ISSN 2733-6239(Print) ISSN 2733-6247(Online)
©Copyright 2023 Architectural Institute of Korea
https://doi.org/10.5659/JAIK.2023.39.6.107

# 고시원 밀집 지역의 관리・운영을 위한 정책 연구

# Examining Policies for Managing and Operating Gosiwon in Concentrated Areas

유 해 연* 정 종 대** 정 지 원***
Yoo, Hae-Yeon Jeong, Jong-Dae Jeong, Ji-Won

* 숭실대 건축학부 부교수, Associate Professor, Ph.D., Dept. of Architecture, Soongsil University, Korea
** 서울시 주택정책지원센터 센터장, Director, Center for Housing Policy Development, Seoul Metropolitan Government, Korea
(Corresponding author : jdjung@seoul.go.kr)
*** 숭실대 건축학과 석사과정, Master's Course Student, Dept. of Architecture, Soongsil University, Korea

Abstract

The objective of this study is to conduct field surveys to identify and analyze the living conditions and households in Gosiwon residences in Seoul. The aim is to provide a comprehensive and systematic approach to managing and operating Gosiwon facilities. Furthermore, the research process seeks to derive implications and propose measures for improving the living environment in areas with concentrated Gosiwon establishments. This study involved analyzing the background and current status of Gosiwon, investigating relevant policies and systems, selecting representative targets, conducting in-depth interviews with Gosiwon operators, managers, and residents along with carrying out physical and environmental surveys. Subsequently, implications were derived from the physical environmental surveys and in-depth interviews, and future directions for enhancing the residential environment of Gosiwon were proposed.

키워드 : 고시원, 거주환경, 저렴주거, 1인가구, 리빙랩
Keywords : Gosiwon, Residential environment, Affordable Housing, 1-person Household, Living-lab

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 목적 및 배경

최근 주거취약계층이 거주하고 있는 주거에 대한 관심이 증가하고 있으며, 서울시는 이를 종합 관리하기 위해 2021년부터 구축・운영중인 '건축주택종합정보시스템'에 등록하도록 하고 있다. 또한 서울시는 주거여건이 취약한 주택의 환경개선을 위해 '주거안전망 종합대책'을 마련하여 주거취약계층이 주로 거주하는 지(하)・옥(탑)・고(시원)을 중심으로 주거취약계층의 특성을 반영한 맞춤형 정책을 제안하고자 하였다. 반지하는 비주거용으로 전환하고 옥탑은 최저주거기준에 맞게 개선하는 수리 비용을 지원하며, 고시원의 경우 '안심고시원'으로 인증하거나 노후고시원을 매입하여 '서울형 공공기숙사'로 리모델링하거나 신축하고자 한다.

고시원은 국일고시원과 같이 큰 재난 사건이 발생해야 관련하여 연구가 진행되어 일시적으로 조사가 이뤄질 뿐 장기적 연구는 부족한 실정이다. 이러한 상황에서 기존 고시를 위해 고시생이 거주했던 고시원에서 현재에 이르러 다양한 연령대가 거주하고 있는 고시원으로 이용되고 있다. 이로 인해 계층별 특성을 맞춘 정책 지원에 대한 어려움을 겪고 있으며 소관부서별로 정책 대상이 다르고 정확한 업무 분담이 되어 있지 않고 산재되어 있기에 부서별 연계 및 활용성이 미흡하다.

따라서 본 연구의 목적은 실태조사(현장조사)를 통해 서울특별시 내 고시원의 거처상태 및 거주가구를 파악, 분석하고 이를 통해 종합적이고 체계적으로 관리 및 운영방안을 마련하기 위한 시사점을 도출하여 고시원 밀집 지역의 거주환경 개선을 위한 관리・운영 방향을 제안하는데 있다.

### 1.2 연구의 범위 및 절차

본 연구의 범위는 크게 시간적, 공간적, 내용적 범위로 나누어 진행하였다. 먼저 시간적 범위로는 고시촌이 생겨나기 시작한 1970년대를 기점으로 설정하였으며 공간적 범위로는 서울특별시 동작구, 강남구, 영등포구, 중구 내 고시원이다. 내용적 범위는 정책 및 제도, 실측, 관계자 및 운영자와 거주자 면담을 진행하였다.

연구를 위한 절차는 다음과 같다. 첫째, 고시원 밀집 지역의 관리・운영을 위한 정책방향을 도출하기 위해 고시원의 등장배경 및 현황을 살펴보았으며, 둘째 고시원

본 연구는 2023년도 한국연구재단 연구비 지원에 의한 결과의 일부임. 과제번호: NRF-2020R1A2C1006354
본 연구는 2022년도 서울특별시 연구비 지원에 의한 결과의 일부임. 과제번호: 202212351495

관련 정책 및 제도를 조사하였으며, 고시원과 관련된 선행연구를 분석하였다. 셋째, 서울특별시 내 고시원 관리자(운영자)와 협의가 이뤄진 고시원을 대상으로 실태조사(현장조사)를 통해 실측, 면담을 진행하였다. 넷째, 이를 바탕으로 고시원 밀집 지역의 관리 · 운영을 위한 정책방향을 제시하며 연구를 마무리하였다.

### 1.3 선행연구

2023년 03월 기준 DBpia(문헌검색사이트)에서 '고시원'의 키워드로 관련 문헌을 검색[1]하였고, 2000~2005년 2건, 2006~2010년 24건, 2011~2015년 51건, 2016~2020년 69건, 2021~2023년 23건의 문헌이 존재하였다. 2000년부터 고시원 관련 문헌이 등장하였으며, 이후 꾸준히 증가하고 있으나 문헌의 수는 적었음을 확인하였다. 이는 고시원과 관련하여 관심은 증가하고 있으나 연구는 충분히 진행되지 않았음을 의미한다.

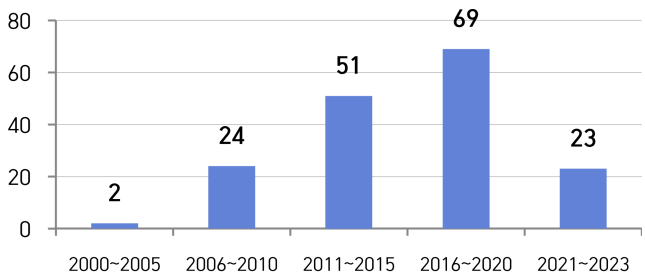



Figure 1. Number of literature related to 'Gosiwon'(Unit: Years)

이 중 고시원과 밀접하게 관련된 문헌[2]을 중심으로 관련 키워드를 추출하여 키워드별로 분류하여 선행연구를 분석하였다. 선행연구의 주요 키워드는 "화재, 피난, 실태, 정책"으로, 화재를 중심으로 고시원 연구가 진행되었다. 화재와 피난에 관련해서는 시뮬레이션을 통한 화재대피 성능 분석, 화재안정성 개선의 내용이 주를 이루었으며 실태에서는 물리적 환경에 대한 분석과 거주자 만족도에 대한 내용이었다. 정책적 측면에서는 고시원의 분류 개선, 법 · 제도의 문제점 분석 및 개선방안 제시 등의 내용을 중심으로 기존의 연구가 진행되어왔다.

본 연구는 기존 연구와 유사하게 정책적 연구가 기초적으로 선행되었으나, 실제 현장조사를 통해 건축물의 물리적 현황 및 거주자, 관리자 등 거주 및 관리운영 측면에서의 분석도 병행되었다는 점에서 차별성을 갖는다.

