



주거취약 청·장년 독신가구의 커뮤니티형 공동주택 구성요소 선호특성 연구 - 서울 쇠퇴지역 거주 독신가구를 중심으로 -

*Preferred Features of Communal Shared Housing of the Urban Young Adults and Adults Housing Poor
- Focused on Single Household Living in the Deprived Area of Seoul-*

고지영* · 이연숙** · 안소미***

Ko, Ji-Yeong* · Lee, Yeun-Sook** · An, So-Mi***

* Dept. of Interior Architecture and Built Environment, Yonsei Univ., South Korea (jtyeong27@naver.com)

** Corresponding author, Dept. of Interior Architecture and Built Environment, Yonsei Univ., South Korea (yeunsooklee@yonsei.ac.kr)

*** Coauthor, Dept. of Design and Imaging, Baekseok Univ. South Korea (501771@gmail.com)

ABSTRACT

Purpose: This study aimed to find out the characteristics of the communal shared housing preferred by the housing vulnerable single-person household young adults and adults. It also intended to identify overall characteristics of the young adults and adults and compare and analyze the differences. **Method:** The the questionnaire using face-to-face interview was conducted. The research subjects were 100 housing vulnerable single-person household young adults and adults, who were living in Gosiwon, Jjokbang, detached houses below the minimum housing standards, multiplex housing units and multi-household houses in Seoul. The research was conducted on the general characteristics, housing environmental characteristics, preferred characteristics of space planning and non-physical elements on the communal shared housing, and the collected data was analyzed using the SPSS statistical package. **Result:** Out of 15 categories on the communal shared housing, there were common preferences to 6 categories and differences in 7 categories between young adults and adults. At a time with the need for customized housing welfare by life cycle, these research findings are expected to provide basic data to realize customized housing welfare for the housing vulnerable and develop appropriate housing alternatives.

© 2016 KIEAE Journal

KEYWORD

주거취약
청·장년 독신가구
커뮤니티형 공동주택

Housing Vulnerability
Single Housing Poor
Communal Shared Housing

ACCEPTANCE INFO

Received January 8, 2016
Final revision received April 1, 2016
Accepted April 5, 2016

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

현재 국내의 많은 청·장년 독신가구가 취업난¹⁾과 주거난, 이로 인한 경제적 빈곤, 사회적 관계, 고독사²⁾ 등의 여러 사회 문제와 직면해 있다(서종균 외4, 2013; 황예랑·김선식, 2015). 이들은 대부분 비자발적 1인 가구를 외환위기 이후 물가상승과 고용정세의 악화 등으로 일자리와 주거를 상실하거나 취득을 하지 못하여 어려움을 겪고 있다(이태진, 2009).

특히, 고용·경제 상황이 취약한 청·장년 독신가구는 질적으로 열악한 주거환경으로 내몰릴 가능성이 높음에 따라 최저주거기준 미달주택, 고시원, 쪽방, 여관 등 정상적인 계획이 이루어졌다고 보기 어려운 주택에 거주하는 경우가 많다(서종균 외4, 2013; 이연숙, 2015; 최은영 외5, 2014).³⁾ 이러한 주거환경은 물리적 여건이 열악

하여 거주자의 욕구를 충분히 반영하지 못할 뿐만 아니라 인간의 행동과 공간의 상호관련성 측면에서 부정적인 영향을 끼칠 가능성이 있다. 더구나 고시원이나 쪽방과 같은 비주택은 수익성을 위해 최대한의 밀도로 단위공간을 수용하여 소규모 개별공간을 배치하여 채광, 과밀, 프라이버시, 방음 등이 취약하며(전남일, 2011), 밀집된 최저기준 이하의 일반주택의 경우 주택이 노후하고 설비가 미비하여 건강에 영향을 주거나 범죄에 노출될 위험이 높다.

열악한 거처에 거주하는 가구의 특성이 '주민'으로 등록되기 보다는 '익명'으로 비공식적인 경우가 많으므로(정민우 외, 2010) 공식적인 통계치를 찾아보기는 어려우나 이들의 상황이 사회 전반에 담론화가 되어 통계치를 밝히려는 조사들이 실시되고 있다⁴⁾. 또한, 최근 고무적으로 그간 복지에서 소외되었던 주거취약 청·장년 독신가구를 정책적 대상으로 편입하여⁵⁾ 공공과 민간에서 이들을 위한 다

piISSN 2288-968X, eISSN 2288-9698
http://dx.doi.org/10.12813/kieae.2016.16.2.053

1) 최근 정부는 청·장년의 취업난에 대응하여 청년취업지원사업 및 4050 중장년 취업지원사업, 청장년취업인턴제 등을 실시하고 있다(고용노동부, 2015).
2) 2014년 경찰의 변사 자료 3만1천891건과 전국 무연고 사망자 자료 966건을 바탕으로 고독사를 전수 조사한 결과, 40~50대의 고독사 수치가 46.2%로 60대 이상보다 훨씬 높은 것으로 나타났으며, 20~30대의 고독사도 8.0%나 되는 것으로 나타났다(KBS 파노라마, 2015).

3) 현재 서울시 청년 1인가구인 34만 817가구 중 36%가 주거빈곤 상태이며, 비주택 거주 가구의 상당수가 중장년 1인 가구로 조사되었다. 특히, 비주택 중 가장 높은 비율을 차지하는 유형은 고시원(95%)으로 고시원 거주자의 평균 연령은 36세, 쪽방에 거주하는 인구는 평균 53세로 조사되었다(서울시 소방재난본부, 2013, 서종균 외4, 2013).

4) 국가인권위원회(2009), 보건복지부(2011), 국토교통부(2011), 김준희(2013), 민달팽이 유니온(2014), 민주정책연구원(2014) 등에서 이들에 대한 실태조사를 실시한 바 있다.

5) 2015년 6월 주거기본법이 제정되며 모든 국민이 물리적·사회적 위험에서 벗어나 쾌적한 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리 보장이 중요시 되고 있다. 이에 주거정책의 패러다임이 물리적인 주택 공급량 확대에서 벗어나 주거복지 향상으로 전환되고 행복주택, 주거급여, 다가구 매입임대주택 등 생애주기별 맞춤형 주거복지 정책이 실

양한 주거대안과 경제적인 자립 확보 방안 등이 모색되고 있다.

현재 주거취약 청·장년 독신가구를 위한 주거대안으로 쉐어하우스형, 협동조합형, 직주혼합형⁶⁾ 주택 등 다양한 형태들이 등장하였다. 이들 대안은 대부분 경제적 어려움과 사회적 고립 등의 문제점을 보완하기 위하여 공동체 생활이 강조된 모델로서 적절한 사적공간을 보장하며 공유공간의 비중을 늘리는 공간적 형태가 주를 이룬다. 이는 공간의 공동사용의 이점이 공동체 문화를 만들으로써 사회문제 해결의 기제로 부각이 되고 있다는 증거이자 과거의 임대주택 공급이 주거 유닛은 밀집되어 있지만 공동체는 와해되었다는 지적을 극복하려는 시도들로 여겨진다.

여러 주거대안 가운데에서 커뮤니티형 공동주택은 주거취약 청·장년 독신가가 저렴하게 접근·취득 가능한 적정주택으로, 함께 사용하는 공간을 통해 커뮤니티를 만들어가는 공유형 주택으로 개발되었다(이연숙, 2015). 이러한 주거모델 개발이 실제로 긍정적 효과를 거두기 위해서는 보다 세밀히 수요자의 반응과 선호를 파악하는 것이 필요하나 현재 공급되고 있는 대안주거모델들의 경우, 청·장년 독신가구에 대한 특성을 반영하여 개발한 경우는 미비하다.

이에 본 연구는 커뮤니티형 공동주택 구성요소에 대한 주거취약 청·장년 독신가구의 선호 특성을 파악하고자 한다. 이때, 커뮤니티형 공동주택의 공간계획 특성과 비물리적 요소 특성의 두 가지 차원으로 대상자의 전반적 선호를 파악하고, 주거취약 청년 독신가구과 주거취약 장년 독신가구에 따른 선호의 유사성과 차이점을 파악하고자 한다. 주거취약 청년 독신가구와 주거취약 장년 독신가구의 선호를 구분한 이유는 이들의 취약한 주거상황이 동일하다고 할지라도, 근본적으로 인구학적 배경이 다르며 연령에 따라 주거선호가 다를 수 있음에도 불구하고 기존의 대안주거의 대부분이 단순히 1인 가구를 위한 획일적 주택공급이 이루어지고 있기 때문에 보다 맞춤형 주택공급의 측면에서 이들의 선호를 파악하고자 함이었다. 생애주기별 맞춤형 주거복지의 중요성이 대두되고 있는 현 시점에서 본 연구의 결과는 이후 이들을 위한 맞춤형 주거복지 실현과 더불어 적정 대안주거개발에 기초자료를 제공할 것으로 기대된다.

2. 선행연구 및 관련기준 고찰

2.1. 주거취약 청·장년 독신가구 기준

1) 주거취약 기준

모든 국민의 주거안정은 지속가능한 도시의 필수조건으로 국민의 취약한 주거의 질적 개선이 생태적 지속가능성 만큼이나 중요하게 인식됨에 따라(하성규, 1997) 주거취약가구의 기준에 대하여 다양한 논의가 이루어져 왔다. 현재 주거취약가구는 주로 최저주거기준 미달이나 비주택, 불량주거에 거주하는 경우, 주거비 과부담에 초점이 맞춰져있으며(박정민·오옥찬·이진민, 2015), 대부분의 선행 연구는 국토교통부에서 정의하는 최저주거기준인 면적, 설비, 구조·성능·환경 측면에서 미달하는 경우⁷⁾를 기준으로 하고 있다(임세희·

이봉주, 2009; 최은영·김용창·권순필, 2012; 김용창·최은영, 2013; 임세희, 2014).

한편, 국가인권위원회(2008), 보건복지부(2011) 등은 주거취약 계층을 거리노숙인, 노숙인시설, 비숙박용 다중이용업소, 쪽방, 여관·여인숙, 고시원, 컨테이너·비닐하우스·옴막, 시설퇴소 예정자 등으로 구분하였다. 이에 남원석(2013)은 현재 주거취약가구에 대한 개념 및 유형 체계가 미흡하고, 다분히 현상적 이슈에 따라 선연적 개념을 사용하고 있다는 측면에서 개념정립의 필요성을 제기하고, FEANTSA의 홈리스 개념 및 분류체계와 유럽회의의 주거취약 계층 개념을 토대로 주거취약가구를 부적합 주택 거주자, 불안정 거주 거주자, 복지시설 생활자, 노숙인으로 구분하였다⁸⁾. 이에 본 연구에서는 국토교통부(2013)의 기준과 국내에서는 최초로 주거취약 계층의 개념을 체계적으로 유형화한 남원석(2013)의 기준에 따라 주거취약의 기준을 최저주거기준 이하의 단독주택, 다세대·다가구 주택, 고시원, 쪽방, 노숙인 쉼터, 가건물에 거주하는 경우로 보겠다.

2) 청·장년 독신가구 기준

본래 생애주기별 연령은 국내에서는 청년기(20-29세), 장년기(30-49세), 중년기(50-64세)로(통계청, 2013), 국외에서는 청년기(18-40세), 중년기(40세-60세)로(Erik Erikson, 1963)로 정의되나 평균수명이 증가함에 따라 생애주기 연령기준 또한 변화하고 있다. 국내의 「청년고용촉진 특별법」은 만 18세에서 34세까지를 ‘청년’으로 정의하였으며, 최근 ‘장년’은 인생에서 청년에서 노년사이의 단계를 이르는 말로 중장년과 중년이라고도 하며, 중년과 장년을 종합해서 하나의 단계로도 보고있다(Wikipedia, 2015). 그뿐만 아니라 주거선호 및 요구, 주거만족도와 관련한 선행연구에서는 중·장년층의 결과가 유사하거나 이들을 하나의 집단으로 보았다(이옥경·권오정, 2002; 윤정숙·박지민, 2010; 안은희, 2012).

이에 본 연구에서는 청년은 성인을 기준으로 만 19세-34세까지를 포함하며, 청년 이후 노년기 이전까지를 포괄적인 개념에서의 장년으로 구분하였다. 노년기는 일반적으로 만 65세 이상을 일컬으므로, 만 35-64세를 장년으로 보겠다. 이러한 청·장년이 혼자 사는 경우를 청·장년 독신가구로 보겠다.

2.2. 주거취약 청·장년 독신가구의 주거생활실태

주거취약 청·장년 독신가구 대한 연구는 대부분 고시원이나 쪽방과 같은 비주택, 최저주거기준 미달 가구를 중심으로 논의되어 왔으며, 2000년 후반부터 실제 이들의 주거·생활 실태를 양적, 질적으로 파악하려는 연구들이 진행 되고 있다(이정봉, 2006; 류정순, 2009; 김민진·조현미, 2010, 이은정, 2011; 정민우·이나영, 2011; 김준희, 2013, 서준균 외4, 2013; 문선진, 2014; 박정민 외3, 2015).

특히, 주거취약 청·장년 독신가구는 건강과 경제적 상황 면에서

준은 ①상수도 또는 수질이 양호한 지하수 및 하수도 시설 ②전용임식부역 ③전용 수세식 화장실 ④목욕시설 중 1가지라도 미달되는 경우, 구조·성능·환경 기준은 ①건물의 구조강도, 재질의 내열·내화·방열 및 방습 ②적절한 방음·환기·채광 및 난방설비 ③소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소 ④자연재해로 인한 위험이 있는 지역 위치 ⑤안전한 전기시설과 화재 발생 시 피난 가능 구조와 설비 중 미달하는 경우로 정의된다.

