

2021-CR-05

작은연구 좋은서울 21-08

# 포스트 코로나, 셰어형 공간의 필요와 쓸모

송주민



**포스트 코로나,  
셰어형 공간의 필요와 쓸모**  
- 셰어형 주거공간을 중심으로



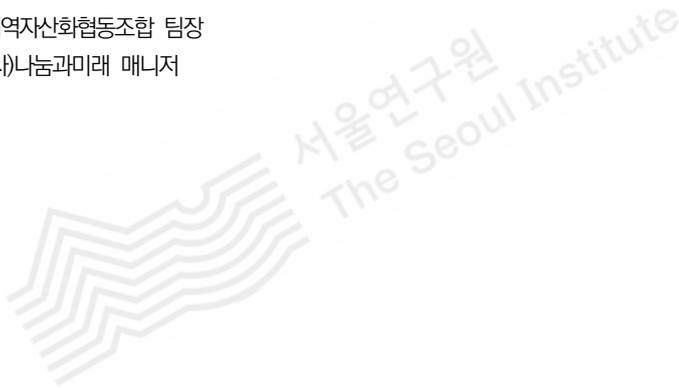
## 연구책임

송주민 지역자산화협동조합 팀장

## 연구진

양선혜 지역자산화협동조합 팀장

이동현 (사)나눔과미래 매니저



이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서  
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

---

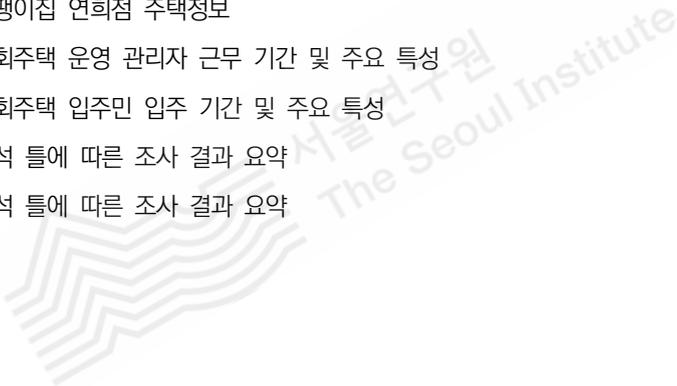
# 목차

<b>01 연구 개요</b>	<b>1</b>
1_연구의 배경과 목적	1
2_연구 방법	4
<b>02 개념 및 현황</b>	<b>5</b>
1_선행연구를 통한 개념화	5
2_코로나19시대, 셰어형 주거공간의 현황	7
<b>03 사례 조사</b>	<b>10</b>
1_분석의 틀 및 유형화	10
2_사례 선정 및 개요	13
3_심층 면접 진행 및 결과	20
<b>04 결론 및 제언</b>	<b>35</b>
1_종합: 여전히 필요한 셰어형, 진화 통한 운영 모색	35
2_하드웨어: 강한 셰어보다는 약한 셰어 형태로	36
3_소프트웨어: 온/오프라인 소통과 프로그램 병행 활성화로 '관계성' 장점 유지발전	37
<b>참고문헌</b>	<b>39</b>
<b>부록</b>	<b>41</b>
1_민달팽이 연희점 인터뷰 내용(요약정리본)	41
2_자물셰어하우스 이화점 인터뷰 내용(요약정리본)	48

---

## 표 목차

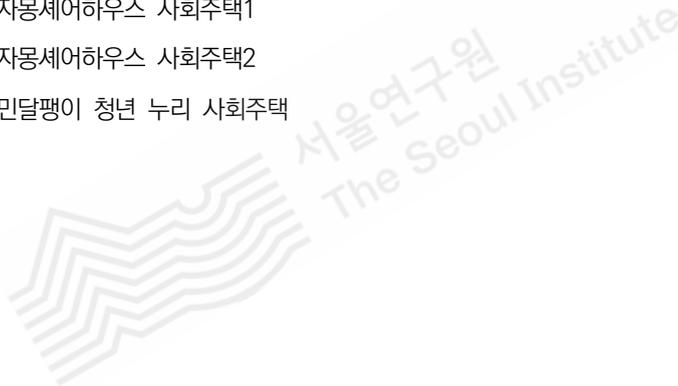
[표 2-1] 셰어형 주거공간의 공유 형태에 따른 유형 구분	6
[표 3-1] 셰어형 주거공간에 대한 분석 틀 설정	10
[표 3-2] 분석 틀에 따른 사례조사 질문항목의 구성 개요	12
[표 3-3] 공유 형태에 따른 선정 사례	13
[표 3-4] 자몽셰어하우스 이화점 주택정보	14
[표 3-5] 달팽이집 연희점 주택정보	17
[표 3-6] 사회주택 운영 관리자 근무 기간 및 주요 특성	20
[표 3-7] 사회주택 입주민 입주 기간 및 주요 특성	20
[표 4-1] 분석 틀에 따른 조사 결과 요약	36
[표 4-2] 분석 틀에 따른 조사 결과 요약	37



---

## 그림 목차

[그림 2-1] 공실률 보고사례: A 협동조합에서 운영 중인 a 주택 입주현황	7
[그림 3-1] 자몽세어하우스 이화점 주택 내부 사진	15
[그림 3-2] 자몽세어하우스 이화점 주택 도면	16
[그림 3-3] 달팽이집 연희점 주택 내부 사진	18
[그림 3-4] 달팽이집 연희점 주택 도면	19
[그림 3-5] 자몽세어하우스 사회주택1	21
[그림 3-6] 자몽세어하우스 사회주택2	27
[그림 3-7] 민달팽이 청년 누리 사회주택	31



# 01. 연구 개요

## 1\_연구의 배경과 목적

### □ ‘모이지 말고, 떨어져서 써라’ 상황 직면한 현실과 영향

- 2020년부터 현재(2021년 하반기 기준)까지 이어오고 있는 코로나19 대유행병 방역 정국의 장기화와 상시적인 비대면 추세에 직면하여, 공유 개념을 내포한 세어형 공간의 기획/운영에 지대한 영향을 미치고 있음.
- 모이는 걸 자제하는 추세와 ‘집합 금지명령’이 일상화된 상황에서 기본적인 집합성, 즉 ‘모이고 나뉘 쓰는’ 취지를 내재한 공유형 공간은 근본적인 고민에 직면함.

### [참고 기사] 코로나 시기 직면한 현상 묘사 내용 발췌

“40대 초반 싱글 직장인 K는 최근 직장 인근에 새로 들어선 세어하우스를 눈여겨보다 마음을 접었다. 밀레니얼 세대 중심의 공유주택과 달리, 3040 싱글 기업인과 프리랜서를 타깃으로 하고 재택 근무와 비즈니스 협업에 최적화된 환경을 제공해 구미가 당겼으나 막상 모르는 이들과 공간을 공유하기가 꺼림칙한 것”<sup>1)</sup>

“(중략) 뭔가를 ‘세어’하고 ‘공유’한다고 하면 보편적으로 떠올리게 되는 이미지는 서로 나누고 어울리며, 심지어 얼싸안는 듯한 느낌의 강력한 공동체적 느낌이다. 그러다 보니 코로나 시대에 더 이상 공유는 발 붙일 곳이 없을 것이라는 단편적인 시선이 확산하는 것은 어쩔 수 없는 일”<sup>2)</sup>

1) 김희정, 2020.03.14., “공유공간 장점이 불안으로, 코로나 직격탄 '공유주택'”, 머니투데이

2) 음성원, 2020.06.27., “[도시와 라이프] 세어하우스 계속 운영해도 될까요?”, 매일경제

## □ 동시에 요구되는 ‘근접, 로컬, 생활권’ 혁신의 대안

- 밀도 높은 공간/동선에 대한 경계와 원거리 이동이 자제되면서 직주근접, 로컬, 생활권, 슬세권<sup>3)</sup> 등이 강조되는 추세도 동시에 나타나고 있음.
- 불특정 다수가 모이고 움직이고 뒤섞이는 공간/동선을 지양해야 하지만, 가까이에서, 규모에 맞게 거주하고 모이고 공유하는 공간 사업의 필요성은, 형태와 세부적인 지침은 바뀔 수 있을지언정, 계속 필요하고 긴요한 상황임.

### [참고 기사] 코로나 시기 직면한 현상 묘사 내용 발췌

“코로나19로 우리의 활동 분야가 직장에서 집으로, 중심지에서 동네로 많이 넘어왔다. 재택근무와 원격의료, 온라인 교육 등이 활성화되면 일자리, 학원 등이 온라인으로 해결돼 굳이 중심지에 살지 않아도 되기 때문”<sup>4)</sup>

“비대면 방식의 ‘언택트(Untact)’ 시대를 넘어 지역과 마을을 기반으로 한 ‘로컬택트(Localact)’로 소통 방식이 변화했다. 그 결과, 관계와 신뢰를 중심으로 주민 간 소규모 만남을 이어가며 지역의 특성을 살리고 공동체를 유지하는 한 차원 높은 네트워크가 주목받고 있다”<sup>5)</sup>

## □ 향후 ‘세어형 주거 공간’ 기획/운영 방안 탐색

- 사회주택/자산화/커뮤니티 공간운영 사업자 등 민간 주체의 노력은 물론 서울시/중앙정부 차원에서도 위와 같은 공간 창출을 통해 주거와 생활안정, 커뮤니티 활성화 등 목적 달성을 위한 정책 노력을 꾸준히 전개하여 왔음.
- 세어형 주거공간을 어떻게 기획하고 운영해야 하는지에 대한 근본적인 성찰이 요구하는 상황에서, 해결 방안을 모색하는 계획과 움직임, 실천, 현장의 요구와 애로사항, 목소리가 면밀히 조사되고 분석될 필요가 있음.

3) 슬리퍼와 세권(勢圈)의 합성어로 슬리퍼를 신고 돌아다닐 수 있는 짧은 거리에 카페·편의점·극장·도서관·쇼핑몰 등 각종 편의시설이 잘 갖춰진 환경을 의미함(시사상식사전).

4) 신다운, 2020.12.03., “로컬크리에이터들이 만드는 ‘생활권 경제’의 시대 온다”, 한겨레

5) 이재영, 2020.9.15., “[세상속으로] 로컬택트 시대, ‘소통협력공간’ 지역네트워크의 중심으로, 헤럴드경제

## □ 문제의식과 연구 방향

- 세어/모임/집합/대면 접촉에 대한 사회문화, 일상생활, 정책시행 모두에서 광범위하게 경계심이 늘어난 코로나19 시기에 직면하여, 공유와 커뮤니티 특성을 내재한 세어형 주거공간에 미친 영향, 운영/거주 현황과 실태를 파악할 필요성이 있음.
- 코로나19 전후의 변화된 상황, 특이점, 운영 및 거주를 통해 나타난 현상과 요구 등을 기반으로, 포스트 코로나 시기를 대비하며 세어형 특성을 지닌 주거공간을 어떻게 조성/운영해야 하는지 탐색적인 제언을 도출하고자 함.
- 이를 통해 세어형 주거공간을 운영 중이거나 운영을 준비 중인 사업자, 공간 운영자, 공공부문 관계자 등이 참고/활용할 수 있는 유의미한 시사점 제시하고자 함.



## 2\_연구 방법

### □ 주요 연구 질문

- 코로나19 시기에 직면한 셰어형 주거공간의 운영 및 거주 현황은 어떠한가?
  - 이례적인 전대미문의 현안에 직면한 셰어형 주거공간의 전반적인 운영과 거주 실태를 파악하고, 코로나19 장기화로 인한 영향과 대응 현황 등 조사
- 포스트 코로나 시기를 준비하며, 셰어형 구조/특성을 지닌 사회적 주거공간(공익적 성격을 내포한 사회주택 등)을 어떻게 조성/운영해야 하는가?
  - 셰어형 주거공간의 추후 대응방안을 모색하며 변화가 필요한 부분, 장점을 살릴 부분, 공간과 커뮤니티 프로그램의 개선 방향 등을 조사

### □ 주 연구방법: 사례조사와 심층 면접

- 연구대상은 서울지역에서 셰어형 공간과 입주민 커뮤니티 프로그램이 있는 사회주택(셰어형 사회주택)을 선정함. 셰어 정도와 수준 및 서울시 정책 구분(토지임대부, 리모델링형 등) 등 고려해 유형을 선정하여 진행함.
- 사회주택 운영자와 입주민 대상 심층 면접 조사 실시함. 사회주택 현장의 실제 운영 사례와 핵심관계자 인터뷰를 통한 현황 정리와 대응방안을 분석하였음.
  - 코로나19 이후 변화된 상황과 이를 타개하기 위한 구체적인 대응과 노력, 실질적인 변화된 요구와 필요 등을 파악하고자 하는 의도로 사례 심층 면접 방식을 채택함.

