ISSN 2733-6239(Print) ISSN 2733-6247(Online)
©Copyright 2023 Architectural Institute of Korea
https://doi.org/10.5659/JAIK.2023.39.10.51

서울시 1인 청년주택 및 공공기숙사 커뮤니티시설 연구

Exploring Community Facilities in Youth Housing and Public Dormitories for Single Youths in Seoul

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

* 숭실대 건축학과 석사과정, Master's Course Student, Dept. of Architecture, Soongsil University, Korea
** 숭실대 건축학부 부교수, Associate Professor, Ph.D., Dept. of Architecture, Soongsil University, Korea (Corresponding author : zenism@ssu.ac.kr)

Abstract

As the number of single-person youth households increases, both the government and local authorities are expanding the supply of youth housing. In this process, it is crucial to incorporate community facilities within these residences. While the importance of community facilities is growing, issues regarding their utilization and management are surfacing in public housing. Currently, research proposals and plans have been developed by analyzing community facilities in apartment housing, addressing associated issues. However, research on community facilities for single-person youth housing is limited. This study aims to identify problems and generate insights by analyzing community facilities in public housing, government-provided dormitories, and privately-operated co-living spaces for young individuals in Seoul. To achieve this, the definition and housing status was first examined of single-person youth in Korea. Next, the current state of community facilities was assessed in domestic apartment complexes. Then, examples of public housing, dormitories, and co-living spaces offered to single-person youth households in Seoul were analyzed. Finally, based on case analysis, challenges and implications were derived for single-person youth housing in Seoul. This study is expected to serve as fundamental data for designing community facilities when developing public housing and government dormitories for young individuals in the future.

키워드 : 청년주택, 1인 주거, 공공기숙사, 임대주택, 커뮤니티시설
Keywords : Youth housing, Single-person housing, Public dormitory, Rental housing, Community facilitiess

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

생활양식과 인식이 변화함에 따라 2015년 대비 2021년 1인 청년가구는 40.7% 증가하였고 전체연령 중 36.1%를 차지하고 있다. 이러한 상황에서 청년가구는 자가점유율과 소득수준은 현저히 낮은 실정이다. 주택 이외의 거처(오피스텔 제외)에 거주하고 있는 가구는 2015년, 393,762가구에서 2021년, 481,917가구로 증가하고 있다. 가구원수의 경우 전체 가구 중 1인 가구가 71.9%를 차지하고 있으며, 이 중 60대 이상(28.4%)과 30대 미만(23.9%)이 높은 비율을 차지하고 있다.

최근 서울시에서는 공공주택에 대한 공급을 늘리고 있으며 주거취약계층을 위한 물리적 환경개선에 대한 정책을 펼치고 있다. 이때, 공공(공동)주택 내에 「주택건설기준 등에 관한 규정(이하 주택법)」제55조의2에 따라 커뮤니티시설은 세대 규모에 따라 필수적으로 계획되어야 한다. 과거의 커뮤니티시설은 공동주택 내 부대시설로 여겨졌으나 현재의 커뮤니티시설은 공동주택의 가치를 판단하는 기준으로 여겨지고 있다. 이에 따라 많은 건설사들은 높은 수준의 커뮤니티시설을 제안하였고, 지자체(공공) 또한 기존보다 더 나은 커뮤니티시설을 계획하기 위해 다양한 시도를 하고 있다.

이처럼 커뮤니티시설의 가치와 중요도가 높아지고 있으나 낮은 이용률과 활용성 및 관리 등 공동(공공)주택 내 커뮤니티시설의 문제점도 제기되고 있다. 이러한 시점에서 공동(공공)주택 내 커뮤니티시설 현황 분석 및 문제점 도출을 통한 제안(계획) 연구는 꾸준히 진행되어 왔으나 1인 청년주택 커뮤니티시설의 연구는 현저히 적은 실정이다.

따라서 본 연구에서는 현재 서울시 내 위치한 청년을 대상으로 공공이 제공하고 있는 공공주택 및 기숙사와 민간이 제공하는 코리빙하우스 내 커뮤니티시설 분석 통

이 논문은 2023년도 대한건축학회 춘계학술발표대회 논문집에 게재된 내용과 석사학위논문 "1인 청년가구를 위한 공공주택 커뮤니티시설 개선방향 연구"를 수정보완하여 작성한 것임.
이 연구는 2023년도 한국연구재단 연구비 지원에 의한 결과의 일부임. 과제번호: NRF-2020R1A2C1006354

해 공공과 민간이 제공하고 있는 커뮤니티시설의 차이점과 문제점 및 시사점을 도출하고자 한다.

1.2 연구의 내용 및 절차

본 연구의 내용은 1인 청년의 정의 및 주거 현황과 공동주택 내 커뮤니티시설의 현황을 파악하였다. 이를 위해 중앙정부 및 지자체에서 고시한 보도자료로 공동주택 내 커뮤니티시설의 정보를 구득하였다. 이후 1인 청년주택 및 공공기숙사의 커뮤니티시설 분석을 진행하였으며 이를 통해 문제점 및 시사점을 도출하고자 하였다. 분석은 서울특별시 내에 위치한 청년 공공주택(청년안심주택과 희망하우징 및 행복기숙사)과 민간이 제공하는 코리빙하우스를 중심으로 진행되었다. 사례분석을 위한 정보수집은 각 공공주택 및 코리빙하우스의 공식 홈페이지와 온라인 부동산 플랫폼을 활용하였고, 건축물의 개요의 경우 건축물대장과 토지이음을 통해 구득하였다. 희망하우징의 경우 운영자 면담을 통해 커뮤니티시설의 운영현황과 문제점을 확인하였다.

본 연구의 절차는 첫째, 국내 1인 청년의 정의와 주거현황을 살펴보았으며 둘째, 국내 공동주택 내 커뮤니티시설의 현황을 살펴보았다. 셋째, 서울시 내 위치한 1인 청년가구를 대상으로 제공되는 공공주택인 역세권 청년주택, 희망하우징 및 행복기숙사과 민간이 공급하는 코리빙하우스인 맹그로브와 에피소드의 사례분석을 진행하였으며 마지막으로 사례분석을 바탕으로 국내 1인 청년 공공주택의 문제점 및 시사점을 도출하였다.

2. 이론적 고찰

2.1 국내 1인 청년의 정의 및 주거 현황

청년의 기준은 다양한 법령에 따라 정의되고 있다. 「청년 기본법」은 19세 이상 34세 이하이며, 대부분의 지자체에서는 만 19세 이상 39세 이하로 규정하고 있었다. 「건강가정기본법」 제3조와 통계청 인구주택총조사에 따르면 1인 가구는 단독으로 생계를 유지하고 있는 생활단위를 뜻한다.

Table 1. Youth standards in accordance with Youth Ordinance

Standard(years)	Local governments
20~40	Seoul, Gwangju, Gyeonggi-do, Sejong, Incheon, Daegu, Chungcheong-do, Gyeongsang-do, Jeju
19~34	Ulsan
19~35	Busan
19~39	Daejeon, Gangwon-do, Jeolla-do

(Source: Korean law information center, n.d.)

본 연구에서는 분석을 위해 1인 청년으로 한정지었으며 이때 1인 청년의 정의는 20세 이상에서 39세 이하로 독립적으로 생계를 유지하는 가구로 정의했다.

1인 가구는 2015년(5,203,440가구) 대비 2021년(7,165,788가구)에 1,962,348가구 증가하였으며 1인 청년가구는 2015년(1,804,345) 대비 2021년(2,589,586가구)에 785,241가구 증가하였다. 1인 가구 중 20세 이상 39세 이하의 1인 가구 형성 사유는 직장으로 인해, 본인의 독립생활을 위해, 학업으로 인한 사유 순으로 높은 분포를 보인다[1].

