

## 전주·완주의 청년 공유주택 현황 및 거주자 요구에 관한 연구

### Study on the Present Conditions and Residents Needs of Youth Shared Housing in Local Area of South Korea

최병숙\*  
Choi, Byungsook

김도연\*\*  
Kim, Do-yeon

손능수\*\*\*  
Son, Neungsu

#### Abstract

The purpose of this study is to derive implications by analyzing cases of shared housing in Jeonju and Wanju and the needs of residents to support youth housing by local governments. The research methods are based on literature review; a field visit survey in three cases of shared housing in Jeonju and Wanju; and a 1:1 interview survey of 34 youth in the forementioned housing. The results are summarized as follows: 1) In order to provide support for youth shared housing in the region, the organization and person in charge of the legal support system ordinance and administrative support system must be established in advance. 2) It was confirmed that the local government's support for shared housing contributes to the stability of young people's housing with low rent and management costs. 3) For the private bedroom of a shared house, young people prefer a single bathroom and toilet. The individual bedroom has a bed, wardrobe, dining table and chair, air conditioner, and internet access. As a common space, there was a demand for space for communication among young people that is equipped with kitchen furniture including a table and chairs. 4) To manage the community and daily life rules of tenants of the shared housing, the youth can live under a self-governing life management policy with monitoring by a housing coordinator in the local government. 5) As it was confirmed that youth shared housing will be expanded to local cities and rural areas, the settlement of youth and housing issues should be publicly discussed in consideration of local condition, and shared housing can be an alternative.

Keywords : Youth, Shared Housing, Residents' Needs, Local Housing Policy

주요어 : 청년, 공유주택, 거주자 요구, 지방 주거정책

## 1. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

전국 청년인구 비율은 2009년 30.9%에서 2019년 26.8%로 감소하고 있다. 전라북도의 청년인구는 2019년말 기준 457천명으로 전북 인구대비 25.1%를 차지하고 있으며 2015년 26.8%에서 감소하고 있다. 전북의 청년인구는 전북의 6개시 지역과 완주군에 90.7%로 집중되어 있다<sup>1)</sup> (Jellabukdo, 2020). 특히 전주는 청년 주거안정을 위한 사회주택 정책 그리고 완주는 청년인구 유입을 위한 완주

의 농촌유학센터 및 청년네트워크 활성화를 위한 지역거점 소통공간 구축 등을 펴고 있다.<sup>2)</sup>

최근에는 결혼관의 변화에 따라 비혼만혼이 증가하고 길어진 교육기간과 취업 준비기간으로 청년 가구가 증가하고 있으며, 열악한 경제력으로 이들의 주거 빈곤 문제가 심각하다. 청년 인구의 감소 추세에도 불구하고 청년 1인가구는 2017년 93,588가구에서 2020년에는 96,412가구로 증가할 것으로 추계되고 있다(Statistics Korea, 2019).

청년 주거 지원을 위한 주거대안으로 공유형주택 즉, 셰어하우스가 언급되고 있다. 2017년 11월 발표한 정부의 주거복지 로드맵에서 청년의 주거불안을 해소하기 위하여 맞춤형 주거지원 방안을 제시하였고, 그 중 공공지원민간 임대주택 중 일부는 청년층 공유형주택으로 공급할 계획

\*정회원(주저자), 전북대학교 주거환경학과 교수, 인간생활과학연구소 연구원

\*\*정회원(교신저자), 경남대학교 가정교육학과 교수

\*\*\*정회원(공동저자), 경북행복재단 선임연구원

**Corresponding Author:** Do-yeon Kim, Department of Home Economics Education, Kyungnam University, 7 Kyungnamdaehak-ro, Masanhappo-gu, Changwon-si, 51767, Republic of Korea  
E-mail: yeon1217@kyungnam.ac.kr

본 논문은 2019년 경북행복재단 정책연구과제의 일부임.

1) 전국의 행정안전부 주민등록 인구통계(<http://27.101.213.4/#>)에서 청년인구는 20-39세를 기준으로 하였으며, 전북의 청년인구는 1839세 연령을 기준으로 하였고 7개 군지역의 청년인구는 42천명(9.3%)이다.

2) 전북의 청년정책 역점방향은 청년에게 정보공유체계의 온-오프라인 플랫폼 구축, 청년 네트워크 활성화, 지역연계 청년 거버넌스 강화 및 정책 참여 확대, 청년정책 점검을 통한 주거, 복지 등 종합적 정책설계이다.

을 수립하였다. 공유형주택 용어는 정책적으로 제시되었고, 공유공간의 개념은 주택 내부 개인공간과 공동생활공간 뿐 아니라 주택 외부의 커뮤니티 공간까지이다. 하지만 공유형주택은 주택 내부공간의 공유로 한정하고 있어 (Park, Choi, Kim, & Cho, 2018), 커뮤니티공간까지 확대하여 다루고 공유주택의 용어로 사용하고자 한다. 공유주택의 연구는 서울 수도권권을 중심으로 활발히 진행되었고 (Jee, 2016; Ji & Shin, 2017; Ji, 2018; Lee & Eom, 2018; Woo & Cho, 2018), 지방도시나 농촌을 대상으로 다룬 연구는 전무하다.

청년 인구가 줄고 있는 지방에서 공유주택으로 주거취약계층 청년에 대한 주거지원이 실시되고 있다. 공유주택이 청년층의 커뮤니티 형성과 청년인구 유입을 비롯하여 지역에 청년 정착까지 유기적으로 연계될 것이고, 이는 지방소멸의 위기에 대응하는 시너지 효과를 가져 올 것이라는 기대로 추진되고 있다. 이에 본 연구는 지방의 청년 주거 지원을 위한 대안으로서 시사점을 도출할 수 있는 전주·완주 공유주택의 사례 및 거주자 요구를 분석하여 지방도시나 농촌에 적합한 공유주택의 정책사업 방향성을 찾아내고자 한다.

## 2. 연구방법

본 연구는 지방에 적합한 방향성을 찾고자 하는 것이므로 지방도시와 농촌지역을 대상으로 하여, 전주와 완주군의 사례를 조사하였다. 전주시는 지방에서 청년 사회주택을 공급한 최초이므로 선정하였고, 완주군도 농촌지역에서 세어하우스를 정책적으로 최초 공급하였으므로 선정하였다. 사례조사는 문헌조사와 현장을 방문하여 사업담당자 인터뷰를 통해 자료를 수집하였다. 문헌 및 현장조사 자료는 지방의 청년공유주택 추진을 위한 시사점을 도출하는 질적 분석하였다. 또한 전주와 완주 지역의 공유주택에 거주하고 있는 청년을 34명을 대상으로 공유주택 요구에 대한 면접조사를 실시하였고, 평균과 빈도분석을 하였다.

## II. 전주·완주의 청년공유주택사업 사례

전주의 청년공유주택사업은 달팽이집과 청춘101로, 전주시 사회주택사업으로 추진한 것이다. 전주시 사회주택은 1인 가구의 증가, 월세 전환 가속화 등 주거수요 다변화에 대응하기 위한 목적이며, 공공임대주택의 새로운 대안으로서 전주시와 사회적 경제주체가 공동으로 출자하여 주거약자의 주거안정과 서민 주거난 해소를 위하여 시세보다 저렴하게 장기간 임대하는 주택이다. 전주시 사회주택의 공급은 크게 건물임대부<sup>3)</sup> 사회주택과 토지임대부<sup>4)</sup> 사회주택의 2가지 유형으로 구분하고 있으며, 전주시는 사

회주택 사업시행자와 사용계약을 체결한 후 입주자 모집, 관리 등을 사업시행자에게 위탁관리 한다. 그리고 청년 사회주택에서 일정면적 이상의 커뮤니티 공간을 확보하여 공동체 주거문화 조성을 유도하고 있다.

완주군 청년공유주택사업은 저렴한 임대주택을 세어하우스 형태로 공급한 것으로, 주거취약계층 청년(근로청년, 귀촌창업 청년 등)을 대상으로 청년의 상호교류 및 지역에 안정적으로 정착할 수 있는 기회를 제공한 것이다. 청년세어하우스는 완주군에서 세어하우스 대상 건물(쓰리룸, 아파트, 주거용 건물 등)을 임대 후 청년에게 재임대하는 것으로, 완주군은 2017년부터 이서면, 삼례읍, 고산면, 봉동읍에 총 8곳의 세어하우스 개소하여 완주군에서 직접 사업을 시행 관리하고 있다.

이와 같은 전주·완주의 청년공유주택사업은 <Table 1>과 같이 지자체 사업의 추진 근거의 조례와 사업의 담당 부서가 명확히 제시되고 있는 것이 특징이며, 구체적인 공유주택의 내용은 다음과 같다.

### 1. 전주시 달팽이집

전주시 달팽이집은 전주시에서 사회주택 사업<sup>5)</sup>으로 접근한 세어하우스이다. 달팽이집은 2017년 청년형 토지임대부 사회주택의 첫 모델이다.<sup>6)</sup> 이 사례는 민달팽이주택협동조합<sup>7)</sup>에 위탁 운영하는 방식이고, 공유주택은 별도의 상점 건물이 있는 2층 단독주택 형태로, 위탁조합에서 리모델링 계획을 수립하고 감리를 담당하였고, 공사는 지역업체와 계약추진하였다.