## 02. 개념 및 현황

### 1\_선행연구를 통한 개념화

#### □ 용어/개념의 정의와 주요 특징

- 세어형 주거는 특정한 한 용어로 명확하게 지칭되는 개념은 아님. 사용하는 형태와 정도, 국가, 사업자, 지원 정책 등에 따라 다양하게 정의하고 있음. 핵심은 개인 공간 내외에 공유부 공간이 있는 주거형태인 점임.
- 변현미·한정원(2015)에 의하면 공유 주거형태는 나라에 따라 코하우징(Cohousing), 콜렉티브 하우스(collectivehouse), 코퍼레이티브 하우스(Co-operativehouse), 세어하우스(Sharehouse), 협동 주택, 공유집합주택, 공동체 주거 등의 다양한 용어로 표현되고 있음.
- 정책적 지원/구분을 위한 자료의 설명<sup>6)</sup>에 따르면, 독립된 개인 공간, 여러 명이 공유하는 공용공간(주방, 욕실, 거실 등), 커뮤니티 공간(카페, 헬스장 등)으로 구성되어 제3자(사회적) 기업, 비영리조직 등)에 의해 관리되는 주거 형태임.
- 주거공간의 구성이나 점유하고 있는 형태뿐만 아니라 공급 주체(정부/공공기관 혹은 민간 사업자)와 소유 및 운영방식 등에 따라서도 공공주도, 민간주도, 민관협력형 등 다양하게 정의하고 있음<sup>7)</sup>.
- 세어형 주거공간의 핵심은 개인/사적(private) 공간 외에 복수의 인원이 사용하는 공용/커뮤니티 공간을 같이 탑재하고 있는 주거형태라는 것임. 공유의 정도와 수준, 형태에 따라 세어형 주거공간의 유형을 구분하면 아래와 같음.

<sup>6)</sup> 국무조정실 보도자료(2021)

<sup>7)</sup> 자세한 내용은 이보람 외(2021) 등을 참고

[표 2-1] 셰어형 주거공간의 공유 형태에 따른 유형 구분

분류기준	종류	주요 내용
공유형태	약한 셰어 또는 플랫폼 셰어	개인적인 공간인 침실(때에 따라 화장실까지)은 구분되어 개별 사용 거실, 주방, 세탁실 등 공동생활 공간을 공유하는 형태
	강한 셰어 또는 룸 셰어	개인/단독 사용공간이 없거나 최소화(but 상대적으로 비용 저렴) 공동생활 공간뿐 아니라 침실까지도 공유하는 형태

\* 리얼캐스트 웹사이트(2020) 등 관련 자료를 참고하여 연구목적에 따라 정리함

## □ 셰어형 주거공간의 주요 특징: 교류성, 가변성, 다목적성 등

- 최희원(2020)에 의하면 2000년 이후 선행연구에서 다룬 주거공간 내 공유공간의 특성을 분석하여 그중 가장 빈도가 높은 교류성(Exchange), 가변성(Variability), 다목적성(Multipurpose Adaptability)<sup>8)</sup> 등의 세 항목을 추출하였음.
- 이를 참고하면, 셰어형 공간의 세 가지 특성은 아래 박스의 설명과 같이 요약할 수 있으며, 이와 같은 특징을 고려하여 주거공간 내에 존재하는 공유부 공간/프로그램에 대한 분석을 이어서 진행할 수 있을 것임.

### [추가 설명] 셰어형 주거공간의 주요 특징<sup>8)</sup>

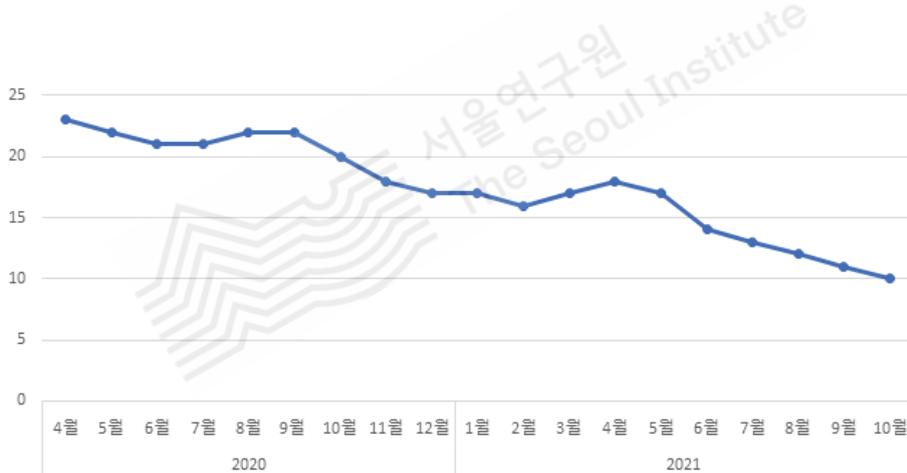
- 교류성: 어떠한 교류를 통해 커뮤니티 행위가 이루어질 수 있는지에 관한 요소. 공유 주거의 취지를 고려하면 가장 중요한 요소임. 대부분의 셰어 공간의 경우 라운지, 공유주방, 취미실 등에서 주로 교류가 일어나지만, 복도 계단, 통로 등에서도 교류가 빈번히 일어나고 있음.
- 가변성: 확장성과도 연관이 깊으며 칸막이, 탈착이 가능한 시스템 가구, 접이식 도어 등을 활용하여 공간을 분리하거나 통합하는 것. 이동 가능 요소를 활용하여 공간구성/면적의 변화를 꾀할 수 있고, 이를 통해 거주자의 다양한 행위와 공유 주거 내 다양한 이벤트에 대응할 수 있음.
- 다목적성: 시간과 목적에 따라 일정 공간을 다양하게 활용할 수 있도록 계획된 공간의 성격. 거주자들은 상황에 맞게 대응하면서 다양한 커뮤니티를 형성할 수 있게 됨.

8) 최희원(2020)의 분석 내용에서 요약/발췌함

## 2\_코로나19시대, 세어형 주거공간의 현황

### □ 타격: 세어에 대한 우려 급증 → 공실률 증가

- 세어형 사회주택을 공급/운영하는 회사(사회적 경제주체 등)는 코로나19 상황으로 인한 입주민/입주수요층/주변인 등의 우려로 공실률이 늘어나 주거공간 운영에 큰 타격을 받는 현상이 나타남.
- 사회주택 운영 주체와 입주자를 지원하는 사업을 진행 중인 (사)나눔과미래 따뜻한 사회주택기금팀의 현황 보고<sup>9)</sup>에 따르면, 코로나19 이후 공실률이 급증한 주택이 늘고 있는 현상이 나타나고 있으며 이에 대한 지원사업을 실행 중임.
- 보고 사례를 살펴보면, A 협동조합에서 운영 중인 a 주택의 경우 2020년 4월 입주자 수가 23명에서 2021년 10월에는 10명으로, b 주택은 2020년 8월 21명에서 2021년 7월 15명으로 코로나19 전후를 계기로 큰 폭으로 감소하였음.



\*시기: 2020.4 ~ 2021.10 ((사)나눔과미래 사업담당자를 통한 보고자료 참고)

[그림 2-1] 공실률 보고 사례: A 협동조합에서 운영 중인 a 주택 입주현황

9) 따뜻한사회주택기금팀에서 사회주택 공실 발생 증가에 따른 특별지원사업을 시행하였음.

## □ 필요성: 고립/단절 완화 + 저렴 주거 수요 해소

- 그러나 보고 데이터와 달리, 다른 한편으로는 코로나19 집합금지 상황을 계기로 셰어형 공간과 프로그램을 내재한 사회주택의 필요성이 오히려 증대되었다는 현상과 견해도 있음.
  - 코로나19 방역지침에 따른 규제로 시민들이 주로 이용하는 카페, 도서관 등의 공중이용/퍼블릭 공간 이용에 상시적인 제약이 발생하면서, 원룸 형태의 집과 달리 주거공간 외 별도로 셰어/커뮤니티 공간이 존재하는 사회주택은 오히려 입주민들의 일상적인 공간 향유에 긍정적인 측면이 존재함.
  - 불특정 다수, 익명의 타인이 아닌 그래도 소규모로 아는 사람들과 비교적 안전하고 여유 있게 머물 수 있는 측면에서의 장점과 근거리에서의 안부 묻기, 위급상황 시 대처 등 서로 돌봄 차원에서도 긍정적인 요소로 작용했다는 의견이 표출됨.<sup>10)</sup>
  - 또한, 한 주택 사업자의 사례 보고에 따르면, 불확실한 경제 상황으로 셰어형 주거의 주요 수요층인 청년들의 현실이 어려워지고 저렴하면서도 안전하게 관계 형성을 할 수 있는 주거공간을 찾는 움직임도 나타나면서, 일각에서는 공실률이 오히려 줄어드는 현상(B 협동조합)도 나타났다고 보고함. 이로 인한 추가 수익으로 함께 코로나를 극복하기 위한 긴급 월세 지원을 시행한 사례도 나타남.<sup>11)</sup>
- 셰어형 사회주택 운영 과정에서 발생하는 공실률 증가 현상과 실제 주거 현장에서 느끼는 셰어공간의 필요성을 동시에 관찰하면, 타격은 불가피한 현상으로 나타났으나 필요성도 상존하는, 현 상황의 이중적 측면, 양면성을 확인할 수 있음.
- 현재까지 이 주제에 대한 구체적인 조사나 분석, 연구가 다소 부족한 상황에서, 본 연구 작업을 통해 실제 현장의 상황을 관찰하고, 그를 기반으로 탐색적인 대안을 제시하는 연구를 진행하고자 함.

10) 3장에서 소개하는 사례조사 내용 등에서 자세하게 살펴볼 수 있음

11) 한국사회주택협회와 민달팽이주택협동조합 핵심 임원으로 활동하고 있는 주요 인사가 2021년 사회주택 매니저 교육 중 소개한 내용 요약

## □ 기타 대응 관련: 다용도화, 문화/여가생활 강조 등

- 김수암·양현정(2020)에 의하면 '직주 일체' 및 소위 '집콕' 생활에 대응하여, 내부 공간의 다기능 및 다용도화를 통해 공간을 조성하는 주거환경개선이 필요하다는 시사점을 확인할 수 있음.
  - 즉, 고정 형태의 공간 조성보다는 가변성을 추구하여 공간구성의 다양화를 추구하고 맞춤형 인테리어 등을 통한 공간의 유연성 증대를 모색하는 것이 필요하다는 점 등을 강조함.
  - 또한, 발코니 테라스 등 자투리 및 여유 공간을 통한 녹화, 휴식 공간을 조성하여 주거지 내 완충 공간을 통한 자연 접촉면을 확대해나가는 것이 기존 보다 더욱 중요할 수 있다는 점 등이 도출됨.
- 문화 및 여가생활(공간)이 더 강조되는 주거지 → 코로나19 시기를 겪으며, 집에서 이루어지는 문화/여가활동, 생활 연관어 증가 추세가 나타남.
  - 이진 외(2021)에 의하면 이런 연관어 증가 추세 등을 토대로, 주거공간 조성 계획 시 외출하지 않고도 집에서 이루어질 일상을 윤곽하게 보낼 수 있도록 문화/여가를 지원하는 계획이 더 강조될 필요가 있음이 제시되고 있음.



## 03. 사례 조사

### 1\_분석의 틀 및 유형화

#### □ 셰어형 공간의 특성 기반 분석 틀 설정

- 개별 공간과 연결되는 ‘셰어 공간+프로그램’을 중심에 둔 분석을 진행함.
  - 앞서 제시한 셰어형 주거공간의 특성을 참고하고 선행 자료에 기반하여 분석 틀을 설정함. 개별 공간과 연결되는 ‘셰어 공간 + 프로그램’을 중심으로 분석함.
  - 셰어형 주거공간은 크게 개인(개별) 공간과 공용(커뮤니티/연결) 공간으로 구성됨. 개별 공간 외 공유적인 요소에 상대적으로 큰 비중을 두는 특수한 주거형태기 때문에 이 공용공간의 구성에 따라 전체적인 성격과 특성이 결정됨.
- 하드웨어 및 소프트웨어적 측면을 고려한 분석 틀을 설정함.
  - ‘셰어’는 크게 하드웨어적인 공용 공간구성과 소프트웨어적 교류, 커뮤니티 프로그램으로 구현되어 주거 생활에 반영됨. 관련한 선행연구와 현장 사회주택 운영 실패와 현황 등을 참고하여 아래와 같은 분석 틀을 작성함<sup>12)</sup>

[표 3-1] 셰어형 주거공간에 대한 분석 틀 설정

구분	항목	세부항목
H/W	커뮤니티/연결공간	라운지, 거실, 다용도실, 스타디움 및 복도, 계단 등
	기본생활 지원공간	부엌, 식당, 화장실, 샤워실, 세탁실 등
	개인/제한 공간	침실, (경우에 따라)화장실 등

12) 최희원(2020) 및 사회주택 사업자의 프로그램 운영 현황을 참고하여 연구목적에 따라 작성함

구분	항목	세부항목
S/W	입주자 모집/발굴	입주자 모집, 홍보, 입주 전 제반 활동 등
	기본교류/자치운영	입주자 자치운영, 기본교류 활동 등
	커뮤니티 프로그램	개별 커뮤니티 프로그램, 사안/취미별/지역사회 교류 등

- 본 연구에서는 공유형태/정도에 따라 약한 세어(플랫 세어), 강한 세어(룸 세어)로 분류하여 분석을 진행함. 약한 세어는 개인적인 공간인 침실은 구분되어 개별 사용하고 공동생활 공간을 공유하는 형태임. 강한 세어는 개인/단독 사용공간이 없거나 최소화되어 있고 공동생활 공간뿐 아니라 침실까지도 공유하는 형태임.
- 강한 세어와 약한 세어 모두 공동생활 공간이 있고 여기서 운영되는 커뮤니티 프로그램과 소프트웨어적인 상호교류가 발생하기에 분석 틀을 크게 하드웨어적인 부분과 소프트웨어적인 부분으로 나누어 설정함.
- 하드웨어(H/W) 부분은 크게 ‘커뮤니티/연결공간’, ‘기본생활 지원공간’, ‘개인/제한공간’으로 나누어짐. 커뮤니티/연결공간에는 라운지, 거실, 다용도실, 스테디룸 및 복도, 계단 등이 포함됨. 기본생활 지원공간에는 부엌, 식당, 화장실, 샤워실, 세탁실과 같은 생활에 필요한 기본적인 장소와 기구들을 포함함. 개인/제한공간에는 기본적으로 침실이 포함되고 경우에 따라 화장실이 포함되는 경우도 있음
- 소프트웨어(S/W) 부분은 ‘입주자 모집/발굴’, ‘기본교류/자치 운영’, ‘커뮤니티 프로그램’으로 구분함. 세어형 주거의 입주부터 주거 생활, 공동체 프로그램까지를 포괄함. 입주자 모집/발굴은 입주자 모집과 홍보, 입주 전 제반 활동이 모두 포함됨. 기본교류/자치 운영에는 반상회와 같은 입주자 자치운영과 기본적인 교류, 수칙 활동들이 포함. 커뮤니티 프로그램에는 선정지마다 각각 운영되는 개별 커뮤니티 프로그램과 사안/취미별 공동체 활동과 지역사회 교류 등과 같은 특색 있는 다양한 프로그램들로 구분함.

