DBpia

2023년 대한건축학회 춘계학술발표대회논문집
제43권 제1호(통권 제79집) 2023. 04. 26 ~ 04. 28

2023년 춘계학술발표대회 : 일반부문

서울시 청년 공공주택 및 공공기숙사 커뮤니티시설 연구

A Study on the Community Facilities of Public Housing and Public Dormitory for Youth in Seoul

○정 지 원* 유 해 연**
Jeong, Ji-Won Yoo, Hae-Yeon

Abstract

The purpose of this study is to derive implications from the case of station influence youth housing, hope housing, and happy dormitories supplied by the Seoul Metropolitan Government to young people and proposes a direction to improve community facilities when supplying youth housing and public dormitories. The research procedures are as follows. First, the current status of non-appropriate housing was investigated and the projects for the vulnerable housing class in Seoul were analyzed. Second, a case analysis of youth public housing and happy dormitories in Seoul was conducted. Finally, based on this, a direction to improve community facilities was proposed when planning youth public housing and public dormitories in Seoul in the future.

키워드 : 공공주택, 공공기숙사, 청년, 커뮤니티시설, 서울특별시
Keywords : Public housing, Public Dormitory, Youth, Community facilities, Seoul

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

주택이외의 거처(오피스텔 제외)에 거주하고 있는 가구는 2015년, 393,762가구에서 2021년, 481,917가구로 증가하고 있다. 이처럼 비적정주거에 거주하는 가구의 수는 꾸준히 증가하고 있는 시점에서 열악한 거처에 대한 관심은 화재나 침수 등 재해가 발생하였을 때 이목이 집중되는 등 한시적인 관심으로 인해 지속적인 연구가 진행되지 않았으며, 그 중 커뮤니티시설에 대한 연구는 더욱 부족한 실정이다. 최근 서울시에서는 공공주택에 대한 공급을 늘리고 있으며 주거취약계층을 위한 물리적 환경개선에 대한 정책을 펼치고 있다. 따라서 본 연구에서는 서울시에서 청년을 대상으로 제공하고 있는 공공주택 및 기숙사 내 커뮤니티시설 분석 통한 시사점을 도출하여 서울시 청년 공공주택 및 공공기숙사 계획 시 커뮤니티시설 개선 방향을 제안하는 것에 목적을 두고 있다.

1.2 연구의 내용 및 절차

본 연구의 내용은 물리적 환경개선사업이 진행될 노후 고시원 및 공공기숙사를 중심으로 커뮤니티시설 개선 방향을 제안하였으며 이를 위해 서울특별시 내 위치한 청년 공공주택(역세권 청년주택과 희망하우징 및 행복기숙사)을 중심으로 사례분석을 통한 시사점을 도출하였다.

본 연구의 절차는 첫째, 비적정주거의 현황에 대해 분석하였으며 둘째, 서울특별시의 주거취약계층 사업에 대해 조사하였고, 셋째, 서울시 청년 공공주택인 역세권 청년주택, 희망하우징 및 행복기숙사의 사례분석을 진행하였다. 마지막으로 이를 바탕으로 향후 서울시 청년 공공주택 및 기숙사 계획 시 커뮤니티시설 개선 방향을 제안하였다.

2. 이론적 고찰

2.1 비적정거주가구 현황

비적정거주가구는 주거취약계층이라 불리며 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」 제3조(입주대상자)에 따르면 쪽방, 고시원, 여인숙 등의 주거환경에서 3개월 이상 거주한 사람 중 거주지 관할 시장・군수・구청장 또는 사업시행자가 주거사다리 지원이 필요하다고 인정하는 사람이거나 법무부장관이 필요하다고 인정한 범죄피해자에 한한다.