Table 2. Number of general households, single-person households, and youth households

Households	General	Single-person	Youth*
2015	19,111,030	5,203,440	1,804,345
2016	19,367,696	5,397,615	1,878,045
2017	19,673,875	5,618,677	1,930,252
2018	19,979,188	5,848,594	2,012,681
2019	20,343,188	6,147,516	2,153,197
2020	20,926,710	6,643,354	2,382,429
2021	21,448,463	7,165,788	2,589,586

* The number of young households is the sum of the ages of 20 to 39 of the head of the household among single household

(Source: Korean Statistical Information Service, n.d.)

1인 청년가구는 보증금이 있는 월세, 전세, 자가 순으로 높은 비중을 차지하고 있다. 더불어 소득별 가구원 수의 분포를 살펴보았을 때, 1인 가구는 소득 하위에서 가장 높은 비율을 차지하고 있음을 확인하였다.

Table 3. Occupancy of general households and single-youth youth households in 2020

	General	Single-youth
Own	11,989,186	329,408
Monthly rent	3,251,620	620,551
Monthly rent with deposit	4,386,924	1,193,732
Monthly rent without deposit	400,917	85,831
Lump sum pay	117,060	32,704
Free (official, company, etc.)	781,003	124,346

(Source: Korean Statistical Information Service, n.d.)

Table 4. Distribution of household members by income(2021)

Household	1	2	3	4	5	6
Lower	60.0	30.6	6.6	2.0	0.6	0.1
Median	17.6	29.4	27.2	21.5	3.7	0.6
Upper	2.0	19.0	33.5	36.9	7.2	1.4

(Source: Kang, 2022, p.54)

기존의 주택 정책은 일반가구와 저소득층을 우선으로 제공되었으나 주거의 사각지대에 놓이는 청년들의 문제를 해결하고자 중앙정부는 전・월세지원사업, 청년임대주택 등 다양한 지원사업을 펼치고 있다. 그러나 독립 과정 속에서 경제적으로 부담을 느끼는 청년가구들은 저렴한 비적정 거처에 거주하기 시작했다. 더불어, 최근 전세 사기로 인해 월세의 수요가 증가함에 따라 월세의 비용이 높아졌고 이에 청년들은 주거난을 겪고 있다. 청년들은 차선책으로 전세 사기의 위험이 현저히 낮은 프리미엄 고시원에 거주하고 있다.

2017년부터 2018년까지 LH와 한국도시연구소에서 진행한 실시한 주택이외의 거처 주거실태조사[2]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(23.9%)이 높은 비율을 차지하고 있었다.

2020년 기준 주거실태조사[3]에 따르면 전국 85.6만 가

1) Statistics Korea(2020b), p.144
2) Statistics Korea(2018), pp.3-4
3) 기존 주거실태조사는 주택이외의 거처에 대한 자세한 실태를 파악하기 어렵다는 문제점이 존재

구가 지·옥·고에 거주하고 있으며 이 중 고시원 등 주택이외의 거처가구[4]는 46.3만이다. 2005년 대비 2020년의 거주 가구를 살펴보면 지하 거주 가구는 약 26만 가구 정도 감소하였지만 주택이외의 거처는 약 40만 가구 증가하였음을 확인하였다.

Table 5. Households by type of residence from 2005 to 2020

	2005	2010	2015	2020
(semi)Basement	586,649	517,689	363,896	327,320
Rooftop	51,139	48,988	53,832	65,603
Living quaters other than housing	57,066	129,058	393,792	462,630
Total	694,854	695,735	811,520	855,553

(Source: Korea Center for City and Environment Research, 2022, p.11)

Table 6. Total living quaters other than housing in 2015, 2020

Household	Living quaters other than housing_Total (Excluding officetels)		Living quaters other than housing_etc.	
	2015	2020	2015	2020
single-person	229,756	295,032	183,893	236,090
two-person	92,028	104,570	77,762	90,312
three-person	38,578	36,977	32,441	31,476
four-person	23,532	18,912	20,107	16,143
five-person	7,403	5,387	6,302	4,543
six-person	1,809	1,321	1,520	1,142
seven-person or more	686	431	566	366
Total	393,792	462,630	322,591	380,072

(Source: Korean Statistical Information Service, n.d.)

중앙정부는 증가하고 있는 1인 가구의 수요에 학업, 취업 등 청년 주거 지원 특화 맞춤 주택, 일자리 연계 주택, 기숙사형 청년주택, 노후 고시원 리모델링, 커뮤니티시설(공용시설)이 공유되는 양질의 공유주택 활성화 등 다양한 정책 지원 및 제도적 기반을 마련하였다(Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2020).

더불어, 서울시는 최저수준에 미치지 못한 환경에 살고 있는 주거취약계층의 촘촘한 주거안전망을 만들기 위한 종합대책을 마련하여 안심주택을 확대하고자 한다(Housing Policy Division, 2022). 특히 고시원의 경우 주거기준을 충족하는 민간 소유의 고시원을 '안심고시원[5]'으로 인증하고 노후 고시원을 매입하여 리모델링을 통해 '서울형 공공기숙사[6]' 건립을 추진하고자 한다. 이와 관련하여 관악구 신림동의 노후 고시원을 매입하여 리모델링에 들어가며 북아현 3구역, 광운대 역세권 등 대학 밀집 지역에 확보한 부지에는 2024년부터 공공기숙사가 들어설 예정이다.

4) 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) (Statistics Korea, 2020a)

5) 고시원 내 스프링클러, 피난통로 확보 등 안전 관련 기준과 최소 면적 등 주거기준을 충족하는 민간 소유의 고시원에게 인증하는 제도(Housing Policy Division, 2022)

6) 노후 고시원을 매입하여 리모델링하거나 확보한 부지를 활용해 1~2인 가구를 위한 기숙사(Housing Policy Division, 2022)

이처럼 열악한 환경에 거주하고 있는 비적정거처 거주 청년[7]들이 많은 상황이며, 계속해서 증가하고 있는 1인 청년가구를 위한 공공의 저렴하고 쾌적한 거처유형은 더욱 필요한 상황이다. 이때 주택법 제55조의2에 따라 공동(공공)주택 내에 세대의 규모에 따라 커뮤니티시설이 필수적으로 계획되어야 한다.

SK D&D(2023)에서 462명의 5개국 코리빙 입주자들을 대상으로 실시한 설문조사에 따르면 코리빙을 통해 '공간 커뮤니티'를 얻고, 커뮤니티시설을 통해 새로운 취미활동을 가지며, 인간관계의 확장을 희망하였다. 또한, 커뮤니티시설을 이용함으로써 새로운 경험을 하게 되었다고 답하였다. 이를 통해 커뮤니티시설이 주거 공간을 선택할 때 중요하게 작용하고 있었고 청년들은 커뮤니티시설을 매개로 다양한 활동을 하고 있었으며 커뮤니티시설의 활용성이 증가하고 있음을 확인할 수 있었다.

2.2 공동주택 내 커뮤니티시설의 현황

기존 1990년대 공동주택에서의 커뮤니티시설은 어린이 놀이터, 경로당 등과 같이 주택법에서 제정하는 필수 커뮤니티시설들을 제공하고 있었으며, 거주자들은 이러한 커뮤니티시설들을 아파트의 부수적인 기능으로 여겼다. 그러나 커뮤니티시설에 대한 인식의 변화로 커뮤니티시설이 공동주택의 가치를 판단하는 기준으로 변화하게 되었고, 이에 따라 건설사들은 프리미엄, 차별화, 고급화와 같은 키워드를 내세우며 다양한 커뮤니티시설들을 조성하고 있다. 이와 더불어 기존의 커뮤니티시설은 공동주택 주민만을 위한 점유물이었다면 현재는 지역주민과 함께 이용할 수 있도록 변화하고 있는 추세이다.

