공유주택 (SHARE HOUSE) 커뮤니티 공간 특성 및 운영 사례

㈜선랩건축사사무소
현 승 헌

CONTENTS

1 ▶ 공유주택 (SHARE HOUSE) 정의

2 ▶ 주택과 공유주택 (SHARE HOUSE) 의 차이

3 ▶ 공유주택 (SHARE HOUSE) 의 진화

4 ▶ 공유주택 (SHARE HOUSE) 의 공간이슈

5 ▶ 공유주택 (SHARE HOUSE) 운영사례

공유주택(SHARE HOUSE) 사전적 정의

▶ 하나의 주거를 여러 사람이 공유하는 것

▶ 다수가 한 집에서 살면서 지극히 개인적인 공간인 침실은 각자 따로 사용하지만,
거실 · 화장실 · 욕실 등은 공유하는 생활방식



▶ **공유주택 현황 용도**



공유주택(SHARE HOUSE) 공간적 정의

▶ PRIVATE + COMMON SPACE

▶ 공유/ 공간/ 시간/ 경험





주택과 공유주택의 차이 _ 거주특성의 변화

▶ **주택** [HOUSING]

▶ 가족공동체 / 소유자 / 장기거주 / 가구인원

▶ 2~4인 가구/ 육아 및 노년층



▶ **공유주택** [SHARE HOUSING]

▶ 비가족 공동체 / 사용자 / 단기거주 / 그룹인원

▶ 1인 가구 / 대학생/ 직장인 등



주택과 공유주택의 차이 _ 주택구조의 변화

▶ 아파트



▶ 오피스텔/ 원룸



주택과 공유주택의 차이 _ 주택구조의 변화

▶ 공유주택 평면도 (아파트) - 우주

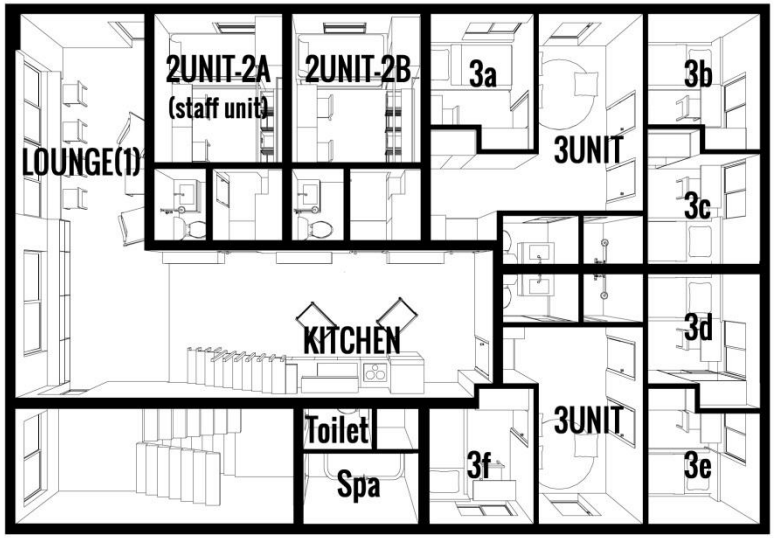


▶ 공유주택 평면도 (다중생활시설) - 쉐어원



공유주택의 진화_커뮤니티 공간 특성

▶ 공유주택 평면도 (다중생활시설) - 쉐어어스



▶ 공유주택 평면도 (다가구주택) - 틈틈집

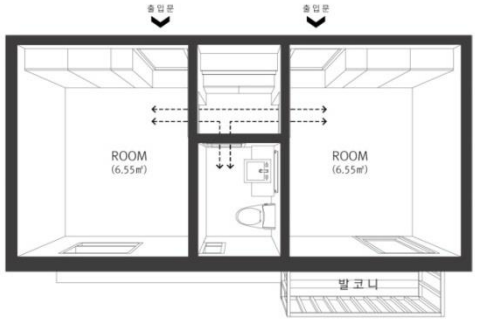


공유주택의 진화_커뮤니티 공간 특성

▶ 공유주택 유닛평면도
(다중생활시설) - 쉐어어스

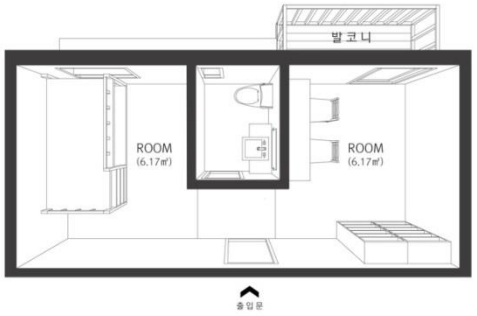
1+1 UNIT TRANSFORM/ SELECTION

혼자 혹은 둘이서 개폐구조에 따라 다양한 용도로 활용할 수 있는 공간입니다.
개인의 침실과 작업실, 두 사람의 주거공간.
실별 분리된 출입문이 있고 욕실을 공유할 수 있어 입주자가 원하는 용도로 사용할 수 있습니다.



2 UNIT DOUBLE/ SYNERGY

생활패턴이 유사한 둘이서 일상을 공유할 수 있는 공간입니다.
이층 침대가 있는 침실과 다른 하나의 공유공간.
둘만의 거실 혹은 조용한 독서실… 둘의 성향에 맞는 공유공간으로 사용할 수 있습니다.



3 UNIT MINIMAL/ WITH

비슷한 취미나 성향을 가진 셋이 교류할 수 있는 공간입니다.
1인 침대와 접이식 책상이 있는 개인실 세 개와 거실형 공유공간.
외롭고 쓸쓸한 1인 가구들이 모여 가족같이 생활할 수 있는 주거타입 입니다.



6 UNIT GROUP/ COMMUNITY

I티가 형성된, 혹은 만들어 가고싶은 일곱이 목적에 맞는 활동을 할 수 있는 공간입니다.
개의 개인실과 통로로 쓰던 복도는 7인의 공유 공간으로.
셰어하우스, 코워킹스페이스, 게스트하우스 등 그룹의 성격에 맞게 용도가 바뀔 수 있습니다.

