

1인가구 증가에 대응한 소형 공동주거시설의 건축기준 정비 방안

Improving building standards of small multi-family residential developments
in response to increasing single-person households

김상호 Kim, Sangho

조시은 Cho, Seaeun

오민정 Oh, Minjung

(a u r i

기본연구보고서 2022-9

1인가구 증가에 대응한 소형 공동주거시설의 건축기준 정비 방안

Improving building standards of small multi-family residential developments
in response to increasing single-person households

지은이 김상호, 조시은, 오민정

펴낸곳 건축공간연구원

출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)

인쇄 2022년 10월 26일, 발행: 2022년 10월 31일

주소 세종특별자치시 가림로 143, 8층

전화 044-417-9600

팩스 044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 25,000원, ISBN: 979-11-5659-384-3

이 연구보고서의 내용은 건축공간연구원의
자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

연구책임	김상호 선임연구위원
연구진	조시은 부연구위원 오민정 연구원
외부연구진	고석홍 소수건축사사무소 소장
연구보조원	정형은 조사원

연구심의위원	유광흠 부원장 김영현 연구위원 성은영 연구위원 박경옥 충북대학교 주거환경학과 교수 윤혁경 에이앤유 건축사사무소 대표
연구자문위원	노휘 디디스튜디오 건축사사무소 소장 임정택 (주)제이플러스종합건축사사무소 소장 고석홍 소수건축사사무소 소장 송멜로디 보다건축사사무소 소장 김하나 서울소셜스탠다드 대표 조성익 홍익대학교 교수 강윤희 건축사사무소 이송 소장 류형호 (주)범A&C건축사사무소 소장 백혜선 토지주택연구원 연구위원 변나향 충북대학교 건축학과 교수 안우성 건축사사무소 온고당 소장 윤형진 동서울대학교 건축학과 교수 이혜림 건축사사무소 오우서 소장 지강일 한국예술종합학교 교수 황진구 (주)덕영 대표

□ 연구의 필요성 및 목적

우리나라는 2010년을 기점으로 1~2인 가구의 비율이 3~4인 가구를 앞지르기 시작하였으며, 2015년 이후로는 1인가구가 전체 가구원수에서 가장 높은 비중을 차지하여 2019년을 기점으로 30%를 초과하였다. 2020년에는 31.7%에 이르는 등 가파른 상승세가 유지되고 있다. 정부에서는 이러한 1인가구의 증가에 대응하고 특히 청년층과 신혼부부, 고령자 등 대표적인 주거취약계층의 주거안정을 도모할 목적으로 지속적이고 다양한 주택공급 정책을 추진하고 있다. 이러한 일련의 주택공급 정책에 따라 향후 공공임대주택을 중심으로 소형 공동주거시설의 공급이 확대될 것으로 예상되는데 소형 공동주거시설의 양적 공급 확대와 더불어 층간소음 문제해결, 장수명화 등 주택품질 향상과 쪽방, 반지하 등 비정상거처에 대한 질적 개선도 중요한 정책적 과제로 대두되고 있다.

본 연구는 청년, 고령자 등 1인가구의 안정적인 주택공급과 쾌적한 주거환경을 확보하기 위한 소형 공동주거시설의 건축기준 정비방안을 모색하기 위해 이루어졌다. 구체적으로는 1인가구의 거주실태 및 소형 공동주거시설의 실태 파악과 소형 공동주거시설의 유형별 건축기준 적용 현황 및 문제점 분석, 소형 공동주거시설의 쾌적하고 안전한 품질 확보를 위한 건축기준의 개선 및 정비 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다.

□ 소형 공동주거시설의 공급확대 요인과 실태

소형 공동주거시설의 공급확대 요인에 대해서는 1인가구의 지속적 증가와 소형 공동주거시설의 도입 확산을 촉발하는 주택정책의 추진에서 그 원인을 찾을 수 있었다.

인구주택총조사와 주거실태조사, 장래가구추계에 따르면 우리나라의 1인가구 비중은 2020년 31.7%로 전체 가구원수에서 가장 높으며 향후에도 꾸준히 증가하여 2040년에는 36.4%에 이를 전망이다. 청년가구의 경우 1인가구의 비중이 61.9%로 일반가구의 약 2배에 이른다. 1인가구의 거주로는 다중주택, 다가구주택 등이 포함된 단독주택과 주택 이외의 거처에서 거주하는 비중이 높은 특성을 보이는데 청년가구에서는 주택이외의 거처 가운데 특히 오피스텔에 거주하는 비율이 높게 나타났다. 서울시에서 공급한 공공 임대주택에서 1인가구의 비중이 가장 높은 주택의 유형은 도시형 생활주택으로 61%에 이르며 다음으로 행복주택에서도 57%를 차지하고 있다. 주거면적대별 거주인수를 살펴보면 20㎡ 이하 : 65.8%, 20~40㎡ : 52.8%, 40~60㎡ : 28.7%로 1인가구의 비율이 가장 높게 나타났다.

소형 공동주거시설의 도입 확산을 야기한 대표적인 정책으로는 2020년에 제정된 「청년기본법」에 따라 수립된 「제1차 청년정책 기본계획(’21~’25)」을 통해 청년의 주거부담 경감을 위한 청년주택 공급확대 방안을 들 수 있다. 여기서는 도심내 청년 특화주택 등 총 24.3만호의 청년주택 공급방안을 제시하였다. 공공임대주택의 유형 통합과 1인가구의 주거지원 강화 정책에서는 가구원수별로 대표 면적을 설정하고 1인가구에 대한 공급 면적을 확대하고자 하였다. 또한 공공과 민간이 대규모 공유주거 서비스를 제공할 수 있도록 ‘공동기숙사’의 용도를 신설하고 관련 건축기준을 정비하는 작업도 이루어졌다. 2022년 8월에 마련된 윤석열정부의 주거안전 실현방안에서도 소형 공동주거시설의 공급 확대를 위한 정책이 제시되었는데 맞춤형 주거지원 프로그램을 통해 저소득층, 무주택 서민을 위한 양질의 공공임대주택 공급과 청년원가 / 역세권 첫집 등 임대와 분양을 혼합한 민간분양 신모형을 제시하였다.

소형 공동주거시설의 실태에 관한 분석에서는 주택관련 법규정과 규모설정 기준 등을 검토하여 본 연구의 검토대상이 되는 소형 공동주거시설의 유형과 규모를 설정하였는데 60㎡를 상한선으로 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공동주택 중 아파트, 연립주택, 다세대주택, 도시형 생활주택, 준주택 중 기숙사, 다중생활시설(고시원), 오피스텔을 구체적인 검토대상으로 제시하였다.

□ 소형 공동주거시설 거주자 현황 및 거주실태 조사

소형 공동주거시설 거주자 현황 및 거주실태 조사에서는 통계자료 및 선행연구 자료에 대한 분석을 통해 거주실태조사를 위한 방향성을 확인하고 이를 바탕으로 거주자 현황 및 공간사용 행태, 주거공간의 환경 및 성능에 대한 거주자 만족도와 요구사항 등을 파

악하고자 거주실태조사를 시행하였다. 이를 통해 파악한 거주자의 주요구는 다음과 같이 크게 5가지로 정리할 수 있었다; ① 거주자 생활 특성에 맞게 활용할 수 있는 공간제공의 중요성, ② 최소공간 확보를 위한 계획의 필요성, ③ 협소한 공간의 활용도를 높일 수 있는 수납공간 계획의 필요성, ④ 음환경, 빛환경, 공기 환경 등 주거공간의 성능 개선 필요성, ⑤ 안전한 주거공간을 위한 지속적 관리의 필요성.

① 거주생활 특성에 맞게 활용할 수 있는 공간제공의 중요성은 1인가구의 생활패턴에 따라 협소한 내부공간에도 불구하고 다양한 생활 활동이 이루어지고 있다는 점에서 획일적인 공간이나 가구의 구성방식에서 벗어나 보다 자유도가 높은 공간을 제공할 필요가 있다는 점이다.

② 최소공간 확보를 위한 계획의 필요성은 아파트를 제외하고 대다수의 주거시설에서 거주자가 실제 공간사용 빈도와는 별개로 실별 면적을 좁게 느끼고 있다는 점에서 절대적인 공간의 협소성이 문제로 지적되고 있으며 이를 해소하기 위한 최소한의 면적확보가 이루어져야 한다는 것이다.

③ 협소한 공간의 활용도를 높일 수 있는 수납공간 계획의 필요성은 아파트를 제외한 주거시설에서 과반수의 거주자가 수납공간이 부족하다고 느끼며 주거시설의 규모가 작을 수록 수납공간으로 인한 불편을 호소하는 비율이 높다는 점으로 거주자의 생활양식에 대한 면밀한 조사를 거쳐 협소한 공간의 입체적인 활용을 포함한 수납공간의 확장에 대한 검토가 이루어져야 한다는 것이다.

④ 주거공간의 성능 개선에 대해서는 1인가구의 대다수가 실내공간의 소음, 채광, 환기 상태에 대해 불만을 나타내고 있으며 주거시설의 유형별로는 단독주택과 다세대/연립주택에서 주거시설의 상태를 불량한 것으로 느끼는 비율이 높게 나타났다. 따라서 기본적인 주거환경의 질적 수준을 높이기 위해서는 주거시설 유형별로 주거 성능에 대한 개선방향을 설정할 필요가 있다.

⑤ 안전한 주거공간을 확보하기 위한 지속적 관리의 필요성은 일부 주거시설 유형별로 피난통로의 관리상태나 CCTV 설치 및 관리 상태를 불량하게 느낀다는 점에서 화재나 범죄 등으로부터 안전한 생활환경을 조성하기 위한 설비의 설치와 지속적인 유지관리가 이루어져야 한다는 것이다.

□ 소형 공동주거시설의 건축기준 운영 현황 및 문제점

소형 공동주거시설의 건축기준 운영 현황에 대해서는 우선 공동주거시설의 유형별 법제도 적용 현황을 조사하였다.

「주택법」에 따른 건축기준인 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 내용 구성은 주택의 성능기준과 주거환경에 대한 기준으로 구분할 수 있으며 최저주거기준은 「주거기본법」에 의해 최소한의 주거수준에 관한 지표로 설정된다. 「건축법」에 따른 주거기준으로는 건축물로서 갖추어야 할 기본적인 성능에 관한 사항과 더불어 건축선과 건축물의 높이제한 등 건축물의 외관 및 형태를 결정하는 「건축법 시행령」이 대표적이며 공동주거시설의 유형별로 「오피스텔 건축기준」과 「다중생활시설 건축기준」, 「기숙사 건축기준(제정고시안)」 등이 별도로 운용되고 있다.

공동주거시설에 대한 건축기준 적용 현황을 분석한 결과 「주택법」과 「건축법」의 목적 및 적용범위의 차이에서 발생하는 문제점과 함께 개별적인 공동주거시설의 유형별 주택성능 기준 적용상에서도 몇 가지 뚜렷한 문제점을 발견할 수 있었다.

최소 주거면적 기준의 적용에 관해서는 「주택법」에 따라 관리가 이루어지는 공동주택과 도시형 생활주택의 경우 「최저주거기준」에 의한 최소 주거면적 기준의 적용이 이루어지지만 기숙사, 고시원, 오피스텔 등 「건축법」에 의해 관리가 이루어지는 준주택의 경우 이러한 최소 주거면적 기준이 부재하다.

기숙사에 대해서는 최근에 제정 고시된 「기숙사 건축기준」에서 공동기숙사에 대해서만 개인공간과 공유공간을 구분하여 별도의 최소 주거면적 기준을 제시하고 있다.

1인가구가 거주하는 소형 공동주거시설의 경우 단위주거 유닛에 대한 성능 및 환경에 못지않게 거주자의 커뮤니티활동을 강화할 수 있는 공간의 제공이 필요한데 공동주택과 같이 「주택법」의 적용을 받는 도시형 생활주택의 경우에는 150세대 이상의 단지형 연립/다세대주택을 제외하고 주민공동시설의 제공 의무가 없으며 고시원과 일반기숙사의 경우에도 공동이용 공간 및 시설에 대한 규정은 있으나 커뮤니티활동을 위한 별도의 공간에 대한 규정은 부재하다.

공동주거시설 유형별로 성능기준의 적용상의 문제점으로는 공동주택을 제외한 준주택에 대한 단열성능 기준의 적용 완화를 들 수 있다. 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의해 관리가 이루어지는 공동주택과 도시형 생활주택과는 달리 「건축물의 에너지절약 설계기준」 상 공동주택외의 비주거시설로 분류되는 오피스텔과 기숙사는 열관류율 등에

서 보다 완화된 단열성능 기준이 적용된다. 또한 현재의 공동주택에 적용되는 단열성능 기준은 벽식구조의 철근콘크리트조를 전제로 설정되어 소규모 공동주거시설에 보다 용이하게 적용될 수 있는 목구조나 모듈러공법 등 새로운 재료 및 공법에는 부적합하다.

고시원 등에 대한 채광 및 환기를 위한 창문면적 기준에서도 문제점을 발견할 수 있는데 단독주택과 공동주택, 오피스텔은 「건축법 시행령」과 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 의거하여 채광을 위한 창문면적은 바닥면적의 1/10이상, 환기를 위한 창문면적은 1/20이상으로 정해져 있으며 「건축물의 에너지절약 설계기준」에서는 환기를 위한 창문면적도 1/10이상을 권장하고 있다. 반면에 고시원의 경우 「다중생활 시설 건축기준」에서 2층 이상 층에 0.5제곱미터 이상의 창문을 설치하도록 규정하고 있다. 환기설비와 관련하여서는 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」을 통해 30세대 이상의 공동주택과 다중이용시설에 관한 규정이 마련되어 있으나 오피스텔과 기숙사의 경우 각각 바닥면적이 3천제곱미터 이상, 2천제곱미터 이상에 한정되어 있다.

소음과 관련한 성능기준에서는 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 단독주택과 공동주택은 실외 소음도 65dB 미만, 실내 소음도 45dB 이하를 유지하도록 하고 있으나 도시형 생활주택에 대해서는 해당 규정이 적용되지 않는다. 「건축법 시행령」에 따른 경계벽 설치기준의 경우 다가구주택과 공동주택에 적용되는 규정으로 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서는 내화구조로 철근콘크리트조일 경우 15cm 이상이 적용된다. 반면에 고시원과 오피스텔은 각각의 건축기준에서 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」을 따르도록 하여 철근콘크리트조 경계벽의 두께를 10cm 이상으로 완화하여 적용하게 된다.

바닥충격음과 관련하여서는 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」에 따라 공동주택과 오피스텔의 경우 30세대를 기준으로 표준바닥구조 형식을 달리 적용한다. 즉 30세대 이상 공동주택과 오피스텔의 경우 표준바닥구조 형식에 경량기포콘크리트를 포함하는 반면에 다가구주택, 30세대 미만의 공동주택과 오피스텔, 고시원, 기숙사의 경우 경량기포콘크리트가 포함되지 않는다. 피난 및 방화성능과 관련하여 도시형 생활주택과 오피스텔의 경우 일반 공동주택에 준하는 기준이 적용되며 「건축법」에서 공동주택으로 분류하는 기숙사의 경우에도 동일하다. 반면에 고시원의 경우 「건축법 시행령」에서 명시한 직통계단의 설치 의무에서 배제되며 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조의 일부 내용만 적용된다.

□ 소형 공동주거시설의 건축기준 개선방안

이상의 소형 공동주거시설 거주자 대상 거주실태조사 및 주요구 파악과 건축기준 적용상의 문제점 분석을 바탕으로 적정 주거환경 수준 확보를 위한 최소 주거면적 기준의 적용대상 확대와 커뮤니티활동을 위한 공용공간의 제공, 적정 주거성능 확보를 위한 단열성능기준, 창문면적 기준, 소음 및 차음성능 기준, 피난 및 방화성능 기준의 개선방향을 설정하고, 이러한 개선방향을 중심으로 건축기준 개선의 방향성과 적정성, 정책적 시급성과 제도 개선의 가능성 등을 파악하기 위해 건축설계 실무자, 교수, 연구원, 공무원 등을 대상으로 전문가 인식조사를 실시하였다.

이상의 전문가 인식조사 의견을 반영한 「주택법」 하위법령과 「건축법」 하위법령 및 기준의 구체적인 개선방안을 다음과 같이 제안하였다.

최소 주거면적 기준의 적용대상 확대 방안으로는 「오피스텔 건축기준」과 「다중생활시설 건축기준」에서 최소 주거면적 기준의 준수에 관한 조항을 추가하고자 하며 「기숙사 건축기준 제정고시안」에서 일반기숙사에 대해서도 최저 주거기준 준수 항목을 추가하고자 한다.

커뮤니티활동을 위한 공용공간의 제공 방안으로는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조(적용의 특례)에서 도시형 생활주택과 관련된 주민공동시설 설치배제 항목을 삭제하고 제55조2항(주민공동시설)에서 원룸형 소형주택으로 공급되는 도시형 생활주택의 경우 입주자 수요를 반영하여 주민공동시설의 유형을 커뮤니티활동을 위한 취미실, 다목적실 등으로 대체할 수 있도록 하는 조항을 추가하고자 한다. 또한 「다중생활시설 건축기준」에서 세탁실, 휴게실 등 공용시설과 별도로 커뮤니티활동을 위한 취미실, 다목적실 등의 설치를 권장하는 항목을 추가하고 「오피스텔 설치기준」에서도 공동생활지원시설의 설치에 관한 항목을 추가하고자 한다.

쾌적한 열환경 성능 확보를 위한 단열성능 기준 개선 방안으로는 「오피스텔 설치기준」에서 주거의 목적으로 이용되는 500㎡ 이상의 오피스텔의 경우 공동주택에 준하는 열관류율과 거실 외벽의 두께 기준 적용 규정을 추가하고자 한다. 「다중생활시설 건축기준」에서는 오피스텔과 마찬가지로 500㎡ 이상의 고시원 등에 대해 공동주택에 준하는 열관류율과 거실 외벽의 두께 기준 적용 규정을 추가하고자 한다. 「기숙사 건축기준 제정고시안」의 경우에도 마찬가지로 열환경 성능 확보를 위한 단열성능 기준을 공동주택에 준하는 기준으로 강화하는 규정을 추가하고자 한다.

적정 환기 및 채광성능 확보를 위한 창문면적 기준의 개선 방안으로는 「다중생활시설 건축기준」에서 자연채광과 환기를 위한 창문면적을 바닥면적의 1/10 이상 확보하도록 하는 규정을 추가하고 「기숙사 건축기준 제정고시안」에서 일반기숙사의 경우에도 창문 면적을 바닥면적의 1/10이상 확보하도록 하는 규정을 추가하고자 한다.

정숙한 실내환경 조성을 위한 소음 및 차음성능 기준의 개선 방안으로는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조(적용의 특례)에서 도시형 생활주택의 실내외 허용 소음도 적용 배제 조항을 삭제하여 공동주택과 동일하게 실내 허용 소음도 45dB를 적용하도록 하였 으며 「다중생활시설 건축기준」과 「기숙사 건축기준」에 실간 소음방지를 위한 벽두께 확보 또는 실내 허용 소음도 기준을 추가하고자 한다. 또한 「소음방지를 위한 층간 바닥 충격음 차단 구조기준」에서 바닥구조에 관한 조항을 공동주택과 거주를 목적으로 사용 되는 오피스텔, 기숙사, 다가구주택, 다중생활시설의 세대내 층간바닥은 바닥충격음 차 단구조로 하거나 표준바닥구조(I형)에 적합하도록 수정하고자 한다.

안전한 실내환경 조성을 위한 피난 및 방화성능 기준의 개선 방안에서는 「다중생활시설 건축기준」에 피난과 방화성능에 관한 기준을 추가하여 화재 등 비상시의 안전한 피난을 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제8조(직통계단의 설치)와 제 15조(계단의 설치기준)에 적합한 직통계단을 설치하도록 수정하고자 한다.

□ 향후 과제

본 연구는 1인가구 증가에 대응한 소형 공동주거시설의 건축기준 정비방안을 검토하기 위해 진행되었으며 현행 소형 공동주거시설에 적용되는 건축기준이 지닌 문제점을 드러내는데 초점을 맞추었다. 또한 건축기준의 개정 방향은 「건축법」과 「주택법」을 수정 하기 보다는 그 하위 규정이나 규칙, 기준을 보완하는데 집중하였다.

보다 근본적인 문제해결을 위해서는 「건축법」에서 규정하는 건축물의 용도분류 기준에 서 출발하여 거주 목적으로 사용되는 모든 유형의 공동주거시설이 「주택법」에 근거 한 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 등에 준하는 실내외 환경성능을 확보하도록 하는 것 이 바람직할 것이다. 이것은 단순한 관련 법규의 개정작업을 넘어서 주택의 공급가격 상 승이나 기존 주택재고에 관리방안 등 주택공급에 관한 정책 전반에 영향을 미치는 사항 으로 장기간에 걸친 종합적인 검토가 필요하다.

나아가 현재까지 공표가 이루어지지 못하고 있는 「주거기본법」에 근거한 「최저주거기 준」과 소형 공동주거시설과의 정합성에 관한 검토도 추후에 이루어져야할 것이다.

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경	1
2) 연구의 목적	8
2. 연구의 범위 및 방법	9
1) 연구의 대상 및 범위	9
2) 연구 방법	12
3. 선행연구와의 차별성	12
1) 선행연구의 주요 내용	12
2) 본 연구의 차별성	13

제2장 소형 공동주거시설의 공급확대 요인과 실태

1. 소형 공동주거시설의 공급확대 요인	15
1) 1인가구의 지속적 증가	15
2) 소형 공동주거시설의 도입 확산을 촉발하는 주택정책의 추진	22
2. 소형 공동주거시설의 실태	29
1) 공동주거시설의 유형 구분	29
2) 소형 공동주거시설의 규모 설정	32
3) 소형 공동주거시설의 공급 현황 및 추이	41
3. 소결	44

제3장 소형 공동주거시설의 거주자 현황 및 거주실태 조사

1. 소형 공동주거시설의 거주자 현황	47
1) 소형 공동주거시설 거주자 현황 및 특성	47
2) 소형 공동주거시설 거주자의 거주 행태 특성	51
3) 소형 공동주거시설 거주자의 만족도 및 요구사항	53
2. 소형 공동주거시설의 거주실태 및 주요구	61
1) 조사의 개요	61
2) 소형 공동주거시설 거주 1인가구의 거주실태	62
3. 소결	103

차례 CONTENTS

제4장 소형 공동주거시설의 건축기준 운영 현황 및 문제점

1. 소형 공동주거시설 건축기준의 개요	105
2. 소형 공동주거시설 건축기준의 운영 현황	109
1) 「주택법」에 따른 건축기준의 운영 현황	109
2) 「건축법」에 따른 건축기준의 운영 현황	114
3) 주택성능 부문별 건축기준의 운영 현황	120
3. 소형 공동주거시설 건축기준 적용의 문제점	133
1) 「주택법」과 「건축법」의 목적 및 적용범위 차이에 따른 문제점	133
2) 주택성능 기준 적용의 문제점	139
4. 소결	142

제5장 소형 공동주거시설 건축기준의 개선 방안

1. 소형 공동주거시설 건축기준의 개선 방향	145
1) 소형 공동주거시설의 적정 주거환경 수준	145
2) 소형 공동주거시설의 주거성능 향상	149
2. 소형 공동주거시설 건축기준의 개선 방안	151
1) 소형 공동주거시설 건축기준의 개선방향에 관한 전문가 의견 조사	151
2) 소형 공동주거시설 건축기준 개선(안)	160

제6장 결 론

1. 연구결과	167
2. 향후 과제	172

참고문헌	173
------	-----

SUMMARY	177
---------	-----

부록 1. 소형 공동주거시설 건축기준 개정(안)	182
----------------------------	-----

부록 2. 소형 공동주거시설 1인가구 거주실태 조사(설문지)	187
-----------------------------------	-----

부록 3. 소형 공동주거시설 건축기준 관련 전문가 의견	198
--------------------------------	-----

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 주거기준 미달가구의 비율	2
[표 1-2] 주거의 질적 측면에 대한 국제비교 (OECD 통계)	3
[표 1-3] 면적대별 전국 행복주택 6개월 이상 공실 현황	8
[표 1-4] 선행연구와의 차별성	14
[표 2-1] 인구주택총조사에서 따른 가구원수별 변화 추이	16
[표 2-2] 주거실태조사에 따른 일반가구와 청년가구의 가구원수별 변화 추이	16
[표 2-3] 장래가구추계에 따른 가구 특성별 변화 전망	17
[표 2-4] 인구총조사에 따른 가구원수별 거주 특성(2020년)	18
[표 2-5] 주거실태조사에서 나타난 일반가구와 청년가구의 거주 특성	19
[표 2-6] 공공임대주택 거주자의 특성 비교	20
[표 2-7] 가구 유형별 평균 거주면적 분포	21
[표 2-8] 아파트 규모별 거주인수 분포	21
[표 2-9] 새로운 주거유형의 도입 확산을 위한 정부의 주요 정책 사례	23
[표 2-10] 가구원수별 대표면적 설정	25
[표 2-11] 공공임대주택의 공급면적 확대	25
[표 2-12] 법령으로 정해진 주거시설의 유형 구분	31
[표 2-13] 건축법에 의한 주택의 유형 및 규모 비교	33
[표 2-14] 공공(임대)주택의 자금 운용 및 관리를 위한 공동주거시설 규모 설정 예	35
[표 2-15] 공동주거시설의 유형별 규모 설정	36
[표 2-16] LH 공공임대주택의 규모기준 설정 현황	37
[표 2-17] 전체 공공 임대주택의 유형별-규모별 재고 현황	38
[표 2-18] LH 유형통합 공공임대주택의 규모 기준 분포	39
[표 2-19] LH 유형통합 공공임대주택의 가구당-1인당 평균 면적 분포	39
[표 2-20] SH 임대주택의 유형별 규모 설정	40
[표 2-21] 주택의 종류별 재고 현황	41
[표 2-22] 주택의 규모별 주택건설 인허가 실적	42
[표 2-23] 도시형생활주택의 준공 실적	43
[표 2-24] 주택이외의 거주 주거실태조사 결과 요약	43
[표 3-1] 소형 공동주거시설 거주 실태 분석 활용 자료	48
[표 3-2] 거주자 연령별 주택유형 분포	48
[표 3-3] 소형 공동주거시설의 점유 형태	49
[표 3-4] 1인가구의 소득 분포	49

표차례 LIST OF TABLES

[표 3-5] 현재주택으로 이사한 이유	50
[표 3-6] 1인가구의 주거공간	51
[표 3-7] 1인가구의 주택 유형 및 주거공간 규모	52
[표 3-8] 주거공간에서 1인가구의 주요 활동 및 활용 공간	53
[표 3-9] 주택에 대한 전반적인 만족도	54
[표 3-10] 현재 주택 상태에 대한 거주자 평가	55
[표 3-11] 주거환경에 대한 전반적인 만족도	56
[표 3-12] 1인가구의 주거환경에 대한 만족도	57
[표 3-13] 향후 이사할 주택의 유형 및 규모	58
[표 3-14] 선행연구에서의 주택 평면 시뮬레이션 결과	59
[표 3-15] 선행연구에서의 1인가구(대학생, 사회초년생) 주택 평면 시뮬레이션 결과	59
[표 3-16] 2020년도 주거실태조사 - 이사하려는 이유	60
[표 3-17] 소형 공동주거시설 거주 1인가구 실태조사 조사 문항 구성	61
[표 3-18] 소형 공동주거시설 거주 1인가구 실태조사 조사 문항	62
[표 3-19] 응답자 특성	64
[표 3-20] 주중 체류 시간	66
[표 3-21] 주말 체류 시간	67
[표 3-22] 집에서 하는 활동	68
[표 3-23] 주중 직접 조리 및 식사 빈도	69
[표 3-24] 주거시설 규모별 1인가구로 생활시 어려운 점	71
[표 3-25] 주거시설 유형별 1인가구로 생활시 어려운 점	72
[표 3-26] 1일 환기 시간	73
[표 3-27] 1인가구 주거시설의 규모	75
[표 3-28] 1인가구 주거시설 내부 공간 구성 및 구분 활용 여부	77
[표 3-29] 1인가구 주거시설 내부 공간 배치	78
[표 3-30] 화장실 및 욕실 구조	80
[표 3-31] 주거시설 내 화재 안전장치 설치 여부	81
[표 3-32] 가구 내 사용 전자제품 및 가구 현황 (1)	84
[표 3-33] 가구 내 사용 전자제품 및 가구 현황 (2)	85
[표 3-34] 실별 공간 규모에 대한 인식 - '좁다'고 응답한 응답자	86
[표 3-35] 개별실 수납공간에 대한 인식 - '부족하다'고 응답한 응답자	90
[표 3-36] 거주중인 주거시설 상태에 대한 평가 - '불량하다'고 응답한 응답자	92
[표 3-37] 거주중인 주거시설의 불편한 점	93

표차례 LIST OF TABLES

[표 3-38] 현재 거주중인 주거시설 상태에 대한 만족도	95
[표 3-39] 현재 거주중인 주거시설의 지속 거주 희망 여부	96
[표 3-40] 쾌적한 거주를 위한 공간 수요 - 주거공간 내	97
[표 3-41] 쾌적한 거주를 위한 공간 수요 - 주거공간 외	98
[표 3-42] 공유형 주거시설 방의 면적	99
[표 3-43] 공유형 주거시설 내 공동 사용 시설	99
[표 3-44] 공유형 주거시설 내 개인 사용 시설	99
[표 3-45] 공유형 주거시설 내 화재 안전장치 설치 여부	100
[표 3-46] 보유 및 사용 중인 전자제품, 가구 현황	100
[표 3-47] 공유형 주거시설 내 각 실의 규모에 대한 인식-‘좁다’고 인식하는 비율	100
[표 3-48] 공유형 주거시설 내 각 실의 수납공간에 대한 인식-‘부족하다’고 인식하는 비율	100
[표 3-49] 공유형 주거시설의 쾌적한 거주를 위한 공간의 수요	101
[표 3-50] 공유형 주거시설 상태에 대한 평가 - ‘불량하다’고 인식하는 비율(1)	101
[표 3-51] 공유형 주거시설 상태에 대한 평가 - ‘불량하다’고 인식하는 비율(2)	101
[표 3-52] 공유형 주거시설의 불편한 점	102
[표 3-53] 공유형 주거시설 상태에 대한 만족도	102
[표 3-54] 공유형 주거시설 지속 거주 의향	102
[표 4-1] 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 건축기준 관련 주요내용	110
[표 4-2] 도시형생활주택 적용 건축기준 비교	111
[표 4-3] 서울시민 복지기준에 따른 적정주거기준	113
[표 4-4] 「건축법 시행령」의 건축기준 관련 주요내용	114
[표 4-5] 「오피스텔 건축기준」의 주요내용	116
[표 4-6] 「다중생활시설 건축기준」의 주요내용	117
[표 4-7] 「기숙사 건축기준」의 주요내용	119
[표 4-8] 「건축물의 에너지절약설계기준」 별표3 중부1지역 단열재의 두께 기준(단위: mm)	121
[표 4-9] 주택유형별 단열 및 결로 방지 성능 기준 비교	122
[표 4-10] 주택유형별 환기 및 채광 기준 비교	124
[표 4-11] 주택유형별 경계벽 성능 기준 비교	126
[표 4-12] 주택유형별 바닥충격음 성능 기준 비교	128
[표 4-13] 주택유형별 피난 및 방화 기준 비교	130
[표 4-14] 2015년 영국 최저주거면적(m ²)	134
[표 4-15] 미국 뉴욕시 최저주거면적 관련 규정	135
[표 4-16] 주민 공용 및 공동시설과 공간 유형 정리	138

표차례 LIST OF TABLES

[표 5-1] 티루프(T roof) 상가주택 층별 용도 및 면적	147
[표 5-2] 전문가 인식조사 개요	152
[표 5-3] 소형 공동주거시설 건축기준 개선 방향에 대한 인식조사 결과	153
[표 5-4] 최소 주거면적 기준 적용대상 확대 방안에 대한 인식조사 결과	154
[표 5-5] 공용공간 설치 기준에 대한 인식조사 결과	156
[표 5-6] 단열 성능 기준 개선 방향에 대한 인식조사 결과	157
[표 5-7] 환기 및 채광성능 기준 개선 방향에 대한 인식조사 결과	158
[표 5-8] 소음 및 차음성능 기준 개선 방향에 대한 인식조사 결과	159
[표 5-9] 피난 및 방화 기준 개선 방향에 대한 인식조사 결과	160
[표 5-10] 최소 주거면적 기준의 적용대상 확대 방안	160
[표 5-11] 커뮤니티활동을 위한 공용공간 제공 방안	162
[표 5-12] 쾌적한 열환경 성능 확보를 위한 단열성능 기준의 개선 방안	163
[표 5-13] 적정 환기 및 채광성능 확보를 위한 창문면적 기준의 개선 방안	164
[표 5-14] 정숙한 실내환경 조성을 위한 소음 및 차음성능 기준의 개선 방안	165
[표 5-15] 안전한 실내환경 조성을 위한 피난 및 방화성능 기준의 개선 방안	166
[표 부록1 -1] 오피스텔 건축기준 개정(안) 대비표	182
[표 부록2- 2] 다중생활시설 건축기준 개정(안) 대비표	184
[표 부록3-3] 기숙사 건축기준 제정안 개정(안) 대비표	185
[표 부록5-1] 최소 주거면적 적용 방안에 대한 전문가 의견	198
[표 부록5-2] 공용공간 제공에 대한 전문가 의견	200
[표 부록5-3] 단열성능 기준에 대한 전문가 의견	201
[표 부록5-4] 환기 및 채광에 대한 전문가 의견	202
[표 부록5-5] 소음 및 차음성능에 대한 전문가 의견	203
[표 부록5-6] 소형 공동주거시설 건축기준 개정(안)에 대한 전문가 의견	204

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 가구원수 변화 추이	2
[그림 1-2] 다세대주택 지하층 원룸	4
[그림 1-3] '최악의 원룸'을 소개하는 유튜브 콘텐츠	4
[그림 1-4] 연구의 대상이 되는 소형 공동주거시설의 유형	9
[그림 1-5] 연구의 범위	10
[그림 1-6] 연구의 흐름	11
[그림 2-1] 건축법 시행령 별표1. 공동기숙사 용도 신설(예정)	26
[그림 2-2] 공동주거시설의 유형 분류	32
[그림 2-3] 임대주택의 유형별-규모별 재고 현황(2020년말 기준)	38
[그림 2-4] 최종 검토대상 소형 공동주거시설의 유형 분류	46
[그림 3-1] 주중, 주말 체류 시간 (N = 720, 단위 : %, 시간)	65
[그림 3-2] 주거시설 면적별 주중 체류 시간 (N = 720, 단위 : %)	66
[그림 3-3] 주거시설 면적별 주말 체류 시간 (N = 720, 단위 : %)	67
[그림 3-4] 집에서 하는 활동 (N = 720, 단위 : %, 복수응답)	68
[그림 3-5] 주거시설 면적별 조리 및 식사 활동 빈도 (N = 720, 단위 : %)	70
[그림 3-6] 1인가구로 생활시 어려운 점 (N = 720, 단위 : %)	70
[그림 3-7] 주거시설 면적별 환기 시간 (N = 720, 단위 : %)	73
[그림 3-8] 1인가구 주거시설의 규모 (N = 710, 단위 : %)	74
[그림 3-9] 주거시설 유형별 1인가구 주거시설 규모(N = 710, 단위 : %)	75
[그림 3-10] 1인가구 주거시설 내부 공간 구성 및 구분 활용 여부 (N = 710, 단위 : %)	76
[그림 3-11] 부엌 공간 구성 및 보유 가구 (N=710, 단위 : %)	78
[그림 3-12] 화장실 및 욕실 공간 구성 (N=710, 단위 : %)	79
[그림 3-13] 주택면적별 화장실 및 욕실 공간 구성 (N=710, 단위 : %)	80
[그림 3-14] 주택유형별 화장실 및 욕실 공간 구성 (N=710, 단위 : %)	81
[그림 3-15] 가구 내 사용 전자제품 및 가구 현황 (N=710, 단위 : %)	82
[그림 3-16] 주택유형별 가구 내 사용 전자제품 및 가구 현황 (N=710, 단위 : %)	83
[그림 3-17] 주택면적별 가구 내 사용 전자제품 및 가구 현황 (N=710, 단위 : %)	84
[그림 3-18] 개별 실 규모에 대한 인식 (N=710, 단위 : %)	86
[그림 3-19] 주거시설 유형별 개별 실 규모에 대한 인식 (N=710, 단위 : %)	87
[그림 3-20] 주거시설 면적별 개별 실 규모에 대한 인식 (N=710, 단위 : %)	88
[그림 3-21] 실별 수납공간이 부족하다고 느끼는 응답자 비율 (N=710, 단위 : %)	88
[그림 3-22] 주거시설 면적별 수납공간에 대한 인식 (N=710, 단위 : %)	90
[그림 3-23] 거주중인 주거시설 상태에 대한 평가 (N=710, 단위 : %)	91

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 3-24] 거주중인 주거시설의 불편한 점 (N=710, 단위 : %) —————	93
[그림 3-25] 거주중인 주거시설 상태에 대한 만족도 (N=710, 단위 : %, 점) —————	94
[그림 3-26] 재택근무(수업) 여부 및 일수 (N=720, 단위 : %) —————	102
[그림 4-1] 주택법과 주거기본법의 주택 관련 건축기준 —————	106
[그림 4-2] 건축법의 주택 관련 건축기준 —————	107
[그림 4-3] 주택유형별 주택법 및 건축법 적용범위 비교 —————	108
[그림 4-4] 상가주택 반외부 공간 조성 사례 ©노경 —————	136
[그림 4-5] 정북방향 일조제한 법규 예시(좌) 및 높이 9m 내 3개층 구성 사례 예시(우) —————	137
[그림 5-1] 티루프(T roof) 상가주택 거리 전경 ©노경(좌) 및 프로그램 다이어그램(우) —————	147
[그림 5-2] 티루프(T roof) 상가주택 층별(1~4층) 평면도 —————	148
[그림 5-3] 티루프(T roof) 상가주택 필로티 주차공간 ©노경 —————	148

제1장 서론

- 1. 연구의 배경 및 목적
 - 2. 연구의 범위 및 방법
 - 3. 선행연구와의 차별성
-

1. 연구의 배경 및 목적

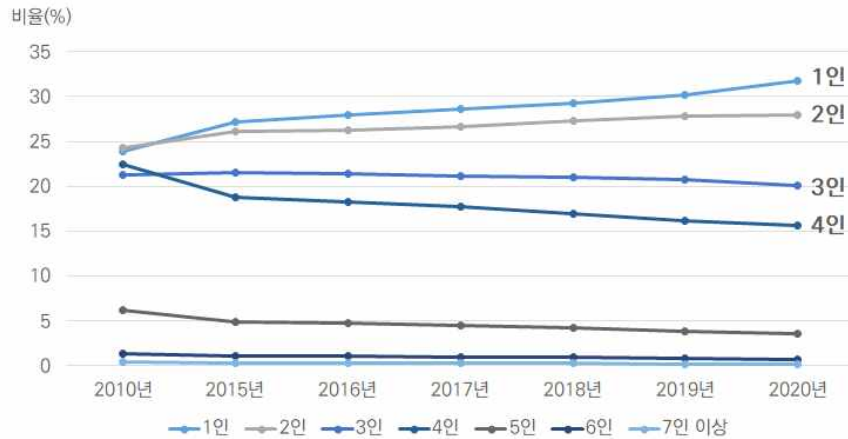
1) 연구의 배경

□ 1인가구의 증가와 주택 품질의 양극화 심화

우리나라는 2010년을 기점으로 1~2인 가구의 비율이 3~4인 가구를 앞지르기 시작하였다. 그 원인으로는 청년층의 가치관 변화에 따른 비혼 및 만혼의 증가, 중장년층의 가족 해체, 노년층의 고령화 등 다양한 사회·인구학적 요인이 지목되고 있다.

2015년에 실시된 인구총조사 이후로 1인가구는 전체 가구원수에서 가장 높은 비중을 차지하고 있는데 2019년을 기점으로 이미 30%를 초과하였으며 2020년에는 31.7%에 이르는 등 가파른 상승세를 유지하고 있다. 2019년에 발표된 통계청의 장래가구추계에 따르면 ‘부부+미혼자녀’로 구성된 전통적인 가족구성은 급속도로 줄어드는 반면에 1인가구의 비중은 향후에도 꾸준한 증가세를 유지하여 2030년 33.8%, 2040년 36.4%에 이를 것으로 예상하고 있다.¹⁾

1) 통계청. (2019). 장래가구추계, 가구주의 연령/가구유형/가구원수별 추계가구-전국, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BZ0503&conn_path=i3(검색일 : 2022.02.08.)



[그림 1-1] 가구원수 변화 추이

출처 : 인구총조사* 자료를 참고하여 연구진 작성

*2010년 인구총조사-가구원수 및 방, 거실, 식사용 방수별 가구(일반가구)-시군구, 2015년~2020년 인구총조사-가구원수별 가구

한편으로 주택공급에 관한 양적 지표의 개선과는 별도로 질적인 측면에 대한 개선의 필요성이 꾸준히 제기되고 있는데 주택의 품질을 나타내는 주요 지표로 활용되는 ‘주거기준 미달 가구’의 비중을 살펴보면 지역적으로는 수도권에 집중되어 있으며 그 비중도 해를 거듭할수록 증가하는 양상을 보인다. 소득계층별로는 침실기준을 제외하고 대다수의 항목에서 저소득층에 미달가구가 집중되어 있으며 특히 시설기준 미달가구의 비중은 저소득층에서 90.5%에 이르러 저소득층이 주로 거주하는 소형 주거시설에 대한 질적 수준 개선의 필요성이 높음을 알 수 있다.

[표 1-1] 주거기준 미달가구의 비율

단위 : %

구분		최저주거기준 미달			면적기준 미달			시설기준 미달			침실기준 미달		
		2014	2016	2017	2014	2016	2017	2014	2016	2017	2014	2016	2017
지역별	수도권	41.7	51.7	54.5	66.5	66.8	67.7	23.3	37.9	43.6	51.2	60.8	65.0
	광역시	18.4	18.5	15.1	13.4	15.5	15.0	22.3	22.9	17.3	19.1	11.2	9.9
	도지역	39.9	29.8	30.4	20.1	17.7	17.2	54.4	39.2	39.1	29.7	28.0	25.1
	계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
소득계층별	저소득층	65.1	65.4	69.9	48.5	52	62.3	86.9	89.1	90.5	17.6	33.4	35.9
	중소득층	30.1	28.2	25.1	44.6	38.9	31.3	12.3	9.4	8.65	67.0	45.6	50.9
	고소득층	4.8	6.4	5.0	6.9	9.1	6.4	0.8	1.5	0.85	15.4	21.0	13.2
	계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

출처 : 김상호 외(2019, p.17) 재인용

우리나라 주택의 품질에 관한 문제점은 OECD 통계자료를 통해서도 확인할 수 있는데 기본적인 설비조차 갖추지 못한 주택의 비율이 4.2%로 OECD 평균(2.1%)의 2배(순위는 28위)에 달하며, 1인당 방수도 OECD 평균(1.8개)에 미치지 못하는 것으로 나타났다.

[표 1-2] 주거의 질적 측면에 대한 국제비교 (OECD 통계)

■ 기본적인 설비를 갖추지 못한 주거의 비율 (Dwellings without basic facilities)			■ 1인당 방수 (Rooms per person)		
순위	국가명	%	순위	국가명	개수
1	Iceland	0	1	Canada	2.5
1	Luxembourg	0	2	New Zealand	2.4
1	Netherlands	0	2	United States	2.4
1	Norway	0	4	Australia	2.3
1	Sweden	0	4	Belgium	2.2
1	Switzerland	0	6	Ireland	2.1
7	Germany	0.1	6	Norway	2.1
7	Ireland	0.1	8	Luxembourg	2.0
7	Spain	0.1	8	United Kingdom	2.0
7	United States	0.1	10	Chile	1.9
11	Canada	0.2	10	Denmark	1.9
12	New Zealand	0.3	10	Finland	1.9
13	Slovenia	0.3	10	Japan	1.9
14	United Kingdom	0.4	10	Netherlands	1.9
15	Finland	0.5	10	Spain	1.9
15	France	0.5	10	Switzerland	1.9
15	Greece	0.5	17	France	1.8
18	Czech Republic	0.6	17	Germany	1.8
18	Denmark	0.6	17	OECD-Total	1.8
18	Italy	0.6	17	Sweden	1.8
21	Austria	1.0	21	Portugal	1.7
21	Portugal	1.0	22	Austria	1.6
23	Australia	1.1	22	Estonia	1.6
24	Slovak Republic	1.4	22	Iceland	1.6
25	OECD-Total	2.1	25	Slovenia	1.5
26	Belgium	2.3	26	Czech Republic	1.4
27	Poland	2.7	26	Italy	1.4
28	Korea	4.2	26	Korea	1.4
28	Mexico	4.2	29	Greece	1.2
30	Hungary	4.3	29	Hungary	1.2
31	Israel	4.4	29	Israel	1.2
32	Japan	6.4	29	Latvia	1.2
33	Turkey	6.5	33	Poland	1.1
34	Brazil*	6.7	34	Slovak Republic	1.1
35	Estonia	6.9	35	Russia*	1.0
36	Chile	9.4	35	Mexico	1.0
37	Latvia	12.9	35	Turkey	1.0
38	Russia*	13.8	38	Brazil*	0.8
39	South Africa*	37.0	39	South Africa*	0.7

*Non-OECD Economies

출처 : 김상호 외(2019, p.18) 재인용

저급한 주택 품질로 인한 주거환경의 악화는 직접적으로 거주자의 불편을 가중시키는 요인으로 작용하는데 최근 들어서는 코로나-19로 인한 재택근무의 확대로 주거시설 내에서의 체류시간이 길어지면서 열악한 주거환경에 대한 거주자의 불만도 커지고 있다. 언론보도(송복규 외, 2022)에 따르면 이러한 열악한 주거환경을 소개하는 영상 콘텐츠가 꾸준히 제작되고 있으며 사회관계망서비스(SNS)를 통해 유통되면서 일반인들에게도 열악한 주거환경이 주요 관심사로 등장하기에 이르렀다.

■ 창문 없는 지하방, 천장 높이 160cm 원룸에도 사람이 산다... 최저주거기준 딜레마

- 서울 관악구 신림동의 한 다세대 주택. 좁고 가파른 계단을 깊숙이 타고 내려가자 어두컴컴한 복도가 눈에 들어왔다. 계단 끝에 위치한 원룸의 호수는 B204호. 반지하보다도 낮은 지하층이다. 문을 열자 환기가 되지 않는 듯 쾌쾌한 냄새가 풍겼다. 방은 예상대로 비좁고 낡은 모습이었다. 16.5평방미터(㎡), 약 5평 남짓한 공간에는 싱크대, 소형 냉장고, 그리고 침대가 세간의 전부였다. 원룸은 창문이 없어 해가 중천인 오후 1시였지만 캄캄해 아무것도 보이지 않았다.



[그림 1-2] 다세대주택 지하층 원룸

출처 : 송복규 외. (2022). 8월 23일 뉴스 기사

- 원룸이 밀집한 신림동 같은 지역에서는 이렇게 사람이 살만한 구조가 아닌 집들도 적지 않다. 유튜브에서는 이같이 열악한 환경을 가진 원룸을 소개하는 콘텐츠가 인기를 끌 정도다.
- 유튜브 내 '저렴한 원룸의 실체' '최악의 원룸' 등 검색어로 찾을 수 있는 관련 영상이 50만~200만 조회수를 기록하고 있다. 복층이라고 소개한 원룸은 1평 남짓한 두 개의 방이 가파른 계단으로 이어진 구조이고, 천장이 지나치게 낮아서 키가 160cm 이상인 사람들은 거주할 수 없는 집도 있다.



[그림 1-3] '최악의 원룸'을 소개하는 유튜브 콘텐츠

출처 : 유튜브 채널 '자취의 세계'; 송복규 외. (2022). 8월 23일 뉴스 기사 재인용

출처 : 송복규, 김수정. (2022). 창문 없는 지하방, 천장 높이 160cm 원룸에도 사람이 산다... 최저주거기준 딜레마. 조선비즈. 8월 23일 기사. https://biz.chosun.com/topics/topics_social/2022/08/23/VSML7BQ6DBH RPP65PGGSCVKL5U/(검색일: 2022.09.01.)

다른 한편으로 지속적인 소득수준의 양극화는 주택품질의 양극화로 이어지고 있는데 최근의 주택가격 폭등으로 인한 저렴한 주거시설의 공급이 줄어들면서 1인가구가 밀집한 주택가에서는 방 쪼개기 등을 통한 주거환경의 질적 악화가 지속되고 있다. 또한 경제적인 이유로 고시원 등 주택이 아닌 거처에 거주하는 가구가 늘어나면서 최소한의 주거 여건도 갖추지 못한 채 생활하는 가구도 지속적으로 발생하고 있는 실정이다.

■ “지자체 절반 이상서 고시원 등 주택 이외 거주 청년가구 늘어”

- 전국 지자체 중 절반이 넘는 지자체에서 여관, 고시원, 판잣집 비닐하우스 등 주택 이외에 거주하는 청년 가구가 증가했다는 분석 결과가 나왔다.
- 경실련은 주택 이외에 거주하는 가구가 증가한 것은 열악한 주거환경에 노출되는 이들이 늘어난 것으로 봐야 한다고 했다. 경실련은 “고시원 등 주택 이외 주거 공간에서 화재로 인한 인명 및 재산 피해가 끊이지 않고 있다”며 “공식적인 주택은 아니지만 실제적으로 주거의 기능을 수행하고 있는 고시원과 같은 준주택에 대한 물리적 환경 개선이 시급하다”고 밝혔다.
- 단체는 정부와 지자체가 전국적인 실태조사를 거쳐 주거 형태에 맞는 주택 정책이 필요하다고 강조했다.
- “전국적인 실태조사를 통해 시설 유형, 건물 노후수준, 내부 시설 노후수준에 따라 차별적인 관리계획을 수립해야 한다”고 주장했다.

출처 : 박지영. (2022). “지자체 절반 이상서 고시원 등 주택 이외 거주 청년가구 늘어”. 한겨레. 5월 18일 기사.
https://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/1043322.html(검색일 : 2022.09.01.)

■ 쪼개고 쪼갬 원룸... ‘잠만 자는 방’에 내몰린 2030세대

- 주거 환경의 양극화는 갈수록 심해지고 있다. 최근 1인가구를 겨냥한 주거시설은 연소득 1억원이 넘는 고소득자를 위한 ‘맞춤형 소형 최고급’ 시설이나 연소득 3000만원 이하 저소득층을 위한 ‘보급형 원룸’으로 나뉜다. 소형 최고급 시설은 월 임대료가 100만원이 훌쩍 넘는 반면 전용면적 16.5㎡(5평) 안팎의 보급형 원룸은 ‘돈이 안 된다’는 이유로 공급조차 부족해지는 실정이다.
- 대학가에는 방을 쪼개 여러 명을 입주시키는 불법개조 건축물이 난무한다. 서울 영등포구에서 8년째 자취 중인 서모(36)씨는 “4.5평 원룸에 살고 있는데 잠만 잔다는 생각으로 거주한다”며 “가장 힘든 건 누구를 데려오지 못할 정도로 공간 활용에 답이 없다는 점”이라고 토로했다. 서씨는 비좁은 공간에서 생활하느라 짐을 최소화하려 노력하고, 그래도 안 되면 그냥 쌓아두고 있다고 했다.

출처 : 정지혜, 안승진. (2021). 쪼개고 쪼갬 원룸... ‘잠만 자는 방’에 내몰린 2030세대. 세계일보. 5월 9일 기사.
<https://www.segye.com/newsView/20210507511700>(검색일: 2022.09.01.)

□ 정부의 주택공급 확대 정책에 따른 소형 공동주거시설의 확산

정부에서는 이러한 1인가구의 지속적 증가에 대응하고 청년층과 신혼부부, 고령자 등 대표적인 주거취약계층의 주거안정을 도모할 목적으로 지속적이고 다양한 주택공급 정책을 추진하고 있다.

2021년 2월 4일에 관계부처가 합동으로 발표한 『공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안』에 따르면 정부와 지자체, 공공기업이 주도하여 2025년까지 서울 32만 호, 전국 83만호의 주택 부지를 추가로 공급한다.²⁾ 공공이 직접 시행하는 정비사업을 포함하여 재개발 재건축, 입지 유형별 복합/특화 개발사업을 통해 도심 공공주택 복합사

2) 관계기관합동. (2021). 『공공주도 3080+』 대도시권 주택공급 획기적 확대방안 발표. 2월 4일 보도자료, p.1

업, 소규모 정비사업, 도시재생 등 입지유형별 특성을 반영한 다양한 공급확대가 이루어지며 단기적인 주택공급 확대를 위해 소형 공동주거시설의 보급 확산을 유도한다.³⁾ 구체적으로 장기간 코로나사태 지속 등의 영향으로 공실로 방치된 호텔이나 오피스 등을 청년주택(기숙사 등)으로 리모델링할 수 있도록 준주택 관련 제도를 개선하고 매입약정 방식으로 양질의 다세대·오피스텔 공급을 확충하기 위한 HUG 보증 신설 등 소형 공동주거시설에 관한 민간사업자 부담 경감 방안도 제시하였다.⁴⁾

2022년 5월에 취임한 윤석열정부의 110대 국정과제에는 부동산관련 정책으로 주택공급 확대와 시장기능 회복을 통한 주거안정 실현, 안정적 주거를 위한 부동산세제 정상화, 대출규제 정상화 등 주택금융제도 개선, 촘촘하고 든든한 주거복지 지원 등의 과제가 포함되었다. 구체적으로 연도별·지역별로 250만호 이상에 달하는 주택공급 계획과 이를 추진하기 위한 로드맵을 수립하고, 중간소음 기준 및 인센티브 강화, 장수명 주택 인센티브 확대 등 고품질 주택을 공급하고자 한다.⁵⁾ 또한 연평균 10만호의 공공임대주택을 공급하고 품질 향상 및 생활SOC 결합 등을 통해 공공임대주택의 질적 혁신을 추진한다. 나아가 쪽방 등 비정상거처 가구에 대한 이주지원 강화와 고령자·장애인을 위한 안전·편의시설이 설치된 주택을 공급하는 것을 주요 내용으로 담고 있다.⁶⁾

일련의 주택공급 확대 정책을 통해 향후 공공임대주택을 중심으로 소형 공동주거시설의 공급이 확대될 것으로 예상되는데 이러한 소형 공동주거시설의 양적 공급 확대와 더불어 층간소음 문제해결, 장수명화 등 주택품질 향상방안과 쪽방, 반지하 등 비정상거처에 대한 질적 개선도 중요한 정책적 과제로 대두되고 있다.

□ 소형 공동주거시설에 대한 건축기준의 미비와 공급의 불균형

2019년의 세움터 자료를 기준으로 주거의 기능을 수행하는 소형 공동주거시설의 재고 물량은 총 436,391동에 이르며 이 중에서 아파트를 제외한 여타 소형 공동주거시설이 300,470동으로 전체의 68.9%를 차지한다.⁷⁾

3) 관계기관합동. (2021). 『공공주도 3080+』 대도시권 주택공급 획기적 확대방안 발표, 2월 4일 보도자료, p.17

4) 관계기관합동. (2021). 『공공주도 3080+』 대도시권 주택공급 획기적 확대방안 발표, 2월 4일 보도자료, p.13

5) 제20대 대통령직인수위원회. (2022). 윤석열정부 110대 국정과제, p.31

6) 제20대 대통령직인수위원회. (2022). 윤석열정부 110대 국정과제, p.34

7) 김은희 외(2019, p.46)가 분류한 공동주거시설은 집합된 형태로 주거의 기능을 수행하는 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)과 도시형 생활주택(300세대 미만의 소형주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택), 준주택(기숙사, 고시원, 노인복지주택, 오피스텔)을 의미하며 소규모 공동주거시설이란 일정규모(300세

주거기본법 제17조에서는 국민의 쾌적하고 살기 좋은 생활을 지원하기 위해 국토교통부장관이 최저주거기준과 유도주거기준을 설정하도록 명시하고 있으며 최저주거기준에는 가구구성별 최소 주거면적, 용도별 방의 개수, 전용부엌·화장실 등 필수적인 설비의 기준, 안전성·쾌적성 등을 고려한 주택의 구조·설비·성능 및 환경기준이 포함되어야 한다. 반면에 이전의 주택법에 근거하여 2011년에 공표된 가장 최근의 최저주거기준에는 가구원수와 표준가구 구성에 따른 총 주거면적 기준과 함께 필수적인 설비의 기준과 구조·성능 및 환경기준이 선언적으로 제시되어 있는 실정이다.⁸⁾

주택법에 따르면 일정규모 이상의 공동주택과 도시형 생활주택 등을 건설할 경우에는 구조·설비기준, 부대·복리시설 설치기준, 대지조성기준, 환기시설 설치기준, 바닥충격음 성능등급 인정 등에 관한 주택건설기준을 적용한다. 공동주택의 대표적 유형인 아파트에 대해서는 1980년대 이후 소음방지, 안전 및 내진성능, 에너지절약 등 주거시설의 성능확보를 위한 세부적인 규정과 기준을 별도로 운영하고 있다.

반면에 건축법에서 준주택으로 분류되는 기숙사, 고시원, 오피스텔 등과 주택법의 적용을 받지 않고(주택건설사업계획 승인대상에서 제외된) 소규모로 개발이 이루어지는 공동주택의 경우에는 주택으로써 갖추어야 할 기본적인 성능이나 규모 등에 관한 별도의 규정이 부재하거나 미흡한 실정이다.

청년, 사회초년생, 저소득층의 주거시설로 많이 이용되는 다중생활시설(고시원)과 오피스텔에 대해서는 건축법 하위 규정으로 별도의 건축기준을 운용하고 있으나 기초적인 수준의 건축기준과 피난 및 설비기준 등에 한정되어 있으며 안전 및 환기·채광성능, 소음·차음성능 등 생활환경적 측면의 기준은 부재하거나 미흡한 실정이다. 최근에 공유주택의 개념을 도입한 공동기숙사에 대한 새로운 건축기준을 마련할 목적으로 2021년 11월에 제정 고시된 「기숙사 건축기준」의 경우에는 공동기숙사에 대한 규정은 비교적 자세하게 서술하였으나 일반기숙사에 대해서는 고시원과 오피스텔의 건축기준과 대동소이한 수준이며 주차장 설치완화 등 일부 기준에 대한 부처내 의견 상충으로 아직 시행이 이루어지지 못하고 있는 실정이다.

소형 공동주거시설의 수급 과정에서 발생하는 또 다른 문제점은 수요와 공급의 불균형에 따른 공실의 발생을 들 수 있는데 2021년 10월에 실시된 국정감사에서 조사된 자료

대) 미만의 아파트, 연립주택, 다세대주택, 도시형 생활주택, 준주택(기숙사, 고시원 및 오피스텔 등)을 의미

8) 국토교통부는 2018년 발표한 「제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획」을 통해 일조량, 층간소음 등 환경적 요소를 구체화한 최저주거기준을 제시하겠다고 밝혔으나 아직까지 개선된 기준을 제시하지 않고 있음

에 따르면 2020년 현재 LH에서 공급한 행복주택의 경우 6개월 이상 공실인 가구가 전체 가구수(67,711호)의 8.2%에 해당하는 5,519호에 이르며 주택의 면적이 작을수록 공실률은 더 높아지는데 10~20㎡미만인 경우 12.5%로 가장 높았다.

[표 1-3] 면적대별 전국 행복주택 6개월 이상 공실 현황

면적	10~20㎡미만	20~30㎡미만	30~40㎡미만	40~50㎡미만	50㎡이상
공실가구수(호)	2,086	2,172	1,223	38	0
공급량(호)	16,650	26,287	22,823	1,942	9
공실률(%)	12.5	8.3	5.4	2.0	0.0

자료: 한국토지주택공사, 홍기원 더불어민주당 위원실)

출처: 박우진. (2021). 무주택자 외면받는 소형 공공임대주택... "품질·주거환경 개선해야 공실 해소". 뉴스핌. 10월 3일 기사.
<https://www.newspim.com/news/view/20210930001008>(검색일: 2022.09.08.) 재인용

이상의 1인가구 증가와 주택품질의 양극화 심화로 인한 주거환경의 악화, 수급의 불균형에 따른 공실의 발생 등 소형 공동주거시설이 지닌 근본적인 문제를 해소하기 위해서는 정부의 지속적인 주택공급 확대 정책과 더불어 소형 공동주거시설에 대한 적정 주거면적의 확보를 포함하여 주택의 품질 개선 및 쾌적한 주거성능 확보를 위한 건축기준의 정비 및 개선이 이루어져야 한다.

2) 연구의 목적

현재 우리나라의 가구구성에서 가장 큰 비중을 차지하고 있으며 향후에도 지속적인 증가가 예상되는 청년, 고령자 등 1인가구의 안정적인 주택공급과 쾌적한 주거환경을 확보하기 위한 소형 공동주거시설의 건축기준 정비방안을 모색하는 것을 목적으로 다음과 같은 내용을 검토하고자 한다.

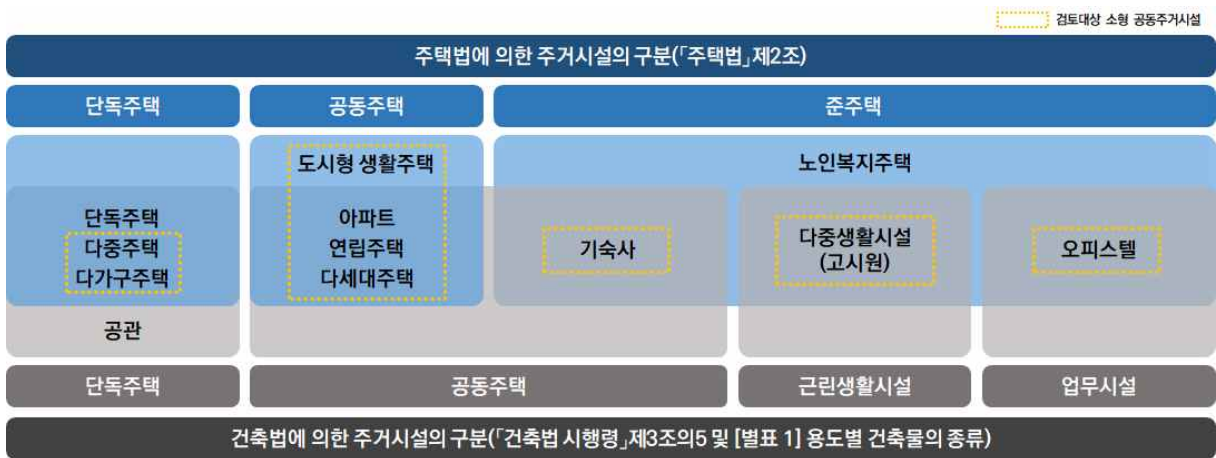
- 1인가구의 거주실태 파악 및 소형 공동주거시설의 실태 파악
- 소형 공동주거시설의 유형별 건축기준 적용 현황 및 문제점 분석
- 소형 공동주거시설의 쾌적하고 안전한 품질 확보를 위한 건축기준의 개선 및 정비 방안 제시

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 대상 및 범위

□ 검토 대상 소형 공동주거시설의 유형 및 범위 설정

- 소형 공동주거시설의 유형 구분
 - 본 연구에서 검토의 대상이 되는 ‘공동주거시설’이란 동일한 건물내에서 2가구 이상이 함께 생활할 수 있도록 구성된 주택법상의 단독주택과 공동주택 및 준주택을 말한다.
 - 본 연구에서의 ‘소형 공동주거시설’이란 공공임대주택 공급 세대수의 대다수(80%)를 차지하고, 주택도시시기금에서 지원하는 행복주택의 면적 상한선에 해당하며, 「주택법 시행령」 제10조(도시형 생활주택)에서 소형주택의 면적기준 상한으로 제시하고 있는 전용면적 60㎡ 이하의 공동주거시설을 말한다.



[그림 1-4] 연구의 대상이 되는 소형 공동주거시설의 유형

출처 : 연구진 작성

- 본 연구에서 검토대상으로 설정한 소형 공동주거시설의 유형은 주택법에 의한 단독주택 중 다중주택과 다가구주택, 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택, 도시형 생활주택), 준주택(기숙사, 다중생활시설, 오피스텔)으로 한정하고자 한다.

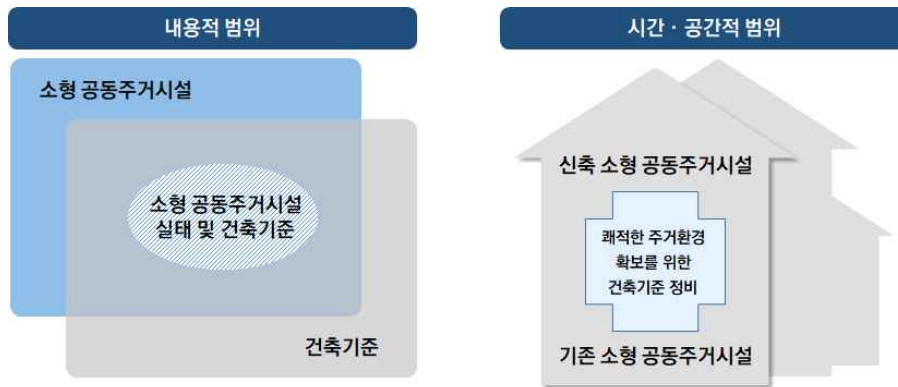
※ 주택법에 의한 준주택으로 분류되는 노인복지주택⁹⁾은 공동주거시설임에도 불구하고

9) 노인복지주택이란 「노인복지법」에 의한 노인주거복지시설로서 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설임

하고 본 연구의 검토 대상에서 제외하였음. 그 이유는 현재까지의 노인복지주택의 경우 대다수가 중대형 평형 위주로 호텔식 주거편의 서비스를 연계한 고급 실버타운형으로 공급이 이루어져 소형 공동주거시설의 범주에 해당하지 않는 것으로 파악되었기 때문이다.

□ 연구의 내용·시간·공간적 범위

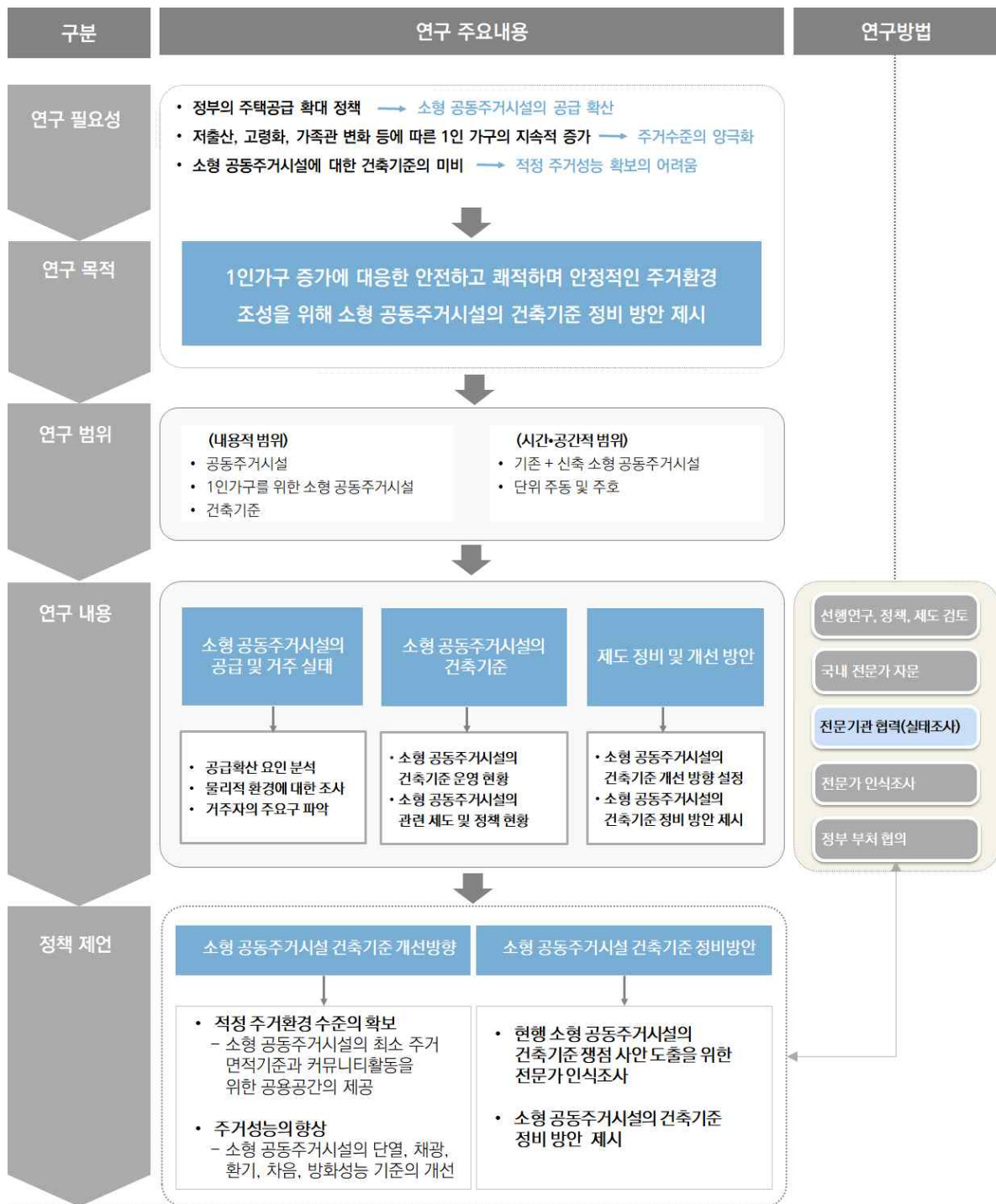
- 내용적 범위 : 소형 공동주거시설의 실태파악 및 건축기준 정비방안
- 시간적 범위 : 기존 및 신축 예정의 소형 공동주거시설
- 공간적 범위 : 소형 공동주거시설의 단위 주동 및 주호



[그림 1-5] 연구의 범위

출처 : 연구진 작성

이와 유사한 용어의 고령자복지주택(공공실버주택)은 무장애설계가 적용된 임대주택과 사회복지시설(1~2천㎡)을 복합하여 65세 이상 저소득 고령자에게 주거와 복지서비스를 함께 제공하는 공공임대주택임(출처 : 국토교통부, (2021). 고령자복지주택·마을정비형 공공주택으로 맞춤형 주거복지와 지역사회 함께 가꾼다. 12월 31일 보도자료, p.5).



