2014-CR-09
작은 연구 좋은 서울 14-08

일본 쉐어하우스의 운영실태 분석

- 다세대 간 공유 거주의 가능성 :
일본의 다세대 쉐어형 임대공동주택 '컬렉티브하우징' 사례분석 -

신병흔

서울연구원
The Seoul Institute

2014-CR-09

일본 쉐어하우스의 운영실태 분석

- 다세대 간 공유 거주의 가능성 : 일본의 다세대 쉐어형 임대공동주택 '컬렉티브하우징' 사례분석 -

연구진

연구책임	신병흔	와세다대학 대학원 박사과정
연구원	박종현	모리빌딩도시기획(주)

이 보고서는 시민들이 직접 참여하여 작성한 내용이므로
서울연구원 및 서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

차례

Ⅰ	**연구의 개요**	**10**
1	**연구의 배경 및 목적**	10
1 1	연구의 배경	10
1 2	연구의 목적	13
2	**선행연구 및 연구 착안점**	14
2 1	선행연구	14
2 2	연구 착안점	17
3	**연구 대상 및 방법**	18
3 1	연구대상	18
3 2	연구내용	19
3 3	연구방법	19
Ⅱ	**일본 주거형태의 변화와 쉐어하우스**	**22**
1	**인구사회구조 변화 및 새로운 거주문화의 등장**	22
1 1	인구감소 및 고령화시대의 도래와 도심회귀현상	22
1 2	도심내 주택재고의 증가 및 주택시장의 변화	23
1 3	수도권 인구구조의 변화	25
2	**일본의 쉐어하우스 현황**	28
2 1	일본의 쉐어거주문화 형성 배경	28
2 2	일본의 쉐어거주문화 특징	29
3	**소결 : 일본 쉐어하우스 주거문화의 시사점**	30

III	**사례분석1 : 컬렉티브 하우징의 개념 파악 및 사례고찰**	**34**
1	**컬렉티브 하우징(CH)의 개념 및 특징**	34
1 1	CH의 종류 및 특징	34
1 2	CH의 개념	35
1 3	CH의 특징	35
2	**조사대상 및 방법**	36
3	**사례 일반 개요**	38
3 1	캉캉모리(かんかん森)	38
3 2	스가모(巣鴨)	38
3 3	세이세키(聖蹟)	39
4	**사례별 CH 운영상 특징**	41
4 1	공동프로그램 'CM(Common Meal)'	41
4 2	자주운영 및 유지·관리	42
5	**소결**	44
IV	**사례분석2 : 공용공간의 구성 및 활용 특징**	**48**
1	**공용공간(CS)의 구성 특징**	48
1 1	공용거실 겸 식당, 공용주방	50
1 2	텃밭·공작 테라스	50
1 3	세탁실	51
1 4	기타	51
2	**공용공간(CS)의 활용 특징**	52
2 1	캉캉모리	52
2 2	스가모	52
2 3	세이세키	52
3	**공용공간(CS)의 이용 특징**	53
3 1	거주자 활동 특성 분류	53

3 2 CS에서의 거주자 활동 특성 55
4 소결 58

V 연구정리 60
1 연구내용 정리 60
2 시사점 62

참고문헌 66

표차례

표 1-1	코하우징에 관한 연구	14
표 1-2	1인가구 주거현황 및 주거공간에 관한 연구	15
표 1-3	쉐어하우스 사례 분석 연구	16
표 1-4	선행연구 특징 및 연구 착안점	17
표 2-1	수도권 가족유형별 세대수 구성비	26
표 2-2	일본의 쉐어하우스와 관련된 연구쟁점	31
표 3-1	코하우징의 종류 및 특징	34
표 3-2	조사대상	37
표 3-3	조사내용	37
표 3-4	현장조사 및 거주자 인터뷰 개요	37
표 3-5	사례별 CM프로그램 특징	42
표 3-6	사례별 운영 및 유지관리 특징	45
표 4-1	사례별 CS 구성현황	48
표 4-2	거주자의 활동유형 세부행동 내용	54
표 4-3	사례별 CS에서의 활동빈도	55
표 5-1	CH사례 특징종합	61

그림차례

그림 1-1 사회적 현상변화에 따른 새로운 거주유형의 요구 12
그림 1-2 연구 흐름도 20
그림 2-1 계획주택 시가지의 인구/세대수변화 모델 22
그림 2-2 수도권 세대주 연령별 세대수 예측 23
그림 2-3 일본 주택시장의 점유형태별 구성비 24
그림 2-4 도시권별 인구증가율 추이 25
그림 2-5 수도권의 가족유형별 세대수 추이 27
그림 3-1 CH의 거주자조직 및 운영체제 45
그림 4-1 캉캉모리의 평면도 및 CS배치 현황 49
그림 4-2 스가모의 평면도 및 CS배치 현황 49
그림 4-3 세이세키의 평면도 및 CS배치 현황 50
그림 4-4 인터뷰내용에 따른 활동유형 유출 예시 53
그림 4-5 사례별 CS에서의 거주자 활동유형 56
그림 4-6 CS이용 평균빈도 57
그림 4-7 활동유형별 평균빈도 57
그림 5-1 다세대 간 공유거주의 가능성 62

Ⅰ 연구의 개요

1 연구의 배경 및 목적
2 선행연구 및 연구 착안점
3 연구 대상 및 방법

I 연구의 개요

1 연구의 배경 및 목적

11 연구의 배경

111 1·2인가구의 급격한 증가에 따른 소형주택 수요의 증가

최근 가족형태는 크게 변화하고 있다. 저출산·고령화, 이혼, 만혼 등의 사회적 변화에 따라 1·2인가구가 급격히 증가하고 있으며, 2030년에는 그 수가 전체가구수의 45%까지 증가할 것으로 예상되고 있다. 1·2인가구의 연령구조는 20~30대의 청년가구와 60대 이상 고령가구로 연령의 양극화를 나타내고 있으며 전국적으로도 1·2인가구 급증에 다른 소가족화는 진행될 것으로 전망된다(통계청, 2012). 이로 인해 큰 공간이 필요하지 않는 실속 소비가 증가하는 추세로, 다세대·다가구주택 및 원룸을 대신할 수 있는 새로운 개념의 주거형식이나 주택에 대한 관심이 높아지고 있다.

112 소형주택 공급에 대한 문제점 및 한계

하지만 기존의 전형적 가족 유형 중심의 중대형 주택 공급위주 정책으로 인해 1·2인가구 등의 다양한 형태의 비전형적인 가족유형이 거주할 수 있는 소형주택에 대한 정책이 부족하고, 대다수의 1·2인가구는 독립생활에서 오는 경제적, 심리적 부담감 등에 시달리는 등 사회적인 문제점도 다수 존재하고 있다.

소형주택 공급에 대한 대안으로 도심형 생활주택이 있으나, 시설기준 완화, 세제지원 등에 의한 무분별한 양적공급 때문에 주거환경은 더욱 열악하게 되었다는 점이 문제가 되고 있다. 특히, 주 수요계층인 1·2인 소형가구의 주거비 부담 완화 및 지원제도 개선, 현재까지의 획일화된 소

규모 평형의 원룸형 주택공급에서 탈피하여 수요계층의 가구특성을 고려한 주택 및 거주방식유형의 다양화 방안에 필요성이 제기되고 있는 상황이다(서울연구원, 2012).

113 **주거문화에서의 '공유공간'과 쉐어하우스의 등장**

이러한 1·2인의 주거문제에 대한 논의는 세계적인 추세로, 특히, 우리보다 앞서 저성장시대에 들어간 일본은 그 대안의 하나로 대도시의 도심을 중심으로 다양한 형식의 쉐어하우스가 새로운 주거양식으로 등장하고 있다. 이는 인구감소 및 고령화, 가족구성원 변화 등의 사회적 현상에 동반한 빈집의 증가, 유휴부동산 증가, 지역재생의 난제를 해결할 유력한 대안으로 부동산 시장 내에서도 급성장세를 보이고 있다.

114 **1인가구를 위한 새로운 주거문화로서 쉐어하우스의 가능성**

우리나라도 쉐어하우스 형식의 주택들이 점차적으로 증가하고 있으며 서울시는 '두레주택(2012)'이란 이름으로 쉐어하우스형 공공임대주택 공급계획을 발표하기도 하였으며, 쉐어하우스 운영 민간업체들도 나타나기 시작했다. 거실과 주방 등의 공용공간은 같이 사용하고 개인공간이 되는 방은 임대하여 사용하는 쉐어하우스의 경우 적은 비용으로도 양질의 주거환경을 누릴 수 있으며 1인가구의 사회적 외로움도 해소할 수 있어 20대의 젊은 층을 중심으로 큰 인기를 끌고 있다. 하지만 우리나라는 쉐어거주에 대한 주민들의 이해도나 연구부분에서는 아직 충분치 못한 실정으로, 특히 집합주택의 주택형태가 대부분인 상황에서, 한국의 상황에 맞는 쉐어형태의 거주방식의 적용을 위해서는 쉐어하우스에 대한 기반자료 연구 및 한국 도심지에 적합한 쉐어하우스의 특징에 대한 연구가 필요한 시점이다.

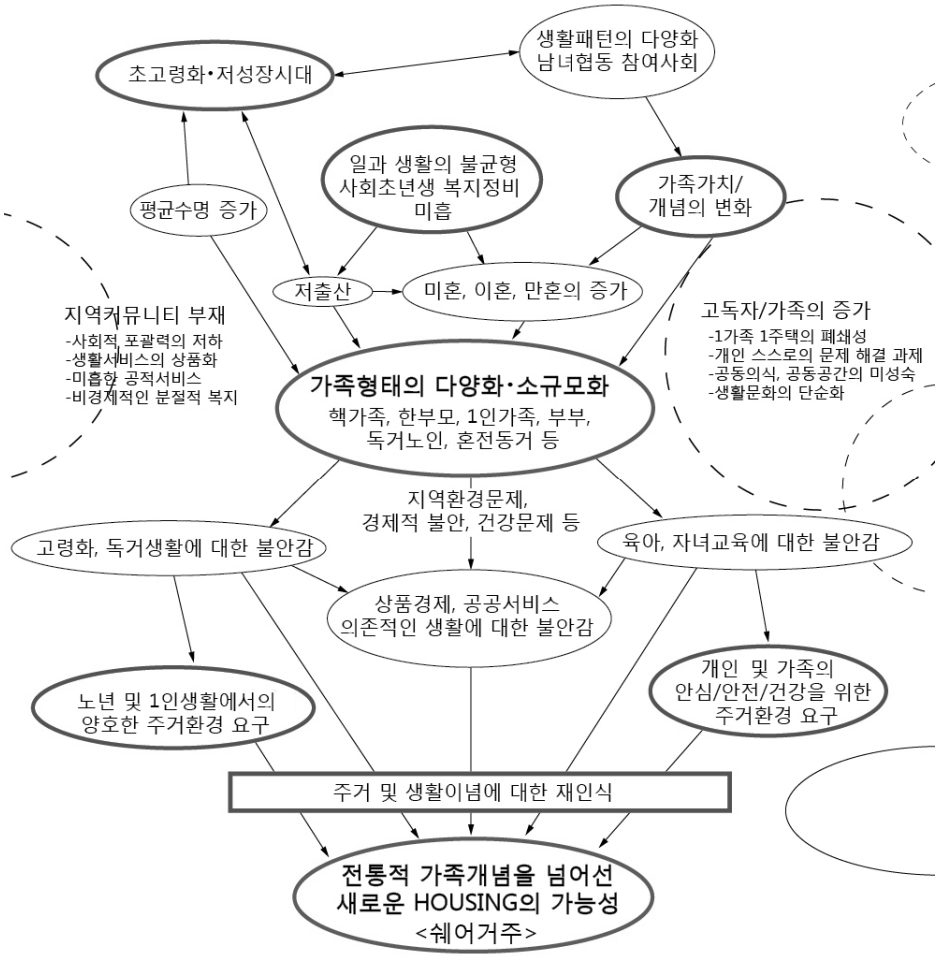


그림 1-1 사회적 현상변화에 따른 새로운 거주유형의 요구

자료 : 小谷部育子 외, 2012, '第3の住まい-コレクティブハウジングのすべて' p7 참고 재작성

1 2 연구의 목적

이 연구는 새롭게 나타나기 시작한 쉐어하우스의 개념 및 필요성에 대한 자료 구축을 위해, 일본 도쿄 도심 내 위치한 쉐어하우스의 운영실태를 파악할 수 있는 사례분석을 일차 목적으로 하고 있다.
특히, 공간구성과 거주생활 측면에서 '공유'라는 개념을 중심으로 특징을 파악하여, 거주공간에서 공유커뮤니티 형성을 통한 새로운 거주문화로서의 가능성 및 국내 소형주택을 보급 및 확대할 수 있는 대안 중 하나로 쉐어하우스의 사회적 정착을 위한 기초자료를 제공하고 그 방향성을 제시하고자 한다.
사례분석을 통한 세부 연구목적은 다음과 같다.

- 쉐어거주유형 고찰 및 쉐어하우징 일반 현황 파악
- 쉐어하우징의 공간구성 및 운영상의 특징 파악
- 쉐어하우징의 공용공간 거주자 이용실태 파악

2 선행연구 및 연구 착안점

2 1 선행연구

최근 들어 쉐어하우스에 대한 관심이 커지면서, 국내에서도 관련 연구가 진행되고 있으나, 학술적 연구는 아직까지 찾기 어렵다. 이 연구와 관련되는 연구로는, ①코하우징 특징에 관한 연구. ②1인가구의 주거 실태에 관한 연구, ③쉐어하우스 사례들의 공간 구성 및 수요자 특성 등에 대해 논한 연구들이 있다.

