

1인 거주 쉐어하우스 연구에서 만족도 조사항목 추출에 관한 연구

A Study on the Deduction of Satisfaction Survey Factors in the Study of One-person Living Sharehouse

김 소 라*
Kim, So-ra

강 미 현*
Kang, Mi-hyun

이 민 희**
Lee, Min-hee

Abstract

Sharehouse has been supplied as an alternative to solving the steadily increasing one-room housing problem of single-person households every year, and it is necessary to investigate the satisfaction of residents who actually live in sharehouse through P.O.E. Therefore, this study analyzed prior researches related to the existing one-person households, sharehouses, and satisfaction surveys, and summarized indicators with high relevance and frequency to derive satisfaction survey factors that can clearly evaluate the improvement architectural plan of sharehouses.

As a result, it was classified into 4 items in the 'general information' category to investigate the status, housing rental type, and housing cost of the sharehouse, 15 factors in the 'peripheral environment' category to evaluate the safety, 3 factors in the 'community' category, and 17 factors in the space (facility) and service category.

In the "General Information" section, the overall one-person housing satisfaction, desired sharehouse type, housing rental type, housing cost, and living expenses were reduced. In the "Surrounding Environment", accessibility to public office, accessibility to cultural facilities, accessibility to medical facilities, accessibility to work and school, convenience stores, noise pollution and safety. In addition, in the "community" section, it consists of interactions with various people, relationships with housemates and in the "space (facilities) and service" section, heating, waterproof, soundproof, ventilation, moisture and condensation blocking, facility management, interior, room size, built-in furniture, storage space, laundry, parking. Most of the scales for each factor were 5-point Likert scales, allowing evaluation of the degree of satisfaction, and some factors presented criteria to induce structured answers.

Therefore, it is expected that the survey will be conducted on residents who actually live by deriving factors for the satisfaction survey of one-person households living in the sharehouse, and the current status of the sharehouse will be identified, and the degree of satisfaction will be analyzed to be used for research.

주요어 : 1인 가구, 쉐어하우스, 만족도 조사, 항목 도출

Keywords : One-person Households, Sharehouse, Satisfaction Survey, Deduction of Survey factors

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

2013년대에 쉐어하우스가 우리나라에 공급되면서 주거비 절감의 이유로 직장과 학교 근처에 거주하기 희망하는 사람들을 중심으로 쉐어하우스 거주에 대한 수요가 증가하기 시작하였다. 특히 쉐어하우스의 공용공간에서 입주민들끼리 유대감을 가지면서 사회와 소통할 수 있고 다양한 인간관계를 가질 수 있다는 장점과 매력이었다. 이처럼 커뮤니티에 대한 긍정적인 영향뿐만 아니라 직·주 근접성, 저렴한 월세 및 보증금 등의 장점으로 새로운 주거 대안으로 떠오르기도 하였다.¹⁾²⁾

* 전북대학교 건축·도시공학과, 박사수료

** 호원대학교 건축학과 교수, 공학박사

(Corresponding author : Professor, Dept. of Architecture, Howon University, lmh@howon.ac.kr)

1) 오정, 최정민, 국내 쉐어하우스 수요특성 및 영향요인 분석, 한국주거학회논문집, 29(6), 2014, pp.91-100.

2) 김하진, 유석연, 쉐어하우스 수요공급 결정요인 비교분석에 관한 연구 : 서울시 쉐어하우스를 중심으로, 한국도시설계학회지, 20(2), 2018, pp.5-20.

하지만 시간이 경과 할수록 공동체 생활에 대한 불편함과 스트레스로 인하여 “쉐어하우스에 대한 수요와 관심이 급증하고 있다.”는 각종 매체의 보도 및 기존 연구결과와 상이한 현상이 나타나기 시작하였다.³⁾ 특히 쉐어하우스의 장점이라고 언급되었던 커뮤니티에 대해서 거주자들은 같은 지붕 안에 살고 있는 타인과의 공동생활을 대부분 불편해하고 있었다. 즉, 쉐어하우스의 기대효과로 예견했던 커뮤니티에 대한 실질적 만족도가 실체는 높지 못하다는 내용을 조사하고 분석한 것이다.

이외에 각종 연구에서 주거만족도를 조사하기 위하여 항목을 설정하는데 이에 대한 일관성이 부족하고 각각의 주제에 맞는 항목이 선정되어야 함에도 그렇지 못한 경우가 많았다. 따라서 향후 쉐어하우스 지속적 공급과 보편화를 위해서는 거주 후 평가를 위한 조사항목 추출과 분석에 관한 연구가 근간이 되어야 할 것이다. 현재 거주자의 입장을 충분히 고려한 주거만족도

종합

3) 고주형, co-living에 대한 청년들의 인식: 자발적인가 비자발적인가?, 서울연구원, 2019, pp.26-28.

조사항목 개발에 대한 연구는 미흡한 수준이며, 객관적으로 정량화할 수 있는 지표 제시의 필요성도 있다.⁴⁾

따라서 본 연구에서는 셰어하우스를 대상으로 거주 후 평가 항목을 도출하고 세부 척도를 제안하여 청년을 위한 주거대안인 셰어하우스 건축의 기초자료로 활용하고 향후 질적으로 향상된 셰어하우스 공급을 목적으로 한다.

1.2 연구방법 및 절차

본 연구에서는 2010년부터 2021년까지 연구된 기존의 1인 가구 관련 이론적 고찰과 선행연구 분석을 통해 셰어하우스 거주 만족도를 위한 조사항목을 조사하였다.

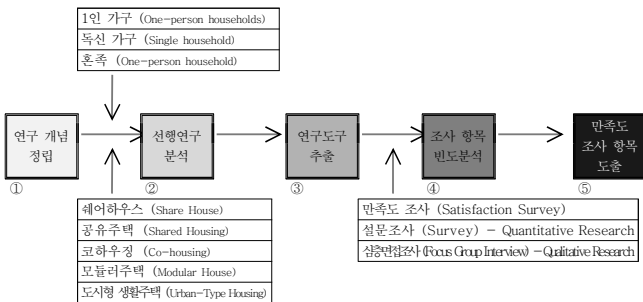


Fig. 1. Research flow chart

그리고 정립된 조사항목을 바탕으로 빈도분석을 실시하여 셰어하우스에 거주하고 있는 1인 가구 거주만족도를 평가 분석할 수 있는 만족도 조사항목을 도출하였다.

