

공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안연구 - 국외 공유주택의 제도적 특성분석과 국내 함의를 중심으로 -

A Study of a Shared Housing and Planning Criteria - Focusing on the Domestic Implications and Institutional Analysis of Foreign Shared Housings -

김도연*
Kim, Do Yeon

Abstract

The number of 1 or 2 households is rapidly increasing due to the participants of women in the working society, the increment of unmarried men, and the change in family structure. The current housing market and the housing administration focuses more on the bigger number of households so that single person households are being neglected. As more individuals move to the capital, living in the city for a single person household has become very difficult. Sharing has become an important aspect among the society and shared housings have hit the minds of single person households as a new way of living. Comprehensive properties, boarding houses, housings for studying (Go-Si-Won), and officetels match the ideas of shared housings. The absent of clear standards on private rooms and shared facilities is making the living very challenging. This study aim to understand foreign (England, Australia, and Japan) institutional characteristics for shared housings to build foundations in order to bring in shared housings into Korea. The residential concept can not be applied to shared housings in Korea directly since the idea of living is different for each nation and its cultural distinctions. However, a clear classification and standards on shared housings depending on the size of the house and number of residents are needed alongside with an index of principles and residential criteria.

Keywords : Shared Housing, Share House, Room Share, Sharing House

주요어 : 공유주택, 셰어 하우스, 룸셰어, 공동거주 주택

1. 서론

1. 연구배경 및 목적

최근 우리사회의 가장 두드러진 변화중 하나는 1인가구의 급증이다. 이는 고령화 및 혼인감소, 이혼 증가 등 가족의 분화 및 해체가 급속히 진행됨에 따라 가구의 규모나 구조가 크게 변화했기 때문이다. 통계청 자료에 의하면 2012년 국내 1인가구의 수는 전체대비 25.3%를 차지하고 있다. 그러나 1인가구를 위한 주거정책이나 주거대안이 마련되어 있지 않아 소형주택의 공급부족 현상을 초래하게 되었다¹⁾. 특히 저소득 1인가구들은 상대적으로 임대료가 저렴한 반지하, 옥탑방, 고시원 등에 거주하고 있어 새로운 주거빈민계층²⁾으로 떠오르고 있다.

정부에서도 1인가구의 주거문제를 해결하기 위해 도시형생활주택이나 오피스텔 등의 법규를 완화시키며 소형주택의 공급을 촉진하려 하였으나 양적인 팽창만 추구한 공급정책으로 최저주거수준에 미치지 못하는 열악한 주거환경을 만든 결과를 초래하였다.

이러한 상황에서 최근 공유³⁾에 대한 사회적 인식이 확대되면서 1인가구의 새로운 주거유형으로 공유주택이 떠오르고 있다. 이는 1인 주거에 커뮤니티를 만들어줌으로써 사회적 문제해결 및 경제적 문제까지 해결하는 대안으로 일본의 셰어하우스 개념이 우리나라에 도입되게 된

*정희원(주저자, 교신저자), 경희대학교 생활과학대학 강사, Ph.D.

Corresponding Author: Do Yeon Kim, Dept. of Housing & Interior Design, Kyung Hee Univ., 1 Hoegi-Dong, Dongdaemun-Gu, Seoul 130-701, Korea E-mail: yeon1217@hotmail.com

이 논문은 2011년도 정부(교육부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 연구되었음(NRF-2011-35C-G00069).

1) 기존의 주택시장과 주택정책은 정상적인 가족을 위한 주택공급에 집중되어 65 m² 이하 소형주택의 재고비율은 1985년 53%, 1995년 42%, 2005년 40%로 감소하는 추세이다(국토해양부, 2010). 또한 현재 공급하고 있는 전용면적 60 m² 이하 규모의 소형 임대주택의 경우 1인가구는 입주할 수 있는 자격조건이 안되며, 단독세대주는 40 m² 이하의 주택으로 한정하고 공급물량도 매우 적다.

2) 2008년 1인 가구의 월 평균 소득은 131만원으로 2인 이상 가구의 월 평균 소득 327만원의 약 40% 정도에 불과하다. 서울시내 1인 가구 가운데 월 100만원 미만 소득자가 45%, 100~200만원 소득자가 31%로 전체의 76%를 차지하고 있다. 반면 지금의 고분양 주택 유효수요계층이라고 볼 수 있는 월 소득 300만원 이상 1인 가구는 8%에 불과했다.

것이다. 특히 일본과 유럽에서는 ‘셰어하우스’가 활성화되어 학생이나 사회초년생 등의 젊은 층이 주로 거주하고 있는 주거유형이다. 아직 국내에는 도입초기단계이나 1인가구를 위한 이상적인 주거모델이 될 것으로 판단되며, 앞으로 꾸준히 증가³⁾할 것으로 예상된다.

정부에서도 공유 도시라고 하여, 공유경제 촉진조례법을 제정하고, 서울시 ‘두레주택’, 한지붕 세대공감 등의 사업을 진행중에 있으며 LH공사에서도 청년층을 위한 셰어형 주택 모델을 계획하고 있다. 그러나 아직까지 공유주택에 대한 인식은 부족하며, 공유주택에 대한 연구도 시작단계라 할 수 있다. 공유주택은 많은 입주자들이 공동으로 생활하는 주거형태이기 때문에 문제가 발생하기 쉽고 최소한의 주거의 질이 보장되지 않으면 많은 사회문제가 발생할 수 있다.

이에 본 연구에서는 공유주택 보급을 위한 기준설정에 초점을 맞추어 국외 공유주택의 제도적 특성을 분석하고자 한다. 공유주택에 대한 관심이 높아지고 있는 현 상황에서 국외공유주택의 제도적 기준을 검토하여 국내 공유주택 도입을 위한 기초 자료를 마련하고자 한다.

2. 연구방법

공유주택이 활성화되기 위해서는 건전하고 적절한 주거환경을 유지해야 하며, 공유주택에 대한 명확한 정의와 기준을 마련하여야 할 것이다. 이를 위해 국외에서는 어떠한 기준으로 공유주택을 정의하고 기준을 정하고 있는지 그 세부적인 내용을 파악하고자 한다. 본 연구의 범위는 크게 영국과 호주, 일본으로 한정한다. 문헌연구를 통해 영국의 공유주택 제도를 고찰하고, 호주의 등록제도 및 계약에 관한 준수 사항을 파악한다. 일본의 경우에는 명확한 법적기준이 없어 관련단체의 가이드라인을 살펴보고자 한다.

이에 본 연구방법 및 절차는 다음과 같다.

첫째, 문헌연구를 통해 공유주택의 개념을 설정한다. 둘째, 국내 공유주택의 특성과 법적기준을 파악한다. 셋째, 국외 공유주택의 기준을 조사하여 국내공유주택의 개선사항을 파악한다. 넷째, 국내 실정에 적합한 공유주택을 제안한다.

3) 세계 공유경제 규모는 2013년 기준으로 51억달러 수준이지만 매년 80%이상 폭발적으로 성장하는 메가트렌드 시장이다. 세계 공유경제 부문은 북미(60%)와 유럽(35%)이 장악하고 있는데 대표적 성공사례는 빈집(방) 공유서비스인 ‘에어비앤비(AirBnB)’와 카셰어링 서비스인 ‘Zipcar’가 있다. 세계적인 공유기업의 성공과 함께 우리나라도 2011년 이후 많은 공유기업이 설립되어 다양한 서비스를 제공하고 있다.

4) 전국적으로 셰어하우스는 운영하는 임대전문업체도 30여곳에 이르며, 개인사업자까지 합치면 현재 2,000여실의 셰어하우스 규모가 내년엔 5,000여실로 늘어날 것으로 전망하고 있다. ~ 전체 1인가구 시장의 최대 30%까지 차지할 수 있을 것이라 전망했다. 한국경제, “혼자 살고 싶지 않아요” ... 셰어하우스, 1인 가구 시대 ‘틈새 상품’ 2014-06-21 A7면

II. 국내 공유주택 특성

1. 1-2인 가구의 증가

우리나라의 가족구조는 1990년 이후 4인가구가 가장 보편적이었으나 2010년을 기점으로 1-2인가구가 가장 주된 유형으로 나타나고 있다. 이들은 서울 및 수도권에 밀집되어 있으며 도시지역을 중심으로 빠르게 증가하고 있다. 1인가구의 연령별 구성은 20~30대가 38.7% 가장 높은 분포를 보이며, 60세 이상의 고령층에서도 31.9%로 높게 나타났다. 1인가구의 평균소득은 91만원으로 일반가구에 비해 상대적으로 매우 낮은 것으로 나타났다. 1인가구의 거주유형은 단독주택(59.4%), 아파트(25.5%), 주택이외의 거주(5.8%) 순으로 나타났고 주택점유형태는 자가 31%, 전세 24%, 월세·보증금 있는 월세가 40%로 보증부월세의 비율이 높으며, 자가의 비율은 낮아지고 전세와 월세의 비율이 증가하는 추세이다.