1) 쉐어하우징·코하우징에 관한 연구

쉐어하우스의 거주형태를 말하는 공유거주의 형태와 비슷한 연구로는 90년대 이후 최근까지 지속적으로 코하우징 등에 대한 연구가 진행 중이다. 이는 개인공간을 가지는 동시에 공용공간을 함께 이용하고 있다는 점에서 쉐어하우스와 유사하다고 할 수 있다(표 1-1).

표 1-1 코하우징에 관한 연구

연구자	연구제목	주요내용	비고
조인숙 외 2인 (2003)	코하우징 특성에 대한 사례조사 연구	국외 코하우징 사례분석을 통해 국내 적용 가능한 코하우징의 계획방향을 입지, 주택형태, 공간구성 특징으로 도출함.	한국주거학회
정지영 외 1인 (2004)	일본의 다세대형 Co-housing의 Common Space에 관한 거주자 참가 연구	연구자가 일본 캉캉모리의 참가 활동을 통해 코하우징 계획, 실현을 위한 요소를 도출함.	대한건축학회
한민정 외 (2005)	코하우징에 적용된 커뮤니티 개념의 계획기법에 대한 연구	덴마크와 스웨덴의 코하우징 전개과정 고찰을 통해 , 물리적 관점에서 적용 가능한 코하우징 개발 제안 요소를 도출함.	한국주거학회
곽유미 외 (2007)	주생활 공동체 의식에 따른 코하우징 선호도	공동주거생활에 대한 선호도 조사를 통해, 주생활 공동체의식이 코하우징 선호도에 미치는 영향을 파악함.	한국주거학회

2) 1인가구 주거현황 및 주거공간에 관한 연구

1인가구의 주거현황 및 주택수요 등에 관한 연구들은 1990년대 후반부터 진행되어 오고 있으며, 주택모형, 라이프스타일에 관한 연구 등 다양한 분야에서 1인가구에 대한 관심이 증대되고 있다. 또한, 이러한 인구사회구조의 변화에 따른 1인가구의 주거문제 등을 지적하면서 소가족 구성의 증가에 따른 거주대책에 관한 연구들이 활발히 이뤄지고 있으며, 원룸 및 오피스텔, 도시형 생활주택 등 소규모 주택 유형의 특징 및 문제점 등을 분석하고 있다(표 1-2).

표 1-2 1인가구 주거현황 및 주거공간에 관한 연구

연구자	연구제목	주요내용	비고
권주안 외 (2007)	1인가구 주택수요 전망 및 공급 활성화 방안	통계자료를 활용해 1인가구 주택수요 및 변화 등을 추정하여 주택공급 측면에서의 전략 수립을 위한 기초자료를 제시함.	주택산업연구원
신상영 (2010)	1인가구 주거지의 공간적 분포에 관한 연구-서울시를 사례로	서울시 1인가구의 주거지의 공간적 분포 특성에 대해 분석함.	학술논문 (대한국토 도시계획학회)
김주원 (2011)	소형가구 주택수요 특성에 관한 연구-주택정책 제안을 중심으로	소형가구의 연령대별 주택소비량과 면적별 주택 재고량의 비교분석을 통해 소형가구를 위한 정책적 대안을 제시함.	건국대 박사논문
강성호 (2011)	가구분화에 따른 주택 공급 방안-1,2인가구를 중심으로	2008년 주거실태조사를 통해 1,2인 가구 거주현황에 대해 분석하고, 1,2인 가구의 주택 재고현황 및 문제점에 대해 논함.	명지대 석사논문
김혜련 (2010)	1인가구를 위한 소형주택 공급 유형연구	법적 용도분류 및 주거현황을 기준으로 하여 1인가구 주거유형을 분류하고, 유형별 특징을 고찰함.	서울시립대 석사논문
강준수 (2011)	1-2인가구의 라이프스타일과 소형주택 요구도에 관한 연구	1-2인 가구를 대상으로 라이프스타일과 주거의식을 조사하고 주거요구도를 파악함.	한국주거학

3) 쉐어하우스 사례분석 연구

최근 들어 쉐어하우스의 사례 소개를 통해, 1인가구 등의 주거문제를 지적하면서 공유주택 형태로의 발전을 제안하는 등의 연구가 이뤄지고 있다(표 1-3).

이들 선행 연구는 1인가구의 주거문제를 해소하고 그들의 수요특성을 고려하는 주택유형으로 쉐어하우스가 대안이 될 수 있음을 시사하고 있다. 하지만, 각각의 사례에 대해 공용공간이나, 실의 구성 프로그램 등 물리적 공간 구성 특징을 분류하는 방법으로 사례를 소개하거나, 향후 적용 가능성을 제시하는 연구가 대부분으로, 거주자들의 특징이나 거주 공간내 커뮤니티 활동 및 쉐어하우스의 공급·운영 방식 등을 소개한 연구는 아직까지 부족하다.

표 1-3 쉐어하우스 사례 분석 연구

연구자	연구제목	주요내용	사례	비고
우소연 외 (2012)	1인가구 특성을 반영한 도시형 생활주택 발전 방향에 관한 연구-쉐어하우스 형태를 중심으로	국내, 일본의 쉐어하우스의 사례에 대해 공용공간 구성 특징 중심으로 소개	국내 일본	한국실내 디자인학회
임연주 (2013)	도심형 쉐어하우스내 커뮤니티 계획에 관한 연구-타임쉐어 개념을 바탕으로	국내, 일본의 쉐어하우스 사례에 대해 공간 및 디자인 중심으로 분석, 디자인 콘셉트 및 평면계획 제시	국내 일본	홍익대 석사논문
손진하 외 (2013)	일본 셰어하우스의 공간구성 및 특성에 관한 연구	일본 사례에 대해 평면 및 실내구성 중심으로 소개	일본	한국공간 디자인학회
성민호 (2013)	1인가구를 위한 도심형 쉐어하우스 계획특성 및 개발방향	국내, 일본 쉐어하우스 사례의 건축 계획, 실 배치 형식 등을 중심으로 소개	일본	선문대 석사논문
오정 (2014)	국내 쉐어하우스 인식 및 수요특성에 관한 연구	청년 1인가구 대상 쉐어하우스에 대한 인식 및 필요도를 조사	국내	건국대 석사논문

2.2 연구 착안점

이 연구는 지금까지 살펴본 선행연구의 연구성과를 바탕으로 다음과 같은 점을 주목했다는 것에 그 특징이 있다(표 1-4).

표 1-4 선행연구 특징 및 연구 착안점

선행연구			본연구	
구분	성과	한계점	착안점	연구방법
① 코하우징에 관한 연구	공유거주형태의 다양한 유형의 특징에 대해 고찰	-	• 쉐어형 거주유형에 대한 특징 리뷰를 통한 쉐어하우스의 정의 도출 • 일본의 인구가구구조 변화에 따른 주거수요 및 정책현황 파악 • 1인 거주자 유형 및 거주스타일 특징에 따른 쉐어하우스 유형 분류	문헌(기존연구, 관련문헌, 통계자료 등)
② 1인가구 주거형태, 거주방식에 관한 연구	1인가구의 공간적 분포 특성 해명 및 라이프 스타일에 따른 1인가구 유형 분류 및 특징 고찰	-		
③ 쉐어하우스의 사례 분석 연구	거주공간, 공용공간의 적절한 운용, 관리에 의한 쉐어하우스의 공간구성상의 특징을 고찰	공간구성 특징 분석에 중점	• 쉐어하우스의 공간구성 특징 • 관리프로그램, 운영방법 • 거주자 생활 측면에서의 거주커뮤니티 형성 특성	문헌, 현장조사, 거주자 인터뷰

3 연구 대상 및 방법

3 1 연구대상

이 연구는 사회동향, 생활환경적으로 비슷하고, 우리나라보다 먼저 쉐어하우스가 등장하였고, 최근 급격한 증가율을 보이며 다양한 형태로 발전하고 있는 일본을 대상으로, 쉐어하우스 운영 실태를 논하고자 한다.

또한, 쉐어하우스는 비혈연 관계의 1·2인의 단신자, 또는 소가족이 하나의 주택을 공유하여 생활하는 경우로 정의한다. 이러한 쉐어거주 형태에는 다양한 유형이 있는데, 이 연구는 다세대(多世代), 혼주(混住), 공생(共生)이라는 키워드로, 거주자 자신들이 주체적으로 주거커뮤니티를 구축해 가는 쉐어거주 형태로서 일본에서 주목받고 있는 컬렉티브 하우징(Collective Housing, 이하 CH)을 연구대상으로 한다.[1]

이는 우리나라 도심부의 대부분이 집합주택이 주를 이루고 있는 상황에서, 쉐어라는 개념이 공동집합주택 형식으로 발전하고 있는 CH특징에서의 시사점을 얻을 수 있다. 아울러 현대도시의 거주생활의 많은 부분에서 비슷한 세대, 비슷한 생활계급의 사람들이 입주하여 주민사이의 교류가 한정된 세대 속에서 이루어지거나, 전혀 교류가 없는 실정에서, CH가 주민주체로 세대 간 연령구분 없이 만들고 있는 거주공간의 커뮤니티는 다양한 쉐어하우스형태 중에서 발전된 형태의 다세대 공생이라는 측면에서 향후 시사하는 바가 크다고 할 수 있다.

---

1 이 연구에서 House 또는 주택이라 칭하지 않고 Housing으로 칭하는 이유는 단순히 집합주택이나 연립주택 등의 주거형식을 말하는 것이 아닌, 주거 만들기 및 그곳에서 삶의 방식상의 의미를 포함하고 있기 때문이다.

3.2 연구내용

이 연구는 크게 5장으로 구성되며 1장에서는 연구의 배경, 목적, 방법 등을 다룬다.

2장에서는 일본의 단신세대, 독신세대 등 1·2인 소가구에 대한 현황 및 주거정책과 다양한 형태의 쉐어거주유형 및 운영 현황에 관한 이론적 고찰을 통해 쉐어하우스 및 CH의 전반적인 이해를 실시한다.

3장에서는 CH의 사례에 대해 일반적 특징 및 운영상의 특징을 고찰하여, 공간구성상 공유공간의 활용특징과 공동거주생활에서의 특징을 도출한다.

4장에서는 앞서 도출된 공유공간에서의 거주자들의 이용실태를 파악하여, 거주자들의 일상생활에서 공유공간의 의미에 대해 고찰한다.

5장에서는 CH의 사례분석 내용을 정리하여, 거주커뮤니티 형성을 위한 계획 특성을 도출하고, 최종적으로 공간 및 거주의식 공유를 통한 거주공간내 다세대 간 커뮤니티 활성화를 통한 컬렉티브 하우징의 시사점을 정리한다.

이 연구의 구성 및 흐름은 그림 1-2와 같다.

3.3 연구방법

이 연구는 다음과 같은 방법에 의해 수행되었다.

① 문헌연구

- 쉐어형 거주유형에 대한 이론적 고찰 및 일본의 쉐어하우스의 발전과정 및 현황 등에 대한 자료축척 및 분석
- 사례별 건축개요, 도면자료 등의 정보수집
- 쉐어하우스 관련 서적 및 매스컴 등에 의해 소개된 거주자 인터뷰 내용 발췌(문헌자료 : 각종보고서, 통계자료, 지역정보지, 관련서적, 웹서치 등)

② 현장 방문 및 인터뷰

- 쉐어하우스 공간구성에 대한 현황파악, 거주자 인터뷰 등을 위한 현지 조사
- 거주자 면담을 통한 쉐어하우스내 거주 커뮤니티 활동 및 공유공간 이용실태 파악

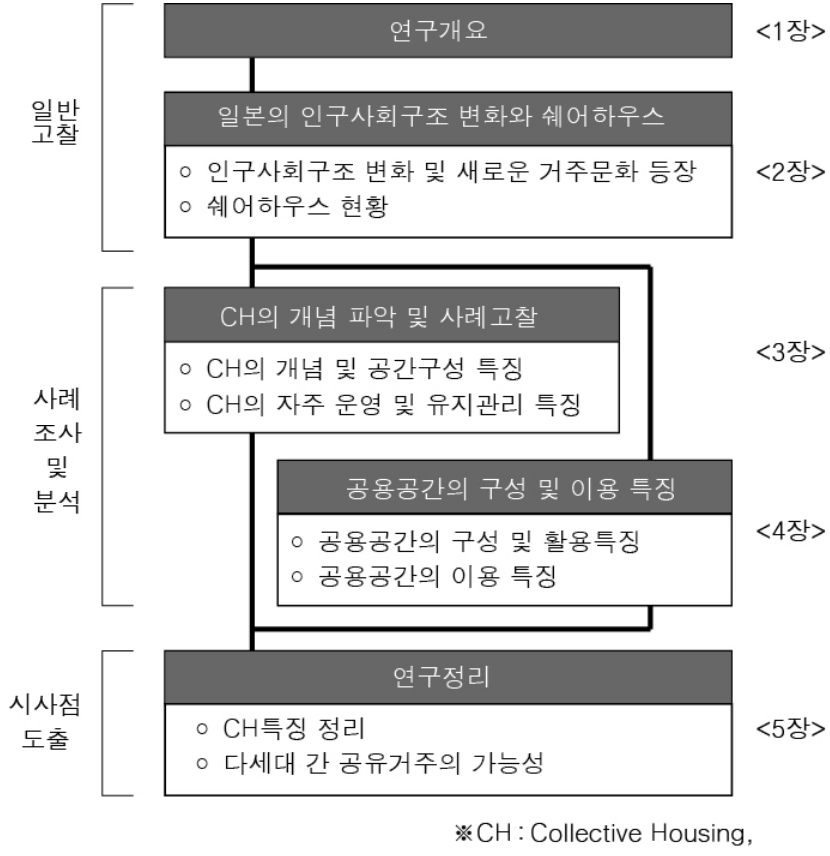


그림 1-2 연구 흐름도

II 일본 주거행태의 변화와 쉐어하우스

1 인구사회구조 변화 및 새로운 거주문화의 등장
2 일본의 쉐어하우스 현황
3 소결 : 일본 쉐어하우스 주거문화의 시사점

II 일본 주거형태의 변화와 쉐어하우스

1 인구사회구조 변화 및 새로운 거주문화의 등장

1 1 인구감소 및 고령화시대의 도래와 도심회귀현상

일본의 인구는 2005년을 정점으로 감소하고 있으며[2], 인구감소와 고령화에 따라 세대수도 2015년을 최고점으로 2020년부터 완전 감소로 바뀔 것이라는 예측이 나오고 있다. 이러한 인구구조의 변화가 주택시장에 미치는 영향을 고려한다면, 임대주택이나 신규주택의 수요 감소는 인구 및 세대수의 감소 이전부터 시작되었다고 볼 수 있다[3, 4](그림 2-1).