2017년부터 2018년까지 LH와 한국도시연구소에서 진행한 실시한 주택이외의 거처 주거실태조사[1]에 따르면 주택이외의 거처가구는 369,501가구이며, 고시원 거주 비중이 가장 높은 것을 확인하였다. 또한, 가구원 수는 1인 가구가 71.9%이며 연령대는 60세 이상(28.4%), 30세 미만

* 숭실대 일반대학원 건축학과 석사과정
** 숭실대 건축학부 부교수, 공학박사
(Corresponding author : School of Architecture Soongsil University, zenism@ssu.ac.kr)
이 연구는 2023년도 한국연구재단 연구비 지원에 의한 결과의 일부임. 과제번호: NRF-2020R1A2C1006354

[1] 통계청(2018), p.3-4

www.dbpia.co.kr

(23.9%)이 높은 비율을 차지하고 있었다.

2020년 기준 주거실태조사[2]에 따르면 전국 85.6만 가구가 지·옥·고에 거주하고 있으며 이 중 고시원 등 주택이외의 거처가구[3]는 46.3만이다. 2005년 대비 2020년의 거주 가구를 살펴보면 지하 거주 가구는 약 26만 가구 정도 감소하였지만 주택이외의 거처는 약 40만 가구 증가하였음을 확인하였다.

표1. 2005~2020년 지옥고 거주 가구

	2005년	2010년	2015년	2020년
지하	586,649	517,689	363,896	327,320
옥상	51,139	48,988	53,832	65,603
주택이외의 거처	57,066	129,058	393,792	462,630
합계	694,854	695,735	811,520	855,553

(출처: 한국도시연구소(2022), p.11)

표2. 2015년, 2020년 주택이외 거처 합계 및 기타

	주택이외의 거처_계 (오피스텔 제외)		주택이외의 거처_기타	
	2015	2020	2015	2020
1인가구	229,756	295,032	183,893	236,090
2인가구	92,028	104,570	77,762	90,312
3인가구	38,578	36,977	32,441	31,476
4인가구	23,532	18,912	20,107	16,143
5인가구	7,403	5,387	6,302	4,543
6인가구	1,809	1,321	1,520	1,142
7인가구 이상	686	431	566	366
합계	393,792	462,630	322,591	380,072

(출처: 국가통계포털)

2.2 서울특별시 주거취약계층 사업

서울시는 최저수준에 미치지 못한 환경에 살고있는 주거취약계층의 촘촘한 주거안전망을 만들기 위한 종합대책을 마련하여 안심주택을 확대하고자 한다(서울시, 2022). 특히 고시원의 경우 주거기준을 충족하는 민간 소유의 고시원을 '안심고시원[4]'으로 인증하고 노후 고시원을 매입하여 리모델링을 통해 '서울형 공공기숙사[5]' 건립을 추진하고자 한다. 이와 관련하여 관악구 신림동의 노후 고시원을 매입하였으며 내년부터 리모델링에 들어가며 북아현 3구역, 광운대 역세권 등 대학 밀집 지역에 확보한 부지에는 2024년부터 공공기숙사 들어설 예정이다.

이처럼 취약주거에 거주하고 있는 청년들이 많은 상황이며 안심고시원, 서울형 공공기숙사 등 취약주거계층의 거처에 대한 물리·환경적 지원 및 관심이 증가하고 있다.

[2] 기존 주거실태조사는 주택이외의 거처에 대한 자세한 실태를 파악하기 어렵다는 문제점이 존재.

[3] 주택의 요건을 갖추지 못하고 있는 거처로서 사람이 살고 있는 장소를 뜻함. ① 오피스텔, ②호텔, 여관 등 숙박업소의 객실, ③ 기숙사 및 사회시설, ④ 판잣집, 비닐하우스 등 주택요건(영구성)을 갖추지 못한 구조물, ⑤기타(고시원, 고시텔 등 주택의 요건을 갖추지 못한 곳) (통계청, 2020)

[4] 고시원 내 스프링클러, 피난통로 확보 등 안전 관련 기준과 최소 면적 등 주거기준을 충족하는 민간 소유의 고시원에게 인증하는 제도(서울시, 2022)

