

강남구 고시원의 물리적 변화양상 연구

A Study on the Changing Aspects of the Gosiwon in Gangnam-gu, Seoul

○이 중 원* 유 해 연**
Lee, Jung-Won Yoo, Hae-Yeon

Abstract

Although there are various residential spaces that are not included in the housing system, research on this topic is insufficient. Therefore the purpose of this study is to analyze the changing aspects of Gosiwon according to regional characteristics and propose directions for future improvement. To achieve this goal, first, policies and systems related to Gosiwon were studied. Second, the general status of Gangnam-gu was analyzed. Third, the physical characteristics of Gosiwons in Gangnam-gu were analyzed by type to confirm the current status of Gosiwons linked to regional characteristics and the trend of concentrated spread. Finally, implications were derived based on the research.

키워드 : 고시원, 변화양상, 강남구, 도시 기록화, 밀집지역

Keywords : Gosiwon, Changes, Gangnam-gu, Urban Records, Dense Areas

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

주택법상 주거에 포함되지 않으나, 단기 숙박시설이나 근린생활시설이 아닌 거주 공간의 하나로 고시원이 활용되고 있다. 소방청의 조사에 따르면 해마다 지속적으로 고시원의 수가 감소하고 있음을 확인할 수 있으나, 그럼에도 불구하고 지역에 따라 수가 확대되거나, 유형이 변화하는 등 거주공간으로의 자리매김하고 있음을 확인할 수 있다.

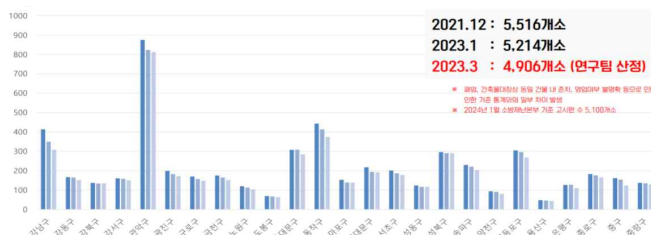


그림 1. 서울시 고시원 수 변화양상 (출처: 송실대연구팀, 2023)

* 송실대 건축학부 건축학전공 학사과정

** 송실대 건축학부 부교수, 공학박사

(Corresponding author : School of Architecture, Soongsil University, zenism@ssu.ac.kr)

본 연구는 2024년도 한국연구재단 연구비 지원에 의한 결과의 일부임. 과제번호:2020R1A2C1006354

본 논문은 2023년도 서울시 주거안전 취약계층 거주상태 및 실태조사 연구 지원에 의한 결과의 일부임. 과제번호: 202312351154

따라서 본 연구는 지역 특성에 따라 변화하는 고시원의 양상을 분석하여, 향후 개선방향을 제안하고자 한다.

1.2 연구 방법 및 범위

본 연구의 진행을 위해 첫째, 고시원에 관련된 정책과 제도를 연구하였고, 관련 선행연구를 분석하여 차별성을 담보하였다. 둘째, 연구대상지인 강남구의 일반적인 현황을 분석하였으며, 셋째, 강남구 내 고시원의 물리적 특성을 유형별로 분석하여 지역적 특성과 연계한 고시원의 현황과 밀집되어 확산되는 추이를 확인할 수 있었다. 끝으로, 연구결과를 토대로 시사점을 도출하였다.

본 연구의 공간적 범위는 서울특별시 강남구에 운영되고 있는 고시원을 대상으로 하였다. 2023년 3월~7월까지 진행된 현장조사와 토지이용, 건축물관리대장등의 활용을 통한 고시원 실태조사 결과를 연구에 활용하였다.¹⁾

연구의 시간적 범위는 2023년 기준이나, 고시원 별 준공과 허가시점이 상이하여, 이를 고려하여 연구를 진행하였으며, 통계청 등 기초자료연구는 2024년 기준으로 분석하였다.

연구의 내용적 범위는 고시원의 물리적인 측면 즉, 건축물의 상태중심으로 진행되었으며, 밀집지역의 경우 환경적 특성과 변화 양상 측면이 분석되었다.

1) 본 조사는 서울시의 지원을 받아 진행되었으며, 서울시 주거안전 취약계층 거주상태 및 실태조사(유해연 외, 2023)의 결과의 일부를 활용하였다.