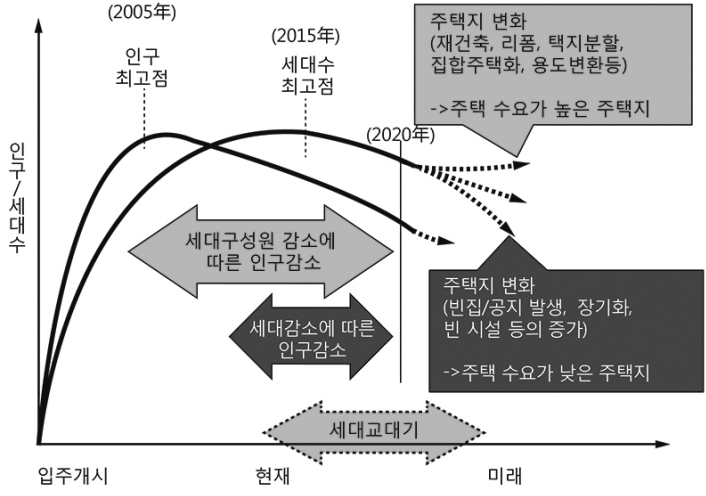


그림 2-1 계획주택 시가지의 인구/세대수변화 모델(일본 국토교통성, 2004)

---

2 일본 총무성 '주민기본대장을 기초로 한 인구/인구동태 및 세대수'(2007년 3월)

3 竹内一雅, 世帯構造の変化と賃貸住宅需要—高齢化の進展とその影響—, 不動産レポート, ニッセイ基礎研究所, 2007

4 国土交通省, 都市縁辺部における土地利用の変遷に関する調査報告書, (財)国土技術研究センター, 2004

한편, 수도권[5] 등의 대도시권은 버블기의 1988년을 최고점으로 전입인구가 감소하던 시기를 넘어, 최근 인구의 도심회귀가 일어나고 있어 아직까지 주택 수요가 양호한 편이다. 버블기에는 도심의 오피스입지와 높은 지가 등을 이유로 주택용지 확보가 어려워 도심 거주인구가 줄고, 장거리 통근의 교통문제가 야기되는 등의 직주분리현상에 따른 다양한 도시문제가 발생하였다. 그러나 최근의 지가하락은 도심에의 맨션 공급을 촉진시키고, 타 도심으로부터 20대의 사회 초년생이나 40대 전반 육아세대의 회귀현상이 나타나고 있는 추세이다(그림 2-2).

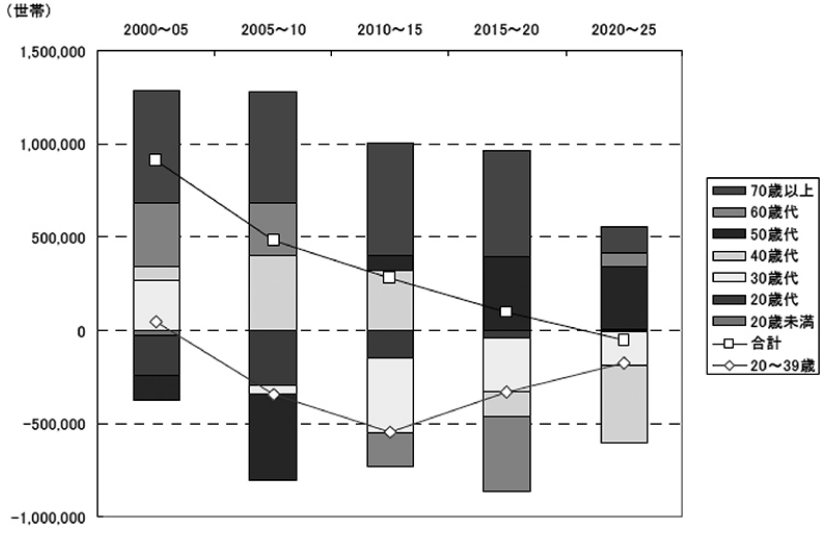


그림 2-2 수도권 세대주 연령별 세대수 예측(일본 국세조사, 2007)

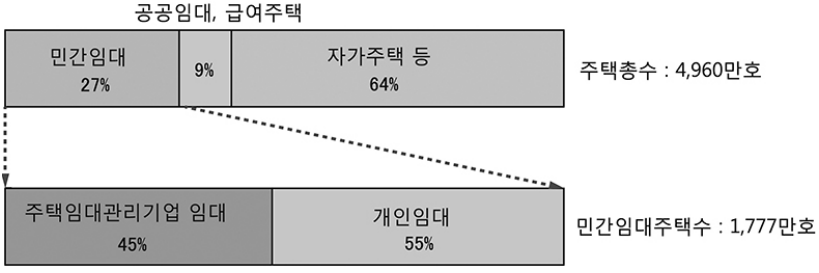
1.2 도심내 주택재고의 증가 및 주택시장의 변화

일본은 주택보급률이 빠르게 증가한 반면, 자가 점유율이 정체상태를 보이게 되면서, 임대주택시장의 주택자원으로 활용할 수 있는 잠재적 재고

5 사이타마현, 치바현, 도쿄도, 가나가와현 지역 일대

물량이 증가하게 되었다. 일본은 꾸준한 주택공급 확대 정책으로 1968년에 이미 주택보급률 100%를 달성하였으며 1998년에는 113%를 돌파하게 되었다. 이에 따라 주택의 자가 점유율은 1968년 60.3%를 기록한 이후 40년 동안 60% 수준에서 정체되는 양상을 보이면서 충분한 재고가 형성되었다.

하지만, 1980년대 형성된 부동산 버블이 1990년대 초에 붕괴된 이후, 도심내 주택가격은 10년 이상 지속적으로 하락하게 되었다. 이 때문에 기존의 임대주택 사업자는 저렴한 토지를 매입하거나 빌려서 임대주택을 공급함으로써 적정 투자수익률을 기대할 수 있게 되었는데, 이는 부동산 투자의 수익모델이 자본수익에서 운영수익으로 변하게 된 것으로도 볼 수 있다. 일본은 전통적으로 주택소유에 대한 선호도가 높은 편이었으나 버블붕괴 이후에는 임대주택에 대한 선호도가 높아진 상태이다. 한편, 기존 도심내 과잉공급 되었던 오피스빌딩도 취업인구의 감소에 따라 그 수요가 점차 줄어들고 있으며, 기존의 오피스들도 입지의 편리성이 뛰어나고 대규모의 복합기능을 갖춘 신규건물 등으로 이전하고 있다. 이에 따라 기존의 오피스빌딩 등의 임대료가 하락하고 공실률이 늘어나게 되어, 세입자가 줄어든 빌딩은 그 용도를 주택용도로 전환하는 경우가 늘어나고 있는 추세이다.



※ 급여주택은 회사와 관공서의 사택, 관사, 기숙사 등을 포함함.

그림 2-3 일본 주택시장의 점유형태별 구성비(일본 총무성 통계국, 2008)

1.3 수도권 인구구조의 변화[6]

1.3.1 수도권의 인구증가

일본 총 인구는 2005년부터 감소 국면에 들어갔다. 도시권별로 보면, 수도권과 나고야권에서는 인구가 증가하고 있지만, 간사이권 및 그 외 권역에서는 인구가 감소하고 있는 추세를 보이고 있다.

특히, 수도권의 인구증가는 타 지역과 비교해서 매우 높은 것을 알 수 있다. 수도권의 인구증가율은 1996년의 0.3%를 최저점으로 그 이후로는 매년 0.5~0.6%를 보이고 있다(그림2-4).

그 중에서도 도쿄도의 인구증가율은 현저하여, 1997년 감소에서 증가로 변한 뒤 전국 평균이나 타 도시권의 증가율을 넘어 최근에는 0.7% 이상을 보이고 있다. 이것은 연간 8.5만~9만명의 인구증가에 상당하는 수치이다. 그 결과, 수도권의 인구는 주민등록대장에 등록된 주민들을 기본으로 약 3,420만명(2007년 기준)이 되었으며, 이는 전국인구(약 12,700만명)의 26.9%를 차지하고 있다. 또한, 3대 대도시권[7]의 인구(약 6,354만명)는 전국인구의 과반수(50.01%)에 달하고 있다.

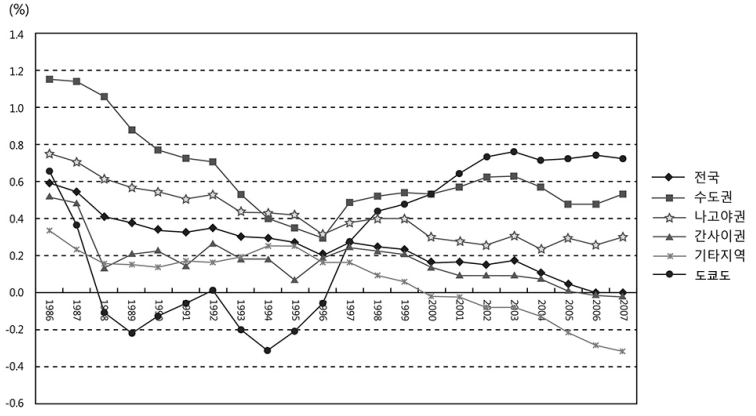


그림 2-4 도시권별 인구증가율 추이(일본 총무성 통계국, 2007)

6 竹内一雅, 首都圏における人口·世帯構\造の変化と持家·民間賃貸住宅需要, ニッセイ基礎研 所報 Vol.47. 2007을 참고해 재작성

7 수도권, 나고야권, 간사이권

132 가족유형의 변화_독신세대의 증가 및 부부세대의 확대

수도권의 가족유형 특징은 단독(독신자)세대의 비율이 높다는 점이다. 총 수에서 차지하는 단독세대의 구성비는 수도권이 33.9%로 전국의 25.9%에 비해 높다. 특히, 도쿄23구에서는 단독세대의 비율이 45.4%로 매우 높은 수치를 보여주고 있다(표 2-1).

가족 유형별로 변화를 살펴보면 '부부+자식세대'가 감소하는 한편, '단독세대'와 '부부세대', '편부모+자식세대'가 급증하고 있으며 이와 같은 경향은 전국도 마찬가지이다. 수도권에서는 2000년부터 2005년에 걸쳐 증가한 91만 세대 가운데, '단독세대'가 53만 세대로 가장 많으며, 그 다음은 '부부세대' 31만, '편부모 +자식세대' 14만 순으로 나타나고 있는 반면, '부부+자식세대'는 5만 세대의 감소를 보여주고 있다. 이와 같이 수도권에서는 '편부모+자식세대'가 증가하여, 감소경향을 보이고 있는 '기타 친족 세대'를 넘고 있다(그림 2-5).

수도권의 특징은 '부부세대'의 증가율이 전국에서 가장 높다는 점과 '부부+자식세대'의 감소율이 낮고 '단독세대'의 증가율이 높아지고 있다는 점으로 종합해 볼 수 있다.

표 2-1 수도권 가족유형별 세대수 구성비(일본 국세조사, 2005)

(단위 : %)

	부부	부부+자녀	편부모 +자녀	기타친족	비친족세대	독신자세대	총수
전국	19.6	29.9	8.4	12.1	0.5	29.5	100.0
수도권	18.9	31.1	7.9	7.5	0.7	33.9	100.0
사이타마현	19.5	36.6	8.3	9.9	0.6	25.2	100.0
치바현	20.0	34.1	8.1	10.3	0.6	26.9	100.0
도쿄도	17.4	25.9	7.7	5.6	0.9	42.5	100.0
가나가와현	20.0	33.4	7.8	7.2	0.7	30.9	100.0
도쿄23구	16.8	23.7	7.6	5.5	1.0	45.4	100.0

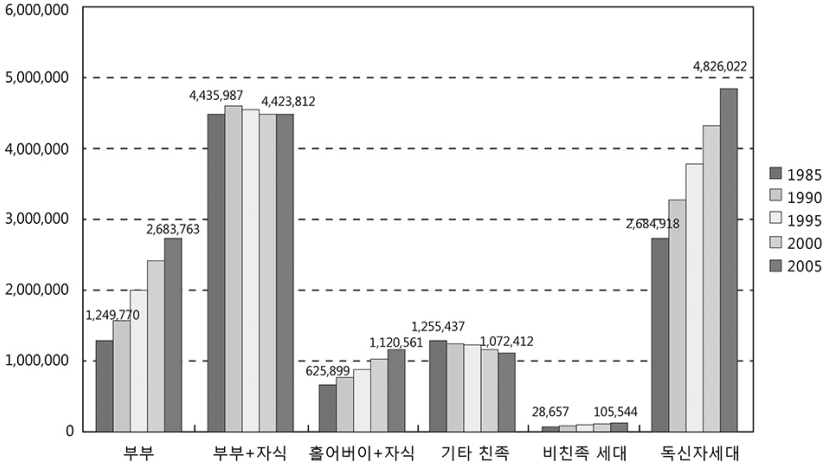


그림 2-5 수도권의 가족유형별 세대수 추이(국세조사, 2005)

2 일본의 쉐어하우스 현황

2 1 일본의 쉐어거주문화 형성 배경

일본 쉐어하우스의 시작은 여행객들을 대상으로 한 게스트하우스로 보는 것이 일본 내 쉐어하우스 전문가들의 일반적인 견해이다. 한 집에서 다수의 사람이 거실, 주방, 욕실 등을 공유하는 형태는 호주, 캐나다, 미국, 유럽 등의 국가에서는 20~30대를 중심으로 한 일반적인 주거 형태이며, 이러한 주거형태를 경험한 일본인 유학생들을 중심으로 일본 내 게스트하우스 문화가 형성되기 시작하였다.