8) 남원석(2013)의 연구에서 부적합 주택은 최저주거기준에 미달한 일반주택을 칭하며, 불안정거처는 비닐하우스, 컨테이너, 옴막, 판잣집, 여관·여인숙, 고시원 등을, 복지시설은 노숙인 쉼터·부랑인 시설, 장애인·한부모·아동·청소년·여성보호시설 등을, 노숙은 거리, 일시보호시설 등을 칭한다.

시되고 있다(국토교통부, 2015).

6) 업무공간과 주거공간이 혼합되어, 단위주거는 개인적으로 사용하되 공동공간에서 함께 일을 하는 주거형태로 공급되고 있다.

7) 면적기준은 1인 가구의 최저주거면적 기준인 14㎡ 이 미달되는 경우(방+부엌), 설비기

매우 어려움을 겪고 있는 것으로 드러났다. 김민진·조현미(2010)의 대구지역 쪽방촌 거주자 30명을 대상으로 한 연구에서 장년 독신가구는 일용직, 단순노무직에 종사하는 경우가 많으며, 경제적 어려움을 가장 심각하게 의식하고 있는 것으로 나타났다. 마찬가지로 주거복지시스템연구단(2014)의 서울지역 고시원 거주자 92명을 대상으로 한 실태조사에서도 고시원 거주자는 50대 장년의 비율이 높으며 과반수 이상이 부채가구로 회복의지도 없으며, 고시원 거주 이유 또한 경제적 이유를 들었다. 이들은 혈관질환이나 근·골격계 질환이나 불면증, 신경불안 등의 신경정신계 질환을 보유한 비율이 높고, 자신의 건강상태에 불안을 느끼고 있었다. 주로 고시원에서 밥맛을 구분하지 못하거나 식사 불규칙, 대인기피 등의 증상으로 인해 고시원 거주자 자신의 건강문제를 빠르게 진행시키는 원인이라고 하였다. 김준희(2013)의 고시원 거주 청년 독신가구 161명의 실태를 파악한 연구에서도 주거취약 청년 독신가구는 주로 1.9년의 단기간 동안 거주하는 남성으로 직업은 무직, 임시직 임금근로자의 비중이 높아 대부분이 100만원 미만의 월 소득으로 생활하며 약 20%가 부채가구로 나타났다.

이러한 주거취약 청·장년 독신가구는 생활적인 면에서의 열악함에 그치는 것이 아니라 물리적 결핍과 심리적 무력감, 불안감, 외로움 및 소외감이 사회적 관계망 해체로 이어지며 지속가능한 삶이 저해되고 있는 것으로 나타났다. 김민진·조현미(2010)와 전영주(2009)의 연구에서 쪽방거주 장년 독신가구는 주거 빈곤과 낮은 임금, 건강악화와 자원부족, 불충분한 교육 등 다양한 요소들로 인해 빈곤이 심화되고 있으며 이들은 주로 가족해체를 경험하고 홀로 쪽방에 거주하면서 주변 지지체계가 매우 미약한 것으로 나타났다. 마찬가지로 주거복지시스템연구단(2014)의 서울지역 쪽방거주자 162명을 대상으로 한 조사결과에서도 장년 독신가구는 대부분 삶의 의욕이 저하된 상태로 가족·친지·지인과의 교류가 거의 단절된 상태였다. 이정봉(2006)의 연구에서는 고시원 거주 장년 대부분이 독신 생활자로서 가족과의 단절, 정서적 지지 부재, 외로움과 고립감으로 빈곤탈출 및 사회생활에 어려움을 겪고 있는 것으로 나타났다. 또한, 정민우·이나영(2011)의 고시원 거주 청년 독신가구 10명을 대상으로 심층면담을 실시 결과에서 청년 독신가구의 지속적인 고시원 생활은 자력으로 안정적인 주택을 마련할 수 없을지도 모른다는 공간화된 계급적 공포와 불안을 낳으며, 심리적 위축감과 무력감을 통해 사회적 고립감이 형성 된다고 하였다.

또한, 이들은 취약한 주거환경으로 인해 다차원적 문제를 겪고 있는 것으로 나타났다. 서종균 외 4(2013)의 비주택거주자 400명을 대상으로 한 연구결과, 고시원 거주자는 평균 36세의 청년의 비율이 높았으며, 평균 1.7평의 주거면적의 방에 창문이 없는 비율이 25.5%, 1개의 화장실에 평균 11.4명이 함께 사용하고, 1개 부엌을 29.5명이 공유하는 것으로 나타나 과밀과 소음으로 인한 심각한 불편을 드러냈다. 쪽방거주자의 경우, 주로 6년 이상 장기 거주하는 중장년층 비율이 높았으며, 이들이 거주하는 쪽방은 평균 1.52평, 87%가 부엌이 없고, 66%가 부엌시설이 없는 것으로 나타나 특히, 목욕시설, 화장실 위치, 소음의 문제가 심각한 것으로 드러났다. 일반주택에 거주하는 주거취약가구 289가구의 주거실태를 조사한 이재필 외(2015)의 연구에서는 영구임대주택 및 다세대·다가구 주택,

단독주택의 경우, 생리·위생공간이 특히 취약한 것으로 나타났고, 거주공간과 화장실이 연결되지 않은 상태가 12.2%, 재래식 화장실 비율이 5.7%, 목욕시설이 없는 경우가 20.2%인 것으로 나타났다. 더구나 기름보일러가 설치된 가구가 15.9%로 안전성의 위협과 난방비 부담이 큰 것으로 나타났다. 이러한 주거취약 청·장년 독신가구의 열악한 주거환경에 대한 개선, 비용저감을 위한 경제적 측면, 사회적 고립 등에 대한 해결방안의 하나로 최근 저소득층을 위한 공유공간을 활용한 주거대안들이 모색되고 있다.

2.3. 주거취약 청·장년 독신가구를 위한 주거대안으로서 커뮤니티형 공동주택

1) 커뮤니티형 공동주택의 개념

커뮤니티형 공동주택은 이웃 간의 교류 및 의사결정 등이 일어날 수 있는 가능성과 커뮤니티를 도모하는 공동공간을 제공하는 주택 유형으로 즉, 공동체 생활을 위해 물리적·비물리적 여건이 갖추어진 공동체 주거를 의미한다(이연숙, 2015). 물리적 특성은 소규모의 이웃공동체가 단위주거 내 공간을 공동으로 나누어 사용하는 일명 셰어드 하우스(Shared Housing)의 개념과 개인이 독립된 단위주거 유닛을 가지며 이웃과 공동으로 사용하는 공간이 있는 주택의 형태가 될 수 있으며(Lee·Lee, 2015), 비물리적 특성은 주거 서비스, 거주자 역량강화 프로그램, 자율운영관리 지원 등이 포함될 가능성이 있다.

커뮤니티형 공동주택을 구성하는 물리적 특성은 다양할 수 있으나 본 연구에서는 크게 단위주거 공간과 1·2차적 공동공간으로 구분된다. 단위주거 공간의 형태는 공유형 단위주거(단위주거 내 거실, 부엌 등의 공동공간을 포함하는 셰어드 하우스 형태)와 세대형 단위주거(단위주거 내 공동공간을 포함하지 않는 독립적 주택형태)로 구분되며, 두 단위주거 공간의 개인공간에는 침실, 부엌, 화장실 및 욕실이 기본공간으로 포함된다. 공동공간은 공유형 단위주거 내 1차적 공동공간, 층별 또는 건물의 1층에 포함되는 2차적 공동공간으로 구분되며 종류로 운동 공간, 조경 공간, 세탁실, 목욕탕, 관리사무실, 텃밭, 공동식당, 카페, 다용도실, 도서관, 이·미용실, 게스트룸, 창고, 휴게실, 컴퓨터실, 재활치료실을 포함되 거주자의 요구에 따라 통합적 기능을 갖는 융통성 있는 공간으로 구성된다(Table 1).

Table 1. the Conceptual boundary of Communal shared housing

2nd Communal Space	Public Space/ Semi-Public Space		Gym or fitness facility, Landscape space, Cafe, Utility room, Public Laundry, Security office, Vegetable garden, Public dining room, Library, Hair salon,
Housing Units	Shared-Unit Type	Semi-Public (1st Communal Space) Private Space	Living space, Kitchen, Laundry room Storage, Lounge, Computer room, Rehabilitation space, Public bath and sauna, Guest room,
	Unit-Type	Private Space	Personal Space* Personal Space*

*Bed Room+Kitchen+Bath room and Toilet

2) 주거취약 청·장년 독신가구를 위한 커뮤니티형 공동주택 유사사례

국내의 주거취약 청·장년 독신가구를 위한 커뮤니티형 공동주택과 유사한 사례로는 크게 공공형 공동주택, 민간시장형 공동주택, 민관협력형 공동주택으로 구분되어 개발되었으며, 이러한 주거대안은 공동체 생활이 강조된 형태들로 대부분 임대주택의 형태이다.

① 공공형 공동주택

공공형 공동주택은 공급방식에 있어 건설형과 매입형, 연계형으로 구분된다. 건설형은 현재까지는 모두 SH공사에서 공급되는 형태로 ‘공공원룸’, ‘희망하우징(기숙사형)’, ‘협동조합형 공공주택’ 등이 있다. 대표적으로 성북구 도전숙 공공원룸은 사무실과 주택이 통합된 직주혼합 형태로 창업가 및 예비창업가를 위해 14~18.5㎡ 규모의 주택 21세대를 공급하였으며(김향미, 2015), 최근 협동조합형 공공주택으로 홍은동 청년 협동조합 공공주택 ‘이웃기웃’과 만리동 예술인 협동조합 공공주택 ‘막콧’이 등장하여 많은 관심을 받고 있다.

매입형 임대주택의 경우, 희망하우징(다가구, 다세대형), 공공원룸, 두레주택이 대표적이다. 이는 SH공사가 민간의 다가구·다세대주택과 원룸 등을 사들여 저소득 1-2인 가구에 임대하는 형태이다. 이러한 건설형 및 매입형 임대주택의 공간구성은 대부분 개인공간과 공동공간으로 이루어지며, 개인공간은 침실, 부엌, 화장실 및 욕실로 구성되며 공동공간으로 커뮤니티실, 세탁실, 우편물 수취실, 휴게실, 체력단련실이 포함된다. 예외로 ‘희망하우징’의 경우, 침실만이 개인공간으로 구성되며, 욕실 및 화장실, 부엌 등을 공동사용하며, ‘막콧’은 단위주거 외에 강당, 작업실, 전시설, 공용부엌, 놀이공간이 공동공간으로 포함된다.

연계형의 경우, 세대융합형 룸 셰어링으로 ‘한 지붕 세대 공감’, ‘노원구 룸쉐어링’이 대표적이다. 이는 어르신 주택의 빈 방을 대학생에게 시세의 50% 정도의 금액으로 빌려주고 대학생은 어르신을 도우며 살아가는 세대 간 통합을 지향하는 형태로(성북구청, 2015) 대부분 침실만을 개인공간으로 구성하며, 공동공간은 어르신의 주택의 공간구성에 따라 결정된다.

② 민간 시장형 임대주택

민간 시장형 임대주택은 1인 가구를 위한 적정 주택 부족 및 주거비 부담 문제 해결, 공유문화 확산 등을 위하여 대학가 인근을 비롯한 교통중심지에 공급이 급증하였다. 그러나 이러한 주택은 보증금은 저렴하지만, 높은 월 임대료로 여전히 거주자에게 주거비 부담을 가중시키고 있다. 이러한 임대주택의 예로 ‘WOOZOO’, ‘마희바움연희’, ‘보더리스하우스’, ‘바다(Baadaa)’, ‘소담소담’, ‘공가(共家)’ 등이 대표적이다. 대부분 공가를 민간 기업이 사들여 개조한 후 셰어하우스 형태의 주택을 영리 목적으로 제공한다.

한편, 최근에는 월 임대료가 비싼 민간 임대주택에 대응하여 협동조합형 임대주택도 등장하였다. 대표적으로 ‘우리 동네 사람들(우동사)’, ‘함께주택’, ‘영등포 고시원 대안주거모델’⁹⁾ 을 들 수 있다. 이들 가운데 ‘우동사’는 청년 12명이 주택 2채를 매입·전세 임대하여 거주하고 있으며, 공동체 활동과 다양한 친환경 실험들을 진행하고 있다(김란수, 2013). ‘영등포 고시원 대안주거모델’은 근린생활시설의 공실을 활용하여 경제활동 뿐만 아니라 의식주를 함께 해결하는 협동조합형태의 소호형 주거공간이다(이연숙, 2015).

이러한 민간 시장형 임대주택의 공간은 모두 침실만이 개인공간으로 구성되며, 공동공간으로 거실, 부엌, 욕실 및 화장실, 카페, 야외테라스, 옥상정원 등이 공동공간으로 구성된다.

③ 민관협력형 임대주택

민관협력형 주택은 공공과 민간이 협력하여 주택을 공급하는 형태로, 대표적으로 ‘달팽이 집’, ‘함께 주택’이 있다. 공동주거 형태의 ‘달팽이 집’은 ‘민달팽이유니온 주택협동조합’에 의해 주거 빈곤에 처한 청년가구의 주택문제 해결을 위하여 조합원 123명의 출자금으로 남가좌동의 주택 2채를 10년간 장기 임대하여 공급이 시작되었으며, ‘함께주택’은 함께주택 협동조합과 서울시에 의해 독신가구 10명에게 공급이 시작되었다. 이들의 공간구성은 이미 지어진 건물을 매입하여 대부분 일반 민간 다세대·다가구 주택과 동일하다.