* 보증금은 없습니다. 단, 2개월분 임대료를 선불로 받습니다.
* 1 ROOM – 35만원/월 (부가세 포함)

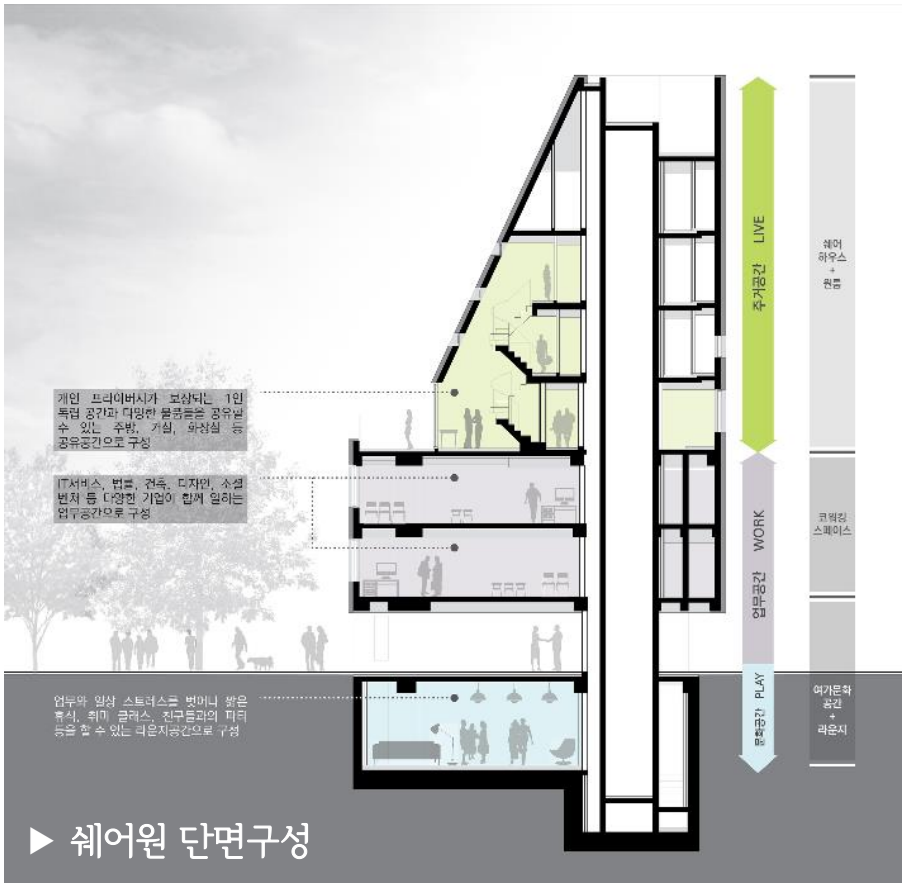


공유주택의 진화 _커뮤니티 공간 특성

▶ 공유주택 시설 계획



▶ 쉐어어스 단면구성



▶ 쉐어원 단면구성

공유주택의 공간이슈_PRIVATE SPACE

▶ 개인공간 규모/수납

1인 가구 개인 생활 공간 현황

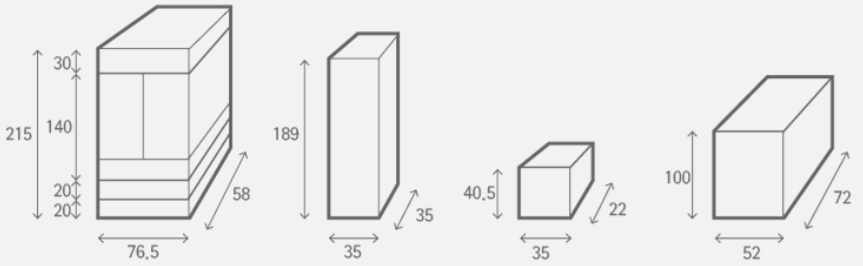
침실 면적 기준, 3.65 ㎡ < 8.98 ㎡ < 20.37 ㎡
최저 주거면적 기준 면적 산정 기준 [2010 주택 업무 편람] **5.76 ㎡**

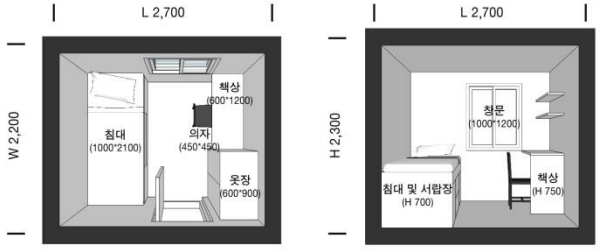
기본 셋팅 가구 : 침대 / 수납장 / 책상 / 의자
- 침대 : 고시원 / 홈스테이 및 기숙사의 경우, 공간의 1/3 차지
- 수납장 : **수납을 위한 수납이 아닌 짜투리 공간에 수납장 설치**
  공간이 크기와 수납장의 크기 및 갯수가 비례하는 양상
- 책상 : 책상의 크기는 거의 일정
- 의자 : 기성 의자 이용
  공간에 따른 화장밀 / 주방 공간 유무 차이 있음



1인 가구의 개인 소유물 소요용적

개인 공간이 좁은 곳에서는 개인 소유물 용적의 수납 불가능.
소요 용적과 관계없이 짜투리 공간을 이용한 수납장 설치로
개인 공간이 넓은 곳에서도 필요 용적 수납이 해결되지 않음.
개인 소유물 소요 용적을 해결할 수 있는 수납공간 필요.





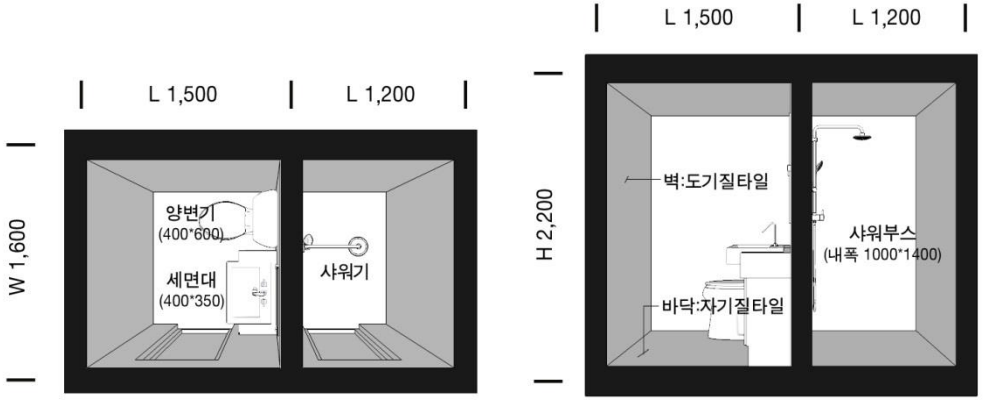
▶ 개인공간 최소크기

공유주택의 공간이슈_COMMON SPACE

▶ 위생시설 적정 기준

① 각각의 위생시설은 개인의 프라이버시를 존중할 수 있어야 하며, 1SET(세면기+대변기+샤워부스 /1~5인으로 한다.(세탁기 설치면적은 제외된다)