공용공간을 공유하는 주거문화는 서양권 국가의 여행객 또는 유학생들에게 익숙한 주거형태였으며, 이를 체험한 일본인 유학생들이 일본으로 돌아와 단기간 거주를 목적으로 하는 여행객 또는 유학생들을 대상으로 게스트하우스를 운영하였다. 일본 내 외국인 유입의 증가는 자연스럽게 게스트하우스의 양적 증가와 연결되었으며, 그 안에 거주하는 외국인들의 수도 증가하기 시작하였다. 하지만 게스트하우스 본래 목적인 단기거주 대응에 치우치고, 장기거주 수요에 대한 대응을 하지 못해, 이에 대응하고자 이들의 일부가 오늘날의 쉐어하우로 전환하기 시작하였다. 즉 일본 내 쉐어하우스의 등장은 장기간 거주를 목적으로 하는 일본 내 외국인 방문객들을 대상으로 시작되었다고 할 수 있다.

이러한 장기간 거주자를 대상으로 하는 쉐어하우스에 문화 및 언어교류를 희망하는 일본 내국인들이 거주하기 시작하면서 일본 내에 쉐어하우스 거주문화가 본격적으로 소개되기 시작하였다.

쉐어하우스에서의 거주는 외국인과의 교류 외에 경제적, 사회적 가치를 만들어 내었는데 이는 일본 내 쉐어하우스의 증가에 큰 부분을 차지하게 되었다. 쉐어하우스에서 거주하는 초기비용이 다른 주거형태에 비해 상대적으로 저렴하다는 경제적 혜택과 쉐어하우스 내에서 형성되는 거주자들끼리의 활발한 커뮤니티는 1인가구가 증가하는 일본 사회 내에서

긍정적인 사회적 효과를 불어오게 되었다. 이를 계기로 2000년대 들어서 내국인들을 대상으로 하는 쉐어하우스가 증가하게 되었으며, 오늘날의 일본 내 쉐어하우스의 거주문화가 형성되게 되었다.

2.2 일본의 쉐어거주문화 특징

일본내 쉐어하우스 거주문화는 다양한 형태로 전개되고 있는데, 크게는 초기의 중고 부동산을 중심으로 한 리모델링 등을 통해 진행되던 주택형태에서 공유하는 문화를 고려한 신축의 주택형태로도 변화하기 시작하였다.
일본의 쉐어하우스 거주문화 특징은 다음과 같이 정리할 수 있다.[8]

① 거주자의 약 70%는 내국인, 30%는 외국인
② 거주자의 약 37%가 20대 후반, 50% 이상은 20대
③ 거주자 남녀비율은 남성이 30%, 여성은 70%로 여성의 비율이 압도적
④ 거주선택의 가장 큰 이유는 금전적 비용의 절감
⑤ 입주 당시 기준, 거주자 62% 이상이 장기거주 계획이 없었으나, 거주만족도가 높아 장기 거주로 이어지는 경우가 대부분으로, 가장 큰 이유는 다른 거주자와의 생활에서 오는 만족도

이와 같은 특징은 외국인을 대상으로 시작된 장기 거주형 게스트하우스 문화가 쉐어하우스라는 새로운 거주형태로 일본 내국인들을 대상으로 점차 확대되고 있으며, 쉐어하우스 주거문화의 핵심이 다른 거주자와의 소통과 커뮤니티 형성에 있음을 알 수 있다.
이처럼, 주거지를 기반으로 하는 커뮤니케이션의 증가에 따른 커뮤니티 형성은 공유공간에서의 물리적 공유에서 시작된 공유문화가 지식, 라이

8 히츠지부동산 쉐어주거백서(http://www.hituji-report.jp/index.html)를 참고해 정리

프스타일, 문화 등 더 큰 범위에서의 공유문화로 변화했음을 보여주고 있다.

쉐어형 주택은 신축보다 기존주택을 활용하는 경우가 더 많다. 10인 이하의 소규모 쉐어하우스는 임차를 통해 민간주택을 활용하고 중규모 이상의 쉐어하우스는 오피스 및 기업의 사원기숙사 등을 활용하는 경우가 있다. 또한 기존의 주택을 새롭게 구입하여 활용하는 경우는 아직까지 적지만, 애초부터 자가소유 건물을 리모델링하여 활용하는 사례 및 서브리스를 통해 신축 당시부터 쉐어형 하우스로 운영하는 사례도 있다. 최근에는 자가 소유 건물을 리모델링하는 사례와 서브리스의 사례가 많아지고 있다. 더불어 차주자가 빈 건물을 구입하여 쉐어하우스 전문 회사에게 관리운영하게 하는 경우도 증가하고 있는 추세이다.

반면, 쉐어형주택에 대한 사회인식이 부족하다는 점과 불특정다수의 남녀가 출입하는 것에 불안을 갖고 있는 지역주민들도 존재한다는 점에서 주택밀집지역에서 쉐어형 주택을 만드는 것은 어렵다는 의견도 있다.

3 소결 : 일본 쉐어하우스 주거문화의 시사점

일본 내에서 평가하는 쉐어하우스 주거문화의 사회적 의의는 다음과 같다.

① 거주생활에서 거주자 간의 커뮤니케이션을 본인 스스로 선택할 수 있다. 이를 통해 거주지를 중심으로 하는 새로운 커뮤니티가 발생하게 된다.

② 금전적 비용절감으로 젊은 세대들의 도심거주를 촉진하고 이를 통해 도심이 가지고 있는 기능 일부를 영유할 수 있다.

③ 건설 및 부동산 시장에서 주택재고의 활용을 통한 부동산 가치가 재창조된다.

이 중에서 가장 큰 의의인 공동거주생활 안의 커뮤니티 형성 부분에서 거주자 간 무엇을 어떠한 방법으로 공유하고 있는지, 커뮤니티 내에서 공유하는 가치들에 대한 조명이 필요하다(표 2-2).

다음 장에서는 사례조사를 통한 쉐어거주 공간의 공유 커뮤니티 가치형성에 대한 가능성을 살펴본다.

표 2-2 일본의 쉐어하우스와 관련된 연구쟁점

분석 특성	연구쟁점	
	공급측면	거주(생활)측면
물리적 분석측면 (hard)	① 개발, 공급방식 특징	③ 공간구성 특징
	- 주택재고 활용 등 도시정비 : 개보수, 용도전환, 신축	- 쉐어공간의 활용 측면 : 건축평면계획, 공용공간구성
비물리적 분석측면 (soft)	② 운영관리 특징	④ 공유 커뮤니티 특징
	- 부동산시장 : DIY형, 사업체 운영형	- 거주커뮤니티 활동 측면 : 거주자특성, 커뮤니티형성

III 사례 분석1 : 컬렉티브 하우징의 개념 파악 및 사례고찰

1 컬렉티브 하우징(CH)의 개념 및 특징
2 조사대상 및 방법
3 사례 일반 개요
4 사례별 CH 운영상 특징
5 소결

III 사례분석1 : 컬렉티브 하우징의 개념 파악 및 사례고찰

1 컬렉티브 하우징(CH)의 개념 및 특징

1 1 CH의 종류 및 특징

컬렉티브 하우징(CH)은 참여·공생을 기본으로 한 주거문화로 주목받고 있으며, 코퍼레이티브 하우징(Cooperative Housing), 쉐어드 하우징(Shared Housing), 그룹 하우징(Group Housing) 등도 참여와 공생을 기본으로 한다는 면에서 유사주거문화 개념으로 주목받고 있다. 여기서 말하는 코(Co-)가 공동, 상호, 동등, 집합 등의 의미를 갖는 것으로, 이들의 집합주택을 총칭하여 코하우징(Co Housing)으로 부르기도 한다. 또한 코하우징은 복수의 개인이나 가족이 함께 살며 형성되는 주거커뮤니티의 가치를 거주자 스스로 중요시하며, 공유하고자 하는 생활자의 생활방식이 실천되어 있는 집합주거형태라고 할 수 있다(표 3-1).

표 3-1 코하우징의 종류 및 특징(小谷部育子, 2004)

종류		주거형태		운영/관리 형태		소유형태	
		개인실+공용공간	주거+공용공간	자주적 참여	서비스 제공	임대	소유
컬렉티브 하우징	민간	-	■	■	▢	■	▢
	공영	-	■	▢	▢	■	
코퍼레이티브 하우징		-	▢	■	▢	▢	■
쉐어드 하우징		■	-	■	▢	■	▢
그룹 하우징		■	▢	▢	■	▢	▢

※ ■ : 필수, ▢ : 가능

1 2 CH의 개념

CH는 생활의 일부를 공동화, 공간의 공용화를 도모하는 쉐어하우스의 한 유형이다. 특히, 급속한 고령화 사회를 맞이한 일본에서는 협동주거의 상호 협력적 기능과 고령자 대응의 주거나 장애자 복지 시설로서 CH의 가능성이 논의됨에 따라 CH가 실버 하우징의 발전된 형태로 인식되는 경향이 있지만, 이용자의 범위가 고령자나 장애인에게 한정되는 것은 아니다.

CH의 주거형태는 서로 독립된 세대들의 생활을 기본으로, 부엌이나 거실 등의 공용스페이스(Common Space_이하 CS)가 계획된 주택에서 복수 세대가 일상생활의 일부를 공유하는 거주형식이다. CH는 일반적인 집합주택에서 일시적 이용의 공용스페이스가 아닌, 독립된 주거의 연장으로서 일상적으로 각 세대의 거주자들이 생활하는 공간으로 사용되고 있다. 또한 성인남녀, 연령 등에 상관없이 개인 및 가족단위로 커뮤니티 운영에 참여할 수 있으며, 일상생활의 일부를 협동하면서 개인단위 및 소가족 단위에서는 충족할 수 없는 생활을 거주자 스스로 만들어 가는 거주형태이다.[9]

1 3 CH의 특징

한 주거동, 또는 한 주거단지에 각 주거가 독립된 설비를 갖추고 있으며, 그 이외의 공용부엌, 식당, 거실, 작업실, 세탁실 등의 CS가 있다. CS의 규모나 내용은 거주커뮤니티를 구성하는 가구수나 거주자가 원하는 생활의 공동화 정도에 따라 다르며, CS의 산정적인 크기는 각 주거의 표준면적에서 10~15%를 축소하여 만들고 있어, 개인 주거공간에 추가적인 존재로서의 CS가 아닌, 주거의 연장으로 인식되고 있다.[10]

---

9 小谷部育子, コレクティブハウジングで暮らそう, 丸善株式会社, 2004.

CS는 거주자에 의해 자주적으로 운영·관리되고 있으며, 기본 거주자 주체에 의한 운영이나 참여가 원칙으로 되어 있다. 그 중에서 가장 중요한 것이 식사의 공동화(Common meal_이하 CM)로 CM은 CH에서 공통적으로 가장 중요한 커뮤니케이션 요소가 되고 있다. CM은 식사의 공동화, 혹은 식사의 공동운영으로 거주자들에 의한 자진참여가 기본이며, CH의 거주커뮤니티에 가장 중요한 부분이 되고 있다.

이와 같이, CH는 독립한 주거와 더불어 다양한 CS와 거주자에 의한 주체적인 거주운영, 관리가 있어야 성립하는 집합주거 형태라고 정의할 수 있다. 또한, 거주자들은 '개인, 소가족으로는 충족하지 못했던 합리적인 생활'을 스스로 만들어 나가는 것과 '이웃과의 커뮤니케이션에서의 심리적 안정'을 높게 평가하고 있다. 아울러 인간관계를 만들어 가는 주거커뮤니티이며, 특히 맞벌이 세대나, 편부모, 고령자 세대들의 지지를 받는 다세대에 걸쳐 새로운 공유거주문화를 만들어 내는 거주형태이다.

2 조사대상 및 방법

일본내 CH의 실태파악을 위해, 현재 운영 중인 총 운영기간이 5년 이상인 3가지 사례를 대상으로 조사를 진행하였다(표 3-2).

즉 기존 일본 및 한국 문헌, 인터넷, 현장답사(거주자인터뷰, 체험숙박) 등을 통하여 CH의 주거커뮤니티 형성에 필요한 요소들을 공간구성과 거주생활 측면에서 조사·분석을 수행하였다.

조사 내용은 각 CH의 CS 구성현황 및 운영실태와 인터뷰를 통한 CS의 거주자 활동유형 및 공간활용 실태 등이다(표 3-3).

---

10 小谷部育子, コレクティブハウジングで暮らそう, 丸善株式会社, 2004.