이와 같이 최근 주거취약 청·장년 단신가구를 위한 공동체 주거는 공공, 민간, 민관협력 형에 관계없이 단순히 공간을 공유한 것 이상으로 주택 운영에 있어 모든 의사결정에 참여하고 자신들의 주거권을 실현하는 협동조합형태의 주거공동체 형성이 특징적으로 나타나고 있다. 그러나 이들 대안들은 공급이 턱없이 부족하고, 대부분 시세보다 낮은 보증금을 요구하나 천만원¹⁰⁾이 월등히 넘는 보증금을 지불해야 한다. 높은 보증금 마련은 주거취약계층에게는 매우 어려운 실정이며, 더구나 거주대상에 관계없이 공동공간을 구성하여 다양한 문제점이 불거지고 있다. 이러한 문제점을 극복한 커뮤니티형 공동주택은 보증금 부담을 덜며 계획에 있어 거주자의 특성을 고려할 뿐 아니라 주거취약계층의 자립을 목표로 한 협동조합 형태로 주택공급이 이루어져 이들에게 효과적 대안이 될 수 있을 것으로 여겨진다(주거복지시스템연구단, 2015).

현재 이렇듯 다양한 대안주거들이 개발되었지만 주거취약 청·장년 독신가가 주거취약계층으로 분류하기 시작하지 얼마 되지 않았기 때문에 이들에게 특정 주거유형에 대한 선호를 파악한 선행연구는 없었다. 이러한 주거대안들이 주거취약 청·장년 독신가가 우리 사회의 건강한 일원으로 자립하게 하는 효과적 대안이 되기 위해서는 거주자의 선호도와 수용성에 대한 세밀한 분석이 요구된다.

3. 연구범위 및 방법

3.1. 조사대상 및 조사지역

본 연구의 조사대상은 서울에 거주하는 주거취약 청·장년 독신가 구이며, 조사지역은 서울시 내 관악구와 영등포구로 공간적 범위를 한정하였다. 관악구와 영등포구는 서울 내에서도 최저주거수준 미달가가 많아 각각 29.7%, 20.0% 수준의 상당히 높은 주거빈곤률을 보이고 있다(통계청, 2010)

3.2. 자료수집

주거취약 청·장년 독신가구를 효율적으로 표집하기 위하여 주거빈곤률 기준 서울시 내 2개 행정구 즉, 관악구와 영등포구의 쇠퇴지역을 선정하는 군집표집기법(Cluster Sampling)을 활용하였다. 이 두 지역은 도심 지역의 특성으로 지역별 청·장년의 밀집 현상이 다르

9) 국토교통부 주거환경연구사업의 일환으로 2015년 주거복지 시스템 연구단에 의해 테스트베드로 개발되었다.

10) 서울시 공공원룸(사당동·역삼동·문정동·강서구·구로구 공공원룸, 성북구 도전숙, 방화동 유니트루 등), 홍은동 청년 협동조합 공공주택(이웃기웃), 만리동 예술인 협동조합 공공주택(막콧), 함께주택 등의 대안주거는 지점마다 상이하나 모두 1000만원이 넘는 보증금이 필요하다. 그러나 영등포구 고시원 대안주거, 달팽이집, 세대형 융합형 룸 셰어링, 서울시 희망하우징 등은 보증금이 없거나, 100만원 이하로 제공되고 있다.

며 주거취약계층이 모여 사는 쇠퇴지역의 특성상 지역별로 주로 하나의 주거유형이 밀집된 경우가 많으므로 영등포구의 고시원 밀집 지역과 쪽방촌, 관악구의 신림동 고시촌과 밤골마을을 최종 조사대상지로 선정하였다<Table 2>.

Table 2. Overview of Target Areas and Sampling Targets

Target Area	Target Area	Housing Type	Sampling Target	Number of target
Yeongdeungpo-gu	Gosiwon Town	Gosiwon	Young Adults/ Adults	20
	Jjokbang Town	Jjokbang, Homeless Shelter	Young Adults/ Adults	30
Gwanak-gu	Silim-dong Gosiwon Town	Multi-house hold and Multi-family Housing	Young Adults	30
	Bamgol Town	Detached houses	Adults	20

본 연구의 조사방법은 각 조사지역에 연구원이 직접 방문하여 대면면접방식의 설문조사를 실시하였다. 조사대상에 대한 접근의 어려움으로 쪽방상담소, 주거복지연대, 반값고시원운동본부 등의 기관을 통해 조사대상을 추천받은 후, 본 조사에 참여하겠다는 대상자에 한하여 조사를 실시하였다. 조사는 생명윤리심의위원회(IRB)로부터 연구에 대한 승인을 받은 2015년 10월 13일부터 약 1개월 간 이루어졌다. 한편, 대면면접방식의 조사는 비용과 시간적 측면에서 효율이 높다고 할 수는 없으나, 복잡하고 민감한 질문도 다른 면접법에 비해 수월하게 진행할 수 있다는 장점이 있다(이경동 외, 2009). 본 연구의 설문조사에서 대부분의 대상자는 자기기입식으로 조사가 이루어졌으나 문해력 등으로 인해 자기 기입이 어려운 응답자에게는 문항을 읽어주며 조사를 진행해야할 필요성과 커뮤니티형 공동주택에 대한 개념이 생소하기 때문에 이에 대한 기본 배경을 이해시킬 필요성이 있어 대면면접방식을 통한 설문조사를 실시하였다. 이때, 연구원의 개입을 최소화하기 위하여 설문지 내에 구성된 시각화 자료와 글로 된 내용을 토대로 동일한 정보를 전달하였다.

3.3. 조사도구

본 연구의 조사도구는 구조화된 설문지로서 주거취약 청·장년 독신가구의 커뮤니티형 공동주택 공간계획적·비물리적 선호특성에 초점을 두어 항목을 구성하였으며, 이 외에 조사대상자의 배경을 이해하기 위하여 인구사회학적 특성, 현재 거주하는 주택 제반에 대한 특성에 대한 문항도 함께 구성하였다<Table 3>.

커뮤니티형 공동주택의 공간계획적 선호특성 항목의 경우, 국토교통부 R&D 과제의 일환으로 주거복지시스템연구단에서 개발한 도면초안 중 본 연구의 내용과 부합하는 일부도면을 시각화 자

료11)로 활용하여 설명내용을 함께 제시하였다. 해당 도면은 공동체 생활이 강조된 커뮤니티형 공동주택 평면의 사례로 거주자의 특성에 따라 단위주거 공간 및 공동공간을 선택할 수 있도록 계획되어 조사대상자에게 효과적인 대안이 될 수 있을 것으로 보고 선정하였다.

Table 3. Contents of Research

Category	Items	
General Characteristics	gender, education, employment status, job, monthly income, Income source, current extent of loneliness, personal situation, subjective physical health	
Housing Environment Characteristics	housing type, housing tenure, number of floors, current housing space organization(living room, kitchen, toilet and bathroom), residential period in the current housing, security deposit for yearly rent, security deposit for monthly rent, monthly rent	
Preference to Communal Shared Housing	Space Planning Characteristics	location and housing type, housing unit(minimum required private spaces, preference to the floor plan of shared unit residence, preference to the floor plan of unit-type residence, appropriate size, appropriate size given the financial situations), communal space form by floor, communal space type
	Non-Physical Characteristics	Type of the neighbors within the unit residence, type of the neighbors next door, activities with the neighbors, life support service

본 조사 도구에 시각화 자료를 활용한 이유는 글로 된 설명내용의 이해를 돕기 위함이다. 설문조사 시 시각화 자료 없이 글로만 물었을 경우, 응답자는 자신이 인지하고 있는 범위 내에서 응답을 해야 하므로 주거유형에 대한 관심이나 전문적인 지식이 없다면 주거선호에 대한 의견을 정확하게 파악하기가 어렵다. 반면, 시각적인 자료를 활용하여 설문조사를 하는 경우, 제시된 시각 자료에 따라 응답자의 반응이 달라질 수 있다는 단점이 있으나, 적어도 그 계획안에 대해서는 정확한 선호를 조사할 수 있다는 장점이 있어 본 연구에서는 시각화 자료 활용하였다. 이에 대한 증명으로 임수현 외4(2008), 이연숙 외3(2009), 이지혜(2015)의 연구에 의하면 아무런 정보 없이 주택에 대한 선호를 물었을 때보다 시각화된 교육도구로 이해를 시켰을 때 조사대상자가 적극적으로 의견을 교류하며 태도가 변화되어 실제로 요구하는 특성을 파악할 수 있다는 선행연구의 결과가 있다.

이에 따라 설문도구의 전체 항목은 시각화 자료 및 설명내용<Table 4>, <Table 5>과 주거선호를 다룬 선행연구(주거복지시스템연구단, 2015; 박수빈, 2007; 유병선·홍형욱, 2006; 김미희, 2006; 조성희·이태경, 2005)를 기본으로 구성하였다. 공간계획적 특성 항목은 입지 및 주택유형, 단위주거(최소요구 개인공간, 공유형 단위주거 평면¹²) 선호도, 세대형 단위주거 평면¹³ 선호도, 적정 면적, 경제적 상황 고려시 적정 면적), 층별 공동 공간 배치유형,¹⁴⁾

11) 본 도면은 주거복지시스템연구단(2014.11)에 의해 국토교통부 R&D 「주거복지실현을 위한 정책기반구축 및 주거환경기술개발」의 일환으로 초기에 개발된 평면으로, 고령자가구, 장애인 가구, 주거취약 청·장년 단신가구, 신혼·육아가구를 대상으로 1층에는 부대복리시설, 2-4층에는 단위 주거공간(공유형 단위주거 6개, 세대형 단위주거 21개)과 층별 공동공간(각 층 2개), 옥상층에는 온열화원이 계획되어 있다. 본 조사도구는 단위주거와 층별 공동공간 배치유형에 대한 평면만을 포함하였다.

12) 하나의 현관으로 출입하여, 한 집에서 이웃과 함께 거주하는 형태로서 독립된 개인공간(침실+주방+화장실 및 욕실)이 있으며, 이웃과 함께 생활하는 공유공간(주방, 거실, 세탁공간)이 있는 평면이다. 이 경우에는 단위주거 내 공유공간과 층별 공동공간을 모두 이용할 수 있다. 각 개인공간은 기능성 벽체를 사용하여 방음문제가 없으며 철저히 프라이버시가 보장되는 것이 전제된다.

13) 각 현관으로 출입하여, 독립된 주택이 있는 경우로 주택마다 거실과 주방, 침실, 화장실 및 욕실이 구성되어 있다. 층별 공동공간 외에는 공동공간은 따로 존재하지 않으며, 각 개인공간은 기능성 벽체를 사용하여 방음문제가 없으며, 철저히 프라이버시가 보장되는 것이 전제된다.

14) 층별 공동공간 배치유형은 종류모 중앙집중형, 소규모 분산형, 교류가 없는 형태로 구분되며, 교류가 없는 형은 층별 공동공간은 희망하지 않는 형태로 건물 1층에만 공동공간이 존재하는 형태이다.

공동공간 기능 항목으로 구성하였으며, 비물리적 특성은 단위주거 내 이웃 유형, 옆 집 이웃 유형, 이웃과의 활동, 생활지원 서비스 항목으로 구성하였다. 선호 특성을 조사함에 있어 모든 변인은 명목형 척도로 구성되었으며, 각 평면에 대한 선호도에 대한 두 개 문항만 5점 척도로 구성되었다. 본 조사에서 생활지원 서비스를 함께 조사한 이유는 커뮤니티형 공동주택이 향후 계층을 막론하고 일종의 생활지원 서비스가 통합된 커뮤니티형 공동주택¹⁵⁾으로 발전가능성이 있기 때문이다.

Table 4. Floor Plan Examples of Unit Residence of Communal Shared Housing
Floor Plan Examples of Unit Residence

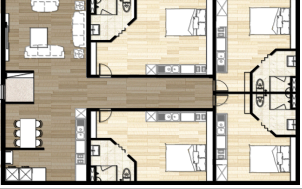



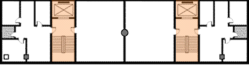
Shared Unit-Type housing	Unit-Type housing
 <ul style="list-style-type: none"> Independent private spaces with one entrance Living in one house with neighbors Independent private spaces (bedroom, toilet and bathroom, kitchen) Shared kitchen, living room, laundry room with neighbors Each private space has no soundproof issues using the functional walls and thoroughly guarantees privacy. 	 <ul style="list-style-type: none"> Independent houses with different entrances Each house is composed of living room, kitchen and toilet and bathroom There are no shared spaces except for the shared spaces by floor. Each private space has no soundproof issues using the functional walls and thoroughly guarantees privacy.

Table 5. Floor Plan Examples of Communal Space by Floor

Category	Floor Plan Examples of Communal Space by Floor
Medium Centralized Type	 <ul style="list-style-type: none"> Promote the exchanges between the resident groups of both houses (appr. 10 persons)
Small Decentralized Type	 <ul style="list-style-type: none"> Promote the exchanges between the resident groups (appr. 5 persons) Guaranteed the privacy of the life between the resident groups
No Exchanges	 <ul style="list-style-type: none"> Direct access type, corridor access type The existing apartment type with direct access to each house from the stairs/elevators

3.4. 자료분석

총 100부의 설문지를 수집하였으며, 유효부수 100부를 분석에 사용하였다. 수집된 자료는 SPSS 18.0 프로그램으로 빈도, 비율, 평균, 교차분석 등의 통계방법으로 분석하였으며, 집단별 차이는 t-검증과 카이제곱 검증, 피셔의 접근적 검증을 통해 검증하였다.