2. 공유경제 확대 및 주택시장 트렌드

공유 경제 (Sharing Economy)는 2008년에 처음 사용된 말로, 한 번 생산된 제품을 여럿이 공유해 쓰는 협업 소비를 기본으로 한 경제 방식이다. 물품은 물론, 생산 설비나 서비스 등을 개인이 소유할 필요 없이 필요한 만큼 빌려 쓰고, 자신이 필요 없는 경우 다른 사람에게 빌려주는 공유 소비의 의미를 담고 있다. 최근에는 경기 침체와 환경오염에 대한 대안을 모색하는 사회 운동으로 확대 되어왔을 뿐 아니라, 비즈니스 모델로써도 각광을 받고 있다(Gold, 2004).

주택시장에서도 가구원수의 축소 및 공간의 효율적 극대화를 위하여 주택의 규모를 줄이려는 경향이 점점 커지고 있는데, 일본과 유럽의 주거형태 중 하나인 공유주택이 TV 프로그램⁵⁾ 등에 소개되면서 새로운 주거대안으로 떠오르게 되었다. 공유경제관점에서 공유주택은 주거에서 독점적인 개인 소유를 줄이고 함께 사용하는 공용공간을 넓힘으로써 적은 비용으로 풍요로운 삶을 누릴 수 있는 장점이 있다.

3. 공유주택의 개념

공유주택은 여러 사람이 한집에 살면서 개인적인 공간인 침실은 각자 따로 사용하고 거실, 화장실, 욕실 등은 함께 사용하는 생활방식으로 공간 활용을 효율적으로 할 수 있는 공동거주 주택을 의미⁶⁾한다.

공간을 공유한다는 측면에서 유사한 주거형태로는 코하우징(Co-housing), 공동체 주택(Collective House), 협동주택(cooperative house), 그룹홈 등이 있다. 그룹홈은 주로 치매 노인이나 장애인, 아동 등 도움을 필요로 하는 사람들을 대

5) 퀘짱야 사랑이야(SBS, 2014), 셰어하우스(올리브 하우스, 2014), 룸메이트(SBS, 2014-2015) 등

6) ‘셰어 하우스(share house)’의 다름은 말로 주택자체보다는 주거방식을 이르는 말이다. 새국어생활 제24권 제3호(2014년 가을)

Table 1. Classification Live Gathered

Housing name	Residential class		Collectivity of living	Operations · management approach		Ownership form		Construction method		Safety net interest user
	Private R+ Common	House+ Common	Participation/ Collaboration	Independence	Service	Rent	Ownership	New Construction	Remodeling	
Group housing	●	○	○	○	●	○	○	○	○	Elderly/Disabled
Co-H	Co-H	-	●	●	○	●	○	●	-	Family
	Senior Co-H	-	●	●	●	○	○	●	-	Elderly
Owner Occupied H	●	○	○	●			●	○	●	General/Elderly
Collective House		○	●	●		●		○	○	General/Elderly/Family
Co-operative		○	○	●	○	○	●	○	○	General/Family
(Student)Co-op	●	-	●	●		○			○	General/Student
Shared House	Shared H	●	-	○	○	●	*		○	Elderly/Single mom
	Home share	●	-	○	●**	-	○	●	-	●
Share	Room share	●	-	○	●	-	●	-	●	General
	Guesthouse	●	-	○	○	●	●	-	○	○

●: Actively accepting ○: Partially accepting

*In the case of intermediary organizations also owned

**Operational management's voluntary, but there intermediary organizations

Source. Mamiko, M. & Kazuhiko. N. (2012), A Study on the possibility of the Inter-Generational Living Situation, p. 2

상으로 시설체제로 운영하여 시설주택이라 할 수 있으며, 코하우징과 공동체 주택, 협동주택은 개별세대(가족단위)를 기본으로 하며, 20~30세대가 함께 모여 살면서 독립된 가정생활은 최대한 보장하면서 이웃간의 친근감을 회복하고자 이루어진 자발적, 협동적 주거모델이라 할 수 있다. 주택유형 또한 단독주택으로 구성된 단지형 주택이나 다세대주택으로 신축하여 임대료가 아닌 소유의 형태를 띠고 있어 가사노동이나 관리는 자발적으로 해결하는 경우가 많다.

이에 반해 공유주택(쉐어하우스)은 1인가구의 장기거주자를 위한 거주형태로 개인의 프라이버시는 최대한 유지하면서 거주자간의 교류활성화 및 주거비 절감을 기본목적으로 하고 있다. 개인공간을 기본으로 세대내 거실, 주방, 식당, 욕실 등을 공유한다. 거주자간 자발적인 교류와 참여가 이루어지고, 대규모로 운영되는 경우 위탁관리자가 운영·관리한다. 대부분 기존 주택이나 건물을 리모델링하여 임대형식으로 사용하고 있다.

이처럼 개별공간간의 범위와 공동생활 참여형태, 운영 및 관리방법, 소유형태를 중심으로 공유주택을 구분해 보면 <Table 1>과 같다.

4. 국내 공유주택경향

국내 공유주택은 2011년 로프티하우스를 시작으로 우주(woozoo)⁷⁾, 보더리스(borderless)⁸⁾, 바다⁹⁾ 등 민간기업들이 공유주택사업에 진출하여 보급하고 있다.

7) 사회적 기업으로 대학생의 주거문제를 해결하기 위해 2012년에 설립하여 현재 14호점까지 운영중이며 입주자는 92명 정도이다. 최소임대기간은 6개월 이상으로 입주자 선정이 까다롭고 각 호점마다 주제별 커뮤니티를 형성할 수 있도록 유도하고 있다.

8) 일본의 보더리스의 한국지점으로 2012년에 오픈했다. 일본의 쉐어하우스개념이 도입되어 단기연수생이나 외국인관광객이 주 입주자로 60%에 해당한다. 최소 한달 단위로 계약할 수 있으며, 현재 21개지점 입주자는 119명 정도이다. <http://www.borderless-house.kr/>

Table 2. Domestic Shared Housing

House name	Lofty house	Woozoo (no.8)	Borderless (no.3)	Baadaa (DMC)
Total area	1087.99 m ²	114.81 m ²	71 m ²	120.95 m ²
Units & Number of people	37room 37people	3room 7people	4room 8people	4room 8people
Public space	Cafeteria Book café Shared kitchen	Kitchen & Dining Living Room Bathroom 2	Kitchen & Dining Living Room Bathroom 2	Kitchen & Dining Living Room Bathroom 2
Units size	10~18 m ² (Including toilets)	SR 9 m ² DR 11~18 m ²	SR 4~7 m ² DR 13 m ²	SR 9 m ² DR 11~12 m ² TR 15 m ²
Common area/per	17.03/per	16.04/per	8.9/per	15.12/per
Room Photo				

SR- Single Room, DR - Double Rppm, TR-Three Room

각 개인공간에는 침대, 책상, 옷장이 기본으로 설치되어 있고, 화장실을 포함하기도 한다. 1인 1실을 기본으로 하고 실의 규모에 따라 2명~3명이 함께 사용하고 있다. 1인실은 4~10 m²이고 2인실은 11~17.6 m², 3인실은 15 m²이다. 주방 및 식당, 거실, 화장실은 공동으로 사용하고 식당과 거실을 중심으로 입주민간의 커뮤니케이션이 이루어진다. 1인당 차지하는 공동공간은 8.9~17.0 m²로 나타났다.

현재 운영되고 있는 국내의 공유주택은 도시형생활주택으로 신축한 로프티하우스를 제외하고는 대부분 기존 주택을 리모델링하여 운영하는 10인 미만의 소규모형태이다.

9) 2014년 오픈하여 현재 7개 지점, 입주자는 53명 정도이다. 바다만의 서비스로는 집밥서비스와 청소서비스가 있다.

이는 신축건물을 짓기 보다는 개인주택을 빌려 리모델링 한 후 입주자에게 재 임대하는 형식으로 이러한 전대방식은 초기 투자비용을 줄일 수 있고, 공유주택이 도입단계인 현 상황에서 손쉽게 접근 할 수 있기 때문으로 보여진다.