입주자격은 '전주에서 다른 청년들과 함께 커뮤니티를 형성해 살면서 경험해 보는 것들로 새로운 주거문화와 주

5) 전주시 사회주택 사업 추진의 법적근거는 전주시 주거복지지원조례를 기본으로 둔다. 제2조에 사회주택 정의를 명시하였고, 제8조 10항의 그 밖에 주거복지 지원대상자의 주거복지향상을 위해 필요한 사업으로 사회주택 공급 추진, 청년의 주거안정 및 주거수준향상을 위해 필요한 사업 및 예산을 확보하여 시행할 수 있다는 근거를 제시하고 있다. 제8조 2(사회경제 주체에 대한 지원)에서 사회주택 건설, 관리, 임대보증금 용자 또는 보조, 사회주택 리모델링 등에 관한 사항을 명기하고 있다. 이런 법적 기준을 근거로 전주시에서는 청년 주거를 사회주택으로 추진하였고, 본 연구에서의 내용은 2019년 전주형 사회주택 공급계획 및 전주시 공고 제2018-888호 전주시 사회주택 공급 및 운영 사업시행자 제공모 내용에 근거하여 작성하였다.

6) 전주시 사회주택의 입지는 대중교통 이용여건이 양호하고, 주변에 생활편의시설이 입지하고 있는 원도심 지역 등으로 하고 있다. 1인가구 또는 2인가구(수요자 맞춤형 공급)의 주택으로 공급을 계획하고 있으며, 청년, 고령자(노인케어 안심주택 포함), 신혼부부, 예술인 등 입주형태를 다양화하고 있다. 커뮤니티 공간을 의무적으로 확보하도록 하고 있으며, 저층부에 공방, 제과점, 사무공간 등 근린생활시설을 운영할 수 있도록 하고 있으며, 커뮤니티공간에서 수익금 발생 시에는 투자비용 보전 또는 주택유지보수 비용으로 사용할 수 있다.

7) 사업시행자는 서울에서 활동하고 있는 민달팽이주택협동조합이며, 전주달팽이집은 서울달팽이집의 실험과 확인 그리고 가능성을 지방도시 전주로 연결한 첫 시도이다. 사업시행자인 민달팽이주택협동조합이 비용을 포함하여 리모델링과 운영관리를 맡고 있으며, 담당자는 처음에는 민달팽이주택협동조합의 전주 거주 조합원이었으나 2019년에는 전주의 청년활동가로 민달팽이조합원이 된 사람이 책임을 맡고 있다.

3) 민간에서 토지(건물) 제공하고, 시에서 건축(리모델링)하는 방식이다.

4) 시에서 토지(건물) 매입하고, 민간에서 건축(리모델링)하는 방식이다.

거기준을 만들어갈 자'로 크게 민달팽이주택협동조합 달팽이집의 자격요건과 전주시 사회주택의 자격요건을 충족하는 자로 <Table 1>의 요건이 충족되고 달팽이집 식구들과 적용할 수 있는지를 검토 후 입주선정을 하게 되며, 남녀 모두 함께 살아가는 셰어하우스이다.

전주달팽이집의 입주는 입주설명회,<sup>8)</sup> 입주신청 및 입주계획서 제출(이메일 또는 웹상), 1.5배수 입주예정조합원 1차 발표, 최종발표 전 워크숍(총 2회),<sup>9)</sup> 입주조합원 최종발표 및 결과 안내, 입주예정조합원 워크숍, 그리고 입주의 순으로 진행된다. 계약은 면대면 서류계약으로 하며, 계약 해지와 퇴실을 하려고 할 경우는 3개월 전에 미리 알리도록 하고 있다.

임대료 수준은 보증금 50만원에 2인실 월 임대료는 16만원, 1인실은 22만원과 24만원으로 인근 시세보다 저렴하다. 관리비는 월 6만원으로 난방 및 온수(가스), 전기, 청소, 상수, 하수에 대한 비용이 포함된다<Table 1, Figure 1>.

전주달팽이집이 위치한 지역은 노후 주거지이고 고령인구의 분포가 높은 곳이다. 주변에 상점이나 편의점, 시장, 음식점이 없어 다소 불편하지만, 단독주택들만 밀집된 주거지로는 조용하게 생활할 수 있는 쾌적한 곳이다. 현재 거주자는 8명(여성 6명, 남성 2명)이며, 입주자는 20-30대이다. 달팽이집의 공간구성은 1층에 거실, 부엌, 욕실(2개), 1인1실(3개), 2인1실(1개), 마당과 데크, 외부화장실로 구성되어있고, 2층에 거실, 욕실(2개), 1인1실(1개), 2인1실(1개), 그리고 테라스(1층의 옥상)와 2층의 옥상으로 구성되어 있다. 그 외 별동건물(구)상점건물과 옥상)과 지하공간이 있으며, 이 공간들은 새로운 일을 해볼 수 있는 공간으로 현재 용도를 모색 중이고,<sup>10)</sup> 추후 리모델링할 예정이다.

전주달팽이집은 전주시와 사업주체의 계약에 따라 연간 공유재산 사용료 2.5%인 연간 400만원을 임차료 수입에서 납부하며 운영관리하고 있다.<sup>11)</sup> 운영인력은 처음에는 입주자 중 2명이었으나, 현재는 남성1인과 여성2인이 담

당하고 있다. 남성은 외부 행정과 시설담당을 하고 있으며, 여성은 내부 식구들의 갈등관리를 담당하고 있다. 입주 이후 오수 막힘이나 지붕 누수 등의 유지보수에 관한 문제가 발생하였지만, 전주시가 담당하여 해결해 주고 있어 입주자의 운영부담이 줄어들고 있다.

전주달팽이집은 주택이 먼저 제공된 것이 아니라 민콕회원 전주거주자(청년)를 중심으로 먼저 청년소모임 만들기를 시작하고, 청년주거에 대한 공감대를 형성하는 것을 가장 우선 추진하였다. 청년활동가가 약 20명의 청년을 모으고 카톡으로 연락을 하여 10명 정도가 청년의 문제와 노동, 젠더, 주거 등에 대한 문제에 대해 이야기 하는 모임을 가졌다. 이들이 2주 1회씩 모여서 이야기 나누기(3개월 활동)를 하고, 주거문제를 해결하기 위하여 전주시 청년셰어하우스 사업 신청계획서 작업모임으로 발전시켰다. 그리고 민달팽이주택협동조합에 사업공모를 요청하였다.

이러한 과정을 거쳐 지역에서 청년셰어하우스를 만들어가는 역량을 먼저 키웠다. 따라서 리모델링을 할 때도 소모임의 청년들이 참여하였고, 입주 후에도 다양한 입주자의 역할 나눔, 반상회 등으로 함께 살아가는 것을 서로 안내하였다.

공동체 활동은 거실과 데크를 이용하며, 여름철에는 데크에서 모여서 이야기, 고기 구워 먹기, 프로젝트로 영화보기, 술마시기 등을 한다. 정기적으로 1달에 1번의 반상회를 실시하고 있고, 여기서 서로 불편한 점을 이야기 하면서 서로가 공동생활을 이해하고 갈등해소를 이끌어 간다. 반상회는 첫 번째 일요일에 실시하며, 입주자 모두 참여하고 90% 이상의 이야기 나눔 내용은 살림에 대한 이야기(청소), 공동체 활동을 이끌기 위해 입주자이면서 코디네이터 역할을 하는 자발적 참여자가 정해진다. 이 코디네이터는 입주민을 이끌기 위해서 동등한 입장이고 평등한 관점에서 입주자들의 생활을 이끌어가는 가이드의 역할자 즉 커뮤니티를 만들어가는 주체로 매우 중요하다. 그리고 입주자들의 소통을 위해 벽면에 입주자 개인영역을 만들고 각자 '나를 표현하는 단어'를 제시하고, 함께 사는 사람이 나를 이해하는데 도움이 되도록 하고 있다. 게시판을 이용하여 서로 집안에서 청소당번, 식사당번 등의 역할 분담내용을 알리는 것으로 서로 소통하고 있다.<sup>12)</sup> 심지어 부엌 냉장고와 냉동실의 음식물이 상하지 않게 처리할 수 있도록 알리고 있다.

## 2. 전주시 청춘101

청춘101은 2018년 한국주거복지 사회적협동조합에서 전주시와 협력하여 공급한 토지임대부 사회주택 모델의 '기숙형 여성안심주택'이다. 전라북도 주요대학의 기숙사 수용률이 수도권 및 대도시를 제외한 道단위지역에서 낮으므로,<sup>13)</sup> 학생과 사회초년생이 함께 생활할 수 있는 사회

8) 셰어하우스에 관심 있는 청년이 온라인으로 입주설명회를 신청 참여하며, 민달팽이주택협동조합의 활동과 전주달팽이집을 소개하고, 입주절차를 안내하고 있다.

9) 민달팽이주택협동조합의 입주자 워크숍 전 과정에는 '이음이' 조합원들이 함께함. 이음이 조합원이란 먼저 민달팽이주택협동조합을 지켜봐오고 경험한 조합원, 기존입주자, 상근자 등으로 구성되어있다. 1) 조합에 조심스레 들어오는 입주희망자가 조합이 덜 낯설도록 조합과 입주희망자를 이어주고 2) 살아갈 입주조합원들이 서로와 달팽이집에 긍정적인 에너지를 발산할 수 있도록 연결을 돕고 촉진하는 역할을 한다.

