

고시원 운영 건축물의 특성 및 유형화 연구

Examining the Building Characteristics and Operational Types of Gosiwons

유 해 연* 이 재 영**
Yoo, Hae-Yeon Lee, Jae-Yeong

* 송실대학교 건축학부 부교수, Associate Professor, Ph.D., School of Architecture, Soongsil University, Korea
** 송실대학교 건축학부 학부생, Undergraduate Course Student, School of Architecture, Soongsil University, Korea
(Corresponding author : zenism@ssu.ac.kr)

Abstract

Recently, the demand for monthly rent has increased due to its lower interest and deposit requirements compared to Jeonse. Among these options, Gosiwons, especially those with minimal or no deposit, are becoming more popular. However, with the rising demand for Gosiwons, there is a lack of accurate classification for their building use types. Gosiwons designated for other uses and operated accordingly may evade proper crime prevention and safety management measures, potentially leading to various issues. This study aims to classify residential types in Guro-gu, one of Seoul's 25 autonomous districts, and assess their compliance with the Building Act. Additionally, it analyzes the distribution characteristics of Gosiwon types by dong in Guro-gu, providing valuable data for fostering Gosiwons that may require use changes. Future research should focus on addressing inappropriate designations and illegal use changes of Gosiwons, leading to a clear management system for vulnerable housing populations.

키워드 : 고시원, 다중생활시설, 건축물 용도, 주거유형, 1인가구

Keywords : Gosiwon, Multi-living facilities, Building Use, Housing Type, 1 household

1. 서 론

1.1 연구의 배경

최근 기준금리 인상으로 인한 전세 대출 금리의 상승 및 전세 사기 피해의 증가로 인해, 주택 시장에서 상대적으로 이자 및 목돈의 부담이 적은 월세의 상승세가 이어지고 있다. 그중 일반 원룸 및 오피스텔에 비해 보증금이 적거나 없는 고시원¹⁾에 대한 선호도가 상승하는 추세이다. 더불어 1인가구의 비율이 증가함에 따라 고시원 세입자의 연령대 또한 청년 및 고령자에서 중장년층으로 범위가 확대되면서 일반 원룸과 큰 차이가 없는 ‘프리미엄 고시원’도 생겨나고 있다.

이같은 고시원이 건축법 시행령 개정을 통해 ‘다중생활시설’이라는 특정 시설로 분류된 것은 최근이다. 고시원 수요가 증가하는 현시점에서 기 승인받은 고시원 중에는

다중생활시설로 등록되지 않은 채 운영되고 있는 고시원도 존재한다(Lee & Yoo, 2023).

따라서 본 연구는 현재 고시원이 운영되고 있는 건축물 용도 및 활용범위에 따라 유형을 구분하고, 건축법상 적절성을 판단하고자 한다. 또한 지역에 따른 유형의 분포와 특성을 파악하고자 한다. 이는 모니터링과 현황 분석이 쉽지 않은 고시원의 특성을 고려하여, 향후 점진적으로 주거환경을 개선하고 물리적 환경의 질(Quality) 향상을 위해 개선 방향을 제안하기 위함이다.

1.2 연구 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 서울시 내 25개구 중 구로구이며, 서울시에서 진행된 고시원 전수 실태조사 중 일부를 활용하였다(Yoo & CRRG, 2024). 2022년 11월부터 2023년 5월, 총 6개월 동안 서울시 내 25개 구 고시원에 대하여 현장방문, 전화 및 인터넷 조사 (토지이음, 건축물대장)를 진행하였으며, 이를 통해 수집한 고시원의 기본 개요 및 특징이 ‘건축물대장’의 기본 형태를 확장하여 ‘고시원 관리카드’로 통합 정리되었다. 해당 관리카드에 기록된 건물의 주용도 및 세부 용도, 바닥 면적 합계 등의 기준에 근거하여 해당 건축물 내의 고시원의 사용범위에 따라 유형을 구분하였고, 이에 따른 특징을 분석하였다.

본 논문은 2023년도 서울시 <주거안전 취약계층 주거상태 및 실태조사 연구> 지원에 의한 결과의 일부임. 과제번호:202312351154
본 논문은 2023년도 한국연구재단 중견연구 지원에 의한 결과의 일부임. 과제번호:NRF-2020R1A2C1006354

본 논문은 2023년도 대한건축학회 학술발표대회 논문집에 게재된 내용을 수정보완하여 작성됨.

1) 구획된 실 안에 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박·숙식을 제공하는 영업 시설 (다중이용업소법 시행령 제2조)

1.3 선행연구 고찰

고시원 관련 선행연구는 주로 실태조사, 피난·안전 확보 방안, 운영·관리를 위한 제도 및 정책 연구 등이 주를 이루었으며, 고시원의 유형화를 목적으로 하기보다는 연구 진행 중에 임시로 유형 분류 기준을 마련하는 경우가 대부분이었다.

Lee, Lee, & Hong (2009)은 고시원의 평면을 중복도형, 중복도 복합형, 돌출중복도형, 중복도·돌출중복도 복합형으로 나누어 각각의 방화·방재·피난 계획상 화재 위험성을 분석하고 화재안전성능 및 소방환경의 개선방안을 제시하였다. Yang & Yoo(2019)는 거주자의 특성에 따라 직장인(사무직) 중심, 취업준비생 중심, 일용직 노동자 중심으로 고시원 밀집지역의 유형을 분류하였으며, 이에 대하여 지역적·물리적 특성, 사회적·문화적 특성을 파악하였다. 이후 현장실측, 고시원 거주자·관리자의 인터뷰를 통한 계획 특징 및 주거 환경을 분석하여 지역특성에 따른 유형을 나누었고, 개별 지역별 개선방향을 제안하였다.

Lee(2014)는 고시원 자체가 아닌, 과거 고시원업을 포함했던 개념인 다중이용업 중 화재의 취약성이 높은 원룸형 다중이용시설에 대하여 용도분류체계의 개선방안을 제시하였다. 다중이용시설을 주거형, 복지형, 유흥형, 오락형, 교육형으로 분류하여 각 유형에 맞는 시설 안전 확보 기준을 마련하였다. 또한 건축물의 특성과 지역 특성에 외에도 거주자 및 관리자에 대한 연구도 진행되고 있는데, Yoo, Jeong, & Jeong(2023)은 고시원 면담조사, 현장조사 결과를 통해 고시원 밀집지역의 관리·운영 개선방안을 제시하고 있다. 또한 Yoo, Kim, & Jeong(2024)은 고시원 거주자 설문조사 결과를 통해 주거환경 개선을 위한 기초자료를 제시한다는 점에서 참고할 수 있으며, Yang & Yoo(2024)는 영등포구의 고시원 건축물 현황 및 위반 사항 등을 분석하여 개선방향을 제안했다는 측면에서 본 연구의 연구방법론을 참고하는데 유의미했다.

이처럼 다양한 연구가 진행되고 있으나, 다양한 건축물, 즉 용도가 다른 각각의 건축물에 1인 가구를 위해 운영되고 있는 고시원이 어느 정도 범위에 어떤 형태로 건축물 내 계획되어 운영되고 있는지에 대한 연구는 부재한 상황이다.

