

서울시 고시원 거주자 설문조사를 통한 주거환경 개선 방향

Surveying Gosiwon Residents in Seoul, South Korea to Enhance Residential Environments

유 해 연* 김 영 석** 정 종 대***
Yoo, Hae-Yeon Kim, Young-Suk Jeong, Jong-Dae

* 숭실대학교 건축학부 부교수, Associate Professor, Ph.D., School of Architecture, Soongsil University, Korea

** 건국대학교 건축대학 부교수, Associate Professor, College of Architecture, Konkuk University, Korea

(Corresponding author : youngsuk@konkuk.ac.kr)

*** 서울시 주택지원센터 센터장, Chief, Center for Housing Policy Development, Souel Metropolitan Government, Korea

Abstract

This study aims to address the living conditions in Gosiwons, where vulnerable populations reside, despite not being legally classified as housing. To achieve this, a survey was conducted with Gosiwon residents in Seoul on a one-to-one basis, identifying shortcomings and providing recommendations for improvements. The scope of this study focuses on Gosiwon residents in Seoul in 2023, with an initial survey population of 5,522 Gosiwons registered on the Seoul Open Data Portal. The methodology involved examining the current state of Gosiwons in South Korea, identifying limitations of existing regulations, analyzing similar studies and reports to prepare interview questions and survey materials, developing interview forms based on findings, and conducting face-to-face interviews using structured questionnaires. Fortunately, analysis of the living environment revealed that residents did not feel particularly vulnerable to risks such as aging or natural disasters. The average length of stay in Gosiwons was 2.34 years, with 27.9% of residents staying for over 3 years. On average, residents stayed for 4.11 years, with 55.4% extending their stays beyond the 3-year mark. Contrary to initial assumptions, this indicated that Gosiwons serve as long-term housing options. Recognizing Gosiwons as a viable housing option and exploring measures to enhance their role in housing are crucial, considering the rising trend in single-person households and the evolving purpose of Gosiwons, which are not legally recognized as housing.

키워드 : 고시원, 1인 주거, 공공임대주택, 주거환경, 거주자 설문조사

Keywords : Gosiwon, Single-person Housing, Public Rental Housing, Residential Environment, Resident Survey

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

서울시는 2021년 서울특별시에 거주하는 주거안전 취약계층의 주거환경에 대한 지원과 주거안전 취약거처의 안전관리에 대한 지원을 규정함으로써 주거안전 취약계층의 생명과 신체, 재산을 보호함을 목적으로 하는 서울특별시 주거안전 취약계층 지원에 관한 조례를 제정하였다. 1) 본 조례에 포함되는 고시원은 제도적으로는 제2종

근린생활시설 중 다중생활시설 및 숙박시설로 해당한다. (Seoul Metropolitan Government, 2021) 고시원은 「건축법 시행령」 별표1 제4호에서 정하는 제2종 근린생활시설로서 건축 면적 500㎡ 미만인 것으로, 숙박시설에 해당하지 않는 시설이나, 주택으로 규정되지는 않고 있다.

결국 고시원은 영업을 목적으로 운영되는 거처로 주택으로 보기에는 어려움이 있으며, 이처럼 주거안전 취약거처가 주거지원을 받은 경우, 취약계층의 주거환경을 개선한 것이지만, 실질적인 이득을 취한 업주가 행해야 할 규제가 임대료 5년 동결에 관한 권고로 강제성이 없다.

또한 주거안전 취약거처를 관리하기 위한 등록 등에 관련한 내용 포함되지 않아서, 실질적으로 거주자에 대한 최저 거주환경이 보장되기 어렵다. 또한 서울시는 주거상향지원사업 등을 통해 주거환경 개선을 위한 다양한 노력을 하고 있으나, 실질적으로 고시원 거주자들에게 적용되는지 확인하기는 어려운 상황이었다.

본 연구는 2023년 서울시의 <주거안전 취약계층 거처상태 및 실태조사 연구>의 지원을 받아 진행된 연구결과의 일부이며, 한국연구재단의 지원으로 일부 진행되었음 (NRF-2020R1A2C1006354) 방문조사를 진행한 Kstat(케이스탯리서치)와 고시원 실태조사에 참여한 거주자 3,001명에게 감사의 뜻을 표합니다.

1) 서울특별시 주거안전 취약계층 지원에 관한 조례(2021.3.25. 시행, 서울특별시조례 제 7912호)

따라서 본 연구는 제도적으로는 주택이 아니나, 취약계층이 거주하고 있는 고시원의 거주자 실태조사를 통해 주거환경 개선방향을 마련하는데 목적이 있다. 이를 위해 서울시 고시원 거주자 1:1 방문조사를 통해 구득한 면담 조사 결과를 통해 주거환경 부분의 문제점과 한계점을 밝히고 개선 방향을 제안하는데 목적이 있다.

1.2 연구의 범위 및 내용

본 연구의 범위는 2023년 현재 서울시 내 운영 중인 고시원의 거주자를 중심으로 진행하였으며, 초기 조사 모집단은 서울시 공공데이터포털 내 등록된 고시원 5,522개를 대상으로 하였다. 총 5,522개 동에 달하는 리스트 중 2023년 1, 2월 현장조사를 통해 확인한 결과 운영이 확실 하며, 연락처가 확보된 2,288개 동의 고시원 관리자에게 연락을 취하였으며, 이를 통해 해당 고시원에 거주하는 거주자를 대상으로 면담을 진행하였다. (Statistics Korea, 2023) 결과적으로 서울시의 25개 자치구 중 비례배분을 통해 조사대상을 추출하였으며, 이에 따라 거주자는 총 3,001명을 대상으로 진행하게 되었다. 표본오차는 95% 신뢰수준에서 ±1.79%p였다.

연구의 내용은 먼저, 국내 고시원의 현황 및 제도변화, 선행연구 분석을 통한 고시원연구의 필요성을 밝혔으며, 이후, 거주자 면담조사 과정 및 결과분석을 통해 고시원 주거환경 개선방향을 제안하였다.

2. 고시원의 거주 현황 및 한계

한국의 고시원의 등장은 1970년대 국가고시를 치르기 위해 서울 근교에 고시생들이 단기 주거지를 구하면서부터였다. 저렴하게 1인이 거주할 수 있는 주거공간이 다수 필요했던 시절, 대학가와 고시촌을 중심으로 다양한 형태의 고시원이 생성되게 되었다. 서울의 25개 구 중에서는 관악구와 동작구 등이 그 주축을 이루었다.

1980년대에는 사대문 밖으로 입시학원과 고시촌이 이전함에 따라 자연스럽게 신림동과 노량진 등을 중심으로 하숙집, 학원, 독서실 형태의 고시원이 확산되게 되었다.

1990년대에는 외환위기로 인해 일반 저소득층이 고시원으로 유입되게 되었고, 공무원이 되기 위한 취업준비생도 고시원에 거주하게 되었다. 그러나 2000년 이후 국가고시의 제도가 변화되었고 점진적으로는 온라인 강의가 확산되고 로스쿨 제도가 실시됨에 따라 고시원의 거주자 유형에도 변화를 겪게 되었다. (Yoo, Yang, & Kim, 2019)

결국 고시원의 거주형태는 유지되고 있으나, 그 공간에 거주하는 사람들은 더 이상 이를 단기 거주공간이 아닌 장기 거주를 위해서도 활용하게 되었다. 또한 1인가구이나 취약계층인 거주자들이 보증금없이 살아가기에 적합한 주거유형으로 자리잡게 되었다. 이러한 고시원은 2023년 점진적으로 자연 소멸되어 다음과 같은 추이로 축소되고 있다.