2. 이론적 고찰

2.1 1인 가구 현황

통계청의 통계용어에 따르면 가구 형태는 집단 가구와 일반 가구로 크게 나뉘고, 집단 가구는 비혈연 6인 이상 가구, 집단시설가구⁵⁾로 나뉘고 일반 가구는 혈연가구, 비혈연 5인 이하 가구로, 1인 가구는 일반 가구에 속해있다. 1인 가구 정의로는 ‘혼자서 살림하는 가구’로 다시 말해 ‘1인이 독립적으로 취사, 취침 등의 생계를 유지하는 가구’로 해설하고 있다. 유의어로는 ‘독거 가구’, ‘독신 가구’가 있으나 주로 노년층을 대상으로 하는 논문에서만 찾아볼 수 있었다.

별칭으로 ‘혼족’이 있는데, 최근 홀로 여가활동을 즐기는 사람을 ‘혼놀족’, ‘혼술족’, ‘혼밥족’이라 불리우는 신조어가 나타났다⁶⁾ 뉴라이프 스타일의 ‘올로족’에서 파생된 단어로 1인 가

구를 대체할 수 있는 용어로 제시⁸⁾한 사례도 있었다.

2021년에 통계청에서 실시한 「인구 총조사」의 ‘성 및 연령 별 1인 가구’ 지표 조사데이터에 따르면 2020년 6,643,354가구에서 7,165,788가구로 전년 대비 약 7.9% 증가하였다. 매해 꾸준히 오르고 있으며 장래 가구 추계⁹⁾에서는 2050년 우리나라 가구 유형 중 1인 가구가 부부가구(2인) 23.3%, 부부+자녀가구(3인 이상) 17.1%를 넘기는 39.6%로 약 40%에 도달할 것으로 예측하고 있다.

Table 1. Household projections between 2020 and 2050

연도	장래가구추계(비율)				
	2020	2025	2030	2040	2050
총합	2,073.1 (100)	2,230.9 (100)	2,318.0 (100)	2,386.6 (100)	2,284.9 (100)
1인가구	647.7	765.3	825.5	905.5	905.4
비율	(31.2)	(34.3)	(35.6)	(37.9)	(39.6)
2인가구	347.5	408.9	462.5	530.1	533.5
비율	(16.8)	(18.3)	(20.0)	(22.2)	(23.3)
3인이상	607.8	579.6	547.4	471.2	390.6
가구 비율	(29.3)	(26.0)	(23.6)	(19.7)	(17.1)

(단위 : 10,000명, %)

이처럼 1인 가구의 중요성이 증대되고 있는데도 1인 가구의 주거환경은 열악한 실정이다. 직장이나 학교와 가까운 거리에 집을 구해야 하지만, 치솟는 집값을 감당할 수 없기에 비교적 저렴한 고시원이나 획일적인 평면의 원룸에서 생활하게 된다. 한정된 공간에서 인간은 열악한 생활을 영위할 수밖에 없는데 이 공간은 현대인을 고독·고립화시키며 사회생활을 하려는 시도를 막기 때문에 청년층 주거 지원을 위한 대안 마련이 시급함을 역설하고 있다.

2.2 셰어하우스의 정의

‘1인 가구’는 인구 밀집지역에서 흔히 볼 수 있는 다가구주택, 원룸에서 주로 월세로 거주하고 있다¹⁰⁾. 짧게는 대학교 학업 유지를 목표로 4년, 길게는 2인 가구가 되기 전까지의 홀로 사는 기간으로 10년이라는 시간을 획일화된 평면에서 최소 주거기준도 채 만족하지 못한 채 거주하고 있다. 동간 거리도 무시하며 원활한 환기, 채광, 조망 조건을 충족하지 못하고 제 기능을 상실한 창문과 좁은 평면형태가 1인 가구를 고립화하도록 하였다. 또한, 사회적으로도 개인주의가 팽배하고 배달 어플리케이션으로 24시간 언제든지 모든 끼니를 해결하는 편리한 생활은 한정된 건축 평면 안에서 더더욱 나 홀로 생활하도록 만들었다고 할 수 있을 것이다.

준계학술세미나자료집, 2018. 5, pp.37-47.

8) 송미림, 혼족을 위한 도자식기 디자인에 관한 연구, 한국디자인문화학회지, 25(2), 2019. 6, pp.317-325.

9) 통계청, 장래가구추계: 2020-2050, 2022, p.25.

10) 국토교통부의 「2018 주거실태조사」에서 ‘1인 가구의 주택점유형태’ 지표를 살펴보면 보증금+월세(66.5%), 전세(16.0%), 월세(6.5%), 무상(4.5%), 사글세(3.5%), 자가(2.9%)의 순서로 대부분의 1인 가구가 보증금과 월세를 지출하며 거주하는 것을 알 수 있다.

4) 정수영, 1인 가구 유형별 주택 및 주거환경 만족도 차이에 관한 연구, 중앙대학교 대학원 석사학위논문, 2016, p.73.

5) 기숙사, 고아원, 양로원, 특수병원 등에 거주하는 가구, 통계청, 「인구주택총조사」

6) 조승행, 혼족의 여가경험과 여가만족이 여가정체성에 미치는 영향: 혼여족을 중심으로, 한국디자인문화학회지, 24(3), 2018. 9, pp.581-593.