2. 강남구의 일반적 고찰

2.1 강남구의 지역적 특징

강남구의 총인구는 약 54만명으로 서울특별시 전체 인구 중 약 5.81%를 차지한다. 서울시의 타 구에 비해 일자리가 많은 지역임에도 주거비 부담이 큰 까닭에 20~30대 인구 비율보다 40~50대 인구 비율이 높은 지역이며, 이 비율은 서울특별시의 행정구역 중 가장 높은 33.91%를 차지한다. 반면 노년층 인구의 비율은 15.86%, 20~30대는 26.85%로 두 연령대 모두 서울특별시 전체 비율보다 낮은 수치를 기록한다.

표1. 서울시 행정구역별 40~50대 인구 비율

비고	행정구역별	총인구(명)	4,50대인구(명)	비율(%)
-	서울특별시	9,386,034	2,915,630	31.06
1	강남구	544,873	184,744	33.91
2	양천구	436,028	147,356	33.80
3	서초구	407,664	137,452	33.72
4	노원구	498,213	161,842	32.48
5	은평구	466,770	148,078	31.72
6	송파구	654,166	207,497	31.72

(출처 : 행정안전부. 주민등록인구통계. 2023.12)

강남구는 서울시에서 상업 중심지 특징을 갖고 있다. 아래 [표 2]에서도 확인할 수 있듯이 서울시 사업체 현황 통계에 따르면 강남구 내 사업체 종사자 수는 서울특별시 전체 중 13.89%의 비율을 차지하며, 이는 서울특별시 내 행정구역 중 가장 높은 비율이다.

표2. 서울시 행정구역별 총사업체/종사자 비율

행정 구역별	총사업체 수(개)	총 종사자 수(명)	총 사업체 비율(%)	총 종사자 비율(%)
서울시	1,188,091	5,771,226	100	100
강남구	110,007	801,419	9.26	13.89
서초구	71,958	487,976	6.06	8.46
영등포구	74,562	435,017	6.28	7.54
송파구	74,531	400,781	6.27	6.94
중구	70,308	386,564	5.92	6.70
강서구	58,806	290,473	4.95	5.03

(출처 : 서울 열린데이터광장. 서울시 사업체현황통계. 2021)

2.2 강남구 주거의 일반적 현황

서울시의 주거유형 별 비율을 조사하면 다음의 [그림 2]과 같다. 또한 [표 3]에서 확인할 수 있듯이 현재 강남구의 주택유형은 다음과 같으며, 이러한 통계자료에서 확인하기 어려운 주거유형이 있다. 바로 주거취약계층이 거주하고 있는 비주택 부분으로, 고시원은 비주택에 포함되어 명확한 수를 산출하기 어려우며, 이는 소방청에 신고된 숫자로만 파악이 가능한 현황이다.

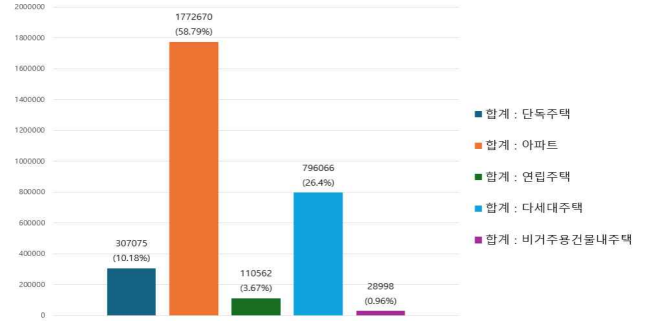


그림 2. 서울시 주거유형 별 비율 (출처: 서울시. 주택종류별 주택 통계. 2020)

표 3. 강남구 주택유형별 현황

행정구역별	소계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용건물내주택
강남구	173,745	6,968	126,023	5,827	33,190	1,737
개포동	227,60	327	18,309	490	3,425	207
논현동	152,45	1,470	4,652	1,638	7,090	395
대치동	246,08	596	18,851	202	4,794	165
도곡동	170,53	174	15,529	313	909	128
삼성동	147,73	587	9,998	533	3,517	138
신사동	4,948	343	3,582	107	786	130
역삼동	23,857	1,514	11,369	1,230	9,476	268
청담동	9,731	361	7,322	570	1,356	122
일원동	12,072	610	9,917	298	1,178	68
압구정동	8,856	170	7,842	247	496	101
울현동 자곡동 세곡동	12,596	758	11,467	199	163	9
수서동	7,246	58	7,185	0	0	0

(출처 : 서울시. 주택종류별 주택 통계. 2020)

3. 강남구 고시원 현황 분석

3.1 강남구 지역별 고시원 현황

강남구는 행정구역상 총 14개의 동으로 형성되어 있는데, 이중 압구정동, 수서동, 자곡동, 율현동, 세곡동 등 5개 동은 고시원이 존재하지 않았다. 따라서 이를 제외한 9개 동을 대상으로 현황을 분석하였다.

