

[한국도시설계학회 2024년 춘계학술대회 발표논문]

서울시 동대문구 고시원 밀집지역의 특성 연구

A Study on the Characteristics of Gosiwon in Dongdaemun-gu, Seoul

김규린* · 유해연**

Kim, Gyu-Rin · Yoo, Hae-Yeon

승실대학교 건축학부 건축학전공 학사과정*

승실대학교 건축학부 부교수, 공학박사**

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

국내 1인가구 증가에 따라 도심내 주거밀집지역의 양상도 변화하고 있다. 특히 서울시 동대문구의 경우 상업시설과 대학이 공존해 있는 지역으로 1인가구의 특징도 타구와 달리 청년층, 중년층, 고령자층의 비율이 다양하게 분포되어 있다. 따라서 본 연구에서는 동대문구의 인구산업구조를 분석하고, 지역적 특성을 살펴봄으로써, 1인가구들의 지역적 분포 양상과 거주자들이 주로 거주하는 공간의 지역적 특성을 파악하는데 목적이 있다. 이를 위해 제도적으로 주택에 포함되지는 않으나 주거취약계층인 1인가구가 주로 거주하고 있는 고시원 밀집지역을 중심으로 연구를 진행하였다.

주택 이외의 거처에 포함되는 고시원은 국내 주요한 1인가구 주거유형으로 2022년 주택 이외의 거처 주거실태조사에 따르면, 전국 443,126개의 주택이외의 거처 중 ‘고시원·고시텔 등’이 158,374개로 35.7%를 차지하고 있다. 그럼에도 불구하고, 고시원 관리를 위한 체계적인 시스템이 구축되지 않고 있으며, 도심내 밀집지역에 대한 연구 및 방향성은 제시되고 있지 않는 실정이다.

따라서 본 연구의 목적은 지역적 특성과 고시원 밀집도의 상관관계를 파악하고, 향후 고시원 밀집지역의 개선방안을 제안하는 데 있다.

1.2. 연구의 방법 및 절차

본 연구에서는 동대문구의 지역적 특성을 분석하여, 인구구조 및 산업구조 현황을 분석하고, 이를 통해 1인가구가 밀집되어 있는 지역을 중심으로 고시원의 현황을 파악하고자 하였다. 이를 위해 통계청, 서울시 등이 제공하는 문현고찰과 선행연구 고찰이 진행되었으며, 현장조사 및 실태조사가 병행되었다.

연구의 절차는 첫째, 거주자 분포현황 및 산업체 현황 등 동대문구의 일반적인 지역적 특성을 분석하였다. 둘째, 2023년 3월~7월까지 진행된 현장조사 및 실태조사, 토지이음, 건축물 대장 등을 토대로 폐업 여부, 지역별 분포도, 밀집도 등 고시원의 현황을 파악하였다. 셋째, 앞서 분석된 현황을 바탕으로 고시원이 밀집해 있는 지역의 특성을 분석하고, 안전과의 상관관계를 확인하였다. 끝으로, 분석한 결과를 토대로 고시원 및 1인가구 밀집지역의 시사점을 도출하고자 한다.

(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 거처상태 및 실태조사 연구 지원에 의한 결과의 일부인. 과제번호: 202312351154

2. 동대문구의 거주자 및 사업체 분포 특성

2.1. 거주자 특성

2024년 기준, 동대문구의 총인구 수는 341,620명이다. 이 중 청년층(만 19세 이상~만 34세 미만)은 81,900명으로 약 24.0%이고, 고령층(만 65세 이상)은 67,257명으로 19.7%이다.¹⁾ 서울시 평균 청년층 비율이 22.1%, 고령층 비율이 18.6%인 것과 비교했을 때 동대문구는 청년층과 고령층이 높은 것을 알 수 있다.

<표 1> 서울시 청년층, 고령층 비율

행정구역별	총인구(명)	청년인구(명)	고령인구(명)	청년비율(%)	고령비율(%)
서울특별시	9,386,705	2,070,724	1,748,800	22.1	18.6
동대문구	341,620	81,900	67,257	24.0	19.7

(출처 : 주민등록 인구통계, 연령별 인구현황, 2024. 2.)