고시원이 제도에 포함된 것은 「다중이용업소의 안전 관리에 관한 특별법」의 등장과 관계한다. 해당법은 대형화 및 밀집화된 다중이용업소의 등장이라는 사회적 변화에 따라 해당 시설에서의 재난시 대규모 인명 및 재산피해를 줄이기 위하여 2006년 3월 제정, 2007년 3월 시행되었고, 동법 시행령도 이때 제정·시행 되었다. 당시에는 고시원을 포함하고 있지 않았는데, 2009.7.1. 개정되어 숙박을 제공하는 형태로 운영되는 다중이용업소에서 화재 발생시 인명피해를 줄이기 위하여 고시원업의 영업장을 정하면서 포함되게 되었다. (Ministry of Government Legislation, 2023)



Figure 1. Annual changes in Gosiwon's numbers

고시원이 제도에 포함된 것은 「다중이용업소의 안전 관리에 관한 특별법」의 등장과 관계한다. 해당법은 대형화 및 밀집화된 다중이용업소의 등장이라는 사회적 변화에 따라 해당 시설에서의 재난시 대규모 인명 및 재산피해를 줄이기 위하여 2006년 3월 제정, 2007년 3월 시행되었고, 동법 시행령도 이때 제정·시행 되었다. 당시에는 고시원을 포함하고 있지 않았는데, 2009.7.1. 개정되어 숙박을 제공하는 형태로 운영되는 다중이용업소에서 화재 발생시 인명피해를 줄이기 위하여 고시원업의 영업장을 정하면서 포함되게 되었다. 해당 시행령 제2조(다중이용업)제7항의 2에 따르면 고시원(考試院)업은 '구획된 실(室) 안에 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태의 영업'을 뜻한다. 해당 법령에서는 고시원업에 대한 설명들이 포함하고 고시원을 다중이용업소로 포함하겠다는 것을 의미하지만 특별하게 규제하거나 할 수 있는 근거가 되지는 못한다.

또한 고시원은 2010년 8월 17일 개정된 「건축법 시행령」 제 47조에 따라 단독주택(다중, 다가구), 공동주택, 제1종 근린생활시설 중 조사원이나 산후조리원과 같이 설치할 수 없다. 하지만 제도 개정 전 허가된 고시원에서는 적용되지 않아서 주택 내에서 변형적으로 이루어진 고시원의 경우 관리 대상이 되지 않을 수 있다. (Korea Fire Safety Association, 2013) 서울시는 2018년 11월 발생한 국일고시원 화재사고 이후 고시원에 대한 주거기준을 제시코자 2021년에 '방 실면적 기준제시 및 채광창의무설치'를 포함하는 내용의 「서울특별시 건축조례」 제3조의2(다중생활시설 건축기준)를 신설, 개정하였다.²⁾

이 외에도 한국은 국가차원에서 국토교통부의 주거취약계층 주거지원 업무처리지침이 마련되기도 하였다. 해당 제도는 2009.8.24.에 제정된 「쪽방·비닐하우스 거주가구 주거지원 업무처리지침」을 전신으로 한다. 이는 「주거기본법」 제18조, 「공공주택특별법」 제43조, 쪽방·비닐하우스 거주가구 등 최저주거기준 미달가구 지원 대책(제180차 국정현안정책조정회의, 2007. 6. 27.) 및 「비주택 거주가구 주거지원 방안(서민생활대책점검회의, 2011. 7. 8.)」, 「취약계층·고령자 주거지원방안 <2018. 10. 24.>」 등에서 정하는 바에 따라 최저주거기준 미달가구 등 ‘주거취약계층에 대한 주거지원사업의 내용과 절차’ 등을 정하는 것을 목적으로 하며 2010.3.31. 일부개정을 바탕으로 「주거취약계층 주거지원 업무처리 지침」으로 제명을 변경하여 현재에 이르며, 다양한 사회적 변화 속에서 개정이 이루어지고 있다. (Yoo, Jeoung, & Jeoung, 2023) 그러나 다양한 형태의 제도개선과 정책 변경에도 불구하고, ‘고시원 거주자 중 취업·시험 준비생은 주거사다리 지원사업에 혜택을 받을 수 없다. 또한 시대적 변화에 따라 고시원의 형태와 용도가 학생 중심에서 일반인과 취약계층의 거처로 변화되고 있으나, 여전히 거주자 중심의 적정 주거 공간으로 인정받기에는 어려움이 많다. 이에 본 연구에서는 서울시 고시원의 표본을 추출하고, 이곳에 거주하고 있는 거주자들을 중심으로 주거환경 부분에 대한 1:1 방문 설문을 진행하고, 이를 통해 문제점과 한계를 명확히 파악하고자 하였다. (National Fire Agency, 2023)

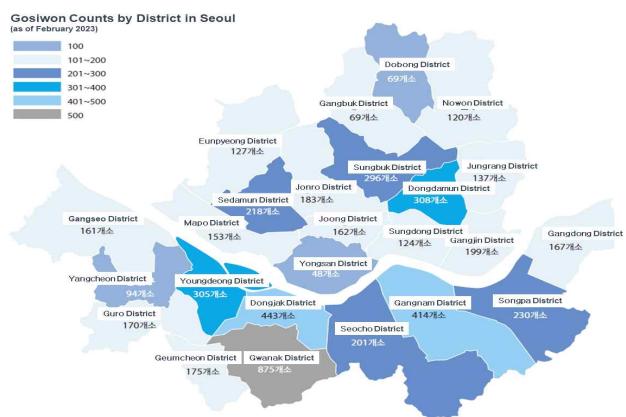


Figure 2. Gosiwon counts by district in Seoul
(Source : CRRG research group, February 2023)

2) 「서울특별시 건축조례」 제3조의 2에 따르면, (다중생활시설 건축기준) 영 제3조 5 및 별표1 제4호 거목에 따른 다중생활시설에 대한 최소면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준은 다음 각 호와 같다. _ 1. 최소 생활 실 면적은 전용공간만 조성하는 경우 7m² 이상으로 하고, 전용공간에 개별화장실을 포함하는 경우 9m² 이상으로 할 것 2. 전용공간은 외기에 창문을 설치해야 하고 창문크기는 탈출 가능한 유효 폭 0.5m 이상, 유효 높이 1.0m 이상 크기로 설치할 것

3. 연구방법 및 절차

연구의 방법은 먼저, 국내 고시원 현황 및 제도의 한계에 대해 살펴보았으며, 면담조사지 작성 등을 위해 유사 연구 및 보고서 자료를 분석하였다.

이를 통해 면담지를 작성하였고, 구조화된 설문지를 활용하여 1:1 방문면접을 통해 설문을 진행하였다. 응답자 상황에 따라 온라인 및 유치조사를 일부 병행하였다.