2023년 소방서 신고자료, 토지이음, 건축물대장을 바탕으로 조사표를 작성하였고, 이후 현장조사와 온라인 조사를 병행하여 관리카드를 작성하였다. 총 414개의 고시원이 관리카드로 작성되었는데, 이중 동일 건축물로 모든 사항이 동일하나 신고만 3건으로 되어 있는 고시원 사례를 제외하고, 411개를 연구 대상으로 삼았다.

먼저 다음의 [표 4]과 같이 동별로 전체 고시원의 수, 영업 중 고시원, 폐업 고시원을 나누어 분석하였으며, 고시원의 폐업률을 동별로 조사하여 운영추이를 분석하였다.

조사 결과 영업중인 고시원 수는 역삼동, 대치동, 논현동 순으로 많았으며, 폐업한 고시원의 수는 역삼동, 논현동, 대치동, 신사동 순으로 많았다. 표본이 너무 적은 청담동을 제외하면 신사동, 논현동, 삼성동 순으로 폐업률이 높았다.

표 4. 동별 고시원 영업/폐업 현황

구분	고시원수	영업중	폐업	폐업률(%)
강남구	411	350	61	14.84%
신사동	27	18	9	33.33%
청담동	3	2	1	33.33%
논현동	62	48	14	22.58%
삼성동	27	23	4	14.81%
역삼동	168	146	22	13.10%
대치동	69	60	9	13.04%
개포동	22	21	1	4.55%
도곡동	27	26	1	3.70%
일원동	6	6	0	0.00%

기 작성한 고시원 관리 카드를 기반으로 동일 건물에서 운영하고 있는 고시원을 제외한 고시원의 수는 총 357개였다.

이를 아래와 같이 지도에 표시하였으며, 이를 통해 강남구 내 고시원 분포를 분석해 본 결과, 역삼동과 대치동에 가장 많은 고시원이 위치하였다.

또한 대치동과 역삼동의 고시원 분포를 확인한 결과, 대치동 학원가 반경 500m 이내에 50개소가 밀집하여 있었고, 강남구 인근 상업지역 반경 500m 이내에 65개소의 고시원이 밀집하여 있었다, 이는 각각 대치동 고시원의 71.43%, 역삼동 고시원의 38.46%에 해당하며, 지역적 특성에 따라 고시원의 밀집도가 상이하다는 것을 확인할 수 있었다. 그 외에 신논현역, 역삼역 등 상업지구 인근의 주요 지하철역을 중심으로 고시원이 밀집되어 있었다.

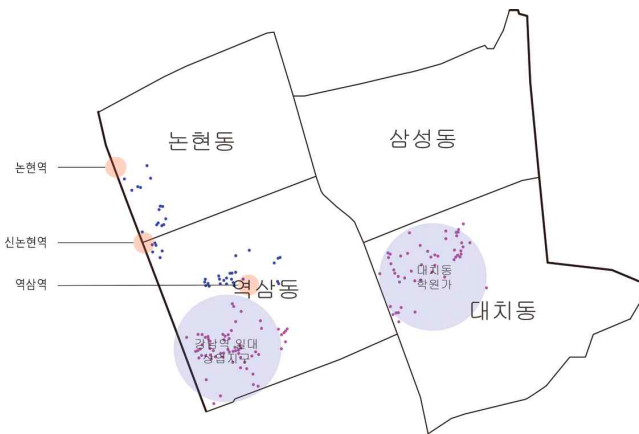


그림 3. 학원가 인근 및 상업지구 근처 고시원 분포

위의 분석결과를 토대로 역삼동과 대치동의 고시원 밀집 지역의 고시원들의 사용승인일을 건축물대장을 통해 분석해보았다. 그 결과 대치동 학원가 인근 고시원 중 2000년 이후 승인 비율이 38.0%였으며, 강남대로 상업지구 인근 고시원의 2000년 이후 승인 비율이 32.31%였다. 강남구 전체 고시원 중 2000년 이후 승인 비율이 25.06%인 것과 비교하면 역삼동 상업지역 인근과 대치동 학원가 인근에 비교적 최근에 승인된 고시원이 많음을 확인할 수 있다. 이는 소유주의 변경 또는 리모델링 후 재 승인 등으로 거주자 요구에 부합될 수 있도록 물리적 환경개선이 진행되었음을 알 수 있다.

