

서울시 공공기숙사 공급 및 관리 방향 연구

A Study on the Establishment of Supply and Management Direction for Public Dormitories in Seoul

유해연* · 정종대** · 박연정*** · 정지원****

*승실대학교 건축학부 부교수, 공학박사 / **서울시 주택정책지원센터 센터장, 공학박사 / ***원광대학교 건축학부 조교수, 공학박사 / ****승실대학교 건축학과 석사과정

Yoo, Hae-Yeon* · Jeong, Jong-Dae** · Park, Yeon-Jeong*** · Jeong, Ji-Won****

*Ph.D, Associate Professor, School of Architecture, Soongsil University

**Ph.D, Director, Center for Housing Policy Development, Seoul Metropolitan Government

***Ph.D, Assistant Professor, Dept. of Architecture, Wonkwang University

****Master's Course Student, Dept. of Architecture, Soongsil University

국문요약

본 연구는 한국의 공공기숙사 및 청년주거 유형이 다양하게 확산되고 있는 시점에서, 대학생 공공기숙사의 실태조사를 통해 공공기숙사 공급과 관리방안 구축에서의 개선방향을 도출하는데 목적이 있다. 이를 위해 첫째, 한국의 대학생 공공기숙사의 등장배경과 현황을 분석하였고, 둘째, 정책의 변화와 문제점 도출하였다. 셋째, 서울시가 운영하는 대학생 공공기숙사를 중심으로 연구 대상을 선정한 후 문헌조사와 현장조사를 진행하였다. 넷째, 사례 별 거주자 및 관리자 면담조사를 진행하였다. 마지막으로 이를 통해 개선 방향을 도출하였다. 향후 본 연구를 위한 공공기숙사의 공급 및 관리방안 구축에 반영되기를 기대한다.

Abstract

The purpose of this study is to derive the characteristics of the physical environment and the direction of improvement in terms of users through a survey of university student's public dormitories at a time when the types of public dormitories and youth housing in Korea are spreading in various ways. To this end, first, the background and current status of the appearance of public dormitories for college students in Korea were analyzed, and second, policy changes and problems were derived. Third, after selecting the research subjects centering on the public dormitory for university students operated by the Seoul Metropolitan Government, literature surveys and field surveys were conducted. Fourth, interviews with residents and managers were conducted by case. Finally, the direction of improvement was derived through this. In the future, it is expected that the direction of community improvement and management operation plan considering the characteristics of residents of public dormitories for this study will be reflected.

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

본 연구는 2022년도 서울특별시 연구비 지원에 의한 결과의 일부임. 과제번호: 202212351732

Corresponding author: 서울시 주택정책지원센터 센터장, 공학박사, 교신저자, E-mail : jdjung@seoul.go.kr, Tel: 02-2133-7039)

주제어 : 청년주거, 커뮤니티시설, 관리운영, 공공기숙사, 1인주거

Keywords : Youth housing, Community facilities, Management, Public dormitory, Single-person housing

1. 서론

최근 청년 및 1인 가구를 위한 주거복지를 위해 다양한 유형의 공공주택 공급에 대한 수요와 기존 거주공간(지하방, 옥탑방, 고시원 등)의 환경에 대한 관심이 높아지고 있다. 특히 2020년 코로나-19의 팬데믹 상황에서는 다인 사용 공간이 제한을 받아 대학생 기숙사생들이 모두 퇴사하여야 하는 상황들도 나타나 기숙사가 가진 한계도 나타났다.

이러한 상황과 함께 서울시가 운영하는 공공기숙사에서도 문제점들도 나타나고 있다. 공공기숙사란 건축법에 공공기숙사는 별도로 정의되고 있지 않았으나, 공공기숙사를 정의해야 한다면 대학생의 주거안정을 위하여 ‘공공이 주체적으로 공급하거나 공적 자금이 투입된 건축법 상의 기숙사’로 볼 수도 있다. 또한, 기획재정부(2022)에 따르면 부족한 대학생의 거주시설을 위해 건설한 원룸형 기숙사 및 매입한 다가구주택을 대학생에게 저렴하게 공급하는 임대주택으로 정의하고 있었다. 내발산동기숙사는 공실 관리에 어려움을 겪고 있으며 일부 희망하우징의 경우 관리인 부재로 인한 관리 소홀 및 관리비에 대한 불만으로 공실이 있는 상황이다. 그럼에도 불구하고 사회적으로는 안전 및 저렴한 비용으로 인해 대학생 및 청년계층을 위한 기숙사 공급 요구가 높아지고 있다.

이에 본 연구는 향후 공공기숙사를 공급 및 관리하기 위한 방향성을 수립하는데 도움이 되는 것에 목적을 두고 있다. 이를 위해 서울시가 현재 운영하고 있는 공공기숙사, 타 지자체 및 준공공기관에서 운영하는 공공기숙사의 시설 및 관리 현황을 조사분석 하였으며 거주자와 관리자 면담을 통해 특성 및 문제점 등을 파악하고자 하였다.

이를 위해 첫째, 국내 대학생 공공기숙사의 등장 배경 및 정의를 찾아보고, 이에 따른 정책의 변화 등의 현황을 이해하였다. 둘째, 연구 대상을 선정한 후 문헌조사와 현장 조사하였다. 셋째, 표본이 될 수 있는 사례의 거주자 면담 조사 및 관리자 면담조사를 진행하였고 넷째, 연구 결과를 바탕으로 특성과 문제점을 제시하고 이를 바탕으로 신규 공공기숙사 공급 및 관리방안을 제안하였다.

본 연구의 초기 연구대상은 SH공사가 운영 위탁하고 있는 6개의 공공기숙사와 서울시 전체 지자체 학사 전수조사였으나, 심층연구과정에서는 SH공사가 시공하고 용역사에서 위탁운영하고 있는 공공기숙사 3곳과 지자체 운영 학사 2곳, 준공공기관 운영 기숙사 1곳을 중심으로 각 사례의 위치적 특성과 단위실의 구성 및 커뮤니티시설에 대해 조사하고 이후 운영자 및 거주자 면담조사를 통해 신규 공공기숙사의 공급 및 관리 방안을 제시하였다.

2. 공공기숙사에 대한 이론적 고찰

2.1 대학생 공공기숙사의 등장 배경

‘기숙사’는 사전적으로 학교나 회사에 포함되어 있어 학생이나 사원에게 저렴한 가격으로 숙식을 제공하는 시설을 의미하며, 일반적으로 대학기숙사는 해당 학교의 학생 복지를 위해 숙식을 제공하는 시설로 세탁실 · 휴게실 · 샤워실 등을 공유하며, 다

인실을 기본으로 하면서 엄격한 생활 규정을 통해 관리한다는 것이 특징적이다. 기숙사의 일반적인 의미를 고려해 본다면 '공공기숙사'라는 용어는 대학이나 회사가 아닌 '공공이 주체로 공급' 한 기숙사로 이해해 볼 수 있다. 이렇게 본다면 각 지자체 유학생들을 위하여 특정 지역에 건립한 장학숙이 시초라고도 볼 수 있다.

공공기숙사에 대한 실질적인 관심은 BTL사업을 통한 대학기숙사 공급이 나타난 2004년 이후부터이다. 대학생과 청년에 대한 사회적 관심이 높아진 2002년에도 4년제 대학의 기숙사 평균 학생 수용률이 10.9%에 불과하였기에 대학기숙사 확충에 대한 사회적 요구가 높아졌다. 이에 정부는 제도개선을 통해 공공시설에 민간자본이 투입될 수 있는 BTL사업을 적극적으로 추진하였고, 2004년부터 이를 통해 대학기숙사가 다수 공급될 수 있었다. 하지만 민자사업으로 공급된 이들 기숙사들은 입실 비용이 기존 기숙사에 비해 높게 책정되면서 오히려 학생들의 불만은 높아졌다. 이로 인해 대학기숙사에 공공이 개입할 필요성 즉 공공기숙사에 대한 요구가 증대되기 시작하였다.

이러한 사회적 배경 속에서 2008년에는 「교육기본법」 제27조에 '국가 및 지자체가 학생복지주택 건설에 필요한 시책을 수립하고 실시 해야 할 의무가 있음'을 밝힌 조항을 신설하여 적극적인 대응 방안을 제시하도록 하였다. 이에 서울시는 재개발사업(뉴타운)지역 내 '에듀하우스'라는 이름의 기숙사를 포함하고자 하는 계획을 2009년에 발표하였으며 중앙대학교가 2012년에 공급하였으나 이후 추가적인 공급은 없었다. 서울시는 2010년에 주택을 매입, 리모델링 후 대학생을 위해 공급하는 'Youth Housing'을 선보였다. 이것이 서울시 운영의 첫 공공기숙사였으며 2012년에는 명칭을 '희망하우징'으로 변경하여 현재까지 운영하고 있다.

2012년에는 법정부적 정책으로 기숙사를 준주택에 포함토록 하는 주택법 시행령 개정을 통해 기숙사 건립에 주택도시기금(구. 국민주택기금)을 지원할 수 있도록 하였으며 특히 2013년 2월 21일에는 정부과제(NO. 90, "청년에게 주거·일자리·교육 등 맞춤지원")선정 후 이행계획을 통해 청년의 꿈을 이루는 희망사다리라는 정책으로 수도권 내 연합기숙사를 건립하게 되었다. 그리고 민자사업방식인 BTO 사업으로 공공기숙사가 공급되고 있는데, 교육부 산하 공공기관인 한국사학진흥재단이 SPC의 일원이 되어 공급 및 운영하고 있는 행복기숙사(연합, 공공)가 있다.

2.2 공공기숙사의 정의 및 유형

현 건축법 시행령 제3조5(별표1)에 따르면 기숙사는 공동주택으로 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰며 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택 중 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것 포함)이다.

건축법상 기숙사는 여러 차례 개정되어 현재에 이르고 있으며 개정 연혁은 사회적 변화를 살펴볼 수 있다[표 1]. 건축법에서 건축물 용도를 규정한 것은 1978년이었는데, 당시 기숙사 항목은 있었으나 정의나 설명은 없었다. 이후 2000년 6월 27일에 해당 부분이 개정되면서 '학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것'으로 정의되었다. 2010년 2월 18일 개정에서는 2008년 개정된 「교육기본법」의 내용을 반영하기 위하여 기준 내용에 「교육기본법」 제27조 2항에 따른 학생복지주택을 포함한다'가 더해졌다. 또다시 이루어진 개정(2014.11.11.)에서는 '학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수

가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조 2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)로 개정되어 공동취사시설 이용에 대한 규정이 완화되었는데, 이는 기숙사 식당의 이용률이 점차 낮아지는 사회적 변화를 반영한 것으로 판단된다. 이후 서울시 등에서 운영해 오던 대학생을 위한 공공매입임대주택 등을 포함하도록 2021년 5월 4일 개정되어 현재까지 유지되고 있다.