위생시설 1SET/1~5인 1,600 X 1,600	세면대	260㎜×270㎜ + 750㎜(전면공간)	중형이상
	대변기	260㎜×600㎜ + 750㎜(전면공간)	대형(비데설치 가능)
	샤워부스	800㎜×800㎜	칸막이구조 설치-
화장실		800㎜×800㎜×1,900㎜	세면기 인근 설치



▶ 주방시설 적정 기준

① 취사시설은 음식의 저장, 준비, 조리를 위한 시설과 동선 공간으로 이루어진 주방과 식탁이 있는 식당으로 구분

② 조리대는 600㎜×1,800㎜(가열대+개수대+선반), 냉장고 900㎜×900㎜를 포함 전면 900㎜ 이상을 확보 6인 이상 ~ 10이하인 경우 300㎜/인을 추가

③ 가열대는 최소 2구 이상이어야 하고, 최소 1개의 전자레인저와 전기밥솥을 설치할 공간을 추가 확보

④ 냉장고는 개인별 구분된 저장기를 갖고 있어야 한다. 이외에도 개수대 상부 등 저장 공간을 갖고 있어야 하나, 싱크대 하부 공간은 저장 공간으로 보지 않는다



공유주택의 공간이슈_MECHANICAL SYSEM

▶ **공유주택의 에너지 사용 및 관리 시스템**

▶ 전기/수도/가스/통신 등

▶ 공유주택의 특성에 따라 개인별 계량 및 분배 관리 시스템 구성 필요





▶ **전기 및 수도 (유닛/층별 계량)**

입주자 1인당 부과 요금

TOTAL	전기	가스	수도
₩	₩	₩	₩

※납부일자: 2015년 10월 00일

층별 전기에너지 사용내역

총 요금 ₩

사용량 (단위:kWh)	청구내역			층별 입주자 수
	기본요금	사용요금	부가요금	
	₩	₩	₩	

층별 가스에너지 사용내역

총 요금 ₩

사용량 (단위:㎥)	청구내역		층별 입주자 수
	사용요금	부가요금	
	₩	₩	

층별 수도 사용내역

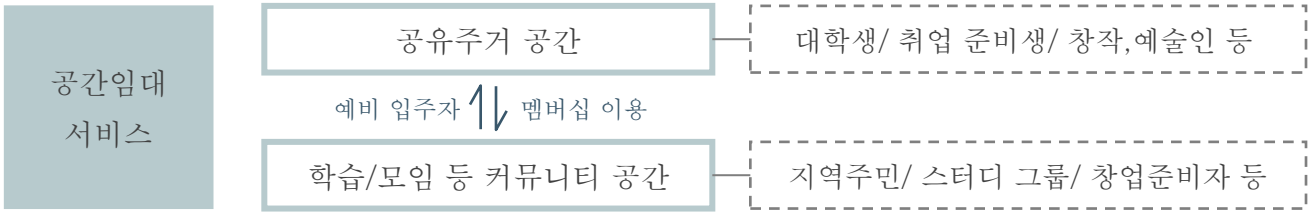
총 요금 ₩

사용량 (단위:㎥)	청구내역			층별 입주자 수
	상수도요금	하수도요금	물이용부담금	
	₩	₩	₩	

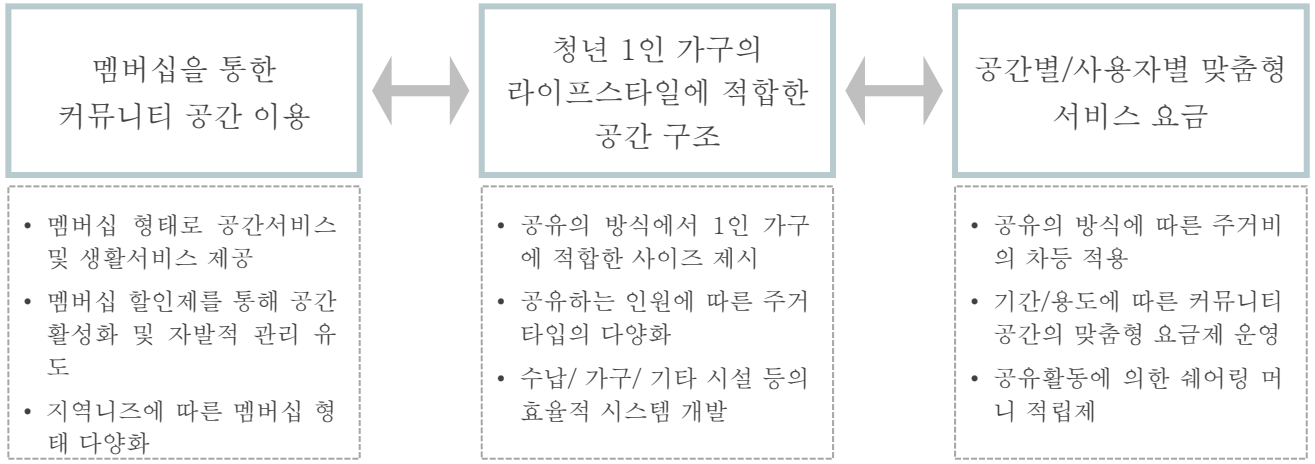
공유주택 커뮤니티 운영사례

공유주택 커뮤니티 운영사례 _쉐어어스

■ 공간운영 가이드라인



■ 마케팅 및 홍보계획



공유주택 커뮤니티 운영사례 _쉐어어스

■ 입주자 관리 및 운영 프로그램

- 기존에 운영중인 온라인 매체(SNS/ 홈페이지) 및 지역 내 오프라인 게시판을 활용한 입주모집 공고
- SHARE-US [에벤에셀(1호점)]의 현 대기자들의 입주 유도
- 기 운영중인 공간을 활용하여 오픈 하우스 및 사전 체험 프로그램을 실시하여 다른 주거공간과의 차별화 제시
- 지역적 네트워크간 협의를 통해 사전 입주자 선정의 프로세스 마련 (민달팽이 유니온, 작은따옴표, 사람과 이야기 등)

| 입주절차 프로세스

매년 1월/7월 입주모집 공고 온/오프라인 매체 지역 네트워크	→	입주문의 희망 유닛 결정 간단한 개인정보	→	공간체험 오픈 하우스 공간체험 기존 입주자 만남	→	입주자 매칭 입주 결정 계약진행 생활규칙 안내	→	매년 3월/9월 입주 6~12개월 단위 연장계약