[5] 노후 고시원을 매입하여 리모델링하거나 확보한 부지를 활용해 1~2인 가구를 위한 기숙사(서울시, 2022)

3. 서울시 청년 공공주택 및 기숙사 사례 분석

본 연구에서는 서울특별시 내 위치한 공공주택 및 기숙사에 한정하여 분석하였으며 역세권 청년주택의 경우 최저주거기준인 14㎡를 기준으로 14~15㎡의 평면을 가진 청년주택을 중심으로 분석하였다. 각 사례의 개요에 대해 살펴보았고 커뮤니티시설에 대해 분석하였다.

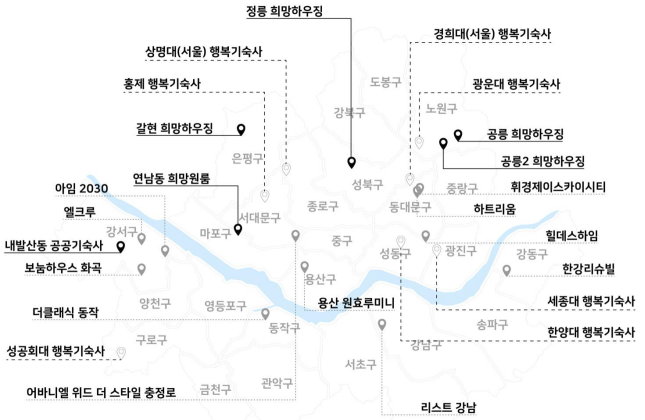

그림1. 서울시 청년 공공주택 및 기숙사 위치도

3.1 역세권 청년주택

역세권 청년주택은 대중교통이 편리한 역세권에 청년, 신혼부부의 주거 안정 및 주거난 해소를 위해 시세 대비 저렴한 주택을 제공한다(역세권 청년주택 홈페이지).

14~15㎡의 면적은 1인 가구를 위해 공급되었으며, 대부분 직사각형의 평면을 가지고 있었으나 복층형의 청년주택도 2곳(보눔하우스 화곡, 용산 원효루미니) 존재하였다. 대부분의 역세권 청년주택에서는 냉장고, 인덕션, 세탁기, 시스템에어컨, 빌트인 가구 등을 제공하였음을 확인하였다.

표 3. 역세권 청년주택 별 실 수

주택 명	1인실 수	주택명	1인실 수
리스트 강남	171	휘경제이스카이시티	8
한강리슈빌	60	더클래식 동작	144
아임2030	166	어바니엘 위드 더스카일 충정로	23
보눔하우스	21	힐데스하임	114
엘크루	210	용산 원효루미니	16

* 14~15㎡ 면적의 실의 개수임.

커뮤니티시설로는 코인세탁소, 독서실, 도서관, 피트니스센터, 나눔카 등이 보편적으로 제공되었으나 한강리슈빌에는 청년취·창업센터, 비즈니스 센터 및 육아방이 계획되어 있음을 확인하였다. 이는 청년과 신혼부부에게 가장 수요가 높은 시설들로 구성되어 있었음을 확인하였다.

그림2. 용산원효루미니 / 아임2030 / 리스트강남 커뮤니티시설
(출처: 각 역세권 공공주택 홈페이지)

www.dbpia.co.kr

3.2 희망하우징

희망하우징은 서울주택도시공사에서 건설하고 운영되고 있는 원룸형 및 기숙사형 주택으로 대학생에게 저렴하게 공급하는 임대주택이다(청년몽땅정보통 홈페이지).

현재 6곳 운영 중이며 2인 1실(호)로 사용되는 곳이 대부분이나 연남동의 경우 원룸으로 계획되었다. 또한 최근 룸메간의 갈등과 1인 1실을 선호하는 학생수요가 많아지면서 정릉 희망하우징의 경우 2022년에 1인 1호로 리모델링하였다.