Table 1. Previous study on Gosiwon

| | Authors (Year) | Purpose |
|---|---|---|
| fire, evacuation | Park & Shin (2008) | - The existing regulations cannot prevent casualties of large-scale fires through a fire case investigation at Gosiwon<br>- Propose detailed safety guidelines to ensure safety |
| | Lee, Lee & Hong (2009) | - Conduct a survey on the fire risk and firefighting environment of gosiwons in Jung-gu and Nam-gu, Daegu, by floor plan types and identify problems.<br>- Develop improvement measures and propose plans to enhance fire safety performance. |
| | Seok, Yang & Kim (2009) | - Analysis of effectiveness of corridor width expansion plan through evacuation simulation<br>- Suggestion of alternatives to reduce evacuation time |
| | Kim (2013) | - Investigation of arson fire risk through enhancement of arson fire cases and arson cause identification skills<br>- Suggestion of a plan to improve the fire safety of Gosiwon buildings |
| | Kim & Lee (2014) | - Analysis of combustion characteristics of flame retardant plywood to check the effect on actual flame spread when flame retardant treatment is applied to the walls of Gosiwon<br>- Comparing with plywood without flame retardant treatment, constructing a fire room with the same structure as the actual goshiwon, and conducting a real fire experiment to compare and analyze changes in fire properties |
| | Choi (2018) | - Recognizing the institutional limitations and problems of fire safety in existing old buildings and reviewing the analysis of the fire at Jongno Gosiwon<br>- Perform life safety performance evaluation through fire evacuation simulation considering actual fire situation |
| | Hong (2019) | - Examine the current situation through statistics and surveys of gosiwons and analyze fire cases in gosiwons to analyze causes of fires, evacuation routes and evacuation measures<br>- Proposal of evacuation request time and evacuation security measures due to smoke, one of the fire damages of Gosiwon |
| | Seo (2020) | - A Study on Ensuring Evacuation Safety for Gosiwon Residents<br>- Analyze the fire characteristics of the ignition room and derive effective evacuation methods for the safety of residents in case of fire |
| Actual condition analysis | Kwon (2013) | - Investigate and analyze the actual conditions related to the advertisement and use of Gosiwon to derive improvement measures for problems and suggest policies |
| | Koo (2019) | - Analysis of the spatial and temporal distribution of Gosiwons, which account for the largest proportion among the types of non-housing in Seoul, and the regional characteristics of the residential environment |
| | Jin, Kim & Kim (2018) | - A study on one-room Gosiwons with a deposit<br>- Derivation of major influencing variables on housing satisfaction and intention to continue living in Gosiwon residents |
| Policy | Jin & Choi (2018) | - Reinforcement of registration and permission requirements for Goshiwon, establishment of appropriate residency requirements and exit system<br>- Purchase or lease an old Gosiwon and use it as public rental housing |
| | Lee (2014) | - Analysis of one-room multi-use facilities with high vulnerability to fire among multi-use facilities<br>- Reclassification according to the characteristics of each industry and presenting criteria for improvement of the classification system for reasonable use |

1) 제목, 초록, 저자명, 키워드 모두 포함하여 검색함.
2) 학술지(학술대회 제외)와 석박사학위 논문, 보고서로 작성된 문헌만 분석함.

| | | |
|---|---|---|
| | Shin (2011) | - Analyzing the current status and reality of quasi-housing, which is not classified as a house located in Seoul, but provides a residential function<br>- Review the supply and demand situation of small housing, focusing on 1-2 person households, the main residents of quasi-housing |
| | Chio, B., I. (2009) | - Analyzing the current status and problems of the laws and systems of Gosiwon and suggesting solutions |

## 2. 이론적 고찰

### 2.1 고시원의 등장배경 및 현황

고시원이란 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령(이하 다중이용업소법 시행령)」 제2조에 따라 구획된 실(室) 안에 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태를 뜻한다.

고시원은 1970년대 중반 신림동 일대에 고시생 전용 하숙의 형태로 생겨났다. 당시 대학 정원과 고시선발 인원이 증가하고 취업난이 심화되면서 고시생이 증가하고 이를 위한 고시원이 많이 증가하였다. 이때 대학가를 중심으로 고시원이 많이 확산되었으며, 이후 입시학원이 사대분 밖으로 밀려나면서 노량진, 신림동 등을 중심으로 고시원이 몰려 형성되는 과정에서 도심 속 고시촌이 생겨났다.

초기 고시원은 단순한 독서실이나 하숙의 형태로 갖췄다면 90년대 초반에는 50~100여개의 독방을 갖춘 기업형으로 발전하였다.[3] 이후 1990년대 후반 IMF를 거치게 되면서 고시생들의 거주공간이었던 고시원은 저렴한 거처를 찾는 저소득층과 일반 공무원, 재수생 등의 거주공간으로 확대되었다. 2000년대 국가고시의 제도가 변화하게 되면서 고시생들이 줄어들게 되고 저렴한 거처를 찾는 직장인들이 거주하였고 이후 로스쿨 제도가 실시되고 온라인강의가 확산되면서 고시원에 거주하는 고시생의 수가 더욱 줄어들게 되었다. 고시생의 수가 줄어들고 다양한 연령대와 직업군이 생활하는 거주공간으로 사용되게 되면서 다양한 수준의 고시원이 생기게 되었으며 고시텔, 리빙텔, 레지던스, 하우스 등 다양한 이름으로 불리고 있다. 2021년 기준 전국에 11,495개소의 고시원이 존재하고 있으며, 조금씩 감소하고 있는 추세이다.

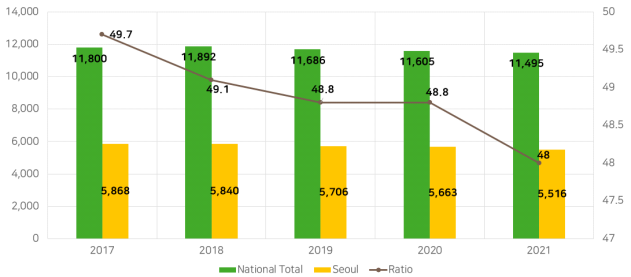



Figure 2. Number of Gosiwon by years(2017~2021)
(Source: National Fire Agency, 2022)

3) Choi(1990)

### 2.2 제도 및 정책

고시원은 자유업종으로 인허가 절차가 별도로 존재하지 않으며 관련하여 담당 업무 수행 부서가 없어 체계적인 관리가 어려운 상황이다.

2009년에 건축법에 고시원업 용어가 등장하였으며, 기존 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만일 경우 제2종근린생활시설로, 1,000㎡ 이상이면 숙박시설로 구분된다. 2011년에 1,000㎡의 기준이 500㎡로 강화되었으며 2014년에 고시원에서 다중생활시설로 용어가 변경되어 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 고시원은 「건축법 시행령」 별표1에 따라 제2종근린생활시설 중 다중생활시설[4]로 불리며 다중이용업소[5] 중 고시원업 시설로 구분된다.

고시원의 환경과 안전에 대한 관심이 증가하면서 2021년에 고시원의 정의가 적정한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례에서 정하는 실별 최소면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합한 시설로 변경되었다.

2015년에 「다중생활시설 건축기준」을 제정하였으며 제2조의 건축기준에는 Table 2와 같은 항목이 담겨있으나 해당 항목은 신설 고시원에만 적용가능한 사항이며 기존의 노후고시원에서는 적용할 수 없다는 문제가 존재한다. 2020년에 지역별 기준설정 조항을 신설하여 지자체별 다중생활시설 건축기준을 마련하도록 하였다.

Table 2. Building standards for public-use facilities article 2

| |
|---|
| 1. Do not install cooking facilities and bathtubs for each room (However, shower booths are possible) |
| 2. Do not place multi-living facilities (excluding public facilities) on the basement floor |
| 3. Each room is equipped with facilities (desk, etc.) for learners to study |
| 4. Public facilities (laundry rooms, rest rooms, cooking facilities, etc.) shall be installed in the facility |
| 5. If there is a window (0.5 square meters or more) that can be opened and closed at a part of not more than 1.2 meters in height from the floor, a railing of not less than 1.2 meters in height or similar safety facilities shall be installed thereon |
| 6. The minimum width of the corridor shall be 1.2 meters or more in single-sidedness and 1.5 meters or more in double-sidedness |
| 7. |
| 8. In order to prevent noise between rooms, it conforms to the standards for boundary wall structures, etc. under Article 19 of the Rules on Standards for Evacuation and Fire Protection of Buildings, and the Standards for Inter-floor Shock Sound Blocking for Noise Prevention |
| 9. In order to prevent crimes and create a safe living environment, it shall comply with the Crime Prevention Building Standards |

(Source: Korean Law Information Center)

4) 국토교통부장관이 고시하는 기준과 그 기준에 위배되지 않는 범위에서 적정한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합한 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것(「건축법 시행령」 별표1).

5) 「다중이용업소법」 제2조에 따라 불특정 다수인이 이용하는 영업 중 화재 등 재난 발생 시 생명 · 신체 · 재산상의 피해가 발생할 우려가 높은 것으로서 대통령령으로 정하는 영업

2023년 03월 기준 각 지자체 건축조례 중 다중생활시설의 건축기준(용도별 건축물의 건축기준)이 있는 곳을 정리하면 Table 3과 같으며, 서울시가 가장 먼저 신설한 것을 확인할 수 있다.