#### ○ 사례조사 심층 면접 조사내용을 위한 질문항목 구성

- 분석 틀에 따라 구분하고 확장하여 정리한 현장 사례조사 질문항목의 구성 개요는 아래와 같음.
- 세어형 사회주택 운영자와 입주민 대상의 공통 질문항목, 별도 질문항목 등을 구분하여 심층 면접 조사를 위한 구체적인 항목을 구성함.

[표 3-2] 분석 틀에 따른 사례조사 질문항목의 구성 개요

공통	공통사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거공간에서 중요하게 여겨지는 요소?</li> <li>- 코로나 이전과 이후 주택을 구할 때 달라진 점?</li> <li>- 가장 필요한 서비스?</li> <li>- 공간배치(설계적 측면) 개선점?</li> </ul>
H/W	커뮤니티/연결 공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공간의 이용 방식(배치, 이용시간 등)의 변화는 있는가?</li> <li>- 공간의 사용 규칙(상호 간)에 변화된 점이 있는가?</li> <li>- 위 세부항목 중 공유 정도를 줄이거나 개별화해야 할 것이 있는가?</li> <li>- 공유 정도를 강화하거나 추가적인 시설/도구가 필요한 것이 있는가?</li> </ul>
	기본생활 지원공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공간의 이용 방식(배치, 이용시간 등)의 변화는 있는가?</li> <li>- 공간의 사용 규칙(상호 간)에 변화된 점이 있는가?</li> <li>- 위 세부항목 중 공유 정도를 줄이거나 개별화해야 할 것들이 있는가?</li> <li>- 공유 정도를 강화하거나 추가적인 시설/도구가 필요한 것이 있는가?</li> </ul>
	개인/제한 공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (입주민) 원룸, 셰어형 살아봤다면 코로나로 인한 차이? (비교 가능하면)</li> <li>- (운영자) 원룸, 셰어형 등 셰어 정도에 따른 운영상 차이? (비교 가능하면)</li> <li>- 전용공간의 설계, 배치, 활용의 변화?</li> </ul>
S/W	입주자 모집/발굴	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (입주자) 코로나 이전과 이후 주거를 검색, 알아볼 때 달라진 점?</li> <li>- (운영자) 입주자 모집 전 과정과 절차가 달라진 점? (홍보 마케팅 변화, 변화에 대응해 중요하게 여겨지는 요소)</li> </ul>
	기본교류/자치 운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주자 자치 운영 과정에서 달라진 점? (반상회 방식, 생활수칙 등)</li> <li>- 입주자 공동체 활성화를 위해 필요한 사항?</li> </ul>
	커뮤니티 프로그램	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택 내 커뮤니티 프로그램의 변화? (오프→온)</li> <li>- 지역사회 교류 프로그램의 변화?</li> <li>- 코로나 이후 개인 그리고 공동체를 위해 필요한 사항?</li> <li>- (운영자) 코로나 장기화에 따른 커뮤니티 프로그램 기획 방향성?</li> </ul>

## 2\_사례 선정 및 개요

### □ 사례의 선정

- 선정 기준과 사유: 유형 구분에 부합하는 대표적인 사례를 물색하여 선정
  - 위에서 구분하고 설명했던 주택별 세어 형태와 정도에 따라 차이를 보이는 2가지 유형(약한, 강한 등)으로 구분하여 사례를 선정함
  - 세어의 특성을 내재하면서도 일정 정도 유형이 다른 사례를 같이 살펴보며 나타나는 특징을 비교해서 분석하며 현안의 탐색적 파악과 대응 모색 도출 취지

[표 3-3] 공유 형태에 따른 선정 사례

분류기준	종류	주요 내용	선정 사례
공유형태	약한 세어	- 개인적인 공간인 침실(때에 따라 화장실까지)은 구분되어 개별 사용 - 거실, 주방, 세탁실 등 공동생활 공간을 공유하는 형태	민달팽이 연희점
	강한 세어	- 개인/단독 사용공간이 없거나 최소화(but 상대적으로 비용 저렴) - 공동생활 공간뿐 아니라 침실까지 공유하는 형태	자몽 세어하우스 이화점

- 세어형으로 공급하고 있는 서울시 사회주택 모델 중 위 표의 세어 정도 구분에 부합하고 총 세대수 규모가 일정 정도 되며(20세대 이상), 코로나19 이후 공실률 발생 변화 등 현안에 영향을 받은 것으로 판단되는 곳으로 사례를 선정함.
- 서울시에서 세어형 사회주택을 규모 있게 운영 중인 대표적인 기업/조직인 '민달팽이 주택협동조합'(21년 현재 159호, 266명 규모 운영 중)의 달팽이집, '마을과집 협동조합'(23호, 253명 규모 운영 중)의 자몽세어하우스를 조사대상으로 선정함.  
→ 대표적 사례를 통한 전반적인 현안/대응 탐색적 조사의 취지로 진행함.
- 4, 5세대 등 소규모로 운영 중인 곳은 제외했는데, 코로나19 등 현안으로 인한 공동/공유주거 대응, 규범, 프로그램 등을 살펴보기 위해서는 일정 규모가 있어야 특징을 파악할 수 있는 것으로 판단함.
- 약한 세어형과 강한 세어형을 구분하여 조사함으로써, 개인적인 공간을 따로 사용하는 정도가 높은 곳과 개인적인 공간까지도 함께 사용하는 정도가 강한 유형을 보고 입주자들과 운영진들이 생각한 코로나 전과 후를 살펴보고자 함.

### [연구대상 추가설명] 셰어형 사회주택

연구목적에 따라 셰어형 주거형태로 조성된 서울시 사회주택을 사례로 선정하여 연구 진행함.

- 서울시 사회주택 기본조례의 정의에 따르면 사회주택은 “사회경제적 약자를 대상으로 주거 관련 사회적 경제주체에 의해 공급되는 임대주택 등”을 뜻함.
- 본 연구에서는 셰어형 주거 중 사회적, 공익적 목적을 내재하며 서울시의 정책 시행 및 지원 혹은 협력하에 조성된 사회주택 공간을 사례로 선정해 진행하였음. 민간 시장에서 공급되는 셰어하우스 형태는 제외하였음.
- 주거 약자, 서민, 청년층에 공급/제공되는 지급 가능한(affordable) 셰어형 주거를 사례조사 대상으로 삼아, 사회주택 사업자, 공익적 임대주택 공급자, 이용자, 정책 입안자 등에게 유의미한 자료 도출하고자 함.
  - 셰어형 사회주택 정의: 거실·화장실·욕실 등 생활공간의 일부를 공유하는 형태의 주거공간 (1인실과 2인 이상 다인실로 구분)
  - 셰어형 호실이 있는 사회주택 유형: 토지임대부 사회주택, 리모델링형 사회주택, 기타(사회적주택, 민간 사회주택)

### □ 사례별 개요

○ 사례 1: 강한 셰어형(룸 셰어) 선정 사례 기본정보

- 주택 명 : 자몽셰어하우스 이화점
- 심층 면접 조사대상 : 운영기관 관계자 2인과 입주민 2명

[표 3-4] 자몽셰어하우스 이화점 주택정보

구분	내용
주택명	자몽셰어하우스 이화점
운영기관	마을과집협동조합
사회주택 유형	서울시 리모델링형 사회주택
주소	서울시 종로구 이화동 93-8
면적	공급면적: 368.41㎡ / 전용면적: 174.87㎡
인원 구성	총 27명 / 총 19호 / 총 27실
특징	1인실 11호, 2인실 8호 주거형태 : 전용 주거공간, 공용공간, 지하 1층 커뮤니티 공간 개인 제공시설 : 침대, 책상, 의자, 옷장, 수납장, 미니 냉장고, 에어컨 등 공유 가전 : TV, 냉장고, 세탁기, 인덕션, 전자레인지, 전기압력밥솥, 다리미, 커피포트, 헤어드라이기



▲외관



▲1인실



▲2인실



▲3층 주방



▲지하 1층 커뮤니티실

\* 출처: 자몽세어하우스 홈페이지

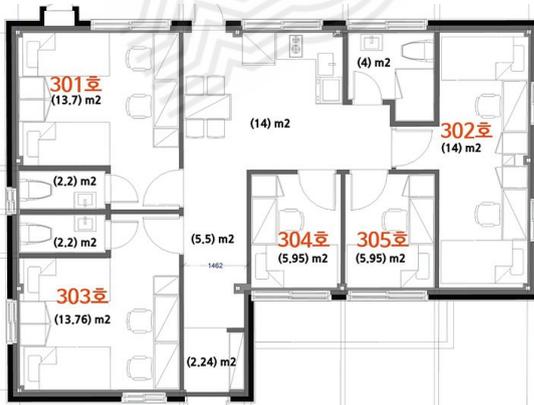
[그림 3-1] 자몽세어하우스 이화점 주택 내부 사진



- ▶ 1층 도면 사진  
 총 7호 구성(10인)  
 1인실 4호(4인): 102호, 105호,  
 106호, 107호  
 2인실 3호(6인): 101호, 103호,  
 104호  
 공유공간: 화장실, 주방, 식당, 거실  
 세탁실



- ▶ 2층 도면 사진  
 총 7호 구성(9인)  
 1인실 5호(5인): 202호, 203호,  
 205호, 206호,  
 207호  
 2인실 2호(4인): 201호, 204호  
 공유공간: 화장실, 주방, 식당, 거실  
 세탁실



- ▶ 3층 도면 사진  
 총 5호 구성(8인)  
 1인실 2호(2인): 304호, 305호  
 2인실 3호(6인): 301호, 302호,  
 303호  
 공유공간: 화장실, 주방, 식당, 거실  
 세탁실

\* 출처: 자몽세어하우스 홈페이지

[그림 3-2] 자몽세어하우스 이화점 주택 도면

## ○ 사례 2: 약한 세어형(플랫 세어) 선정 사례 기본정보

- 주택 명: 달팽이집 연희점
- 심층 면접 조사 대상자: 운영진 2명과 입주민 3명

[표 3-5] 달팽이집 연희점 주택정보

구분	내용
주택명	달팽이집 연희
운영기관	민달팽이주택협동조합
사회주택 유형	서울시 토지임대부 사회주택
주소	서울시 서대문구 연희동 88-30
면적	공급면적 : 650.05㎡ / 전용면적 : 533.26㎡
인원 구성	총 26명(22명 + 신혼부부 2가구) / 총 24호 / 총 26실
특징	3인실 2호, 4인실 4호, 신혼부부형 2인실 2호 주거형태 : 전용 주거공간, 공용공간, 1층 커뮤니티 공간 3, 4인실의 경우 개별 주거공간이 구획되어 있음 주거 부분 빌트인 : 도어락, 신발장, 싱크대, 가스레인지, 전자레인지, 냉장고, 세탁기, 에어컨, 식탁, 인터넷 공유기

\* 출처: 민달팽이주택협동조합 홈페이지



▲외관



▲201호(4인실 내부)