10) 상점 건물은 시간을 갖고 달팽이집에서 필요로 하는 용도가 분명해 질 때 리모델링하려 하고 있다. 2019년 당시 노인을 위한 공간은 있어도 청년을 위한 공간(예: 청년정)이 없어서 지역 노인들의 생활을 관찰하고 청년과 함께 할 수 있는 공유키친 등을 검토하고 있는 중이었다.

11) 2.5% 사용료는 저렴한 월세의 당초 목적으로 볼 때 부담이 되므로, 운영자 면담 중 2%로 낮출 것을 제안하였고, 사용료로 납부한 비용을 다시 달팽이집을 운영하는데 사용할 수 있도록 하는 것이 필요하다고 함. 현재 전주시는 노후주택을 리모델링하였기 때문에 비용이 발생하는 것은 지원을 하고 있다.

12) 역할분담은 5가지(주방, 거실청소와 쓰레기통 비우기는 1주일씩 포리물기로 역할 부여, 화단관리, 집사, 시설담당, 미화)이다.

Table 1. Cases of Youth Shared Housing in Local Area

Category	Snail House	Youth 101	Wanju Youth Share House
Location	Jeonju	Jeonju	Wanju
Perform Basis	Jeonjusi housing welfare support ordinance	Jeonjusi housing welfare support ordinance	Wanjukun youth policy basis ordinance
Department in charge	Social housing team in housing welfare department	Social housing team in housing welfare department	Youth policy team in Social economic department
Building type & scale	2-story detached house+shop (overall 6 rooms)	Multi-family house (16 households)	Multi-family house (8 places)
Supply year	2017-2018	2018-2019	2017-2019
Contract	more than 6 months (minimum 3 months)	one-year renewal	1-2 years
Rental	Deposit 500,000 won 160,000-220,000 won/month	Deposit 200,000 won 200,000 won/month	50,000 won/month
Management cost	monthly 60,000 won (heating, hot water (gas), electricity, cleaning, water and sewage charge)	monthly 25,000 won (public/private electricity, internet water, gas etc.)	1/n (n=number of residents)
Supply method	Jeonjusi bought the house	Jeonjusi bought the house	Wanjukun rental lease and sublet to youth
Management method	Consignment) Min-snail housing cooperative society	Consignment) Korea Housing welfare social cooperative society/self-regulation	residents' own operation and management
Requirements for occupancy	No-owned house, union member (participation in training of preliminary union members at least once), a young man aged 19-39. Jeonjusi residence, 100% of the average monthly income of urban workers.	No-owned house, a young woman aged 19-39. 70% of the average monthly income of urban workers. 6th percents of student household income. completion of pre-training	No-owned house and single aged 19-39. below the average monthly income of urban workers.
occupancy related	A occupancy plan and workshop for shared house are essential	Pre-training for shared dwelling	Interview, consent to the rules of communal living before moving in
Personal room	one-person/ two-person bedroom, bed, air conditioner	1R+Bath bedroom, bed, air conditioner desk, sink, gasrange, laundry, hanger, shoes rack	-
Communal Space	livingroom, kitchen, bathroom/toilet/ yard, deck, side building rooftop (terrace), main building rooftop, outdoor toilet	community room, roof-top, unmanned delivery storage box	Personal unit: livingroom, kitchen, toilet *No.8 youth sketch case: three households' communal space (including a toilet)

Table 1. Continued

Category	Snail House	Youth 101	Wanju Youth Share House
Public furniture/ facilities	refrigerator, microwave, electric pressure rice cooker, water purifier, airfryer, foodwaste dryer, livinroom air conditioner, laundry, table, chairs, sofa, low table, bulletin board	sink, microwave, electric pot table, chairs, TV	personal unit: sink, microwave, refrigerator, TV, laundry, table and chairs, communal space: sink, table, chairs, TV, refrigerator, laundry, storage, electric pot, vacuum cleaner
Living rules	monthly once in a neighborhood meeting, role sharing (bulletin board)	Quarterly neighborhood meeting, Group SNS communication.	monthly once in a residents' meeting, Quarterly neighborhood meeting,

주택 공급에 따라 대학이 밀집된 지역의 여학생 및 병원 간호사 등을 위한 여성안심주택을 계획하였다. 이에 2018년 사회혁신 리빙랩<sup>14)</sup> 프로젝트<sup>15)</sup>를 결합하여 범죄예방환경디자인(CPTED)을 적용<sup>16)</sup>하였다. 그 결과 여학생 학부 모듈로 부터 “전주시가 학생과 시민을 보호하고 안전을 책임지는 느낌을 받는다”라는 긍정적 평가를 하고 있다.

청춘101은 대학교가 도보 최대 20분 거리에 있고, 교통접근성, 병원 및 경찰지구대가 가까이 있어 안심하고 생활할 수 있는 지역이다. 주변이 상업지구로 아파트 및 편의시설이 위치하고 있어 생활에 불편이 없다. 이 주택은 15년전 건축된 것을 협동조합에서 단열과 커뮤니티 공간을 보완하여 리모델링을 제안하고, 시공 운영하는 방식이다. 지상3층의 단독주택다가구(16가구) 1동을 전면 리모델링<sup>17)</sup>(집기구입 포함)한 형태이고, 비용은 6년의 운영 계산으로 하였다.

13) 대학의 기숙사 수용율은 전국평균 19.4%이며, 서울 13.4%, 인천 11.3%, 경기 14.5%, 강원 31.5%, 충북 25.9%, 충남 24.7%, 전북 22.5%, 전남 27.3%, 경북 28.4%, 경남 25.1%(대학알리미 2015. 기숙사 수용현황).

14) 리빙랩은 시민이 문제 해결과정에서 주도력을 발휘하도록 설계된 개방적 혁신 실험을 위한 공공-민간(자본)-시민의 협력체계(Public-Private-Partnership)로 우리 사회가 풀어가야 할 모든 문제가 실험 대상이며, 주택가 골목, 아파트 단지, 커뮤니티 등 모든 삶의 현장이 리빙랩의 실험실이다.

15) 사회혁신리빙랩 프로젝트의 사업명: 「90일 실험: 사회문제 해결 생활실험실」(전주시 공고 제 2018-1559호), 사업의 목적은 새로운 사회혁신 모델링 리빙랩의 개념과 취지를 살려 각종 난제를 해결하기 위한 사회혁신실험임. 사업기간: '18. 12'19. 2. 지원내용은 자유주제로 프로젝트 1개당 1천만원 지원이며, 안골(安 Goal/골목) 프로젝트로 안전한 주택안전한 골목 만들기 임.

16) CPTED를 적용한 내용으로는 건물의 도로 코너부분의 고보조명, 찢기지 않는 방범방충망, 내외부의 CCTV설치, 무인택배, 벽면의 도료(야광)뿌려 칠하기, 배관의 가시트랩 설치, 사각지대 전등 추가 설치, 조경 정리 등을 하였다.

17) 16가구 중 1가구의 단위실은 커뮤니티 공용공간으로 리모델링을 하고, 그 외 15가구 단위실의 창호, 욕실, 도배장판 등을 전면 리모델링하였으며, 외관도 전주시의 추가 지원으로 개선하였다.



Figure 1. Youth Shared Housing Appearance in Local and Rural Area

임대료는 보증금 200만원에 월임대료 20만원으로 시세의 67%이하로 진주시 공고기준 80%보다 낮다. 입주자는 공과금(개별 부담) 및 별도의 관리비로 월 약 2만5천원을 지불하며, 여기에는 공동전기료, 인터넷사용료, 수도, 가스, 전기 등을 포괄하는 비용이다<Table 1, Figure 1>.

입주자격은 <Table 1>과 같으며 입주자 사전교육을 이수하고 공동체 생활에 동의한 자로 제한하고 있다. 입주자 선정 순위는 1순위는 대학생, 2순위는 취업준비생, 3순위는 사회초년생(청년)을 기준으로 하고 주차공간 부족으로 자동차 미소유자를 우선 선발한다. 입주신청은 한국 주거복지 사회적협동조합 홈페이지를 통해 입주신청서를 작성 제출하도록 하였고, 웹상에서 집 둘러보기로 정보를 제시하였다. 현재 15개 단위실에는 20~30대의 대학생, 직장인 등의 젊은 여성들이 생활하고 있다.

입주신청자를 대상으로 사전교육 및 공동체 생활을 설명하고, 동의대상자를 중심으로 자격을 검토한 후 최종 선정하여 1년 기준으로 계약을 체결하였다. 계약과 더불어 전입신고로 진주시민 등록을 하도록 하고, 계속 거주를 희망하는 경우에는 입주자격을 충족하는 자에 한하여 1년 단위로 계약을 갱신할 수 있다. 갱신계약 시 관계법령이 정한 범위 내에서 임대보증금 및 월임대료가 인상될 수 있다.<sup>18)</sup>

청춘101은 3층 다가구주택으로 단위실은 1층의 1실을 제외하고 14개 단위실의 평면은 발코니가 있는 원룸형으로 동일하다<Figure 1>. 1층 1실만이 발코니가 없는 평면형이며, 발코니가 없는 이유로 공간 선호가 가장 낮았다. 원룸은 화장실과 샤워실, 부엌 그리고 베란다 공간으로 구성되었고, 침대, 책상, 책꽂이, 행거, 신발장, 싱크대, 냉장고, 가스레인지, 세탁기, 에어컨이 구비되어 있다.