7) 김영재, 여가 사회학-여가와 혼족문화, 한국여가레크리에이션학회 제41회

Table 2. Prior research of 6 theme about share house

커뮤니티	분야					연구내용	연구자	연구년도
	만족도	인식개선	건축계획	운영관리	사례분석			
	●		●		●	소형집합주거 공간계획안 사례분석을 통한 공간계획특성 파악(18개소), 1인 가구 만족도 선호도 분석 실시(191부)	김미경외4인	2010
●			●	●	●	쉐어하우스 사례분석(17개소)을 통한 20~30대 1인 가구에 적합한 도심형 쉐어하우스 계획특성 제안	성민호	2013
	●				●	국내 쉐어하우스 사례조사와 쉐어하우스 거주의향 영향요인 분석	오정외1인	2014
	●		●			모듈러주택 거주후평가를 통한 주거만족도 평가	안화연외2인	2015
	●				●	국내 쉐어하우스 수요·공급 결정요인 특성 및 차이 분석	김하진외1인	2018
	●		●	●		쉐어하우스 현황 및 운영방식을 유형화하여 만족도 조사 실시	우영은외1인	2018
		●			●	국내 쉐어하우스 조성, 운영관리 현황, 거주 실태 조사를 통한 쉐어하우스 및 청년 주거 지원 정책 토대 마련	변나향	2018
		●			●	라이프스타일과 아파트별/가구특성별 주거선호도 관계 조사	고주형	2019
		●			●	쉐어하우스 현황 분석(1,020개소), 20대~40대 2인가구 대상 쉐어하우스 인식 및 선택요인 분석(306부)	박미희	2021

이러한 단점을 개선할 수 있는 대안으로 쉐어하우스가 제안되었고, 개인 공간에서 영위할 수 없었던 주방, 거실 등의 공간이 입주민들끼리 공유(Share)됨으로써 자연스러운 커뮤니티를 추구하고 이전보다 나은 삶을 살 수 있도록 노력하였다. 이런 행태가 담긴 쉐어하우스를 정의하면 ‘여러 사람이 한집에 살면서 개인적인 공간인 침실은 각자 따로 사용하고 거실, 화장실, 욕실 등은 함께 사용하는 생활 방식으로 공간 활용을 효율적으로 할 수 있는 공동 주택’이라고 설명할 수 있다.¹¹⁾

유사개념으로 ‘공유주택’, ‘코하우징’, ‘모듈러 주택’, ‘도시형 생활주택’이 나타났다. 최근 국토교통부에서 발표한 「국민 주거안정 실현방안」에서 1~2인 가구의 수요를 만족하는 도시형 생활주택은 유연한 주거 공간활용이 가능하기에 현행 300세대에서 200세대 추가하여 총 500세대를 공급하겠다고 발표하였다. 또한, 「2020년 주거종합계획」에서는 노후 고시원을 리모델링하여 쉐어하우스 등 다양한 유형으로 공급하여 맞춤형 청년 주택을 실현하겠다고 발표한 바 있다. 이는 정부에서 1인 가구 주거안정을 위한 방법으로 쉐어하우스를 주목하고 있는 것을 확인할 수 있다. 특히 현재 시점의 발표와 2년 전의 발표를 비교해보면 코로나와 같은 전염병뿐만 아니라 기후위기 등의 재난재해로 인한 피해를 방지하고자 물량 위주의 공급에서 주거 환경을 개선하고자 의견을 모았다. 이는 주택의 양적 공급보다 질적 공급이 1인 가구에게도 중요한 키워드임을 알 수 있다.

2.3 쉐어하우스 연구동향

쉐어하우스 관련 연구는 크게 공유(Share), 커뮤니티 개념과 만족도 조사, 인식 개선을 주제로 연구되고 있었다. 이를 건축적 평면이나 계획 방안 제시하거나 경영관리 분야를 중점적으로 조사하거나 연구방법으로 사례분석을 통하여 쉐어하우스에 대해 연구하고 있었는데 이를 정리하면 다음과 같다<Table 2>.

1인 가구 주거안정을 위하여 2013년 쉐어하우스가 우리나라

에 공급되면서 경제적으로 소득이 낮은 청년들이 주거비 절감을 이유로 쉐어하우스 거주 의사를 보이고 있다.¹²⁾¹³⁾¹⁴⁾ 쉐어하우스에서 제공하는 공용공간에서는 입주민과 함께 유대관계를 가지면서 사회와 소통하고 다양한 인간관계를 맺을 수 있다. 이처럼 공용공간에 대한 비용 분담, 원룸 생활 대비 비교적 저렴한 주거 비용이라는 여러 사유로 2016년과 2017년 사이 공급이 급증하며 새로운 주거 대안으로 떠올랐다.¹⁵⁾

거주후평가(Post Occupancy Evaluation)나 만족도 조사를 통해 쉐어하우스의 선호도를 파악하고 만족하는 요인과 불만족하는 요인을 연구한 결과는 지금까지와 다른 결론을 도출할 수가 있었다.

거주자들은 시간이 경과할수록 공동체 생활에 대한 불편함과 스트레스가 발생되어 ‘쉐어하우스에 대한 수요와 관심이 급증하고 있다’는 각종 매체의 보도 및 기존 연구 결과와 상이한 결과를 내고 있었다¹⁶⁾. 특히 쉐어하우스의 장점이라고 언급되었던 공유공간에 대해서 불특정 다수의 타인과의 공동생활을 대부분 불편해하고 있었다.

따라서 본 연구에서는 쉐어하우스의 다음 단계로 더 나은 쉐어하우스를 건축하기 위해서는 쉐어하우스에 실제로 살고 있는 거주민들을 대상으로 거주후평가(Post Occupancy Evaluation)를 실시하여 만족도를 조사할 필요가 있다고 분석하였다. 이때 만족도 조사항목을 도출하기 위해서 기존 쉐어하우스나 1인 가구를 대상으로 한 선행연구에서 연구 도구로 쓰였던 조사항목의 빈도를 분석하는 방법을 이용하였다.

- 12) 오정·최정민, 국내 쉐어하우스 수요특성 및 영향요인 분석, 한국주거학회논문집, 29(6), 2014, pp.91-100.
- 13) 김하진·유석연, 쉐어하우스 수요공급 결정요인 비교분석에 관한 연구 : 서울시 쉐어하우스를 중심으로, 한국도시설계학회지, 20(2), 2018, pp.5-20.
- 14) 박미희, 1인 가구의 쉐어하우스 입주의향에 관한 연구, 동의대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2021, pp.22-23.
- 15) 변나향, 국내 쉐어하우스 현황 및 수요자 인식 조사, auri brief, 169, 2018, p.3.
- 16) 고주형, co-living에 대한 청년들의 인식: 자발적인가 비자발적인가?, 서울연구원, 2019, pp.26-28.

11) 국립국어원, 제26차 말다듬기위원회 회의, 2014.