4. 결과분석

4.1. 일반적 특성

조사대상자는 고등학교 이상(40.0%)의 교육 수준의 남성(69.0%)의 비율이 높았으며, 현재 가끔 일하거나(30.0%) 실업상태

(34.0%)인 경우가 많았으며 응답자의 66.0%가 본인이 직접 벌여 62만원 이상(66.0%)의 소득을 얻는 것으로 나타났다. 주거취약 청·장년 독신가구별로 보면 주거취약 청년 독신가구(만 19세-34세)는 42.0%, 주거취약 장년 독신가구(만 35세-64세)는 58% 비율로 나타났다. 주거취약 청년 독신가구(42.0%)는 전문대학 이상(73.8%)의 학력을 가지며, 현재 실업상태(40.5%)이거나 계약직으로 일하는 비율(26.2%)이 높았으며, 직업은 화이트칼라 직업(45.2%)과 학생(23.8%)이 많았다. 이들은 본인이 벌거나(59.5%), 가족/친지지원(35.7%)을 통해 평균 107만원의 수입을 얻는 것으로 나타났다. 주거취약 장년 독신가구(58.0%)는 고등학교 이하(51.7%)의 학력으로, 블루칼라 직종(41.4%)에서 가끔 일하는 비율(43.1%)이 높았으며, 본인이 벌거나(70.7%), 국가/기관 보조(24.1%)를 통해 평균 83만원의 수입을 얻는 것으로 나타났다. 특히, 주거취약 장년 독신가구(46.6%)는 주거취약 청년 독신가구(16.7%)보다 최저생계비 이하의 수입을 얻는 경우가 많았다<Table 6>.

Table 6. Demographic Characteristics of Respondents (n=100)

Category (Items)	Young Adults	Adults	Total	χ ²	
	f(%)	f(%)	f(%)		
Gender	Male	26(61.9)	43(74.1)	69(69.0)	1.222***
	Female	16(38.1)	15(25.9)	31(31.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Educational attainment	Meddle school or below	1(2.4)	21(36.2)	22(22.0)	41.851***
	High school	10(23.8)	30(51.7)	40(40.0)	
	College or more	31(73.8)	7(7.5)	38(38.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Employment status	Regularly employed	9(21.4)	10(17.2)	19(19.0)	12.620**
	Temporarily employed	11(26.2)	6(10.3)	17(17.0)	
	Occasionally employed	5(11.9)	25(43.1)	30(30.0)	
	Unemployed	17(40.5)	17(29.3)	34(34.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Job	Students	10(23.8)	1(1.7)	11(11.0)	21.294***
	White collar job ^a	19(45.2)	16(27.6)	35(35.0)	
	Blue collar job ^b	5(11.9)	24(41.4)	29(29.0)	
	Unemployment	8(19.0)	17(29.3)	25(25.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Monthly income	610,000 ^c or less	7(16.7)	27(46.6)	34(34.0)	9.695**
	620,000 larger	35(83.3)	31(53.4)	66(66.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
	Mean	1,070,000	830,000	940,000	
Monthly Income Source ^d	Earned income	25(59.5)	41(70.7)	66(66.0)	18.951***
	Subsidy from the nation/organization	2(4.8)	14(24.1)	16(16.0)	
	Assistance from family/friends	15(35.7)	3(5.2)	18(18.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	

^a Including office, administration, service and sales jobs

^b Including technical and unskilled labor jobs

^c Based on the minimum cost of living for single-person household

p<0.01, *p<0.001

현재 자신이 느끼는 외로움 정도와 자신의 처지, 주관적 신체적 건강을 조사한 결과 <Table 7>와 같이, 전반적으로 자신의 처지나 신체적 건강에 대해서는 보통 수준의 응답을 나타냈으며, 외로움을 많이 느끼는 것으로 나타났다. 특히 주거취약 청년 독신가구보다 주거취약 장년 독신가구가 외로움을 많이 느끼며(2.38), 신체적으로 건강하지 못하며(2.53), 자신의 상황에 대해 절망적으로 느끼는 경

15) 생활지원 서비스가 통합될 경우, 이는 서포티브 주택(Supportive Housing)의 개념과 동일하다. 서포티브 주택은 주거취약계층의 범위가 점차 확대되는 전망에서 폭넓게 대상을 수용하며 주택과 서비스가 통합되어 제공된다는 점에서 종래의 패러다임을 크게 전환시킨 주거복지모델이다(이연숙, 2015). 거주자가 취약계층이라고해서 복지·의료 등의 서비스가 반드시 통합되어야 하는 것은 아니지만, 계층을 막론하고 대상자에 따라 유연하게 서비스가 제공될 경우 거주자의 편리성이 향상 될 수 있기에 이에 대한 가능성을 고려하였다.

우(2.83)가 많았다. 그에 반해 주거취약 청년 독신가구는 외로움 정도(2.95)는 보통 수준을, 자신의 처지(3.31)와 주관적 건강(3.52)에 대해서는 보통 이상을 나타냈다.

Table 7. General Characteristics of Respondent (n=100)

Category	Young Adults	Adults	Total	t-test
	Mean(SD)	Mean(SD)	Mean(SD)	
Extent of loneliness ^a	2.95(1.06)	2.38(1.30)	2.62(1.23)	2.353*
Personal situation ^b	3.31(0.81)	2.83(0.94)	3.03(0.96)	2.679**
Subjective physical health ^c	3.52(0.89)	2.53(1.03)	2.95(1.09)	5.015***

^a 1 Point: Very lonely - 5 Points: Not very lonely
^b 1 Point: Very desperate - 5 Points: Very hopeful
^c 1 Point: Very unhealthy - 5 Points: Very healthy

조사대상자의 혼자 사는 상황에 대해 볼 때, 가족으로부터 독립(52.0%) 또는 가족의 해체(48.0%)로 인해 5년 이상(50.0%) 독신거주를 하고 있는 경우가 많았다. 주거취약 청년 독신가구는 주로 직장 또는 학업 등으로 인해 가족으로 독립한 경우(95.2%)로 1년에서 - 5년 미만(52.4%) 동안 홀로 살고 있는 경우가 많았으며, 주거취약 장년 독신가구는 이혼이나 사별, 별거, 무연고 등으로 가족이 해체(79.3%)되어 5년 이상(79.4%) 장기적으로 혼자 사는 경우가 많았다. 3년 뒤, 미래가구상황에 대해서는 주거취약 청년 독신가구는 가족과 함께 살거나 모르겠다는 응답이 높은 반면, 주거취약 장년 독신가구는 지금처럼 혼자 살 것(53.4%)이라는 응답비율이 높았다. 이러한 결과는 특히, 주거취약 장년 독신가구는 건강악화, 자신의 처지에 대한 부정적 감정과 자원부족, 불충분한 교육 등 다양한 요소들이 상호작용하여 빈곤에서 탈피하지 못할 확률이 높아 주거지원의 필요성이 더 높을 것으로 보인다<Table 8>.

Table 8. General Characteristics on Personal Situation (n=100)

Category (Items)		Young Adults	Adults	Total	χ ²
		f(%)	f(%)	f(%)	
Residential period as a single household	1 year less	8(19.0)	6(10.3)	14(14.0)	13.366**
	1 - 5 year	22(52.4)	14(24.1)	36(36.0)	
	More than 5year	12(28.6)	38(65.5)	50(50.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Reasons for living as a single household	Independence from family ^a	40(95.2)	12(20.7)	52(52.0)	54.239***
	Breakup of family ^b	2(4.8)	46(79.3)	48(48.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Expected household situation	Married/living with family members	15(35.7)	8(13.8)	23(23.0)	13.480***
	Same as now	8(19.0)	31(53.4)	39(39.0)	
	Do not know	19(45.2)	19(32.8)	38(38.0)	
	Total	42(100.0)	38(100.0)	100(100.0)	

^a Including studying/working, and will for independence from family when unemployed

^b Including divorced from and bereaved of spouse, separated from family and not having any family members

**p<.01

4.2. 현재 주거환경 특성

조사대상자가 현재 어떠한 주거환경에서 생활하고 있는지를 조사한 결과 <Table 9>과 같이 전반적으로 다양한 주거유형에서 보증금 없는 월세(48.0%)로, 최저주거면적 이하(54.0%)의 공간에서 1년-5년 정도 거주하는 비율(43.0%)이 높았다. 주거취약 청·장년 독신가구별로 살펴보면, 주거취약 청년 독신가구는 주로 보증금 있는 월세(61.9%) 형태를 통해, 다세대/다가구 주택(50.0%)이나 고시원

(28.6%)에 평균 2년 3개월 거주하며, 반지하 거주 비율(31.0%)이 장년에 비해 높았다. 주거취약 장년 독신가구의 경우, 보증금 없는 월세(65.5%) 형태를 통해, 비주택(46.6%)과 단독주택(24.1%)에 평균 5년 4개월 정도씩 거주하는 비율이 높았으며, 1층에 거주(58.6%)하는 비율이 높았다. 주거취약 청·장년 독신가구의 단위주거 공간구성은 모두 침실이 있었으며, 거실이 없는 비율은 90.0%, 부엌이 없는 경우는 41.0%인 것으로 나타났다. 욕실 및 화장실은 주거취약 청년 독신가구 23.8%가 없으며, 장년 독신가구 55.2%가 없는 것으로 나타났다.

Table 9. General Characteristics of Current Housing (n=100)

Category (Items)		Young Adults	Adults	Total	χ ²
		f(%)	f(%)	f(%)	
Housing type	Detached house	3(7.1)	14(24.1)	17(17.0)	24.139***
	Multi-household and Multi-family Housing	21(50.0)	9(15.5)	30(30.0)	
	Gosiwon ^a	12(28.6)	8(13.8)	20(20.0)	
	Inadequate housing ^b	6(14.3)	27(46.6)	33(33.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Housing tenure	Jeon-se	0(0.0)	9(15.5)	9(9.0)	35.009***
	Monthly rent with security deposit	26(61.9)	7(12.1)	33(33.0)	
	Monthly rent without security deposit	10(23.8)	38(65.5)	48(48.0)	
	Free residence	6(14.3)	4(6.9)	10(10.0)	
Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)		
Number of floors in housing	Semi-basement	13(31.0)	6(10.3)	19(19.0)	15.044***
	1 floor	9(21.4)	34(58.6)	43(43.0)	
	2-6 floor	20(47.6)	18(31.0)	38(38.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Size of house	14 m ² or less	17(40.5)	37(63.8)	54(54.0)	5.332*
	14 m ² larger	25(59.5)	21(36.2)	46(46.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Length of residency	1 year or less	14(33.0)	14(24.1)	28(28.0)	13.576***
	1 year through less than 5 years	24(57.1)	19(32.8)	43(43.0)	
	More than 5 year	4(9.5)	25(43.1)	29(29.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
	Mean(year)	2.3	5.3	4.0	
Existence of kitchen	Yes	25(59.5)	34(58.6)	59(59.0)	n.s
	No	17(40.5)	24(41.4)	41(41.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Existence of toilet and bathroom	Yes	32(76.2)	26(44.8)	58(58.0)	9.836**
	No	10(23.8)	32(55.2)	42(42.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	

^a a Gosiwon is categorized into quasi housing under the Housing Act, separately from inadequate housing

^b Including Jjokbang, homeless shelter and temporary housing

n.s = not significant, * p<.05, ** p<.01, *** p<.001

조사대상자의 주거비 현황은 <Table 10>과 같다. 전세금을 지불하는 경우는 모두 주거취약 장년 독신가구로 최소 20만원에서 1000만원 까지 다양하였으며, 500만원 이하의 비율(66.7%)이 높았다. 월세에 거주하고 있는 경우, 최소 10만원에서 1000만원까지 보증금을 지불하고 있었으며, 500만원 이하(51.5%)와 500만원 초과-1000만원 이하(48.5%)의 비율이 비슷한 것으로 나타났다. 월 임대료의 경우, 최소 10만원부터 50만원까지 다양하였으며 주거취약 장년 독신가구는 21-30만원(46.7%), 주거취약 청년 독신가구는 31-50만원(58.3%)의 비율이 높았다.

Table 10. Current housing cost (Unit:10,000)

Category (Items)		Young Adults	Adults	Total	χ ²
		f(%)	f(%)	f(%)	
Security deposit of jeon-se	Less than 500	0(0.0)	6(66.7)	6(66.7)	n.s
	501 - 1000	0(0.0)	3(33.3)	3(33.3)	
	Total	0(0.0)	9(100.0)	9(100.0)	
Security deposit of monthly rent	Less than 500	12(46.2)	5(71.4)	17(51.5)	n.s
	501 - 1000	14(53.9)	2(28.6)	16(48.5)	
	Total	26(100.0)	7(100.0)	33(100.0)	
Monthly rental costs	Less than 20	5(13.9)	11(24.4)	16(19.8)	n.s
	21 - 30	10(27.8)	21(46.7)	31(38.3)	
	31 - 50	21(58.3)	13(28.9)	34(42.0)	
	Total	36(100.0)	45(100.0)	81(100.0)	

n.s = not significant

4.3. 커뮤니티형 공동주택 선호 특성

1) 공간계획적 선호 특성

① 입지 및 주택유형 선호 특성

주거취약 청년 독신가구의 경우, 주로 대중교통이 편리한 입지(35.7%)의 아파트(38.1%)나 다세대·다가구 주택(26.2%)을 선호하였고, 장년 독신가구의 경우 자연환경과 인접한 위치(44.8%)의 단독주택(41.4%) 또는 아파트(31.0%)를 선호하였다<Table 11>.