Figure 1. Operating methods

5. 공유주택개념에 맞는 주택분류

국내 주택유형은 주택과 준주택으로 구분되며, 주택은 단독주택과 공동주택으로 세분화된다. 「주택법」 제 2조에서 주택이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며 단독주택과 공동주택으로 구분한다¹⁰⁾. 도시형 생활주택은 건축법상 공동주택에 해당되나 신속한 공급을 위해 일반 공동주택에 비해 기준이 완화되어 적용되고 있다. 준주택은 기존에 주택법에 저촉되지 않았던 고시원¹¹⁾과 오피스텔을 주거시설로 이용 가능한 시설을 의미하며 노인복지주택, 기숙사도 포함되었다. 기숙사의 경우 공급활성화를 위해 2012년 준주택에 포함되어 정부로부터 국민주택 기금 용자를 지원받을 수 있다.

개별취사 불가로 세대별 독립된 주거형태가 불가능한 주거형태는 단독주택 중 다중주택, 공동주택 중 기숙사, 근린생활 시설(2종) 중 고시원이며, 업무시설 중 오피스텔은 독립된 주거 또는 비 독립된 주거형태가 모두 가능하며 공유주택 개념과 일치한다. 그 이외의 주택들은 현행법에 따라 세대별 독립된 주거형태(개별욕실 및 개별취사)를 갖추어야 하는 구조로서 공유주택의 근본적인 주택 개념과 일치하지 않는다.

그러나 현재 국내에는 고시원을 제외하고 공유주택에 대한 규제 및 허가기준이 없어 세대별 독립된 주거형태(다가구, 다세대, 연립, 아파트 등)라 하더라도, 주택 소유자가 해당 세대에 다수의 거주자를 수용하여 욕실 및 취사시설, 거실, 식당, 주방 등을 공유하면서 장기간 생활할 수 있도록 만든다면 손쉽게 세대내 공유형 구조를 적용하여 임대수익은 얻을 수 있다. 국내 공유주택이 소규모 형태로 나타나는 것은 세대내 독립된 주거형태를 세대내 공유형 주택구조로 변경했기 때문이다.

Table 3. Housing Types and Definitions

House Type	Definition	
Detached house	Multiple House *	Total floor area below 330 m ² Below 3 floor (Below 20 room) Several people have long-term residence No independent housing types Allow private bathroom/No individual kitchen No pre-sale /Rental only
	Multi-Family House *	Total floor area below 660 m ² Below 3 floor 19 households under long-term residence Independent housing types No pre-sale/Rental only
Apartment house	Apartment**	5 floors more 297 m ² below (Private residential area) Approval of destination 20 households more Independent housing types Available pre-sale/Leasable
	Studio	5 floors more 300 household less than Private area 12-50 m ² below Approval of destination 30 households more Independent housing types Studio/Pre-sale available/Leasable More than 30 m ² Separate compartment space available
	Town house	More than 660 m ² 5 floors more 85 m ² below (Private residential area) 300 household less than Approval of destination 30 households more Independent housing types Available pre-sale/Leasable
	Multi-household H	Total floor area below 660 m ² Below 4 floor 85 m ² below (Private residential area) 300 household less than Approval of destination 30 households more Independent housing types Available pre-sale/Leasable
Quasi dwelling	Dorm * (quasi dwelling)	Used for student or employee No independent housing types Possible Co-Kitchens No pre-sale/No rental
	Gosiwon * (Commercial Facilities 2)	Less than 500 m ² Partition walls are fireproof and sound insulation structure No independent housing types Private bathroom permit/No individual kitchen No pre-sale/Leasable
	Office building* (Business Facilities)	Less than 300 m ² Block by balcony not installed Floor heating is possible only area less than 85 No independent housing types Allow private bathroom/Allow individual kitchen Available pre-sale/Leasable

*Building codes **Housing Act

IV. 외국의 공유주택 기준

1. 영국의 HMO

HMO (Houses in Multiple Occupation)는 가족이 아닌 여러 사람들이 함께 거주하며 하나 또는 그 이상의 시설

10) 건축법 제 3조의 4의 용도별 건축물의 종류에서 주거유형은 단독주택(단독, 다중, 다가구, 공관), 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사, 원룸주택 포함)임

11) 건축법상 바닥면적 1,000 m² 미만은 제 2종 근린생활시설인 고시원에 해당하고, 1,000 m² 이상은 숙박시설에 해당한다.

을 공유하는 주택을 의미한다. 전형적으로 임대용 방한칸(Bedsits), 학생기숙사(Student halls), 공유주택(Shared Houses), 간호를 받는 숙소(Nurses Residence), 호스텔, B&B, 임대를 위해서 개조된 아파트 등이 포함된다. 이러한 HMO 유형은 지방의회(시의회)마다 여러 카테고리¹²⁾로 구분하고 있다.

Table 4. HMO Type: London Borough of Bromley

Type	Property type	Description
A	Flatlets & Bedsits	Houses and flats occupied as individual rooms, they share one or more amenities with other households.
B	Shared Houses	The occupiers exclusive use of a bedroom but would share other facilities including a communal living space and kitchen
C	Hostels, B&B, Guesthouses	These will provide accommodation for people with no other permanent place of residence as distinct from hotels which provide accommodation for temporary visitors to an area.

1) HMO 허가

주택법에 의해 의무적으로 허가¹³⁾를 받아야 하는 HMO는 ① 3층 이상이며, ② 2가구 이상에 5명 이상이 거주하고, ③ 욕실, 화장실, 부엌과 같은 편의시설을 공동으로 사용하는 주택이다. 허가 대상이 되는 HMO는 각 지방의회에서 지정한 기준¹⁴⁾에 따라야 한다. 지방의회는 거주인수에 맞는 편의시설과 지정기준에 적합한지 판단한 후 허가권을 부여한다. 이 기준에 미달된 주택은 거주지로 사용될 수 없으며 지방의회로부터 폐쇄명령, 수리 통보, 강제철거, 제거 등의 방침을 받게 된다.

HMO 관리자(소유자 or 관리책임자)¹⁵⁾는 신청서 제출 후 5년 안에 주거위생·안전평가시스템(Housing Health

12) 북 아일랜드의 경우 6개의 카테고리(Bedsits/ Shared Houses/ Lodgings/Hostels, B&B, Guest Houses/Residential Homes/Flats, Flatlets, Maisonettes)로 구분하고, 요크셔주는 7개의 카테고리(Care in the Community Support Houses 포함)로 구분하고 있다. 각 지방의회 마다 카테고리별 시설기준과 공간기준을 제시하고 있다.

13) 1999년 스코틀랜드지역의 공동거주주택에서 화재가 발생하여 대학생 2명이 사망하는 사건이후 HMO에 대한 주거안전성 확보요구가 커지게 되었다. 이를 계기로 2001년 스코틀랜드에서 HMO 면허제도가 도입되면서 전역으로 확대되어 2004년 주택법에서 허가제도를 도입하였고, 2006년부터 시행하고 있다.

14) 인간 거주지 기준(Section 604 of the Housing Act 1985)을 기본으로 1. 안정된 구조, 2. 정비, 3. 습도, 4. 배수, 5. 급수, 6. 조명, 7. 환기, 8. 난방 등 세부기준을 세우고 있다. 이러한 세부기준을 설정하는 이유는 거주지로서 기준을 향상되도록 유도하여 취약계층인 임차인을 보호하는데 있다. HMO는 여러 시설을 공유하기 때문에 공유시설(주방이나 목욕시설)이 오염되면 다른 사람들에게 병을 옮길 수 있는 위험을 초래하게 되며, 여러 개의 주방과 많은 열기구가 있어 화재의 위험성도 크다. 또한 HMO는 주로 시의 가장 오래된 구역에 위치하여 습기, 건물 강하, 파손 등에 노출되어 있다. 따라서 이러한 위험들을 줄이고 거주 환경을 향상시키기 위해 기존 기준들을 강화시킨 것이다.