Table 3. Date of establishment of building standards for public-use facilities by local governments

| Local Governments | Date of establishment |
|---|---|
| Seoul Metropolitan Government | 2021.12.30. |
| Gyeonggi-do | 2022.3.4. |
| Anyang-si | 2022.4.13. |
| Daejeon Metropolitan city | 2022.4.15. |
| Goyang-si | 2022.4.29. |
| Cheongju-si | 2022.5.3. |
| Jecheon-si | 2022.7.1. |
| Cheonan-si, Goseong-gun | 2022.8.1. |
| Pyeongtaek-si | 2022.8.12. |
| Sancheong-gun | 2022.9.7. |

(Source: Korean Law Information Center)

## 3. 서울특별시 고시원 실태조사

서울특별시의 경우 거주자의 안전한 거주환경을 위해 2021.12.30.에「서울특별시 건축조례」제3조의2를 신설하여 최소 생활 실면적은 전용공간만 조성하는 경우 7㎡ 이상으로, 전용공간에 개별화장실을 포함하는 경우 9㎡ 이상으로 하며, 전용공간은 외기에 접한 창문을 설치해야 하며 크기는 탈출 가능한 유효 폭 0.5m 이상, 유효 높이 1m 이상의 크기로 설치해야 할 것을 명시하였다.

서울특별시 내 25개구에 위치한 고시원은 소방재난본부 2021.12월 기준 5,516개소가 있다. 관악구 875개소, 동작구 443개소, 강남구 414개소로 3개구에서 가장 많은 고시원이 존재함을 확인하였다.

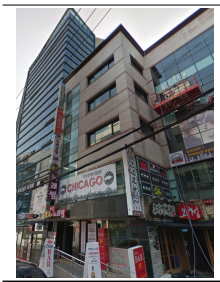
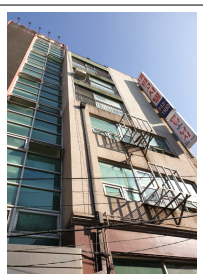
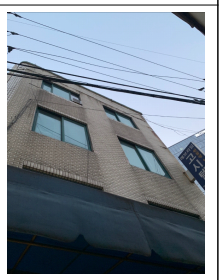
서울특별시 고시원의 실태조사를 위해 서울특별시 내 고시원 전체 현황을 인터넷 조사를 통해 살펴보고, 이후 1차 현장 조사를 통해 개략적인 건축물 입면에 대한 조

Table 4. Overview of architecture by Gosiwon

| | Purpose | Building Floor | Exclusive floor of Gosiwon | Land area | Buliding area | Total floor area | Spatial form | Date of approval for use |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | Type 2 Neighborhood Living Facilities(Gosiwon), Educational Research Facilities | B2F ~ 6F | B2F ~ 6F | 211.3㎡ | 126.88㎡ | 965.74㎡ | Double-loaded corridor | 2003.04.11. |
| B | Educational Research Facilities | 1F ~ 6F | 1F ~ 6F | 312㎡ | 186.65㎡ | 1,071.99㎡ | | 2000.05.31. |
| C | Type 2 Neighborhood Living Facilities(Gosiwon, Office), Detached House | B2F ~ 4F | B2F ~ 4F | 388.44㎡ | 230.63㎡ | 1,147.2㎡ | | 2009.02.13. |
| D | Offcie, Neighborhood Living Facilities, Educational Research Facilities | B1F ~ 4F | 4F | 935.41㎡ | 220.83㎡ | 1,268.81㎡ | | 1981.12.30. |
| E | Neighborhood Living Facilities | B1F ~ 4F | 4F | 322.6㎡ | 161.02㎡ | 796.4㎡ | | 1984.07.23. |
| F | Neighborhood Living Facilities | B1F ~ 6F | B1F, 2F ~ 6F | 238.3㎡ | 142.84㎡ | 806.01㎡ | | 2005.03.17. |
| G | Neighborhood Living Facilities, Office | B1F ~ 5F | 4F ~ 5F | 328.6㎡ | 195.1㎡ | 1,185.43㎡ | | 1984.06.28. |
| H | Neighborhood Living Facilities | B1F ~ 3F | 2F | 844㎡ | 522.09㎡ | 1,979.83㎡ | | 1979.12.26. |
| I | Neighborhood Living Facilities, Multiplex housing | B1F ~ 6F | 2F ~ 3F | 459.5㎡ | 274.82㎡ | 1,753.13㎡ | | 2002.09.19. |
| J | Stores, offices, entertainment facilities, garages | 1F ~ 4F | 3F | 334.2㎡ | - | 852.88㎡ | | - |
| K | Business Facilities | 1F ~ 4F | 3F ~ 4F | 199.7㎡ | - | 586.35㎡ | | 1966.11.09. |

(Source: land-eum website)

Table 5. Exterior by Gosiwon

| A | B | C | D | E | F |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| **G** | **H** | **I** | **J** | **K** | |
|  | |  | |  | |

(Source: Author(2022, 2023))

사를 진행하였다. 이 중 고시원 운영자(관리자)와 원활한 협의가 이뤄진 곳(11곳)을 중심으로 2차 현장 조사하였다. 2차 현장 조사에서는 거처상태 파악을 위해 내부 실측 및 도면화 작업을 하였고, 거주가구를 파악하기 위해 운영자(관계자) 및 거주자 면담을 진행하였으며, 조사 개요는 Table 6와 같다.

Table 6. Overview of survey by Gosiwon

| Gosiwon | | measurements and drawing creation | Operator interview | Residential interview |
|---|---|---|---|---|
| Dongjak-gu | A | O | 2022.10.15 | X |
| | B | O | 2022.10.15 | 2022.10.15 |
| | C | O | 2022.10.15 | 2022.10.15 |
| | D | O | 2022.10.21 | 2022.10.21 |
| | E | X | X | 2022.11.29 |
| Gangnam-gu | F | O | 2022.10.21 | X |
| | G | X | 2022.10.21 | X |
| Yeongdeungpo-gu | H | O | 2022.11.11 | 2022.11.11 |
| | | | | 2022.11.11 |
| | I | O | 2022.11.11 | 2022.11.11 |
| Jung-gu | J | O | 2022.11.18 | 2022.11.18 |
| | K | O | 2022.11.25 | X |

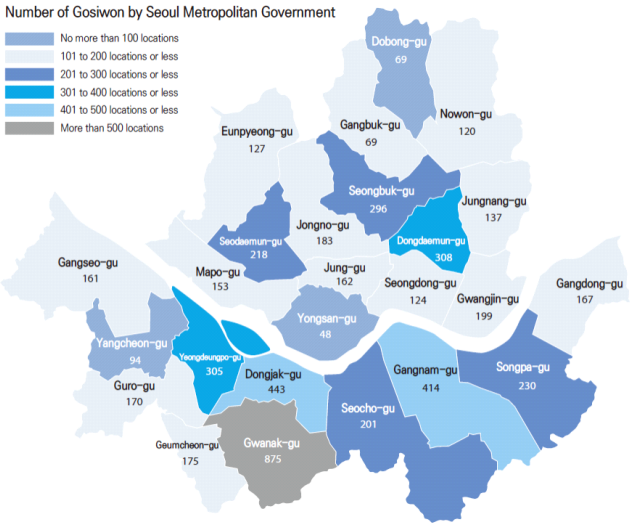



Figure 3. Number of Gosiwon by Seoul metropolitan government

3.1 고시원 물리적 조사

고시원의 물리적 조사는 인터넷조사와 현장조사(1차, 2차)로 구분하여 진행하였다. 인터넷조사는 2023.01월~2023.02월까지 진행되었으며 인터넷 조사를 통해 건축물의 개략적인 개요(Table 4)에 대해 조사하였다. 현장조사의 경우 소방재난본부의 2021.12월 기준 고시원 목록을 바탕으로 2022.11월~2023.02월까지 진행하였다. 1차 현장조사에서는 고시원 영업 여부, 고시원 사용 층수 확인, 사용자 확인(남성, 여성전용/공용), 외관상 창문 여부, 주출입구 안전장치 여부, 간판여부 및 간판 명칭 동일 여부 등에 대해 조사하였으며 2차 현장조사에서는 고시원 내부 시설에 대한 조사 및 실측과 도면화 작업을 하였고, 다음과 같은 특징을 도출하였다.