현재 고시원은 다세대주택, 다가구주택, 근린생활시설, 다중생활시설, 숙박시설 등에 고루 분포하여 운영되고 있으므로, 주거환경에 대한 적절한 정책 제안을 위해사용범위와 특성을 구분하여 유형화하고, 이를 유형별 관리하는 방안이 요구되고 있다. 이는 초기 고시원이 단기 숙박시설 개념으로 확산된 것과 달리, 최근 장기 거주자가 증가함에 따라 주거환경에 대한 정책적 대안이 요구되고 있기 때문이다.

따라서 본 연구는 건축물 용도를 기준으로 고시원 운영 범위 및 주거 형태를 유형화하고, 건축물 용도와 관련하여 연구를 진행함으로써 추후 개별 용도별 위법 고시원의 상황을 파악할 수 있다는 측면에서 기존 연구와 차별성을 갖는다.

2. 구로구의 변천 및 주거실태 현황 고찰

서울시 25개구 중 고시원이 다양한 건축물(Building Type)에 포함되어 운영되고 있는 구로구를 중심으로 연구를 진행하고자 한다. 이를 위해 구로구의 역사적 특징 및 주거실태 현황을 우선 살펴보았다.

2.1 구로구의 역사적 변천

본래 영등포구에 속해있던 구로구는 60년대 이후 산업화 및 공업화가 진행되는 과정에서 몰린 농촌인구로 인해 산업도시로 성장하였으며, 70년대 이후에는 수출산업의 성장으로 인해 구로구 관내의 행정동이 증가하였다. 1980년 4월, 구로구는 영등포구에서 분리되어 신설되었으며, 수출공단이 많이 분포한 영등포구의 남부지역과 함께 구로동의 한국수출산업공단이 중심지가 되었다. 국내 산업화의 모델을 제공하며 경제발전을 주도하기 시작한 구로구는 이후 90년대에 진입하며 급격히 인구가 증가하였다. 그 결과 94년 구로구에서 금천구가 분구되었으며, 두 자치구는 구로디지털단지와 가산디지털단지 등 국내 대표 산업지구를 함께 성장시키며 발전하였다(Guro-gu Office website, 2023).

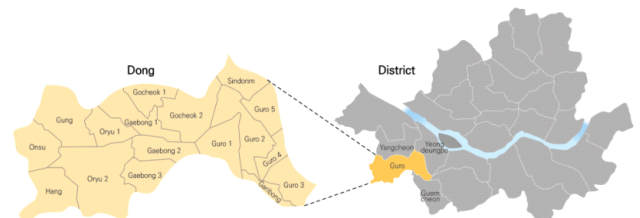


Figure 1. Map of Guro-gu, Seoul

2.2 구로구 주거 실태 현황

「주택법」에서 정의하는 주택 유형은 건물의 소유권자의 수가 1인인지, 혹은 그 이상인지에 따라 단독주택과 공동주택으로 구분된다. 단독주택은 세부적으로 단독주택, 다중주택, 다가구주택으로 나뉘며, 공동주택은 다세대주택, 연립주택, 아파트로 구분된다(The National Map of Korea, 2018). 주요 특징은 [Table 1]에 보이는 바와 같으며, 그 외 비거주용 건물 내 주택은 주거용 면적보다 영업용 면적의 비율이 높은 건물 내에 구획된 부분으로서 주택의 요건을 갖추고 있는 경우를 의미한다.

Table 1. Characteristics by housing type

| Content | Detached house | | | Multi-family house | | |
|---------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Detached house | Da jung house | Da gagu house | Da sedae house | Town house | Apart ment |
| Number of floors | - | Third floor or lower | Third floor or lower | Fourth floor or lower | Fourth floor or lower | Fifth floor or higher |
| Building area (m ²) | - | ~330 | ~660 | ~660 | over 660 | - |
| Number of house holds | 1 | 2~ | 2-19 | 2~ | 2~ | 2~ |
| Number of owners | 1 | | | 1~ | | |

2022년 기준 구로구 내에 거주하는 1인 가구는 총 58,977명이며, 이 중 ‘주택 이외의 거처’에 거주하는 인구는 15,910명으로, 29.7%의 가장 큰 비율을 차지하고 있다. 거처는 사람이 살고있는 모든 장소를 지칭하며, 주택과 주택 이외의 거처로 나뉜다. 이때 주택 이외의 거처란 주택의 요건을 갖추지 못한 거주 공간을 말하며, 호텔·여관 등 숙박업소의 객실, 판잣집, 비닐하우스, 고시원이 이에 포함된다(KOSTAT, 2023). 구로구의 해당 가구 비율은 서울시 내에서 동작구, 영등포구 다음으로 높았다.

Table 2. Number of single-person households by type of residence (Guro-gu)

| Content | Housing | | | | | Residence other than housing | Sum |
|----------------------|-----------------|-----------|------------|----------------|-------------------------------------|------------------------------|--------|
| | De-tached house | Apartment | Town house | Da-sedae house | House in a non-residential building | | |
| Number of households | 15,511 | 16,400 | 1,808 | 8,450 | 898 | 15,910 | 58,977 |
| Ratio (%) | 17.2 | 28.9 | 1.1 | 22.1 | 0.9 | 29.7 | 100 |

Table 3. Number of residents of 'Residence other than housing' among single-person households (Seoul metropolitan city, 2023)

| District (gu) | Jongno | Jung | Yongsan | Sung dong | Gwang jin | Dong daemun | Jung nang | Seong buk | Gang buk | Dobong | Nowon | Eun pyeong | Seo daemun |
|----------------------|--------|------------|----------|-----------|------------|---------------|-----------|-----------|----------|----------|--------|------------|------------|
| Number of households | 6,514 | 6,607 | 6,092 | 6,434 | 9,246 | 13,359 | 5,152 | 6,207 | 3,659 | 3,762 | 2,603 | 9,157 | 6,827 |
| Ratio | 17.1 | 22.9 | 26.2 | 14.7 | 13.8 | 13.3 | 19.6 | 8.0 | 9.2 | 7.2 | 9.5 | 4.1 | 13.9 |
| District (gu) | Mapo | Yang cheon | Gang seo | Guro | Geum cheon | Yeong deungpo | Don gjak | Gwa nak | Seocho | Gang nam | Songpa | Gang dong | Sum |
| Number of households | 14,122 | 3,789 | 29,889 | 15,910 | 15,434 | 26,456 | 5,574 | 25,575 | 8,235 | 13,192 | 15,873 | 8,292 | 267,960 |
| Ratio (%) | 12.6 | 20.2 | 8.3 | 29.7 | 27.0 | 30.5 | 35.8 | 7.8 | 17.6 | 17.6 | 17.9 | 19.2 | 100.0 |