커뮤니티 공간은 화장실, 모임 테이블과 주방설비, TV가 갖추어졌고, 카페 분위기로 입주인이 편안하게 오가며 소통할 수 있는 공용 공간이다. 현관출입구에는 무인택배함과 방범 CCTV 설치와 고보조명, 가시가스배관의 CPTED가 적용되었다.

입주당시 15명 모두 커뮤니티 활동에 대한 동의를 받았고, 입주인 스스로 자치규약서를 만들었다. 자치규약서는 민달팽이주택협동조합의 것을 참조하여 자유롭게 작성하였다. 이때 한국주거복지 사회적협동조합의 직원이 참여하여 내용을 정리하는 역할을 하였으며, 단체 SNS방을 통해 의견을 수렴하였다. 운영관리 직원이 입주자 대표와 소통하여 내용을 정리하였다. 입주인은 3개월마다 반상회를 통한 공동체 활동을 실시하고 있었다. 그리고 반장과 총무를 뽑아서 활동을 추진하고 있으며, 학생들이 중심이 되어 오픈하우스,<sup>19)</sup> 롤링페이퍼, 인사나누기를 실시하였다.

공동체 활동에서 직장인은 밤의 작업 등으로 낮 시간에 만나기 어려움이 있고, 대학생은 동질집단이고 생활패턴이 비슷하여 공동체를 형성하기가 직장인에 비해 상대적으로 용이하다. 이에 대학생 입주자가 공동체의 핵심이 되어, 커뮤니티실에서 스터디, 공부 등의 활동하고 있다. 입주 후 자발적 운영의 미니반상회가 실시되었고, 운영자가 참여하는 반상회는 사전 SNS를 통해 연락을 하였으며, 입주 초기인 조사당시 주로 입주인 의견을 듣거나 운영자 참여를 통해 공동체 활동을 유도하고 있다.

운영의 애로사항은 하자문제(누수와 바닥배관 터짐)이다. 이는 15년 이상 된 본 주택이 장기간 공실로 있었기 때문이므로, 향후 사회주택 또는 청년공유주택 추진 시 건축연도가 오래되고 장기간 공실은 이러한 문제가 발생할 수 있음을 미리 확인하고 대비할 필요가 있음을 제시하였다.

### 3. 완주군 청년세어하우스

청년세어하우스<sup>20)</sup>는 완주군에 거주하고 있는 청년들이 함께 어울려 살 수 있는 주거공간을 마련해 주는 완주군 정책이다. 청년세어하우스 사업은 ‘완주군-경제산업국-사회적경제과-청년정책팀’에서 2016년 청년기본조례 21조<sup>21)</sup>(청년의 생활안정)에 근거해 사업을 추진한다. 그리고 청년완주 점프 프로젝트<sup>22)</sup>와 연결선상에서 청년의 지역정착을

18) 계약체결 후 입주하지 아니하고 계약을 해지하거나 입주지정기간 종료일 이후 3개월 이내 입주하지 않고 임대차계약이 해지될 경우 소정의 위약금을 납부하여야 하며, 이때 기납부한 계약금은 소정의 위약금을 공제하고 환불하고 있다.

19) 2019년 6월 청춘101 오픈하우스는 입주자와 운영자가 테이블과 함께 옥상의 루프탑에 모여 지역민들도 초대하여 이야기도 나누고 소통하는 시간을 가졌다.

20) 완주군은 사업명칭을 세어하우스라고 명명하고 있어 그대로 사용하였다.

위한 주거지원으로 사회적경제과 청년정책팀에 전담인력 1인이 배치되어 있다.

청년세어하우스는 주거형 건물을 완주군에서 임대 또는 매입하여 입주자에게 사용료 월5만원에 임대하며 2년간 거주를 보장하고 있다. 다수가 한집에 살면서 침실 따로 사용하고, 거실화장실 등은 공유하는 생활방식의 임대주거이다. 1~7호까지 공급된 청년세어하우스는 각 세대의 주거공간이외의 커뮤니티공간은 제공되지 않았지만, 8호 청춘스케치 세어하우스<sup>23)</sup>는 커뮤니티공간을 제공하고 있고 모임과 교류활동을 할 수 있도록 가구시설도 지원되었다 <Figure 1>.

나아가 완주군의 농촌청년정책은 일자리, 주거가 기본으로 지역에 머물 수 있는 장치를 마련하는 것에 생각을 두고, ‘완주에서 놀자’의 청년활동 생태계를 조성하고 있다. 지역에 거점장소를 마련하여 청년이 모이고 내실을 확대할 수 있도록 하는 것이다. 즉, 교류, 네트워크, 교육과 지역활동 참여 기회를 확대하기 위하여 청년거점공간을 삼례, 고산, 이서에 마련하였다.<sup>24)</sup> 이런 청년거점공간 <Figure 2>은 세어하우스 거주 청년뿐 아니라 지역의 청년과도 교류할 수 있는 장점이 되며, 세어하우스와 함께 청년인구 유입과 정착의 생태계를 마련하는 기반이라고 보고 있다. 이처럼 완주군은 농촌에서 청년이 지낼 수 있는 생태계 마련의 관점에서 지역의 커뮤니티 공간을 공유주거로 접근하고 있다.



Figure 2. Limbo Book Shop for Youth Base Space (Local Community Space) in Wanju Kosan (Market Building 2F, Interior Remodeling)

완주군 청년세어하우스의 입주대상은 <Table 1>과 같으며, 공공임대주택 거주자, 완주군 소재 대학을 다니기 위해 완주군에 일정기간 거주하는 타지역 출신 대학생은

21) 제21조(청년의 생활안정 등) ① 군수는 청년의 주거 안정 및 주거 수준 향상을 위해 주택임차 지원방안 등 주거 환경 개선을 위한 다양한 방안 등을 마련하도록 노력하여야 한다. ② 군수는 청년의 생활안정을 위해 보건, 안전, 교통, 금융, 결혼 및 보육 등의 지원을 위한 방안을 마련하도록 노력하여야 한다.

22) 청년완주 점프프로젝트는 ‘완주에서 놀고, 먹고, 완주에서 살자’라는 주제로 Job (일자리), Union (주거정착), Main (참여교류), Pride (교육문화복지) 등 영어 앞 글자를 따서 4개 분야를 중점으로 시행하고 있다.

23) 8호점은 청년들이 주거와 커뮤니티 공간을 동시에 조성하자는 의견에 따라 완주군의 참여예산으로 반영해 추진된 사례이다.

예외로 하고 있다. 1세대 당 3명이상 거주를 원칙으로 쓰리룸형태에 2-3명 거주이나, 현실의 쓰리룸은 2명이상 거주가 어렵다. 이는 방당 1인 거주를 요구하는 것이다. 입주자 모집은 군에서 공고하며, 입주신청자는 심층면접시 완주정착 청년여부를 파악하고, 공동주거생활 여부를 파악한다.<sup>25)</sup> 계약 시 공동생활규칙을 안내하고 이에 대해 입주 전 동의를 필수로 하며, 반드시 준수해야 하는 사항임을 알린다. 입주자간의 소소한 일(예: 설거지, 친구를 데려와 술마시기 등)로 분쟁이나 갈등이 발생하기 때문이다. 그러나 공동생활규칙은 강제가 아니므로 입주자간의 약속을 지키도록 유도한다.

입주 청년의 공동체 활동을 위하여 행정에서 분기별 청년 네트워크 파티를 안내하고 있으며, 점차 청년 스스로 할 수 있도록 유도하고 있다.<sup>26)</sup> 월1회 거주자 자체모임, 분기별 모니터링 및 의견수렴 등의 공동체 운영이 있다. 입주기간은 1년 기준으로 하되, 입주자 여건이 부득이한 경우 1년 연장이 가능하다. 또한 계약 만료 시에는 만료일 1달 전에 통지하도록 하고 있다.

완주군 행정에서 매월 임대료를 1인당 5~10만원 징수하며, 공공요금(상하수도, 가스, 전기요금 등)과 통신시설(인터넷, 케이블 TV등은 사용자 설치)의 사용료는 모두 사용자 부담을 원칙으로 한다. 건물의 관리(임대인 경우 건물 소유주가 관리 및 유지를 담당한다. 입주자 과실로 인한 주택 훼손, 멸실시(화재 등) 입주자 부담으로 하고 있다. 관리비는 주거공간 사용자에게 1/n로 하고 있다. 가구나 시설 세부기준은 세탁기, 냉장고, TV까지 행정에서 지원하고 있으며, 식탁과 의자는 건물주가 제시하며, 그 외는 입주자가 마련하는 것을 원칙으로 하고 있다.

청년세어하우스 사업은 주거지원만이 아니라 일자리 등을 함께하거나 연계 진행함으로써, 청년의 삶에 긍정적 에너지를 주고 있다. 입주자들은 아침, 저녁으로 인사를 나누고 안부를 나눌 친구가 있다는 것을 장점으로도 제시하고 있다. 비슷한 나이여서 서로 이야기가 잘 통하고 갖고 있는 고민들에 대해 자연스럽게 이야기하고 정보 공유할 수 있는 것을 장점으로 꼽고 있다. 또한 고향 청년은 부모님으로부터 독립하고 완주를 떠나지 않고도 교통이 편리한 곳에서 직장생활을 할 수 있는 것을 긍정적으로 꼽고 있었다. 특히 커뮤니티공간을 계획한 8호점은 입

24) 삼례(1호, 2017. 10월 조성)의 거점장소는 게스트하우스(플래닛 완주)이고 청년 문화예술 활동을 주제로 하며, 고산(2호, 2018년 11월 조성)은 고산읍내 상가건물 2층으로 농업 청년중심의 활동을 주제로 하고, 이서(3호, 2018년 11월 조성)는 혁신도시에 마련되어 창업 청년중심의 활동을 주제로 하고 있다. 이런 거점공간에서 청년이 모여서 배우고 이야기하며, 거점공간의 운영은 완주의 역량 있는 청년(귀촌청년)에게 행정이 위탁하여 공간의 조성(리모델링 포함) 및 운영을 하도록 하고 있다.