<표 1> 건축법상 기숙사 정의 변화

제 · 개정년도	내용
1978	건축물 용도를 규정하였으나 기숙사 항목은 없음
2000.6.27.	‘학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것’
2010.2.18.	‘「교육기본법」 제27조2항에 따른 학생복지주택을 포함한다’ 추가
2014.11.11.	‘학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)’
2021.5.4.	‘공동주택으로 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰며 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택 중 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것 포함)’

기숙사의 제도적 정의에는 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것이라는 규정이 모호하고, 다양한 공공임대를 위해 공급된 청년주택 중 기숙사의 성격을 띠는 것들이 있어, 기숙사의 재정의가 필요한 시점으로 판단된다. 이를 테면 LH가 공급한 기숙사형 청년주택은 취사(가스레인지 등)를 제외한 독립된 주거 형태를 가지고 있으며 생활수칙지 정과 관리 및 보안을 위한 인력이 상주하고 있다. 대표적인 사례로는 개봉동 청년주택과 독산동 청년주택이 있는데 이들 두 사례는 LH가 매입하여 대학생을 포함한 청년에게 공급하였지만 한국사학진흥재단이 출자한 특수목적법인(SPC)에 임대하여 해당 기관이 운영 및 관리하고 있다. 기숙사형 청년주택의 경우 원룸형과 다세대형이 있는데, 다세대형은 거실과 주방을 포함하고 2개 이상의 방이 있는 구조로 방의 크기에 따라 1인실, 2인실로 사용하기에 쉐어하우스의 유형으로도 볼 수 있는 등 건축법상의 기숙사는 아니지만 공급 및 운영관리의 측면에서는 기숙사로 볼 수 있는 것이다(그림 1)。



<그림 1> 기숙사형 청년주택(개봉동, 서울)

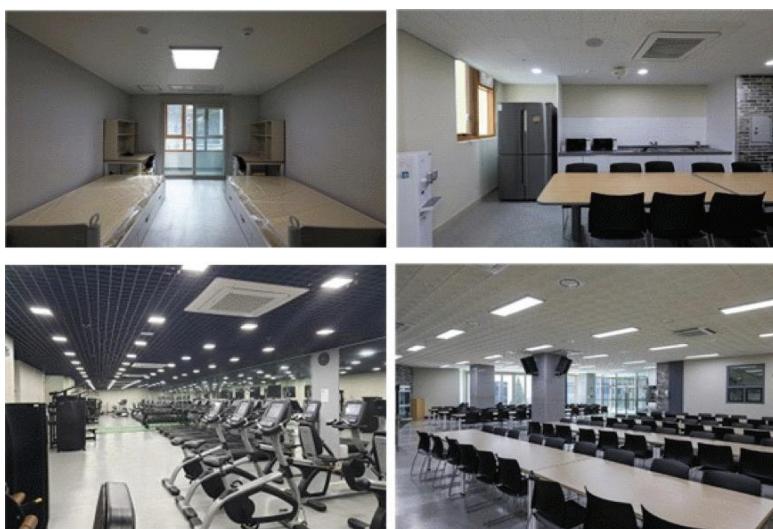
참고: <https://www.happydorm.or.kr/ko/index>, <https://www.yna.co.kr/view/PYH20190318132800013>, https://blog.naver.com/sleeplessin_____/222818481627

살펴본 건축법에 공공기숙사는 별도로 정의되고 있지 않다. 공공기숙사를 정의해야 한다면 대학생의 주거안정을 위하여 '공공이 주체적으로 공급하거나 공적 자금이 투입된 건축법 상의 기숙사'로 볼 수도 있다. 공공기숙사는 제도적 기숙사 범위 안에서 공급주체별로 유형을 구분할 수 있는데, 타 지자체가 공급 및 운영하는 장학숙과 장학재단 기금 기반의 연합기숙사와 주택도시기금을 기반의 행복기숙사(사립형, 연합형), 서울시(SH) 운영의 지자체 협력형 공공기숙사와 매입임대주택 등이 있다(표 2)。

<표 2> 공공기숙사 공급 주체별 유형

기숙사 유형	내용
행복기숙사	<ul style="list-style-type: none"> - 2012년부터 공급 시작 - 사립형과 연합형으로 구분되며 전통적인 개념 - 사립형은 사립대학 부지 내 사학진흥기금을 활용 - 연합형은 국공유지 및 공공기관 부지 등에 사학진흥기금을 활용하여 공급하고 일부 대학의 참여를 통해 해당 대학생들에게 직접 지원
지자체 (협력형)	<ul style="list-style-type: none"> - 국공유지에 여러 지자체가 협력하여 기숙사를 공급 - 전통적인 기숙사로 운영
매입임대주택	<ul style="list-style-type: none"> - 분산형 소규모 주택형식으로 전통적인 기숙사 개념 아님
학생복지주택	<ul style="list-style-type: none"> - 취사나 세탁실이 각 실(호)에 갖춰져 있지 않음

우선 장학숙은 지자체 예산 및 장학기부금 등의 다양한 공적 자금과 기금을 통해 건립되고, 지자체 장학재단이 운영 하는 유형이다. 서울시에 소재한 장학숙으로는 강원도관악학사, 도봉학사), 경기도(경기푸른미래관), 충청북도(서서울관, 동서울관), 경상남도(남명학사), 광주·전라남도(제1학숙, 제2학숙), 제주도(탐라영재관, 탐라하우스 동대문점/동작점), 등이 있다. 제주도의 탐라하우스를 제외하면 대부분 200명 이상의 학생을 동시 수용하며, 2인 이상의 다인실에 식당, 체력단련실, 독서실, 휴게실, 세미나실, 세탁실 등의 공용공간이 포함되어 있어 전통적인 개념의 기숙사로 운영되고 있다(그림 2)。



<그림 2> 경상남도 남명학사 내 다양한 실들

참고: <http://www.nmhs.or.kr/>

행복기숙사는 2.1에서 밝힌 바와 같이 2012년부터 공급되기 시작하였으며 사립형과 연합형으로 구분되며 전통적인 개념의 기숙사와 동일한 유형이다. 사립형은 사립대학 부지 내 사학진흥기금을 활용하여 기숙사비가 저렴한 기숙사를 건립하여 공급하는 것으로, 2022년 12월 기준 전국적으로 32개가 공급되어 19,741명을 수용하고 있으며 5개를 설계·건설중에 있다. 연합형은 국·공유지 및 공공기관 부지 등에 사학진흥기금을 활용하여 일부 대학의 학생들이 거주할 수 있는 연합기숙사를 건립하고 해당 대학들이 기숙사비를 보조해 주는 유형으로 2022년 12월 기준 전국적으로 4개가 공급되어 3,637명을 수용하고 있으며 5개를 설계·건설중에 있다.

연합기숙사는 국·공유지에 한국장학재단이 민간기부를 바탕으로 건립하여 운영하는 유형으로 2013년에 추진되어 은행권의 기부를 바탕으로 고양시에 건립된 것이 1개소 있고, 2023년에는 롯데장학재단 기부를 바탕으로 마포에 신규 개관한 마포대학생 연합생활관이 있다.

지자체협력 공공기숙사는 국·공유지에 여러 지자체가 협력하여 기숙사를 공급하는 것으로 전통적 개념의 기숙사로 운영되며 대표적으로는 2014년 개관한 내발산동 공공기숙사가 있다.

기숙사 마지막 유형으로는 독립된 주거 형태가 아닌 매입임대주택과 학생복지주택이 있다. 이들 모두 전통적인 기숙사의 개념은 아니며, 대부분은 분산형 소규모 주택 형식으로 취사가 불가능하며 세탁실이 각 실(호)에 갖춰져 있지 않다. 대표적으로는 서울시가 운영하고 있는 희망하우징이 있으며, 최근에는 민간지원임대주택의 일부 세대를 서울시와 지자체가 매입하여 취사가 불가능한 2인실 1호로 공급하는 유형도 나타나고 있다.

2.3 서울시 공급의 대학생 공공기숙사

현재 서울시(Seoul Housing & Communities Corporation)가 직접 공급한 대학생 기숙사는 SH희망하우징 5개소와 내발산동 공공기숙사와 마포공공기숙사로 모두 7개소이며, 약 684명을 수용할 수 있다. 2022년 12월 기준 갈현희망하우징은 운영하지 않았지만 7개 공공기숙사의 구체적인 현황은 아래 <표 3>과 같다.

마포공공기숙사를 제외하면 대부분은 공공기숙사에 대한 사회적 관심이 높아졌던 2012년에서 2014년 사이에 공급되었다. SH희망하우징은 소규모의 기숙사로 공급된 것들로, 정릉희망하우징은 다세대 주택 매입 후 재건축한 것이며, 연남 희망원룸과 공릉2공공기숙사는 시유지에 신축한 것이다. 마포공공기숙사의 경우 공공지원 민간임대 청년주택의 일부를 서울시가 공공기숙사로 제공하고 참여 지자체가 기숙사 운영비 및 임대보증금을 부담하는 방식으로 운영되고 있다. 공릉공공원룸텔과 갈현희망하우징은 매입한 건물을 기숙사로 리모델링하여 공공기숙사로 공급한 것이다. 규모가 큰 내발산동 공공기숙사는 서울시와 여러 지자체가 협력하여 공급되었다. 서울시는 부지 제공 및 기숙사 운영 여러 지자체가 건축비와 운영비를 지원하였다.

서울시 공공기숙사의 기숙사비는 여타 대학가 주변의 일반적인 원룸에 비하여 저렴하지만 상주하는 관리인이 있는 경우 관리비가 기숙사비보다 높게 책정되고 있었다. 상주관리인이 없는 연남 희망원룸, 공릉공공원룸텔, 공릉2공공기숙사는 상주관리인이 있지 않아, 사실상 청년정책에 따른 청년주택이나 일반적으로 대학생들이 많이 거주하는 원룸이나 오피스텔 등의 주거 형식과 차이가 크지 않다. 기숙사로서의 생활규정은 있지만 상주관리인이 있지 않기에 생활관리가 제대로 이루어지지 못하며, 시설관리에도 어려움이 있을 수 밖에 없다.