생활서비스 제공



| 비상약 제공



| 택배보관 서비스



| OA 서비스(출력/스캔/팩스)



| 무인시설 활성화

스몰 커뮤니티 형성





| 공유밥상 활동모습





| SHARE-US[에벤에셀] 입주자모임

공유주택 커뮤니티 운영사례 _지역조사_라이프스타일

학생 가구



열정만족

대학교 저학년생

하고 있고 하고 싶은 것들로
열정이 가득한 청년들

고시·공시 준비생



에브리데이
파이팅족

고시/공시 등 시험준비생

매일 같은 패턴의 삶이지만
노력을 믿는 청년들

산업예비군



내일찾기족

취업 준비생

자신의 일과 가치관을 위해
오늘에 성실할 줄 아는 청년들

직장인 가구



티끌모아족

사회 초년생

통장을 스쳐가는 월급에도
미래를 위해 투자하는 청년들

공유주택 커뮤니티 운영사례 _지역조사_라이프스타일



에브리데이
파이팅족



티끌모아족



열정만족



내일찾기족

공유주택 커뮤니티 운영사례 _지역조사_라이프스타일

소비 유형 성격, 가치관 등 중요도

「우리나라 대학생 집단의 라이프스타일 유형 및 라이프스타일과 구매행동의 관계」,2005, 안주아/신명희

- 현실직시형
  - 소극적 문화생활
  - 패션에 둔감
- 낙천주의형
  - 신중하고 인내심 강함
  - 사교적이며 낙천적
- 패션추구형
  - 적극적 문화생활
  - 매체 의존도 높음
- 브랜드지향형
  - 쾌락적 소비
  - 신용카드 의존

식생활 식생활 관점의 중요도

「식생활 라이프스타일 유형에 대한 연구」,2007, 설훈구/이상호/전재균

- 양식/외식 선호형
  - 한식보다 양식선호
  - 외식 선호
- 외식/간편 선호형
  - 양식 싫어함
  - 외식 선호
- 웰빙추구형
  - 외식 싫어함
  - 영양, 건강 고려
- 미식가형
  - 맛을 가장 중시
  - 인스턴트 싫어함

공간 기능 가치관, 생활편의 중요도

「라이프스타일 유형에 따른 1인 가구 유니트 계획안」,2009, 이진아

- 진보적 유행추구형
  - 활동적인 사교형
  - 여가취미생활 적극적
- 합리적 편리추구형
  - 개인중심적 성향
  - 편리성과 실리 추구
- 전통적 보수추구형
  - 비사교적
  - 전통적 의식주고수

여가 활동 사교성, 활동성 중요도

「현대인의 라이프스타일과 여가활동유형에 관한 연구」,2005, 조명환

- 가정 중심형
  - 집안손질
  - 서예, 그림, 골동품 수집
- 사회 중심형
  - 친구모임 참석
  - 봉사활동 관심
- 스포츠 활동형
  - 야구, 축구, 농구
  - 등산, 낚시, 골프
- 교양 문화활동형
  - 사진촬영, 수집활동
  - 음악 미술 동호회

여가 인식 가치관 중요도

「라이프스타일, 여가인식과 만족의 관계」,2002, 정광현/원철식

- 성취 추구형
  - 성공에 대한 욕구
  - 추진력
- 안전 추구형
  - 안정된 삶 추구
  - 미래에 대한 대비
- 지식 추구형
  - 독서 전시회 관심
  - 음악, 미술 감상
- 건강 추구형
  - 규칙적 운동
  - 레저, 스포츠 활동

주택 요구도 성격,편의,가치관 중요도

「1-2인 가구의 라이프스타일과 소형주택 요구도에 관한 연구」,2011, 강순주/김진영/함선익/권윤지

- 도회적 문화 향유형
  - 문화생활, 맛집 즐김
  - 밖에서 주로 시간 보냄
- 웰빙 추구형
  - 건강, 노후에 관심
  - 웰빙 트렌드에 민감
- 개인생활 지향형
  - 이웃과의 교류 적음
  - 집에 타인 방문 꺼림
- 브랜드 지향형
  - 브랜드 중시
  - 명품 브랜드 추구

공유주택 커뮤니티 운영사례 _쉐어어스

1. 내부 프로그램 운영

2. 지역 연계 외부프로그램

3. 자발적 커뮤니티 행사 유도

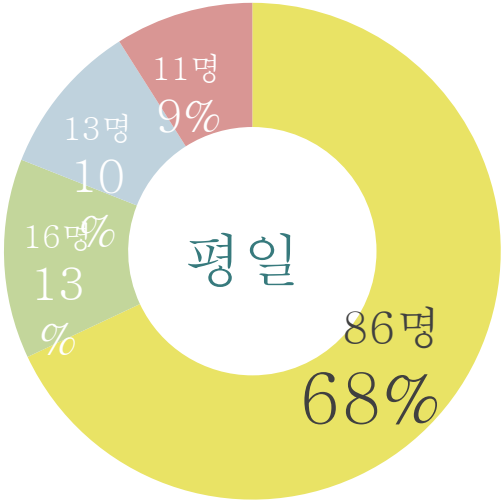


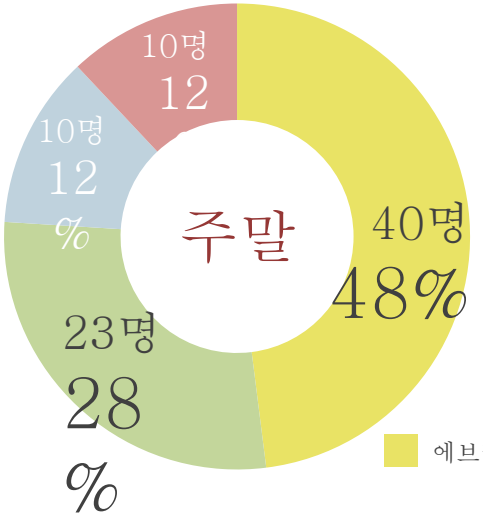
2015년
오픈하우스 2회
입주자 모임 3회 (10월, 11월, 12월)
교육프로그램 1회
숙박 프로그램 1회
대관 1회 (목포대)
etc.....