25) 면접을 통해 1.52 배수로 선발하여 예비입주자를 확정하고 후순 위자는 중도 퇴거 시 순차적으로 입주할 수 있게 한다. 면접은 점수화하고 있으며, 외부전문가 12명이 평가에 참여한다. 방 배정은 무작위 추첨으로 하되, 입주자 간 합의 시 방 변경이 가능하다.

26) 간담회 모임의 식비, 프로그램 재료비 등을 행정에서 지원하고 있다.

주 청년 대부분이 지역의 사회적 경제조직에서 근무하는 청년이어서 완주군의 일자리 정책과 청년정책의 시너지 효과를 확인할 수 있었고, 귀농 청년인턴은 저렴한 주거 지원으로 수입이 없는 현실에서도 꿈을 키워나가고 있었다.

### III. 전주시와 완주군 공유주택 입주자 요구

공유주택에 대한 청년의 요구를 심층적으로 파악하기 위하여 질문의 내용을 정하여, 전주시 청춘101(이하 C), 민달팽이집(이하 M)과 완주군의 청년세어하우스(1~8호점)(이하 W)에 거주하고 있는 입주자 34명을 구조화된 질문지를 기초로 1:1 면접 조사하였다. 각각의 공유주택 관리자가 입주자를 섭외하여 접근하는 방식으로 C 13명, M 11명, W 10명을 조사하였다. 조사기간은 2019년 10월 22일부터 11월 16일까지 실시하였다.

면접 질문의 내용은 거주자 성별, 소득, 취업상황, 세어하우스 거주 경험 및 거주 이유, 세어하우스 거주 장점 및 불만사항, 임대계약 기간 적정성, 세어하우스 공급에 참여, 공유공간의 관리, 개인공간의 구성, 개인공간 및 공용공간의 필요 가구나 비품, 입주자 관리 프로그램 필요, 세어하우스의 만족도 및 필요한 주거서비스, 공동체 활동 및 공동생활 규칙 필요 여부, 임대료 및 관리비 관련 사항, 앞으로 세어하우스의 거주계획에 대한 것이다.

#### 1. 입주자 및 주거 관련 일반사항

##### 1) 조사대상 일반사항

전주시와 완주군 청년 거주 사회주택 또는 세어하우스의 거주자 중 34명의 조사대상자 연령은 평균 27.76세로 20~38세의 범위에 있으며, 이들은 주로 여성이 많다. <Table 2>에서와 같이 여성이 남성에 비해 약 4.6배가 많으며, 여성전용 사회주택(C)를 고려해도 여성이 남성에 비해 많다. 대상자의 대부분은 소득이 있지만, 사회주택이나 세어하우스에 입주한 것을 보면 소득 수준이 제시된 기

Table 2. Backgrounds of Respondents

Category	Levels	Frequency (%)	Total
Gender	Male	6(17.6)	34 (100.0)
	Female	28(82.4)	
Income	No income	4(11.6)	34 (100.0)
	An income	30(88.2)	
Job Conditions	Preparing for employment	3(9.1)	33 (100.0)
	part-time job	1(3.0)	
	Student	5(15.2)	
	Contract worker	15(45.5)	
	Permanent employee	5(15.2)	
	No job	4(12.1)	
Age	21~25 old years	11(34.4)	32 (100.0) Mean=27.76 (SD=5.27)
	26~30 old years	12(37.5)	
	31~35 old years	5(15.6)	
	36~40 old years	4(12.5)	

준<sup>27)</sup>을 상회하지는 못하는 것으로 판단된다. 취업상황에서도 취업한 29명의 응답 중 15명이 계약직 상황이고 정규직은 5명에 불과하여 소득은 있으나 안정된 취업상황이 되지 못하고 있음을 보여준다. 그리고 학생이나 취업준비 중이거나 기타의 취업변동 등으로 응답을 하지 않은 상황이다. 이처럼 공유주택 사례의 거주자들의 경제기반 상황은 안정되지 못하고 있음을 파악할 수 있다.

##### 2) 입주자의 공유주택 경험과 지각한 장단점

현재 공유주택에 거주하기 전 같은 형태의 사회주택이나 세어하우스 주택에 거주한 경험이 있었던 경우는 2명에 불과하고, 대다수인 32명의 입주자가 경험이 없었고 이번 주택이 새로운 경험인 것으로 나타났다. 공유주택에 거주하게 된 이유를 파악한 결과<Table 3>, 첫 번째 이유도 두 번째 이유도 저렴한 주거비 때문이라고 대답한 경우가 가장 많았다. 다음으로 독립하고 싶어서, 함께 사는 즐거움, 안전, 외로움 해소 및 심리적 안정감을 줄 수 있어서 살게 되었다고 말하고 있다.

Table 3. Reasons (Motives) of Dwelling in Shared House

Reasons of Dwelling in Shared House	1st reason (n=34)	2nd reason (n=31)
Low rent and management cost	17 residents	11 residents
The joy of living together	-	6 residents
Safety	-	4 residents
In order to be independent	14 residents	4 residents
A detached house with a yard	-	1 residents
Relieve loneliness and give psychological stability	-	4 residents
Others	3 residents	1 residents

또한 공유주택의 좋은 점과 불만이 높은 점이 무엇인지를 순위로 질문한 결과<Table 4>, 앞서 거주이유와 같은 맥락으로 ‘보증금월세가 저렴해서’가 가장 좋다가 첫 번째로 응답하였다. 다음으로 함께하지만 ‘독립적으로 생활할 수 있어서’를 꼽고 있다. 이는 안전, 함께하는 즐거움, 정보교류 등의 공유하는 부분이 있지만 자신의 프라이버시 보장이 중요함을 언급하는 것이었다. 그 외 외로움 해소, 마당이 있는 단독주택, 모임이나 이벤트 행사 등의 젊은이들이 무언가를 모의하고 추진할 수 있는 그리고 함께 있어서 생각을 시도해 볼 수 있는 것을 장점으로 꼽고 있었다.

불만사항으로는 ‘공동체 생활의 모임에 대한 부담’, ‘생활시간이 맞지 않아 저녁에 소음’, ‘거실 · 욕실 · 화장실 등을 공동 사용하는 점’, 프라이버시 침해, 가사분담 규칙의 불편성, 공용관리비 분담 문제, 모르는 타인과 사는 것에 대한 걱정을 언급하였다<Table 5>. 이는 공유주택의 장점인 부분에서도 언급된 것처럼 함께 살지만 개인 프라이

27) 1인가구의 경우, 전주시는 입주조건인 도시근로자 월평균소득의 70% 이하 또는 도시근로자 3인 가구 월평균소득 70%이하, 완주군은 월평균 근로자소득 이하이다.

Table 4. Advantages of Shared House

Advantages of Shared House	1st	2nd	3rd
Deposits, monthly rent is cheap	25	2	1
Because of the joy of living together	1	5	4
I make and eat whatever I want at home	-	3	4
No lonely or relieve loneliness	-	-	3
Sometimes live together, but live independently	6	9	7
Because of safety	1	7	3
A detached house with a yard	-	1	3
Think about the future together	-	1	-
Sharing a lot of information (ex: job, part-time job etc.)	1	4	1
Doing something together, like a meeting or an event	-	-	3
Others (trying and thinking about something)	-	2	2

버시 보장이 필요하다 라는 측면에서 언급된 부분과 같은 맥락이었다. 그리고 주변 마트가 없거나 시내와 거리가 떨어져 있어 위치적으로 불편하다는 기타의 불만사항이 있었다.

Table 5. Complaints of Shared House

Complaints of Shared House	1st	2nd	3rd
Household work sharing and division rule	4	3	2
Sharing of livingroom, bathroom, and toilet etc.	3	5	6
Management cost sharing	-	3	6
Worry about living with strangers	3	2	-
Privacy infringement	2	6	-
The burden of community life (meeting)	6	5	3
Night noise caused by different living conditions	6	3	4
Others	9	1	2

3) 공유주택 거주기간 및 지속거주 의사

거주자에게 현재 거주하고 있는 공유주택에 적절하다고 생각하는 임대 계약기간을 파악한 결과 1년 초과 2년까지가 가장 많은 것으로 파악되었고, M의 경우는 6개월이나 6개월 미만의 계약을 하고 있는 상황이어서 6개월 단위를 적정한 거주기간으로 생각하고 있었다. 아직 취업이나 생활이 안정되지 못한 상황의 거주자를 그대로 반영된 결과임을 알 수 있다.

더불어 앞으로의 이주계획이 있는지를 파악한 결과, '이사 생각이 아직 없음'이 20명으로 응답자의 과반수를 넘었고, 취업하면 독립하여 이사를 하겠다는 경우가 5명, 기타 직업이나 상황 등의 변화에 따라서 판단하겠다고 9명으로 나타났다. 그리고 다시 부모님의 집으로 돌아가겠다는 응답자는 한 명도 없었다. 즉, 청년들은 독립된 주거 생활의 영위를 원하고 있음을 파악할 수 있다. 또한 이사 생각이 없다는 것은 지속 거주할 가능성이 높은 것이어서, 앞으로 얼마나 이 집에 거주할 것인지도 질문한 결과 <Table 6>, 기간을 정하지 않고 계속 거주하겠다고 6명이었고, 1년 이상 거주하겠다고 16명으로 나타났다.

