계:2015~2045년 보도자료.
44. 한국토지주택공사(2018). 셰어형 공공임대주택(건설형) 공급을 위한 연구. 건축도시공간연구소
45. 한정원 & 정수진. (2016). 대학생의 하우스셰어링 의식과 선호에 관한 연구. 한국실내디자인학회 논문집, 25(1), 142-150.
46. “지혜 줄게 활력 다오... 늙은 일본 해법은 ‘세대 공존 타운’”, 중앙일보, https://news.joins.com/article/11881749
47. “한지붕 세대공감”, 서울시, https://have.seoul.go.kr/jsonDetailView2.action?m=main&service_id=219

부록. 설문조사지

1. 공유주택 거주민 주거선택 및 사회활동 행태 조사

ID				

공유주택 등 주택 유형별 청년 1인 가구 주거환경조사

안녕하십니까?
본 설문조사는 국토교통부 R&D 과제인 '수요자 행태 분석에 기초한 미래형 공유주택 모델 개발' 연구의 일환으로 진행되는 공유주택 등 주택 유형별 청년 1인 가구의 주거환경에 대한 조사입니다.
귀하께서 응답하신 내용은 통계법 33조(비밀의 보호)에 의거 본 조사에서 개인의 비밀에 속하는 사항은 엄격히 보호됩니다.
응답하신 내용은 공유주택 모델 개발 및 정책 제안의 소중한 자료로 사용될 것이며, 문의사항이 있으시면 아래의 연락처로 연락해 주시기 바랍니다. 귀한 시간을 허락해 주셔서 대단히 감사드립니다.

※ 제33조 (비밀의 보호)
① 통계의 작성과정에서 알려진 사항으로서 개인이나 법인 또는 단체 등의 비밀에 속하는 사항은 보호되어야 한다.
② 통계의 작성을 위하여 수집된 개인이나 법인 또는 단체 등의 비밀에 속하는 자료는 통계작성 외의 목적으로 사용되어서는 아니 된다.

※ 제34조 (통계종사자 등의 의무)
: 통계종사자, 통계종사자이었던 자 또는 통계작성기관으로부터 통계 작성업무의 전부 또는 일부를 위탁받아 그 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 직무상 알게 된 사항을 업무 외 의 목적으로 사용하거나 다른 자에게 제공하여서는 아니 된다.

☐ **본인은 위의 조사 목적과 개인 정보 수집 및 이용에 대해 충분히 인지하고 동의합니다. (응답자 확인)**
◎ 주관기관 : 울산과학기술원(UNIST) 김정섭 교수, 조기혁 교수, 세종대학교 우아영 교수
◎ 조사 관련 문의처 : (주)메트릭스코퍼레이션 한주란 주임(02-6244-0786)

주소			
응답자 성명		연락처	
면접일시	2017년 11월 ( )일 ( )시 ( )분 ~ ( )분		
면접원 ID		면접원 성명	

주택 유형				
① 공유주택(쉐어하우스)	② 행복주택	③ 기숙사	④ 도시형 생활주택	⑤ 기타 일반주택, 준주택, 비주택

0. 응답자 선정 질문

※ 본 설문에 앞서 몇 가지 질문을 먼저 드리겠습니다.

선문1) 귀하는 누구와 함께 살고 계십니까?

① 혼자 거주
② 비혈연 관계 (친구, 모르는 사람, 동료 등)
③ 혈연 관계 (가족, 친지 등) ☞ 면접중단

[☞ 면접원: 형제, 자매와 함께 사는 경우에도 면접 중단]

- 1 -

선문2) 귀하의 연령은 어떻게 되십니까?

만 (　　세)

① 만 19세 미만 ☞**면접중단**　② 만 19 ~ 29세
③ 만 30 ~ 39세　④ 만 40세 이상 ☞**면접중단**

선문3) 귀하께서 현재 거주하고 있는 주택의 점유 형태는 무엇입니까?

① 자가 ☞**면접중단**　② 자가를 제외한 나머지 점유 형태 (전세, 월세 등)

Ⅰ. 현재 거주하는 주택의 특성

문1) 귀하께서 현재 거주하는 주택의 특성과 관련하여 √ 표를 하거나 빈칸에 기입해 주십시오.

구분	현황			
1) 주택 유형	① 아파트	② 단독주택(다가구 제외)	③ 원룸	
	④ 다가구/다세대/연립	⑤ 행복주택	⑥ 기숙사	
	⑦ 오피스텔	⑧ 고시원	⑨ 기타(　　)	
2) 점유 형태	① 전세 (월세 없음)		② 보증금 있는 월세	
	③ 보증금 없는 월세		④ 하숙 (월세 + 식비)	
	⑤ 무상 (사택, 친지 또는 부모님 소유의 집 등)		⑥ 기타(　　)	
3) 살고 있는 기간 (거주 기간)	(　　)년 (　　)개월			
4) 임대 계약 기간	① 6개월	② 1년	③ 2년	④ 기타(　　)
5) 주택 내 위치	① 지상	② 반지하	③ 지하	④ 옥상(옥탑)
6) 거주 비용	① 전세 (　　)만원 ☞ **③ 관리비 응답**			
	② 보증금 (　　)만원　월세 (　　)만원 ☞ **③ 관리비 응답**			
	③ 관리비(전기, 수도, 가스비 등을 포함한 비용) 매달 (　　)만원			
7) 주택 구성 요소 (해당되는 항목에 모두 √ 표기 및 기입)	① 방(　　개)	② 화장실(　　개)	③ 거실	
	④ 부엌/식당	⑤ 베란다/발코니		
8) 외부 관리(계단 및 외관 청소 등)	① 개인이 직접 관리		② 건물주 관리	
	③ 위탁 관리(업체 및 관리 사무소 등)		④ 관리 안함	
	⑤ 기타(　　)			
9) 생활 서비스 제공(택배 관리, 공과금 정산, 청소 서비스 제공 등)	① 개인이 직접 관리		② 건물주 관리	
	③ 위탁 관리(업체 및 관리 사무소 등)		④ 관리 안함	
	⑤ 기타(　　)			

문2) 귀하의 현재 거주하는 주택은 입주당시, 가구 및 가전제품에 대한 제공이 있었습니까?

① 예 ② 아니오

문3) 귀하께서 현재 거주하는 건축물은 주거전용 건물입니까?

① 주거 전용 ② 상가 혼용

문4) 귀하께서 귀하의 소득과 지출하는 주거비를 고려할 때, 현재 거주하는 주택의 주거 비용(월세, 보증금, 관리비 포함)이 부담되십니까?

① 매우 부담됨 ② 조금 부담 ③ 별로 부담되지 않음 ④ 전혀 부담되지 않음

문5) 귀하께서 현재 거주하는 주택의 임대료 또는 보증금이 향후 올라간다면 어떻게 하시겠습니까?

① 임대료/보증금을 마련하여 현재 주택에 계속 산다
② 임대료/보증금을 마련하기 어려워 현재 금액으로 살 수 있는 곳으로 이사한다
③ 임대료/보증금이 어느 정도 올라가는지에 따라 고려해본다

문6) 현재 살고 계신 주택의 임대료(월세)/보증금은 어떻게 마련하셨습니까?(해당 되는 곳에만 기입)

구분	금액	
	임대료(월세)	보증금
1) 자기자금	매달 ( )만원	( )만원
2) 부모 등 가족, 친척의 도움	매달 ( )만원	( )만원
3) 금융기관 부채 (대출)	매달 ( )만원	( )만원
4) 비금융기관 부채 (회사 지원 등)	매달 ( )만원	( )만원
5) 공공기관의 지원	매달 ( )만원	( )만원
6) 개인적으로 빌린 돈 (사채나 친구)	매달 ( )만원	( )만원

문7) 귀하께서 현재 거주하는 집을 구할 때 어떤 경로로 찾으셨습니까? (복수 선택 가능)

① 공인중개사를 통해 ② 부동산 전문 앱/웹을 통해
③ 전단지를 통해 ④ 부모님 또는 친구 소개를 통해
⑤ 포털사이트(카페, 블로그 등) 검색을 통해 ⑥ SNS를 통해(페이스북, 인스타그램 등)
⑦ 공유주택(셰어하우스) 관련 플랫폼(셰어킴, 컴앤스테이 등)을 통해
⑧ 공공기관의 모집공고를 통해 (서울시, SH, LH 등) ⑨ 기타( )

문8) 귀하께서 현재 거주하는 집을 구할 때, 활용한 웹/앱 사이트는 어디입니까? (복수 선택 가능)

① 다방 ② 직방
③ 부동산 전문 포털사이트(부동산 114, 네이버 부동산 등) ④ 네이버/다음 등 카페 커뮤니티(피터팬의 좋은방구하기 등)
⑤ SNS (페이스북, 인스타그램 등) ⑥ 국민은행 부동산 사이트
⑦ 공유주택(셰어하우스) 관련 플랫폼(셰어킴, 컴앤스테이 등)를 통해
⑧ 기타( )

문9) 귀하께서는 직전에 거주했던 주택의 특성에 대하여 해당되는 곳에 √표를 하거나 빈칸에 기입해 주십시오.

구분	이전 거주 주택 현황
1) 공유주택(셰어하우스) 거주 여부	① 예 ② 아니오
2) 주택 유형	① 아파트 ② 단독주택(다가구 제외) ③ 원룸 ④ 다가구/다세대/연립 ⑤ 행복주택 ⑥ 기숙사 ⑦ 오피스텔 ⑧ 고시원 ⑨ 기타( )
3) 점유 형태	① 전세 (월세 없음) ② 보증금 있는 월세 ③ 보증금 없는 월세 ④ 하숙(월세 + 식비) ⑤ 무상 (사택, 친지 또는 부모님 소유의 집 등) ⑥ 기타( )
4) 거주 유형	① 혼자 거주 ② 부모님 및 혈연과 함께 거주 ③ 기타( )

Ⅱ. 주거 만족도 및 인식

문10) 현재 거주하는 주택 선택 시 각 요소별로 어느 정도 **중요하게 고려**하였으며, 현재 주택에 거주하면서 각 요소별로 어느 정도 **만족**하는 지에 따라 √표시 해 주십시오.**(가. 중요도 및 나. 만족도 모두 응답)**

구분		가. (주거 선택 시) 중요도				나. (현재 주거) 만족도			
		전혀 중요하지 않음	별로 중요하지 않음	약간 중요	매우 중요	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
경제적 요인	1) 임대료(월세) 수준	①	②	③	④	①	②	③	④
	2) 관리비 수준	①	②	③	④	①	②	③	④
	3) 보증금 수준	①	②	③	④	①	②	③	④
	4) 계약 기간	①	②	③	④	①	②	③	④
	5) 경제적 여건(수입, 주거비 지출 부담 등)	①	②	③	④	①	②	③	④
건물 특성	6) 건물의 외관 및 형태	①	②	③	④	①	②	③	④
	7) 주차 시설	①	②	③	④	①	②	③	④
실내 공간 특성	8) 주택 면적	①	②	③	④	①	②	③	④
	9) 주택 유형(빌라, 아파트, 원룸등)	①	②	③	④	①	②	③	④
	10) 주택 내 시설(부엌, 화장실 등)	①	②	③	④	①	②	③	④
	11) 인테리어 상태(풀옵션 여부, 가구, 가전 상태 등)	①	②	③	④	①	②	③	④
실내 및 주변 환경	12) 환기 및 채광 상태	①	②	③	④	①	②	③	④
	13) 방음 상태(이웃 간 또는 층간 소음)	①	②	③	④	①	②	③	④
	14) 냉난방 상태	①	②	③	④	①	②	③	④
	15) 방수 상태(습기가 많거나 빗물이 새는 정도)	①	②	③	④	①	②	③	④
	16) 재난, 재해 안전성(산사태, 홍수, 지진 피해 등)	①	②	③	④	①	②	③	④
	17) 화재로부터의 안전성(화재예방 시설, 화재대피시설 등)	①	②	③	④	①	②	③	④
	18) 주택 방범상태(외부인의 주택 내 침입에 대한 안전성)	①	②	③	④	①	②	③	④
	19) 주택 주변청소 및 쓰레기 처리상태	①	②	③	④	①	②	③	④
	20) 관리서비스 상태	①	②	③	④	①	②	③	④
입지 특성	21) 학교/직장 접근용이성	①	②	③	④	①	②	③	④
	22) 대중교통 접근용이성	①	②	③	④	①	②	③	④
	23) 편의시설(은행, 마트, 병원 등) 접근용이성	①	②	③	④	①	②	③	④
	24) 집주변 소음 정도	①	②	③	④	①	②	③	④
	25) 치안 및 범죄 등 방범 상태	①	②	③	④	①	②	③	④
사회 환경 요인	26) 가족, 친지와의 접근성	①	②	③	④	①	②	③	④
	27) 이웃과 친밀도(사회적 관계*)	①	②	③	④	①	②	③	④
	28) 프라이버시	①	②	③	④	①	②	③	④

* 사회적 관계: 주변 이웃과의 교류, 친밀도, 공유주택(셰어하우스)/기숙사의 경우 하우스 메이트와의 관계 등

문11) 귀하께서 현재 거주하는 주택 결정시, 가장 중요하게 고려한 **1가지** 요인은 무엇입니까?

① 경제적 요인 ② 건물특성 ③ 실내 공간 특성
④ 실내 및 주변 환경 ⑤ 입지 특성 ⑥ 사회 환경 요인

문12) 직전에 살던 주택과 비교할 때, 현재 거주하는 주택의 어떤 부분에 만족하십니까? (복수 응답 가능)

① 경제적 요인 ② 건물특성 ③ 실내 공간 특성
④ 실내 및 주변 환경 ⑤ 입지 특성 ⑥ 사회 환경 요인

문13) 귀하께서 현재 거주하는 주택의 전반적인 만족도는 어떻게 되십니까?

① 매우 불만족 ② 약간 불만족 ③ 대체로 만족 ④ 매우 만족

문14) 귀하께서 직전에 살던 주택과 비교해서 현재 거주하는 주택에 대해 어느 정도 만족하십니까?

① 매우 불만족 ② 약간 불만족 ③ 대체로 만족 ④ 매우 만족

문15) 현재 거주하는 주택 실내 요소에 만족하는 정도에 따라 √표시해 주십시오.

공간	요소	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	해당 없음
침실	1) 면적	①	②	③	④	⑧
	2) 보안/프라이버시	①	②	③	④	⑧
	3) 채광/통풍/환기	①	②	③	④	⑧
	4) 집안 내 위치	①	②	③	④	⑧
화장실	5) 면적	①	②	③	④	⑧
	6) 채광/통풍/환기	①	②	③	④	⑧
	7) 집안 내 위치	①	②	③	④	⑧
주방/식당	8) 면적	①	②	③	④	⑧
	9) 채광/통풍/환기	①	②	③	④	⑧
	10) 집안 내 위치	①	②	③	④	⑧
세탁실	11) 면적	①	②	③	④	⑧
	12) 채광/통풍/환기	①	②	③	④	⑧
	13) 집안 내 위치	①	②	③	④	⑧
거실	14) 면적	①	②	③	④	⑧
	15) 보안/프라이버시	①	②	③	④	⑧
	16) 채광/통풍/환기	①	②	③	④	⑧
	17) 집안 내 위치	①	②	③	④	⑧
창고/수납공간	18) 면적	①	②	③	④	⑧
	19) 집안 내 위치	①	②	③	④	⑧
베란다/테라스/정원	20) 면적	①	②	③	④	⑧
	21) 보안/프라이버시	①	②	③	④	⑧
	22) 채광/통풍/환기	①	②	③	④	⑧
	23) 집안 내 위치	①	②	③	④	⑧

문16) 귀하께서는 현재 거주하는 주택 내 입주민 또는 동네 주민과 어떤 관계를 원하십니까?

① 교류하고 싶지 않다 ② 인사만 하는 정도
③ 약간의 교류 희망(간단한 대화 등) ④ 친밀하게 지내기를 희망(식사 및 외출 등)

문17) 귀하의 주거공간에 대한 생각은 어떻게 되십니까?

내용	매우 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 집의 가장 중요한 요소는 개인의 사생활 보장이다	①	②	③	④
2) 넓고 쾌적한 환경을 위해서는 거실을 다른 사람과 공유할 수 있다	①	②	③	④
3) 집은 개인의 휴식을 위한 공간일 뿐 아니라 사회적 관계를 확장할 수 있는 도구이다	①	②	③	④
4) 집은 개인이 소유하는 것 보다 여러 사람이 사용하는 것이 바람직하다	①	②	③	④
5) 공유주택(셰어하우스)가 장기적으로 청년 주거문제를 해결할 수 있는 대안이 될 수 있다	①	②	③	④
6) 공유주택(셰어하우스) 문화의 확대를 위하여 정부의 정책적 지원이 필요하다	①	②	③	④
7) 혼자 사는 것보다 공유주택(셰어하우스)가 더 안전하다고 생각한다	①	②	③	④
8) 공유주택(셰어하우스)는 매우 경제적인 주거형태다	①	②	③	④

* **공유주택(셰어하우스)**는 한 집에서 비혈연 관계인 다수의 사람들이 거실, 주방, 식당, 욕실을 공유하며 사는 주거 형태를 의미합니다. 임대료 절약이나 더 나은 거주 환경(거실의 유무, 채광 등 물리적 특성) 또는 입지(역세권)로 인해, 공유주택(셰어하우스)로의 이주를 고려하는 경우도 있습니다.

문18) 귀하께서는 현재 살고있는 동네에 대해 어떻게 생각하십니까?