표 5. 학원가 인근 고시원 2000년 이후 승인 비율

구분	강남구 전체 고시원	대치동 학원가 인근 고시원	강남 상업지구 인근 고시원
총고시원 수	411	50	65
2000년 이후 승인 수	103	19	21
승인비율(%)	25.06%	38.0%	32.31%

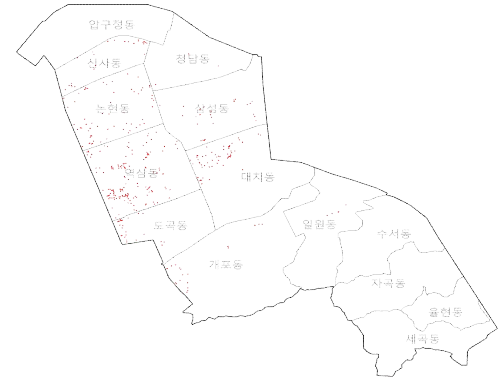


그림 4. 강남구 전체 고시원 분포



그림 5. 대치동 학원가



그림 6. 상업지구 인근

3.2 용도별 고시원 특징

강남구 고시원의 용도별 분류에서 근린생활시설에 들어간 하나, 건축물대장 기준으로 표기되어 있어야 할 2종 근린생활시설, 고시원, 숙박시설을 제외한 사무소, 당구장, 학습소, 독서실, 점포 등으로 표기되어 용도가 적절하지 않은 고시원들을 구별로 조사하였다. 표본이 매우 적은 청담동과 일원동을 제외하고, 개포동, 신사동, 삼성동 순으로 고시원 용도가 적절한 비율이 높았으며, 도곡동과 대치동, 논현동에 위치한 고시원의 용도 비율이 낮은 것을 확인하였다.

표 6. 행정구역별 고시원 용도 적정 비율

구분	총 고시원 수	적정	부적정	비율%
강남구	411	217	194	52.79%
개포동	22	15	7	68.18%
청담동	3	2	1	66.67%
신사동	27	17	10	62.96%
삼성동	27	15	12	55.56%
역삼동	168	93	75	55.35%
논현동	62	29	33	46.77%
대치동	69	32	37	46.37%
도곡동	27	12	15	44.44%
일원동	6	2	4	33.33%

3.3 유형별 고시원 현황

건축물 내 고시원이 포함된 유형에 따라 분류체계를 만들었고, 운영 중인 고시원과 폐업한 고시원을 나누어 구분하였다. 숙박시설, 근린생활시설, 다가구/다세대 세 가지 유형으로 나누었으며, 사용하는 층수에 따라 세부 유형으로 구체화하였다. 그 외에 두 가지 이상의 용도가 섞여 있는 유형은 4-1, 건축물대장 정보가 없는 경우는 5-1로 표시하였다. 고시원 유형별 분류 세부 기준은 다음과 같다.

표 7. 고시원 건축물 동 타입별 분류 기준

유형 1-1	숙박시설 1개동모두 고시원
유형 1-2	숙박시설 내 1개층고시원
유형 1-3	숙박시설 내 2개층이상 고시원
유형 2-1	근린생활시설 1개동모두 고시원
유형 2-2	근린생활시설 내 1개층고시원
유형 2-3	근린생활시설 내 2개층이상 고시원
유형 3-1	다가구/다세대 건축물 1개동전체가 고시원
유형 3-2	다가구/다세대 건축물 내 일부 세대가 고시원
유형 4-1	기타용도(근생, 다가구 혼합 / 업무시설 등)
유형 5-1	건축물대장 정보없음

분류 결과 운영 중과 폐업 고시원 모두 대부분 근린생활시설로 분류되었으며 일부 고시원만이 다가구/다세대 건축물과 숙박시설 내로 분류되었다. 근린생활시설로 분류된 고시원 중에서 2개 층 이상을 고시원으로 사용하는 [2-3] 유형이 운영 중인 고시원과 폐업한 고시원 모두에서 가장 높은 비율을 차지하였다.