Table 6. Proper Rental Contract Period & Keeping Plan

Proper Rental Contract period (n=34)	Frequency (resident)	Keep Living Plan of Current House (n=32)	Frequency (resident)
<6 months	1	6 months ≤	10
6 month	7	1 year ≤	10
6 months - 1 year	6	1.5 years ≤	3
1 year - 2years	15	2 years ≤	3
>2 years	5	Keep Living	6

4) 공유주택 임대료 및 부담정도

거주하고 있는 공유주택의 임대료는 보증금이 없는 경우, 50만원인 경우, 200만원인 경우로 그 범위가 0원에서 200만원까지 제시되고 있다. 33명의 응답결과 월세는 5만원부터 20만2천원까지로 나타났고, 월 관리비는 1~8만원의 범위를 지불하고 있었다. 이러한 전주시와 완주군의 공유주택 임대료와 관리비는 서울지역이 30만원을 상회하는 점과 비교하여 볼 때 저렴하였고, 특히 농촌(완주군)의 세어하우스는 임대료가 매우 저렴한 상황이었다.

현재의 임대료와 관리비 마련과 부담 정도를 질문한 결과, 33명 중 30명이 '본인이 전액 부담'한다고 응답하였다. 3명의 학생만이 부모 및 가족의 도움을 받는 것으로 파악되었다. 즉, 청년 성인은 모두 스스로 임대료와 관리비를 해결하는 것으로 나타났다. 그리고 이러한 임대료와 관리비가 본인의 생활에 어느 정도 부담이 되는지를 질문한 결과, 전혀 부담되지 않는다(3명), 부담되지 않는다(13명), 그저 그렇다(13명), 부담된다(5명)로 파악되었다. 매우 부담된다는 의견은 전혀 없었다. 이러한 응답 결과는 현재 공유주택 임대료와 관리비가 거주자에게는 부담되지 않는 것으로 판단되었다.

5) 입주자의 공유주택 조성 과정과 공간 관리의 참여

입주자들이 공유주택을 마련하고 과정에서 주택을 만들거나 꾸미는 과정에 6명이 조성과정에 참여하였다. 특히 M을 조성하는 과정에 조합원이며 입주자가 된 6명이 활동을 한 것으로 나타났다. 그 외 공유주택 입주자는 주택 조성과정에 전혀 참여를 하지 않았다. W는 입주자 2명이 커뮤니티 공간 조성의 필요성과 공간을 마련하고 꾸미는 과정에 참여한 것으로 나타났다.

입주자가 공유주택에서 생활하면서 함께 사용하는 거실, 부엌이나 커뮤니티 공간과 같은 공유 공간을 어떻게 관리하고 청소하는지를 통해 역할을 파악한 결과<Table 7>, '스스로는 아니지만 분담하여 정한 주어진 역할을 한다'는 입주자가 16명으로 파악되었다. 스스로 찾아서 역할을 한다는 입주자가 10명, 역할은 있지만 바빠서 잘 하지 못한다는 입주자가 1명 있었고, 역할을 하지 않는다는 경우도 6명 있었다. 조사 면접에 응한 응답자의 28명은 관리와 청소에 나름 역할을 하고 있는 것으로 파악되어, 공유주택에서 입주자 자치관리가 작동되고 있고, 입주자는 그 역할을 잘 소화하고 있는 것을 파악할 수 있었다. 그럼으로 입주자의 자치관리 역할이 필요하다는 것도 다시 확인할 수 있었다.



**Table 7. Residents' Role in Shared Space Management and Cleaning**  
(n=34)

Residents' Role in Shared Space Management and Cleaning	Frequency (resident)
Find one's own roles	10
Play a given role, but do not by oneself	16
Have a role, but too busy to do well	1
No play a given role	6
Sometimes play a given role	1

2. 입주자의 공유주택에 대한 요구

1) 개인실 공간 구성에 대한 요구

입주자에게 개인실의 공간구성이 어떠한 형태가 적절한지를 파악한 결과<Table 8>, 1인1실에 개별 샤워/화장실이 있는 형태를 21명이 가장 많이 언급하였다. 다음으로 2인1실마다 샤워/화장실이 하나씩 있는 형태를 6명이 적절하다고 언급하였고, 개별 샤워나 화장실 없이 1인1실만 보장된 형태가 적절하다고 언급한 경우가 4명 있었다. 그리고 특별한 개인실 요구 없이 어느 것이나 상관없다고 언급한 입주자가 2명 있었다. 특히 M은 2인실을 사용하는 경우가 있어 1인1실의 보장에 대한 요구가 높았는데, 이러한 결과는 개인의 프라이버시 보장을 중시한 침실 확보가 우선이고, 침실과 샤워, 화장실까지 갖추어진 공간단위로 개인실의 구성이 기본 요구임을 제시하는 것이다.

**Table 8. Private Unit Organization of Bedroom, Shower, and Toilet**  
(n=33)

Needs on Private Unit Organization of Bedroom, Shower, and Toilet	Frequency (resident)
One room per person with a single shower and toilet	21
One room per person with no a single shower and toilet	4
One room per two persons with a single shower and toilet	6
No care of any unit types	2

또한 개인실에 필요한 시설설비 및 가구 등의 요구를 파악한 결과 <Table 9>에서와 같이 과반수이상의 조사대상 입주자가 옷장·침대 및 에어컨, 식탁(책상)과 의자를 가장 많이 요구하였다. 다음으로 10명 이상이 필요하다고 한 품목은 냉장고와 인터넷, 디지털 도어록, 세탁기와 신발장, 소화기 순으로 나타났다.

2) 공동생활공간의 비품 설치 및 공간용도 요구

입주자들이 요구하는 공동생활공간의 비품을 파악한 결과, 개인생활공간과는 다소 차이가 있었다<Table 9>. 소화기, 전자레인지, 인터넷에 대한 요구가 가장 높았다. 다음으로 냉장고>CCTV>신발장>디지털 도어록>세탁기>밥솥>식탁(책상)과 의자>에어컨>비상벨, 식기류>소파>TV>건조기 순으로 요구를 언급하였다. 개인생활공간보다 소화기, 인터넷, 밥솥, 식기류, TV, 소파의 요구가 높았다. 이는 공동식사나 모임, 일상 휴식 등을 위해 필요한 것을 요구하는 것을 볼 수 있었다. 따라서 공유주택 제공시 이러한 비품을 개인과 공동생활공간에 모두 구비하는

**Table 9. Required Installation Items**

Installation Items	Requirement for Personal Living Space	Requirement for Common Space
refrigerator	16	22
washing machine	12	20
Dryer	2	8
Air conditioner	23	15
TV	2	11
Rice cooker	3	19
Table (desk) & chairs	19	17
Sofa	1	12
Micro oven	4	27
Table ware	6	13
Internet	16	23
Digital door lock	15	21
CCTV	3	22
Emergency bell	7	13
Wardrobe	27	-
Bed	27	-
Shoes rack	12	21
Extinguisher	10	28

것이 필요하다고 볼 수 있다.

입주자들에게 임차료가 조금 올라가도 꼭 설치되어야 하는 공동생활공간의 필요한 용도 공간을 질문한 결과, 무인택배함, 공동식당(부엌), 학습 및 업무공간, 자전거 주차장, 계절창고, 편의점에 대한 요구가 높았다. 그 외 게스트룸, 회의 등 다목적실, 피트니스실의 요구는 보통 정도였다. 취미활동과 관련된 피트니스실, 오디오실, 비디오실, 활동공간에 대해서는 그리 필요하다는 인식을 하지 못하고 있었다. 이러한 결과는 공유주택의 공동생활공간을 일상생활의 지원이나 교류 등의 생활에 필요한 공간으로 하고, 개인의 취미나 휴식활동까지는 크게 고려하지 않아도 됨을 제시하는 것이다.

3) 공유주택 주거서비스 관련 요구

입주자가 요구하는 입주 관리에 대한 요구를 파악한 결과<table 10>, 공동생활규칙에 대한 교육 > 입주 전 세어하우스가 무엇인지를 사전 교육을 통해 알려주길 바라는 것 > 입주자들의 정기 워크숍이나 반사회와 같은 회의나 모임의 순으로 요구하는 것으로 나타났다. 특히 입주자 교육을 잘 하고 있는 달팽이집의 입주자들은 사전 교육과 정기 워크숍이나 회의의 필요성을 강조하였다. 하지만 취미생활 등의 입주민 교류활동이 필요하다는 것은 크게 요구하지 않았다. 이는 취미생활을 같이 나누는 깊은 관계보다는 프라이버시가 존중되고 정기적인 반사회와 같은 모임의 교류를 원한다고 볼 수 있다. 앞서 취미관련 활동공간이 필요치 않음과 같은 결과라고 볼 수 있다. 단, 완주군 청춘스케치의 경우는 농촌 청년의 교류활동이 활발하여 운동 등의 취미활동에 대한 필요성을 언급하였다. 따라서 입주자들은 공동생활하면서 필요한 부분에 대해 지켜야할 부분과 의견을 나눌 수 있는 정기 모임 등의 요

구가 있는 것을 파악할 수 있으며, 입주 전 교육도 중요하게 생각하고 있음을 알 수 있다.