Table 1. Prior researches

Division	Year	Research Project
Seoul Metropolitan City	2013	Research on Housing Support for Non-Household Residential Units
	2013	Study on the Housing History of Low-Income Families
	2010	The Status and Policy Directions of Semi-Residential Housing in Seoul
	2020	Survey on Officetel Conditions and Resident Households in Seoul
Korea Land & Housing Corporation	2022	Survey on Disaster-Prone Housing Conditions in 2022
SH Corporation	2019	Evaluation and Development Strategies for Customized Housing Projects for Demand
	2021	Establishing a Support System for Activating Social Housing Communities
Fire Agency	2013	Improvement Measures Based on the Risk Characteristics of Multi-Use Facilities by Industry
	2007	Research Services, Including Basic Plans for Efficient Safety Management of Multi-Use Facilities
Other	2019	Survey for Policy Formulation for Single-Person Households in Seongnam City
	2018	Understanding the Status of Non-Residential Housing and Improvement Measures for Systems
	2013	Research for Understanding the Current State of Accommodation and Establishing Systematic Management Measures

조사기간은 2023년 5월 15일부터 2023년 6월 15일 동안인 한달간 진행하였으며, 전문 조사기관(K-stat)과 연구진이 함께 지역적으로 방문하여 시행되었다.

거주자에 대한 설문조사는 크게, 거주 환경, 주거비 부담 및 이주계획, 주거복지 관련 현황 및 수요, 일상생활 및 주관적 인식, 개인의 기본사항에 대한 질문이 주가 되었으나, 본 연구에서는 거주환경에 대한 인터뷰 결과를 분석함으로써, 향후 개선방향을 도출하고자 했다.³⁾

3) 거주자 주거환경 관련 주요 질문항목은 다음과 같다.

1. Duration of Stay in Gosiwon and Current Length of Residency
2. Existence of Written Gosiwon Lease Contracts
3. Motivations for Choosing Gosiwon as a Place to Live
4. Factors Currently Influencing the Selection of a Gosiwon
5. Condition and Status of Gosiwon Facilities
6. Suitability and Reasons for Inadequate Indoor Temperatures During Winter / Suitability and Reasons for Inadequate Indoor Temperatures During Summer
7. Average Daily Length of Stay in Gosiwon
8. Usage of Provided Food in Gosiwon and Reasons for Non-Utilization
9. Level of Vulnerability in the Gosiwon Living Environment
10. Personal Space, Common Areas, and Shared Spaces in Gosiwon

면담지 작성은 기존의 선행연구 및 보고서자료들을 참고로 초안을 작성하였으며, 지자체 및 전문가들과의 수차례 피드백 과정이 완성되었다.



Figure 3. Gosiwon residents' interviews (March 2023)

조사의 수행 절차는 다음과 같다.

첫째, 조사표를 개발하였다. 기존 주거실태조사의 조사표를 기반으로 고시원이라는 거처의 특성과 고시원 거주 가구 특성을 반영하여 조사표를 개발하였으며, 개발된 조사표 초안에 대해 지자체와의 협의를 거쳐 최종 조사 항목을 선정하였다.

둘째, 조사를 진행하였다. 본 조사에 앞서 조사 유의사항, 조사표 작성 요령 등에 대한 조사원 교육을 진행하였으며, 투입 조사원의 경우 관련 경험이 풍부한 전담 면접원을 운용하여 조사 효율성 및 품질을 제고하였다.

또한 본 조사 시작 이전 조사원은 조사 대상 고시원 확인 및 조사일정 협의등의 업무를 수행하게 하였다. 조사의 성공적인 실시를 위해서는 응답자의 조사협조가 중요하기 때문에 조사원이 조사 시 제시할 수 있는 서울시 공문을 작성하여 지참하였다. 또한 현장조사 과정에서 사전에 예상하지 못한 상황이 발생한 경우 조사관리자 및 연구 책임자와의 협의를 거쳐 조사를 수행하였다.

셋째, 자료의 입력 및 처리과정은 다음과 같다. 조사 완료 설문은 100% 에디팅 실시하며, 응답의 논리적 오류가 발견될 경우 해당 응답에 대한 무응답 처리, 전화 검증, 설문 폐기 등의 방법으로 처리하였다.

면접원별/지역별 완료 설문을 무작위로 추출하여, 전화 검증을 실시하고 응답 오류 등 부적합 사항이 발생할 경우, 부적합 내용에 따라 응답 내용 정정 또는 해당 면접원의 설문 전체 폐기 및 재조사 등 처리하였다.

또한 항목 무응답의 경우 응답자 특성(성, 연령, 지역) 별 그룹내에서 대체하고, 응답자 특성(학력, 직업, 가구소득 등)에 대한 무응답은 보정하지 않았다. 실제 조사에서는 항목 무응답이 발생하지 않도록 조사하도록 하며, 그 래도 발생할 경우 무응답 대체방법을 적용하도록 하였다. 더불어, 수집된 자료는 부호화(coding) 과정을 통해 전산 입력되며, 다단계 검증 과정에서 최종 합격된 자료는 통계패키지 프로그램을 이용하여 분석되었다.

더불어 응답자의 이름, 주소, 전화번호 등 개인을 식별

11. Perceived Health Risks Associated with Living in Gosiwon
12. Personal Experiences of Harm While Residing in Gosiwon
13. Personal Experiences of Witnessing Harm While Residing in Gosiwon
14. Level of Anxiety Related to Potential Harm in Gosiwon
15. Degree of Social Interaction with Neighbors in the Current Gosiwon
16. Social Perceptions and Stereotypes Associated with Gosiwon Living

할 수 있는 정보는 일련번호로 부호화하거나 자료 입력 시 제외하였다. 조사의 개요와 절차에 따라 유효 표본수 3,001명의 거주자에 대한 응답자 특성을 분석하면 다음의 표와 같다.

Table 2. Characteristics of the residents

Contents	Numbers	%	
Total Gosiwon(number)	3,001	100.0	
Local	Downtown Northwest Living Zone	620	20.7
	Southeast Living Zone	764	25.5
	Northeast Living Zone	790	26.3
	Southwest Living Zone	827	27.6
Monthly Rent	300,000 KRW or less	897	29.9
	More than 300,000 KRW but less than 350,000 KRW	671	22.4
	More than 350,000 KRW but less than 400,000 KRW	633	21.1
	400,000 KRW or more	800	26.7
Gender	Male	2,174	72.4
	Female	827	27.6
Ages	Under 40s	831	27.7
	40s to under 50s	465	15.5
	50s to under 60s	733	24.4
	60s and above	972	32.4
Educational Background	High school graduate or below	2,151	71.7
	Currently enrolled in college	209	7.0
	College graduate	624	20.8
	Master's degree or higher	17	0.6
Marital Status	Single	1,280	42.7
	Married	158	5.3
	Widowed	225	7.5
	Divorced	1,338	44.6
Employment Status	Employed	2,272	75.7
	Unemployed	729	24.3
Current Residence Duration	Less than 1 year	908	30.3
	More than 1 year but less than 2 years	759	25.3
	More than 2 years but less than 3 years	496	16.5
	3 years or more	838	27.9

조사의 용이성을 위해 25개 구를 도심서북생활권, 동남생활권, 동북생활권, 서남생활권으로 구분하여 진행하였으며, 이에 대한 각 구의 구분은 다음의 표와 같다.