Table 5. Standards of HMO

Fitness Standard		Management***
Minimum Standards*	Fire Standards**	
Space Standards	Fire Safety Precautions	Water Supply & Drainage
Water supply	Fire doors	Gas & Electricity Supplies
Bathroom and Toilet Facilities	Fire separation (Compartmentation etc)	Parts of the House in Common Use
Generally condition for Kitchen Facilities	Fire stopping	Installations in Common Use
Generally condition for Kitchen Facilities	Automatic fire detection	Living Accommodation
Disposal of waste water	Lighting & Emergency Lighting	Windows & Ventilation
Fixed heating	Fire fighting equipment	Means of Escape from Fire
Adequate Light and Ventilation	Automatic Water Suppression Systems	Outbuildings & Yards etc.
Fire precautions	Fire Safety Signs	Refuse & Litter
General repair	Surface Finishes	General Safety
Structural stability	Fire safety compliant furniture & furnishings	Duty to Display Notices
Dampness		Information

*London Borough of Bromley Standards for HMO

**Fire Safety in HMO (London Borough of Barnet, 2013)

***The Management of HMO (England) Regulations 2006

& Society Rating System)에 따라 평가를 받아야 하며, 면허의 유무에 관계없이 입주자 대한 정보 알립 및 주거 안전 조치 등의 의무가 부과된다. 정당한 이유 없이 규칙을 위반한 경우에는 벌금형이 처해진다.

2) HMO 최저주거기준

HMO는 거주인 수¹⁶⁾에 맞는 편의시설을 갖추어야 한다. 각 지방정부는 HMO의 과밀(overcrowding)을 방지하고 안전을 확보하기 위해 침실, 공용공간, 부엌, 욕실 등에 대한 최소규모 및 설비기준을 제시하고 있다.

① 면적기준¹⁷⁾

모든 공유주택에는 공유주방이 있어야 한다. 침실 크기가 작을 경우에는 공용거실이 있어야 하며, 다른 공용공간을 추가 할 수 있다. 공용거실이 있는 경우 최소 침실 면적은 6.5 m²이고, 공용거실이 없는 경우에는 최소 침실 면적은 10 m²이 되어야 한다. 부엌으로 사용할 수 있는 최소면적은 4.5 m²로 2-5명이 사용할 경우에는 7 m², 6-10명까지 사용할 경우 10 m²의 공간을 확보해야 한다.

15) 1990년 주택법규에서 HMO관리인들이 지켜야 할 특정 의무를 수록하고 있다. 집주인은 자격이 있는 에이전시나 관리인을 두거나 아니면 스스로 건물을 관리하여야 한다.

16) 법적으로 한 사람의 기준은 10살이다. 10살 미만인 경우 0.5인 으로 계산한다.

17) Coventry City Council의 기준으로 살펴보았다. 이는 다른 지역에 비해 공유주택의 면적기준이 비교적 자세히 제시되어 있기 때문이다.

Table 6. Shared Houses Minimum Room Sizes (Coventry City Council)

Persons in Bedroom	Minimum Room Size	Minimum Room size if separate Living Room provided
1	10 m ²	6.5 m ²
2	15 m ²	11 m ²

Table 7. Shared Houses Minimum Sizes of other Rooms (Coventry City Council)

Total Residents in House	Kitchen (obligatory)	Living Room (optional)	Dining Kitchen (optional)	Dining Rooms (optional)
2-5	7 m ²	11 m ²	11.5 m ²	11 m ²
6-10	10 m ²	16.5 m ²	19.5 m ²	16.5 m ²
11-15	13.5 m ²	21.5 m ²	24 m ²	21.5 m ²
16+	16.5 m ²	25 m ²	29 m ²	25 m ²

② 부엌시설 기준

부엌은 음식 준비와 조리, 저장할 수 있는 충분한 공간 및 시설이 있어야 하고 하수시설을 갖추어야 한다. 거주자에게 제공하는 취사시설은 24시간 이용할 수 있어야 한다. 5인 기준으로 하나의 싱크(500×1,000 mm)와 1개의 쿠키(4구), 1개의 오븐, 1개의 그릴이 설치하여야 하며, 6-10명일 경우 두 개의 싱크(하나의 싱크+식기세척기로 대체가능)와 2개의 쿠키(6구)가 설치되어야 한다. 작업대는 최소 500×1,000 mm로 음식준비에 손상되지 않는 매끄러운 표면으로 마감한다.

Table 8. Facilities in Shared Kitchens (Coventry City Council)

	Up to 5	Up to 10	Up to 15	Up to 20	Up to 25	Up to 30	Add 5	Add 10
Sinks	1	2	2	3	3	4	-	1
Hot Plates*	4	6	8	10	10	12	-	2
Ovens	1	1	2	2	2	3	-	1
Grills	1	1	2	2	2	3	-	1
Worktop	0.5 m ²	1.00 m ²	1.25 m ²	1.5 m ²	1.75 m ²	2.00 m ²	0.25 m ²	-
Freezer	0.1 m ²	0.2 m ²	0.3 m ²	0.4 m ²	0.5 m ²	0.6 m ²	0.1 m ²	-
Cupboards	One per person each of 0.1 m ³ capacity							

*Up to one third of the hot plates specified can be substituted with microwave ovens in the ratio of one microwave oven per two hot plates

③ 위생편의시설 기준

화장실을 공동으로 사용해야 할 경우 거주인수에 따라 적절한 설비시설이 필요하다. 5명당 하나의 비율로 욕실 또는 샤워실, 변기, 세면대가 제공되어야 하며 냉·온수가 지속적으로 공급되어야 한다. 또한 누구나 쉽게 접근할 수 있는 곳에 배치하며 2층 이상, 30 m 이상 떨어져 있어서는 안된다. 마감재는 청소가 용이한 방수재료로 사용하고 바닥은 미끄럽지 않은 재료를 사용한다.

Table 9. Sanitary Conveniences Sharing Ratios

	Bathroom	WC	Washbasins
1-5person	1 bathroom or shower room	1	1
6-10person	2 bathroom or shower room	2	2
11-15person	3 bathroom or shower room	3	3

Baths are to be 1.67 m in length and shower trays are to be 800×800 mm

④ 채광 및 환기

적절한 채광을 위해 모든 침실과 거실, 휴게실 공간은 바닥 면적의 1/10 이상 채광창이 설치되어야 한다. 모든 부엌, 화장실, 욕실은 적절한 전기조명시설이 설치되어 인공채광이 되어야 하고, 창문을 통해 외기에 접하여 환기가 되어야 한다. 개방할 수 있는 창의 면적은 바닥 면적의 1/20 이상 이어야 하며 이것이 불가능할 경우 환기장치 설치가 가능하며, 한 시간마다 최소 3번 가동한다.

⑤ 화재시 주의사항¹⁸⁾

모든 HMO에는 적절한 화재예방조치와 화재발생시 모든 거주자들이 안전하게 대피할 수 있는 대피로를 확보해야 한다. 자동 화재감지기 및 경보시스템과 비상조명이 설치되어야 하고, 복도로 열리는 모든 방문은 방화문이거나 자동으로 열리는 문이어야 한다.

2. 호주의 Rooming house

호주건축기준(BCA)은 건물의 특성에 맞게 Class 1-10까지 분류하여 건물에 맞는 안전기준¹⁹⁾을 제시하고 있다. 여럿이 함께 거주하는 공유시설(Shared Accommodation)은 Class 1b와 Class 3으로 분류하고 있다.

Table 10. BCA Building Class Definitions

Building Class	Type of building
Class 1b	One or more buildings that constitute a boarding house, guest house, hostel of small scale (ie: not exceeding 12 persons or 300 m ² in floor area).
Class 3	A residential building for a number of persons such as a large scale boarding house, guest house, hostel, the residential part of a hotel, motel, school, etc.

1) Rooming House

룸링하우스는 1인 가구가 거주하는 주택유형 중 하나였으나 1997년 주택 임대법에 따르면 ① 하나 이상의 방을

18) 화재안전기준은 지역소방당국(Local Fire Authority)에 따라 화재 안전에 대한 지침에서 좀 더 자세히 제시되고 있다.

19) Building Regulations 2006 (BR)과 Building Code of Australia (BCA)는 모든 건물과 관련하여 최소한의 사회적 기준을 제시하고 있다. 건물의 규제는 지자체에 권한이 있어 지자체는 BCA코드를 참고로 지자체 규정에 따라 독자적으로 규정하고 있다. 또한 BR은 기존 건물을 포함하여 모든 건물에 화재 안전 시스템(화재 경보기, 스프링클러)을 설치시 기준이 된다. 본 연구는 Consumer Affairs Victoria(CVA)에서 시행한 2013년 주택임차규정을 참고로 룸링하우스 기준을 살펴보고자 한다.