[그림 1-6] 연구의 흐름

출처 : 연구진 작성

2) 연구 방법

□ 문헌조사

- 관련 이론 및 선행연구 고찰
- 1인가구 증가에 영향을 미치는 인구·사회·경제적 요인 조사
- 관련 제도 및 정부·지자체 정책사업 조사

□ 현황 및 실태조사

- 소형 공동주거시설 공급실태 분석
- 소형 공동주거시설에 대한 거주실태조사

□ 전문가 인식조사

- 소형 공동주거시설의 유형별 건축기준 정비방안 마련 및 정책방향 도출을 위한 전문가(정책, 설계, 기술) 인식조사 시행

□ 제도정비 방향 설정을 위한 공무원 협의

- 제도정비 방안 및 실행방향 제시를 위한 전문가, 정책 수요기관 협의

3. 선행연구와의 차별성

1) 선행연구의 주요 내용

사회인구학적 변화에 대응하여 새로운 주택유형을 제안하고자 시도한 연구로는 외국의 공동체주택에 관한 사례분석을 바탕으로 서울시에서 공동체주택에 대한 육성·지원방안을 제시한 1인가구시대 맞춤형 주거해법 연구(남원석 외, 2014)와 국내에서 공유주택의 공급확대를 위한 기준을 제시한 공유주택 공급 및 계획기준 설정방안 연구(김도연, 2015), 수도권에 거주하는 청장년층 1인가구의 주택수요 특성 분석을 바탕으로 새로운 주택유형을 제안한 1인가구의 수요특성을 고려한 주택유형 개발 연구(정소이 외, 2012) 등이 대표적이다.

주거면적 등 적정 주거기준의 설정에 관한 연구로는 현행 최저주거기준을 바탕으로 평면구성방식을 통해 고령자에게 적합한 주택의 규모와 공간구성의 적절성을 검토한 고령자 최저주거기준 설정 연구(김태일, 2015)와 농촌지역에 적합한 주거정책의 방향성을 설정하기 위해 새로운 농촌형 주거기준의 도입 필요성과 그 주요 항목을 검토한 농촌형 주거기준 제정을 통한 농촌 주거정책 개선방향 연구(정문수 외, 2020), 주거수요의 다양화에 대응하여 새로운 주택정책의 방향을 설정하고자 사회경제적 여건과 생활양식 변화에 대응한 주거공간 조성방안 연구(김상호 외, 2019)가 이루어졌다.

2) 본 연구의 차별성

본 연구는 최근의 지속적인 1인가구 증가에 대응하여 1인가구의 안전하고 쾌적하며 안정적인 주거환경 조성을 목표로 소형 공동주거시설의 건축기준 정비방안을 모색하기 위한 연구이다. 이에 인구총조사와 주거실태조사, 임대주택통계, 주택건설실태통계, 주택이외의 거처 주거실태조사 등 국가승인 통계자료와 1인가구를 대상으로 시행하는 거주실태조사 양케이트를 통해 소형 공동주거시설의 공급 현황 및 전망, 1인가구 거주자의 거주실태 및 주요를 파악하고자 한다. 또한 소형공동주거시설의 유형 분류를 통해 해당 소형 공동주거시설별 건축기준 운영 현황과 문제점을 분석하며 이를 바탕으로 1인가구 증가에 대응한 소형 공동주거시설의 건축기준 개선방향과 구체적인 정비 방안을 제안하고자 하는 연구이다.

국가승인 통계자료와 부가적인 거주실태조사 양케이트를 통해 1인가구의 거주실태 및 주요구를 상세하게 파악하고 객관적인 자료를 획득한다는 점과 소형 공동주거시설의 유형별 건축기준 운영 현황을 분석하여 문제점을 파악하고 개선방안을 도출한다는 점에서 이전의 연구들과 근본적인 차별성을 확보하였다. 이러한 연구결과를 바탕으로 주거취약계층에 대한 주거복지정책과 주택공급정책의 올바른 방향성을 제시할 수 있을 것으로 기대한다.

[표 1~4] 선행연구와의 차별성

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요연구내용
주요 선행 연구	1 -과제명: 1인가구시대 맞춤형 주거 해법:사회임대형 공동체주택 활성화(남원석 외, 2015) -연구목적: 서울시 사회임대형 공동체주택 추진을 위한 공동체주택 개념 확립 및 모델 제시	- 문헌연구 - 사례연구	-서울시 공동체주택 사례, 선진국 공공임대주택·사회주택 정책 사례 조사 -서울시 공동체주택 육성을 위한 지원정책 방향 제시
	2 -과제명: 1인가구의 수요특성을 고려한 주택유형 개발 연구(정소이 외, 2012) -연구목적: 청장년층 1인가구 수요특성에 기반한 주택 개발 방향 제시	- 문헌연구 - 사례연구 - 설문조사	-1인가구의 인구학적·사회경제적 특성 파악, 주거실태 및 주생활 특성 등 파악 -1인가구를 위한 국내 주택유형 사례 및 국외 선진사례 분석 - 1인가구 주택 개발 방향 도출을 위한 주거실태 조사 - 1인가구를 위한 주택개발 방향 및 공급방안 제시
	3 -과제명: 공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안 연구(김도연, 2015) -연구목적: 국외 공유주택 제도적 특성 분석을 통해 공유주택 공급 및 계획기준 제시	- 문헌연구 - 사례연구	-영국, 호주, 일본의 공유주택 관련 제도, 계약사항, 가이드라인 등 분석 -국내 공유주택 공급 및 계획기준, 공유주택 지침 설정 방안 제시
	4 -과제명: 공유경제 기반의 지역맞춤형 공동체주거 조성 방안 연구(변나향 외, 2018) -연구목적: 공동체주거 개념 설정과 지역맞춤형 조성을 위한 계획적 제도적 검토사항 제안	- 문헌연구 - 사례연구 - 설문조사	-국내외 공동체주거 개념과 제도, 국내 셰어하우스 현황 분석 -청년층 주거실태 및 공유주거 인식조사, 입주자 그룹 인터뷰 진행 -지역여건을 반영한 조성 방향, 주제별 역할 등 제시
	5 -과제명: 고령자 최저주거기준 설정에 관한 연구(김태일, 2015) -연구목적: 1~2인 가구 고령자 최저주거기준의 적정성 검토	- 문헌연구 - 대안제시	-문헌분석을 토대로 최저주거기준의 대안제시 -평면구성을 통한 규모와 공간구성의 적절성 검토 시뮬레이션 -국내외 고령자 주거규모 비교를 통한 대안의 타당성 분석
	6 -과제명: 농촌형 주거기준 제정을 통한 농촌 주거정책 개선 방향 연구(정문수외, 2020) -연구목적: 농촌 주거정책의 일환으로 농촌형 주거기준의 제정 방안 제시	- 문헌연구 - 실태조사	-농촌형 주거기준 제정을 위한 주요 정책 이슈 -농촌형 주거기준의 주요 항목 설정 : 최소주거면적, 필수설비기준, 구조성능기준, 환경안전기준
	7 -과제명: 사회경제적 여건과 생활양식 변화에 대응하는 주거공간 조성 방안(김상호외, 2019) -연구목적: 인구·가구구조 및 생활양식 다변화에 대응하는 다양한 주거유형 도입방안 검토 및 주거공간 적정 품질확보를 위한 주거기준의 발전방안 제시	- 문헌연구 - 사례연구 - 설문조사	-국내외 주거공간 관련 제도현황 및 쟁점 도출 -국내외 주거유형 다양화 사례 분석 -새로운 주거수요와 정책방향 설정을 위한 설문 -주거수요 다양화에 대응한 주거공간 조성 방안
	8 -과제명: LH형 적정 주거공간 설정 연구(백혜선외, 2021) -연구목적: 공적 가치가 반영된 주거공간 규범 정착을 위한 LH형 적정 주거공간을 제안	- 평면분석 - 실태조사	-LH 주택의 단위세대 계획특성 분석 -생애주기별 주거실태와 주거수요 파악 설문조사 -적정 단위공간 계획방식 검토 -LH 주택 적정 단위세대 제안
본 연구	-과제명: 1인가구 증가에 대응한 소형 공동주거시설의 건축기준 정비방안 -연구목적: 1인가구의 증가 등으로 보급 확대가 예상되는 소규모 공동주거시설에 대한 적정 품질 확보를 위한 건축기준 정비방안 제시	- 문헌연구 - 사례연구 - 설문조사	- 소형 공동주거시설의 공급 확대 원인 및 실태 분석 - 소형 공동주거시설의 건축관련 기준 운영 현황 및 문제점 분석 - 소형 공동주거시설에 대한 거주실태 조사 및 분석 - 소형 공동주거시설 건축기준 개선방안

제2장 소형 공동주거시설의 공급확대 요인과 실태

- 1. 소형 공동주거시설의 공급확대 요인
 - 2. 소형 공동주거시설의 실태
 - 3. 소결
-

1. 소형 공동주거시설의 공급확대 요인

1) 1인가구의 지속적 증가

□ 인구주택총조사¹⁰⁾를 통해 본 1인가구 현황

「인구주택총조사 규칙」 제2조에 따르면 가구는 ‘1인이 단독으로 생계를 영위하거나 2인 이상이 공동으로 취사, 취침 등을 하며 생계를 영위하는 생활단위’로 규정하고 있다.

전국단위의 인구주택총조사 결과 우리나라 1인가구의 비중은 지속적인 증가 추세를 나타내고 있는데 2019년을 기점으로 전체의 30%를 돌파한 이후 2020년에는 그 비중이 31.7%로 증가하였으며 전체 가구원수 분포에서 가장 높은 비중을 차지하고 있다.

□ 주거실태조사¹¹⁾를 통해 본 1인가구 현황

주거실태조사에서는 일반가구와 청년가구¹²⁾를 구분하여 가구원수를 조사하였는데 1

10) 인구주택총조사는 우리나라의 모든 사람과 주택의 규모 및 그 특징을 파악하기 위한 국가기본통계조사

11) 주거실태조사는 국토교통부 주관으로 우리나라 전국민이 거주하는 거처의 특징과 주거환경을 알기 위해 실시하는 국가승인통계조사로 2006년부터 전국민의 주거현황에 대한 통계를 매년 생산

인가구의 비중은 인구총조사의 결과와 유사하게 2020년을 기준으로 30.2%로 나타나 전체 가구에서 가장 높은 비중을 차지하였으며 청년가구의 경우 1인가구의 비중이 전체의 61.9%로 일반가구의 약 2배를 초과하는 높은 비중을 나타내고 있다.

[표 2-1] 인구주택총조사에서 따른 가구원수별 변화 추이

단위 : 가구, (%)								
년도	가구원수 1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인 이상	일반가구_계
2016	5,397,615 (27.9)	5,067,166 (26.2)	4,151,701 (21.4)	3,551,410 (18.3)	924,373 (4.8)	211,475 (1.1)	63,956 (0.3)	19,367,696 (100.0)
2017	5,618,677 (28.6)	5,260,332 (26.7)	4,178,641 (21.2)	3,473,897 (17.7)	886,479 (4.5)	197,517 (1.0)	58,332 (0.3)	19,673,875 (100.0)
2018	5,848,594 (29.3)	5,445,691 (27.3)	4,203,792 (21.0)	3,396,320 (17.0)	849,167 (4.3)	182,886 (0.9)	52,738 (0.3)	19,979,188 (100.0)
2019	6,147,516 (30.2)	5,663,330 (27.8)	4,217,736 (20.7)	3,300,114 (16.2)	801,048 (3.9)	166,866 (0.8)	46,578 (0.2)	20,343,188 (100.0)
2020	6,643,354 (31.7)	5,864,525 (28.0)	4,200,629 (20.1)	3,271,315 (15.6)	761,417 (3.6)	147,172 (0.7)	38,298 (0.2)	20,926,710 (100.0)

주1) 일반가구를 대상으로 집계. 단, 집단가구(6인 이상 비혈연가구, 기숙사, 사회시설 등) 및 외국인 가구 제외

주2) 일반가구 : 가족으로 이루어진 가구, 가족과 5인 이하의 남남이 함께 사는 가구, 1인가구, 가족이 아닌 남남끼리 함께 사는 5인 이하의 가구

출처 : 통계청. (2016~2020, 자료갱신일 : 2021.07.29.). 인구총조사-가구원수별 가구(일반가구)-읍면동(2015, 2020), 시군구(2016~2019).

[https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JC1502&conn_path=I3\(검색일: 2022.02.05.\)](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JC1502&conn_path=I3(검색일: 2022.02.05.))

[표 2-2] 주거실태조사에 따른 일반가구와 청년가구의 가구원수별 변화 추이

단위 : %								
가구원수		1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상	계
년도								
일반가구	2017	27.9	26.1	21.4	19.2	4.3	1.0	100.0
	2018	28.6	26.7	21.2	18.3	4.2	0.9	100.0
	2019	29.3	27.3	21.0	17.5	4.0	0.9	100.0
	2020	30.2	27.9	20.7	17.2	3.4	0.6	100.0
청년가구	2017	54.2	19.5	17.1	7.7	1.3	0.2	100.0
	2018	57.4	18.0	17.2	6.2	1.0	0.3	100.0
	2019	59.2	18.3	15.1	6.3	1.0	0.2	100.0
	2020	61.9	21.2	11.5	4.6	0.6	0.2	100.0

출처 : 국토교통부. (2020). 2020년도 주거실태조사-(특성가구) 연구보고서. p.16

12) 청년가구란 「청년기본법」(2020.02.04. 제정)에 따라 가구주의 연령이 만19세에서 만34인 가구를 지칭

□ 장래가구추계¹³⁾를 통해 본 1인가구 변화 전망

2019년에 발표한 통계청의 장래가구추계에 따르면 전체 가구에서 2번째로 큰 비중을 차지하고 있는 전통적인 가족구성 형태인 ‘부부+미혼자녀’로 구성된 다인가구의 비중은 2020년 28.8%에서 2030년 22.4%, 2040년 18.2%로 급속도로 줄어드는 반면에 ‘1인가구’의 비중은 향후에도 꾸준히 증가하여 2020년 30.3%에서 2030년 33.8%, 2040년 36.4%에 이를 것으로 예상하고 있다.

[표 2-3] 장래가구추계에 따른 가구 특성별 변화 전망

단위 : 가구, (%)

구분	2020년	2030년	2040년
1인 가구	6,165,823 (30.3)	7,439,702 (33.8)	8,237,157 (36.4)
부부+미혼자녀	5,855,005 (28.8)	4,937,817 (22.4)	4,130,648 (18.2)
부부	3,379,123 (16.6)	4,278,349 (19.4)	4,768,839 (21.1)
부+미혼자녀	557,007 (2.7)	648,876 (2.9)	679,928 (3.0)
모+미혼자녀	1,528,438 (7.5)	1,569,632 (7.1)	1,515,202 (6.7)
가구주+미혼형제자매(기타친인척)	221,175 (1.1)	211,641 (1.0)	194,145 (0.9)
1세대 기타	144,485 (0.7)	192,895 (0.9)	220,933 (1.0)
부부+부(모)	136,670 (0.7)	128,466 (0.6)	126,510 (0.6)
부부+미혼자녀+형제자매	69,699 (0.3)	66,801 (0.3)	64,207 (0.3)
조부(모)+미혼손자녀	114,417 (0.6)	119,924 (0.5)	136,434 (0.6)
2세대 기타	945,444 (4.6)	1,330,741 (6.0)	1,613,213 (7.1)
부부+미혼자녀+부(모)	482,616 (2.4)	335,840 (1.5)	246,849 (1.1)
3세대 이상 기타	408,397 (2.0)	378,007 (1.7)	339,935 (1.5)
비친족 가구	341,268 (1.7)	397,647 (1.8)	376,641 (1.7)
계	20,349,567 (100.0)	22,036,338 (100.0)	22,650,641 (100.0)

출처 : 통계청. (2019). 장래가구추계(2020년, 2030년, 2040년), 가구주의 연령/가구유형/가구원수별 추계가구-전국.

https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BZ0503&conn_path=I3(검색일: 2022.02.08.)

□ 1인가구의 거주환경 특성

• 거처 특성

인구주택총조사 결과 2020년을 기준으로 우리나라 전체 가구의 거처 유형은 아파트, 단

13) 장래가구추계는 인구총조사, 인구동태통계, 장래인구추계 자료를 기초로 작성되며 최근의 가구변화 추세를 반영하고 장래의 가구규모, 가구유형 및 가구원수별 가구구조를 전망하여 중장기 수요 예측 및 정책 수립을 위한 기초자료로 활용하기 위해 5년주기로 작성, 공표되는데 가장 최근에는 2019년 9월에 발표

독주택, 다세대주택이 대표적이며 오피스텔 등 주택 이외의 거처도 5.2%로 나타났는데 이는 공동주택의 한 유형으로 오랜 기간 동안 공급이 이루어진 연립주택(2.1%)보다도 더 높은 비중이다.

1인가구의 거처로는 단독주택(44.0%)과 주택이외의 거처(10.9%)에 거주하는 비중이 높게 나타난 반면 아파트(32.0%)의 경우 다인가구에 비해 상대적으로 낮은 비중을 보인다. 여기서 1인가구의 단독주택 거주비율이 특히 높게 나타난 것은 추측컨대 1인가구의 경제적 상황이나 생활방식이 반영된 것으로 단독주택 중에서도 다가구주택이나 다중주택에 거주하는 비중이 다인가구에 비해 높은 것이 그 원인으로 추측된다.

[표 2-4] 인구총조사에 따른 가구원수별 거처 특성(2020년)

단위 : 가구, (%)								
구분	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인 이상	일반가구_계
단독주택	2,921,200 (44.0)	1,889,967 (32.2)	866,453 (20.6)	468,167 (14.3)	150,401 (19.8)	43,182 (29.3)	14,959 (39.1)	6,354,329 (30.4)
아파트	2,124,418 (32.0)	2,941,606 (50.2)	2,710,808 (64.5)	2,393,169 (73.2)	509,075 (66.9)	83,609 (56.8)	17,716 (46.3)	10,780,401 (51.5)
연립주택	114,584 (1.7)	139,466 (2.4)	96,796 (2.3)	68,557 (2.1)	18,173 (2.4)	3,676 (2.5)	951 (2.5)	442,203 (2.1)
다세대주택	635,537 (9.6)	574,038 (9.8)	390,881 (9.3)	266,268 (8.1)	63,278 (8.3)	11,782 (8.0)	3,001 (7.8)	1,944,785 (9.3)
비거주용 건물내 주택	124,445 (1.9)	94,795 (1.6)	51,040 (1.2)	31,115 (1.0)	10,415 (1.4)	2,807 (1.9)	1,054 (2.8)	315,671 (1.5)
주택 이외의 거처	723,170 (10.9)	224,653 (3.8)	84,651 (2.0)	44,039 (1.3)	10,075 (1.3)	2,116 (1.4)	617 (1.6)	1,089,321 (5.2)
계	6,643,354 (100.0)	5,864,525 (100.0)	4,200,629 (100.0)	3,271,315 (100.0)	761,417 (100.0)	147,172 (100.0)	38,298 (100.0)	20,926,710 (100.0)

주1) 일반가구를 대상으로 집계. 단, 집단가구(6인 이상 비혈연가구, 기숙사, 사회시설 등) 및 외국인 가구 제외

주2) 일반가구 : 가족으로 이루어진 가구, 가족과 5인 이하의 남남이 함께 사는 가구, 1인가구, 가족이 아닌 남남끼리 함께 사는 5인 이하의 가구

주3) 주택이외의 거처 : 오피스텔, 호텔·여관 등 숙박업소의 객실, 기숙사 및 특수 사회 시설, 판잣집, 비닐하우스 등

출처 : 통계청. (2015~2021). (자료갱신일 : 2022.08.16.) 거처의 종류 및 가구원수별 가구(일반가구)-시군구.

https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JC1505&conn_path=I3(검색일: 2022.08.20.)

2020년에 실시한 주거실태조사 결과 나타난 일반가주와 청년가구의 거처 특성을 비교하여 살펴보면 일반가구의 경우 아파트(51.1%), 단독주택(31.0%), 다세대주택(9.4%)이 대표적인 주거 유형으로 나타난 반면 청년가구는 단독주택(38.8%), 아파트(33.9%), 다세대주택(11.2%)과 함께 오피스텔(10.2%)을 포함함 주택이외의 거처 비율이 13.4%로 나타나 차이를 보인다.

이러한 결과로부터 1인가구의 비중이 60%를 초과하는 청년가구의 경우에는 단독주택, 아파트, 다세대주택과 함께 오피스텔이 대표적 주거유형으로 자리를 잡았으며 전반적인 공급추이를 통해 그 비중은 향후에도 꾸준히 확대될 것으로 예상된다.

[표 2-5] 주거실태조사에서 나타난 일반가구와 청년가구의 거주 특성

단위 : %

구분		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물 내 주택	주택이외의 거주			계
							소계	오피스텔	기타	
일반 가구	2017년	34.3	48.6	2.2	9.2	1.6	4.0	1.9	2.1	100.0
	2018년	33.3	49.2	2.2	9.3	1.7	4.4	2.2	2.2	100.0
	2019년	32.1	50.1	2.2	9.4	1.6	4.6	2.3	2.3	100.0
	2020년	31.0	51.1	2.1	9.4	1.6	4.8	2.6	2.1	100.0
청년 가구	2017년	41.1	34.8	1.2	7.9	1.5	13.2	7.8	5.4	100.0
	2018년	42.4	32.6	1.1	10.2	1.0	12.8	9.4	3.4	100.0
	2019년	37.2	34.8	1.4	11.6	1.8	13.3	8.9	4.4	100.0
	2020년	38.8	33.9	1.3	11.2	1.3	13.4	10.2	3.2	100.0

출처 : 국토교통부, (2020). 2020년도 주거실태조사 - (특성가구) 연구보고서. pp.21~22

• 공공임대주택 유형별 1인가구의 거주 비중 및 연령 분포

공공임대주택에 거주하는 가구의 특성을 조사한 선행 연구보고서를 분석한 결과 도시형생활주택, 행복주택, 국민임대주택, 영구임대주택 등 공공임대주택 거주자 중에서는 1인가구의 비중이 특히 높으며 그 비중도 점진적으로 증가하는 것으로 나타났다.

서울시에 공급된 도시형생활주택에 거주하는 1인가구의 비중은 61%에 이르며 연령대 별로는 20~30대가 특히 높은 비중을 차지하는데 30대 이하가 76%에 이른다. 거주자의 직업적 특성은 사무직 종사자의 비중이 높은 것으로 나타났다.

서울시에 공급된 행복주택의 경우 평균 거주인수는 1.5명으로 1인가구의 비중이 57%를 차지하며 평균 연령은 30.7세로 20대의 비중이 가장 높은 것으로 나타났다.

한편으로 국민임대주택의 경우 평균 거주인수는 3명으로 나타났으며 40~50대의 3인가구가 중심이 되고 있는 반면에 최근에는 인구의 고령화로 인해 60대 이상 1~2인 가구의 비중이 증가하는 양상을 보인다. 영구임대주택의 경우 거주 인원수는 1~2인이 대표적이며, 가구주의 평균연령은 만 65세인 것으로 나타났다.

이상의 분석을 통해 알 수 있듯이 도시형생활주택과 행복주택의 경우에는 청년층 1인가구가 대표적인 거주자 유형인 반면에 국민임대주택의 경우 현재는 40~50대의 3인가구

가 주를 이루지만 인구고령화의 영향으로 60대 이상 1~2인 가구가 증가하는 추세를 보이며 영구임대주택은 60세 이상 1~2인 가구가 주를 이루어 주택의 유형별로 거주인수 및 연령분포의 차별화가 일어나고 있음을 알 수 있다.

[표 2-6] 공공임대주택 거주자의 특성 비교

구분	가구 (거주 인원)	거주자 특성	출처
도시형 생활주택 (서울시)	1~2인(1인가구 61%)	- 20~30대의 비중이 높음 (30대 이하 76%) - 사무직 종사자의 비중이 높음	이재수 외(2012, pp.64~65)
행복주택 (서울시)	평균 1.5명	- 1인가구 비중이 가장 높음(57%) - 평균 연령 30.7세로 20대 비중이 가장 높음	주희선 외(2016, p.iv)
국민임대주택	3인	- 40~50대의 3인 가구 중심 - 최근 고령화로 60대 이상의 1~2인 가구 비중이 증가	이영민 외(2017, p.51)
영구임대주택	1~2인	- 가구주의 평균 연령은 만 65세	이영민 외(2017, p.49)

출처 : 연구진 작성

- 1인가구의 주거면적

주거실태조사에서 1인가구의 비중이 60% 이상을 차지하는 청년가구의 경우 가구당 평균 주거면적과 1인당 주거면적은 꾸준히 증가하고 있으나 일반가구에 비해서는 상대적으로 작은 수준이다. 2020년을 기준으로 일반가구의 평균 주거면적은 68.9㎡인데 비해 청년가구의 평균 주거면적은 45.9㎡으로 큰 차이를 보이며 1인당 주거면적의 경우에도 일반가구의 33.9㎡에 비해 청년가구는 30.9㎡로 나타나 차이를 보인다.

한편으로 2020년 인구주택총조사에서 아파트의 거주인수 분포는 2인가구(25.3%), 3인가구(23.3%), 4인가구(20.6%), 1인가구(18.4%)의 순서로 유사한 분포를 보인다. 반면에 아파트 규모별 거주인수 분포를 살펴보면 20㎡이하(65.8%)와 20~40㎡(52.8%)의 경우 1인가구의 비중이 가장 높고 40~60㎡의 경우에는 2인가구(28.7%), 1인가구(22.9%), 3인가구(21.6%)의 비율이 서로 유사하게 나타났다.

이러한 사실로부터 아파트에는 다양한 거주자 유형이 공동으로 거주하지만 1인가구의 경우 그 대표적인 주거면적 분포는 20㎡이하 > 20~40㎡ > 40~60㎡이며 60㎡이상의 면적대에서는 2인 이상의 다인가구가 주로 거주하는 것을 알 수 있다.

[표 2-7] 가구 유형별 평균 거주면적 분포

단위 : ㎡

구분	가구당 평균 주거면적				1인당 평균 주거면적			
	2017년	2018년	2019년	2020년	2017년	2018년	2019년	2020년
일반가구	65.4	66.2	68.1	68.9	31.2	31.7	32.9	33.9
청년가구	43.8	43.7	44.2	45.9	26.6	27.3	27.9	30.9
신혼부부	-	67.4	69.7	72.8	-	23.5	24.6	26.9
노인가구	68.9	69.8	72.6	72.3	43.6	44.0	45.3	45.2
소득 하위 가구	53.8	54.3	55.0	55.6	37.1	37.6	38.8	39.5

출처 : 국토교통부, (2020). 2020년도 주거실태조사 -(특성가구) 연구보고서, p.28

[표 2-8] 아파트 규모별 거주인수 분포

단위 : 호 (%)

거주인수 연면적	세대수	0명	1명	2명	3명	4명	5명	6명	7명 이상
합계	11,661,851 (100.0)	829,784 (7.1)	2,146,117 (18.4)	2,949,696 (25.3)	2,713,876 (23.3)	2,398,114 (20.6)	515,244 (4.4)	88,235 (0.7)	20,785 (0.18)
20㎡ 이하	107,483 (0.9)	22,703 (21.1)	70,774 (65.8%)	10,175 (9.5)	2,333 (2.2)	1,185 (1.1)	235 (0.2)	51 (0.05)	27 (0.03)
20㎡~40㎡	1,064,604 (9.1)	175,162 (16.5)	561,649 (52.8)	220,995 (20.8)	72,546 (6.8)	27,091 (2.5)	5,577 (0.5)	1,180 (0.1)	404 (0.04)
40㎡~60㎡	3,597,558 (30.8)	321,784 (8.9)	822,878 (22.9)	1,031,956 (28.7)	778,370 (21.6)	526,180 (14.6)	98,177 (2.7)	14,827 (0.4)	3,386 (0.09)
60㎡~85㎡	5,225,453 (44.8)	252,351 (4.8)	565,805 (10.8)	1,283,421 (24.6)	1,422,679 (27.2)	1,377,877 (26.4)	272,499 (5.2)	41,866 (0.8)	8,955 (0.17)
85㎡ ~ 100㎡	221,233 (1.9)	8,343 (3.8)	18,184 (8.2)	49,926 (22.6)	60,968 (27.6)	66,247 (29.9)	14,866 (6.7)	2,223 (1.0)	476 (0.22)
100㎡ ~ 130㎡	932,889 (8.0)	29,568 (3.2)	65,983 (7.1)	217,212 (23.3)	248,266 (26.6)	271,728 (29.1)	79,814 (8.6)	16,331 (1.8)	3,987 (0.4)
130㎡ ~ 165㎡	433,034 (3.7)	16,063 (3.7)	33,334 (7.7)	113,142 (26.1)	109,760 (25.3)	110,851 (25.6)	37,411 (8.6)	9,691 (2.2)	2,782 (0.6)
165㎡ ~ 230㎡	73,271 (0.6)	3,386 (4.6)	6,791 (9.3)	21,037 (28.7)	17,536 (23.9)	15,749 (21.5)	6,153 (8.4)	1,916 (2.6)	703 (1.0)
230㎡ 초과	6,326 (0.1)	424 (6.7)	719 (11.4)	1,832 (29.0)	1,418 (22.4)	1,206 (19.1)	512 (8.1)	150 (2.4)	65 (1.0)

주1) 아파트를 대상으로 집계

주2) 연면적은 주거에 이용되는 부분만 포함하여 아파트 등 공동주택 면적은 전용면적을 기준으로 함

출처 : 통계청, (2021). 주택총조사(2020년), 주택의 종류, 연면적 및 거주인수별 주택-시군구.

[https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1503&conn_path=I3\(검색일: 2022.01.26.\)](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1503&conn_path=I3(검색일: 2022.01.26.))

2) 소형 공동주거시설의 도입 확산을 촉발하는 주택정책의 추진

□ 새로운 주거유형의 도입에 관한 논의

2015년 「민간임대주택에 관한 특별법」이 제정된 이래로 1인가구의 증가와 급격한 인구 구조의 고령화, 소득의 양극화 등으로 인해 발생하는 주거취약계층에 대한 안정적인 주거지원 등을 목표로 새로운 주거유형의 도입에 대한 필요성이 제기되었으며 시범사업을 통해 공공 주도의 다양한 주택공급방식에 대한 실험이 전개되었다.

그 가운데 소형 공동주거시설로 분류할 수 있는 대표적인 주거유형으로는 청년 1인가구에 대응하는 세어형 임대주택(세어하우스), 역세권 청년주택, 저소득 1인가구에 대응한 소형주택인 저렴한주택, 공장생산 방식의 임시거처 및 긴급구호를 지원하기 위한 모듈러주택, 창업교육과 오픈랩 등 창업플랫폼을 지원하기 위한 창업지원주택, 공공시설과 공공주택을 복합 개발하는 공공시설 복합화주택, 협동조합과 사회적 경제조직을 통한 맞춤형 복지서비스를 연계 제공하고자 하는 복지서비스연계 임대주택, 창업수요가 많은 지역에서 창업지원시설과 예술인 작업공간 등과 주거를 결합한 소호형 주거클러스터, 지방산단에 취업·종사하는 청년가구를 위한 산단형주택, 여성 1인가구를 대상으로 CCTV, 비상벨, 방범창 등 안전특화시설을 보강하여 범죄예방 환경설계를 적용한 여성 안심주택, 대학캠퍼스 내외에서 청년가구를 대상으로 공급되는 공공기숙사, 가출청소년과 가정폭력 피해여성 등의 임시거처 및 긴급 재난지역에 공급하기 위한 긴급지원주택, 사회적 경제주체에 의해 공급 혹은 운영·관리되는 사회임대주택, 미개발 공공시설 용지 혹은 점포주택용지를 활용한 토지임대부 사회주택 등을 들 수 있다.

이러한 공공 주도의 주거취약계층을 대상으로 한 새로운 주택공급방식에 대한 실험은 건축법이나 주택법 등의 정비가 제대로 이루어지지 못한 상태에서 시범사업의 형식으로 추진된 경우가 대부분이며 이러한 이유로 지속적인 공급이 이루어져 새로운 주택공급 방식으로 정착된 사례는 드문 것이 현실이다.

□ 청년정책의 본격 추진과 청년주택 공급 확대

2020년에 제정된 「청년기본법」에 따라 관계부처 합동의 「제1차 청년정책 기본계획(’21~’25)」이 수립·시행되기에 이르렀으며 청년의 주거부담 경감이 5대 중점추진과제 중 하나로 선정되면서 청년주택의 공급확대 방안이 제시되었다.

[표 2-9] 새로운 주거유형의 도입 확산을 위한 정부의 주요 정책 사례

정부의 주요 주택정책	새로운 주거유형	개념 정의
윤석열정부의 국민주거안정 실현방안	청년원가/ 역세권 첫집	청년주거지원 종합대책에 따라 청년층 대상 우선 공급
	내집마련 리츠주택	민간임대특별법 개정 및 시범사업 택지 공모
	가변형(장수명)주택 활성화	가변형 주택 인증 대상 확대
문재인정부의 100대 국정과제	신혼부부 특화주택	육아 지원 등 신혼부부 대응
	세어형 임대주택(세어하우스)	청년 1인가구 대응, 독서실·게스트룸·식당 등 공용시설 설치
	청년주택	청년 1인가구에 대응하여 역세권 등에 개발
제2차 장기 주거종합 계획('13~'22) 수정계획	신혼희망타운	국공립어린이집 패키지 지원, 가변형 평면설계 등 디자인 특화 제공
	고령 맞춤형 임대주택	무장애 설계 적용
	그룹홈	NGO 등에서 운영하는 비주택 거주자, 보호대상 아동 등을 위한 공동 거주용
	헬스케어주택	IT기술과 연계하여 건강관리 대응
	무장애주택	장애인 등 주거약자와 고령자 대응
	저렴주택	저소득 1인가구에 대응하는 소형주택
	제로에너지주택	자연에너지, 패시브 등 에너지절약, 생산 기술 적용
	장수명주택	공동주택 수명연장 위한 SI 부품화 기술 적용
	모듈러주택	공장생산, 현장조립 방식의 임시거처, 긴급구호 지원
	스마트홈	IoT, 친환경에너지 기술 적용, 스마트시티 대응
2차 수도권 주택공급 계획 및 수도권 광역 교통망 개선방안	창업지원주택	창업교육, Open-lap 등 창업플랫폼 지원
	수변복합문화마을	생태하천 활용 복합 상업 문화공간 조성
	청년예술촌	청년계층을 위한 문화예술, 창업공간 제공
	공공시설 복합화 주택	공공시설+공공주택 복합개발
사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵	복지서비스연계 임대주택	협동조합, 사회적 경제조직을 통한 맞춤형 복지서비스 연계 제공
	행복주택	노후청사 복합개발 등, 청년·신혼부부 대응
	소호형 주거클러스터	창업수요가 많은 지역에서 창업지원시설, 예술인 작업공간 등과 주거를 결합
	산단형 주택	지방산단에 취업·종사하는 청년에게 공급
	여성안심주택	범죄예방 환경설계 적용, CCTV, 비상벨, 방범창 등 안전특화시설 보강 적용
	공공기숙사	대학 캠퍼스 내: 행복공공기숙사, 외: 행복연합기숙사
	긴급지원주택	가출청소년 쉼터, 가정폭력 피해여성 쉼터 등 임시거처, 재난지역
	사회임대주택	사회적 경제주체가 공급하거나 운영·관리
	토지임대부 사회주택	LH의 미개발 공공시설용지, 점포주택용지 활용

출처 : 김성호 외(2019, p.21) 재인용 및 연구진 작성

청년주택의 공급확대를 위한 방안으로 제시된 24.3만호의 청년주택은 도심 내 청년특화주택 7.69만호를 포함하여 청년 1인가구의 수요 증가에 대응하여 장기간 거주가 가능한 품질 좋은 주택을 주거유형에 따라 시세의 50~95% 수준으로 공급하는 것을 목표로

하고 있으며 학교·직장 인근에서 빌트인 가전과 함께 주요마감재를 분양주택 수준에 준하도록 요구하고 있다.¹⁴⁾

또한 대학 캠퍼스 내·외에 다양한 유형의 기숙사를 확충하여 5년간 3만명을 지원하는 것을 목표로 대도시 내 국·공유지 부지를 활용하여 여러 대학 학생들이 공동으로 이용할 수 있는 연합 기숙사의 확대를 추진하고, 공공기금을 적극 활용하여 사립대학 내 행복기숙사 확충 및 국립대 노후 기숙사 환경개선 등을 추진한다.¹⁵⁾

■ 청년특화주택 7.69만호 공급

- 다양한 라이프스타일을 반영하여 업무·문화시설 복합, 맞춤형 서비스를 제공하는 청년특화주택 30% 이상 운영(총 7.69만호)
- (일자리 연계형) 중소기업 근로자, 청년 창업인 등의 주거비 경감을 위해 주거 + 문화 + 일자리를 연계하여 지역 혁신 허브로 활용(4.89만호)
- (역세권 리모델링형) 도심내 오피스·숙박시설 등을 활용하여 공급(2.0만호)
- (기숙사형) 대학인근 기숙사형 시설 + 상주관리 생활서비스 제공(0.8만호)

■ 청년특화주택 주요 사례

일자리연계형	역세권 리모델링형	기숙사형
		
▶ 판교 2밸리(창업지원주택) ▶ 기업지원허브, 성장센터 등 연계	▶ 노후고시원 리모델링, 공유 오피스 등 있는 쉐어하우스 공급	▶ 서울 광진구 구의동 63호 ▶ 건국대(5분), 세종대(7분)

■ 청년친화형 주거모델

		
○ 입주자 및 주변 청년들이 창작·창업 활동을 함께 할 수 있는 온·오프라인 플랫폼 운영 ○ 입주 청년이 공유 주방·식당에서 함께 요리·식사 및 공동체 활동 참여		

출처 : 관계부처합동. (2020). 제1차 청년정책 기본계획('21~'25), pp.19~20, 23

14) 관계부처합동. (2020). 제1차 청년정책 기본계획('21~'25), p.19

15) 관계부처합동. (2020). 제1차 청년정책 기본계획('21~'25), p.20

고시원·쪽방·반지하 등에 거주하는 저소득 청년들에게 공공임대주택을 우선 공급하고 보증금(50만원) + 이사비(20만원) + 생활집기(20만원) 등 이주비용을 패키지로 지원하게 된다. 이와 함께 노후 고시원과 반지하주택 등을 매입 후 청년주택으로 재건축·리모델링하는 사업도 함께 추진한다.¹⁶⁾

‘좋은 청년주택 만들기’ 프로젝트를 통해 연간 10개소씩 청년의 라이프 스타일을 반영한 평면설계, 공유공간 구성, 커뮤니티 활성화 방안 등을 담은 선도모델을 제시하며 매입·임대 주택 임차·운영방식을 적극 활용하는 청년주택 운영기준 등을 마련한다.¹⁷⁾

□ 공공임대주택의 유형 통합¹⁸⁾과 1인가구 주거지원 강화¹⁹⁾

공공임대주택에서 좁은 면적에 가족 여러 명이 거주하거나, 1인가구가 넓은 면적에 거주하는 등의 문제를 해결하고 지역별 수급 불균형 해소와 보급 확대를 목표로 공공임대주택의 유형을 통합하고 가구원수별 대표면적을 설정하였다.

[표 2-10] 가구원수별 대표면적 설정

가구원수	1인	1~2인	2~3인	3~4인	4인이상
대표면적	18㎡	26㎡	36㎡	46㎡	56㎡

출처 : 국토교통부. (2020). 복잡한 공공임대주택 유형을 수요자 관점에서 하나로 통합하겠습니다. 4월 16일 보도자료, p.7

2021년 6월에 발표된 국토교통부의 2021년 주거종합계획에서는 1인가구에 대한 주거 지원을 강화하기 위해 공공임대주택의 공급면적 확대를 추진(기본 40㎡까지 공급)하였으며, 1인가구 입주자가 임대료를 추가로 부담할 경우에는 기준보다 한 단계 높은 (2인가구) 60㎡까지도 거주 가능하도록 하였다.

[표 2-11] 공공임대주택의 공급면적 확대

전용면적	18㎡ (16~20㎡)	26㎡ (21~30㎡)	36㎡ (31~40㎡)	46㎡ (41~50㎡)	56㎡ (51~60㎡)	66㎡ (61~70㎡)	76㎡ (71~80㎡)	84㎡ (81~85㎡)
기존	1인	1~2인	2~3인	3~4인	4인 이상	-	-	-
개선	1인	1~2인	2~3인	2~4인	3~4인	4인 이상		

출처 : 국토교통부. (2021). 2021년 주거종합계획, p.23

16) 관계부처합동. (2020). 제1차 청년정책 기본계획('21~'25), p.22

17) 관계부처합동. (2020). 제1차 청년정책 기본계획('21~'25), p.23

18) 국토교통부. (2020). 복잡한 공공임대주택 유형을 수요자 관점에서 하나로 통합하겠습니다. 4월 16일 보도자료

19) 국토교통부. (2021). 2021년 주거종합계획

나아가 LH가 사업주체로 참여하여 도심 내 공실 오피스·상가 등을 확보하고, 주택 외의 건축물의 전체 또는 일부층을 주거공간으로 리모델링하여 입지가 우수하고 저렴한 양질의 1인가구 주거공간을 공급하고자 하였다('21년 공급목표 : 0.8만호). 이를 위해 주택용적률을 초과하는 관광호텔 등도 주택으로 활용 가능하도록 규제를 개선하고 계단·복도 폭 등 리모델링에 제약이 되는 건축법령 개정을 추진하며 사회적 경제주체 등의 운영 참여를 통해 주거·공유공간을 활용한 다양한 생활서비스 제공으로 1인가구의 삶의 질을 제고하고자 하였다.

또한 공유주택의 활발한 공급을 위해 노후 고시원, 숙박시설 등 비주거시설을 개선하고 이를 대학생·청년·비혼가구 등 1인가구를 위한 맞춤주택으로 공급하고자 하였으며 이를 위해 공유주택 모태펀드(주택도시기금 출자)와 민간투자금을 매칭한 자펀드를 조성하고 자펀드 운용사별로 공유주택 스타트업 등에 투자할 수 있도록 하였다.

□ 공유주거 활성화를 위한 공동기숙사 용도 신설²⁰⁾

국토교통부에서 「주택공급 확대를 위한 현장애로 개선방안」('21.9.15)의 후속조치로 공공과 민간이 대규모 공유주거 서비스를 제공할 수 있도록 '공동기숙사' 용도를 신설(건축법 시행령 개정 예정)하고 관련 건축기준을 마련하고자 하였다.

현 행		개 정 안
기숙사 운영주체: 학교 또는 공장 사용자: 학생 또는 근로자	⇒	일반기숙사 운영주체: 학교 또는 공장 사용자: 학생 또는 근로자 공동기숙사(신설) 운영주체: 공공주택사업자, 임대사업자

[그림 2-1] 건축법 시행령 별표1. 공동기숙사 용도 신설(예정)

출처 : 국토교통부. (2021). 공유주거 서비스 활성화·건축기준도 알기 쉽게. 11월 26일 보도자료, p.2

「기숙사 건축기준」 제정 고시안에는 일반기숙사와 공동기숙사를 구분하고 공동기숙사에 대해서는 일반기숙사에 준하는 기준과 함께 별도의 건축기준을 제시하였다.

■ 기숙사 건축기준 제정고시안

제1조(목적) 이 기준은 「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표1 제2호라목에 따른 기숙사에 대한 건축기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(건축기준) 기숙사는 독립된 주거의 형태를 갖추지 않아 실 단위로 구분소유 할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다.

20) 국토교통부. (2021). 공유주거 서비스 활성화·건축기준도 알기 쉽게. 11월 26일 보도자료

1. 일반기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다.

- 가. 기숙사 개인공간(침실 등 개인이 거주하는 공간. 이하 같다)을 지하층에 두지 말 것
- 나. 화장실과 세면·목욕시설, 채광·환기 설비, 냉·난방 설비 또는 기구 등을 적절하게 갖추 것
- 다. 2층 이상의 층으로서 바닥으로부터 높이 1.2미터 이하 부분에 여닫을 수 있는 창문(0.5제곱미터 이상)이 있는 경우 그 부분에 높이 1.2미터 이상의 난간이나 이와 유사한 추락방지를 위한 안전시설을 설치할 것
- 라. 복도 최소폭은 편복도 1.2미터 이상, 중복도 1.8미터 이상으로 할 것
- 마. 실간 소음방지를 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」제19조에 따른 경계벽 구조 등의 기준과 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」에 적합할 것
- 바. 범죄를 예방하고 안전한 생활환경 조성을 위하여 「범죄예방 건축기준」에 적합할 것

2. 공동기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다.

- 가. 제2조제1호가목부터 바목까지의 기준
- 나. 개인공간은 1인 1실을 기본으로 하며, 최대 3인 1실을 넘지 않을 것
- 다. 개인공간을 제외한 공유공간(공동기숙사 내부에서 개인공간을 제외한 다수의 거주자가 공동으로 사용하는 거실·주방·공동욕실 등으로서 이동을 위한 복도, 계단, 승강기 및 주차장 등을 제외한다)의 면적을 전체 사용자 수로 나눈 면적(최소 4제곱미터 이상을 확보할 것)과 개인공간 면적의 합은 최저주거기준인 14제곱미터 이상이 될 것
- 라. 각 실에는 창문 1개 이상과 문 1개 이상을 설치하고, 모든 창문과 출입구 등에는 적절한 잠금장치를 설치할 것
- 마. 각 실의 창문 크기는 바닥 면적의 1/10 이상이 되도록 하고, 자연채광과 환기가 가능할 것
- 바. 개인공간의 면적은 해당 실의 수용인원 1인당 최소 7제곱미터 이상을 확보할 것. 다만, 이와 별개로 개인공간에 설치하는 욕실의 면적은 3제곱미터 이상을 확보할 것
- 사. 개인공간의 한 변의 길이는 2.2미터 이상을 확보할 것
- 아. 공유공간으로서 거실, 주방 외에 거주자간의 공동생활지원을 위한 다목적실, 취미실 등의 공간을 갖추 것
- 자. 공동욕실(개인공간에 설치하는 욕실은 제외한다)의 세면대와 화장실은 주택 거주인원을 고려하여 분리 설치할 것
- 차. 해당 기숙사 전체에 대하여 단일한 관리운영 체계를 갖추 것
- 카. 임차인 자격요건을 통해 자동차 소유를 일부 제한하여 적정 주차대수를 확보할 수 있도록 할 것
- 타. 하나의 건축물에는 공동기숙사와 그 밖의 주택(일반기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔을 포함한다)을 함께 건축할 수 없다.

제3조(지역별 기준 설정) 지방자치단체의 장은 제2조의 기준에 위배되지 않는 범위 내에서 기숙사의 최소실 면적, 창 설치 등의 기준을 건축조례로 정할 수 있다.

제4조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 334호)에 따라 이 고시에 대하여 2022년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙

제1조 (시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조 (일반적 경과조치) 이 기준 시행 당시 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 기준을 적용하지 않는다. 다만, 건축주가 이 기준에 따르고자 하는 경우에는 「건축법」 제16조에 따라 허가 및 신고사항의 변경 절차를 거쳐 이 기준을 적용할 수 있다.

- 1. 건축허가를 신청한 경우와 건축허가를 받았거나 건축신고를 한 경우
- 2. 건축허가를 신청하기 위하여 「건축법」 제5조에 따른 건축위원회의 심의를 신청한 경우

출처 : 국토교통부. (2021). 공유주거 서비스 활성화·건축기준도 알기 쉽게. 11월 26일 보도자료, p.5

□ 소형주택의 전용면적 확대와 공간구성 제한 규제 완화²¹⁾

국토교통부에서 「주택공급 확대를 위한 현장애로 개선방안」(‘21.9.15)의 후속조치로 도시형생활주택의 ‘원룸형주택’을 ‘소형주택’으로 용어를 변경하고, 소형주택의 세대별 주거전용면적 상한을 소형 아파트 수준인 60㎡ 이하로 확대하여 일반 아파트와 같이 다양한 평면계획(예: 침실3, 거실1)이 가능하도록 하기 위해 세대별 주거전용면적이 30㎡

21) 국토교통부. (2022). 「주택법 시행령」·「공동주택관리법 시행령」 개정안 국무회의 통과. 2월 8일 보도자료.

이상인 세대는 침실 3개와 그 밖의 공간으로 구성할 수 있도록 하였다.

이 경우 주차장 등 부대시설 및 기반시설에 대해서는 과부하 방지를 위해 침실이 2개 이상인 세대를 전체 소형주택 세대수의 1/3 이내로 제한하였다.

■ 소형주택 규제완화를 위한 「주택법 시행령」 개정 내용

제10조(도시형 생활주택) ① 법 제2조제20호에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다. <개정 2022.2.11.>

1. 소형주택 : 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 공동주택

가. 세대별 주거전용면적은 60제곱미터 이하일 것

나. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것

다. 주거전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것

라. 주거전용면적이 30제곱미터 이상인 경우에는 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 세 개 이하의 침실(각각의 면적이 7제곱미터 이상인 것을 말한다. 이하 이 목에서 같다)과 그 밖의 공간으로 구성할 수 있으며, 침실이 두 개 이상인 세대수는 소형 주택 전체 세대수(제2항 단서에 따라 소형 주택과 함께 건축하는 그 밖의 주택의 세대수를 포함한 다)의 3분의 1을 초과하지 않을 것

마. 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것6

2. 단지형 연립주택 : 소형 주택이 아닌 연립주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.

3. 단지형 다세대주택 : 원룸형 주택이 아닌 다세대주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.

② 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 예외로 한다. <개정 2021. 10. 14., 2022. 2. 11.>

1. 소형 주택과 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 항 제2호에 따른 상업지역에서 소형 주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우

③ 하나의 건축물에는 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 소형주택을 함께 건축할 수 없다. <개정 2022. 2. 11.>

출처 : 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?efYd=20220211&lsiSeq=240229#0000>
(검색일시: 2022.05.10.)

□ 윤석열 정부의 국민 주거안정 실현방안

2022.8.16. 발표한 윤석열정부의 「국민 주거안정 실현방안」에서는 향후 5년간 270만 호 주택공급을 목표로 ‘도심공급 확대’, ‘주거환경 혁신 및 안전 강화’, ‘공급시차 단축’, ‘주거사다리 복원’, ‘주택품질 제고’를 5대 전략으로 제시하고 설문조사, 빅데이터 분석, 현장 감담회, 주택공급혁신위 등을 진행하여 청년층, 무주택자 등 주거취약계층의 주거불안을 해소하고 민간의 공급 활력을 뒷받침하기 위한 다양한 정책을 제시하였다.

소형 공동주거시설의 공급확대와 관련한 정책으로는 1~2인가구의 수요에 대응하고 유연한 주거공간 활용이 가능하도록 도시형생활주택의 총 세대수 한도를 500세대까지 늘리고 투룸 비중을 현행 전체 세대의 1/3에서 1/2로 상향하며 교통 혼잡 및 주차난 방지 대책도 함께 마련할 예정이다. 또한 주거취약계층의 내집마련 단계별 맞춤형 주거지원 프로그램을 도입하였는데 청년원가/역세권 첫집, 민간분양 新모델 등의 경우에는 내집마련을 희망하는 무주택자를 위한 초기 자금마련 부담 등을 크게 낮춘 모델로서, 공공택

지나 도심정비사업에서의 용적률 상향에 따른 기부채납 물량 등을 활용하여 건설원가 수준(시세의 70%이하)의 공급가격과 저리의 초장기 모기지가 지원되는 공공분양 주택의 새로운 유형이다.



주택공급 확대와 더불어 주택품질을 제고하고자 소음완화를 위해 바닥두께를 강화 시 분양가 가산 등 인센티브를 제공하는 한편 소음저감 매트 설치 지원도 추진한다. 또한 무주택 서민, 취약계층 등을 위한 양질의 공공임대주택을 공급하기 위해 면적과 내·외 부 품질을 개선하면서 민간분양주택 매입 후 임대주택으로 공급하는 사업도 추진한다.

2. 소형 공동주거시설의 실태

1) 공동주거시설의 유형 구분

□ 법·제도적 관점에서 주택의 정의

「건축법」과 「주택법」에서는 일반적인 주택의 종류를 규정하고 있으며, 주거여건 개선 및 주택공급 촉진을 위해 제정된 「공공주택 특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 등에서도 대상이 되는 주택의 종류를 별도로 규정하고 있다.

「주택법」에서 “주택”이란 세대 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지로 정의하며, 「건축법」에서는 거주를 목적으로

로 하는 주택을 구조, 이용목적 및 형태²²⁾에 따라 단독주택과 공동주택으로 구분한다.

「건축법」에서 거주를 목적으로 사용되는 건축물의 종류로는 단독주택(단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관), 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사), 근린생활시설(다중생활시설 - 고시원), 업무시설(오피스텔), 숙박시설(생활숙박시설)이 해당된다.

「주택법」에서는 주택의 유형을 단독주택(단독주택, 다중주택, 다가구주택), 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택), 준주택(기숙사, 노인복지주택, 다중생활시설(고시원 등), 오피스텔)으로 구분하며, 주택의 규모 및 공급주체와 용도에 따라 국민주택, 민영주택, 임대주택(공공임대주택, 민간임대주택)으로 구분하고 있다. 또한 도시형생활주택(소형주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택)을 별도의 공동주택의 한 유형으로 구분하여 정의하고 있다.

「공공주택 특별법」에서 규정하는 공공주택은 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이거나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 주택을 말하며 공공주택과 공공준주택으로 구분한다. 공공주택은 공공임대주택(공공건설임대주택, 공공매입임대주택)과 공공분양주택(지분적립형 분양주택, 이익공유형 분양주택)으로 나누고 공공임대주택에는 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택, 분양전환공공임대주택, 기존주택등매입임대주택, 기존주택전세임대주택 등이 있다. 공공준주택에는 전용면적 85㎡ 이하의 기숙사, 다중생활시설(고시원), 오피스텔, 노인복지주택이 해당되며 오피스텔에 대해서는 상·하수도 시설이 갖추어진 전용 입식부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설(전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함)을 갖추도록 규정하고 있다.

「민간임대주택에 관한 특별법」에서의 민간임대주택이란 임대 목적으로 제공하는 주택(토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 준주택, 그리고 일부만을 임대하는 주택을 포함)으로 임대사업자가 등록한 주택을 말하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다. 공공지원민간임대주택과 장기일반민간임대주택 등이 있다.

22) 건축물의 용도란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것(「건축법」 제2조 제3호)

[표 2-12] 법령으로 정해진 주거시설의 유형 구분

구분(법령)	내용				
건축법	「건축법 시행령」 제3조의5 및 [별표 1] 용도별 건축물의 종류				
	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	숙박시설
	- 단독주택 - 다중주택 - 다가구주택 - 공관	- 아파트 - 연립주택 - 다세대주택 - 기숙사	- 다중생활시설 (고시원)	- 오피스텔	- 생활숙박시설
주택법	「주택법」 제2조(정의)				
	단독주택	공동주택	준주택		
	- 단독주택 - 다중주택 - 다가구주택	- 아파트 - 연립주택 - 다세대주택	- 기숙사 - 다중생활시설(고시원 등)	- 노인복지주택 - 오피스텔	
	국민주택		* 국가, 지자체, LH 등이 건설한 주택 또는 국가, 지자체의 재정이나 주택도시기금의 자금 지원을 받아 건설된 국민주택규모 이하의 주택		
	민영주택		* 국민주택을 제외한 주택		
	임대주택		* 임대를 목적으로 하는 주택		
	- 공공임대주택(「공공주택 특별법」) - 민간임대주택(「민간임대주택법」)				
		도시형생활주택	* 도시지역에 건설하는 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택		
		- 원룸형 주택 - 단지형 연립주택 - 단지형 다세대주택			
	공공주택 특별법	「공공주택 특별법」 제2조(정의), 「공공주택 특별법 시행령」 제2조(공공임대주택)			
공공주택		공공준주택			
	- 공공임대주택 · 공공건설임대주택 · 공공매입임대주택 (종류) 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택, 분양전환공공임대주택, 기존주택등매입임대주택, 기존주택전세임대주택 - 공공분양주택 · 지분적립형 분양주택 · 이익공유형 분양주택		- 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택 · 전용면적 85㎡ 이하 - 오피스텔 · 전용면적 85㎡ 이하 · 상·하수도 시설이 갖추어진 전용 입식부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설(전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함)을 갖춘 것		
민간임대주택에 관한 특별법	「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조(정의)				
	민간임대주택		* 준주택(오피스텔, 다가구주택, 기숙사) 포함		
	- 민간건설임대주택 - 민간매입임대주택 - 공공지원민간임대주택 - 장기일반민간임대주택		* 주택도시기금의 출자를 받아 건설 또는 매입하거나 공공택지 혹은 종전부동산을 매입 또는 임차하여 건설하는 경우 등에 해당 여부		

출처: 표 내용에 제시된 개별법령*을 참고하여 연구진 작성

*건축법(법률 제18825호), 주택법(법률 제16870호), 공공주택 특별법(법률 제18750호), 민간임대주택에 관한 특별법(법률 제18452호)

□ 공동주거시설의 유형 구분

본 연구에서의 공동주거시설이란 동일한 건물내에서 2가구 이상이 공동으로 생활할 수 있도록 구성된 「주택법」에서 정의한 단독주택 가운데 다중주택과 다세대주택, 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택, 도시형생활주택), 준주택(기숙사, 노인복지주택, 다중생활시설(고시원 등), 오피스텔)이 해당하며 「건축법」에 따른 숙박시설 중 생활숙박시설은 공동주거시설에 해당하지만 원래의 도입 취지가 숙박용 호텔과 주거용 오피스텔을 결합한 장기 투숙에 필요한 시설물을 제공하는데 그 목적이 있어 본 연구의 검토대상에서는 제외하고자 한다.



[그림 2-2] 공동주거시설의 유형 분류

출처 : 연구진 작성

2) 소형 공동주거시설의 규모 설정

□ 「건축법」에 의한 주택의 유형별 규모 기준

「건축법」에서 단독주택과 공동주택의 구분은 「집합건물법」에서 정한 구분소유의 여부 및 층수 3층, 연면적 660㎡의 규모 기준을 중심으로 분류가 이루어지고, 공동주택 내에서 아파트와 연립주택, 다세대주택의 구분은 층수 5층과 연면적 660㎡을 기준으로 구분이 이루어지며, 기숙사는 학생, 종업원 등 거주자의 신분이 그 구분 기준이 된다.

[표 2-13] 건축법에 의한 주택의 유형 및 규모 비교

기준	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)		
	구분 소유 X		구분 소유 O
구분	단독주택		공동주택
종류별 규모	(공동) 1개동 바닥면적 합계 660㎡ 이하, 3개층 이하		(아파트) 5개층 이상 (연립주택) 4개층 이하, 660㎡초과 (다세대주택) 4개층 이하, 660㎡이하 (기숙사) 사용자 : 학생, 종업원 등
	(다중주택) 독립된 취사시설 無 (다가구주택) 19세대 이하		층수
			5층
			4층
		다세대주택	연립 주택
		660㎡	연면적
통합 비교 (다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택)			
	층수		
	5층	아파트	
	4층	다세대주택	연립주택
	3층	다가구주택 (2~19세대)	
		660㎡	연면적

출처 : 표 내용에 제시된 개별법령* 참고하여 연구진 작성

*건축법(법률 제18825호), 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(법률 제16919호)

□ 공동주거시설의 유형별 규모 설정 사례

「주택법」과 하위법령, 「공공주택 특별법」과 하위법령(공공주택 업무처리지침), 「민간 임대주택에 관한 특별법」과 하위법령, 「주택공급에 관한 규칙」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등에서는 주택의 적정 공급 및 재고 관리 등을 목적으로 공동주거시설의 규모를 별도로 설정하고 있다. 구체적으로 「주택법」, 「공공주택 특별법」, 「공공주택 업무처리지침」 기타 정책자료(국토교통부 보도자료 등)에서는 공동주거시설의 유형별 규모를 기준으로 공공주택의 건설비율, 국민임대주택 입주자격 설정, 행복주택 등 자금 운용 등과 관련하여 그 여부를 판단한다.

「공공주택 업무처리지침」에 따른 공공주택의 건설비율에서는 공공임대주택과 공공분양주택의 건설호수를 전용면적 60㎡이하에 각각 80%와 70%를 배분하고 있으며 「공공주택특별법 시행규칙」에 따르면 전용면적 40㎡, 50㎡, 50~60㎡, 60㎡ 초과를 기준으로

하여 국민임대주택에 대한 입주자격을 설정하고 있다. 2021년 주택도시기금 운영계획에서는 행복주택 자금지원의 경우 60㎡으로 한정할 반면, 도시형 생활주택의 경우 원룸형과 기타형으로 구분하여 원룸형은 50㎡을 한도로 자금지원이 이루어지고 있다.

한편으로 공동주거시설의 유형별로 규모기준을 설정한 경우가 있는데 「주택법」에 따라 국민주택의 규모는 85㎡(읍면지역 100㎡) 이하로 정해져 있으며 「공공주택특별법」에서는 공공준주택에 대한 별도의 규모기준을 적용하여 「주택법」에 따른 준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택)에 대해서는 전용면적 85㎡ 이하인 경우로 한정하고 있다. 오피스텔에 대해서는 85㎡ 이하라는 전용면적 기준 이외에 상·하수도 시설이 갖추어진 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설(전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함)을 갖추도록 요구하고 있다. 행복주택의 경우 소형주택과 그 외 주택으로 구분하여 면적의 기준을 정하고 있는데 소형주택은 60㎡ 이하, 그 외는 85㎡ 이하를 기준으로 한다. 「공공주택 업무처리지침」에 따른 신흥희망타운 입지선정 및 설계기준에서는 전용면적 60㎡ 이하를 기준으로 지역수요에 대응하여 다양한 단위세대 계획을 적용하도록 요구하고 있다. 2020년에 국토교통부에서 발표한 ‘공공임대주택 유형통합 추진방안’에 따르면 가구원수별로 적정 면적을 제안하고 있는데 1인가구 18㎡, 1~2인가구 26㎡, 2~3인가구 36㎡, 3~4인가구 46㎡, 4인이상가구 56㎡로 설정하였다.

[표 2-14] 공공(임대)주택의 자금 운용 및 관리를 위한 공동주거시설 규모 설정 예

구분	국민주택 기준(85㎡)																
	...	20	30	40	50	60	70	80	90								
① 공공주택 건설비용																	
② 표준임대보증금 규모계수				(36)													
③ 국민임대주택 입주자 자격																	
④ 임대사업자 등록 변경																	
⑤ 주차대수 산정 기준																	
⑥ 주택도시시기금 운용계획																	
- 행복주택 자금																	
- 통합공공임대주택 자금																	
- 공공임대주택자금																	
- 도시형생활주택(다세대, 연립)																	
- 도시형생활주택(원룸형)		(14)															
- 민간임대주택건설자금																	
- 민간임대주택매입자금																	

① 「공공주택 업무처리지침」 제5조(공공주택의 건설 비용)

- (공공임대주택) 전용면적 60㎡이하 : 건설호수의 80% 이상, 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하 : 건설호수의 20% 미만
- (공공분양주택) 전용면적 60㎡이하 : 건설호수의 70% 이상, 전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하 : 건설호수의 30% 이하

② 「국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료」(국토교통부고시 제2020-744호, 2020.10.23., 일부개정)

- 표준임대보증금 산식 규모계수를 구분하는 기준 면적 : 30㎡이하(주거환경개선사업지구 내), 36㎡이하, 36㎡초과

③ 「공공주택 특별법 시행규칙」 제15조, [별표 4] 국민임대주택의 입주자 자격

- 40㎡ 이하 : 단독세대주 한정
- 50㎡ 미만 : 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 50% 이하인 사람
- 50㎡ 이상 60㎡이하 : 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하(단독세대주는 제외)
- 60㎡ 초과 : 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 100% 이하인 사람(단독세대주는 제외)

④ 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제3조(임대사업자의 등록 변경 등)

- 임대사업자 등록을 변경할 경우 신고하지 않아도 되는 경미한 사항으로서 민간임대주택의 규모 구간을 벗어나지 않는 범위에서 10% 이하로 증축하는 것
- 40㎡ 이하, 40㎡초과 60㎡이하, 60㎡초과 85㎡ 이하, 85㎡ 초과

⑤ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조(주차장)

- 주택규모별 주차장설치기준 : 85㎡이하, 85㎡초과
- 노인복지주택 : 60㎡이하, 60㎡초과

⑥ 2021년 주택도시시기금 운용계획 - 주택시장 안정 및 주거복지향상을 위한 자금

- 행복주택자금 : 전용면적 60㎡이하
- 통합공공임대주택자금 : 전용면적 20㎡이하, 20㎡ 초과 ~ 30㎡이하, 30㎡ 초과 ~ 40㎡이하, 40㎡ 초과 ~ 50㎡이하, 50㎡ 초과 ~ 60㎡이하, 60㎡ 초과 ~ 70㎡이하, 70㎡ 초과 ~ 80㎡이하, 80㎡ 초과 ~ 85㎡이하
- 공공임대주택자금 : 전용면적 60㎡이하, 60㎡ 초과 ~ 85㎡이하
- 도시형 생활주택(단지형 다세대, 연립) : 전용면적 60㎡이하, 60㎡ 초과 ~ 85㎡이하
- 도시형 생활주택(원룸형) : 14㎡ 이상 ~ 30㎡미만, 30㎡이상 ~ 50㎡이하
- 민간임대주택건설자금 : 전용면적 45㎡이하, 45㎡ 초과 ~ 60㎡이하, 60㎡초과 ~ 85㎡ 이하
- 민간임대주택매입자금 : 전용면적 45㎡이하, 45㎡ 초과 ~ 60㎡이하, 60㎡초과 ~ 85㎡ 이하

출처: 개별 법령 및 지침*, 계획 참고하여 연구진 작성

*공공주택 업무처리지침(국토교통부훈령 제1185호), 국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료(국토교통부 고시 제2020-744호), 공공주택 특별법 시행규칙(국토교통부령 제889호), 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙(국토교통부령 제1099호), 주택건설기준 등에 관한 규정(대통령령 제31389호), 2021년 주택도시시기금 운용계획(2021.1)

[표 2-15] 공동주거시설의 유형별 규모 설정

구분	규모									
	...	30	40	50	60	70	80	90	100	...
국민주택										
「주택법」 제2조(정의)										
- 국민주택 규모 : 85㎡ 이하, 100㎡ 이하(읍 또는 면)										
공공준주택										
「공공주택특별법 시행령」 제4조(공공준주택)										
- 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택) 중 전용면적이 85㎡이하 인 것										
- 「주택법 시행령」 제4조에 따른 오피스텔로서 전용면적이 85㎡이하이고 상·하수도 시설이 갖추어진 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설(전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함)을 갖춘 것										
행복주택										
행복주택(신혼부부)										
신혼희망타운										
① 행복주택 최대 면적(상한선)은 주택도시시기금융계획을 따름										
② 「공공주택 업무처리지침」 제28조(공공주택건설기준의 적용 등)										
- 공공주택사업자가 행복주택을 건설하는 경우 신혼부부에게 공급하는 행복주택은 전용면적 36㎡ 이상으로 계획하여야 함										
③ 「공공주택 업무처리지침」 [별표 16] 신혼희망타운주택 입지선정 및 설계기준 內 ‘3. 건축계획-단위세대계획’										
3. 건축계획 - 단위세대계획										
가. 입주자의 생활여건 변화에 따른 공간 활용성 제고를 위하여 일부벽체를 가변형으로 계획할 수 있다.										
나. 전용면적 60㎡ 이하 평면을 주로 적용하되 지역수요 등에 따라 단위세대 계획을 다양화할 수 있다.										
다. 분양 및 임대주택은 동일한 평면 및 마감기준을 적용할 수 있다.										
라. 단위세대 또는 단지 내 공용공간에 유모차 보관이 가능한 장소를 계획한다.										
마. 층간소음 저감을 위하여 소음저감형 기능성 바닥재를 선택품목으로 제공하고 우수한 성능의 바닥완충재를 시공한다.										
바. 입주자의 편의를 고려하여 IOT를 활용한 스마트 기술을 적용할 수 있다.										
공공임대주택										
가구원수별 대표면적										
국토교통부. (2020). 복잡한 공공임대주택 유형을 수요자 관점에서 하나로 통합하겠습니다. 4월 17일 보도자료.										
공공임대주택 유형통합 추진방안										
③ (가구원수별 적정면적) 좁은 면적에 가족 여러 명이 살거나, 1인 가구가 넓은 면적에 거주하는 사례 발생										
→ 가구원수에 따른 대표면적을 설정하여 적정하게 공급하되, 공급비율은 지역별 수요에 맞게 유연하게 설정										
가구원수	1인	1~2인	2~3인	3~4인	4인이상					
대표면적	18㎡	26㎡	36㎡	46㎡	56㎡					

출처 : 개별법령 및 지침*, 보도자료를 참고하여 연구진 작성

* 주택법(법률 제16870호), 공공주택특별법 시행령(대통령령 제32270호), 2021년 주택도시시기금융계획(2021.1), 공공주택 업무처리지침(국토교통부훈령 제1512호)

□ LH 임대주택의 유형별 규모 설정 현황

LH에서 공급하는 공공임대주택의 경우 전용면적 85㎡를 최대 규모로 설정하고 있으나 실제로 공급하는 임대주택은 유형별로 40㎡, 60㎡, 85㎡으로 다양하며 통상적으로 60㎡ 이하로 대부분의 공급이 이루어지고 있다.

이러한 사실은 LH를 포함한 전체 임대주택 재고현황을 통해서도 확인할 수 있는데 40㎡이하(39.9%)와 40~60㎡(32.9%)의 임대주택이 주로 공급되고 있음을 알 수 있다.