2016년
자투리 극장 2회
입주자모임 7회(3월, 4월, 5월, 6월, 7월, 9월, 10월)
대관 2회 (박원순 시장 방문, 문화기획자 포럼)
공유밥상 2회 (4월, 5월)
위즈돔 반찬만들기 1회
마을 살롱 5회
서림동 마을 계획단 답사 1회
워크숍 2회 (리스 만들기, 캔들 만들기)
etc.....

2017년
입주자모임 3회 (4월,6월)
대관 2회 (아트센터 나비, 서울대 글로벌 사회공헌단)
청년도전 프로젝트 (향초만들기, 집단심리상담 등)
etc.....

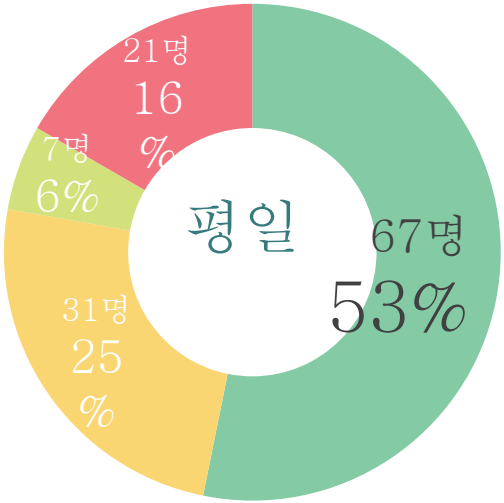
공유주택 커뮤니티 운영사례 _지역조사_라이프스타일

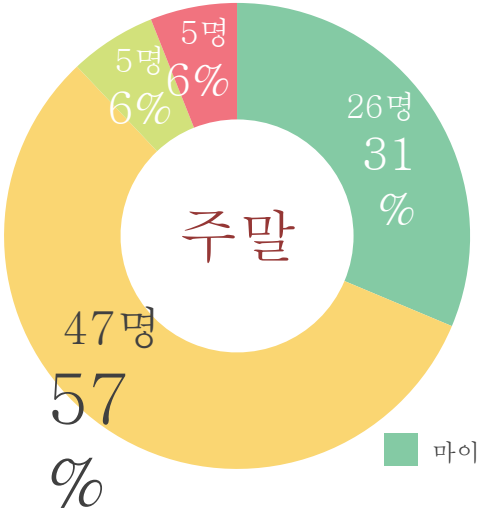




- 평일에 비해 주말에 고시촌에서 생활하는 직장인의 비율이 높게 나타남
- 타지역으로 출근하는 직장인의 수요가 있는 것으로 사료됨
- 고시생의 경우 학원운영시간에 의해 생활 패턴이 정해짐
- 학생이나 취업준비생도 고시를 준비할 경우 본인을 고시생으로 판단함

에브리데이파이팅족 티끌모아족 열정만족 내일찾기족



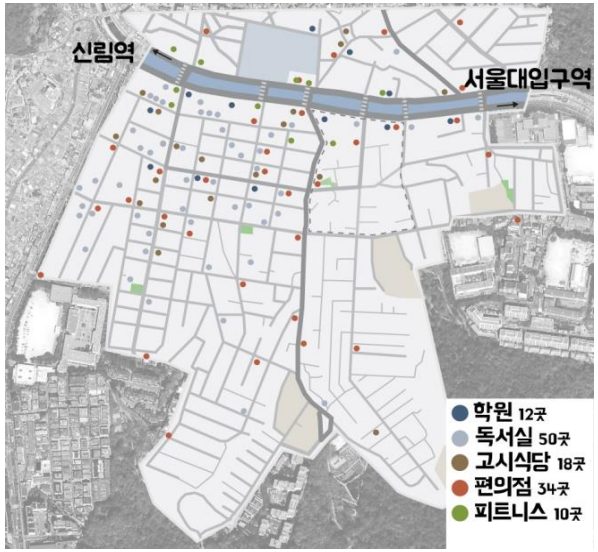


- 평일에는 주로 마이웨이의 성향, 주말에는 가치같이의 성향이 높게 나타남
- 주말에는 조용한 사교를 필요로 하는 직장인이 거리로 나오는 것으로 사료됨
- 고시생의 경우 혼자 조용히 지내려는 성향을 보임
- 주말에 비해 평일에 활동적인 성향을 보이는 비율이 높게 나타남