표 3-2 조사대상

명칭 / 특징	캉캉모리 (かんかん森)	스가모 (巣鴨)	세이세키 (聖蹟)
소재지	도쿄도 아라카와구	도쿄도 도요시마구	도쿄도 타마시
주택형태	복합거주시설 (2, 3층 부분)	분양집합주택 (2층 부분)	단독형 집합주택 (1, 2층)
연면적	1,994㎡	508㎡	1,100㎡
가구수	28호	11호	20호
입주연도	2003년 6월	2007년 2월	2009년 4월
사업자	(주)생활과학운영	헤이와부동산주식회사	개인 사업자

표 3-3 조사내용

내용 / 항목	조사목적	다세대(多世代) 공유거주 방식에 대한 조사	조사방법
	조사대상	캉캉모리, 스가모, 세이세키	
공간 구성 특징	1. 일반개요 : 개발대상 및 규모, 개인공간 구성 등 2. CS의 구성 및 공간적 배치 3. 기타 부속시설 특징		문헌, 현장답사, 거주자인터뷰
거주 생활 특징	1. CM운영프로그램 등 2. 거주자 참여 활동 3. CH의 운영 관리 방식 4. 거주만족 요소, 트러블 등		

표 3-4 현장조사 및 거주자 인터뷰 개요

사례 / 내용	캉캉모리 (かんかん森)	스가모 (巣鴨)	세이세키 (聖蹟)
조사일시	2014.08.04	2014.10.19	2014.09.27
인터뷰 대상	성인 7명(남3, 여4) 어린이 1명	성인 3명(남2, 여1)	성인 6명(남2, 여4) 어린이 2명
인터뷰 형식	거주자들의 CS의 이용실태, 에피소드 등에 대해 자유질의 응답		
조사 특이 사항	NPO법인 컬렉티브하우징사(CHC)가 주최하는 거주방법(住まい方) 오리엔테이션을 통해 조사를 실시하였음. 오리엔테이션은 컬렉티브하우스에 대한 설명회, 하우스 방문견학 프로그램으로 되어 있음. 또한, 최근 일본내에서도 새로운 주거유형으로 재조명되면서 매스컴이나, 취재요청이 증가하고 있으며, CH도 잡지발행 등의 홍보 및 정기적인 대외 커뮤니티 활동(지역 이벤트, 체험숙박) 등을 실시하고 있는 등 정보공개에 협조적으로 조사 및 인터뷰에 용이함. 캉캉모리는 체험숙박을 통해 관찰 조사를 실시하였음(지인 거주).		

3 사례 일반 개요

3 1 캉캉모리(かんかん森)

캉캉모리는 일본 최초의 CH로, 2000년 아라카와구(荒川区)의 중학교 철거부지(2814.47㎡)를 민간사업주가 매입해 개발한, 복합거주시설 '닛뽀리 커뮤니티(日暮里コミュニティ)'의 2,3층에 위치한 다세대 임대형 공동주택이다. 1층은 간병유료양로원의 공용스페이스와 보육원, 병원 등의 기능을 하고 있으며, 4~6층에는 간병유료양로원, 7~11층에는 자립형유료양로원, 12층에는 양로원의 공동욕실이 위치하고 있다. 개발 당시, 철거부지의 성격상 시설의 공공성이 요구되어 다세대커뮤니티의 실현을 목표로 고령자시설, 보육원과 같은 지역 공공서비스 기능을 할 수 있는 시설이 계획되었으며, 캉캉모리 프로젝트는 2001년부터 NPO법인 컬렉티브하우징사(이하, CHC)에 의한 코디네이터가 시작되어, 2003년 6월부터 입주가 시작되었다.

시설 2~3층의 캉캉모리의 전유면적은 1,151.39㎡, CS의 면적은 182.9㎡(주거당 13% 공출), 복도 등의 공용부분 면적은 609.71㎡이다. 캉캉모리의 호수는 28호이며 주거형태는 1R이 15호, 1K가 3호, 1LDK가 4호, 2DK가 5호, 2인1실 1호, 3인1실 1호로 되어 있다. CS는 실내부분에 공용거실 겸 식당, 세탁실, 전용사무실, 창고, 객실, 공용화장실(휠체어 대응), 어린이 놀이방이 있으며, 실외에는 우드테라스, 공동테라스, 텃밭 등이 있다.[11]

3 2 스가모(巣鴨)

CH스가모는 도쿄도 토시마구 스가모(東京都豊島区巣鴨)에 1993년 준공된 분양맨션 '플로라 스가모(フロール巣鴨)'의 2층에 위치한다. 본래,

---

11 小谷部育子, 住総研コレクティブハウジング研究委員会 '第3の住まい-コレクティブハウジングのすべて'를 참고해 재작성

토시마구 아동관으로 사용되던 2층 시설이 다른 곳으로 이전하면서, 주택용도로 전환하여 임대주택 거주방식의 새로운 형태를 제안하고자 하는 취지로 2007년 2월부터 입주가 시작되었다.

CH스가모의 1층에는 요양원, 고령자재택간호 서비스, 보육원 등의 서비스를 실시하는 '토시마구 사회복지사업단'이 입주해 있으며, 3층부터 14층까지는 분양된 집합주택으로 구성되어 있다. CH스가모의 총 면적은 508㎡이며, 호수는 11호이고 주거형태는 1R 4호, 1K 4호(4실 쉐어 1호), 1DK 1호, 2DK 2호로 되어 있다. CS는 총면적 68㎡(각 주거당 20%공출)로 실내의 공용주방, 공용거실 겸 식당, 세탁실, 화장실, 물품보관소와 실외의 발코니로 구성되어 있다. 특히 리모델링 시 기존 건물의 복잡한 구조에 의해 주호규모가 큰 경우에는 4실 1호 쉐어실로 바꿔 운영하는 등의 방법이 채택되었다.[12]

3 3 세이세키(聖蹟)

CH세이세키는 도쿄도 타마시 세키도(東京都多摩市関戸)에 위치하며 2009년 4월부터 입주가 시작된 3번째 CH이다. 기존 집합주택의 재건축을 통해 공급된 단독동의 CH세이세키는 재건축 시 사업주(개인)의 '지역사람과 교류 가능한 임대주택' 요구에 따라, 2007년 계획단계에서부터 CHC의 코디네이터를 통해 거주자가 설계부터 참여하였다. 또한 도심으로부터 조금 떨어진 곳에 위치한 장점을 활용해 다른 CH보다 실내외로 충분한 CS가 있다. 실외CS는 기존의 CS와 다르게 거주자들이 직접 관리하기 어려운 경우를 고려하여, 지역 커뮤니티 정원으로 조성하여, 주변 지역 주민도 함께 참여·관리하는 등 지역과의 커뮤니티형성을 위한 노력을 하고 있다.

CH세이세키는 지하1층, 지상2층의 총면적 1,100㎡(주차장 제외)의 20

12 (주)헤이화부동산 홈페이지 http://www.heiwa-net.co.jp/sugamo/index.html

호 단독형 임대 집합주택이며, 주거형태는 1R 6호, 1LDK 4호, 2DK 2호, 1K 8호(2실 쉐어 4호)로 되어 있다. CS는 실내 부분에 공용주방, 공용거실겸 식당, 세탁실, 화장실 등이 있으며, 실외에는 옥상텃밭, 우드데크, 정원, 게스트용 주차공간이 있다.

4 사례별 CH 운영상 특징

4 1 공동프로그램 'CM(Common Meal)'

4 1 1 캉캉모리

프로그램 도입당시, 월 1회 시범 운영되던 CM이 현재는 일주일에 3회의 저녁식사를 기준으로 시행되고 있다. 또한, 주민정례회 등에 의해 주말 등에도 가능하도록 유연하게 운영되고 있다. 식사 참여여부, 조리당번 등은 게시판운용을 통해 본인이 결정할 수 있게 하고 있으며, 식사 시에는 별도의 식사비를 부담하고 있다.

CM을 위한 별도의 거주민으로 구성된 플래닝 그룹이 존재하여, 메뉴, CM개최날짜, 조리당번 등이 정해지게 된다. 기본 식자재는 CM플래닝 그룹에 의해 조달되고, 메뉴에 따라 주 재료는 조리 당번이 구입한 다음 CM플래닝 그룹과 정산을 하고 있으며, 다른 두 곳의 사례도 같은 형태로 운영되고 있다.

4 1 2 스가모

시범적 CM운영을 통해 현재는 월 15회, 저녁식사로 운영되고 있다. 모든 거주자가 돌아가며 한 달에 한 번씩, 조리 등을 담당하게 되며 이 때문에 CM의 운영횟수가 정해지게 되었다. 사회인들을 위한 주말CM도 운영되고 있으며, 개인사정으로 CM에 참여하지 못하게 되는 경우에는 음식을 남겨두거나, CH거주희망자 등이 참여하여 도와주는 등 소규모 CH에서는 CM운용에 융통성이 높다는 점이 특징이다.

4 1 3 세이세키

시범적 CM운영을 통해 현재는 저녁 때 운영되고 있으며, 스가모의 운영방식과 비슷하게 성인 거주자 인원수와 같은 횟수로 월 20회 운영되고 있다. CM여부는 게시판을 통해 알리고 있으며, 시간에 맞출 수 없는 경

우는 음식을 남겨두기도 한다.

표 3-5 사례별 CM프로그램 특징

사례		캉캉모리(かんかん森)	스가모(巣鴨)	세이세키(聖蹟)
CM 프로그램	횟수	3회/주 (약 10회/월)	3~4회/주 (약 15회/월)	4~5회/주 (약 20회/월)
	담당 인원	3인 (1회/월)	1인 (1회/월)	2~3인 (1회/월)
	비용	평일 400엔, 휴일 500엔	평일 450엔, 휴일 미확인	평일 450엔, 휴일 미확인
	비고	거주인수가 가장 많고, 사회인들이 많아 담당자 횟수 정하기에 문제점이 발생함	소규모 CH로 가장 적극적임	-

4.2 자주운영 및 유지·관리

4.2.1 캉캉모리

거주자들의 자주적 운영을 위한 거주자조합 '바람의 숲(風の森)'이 있으며, 거주자 조합은 회계, 홍보 등의 7개의 운영담당과, CM계획 등의 일상생활을 관리하는 17개의 활동그룹으로 조직되어 있다. 주민들의 거주자 조합 가입은 입주 시 의무로 되어 있어, CH의 운영에 직접 참여하게 되며, 운영상의 문제점 해결을 위해 한 달에 한 번 정례회가 열리고 있다.

매달 열리는 정례회와 연 1회 열리는 총회를 통해 CH운영과 관련된 의제들이 정리된다. 회의록은 거주민 누구나 볼 수 있도록 게시하도록 하고 있으며, 의제결정은 다수결이 아닌 합의점을 찾을 때까지 의견교환을 하고 있다. 청소는 매달 10명이 한 조가 되어 주 1회 실시하고 있으며, 거주자 의무로 담당을 정하고 있다. 또한, CM이나 세탁실 등을 이용할 때 필요한 '모리권(森券)'이라는 지역통화가 존재하여, 회계의 합리화를 도모하고 있다.

4.2.2 스가모

CH의 자주적 운영을 위한 거주자조합 '스가몽's(スガモンズ)'에 의해 공동생활이 유지하고 있다. 또한, '스가몽's'는 토시마구 마을만들기 은행에 마을만들기 단체로 등록되어 있어, 지역 마을만들기에 참여하여 지역사람들과의 관계를 맺고, CS를 지역행사 등의 활동 장소로 운영하고 있다. 조합내에는 CM계획, 공동구입, 청소 등의 일상생활을 관리하는 9개의 활동 그룹이 있으며, 거주자들은 입주 시 활동그룹에 참여하는 것을 의무로 하고 있다.

거주자별로 돌아가며 주1회 CS청소를 개인 분담으로 할당하고 있으며, 연 1회 복도 등의 청소를 위해 전원이 참여하는 대청소를 실시하고 있다. 또한, 매달열리는 정례회, 연 1회의 총회를 통해 운영상의 문제점 등에 대해 논의하고 있으며, 특히, 스가모의 경우에는 정례회에 거주자 전원이 참여하고 있어 의사결정에 수월하고, 투명한 회계관리가 가능하다는 점이 소규모CH에서 볼 수 있는 장점이라고 할 수 있다. 또한, CM이나 세탁실 등을 이용할 때 필요한 '몽(モン)'이라는 지역통화가 존재하여, 회계의 합리화를 도모하고 있다.

4.2.3 세이세키

세이세키는 캉캉모리와 스가모의 선행 예를 참고로 거주운영을 하고 있는 것이 특징이다. 입주 전부터 조직되어 운영 중인 거주자조합 'CH세이세키(CH聖蹟)'가 있고, 조합내 CM, 세탁, 인테리어 등 9개 분야의 일상생활을 관리하는 활동그룹이 있으며, 입주 시 가입을 의무로 하고 있다. 운영상의 문제는 한 달에 한 번 열리는 정례회와 연 1회의 총회를 통해 논의되고 있다. CM과 세탁 시 사용가능한 지역통화 '사쿠라권(桜券)'이 있으며, 특히, NPO활동을 하고 있는 사업주가 거주민들의 생활지원, 지역과의 관계를 맺는 이벤트 개최 등 직접적으로 CH운영에 참여하고 있는 점이 특징이다.

5 소결

CH는 생활 및 공간의 공용화를 통한 쉐어하우스의 한 유형이다. 한 주거동, 또는 한 주거단지에 각 주거가 독립된 설비를 갖추고 있으며, CS의 규모나 내용은 거주커뮤니티를 구성하는 가구수나 거주자가 원하는 생활의 공동화 정도에 따라 다르며, CS의 산정적인 크기는 각 주거의 표준면적에서 10~15%를 축소하여 만들고 있어, 개인 주거공간에 추가적인 존재로서의 CS가 아닌 주거의 연장으로 인식되고 있다.