[표 2-16] LH 공공임대주택의 규모기준 설정 현황

구분	규모													
	...	30		40		50		60		70		80		90
통합공공임대														
영구공공임대														
50년 공공임대														
국민임대														
	통상적으로 60㎡ 이하													
장기전세														
통상적으로 60㎡ 이하														
매입임대														
5년, 10년 공공임대														
전세임대														
행복주택														
공공지원 민간 임대주택														

○ 임대주택 종류별 공급주체

구분	유형	공급주체	임대기간	규모(전용)
공공임대	통합공공임대	국가, 지자체, LH, 지방공사	30년	85㎡이하
	영구 및 50년 공공임대	국가, 지자체, LH, 지방공사	영구	40㎡ 이하
			50년	60㎡ 이하
	국민임대	국가, 지자체, LH, 지방공사	30년	85㎡ 이하
	장기전세	국가, 지자체, LH, 지방공사	20년	85㎡ 이하
	매입임대	LH, 지자체	20년	85㎡ 이하
	5년·10년 공공임대	LH, 지방공사, 민간업체	5년·10년	85㎡ 이하
	전세임대	LH, 지자체	20년	85㎡ 이하
민간업체, 개인 등	행복주택	국가, 지자체, LH, 지방공사	30년 (입주계층에 따라 거주기간 상이)	60㎡ 이하
	민간업체, 개인 등	민간업체, 개인 등	4/8년	제한없음
	매입임대	민간업체, 개인 등	4/8년	제한없음

출처: 마이홈. 임대주택 소개-공공임대주택 유형별 특징. <https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectContRentalView.do#guide=RH101>(검색일 : 2022.01.27.) 참고하여 연구진 작성

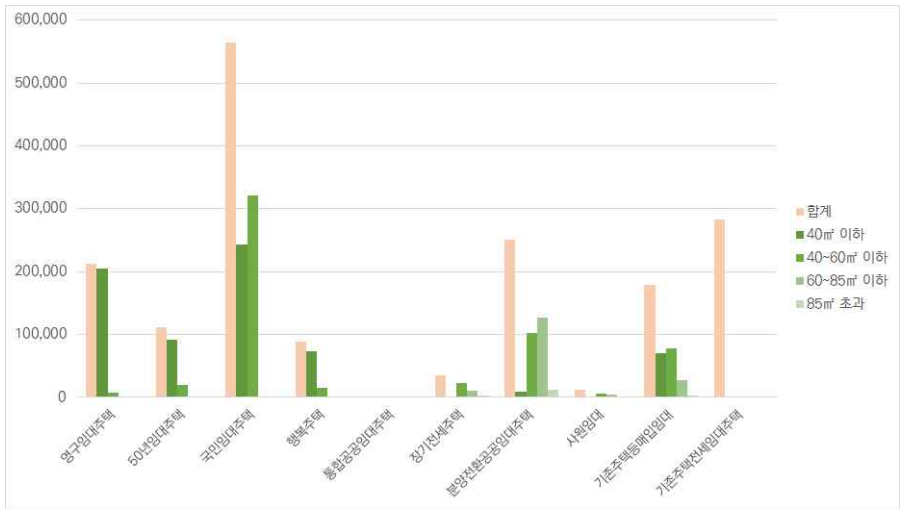
[표 2-17] 전체 공공 임대주택의 유형별-규모별 재고 현황

단위 : 호, (%)

구분	영구임대주택	50년임대주택	국민임대주택	행복주택	통합공공임대주택	장기전세주택
합계	212,985	111,745	564,265	89,070	0	35,658
40㎡ 이하	205,043	91,199	243,072	73,170	0	443
40~60㎡ 이하	6,885	19,971	320,902	15,900	0	22,580
60~85㎡ 이하	-	575	291	0	0	9,924
85㎡ 초과	35	0	0	0	0	2,711

구분	분양전환 공공임대주택	사원임대	기존주택등 매입임대	기존주택 전세임대주택	-	계
합계	250,509	11,646	178,351	282,849		1,737,078 (100.0)
40㎡ 이하	9,702	987	70,066	0		693,682 (39.9)
40~60㎡ 이하	101,906	6,002	77,299	0		571,445 (32.9)
60~85㎡ 이하	127,290	4,618	27,912	0		171,632 (9.9)
85㎡ 초과	11,611	39	3,074	0		17,470 (1.0)

출처: 국토교통부 통계누리. 2020년 임대주택통계, 임대주택 재고현황(2020년말 기준). [http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statFileView.do?hRsId=37&hFormId=6826&hSelectId=6826&hPoint=00&hAppr=1&hDivEng=&oFileName=&midpath=&month_yn=N&sFormId=6826&sStart=2020&sEnd=2020&sStyleNum=1&EXPORT=\(검색일 : 2022.02.07.\)](http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statFileView.do?hRsId=37&hFormId=6826&hSelectId=6826&hPoint=00&hAppr=1&hDivEng=&oFileName=&midpath=&month_yn=N&sFormId=6826&sStart=2020&sEnd=2020&sStyleNum=1&EXPORT=(검색일 : 2022.02.07.))



[그림 2-3] 임대주택의 유형별-규모별 재고 현황(2020년말 기준)

출처: 국토교통부 통계누리. 통계 관련파일-2020년 임대주택통계, 임대주택 재고현황(2020년말 기준). [https://stat.molit.go.kr/portal/cate/statFileView.do?hRsId=37&hFormId=812&hSelectId=812&hPoint=00&hAppr=1&hDivEng=&oFileName=&midpath=&month_yn=N&sFormId=812&sStart=2019&sEnd=2019&sStyleNum=3&DivEng=N&EXPORT=\(검색일 : 2022.02.07.\)](https://stat.molit.go.kr/portal/cate/statFileView.do?hRsId=37&hFormId=812&hSelectId=812&hPoint=00&hAppr=1&hDivEng=&oFileName=&midpath=&month_yn=N&sFormId=812&sStart=2019&sEnd=2019&sStyleNum=3&DivEng=N&EXPORT=(검색일 : 2022.02.07.)) 참고하여 연구진 작성

LH에서 공급한 ‘유형통합 공공임대주택’²³⁾에 속하는 임대주택을 대상으로 그 세부 유형별 전용면적 규모 기준의 분포를 살펴보면 국민임대 40㎡대(38.7%), 영구임대 20㎡대(70.7%), 행복주택 20㎡대(37.5%)가 대표적인 면적규모에 해당하며 가구당 평균 주거면적은 27.4~44㎡의 수준이다.

[표 2-18] LH 유형통합 공공임대주택의 규모 기준 분포 `

단위 : %						
구분	19㎡ 이하	20~29㎡	30~39㎡	40~49㎡	50~59㎡	60~69㎡
국민임대 (n=504,126)		5.0	30.1	38.7	19.4	6.8
영구임대 (n=156,243)		70.7	26.1	3.2	0.02	
행복주택 (n=66,309)	24.6	37.5	34.7	3.1		

출처: 최은희 외(2020, p,24)

[표 2-19] LH 유형통합 공공임대주택의 가구당-1인당 평균 면적 분포

단위 : ㎡						
구분	국민임대주택		영구임대주택		행복주택	
	가구당	1인당	가구당	1인당	가구당	1인당
수도권	43.6	25.3	28.1	21.5	27.2	21.9
광역시	45.0	26.4	27.6	22.8	28.2	24.2
도지역	44.2	26.0	27.7	23.8	27.2	23.4
전체	44.0	25.7	27.8	22.6	27.4	22.7

출처: 최은희 외(2020, p,27) 표 2-11의 일부 내용만 발췌하여 구성

23) ‘유형통합 공공임대주택’이란 영구임대, 국민임대, 행복주택 등 기존 공공임대주택의 경우 최저소득계층(영구임대), 저소득 서민(국민임대), 신혼부부·청년(행복주택) 등 공공임대주택의 유형에 따라 입주자의 자격 및 임대료 등의 기준을 달리 정함에 따라 공공임대주택 입주 수요를 탄력적으로 반영하지 못하고 그 기준이 복잡하여 수요자가 이해하기 어려운 문제점을 개선하기 위해 도입됨. 2020년 3월 주거복지로드맵 2.0을 통해 입주자격 통합, 부담능력에 따른 (소득연계형) 임대료 체계, 가구원수별 대표 면적 도입 등 제도 도입을 위한 세부 기준의 방향이 제시되었으며 2020년 9월 「공공주택특별법 시행령」 개정을 통해 통합공공임대주택이 공공임대주택의 한 유형으로 포함됨(출처 : 김강산, (2022). 공공임대주택 유형 통합의 추진 현황과 향후 과제. 이슈와 논점, 제1919호. 국회입법조사처.)

□ SH 임대주택의 유형별 규모 설정 현황

SH에서 공급하는 임대주택의 유형은 건설형, 매입형, 임차형으로 구분할 수 있다.

먼저 건설형에 속하는 영구임대는 전용면적 25㎡~49㎡, 공공임대는 전용면적 84㎡ 이하, 국민임대는 전용면적 59㎡ 이하, 장기전세는 전용면적 129㎡ 이하, 행복주택은 19㎡~45㎡으로 규모를 설정하고 있다.

매입형에 속하는 재개발임대는 전용면적 59㎡ 이하, 다가구·원룸매입임대는 전용면적 84㎡ 이하, 역세권 청년주택(공공임대)은 전용면적 14㎡~42㎡으로 규모를 설정한다.

임차형에 속하는 장기안심주택은 전용면적 60㎡ 이하(2인이상 84㎡ 이하), 기존주택전세임대는 전용 14㎡~42㎡으로 규모를 설정한다.

[표 2-20] SH 임대주택의 유형별 규모 설정

단위 : ㎡

구분	규모										
	0	...	30	40	50	60	70	80	90		
건설형	영구임대										
		전용 25㎡~49㎡ 이하									
	공공임대										
		전용 84㎡ 이하									
	국민임대										
		전용 59㎡ 이하									
매입형	장기전세										
		전용 129㎡ 이하									
	행복주택										
임차형	재개발임대										
		전용 59㎡ 이하									
	다가구, 원룸매입임대										
		전용 84㎡ 이하									
	역세권 청년주택 (공공임대)										
임차형	장기안심주택										
		전용 60㎡ 이하									
	기존주택 전세임대										
		전용 84㎡ 이하(2인 이상)									
		전용 14㎡~42㎡ 이하									

출처: SH서울주택도시공사. 사업소개-임대주택사업-임대주택공급.

<https://www.i-sh.co.kr/main/lay2/S1T230C231/contents.do>(검색일 : 2022.01.27.)

□ 소형 공동주거시설의 규모 설정

이상의 「건축법」에 따른 주택의 유형별 규모설정 기준과 「주택법」, 「공공주택 특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「주택공급에 관한 규칙」, 「주택건설기준등에 관한 규정」 등에서의 주택의 적정 공급 및 재고관리를 위해 마련된 공동주거시설의 규모 설정 기준, 그리고 LH와 SH 등 공공기관에서 공급하는 공공임대주택의 유형별 규모 설정 현황 등을 바탕으로 본 연구에서 설정한 소형 공동주거시설의 규모는 공공임대주택 공급 세대수의 80% 이상을 차지하고, 주택도시보증기금에서 지원하는 행복주택의 면적 상한선에 해당하며, 「주택법 시행령」 제10조(도시형생활주택)에서 소형주택의 면적기준 상한으로 제시한 60㎡이하의 공동주거시설로 그 규모를 설정하고자 한다.

3) 소형 공동주거시설의 공급 현황 및 추이

□ 주택의 종류별 재고 현황

인구주택총조사(2020)를 통해 파악된 주택의 종류별 재고현황을 살펴보면 전체 주택의 재고는 매년 40~50만호 내외로 꾸준히 증가하는 가운데 공동주택 중 아파트의 증가세가 뚜렷한 반면에 단독주택의 비중은 일반 단독주택과 다가구주택에서 공통적으로 지속적인 감소세를 보인다.

[표 2-21] 주택의 종류별 재고 현황

구분	단위 : 호 (%)							주택 전체
	단독주택 (일반)	단독주택 (다가구주택)	단독주택 (영업겸용)	공동주택 (아파트)	공동주택 (연립주택)	공동주택 (다세대주택)	비거주용건물내 주택	
2016년	2,698,092 (16.2)	853,855 (5.1)	415,829 (2.5)	10,029,644 (60.1)	492,469 (3.0)	2,000,783 (12.0)	201,558 (1.2)	16,692,230 (100.0)
2017년	2,683,979 (15.7)	839,644 (4.9)	439,449 (2.6)	10,375,363 (60.6)	502,514 (2.9)	2,072,905 (12.1)	208,719 (1.2)	17,122,573 (100.0)
2018년	2,675,516 (15.2)	829,973 (4.7)	443,495 (2.5)	10,826,044 (61.4)	508,664 (2.9)	2,139,885 (12.1)	209,750 (1.2)	17,633,327 (100.0)
2019년	2,651,613 (14.6)	820,408 (4.5)	445,662 (2.5)	11,287,048 (62.3)	514,337 (2.8)	2,194,943 (12.1)	212,943 (1.2)	18,126,954 (100.0)
2020년	2,642,821 (14.3)	808,157 (4.4)	446,751 (2.4)	11,661,851 (62.9)	521,606 (2.8)	2,230,787 (12.0)	213,871 (1.2)	18,525,844 (100.0)

주1) 주택을 대상으로 집계, 빈집 포함

주2) 주택 전체는 '단독주택-영업겸용' 재고가 포함된 자료임

출처 : 통계청. (2016~2020). 주택총조사 : 주택의 종류별 주택-읍면동(2015, 2020), 시군구(2016~2019)

https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1501&conn_path=I3(검색일: 2022.01.24.)

□ 주택의 규모별 공급 추이

국토교통부의 주택건설통계실적(2016~2020)에서 나타난 인허가 실적을 바탕으로 주택의 규모별 공급 추이를 살펴보면 최근 들어 전체적인 인허가 실적의 감소가 이어지는 가운데 2020년을 기준으로 60~85㎡미만에 속하는 규모의 주택 공급이 약 45%로 가장 큰 비중을 차지하며 40~60㎡ 미만에 속하는 규모의 주택 공급 물량도 약 27% 내외로 꾸준한 증가세를 유지하고 있으며 40㎡미만의 주택 공급 물량도 12% 내외의 비중을 차지하고 있다.

[표 2-22] 주택의 규모별 주택건설 인허가 실적

구분	단위 : 호 (%)					계
	40㎡미만	40㎡ ~ 60㎡미만	60㎡ ~ 85㎡미만	85㎡ ~ 135㎡미만	135㎡ 초과	
2016년	79,628 (11.0)	147,239 (20.3)	357,285 (49.2)	96,223 (13.3)	45,673 (6.3)	726,048 (100.0)
2017년	81,691 (12.5)	153,048 (23.4)	291,038 (44.5)	87,260 (13.4)	40,404 (6.2)	653,441 (100.0)
2018년	76,764 (13.8)	142,062 (25.6)	238,364 (43.0)	60,754 (11.0)	36,192 (6.5)	554,136 (100.0)
2019년	62,708 (12.9)	133,303 (27.3)	210,636 (43.2)	56,443 (11.6)	24,885 (5.1)	487,975 (100.0)
2020년	55,055 (12.0)	124,510 (27.2)	205,236 (44.9)	52,592 (11.5)	20,121 (4.4)	457,514 (100.0)

주) 주택을 대상으로 집계, 빈집 포함

출처 : 국토교통부, (2016~2020). 주택건설실적통계, 주택규모별 주택건설 인허가실적.

https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_668&conn_path=I3(검색일: 2022.02.07.)

□ 도시형생활주택의 공급 추이

「주택법」에 따라 공동주택의 새로운 유형으로 구분되는 도시형생활주택의 최근 (2016~2020) 건설실적을 살펴보면 전체 주택 공급물량의 감소와 함께 도시형생활주택의 공급물량도 감소하는 가운데 원룸형(40% 내외)과 단지형 다세대주택(50% 내외)이 일정한 비율을 유지하며 지속적으로 공급이 이루어지고 있음을 알 수 있다.

[표 2-23] 도시형생활주택의 준공 실적

단위 : 호 (%)

구분	원룸형	단지형 다세대주택	단지형 연립주택	계
2016년	25,223 (33.2)	43,786 (57.6)	7,046 (9.3)	76,055 (100.0)
2017년	24,902 (37.9)	33,879 (51.5)	6,983 (10.6)	65,764 (100.0)
2018년	24,017 (43.2)	26,335 (47.4)	5,265 (9.5)	55,617 (100.0)
2019년	17,013 (39.9)	20,755 (48.6)	4,923 (11.5)	42,691 (100.0)
2020년	14,586 (39.8)	17,020 (46.4)	5,039 (13.8)	36,645 (100.0)

출처 : 국토교통 통계누리, 도시형생활주택 건설실적(~20.12) - 도시형생활주택 준공현황('09.04~)_유형별/누계
[http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statFileView.do?hRslId=489&hFormId=5558&hSelectId=5558&hPoint=00&hAppr=1&hDivEng=&oFileName=21.11%EC%9B%94_%EB%8F%84%EC%8B%9C%ED%98%95%EC%9D%B8%ED%97%88%EA%B0%80_%EC%8B%A4%EC%A0%81.xls&rFileName=21.11%EC%9B%94_%EB%8F%84%EC%8B%9C%ED%98%95%EC%9D%B8%ED%97%88%EA%B0%80_%EC%8B%A4%EC%A0%81.xls&midpath=%2Fstat_file%2Fmonth_yn=N&sFormId=5558&sStart=202111&sEnd=202111&sStyleNum=1&EXPORT=\(검색일: 2022.01.24.\)](http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statFileView.do?hRslId=489&hFormId=5558&hSelectId=5558&hPoint=00&hAppr=1&hDivEng=&oFileName=21.11%EC%9B%94_%EB%8F%84%EC%8B%9C%ED%98%95%EC%9D%B8%ED%97%88%EA%B0%80_%EC%8B%A4%EC%A0%81.xls&rFileName=21.11%EC%9B%94_%EB%8F%84%EC%8B%9C%ED%98%95%EC%9D%B8%ED%97%88%EA%B0%80_%EC%8B%A4%EC%A0%81.xls&midpath=%2Fstat_file%2Fmonth_yn=N&sFormId=5558&sStart=202111&sEnd=202111&sStyleNum=1&EXPORT=(검색일: 2022.01.24.))

□ 고시원의 공급 실태 및 거주자 특성

국토교통부에서 5년 단위로 시행하는 ‘주택이외의 거처 주거실태조사’에서 가장 최근에 조사가 이루어진 2017년 통계자료를 중심으로 고시원의 공급실태를 살펴보면 전국적으로 151만여호의 고시원(고시텔) 재고가 존재하는 것으로 나타났다.

고시원의 전용면적 분포는 26㎡ 미만이 전체의 94.9%를 차지하고, 가구원수 분포에서는 1인가구의 비율이 97.0%를 차지하며, 가구주의 연령은 30세미만 48.1%, 30~39세 24.3%로 전체의 72.4%가 30대 이하인 것으로 나타났다.

[표 2-24] 주택이외의 거처 주거실태조사 결과 요약

단위 : 호, (%)

구분 1	구분 2	2017년				
		전체 가구수	숙박업소의 객실	판잣집·비닐하우스	고시원·고시텔	기타
전국	합 계	369,501(100)	30,294 (8.2)	6,733 (1.8)	151,473 (41.0)	181,001 (49.0)
전용면적	6.5㎡ 미만	35,453 (15.8)	3,864 (12.7)	106 (1.6)	29,781 (19.7)	1,702 (4.7)
	6.5~14㎡ 미만	75,228 (33.4)	21,590 (70.9)	752 (11.4)	46,867 (30.9)	6,018 (16.5)
	14~26㎡ 미만	85,790 (38.1)	3,003 (9.9)	1,287 (19.5)	67,174 (44.3)	14,327 (39.3)
	26~36㎡ 미만	16,798 (7.5)	1,495 (4.9)	1,327 (20.1)	6,954 (4.6)	7,005 (19.2)
	36㎡ 이상	11,685 (5.2)	491 (1.6)	3,120 (47.3)	724 (0.5)	7,362 (20.2)
	소계(무응답 제외)	224,954 (100.0)	30,443 (100.0)	6,592 (100.0)	151,500 (100.0)	36,413 (100.0)
가구원수	1인	265,600 (71.9)	27,888 (92.1)	2,656 (39.4)	146,877 (97.0)	88,179 (48.7)
	2인	73,689 (19.9)	2,284 (7.5)	2,800 (41.6)	4,053 (2.7)	64,625 (35.7)
	3인	19,125 (5.2)	0 (0)	612 (9.1)	421 (0.3)	18,092 (10.0)
	4인 이상	11,087 (3.0)	122 (0.4)	665 (9.9)	122 (0.1)	10,178 (5.6)

단위 : 호, (%)

구분 1	구분2	2017년				
		전체 가구수	숙박업소의 객실	판잣집·비닐하우스	고시원·고시텔	기타
	소계(무응답 제외)	369,501 (100.0)	30,294 (100.0)	6,733 (100.0)	151,472 (100.0)	181,075 (100.0)
가구주 연령	30세 미만	88,140 (23.9)	1,851 (6.1)	88 (1.3)	72,892 (48.1)	13,397 (7.4)
	30~39세	49,450 (13.4)	1,137 (3.7)	148 (2.2)	36,791 (24.3)	11,423 (6.3)
	40~49세	49,071 (13.3)	6,281 (20.6)	540 (8.1)	18,745 (12.4)	23,505 (13.0)
	50~59세	78,073 (21.1)	9,369 (30.7)	1,171 (17.6)	13,350 (8.8)	54,261 (30.0)
	60세 이상	104,766 (28.4)	11,839 (38.8)	4,714 (70.8)	9,848 (6.5)	78,365 (43.3)
	소계(무응답 제외)	369,500 (100.0)	30,477 (100.0)	6,662 (100.0)	151,626 (100)	181,951 (100)

주1) 주택이외의 거주 주거실태조사는 1. 무응답, 반올림, 신뢰도가 낮아 공표되지 않는 항목의 존재 등으로 인해 전체와 하위 구성항목 합계가 일치하지 않을 수 있고, 2.

거처 유형의 기타 중 일터의 일부공간과 PC방 등 다중이용업소는 응답에서 제외됨

주2) 전체 가구수를 제외한 유형별 가구수 및 세부항목, 소계 등에 대한 수치는 공표된 통계자료를 근거로 한 추정치로 실제와 다를 수 있음

출처 : 국토교통부, (2017). 주택이외의 거주 주거실태조사, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_6081&conn_path=I2(검색
일: 2022.05.10.) 참고하여 연구진 작성

3. 소결

본장에서는 1인가구를 위한 소형 공동주거시설의 공급확대 요인과 소형 공동주거시설의 실태에 대한 분석을 통해 연구의 구체적인 검토 대상과 범위를 한정하고 연구의 방향을 명확히 설정하고자 하였다.

먼저 소형 공동주거시설의 공급확대 요인으로 1인가구의 지속적 증가와 소형 공동주거시설의 도입 확산을 촉발하는 다양한 주택정책의 추진 현황에 대해 살펴보았다.

1인가구의 지속적 증가 양상에 대해서는 인구주택총조사와 주거실태조사, 장래가구추계 등 국가통계를 통해 그 양상과 변화 추이를 확인하였는데 인구주택총조사에 따르면 우리나라 1인가구의 비중은 지속적인 증가세를 유지하고 있으며 2019년을 기점으로 전체의 30%를 돌파한 이후 2020년에는 그 비중이 31.7%로 전체 가구구성에서 가장 높은 비중을 차지하고 있음을 확인할 수 있었다. 또한 주거실태조사에 따르면 청년가구에서 1인가구의 비중은 전체의 61.9%로 일반가구의 약 2배에 이르는 것으로 나타났다. 장래가구추계에서는 1인가구의 비중이 향후에도 지속적으로 증가하여 2040년에는 36.4%로 '부부+미혼자녀'로 이루어진 표준적인 가구의 2배에 이를 것으로 전망하였다. 인구주택총조사에 따른 1인가구의 거처특성은 단독주택(49.3%)과 주택이외의 거처(12.2%)에 거주하는 비중이 높게 나타난 반면 아파트(35.9%)에 거주하는 비율은 2인 이상 가구

에 비해 낮게 나타났다. 주거실태조사(2020년 기준)에서는 일반가구의 거처로 아파트(51.1%), 단독주택(31.0%), 다세대주택(9.4%)이 대표적인 반면 1인가구의 비중이 60%를 넘는 청년가구의 경우 단독주택(38.8%), 아파트(33.9%), 다세대주택(11.2%)과 함께 오피스텔(10.2%)을 포함함 주택이외의 거처(13.4%)가 대표적 주거 유형으로 자리 잡고 있음을 알 수 있었다. 선행연구 분석 결과 1인가구는 주로 도시형생활주택, 행복주택, 국민임대주택, 영구임대주택 등 공공임대주택에도 많이 거주하는 것으로 나타났는데 서울시에 공급된 도시형생활주택의 경우 1인가구의 비중이 61%에 이르며 연령대별 분포는 20대 이하가 43%에 이르는 것으로 나타났다. 서울시에서 공급한 행복주택의 경우 평균 거주인원은 1.5명으로 1인가구의 비중이 57%에 이르며 평균 연령은 30.7세로 20대의 비중이 가장 높게 나타났다. 반면에 국민임대주택의 경우 40~50대 연령의 3인가구 비중이 높으며 최근에는 인구 고령화에 따른 영향으로 60대 이상 1~2인가구의 비중이 증가하는 것으로 나타났고 영구임대주택의 경우에는 1~2인가구의 비중이 높은 반면에 가구주의 평균연령은 만 65세로 나타났다. 주거실태조사에서 1인가구의 비중이 60%를 넘는 청년가구의 주거면적은 지속적으로 증가하고 있으나 일반가구에 비해서는 낮은 수준으로 가구당 평균주거면적은 45.9㎡(일반가구 68.9㎡), 1인당 평균주거면적은 30.9㎡(일반가구 33.9㎡)이다. 인구주택총조사에서 아파트의 규모별로 1인가구의 비중을 살펴보면 20㎡이하(65.8%)와 20~40㎡(52.8%)에서 가장 높은 비중을 차지하는 반면에 40~60㎡의 경우에는 2인가구(28.7%), 1인가구(22.9%), 3인가구(21.6%)의 비율이 유사하게 나타났다. 이러한 사실로부터 1인가구가 주로 거주하는 아파트의 면적은 일부 40~60㎡를 포함하여 40㎡ 이하인 경우가 대다수를 차지함을 알 수 있다.

소형 공동주거시설의 도입 확산을 촉발하는 주택정책으로는 2015년 「민간임대주택법」 제정 이래로 1인가구의 증가와 급격한 인구 고령화, 청년가구 등 주거취약계층에 대한 안정적인 주거지원을 목표로 세어형 임대주택(세어하우스), 역세권 청년주택, 창업지원주택 등 새로운 주거유형 및 주택공급방식에 대한 실험이 전개되었는데 관련법의 정비가 이루어지지 못한 상태에서 시범사업의 형식으로 추진된 경우가 대부분이며 새로운 주택공급방식으로 정착된 사례는 드물다. 2020년에 제정된 「청년기본법」에 따라 수립된 「제1차 청년정책 기본계획(21~25)」에서는 청년의 주거부담 경감을 위한 다양한 주택정책을 정리한 것으로 5년간 청년주택 24.3만호 공급과 청년특화주택 7.69만호 공급, 매년 10개소씩의 청년친화형 주거모델 제시 등 구체적인 공급목표를 제시하고 있다. 공공임대주택의 유형 통합 및 1인가구 주거지원 강화 방안도 소형 공동주거시설의 도입을 확산시키는 계기가 되고 있는데 유형통합을 통해 가구인수별 대표면적을 제시하고 공

공임대주택의 공급면적을 확대한 것이 주요 내용이다. 나아가 새로운 주거유형으로 공유주거의 활성화를 위한 공동기숙사의 용도를 신설하고 관련 건축기준을 마련하는 작업도 이루어졌다. 2022년에 출범한 윤석열정부에서는 국민 주거안정 실현방안으로 청년원가/역세권 첫집, 민간분양 신모델 등을 통해 단계별 주거지원 프로그램을 제시하고 무주택 서민, 취약계층에 대한 양질의 공공임대주택 공급과 면적확대, 내외부 품질 개선을 정책 목표로 제시하였다.

소형 공동주거시설의 실태에 대한 분석에서는 공동주거시설의 유형구분과 소형 공동주거시설의 규모 설정, 소형 공동주거시설의 유형별/규모별 공급실태 및 추이를 살펴보고 최종적으로 본 연구에서 검토대상이 되는 소형 공동주거시설의 유형 및 규모를 한정하여 제시하였다.

본 연구를 통해 검토가 이루어지는 공동주거시설은 「주택법」에서 정의한 단독주택 중 다중주택과 다세대주택, 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택), 준주택(기숙사, 다중생활시설(고시원 등), 오피스텔)을 구체적인 검토의 대상으로 설정하였다. 「주택법」에 의한 준주택으로 공동주거시설에 해당함에도 불구하고 노인복지주택에 대해서는 최종적인 검토대상에서 제외하였는데 그 이유는 지금까지 공급된 노인복지주택의 경우 중대형 위주로 호텔식 서비스를 제공하는 고급 실버타운으로만 공급이 이루어져 대다수가 소형 공동주거시설의 규모기준을 상회하고 있기 때문이다.

소형 공동주거시설에 대해서는 공동주거시설 가운데 1가구당 전용면적의 규모를 기준으로 그 상한선을 설정하였는데 「주택법 시행령」 제10조(도시형생활주택)에서 소형주택의 면적기준으로 제시한 60㎡ 이하를 기준으로 소형 공동주거시설의 규모 상한선을 설정하였다.



[그림 2-4] 최종 검토대상 소형 공동주거시설의 유형 분류

출처 : 연구진 작성

제3장 소형 공동주거시설의 거주자 현황 및 거주실태 조사

- 1. 소형 공동주거시설의 거주자 현황
 - 2. 소형 공동주거시설 유형별 거주실태 및 주요구
 - 3. 소결
-

1. 소형 공동주거시설의 거주자 현황

소형 공동주거시설의 거주자 현황과 공간사용 행태, 주거공간의 환경 및 성능에 대한 만족도와 요구사항 등을 파악하기 위해 시행하는 거주실태 조사에 앞서 관련 통계자료 및 선행연구 자료를 분석하여 소형 공동주거시설 거주자 현황에 관한 객관적인 데이터를 확보하고 이를 바탕으로 거주실태조사의 방향성을 검토하였다.

소형 공동주거시설의 거주자 현황 분석에서는 정부에서 발표하는 국가통계자료인 인구총조사와 주거실태조사 등을 중심으로 소형 공동주거시설의 현황 및 거주자 특성을 파악하고, 1인가구 및 소형 공동주거시설의 거주실태에 관한 조사결과를 바탕으로 현황 및 개선방안을 제시한 관련 선행연구 결과 분석을 통해 소형 공동주거시설의 거주실태 조사에 관한 구체적인 방향을 설정하였다.

1) 소형 공동주거시설 거주자 현황 및 특성

□ 거주자 연령별 주택유형

소형 공동주거시설에 거주하는 1인가구를 중심으로 연령대별로 거주하는 주택의 유형을 살펴보았다.

인구총조사에서 1인가구의 연령별 주택유형 분포를 살펴보면 청년층(20세~29세) 1인가구의 경우 아파트와 비거주용 건물 내 주택, 주택이외의 거처에서 거주하는 비율이 다른 연령대에 비해 높았으며, 노년층(60세 이상)의 경우에는 단독주택, 연립주택, 아파트에서 거주하는 비중이 상대적으로 높게 나타났다.

[표 3-1] 소형 공동주거시설 거주 실태 분석 활용 자료

자료(년도)	설명	활용자료
인구총조사(2020)	인구규모, 분포 및 구조와 주택에 관한 특성 파악	- 거처의 종류 및 주거시설 형태별 1인가구 현황 - 성, 연령 및 거처의 종류별 1인가구-시군구
주거실태조사(2020)	지역별, 계층별 주거실태, 주택 소요량 및 선호도, 주거복지 수요 파악	- 현재주택유형 - 소득별 가구원수 분포 - 이사한 이유 - 이사하려는 이유 - 현재주택 상태 - 주택에 대한 전반적인 만족도 - 주거환경 만족도 - 주거환경에 대한 전반적인 만족도 - 이사할 주택 규모

출처 : 통계설명자료(<https://www.narastat.kr/metasvc/index.do>, 검색일: 2022.05.10.)에서 인구총조사와 주거실태 조사를 검색(시점 : 2020년)하여 작성목적 및 통계개요 등의 내용을 참고하여 연구진 작성

[표 3-2] 거주자 연령별 주택유형 분포

연령	1인가구	주택 유형					
		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물 내 주택	주택이외의 거처
20세 미만	76,202	58,607 (2.0)	6,793 (0.3)	412 (0.4)	2,894 (0.5)	2,739 (2.2)	4,757 (0.7)
20-29	1,266,911	636,507 (21.8)	228,204 (10.7)	13,854 (12.1)	130,978 (20.6)	34,499 (27.7)	222,869 (30.8)
30-39	1,115,518	387,266 (13.3)	368,380 (17.3)	15,891 (13.9)	130,497 (20.5)	20,502 (16.5)	192,982 (26.7)
40-49	903,816	335,124 (11.5)	333,557 (15.7)	14,881 (13.0)	92,562 (14.6)	16,220 (13.0)	111,472 (15.4)
50-59	1,039,495	445,980 (15.3)	362,923 (17.1)	19,571 (17.1)	93,629 (14.7)	20,038 (16.1)	97,354 (13.5)
60-69	1,038,985	454,092 (15.5)	390,291 (18.4)	22,752 (19.9)	92,902 (14.6)	17,615 (14.2)	61,333 (8.5)
70세 이상	1,202,427	603,624 (20.7)	434,270(20.4)	27,223 (23.8)	92,075 (14.5)	12,832 (10.3)	32,403 (4.5)
합계	6,643,354	2,921,200 (100.0)	2,124,418 (100.0)	114,584 (100.0)	635,537 (100.0)	124,445 (100.0)	723,170 (100.0)

주) 주택유형별 전체 가구수 대비 비중을 계산하여 작성

출처 : 국토교통부, (2020). 인구총조사-성, 연령 및 거처의 종류별 1인가구-시군구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1PL1509&conn_path=I3(검색일 : 2022.05.10.)

□ 소형 공동주거시설 거주자의 주택 점유 유형

공동주거시설의 유형별 점유 형태를 살펴보면 1인가구의 거주 비율이 높은 단독주택과 오피스텔, 고시원 등 주택이외의 거처에서 월세의 비율이 높게 나타나는데 이러한 사실로부터 1인가구의 주거안정성이 상대적으로 낮음을 유추할 수 있다.

[표 3-3] 소형 공동주거시설의 점유 형태

단위 : %

구분	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물 내 주택	주택이외의 거처
자가	24.2	62.0	2.5	8.9	1.2	1.3
전세	29.8	49.7	2.3	12.9	1.9	3.4
보증금 있는 월세	46.5	31.7	1.2	9.1	2.2	9.3
보증금 없는 월세	51.3	5.8	0.6	2.7	3.0	36.6
무상	41.6	33.0	2.6	9.6	1.7	11.5

주) 주택 유형 구분

- 단독주택 : 일반단독주택, 다가구단독주택, 영업겸용단독주택
- 공동주택 : 아파트, 연립주택, 다세대주택
- 비거주용 건물 내 주택 : 상가, 공장, 여관 등 비거주용 건물 내 주택
- 주택이외의 거처 : 오피스텔, 고시원, 판잣집, 비닐하우스, 컨테이너, 움막, 기타

출처 : 국토교통부, (2021), 2020년도 주거실태조사(통계보고서), p.11 <표1> 현재주택유형 일부 내용 발췌하여 작성

□ 소형 공동주거시설 거주자의 소득수준

소형 공동주거시설의 거주자 가운데 상당 비중을 차지하는 1인가구의 소득분포 현황을 살펴보면 2016년 이후 최근 5년간 소득수준을 기준으로 하위에 속하는 비중이 50%에 이르며 그 비중은 지속적으로 증가하고 있다.

[표 3-4] 1인가구의 소득 분포

단위 : %

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
하위	52.0	53.8	54.9	56.4	57.5
중위	13.0	13.5	14.9	17.9	15.9
상위	3.3	3.4	3.1	2.9	3.3

출처 : 국토교통부, (2021), 2020년도 주거실태조사(일반가구), p.52 표Ⅲ-9. 소득별 가구원수 분포 일부 내용 발췌하여 작성

□ 소형 공동주거시설 거주자의 이사 이유

소형 공동주거시설에 주로 거주하는 1인가구의 현 주거시설로의 이사 이유를 조사한 결과에서는 전체적으로 ‘시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사’하거나 ‘직주근접·직장변동으로 인한 이사’, ‘계약만기로 인한 이사’, ‘교통이 편리하고 편의·문화시설, 공원 및 녹지 등이 좋은 지역으로의 이사’ 등 일반적인 이사 이유와 함께 약 16%에서는 ‘집값 혹은 집세에 대한 부담으로 이사’를 결정한 것으로 나타났다. 특히 오피스텔, 고시원 등 주택이외의 거처에 거주하는 1인가구의 경우에는 ‘직주근접·직장변동으로 인한 이사’와 함께 ‘집값 혹은 집세에 대한 부담으로 이사’한 비중이 상대적으로 높게 나타나 특징적이다.

[표 3-5] 현재주택으로 이사한 이유

단위 : %

이사 이유	1인가구 전체	주택 유형별					
		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물 내 주택	주택이외의 거처
결혼이나 세대독립을 위해서	2.6	2.3	2.0	1.7	2.3	0.6	2.6
이미 분양받은 주택으로 이사 또는 내집 마련	10.8	16.9	35.6	35.5	29.6	13.4	5.7
집값 혹은 집세가 너무 비싸고 부담스러워서	15.9	11.1	8.9	14.7	12.4	12.1	17.3
집주인이 나가라고 해서	5.5	4.4	1.7	3.2	4.2	4.6	7.3
계약 만기로 인해서	26.4	22.8	13.2	21.1	24.6	19.4	24.4
재개발이나 재건축으로 인해서	4.1	5.3	3.0	3.7	3.4	3.4	3.5
시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사하려고	40.1	42.4	54.3	42.4	42.9	33.9	28.1
가구상황에 적합한 주택규모로 이사하려고	19.3	22.6	21.7	21.4	19.8	15.3	18.9
부모, 자녀 등과 가까이 살려고	7.0	9.6	6.7	7.8	8.3	4.6	3.7
직주근접·직장변동 때문에	38.9	33.7	25.9	27.2	27.4	56.9	50.8
교통이 편리하고 편의·문화시설, 공원 및 녹지 등이 좋은 지역으로 가기 위해서	22.3	18.3	19.5	14.9	19.4	25.2	27.5
자녀 양육 및 교육환경 때문에	0.3	1.2	4.3	1.5	2.2	0.2	0.4
귀촌·귀농 등 자연환경이 좋은 지역을 찾아서	3.1	6.6	1.2	2.5	1.4	7.2	4.3
기타	3.7	2.8	2.0	2.5	2.2	3.3	5.5

주) 복수응답

출처 : 국토교통부, (2020). 2020년도 주거실태조사(통계보고서), pp.189~192 <표 10> 현재주택으로 이사한 이유 발췌하여 연구진 작성

2) 소형 공동주거시설 거주자의 거주 행태 특성

소형 공동주거시설에 주로 거주하는 1인가구를 대상으로 거주실태를 조사한 선행연구(김도연 2011, 박시윤 외 2014, 한지희 외 2016, 권영수 외 2018, 류혜주 외 2021, 서연아 2021 등) 결과를 바탕으로 1인가구의 주거공간 사용 특성 및 공간활용 행태, 생활패턴 등의 특성을 살펴보았다.

□ 자신만의 라이프스타일을 추구하면서 다양한 생활방식을 보이며, 생활 편의서비스에 대한 지속적인 요구 발생

1인가구는 자신의 가치관에 따라 식사 등의 일상적인 생활부터 여가와 취미를 취향에 따라 선택하는 라이프스타일을 구축하고 있으며(류혜주 외, 2021), 이러한 소비자들의 라이프스타일에 적극적으로 대응하기 위한 공간계획이 나타나기 시작하고 실질적인 소비를 통해 자신의 취미와 여가를 즐기는 생활을 추구하는 1인가구가 늘고 있다.(박시윤 외, 2014) 반면에 1인가구의 주거서비스에 대한 수요는 실용적인 주거서비스를 중시하면서 다양하고 개성적인 서비스보다는 일상생활과 관계된 서비스에 대한 수요가 높은 것으로 나타났다.(류혜주 외, 2021)

□ 1인가구의 실제 사용 주거공간 규모

1인가구가 실제 생활에서 사용하는 주거공간의 규모는 평균적으로 10평~20평의 수준인 것으로 조사되었는데 주거실태조사 결과에서도 2020년을 기준으로 1인당 평균 주거면적은 33.9㎡로 약 10평 수준이었다. 1인가구가 실제 거주하는 주택의 규모는 40㎡이하의 비중이 전체의 절반 이상을 차지하며 평균 규모는 46.2㎡로 나타났다.

[표 3-6] 1인가구의 주거공간

단위 : %

구분	주택사용면적								평균 (㎡)
	40㎡ 이하	40㎡ ~ 50㎡	50㎡ ~ 60㎡	60㎡ ~ 85㎡	85㎡ ~ 102㎡	102㎡ ~ 135㎡	135㎡ 초과	모름/ 무응답	
전국(전체)	19.5	9.9	14.5	31.2	12.8	8.9	2.8	0.5	68.9
1인가구	50.5	13.5	11.2	16.7	4.7	2.1	0.4	0.9	46.2

출처 : 국토교통부. (2021). 2020년도 주거실태조사(통계보고서), pp.91~92 <표 39> 주택사용면적(전용면적) 발췌하여 연구진 작성

선행 연구 결과에서도 부분적인 차이는 존재하지만 개략적으로 10평~20평 규모의 주거공간에서 거주하는 비율이 높게 나타났다.

서연아 외(2021)에서는 단독주택, 아파트, 원룸, 도시형생활주택, 오피스텔 등 주택 유형의 차이에도 불구하고 가장 많은 응답율을 보인 주거공간의 규모가 10~20평(응답자 544명의 약 40%)으로 나타났으며 백혜선 외(2021)에서는 1인가구 아파트 거주자가 가장 많이 거주하는 주택은 약 11~16평(36~58㎡), 오피스텔은 11평(36㎡) 미만으로 나타났다. 권영수 외(2018)에서는 서울시 관악구, 동작구에 거주하는 청년의 주거실태 및 주거만족도 조사 결과로부터 유추한 주거공간의 규모는 평균 8.9평으로 나타났다. 김도연(2011)에서는 고시원(5~30㎡), 기숙사(13~18.2㎡), 원룸(13~33㎡), 도시형생활주택(13~50㎡), 오피스텔(16.5~66.1㎡) 등 주거시설의 유형에 따라 다양한 공간규모가 나타남을 알 수 있었다.

[표 3-7] 1인가구의 주택 유형 및 주거공간 규모

구분(선행연구)	주택 유형	주거공간 규모
서연아 외(2021, p.45)	단독주택, 아파트, 원룸, 도시형생활주택, 오피스텔 등	10평~20평
백혜선 외(2021, pp.78~83)	아파트, 오피스텔	36~58㎡(아파트), 36㎡미만(오피스텔)
권영수 외(2018, pp.300~301)	기숙사, 고시원, 도시형생활주택, 오피스텔, 단독주택, 다세대주택, 다가구주택, 아파트	평균 8.9평
한지희 외(2016, pp.4~6)	다가구주택, 다세대주택, 오피스텔, 고시원, 기숙사, 도시형생활주택, 쉼어형주택 등	20평 미만
김도연(2011, p.29)	고시원, 기숙사, 원룸, 도시형생활주택, 오피스텔, 서비스레지던스	고시원(5~30㎡), 기숙사(13~18.2㎡), 원룸(13~33㎡), 도시형생활주택(13~50㎡), 오피스텔(16.5~66.1㎡), 서비스 레지던스(17~180㎡)

주) 주거공간 규모는 실태조사 결과에서 가장 큰 비중을 나타낸 주택 규모를 정리함
출처 : 개별 선행연구 참고 및 발췌하여 연구진 작성

□ 1인가구의 거주 행태 특성

1인가구의 주거공간에서의 거주 행태에서 나타나는 특징을 요약하자면 대체로 주거 공간에서 보내는 시간이 짧은 편이며, 주거공간을 주로 취침과 휴식을 위한 공간으로 활용하고, 한 공간에서 다양한 활동이 이루어짐을 알 수 있었다.

임준형 외(2019)에서는 청년층 1인가구의 주거환경 선호 및 요구사항을 조사하였는데 청년 1인가구는 가사공간보다는 여가, 취미활동 공간을 우선시하며 자신을 표현하는 만족감을 줄 수 있는 개성적 실재를 중시하고, 주택의 주된 기능을 휴식을 위한 공간으로 활용하는 만큼 편안한 기능을 중시하는 것으로 나타났다.

안진화 외(2008)에서는 20~30대를 대상으로 생활패턴 및 의식을 조사하였는데 취침시간의 집에서 머무는 시간은 3~5시간 정도로 나타났으며, 그 밖의 대부분 시간은 주거 공간 외의 공간에서 보내는 것으로 나타났다. 또한 집에서 보내는 시간의 대부분은 여가시간으로 활용하는 것으로 나타났다. 집에서 이루어지는 여가활동으로는 문화생활(TV, 영화 감상, 등)이 주를 이루며 그 밖에 휴식을 취하거나 실내 운동 등 취미생활을 하면서 여가시간을 보내는 것으로 나타났다.

서연아 외(2021)에서는 중장년층 1인가구의 주거공간 이용 행태를 조사하였는데 주중에는 오후 6~9시까지 집에서 머무는 비중이 높은 반면에 주말에는 오전에 집에서 머무는 시간이 많은 것으로 나타났다. 또한 주거공간에서 이루어지는 여가 및 취미활동은 TV시청 등 미디어 중심의 활동이 주를 이루는 것으로 나타났다.

[표 3-8] 주거공간에서 1인가구의 주요 활동 및 활용 공간

구분(선행연구)	주요 활동
한지희 외(2016, p.7)	- 주택 내에서 주로 발생하는 행위는 '취침, 휴식'으로 나타남
임준형 외(2019, p.255)	- 청년 1인가구의 주요 생활행위가 이루어지는 공간은 휴식의 경우 '침실'이接客은 '거실', 취미·여가 공간으로서는 '거실'이 높게 나타남 - 청년 1인 주거에서 침실과 거실은 기본적인 기능 외 다양한 일상생활이 이루어짐
안진화 외(2008, pp.301~302)	- 집에서 대부분 여가시간을 보내며, 문화생활, 실내운동, 취미 생활을 함
서연아 외(2021, p.47)	- 중장년층 1인 가구는 주중 오후 6시~9시까지 집에서 거주하는 비중이 높고, 주말에는 오전에 거주하는 시간이 다소 많음 - 미디어 중심의 여가 및 취미 활동을 주로 하는 것으로 나타남

출처 : 개별 선행연구 참고 및 발췌하여 연구진 작성

3) 소형 공동주거시설 거주자의 만족도 및 요구사항

□ 1인가구의 주거만족도

거주 지역, 주거 공간의 규모 및 거주자 특성 등에 따라 약간의 차이가 있으나, 소형 공동주거시설의 규모와 구조(공간 배치 등)에 대한 만족도는 대체로 낮은 것으로 나타났다.

권영수 외(2018)에서는 주택의 유형별로 현재 거주하는 주거면적에 대한 만족도를 비교했는데 아파트, 오피스텔, 단독주택은 면적에 대한 만족도가 높은 반면에 기숙사, 고시원 거주자의 주거면적에 대한 만족도는 낮은 것으로 나타났다. 또한 기숙사, 고시원 거주자의 경우 방 구조와 실내 공간배치에 대한 만족도도 낮은 편이다.

2020년도 주거실태조사에서는 주거성능 및 주거환경에 대한 소형 공동주거시설 거주자의 만족도가 전반적으로 낮은 편인데 1인가구의 전반적인 만족도가 전체 가구에 비해 낮았다. 주택의 유형과 규모별로 거주자의 전반적인 만족도를 비교하면, 특히 1인가구의 거주 비중이 높은 연립주택, 다세대주택 등 소형 공동주거시설에서의 만족도가 아파트에 비해 낮은 경향을 보인다. 또한 주택이외의 거처의 거주자의 만족도는 다른 유형에 비해 낮았다. 반면에 비거주용 건물내 주택과 같이 일반적으로 주거환경이 낮을 것으로 인식되는 주거시설에 거주하는 거주자의 만족도는 예상과 달리 전체 평균보다 만족도가 높게 나타났다.

주택의 규모별로는 규모가 증가할수록 거주자의 만족도가 높아지는 경향을 보이는데, 특히 50㎡이하의 소형 주택에서 거주자의 불만족도가 높은 편이다.

[표 3-9] 주택에 대한 전반적인 만족도

단위 : %

구분	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	
전국(전체)	0.8	12.0	73.6	13.6	
1인 가구	1.3	16.3	72.9	9.4	
주택유형	단독주택	1.4	18.2	72.9	7.6
	아파트	0.3	6.3	74.7	18.7
	연립주택	1.5	23.7	66.4	8.4
	다세대주택	1.5	16.4	72.1	10.0
	비거주용 건물 내 주택	1.0	6.7	86.3	6.0
	주택이외의 거처	1.8	20.0	68.0	10.2
주택규모	40㎡이하	1.4	18.5	72.5	7.6
	40㎡ ~ 50㎡	1.6	21.6	68.6	8.2
	50㎡ ~ 60㎡	1.2	13.0	75.6	10.2
	60㎡ ~ 85㎡	0.5	9.5	75.3	14.8
	85㎡ ~ 102㎡	0.2	6.4	74.3	19.1
	102㎡ ~ 135㎡	0.3	4.5	73.7	21.4
	135㎡ 초과	0.5	2.1	68.4	29.0
	모름/무응답	3.0	19.8	63.1	14.1

출처 : 국토교통부, (2021). 2020년도 주거실태조사(통계보고서), pp.163~164 발췌하여 연구진 작성

현재 거주하는 주택의 방수, 난방 및 단열, 환기, 채광, 소음, 방범 등 전반적인 주택 상태에 대한 거주자의 평가(4단계, 불량~양호) 결과를 살펴보면, 전체적으로 양호하다는 응답이 소음(65.7%)을 제외하고 80% 중후반대를 나타내 대체로 만족스러운 수준임을 알

수 있다. 반면에 1인 가구의 경우 불량하다고 평가한 비율이 16.0~37.3%로 전체 평균에 비해 높으며 특히 소음(37.3%)에 대해 불량하다고 평가한 비율이 높게 나타났다. 이러한 사실로부터 현재의 주택 상태에서 대표적인 불량 요소는 '소음' 상태이며 거주자들도 시급히 해결되어야 할 과제로 인식하고 있음을 알 수 있다.

주택 상태에 대한 평가는 주택의 유형 및 규모별로 차이를 보이는데 주택의 유형별로는 연립주택에서 방수, 내부 소음, 방범, 위생 상태에 대해 불량한 것으로 평가하는 경우가 많았으며, 주택이외의 거처에서는 환기와 채광에 대해 불량한 것으로 평가하는 경우가 특히 많았다. 주택의 규모별로는 50㎡미만의 주택에서 대부분의 항목에 대해 불량한 것으로 평가하는 경우가 많아 소형 공동주거시설 거주자의 주거환경에 대한 만족도가 전반적으로 낮음을 알 수 있다.

[표 3-10] 현재 주택 상태에 대한 거주자 평가

단위 : %

구분	방수	난방 및 단열	환기	채광	소음(내부)	방범	위생
전국(전체)	16.1	14.4	11.3	12.7	34.3	11.3	12.7
1인 가구	19.8	18.8	17.7	19.8	37.3	16.0	17.1
주택유형	단독주택	23.6	24.0	17.3	19.0	-	18.3
	아파트	10.7	7.7	5.2	5.5	32.9	5.3
	연립주택	27.8	22.4	17.3	17.9	41.0	21.5
	다세대주택	19.7	14.6	14.5	20.1	40.2	15.4
	비거주용 건물 내 주택	9.4	13.9	11.9	13.7	-	11.5
	주택이외의 거처	15.2	20.6	29.1	30.5	33.3	17.9
주택규모	40㎡이하	18.7	18.0	22.0	25.7	41.3	17.4
	40㎡ ~ 50㎡	24.3	23.7	17.4	20.0	43.3	19.6
	50㎡ ~ 60㎡	18.2	16.5	10.6	11.8	38.0	12.4
	60㎡ ~ 85㎡	15.9	13.7	7.8	8.3	33.2	8.3
	85㎡ ~ 102㎡	10.8	9.3	5.9	6.1	29.5	7.9
	102㎡ ~ 135㎡	8.7	6.0	4.4	4.5	28.4	4.9
	135㎡ 초과	5.4	4.1	2.8	3.4	17.0	3.0
	모름/무응답	19.0	20.3	18.2	21.2	22.0	19.2

주1) 현재주택 상태에 대해 '불량, 조금불량'이라고 응답한 비율을 합하여 작성

주2) 해당 시설이 없는 경우, '불량'이라고 응답

출처 : 국토교통부. (2021). 2020년도 주거실태조사(통계보고서), pp.115~126, pp.131~134 발췌하여 연구진 작성

동일한 주거실태조사에서 상업시설, 의료시설, 공공기관, 문화시설, 공원, 대중교통 등과의 접근 용이성과 치안 및 방범, 소음, 교육환경 등 전반적인 주거환경에 대한 거주자

의 만족도는 전체적으로 만족하다는 비율(대체로 만족과 매우 만족을 합한 비율)이 86.4%로 높은 편이다. 반면에 1인가구의 경우 불만족 비율(약간 불만족과 매우 불만족을 합한 비율)이 16.2%로 전체 평균의 13.7%보다 다소 높게 나타났다.

주택 유형별로 주거환경에 대해 만족하다고 응답한 비율은 아파트(91.6%)에서 가장 높고 연립주택(77.6%)에서 가장 낮았으며 비거주용 건물내 주택(87.8%)과 주택이외의 거처(83.0%)의 경우에는 전체 평균과 유사한 응답률로 그 차이를 확인할 수 없었다.

주택의 규모별로 주거환경에 대한 만족도는 전체적으로 80% 이상의 만족도를 나타낸 반면 주택의 규모가 커질수록 만족도가 높아지는 경향을 보이는데 40㎡ 이하(83.6%)와 40~50㎡(81.0%)에 비해 135㎡초과(94.3%)와 102~135㎡(92.8%)의 만족도가 상대적으로 높음을 알 수 있다.

[표 3-11] 주거환경에 대한 전반적인 만족도

단위 : %

구분	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
전국(전체)	0.9	12.6	75.0	11.4
1인 가구	1.4	14.8	75.1	8.6
주택유형				
단독주택	1.5	18.3	74.3	5.9
아파트	0.4	8.0	76.0	15.6
연립주택	1.3	21.1	68.3	9.3
다세대주택	1.4	16.4	75.6	6.5
비거주용 건물 내 주택	1.3	10.8	76.3	11.5
주택이외의 거처	2.1	14.8	70.6	12.4
주택규모				
40㎡이하	1.5	14.9	76.2	7.4
40㎡ ~ 50㎡	1.2	17.8	73.9	7.1
50㎡ ~ 60㎡	1.0	14.0	75.9	9.1
60㎡ ~ 85㎡	0.7	12.0	75.6	11.7
85㎡ ~ 102㎡	0.9	10.5	74.5	14.1
102㎡ ~ 135㎡	0.3	6.8	73.2	19.6
135㎡ 초과	0.6	5.0	69.8	24.5
모름/무응답	5.0	19.4	62.0	13.6

출처 : 국토교통부. (2021). 2020년도 주거실태조사(통계보고서), pp.165~166 발췌하여 연구진 작성

1인 가구의 주거환경에 대한 만족도를 좀 더 세부적으로 파악하기 위해 주거환경 요소별 만족도를 살펴보았는데 전체적으로 문화시설 접근성(61.3%)에 대한 만족도가 가장 낮은 반면에 이웃과의 관계(91.0%)와 치안 및 방범(90.0%), 청결도(89.2%), 보행안전

(87.6%) 등에 대한 만족도는 높게 나타났다.

한편 1인가구의 거주환경에 대한 만족도는 모든 항목에서 전체 평균에 비해 낮게 나타났는데 특히 만족도에서 큰 차이를 보이는 항목으로는 '이웃과의 관계'(-5.3), '소음'(-4.5), '도시공원 및 녹지 접근용이성'(-4.5) 등을 들 수 있다. 또한 '문화시설 접근성'(59.7%)에 대해서는 전체 평균과 차이가 크지 않지만 공통적으로 만족도가 가장 낮은 항목으로 개선의 필요성이 있음을 알 수 있다. 그 밖에도 '주차시설 이용편리성'(69.2%)에 대한 만족도도 낮게 나타나 개선이 필요한 것으로 판단된다.

[표 3-12] 1인가구의 주거환경에 대한 만족도

단위 : %

구분	전국(전체)	1인 가구	차이
상업시설 접근용이성	77.9	76.5	1.4
의료시설 접근용이성	76.6	74.6	2.0
공공기관 접근용이성	80.2	77.9	2.3
문화시설 접근용이성	61.3	59.7	1.6
도시공원 및 녹지 접근용이성	80.6	76.1	4.5
대중교통 접근용이성	80.6	80.5	0.1
주차시설 이용편리성	72.3	69.2	3.1
보행안전	87.6	84.9	2.7
교육환경	81.7	78.8	2.9
치안 및 방법	90.0	86.6	3.4
소음	77.3	73.8	4.5
청결도	89.2	85.7	3.5
대기오염도	86.7	84.7	2.0
이웃과의 관계	91.0	85.7	5.3

주1) 각 항목에 대하여 '대체로 만족, 매우만족'의 응답 비율을 합한 값

주2) 차이 = 전국(전체) 만족도 - 1인 가구 만족도

출처 : 국토교통부, (2021). 2020년도 주거실태조사(통계보고서), pp.135~162 발췌하여 연구진 작성

□ 1인가구의 주요구

주거실태조사에서 나타난 선호하는(향후 이사할) 주택의 유형은 전체적으로 아파트(65.4%), 단독주택(16.6%), 다세대주택(10.0%)의 순으로 아파트에 대한 선호도가 매우 높음을 알 수 있다. 반면에 1인가구가 선호하는 주택 유형은 여전히 아파트(39.4%)가 가장 높은 비중을 차지하나 단독주택(30.1%)과 주택이외의 거처(11.3%)에 대한 선호도도 높게 나타났다. 이는 현재 거주하는 주택의 유형([표2-4] 가구원수별 거처 특성과 [표

2-5) 청년가구의 거처 특성 참조)이 어느정도 영향을 미친 것으로 보인다.

선호하는 주택의 규모에 대해서는 전체적으로 현재 거주중인 주택보다 더 넓은 곳으로 이사하기(59.4%)를 희망하는 비율이 동일(34.3%) 또는 축소(6.3%)보다 높게 나타났으며 이는 1인가구의 경우에도 마찬가지로 유사한 비율을 보인다. 다만 ‘현재와 동일하게’ 혹은 ‘현재보다 더 좁은 곳으로’ 이사를 희망하는 비율은 그 차이는 크지 않지만 전체 평균에 비해 1인가구에서 상대적으로 낮게 나타나 현재 사용 중인 주거 면적을 좁다고 느끼며, 향후 더 넓은 공간을 원하는 비율이 높음을 유추해 볼 수 있다.

[표 3-13] 향후 이사할 주택의 유형 및 규모

단위 : %

구분		전국(전체)	1인가구	차이
이사할 주택 유형	단독주택	16.6	30.1	13.5
	아파트	65.4	39.4	-26.0
	연립주택	4.0	4.8	0.8
	다세대주택	10.0	14.2	4.2
	비거주용 건물 내 주택	0.1	0.3	0.2
	주택이외의 거처	4.0	11.3	7.3
이사할 주택 규모	현재 보다 더 넓은 곳으로	59.4	60.2	0.8
	현재와 동일하게	34.3	34.1	-0.2
	현재보다 더 좁은 곳으로	6.3	5.7	-0.6

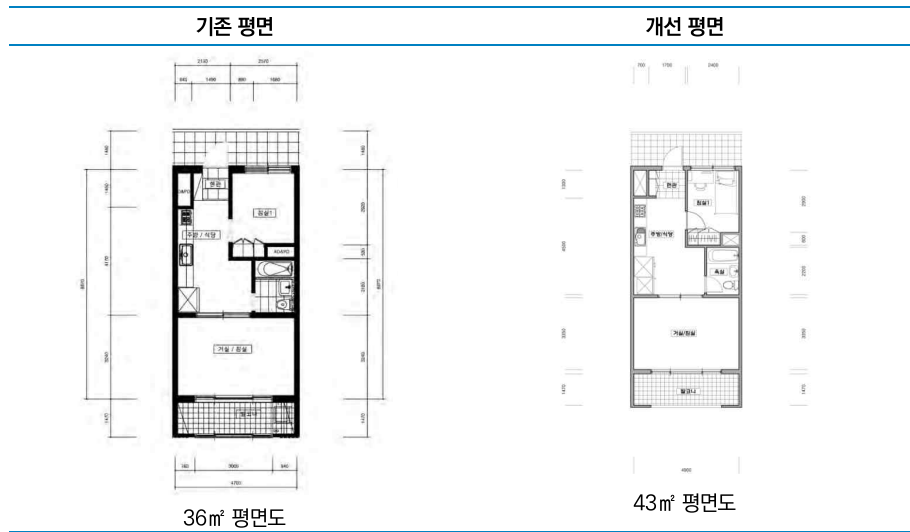
주) 차이 = 전국(전체) 만족도 - 1인 가구 만족도

출처 : 국토교통부. (2021). 2020년도 주거실태조사(통계보고서), pp.205~206 발췌하여 연구진 작성

1인가구의 주요구에서 나타나는 또 다른 특징은 주거공간에서 생활방식을 고려한 적정 공간 규모 및 배치에 대한 요구가 증가하고 있다는 점으로 한지희 외(2016)에서는 주거 공간에서의 주요 행태가 ‘취침, 휴식’을 위한 것으로 나타나 침실과 거실을 중요한 공간으로 인식하고 있으며 따라서 해당 실의 규모가 커야 한다고 지적하고 있다.

백혜선 외(2012)에서는 거주자의 행위나 동작에 필요한 공간의 기준으로서 동작치수와 함께 주택에서 사용되는 가구, 물품 등의 물품치수, 공간에서의 거주자 행태 등을 고려한 주택의 평면계획 기준을 제시하였는데, 이러한 기준에 따라 40㎡ 이하의 소형주택을 대상으로 평면계획에 관한 시뮬레이션을 실시한 결과 거주자에게 필요한 적정 면적규모가 기존의 평면 대비 약 6㎡ 증가하는 것으로 나타났다.

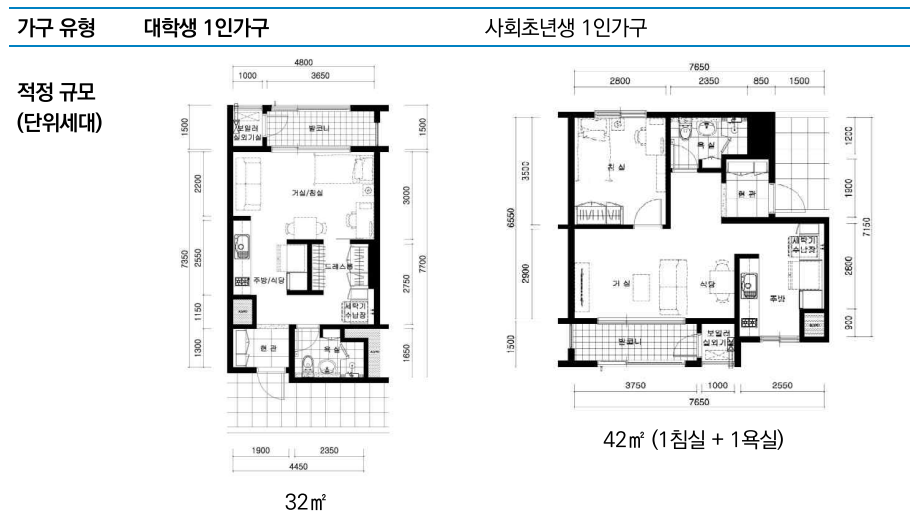
[표 3-14] 선행연구에서의 주택 평면 시뮬레이션 결과



출처 : 백혜선 외(2012, pp.203~204)

동일저자의 2021년도 연구(백혜선 외, 2021)에서는 변화하는 주거양식에 따라 공공주택을 공급하기 위하여 생애주기별 가구 유형에 따라 적절한 단위세대 평면을 제시하고 있는데, 1인가구용 단위세대의 라이프스타일을 고려한 공간구성을 적용한 면적 규모는 32㎡(대학생)와 42㎡(사회초년생) 수준으로 현재의 최저주거면적(14㎡)이나 공공임대주택 유형통합 추진방안에서 제시한 가구원수별 적정 면적기준 1인가구 대표면적(18㎡)보다 넓은 규모의 공간을 적정 수준으로 제시하고 있다.

[표 3-15] 선행연구에서의 1인가구(대학생, 사회초년생) 주택 평면 시뮬레이션 결과



출처 : 백혜선 외(2021, p.165,168)

그 밖에도 실내 공간구성에 대한 1인가구의 주요구를 살펴보면 한지희 외(2016)에서는 가변벽체, 미닫이 문 등으로 자유롭게 실별, 공간별 구획이 가능하기를 희망하고 있다.

배연희 외(2020)에서는 전문가 델파이조사를 통해 소형주택의 질적 수준을 향상시키기 위한 주거 평가지표를 제안하였는데 1인가구의 경우 사용자의 입장에서 다용도실과 발코니를 질적인 측면에서 매우 중요한 부분으로 인식하고 있으며, 특히 발코니에 대해서는 세탁기 설치를 위한 공간의 확보 및 대피 공간 등을 고려한 계획의 필요성 등 거주자의 생활 행태를 고려한 규모 설정 및 공간계획이 이루어져야 함을 강조하고 있다.

주거실태조사에서 향후에 '이사하려는 이유'에 대한 응답 결과를 살펴보면 1인가구의 경우 현재 거주하는 주택의 유형에 상관없이 '시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사'(53.1%)하려는 비율이 가장 높으며 그 밖에도 '직주근접·직장변동'(36.5%)이나 '교통이 편리하고 편의·문화시설, 공원 및 녹지 등이 좋은 지역으로 이사'(20.5%)하려는 비율이 높게 나타났다.

류혜주 외(2021)에서도 1인가구는 자신의 주거지에 대해 의료시설, 문화시설, 대중교통 등 다양한 생활편의 시설과 교통에 대한 접근성을 보장받기를 원하는 것으로 나타났다.

[표 3-16] 2020년도 주거실태조사 - 이사하려는 이유

단위 : %

이사하려는 이유	1인가구	주택 유형					
		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물 내 주택	주택이외의 거쳐
결혼이나 세대독립을 위해서	5.8	4.4	2.5	2.4	2.7	5.2	5.4
이미 분양받은 주택으로 이사 또는 내집 마련	9.3	11.9	27.1	12.3	16.2	42.1	16.9
집값 혹은 집세가 너무 비싸고 부담스러워서	14.2	10.3	9.1	2.4	7.3	25.6	22.2
집주인이 나가라고 해서	2.4	3.2	1.5	0.9	2.2	-	1.1
계약 만기로 인해서	25.9	21.7	16.1	13.8	22.6	10.1	28.8
재개발이나 재건축으로 인해서	3.5	5.7	3.3	2.4	5.5	18.0	-
시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사하려고	53.1	56.3	50.7	70.2	56.4	52.9	51.4
가구상황에 적합한 주택규모로 이사하려고	9.3	13.4	20.8	22.0	16.5	2.0	10.0
부모, 자녀 등과 가까이 살려고	11.4	9.9	8.6	5.0	8.5	21.5	11.5
직주근접·직장변동 때문에	36.5	33.1	22.5	19.7	27.8	2.8	30.8
교통이 편리하고 편의·문화시설, 공원 및 녹지 등이 좋은 지역으로 가기 위해서	20.5	20.6	19.4	39.3	25.1	9.9	15.1
자녀 양육 및 교육환경 때문에	0.0	2.7	11.2	4.6	4.4	-	0.5
귀촌·귀농 등 자연환경이 좋은 지역을 찾아서	1.6	2.0	3.0	0.9	1.7	-	0.5
기타	6.4	4.7	4.3	3.9	3.0	9.7	5.8

주) 복수응답

출처 : 국토교통부. (2021). 2020년도 주거실태조사(통계보고서), pp.193 ~196 <표 11> 이사하려는 이유 발췌하여 연구진 작성

2. 소형 공동주거시설의 거주실태 및 주요구²⁴⁾

1) 조사의 개요

소형 공동주거시설의 거주자 대상 설문조사는 거주자의 주거공간 사용 실태와 공간 이용 행태를 파악하고 1인가구의 주거시설에 대한 평가 및 만족도, 주요구 등을 파악하기 위한 목적으로 시행되었다. 선행연구에서도 1인가구를 대상으로 하는 실태조사가 이루어졌으나 1인가구의 유형별(연령, 지역 등) 거주 실태를 파악하는데 초점이 맞춰졌으며 따라서 1인가구가 거주하는 주거시설의 유형별 문제점과 한계점을 파악하고 개선사항을 도출하는데 한계가 있었다. 본 연구의 1인가구 대상 거주실태조사는 소형 공동주거시설의 유형별 거주실태와 거주만족도 및 주요구를 파악하고 이를 바탕으로 소형 공동주거시설의 성능 및 주거환경 개선을 위한 건축기준 개선 방향을 도출하기 위해 이루어졌다.

설문조사는 2022년 7월 26일부터 7월 29일까지 서울 및 경기도에 거주하는 만 20세 이상의 1인가구를 대상으로 구조화된 설문조사표를 활용한 온라인 설문으로 이루어졌다. 설문조사의 문항은 총 5개 부문으로 구성하였는데, 1인가구의 일반적 특성과 소형 공동주거시설 유형별 현황 및 특성을 파악하기 위하여 일반형과 공유형으로 구분한 △주거공간 현황 및 특성, △공간 사용 및 활용 행태 등을 조사하였다. 또한 공간에 대한 거주자의 평가 및 만족도를 파악하기 위해 △거주 만족도(공간, 성능, 환경 등), △선호도 및 요구사항을 조사하였다.