Research trends in share house			
Share & Community	Architectural plan	Management	Case analysis
		●.....상인호(2013).....●	
Satisfaction survey P.O.E.	●...우정윤외(2018)● ●김미경외(2010) ●안학연외(2015)		●김혜진(2018) ●오정외(2014)
Advanced awareness			●벤나함(2018) ●고주형(2018) ●백미희(2021)

Fig. 2. Research trend in share house

3. 만족도 조사 항목 도출

3.1 선행연구 분석

만족도 조사항목 도출을 위하여 1인 가구, 셰어하우스, 만족도 조사 관련 선행연구를 분석해보니 다양한 분야에서 진행되고 있었는데, 이 중에서 본 연구의 주제, 유사개념, 연구대상 및 연구방법과 비슷한 동향의 연구를 중심으로 정리하면 다음과 같다<Table 3>.

Table 3. Keyword of prior research

키워드	유사개념	시사점	분류
1인 가구	단독가구 독신가구 혼족	주거환경 만족도 조사(17)(18)(19)(20)(21)(22)(23)	C, D, E, I, J, N, O
		주거선택 요인 분석(24)	F
		주거개선 방안 제언(25)	P
셰어 하우스	공유주택 코하우징 모듈러주택	거주 의식조사(26)	B
		국내 및 국외현황 조사(27)(28)(29)	A, H, Q
		커뮤니티(30)	G
		도시형 생활주택(31)	K
거주후평가(P.O.E.)(32)(33)			L, M

- 17) 권세연, 1인 가구의 주거환경 만족도 및 주거일지특성 연구 - 서울시를 중심으로-, 가천대학교 대학원 석사학위논문, 2012, pp.21-35.
- 18) 황영명, 1인 가구의 주거환경만족도에 관한 연구 - 전국서울시·부산시를 중심으로-, 영산대학교 대학원 석사학위논문, 2018, pp.51-63.
- 19) 정수영, 1인 가구 유형별 주택 및 주거환경 만족도 차이에 관한 연구, 중앙대학교 대학원 석사학위논문, 2016, pp.30-33.
- 20) 김미경 외 4인, 1인 가구를 위한 소형집합주거 공간계획에 나타난 주요특성 및 선호 - 대학생 1인 가구를 중심으로-, 한국주거학회 학술대회논문집, 2, 2010, pp.61-67.
- 21) 윤일섭, 1인 가구의 라이프 스타일에 따른 주거 선호도에 관한 연구 - 부산시를 대상으로-, 동의대학교 대학원 석사학위논문, 2018, pp.9-15.
- 22) 신중훈, 부산시 1인 가구 분포 및 주거환경평가분석, 2011, 부산대학교 환경대학원 석사학위논문, 2011, pp.38-79.
- 23) 정민규, 원룸거주 1인 가구의 주거환경과 주거선호도에 관한 연구 - 성북구 지역 원룸거주 대학생과 직장인을 대상으로, 한성대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2011, pp.27-52.
- 24) 여운형, 1인 가구 주거선택 요인 분석 - 중장년층과 노년층을 중심으로-,

A 연구는 건축공학 분야로 국내 1인 가구 주택 현황과 일본 공유주택 사례를 비교, 분석하였다. 별도의 설문조사는 진행하지 않았지만, 사례분석을 통한 유형화로 '다양한 사람들과의 교류', '수납공간'에 대한 중요성을 확인할 수 있었다.

B 연구는 부동산투자 분야로 1인 가구 셰어하우스 입주자의향 설문조사를 진행하여 빈도분석, 독립변수간 교차분석, 중요도 분석을 실시하였기에 설문항목에 대한 신뢰도를 검증하였다. 해당 연구에서 활용한 지표로는 '1인 가구 주거 만족도', '희망 1인 가구의 셰어하우스 입주자의향에 관한 연구하는 셰어하우스 형태', '주택 소유 형태', '주거 비용 및 생활비 절감', '문화시설 접근성', '생활편의시설의 접근성', '직장 및 학교와의 접근성', '교통의 편리성', '쾌적한 주변 환경', '치안 및 방범 안전성', '다양한 사람들과의 교류', '셰어하우스 메이트 특징', '빌트인 가구 및 시설', '수납공간', '청소 및 세탁서비스', '주차 시설'이 있었다.

통계청이나 서울연구원 등 관련 기관에서 매해 또는 2년마다, 5년마다 주기적으로 진행하고 있는 다양한 설문조사를 이용하여 연구에서 설문항목으로 활용한 사례도 찾아볼 수 있었다.

C 연구는 도시계획 분야로 통계청의 2010 주거실태조사 지표를 활용하였고 신뢰도 분석을 통해 8개 지표를 추출하였다. 따라서 설문항목에 대한 타당성을 입증하였기에 '1인 가구 주거 만족도', '대형마트 접근성', '문화시설 접근성', '생활편의시설의 접근성', '의료시설 접근성', '집주변의 대기오염 정도', '집주변의 소음 정도', '집주변의 쓰레기 처리 상태', '쾌적한 주변 환경', '치안 및 방범 안전성', '다양한 사람들과의 교류', '이웃과의 관계'에 대한 지표를 활용하였다.

D 연구는 부동산 분야로 C 연구와 비슷하게 통계청의 주거실태조사와 인구주택총조사 설문항목을 활용하였다. 또한, 선행연구에서 많이 사용되는 독립변수를 종합하여 '1인 가구 주거 만족도', '주택 소유 형태', '공공기관 접근성', '대형마트 접근성', '문화시설 접근성', '생활편의시설의 접근성', '의료시설 접근성', '교통의 편리성', '집주변의 대기오염 정도', '집주변의