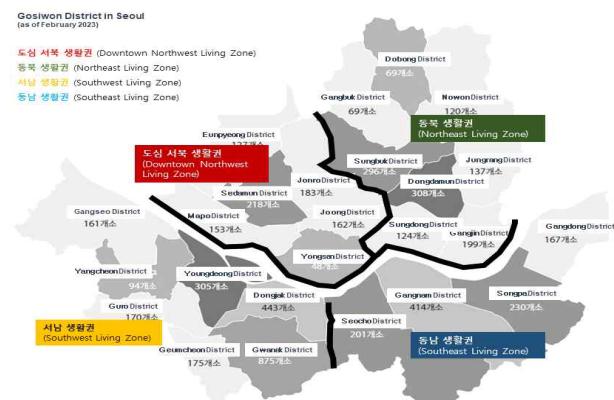


Figure 4. Gosiwon district in Seoul
(Source : CRRG research group, February 2023)

4. 거주자 거주환경 조사 결과 및 분석

(1) 고시원 거주 기간 및 현 고시원 거주 기간

고시원 운영 유형은 남녀 같은 층을 사용하고 있는 현재 고시원에 거주한 기간은 평균 2.34년으로 나타났으며, 고시원 전체 거주한 기간은 평균 4.11년으로 나타났다.

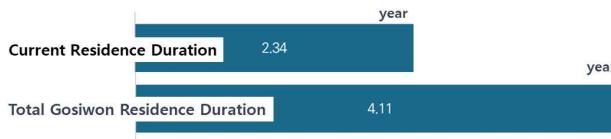


Figure 5. Gosiwon residence total duration and current Gosiwon residence duration

현재 고시원에서 3년 이상 거주한 비율은 27.9%, 3년 이상 고시원에서 거주한 비율은 55.4%로 나타났으며, 성별로는 여성보다 남성이, 고시원 월세가 낮을수록, 연령이 높을수록 현 고시원 거주기간이 상대적으로 긴 것으로 확인할 수 있었다.

(2) 고시원 임대차 계약서 작성여부

고시원 입주 시 임대차 계약서(or 입실서약서)를 작성했다는 응답은 91.6%, 작성하지 않았다는 응답은 8.4%로 나타났다. 지역별로는 서남 생활권에서, 고시원 월세가 낮을수록, 성별로는 여성보다 남성이, 연령이 높을수록 계약서를 작성했다는 응답이 상대적으로 낮게 나타났다.

Table 3. Characteristics of the residents

Division	Number of Cases	YES	NO
Total (number)	(3,001)	91.6	8.4
Region	Downtown, Northwest Living Area	(620)	95.5
	Southeast Living Area	(764)	92.1
	Northeast Living Area	(790)	91.0
	Southwest Living Area	(827)	88.8

(3) 고시원의 거주 이유

고시원에 거주하는 이유로는 ‘임대료가 저렴해서’라는 응답이 절반 이상(51.5%)으로 나타났으며, 다음으로 ‘직장과 가까워서’(29.8%) 등의 순으로 나타났다. 지역별로는 서남 생활권, 고시원 월세가 낮을수록, 성별로는 여성보다 남성이, 연령이 높을수록 임대료가 저렴해서 고시원에 거주한다는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

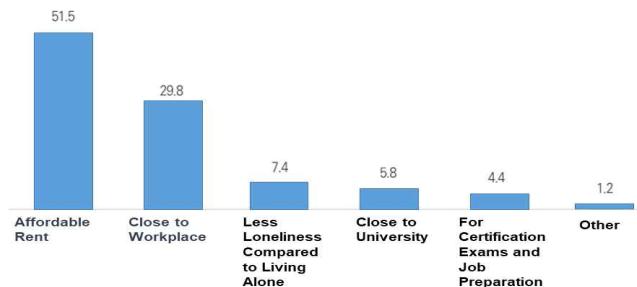


Figure 6. Reasons for Gosiwon residence (Base: Total, Unit: %)

(4) 현재 고시원의 선택에 영향을 미친 요인

현재 고시원 선택에 영향을 미친 요인으로는 ‘월 임차료가 저렴해서’라는 응답이 3.62점으로 가장 높았으며, 다음으로 ‘수도세 등의 추가 부담이 없어서’(3.60점), ‘보증금이 없거나 적어서’(3.55점) 등의 순으로 나타났다.



Figure 7. Factors: Currently influencing Gosiwon selection
(Base: Total, Unit: Points)

지역별로는 서남 생활권, 도심, 서북 생활권, 고시원 월세가 낮을수록, 성별로는 여성보다 남성이, 연령이 높을수록 월 임차료가 저렴해서 현재 고시원을 선택했다는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

Table 4. Current influencing factors for Gosiwon selection

Division	Monthly Rent is Affordable	No Additional Costs like Water Tax	No or Low Security Deposit	Flexible Residence Period
Total (number)	3.62	3.60	3.55	3.36
Region	Downtown, Northwest Living Area	3.71	3.73	3.70
	Southeast Living Area	3.59	3.47	3.40
	Northeast Living Area	3.45	3.49	3.40
	Southwest Living Area	3.72	3.71	3.43

(5) 고시원 시설현황에 대한 만족도

현재 거주하고 있는 고시원의 평균 방 면적은 2.13평으로 집계되었으며, 고시원 내 주요 보유 시설 및 서비스로는 ‘공용 부엌’(95.0%), ‘음식 제공’(91.2%) 등을 진행하는 것으로 나타났다.

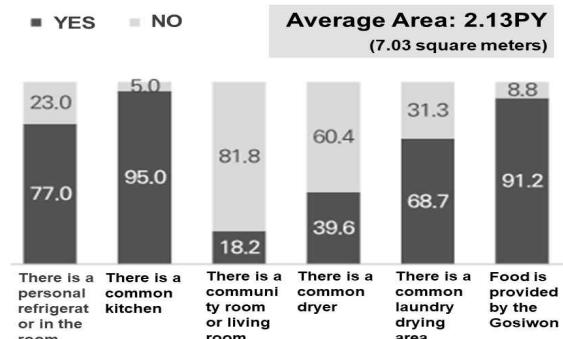


Figure 8. Gosiwon facilities' status -1
(Base: Total, Unit: %)

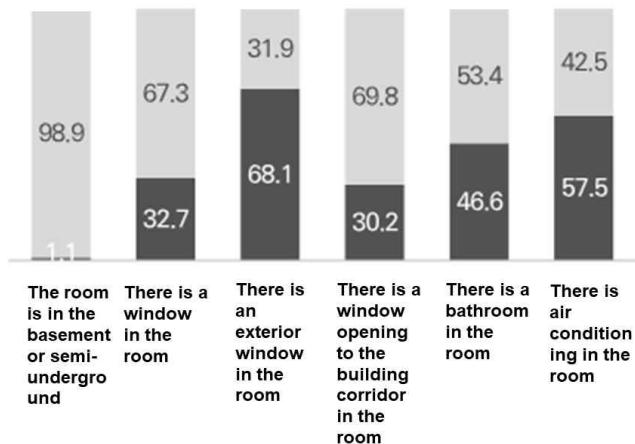


Figure 9. Gosiwon facilities' status -2 (Base: Total, Unit: %)

(6) 겨울철 실내온도의 적절성 및 적절하지 않은 이유
겨울철 실내온도가 적절하게 유지된다는 응답은 82.2%,
적절하지 않다는 응답은 17.8%로 나타났으며, 적절하게
유지되지 않는 이유로는 ‘중앙난방으로 조절이 불가능
해서’라는 응답이 대다수(88.2%)를 차지했다.