▲3인 플랫폼



▲2층 주방



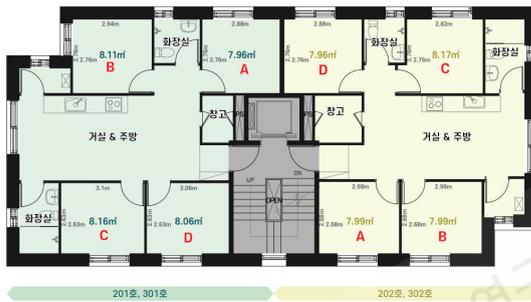
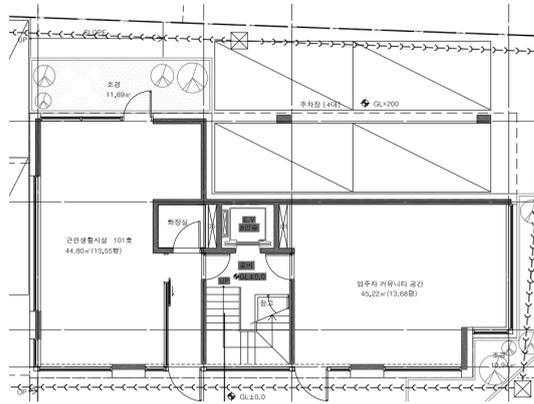
▲3층 주방



▲지하1층 커뮤니티실

\* 출처: 민달팽이주택협동조합 홈페이지

[그림 3-3] 달팽이집 연희점 주택 내부 사진



\* 출처: 민달팽이주택협동조합 홈페이지

[그림 3-4] 달팽이집 연희점 주택 도면

### 3\_심층 면접 진행 및 결과

#### □ 심층 면접 개요

##### ○ 심층 면담 및 토론의 진행

- 현시점과 현안에 따른 세어형 사회주택의 운영 및 거주 현황을 포괄적으로 살펴보기 위해, 대상 주택에 실질적으로 깊숙이 관여하여 관리운영 중인 운영자(소속 임직원)와 실제 거주하고 있는 입주자를 인터뷰 대상으로 선정하고 진행함
- 면담의 진행은 코로나19 4단계 규제 상황 등을 고려하여, 방역지침과 현장의 요청에 따라 온라인 줌(ZOOM)을 이용한 화상 회의로 시행함. (2021년 8월~9월에 걸쳐 진행. 면담 참여자 및 횟수는 두 사례의 운영진 2인 대상 2회, 사례1 입주민 3인을 대상으로 1회, 사례2 입주민 2인 대상 1회 등으로 구성됨)

##### ○ 면담자 주요특성

[표 3-6] 사회주택 운영 관리자 근무 기간 및 주요 특성

업체명	구분	근무 기간/주요특성
달팽이집 (민달팽이주택협동조합)	달_운영자1	3년 7개월, 관리운영자 (+ 달팽이집 거주 중(7년))
	달_운영자2	1년, 주택시설관리
자몽세어하우스 (마을과집협동조합)	자_운영자1	3년, 입주민 관리
	자_운영자2	2년, 주택시설관리

[표 3-7] 사회주택 입주민 입주 기간 및 주요 특성

거주지	구분	입주 기간/주요특성
달팽이집 연희점	달_주민1	2년 6개월 / 직장인 (20대)
	달_주민2	4개월 / 직장인 (20대)
	달_주민3	5개월 / 대학생 (20대)
자몽세어하우스 이화점	자_주민1	2년 / 직장인 (30대)
	자_주민2	8개월 / 대학생 (20대)

- 심층면접조사 참여자는 사회주택 관리운영과 입주민 관리, 주택시설관리 등을 담당하고 있는 운영진(사업체 임직원)과 세어형 주거공간의 주요 입주 구성원으로 분류되는 2030 청년세대 대학생 및 직장인으로 구성됨.

## □ 심층 면접 결과

### ○ 공통사항

- 갑작스럽게 펼쳐진 코로나19 상황은 셰어형 사회주택의 운영, 일상, 조성계획 등에 지대한 영향을 미침. 개괄적으로 어떠한 현상이 있었고, 요구, 변화, 대응 등에 대한 사항을 면밀하게 검토해볼 필요가 있음

### ○ 우려에도 불구하고, 필요성 동시에 대두

*“짧게라도 이야기할 수 있는 것도 삶의 안전장치” (달\_주민1)*



\* 출처: 자몽셰어하우스 홈페이지

[그림 3-5] 자몽셰어하우스 사회주택1

- 대면 만남에 대한 사람들의 경계심이 커졌기에 사회주택 중에서도 셰어형에 대한 수요가 일정 정도 줄어드는 현상이 공통으로 나타났음.
- 운영진의 경우 코로나19 이후 시기에서는 침실까지 공유하는 강한 셰어형보다는 구분된 1인실이 갖춰진 주택의 물량에 더 비중을 두고 공급할 필요에 대해 체감하고 있으며, 실제 그러한 방향으로 계획하는 모습이었음.
- 입주민들 또한 바깥 생활보다는 집 안에서 생활하는 시간이 길어진 만큼 쾌적한 환경과 일정 규모의 자기 공간이 갖춰지길 과거보다 더 요구하는 모습이었음.

- 현재의 2인실 이상 룸 세어 공간을 1인실 혹은 추가적인 기본생활 공간(화장실 등)으로 바꾸는 방향으로 가자는 의견이 개선되었고, 룸 세어의 장점인 저렴한 비용의 효용을 상회하여, 일정 비용을 더 지불 하더라도 타인과 침실 등 통상 개별적으로 분류되는 공간까지 공유해서 사용하고 싶지는 않다는 의견을 내보이는 경향이 커짐.
- 단, 코로나19 장기화로 인해 접촉이 줄어들고 고립과 단절이 심해지는 상황에서 (특히 1인 가구 등) 소규모로 적정 인원이 안전을 유지하면서 함께 생활할 수 있는 장점과 필요도 공통으로 자주 표출됨. 굳이 개인이 상시로 점유/소유하지 않아도 되는 공간과 장치 부분은 필요에 따라 나눠 쓸 수 있는 세어 형태를 유지할 필요성은 여전하거나 오히려 증대되는 모습이 감지되는 경향도 나타남.

○ 현황<sup>13)</sup>

“코로나 이후 집에서 많은 시간을 보내면서 금액을 더 내더라도 넓은 개인공간을 원함. 공용공간이 있다는 것을 홍보하면서 개인공간과 일하는 공간이 분리될 수 있다는 것을 어필함” (달\_운영자2)

“아무래도 향후 원룸이나 투룸 형태로 공급하는 계획이 늘어날 전망이다. 세어형에 대한 일반적인 인식이나 선호 자체는 떨어진 측면” (달\_운영자2)

“예전에는 공간이 협소해도 들어오려는 사람이 많았음. 지금은 개인이 사용할 수 있는 절대적인 크기가 중요함. 젊은 사람들이 가격이 저렴하다고 들어오지 않음” (자\_운영자1)

“앞으로의 주거형태는 모일 수 있지만, 반드시 내 공간이 확보된 형식으로 가야한다고 생각함. 요즘에는 단지 금액보다 쾌적성을 중시하는 경향이 커짐. 세탁실은 공유해도 괜찮음. 주방, 화장실, 방 순으로 비교적 개별화를 늘리는 방향이 되지 않을까 싶음.” (자\_운영자1)

“코로나 이후 개인룸의 존재 여부가 집을 고를 때 중요한 요소가 됨” (달\_주민2)

13) 심층면담 내용 중 발췌함

“*(단지 가성비보다)공용공간 깨끗한지, 거리두기 적정수준 되는지, 개인 공간 만족도(집에 있는 시간이 늘어서)가 괜찮은지를 더욱 보게 된 경향*”  
(자\_주민2)

“*동네, 주변환경의 안전 등도 더욱 세심히 보게 된 경향*” (자\_주민2)

### ○ 필요

- 소규모, 안전한 만남을 통한 ‘고립, 단절’ 해소 가능성에 대한 긍정적인 측면들도 뚜렷하게 나타남. 세어형 사회주택의 주요 수요층(청년, 1인 가구 등)이 주로 거주하는 주거형태인 개별 원룸 공간과 달리 거실, 부엌, 공유공간 등을 거리를 유지하면서 같이 쓸 수 있는 ‘소규모-안전 대면’ 측면의 장점 또한 시기적 어려움, 필요와 맞물려 증대된 측면이 나타나는 모습임.
- 코로나19 방역지침과 규제로 인해 카페, 식당, 도서관 등 외부에서 함께 있을 수 있는 공간 이용 상황이 제약되면서, 세어형 주거의 특징 중인 공유공간을 (시간 대별로 혹은 적합한 규모에 맞춰서) 이용할 수 있음이 그나마 개별 룸 이외에 존재하는 숨통을 틔울 수 있는 공간 역할을 함.
- 사회적 거리두기로 모임의 금지와 연락의 두절과 고립이 일상화되는 상황에서, 소수라도 안부를 묻고 함께할 수 있는 메이트가 존재한다는 것만으로 일상적인 외로움을 완화해주고 위급한 상황이 발생하면 가까이에서 서로 챙겨줄 수 있는 사람의 존재에 대한 강점들이 분명히 여러 언급으로 표현됨

“*코로나 시국에 같이 사는 사람들이 없었다면 우울감이 증대됐을 것. 위생을 적절히 잘 지킨다면 세어하우스도 나쁘지 않음*” (달\_주민2)

“*짧게라도 이야기할 수 있는 것도 삶의 안전장치*” (달\_주민1)

“*서로 다른 세대가 살면서 교류할 좋은 기회가 되는 건 여전함*”  
(달\_주민3)

“*원룸이 좋은 면도 있지만 거리두기가 지속하는 만큼 다른 사람들과 안전하게 생활하는 게 좋음*” (자\_주민1)

“*혼자 있는 것도 좋지만 사람들과 함께 생활할 수 있는 세어하우스의 매력도 있고 가격 측면도 여전히 무시 못함*” (자\_주민2)

“셰어형이라도 방을 조개 수익을 극대화하지 말고 주거 편의가 보장되는 방향으로 가야함. 셰어형이 필요한 사람이 있기에 하나의 주거형태로만 들고자 하는 지향 여전” (자\_운영자2)

## □ 하드웨어(H/W): 커뮤니티 / 기본생활 지원공간

- 조심하면서 셰어 유지/장점 살리기, 화장실은 인원 줄이기 방향으로

“개별실 외 ‘숨통 틀’ 셰어 공간은 일상적, 심리적 위안을 줌”

(달\_운영자2)

### ○ 현황

- 외부인이 공용공간을 이용할 경우 체온 체크, 외부인 명부작성 등 식당이나 카페를 방문하는 것과 같은 기본적인 방역 수칙을 지키도록 도입하고 운영하는 모습이었음.
- 또한, 온라인 소통방식을 입주민 사이에서 이용해 외부인의 방문 등을 미리 알리고 양해를 구하는 방식을 이용함. 예를 들어, 방역지침에 따라 6시 이후 2명 혹은 4명 이상 모이지 않는 수칙을 적용해 운영하는 모습을 보임.
- 단, 일상적인 거주와 사용 특성을 갖는 주택 특성상 입주민들 사이에서 엄격한 규칙만을 적용해 운영하기는 한계가 있었음. 규정, 규칙을 가지고 운영하기보다는 서로 소통/협의로 ‘공간을 깨끗하게 사용하고 꼭 설거지 등 하기’, ‘집기, 그릇 등은 개별 사용’, ‘쓰레기, 분리수거 발생 시 자주 비우기’ 등의 원칙을 협의해 배려하면서 공간 이용을 하는 모습이 나타남.
- 커뮤니티 및 기본생활 지원과 같은 셰어형 공간의 경우 접촉이 잦을 거라는 인식과 달리 입주민들 사이 생활 사이클이 겹치지 않아(대학생, 직장인 등) 적절한 시간대 분배가 가능하여 입주민들과 운영자들 모두 무조건적인 개별화에 대한 수요는 크지 않았음. 예컨대 아침밥 먹는 시간이 서로 다르거나, 거실 이용 시간대가 달라서, 소규모 인원(혹은 혼자)이 모여서 쓰고, 불가피하게 많이 모일 경우 조정하는 모습 등이 나타남.
- 일부 운영진들의 경우에는 입주민들이 집에서 생활하는 시간이 길어지자 식사를 간편식, 반조리식 등을 이용해 간단하게 해결하는 경우가 확실히 많아졌는데 이 때문에 냉동식품을 보관할 수 있는 공간에 대한 수요가 늘어났다고 언급함.

- 화장실의 경우 개별화의 필요성이 커졌다는 판단이 두 사례에서 공통으로 나타남. 특히 자가격리자가 발생 시, 화장실을 다수가 공유하고 있으면 이용 자체가 어려움 등의 문제를 표출하였음. 개별화 혹은 개수를 늘리는 방향으로(ex) 4인당 1개보다는 2개로 늘리는 등) 구비해야 하는 필요를 공통으로 표출함.
- ‘코로나’라는 시국을 모두 처음 경험하고 있기에 각각의 상황이 발생하면 운영진들이나 입주민들이 어떻게 행동해야 할지에 대한 명확한 가이드라인이 부족한 상황에 대해서도, 그 때문에 혼돈 상황이 있었던 점도 언급함. 일례로 입주민 가운데 자가격리를 해야 하는 상황이 발생할 때 운영진들은 무엇을 해줘야 하는지 같이 사는 입주민들은 무엇을 해야 하는지 모두 혼란스러운 상황이 나타났고, 그중에서도 화장실 문제가 가장 컸고 마스크를 낀 채로 씻을 수 없기에 화장실 혹은 샤워공간 개별화에 대한 수요를 크게 표출했음.