첫째, 고시원의 유형은 크게 "건물 전체가 고시원인 유형과 건물의 일부에 고시원이 있는 유형" 두 가지로 구분된다. 건물의 일부가 고시원인 유형의 경우 건축물대장상에서 독서실, 사무실 등 고시원이 아닌 다른 용도로 적혀있는 경우도 있었다.

Figure 4. Gosiwon's exterior
(Source: Author, 2022, 2023)

둘째, 고시원업으로 등록되어 있지만 원룸(빌라)의 외관을 가진 건물들이 다수 있었다. 소방재난본부의 목록에는 고시원업이라 적혀 있었으나, 실제 현장조사 결과 OO빌로 간판이 적혀있었으며 원룸의 외관을 가진 고시원 사례가 많았다. 또한, 간판 없이 운영되고 있는 고시원도 있었으며, 이외에도 1년 사이 신규로 생기거나 리모델링 혹은 상호가 바뀐 고시원과 폐업한 고시원이 다수 존재하였음을 확인하였다.

Figure 5. Gosiwon images
(Source: Author, 2023)

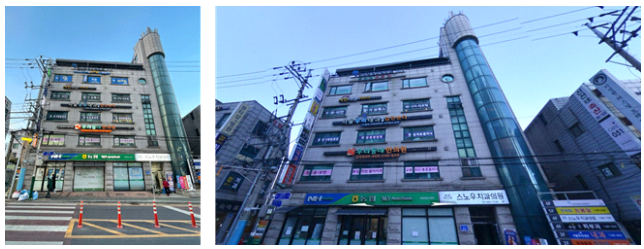
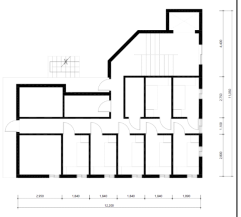
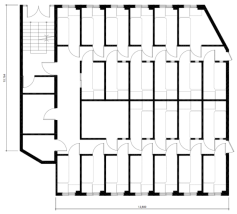
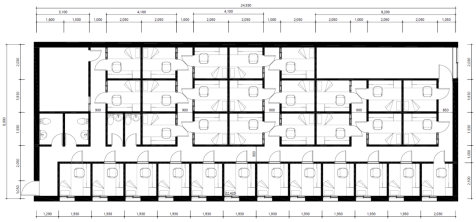
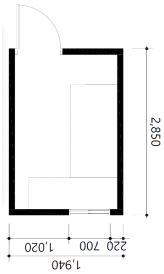
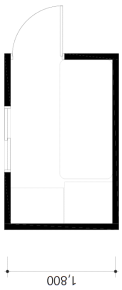
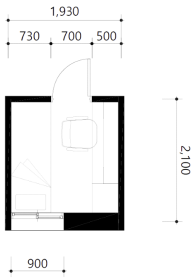
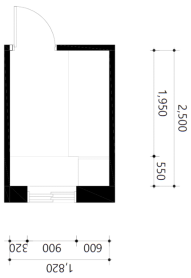
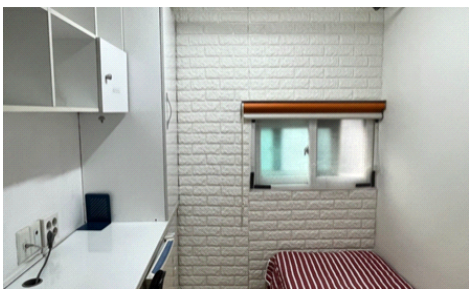


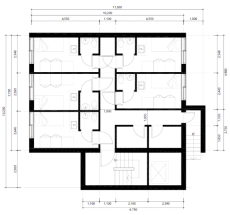
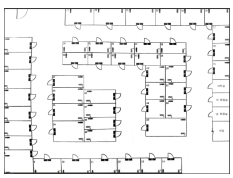
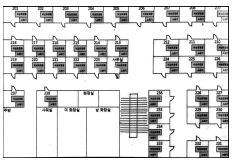
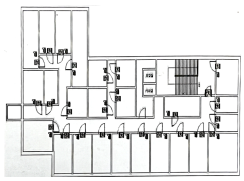
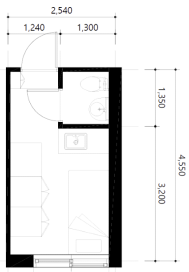
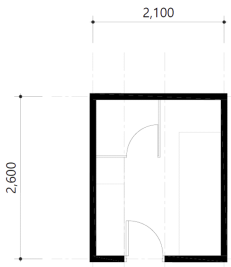
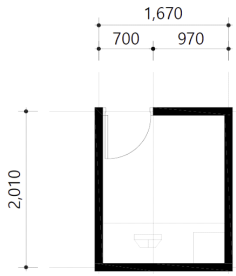
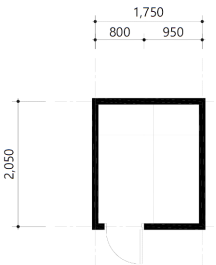
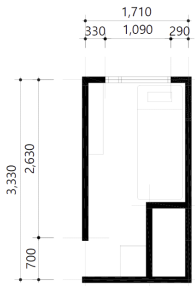
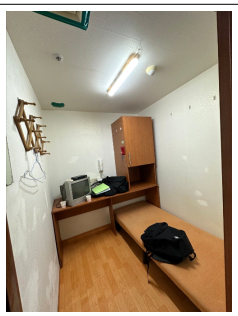
Figure 6. Jan. 2022 / Feb. 2023 Gosiwon images
(Source: Naver map 2022, Author 2023)

셋째, 피난 안내도와 실제 평면이 다른 고시원이 존재하였다. 고시원의 경우 영업신고를 하기 위해 소방완비필증[6]이 필요하다. 이때, 리모델링 후 소방시설 설치신고를 재신고하지 않는 고시원이 있다는 것을 의미한다. 고시원의 경우 자유업종으로서 허가제도가 아닌 신고제도에 따라 운영되고 있다. 이에 신고를 하지 않을 경우 지자체 및 소방서에서 체계적인 관리가 어려우며, 화재나 재해 발생 시 구조에 문제가 발생할 수 있다.

6) 소방완비필증은 소방완비증명서라고도 하며, 다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행규칙 제11조에 따라 다중이용업을 하려는 자는 다중이용업소에 안전시설등을 설치하거나 안전시설등의 공사를 마친 경우 소방본부장 또는 소방서장에게 제출하여 완비증명서를 발급받아야 한다.

Table 7. Floor plan and unit plan

| | A | B | C | D |
|---|---|---|---|---|
| Floor plan |  |  | |  |
| Unit plan |  |  |  |  |
| Images | | | |  |

| | F | H | I | J | K |
|---|---|---|---|---|---|
| Floor plan |  |  |  | - |  |
| Unit plan |  |  |  |  |  |
| Images | | |  | | |

넷째, 거주자가 다른 거주자와 소통할 수 있는 공간은 부엌, 세탁실, 샤워실과 같은 공용시설만 있었다. 체력단련실은 고시원의 규모가 클 경우에만 존재하였으며, 이는 커뮤니티시설의 부족함을 의미한다.

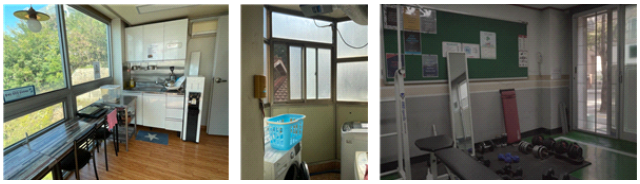


Figure 7. Public facilities in Gosiwon
(Source: Author, 2022)

3.2 고시원 운영자(관리자) 면담

운영자 면담의 경우 2022.10.15.부터 2022.11.25.까지 10명 면담을 하였으며 운영자 개요와 면담의 내용은 Table 7과 같다. 고시원 운영관리와 고시원 물리적 환경에 대해 운영자와 면담을 진행하였으며, 다음과 같은 특징을 도출할 수 있다.