위 사실을 바탕으로, 동대문구의 동별 청년층과 고령층 비율을 조사하였다. 아래 <표 2>에서 확인할 수 있듯이 청년층은 회기동, 이문1동, 휘경1동, 휘경2동 순으로 높았고, 고령층은 청량리동, 제기동, 전농2동, 이문2동 순으로 높았다.

<표 2> 동대문구 청년층, 고령층 비율

행정구역별	총인구(명)	청년인구 (명)	청년비율 (%)	행정구역별	총인구(명)	고령인구 (명)	고령비율 (%)
회기동	10,366	4,402	42.5	청량리동	18,682	5,672	30.3
이문1동	17,834	6,428	36.0	제기동	22,969	5,732	25.0
휘경1동	13,770	4,922	35.7	전농2동	17,845	3,970	22.2
휘경2동	24,306	7,721	31.8	이문2동	19,332	4,298	22.2

(출처 : 주민등록 인구통계, 연령별 인구현황, 2024. 2.)

2023년 기준, 서울 전체 인구 942만 명 중, 외국인은 25만 명으로 2.66%를 차지한다. 외국인 비율은 중구 8.64%, 종로구 7.83%, 용산구 6.41%, 영등포구 6.11%, 금천구 5.84%, 구로구 5.88%, 동대문구 5.54% 순으로, 동대문구는 25개 자치구 중 일곱 번째로 외국인 비율이 높다.(서울 열린데이터 광장, 2023)

<표 3> 서울시 등록외국인 비율

행정구역별	외국인(명)	총인구(명)	비율(%)
서울특별시	252,765	9,422,710	2.68
중구	10,481	121,250	8.64
종로구	11,036	140,891	7.86
용산구	13,955	217,611	6.41
영등포구	23,006	376,423	6.11
금천구	13,624	229,328	5.84
구로구	23,246	395,099	5.88
동대문구	18,724	337,692	5.54

(출처 : 서울 열린데이터 광장, 서울시 등록외국인 현황, 2023. 4.)

1) 주민등록 인구통계, 연령별 인구현황, 2024

2.2. 주요산업

또한 2021년 기준, 동대문구 산업 종사 비율은 도매 및 소매 22.9%, 보건업 및 사회복지 서비스업/전문과학 및 기술 서비스업 11.7%, 교육 서비스업 11.0% 순이다. 서울시 평균 산업 종사 비율은 도매 및 소매 17.4%, 전문과학 및 기술 서비스업 10.3%, 사업시설 관리 사업 지원 및 임대 서비스업 8.54% 순이다. 동대문구와 서울시 산업 종사 순위를 비교해 보았을 때, 동대문구는 보건업 및 사회복지 서비스업과 교육 서비스업 종사 비율이 높은 편임을 알 수 있다. (서울 열린데이터 광장, 2021)

<표 4> 서울시 산업 종사 비율

행정 구역별	도매 및 소매업 (%)	전문과학 및 기술 서비스업 (%)	사업시설 관리 사업 지원 및 임대 서비스업 (%)	정보통신업 (%)	보건업 및 사회복지 서비스업 (%)	건설업 (%)	숙박 및 음식점업 (%)	교육서비스업 (%)	금융 및 보험업 (%)	운수 및 창고업 (%)	제조업 (%)	부동산업 (%)	협회 및 단체수리 및 기타 개인 서비스업 (%)	공공행정 국방 및 사회보장 행정 (%)
서울 특별시	17.4	10.3	8.54	8.50	7.80	7.78	7.61	6.26	5.18	4.75	4.63	3.55	3.23	2.69
동대문구	22.9	11.7	5.97	1.77	11.7	4.96	8.13	11.0	2.82	4.39	8.79	3.76	3.35	2.74

(출처 : 서울 열린데이터 광장, 서울시 사업체 현황, 2021)

2023년 기준, 서울시 자치구별 대학분포 비율을 보면 성북구, 노원구, 서대문구가 12.5%, 동대문구가 8.33%로 대학교가 많이 분포한 자치구임을 알 수 있다.(통계청, 2023) <그림 1>과 같이 경희대학교, 한국외국어대학교, KAIST, 삼육대학교, 서울시립대학교가 집중적으로 밀집해 있는 것을 알 수 있다.