임대해서 사용하고 ② 입주자가 4명 이상이며 ③ 임대료를 지불하는 주택을 의미한다. 또한 입주자가 목욕탕, 부엌, 세탁실 및 기타 공용부분을 공유하고 소유자와 그 가족이 당해 주택에 거주하고 있지 않으며 입주자마다 임대차 계획이 존재하는 주택을 의미한다. 이처럼 루밍하우스는 단독가구가 거주하는 주택이 아니기 때문에 지방의회에 등록²⁰해야 하고 건물의 상황에 따라 인·허가를 취득해야 한다. 또한 2013년 3월 31일부터 루밍하우스 주택 사업자는 주택임차 규정에 명시된 최소한의 기준을 준수해야 한다.

2) 등록기준

① 건물의 안전기준(enforced by local council)

건물의 안전기준은 BR 2006에 규정되어 있으며 그 기준은 BCA의 분류에 따른다. 모든 루밍하우스(Class1-b)에는 화재경보기 또는 연기감지기가 설치되어야 하며 화재시 대피를 위해 복도에는 비상대피유도등을 설치해야 한다. 또한 요리 지역과 가까운 곳에 화재담요²¹를 보관해야 한다. 규모가 큰 루밍하우스(Class 3)는 스프링클러를 포함하여 보다 광범위한 안전 조치를 요구하고 있다.

조사자(Municipal Building Surveyor)는 건물의 년수에 상관없이 생활, 안전, 건강 및 편의시설등 건물이 위험하다고 판단할 경우 강제조치를 취하여 벌금 및 기소, 건물 폐쇄 명령을 내릴 수 있다.

② 건강·위생 기준(enforced by local council)

보건복지법(The Public Health and Wellbeing Act 2008)에서는 지방의회에 등록²²된 임대주택 소유주에게 건강 및 위생기준을 요구하고 있다. 이 기준은 과밀, 유지관리 및 청소, 상수도, 폐기물처리, 화장실 및 위생시설, 거주자 등록, 광고 등의 항목으로 구분된다. 보건복지법에 규정된 숙박 시설의 과밀기준은 체류기간으로 나누어 규정하는데 침실의 최소규모는 7.5 m²로 7.5 m² 미만의 경우 침실로 사용할 수 없다. 체류기간이 32일 이상일 경우 12 m² 미만의 침실은 1명까지 수용할 수 있으며, 12 m² 이상의 경우 2명을 수용할 수 있다. 3명 이상의 경우 인당 4 m²씩 넓어진다.

20) 루밍하우스의 기준에 대한 관심은 1985년 초부터 나타났으나 2006년 멜버른 하숙집 화재로 2명이 사망하면서 Victorian Government에서 거주자의 안전과 편의시설을 제공하기 위해 만들었다. 루밍하우스 등록은 지방의회의 두 부서에서 이루어진다. 건설 및 기획부서에서 건물법(BR & BCA 포함)에 따라 크기, 분류, 화재 안전 및 비상 절차, 환기 등과 관련하여 각 건물을 파악하고, 검사원이 검사를 실시하여 위원회에 제출한다. 여럿이 함께 거주하는 주택은 숙박시설로 분류되어 건강, 위생기준을 충족해야 하기 때문에 EHO (Environmental Health Officer)에 등록해야 해야 한다. 위생시설과 방의 크기가 잘 나타난 평면도와 얼마나 많은 사람들이 거주하고 있는지 표시하여 지불금과 신청서를 제출하면 된다. 의회는 건물과 위생(건강)에 대한 조건이 충족될 때 건물에 대한 등록을 발급한다.

21) 화재 담요는 직사각형 또는 정사각형 모양의 AS/NZS 3504에 따라 제조하고 크기는 0.9 m×0.9 m와 1.8 m×1.8 m를 사용할 수 있다.

22) 임대주택에 등록되지 않은 소유주는 최대 60제곱미터까지 처벌할 수 있다.

Table 11. Roles of CAV and Local Council

Building & Health Regulations (Local Council)		Tenancy Issues /Minimum Standards
Building Inspector*	Health Inspector	Consumer Affairs
General state of repair	Register of residents and record keeping	Fire safe locks in bedrooms
Ventilation	Number of bathrooms, toilets	Two working power outlets in bedrooms
Fire hazards**	General hygiene	Window coverings (ensure privacy in bedrooms)
Display of health, building and fire safety measures**	Room size & overcrowding	Privacy latches on shared bathrooms and toilets
Fire prevention systems**	Rubbish collection	A food preparation area
Emergency lighting and exits	Pest control	A kitchen sink
Any other risk to life, safety or health	Continuous supply of water(hot & cold) to facilities	Any other risk to life, safety or health
Size and registration as either 1b or 3	Drinking water that is fit for human consumption	Lodgment of bonds
	Sewage and waste water disposal	Conditions of lease
	Cleaning of rooms between tenants	Repairs
	Advertising property as a rooming house	

*Private Surveyors can also administer building regulations
 ** The MFB and CFA are also able to conduct assessments of building fire safety
 Council to Homeless Persons Rooming House Project (2014)

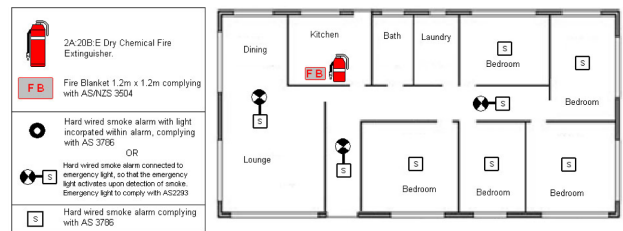


Figure 2. Smoke Alarms & Evacuation Lighting
<http://www.whitehorse.vic.gov.au/>

위생시설은 입주자 10명에 대해 하나의 화장실과 욕실 또는 샤워, 세면대를 설치되어야 한다. 공용부역에는 음식 준비공간과 싱크, 4구 버너(쿡탑, 12명기준)와 오븐, 최소 400 L 이상의 냉장고와 한 사람당 0.1 m³의 수납공간을 갖추어야 한다. 공용 식당에는 입주인이 앉을 수 있는 의자가 준비되어야 한다. 목욕, 세탁 및 주방 시설에는 온수와 냉수가 지속적으로 공급되어야 하며 공공장소는 깨끗하고 위생적으로 유지되어야 한다. 개별실은 최소한 두 개의 콘센트가 있어야 하며, 적절한 환기와 채광이 가능하고, 프라이버시를 보호하기 위한 창문커버와 벽에는 낙서와 얼룩, 균열이나 큰 구멍이 없어야 한다.

Table 12. Sanitary Conveniences Sharing Ratios

For stays of person	31 days or less	32 days or more
1 person	at least 7.5 m ²	at least 7.5 m ²
2 person	at least 7.5 m ²	at least 12 m ²
3 person	at least 10 m ²	additional 4 m ² for each additional person
More than 3 people	additional 2 m ² for each person	

These standards are required by the Health Regulations 2001 and Building Regulations 2006.

3. 일본의 공동 거주 주택

가족이 아닌 다른 사람과 집을 공유하는 주택은 거주 형태에 따라 하우스 셰어, 플랫 셰어, 룸 셰어로 구분할 수 있고, 거주기간과 임대료에 따라 게스트하우스, 셰어하우스 등으로 다양하게 구분된다. 그러나 일본의 경우 다양한 공동거주 주택을 규정하고 관리하는 근거법률이 없어 단독주택을 개조한 불법하우스가 늘어나고 있는 실정이다.

1) 공동거주 주택의 안전기준 합리화

국토교통성이 공동거주 주택²³⁾의 실태를 조사한 결과 전체 조사주택(1,953건)의 58.8%(1,148건)가 건축기준법²⁴⁾을 위반한 주택으로 나타났다. 주택기준법에 따르면 여럿이 거주하는 공동거주 주택은 기숙사에 해당된다. 그러나 기존주택을 ‘기숙사’ 용도에 맞게 수리하기 위해서는 많은 비용이 든다. 또한 도쿄도건축안전조례에서 ‘기숙사로 필요한 창선공지(窓先公志)’²⁵⁾ 등은 문제는 주택을 보수한다 하더라도 해결할 수 있는 문제가 아니기 때문에 단독주택을 공동거주 주택으로 사용하는 경우는 건축기준법 위반이라는 상황이 계속된다. 이에 안전을 확보한 소규모

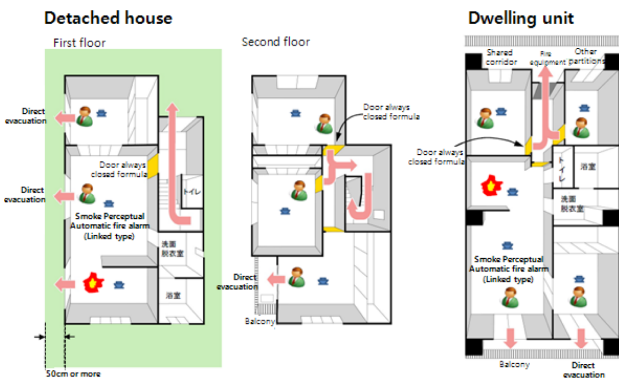


Figure 3. Image of Evacuation Easy Structure

23) ‘사업자가 입주자 모집을 실시하여 관리하는 건축물 또는 일부에 여러 사람이 거주하고 있는 주택’을 공동거주 주택이라 정의하고 있다(国土交通省住宅局建築指導課 2015.01.23 자료). <http://www.mlit.go.jp/common/001025339.pdf>

24) 수형 구획 관계 (시행령 112 조) 배연 설비 관계 (시행령 126 조의 2) 건축 기준법 관계 조례 등의 위반

25) 도쿄도건축안전조례와 건축기준법시행령 제114조 제2항에 따라 기숙사는 화재시 각 실의 창문에서 대피할 수 있도록 창문아래 부지를 1.5~4 m 이상 빈터를 마련하도록 하였다.