거주공간의 특징으로는 개인의 거주공간은 1인이 사용하는 실들로 이루어져 있으나, 정릉, 연남, 갈현의 경우 1호당 1인 거주하는 원룸형이며, 공릉은 각 호당 1인실 또는 2인실, 3인실이 섞여 있어 다세대 주택형과 원룸형이 섞여 있다. 공릉2와 내발산동 공공기숙사는장애인을 위한 1인실 1호가 가 있으나, 대부분은 2인실 1호를 사용하며, 개인실들은 분리되어 있고 하나의 화장실과 샤워실을 공유하는 평면으로 구성되어 있다. 제도상의 독립된 주거형식이 아닐 것에 대한 부분은 각 호당 세탁기를 두지 않는 것으로 해석되어 있으며, 취사의 경우 일부(정릉, 연남)의 사례에서 전기쿡탑을 사용할 수 있었다. 마포공공기숙사는 1호에 2개의 실이 있으며, 주방(세탁기, 전기쿡탑)을 가지고 있어 기숙사형에 속한다.

<표 3> 서울시(SH)가 운영중인 대학생 공공기숙사 현황

(단위: m², 명)

구분	SH희망하우징					내발산동 공공 기숙사	마포공공기 숙사 (이랜드피어)
	연남 희망원룸	공릉 공공원룸텔	공릉2 공공기숙사	정릉 희망하우징	갈현 희망하우징		
개관	2012	2013	2014	2012	2014	2014	2021
위치	마포구 성미산로 17길 79	노원구 화랑로51 가길 3	노원구 화랑로 464	성북구 정릉로 199	강서구 수명로1길 131	강서구 수명로1길 131	마포구 서강로 75-16
운영	SH						
관리	지역별통합관리센터 / 비상주			위탁/ 한빛종합관리 / 상주		위탁	
정원	30	14	43	54	41	382	120
1호 구성	1인 30호	1인 2호 2실 3호 1인 3실 2호	1인 1호 1인 2실 21호	1인 54호	1인 41호	1인 4호 1인 2실 189호	1인 2실 30호
전체호 실	30호 (30실)	7호 14실	22호 43실	54호 54실	41호 41실	193호 382실	60호 120실
개인취사	0	X	X	0	X	X	0
개인 세탁	X					0	

2.4 소결

공공기숙사에 대한 사회적 관심은 2012년부터 나타났으며 지난 10년 동안 서울에서는 타 지자체 장학숙 일부가 확충되었고, 행복기숙사도 그 수가 많지는 않지만 지속적으로 공급되고 있다. 하지만 앞서 살펴본 바와 같이 서울시가 공급·운영하고 있는 공공기숙사는 2012~2014년에 집중적으로 이루어졌고 2022년 공급된 마포공공기숙사는 엄밀하게 보면 기숙사형 청년주택이므로 공공기숙사의 공급은 없었다. 특히 서울시 공공기숙사 중 희망하우징은 형식적 측면에서는 청년주택과의 차이점이 모호하며, 생활규제가 있다는 점에서 일반적인 청년주택과 차이가 있지만 상주관리인이 부재하기 때문에 관리상에서의 문제점 등이 나타나고 있는 것으로 확인되었다. 이에 청년주택의 일부로서 공공기숙사가 가지는 운영관리 및 사용자 측면에서의 요구 등의 문제점 파악을 통하여 향후 여타의 청년주택들과 차별성을 확보하는 것이 필요한 시점이다.

3. 서울의 운영 주체별 공공기숙사 특성

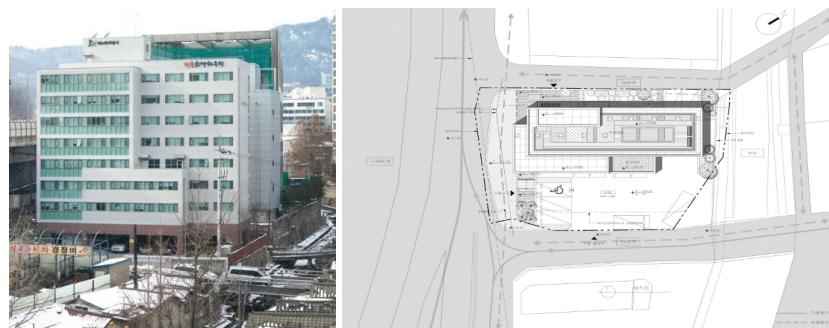
3장에서는 서울시 소재의 다양한 공공기숙사 물리적 현황을 분석하였다. 서울시, 자체, 준공공기관의 세 운영 주체로 나누어 각기 대상을 선정하였다. 해당 공공기숙사의 물리적 현황을 분석하기 위해 인터넷 조사를 통한 주변현황, 건축현황 및 단위호실의 평면 등을 우선적으로 이해하였고, 답사를 통해 시설 현황을 추가적으로 분석하였다. 주변 현황으로는 해당 시설 250m 반경 내 버스정류장과 직선거리 3km 내 위치한 대학교의 유무를 조사하였으며, 시설현황에서는 커뮤니티시설에 집중하였다.

3.1 서울시 공공기숙사

서울시 공급 공공기숙사 7개소 가운데 희망하우징 유형인 정릉희망하우징, 연남희망원룸과 지자체협력인 내발산동공기숙사를 조사대상으로 하였다. SH에서 건설하여 공급하는 임대주택인 희망하우징은 기본계약 2년으로 최장 6년까지 거주할 수 있다. 최소 58,100원에서 최대 133,000원의 월임대료와 보증금(입사비) 100만원으로 서울소재 대학교(전문대 포함)에 재학중인 학생을 대상으로 공급하고 있다. 입주자격은 학생 본인은 무주택자여야 하며 1~3순위¹¹⁾에 해당하여야 한다. 건설 및 공급과 전반적인 관리는 SH에서 맡고 있으나 세부적인 운영관리는 위탁업체를 통해 운영하고 있었다.

3.1.1 정릉 희망하우징

정릉 희망하우징은 서울특별시 성북구 정릉로 199에 위치하며 2012년에 공급되었다. 대지면적은 709.7m²이며 건축면적은 264.97m², 연면적은 1,618.35m²로 건폐율 37.34%, 용적률 201.81%이다. 건축 규모는 지하 1층에서 지상 8층으로 복도식 1개동이다.

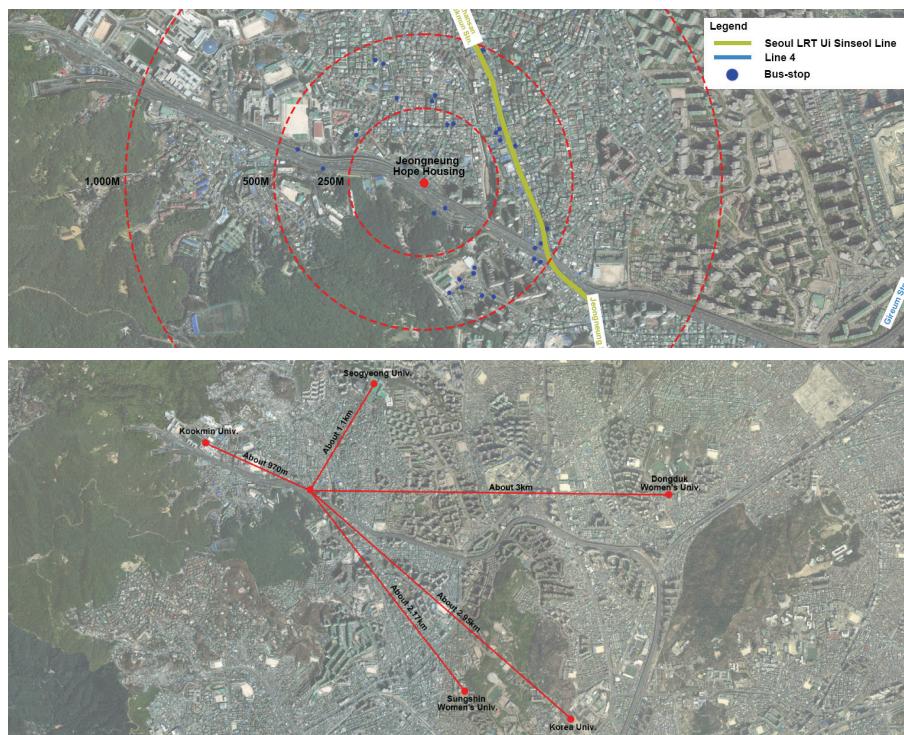


<그림 3> 정릉희망하우징

참고: 주택저널(2014), SH제공

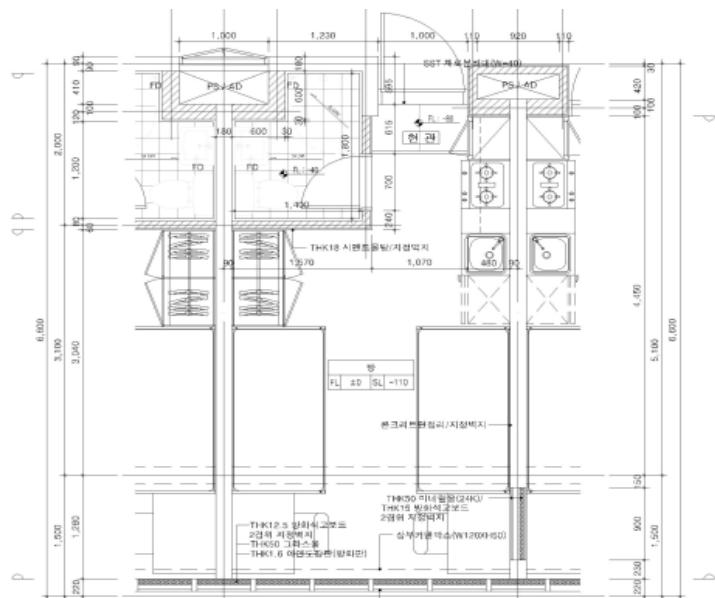
인근 지하철역으로는 우이선경전철 북한산보국역(서경대), 4호선 길음역이 있으며 250m 반경으로 버스정류장이 4개 존재한다. 정릉 희망하우징 주변으로는 봉국사, 산책로, 내천이 있으며 건물 옆으로 내부순환도로(고가도로)가 지나간다. 인근 대학교로는 서경대, 국민대, 고려대, 성신여자대, 동덕여자대가 있다.

11) 1순위: 생계, 의료, 주거급여 수급자 가구, 한부모가족, 차상위계층 가구, 2순위: 본인과 부모의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하, 3순위: 1,2 순위에 해당하지 아니한 사람 중 본인의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하



〈그림 4〉 정릉희망하우징 교통 현황 및 인근 대학교

정릉 희망하우징은 원래 2인 1실(1인당 13.205m²)로 총 108명이 입주 가능하였으나 룸메이트 간의 갈등 등 다양한 문제로 인해 2020년에 1인 1실로 리모델링하여 총 입주 인원이 54명, 54세대로 되었다. 각 세대는 원룸형으로 면적은 26.41m²(전용면적 14.23m²)이다.