Figure 8. Operator interview images

Table 8. Operator overview and interview

| ID | Position | Operation period | Management and operation of Gosiwon. | Physical Environment of Gosiwon |
|---|---|---|---|---|
| A | A | 1 year and 1 month | - Most of the residents are test-takers.<br>- Reduction of accommodation fees for long-term residents. | - Equipped with sprinklers, fire extinguishers, and fire alarms, and each room has air conditioning.<br>- Provides rice, instant noodles, and coffee beans. |
| B | A | 3 years | - Many people have moved to their hometowns after COVID-19, resulting in numerous vacant rooms.<br>- Occasionally, there are cases of delayed payment of dormitory fees.<br>- Most of the residents are students, and the oldest resident is in their 70s.<br>- Incidents of privacy infringement, theft, verbal abuse, and physical violence occur frequently. | - Complaints arise when there are too many people in common areas.<br>- Conflicts often occur due to issues such as poor soundproofing and noise.<br>- After COVID-19, more people eat outside rather than using the shared kitchen in the dormitory. |
| C | E, D | 13 years | - Construction is underway to convert the first-floor community facility into a restaurant.<br>- The system for exemplary dormitories exists, but it is considered meaningless.<br>- Due to the shift of COVID-19 and the commercial district of the dormitory area, many rooms are vacant.<br>- There are many cases of delayed payment of rent.<br>- There are many restrictions under the building code to expand the room. | - There are community facilities such as a gym, a reading room, and a study room.<br>- Occasionally, there may be noise or friction between adjacent rooms.<br>- The operator manages everything, providing a comfortable environment. |
| D | B, D | 1 year | - Depending on the exam season, there may be a lot of people coming and going.<br>- The 5th floor consists of one-room units, while the 4th floor consists of dormitory-style rooms with shared shower facilities.<br>- Fire insurance is included. | - There used to be a study room, but it no longer exists.<br>- Even if residents want to remodel their rooms, it's not easy because they have to vacate their rooms for the construction.<br>- There are occasional conflicts among residents due to noise and soundproofing issues. |
| F | D, E | - | - The lease agreement is thoroughly written to prevent monthly rent arrears.<br>- Most residents are students, and conflicts between residents are relatively rare.<br>- The building is viewed as a commercial-residential property, which is highly preferred by residents. | - Each room is equipped with a window, sprinkler, air conditioner, and refrigerator.<br>- There is no space for residents to communicate with each other, such as a community room. |
| G | C, E | 9 years | - No conflict with residents as it is located near private education institutions<br>- Mostly occupied by students. | - All rooms have windows.<br>- Each room has its own bathroom, air conditioning, and refrigerator.<br>- There are no community facilities. |
| H | C, D | 6 months | - Individuals with illnesses or advanced age are not allowed to move in (due to past traumatic experiences)<br>- Access of outsiders is restricted to avoid conflicts among residents. | - There are shared bathrooms and a shared kitchen, but residents rarely clash.<br>- Since many of the residents are office workers, their stay in the dormitory is usually brief. |
| I | A | 6 years | - Mostly Chinese (80%) and Korean (10~20%) residents, no issues with rent payment. | - Separated by gender, with male and female-only floors.<br>- There have been no conflicts between residents due to noise. |
| J | B, C, D | 7 years | - Most of the residents receive social welfare and there are few who work | - Sprinkler system was installed 6 years ago<br>- The cooling system is ducted<br>- Refrigerators can be installed upon request |
| K | A, C | 1 year and 1 month | - Late payments from tenants are frequent.<br>- Shared facilities such as kitchen, bathroom, and laundry room are well-maintained and convenient to use. | - Inadequate air conditioning system, but personal control over heating facility.<br>- Some rooms lack windows, causing issues with natural light.<br>- Narrow corridors, making it difficult for two people to pass through. |

* Position Legend: A=General affairs manager , B=Tenant or lessee, C=Administrator or operator, D=Director or principal, E=property owner

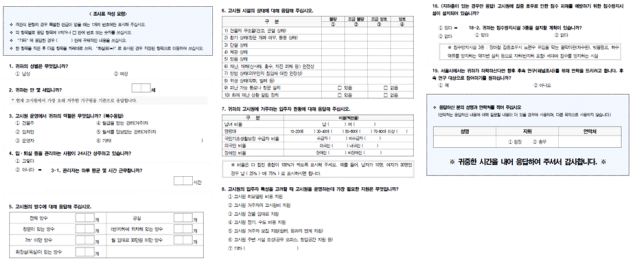


Figure 9. Operator survey

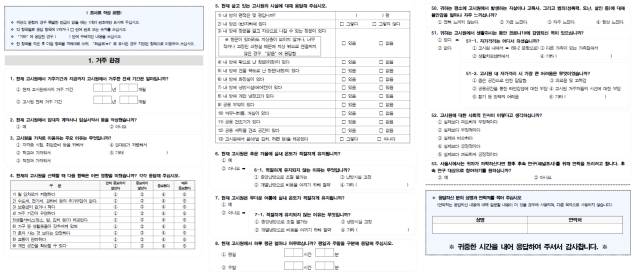


Figure 11. Resident survey

첫째, 고시원비(임대료) 관련하여 연체가 빈번하다. 대다수의 고시원에서 고시원 연체에 대해 언급하였으며, 이와 관련하여 고시원의 경우 짐 없이 왔다가 밤에 사라지는 경우도 있다고 답한 고시원도 있었고, J고시원의 경우 대부분 수급받는 거주자들이 거주한다고 답하였다. F고시원의 경우 이를 방지하고자 계약서를 작성하고 입실하도록 하였다.

둘째, 건축법 완화나 개정의 필요성에 대해 언급하였다. 리모델링을 통한 환경개선을 하고 싶지만 현재의 건축법 상의 규제에 적합할 수 없는 고시원 내부 상황으로 인해 쉽게 리모델링을 진행하지 못하는 고시원 존재하였다.

셋째, 대부분의 고시원에서 운영의 어려움으로 공실을 언급하였다. 시험이나 전염병과 같은 문제로 인한 공실이 다수 발생하였고, 이로 인해 고시원 운영이 어려움을 겪고 있다고 답하였다.

마지막으로, 커뮤니티시설이 없는 고시원이 다수였다. 주방, 세탁실 등과 같은 공용시설만 존재하였고 기타 다른 커뮤니티시설은 없다고 답하였다. C고시원의 경우 기존에 있던 커뮤니티시설을 주방으로 바꾸었고, D고시원의 경우 기존에 있던 스터디룸을 다른 시설로 변경하였다. 이는 커뮤니티시설 사용 인원이 적다는 것으로 판단된다.

### 3.3 고시원 거주자 면담

거주자는 2022.10.15.부터 2022.11.18.까지 8명 면담을 진행하였으며, 거주자 개요와 면담의 내용은 Table 9과 같다. 면담의 주요 질문으로 면담자 기본사항, 거주환경, 주거비부담 및 이주계획, 주거복지 관련 현황 및 수요, 추가 기타사항에 대해 면담을 진행하였고, 다음과 같은 특징을 도출하였다.

Figure 10. Resident interview images

첫째, 고시원의 거주 이유로 대부분 시험과 저렴한 월세로 주된 이유를 선택하였다. C 거주자는 거주기간이 용이하여 선택하였다고 답하였다. 이와 더불어 시험이 종료됨에 따라 고시원에 거주하지 않을 거주자가 존재하였다. 또한 월세는 22~33만원으로 대부분 각 고시원의 물리적 환경을 생각했을 때 적정하거나 저렴하다고 느끼고 있음을 확인하였다.

둘째, 공용시설 및 환경개선의 필요성을 언급하였다. 공용시설의 경우 거주자 대비 시설의 수가 적어 인원수에 대한 개선이 필요하다고 답하였으며, 방의 최소 면적이나 채광, 환기에 대한 문제를 언급하였다. 더불어 주거환경 개선을 위해 고시원에 거주하지 않겠다고 말한 거주자가 있었음. 이는 법이 제정되기 전 운영된 고시원에서 나타나는 특징임을 확인할 수 있다.

마지막으로 다수의 거주자가 주택 바우처 및 주거취약계층 주거지원사업에 대해 명확히 알지 못하였다. 한 고시원의 경우 관리자가 해당 사업들에 대해 알려주기는 하나, 거주자가 관심이 없거나 필요하지 않는다고 생각이 들면 신청하지 않는다고 답하였다. 더불어 거주자의 특성에 따라 원하는 주거복지 프로그램 및 서비스가 상이하였다. 대부분의 거주자들은 공공임대주택 프로그램이 필요하다고 답하였으며 취준생의 경우 1인 가구 및 일자리 지원이 필요하다고 응답하기도 했다.

### 3.4 시사점

현장의 물리적 실태조사와 면담의 내용을 비교 분석한 결과 다음과 같은 결론을 도출할 수 있었다.