내용	매우 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 우리 동네는 하고 싶은 일을 하면서 살기에 좋은 곳이다	①	②	③	④
2) 가능하면 우리 동네에 계속 살 것이다	①	②	③	④
3) 우리 동네에 사는 것을 자랑스럽게 생각한다	①	②	③	④
4) 우리 동네에는 나를 걱정해주는 이웃이 있다	①	②	③	④
5) 마을에 어려움에 처해 있는 이웃이 있다면 적극적으로 도울 수 있다	①	②	③	④
6) 나는 필요하면 우리 동네에서 대화할 사람을 바로 찾을 수 있다	①	②	③	④
7) 나는 거리에서 우리 동네 사람을 만나면 인사를 한다	①	②	③	④
8) 나는 우리 동네의 발전을 위해 기여하고 싶다	①	②	③	④
9) 나는 우리 동네의 구성원이라고 느낀다	①	②	③	④
10) 우리 동네의 일에 적극적으로 참여할 의사가 있다(반상회, 자원봉사 등)	①	②	③	④

Ⅲ. 주거 선택시 지불 가능 의사(WTP)

문19) 귀하께서는 주거 형태 중 하나인 '공유주택(셰어하우스)'에 대해서 알고 있습니까?

① 알고 있음 ☞ 문19-1로 이동　　② 잘 모르겠음 ☞ 문20으로 이동

문19-1) 귀하께서 현재 거주하는 주택을 고려하는 과정에서 공유주택(셰어하우스) 입주를 고려한 적이 있습니까?

① 예 ☞ 문19-2로 이동　　② 아니오 ☞ 문20으로 이동

문19-2) **[공유주택(셰어하우스)에 거주자 제외]** 고려했음에도 불구하고, 공유주택(셰어하우스)에 거주하지 않거나 못한 이유는 무엇입니까?

문20) 귀하께서 다음의 거주 형태 중 선호하는 유형은 무엇입니까? (복수 선택 가능)

① 아파트 ② 단독주택(다가구 제외) ③ 원룸
④ 다가구/다세대/연립 ⑤ 행복주택 ⑥ 기숙사
⑦ 오피스텔 ⑧ 고시원 ⑨ 기타( )

문21) 귀하께서 직계 가족 및 혈연과 거주하는 것이 아닌, 독립된 형태의 1인 가구(공유주택/셰어하우스 포함)로 거주한 기간은 얼마입니까?

( )년 ( )개월

문22) 귀하는 과거 주거 공유 경험(가족 외)이 있으십니까?

① 예 ② 아니오

문23) 귀하께서는 아래에 설명된 공유주택(셰어하우스)에 거주의사가 있습니까?

① 예 ② 아니오

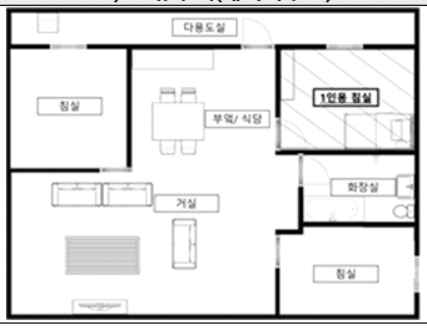
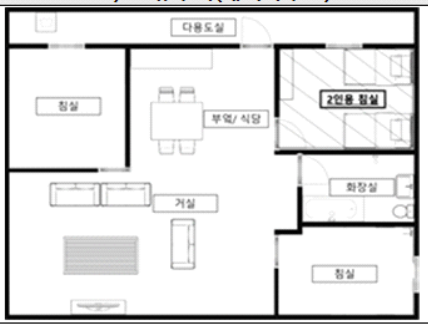
* **공유주택(셰어하우스)**는 한 집에서 비혈연 관계인 다수의 사람들이 거실, 주방, 식당, 욕실을 공유하며 사는 주거 형태를 의미합니다. 임대료 절약이나 더 나은 거주 환경(거실의 유무, 채광 등 물리적 특성) 또는 입지(역세권)로 인해, 공유주택(셰어하우스)로의 이주를 고려하는 경우도 있습니다.

◎ 귀하께서 현재 거주하는 주택의 월세/보증금을 환산하면 아래와 같습니다. 귀하의 현재 월세와 보증금을 아래와 같이 환산하여, 다음 질문에 응답해 주십시오.

[예시] 월세 + 보증금 1000만원당 5만원 = 총 월세 (보증금 환산한 금액 포함)

월세	보증금	총월세 (보증금 환산한 금액 포함)
40만원	1000만원	45만원
40만원	2000만원	50만원
50만원	1000만원	55만원
60만원	1000만원	65만원

문24) 다음 그림을 참고해 아래의 질문에 응답해 주십시오.

문24-1) 공유주택(셰어하우스) A형	**문24-2) 공유주택(셰어하우스) B형**
	
문24-1) 귀하께서 현재 거주하고 있는 주택과 같은 조건(거주 환경 및 입지요건 등) 하에서 방을 혼자 쓰면서(1인실) 다른 사람과 집을 공유하는 셰어하우스에 거주한다면, 얼마까지 지불하시겠습니까?	문24-2) 귀하께서 현재 거주하고 있는 주택과 같은 조건(거주 환경 및 입지요건 등) 하에서 방을 다른 사람과 같이 쓰면서(다인실) 집을 공유하는 셰어하우스에 거주한다면, 얼마까지 지불하시겠습니까?
☞ **총 월세(보증금 환산한 금액 포함) ( )만원**	☞ **총 월세(보증금 환산한 금액 포함) ( )만원**

문25) 귀하께서 커뮤니티(홈파티, 입주자 모임, 공동식사 등)가 활성화되어 있는 공유주택(셰어하우스)에 거주한다면, 총월세(보증금 환산한 금액 포함)에 추가적으로 얼마까지 더 지불하시겠습니까?

① 0원(지불의사 없음)　　② 지불의사 있음 ☞(　　)만원

Ⅳ. 공유주택(셰어하우스) 상품 선택

문26) **아래에 제시된 항목을 제외하고, 나머지는 동일한 조건의 공유주택(셰어하우스)입니다.** 여러 특성을 보시고, 다음 각각의 공유주택(셰어하우스)에 대한 거주 의사를 ○, X 로 표시해 주십시오.

구분	입지 특성	룸쉐어 여부	화장실/욕실	임대료	문26) 거주의사 (○, X)
A-1	역세권 및 교통 편리 (편의시설, 학교, 직장과 근접 등)	1인 사용	개별 사용 (전용 화장실/욕실)	30만원	
A-2				40만원	
A-3				50만원	
A-4				60만원	
A-5			공용 사용	30만원	
A-6				40만원	
A-7				50만원	
A-8				60만원	
B-1		룸메이트 있음	개별 사용 (전용 화장실/욕실)	30만원	
B-2				40만원	
B-3				50만원	
B-4				60만원	
B-5			공용 사용	30만원	
B-6				40만원	
B-7				50만원	
B-8				60만원	
C-1	비역세권	1인 사용	개별 사용 (전용 화장실/욕실)	30만원	
C-2				40만원	
C-3				50만원	
C-4				60만원	
C-5			공용 사용	30만원	
C-6				40만원	
C-7				50만원	
C-8				60만원	
D-1		룸메이트 있음	개별 사용 (전용 화장실/욕실)	30만원	
D-2				40만원	
D-3				50만원	
D-4				60만원	
D-5			공용 사용	30만원	
D-6				40만원	
D-7				50만원	
D-8				60만원	

V. 여가 활동 및 개인 성향

문27) 귀하의 여가활동 빈도와 주로 함께하는 사람은 어떻게 되십니까?

보기 1	① 매일	② 주 2-3회	③ 월 2- 3회
	④ 월 1회	⑤ 몇 달에 1번	

보기 2	① 혼자서	②가족 (친척 등)	③ 친구 (연인 포함)
	④ 룸/하우스메이트	⑤ 동호회 (종교단체 등 포함) 회원	⑥ 직장동료 (사회생활의 일환)

여가활동	가. 참여 여부	나. 빈도 ('가. 참여여부에서 ① 참여함의 경우' 보기1에서 해당 번호 기입)	다. 주로 함께하는 사람 (복수 선택 가능) ('가. 참여여부에서 ① 참여함의 경우' 보기2에서 해당 번호 기입)
1) 주택 밖 식사 및 음주(외식)	① 참여함 ② 참여하지 않음		
2) 문화 예술 관람 활동(전시회, 영화 관람 등)	① 참여함 ② 참여하지 않음		
3) 문화 예술 참여 활동(악기 연주, 사진 촬영 등)	① 참여함 ② 참여하지 않음		
4) 스포츠 관람 활동 (스포츠/온라인 게임 경기 직접 관람 및 TV를 통한 관람 등)	① 참여함 ② 참여하지 않음		
5) 스포츠 참여 활동(농구, 운동, 격투기, 자전거 등)	① 참여함 ② 참여하지 않음		
6) 관광 활동(문화 유적 관람, 소풍, 국내 여행 등)	① 참여함 ② 참여하지 않음		
7) 취미 오락 활동(쇼핑, 수집활동, 요리하기 등)	① 참여함 ② 참여하지 않음		
8) 휴식 활동(산책, TV 시청, 음악 감상 등)	① 참여함 ② 참여하지 않음		
9) 사회 및 기타 활동(봉사, 종교 활동, 친지 방문, 기타 활동들)	① 참여함 ② 참여하지 않음		

문28) 귀하의 여가활동의 주된 목적은 무엇입니까? (복수 선택 가능)

① 건강을 위해 ② 개인의 즐거움을 위해 ③ 마음의 안정과 휴식을 위해
④ 자기계발을 위해 ⑤ 스트레스 해소를 위해 ⑥ 대인 관계, 교제를 위해
⑦ 자기만족을 위해 ⑧ 가족과 시간을 보내기 위해 ⑨ 기타( )

VI. 공유주택(셰어하우스)/기숙사 특성

☞ ***문29번~문45번까지는 공유주택(셰어하우스) 및 기숙사 거주자들만 응답 진행***

문29) 귀하께서 현재 거주하는 공유주택(셰어하우스)/기숙사에 거주한 기간은 얼마입니까?

( )년 ( )개월

문30) 귀하께서 공유주택(셰어하우스)/기숙사에 거주한 **총 기간**은 얼마입니까?(이전 거주기간 모두 포함)

( )년 ( )개월

문31) 귀하께서 현재 본인의 방에서 몇 명과 함께 생활하고 계십니까?

( )명 ☞ 1명 이상인 경우 문31-1~문31-3에 응답

문31-1) (룸메이트가 있는 경우) 귀하께서는 현재 함께 생활하는 룸메이트는 원래 알던 사람이었습니까?

① 가족 ② 친구 ③ 모르는 사람

문31-2) (룸메이트가 있는 경우) 귀하께서 현재 거주하는 공유주택(셰어하우스)/기숙사의 룸메이트와 어떤 관계를 원하십니까?

① 교류하고 싶지 않다 ② 인사만 하는 정도
③ 약간의 교류 희망(간단한 대화 등) ④ 친밀하게 지내기를 희망(식사 및 외출 등)

문31-3) (룸메이트가 있는 경우) 귀하께서는 룸메이트와 어떤 활동을 주로 함께 하십니까?

보기	① 매일	② 주 2-3회	③ 월 2- 3회
	④ 월 1회	⑤ 몇 달에 1번	

여가활동	가. 동행 여부	나. 빈도 (가. 동행여부에서 ① 함께함의 경우 보기에서 해당 번호 기입)
1) 주택 밖 식사 및 음주	① 함께함 ② 함께하지 않음	
2) 문화 예술 관람 활동	① 함께함 ② 함께하지 않음	
3) 문화 예술 참여 활동	① 함께함 ② 함께하지 않음	
4) 스포츠 관람 활동	① 함께함 ② 함께하지 않음	
5) 스포츠 참여 활동	① 함께함 ② 함께하지 않음	
6) 관광 활동	① 함께함 ② 함께하지 않음	
7) 취미 오락 활동	① 함께함 ② 함께하지 않음	
8) 휴식 활동	① 함께함 ② 함께하지 않음	
9) 사회 및 기타 활동	① 함께함 ② 함께하지 않음	

문32) 귀하께서 현재 거주하는 공유주택(셰어하우스)/기숙사의 하우스메이트 인원은 전체 몇 명입니까?

( )명

문33) 귀하께서는 현재 거주하는 공유주택(셰어하우스)/기숙사의 하우스메이트와 어떤 관계를 원하십니까?

① 교류하고 싶지 않다 ② 인사만 하는 정도
③ 약간의 교류 희망(간단한 대화 등) ④ 친밀하게 지내기를 희망(식사 및 외출 등)

문34) 귀하께서는 하우스메이트와 어떤 활동을 주로 함께 하십니까?

보기	① 매일	② 주 2-3회	③ 월 2- 3회
	④ 월 1회	⑤ 몇 달에 1번	

여가활동	가. 동행 여부	나. 빈도 '가. 동행여부에서 ① 함께함의 경우' 보기에서 해당 번호 기입)
1) 주택 밖 식사 및 음주	① 함께함 ② 함께하지 않음	
2) 문화 예술 관람 활동	① 함께함 ② 함께하지 않음	
3) 문화 예술 참여 활동	① 함께함 ② 함께하지 않음	
4) 스포츠 관람 활동	① 함께함 ② 함께하지 않음	
5) 스포츠 참여 활동	① 함께함 ② 함께하지 않음	
6) 관광 활동	① 함께함 ② 함께하지 않음	
7) 취미 오락 활동	① 함께함 ② 함께하지 않음	
8) 휴식 활동	① 함께함 ② 함께하지 않음	
9) 사회 및 기타 활동	① 함께함 ② 함께하지 않음	

문35) 귀하께서 현재 거주하는 공유주택(셰어하우스)/기숙사의 거주자 구성은 어떻게 되십니까?

① 남녀 공용 ② 남성/여성 전용 ③ 남녀 공용 층별 분리

문36) 귀하께서 현재 거주하는 공유주택(셰어하우스)/기숙사의 '입주자 모임'은 어떤 식으로 이루어집니까? (복수 응답 가능)

① 정기적 모임**(운영자 관여)** ② 정기적 모임**(운영자 비관여)** ③ 각 방별 모임
④ 비정규적 자율모임 ⑤ 없음 ☞ 문37에 응답

문36-1) '입주자 모임'의 빈도는 어떻게 됩니까?

월 ( )회

문37) 귀하께서 현재 거주하는 공유주택(셰어하우스)/기숙사의 '공동식사(함께 식사하는 시간)'는 어떤 식으로 이루어집니까? (복수 응답 가능)

① 소셜 다이닝(**운영자 호스트**) ② 소셜 다이닝(**입주자 호스트**) ③ 반찬 나눔
④ 비정규적 자율모임 ⑤ 없음 ☞ 문38에 응답

문37-1) '공동식사(함께 식사하는 시간)'의 빈도는 어떻게 됩니까?

월 ( )회

문38) 귀하께서 현재 거주하는 공유주택(셰어하우스)/기숙사에 추가적인 커뮤니티 활동(입주자 모임, 공동식사 등)이 필요하다고 생각하십니까?

① 필요함 ② 불필요함

문39) 귀하께서 현재 거주하는 공유주택(셰어하우스)/기숙사에 공동체 생활 규약이 필요하다고 생각하십니까?

① 필요함 ② 불필요함

문40) 귀하께서 현재 거주하는 공유주택(셰어하우스)/기숙사에 공동체 생활 규약이 있습니까?

① 있다 ☞ 문40-1에 응답　　② 없다 ☞ 문41에 응답

문40-1) 규약은 어떤 식으로 정해집니까?

① 입주자간 협의　　② 운영자가 정함
③ 운영자-입주자간 협의　　④ 입주가가 정하는 규약과 운영자가 정하는 규약이 분리

문41) 귀하께서 현재 공유주택(셰어하우스)/기숙사에 거주하면서, 지역 사회 활동(단체 봉사 활동, 지역 축제 활동, 지역 문화 시설로의 활용 등)에 참여하신 경험이 어느 정도 있으십니까?

① 전혀 참여하지 않았음　　② 별로 참여하지 않았음
③ 어느 정도 참여한 편임　　④ 자주 참여했음

문42) **[공유주택(셰어하우스)에 거주하는 경우]** 귀하께서 현재 거주하는 곳은 업체가 운영하는 셰어하우스입니까?

① 예 ☞ 문42-1에 응답　　② 아니오

문42-1) 귀하께서 현재 거주하는 공유주택(셰어하우스) 업체의 이름은 무엇입니까?

문43) 귀하께서 현재 거주하는 공유주택(셰어하우스)/기숙사의 특성을 정도에 따라 √ 표시해 주십시오.

내용	매우 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 우리 공유주택(셰어하우스)/기숙사는 하고 싶은 일을 하면서 살기에 좋은 곳이다	①	②	③	④
2) 가능하면 지금 사는 공유주택(셰어하우스)/기숙사에 계속 살 것이다	①	②	③	④
3) 우리 공유주택(셰어하우스)/기숙사에 대해 자부심이 있다	①	②	③	④
4) 내가 사는 공유주택(셰어하우스)/기숙사에는 나를 걱정해주는 친구이 있다	①	②	③	④
5) 어려움에 처해 있는 공유주택(셰어하우스)/기숙사 친구이 있다면 적극적으로 도울 수 있다	①	②	③	④
6) 내가 사는 공유주택(셰어하우스)/기숙사에는 대화할 사람을 바로 찾을 수 있다	①	②	③	④
7) 공유주택(셰어하우스)/기숙사에 살고 있는 동료를 신뢰한다	①	②	③	④
8) 나는 공유주택(셰어하우스)/기숙사의 구성원이라고 느낀다	①	②	③	④
9) 우리 공유주택(셰어하우스)/기숙사의 일에 적극적으로 참여할 의사가 있다	①	②	③	④

문44) 현재 거주하는 공유주택(셰어하우스)/기숙사의 각 요소별 만족도를 만족하는 정도에 따라 √ 표시해 주십시오.