Table 11. Preferential characteristics of location and housing type (n=100)

Category (Items)		Young Adults	Adults	Total	χ ²
		f(%)	f(%)	f(%)	
Desired location	Close to public transportation	15(35.7)	18(31.0)	33(33.0)	25.167***
	Close to cultural facilities	10(23.8)	13(22.4)	23(23.0)	
	Close to workplaces	13(21.0)	1(1.7)	14(14.0)	
	Close to the natural environment	4(9.5)	26(44.8)	30(30.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Desired housing type	Detached house	6(14.3)	24(41.4)	30(30.0)	10.595*
	Multi-household and Multi-family Housing	11(26.2)	12(20.7)	23(23.0)	
	Apartment	16(38.1)	18(31.0)	34(34.0)	
	Officetel	9(21.4)	4(6.9)	13(13.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	

* p<.05, *** p<.001

② 단위주거 선호 특성

조사대상자의 단위주거 선호특성은 최소 요구 개인공간, 단위주거 평면유형의 선호도, 단위주거 내 개인공간의 적정면적으로 구분되어 분석되었다. 먼저 단위주거 계획시 최소 요구 개인공간을 조사한 결과는 <Table 12>와 같다. 개인공간으로 소유해야한다고 생각하는 단위주거 내 공간은 침실(98.0%), 화장실(89.0%), 욕실(88.0%)이 높은 비율을 나타냈으며, 화장실의 경우, 주거취약 장년 독신가구 15.5%가 꼭 혼자 사용하지 않아도 된다고 응답하였다. 반면, 부엌이나 세탁실, 서재, 거실 등은 대부분 개인공간으로 소유하지 않아도 된다는 응답비율이 높았다. 부엌은 43.0%가 혼자 사용하지 않아도 된다고 응답하였는데, 이에 대한 속성을 살펴본 결과, 주거취약 청·장년 독신가구에 관계없이 여성이 부엌을 혼자 사용하지 않을 경향이 있었다<Table 13>.

Table 12. Minimum required private spaces in housing unit (n=100)

Category	Young Adults	Adults	Total
	f(%)	f(%)	f(%)
Bedroom	41(97.6)	57(98.3)	98(98.0)
Toilet*	40(95.2)	49(84.5)	89(89.0)
Bathroom	37(88.1)	51(87.9)	88(88.0)
Kitchen	20(47.6)	37(63.8)	57(57.0)
Laundry room	11(26.2)	24(24.0)	35(25.0)
Library room	11(26.2)	17(29.3)	28(28.0)
Living room	12(28.6)	14(24.1)	26(26.0)
Utility room*	3(7.1)	13(22.4)	16(16.0)
Storage*	2(4.8)	12(20.7)	14(14.0)
Dining room	5(11.9)	5(8.6)	10(10.0)

* p<.05

Table 13. Desire for individual use of kitchen depending on the gender of young adults and adults n=100

Category (Items)		Young Adults		Adults		Total	χ ²
		Male	Female	Male	Female		
Individual use of kitchen	desired	9(34.6)	11(68.8)	25(58.1)	12(80.0)	57(57.0)	9.477*
	not desired	17(65.4)	5(31.3)	18(41.9)	3(20.0)	43(43.0)	
	Total	26(100.0)	16(100.0)	43(100.0)	15(100.0)	100(100.0)	

* p<.05

다음으로 단위주거 평면유형에 대한 선호도를 조사한 결과, 주거취약 청·장년 독신가구 모두 공유형 단위주거 평면에 대해서는 보통 수준 이상의 선호도를 나타냈으며, 응답의 분산이 큰 것으로 나타났다. 반면, 세대형 평면은 전반적으로 선호도가 높았다<Table 14>.

Table 14. Preference to the floor plan type of housing unit (n=100)

Category	Young Adults		Adults		Total
	Mean(SD)	Mean(SD)	Mean(SD)	Mean(SD)	
Shared unit-type floor plan ^a	3.12(1.19)	3.17(1.18)	3.15(1.18)		
Unit-type floor plan ^b	3.76(0.85)	3.91(0.66)	3.85(0.74)		

^a In the form of share-housing, the bedrooms in the unit residence are used as a private space and the living room and kitchen are shared

^b A floor plan for regular studios in the form of independent unit residence

단위주거 내 공간을 공유하여 생활한다는 것은 일시적 공간 공유보다 민감한 사항이므로 여러 배경변인 특성 별 공유형 단위주거 평면의 선호도를 분석하였다. 그 결과, 현재 주방이나 화장실 및 욕실 공동사용 여부, 현재 주거형태가 영향을 미치는 것으로 나타났다. 반면, 세대형 단위주거 평면은 다른 배경변인에 따라 차이가 없는 것으로 나타났다.

현재 화장실 및 욕실을 공동으로 사용하는 경우가 그렇지 않은 경우보다 전반적으로 공유형 단위주거에 대한 선호도가 높았다. 주거취약 청·장년 독신가구별로 보면 현재 화장실 및 욕실을 공유하고 있는 주거취약 청년 독신가구가 특히 공유형 단위주거 평면에 대해 선호도가 높은 경향이 나타났다<Table 15>.

Table 15. Preference to the shared unit depending on the current sharing of toilet and bathroom (n=100)

Preference to shared-unit type	Current sharing		t-value
	Yes	No	
Young Adults	4.20(0.79)	2.78(1.10)	-3.774**
Adults	3.41(1.13)	2.88(1.21)	n.s
Total	3.60(1.11)	2.83(1.14)	-3.363**

** p<.01

또한, 현재 주방을 공동으로 사용하는 경우, 주방을 개별로 사용하는 경우보다 주거취약 청·장년 독신가구 모두 공유형 평면에 대한 선호도가 높은 것으로 나타났다<Table 16>.

Table 16. Preference to the shared unit depending on the sharing of kitchen (n=100)

Current sharing Preference to shared-unit type	Yes	No	t-value
	Mean(SD)	Mean(SD)	
Young Adults	3.94(0.90)	2.56(1.04)	-4.444***
Adults	3.71(0.86)	2.79(1.25)	-3.100**
Total	3.80(0.87)	2.69(1.16)	-5.178***

** p<0.01, *** p<0.001

현재 거주하는 주택유형에 따른 공유형 단위주거에 대한 선호도를 F-검정한 결과, 통계적으로 유의미한 차이를 나타냈다(Table 17). 단독주택, 다세대·다가구 주택과 고시원 간의 차이가 두드러져 고시원 거주자가 가장 공유형 단위주거에 대한 선호도가 높았다. 반면, 단독주택 거주자는 본 연구의 조사대상지 특성상 모두 화장실을 공유하며 사용하고 있음에도, 공유형 단위주거에 대한 선호도는 낮은 것으로 나타났다.

Table 17. Preference to the shared unit depending on the current housing type (n=100)

Housing type	f	Mean	F-value	Duncan
Detached house	17	2.82	13.552*	A
Multi-household and Multi-family Housing	30	2.73		A
Gosiwon ^a	20	3.60		B
Inadequate Housing ^b	33	3.42		A B

*p<.05

마지막으로 단위주거 내 개인공간 적정면적에 대해 조사한 결과는 <Table 18>과 같다. 주거취약 청년 독신가구는 주로 11평 이상(78.6%)을 선호하였으며, 주거취약 장년 독신가구는 주로 10평 이하(56.9%)를 선호하는 것으로 나타났다. 두 집단 모두 경제적 상황을 고려하였을 때는 적정하다고 여기는 면적의 기준이 낮아짐을 파악할 수 있었다.

Table 18. Appropriate size of private spaces of unit (n=100)

Category (Items)	Young Adults	Adults	Total	χ ²	
	f(%)	f(%)	f(%)		
Appropriate size of private spaces of unit ^a	5-7 pyoung	2(4.8)	16(27.6)	18(18.0)	14.389**
	8-10 pyoung	7(16.7)	17(29.3)	24(24.0)	
	11-13 pyoung	13(31.0)	12(20.7)	25(25.0)	
	More than 14pyoung	20(47.6)	13(22.4)	33(33.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Appropriate private space size of unit given the financial situation ^b	5-7 pyoung	12(28.6)	27(46.6)	39(39.0)	n.s
	8-10 pyoung	15(35.7)	19(32.8)	34(34.0)	
	11-13 pyoung	12(28.6)	8(13.8)	20(20.0)	
	More than 14pyoung	3(7.1)	4(6.9)	7(7.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	

^a The size of the unit residence considered to be appropriate for single-person households

^b The appropriate size of unit residence given the current personal financial status

** p<0.01, n.s = not significant

③ 층별 공동공간 배치유형에 대한 선호 특성

조사대상자가 건물 전체 이웃과 함께 사용하고 싶은 공동공간의 층별 배치 유형에 대한 선호를 조사한 결과는 <Table 19>와 같다. 응답자의 58%가 중규모 집중형을 선호하였으며, 35%가 소규모 분산형을 선호하였다. 반면, 교류가 없는 형은 7.0%가 선호하였다.

주거취약 청·장년 독신가구에 따른 층별 공동공간 배치유형에 대한 선호를 파악한 결과, 주거취약 청년 독신가구는 소규모 분산형

을, 주거취약 장년 독신가구는 중규모 집중형을 선호하였다. 층별 커뮤니티 공간의 공동사용은 전반적으로 이웃과 교류하는 형태를 선호하는 것으로 나타났다.

Table 19. Preference of Research Subjects to Communal Space Type by Floor (n=100)

Category (Items)	Young Adult	Adult	Total	χ ²	
	f(%)	f(%)	f(%)		
Communal Space Type by Floor	Medium centralized type	17(40.5)	41(70.7)	58(58.0)	9.148**
	Small decentralized type	21(50.0)	14(24.1)	35(35.0)	
	No exchanges	4(9.5)	3(5.2)	7(7.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	

** p<0.01

주거취약 청·장년 독신가구 뿐만 아니라 배경변인 특성 별로 층별 공동공간 배치유형 선호 차이에 대해 피셔의 점근적 검정 결과, 현재 외로움 정도에 따라 다른 선호를 나타냈다(Table 20). 현재 외로움을 많이 느낄수록 보다 많은 인원이 교류하는 집중형 배치유형을 선호하였으며, 외로움을 느끼지 않을 수록 적은 인원이 교류하거나 교류하지 않는 경우도 선호하는 경향이 나타났다.

Table 20. Preference to the communal space type by floor depending on extent of loneliness (n=100)

Extent of loneliness Communal Space Type by Floor	High	Medium	Low	Total	Fisher's exact test
	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	
Medium centralized type	31(68.9)	17(58.6)	10(38.5)	58(100.0)	11.421**
Small decentralized type	14(31.1)	10(34.5)	11(42.3)	35(100.0)	
No exchanges	0(0.0)	2(6.9)	5(19.2)	7(100.0)	
Total	45(100.0)	29(100.0)	26(100.0)	100(100.0)	

** p<0.01

④ 2차적 공동공간의 기능에 대한 선호 특성

주거취약 청·장년 독신 가구의 건물 전체 이웃과 함께 사용하고 싶은 공동공간의 기능을 조사한 결과 <Fig. 1>과 같이 운동 공간(50.0%), 조경 공간(47.0%)에 대해서 절반 정도가 선호하는 것으로 나타났다. 다음으로, 세탁실(41.0%), 목욕탕, 텃밭(38.0%), 공동식당, 카페, 휴게실(37.0%), 관리사무실(36.0%), 도서관(32.0%)에 대해 30-40%가 선호하는 것으로 나타났다.

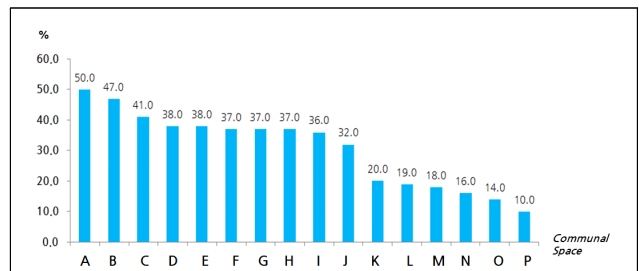


Fig. 1. Preference of communal spaces

* A : Gym or fitness facility, B : Landscape space C : Public Laundry, D : Public bath and sauna, E : Vegetable garden, F : Public dining room, G : Cafe, H : Lounge, I : Security office, J : Library, K : Hair salon, L : Computer room, M : Rehabilitation space, N : Storage, O : Utility room, P : Guest room

주거취약 청·장년 독신가구에 따라 다른 선호를 나타낸 공동공간 기능은 <Table 21>와 같다. 주거취약 장년 독신가구는 청년 독신가구보다 목욕탕, 공동식당, 재활치료실, 창고를 더 선호하는 것으로 나타났으며, 주거취약 청년 독신가구는 장년 독신가구 보다 카페, 관리사무소, 도서관을 선호하는 것으로 나타났다.