표4. 희망하우징 별 실 수

희망하우징 명	실 수(실)	희망하우징 명	실 수(실)
정릉희망하우징	1인실 54	공릉희망하우징	1인실 2 2인실 3 3인실 2
갈현희망하우징	1인실 5 2인실 18	공릉2희망하우징	2인실 44
연남동 희망원룸	1인실 30	내발산동 공공기숙사	2인실 382

희망하우징의 경우 규모가 크지 않기에 세탁실, 휴게실 정도만 기본으로 계획되어 있었으며, 어느정도 규모가 있는 곳의 경우 공용주방이나 체력단련실이 존재하였다. 정릉하우징의 경우 2017년에 리모델링을 통해 공용주방 및 세미나시설(그림3 좌)이 제공되었다. 또한 내발산동 공공기숙사의 경우 기존 편의점이 없어지고 택배보관함으로 바뀌었으며, 기존의 식당은 공동주방(그림3 우)으로 바뀌었다. 내발산동 공공기숙사의 경우 다른 희망하우징의 비해 타 지자체가 함께 참여하여 건립되었기에 규모가 컸으며 커뮤니티시설의 종류도 다양했음을 확인하였다.

그림 3. 정릉 / 내발산동 커뮤니티시설 이미지
(출처: 저자, 2022)

3.3 행복기숙사

행복기숙사는 사립과 연합으로 구분되어 있으며, 사립 행복기숙사의 경우 사립대학 내 사학진흥기금 및 학교자부담금을 재원으로 대학생 및 취업준비생을 위한 기숙사이며 연합 행복기숙사는 한국사학진흥재단에서 국・공유지, 국립대・학교법인 부지 등에 사학진흥기금을 재원으로 다수 대학의 학생들을 위한 기숙사이다(한국사학진흥재단 행복기숙사 홈페이지).

사립 행복기숙사는 총 32개가 운영되고 있으며, 그 중 연합 1개(홍제), 사립 6개(경희대, 광운대, 상명대, 성공회대, 세종대, 한양대)의 행복기숙사가 서울특별시 내에 위치해 있다. 1인실의 경우 장애인실로 이용되었으며 2인실이 가장 보편적인 사생실의 유형으로 사용되었다. 행복기숙사의 경우 희망하우징과 동일하게 침대, 책상, 책장, 옷장이 기본으로 제공되었다.

표5. 행복기숙사 별 실 수

기숙사 명	실 수(실)	기숙사 명	실 수(실)
홍제	1인실 4 2인실 152 3인실 52	한양대	1인실 2 2인실 189 3인실 6
경희대(서울)A	2인실 464	상명대(서울)남	3인실 22
경희대(서울)B	1인실 8 2인실 33	상명대(서울)여	3인실 34
광운대 남	2인실 318	성공회대	1인실 2 2인실 168
광운대 여	2인실 173	세종대	1인실 4 2인실 356

커뮤니티시설로는 대학생을 대상으로 제공되는 희망하우징과 비슷하게 세미나실, 휴게실과 같이 공부와 관련된 커뮤니티시설이 제공되고 있었다. 그러나 희망하우징과 다르게 큰 규모로 이뤄져있어 제공되는 커뮤니티실의 수가 많았으며 대학 내 위치해 있는 기숙사의 경우 저층부엔 근린생활시설(편의점, 카페 등)이 있었다.

4. 결론

꾸준히 증가하고 있는 주거취약계층의 열악한 거처에 대한 관심은 재해가 일어났을 때 한시적으로 이뤄졌으며, 장기적 거주공간이 아니기에 공간에 대한 연구는 부족한 실정이다. 그 중 커뮤니티시설에 대한 연구는 더욱 부족하다. 따라서 본 연구에서는 청년 공공주택 공급 시 커뮤니티시설의 개선 방향을 제안하는 것에 목적을 두고 서울시에서 공급하는 공공주택 및 기숙사 커뮤니티시설 분석을 진행하였다.