마이웨이 가치같이 액터 크루

공유주택 커뮤니티 운영사례 _지역조사_라이프스타일

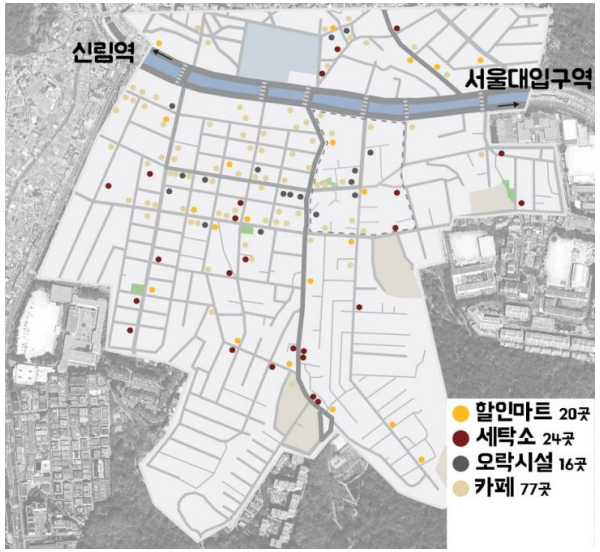
daily



고시촌을 상징하는 주요한 시설로
대로변 학원을 중심으로 타시설들이
인접하게 위치하여 편의성 도모

학습 저렴 편의 건강

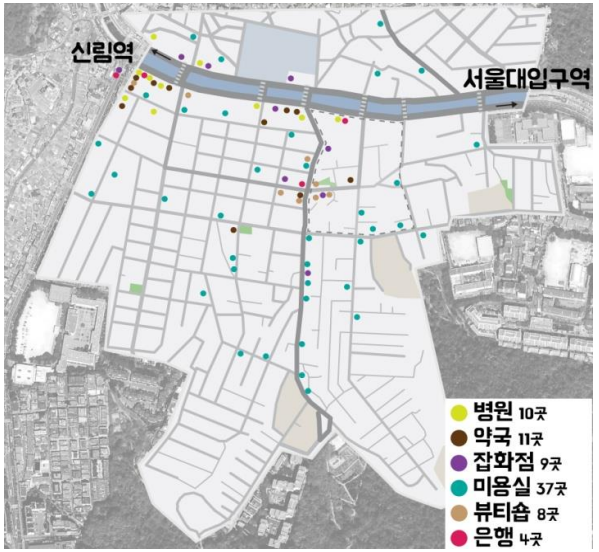
weekly



학습 이외에 생활편의를 위한 시설들이
고르게 분포되어 있으며
스트레스 해소를 위한 오락시설이
걷고 싶은 거리 중심으로 위치

편의 저렴 오락 휴식

monthly



특정한 목적성을 지니는 시설들로
대로변 및 버스가 통행하는 도로 중심의
눈에 잘 띄는 곳에 위치

편의 건강 미용

공유주택 커뮤니티 운영사례 _쉐어어스

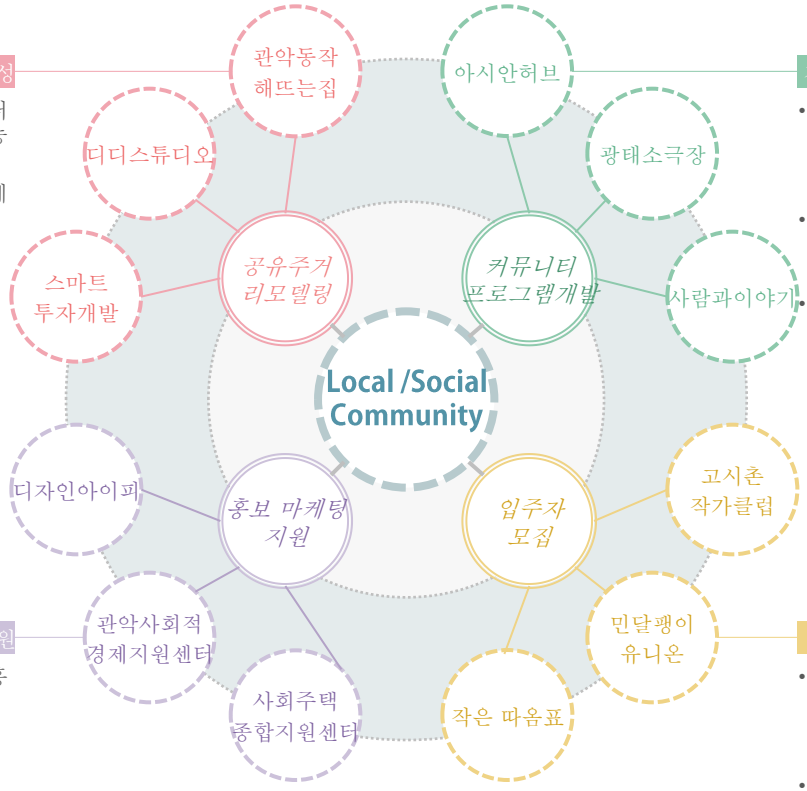
■ 지역 네트워크 연계를 통한 사업추진방안

계획초기부터 협업관계 형성

- 유휴 부동산 발굴단계부터 파트너쉽을 통해 지속가능성 모색
- 지역의 건축전문인력 연계를 통해 일자리창출 유도

지역 맞춤형 프로그램 개발

- 교육 및 문화 관련 소셜벤처 팀과 협업을 통해 지역 맞춤형 프로그램 기획
- 지역축제/워크숍/ 교육활동 다양한 프로그램 시범운영
- 1호점을 공간거점으로 입주 자 및 지역 공동체 활성화 유도