#### ○ 필요

- 사회적 거리두기로 외부 공간 이용 규제가 시작되자 세어형의 특징인 커뮤니티/공용 공간이 일상에서 ‘숨통을 틔워줄 수 있는’ 역할을 함. 그뿐만 아니라 정서적 안정감을 주는 장점의 공간으로 조성될 수 있는 강조점이 두드러진 측면이 제시됨
- 재택근무, 유연 근무 등의 확산으로 주택 내에서 편리하고 유연하게 일할 수 있는 여건을 조성해주는 것이 매우 필요하다는 의견 등도 자주 제시됨.
- 또한, 거리두기로 인해 문화생활 또한 여건이 마땅치 않자 집 혹은 가까이에서 문화생활을 즐길 수 있을 필요가 대두됨에 따라, 커뮤니티실 거실 내 소규모, 안전한 문화생활을 할 수 있는 장치와 환경(빔프로젝터 구비 등으로 소규모 상영/행사 등 실행)을 조성하자는 의견 등이 제시됨.
- 같은/제한된 공간에서 오랫동안 지내야 하는 상황이 지속하니 일상의 쾌적함을 담보하기 위해 테라스, 복도 등의 여유, 자투리 공간을 활용한 텃밭 조성 등의 삶터 가꾸기 수요 또한 많아지는 경향이 나타남.

*“커뮤니티실을 집합공간으로 보면, 모임규제로 활용에 한계가 분명히 있었음. 그래도 주택 내에 개별실 외 쉬고 놀 수 있는 공간이 있다는 것은 입주민들에게 일상적인 위안을 줄 수 있는 공간임은 분명” (달 운영자2)*

“세어형에서 살면 심리적 안정감을 얻을 수 있음. 그렇기에 운영하는 입장에서 세어형을 없애지는 않을 계획. 커뮤니티 공간이 오히려 더 컸으면 함. 텃밭 등에 대한 수요도 존재함” (달\_운영자1)

“사람을 밖에서 만나기 힘들어진 만큼 외부인들이 머무를 수 있는 중간 공간이 필요함” (자\_운영자2)

“문화적인 프로그램들. 빔프로젝터로 같이 영화 보는 것. 색다른 경험을 할 수 있는 도구들 구비에 대한 세심한 배려/기획 등이 필요함” (달\_운영자2)

- 화장실은 공유 정도를 줄여야 한다는 의견이 많이 제시되었음. 개별실 구비가 아니더라도 예컨대 4인 플랫 다 1개에서 2개 정도는 필요하다는 의견들을 많이 피력함.
- 부엌은 화장실보다 개별화 문제의식이 덜하다는 의견이 많았음. 공유주방 등 긍정의 측면을 유지하고 살리면서 안전하게 이용하는 방향에 대한 의견들이 주를 이루었음.
- 3~4인 이내의 소규모 집밥 함께 먹기는 코로나 시기와 같은 단절의 시기에 서로 소통할 수 있는 접촉 창구로서의 역할을 하였으며 이는 다른 주거형태에서는 나타나기 힘든 장점으로 나타남. 혹은 입주민들 사이 생활 사이클이 달라서 식사 시간이 다른 점, 조리 후 개별실로 가지고 가서 먹는 방법 등 이용을 충분히 분산해서 할 수 있는 여건이라는 의견 등이 제시됨.

“격리자가 생길 수 있으니 화장실이 중요해짐” (자\_운영자2)

“화장실은 숫자 늘려야 한다는 생각(4인플레 기준 2개는)” (달\_운영자1)

“화장실과 샤워실은 지금보다 개인화 정도를 늘리는 게 필요함. 화장실은 보다 개인적으로 쓰되, 부엌의 경우 세어 혹은 2가구 당 하나 정도로 배치하면 좋다고 생각함.” (자\_운영자2)

“저희는 방이 많은 구조임. 10명이 4개의 화장실을 쓰는데 부족한 상황. 방을 늘리는 것보다 화장실 개수를 늘려주는 것을 원함” (자\_주민2)

“재택근무를 하고 있어, 입주민들 간밥을 같이 먹는 경우가 많아졌음” (달\_주민2)

“7할 집밥, 3할 배달 정도로 하고 있는 상황임.” (달\_주민3)

“주방이 개별실에 필요하다고 생각하지 않음. 많이 쓰는 사람만 쓰기 때문에 불편함이 없음. 부엌 사용 규칙이 그래도 자세한 편임. 서로 쾌적하게 사용 가능함.” (자\_주민2)

“간단히 조리해서 먹기에 불편함이 없음. 개인 공간에 들어온다면 위생 문제가 발생할 수 있기에 차라리 공용공간에 있는게 낫다고 생각함.” (자\_주민1)

## □ 하드웨어(H/W): 개인/제한 공간

- 강한 세어보단 약한 세어 형태로 조성해야 하는 경향/요구가 커짐

“확진자 많이 발생하는 상황이 벌어지자, 2인실(이상)에서 가장 먼저 퇴실을 요청함. 앞으로는 1인실이 보편화 될 것” (자\_운영자1)



\* 출처: 자몽세어하우스 홈페이지

[그림 3-6] 자몽세어하우스 사회주택2

## ○ 현황 및 필요

- 룸세어(강한 세어) 형태는 선호도나 수요가 많이 줄 것으로 예상함. 두 사례 운영진과 입주민 모두 이견 없이 개인 룸의 수요가 높아질 것을 이야기했음. 룸까지 공유하는 강한 세어형의 경우, 목표대상이 명확한 맞춤형 공급이 아니라면 지양해야 할 상황으로 판단됨.
- 개별실 공간은 공유를 강화하기보다는 더 개인화하고 가격을 일정 정도 올리더라도 세어 형태를 줄이는 방향으로 가야 일반적인 상황에서의 입주자 수요에 맞출 수 있을 것으로 판단됨.
- 재택근무와 취업 준비 등의 수요 확산으로 책상과 의자 같이 업무를 보는데 필요한 것들은 필수적으로 신경 써서 갖춰야 할 필요성이 대두됨.

“작년에 갑자기 확진자가 많이 발생하면서 2인실 입주민들이 가장 먼저 퇴실을 요청함. 앞으로 1인실이 보편화할 것으로 생각됨.” (자\_운영자1)

“확실히 예전보다 세어형보다 원룸이나 투룸 선호도가 높음. 개별 공간이 너무 협소하면 수요가 없을 거라 생각” (자\_운영자1)

“사람이 다 차면 화장실이 부족한 상황임. 오히려 코로나로 공실이 있으니 (입주민 입장에서는)편함. 방 개수를 줄이고 공간을 넓혀서 사용하는 인원이 적었으면 함.” (자\_주민1)

“다인실을 선호하지 않음. 2인실을 1인실화 해야 된다는 이야기가 나옴. 앞으로는 1인실 위주로 가는 게 맞다고 생각함” (자\_운영자1)

“2층 침대 형태의 룸세어는 다 망함. 다인실에도 싱글 침대를 두었음. 독립된 가구들을 놔주었음. 사회인들은 2인실을 선호하지 않음. 방에서 보내는 시간이 많기에 책상과 의자가 중요함.” (자\_운영자2)

“2인 이상 세어를 형태는 확실히 선호도 감소한 듯. 코로나 때문에 세어 하우스를 피하진 않지만 방을 선택하는 것에는 영향을 준다고 생각함.” (자\_주민2)

“2인실은 비어 있지만, 사람들이 선택하지 않음. 2인실을 유지하는 것보다 1인실 가격이 올라가도 1인실로 바꾸는 게 낫다고 생각함” (자\_주민1)

“코로나 전에도 위해서 2인실 이용자는 없음(가격적인 형편, 메리트 등으로 선택). 24시간 쉬여서 교류하고 싶지는 않음. 1인실에서 2인실로 가지는 않음” (달\_주민1)

“대학생들은 룸 세어를 많이 하지만 부담이 돼도 혼자 사는 것을 선호하고 모르는 사람과 사는 것을 꺼리는 경향” (달\_주민3)

“모르는 사람들과 사는 것을 주변 사람들이 불안하게 생각함” (달\_주민2)

“(룸)세어형은 가격 측면에서 장점이 있지만 모르는 사람과 살아야 하기 때문에 주저하는 경향이 커짐”. (달\_운영자1)

“세어하우스에 대한 불안감이 있음. 공동체를 좋아하거나 가격 때문에 들어오는 경우 등(보다 분명한 취향, 사정 등이 요구될 것으로 보임)” (달\_운영자2)

#### □ 소프트웨어(S/W): 입주자 모집/발굴(사전 단계)

- 따로와 같이의 결합 등 현 추세에 맞는 매력 강조한 ‘어필’ 필요성 대두  
“공용공간 매력 홍보하면서 개인 공간과 분리될 수 있는 점 강조” (달\_운영자2)

#### ○ 현황 및 필요

- 변화된 주거 욕구에 조응하는 모집 전략 필요. 코로나 이후 집에 있는 상황이 늘면서 비용을 좀 더 지불하더라도 개별 공간이 어느 정도 잘 구비되어 있는지, 일상적인 주거에 적합한 집인지 더 따지게 되는 경향이 나타나는 등 쾌적한 공간에 대한 욕구가 늘어남. 동시에 커뮤니티 공간 등 ‘숨통 트일 수 있는’ 공간에 대한 필요성도 나타남. 이에 대해 잘 설명하고 매력을 어필하는 방향으로 홍보 모집 기획 필요.
- 특히 대학가의 경우 온라인 강의로 주거 수요 자체가 급감하면서 홍보/모집 수단 발굴에 큰 어려움을 겪는 모습도 나타남.
- 온라인 공간 홍보/소통의 중요성이 커짐. 예비 입주자 모집을 위해 온라인, 홈페이지 등의 공간을 잘 조성하여 미리 보고 체험할 수 있게끔 하는 시스템적 구현을

잘해놓을 필요가 있음도 나타남.

“코로나 이후 집에서 많은 시간을 보내면서 금액을 더 내더라도 넓은 개인 공간을 원함. 더불어 (원룸에는 잘 없는) ‘숨통 틀’ 공용공간에 대한 매력도 어필 요소가 분명 있음. 공용공간이 있다는 것을 홍보하면서 개인 공간과 함께 쓰는 공간이 분리될 수 있다는 것을 어필함”

(달\_운영자2)

“대학가 주변은 수요가 아예 없기에 홍보 효과가 없음. 다양한 홍보 수단이 의미가 없음. (보통 6개월 이상 입주자를 받는데) 3개월 단위도 받은 적은 있었으나 형평성 문제가 있었음”

(자\_운영자1)

“예비 입주민들이 직접 방문해 집을 봐야 하는데 기존 입주민분들이 꺼려서 줌으로 집을 보여줌”

(달\_운영자1)

“요즘 세대는 대화보다는 문자나 가상 공간에서의 소통에 익숙함. 홈페이지 등을 개발해서 집을 직접 보지 않아도 알 수 있도록 하려고 함”

(자\_운영자2)

“대학들이 비대면 수업하면서 수요가 줄음. 그래서 지인 추천제를 시작함. 오프라인쪽으로 홍보를 전환. 공인중개사도 이용”

(달\_운영자1)

“(입주민 입장에서 방을 구할 때) 월세 대비 방의 상태(코로나 전후 같음), 일상적인 주거에 적합한 집인지를 더욱 따져보게 됨, 그다음에 위치를 고려함.”

(달\_주민3)

“안전함, 회사와의 거리, 같이 사는 사람들이 잘 변하지 않는 것임”

(달\_주민1)

## □ 소프트웨어(S/W): 기본교류/자치 운영 + 커뮤니티 프로그램

- 온-오프 결합하여 '관심, 소속감' 증대해나갈 필요성은 더욱 중요해짐

“*역설적이지만*모임을 자주 했으면 함”

“*말 걸기 등 가볍게 접근하는 기획*”



\* 출처: 민달팽이주택협동조합 홈페이지

[그림 3-7] 민달팽이 청년 누리 사회주택

### ○ 현황

- 코로나19 상황으로 인해 기존에 진행해온 기본적인 오프라인 만남/프로그램 등은 크게 위축된 상황임은 분명히 나타남
- 전체 및 중·대규모 소통이나 모임보다는 근거리에서 소규모 대면 등을 지원하려는 움직임과 필요가 대두됨
- 온라인 소통이 급격하게 늘었으나, 반대로 오프라인 소통도 여전히 중요하고 필요하다는 의견이 공통으로 나타났고, 작은, 일상적인 생활 속 만남 등이 자연스럽게 일어날 수 있는 세어형 주거공간의 강점은 계속 잘 살려 나갈 필요에 대해서도

계속해서 언급됨. 이러한 수요에 맞춰 안정적으로 ‘현안 맞춤형 접촉’을 해나가는 창의적인 해법 모색의 필요성이 나타남.