물리적 환경조사 결과, 지역별 특성에 따라 차이가 있다기보다는 거주자의 유형과 고시원 밀집지역의 생성되게 되는 원인에 따라 구분할 수 있음을 확인할 수 있었다. 또한 리모델링이나 상호변경 등을 통해 확인이 어려운 고시원들의 경우라 할지라도, 소방법 상에 안전을 준수하는 기준에서 변경이 되고 있어서, 물리적 거주환경의 노후화를 단편적인 이유로 정의하기는 어려웠다. 다만, 기 운영되고 있고, 실태조사를 진행했던 고시원들의 경우, 주택으로 적용되는 강제 법이 없는 상황에서 현실적인 개선을 바라기는 어려운 상황이었다.

더불어, 시설에 대한 개선의 필요성이 시급한 사례가 다수였다. 개인별 거주 공간 뿐만이 아니라, 공용으로 사용하고 있는 부엌, 세탁실, 화장실, 샤워실 등의 기본적인 공간의 협소함과 위생상의 문제는 적극적 개선책을 통해

변화를 도모해야 할 것이다. 무엇보다 공용공간의 사용 인원이 제한적인 경우가 많아 불만이 다수 제기되었으며, 노후시설 및 위생시설에 대한 개선 방향 마련이 요구되었다. 무엇보다 지역 특성을 고려하지 않은 최소한의 생활만 가능하게 하는 공용공간으로 인해, 거주자의 정신상태의 불안도와 불만족도는 더욱 높아지고 있는 것을 면담을 통해 확인할 수 있었다. 법 제정 전 완공된 고시원의 경우 창문의 유무 및 복도 폭에 대해 규제도 받고 있지 않아서 생활 환경 및 피난동선에 대한 문제가 더욱 심각한 것을 확인하였다.

관리자 및 거주자 면담을 통해서는 지역별 특성에 따라 거주자 유형에 차이가 있음을 확인할 수 있었다. 특히

Table 9. Residence overview and interview content

| ID | Nationality | Period of residence | 1. Basic matters of interviewers, living environment of goshiwon, and other matters | 2. Current status and demand related to housing costs, migration plans, and housing welfare |
|---|---|---|---|---|
| B | South Korea | 2 months | - Residing in Noryangjin for public official exam preparation<br>- Chose a Gosiwon due to no additional management fee and easy residency period<br>- Currently registered as a resident at the Gosiwon<br>- Feel safer than living alone<br>- Health-related issues, such as cigarette smell and garbage problems<br>- Improvement of the number of people using public facilities is needed | - The monthly rent of 280,000 won is reasonable.<br>- Good location for commuting and planning to live here in the future<br>- Hoping for job support and income assistance<br>- Applied for housing vouchers<br>- Unfamiliar with the housing support program for vulnerable populations. |
| C | South Korea | 4 years and 6 months | - Chose a gosiwon due to the low rent and easy residency period<br>- Currently registered as a resident at the gosiwon<br>- Considers the living space too cramped and believes that the minimum size of the rooms should be improved<br>- Has experienced privacy violations and related issues | - The monthly rent of 290,000 won is reasonable.<br>- As the exam is over, there are no plans to continue living in the Gosiwon<br>- Not familiar with housing vouchers or housing support programs for vulnerable populations. |
| D | South Korea | 8 months | - Chose a gosiwon due to convenient license test and transportation<br>- Registered as a resident in a location outside of Seoul<br>- Uncomfortable to use facilities such as bathroom, shower, and washing machine<br>- Improvement is needed for the usage capacity of shared facilities. | - The monthly rent of 330,000 won is cheap<br>- Planning to move out of the Gosiwon due to changing job location<br>- Not familiar with housing vouchers or housing support programs for vulnerable populations.<br>- Public rental housing is the most needed. |
| E | South Korea | 5 months | - Chose Gosiwon due to the cheap monthly rent<br>- Registered in Yongin city<br>- Feels cramped and lacks natural lighting<br>- Has not experienced any significant issues while living in the Gosiwon, but the poor facilities are the main difficulty<br>- Improvements needed for minimum room size, windows that face outside, sanitary facilities, and the number of people using common facilities. | - The monthly rent of 220,000 won is cheap<br>- planning not to live in a goshiwon in the future in order to improve my living environment.<br>- Not familiar with housing vouchers or housing support programs for vulnerable populations.<br>- Public rental housing is the most needed.<br>- Welfare services related to income support and job assistance are needed. |
| H | South Korea | 3 months | - Receiving support from the district office through emergency support funds<br>- Registered as a resident in a gosiwon<br>- Chose the gosiwon due to convenient transportation<br>- Experiencing discomfort due to excessive noise<br>- Improvement in sanitation facilities needed. | - The monthly rent of 250,000 won is reasonable.<br>- Planning to move out of the Gosiwon due to changing job location<br>- Not familiar with housing vouchers or housing support programs for vulnerable populations.<br>- Currently utilizing the housing allowance (monthly rent support) program |
| | China | 3 months | - Chinese national with F4 visa, came to Korea in 2012<br>- Facing difficult living situation, chose Gosiwon due to cheap monthly rent and availability of household goods<br>- Planning to transfer residency registration to Gosiwon<br>- Uncomfortable living conditions due to poor ventilation and strong odors<br>- Improvement in rental fees necessary. | - The monthly rent of 250,000 won is reasonable.<br>- There's no place to live, so I'm planning to live in a gosiwon<br>- I've heard of housing vouchers, but income standards are not met<br>- Not knowing about housing support projects<br>- Need welfare services related to job support |
| I | China | 7 years | - Chose a gosiwon due to convenient transportation and living with other Chinese immigrants<br>- Currently registered as a resident at the gosiwon<br>- Witnessed theft incidents in the past<br>- Facing difficulties mainly related to financial issues and health problems<br>- Improvement needed for the outdated facilities. | - The monthly rent of 260,000 won is reasonable.<br>- People are friendly and there are no other places to go, so I plan to continue living in a gosiwon.<br>- I've heard of housing vouchers, but income standards are not met<br>- Want to live in a gosiwon and get support related to housing welfare |
| J | South Korea | 7 years | - Choose a gosiwon because the monthly rent is low, it is safer than living alone, transportation is convenient, and personal space can be secured<br>- Currently, it is registered as a resident<br>- There are rooms with no windows, so there is a problem with lighting, and the size of the room is so small that it barely exceeds 3.3㎡<br>- Need to improve the number of people using public facilities | - The monthly rent of 260,000 won is cheap<br>- Good location for commuting and planning to live here in the future<br>- Knowing Seoul-style housing vouchers and housing support projects for the vulnerable<br>- Households receiving livelihood, medical care, and housing benefits under the National Basic Livelihood Security System |

한국 국적의 거주자의 경우 일시적인 요인에 의해 거주하는 경우가 있는데 반해, 타 국적(중국) 거주자의 경우 적당한 거처를 찾을 수 없어 거주하는 경우가 다수였다. 특히 I 고시원의 경우 중국 국적의 거주자가 80%를 차지하고 있음을 확인하는데, 지역의 위치와 거주자 국적 간의 상관관계에 대한 연구를 통해, 고시원 운영 및 관리방안의 개선책도 도입할 필요가 있었다.

고시원에 거주하는 거주자들의 거주기간 및 거주 원인 등을 확인하는 과정에서는 거주자 유형에 따라 적용되어야 하는 주거복지 프로그램을 검토할 필요가 있었다. 예를 들어, A 고시원의 경우 수험생, F, G 고시원은 학생들, K 고시원의 경우 거주자 대부분이 수급을 받는 거주자로 고시원 위치에 따른 거주자 유형이 달라지기에 각 고시원의 지역적 특성, 거주자 유형 등에 적합한 복지시스템이 적용되어야 했다.

끝으로, 사회적 환경요인의 변화와 전염병 등 질병 등이 고시원 공실률에 큰 영향을 미친다는 것을 확인할 수 있었다. 대부분의 운영자들은 코로나19와 같은 전염병과 고시준비를 위한 인터넷 강의로 인해, 최근 거주자의 수가 현저히 감소하였으며, 고시원 거주자들도 거처를 타 지역으로 옮기는 현상을 우려하였다. 관리운영 시스템 구축을 통해 공실률을 관리하고, 적정한 임대료 산정을 통해 쾌적한 주거환경 유지가 가능할 것으로 사료된다.

## 4. 고시원 밀집지역의 관리·운영 개선방향 제안

고시원 물리적 조사와 운영자(관리자) 및 거주자 면담을 통해 도출한 시사점을 바탕으로 관리 · 운영 측면에서 개선 방향을 제안하고자 한다.