- 한양대학교 부동산융합대학원 석사학위논문, 2019.
- 25) 김영주, 박인경, 청년 1인 가구의 주거환경과 우울감에 관한 탐색적 연구, 한국공간디자인학회논문, 15(4), 2020, pp.241-250.
- 26) 박미희, 1인 가구의 셰어하우스 입주자의향에 관한 연구, 동의대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2021, pp.34-62.
- 27) 최기현, 1인 가구를 위한 주택 개선 방안에 관한 연구 - 국내현황과 일본 공유주택 사례를 중심으로-, 인하대학교 석사학위논문, 2019, pp.16-36.
- 28) 성민호, 1인 가구를 위한 도심형 셰어하우스 계획특성 및 개발방향, 선문대학교 석사학위논문, 2013, pp.40-86.
- 29) 우영은, 조기혁, 셰어하우스 설계유형과 운영유형에 따른 거주만족도, 한국주거학회논문집, 29(6), 2018, pp.91-100.
- 30) 이상학, 1인 가구 집단을 위한 커뮤니티 디자인 방안 연구 - 1인 가구의 심리적·사회적 문제에 대한 대안 마련을 중심으로-, 서울대학교 석사학위논문, 2014, pp.134-199.
- 31) 김성재, 양해술, 도시형생활주택의 거주 후 평가분석 및 활성화 대책, 2013, 한국디지털정책연구논문집, 11(8), pp.41-52.
- 32) 이지영, 김미경, 김한나, 대학생 1인 가구의 유닛 모듈러 주거계획을 위한 공간사용실태 및 주거 요구, 한국주거학회 학술대회논문집, 26(2), 2014, pp.239-244.
- 33) 안화연, 이현민, 장옥연, 모듈러주택의 거주 후 평가(P.O.E.) 결과 분석 - 공통동 및 천연동 기숙사를 중심으로, 한국생활환경학회지, 22(6), 2015, pp.898-911.

쓰레기 처리 상태', '쾌적한 주변 환경', '주차 시설'에 대한 지표를 활용하여 설문조사를 진행하였다.

E 연구는 도시계획 분야이지만 C, D 연구처럼 통계청의 주거실태조사 지표를 활용하였는데 이중에서도 주택·주거환경 만족도 항목을 활용하여 설문조사를 진행하였다.

F 연구는 부동산 분야로 설문조사로 연구를 진행하지는 않았지만 서울연구원에서 진행한 2017 서울 서베이를 자체 활용하였다.

지금까지의 연구는 건축, 부동산, 도시계획 분야에서 설문조사를 위한 항목을 도출한 사례였다면 G 연구는 공업디자인 분야에서 진행되어 공간이나 시설에 대한 접근은 아니지만 웨어하우스 건축계획 취지와 일맥상통하는 커뮤니티라는 시사점이 있었다. 따라서 G 연구는 1인 가구의 문제점을 파악하여 개선 방안을 제시하는 내용으로 이것이 1인 가구 주거 만족도 조사

지표로 활용될 수 있다고 판단하였다.

H 연구는 문헌연구와 웨어하우스 사례를 건축공학 분야에서 분석한 것으로 1인 가구 주거 만족도 조사를 위한 지표로 '주거 비용 및 생활비 절감', '직장 및 학교와의 접근성', '교통의 편리성', '쾌적한 주변 환경', '재난·재해 안전성', '채광상태', '환기 상태', '시설 관리', '방 크기', '주차 시설', '주택의 견고함'을 확인할 수 있었다. 비슷한 연구방법으로 주거환경 분야에서 연구한 I도 다양한 지표를 활용하였다.

J 연구는 요인분석, 일원분산분석, 신뢰도분석을 실시하여 설문항목에 대한 신뢰도를 검증하였고 부동산 분야에서 주거선호도 요인에 대해 정리하였다.

K 연구는 1인 가구 주거 문제점과 주거 요구를 파악하기 위해서 posco A&C 설계 전문가에게 자문받아 조사항목을 도출하였으며 추가적으로 문헌연구, 1인 가구를 대상으로 Focus Group

Table 4. Frequency of satisfaction survey factors

분류	항목	빈도 -횟수(%)	연구논문																		
			A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q		
건축적관점	희망하는 웨어하우스 형태	2(11.8)		v															v		
	주택 소유 형태	4(23.5)		v		v		v											v		
	동간거리	2(11.8)									v	v									
	난방상태	4(23.5)					v		v					v					v		
	방수상태	2(11.8)					v												v		
	방음상태	6(35.2)					v			v	v	v		v					v		
	채광상태	7(41.1)					v		v	v	v		v		v				v		
	환기상태	7(41.1)					v		v	v	v		v		v				v		
	습기·결로 차단	3(18.0)							v						v					v	
	시설 관리	4(23.5)							v	v		v		v							
	방 크기	7(41.1)							v	v	v		v	v	v					v	
	분리형 주방	3(18.0)									v	v			v					v	
	주차 시설	7(41.1)		v		v	v									v	v	v	v	v	
	주택의 견고함	5(30.0)					v			v				v		v				v	
창문의 방향	3(18.0)										v	v							v		
주생활적관점	1인 가구 주거 만족도	5(30.0)		v	v	v	v	v													
	주거비용 및 생활비 절감	6(35.2)		v					v	v				v		v	v				
	집 주변의 대기오염 정도	4(23.5)			v	v	v													v	
	집 주변의 소음 정도	6(35.2)			v	v	v		v		v				v					v	
	집 주변의 쓰레기 처리 상태	6(35.2)			v	v	v			v				v						v	
	재난·재해 안전성	4(23.5)					v			v									v	v	
	치안 및 방범 안전성	8(47.0)		v	v	v	v		v				v		v				v	v	
	다양한 사람들과의 교류	4(23.5)	v	v	v																v
	이웃과의 관계	4(23.5)			v		v										v				v
	웨어하우스 메이트 특징	5(30.0)		v										v	v	v					v
	인테리어	5(30.0)							v			v		v	v						v
	빌트인 가구 및 시설	3(18.0)		v									v								v
	수납공간	5(30.0)	v	v							v	v	v								
	청소 및 세탁서비스	5(30.0)		v							v	v	v		v						
프라이버시	5(30.0)								v	v		v				v				v	
도시적관점	공공기관 접근성	2(11.8)				v	v														
	대형마트 접근성	4(23.5)			v	v	v				v										
	문화시설 접근성	5(30.0)		v	v	v	v										v				
	생활편의시설 접근성	7(41.1)		v	v	v						v					v	v	v		
	의료시설 접근성	6(35.2)			v	v	v	v				v					v				
	직장 및 학교와의 접근성	6(35.2)		v						v		v					v	v	v		
	교통의 편리성	8(47.0)		v		v	v			v		v				v	v	v			
	주변도로 보행 안전성	2(11.8)				v	v														
조경적관점	쾌적한 주변 환경	7(41.1)		v	v	v	v		v					v	v						

Interview를 진행하여 ‘공간 거리’, ‘치안 및 방범 안전성’, ‘방음 상태’, ‘채광상태’, ‘환기 상태’, ‘시설 관리’, ‘분리형 주방’, ‘빌트인 가구 및 시설’, ‘수납공간’, ‘청소 및 세탁서비스’, ‘프라이버시’, ‘창문의 방향’을 활용하였다.