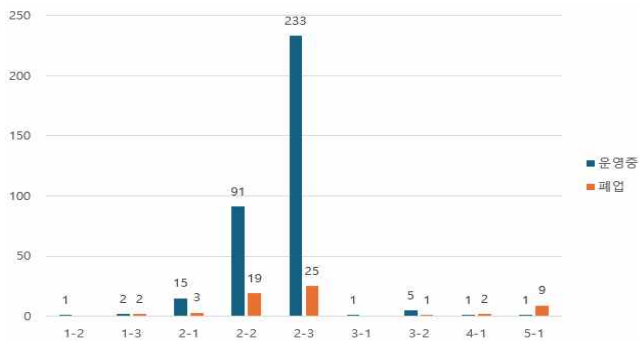


그림 7. 고시원 건축물 동 타입별 분류

표 8. 고시원 건축물 동 타입별 비율

동 타입	운영 중 고시원 동 타입 비율(%)	폐업 고시원 동 타입 비율(%)
1-1	0.00%	0.00%
1-2	0.29%	0.00%
1-3	0.57%	3.28%
2-1	4.29%	4.92%
2-2	26.00%	31.15%
2-3	66.57%	40.98%
3-1	0.29%	0.00%
3-2	1.43%	1.64%
4-1	0.29%	3.28%
5-1	0.29%	14.75%

이 외에도 최근 침수피해 및 주거환경, 안전에 대한 이슈가 부각됨에 따라 강남구 전체 고시원의 지하층 사용 여부를 확인하고자 했다. 기 작성된 관리 카드를 통해 확인해 보았고, 전체 고시원 414개 중 21개 고시원이 고시원 용도로 지하층을 사용하고 있었고, 그중 3개의 고시원이 고시원 용도로 지하층만 사용하고 있었다. 지하층이 있는 고시원은 역삼동, 대치동, 논현동, 도곡동 순으로 높았다.

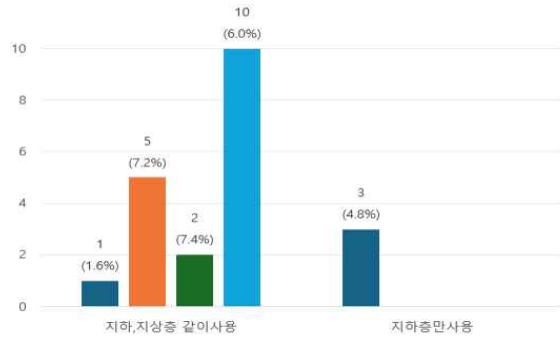


그림 8. 강남구 고시원 지하층 사용 여부

4. 결론

서울 전체 주택 이외의 거처는 총 92,890개이며, 그중 고시원이 88.20%를 차지한다. 따라서 본 연구는 강남구의 지역 특성을 고려한 고시원의 개선방향을 제안하고자 지역적, 물리적 특성을 분석하였다.

연구결과 강남구에서 고시원이 가장 많은 역삼동과 대치동을 중심으로 후속연구가 필요함을 확인할 수 있었다. 역삼동의 고시원은 강남대로 상업지구 인근에 고시원이 주로 밀집하여 분포하며, 그 외의 일반주거지역에 고르게 분포하였다. 대치동은 학원 및 교습소의 개수가 1,609개로 전국에서 가장 높은 지역으로 대한민국 사교육의 중심지인 만큼 한티역부터 은마아파트 사거리 사이의 1.5km 구간의 학원이 인근에 고시원이 밀집하여 있었고 그 비율은 약 71%에 달했다. 이를 통해 재수생, 입시생 등 학생들을 위한 고시원이 주를 이루는 것을 확인하였다. 대치동 학원가에 위치한 고시원과 강남 상업지구 인근 고시원의 2000년 이후 승인 비율이 각각 38.0%, 32.3%로 강남구 평균인 25.06%에 비해 높아 비교적 양호한 환경이지만, 고시원 용도 외 부적절한 세부 용도로 표기된 비율이 각각 55.35%, 46.37%로 적절한 관리가 이루어지지 않는 상황이다. 따라서 앞선 지역에 따른 고시원의 특성을 기반으로 고시원 개선 방향의 기초를 마련하고, 더불어 지속적인 고시원의 관리가 필요하다.

참고문헌

1. 유해연 외 승실대연구팀, 서울시 주거안전 취약계층 거처상태 및 실태조사, 서울시, 2023
2. 행정안전부 주민등록인구통계, <https://jumin.mois.go.kr/#>, 2023
3. 서울시 사업체현황통계, <https://data.seoul.go.kr>, 2021
4. 서울시 주택종류별 주택통계, <https://data.seoul.go.kr>, 2020
5. 국토교통통계누리, 주택이외의거처 주거실태조사, 2022