서초 반포아크로리버파크는 2018년도에 외부 개방한 첫 사례로 전면 개방에 따라 아파트 관리 업무 범위를 확장하여 커뮤니티시설의 생활 지원 서비스 업무의 범위까지 확장하는 컨트롤타워를 조성하였다. 또한 서초구는 2023년 2월 "서초형 주거정비 가이드라인"을 마련하여 재건축사업 시 지역주민 및 지역사회와 공유하는 생활가로 및 지역주민의 이용 수요가 있는 시설을 조성해야 하는 '개방형 커뮤니티시설' 가이드라인을 마련하였다.

LH는 단지 내 커뮤니티시설을 임대와 분양 세대 간의 격차를 완화하여 사회적 문제를 해결하는 매개체로서 '테마형 융합커뮤니티 모델'을 제시하였다. 기존의 임대주택 내 커뮤니티시설은 블록마다 비슷한 커뮤니티시설을 배치하여 각 블록 간의 소통이나 연계가 이뤄지지 않았으나 이를 해결하고자 LH는 블록마다의 컨셉을 다르게 조성하는 방식으로 블록 간의 소통이 이뤄질 수 있도록 한다는 점에서 기존의 방식과 차이를 보인다.

2022년 서울특별시는 "서울형 고품질 임대주택"을

7) 비적정거처거주자란 주거취약계층이라 불리며 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」 제3조(입주대상자)에 따라 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.

Table 7. A Case Study of Youth Housing and Dormitory in Seoul

	ID	Name		Lot Area (㎡)	Building Area (㎡)	Total Floor Area (㎡)	Size	Supply Room	Community facilities area (㎡)/ratio (%)	Area occupied by community facilities per person (㎡/person)[8]
Safety housing for Youth	A1	Sinnonhyeon Station List Gangnam		1,556.3	1057.54	17,532.39	B6F ~ 15F	345	3,374.46 / 19.25	9.78
	A2	Cheonho Station Hangang Richeville		1,352	850.54	10,405.37	B2F ~ 15F	255	1,658.67 / 15.94	6.50
	A3	Deungchon Station Im2030		1,322.7	630.02	10,371.1	B4F ~ 17F	285	909.4 / 8.77	3.19
	A4	Hwagok Station Bonum House Hwagok		573.5	297.55	2,728.3	B2F ~ 11F	57	428.8 / 15.72	7.52
	A5	Balsan Station Elcru		1,785.4	973.32	11,744.63	B2F ~ 14F	252	4,887.4 / 41.62	19.39
	A6	Hoegi Station Heartrium		5,458.5	2,593.99	39,752.84	B3F ~ 24F/ 2 Buildings	582	3,470.63 / 8.73	5.96
	A7	Hoegi Station Hwigyeong Jayskai City		897	521.18	6,147.36	B3F ~ 13F	99	517.99 / 8.43	5.23
	A8	Noryangjin Station The Classic Dong-jak		895	531.97	8,517.85	B2F ~ 18F	272	1,282.32 / 15.05	4.71
	A9	Chungjeongro Station Urbaniel With The Style Chungjeongro		5,400.9	2,907.42	40,212.28	B2F ~ 26F/ 2 Buildings	499	5,152.1 / 12.81	10.32
	A10	Janghanpyeong Station Hildesheim		682.8	436.91	6,339.22	B3F~ 19F	170	905.3 / 14.28	5.33
	A11	Namyeong Station Youngsan Wonhyo Lumini		5,465.9	3046.91	64,083.95	B6F ~ 29F	774	4,995.85 / 7.80	6.45
Hope housing	B1	Jeongneung Hope Housing		709.9	264.97	1,618.35	B1F ~ 8F	54	82.98 / 5.13	1.54
	B2	Yeonnam-dong Hope one-room		522	270.51	761.23	1F ~ 5F	30	109.89 / 14.44	3.66
	B3	Galhyeon Hope Housing		530	263.8	906.86	1F ~ 5F	23	93.56 / 10.33	4.07
	B4	Gongneung Hope Housing		212.8	127.15	343.96	1F ~ 4F	7	98.51 / 28.72	14.07
	B5	Gongneung2 Hope Housing		518.8	258.24	821.52	1F ~ 4F	22	138.18 / 16.83	6.28
	B6	Naebalsan-dong Public Dormitory		3,874.4	1653.6	8,997.15	B1F ~ 7F / 2 Buildings	193	1,406.34 / 15.63	7.29
Happy dormitory	C1	HongJae		3,418	1,065.579	7,811.37	B1F ~ 7F	208	1,097.04 / 14.04	5.27
	C2	KyungHee Univ.	A	413,715	-	17,787	B2F ~ 10F	41	-	
	C3		B		206.39	1,698.93	B2F ~ 7F	222	-	
	C4	KwangWoon Univ.	A	66,044	1,687.42	13,105.09	B3F ~ 7F	318	3,054.07 / 23.30	9.60
	C5		B		1,061.24	6,816.61	B1F ~ 7F	173	-	
	C6	SangMyoung Univ.	A	-	-	1,395	B1F ~ 2F	34	-	
	C7		B		-	843	B1F ~ 2F	22	-	
	C8	SungKongHoe Univ.		30,778	1029.34	6,809.91	B1F ~ 10F	170	1,349.6 / 19.82	7.94
	C9	SeJeong Univ.		-	1,600	29,778.38	B5F ~ 13F	360	-	
	C10	HanYang Univ.		38,194	967.02	9,561	B1F ~ 12F	197	926.55 / 9.70	4.70
Mangrove	D1	Mangrove Sinchon		1,837.4	1,100.99	13,502.3	B6F ~ 15F	165	1,653.4 / 12.25	10.02
	D2	Mangrove Dongdaemun		330	355.24	5,967.01	B3F ~ 16F	177+a	730.17 / 12.24	4.13
	D3	Mangrove sinseol		902.8	520.88	11,588.8	B6F ~ 20F	-	1,567.43 / 13.53	-
	D4	Mangrove Sungin		262.8	140.98	700.58	1F ~ 6F	24	208.18 / 29.74	8.67
Episode	E1	Gangnam 262		1,647.3	968.48	23,306.68	B8F ~ 20F	262	2,981.26 / 12.79	11.38
	E2	Sinchon 369		925.6	1,075.07	21,952.93	B5F ~ 20F	369	1,729.61 / 7.88	4.69
	E3	Suyu 838		5,211.3	3,131.35	60,754.64	B6F ~ 23F	838	6,600.95 / 10.87	7.88
	E4	Seocho 393		2,450.1	1,468.88	33,774.62	B7F ~ 16F	393	2,285.97 / 6.77	5.82
	E5	Seongsu 101		1,022	474.00	3,633.32	B1F ~ 10F	101	678.92 / 18.69	6.72
	E6	Seongsu 121		1,054	415.92	3,686	B1F ~ 10F	121	279.52 / 7.58	2.31

* In the case of private happiness dormitory, the area of the land is large because it is located within the university's land

(Source: Safety Housing for Youth, n.d.; Episode, n.d.; Mangrove, n.d.; Land-eum, n.d.)

만들고자 3대 혁신방안을 제시하였고, 고품격 커뮤니티시설 제공이 혁신방안 중 하나로 언급되었다. 2023년 SH공사는 주요 건설사 우수 단지를 견학하여 '서울형 커뮤니티시설 모델'을 개발하고자 하였으며 2025년부터 반영하고자 한다.

이처럼 공동주택 내 커뮤니티시설에 대한 인식이 변화하고 단지 내 커뮤니티시설의 중요성은 높아지고 있다. 기존에는 세대 구성에 집중하였다면 최근에는 커뮤니티시설 확보에 초점을 두고 있는 시점에서 1인 청년가구 커뮤니티시설 관련 연구는 현저히 적게 진행되고 있음을 확인할 수 있었다[9]. 따라서 본 연구에서는 현재의 청년 공공주택 및 공공기숙사 커뮤니티시설 사례분석을 통해 문제점과 시사점을 도출하고자 한다.