Table 4. Status of Gosiwon in Guro-gu by Dong (Districts)

| Dong | Garibong | Gaebong | Gocheok | Guro | Gung | Oryu | Onsu | Sum |
|------------------------------|----------|---------|---------|------|------|------|------|------|
| Number | 16 | 9 | 9 | 102 | 1 | 15 | 4 | 156 |
| Ratio (%) | 10.3 | 5.8 | 5.8 | 65.4 | 0.6 | 9.6 | 2.6 | 100 |
| Area (km ²) | 0.43 | 2.93 | 2.19 | 5.26 | 1.82 | 3.83 | 0.84 | 17.3 |
| Number per 100m ² | 3.7 | 0.3 | 0.4 | 1.9 | 0.1 | 0.4 | 0.5 | 7.3 |
| Legend | | | | | | | | - |

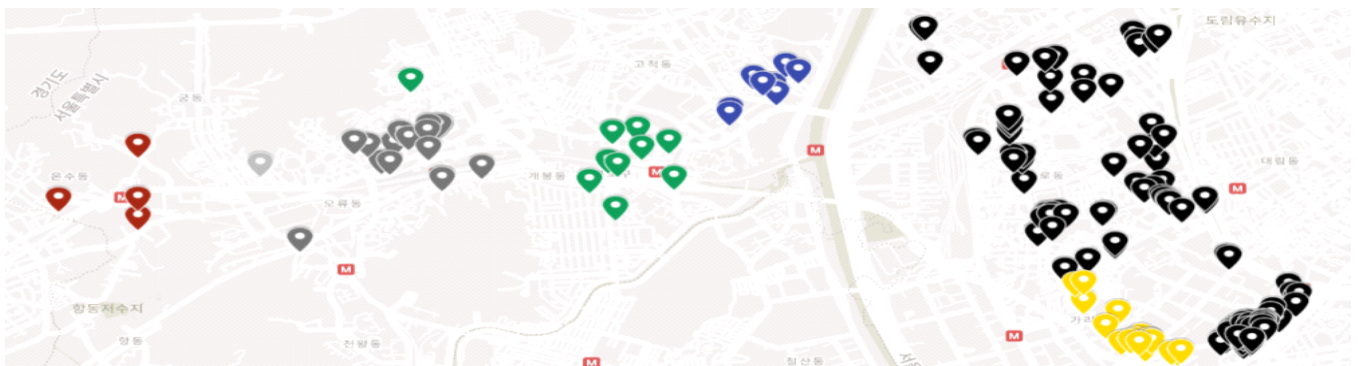


Figure 2. Distribution of Gosiwon in Guro-gu

영등포구와는 약 1%의 차이도 나지 않았는데, 본래 하나의 구로 존재하였기 때문에 두 자치구를 같은 선상에 놓고 판단할 수 있었다. 서울시 내 대표적으로 고시촌이 형성된 곳은 판악구와 동작구 순인데, 그 다음으로 높은 비율로 형성되어 있다.

2023년 6월 기준, 구로구에 위치한 고시원은 폐업 및 중복기재를 제외하였을 때 총 156개소이며(Seoul open data plaza, 2023), 동별 현황 및 분포는 [Table 4], [Image 2]와 같다. 구로동 내 102개소의 고시원이 구로구 전체 고시원 중 66.2%로 가장 큰 비율을 나타내고 있다.

그러나 100㎡당 고시원 개수로 비교하였을 때는 가리봉동 내 고시원 밀집률이 가장 높은 것을 알 수 있다. 구로동은 큰 면적에 비례하여 많은 고시원이 분포함을 예측할 수 있으나, 가리봉동은 구로구 내에서 가장 작은 면적임에도 고시원이 밀도 있게 들어선 현황 나타내고 있다는 점이 특징적이다.

구로동 및 가리봉동의 고시원은 구로디지털단지를 둘러싸며 밀집해있다. 현재 G밸리로 불리는 이곳은 과거 ‘구로공단’이라는 명칭을 가진 채 섬유·봉제, 전기·전자, 기계·장비와 같은 노동집약적 경공업의 중심으로 생산품을 수출하였다.

1960년대, 구로공단의 제1단지는 구로동, 제2단지는 가리봉동 일대에 조성되었으며 해당 지역에는 도시 노동자들의 잠자리를 위한 쪽방 및 고시촌이 형성되었다. 이후 1992년 한중수교가 개시되고, 구로공단에 근무하던 한국인 노동자들이 떠나면서 생긴 빈자리를 상대적으로 저렴한 인건비의 조선족과 중국인들이 차지하기 시작했다 (Local N Culture, 2023).

가리봉동과 구로동 일대에 분포한 값싼 주거지는 당장의 수입을 필요로 하는 그들이 초기에 정착하기에 유리한 조건이었기 때문이다. 현재 가리봉동 및 구로동 북쪽 일대는 서울시 내 대표 조선족 밀집 지역으로 꼽히며 해당 지역 고시원은 주로 일용직 노동자들 혹은 디지털단지 근무자들을 대상으로 운영되고 있다. 일부 별집 등의 저소득층을 위한 거주 공간이 점진적으로 사라지고, 고시원으로 흡수, 변형되었다고 볼 수 있다.



Figure 3. Workers at the Guro industrial complex (Source : e-video history museum) / Reconstruction of industrial complex worker's house (Source : Seoul in my hand) / Korean-chinese street in Guro-dong (Source : Sunday's event)

3. 구로구 고시원 유형 분석

3.1 조사의 개요

구로구 고시원의 주거형태를 유형화하기에 앞서 건축법 및 다중이용업소법에 명시된 고시원 관련 법령을 고찰하였다. 2007년 3월 제정된 다중이용업소법에 따르면 고시원업은 ‘다중이용업’에 포함되어 있었으며, 2009년 7월 개정된 건축법 시행령에는 제2종근린생활시설 및 숙박시설의 세부 용도에 ‘고시원’이 추가되었다. 이후 2011년 제2종근린생활시설에 포함되는 고시원의 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만에서 500㎡ 미만으로 축소되었다.

2014년 3월 건축법 시행령 개정에 따라 고시원을 주거용도와 명확하게 구분 짓기 위하여 ‘고시원’에서 ‘다중생활시설’로 명칭이 변경되었다(National Legal Information Center, 2023). 이를 바탕으로 구로구 고시원의 주용도 및 세부 용도, 건물·층에 대한 점유 방식 및 면적을 분류 기준으로 삼아 주거유형을 분류하고 적절성을 판단하였으며, 유형표 및 판단 기준은 [Table 5] 및 [Table 6]과 같다.

Table 5. Criteria for judging the appropriateness of housing type of Gosiwon

| Sequence | Criteria | Yes | | No |
|-----------------|--------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| 1 | Main use | Is it a second-class neighborhood living facility or lodging facility? | | Inappropriate : 1 |
| 2 | Specific use | Is it a multi-living facilities? | | Inappropriate : 2 |
| 3 | Area | Second-class neighborhood living Facility | Is it less than 500m ² | Inappropriate : 3 |
| | | Lodging facility | Is it over 500m ² ? | |
| Appropriate : 0 | | | | |
| - | | | | |

3.2 구로구 고시원 현황 분석

구로구 내 고시원의 주거형태를 유형화하기 위해 우선 고시원이 포함된 건축물의 용도를 분석하였다. [Table 7]에서 확인할 수 있듯이 구로구의 고시원은 ‘제2종근린생활시설’과 ‘숙박시설’의 ‘다중생활시설(고시원)’외의 건축물에 포함되어 있었다.