<표 5> 서울시 대학분포 현황

행정구역별	대학교수(A+B+C)	일반대(A)	전문대(B)	교육대(C)	비율(%)
서울특별시	48	38	9	1	100
성북구	6	6	-	-	12.5
노원구	6	5	1	-	12.5
서대문구	6	4	2	-	12.5
동대문구	4	3	1	-	8.33

※KAIST와 같이 본교이 아닌 분교로 포함되는 대학교는 해당 통계에서 제외됨

(출처 : 통계청, 대학교 수, 2023)



<그림 1> 동대문구 대학 분포

2.3. 소결



<그림 2> 동대문구 청년층 밀집 지역

서울시 청년/고령층 평균과 동대문구를 비교해 보았을 때 타 지역 대비 청년층과 고령층이 많은 것을 알 수 있었다. 이를 바탕으로 동대문구의 동별 청년층과 고령층 비율을 비교한 결과, 청년층은 회기동, 이문1동, 휘경1동, 휘경2동 순으로 높았고, 고령층은 청량리동, 제기동, 전농2동, 이문2동 순으로 높았다.

서울시 사업체 현황을 봤을 때 동대문구는 보건업 및 사회복지 서비스업과 교육 서비스업 종사 비율이 높은 것을 확인할 수 있었다.

또한, 서울시 자치구별 대학분포 비율에서 동대문구가 대학교 분포가 높은 자치구임을 알 수 있었다. 지도로 확인해본 결과, 동대문구에 경희대학교, 서울시립대학교, 한국외국어대학교, 삼육대학교, KAIST가 위치하고 있었다.

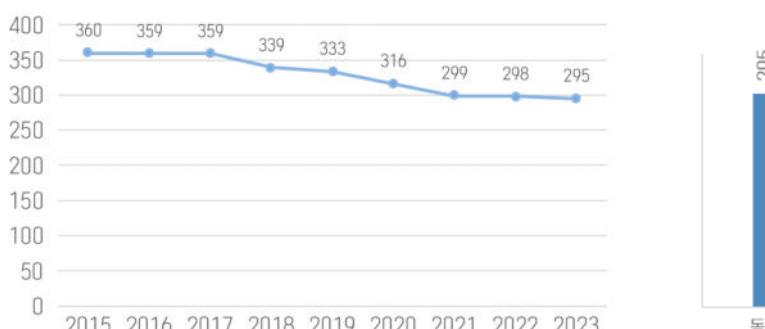
위의 특성을 토대로 동대문구를 분석한 결과, <그림 2>에서 볼 수 있듯이 청년층 비율이 높은 회기동, 이문1동, 휘경1동, 휘경2동에 대학들이 위치한 것을 알 수 있었다. 따라서 청년층은 대학가 주변에 많이 거주하고 있다는 사실을 확인할 수 있다.

3. 고시원 밀집지역의 특성 분석

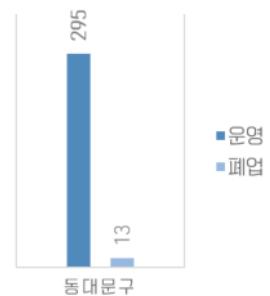
3장에서는 2장에서 분석된 동대문구의 일반적인 인구분포와 사업체(직업적) 특징들이, 고시원의 형성과 분포에 어떤 영향을 미쳤으며, 어떠한 한계와 문제점이 있는지 살펴보자 한다.