3. 서울특별시 1인 청년주택 및 공공기숙사 사례 분석

본 연구에서는 서울특별시 내 위치한 공공주택(서울시 청년 안심주택, SH 희망하우징) 및 공공기숙사(한국사학진흥재단 행복기숙사)와 코리빙하우스(맹그로브, 에피소드)에 한정하여 분석하였다. 사례분석을 위해 각 사례의 개요에 대해 살펴보았고 커뮤니티시설의 규모(면적), 종류에 대해 분석하였다.

서울시 청년 공공주택 및 공공기숙사 커뮤니티시설 분석을 위해 면적을 계산하였다. 면적은 평면도와 토지이음을 통해 계산하였으며, 면적 산출이 불가능한 사례는 제외하였다.

각각의 사례들의 면적분석은 지하층을 포함한 연면적과 커뮤니티시설의 면적에 대해 분석하였으며, 커뮤니티시설의 경우 옥상정원을 제외한 판매시설, 근린생활시설 등을 포함한 주민공동이용시설 면적의 합으로 계산하였다. 수용 인원의 경우 1실당 1인이 거주한다고 간주하여 계산하였으며 이를 통해 1인당 커뮤니티시설 점유 면적이 어느 정도인지 분석하고자 하였다.

커뮤니티시설 종류분석을 위해 "휴게시설, 공부시설, 생활시설, 취미시설, 기타" 5가지로 구분하여 각각의 공공주택 및 코리빙하우스 홈페이지에 기재된 커뮤니티시설을 바탕으로 분류하였다.

3.1 서울특별시 청년 안심주택

청년 안심주택은 2023년 04월에 기존 "역세권 청년주택" 사업에서 몇가지 사항[10]을 보완한 사업으로 대중교통이 편리한 역세권에 청년, 신혼부부의 주거 안정 및 주거난 해소를 위해 시세 대비 저렴한 주택을 제공한다(Youth Information Service, n.d.). 청년 안심주택의 경우 1인 청년가구 중심으로 살펴보기 위해 최저주거기준인 14㎡를 기준으로 14~15㎡의 평면을 가진 청년 안심주택으로 한정하여 분석하였다.

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.

Table 8. Number of rooms by Safety housing for youth (14~15㎡)

ID	Number of single rooms	ID	Number of single rooms
A1	171	A7	8
A2	60	A8	144
A3	166	A9	23
A4	21	A10	114
A5	210	A11	16
A6	291		

(Source: Jeong & Yoo, 2023, p.80)

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

Table 9. Types of community facilities by Safety housing for youth

	Rest	Study	Living	Hobby	Etc.
A1	-	- study room	- coin laundry room	- fitness center	- sharing car - electric car charging station
A2	- book cafe - multi-lounge - rooftop garden	-	- coin laundry room	-	- nursery - e-Business center - youth start-up education center
A3	-	- study room - small library	- coin laundry room	-	-
A4	- break room - rooftop garden	- Study room	- laundry room	-	-
A5	- the cafeteria - community meeting room	-	- coin laundry room	-	- unmanned delivery box - sharing car
A6	- book cafe	- study room	- coin laundry room	- fitness center	- unmanned delivery box
A11	- lounge - sky bridge	- small library	- coin laundry room	- fitness center	- household warehouse

8) 1인당 커뮤니티시설 점유면적(㎡/인) = 커뮤니티시설 총 면적(㎡) / 수용인원(인), 수용인원은 실(호) 당 1인이 거주하고 있다고 간주하고 계산하였음

9) 2023년 5월 기준, DBpia에서 제목, 초록, 저자명, 키워드를 모두 포함하여 "청년주택 커뮤니티시설" 검색 시 총 43건의 문건 존재.

10) ① 주거비 부담 완화, ② 사업대상지 간선도로변까지 확대, ③ 청년안심주택 품질 제고, ④ 입주자 및 사업자 지원 강화, ⑤ 지역사회와의 상생 (Jeong, 2023, p.32)

					- unmanned delivery box - playground

* A7~A10 excluded because no information was found

(Source: Safety Housing for Youth, n.d.)

청년 안심주택의 커뮤니티시설 면적은 517.99㎡부터 5,152.10㎡까지 시설 규모에 따라 다양한 커뮤니티시설의 면적을 보유하고 있었으며, 11개의 커뮤니티시설 면적의 평균은 2,424.87㎡이다.

연면적 대비 커뮤니티시설의 면적의 비율은 7.8%에서부터 41.62%까지 넓은 범위의 비율을 띄고 있으나 대체로 10%대 비율을 띄고 있었으며, 11개의 사례의 커뮤니티시설 비율의 평균은 15.31%이다. 1인당 커뮤니티시설 점유 면적으로는 3.19㎡부터 19.39㎡로 나타났으며 11개 사례의 평균으로는 7.67㎡로 나타났다.

Table 10. Area of community facilities by Safety housing for youth

ID	Floor	Community name	Area(㎡)
A1	B2	Sales Facilities	849.5
	B1	Sales Facilities	989.25
	1	Sales Facilities	482.06
		Community facilities	308.58
	2	Youth Start-up Support Facilities	745.07
	Community facilities total		3,374.46
	Total floor		17,532
A2	B1	fitness room	442.32
		Warehouse, boiler room, unmanned delivery box	120.5
	1	Type1, 2 Neighborhood Living Facilities	447.7
	2	Type1 Neighborhood Living Facilities	548.13
		Community facilities	100.02
	Community facilities total		1,658.67
	Total floor		10,405
A3	1	Neighborhood living facilities	394.6
	2	public facilities for resident	394.9
		Neighborhood living facilities	119.9
	Community facilities total		909.4
	Total floor		1,322
A4	1	Type2 Neighborhood Living Facilities	177.13
	2	Type2 Neighborhood Living Facilities, Community facilities	251.67
	Community facilities total		428.8
	Total floor		2,728
A5	B2	Public facilities	406.65
	B1	Public facilities	103.51
	1	Public facilities	222.2
		general restaurant, office	584.15
	2	Public facilities	365.14
		general restaurant, office	327.81
	3~10	Public facilities (252.32㎡*8)	2,018.56
	11~12	Public facilities (227.55㎡*2)	455.1
	13~14	Public facilities (202.14㎡*2)	404.28
	Community facilities total		4,887.4
	Total floor		11,744
A6	1	Day care Center	216.99
		Neighborhood living facilities	477.87
		Neighborhood living facilities	891.54
	2	Day care Center	309.09
	3	Youth Community Facilities	605.62
		Neighborhood living facilities	437.30
		Sports Facilities for Residents	237.65
		small library	134.28
		coin laundry room	33.75
		reading room	126.54
	Community facilities total		3,470.63
	Total floor		39,752
A7	1	Type2 Neighborhood Living Facilities	207.89
	2	Neighborhood living facilities	198.22
		Community facilities	111.88
	Community facilities total		517.99
	Total floor		6,146
A8	B2	residential warehouse	129.09
	B1	Type1 Neighborhood Living Facilities	452.86
	1	Type2 Neighborhood Living Facilities	277.78
	2	Type2 Neighborhood Living Facilities	307.1
		Community facilities	115.49
	Community facilities total		1,282.32
	Total floor		8,517
A9	B2	Public Business Facilities	173.39
		Cultural and assembly facilities	1,345.46
		Type2 Neighborhood Living Facilities	297.86
	B1	Type2 Neighborhood Living Facilities	1,882.06
	1	Type2 Neighborhood Living Facilities	405.35
		Type2 Neighborhood Living Facilities	416.17
		Type2 Neighborhood Living Facilities	7.31
	2	Community facilities	22.37
		Community facilities for residents, rest facilities for residents, public cooking facilities, senior citizen centers	506.27
	3F	Neighborhood Living Facilities	95.86
	Community facilities total		5,152.1
	Total floor		40,212
A10	B1	Management office, community	167.18
		Type 2 Neighborhood Living Facilities	102.44
	1	Public facilities	42.48
		Type 2 Neighborhood Living Facilities	192.29
	2	Type 2 Neighborhood Living Facilities	381.36
		Public facilities	19.55
	Community facilities total		905.3
	Total floor		6,429
A11	B1	Sports Facilities for Residents	367.57
	1	Type 2 Neighborhood Living Facilities	1,025.21
		Cultural and assembly facilities	79.90
		Day care Center	244.89
		Community facilities	170.3
		Sports Facilities for Residents	173.35
	2	Type 2 Neighborhood Living Facilities	1,314.45
		Cultural and assembly facilities	1,447.55
	29	small library	113.14
		coin laundry room	59.49
	Community facilities total		4,995.85
	Total floor		38,863

(Source: Land-eum, n.d.)