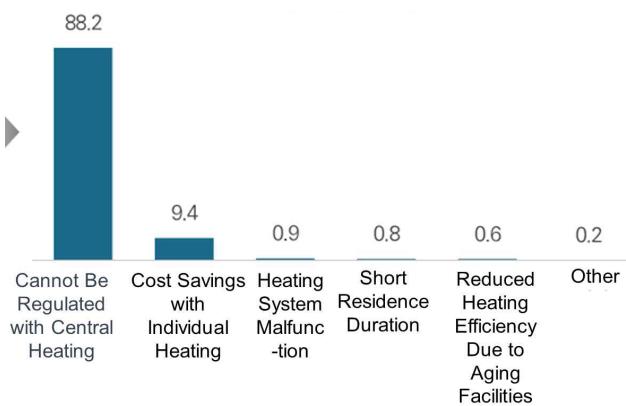


Figure 10. Appropriateness of indoor temperature in winter and reasons for inappropriateness
appropriateness of indoor temperature in winter (Base: Total, Unit: %) / Reasons for inappropriateness (Base: Respondents who consider it inappropriate, Unit: %)

특히 겨울철 실내온도가 적절하게 유지된다는 응답은 지역별로는 도심, 서북 생활권에서, 고시원 월세가 높을 수록, 성별로는 남성보다 여성인, 연령이 낮을수록 상대적으로 높게 나타났다. 또한 중앙난방으로 조절이 불가능 해서 겨울철 실내온도가 적절하게 유지되지 않는다는 응답은 지역별로는 도심, 서북 생활권에서 상대적으로 높게 나타났다.

(7) 여름철 실내온도의 적절성 및 적절하지 않은 이유
여름철 실내온도가 적절하게 유지된다는 응답은 77.4%,
적절하지 않다는 응답은 22.6%로 나타났으며, 적절하게
유지되지 않는 이유로는 ‘중앙냉방으로 조절이 불가능
해서’라는 응답이 대다수(86.6%)를 차지하였다.

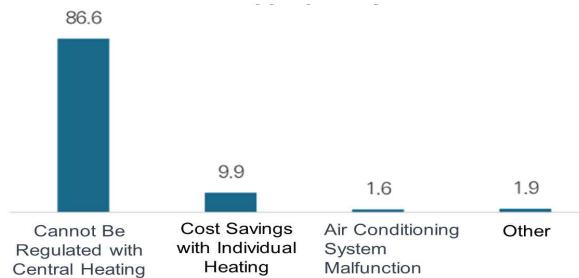


Figure 11. Appropriateness of indoor temperature in summer and reasons for inappropriateness appropriateness of indoor temperature in summer (Base: Total, Unit: %) / Reasons for inappropriateness (Base: Respondents who consider it inappropriate, Unit: %)

지역별로는 도심, 서북 생활권에서, 고시원 월세가 낮을수록 여름철 실내온도가 적절하지 않고 중앙냉방으로 조절이 불가능하다는 응답이 상대적으로 높았다.

Table 5. Appropriateness of indoor temperature in summer and reasons for inappropriateness

Division	Suitability of Indoor Temperature in Summer		
	Number of Cases	Appropriate	Inappropriate
Total(number)	(3,001)	77.4	22.6
Downtown, Northwest Living Area	(620)	71.0	29.0
Southeast Living Area	(764)	83.9	16.1
Northeast Living Area	(790)	77.3	22.7
Southwest Living Area	(827)	76.4	23.6

Division	Reasons for Inadequate Maintenance of Indoor Temperature During Summer				
	Number of Cases	Not Adjustable with Central Air Conditioning	Saving Costs	Malfunction of Cooling Facilities	Other
Total(num)	(677)	86.6	9.9	1.6	1.9
Downtown, Northwest Living Area	(180)	94.4	3.3	2.2	0.0
Southeast Living Area	(123)	77.2	13.8	4.9	4.1
Northeast Living Area	(179)	83.8	12.8	0.6	2.8
Southwest Living Area	(195)	87.7	10.8	0.0	1.5

(8) 고시원 내 하루 평균 체류시간

고시원 내 하루 평균 체류 시간은 주중 12.38시간, 주말 15.88시간으로 집계되었으며, 주중과 주말 모두 ‘12시간 이상’ 고시원 내 체류하고 있다는 응답(주중: 53.3%, 주말: 80.5%)이 가장 높게 나타났다. 주중 고시원 내 하루 평균 체류 시간은 지역별로는 동북 생활권에서, 고시원 월세가 낮을수록, 성별로는 여성보다 남성이, 연령이 높을수록 상대적으로 높게 나타났다. 주말 고시원 내 하루 평균 체류 시간 역시 지역별로는 동북 생활권에서, 고시원 월세가 낮을수록, 성별로는 여성보다 남성이, 연령이 높을수록 상대적으로 높은 것을 확인하였다.

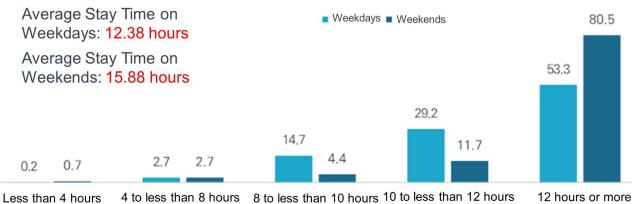


Figure 12. Average daily stay time in gosiwon (Weekdays & weekends)

Table 6. Average daily stay time in Gosiwon (weekdays)

Division (hours)	Less than 4 hours	4 to less than 8 ours	8 to less than 10 hours	10 to less than 12 hours	12 hours or rmore	Ave rage
Total	0.2	2.7	14.7	29.2	53.3	12.38
Downtown, Northwest Living Area	0.2	6.5	20.2	22.9	50.3	12.45
Southeast Living Area	0.4	1.6	13.1	34.3	50.7	12.43
Northeast Living Area	0.0	1.8	17.1	19.7	61.4	12.73
Southwest Living Area	0.1	1.7	9.8	38.2	50.2	11.95

Table 7. Average daily stay time in Gosiwon (weekends)

Division (hours)	Less than 4 hours	4 to less than 8 ours	8 to less than 10 hours	10 to less than 12 hours	12 hours or rmore	Ave rage
Total (number)	0.7	2.7	4.4	11.7	80.5	15.88
Downtown, Northwest Living Area	0.2	0.6	7.4	15.8	76.0	15.83
Southeast Living Area	1.2	6.8	4.3	10.3	77.4	15.17
Northeast Living Area	1.3	1.3	3.8	10.3	83.4	16.41
Southwest Living Area	0.2	1.8	2.8	11.2	83.9	16.08

(9) 고시원 제공 음식 이용 여부 및

고시원에서 제공하는 음식을 이용하지 않는 이유

고시원에서 제공하는 음식을 이용한다는 응답은 77.3%, 그렇지 않다는 응답은 22.7%로 나타났으며, 이용하는 횟수는 평균 1.54회로 나타났다. 제공하는 음식을 이용하지 않는 이유로는 ‘밖에서 사먹어서’라는 응답이 42.9%로 가장 높았으며, 다음으로 ‘고시원에서 제공하지 않아서’ (38.9%) 등의 순으로 나타났다.