CH는 기본 거주자 전원참여에 의한 운영이 원칙으로 되어 있다. 그 중에서 가장 중요한 것이 식사의 공동화(Common meal_이하CM)로, CM은 CH의 커뮤니티형성에서 가장 큰 영향을 미치는 프로그램이 되고 있다. 거주자들은 평균 한 달에 한 번 CM준비를 담당하게 됨으로써 이를 통해 얻게 되는 가사의 경감과 늘어난 시간은 다른 일로 이용할 수 있기 때문에, CM은 각 세대 가사의 합리성에 큰 영향을 끼치고 있다.

각 CH는 거주자조합을 설립하여 자주적 운영이 가능하도록 정례회를 열고 있으며 거주자들은 입주 시 의무적으로 자치활동그룹에 소속하여 공동생활을 하고 있다. 또한, 거주자조합이 내용을 정하여 규칙에 따라 유지·관리하고 있으며, CH의 규모에 따라 유지관리에 부담이 될 수 있는 점을 고려하여, 유지관리에서 공평하게 거주자들에게 부담이 돌아가도록 논의를 진행하고 있다. 더불어, 지역통화가 존재하여 회계의 합리성을 높이고 있으며, 청소일, CM, 각종 담당표 등 게시판의 효과적 활용을 통해 운영관리의 의사소통 문제를 해결해 가고 있다(그림 4-1).

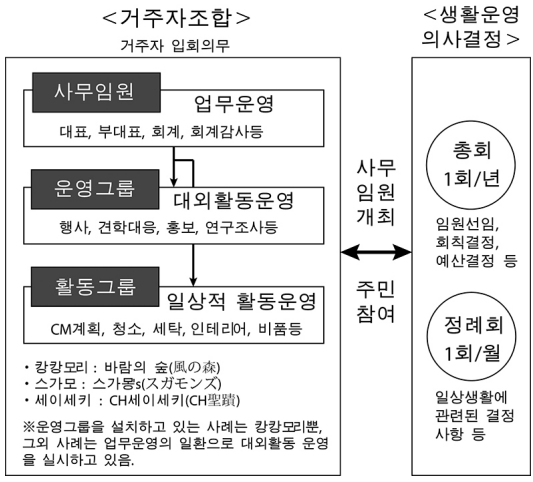


그림 3-1 CH의 거주자조직 및 운영체제

표 3-6 사례별 운영 및 유지관리 특징

사례			캉캉모리(かんかん森)	스가모(巣鴨)	세이세키(聖蹟)
자주운영 및 유지관리	거주자 조합	명칭	바람의 숲 (風の森)	스가몽's (スガモンズ)	CH세이세키 (CH聖蹟)
		구성	사무임원(4) 운영그룹(7) 자치활동그룹(17)	사무임원(4) 자치활동그룹(9)	사무임원(4) 자치활동그룹(9)
	자치 활동 그룹		공동식사(CM)계획, 어린이		
			원예, 목공, 세탁, 청소, 비품 및 인테리어, IT, 게스트룸, 홍보용앨범 제작, 도서, 친환경 에너지, 재활용 외 총 17개	지역교류 및 개발(지역축제 등), 친환경·재활용, 청소 및 유지관리, IT, 도서, 사진·앨범, 원예 외 총 9개	정원, 텃밭(옥상), 건물유지관리, 세탁, 인테리어, 이벤트, 주거커뮤니케이션 외 총 9개
	자치회의		총회 1회/년, 정례회 1회/월		
	지역 통화		CM 및 세탁 시 활용		
			〈모리권(森券)〉 CM : 400~500모리/1회 세탁기 : 50모리/1회, 건조기 : 100모리/1회	〈몽(モン)〉 CM : 400~500/1회 세탁기 : 미확인	〈사쿠라권(桜券)〉 CM : 400~500가타/1회 세탁기 : 미확인
	입주 조건		조합원 참여의무, 운영관리 담당		
			–	NPO컬렉티브하우징사(CHC) 입회의무	
	운영관리 담당형태		공동식사(장보기, 조리 및 정리정돈), 공용공간(CS)청소, 정기모임 진행 및 기록		
			–	공용복도, 현관 청소, 원예 및 식물 물주기 등	
				–	야간 보안점검

Ⅳ 사례 분석2 : 공용공간의 구성 및 활용 특징

1 공용공간(CS) 구성 특징
2 공용공간(CS) 활용 특징
3 공용공간(CS) 이용 특징
4 소결

Ⅳ 사례분석2 : 공용공간의 구성 및 활용 특징

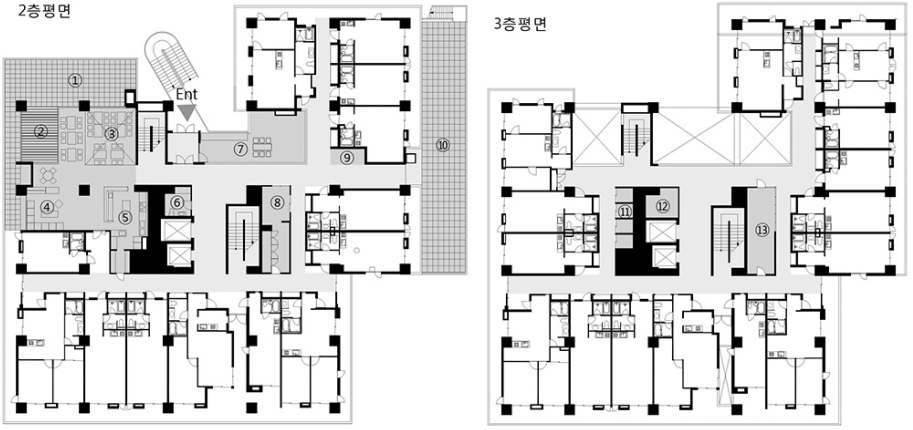
1 공용공간(CS)의 구성 특징

표 4-1은 각 사례의 CS의 구성형태를 정리한 것이다. CH별로 규모가 다르긴 하지만 공통적으로 공용거실·주방·식당과 세탁실, 텃밭, 테라스·발코니, 물품보관실 등으로 CS를 구성하고 있다.

표 4-1 사례별 CS 구성현황

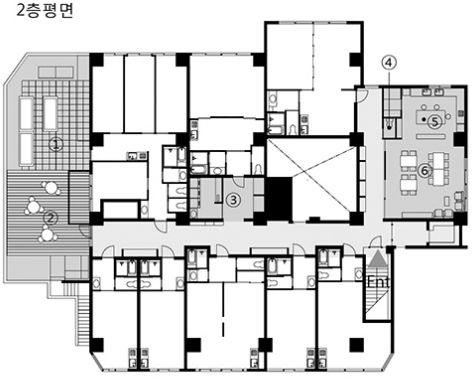
CS형태 \ 사례		캉캉모리 (かんかん森)	스가모 (巣鴨)	세이세키 (聖蹟)
1	거실	○	○	○
2	주방	○ (업소용 기구)	○ (가정용 기구)	○ (업소용 기구)
3	식당	○	○	○
4	다목적실	-	-	○(공용다락방)
5	화장실	○(장애인 공용)	○	미확인
6	세탁실	○ (다리미, 재봉틀)	○ (다리미)	○ (다리미, 재봉틀)
7	작업장	○ ●	-	●
8	텃밭	● (테라스재배)	● (테라스재배)	● (옥상)
9	테라스·발코니	●	●	●
10	정원	-	-	●(지역개방)
11	주차장	-	-	●(지역개방)
12	물품보관실	○	○	○
13	복도	○ (게시공간, 어린이 공간)	○ (게시공간, 어린이 도서관)	○ (게시공간, 어린이 공간)
14	게스트룸	○ (손님숙박, 오피스용 임대 스페이스 등)	-	○ (손님숙박)
15	기타	○(사무공간)	-	

※ ○ : 실내, ● : 실외



①공용테라스 ②공용테라스(우드데크) ③식당 ④공동거실 ⑤주방 ⑥화장실
⑦공작실/테라스 ⑧세탁실 ⑨어린이공간 ⑩텃밭(테라스) ⑪물품보관소 ⑫사무실 ⑬게스트룸

그림 4-1 캉캉모리의 평면도 및 CS배치 현황
자료 : CHC홈페이지 및 문헌자료를 참고로 재작성(2014년 10월)



①테라스(텃밭) ②공용테라스(우드데크)
③세탁/다목적실 ④화장실 ⑤주방 ⑥식당/거실

그림 4-2 스가모의 평면도 및 CS배치 현황
자료 : CHC홈페이지 및 문헌자료를 참고로 재작성(2014년 10월)

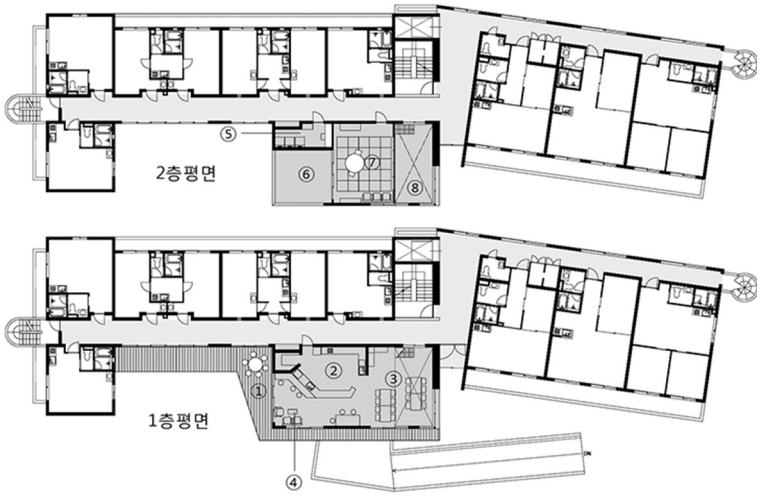


그림 4-3 세이세키의 평면도 및 CS배치 현황
자료 : CHC홈페이지 및 문헌자료를 참고로 재작성(2014년 10월)

11 공용거실 겸 식당, 공용주방

각 CH사례는 공통적으로 20~40명 정도가 함께 식사할 수 있는 공용거실 겸 식당이 있으며, 공용주방은 스가모[13]를 제외한 두 사례에서는 한 번에 대량의 요리가 가능한, 업소용 주방기기, 가스레인지, 식기세척기 등을 갖추고 있어, CH성립의 가장 중요한 요건인 CM이 가능하게 하고 있다.

12 텃밭·공작 테라스

세 사례 모두 텃밭에서 만들어진 채소들을 CM에 활용하고 있다. 스가모는 주민들의 정례회 등을 통해 형태를 갖추는 식으로 테라스에 텃밭을

13 리모델링 시 설비적 제약을 이유로, 업소용이 아닌 가정용 주방시스템이 적용되어 있다.

가꾸고 있으며, 소규모의 CH특징상 필요한 만큼의 CS로 설계되어 있어 공작을 위한 공간은 존재하지 않는다. 캉캉모리, 세이세키는 별도의 공작실이나 테라스를 CS로 확보하고 있으며, 개인이 구입하기 어려운 전문적인 기계들을 배치하고 있어 목공 등의 작업이나 공동거주에 필요한 가구 등을 직접 만들어 사용하는 등의 활동을 하고 있다.

13 세탁실

캉캉모리는 각자 사용하고 있던 세탁기나 건조기를 세탁실에 모아 사용하고 있으며, 필요시 거주자 회의를 통해 공동으로 구매하고 있다. 세탁실의 공동운용에 따라 호별로 어느 정도의 개인 공간을 확보할 수 있었다. 스가모, 세이세키는 가족세대용 방을 제외하고는 입주 시부터 세탁실을 공유하고 있다. 거주자들이 직접 제공한 다리미나 재봉틀도 세탁실에 두고 함께 사용하고 있다.

14 기타

세 사례 모두 건물내 복도를 CS로 사용하고 있다. 누구에게나 잘 보일 수 있게, 복도의 벽은 게시판으로서, CM담당표, 기타 연락사항을 게시하는 중요한 CS로 활용되고 있다. 또한 기상조건에 상관없이 이용 가능하고, 항시 주민들이 지켜보고 안전하게 사용할 수 있도록, 복도의 한쪽 공간에 어린이 공간을 두거나 복도 전체를 놀이터로 사용하고 있다. 캉캉모리를 제외한 두 사례는 복도전체에 마루마감재를 사용하여 개인 주거의 연장공간 느낌을 주고 있다.
더불어 공용테라스는 텃밭을 조성하거나, 거주민 휴식, 각종 지역 이벤트 등 거주민 및 지역 커뮤니티 활동 장소로 활용하고 있다.

2 공용공간(CS)의 활용 특징

2 1 캉캉모리

텃밭이나 공작실(테라스), 어린이 공간 등은 이용자가 한정되어 있으나, 공동부엌을 사용하는 횟수는 일주일에 1~3회, 주방은 CM을 위해 한 달에 1~2회 정도 사용되는 등 거주민 모두가 항시 모든 CS를 이용하는 것은 아니다. 다양한 지역 행사나, 거주 희망자 및 연구자 견학회, 기타 거주희망자나 거주지원단체의 멤버(CHC)가 CM을 함께 할 때, 혹은 연구발표 등의 장소로도 CS가 활용되고 있다.

2 2 스가모

단층으로 구성된 소규모CH의 특성상 한정된 공간이긴 하지만, CS는 기본 거주자들의 CM 및 정례회, 견학회 등을 위해 이용되고 있다. 또한 다양한 지역행사가 열리고 있어 지역주민들의 이용률도 높은 편이다. 더불어 정례회를 통해, 점등시간 및 난방시간을 조절하는 등 CS의 이용률을 높이기 위해 주민 스스로 노력하고 있다.