[표 3-17] 소형 공동주거시설 거주 1인가구 실태조사 조사 문항 구성

구분	목적
응답자 일반 사항, 거주 현황	- 1인가구의 일반적 현황 및 특성 파악 - 소형 공동주거시설 유형별 분석을 위한 기초 자료 수집
생활실태	- 주거 공간 생활 행태 및 특성 파악
일반형, 공유형 주거시설 거주 현황	- 공간 구성 및 물리적 특성, 활용 행태 파악 - 공간에 대한 거주자의 평가 (만족도, 불편함 정도) 및 인식 이해

출처: 연구진 작성

24) 소형 공동주거시설 거주실태 조사기관 : ㈜엠브레인퍼블릭

[표 3-18] 소형 공동주거시설 거주 1인가구 실태조사 조사 문항

구분	세부 문항	
응답자	- 성별	- 연령
일반 사항	- 학력	- 직업
	- 주택 점유 형태	- 차량 소유 여부
거주 현황	- 1인가구 생활 기간	- 거주 주택 유형
생활 실태	- 주거 공간 체류 시간(주중, 주말)	- 집에서 하는 활동
	- 하루 중 환기 시간	- 주중 가구 내 직접 조리 및 식사 빈도
	- 재택근무(수업 여부 및 빈도	- 1인가구로 생활 시 불편한 점
주거시설 거주 현황	공통 일반형 공유형	- 각 실의 공간 규모 - 쾌적한 거주를 위한 공간의 필요성 - 화재 안전장치 설치 여부 - 현 주거시설 상태에 대한 만족도 - 각 실의 수납 공간 - 주택 상태 평가 - 현 주거시설의 불편한 점 - 거주, 이사 의향 - 주택 면적 - 주택 내부공간 구성 및 공간 구분 여부, 내부 배치 - 가구 내 사용 전자제품 및 가구 - 가구 내 보유 가구 및 가구 - 화장실 및 욕실 구조 - 거주 실(방)의 면적 - 주거 시설 내부 공동 사용 시설 및 용도 - 주거시설 내 사용 전자제품 및 가구 - 주거시설 내 개인 주방 유무 및 사용 가구 - 주거시설 내 개인 화장실/욕실 유무 및 구조, 공간 분리 여부

출처 : 연구진 작성

2) 소형 공동주거시설 거주 1인가구의 거주실태

설문조사를 통해 수집한 1인가구의 주거시설 규모는 앞서 설정한 소형 공동주거시설의 검토대상 범위에 따라 60㎡ 이하로 한정하였다. 또한, 소형 공동주거시설의 유형별로 거주 현황과 실태를 파악하고 비교하기 위하여 설문조사에서 응답된 주거시설의 유형을 구분하여 응답결과를 분석하였다. 실내공간의 소유 및 이용행태에서 큰 차이를 보이는 공유형 주거시설(공동기숙사)을 구분하기 위하여 소형 공동주거시설을 일반형 주거시설과 공유형 주거시설로 분리하여 조사를 진행하였는데, 주거시설 내 일부 공간을 여러 가구가 공동으로 사용하는 주거시설을 공유형 주거시설, 그 외 주거시설을 일반형 주거시설로 분류하고 응답결과를 분석하였다.

결과에 대한 분석은 설문문항을 바탕으로 소형 공동주거시설의 공간적 특성, 1인가구의

생활특성 및 공간 활용 행태, 거주중인 주거시설에 대한 평가 및 만족도를 중심으로 진행하였다. 설문조사 응답자는 총 720명이며, 응답자의 주요 특성은 다음과 같다.

□ 응답자 특성

- 1인가구로서 생활한 기간

1인가구로 생활한 기간을 살펴보면, 응답자의 절반이상이 10년 미만이었으며, '5년 이상 10년 미만'인 경우가 28.5%로 가장 많았다. '3년 이상 5년 미만'이 19.0%, '15년 이상'인 경우가 18.2%로 그 다음으로 많았고 '1년 미만'이 약 4%로 가장 적었다.

- 주거시설 유형

공유형 주거시설에 거주하는 1인가구의 비율은 1.4%로 매우 낮고, 대부분 일반형 주거시설에 거주하는 것으로 나타났다. 일반형 주거시설 중에서는 '다세대주택/연립주택'에 거주하는 비중이 39.7%로 가장 높게 나타났으며 그 다음으로 아파트(28.1%), 오피스텔(18.5%), 단독주택(6.5%), 도시형생활주택(3.6%) 순으로 응답자 비중이 높게 나타났다.

- 주거시설 점유 형태

1인가구의 주거시설 점유 형태를 살펴보면, '(반)전세' 또는 '월세'의 비중이 높게 나타났다. '(반)전세'가 39.2%, '보증금 있는 월세'가 34.6%로 1인가구는 대부분 소형 공동주거시설을 임차하여 거주하는 것으로 나타났다.

- 차량 소유 여부

1인가구의 과반 이상이 개인 차량을 소유하지 않은 것(65.0%)으로 응답하였으며, 차량을 소유한 비중은 35.0%로 나타났다.

[표 3-19] 응답자 특성

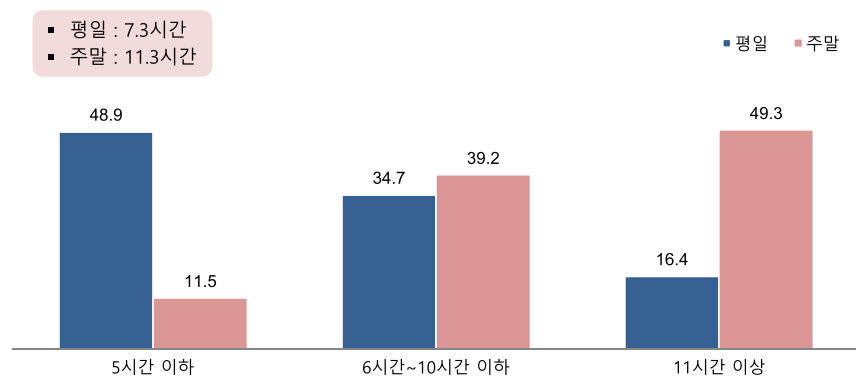
구분		사례수(명)	비율(%)	
거주지역	서울	371	51.5	
	경기도	349	48.5	
성별	남성	398	55.3	
	여성	322	44.7	
연령	20대	195	27.1	
	30대	193	26.8	
	40대	135	18.8	
	50대	133	18.5	
	60대 이상	64	8.9	
1인가구 생활 기간	1년 미만	28	3.9	
	1년 이상 3년 미만	120	16.7	
	3년 이상 5년 미만	137	19.0	
	5년 이상 10년 미만	205	28.5	
	10년 이상 15년 미만	99	13.8	
	15년 이상	131	18.2	
주거시설 유형	일반형	일반 단독주택	47	6.5
		다세대주택/연립주택	286	39.7
		아파트	202	28.1
		오피스텔	133	18.5
		도시형 생활주택	26	3.6
		기타	16	2.2
	공유형	고시원	7	1.0
		기숙사	3	0.4
주거시설 점유 형태	자가	162	22.5	
	(반) 전세	282	39.2	
	보증금 있는 월세	249	34.6	
	보증금 없는 월세	15	2.1	
	기타	12	1.7	
차량 소유 여부	있음	252	35.0	
	없음	468	65.0	

출처 : 연구진 작성

□ 1인가구의 생활 특성

• 주중, 주말 주거시설 내 체류 시간

수면 시간을 제외하고 1인가구의 주중 또는 주말에 주거시설 내 체류 시간은 주중 평균 7.3시간, 주말 평균 11.3시간으로 나타났는데, 주중 체류 시간 응답을 살펴보면, 5시간 이하인 경우가 48.9%로 가장 많고 11시간 이상은 16.4%로 나타났다. 주말 체류 시간은 11시간 이상이 49.3%로 가장 많았다. 이는 안진화 외(2008)의 연구에서 조사된 청년층의 주거시설 내 체류시간(3~5시간)과는 상당한 격차를 보이는 것으로 1인가구의 주거시설 내 체류시간이 길어졌음을 암시한다. 또한, 주말의 체류시간이 길게 나타나는 것은 주말에도 주거시설 내에서 휴식과 여가 등을 주로 보내고 있다는 의미일 것이다.



[그림 3-1] 주중, 주말 체류 시간 (N = 720, 단위 : %, 시간)

출처 : 연구진 작성

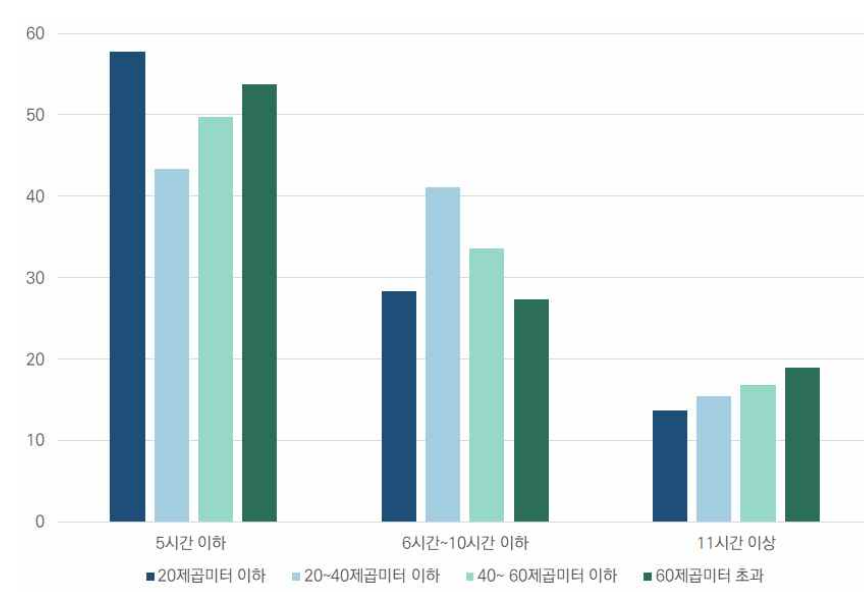
주거시설 면적별로 1인가구의 주중 체류 시간을 살펴보면, 모든 면적에서 '5시간 이하'인 응답자의 비율이 높게 나타났다. 주거시설의 면적이 작을수록 주중 평균 체류 시간이 짧은 것으로 나타났다. 한편으로 1인가구의 주말 체류시간을 살펴보면, 모든 면적에서 '11시간 이상' 시간을 보내는 1인가구의 비율이 가장 많았고, 주거시설의 면적이 작을수록 평균 체류 시간은 긴 것으로 나타났다. 특히 '20㎡ 이하'의 주거시설에 거주하는 1인가구의 주중 평균 체류 시간은 약 6.6시간으로 전체 평균 체류시간 7.3시간 보다 짧고 주말 체류 시간은 11.9시간으로 전체 평균 체류시간 11.3시간보다 0.6시간이 길었다.

[표 3-20] 주중 체류 시간

단위 : 명, %, 시간

구분		사례수	5시간 이하	6시간~ 10시간 이하	11시간 이상	평균 : 총 시간
전체		720	48.9	34.7	16.4	7.3
연령	20대	195	46.2	41.0	12.8	7.1
	30대	193	53.4	30.1	16.6	7.1
	40대	135	54.1	30.4	15.6	6.9
	50대	133	45.9	33.8	20.3	7.6
	60대 이상	64	39.1	40.6	20.3	8.4
주거시설 면적	20㎡이하	102	57.8	28.4	13.7	6.57
	20㎡초과 40㎡이하	316	43.4	41.1	15.5	7.37
	40㎡초과 60㎡이하	149	49.7	33.6	16.8	7.43
	60㎡초과	143	53.8	27.3	18.9	7.36

출처 : 연구진 작성



[그림 3-2] 주거시설 면적별 주중 체류 시간 (N = 720, 단위 : %)

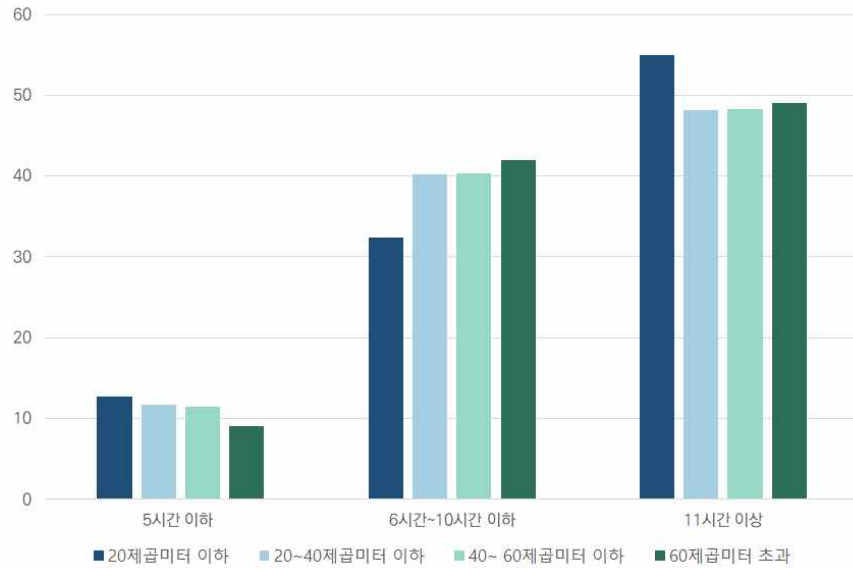
출처 : 연구진 작성

[표 3-21] 주말 체류 시간

단위 : 명, %, 시간

구분		사례수	5시간 이하	6시간 ~ 10시간 이하	11시간 이상	평균 : 총 시간
전체		720	11.5	39.2	49.3	11.3
연령	20대	195	14.9	35.4	49.7	11.0
	30대	193	13.0	37.3	49.7	11.2
	40대	135	7.4	45.9	46.7	11.6
	50대	133	8.3	42.1	49.6	11.5
	60대 이상	64	12.5	35.9	51.6	11.1
주거시설 면적	20㎡이하	102	12.7	32.4	54.9	11.9
	20㎡초과 40㎡이하	316	11.7	40.2	48.1	11.2
	40㎡초과 60㎡이하	149	11.4	40.3	48.3	11.1
	60㎡초과	143	9.1	42.0	49.0	11.3

출처 : 연구진 작성

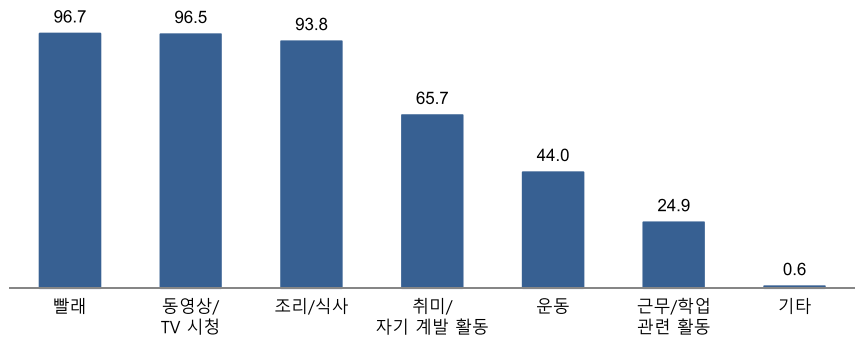


[그림 3-3] 주거시설 면적별 주말 체류 시간 (N = 720, 단위 : %)

출처 : 연구진 작성

- 집에서 하는 활동

주거시설 내에서 이루어지는 일상생활과 관련된 활동에 대해서는 빨래, 조리/식사 등 일반적인 의·식·주생활과 함께 ‘동영상, TV 시청’과 ‘취미생활, 자기계발 활동’ 등을 많이 하는 것으로 나타났다.



[그림 3-4] 집에서 하는 활동 (N = 720, 단위 : %, 복수응답)

출처 : 연구진 작성

주거시설의 규모별로 가장 규모가 작은 20㎡ 이하인 경우에는 주거시설 내에서 조리 및 식사를 하는 1인가구의 비중이 가장 적은 반면에 운동, 근무 및 학업 관련 활동 등의 다양한 활동이 주거시설 내에서 이루어지는 것으로 나타났다.

[표 3-22] 집에서 하는 활동

단위 : 명, %

구분	사례수	빨래	동영상 /TV 시청	조리/ 식사	취미/ 자기 계발 활동	운동	근무/ 학업 관련 활동	기타
전체	720	96.7	96.5	93.8	65.7	44.0	24.9	0.6
연령								
20대	195	96.4	96.4	93.8	80.5	53.8	34.4	0.0
30대	193	97.4	97.4	93.3	68.9	46.1	26.9	1.0
40대	135	94.8	93.3	93.3	66.7	38.5	22.2	0.0
50대	133	97.0	99.2	94.0	45.1	30.8	17.3	1.5
60대 이상	64	98.4	95.3	95.3	51.6	46.9	10.9	0.0
주거시설 면적								
20㎡이하	102	98.0	99.0	90.2	67.6	49.0	30.4	0.0
20㎡초과 40㎡이하	316	97.2	95.6	94.0	68.4	42.1	27.2	0.6
40㎡초과 60㎡이하	149	95.3	96.0	96.6	68.5	43.6	19.5	0.0
60㎡초과	143	96.5	97.2	95.1	56.6	45.5	21.7	1.4

주) 복수응답 포함

출처 : 연구진 작성

• 조리 및 식사 활동 빈도

이전 문항에 대한 응답에서 알 수 있듯이 ‘조리/식사’는 주거시설 내에서 이루어지는 대표적인 활동에 해당하는데, 주중 빈도를 살펴보면 ‘1~2일’이 33.3%로 가장 많았다. 반면에 직접 조리 및 식사를 ‘거의 하지 않는다’고 응답한 경우도 16.7%로 나타났는데 이는 특히 다른 연령대에 비해 20대~30대의 경우 집에서 직접 조리 및 식사를 하지 않는 경우가 많았다.

거주 중인 주거시설의 면적별로 조리 및 식사 활동의 빈도를 살펴보면, ‘20㎡ 이하’인 경우와 ‘20㎡ 초과~40㎡ 이하’인 경우 ‘1~2일’, ‘3~4일’, ‘5일 이상’ 순서대로 응답자 비율이 높은 것으로 나타났다. 한편, 주거시설 면적이 40㎡ 초과 60㎡ 이하인 경우는 직접 조리 및 식사 빈도로 ‘3~4일’이 가장 많은 것으로 나타나 특징적이다.

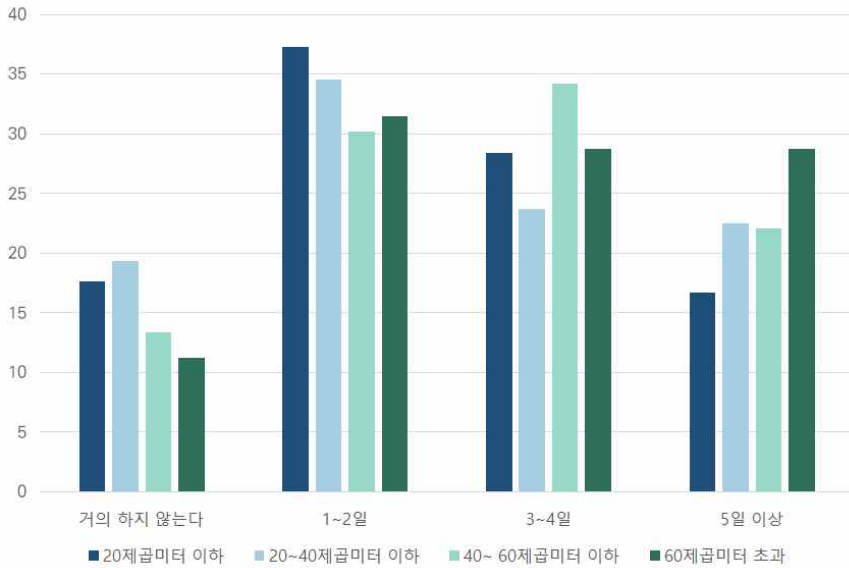
직접 조리 및 식사를 거의 하지 않는 1인가구의 비중은 20㎡ 이하(17.6%)와 20㎡ 초과~40㎡ 이하(19.3%)에서 높게 나타났으며, 반면에 5일 이상 조리/식사를 하는 1인가구의 비중은 60㎡ 초과(28.7%)에서 다소 높게 나타났다.

[표 3-23] 주중 직접 조리 및 식사 빈도

단위: 명, %

구분		사례수	거의 하지 않는다	1~2일	3~4일	5일 이상
전체		720	16.7	33.3	27.2	22.8
연령	20대	195	21.0	31.8	27.2	20.0
	30대	193	22.3	39.4	25.4	13.0
	40대	135	14.8	36.3	28.9	20.0
	50대	133	8.3	30.1	28.6	33.1
	60대 이상	64	7.8	20.3	26.6	45.3
주거시설 면적	20㎡이하	102	17.6	37.3	28.4	16.7
	20㎡초과 40㎡이하	316	19.3	34.5	23.7	22.5
	40㎡초과 60㎡이하	149	13.4	30.2	34.2	22.1
	60㎡초과	143	11.2	31.5	28.7	28.7

출처: 연구진 작성

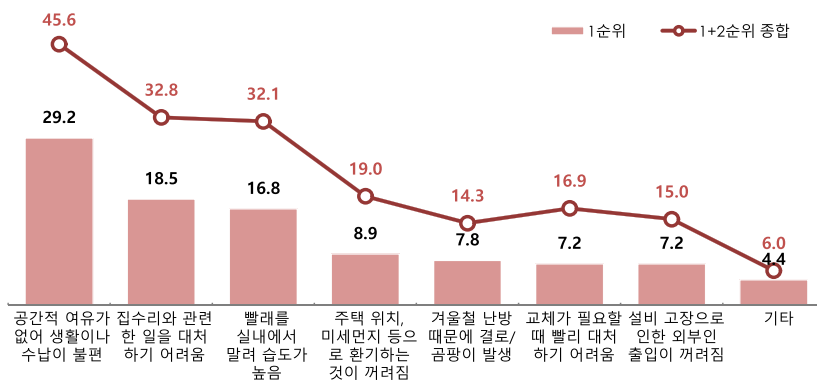


[그림 3-5] 주거시설 면적별 조리 및 식사 활동 빈도 (N = 720, 단위 : %)

출처 : 연구진 작성

- 1인가구로 생활할 때 느끼는 불편사항

응답자의 45.6%는 ‘공간적 여유가 없어 생활이나 수납’에 대해 가장 불편함을 느끼는 것으로 나타났다. 그 다음으로는 집수리 등과 관련된 일에 대한 대처와 빨래의 실내건조로 인한 습한 실내 공간에 대한 불편을 겪는 것으로 나타났다.



[그림 3-6] 1인가구로 생활시 어려운 점 (N = 720, 단위 : %)

출처 : 연구진 작성

1인가구로 생활할 때의 불편사항에 대한 응답을 주거시설의 면적별로 비교해 보면 '20㎡이하' 72.5%, '20㎡초과~40㎡이하' 56.3%로 면적이 작을수록 생활이나 수납에 불편함을 느끼는 응답자의 비중이 높게 나타났다. 반면에 집수리 또는 그와 관련된 일을 대처하는 것에 어려움을 느낀다고 응답한 비율은 주거시설의 규모가 커질수록 뚜렷하게 증가하는 경향을 보인다. 마찬가지로 내부 시설, 설비 등의 교체가 필요한 경우에 대처하기 어렵다고 느끼는 응답자의 비율에서도 유사한 경향성을 확인할 수 있다. '빨래 건조로 인한 습한 실내 환경'에 대해 불편함을 느끼는 비율은 주거시설의 규모가 작을수록 증가하는데 특히 20㎡이하에서 53.9%로 절반이상이 불편을 느낀다고 응답하였다. 이를 통해 주거시설의 성능, 위치 등 환경적인 요인보다는 협소한 공간으로 인한 생활의 불편함을 더 크게 느끼는 것을 알 수 있었다.

[표 3-24] 주거시설 규모별 1인가구로 생활시 어려운 점

단위 : %

구분	전체	주거시설 면적			
		20㎡이하	20㎡초과 40㎡이하	40㎡초과 60㎡이하	60㎡초과
공간적 여유가 없어 생활이나 수납이 불편	45.6	72.5	56.3	30.2	15.4
집수리와 관련한 일을 대처하기 어려움	32.8	18.6	25.9	45.6	46.2
빨래를 실내에서 말려 습도가 높음	32.1	53.9	34.2	22.8	21.0
주택 위치, 미세먼지 등으로 환기하는 것이 꺼려짐	19.0	12.7	20.6	22.1	16.1
교체가 필요할 때 빨리 대처하기 어려움	16.9	9.8	10.8	24.2	29.4
설비 고장으로 인한 외부인 출입이 꺼려짐	15.0	7.8	12.7	22.8	17.5
겨울철 난방 때문에 결로/곰팡이 발생	14.3	10.8	15.8	10.7	18.2
기타	6.0	2.0	6.6	4.7	9.1

주) 1+2 순위 종합
출처 : 연구진 작성

동일한 설문항목에 대해 주거시설 유형별 응답률 차이를 비교하면, '아파트'를 제외한 모든 유형에서 1인가구가 협소한 공간으로 인한 불편함을 가장 많이 겪는 것으로 나타났다. 아파트 거주자는 다른 유형에 비해 집수리, 설비 수리 및 교체 등의 대처에 어려움을 겪는 것으로 나타났고, 상대적으로 협소한 공간 및 수납에 대한 불편함은 적게 느끼는 편이었다. 또한 아파트 거주자를 제외한 모든 유형의 주거시설에서 실내에서의 빨래 건조로 인한 습한 내부 공간에 대해 불편함을 느끼는 것으로 나타났다.

[표 3-25] 주거시설 유형별 1인가구로 생활시 어려운 점

단위 : %

구분	전체	주거시설 유형							
		일반 단독 주택	다세대/연립주택	아파트	오피스텔	도시형 생활주택	고시원	기숙사	기타
공간적 여유가 없어 생활이나 수납이 불편	45.6	48.9	47.9	29.2	59.4	53.8	85.7	100.0	43.8
집수리와 관련한 일을 대처하기 어려움	32.8	25.5	30.1	47.0	24.1	23.1	14.3	0.0	25.0
빨래를 실내에서 말려 습도가 높음	32.1	34.0	35.0	13.9	50.4	38.5	42.9	33.3	37.5
주택 위치, 미세먼지 등으로 환기하는 것이 꺼려짐	19.0	25.5	19.6	13.9	17.3	34.6	28.6	33.3	37.5
교체가 필요할 때 빨리 대처하기 어려움	16.9	14.9	13.3	25.2	15.8	11.5	0.0	0.0	12.5
설비 고장으로 인한 외부인 출입이 꺼려짐	15.0	10.6	11.5	24.3	11.3	11.5	14.3	0.0	12.5
겨울철 난방 때문에 결로/곰팡이 발생	14.3	21.3	18.2	12.9	7.5	11.5	0.0	0.0	12.5
기타	6.0	2.1	7.3	8.9	1.5	0.0	0.0	0.0	6.3

주) 1+2 순위 종합

출처 : 연구진 작성

• 하루 중 환기 시간

주거시설 내에서 실내공기 순환을 위한 환기 행태를 확인하기 위하여 하루 중 이루어지는 환기 시간에 대한 응답률을 살펴보았는데, 환기 시간이 1시간 미만인 경우가 전체의 40.8%, 전혀 환기를 하지 않는 경우가 3.9%로 나타나 대체로 1일 환기 시간이 짧은 편임을 알 수 있다. 주거시설 유형별로는 도시형생활주택과 오피스텔에서 환기 시간이 1시간 미만인 비율이 상대적으로 높게 나타난 반면에 기숙사의 경우 아예 환기를 하지 않는다는 응답률이 66.7%로 나타나 특징적이다.

주거시설 규모별 환기 시간을 살펴보면, 규모가 작을수록 5시간 이상 환기를 하는 응답자 비중이 높아지는 것으로 나타났으나, 환기 시간이 1시간 미만인 응답자의 비중이 38%~43% 사이로 주거시설 규모별로 환기 시간의 차이는 크지 않다.

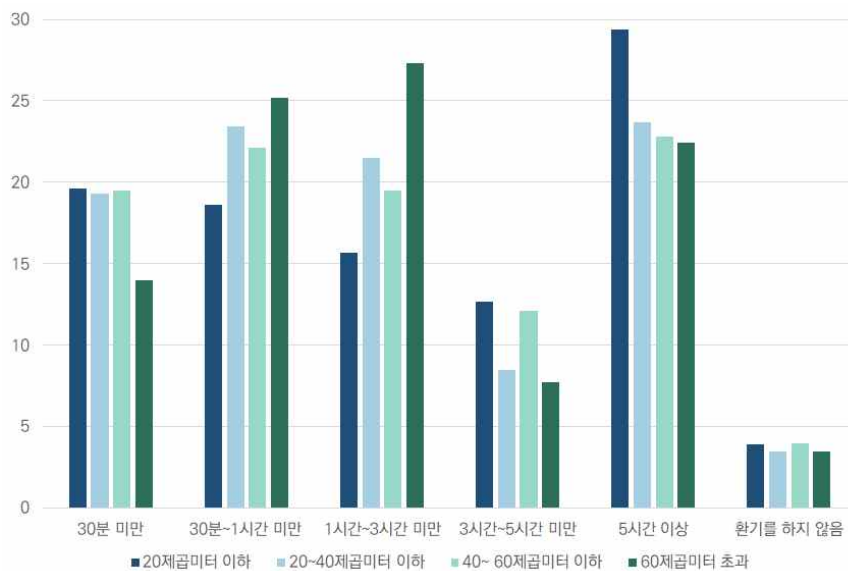
이상의 결과로부터 환기 시간에 대해서는 주거시설의 규모보다는 유형에 따른 차이를 발견할 수 있었는데 특히 도시형생활주택과 오피스텔에서 환기 시간이 짧아 기계식 환기 방식의 도입 등 대책이 필요한 것으로 보인다.

[표 3-26] 1일 환기 시간

단위 : 명, %

구분	사례수	30분 미만	30분~1시간 미만	1시간~3시간 미만	3시간~5시간 미만	5시간 이상	환기를 하지 않음
전체	720	18.3	22.5	21.7	9.6	24.0	3.9
주택 유형							
일반 단독주택	47	10.6	21.3	21.3	6.4	36.2	4.3
다세대주택/연립주택	286	16.1	23.4	21.7	9.8	25.2	3.8
아파트	202	18.8	22.8	22.8	8.4	24.8	2.5
오피스텔	133	21.8	22.6	20.3	15.0	14.3	6.0
도시형생활주택	26	42.3	7.7	23.1	0.0	26.9	0.0
고시원	7	14.3	0.0	57.1	0.0	28.6	0.0
기숙사	3	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0	66.7
기타	16	6.3	43.8	6.3	6.3	37.5	0.0
주택 실사용 면적							
20㎡이하	102	19.6	18.6	15.7	12.7	29.4	3.9
20㎡초과 40㎡이하	316	19.3	23.4	21.5	8.5	23.7	3.5
40㎡초과 60㎡이하	149	19.5	22.1	19.5	12.1	22.8	4.0
60㎡초과	143	14.0	25.2	27.3	7.7	22.4	3.5

출처 : 연구진 작성



[그림 3-7] 주거시설 면적별 환기 시간 (N = 720, 단위 : %)

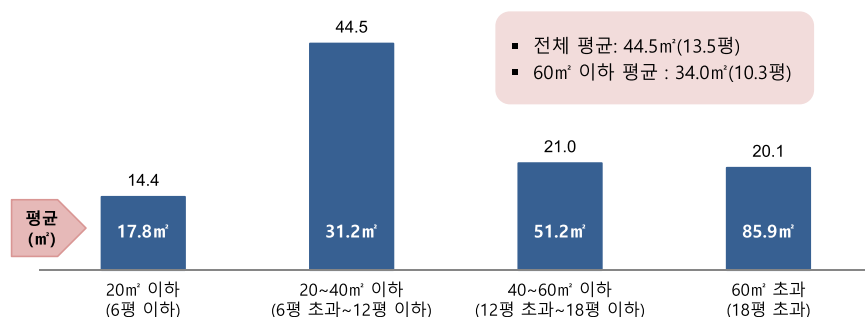
출처 : 연구진 작성

□ 주거시설의 현황 및 특성

설문조사는 소형 공동주거시설의 유형을 일반형과 공유형 주거시설로 구분하여 진행하였는데 주거시설의 현황 및 특성에 대한 분석에서는 응답자수가 많지 않은 공유형을 제외하고 일반형 공동주거시설을 중심으로 1인가구의 주거시설 특성, 공간 활용 행태, 주거시설에 대한 만족도 등을 살펴보고자 한다.

• 주거시설의 규모-면적

설문에 응답한 1인가구가 생활하는 주거시설의 면적은 20㎡ 초과 40㎡이하인 경우가 44.5%로 가장 많았고 전체 1인가구 중 약 80%가 60㎡이하인 소형 공동주거시설에 거주하는 것으로 나타났다. 1인가구의 평균 거주 면적은 44.5㎡로 약 13.5평 규모이며, 60㎡ 초과를 제외하고 소형 공동주거시설에 거주하는 1인가구의 평균 주거시설 면적은 34.0㎡로 약 10.3평으로 나타났다.



[그림 3-8] 1인가구 주거시설의 규모 (N = 710, 단위 : %)

출처 : 연구진 작성

주거시설 유형별 면적을 살펴보면, 아파트를 제외한 대다수의 유형에서 ‘20㎡초과~40㎡이하’ 규모의 주거시설에 거주하는 1인가구가 가장 많았으며, 아파트의 경우 60㎡를 초과하는 주거시설의 거주자 비율이 45%로 가장 높게 나타났다. .

한편으로 주거시설 유형별 평균 면적을 비교해 보면, 소형 공동주거시설(60㎡이하)에 거주하는 1인가구의 평균 거주 면적 34㎡에 비해 오피스텔과 도시형생활주택이 전체 평균에 미치지 못하는 수준으로 나타났다. 오피스텔은 28.8㎡, 도시형생활주택은 29.8㎡로 10평 미만인 것으로 나타났다.

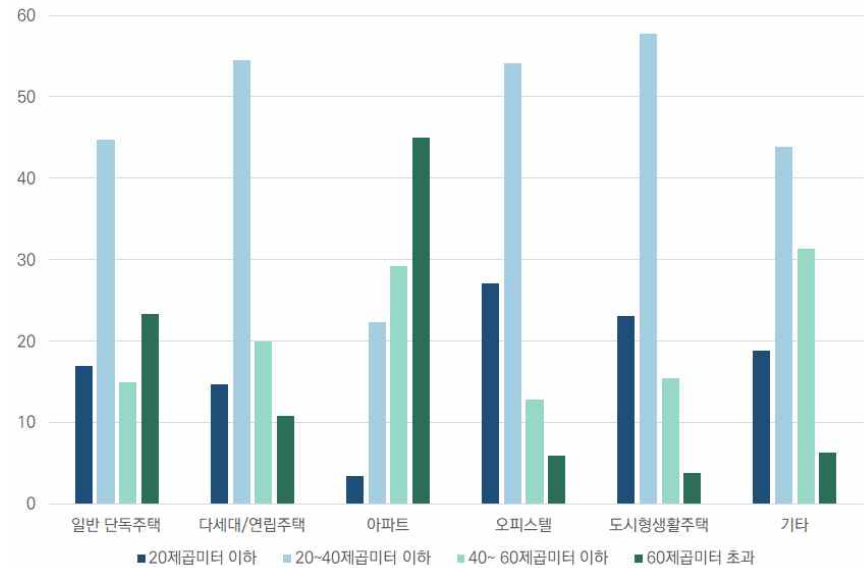
주거시설 내부 공간 구성을 원룸형과 비원룸형으로 분류할 경우 원룸형 주거시설의 평균 면적이 비원룸형에 비해 작은 것으로 나타났는데, 원룸형인 경우 평균 면적이 26.3

㎡, 비원룸형은 41.4㎡로 원룸형에 비해 약 1.6배 넓은 수준이다. 또한 비원룸형인 경우, 20㎡보다 큰 규모의 주거시설 거주자 비중이 많았고 원룸형은 40㎡ 이하에 집중되어 있는 것으로 나타났다.

[표 3-27] 1인가구 주거시설의 규모

		단위 : 명, %					
구분	사례수	20㎡ 이하	20㎡ 초과 ~ 40㎡ 이하	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	60㎡ 초과	전체 평균 면적(㎡)	60㎡ 이하 평균 면적(㎡)
전체	710	14.4	44.5	21.0	20.1	44.5	34.0
주거시설 유형	일반 단독주택	47	17.0	44.7	14.9	50.9	31.9
	다세대주택/연립주택	286	14.7	54.5	19.9	10.8	38.1
	아파트	202	3.5	22.3	29.2	45.0	62.8
	오피스텔	133	27.1	54.1	12.8	6.0	31.3
	도시형생활주택	26	23.1	57.7	15.4	3.8	31.8
	기타	16	18.8	43.8	31.3	6.3	38.5
주거시설 내부 공간 구성	원룸형	281	32.7	58.4	6.8	2.1	27.3
	비원룸형	429	2.3	35.4	30.3	31.9	55.8

출처 : 연구진 작성



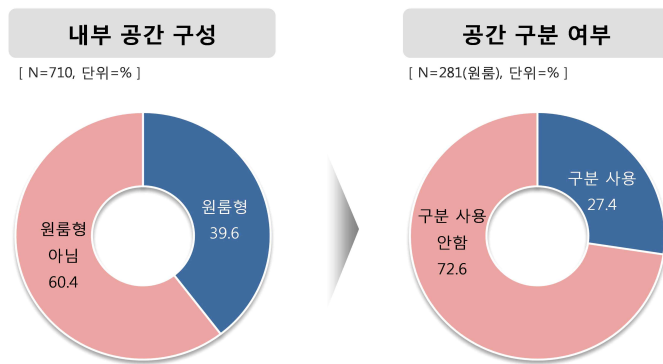
[그림 3-9] 주거시설 유형별 1인가구 주거시설 규모(N = 710, 단위 : %)

출처 : 연구진 작성

- 주거시설 내부공간의 구성

주거시설의 내부공간 구성에 대해서는 방과 거실, 부엌 등 개별 실이 벽체 등으로 구분되지 않고 하나의 공간에 모두 배치된 ‘원룸형’과 벽체와 문으로 독립된 별도로 구획된 침실이 있는 ‘비원룸형’으로 구분하고, 1인가구가 생활하는 주거시설의 내부공간이 지닌 특성을 살펴보았다.

1인가구가 생활하는 주거시설 중 원룸형이 전체의 약 40%를 차지하며, 그 밖에는 비원룸형이 약 60%로 나타났다. 주거시설 면적별로 내부공간 구성 형태를 살펴보면, 40㎡를 기준으로 이보다 작은 경우는 원룸형이, 큰 경우는 비원룸형의 비중이 높게 나타났다. 주거시설의 유형별로 내부공간 구성 형태를 살펴보면, 오피스텔과 도시형생활주택에서 원룸형이 비원룸형보다 많은 것으로 나타났다.



[그림 3-10] 1인가구 주거시설 내부 공간 구성 및 구분 활용 여부 (N = 710, 단위 : %)

출처 : 연구진 작성

원룸형 주거시설에서 거주하는 1인가구의 공간 활용 형태에 대해 살펴보면, 공간을 구분하지 않고 한 공간으로 사용하는 경향이 큰 것으로 보이는데 원룸형 주거시설에 거주하는 1인가구 중 가벽이나 가구를 이용하여 공간을 구분해서 사용하는 가구는 27.4%로 나타났다.

[표 3-28] 1인가구 주거시설 내부 공간 구성 및 구분 활용 여부

단위 : 명, %

구분		사례수	원룸형	내부공간 구분 여부			비원룸형
				사례수	구분	비구분	
전체		710	39.6	281	27.4	72.6	60.4
주거시설 유형	일반 단독주택	47	34.0	16	37.5	62.5	66.0
	다세대주택/연립주택	286	44.1	126	29.4	70.6	55.9
	아파트	202	9.4	19	26.3	73.7	90.6
	오피스텔	133	71.4	95	25.3	74.7	28.6
	도시형생활주택	26	57.7	15	20.0	80.0	42.3
	기타	16	62.5	10	20.0	80.0	37.5
주거시설 면적	20㎡이하	102	90.2	92	16.3	83.7	9.8
	20㎡초과 40㎡이하	316	51.9	164	32.3	67.7	48.1
	40㎡초과 60㎡이하	149	12.8	19	36.8	63.2	87.2
	60㎡초과	143	4.2	6	33.3	66.7	95.8

출처: 연구진 작성

• 주거시설 내부 공간 배치

주거시설 내부 공간 구조로는 거실(L), 부엌(K), 식당(D) 공간이 모두 한 공간에 있는 ‘LDK 구조’가 56.8%로 가장 많았고 거실이 별도로 분리된 ‘L+DK구조’가 24.5%, 거실과 식당이 통합되고 부엌이 별도로 분리된 ‘LD+K구조’가 17.2%의 순서로 나타났다. 전반적으로 주거시설 규모가 작을수록 공용공간이 통합된 ‘LDK 구조’가 많은 경향을 보였으며 반대로 면적이 클수록 별도의 거실공간을 확보한 ‘L+DK 구조’가 많았다. 주거시설 유형별로는 모든 유형에서 ‘LDK 구조’가 가장 많았지만 60㎡을 초과하는 비율이 45%에 이르러 비교적 규모가 큰 아파트의 경우에는 ‘L+DK구조’가 ‘LDK 구조’와 비슷한 비중으로 나타났다.

[표 3-29] 1인가구 주거시설 내부 공간 배치

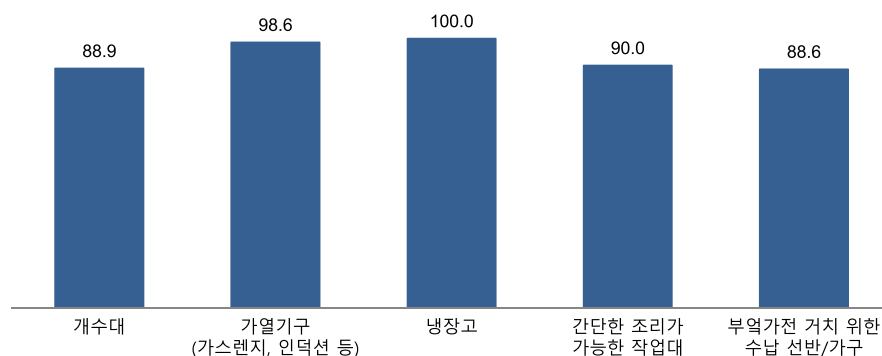
단위 : 명, %

구분		사례수	LDK 구조	L + DK 구조	LD + K 구조	기타
전체		710	56.8	24.5	17.2	1.5
주거시설 유형	일반 단독주택	47	57.4	19.1	17.0	6.4
	다세대주택/연립주택	286	55.6	20.6	22.4	1.4
	아파트	202	43.1	41.6	14.9	0.5
	오피스텔	133	74.4	12.8	11.3	1.5
	도시형생활주택	26	69.2	15.4	15.4	0.0
	기타	16	81.3	6.3	6.3	6.3
주거시설 면적	20㎡이하	102	75.5	5.9	18.6	0.0
	20㎡초과 40㎡이하	316	59.5	18.4	20.6	1.6
	40㎡초과 60㎡이하	149	49.0	33.6	16.1	1.3
	60㎡초과	143	45.5	42.0	9.8	2.8

출처 : 연구진 작성

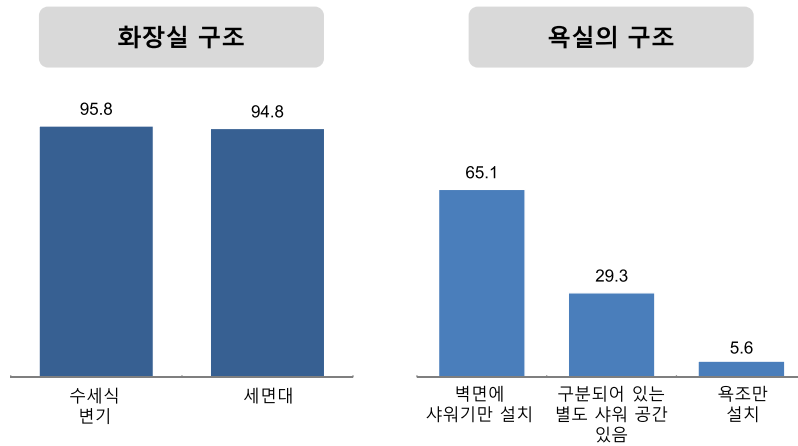
• 개별 실 구조 : 부엌, 화장실 및 욕실

주거시설 내 주요 공간인 부엌과 화장실 및 욕실의 공간구성에 대한 응답 결과를 살펴보면, 부엌은 대부분 개수대, 작업대, 가열대로 구성되어 있으나 일부 가구에서 개수대, 작업대, 가열기구 등이 마련되지 않은 경우도 있는 것으로 나타났다. 또한 다른 설비 및 기구에 비해 부엌의 가전제품을 수납하거나 거치할 선반 혹은 가구가 구비되어 있지 않은 가구의 비중이 가장 많았다. 화장실 및 욕실은 벽면에 샤워기만 설치된 욕실을 사용하는 경우가 가장 많았고, 별도의 샤워 공간이 설치된 경우는 약 30% 정도인 것으로 나타났다. 전체 응답자의 5% 내외는 화장실에 수세식 변기나 세면대가 설치되지 않은 사례도 있는 것으로 나타났다.



[그림 3-11] 부엌 공간 구성 및 보유 가구 (N=710, 단위 : %)

출처 : 연구진 작성



[그림 3-12] 화장실 및 욕실 공간 구성 (N=710, 단위 : %)

출처 : 연구진 작성

화장실 내부 구조는 주거시설의 유형과 규모에 따른 차이가 거의 없었다. 반면에 욕실의 구조에서는 상당한 차이를 발견할 수 있었다.

주거시설의 유형별로 욕실의 공간구성 방식을 비교해 보면 일반 단독주택과 다세대주택/연립주택에서는 별도의 샤워 공간이 마련되지 않고 벽면에 샤워기만 설치된 경우가 다른 유형에 비해 많았으며, 오피스텔과 도시형생활주택의 경우에는 유리벽 등으로 구분된 별도의 샤워공간을 갖춘 비율이 다른 유형에 비해 높게 나타나 특징적이다.

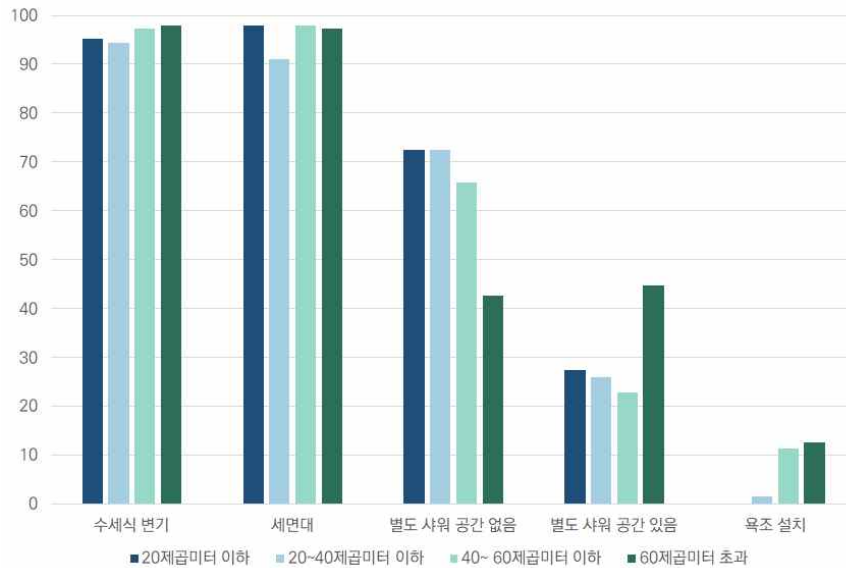
주거시설의 규모별로는 60㎡를 초과하는 경우를 제외하고는 벽면에 샤워기만 설치된 경우가 70% 내외로 대다수를 차지한다.

[표 3-30] 화장실 및 욕실 구조

단위 : 명, %

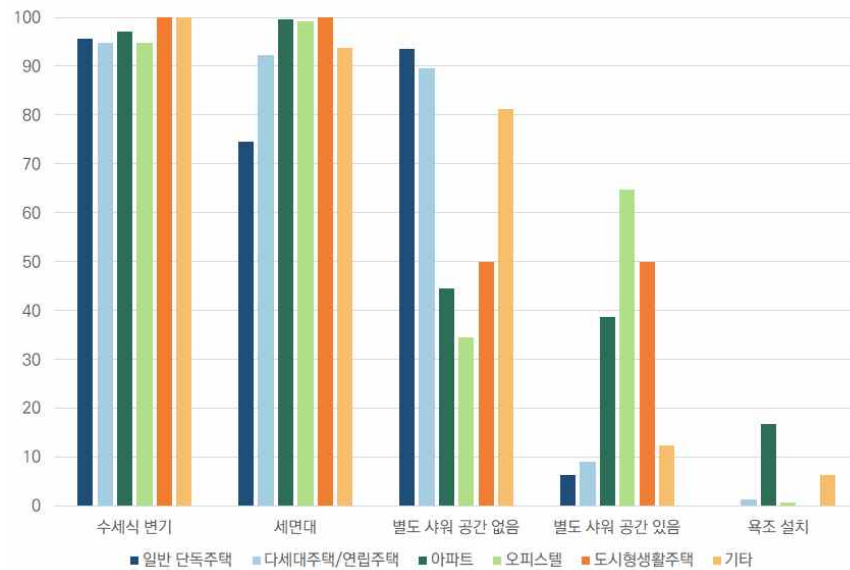
구분	사례수	화장실 구조		욕실 구조			
		수세식 변기	세면대	별도의 샤워 공간 없이 벽면에 샤워기만 설치	유리벽 등으로 구분되어 있는 별도의 샤워 공간 있음	욕조만 설치	
전체	710	95.8	94.8	65.1	29.3	5.6	
주거시설 유형	일반 단독주택	47	95.7	74.5	93.6	6.4	0.0
	다세대주택/연립주택	286	94.8	92.3	89.5	9.1	1.4
	아파트	202	97.0	99.5	44.6	38.6	16.8
	오피스텔	133	94.7	99.2	34.6	64.7	0.8
	도시형생활주택	26	100.0	100.0	50.0	50.0	0.0
	기타	16	100.0	93.8	81.3	12.5	6.3
주거시설 면적	20㎡이하	102	95.1	98.0	72.5	27.5	0.0
	20㎡초과 40㎡이하	316	94.3	91.1	72.5	25.9	1.6
	40㎡초과 60㎡이하	149	97.3	98.0	65.8	22.8	11.4
	60㎡초과	143	97.9	97.2	42.7	44.8	12.6

출처 : 연구진 작성



[그림 3-13] 주택면적별 화장실 및 욕실 공간 구성 (N=710, 단위 : %)

출처 : 연구진 작성



[그림 3-14] 주택유형별 화장실 및 욕실 공간 구성 (N=710, 단위 : %)

출처 : 연구진 작성

• 주거시설 내 화재 안전장치 설치 현황

거주 중인 주거시설 내에 ‘소화기’와 ‘화재경보기’가 설치되어 있다고 응답한 비율은 전체의 70%를 넘었으며, ‘스프링클러’와 ‘피난 유도등’이 설치되어 있다는 응답은 1인가구의 절반을 넘는 것으로 나타났다.

주거시설의 유형별로는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택에 비해 일반 단독주택과 다세대주택/연립주택에서 화재 안전장치가 설치되지 않은 비중이 높은 것으로 나타났다.

주거시설 규모별로 살펴보면, 40㎡ 이하에서 화재 안전장치 설치 비중에 큰 편으로 나타났다는데, 이는 40㎡ 이하의 주택유형으로 다세대주택, 오피스텔, 도시형생활주택이 많은 비중을 차지하는 것과 관계가 있을 것으로 예측된다.

[표 3-31] 주거시설 내 화재 안전장치 설치 여부

		단위 : 명, %				
구분		사례수	스프링클러	화재경보기	소화기	피난 유도등
전체		710	55.6	71.4	73.5	54.5
주거시설 유형	일반 단독주택	47	19.1	38.3	48.9	12.8
	다세대주택/	286	31.5	47.9	59.8	28.7

단위 : 명, %

구분	사례수	스프링클러	화재경보기	소화기	피난 유도등
연립주택					
아파트	202	73.8	96.0	87.6	78.7
오피스텔	133	93.2	94.7	88.0	86.5
도시형생활주택	26	73.1	92.3	88.5	76.9
기타	16	25.0	50.0	68.8	31.3
주거시설 면적					
20㎡이하	102	64.7	77.5	77.5	59.8
20㎡초과 40㎡이하	316	52.2	67.1	69.9	52.2
40㎡초과 60㎡이하	149	45.0	66.4	70.5	46.3
60㎡초과	143	67.8	81.8	81.8	64.3

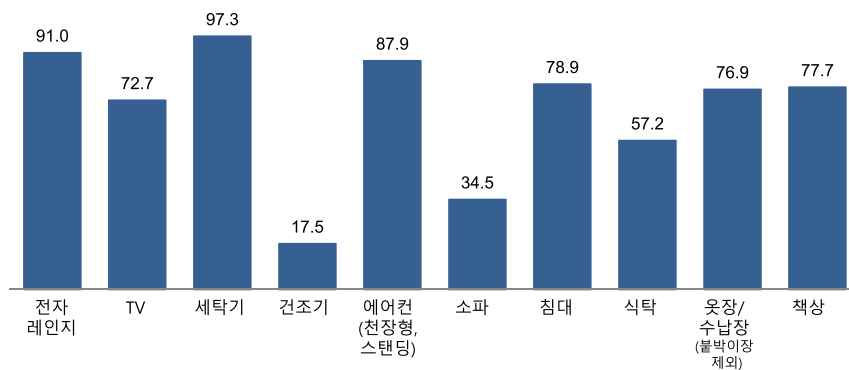
출처 : 연구진 작성

□ 1인가구의 주거시설 활용 행태

- 가구 내 사용 전자제품 및 가구

주거시설에서 사용 중인 가구, 전자제품에 대해 세탁기, 전자레인지, 에어컨 등을 보유한 비율은 높게 나타난 반면 식탁과 소파, 건조기를 보유한 비율은 상대적으로 낮게 나타났다. 1인가구 중 전자레인지와 세탁기를 보유한 비율은 90%가 넘고, 건조기, 소파, 식탁을 제외한 전자제품 및 가구의 보유 비중은 70% 이상인 것으로 나타났다.

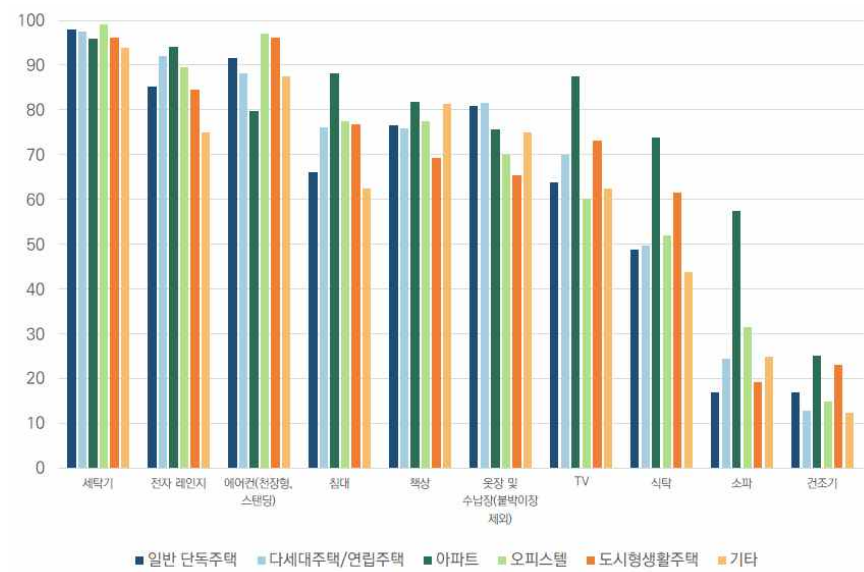
주거시설내 공간구성 방식에 따라서는, 상대적으로 규모가 큰 비원룸형 주거시설에서 원룸형에 비해 전자제품과 가구를 더 많이 보유한 것으로 나타났다.



[그림 3-15] 가구 내 사용 전자제품 및 가구 현황 (N=710, 단위 : %)

출처 : 연구진 작성

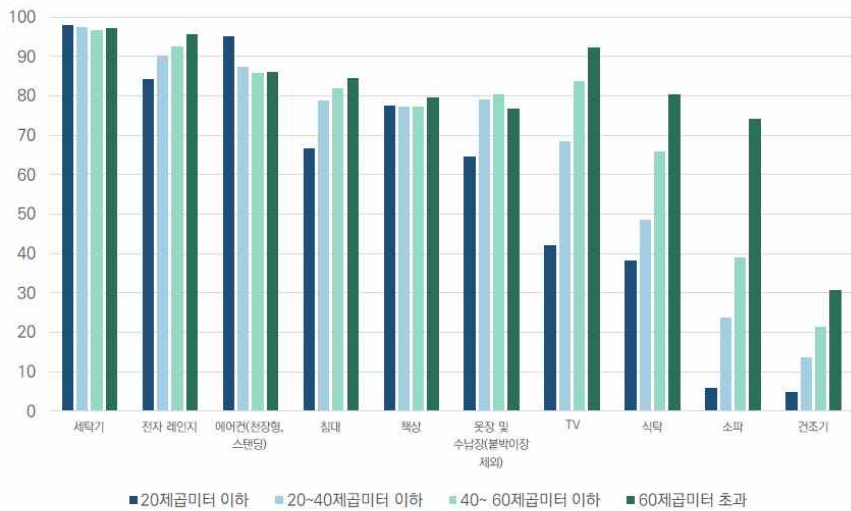
주거시설 유형별로는 모든 유형에서 세탁기와 전자레인지, 에어컨을 보유한 가구의 비중이 높게 나타났다. 한편으로 전자제품 및 가구별 보유 가구 비중의 차이를 살펴보면, 소파와 TV에 대한 보유가구 비중의 차이가 다른 전자제품 및 가구에 비해 큰데, 아파트 거주자의 보유비중이 다른 유형에 비해 높게 나타났다.



[그림 3-16] 주택유형별 가구 내 사용 전자제품 및 가구 현황 (N=710, 단위 : %)
출처 : 연구진 작성

주거시설 규모별로 1인가구가 사용 중인 전자제품 및 가구의 보유 현황을 살펴보면, 모든 규모에서 '세탁기'의 보유 가구가 가장 많은 것으로 나타났다. 그리고 주거시설 규모가 클수록 전자레인지, TV, 식탁, 소파, 건조기를 보유한 1인가구의 비중이 증가하는 것으로 나타났다. 한편으로 주거시설 규모가 20㎡이하의 경우 TV, 식탁, 소파, 건조기를 보유한 비율이 낮은 반면에 에어컨 보유 비율은 가장 높게 나타나 특징적이다.

이러한 사실로부터 주거시설의 규모가 작을수록 보유 가구는 줄어드는 반면에 에어컨은 이미 필수적인 가전으로 자리 잡은 것을 알 수 있다.



[그림 3-17] 주택면적별 가구 내 사용 전자제품 및 가구 현황 (N=710, 단위 : %)

출처 : 연구진 작성

[표 3-32] 가구 내 사용 전자제품 및 가구 현황 (1)

구분		사례수	전자 레인지	TV	세탁기	건조기	에어컨 (천장형, 스탠딩)
전체		710	91.0	72.7	97.3	17.5	87.9
주택 내부 공간 구성	원룸형	281	86.1	55.9	97.9	10.7	92.5
	비원룸형	429	94.2	83.7	97.0	21.9	84.8
주거시설 유형	일반 단독주택	47	85.1	63.8	97.9	17.0	91.5
	다세대주택/ 연립주택	286	92.0	69.9	97.6	12.9	88.1
	아파트	202	94.1	87.6	96.0	25.2	79.7
	오피스텔	133	89.5	60.2	99.2	15.0	97.0
	도시형생활주택	26	84.6	73.1	96.2	23.1	96.2
	기타	16	75.0	62.5	93.8	12.5	87.5
주거시설 면적	20㎡이하	102	84.3	42.2	98.0	4.9	95.1
	20㎡초과 40㎡이하	316	90.2	68.4	97.5	13.6	87.3
	40㎡초과 60㎡이하	149	92.6	83.9	96.6	21.5	85.9
	60㎡초과	143	95.8	92.3	97.2	30.8	86.0

출처 : 연구진 작성

[표 3-33] 가구 내 사용 전자제품 및 가구 현황 (2)

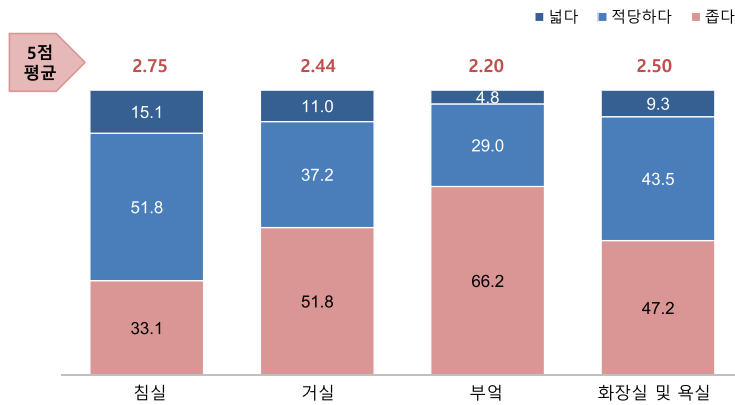
		단위 : 명, %					
구분		사례수	소파	침대	식탁	옷장 및 수납장 (불박이장 제외)	책상
전체		710	34.5	78.9	57.2	76.9	77.7
주택 내부 공간 구성	원룸형	281	14.2	71.2	39.9	73.3	78.3
	비원룸형	429	47.8	83.9	68.5	79.3	77.4
주거시설 유형	일반 단독주택	47	17.0	66.0	48.9	80.9	76.6
	다세대주택/ 연립주택	286	24.5	76.2	49.7	81.5	75.9
	아파트	202	57.4	88.1	73.8	75.7	81.7
	오피스텔	133	31.6	77.4	51.9	69.9	77.4
	도시형생활주택	26	19.2	76.9	61.5	65.4	69.2
	기타	16	25.0	62.5	43.8	75.0	81.3
주거시설 면적	20㎡이하	102	5.9	66.7	38.2	64.7	77.5
	20㎡초과 40㎡이하	316	23.7	78.8	48.7	79.1	77.2
	40㎡초과 60㎡이하	149	38.9	81.9	65.8	80.5	77.2
	60㎡초과	143	74.1	84.6	80.4	76.9	79.7

출처 : 연구진 작성

□ 주거시설에 대한 거주자 평가 및 만족도

• 개별 실 규모에 대한 거주자 평가

주거시설 내 실별 규모에 대한 거주자의 인식을 살펴보면, 거실과 부엌을 좁게 느낀다는 응답이 50% 이상으로 나타났다. 반면에 침실과 화장실 및 욕실은 그 규모가 적당하거나 넓다고 응답한 비율이 상대적으로 높게 나타났다.



※ 5점 평균값이 높을수록 '넓다'는 의미임

[그림 3-18] 개별 실 규모에 대한 인식 (N=710, 단위 : %)

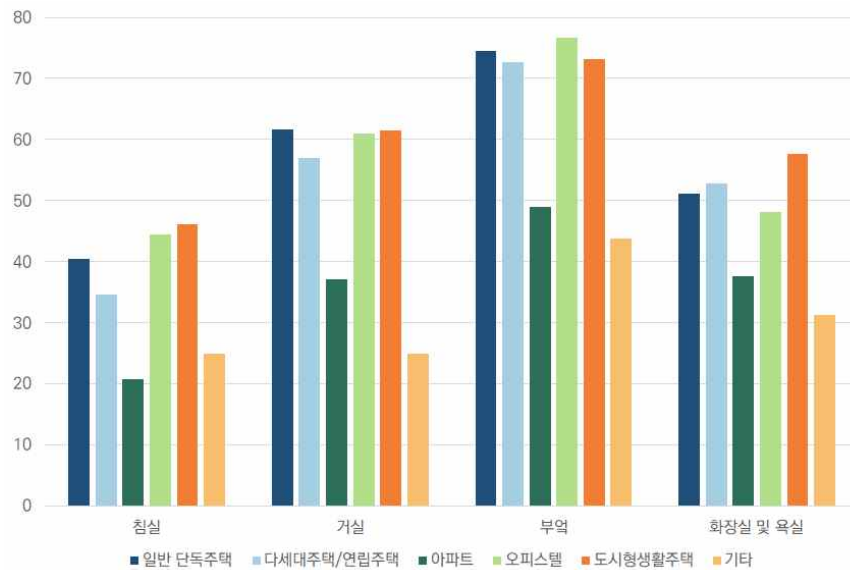
출처 : 연구진 작성

[표 3-34] 실별 공간 규모에 대한 인식 - '좁다'고 응답한 응답자

		단위 : 명, %				
구분		사례수	침실	거실	부엌	화장실 및 욕실
전체		710	33.1	51.8	66.2	47.2
주택 내부 공간 구성	원룸형	281	54.1	68.7	80.1	55.5
	비원룸형	429	19.3	40.8	57.1	41.7
주거시설 유형	일반 단독주택	47	40.4	61.7	74.5	51.1
	다세대주택/연립주택	286	34.6	57.0	72.7	52.8
	아파트	202	20.8	37.1	49.0	37.6
	오피스텔	133	44.4	60.9	76.7	48.1
	도시형생활주택	26	46.2	61.5	73.1	57.7
	기타	16	25.0	25.0	43.8	31.3
주거시설 면적	20㎡이하	102	74.5	85.3	91.2	67.6
	20㎡초과 40㎡이하	316	37.0	57.3	74.4	52.5
	40㎡초과 60㎡이하	149	16.1	41.6	57.7	41.6
	60㎡초과	143	12.6	26.6	39.2	26.6

출처 : 연구진 작성

주거시설의 내부 공간구성 방식에 따라 원룸형 거주자가 비원룸형에 비해 각 실의 공간이 좁다고 느끼는 경향이 강한데 특히 침실 규모에 대해 두 집단 간의 응답률 차이가 큰 것으로 나타났다. 한편으로 화장실 및 욕실 규모에 대해서는 두 집단의 응답차이가 가장 작은 것으로 나타났다. 주거시설 유형별로는 아파트를 제외하고 모든 유형에서 모든 공간이 좁다고 생각하는 응답자의 비율이 전체 평균보다 높게 나타났다.

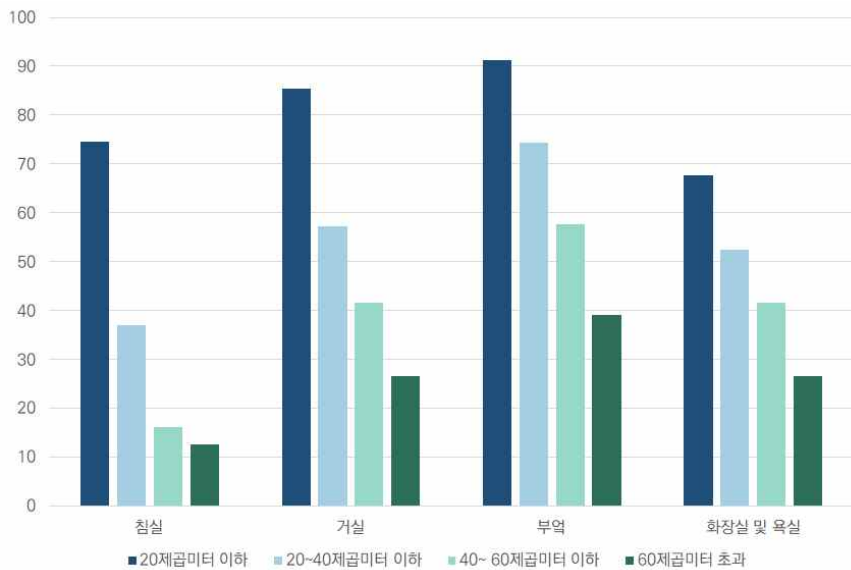


[그림 3-19] 주거시설 유형별 개별 실 규모에 대한 인식 (N=710, 단위 : %)

출처 : 연구진 작성

주거시설 규모별로 응답을 비교하면, 20㎡이하의 경우 모든 공간에서 좁다고 응답한 비율이 높았으며 특히 부엌과 거실에 대해 좁다고 응답한 비율이 매우 높았다. 20㎡초과~40㎡미만의 경우 20㎡이하에 비해서는 좁다고 응답한 비율이 낮지만 부엌, 거실, 화장실 및 욕실의 순으로 절반이상이 좁다고 응답하였다. 40㎡이상~60㎡이하의 면적대에서도 부엌을 좁다고 응답한 비율이 절반이상으로 높게 나타났다. 주거시설의 규모가 증가할수록 공간을 좁게 느끼는 가구의 비중이 모든 실에서 감소하는 것으로 나타났다. 그 감소폭은 '침실'이 가장 큰데, 이를 통해 주거시설의 규모가 증가함에 따라 1인가구는 침실 규모를 적당한 수준으로 느끼는 것을 알 수 있다.

이상의 분석결과 실제 조리나 식사를 주거시설 내에서 해결하는 비율과는 별개로 소형 공동주거시설에서 부엌공간에 대한 면적 확대 등 개선이 필요함을 알 수 있다.

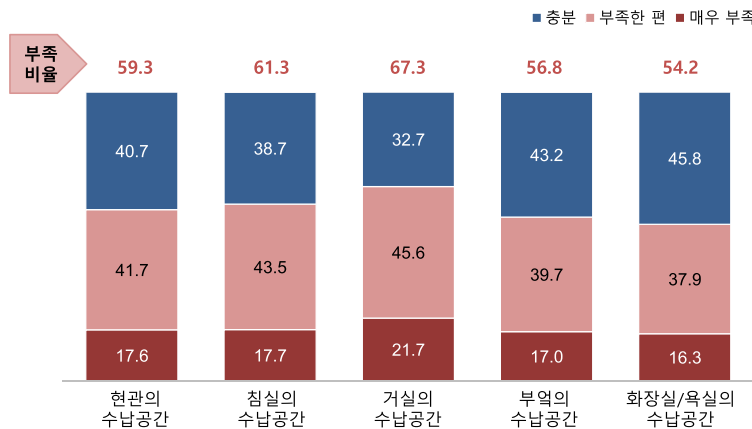


[그림 3-20] 주거시설 면적별 개별 실 규모에 대한 인식 (N=710, 단위 : %)

출처 : 연구진 작성

• 개별실의 수납공간에 대한 인식

각 실의 수납공간에 대해서는 응답자의 절반이상이 전반적으로 부족함을 느끼는 것으로 나타났으며 특히 거실과 침실의 수납공간이 부족하다고 느끼는 것으로 나타났다.