지역/관련지원센터 홍보지원

- 입주자모집 및 프로그램홍보 등 지원센터의 홍보지원
- 홈페이지 개편 및 앱개발로 체계적 입주시스템 마련

부분별 위탁운영 체제

- 층별 위탁운영을 통해 특정 타겟을 위한 공간계획 반영
- 입주자 커뮤니티의 다양성 유도
- 시범운영을 통한 운영체제 보완

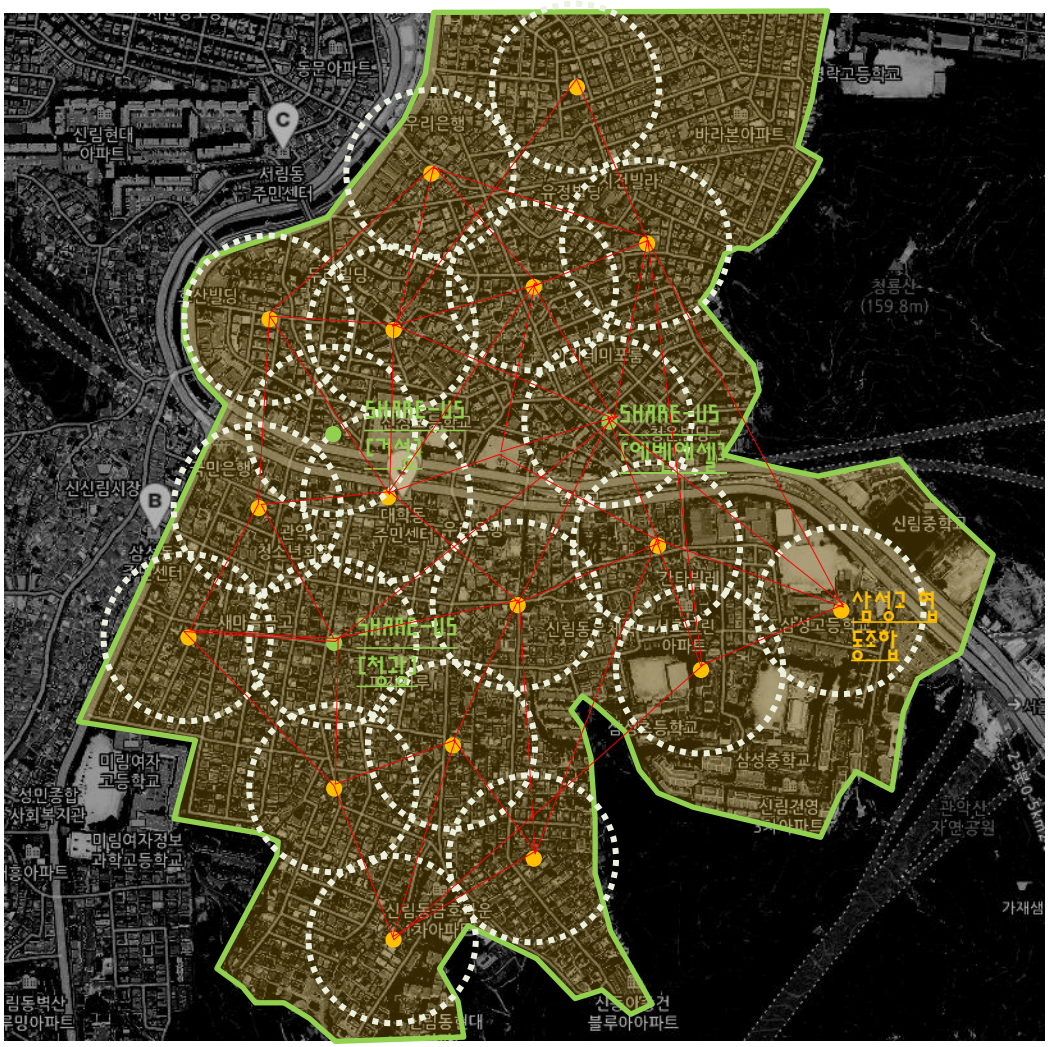
공유주택 커뮤니티 운영사례 _쉐어어스

고시원 대안모델 1호 SHARE-US [에벤에셀]

- 2014 서울시 혁신형 사회적기업 ‘드림아카이브’프로젝트 사업
- 빈 고시원을 리모델링 후 5년간 장기임대, 리모델링형 사회주택 샘플 모델
- 청년 1인가구 주거의 공간모델로서 청년 공유주거 및 커뮤니티 공간 조성
- 시설 사용 규모 (주거 공간 19인, 커뮤니티 공간 약 50석)

청춘동 프로젝트 [고시촌 지역재생 모임연합사업]

- 2016 마을공동체 주민모임 연합사업으로 4개 단체, 2개 지원기관, 구청 참여
- 신림동 고시촌에서 활동하는 사회적기업, 마을활동 단체, 지역주민 등이 고시촌 지역의 긍정적 변화를 유도하는 네트워크 활동 사업으로 추진 기획



공유주택 리모델링 추진사례

▶ 쉐어어스 [에벤에셀]

시행/운영| ㈜선랩건축사사무소

위　　치 | 서울 관악구 신림동 103-198번지

건축면적 | 약 400㎡

용　　도 | 고시원

도로현황 | 남측12M, 북측 6m 도로

규　　모 | 3~6층 (4층)

구　　조 | 연와조

주요마감 | 기존 적벽돌+금속파이프+폴리카보네이트

기　　간 | 2014.12 ~ 2015. 11

프로그램 | 21인 거주 주거공간/ 50인 커뮤니티 공간

홈페이지 | WWW.SHARE-US.KR

페이스북 | WWW.FACEBOOK.COM/ASHAREUS





공유주택 리모델링 추진사례

▶ 쉐어어스 [에벤에셀]

2,3F 1+1 UNIT / 2 UNIT / 3 UNIT / BOARD / FLOOR



1F LOUNGE / DESK / INFO / SUNLAB STUDIO



4F 6 UNIT / MEDIA / LAUNDRY



공유주택 리모델링 추진사례

▶ 쉐어어스 [거성]

시행/운영| ㈜선랩건축사사무소

위　　치 | 서울 관악구 신림동 116-25번지

건축면적 | 약 320㎡

용　　도 | 제2종 근린생활시설 (다중생활시설)

도로현황 | 남측15M 도로

규　　모 | 3~4층 (2층)

구　　조 | 철근콘크리트조

주요마감 | 외단열미장+금속파이프+폴리카보네이트

기　　간 | 2016.09 ~ 2017. 03

프로그램 | 21인 거주 주거공간

홈페이지 | WWW.SHARE-US.KR

페이스북 | WWW.FACEBOOK.COM/ASHAREUS





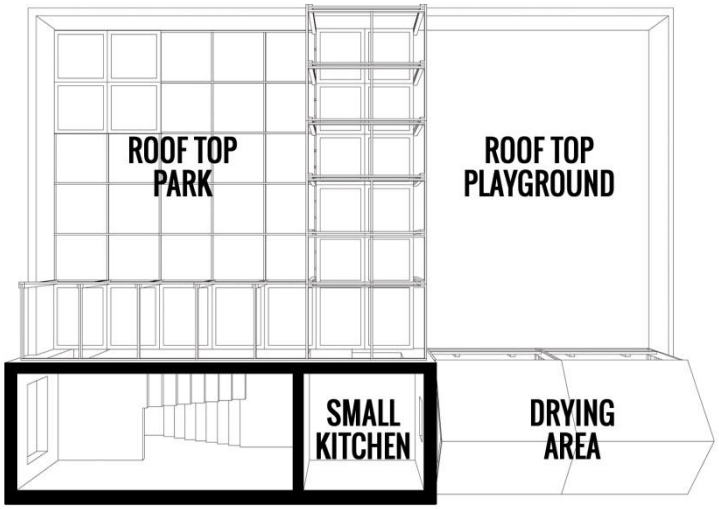
공유주택 리모델링 추진사례

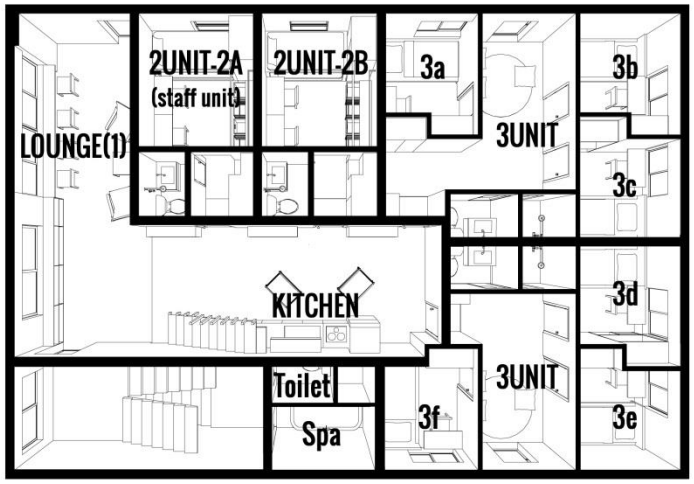
▶ 쉐어어스 [거성]