2 3 세이세키

세이세키는 도심부에서 조금 떨어진 곳에 위치한 입지상의 이점을 활용해 실내외로 여유로운 CS를 확보하고 있으며, 외부의 넓은 정원을 활용하여 지역이벤트를 개최하는 등 지역주민과의 커뮤니티 확보를 위한 노력을 하고 있다.

3 공용공간(CS)의 이용 특징

3 1 거주자 활동 특성 분류

거주자들의 CS 이용 실태를 파악하는 동시에 활동유형을 유출하여, 거주자들의 일상생활에서 CS가 갖는 의미에 대해 고찰한다.
각 사례의 거주자 총 19명의 인터뷰를 통해 얻은 총 42건의 회답내용은 A : CH운영과 관련된 활동, B : CH생활과 관련된 활동, C : 비정기적인 커뮤니케이션 활동, D : 사적생활 활동으로 구분하였다.
인터뷰내용을 바탕으로 CS에서 거주자들의 활동유출 과정의 예시는 그림 4-4와 같으며, 각 활동유형에 따른 세부 행동 내용은 표 5-1과 같다.

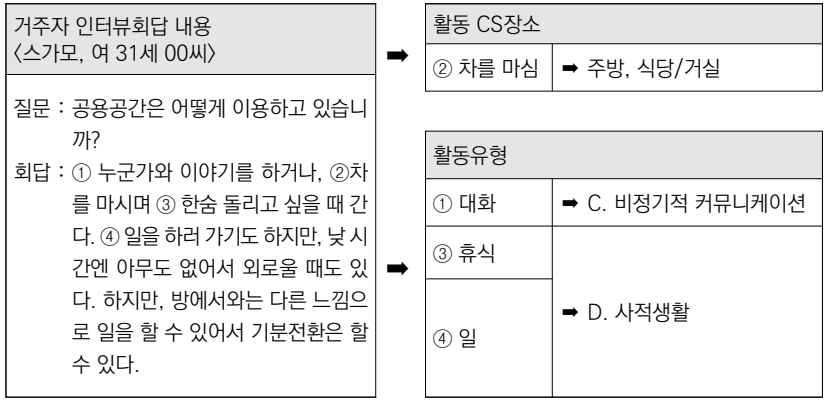


그림 4-4 인터뷰내용에 따른 활동유형 유출 예시

표 4-2 거주자의 활동유형 세부행동 내용

유형 \ 활동		내용	
		패턴	세부행동
A	CH 운영 관련 (12)	CM계획	메뉴를 정함. 조리를 담당함. 식사후 정리를 함.
		활동그룹 (당번)	복도청소를 실시함. 화장실청소를 실시함. 유리창을 닦음. 문단속을 실시함. 텃밭을 관리함. 우편물을 관리함.
		정례회	정례회에서 의견을 제시함, 회의록을 작성함. 정례회의 내용을 게시함.
B	CH 생활 관련 (7)	CM계획	공동식사를 함. 설거지를 함. 채소를 수확함.
		정보	게시판을 확인하고 내용을 전함.
		교류	이웃의 아이를 돌봐줌.
		기타	공동구매, 공작실에서 의자를 수리함.
C	비정기적 커뮤니케이션 (13)	대화	외출여부를 알림. 택배를 대신 받아 전해줌. 게시판의 알림내용을 전해줌. 함께 담배를 피우며 이야기함. 고민을 상담함. 견학 시 방문객과의 대화, 손님접대
		놀이	아이와 함께 놀아줌. 함께 비디오게임을 함.
		학습	재봉틀 사용방법을 가르쳐줌. 요리방법을 알려줌. 원예활동, 숙제를 도와줌
D	사적 생활 (26)	휴식	휴식을 취함. 사색에 잠김. 담배를 피움. 소파에 누워있음. 차를 마심. 과자를 먹음.
		독서	책을 읽음. 신문을 봄. 인터넷검색
		가사	개인 식사를 만들어 먹음. 세탁을 함. 식기를 빌림.
		일	일을 함. 외국어공부를 함. 과제를 함.
		취미	영화를 봄, 운동을 함, 프라모델, 비디오게임을 함. 요리, 원예
		기타	전화(화상)통화를 함. 가족과 이야기를 함. 친구들과 놀기. 화장실 이용, 개인손님 숙박 대응

※ 세부행동내용은 인터뷰 대상자 19인의 회답 내용이 복수 반영된 것으로, 실제 전체 거주자들의 세부행동 내용과 다를 수 있음.

활동유형별 세부행동은 A : 12, B : 7, C : 13, D : 26건의 행동패턴이 관찰되고 있으며, CS공간에서 특히, 사적생활을 위한 다양한 행동유형이 관찰되고 있다.

3.2 CS에서의 거주자 활동 특성

앞서 분류한 거주자의 활동유형에 대해 사례별로 CS에서 나타나는 행동을 그림 4-5와 같이 정리하였다. 표 4-3은 CS에서 나타나는 총 591건(19명)의 행동횟수와 CS형태별로 행동유형의 평균횟수를 구한 것이다.

표 4-3 사례별 CS에서의 활동빈도

평균이용빈도 / CS형태		캉캉모리				스가모				세이세키			
		A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
1	거실	0.88	0.88	1.50	2.13	0.67	0.67	1.67	2.33	0.88	0.88	1.63	1.63
2	주방	0.63	0.88		1.50	0.33	1.00		1.00	1.25	1.25	1.63	1.75
3	식당	1.13	1.88	0.88	1.63	1.33	3.00	1.33	1.67	1.13	2.25	1.13	2.00
4	다목적실									1.00	1.13	1.75	2.25
5	화장실	0.38			0.63	0.33			0.67				
6	세탁실			0.25	1.50				1.33			0.38	1.00
7	작업장		0.25	0.13	0.38								
8	텃밭	0.88	1.25	0.88	0.63	1.00	1.00			1.00	1.25	1.13	1.13
9	테라스 발코니	1.13	1.38	1.75	2.25	1.33	1.33	1.33	2.67	1.13	0.50	2.00	1.75
10	정원												
11	주차장												
12	물품보관실												
13	복도												
14	게스트룸												0.12
15	기타												

※ 숫자 : 평균이용빈도(횟수/주) ■ : 활동내용有, □ : 활동내용無., ▨ : CS無

※ 평균이용빈도 = 인터뷰자 주간 이용횟수 합/사례별 전체 인터뷰인수(캉캉모리 8, 스가모 3, 세이세키 8명)

※ 평균이용빈도는 인터뷰 대상자 19명의 회답내용만 반영된 것으로, 실제 전체 거주자들의 평균 이용빈도와는 다를 수 있음.

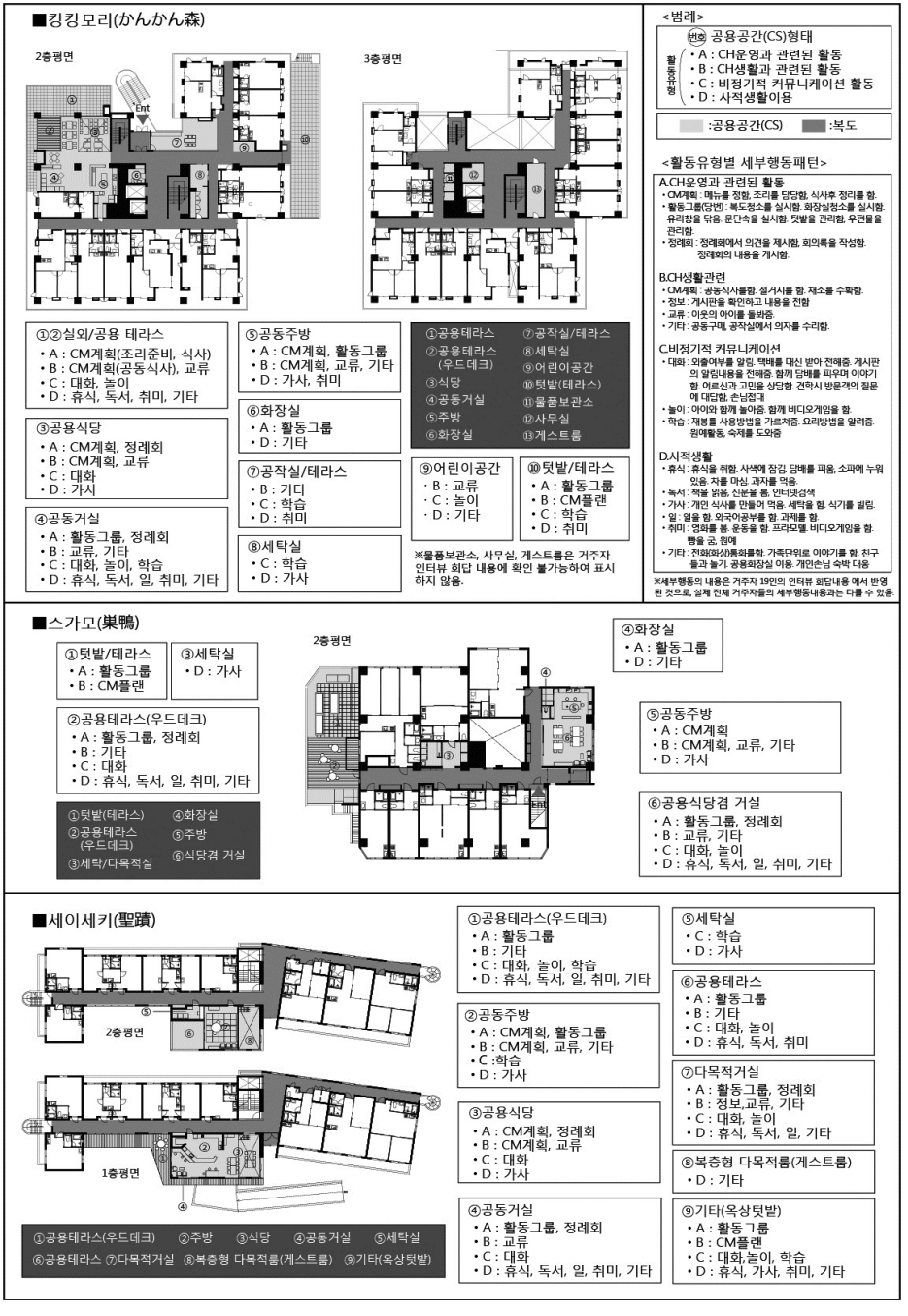


그림 4-5 사례별 CS에서의 거주자 활동유형

CS는 식당으로 가장 많이 이용하고 있으며, 거실, 주방, 테라스, 텃밭 등으로도 많이 이용하고 있다(그림 4-6). 식당은 CM으로 정기적으로 이용되고 있어, 공용공간으로서의 역할을 가장 충실히 하는 동시에, CM프로그램의 정기적인 참여를 통한 CH의 자주운영 측면에서도 가장 중요한 공간으로 활용하고 있음을 알 수 있다. CS공간에서 활동유형빈도는 사적생활의 빈도가 가장 높게 나타나고 있는데 이는 CS를 개인실의 연장으로 인식하여 다양하게 활용하고 있다고 할 수 있다(그림 4-7).

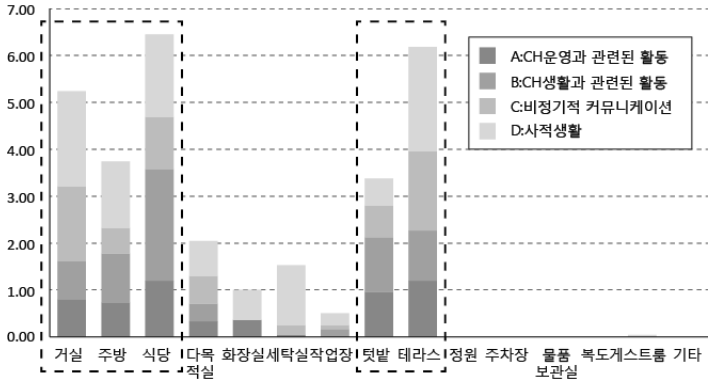


그림 4-6 CS이용 평균빈도

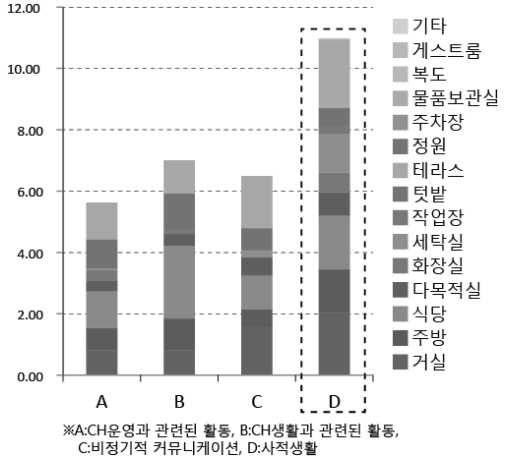


그림 4-7 활동유형별 평균빈도

4 소결

CS는 위치, 형태 등의 공간적 특성과 상관없이 복수의 형태의 행동이 공존하고 있으며, 거주자 간, 또는 사적인 개인, 가족단위의 행동이 나타나는 각 세대의 연장 공간으로 인식되고 있다.
일상적으로, CM프로그램을 중심으로 하는 거주자의 자발적인 CS활용을 통해, 거주자는 CS를 주거공간의 연장으로 인식하여, 다양한 사적생활을 전개해 나가고 있다. 또한, 이와 같은 거주자들의 다양한 행동을 유발하는 것은 CH생활에서의 운영상 특징과 CH 출입구부터의 CS배치를 통한 공간인지, 각 세대에서 불가능한 주거외 기능의 해결을 위한 CS기능의 다양성이라고 할 수 있다.