[그림 3-21] 실별 수납공간이 부족하다고 느끼는 응답자 비율 (N=710, 단위 : %)

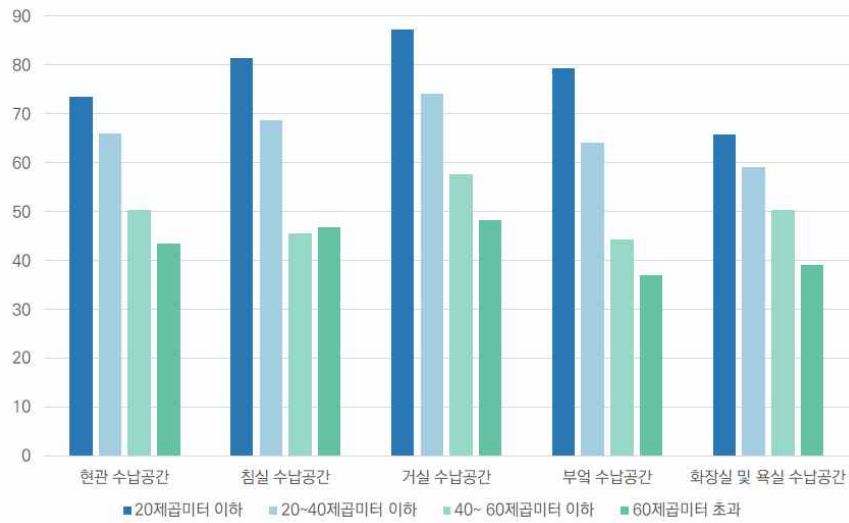
출처 : 연구진 작성

주거시설의 실내공간 구성방식에 따라서는 원룸형에서 각 실의 수납공간이 부족하다고 느끼는 경향이 강하며 특히 부엌과 침실의 수납공간에 대해서는 두 집단 간 인식 차이가 크게 나타났다.

주거시설 유형별로는 다세대주택 및 연립주택, 단독주택 거주자가 다른 유형에 비해 수납공간이 부족하다고 응답한 비율이 높았다. 반면에 60㎡이상의 비율이 45%를 차지하여 상대적으로 거주공간의 규모가 큰 아파트 거주자의 경우 개별 실의 수납공간이 부족하다고 느끼는 비중이 낮았다.

주거시설 규모별로는 규모가 작을수록 모든 실의 수납공간에 대해 부족함을 느끼는 비율이 높게 나타났다. 또한 침실을 제외하고 주거시설의 규모가 증가할수록 수납공간이 부족하다고 느끼는 응답자의 비율이 줄어드는 것으로 나타났다.

이러한 경향을 보다 세부적으로 살펴보면, 주거시설 규모가 20㎡이하의 경우 모든 공간 요소에서 수납공간이 부족하다는 응답률이 높으며 특히 거실과 침실, 부엌에서 수납공간이 부족하다는 응답이 80% 내외에 이른다. 20㎡이하 주거시설에 거주하는 1인 가구의 경우에는 앞서 살펴본 직접 조리 및 식사 비중이 다른 규모에 비해 크게 차이를 보이지 않는데 부엌의 수납공간이 가장 부족하다고 응답한 것으로 미루어보아 조리 및 식사 활동에서 불편을 느낄 것으로 판단된다. 20㎡초과~40㎡이하의 경우에는 절반이상의 1인가구가 모든 공간요소에 대해 수납공간이 부족하다고 응답하였으며 40㎡초과~60㎡이하의 면적대에서도 침실과 부엌을 제외하고 나머지 공간요소에 대해 수납공간이 부족하다는 응답률이 절반을 넘었다.



[그림 3-22] 주거시설 면적별 수납공간에 대한 인식 (N=710, 단위 : %)

출처 : 연구진 작성

[표 3-35] 개별실 수납공간에 대한 인식 - '부족하다'고 응답한 응답자

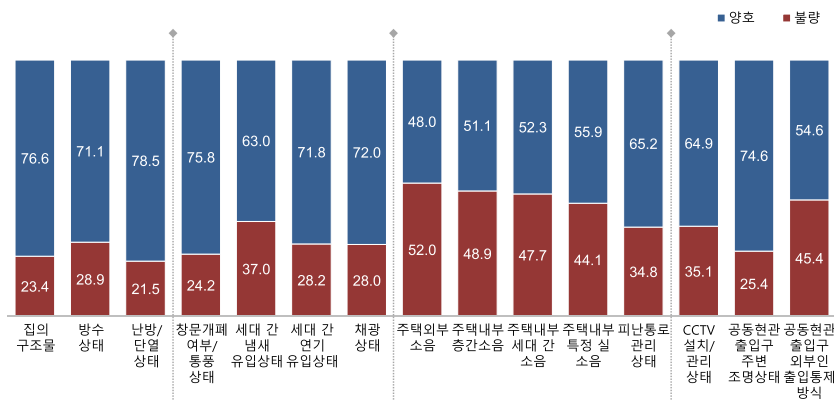
단위 : 명, %

구분	사례수	현관 수납공간	침실 수납공간	거실 수납공간	부엌 수납공간	화장실 및 욕실 수납공간
전체	710	59.3	61.3	67.3	56.8	54.2
주택 내부 공간 구성	원룸형	281	68.3	73.0	77.6	68.7
	비원룸형	429	53.4	53.6	60.6	49.0
주택 유형	일반 단독주택	47	72.3	59.6	70.2	74.5
	다세대주택/연립주택	286	75.5	64.7	75.2	65.4
	아파트	202	38.1	51.0	54.5	40.1
	오피스텔	133	53.4	70.7	69.2	58.6
	도시형생활주택	26	57.7	61.5	73.1	50.0
	기타	16	50.0	56.3	56.3	56.3
						43.8
주거시설 면적	20㎡이하	102	73.5	81.4	87.3	79.4
	20㎡초과 40㎡이하	316	66.1	68.7	74.1	64.2
	40㎡초과 60㎡이하	149	50.3	45.6	57.7	44.3
	60㎡초과	143	43.4	46.9	48.3	37.1

출처 : 연구진 작성

• 주거시설의 상태에 대한 평가

현재 거주하고 있는 주거시설의 상태에 대한 전반적인 인식 수준에 대해 살펴보면, 집의 구조물과 난방 및 단열 상태, 통풍, 채광 등에 대해서는 전반적으로 양호한 수준으로 인식하고 있었다. 반면에 '주택 내외부의 소음'에 대해서는 많은 응답자가 불편함을 느끼는 것으로 나타났다. 특히 소음의 경우 주택 외부 소음뿐만 아니라 주택내부 층간, 세대간, 세대내 실간 소음 등 전반적인 차음/방음성능에 대해 불편을 느끼는 비율이 상대적으로 높게 나타났다. 그 외에도 공동현관 출입구에서의 외부인 출입통제 방식에 대해서도 부정적 인식이 상대적으로 높게 나타났다.



[그림 3-23] 거주중인 주거시설 상태에 대한 평가 (N=710, 단위 : %)

출처 : 연구진 작성)

주거시설 유형별로 주거시설 상태에 대해서는 '단독주택과 다세대주택/연립주택' 거주자가 다른 유형에 비해 주거시설의 상태를 불량한 것으로 인식하는 경향이 강한 것으로 나타났다. 특히 '다세대주택/연립주택'에서는 전체 평균에 비해 모든 항목이 높게 나타나, 다세대주택 및 연립주택에 거주하는 1인가구가 주거시설 전반에 대해 불량하다고 인식하고 있음을 알 수 있다.

세부적으로 살펴보면, 아파트에서는 '주택내부 세대간 소음 및 냄새의 유입'을 불량하게 인식하는 비율이 높았으며 도시형생활주택의 경우 '주택 외부 소음, 주택 내부 층간 소음, 주택 내부 세대간 소음, 주택 내부 특정실 소음, 세대간 냄새 유입 상태' 등에 대해 특히 불량하다고 인식하는 비율이 높게 나타났다. 오피스텔의 경우에도 주택내외부에서의 소음에 대해 불량하다고 인식하는 비율이 높다. 층간소음이 불량하다고 인식하는 1인가구는 오피스텔, 도시형생활주택에서 아파트보다 높게 나타난 것이 특징적이다.

이러한 분석결과로부터 소형 공동주거시설의 대표적인 불량 요소는 주택내외부에서의 소음에 대한 차단능력이 미흡한 것으로 보이며 특히 오피스텔과 도시형생활주택에서 차음성능에 대한 개선이 필요함을 알 수 있었다.

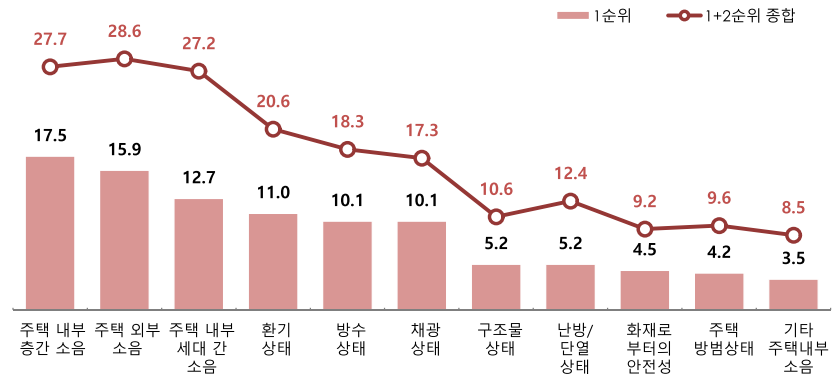
[표 3-36] 거주중인 주거시설 상태에 대한 평가 - '불량하다'고 응답한 응답자

		단위 : 명, %							
구분	사례수	집의 구조물	방수 상태	난방/단열 상태	창문 개폐 여부/통풍 상태	세대 간 냄새 유입 상태	세대 간 연기 유입 상태	채광 상태	
전체	710	23.4	28.9	21.5	24.2	37.0	28.2	28.0	
주거시설 유형	일반 단독주택	47	36.2	44.7	31.9	31.9	38.3	23.4	44.7
	다세대주택/ 연립주택	286	30.1	36.0	24.8	29.0	38.1	30.4	38.1
	아파트	202	18.8	22.3	21.3	14.4	40.1	27.7	13.4
	오피스텔	133	11.3	18.8	13.5	26.3	29.3	24.1	21.1
	도시형생활주택	26	23.1	23.1	15.4	26.9	46.2	38.5	34.6
	기타	16	25.0	31.3	12.5	18.8	25.0	25.0	31.3
구분	주택 외부 소음	주택 내부 층간 소음	주택 내부 세대간 소음	주택 내부 특정 실 소음	피난 통로 관리 상태	CCTV 설치/관리 상태	공동 현관 출입구 주변 조명 상태	공동 현관 출입구 외부인 출입 통제 방식	
전체	52.0	48.9	47.7	44.1	34.8	35.1	25.4	45.4	
주거시설 유형	일반 단독주택	57.4	46.8	44.7	40.4	44.7	55.3	44.7	61.7
	다세대주택/ 연립주택	55.2	49.3	50.0	48.3	45.8	49.7	35.0	54.2
	아파트	42.1	50.0	45.0	39.6	25.7	22.3	18.8	43.6
	오피스텔	54.9	45.9	45.9	43.6	22.6	18.0	9.8	26.3
	도시형생활주택	61.5	61.5	57.7	57.7	30.8	26.9	19.2	34.6
	기타	62.5	37.5	50.0	18.8	31.3	31.3	18.8	37.5

출처 : 연구진 작성

• 현재 거주 중인 주거시설의 불편한 점

현재 거주 중인 주거시설의 상태에 대한 평가와는 별도로 주거시설에서 느끼는 불편사항을 조사하였는데, 전체적으로 ‘주택 내부 층간 소음’과 ‘주택 외부 소음’, ‘주택 내부 세대 간 소음’의 순으로 응답률이 높게 나타나 주택의 차음성능이 가장 큰 불편요소임을 알 수 있었다.



[그림 3-24] 거주중인 주거시설의 불편한 점 (N=710, 단위 : %)

출처 : 연구진 작성

주거시설 유형별로는 일반 단독주택 거주자의 경우 ‘주택 외부 소음’, ‘채광상태’, ‘난방/단열 상태’, ‘구조물 상태’, ‘주택 방법 상태’, ‘화재로부터의 안전성’ 등에 대해 평균 이상의 불편함을 느끼는 것으로 나타났다. 오피스텔과 도시형생활주택 거주자는 ‘주택 외부 소음’, ‘주택 내부 세대 간 소음’, ‘환기 상태’에 대해 특히 불편을 느끼는 것으로 나타났다. 나아가 아파트 거주자의 경우에는 다른 유형에 비해 ‘내부 층간 소음’에 대한 불편이 가장 큰 것으로 나타났다.

[표 3-37] 거주중인 주거시설의 불편한 점

		단위 : 명, %				
구분	사례수	주택 외부 소음	주택 내부 층간 소음	주택 내부 세대 간 소음	환기 상태	방수 상태
전체	710	28.6	27.7	27.2	20.6	18.3
주거시설 유형	일반 단독주택	47	36.2	17.0	21.3	19.1
	다세대주택/연립주택	286	22.7	21.7	22.7	21.3
	아파트	202	28.2	42.6	31.2	11.9

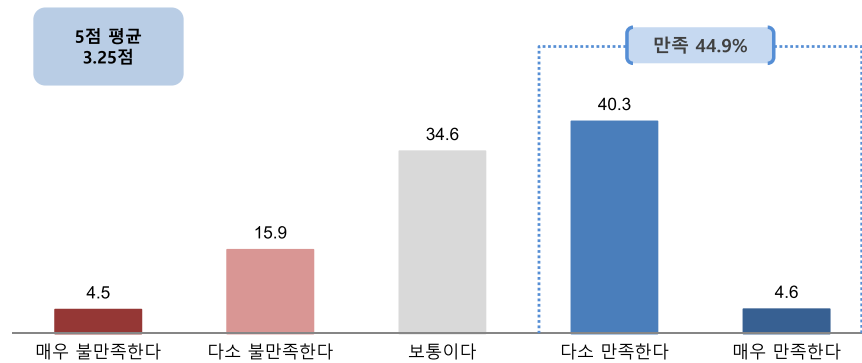
단위 : 명, %

구분	사례수	주택 외부 소음	주택 내부 층간 소음	주택 내부 세대간소음	환기 상태	방수 상태	
오피스텔	133	33.8	26.3	32.3	30.1	14.3	
도시형생활주택	26	42.3	15.4	34.6	30.8	3.8	
기타	16	50.0	12.5	18.8	25.0	25.0	
구분	채광 상태	난방/ 단열 상태	구조물 상태	주택 방법 상태	화재로부터 의 안전성	기타 주택 내부 소음	
전체	17.3	12.4	10.6	9.6	9.2	8.5	
주거시설 유형	일반 단독주택	21.3	14.9	14.9	12.8	14.9	4.3
	다세대주택/ 연립주택	19.9	13.6	13.3	11.9	12.6	8.0
	아파트	11.4	15.3	11.4	6.9	7.4	9.9
	오피스텔	18.8	6.0	3.0	6.8	4.5	8.3
	도시형생활주택	23.1	7.7	7.7	7.7	0.0	11.5
	기타	12.5	6.3	6.3	18.8	6.3	6.3

주) 1+2 순위 종합
출처 : 연구진 작성

• 주거시설에 대한 만족도

현재 거주 중인 주거시설에 대한 전반적인 만족도는 '만족한다'고 응답한 비율이 전체의 44.9%(매우 만족 4.6%, 다소 만족 40.3%)로 나타나 절반에 미치지 못하였다.



[그림 3-25] 거주중인 주거시설 상태에 대한 만족도 (N=710, 단위 : %, 점)

출처 : 연구진 작성

주거시설 유형별로 주거시설에 대한 만족도를 비교하면, 아파트(3.49점)와 오피스텔 (3.46점), 도시형 생활주택(3.35점) 거주자의 만족도가 상대적으로 높은 반면, 다세대주

택/연립주택(2.99점)과 일반 단독주택(3.06점) 거주자의 만족도는 전체 평균 보다 낮게 나타나 대조적이다.

주택의 규모별로는 규모가 클수록 만족도가 높아지는 경향을 보이는데 20㎡이하(3.14점)와 20㎡초과~40㎡이하(3.13점)의 경우 평균 이하의 만족도를 나타내어 주택의 규모가 전반적인 만족도에 상당한 영향을 미침을 알 수 있었다.

[표 3-38] 현재 거주중인 주거시설 상태에 대한 만족도

단위 : 명, %, 점

구분	사례수	불만족	보통	만족	5점 평균	
전체	710	20.4	34.6	44.9	3.25	
주거시설 유형	일반 단독주택	47	27.7	38.3	34.0	3.06
	다세대주택/ 연립주택	286	28.3	38.1	33.6	2.99
	아파트	202	13.4	29.7	56.9	3.49
	오피스텔	133	13.5	32.3	54.1	3.46
	도시형생활주택	26	19.2	34.6	46.2	3.35
	기타	16	6.3	43.8	50.0	3.38
주거시설 면적	20㎡이하	102	26.5	29.4	44.1	3.14
	20㎡초과 40㎡이하	316	24.1	36.4	39.6	3.13
	40㎡초과 60㎡이하	149	14.8	36.9	48.3	3.34
	60㎡초과	143	14.0	32.2	53.8	3.49

출처 : 연구진 작성

• 지속 거주 의향

현재 거주 중인 주거시설에 계속해서 거주할 의향이 있는지 묻는 질문에 대해서는 절반 이상(53.0%)이 이사를 희망하는 것으로 나타났다. 앞서 살펴본 거주 중인 주거시설의 상태에 대하여 불만족을 나타낸 거주자의 경우 지속 거주 의향이 상대적으로 낮은 것으로 나타났는데, 주거시설의 상태에 대해 불만족하는 응답자의 93.1%, 보통이라고 답한 응답자의 67.9%, 만족한다고 답한 응답자의 23.2%가 각각 지속 거주를 희망하지 않는 것으로 나타났다.

주거시설 유형별 지속 거주 의향을 비교해보면, 일반 단독주택과 다세대주택/연립주택 거주자의 지속 거주 의향이 다른 유형에 비해 낮게 나타난 반면 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 거주자의 경우 현재의 주거시설에서 계속하여 거주하기를 희망하는 응답자

의 비중이 더 높았다.

한편으로 주거시설 규모별 지속 거주 의향을 비교해보면 60㎡ 이하에 해당하는 모든 소형 공동주거시설에서 절반 이상이 이주를 원하는 것으로 나타났으며 특히 20㎡이하에서는 그 비중이 60%를 초과하는 것으로 나타나 주택의 규모가 지속 거주 의향에 직접적인 영향을 미침을 알 수 있다.

[표 3-39] 현재 거주중인 주거시설의 지속 거주 희망 여부

단위 : 명, %

구분		사례수	계속 거주 하고 싶지 않다	계속 거주하고 싶다
전체		710	53.0	47.0
주거시설 유형	일반 단독주택	47	63.8	36.2
	다세대주택/ 연립주택	286	65.0	35.0
	아파트	202	38.1	61.9
	오피스텔	133	47.4	52.6
	도시형생활주택	26	42.3	57.7
	기타	16	56.3	43.8
주거시설 면적	20㎡이하	102	61.8	38.2
	20㎡초과 40㎡이하	316	58.9	41.1
	40㎡초과 60㎡이하	149	53.0	47.0
	60㎡초과	143	33.6	66.4
주거시설 만족도	불만족	145	93.1	6.9
	보통	246	67.9	32.1
	만족	319	23.2	76.8

출처 : 연구진 작성

□ 쾌적한 거주환경을 조성하기 위한 요구사항

• 필요한 공간의 종류

쾌적한 거주를 위하여 주거시설 내부에서 필요한 공간을 조사한 결과 실내에서는 ‘수납 공간’과 ‘분리된 부엌 공간’에 대한 수요가 가장 많았으며 외부 공간으로는 ‘주차장’의 수요가 가장 높게 나타났다.

응답자 연령별로 필요한 공간에 대한 수요 차이를 확인할 수 있었는데, 20대와 30대는 ‘수납공간, 분리된 거실, 분리된 부엌, 주차장’에 대한 요구가 상대적으로 많은 반면에, 50대, 60대는 ‘발코니와 커뮤니티 공간, 창고’에 대한 요구가 상대적으로 높다.

주거시설 유형별로는 모든 유형에서 '수납공간'에 대한 수요가 가장 많으나, 아파트는 다른 유형에 비해 '주차장'에 대한 수요가 가장 많았고, 도시형생활주택은 '분리된 거실'에 대한 1인가구의 요구가 특히 많았다.

주거시설의 규모별로는 면적이 작을수록 수납공간과 분리된 거실 및 부엌공간에 대한 수요가 많고, 주차장과 커뮤니티 공간에 대해서는 면적이 클수록 응답률이 높다.

또한 공통적으로 보일러실과 실외기실의 외부 설치를 원하는 비중이 과반을 넘어 현재 소형 공동주거시설에서 실내에 조성된 이들 공간에 대한 개선이 필요함을 알 수 있었다.

[표 3-40] 쾌적한 거주를 위한 공간 수요 - 주거공간 내

단위: 명, %

구분		사례수	수납공간	분리된 거실	분리된 부엌 공간
전체		710	74.4	63.5	68.6
연령	20대	192	85.4	71.4	76.0
	30대	190	84.2	70.0	77.9
	40대	134	61.2	57.5	64.2
	50대	130	61.5	50.0	51.5
	60대 이상	64	65.6	60.9	62.5
주거시설 유형	일반 단독주택	47	78.7	55.3	59.6
	다세대주택/ 연립주택	286	73.8	66.1	73.4
	아파트	202	68.3	59.9	63.9
	오피스텔	133	85.7	67.7	71.4
	도시형생활주택	26	65.4	69.2	65.4
	기타	16	68.8	43.8	50.0
주거시설 면적	20㎡이하	102	86.3	71.6	75.5
	20㎡초과 40㎡이하	316	78.2	67.1	73.1
	40㎡초과 60㎡이하	149	68.5	65.8	70.5
	60㎡초과	143	63.6	47.6	51.7

출처: 연구진 작성

[표 3-41] 쾌적한 거주를 위한 공간 수요 - 주거공간 외

단위 : 명, %

구분		사례수	발코니	외부 보일러실	외부 실외기실	거주민 커뮤니티 증진 공간	주차장	창고
전체		710	51.0	54.1	58.5	29.4	72.3	46.6
연령	20대	192	41.7	50.5	60.4	24.5	70.3	44.3
	30대	190	55.8	60.0	61.1	31.6	81.6	50.0
	40대	134	49.3	53.7	57.5	26.1	73.9	39.6
	50대	130	59.2	56.2	55.4	34.6	66.9	49.2
	60대 이상	64	51.6	43.8	53.1	34.4	57.8	53.1
주거시설 유형	일반 단독주택	47	36.2	51.1	55.3	25.5	59.6	40.4
	다세대주택/ 연립주택	286	51.7	60.1	59.4	25.5	68.9	46.5
	아파트	202	58.9	49.5	58.4	39.6	80.2	49.5
	오피스텔	133	45.9	49.6	54.1	25.6	71.4	45.1
	도시형생활주택	26	42.3	57.7	76.9	26.9	69.2	46.2
기타		16	37.5	43.8	56.3	18.8	81.3	43.8
주거시설 면적	20㎡이하	102	41.2	52.0	58.8	19.6	62.7	33.3
	20㎡초과 40㎡이하	316	51.3	54.7	59.5	28.2	71.2	46.8
	40㎡초과 60㎡이하	149	57.0	59.7	61.1	34.2	77.2	52.3
	60㎡초과	143	51.0	48.3	53.1	34.3	76.2	49.7

출처 : 연구진 작성

■ 참고 : 공유형 주거시설 거주 1인가구 조사 결과

공유형 주거시설에 거주하는 1인가구는 전체 응답자의 1.4%에 해당하는 총 10명으로 나타나 실태조사 결과에 대한 통계적 신뢰성을 확보하기는 어렵지만 참고사항으로 그 현황 및 특성을 살펴보면 다음과 같다.

(1) 공유형 주거시설의 규모 및 공동 사용 시설 현황

현재 거주중인 공유형 주거시설 내 개인이 사용 중인 방의 면적은 10㎡ 보다 작은 경우가 많았으며, 주거시설 내 세탁실, 욕실, 부엌, 화장실 등의 공간을 공동으로 사용하는 경우가 많은 것으로 나타났다.

[표 3-42] 공유형 주거시설 방의 면적

단위 : 명, %					
구분	사례수	6.5㎡ 미만	6.5㎡ 이상~10㎡ 미만	10㎡ 이상~15㎡ 미만	15㎡ 이상
전 체	10	40.0	40.0	10.0	10.0

출처 : 연구진 작성

[표 3-43] 공유형 주거시설 내 공동 사용 시설

단위 : 명, %							
구분	사례수	세탁실	욕실(샤워시설 이 있는 공간)	부엌	화장실(변기가 있는 공간)	휴게실	커뮤니티 실
전체	10	80.0	70.0	60.0	60.0	30.0	10.0

출처 : 연구진 작성

공동으로 사용하는 시설 이외에 개인이 사용하는 시설의 유무와 그 구조를 살펴보면, 개인용 화장실 및 욕실이 개인 주방보다 많은 편이었으며 개인 주방에는 개수대를 제외하고 가열기구, 냉장고, 작업대 등이 비치되어 있고 개인 화장실 및 욕실에는 별도의 샤워 공간이 구성되어 있는 것으로 나타났다.

[표 3-44] 공유형 주거시설 내 개인 사용 시설

단위 : 명, %									
구분	사례 수	있다 (개인 주방)	없다 (공용 주방)	사용 기구					
				사례수	개수대	가열기구 (가스렌 지, 인덕 션 등)	냉장고	간단한 조리가 가능한 작업대	부엌 가전 거치를 위한 수납 선반 또는 가구
개인 주방	10	10.0	90.0	(1)	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0
구분	사례 수	그렇다 (개인 화장실/ 욕실)	아니다 (공용 화장실/ 욕실)	화장실/욕실 구조			개인 욕실 구조		
				사례수	수세식 변기	세면대	유리벽 등으로 구분되어 있는 별도 의 샤워 공간 있음		
개인 화장실 및 욕실	10	40.0	60.0	(4)	75.0	100.0	100.0		

출처 : 연구진 작성

(2) 주거시설 내 화재 안전장치의 설치 현황

공유형 주거시설 내에서 대부분 화재 안전장치가 설치된 것으로 나타났으나, 다른 설비에 비해 스프링클러가 설치된 비중은 상대적으로 낮았다.

[표 3-45] 공유형 주거시설 내 화재 안전장치 설치 여부

단위 : 명, %

구분	사례수	스프링클러	화재경보기	소화기	피난 유도등
전체	10	70.0	90.0	90.0	80.0

출처 : 연구진 작성

(3) 전자제품 및 가구의 보유 현황

공유형 주거시설에서 사용 중인 전자제품과 가구의 보유현황을 살펴보면 대부분 전자레인지, 세탁기, 옷장 및 수납장, 침대, 에어컨을 보유하고 있었으며 식탁이나 건조기, 소파의 보유 비율은 상대적으로 낮게 나타났다.

[표 3-46] 보유 및 사용 중인 전자제품, 가구 현황

단위 : 명, %

구분	사례수	전자레인지	TV	세탁기	건조기	에어컨 (천장형, 스탠딩)
전체	10	90.0	70.0	90.0	30.0	80.0
구분	사례수	소파	침대	식탁	옷장 및 수납장 (불박이장 제외)	책상
전체	10	10.0	90.0	40.0	90.0	60.0

출처 : 연구진 작성

(4) 개별 실의 규모 및 수납공간에 대한 평가 및 공간 수요

공유형 주거시설에서 개별 실의 규모에 대한 거주자의 인식을 살펴보면, 특히 침실, 거실, 부엌공간에 대해 좋다고 응답한 비율이 높았으며 공동 사용 공간 가운데 휴게실과 커뮤니티실에 대해서도 좋다고 응답이 절반으로 나타났다.

[표 3-47] 공유형 주거시설 내 각 실의 규모에 대한 인식-‘좋다’고 인식하는 비율

단위 : 명, %

구분	사례수	침실	거실	부엌	화장실(변기가 있는 공간)
전체	10	60.0	70.0	60.0	50.0
구분	사례수	욕실 (샤워시설이 있는 공간)	세탁실	휴게실	커뮤니티실
전체	10	50.0	20.0	50.0	50.0

출처 : 연구진 작성

공유형 주거시설의 개별적인 실내공간에서 수납공간에 대한 인식을 살펴보면 모든 실에서 수납공간이 부족하다고 느끼는 것으로 나타났다.

한편으로 공유형 주거시설에서 쾌적한 거주를 위해 필요한 공간을 조사하였는데 분리된 부엌공간과 분리된 거실과 함께 수납공간, 발코니, 주차장에 대한 수요가 상대적으로 높게 나타나 공유형 주거시설에서도 거주자의 개별적인 라이프스타일을 반영한 새로운 계획적 접근이 필요함을 알 수 있었다.

[표 3-48] 공유형 주거시설 내 각 실의 수납공간에 대한 인식-‘부족하다’고 인식하는 비율

단위 : 명, %

구분	사례수	현관의 수납공간	침실의 수납공간	거실의 수납공간	부엌의 수납공간
전체	10	70.0	80.0	90.0	90.0
구분	사례수	화장실의 수납공간	욕실의 수납공간	세탁실의 수납공간	
전체	10	80.0	90.0	90.0	

출처 : 연구진 작성

[표 3-49] 공유형 주거시설의 쾌적한 거주를 위한 공간의 수요

단위 : 명, %						
구분	사례수	수납공간	분리된 거실	분리된 부엌공간	발코니	외부 보일러실
전체	10	40.0	40.0	50.0	40.0	20.0
구분	사례수	외부 실외기실	거주민 커뮤니티 증진 공간	주차장	창고	
전체	10	10.0	30.0	40.0	20.0	

출처 : 연구진 작성

(5) 주거시설의 상태에 대한 평가

공유형 주거시설에 거주하는 1인가구의 절반 이상은 창문의 개폐 및 통풍 상태와 세대간 냄새의 유입, 주택 외부소음, 주택내부 층간소음, 주택내부 세대간 소음, 피난통로 관리상태 등에 대해 불량하다고 인식하고 있었으며 특히 층간 소음과 피난 통로 관리 상태가 불량하다고 인식하는 비중이 높은 편이다.

[표 3-50] 공유형 주거시설 상태에 대한 평가 - '불량하다'고 인식하는 비율(1)

단위 : 명, %					
구분	사례수	집의 구조물	방수 상태	난방/단열 상태	창문 개폐 여부/ 통풍 상태
전체	10	40.0	30.0	30.0	50.0
구분	사례수	세대 간 냄새 유입 상태	세대 간 연기 유입 상태	채광 상태	
전체	10	50.0	40.0	40.0	

출처 : 연구진 작성

[표 3-51] 공유형 주거시설 상태에 대한 평가 - '불량하다'고 인식하는 비율(2)

단위 : 명, %					
구분	사례수	주택 외부 소음	주택 내부 층간 소음	주택 내부 세대간 소음	주택 내부 특정 실의 소음
전체	10	50.0	60.0	50.0	30.0
구분	사례수	피난통로 관리 상태	CCTV 설치/관리 상태	공동현관 출입구 주변 조명상태	공동현관 출입구의 외부인 출입통제 방식
전체	10	60.0	30.0	30.0	40.0

출처 : 연구진 작성

(6) 주거시설에서 불편한 점

공유형 주거시설에 거주하는 1인가구가 현재의 주거시설에서 가장 크게 불편을 느끼는 점은 환기상태인 것으로 나타났으며 그 다음으로 난방 및 단열 상태에 대해서도 불편을 느끼는 비율이 상대적으로 높게 나타났다.

[표 3-52] 공유형 주거시설의 불편한 점

단위 : 명, %

구분	사례수	환기상태	난방/단열 상태	방수상태	채광상태
전체	10	60.0	40.0	20.0	20.0
구분	사례수	주택 내부 세대 간 소음	기타 주택 내부 소음	주택 내부 층간 소음	
전체	10	20.0	20.0	10.0	

주) 1+2 순위 종합

출처 : 연구진 작성

(7) 주거시설에 대한 만족도 및 지속 거주 의향

현재 거주 중인 공유형 주거시설에 대한 만족도는 대체로 낮은 편이며 지속 거주 의향에서도 이사를 희망하는 비율이 70%로 높게 나타났다.

[표 3-53] 공유형 주거시설 상태에 대한 만족도

단위 : 명, %, 점

구분	사례수	불만족	보통	만족	5점 평균
전체	10	30.0	40.0	30.0	2.80

출처 : 연구진 작성

[표 3-54] 공유형 주거시설 지속 거주 의향

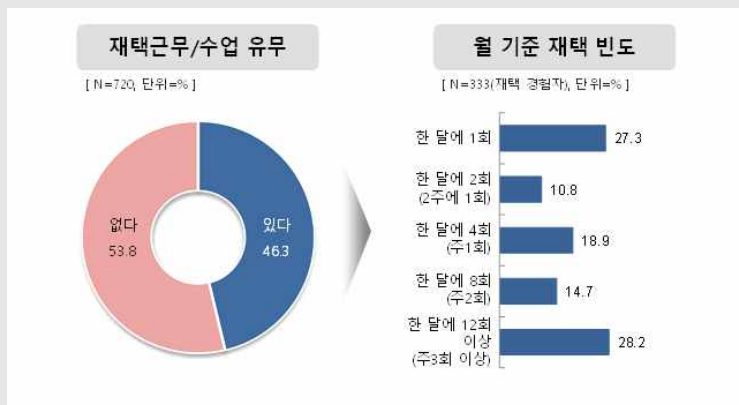
단위 : 명, %

구분	사례수	계속 거주하고 싶지 않다 (이사하고 싶다)	계속 거주하고 싶다
전체	10	70.0	30.0

출처 : 연구진 작성

■ 참고 : 재택근무(수업) 여부 및 일수

코로나로 인해 재택근무 또는 재택수업을 한 적이 있는지에 대해 1인 가구 절반 가까이(46.3%)가 재택 경험이 있었으며, 재택의 빈도는 '주 3회 이상'이 28.2%로 가장 많았고, '월 1회'(27.3%), '주 1회'(18.9%) 순으로 높게 나타났다.



[그림 3-26] 재택근무(수업) 여부 및 일수 (N=720, 단위 : %)

출처 : 연구진 작성

3. 소결

이상의 소형 공동주거시설에 거주하는 1인가구에 대한 거주실태조사 결과를 바탕으로 다음과 같은 개선사항을 도출할 수 있었다.

- 거주자의 라이프스타일을 반영한 공간 제공의 중요성

1인가구는 자신의 라이프스타일에 맞게 주거공간을 꾸미고 활용하는데 관심이 많은데 원룸형 거주자의 경우에도 가벽이나 가구 등을 이용하여 공간을 구획하는 등 개인의 취향이나 필요에 따라 공간을 다양한 방식으로 활용한다. 보유 중인 가구나 전자제품의 경우에도 이러한 특성이 반영되어 주거시설의 유형 및 규모별로 약간의 차이는 있지만 공통적으로 보유하는 가구와 전자제품 이외에 자신의 취향이나 상황에 맞추어 별도의 가구나 가전제품을 보유하거나 생략하기도 하는 것으로 보인다.

최근의 코로나사태로 인한 재택근무의 시행 등으로 1인가구가 주거시설 내에 머무는 시간이 길어지면서 주거시설을 단순한 의식주 생활 이외에 근무, 운동, 취미활동 등을 위한 공간으로 활용하는 사례도 나타나고 있다. 따라서 획일적인 1인당 적정면적 기준을 적용한 표준적인 공간구성에서 벗어나 거주자의 다양한 라이프스타일을 반영할 수 있는 공간의 가변성 확보나 커뮤니티활동을 위한 공동 이용시설의 다양화 등 다각적인 해결방안을 모색할 필요가 있다.

- 편리한 생활을 위한 소형 공동주거시설의 면적 확대 필요성

설문조사를 통해 파악된 현재 1인가구의 주거시설 면적은 ‘20㎡이상~40㎡이하’의 경우가 44.5%로 가장 많은 비중을 차지하며 1인가구의 약 80%는 60㎡이하의 소형 주거시설에 거주하고 있다. 또한 소형 주거시설에 거주하는 1인가구의 평균 거주면적은 34.0㎡으로 나타났다.

한편으로 1인가구의 주거시설에서 대한 평가 및 만족도 조사에서는 주거시설 내 개별 실 규모에 대해 특히 거실과 부엌을 좁게 느낀다고 응답하였으며 내부공간구성 방식에 따라서는 원룸형의 경우가 개별 실에 대해 좁게 느낀다는 비율이 높았다. 이러한 경향은 주거시설의 규모가 작을수록 더욱 뚜렷한데 전체적으로 개별 실의 면적을 좁게 느끼는 이유는 절대적인 주거시설의 면적이 협소한 데 따른 것이다.

따라서 1인가구가 편리한 생활을 영위할 수 있도록 하기 위해서는 현재 공급되는 소형 공동주거시설의 면적 확대가 절실히 필요하다. 나아가 기존의 소형 주거시설에서도 공통적으로 부엌공간에 대한 면적 확대 요구가 나타난다는 점에서 개별 실의 공간구성에

대한 재검토도 이루어질 필요가 있겠다.

- 협소한 공간의 활용도를 높일 수 있는 수납공간 확보의 필요성

1인가구의 현재 주거시설에 대한 불편사항에 대한 조사에서는 공간적 여유가 없어 생활이나 수납이 불편하다는 응답이 특히 높았으며 이는 면적이 작을수록 더욱 심각한 수준으로 나타났다. 이러한 경향은 개별 실에서의 수납공간에 대한 인식을 통해서도 다시 확인할 수 있는데 거실, 침실, 부엌, 화장실 및 욕실, 현관 등 모든 공간요소에서 수납공간이 부족하다는 응답이 과반수를 넘었고 규모가 작을수록 응답률이 높아지는 경향을 보였다. 실제 생활에서 필요한 공간을 묻는 질문에서도 주택의 유형이나 규모와 상관없이 수납공간에 대한 응답률이 가장 높게 나타났다.

따라서 소형 공동주거시설의 경우 절대적인 면적확대에 못지 않게 협소한 공간의 활용도를 높일 수 있도록 입체적인 공간활용 등 모든 공간요소에서 다양한 방식으로 수납공간을 확보하는 전략이 마련되어야 할 것이다.

- 음환경, 빛환경, 공기 환경 등 주거 공간의 성능 개선의 필요성

1인가구의 주거시설에 대한 평가에서 알 수 있듯이 소형 공동주거시설 거주자들이 생각하는 대표적인 불량 요소는 주택내외부에서의 소음에 대한 차단성능이 특히 미흡한 것으로 나타났으며 주거시설의 유형별로는 오피스텔과 도시형생활주택에서 차음성능의 개선이 시급함을 알 수 있었다. 실제 일상생활에서의 불편사항에 대한 조사에서도 주택 내부 층간소음, 주택외부소음, 주택내부 세대간 소음을 가장 불편한 요소로 들었으며 그 밖에도 주거시설의 유형별로 환기상태나 채광상태, 방범성능, 화재로부터의 안전성 등 다양한 요소에서 불편을 제기하고 있었다.

따라서 소형 공동주거시설의 경우 기본적인 주거환경의 질적 수준 향상을 위하여 전반적인 주거성능에 대한 개선이 이루어져야 할 것이다.

제4장 소형 공동주거시설의 건축기준 운영 현황 및 문제점

1. 소형 공동주거시설 건축기준의 개요
 2. 소형 공동주거시설 건축기준의 운영 현황
 3. 소형 공동주거시설 건축기준 적용의 문제점
 4. 소결
-

1. 소형 공동주거시설 건축기준의 개요

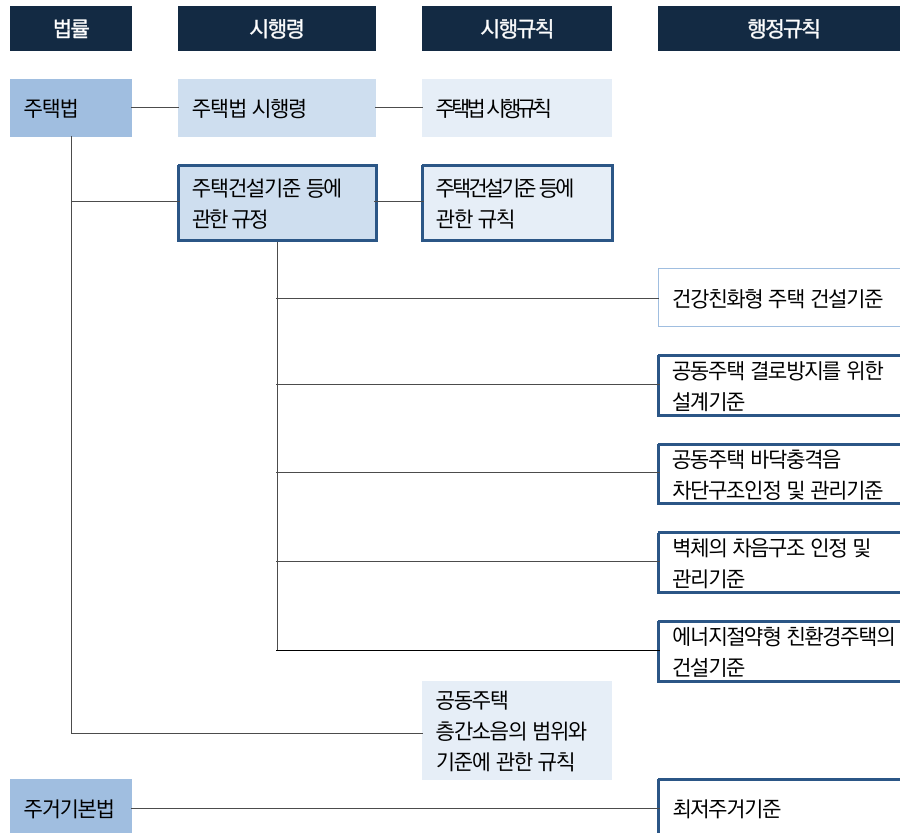
제2장에서 구분한 소형 공동주거시설 관련 법 규정 및 기준을 파악하기 위해 공동주거시설의 유형별 법제도 운영 현황을 조사하였다. 본 장에서는 크게 「주택법」과 「건축법」으로 구분하여 조사하였으며 소형 공동주거시설과 관련하여 다양한 하위 규칙 및 기준 등이 운영 중임을 알 수 있었다.

「주택법」은 쾌적하고 살기 좋은 주거환경 조성에 필요한 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항을 정하여 국민의 주거안정과 주거수준 향상에 이바지하고자 한다.²⁵⁾ 이에 따라 공동주택, 도시형생활주택, 장수명주택 등 주택의 유형별 건설기준과 주거환경에 대한 기준을 포괄적으로 다루고 있다.

본 장에서는 「주택법」 관련 주택성능 및 건축기준으로 「주택건설 기준 등에 관한 규정」을 살펴보았다. 이외 주택의 단열 및 결로방지 성능과 관련하여서는 「주택법」의 하위 행정규칙인 「공동주택 결로방지를 위한 설계기준」, 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」을 살펴보았으며, 소음 및 차음 등과 관련하여서는 「공동주택 바닥충격음 차단구조

25) 「주택법」 제1조(목적)

인정 및 관리기준」, 「벽체의 차음구조 인정 및 관리기준」 위주로 검토하였다. 더불어 「주거기본법」에 따른 「최저주거기준」에 대해서도 개략적으로 살펴보았다.



[그림 4-1] 주택법과 주거기본법의 주택 관련 건축기준

출처 : 국가법령정보센터 주택법 법령체계도 참고하여 연구진 작성

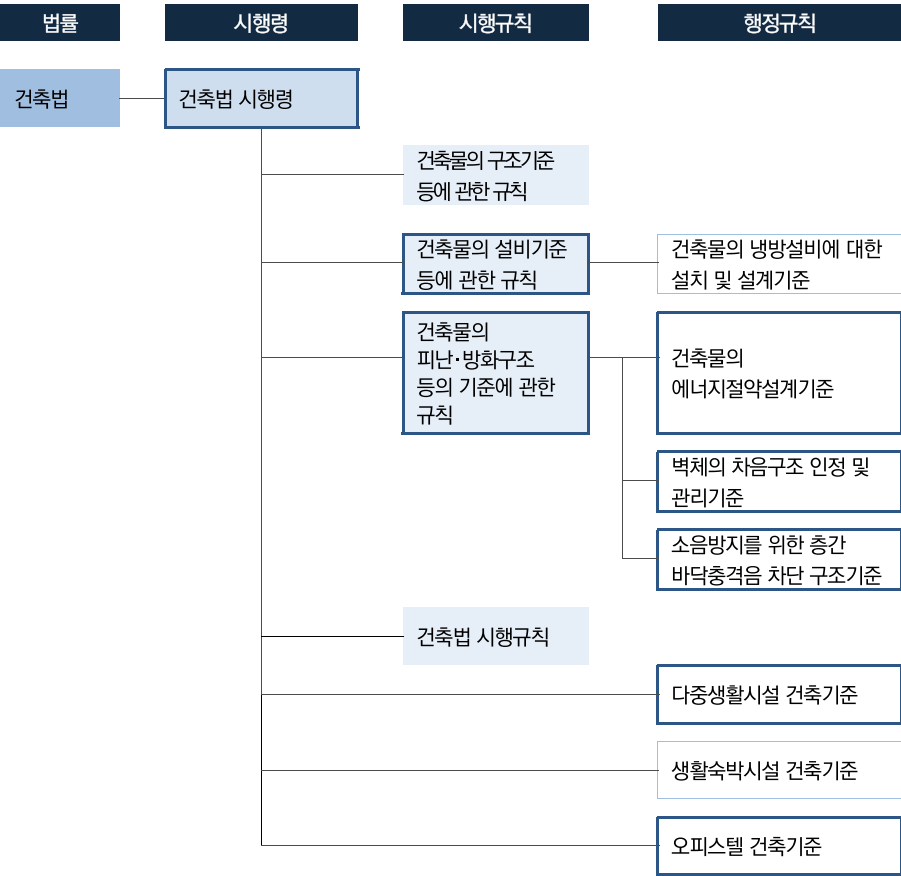
<https://law.go.kr/LSW//lsStmdlInfoP.do?lsiSeq=240093&ancYnChk=0>(검색일: 2022.02.08.)

「건축법」은 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것을 목적으로 하고 있다.²⁶⁾ 이에 따라 건축물이 갖추어야 할 기본적인 성능 요소인 소음, 구조 및 재료, 시설 및 설비, 안전, 내진성능 등에 대해 규정하고 있다.

본 장에서는 소형 공동주거시설과 관련하여 건축물의 안전 및 구조와 관련한 주요 기준인 「건축법 시행령」을 살펴보았다. 이외에도 주택의 설비기준과 관련하여 「건축물의 설

26) 「건축법」 제1조(목적)

비기준 등에 관한 규칙」을 살펴보았으며 건축물의 구조, 피난 및 방화, 소음 및 차음 성능과 관련하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」, 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」 등을 살펴보았다.



[그림 4-2] 건축법의 주택 관련 건축기준
출처 : 국가법령정보센터 건축법 법령체계도 참고하여 연구진 작성
[https://www.law.go.kr/LSW//lsStmdInfoP.do?lsiSeq=236303&ancYnChk=0\(검색일: 2022.02.08.\)](https://www.law.go.kr/LSW//lsStmdInfoP.do?lsiSeq=236303&ancYnChk=0(검색일: 2022.02.08.))

이와 더불어 고시원 및 오피스텔과 관련하여서는 「다중생활시설 건축기준」과 「오피스텔 건축기준」을 검토하고 기숙사에 대해서는 국토교통부 보도자료(2021.11.25.)²⁷⁾를 바탕으로 기숙사 건축기준 제정고시안의 내용을 중심으로 정리하였다. 「다중생활시설 건축기준」과 「오피스텔 건축기준」은 건축법의 하위 행정규칙으로 마련되어 운영되고 있으나 그 내용을 살펴보면 매우 개략적인 건축기준만 존재한다. 기숙사 건축기준 제정

27) 국토교통부. (2021). 공유주거 서비스 활성화·건축기준도 알기 쉽게. 11월 26일 보도자료.

고시안의 경우에는 기존의 기숙에 해당하는 일반기숙사와 공유주거의 활성화를 위해 새롭게 도입되는 공동기숙사로 구분하여 새롭게 건축기준이 제시되었다.

「주택법」과 「건축법」은 법의 취지 및 목적 뿐 아니라 적용 대상에 있어서도 차이가 발생한다. 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 적용대상은 「주택법」 제15조제1항에 의한 사업계획 승인을 얻어 건설하는 주택건설사업 및 대지조성사업으로 동법 시행령 제27조제1항에 따라 30호 이상 단독주택, 30세대 이상 공동주택이 적용대상에 해당한다. 도시형생활주택은 소음, 일부 부대시설 및 복리시설 등의 규정을 제외하고 「주택건설 기준 등에 관한 규정」이 대부분 적용된다 할 수 있다. 그러나 기숙사, 고시원, 오피스텔은 「주택법 시행령」 제4조에 의해 준주택으로 분류됨에 따라 「주택건설 기준 등에 관한 규정」의 적용대상이 아니다.

「건축법 시행령」은 건축기준 항목별 적용 여부의 차이는 있으나 대체로 본 연구에서 설정한 소형 공동주거시설 주택유형에 모두 적용된다 할 수 있다. 다만, 「건축법 시행령」 별표1에 따라 기숙사는 공동주택의 하위 유형으로 분류되어 「주택법」의 분류방식과 차이가 있다.²⁸⁾

주택 유형(「주택법 시행령」 제2조, 제3조, 제4조 참조)							
		단독주택	공동주택	도시형 생활주택	준주택		
		• 단독 • 다중 • 다가구	• 아파트 • 연립 • 다세대		기숙사 *건축법상 공동 주택	다중생활시설 (고시원) 업무시설 (오피스텔)	
주택법	주택건설기준 등에 관한 규정	30호 이상 적용	30세대 이상 적용	제9조, 제10조 제2항, 제13조, 제31조, 제35조, 제55조의2 제외	X	X	X
	최저주거기준	적 용					
건축법	건축법시행령	적 용					

[그림 4-3] 주택유형별 주택법 및 건축법 적용범위 비교

출처 : 연구진 작성

28) 「주택법 시행령」 제3조에 의해 공동주택의 종류는 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 구분하며, 제4조에 의해 준주택은 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔로 구분

2. 소형 공동주거시설 건축기준의 운영 현황

다음은 「주택법」 및 「건축법」에 따른 건축기준 운영 현황을 개괄하여 정리한 내용이며 주택성능은 ①단열 및 결로 방지, ②환기 및 채광, ③소음 및 차음, ④피난 및 방화, 내화 구조 부분으로 구분하여 정리하였다.

1) 「주택법」에 따른 건축기준의 운영 현황

① 「주택건설기준 등에 관한 규정」

「주택건설 기준 등에 관한 규정」은 「주택법」에 따라 주택의 건설기준, 부대시설·복리시설의 설치기준, 대지조성의 기준, 공동주택 바닥충격음 차단구조의 성능등급 인정, 에너지절약형 친환경주택과 건강친화형 주택의 건설기준 등에 관하여 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정한다.²⁹⁾

주택의 성능기준은 ‘제3장 주택의 구조·설비 등’을 통해 세대 간의 경계벽, 바닥구조, 벽체 및 창호, 승강기, 계단, 출입문, 복도, 난간, 장애인 편의시설 등을 규정한다. ‘제7장 공동주택 바닥충격음 차단구조의 성능등급 인정 등’ 및 ‘제9장 에너지절약형 친환경 주택 등’은 바닥충격음 성능 등급, 친환경 주택, 건강친화형 주택, 장수명 주택의 건설기준 등에 관한 사항을 규정하고 있다.

주거환경에 대해서는 ‘제2장 시설의 배치 등’에서 외부소음도 기준과 주민공동시설의 배치 등에 대한 사항을 정하고 있다. 또한 ‘제4장 부대시설’을 통해 진입도로, 주택단지 안의 도로, 주차장, 비상급수시설, 난방설비, 급·배수시설, 배기시설 등을 규정하고, ‘제5장 복리시설’을 통해 근린생활시설, 유치원, 주민공동시설에 대한 사항을 규정하고 있다.

「주택건설기준 등에 관한 규칙」에서는 위 규정의 주택 성능기준의 내용적 범위와 동일하나 주거환경에 대해서는 부대시설에 관한 내용만 다루고 있다.

29) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제1조(목적)

[표 4-1] 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 건축기준 관련 주요내용

장	절	주택성능에 관한 사항	주거환경에 관한 사항
제2장 시설의 배치 등	제9조 소음방지대책의 수립 제9조의2 소음 등으로부터의 보호 제10조 공동주택의 배치 제11조 지하층의 활용 제12조 주택과의 복합건축	- 실외 소음도 기준	- 소음 보호 및 주민 안전을 위한 공동주택 및 주민공동시설의 배치 - 단지 내 공동주택 배치 - 복합건축 불가 시설에 관한 사항 등
제3장 주택의 구조·설비 등	제13조 기준척도 제14조 세대 간의 경계벽 등 제14조의2 바닥구조 제14조의3 벽체 및 창호 등 제15조 승강기등 제16조 계단 제16조의2 출입문 제17조 복도 제18조 난간 제22조 장애인등의 편의시설	- 경계벽의 내화구조 및 소음 성능 - 바닥충격음 - 벽체 및 창호의 결로방지 성능 - 승강기 설치 기준 - 계단 종류에 따른 기준 - 출입문의 안전유리, 전자출입시 스템, 비상문자동개폐장치 설치 등 - 외기 개방 복도, 중복도, 복도 벽 및 반자 마감 - 난간높이, 간살간격등의 설치기준	- 장애인 편의를 위한 시설 계획
제4장 부대시설	제25조 진입도로 제26조 주택단지 안의 도로 제27조 주차장 제28조 관리사무소 등 제30조 수해방지 등 제31조 안내표지판등 제32조 통신시설 제32조의2 지능형 홈네트워크 설비 제33조 보안등 제34조 가스공급시설 제35조 비상급수시설 제37조 난방설비 등 제38조 폐기물보관시설 제39조 영상정보처리기기의 설치 제40조 전기시설 제42조 방송수신을 위한 공동수신설비의 설치 등 제43조 급·배수시설 제44조 배기설비 등	- 공동주택의 중앙집중난방방식, 온돌 난방방식에 관한 사항 - 주택의 부역, 욕실, 화장실의 배기 설비 설치, 환기시설 설치 기준 등	- 주택단지 총세대수별 진입도로 - 주택단지 내 도로 및 보도 - 주택규모별 주차장 설치 기준, 소형 주택의 세대당 주차대수 기준 등 - 관리사무소 설치 기준(50세대 이상 공동주택) - 주택단지 경계 옹벽 설치에 관한 사항 - 가스 및 급수, 전기, 통신 시설, 폐기물보관시설 등
제5장 복리시설	제50조 근린생활시설 등 제52조 유치원 제55조의2 주민공동시설	-	- 근린생활시설의 공터 및 주변한 경에 관한 사항 - 유치원 설치 기준(2,000세대 이 상 주택단지) - 주민공동시설(경로당, 어린이놀 이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터) 설치 기준
제7장 공동주택 바닥충격음 차단구조의 성능등급 인정 등	제58조 공동주택성능등급의 표시 제60조의2 바닥충격음 성능등급 인정기관 제60조의3 바닥충격음 성능등급 및 기준 등 제60조의4 신제품에 대한 성능등급 인정 제60조의5 신제품에 대한 성능등급 인정 절차	- 500세대 이상 공동주택의 바닥충 격음 성능등급에 관한 사항 - 바닥충격음 성능등급 인정 절차 및 유효 기간 등	-

장	절	주택성능에 관한 사항	주거환경에 관한 사항
제9장 에너지절약형 친환경 주택 등	제64조 에너지절약형 친환경 주택의 건설기준 등 제65조 건강친화형 주택의 건설기준 제65조의2 장수명 주택의 인증대상 및 인증등급 등	- 공동주택의 에너지절약형 친환경 주택 건설기준 - 500세대 이상 주택의 건강친화형 주택 건설기준 - 1,000세대 이상 주택의 장수명 주택 인증 관련 사항 등	-

*제60조의6에서 제60조의11, 제66조 제외

출처 : 국가법령정보센터, 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 바탕으로 연구진 정리(삭제 조항 등 제외)

<https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?efYd=20220804&lsiSeq=244143#0000>(검색일: 2022.02.08.)

도시형생활주택은 「주택법」에 의해 별도의 공동주택으로 관리되는 유형으로서 「주택 건설기준 등에 관한 규정」 제7조제10항에 의해 주택의 건설기준과 관련한 소음보호에 관한 사항, 공동주택의 배치, 기준척도와 관련한 사항에 대해 적용이 배제된다. 또한 부대시설과 관련하여서도 안내표지판, 비상급수시설의 설치와 주민공동시설 설치 의무가 없다. 다만 150세대 이상으로서 「주택법 시행령」 제10조제1항제2호(단지형 연립주택), 제3호(단지형 다세대주택)에 따른 도시형생활주택일 경우 주민공동시설을 설치하도록 규정하고 있다.

[표 4-2] 도시형생활주택 적용 건축기준 비교

구분	내용	일반 공동주택 적용 내용	적용 여부	
주택성능	건축기준	제9조 소음방지대책의 수립	외부 65dB 미만, 6층 이상 부분의 실내 소음 45dB 이하	제외
		제9조의2 소음 등으로부터의 보호	공해공장, 위험물 처리시설로부터 50m(주유소는 25m) 이격	적용
		제10조 공동주택의 배치	외벽은 도로, 주차장과 2m 이상 이격	제10조제2항 제외 제10조제3항 적용
		제12조 주택과의 복합건축	숙박·위락·위험시설, 공연장과 복합건설 금지	적용
		제13조 기준척도	평면 10cm, 높이 5cm 단위 기준	제외
		제14조 세대 간의 경계벽 등	세대 간 및 주택 외 시설과의 경계벽은 내화구조	적용
		제14조의2 바닥구조	층간 경량충격음 58dB 이하, 중량충격음 50dB 이하	적용
		제15조 승강기등	6층이상 승용, 10층이상 화물용·비상용	적용
		제16조 계단	계단의 부위별 치수, 계단 폭·설치 높이 등	적용
		제17조 복도	중복도는 40m 이내마다 개구부 설치, 불연 또는 준불연재료 마감	적용
		제18조 난간	높이(120cm 이상), 간살(10cm 이하)	적용
		제22조 장애인등의 편의시설	「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한법률」 준수	적용
주거환경	부대시설 기준	제25조 진입도로	세대규모별 폭 규정(300세대 미만 6m 이상)	적용
		제26조 주택단지 안의 도로	폭 7m 이상(100세대 미만, 35m 미만 막다른 도로는 4m 이상)	적용
		제28조 관리사무소 등	50세대 이상 설치(10m ² +50세대를 넘는 매세대당 500cm ²)	적용
		제31조 안내표지판등	동번호, 단지입구표지판, 게시판 등	제외
		제33조 보안등	어린이 놀이터, 도로에 50m마다 설치	적용
		제34조 가스공급시설	가스공급 및 저장시설 설치	적용

구분	내용	일반 공동주택 적용 내용	적용 여부
	제35조 비상급수시설	지하양수시설 또는 저수조 설치	제외
	제37조 난방설비 등	6층 이상은 중앙집중난방·개별난방	적용
	제38조 폐기물보관시설	생활폐기물보관시설 및 용기 구비	적용
	제40조 전기시설	세대당 3kW 이상, 전력량계 설치	적용
	제42조 방송수신을 위한 공동수신설비의 설치 등	세대당 공동수신안테나 연결 단자 2개소 이상	적용
	제43조 급·배수시설	수도계량기, 급수전 설치	적용
	제44조 배기설비 등	배기설비와 환기시설 설치기준	적용
복리시설 기준	제55조의2 주민공동시설	100세대 이상 설치(규모: 세대당 2.5m ² , 필수: 경로당, 어린이놀이터(150세대 이상))	제외 (150세대 이상 단지형 연립·다세대 주택은 적용)

출처 : 국토교통부(2021), 2021 주택업무편람, pp.137-139 내용 그대로 인용하여 연구진 재구성

② 「최저주거기준」

「주거기본법」 제17조에 의거하여 국토교통부장관은 국민의 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준인 「최저주거기준」을 설정 및 공고하여야 한다. 그러나 2011년 5월 「최저주거기준」이 고시된 이후 여러 차례 개정이 추진되었으나 다양한 정책적 이유로 공고가 보류된 상태이다.

기존의 「주택법」에 의한 「최저주거기준」에는 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수와 함께 필수적인 설비 기준, 구조·성능 및 환경기준에 대한 내용을 선언적으로 제시하고 있다. 그러나 최근의 가구구성 변화와 주거면적의 지속적 증가 추세 등을 반영하여 최소 주거면적의 상향을 포함한 전면적인 기준의 개편이 필요한 실정이다.

한편 이러한 「최저주거기준」의 문제점과 개편의 필요성에 공감하여 서울시에서는 별도의 「서울시민 복지기준」 적정 주거기준을 제시하였다. 「서울시민 복지기준」의 주택의 물리적 환경은 「최저주거기준」과 유사하게 방의 구성과 주거공간의 크기로 구성된다. 그러나 1인가구의 전용면적은 UN의 1인기준 주거면적 권장치에 해당하는 17m²으로 「최저주거기준」보다 3m² 넓게 제시되었다.

[표 4-3] 서울시민 복지기준에 따른 적정주거기준

세대인원	실구성	전용면적(㎡)
1	방1 + 독립된 주방	17
2	방1 + 거실 + 독립된 주방	31
3	방2 + 거실 + 독립된 주방	43
4	방3 + 거실 + 독립된 주방	54
5	방3 + 거실 + 독립된 주방	61
6	방4 + 거실 + 독립된 주방	74

출처 : 서울특별시 서울시민복지기준추진위원회(2012), 서울시민 복지기준, p.46

■ 「최저주거기준」의 주요 내용

(1) 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수³⁰⁾

가구원 수(인)	표준 가구구성 ¹⁾	실(방) 구성 ²⁾	총주거면적(㎡)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준

4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준

6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

3) 비교 : 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각호의 기준을 따름

1. 부부는 동일한 침실 사용
2. 만6세 이상 자녀는 부모와 분리
3. 만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리
4. 노부모는 별도 침실 사용

(2) 필수적인 설비의 기준³¹⁾

주택은 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함한다)을 갖추어야 한다.

(3) 구조·성능 및 환경기준³²⁾

주택은 안전성·쾌적성 등을 확보하기 위해 다음 각호의 기준을 모두 충족하여야 한다.

1. 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질이어야 한다.
2. 직렬한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 한다.
3. 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합하여야 한다.
4. 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 아니된다.
5. 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 한다.

30) 「최저주거기준」〈별표〉 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수 표 그대로 인용

2) 「건축법」에 따른 건축기준의 운영 현황

① 「건축법 시행령」

「건축법 시행령」은 건축물이 갖춰야할 기본적인 성능에 관한 사항과 더불어 건축선과 건축물 높이 제한 등 건축물의 외관 및 형태를 결정짓는 규정을 포함하고 있다.

「건축법 시행령」 ‘제5장 건축물의 구조 및 재료 등’을 통해 건축물의 단열, 환기, 소음, 피난 및 방화, 구조와 설비 등에 대해 규정하고 있으며 주택성능에 관한 사항 부문별로 살펴볼 경우 피난방화, 구조·재료에 대한 조항이 주를 이룬다고 할 수 있다. ‘제6장 지역 및 지구의 건축물’에서는 건축물의 높이 제한 등과 같은 건축물 외관 및 형태에 대해 규정하고 있다. 나아가 ‘제7장 건축물의 설비등’에서 건축설비 설치의 원칙과 승용·비상용·피난용 승강기의 설치 등을 규정하고 있으며 특히 건축물에 설치하여야 하는 장애인 관련 시설 및 설비에 대해서는 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」 제14조의 편의시설 상세표준도를 따르도록 규정하고 있다.

[표 4-4] 「건축법 시행령」의 건축기준 관련 주요내용

장	절	주택성능에 관한 사항							외관 및 형태
		단열	환기 · 채광	소음 · 차음	피난 · 방화	구조 · 재료	시설 · 설비	안전 · 보안	
제5장 건축물의 구조 및 재료 등	제32조 구조 안전의 확인					●			
	제32조의2 건축물의 내진능력 공개					●			
	제34조 직통계단의 설치				●	●			
	제35조 피난계단의 설치				●	●			
	제36조 옥외 피난계단의 설치				●	●			
	제40조 옥상광장 등의 설치				○	●			
	제41조 대지 안의 피난 및 소화에 필요한 통로 설치				●				
	제44조 피난 규정의 적용례				●	●			
	제46조 방화구획 등의 설치				●	●			
	제47조 방화에 장애가 되는 용도의 제한				○				
	제48조 계단 · 복도 및 출입구의 설치				●	●			
	제51조 거실의 채광 등		●						

31) 「최저주거기준」 제3조(필수적인 설비의 기준) 그대로 인용

32) 「최저주거기준」 제4조(구조·성능 및 환경기준) 그대로 인용

장	절	주택성능에 관한 사항							외관 및 형태
		단열	환기· 채광	소음· 차음	피난· 방화	구조· 재료	시설· 설비	안전· 보안	
	제52조 거실 등의 방습		○						
	제53조 경계벽 등의 설치			●		●			
	제54조 건축물에 설치하는 굴뚝					●			
	제55조 창문 등의 차면시설					●		○	
	제56조 건축물의 내화구조				●	●			
	제57조 대규모 건축물의 방화벽 등				○	●			
	제61조 건축물의 마감재료 등				○	●			
	제61조의2 실내건축				●	●			
	제62조 건축자재의 품질관리 등	●			●	●			
	제63조의6 건축물의 범죄예방					○		●	○
	제64조 방화문의 구분				●				
제6장 지역 및 지 구의 건축물**	제81조 맞벽건축 및 연결복도				○	○			○
	제82조 건축물의 높이 제한					●			●
	제86조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한					●			●
제7장 건축물의 설비등***	제87조 건축설비 설치의 원칙		○				●		
	제89조 승용 승강기의 설치					●	●		
	제90조 비상용 승강기의 설치					●	●	●	
	제91조 피난용승강기의 설치					●	●	●	

*제37조, 제38조, 제39조, 제50조, 제58조, 제61조의3, 제61조의4, 제63조에서 제63조의5 제외

**제77조, 제80조, 제80조의2 제외

***제91조의3, 제91조의4, 제92조 제외

출처 : 국가법령정보센터, 「건축법시행령」을 바탕으로 연구진 정리(삭제 조항 등 제외)

<https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?efYd=20220804&lsiSeq=244003#J77:0>(검색일: 2022.02.08.)

② 소형 공동주거시설 유형별 건축기준

□ 「오피스텔 건축기준」

「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표1 제14호 나목에 따른 오피스텔에 대해서는 별도의 「오피스텔 건축기준」이 설정·고시되어 있는데 그 주요 내용은 제2조(오피스텔의 건축 기준)와 제3조(오피스텔의 피난 및 설비기준), 제4조(배기시설 권고기준)으로 구성되어 있다.

제2조의 건축기준에는 발코니, 출입문, 바닥난방 설치와 같은 구조에 관한 사항을 규정하고 있으며 이외 전용면적을 산정하는 방식에 대한 내용도 포함하고 있다. 제3조는 16층 이상의 오피스텔의 직통계단 설치 기준과 경계벽의 내화구조 및 차음성능 기준을 규

정하고 있으며 제4조에서는 배기설비가 「주택건설기준 등에 관한 규칙」의 관련 기준을 준수할 것을 요구하고 있다.

[표 4-5] 「오피스텔 건축기준」의 주요내용

구분	주택성능에 관한 사항							기타
	단열	환기·채광	소음·차음	피난·방화	구조·재료	시설·설비	안전·보안	
제2조 오피스텔의 건축기준	1. 각 사무구획별 노대(발코니) 설치 불가							●
	2. 다른 용도와 복합 건축할 경우, 오피스텔 전용출입구 설치							● ○
	3. 사무구획별 전용면적이 120제곱미터 초과할 경우 바닥 난방 설치 불가							●
	4. 전용면적 산정방법							면적 산정방법
제3조 오피스텔의 피난 및 설비 기준	1. 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 16층 이상 오피스텔의 직통계단 설치 기준							● ●
	2. 각 사무구획별 경계벽 내화구조 및 차음성능 기준							● ● ●
제4조 배기시설 권고기준	「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제11조 전부 또는 일부 적용 권고							●

출처 : 국가법령정보센터, 「오피스텔 건축기준」을 바탕으로 연구진 정리

[https://www.law.go.kr/admRulSc.do?menuId=5&subMenuId=41&tabMenuId=183&query=%EC%98%A4%ED%94%BC%EC%8A%A4%ED%85%94#liBgcolor2\(검색일: 2022.05.13.\)](https://www.law.go.kr/admRulSc.do?menuId=5&subMenuId=41&tabMenuId=183&query=%EC%98%A4%ED%94%BC%EC%8A%A4%ED%85%94#liBgcolor2(검색일: 2022.05.13.))

□ 「다중생활시설 건축기준」

「건축법 시행령」 별표1 제4호 거목에 따른 다중생활시설에 대해서는 별도의 「다중생활시설 건축기준」이 설정·고시되어 있다. 여기서의 다중생활시설은 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설이 해당하며 일반적으로 고시원(고시텔) 등으로 불리는 시설이다.

「다중생활시설 건축기준」은 크게 총 4개 조항으로 제1조(목적), 제2조(건축기준), 제3조(지역별 기준 설정)과 제4조(재검토기한)으로 구성되어 있다.

제2조(건축기준)의 내용을 살펴보면 소음, 창문 및 복도와 같은 건축물 구조에 대한 사항을 개략적으로 규정하고 있으며 이외에도 실별 기능과 관련된 사항을 일부 포함하고 있다. 또한 다중생활시설은 지하층에 설치 불가하다는 배치에 관한 사항을 담고 있다. 개별 실에 대해서는 취사시설 및 욕조가 설치 불가(샤워부스는 가능)하며, 2층 이상 층에는 창문을 설치하도록 하고 있다. 실간 소음방지를 위해 「건축물의 피난·방화구조 등

의 기준에 관한 규칙」 제19조에 따른 경계벽 구조 등의 기준과 「소음방지를 위한 층간 바닥충격을 차단 구조기준」에 적합할 것을 요구하고 있으며 범죄 예방을 위한 안전한 생활환경 조성을 위해 「범죄예방 건축기준」을 준수하도록 하고 규정하고 있다.