사례분석을 통한 공공주택 커뮤니티시설의 시사점을 바탕으로 청년 공공주택 및 공공기숙사 커뮤니티시설에 대한 개선 방향을 다음과 같다.

첫째, 지역 및 거주자의 특성을 고려한 맞춤형 커뮤니티시설을 제공한다. 사례에 적용된 커뮤니티시설은 대부분 세탁실, 공동주방, 휴게실, 세미나실 등과 같이 보편적인 시설로 구성되어 있었으며 거주자 및 지역의 특성을 고려하지 않고 계획하였다. 이는 거주자가 생활할 때 필요한 요구를 충족시키지 못한다는 한계점이 존재한다. 따라서 노인층이 많은 지역일 경우 노인복지시설 제공하거나 미대생이 많은 대학가 주변일 경우 작업실 등 제공하는 등 맞춤형 커뮤니티시설을 제공해야한다.

둘째, 리빙랩을 통한 지속적인 커뮤니티시설 운영 및 공동체 활성화를 도모한다. 기존의 커뮤니티시설들은 주로 개인이 사용하는 시설로 구성되어 있으며 다수가 함께 사용하는 휴게실 또한 혼자 앉아 작업하는 공간으로 사용되고 있다. 이는 다수가 함께 소통할 매개체가 부재하다는 것을 의미한다. 이에 입주민이 함께 활동할 수 있는 리빙랩을 통해 공동체를 활성화시키고 공간도 함께 제공되어야 한다.

셋째, 지역과 연계하여 소통할 수 있도록 저층부에 커뮤니티시설을 계획한다. 보안과 관리 측면에서 외부인이 사용하지 못하도록 대부분의 커뮤니티시설은 건물의 상층

www.dbpia.co.kr

부에 주로 위치해있다. 그러나 지자체가 공급하는 공공주택의 커뮤니티시설은 공간복지 구현을 위한 지역 커뮤니티시설로 활용되어야 한다. 이를 위해서는 민관협력체계를 구축하여 장기적으로 운영될 수 있는 지역 커뮤니티시설을 계획해야 한다.

본 연구는 비적정거처를 위한 물리적 환경개선에 대한 정책 및 제도를 진행하고 있는 시점에서 커뮤니티시설에 대한 연구는 현저히 부족하기에 기존에 제공했던 공공주택의 사례들을 비교 분석하고 도출한 시사점을 통해 청년 공공주택 및 공공기숙사 내 커뮤니티시설의 개선방향을 제안하였다는 것에 의의가 있다.

참고문헌

1. 각 공공주택 및 기숙사 홈페이지
2. 국가통계포털, https://kosis.kr/index/index.do
3. 리스트강남, http://www.listgangnam.co.kr/index.html
4. 서울시(2022), 주거취약계층 일상과 안전 보듬는 '주거안전망 종합대책', https://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/518522
5. 아임2030, https://im2030.modoo.at/
6. 역세권 청년주택 홈페이지, https://soco.seoul.go.kr/youth/main/main.do
7. 용산 원효루미니, https://www.elyes.co.kr/main/stayView.do?pid=13
8. 청년몽땅정보통 홈페이지, https://youth.seoul.go.kr/site/main/home
9. 통계청, 주택이외의 거처 주거실태조사 결과, 2018
10. 통계청, 2020 인구주택총조사보고서 제5권 주거실태·임차료, 2020, 14
11. 한국도시연구소, 생명권과 건강권을 위협받고 있는 지옥고 실태와 대응방안, 2022
12. 한국사학진흥재단 행복기숙사 홈페이지, https://www.happydorm.or.kr/ko/index