V 연구정리

1 연구내용 정리
2 시사점

V 연구정리

1 연구내용 정리

이 연구는 도심 내 급증하고 있는 다양한 형태의 쉐어형 거주유형 중, 다세대 쉐어형 임대주택 '컬렉티브 하우징'에 대해, 일본의 3개 사례분석을 통해 다음과 같은 특징을 정리하였다.

첫째는 사례별로 CS, CM프로그램, 자주운영 및 유지관리 측면에서의 특징을 표 5-1과 같이 고찰하였다.

CS는 크게, 공용거실·주방·식당, 세탁실, 테라스(텃밭)로 구성되어 있으며, CM, 정례회, 각종 지역 행사, 사적공간으로 이용 등 거주자뿐만 아니라, 지역과의 커뮤니케이션 장소로도 활용되고 있다.

CM프로그램은 CH를 성립하게 하는 가장 중요한 프로그램으로, CS에서의 정기적인 CM을 통해 얻는 거주민 간 커뮤니케이션과 개인 가사의 경감 등 각 세대의 가사 합리성에 큰 영향을 끼치고 있다.

또한, 사례별로 CH의 자주적 운영이 가능하도록 자발적인 거주자 조합을 설립하고, 입주 시 가입의무를 통해 거주자의 자발적 CH운영 참여를 유도해 가고 있다.

둘째는 사례별 CS이용 특징을 거주자들의 활동유형 유출을 통해 고찰하였다.

CS는 공간적 특성과 상관없이 복수의 활동이 공존하고 있으며, 거주자 간, 또는 개인·가족단위의 행동이 가능한 각 세대의 연장공간으로 인식되고 있다. 거주자들은 CM프로그램을 기본으로 하여 자발적 CS활용을 통해 다양한 사적생활 및 공동생활을 전개해 가고 있다.

표 5-1 CH사례 특징종합

특징			사례구분		
명칭			캉캉모리(かんかん森)	스가모(巣鴨)	세이세키聖蹟)
주택형태			복합거주시설 (지하1층, 지상12층 건물의 2,3층 부분)	분양집합주택 (지하1층, 지상12층 건물의 2층 부분)	단독형 집합주택 (지하1층 지상 1,2층)
건축공급형태			공공시설(학교)철거지에 신축	공공시설(아동관)에서 집합주택으로 용도전환	신축(집합주택 재건축)
연면적			1,994㎡	508㎡	1,100㎡(주차장제외)
기준 가구수			28호	11호	20호
연령구성			0~80세/성인41(남9, 여32), 어린이11	0~50세/성인15(남6, 여9), 어린이4	0~70세/성인22(남9, 여13), 어린이7
공용공간(CS)	실내		공용주방, 공용거실 겸 식당, 세탁실, 화장실, 물품보관실		
			어린이놀이방, 사무실, 게스트룸	-	공용다락방, 게스트룸
	실외		공용테라스, 텃밭, 발코니		
			우드데크, 공작테라스	-	우드데크, 텃밭(옥상), 정원, 공용주차장
	면적		166㎡	80㎡	110㎡
	용도		CM, 정례회의, 각종 행사, 연구발표, 견학회		
CM 프로그램	횟수		3회/주 (약10회/월)	3~4회/주 (약 15회/월)	4~5회/주 (약 20회/월)
	담당인원		3인 (1회/월)	1인 (1회/월)	2~3인 (1회/월)
	비용		평일 400엔, 휴일 500엔	평일 450엔, 휴일 미확인	평일 450엔, 휴일 미확인
자주운영 및 유지관리	거주자 조합	명칭	바람의 숲(風の森)	スガ몽's(スガモンズ)	CH세이세키(CH聖蹟)
		구성	사무임원(4) 운영그룹(7) 자치활동그룹(17)	사무임원(4) 자치활동그룹(9)	사무임원(4) 자치활동그룹(9)
	자치 활동 그룹		공동식사(CM)계획, 어린이		
			원예, 목공, 세탁, 청소, 비품 및 인테리어, IT, 게스트룸, 홍보 용앨범 제작, 도서, 친환경 에너지, 재활용 외 총 17개	지역교류 및 개발(지역축제 등), 친환경·재활용, 청소 및 유지관리, IT, 도서, 사진·앨범, 원예 외 총 9개	정원, 텃밭(옥상), 건물유지관리, 세탁, 인테리어, 이벤트, 주거커뮤니케이션외 총 9개
	자치회의		총회 1회/년, 정례회 1회/월		
	지역 통화		CM 및 세탁 시 활용		
			〈모리권(森券)〉 CM : 400~500모리/1회 세탁기 : 50모리/1회, 건조기 : 100모리/1회	〈몽(モン)〉 CM : 400~500/1회, 세탁기 : 미확인	〈사쿠라권(桜券)〉 CM : 400~500가타/1회, 세탁기 : 미확인
	입주 조건		조합원 참여의무, 운영관리 담당		
			-	NPO컬렉티브하우징사(CHC) 입회의무	
	운영관리 담당형태		공동식사(장보기, 조리 및 정리정돈), 공용공간(CS)청소, 정기모임 진행 및 기록		
			-	공용복도, 현관 청소, 원예 및 식물 물주기 등	
				-	야간보안점검
입주연도			2003년 6월	2007년 2월	2009년 4월
사업자			(주)생활과학운영	헤이와부동산주식회사	개인 사업자

※ 2014년 10월 기준으로 작성됨

2 시사점

컬렉티브 하우징은 공동거주의 장점을 적극 반영해 만들어진 거주방식이라고 할 수 있다. 지금까지 살펴본 컬렉티브 하우징은 기존의 집합주택 등에 비해 다음과 같은 특징을 갖고 있다고 할 수 있다.

컬렉티브 하우징은 ①주거 및 개인생활에 대한 이념, ②확실한 거주공간의 형태, ③거주공간에서 생활구조의 공용화의 세 가지 특징을 전제로 만들어지는 ④공유거주커뮤니티라고 할 수 있다(그림 5-1).

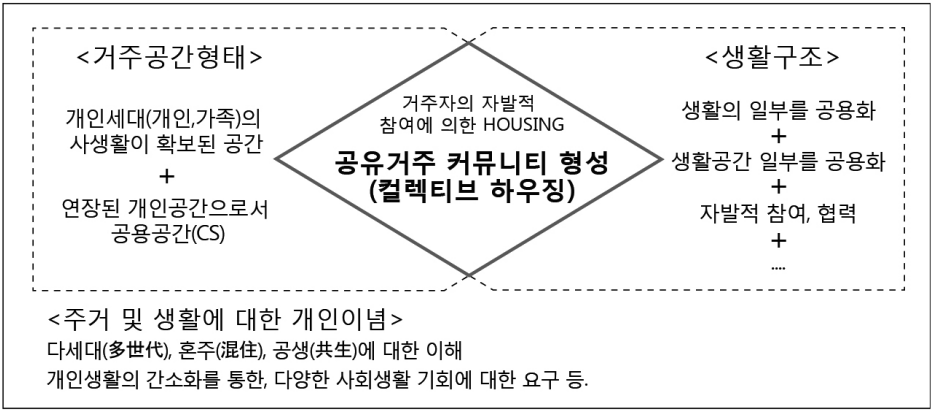


그림 5-1 다세대 간 공유거주의 가능성

거주자들은 생활방식 및 주택소유에 대한 기존의 개념에서 탈피하여, 남녀노소의 다세대가 자립해가면서, 공유라는 합리적인 개념을 받아들여 자신들의 거주공간을 만들어가며, 공유거주의 가능성을 만들어가는 사람들이다.

어느 정도의 사적 생활을 기본으로 하고, 다른 사람과의 생활을 공동화하는 동시에, 공간을 공용화하면서 커뮤니티를 유지해 가기 위해서는 거주자들이 자발적으로 관리운영에 참여하는 것이 중요하다. 또한, 일부 임대료의 공동 지출을 통해 유지해 가고 있는 CS 등은 각 집의 연장공간

으로서 개인이 일상생활을 영위하는 영역이 되고 있으며, 이는 컬렉티브 하우징 생활에서 가장 중요한 요소가 되고 있다.

거주자들은 정기모임이나 사물, 관계, 시간, 공간 등을 공유화하고, 이를 운영하는 데 협력함으로써 서로 신뢰하고, 도움을 줄 수 있게 된다. 이와 같이 생활거점에서 가장 중요한 거주공간에 만들어지는 거주 커뮤니티, 즉 혈연에 집착하지 않는 다양한 세대에 의해 자발적으로 형성된 거주커뮤니티는 지속가능한 지역 만들기의 기초로서도 높이 평가할 수 있다.

참고문헌

참고문헌

손진하·이재규, 2013, “일본 셰어하우스의 공간구성 및 특징에 관한 연구”, 한국공간디자인학회 논문집, 제9권 1호 통권26호 pp213-222

우소연·남경숙, 2012, “1인가구 특성을 반영한 도시형 생활주택 발전 방향에 관한 연구”, 한국실내디자인학회 학술발표대회 논문집 제14권 3호 통권29호 pp65~68

서정애·박경옥·이유경·조다흔, 2013, “기존주택의 쉐어하우스 전환에 대한 대학생의 요구”, 한국주거학회 추계학술발표대회 논문집 제25권 제2호, pp183~188

김리영·노희순, 2011,「1~2인가구의 주거선호를 고려한 소형주택 공급방안」, 주택산업연구원

신상영, 2010, “1인가구 주거지의 공간적 분포에 관한 연구 : 서울시를 사례로”, 국토계획, vol.45 No.4

권주안·이유진·최혜경, 2007, “1인가구 주택수요 전망 및 공급 활성화 방안”, 주택산업연구원연구보고서 vol.2007 No.4

강성호, 2011, “가구분화에 따른 주택공급 방안 : 1~2인가구를 중심으로”, 명지대학교 대학원, 석사논문

김주원, 2011, “소형가구 주택수요 특성에 관한 연구-주택정책 제안을 중심으로”, 건국대학교 부동산대학원, 박사논문

김혜련, 2010, “1인가구를 위한 소형주택 공급유형 연구”, 서울시립대학교, 석사논문

강순주·김진영·함선익·권윤지, 2011, “1-2인가구의 라이프스타일과 소형주택 요구도에 관한 연구”, 한국주거학회논문집, vol.22 no.2

한민정·이상호, 2005, “코하우징에 적용된 커뮤니티 개념의 계획기법에 대한 연구”, 한국주거학회논문집, 16(6)

곽유미·최정신·곽인숙, 2007, “주생활 공동체 의식에 따른 코하우징 선호도”, 한국주거학회논문집, 18(4), 한국주거학회

이재수·이동훈, 2012,「서울시 도시형생활주택 실태분석과 정책대안 연구」, 서울연구원

오정, 2014, “국내 쉐어하우스 인식 및 수요특성에 관한 연구”, 건국대학교 학위논문

久保田裕之, 2014, 日本におけるルームシェア/シェアハウスの現状と意義,日本大学社会学会,社会学論叢 (179), 37~57

高橋 真奈美, 2007, すまいのテクノロジー 小竹のシェアハウス「ARMONIA」, 住宅総合研究財団, すまいろん (82), 44~48

崎野 早苗, 2000, 今話題の住まい 地域に広がるシェアハウス、日本住宅協会, 住宅 49(6), 86-88, 丹羽哲矢、

布野修司、Pant

Mohan, 2005, 共住住居(シェアハウス)の設計手法に関する研究--その空間構成と利用形態,住宅ストック活用の改変事例について、住宅総合研究財団研究論文集 (32), 189~200

竹内一雅, 2007, 世帯構造の変化と賃貸住宅需要—高齢化の進展とその影響—, 不動産レポート, ニッセイ基礎研究所

国土交通省, 2004, 都市縁辺部における土地利用の変遷に関する調査報告書, (財)国土技術研究センター

竹内一雅, 2007, 首都圏における人口·世帯構\造の変化と持家·民間賃貸住宅需要, ニッセイ基礎研所報 Vol.47

小谷部 育子 (著), 住総研コレクティブハウジング研究委員会 (著)：第3の住まい-コレクティブハウジングのすべて- (住総研住まい読本) エクスナレッジ, 2012/6/30

小谷部育子, 2004, コレクティブハウジングで暮らそう, 丸善株式会社

財団法人住宅総合研究財団, 2009, コレクティブハウジング研究委員会報告書, 丸善株式会社

久保田 裕之, 2009, 他人と暮らす若者たち (集英社新書), 集英社

ひつじ不動産, 2010, 東京シェア生活, アスペクト

西川 敦子, 2012, 大人のためのシェアハウス案内,ダイヤモンド社

阿部 珠恵, 茂原 奈央美, 2012, シェアハウス わたしたちが他人と住む理由, 辰巳出版

http://www.hituji-report.jp/index.html	히쯔지부동산 쉐어주거백서
http://www.jgho.org/	일반사단법인 일본 쉐어하우스 게스트하우스 연합
http://www.chc.or.jp	NPO컬렉티브하우징사
http://www.heiwa-net.co.jp	(주)헤이화부동산
http://ch-i.net/	(주)컬렉티브하우스
https://www.facebook.com/ch.seiseki?fref=photo	컬렉티브하우스 세이세키 거주민조합 페이스북
http://chcseiseki.blog60.fc2.com/	컬렉티브하우스 세이세키 거주민조합 블로그
http://sugamons.no-blog.jp/blog/	스가몽's 블로그
http://www.uds-net.co.jp/	도시디자인시스템

서울연 2014-CR-09

일본 쉐어하우스의 운영실태 분석
- 다세대 간 공유 거주의 가능성 : 일본의 다세대 쉐어형 임대공동주택 ‘컬렉티브하우징’ 사례분석 -

발행인 김수현
발행일 2014년 9월 15일
발행처 서울연구원
137-071
서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57
전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1019

비매품

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.