[표 4-6] 「다중생활시설 건축기준」의 주요내용

구분	주택성능에 관한 사항							기타
	단열	환기·채광	소음·차음	피난·방화	구조·재료	시설·설비	안전·보안	
제2조 건축기준	1. 각 실별 취사시설 및 욕조 설치 불가(단, 샤워부스는 가능)						●	
	2. 다중생활시설(공용시설 제외) 지하층 설치 불가							실 배치
	3. 각 실별 책상 등 공부 시설 설치						●	
	4. 공용시설(세탁실, 휴게실, 취사시설 등) 설치						●	
	5. 2층 이상 층에 창문(0.5제곱미터 이상) 및 난간 설치							○
	6. 복도 최소폭 편복도 1.2미터, 중복도 1.5미터 이상						●	
	7. 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조, 「소음방지를 위한 층간 바닥충격을 차단 구조기준」 준수						●	
	8. 「범죄예방 건축기준」 준수						●	

출처 : 국가법령정보센터, 「다중생활시설 건축기준」을 바탕으로 연구진 정리

<https://www.law.go.kr/LSW/admRulLsInfoP.do?admRulSeq=2100000202865>(검색일: 2022.05.13.)

□ 「기숙사 건축기준」 제정고시안³³⁾

국토교통부에서는 최근 공유주거의 활성화를 목적으로 「건축법 시행령」에 공동기숙사 용도를 신설하고 「기숙사 건축기준」을 마련하여 운영할 예정임³⁴⁾을 밝혔다.

현재의 「건축법 시행령」 별표1에서 기숙사는 “학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상 인 것”으로 정의되고 있다.

2021년 11월에 고시된 「기숙사 건축기준」에 따르면 이러한 기숙사의 하위 용도로 공동 기숙사를 신설하고 기존의 기숙사는 일반기숙사로 명칭을 변경할 예정이다. 더불어 공동기숙사의 운영주체는 학교 또는 공장이 아닌 공공주택사업자 또는 임대사업자로 명시하여 다양한 규모와 형태의 공유형 주거를 권장하고자 한다.

33) 국토교통부. (2021). 공유주거 서비스 활성화·건축기준도 알기 쉽게. 11월 26일 보도자료.

34) 「기숙사 건축기준」은 행정예고 되었으며(‘21.11.26.~’21.12.16.) 2022년 3월 공포 예정이었으나 관계 부처 확인 결과 주차장 기준의 재정비 등을 위해 2022년 말까지 공포가 이루어지지 못함

■ 공유주거의 정의

‘공유주거’란 주거전용공간 중 사용빈도가 낮은 공간(거실·부엌 등)을 공유공간으로 사용하는 형태로서 미국·일본·영국 등 도심 인구가 밀집한 주요 선진국에서는 이미 다양한 사례가 나타나고 있다.³⁵⁾

기숙사 건축기준 제정고시안은 제2조(건축기준)을 통해 일반기숙사와 공동기숙사인 경우로 구분하여 개인공간의 지하층 설치 금지, 층간 소음방지, 면적 기준, 범죄예방 등의 사항을 규정하고 있다.

일반기숙사에 대한 건축기준은 「다중생활시설 건축기준」과 그 내용이 흡사하게 개인공간의 지하층 설치를 금지하고 있으며, 2층 이상 층에 0.5제곱미터 이상의 창문을 설치하도록 규정하고 있다. 반면에 일반기숙사 건축기준의 경우 환기, 냉·난방 설비의 설치에 관한 사항이 추가되었으며 중복도의 최소폭을 1.8m으로 정하여 「다중생활시설 건축기준」의 1.5m보다 넓게 제시하고 있다.

공동기숙사에 대해서는 일반기숙사의 기준을 그대로 적용하면서 동시에 실별 수용 인원 및 실의 크기, 면적기준, 공동시설의 구성방식 등에 대해 보다 구체적인 규정들을 담고 있다.

공동기숙사의 건축기준은 개인공간의 수용인원을 1인 1실을 기본으로 정하고 있으며 방의 크기에 대해서도 한 변의 최소 길이를 2.2미터 이상 확보하도록 규정하고 있다. 면적에 대해서는 공유공간과 개인공간으로 구분하였는데, 개인공간은 최소 7제곱미터 이상, 개인공간에 설치하는 욕실은 최소 3제곱미터 이상을 확보하도록 제시하였다. 또한 공유공간 면적을 전체 사용자 수로 나눈 면적과 개인공간 면적의 합이 「최저주거기준」의 최소 주거면적인 14제곱미터 이상이어야 함을 명시하고 있다.

공동기숙사의 공유공간은 거실, 주방, 공동욕실로 구분되며 공동욕실은 세면대와 화장실을 분리하여 설치할 것을 요구하는 등 공유공간의 구성 방식에 대한 세부적인 내용을 포함하고 있다. 「주택법 시행령」 제7조와 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조의 주민공동시설은 거주자의 생활을 지원하는 시설로 정의되는데 「건축법 시행령」에는 이러한 시설에 대한 규정이 부재함에 따라 「기숙사 건축기준」에는 별도의 공동생활지원실(예, 다목적실, 취미실 등)을 확보하도록 규정하고 있다.

이외에도 기숙사의 단일 관리운영 체계 구축, 임차인 자동차 소유 제한을 통한 적정 주차대수 확보에 대한 사항이 포함되어 있으며, 안전 및 보안과 관련하여 개인실의 모든

35) 국토교통부, (2021). 공유주거 서비스 활성화·건축기준도 알기 쉽게. 11월 26일 보도자료, p.1 그대로 인용

창문과 출입문에 안전장치를 설치하도록 하고 있다. 더불어 제3조(지역별 기준 설정)을 통해 최소실 면적, 창 설치 등을 지자체 건축조례로 정할 수 있음을 명시하였다.

[표 4-7] 「기숙사 건축기준」의 주요내용

구분	주택성능에 관한 사항							기타
	단열	환기·채광	소음·차음	피난·방화	구조·재료	시설·설비	안전·보안	
1. 일반 기숙사	가. 기숙사 개인공간(침실 등)은 지하층 설치 금지							실 배치
	나. 화장실, 세면·목욕시설, 채광·환기 설비, 냉·난방 설비 또는 기구 등을 적절하게 갖추어 것							
	다. 2층 이상 층에 창문 설치(0.5제곱미터 이상), 난간 및 추락 방지 시설 설치							
	라. 복도 최소폭 편복도 1.2미터, 중복도 1.8미터 이상							
	마. 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조, 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조 기준」 준수							
	바. 「범죄예방 건축기준」 준수							
제2조 건축 기준	가. 일반기숙사 기준 그대로 적용(제2조제1호가목부터 바목까지의 기준)							실 배치
	나. 개인공간은 1인 1실이 기본, 최대 3인 1실 초과 금지							실별 수용 인원
	다. 공유공간(거실·주방·공동욕실 등으로 복도, 계단, 승강기 및 주차장 등은 제외) 면적은 최소 4제곱미터 이상, 개인공간 면적 합은 14제곱미터 이상							공유 및 개인 공간 면적 기준
	라. 각 실에는 창문 1개 이상, 문 1개 이상 설치, 창문 및 문에는 적절한 잠금장치 설치							
	마. 각 실의 창문 크기는 바닥 면적의 1/10 이상, 자연 채광 및 환기 가능							
	바. 개인공간 면적은 1인당 최소 7제곱미터 이상, 개인공간에 설치하는 욕실면적은 3제곱미터 이상							면적 기준
	사. 개인공간 한 변의 길이는 2.2미터 이상							실 크기
	아. 공동생활지원 공간 확보(다목적실, 취미실 등)							공동공간
	자. 공동욕실(개인욕실 제외)은 세면대와 화장실을 분리 설치							욕실 구성방식
	차. 기숙사 전체에 대해 단일 관리운영 체계 구축							시설 운영체계
	카. 임차인 자동차 소유를 일부 제한하여 적정 주차대수 확보							주차대수
	타. 복합건설 금지(일반기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)							복합건설

출처 : 국토교통부(2021), 기숙사 건축기준 제정고시안(11월 26일 보도자료) 바탕으로 연구진 정리

3) 주택성능 부문별 건축기준의 운영 현황

□ 단열 및 결로 방지

500세대 이상 공동주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「공동주택 결로방지를 위한 설계기준」의 단열 및 결로 방지 관련 벽체와 창호 성능 기준을 준수해야 한다. 이외 「주택법」 제15조제1항에 따라 주택건설사업계획 승인을 받은 공동주택은 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」을 준수해야 한다.

「건축법」 하위 기준으로는 「건축물의 에너지절약설계기준」이 대표적이다. 「건축물의 에너지절약설계기준」은 「녹색건축물 조성 지원법」에 의해 규정되며 동법 시행령 제10조에 따라 연면적 500 제곱미터 이상인 건축물에 적용된다. 해당 기준은 건축물의 열손실방지, 에너지절약 설계, 건축물 에너지 소비 총량제 등에 대한 내용을 포함하고 있다. 「건축물의 에너지절약설계기준」의 적용 제외 대상은 「주택법」에 의해 사업승인계획 승인을 받은 주택으로 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」을 준수한 주택과 일부 용도의 냉·난방 설비 미설치 건축물이다.³⁶⁾ 이외에도 「녹색건축물 조성 지원법」에 따라 연면적 1천 제곱미터 이상의 건축물은 건축물에너지효율등급인증, 제로에너지건축물인증 대상에 해당된다. 다만 공동주택 및 「건축법 시행령」 별표1에 따른 기숙사의 경우 연면적 3천 제곱미터 이상일 경우 에너지효율등급인증 의무 대상이며 그 밖에 용도의 건축물은 연면적 1천 제곱미터 이상일 경우 해당 인증의 의무 대상이다.

「건축물의 에너지절약설계기준」은 열손실방지에 대한 규정을 통해 거실의 외벽, 최상층 거실의 반자 또는 지붕, 최하층 거실 바닥, 층간 바닥, 거실의 창 및 문 등의 단열재 두께 기준을 구체적으로 제시하고 있다. 이 때, 거실 외벽의 단열재 두께 기준은 공동주택과 공동주택 외로 구분되며 공동주택의 단열재 두께가 공동주택 외보다 두껍게 설정되어 공동주택에 대한 단열기준이 강화되어 있음을 알 수 있다. 구체적으로 「건축물의 에너지절약설계기준」 별표3을 통해 지역별 단열재 두께 기준이 제시되어 있는데, 예를 들어 중부1지역의 공동주택과 공동주택 외의 거실 외벽 두께는 약 30mm 차이를 나타낸다.

36) 「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제10조(에너지 절약계획서 제출 대상 등)에 따라 단독주택은 에너지절약계획서 제출 대상에서 제외되나 「건축물의 에너지절약설계기준」 제1조(목적)을 고려할 때 고시상의 단열기준을 만족하는 것이 바람직하다 할 수 있음. 또한 도시형생활주택과 다중생활시설(고시원)은 해당 기준의 적용 여부가 불명확하다는 한계 존재

[표 4-8] 「건축물의 에너지절약설계기준」 별표3 중부1지역 단열재의 두께 기준(단위: mm)

구분			단열재 등급별 허용 두께			
			가	나	다	라
거실의 외벽	외기에 직접 면하는 경우	공동주택	220	255	295	325
		공동주택 외	190	225	260	285
	외기에 간접 면하는 경우	공동주택	150	180	205	225
		공동주택 외	130	155	175	195
최상층에 있는 거실의 반자 또는 지붕	외기에 직접 면하는 경우		220	260	295	330
	외기에 간접 면하는 경우		155	180	205	230
최하층에 있는 거실의 바닥	외기에 직접 면하는 경우	바닥난방인 경우	215	250	290	320
		바닥난방이 아닌 경우	195	230	265	290
	외기에 간접 면하는 경우	바닥난방인 경우	145	170	195	220
		바닥난방이 아닌 경우	135	155	180	200
바닥난방인 층간바닥			30	35	45	50

출처 : 「건축물의 에너지절약 설계기준」 별표3 그대로 인용

<https://www.law.go.kr/admRulSc.do?menuId=5&subMenuId=41&tabMenuId=183&query=%EA%B1%B4%EC%B6%95%EB%AC%BC%EC%9D%98%20%EC%97%90%EB%84%88%EC%A7%80%EC%A0%88%EC%95%BD%EC%84%A4%EA%B3%84%EA%B8%B0%EC%A4%80#iiBgcolor0>(검색일: 2022.05.13.)

「건축물의 에너지절약설계기준」 제23조제4항에 따라 기숙사와 오피스텔은 공동주택 외의 보다 완화된 단열기준을 적용하고 있으며, 에너지성능지표 작성 시 비주거로 분류되어 열관류율 기본배점이 주택과 차이가 난다. 이외 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」은 공동주택과 3천 제곱미터 이상 오피스텔, 2천 제곱미터 이상 기숙사에 대해 환기, 냉·난방 설비 관련 기준을 정하고 있다.

「주택법」 하위 기준으로는 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」이 대표적이며 적용 대상에 30세대 이상 공동주택, 50세대 이상 단지형 연립 및 다세대주택의 도시형생활주택이 포함된다. 단열기준(열관류율기준)은 「건축물의 에너지절약설계기준」과 유사하나 제주도 지역의 벽체단열기준과 창 의 설계기준이 보다 강화되어 있다. 또한 제7조(설계기준)에는 「건축물의 에너지절약설계기준」 규정 사항 외에도 공동주택의 특성을 반영한 의무사항을 정하고 있다.

[표 4-9] 주택유형별 단열 및 결로 방지 성능 기준 비교

구분	주택법 하위 규정 및 기준			건축법 하위 시행령 및 기준	
	주택건설기준 등에 관한 규정	공동주택 결로방지를 위한 설계기준	에너지절약형 친환경주택의 건설기준	건축물의 에너지절약 설계기준	건축물의 설비기준 등에 관한 규칙
단독주택	-	-	-	· 제2조(건축물의 열손실 방지 등) - 거실 외벽, 최상층 거실 반자 또는 지붕, 최하층 거실 바닥, 바닥 난방을 하는 층간 바닥, 거실 창 및 문은 별표1의 열관류율 기준 또는 별표3 단열재 두께 기준 준수 - 단열조치 일반사항 등은 제6조(건축부문의 의무사항) 준수 · 제3조(에너지절약계획서 제출 제외대상 등) - 「주택법」 제15조제1항에 따라 사업승인계 획승인을 받은 주택으로서 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」에 적합한 건물은 에너지절약계획서 제출 제외대상임 · 제6조(건축부문의 의무 사항) - 단열조치 일반사항, 바닥난방 단열재 설치, 기밀 및 결로방지 등을 위한 조치 등 · 이외, 기계 및 전기부문의 의무 및 권자사항 제시	· 해당 기준 불명확
공동주택	· 제14조의3(벽체 및 창호 등) - (적용대상) 500세대 이상 공동주택 - 벽체 접합부위, 난방설비 설치 공간 창호는 국토교통부장관이 정하는 고시 기준 준수 - 거실·침실의 벽체, 천장 접합부위, 최상층 세대의 결로 취약부위에 대한 결로방지 상세도서 작성	· 제4조(성능기준) - (적용대상) 500세대 이상 공동주택 - 출입문, 벽체접합부, 난방설비 설치 공간 창은 결로방지 성능 갖추도록 설계 · [별표1] 출입문, 벽체접합부, 외기에 직접 접하는 창의 결로 방지 성능 기준(TDR값) 제시	· 제3조(적용범위) - 「주택법」 제2조제10호에 따른 사업주체가 법 제15조제1항의 주택건설사업계획승인을 받은 공동주택 · 친환경주택의 창(별표1), 벽체 등(별표2), 세대 내 강재문(별표3)의 단열 성능 기준, 창면적비 기준(별표4)로 제시	· 제2조(관계전문기술자의 협력을 받아야 하는 건축물) - 「건축법 시행령」 별표1 제2호가목 및 나목에 따른 아파트 및 연립주택 · 제13조(개별난방설비 등) - 개별난방방식보일러 등의 기준	· 제2조(관계전문기술자의 협력을 받아야 하는 건축물) - 「건축법 시행령」 별표1 제2호가목 및 나목에 따른 아파트 및 연립주택 · 제13조(개별난방설비 등) - 개별난방방식보일러 등의 기준
도시형생활주택	-	-	· 제3조(적용범위)에 해당 가능 - 50세대 이상 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택	· 제3조(적용범위)에 해당 가능 - 50세대 이상 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택	· 해당 기준 불명확
준주택	다중 생활시설 (고시원)			-	-
	오피스텔			· 제23조(복합용도 건축물의 에너지절약계획서 및 설계검토서작성방법 등) - 기숙사, 오피스텔은 별표1 및 별표3의 공동주택 외 단열기준 준수 가능	· 제2조(관계전문기술자의 협력을 받아야 하는 건축물) - 「건축법 시행령」 별표1 제14호에 따른 업무시설로 바닥면적 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물 · 제13조(개별난방설비 등)

구분	주택법 하위 규정 및 기준			건축법 하위 시행령 및 기준	
	주택건설기준 등에 관한 규정	공동주택 결로방지를 위한 설계기준	에너지절약형 친환경주택의 건설기준	건축물의 에너지절약 설계기준	건축물의 설비기준 등에 관한 규칙
기숙사					- 개별냉방방식보일러등의 기준 · 제2조(관계전문기술자의 합력을 받아야 하는 건축물) - 「건축법 시행령」 별표1 제2호라목에 따른 기숙사로 바닥면적 합계가 2천제곱미터 이상인 건축물

출처 : 국가법령정보센터 내용을 바탕으로 연구진 작성. <https://www.law.go.kr/>(검색일: 2022.02.08., 05.13., 09.02.)

□ 환기 및 채광

단독주택, 공동주택 및 도시형생활주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제44조 등 환기와 관련한 배기설비 설치 등에 대한 규정의 적용을 받는다. 이에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제11조에서 부엌, 욕실, 화장실 배기설비의 조건들을 규정하고 있다. 예를 들어, 배기구는 반자 또는 반자 아래 80 센티미터 이내 높이에 설치, 배기통 및 배기구는 외기 기류에 의해 배기에 지장이 없도록 하는 등의 규정이 포함되어 있다.

다중생활시설을 제외한 대부분의 주택유형은 「건축법 시행령」 제51조(거실의 채광 등)의 기준을 적용받는다. 오피스텔 및 고시원 모두 거실에 배연설비를 설치하도록 하고 있으며 오피스텔의 경우 바닥으로부터 1.2미터 이하 부분에 창문 설치 시, 추락방지를 위한 안전시설을 설치하도록 하고 있다.

환기를 위한 창문 면적에 대해서는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에서 정하고 있으며 이는 단독주택, 공동주택, 오피스텔에 적용된다. 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제17조제1항은 채광을 위한 거실 창문 면적을 바닥면적의 10분의 1 이상 확보, 제17조제2항은 환기를 위한 창문 면적을 거실 바닥면적의 20분의 1 이상을 확보하도록 하고 있다.

환기설비와 관련하여서는 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」에 의해 정하고 있으며 제11조에 의해 공동주택과 기숙사는 시간당 0.5회 이상 환기가 이루어지는 자연환기설비 또는 기계환기설비를 설치하도록 하고 있다. 단독주택은 자연환기설비 또는 기계환기설비 설치가 권장사항이며 오피스텔은 기계환기설비를 설치하도록 하고 있다.

[표 4-10] 주택유형별 환기 및 채광 기준 비교

구분	주택법 하위 규정 및 기준		건축법 하위 시행령 및 기준		
	주택건설기준 등에 관한 규정	주택건설기준 등에 관한 규칙	건축법 시행령	건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙	건축물의 설비기준 등에 관한 규칙
단독주택	· 제44조(배기설비 등) - 주택의 부엌·욕실 및 화장실에는 바깥 공기에 면하는 창을 설치 또는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 배기설비 설치	· 제11조(배기설비) - 주택의 부엌·욕실 및 화장실 배기설비는 다음 각 호에 적합할 것 - 배기구는 반자 또는 반자 아래 80cm 이내 높이 설치	· 제51조(거실의 채광 등) - (적용대상) 단독주택 및 공동주택의 거실, 오피스텔 - 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제17조 준수	· 제17조(채광 및 환기를 위한 창문 등) - (적용대상) 단독주택, 공동주택, 오피스텔 - 채광을 위한 거실 창문은 거실 바닥면적의 10분의 1 이상	· 제11조(공동주택 및 다중이용시설의 환기설비기준 등) - 허가권자는 단독주택에 시간당 0.5회 이상 환기가 이루어질 수 있는 자연환기설비 또는 기계환기설비 설치 권장
공동주택	- 공동주택 각 세대 침실, 밀폐된 옷방, 붙박이 가구 설치 시 배기설비 또는 통풍구 설치 - 환기시설 설치기준은 건축법령이 정하는 바에 의함 · 이외, 에너지절약형 친환경 주택 건설기준, 건강친화형 주택 건설기준에 환기에 대한 사항 포함	- 배기통 및 배기구는 외기 기류에 의해 배기에 지장이 없도록 할 것 - 부엌에 설치하는 배기구는 전동환기설비를 설치할 것 등	- 거실 배연설비 설치 - 11층 이하 층에는 소방관이 진입할 수 있는 창 설치 등 · 제87조(건축설비 설치의 원칙) - 건축물의 환기 등 건축설비 설치의 기술적 기준은 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 준수	- 환기를 위한 거실 창문은 거실 바닥면적의 20분의 1 이상. 단, 기계환기장치 및 중앙관리방식 공기조화설비 설치하는 경우 제외 제18조의2(소방관 진입창의 기준) 적용	· 제2조(관계전문기술자의 협력을 받아야 하는 건축물) 「건축법 시행령」 별표1 제2호가목 및 나목에 따른 아파트 및 연립주택 · 제11조(공동주택 및 다중이용시설의 환기설비기준 등) - (적용대상) 30세대 이상 공동주택, 주택 및 주택외 시설 동일건축물로 조성될 경우 주택 30세대 이상 건축물 - 시간당 0.5회 이상 환기가 이루어질 수 있는 자연환기설비 또는 기계환기설비 설치 - 신축 공동주택 등은 별표1의4 또는 별표1의5 기준 준수
도시형생활주택			-	-	· 해당 기준 불명확
준주택 다중생활시설(고시원)			· 제51조(거실의 채광 등) - 거실 배연설비 설치	「다중생활시설 건축기준」 제2조제5호에 의해 2층 이상 층에 창문 설치(0.5제곱미터 이상), 높이 1.2미터 이상의 난간 또는 추락방지 안전시설 설치	-
오피스텔			· 제51조(거실의 채광 등) - 거실 배연설비 설치 - 오피스텔에 거실 바닥으로부터 높이 1.2미터 이하 부분에 창문 설치	· 제17조(채광 및 환기를 위한 창문 등) 적용	· 제2조(관계전문기술자의 협력을 받아야 하는 건축물) 「건축법 시행령」 별표1 제14호에 따른 업무시설로 바닥면적 합계가

구분	주택법 하위 규정 및 기준		건축법 하위 시행령 및 기준	
	주택건설기준 등에 관한 규정	주택건설기준 등에 관한 규칙	건축법 시행령	건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙
		「오피스텔 건축기준」 제4조에 의해 「주택 건설기준 등에 관한 규칙」 제11조 전부 또는 일부 적용 권고	치 시 추락방지를 위한 안전시설 설치	3천제곱미터 이상인 건축물 · 별표1의5에 따라 기계 환기설비 설치
기숙사			· 제51조(거실의 채광 등) 적용	· 제17조(채광 및 환기를 위한 창문 등) 적용 · 제2조(관계전문기술자의 협력을 받아야 하는 건축물) - 「건축법 시행령」 별표1 제2호라목에 따른 기숙사로 바닥면적 합계가 2천제곱미터 이상인 건축물 · 제11조(공동주택 및 다중이용시설의 환기설비 기준 등) 적용

출처 : 국가법령정보센터 내용을 바탕으로 연구진 작성. <https://www.law.go.kr/>(검색일: 2022.02.08., 05.13., 09.02.)

□ 소음 및 차음

소음 및 차음 성능은 건축물 구조와 관련된 사안으로 경계벽과 바닥충격음 기준으로 구분된다. 실내 소음도 및 경계벽 관련 규정을 먼저 살펴보면, 공동주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조(소음방지대책의 수립)과 제14조(세대 간의 경계벽 등)를 적용 받는다. 제9조는 실외 소음도 65dB 미만, 6층 이상은 실내 소음도 45dB 이하를 확보하도록 하고 있으며, 제14조는 각 세대 간 경계벽의 구조를 구분하여 차음성능 확보를 위한 최소 벽 두께를 정하고 있다. 또한 제14조제1항제4호를 통해 「벽체의 차음구조 인정 및 관리기준」에 따라 차음구조 경계벽 및 간막이벽의 차음 성능기준을 따르도록 규정하고 있다. 도시형생활주택은 공동주택과 같이 제14조는 적용되나 실내·외 소음도 기준인 제9조는 적용되지 않는다.

「건축법 시행령」 제53조(경계벽 등의 설치) 기준 적용대상은 다가구주택, 공동주택, 기숙사 침실로 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조(경계벽 등의 구조)를 통해 상세히 규정되어 있다. 해당 규칙에 따라 단독주택 및 공동주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제 14조를 준수하도록 하고 있다. 기숙사는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」을 따르나 이는 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 경계벽 두께보다 얇아 보다 완화된 경계벽 설치 기준이 적용되고 있음을 알 수 있다.

고시원은 「다중생활시설 건축기준」을 통해 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조를 준수하도록 하고 오피스텔 역시 제19조제2항의 벽두께 이상 또는 45dB 이상의 차음성능을 확보하도록 하고 있다. 2022년 8월부터 공동주택 주간 층간소음 기준이 43dB에서 39dB로 강화됨에 따라 오피스텔의 차음성능 기준은 공동주택보다 완화된 기준이 적용된다 할 수 있다.³⁷⁾

[표 4-11] 주택유형별 경계벽 성능 기준 비교

구분	주택법 하위 규정 및 기준	건축법 하위 시행령 및 기준		
	주택건설기준 등에 관한 규정	건축법 시행령	건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙	벽체의 차음구조 인정 및 관리 기준
단독주택	-	· 제53조(경계벽 등의 설치) - 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 경계벽 설치 - (적용대상) 다가구주택, 공동주택(기숙사 제외)	· 제19조(경계벽 등의 구조) - 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제14조 준수 - (적용대상) 다가구주택, 공동주택	· 「건축법 시행령」 제53조에 의한 경계벽 및 간막이벽 차음구조 성능 기준을 [별표1]로 정함 · 제3조(성능기준) - 건축물에 사용하는 차음구조의 경계벽 및 간막이벽은 [별표1]에서 정하는 기준 이상의 차음성능 확보 필요
공동주택	· 제9조(소음방지대책의 수립) - 실외 소음도 65dB 미만, 6층 이상은 실내 소음도 45dB 이하 · 제9조의2(소음 등으로부터의 보호) · 제14조(세대 간의 경계벽 등) - 경계벽은 내화구조로 철근콘크리트조 등은 15cm 이상, 무근콘크리트조 등은 20cm 이상, 콘크리트판 12cm 이상, 또는 국토교통부 고시에 따른 차음 성능 구조일 것		[주택건설기준 등에 관한 규정] - 경계벽은 내화구조로 철근콘크리트조 등은 15cm 이상, 무근콘크리트조 등은 20cm 이상, 콘크리트판 12cm 이상, 또는 국토교통부 고시에 따른 차음성능 구조일 것	[별표1] - 1급 세대 강 경계벽을 공유하지 않는 경우, 63dB 이상 - 2급 58dB 이상 63dB 미만 - 3급 53dB 이상 58dB 미만 - 4급 48dB 이상 53dB 미만
도시형생활주택	· 실외 소음도 65dB 미만, 6층 이상은 실내 소음도 45dB 이하 규정 제외 · 제14조(세대 간의 경계벽 등) 적용	-	-	· 주택건설기준 등에 관한 규정」 제14조에 의한 경계벽 및 간막이벽 차음구조 성능 기준을 [별표1]로 정함
준주택 다중 생활시설 (고시원)		제53조(경계벽 등의 설치) - 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 경계벽 설치 - (적용대상) 다중생활시설의 호실 간 경계벽	「다중생활시설 건축기준」 제2조 제7호에 의해 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조에 따른 경계벽 구조 기준 준수	· 「건축법 시행령」 제53조에 의한 경계벽 및 간막이벽 차음구조 성능 기준을 [별표1]로 정함

37) 국토교통부. (2022). 공동주택 층간소음 생활불편 줄인다. - ‘공동주택 층간소음의 범위 및 기준에 관한 규칙 개정안’ 마련. 8월 23일 보도자료.

구분	주택법 하위 규정 및 기준	건축법 하위 시행령 및 기준		
	주택건설기준 등에 관한 규정	건축법 시행령	건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙	벽체의 차음구조 인정 및 관리 기준
			- 경계벽은 내화구조로 철근 콘크리트조 등은 10cm 이상, 무근콘크리트조/석조 10cm 이상, 콘크리트블록조/벽돌조 19cm 이상, 또는 국토교통부 고시에 따른 차음 성능 구조일 것	
오피스텔		-	「오피스텔 건축기준」 제3조제2호에 의해 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조제2항에 따른 벽두께 이상, 또는 45dB 이상 차음성능 확보할 것 - 경계벽은 내화구조로 철근 콘크리트조는 10cm 이상, 무근콘크리트조/석조 10cm 이상, 콘크리트블록조/벽돌조 19cm 이상, 또는 국토교통부 고시에 따른 차음성능 구조일 것	-
기숙사		제53조(경계벽 등의 설치) - 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 경계벽 설치 - (적용대상) 기숙사 침실	· 제19조(경계벽 등의 구조) - 경계벽은 내화구조로 철근 콘크리트조는 10cm 이상, 무근콘크리트조/석조 10cm 이상, 콘크리트블록조/벽돌조 19cm 이상, 또는 국토교통부 고시에 따른 차음성능 구조일 것	· 「건축법 시행령」 제53조에 의한 경계벽 및 간막이벽 차음구조 성능 기준을 [별표1]로 정함

출처 : 국가법령정보센터 내용을 바탕으로 연구진 작성. <https://www.law.go.kr/>(검색일: 2022.02.08., 09.02.)

다음은 바닥충격음 관련 내용으로 공동주택 및 도시형생활주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제14조의2(바닥구조)에 따라 콘크리트 슬래브 두께는 210mm 이상, 라멘구조는 150mm 이상으로 하도록 하고 있다. 또한 「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 관리기준」 제4조(성능인정기준)과 별표1에 의해 경량충격음 및 중량충격음 성능기준을 정하고 있다.

「건축법 시행령」은 제53조(경계벽 등의 설치)를 통해 단독주택 중 다가구주택, 공동주

택, 다중생활시설, 오피스텔, 기숙사의 층간바닥을 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 설치하도록 하고 있다. 이에 따라「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」은 별표1을 통해 표준바닥구조를 정하고 있는데, 공동주택(기숙사 제외) 및 오피스텔은 30세대 이상과 미만으로 구분하여 표준바닥구조가 규정되어 있다. 이외 단독주택 중 다가구주택, 30세대 미만 공동주택 및 오피스텔, 고시원 및 기숙사는 동일한 표준바닥구조(II형식)를 따르도록 하고 있다.

[표 4-12] 주택유형별 바닥충격음 성능 기준 비교

구분	주택법 하위 규정 및 기준		건축법 하위 시행령 및 기준	
	주택건설기준 등에 관한 규정	공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 관리기준	건축법 시행령	소음방지를 위한 층간바닥충격음 차단 구조기준
단독주택	-	-	· 제53조(경계벽 등의 설치) - 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 층간바닥 설치 - (적용대상) 다가구주택, 공동주택(「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획승인 대상 제외)	제4조(바닥구조) - (적용대상) 다가구주택 - [별표1]에 따른 표준바닥구조(II형식)에 적합하여야 함 [별표1] (예시)벽식 및 혼합 구조(II형식) - 콘크리트슬래브 210mm 이상 - 완충재 20mm 이상 - 마감 모르타르 40mm 이상
공동주택	· 제14조의2(바닥구조) - 공동주택의 콘크리트 슬래브 두께는 210mm(라멘구조 150mm) 이상으로 할 것 - 바닥충격음 경량충격음, 중량충격음 49dB 이하 · 제60조의3(바닥충격음 성능등급 및 기준 등) - 바닥충격음 성능등급 및 기준에 관하여 국토교통부장관이 고시	제4조(성능인정기준) - 바닥충격음 차단성능 등급별 성능기준은 [별표1]에 의함 [별표1] 경량충격음 - 1급 43dB 이하 - 2급 43dB 초과 48dB 이하 - 3급 48dB 초과 53dB 이하 - 4급 53dB 초과 58dB 이하 중량충격음 - 1급 40dB 이하 - 2급 40dB 초과 43dB 이하 - 3급 43dB 초과 47dB 이하 - 4급 47dB 초과 50dB 이하	제4조(바닥구조) - (적용대상) 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획승인 대상 제외, 30세대 이상 공동주택(기숙사 제외) - [별표1]에 따른 표준바닥구조(I형식)에 적합하여야 함 [별표1] (예시)벽식 및 혼합 구조(I형식) - 콘크리트슬래브 210mm 이상 - 완충재 20mm 이상 - 경량기포콘크리트 40mm 이상 - 마감 모르타르 40mm 이상	제4조(바닥구조) - (적용대상) 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획승인 대상 제외, 30세대 이상 공동주택(기숙사 제외) - [별표1]에 따른 표준바닥구조(II형식)에 적합하여야 함 [별표1] (예시)벽식 및 혼합 구조(II형식) - 콘크리트슬래브 210mm 이상 - 완충재 20mm 이상 - 경량기포콘크리트 40mm 이상 - 마감 모르타르 40mm 이상
				- (적용대상) 30세대 미만 공동주택(기숙사 제외) - [별표1]에 따른 표준바닥구조(II형식)에 적합하여야 함

구분	주택법 하위 규정 및 기준		건축법 하위 시행령 및 기준	
	주택건설기준 등에 관한 규정	공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 관리기준	건축법 시행령	소음방지를 위한 층간바닥충격음 차단 구조기준
				[별표1] (예시)벽식 및 혼합 구조(II형식) - 콘크리트슬래브 210mm 이상 - 완충재 20mm 이상 - 마감 모르타르 40mm 이상
도시형생활주택			-	-
준주택 다중 생활시설 (고시원)		· 제53조(경계벽 등의 설치) - 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 층간바닥 설치 - (적용대상) 다가구주택, 공동주택(「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획승인 대상 제외)	제4조(바닥구조) - [별표1]에 따른 표준바닥구조(II형식)에 적합하여야 함	[별표1] (예시)벽식 및 혼합 구조(II형식) - 콘크리트슬래브 210mm 이상 - 완충재 20mm 이상 - 마감 모르타르 40mm 이상
오피스텔				제4조(바닥구조) - (적용대상) 30세대 이상 - [별표1]에 따른 표준바닥구조(I형식)에 적합하여야 함 - (적용대상) 30세대 미만 - [별표1]에 따른 표준바닥구조(II형식)에 적합하여야 함
기숙사				제4조(바닥구조) - [별표1]에 따른 표준바닥구조(II형식)에 적합하여야 함 [별표1] (예시)벽식 및 혼합 구조(II형식) - 콘크리트슬래브 210mm 이상 - 완충재 20mm 이상 - 마감 모르타르 40mm 이상

출처 : 국가법령정보센터 내용을 바탕으로 연구진 작성. <https://www.law.go.kr/>(검색일: 2022.02.08., 09.02.)

□ 피난 및 방화, 내화구조

단독주택, 공동주택과 도시형생활주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제14조를 통해 세대 간 및 주택 외 시설과의 경계벽을 내화구조로 설치하도록 하고 있으며 공동주택은 3층 이상 층의 발코니에 경계벽을 설치할 경우 피난구도 설치하도록 규정하고 있다.

또한 계단, 복도의 벽 및 반자 마감은 불연재료 또는 준불연재료를 사용하도록 하고 있다.

「건축법」의 하위 규정으로는 「건축법 시행령」, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」을 통해 피난 및 방화 관련 사항을 정하고 있는데 직통계단, 피난계단, 옥외 피난계단의 설치와 피난 및 소화에 필요한 통로의 설치, 방화구획 설치, 계단·복도 및 출입구의 설치에 관한 내용으로 구분할 수 있다. 오피스텔의 경우, 「건축법 시행령」 제34조의 적용 내용이 「오피스텔 건축기준」에서 동일하게 규정되어 있는데, 공동주택과 같이 16층 이상의 층에서는 거실로부터 직통계단까지의 거리를 40m 이하로 설정하고 있다. 방화구획의 설치는 연면적 1천 제곱미터 이상의 건축물에 해당하는 사항으로 공동주택, 오피스텔, 기숙사가 이에 해당할 것으로 사료된다. 연면적이 200 제곱미터를 초과하는 건축물은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조(계단의 설치기준)을 준수하도록 하고 있으며, 공동주택, 다중생활시설, 오피스텔의 경우, 주계단, 피난계단, 특별피난계단에 설치하는 난간과 바닥이 노약자 및 신체장애인이 이용하기에 편리한 구조로 설치하도록 하고 있다.

공동주택과 오피스텔은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조2(복도의 너비 및 설치기준)에 의해 복도 너비도 양옆에 거실이 있는 경우와 기타로 구분하여 정하고 있다. 고시원 역시 「다중생활시설 건축기준」에 의해 복도 너비에 대한 기준이 있으며, 편복도는 최소 1.2m 이상, 중복도는 1.5m 이상 확보하도록 하고 있으나 이는 공동주택, 오피스텔 등의 중복도가 1.8m인 것에 비해 좁은 것이다.

[표 4-13] 주택유형별 피난 및 방화 기준 비교

구분	주택건설기준 등에 관한 규정	건축법 시행령	건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙
단독주택	· 제14조(세대 간의 경계벽 등) - 세대 간 및 주택 외 시설과의 경계벽은 내화 구조 - 공동주택 3층 이상 층 발코니에 경계벽 설치 시 피난구를 경계벽에 설치 또는 경량구조 등으로 설치 · 제16조(계단) - 계단실의 벽 및 반자 마감은 불연재료 또는 준불연재료로 할 것 · 제17조(복도) - 복도의 벽 및 반자 마감은 불연재료 또는 준불연재료로 할 것	· 제34조(직통계단의 설치) - 다중주택·다가구주택으로 거실 바닥면적 합계가 200제곱미터 이상인 경우 직통계단 2개소 이상 설치 · 제41조(대지안의 피난 및 소화에 필요한 통로 설치) - 피난 통로 유효 너비 0.9미터 이상 · 제48조(계단·복도 및 출입구의 설치) - 연면적 200제곱미터 초과 건축물에 계단 및 복도는 국토교통부령(「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조) 기준 준수 · 제56조(건축물의 내화구조) - 건축물의 2층이 다중주택, 다가구주택으로 쓰는 건축물로서 그 용도로 쓰는 바	· 제14조(방화구획의 설치기준) - 영 제46조에 따른 방화구획으로 사용하는 방화문은 언제나 닫힌 상태 유지, 화재 연기 또는 불꽃을 감지하여 자동적으로 닫히는 구조로 할 것 등 · 제15조(계단의 설치기준) - 높이 3미터 넘는 계단에는 높이 3미터 이하마다 유효너비 120센티미터 이상의 계단참 설치 - 높이 1미터 이상 계단 및 계단참 양면에는 난간 설치 - 너비 3미터 이상 계단에는 너비 3미터 이하마다 난간 설치 - 계단의 유효높이는 2.1미터 이상으로 할 것 - 기타 계단은 계단 및 계단참의 유효너비를 60센티미터 이상으로 할 것 등

구분	주택건설기준 등에 관한 규정	건축법 시행령	건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙
		· 단면적 합계가 400제곱미터 이상인 건축물은 주요구조부와 지붕을 내화구조로 조성	
공동주택		· 제34조(직통계단의 설치) - 피난층 외의 층에서 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단은 거실로부터 보행거리가 30미터 이하가 되도록 설치 - 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 건축물은 보행거리가 50미터 이하가 되도록 설치 - 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 16층 이상 공동주택은 직통계단을 거실로부터 보행거리가 40미터 이하가 되도록 설치 - 거실 바닥면적 합계가 300제곱미터 이상인 경우 직통계단 2개소 이상 설치(층당 4세대 이하는 제외) · 제35조(피난계단의 설치) - 5층 이상 또는 지하 2층 이하인 층에 설치하는 직통계단은 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치(다만, 5층 이상 층의 바닥면적 합계가 200제곱미터 이하인 경우 제외) - 건축물 11층(공동주택 16층) 이상인 층 또는 지하 3층 이하인 층(바닥면적 400제곱미터 미만 층 제외)으로부터 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단은 특별피난계단으로 설치 · 제40조(옥상광장 등의 설치) - 연면적 1천제곱미터 이상 공동주택은 옥상 출입문에 비상문자동개폐장치 설치 · 제41조(대지안의 피난 및 소화에 필요한 통로 설치) - 피난 통로 유효 너비 1.5미터 이상 · 제46조(방화구획 등의 설치) - 연면적 1천제곱미터 이상 건축물 방화구획으로 구획 - 아파트로서 4층 이상의 층 각 세대가 2개 이상의 직통계단을 사용할 수 없는 경우, 공동 또는 각 세대별 대피공간 하나 이상 설치 · 제48조(계단·복도 및 출입구의 설치) - 연면적 200제곱미터 초과 건축물에 계단 및 복도는 국토교통부령 기준 준수 · 제56조(건축물의 내화구조) - 건축물의 2층이 공동주택으로 쓰는 건축물로서 그 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 400제곱미터 이상인 건축물은 주요구조부와 지붕을 내화구조로 조성	· 제15조(계단의 설치기준) - 단독주택과 동일 - 건축물의 주계단·피난계단 또는 특별계단 설치 난간 및 바닥은 아동, 노약자 및 신체장애인이 용에 편리한 구조로 하고 난간이 없는 경우 손잡이 설치 · 제15조의2(복도의 너비 및 설치기준) - 양옆에 거실이 있는 복도 1.8미터 이상, 기타 복도 1.2미터 이상
도시형생활주택			· 제14조(방화구획의 설치기준) - 영 제46조제1항 외의 부분 본문에 따라 건축물에 설치하는 방화구획의 기준(10층 이상 층은 바닥면적 1천제곱미터 이내마다 구획, 매층 구획, 11층 이상 층은 바닥면적 200제곱미터 이내마다 구획 등) · 제15조(계단의 설치기준) - 단독주택과 동일

구분	주택건설기준 등에 관한 규정	건축법 시행령	건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙
준주택 다중 생활시설 (고시원)		· 제56조(건축물의 내화구조) - 건축물의 2층이 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설로 쓰는 건축물로서 그 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 400제곱미터 이상인 건축물은 주요구조부와 지붕을 내화구조로 조성 「다중생활 건축기준」 제2조제6호에 의해 편복도 1.2미터 이상, 중복도 1.5미터 이상 확보	· 제15조(계단의 설치기준) - 건축물의 주계단·피난계단 또는 특별피난계단 설치 난간 및 바닥은 아동, 노약자 및 신체장애인 이용에 편리한 구조로 하고 난간에 없는 경우 손잡이 설치
오피스텔		· 제34조(직통계단의 설치) - 거실 바닥면적 합계가 300제곱미터 이상인 경우 직통계단 2개소 이상 설치 · 제46조(방화구획 등의 설치) - 연면적 1천제곱미터 이상 건축물 방화구획으로 구획 · 제48조(계단·복도 및 출입구의 설치) - 연면적 200제곱미터 초과 건축물에 계단 및 복도는 국토교통부령 기준 준수 · 제56조(건축물의 내화구조) - 건축물의 2층이 업무시설 중 오피스텔로 쓰는 건축물로서 그 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 400제곱미터 이상인 건축물은 주요구조부와 지붕을 내화구조로 조성 「오피스텔 건축기준」 제3조제1호에 의해 공동주택과 동일한 직통계단 설치 기준 적용 - 주요구조부가 내화구조 또는 불연 재료로 된 16층 이상 오피스텔은 직통계단을 거실로부터 보행거리가 40미터 이하가 되도록 설치	· 제14조(방화구획의 설치기준) - 영 제46조제1항 외의 부분 본문에 따라 건축물에 설치하는 방화구획의 기준(10층 이하 층은 바닥면적 1천제곱미터 이내마다 구획, 매층 구획, 11층 이상 층은 바닥면적 200제곱미터 이내마다 구획 등) · 제15조(계단의 설치기준) - 건축물의 주계단·피난계단 또는 특별피난계단 설치 난간 및 바닥은 아동, 노약자 및 신체장애인 이용에 편리한 구조로 하고 난간에 없는 경우 손잡이 설치 · 제15조의2(복도의 너비 및 설치기준) - 양옆에 거실이 있는 복도 1.8미터 이상, 기타 복도 1.2미터 이상
기숙사		· 제34조(직통계단의 설치) - 거실 바닥면적 합계가 300제곱미터 이상인 경우 직통계단 2개소 이상 설치 · 제48조(계단·복도 및 출입구의 설치) - 연면적 200제곱미터 초과 건축물에 계단 및 복도는 국토교통부령 기준 준수 · 제56조(건축물의 내화구조) - 건축물의 2층이 공동주택으로 쓰는 건축물로서 그 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 400제곱미터 이상인 건축물은 주요구조부와 지붕을 내화구조로 조성	· 제14조(방화구획의 설치기준) - 영 제46조제1항 외의 부분 본문에 따라 건축물에 설치하는 방화구획의 기준(10층 이하 층은 바닥면적 1천제곱미터 이내마다 구획, 매층 구획, 11층 이상 층은 바닥면적 200제곱미터 이내마다 구획 등)

출처 : 국가법령정보센터 내용을 바탕으로 연구진 작성. [https://www.law.go.kr/\(검색일: 2022.02.08., 09.02.\)](https://www.law.go.kr/(검색일: 2022.02.08., 09.02.))

3. 소형 공동주거시설 건축기준 적용의 문제점

1) 「주택법」과 「건축법」의 목적 및 적용범위 차이에 따른 문제점

소형 공동주거시설은 「주택법」 또는 「건축법」의 적용을 받는 주택유형으로 구분되며 그 중 일부는 준주택으로 분류된다. 또한 준주택에 적용되는 건축기준은 세대 수와 같이 규모에 따라 그 내용이 상이하여 적정 주거환경 및 주택성능 요건이 다르게 적용된다. 따라서 소형 공동주거시설의 건축기준 적용의 문제점은 크게 준주택으로 분류되어 발생하는 문제와 단지 규모에 따른 관리 기준 미흡으로 구분할 수 있다.

□ 준주택의 최소 주거면적 기준 마련 필요

소형 공동주거시설 중 주택법에 의해 관리되는 공동주택과 도시형생활주택에 대해서는 「최저주거기준」의 최소 주거면적 기준이 적용되나 기숙사, 고시원, 오피스텔과 같이 「건축법」에 의해 관리되는 준주택의 경우 최소 주거면적에 대한 기준이 부재한 실정이다. 2021년 행복주택에서 6개월 이상 공실률이 발생한 가구의 주거면적이 10~20m² 미만, 20~30m² 미만인 소형 평형대에 비교적 높게 분포하였다는 보도도 이루어지면서 주거면적에 대한 수요자 요구 충족이 중요함을 나타냈다.³⁸⁾

특히 「다중생활시설 건축기준」과 「오피스텔 건축기준」에서는 지하층에의 배치 금지, 창문의 크기, 복도 폭 등과 같은 적정 실내환경 확보를 위한 사안을 비교적 간략하게 규정하고 있으나 거주자의 생활의 질에 크게 영향을 미칠 수 있는 최소 주거면적에 대한 규정은 부재한 상황이다. 따라서 소형 공동주거시설의 적정 주거수준 확보를 위해서는 이러한 준주택에 대해서도 최소 주거면적에 대한 기준을 별도로 설정할 필요가 있다는 지적이 나오고 있다.

기숙사에 대해서도 최소 면적기준이 부재하였으나 최근에 이루어진 「기숙사 건축기준」 제정고시안에는 공동기숙사의 개인공간과 공유공간에 대한 면적기준을 별도로 제시하였다. 공동기숙사의 개인공간에 대해서는 1인 1실을 기본으로 하고 개인공간 한 변의 최소 길이를 규정하는 등 준주택 시설 중 유일하게 면적 기준을 정했을 뿐만 아니라 실별 수용 인원과 방의 크기를 함께 고려하였다.

38) 뉴스핌. (2021). 무주택자 외면받는 소형 공공임대주택... “품질·주거환경 개선해야 공실 해소”. 뉴스핌. 10월 3일 기사(<https://www.newspim.com/news/view/20210930001008>)(검색일: 2022.09.08.)

■ 영국 국가 최저주거면적(Nationally described space standards)의 상세 요구사항(Technical requirements)³⁹⁾

- 신규 주택은 최저주거면적 기준 표에 제시된 최소한의 연면적 및 빌트인 수납 기준 준수 필요
- 2개 이상의 침실이 있는 주택은 최소한 2인용 침실 1개(더블 또는 트윈) 필요
- 1인용 침실 면적은 최소 7.5m², 너비는 2.15m 이상 확보
- 2인용 침실(더블 또는 트윈) 면적은 최소 11.5m² 확보
- 2인용 침실 1개의 너비는 최소 2.75m, 이외 2인용 침실들은 최소 2.55m 이상 확보
- 층고가 1.5m 미만인 실은 수납만을 위해 사용되는 경우를 제외하고는 연면적에 미포함(계단 아래 공간을 수납을 위해 사용한다면 일반적으로 1m²로 산정)
- 수납만을 위해 사용하는 공간 중 층고가 900-1500mm인 실은 해당 실 면적의 50%만 산정 가능, 층고가 900mm 미만인 공간은 면적에 미포함
- 빌트인 장롱 면적은 침실과 연면적에 포함되나 침실 최소 너비 준수 필요
- 주택 연면적의 75%에 해당하는 공간의 층고는 최소 2.3m 확보

[표 4-14] 2015년 영국 최저주거면적(m²)

침실 수	수용인원(명)	1층 주택	2층 주택	3층 주택	빌트인 수납
1b	1	39(37)*	-	-	1.0
	2	50	58	-	1.5
2b	3	61	70	-	2.0
	4	70	79	-	
3b	4	74	84	90	2.5
	5	86	93	99	
	6	95	102	108	
4b	5	90	97	103	3.0
	6	99	106	112	
	7	108	115	121	
	8	117	124	130	
5b	6	103	110	116	3.5
	7	112	119	125	
	8	121	128	134	
6b	7	116	123	129	4.0
	8	125	132	138	

* 1인1침실 주택의 경우, 욕조 대신 샤워실이 있는 경우 최소 면적은 37m²임

출처 : Department for Communities and Local Government(2015, p. 5)

39) Department for Communities and Local Government. (2015). Technical housing standards – nationally described space standard, p. 4

■ 미국 뉴욕시 최저주거면적 규정

- 미국 뉴욕시는 행정자치법규에 의해 개별 실의 최소크기 및 최대 수용인원, 위생시설, 주방 등에 관한 사항을 규정하고 있음

[표 4-15] 미국 뉴욕시 최저주거면적 관련 규정

구분	내용
실의 최소크기 (Minimum room sizes)	-원칙: 모든 거실은 수평 2.13, 바닥면적 13.93m ² -예외: 거실 천정고가 2.74m는 면적 6.50m ² 이상, 2.44m는 면적 7.43m ² 이상
최대거주인원 (Maximum permitted occupancy)	-1인당 7.43m ² -한사람 또는 두사람 거주면적은 4세 미만 아이 1명 포함 가능 -1인당 7.43m ² 미만의 공간은 바닥면적에 산입 불가 -주방 또는 간이주방(kitchenette)의 바닥면적은 포함 -홀, 현관, 욕실, 화장실은 바닥면적에서 제외 -2명 이하 거실면적은 10.22m ² 이상(하나의 실인 경우 12.08m ²) 이상
위생시설 (Sanitary facilities)	-화장실은 단위세대당 1개 이상, 길이 0.7m 이상 -화장실 및 욕조(bath) 포함, 세면대 설치
주방 (Kitchens and Kitchenettes)	-주택소유주는 조리용 기구, 싱크대 제공 -조리공간은 입구를 제외하면 방과 분리되어야 함 -별도의 면적기준은 없으나 상위 지자체인 뉴욕주의 다중주택법(New York State Multiple Dwelling Law)에 따르면 7.43m ² 이상이면 주방, 이하면 간 이주방으로 정의

출처 : 백혜선 외(2021, p. 18) 표 그대로 인용

최근 발코니 확장 및 복층 공간 활용이 가능한 도시형생활주택과 오피스텔이 혼합하여 개발되는 사례도 발생하는데, 이처럼 소형 공동주거시설의 적정 공간 확보에 대한 요구가 높다고 할 수 있다. 또한 코로나로 인한 재택근무 증가는 소형 공동주거시설에서도 발코니 공간에 대한 수요를 강화시켰는데, 특히 1인가구의 공통적 주거문제인 협소한 주거공간에 대한 불편을 상쇄시킬 수 있는 추가공간의 확보가 중요한 사안이라 할 수 있다.

■ 소형 공동주거시설(다세대·다가구 주택)의 반외공간 조성 필요

- 다세대·다가구 내 개별 세대는 방의 개수, 거실 크기 등을 확보하기 위해 반외부 공간 또는 외부공간 계획이 어려우나 최근 코로나와 같은 감염병 확산, 재택근무 확대 등의 생활 방식 변화로 인해 거주 면적이 협소한 주택의 거주자는 실내·외 완충 역할을 할 수 있는 반외부 공간 조성 선호
- 반외부 공간은 환기, 채광 등 적정 실내 환경 확보를 위해 중요하며 화재 발생 시 피난 공간으로도 사용할 수 있어 활용도가 높은 공간이라 할 수 있음
- 또한 인접 건축물 간의 거리감을 확보하면서 동시에 각 세대의 개인생활공간을 보호하는 역할을 함
- 이에 따라 아래 다세대주택 사례에서는 세대별 노대 공간을 조성하였으며 거주자들의 공간 확보 및 활용 측면에서의 만족도가 높은 것으로 나타남



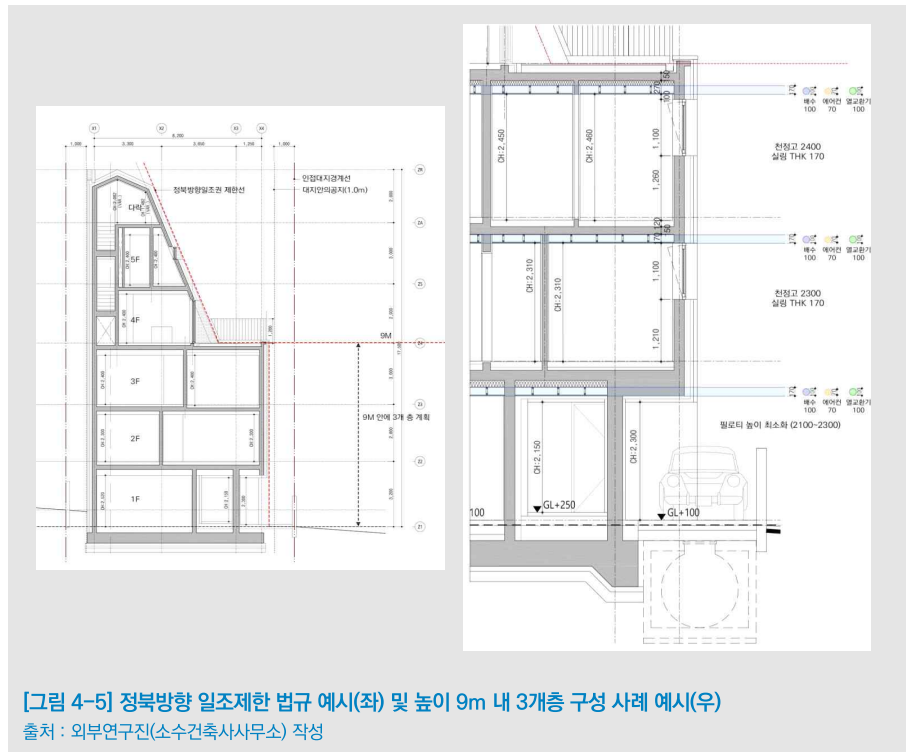
[그림 4-4] 상가주택 반외부 공간 조성 사례 ©노경

출처 : 외부연구진(소수건축사사무소) 제공(해당 사진은 저작권자와 사전협의를 거침)

소형 공동주거시설 세대의 면적 확보 방식은 평면적 계획 이외에도 층고와 같이 3차원적 공간 측면을 검토할 수 있다. 특히 다세대·다가구 주택은 수직적으로 연결되는 동일한 평면구성이 가능한 공동주택과 달리 대지 여건, 일조권 확보를 위한 건축물 높이제한, 구조 및 설비시스템 계획 등을 종합적으로 검토하여 내부 층고가 결정된다. 이 때, 주택 내부공간의 적정 층고가 확보되지 않을 경우, 협소한 평면계획 뿐 아니라 낮은 층고로 인한 생활 불편, 층간소음, 각종 배관 등의 설비설치 공간 부족의 문제가 발생할 수 있다.

■ 소형 공동주거시설(다세대·다가구 주택)의 적정 층고 확보 필요

- 주거지역 건축물의 높이제한(「건축법 시행령」 제82조)에 따라 높이 9m 이하 부분은 인접 대지 경계선으로부터 1.5m 이상 이격, 높이 9m 초과 부분은 인접 대지 경계선으로부터 건축물 각 부분의 높이의 1/2 이상 이격하도록 규정
- 다세대·다가구 주택은 일반적으로 높이 9m 내 3개 층을 확보할 수 있으나 최소한의 슬라브 두께 및 벽식구조로 건축됨에 따라 소음에 대한 문제가 발생하며 낮은 층고로 인해 채광 및 공간감이 저하되는 등 각종 생활상의 불편 발생
- 또한 천정 마감 공간 안에 각종 배관들이 효율적으로 설치되기 어려우며 이로 인한 배관 소음 및 누수 문제 발생 가능



□ 거주민의 커뮤니티 활동 강화를 위한 공간 제공 필요

1인가구가 거주하는 소형 공동주거시설의 단위 세대에 대한 성능 및 환경을 개선하는 것과 동시에 「주택법」에 의해 제공되는 주민공동시설과 같이 거주자들의 커뮤니티 활동을 강화할 수 있는 다양한 공간의 제공이 필요하다. 「주택법」의 적용을 받는 도시형생활주택의 경우에도 특정 유형을 제외하고 주민공동시설 제공의 의무가 없으며, 고시원과 일반기숙사의 경우 거주자들이 공동으로 이용하는 공간 및 시설을 설치할 것을 규정하고 있으나 커뮤니티 활동에 초점을 두고 있다고 보기는 어렵다.

도시형생활주택은 150세대 이상의 단지형 연립·다세대 주택을 제외하고 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조제10항에 따라 제55조의2에 의한 주민공동시설 설치 규정을 적용받지 않는다. 다중생활시설의 경우 공용시설인 세탁실, 휴게실, 취사시설 등을 설치하도록 규정하는 정도에 그치고 있다. 개인공간이 매우 협소한 대표적인 주거유형이 고시원임을 감안할 때 공용공간의 적절한 배치 및 구성 방식의 다양화가 주거환경의 질적 개선에 있어 매우 중요한 요인이 될 수 있다.

최근에 고시된 「기숙사 건축기준」 제정고시안에서 공동기숙사는 일반적 건축물의 공용 면적에 포함되는 계단, 복도 등과 별개의 공유공간을 제공할 것을 명시하고 있으며, 「주택법 시행령」 상의 주민공동시설과 유사한 성격으로 공동생활지원실을 갖추도록 규정하고 있다.

특히 소형으로 공급이 이루어지는 공동주거시설에 대해서는 1인가구의 거주자 특성과 생활양식의 다양성을 반영하여 일반적인 공동주택의 주호 유닛에 대한 개념적 틀에서 벗어나 개인공간에 대한 질적 향상과 함께 타인과 공유하는 공간들을 어떻게 확보하고 구성할 것인가에 대한 세부적인 규정 마련이 필요하다. 예를 들어 「기숙사 건축기준」 제정고시안에서의 공동욕실의 구성방식인 세면대와 화장실을 분리 설치하는 것 등이 이에 해당한다.

다만 커뮤니티활동을 강화하기 위한 공동생활시설 등의 설치에 관리비 상승 부담과 직접적으로 연동된다는 점에서 소형 공동주거시설의 입지 및 거주자 특성 등을 면밀히 파악하여 적용할 필요가 있다. 또한 공동생활시설 등의 운영체계에 대한 고민도 함께 이루어져 시설의 높은 이용률을 확보하는 것이 중요하다.

[표 4-16] 주민 공용 및 공동시설과 공간 유형 정리

구분		설치 기준 및 시설
주택건설기준 등에 관한 규정	제55조의2 주민공동시설	100세대 이상 설치 -(규모) 100세대 이상 1,000세대 미만: 세대당 2.5㎡ 1,000세대 이상: 500제곱미터 + 세대당 2제곱미터 더한 면적 -150세대 이상 경로당, 어린이놀이터 -300세대 이상 경로당, 어린이놀이터, 어린이집 -500세대 이상 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터
	다중생활시설 건축기준	공용시설
기숙사 건축기준 제정고시안의 공동기숙사	공유공간	거실, 주방, 공동욕실 등
	공동생활지원실	다목적실, 취미실 등

출처 : 국가법령정보센터 내용을 바탕으로 연구진 작성. <https://www.law.go.kr/>(검색일: 2022.02.08., 05.13.)

2) 주택성능 기준 적용의 문제점

□ 준주택의 단열성능 기준 적정성 검토

앞서 살펴보았듯이 공동주택의 단열성능 기준에 비해 공동주택 외로 구분되는 건축물의 단열성능 기준이 보다 완화되어 적용되고 있다.

소형 공동주거시설 가운데 도시형생활주택은 50세대 이상 단지형 연립주택 및 단지형 다세대주택의 경우 「주택법」 하위 기준인 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」을 적용 받는다. 그러나 오피스텔과 기숙사는 「건축물의 에너지절약설계기준」 상 공동주택 외의 시설로 분류됨에 따라 열관류율 등에 대해 완화된 단열성능 기준이 적용된다고 할 수 있다.

더불어 구조에 따른 단열 성능 기준에 대한 검토도 필요하다. 현재의 공동주택에 적용되는 단열성능 기준은 벽식 구조를 전제로 설정된 기준이라 할 수 있다. 그러나 소규모 공동주거시설에 보다 용이하게 적용될 수 있는 목구조나 모듈러공법 등 새로운 재료나 공법은 이러한 기준의 적용이 적합하지 않을 수 있다는 견해도 존재한다.

따라서 오피스텔, 고시원, 기숙사와 같은 준주택에 대해서도 공동주택과 동일한 단열성능 기준 적용이 필요한지에 대한 논의가 우선적으로 필요하며 나아가 준주택에 적용될 수 있는 구조 및 공법과 관련하여 적합한 기준이 무엇인지 검토할 필요가 있다.

□ 고시원 등의 채광 및 환기를 위한 창문면적 기준 적정성 검토

단독주택, 공동주택, 오피스텔은 「건축법 시행령」과 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」을 통해 채광을 위한 창문면적과 환기를 위한 창문면적 기준이 정해져 있다. 채광을 위한 창문은 거실 바닥면적의 10분의 1 이상, 환기를 위한 창문은 거실 바닥면적의 20분의 1 이상을 확보하도록 하고 있다.

최근에 고시된 「기숙사 건축기준」 제정고시안에서는 공동기숙사에 한해 자연채광과 환기가 가능한 창문의 크기를 바닥 면적의 10분의 1 이상이 되도록 규정하여 보다 강화된 기준을 제시하고 있다. 반면 고시원은 「다중생활시설 건축기준」을 통해 2층 이상 층에 0.5 제곱미터 이상의 창문을 설치하도록 하고 있으며 서울시에서도 「서울특별시 건축조례」 제3조의2(다중생활시설 건축기준)을 통해 전용공간 외기 창문크기를 폭 0.5미터 이상, 높이는 1.0미터 이상으로 설치하도록 규정하고 있다. 그러나 이러한 창문크기 기준의 적정성에 대해서는 논의가 필요하다.

또한 환기설비와 관련하여서는 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」에 공동주택 및 다중이용시설 관련 기준이 있으나 이는 30세대 이상의 공동주택에 적용되는 사안이다. 오피스텔과 기숙사의 경우 각각 바닥면적 합계 3천 제곱미터 이상, 2천 제곱미터 이상 건축물에 대해 환기설비 설치 기준이 마련되어 있다.

전체 주거공간이 단일 공간으로 구성되는 원룸형 주택의 경우에는 실내 빨래건조로 인한 습기와 적절한 환기시설의 미비가 거주자의 생활환경에 큰 영향을 미칠 수 있다. 따라서 개인공간에 대한 적절한 채광과 환기가 이루어질 수 있도록 적정 크기의 창문 면적을 확보하고 설비 기준을 검토하는 것이 중요할 것으로 판단된다.

■ 소형 공동주거시설(다세대·다가구 주택)의 환기 성능 및 기준 강화 필요

- 공동주택은 열교환 환기장치를 의무적으로 설치하나 다세대·다가구는 기계식 환기장치 설치가 선택 사항
- 건축주 및 건물 관리자가 환기 장비 및 배관 설치를 하지 않는 경우가 많고, 설치 시에도 유지·관리가 어려워 다세대·다가구의 환기 성능이 제대로 갖춰지지 못하는 문제 발생
- 주택 내 곰팡이, 공기 질 저하 등의 문제가 발생하는 등 거주자의 생활환경에 악영향을 미치므로 개선 필요

출처 : 외부연구진(소수건축사사무소) 작성

□ 도시형생활주택 및 준주택의 실내 소음 성능기준 검토

「주택건설기준 등에 관한 규정」을 통해 공동주택은 실외 소음도 65dB 미만, 실내 소음도 45dB 이하를 유지하도록 하고 있으나 도시형생활주택은 해당 규정이 적용되지 않아 거주민의 소음으로 인한 불편이 예상된다. 특히 도시형생활주택을 포함한 소형 공동주거시설은 외부 소음이 높은 도로변에 인접하여 건설되는 경우가 많아 실외 소음도에 대한 기준이 필요할 것으로 판단된다.

실내 소음과 관련하여서는 세대 간 차음과 바닥충격을 기준으로 구분된다. 「건축법 시행령」에 의한 경계벽 설치 기준은 단독주택 중 다가구주택과 공동주택에 적용되는 기준으로 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제14조를 따르도록 하고 있다. 이에 따라 다가구주택과 공동주택의 경계벽은 내화구조로 철근 콘크리트조일 경우 15센티미터 이상으로 건축하도록 하고 있다. 이에 비해 고시원과 오피스텔은 각각의 건축기준에 의해 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」을 따르도록 하고 있는데, 철근 콘크리트조 경계벽의 두께가 10센티미터 이상으로 규정되어 있는 등 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 비해 완화된 규정이라 할 수 있다. 다만, 「오피스텔 건축기준」은 실내 소음과 관련하여 45dB 이상의 차음성능을 확보하도록 하여 사실상 「주택건설기준 등에 관한 규정」

에 준하는 성능을 요구하고 있다.

바닥구조와 관련하여서는 「소음방지를 위한 층간 바닥충격을 차단 구조기준」에 의해 공동주택과 오피스텔은 30세대 이상인 경우와 미만인 경우로 구분하여 표준바닥구조 형식을 정하고 있다. 이때 표준바닥구조 형식의 차이는 경량기포콘크리트 포함 여부에 의해 발생하는데, 다가구주택, 30세대 미만 공동주택 및 오피스텔, 고시원, 기숙사가 경량기포콘크리트가 포함되지 않는 표준바닥구조 형식을 따르도록 하고 있다.

공동주택 내에서는 층간소음으로 인한 사회적 문제가 지속되는 가운데 현행 공동주택 소음 및 차음 성능기준이 강화될 필요가 있다는 인식이 존재하며, 최근 국토교통부는 공동주택 층간소음 완화를 위해 주간 층간소음 기준을 43dB에서 39dB로 강화하였다.⁴⁰⁾

공동주택의 층간소음 문제 해결을 위해서는 가장 먼저 슬라브의 두께를 증가시켜야 하는데 이는 공사 비용 및 일정 뿐만 아니라 건축물의 높이 상승 등에도 큰 영향을 미친다는 점에서 새로운 공법 개발 등 연구가 수반되어야하는 복잡한 사안이라 할 수 있다. 최근 민간부문에서 층간소음 완화를 위한 새로운 구조, 공법, 바닥재 개발 등이 이루어지고 있으므로⁴¹⁾ 도시형생활주택 및 준주택에 대해서도 실내 소음 성능기준과 새로운 공법의 적용 등이 검토될 필요가 있다.

□ 고시원 등의 피난 및 방화 안전성능 검토

피난 및 방화와 관련하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서는 3층 이상의 발코니 경계벽에 피난구를 설치하도록 하는 간략한 규정이 있으며, 이외 계단과 복도의 마감층 불연재료 또는 준불연재료를 사용하도록 하고 있다. 피난 및 방화에 대해서는 「건축법 시행령」과 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 보다 상세한 규정이 정해져 있으며 「건축법 시행령」상의 내용은 주택유형 또는 연면적에 의해 직통계단의 수, 피난통로 너비, 비상문자동개폐장치 설치 유무 등이 달라진다.

전반적으로 도시형생활주택과 오피스텔은 일반 공동주택에 적용되는 기준을 준용하고 있으며 기숙사의 경우에도 「건축법」에서는 공동주택으로 분류되므로 「건축법 시행령」 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」의 피난 및 방화 관련 기준을 적용받는다. 반면에 고시원의 경우 「건축법 시행령」 제56조(건축물의 내화구조)와 「건축물

40) 국토교통부. (2022). 공동주택 층간소음 생활불편 줄인다. - ‘공동주택 층간소음의 범위 및 기준에 관한 규칙 개정안’ 마련. 8월 23일 보도자료.

41) 최기성. (2022). 누가 더 조용한 집 지을까?...층간소음 줄이기 경쟁. YTN. 9월 12일 기사(https://www.ytn.co.kr/_ln/0102_202209120605247243)(검색일: 2022.09.13.)

의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조의 일부 내용 등만 적용되는 것으로 사료된다.

국토교통부는 2020년 「건축물관리법」에 따라 화재안전성능 보강 의무 시설인 고시원 등에 대해 내·외장재 교체, 보일러·전기시설 교체, 스프링클러 설치 등의 화재안전성능 보강 지원사업을 운영하였는데 이와 관련하여 기준의 정비도 함께 이루어질 필요가 있겠다.⁴²⁾

4. 소결

본장에서는 1인가구를 위한 소형 공동주거시설의 법제도적 문제점과 개선방안을 도출하기 위해 소형 공동주거시설의 건축관련 기준 운영 현황을 분석하였다. 공동주거시설의 유형별로 법제도 적용현황은 크게 「주택법」과 「건축법」, 그리고 해당 하위 규칙 및 기준이 운영 중임을 확인하였다.