주택의 경우에는 건축기준법의 방화 규제를 합리화해야 된다고 지적되고 있어 국토교통부에서는 이용자가 피난시 안정성을 충분히 확보한 경우(Fingure 4, 소규모로 스프링클러 설비를 설치하거나 피난이 쉬운 구조)에는 칸막이벽의 화재 예방 규제를 제외한다고 공포²⁶⁾하였다. 도쿄도에서도 안전성이 확보된 소규모 주택²⁷⁾은 창선공지 기준을 완화하고자 기숙사 등에 관한 건축 기준을 재검토하고 있다.

2) 일본 셰어·게스트하우스연맹의 운영지침

일본은 공유주택의 안심, 안전을 지키기 위해 기업, 단체, 개인 운영자들의 조직인 (사)일본 셰어·게스트하우스연맹이라는 조직을 만들었다. 이들은 공유주택을 활성화시키기 위해 10가지의 운영지침과 7가지 세부부칙<Table 13>을 만들어 이에 동의한 자만 회원으로 인정²⁸⁾, 입주자가 안심하고 공동생활을 누릴 수 있는 공유주택을 확립해 나가고자 노력하고 있다.

Table 13. Japan Share·Guest House Federation Management Guidelines Supplementary Provisions (2013. 8. 14)

No	Contents
Allowable number of people	The maximum allowable number ×9.84 m ²
Use buildings	Residential buildings (Detached dwelling, Tenement, Apartment, Dormitory, Boarding house)
Contracts with tenants	Normal building lease contract or Term building lease agreement
Use the apartment a share house	Protect the Terms of management associations, and also be able to get the note.
For management	Save to building address and room number (private room number & the number of dormitory) total floor area member-only home page
Qualification of fire administrator	It is assumed that a qualified fire administrator
Fire prevention measures	The well-known fire prevention measures, emergency exits, the evacuation methods, etc. for tenants (Manual preparation, Regular evacuation drills etc.)

Source. <http://www.jgho.org/guidelines/>

4. 외국의 사례비교

영국이나 호주에서는 공유주택이 사회적·경제적 약자를 중심으로 보급되어 왔다. 이러한 공유주택에 대한 공

26) ‘기숙사 칸막이벽의 화재예방규제의 합리화’ 방안 바닥 면적 200 m² 이하의 층 또는 바닥 면적 200 m² 이내마다 준내화 구조의 벽 등으로 구획 한 부분에 스프링클러 설비를 설치 한 경우(2014년 6월 27일 공포, 7월 1일 시행), 소규모 주택이며 각 거실에 연기 감지 식 주택용 방재 알람 설비나 화재경보 시스템 또는 연동형 주택용 방재 경보기가 설치되어 있는 경우(2014년 8월 22일 공포 시행).

27) ① 단독 주택과 유사한 형태(연면적 200 m² 이하, 3층 이하, 피난층 이외의 층 침실 6 이하, 총 침실 12 이하), ② 맨션의 연립주택과 유사한 형태(연면적 100 m² 이하, 2층 이하, 총 침실 6 이하)

28) 입주자와 지역 사회의 안심과 안전을 돌보지 않은 운영자와 법률적인 기준을 준수하지 않은 운영자는 배제하고 있다.

공기관의 문제인식은 영국과 호주 모두 화재로 인해 입주자가 놓여 있는 사회·경제적 환경의 약점에서 출발하여, 공유주택 거주자의 안전에 관한 대응책을 마련하고자 국가수준의 안전 기준 설정 및 면허 제도를 도입하게 된 것이다.

특히 영국의 경우는 주택법에서 제시된 인간 거주지 기준을 바탕으로 세부항목별 기준을 마련하였고, 공유주택 유형을 세부적으로 분류하여 거주인수에 따른 면적이나 시설기준을 제공하고 있다. 호주의 경우에는 공유시설(Shared Accommodation)이 숙박시설로 간주되어 건물코드에 따른 건물규정 외에 보건복지규정을 충족해야 하며, 공유주택 주택사업자는 주택임차규정에 규정된 최소한의 규정(루밍하우스 기준)을 준수해야 한다. 영국과 비교해 보면 영국은 거주방법, 건물 유형, 거주기간 등에 따라 세부적으로 분류(7가지 카테고리)하고 정의한 반면 호주는 건물코드에서 거주인수와 면적에 의해 분류되고 거주인수에 따라 포괄적인 허가기준을 제시하고 있다.

일본의 경우 우리나라와 기본적인 법률구조가 비슷하나 주호(主戶)와 주실(注室)의 개념이 명확히 구분되어 일정한 주거 환경을 확보하기 위한 최소한의 침실면적 규정²⁹⁾ 되어 있다. 일본의 경우 신축보다는 기존건물과 주택을 활용한 공유주택이 주를 이루기 때문에 최소한의 안정성을 확보한 소규모 공유주택에 한해서는 기존 주택 활용이 가능하도록 규제를 완화하고 있다. 또한 공유주택을

공급하고 관리하는 운영자 들은 조직을 구성하여 공유주택의 안심과 안전을 지키기 위해 최소한의 가이드라인을 만들어 제시하고 있다.

거주개념은 각 나라별 문화적 차이와도 상관관계가 있기 때문에 국외 공유주택의 세부기준을 바로 적용하기에는 한계가 있다. 그러나 국내는 아직 공유주택이 도입하는 단계이므로 공유주택의 올바른 보급을 위해서는 준주거로서 용도를 명확히 분류하여야 한다. 최소한의 프라이버시를 유지하기 위한 개별실에 대한 기준이 필요하고 전체 거주인수에 따른 공유실의 분포와 면적제시가 필요하다. 공유주택은 여럿이 거주하는 주택이므로 물리적 기준 외에도 임대관리에 관한 기본적인 가이드라인이 필요하다.

IV. 공유주택 공급 및 계획기준 설정방안

1. 공유주택 분류 및 공급방안

인간이 일상적인 생활을 하기위해 필요한 공간은 취침 공간을 중심으로 위생공간, 취사공간, 기타공간 등이 있다. 이러한 공간들의 전용(專用), 공용(共用)여부에 따라 공유주택으로 구분할 수 있다. 개별단위주호를 형성하기 위해서는 전용침실과 전용입식부엌, 전용화장실 및 목욕시설이 필요하다.

Table 14. Shared Housing Based on Comparison

		England	Australia	Japan
Definition (Building Applications)		●	●	□
Space Standards	Room Sizes	●	●	●*
	Overcrowding	●	○	□
Fitness for the number of occupants	kitchen space	●	-	-
	Kitchen facility	●	○	-
	Bathroom	●	○	-
Fitness Standard	Stable structure	●	●	-
	Maintenance	●	●	□
	Humidity	●	●	-
	Drainage	●	●	-
	Water supply	●	●	-
	Lighting	●	●	-
	Ventilation	●	●	-
Fire Prevention	Heating	●	-	-
	Means of Escape from Fire	●	●	●
	Fire Precautions guide	●	●	●
	Smoke Alarms & Evacuation Lighting	●	●	●

●: Detailed standard ○: Comprehensive standard
 □: Association guidelines (No legal effect)
 *Building Standard that is presented in the bedroom area

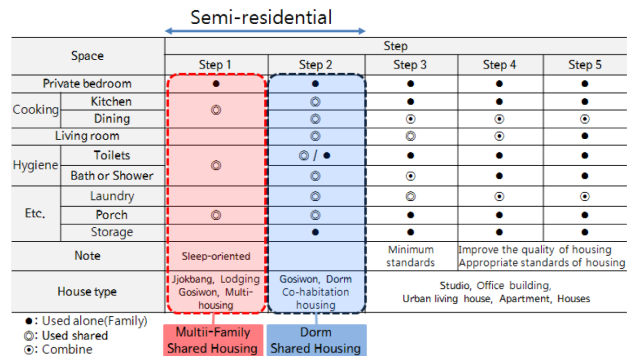


Figure 4. Share House in Accordance with the Residential Phase

1단계와 2단계의 주거공간은 최소한의 주거기능만 가진 주택으로 최저주거기준에 미달되는 준주택이다. 1단계는 침실만 전용으로 사용하고 간단한 취사공간과 최소한의 위생공간인 화장실과 욕실을 다른 사람들과 공용으로 사용하는 유형으로 주거라기보다는 임시 숙소라 볼 수 있으며, 쪽방과 고시원, 하숙집 등이 이에 해당된다.