주택 요소		매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	해당없음
전반적인 부분	1) 공동 생활 (전반적인 셰어하우스 생활)	①	②	③	④	⑧
	2) 공동체 생활 규약	①	②	③	④	⑧
	3) 공동 일 분담 (청소 등 가사 노동)	①	②	③	④	⑧
	4) 입주자 모임 (커뮤니티 활동 등)	①	②	③	④	⑧
	5) 공동 식사	①	②	③	④	⑧
	6) 생활지원서비스 및 관리 서비스	①	②	③	④	⑧
	7) 거주자 구성(남녀 공용, 남성/여성 전용 등)	①	②	③	④	⑧
	8) 하우스 메이트	①	②	③	④	⑧
	9) 공용 공간 면적(활용성, 크기)	①	②	③	④	⑧
	10) 개인 공간 규모 (크기)	①	②	③	④	⑧
정서적 부분	11) 외로움 해소	①	②	③	④	⑧
	12) 심리적 안정감	①	②	③	④	⑧

문45) 다음 이사할 곳의 주거 형태도 공유주택(셰어하우스)/기숙사로 고려하고 있습니까?

① 고려함 ② 고려하고 있지 않음

Ⅶ. 응답자 특성

구분	현황
1) 성별	① 남성 ② 여성
2) 최종학력	① 중졸업 이하 ② 고등학교 졸업 ③ 2/3년제 대학교 졸업 ④ 4년제 대학교 졸업 ⑤ 대학원 졸업 이상
3) 직업	① 대학(원)생 ② 취업준비생 ③ 사무직 ④ 전문직 ⑤ 자영업 ⑥ 생산관련직/기능직 ⑦ 판매/서비스직 ⑧ 무직 ⑨ 기타( )
4) 출생 지역	① 서울 출생 ② 경기, 인천 출생 ③ 비수도권(서울, 경기, 인천 출생 아님)
5) 부모님 거주 지역	① 서울 거주 ② 경기, 인천 거주 ③ 비수도권(서울, 경기, 인천 거주 아님)
6) 자동차 소유	① 있다 ☞ 6-1)에 응답 ② 없다
6-1) 주차 공간	① 거주하는 주택 내 주차장 ② 인근 거주자 우선 주차구역 ③ 공용주차장(공공청사, 학교, 관공서 등) ④ 사설 주차장(영업용) ⑤ 그 외 주차선이 없는 곳 ⑥ 공휴지(공터) ⑦ 기타( )
7) 혼자 생활하는 이유 (복수 응답 가능)	① 학업으로 인해서 ② 취업 및 진학 등 준비를 위해 ③ 가족의 관계의 변화 등으로 인해 ④ 직장, 학교, 학원과의 거리 ⑤ 가족으로부터 독립하기 위해 ⑥ 기타( )
8) 혼인상태	① 미혼 ☞ 8-1에 응답 ② 기혼 ③ 기타( )
8-1) 결혼 의사 유무	① 있다 ☞ 8-2에 응답 ② 없다 ③ 잘 모르겠다
8-2) 3년 이내 결혼 의사 유무	① 있다 ② 없다
9) 월평균 모든 소득*	월 평균 ( )원
10) 부모님 및 가족(혈연관계)으로부터 지원받는 월평균 소득**	월 평균 ( )원
11-1) 통근/통학 주된 교통수단	① 도보 ② 지하철 ③ 버스 ④ 자가용 ⑤ 자전거 ⑥ 기타( )
11-2) 통근/통학 평균 소요시간	편도 총 ( )시간 ( )분
11-3) 통근/통학 목적지	( )시 ( )구 ( )동

* 월평균 모든 소득 : 용돈, 월급, 아르바이트, 부모님 지원금, 상여금 등을 포함한 **모든 소득, 주거비를 포함**

** 9)에서 응답한 월평균 모든 소득 중 **부모님 및 가족(혈연 관계)으로부터 지원받는 월평균 소득**을 말함

♠ 오랜 시간 동안 조사 응답에 진심으로 감사드립니다. ♠

2. 공유주택 잠재 수요자 인식 및 수용성 조사

일반시민 공유주택 인식 및 수용성 조사

안녕하십니까?
본 설문조사는 국토교통부 R&D 과제인 '수요자 행태 분석에 기초한 미래형 공유주택 모델 개발' 연구의 일환으로 진행되는 일반시민 공유주택 인식 및 수용성 조사입니다.
귀하께서 응답하신 내용은 통계법 33조(비밀의 보호)에 의거 본 조사에서 개인의 비밀에 속하는 사항은 엄격히 보호됩니다.
응답하신 내용은 공유주택 모델 개발 및 정책 제안의 소중한 자료로 사용될 것입니다.
귀한 시간을 허락해 주셔서 대단히 감사드립니다.

※ 제33조 (비밀의 보호)
① 통계의 작성과정에서 알려진 사항으로서 개인이나 법인 또는 단체 등의 비밀에 속하는 사항은 보호되어야 한다.
② 통계의 작성을 위하여 수집된 개인이나 법인 또는 단체 등의 비밀에 속하는 자료는 통계작성 외의 목적으로 사용되어서는 아니 된다.

※ 제34조 (통계종사자 등의 의무)
: 통계종사자, 통계종사자이었던 자 또는 통계작성기관으로부터 통계 작성업무의 전부 또는 일부를 위탁받아 그 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 직무상 알게 된 사항을 업무 외의 목적으로 사용하거나 다른 자에게 제공하여서는 아니 된다.

◎ 주관기관 : 울산과학기술원(UNIST) 김정섭 교수, 조기혁 교수, 세종대학교 우아영 교수

선정질문

문S1. 귀하의 성별은 무엇입니까?

① 남
② 여

문S2. 귀하의 연령은 어떻게 되십니까?

만 (　　)세 -> 만 20세 미만 조사 종료

문S3. 귀하께서는 현재 어느 지역에 <u>거주</u>하고 계십니까?
(web 선택)

기본 주거 특성

문A1. 귀하가 거주하는 주택은 다음 중 어디에 해당됩니까?

① 아파트 ② 오피스텔 ③ 단독주택
④ 다가구 · 다세대 · 연립 주택 ⑤ 원룸 ⑥ 고시원 또는 쪽방
⑦ 비거주용건물(상가, 공장, 여관 등)내 주택 ⑧ 기타 ( ) (예시:기숙사)

문A2. 귀하가 거주하는 주택의 점유형태는 무엇입니까?

① 자가 ② 전세 ③ 보증금 있는 월세
④ 보증금 없는 월세 ⑤ 사글세 또는 연세 ⑥ 일세
⑦ 무상

● 사글세 : 6개월 또는 1년 등 일정한 기간의 월세를 한꺼번에 내고 매월 일정액의 집세를 감하는 경우
● 연세 : 1년치 월세를 선불로 한번에 내는 경우
● 무상 : 관사, 사택 또는 친척집 등에서 세 없이 살고 있는 경우,
가구주나 가구원이 소유한 집이 아니고, 다른 가구를 이루고 있는 부모, 형제, 친지 등이 소유한 주택에서 임차료나 세 없이 살고 있는 경우에 해당함

문A3. 귀하는 언제부터 현재주택에 살았습니까?

( )년 ( )월

(문A1 원룸, 고시원 또는 쪽방 응답자 제외)
문A4. 귀하가 거주하는 주택의 방, 거실, 부엌, 화장실 수는 몇 개입니까?

방	(	) 개
거실(대청마루 포함)	(	) 개
부엌	(	) 개
화장실	(	) 개

문A5. 귀하가 거주하시는 곳의 면적은 얼마입니까? (해당되는 곳에만 기입)

1) (문A1. 단독주택 응답자) 대지총면적 _____m2 (평)
연면적 _____m2 (평)
2) (문A1. 단독주택 이외 응답자) 분양면적 _____m2 (평)

● 분양면적 : 전용면적에 주거 공용면적을 더한 면적으로 평당 분양가를 계산할 때 기준이 되는 면적

(문A2 연동) <자가> (A6)

문A6. 현재 살고 계신 주택의 가격은 얼마입니까?

현재 시세 기준 (　　)만원

(문A2 연동) <현재 임차 주택(전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세, 연세, 일세)에 거주하고 있는 경우만 응답> (A7-8)

문A7. 귀하가 현재 살고 계신 임대주택은 어떤 유형입니까?

유형	예시
① 민간임대주택(일반셋집)	
② 장기공공임대주택	• 영구임대주택 • 50년 임대주택 • 국민임대주택 • 기존주택 매입·전세임대 • 장기전세주택
③ 단기공공임대주택(임대 후 분양전환)	• 5년 공공임대주택 • 10년 공공임대주택
④ 기타임대주택 (　　)	• 역세권청년임대주택 • 행복주택

(문A2 연동) 문A8. 현재 살고 계신 주택의 임차료는 얼마입니까?

구분	금액
1) 전세	보증금 : (　)억 (　)만원
2) 보증금 있는 월세	보증금 : (　)억 (　)만원 월 세 : (　)만원
3) 보증금 없는 월세(사글세, 연세, 일세 포함)	월 세 : (　)만원

문A9. 현재 거주하고 있는 주택의 구입 또는 임차 자금을 융자받아서 마련하셨습니까?

① 예　　② 아니오

문A10. 현재 거주하고 있는 주택의 임차료나 대출금을 현재 연체하고 있습니까?

① 예　　② 아니오

문A11. 현재 거주하고 있는 주택의 임차료나 대출금을 매월 상환하는 것이 어느 정도 부담 되십니까?

① 매우 부담됨　② 대체로 부담됨　③ 별로 부담되지 않음　④ 전혀 부담되지 않음

문A12. 귀하가 현재 거주하고 있는 주택 및 주거환경에 대해 어느 정도 만족하십니까?

구분	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
1) 주택에 대한 전반적인 만족도	①	②	③	④
2) 주거환경에 대한 전반적인 만족도	①	②	③	④

● 주거환경 : 주택을 제외하고 주택을 둘러싼 주변 환경, 사회적, 경제적, 문화적 환경

문A13. 귀하가 주거지(주택)를 선택할 때 다음 요인에 대해 얼마나 중요하게 생각하십니까?

주거 선택 요인	전혀 중요하지 않음	별로 중요하지 않음	대체로 중요	매우 중요
경제적 여건(주택 가격, 임대료, 보증금 등)	①	②	③	④
교육 환경(학교·학원 및 미취학 아동을 위한 시설·서비스 등)	①	②	③	④
교통여건(지하철역 및 직장과의 거리)	①	②	③	④
거주 안정성/주변치안	①	②	③	④
편의시설/위락시설(시장, 대형마트, 백화점, 병원 등)	①	②	③	④
해당 지역의 이미지	①	②	③	④
공원 및 녹지 여건(놀이터, 공원, 녹지, 수변)	①	②	③	④
사회적 요인(이웃과의 교류, 친밀도)	①	②	③	④
주택 물리적 특성(주택 규모, 유형, 품질)	①	②	③	④

문A14. 귀하는 현재 살고 있는 동네에 대해 어떻게 생각하십니까?

항목	매우 그렇다	대체로 그렇다	약간 그렇지 않다	매우 그렇지 않다
1) 우리 동네는 하고 싶은 일을 하면서 살기에 좋은 곳이다	①	②	③	④
2) 가능하면 우리 동네에 계속 살 것이다	①	②	③	④
3) 우리 동네에 사는 것을 자랑스럽게 생각 한다	①	②	③	④
4) 우리 동네에는 나를 걱정해주는 이웃이 있다	①	②	③	④
5) 우리 동네에 어려움에 처한 이웃이 있다면 적극적으로 도울 수 있다	①	②	③	④
6) 나는 필요하면 우리 동네에서 대화할 사람을 바로 찾을 수 있다	①	②	③	④
7) 나는 거리에서 우리 동네 사람을 만나면 인사를 한다	①	②	③	④
8) 나는 우리 동네의 발전을 위해 기여하고 싶다	①	②	③	④
9) 나는 우리 동네의 구성원이라고 느낀다	①	②	③	④
10) 우리 동네의 일에 적극적으로 참여할 의사가 있다(반상회, 자원봉사 등)	①	②	③	④
11) 나는 우리 동네에서 사는 것을 만족한다	①	②	③	④

공유 주택 인식 및 수용성

문B1. 귀하는 공유경제의 개념을 알고 계십니까?

* **공유경제**는 물건이나 지식, 공간, 경험 등 개인이 가진 여분의 자원을 온라인 및 모바일 플랫폼을 통해 다른 사람과 공유(대여/나눔)하는 새로운 경제활동 방식을 말합니다. 공유경제 활동의 가장 중요한 목표는 이윤의 극대화가 아닌 자원의 절약, 환경의 보호, 공동체 활성화 및 의식 회복, 지역 경제 활성화와 같은 사회적 가치 창출에 있습니다.

① 예 ② 아니오

문B2. 귀하는 다음의 공유경제 활동을 이용해 본 적이 있습니까?

분야		없음	들어본적 있음	이용해 본적 있음	자주 이용
공간	쉐어하우스 (우주, 바다, 보더리스 하우스 등)	①	②	③	④
	공유 오피스 (위워크, 패스트파이브, 토즈 등)	①	②	③	④
	숙박 (에어비엔비 등)	①	②	③	④
교통	자동차 (쏘카, 그린카, Zipcar 등)	①	②	③	④
	자전거 (따릉이, 타슈, ofo 등)	①	②	③	④
	카풀 (우버, 풀러스 등)	①	②	③	④
	주차장 (모두의 주차장 등)	①	②	③	④
물품	물품대여 (열린옷장, 장난감도서관 등)	①	②	③	④

문B3. 귀하는 공유주택(쉐어하우스)의 개념을 알고 계십니까?

* **공유주택(쉐어하우스)**는 한 집에서 다수의 비혈연 관계인 사람들과 거실, 주방, 식당, 욕실을 공유하며 사는 주거 형태를 의미합니다. 임대료 절약이나 더 나은 거주 환경(거실의 유무, 채광 등 물리적 특성) 또는 입지(역세권)로 인해, 공유주택(쉐어하우스)로의 이주를 고려하는 경우도 있습니다.

① 예 -> 문B3-1로 ② 아니오

문B3-1. 귀하는 공유주택의 개념을 어떻게 아시게 되었습니까? (복수 선택 가능)

① 신문기사 ② 인터넷 포털 사이트 ③ SNS(블로그, 페이스북 등)
④ TV 방송 및 광고 ⑤ 지인 ⑥ 책
⑦ 대중교통/옥외 광고 ⑧ 기타( )

문B4. 귀하는 비혈연 관계와 집을 같이 사용하는 주거 공유 경험(하숙, 기숙사, 공유 주택 등)이 있습니까?

① 예 -> 문B4-1로 ② 아니오

문B4-1. 주거 공유 경험이 있으시다면 어떤 형태 입니까? (복수 응답 가능)

① 하숙 ② 자취 (친구 등과 공유) ③ 기숙사 ④ 공유 주택(쉐어하우스)
⑤ 사택 (여러 명이 공유하는 경우에 한함) ⑥ 기타 ( )

문B5. 귀하의 '공유주택(쉐어하우스)'에 대한 생각은 어떻게 되십니까?

내용	매우 그렇다	대체로 그렇다	약간 그렇지 않다	매우 그렇지 않다
1) 주거비용을 절감할 수 있다.	①	②	④	⑤
2) 새로운 사회적 교류를 형성할 수 있다.	①	②	④	⑤
3) 외로움을 해소할 수 있다.	①	②	④	⑤
4) 주거환경이 쾌적하고 입지가 좋다.	①	②	④	⑤
5) 치안 및 안전 측면에서 유리하다.	①	②	④	⑤
6) 사생활이 보장되지 않는다.	①	②	④	⑤
7) 함께 사는 거주자들과의 갈등이 우려된다.	①	②	④	⑤
8) 소음 및 불청결 문제가 발생할 수 있다.	①	②	④	⑤
9) 주거비를 절약할 수 있다면 문화 및 여가활동에 소비할 것이다.	①	②	④	⑤
10) 주거공간 공유는 사회적 관계를 확장할 수 있는 기회이다.	①	②	④	⑤

문B6. 귀하가 살고 계시는 동네에 1인 가구를 위한 쉐어하우스가 들어서면 주거환경에 어떤 변화가 생길 거라고 보십니까?

① 긍정적인 측면이 매우 클 것이다
② 긍정적인 측면이 조금 클 것이다
③ 별다른 변화가 없을 것이다
④ 부정적인 측면이 조금 클 것이다
⑤ 부정적인 측면이 매우 클 것이다

문B7. 귀하는 현재 살고 계신 블록(아파트의 경우 단지)에 일인 가구를 위한 쉐어하우스가 공급되는 것에 대해서 어떻게 생각하십니까?

① 찬성한다 ② 반대한다 -> 문B7-1로

문B7-1. 반대하시는 이유는 무엇입니까?

요인		매우 그렇다	약간 그렇다	별로 그렇지 않다	전혀 그렇지 않다
주거환경	근린 생활 공동시설의 관리가 어려울 것	①	②	③	④
	소음이 증가할 것	①	②	③	④
	주차질서가 나빠질 것	①	②	③	④
	자녀 교육에 악영향을 미칠 것	①	②	③	④
안전	전반적인 치안 상태가 나빠질 것	①	②	③	④
외부효과	주택 가격이 하락할 것	①	②	③	④
	동네의 이미지가 나빠질 것	①	②	③	④

쉐어하우스 참여 의사

문C1. 귀하는 향후 공유주택(쉐어하우스)에 거주하실 의향이 있습니까?

① 예 -> 문C1-1로 ② 아니오 -> 문C1-2로

문C1-1. 공유주택에 거주하려는 주된 이유는 다음 중 무엇입니까?

① 주거비용 절감 ② 새로운 사회적 교류 형성 ③ 외로움 해소
④ 더 괘적한 주거 환경 ⑤ 입지가 좋아서 ⑥ 치안 및 안전
⑦ 공유주택을 체험해 보고 싶어서 ⑧ 기타 ( )

문C1-2. 공유주택에 거주하지 않으려는 주된 이유는 다음 중 무엇입니까?