소형 공동주거시설의 유형별로는 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)과 도시형생활주택이 직접적으로 「주택법」의 규정을 적용받는데 주택성능 및 주거환경 관련 주요 기준인 「주택건설 기준 등에 관한 규정」과 하위 행정규칙인 「공동주택 바닥충격음 차단 구조인정 및 관리기준」, 「벽체의 차음구조 인정 및 관리기준」, 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」과 「주거기본법」에 따른 「최저주거기준」 등이 대표적이다. 소형 공동주거시설에서 준주택으로 분류되는 오피스텔, 고시원, 기숙사는 「건축법」의 규정을 적용받는데 건축물의 안전 및 구조와 관련한 주요 기준인 「건축법 시행령」과 「다중생활시설 건축기준」과 「오피스텔 건축기준」, 「기숙사 건축기준」 제정고시안 등이 마련되어 있다.

이러한 소형 공동주거시설에 적용되는 법 규정은 그 도입 목적 및 취지에 따라 차이점이 존재하는데 「주택법」에 의한 「주택건설기준 등에 관한 규정」은 개별 주택의 성능에 관한 사항과 부대시설, 복리시설 등 주거환경에 대한 규정을 포함하는 한편, 「건축법 시행령」은 주택성능에 대한 내용이 주를 이룬다는 점에서 차이가 있다. 이러한 소형 공동주거시설의 유형별 건축기준 적용에 따른 문제점과 개선방향은 다음과 같이 정리할 수 있다.

42) 국토교통부. (2020). 피난약자이용시설 등 화재안전성능보강 의무화...미리 신청하세요! 2월 14일 보도 자료.

먼저, 1인가구의 적정 주거수준 확보를 위해서는 주거 면적에 대한 기준이 검토되어야 하며, 이 때 주거 면적은 개인이 향유하는 공간과 공동으로 사용하는 공간의 세분화를 통해 제시할 필요가 있다.

이에 고시원, 오피스텔 등과 같은 준주택은 최소 주거면적 기준 마련을 검토할 필요가 있다. 1인가구 거주자의 관점에서 볼 때, 개인이 향유하는 공간의 면적은 거주자의 삶의 질을 결정짓는 주요한 사안이라 할 수 있으며 특히 고시원과 같이 주거 면적이 가장 협소할 것으로 사료되는 준주택 주거유형에 대해서는 「최저주거기준」의 최소 주거면적과 같은 기준이 마련될 필요가 있다. 오피스텔의 경우에도 발코니 확장 및 복층 구조 허용이 가능한지 등에 대한 논의를 바탕으로 일본의 유도면적기준⁴³⁾과 같은 기준을 검토해 볼 수 있다.

또한 공동으로 이용하는 공간 및 구역의 정의를 세분화하고 면적과 구성방식에 대한 논의를 할 필요가 있다. 「다중생활시설 건축기준」에서는 거주자들이 공동으로 이용하는 세탁실, 휴게실, 취사시설 등을 ‘공용공간’으로 지칭하고 있는데 비해 기숙사 건축기준 제정고시안에서는 이를 ‘공유공간’으로 칭하고 있다. 더불어, 일반적 건축물의 공용면적에 해당되는 복도, 계단 등을 포함한 공용면적과는 별개의 개념으로서 ‘공유공간’을 제시하고 있는데 이를 통해 공용공간을 제외한 공유공간의 면적이 합리적으로 설정되었는지를 검토할 필요가 있음을 의미한다. 더 나아가, 기숙사 건축기준 제정고시안은 다목적실, 취미실 등과 같이 거주민들의 커뮤니티성을 강화시킬 수 있는 「주택법 시행령」의 ‘주민공동시설’과 같은 유형의 공간을 포함시켜 마련하도록 하고 있다. 이와 같이 1인가구가 거주하는 준주택의 공용공간을 용도에 따라 세부적으로 구분하고 삶의 편리와 질을 향상시키기 위해 다양한 위계의 공용공간을 마련하는 방안을 살펴볼 필요가 있다.

주택성과 관련하여서는 주택유형별 적용 건축기준에 따른 한계를 정리할 필요가 있다. 우선, 도시형생활주택은 본 연구에서 살펴본 소형 공동주거시설 중 주택성능이 비교적 양호한 주택유형이나 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조(소음방지대책의 수립) 적용이 제외됨에 따라 실외 소음에 대한 기준이 미비한 상황이다. 최근 세대 간 또는 층간 소음이 주민 간 다툼과 강력 범죄로 이어지고, 국토교통부도 공동주택 주간 실내 소음 기준을 39dB로 조정하는 등 소음 관련 기준이 강화되는 추세이므로 도시형생활주택에 대해서도 소음 성능 기준 적용에 대한 재검토가 필요한 상황이다.

43) 일본은 주생활기본계획에 따라 주택 성능기준을 주택성능, 주거환경, 주거면적으로 규정하며, 주거면적은 최저주거면적과 유도주거면적으로 구분. 유도주거면적은 “다양한 라이프스타일에 대응 가능한 주택면적으로 정의”하고 있음(백혜선 외(2021, pp.10-11))

오피스텔의 경우, 단열성능과 경계벽 및 바닥충격음 등 소음성능 기준이 공동주택보다 완화되어 적용되고 있다. 오피스텔의 단열성능은 「건축물의 에너지절약설계기준」에 의해 비주거 시설로 분류됨에 따라 열관류율과 단열재의 두께 기준이 공동주택과 다르고, 30세대 미만 오피스텔은 바닥충격음과 관련한 표준바닥구조도 공동주택과 상이한 상황이다. 반면 오피스텔의 배기설비와 채광 및 환기를 위한 창문 기준은 공동주택과 동일한 것으로 파악되었다. 이에 오피스텔의 쾌적한 실내 환경 조성을 위해 단열 및 소음 관련 기준을 재검토할 필요가 있을 것으로 판단된다.

본 연구에서 살펴본 소형 공동주거시설 중 기숙사와 고시원은 주택성능이 가장 취약한 주택유형으로 나타났다. 기숙사 및 고시원은 공통적으로 단열성능이 「건축물의 에너지절약설계기준」에 의해 비주거 시설로 구분되며, 소음과 관련하여서도 경계벽과 바닥충격음 관련 기준이 공동주택과 상이하다.

또한 환기 및 채광을 위한 창문 기준과 관련하여 기숙사는 거실 바닥면적을 기준으로 하여 공동주택과 동일한 기준이 적용되나 고시원만 「다중생활시설 건축기준」에 의해 0.5 제곱미터 이상을 확보하도록 하는 등 차이가 있다. 환기 및 채광을 위한 창문 크기는 실내 빨래건조로 인한 습기, 곰팡이 등의 생활환경 문제와 직결되는 중요한 사안이므로 적정 창문 기준 설정 방식에 대한 면밀한 검토가 필요하다.

피난 및 방화와 관련하여 고시원의 복도 너비는 「다중생활시설 건축기준」에 의해 중복도가 1.5미터 이상으로 정해져 있어 공동주택이나 오피스텔의 1.8미터보다 좁은 편이다. 특히 고시원은 화재로 인한 인명 피해가 문제시되어⁴⁴⁾ 국토교통부가 고시원의 스프링클러 설치와 같은 화재안전성능 보강 지원사업을 운영하는 등 시설의 안전 확보를 위한 사안이 두드러지므로⁴⁶⁾ 피난 관련 건축기준, 창호 설치 및 크기 등에 대해서도 종합적으로 검토할 필요가 있다. 대형 건축물은 피난 및 방화기준이 마련되어 있으나 소형 비주거 시설에 대한 기준은 보다 면밀히 파악할 필요가 있으며, 1인가구의 안전한 주거 환경 구축을 위한 제도적 개선방향을 모색할 필요가 있다.

44) 김윤구. (2022). 잇따르는 고시원 화재... “간이스프링클러 설치해야”. 연합뉴스. 5월 2일 기사(<https://www.yna.co.kr/view/AKR20220502064700530?input=1195m>)(검색일: 2022.05.16.)

45) 최영. (2022). [집중취재-종합] 4년 만에 또다시 반복된 고시원 화재 참사...문제는? 소방방재신문. 4월 25일 기사(<https://fpn119.co.kr/176732>)(검색일: 2022.05.16.)

46) 국토교통부. (2020). 피난약자이용시설 등 화재안전성능보강 의무화...미리 신청하세요! 2월 14일 보도자료.

제5장 소형 공동주거시설 건축기준의 개선 방안

- 1. 소형 공동주거시설 건축기준의 개선 방향
 - 2. 소형 공동주거시설 건축기준의 개선 방안
-

1. 소형 공동주거시설 건축기준의 개선 방향

본 장에서는 앞에서 살펴본 소형 공동주거시설의 건축기준 운영 현황 및 문제점 분석과 소형 공동주거시설 거주실태 조사 결과를 바탕으로 소형 공동주거시설의 건축기준 개선 방향을 고찰하고 「주택법」과 「건축법」에서 규정하는 소형 공동주거시설의 건축기준에 대한 구체적인 개선 방안을 제시하고자 하였다.

1) 소형 공동주거시설의 적정 주거환경 수준

□ 최소 주거면적 기준의 적용 대상 확대

소형 공동주거시설 가운데 「주택법」의 규정을 적용받는 공동주택과 도시형생활주택에 대해서는 「주거기본법」에 따른 「최저주거기준」이 적용되는 반면에 「건축법」에 따라 준주택으로 분류되는 기숙사, 고시원, 오피스텔의 경우 별도의 최소 주거면적 기준이 마련되어 있지 않다.

한편, 최근에 제정 고시된 「기숙사 건축기준」에서는 공유주택의 개념이 적용된 공동기숙사의 개인공간에 대한 최소 면적기준을 제시하고 있는데 개인공간은 1인 1실을 기본으로 한 변의 길이 2.2m, 면적 7㎡, 개인용 욕실 면적 3㎡를 최소 기준으로 규정하였다. 또한 공유공간의 면적을 전체 사용자수로 나눈 면적과 개인공간 면적의 합이 「최저주거

기준」의 최소 주거면적에 해당하는 14㎡이상을 확보하도록 명시하였다. 반면에 기존의 일반기숙사에 대해서는 별도의 최소 주거면적 기준을 제시하지 않았다.

따라서 소형 공동주거시설에 대한 적정 주거환경 수준을 확보하기 위해서는 공동주택, 도시형생활주택 뿐만 아니라 기숙사, 고시원, 오피스텔 등 준주택에 대해서도 최소 주거면적 기준의 적용이 이루어져야 한다.

□ 커뮤니티활동을 위한 공용공간의 제공

소형 공동주거시설에 거주하는 1인가구의 거주자 특성과 생활양식의 다양성을 반영하여 소형 공동주거시설의 협소한 주거공간이 지닌 단점을 보완하고 건전한 공동체 형성 및 커뮤니티 활동을 강화할 수 있는 공용공간의 제공이 필요하다.

「주택법」의 규정을 적용받는 공동주택의 경우 「주택건설 기준 등에 관한 규정」에 따라 공급 규모별로 별도의 주민공동시설 설치를 요구하고 있는 반면에 도시형생활주택의 경우에는 특정 유형(150세대 이상의 단지형 연립주택 및 다세대주택)을 제외하고 주민공동시설에 대한 설치 규정이 배제되어 있다.

「건축법」의 규정을 적용받는 고시원의 경우에는 공용시설로서 세탁실, 휴게실, 취사시설 등을 설치하도록 규정하고 있으며 오피스텔의 경우에는 별도의 공용시설에 대한 규정이 마련되어 있지 않다. 한편 최근에 제정 고시된 「기숙사 건축기준」에서는 공유주택의 개념을 적용한 공동기숙사에 대해서 거실·주방·공동욕실 등의 공유공간과 함께 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주민공동시설과 유사한 다목적실·취미실 등 공동생활지원시설의 확보를 요구하고 있다.

따라서 공동주택과 마찬가지로 일정 규모 이상의 소형 공동주거시설에 대해서는 입지 및 거주자 특성 등을 고려한 커뮤니티활동을 위한 공용공간의 제공이 필요하다. 이 경우에는 특히 관리비 부담 등을 고려한 공용공간의 운영방식에 대한 검토도 함께 이루어져야 할 것이다.

■ 성내동 강풀만화 거리 상가주택 거주자 및 주민을 위한 커뮤니티 공간 조성 사례_티루프(T roof)

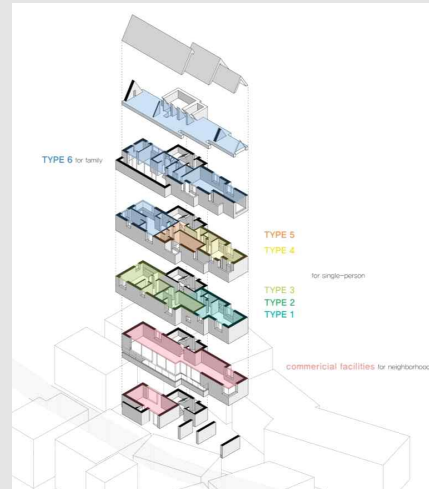
○ 프로젝트 개요

- 티루프(T roof)는 천호동에 위치한 신축 주택으로 대지 북쪽으로는 대규모 오피스텔이 밀집한 일반상업지역, 남쪽으로는 소규모 주거 및 상가가 조성된 일반주거지역과 인접
- 티루프(T roof)는 폭 8m 및 길이 30m 세장형 대지에 위치. 건축물의 매상(massing)을 수직적으로 분절하고, 1~2층 저층부에 제2종 근린생활시설(일반음식점)을 계획하여 가로 활성화 도모

[표 5-1] 티루프(T roof) 상가주택 층별 용도 및 면적

구분	용도	세대 수	호수	면적			비고
				전용면적 (m2)	공용면적 (계단실, 복도)	총별 면적 (전용 + 공용)	
1층	근린생활시설 (일반음식점)	1호	101호	34.25	14.28	48.53	제2종 근린생활시설
2층		1호	201호	100.31	12.60	112.91	
3층	다가구주택	1가구	301호	25.21	26.58	98.45	
			302호	20.72			
			303호	25.94			
			401호	22.44			
4층	다가구주택	1가구	402호	20.64	22.23	94.62	
			501호 복하층	29.31			
			501호 복상층	69.71	13.56	83.27	
5층	다가구주택	1세대	다락	74.20	-	-	바닥면적 및 연면적 제외
합계	다세대주택 및 근린생활시설	6가구 2호	-	348.53	89.25	437.78	

출처 : 외부연구진(소수건축사사무소) 작성



[그림 5-1] 티루프(T roof) 상가주택 거리 전경 ©노경(좌) 및 프로그램 다이어그램(우)

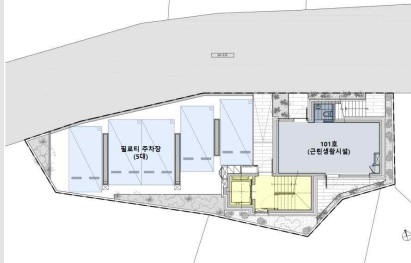
출처 : 외부연구진(소수건축사사무소) 작성 및 제공(사진은 저작권자와 사전협의를 거침)

○ 공간 및 동선계획

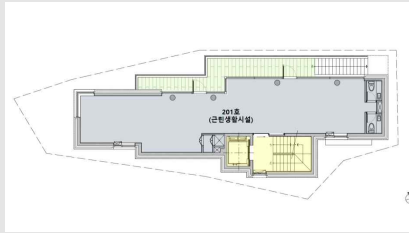
- 저층부의 상가시설은 골목길과 직접 연결되도록 계단 및 테라스를 계획하여 주택 거주자 및 인근 주민을 위한 다양한 유형의 공간 제공. 1-2층의 상가 진입 방식과 3-5층의 주거 동선을 분리하여 거주자들의 안전 확보
- 1인가구의 적정 주거 면적 확보를 위해 수납 공간을 저층부에 배치, 각 세대별 테라스를 계획하여 반외부 공

간을 제공함으로써 협소한 1인가구 주택의 한계를 극복하고자 함

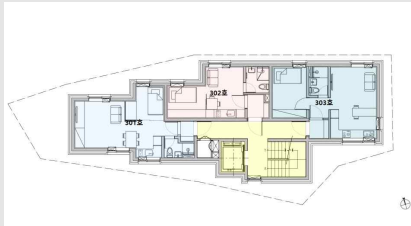
- 3층 및 4층 코어에 실외 공용 보일러실을 별도로 조성함으로써 전용 거주공간에 대한 외부인 출입을 최소화 하고 설비의 유지관리를 용이하게 하는 등 주택관리 측면에서 편의 제공
- 1층이 주차장으로만 사용되는 것을 지양하고 공용부에 우체통, 택배함 등 생활에 필요한 부가적인 공간을 계획



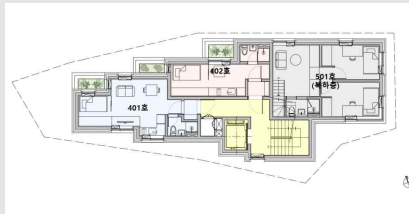
1층 주차장 및 근린생활시설



2층 근린생활시설 및 테라스



3층 주택 평면도



4층 주택 평면도

[그림 5-2] 티루프(T roof) 상가주택 층별(1~4층) 평면도

출처 : 외부연구진(소수건축사사무소) 작성



[그림 5-3] 티루프(T roof) 상가주택 필로티 주차공간 ©노경

출처 : 외부연구진(소수건축사사무소) 제공(사진은 저작권자와 사전협의를 거침)

2) 소형 공동주거시설의 주거성능 향상

□ 쾌적한 열환경 성능 확보를 위한 단열성능 기준의 개선

연면적 500㎡ 이상인 건축물에 적용되는 「건축물의 에너지절약 설계기준」은 건축물의 열손실 방지와 에너지절약 설계 등에 관한 내용을 규정하고 있다. 특히 열손실 방지와 관련하여 거실의 외벽에 설치하는 단열재에 대해서는 공동주택과 공동주택 외로 구분하여 단열재의 등급별 두께에 차이를 두고 있는데 중부지역의 경우를 예로 들면 외기에 직접 면하는 거실의 외벽에 대해 단열재의 등급별로 30mm 이상의 차이가 나타난다.

이에 따라 공동주택 외로 분류되는 오피스텔과 기숙사, 고시원의 경우 공동주택보다 완화된 단열기준을 적용하고 있으며 에너지성능지표의 작성 시에도 비주거시설로 분류되어 열관류율에 관한 기본배점에서 차이가 난다.

이러한 단열기준의 완화 적용은 공급시 건설비의 절감 등 일부 장점이 있으나 입주 후 거주단계에서는 계절별로 냉·난방의 증가로 인한 관리비의 상승이나 소형 공동주거시설의 거주환경의 악화를 초래하는 원인이 될 수 있다.

따라서 소형 공동주거시설의 쾌적한 열환경 성능을 확보하기 위해서는 오피스텔, 기숙사, 고시원 등에 대해서도 공동주택과 동일한 수준의 단열성능 기준을 적용하는 것이 타당할 것이다.

□ 적정 환기 및 채광성능 확보를 위한 창문면적 기준의 개선

「건축법 시행령」과 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 따르면 단독주택, 공동주택, 오피스텔의 경우 채광을 위한 창문면적과 환기를 위한 창문면적 기준이 정해져 있다. 이 때 채광을 위한 창문은 거실 바닥면적의 1/10 이상, 환기를 위한 창문은 거실 바닥면적의 1/20 이상 확보하도록 규정하고 있다. 또한 최근에 제정 고시된 「기숙사 건축기준」에서는 공동기숙사에 한해 자연채광과 환기가 가능한 창문의 크기를 바닥면적의 1/10 이상으로 규정하였다.

반면에 일반기숙사에 대해서는 2층 이상 층에 0.5㎡ 이상의 창문과 난간 및 추락방지 시설을 설치하도록 규정하고 있으며 고시원의 경우에도 2층 이상 층에 0.5㎡ 이상의 창문을 설치하는 것으로 규정하고 있다. 이러한 채광 및 환기를 위한 창문면적 기준의 차이는 결정적으로 고시원과 기숙사의 실내환경에 악영향을 초래하는데 1인 가구의 생활양식 특성인 빨래의 실내건조로 인해 과도한 습기와 곰팡이의 발생 원인이 된다.

따라서 단독주택, 공동주택, 오피스텔, 공동기숙사와 마찬가지로 일반기숙사와 고시원의 경우에도 적정 환기 및 채광성능 확보를 위해 적절한 규모의 환기 및 채광을 위한 창문면적 기준의 설정이 필요하다.

□ 정숙한 실내환경 조성을 위한 소음 및 차음성능 기준의 개선

「주택건설기준 등에 관한 규정」에서는 주택 내·외에서의 허용 소음도를 규정하고 있는데 단독주택과 공동주택의 실내·외 소음도는 각각 45dB, 65dB 이하를 유지하도록 하고 있다. 반면에 도시형생활주택의 경우 해당 규정의 적용이 배제되어 있다. 또한 「오피스텔 건축기준」에서는 실내 허용 소음도를 45dB 이하로 규정하고 있으며 별도의 실외 허용 소음도는 제시하지 않는다. 그밖에 고시원과 기숙사의 건축기준에서는 별도의 실내·외 허용 소음도에 대한 규정은 존재하지 않는다.

「건축법 시행령」에 따른 세대간 경계벽의 설치 기준은 다가구주택과 공동주택에 적용되는 규정으로 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제14조를 따르도록 하고 있으며 이에 따라 다가구주택과 공동주택의 경계벽은 내화구조로 철근콘크리트일 경우 15cm 이상을 확보하여야 한다. 반면에 오피스텔과 고시원의 세대간 경계벽에 대해서는 각각의 건축기준에서 「건축물의 방화피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 따르도록 하고 있는데 철근콘크리트구조의 경계벽 두께는 10cm 이상으로 규정하고 있어 「주택건설기준 등에 관한 규정」과는 차이가 있다. 또한 제정 고시된 「기숙사 건축기준」의 경우에는 별도의 세대경계벽에 대한 설치 기준이 제시되어 있지 않다.

최근 들어 상하층 세대 간에 가장 큰 갈등의 요인으로 작용하는 바닥충격음에 대해서는 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」에 따라 바닥의 구조를 규정하고 있는데 공동주택과 오피스텔의 경우 30세대 이상과 미만을 구분하여 표준바닥구조형식을 정하고 있다. 여기서 나타나는 표준바닥구조형식의 차이는 경량기포콘크리트의 포함여부에 따라 나타나는데 다가구주택, 30세대 미만의 공동주택 및 오피스텔, 고시원과 기숙사에 대해서는 경량기포콘크리트가 포함되지 않는다.

밀집도가 특히 높은 소형 공동주거시설에서 정숙한 실내환경의 조성은 주거의 질을 결정하는 중요한 요인이 되므로 이러한 실내·외 허용 소음도에 관한 기준을 시작으로 세대간 경계벽과 바닥구조에 이르기까지 기존의 대규모 공동주택에 준하는 수준으로 기준의 정비 및 강화가 이루어져야 할 것이다.

□ 안전한 실내환경 조성을 위한 피난 및 방화성능 기준의 개선

「주택건설기준 등에 관한 규정」에서는 단독주택과 공동주택에서의 피난에 관한 규정으로 3층 이상의 발코니 경계벽에 피난구를 설치하도록 규정하고 있으며 「건축법 시행령」과 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에서는 주택의 유형별, 연면적 규모별로 직통계단의 수, 피난통로의 너비, 비상문 자동개폐장치의 설치 유무 등을 달리 규정하고 있다.

피난과 방화성능에 대해서는 도시형생활주택과 오피스텔에 대해서도 일반 공동주택에 적용되는 기준을 준용하고 있으며 「건축법」에서는 공동주택으로 분류하는 기숙사의 경우에도 마찬가지이다. 반면에 고시원의 경우 「건축물의 피난·방화 등의 기준에 관한 규칙」 제15조의 일부 내용만 적용되고 있다.

국토교통부에서는 2020년에 「건축물관리법」을 근거로 화재안전성능 보강 의무시설인 고시원 등에 대해 내·외장재 교체, 보일러·전기시설 교체, 스프링클러 설치 등 화재안전성능보강 지원사업을 운영하는 등 다양한 노력을 기울이고 있는데 이와 함께 다른 소형 공동주거시설에 비해 기준의 적용이 미흡한 고시원에 대한 기준의 개선이 이루어질 필요가 있다.

2. 소형 공동주거시설 건축기준의 개선 방안

1) 소형 공동주거시설 건축기준의 개선방향에 관한 전문가 의견 조사

① 개요

본 연구에서는 소형 공동주거시설의 건축기준 개선 방향에 대해 검토하고 이를 바탕으로 소형 공동주거시설 유형별 성능 관련 건축기준의 쟁점사항을 파악하기 위한 전문가 인식조사를 시행하였다. 해당 인식조사는 소형 공동주거시설 건축기준 개선(안)에 대한 서면검토 및 대면조사를 통해 이루어졌으며, 설계사무소 실무자, 교수, 연구원, 공무원 등 주거와 건축정책 분야 전문가 14인을 대상으로 시행하였다.

[표 5-2] 전문가 인식조사 개요

구분	주요 내용	
조사 목적	소형 공동주거시설 주택성능별 건축기준 개선 방향 검토	
조사 방법	서면 인터뷰	대면 인터뷰
조사 일시	2022.10.04. ~ 2022.10.07.	2022.10.19.
조사 대상	- 건축 설계사무소 실무자 및 전문가 6인 - 국토교통부 공무원 2인 - 교수 5인 - 주택분야 연구원 1인	

주) 소형 공동주거시설 건축기준 개선방향 서면 인터뷰 대상은 총 33인이었으나 최종적으로 12인이 화신하였으며 대면 인터뷰 대상자는 2인

출처 : 연구진 작성

② 전문가 주요 의견

□ 소형 공동주거시설 건축기준 개선 방향 관련 주요 의견

소형 공동주거시설의 건축기준 개선 방향에 대해 전문가들은 대체로 준주택 관련 건축 기준이 일부 미흡하다는 점과 준주택의 주거환경 질 개선을 위해 건축기준 개선이 필요하다는 인식을 갖고 있었다. 「주택법」 및 「건축법 시행령」에 따라 건축물 용도 분류 체계상 공동주택과 준주택이 구분되어 있으나 사실상 준주택은 주거의 용도로 사용되는 시설이기 때문에 공동주택과 별도의 기준을 적용하는 것이 타당하지 않다는 의견이 제시되었다. 다만 주택성능의 세부 항목에 따라서는 공동주택과 비교하여 크게 성능 차이가 없는 경우 현행 기준을 준수하는 것이 바람직하다는 의견도 제시되었으며 건축기준이 강화될 경우 이로 인해 발생하는 사회적 비용과 이익을 면밀히 검토해야한다는 의견도 함께 제시되었다.

또한 1인가구 증가, 감염병 확산 및 근무환경 변화 등 사회경제적 변화에 대응하여 규제를 설정하는 것은 두 가지 측면에서 신중한 고려가 필요하다는 의견이 제시되었다. 첫째는 기존 건축물에 새로운 규제를 적용하는 방식이며, 둘째는 시장 왜곡 방지 및 최소화 필요성이다. 예를 들어 도시형생활주택과 같이 단일 용도로 단일 동에 조성되는 소형 공동주거시설의 경우 새로운 건축기준 적용이 용이할 수 있으나 고시원과 같이 근린생활 시설 내에 다른 용도의 시설물과 함께 조성된 경우, 차음 및 소음 성능, 단열 성능 강화 등 세부시설별 적용 기준을 다르게 적용하기가 현실적으로 어려울 수 있다.

이에 따라 소형 공동주거시설의 건축기준 개선 방향에 대해서는 시설의 안전과 관련한

사항을 우선순위 과제로 설정하고 편의와 관련한 사항을 중·장기 과제로 구분하여 제시하는 방법을 제안하였다.

[표 5-3] 소형 공동주거시설 건축기준 개선 방향에 대한 인식조사 결과

구분	주요 의견
준주택 건축기준 개선 필요성	- 준주택이 건축물 용도 분류체계상 주택과 구분되어 있으나 주거 목적으로 사용되는 시설인 만큼 건축기준 개선 필요성 공감 - 다만, 현행 건축기준 적용 시 공동주택과 크게 차이가 없는 주택성능 관련 기준은 유지하는 방안 검토 - 수도권, 역세권, 지방도시 등의 시설 입지에 따라 적정 주거환경 확보에 대한 요건이 상이할 것으로 사료되므로(예, 최소 주거면적) 검토 필요
건축기준 및 규제 강화에 대한 의견	- 사회환경 변화에 대응한 새로운 규제를 제시하는 것은 기존 건축물에 대한 고려가 필요한 사안이며, 시장 왜곡이 발생할 수 있으므로 신중히 접근 필요 - 건축기준 및 규제를 완화시켜 시장이 제대로 작동할 수 있도록 접근하는 방향 검토 필요 - 새로운 건축기준은 현장에서 적용 가능한 내용이어야 하며, 이에 따라 증가하는 비용 또는 편익을 정량적으로 제시할 수 있는 방법에 대해 강구 필요
소형 공동주거시설 건축기준 개선방향	- 오피스텔은 공동주택에 준하는 주택성능 기준을 적용하는 것에 대해 재검토 필요 - 고시원 면적은 개인과 공용으로 구분하여 산정하는 방식 검토 가능 - 공동기숙사는 향후 별도의 주용도로 분류될 수 있음을 감안하여 일반기숙사 및 공동기숙사 건축기준을 별도로 검토 - 소형 공동주거시설의 주택성능에 관한 건축기준은 주택의 안전, 편의 등의 사안으로 구분하여 단·중·장기 과제로 제시하는 방법 검토

출처 : 전문가 서면 및 대면조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

□ 최소 주거면적 기준의 적용 대상 확대 관련 주요 의견

대부분의 전문가는 최저주거기준의 적용 대상을 준주택까지 확대하는 것에 동의하였다. 준주택으로 분류되나 주거용으로 사용되는 소형 공동주거시설의 주거환경을 개선하기 위해서는 해당 기준의 개선이 필요하다고 응답하였다. 또한, 현재 최저주거기준은 2011년 기준이므로 현재의 생활환경을 반영하여 조정될 필요가 있다고 응답하였다. 예를 들어 기숙사의 경우 거주자의 거주 기간 및 목적에 따라 기준을 다르게 적용할 수 있고, 연면적 규모가 상대적으로 작은 시설인 경우 거주자의 특징(저소득층, 임대료 부담 등)을 고려한 기준이 필요하다는 것이다.

전문가들은 현재 공동주거시설과 관련된 타 규정에서 정하고 있는 최소 면적 기준, 적정 주거기준 등을 참고하여 본 연구에서 최소 주거면적 기준과 적용 대상을 적용할 필요가 있다고 언급하였다. 또한 면적 기준 외에 주거환경에 영향을 주는 요소에 대해 검토하여 최소한의 주거환경을 확보할 수 있는 기준 제시의 필요성도 언급하였다.

최소 주거면적이 제시되지 않는 고시원 등의 주거시설은 저렴한 주거시설이 필요한 주거계층에 의해 주로 사용되는데, 해당 주거시설에 강화된 기준을 적용한다면 이는 주거시설 공급에 영향을 미칠 수 있다는 의견도 확인할 수 있었다. 최소 주거면적 기준 적용 대상의 확대와 면적 기준의 강화는 주거시설 공급뿐만 아니라 주택 가격 상승 및 주거비 부담에 영향을 줄 수 있으므로 이로 인한 부작용을 고려하여 기준 개선(안)을 결정할 필요가 있음을 알 수 있었다.

[표 5-4] 최소 주거면적 기준 적용대상 확대 방안에 대한 인식조사 결과

구분	주요 의견
최저주거기준 적용 대상 확대의 필요성 → 최소 주거면적 기준 적용	- 최소 주거면적 적용 대상 확대 방향에 동의 - 1인 가구의 증가, 라이프스타일 변화 등에 의해 다양한 유형의 1인가구가 발생하고 이를 위한 소형 공동주택 수요가 증가함에 따라 오피스텔, 고시원 등 소형 공동주거시설의 주거환경을 개선하기 위한 관련 규정의 개선이 필요 - 현재 최저주거기준은 10년 전(2011년) 기준이므로 현재 생활환경 변화에 맞게 면적 기준 개정 필요
건축물 용도 및 이용자 특성을 고려한 주거기준 마련 필요	- 최저주거기준 적용 대상을 준주택으로 확대하는 방안은 바람직하나 건축물의 용도와 이용자의 특성을 고려하여 주거기준을 마련할 필요 - 기숙사의 경우 단기 거주 목적과 장기 생활하는 목적이 있을 수 있어, 해당 기준을 구분하여 적용할지 여부를 결정할 필요 - 최근 제정된 기숙사 건축기준에 의한 일반기숙사는 운영 주체가 학교 또는 공장 이므로 최저 주거기준 적용을 위한 충분한 검토 및 협의 필요 - 최소 주거면적 적용이 오피스텔 등에 적용하는 것은 가능할 것으로 판단되나 연면적 규모가 상대적으로 작은 건축물(다중생활주택, 다중주택)의 경우 최소생활환경 및 저소득층의 임대료를 고려한 최소 기준 적용이 필요
최저주거기준 관련 타 규정 검토 필요	- 「기숙사 건축기준」, 「리모델링 사회주택 건축 가이드라인」 등에서 제시하고 있는 공동기숙사, 공유주택에서 한 개인 공간 면적의 최소 기준(6~7㎡)에 준하는 기준이 필요 - 「서울시민 복지기준에 따른 적정주거기준」에 따르면 1인 주거 전용면적 기준이 17㎡로 제시되어 있는 바, 최저주거기준도 전용면적을 기준으로 하는 점진적인 개선이 필요
'면적' 기준 외 주거환경에 영향을 주는 요소 기준 검토 및 마련 필요	- 준주택을 대상으로 최소 주거면적 기준을 적용한다면 면적만으로 주거환경을 담보하는 전제가 있으므로, 국외 유사 시설 사례와 같이 밀도 관리 및 그에 대한 필수 시설 설치 기준 제언 등이 병행되어야 함 - 최소 주거면적과 최소 주거환경 기준을 규정할 필요가 있음 : 창호, 피난 안전을 위한 출입문 개소수, 복도 너비 규정 등
주택 공급 측면에서 최소 주거기준 (현행) 적용 대상 유지	- 최소 주거면적이 없는 고시원, 공용공간이 부족한 준주택은 저렴한 주거가 필요한 사람들이 사는 공간인데, 이런 공간에 최소 주거 면적을 적용하면 해당 유형의 주거형태의 공급이 줄어들어 전체적인 주거비가 상승 될 수 있음 → 부작용을 초래할 수 있으므로 이를 고려하여 결정할 필요

출처 : 전문가 인식조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

□ 커뮤니티 활동을 위한 공용공간 설치 기준 관련 주요 의견

소형 공동주거시설은 여러 가구가 모여 사는 공동시설이므로 공용공간을 마련하는 것에 대해 긍정적인 의견을 확인할 수 있었으며 용도, 공간 수요 등에 따라서 세부적인 기준을 마련할 필요가 있다는 의견이 있었다. 구체적인 공간계획 요건이 부재할 경우 주먹구구식의 공간 조성에 따른 부작용이 발생할 수 있으므로 세부적인 기준 검토는 중요하다. 일례로 LH 매입주택의 경우 30세대 이상의 주택은 세대당 0.5m² 이상, 최소 30m² 이상의 커뮤니티 공간을 설치하도록 하고 있다.⁴⁷⁾ 또한 커뮤니티 공간은 시설 내부 확인이 가능하고 개방감을 확보하기 위해 투명창 활용을 권장하고 있으며 지상 1층에 배치하는 것을 원칙으로 한다. 여기에 세대별 다용도 창고, 재활용 분리수거장, 정원 및 조경 공간을 조성하도록 하고 있다.

더불어 소형 공동주거시설의 유형에 따라 공용공간의 필요성을 다시 검토하고 유형에 따른 기준을 제시하는 것이 타당할 것이라는 의견이 있었다. 오피스텔의 경우 거주자의 커뮤니티 조성 수요는 다른 유형에 비해 크지 않을 것으로 예상되어 공용공간 필요성에 대한 신중한 접근이 필요하다는 것이다. 이는 공용공간 제공의 실효성을 검토하여 불필요하게 기준을 강화하지 않는 것이 오히려 효율적임을 시사한다. 또한 시설별로 거주하는 가구의 특성이 달라 필요한 공용공간의 종류가 다를 수 있기 때문에 이를 고려한 공용공간 설치 기준을 제시하여야 한다.

대부분의 전문가는 공용공간 조성뿐만 아니라 공간의 운영 및 관리의 중요성을 매우 강조하였다. 실제 행복주택 공용공간을 사례로 언급하였는데, 입주 후 거주자의 시설 이용률이 매우 저조하여 시설이 방치되는 경우가 발생하고 있다는 것이다. 적절한 운영과 개입이 부재한 경우에 미사용에 따른 공간 방치와 공용공간 유지 관리 비용 부담 등의 문제가 발생하므로 공용공간의 지속적인 활용을 위해서는 운영 및 관리 기준을 마련해야 한다.

47) 한국토지주택공사. (2021). 2021년도 민간 신축 매입약정 방식 매입공고, p.6

[표 5-5] 공용공간 설치 기준에 대한 인식조사 결과

구분	주요 의견
공용공간 운영 및 관리의 중요성	- 단순한 공용공간의 면적 할당보다는 양호한 운영이 중요 - 취미실, 다목적실 등은 적절한 운영 개입이 부재한 경우 공간 방치, 세대간 갈등의 원인이 될 수 있음 - 실제로 행복주택의 경우 입주 후 자발적인 시설 이용이 적어 시설이 방치되는 경우가 발생하고 있음
공용공간의 세부적 설치 기준 마련 필요	- 소형 공동주거시설 저층부에 세탁소, 카페 등의 시설이 설치 된 경우 등 예외적 상황에 대한 세부적인 논의 필요 - 공용공간 제공은 필요하나, 구체적인 면적 기준 등이 제공될 필요 : 구체적인 기준이 없이 공용공간 제공을 요구한다면 주먹구구식의 적용 발생 가능
공용공간 운영 및 관리 기준 마련 필요	- 공동주택 커뮤니티 시설은 물리적인 공간의 설치 기준뿐만 아니라 시설의 유지 및 관리, 거주자 커뮤니티 활동 등을 위한 지속적인 인적, 재정적 지원이 필요 - 시설의 유지 관리를 위한 방안 마련 없이 일률적인 주민 공동시설의 설치규정 도입은 시설 미사용, 거주자의 시설 유지 관리비 부담 등을 야기할 수 있음
용도에 따른 공용공간 기준 마련 필요	- 건축물 용도 특성을 고려한 면적 기준과 시설에 대한 세부적인 면적, 계획기준 등의 마련 필요 - 오피스텔 등 커뮤니티 조성 필요성이 상대적으로 적은 시설에 대한 공용공간 기준 마련 필요성 재검토 - 오피스텔과 기숙사는 사용 패턴이 다르므로 공용공간 면적에 대한 연구가 필요 - 고시원은 기숙사와 비교해 동일한 기준의 적용 대상인지, 하위 단계로 볼 것인지 등 용도에 따라 기준 적용 방안에 대한 검토 필요

출처 : 전문가 인식조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

□ 단열성능 기준 개선 방향 관련 주요 의견

주거시설의 열환경은 쾌적한 주거환경을 조성하는데 필수적인 요소로 공동주택에 준하는 단열 성능 기준을 적용하는 것이 바람직하다는 의견이 대다수였다. 실제로 주거용으로 사용되는 준주택에 대해서는 단열 성능 기준을 강화할 필요가 있다는 것이다.

다만 전문가들은 해당 기준을 적용할 때 용도별로 세부적인 기준을 검토할 필요가 있다고 응답하였다. 에너지 절약계획서 제출 대상인 연면적 500㎡ 이상인 건축물 기준을 그 대로 적용할 경우 소형 공동시설 가운데 적용 대상에서 제외되는 시설이 있을 수 있으므로 좀 더 실효성 있는 면적 기준에 대한 검토가 선행되어야 할 필요성을 언급하였다. 또한 단순히 벽체의 단열재 두께 기준을 강화하는 것은 에너지 저감에 미치는 영향이 미미할 수 있으므로 창호의 기밀성 등 세부 기준 보완의 필요성을 함께 언급하였다.

한편으로 기존 건축물(근린생활시설)에 설치되는 고시원은 건축물을 건축할 당시 고시원의 설치를 사전에 염두에 두지 않으므로 강화된 단열 성능을 적용하기 어렵다는 의견

이 있었다. 이러한 경우 기존 건축물을 보강하는 수준일 것이며 기존 건축물의 단열 성능을 확인하기 어려운 상태에서 고시원의 단열 성능 적합 여부를 판단하기는 더욱 어려울 것이므로 현실적인 한계점을 고려할 필요가 있다는 것이다.

마지막으로 최근에 건축되는 건축물의 단열 성능은 우수한 편으로 별도의 규정이 필요 없을 것이라는 의견도 있었으며 근린생활시설에 설치되는 고시원의 경우 건축물 용도에 맞는 단열 성능만 만족하면 될 것이라는 의견도 있었다.

[표 5-6] 단열 성능 기준 개선 방향에 대한 인식조사 결과

구분	주요 의견
공동주택 단열성능 기준의 적용 타당성 → 소형 공동주거시설의 단열 성능 기준 강화	- 단열 성능은 쾌적한 거주환경 조성에 필수적인 요소로 준주택에도 공동주택에 준하는 기준을 동일하게 적용하는 것이 바람직 - 준주택도 주택의 성격이 강하므로, 즉, 실제로는 주거용도로 사용되므로 단열 성능 기준을 강화할 필요가 있음
단열 성능 확보를 위한 세부 기준 검토 및 마련 필요	- 에너지 절약계획서 제출대상인 면적 500㎡를 대상으로 하는 경우, 거주환경이 열악한 고시원 등은 적용 대상에서 제외되어 실효성 있는 면적 기준 검토가 선행되어야 함 - 공동주택 외의 단열재 기준이 약하지만 단순히 벽체의 단열재 두께 증가가 에너지 저감에 직접적인 효과가 있을지 의문. 오히려 창호의 기밀성, 단열 성능 강화가 효과적일 것으로 판단
공동주택 단열 성능 기준 적용의 한계점 고려 필요	- 고시원의 경우 근린생활시설에 임대 형식으로 설치되어, 근린생활시설을 건축할 당시 고시원을 염두에 두고 단열 성능을 적용하기 어려움 - 기존 건물을 보강하여 고시원 인가를 받을 수 있겠으나 기존 시설의 현황을 파악하기 어려운 상태에서 단열 성능의 적합 여부를 확인하기 어려울 것으로 판단됨
건축물의 우수한 단열 성능 → 공동주택 단열 성능 기준 적용 불필요	- 최근 건축물의 단열 성능은 불량하지 않으므로 따로 규정하지 않아도 될 것으로 판단 - 고시원은 근린생활시설에 속하며 각 건축물 용도에 맞는 단열 성능만 만족하면 됨 - 최근 단열 기준이 매우 강화되어 신축하는 근린생활시설도 단열 성능이 상당히 우수한 편임

출처 : 전문가 인식조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

□ 환기 및 채광성능 기준 개선 방향 관련 주요 의견

일반기숙사와 고시원에도 쾌적한 거주환경을 조성하기 위해 환기, 채광성능 확보를 위한 창문 면적 기준을 마련하여야하나, 그 기준에 대해서는 세부적인 검토가 필요하다는 의견이 많았다. 전문가 의견에 따르면 창호 면적 기준으로서 최소한의 규격을 제시할 것인지, 바닥면적을 기준으로 한 규격을 제시할 것인지에 대해서도 신중한 검토가 필요하며 용도별로 요구되는 창호 규격이 상이하고 창문의 개폐 방식 및 정도에 따라 환기 성능에 차이가 있으므로 세부적인 검토가 선행되어야 한다는 것이다.

한편 고시원에 대해서는 기준을 강화하는 것에 우려를 표시하기도 하였다. 용도 변경이 자주 발생하는 고시원은 해당 기준을 준수하기가 특히 어렵다는 것이다. 또한 해당 주거 시설을 이용하는 특정 거주계층이 존재하는데 이러한 기준이 강화될수록 고시원과 같이 주거용도로 사용하는 시설의 공급이 감소하고 이로 인한 임대료 상승 등 부작용이 발생할 수 있으므로 해당 기준의 적용 대상을 신중하게 검토해야 한다는 의견이 있었다.

[표 5-7] 환기 및 채광성능 기준 개선 방향에 대한 인식조사 결과

구분	주요 의견
환기 및 채광 성능 기준 강화 적용 필요	- 자연채광 및 자연환기는 이용자의 건강에 직접적인 영향을 미치므로 주거용으로 사용되는 모든 용도에 공동주택에 적용되는 기준을 적용하는 것이 바람직 - 준주택도 주거용도로 사용되므로 환기 및 채광 기준이 마련될 필요 - 환기와 채광을 위한 최소한의 창호 규격을 규정할 필요 - 창이 없는 구조의 고시원/고시텔 등을 고려할 때, 환기 및 채광 기준 개선 필요
세부 기준에 대한 심층적 검토 필요	- 다중생활시설의 경우 환기 및 채광을 고려하여 바닥면적을 기준으로 창문 면적 기준을 설정하는 것이 타당 - 소규모 원룸형 주거시설에서도 최소한의 창호 면적을 확보할 수 있도록 실별 최소 창호 면적 보완 필요 - 용도별로 서로 다르게 적용하는 기준을 이용자의 쾌적성 관점에서 다루어 제시할 필요 - 설치되는 창문의 열림 정도와 방식에 따라 환기 성능에 차이가 발생할 수 있으므로 소형 주거시설에 적용하는 별도의 기준 마련 방안도 함께 검토
환기 및 채광 성능 기준 강화의 어려움	- 용도 변경이 자주 발생하는 고시원 등은 채광 환기 기준을 맞추기가 어려움 - 강화된 기준을 적용하게 되면 고시원 등의 공급이 감소하여 이에 따른 부작용 발생 우려

출처 : 전문가 인식조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

□ 소음 및 차음성능 기준 개선 방향 관련 의견

소형 공동주거시설에서 공동주택에 준하는 소음 및 차음성능을 확보하기 위하여 관련 기준을 정비하고 강화해야 한다는 전문가의 의견을 확인할 수 있었다. 소음은 거주자의 신체적, 정신적 건강에 영향을 미치는 요소로 주거 용도로 사용하는 준주택에 대하여 공동주택에 적용되는 소음방지 기준을 적용하는 것이 타당하다는 의견을 보였다.

더불어 해당 기준을 강화하여 적용할 경우 주택유형에 따른 세부적인 기준이 마련될 필요가 있다고 언급하였다. 고시원의 경우 근린생활시설 내에 설치되므로 주거전용 시설과는 구분되는 세부적인 시설 기준이 마련될 필요가 있고 이미 준공된 건물을 임대하여 고시원을 설치하는 경우 등 신축 건축물이 아닌 경우에는 해당 기준을 충족하기 어려우므로 이를 보완 할 수 있는 기준을 마련할 필요가 있다고 언급하였다. 또한 바닥 층간 소음을 경감시키기 위한 기준을 적용할 경우에도 슬라브 두께에 영향을 주고 층고에 영향

을 주어 결과적으로 건축물 높이에 영향을 미치므로 신중한 검토가 필요하다고 언급하였다. 또한 현재 근린생활시설은 층간 소음이 아파트에 비해 적은 편으로 기준을 강화하지 않아도 된다는 의견도 있었다.

[표 5-8] 소음 및 차음성능 기준 개선 방향에 대한 인식조사 결과

구분	주요 의견
소음 및 차음 기준 강화 적용 필요	- 소음은 이용자의 신체적, 정신적 건강에 직접적인 영향을 미치는 요소로 주거용으로 사용되는 모든 용도에 공동주택에 적용되는 소음 및 차음성능 기준을 적용하는 것이 좋다고 판단 - 표준 바닥 구조 및 벽체 차음 성능 기준에 대한 준주택 적용 타당 - 오피스텔은 소음 및 차음 성능 기준을 적용하고 있으나 다중생활시설 및 기숙사에 대해서도 소음 및 차음성능 기준을 적용하는 것도 타당
용도에 따른 세부기준 마련 필요	- 고시원의 경우 근린생활시설 내 계획되는 경우가 많아 별도의 기준 수립이 필요 - 표준 바닥 구조는 주거 목적 전용 건물에 시공 시 적용 가능하지만 고시원 같이 임대 시설에 설치하는 것은 어려우므로 이를 보완할 수 있는 권고안 마련 필요 - 소규모 주거군에서 바닥 층간 소음 구조는 일반 주거지역의 일조 기준 완화와 함께 검토될 필요(현행 1.5m 거리에서 높이 9m 기준을 10m로 제정 검토 중) - 추가적인 바닥 슬라브 두께가 주거시설의 층고에 영향을 주기 때문에 이를 고려할 필요
소음 및 차음 기준 강화 적용의 어려움	- 고시원의 경우 건물을 신축하여 계획하는 경우가 매우 드물고 임대 건물에 고시원을 설치하여 기존 건물에 소음 및 차음 성능을 확보하기가 어려울 것으로 판단 - 근린생활시설은 벽식 구조가 아닌 기둥식 구조로 층간 소음이 아파트에 비해 적은 편임

출처 : 전문가 인식조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

□ 피난 및 방화 기준 개선 방향 관련 의견

피난 및 방화 관련 건축기준은 소방관 진입창 설치 관련 의견이 제기되었다.

「건축법」 제49조제3항에 따라 건축물 11층 이하 층에는 소방관이 진입할 수 있는 창을 의무적으로 설치해야하며 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제18조의2에 의한 소방관 진입창 기준을 준수해야 한다. 이에 따라 2층 이상 11층 이하인 층에 설치된 창 가운데 벽면 끝까지의 수평거리가 40미터 이상인 경우, 40미터 이내에 소방관 진입창을 설치해야 한다. 이 때 창문의 크기는 폭 90cm 이상, 높이 1.2m 이상이어야 하는데 소형 공동주거시설의 경우 이러한 수치가 상대적으로 높은 창문면적 비율일 수 있다는 의견이 있었다.

[표 5-9] 피난 및 방화 기준 개선 방향에 대한 인식조사 결과

구분	주요 의견
소방관 진입창 세부 기준 검토 필요	- 「건축법」 제49조 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 의해 2층 이상 11층 이하 층에 소방관 진입창 설치 필요 - 소방관 진입창 크기는 소형 세대를 기준으로 할 경우, 창문면적 비율이 크므로 대응 방안 검토 필요 - 소방관 진입창 설치 시 열관류율 기준 준수가 어려울 것으로 판단

출처 : 전문가 인식조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

2) 소형 공동주거시설 건축기준 개선(안)

본 절에서는 소형 공동주거시설 건축기준의 개선 방향과 전문가 인식조사 결과를 종합하여 소형 공동주거시설 건축기준 개선(안)을 제시하였다. 각각의 개선방안에 대해서는 대응방안을 (단기)와 (중·장기)로 나누어 별도의 추가적인 검토 없이 관련 규정의 개정이 가능한 단기대응 항목과 전문가 인식조사 등을 통해 후속적인 연구와 면밀한 검토가 필요하다고 판단되는 중·장기대응 항목을 구분하였다.

① 최소 주거면적 기준의 적용대상 확대 방안

최소 주거면적은 오피스텔, 다중생활시설 및 기숙사와 같은 준주택까지 확대 적용될 필요가 있다. 단, 고시원의 경우 임시주거 시설로서 최소 주거면적의 적용이 저소득층의 주거비 상승 요인이 될 수 있으므로 이를 고려한 별도의 면적 기준 검토가 필요하다. 향후에는 공동주거시설의 유형별 거주자 특성 및 수요 등에 대응한 세부적인 면적 기준을 제시하거나 적정 주거환경 확보를 위한 구체적인 공간의 수치 등 검토가 이루어져 한다.

최소 주거면적 기준의 적용대상 확대 방안으로는 「오피스텔 건축기준」과 「다중생활시설 건축기준」에서 최소 주거면적 기준의 준수에 관한 조항을 추가하고, 「기숙사 건축기준 제정고시안」에서 일반기숙사에 대해서도 최저 주거기준 준수 항목 추가를 제안한다.

[표 5-10] 최소 주거면적 기준의 적용대상 확대 방안

구분	문제점	개선방안	대응방안
최소 주거면적 기준 적용대상 확대	- 「주택법」에 근거한 단독주택, 공동주택, 도시형생활주택은 「주거기본법」에 따른 최저주거기준 준수를 명시한 반면 「건축법」에 근거한 준주택(오피스텔, 기숙사, 고시원 등)에	- 「오피스텔 건축기준」, 「다중생활시설 건축기준」에 최저주거기준 준수 조항을 추가 ※ 「오피스텔 건축기준」 제5조(오피스텔의 최저주거기준 준수) 주택의 용도로 사용되는 오피스텔의 경우 「주거기본법」 제17조(최저 주거기준의 설정)에서 제시하는 최저주거기준을 만족하여야	(단기) 오피스텔 건축기준 개정

구분	문제점	개선방안	대응방안
	대해서는 별도의 최저주거기준에 대한 기준이 부재 - 2011.5.27. 고시된 최저주거기준의 <별표> 가구구성별 최소 주거면적의 1인 가구 총주거면적은 14㎡로 제시되어 있으며, 서울시는 「서울시민 복지기준」으로 UN의 1인 가구 주거면적 권장치인 17㎡을 제시하고 있어 최저주거기준의 1인가구 주거면적을 확대가 필요	한다. ※ 「다중생활시설 건축기준」 제3조(다중생활시설의 최저주거기준 (중·장기) 준수) 다중생활시설의 개인실 면적과 시설내 공용시설 면적을 개인실의 개수로 나눈 면적의 합계는 「주거기본법」 제17조(최저주거기준의 설정)에서 제시하는 최저주거기준을 만족하여야 한다. - 2021.11.26. 제정 고시된 「기숙사 건축기준」의 일반기숙사에 대한 최저주거기준 준수 조항 추가하여 수정 ※ 「기숙사 건축기준 제정안」 제2조(건축기준) 1. 일반기숙사인 경우 다음 각목의 기준에 적합하여야 한다. 가. 기숙사 건축기준 제2조(건축기준) 1. 일반기숙사인 경우 다음 각목의 기준에 적합하여야 한다. 나. 개인실의 면적과 공동생활지원시설의 면적을 개인실의 개수로 나눈 면적의 합계는 주거기본법 제17조(최저주거기준의 설정)에서 제시하는 최저주거기준을 만족할 것. (추가)	(중·장기) 고시된 최저주거기준 연구 후 기준 개정 (단기) 기숙사 건축기준 제정안 수정 또는 제정 후 개정

출처 : 연구진 작성

② 커뮤니티활동을 위한 공용공간 제공 방안

소형 공동주거시설의 커뮤니티활동 증진을 위해 공용공간은 순기능적 역할을 할 수 있기 때문에 본 연구에서는 도시형생활주택, 오피스텔, 기숙사 등에서도 공용공간을 설치할 수 있는 조항을 추가할 것을 검토하였다. 그러나 전문가 인식조사 결과에서도 드러났듯이 세부적인 프로그램, 운영계획 등이 부재한 경우 공용공간의 방치, 유지·관리 비용 증대 등의 문제가 발생할 수 있으므로 이에 대한 고려가 필요하다. 더불어, 소형 공동주거시설의 유형별 공용공간의 면적 기준을 달리할 필요가 있는데, 예를 들어 전용면적당 또는 세대당 세부적인 기준을 검토할 필요가 있다.

커뮤니티활동을 위한 공용공간의 제공 방안으로는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조(적용의 특례)에서 도시형생활주택과 관련된 주민공동시설 설치배제 항목을 삭제하고 제55조2항(주민공동시설)에서 원룸형 소형주택으로 공급되는 도시형생활주택의 경우 입주자 수요를 반영하여 주민공동시설의 유형을 커뮤니티활동을 위한 취미실, 다목적실 등으로 대체할 수 있도록 하는 조항을 추가한다. 또한 「다중생활시설 건축기준」에서 세탁실, 휴게실 등 공용시설과 별도로 커뮤니티활동을 위한 취미실, 다목적실 등의 설치를 권장하는 항목을 추가하고 「오피스텔 설치기준」에서도 공동생활지원시설의 설치에 관한 항목을 추가하고자 한다.

다만 오피스텔과 고시원은 거주자 생활패턴에 따라 공용공간의 필요 정도, 요구되는 공용공간의 특성을 파악하는 것이 전제되어야 한다. 향후에는 준주택 유형에 따라 필요 공용공간을 유형화하고 면적 기준을 검토할 필요가 있다. 더 나아가 지상층 배치 등과 같은 구체적인 공간계획 요건과 공용공간의 높은 이용률 확보를 위한 인적, 재정적 운영

방안에 대해서도 고려해야 한다.

[표 5-11] 커뮤니티활동을 위한 공용공간 제공 방안

구분	문제점	개선방안	대응방안
커뮤니티활동을 위한 공용공간 제공	- 「주택법」에 근거한 공동주택은 공급 규모별로 주민공동시설 설치 의무화 된 반면 도시형생활주택의 경우 특정 유형(150세대 이상의 단지형 연립주택 및 다세대주택)을 제외하고 주민공동시설 설치의무 규정 배제	- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조(적용의 특례) ⑩ 도시형 생활주택을 건설하는 경우 조항 삭제 및 제55조의2 조항 추가 ※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조(적용의 특례) ⑩ 도시형 생활주택을 건설하는 경우에는 제9조·제10조제2항·제13조·제31조·제35조 및 제55조의2를 적용하지 아니한다. 다만, 150세대 이상으로서 「주택법 시행령」 제10조제1항제2호·제3호에 따른 도시형생활주택을 건설하는 경우에는 제55조의2를 적용한다.	(단기) 주택건설기준 등에 관한 규정 개정
	- 「건축법」에서 준주택으로 분류되는 고시원에는 공용시설로 세탁실, 휴게실, 취사시설 등의 설치를 규정하고 있으나 커뮤니티활동을 위한 별도의 시설 설치 규정은 미흡하며 오피스텔의 경우 별도의 공용시설에 대한 기준이 미비	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) ① ~ ⑦, ⑧ 원룸형 소형주택으로 공급되는 도시형생활주택의 경우 입주자의 수요를 반영하여 주민공동시설의 유형을 커뮤니티활동을 위한 취미실, 다목적실 등으로 대체할 수 있다.	(단기) 주택건설기준 등에 관한 규정 개정
	- 2021.11.26. 제정 고시된 「기숙사 건축기준 제정안」이 경우 공유주택의 개념이 적용된 공동기숙사에 대해 공유공간으로서 거실, 주방 외에 거주자간의 공동생활지원을 위한 다목적실, 취미실 등의 공간을 갖추도록 규정하였으나 일반기숙사에 대해서는 공동생활지원 시설에 대한 규정이 미비	- 「다중생활시설 건축기준」의 공동생활지원시설 항목 추가 ※ 「다중생활시설 건축기준」 제2조(건축기준) 4. 시설내 공용시설(세탁실, 휴게실, 취사시설 등)을 설치하고, 이와 별도로 커뮤니티활동을 위한 취미실, 다목적실 등의 추가 설치를 권장한다. - 「오피스텔 건축기준」의 공동생활지원시설 항목 추가 ※ 「오피스텔 건축기준」 제6조(주민공동시설의 설치) 주거용으로 제공되는 오피스텔의 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설)에 준하는 주민공동시설을 설치하고 이때 주민공동시설의 유형은 커뮤니티활동을 위한 취미실, 다목적실 등으로 대체할 수 있다.	(중·장기) 고시원 커뮤니티 시설기준 연구 후 건축기준 개정 (중·장기) 오피스텔 커뮤니티 시설기준 연구 후 건축기준 개정
	- 2021.11.26. 제정 고시된 「기숙사 건축기준」의 일반기숙사에 대한 공동생활지원시설 조항 추가	※ 「기숙사 건축기준 제정안」 제2조(건축기준) 1. 일반기숙사인 경우 다음 각목의 기준에 적합하여야 한다. 차. 거주자간의 공동생활지원을 위한 다목적실, 취미실 등의 공간을 갖추 것. (추가)	(단기) 기숙사 건축기준 제정안 수정 또는 제정 후 개정

출처 : 연구진 작성

③ 쾌적한 열환경 성능 확보를 위한 단열성능 기준의 개선 방안

쾌적한 열환경 성능 확보를 위한 단열성능 기준 개선 방안으로는 「오피스텔 설치기준」에서 주거의 목적으로 이용되는 500㎡ 이상의 오피스텔의 경우 공동주택에 준하는 열관류율과 거실 외벽의 두께 기준 적용 규정을 추가하고자 한다. 「다중생활시설 건축기준」

에서는 오피스텔과 마찬가지로 500㎡ 이상의 고시원 등에 대해 공동주택에 준하는 열관류율과 거실 외벽의 두께 기준 적용 규정을 추가하고자 한다. 「기숙사 건축기준 제정고시안」의 경우에도 마찬가지로 열환경 성능 확보를 위한 단열성능 기준을 공동주택에 준하는 기준으로 강화하는 규정을 추가하고자 한다.

[표 5-12] 쾌적한 열환경 성능 확보를 위한 단열성능 기준의 개선 방안

구분	문제점	개선방안	대응방안
쾌적한 열환경 성능 확보를 위한 단열성능 기준 개선	- 「녹색건축물 조성지원법」에 의한 「건축물의 에너지절약 설계기준」에서 [별표1] 지역별 건축물 부위의 열관류율표 상 거실 외벽과 창 및 문, [별표3] 단열재의 두께 상 거실의 외벽에 대해 외기에 직접 면하는 경우 공동주택과 공동주택 외로 구분하고 있어 준주택으로 분류되는 오피스텔, 기숙사, 고시원의 경우 단열성능이 저하되는 문제가 발생	- 「오피스텔 건축기준」의 단열성능 강화 항목 추가 ※ 「오피스텔 건축기준」 제7조(오피스텔의 단열성능 강화) 주 거용으로 제공되는 오피스텔의 면적이 500㎡를 초과하는 경우 외기에 면하는 거실 외벽과 창 및 문에 대해서는 「건축물의 에너지절약 설계기준」 [별표1] 지역별 건축물 부위의 열관류율표 상 공동주택에 준하는 열관류율을 적용하고 거실 외벽의 두께는 건축물의 에너지절약 설계기준」 [별표3] 단열재 두께의 공동주택에 준하는 두께를 적용한다. - 「다중생활시설 건축기준」의 단열성능 강화 항목 추가 ※ 「다중생활시설 건축기준」 제4조(다중생활시설의 단열성능 강화) 다중생활시설 중 거주를 목적으로 사용되는 500㎡ 이상의 고시원 등의 외기에 면하는 거실 외벽과 창 및 문에 대해서는 「건축물의 에너지절약 설계기준」 [별표1] 지역별 건축물 부위의 열관류율표 상 공동주택에 준하는 열관류율을 적용하고 거실 외벽의 두께는 건축물의 에너지절약 설계기준」 [별표3] 단열재 두께의 공동주택에 준하는 두께를 적용한다. - 2021.11.26. 제정 고시된 「기숙사 건축기준」의 일반기숙사에 대한 단열성능 강화 조항 추가 ※ 「기숙사 건축기준 제정안」 제4조(기숙사의 단열성능 강화) 연면적 500㎡ 이상의 기숙사(일반기숙사와 공동기숙사)에서 외기에 면하는 거실 외벽과 창 및 문에 대해서는 「건축물의 에너지절약 설계기준」 [별표1] 지역별 건축물 부위의 열관류율표 상 공동주택에 준하는 열관류율을 적용하고 거실 외벽의 두께는 건축물의 에너지절약 설계기준」 [별표3] 단열재 두께의 공동주택에 준하는 두께를 적용한다.	(단기) 오피스텔 건축기준 개정 (중·장기) 고시원 단열성능 강화 필요성 및 적정 공법 등 연구 후 건축기준 개정 (중·장기) 기숙사 단열성능 강화 필요성 및 적정 공법 등 연구 후 건축기준 개정

출처 : 연구진 작성

④ 적정 환기 및 채광성능 확보를 위한 창문면적 기준의 개선 방안

적정 환기 및 채광성능 확보를 위한 창문면적 기준의 개선 방안으로는 「다중생활시설 건축기준」에서 자연채광과 환기를 위한 창문면적을 바닥면적의 1/10 이상 확보하도록 하는 규정을 추가하고 「기숙사 건축기준 제정고시안」에서 일반기숙사의 경우에도 창문면적을 바닥면적의 1/10 이상 확보하도록 하는 규정을 추가하고자 한다. 다만 창호 규격,

개폐 방식과 정도에 따라 환기 성능에 차이가 발생하므로 창문면적 기준과 함께 보다 세부적인 창호 설치 기준을 검토할 필요가 있다. 특히 고시원의 경우 새로운 창문 면적 기준 적용이 현실적으로 어려울 수 있으므로 창호의 세부적인 사양 등에 대한 검토가 필요하다.

[표 5-13] 적정 환기 및 채광성능 확보를 위한 창문면적 기준의 개선 방안

구분	문제점	개선방안	대응방안
적정 환기 및 채광성능 확보를 위한 창문 면적 기준 개선	- 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 따라 단독주택, 공동주택, 오피스텔은 채광을 위한 창문은 거실 바닥면적의 1/10 이상, 환기를 위한 창문은 거실 바닥면적의 1/20 이상 확보토록 규정하고 있으며 「건축물의 에너지절약 설계 기준」에서는 환기를 위한 창문도 1/10 이상 확보를 권장하는 반면 고시원의 경우 지역별로 창 설치 등의 기준을 지역별 건축조례로 정할 수 있도록 하였으나 현재 조례를 정한 지자체는 전무한 실정임 - 2021.11.26. 제정고시된 「기숙사 건축기준」에서 공동기숙사에 대해 자연채광과 환기를 위한 창문의 크기를 바닥면적의 1/10로 규정한 반면 일반기숙사에 대해서는 2층 이상 층에 0.5㎡ 이상의 창문과 난간 및 추락방지시설 설치만을 규정	- 「다중생활시설 건축기준」에서 창문면적 기준 추가 ※ 「다중생활시설 건축기준」 제2조(건축기준) 8. 각 실에는 창문 1개 이상과 문 1개 이상을 설치하고, 모든 창문과 출입구 등에는 적절한 잠금장치를 설치할 것. 9. 각 실의 창문 크기는 바닥 면적의 1/10 이상이 되도록 하고, 자연채광과 환기가 가능할 것. - 2021.11.26. 제정 고시된 「기숙사 건축기준」의 일반기숙사에 대한 채광 및 환기를 위한 창문의 설치 조항 추가 ※ 「기숙사 건축기준 제정안」 제2조(건축기준) 1. 일반기숙사의 경우 : 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다. 라. 각 실에는 창문 1개 이상과 문 1개 이상을 설치하고, 모든 창문과 출입구 등에는 적절한 잠금장치를 설치할 것. 마. 각 실의 창문 크기는 바닥 면적의 1/10 이상이 되도록 하고, 자연채광과 환기가 가능할 것.	(중·장기) 고시원 창문면적 기준 적정성 연구 후 건축 기준 개정 (단기) 기숙사 건축기준 제정안 수정 또는 제정 후 개정

출처 : 연구진 작성

⑤ 정숙한 실내환경 조성을 위한 소음 및 차음성능 기준의 개선 방안

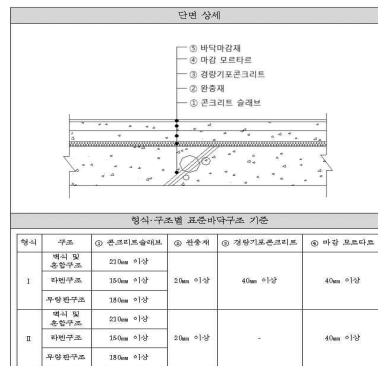
정숙한 실내환경 조성을 위한 소음 및 차음성능 기준의 개선 방안으로는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조(적용의 특례)에서 도시형생활주택의 실내외 허용 소음도 적용 배제 조항을 삭제하여 공동주택과 동일하게 실내 허용 소음도 45dB를 적용하도록 하였으며 「다중생활시설 건축기준」과 「기숙사 건축기준」에 실간 소음방지를 위한 벽두께 확보 또는 실내 허용 소음도 기준을 추가하고자 한다. 또한 「소음방지를 위한 층간 바닥 충격음 차단 구조기준」에서 바닥구조에 관한 조항을 공동주택과 거주를 목적으로 사용되는 오피스텔, 기숙사, 다가구주택, 다중생활시설의 세대 내 층간바닥은 바닥충격음 차단구조로 하거나 표준바닥구조(I형)에 적합하도록 수정하고자 한다. 다만 슬라브 두께 강화는 건축물 높이 증가와 이로 인한 공사기간 및 비용 증대로 이어질 수 있으므로 최근

의 바닥충격을 완화를 위한 새로운 공법 및 자재 개발 기술 적용 가능성에 대해서도 검토할 필요가 있다.

[표 5-14] 정숙한 실내환경 조성을 위한 소음 및 차음성능 기준의 개선 방안

구분	문제점	개선방안	대응방안
정숙한 실내환경 조성을 위한 소음 및 차음성능 기준의 개선	- 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 단독주택과 공동주택의 실내외 허용 소음도는 45dB, 65dB로 규정되어 있으나 도시형생활주택은 배제되어 있으며 고시원과 기숙사의 건축기준에서는 별도의 실내외 허용 소음도를 규정하지 않음	- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조(적용의 특례) ⑩ 도시형생활주택을 건설하는 경우 해당 조항 삭제 ※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조(적용의 특례) ⑩ 도시형생활주택을 건설하는 경우에는 제9조·제10조제2항·제13조·제31조·제35조 및 제55조의2를 적용하지 아니한다. 다만, 150세대 이상으로서 「주택법 시행령」 제10조제1항제2호·제3호에 따른 도시형생활주택을 건설하는 경우에는 제55조의2를 적용한다.	(단기) 주택건설기준 등에 관한 규정 개정
	- 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 단독주택과 공동주택의 세대간 경계벽은 15cm 이상을 확보하여야 하는 반면에 오피스텔과 고시원의 세대간 경계벽에 대해서는 각각의 건축기준에서 「건축물의 방화피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 따르도록 하여 철근콘크리트조의 경계벽 두께는 10cm 이상으로 규정하고 있어 차이가 발생	- 「다중생활시설 건축기준」과 「기숙사 건축기준」에 실내 허용 소음도 기준을 추가 ※ 「다중생활시설 건축기준」 제2조(건축기준) 7. 실간 소음방지를 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조제2항에 따른 벽두께 이상으로 하거나 45dB 이상의 차음성능이 확보되도록 할 것 ※ 「기숙사 건축기준 제정안」 제2조(건축기준) 1. 일반기숙사의 경우 : 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다. 사. 실간 소음방지를 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조제2항에 따른 벽두께 이상으로 하거나 45dB 이상의 차음성능이 확보되도록 할 것	(중·장기) 고시원 실내 허용 소음 기준 적정성 연구 후 건축기준 개정 (단기) 기숙사 건축기준 제정안 수정 또는 제정 후 개정
	- 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단구조기준」에 따라 공동주택과 오피스텔의 경우 30세대 이상과 미만을 구분하여 경량기포콘크리트의 포함여부에 따른 표준바닥구조형식을 정하고 있는데 다가구주택과 30세대 미만의 공동주택 및 오피스텔, 고시원과 기숙사에 대해서는 표준바닥구조에 경량기포콘크리트가 포함되지 않음	- 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」 바닥구조에 관한 조항 수정 ※ 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」 제4조(바닥구조) ① 공동주택과 거주 목적으로 사용되는 오피스텔, 기숙사, 다가구주택, 다중생활시설의 세대내 층간바닥은 바닥충격음 차단구조로 하거나 별표1에 따른 표준바닥구조(Ⅰ형식)에 적합하여야 한다. ②항 삭제 [별표1] 표준바닥구조의 종류	(중·장기) 소형 공동주거시설의 바닥충격음 적정성 연구 후 관련 건축기준 개정

가. 표준바닥구조 Ⅰ



출처 : 연구진 작성

⑥ 안전한 실내환경 조성을 위한 피난 및 방화성능 기준의 개선 방안

안전한 실내환경 조성을 위한 피난 및 방화성능 기준의 개선 방안에서는 「다중생활시설 건축기준」에 피난과 방화성능에 관한 기준을 추가하여 화재 등 비상시의 안전한 피난을 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제8조(직통계단의 설치)와 제15조(계단의 설치기준)에 적합한 직통계단을 설치하도록 수정하고자 한다.