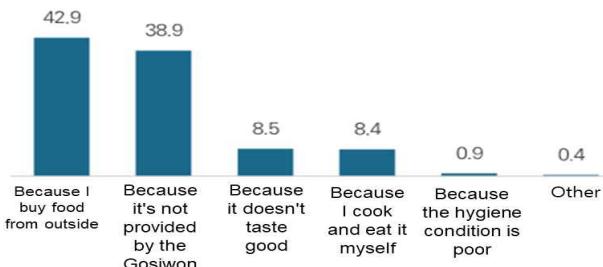


Figure 13. Reasons for not using provided food (Unit: %)

서울시 고시원 거주자 설문조사를 통한 주거환경 개선 방향

고시원 제공 음식을 이용하고 있다는 응답은 지역별로는 도심, 서북 생활권에서, 연령이 높을수록 상대적으로 높게 나타났다. 밖에서 사 먹어서 고시원에서 제공하는 음식을 이용하지 않는다는 응답은 지역별로는 도심, 서북 생활권에서, 고시원 월세가 높을수록, 성별로는 남성보다 여성인, 연령이 낮을수록 상대적으로 높게 나타났다.

(10) 고시원 생활환경 취약 정도 _ ① 개인공간

고시원 개인공간의 생활환경이 취약하다고 생각하는 정도에 대해 설문한 결과, ‘생활하기에 비좁다’는 응답이 2.73점으로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 ‘소음’ (2.35점), ‘채광’ (2.32점) 등의 순으로 취약하다고 생각하는 것으로 나타났다. 지역별로는 서남 생활권에서, 고시원 월세가 낮을수록, 연령이 높을수록 생활하기에 비좁다고 생각하는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.



Figure 14. Gosiwon living environment vulnerability level _

① Personal space (Base: Total, Unit: Points, Higher score indicates greater vulnerability)

(10) 고시원 생활환경 취약 정도 _ ② 전체공간

고시원 전체공간의 생활환경이 취약하다고 생각하는 정도에 대해 설문한 결과, ‘고립감과 우울감이 든다’는 응답이 2.19점으로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 ‘낯선 사람의 침입’ (2.06점), ‘범죄’ (2.04점) 등의 순으로 취약하다고 생각하는 것으로 나타났다. 지역별로는 서남 생활권에서, 고시원 월세가 낮을수록, 성별로는 여성보다 남성이, 연령이 높을수록 고립감과 우울감이 든다고 생각하는 응답이 상대적으로 높게 나타났다. 지역별로는 서남 생활권에서, 고시원 월세가 낮을수록, 성별로는 여성보다 남성이, 연령이 높을수록 고립감과 우울감이 든다고 생각하는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

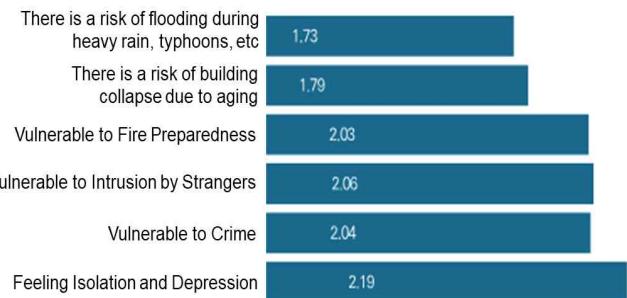


Figure 15. Gosiwon living environment vulnerability level _

② Common areas (Base: Total, Unit: Points, Higher score indicates greater vulnerability)

(10) 고시원 생활환경 취약 정도 _ ③ 공용공간

고시원 공용공간의 생활환경이 취약하다고 생각하는 정도에 대해 설문한 결과, ‘화장실, 욕실 사용이 불편하다’는 응답이 2.25점으로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 ‘세탁기 사용’(2.24점), ‘부엌 사용’(2.22점) 순으로 취약하다고 생각하는 것으로 나타났다. 지역별로는 서남 생활권에서, 고시원 월세가 낮을수록, 성별로는 여성보다 남성이, 연령이 높을수록 화장실 및 욕실의 생활환경이 불편하다고 생각하는 응답이 상대적으로 높게 나타났다. 지역별로는 서남 생활권에서, 고시원 월세가 낮을수록, 성별로는 여성보다 남성이, 연령이 높을수록 화장실 및 욕실의 생활환경이 불편하다고 생각하는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.



Figure 16. Gosiwon living environment vulnerability level _ ③ Common areas (Base: Total, Unit: Points, higher score indicates greater vulnerability)

(11) 고시원 생활환경이 건강을 위협한다 느끼는 정도

고시원 생활환경이 건강을 위협한다고 생각하는 비율은 27.3%(위협한다: 26.4% + 매우 위협한다: 0.9%), 위협하지 않는다고 생각하는 비율은 72.7%(위협하지 않는다: 56.9% + 전혀 위협하지 않는다: 15.8%)로 나타났다. 지역별로는 도심, 서북 생활권에서, 고시원 월세가 낮을수록, 성별로는 여성보다 남성이, 연령이 높을수록 고시원 생활환경이 건강을 위협한다고 생각하는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

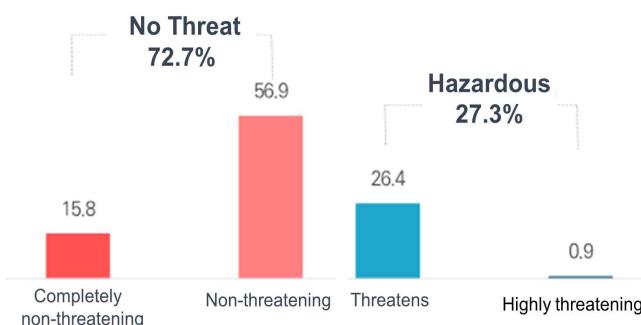


Figure 17. The degree to which living environment is perceived to threaten health (Base: Total, Unit: %)

(12) 고시원 거주 시 피해 경험 및 경험한 피해

고시원 거주 시 피해를 경험하였다는 응답은 4.7%로 나타났으며, 경험한 피해로는 ‘폭언 및 폭행’이 60.0%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 ‘사생활 침해’(41.4%), ‘도난’(28.6%) 등의 순으로 나타났다. 고시

원 거주 시 피해를 경험하였다는 응답은 지역별로는 서남 생활권에서, 고시원 월세가 낮을수록, 연령이 높을수록 상대적으로 높게 나타났다. 고시원 거주 시 폭언 및 폭행을 경험하였다는 응답은 지역별로는 서남 생활권에서, 고시원 월세가 낮을수록, 성별로는 여성보다 남성이, 연령별로는 60대 이상에서 상대적으로 높게 나타났다.