2단계는 개인의 프라이버시를 강화된 공유주택으로 개인 전용수납공간과 공용공간이 보강된 타입의 공유주택이다. 또한 영국의 Bedsit이나 일본의 새미아파트처럼 간단한 취사공간은 개별실에 포함하되 화장실이나 기타공간을 공유하여 사용하는 경우, 개별실에 화장실을 포함한 경우도 2단계에 해당된다³⁰⁾. 이러한 1-2단계는 현행 주택법상 주택이라 할 수 없기 때문에 준주거로 그 용도를 명확히 분류하여야 한다.

29) 기숙사의 침실, 하숙의 숙박하는 방은 바닥면적 7㎡ 이상이어야 하고 창을 설치해야 한다. 도쿄도건축안전조례, http://www.reiki.metro.tokyo.jp/reiki_honbun/g1011306001.html

본 연구에서는 이러한 공유주택을 다가구형 공유주택과 기숙사형 공유주택으로 구분하고자 한다. 1단계는 다가구형 공유주택으로 개별단위주호에 10인 이하가 부엌과 화장실을 공유하는 주택으로 소규모 공유주택을 의미한다. 기숙사형 공유주택은 민간사업자나 학교, 기업 등의 기숙사처럼 11인 이상이 거주하는 유형으로 중·대규모 공유주택을 의미한다.

다가구형 공유주택의 경우 두레주택(쉐어하우스형 공공 임대주택), 다가구형 희망하우징과 같은 타입으로 볼 수 있다. 이 주택은 기존의 다세대, 다가구 주택의 안정적인 재고관리를 위하여 공공부분에서 매입하여 개보수를 통해 주거환경의 질적수준을 확보하고 이를 공공임대로 활용할 수 있을 것이다. 또는 공공에서 건물주에게 주택을 임차하여 개보수 및 임대운영을 맡고 건물주에게 일정수익을 보장해 준다면 기존 건물주에게는 임대수익을 임차인에게는 저렴하게 주택을 공급할 수 있을 것으로 사료된다.

2단계의 경우 2-3층 규모의 다가구·다세대 주택 전체를 활용한 중규모 공유주택으로 사용할 수 있을 것이다. 이 경우 사생활 중심의 소규모 생활공동체(3-5인 거주)에는 최소한의 공유시설을 유지하고, 소규모 생활공동체가 모여 그룹이(3-6 유닛)이 형성될 수 있도록 소프트웨어를 개발한다면 기존의 노후화된 주택을 활용할 수 있을 것이다.

2. 공유주택 지침 제안

1인 가구를 위한 공유주택의 경우 우선 개별 침실의 규모와 공유시설에 대한 시설기준 및 면적기준이 필요하다. 일본의 경우 주호³¹⁾와 주실의 개념이 분리되었듯이 공유주택도 명확한 거주실³²⁾에 대한 기준이 필요하다. 또한 비용을 절감하기 위해서는 여럿이 같은 방을 사용하는 셰어룸은 공간규모에 따라 사용인원수를 제안하여야 한다.

공유공간은 사용 인원수와 거주인수에 따라 설비시설과 기준을 설정할 수 있다. 일본의 셰어하우스에서 보여지는 일반적인 공유공간은 라운지, 거실, 식당, 부엌, 세탁실, 화장실, 샤워실 등이다. 그러나 10인의 소형 셰어하우스의 경우 라운지는 생략하고 식당에서 모든 커뮤니티가 이루어지고 있으며 공용PC나 공용TV 정도만 마련해 놓고 있다.

30) 3단계는 개별주호 모두 독립적인 취침공간과 취사공간, 위생공간이 갖추어진 단계로 일상적인 생활을 영위할 수 있는 최소의 공간으로 구성되어 있다. 현행 주택법에서 제시하고 있는 최소한의 물리적 환경을 수용한 최저주거기준에 해당된다. 4단계는 욕조나 샤워실도 개별주호 전용으로 사용하며 식당과 거실은 다른 실과 겸용으로 사용하여 최소주거기준보다 면적이나 질적 수준이 향상된 단계이다. 5단계는 단위주거가 구성하기 위해 필요한 취침공간, 위생공간, 취사공간, 기타공간 모두 개별 주호의 전용으로 사용하는 단계이다. 이처럼 4-5단계의 주거는 적정 또는 유도기준에 해당된다.

31) 주호는 전용의 거주실과 부엌, 화장실 및 출입구를 가지는 것을 의미하고 주실은 전용의 거주실을 의미한다.

32) 국내 공유주택 사례 중(Table 2 참고) 한 사례는 3인실을 파우더룸(4 m²)과 2인실의 침실로 구분하여 파우더룸을 개별침실로 사용하고 있는 경우도 있었다.

Table 15. Shared Space Required Due to the Number of Residents

	10 people Below (Small)	11~29 people (Medium-sized)	31 people more (Large)
Kitchen	●	●	●
Toilets	●	●	●
Shower & bath	●	●	●
Laundry	●	●	●
Dining room	●	●	●
Living room	○	●	●
Lounge	○	○	●
Manage room	○	○	○
Shared PC	○	○	○
Terrace	○	○	○
Delivery BOX	○	○	○

●: Required ○: Choice ●: Combine (DK, LD et)

본 연구에서 제시하는 최소한의 공유공간은 주방과 식당, 라운지, 로비, 화장실 및 샤워실이며, 공유주택의 규모에 따라 공유시설의 구성을 제한한다. 10인 미만이 거주하는 소규모 공유주택은 취사공간과 화장실은 필수이며, 샤워실 및 세탁실은 화장실과 겸용가능하다. 또한 식당의 경우에도 부엌과 겸용 가능하다. 10~30인 미만의 중규모 공유주택은 별도의 휴게실은 필요 없으나 식사와 휴식을 취할 수 있는 공간이 필요하다. 공간이 협소할 경우 부엌과 식당, 라운지 등을 한데 묶어 계획하는 것도 하나의 방법이 될 수 있다. 30인 이상이 거주하는 대규모 공유주택은 별도의 관리실을 두고 게시판을 설치하여 거주자와 커뮤니케이션이 원활이 이루어지도록 하며, 개별우편함을 설치하도록 한다.

소규모(10인 이하) 공유주택은 기존주택을 활용하여 세대내 공유형 주택구조로 변경가능하기 때문에 세부 기준이 필요치 않으나 최소 침실규정(면적 및 공유인원) 및 채광과 환기 기준³³⁾이 지침으로 명시되어야 쪽방과 같은 열악한 주거환경을 예방할 수 있을 것이다.

중규모(11인 이상) 이상의 공유주택은 고시원과 기숙사와 유사한 형태로서, 법규상으로 준주거 시설로 양성화하여 설치기준 및 거주기준을 강화하여 제시되어야 할 것이다.

영국 및 호주, 일본의 세부기준을 참고로 <Table 16>과 같이 제시하고자 한다.

먼저 면적에 따른 공유주택의 인원수를 9.2 m²로 제안한다. 이 기준은 최소한의 기준으로 일본의 경우 인원수 9.82 m²로 제시³⁴⁾되어 있다. 국내 최저주거기준³⁵⁾ 5-6인 가구를 참고한 기준이다.

33) 공동주택 건축기준에서는 창문면적은 거실면적의 1/10, 환기창면적은 거실면적의 1/20이나 고시원은 해당 기준이 없다.

34) 예를들어 85 m²의 주택이라면 85÷9.82=8.65로 8명을 넘어서는 안된다.

35) 5인 가구(부부+자녀3)는 46 m², 6인가구(노부부+부부+자녀2) 55 m²로 46÷5=9.2, 56÷6=9.16으로 1인당 약 9.2 m²의 면적이 나온다. 이는 최저 허용기준이다.