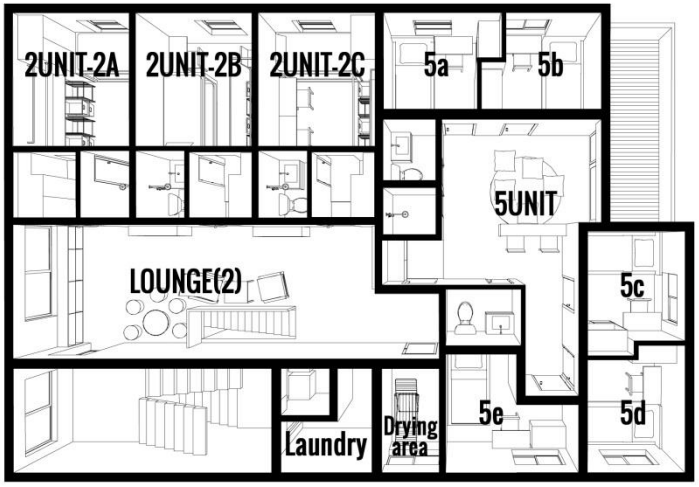
옥상층 평면도 ▶

4층 평면도◀

3층 평면도▼







공유주택 신축 추진사례

▶ 틈틈집

시행/운영| 아키후드건축사사무소

위　　치 | 경기도 성남시 수정구 복정동 639-14

건축면적 | 약 600㎡

용　　도 | 다가구주택, 제2종 근린생활시설

도로현황 | 남측8M 도로

규　　모 | 1~4층 (4층)

구　　조 | 철근콘크리트조

주요마감 | 외단열미장

기　　간 | 2015

프로그램 | 다가구주택(6가구)-17인 거주



공유주택 신축 추진사례

▶ 틈틈집



4층 평면도 ▶

3층 평면도◀

1층 평면도▼







공유주택 신축 추진사례

▶ 소담소담

설　　계 | JYA 건축사사무소

위　　치 | 서울 관악구 신림동 1628-101

건축면적 | 약 200㎡

용　　도 | 다중주택, 근린생활시설

도로현황 | 6M 도로

규　　모 | 1~5층 (5층)

구　　조 | 철근콘크리트조

주요마감 | 포세린타일

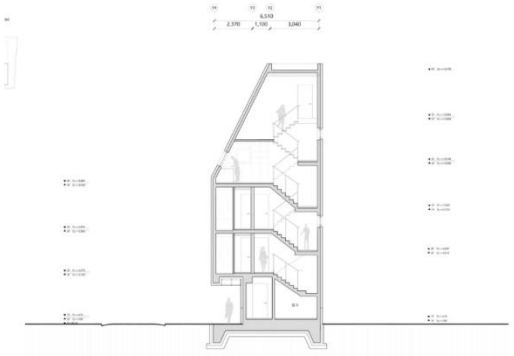
기　　간 | 2015

프로그램 | 다중주택-10인 거주



공유주택 신축 추진사례

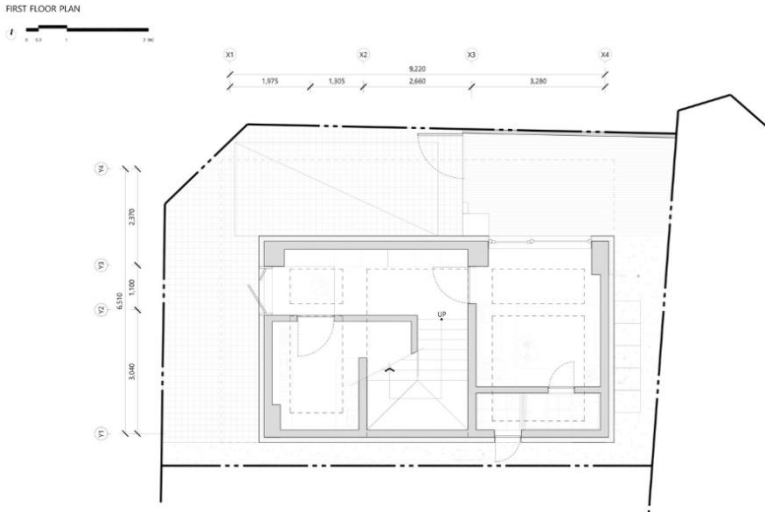
▶ 소담소담

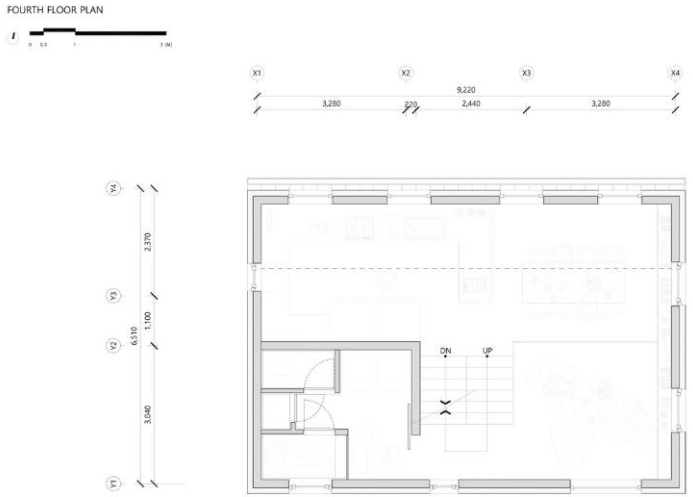


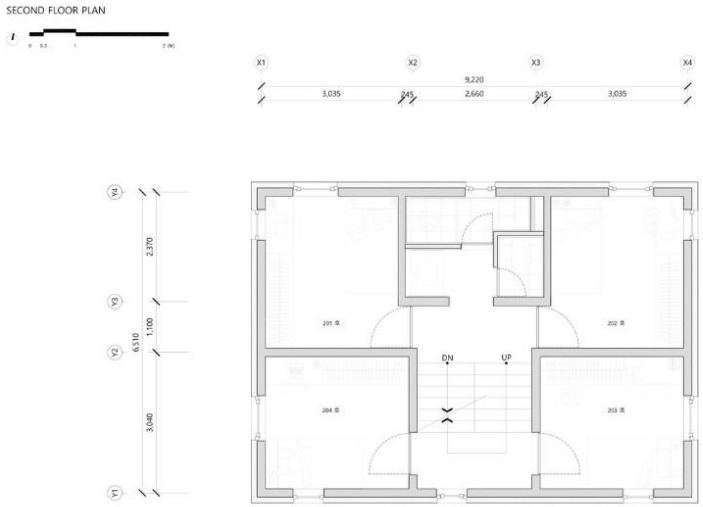
4층 평면도 ▶

2층 평면도◀

1층 평면도▼







SOCIAL ARCHITECTS UPCYCLE MATERIAL NEW PROPOSAL LABORATORY

SUNLAB

㈜선랩건축사사무소

WWW.FACEBOOK.COM/ASUNLAB