〈그림 5〉 정릉 희망하우징 단위세대 평면도 (리모델링 전)

참고: SH제공



<그림 6> 정릉희망하우징 단위세대 이미지

건물 1층에 관리사무소 및 경비실이 있으며 관리인이 24시간 상주하고 있다. 주민 공동시설(커뮤니티시설)의 경우 2층과 4층에 세탁실이 각각 1실, 3층과 4층에 휴게실이 각각 1개씩 있으며 휴게데크가 위치하고 있다. 커뮤니티시설의 총 연면적은 82.242 m²이다. 휴게실의 경우 2017년도에 리모델링되어 [그림 8]과 같은 모습으로 변화되었다. 주차대수는 장애인 1대를 포함하여 총 13대를 주차 할 수 있다.



<그림 7> 정릉희망하우징 휴게실 리모델링 전, 후

참고: https://m.blog.naver.com/together_sh/60193036103



<그림 8> 정릉희망하우징 커뮤니티시설

3.1.2 연남 희망원룸

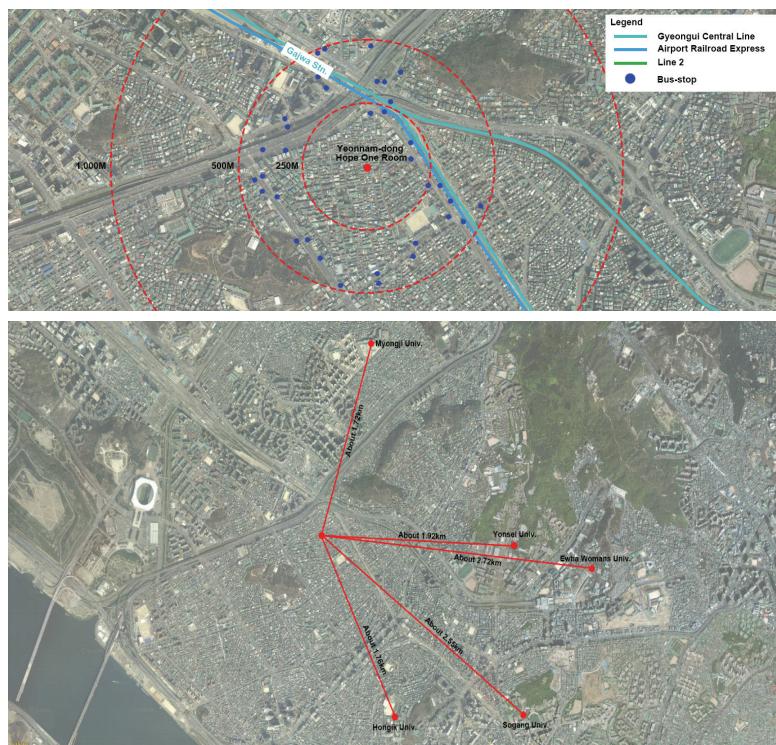
연남 희망원룸은 서울특별시 마포구 성미산로17길 79에 위치하고 있으며 2012년에 공급되었다. 대지면적은 522m²이며 건축면적은 270.51m², 연면적은 761.23m²으로 건폐율 51.82%, 용적률 145.83%이다. 건축 규모는 지상 1층에서 지상 5층으로 되어있으며 복도식 1개동이다.



<그림 9> 연남 희망원룸

참고: <https://www.karoarchitects.co.kr/---c1y1>, SH제공

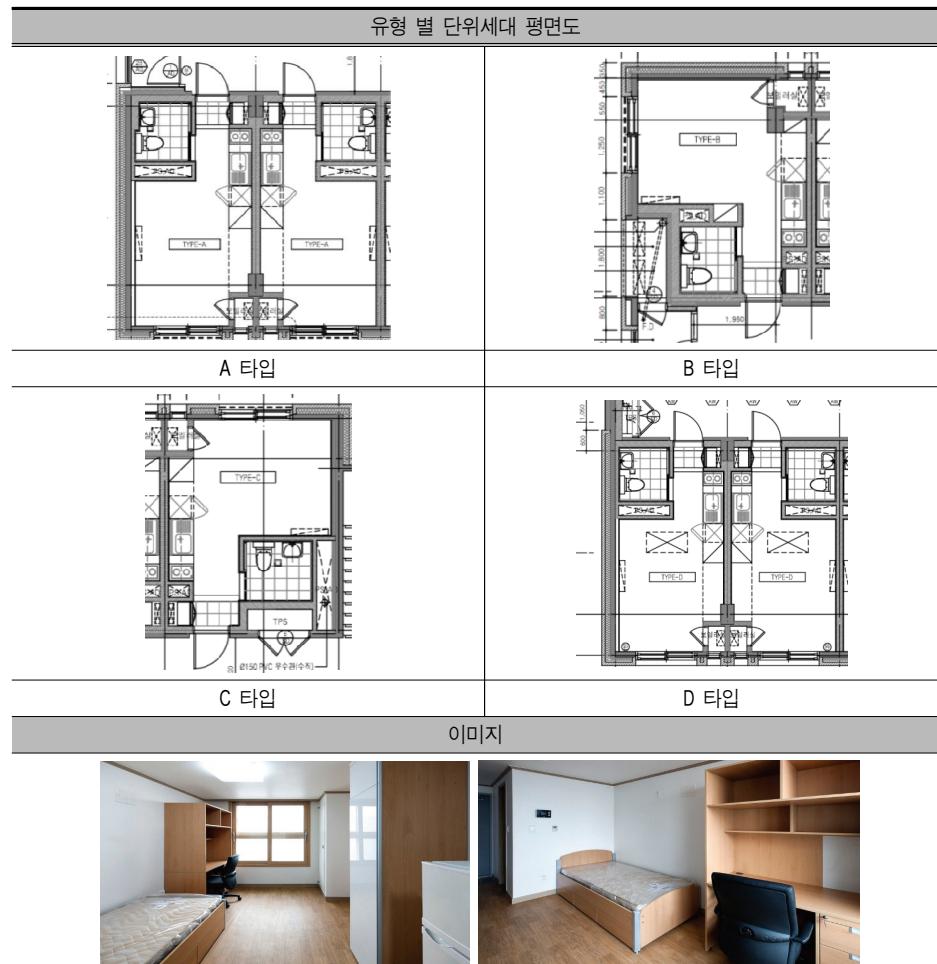
인근 지하철역으로는 경의중앙선 가좌역, 2호선 홍대입구역이 있으며 250m 반경으로 버스정류장이 4개 존재한다. 연남 희망원룸 주변으로는 주로 주택이 있으며 경의선 금길이 있고 인근 대학교로는 연세대학교, 이화여자대학교, 홍익대학교, 서강대학교, 명지대학교 등이 있다.



<그림 10> 연남 희망원룸 교통현황 및 인근 대학교

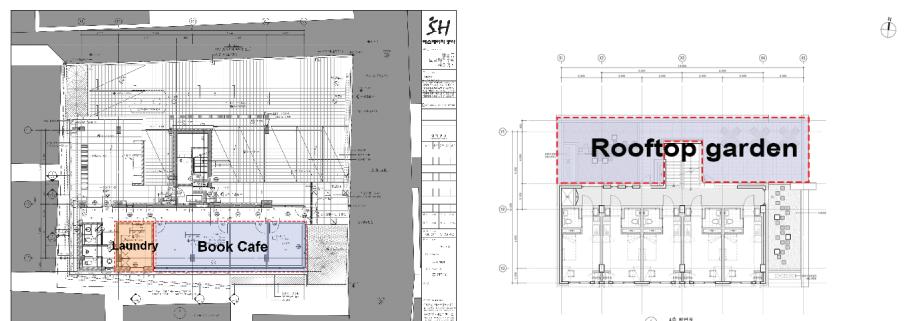
총 입주 인원은 30세대로 원룸형으로 실면적은 21.77m^2 (주거 전용 13.44m^2)이며 1인 1실로 운영되고 있다. 원룸으로 지어진 연남동 희망원룸은 주방이 있는 실로 공급되었다. 2, 4층(총 15실, 15명)은 여자층, 3, 5(총 15실, 15명)층은 남자층으로 이용되고 있다. 5층의 경우 지붕 및 공간을 이용한 다락(13.28m^2)이 구획되어 있다. 주거유닛은 타입 A(17실, 2~4층), B(4실, 2~3층), C(4실, 2~3층), D(5실, 5층)으로 구성되어 있다.

<표 4> 연남 희망원룸 단위세대



참고: <https://www.karoarchitects.co.kr/---c1y1>, SH제공

연남동 희망원룸의 경우 타 공공기숙사(희망하우징)과 다르게 관리자 없이 CCTV로만 관리운영 되고 있다. 1층에는 균린생활시설(북카페, 외부인 함께 사용), 세탁실 등이 계획되어 있다. 북카페(산책)은 마포구 고용복지센터에서 운영하며 북카페인 동시에 취업교육장과 지역민들의 모임장소로 활용된다. 4층에는 옥상정원이 있다.



<그림 11> 연남 희망원룸 1층, 4층 평면도

참고: <https://www.karoarchitects.co.kr/---c1y1> 참고하여 저자 각색

3.1.3 내발산동 공공기숙사

내발산동 공공기숙사는 서울특별시 강서구 수명로1길 131에 있으며 서울시와 참여 지방자치단체(18개¹²⁾)가 협력하여 건립되었고 2014년도에 공급되었다. 대지면적은 3,874.40m²이며 건축면적은 1,653.60m², 연면적 8,997.15m², 건폐율 42.68%, 용적률 197.11%이다. 건축 규모는 지하 1층에서 지상 7층으로 되어있으며 복도식 2개동이다.



<그림 12> 내발산동 공공기숙사

참고: <http://www.wanjuinjae.or.kr/index.wanju>, SH공사(2014)

인근 지하철역으로는 5호선 마곡역이 있으며 250m 반경으로 버스정류장 6개가 존재한다. 내발산동 공공기숙사와 인접한 마곡지구의 경우 1만 호의 공동주택 및 첨단도시형 산업단지로 개발되어있으며,¹³⁾ 주변에는 공원(발산, 마곡하늬)이 있으며 김포공항이 있다. 인근 대학교로는 이화여자대학교 의과대학과 한국폴리텍대학교 강서캠퍼스가 위치한다.