그 이외 최근 공동주택이나 공유주택에서 제공되고 있는 주거서비스에 대해 필수적으로 제공되어야 하는 것이 무엇인지를 파악한 결과<Table 10>, 인터넷지원(26명)과 택배서비스(18명), 공동생활공간(거실, 주방 등)의 정기적인 청소 서비스(17명)를 과반수이상의 입주자가 요구하였다. 그 다음으로 분리수거와 24시간 보안의 요구가 있다. 이러한 서비스 요구는 앞서 공동생활 필요 비품 등의 요구와도 연계되는 것임을 알 수 있다. 특히 쓰레기 분리수거는 생활하면서 이루어지는 부분이므로 누구나 기피하는 음식물 분리수거를 위한 서비스를 요구하였다. 하지만 M은 음식물쓰레기 건조기 설치가 되어 이에 대한 요구가 없었다. 그 외는 <Table 10>에서와 같이 자동차 및 자전거 세어링>가전 및 가구대여>물품 구매대행>개인물품보관>월세 카드결제의 요구는 있으나 그리 많지 않았다. 특히 도시지역에서 요구가 있는 것으로 파악된 세탁서비스는 1명만이 요구하여 그 필요도가 매우 낮았다.

Table 10. Housing Service that must be Provided (n=33)

Housing Service Needs	Frequency (resident)
Regular cleaning of common living space (livingroom, kitchen etc.)	17
Purchasing agency of common living space items (toilet paper, coffee etc.)	5
Storage of packages	18
24-hour security	14
Household appliances and furniture rental	8
Separate garbage collection	16
Storage of personal items	4
Internet support	26
Car and bicycle sharing	8
Monthly rent and management expenses card payment	5

이와 같은 주거서비스를 공유주택에서 입주자가 지속적으로 담당하고 진행하기는 현실적 어려움이 있을 수 있어 이를 담당하는 주거코디네이터의 필요성을 5점 척도로 파악한 결과<Table 11>, 각 사례에 따른 차이는 없으며 평균이 3.74(S.D=.99)의 보통 이상이었지만 반드시 필요하다고 보기는 어렵다고 판단된다. 이는 필요성은 인지하지만 청년 공유주택의 현실에서 저렴한 비용 때문에 거주하는 이유를 생각하면 주거서비스 인력의 인건비 해결은 풀어야 할 부분이라 하겠다. 그러므로 공유주택 1호를 중심으로 주거코디네이터를 배치하기 보다는 45호의 100가구 정도를 운영 기본단위로 하여 인력의 배치를 검토

Table 11. Needs for a Professional Housing Coordinators (n=34)

Category	Mean(S.D)			Overall Mean (S.D)	F-value
	C	M	W		
Professional housing coordinator necessity	3.08 (1.12)	3.64 (.81)	2.80 (.92)	3.74 (.99)	2.065 (P=.144)

하는 것이 필요할 것으로 판단된다.

3. 공유주택 입주자의 공동체 활동

1) 공동체 프로그램 참여 정도

앞서 주거서비스에서 응답 입주자는 친목교류 등은 요구가 낮았지만, 의견을 개진할 수 있는 워크숍이나 반상회 등의 요구가 있었다. 이에 이러한 공동체 활동을 어느 정도 참여하고 있고 필요하다고 보는 정도를 질문한 결과, 필요 없다는 의견은 1명만 제시하였고 그 외 입주자는 필요성은 인식하고 있었다. 주1회를 언급한 경우는 전혀 없었고, 가장 많은 응답이 분기별 1회(14명) 또는 월 1회(15명)의 공동체 활동을 하고 있다고 하였다. 이는 잦은 활동보다는 느슨한 활동을 요구하는 것임을 알 수 있다. 그리고 앞서 각각의 공유주택 사례를 살펴보았을 때 월1회 또는 분기별로 공동체 모임을 실시하고 있기 때문에 동일하게 응답한 것으로 판단된다.

2) 적절한 공동생활규칙 교육 시기

앞서 공동생활규칙의 사전 교육이 필요하다고 한 결과에 근거, 입주자에게 공동체 생활을 위한 공동생활규칙의 적절한 교육시기를 질문하였다. 그 결과, 입주 신청서 제출(11명) 또는 계약시기(11명)에 실시하는 것을 가장 선호하는 것으로 파악되었다. 소수이지만 입주시(3명), 입주 및 계약 또는 살아가면서 실행한다는 의견도 7명이 제시하였다. 이는 공동생활규칙의 교육은 반드시 필요함을 나타내는 것이고, 입주시기 뿐 아니라 생활하는 과정에서도 이루어져야 한다는 것을 말하는 것이고 그렇게 되면 앞서 주거코디네이터와 같은 전문 인력이 지원되는 것이 더욱 필요하다고 판단된다.

4. 공유주택 입주자의 평가 및 만족도

입주자들은 현재 거주하고 있는 공유주택에 대해 만족하는 것으로 파악되었다. 응답자에게 5점 척도의 매우 불만족(1점)-매우 만족(5점)을 기준으로 질문한 결과, 전체적으로는 4.09점으로 만족하였고, 공유주택 사례에 따른 차이는 없었다. 특히 개인실과 공용공간의 구분이 명확한 공간구조를 갖춘 C와 W의 만족 점수가 약간 높았다.

세부적으로 만족관련 내용을 파악한 결과 공동체 활동 참여도>세어하우스 입주대상과 선정방법의 적절성>관리 및 운영방식>세어하우스 위치 및 접근성의 순으로 평가가 낮았다. 위치와 접근성은 공유주택 사례에 따라 차이가 있었으며, 낮은 M사례(2.55점)는 앞서 위치 설명에서와 같이 직장을 가진 청년은 시내로부터 떨어져 있는 점, 단독주택지로 상점이나 편의시설 등이 없어 불편하기 때문이다. 관리 및 운영방식(3.65점)도 높지는 않았는데 이는 스스로 입주자가 해야 하는 역할과 책임 때문이거나, 관리가 되지 않아 타인에게 피해를 주는 일의 발생으로 나타난 결과였다. 그 외 입주 선정(3.74점) 및 공동체 활동(3.85점)은 만족스럽진 않지만 보통 이상으로 평가하였다.

**Table 12. Evaluation and Satisfaction of Shared House (n=34)**

Category	Mean (S.D)			Overall Mean (S.D)	F-value
	C	M	W		
Satisfaction with management and operations	3.66 (.44)	3.36 (.81)	3.80 (.63)	3.65 (.65)	1.632 (P=.212)
Participation in community activities	3.69 (1.11)	4.27 (.65)	3.60 (.52)	3.85 (.86)	2.115 (P=.138)
Location and accessibility	3.92 (.76)	2.55 (.82)	4.10 (.32)	3.53 (.96)	16.959* (P=.000)
Appropriateness of the target an selection method	3.92 (.28)	3.55 (.52)	3.70 (.48)	3.74 (.45)	2.338 (P=.113)
Satisfaction with current living shared house	4.08 (.49)	4.00 (.45)	4.20 (.42)	4.09 (.45)	.504 (P=.609)

#### IV. 요약 및 결론

본 연구는 지방자치단체의 청년 주거지원을 위하여 전주 · 완주 공유주택 사례 및 거주자 요구를 분석하여 시사점을 도출하고자 한 것이다. 문헌조사와 전주 · 완주의 현장방문조사 그리고 34명의 입주 청년의 1:1 면접조사를 토대로 다음과 같이 결과를 요약하고 이를 토대로 결론을 도출하였다.

첫째, 지방의 청년 공유주택은 대부분 열악한 청년주거 현실의 대응 및 지역의 청년정착지원, 일자리와 연계하여 지역 거주를 위한 토대를 마련하기 위한 목적으로 실시되고 있었다. 이를 실시하기 위하여 무엇보다 지자체에서 청년주거지원을 시행할 수 있는 법적근거와 전담부서의 필요성임을 파악할 수 있었다. 주거복지지원조례, 주거지원조례, 청년정책지원조례 등과 같은 형태로 법적 근거를 마련하는 것이 가장 우선적으로 필요한 사항임을 알 수 있다. 따라서 지역에서 청년 공유주택 지원을 실시하기 위해서는 선행적으로 법적 지원체계의 조례와 행정지원체계의 조직과 담당자가 갖추어져야 한다.

둘째, 공유주택의 공급 및 운영은 지자체의 성격이나 여건에 따라 차이가 있을 수 있으나, 전주시와 같은 사회주택 형태로 공급하고 민간기관에 위탁 운영하는 방식, 완주군처럼 지자체가 임대 후 전대하는 방식으로 직접 공급하고 운영관리 방식이 있다. 전주시는 공유주택을 소유 공급하는 형태이지만, 완주군은 원룸이나 투룸의 주거단위를 전대 공급하는 형태이므로 주택건물의 소유권이 지자체에 없으므로 건물관리주체는 집주인이므로 세어하우스를 직접 관리하는 것이다. 따라서 지자체에서 공유주택 사업을 추진할 시는 공유주택의 공급형태를 고려하여 관리운영방식을 검토해야 할 것이다.