L 연구는 정보경영 분야였지만 연구방법이 유사하였는데 Post Occupancy Evaluation의 선행연구에서 쓰인 측정도구로 구성되어 신뢰성을 검증했다. 활용된 지표로는 ‘주거 비용 및 생활비 절감’, ‘쉐어하우스 메이트 특징’, ‘인테리어’, ‘방 크기’, ‘주택의 견고함’이 있었다.

M 연구는 생활환경 분야에서 모듈러 주택에 대한 주거만족도 조사를 진행하여 신뢰도 분석과 중요도 및 만족도 분석을 실시하여 시사하는 바가 컸다. 주택성능요소, 주택계획요소, 공용시설 및 설비요소, 주변환경요소로 구체적인 지표를 활용한 것을 확인할 수 있었다.

N 연구도 신뢰도 검증하여 도시계획 분야에서 ‘주거 비용 및 생활비 절감’, ‘문화시설 접근성’, ‘생활편의시설의 접근성’, ‘의료시설 접근성’, ‘직장 및 학교와의 접근성’, ‘교통의 편리성’, ‘쾌적한 주변 환경’, ‘이웃과의 관계’, ‘쉐어하우스 메이트 특징’, ‘방 크기’, ‘주차 시설’, ‘프라이버시’, ‘주택의 견고함’의 다양한 지표를 활용하였다.

O 연구는 선행연구 및 문헌연구를 통해 설문항목을 도출하

였는데 선행연구에서 A.H. Maslow의 인간의 기본적 욕구, C.B. Meeks의 주거 욕구를 기반으로 설문항목을 유형화한 것이 특징이었다.

P 연구는 공간디자인측면에서 선행연구를 통해 주택 및 주거환경 특성, 주택만족도, 주거환경만족도 항목을 도출했고, 마지막으로 Q 연구는 쉐어하우스 39개소 사례분석을 통해 설계유형을 나누어 설문항목을 정리하였다.

이처럼 총 17개의 선행연구에서 설문조사에 사용했거나 설문조사를 진행하지 않았더라도 연구결과로 도출된 항목들을 모두 정리하였다<Table 4>.

3.2 조사항목의 신뢰도 확보

17개의 선행연구에서 주거만족도 설문지의 여러 문항이 연구자 하는 정보에 잘 접근하고 있는지, 같은 요인으로 묶인 변수들의 구성이 타당성 여부를 확인하기 위해 설문조사를 활용한 연구에서 신뢰도 검정을 실시하였는지 추가로 검토하였다. 만약 설문을 실시하지 않은 연구라면, 해당 연구에서 신뢰도를 확보하기 위해 어떤 방법을 활용했는지를 확인하였다.

각 연구의 설문조사 여부, 항목별 신뢰도를 검증한 방법을 정리하면 다음과 같다<Table 5>.

3.3 조사항목 도출

선행연구에서 사용한 설문 항목을 나열한 결과, 연구주제나 방법이 특정되어 빈도가 현저히 낮은 항목을 제외하고 비슷한 내용은 대분류 항목으로 정리하니 <Table 6>과 같았다.

대분류 항목은 쉐어하우스에 대한 일반사항, 주변환경, 커뮤니티, 공간 및 서비스로 총 4개로 분류하였다. 세부항목은 39개로 각각의 대분류 유형과 맞는 세부항목으로 ‘1인 가구 주거 만족도’, ‘희망하는 쉐어하우스 형태’, ‘주택 소유 형태’, ‘주거 비용 및 생활비 절감’이 포함된 일반사항과 ‘공공기관 접근성’, ‘대형 마트 접근성’, ‘문화시설 접근성’, ‘생활편의시설의 접근성’, ‘의료시설 접근성’, ‘직장 및 학교와의 접근성’, ‘교통의 편리성’, ‘공간 거리’, ‘집주변의 대기오염 정도’, ‘집주변의 소음 정도’, ‘집주변의 쓰레기 처리 상태’, ‘쾌적한 주변 환경’, ‘재난·재해 안전성’, ‘치안 및 방범 안전성’, ‘주변도로 보행 안전성’이 포함된 주변환경, ‘다양한 사람들과의 교류’, ‘이웃과의 관계’, ‘쉐어하우스 메이트 특징’이 포함된 커뮤니티, ‘난방상태’, ‘방수상태’, ‘방음상태’, ‘채광상태’, ‘환기상태’, ‘습기·결로 차단’, ‘시설 관리’, ‘인테리어’, ‘방 크기’, ‘분리형 주방’, ‘빌트인 가구 및 시설’, ‘수납공간’, ‘청소 및 세탁서비스’, ‘주차시설’, ‘프라이버시’, ‘주택의 견고함’, ‘창문의 방향’이 포함된 공간(시설) 및 서비스로 분류하였다. 세부항목에 대해서는 관련 선행연구 분석을 통해 빈도로 중요도를 평가하였다. 즉, 빈도가 높을수록 만족도를 조사하는데 중요한 지표라고 판단되어 본 연구의 1인 가구 쉐어하우스 만족도 조사항목으로 선정하였다.