Table 21. Preference of communal spaces by young adults and adults (n=100)

Category (Items)		Young Adult	Adult	Total	χ^2
		f(%)	f(%)	f(%)	
Public bath and sauna	desired	6(14.3)	32(55.2)	38(38.0)	17.285***
	not desired	36(85.7)	26(44.8)	62(62.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Public dining space	desired	9(21.4)	28(48.3)	37(37.0)	7.532**
	not desired	33(78.6)	30(51.7)	63(63.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Cafe	desired	24(57.1)	13(22.4)	37(37.0)	12.604***
	not desired	18(42.9)	45(77.6)	63(63.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Security office	desired	20(47.6)	16(27.6)	36(36.0)	3.840*
	not desired	22(52.4)	42(72.4)	64(64.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	99(100.0)	
Laundry	desired	18(42.9)	14(24.1)	32(32.0)	3.923*
	not desired	24(57.1)	44(75.9)	68(68.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Rehabilitation space	desired	3(7.1)	15(25.9)	18(18.0)	5.783*
	not desired	39(92.9)	43(74.1)	82(82.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Storage	desired	2(4.8)	14(24.1)	16(16.0)	6.805**
	not desired	40(95.2)	44(75.9)	84(84.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	

* p<.05, ** p<.01, *** p<.001

2) 비물리적 선호 특성

① 이웃선호 특성

선호 이웃을 공유형 단위주거 내 같이 살기를 희망하는 이웃 유형과 동일 층에 인접해서 살기를 희망하는 이웃유형으로 나누어 조사한 결과는 <Fig 2>, <Fig 3>과 같다. 공유형 단위주거 내에서 같이 살기를 희망하는 이웃은 주거취약 청·장년 독신가구 모두 연령대가 비슷하거나 친구, 성격이 비슷한 이웃으로 이들과 주방, 거실, 세탁실 등의 공간을 공유하며 생활하고 싶다는 응답이 높았다. 주거취약 청·장년 독신가구 별로 선호에 차이를 나타낸 이웃유형은 없었다.

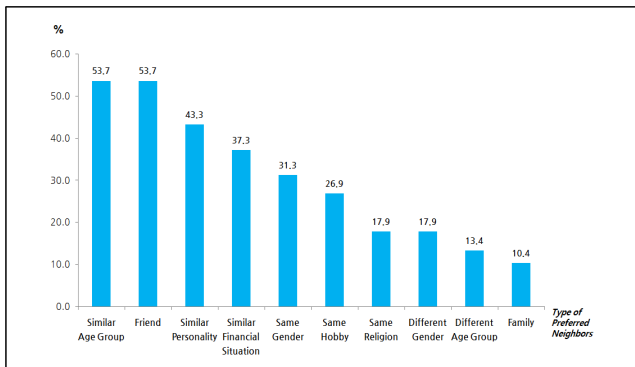


Fig. 2. Type of Desired Neighbors in Shared Unit type (n=100)

단위주거 외에 동일 층에 인접해서 살기를 희망하는 이웃유형은 청년(50.0%), 중장년(46.8%), 대학생 가구(38.3%)에 대한 선호가 비교적 높은 것으로 나타났다.

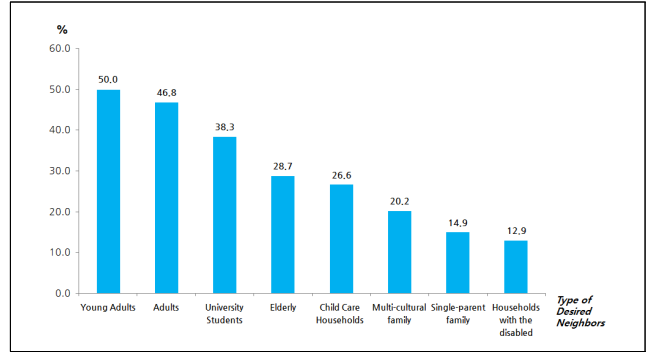


Fig. 3. The desired neighbors living nearby on the same floor (n=100)

한편, 주거취약 청·장년 독신가구에 따른 동일 층 희망 이웃 유형의 선호 차이는 <Table 22>와 같다. 주거취약 청년 독신가구는 청년층 이웃을, 주거취약 장년 독신가구는 청년, 장년, 고령자, 장애인 가구를 상대적으로 더 선호하는 경향이 나타났다.

Table 22. The desired neighbors living nearby on the same floor by young adults and adults (n=100)

Category (Items)		Young Adult	Adult	Total	χ^2
		f(%)	f(%)	f(%)	
Young Adult Households	desired	31(73.8)	19(33.3)	50(50.5)	15.849***
	not desired	11(26.2)	38(66.7)	49(49.5)	
	Total	42(100.)	57(100.0)	99(100.0)	
Adult Households	desired	8(19.0)	38(65.5)	46(46.0)	21.177***
	not desired	34(81.0)	20(34.5)	54(54.0)	
	Total	42(42.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Elderly Households	desired	4(9.8)	23(39.7)	27(27.3)	10.826**
	not desired	37(90.2)	35(60.3)	72(72.7)	
	Total	41(100.0)	58(100.0)	99(100.0)	
Households with the disabled	desired	2(4.8)	10(17.5)	12(12.1)	3.709*
	not desired	40(95.2)	47(82.5)	87(87.9)	
	Total	42(100.0)	57(100.0)	99(100.0)	

* p<.05, ** p<.01, *** p<.001

② 이웃과의 활동 선호 특성

주거취약 청·장년 독신가구가 공유형 단위주거에서 공동공간을 공유하며 함께 사용하며 살 경우, 이웃과 함께 하고 싶은 활동은 <Fig. 4>과 같다. 선호가 높은 활동으로는 스포츠활동(49.3%), 문화활동(47.8%), 식사모임(40.3%) 순이었다. 이들에게는 현재 생활여건과 주거여건의 어려움에 따라 활동상의 결핍이 크다는 것을 고려했을 때, 문화적 생활, 건강과 관련한 생활에 요구가 드러났다.

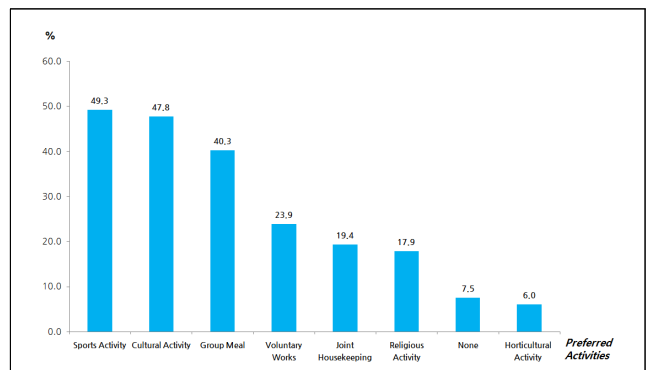


Fig. 4. Attribute of Preference to Activities with the Neighbors (n=100)

주거취약 청·장년 독신가구에 따라 차이를 나타낸 이웃과의 활동 선호특성은 <Table 23>와 같다. 주거취약 청년 독신가구는 함께 사

는 문화 활동을 하는 것을 보다 선호하였으며, 주거취약 장년 독신가구는 봉사활동을 보다 선호하였다.

Table 23. The attribute of preference to activities with the neighbors within the shared unit type by young adults and adults (n=100)

Category (Items)	Young Adult	Adult	Total	χ^2	
	f(%)	f(%)	f(%)		
Cultural activity	desired	26(61.9)	19(34.5)	45(45.0)	8.361**
	not desired	16(38.1)	39(67.2)	55(55.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Voluntary service	desired	5(11.9)	17(29.3)	22(22.0)	4.301*
	not desired	37(88.1)	41(70.7)	78(78.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	

** p<0.01

③ 생활 지원 서비스 선호 특성

조사대상자가 선호하는 생활 지원 서비스를 조사한 결과 <Fig. 5>와 같이 건강·관리 서비스, 의료·재활 서비스에 대해 응답자의 50% 정도가 선호하는 것으로 나타났다. 보안·경비 서비스의 경우, 응답자의 40.0%가 선호하였으며, 나머지 서비스에 대해서는 20%대의 낮은 선호를 나타냈다.

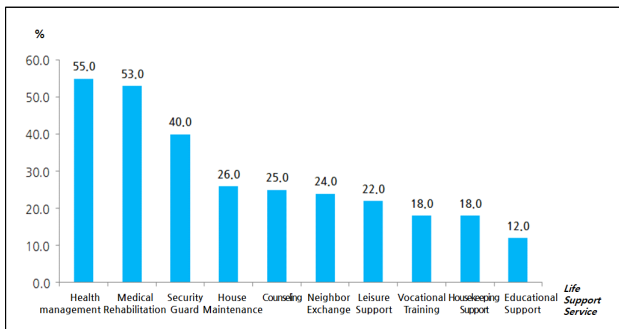


Fig. 5. Preference to Life Support Service (n=100)

생활 지원 서비스에 대하여 주거취약 청·장년 독신가구에 따라 차이가 있는지 살펴본 결과, 전반적으로 선호하지 않는 비율이 높았지만, 교육지원 서비스, 상담서비스, 직업훈련서비스에 대하여 주거취약 장년 독신가구의 선호가 더 높은 것으로 나타났다<Table 24>.

Table 24. Preference to Life Support Service by young adult and adult (n=100)

Category (Items)	Young Adult	Adult	Total	Fisher's exact test ^a	
	f(%)	f(%)	f(%)		
Educational Support	desired	2(4.8)	12(20.7)	14(14.0)	5.133*
	not desired	40(95.2)	46(79.3)	86(86.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Counseling	desired	1(2.4)	24(41.4)	25(25.0)	19.759***
	not desired	41(97.6)	34(58.6)	75(75.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	
Vocational Training	desired	1(2.4)	17(29.3)	18(18.0)	11.969**
	not desired	41(97.6)	41(70.7)	82(82.0)	
	Total	42(100.0)	58(100.0)	100(100.0)	

^a According to the χ^2 test to figure out the relationship between the income sources, two cells had a lower frequency than the expected frequency. The two cells had a statistically significant difference in the Fisher's exact test.

* p<.05, ** p<.01, *** p<.001

3) 커뮤니티 공동주택에서의 중요 구성요소

커뮤니티형 공동주택 구성 요소 중, 공간계획의 물리적 요소나 비물리적 요소를 모두 포함하여 가장 중요하다고 여겨지는 요소 3가지를 선택하게 한 결과는 <Table 24>과 같다. 주거취약 청년 독신가

구는 주택위치(50.0%), 주택면적(50.0%), 주택유형(38.1), 실내공간 구성 및 배치(35.7%), 최소 요구 개인공간(35.7%) 순으로 주로 단위주거 전반에 대한 공간계획적 요소가 많은 반면, 주거취약 장년 독신가구는 주택위치(56.9%), 이웃유형(36.2%), 단위주거 평면유형(34.5%), 공동공간 종류(34.5%) 순으로 공동공간 또는 이웃에 대한 요소 등 공동체적 특성도 중요하게 여기는 것으로 나타났다.

Table 24. Key components for communal shared housing (n=100)

Category (Items)	Young Adult	Adult	Total
	f(%)	f(%)	f(%)
Location	21(50.0)	33(56.9)	54(54.0)
Composition and placement of indoor space	15(35.7)	11(19.0)	51(51.0)
Size of unit	21(50.0)	13(22.4)	34(34.0)
Housing type	16(38.1)	15(25.9)	31(31.0)
Floor type of housing unit	10(23.8)	20(34.5)	30(30.0)
Type of communal space	7(16.7)	20(34.5)	27(27.0)
Minimum required private space	15(35.7)	11(19.0)	26(26.0)
Neighborhood type	4(9.5)	21(36.2)	25(25.0)
Life support service	0(0.0)	11(19.0)	11(11.0)
Activity with neighborhood	0(0.0)	9(15.5)	9(9.0)
Number of neighbors	0(0.0)	2(3.4)	2(2.0)
Total	126(100.0)	173(100.0)	300(100.0)

4.4. 종합논의

본 연구에서는 커뮤니티형 공동주택의 단위주거 및 공동공간 등의 물리적 공간을 포함하는 공간 계획적 선호 특성, 이웃특성 및 서비스 지원을 포함하는 비물리적 요소 선호 특성, 커뮤니티 공동주택에서의 중요 구성 요소에 대해 분석하였다. 그 결과, 주거취약 청·장년 독신가구의 공통점과 차이점으로 구분하여 논의되었다.

1) 공간 계획적 선호 특성

주거취약 청·장년 독신 가구가 공통적으로 선호하는 계획적 특성은 총 10개 항목 중 최소요구 개인공간, 단위주거 평면 선호도, 경제적 상황을 고려하였을 때의 적정 단위주거 면적으로 3항목이었으며, 차이를 나타낸 항목은 단위주거 계획시 최소요구 개인공간, 단위주거 개인공간 적정면적, 층별 공동공간 배치유형, 공동공간 종류로 4개 항목이었다.

첫째, 최소 요구 개인공간에 대한 선호 특성은 다음과 같다. 조사대상자 대부분 침실, 화장실 및 욕실을 개인공간으로 요구하였으며, 부엌은 절반 정도의 응답자가 요구하였다. 이는 주거취약 청·장년 독신가구를 위한 최소 개인공간 구성으로 침실, 화장실 및 욕실이 절대적으로 필요함을 보여준다. 현재 이들이 거주하는 고시원, 쪽방, 단독주택의 경우, 화장실 및 욕실을 공동으로 사용하는 경우가 많으나 이것은 과거의 주거규모로 앞으로 화장실 및 욕실은 기본개인공간으로 구성되어야 한다. 부엌의 경우 공동사용의 가능성이 있는 공간인 것으로 사료되며, 부엌을 공동공간으로 제공하되 개인공간에는 간단한 형태로 전자레인지나 냉장고만을 제공하는 등 이들의 요구를 다양하게 해결할 수 있는 방안이 필요하다. 또한, 세탁실, 서재, 거실, 다용도실, 창고, 식당에 대해서는 대부분 개인공간에 필수적으로는 포함되지 않아도 된다고 응답하여 이들 공간은 공동사용 가능성이 높은 공간으로 판단된다. 한편, 주거취약 청·장년 독신가

구에에서 차이가 나타난 최소 요구 개인 공간은 화장실, 다용도실, 창고로 나타났다. 화장실에 대해서는 대부분 요구가 높았으나 주거취약 청년 독신가구가 상대적으로 요구가 높았으며, 다용도실과 창고에 대한 요구는 전반적으로 높지 않았지만 주거취약 장년 독신가구가 보다 높은 선호를 나타냈다. 이러한 결과는 생활특성, 주거이동 횟수와 수납하고 있는 물건의 양과 관계가 있을 것으로 여겨진다.