Table 11. Ration of community facilities area and occupancy area of community facilities per person by Safety housing for youth

ID	Ratio of total floor area to community facilities(%)	Occupancy area of community facilities per person(㎡/person)
A1	19.25	9.78
A2	15.94	6.50
A3	8.77	3.19
A4	15.72	7.52
A5	41.62	19.39
A6	8.73	5.96
A7	8.43	5.23
A8	15.05	4.71
A9	12.81	10.32
A10	14.28	5.33
A11	7.80	6.45
Average	15.31	7.67

3.2 SH 희망하우징

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

SH에서 제공하고 있는 희망하우징은 총 6곳이나 현재 5곳 운영 중이다. 희망하우징은 2인 1실(호)로 사용되는 곳이 대부분이나 연남동의 경우 원룸으로 계획되었다. 또한 최근 룸메이트 간의 갈등과 1인 1호를 선호하는 학생 수요가 많아지면서 정릉희망하우징의 경우 2022년에 1인 1호로 리모델링하였다. 또한, 공릉희망하우징과 내발산동 공공기숙사의 경우 1호에 작은 거실을 공유하고 2실을 제공하고 있어 2인 1호로 계획되어 있음을 확인하였다.

Table 12. Number of rooms by Hope housing

ID	Number of room	ID	Number of room
B1	Single 54	B4	Single 2/Double 3/Triple 2
B2	Single 5/Double 18	B5	Double 22
B3	Single 30	B6	Single 4/Double 189

(Source: Jeong & Yoo, 2023, p.81)

희망하우징의 경우 소규모로 세탁실, 휴게실의 구성이 기본으로 계획되어 있었으며, 규모가 큰 곳의 경우 공용주방이나 체력단련실이 존재한다. 정릉하우징의 경우 2017년에 리모델링을 통해 공용주방 및 세미나시설이 제공되었다. 내발산동 공공기숙사의 경우 기존 편의점과 식당은 각각 택배보관함과 공동주방으로 변경되었다. 내발산동 공공기숙사의 경우 다른 희망하우징에 비해 타 지자체가 함께 참여하여 건립되었기에 규모가 컸으며 커뮤니티시설의 종류도 다양했음을 확인하였다.

Table 13. Types of community facilities by Hope housing

	Rest	Study	Living	Hobby	Etc.
B1	- retiring room - Rest Deck	- seminar room	- common kitchen - laundry room	-	-
B2	- book cafe - rooftop garden	-	- laundry room	-	-
B3	- retiring room - community room	-	- common kitchen - laundry room	-	-
B4	-	-	- laundry room - common kitchen	-	- guest room
B5	-	- meeting room	- common kitchen - laundry room - drying room	-	-
B6	- retiring room - rooftop garden	- library - computer room - club room	- common kitchen - laundry room	- fitness room	- guest room - mail box - delivery room

(Source: Jeong, 2023, p.47)

정릉희망하우징은 코로나19 이전에 관리소장을 중심으로 주기적으로 옥상에서 바비큐를 먹으며 커뮤니티 활동을 하거나 외부 전문가를 초청하여 교류하기도 하였다. 그에 비해 타 희망하우징은 커뮤니티 관련 프로그램을 진행하지 않았으며 또한 내발산동 공공기숙사의 경우 커뮤니티시설 사용 목적이 불명확하여 학생들이 독서실처럼 개인 물품을 두고 점유하거나 사용하지 않는 공간으로 있었으며, 이와 동일하게 연남 희망원룸도 1층에 커뮤니티시설이 거의 사용되고 있지 않다고 말하였다.

희망하우징의 커뮤니티시설 면적은 82.98㎡부터 1,406.34㎡의 면적을 보였으나, 내발산동 공공기숙사를 제외하고 82.98~138.18㎡ 범위에서 비슷한 규모의 커뮤니티시설 면적을 보유하고 있었다. 이는 내발산동 공공기숙사의 경우 다양한 지자체가 모여 건립한 기숙사로 타 희망하우징에 비해 커뮤니티시설이 많음을 확인할 수 있다. 내발산동 공공기숙사를 제외한 5개의 커뮤니티시설 면적의 평균은 104.62㎡이며, 내발산동 공공기숙사를 포함한 커뮤니티시설 면적의 평균은 321.58㎡이다.

연면적 대비 커뮤니티시설의 면적의 비율은 5.13%에서부터 28.72%까지 넓은 범위의 비율을 띄고 있으나 대체로 10%대 비율을 가지고 있었으며, 6개의 사례의 커뮤니티시설 비율의 평균은 15.18%이다. 1인당 커뮤니티시설 점유 면적으로는 1.54㎡부터 14.07㎡로 나타났으며 6개 사례의 평균으로는 6.15㎡로 나타났다.

Table 14. Area of community facilities by Hope housing

ID	Floor	Community name	Area(㎡)
B1	2	community facilities	21.38
	3	community facilities	21.38
	4	laundry room, community facilities	40.22
	Community facilities total		82.98
	Total floor		1,618
B2	1	Type1 Neighborhood Living Facilities, laundry room	109.89
	Community facilities total		109.89
	Total floor		761.23
B3	1	community facilities, dining room, laundry room	25
	2	Rest room, fitness room	34.28

	3	laundry room, shared kitchen	34.28
	Community facilities total		93.56
	Total floor		906.86
B4	1	Type1 Neighborhood Living Facilities	34.72
		shared kitchen, guest room	53.62
	2	laundry room	10.17
	Community facilities total		98.51
	Total floor		343.96
B5	1	Laundry and restaurants	50.71
	2	Type2 Neighborhood Living Facilities	87.47
	Community facilities total		138.18
	Total floor		821.52
B6	B1	Restaurant, fitness room, small library	698.63
	1	Delivery box, guest house, community	204.26
	2	Club room, community, library	306.45
	3~7	Community (laundry)(39.4㎡*5F)	197
	Community facilities total		1,406.34
	Total floor		8,997.15

(Source: Land-eum, n.d.; Jeong, 2023, pp.83-84)

Table 15. Ration of community facilities area and occupancy area of community facilities per person by Hope housing

ID	Ratio of total floor area to community facilities(%)	Occupancy area of community facilities per person(㎡/person)
B1	5.13	1.54
B2	14.44	3.66
B3	10.33	4.07
B4	28.72	14.07
B5	16.83	6.28
B6	15.63	7.29
Average	15.18	6.15

3.3 한국사학진흥재단 행복기숙사

행복기숙사는 사립과 연합으로 구분되어 있다. 사립 행복기숙사의 경우 사립대학 내 사학진흥기금 및 학교자부담금을 재원으로 대학생 및 취업준비생을 위해 운영된다. 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.

Table 16. Number of rooms by Happy dormitory

ID	Number of room	ID	Number of room
C1	Single 4/Double 152/Triple 52	C6	Triple 22
C2	Double 464	C7	Triple 34
C3	Single 8/Double 33	C8	Single 2/Double 168
C4	Double 318	C9	Single 4/Double 356
C5	Double 173	C10	Single 2/Double 189 Triple 6

(Source: Jeong & Yoo, 2023, p.81)

커뮤니티시설의 종류로는 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.