또한, 세부항목의 대부분의 척도는 5점 Likert 척도로, ‘매우 만족’, ‘약간 만족’, ‘보통’, ‘약간 불만족’, ‘매우 불만족’으로 평

Table 5. Establishing reliability of factor in prior research

논문목록	전공(분야)	설문조사 여부	항목별 신뢰도 검증 방법
A	건축공	×	사례분석
B	부동산투자	○	빈도분석, 독립변수간 교차분석, 중요도분석
C	도시계획	○	2010 주거실태조사 지표 활용
D	부동산	○	2014 주거실태조사 지표와 선행연구에서 많이 사용되는 독립변수 활용
E	도시계획	○	주거실태조사 지표 중 주택, 주거환경 만족도
F	부동산	△	서울연구원 서베이 지표 활용
G	공업디자인	×	-
H	건축공	×	문헌연구 및 쉐어하우스 사례분석
I	주거환경	○	문헌고찰 및 사례분석
J	부동산	○	요인분석, 일원분산분석, 신뢰도분석
K	주거환경	○	posco A&C 설계 전문가 자문 및 문헌연구, F.G.I.를 통한 조사항목 도출
L	정보경영	○	선행연구에서 쓰인 P.O.E. 측정도구로 구성, 신뢰도 분석
M	생활환경	○	신뢰도 분석 및 중요도·만족도 분석
N	도시계획	○	신뢰도 분석
O	부동산투자금융	○	선행연구 및 문헌연구로 설문항목 도출
P	공간디자인	○	선행연구에서 도출
Q	도시및지역계획	○	쉐어하우스 39개소 사례분석

Table 6. Specific Factor and Scale

대분류	세부항목	척도	
일반사항 (4)	1인 가구 주거 만족도	5점척도	
	희망하는 셰어하우스 형태	단독주택	
		아파트	
		연립주택·다세대주택	
		다가구(원룸)오피스텔	
		전용건물	
	주택 소유 형태	자가	
		전세	
		월세+보증금	
		무상	
기타			
주거 비용 및 생활비 절감	한달 지출 비용(원)		
주변환경 (15)	공공기관 접근성	5점 척도	
	대형마트 접근성	5점 척도	
	문화시설 접근성	5점 척도	
	생활편의 시설의 접근성	5점 척도	
	의료시설 접근성	5점 척도	
	직장 및 학교와의 접근성	5점 척도	
	교통의 편리성	5점 척도	
	동간거리	5점 척도	
	집주변의 대기오염 정도	5점 척도	
	집주변의 소음 정도	5점 척도	
	집주변의 쓰레기 처리 상태	5점 척도	
	쾌적한 주변 환경	5점 척도	
	재난·재해 안전성	5점 척도	
	치안 및 방범 안전성	5점 척도	
주변도로 보행 안전성	5점 척도		
커뮤니티 (3)	다양한 사람들과의 교류	5점 척도	
	이웃과의 관계	5점 척도	
	셰어하우스 메이트	5점 척도	
공간(시설) 및 서비스 (17)	난방상태	5점 척도	
	방수상태	5점 척도	
	방음상태	5점 척도	
	채광상태	5점 척도	
	환기상태	5점 척도	
	습기·결로 차단	5점 척도	
	시설 관리	5점 척도	
	인테리어	5점 척도	
	방 크기	5점 척도	
	분리형 주방	5점 척도	
	빌트인 가구 및 시설	5점 척도	
	수납공간	5점 척도	
	청소 및 세탁서비스	5점 척도	
	주차 시설	5점 척도	
	프라이버시	5점 척도	
	주택의 견고함	5점 척도	
	창문의 방향	5점 척도	

가할 수 있다.

이외에 셰어하우스의 일반적인 사항 중에서 ‘희망하는 셰어하우스 형태’에 대한 항목은 ‘단독주택’, ‘아파트’, ‘연립주택·다세대주택’, ‘다가구주택(원룸)·오피스텔’, ‘전용건물’, ‘기타’

로 나뉜다. ‘주택 소유 형태’ 항목에서는 ‘자가’, ‘전세’, ‘월세+보증금’, ‘무상’, ‘기타’로 나뉘며 경제적 측면인 ‘주거 비용 및 생활비 절감’에 대한 항목은 별도의 기준 없이 한달 지출 비용(원)을 계산하여 약술하였다.

셰어하우스 공간 안에서의 하우스 메이트와의 커뮤니티에 대한 내용을 다루는 커뮤니티 항목 중에서 ‘셰어하우스 메이트 특징’은 ‘친분 있는 관계’, ‘서로 모르는 관계’, ‘비슷한 연령대’, ‘기타’로 구분하였다.

마지막으로 공간(시설) 및 서비스 항목에서는 대부분 5점 척도이나, ‘분리형 주방’, ‘빌트인 가구 및 시설’, ‘수납공간’, ‘청소 및 세탁서비스’, ‘주차 시설’에 대해서는 해당 공간(시설)의 유무 형태를 확인하고, 5점 척도로 만족하는 정도를 평가할 수 있도록 하였다.

4. 결론

매해 꾸준히 증가하는 1인 가구의 주 생활터전인 원룸 주거문제를 해결하기 위한 대안으로 셰어하우스가 각종 매체와 학계에서 관심을 끌었는데, 실체는 거주자의 만족을 얻지 못하고 있는 상황이다.

이에 본 연구에서는 이들 내용을 조사하고 분석하여 대안을 마련하고자 하였다. 그러기 위해서 첫 번째 단계로 그동안 이루어진 셰어하우스에 관한 기존의 연구에서 셰어하우스 조사에 사용된 항목을 조사하고 분석하였다. 즉 기존의 1인 가구, 셰어하우스, 만족도 조사 관련한 선행연구를 분석하여 주제의 관련성이 높고 빈도가 높은 지표를 정리하여 셰어하우스의 개선방안을 명확하게 평가할 수 있는 만족도 조사항목을 도출하였다.

그 결과, 셰어하우스의 형태나 소유 형태, 비용적 측면을 조사할 수 있는 ‘일반사항’영역 4개 항목, 셰어하우스 입지, 안전성을 평가할 수 있는 ‘주변환경’영역 15개 항목, 셰어하우스 공간 안에서의 ‘커뮤니티’영역 3개 항목, 셰어하우스 건축적인 내용과 관련된 서비스를 평가할 수 있는 ‘공간(시설) 및 서비스’영역 17개 항목으로 분류할 수 있었다.