적절한 용도 내 운영되고 있는 비율은 제2종근린생활시설 54%, 숙박시설 2.5%로 총 56.5%이며, 나머지 43.5%는 타 용도 건축물에서 운영 중이었다. 이 중에서 고시원이 주용도인 경우는 52.2%이며, 일부 사용하고 있는 경우는 47.8%이었다. 이처럼 건축물 용도에 고시원으로 기재되지 않은 경우, 다중생활시설에 해당하는 각종 규정을 피해갈 수 있다는 문제점을 지닌다. 세부용도가 다른 경우에는 과거 고시원으로 기재되지 않은 채, 제2종근린생활시설 내 운영되었던 고시원의 대다수 포함되었다.

Table 6. Housing type of Gosiwon in Guro-gu (P : Part, W: Whole)

| Main use | De-tached house | Multi-family house | First-class neighborhood living facility | | Second-class neighborhood living facility | | | Neighbor hood living facility | | Education and research facility | | Business facility | | Lodging facility | | Mixed use |
|-----------------|-----------------|-----------------------|------------------------------------------|----|-------------------------------------------|-------|-------|-------------------------------|----|---------------------------------|----|---------------------------|----|---------------------------------|----|-----------|
| Specific use | Dagagu house | Dasedae house complex | Clinic, etc | | Multi-living facility (gosiwon) | | | Mixed use | | Academy | | Efficiency apartment, etc | | Multi-living facility (gosiwon) | | - |
| Building | P | P | P | P | W | P | P | P | P | P | P | W | P | W | P | P |
| Floor | W | W | W | P | W | W | P | W | P | W | P | W | W | W | W | W |
| Type | A | B | C1 | C2 | D1(°) | D2(°) | D3(°) | E1 | E2 | F1 | F2 | G1 | G2 | H | I1 | I2 |
| Appropriateness | 1 | 1 | 1 | | 0,3 | | | 2 | 2 | 1 | | 1 | 1 | 0,3 | | 1 |

해당 고시원들은 2009년 7월 개정된 건축법 시행령의 소급 적용 대상에서 벗어나 고시원으로 용도변경을 하지 않아도 되는 상황이었다. 그러나 이러한 사례들 또한 범죄 및 화재 등, 안전사고의 사각지대에 처하지 않도록 현행법에 준하는 기준이 적용되어야 할 것이다.

다음은 건물 내 운영되는 고시원의 물리적 현황을 파악하기 위해 한 건물 내에 점유 방식을 분석하였다. 또한 고시원이 건축물의 일부를 점유하는 경우 해당 층이 단층인지 다층인지를 파악하기도 하였다.

고시원이 층의 일부를 점유할 때에는 동일한 층 내에 상가 및 주택과 함께 사용되고 있는 경우가 있었다. 또한 다층을 사용하는 경우에도 층의 일부와 전체를 동시에 점유하거나, 동일한 규모의 면적으로 여러 층을 점유하는 경우로 나누어 살펴볼 수 있었다.

[Table 8]에서 확인할 수 있듯이 건축물 내 고시원의 점유 방식은 건물 전체를 점유하는지, 혹은 일부를 점유하는지에 따라 구분될 수 있으며, 그 범위가 층의 전체인지, 일부인지에 따라 다시 세분화 할 수 있었다.

Table 7. Main use and specific use of the Gosiwon in Guro-gu

| Main use | Specific use | Garibong | Gaebong | Gocheok | Guro | Gung | Oryu | Onsu | Sum |
|-------------------------------------------|-------------------------------|----------|---------|---------|------|------|------|------|-----|
| Detached house | Dagagu house | | | | 2 | | | | 2 |
| Multi-family house | Dasedae house complex | 1 | | | | | | | 1 |
| First-class neighborhood living facility | Retail store | | | | 1 | | | | 1 |
| | Unmarked | | | 2 | 2 | | | | 4 |
| Second-class neighborhood living facility | Multi-living facility | 5 | | | 4 | | 2 | | 11 |
| | Gosiwon | 3 | 4 | 5 | 53 | | 5 | 2 | 72 |
| | Concert hall | 1 | | | | | | | 1 |
| | Study room | | | | 2 | | | 1 | 3 |
| | Office | 1 | 2 | | 7 | | | | 10 |
| | Clinic | | | | 1 | | | | 1 |
| | Manufacturing plant | | | | 1 | | | | 1 |
| | Ping-pong room | | | | 1 | | | | 1 |
| | Academy | | 1 | | | | | | 1 |
| | Mixed use | | 1 | | 10 | 1 | | | 12 |
| | Unmarked | 1 | | 1 | 1 | | | | 3 |
| Neighborhood living facility | Entertainment training center | | | | | | 1 | | 1 |
| | Store | 1 | | | | | | | 1 |
| | Mixed use | 1 | | | | | | | 1 |
| | Unmarked | | 1 | 1 | 4 | | 2 | | 8 |
| Education and research facility | Academy | | | | | | 1 | | 1 |
| Business facility | Efficiency apartment | | | | 1 | | 2 | | 3 |
| | Unmarked | | | | 1 | | | | 1 |
| Lodging facility | Multi-living facility | | | | | | 1 | | 1 |
| | Gosiwon | | | | 2 | | 1 | | 3 |
| Mixed use | Mixed use | 2 | | | 8 | | | 1 | 11 |
| | Unmarked | | | | 1 | | | | 1 |

Table 8. Occupation of Gosiwon of the building

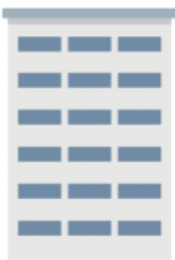
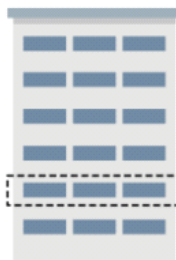
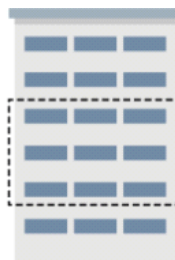
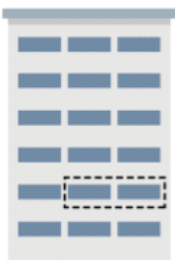
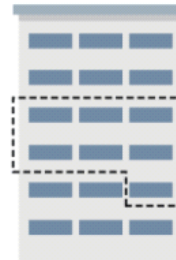
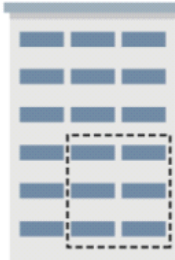
| Whole building | Part of building | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| | Whole floor | | Part of floor | | |
| | Single-layered type | Multi-layered type | Single-layered type | Multi-layered type | |
| | | | | Part + Whole | Part |
|  |  |  |  |  |  |