3.1. 동대문구 고시원 현황

고시원 수 변화 추이를 살펴보면 <그림 3>과 같이 2015년부터 2023년까지 지속적으로 감소하는 양상을 보인다.²⁾ 2023년에 실시한 고시원 현황 실태조사를 기반으로 하면, 동대문구 고시원 308개 중 운영 중인 곳은 295개, 폐업한 곳은 13개로 파악된다.³⁾



<그림 3> 동대문구 고시원 수 변화 추이



<그림 4> 동대문구 고시원 폐업 여부

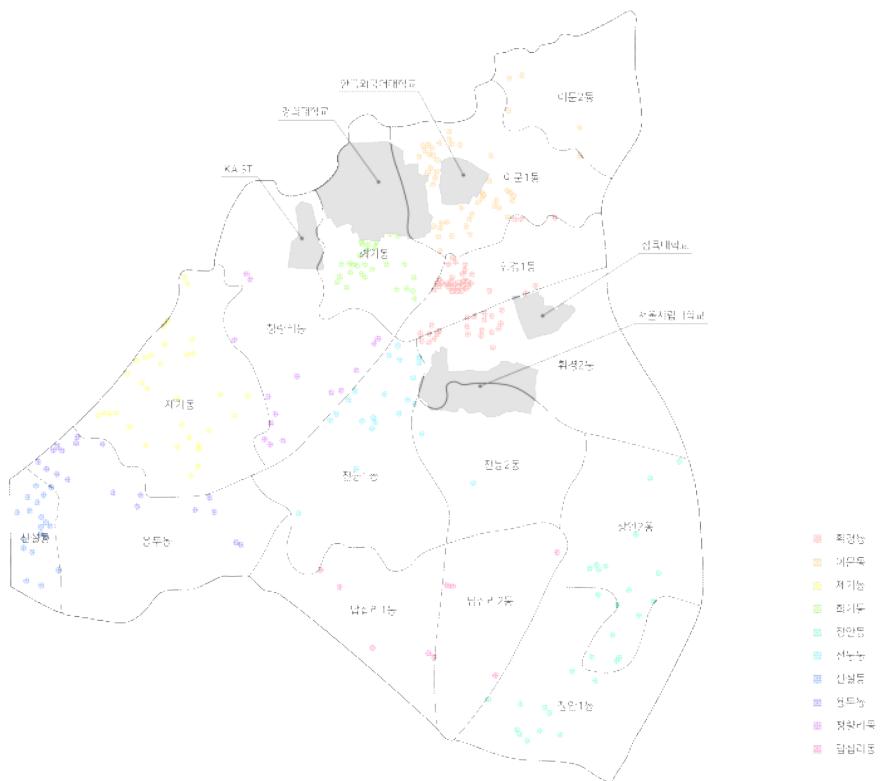
운영 중인 고시원 295개의 분포현황을 보면 휘경동 67개, 이문동 56개, 제기동 32개, 회기동 32개 순이다. 고시원 분포가 높았던 휘경동, 이문동, 회기동의 고시원은 <그림 5>에서 볼 수 있듯이 대학가 주변에 집중적으로 분포하고 있는 것을 확인할 수 있다. 2.4.에서 청년층 비율이 높은 회기동, 이문1동, 휘경1동, 휘경2동이 대학가 주변에 위치하고 있다는 것을 확인했었다. 따라서, 휘경동, 이문동, 회기동의 고시원은 청년층이 많이 거주하는 대학가 고시원 밀집 지역이라고 볼 수 있다.

2) 공공데이터 포털, 서울특별시_연도별고시원 정보, 2023

3) 본 조사는 송실대학교 도시건축연구팀(유해연 외)이 2023년 현장/실태 조사한 결과로 2022년 12월 소방청의 자료 대비 산출된 수치로, 2024년 현재와 다소 상이할 수 있음. (서울시, 주거취약계층을 위한 주거실태조사, 2023-2024)

<표 6> 동별 고시원 분포 현황

동별	휘경동	이문동	제기동	회기동	장안동	전농동	신설동	용두동	청량리동	답십리동
고시원 개수(개)	67	56	32	32	28	20	19	17	15	9



<그림 5> 동대문구 고시원 밀집 현황

3.2. 동대문구 고시원 시설 현황

운영 중인 고시원을 토대로 지하층을 분석하면 295개 중 51개가 지하층을 포함하는 것으로 파악된다. 지하층 포함 고시원 비율은 이문동 33.9%, 전농동 30.0%, 휘경동 22.3%, 회기동 15.6% 순으로 높았다. 전농동을 제외한 이문동, 휘경동, 회기동은 위에서 분석한 것과 같이 대학가 고시원 밀집 지역으로, 대학가 주변 고시원에 지하층 포함 고시원 비율이 높은 것을 알 수 있었다.