① 사생활이 보장되지 않음 ② 단체생활이 싫음 ③ 함께 사는 거주민과의 갈등 우려
④ 소음 및 불청결 ⑤ 기타 ( )

문C2. 쉐어하우스에서 거주한다면 어느 공간까지 공유할 의향이 있으십니까? (복수 응답 가능)

① 공유할 의사 없음 ② 거실 ③ 부엌 ④ 화장실
⑤ 욕실 ⑥ 방

(문A2. 점유형태 질문 "자가" 응답자 대상)
문C3. 귀하가 향후 1인 가구가 되고, 현재 살고 계신 주택에 남는 방이 생겼을 때, 남는 방에 어느 정도 임대료를 받고 쉐어하우스 형태로 같이 거주할 의향이 있으십니까?

* 빈 방을 내어주고 한 집에서 비혈연 관계와 같이 생활하면서 거실, 주방, 식당, 욕실 등을 공유합니다. 빈 방을 내어주는 대신 임대료를 기대할 수 있습니다.

① 예 -> 문C3-1로 ② 아니오

문C3-1. 어느 정도 임대료를 받는다면 빈 방을 내놓을 수 있습니까?

( ) 만원

(문A2. 점유형태 질문 "자가" 응답자 제외한 모두)
문C4. 귀하는 어느 정도 금액의 임대료라면 쉐어하우스에 입주하실 의사가 있으십니까?

1인실 월(　　) 만원
2인실 월(　　) 만원 (1명당 받는 가격)

사회적 혼합 인식 및 수용성

문D1. 귀하가 생각하는 자신의 소득 수준은 어디인지 체크하여 주십시오.

① 저소득　　② 중소득　　③ 고소득

문D2. 아래 각 문항에 대한 귀하의 생각을 체크하여 주십시오.

문항	매우 그렇다	약간 그렇다	별로 그렇지 않다	전혀 그렇지 않다
나와 사회경제적으로 다른 사람들도 내 **가족**이 될 수 있다	①	②	③	④
나와 사회경제적으로 다른 사람들도 내 **친구**가 될 수 있다	①	②	③	④
나와 사회경제적으로 다른 사람들도 내 **이웃**이 될 수 있다	①	②	③	④
나와 사회경제적으로 다른 사람들이 내가 살고 있는 동네에 거주하는 것을 받아들일 수 있다.	①	②	③	④
나와 사회경제적으로 다른 사람들이 모여 사는 지역에 거주할 의향이 있다.	①	②	③	④

문D3. 아래 각 문항은 다양한 사회구성원에 대한 관계 의식에 대해 묻는 것입니다. 귀하의 동의 정도에 대해 체크하여 주십시오.

문항	사회구성원	매우 그렇다	약간 그렇다	별로 그렇지 않다	전혀 그렇지 않다
나는 (　　)를 나의 '**가족**'으로 받아들일 수 있다.	저소득 계층	①	②	③	④
	중소득 계층	①	②	③	④
	고소득 계층	①	②	③	④
	청년층	①	②	③	④
	중장년층	①	②	③	④
	노년층	①	②	③	④
	북한 이탈 주민	①	②	③	④
	외국인 노동자	①	②	③	④
	아시아계 외국인	①	②	③	④
	백인	①	②	③	④
	흑인	①	②	③	④
나는 (　　)를 나의 '**친구 또는 가까운 동료**'로 받아들일 수 있다.	저소득 계층	①	②	③	④
	중소득 계층	①	②	③	④
	고소득 계층	①	②	③	④
	청년층	①	②	③	④
	중장년층	①	②	③	④
	노년층	①	②	③	④
	북한 이탈 주민	①	②	③	④
	외국인 노동자	①	②	③	④
	아시아계 외국인	①	②	③	④
	백인	①	②	③	④
	흑인	①	②	③	④
나는 (　　)를 나의 '**동네 이웃**'으로 받아들일 수 있다.	저소득 계층	①	②	③	④
	중소득 계층	①	②	③	④
	고소득 계층	①	②	③	④
	청년층	①	②	③	④
	중장년층	①	②	③	④
	노년층	①	②	③	④
	북한 이탈 주민	①	②	③	④
	외국인 노동자	①	②	③	④
	아시아계 외국인	①	②	③	④
	백인	①	②	③	④
	흑인	①	②	③	④

문D4. 귀하는 다음의 사회구성원들과 얼마나 자주 만나십니까? 해당되는 항목에 체크하여 주십시오.

관계	사회구성원	거의 매일	일주일에 1회 정도	한 달에 1회 정도	6개월에 1회 정도	1년에 1회 정도	없음
가족 및 친척	저소득 계층	①	②	③	④	⑤	⑥
	중소득 계층	①	②	③	④	⑤	⑥
	고소득 계층	①	②	③	④	⑤	⑥
	청년층	①	②	③	④	⑤	⑥
	중장년층	①	②	③	④	⑤	⑥
	노년층	①	②	③	④	⑤	⑥
	북한 이탈 주민	①	②	③	④	⑤	⑥
	외국인 노동자	①	②	③	④	⑤	⑥
	아시아계 외국인	①	②	③	④	⑤	⑥
	백인	①	②	③	④	⑤	⑥
	흑인	①	②	③	④	⑤	⑥
친구 및 가까운 동료	저소득 계층	①	②	③	④	⑤	⑥
	중소득 계층	①	②	③	④	⑤	⑥
	고소득 계층	①	②	③	④	⑤	⑥
	청년층	①	②	③	④	⑤	⑥
	중장년층	①	②	③	④	⑤	⑥
	노년층	①	②	③	④	⑤	⑥
	북한 이탈 주민	①	②	③	④	⑤	⑥
	외국인 노동자	①	②	③	④	⑤	⑥
	아시아계 외국인	①	②	③	④	⑤	⑥
	백인	①	②	③	④	⑤	⑥
	흑인	①	②	③	④	⑤	⑥
동네 이웃	저소득 계층	①	②	③	④	⑤	⑥
	중소득 계층	①	②	③	④	⑤	⑥
	고소득 계층	①	②	③	④	⑤	⑥
	청년층	①	②	③	④	⑤	⑥
	중장년층	①	②	③	④	⑤	⑥
	노년층	①	②	③	④	⑤	⑥
	북한 이탈 주민	①	②	③	④	⑤	⑥
	외국인 노동자	①	②	③	④	⑤	⑥
	아시아계 외국인	①	②	③	④	⑤	⑥
	백인	①	②	③	④	⑤	⑥
	흑인	①	②	③	④	⑤	⑥

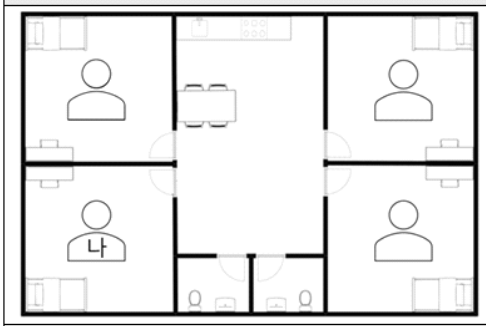
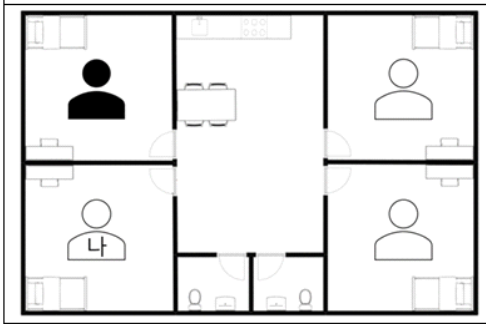
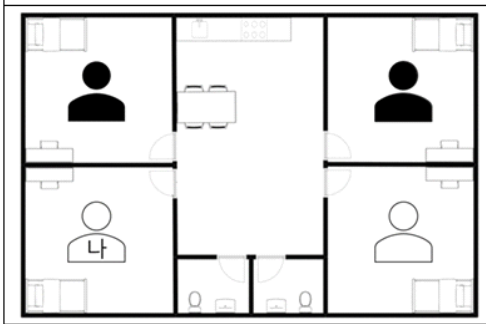
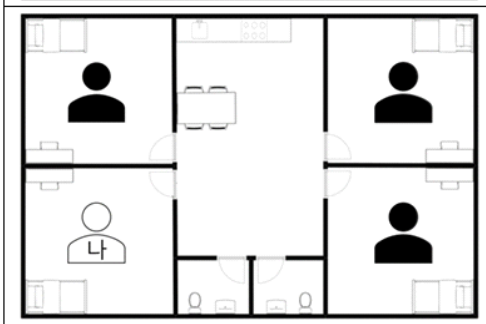
문D5. 아래 각 문항은 주거 공간 범위에 따른 다양한 사회구성원에 대한 수용도에 대해 묻는 것입니다. 귀하의 동의 정도에 대해 체크하여 주십시오.

문D5-1.

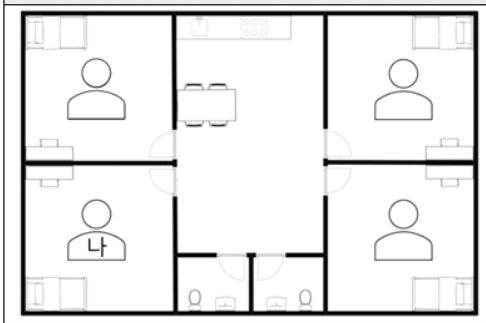
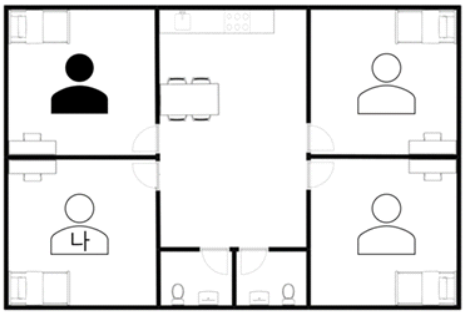
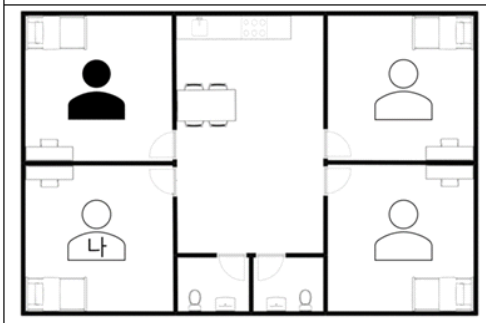
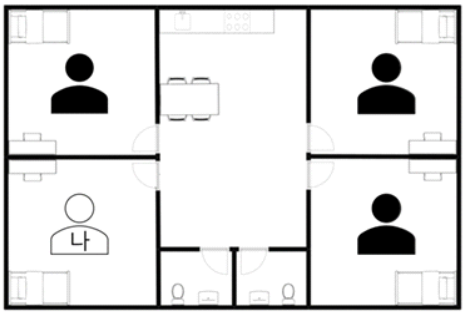
다음은 귀하가 공유주택에 산다고 가정하였을 때 다양한 사회구성원 수용도에 대한 질문입니다.

귀하는 하우스 메이트가 다음과 같을 때 얼마나 편안함을 느끼십니까?

하얀색 사람은 나와 사회경제적으로 비슷한 사람이고 **검은색 사람**은 나와 다른 사람입니다.

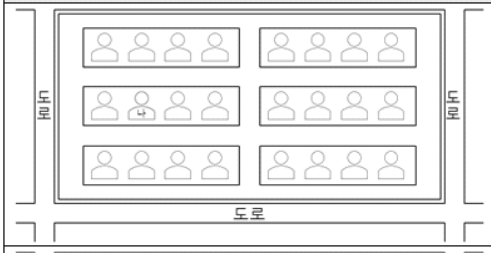
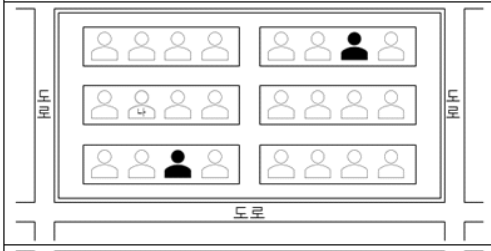
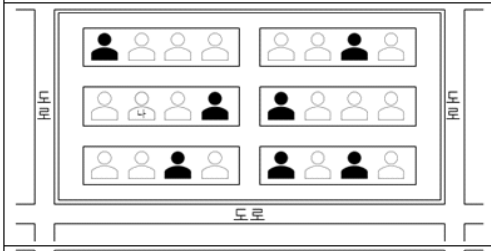
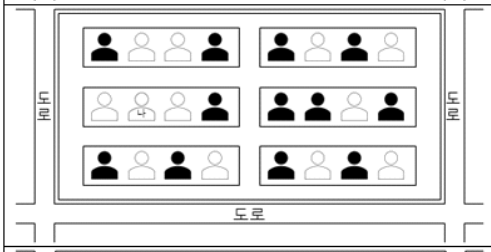
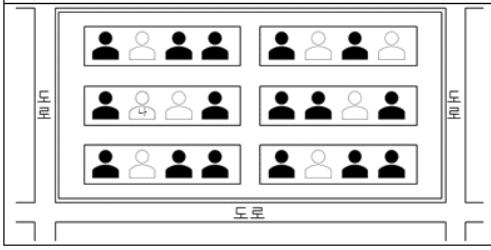
다른 사회구성원의 공간적 분포	사회구성원	매우 편안	약간 편안	별로 편하지 않다	전혀 편하지 않다
	나와 사회경제적으로 비슷한 사람	①	②	③	④
	저소득 계층	①	②	③	④
	중소득 계층	①	②	③	④
	고소득 계층	①	②	③	④
	청년층	①	②	③	④
	중장년층	①	②	③	④
	노년층	①	②	③	④
	저소득 계층	①	②	③	④
	중소득 계층	①	②	③	④
	고소득 계층	①	②	③	④
	청년층	①	②	③	④
	중장년층	①	②	③	④
	노년층	①	②	③	④
	저소득 계층	①	②	③	④
	중소득 계층	①	②	③	④
	고소득 계층	①	②	③	④
	청년층	①	②	③	④
	중장년층	①	②	③	④
	노년층	①	②	③	④

귀하는 다음과 같은 하우스 메이트 구성 일 때 이곳으로 이사하시겠습니까?
하얀색 사람은 나와 사회경제적으로 비슷한 사람이고 **검은색 사람**은 나와 다른 사람입니다.

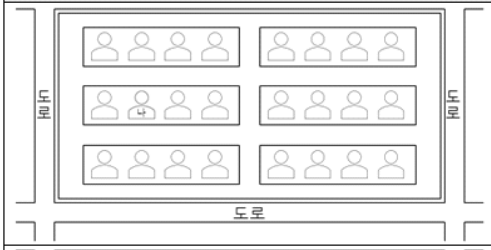
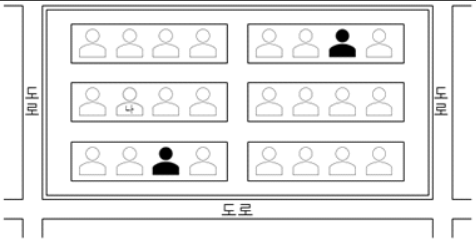
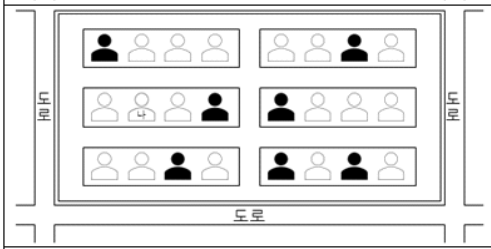
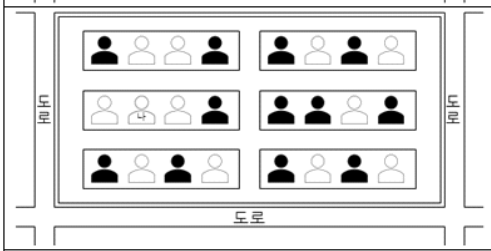
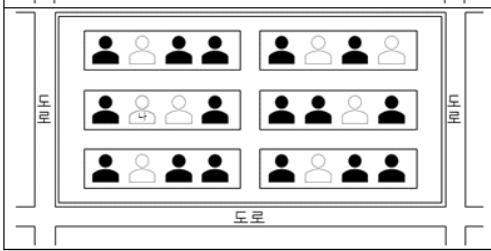
다른 사회구성원의 공간적 분포	사회구성원	예	아니오
	나와 사회경제적으로 비슷한 사람	①	②
	저소득 계층	①	②
	중소득 계층	①	②
	고소득 계층	①	②
	청년층	①	②
	중장년층	①	②
	노년층	①	②
	저소득 계층	①	②
	중소득 계층	①	②
	고소득 계층	①	②
	청년층	①	②
	중장년층	①	②
	노년층	①	②
	저소득 계층	①	②
	중소득 계층	①	②
	고소득 계층	①	②
	청년층	①	②
	중장년층	①	②
	노년층	①	②

문D5-2.

귀하는 거주지 구성이 다음과 같을 때 얼마나 편안함을 느끼십니까?
각 사람은 가구를 의미하고, **하얀색 사람**은 나와 사회경제적으로 비슷한 가구이고, **검은색 사람**은 나와 다른 가구입니다.