Table 9. Occupation of Gosiwon in the building in Guro-gu

| Building | Floor | | Ga ri bo ng | Gae bo ng | Go ch eok | Gu ro | Gu ng | Or yu | On su | S u m | Ra tio (%) |
|----------|-------|---------------------|----------------------|-----------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|-------------|------------------|
| Whole | Whole | | - | 1 | 1 | 5 | - | 3 | - | 10 | 6.4 |
| Part | Whole | Single-layered type | 5 | 3 | - | 26 | - | 4 | 3 | 41 | 26.3 |
| | | Multi-layered type | 6 | 5 | 7 | 63 | 1 | 5 | 1 | 88 | 56.4 |
| | Part | Single-layered type | 2 | - | 1 | 6 | - | 1 | - | 10 | 6.4 |
| | | Multi-layered type | 3 | - | - | 2 | - | 2 | - | 7 | 4.5 |

구로구 내 고시원은 일반적으로 건물의 일부 층, 그리고 해당 층의 전체를 점유하고 있었으며, 사무실, 학원, 독서실, 주택 등 다양한 용도와 함께 위치하고 있었다. 이는 고시원 거주자 이외에도 건물을 출입하는 방문객이 지속적으로 존재함을 뜻하며, 일부 건축기준이 지켜지지 않은 채 운영될 시 거주자를 포함한 불특정 다수에게 발생할 수 있는 위험 사고에 대해 적절한 예방과 대처를 실행할 수 없다는 의미이기도 했다.

위 분석을 바탕으로 건축물 내 고시원이 점유하는 형태를 유형화하였으며, 동별 분포는 [Table 10]과 같다. A부터 K까지 분류하였으며, 건축물 내 점유 범위에 따라 1, 2, 3 등으로 세분화하였다. 명칭이 ‘고시원’에서 ‘다중생활시설’로 변경되지 않은 경우에 한하여 () 표기하여 별도 구분하였다.

구로구 고시원의 유형 중 현 제도 내 포함되는 경우를 ‘적절’이라 판단할 경우, ‘적절’의 비율은 35.3%에 불과했다. ‘부적절’에 해당하는 세 가지 경우는 고르게 분포하였는데, 주용도 및 세부용도가 올바르게 기재되어 있는 경우는 56.5%이었다. ‘적절’의 비율과 큰 차이를 보이는 이유는, 바닥면적 합계가 500㎡ 이상이나 숙박시설로 기재되지 않아 ‘부적절 3’으로 분류된 경우가 적지 않게 존재하기 때문이다. 이는 상업지역이 아닌 주거지역에 대규모 숙박시설이 허가를 받지 않고 들어서는 형태로 보다 구체적인 개선책이 필요한 상황이다.

Table 10. Distribution of housing type of Gosiwon in Guro-gu by Dong

| Content | A | B | C1 | C2 | D1' | D2 | D2' | D3 | D3' | E1 | E2 | F1 | F2 | G1 | G2 | H | I1 | I2 | J1' | J2 | J2' | K |
|----------|---|---|----|----|-----|----|-----|----|-----|----|----|----|----|----|----|---|----|----|-----|----|-----|---|
| Garibong | | 1 | | | | 2 | 2 | 3 | 1 | | | 3 | | 1 | 1 | | | | | | | 2 |
| Gaebong | | | | | 1 | | 3 | | | 1 | | 3 | | 1 | | | | | | | | |
| Gocheok | | | 2 | | 1 | | 3 | | 1 | | | 1 | | 1 | | | | | | | | |
| Guro | 2 | | 2 | 1 | 5 | 4 | 46 | | 2 | 9 | 1 | 10 | 3 | 3 | 1 | | | 2 | | | 2 | 9 |
| Gung | | | | | | | | | | 1 | | | | | | | | | | | | |
| Oryu | | | | | | 2 | 4 | | 1 | | | | | 1 | 2 | 1 | 2 | | 1 | 1 | | |

Table 11. Appropriateness of Gosiwon in Guro-gu by Dong

| Appropriateness | | Gari bong | Gae bong | Go cheok | Guro | Gung | Oryu | Onsu | Sum | Ratio (%) |
|-----------------|---|--------------|-------------|-------------|------|------|------|------|-----|--------------|
| Appropriate | 0 | 8 | 4 | 3 | 31 | - | 7 | 2 | 55 | 35.3 |
| Inappropriate | 1 | 5 | 1 | 3 | 20 | - | 6 | 1 | 36 | 23.1 |
| | 2 | 3 | 4 | 1 | 23 | 1 | - | 1 | 33 | 21.2 |
| | 3 | - | - | 2 | 28 | - | 2 | - | 32 | 20.5 |

4. 구로동 내 유형 분포에 따른 특성 분석

앞서 분석한 현황 중 각 동별로 적절성 분포 비율을 시각화한 것은 [Figure 4]와 같다. 전체적인 관점에서 ‘부적절’로 분류된 고시원의 경우, 주용도, 세부용도, 면적이라는 세 가지 기준에서 비슷하게 분포하고 있음을 확인할 수 있었다. 그러나 보다 세부적으로 살펴보면 ‘부적절’ 사유가 동마다 차이가 있으며, 다양한 비율로 존재함을 알 수 있다. 개봉동의 경우 세부 용도가 잘못 표기된 고시원의 비율이 높으며, 오류동의 경우 주 용도부터 잘못 기재된 고시원이 상당수를 차지하고 있다. 또한, ‘적절’ 고시원의 비율이 50%의 안팎으로 구성되는 다른 동과 달리(궁동 제외, 1개소), 구로동과 고척동의 해당 비율은 상대적으로 낮음을 확인할 수 있다.

Table 12. Ratio of case that does not meet the area standard among Gosiwon with appropriate use notation in Guro-gu

| Appropriateness | Gari bong | Gae bong | Go cheok | Guro | Gung | Oryu | Onsu | Sum |
|-----------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|------|------|------|------|------|
| Multi-living facility (D1, D2, D3, J1, J2) | 8 | 4 | 5 | 59 | 0 | 9 | 2 | 87 |
| Does not meet the area standard (Inappropriate : 3) | 0 | 0 | 2 | 28 | 0 | 2 | 0 | 32 |
| Ratio (%) | 0 | 0 | 40 | 47.5 | 0 | 22.2 | 0 | 36.7 |

그러나 이는 백분율 수치상의 비교이며, 동별로 두드러지는 점을 파악하기에는 구로동을 제외한 나머지 동의 고시원 수가 현저히 적다. 이에 본 연구는 가장 많은 표본을 가진 구로동(102개소)에서 나타나는 ‘부적절’ 경우에 대한 특징 분석을 진행하였다.