<그림 13> 내발산동 공공기숙사 인근 대학교 및 교통 현황

12) 태안군, 순천시, 고흥군, 예천군, 나주시, 광양시, 김천시, 경산시, 홍천군, 원주군, 남해군, 영동군, 의성군, 청주시, 동래구, 상주시, 곡성군, 화순군
13) 홍천군(2021, 1)

총 입주 인원은 193호로 382명이며 여학생동(109호, 218명)과 남학생동(82호, 164명)으로 구분되어 있다. 내발산동 공공기숙사의 경우 기존 남학생동 1층을 여자 기숙사로 2022년에 전환하였다.¹⁴⁾ 일반실 189호, 장애인실 4호로 구성되어 있으며 일반실은 2인 1실이고 장애인실의 경우 1인 1실이다. 호당 면적은 일반실은 $23.36m^2$ 이며, 장애인실의 경우 각 호당 $23.26m^2$ 이다.

기숙사실의 경우 작은 거실과 샤워실, 화장실을 공용으로 사용하며 침실의 경우 개별실로 구분되어 있다. 장애인실의 경우 문턱이 없고, 휠체어 반경을 고려한 설계 등 무장애시설로 계획되어 있음을 확인하였다.

<표 5> 내발산동 공공기숙사 단위세대

	평면도	이미지
일반실		
장애인실		

참고: SH공사(2014), 저자 촬영(2022)

내발산동 공공기숙사의 커뮤니티시설로는 도서실, 동아리방, 인터넷 카페, 다목적실, 휴게실, 게스트하우스, 택배보관실, 공용주방, 헬스장, 세탁실, 옥상정원 등이 있다. 공용주방의 경우 식당이었으나, 코로나19로 인해 사용빈도가 줄어들면서 공용주방으로 바뀌었다. 택배보관실도 같은 이유로 생겼는데, 기존 편의점이었던 공간이 변화한 것이다. 사용자 요구에 따른 공간의 변화를 확인할 수 있었다. 관리사무소는 지하1층, 경비실은 1층에 존재하고 경비원이 24시간 상주하고 있으며 기숙사 구역의 경우 카드 키를 통해 출입이 가능하다. 건물의 지하1층 일부에 수명산 작은도서관이 있다. 각각 실의 면적과 현황은 다음 표와 같다.

14) 기존 남녀 호실 수는 남학생동 96호(장애인 2실 포함), 여학생동 97호이다(장애인 2실 포함).

<표 6> 내발산동 공공기숙사 커뮤니티시설

(1)	공용주방 (구 식당)		
(2)	1		
(3)	274.53		
(1)	우편물보관함		
(2)	1		
(3)	44.93		
(1)	컴퓨터실(인터넷 카페)		
(2)	1		
(3)	39.07		
(1)	동아리실		
(2)			
(3)	107.32		
(1)	커뮤니티실(세탁실)		
(2)	13		
(3)	257.83		
(1)	도서실		
(2)	1		
(3)	43.72		
(1)	택배보관실(구 편의점)		
(2)	1		
(3)	50.21		
(1)	(2) / (3)	(1)	(2) / (3)
체력단련실	102.57	휴게실	25.19
주차장	23 /	게스트 하우스	3 / 70.70
옥상정원	-	수명산 작은도서관	256

* (1) 실명칭

(2) 실 수

(3) 면적(m²)참고: <https://www.hongcheon.go.kr/www/selectBbsNttView.do?key=255&bbsNo=1&nttNo=86086>, 저자촬영(2022)

3.2 타 지자체 공급 공공기숙사

서울시 외 타 지자체 공급 공공기숙사 사례 분석을 위해 강원학사 관악과 남도학숙 동작에 대해 분석하였다. 지자체 공급 공공기숙사의 경우 공급하는 지자체마다 입사 신청자격 기준이 상이하였으며 각 공공기숙사를 건설 및 공급하는 지자체에 본인 혹

은 보호자가 거주할 경우 지원이 가능했다.

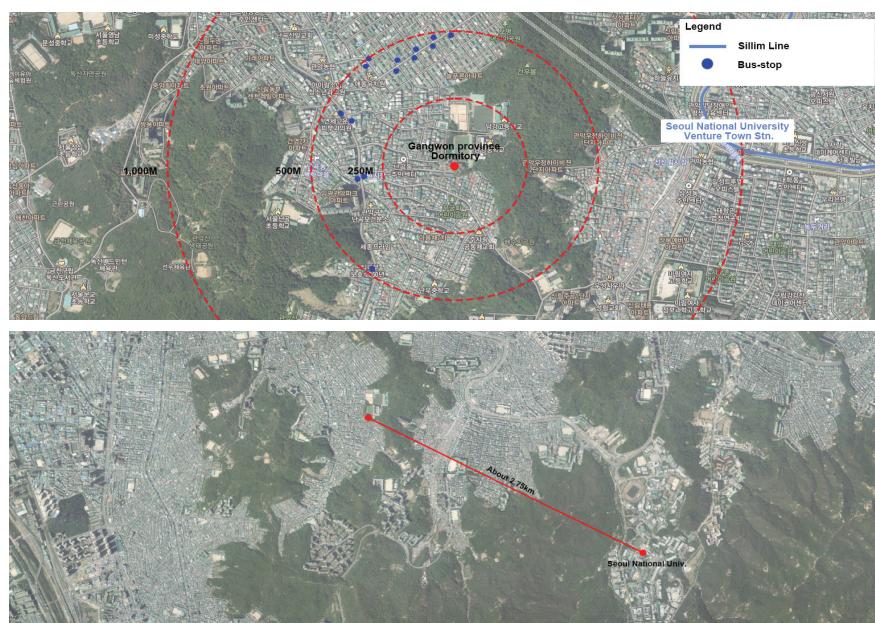
강원학사의 경우 친권과 또는 본인의 주소가 강원도이고, 본인이 강원도내 고등학교를 졸업한 자이거나 친권자 또는 본인의 주소가 강원도로서 도내 거주기간이 3년 이상인 자가 수도권 소재의 대학교에 등록한 재학생 및 신입생의 경우 입사 신청이 가능하다. 강원학사는 관악학사팀과 도봉학사팀으로 나눠 학사운영국이 구성되어 있다.

남도학숙은 보호자의 주민등록 소재지가 광주광역시 또는 전라남도이고 진학(재학)중인 학교가 수도권 소재인 경우 입사신청이 가능하다. 남도학숙도 동작관과 은평관으로 나누어져 있으며, 동작관은 동작관 사무처장 밑으로 인재양성팀, 행정지원팀, 시설지원팀으로 구분된다. 은평관의 경우 은평관 사무처장 밑으로 학생지원팀, 행정지원팀으로 구분되어 있다.

3.2.1 강원학사 관악

강원학사의 경우 관악구와 도봉구에 각 1개소씩 운영하고 있으나 본 연구에서는 관악구에 위치한 강원학사를 분석하였다. 강원학사 관악은 서울특별시 관악구 난곡로30길 61에 있으며 1989년도에 공급되었다. 대지면적은 $10,039\text{m}^2$ 이며 건축면적은 $1,634.2\text{m}^2$, 연면적은 $6,346.89\text{m}^2$ 으로 건폐율 13.25%, 용적률 51.9%이다.¹⁵⁾ 건축 규모는 지하 1층에서 지상 5층으로 되어있으며 난설현관, 가산관, 사임당관, 율곡관 4개관으로 구분되어 있으나 복도로 연결되어 있다

인근 지하철역으로는 신림선 서울대벤쳐타운역이 있으며 250m 반경으로 버스정류장이 없어 타 기숙사에 비해 교통편이 편리하지 않다. 강원학사 관악은 주택가에 있으며, 우림시장이 있어 주변 골목으로 상권이 발달해 있다. 인근 대학교로 서울대가 있으며 5km 반경으로는 중앙대학교, 숭실대학교, 총신대학교, 경인교육대학교가 있다.

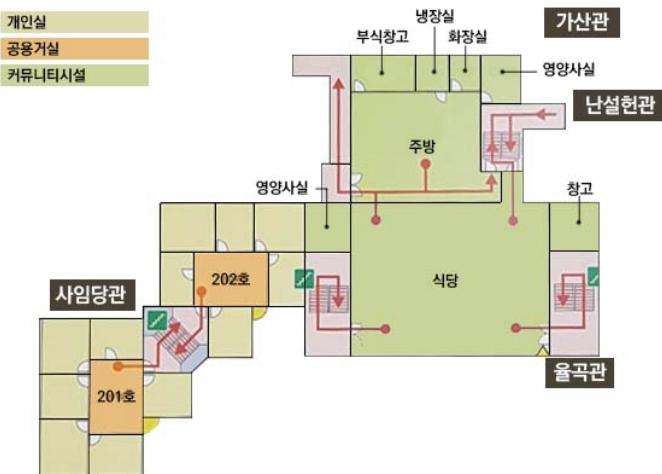


<그림 14> 강원학사 관악 교통 현황 및 인근 대학교

총 입주 인원은 138호로 276명이며 여학생 146명, 남학생 130명으로 2인 1실로 운영

15) 연면적과 건폐율, 용적률은 강원학사 건물 중 기숙사 동만 산정하였다.

되고 있다. 각 호실은 하나의 거실을 공용으로 나눠 사용하며 거실에 2~6개의 방이 구획되어 있다.



<그림 15> 강원학사 관악 2층 다이어그램

강원학사의 커뮤니티시설은 식당, 로비, 탁구장, 체력단련실, 농구장, 휴게실, 독서실 등이 있다. 식당은 150명, 독서실은 80석, 자치회실은 20명, 휴게실은 50명, PC 출력실은 컴퓨터 3대와 프린터 2대, 복합기 1대가 마련되어 있고, 세탁기는 3대, 건조기 6대가 설치되어 있다.

<표 7> 강원학사 관악 커뮤니티시설

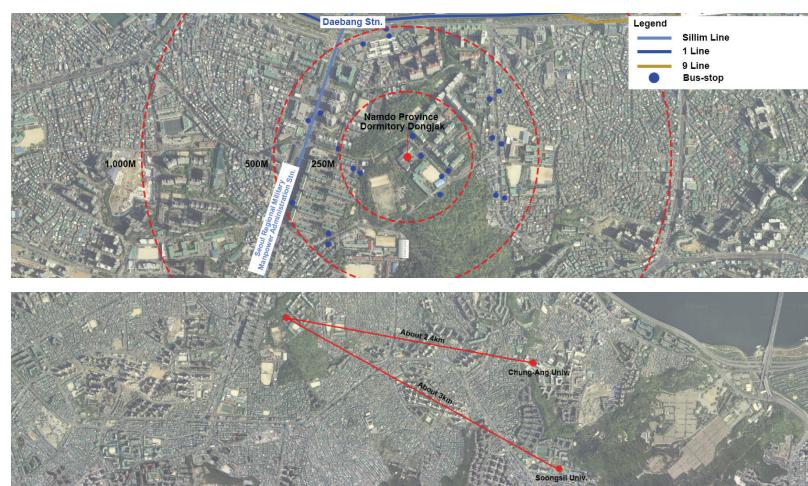
		B1F	B2F
커뮤니티시설	야외 /농구장	휴게실	자치회실
	1층, 로비	PC 출력실	탁구장, 골프연습장
	2층, 식당		체력단련실
	3층, 독서실		세탁실 및 건조실

참고: <http://injiae.gwd.go.kr/gwd>

3.2.2 남도학숙 동작

남도학숙의 경우 동작구와 은평구에 각 1개소씩 운영하고 있으며 본 연구에서는 동작구에 위치한 남도학숙을 분석하였다. 남도학숙 동작관은 서울특별시 동작구 여의대방로44길 46에 위치해 있으며 광주광역시와 전라남도가 협력하여 건립하였고 1994년 도에 공급되었다. 대지면적은 7,797 m²이며 건축면적은 2,889.43 m², 연면적은 32,577 m²으로 건폐율 37.06%, 용적률 264.49%이다. 건축 규모는 지하 3층에서 지상 11층으로 되어있으며 복도식 1개동이다.