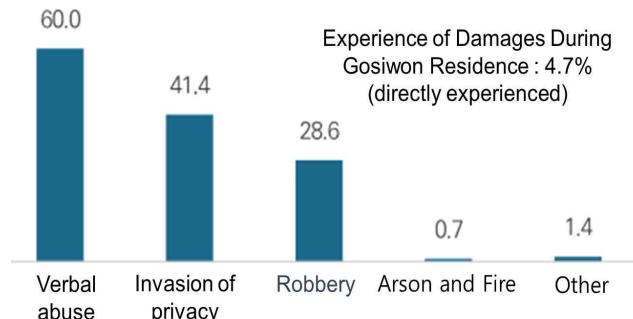


Figure 18. Experience of damages during Gosiwon residence and experienced damages (Base: Unit: %)

Table 8. Experience of damages

Division	Minimum Room Size	Sound proofing Facilities	Windows Facing the Outside	Insufficient Community Facilities	Number of Users for Shared Facilities Such as Toilets and Bathrooms
Total	26.6	17.1	8.6	7.3	7.2
Downtown, Northwest Living Area	30.5	12.4	10.2	9.7	8.2
Southeast Living Area	27.4	12.8	8.0	9.4	4.7
Northeast Living Area	23.2	21.8	4.9	6.3	3.5
Southwest Living Area	26.1	20.1	11.4	4.6	12.3

(13) 고시원 거주 시 피해를 목격한 경험 또는 피해

고시원 거주 시 피해를 목격하였다는 응답은 20.0%로 나타났고, 목격한 피해로는 ‘폭언 및 폭행’이 77.7%로 가장 많았으며, 다음으로 ‘사생활 침해’(43.9%), ‘도난’(34.6%) 등의 순으로 나타났다.

지역별로는 서남 생활권에서, 고시원 월세가 낮을수록, 성별로는 여성보다 남성이, 연령이 높을수록 폭언 및 폭행을 목격하였다는 응답이 상대적으로 높았다.

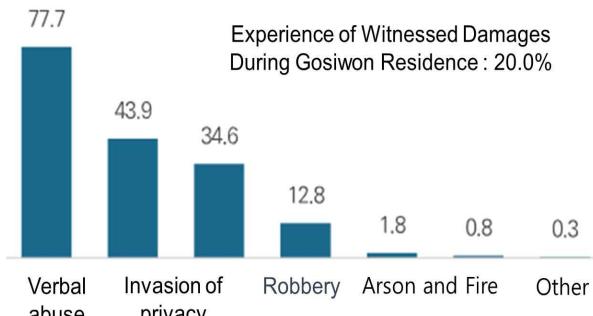


Figure 19. Experience of witnessed damages (Base: Unit: %)

(14) 고시원 피해 관련 불안을 느끼는 정도

평소 고시원 피해 관련 불안을 느끼고 있다는 응답은 3.7%(자주 느낀다: 3.4% + 항상 느낀다: 0.3%), 불안을 느끼지 않는다는 응답은 96.3%(가끔 느낀다: 50.6% + 전혀 느끼지 않는다: 45.8%)로 나타났다.

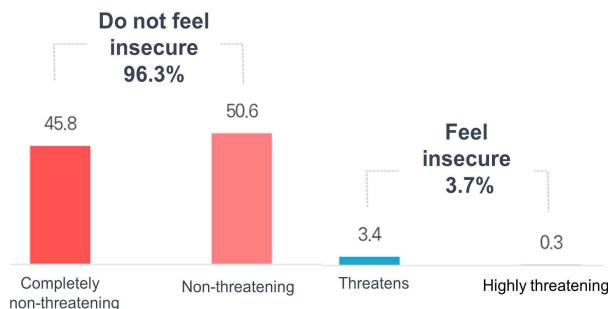


Figure 20. Degree of anxiety related to damage
(Base: Total, Unit: %)

(15) 현 고시원 이웃과의 친밀한 정도

현 고시원 이웃과의 친밀한 정도를 설문한 결과, '인사 정도만 한다'는 응답이 63.0%로 가장 높았으며, 다음으로 '최대한 마주치지 않으려고 노력한다'(22.1%) 등 의 순으로 나타났다.

지역별로는 동남 생활권에서 상대적으로 낮은 친밀도의 결과를 도출하였으며, 성별에 대한 분석결과로는 여성보다 남성이 인사 정도만 한다는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

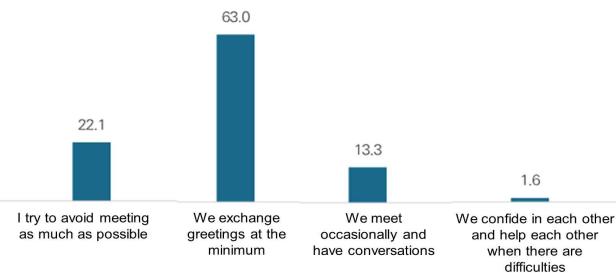


Figure 21. Degree of intimacy with current neighbors
(Base: Total, Unit: %)

(16) 고시원에 대한 사회적 인식

고시원에 대한 사회적 인식이 긍정적이라고 생각하는 응답은 4.4%(긍정적이다 4.1%와 과도하게 긍정적이다 3%), 부정적이라고 생각하는 응답은 55.4%(부정적이다 48.7%와 과도하게 부정적이다 6.8%)로 나타났다. 지역별로는 도심, 서북 생활권에서, 고시원 월세가 낮을수록, 성별로는 여성보다 남성이, 연령이 높을수록 사회적 인식이 부정적이라고 생각하는 응답이 상대적으로 높게 나타났다.

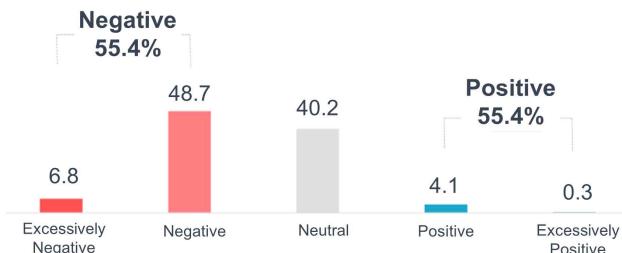


Figure 22. Social perception of Gosiwon
(Base: Total, Unit: %)

Table 9. Public perception of Gosiwon

Division		Number of Cases	Excessively Negative	Negative	Similar to Reality	Positive	Excessively Positive
Total (number)		(3,001)	6.8	48.7	40.2	4.1	0.3
Region	Downtown, Northwest Living Area	(620)	4.2	61.3	33.5	0.8	0.2
	Southeast Living Area	(764)	5.6	44.4	44.1	5.4	0.5
	Northeast Living Area	(790)	8.0	46.5	40.0	5.4	0.1
	Southwest Living Area	(827)	8.7	45.2	41.7	4.1	0.2
Monthly Rent	Less than 300,000 won	(897)	10.3	60.2	27.3	2.0	0.2
	Less than 350,000 won	(671)	4.3	48.4	43.7	3.4	0.1
	Less than 400,000 won	(633)	7.0	43.1	46.3	3.2	0.5
	400,000 won or more	(800)	4.9	40.3	46.9	7.8	0.3
Gender	Male	(2,174)	7.1	50.7	37.9	4.1	0.2
	Female	(827)	6.0	43.3	46.2	4.0	0.5
Age	Under 40s	(831)	6.3	39.4	48.6	5.5	0.2
	40s to under 50s	(465)	4.9	48.0	41.3	5.2	0.6
	50s to under 60s	(733)	7.6	48.6	40.4	3.1	0.3
	60s and above	(972)	7.5	57.0	32.3	3.1	0.1
Education	High School Graduate or Below	(2,151)	6.7	51.8	38.0	3.2	0.2
	Currently Enrolled in University	(209)	8.6	46.9	40.7	3.8	0.0
	University Graduate	(624)	6.3	38.5	47.6	7.2	0.5
	Master's Degree or Higher	(17)	11.8	41.2	41.2	5.9	0.0
Marital Status	Single	(1,280)	6.5	43.7	44.5	5.0	0.4
	Married	(158)	6.3	48.7	36.1	8.9	0.0
	Widowed	(225)	11.6	52.9	32.0	3.6	0.0
	Divorced	(1,338)	6.4	52.7	38.0	2.8	0.2
Employment Status	Employed	(2,272)	6.0	47.1	42.1	4.5	0.3
	Not Employed	(729)	9.2	53.5	34.2	2.9	0.3
Current Residence Duration	Less than 1 year	(908)	5.3	40.4	46.1	7.7	0.4
	1 to less than 2 years	(759)	6.6	49.1	40.8	3.3	0.1
	2 to less than 3 years	(496)	7.1	51.4	38.9	2.4	0.2
	3 years or more	(838)	8.5	55.5	33.9	1.9	0.2

5. 결 론

본 연구는 고시원의 기능과 목적이 변화함에 따라 거주환경 개선을 위한 방향성을 모색하는데 목적이 있다. 이를 위해 고시원에 거주하고 있는 거주자의 의견을 수렴함으로써, 주거환경 개선을 위한 기초자료를 구축하고자 하였다.