‘일반사항’영역에서는 전반적인 1인 가구 주거 만족도, 희망하는 셰어하우스 형태, 주택 소유 형태, 주거 비용 및 생활비 절감 항목으로 구성하였고, ‘주변환경’영역에서는 공공기관 접근성, 대형마트 접근성, 문화시설 접근성, 생활편의시설의 접근성, 의료시설 접근성, 직장 및 학교와의 접근성, 교통의 편리성, 동간거리, 집 주변의 대기오염 정도, 집주변의 소음 정도, 집주변의 쓰레기 처리 상태, 쾌적한 주변 환경, 재난·재해 안전성, 치안 및 방범 안전성, ‘주변도로 보행 안전성’으로 구성하였다. 또한, ‘커뮤니티’영역에서는 다양한 사람들과의 교류, 이웃과의 관계, 셰어하우스 메이트 특징으로 구성하였고 ‘공간(시설) 및 서비스’ 영역에서는 난방상태, 방수상태, 방음상태, 채광상태, 환기상태, 습기·결로 차단, 시설 관리, 인테리어, 방 크기, 분리형 주방, 빌트인 가구 및 시설, 수납공간, 청소 및 세탁서비스, 주차 시설, 프라이버시, 주택의 견고함, 창문의 방향으로 구성

되었다. 각 항목에 대한 척도는 대부분 5점 Likert 척도로 만족 정도에 대해 평가할 수 있도록 하였고, 일부 항목은 기준을 제시하여 구조화된 답변을 유도하였다.

만족도 조사 항목은 셰어하우스 내외부의 건축적 특징(Hardware)을 나타내기도 하고, 건축 공간 안에서 일어나는 운영 관리적 측면 즉, Software로써 커뮤니티에 대한 만족도나 하우스 메이트에 관련된 항목을 나타내기도 한다. 이는 사용자의 전반적인 셰어하우스 거주 만족도를 조사하는데 적합할 것이라 판단된다. 만족도 조사 항목 도출이야말로 거주자 중심의 실질적인 주거 만족도를 높이기 위한 판단 기준이 될 수 있는 것이다.

이로써 셰어하우스에 거주하고 있는 1인 가구의 만족도 조사를 위한 항목의 도출로 실제로 거주하고 있는 거주민을 대상으로 설문을 실시하여 각 항목에 대한 셰어하우스의 현황을 파악하고 만족하는 항목과 그 정도를 분석하여 보다 나은 셰어하우스를 제안하는 후속연구에 활용되기를 기대한다.

참고문헌

1. 국립국어원, 제26차 말다듬기위원회 회의, 2014.
2. 고주형, co-living에 대한 청년들의 인식: 자발적인가 비자발적인가?, 서울연구원, 2019.
3. 권세연, 1인 가구의 주거환경 만족도 및 주거입지특성 연구-서울시를 중심으로-, 가천대학교 석사학위논문, 2012.
4. 김미경, 장은혜, 송애희, 유진, 최지은, 1인 가구를 위한 소형집합주거 공간계획에 나타난 주요특성 및 선호-대학생 1인 가구를 중심으로-, 한국주거학회 학술대회논문집, 2, 2010.
5. 김성재, 양해술, 도시형생활주택의 거주 후 평가분석 및 활성화대책, 한국디지털정책연구논문집, 11(8), 2013.
6. 김영재, 여가 사회학-여가와 혼족문화, 한국여가레크리에이션학회 제 41회 춘계학술세미나자료집, 2018.05.
7. 김영주, 박인경, 청년 1인 가구의 주거환경과 우울감에 관한 탐색적 연구, 한국공간디자인학회논문집, 15(4), 2020.
8. 김하진, 유석연, 셰어하우스 수요공급 결정요인 비교분석에 관한 연구: 서울시 셰어하우스를 중심으로, 한국도시설계학회지, 20(2), 2018.
9. 박미희, 1인 가구의 셰어하우스 입주의향에 관한 연구, 동의대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2021.
10. 성민호, 1인 가구를 위한 도심형 셰어하우스 계획특성 및 개발방향, 신문대학교 석사학위논문, 2013.
11. 송미림, 혼족을 위한 도자식기 디자인에 관한 연구, 한국디자인문화학회지, 25(2), 2019.06.
12. 신중훈, 부산시 1인 가구 분포 및 주거환경평가분석, 부산대학교 환경대학원 석사학위논문, 2011.
13. 안화연, 이현민, 장옥연, 모듈러주택의 거주 후 평가(P.O.E.) 결과 분석-공릉동 및 천연동 기숙사를 중심으로-, 한국생활환경학회지, 22(6), 2015.
14. 여운형, 1인 가구 주거선택 요인 분석-중장년층과 노년층을 중심으로-, 한양대학교 부동산융합대학원 석사학위논문, 2019.
15. 오경, 최정민, 국내 셰어하우스 수요특성 및 영향요인 분석, 한국주거학회논문집, 29(6), 2014.
16. 우영은, 조기현, 셰어하우스 설계유형과 운영유형에 따른 거주만족도, 한국주거학회논문집, 29(6), 2018.

17. 윤일섭, 1인 가구의 라이프스타일에 따른 주거선호도에 관한 연구-부산시를 대상으로-, 동의대학교 석사학위논문, 2018.
18. 이상학, 1인 가구 집단을 위한 커뮤니티 디자인 방안 연구-1인 가구의 심리적·사회적 문제에 대한 대안마련을 중심으로-, 서울대학교 석사학위논문, 2014.
19. 이지영, 김미경, 김한나, 대학생 1인 가구의 유닛모듈러 주거계획을 위한 공간사용실태 및 주거요구, 한국주거학회 학술대회논문집, 26(2), 2014.
20. 정민구, 원룸거주 1인 가구의 주거환경과 주거선호도에 관한 연구-성북구 지역 원룸거주 대학생과 직장인을 대상으로, 한성대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2011.
21. 정수영, 1인 가구 유형별 주택 및 주거환경 만족도 차이에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위논문, 2016.
22. 조승행, 혼족의 여가경험과 여가만족이 여가정체성에 미치는 영향: 혼여족을 중심으로, 한국디자인문화학회지, 24(3), 2018.09.
23. 최기현, 1인 가구를 위한 주택 개선 방안에 관한 연구-국내현황과 일본 공유주택 사례를 중심으로-, 인하대학교 석사학위논문, 2019.
24. 통계청, 장래가구추계: 2020~2050, 2022.
25. 황영명, 1인 가구의 주거환경만족도에 관한 연구-전국·서울시·부산시를 중심으로-, 영산대학교 박사학위논문, 2018.

접 수 일 자 : 2022. 08. 10
 초 심 안 료 일 자 : 2022. 09. 22
 계 제 확 정 일 자 : 2022. 09. 23