셋째, 전주 · 완주 청년공유주택은 모두 입주조건이 모두 주변의 시세보다 낮게 책정하였고, 이는 지자체의 지원으로 인해 가능한 것이다. 이에 지자체는 공유주택사업 추진 시 재원마련을 위한 법적 근거와 정책이 무엇보다

중요하다. 저렴한 임대료와 관리비는 면접조사에서 파악한 것과 같이 지역청년에게 부담되지 않으며, 성인으로서 스스로 주거비를 해결할 수 있는 점 그리고 지속거주하고 싶어하는 주거안정에 기여한 점은 공유주택 지원이 곧 주거로 청년의 독립이 실현되었음을 볼 수 있다.

넷째, 개인침실에 개별샤워화장실이 갖추어진 1인실은 청년이 선호하는 유형임을 면접조사결과 확인되었으며, 사례조사에서 무엇보다 욕실화장실의 공유를 선호하지 않았다. 이는 개인생활과 프라이버시를 중시하는 청년들의 요구를 반영한 공유주택 단위실로 계획되어야 함을 시사하며, 지자체의 공유주택 정책수립 시 이러한 내용이 반영되어야 할 것이다. 또한 전주시 공유주택에서는 침대나 에어컨까지 갖춘 침실로 제공된 점을 고려할 때, 그리고 면접조사에서 단위실을 구성하는 침대, 옷장, 식탁과 의자의 가구, 에어컨 시설, 인터넷 설비, 냉장고, 세탁기, 디지털 도어록 등도 공유주택 지원 정책에서 검토해야 할 것이다.

다섯째, 공유주택의 공동공간은 전주 · 완주의 사례에서 모두 갖추어져 있으며, 단독주택을 활용한 전주의 사례는 마당, 데크, 옥상의 외부공간을 커뮤니티 활동공간으로 다루고 있었고, 그 외 전주 사례는 주택 내에 독립된 실의 커뮤니티 공간을 설치하고 입주자간의 교류를 하고 있지만 매우 활성화되지 못하고 있는 현실이었다. 완주 사례는 공유주택 내에 독립된 실의 커뮤니티공간을 설치한 경우와 지역 거점위치의 상가건물에 커뮤니티공간을 설치하여 공유주택 입주자만이 아니라 지역 청년활동 교류를 함으로써 청년들 간의 소통과 정보 교류, 네트워크 활동을 활성화하는데 기여하고 있었다. 그리고 완주군과 같이 공유주택 내에 커뮤니티공간을 마련되지 못하는 경우는 지역의 유휴공간을 활용한 청년공간을 제공하는 방법도 검토해 볼 수 있다. 이처럼 공동공간 또는 커뮤니티공간은 입주자, 지역청년의 성격에 따라 공간조성 방식과 용도에 차이가 있다. 따라서 청년공유주택의 커뮤니티공간은 주택내부 뿐 아니라 외부 지역까지 그 범위를 지자체 청년정책과 연계하여 검토해야 할 것이다. 또한 이 공간에는 주방 및 식탁가구 시설, 설비 등의 구비도 검토해야 할 것이다.

여섯째, 나아가 공유주택 입주자의 공동체, 생활규칙 등의 관리는 행정기관, 위탁기관 또는 입주민 자율로 이루어지고 있다. 면접조사 결과에서 입주 청년은 공유공간의 청소, 관리 등은 스스로 찾아서 하기거나 역할을 부여받아서 하고 있다는 응답이 높으므로, 공유주택에서 이루어지는 생활관리는 입주 청년이 이끌어 나가도록 주거코디네이터와 같은 전문인력의 배치모니터링을 통해 지속적인 자치 생활관리가 될 수 있도록 하는 것이 필요하다고 본다. 그리고 이것은 주거코디네이터의 필요성에 대한 면접조사 결과가 이를 뒷받침한다.

일곱째, 서울수도권만이 아니라 지방도시나 농촌지역에도 지역 여건에 맞는 청년공유주택사업 존재하고 있고 이

는 저렴한 주거비로 청년의 지역정착을 유인하기 위한 하나의 방법으로 시도되었고 긍정적 효과가 있다고 볼 수 있다. 그러나 공유주택사업의 시행에 앞서 청년들 스스로 요구하는 주거가 무엇인지 그리고 그 요구를 어떻게 현실에서 실행해 나갈 것인지에 대한 일정기간의 토론을 통해 역량을 키우는 것이 우선되어야 한다. 그럼으로써 공유주택사업이 시행될 때 지역 여건에 맞는 청년공유주택의 모델을 찾을 수 있을 것이다. 그럼으로써 각 지자체는 지역 청년층의 정착을 위하여 청년모임의 터전을 마련하고 주거문제를 공론화한 다음 청년공유주택의 주거지원 제도를 마련하는 것이 효과적일 것이다.

결론적으로 청년공유주택은 지방도시와 농촌지역까지 확대되고 있고, 청년 입주자는 저렴한 임차료와 공동체를 이 주택의 장점으로 긍정적 평가를 하였다. 따라서 공유주택은 지속적으로 타지역에도 확산이 예상되며, 지방자치단체의 인구정책, 청년정책과 연계하여 청년주거지원의 한 방법으로 정착할 것으로 판단된다. 앞으로 지역은 지방소멸의 위기를 극복하기 위하여 청년층 이주 정착을 위한 주거지원의 모색이 더욱 심도있게 다루어질 것이고, 공유주택이 하나의 대안으로 검토되고 있는 현실을 고려할 때, 농촌지역의 공유주택에 대한 연구가 사업시행 입주 정착 부터 종단적으로 안정화되어 파급 효과로 인구유입 검증 등의 연구로 계속 이어지는 것이 필요하다. 나아가 청년공유주택사업의 지속적인 모니터링과 평가에 대한 후속연구가 계속되어야 할 것이다.

## REFERENCES

1. Cho, I. -S., Park, K. -O., Choi, B. -S., Kim, D. -Y., & Yoon, Y. -H. (2019). Operation of 'shared public support private rental housing' for the youth. *Journal of the Korean Housing Association*, 30(6), 103-113.
2. Jee, E. Y. (2016). A study on shared house living conditions and needs for young single-person household's housing welfare. *Family and Environment Research*, 54(6), 589-598.
3. Ji, Y. J. (2018). *A study on the management plan of share house for single household*. Unpublished master's thesis, Sangmyung University, Seoul, S. Korea.
4. Ji, Y. -J., & Shin, H. -K. (2017). A study on characteristics of share house for the young single-person household. *Proceedings of Spring Annual Conference of Korean Housing Association*, Vol.29, No.1 (pp. 145-150), Daejeon, Korea.
5. Jellabukdo (2020). *Youth policy implementation plan for Jellabukdo in 2020*. Jeonju: Jellanukdo.
6. Kim, D. Y. (2015). A study of a shared housing and planning criteria. *Journal of the Korean Housing Association*, 26(1), 139-150.
7. Kim, D. -Y., Choi, B. -S., Park, K. -O., Cho, I. -S., & Yoon, Y. -H. (2020). A study on the Enactment of planning and management guidelines of 'shared public support private rental housing' for the young people. *Journal of the Korean Housing Association*, 31(3), 33-47.
8. Korea Housing Welfare Social Cooperatives (2019. 1. 23). Residents recruitment notice of Jeonju type social housing "Youth 101" for women safety [전주형 사회주택 "청춘101" 여성 안심주택 입주자 모집공고]. Retrieved from [http://www.coopewc.or.kr/admin/bbs/board.php?bo\\_table=04\\_01&wr\\_id=91&sca=&sfl=wr\\_subject&stx=%EC%B2%AD%EC%B6%9810](http://www.coopewc.or.kr/admin/bbs/board.php?bo_table=04_01&wr_id=91&sca=&sfl=wr_subject&stx=%EC%B2%AD%EC%B6%9810)
9. Lee, S. H. (2019. 7. 29). Jeonju-si, residential regeneration by linkage of vacant houses maintenance and housing welfare [전주시, 빈집정비와 주거복지 연계해 주거지 재생]. *Incheon Today*. Retrieved from <http://www.incheontoday.com/news/articleView.html?idxno=115719>
10. Lee, S. -Y., & Eom, S. -C. (2018). Analysis on the housing needs for young adults living alone. *Korean Institute of Interior Design Journal*, 27(2), 77-85.
11. Park, H. N. (2019. 8. 28). *You solved the housing problem for 50,000 won a month? Play in Wanju, eat, live in Wanju...a field tour of 'Youth Wanju JUMP Project'* [월5만 원에 주거문제를 해결했다고? 완주에서 놀고, 먹고, 완주에서 살기... '청년완주 점프 프로젝트' 현장 탐방기]. Retrieved from [http://www.korea.kr/news/reporterView.do?newsId=148863737&call\\_from=naver\\_news](http://www.korea.kr/news/reporterView.do?newsId=148863737&call_from=naver_news). *Korean Policy Brief*.
12. Park, K. O., Choi, B. S., Kim, D. Y., & Cho, I. S. (2018). *A study in the guidelines of shared public supportive rental housing for young people*. Seoul: The Korean Housing Association.
13. Statistics Korea (2019). *Estimation of future household*. Daejeon: Statistics Korea.
14. Wanju county office (2017). *Wanjugun Eseo youth shared house*. Retrieved from <https://blog.naver.com/wanjugun/221078043911>
15. Woo, Y. -E., & Cho, G. H. (2018). Residential satisfaction of shared house by the floor plan and operation type. *Journal of the Korean Housing Association*, 29(6), 91-100.

Received: October, 26, 2020

Revised: November, 25, 2020

Accepted: December, 11, 2020