<표 7> 동별 고시원 지하층 포함 비율

동별	전체 개수(개)	지하층 포함 고시원(개)	지하층 포함 고시원 비율(%)
이문동	56	19	33.9
전농동	20	6	30.0
휘경동	67	15	22.3
회기동	32	5	15.6
용두동	17	2	11.7
답십리동	9	1	11.1
제기동	32	2	6.25
장안동	28	1	3.57
신설동	19	0	0
청량리동	15	0	0

이 외에도 고시원의 노후도를 파악하고자 건축물대장을 통해 동별 건축물 준공 평균 연도와 고시원 허가 평균 연도를 조사하였다. <표 8>을 보면 건축물 준공 평균 연도가 휘경동, 이문동, 장안동 순으로 최근이고, 청량리동이 가장 오래된 것을 알 수 있다. <표 9>를 보면 고시원 허가 평균 연도가 휘경동, 이문동, 제기동 순으로 최근이고, 청량리동이 가장 오래된 것을 알 수 있다.

이를 토대로 건축물 준공연도와 고시원 허가연도를 비교했을 때, 다른 지역 대비 휘경동, 이문동은 노후도가 심하지 않고, 청량리동은 노후도가 심하다는 것을 알 수 있었다.

<표 8> 동별 건축물 준공 평균 연도

동별	휘경동	이문동	장안동	전농동	제기동	용두동	회기동	신설동	답십리동	청량리동
준공 평균(년)	2006	2006	2000	1999	1997	1996	1994	1991	1989	1982

<표 9> 동별 고시원 허가 평균 연도

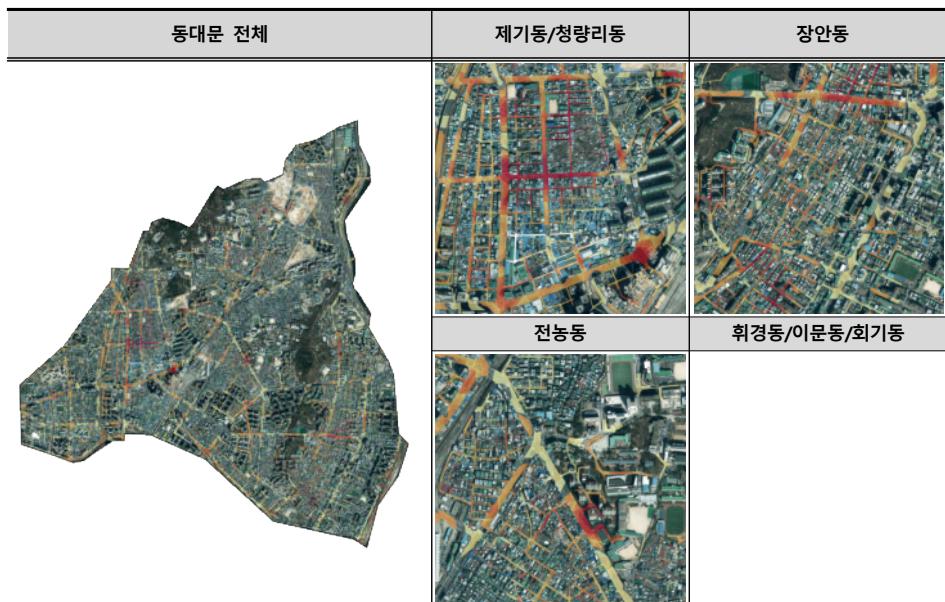
동별	휘경동	이문동	제기동	답십리동	장안동	용두동	전농동	회기동	신설동	청량리동
허가 평균(년)	2009	2008	2006	2006	2006	2005	2004	2002	1997	1995

3.3. 동대문구 고시원 분포지역 치안도

고시원 분포지역의 치안을 알아보고자 생활안전지도에서 동대문구의 범죄주의구간을 조사하였다.⁴⁾ 1등급부터 10등급까지 범례가 나눠져 있는데, 빨간색에 가까울수록 10등급에 가까워지고, 범죄율이 높다는 것을 의미한다. 분석한 결과, 제기동/청량리동, 장안동, 전농동, 이문동/회기동/휘경동 순으로 범죄 주의도가 높았다.