“코로나 이후 반사회 분위기 딱딱해짐. 재미의 요소 사라짐. 책임만 늘어난 느낌” (달\_주민2)

“(역설적이지만)모임을 자주 했으면 함” (달\_주민3)

“온라인 프로그램으로 고립감 해소에는 한계가 있음” (달\_주민2)

“반사회도 줌으로 하는. 공용공간이 코로나를 극복하는 데 도움이 된다고 생각함. 포스트 코로나 상황을 염두에 두고 소모임을 적극적으로 지원해줌.” (달\_운영자2)

“마스크를 끼고 오프라인 회의를 진행하고 했으나, 모이는 수가 코로나 대비 적어진 상황” (달\_주민1)

“전반적으로 참여자 수가 적어진 느낌” (달\_주민2)

“코로나 이전에도 오프라인 모임에 참여한 적이 없음. 코로나 이후에는 공지 자체가 없어짐.” (자\_주민1)

“운동회나 송년회도 온라인으로 진행하는 상황. 기획하는데 많은 시간이 들기에 자주는 못 함. 많은 사람들이 쉽게 참여할 수 있는 프로그램을 기획 중” (달\_운영자2)

## ○ 필요

- 모임/만남/대면 등이 전부 위축되었지만, 역설적으로 관심, 소속감 등이 더 필요한 상황도 상존함.
- 일상에서의 소소한 안부 묻기부터 소규모 모임, 위급상황에서의 함께 대처 등 세어형 주거의 강점을 나타낼 수 있는 프로그램들을 지속해서 기획하고 실행할 필요는 여전히 존재함.
- 온/오프라인의 적절한 병행을 통한 프로그램 실행 (안전하게 모이는 것에 대한 요구와 필요는 여전) 운영진의 기획과 입주민의 참여 등의 형태보다는, 입주민들의 각자 혹은 소규모로 할 수 있는 자발적인 활동/실험 등을 지원해주는 방향으로 설계하는 것이 필요하다는 의견도 대두됨.

- “서로에게 관심 필요, 소속감 필요” (달\_주민3)
- “코로나 이후 사람들이 조금 예민해짐. 서로 더 배려하고 연결되었으면 함” (달\_운영자2)
- “얼굴을 외출 수 있는 자리” (달\_주민3)
- “새로운 입주자와 인사할 수 있는 자리” (달\_주민2)
- “안부 나눌 수 있는 이웃이 중요. 조합이라는 공동체에서 개인이 계속 살 수 있도록 지원하고자 함” (달\_운영자1)
- “생활수칙 잘 지키는 게 중요. 같이 행동하면 신뢰감이 쌓임” (달\_주민1)
- “호실 간 교류가 적고 소속감이 안 느껴짐. 이것들을 해소할 수 있는 프로그램 필요” (달\_주민2)
- “코로나 상황에서 고립감 해소가 중요. (소소한 안부 전하기 등) 커뮤니티 프로그램을 좀 더 가벼운 측면으로 접근하는 기획과 실행이 필요” (달\_운영자1)
- “전체적인 교류는 어렵지만 서부권은 소모임을 함. 달팽이집 간의 교류를 통해 네트워크를 만들. 지역사회와 함께하는 프로젝트로는 커뮤니티 공간을 활용한 리필 스테이션 계획 중” (달\_운영자1)
- “밖에서 사람을 못 만나니 하우스 안에서의 프로그램이 도움이 된다고 생각함. 비대면으로 할 방안들이 생겼으면 함” (자\_주민1)
- “예전엔 커뮤니티 프로그램을 기획하면서 참여를 유도했으나 지속성도 낮고 관심도도 낮음. 이제는 입주민이 자발적으로 하고 싶은 걸 지원해주는 방향으로 가야 함” (자\_운영자2)

## □ 기타 세부 고려사항

- 집에서 보내는 시간이 늘어난 측면을 고려한 개인수납 공간/비품(개별실 혹은 공용 공간에)의 구비 상태, 외부와 일정 정도 차단 효과를 주는 커튼 등의 유무는 주거지 선택에 있어 필수적으로 구비되길 원하는 경향 나타남.
- 주택의 방음 상태(비대면 수업, 재택근무 등이 늘어나면서 더욱 중요해진 측면), 공조 시스템 갖추기(상시적인 환기 상태 등을 대비한) 등 기존에 조성/공급 측면에 더 방점을 두었던 시기에서 다소 소홀할 수 있었던 점에서 나아가, 질적으로 쾌적함을 담보할 수 있는 환경 조성을 기본적으로 염두에 두는 설계의 필요가 대두됨.

*“비대면 수업과 재택근무가 많아지면서 방음에 대해 예민해짐”*

*(자\_운영자2)*

*“오래된 주택의 경우 환기가 잘 안 되기에, 공조 시스템에 신경 쓰는 것 필요”*

*(자\_운영자2)*

*“장기간 보관할 수 있는 공간 필요함. 냉동식품 수요 커지면서 냉동실에 대한 수요가 커짐”*

*(자\_운영자2)*

*“개인 수납공간이 더 필요함. 개인짐을 넣기에 부족”*

*(달\_주민2, 자\_주민1, 자\_주민2)*

## 04. 결론 및 제언

### 1\_종합: 여전히 필요한 세어형, 진화 통한 운영 모색

- 코로나 시기를 거치며 크고 작은 부침과 우여곡절은 있지만, 전반적인 의견은 여전히 세어형 주거공간은 필요성이 많고 선택 가능한 주거형태로 존속해야 한다는 판단이 우세함이 표출됨. 안전장치 등 세부적 지침 변경은 필요하지만, 존재 이유는 코로나로 퇴색되는 건 아니며 오히려 증가하는 측면도 있음이 나타남.
- 코로나19 이후 청년세대, 1인 가구 등을 포함한 사회 전반적인 우울감, 고립, 단절 등 심리적인 어려움이 가중되고 있음이 여러 사회문제로 대두되고 있음에 대한 우려가 큼. 세어형 사회주택은 주거 약자 층에게 지불가능한 주거 옵션을 제공하면서도 안전하게 따로 또 같이 소통/관계를 형성할 수 있는 장점이 있으며 이를 잘 살릴 수 있는 정책적 지원 등이 계속될 필요가 있음.

“세어하우스가 하나의 주거형태로 인정받을 수 있도록 관리에 대한 노하우가 축적돼야 함. 밖으로 확장해서 여러 기관이 좋은 모델을 공유하고 함께 개발하면 좋겠음” (자\_운영자2)

“세어하우스를 몰라서 (고시원 등) 더 낮은 형태의 주택에 거주하는 사람들이 있음. 세어하우스의 질을 높여서 더 많은 장점에 대한 어필과 광고를 하였으면 함.” (자\_운영자1)

## 2\_하드웨어: 강한 세어보다는 약한 세어 형태로

- 개별실까지 공유하는 강한 세어(룸 세어) 형태의 공급은 일반적인 상황에서는 지양할 필요성이 분명하게 나타남.
- 강한 세어(룸 세어) 형태는 입주 타깃과 목적, 대상지와 수요자 특징 등을 명확하게 분석해서 선택적 공급 등 전략으로 기획하는 방향성이 필요하다고 판단됨.
- 공용공간 중 화장실은 개별화 혹은 소수 인원이 이용할 수 있게끔 구비하는 방향으로 조성하는 필요성이 증대됨.
- 부엌은 공유형태의 긍정적인 면과 효율성, 필요가 여전히 크므로 무조건 개별실로 구분하는 방식의 필요성이 과거보다 더 늘어나지는 않은 것으로 나타남. 유지하면서 안전관리하는 방향이 더 적합한 것으로 판단됨.
- 외부 공간 이용과 활용 규제에 따른 '숨통 틈' 공간으로서의 커뮤니티/공용공간 조성, 재택근무 확산에 따른 일/생활 양립을 배려한 공간구비, 자투리/연결공간 활용을 통한 활력 공간 창출 등으로 세어형이 같은 장점을 극대화할 필요성.

[표 4-1] 분석 틀에 따른 조사 결과 요약

H/W	커뮤니티/ 연결공간 기본생활 지원공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 외부공간 규제에 따른 '숨통 틈' 공간으로서의 커뮤니티/공용공간 조성</li> <li>- 재택 확산에 따른 편리/유연하게 일-생활 양립할 수 있는 공간구비</li> <li>- 쾌적한 공용공간 조성: 소규모 문화생활(빔프로젝터 설치 등), 테라스, 텃밭 등 원룸 형태에서 보기 힘든 자투리 공간 활용 활력소 공간 창출</li> </ul>
	개인/제한 공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 개별실을 세어하는 형태(룸세어) 공급 지양 (수요/선호 급감 현상)</li> <li>→ 타깃, 목적, 대상지 등 명확한 상황 아니면 어려움 많아질 전망</li> <li>→ 가격 일정 정도 올리더라도 개별실 공간은 개인화 형태 강화 필요</li> </ul>

### 3\_소프트웨어: 온/오프라인 소통과 프로그램 병행 활성화로 '관계성' 장점 유지발전

- 코로나 이후 수요층의 변화된 주거 욕구와 필요에 대응하고 제대로 어필할 수 있는 입주자 모집 전략 (전술한 세어의 장점과 '따로 또 같이'가 가능한 주거형태, 쾌적한 공간 운영에 대한 강조 등을 체계적으로 알리고 홍보할 필요가 있음)
- 간단한 인사, 안부 묻기 등 커뮤니티 프로그램을 일상 속에서 가벼운 측면(그러나 매우 중요한)으로 접근하는 기획/실행 필요
- 온라인과 가상 공간에서의 소통과 안내, 홍보에 대비한 홈페이지 및 홍보 수단을 잘 구비해 미리 보고 체험할 수 있는 시스템적 구현이 점차 중요해질 것임
- 전체가 모이는 대규모 회의는 온라인화 + 분산된, 소규모, 일상적 커뮤니티 모임의 오프라인 대면 지원을 보다 활성화하는 방향으로 기획할 필요성이 강해짐
- 여전히 중요한 오프라인: 역설적이지만, 비대면 시기의 만연에 따라서 안전한 대면 관계에 대한 필요와 요구는 더욱 증대되는 경향 → 창의적인 기획/실행 필요

[표 4-2] 분석 틀에 따른 조사 결과 요약

S/W	입주자 모집/발굴	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 변화된 주거 욕구 반응한 어필하는 모집전략: 전술한 세어의 장점과 '따로 또 같이'가 가능한 주거형태, 쾌적한 공간 운영에 대한 강조</li> <li>- 온라인/가상 소통에 대비한 홈페이지/홍보 수단을 잘 구비해 미리 보고 체험할 수 있는 시스템적 구현</li> </ul>
	기본교류/ 자치 운영 커뮤니티 프로그램	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 일상의 안부 묻기 등 커뮤니티 프로그램을 좀 더 가벼운 측면으로 접근하는 기획과 실행 필요</li> <li>- 전체가 모이는 회의는 온라인화(+창의적인 온라인 모임 기획 등) + 분산된, 소규모, 일상적 커뮤니티 모임 지원 활성화</li> <li>- 여전히 중요한 오프라인: 안전한 대면 관계에 대한 필요와 요구는 여전히 → 창의적인 기획/실행 필요</li> <li>- 운영진 기획 주도 → 입주민이 소소하게 혹은 욕구에 따라 자발적으로 하고 싶은 걸 지원해주는 방향으로 전환</li> </ul>

## □ 연구의 한계

- 현황진단, 실태 파악, 현장조사에 주안점을 둔 사례연구의 형태로 구체적이고 면밀한 대안 제시에는 한계가 있는 탐색적 연구임. 이를 활용한 후속연구를 고대함.
- 연구목적에 따라 구분되는 분석 틀을 설정하여 2개의 대표적 사례를 선정하고 이를 통한 대체적인 현황파악과 진단, 대응 모색 방향 등 제시의 의의가 있었음.
- 이번 연구를 통해 제시된 사례와 구성원의 의견 등은 보편적으로 적용될 내용으로 보이나, 사례마다 세부적인 차이는 존재함. 예컨대 사례1은 소모임, 입주민 간 비교적 끈끈한 관계가 특징적이었고, 반면 사례2는 상대적으로 덜 접촉하며 각자 나눠 쓰며 생활하는 분위기가 우세한 현상 등이 나타남. 따라서 사례별 현황과 현실에 따른 대안과 프로그램 기획 등이 필요함. 그렇다 하더라도 두 경우 모두 세어형 주거의 특징을 나타내며 쓸모와 필요성 자체를 감소시키지는 않음.



김수암·양현정, 2020, “포스트 코로나 대응 공동주택에 대한 고찰- COVID-19 이후 신문자료를 중심으로”, 「한국주거학회 학술발표대회 논문집」, Vol.2(추계), pp.131-132, 한국주거학회.

변현미·한정원, 2015, “국내사례 분석을 통한 공유주거의 유형별 특성에 관한 연구”, 「한국실내디자인학회 학술대회논문집」, 제17권 1호, pp.25-28, 한국실내디자인학회.