Table 17. Types of community facilities by Happy dormitory

	Rest	Study	Living	Hobby	Etc.
C1	- retiring room - Cafe comma - outdoor rest area	- conference room - mentoring room - pc room - Study room	- cafeteria - laundry room - Convenience store	- fitness room - badminton court - outdoor basketball court	- delivery room
C2 C3	- book cafe - brunch cafe	-	- laundry room - Convenience store	-	-
C4 C5	- global Lounge - seminar room - retiring room	-	- laundry room - Convenience store - common kitchen	- fitness room	- mail box - delivery room
C6 C7	- retiring room	- Study room	- laundry room	-	-
C8	- retiring room - rooftop garden	- seminar room1 - seminar room2	- common kitchen - laundry room	-	- delivery room
C9	- retiring room - Cafe	-	- laundry room - Convenience store	- bicycle shed	- mail box - delivery room
C10	- retiring room - retiring room	- Study room - seminar room - pc room	- laundry room - ironing room	- fitness room	- delivery room

(Source: Happy Dormitory, n.d.)

행복기숙사의 커뮤니티시설 면적은 926.55㎡부터 3,054.70㎡까지 시설 규모에 따라 커뮤니티시설의 면적을 보유하고 있었으며, 4개의 커뮤니티시설 면적의 평균은 1,606.97㎡이다.

연면적 대비 커뮤니티시설의 면적의 비율은 9.7%에서부터 23.3%까지 넓은 범위의 비율을 띄고 있으나 C10의 사례의 경우 토지이음 상에서 층별 커뮤니티시설(세탁실, 파우더룸, 휴게실 등)을 표시하지 않았기에 적은 비율로 나타나는 것으로 사료된다. 4개의 사례의 커뮤니티시설 비율의 평균은 16.72%이며, 1인당 커뮤니티시설 점유 면적으로는 4.7㎡부터 9.6㎡로 나타났으며 4개 사례의 평균으로는 6.88㎡로 나타났다.

Table 18. Area of community facilities by Happy dormitory

ID	Floor	Community name	Area(㎡)
C1	B1	Restaurant, kitchen, fitness room	401.23
	1	Convenience store	58.65
		Administration and nine other rooms	474.30
		Type1 Neighborhood Living Facilities	60.9
		Resting facilities and warehouses	101.96
	Community facilities total		1,097.04
	Total floor		7,811.37
C4	B2	Type1 Neighborhood Living Facilities	50.63
		Hollounge, Security Office	1,526.35
	B1	Dormitory, seminar room	1,477.72
	Community facilities total		3,054.7
	Total floor		13,105.09
C8	B1	Convenience store, management room, machine room, electrical room	1,010.19
	1	lobby, administrative office	339.41
	2~10	rest room	-
	Community facilities total		1,349.6
	Total floor		6,809.91
C10	1	administrative office, reading room, student lounge, fitness room, seminar room	926.55
	Community facilities total		926.55
	Total floor		9,561

(Source: Land-eum, n.d.)

Table 19. Ration of community facilities area and occupancy area of community facilities per person by Happy dormitory

ID	Ratio of total floor area to community facilities(%)	Occupancy area of community facilities per person(㎡/person)
C1	14.04	5.27
C4	23.30	9.60
C8	19.82	7.94
C10	9.70	4.70
Average	16.72	6.88

3.3 MGRV 맹그로브

맹그로브는 민간기업인 MGRV에서 제공하는 코리빙하우스로 2023년 04월 기준 5개(고성, 신촌, 동대문, 신설, 숭인)의 맹그로브가 운영되고 있다. 이 중 서울에 위치한 4개의 맹그로브에 대해 분석하였다.

맹그로브는 1인실부터 3인실, 6인실까지 다양한 인원이 거주할 수 있도록 제공하고 있으며 동대문의 경우 하루에서 한달 이하 단기 숙박을 위한 스테이 객실(1, 2, 6인실)를 따로 제공하고 있었다. 실에는 책상, 의자, 침대, 옷장, 수납장, 냉장고 등을 기본적으로 제공하고 있다.

Table 20. Number of rooms by Mangrove

ID	Number of room	ID	Number of room
D1	165	D3	-
D2	177	D4	24

맹그로브는 맹그로브만의 커뮤니티시설의 이름과 용도를 설정하였고 이를 각 하우징의 규모에 따라 유동적으로 커뮤니티시설을 적용하였다. 루프탑을 제외하고는 외부인의 접근이 용이하도록 저층부에 계획하였으며 청년을 대상으로 공급되는 주거시설임으로 개인 업무 및 미팅과 휴게 관련 공간이 많이 계획되었다.

또한 민간이 운영하는 코리빙하우스로 주기적으로 커뮤니티시설의 변화를 가져왔으며 그 예로 분기별로 새로운 큐레이션 책장을 업데이트하고 있다.

Table 21. Types of community facilities by Mangrove

	Rest	Study	Living	Hobby	Etc.
D1	- cinema lounge - terrace	- work station - library - work room - community room	- diner & store - social Kitchen	- relax room - flex room	-
D2	- cafe lounge - cinema room - rooftop terrace	- work station - library - community room	- Mangrove store - kitchen & canteen - laundry room	- relax room - flex room	-
D3	- cafe <Sorrynotsorry> - cinema room - rooftop terrace	- co-working lounge - library	- casual Dining <Soil> - Mangrove store - kitchen (3types) - laundry	- relax room - flex room - creator's room	-
D4	- cafe <Sorrynotsorry> - lounge - rooftop terrace	- co-working lounge - library	- kitchen - laundry	- flex room - relax room	- locker

(Source: Mangrove, n.d.)

또한 맹그로브는 커뮤니티시설을 활용한 다양한 프로그램을 제공하면서 거주민간의 커뮤니티(Mangrove Social Club)가 활성화 되도록 하고 있다. 이는 커뮤니티시설이 지속적으로 활용되는 이유 중 하나로 사료된다.

맹그로브의 커뮤니티시설 면적은 208.18㎡부터 1,567.43㎡까지의 커뮤니티시설을 가지고 있으며, 4개의 커뮤니티시설 면적의 평균은 1,039.80㎡이다. D4의 경우 건축면적이 140.98㎡로 타 건물에 비해 커뮤니티시설의 면적이 적은 것으로 나타난다.

연면적 대비 커뮤니티시설의 면적의 비율은 12.24%에서부터 29.74%까지 넓은 범위의 비율을 띄고 있으나 대체로 10%대 비율을 띄고 있다. D4의 경우 건물의 건축면적이 208.18㎡로 비교적 작은 면적의 커뮤니티시설을 가지고 있으나, 연면적 대비 커뮤니티시설의 면적 비율은 29.74%를 차지하고 있음을 확인하였다. 4개의 사례의 커뮤니티시설 비율의 평균은 16.94%이고 1인당 커뮤니티시설 점유 면적으로는 4.13㎡부터 10.02㎡로 나타났으며 3개 사례[11]의 평균으로는 7.61㎡로 나타났다.

Table 22. Area of community facilities by Mangrove

ID	Floor	Community name	Area(㎡)
D1	B1	Neighborhood living facilities	449.91
	1	Neighborhood living facilities	454.35
		Neighborhood living facilities	87.34
	2	Neighborhood living facilities	574.24
		Neighborhood living facilities	87.56

11) D3 사례의 경우 수용인원을 파악할 수 없어 제외하였음

	Community facilities total		1,653.4
	Community facilities total		13,520.3
D2	B2	Type1 Neighborhood Living Facilities	98.5
	B1	Type2 Neighborhood Living Facilities	383.09
	1	Type2 Neighborhood Living Facilities	248.58
	Community facilities total		730.17
	Total floor		5,967.01
D3	B2	fitness center	136.77
		Community facilities	288.92
	B1	hairdresser	553.36
	1	additional facilities	40.91
	2	additional facilities	347.18
	20	Community facilities	200.29
	Community facilities total		1,567.43
	Total floor		11,588.8
D4	B1	shared warehouse	48.76
		Type 2 Neighborhood Living Facilities	82.04
	1	Type 2 Neighborhood Living Facilities	77.38
	Community facilities total		208.18
	Total floor		700.58

(Source: Land-eum, n.d.)