1인이 거주할 수 있는 최소한의 개실면적은 7 m²로 제한한다. 국토해양부에서 제시한 1인가구의 최저주거기준은 14 m²(1 K)이다. 이는 부엌과 화장실, 현관 등이 포함된 면적³⁶⁾으로 개인 전용침실의 최소면적은 약 7 m²이다. 침실공유가 가능한 인원은 최대 2명으로 한정하는 것이 적당하다. 기숙사의 경우 2~6인이 최대인원이나 1-2인실 중심으로 변화하는 기존의 기숙사 형태변화 경향을 반영하여 공유주택 단위실 수용인원은 1인 혹은 2인으로 제한하는 것을 제안한다.

기타 채광 및 환기기준, 경계벽 내화구조, 복도폭 등은 기존의 고시원이나 공동주택의 건축기준에 적용된 기준으로 추후 명확한 기준제시가 필요하다.

Table 16. Detailed Instructions of Share House

Contents	
Area	number of persons to be admitted should be 1 or 2. Minimum area per room: single-More than 7 m ² d Minimum area for multi-family shared housing: The total number resident × more than 9.2 m ²
Light shaft	Install more than one-side to the outside surface Install skylight in size of more than 1/10 of the bedroom floor area
Corridor	Corridor width more than 1.2 m
Other construction	Indoor Furniture: bed, desk and cabinet(closet) will be mandatory
Safety Facilities	Install floor evacuation stairs in the dead-end street except direct (evacuation) Stairs -install Evacuation staircase facing the outside air -Install evacuable a slow-descending device under the evacuation shelter -install fire door per room(Standard: 0.9m×1.5m) but, it will be replace with small group door if necessary(in case of small group) -place fire extinguisher per room -Install safety locks per room will be mandatory
Party wall	party wall per room would be sound insulation and fireproof structure
Catering facilities	separate restaurant will be installed when there are more than 10people install 4 burners, microwave, electric cooker and refrigerator will be mandatory install two electrical sockets at least on the bench of major appliances
Menstrual hygiene facilities	Toilet, shower and laundry room will be separated Install separate toilets and showers for men and women install small group-specific sanitation(shower 1, toilet 1, Washbasin1) Install toilet and washbasin each floor
Parking lot	1 per 200 m ²

V. 결론 및 제언

본 연구는 새로운 주택에 대한 유효 수요층으로 대두되고 있는 1인 가구 거주자에게 적절한 공유주택을 개

36) 2010년 최저주거기준에서 1K(12.28 m²)=침실 5.76 m²+부엌 2.4 m²+기타 4.12 m²로 국토해양부 고시 2012년 기준은 14 m²로 침실이 7 m²로 상향 조정된 것으로 추측해 본다.

발하고자 국외사례의 제도적 기준을 참고로 공유주택의 계획지침을 제안하고자 하였다.

각 나라별 문화적 차이와도 상관관계가 있기 때문에 국외 공유주택의 세부기준을 바로 적용하기에는 한계가 있다. 국내는 아직 공유주택이 도입하는 단계이므로 공유주택의 올바른 보급을 위해서는 준주거로서 용도를 명확히 분류하여야 한다. 최소한의 프라이버시를 유지하기 위한 개별실에 대한 기준이 필요하고 전체 거주인수에 따른 공유실의 분포와 면적제시가 필요하다.

본 연구에서는 거주인수에 따라 공유주택을 분류하였다. 공유주택의 최소 1인 침실면적은 7 m²로 한정하고, 침실공유가 가능한 인원은 최대 2명으로 제안한다. 소규모 다가구형 공유주택 허용인원수는 면적÷9.2 m²로 제안한다. 그러나 11인이상의 중규모 공유주택은 법적인 허가기준과 설치기준이 강화되어야 할 것이다.

최근 인구 고령화가 가속화되고 있으며 독거노인과 계층이 1인가구 중 가장 빠르게 증가하고 있으나, 이들 계층을 위한 주택 개발은 민간의 고급 실버타운과 고령자용 국민임대주택 등으로 한정되어 있는 실정이다. 따라서 향후고령자 계층을 위한 주택유형 개발 시 고령자 1인가구를 포함한 심도 깊은 연구가 필요하며 개발뿐만 아니라 고령자주택 관련 법제도가 복잡하게 구성되어 있으므로 공급방안에 관한 연구도 함께 수행할 필요성이 있다.

또한 제시한 공유주택 공급 및 활성화 방안에 관한 연구 또한 추후 수행할 필요가 있다. 이 밖에도 1인가구 주택의 생활 및 운영 등을 지원하는 전문임대관리시스템 구축에 관한 연구 수행과 관련하여 검토해 볼 필요성이 있다. 또한, 향후 2인 수요에 대응한 주택 공급에 대한 연구도 고려되어야 할 것이다.

REFERENCES

1. London Borough of Barnet (2013). *Fire Safety in HMOs: A Guide for Landlords*. London: Borough of Barnet.
2. National Shared Housing Resource Center (2009). *A Consumer's Guide to Homesharing*. National Shared Housing Resource Center.
3. Published by the Department for Communities and Local Government (2007). *Licensing of Houses in Multiple Occupation in England*. Brochure. London: Communities and Local Government
4. Wendy Wilson (2013). *Houses in multiple occupation (HMOs)*. London: Social Policy Section.
5. Council to Homeless Persons (2014). *Council to Homeless Persons Rooming House Project 2014*. <http://chp.org.au/>
6. Gold, L. (2004). *The sharing economy: solidarity networks transforming globalisation*. Ashgate, Aldershot, Hampshire.
7. Mamiko, M. & Kazuhiko, N. (2012). A Study on the Possibility of the Inter-generational Living Situation. *Housing Research Institute Research Papers*, 39, 1-12.
8. Park, H. S. (2013). Share a House, Share the Culture. *Architecture*, 57(11), 27-31.

9. Park, J. H. & Lee, J. R. (2013). An Study in the direction of the development and the reality of the Single handed dwelling system through Share House. *Journal of The Korean Digital Architecture-Interior Association*, 14(1), 11-20.
10. Son, J. H. & Lee, J. K. (2013). A Study on the Space Organization and Features of Japanese Sharehouse. *Journal of the Korean Institute of Spatical Design*, 9(1), 213-222.
11. Woo, S. Y., & Nam., K. S. (2013), A Study on the Development Directions for Public Space of the Urban-life-housing by Japanese Share Housing Case Study. *Journal of the Korean Society of Design Culture*, 19(2), 307-320.
12. 국토교통省 (2012). 民間賃貸住宅における共同居住形態に係る 實態調査報告書. 국토交通省 住宅局.
13. 日本シェアハウス・ゲストハウス連盟株式会社 (2014). シェアハウス市場調査. 2013年度版.
14. ひつじインキュベーション・スクエア (2008).シェア住居白書2008.
15. ひつじインキュベーション・スクエア (2013).シェア住居市場統計データ.
16. リクルート住まい研究所 (2010). 賃貸住宅生活實態調査.
17. 雑誌『ともしび』(2013).特集「地域に暮らす新たな挑戦」.
18. 国土交通省「違法貸しルーム対策に関する通知(H25.9.6)」.
19. 島原万丈 (2010). リクルート住宅總研 NYC, London, Paris & TOKYO 賃貸住宅生活實態調査 調査結果解説, p. 128. リクルート住宅總研.
20. シェアハウスの事業化・運営戦略資料集.
21. http://www.coventry.gov.uk/downloads/file/2914/houses_in_multiple_occupation_hmo_standards (Houses in multiple occupation (HMO) standards)
22. http://www.coventry.gov.uk/downloads/file/2915/homestamp_guide_to_fire_safety_for_houses_in_multiple_occupation_hmo (Homestamp guide to fire safety for Houses in multiple occupation)
23. <http://www.barnet.gov.uk/>
24. <http://chp.org.au/wp-content/uploads/2013/05/140606-Rooming-House-Project-FINAL-.pdf>
25. <http://www.mfb.vic.gov.au/Media/docs/-RoomingHouse-Broch-F19E78-30c8d56c-3949-4352-98cc-5dcea486a145.pdf>
26. <http://www.jgho.org/guidelines/>
27. http://www.raav.org.au/rooming_standards_2014.pdf
28. <http://www.hituji.jp/>
29. http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/topics/h26/pdf/topi041/topi041_1.pdf

Received: November 28, 2014

Revised: February 9, 2015

Accepted: February 24, 2015