이보람·박이수·서경희, 2021, “청년주거문제의 대안으로서 국내 셰어하우스에 관한 연구: 공급자 및 수요자 측면의 관점에서”, 「국토계획」, 56권 255호, pp.235-251, 대한국토·도시계획학회.

이진·최병숙·박정아, 2021, “썸트렌드로 분석한 코로나 19 전후 SNS 주거 관련 키워드 트렌드 변화”, 「한국주거학회 학술대회논문집」, 1권(춘계), pp.177-180, 한국주거학회.

최희원, 2020, “1인 가구의 라이프스타일을 반영한 셰어하우스 공유공간 디자인 특성에 관한 다학제적 연구”, 「한국과학예술융합학회」, 38권 2호, pp.337-347, 한국전시산업융합연구원.

김희정, 2020. 3. 14., “공유공간 장점이 불안으로, 코로나 직격탄 '공유주택'”, 머니투데이.

송화연, 2021. 4. 14., “위워크코리아, 韓 정서에 맞춰 '글로벌 스탠다드' 줄이고 '로컬' 키운다”, 뉴스1.

신다은, 2020. 12. 3., “로컬크리에이터들이 만드는 '생활권 경제'의 시대 온다”, 한겨레.

음성원, 2020. 6. 27., “[도시와 라이프] 셰어하우스 계속 운영해도 될까요?”, 매일경제.

이재봉·김나래, 2021. 5. 27., “청년·고령층을 위한 공유주거시설, 규제샌드박스로 추진한다”, 국무조정실 보도자료.

이재영, 2020. 9. 15., “[세상속으로] 로컬택트 시대, '소통협력공간' 지역네트워크의 중심으로”, 헤럴드경제.

“1인 가구를 위한 주거문화, 셰어하우스는 진화 중”, 리얼캐스트 웹사이트, 2020. 8. 25., [http://www.rcast.co.kr/m/sub02.php?BRD\\_ID=1598314348818](http://www.rcast.co.kr/m/sub02.php?BRD_ID=1598314348818).

<http://www.socialhousing.kr/>(한국사회주택협회).

<http://warmfund.net/p/>(따뜻한사회주택기금).

<https://www.law.go.kr/>(국가법령정보센터).

<https://minsnailcoop.com>(민달팽이주택협동조합).

<https://maulzip.modoo.at>(자몽세어하우스).



## 1\_민달팽이 연희점 인터뷰 내용(요약정리본)

### □ 코로나 전후로 주거공간에서 중요하게 생각되는 요소에 변화가 생겼는지?

- 코로나 이후 집에서 많은 시간을 보내면서 금액을 더 내더라도 넓은 개인 공간을 원함. 공용공간이 있다는 것을 홍보하면서 개인 공간과 일하는 공간이 분리될 수 있다는 것을 어필함(달\_운영진1)
- 코로나 이후 세어형에 대한 수요가 줄었음(달\_운영진2)

### □ 코로나 전후로 주택을 알아보거나 구할 때 달라진 점은?

- 예비 입주민들이 직접 방문해 집을 봐야 하는데 기존 입주민분들이 꺼려서 줌으로 집을 보여줌(달\_운영진1)

### □ 공간배치 개선점은?

- 커뮤니티 실이 잘 활용되고 있긴 하지만 조심스러운 사람들은 방에만 있음. 개인 공간이 커지고 취향 공간이 축소되는 흐름(달\_운영진1)

### □ 주거공간을 보실 때 중요하게 여기는 요소에서 달라진 점은?

- 개인룸의 여부(달\_입주민3)
- 쾌적한 공간과 안전이 확보되길 원함(달\_입주민2)
- 넓은 공간(달\_입주민1)

**□ 코로나 이후 개인 공간들이 넓어지길 원하는지? 아니면 공용공간을 좀 더 안전하게 쓰고 싶은지?**

- 개인 공간이 있다면 충분. 하지만 코로나 시국에 같이 사는 사람들이 없었다면 우울. 위생을 잘 지킨다면 셰어하우스도 나쁘지 않음(달\_입주민3)
- 짧게 이야기할 수 있는 것도 삶의 안전장치(달\_입주민1)
- 서로 다른 세대가 살면서 교류할 좋은 기회(달\_입주민2)

**□ 코로나 이후 구비되어야 한다고 생각하는 것들이 있는지?**

- 코로나 환자가 발생했을 때의 가이드라인(정)

**H/W 커뮤니티/연결공간**

**□ 코로나 이후 공용공간들의 수요가 늘었는지?**

- 초반에는 커뮤니티 실에서 모이고 친구들을 초대하기도 함. 이젠 2인 이상은 안 되기에 어려움. 이 공간을 집합공간으로 보면 2인 이상은 모이면 안 되기에 활용에 한계는 있음. 하지만 놀 수 있는 공간이 있어 위안이 됨(달\_운영진1)

**□ 코로나 이후 실 배치나 동선 측면에서 변화가 필요한지?**

- 앞으로는 원룸이나 투룸으로 공급할 계획. 이젠 셰어형을 선호하지 않음. 물리적인 배치 변경은 계획 없음(달\_운영진1)
- 이미 입주민들이 기획단계에 같이 참여하여 “따로 또 같이”를 고려해 공간을 설계함. 재배치에 대한 계획 없음(달\_운영진2)

**□ 규칙 부문에서 변화가 있는지?**

- 코로나 상황에서 외부인이 오면 체온 체크하고 명부 작성함. 6시 이후에는 2명 이상 모여있지 않음(달\_운영진2)

### □ 공용공간을 쓰는 원칙 부분에서 새롭게 정립하거나 변경된 부분이 있는지?

- 주방에서 공유해야 하는 부분도 있기에 같이 안 먹으려고 함. 집기는 다 따로 쓰고 있음(달\_운영진1)
- 공용공간 관련해서는 특별한 규칙이 없음. 깨끗하게 정리하는 것이 규칙임(달\_운영진2)

### □ 공유 정도를 축소해 나가야 할지 아니면 오히려 확대해야 할지?

- 반상회도 줌으로 함. 공용공간이 코로나를 극복하는 데 도움이 된다고 생각함. 포스트 코로나 상황을 염두에 두고 소모임을 적극적으로 지원해줌(달\_운영진1)
- 셰어형에서 살면 심리적 안정감을 얻을 수 있음. 그렇기에 셰어형을 없애지는 않을 계획. 커뮤니티 공간은 좀 더 커졌으면 함. 텃밭에 대한 수요도 많음(달\_운영진2)

### □ 코로나 이후 구비해 놓으면 선호도가 높은 시설이 있는지?

- 코인 건조기, 핸드폰 여러 대 충전할 수 있는 충전기(달\_운영진2)
- 문화적인 프로그램들. 빔프로젝터로 같이 영화 보는 것. 색다른 경험을 할 수 있는 도구들(달\_운영진1)

### □ 공용공간을 사용할 때 변한 점이 있는지 혹은 이렇게 변해야 한다고 생각하는 방향이 있는지?

- 코로나 이후 외부 사람이 온다는 것을 기록함. 어떤 물품이나 기기, 공간을 사용할 때 누구와 사용했는지 명시. 생활 커뮤니티 공간은 서로 마주치지 않도록 함(달\_입주민3)
- 같이 살고 있음에도 2인 이상 모일 수 없어 아쉬움(달\_입주민2)
- 코로나 전에는 교류할 기회가 많았으나 이제는 같은 호실 사람들끼리 더 친해짐(달\_입주민1)

□ 커뮤니티 시설이나 공간에 이런 도구나 시설이 구비되었으면 좋겠다는 것은?

- 부족함이 없음(공통)
- 테이블에 개별 칸막이(달\_입주민3)

### 기본생활 지원공간

□ 기본생활 지원공간에서 어떤 변화가 필요하거나 요구되는 부분이 있는지?

- 불편함보다는 내가 빨리 일어나야겠다고 생각함(달\_입주민1)
- 생활 사이클이 겹치지 않아 큰 불편함이 없음(달\_입주민2)
- 화장실은 숫자 늘려야 한다는 생각(4인 플랫폼 기준 2개는) (달\_운영진2)

□ 부엌, 화장실, 세탁실, 샤워실에 구비되거나 설치가 필요하다고 생각하는 것은?

- 세탁실 공간을 잘 배분해 수납공간으로 활용(달\_입주민2)
- 분리수거 공간이 좀 더 체계적으로(달\_입주민1)

□ 과거와 비교해서 같이 먹는 비율이 늘어난 건지?

- 재택근무를 하고 있어 밥을 같이 먹는 경우 많음(달\_입주민3)
- 7할 집밥 3할 배달(달\_입주민2)

### 개인/제한공간

□ 룸까지 세어하는 공간에 대한 선호도가 떨어졌는지?

- 세어형은 가격 측면에서 장점이 있지만 모르는 사람과 살아야 하므로 주저함(달\_운영진2)
- 세어하우스에 대한 불안감이 있음. 공동체를 좋아하거나 가격 때문에 들어오심(달\_운영진1)

**□ 개별실의 경우에도 좀 더 구비를 해줘야 하거나 선호하는 것들이 있는지?**

- 코로나와 별개로 개개인 취향의 문제. 대학생들은 빌트인 선호. 오래 사는 직장인들은 직접 구매 원함(달\_운영진2)
- 재택근무를 많이 하기에 책상과 의자에 대한 수요 있음(달\_운영진1)

**□ 손 소독제, 체온 측정기에 대한 수요가 있는지?**

- 요구하시기 전에 기본적으로 조합에서 제공함(달\_운영진2)

**□ 코로나 전후 룸을 같이 쓰는 공간에 대한 선호도가 내려갔는지 아니면 상관없는지?**

- 코로나 전에도 원해서 2인실 이용자는 없음. 24시간 교류하고 싶지 않음. 1인실에서 2인실로 가지 않음(달\_입주민1)
- 대학생들은 룸 셰어를 많이 하지만 부담이 돼도 혼자 사는 것을 선호하고 모르는 사람과 사는 것을 꺼림(달\_입주민2)
- 모르는 사람들과 사는 것을 주변 사람들이 불안하게 생각함(달\_입주민3)

**□ 사업자들이 개별실에 이런 것들을 구비해줬으면 하는 것은?**

- 개인 수납공간. 개인 짐을 넣기에 부족(달\_입주민3)
- 운동할 수 있는 공간, 창고(달\_입주민1)
- 테이블, 공간이 분리된다고 느끼게 하는 펜스, 커튼(달\_입주민2)

**S/W 입주자 모집/발굴**

**□ 모집과정에서 달라져야 할 점은? 모집과정에서의 전반적인 변화는?**

- 대학들이 비대면 수업하면서 수요가 줄음. 그래서 지인 추천제를 시작함. 오프라인 쪽으로 홍보를 전환. 당근마켓, 공인중개사도 이용(달\_운영진2)

### □ 방을 구할 때 기준이 코로나 전후로 달라진 점이 있는지?

- 월세 대비 방의 상태(코로나 전후 같음), 주거에 적합한 집, 그다음 위치 고려(달\_입주민2)
- 안전함, 회사와의 거리, 같이 사는 사람들이 잘 변하지 않는 것(달\_입주민1)

## 기본교류/자치 운영

### □ 코로나 이후에 새로 생긴 생활 규칙이 있는지?

- 다른 세대에 있는 화장실은 쓸 수 없음(달\_운영진2)
- 외부인이 오면 기록을 남김(달\_운영진1)

### □ 코로나 후 반사회 모임 횟수나 새롭게 생겨난 내부 생활 규칙이 있는지?

- 온라인으로 전환하지 않음. 마스크 끼고 오프라인 진행. 다만 모이는 수가 코로나 대비 적음(달\_입주민1)
- 참여자 수가 적어짐(달\_입주민3)

### □ 코로나 19와 공동체 관련해서 주택 내에서 필요하다고 생각하는 것은?

- 서로에게 관심 필요, 소속감 필요(달\_입주민2)
- 생활수칙 잘 지키는 게 중요. 같이 행동하면 신뢰감이 쌓임(달\_입주민1)
- 호실 간 교류가 적고 소속감이 안 느껴짐. 이것들을 해소할 수 있는 프로그램 필요(달\_입주민3)

## 커뮤니티 프로그램

### □ 코로나 이후 커뮤니티 프로그램이 어떻게 변화했는지?

- 운동회나 송년회도 온라인으로 진행. 기획하는 데 많은 시간이 들기에 자주는 못함. 많은 사람이 쉽게 참여할 수 있는 프로그램을 기획(달\_운영진1)

- 코로나 상황에서 고립감 해소가 중요. 커뮤니티 프로그램을 좀 더 가벼운 측면으로 접근(달\_운영진2)

#### □ 지역사회와의 교류 측면에서의 변화는?

- 원래는 커뮤니티실을 학부모들이 이용할 수 있도록 계획, 관리 예산이 나오지 않으면서 오픈이 취소됨. 개별적으로 옆에 계신 분들과 인사만 하는 정도(달\_운영진1)
- 전체적인 교류는 어렵지만, 서부권은 소모임을 함. 달팽이집간의 교류를 통해 네트워크를 만들. 리필 스테이션 계획 중(달\_운영진2)

#### □ 코로나 이후에 공동체를 위해서 필요한 것은?

- 코로나 이후 사람들이 조금 예민해짐. 서로 더 배려하고 연결되었으면 함(달\_운영진1)
- 안부를 나눌 수 있는 이웃이 중요함. 조합이라는 공동체에서 한 개인이 계속 살 수 있도록 지원해주고자 함(달\_운영진2)

#### □ 커뮤니티 프로그램에 어떤 변화가 있는지 또 필요하다고 생각하는 프로그램은 어떤 것인지?

- 코로나 이후 반상회 분위기 딱딱해짐. 재미의 요소 사라짐. 책임만 늘어난 느낌(달\_입주민1)
- 모임을 자주 했으면 함(달\_입주민2)
- 온라인 프로그램으로 고립감 해소에는 한계가 있음(달\_입주민3)

#### □ 온라인, 오프라인 구분해서 어떠한 유형으로 프로그램들이 진행되고 있는지?

- 다른 민달팽이 사람들과 보드게임(온라인으로)(달\_입주민1)
- 그린 달팽이 분들이 오프라인으로 리필 스테이션 프로젝트 계획 중(달\_입주민2)
- 코로나 전과 비교해 공동체 활성화가 잘 안 되고 있는데 활성화를 위해 필요하다고 생각하는 것은?