Table 23. Ration of community facilities area and occupancy area of community facilities per person by Mangrove

ID	Ratio of total floor area to community facilities(%)	Occupancy area of community facilities per person(㎡/person)
D1	12.25	10.02
D2	12.24	4.13
D3	13.53	-
D4	29.74	8.67
Average	16.94	7.61

3.4 SK D&D 에피소드

에피소드는 SK D&D에서 운영하는 주거브랜드로 단순히 머무는 집이 아닌 살아가는 집으로 생활공간과 다양한 경험과 문화를 제공하고자 한다. 2023년 4월 기준 에피소드는 6개가 운영되고 있다.

에피소드의 경우 위치에 따라 실들의 컨셉을 다르게 설정하였다. 강남의 경우 홈오피스, 신촌은 복층, 수유는 공유, 서초는 반려동물, 성수는 다채로운 주거타입으로 볼 수 있다. 에피소드는 취향에 따라 가구, 소품 등을 빌려쓸 수 있는 홈퍼니싱 구독 서비스를 제공하고 있다. 더불어 성수101의 경우 이케아와의 협업을 통해 이케아 가구로 꾸며진 IKEA Type의 실과 디자이너가 제품부터 공간을 큐레이팅한 CURATED Type의 실이 있다.

Table 24. Number of rooms by Episode

ID	Number of room	ID	Number of room
E1	262	E4	393
E2	369	E5	101
E3	838	E6	121

커뮤니티시설의 종류로는 휴식과 업무(공부)와 관련된 시설들을 위주로 제공하고 있었다. 에피소드는 반려동물을 기르는 청년층이 증가함에 따라 반려동물 관련 시설들을 제공하고 있고 더불어 변화하는 취미에 따라 유튜브, 줌 회의와 같이 개인 방송이 가능한 부스도 계획되어 있다.

Table 25. Types of community facilities by Episode

	Rest	Study	Living	Hobby	Etc.
E1	- relaxing chair & room - rooftop	- one-man stand - cube conference room - conference hall	- shared kitchen	- Secret room - personal broadcast booth	-
E3	- shared living - EP neighborhood cafe & lounge - Ep lounge - rooftop	- working	- shared cooking & lounge - washing	- training	- storing
E4	- relaxing - 393 rooftop - [et rooftop	-	- cooking	- training	- pet playing - pet Service
E5	- terrace - roof Bar - cafe & bar	- talking room - work space	- cooking studio - sweating - washing - conveni	- training - music stage	- storing
E6	- gathering - lobby - rooftop - shared living	-	- shared cooking - washing	-	- pet playing - storing

* E2 excluded because no information was found

(Source: Epsiode, n.d.)

에피소드의 커뮤니티시설 면적은 279.52㎡부터 6,600.95㎡까지의 범위를 보이고 있었으며 본 연구의 사례에서 가장 큰 범위를 가지고 있다. 6개의 커뮤니티시설 면적의 평균은 2,426.04㎡이다.

연면적 대비 커뮤니티시설의 면적의 비율은 6.77%에서부터 18.69%까지 넓은 범위의 비율을 띄고 있으며 6개의 사례의 커뮤니티시설 비율의 평균은 10.76%이다. 1인당 커뮤니티시설 점유 면적으로는 2.31㎡부터 11.38㎡로 나타났으며 6개 사례의 평균으로는 6.47㎡로 나타났다.

Table 26. Area of community facilities by Episode

ID	Floor	Community name	Area(㎡)
E1	B1	Community facilities for residents	231.29
		Community facilities for residents	189.24
	1	Type2 Neighborhood Living Facilities	41.6
		Business Facilities (Office)	522.61
	2	Business Facilities (Office)	904.17
	3	Business Facilities (Office)	241.7
	5	Business Facilities (Office)	850.65
	Community facilities total		2,981.26
	Total floor		23,306
E2	1	Type2 Neighborhood Living Facilities	873.6
	2	Type2 Neighborhood Living Facilities	856.01
	3	Type2 Neighborhood Living Facilities	-
	Community facilities total		1,729.61
	Total floor		21,952

E3	B1	Sports Facilities	779.40
		Sports Facilities	891.32
		Management office, laundry room, unmanned delivery box, parking lot	68.72
			274.26
	1	Neighborhood living facilities	759.88
		Sales Facilities	855.62
	2	Sales Facilities	588.42
	3	Apartment, resident lounge, small library	749.93
		Sales Facilities	374.09
	4	Neighborhood living facilities	190.32
	16	Laundry room, work lounge, conference room, etc	596.71
	17	Fitness studio. One-person fitness	205.17
	19	Shared living room, shared kitchen	267.11
	Community facilities total		6,600.95
	Total floor		60,754
E4	B1	Type1 Neighborhood Living Facilities	123.95
		public facilities for resident	176.15
		Type2 Neighborhood Living Facilities	543.42
	B2	public facilities for resident	173.35
		Type1 Neighborhood Living Facilities	274.9
	1	Type2 Neighborhood Living Facilities	214.07
	2	Type2 Neighborhood Living Facilities	780.13
	Community facilities total		2,285.97
	Total floor		33,774
E5	B1	Type2 Neighborhood Living Facilities additional facilities, etc.	592.22
	1	Lobby	86.70
	Community facilities total		678.92
	Total floor		3,633
E6	B1	Type1 Neighborhood Living Facilities	226.4
	1	Type1 Neighborhood Living Facilities	53.12
	Community facilities total		279.52
	Total floor		3,686

(Source: Land-eum, n.d.)

Table 27. Ration of community facilities area and occupancy area of community facilities per person by Episode

ID	Ratio of total floor area to community facilities(%)	Occupancy area of community facilities per person(㎡/person)
E1	12.79	11.38
E2	7.88	4.69
E3	10.87	7.88
E4	6.77	5.82
E5	18.69	6.72
E6	7.58	2.31
Average	10.76	6.47

4. 서울시 1인 청년주택 및 공공기숙사 커뮤니티시설

서울시 1인 청년주택 및 공공기숙사 커뮤니티시설 사례분석 통해 도출한 문제점 및 시사점은 다음과 같다.

첫째, 커뮤니티시설의 활성화 여부는 커뮤니티시설을 활용하는 프로그램 제공에 따라 달라지는 것을 확인할 수 있다. 맹그로브나 에피소드의 경우 커뮤니티시설 내에서 다양한 활동들이 진행 중이고 정릉희망하우징의 경우 코로나19 이전에는 전문가를 초청하거나 관리소장을 중심으로 옥상정원이나 커뮤니티시설을 통해 다양한 커뮤니티 활동이 이뤄졌다. 그러나 이러한 커뮤니티 활동이 없으면 커뮤니티시설의 활용도가 낮았고 시설의 목적이 불분명할 경우 유휴공간이 되거나 기존의 실 용도와 다른 용도로 사용되고 있었다.

둘째, 동일한 공급 주체일 경우 유사한 커뮤니티시설을 제공하고 있었다. 각 공급주체(SH, MGRV, SK D&D)의 커뮤니티시설의 종류는 한정되어 있었으며, 시설의 규모에 따라 제공되는 커뮤니티시설의 수가 상이하였다.

셋째, 생활환경이나 취미생활의 변화가 생김에 따라 새로운 커뮤니티시설을 제공하고 있었다. 대부분의 청년주택에서는 영화를 감상할 수 있는 시네마룸을 제공하고 있었으며, 자택 근무를 위한 작업공간 등을 마련하기도 하였다. 또한 명상실, 크리에이터룸(Creator Room), 반려동물 공간 등 다양한 공간들을 제공하고 있었다.