인근 지하철역으로는 신림선 서울지방병무청역, 1호선/신림선 대방역이 있으며 250m 반경으로 버스정류장 7개가 존재한다. 남도학숙 동작관은 용마산 근처에 위치해 있으며 주변으로 많은 아파트 단지들이 들어서 있다. 또한 노량진 근린공원, 대방공원이 있다. 인근 대학교로는 숭실대학교와 중앙대학교가 있다.



〈그림 16〉 남도학숙 동작 교통 현황 및 인근 대학교

총 입주 인원은 425실로 850명이며 여학생 442명, 남학생 408명으로 2인 1실로 운영되고 있다.



〈그림 17〉 남도학숙 동작 단위세대 이미지

참고: <https://www.ndhs.or.kr/site/main/home>

남도학숙의 커뮤니티시설은 1층과 2층에 위치하며 각 층에 있는 시설은 다음과 같다. 컴퓨터실의 경우 컴퓨터 10대, 서평체는 114석, 식당은 270석, 밀레니엄홀(도서관)은 64석이 마련되어 있다.

<표 8> 남도학숙 동작 커뮤니티시설

1F		2F	
			
컴퓨터실	체력단련실	서편제(학습실)	당구장
			
1층 휴게실(매점)	다목적실	세미나실	식당

참고: <https://www.ndhs.or.kr/site/main/home>

3.3 준 공공기관 운영 공공기숙사

준 공공기관이 운영하는 공공기숙사의 사례 분석을 위해 한전 청운재를 선정하여 분석하였다. 한전 청운재의 경우 지방근무 한전 및 발전자회사 직원 자녀 중 수도권 지역 소재의 대학교에 재학중인 학생을 대상으로 입사 신청이 가능하다. 비용의 경우 회사가 임차료, 수선유지비, 비품비, 시설관리용역비 등을 부담하며 입소자의 경우 위탁관리용역비, 전기료, 상하수도료, 식비 등 관리비에 대해 부담하고 있다. 한전 청운재는 위탁(2021년 울산개발)하여 관리운영되고 있었다.

3.3.1 한전 청운재

한전 청운재는 서울특별시 강남구 개포로 410에 있으며 한국전력공사에서 운영하는 기숙사로 2001년에 공급되었다. 대지면적은 9,749㎡이며, 연면적 12,504㎡, 용적률 128.26%이다. 건축 규모는 지상 1층에서 지상 5층으로 되어있으며 중정이 있는 중복 도식 1개동이다. 한전 청운재는 수도전기공업고등학교의 옛 기숙사였기에 학교 용지에 함께 있다.



<그림 18> 한국전력공사 청운재 전경 및 위치도

참고: http://yul-san.com/board/view?bd_id=board2&wr_id=94

인근 지하철역으로는 수인분당선 구룡역, 개포동역이 있으며 250m 반경으로 버스 정류장 4개가 존재한다. 한전 청운재 주변에는 한국 외국인학교와 경기여자고등학교가 함께 있다. 3km 반경으로 인근 대학교는 없었으며, 5km 반경으로 서울교육대, 7km 반경으로 가톨릭대학교, 백석예술대학교, 가천대학교, 건국대학교가 있다.



<그림 19> 한전청운재 교통 현황 및 인근 대학교

총 입주 인원은 227실로 454명이며 여학생 256명, 남학생 192명이고 장애인용 3실(6명)이 수용가능하다. 청운재의 경우 2-3층은 여학생, 4-5층은 남학생이 사용하고 있으며 기숙실은 2인 1실로 운영되고 있으며 1실의 면적은 27.7m²이다.



<그림 20> 한전청운재 단위세대 이미지

한전 청운재의 커뮤니티시설로는 독서실, 세탁실, 휴게실, 식당, 체력단련실, 매점 등이 있다. 관리사무소와 경비실은 1층에 존재하고 경비원이 24시간 상주하고 있으며 기숙사 구역의 경우 지문인식을 통해 출입이 가능하다.

<표 9> 한전청운재 커뮤니티시설

독서실	86 m ²	세탁실	77m ² * 4실	휴게실	90 m ²
체력단련실	107 m ²	식당	247 m ²	매점	63 m ²

3.4 소결

살펴보았던 6개 사례의 일반적인 현황은 다음과 같이 정리할 수 있다. 서울시 공공

기숙사는 서울시 소재 대학에 재학중인 대학(원)생을 대상으로 제공되고 있었으며 SH에서 건설 및 공급을 하고 있었으며 실질적인 운영의 경우 위탁업체를 통해 진행되고 있었다. 타 지자체 공공기숙사의 경우 강원학사는 강원도 거주, 남도학숙의 경우 광주광역시와 전라남도 거주자 중 수도권 소재 대학에 재학중인 대학생을 대상으로 제공되고 있었고, 타 지자체 공공기숙사의 경우 교육진흥원이나 장학회를 통해 운영되고 있으며 체계적인 조직도가 구성되어 있었다. 준 공공기관 운영 공공기숙사인 한전 청운재는 해당 기업에 직원 자녀 중 수도권 소재의 대학에 재학중인 대학생에게 공급되고 있으며 서울시 공공기숙사와 동일하게 위탁 업체를 통해 관리운영되고 있었다.

<표 10> 사례 별 현황

구분	SH운영			지자체운영		공기업 운영
	정릉 희망하우징	연남 희망원룸	내발산동 공공기숙사	강원관악 학사	남도학숙 동작	
개관	2012	2012	2014	1975	1994	2001
위치	성북구 정릉로 199	마포구 성미산로 17길 79	강서구 수명로 1길 131	관악구 난곡로 30길 61	동작구 여의대방로 44길 46	강남구 개포로 410
규모	대지면적	709.9m ²	522m ²	3,874.4 m ²	10,039 m ²	7,797 m ²
	연면적	1,618.35 m ²	761.23 m ²	8,997.15m ²	6,694.69 m ²	32,577.98m ²
	용도	공동주택 (도시형생활주택)	다세대주택 및 제1종근린생활시설	공동주택 (기숙사)	기숙사	기숙사
	총수	지하 1층 지상 8층	지상 5층	지하 1층 지상 7층	지하 1층 지상 5층	지하 1층 지상 5층
	사업방식	SH 매입재건축	SH 기존매입	SH, 지자체투자 신축	지자체기금 (20억)	지자체기금 278억
운영	운영주체	SH	SH	SH	강원인재육성재단	(재)남도장학회
	운영관리	위탁 한빛종합관리 상주	지역별통합관리센터 비상주	위탁 한빛종합관리 상주	16 명 학사운영국1명 관악학사팀9명 도봉학사팀6명	36명
	월세	평균 58,100원	평균 133,300원	평균 100,000원	월 17 만원	월 16 만원
	입사비	1 백만원	1 백만원	1 백만원	현행 10 만원	10 만원
	관리비	관리비 15만원 수도 전기 가스 인터넷 별도	관리비 매달 상이	관리비별도 없음 수도전기ガ스인 터넷별도	33.4억 기금운영으로 관리비 별도없음	39억 기금운영으로 관리비 별도없음
정원	54명	30명	382명	275명 남성 135명 여성 140명	850 명 남성 408명 여성 422명	454명
홈페이지	없음 (별도의 홈페이지는 없으며 SH 공사에서 모집 공고만 나옴)			http://injiae.gwd.go.kr/in jae/gwdormitory/gwana g/intro_ga	https://www.ndhs.or.kr/ site/main/home	https://law.kepco.co.kr/ phhacksa/servlet/PHMA IN00SSO_DMZ
1호 구성 (총 실)	1인실 54호 (54실)	1인실 30호 (30실)	1인실 4호 1인실*2 189호 (382실)	다인실	2인실 425호 (425실)	2인실 227호 (227실)
부대시설	세탁실, 휴게실(여, 휴게실(남), 세탁실(남))	세탁실 (세탁기, 건조기)	공동주방, 게스트룸, 도서실, 동아리실, 인터넷카페, 커뮤니티실, 휴게실 등	식당, 체력단련실, 독서실, 휴게실, 강당 등	컴퓨터실, 체력단련실, 다목적실, 휴게실, 세미나실, 당구장, 구내식당 등	독서실, 식당, 체력단련실, 세탁실, 휴게실, 매점 등

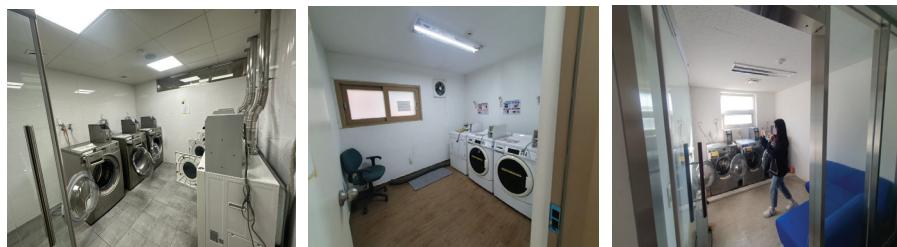
또한, 커뮤니티시설의 경우 방문조사를 통해 사용현황을 좀 더 이해할 수 있었다. 커뮤니티시설은 대부분 휴게실, 세탁실, 식당과 같은 생활을 위한 보편적인 시설로 구성되어 있었다. 그 중 규모가 있는 기숙사의 경우 체력단련실과 도서관, 독서실과 같은 여가 생활 및 공부를 위한 시설들이 추가로 계획되었음을 확인할 수 있었다.