표6. 서울시 청년 공공주택 및 기숙사 사례 건축개요

구분	공공주택 명		위치	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	규모
역세권청년주택	신논현역 리스트 강남		서울특별시 강남구 봉은사로125	1,556.3	1057.54	17,532.39	지하 6층 ~ 지상 15층
	천호역 한강리슈빌		서울특별시 강동구 천호대로989	1,352	850.54	10,405.37	지하 2층 ~ 지상 15층
	등촌역 아임2030		서울특별시 강서구 공항대로59가길 14	1,322.7	630.02	10,371.1	지하 4층 ~ 지상 17층
	화곡역 보눔하우스 화곡		서울특별시 강서구 강서로 145	573.5	297.55	2,728.3	지하 2층 ~ 지상 11층
	발산역 엘크루		서울 강서구 강서로56길 44	1,785.4	973.32	11,744.63	지하 2층 ~ 지상 14층
	회기역 하트리움		서울 동대문구 망우로 46	5,458.5	-	39,752.84	지하 3층 ~ 지상 24층 / 2개동
	회기역 휘경제이스카이시티		서울특별시 동대문구 망우로21나길 6	897	521.18	6,147.36	지하 3층 ~ 지상 13층
	노량진역 더클래식 동작		서울특별시 동작구 노량진로8길 55	895	531.97	8,517.85	지하 2층 ~ 지상 18층
	충정로역 어바니엘 위드더 스타일 충정로		서울특별시 서대문구 경기대로 22	5,400.9	2,907.42	40,212.28	지하 2층 ~ 지상 26층 / 2개동
	장한평역 힐데스하임		서울특별시 성동구 천호대로 416	682.8	436.91	6,339.22	지하 3층~ 지상 19층
	용산 원효루미니		서울특별시 용산구 원효로97길 15	5,465.9	3046.91	64,083.95	지하 6층 ~ 지상 29층
희망하우징	정릉희망하우징		성북구 정릉로 199	709.9	264.97	1,618.35	지하 1층 ~ 지상 8층
	연남동 희망원룸		마포구 성미산로17길 79	522	270.51	761.23	지상 1층 ~ 지상 5층
	갈현희망하우징		은평구 통일로 943	530	263.8	906.86	지상 1층 ~ 지상 5층
	공릉희망하우징		노원구 화랑로51가길 3	212.8	127.15	343.96	지상 1층 ~ 지상 4층
	공릉2희망하우징		노원구 화랑로 464	518.8	258.24	821.52	지상 1층 ~ 지상 4층
	내발산동공공기숙사		강서구 수명로1길 131	3,874.4	1653.6	8,997.15	지하 1층 ~ 지상 7층 / 2개동
행복기숙사	연합	홍제 행복기숙사	서울특별시 서대문구 송죽길 62	3,418	1,065.579	7,811.37	지하 1층 ~ 지상 7층
	사립	경희대(서울) 행복기숙사 A	서울특별시 동대문구 경희대로 26	413,715	-	17,787	지하 2층 ~ 지상 10층
		경희대(서울) 행복기숙사 B			206.39	1,698.93	지하 2층 ~ 지상 7층
		광운대 행복기숙사 남	서울특별시 노원구 광운로 21	66,044	1,687.42	13,105.09	지하 3층 ~ 지상 7층
		광운대 행복기숙사 여			1,061.24	6,816.61	지하 1층 ~ 지상 7층
		상명대(서울) 행복기숙사 여	서울특별시 종로구 홍지문2길 20	-	-	1,395	지하 1층 ~ 지상 2층
		상명대(서울) 행복기숙사 남			-	843	지하 1층 ~ 지상 2층
		성공회대 행복기숙사	서울특별시 구로구 연동로 320	30,778	1029.34	6,809.91	지하 1층 ~ 지상 10층
		세종대 행복기숙사	서울특별시 광진구 능동로 209		1,600	29,778.38	지하 5층 ~ 지상 13층
		한양대(서울) 행복기숙사	서울특별시 성동구 왕십리로 222	38,194	967.02	9,561	지하 1층 ~ 지상 12층

* 사립 행복기숙사의 경우 대학교 대지내에 위치해 있기에 대지면적이 큼

(출처: 각 공공주택 홈페이지, 토지이음)

www.dbpia.co.kr