다른 사회구성원의 공간적 분포	사회구성원	매우 편안	약간 편안	별로 편하지 않다	전혀 편하지 않다
	나와 사회경제적으로 비슷한 사람	①	②	③	④
	저소득 계층	①	②	③	④
	중소득 계층	①	②	③	④
	고소득 계층	①	②	③	④
	청년층	①	②	③	④
	중장년층	①	②	③	④
	노년층	①	②	③	④
	저소득 계층	①	②	③	④
	중소득 계층	①	②	③	④
	고소득 계층	①	②	③	④
	청년층	①	②	③	④
	중장년층	①	②	③	④
	노년층	①	②	③	④
	저소득 계층	①	②	③	④
	중소득 계층	①	②	③	④
	고소득 계층	①	②	③	④
	청년층	①	②	③	④
	중장년층	①	②	③	④
	노년층	①	②	③	④
	저소득 계층	①	②	③	④
	중소득 계층	①	②	③	④
	고소득 계층	①	②	③	④
	청년층	①	②	③	④
	중장년층	①	②	③	④
	노년층	①	②	③	④

귀하는 거주지 구성이 다음과 같을 때 이곳으로 이사하시겠습니까?
각 사람은 가구를 의미하고, **하얀색 사람**은 나와 사회경제적으로 비슷한 가구이고, **검은색 사람**은 나와 다른 가구입니다.

다른 사회구성원의 공간적 분포	사회구성원	예	아니오
	나와 사회경제적으로 비슷한 사람	①	②
	저소득 계층	①	②
	중소득 계층	①	②
	고소득 계층	①	②
	청년층	①	②
	중장년층	①	②
	노년층	①	②
	저소득 계층	①	②
	중소득 계층	①	②
	고소득 계층	①	②
	청년층	①	②
	중장년층	①	②
	노년층	①	②
	저소득 계층	①	②
	중소득 계층	①	②
	고소득 계층	①	②
	청년층	①	②
	중장년층	①	②
	노년층	①	②
	저소득 계층	①	②
	중소득 계층	①	②
	고소득 계층	①	②
	청년층	①	②
	중장년층	①	②
	노년층	①	②

배경 질문

문F1. 귀하의 최종 학력은 무엇입니까? 중퇴인 경우 졸업한 학력 기준으로 응답해 주십시오.

① 중학교 졸업 이하
② 고등학교 졸업
③ 대학 재학 중
④ 대학 졸업
⑤ 대학원 재학 중
⑥ 대학원 졸업

문F2. 귀하의 직업은 어떻게 되시나요?

① 전문직/경영직
② 관리직/사무직
③ 서비스직/판매직
④ 기술직/기능직
⑤ 단순/노무직
⑥ 농림어업
⑦ 자영업
⑧ 주부
⑨ 학생
⑩ 취업준비생
⑪ 무직
⑫ 기타 ( )

문F3. 귀하는 자동차를 소유하고 계십니까?

① 예
② 아니오

문F4. 귀하의 혼인상태는 다음 중 어디에 해당됩니까?

① 미혼 -> 문F5로
② 기혼 -> 문F6로
③ 사별 -> 문F5로
④ 이혼 -> 문F5로

문F5. 귀하는 향후 결혼할 의사가 있으십니까?

① 예
② 아니오

문F6. 현재 거주하는 주택에 귀하와 같이 사는 사람은 몇 명입니까? (본인을 포함한 숫자)

( ) 명

문F7. 귀하 자녀 수는 몇 명입니까?

( ) 명, 19세 미만 자녀 ( ) 명

문F8. 귀하의 통근/통학을 위한 주 교통수단은 무엇입니까? (주부/무직 제외)

① 도보
② 지하철
③ 버스
④ 자가용
⑤ 자전거
⑥ 기타

문F9. 귀하의 통근/통학 평균 소요시간은 얼마나 걸리십니까?

편도 총 ( )시간 ( )분

문F10. 귀하의 통근/통학 목적지는 어디십니까?

( )시/도 ( )시/군/구 ( )읍/면/동

문F11. 귀하는 자신의 이념 성향이 어떠하다고 생각하십니까?

진보	중도 진보	중도	중도 보수	보수
①	②	③	④	⑤

문F12. 귀하의 소득을 포함하여 귀댁의 월평균 가구소득은 어느 정도입니까? 보너스, 은행이자 등을 모두 포함하여 세전 소득을 말씀해 주십시오.

월평균 ( ) 만원

문F13. 귀 댁의 총 자산은 어느 정도입니까?

구분	금액
1) 부동산 자산 (주택자산 제외)	( )억 ( )만원
2) 주택자산	( )억 ( )만원
3) 금융 자산	( )억 ( )만원
4) 기타자산	( )억 ( )만원

● 부동산자산 : 주택, 토지, 건축물, 선박 및 항공기, 가축, 입목자산, 분양권, 어업권
● 주택자산 : 거주 주택 자산, 비 거주 주택 자산
● 금융자산 : 거주 주택 임차보증금, **거주 주택의 전세금**, 현금 또는 수표, 국·공채 등 유가증권, 예금, 적금, 부금, 보험 및 수익증권 등
● 기타자산 : 농기계(동력탈곡기, 경운기, 콤바인, 트랙터, 살포기, 이앙기, 미증기(도정기), 보행관리기, 로터리 등), 재고자산(재고 농·축·수산물 등과 상업용 재고자산 등이 포함되며, 애완용 및 식용 가축 제외), 기타자산(회원권, 영업용 자동차 번호 값, 귀금속, 골동품, 상품권 등)
● 가구 기준으로 자산을 산정하며 해외에 있는 자산도 포함(명의가 미성년자 자녀 앞으로 되어있다면 자산에 포함)

문F14. 현재 귀 가구는 부채가 어느 정도 있습니까?

구분	금액
1) 금융기관 대출금(주택담보 대출금 제외)	( )억 ( )만원
2) 주택담보 대출금	( )억 ( )만원
3) 비금융기관 대출금	( )억 ( )만원
4) 부동산 소유자로서 받는 임대보증금(전세금)	( )억 ( )만원

● 금융기관 대출금 : 제1금융권 및 제2금융권, 마이너스 통장, 카드대출도 포함
● 주택담보 대출금 : 금융기관에서 주택을 담보로 대출하는 경우를 말함. 대출신청일 기준 만20세 이상 65세 이하인 무주택자 또는 주택 취득 5년 이내인 1주택자를 대상으로 신청 가능하며, 경우에 따라서는 일시적 2주택자 역시 대상으로 포함함
● 비금융기관 대출금 : 가족·친구·친지에게 빌린 돈, 회사를 통해 빌린 돈, 대부업체를 통해 빌린 돈, 한국장학재단, 각종 공제회 등을 통해 빌린 돈 등

3. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 (일반주택용)

ID				

공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사

안녕하십니까?
본 설문조사는 국토교통부 R&D 과제인 '수요자 행태 분석에 기초한 미래형 공유주택 모델 개발' 연구의 일환으로 진행되는 공유주택 거주자 및 잠재수요자들의 행태에 관한 조사입니다.
귀하께서 응답하신 내용은 통계법 33조(비밀의 보호)에 의거 본 조사에서 개인의 비밀에 속하는 사항은 엄격히 보호됩니다.
응답하신 내용은 공유주택 모델 개발 및 정책 제안의 소중한 자료로 사용될 것이며, 문의사항이 있으시면 아래의 연락처로 연락해 주시기 바랍니다. 귀한 시간을 허락해 주셔서 대단히 감사드립니다.

※ 제33조 (비밀의 보호)
① 통계의 작성과정에서 알려진 사항으로서 개인이나 법인 또는 단체 등의 비밀에 속하는 사항은 보호되어야 한다.
② 통계의 작성을 위하여 수집된 개인이나 법인 또는 단체 등의 비밀에 속하는 자료는 통계작성 외의 목적으로 사용되어서는 아니 된다.

※ 제34조 (통계종사자 등의 의무)
: 통계종사자, 통계종사자이었던 자 또는 통계작성기관으로부터 통계 작성업무의 전부 또는 일부를 위탁받아 그 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 직무상 알게 된 사항을 업무 외의 목적으로 사용하거나 다른 자에게 제공하여서는 아니 된다.

☐ **본인은 위의 조사 목적과 개인 정보 수집 및 이용에 대해 충분히 인지하고 동의합니다. (응답자 확인)**
◎ 주관기관 : 울산과학기술원(UNIST) 김정섭 교수, 조기혁 교수, 세종대학교 우아영 교수
◎ 조사 관련 문의처 :

주소	( ) 구 ( ) 동		
응답자 성명		**연락처**	
면접일시	2018년 ( )월 ( )일 ( )시 ( )분 ~ ( )분		
면접원 ID		**면접원 성명**	

주택 유형		**설문 방식**
① 공유주택(쉐어하우스)	② 일반주택	온라인 조사

< 응답자 선정 >

문S1. 귀하께서는 누구와 함께 살고 계십니까?

① 혼자 거주
② 비 혈연관계 (친구, 모르는 사람, 동료 등)
③ 혈연관계 (가족, 친지, 형제/자매 등) ☞ **면접중단**

문S2. 귀하의 연령은 어떻게 되십니까?

만 (세) ☞ **만 20세 미만 혹은 만 40세 이상일 경우 면접중단**

문S3. 귀하께서 현재 거주하고 있는 주택의 점유 형태는 무엇입니까?

① 자가 ☞ **면접중단**
② 자가를 제외한 나머지 점유 형태 (전세, 월세 등)

문S4. 귀하께서는 현재 어느 지역에 거주하고 계십니까?

① 도심권(중구, 종로구, 용산구)
② 동남권(서초구, 강동구, 강남구, 송파구)
③ 동북권(노원구, 동대문구, 도봉구, 중랑구, 강북구, 성북구, 광진구, 성동구)
④ 서남권(구로구, 강서구, 동작구, 영등포구, 관악구, 금천구, 양천구
⑤ 서북권(서대문구, 은평구, 마포구)

Ⅰ. 주거 실태

문A1. 귀하께서 현재 거주하시고 계신 곳에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

구분	현재 주택 거주 현황	
1) 주택 유형	① 아파트 (주상복합 포함) ② 단독주택 (다가구 제외) ③ 원룸 ④ 다가구/다세대/연립주택 ⑤ 오피스텔 ⑥ 고시원 ⑦ 기타: ( )	
2) 점유 형태	① 전세 (월세 없음) ② 보증금 있는 월세 ③ 보증금 없는 월세 ④ 하숙 (월세 + 식비) ⑤ 무상 (사택, 친지 또는 부모님 소유 집 등) ⑥ 기타: ( )	
3) 거주 기간	( )년 ( )개월	
4) 거주 비용	임대료	① 전세 ( ) 만원 ② 보증금 ( ) 만원 월세 ( ) 만원
	관리비	③ (전기, 수도, 가스비 등을 포함한 비용) 매달 ( ) 만원
5) 혼자 거주하는 이유	① 직장 및 학업으로 인해서 ② 취업/진학/고시 등 준비를 위해서 ③ 가족관계 변화로 인해서 (가족 이주 또는 사망) ④ 가족으로부터 독립하기 위해서 ⑤ 기타: ( )	

문A2. 귀하께서 거주하는 주택의 특성에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

구분	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 일조권/조망권이 우수하다.	①	②	③	④
2) 통풍/환기가 잘 된다.	①	②	③	④
3) 주변이 깨끗하고 소음이 적다.	①	②	③	④
4) 생활하기에 면적이 충분하다.	①	②	③	④
5) 냉난방이 잘 된다.	①	②	③	④
6) 계약 기간이 적절하다.	①	②	③	④
7) 임대료(월세) 수준이 적절하다.	①	②	③	④
8) 관리비 수준이 적절하다.	①	②	③	④
9) 보증금 수준이 적절하다.	①	②	③	④
10) 가족/친구의 집과 가깝다.	①	②	③	④
11) 통근/통학하기 용이하다.	①	②	③	④
12) 주차하기 편리하다.	①	②	③	④
13) 가까운 곳에 편의시설(은행, 마트, 병원 등)이 많다.	①	②	③	④
14) 대중교통 접근성이 좋다.	①	②	③	④
15) 프라이버시가 보장되어 있다.	①	②	③	④
16) 외부인의 주택 침입에 대하여 안전하다.	①	②	③	④
17) 내부 시설 및 구조가 튼튼하다.	①	②	③	④
18) 각종 재난/재해로부터 안전하다.	①	②	③	④
19) 주변 방범(CCTV 등)이 잘 되어 있다.	①	②	③	④
20) 동네에서 동네 이웃을 만나면 인사한다.	①	②	③	④
21) 알고 지내는 동네 이웃이 많다.	①	②	③	④
22) 주변 동네 이웃과의 교류가 활발하다.	①	②	③	④
23) 친척, 친구들보다 동네 이웃과 편하게 지낸다.	①	②	③	④
24) 정기적으로 동네 이웃과 함께 하는 활동이나 모임이 있다.	①	②	③	④
25) 주거 서비스(택배대리수령, 안심귀가서비스 등)가 잘 되어 있다.	①	②	③	④
전반적으로 현재 거주하는데 만족한다.	①	②	③	④

문A3. 귀하께서는 거주하는 주택의 주거비(주택 관련 대출금 상환, 임대료, 관리비 등 현 거주 주택에 지출되는 비용)가 어느 정도 부담이 되십니까?

① 전혀 부담되지 않음 ② 별로 부담되지 않음 ③ 조금 부담 ④ 매우 부담

문A4. 귀하께서 **잠자는 시간을 포함해서** 평균적으로 하루 중 집에서 보내는 시간은 얼마나 되십니까?

주중 하루에 ( ) 시간 / **주말** 하루에 ( ) 시간

Ⅱ. 공유경제 경험 및 인식

문B1. 귀하께서는 공유경제의 개념을 알고 계셨습니까?

* **공유경제**란 물건이나 지식, 공간, 경험 등 개인이 가진 여분의 자원을 온라인 및 모바일 플랫폼을 통해 다른 사람과 공유(대여/나눔)하는 새로운 경제활동 방식을 말합니다. 공유경제 활동의 가장 중요한 목표는 이윤의 극대화가 아닌 자원의 절약, 환경의 보호, 공동체 활성화 및 의식 회복, 지역 경제 활성화와 같은 사회적 가치 창출에 있습니다.

① 예 ☞ **문B2에 응답** ② 아니오

문B2. 귀하께서는 어떠한 분야의 공유경제 활동에 참여하신 적이 있습니까?

분야		없음	들어본 적 있음	이용해본 적 있음	자주 이용
공간	쉐어하우스 (우주, 바다, 보더리스 하우스 등)	①	②	③	④
	공유 오피스 (위워크, 패스트파이브, 토즈 등)	①	②	③	④
	숙박 (에어비앤비 등)	①	②	③	④
교통	자동차 (쏘카, 그린카, Zipcar 등)	①	②	③	④
	자전거 (따릉이, 타슈, ofo 등)	①	②	③	④
	카풀 (우버, 풀러스 등)	①	②	③	④
	주차장 (모두의 주차장 등)	①	②	③	④
물품	물품대여 (열린옷장, 장난감도서관 등)	①	②	③	④

문B3. **현재 거주하는 주택을 제외하고** 과거에 비혈연 관계와 집을 같이 사용하는 주거공유경험(하숙, 기숙사, 공유주택 등)이 있으십니까?

① 예 ☞ **문B4에 응답** ② 아니오

문B4. 주거공유경험이 있으시다면 어떤 형태였습니까? **(복수응답가능)**

① 하숙 ② 자취(친구 등과 공유) ③ 기숙사 ④ 공유주택(쉐어하우스)
⑤ 사택(여러 명이 공유하는 경우에 한함) ⑥ 기타: ( )

문B5. 귀하께서 '공유주택(쉐어하우스)'에 대해 어떻게 생각하시는지 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

* **공유주택(쉐어하우스)**은 한 집에서 비혈연 관계인 다수의 사람들이 거실, 주방, 식당, 욕실을 공유하며 사는 주거 형태를 의미합니다. 임대료 절약이나 더 나은 거주 환경(거실의 유무, 채광 등 물리적 특성) 또는 입지(역세권)로 인해, 공유주택(쉐어하우스)으로의 이주를 고려하는 경우도 있습니다.

내용	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 주거비용을 절감할 수 있다.	①	②	③	④
2) 새로운 사회적 교류를 형성할 수 있다.	①	②	③	④
3) 외로움을 해소할 수 있다.	①	②	③	④
4) 주거환경이 쾌적하고 입지가 좋다.	①	②	③	④
5) 치안 및 안전 측면에서 유리하다.	①	②	③	④
6) 사생활이 보장되지 않는다.	①	②	③	④
7) 함께 사는 거주자들과의 갈등이 우려된다.	①	②	③	④
8) 소음 및 불청결 문제가 발생할 수 있다.	①	②	③	④
9) 주거비를 절약하여 문화 및 여가활동에 소비하는 것이 낫다.	①	②	③	④
10) 주거공간 공유는 사회적 관계를 확장할 수 있는 기회이다.	①	②	③	④

문B6. 만약 '공유주택(쉐어하우스)'에 거주한다면 어느 공간까지 공유할 의사가 있으십니까? **(복수응답가능)**

① 공유할 의사 없음 ② 거실 ③ 부엌 ④ 화장실
⑤ 욕실 ⑥ 침실

문B7. 귀하께서는 '공유주택(쉐어하우스)'에 거주할 의사가 있으십니까?

구분	거주할 의사 없음	거주할 의사 있음	만약 거주하실 의사가 있다면, 어느 정도 금액의 임대료를 지불할 의향이 있으십니까?
1인실	①	②	월 ( ) 만원
2인실	①	②	월 ( ) 만원

Ⅲ. 사회적 관계

문C1. 귀하께서 자기 자신에 대해 더 가깝다고 생각되는 응답에 표시해 주십시오.