내발산동 공공기숙사의 경우 다른 기숙사와 다르게 다양한 지자체가 협력하여 건립되었기에 규모가 크고 게스트하우스, 동아리실 등과 같은 커뮤니티시설의 종류와 수가 많았다. 현장답사 시 사용되지 않는 공간들이 다수 있었으며 대공간에 책상, 의자만 두는 등 낮은 활용성을 보였다. 강원학사의 경우 사생들의 모임으로 자치회를 운영하고 있었으며 이를 위한 공간으로 자치회실이 있다는 점에서 특이하다. 또한 대부분의 기숙사에서 세탁실과 커뮤니티 공간을 같이 마련하였으며 이는 세탁을 기다리는 동안 다른 사람들과 대화를 할 수 있도록 마련한 것으로 사료된다.



<그림 21> 정릉 / 공릉2 / 내발산동 공부시설 및 도서관

참고: 저자 촬영(2022)



<그림 22> 정릉 / 공릉 / 갈현 세탁실

참고: 저자 촬영(2022)



<그림 23> 공릉 2 / 내발산동 세탁실

참고: 저자 촬영(2022)

커뮤니티시설의 면적이 명시되어 있는 기숙사를 중심으로 연면적 대비 커뮤니티시설의 비율을 분석한 결과, 정릉 희망하우징의 경우 연면적대비 커뮤니티시설은 6% 정도 차지하고 있었으며 연남 희망원룸은 연면적대비 커뮤니티시설(북카페 및 옥상정원 제외)은 1.7% 차지하고 있었다. 내발산동 공공기숙사는 연면적대비 커뮤니티시설은

11% 차지하고 있었으며 한전청운재의 경우 연면적대비 커뮤니티시설은 7% 차지하고 있었다. 이는 대부분의 기숙사에서 커뮤니티시설은 10% 이하를 차지하고 있음을 확인할 수 있었다.

4. 서울시 공공기숙사 거주자 및 관리자 면담

4.1 면담 개요

면담은 운영관리자와 거주자로 구분하여 이루어졌다.

우선 운영관리자 면담은 3장에서 다룬 6개의 공공기숙사 중 한전청운재를 제외한 희망하우징 2개소, 내발산동 공공기숙사, 강원학사, 남도학숙 5개소의 관리자를 각 1인 관련기관의 협조를 바탕으로 면담하였다. 면담은 2022년 10월-12월까지 이루어졌으며, 모두 대면 면담으로 진행되었다. 주요 질문은 기숙사 운영 관리와 물리적 환경에 대한 질문이었다.

거주자 면담은 희망하우징 2개소를 제외한 내발산동 공공기숙사, 강원학사, 남도학숙, 한전청운재의 4개소 공공기숙사 거주자를 모집하여 18인을 면담(대면 8인, 온라인 조사 10인)하였다. 면담은 2022년 10월-12월까지 이루어졌으며, 주요질문은 기숙사 거주 환경과 주거비 부담 및 이주계획, 기타 추가 질문사항 등이었다.

<표 11> 운영자 및 거주자 질문사항

구분		내용
운영자	운영자 기본 정보	<ul style="list-style-type: none"> - 성별/연령 - 기숙사 근무기간/유사기관 근무경험
	기숙사 운영관리	<ul style="list-style-type: none"> - 기숙사 형태/소속 - 주요업무/관리 운영체계 - 정기 입사생 모집 횟수 - 기숙사 운영의 어려움/호실 점검 시행여부/상벌점제도 여부
	기숙사 물리적 환경	<ul style="list-style-type: none"> - 기숙사 시설 현황 - 기숙사 커뮤니티시설 관련 - 기숙사 문제점 및 변화 필요 공간
구분		내용
거주자	거주환경	<ul style="list-style-type: none"> - 기숙사 비용/거주기간/거주 인실 등 - 기숙사 만족도 조사 - 선호 실별 인원수 - 커뮤니티시설 여부 - 기숙사 개선 사항
	주거비 부담 및 이주계획	<ul style="list-style-type: none"> - 기숙사비 적절 여부 - 향후 기숙사 거주 여부
	개인 기본 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 성별/대학교/학년/연령 등
	추가 기타 질문사항	<ul style="list-style-type: none"> - 평소 건강상태 - 음주 및 정신상태 - 기숙사 내 범죄 관련

4.2 면담 주요 결과

면담의 주요 결과는 <표 12>, <표 13>와 같이 정리되었다.

<표 12> 운영자 면담결과 (2022.10 ~ 2022.12)

기숙사명	면담자	면담 내용
<SH> 정릉 희망하우징	위탁업체 1인	<ul style="list-style-type: none"> - 학생 커뮤니티 공간과 프로그램 필요 - 기숙사 위치와 접근성이 낮음 - 기숙사 시설 및 물품의 노후화 - 학생 공용 공간 필요 - 관리자와 조교 필요
<SH> 연남희망원룸	위탁업체 1인	<ul style="list-style-type: none"> - 기숙사 운영 관리의 어려움 - 개인 정보 접근이 어렵고, 시설물 관리가 어려움
<SH> 내발산동 공공기숙사	위탁업체 1인	<ul style="list-style-type: none"> - 아파트 관리와는 다른 기숙사 운영과 서비스가 필요함 - 기숙사 위치와 접근성, 커뮤니티시설 등과 같은 영역 문제 - 코로나19 대응 관리에 대한 어려움 - 건물 리모델링과 같은 행정 절차가 오랜 시간이 걸림
<지자체> 강원학사 관악	직원 1인	<ul style="list-style-type: none"> - 사생들의 분리수거 등 공동체 의식 고양 필요 - 주변 시설에 대해 좋지 않은 편 - 노후한 시설, 학생들 간의 갈등, 코로나19 대응에 대한 어려움 - 안전 및 경찰과 연계된 시스템의 필요성 강조 - 건물 리모델링과 같은 행정 절차가 복잡함
<지자체> 남도학숙 동작	직원 1인	<ul style="list-style-type: none"> - 상벌점 제도로 학생들이 기숙사 규정을 준수하도록 해야 함 - 학생들 간의 갈등 조정이 어려움 - COVID-19로 인한 감염병 대응에 어려움이 있음

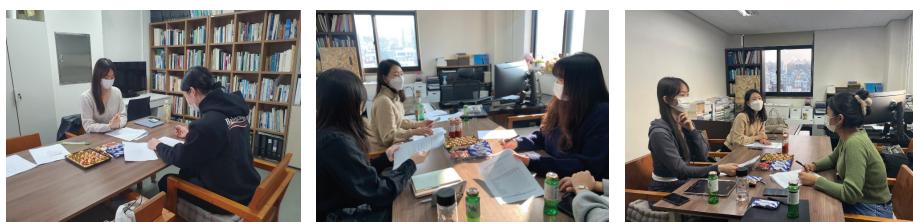


<그림 24> 운영자 면담 이미지

참고: 저자촬영(2022)

<표 13> 거주자 면담 결과 (2022.10 - 2022.12)

기숙사명	면담자	면담 내용
<SH> 내발산동 공공기숙사	대면 5명 온라인 9명	<ul style="list-style-type: none"> - 거주 비용 만족도 낮음 - 개별실로 되어 있어 만족함 - 방음 및 개인 정보 보호가 필요함 - 통금 등의 생활 규정에 대한 불만 - 시설 노후화와 관리 부족으로 불편함 - 외부 위치가 불편함 - 식당이 없어 불편함
<지자체> 강원학사 관악	대면 1명	<ul style="list-style-type: none"> - 휴학 시 재입사 불가능하여 휴학을 하지 못하고 있는 상황 - 시설의 노후화로 인해 환경 개선이 필요함 - 학생 프로그램에 대해 만족함 - 저렴한 주거 비용, 식당 운영에 대해 만족함 - 기숙사 호실별 채광과 실내 환경 개선 필요
<지자체> 남도학숙 동작	대면 1명	<ul style="list-style-type: none"> - 저렴한 주거 비용에 만족함 - 생활 시설 및 주변 상업 지구의 불편함 - 커뮤니티 기능의 활성화되어 있으며, 같은 지역 학생들끼리의 유대감 형성 - 시설이 자주 리모델링되어 편안함 - 식당 운영에 대한 만족함 - 호실 면적이 작아 불편함
<준공공기관> 한전청문재	대면 1명	<ul style="list-style-type: none"> - 관리비의 경우 월세에 포함되며, 달마다 다르게 부과됨(전체 기숙사생이 쓰는 것에 n분의 1) - 주거 면적이 넓어 쾌적함 - 커뮤니티 기능이 활성화됨 - 저렴한 주거 비용에 만족함 - 외진곳에 위치해 있어 개선 필요 - 식당 개선이 필요함



<그림 25> 거주자 면담 이미지

참고: 저자촬영(2022)

면담에서 확인된 주요 내용은 다음과 같다.

공공기관 공공기숙사 면담결과 공공기숙사의 저렴한 거주비가 거주자들에게 공통된 가장 큰 만족 요인이었으나 운영 및 관리의 측면에서 공공기관 공공기숙사 별로 차이가 나타났다. 소규모 공공기숙사인 연남 희망원룸의 경우 상주하는 관리인원이 없어 학생들의 민원이나 분리수거, 공용시설 사용 등 시설 관리가 원활하게 이루어지지 못하였고 대규모 시설인 내발산동 공공기숙사의 경우 학생들 관리 인력이 따로 있어 학생들 관리는 비교적 원활한 편이었다.

학생 간의 갈등은 다인실에 비해 1인 1실의 경우 현저히 줄어들었지만 공용공간의

사용이나 쓰레기 분리수거, 소음문제 등은 공통적으로 제기되었다. 또한 특정 기숙사의 경우 코로나19로 인해 학생간 소통이 전면 중단되어 거주자 간, 거주자와 운영자 간 소통 문제와 운영에서의 어려움을 야기하였다.

지자체 운영 공공기숙사의 경우 특정 지역 출신의 학생들을 대상으로 지자체에서 운영하는 기숙사로 거주자들은 같은 고향 출신이라는 동질감을 느낄 수 있고 각기 다른 대학의 다양성도 공유할 수 있다는 점에서 만족하였다.

해당 기숙사들은 대규모 수용에 필요한 공용시설을 갖추고 있었으며 학생들을 위한 다양한 프로그램과 자치회 활동을 제공하고 있었다. 그러나 6인 1실로 운영되는 강원 학사의 경우 학생들의 시설 및 거주 만족도가 낮게 나타났으나, 10명 이상의 관리자가 당직근무를 통해 상시로 관리하고 있어 기숙사 운영 관리는 잘 되는 편이었다. 한 단 위세대에 많은 학생이 거주하고 있어 밀집된 공간 특성상 확진자가 생기는 경우 빠르게 확산되고, 신속항원검사 및 확진 이후 귀향 처리해야 하는 과정이 어려웠다고 답하였다. 또한 노후화된 건물로 인해 개보수가 상시로 일어났으며 건물 개보수를 위한 행정절차의 간편화가 필요한 것으로 나타났다.