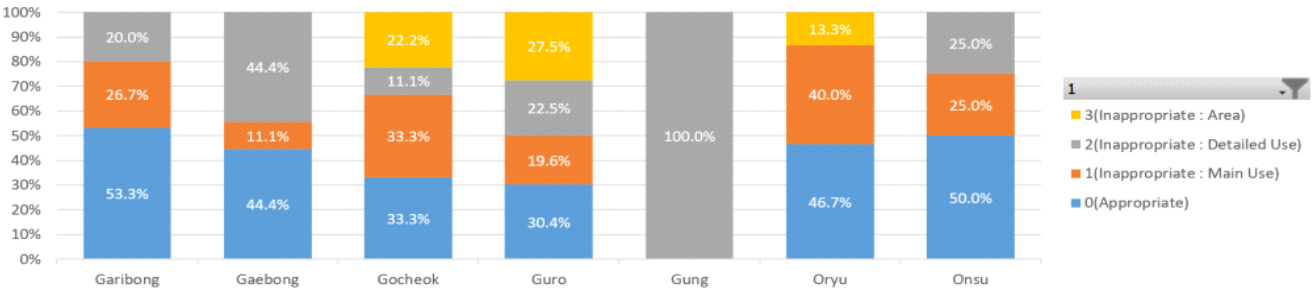


Figure 4. Ratio of appropriateness distribution of Gosiwon in Guro-gu by Dong (Chart)

구로동의 ‘부적절’ 고시원의 비율은 구로구 내에서 가장 높으며 면적 기준 미부합, 세부 용도 표기 오류, 주 용도 표기 오류 순으로 많은 경우를 가진다.

구로구 내 적법한 고시원의 비율이 구로동에서 가장 낮은 결정적인 이유는 ‘면적 기준 미부합’이다. [Table 12]를 보면 알 수 있듯이 유형 D(1,2,3)와 J(1,2)로 정의되는 ‘용도 표기 적절’ 고시원은 고척동, 구로동, 오류동을 제외한 나머지 동에서 모두 주용도의 면적 기준 (다중생활시설의 주용도에 관하여 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 경우는 ‘제2종근린생활시설’, 이상인 경우는 ‘숙박시설’로 표기되어야 함)에 부합한다. 언급된 세 동 중에서도 고척동, 오류동 내 ‘면적 기준 미부합’ 고시원은 각각 2개소만 존재하기 때문에 해당 고시원은 구로구 내에서 거의 구로동에만 밀집해있다고 할 수 있다.

물론 표본의 수 또한 구로동에 몰려 있으나, 동별 비율을 따졌을 때 구로동은 47.5%로 36.7%인 구로구의 평균을 훨씬 넘어서 가장 큰 수치를 띠고 있기 때문에 많은 표본 수에 따른 당연한 결과로 결론짓기는 쉽지 않다.

해당 고시원 중 주용도가 숙박시설이나 제2종근린생활시설로 표기된 사례는 존재하지 않으며, 모든 사례가 그 반대의 경우이다. 숙박시설은 제2종근린생활시설에 비해 더 까다로운 건축기준이 적용되는데, 건축법상 상업지역에 지어져야 하며 허가 절차 없이 주거지역에 임지해서는 안 된다. 면적 기준을 어긴 채 숙박시설이 아닌 제2종근린생활시설로 기재된 대규모 고시원들이 주거지역에 들어서게 되면서 해당 지역의 규율과 환경을 해치는 상황이 초래된다. 앞서 언급된 ‘점유 형태’를 기준으로 건물의 모든 층에 고시원이 들어서게 되는 ‘D1, J1, J2’ 유형은 대규모 고시원의 한 종류로 설명될 수 있다.

Table 13. Cases of large-scale Gosiwon in Guro-dong

| Content | ‘B’ Gosiwon | ‘W’ Gosiwon | ‘H’ Gosiwon | ‘S’ Gosiwon 1 | ‘S’ Gosiwon 2 |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------|---------------|
| Photo | | | | | |
| Number of exclusive floors for gosiwon | 1F~ 7F | 1F~ 8F | 1F~ 6F | 1F~ 4F | 1F~ 5F |
| Exclusive area for gosiwon(㎡) | 467.01 | 944.53 | 574.88 | 607.54 | 734.95 |
| Use | Second-class neighborhood living facility - gosiwon | | | | |
| Whether it meets the area standard | Meet | Does not meet | | | |

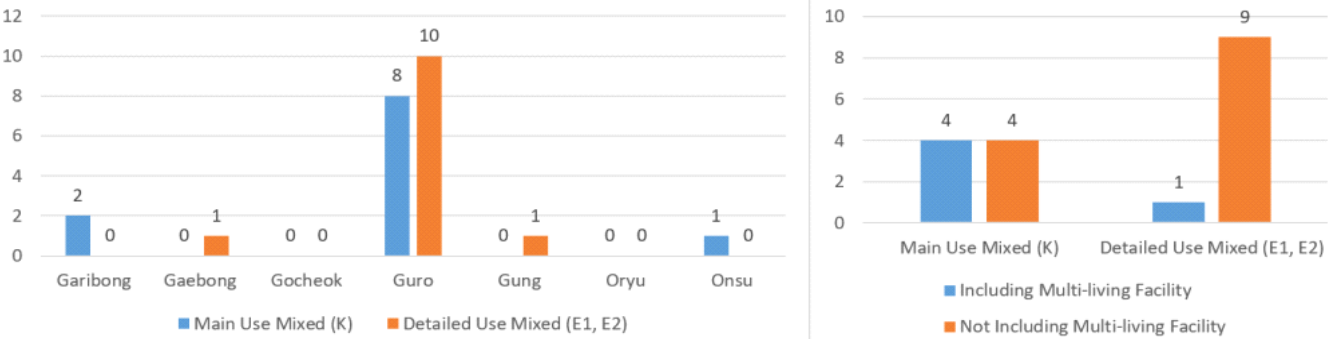


Figure 5. Classification of mixed use Gosiwon in Guro-gu (Chart)

구로구 고시원은 보통 ‘건물 일부 - 층 전체’를 점유하며, 건물 전체를 점유하는 고시원은 총 10개소가 존재한다. 위의 [Table 13]에 보이는 것과 같이, 10개소 중 5개소가 구로동에 위치하며 이 중 4개소가 면적 기준에 부합하지 않은 채 완화된 규제를 따르는 위반 상황이 발생하고 있다.

앞서 살펴본 ‘용도 표기 적절’ 고시원의 부적절 사례 외에도, 구로구에서는 ‘용도 표기 오류’ 고시원 중 주용도 및 세부용도가 혼합된 사례가 적지 않게 발견된다. D(1,2,3), J(1,2)를 제외한 나머지 유형인 ‘용도 표기 오류’ 고시원과 그 중 ‘혼합 용도’ 고시원의 동별 현황은 [Table 14]와 같다. 혼합 용도 고시원은 주용도에서부터 혼합되었느냐, 혹은 세부 용도만 혼합되었느냐에 따라 각각 K와 E(1,2)로 나뉜다. 구로동의 경우 해당 고시원의 비율이 25.4%로 구로구 평균인 22.8%를 넘어선 수치이자, 표본 수가 각각 1개, 2개인 궁동과 오류동 다음으로 높은 값을 보이고 있다.