설문조사는 먼저, 3~4월 약 2개월간 자문 및 사전 선행 연구 검토 등을 통해 조사지가 작성되었고, 2023년 5~6월 1달간 집중적으로 진행되었다. 거주자의 특성을 고려하여 I-Pad 및 지류 질문지를 소지한 조사원들이 직접 방문조사를 통해 신뢰도를 높혔다. 본 논문에서는 3,001개의 유효 답변 중 면담조사 결과 중 거주 환경과 관련하여 조사된 결과만을 분석하여 정리하였다.

유의미한 연구결과로는 첫째, 예측과 달리 거주자는 노후 위험, 수해 위험 등에 대해 다소 취약하지 않다고 느끼는 것으로 결과가 도출되었다. 다만, ‘생활하기 비좁은 것’(2.73점)을 주로 취약하다고 생각하는 것으로 나타났으며, 주거환경의 물리적 개선에 대한 요구도가 높음을 확인할 수 있었다. 또한 고시원에 거주하는 주요한 이유가 저렴한 임대료(51.5%)와 직장과의 거리(29.8%)임을 알 수 있었다.

둘째, 현재 고시원에 거주한 기간은 평균 2.34년(3년 이상 거주 비율 27.9%)으로, 고시원 전체 거주한 기간은 평균 4.11년(3년 이상 거주 비율 55.4%)으로 나타나서 초기 목적과 달리 오랜 시간 거주하는 주택의 유형으로 파악되었다. 현재 한국에서 고시원은 제도상 주택에 포함되지 않으나, 1인 가구가 증가하고 있고, 고시원의 목적이 변화되고 있는 상황에서 하나의 주거유형으로 인정하고, 이를 양성화 하는 방향을 모색해야 할 것이다.

셋째, 개개인의 거주 환경적인 측면에서 고시원에서 가장 개선되기를 희망하는 사항으로는 방의 최소 면적(26.6%), 방음 시설(17.1%), 외기에 면하는 창문(8.6%) 등의 순으로 나타난 점을 고려하여, 개별실의 기준이 면적 단위로만 규정되어 있고, 이 또한 최소면적 7m²로 유지되고 있어서 환경개선을 위한 기준마련이 시급하다는 것을 확인할 수 있었다.

이처럼 거주자들의 실질적인 의견을 바탕으로 제도적 개선을 위해서 다음과 같은 제안을 하고자 한다.

첫째, 주거안전취약계층들의 거처 공간인 고시원을 제도권 안에 포함시켜 관리, 운영할 수 있는 방안을 마련해야 할 것이다. 무엇보다 주거환경의 질적 가치를 높이기 위한 정부와 지자체의 노력이 필요한 상황이다. 현재 건축법과 주택법 등에 주택으로 포함되지 않고 허가에 의해 운영되는 시스템이 지속된다면, 고시원의 거주자들의 삶의 질은 지속적으로 악화될 것이기 때문이다.

둘째, 고시원 품질개선을 위한 기준 및 가이드라인 구축이 필요하다. 거주자가 가장 필요로 하는 주거지원 정책으로 고시원 주거품질 기준 마련(32.3%), 공공임대주택 공급 확대(19.1%), 서울형 주택 및 특정 바우처 확대(16.8%) 등이 선택되었는데, 공공임대주택 공급 및 바우처

가 확대된다고 하더라도 고시원 거주자 전원에게 수혜가 돌아가기는 어려운 상황이다. 따라서 최소 주거품질기준을 마련하고, 이를 적용하는 것이 중요할 것이다.

셋째, 기 구축된 고시원의 관리방안으로 안심고시원 제도 적용이 우선되어야 한다. 최근 신축 또는 리모델링 되고 있는 고시원에 대한 관리 기준과 가이드라인은 적용 가능성성이 높으나 공실률이 높은 오래된 고시원의 환경개선은 매우 어려운 상황이었다. 따라서 안심고시원 등록제도의 시행 및 활성화를 통해 적극적 도입을 통해, 거주자 누구라도 주거환경(생활, 환경, 안전, 범죄 등) 측면에서 안심하고 거주할 수 있는 기초가 마련되어야 할 것이다. 물론 고시원과 같이 비주거 유형의 양성화로 인해 저렴한 주거취약계층의 거처가 더욱 축소될 수도 있다는 의견을 간과할 수는 없다. 그러나 취약계층의 주거 공간 전반의 물리적 환경개선과 삶의 질을 향상시키지 않는다면, 이로 인해 소요되는 사회적 간접 비용은 더욱 큰 폭으로 상승하게 될 것이다.

본 연구는 거주자 의견수렴을 통한 기초조사 연구로서, 고시원의 운영 및 관리자 의견수렴과 공공 부문의 관리부처 의견 수렴, 소방서 등 실질적이 소관부처의 의견수렴이 복합적으로 진행되어야 할 것이다. 이를 통해 다양한 이해관계자 간의 의견을 포괄적으로 포함한 지원제도가 구축될 수 있을 것이며, 장기적으로 정부와 지자체 단위의 지원방향이 모색될 것이다.

REFERENCES

- Yoo, H. Y., Jung, J. D., & Jung, J. W. (2023). Examining policies for managing and operating Goshiwon in concentrated areas, Jounal of the Architectural Institute of Korea, 39(6), 107-119.
- Yoo, H. Y., Yang, J. W., & Kim, J. S. (2019). A study on the direction of improvement by analyzing the characteristics of Goshiwons for urban regeneration in deteriorated residential blocks, Journal of Asian Architecture and Building Engineering, 18(5), 1-2.
- Korea Fire Safety Association (2013). Including Basic Plans for Efficient Safety Management of Multi-Use Facilities, National Emergency Management Agency. <https://www.kfsi.or.kr/user/Intro.do>
- Seoul Metropolitan Government Ordinance on Support for Vulnerable Persons in Housing Safety, No. 7912 (2021). <https://www.law.go.kr/ordinInfoP.do?ordinSeq=1448339>
- Statistics Korea (2023, March 1). Statistical Information, <https://kostat.go.kr>
- Ministry of Government Legislation (2023, March 1), Legal information, <https://moleg.go.kr/>
- National Fire Agency (2023, May 1). Fire Statistics, <https://www.nfa.go.kr/>

(Received Oct. 7, 2023/ Revised Nov. 7, 2023/ Accepted Jan. 31, 2024)