준 공공기관 운영 기숙사인 한전청운재는 한국전력공사 임직원 자녀들을 대상으로 한국전력공사에서 운영하는 기숙사이다. 해당 기숙사는 타 기숙사에 비해 주거 면적 이 넓어 쾌적하고 비교적 활발한 커뮤니티가 이뤄졌다. 저렴한 주거비와 안정적인 운영 관리로 거주자는 기숙사에 전반적으로 만족하지만 기숙사가 외진 곳에 위치해 있어 야간에 출입 시 어두워 범죄 불안을 해결하는 안전대책이 필요한 것으로 나타났다.

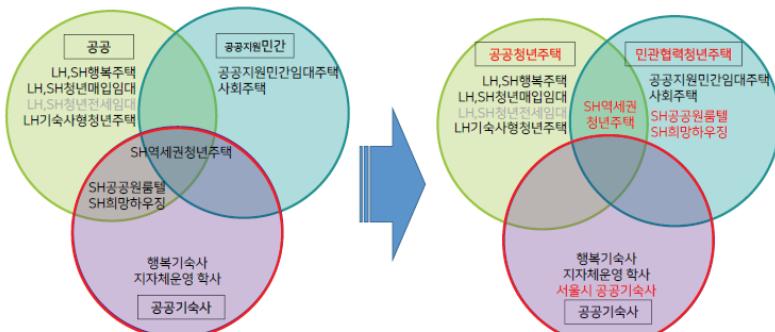
기숙사의 실직적인 관리운영을 하는 위탁업체나 직원(장학회, 교육진흥원 소속 등) 모두가 리모델링 등과 같은 행정 절차가 복잡하고 처리하는데까지 오랜 시간이 걸린다고 답하였으며 감염병 대응에서 큰 어려움을 느꼈다고 답하였다. 더불어, 사생들 입퇴사 관리시 개인정보와 같은 정보들에 접근이 어려워 관리가 어렵다고 답하였다. 이는 위탁업체이기에 사생들의 구체적인 정보를 얻을 수 없는 것으로 사료된다.

이러한 내용들은 문헌조사와 물리적 현황조사로 충분히 확인하기 어려운 상황들을 확인하는데 큰 도움이 되었다. 특히 공간개선 외에도 관리운영 측면의 개선방안 모색에 활용할 수 있을 것으로 판단되었으며 추후 공급되거나 기준 공공기숙사의 관리·운영방안의 체계적인 시스템의 필요성을 시사했다.

5. 결론

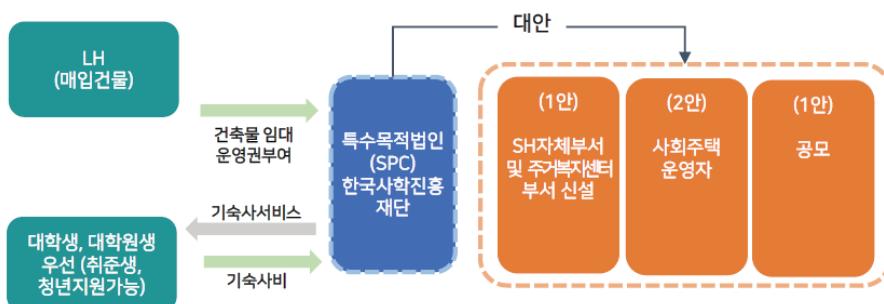
최근 서울에서는 대학생과 1인 가구 및 취약계층의 거주처 확보를 위한 요구 및 필요성이 커지고 있다. 이에 본 연구는 대학생의 거주처 중 하나인 공공기숙사에 대한 현황분석과 실태조사를 통해 향후 공급 및 관리를 위한 방안을 제시코자 하였다. 이를 위해 서울시에 소재하고 있으면서 서울시가 운영하고 있는 SH 공공기숙사 3개소(정릉희망하우징, 연남공공텔) 뿐 아니라 타 지자체 운영 2개소(강원학사, 남도학사), 준 공공기관 운영 1개소(한전 청운재)를 중심으로 기숙사의 유형, 호실 구성, 임대료, 관리비, 커뮤니티시설 등을 포함하여 면밀한 조사를 진행하였다. 또한 희망하우징과 내발산동 공공기숙사에는 직접 현장방문을 하였고, 운영자면담(한전청운재 제외 5개소, 5명), 거주자면담(희망하우징 제외 4개소, 17명)을 진행하여 거주 및 관리상에의 어려움 등을 파악하였다. 이를 바탕으로 추후 공공기숙사 공급 및 관리하기 위한 방향성을 다음과 같이 제시코자 한다.

첫째, 서울시가 공급한 희망하우징이 전통적인 개념의 기숙사(내발산동공공기숙사, 강원학사, 남도학숙, 한전청운재)에 비하여 몇가지 문제점들이 있는 것으로 확인되었다. 우선 희망하우징의 경우 내부공간 배치, 커뮤니티시설 구성 등의 정보를 찾는데 어려움이 있었다. 또한 규모 등의 문제로 관리가 제대로 이루어지지 않고 있어, 공공임대 청년주택에 비하여 불편함(생활수칙 준수, 상시관리 불가, 상이한 추가관리비) 등이 문제가 되고 있었다. 이에 공공기숙사와 청년주거의 차별성 확보가 필요하며, 소규모로 공급되는 공공기숙사의 경우 통합적인 관리체계가 필요한 상황이었다. 이에 다음과 같은 내용을 제안코자 한다. 공공기숙사의 개념정립을 통하여 청년주거와의 차별성을 확보하고, 또한 소규모 매입임대형 공공기숙사를 위한 공급 및 관리체계를 수립하여 수요자에게는 정확한 정보를 제공하고, 운영관리에도 활용할 필요가 있다. 특히 소규모형식의 “공공협력주택” 경우 클러스터 형성하여 통합 위탁 운영이 가능할 것으로 사료된다.



<그림 26> 공공기숙사 개념정립 및 유형별 재구조화

향후 소규모 매입형 공공기숙사를 지속적으로 공급하기 위해서는 민간협력유형으로 진행하고 지역청년센터가 인접하고 교통이 편리한 곳의 대상지를 매입할 필요가 있다. 위탁운영으로 계속 진행할 시 새로운 형태의 민간협력유형을 개발하여 건축물의 운영권을 부여하여 기숙사 서비스를 제공하는 방안 도입해야 한다. 이때 관리비(운영비와 시설관리직접비)와 임대료 부과에 대한 근거가 세분화되어야 한다. 소규모 매입임대형은 별도의 관리인을 두는 것은 재정적 부담 혹은 임대료 상승의 요인이 될 수 있으므로 클러스터형 관리체계를 마련하는 것이 바람직하며 관리 효율성을 위해



<그림 27> 민간협력유형 다가구, 다세대 매입임대형

그린환경, 차세대 보안기술, 무인스마트 관리체계 등의 차세대 기술을 도입을 통해 안심주택으로 운영되도록 한다.

대규모 기숙사의 추가 공급시에는 커뮤니티시설 활용성을 높이기 위한 방법을 모색할 필요가 있다. 이를 위해 신설되는 공공기숙사는 행복기숙사의 형식(BTO)으로 사업을 진행하고, 공공기숙사 인근 참여 대학도 기숙사비 보조뿐 아니라 교육연계 프로그램을 제공하여 Living& Learning을 제공하는 새로운 기숙사를 제공한다. 다만, 참여대학 및 지자체의 의지가 필요하며, 대학주변의 주택 등의 소유주(원룸, 고시원 등)의 소유)의 반발이 있을 수 있다는 한계가 있다.



<그림 28> 신설 공공기숙사 추진 방안(안)

이 밖에도 공공기숙사의 활용성을 높이기 위해서는 공실의 축소가 필요하다. 공실 축소를 위한 단기형(입주조건 완화)으로 실시간 공개 활용을 통한 통합 공급·관리 홈페이지 개설 및 운영이 이뤄져야 한다. 또한 10년 단위 리모델링 등의 계획 수립 및 시설관리 측면의 분쟁 발생 소지 축소의 내용이 포함되도록 종합시설관리 매뉴얼을 개발하여야 한다. 공동체 활성화를 위해서는 해당 시설에 입주하는 거주자들을 위한 공동체 운영방안을 마련하여 통합관리센터 등을 통해 지속적인 거주자 프로그램을 운영하는 방안도 모색할 수 있다.

본 연구는 문헌조사와 현황실태조사를 통해 진행된 내용으로, 향후 구체적인 실행을 위해서는 테스트베드 및 관리운영 방안의 시뮬레이션 또한 필요할 것이다. 그럼에도 불구하고, 본 연구는 현시점에서의 공공기숙사 한계와 문제점을 분석함으로써 개선의 필요성을 도출할 수 있었고, 향후 공공기숙사의 개선방안 마련의 초석을 마련했다는 측면에서 의미를 유의미하다고 사료된다.

참고문헌

1. 김강산(2021) 청년 주거정책의 현황과 개선과제: 국회입법조사처
2. 진미윤 · 최상희(2018) 고시원의 공급·운영관리 실태와 향후 정책 방향. 주택연구 26(3): 5-35.
3. SH공사(2014). 내발산동 공공기숙사 입주자 시설물 안내서: SH공사

1. <https://www.korea.kr/multi/visualNewsView.do?newsId=148898143>
2. https://blog.naver.com/sleeplessin_____/222818481627
3. <https://www.yna.co.kr/view/PYH20190318132800013>
4. https://m.blog.naver.com/together_sh/60193036103
5. http://yul-san.com/board/view?bd_id=board2&wr_id=94
6. <https://www.hongcheon.go.kr/www/selectBbsNttView.do?key=255&bbsNo=1&nttNo=86086>
7. http://www.jutek.kr/user/selectBbsColumn.do?BBS_NUM=477&COD03_CODE=c0318&MEN02_NUM=57&pageNum=22
8. <https://www.karoarchitects.co.kr/---c1y1>
9. <http://injiae.gwd.go.kr/gwd>
10. <https://www.law.go.kr/>
11. https://law.kepco.co.kr/phhacksa/servlet/PHMAIN00SSO_DMZ
12. <https://www.ndhs.or.kr/site/main/home>
13. <http://www.nmhs.or.kr/>
14. <https://www.happydorm.or.kr/>
15. <https://www.happydorm.or.kr/ko/index>
16. <http://www.wanjuinjiae.or.kr/index.wanju>

원 고 접 수 일 : 2023년 05월 16일
심 사 일 : 2023년 05월 30일
게 재 확 정 일 : 2023년 06월 07일
3인의명 심사필