첫째, 고시원 관리카드를 통한 고시원 밀집지역의 효율적인 운영 및 관리하는 방안을 제안할 수 있다. 연구진행 과정에서 2021년 12월 소방서에서 제공한 고시원 리스트와는 달리 다수의 고시원이 폐업과 상호변경, 리모델링 등으로 변모했음을 확인할 수 있었다. 그러나 현행 제도상 고시원은 비주거로, 건축과와 소방서의 건축허가와 안전에 관한 필증만으로 운영이 가능한 상황이다. 따라서 이를 개선하고, 수시로 건축물의 상태를 확인하기 위해서는 건축물의 물리적 정보에 대한 관리카드를 작성하고, 지자체(자치구별) 관리할 필요가 있다. 관리카드에는 고시원의 건축적 개요 및 물리적 환경 변화에 대한 내용이 담겨있어야 하며, 이는 세움터, 즉 서울시 정보시스템과 연동되어, 건축물에 변화가 있을 때 자동으로 갱신과 변경이 가능할 수 있는 시스템이 구축될 필요가 있다.

Table 10. Management card configuration details

| Classification | Detailed Contents |
|---|---|
| Basic information | - Special matters<br>- Name of gosiwon<br>- Phone number of gosiwon<br>- Homepage<br>- Legal dong address<br>- Road name address<br>- Business status, user information<br>- Number of rooms (number of residents) |
| Land information | - Area, district<br>- Land area |
| Architectural information | - Main structure<br>- Roof<br>- Ledger type<br>- Building name<br>- Building dong name<br>- Main use<br>- Building area<br>- Total floor area<br>- Floor area<br>- Floor area ratio<br>- Date of approval for use<br>- Changes |
| Gosiwon Information | - Number of floors<br>- Current status by building floor |
| On-site survey | - Elevation window status<br>- Safety device status<br>- Sign status<br>- Same name<br>- Special matters |
| Gosiwon Manager Confirmation Points | - Expenses<br>- Remodeling status<br>- Toilet status in the room<br>- General affairs residence<br>- Joint entrance number key<br>- Curfew management status<br>- Auxiliary facilities<br>- Other subsidiary matters |
| External picture | - Building View<br>- Building Entrance |

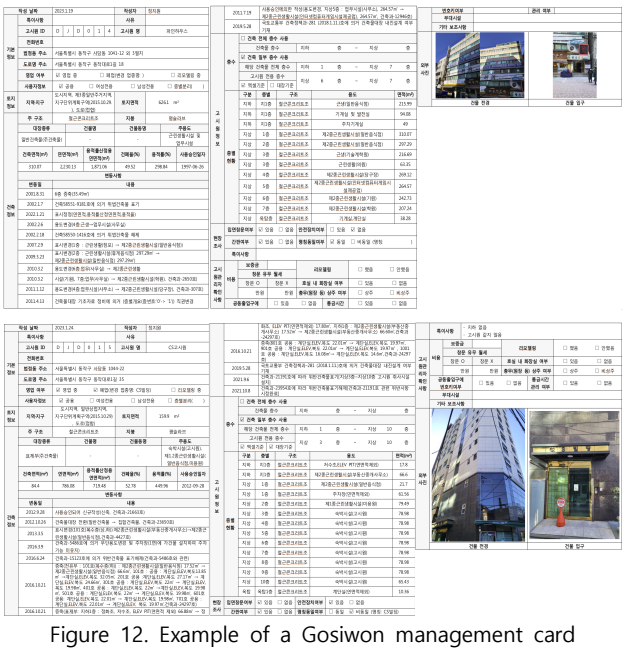


Figure 12. Example of a Gosiwon management card

둘째, 고시원의 유형과 거주자의 유형을 맞춰 안심고시원 등록제를 고려해 볼 수 있다. 지역별 차이는 있겠으나, 강남구의 대치동의 사례는 단기거주인 학생들이 다수였고, 관리시스템도 학습 중심으로 진행되고 있는 고시원이 있었다. 이 경우, 공공이 별도 안심고시원 등으로의 등록을 유도할 필요는 없을 것이다. 그러나 종로구의 경우, 노숙자와 고령인구의 비율이 매우 높고, 관리운영 주체가 지속 운영에 대한 의지가 있는 상황이라면, 해당 고시원의 개선과 함께 안심고시원으로의 등록을 추진해볼 수 있다. 또한 이 과정에서 주거복지 프로그램을 함께 적

용할 수 있는데, 기온안심, 월세안심, 끼니안심과 같은 복지 수요를 발굴하고, 주거복지과와 함께 건축과의 정책개선이 병행되어야 할 것이다.

셋째, 관련 제도의 개선 방향에 대한 지속적인 관심과 테스트베드가 필요하다. 현재에는 건축물 허가 후 소방서 소방완비필증을 통해 화재안전상 문제가 없는 경우 영업이 가능한 상황이다. 이 과정에서 방쪼개기 등 위법건축물로 신고된다고 하더라도, 벌금 외에 큰 영향을 받지 않기 때문에 법 개정 전 기존 고시원들의 운영이 지속되고 있는 셈이다. 따라서 화재 외에도 계절에 따라 거주자의 건강상의 문제를 고려해볼 수 있다. 특히 계절에 따른 개별 호실의 온도, 습도, 세균 발생 등의 환경적 요인을 면밀히 검토하고, 시뮬레이션을 통한 결과값을 도출하여, 관련 제도를 개선하는 방안도 고려할 수 있다.

또한 밀집지역(고시촌)이라는 특징을 고려하여, 함께 공유할 수 있는 커뮤니티시설 또는 공동 관리운영 시설과 시스템 구축을 의무화할 수 있는 방안도 고민해 볼 수 있을 것이다. 이러한 정책과 제도개선의 방안들은 테스트베드(Test-bed)를 통해서 검증할 수 있을 것이며, 실효성이 검증되었을 때 적용될 수 있도록 모니터링되어야 할 것이다.

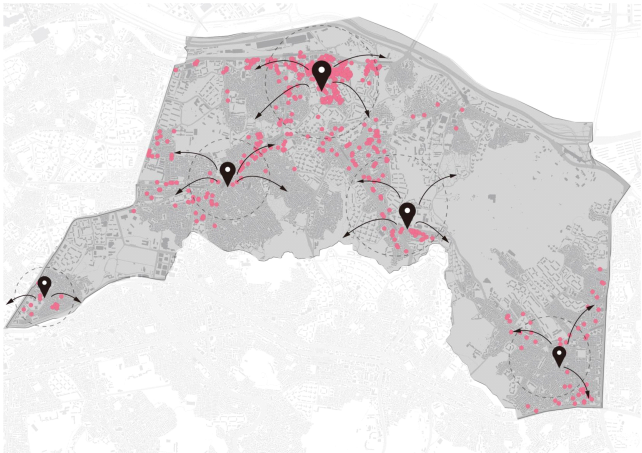


Figure 13. Example of Gosiwon living-lab: Sangdo-dong, Dongjak-gu_ student start-up living lab

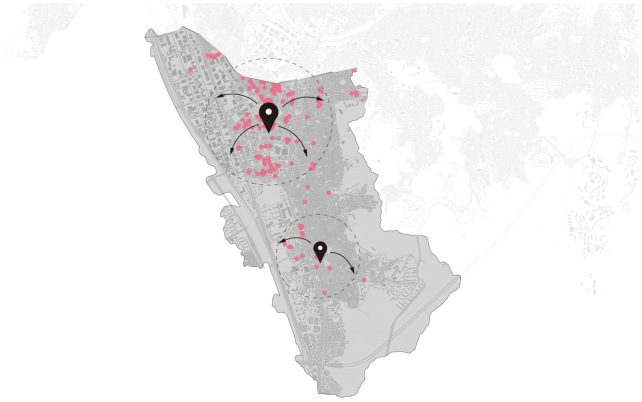


Figure 14. Example of Gosiwon living-lab: Jongno 1,2,3,4ga, Jongno-gu_ medical safety living lab