넷째, 공급주체 별 사례의 커뮤니티시설 면적은 321.58㎡에서부터 2,426.04㎡까지로 나타났으나 이는 시설의 면적에 따라 상이하게 나타남으로 커뮤니티시설의 면적보다는 연면적 대비 커뮤니티시설의 비율이 더 유의미한 결과이다. 이에 연면적 대비 커뮤니티시설의 비율은 10.76%에서부터 16.94%이었으며 5개의 공급주체의 면적 비율은 14.98%이다. 커뮤니티시설의 면적의 비율은 E를 제외하고 비슷한 비율을 띄고 있음을 확인할 수 있었다.

Table 28. Ratio of total floor area to community facilities by supply entity

	Community area(㎡)	Ratio of total floor area to community facilities(%)
A	2,424.87	15.31
B	321.58	15.18
C	1,606.98	16.72
D	1,039.80	16.94
E	2,426.04	10.76
Average	1,563.85	14.98

마지막으로, 1인당 커뮤니티시설 점유면적의 경우 6.15㎡에서 7.67㎡으로 가장 적은 범위의 결과치를 보였으며 5개의 사례의 평균은 6.96㎡이다. 이는 유의미한 범위로 판단되며, 각 사례들이 수용 인원 대비 커뮤니티시설의 면적을 비슷한 가중치를 둔 것으로 사료된다.

Table 29. Occupancy area of community facilities per person by supply entity

	Community area(㎡)	Supply room	Occupancy area of community facilities per person(㎡/person)
A	2,424.87	326.4	7.67
B	321.58	54.83	6.15
C	1,606.98	174.50	6.88
D	1,039.80	122	7.61
E	2,426.04	347.33	6.47
Average	1,563.85	205.00	6.96

5. 결　　론

계속해서 증가하고 있는 1인 가구의 수와 2021년 전체 연령 중 36.1%를 차지하고 있는 시점에서 청년가구는 낮은 자가점유율과 소득수준을 가지고 있다. 또한 독립하는 과정에서 경제적 부담을 느끼고 최근 늘어나는 전세 사기로 인해 프리미엄 고시원에 거주하고 있는 청년의 수가 늘어가고 있다. 이때 정부 및 지자체는 청년층을 대상으로 다양한 물리적 및 금전적 지원을 하고 있었으며 정부와 더불어 서울시는 청년 공공주택에 대한 공급을 늘리고 있다. 공공주택 내 주택법에 따라 세대 규모에 따라 커뮤니티시설은 필수적으로 이뤄져야 한다.

과거의 커뮤니티시설은 단순히 아파트의 부대시설이었다면 현재는 공동주택의 가치를 판단하는 기준으로 여겨지고 있다. 이처럼 커뮤니티시설의 가치와 중요도가 높아지고 있는 시점에서 1인 청년 공공주택 커뮤니티시설의 분석은 부족한 실정이다. 따라서 본 연구에서는 청년 공공주택의 커뮤니티시설 시사점 및 문제점 도출에 목적을 두고 서울시 내에 공급된 공공주택 및 기숙사와 코리빙하우스의 커뮤니티시설 분석을 진행하였다.

5개의 공급 주체별 사례를 분석한 결과 다음과 같은 시사점 및 문제점을 도출할 수 있었다.

첫째, 커뮤니티시설의 활성화 여부는 이를 활용한 프로그램을 제공하고 있는가이다. 커뮤니티 프로그램을 활용하여 시설을 활용할 경우 주민들의 커뮤니티도 활성화되었으며 시설도 꾸준히 활용되고 있음을 확인하였다.

둘째, 동일한 공급 주체에서 공급되는 청년주택의 경우 유사한 커뮤니티시설을 제공하고 있었으며 시설 규모에 따라 제공되는 수를 조절하여 계획하였다. 이는 시설이 위치하고 있는 환경적, 사회적인 요건은 배제하고 단순히 규모에 따라 커뮤니티시설의 종류가 선정됨을 시사한다. 또한 명상실, 크리에이터룸 등 취미나 생활환경이 변화함에 따라 새로운 커뮤니티시설을 제공하였다.

마지막으로, 5개의 사례들의 연면적 대비 커뮤니티시설의 면적 비율의 평균은 14.98%이었으며, 1인당 커뮤니티시설 점유 면적의 평균은 6.96㎡이다.

1인 청년가구가 늘어가고 있는 시점에서 정부 및 지자체는 청년가구를 위한 주택 공급을 늘리고 있으며, 이때 주택법에 따라 해당 건축물에는 세대 규모에 따라 필수적으로 커뮤니티시설이 제공되어야 한다. 이러한 시점에서 1인 청년가구 커뮤니티시설에 대한 연구는 현저히 부족하기에 기존에 1인 청년가구를 대상으로 제공했던 공공주택 및 민간기업의 코리빙하우스의 사례들을 비교 분석하여 이를 통해 현 청년주택 커뮤니티시설의 시사점 및 문제점을 분석하고자 하였다.

본 연구는 1인 청년을 대상으로 공급되는 공공 청년주택 및 민간기업의 청년주택과 기숙사의 커뮤니티시설의 면적 및 시설의 종류와 배치 등을 비교 및 분석하여 문제점 및 시사점을 도출하였다는 것에 의의가 있다. 향후 본 연구를 기초로 1인 청년주택 커뮤니티시설의 구체적인 배치 및 계획과 사용자별 커뮤니티시설 유닛 계획에 대한 후속 연구가 진행되길 기대한다.

REFERENCES

1. Episode. (n.d.). Retrieved June 29, 2023 from https://www.epsd.co.kr/
2. Housing Policy Division. (2022). 'Comprehensive Housing Safety Net Measures' to Support the Daily Life and Safety of the Housing Vulnerable. *Seoul Metropolitan Government*. Retrieved June 29, 2023 from https://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/518522
3. Happy Dormitory. (n.d.). Retrieved June 29, 2023 from https://www.happydorm.or.kr/ko/index
4. Jeong, J. W. (2023). *Proposals for community facilities of single-youth public housing*. Master's Dissertation, Soongsil University
5. Jeong, J. W., & Yoo, H. Y. (2023). A Study on the Community Facilities of Public Housing and Public Dormitory for Youth in Seoul. *Spring Annual Conference of AIK*, 43(1). pp.79-82
6. Kang, M. N. (2022). *2021 Housing Survey (General Household) Study Report,* Ministry of Land, Infrastructure and Transport
7. Korea Center for City and Environment Research. (2022). *The status of "Basement, Rooftop, Gosiwon", which is threatened with the right to life and health, and countermeasures*
8. Korean law information center. (n.d.). Retrieved June 29, 2023 form https://kosis.kr/index/index.do
9. Korean Statistical Information Service. (n.d.). Retrieved June 29, 2023 from https://kosis.kr/index/index.do
10. Land-eum. (n.d.). Retrieved June 29, 2023 from http://www.eum.go.kr/web/am/amMain.jsp
11. Mangrove. (n.d.). Retrieved June 29, 2023 from https://mangrove.city/
12. Ministry of Land, Infrastructure and Transport (2020). *Residential welfare achievements over the past two years and development plans for betterment.* 14-15
13. Safety Housing for Youth. (n.d.). Retrieved June 29, 2023 from https://soco.seoul.go.kr/youth/main/main.do
14. SK D&D. (2023). *Flexible Living Trend Report 2023 Vol.1*
15. Statistics Korea. (2018). *Results of a survey on housing conditions other than housing*
16. Statistics Korea. (2020a), *2020 Population and Housing Census Report Vol. 5 Housing Status and Rent Fees*
17. Statistics Korea. (2020b). *2020 Population and Housing Census Report Vol. 11 Single-person Households*
18. Youth Information Service. (n.d.). Retrieved June 29, 2023 from https://youth.seoul.go.kr/site/main/home

(Received Jun. 29, 2023/ Revised Jul. 26, 2023/ Accepted Sep. 25, 2023)