제기동/청량리동에서 역사 앞임에도 불구하고 8등급에서 10등급에 달하는 것을 보여줌으로써 고령층이 많은 지역에서 가장 높은 범죄 주의도를 가진 것을 알 수 있었다. 또한, 전농동의 범죄주의구간 주변에 서울시립대학교가 위치해 있고, 휘경동/이문동/회기동의 범죄주의구간 주변에 경희대학교와 한국외국어대학교가 위치해 있다. 이를 통해, 대학가 주변지역도 범죄에서 안전하지 않다는 것을 알 수 있었다.

<표 10> 동대문구 범죄 주의 구간 현황



(출처 : 생활안전지도, 범죄주의구간(전체), 2024)

4) 생활안전지도, 범죄주의구간(전체), 2024

4. 결론

본 연구는 동대문구의 지역적 특성을 연령별 거주자 분포 및 산업체 유형 등의 밀집도를 중심으로 분석하여, 지역적 특성이 고시원의 밀집도와 상관관계가 있는지 파악하는데 목적이 있었다. 또한 현장조사 및 실태조사를 통해 고시원의 밀집지역의 문제점과 한계점을 분석하고자 하였다.

연구결과 청년층이 많은 대학가 밀집 지역인 휘경동, 이문동, 회기동과 고령층이 많은 제기동이 고시원 분포가 가장 높은 것을 알 수 있었다. 따라서 동일한 비주택 유형이라 하더라도 거주 연령대에 따라 밀집지역이 상이하다는 것을 밝힐 수 있었다.

또한 해당 지역들의 고시원의 안전도 및 노후도를 파악하기 위해 실태조사를 한 결과, 대학가 밀집 지역은 지하층 포함 비율이 높은 것으로 나타났지만, 노후도가 심하지 않았다. 반면 고령층이 많은 청량리동은 지하층 포함 비율이 낮지만, 노후도가 심하다는 것을 확인할 수 있었다. 이미 열악한 비주거 유형의 고시원이 지상층이 아닌 지하층(먹방)에 분포되었을 때 안전도는 매우 심각한 문제점을 초래할 수 있었다. 따라서 이에 대한 시급한 대책마련과 정책적 대안이 필요한 시점이다.

더불어 고시원 밀집지역의 치안을 분석하기 위해 동대문구의 범죄주의구간을 조사한 결과 고령층이 많은 제기동, 청량리동과 대학가 밀집 지역에서 높은 범죄 주의도를 보였다.

제도적으로 주택에 포함되지 않으나, 주거취약계층의 1인가구를 위한 대표적인 주거유형으로 자리매김하고 있는 고시원은 단동형태가 아닌, 다수의 밀집지역을 형성하고 있는 추세이다. 따라서 대학가 밀집 지역과 고령층이 많은 지역을 중심으로 도시적 차원의 관리시스템이 구축 될 필요가 있다. 또한 고시원의 시설을 개선 및 안심고시원 운용 등 관리 방안이 마련되어야 할 것이다.

참고문헌

1. 유해연 외 숭실대학교 도시건축융합연구팀, 서울시 주거안전 취약계층 거처상태 및 실태 조사, 서울시, 2024
2. 행정안전부 주민등록인구통계, <https://jumin.mois.go.kr/>, 2024
3. 서울시 사업체현황통계, <https://data.seoul.go.kr/>, 2024
4. 통계청 대학교 수, <https://kosis.kr/>, 2024
5. 공공데이터포털 서울특별시_연도별 고시원 정보, <https://www.data.go.kr/>, 2023
6. 행정안전부 생활안전지도, <https://www.safemap.go.kr/>, 2024