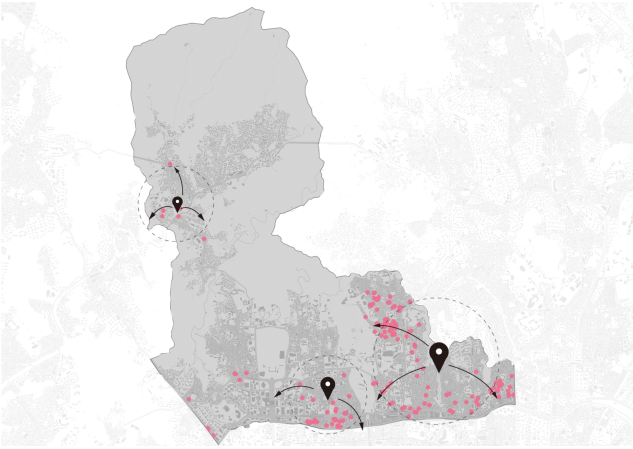


Figure 15. Example of Gosiwon living-lab: Doksan-dong, Geumcheon-gu_ living lab for foreigners

넷째, 단기임대시설로 근린생활시설 등으로 분류되는 상황에서 단순한 신고제가 아닌 허가제도가 적용될 수 있도록 정책적 개선이 요구된다. 25개 자치구 및 25개 소방서 담당자들과 면담을 시도한 결과, 다수의 자치구에서 고시원을 담당하는 주무관을 확인하는데 어려움이 있었고, 담당자와 면담을 시도하는 과정에서도, 업무의 한계와 문제점들이 부각되고 있었다. 주거외 거처인 비주거로 세무서에 운영 및 폐업을 신고하는 형태이다 보니, 주택과나 관련 부서가 있기는 어려운 상황이었다. 또한 거주자들에게 현금으로 월세를 받는 경우가 많아서, 탈세의 우려가 있는 것도 하나의 문제점으로 볼 수 있다. 따라서 향후 허가제도를 통해 고시원의 체계적인 절차를 통해 등록을 하고 관리 및 운영을 할 수 있도록 정책적 기반이 마련되어야 할 것이다.

이러한 제도개선을 위해서는 주기적인 현장조사와 면담 조사 등 실태조사가 병행되어야 할 것이다. 앞서 2021년 12월 기준의 소방재난본부의 리스트를 가지고 현장조사를 진행하는 과정에서 다양한 변화를 확인할 수 있었듯이, 자치구 상황에 따라, 또는 소방서의 일시 점검 등의 방식이 아닌, 지속적이고 체계적인 시스템 구축을 위해서는 주기적 실태조사와 패널 조사가 병행되어야 할 것이다.

## 5. 결　　론

본 연구는 서울 지역 내 고시원 현황을 전수조사 하는 과정에서 고시원 밀집지역으로 선정한 4개 구의 고시원의 건축물의 현황과 고시원의 운영 현황을 살펴보고, 이에 따른 개선책을 제안하는데 목적이 있었다.

특히 이 과정에서 실제 사례를 실측하고, 해당 고시원을 운영하는 관리자 및 거주자를 대상으로 면담을 진행하였다. 비록 본 논문에 제시된 사례가 10개 사례로 일반화에 어려움이 있지만 현황 조사 및 운영자와 거주자 면담 진행을 통해 고시원 밀집 지역의 기초현황을 파악하고 문제점을 도출했다는 측면에서 의의를 찾을 수 있다.

더불어, 다음과 같은 측면에서 시사점을 도출할 수 있었다.

첫째, 고시원 밀집지역의 특성을 고려한, 거점 리빙랩 운영을 제안한다. 고시원 중 안심고시원과 같이 등록되어 지원받기를 원하는 경우, 공공과 협력하여, 지역에 부족한 공용시설, 즉 커뮤니티 프로그램 운영 및 공간을 제공하는 방안을 모색할 수 있다.

둘째, 소방 안전 외에도 거주자의 정신적, 육체적 건강을 위한 환경 분야 정책과 제도 도입이 필요하다. 특히 1인가구 거주용 좁은 호실에서 발생할 수 있는 곰팡이와 세균 등은 결국 온도, 습도, 밀도 등에 따른 부분으로 이를 개선할 수 있는 정책과 제도 마련, 시공상의 기준 마련이 필요할 것이다.

셋째, 자치구별 담당 부서간의 협업과 현실적 개선방안 마련이 시급하다. 고시원의 특정건축물이며 거주공간임에도 불구하고 제도적 기준에 적합하지 않아서, 주택과는 물론 건축과의 담당자도 부재한 경우가 다수이다. 결국 사고가 발생한 후에 담당자를 찾는 경우가 대부분으로, 건축물에 대한 건축 분야 담당 부서와 안전에 대한 소방서 담당부서, 거주자의 주거복지 담당부서 등의 협업과 시스템 마련이 시급한 것으로 사료된다. 특히 주거사다리(상향)을 희망하는 거주자들이 자립할 수 있도록 입주자 관리카드(패널)가 적용 가능한지 검토할 필요가 있다.

본 연구는 사회적 이슈가 되고 있는 고시원에 대한 현장 조사 및 실측과 면담 등을 통해 현황을 파악하고 정리하였다는 것에 의의가 있다. 그러나 제시된 사례와 면담자에 대한 수가 적어 일반화의 어려움이 존재한다. 이러한 한계점을 보완하고자 다수의 사례와 면담을 진행하고자 하며 공간적 부분에 대한 개선 방향에 대해 후속 연구를 진행할 예정이다.

향후 본 연구가 초석이 되어 고시원 밀집지역의 도시구조의 변화, 물리적 환경적 거주 공간 개선 방향을 제안하는데 활용되기를 기대한다.

## REFERENCES


1. Choi, B. I. (2009). *A Study on the Institutional Problems of the State Exam Students' Residential (one-room) Buildings and Their Solutions*, Thesis, Yonsei University
2. Choi, D. C. (2018). A Study on the fire life safety improvement in deteriorated buildings - focus on the Jongro Goshiwon fire analysis, *Fire Science and Engineering*, 32(6), 63-68
3. Choi, Y. B. (1990, March 29). There are many failing p oints for environmental standards in Gosiwon. *DongA Ne ws*. Retrieved from https://newslibrary.naver.com/search/sea rchByDate.naver
4. Hong, J. H. (2019). *A Study on Safety Evacuation in the Goshiwon*, Thesis, Kyunggi University
5. Jin, M. Y., & Choi, S. H. (2018). A Study on the conditions of provision and management of Gosi-won and future policy direction, *Housing Studies*, 26(3), 5-35
6. Jin, S. J., Kim, K. H., & Kim, J. T. (2018). An empirical study on the housing satisfaction and Continued residential intention of the semi house residents -focused on the one-room type gosiwon in Seoul-, *Journal of the Korea Real Estate Management Review,* 18(18), 205-233
7. Kim, H. J., & Lee, S. E. (2014). An experimental study on the effect of flame resistant treated in Gosiwon fires, *Journal of The Korean Society of Hazard Mitigation*, 14(6), 259-265
8. Kim, H. M. (2013). *A Study on the Improvement of Fire Safety in Gosiwon Against to the Arson Fire*, Thesis, Gacheon University
9. Koo, H. M. (2019). The spatio-temporal distribution and housing conditions of a Gosiwon in Seoul, *Journal of the Korean Cartographic Association*, 19(2), 105-118
10. Kwon, J. H. (2013). *Status and Improvement Measures for the Use of Gosiwon,* Korea Consumer Agency
11. Lee, J. W., Lee, H. Y., & Hong, W. H. (2009). A research on actual condition for fire fighting environment in various plan types of Gosiwon and a study on the improvement in fire safety capacity, *Journal of the Architectural Institute of Korea,* 25(11), 365~372
12. Lee, J. Y. (2014). A study on the classification and the utilization improvement alternatives of studio type public facilities, *Journal of the Architectural Institute of Korea, Planning and Design Section*, 30(2), 143-150
13. National Fire Agency. (2022). *Status of Multi-use Establishments Over the Past 5 Years*, 2-11
14. Park, H. J., & Shin, D. C. (2008). A study on fire safety regulatory codes for boarding occupancy facilities used as KOSIWON through an investigation to the Yong-In KOSIWON's fire case of with global fire performance code, *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 24(12), 329-336
15. Seo, J. W. (2020). *A Study on the Securing of Evacuation Stability of Complicated Accommodation Called Go-Si Won*, Thesis, Gangwon University
16. Seok, H. T., Yang, J. H., & Kim, J. H. (2009). A study on the evacuation time according to the width of corridor, emergency exit and staircase in studyroom's fires, *Journal of the Architectural Institute of Korea,* 25(04), 287~394.
17. Shin, S. Y. (2010). *Current State and Policy Directions for Quasi-Housing Establishments in Seoul*, Seoul Development institute


(Received Apr. 6 2023/ Revised May 3 2023/ Accepted Jun. 2 2023)