둘째, 본 연구에서 제시한 두 종류의 단위주거 평면, 즉 공유형과 세대형에 대한 선호도를 조사한 단위주거 선호 특성은 다음과 같다. 주거취약 청·장년 독신가구 모두 두 평면에 대해 일정수준 이상 높은 선호도를 보였으나 세대형 단위주거에 더 높은 선호도를 보였고, 보다 안정된 응답분포 특성을 나타내 이는 개인의 독립적 프라이버시 선호를 반영한 것으로 보인다. 그리고 두 평면이 모두 높은 선호도를 나타낸 이유는 두 평면이 침실, 부엌, 욕실 및 화장실은 독립적 사용이 전제되어 계획된 평면이기 때문인 것으로 판단된다. 따라서 공유형, 세대형 단위주거 평면 모두 이들을 위한 주택공급에 있어 활용가능성이 있을 것으로 여겨진다. 한편, 공유형 단위주거에 대하여 조사대상자 모두 주방 또는 화장실 및 욕실을 공유한 경험이 있는 경우 선호도가 높은 것으로 나타났다. 공유경험이 있을 때, 선호도가 보다 높게 나타났다는 것은 적응수준 이론(Adaptation Level Theory)¹⁶과 연관 지을 수 있다. 보편적으로 공동생활에 대하여 좋지 않은 경험을 가졌다면 공유형 단위주거의 선호도가 낮을 것이다. 그러나 현재 거주하는 취약한 주택이 대부분 비계획된 주거형태로 많은 단점을 지님에도 불구하고 공동체적 삶을 살아본 응답자가 공유형 단위주거에 대해 선호도가 높다고 하는 것은 현재 공유경험이 없는 주거취약 청·장년 독신가구가도 잘 계획된 공유형 주택에 거주하게 했을 경우, 공유형 단위평면에 대한 선호도가 높아질 가능성이 있음을 시사한다. 이러한 결과는 선행연구에서 공동생활을 경험한 청년가구일수록 쉐어하우스 거주의향이 높다고 나타난 결과와 일치하는 결과이다(오정·최정민, 2014).

셋째, 적정단위 주거 면적에 대한 선호특성은 다음과 같다. 단위주거 개인공간 적정면적으로 주거취약 청년 독신가구는 10평 이상, 주거취약 장년 독신가구는 10평 이하를 선호하였다. 이는 적정면적이라는 것에 대해 주거취약 장년 독신가구가 주거취약 청년 독신가구 보다 기준이 낮음을 알 수 있다.

넷째, 경제적 상황을 고려하였을 때의 적정 단위주거 면적에 대해 주거취약 청·장년 독신가구 모두 5평 이상-7평 이하, 8평 이상-10평 이하에 높은 응답을 나타냈다. 특히, 주거취약 장년 독신가구는 경제적 상황을 고려하지 않고도 동일한 면적을 적정하다고 응답한 반면, 주거취약 청년 독신가구는 경제적 상황을 고려했을 때 적정 주거 면적이 하향되었다. 오늘 날의 주거취약 청년 독신가구는 주거취약 장년 독신가구보다는 풍요로운 사회에서 살아왔기 때문에 주거환경에 대한 요구가 높을 수 있지만, 경제상황을 고려할 때 주거환경에 대한 요구가 하향되는 것을 보면 지금 경제적인 상황이 주거에 대한 기준을 낮추며 작동하는 메커니즘인 것으로 볼 수 있다.

다섯째, 층별 공동공간 배치유형에 대한 선호특성은 다음과 같다.

주거취약 청·장년 독신가구는 공동공간이 없는 매개공간 형태보다 본 연구에서 제안한 교류형 공동공간 배치에 대해 긍정적인 것으로 나타났다. 배치유형에 있어서 주거취약 청년 독신가구는 소규모 분산형을 장년은 중규모 집중형을 선호하여 청·장년별로 차이를 나타냈다. 이는 청년 독신가구에 비해 장년 독신가구가 더 많은 이웃과 교류를 희망하는 것으로 보여진다. 이러한 층별 공동공간은 시각적 접촉 및 이웃 간 사회적 접촉의 기회를 제고시키기 때문에 물리적 근접성 측면에서 공간의 형태 및 배치계획이 특히 중요할 것으로 여겨진다(정유진, 2014).

여섯째, 2차적 공동공간의 종류/기능에 대한 선호특성은 다음과 같다. 주거취약 청·장년 독신가구는 운동 공간, 조정 공간, 세탁실, 텃밭, 휴게실을 공통적으로 선호하였다. 이는 2차적 공동공간은 주택의 다른 이웃과의 교류의 장이 될 공간으로 이들의 개인공간이 넓지 않아 활동의 제약이 받을 수 있기 때문에 사회적 상호작용, 신체적·심리적 건강 등의 여러 차원의 계획적 배려가 이루어져야 할 것이다. 또한, 주거취약 청·장년 독신가구별로 차이를 나타낸 커뮤니티 공간의 경우, 주거취약 장년 독신가구는 목욕탕, 공동식당, 재활치료실, 창고, 다용도실을 보다 더 선호하는 경향이 나타났으며, 주거취약 청년 독신가구는 카페, 관리사무소, 도서관을 보다 더 선호하는 경향이 나타났다. 이에 커뮤니티 공간은 다양하게 활용될 수 있으리라 여겨지나 거주자별 선호가 다양하므로 기능이 통합된 커뮤니티 공간이 적절하리라 여겨진다. 예를 들어, 물을 사용하는 수공간을 중심으로 부엌공간을 기본으로 갖추고 카페, 공동식당, 세탁실, 휴게실 등을 통합적 공간으로 2차적 공동공간을 제공할 수 있다. 한편, 응답자의 결과 가운데 특히 눈여겨볼 점은 공동식당에 대한 선호이다. 주거취약 청년 독신가구는 단위주거 내 최소 요구 개인공간에 있어 부엌에 대한 요구가 낮으며, 공동식당을 커뮤니티 공간으로 선호하는 응답비율도 낮았다. 반면, 주거취약 장년 독신가구는 최소 요구 개인공간에 있어 부엌에 대한 요구가 높으며, 공동식당을 공동공간으로 선호하는 비율이 높았다. 따라서 계획에 있어 거주대상자에 따라 이들의 현재 주거 내 라이프스타일과 선호에 입각하여 간이 부엌과 공동식당에 대해 차등적으로 고려해야 할 필요가 있다.

2) 비물리적 요소 선호 특성

주거취약 청·장년 독신가구가 공통적으로 선호하는 비물리적 요소 특성은 총 5개 항목 중 공유형 단위주거 내 이웃 유형, 이웃과의 활동, 생활지원 서비스로 총 3개 항목이었으며, 차이를 나타낸 항목은 동일 층에 인접해서 살기를 희망하는 이웃유형, 공유형 단위주거 내 이웃과의 활동, 생활지원 서비스로 총 3개 항목으로 나타났다.

첫째, 공유형 단위주거 내 함께 살고 싶은 이웃유형은 비슷한 연령대, 친구, 성격이 비슷한 이웃에 대한 선호가 높았다. 공유형 단위주거 내 공동공간, 즉 1차적 공동체에서의 이웃관계는 공간의 근접성이 형성되기 때문에 제약된 공간에서 집합적 사회관계를 가지게 된다(Bertrand, 1958). 그러므로 독립적 생활이 익숙하며, 사회적 관계에 어려움을 겪는 주거취약 청·장년 독신가구를 위하여서는 이웃 갈등을 미연에 방지할 수 있도록 거주자 선정에서부터 고려가 필요하여, 이후 공동체 자율관리 규약 등의 지침이 필수적으로 제공되어야 한다.

16) 윌리엄(1974)은 환경자극에는 최적 수준이 있는데 이것은 개인의 과거경험에 달려 있다고 가정하였다. 가령 도시 사람들은 시골 사람들에 비해 과밀에 대한 용인 수준은 높지만 고립에 대한 참을성은 덜할 것이다(실내환경심리행태론, 1998)

둘째, 동일 층에 인접해서 살기를 희망하는 이웃유형에 대하여 주거취약 청년독신가구는 청년가구를, 주거취약 장년 독신가구는 장년가구를 선호하는 것으로 나타났다. 더불어 주거취약 장년 독신가구는 청년 독신가구에 비해 고령자가구와 장애인 가구에 대한 선호가 높은 것으로 나타났다. 이는 인접해서 사는 이웃에 대하여 본인과 비슷한 상황에 처한 유형을 선호하는 것으로 보이며, 주거취약 장년 독신가구가 다른 계층과 사회적 혼합(Social Mix)에 대한 포용성이 보다 큰 것으로 사료된다. 현재 임대주택들이 대부분 이웃 간의 교류가 부족하고, 사회적 배제 현상이 심화되어가는 상황에서 주택 내 이웃 유형에 대한 수용성 또는 선호는 계획 단계에서 예상거주자 간의 교류가 필히 필요하리라 판단된다.

셋째, 공유형 단위주거 내 이웃과 함께 하고 싶은 활동 선호 특성은 다음과 같다. 주거취약 청·장년 독신가구 모두 스포츠 활동, 식사 모임을 선호하였다. 이러한 결과는 조사대상자의 구성에 따라 나타난 특성으로 보여 진다. 이러한 활동은 현재 여가생활이 어려운 청·장년 독신가구에 필요한 여가활동인 동시에 혼자 사는 외로움을 극복하는 활동이 될 수 있을 것으로 여겨진다. 한편, 주거취약 청·장년 독신가구별로 차이를 나타낸 이웃과의 활동 종류는 주거취약 청년 독신가구의 경우, 본인을 위한 문화 활동을, 주거취약 장년 독신가구의 경우 청년에 비해 여러 여건이 열악함에도 타인에 대한 봉사 활동을 이웃과 하고 싶다는 응답이 높았다.

넷째, 생활지원서비스에 대한 선호 특성은 다음과 같다. 생활지원 서비스에 대해서는 주거취약 청·장년 독신가구 모두 건강·관리 서비스, 의료·재활 서비스, 보안·경비 서비스에 대한 선호가 비교적 높았다. 이는 현재 건강과 안전에 관련된 것으로 이러한 요소가 현재 주거취약 청·장년 독신가구를 불안하게 함을 파악할 수 있다.

한편, 주거취약 청·장년 독신가구 별로 차이를 나타낸 항목으로 주거취약 장년 독신가구는 청년 독신가구 보다 상담서비스, 직업훈련 서비스, 교육지원 서비스를 더 선호하는 것으로 나타났다. 이는 주거취약 장년 독신가구의 교육정도와 현재 자신의 처지, 외로움, 고용현황이 청년에 비해 취약한 상태에서 기인한 결과로 보인다. 따라서 주거취약 장년 독신가구를 위한 정책지원은 기존의 사회취약 계층을 위한 복지와 같이 일자리 공급, 직업교육 등을 주거와 분리하여 지원할 것이 아니라 주거 내에서 경제 공동체를 통해 직업능력 향상 기회를 제공하고, 공동체 속에서 소속감을 가지도록 지원하는 것이 필요하리라 여겨진다.

3) 커뮤니티 공동주택에서의 중요 구성 요소

중요한 커뮤니티 공동주택 요소에 대해 주거취약 청년 독신가구는 주택위치, 주거면적, 주택유형, 실내공간 구성 및 배치, 최소 요구 개인공간 등의 단위주거 전반에 대한 공간계획적 요소가 많은 반면, 주거취약 장년 독신가구는 공동공간 또는 이웃에 대한 요소 등 비물리적 특성도 중요하게 여기는 것으로 나타났다. 이를 통해 이들은 근본적으로 중요하게 생각하는 주택의 구성 요소가 다를 수 있다. 이상의 내용을 바탕으로 주거취약 청·장년 독신가구를 위한 주거대안은 물리적 환경 등 하드웨어적인 측면과 이웃과 서비스 등의 소프트웨어적 측면이 모두 고려되어야 함을 보여준다.

5. 결론

한국 사회는 인구학적 변화로 혼자 사는 독신가구가 증가하고 있으며, 특히 주거취약 청·장년 독신가구가 사회배려 대상이 되고 있다. 실제 이들의 주거환경은 고시원, 쪽방과 같은 비주택, 최저주거기준 미달 주택 등으로 정상적인 계획이 이루어졌다고 보기는 어려운 주택인 경우가 많다. 이에 우리 사회는 이들의 주거불안정을 사회적 위기로 인식하며 이들을 정책적 대상으로 편입하여 다양한 주거대안들을 모색하기 시작하였다. 그러나 대안주거 공급은 여전히 부족할 뿐더러 대부분 높은 보증금으로 주거취약계층의 경제적 상황에서 접근가능한 주거형태를 찾아보기 어렵다. 더구나 취약한 경제적 여건 외에도 독신가구로 살아가는 외로움, 무기력한 생활이나 사회적 고립이 큰 문제가 되어 이들의 삶의 질 보장이 어려운 실정이다. 이에 최근 공간의 공동사용의 이점이 공동체 문화를 만듦으로써 사회문제를 흡수하고 치유하는 다양한 문제 해결의 기제로도 부각이 되고 있다. 그것이 주거취약 청·장년 독신가구의 주거에 적절히 결합이 된다면 이들을 위한 저렴한 비용으로 주거대안을 개발하거나 공급해줄 수 있는 가능성으로 본 연구는 시작되었다.