항목	내용	응답
(1)	나는 다른 이들과 쉽게 어울리는 편이다.	①
	나는 조용하고 말이 없는 편이다.	②
(2)	나는 많은 사람들과 폭넓은 우정을 맺는 편이다.	①
	나는 소수의 사람들과 깊은 우정을 맺는 편이다.	②
(3)	나는 누구하고나 쉽게 대화를 나누는 편이다.	①
	나는 어떤 일정한 사람들이나 혹은 어떤 상황이 되었을 때 쉽게 얘기를 나누는 편이다.	②
(4)	나는 다른 사람들이 쉽게 다가설 수 있는 편이다.	①
	나는 다른 사람들이 쉽게 다가설 수 있는 편이 아니다.	②

문C2. 귀하께서 다양한 사회구성원과의 사회적 관계 설정에 대하여 어떻게 인식하시는지 각 문항에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

문항	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 나는 나와 사회경제적으로 다른 사람들이 내가 살고 있는 동네에 거주하는 것을 받아들일 수 있다.	①	②	③	④
2) 나는 나와 사회경제적으로 다른 사람들이 모여 사는 동네에 거주할 의향이 있다.	①	②	③	④
3) 나는 나와 사회경제적으로 다른 사람들과 친구가 될 수 있다.	①	②	③	④
4) 나는 나와 사회경제적으로 다른 사람들과 동네 이웃이 될 수 있다.	①	②	③	④

문C3. 귀하께서 현재 **주변 사람들**과의 사회적 관계 다양성에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

내용	(주변 사람)	전혀 그렇지 않다	그렇지 않은 편이다	보통이다	그런 편이다	매우 그렇다
1) 나는 (_____)들과 '**소득수준**'이 다르다.	친구	①	②	③	④	⑤
	동네 이웃	①	②	③	④	⑤
2) 나는 (_____)들과 '**연령대**'가 다르다.	친구	①	②	③	④	⑤
	동네 이웃	①	②	③	④	⑤
3) 나는 (_____)들과 '**국적이나 인종**'이 다르다.	친구	①	②	③	④	⑤
	동네 이웃	①	②	③	④	⑤
4) 나는 (_____)들과 '**취미나 관심사**'가 다르다.	친구	①	②	③	④	⑤
	동네 이웃	①	②	③	④	⑤

문C4. 귀하께서 현재 주변 사람들과의 사회적 관계에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

내용	(주변 사람)	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 나는 (_____)들과 개인적인 일에 대해 대화를 할 때 편안함을 느낀다.	친구	①	②	③	④
	동네 이웃	①	②	③	④
2) 나는 (_____)들에게 부담 없이 도움을 요청할 수 있다.	친구	①	②	③	④
	동네 이웃	①	②	③	④
3) 나는 (_____)들과 서로에 대해 잘 아는 편이다.	친구	①	②	③	④
	동네 이웃	①	②	③	④
4) 나는 중요한 결정을 내릴 때 자주 (_____)들과 이야기를 나눈다.	친구	①	②	③	④
	동네 이웃	①	②	③	④
5) 나는 (_____)들과 생활하면서 불만족스러웠거나 다툼 혹은 갈등이 있었다.	친구	①	②	③	④
	동네 이웃	①	②	③	④
6) 나는 (_____)들과의 사회적 관계에 대하여 만족한다.	친구	①	②	③	④
	동네 이웃	①	②	③	④

문C5. 귀하께서는 현재 주변 사람들과 함께 얼마나 자주 다음의 **사회적 활동(집밖에서의 활동)**을 하십니까?

보기 1	① 월 1회 미만	② 월 1-3회	③ 주 1-2회
	④ 주 3-4회	⑤ 주 5회 이상	⑥ 활동한 적 없음
보기 2	① 혼자서	② 가족	③ 친구
	④ 동네 이웃		

여가활동	빈도 (보기 1)	주로 함께하는 사람 (보기 2, 복수응답가능)
1) 식사 및 음주		
2) 문화 관람 및 참여활동(전시회 관람, 영화관람, 사진촬영 등)		
3) 스포츠 관람 및 참여활동(스포츠 경기 관람, 자전거, 축구 등)		
4) 취미오락 및 휴식 활동(노래방, 등산, 낚시 등)		
5) 쇼핑 활동		
6) 지역사회 활동(사회봉사 등)		

문C6. 귀하께서 **현재 주택에 살면서 겪은 변화**에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

내용	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 주변사람들과의 사회적 관계가 친밀해졌다.	①	②	③	④
2) 주변사람들과의 사회적 갈등이 잦아졌다.	①	②	③	④
3) 주변사람들과의 사회적 관계가 만족스러워졌다.	①	②	③	④
4) 주변사람들과의 사회적 활동이 활발해졌다.	①	②	③	④

Ⅳ. 교통행태

문D1. 귀하께서는 현재 개인자동차를 소유하고 계십니까?

① 예 ② 아니오 ☞ **문D2에 응답**

문D2. 귀하께서는 향후 개인자동차를 구매할 의사가 있으십니까?

① 예 ② 아니오

문D3. 귀하께서는 주변 사람들과 함께 다음의 사회적 활동을 위한 교통수단으로 공유자동차나 공유자전거를 이용했던 경험이 있으십니까?

보기 1	① 경험 있음 ② 경험 없음
보기 2	① 혼자서 ② 가족 ③ 친구 ④ 동네 이웃

구분	이용 목적	경험 여부 (보기 1)	주로 함께했던 사람 (보기 2, 복수응답가능)
공유자동차 (그린카, 쏘카 등)	1) 식사 및 음주		
	2) 문화 관람 및 참여활동(전시회 관람, 영화관람, 사진촬영 등)		
	3) 스포츠 관람 및 참여활동(스포츠 경기 관람, 자전거, 축구 등)		
	4) 취미오락 및 휴식 활동(노래방, 등산, 낚시 등)		
	5) 쇼핑 활동		
	6) 지역사회 활동(사회봉사 등)		
공유자전거 (따릉이 등)	1) 식사 및 음주		
	2) 문화 관람 및 참여활동(전시회 관람, 영화관람, 사진촬영 등)		
	3) 스포츠 관람 및 참여활동(스포츠 경기 관람, 자전거, 축구 등)		
	4) 취미오락 및 휴식 활동(노래방, 등산, 낚시 등)		
	5) 쇼핑 활동		
	6) 지역사회 활동(사회봉사 등)		

문D4. 귀하께서 공유자동차나 공유자전거에 대해 어떻게 생각하시는 지 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

구분	내용	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
공유 자동차	1) 거주지 근처에 서비스가 없다.	①	②	③	④
	2) 이용하기 어렵다. (교통체증, 운전미숙 등)	①	②	③	④
	3) 서비스가 불편하다. (어플사용, 대여/반납 등)	①	②	③	④
	4) 사용할 필요성을 못 느끼겠다.	①	②	③	④
공유 자전거	1) 거주지 근처에 서비스가 없다.	①	②	③	④
	2) 이용하기 어렵다. (인파혼잡, 운전미숙 등)	①	②	③	④
	3) 서비스가 불편하다. (어플사용, 대여/반납 등)	①	②	③	④
	4) 사용할 필요성을 못 느끼겠다.	①	②	③	④

문D5. 귀하께서는 **현재 상황이 개선된다면** 앞으로 공유자동차나 공유자전거를 이용할 의사가 있으십니까?

내용	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 앞으로 **공유자동차**를 이용할 의사가 있다.	①	②	③	④
2) 앞으로 **공유자전거**를 이용할 의사가 있다.	①	②	③	④

문D6. 귀하께서 **현재 주택에 살면서 겪은 변화**에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

내용	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 이전에 비해 **공유자동차**를 이용하는 일이 많아졌다.	①	②	③	④
2) 이전에 비해 **공유자전거**를 이용하는 일이 많아졌다.	①	②	③	④

V. 건강

다음은 **평소 일주일 동안** 귀하께서 참여하고 있는 다양한 신체활동 시간과 관련된 질문입니다. 신체적으로 활동적인 사람이 아니더라도 질문에 응답해주십시오. '**고강도 활동**'은 격렬한 신체활동으로 숨이 많이 차거나 심장이 매우 빠르게 뛰는 활동을, '**중강도 활동**'은 중간 정동의 신체활동으로 숨이 약간 차거나 심장이 약간 빠르게 뛰는 활동을 말합니다.

문E1. 우선 **본인이** 일하는 시간을 생각해 보십시오. 일을 돈을 받는 일, 돈을 받지 않고 하는 일, 학교생활/교육, 집안일, 농업, 어업 목축업, 구직과 같이 현재 하고 있는 것이라고 생각하시면 됩니다.

※ 예: 직업, 학업, 집안일, 봉사활동, 학교 체육 수업 등

문E1-1. **본인의 일**은 최소 10분 이상 계속 숨이 많이 차거나 심장이 매우 빠르게 뛰는 **고강도 신체활동**을 포함하고 있습니까?

※ 예: 무거운 것을 들어 올리거나 나르는 일(약 20kg 이상), 땅파기, 건설 현장에서의 노동, 계단으로 물건 나르기 등

① 예 ☞ 문E1-2에 응답 ② 아니오

문E1-2. 평소에 **일과 관련된 고강도 신체활동**을 얼마나 하십니까?

평균 일주일에 ( ) 일 / 평균 하루에 ( ) 시간 ( ) 분

문E1-3. **본인의 일**은 최소 10분 이상 계속 숨이 약간 차거나 심장이 약간 빠르게 뛰는 **중강도 신체활동**을 포함하고 있습니까?

※ 예: 빠르게 걷기(일하는 중에), 가벼운 물건 나르기, 청소, 육아(목욕시키기, 아이 안아주기 등)

① 예 ☞ 문E1-4에 응답 ② 아니오

문E1-4. 평소에 **일과 관련된 중강도 신체활동**을 얼마나 하십니까?

평균 일주일에 ( ) 일 / 평균 하루에 ( ) 시간 ( ) 분

문E2. **앞서 말한 일과 관련된 신체활동은 제외합니다. 스포츠, 운동 및 여가 활동**에 대하여 묻겠습니다.

문E2-1. 평소 최소 10분 이상 계속 숨이 많이 차거나 심장이 매우 빠르게 뛰는 **고강도의 스포츠, 운동 및 여가활동**을 하십니까?

※ 예: 달리기, 줄넘기, 등산, 농구 시합, 수영, 배드민턴 등

① 예 ☞ 문E2-2에 응답 ② 아니오

문E2-2. 평소에 **고강도의 스포츠, 운동 및 여가 활동**을 얼마나 하십니까?

평균 일주일에 ( ) 일 / 평균 하루에 ( ) 시간 ( ) 분

문E2-3. 평소 최소 10분 이상 계속 숨이 약간 차거나 심장이 약간 빠르게 뛰는 **중강도의 스포츠, 운동 및 여가활동**을 하십니까?

※ 예: 빠르게 걷기, 가볍게 뛰기(조깅), 웨이트 트레이닝(근력 운동), 골프, 댄스스포츠, 필라테스 등

① 예 ☞ 문E2-4에 응답 ② 아니오

문E2-4. 평소에 **중강도의 스포츠, 운동 및 여가 활동**을 얼마나 하십니까?

평균 일주일에 ( ) 일 / 평균 하루에 ( ) 시간 ( ) 분

문E3. **최근 1주일 동안** 한번에 적어도 **10분 이상 걸은 날**은 며칠입니까?

※ 예: 출퇴근 또는 등하교, 이동 및 운동을 위해 걷는 것을 포함

① 전혀 하지 않음 ② 1일 ③ 2일 ④ 3일

⑤ 4일 ⑥ 5일 ⑦ 6일 ⑧ 7일 (매일)

문E3-1. **최근 1주일 동안** 한번에 적어도 10분 이상 걸은 날이 1일 이상이라면, 하루 동안 걷는 시간은 얼마나 됩니까?

평균 하루에 ( ) 시간 ( ) 분

문E4. **최근 1주일 동안** 팔굽혀펴기, 윗몸일으키기, 아령, 역기, 철봉 등의 **근력 운동**을 한 날은 며칠입니까?

① 전혀 하지 않음 ② 1일 ③ 2일

④ 3일 ⑤ 4일 ⑥ 5일 이상

문E5. 다음 문항들은 귀하께서 **지난 몇 주일 동안(오늘을 포함해서)** 일상생활에서 겪은 경험들을 기술한 것입니다. 한 문항씩 자세히 읽어보시고 귀하의 상태를 가장 잘 나타내는 응답에 표시해 주십시오. 옳고 그른 답은 없으므로 **귀하의 상태**를 있는 그대로 한 가지로만 표현해 주십시오.

내용	전혀 그렇지 않다	가끔 그렇다	자주 그렇다	항상 그렇다
1) 하고 있는 일에 집중할 수 있다.	①	②	③	④
2) 근심 때문에 잠을 잘 자지 못한다.	①	②	③	④
3) 나는 쓸모 있는 역할을 하고 있다고 느낀다.	①	②	③	④
4) 어떤 일에 대해 결정할 수 있다고 느낀다.	①	②	③	④
5) 항상 긴장하고 있다고 느낀다.	①	②	③	④
6) 닥친 문제를 극복할 수 없다고 느낀다.	①	②	③	④
7) 일상생활을 정상적으로 즐길 수 있다.	①	②	③	④
8) 자신의 문제가 벅차다고 느낀다.	①	②	③	④
9) 불행하거나 우울하다고 느낀다.	①	②	③	④
10) 자신감을 잃고 있다.	①	②	③	④
11) 자신을 가치가 없는 사람이라고 생각한다.	①	②	③	④
12) 모든 것을 고려해 볼 때 충분히 행복하다고 느낀다.	①	②	③	④

문E6. 귀하께서 **현재 주택에 살면서 겪은 변화**에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오

내용	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 전반적으로 신체활동이 늘었다.	①	②	③	④
2) 전반적으로 정신건강 상태가 좋아졌다.	①	②	③	④

< 응답자 특성 >

구분	현황
문F1. 성별	① 남성 ② 여성
문F2. 최종 학력	① 중학교 졸업 이하 ② 고등학교 졸업 ③ 2/3년제 대학교 졸업 ④ 4년제 대학교 졸업 ⑤ 대학원 졸업 이상
문F3. 현재 직업	① 대학(원)생 ② 취업준비생 ③ 사무직 ④ 전문직 ⑤ 자영업 ⑥ 생산관련직/기능직 ⑦ 판매/서비스직 ⑧ 무직 ⑨ 기타: ( )
문F4. 출생 지역	① 서울 출생 ② 경기, 인천 출생 ③ 비수도권(서울, 경기, 인천 출생 아님)
문F4-1. 부모님 거주 지역	① 서울 거주 ② 경기, 인천 거주 ③ 비수도권(서울, 경기, 인천 외 거주) ④ 해당없음
문F5. 혼인 상태	① 미혼 ☞ **문F5-1에 응답** ② 기혼 ③ 기타: ( )
문F5-1. 결혼 의사 유무	① 있다 ② 없다 ③ 잘 모르겠다
문F6. 월평균 소득	**월급, 아르바이트, 부모님 지원금, 상여금 등을 포함한 모든 소득** 월 ( ) 만원
문F6-1. 가족으로부터 지원받는 월평균 소득	**부모님 및 가족(혈연관계)으로부터 지원받는 소득** 월 ( ) 만원
문F7. 혼자 거주한 기간	**1인 가구로 거주한 총 기간** ( )년 ( )개월

♠ 오랜 시간 동안 조사 응답에 응해주셔서 진심으로 감사드립니다 ♠

4. 공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사 (공유주택용)

ID				

공유주택 거주자 및 잠재수요자 대상 행태 조사

안녕하십니까?
본 설문조사는 국토교통부 R&D 과제인 '수요자 행태 분석에 기초한 미래형 공유주택 모델 개발' 연구의 일환으로 진행되는 공유주택 거주자 및 잠재수요자들의 행태에 관한 조사입니다.
귀하께서 응답하신 내용은 통계법 33조(비밀의 보호)에 의거 본 조사에서 개인의 비밀에 속하는 사항은 엄격히 보호됩니다.
응답하신 내용은 공유주택 모델 개발 및 정책 제안의 소중한 자료로 사용될 것이며, 문의사항이 있으시면 아래의 연락처로 연락해 주시기 바랍니다. 귀한 시간을 허락해 주셔서 대단히 감사드립니다.

※ 제33조 (비밀의 보호)
① 통계의 작성과정에서 알려진 사항으로서 개인이나 법인 또는 단체 등의 비밀에 속하는 사항은 보호되어야 한다.
② 통계의 작성을 위하여 수집된 개인이나 법인 또는 단체 등의 비밀에 속하는 자료는 통계작성 외의 목적으로 사용되어서는 아니 된다.

※ 제34조 (통계종사자 등의 의무)
: 통계종사자, 통계종사자이었던 자 또는 통계작성기관으로부터 통계 작성업무의 전부 또는 일부를 위탁받아 그 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 직무상 알게 된 사항을 업무 외의 목적으로 사용하거나 다른 자에게 제공하여서는 아니 된다.

☐ **본인은 위의 조사 목적과 개인 정보 수집 및 이용에 대해 충분히 인지하고 동의합니다. (응답자 확인)**
◎ 주관기관 : 울산과학기술원(UNIST) 김정섭 교수, 조기혁 교수, 세종대학교 우아영 교수
◎ 조사 관련 문의처 :

주소	( ) 구 ( ) 동		
응답자 성명		**연락처**	
면접일시	2018년 ( )월 ( )일 ( )시 ( )분 ~ ( )분		
면접원 ID		**면접원 성명**	

주택 유형		**설문 방식**
① 공유주택(쉐어하우스)	② 일반주택	대면조사

< 응답자 선정 >

문S1. 귀하께서는 누구와 함께 살고 계십니까?

① 혼자 거주
② 비 혈연관계 (친구, 모르는 사람, 동료 등)
③ 혈연관계 (가족, 친지, 형제/자매 등) ☞ **면접중단**

문S2. 귀하의 연령은 어떻게 되십니까?

만 (세) ☞ **만 20세 미만 혹은 만 40세 이상일 경우 면접중단**

문S3. 귀하께서 현재 거주하고 있는 주택의 점유 형태는 무엇입니까?