Table 14. Ratio of mixed use Gosiwon among Gosiwon with inappropriate use notation in Guro-gu, Seoul

| Appropriateness | Gari bong | Gae bong | Goc heok | Guro | Gung | Oryu | Onsu | Sum |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|----------|------|------|------|------|------|
| Gosiwon with inappropriate use notation (the rest except D1, D2, D3, J1, J2) | 8 | 5 | 6 | 71 | 1 | 8 | 2 | 101 |
| Mixed use Gosiwon (E1, E2, K) | 2 | 1 | 0 | 18 | 1 | 0 | 1 | 23 |
| Ratio (%) | 25 | 20 | 0 | 25.4 | 100 | 0 | 50 | 22.8 |

Table 15. Analysis of mixed use Gosiwon in Guro-gu, Seoul

| Division | Main use mixed | | | | Specific use mixed | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---|----------------------------------|---|-----------------------|
| Include multi-living facility | a. Combination that usually includes a 'House' | | | | c. Combination that usually includes a 'Office' | | | | |
| | Guro | | Main use | Specific use | Guro | 1 | Multi-living facility + Office | | |
| | | 1 | <ul style="list-style-type: none">Second-class neighborhood living facilitySecond-class neighborhood living facilityDetached house | <ul style="list-style-type: none">Multi-living facilityOfficeDetached House | | | | | |
| | | 2 | <ul style="list-style-type: none">Second-class neighborhood living facilityDetached house | <ul style="list-style-type: none">GosiwonHouse | Gae bong | 2 | Gosiwon + Office | | |
| | | 3 | <ul style="list-style-type: none">Second-class neighborhood living facilityDetached house | <ul style="list-style-type: none">GosiwonDetached house | | | | | |
| | | 4 | <ul style="list-style-type: none">Second-class neighborhood living facilityNeighborhood living facility | <ul style="list-style-type: none">GosiwonUnmarked | | | | | |
| Not Include Multi-living Facility | b. - Combination of 3 types of neighborhood living facilities -Combination that usually includes a 'Second-class neighborhood living facility' | | | | d. Combination that usually includes a 'Office' | | | | |
| | Guro | | Main use | Specific Use | Guro | 1 | Study room + Manufacturing plant | | |
| | | 1 | <ul style="list-style-type: none">Neighborhood living facilitySecond-class Neighborhood Living Facility | <ul style="list-style-type: none">StoreOffice | | | | | |
| | | 2 | <ul style="list-style-type: none">Second-class neighborhood living facilityNeighborhood living facility | <ul style="list-style-type: none">OfficeUnmarked | | | | | |
| | | 3 | <ul style="list-style-type: none">Second-class Neighborhood living facilityNeighborhood living facility | <ul style="list-style-type: none">Study roomUnmarked | | | | | |
| | | 4 | <ul style="list-style-type: none">Neighborhood living facilityBusiness facility | <ul style="list-style-type: none">UnmarkedUnmarked | | | | | |
| | Gari bong | 5 | <ul style="list-style-type: none">Neighborhood living facilitySecond-class Neighborhood living facility | <ul style="list-style-type: none">Store, House, OfficeOffice | | | | 7 | Retail store + Clinic |
| | | 6 | <ul style="list-style-type: none">First-class Neighborhood living facilityFacility for cultural activities and assembly | <ul style="list-style-type: none">ClinicWedding hall | | | | | |
| | Onsu | 7 | <ul style="list-style-type: none">First-class neighborhood living facilitySecond-class neighborhood living facility | <ul style="list-style-type: none">Ping-pong roomPhoto studio | | | | 9 | Office + Clinic |
| | | | | | | | | | |

구로동의 경우 주용도가 혼합된 경우는 18개소 중 8개소이며, 주용도는 제2종근린생활시설로서 동일하지만 세부용도가 혼합된 경우는 10개소이다.

면밀한 분석을 진행하기 위하여 구로구 내 모든 표본의 경우를 다시 정리해 본 결과, 주용도 혼합 고시원 중에서도 적절한 용도인 다중생활시설이 포함된 경우는 11개소 중 7개소이며, 나머지는 모두 부적절한 용도의 조합이다. 세부용도 혼합 고시원의 경우 12개소 중 9개소에 다중생활시설이 포함되어 있으며, 이를 통해 부적절한 용도의 조합보다는 적절한 용도를 포함한 채 조합되는 경우가 많음을 확인하였다.

이와 같이, 혼합 용도 고시원은 ‘주용도/세부용도’, ‘다중생활시설 포함/미포함’의 2가지 기준에 따라 4개의 종류로 세분될 수 있다.

‘주용도- 포함’의 경우 a, ‘주용도 - 미포함’의 경우 b, ‘세부용도 - 포함’의 경우 c, ‘세부용도 - 미포함’의 경우를 d로 정리하였으며, 이에 대하여 동별로 경우 분석을 진행한 결과는 [Table 15]와 같다.

a의 경우 보통 주택이 포함된 조합이다. b의 경우 근린생활시설(근린, 제1종, 제2종)의 조합으로 이루어져 있는데, 보통 제2종근린생활시설이 포함되어 있다. c와 d의 경우, 제2종근린생활시설 중 ‘사무실’의 용도와 조합된 경우가 가장 다수를 차지했다.

5. 결 론

최근 1인 가구가 증가함에 따라 이에 적합한 주거유형에 대한 요구가 증가하고 있다. 또한 주거비 부담에 따른 월세에 관한 관심이 높아지면서, 보증금의 부담이 적은 고시원에 대한 선호도가 높아지고 있다.

그러나 고시원은 단기 숙박시설의 형태로 비주거시설이며, 제도적으로 비주거용 시설로 분류된다. 법적 테두리 안에 포함되게 된 것은 2009년으로 ‘고시원’이라는 명칭으로 세부 용도를 표기되기 시작했다. 고시원이 다중생활시설로 명확하게 주거용도와 분리되고, 건축기준이 마련된 것은 2014년 이후이다.

따라서 건축물대장상 타 용도로 표기되어 있으나, 여전히 주거용도로 고시원으로 운영되는 곳이 상당수 존재하고 있으며, 이렇게 운영되는 고시원들의 경우 안전기준 및 건축기준에 준하는 거주 환경을 갖추지 않은 사례가 다수 발견되고 있다. 이는 안전사고의 관리 대상에서 벗어날 수 있으며, 위법 건축물로 변경되어도 현장조사를 하지 않는 한 발견하기 어렵다는 한계와 문제점을 지니고 있다.

따라서 본 연구는 서울시 구로구에 위치한 고시원을 대상으로 운영되고 있는 건축물의 제도적 용도를 확인하고, 운영(사용) 범위에 따른 유형을 구분하였다. 이는 2014년 건축 기준에 준하여 현황을 분석하는데 적절하다. 25개 구 중 구로구를 선택한 이유는 관악구, 동작구 다음으로 다양한 형태의 건축물 내에 고시원이 공존할

수 있는 상황이었으며, 다양한 역사, 사회문화, 지리적 특성을 고려하였기 때문이다.

본 연구에서는 고시원의 용도 및 건물·층 점유 범위를 파악하여 A부터 K까지 유형화를 진행한 후, 용도와 면적을 기준으로 적절성을 판단하였다.