본 연구는 주거취약 청·장년 독신가구를 대상으로 한 다양한 대안 주거유형 가운데에서 보증금의 부담을 덜며 사회적 지속가능성을 위해 공동체 생활을 지향하는 커뮤니티형 공동주택에 대한 선호를 파악하였다. 그 결과, 커뮤니티형 공동주택은 주거취약 청·장년 독신가구를 위한 효과적인 주거대안이 될 수 있으나, 이때 매우 세심한 고려가 요구된다. 주거취약 청·장년 독신가구의 선호는 유사성과 차이점이 다양하고, 이들은 근본적으로 내재된 생각이 다르기 때문에 이러한 특성을 건물 계획 초기부터 반영하여 획일적이지 않은 형태로 발전되어야 함을 나타내는 것이라고 할 수 있다. 특히, 주거취약 청·장년 독신 가구를 위한 주거지원은 물리적 요소뿐만 아니라 비물리적 요소가 함께 고려되어 거주자의 인권과 자립을 보장할 수 있는 적정주거 공급이 필요하다. 물리적 요소인 개인공간은 침실, 부엌, 욕실 및 화장실은 필수적으로 구성이 되어 프라이버시를 보장할 수 있어야 하며, 공동공간은 다양한 선호를 나타낸 것에 기반하여 보다 유연한 공간계획이 필요하다. 이는 현재까지 대부분의 대안주거 공급과 마찬가지로 거주자의 요구와 관계없이 획일적 주택 공급이 이루어졌을 경우, 공간이 이용되지 않을 확률이 높고 거주자의 삶을 적절히 담지 못하기 때문이다. 비물리적 요소로는 거주자간의 갈등을 미연에 방지하기위하여 거주자 선정부터 자율 운영·관리 방안까지가 고려되어야 하며, 거주자의 경제적 역량강화를 위한 자립지원 프로그램, 주거 서비스 등이 필요하다. 나아가 지역사회의 특성과 지역주민과의 교류 방안 등을 반영하여 거주자가 지역사회에 융화될 수 있는 주택계획이 필요하다고 할 수 있다. 이러한 관점에서 건축 설계 및 주거계획 전문가 등의 역할이 중요하리라 여겨진다.

주거취약 청·장년 독신가구의 커뮤니티 공동주택에 대한 선호 특성을 파악한 본 연구는 주거취약 청·장년 독신가구에 본인이 선호하는 주거환경을 선택하고, 그러한 주거환경에서 거주할 수 있는 기회를 주는 것은 스스로 능력을 고취 시키고, 주거권을 부여하는 것과 같다는 인식을 바탕으로 하였다. 본 연구는 대상자에 대한 접근의 어

려움으로 적은 표본의 한계를 가지고 있으나, 서울지역 주거취약 청·장년 독신가구를 대상으로 한 구체적이고 심층적 연구로서, 향후 이들을 위한 효과적 주거대안 계획의 기본 자료를 제공하는데 그 의의가 있다. 후속 연구에서는 주거취약 청·장년 독신가구의 건강 상황, 경제적 상황 등의 상황적 변인에 따라 주거선호를 파악하여 보다 다양한 연구가 진행될 필요가 있다.

Acknowledgements

This research was supported by a grant(16AUDP-B068892-04#) from Residential Environment Research Program funded by Ministry of Land, Infrastructure and Transport of Korean government.

Reference

[1] 강희용, “준주택 입지실태 및 관리개선방안 토론회 자료”, 서울특별시의회, 2013 // (Kang, Hee-Yong, Quesi dwelling’s planning and management improvement method, Seoul Metropolitan Council, 2013)

[2] 국토교통부, “주거기본법”, 국가법령정보센터, 2015 // (Ministry of Land, infrastructure and Transport, “Housing Laws”, Korea Laws Information Center, 2015)

[3] 김미희, “고령화 사회에 대비한 중년층의 노후 주거선호”, 한국주거학회논문집, 제 17권 2호, 2006 // (Kim, Mi-Hee, The Preference of Housing for the Elderly among the Middle-aged Households for Aging Society, Journal of the Korean Housing Association, Vol. 17, No. 2, 2006)

[4] 김민진, 조현미, “쪽방지역 주민의 생활실태와 빈곤의 재생산”, 사회과학 담론과 정책, 제 3권 제 2호, 2010 // (Kim, Min-Jin, Jo, Hyun-Mi, “Living Status of Jjok-bang Region Residents and Reproduction of Poverty”, Discourse and Policy in Social Science, Vol 3, No 2, 2010)

[5] 김준희, “고시원에 거주하는 청년층의 실태”, 도시와 빈곤, 제 102호, 2013 // (Kim, Jun-Hee, “Young People’s Status living in Gosiwon”, Urbanity & Poverty, Vol 102, 2013)

[6] 김향미, “서울 성북구-SH공사, 공공임대주택 ‘도전속 1호’...청년 창업 꿈 펼칠 요람 첫선”, 경향신문, 2015.11.23 // (Kim, Hyang-Mi, “Seongbuk-gu & SH, Public-One Room Housing ‘Challenge-suk lho’...the First Cradle Unfolding Entrepreneurship Dream of Young Adults”, the Kyunghyang Shinmun, 2015.11.23)

[7] 남원석, “주거취약계층의 개념 및 유형에 관한 연구”, 주택연구, 제 21권 제 2호, 2013 // (Nam, Won-Seok, “Housing Vulnerable Groups: Definition and Typology in Korea”, Housing Studies Review, Vol 21, No 2, 2013)

[8] 최은영, 권지웅, 김기태, 정남진 외2, “서울시 청년가구의 주거실태와 정책 연구”, 한국도시연구소, 2014 // (Choi Eun-Young, Kwon Ji-Wung Kim, Ki-Tae, Jung, Nam-Jin et, al, Housing Status and Policy of Young Adults Household in Seoul, Korea Center for City and Environment Research, 2014)

[9] 안은희, “진주에 거주하는 중장년층의 노인시설에 대한 인식과 요구 사항에 대한 분석”, 대한건축학회지, 제 28권 제 7호, 2012 // (A Study of the Recognition and Needs of Middle-aged People for the Elderly Facilities in Jinju City, Journal of Architectural Institute of Korea, Vol 28, No 7, 2012)

[10] 오정, 최정민, “국내 쉐어하우스 수요특성 및 영향요인 분석”, 한국주거학회논문집, 제 25권 제 3호, 2014 // (Oh, Jung, Choi, Jung-Min, “A Study on the Demand Characteristics and Influence Factors Affecting Shared House in Korea”, Journal of the Korean Housing Association, Vol. 25, No. 3, 2014)

[11] 윤정숙, 박지민, “중·장년층 기혼여성의 라이프스타일에 따른 주거양식에 관한 연구”, 한국주거학회논문집, 제 21권 제 4호, 2010 // (Yoon, Chung-Sook, Park, Ji-Min, “A Study on the Dwelling Style by Lifestyle of Middle-aged Married Women”, Journal of the Korean Housing Association, Vol. 21, No. 4, 2010)

[12] 이연숙, 임채숙, 이예구, 황근영, “주거지재생지역 공동사용주택 대안에 대한 잠정적 임차노인 반응연구”, 한국생태환경건축학회 논문집, 제 9권 제 3호, 2009 // (Lee, Yeun-Sook, Lim, Chae-Sook, Lee, Yea-Koo, Hwang, Geun-Young, “Response of Prospect Tenents in Housing Improvement Area to Shared Alternative Housing”, Journal of the KIEAE, Vol. 9, No. 3, 2009)

[13] 이연숙, “사회취약계층 주거복지를 위한 실증 테스트베드 고시원 대안 주거모델”, 주거복지시스템연구단, 2015 // (Lee, Yeun-Sook, “Alternative Housing Test-bed for Gosiwon for Social Vulnerable People”, Research of Housing Welfare System, 2015)

[14] 이연숙, “한국의 맞춤형 주거복지모델, 공공지원서비스주택”, 서울: 디자인메리트, 2015 // (Research of Housing Welfare System, “Korean Housing Welfare Model, Government Subsidized Supportive Housing”, Seoul: Designmerit, 2015)

[15] 이옥경, 권오정, “중년층 이상이 선호하는 노인용 코하우징의 특성”, 한국생활환경학회지, 제 9권 제 1호, 2002 // (Lee, Ok-Kyung, Kwon, Oh-Jung, “The Characteristics of Senior Cohousing preferred by the Middle and Older Adults”, Journal of The Korean Society of Living Environmental System, Vol.9, No.1, 2002)

[16] 이재필, 김현진, 안성조, “대구광역시 주거취약계층의 가구특성과 주거실태 분석”, 대구경북개발연구, 제 14권 제 1호, 2015 // (Lee, Jae-Peel, Kim, Hyun-Jin, Ahn, Sung-Jo, “An analysis on the characteristics of the households and resident condition of the vulnerable housing class in Daegu metropolitan city”, Journal of Daegu Gyeongbuk Studies, Vol 14, No. 1, 2015)

[17] 이정봉, “빈곤의 형성과 재생산에 관한 연구 : 고시원 거주 도시빈곤층의 사회적 배제를 중심으로”, 성공회대학교 석사학위 논문, 2006 // (Lee, Jeong-Bong, “Study on production and reproduction of city poverty”, Master’s Thesis, Sungkonghoe University, 2006)

[18] 임기현, 베이비붐 세대와 에코 세대의 주거선호에 관한 연구, 경기대학교 행정대학원 석사학위 논문, 2013 // (Im, Gi-Hyun, “Study on The Generation of baby boomers and echo housing preferences”, Master’s Thesis, Kyonggi University, 2013)

[19] 임수현, 황근영, 이예구, 양병욱, 이연숙, “다가구 공동주택으로서의 전환에 대한 기존주택 소유자 반응 연구”, 한국주거학회 2008년 추계학술발표대회 논문집, 2008 // (Lim Soo-Hyun, Hwang Geun-Young, Lee, Yea-Goo, Yang, Byoung-Ok, Lee, Yeun-Sook, Home owners’ response on conversion of existing detached house to shared house, Proceeding of Autumn Annual Conference of KHA, 2008)

[20] 전남일, “최소한의 주택의 사회사적 변천과 공간 특성 : 일제강점기 이후 현재까지 서울지역의 사례를 중심으로”, 대한건축학회지, 제 27권 제 3호, 2011 // (Jun, Nam-Il, “Social-Historical Changes of ‘Minimal Houses’ in Seoul and its Spatial Characteristics”, Journal of Architectural Institute of Korea, Vol 27, No 3, 2011)

[21] 정민우, 이나영, “청년 세대, ‘집’의 의미를 묻다 : 고시원 주거 경험을 중심으로”, 한국사회학회, 제 45권 제 2호, 2011 // (Jung, Min-Woo, Lee, Na-Young, “Questioning the Meaning of Normative ‘Home’: Youth Experience Living in Gosiwon”, Korean Sociological Association, Vol 45, No 2, 2011)

[22] 주거복지시스템연구단, 주거 실태조사 자료집 [제 4권] 주거빈곤계층, 주거복지시스템연구단, 2014 (미출판) // (Research Group of Housing Welfare System, “The Facts of Housing Survey [Vol.3] The Housing Vulnerable”, Research of Housing Welfare System, 2014 (Unpublished))

[23] 주거복지시스템연구단, 맞춤형 주거복지실증사업 현장 영월 테스트베드, 주거복지시스템연구단, 2015 // (Research of Housing Welfare System, “Yeongwol Test-bed Demonstration Project for Customized Housing Welfare”, Research of Housing Welfare System, 2015)

[24] 서종균, 김준희, 조정구, 요네다 사치코, 강동균 외 1, “비주택 거주가구 주거지원 방안 마련을 위한 연구”, 한국도시연구소, 2013 // (Seo, Jong-Kun, Kim, Jun-Hee, Jo, Jung-Goo, Yoneda Sachiko, Korea Center for City and Environment Research, “Housing Support for Household of Inadequate housing”, 2013)

[25] 성북구청, 세대형 룸셰어링, 2015 // (Seongbuk District Office, Generation Integrated Room-Sharing, <http://www.seongbuk.go.kr/>, 2015)

[26] 통계청, 2014년 사망원인통계, 2014 // (National Statistical Office, Statistical Report on the Cause of Death, 2014)

[27] 통계청, 2015년 12월 및 연간 고용동향, 2015 // (National Statistical Office, <http://kostat.go.kr>, 2015)

[28] 황예랑, 김선식, “청년, 빈곤의 미로에 갇히다”, 한겨레21, 제 1075호, 2015.08.17 // (Hwang, Yae-Rang, Kim, Sun-Sik, “Young Adults are confind in a poverty’s maze, Hankyoreh 21, Vol 1075, 2015.08.17)

[29] KBS 파노라마, “한국인의 고독사”, KBS, 2014. 05. 22 // (KBS Panorama, “the Korean’s Solitary Death”, KBS, 2014. 05. 22)

[30] Lee, Ji-Hye, Lee, Yeun-Sook, “Comparison of Preferred Features in Spatial Composition for Shared Housing between Rural and Urban Elderly”, KIEAE Journal, Vol 15, No 1, 2015

[31] Wikipedia, <https://ko.wikipedia.org>, 2015