① 자가 ☞ **면접중단**
② 자가를 제외한 나머지 점유 형태 (전세, 월세 등)

문S4. 귀하께서는 현재 어느 지역에 거주하고 계십니까?

① 도심권(중구, 종로구, 용산구)
② 동남권(서초구, 강동구, 강남구, 송파구)
③ 동북권(노원구, 동대문구, 도봉구, 중랑구, 강북구, 성북구, 광진구, 성동구)
④ 서남권(구로구, 강서구, 동작구, 영등포구, 관악구, 금천구, 양천구
⑤ 서북권(서대문구, 은평구, 마포구)

Ⅰ. 주거 실태

문A1. 귀하께서 현재 거주하시고 계신 곳에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

구분	현재 주택 거주 현황	
1) 주택 유형	① 아파트 (주상복합 포함) ② 단독주택 (다가구 제외) ③ 원룸 ④ 다가구/다세대/연립주택 ⑤ 오피스텔 ⑥ 고시원 ⑦ 기타: ( )	
2) 점유 형태	① 전세 (월세 없음) ② 보증금 있는 월세 ③ 보증금 없는 월세 ④ 하숙 (월세 + 식비) ⑤ 무상 (사택, 친지 또는 부모님 소유 집 등) ⑥ 기타: ( )	
3) 거주 기간	( )년 ( )개월	
4) 거주 비용	임대료	① 전세 ( ) 만원 ② 보증금 ( ) 만원 월세 ( ) 만원
	관리비	③ (전기, 수도, 가스비 등을 포함한 비용) 매달 ( ) 만원
5) 혼자 거주하는 이유	① 직장 및 학업으로 인해서 ② 취업/진학/고시 등 준비를 위해서 ③ 가족관계 변화로 인해서 (가족 이주 또는 사망) ④ 가족으로부터 독립하기 위해서 ⑤ 기타: ( )	

문A2. 귀하께서 거주하는 주택의 특성에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

구분	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 일조권/조망권이 우수하다.	①	②	③	④
2) 통풍/환기가 잘 된다.	①	②	③	④
3) 주변이 깨끗하고 소음이 적다.	①	②	③	④
4) 생활하기에 면적이 충분하다.	①	②	③	④
5) 냉난방이 잘 된다.	①	②	③	④
6) 계약 기간이 적절하다.	①	②	③	④
7) 임대료(월세) 수준이 적절하다.	①	②	③	④
8) 관리비 수준이 적절하다.	①	②	③	④
9) 보증금 수준이 적절하다.	①	②	③	④
10) 가족/친구의 집과 가깝다.	①	②	③	④
11) 통근/통학하기 용이하다.	①	②	③	④
12) 주차하기 편리하다.	①	②	③	④
13) 가까운 곳에 편의시설(은행, 마트, 병원 등)이 많다.	①	②	③	④
14) 대중교통 접근성이 좋다.	①	②	③	④
15) 프라이버시가 보장되어 있다.	①	②	③	④
16) 외부인의 주택 침입에 대하여 안전하다.	①	②	③	④
17) 내부 시설 및 구조가 튼튼하다.	①	②	③	④
18) 각종 재난/재해로부터 안전하다.	①	②	③	④
19) 주변 방범(CCTV 등)이 잘 되어 있다.	①	②	③	④
20) 동네에서 동네 이웃을 만나면 인사한다.	①	②	③	④
21) 알고 지내는 동네 이웃이 많다.	①	②	③	④
22) 주변 동네 이웃과의 교류가 활발하다.	①	②	③	④
23) 친척, 친구들보다 동네 이웃과 편하게 지낸다.	①	②	③	④
24) 정기적으로 동네 이웃과 함께 하는 활동이나 모임이 있다.	①	②	③	④
25) 주거 서비스(택배대리수령, 안심귀가서비스 등)가 잘 되어 있다.	①	②	③	④
전반적으로 현재 거주하는데 만족한다.	①	②	③	④

문A3. 귀하께서는 거주하는 주택의 주거비(주택 관련 대출금 상환, 임대료, 관리비 등 현 거주 주택에 지출되는 비용)가 어느 정도 부담이 되십니까?

① 전혀 부담되지 않음 ② 별로 부담되지 않음 ③ 조금 부담 ④ 매우 부담

문A4. 귀하께서 **잠자는 시간을 포함해서** 평균적으로 하루 중 집에서 보내는 시간은 얼마나 되십니까?

주중 하루에 ( ) 시간 / **주말** 하루에 ( ) 시간

문A5. 현재 **본인을 제외하고** 방에서 함께 생활하는 룸메이트는 몇 명입니까?

( )명

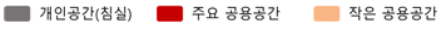
문A6. 현재 **본인을 제외하고** 공유주택에서 함께 생활하는 하우스메이트는 전체 몇 명입니까? **(룸메이트 포함)**

( )명

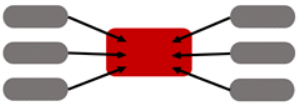
문A7. 현재 거주하는 공유주택의 거주자 구성은 어떻게 되십니까?

① 남녀 공용　② 남성/여성 전용　③ 남녀 층별 분리

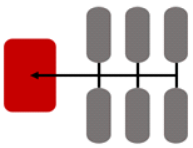
문A8. 현재 거주하는 층의 평면 공간배치방식을 가장 잘 나타내는 그림에 표시해 주십시오.



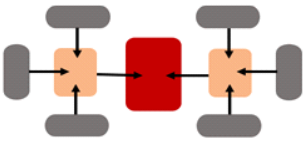
① 아파트형



② 고시원형

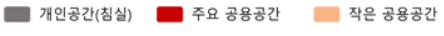


③ 혼합형

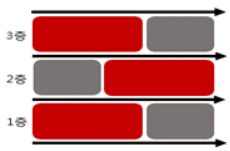


④ 개인공간(침실)만으로 구성

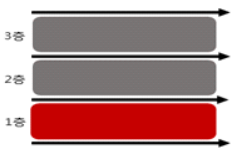
문A9. 현재 거주하는 공유주택의 층별 공간배치방식을 가장 잘 나타내는 그림에 표시해 주십시오.



① 혼합형



② 수직분리



③ 하나의 층으로만 구성

문A10. 현재 거주하는 공유주택 내 **공용공간(화장실 및 욕실 제외)**에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

구분	없음	있음	있다면 평균적으로 얼마나 자주 이용하십니까?	있다면 대략 몇 명의 하우스메이트가 공유합니까?
1) 거실 및 응접실	①	②	주 ( ) 회	( ) 명
2) 공동식당, 공동부엌	①	②	주 ( ) 회	( ) 명
3) 협업공간, 공동작업실	①	②	주 ( ) 회	( ) 명
4) 세탁실	①	②	주 ( ) 회	( ) 명
5) 옥상, 테라스	①	②	주 ( ) 회	( ) 명
6) 마당, 정원, 텃밭	①	②	주 ( ) 회	( ) 명
7) 카페, 휴게실	①	②	주 ( ) 회	( ) 명
8) 영화관람실, 게임실	①	②	주 ( ) 회	( ) 명
9) 헬스장 및 스포츠 공간	①	②	주 ( ) 회	( ) 명
10) 공부방, 독서실, 도서관	①	②	주 ( ) 회	( ) 명

문A11. 귀하께서 평균적으로 하루 동안 공용공간에서 얼마나 시간을 보내십니까?

주중 하루에 ( ) 시간 / **주말** 하루에 ( ) 시간

문A12. 귀하께서 공용공간 중 **실제로 가장 많은 시간**을 보내는 공간은 어디입니까?

① 거실 및 응접실 ② 공동식당, 공동부엌 ③ 협업공간, 공동작업실 ④ 세탁실
⑤ 옥상, 테라스 ⑥ 마당, 정원, 텃밭 ⑦ 카페, 휴게실 ⑧ 영화관람실, 게임실
⑨ 헬스장 및 스포츠 공간 ⑩ 공부방, 독서실, 도서관

문A13. 귀하께서는 평균적으로 하루 동안 공용공간에서 하우스메이트와 얼마나 자주 **우연히** 마주치십니까?

주중 하루에 ( ) 회 / **주말** 하루에 ( ) 회

문A14. 귀하께서 공용공간에서 하우스메이트와 **우연히** 마주치는 상황에 대해 어떻게 느끼십니까?

내용	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 하우스메이트와 우연히 마주쳤을 때, 그 상황이 불편하게 느껴진다.	①	②	③	④
2) 하우스메이트와 우연히 마주쳤을 때, 그 상황이 반갑게 느껴진다.	①	②	③	④
3) 하우스메이트와 우연히 마주쳤을 때, 사생활을 침해받는다고 느껴진다.	①	②	③	④

문A15. 귀하께서 공용공간에서 하우스메이트를 **우연히** 마주쳤을 때 주로 어떻게 행동하십니까?

① 모르는체 한다 ② 가벼운 인사만 한다(눈인사, 안부 인사)
④ 대화를 시도한다 ⑤ 기타: ( )

문A16. 귀하께서 공용공간을 이용하시면서 불만족스러웠거나 다툼 혹은 갈등이 있었다면 그 **원인**에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

원인	전혀 그렇지 않다	가끔 그렇다	자주 그렇다	항상 그렇다
1) 공용공간 관리(청소 등 가사노동)가 제대로 되지 않았다.	①	②	③	④
2) 공용공간 내 개인물건을 마음대로 빌리거나 사용하였다.	①	②	③	④
3) 외부인을 공용공간으로 데리고 왔다.	①	②	③	④
4) 공용공간 사용시간이 겹치거나, 오래 사용하였다.	①	②	③	④
5) 의견이나 가치관, 성격 차이로 의사소통에 문제가 생겼다.	①	②	③	④

문A17. 귀하께서 공용공간을 이용하시면서 불만족스러웠거나 다툼 혹은 갈등이 있었다면 그 **해결방식**에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

① 논쟁이나 토론을 피하거나 참는다. ② 내 의견이나 주장을 설득시킨다.
③ 서로 양보하거나, 대화를 통해 타협을 시도한다. ④ 입주민회의나 자치규약을 통해 자체적으로 해결한다.
⑤ 관리자나 관리업체 등 제3자를 통한 외부적 조율로 해결한다.

문A18. 현재 거주하는 공유주택의 공동체 생활 규약은 어떤 식으로 정해집니까?

① 입주자간 협의 ② 운영자(공유주택 사업자)가 정함 ③ 운영자-입주자간 협의
④ 입주자가 정하는 규약과 운영자가 정하는 규약이 분리 ⑤ 없음

문A19. 현재 거주하는 공유주택의 공동체 생활 규약에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

원인	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 공동체 생활 규약을 정하는 방식이 합리적이다.	①	②	③	④
2) 공동체 생활 규약은 잘 지켜진다.	①	②	③	④
3) 공동체 생활 규약이 모두에게 공평하게 적용된다.	①	②	③	④
4) 공동체 생활 규약을 지키는 것이 스트레스이다.	①	②	③	④

문A20. 현재 거주하는 공유주택의 공동 일 분담(청소 등 가사노동)은 어떤 식으로 정해집니까?

① 입주자간 협의 ② 운영자가 정함
③ 위탁 관리업체에서 대행 ④ 따로 정하지 않음 ⑤ 기타: ( )

문A21. 현재 거주하는 공유주택의 공동 일 분담에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

원인	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 공동 일을 분담하는 방식이 합리적이다.	①	②	③	④
2) 공동 일 분담이 잘 이루어진다.	①	②	③	④
3) 공동 일은 모두에게 공평하게 적용된다.	①	②	③	④
4) 공동 일을 하는 것이 스트레스이다.	①	②	③	④

문A22. 현재 거주하는 공유주택의 입주자 모임(커뮤니티 활동 등)에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

구분	없음	있음	있다면 입주자 모임 빈도는 어떻게 됩니까?				
			분기별 1회	월 1회	월 2-3회	주 1회	주 2-3회 이상
1) 정기적 모임(운영자 관여)	①	②	①	②	③	④	⑤
2) 정기적 모임(운영자 비관여)	①	②	①	②	③	④	⑤
3) 비정규적 자율모임	①	②	①	②	③	④	⑤

문A23. 현재 거주하는 공유주택의 공동식사(다른 거주자들과 식사)에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

구분	없음	있음	있다면 공동식사 빈도는 어떻게 됩니까?				
			분기별 1회	월 1회	월 2-3회	주 1회	주 2-3회 이상
1) 정기적 식사(운영자 관여)	①	②	①	②	③	④	⑤
2) 정기적 식사(운영자 비관여)	①	②	①	②	③	④	⑤
3) 비정규적 자율식사	①	②	①	②	③	④	⑤

문A24. 현재 거주하는 공유주택에서는 어떠한 생활지원 및 관리 서비스가 제공됩니까? **(복수응답가능)**

① 택배 대리 수령 서비스 ② 청소 대행 서비스
③ 유무선네트워크 제공 서비스 ④ 조식 제공 서비스
⑤ 안심 귀가 서비스 ⑥ 자동차 공유 서비스
⑦ 기타: ( ) ⑧ 없음

문A25. 현재 거주하는 공유주택의 각 요소별 만족도에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

주택 요소		매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	해당 없음
전반적 부분	1) 개인공간 면적(크기)	①	②	③	④	
	2) 공용공간 면적(크기)	①	②	③	④	
	3) 공용공간 이용(활용성)	①	②	③	④	
	4) 거주자 구성(남녀 공용, 남성/여성 전용 등)	①	②	③	④	
	5) 공동체 생활 규약	①	②	③	④	⑨
	6) 공동 일 분담(청소 등 가사 노동)	①	②	③	④	⑨
	7) 입주자 모임(커뮤니티 활동 등)	①	②	③	④	⑨
	8) 공동 식사(다른 거주자들과 식사)	①	②	③	④	⑨
	9) 생활지원 및 관리 서비스	①	②	③	④	⑨
정서적 부분	10) 외로움 해소	①	②	③	④	
	11) 심리적 안정감	①	②	③	④	
	12) 프라이버시	①	②	③	④	
	13) 하우스메이트와의 관계	①	②	③	④	
	14) 룸메이트와의 관계	①	②	③	④	
전반적인 공유주택(쉐어하우스) 생활		①	②	③	④	

Ⅱ. 공유경제 경험 및 인식

문B1. 귀하께서는 공유경제의 개념을 알고 계셨습니까?

* **공유경제**란 물건이나 지식, 공간, 경험 등 개인이 가진 여분의 자원을 온라인 및 모바일 플랫폼을 통해 다른 사람과 공유(대여/나눔)하는 새로운 경제활동 방식을 말합니다. 공유경제 활동의 가장 중요한 목표는 이윤의 극대화가 아닌 자원의 절약, 환경의 보호, 공동체 활성화 및 의식 회복, 지역 경제 활성화와 같은 사회적 가치 창출에 있습니다.

① 예 ☞ **문B2에 응답** ② 아니오

문B2. 귀하께서는 어떠한 분야의 공유경제 활동에 참여하신 적이 있습니까?

분야		없음	들어본 적 있음	이용해본 적 있음	자주 이용
공간	쉐어하우스 (우주, 바다, 보더리스 하우스 등)	①	②	③	④
	공유 오피스 (위워크, 패스트파이브, 토즈 등)	①	②	③	④
	숙박 (에어비앤비 등)	①	②	③	④
교통	자동차 (쏘카, 그린카, Zipcar 등)	①	②	③	④
	자전거 (따릉이, 타슈, ofo 등)	①	②	③	④
	카풀 (우버, 풀러스 등)	①	②	③	④
	주차장 (모두의 주차장 등)	①	②	③	④
물품	물품대여 (열린옷장, 장난감도서관 등)	①	②	③	④

문B3. **현재 거주하는 주택을 제외하고** 과거에 비혈연 관계와 집을 같이 사용하는 주거공유경험(하숙, 기숙사, 공유주택 등)이 있으십니까?

① 예 ☞ **문B4에 응답** ② 아니오

문B4. 주거공유경험이 있으시다면 어떤 형태였습니까? **(복수응답가능)**

① 하숙 ② 자취(친구 등과 공유) ③ 기숙사 ④ 공유주택(쉐어하우스)
⑤ 사택(여러 명이 공유하는 경우에 한함) ⑥ 기타: ( )

문B5. 귀하께서 '공유주택(쉐어하우스)'에 대해 어떻게 생각하시는지 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

* **공유주택(쉐어하우스)**은 한 집에서 비혈연 관계인 다수의 사람들이 거실, 주방, 식당, 욕실을 공유하며 사는 주거 형태를 의미합니다. 임대료 절약이나 더 나은 거주 환경(거실의 유무, 채광 등 물리적 특성) 또는 입지(역세권)로 인해, 공유주택(쉐어하우스)으로의 이주를 고려하는 경우도 있습니다.

내용	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 주거비용을 절감할 수 있다.	①	②	③	④
2) 새로운 사회적 교류를 형성할 수 있다.	①	②	③	④
3) 외로움을 해소할 수 있다.	①	②	③	④
4) 주거환경이 쾌적하고 입지가 좋다.	①	②	③	④
5) 치안 및 안전 측면에서 유리하다.	①	②	③	④
6) 사생활이 보장되지 않는다.	①	②	③	④
7) 함께 사는 거주자들과의 갈등이 우려된다.	①	②	③	④
8) 소음 및 불청결 문제가 발생할 수 있다.	①	②	③	④
9) 주거비를 절약하여 문화 및 여가활동에 소비하는 것이 낫다.	①	②	③	④
10) 주거공간 공유는 사회적 관계를 확장할 수 있는 기회이다.	①	②	③	④

문B6. 만약 '공유주택(쉐어하우스)'에 거주한다면 어느 공간까지 공유할 의사가 있으십니까? **(복수응답가능)**

① 공유할 의사 없음 ② 거실 ③ 부엌 ④ 화장실
⑤ 욕실 ⑥ 침실

문B7. 귀하께서는 '공유주택(쉐어하우스)'에 거주할 의사가 있으십니까?