구로구 내 주 용도 및 세부 용도가 적절하게 표기된 것은 156개소 중 87개소로 56.5%에 불과했으며, 그 중에서도 32개소는 면적기준에 부합하지 않았다. 결과적으로 용도 표기 및 면적기준에 모두 부합하여 ‘적절’로 분리된 고시원은 55개소로 35.3%의 적은 비율을 나타냈다.

Table 16. Result of analyzing the type of Gosiwon in Guro-gu

| Gosiwon in guro-gu : 156 | | | |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Appropriate use notation : 87 | | Inappropriate use notation : 69 | |
| 55 | 32 | 36 | 33 |
| Meet the area standard | Does not meet the area standard | Error in main use | Error in specific use |
| 35.3 | 20.5 | 23.1 | 21.2 |
| Appropriate | Inappropriate | | |

구로구 고시원의 유형 분포 현황을 살펴본 후, 가장 많은 표본을 가진 동시에 ‘부적절’ 고시원의 비율이 가장 높은 구로동을 대상으로 집중적인 분석을 진행하였다.

구로동 고시원의 부적절 사유는 면적 기준 미부합, 세부용도 표기 오류, 주용도 표기 오류 순으로 높은 비율을 가진다. 면적 기준에 부합하지 않는 고시원의 경우, 숙박시설로 분류되어야 하나 제2종 근린생활시설로 기재되어 있었다. 바닥면적의 합계가 500㎡ 이상인 대규모 고시원이 상업지역이 아닌 주거지역에 위치하고 있어서 도시의 경관을 저해할 수 있다는 문제점도 가지고 있었다.

또한, 구로구 내에 용도 표기가 잘못된 고시원 중에는 혼합 용도로 기재된 고시원이 존재하는데, 구로동에 주로 밀집해 있었다. 해당 고시원의 경우 주용도가 혼합되었으나, 혹은 세부용도가 혼합되었으나에 따라 1차, 적절한 용도인 ‘다중생활시설’이 포함되었으나, 아니냐에 따라 2차로 구분되어 총 4가지 경우로 나뉜다. 경우마다 조합되는 특징이 다르며, 부적절한 용도의 조합보다는 적절한 용도가 포함된 조합이 이루어지는 경우가 많다.

법의 규제를 피하고자 적절한 용도 변경을 하지 않은 고시원들은 사고예방 및 관리의 사각지대에 방치되기 쉬우며, 이를 방지하기 위해서는 건축물대장 또는 고시원 관리카드 등에 기록되어 있는 용도 및 면적에 대한 지속적인 모니터링이 필요했다.

본 연구는 고시원이 운영되고 있는 건축물의 제도적 용도, 범위에 따라 유형을 구분하였고, 이에 따라 분석을 진행하였다. 향후 체계를 정립하여, 용이한 현황 분석과 더불어 다중생활시설로 명시되지 않은 고시원의 문제점을 분석하기도 하였다. 이러한 유형 기준을 통해 각 구별로 고시원이 운영되고 있는 건축물의 용도를 파악하고,

각각의 용도에 적절한 건축기준과 주거환경기준, 안전기준 등을 마련할 필요가 있다. 이는 고시원이 더 이상 단기거주 또는 숙박시설이 아닌, 1년 이상의 장기 거주시설로 확산되고 있기 때문이다. 향후 본 연구를 결과를 통해 고시원의 주거환경 개선 및 보다 실효성 있는 관리시스템이 구축되기를 기대한다.

REFERENCES

1. e-Video History Museum. (n.d.). *Wig factory in Seoul Yeongdeungpo Guro industrial complex overseas export industrial complex*. Retrieved May 21, 2023 from <https://www.ehistory.go.kr/view/photo?mediasrcgbn=BK&mediadt=3067>
2. Guro-gu Office website. (n.d.). *The installation of Guro-gu*. Retrieved June 21, 2023 from <https://url.kr/mxblyf>
3. KOSTAT. (n.d.). *In the Population and Housing Census, what are residence other than house, house, and residence?*. Retrieved April 17, 2023 from <https://url.kr/is8t2q>
4. Lee, J. Y. (2014). A Study on the classification and the utilization improvement alternatives of studio type public facilities, *The Journal of the Korean Architectural Association*, 30(2). 143~150
5. 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, *The Journal of the Korean Architectural Association*, 25(11). 365~372.
6. Lee, J. Y., & Yoo, H. Y. (2023, October 25-27). *A study on the housing type through the analysis of the Gosiwons in Seoul* [Paper presentation]. Autumn Annual Conference of Architectural Institute of Korea 2023, Jungsun, South Korea.
7. Local N Culture. (n.d.). *Yanbian Street in Garibong-dong, Guro-gu, Seoul, which seems to have moved the Korean-Chinese village*. Retrieved June 22, 2023 from <https://ncms.nculture.org/story-of-our-hometown/story/5706>
8. National Legal Information Center (n.d.). *Enforcement Decree of the Building Act*, Retrieved June 25, 2023 from <https://url.kr/7kits1>
9. Seoul in my hand. (n.d.). *Do you know 'Geumcheon-sooni' who grew up her dream in a honeycomb-like side room?*. Retrieved 2021, December 02 from <https://mediahub.seoul.go.kr/archives/2003346>
10. Seoul open data plaza. (n.d.). *Information on Gosiwon by year (2015-2020)*. Retrieved November 21, 2023 from <https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-22217/F/1/datasetView.do>
11. Sunday's event. (n.d.). *Korean-chinese street in Guro-dong*. Retrieved November 21, 2023 from <https://www.ilyosisa.co.kr/mobile/article.html?no=108657>
12. The National Map of Korea Vol.03 (2018), Retrieved December 15, 2023 from http://nationalatlas.ngii.go.kr/pages/page_326.php.
13. Yang, J. W., & Yoo, H. Y. (2019, April 26-27). *A Study on the improvement direction through the characteristics analysis of Gosiwon in Seoul* [Paper presentation]. Spring Annual Conference of Architectural Institute of Korea 2019, Seoul, South Korea.
14. Yang, J. W., & Yoo, H. Y. (2024). Analyzing physical status of Gosiwon in Seoul for improvement directions, *Journal of Architectural Institute of Korea*, 40(6), none.
15. Yoo, H. Y., Kim, Y. S., & Jeong, J. D. (2024). Surveying Gosiwon residents in Seoul, South Korea to enhance residential environments, *Journal of Architectural Institute of Korea*, 40(3), 35~44.
16. Yoo, H. Y., Jeong, J. D., & Jeong, J. W. (2023). Examining policies for managing and operating Gosiwon in concentrated areas, *Journal of Architectural Institute of Korea*, 39(6), 107~118.
17. Yoo, H. Y. & CRRG. (2024). *Survey on the status and actual condition of housing for vulnerable groups of housing safety in Seoul (Gosiwon, etc.)*. Seoul Metropolitan Government.

(Received Apr. 12, 2024/ Revised May 3, 2024/ Accepted Jun. 12, 2024)