- 얼굴을 외출 수 있는 자리(달\_입주민2)
- 새로운 입주자들과 인사할 수 있는 자리(달\_입주민3)

## 2\_자몽세어하우스 이화점 인터뷰 내용(요약정리본)

### □ 코로나 전후로 주거공간을 볼 때 중요하게 여기는 지점들에 변화가 있는지?

- 격리자가 생길 수 있으니 화장실이 중요해짐. 비대면 수업과 재택근무가 많아지면 서 방음에 대해 예민해짐. (자\_운영진2)
- 작년에 갑자기 확진자가 많이 발생하면서 2인실 입주민들이 가장 먼저 퇴실을 요청함. 앞으로 1인실이 보편화할 것으로 생각함(자\_운영진1)

### □ 공간을 이용하시면서 배치나 설계, 동선, 구획 부분에서 개선이 필요하다고 생각하는 점은?

- 예전에는 공간이 협소해도 들어오려는 사람이 많았음. 지금은 개인이 사용할 수 있는 절대적인 크기가 중요함. 젊은 사람들이 가격이 저렴하다고 들어오지 않음. 쓰레기 배출 부분에서 애로사항이 있음. 세어형은 공간이 부족함. 실제로 살았을 때 어떤 일이 벌어질지 고민이 필요함(자\_운영진2)
- 예전에는 세어형이 지금은 원룸이나 투룸 선호도가 높음. 공간이 너무 협소하면 수요가 없을 거로 생각함(자\_운영진1)

### □ 공동체 활성을 위해서 필요한 것은?

- 공용공간 깨끗한지, 거리 두기 적정수준 되는지 + 개인 공간 만족도(집에 있는 시간이 늘어서)가 괜찮은지를 더 보게 된 경향(자\_입주민2)
- 동네, 주변 환경의 안전 등도 더 보게 된 경향((자\_주민2))
- 공용공간보다 개인 공간을 조금 더 크게 배치하는 형태 선호함(자\_입주민1),

**□ 지금 집을 구한다면 기본적인 원룸이나 별도로 구분된 집을 알아볼 것인지? 아니면 사회주택을 선택할 것인지?**

- 원룸이 좋긴 하지만 거리 두기가 지속하는 만큼 다른 사람들과 안전하게 있게 좋음(자\_입주민1)
- 혼자 있는 것도 좋지만 사람들과 함께 생활할 수 있는 세어하우스의 매력도 있고 가격 측면 측면도 무시 못 함(자\_입주민2)

### H/W 커뮤니티/연결공간

**□ 코로나 이후 이용방식, 규칙, 시간 이런 면에서 입주민들 사이에 입주방침의 변화가 있는지?**

- 입주민들끼리 민감도가 다름. 상대가 지키지 않으면 요구함. 공간 이용은 예상했던 것과 달랐음. 편하게 밥을 먹을 수 있는 공간이 필요함(자\_운영진2)
- 식사 시간이 다양함. 식사를 만들어서 방에서 혼자 먹음. 거실도 자신의 집으로 생각하는 입주민들이 있음(자\_운영진1)

**□ 커뮤니티 공간을 줄여나가는 게 맞는 건지?**

- 세어형이라도 방을 쪼개 수익을 극대화하지 말고 주거의 편의가 보장되는 방향으로 가야 함. 세어형이 필요한 사람들이 있기에 하나의 주거형태로 만들고자 함(자\_운영진2)
- 세탁실은 공유하는 형태도 괜찮음. 주방, 화장실, 방은 개인 공간으로 들어가는 게 좋다고 생각함. 앞으로의 주거형태는 모일 수 있지만 내 공간이 확보된 형식으로 간다고 생각함. 요즘은 금액보다 쾌적성을 중시함(자\_운영진1)

**□ 커뮤니티 공간에서 시설을 새로 해야 할 부분이 있다면?**

- 영화를 방에서 쾌적하게 볼 수 있도록 모니터를 지원해주고 있음. 환기가 잘 안 되기에 공조 시스템이 필요함(자\_운영진2)
- 입주민들에게 좋은 음식들을 다른 기업과 연결하여 좋은 음식들을 저렴한 가격에

제공하고 싶음(자\_운영진1)

- 따로 정해진 건 없음. 커뮤니티 비용으로 손 소독제나 물티슈를 구매해서 자기가 사용한 건 자기가 정리함(자\_입주민2)
- 시간을 정해두지는 않음. 깨끗하게 사용하기로 약속함(자\_입주민1)

## 기본생활 지원공간

### □ 부엌과 화장실을 비교하면 공유정도를 어떤 추세가 될지?

- 화장실과 샤워실은 개인화가 필요함. 화장실은 개인적으로 쓰되 부엌을 2가구당 하나 쓰는 게 좋다고 생각함. 입주민들이 장기간 보관할 수 있는 공간이 필요함. 냉동식품에 대한 수요가 커지면서 냉동실에 대한 수요가 커졌음. 셰어하우스에 맞는 공간들이 필요함. 건조기에 대한 수요가 큼. 사람을 밖에서 만나기 힘들어진 만큼 외부인들이 머무를 수 있는 중간공간이 필요함(자\_운영진2)

### □ 화장실 이런 공간들을 앞으로 사회주택을 알아보실 때 조금 비용이 더 들더라도 개인실로 넣던지 좀 줄이든지 이런 생각을 해보셨는지?

- 저희는 방이 많은 구조임. 10명이 4개의 화장실을 쓰는데 부족함. 방을 늘리는 것보다 화장실 개수를 늘려주는 것을 원함(자\_입주민2)
- 사람이 다 차면 화장실이 부족함. 상황임. 오히려 코로나로 공실이 있으니 편함. 방 개수를 줄이고 공간을 넓혀서 사용하는 인원이 적었으면 함(자\_입주민1)

### □ 주방에 대해서 셰어 형태라도 불편하지 않은지?

- 주방이 개별실에 필요하다고 생각하지 않음. 많이 쓰는 사람만 쓰기 때문에 불편함이 없음. 부엌 사용 규칙이 자세한 편임. 쾌적하게 사용 가능(자\_입주민2)
- 간단히 조리해서 먹기에 불편함이 없음. 개인 공간에 들어온다면 위생 문제가 발생할 수 있기에 차라리 공용공간에 있는 게 낫다고 생각함(자\_입주민1)

## 개인/제한공간

### □ 룸세어가 확대된다고 생각하는지?

- 다인실을 선호하지 않음. 2인실을 1인실화해야 한다는 이야기가 나옴. 앞으로는 1인실 위주로 가는 게 맞다고 생각함(자\_운영진1)
- 2층 침대는 다 망함. 다인실에도 싱글 침대를 두었음. 독립된 가구들을 놔주었음. 사회인들은 2인실을 선호하지 않음. 방에서 보내는 시간이 많기에 책상과 의자가 중요함(자\_운영진2)

### □ 룸까지 같이 세어하는 집들이 코로나 이후에 선호도가 떨어졌다고 생각하는지?

- 2인 이상 세어룸 형태는 확실히 선호도 감소한 듯
- 코로나 때문에 세어하우스를 기피하진 않지만, 방을 선택하는 것에는 영향을 준다고 생각함(자\_입주민2)
- 2인실은 비어 있지만, 사람들이 선택하지 않음. 2인실을 유지하는 것보다 1인실 가격이 올라가도 1인실로 바꾸는 게 낫다고 생각함(자\_입주민1)

### □ 개별 공간에 구비되었으면 하는 도구나 장치는?

- 위생 도구들이 더 구비되었으면 함 코로나 상관없이 수납공간들이 더 필요함. 치안 에 대해서도 보완이 필요함(자\_입주민2)
- 수납이 더 필요함. 방 자체의 크기가 커졌으면 함(자\_입주민1)

## S/W 입주자 모집/발굴

### □ 입주자 모집 발굴에서 달라진 점은? 홍보의 변화?

- 대학가 주변은 수요가 아예 없기에 홍보 효과가 없음. 다양한 홍보 수단이 의미가 없음. 3개월도 받은 적은 있었으나 형평성 문제가 있었음(자\_운영진1)
- 대화보다는 문자에 익숙함. 홈페이지를 개발해서 집을 직접 보지 않아도 알 수 있도록 하려고 함(자\_운영진2)

## 기본교류/자치 운영

- 같이 생활하면서 잔소리도 하게 되고 나를 되돌아보게 됨. 입주민들의 정기적인 교류를 지원하지는 않음. 생활에 불편이 있다면 알려달라고 함. (자\_운영진2)
- 이화동은 입주민 스스로 규칙을 만들어서 별금도 있음. 입주민들끼리 갈등이 있는 경우 개입을 하기도 함. (자\_운영진1)

### □ 주방에 대해서 세어 형태라도 불편하지 않은지?

- 코로나 이후 입주해서 그 전과 차이를 모름. 입주 후 1번 오프라인 모임이 있었음. 지금은 층장과 관리자가 모인 단독방에서 소통함. 문제는 카톡으로 소통하고 불편함 없음(자\_입주민2)
- 코로나 이전에도 오프라인 모임에 참여한 적이 없음. 코로나 이후에는 공지 자체가 없어짐(자\_입주민1)

## 커뮤니티 프로그램

### □ 커뮤니티 프로그램 운영의 방향성은?

- 봄에 기획했던 리필상점은 무산됐음. 입주민이 관리하는 형태로 가려 했으나 잘 안됨(자\_운영진1)
- 예전엔 커뮤니티 프로그램을 기획하면서 참여를 유도했으나 지속성도 낮고 관심도 낮음. 이제는 입주민이 자발적으로 하고 싶은 걸 지원해주는 방향으로 가야 함(자\_운영진2)

### □ 마지막 질문 공동체 활성을 위해서 필요한 것은?

- 세어하우스가 하나의 주거형태로 인정받을 수 있도록 관리에 대한 노하우가 축적돼야 함. 밖으로 확장해서 여러 기관이 좋은 모델을 공유하고 함께 개발하면 좋겠음(자\_운영진2)
- 세어하우스를 몰라서 더 낮은 형태의 주택에 거주하는 사람들이 있음. 세어하우스의 질을 높여서 더 많은 광고를 하였으면 함. 세어하우스에 사는 것이 부끄러운

일이 아니라 기쁜 일이 되었으면 함(자\_운영진1)

**□ 커뮤니티 프로그램 변화가 어떤 것이 있는지?**

- 교류하는 사람들도 있지만, 생각보다 교류가 적다고 생각함. 층마다 분위기가 다름. 그래서 코로나 전후가 비슷함. 자몽 셰어하우스에서 적절한 프로그램을 제공한다고 수요가 있을 거로 생각함(자\_입주민1)
- 말복 이벤트 때 치킨을 같이 먹음. 충분한 명분이 생기면 그런 이벤트를 해주셨으면 함. 프로그램이 많이 생겼으면 함(자\_입주민2)

**□ 코로나 장기화에 따른 커뮤니티 프로그램 방향성의 변화는?**

- 오프라인 모임에 대한 부담이 있을 수 있음. 비대면 프로그램은 수요가 있을 거로 생각함. 공간적인 부분에서 위생에 좀 더 신경을 썼으면 함. 관리를 더 세심하게 해주고 그런 방향에서 홍보하면 효율적일 거로 생각함(자\_입주민2)
- 코로나 상황에서도 셰어하우스를 선택한다면 운영 측이 방역에 좀 더 신경을 썼으면 함. 밖에서 사람을 못 만나니 하우스 안에서의 프로그램이 도움이 된다고 생각함. 비대면으로 할 방안들이 생겼으면 함(자\_입주민1)

---

작은연구 좋은서울 21-08

**포스트 코로나, 셰어형 공간의 필요와 쓸모**  
- 셰어형 주거공간을 중심으로

---

**발행인** 유기영

**발행일** 2021년 11월 9일

**발행처** 서울연구원

비매품

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

이 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.