구분	거주할 의사 없음	거주할 의사 있음	만약 거주하실 의사가 있다면, 어느 정도 금액의 임대료를 지불할 의향이 있으십니까?
1인실	①	②	월 ( ) 만원
2인실	①	②	월 ( ) 만원

Ⅲ. 사회적 관계

문C1. 귀하께서 자기 자신에 대해 더 가깝다고 생각되는 응답에 표시해 주십시오.

항목	내용	응답
(1)	나는 다른 이들과 쉽게 어울리는 편이다.	①
	나는 조용하고 말이 없는 편이다.	②
(2)	나는 많은 사람들과 폭넓은 우정을 맺는 편이다.	①
	나는 소수의 사람들과 깊은 우정을 맺는 편이다.	②
(3)	나는 누구하고나 쉽게 대화를 나누는 편이다.	①
	나는 어떤 일정한 사람들이나 혹은 어떤 상황이 되었을 때 쉽게 얘기를 나누는 편이다.	②
(4)	나는 다른 사람들이 쉽게 다가설 수 있는 편이다.	①
	나는 다른 사람들이 쉽게 다가설 수 있는 편이 아니다.	②

문C2. 귀하께서 다양한 사회구성원과의 사회적 관계 설정에 대하여 어떻게 인식하시는지 각 문항에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

문항	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 나는 나와 사회경제적으로 다른 사람들이 내가 살고 있는 동네에 거주하는 것을 받아들일 수 있다.	①	②	③	④
2) 나는 나와 사회경제적으로 다른 사람들이 모여 사는 동네에 거주할 의향이 있다.	①	②	③	④
3) 나는 나와 사회경제적으로 다른 사람들과 친구가 될 수 있다.	①	②	③	④
4) 나는 나와 사회경제적으로 다른 사람들과 동네 이웃이 될 수 있다.	①	②	③	④
5) 나는 나와 사회경제적으로 다른 사람들과 하우스메이트가 될 수 있다.	①	②	③	④

문C3. 귀하께서 현재 **주변 사람들**과의 사회적 관계 다양성에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

내용	(주변 사람)	전혀 그렇지 않다	그렇지 않은 편이다	보통이다	그런 편이다	매우 그렇다
1) 나는 (_____)들과 '**소득수준**'이 다르다.	친구	①	②	③	④	⑤
	동네 이웃	①	②	③	④	⑤
	하우스메이트	①	②	③	④	⑤
2) 나는 (_____)들과 '**연령대**'가 다르다.	친구	①	②	③	④	⑤
	동네 이웃	①	②	③	④	⑤
	하우스메이트	①	②	③	④	⑤
3) 나는 (_____)들과 '**국적이나 인종**'이 다르다.	친구	①	②	③	④	⑤
	동네 이웃	①	②	③	④	⑤
	하우스메이트	①	②	③	④	⑤
4) 나는 (_____)들과 '**취미나 관심사**'가 다르다.	친구	①	②	③	④	⑤
	동네 이웃	①	②	③	④	⑤
	하우스메이트	①	②	③	④	⑤

문C4. 귀하께서 현재 주변 사람들과의 사회적 관계에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

내용	(주변 사람)	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 나는 (_____)들과 개인적인 일에 대해 대화를 할 때 편안함을 느낀다.	친구	①	②	③	④
	동네 이웃	①	②	③	④
	하우스메이트	①	②	③	④
2) 나는 (_____)들에게 부담 없이 도움을 요청할 수 있다.	친구	①	②	③	④
	동네 이웃	①	②	③	④
	하우스메이트	①	②	③	④
3) 나는 (_____)들과 서로에 대해 잘 아는 편이다.	친구	①	②	③	④
	동네 이웃	①	②	③	④
	하우스메이트	①	②	③	④
4) 나는 중요한 결정을 내릴 때 자주 (_____)들과 이야기를 나눈다.	친구	①	②	③	④
	동네 이웃	①	②	③	④
	하우스메이트	①	②	③	④
5) 나는 (_____)들과 생활하면서 불만족스러웠거나 다툼 혹은 갈등이 있었다.	친구	①	②	③	④
	동네 이웃	①	②	③	④
	하우스메이트	①	②	③	④
6) 나는 (_____)들과의 사회적 관계에 대하여 만족한다.	친구	①	②	③	④
	동네 이웃	①	②	③	④
	하우스메이트	①	②	③	④

문C5. 귀하께서는 현재 주변 사람들과 함께 얼마나 자주 다음의 **사회적 활동(집밖에서의 활동)**을 하십니까?

보기 1	① 월 1회 미만	② 월 1-3회	③ 주 1-2회
	④ 주 3-4회	⑤ 주 5회 이상	⑥ 활동한 적 없음
보기 2	① 혼자서	② 가족	③ 친구
	④ 동네 이웃	⑤ 하우스메이트	

여가활동	빈도 (보기 1)	주로 함께하는 사람 (보기 2, 복수응답가능)
1) 식사 및 음주		
2) 문화 관람 및 참여활동(전시회 관람, 영화관람, 사진촬영 등)		
3) 스포츠 관람 및 참여활동(스포츠 경기 관람, 자전거, 축구 등)		
4) 취미오락 및 휴식 활동(노래방, 등산, 낚시 등)		
5) 쇼핑 활동		
6) 지역사회 활동(사회봉사 등)		

문C6. 귀하께서 **현재 주택에 살면서 겪은 변화**에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

내용	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 주변사람들과의 사회적 관계가 친밀해졌다.	①	②	③	④
2) 주변사람들과의 사회적 갈등이 잦아졌다.	①	②	③	④
3) 주변사람들과의 사회적 관계가 만족스러워졌다.	①	②	③	④
4) 주변사람들과의 사회적 활동이 활발해졌다.	①	②	③	④

문C7. 귀하께서 **룸메이트**에 대해 어떻게 생각하시는 지 해당되는 응답을 표시해 주십시오.
(룸메이트가 있는 다인실 거주자만 응답)

내용	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 하우스메이트 중 룸메이트와 더 친밀하다.	①	②	③	④
2) 하우스메이트 중 룸메이트와 갈등이 더 잦다.	①	②	③	④
3) 하우스메이트 중 룸메이트와의 관계가 더 만족스럽다.	①	②	③	④
4) 하우스메이트 중 룸메이트와 사회적 활동을 더 자주 한다.	①	②	③	④

Ⅳ. 교통행태

문D1. 귀하께서는 현재 개인자동차를 소유하고 계십니까?

① 예 ② 아니오 ☞ **문D2에 응답**

문D2. 귀하께서는 향후 개인자동차를 구매할 의사가 있으십니까?

① 예 ② 아니오

문D3. 귀하께서는 주변 사람들과 함께 다음의 사회적 활동을 위한 교통수단으로 공유자동차나 공유자전거를 이용했던 경험이 있으십니까?

보기 1	① 경험 있음	② 경험 없음	
보기 2	① 혼자서	② 가족	③ 친구
	④ 동네 이웃	⑤ 하우스메이트	

구분	이용 목적	경험 여부 (보기 1)	주로 함께했던 사람 (보기 2, 복수응답가능)
공유자동차 (그린카, 쏘카 등)	1) 식사 및 음주		
	2) 문화 관람 및 참여활동(전시회 관람, 영화관람, 사진촬영 등)		
	3) 스포츠 관람 및 참여활동(스포츠 경기 관람, 자전거, 축구 등)		
	4) 취미오락 및 휴식 활동(노래방, 등산, 낚시 등)		
	5) 쇼핑 활동		
	6) 지역사회 활동(사회봉사 등)		
공유자전거 (따릉이 등)	1) 식사 및 음주		
	2) 문화 관람 및 참여활동(전시회 관람, 영화관람, 사진촬영 등)		
	3) 스포츠 관람 및 참여활동(스포츠 경기 관람, 자전거, 축구 등)		
	4) 취미오락 및 휴식 활동(노래방, 등산, 낚시 등)		
	5) 쇼핑 활동		
	6) 지역사회 활동(사회봉사 등)		

문D4. 귀하께서 공유자동차나 공유자전거에 대해 어떻게 생각하시는 지 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

구분	내용	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
공유 자동차	1) 거주지 근처에 서비스가 없다.	①	②	③	④
	2) 이용하기 어렵다. (교통체증, 운전미숙 등)	①	②	③	④
	3) 서비스가 불편하다. (어플사용, 대여/반납 등)	①	②	③	④
	4) 사용할 필요성을 못 느끼겠다.	①	②	③	④
공유 자전거	1) 거주지 근처에 서비스가 없다.	①	②	③	④
	2) 이용하기 어렵다. (인파혼잡, 운전미숙 등)	①	②	③	④
	3) 서비스가 불편하다. (어플사용, 대여/반납 등)	①	②	③	④
	4) 사용할 필요성을 못 느끼겠다.	①	②	③	④

문D5. 귀하께서는 **현재 상황이 개선된다면** 앞으로 공유자동차나 공유자전거를 이용할 의사가 있으십니까?

내용	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 앞으로 **공유자동차**를 이용할 의사가 있다.	①	②	③	④
2) 앞으로 **공유자전거**를 이용할 의사가 있다.	①	②	③	④

문D6. 귀하께서 **현재 주택에 살면서 겪은 변화**에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오.

내용	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 이전에 비해 **공유자동차**를 이용하는 일이 많아졌다.	①	②	③	④
2) 이전에 비해 **공유자전거**를 이용하는 일이 많아졌다.	①	②	③	④

V. 건강

다음은 **평소 일주일 동안** 귀하께서 참여하고 있는 다양한 신체활동 시간과 관련된 질문입니다. 신체적으로 활동적인 사람이 아니더라도 질문에 응답해주십시오. '**고강도 활동**'은 격렬한 신체활동으로 숨이 많이 차거나 심장이 매우 빠르게 뛰는 활동을, '**중강도 활동**'은 중간 정동의 신체활동으로 숨이 약간 차거나 심장이 약간 빠르게 뛰는 활동을 말합니다.

문E1. 우선 **본인이** 일하는 시간을 생각해 보십시오. 일을 돈을 받는 일, 돈을 받지 않고 하는 일, 학교생활/교육, 집안일, 농업, 어업 목축업, 구직과 같이 현재 하고 있는 것이라고 생각하시면 됩니다.

※ 예: 직업, 학업, 집안일, 봉사활동, 학교 체육 수업 등

문E1-1. **본인의 일**은 최소 10분 이상 계속 숨이 많이 차거나 심장이 매우 빠르게 뛰는 **고강도 신체활동**을 포함하고 있습니까?

※ 예: 무거운 것을 들어 올리거나 나르는 일(약 20kg 이상), 땅파기, 건설 현장에서의 노동, 계단으로 물건 나르기 등

① 예 ☞ 문E1-2에 응답 ② 아니오

문E1-2. 평소에 **일과 관련된 고강도 신체활동**을 얼마나 하십니까?

평균 일주일에 ( ) 일 / 평균 하루에 ( ) 시간 ( ) 분

문E1-3. **본인의 일**은 최소 10분 이상 계속 숨이 약간 차거나 심장이 약간 빠르게 뛰는 **중강도 신체활동**을 포함하고 있습니까?

※ 예: 빠르게 걷기(일하는 중에), 가벼운 물건 나르기, 청소, 육아(목욕시키기, 아이 안아주기 등)

① 예 ☞ 문E1-4에 응답 ② 아니오

문E1-4. 평소에 **일과 관련된 중강도 신체활동**을 얼마나 하십니까?

평균 일주일에 ( ) 일 / 평균 하루에 ( ) 시간 ( ) 분

문E2. **앞서 말한 일과 관련된 신체활동은 제외합니다. 스포츠, 운동 및 여가 활동**에 대하여 묻겠습니다.

문E2-1. 평소 최소 10분 이상 계속 숨이 많이 차거나 심장이 매우 빠르게 뛰는 **고강도의 스포츠, 운동 및 여가활동**을 하십니까?

※ 예: 달리기, 줄넘기, 등산, 농구 시합, 수영, 배드민턴 등

① 예 ☞ 문E2-2에 응답 ② 아니오

문E2-2. 평소에 **고강도의 스포츠, 운동 및 여가 활동**을 얼마나 하십니까?

평균 일주일에 ( ) 일 / 평균 하루에 ( ) 시간 ( ) 분

문E2-3. 평소 최소 10분 이상 계속 숨이 약간 차거나 심장이 약간 빠르게 뛰는 **중강도의 스포츠, 운동 및 여가활동**을 하십니까?

※ 예: 빠르게 걷기, 가볍게 뛰기(조깅), 웨이트 트레이닝(근력 운동), 골프, 댄스스포츠, 필라테스 등

① 예 ☞ 문E2-4에 응답 ② 아니오

문E2-4. 평소에 **중강도의 스포츠, 운동 및 여가 활동**을 얼마나 하십니까?

평균 일주일에 ( ) 일 / 평균 하루에 ( ) 시간 ( ) 분

문E3. **최근 1주일 동안** 한번에 적어도 **10분 이상 걸은 날**은 며칠입니까?

※ 예: 출퇴근 또는 등하교, 이동 및 운동을 위해 걷는 것을 포함

① 전혀 하지 않음 ② 1일 ③ 2일 ④ 3일

⑤ 4일 ⑥ 5일 ⑦ 6일 ⑧ 7일 (매일)

문E3-1. **최근 1주일 동안** 한번에 적어도 10분 이상 걸은 날이 1일 이상이라면, 하루 동안 걷는 시간은 얼마나 됩니까?

평균 하루에 ( ) 시간 ( ) 분

문E4. **최근 1주일 동안** 팔굽혀펴기, 윗몸일으키기, 아령, 역기, 철봉 등의 **근력 운동**을 한 날은 며칠입니까?

① 전혀 하지 않음 ② 1일 ③ 2일

④ 3일 ⑤ 4일 ⑥ 5일 이상

문E5. 다음 문항들은 귀하께서 **지난 몇 주일 동안(오늘을 포함해서)** 일상생활에서 겪은 경험들을 기술한 것입니다. 한 문항씩 자세히 읽어보시고 귀하의 상태를 가장 잘 나타내는 응답에 표시해 주십시오. 옳고 그른 답은 없으므로 **귀하의 상태**를 있는 그대로 한 가지로만 표현해 주십시오.

내용	전혀 그렇지 않다	가끔 그렇다	자주 그렇다	항상 그렇다
1) 하고 있는 일에 집중할 수 있다.	①	②	③	④
2) 근심 때문에 잠을 잘 자지 못한다.	①	②	③	④
3) 나는 쓸모 있는 역할을 하고 있다고 느낀다.	①	②	③	④
4) 어떤 일에 대해 결정할 수 있다고 느낀다.	①	②	③	④
5) 항상 긴장하고 있다고 느낀다.	①	②	③	④
6) 닥친 문제를 극복할 수 없다고 느낀다.	①	②	③	④
7) 일상생활을 정상적으로 즐길 수 있다.	①	②	③	④
8) 자신의 문제가 벅차다고 느낀다.	①	②	③	④
9) 불행하거나 우울하다고 느낀다.	①	②	③	④
10) 자신감을 잃고 있다.	①	②	③	④
11) 자신을 가치가 없는 사람이라고 생각한다.	①	②	③	④
12) 모든 것을 고려해 볼 때 충분히 행복하다고 느낀다.	①	②	③	④

문E6. 귀하께서 **현재 주택에 살면서 겪은 변화**에 대해 해당되는 응답을 표시해 주십시오

내용	전혀 그렇지 않다	약간 그렇지 않다	대체로 그렇다	매우 그렇다
1) 전반적으로 신체활동이 늘었다.	①	②	③	④
2) 전반적으로 정신건강 상태가 좋아졌다.	①	②	③	④

< 응답자 특성 >

구분	현황
문F1. 성별	① 남성 ② 여성
문F2. 최종 학력	① 중학교 졸업 이하 ② 고등학교 졸업 ③ 2/3년제 대학교 졸업 ④ 4년제 대학교 졸업 ⑤ 대학원 졸업 이상
문F3. 현재 직업	① 대학(원)생 ② 취업준비생 ③ 사무직 ④ 전문직 ⑤ 자영업 ⑥ 생산관련직/기능직 ⑦ 판매/서비스직 ⑧ 무직 ⑨ 기타: ( )
문F4. 출생 지역	① 서울 출생 ② 경기, 인천 출생 ③ 비수도권(서울, 경기, 인천 출생 아님)
문F4-1. 부모님 거주 지역	① 서울 거주 ② 경기, 인천 거주 ③ 비수도권(서울, 경기, 인천 외 거주) ④ 해당없음
문F5. 혼인 상태	① 미혼 ☞ **문F5-1에 응답** ② 기혼 ③ 기타: ( )
문F5-1. 결혼 의사 유무	① 있다 ② 없다 ③ 잘 모르겠다
문F6. 월평균 소득	**월급, 아르바이트, 부모님 지원금, 상여금 등을 포함한 모든 소득** 월 ( ) 만원
문F6-1. 가족으로부터 지원받는 월평균 소득	**부모님 및 가족(혈연관계)으로부터 지원받는 소득** 월 ( ) 만원
문F7. 혼자 거주한 기간	**1인 가구로 거주한 총 기간** ( )년 ( )개월

♠ 오랜 시간 동안 조사 응답에 응해주셔서 진심으로 감사드립니다 ♠

주 의

1. 이 보고서는 국토교통부에서 시행한 국토교통기술촉진연구사업의 연구보고서입니다.

2. 이 보고서 내용을 발표하는 때에는 반드시 국토교통부에서 시행한 국토교통기술촉진연구사업의 연구결과임을 밝혀야 합니다.

3. 국가과학기술 기밀 유지에 필요한 내용은 대외적으로 발표 또는 공개하여서는 안 됩니다.