[표 5-15] 안전한 실내환경 조성을 위한 피난 및 방화성능 기준의 개선 방안

구분	문제점	개선방안	대응방안
안전한 실내환경 조성을 위한 피난 및 방화성능 기준의 개선	－「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 따라 공동주택과 도시형생활주택, 오피스텔, 기숙사에 대해서는 동일한 규정을 적용하는 반면 고시원의 경우 「건축법 시행령」 제34조(직통계단의 설치)에서 명시하는 기준의 적용을 받지 않으며 「건축물의 피난·방화 등의 기준에 관한 규칙」 제15조의 일부 내용만 적용됨	－「다중생활시설 건축기준」에 피난과 방화성능에 관한 기준 추가 ※ 「다중생활시설 건축기준」 제2조(건축기준) 10. 화재 등 비상시의 안전한 피난을 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제8조(직통계단의 설치기준)와 제15조(계단의 설치기준) ①항의 기준에 적합한 직통계단을 설치할 것	(중·장기) 고시원 피난 및 방화성능 적정성 연구 후 건축기준 개정

출처 : 연구진 작성

제6장 결 론

1. 연구결과

2. 향후 과제

1. 연구결과

본 연구는 현재 우리나라의 가구구성에서 가장 큰 비중을 차지하고 있으며 향후에도 지속적인 증가가 예상되는 1인가구의 안정적인 주거공급과 쾌적한 주거환경을 확보하기 위한 소형 공동주거시설의 건축기준 정비방안을 모색하기 위해 이루어졌다.

소형 공동주거시설의 공급확대 요인에 대해서는 1인가구의 지속적 증가와 소형 공동주거시설의 도입 확산을 촉발하는 주택정책의 추진에서 그 원인을 찾을 수 있었다. 인구주택총조사와 주거실태조사, 장래가구추계에 따르면 우리나라의 1인가구 비중은 2020년 31.7%로 전체 가구원수에서 가장 높으며 향후에도 꾸준히 증가하여 2040년에는 36.4%에 이를 전망이다. 청년가구의 경우 1인가구의 비중이 61.9%로 일반가구의 약 2배에 이른다. 1인가구의 거주로는 다중주택, 다가구주택 등이 포함된 단독주택과 주택이외의 거처에서 거주하는 비중이 높은 특성을 보이는데 청년가구에서는 주택이외의 거처 가운데 특히 오피스텔에 거주하는 비율이 높게 나타났다. 서울시에서 공급한 공공임대주택에서 1인가구의 비중이 가장 높은 주택의 유형은 도시형생활주택으로 61%에 이르며 다음으로 행복주택에서도 57%를 차지하고 있다. 주거면적대별 거주인수 분포에서 1인가구의 비중이 가장 높은 면적대 및 그 비율은 20㎡ 이하 : 65.8%, 20~40㎡ : 52.8%, 40~60㎡ : 28.7%로 나타났다. 한편으로 소형 공동주거시설의 도입 확산을 야기한 대표적인 정책으로는 2020년에 제정된 「청년기본법」에 따라 수립된 「제1차 청년정책 기본계획(‘21~’25)」을 통해 청년의 주거부담 경감을 위한 청년주택 공급확대 방안을 들 수 있다. 여기서는 도심내 청년 특화주택 등 총 24.3만호의 청년주택 공급방안을 제시하였

다. 공공임대주택의 유형 통합과 1인가구의 주거지원 강화 정책에서는 가구원수별로 대표 면적을 설정하고 1인가구에 대한 공급면적을 확대하고자 하였다. 또한 공공과 민간이 대규모 공유주거 서비스를 제공할 수 있도록 ‘공동기숙사’의 용도를 신설하고 관련 건축기준을 정비하는 작업도 이루어졌다. 2022년 8월에 마련된 윤석열정부의 주거안전 실현방안에서도 소형 공동주거시설의 공급 확대를 위한 정책이 제시되었는데 맞춤형 주거지원 프로그램을 통해 저소득층, 무주택 서민을 위한 양질의 공공임대주택 공급과 청년원가/역세권 첫집 등 임대와 분양을 혼합한 민간분양 신모델을 제시하였다. 소형 공동주거시설의 현황 및 특성에 관한 분석에서는 주택관련 법규정과 규모설정 기준 등을 검토하여 본 연구의 검토대상이 되는 소형 공동주거시설의 유형과 규모를 설정하였는데 60㎡를 상한선으로 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공동주택 중 아파트, 연립주택, 다세대주택, 도시형생활주택, 준주택 중 기숙사, 다중생활시설(고시원), 오피스텔을 구체적인 검토대상으로 제시하였다.

소형 공동주거시설에 대한 거주실태 조사에서는 통계자료 및 선행연구 자료에 대한 분석을 통해 거주실태조사를 위한 방향성을 확인하고 이를 바탕으로 거주자 현황 및 공간사용 행태, 주거공간의 환경 및 성능에 대한 거주자 만족도와 요구사항 등을 파악하기 위한 거주실태조사를 시행하였다. 이를 통해 파악한 거주자의 주요구는 다음과 같이 크게 5가지로 정리할 수 있었다: ① 거주자 생활 특성에 맞게 활용할 수 있는 공간제공의 중요성, ② 최소공간 확보를 위한 계획의 필요성, ③ 협소한 공간의 활용도를 높일 수 있는 수납공간 계획의 필요성, ④ 음환경, 빛환경, 공기 환경 등 주거공간의 성능 개선 필요성, ⑤ 안전한 주거공간을 위한 지속적 관리의 필요성. ① 거주생활 특성에 맞게 활용할 수 있는 공간제공의 중요성은 1인가구의 생활패턴에 따라 협소한 내부공간에도 불구하고 다양한 생활 활동이 이루어지고 있다는 점에서 획일적인 공간이나 가구의 구성방식에서 벗어나 보다 자유도가 높은 공간을 제공할 필요가 있다는 점이다. ② 최소공간 확보를 위한 계획의 필요성은 아파트를 제외하고 대다수의 주거시설에서 거주자가 실제 공간사용 빈도와는 별개로 실별 면적을 좁게 느끼고 있다는 점에서 절대적인 공간의 협소성이 문제로 지적되고 있으며 이를 해소하기 위한 최소한의 면적확보가 이루어져야 한다는 것이다. ③ 협소한 공간의 활용도를 높일 수 있는 수납공간 계획의 필요성은 아파트를 제외한 주거시설에서 과반수의 거주자가 수납공간이 부족하다고 느끼며 주거시설의 규모가 작을수록 수납공간으로 인한 불편을 호소하는 비율이 높다는 점으로 거주자의 생활양식에 대한 면밀한 조사를 거쳐 협소한 공간의 입체적인 활용을 포함한 수납공간의 확장에 대한 검토가 이루어져야 한다는 것이다. ④ 주거공간의 성능 개선에 대해서는

1인가구의 대다수가 실내공간의 소음, 채광, 환기 상태에 대해 불만을 나타내고 있으며 주거시설의 유형별로는 단독주택과 다세대/연립주택에서 주거시설의 상태를 불량한 것으로 느끼는 비율이 높게 나타났다. 따라서 기본적인 주거환경의 질적 수준을 높이기 위해서는 주거시설 유형별로 주거 성능에 대한 개선방향을 설정할 필요가 있다. ⑤ 안전한 주거공간을 확보하기 위한 지속적 관리의 필요성은 일부 주거시설 유형별로 피난통로의 관리상태나 CCTV 설치 및 관리 상태를 불량하게 느낀다는 점에서 화재나 범죄 등으로부터 안전한 생활환경을 조성하기 위한 설비의 설치와 지속적인 유지관리가 이루어져야 한다는 것이다.

소형 공동주거시설의 건축기준 운용 현황에서는 공동주거시설의 유형별 법제도 적용 현황을 조사하였다. 「주택법」에 따른 건축기준인 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 내용 구성은 주택의 성능기준과 주거환경에 대한 기준으로 구분할 수 있으며 최저주거기준은 「주거기본법」에 의해 최소한의 주거수준에 관한 지표로서 설정된다. 「건축법」에 따른 주거기준으로는 건축물로서 갖추어야 할 기본적인 성능에 관한 사항과 더불어 건축선과 건축물의 높이제한 등 건축물의 외관 및 형태를 결정하는 「건축법 시행령」이 대표적이며 공동주거시설의 유형별로 「오피스텔 건축기준」과 「다중생활시설 건축기준」, 「기숙사 건축기준(제정 고시안)」 등이 별도로 운용되고 있다. 이러한 공동주거시설에 대한 건축기준 적용 현황을 분석한 결과 「주택법」과 「건축법」의 목적 및 적용범위의 차이에서 발생하는 문제점과 함께 개별적인 공동주거시설의 유형별 성능 기준 적용상에서도 몇 가지 뚜렷한 문제점을 발견할 수 있었다. 최소 주거면적 기준의 적용에 관해서는 「주택법」에 따라 관리가 이루어지는 공동주택과 도시형생활주택의 경우 「최저주거기준」에 의한 최소 주거면적 기준의 적용이 이루어지지만 기숙사, 고시원, 오피스텔 등 「건축법」에 의해 관리가 이루어지는 준주택의 경우 이러한 최소 주거면적 기준이 부재하다. 기숙사에 대해서는 최근에 제정 고시된 「기숙사 건축기준」에서 공동기숙사에 대해서만 개인공간과 공유공간을 구분하여 별도의 최소 주거면적 기준을 제시하고 있다. 1인가구가 거주하는 소형 공동주거시설의 경우 단위주거 유닛에 대한 성능 및 환경에 못지않게 거주자의 커뮤니티활동을 강화할 수 있는 공간의 제공이 필요한데 공동주택과 같이 「주택법」의 적용을 받는 도시형생활주택의 경우에는 150세대 이상의 단지형 연립/다세대주택을 제외하고 주민공동시설의 제공 의무가 없으며 고시원과 일반기숙사의 경우에도 공동이용 공간 및 시설에 대한 규정은 있으나 커뮤니티활동을 위한 별도의 공간에 대한 규정은 부재하다. 공동주거시설 유형별로 성능기준의 적용상 문제점을 살펴보면 먼저 공동주택을 제외한 준주택에 대한 단열성능 기준의 적용 완화를 들 수 있

다. 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의해 관리가 이루어지는 공동주택과 도시형생활주택과는 달리 「건축물의 에너지절약 설계기준」상 공동주택외의 비주거시설로 분류되는 오피스텔과 기숙사는 열관류율 등에서 보다 완화된 단열성능 기준이 적용된다. 또한 현재의 공동주택에 적용되는 단열성능 기준은 벽식구조의 철근콘크리트조를 전제로 설정되어 소규모 공동주거시설에 보다 용이하게 적용될 수 있는 목구조나 모듈러공법 등 새로운 재료 및 공법에는 부적합한 실정이다. 고시원 등에 대한 채광 및 환기를 위한 창문면적 기준에서도 문제점을 발견할 수 있는데 단독주택과 공동주택, 오피스텔은 「건축법 시행령」과 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 의거하여 채광을 위한 창문면적은 바닥면적의 1/10이상, 환기를 위한 창문면적은 1/20이상으로 정해져 있으며 「건축물의 에너지절약 설계기준」에서는 환기를 위한 창문면적도 1/10이상을 권장하고 있다. 반면에 고시원의 경우 「다중생활시설 건축기준」에서 2층 이상 층에 0.5제곱미터 이상의 창문을 설치하도록 규정하고 있다. 환기설비와 관련하여서는 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」을 통해 30세대 이상의 공동주택과 다중이용시설에 관한 규정이 마련되어 있으나 오피스텔과 기숙사의 경우 각각 바닥면적이 3천제곱미터 이상, 2천제곱미터 이상에 한정되어 있다. 소음과 관련한 성능기준에서는 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 단독주택과 공동주택은 실외 소음도 65dB 미만, 실내 소음도 45dB 이하를 유지하도록 하고 있으나 도시형생활주택에 대해서는 해당 규정이 적용되지 않는다. 「건축법 시행령」에 따른 경계벽 설치기준의 경우 다가구주택과 공동주택에 적용되는 규정으로 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서는 내화구조로 철근콘크리트조일 경우 15cm이상이 적용된다. 반면에 고시원과 오피스텔은 각각의 건축기준에서 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」을 따르도록 하여 철근콘크리트조 경계벽의 두께를 10cm 이상으로 완화하여 적용하고 있다. 바닥충격음과 관련하여서는 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」에 따라 공동주택과 오피스텔의 경우 30세대를 기준으로 표준바닥구조 형식을 달리 적용한다. 즉 30세대 이상 공동주택과 오피스텔의 경우 표준바닥구조 형식에 경량기포콘크리트를 포함하는 반면에 다가구주택, 30세대 미만의 공동주택과 오피스텔, 고시원, 기숙사의 경우 경량기포콘크리트가 포함되지 않는다. 피난 및 방화성과 관련하여 도시형생활주택과 오피스텔의 경우 일반 공동주택에 준하는 기준이 적용되며 「건축법」에서 공동주택으로 분류하는 기숙사의 경우에도 동일하다. 반면에 고시원의 경우 「건축법 시행령」에서 명시한 직통계단의 설치 의무에서 배제되며 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조의 일부 내용만 적용된다.

이상의 소형 공동주거시설 거주자 대상 거주실태조사 및 주요구 파악과 건축기준 적용상의 문제점 분석을 바탕으로 적정 주거환경 수준 확보를 위한 최소 주거면적 기준의 적용대상 확대와 커뮤니티활동을 위한 공용공간의 제공, 적정 주거성능 확보를 위한 단열 성능기준, 창문면적 기준, 소음 및 차음성능 기준, 피난 및 방화성능 기준의 개선방향을 설정하고 이를 바탕으로 소형 공동주거시설의 유형별 성능 관련 건축기준의 재정사안을 파악하기 위한 전문가 인식조사를 거쳐 「주택법」 하위법령과 「건축법」 하위법령 및 기준의 구체적인 개선방안을 설정하고 단기대응과 중·장기대응으로 구분하여 다음과 같이 제안하였다.

최소 주거면적 기준의 적용대상 확대 방안으로는 「오피스텔 건축기준」과 「다중생활시설 건축기준」에서 최소 주거면적 기준의 준수에 관한 조항을 추가하고자 하며 「기숙사 건축기준 제정고시안」에서 일반기숙사에 대해서도 최저 주거기준 준수 항목을 추가하고자 한다.

커뮤니티활동을 위한 공용공간의 제공 방안으로는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조(적용의 특례)에서 도시형생활주택과 관련된 주민공동시설 설치배제 항목을 삭제하고 제55조2항(주민공동시설)에서 원룸형 소형주택으로 공급되는 도시형생활주택의 경우 입주자 수요를 반영하여 주민공동시설의 유형을 커뮤니티활동을 위한 취미실, 다목적실 등으로 대체할 수 있도록 하는 조항을 추가하고자 한다. 또한 「다중생활시설 건축기준」에서 세탁실, 휴게실 등 공용시설과 별도로 커뮤니티활동을 위한 취미실, 다목적실 등의 설치를 권장하는 항목을 추가하고 「오피스텔 설치기준」에서도 공동생활지원시설의 설치에 관한 항목을 추가하고자 한다.

쾌적한 열환경 성능 확보를 위한 단열성능 기준 개선 방안으로는 「오피스텔 설치기준」에서 주거의 목적으로 이용되는 500㎡ 이상의 오피스텔의 경우 공동주택에 준하는 열관류율과 거실 외벽의 두께 기준 적용 규정을 추가하고자 한다. 「다중생활시설 건축기준」에서는 오피스텔과 마찬가지로 500㎡ 이상의 고시원 등에 대해 공동주택에 준하는 열관류율과 거실 외벽의 두께 기준 적용 규정을 추가하고자 한다. 「기숙사 건축기준 제정고시안」의 경우에도 마찬가지로 열환경 성능 확보를 위한 단열성능 기준을 공동주택에 준하는 기준으로 강화하는 규정을 추가하고자 한다.

적정 환기 및 채광성능 확보를 위한 창문면적 기준의 개선 방안으로는 「다중생활시설 건축기준」에서 자연채광과 환기를 위한 창문면적을 바닥면적의 1/10 이상 확보하도록 하는 규정을 추가하고 「기숙사 건축기준 제정고시안」에서 일반기숙사의 경우에도 창문

면적을 바닥면적의 1/10이상 확보하도록 하는 규정을 추가하고자 한다.

정숙한 실내환경 조성을 위한 소음 및 차음성능 기준의 개선 방안으로는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조(적용의 특례)에서 도시형생활주택의 실내외 허용 소음도 적용 배제 조항을 삭제하여 공동주택과 동일하게 실내 허용 소음도 45dB를 적용하도록 하였으며 「다중생활시설 건축기준」과 「기숙사 건축기준」에 실간 소음방지를 위한 벽두께 확보 또는 실내 허용 소음도 기준을 추가하고자 한다. 또한 「소음방지를 위한 층간 바닥 충격음 차단 구조기준」에서 바닥구조에 관한 조항을 공동주택과 거주를 목적으로 사용되는 오피스텔, 기숙사, 다가구주택, 다중생활시설의 세대내 층간바닥은 바닥충격음 차단구조로 하거나 표준바닥구조(I형)에 적합하도록 수정하고자 한다.

안전한 실내환경 조성을 위한 피난 및 방화성능 기준의 개선 방안에서는 「다중생활시설 건축기준」에 피난과 방화성능에 관한 기준을 추가하여 화재 등 비상시의 안전한 피난을 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제8조(직통계단의 설치)와 제 15조(계단의 설치기준)에 적합한 직통계단을 설치하도록 수정하고자 한다.

2. 향후 과제

본 연구는 1인가구 증가에 대응한 소형 공동주거시설의 건축기준 정비방안을 검토하기 위해 진행되었으며 현행 소형 공동주거시설에 적용되는 건축기준이 지닌 문제점을 드러내는데 초점을 맞추었으며 건축기준의 개정 방향은 「건축법」과 「주택법」을 수정하기 보다는 그 하위 규정이나 규칙, 기준을 보완하는데 집중한 한계가 있다.

보다 근본적인 문제해결을 위해서는 「건축법」에서 규정하는 건축물의 용도분류 기준에서 출발하여 거주 목적용으로 사용되는 모든 유형의 공동주거시설이 「주택법」에 근거한 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 등에 준하는 실내외 환경성능을 확보하도록 하는 것이 바람직할 것이다. 이것은 단순한 관련 법규의 개정작업을 넘어서 주택의 공급가격 상승이나 기존 주택재고에 대한 관리방안 등 주택공급에 관한 정책 전반에 영향을 미치는 사항으로 장기간에 걸친 종합적인 검토가 필요하다.

나아가 현재까지 공표가 이루어지지 못하고 있는 「주거기본법」에 근거한 「최저주거기준」과 소형 공동주거시설과의 정합성에 관한 검토도 추후에 이루어져야할 것이다.

[논문 및 연구보고서]

- 권영수, 최완호. (2018). 서울시 거주 청년의 주거만족도 분석 -서울시 관악구·동작구 거주 청년의 주거실태 분석을 중심으로-. 부동산경영, 18, pp.289-311.
- 김강산. (2022). 공공임대주택 유형 통합의 추진 현황과 향후 과제. 이슈와 논점, 제1919호. 국회입법조사처.
- 김도연. (2011). 1-2인 가구를 위한 주택유형 개발에 관한 연구. NRF 지원 연구과제 결과물
- 김도연. (2015). 공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안연구 - 국외 공유주택의 제도적 특성분석과 국내 함의를 중심으로. 한국주거학회 논문집, 26(1), pp.139-150.
- 김상호, 이화영. (2019). 사회경제적 여건과 생활양식 변화에 대응하는 주거공간 조성 방안. 건축도시공간연구소.
- 김은희, 김준래. (2019). 공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도 개선 방안 연구. 건축도시공간연구소.
- 김태일. (2015). 고령자 최저주거기준 설정에 관한 연구 - 독신 및 부부가구를 중심으로-. 대한건축학회 논문집, 31(5), pp.57-67.
- 남원석, 박은철. (2014). '1인가구시대 맞춤형 주거해법' 사회임대형 공동체주택 활성화. 서울연구원.
- 류혜주, 김석경. (2021). 1인 가구를 위한 생활편의시설과 주거서비스에 관한 문헌 내용분석 연구. 한국주거학회 논문집, 32(4), pp.1-11.
- 박시윤, 김정아. (2014). 소규모 주거공간의 효율적 활용을 위한 공간계획 사례연구. 한국주거학회 논문집, 25(1), pp.15-22.
- 백혜선, 최상희, 최동식, 주재영. (2012). LH주택평면계획기준 연구. 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 백혜선, 이영환, 박윤재, 최원철. (2021). LH형 적정 주거공간 설정 연구. 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 변나향, 윤주선, 박석환. (2018). 공유경제 기반의 지역맞춤형 공동체주거 조성 방안 연구. 건축도시공간연구소.
- 서연아, 강석진. (2021). 중장년층 1인 가구 행태 및 주거환경 특성 연구. 대한건축학회논문집, 37(2), pp.43-53.
- 안진화, 강순주. (2008). 1인 가구의 생활특성과 커뮤니티 공간 및 서비스 요구도 -젊은 세대를 중심으로-. 한국주거학회 2008년 추계학술발표대회 논문집 2008 Nov. 28,

pp.299-304.

- 이영민, 성진욱. (2017). 공공임대주택 입주자 특성 및 삶의 질에 관한 연구 총괄보고서. SH 도시연구원.
- 이재수, 이동훈, 성수연. (2012). 서울시 도시형생활주택 실태분석과 정책대안 연구. 서울연구원.
- 임준형, 최인영, 박혜경. (2019). 라이프스타일 기반 다학제적 청년층 1인 가구의 주거 환경 선호 및 요구 분석. 한국과학예술융합학회, 37(1), pp.249-260.
- 정문수, 최령, 정유리. (2020). 농촌형 주거기준 제정을 통한 농촌 주거정책 개선 방향 연구. 한국주거학회 논문집, 31(6), pp.133-140.
- 정소이, 박준영, 김홍주, 한지희, 김인기, 김진철. (2012). 1인가구의 수요특성을 고려한 주택 유형 개발 연구. 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 주희선, 박경준. (2016). 서울시 행복주택 실태조사 및 인식제고 방안. SH도시연구원.
- 최은희, 진미윤, 정기성, 이슬해. (2020). 가구특성을 고려한 통합공공임대주택 공급제도 연구: 면적별 공급기준을 중심으로. 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 한지희, 정소이, 김홍주. (2016). 청·장년층 1인가구의 주거수요에 따른 주택 개발방향 연구. 대한건축학회 논문집, 32(7), pp.3-12.

[보도자료 등]

- Department for Communities and Local Government. (2015). Technical housing standards - nationally described space standard
- 관계기관합동. (2021). 『공공주택 3080+』 대도시권 주택공급 획기적 확대방안 발표. 2월 4일 보도자료.
- 관계부처합동. (2020). 제1차 청년정책 기본계획(‘21~’25)
- 국토교통부. (2018). ‘국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활’ 실현을 위한 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획 수립 - 맞춤형 주거지원 강화를 위한 2018년 주거종합계획도 발표. 6월 29일 보도자료.
- 국토교통부. (2020). 복잡한 공공임대주택 유형을 수요자 관점에서 하나로 통합하겠습니다. 4월 16일 보도자료.
- 국토교통부. (2020). 피난약자이용시설 등 화재안전성능보강 의무화...미리 신청하세요! 2월 14일 보도자료.
- 국토교통부. (2021). 2020년도 주거실태조사-(일반가구) 연구보고서
- 국토교통부. (2021). 2020년도 주거실태조사-(특성가구) 연구보고서
- 국토교통부. (2021). 2020년도 주거실태조사-통계보고서
- 국토교통부. (2021). 2021년 주거종합계획
- 국토교통부. (2021). 2021년 주택도시기금 운용계획
- 국토교통부. (2021). 2021년 주택업무편람
- 국토교통부. (2021). 고령자복지주택·마을정비형 공공주택으로 맞춤형 주거복지와 지역사회 함께 가꾼다. 12월 31일 보도자료.
- 국토교통부. (2021). 공유주거 서비스 활성화·건축기준도 알기 쉽게. 11월 26일 보도자료.
- 국토교통부. (2021.1). 2021년 주택도시기금운용계획.
- 국토교통부. (2022). 「국민 주거안정 실현방안」 발표. 8월 16일 보도자료.
- 국토교통부. (2022). 「주택법 시행령」, 「공동주택관리법 시행령」 개정안 국무회의 통과. 2월 8일 보도자료.

국토교통부. (2022). 공동주택 층간소음 생활불편 줄인다. - ‘공동주택 층간소음의 범위 및 기준에 관한 규칙 개정안’ 마련. 8월 23일 보도자료.

서울특별시 서울시민복지기준추진위원회. (2012). 서울시민 복지기준.

제20대 대통령직인수위원회. (2022). 윤석열정부 110대 국정과제

한국토지주택공사. (2021). 2021년도 민간 신축 매입약정 방식 매입공고

[통계자료]

국토교통 통계누리, 도시형생활주택 건설실적(~20.12)

통계청. (2016~2020). 인구총조사

통계청. (2019). 장애가구추계

통계청. (2021). 주택총조사(2020년)

[법률]

건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 (국토교통부령 제919호, 2021. 12. 9., 일부개정)

건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 (국토교통부령 제882호, 2021. 8. 27., 타법개정)

건축물의 에너지절약설계기준 (국토교통부고시 제2022-52호, 2022. 1. 28., 일부개정)

건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 (국토교통부령 제1123호, 2022. 4. 29., 일부개정)

건축법 (법률 제18508호, 2021. 10. 19., 일부개정)

건축법 시행규칙 (국토교통부령 제1107호, 2022. 2. 11., 타법개정)

건축법 시행령 (대통령령 제32825호, 2022. 7. 26., 타법개정)

공공주택 업무처리지침 (국토교통부훈령 제1512호, 2022. 3. 21., 일부개정)

공공주택 특별법 (법률 제18750호, 2022. 1. 11., 타법개정)

공공주택 특별법 시행규칙 (국토교통부령 제889호, 2021. 9. 17., 일부개정)

공공주택 특별법 시행령 (대통령령 제32270호, 2021. 12. 28., 일부개정)

공동주택 결로 방지를 위한 설계기준 (국토교통부고시 제2016-835호, 2016. 12. 7., 일부개정)

공동주택 바닥충격음 차단구조인정 및 관리기준 (국토교통부고시 제2020-212호, 2020. 2. 20., 일부개정)

공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙 (국토교통부령 제97호, 2014. 6. 3., 제정)(환경부령 제559호, 2014. 6. 3., 제정)

국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 (국토교통부고시 제2020-744호, 2020.10.23., 일부개정)

다중생활시설 건축기준 (국토교통부고시 제2021-951호, 2021. 7. 14., 일부개정)

민간임대주택에 관한 특별법 (법률 제18452호, 2021. 9. 14., 일부개정)

민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 (국토교통부령 제1099호, 2022. 1. 21., 타법개정)

벽체의 차음구조 인정 및 관리기준 (국토교통부고시 제2018-776호, 2018. 12. 7., 일부개정)

소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준 (국토교통부고시 제2018-585호, 2018. 9. 21., 일부개정)

에너지절약형 친환경주택의 건설기준 (국토교통부고시 제2022-235호, 2022. 5. 2., 일부개정)

오피스텔 건축기준 (국토교통부고시 제2021-1227호, 2021. 11. 12., 일부개정)

인구주택총조사 규칙(기획재정부령 제810호, 2020. 10. 26., 일부개정)

주택건설기준 등에 관한 규정 (대통령령 제32851호, 2022. 8. 4., 일부개정)
 주택건설기준 등에 관한 규칙 (국토교통부령 제1139호, 2022. 8. 4., 일부개정)
 주택법 (법률 제18834호, 2022. 2. 3., 일부개정)
 주택법 시행규칙 (국토교통부령 제1107호, 2022. 2. 11., 일부개정)
 주택법 시행령 (대통령령 제32411호, 2022. 2. 11., 일부개정)
 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 (법률 제16919호, 법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정)
 청년기본법 (법률 제18433호, 2021. 8. 17., 일부개정)
 최저주거기준 (국토해양부공고 제2011-490호, 2011. 5. 27., 일부개정)

[인터넷자료]

SH서울주택도시공사 홈페이지. <https://www.i-sh.co.kr/>
 국가통계포털. <https://kosis.kr/>
 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr/>
 국토교통부 통계누리. <https://stat.molit.go.kr/portal/main/portalMain.do>
 마이홈 포털. <https://www.myhome.go.kr/>
 통계청 통계설명자료. <https://www.narastat.kr/metasvc/index.do>

[뉴스기사]

김윤구. (2022). 잇따르는 고시원 화재...“간이스프링클러 설치해야”. 연합뉴스. 5월 2일 기사
 (<https://www.yna.co.kr/view/AKR20220502064700530?input=1195m>)(검색일: 2022.05.16.)
 뉴스핌. (2021). 무주택자 외면받는 소형 공공임대주택...“품질·주거환경 개선해야 공실 해소”.
 뉴스핌. 10월 3일 기사(<https://www.newspim.com/news/view/20210930001008>)
 (검색일: 2022.09.08.)
 박지영. (2022). “지자체 절반 이상서 고시원 등 주택 이외 거주 청년가구 늘어”. 한겨레. 5월
 18일 기사. https://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/1043322.html
 (검색일: 2022.09.01.)
 송복규, 김수정. (2022). 창문 없는 지하방, 천장 높이 160cm 원룸에도 사람이 산다...
 최저주거기준 딜레마. 조선비즈. 8월 23일 기사.
https://biz.chosun.com/topics/topics_social/2022/08/23/VSML7BQ6DBHRPP65PGGSCVKL5U/(검색일: 2022.09.01.)
 정지혜, 안승진. (2021). 쪼개고 쪼갬 원룸... ‘잠만 자는 방’에 내몰린 2030세대. 세계일보.
 5월9일 기사. <https://www.segye.com/newsView/20210507511700>(검색일: 2022.09.01.)
 최기성. (2022). 누가 더 조용한 집 지을까?...층간소음 줄이기 경쟁. YTN. 9월 12일 기사
 (https://www.ytn.co.kr/_ln/0102_202209120605247243)(검색일: 2022.09.13.)
 최영. (2022). [집중취재-종합] 4년 만에 또다시 반복된 고시원 화재 참사...문제는? 소방방재
 신문. 4월 25일 기사(<https://fpn119.co.kr/176732>)(검색일: 2022.05.16.)

Improving building standards of small multi-family residential developments in response to increasing single-person households

Summary

Kim, Sangho

Cho, Seaeun

Oh, Minjung

□ Research background and objectives

The ratio of 1–2 person households started to surpass 3–4 person households in 2010, and from 2015, single-person households accounted for the highest proportion in the total household size. In 2019, single-person households exceeded 30% which increased to 31.7% in 2020. The government has implemented various housing supply policies to respond to the sharp increase in single-person households and to ensure housing for vulnerable groups such as young adults, newlyweds, and the elderly. Through a series of housing supply policies, the number of small-scale residential developments is expected to increase in the future. However, despite such supply measures, housing quality issues such as inter-floor noise problems, housing lifespan, and the substandard housing quality of semi-basement housing still persist.

Consequently, this study was conducted to improve the building standards for small residential developments to ensure a decent and stable housing supply for single-person households. This was based on understanding the housing conditions of single-person households and small residential developments, and analyzing the current building standards according to the different housing types.

□ Factors of small residential development increase and its characteristics

According to the Population and Housing Census, Korea Housing Survey and Household Projections, the proportion of single-person households is the highest among total household size, accounting for 31.7% in 2020, and is expected to rise to 36.4% by 2040. Among young adult households, the proportion of single-person households is 61.9% which is approximately twice that of the proportion in general households. As for the dwelling of single-person households, the proportion of those living in detached housing – including multi-user houses and multi-unit houses – and in places that are not officially recognized as housing was found to be high. Considering individual housing areas, 65.8% lived in dwellings smaller than 20m²; 52.8% in 20~40 m²; and 28.7% in 40~60m².

The policies for integrating public rental housing and strengthening residential support for single-person households aimed to set a housing area standard by household size. In addition, a new building type, the communal dormitory, was introduced so that both the public and private sectors could provide large-scale shared residential buildings. The current government's housing plan, prepared in August 2022, also aims to increase the supply of small-scale residential developments through customized housing support programs for low-income households, and a new model of sale that combines rental and sale targeting young adults and first-home buyers.

In this context, the study analyzed the current status and characteristics of small-scale residential developments, and housing-related laws and regulations. With 60m² as the housing area limit, detached housing, apartments, urban residential housing, dormitory, communal living facility (*gosiwon* or room and board with facilities enabling students to study in compartmented rooms), and *offictels* were targeted for a detailed review.

□ Resident survey regarding small-scale residential developments

An in-depth resident survey of those living in small-scale residential developments was conducted to analyze the resident's level of satisfaction, living requirements, the use of space, and the housing environment performance. The main demands of the residents were categorized into five aspects.

First, residents demanded space that is more accommodating toward their lifestyle as opposed to living in uniform spatial compositions. Second, since limited space is a

genuine problem experienced by residents, a minimum space standard need to be ensured. Third, more storage space is required as more than half of the residents responded that they lack storage. Fourth, sound and light environment, and air quality need to be improved, especially in multi-unit houses and detached houses. Last, safety measures against fire, crime, and other hazards need to be maintained through continuous facility management.

□ Building standards for small-scale residential developments

The research examined the building standards under the Housing Act and the Building Act, and their application according to the different housing types. Based on the analysis, the study found that there were issues regarding housing performance levels and issues arising from the discrepancies in the purpose and application of the Housing Act and the Building Act.

Currently, multi-family housing and urban residential housing, which are managed via the Housing Act, need to comply with the Minimum Housing Standards. However, dormitories, *gosiwon*, and *officetels* are not subject to the minimum area standards as these are managed by the Building Act. However, for dormitories, separate minimum area standards are proposed by classifying personal space and shared space separately for communal dormitories.

The study also found that areas that reinforce a sense of community are lacking in small-scale residential developments. Urban residential housing other than the complex type of tenement houses or multi-household houses with more than 150 households, is exempt from providing community facilities under the Regulations on Housing Construction Standards, Etc. For *gosiwons* and general dormitories, while there are provisions on common areas and facilities, regulations regarding communal activities' area are absent.

Problems in terms of housing performance standards include the low insulation performance level of residential developments other than the general multi-family housing type. For instance, *officetels* and dormitories which are classified as non-residential developments under the Energy Saving Design Criteria of Buildings need only to comply with lower heat transmittance standards.

As for detached housing, multi-family housing, and *officetels*, the living room window

area is set forth as more than 1/10 of the living room floor area for daylighting and more than 1/20 for ventilation under the Rules for Evacuation and Fire Protection Structure Standards for Buildings. However, *gosiwons* require windows of more than 0.5m² for the second floor and above. Such uniform rule needs to be examined in relation to the average living area of this dwelling type to verify its appropriateness. As for ventilation equipment installation, although there are regulations concerning multi-family housing with more than 30 households, in the case of *officetels* and dormitories, this only applies to buildings larger than 3,000m² and 2,000m² respectively.

For multi-family housing, the outdoor noise level is to be maintained below 65dB and indoor noise below 45dB according to the Regulations on Housing Construction Standards, Etc. However, the outdoor noise level standard does not apply to urban residential housing. Also, while the external wall thickness of multi-unit housing and multi-family housing need to comply with the Regulations on Housing Construction Standard, Etc. to be more than 15cm when building with reinforced concrete, for *gosiwons* and *officetels*, this is set as 10cm. Regarding floor impact noise, for multi-family housing and *officetels* with more than 30 households, lightweight aerated concrete is included in the standard floor structure, but for multi-family housing with less than 30 households, *officetels*, *gosiwons*, and dormitories, this layer is excluded.

In relation to evacuation and fire prevention performance, only parts of the details of Article 15 of the Rules for Evacuation and Fire Protection Structure Standards for Buildings are applied to *gosiwons*.

□ Improving building standards for small-scale residential developments

Based on the earlier analysis, the study set the following building standard improvement measures: expand the minimum residential area standard target to include non-housing dwelling types; introduce planning provisions for common areas; enhance insulation performance, window area, noise-proof performance, and fire evacuation standards for non-housing dwelling types. The proposed improvement measures were examined by architects, researchers, government officials, and academics to collect feedback on the appropriateness and feasibility of introducing policy changes. Upon the review, the study further developed the building standard improvement measures as follows.

Minimum residential area standards should extend to include *officetels*, *gosiwons*, and general dormitories. Planning common areas suitable for communal activities requires

amending the Regulations on Housing Construction Standards, Etc. so that urban residential housing is not exempt from providing community facilities. Furthermore, the study suggested adding a clause that allows the provision of hobby rooms, multi-purpose rooms, etc. for *gosiwons* and *officetels* based on resident demand.

Living room external wall heat transmittance and thickness standards of small-scale residential developments need to rise to the level equivalent to multi-family housing standards. This concerns strengthening regulations for *officetels* and *gosiwons*.

New regulations need to be introduced regarding window area standards in the Communal Living Facility Building Standards and Dormitory Building Standards (public announcement draft) to secure appropriate ventilation and daylight level.

For a quiet indoor environment, the noise and sound insulation performance standards of urban residential housing should be on the level of multi-family housing. The wall thickness and permissible indoor noise level between rooms need to be introduced in the Communal Living Facility Building Standards, and the Dormitory Building Standards. Furthermore, the study proposed to amend the clause concerning the floor structure in the Inter-floor Floor Impact Noise Prevention Structural Standards so that *officetels* used for residential purposes, dormitories, etc. are built as more rigorous structures that isolate floor impact noise.

Improvement measures of fire evacuation standards for creating a safe indoor environment aim to amend the Communal Living Facility Building Standards so that direct stairs conform to Article 8 (Installation of Direct Stairs) and Article 15 (Installation Standards for Stairs) in the Rules for Evacuation and Fire Protection Structure Standards for Buildings.

☐ Future research agenda

This study was conducted to review and update the building standards concerning small-scale residential developments. However, to resolve fundamental shortcomings of the current policy system, the study argued that all types of residential development should conform to the Regulations on Housing Construction Standards, Etc. under the Housing Act. Lastly, the review of the Minimum Housing Standards under the Framework Act on Residence which hasn't been announced until now needs to be appropriated to small-scale residential developments in the near future.

부록 1. 소형 공동주거시설 건축기준 개정(안)

1. 오피스텔 건축기준 개정(안)

[표 부록1 -1] 오피스텔 건축기준 개정(안) 대비표

현 행	개 정 (안)	비고
제1조(목적) 「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표1 제14호나목에 따른 오피스텔에 대한 건축기준을 정함을 목적으로 한다.	제1조(목적) 「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표1 제14호나목에 (현행과 같음)	
제2조(오피스텔의 건축기준) 오피스텔은 다음 각호의 기준에 적합한 구조이어야 한다.	제2조(오피스텔의 건축기준) 오피스텔은 다음 각호의 기준에 적합한 구조이어야 한다.	
	1. 각 사무구획별 노대(발코니)를 설치하지 아니할 것	
	2. 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우(지상층 연면적 3천제곱미터 이하인 건축물은 제외한다)에는 오피스텔의 전용 출입구를 별도로 설치할 것. 다만, 단독주택 및 공동주택을 복합으로 건축하는 경우에는 건축주가 주거기능 등을 고려하여 전용출입구를 설치하지 아니할 수 있다.	
	3. 사무구획별 전용면적이 120제곱미터를 초과하는 경우 온돌·온수온돌 또는 전열기 등을 사용한 바닥난방을 설치하지 아니할 것	
	4. 전용면적의 산정방법은 건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적으로 하고, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 공용면적을 제외하며, 바닥면적에서 전용면적을 제외하고 남은 외벽면적은 공용면적에 가산한다.	
	가. 복도·계단·현관 등 오피스텔의 지상층에 있는 공용면적	
	나. 가목의 공용면적을 제외한 지하층·관리사무소 등 그	

현 행	개 정 (안)	비고
밖의 공용면적 제3조(오피스텔의 피난 및 설비기준) 오피스텔은 화재 등 유사시 피난을 위하여 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 1. 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 16층 이상인 오피스텔의 경우 피난층외의 층에서는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 거실의 각 부분으로부터 계단에 이르는 보행거리가 40미터 이하가 되도록 설치할 것 2. 각 사무구획별 경계벽은 내화구조로 하고 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」제19조제2항에 따른 벽두께 이상으로 하거나 45dB 이상의 차음성능이 확보되도록 할 것 제4조(배기시설 권고기준) 허가권자는 오피스텔에 설치하는 배기설비에 대하여 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제11조 각 호의 기준 중 전부 또는 일부를 적용할 것을 권고할 수 있다.	제5조(오피스텔의 최저주거기준 준수) 주택의 용도로 사용되는 오피스텔의 경우 「주거기본법」 제17조(최저주거기준의 설정)에서 제시하는 최저주거기준을 만족하여야 한다. 제6조(주민공동시설의 설치) 주거용으로 제공되는 오피스텔의 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설)에 준하는 주민공동시설을 설치하고 이때 주민공동시설의 유형은 커뮤니티활동을 위한 취마실, 다목적실 등으로 대체할 수 있다. 제7조(오피스텔의 단열성능 강화) 주거용으로 제공되는 오피스텔의 면적이 500㎡를 초과하는 경우 외기에 면하는 거실 외벽과 창 및 문에 대해서는 「건축물의 에너지절약 설계기준」 [별표1] 지역별 건축물 부위의 열관류율표 상 공동주택에 준하는 열관류율을 적용하고 거실 외벽의 두께는 건축물의 에너지절약 설계기준」 [별표3] 단열재 두께의 공동주택에 준하는 두께를 적용한다. 제8조(재검토기한) (현행과 같음)	신설 신설 조문번호 변경

출처 : 연구진 작성

2. 다중생활시설 건축기준 개정(안)

[표 부록2- 2] 다중생활시설 건축기준 개정(안) 대비표

현 행	개 정 (안)	비고
제1조(목적) 이 기준은「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표1 제4호 거목에 따른 다중생활시설에 대한 건축기준을 정함을 목적으로 한다.	제1조(목적) 이 기준은「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표1 제4호 (현행과 같음)	
제2조(건축기준) 다중생활시설은 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 다음 각 호의 기준에 적합한 구조이어야 한다. 1. 각 실별 취사시설 및 욕조 설치는 설치하지 말 것(단, 샤워 부스는 가능) 2. 다중생활시설(공용시설 제외)을 지하층에 두지 말 것 3. 각 실별로 학습자가 공부할 수 있는 시설(책상 등)을 갖추 것 4. 시설내 공용시설(세탁실, 휴게실, 취사시설 등)을 설치할 것 5. 2층 이상의 층으로서 바닥으로부터 높이 1.2미터 이하 부분에 여닫을 수 있는 창문(0.5제곱미터 이상)이 있는 경우 그 부분에 높이 1.2미터이상의 난간이나 이와 유사한 추락 방지를 위한 안전시설을 설치할 것 6. 복도 최소폭은 편복도 1.2미터이상, 중복도 1.5미터이상으로 할 것 7. 실간 소음방지를 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」제19조에 따른 경계벽 구조 등의 기준과 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」에 적합할 것 8. 범죄를 예방하고 안전한 생활환경 조성을 위하여 「범죄예방 건축기준」에 적합할 것	제2조(건축기준) 다중생활시설은 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 다음 각 호의 기준에 적합한 구조이어야 한다. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. <u>시설내 공용시설(세탁실, 휴게실, 취사시설 등)을 설치하고, 이와 별도로 커뮤니티활동을 위한 취미실, 다목적실 등의 추가 설치를 권장</u> 5. 2층 이상의 층으로서 바닥으로부터 높이 1.2미터 이하 부분에 여닫을 수 있는 창문(0.5제곱미터 이상)이 있는 경우 그 부분에 높이 1.2미터이상의 난간이나 이와 유사한 추락 방지를 위한 안전시설을 설치할 것 6. 복도 최소폭은 편복도 1.2미터이상, 중복도 1.5미터이상으로 할 것 7. 실간 소음방지를 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」제19조제2항에 따른 벽두께 이상으로 하거나 45dB 이상의 차음성능이 확보되도록 할 것 8. <u>각 실에는 창문 1개 이상과 문 1개 이상을 설치하고, 모든 창문과 출입구 등에는 적절한 잠금장치를 설치할 것</u> 9. <u>각 실의 창문 크기는 바닥 면적의 1/10 이상이 되도록 하고, 자연채광과 환기가 가능할 것</u> 10. <u>화재 등 비상시의 안전한 피난을 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제8조(직통계단의 설치 기준)와 제15조(계단의 설치기준) ①항의 기준에 적합한 직통계단을 설치할 것</u> 11. 범죄를 예방하고 안전한 생활환경 조성을 위하여 「범죄예방 건축기준」에 적합할 것	개정 조문번호 변경 신설 신설
제3조(지역별 기준 설정) 지방자치단체의 장은 제2조의 기준에 위배되지 않는 범위 내에서 다중생활시설의 최소실 면적, 창 설치 등의 기준을 건축조례로 정할 수 있다.	제3조(다중생활시설의 최저주거기준 준수) 다중생활시설의 개인 실 면적과 시설내 공용시설 면적을 개인실의 개수로 나눈 면적의 합계는 「주거기본법」 제17조(최저주거기준의 설정)에서 제시하는 최저주거기준을 만족하여야 한다.	신설
제4조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령령 훈령 334호)에 따라 이 고시에 대하여 2019년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월	제4조(다중생활시설의 단열성능 강화) 다중생활시설 중 거주를 목적으로 사용되는 500㎡ 이상의 고시원 등의 외기에 면하는 거실 외벽과 창 및 문에 대해서는 「건축물의 에너지절약 설계기준」 [별표1] 지역별 건축물 부위의 열관류율표 상 공동주택에 준하는	신설

현 행	개 정 (안)	비고
31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.	열관류율을 적용하고 거실 외벽의 두께는 건축물의 에너지절약 설계기준」[별표3] 단열재 두께의 공동주택에 준하는 두께를 적용한다.	
	제5조(지역별 기준 설정) (현행과 같음)	조문번호 변경
	제6조(재검토기한) (현행과 같음)	조문번호 변경

출처 : 연구진 작성

3. 기숙사 건축기준 제정안 개정(안)

[표 부록3-3] 기숙사 건축기준 제정안 개정(안) 대비표

현 행	개 정 (안)	비고
제1조(목적) 이 기준은 「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표1 제2호 라목에 따른 기숙사에 대한 건축기준을 정함을 목적으로 한다.	(현행과 같음)	
제2조(건축기준) 기숙사는 독립된 주거의 형태를 갖추지 않아 실 단위로 구분소유 할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다.	제2조(건축기준)기숙사는 독립된 주거의 형태를 갖추지 않아 실 단위로 구분소유 할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다.	
1. 일반기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다.	1. 일반기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다.	
가. 기숙사 개인공간(침실 등 개인이 거주하는 공간. 이하 같다)을 지하층에 두지 말 것	가. ~ 다. (현행과 같음)	
나. 화장실과 세면목욕시설, 채광 환기 설비, 냉난방 설비 또는 기구 등을 적절하게 갖추 것	라. 각 실에는 창문 1개 이상과 문 1개 이상을 설치하고, 모든 창문과 출입구 등에는 적절한 잠금장치를 설치할 것	신설
다. 2층 이상의 층으로서 바닥으로부터 높이 1.2미터 이하 부분에 여닫을 수 있는 창문(0.5제곱미터 이상)이 있는 경우 그 부분에 높이 1.2미터 이상의 난간이나 이와 유사한 추락방지를 위한 안전시설을 설치할 것	마. 각 실의 창문 크기는 바닥 면적의 1/10 이상이 되도록 하고, 자연채광과 환기가 가능할 것	
라. 복도 최소폭은 편복도 1.2미터 이상, 중복도 1.8미터 이상으로 할 것	바. 복도 최소폭은 편복도 1.2미터 이상, 중복도 1.8미터 이상으로 할 것	조문번호 변경
마. 실간 소음방지를 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」제19조에 따른 경계벽 구조 등의 기준과 「소음방지를 위한 층간 바닥충격을 차단 구조기준」에 적합할 것	사. 실간 소음방지를 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」제19조제2항에 따른 벽두께 이상으로 하거나 45dB 이상의 차음능력이 확보되도록 할 것	개정
바. 범죄를 예방하고 안전한 생활환경 조성을 위하여 「범죄 예방 건축기준」에 적합할 것	아. 범죄를 예방하고 안전한 생활환경 조성을 위하여 「범죄 예방 건축기준」에 적합할 것	조문번호 변경
2. 공동기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다.	자. 개인실의 면적과 공동생활지원시설의 면적을 개인실의 개수로 나눈 면적의 합계는 주거기본법 제17조(최저 주거기준의 설정)에서 제시하는 최저주거기준을 만족 할 것	신설
가. 제2조제1호가목부터 바목까지의 기준		

현행	개정(안)	비고
나. 개인공간은 1인 1실을 기본으로 하며, 최대 3인 1실을 넘지 않을 것 다. 개인공간을 제외한 공유공간(공동기숙사 내부에서 개인공간을 제외한 다수의 거주자가 공동으로 사용하는 거실주방공동욕실 등으로서 이동을 위한 복도, 계단, 승강기 및 주차장 등을 제외한다)의 면적을 전체 사용자 수로 나눈 면적(최소 4제곱미터 이상을 확보할 것)과 개인공간 면적의 합은 최저주거기준인 14제곱미터 이상이 될 것 라. 각 실에는 창문 1개 이상과 문 1개 이상을 설치하고, 모든 창문과 출입구 등에는 적절한 잠금장치를 설치할 것 마. 각 실의 창문 크기는 바닥 면적의 1/10 이상이 되도록 하고, 자연채광과 환기가 가능할 것 바. 개인공간의 면적은 해당 실의 수용인원 1인당 최소 7제곱미터 이상을 확보할 것. 다만, 이와 별개로 개인공간에 설치하는 욕실의 면적은 3제곱미터 이상을 확보할 것 사. 개인공간의 한 변의 길이는 2.2미터 이상을 확보할 것 아. 공유공간으로서 거실, 주방 외에 거주자간의 공동생활 지원을 위한 다목적실, 취미실 등의 공간을 갖출 것 자. 공동욕실(개인공간에 설치하는 욕실은 제외한다)의 세면대와 화장실은 주택 거주인원을 고려하여 분리 설치할 것 차. 해당 기숙사 전체에 대하여 단일한 관리운영 체계를 갖출 것 카. 임차인 자격요건을 통해 자동차 소유를 일부 제한하여 적정 주차대수를 확보할 수 있도록 할 것 타. 하나의 건축물에는 공동기숙사와 그 밖의 주택(일반기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔을 포함한다)을 함께 건축할 수 없다.	차. 거주자간의 공동생활자원을 위한 다목적실, 취미실 등의 공간을 갖출 것	
제3조(지역별 기준 설정) 지방자치단체의 장은 제2조의 기준에 위배되지 않는 범위 내에서 기숙사의 최소실 면적, 창 설치 등의 기준을 건축조례로 정할 수 있다.		
제4조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 334호)에 따라 이 고시에 대하여 2022년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.	제4조(기숙사의 단열성능 강화) 연면적 500㎡ 이상의 기숙사(일반기숙사와 공동기숙사)에서 외기에 면하는 거실 외벽과 창 및 문에 대해서는 「건축물의 에너지절약 설계기준」 [별표1] 지역별 건축물 부위의 열관류율표 상 공동주택에 준하는 열관류율을 적용하고 거실 외벽의 두께는 건축물의 에너지절약 설계기준 [별표3] 단열재 두께의 공동주택에 준하는 두께를 적용한다.	신설
제5조(재검토기한) (현행과 같음)		조문번호 변경

출처 : 연구진 작성

부록 2. 소형 공동주거시설 1인가구 거주실태 조사(설문지)

이 조사에 조사된 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용할 수 없으며 그 비밀이 보호되도록 통계법(제33조)에 규정되어 있습니다.

ID

-

--	--	--	--	--

소형 공동주거시설 1인 가구 거주실태 조사

안녕하십니까?

건축공간연구원(AURI)은 건축·도시환경과 삶의 질 향상을 위한 건축문화 개선방안 등을 선도적으로 연구하는 국무총리실 산하 국책연구기관입니다.

본 연구원에서는 소형 공동주거시설의 안전하고 쾌적한 환경 조성을 위해 1인 가구 거주자들의 거주실태 및 생활환경 현황을 파악하고자 설문조사를 시행하고 있습니다.

응답하신 내용은 향후 1인 가구가 거주하는 공동주거시설의 건축기준 정비방안 마련을 위해 귀중한 자료로 활용될 예정입니다.

바쁘시더라도 잠시만 시간을 내어 적극적으로 조사에 협조하여 주시길 부탁드립니다.

이 조사는 「통계법」 제33조에 의거 개인정보의 보호를 받습니다. 응답하신 내용은 순수 연구목적으로만 사용되며, 이외의 어떠한 다른 용도로도 사용되지 않을 것을 약속드립니다. 귀중한 시간을 내어주셔서 감사합니다.

※ 본 조사와 관련된 문의사항은 아래로 연락주시면 성심껏 답변해 드리겠습니다.

· 담당자 :

· 주 소 : 세종특별자치시 가름로 143, KT&G 세종타워B 건축공간연구원

SQ. 응답자 선정 질문

SQ1. 귀하가 현재 살고 계신 지역은 어디입니까? [지도 선택]

- | | | | |
|------|------|------|------|
| ① 서울 | ② 부산 | ③ 대구 | ④ 인천 |
| ⑤ 광주 | ⑥ 대전 | ⑦ 울산 | ⑧ 경기 |
| ⑨ 강원 | ⑩ 충북 | ⑪ 충남 | ⑫ 전북 |
| ⑬ 전남 | ⑭ 경북 | ⑮ 경남 | ⑯ 제주 |
| ⑰ 세종 | | | |

→ ① 서울, ⑧ 경기만 조사 진행

SQ2. 귀하의 성별은 무엇입니까?

- ① 남성 ② 여성

SQ3. 귀하의 연령은 만으로 어떻게 되십니까? (출생연도:)

- ① 20대 ② 30대 ③ 40대
④ 50대 ⑤ 60대 이상

A. 거주 현황

A1. 현재 함께 거주하고 계신 가구원 수는 모두 몇 명입니까?
가족이지만 따로 살고 계신 분은 제외하여 주십시오.

▶ 본인 포함 총 _____ 명 → 1인 가구만 조사 진행

A2. 귀하가 1인 가구로 생활하신 지는 얼마나 되셨습니까?

- ① 1년 미만 ② 1년-3년 미만 ③ 3년-5년 미만
④ 5년-10년 미만 ⑤ 10년-15년 미만 ⑥ 15년 이상

A3. 현재 거주하고 계신 주택의 유형은 다음 중 무엇입니까?

- ① 일반 단독주택 ② 다세대주택/연립주택 ③ 아파트
④ 오피스텔 ⑤ 도시형생활주택 ⑥ 고시원
⑦ 기숙사 ⑧ 기타()

→ ⑥ 고시원, ⑦ 기숙사 거주자는 C1로 이동

B. 일반형 주거시설 거주 현황

B1. 현재 거주하고 계신 주택의 실제 사용(전용)면적은 어떻게 됩니까? 단독주택에 거주하신다면, 마당을 제외한 건물의 크기로 응답해 주시면 됩니다
(※ 면적은 “㎡” 또는 “평” 중 계산하기 편한 단위로 응답하여 주십시오.)

※ 전용면적이란?

- ▶ 실제로 가구가 사용하는 면적으로 공동주택의 경우는 분양면적에서 공용면적을 뺀 면적
(전용면적 = 분양면적 - 공용면적)
- ▶ 일반적으로 25평형(분양면적 82㎡) 아파트의 전용면적은 59㎡, 34평형(분양면적 112㎡) 아파트의 전용면적은 84㎡, 39평형(분양면적 128㎡) 아파트의 전용면적은 102㎡ 정도임.

▶ _____ ㎡ 또는 _____ 평

B2. 현재 거주하고 계신 주택의 내부공간은 어떻게 구성되어 있습니까?

(※ 원룸형은 방, 거실, 부엌이 벽체 등으로 구분되지 않고 한 공간에 모두 배치된 경우입니다.)

① 원룸형 → B2-1로

② 원룸형 아님 → B2-2로

B2-1. 주택 내부의 실내 공간은 가벽이나 가구 등으로 구분하여 사용하고 계십니까?

① 그렇다

② 아니다

B2-2. 주택 내부의 거실(Living), 부엌(Kitchen), 식당(Dining)의 구조는 다음 중 어디에 해당됩니까?

① 거실, 부엌, 식탁공간이 모두 하나의 공간으로 구성 (LDK구조)

② 주방과 식탁공간이 하나의 공간으로 구성, 거실만 분리(L + DK 구조)

③ 거실과 식탁공간이 하나의 공간으로 구성, 주방만 분리 (LD + K 구조)

④ 기타

B3. 귀하는 가구 내에서 다음의 전자제품(빌트인 포함)이나 가구를 사용 또는 보유하고 있습니까?

구 분	있다	없다
1) 전자레인지	①	②
2) TV	①	②
3) 세탁기	①	②
4) 건조기	①	②
5) 에어컨(천장형, 스탠딩)	①	②
6) 소파	①	②
7) 침대	①	②
8) 식탁	①	②
9) 옷장 및 수납장(불박이장 제외)	①	②
10) 책상	①	②

B4. 귀하의 가구 내에는 다음의 기구나 가구가 있습니까?

구 분	있다	없다
1) 개수대	①	②
2) 가열기구(가스렌지, 인덕션 등)	①	②
3) 냉장고	①	②
4) 간단한 조리가 가능한 작업대	①	②
5) 전자렌지 등 부엌 가전 거치를 위한 수납 선반 또는 가구	①	②

B5-1. 귀 닥의 화장실 구조는 어떻습니까?

구 분		있다	없다
화장실	1) 수세식 변기	①	②
	2) 세면대	①	②

B5-2. 귀댁의 욕실의 구조는 어떻습니까?

- ① 별도의 샤워 공간 없이 벽면에 샤워기만 설치되어 있다
- ② 유리벽 등으로 구분되어 있는 별도의 샤워 공간이 있다
- ③ 욕조만 설치되어 있다

B6. 귀댁의 각 실의 공간 크기에 대해서 어떻게 생각하십니까?

구분	매우좁다	좁은 편이다	적당하다	넓은 편이다	매우넓다
1) 침실	①	②	③	④	⑤
2) 거실	①	②	③	④	⑤
3) 부엌	①	②	③	④	⑤
4) 화장실 및 욕실	①	②	③	④	⑤

B7. 그렇다면 각 실의 수납공간에 대해서는 어떻게 생각하십니까?

구분	매우 부족하다	부족한 편이다	충분하다
1) 현관의 수납공간	①	②	③
2) 침실의 수납공간	①	②	③
3) 거실의 수납공간	①	②	③
4) 부엌의 수납공간	①	②	③
5) 화장실 및 욕실의 수납공간	①	②	③

B8. 편리하고 쾌적한 거주를 위해 귀하는 다음의 각 공간을 얼마나 필요로 하십니까?

구분		전혀 필요없다	필요없다	있으면 좋지만 없어도 상관없다	필요하다	반드시 필요하다
가구 내부	1) 수납공간	①	②	③	④	⑤
	2) 분리된 거실	①	②	③	④	⑤
	3) 분리된 부엌공간	①	②	③	④	⑤
	4) 발코니	①	②	③	④	⑤
가구 외부	5) 외부 보일러실 (보일러 고장 시, 가구 내 외부인이 출입하는 것을 방지하기 위해 외부 보일러실을 조성)	①	②	③	④	⑤
	6) 외부 실외기실	①	②	③	④	⑤
	7) 거주민 커뮤니티 증진을 위한 공간	①	②	③	④	⑤
	8) 주차장	①	②	③	④	⑤
	9) 창고	①	②	③	④	⑤

B9. 현재 거주하고 계신 주택의 상태에 대해서 평가해 주십시오.

(※ 만약 보기의 장치가 설치/비치되어 있지 않다면 “매우 불량”으로 평가해 주십시오.)

구 분	매우 불량	다소 불량	다소 양호	매우 양호
1) 집의 구조물(건고, 균열 상태)	①	②	③	④
2) 방수 상태(습기가 많거나 빗물이 새는 정도)	①	②	③	④
3) 난방 및 단열 상태	①	②	③	④
4) 환기 상태				
4-1) 창문 개폐 여부 및 통풍 상태	①	②	③	④
4-2) 세대 간 냄새 유입 상태	①	②	③	④
4-3) 세대 간 음식 조리 등으로 인한 연기 유입 상태	①	②	③	④
5) 채광 상태	①	②	③	④
6) 주택 내·외부 소음				
6-1) 주택 외부 소음(차량 경적, 공사장 소음 등)	①	②	③	④
6-2) 주택 내부 층간(상하층간) 소음	①	②	③	④
6-3) 주택 내부 세대간(인접한 세대로부터의) 소음	①	②	③	④
6-4) 주택 내부 특정 실의 소음(화장실 등)	①	②	③	④
7) 피난통로 관리 상태	①	②	③	④
8) 주택 방범상태(외부인의 주택 내 침입에 대한 안전성)				
8-1) 공동현관 및 엘리베이터, 계단실의 CCTV 설치 및 관리 상태	①	②	③	④
8-2) 공동현관 출입구 주변의 조명상태	①	②	③	④
8-3) 공동현관 출입구의 외부인 출입통제 방식	①	②	③	④

B10. 현재 거주하고 계신 주택에 다음의 화재 안전장치나 설비가 설치되어 있습니까?

구 분	있다	없다
1) 스프링클러	①	②
2) 화재경보기	①	②
3) 소화기	①	②
4) 피난 유도등	①	②

B11. 현재 거주하고 계신 주택에서 가장 불편한 점은 무엇입니까? 가장 불편한 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오. (보기 로테이션) ▶ 1순위(), 2순위() [1순위 필수]

- | | |
|------------------|-------------------------|
| ① 집의 균열 등 구조물 상태 | ② 방수 상태(습기, 빗물 새는 정도 등) |
| ③ 난방 및 단열 상태 | ④ 환기 상태 |
| ⑤ 채광 상태 | ⑥ 주택 외부 소음 |
| ⑦ 주택 내부 층간 소음 | ⑧ 주택 내부 세대 간 소음 |
| ⑨ 기타 주택 내부 소음 | ⑩ 화재로부터의 안전성 |
| ⑪ 주택 방범상태 | |

B12. 귀하는 현재 거주하고 계신 주택 상태에 대해 전반적으로 얼마나 만족하십니까?

매우 불만족한다	다소 불만족한다	보통이다	다소 만족한다	매우 만족한다
①	②	③	④	⑤

B13. 귀하는 현재 상태의 주택에서 앞으로도 계속 거주하고 싶으신가요?

(※ 가구원 증가, 이동 등은 고려하지 마시고, 순수하게 주택의 상태를 기준으로 거주 의향을 말씀해 주시면 됩니다.)

- ① 계속 거주하고 싶지 않다(이사하고 싶다) ② 계속 거주하고 싶다
→ 응답 후 D1로 이동

C. 공유형 주거시설 거주 현황

C1. 현재 거주하고 계신 방의 면적은 어느 정도입니까?

- ① 6.5㎡ 미만(약 2평 미만) ② 6.5㎡~10㎡ 미만(약 2.5평~3평 미만)
③ 10㎡~15㎡ 미만(약 3평~4.5평 미만) ④ 15㎡ 이상(약 4.5평 이상)

C2. 귀하가 거주하시는 건물 내부에 타 거주자들과 공동으로 사용하는 시설을 모두 선택하여 주십시오.

- ① 부엌 ② 화장실(변기가 있는 공간) ③ 욕실(샤워시설이 있는 공간)
④ 세탁실 ⑤ 휴게실 ⑥ 커뮤니티 실
⑦ 기타()

(C2. '⑥ 커뮤니티 실' 선택자)

C2-1. 그렇다면 건물 내부에 위치하고 있는 커뮤니티 시설의 용도는 무엇입니까? 해당되는 용도를 모두 선택하여 주십시오.

- ① 휴식 공간 ② 취미·오락을 위한 공간
③ 문화·예술 활동을 위한 공간 ④ 스포츠 및 운동 공간
⑤ 사회적 모임을 위한 공간 ⑥ 기타()

C3. 귀하가 생활하는 주거시설에서는 다음의 전자제품(빌트인 포함)이나 가구를 사용 또는 보유하고 있습니까?

구 분	있다	없다
1) 전자레인지	①	②
2) TV	①	②
3) 세탁기	①	②
4) 건조기	①	②
5) 에어컨(천장형, 스탠딩)	①	②
6) 소파	①	②
7) 침대	①	②
8) 식탁	①	②
9) 옷장 및 수납장(불박이장 제외)	①	②
10) 책상	①	②

C4. 귀하가 생활하는 주거시설에는 귀하 개인적으로 사용하는 부엌이 있습니까?

① 있다(개인 주방) → C4-1로

② 없다(공용 주방) → C5로

C4-1. 귀하가 사용하시는 개인용 부엌에는 다음의 기구나 가구가 있습니까?

구 분	있다	없다
1) 개수대	①	②
2) 가열기구(가스렌지, 인덕션 등)	①	②
3) 냉장고	①	②
4) 간단한 조리가 가능한 작업대	①	②
5) 전자렌지 등 부엌 가전 거치를 위한 수납 선반 또는 가구	①	②

C5. 현 주거시설에서 화장실이나 욕실은 개인적으로 사용하고 있습니까?

① 그렇다(개인 화장실/욕실) → C5-1로

② 아니다(공용 화장실/욕실) → C6으로

C5-1. 귀하가 사용하시는 개인용 화장실의 구조는 어떻습니까?

구 분		있다	없다
화장실	1) 수세식 변기	①	②
	2) 세면대	①	②

C5-2. 귀하가 사용하시는 개인용 욕실의 구조는 어떻습니까?

① 별도의 샤워 공간 없이 벽면에 샤워기만 설치되어 있다

② 유리벽 등으로 구분되어 있는 별도의 샤워 공간이 있다

③ 욕조만 설치되어 있다

C6. 귀하가 사용하시는 화장실과 욕실은 서로 공간이 분리되어 있습니까?

(※ 화장실 : 변기가 있는 공간, 욕실 : 샤워시설이 있는 공간)

① 그렇다(분리되어 있음)

② 아니다(같은 공간에 있음)

C7. 귀하가 사용하시는 각 실의 공간 크기에 대해서 어떻게 생각하십니까?

(※ 만약 보기의 '공간'이 없다면 "매우 좁다"로 평가해 주십시오.)

구 분	매우 좁다	좁은 편이다	적당하다	넓은 편이다	매우 넓다
1) 침실	①	②	③	④	⑤
2) 거실	①	②	③	④	⑤
3) 부엌	①	②	③	④	⑤
4) 화장실(변기가 있는 공간)	①	②	③	④	⑤
5) 욕실(샤워시설이 있는 공간)	①	②	③	④	⑤
6) 세탁실	①	②	③	④	⑤
7) 휴게실	①	②	③	④	⑤
8) 커뮤니티실	①	②	③	④	⑤

C8. 그렇다면 각 실의 수납공간에 대해서는 어떻게 생각하십니까?

구 분	매우 부족하다	부족한 편이다	충분하다
1) 현관의 수납공간	①	②	③
2) 침실의 수납공간	①	②	③
3) 거실의 수납공간	①	②	③
4) 부엌의 수납공간	①	②	③
5) 화장실의 수납공간	①	②	③
6) 욕실의 수납공간	①	②	③
7) 세탁실의 수납공간	①	②	③

C9. 편리하고 쾌적한 거주를 위해 귀하는 다음의 각 공간을 얼마나 필요로 하십니까?

구 분		전혀 필요없다	필요없다	있으면 좋지만 없어도 상관없다	필요하다	반드시 필요하다
가구 내부	1) 수납공간	①	②	③	④	⑤
	2) 분리된 거실	①	②	③	④	⑤
	3) 분리된 부엌공간	①	②	③	④	⑤
	4) 발코니	①	②	③	④	⑤
가구 외부	5) 외부 보일러실 (보일러 고장 시, 가구 내 외부인이 출입하는 것을 방지하기 위해 외부 보일러실을 조성)	①	②	③	④	⑤
	6) 외부 실외기실	①	②	③	④	⑤
	7) 거주민 커뮤니티 증진을 위한 공간	①	②	③	④	⑤
	8) 주차장	①	②	③	④	⑤
	9) 창고	①	②	③	④	⑤

C10. 현재 거주하고 계신 주거시설의 상태에 대해서 평가해 주십시오.

(※ 만약 보기의 장치가 설치/비치되어 있지 않다면 “매우 불량”으로 평가해 주십시오.)

구 분	매우 불량	다소 불량	다소 양호	매우 양호
1) 집의 구조물(건고, 균열 상태)	①	②	③	④
2) 방수 상태(습기가 많거나 빗물이 새는 정도)	①	②	③	④
3) 난방 및 단열 상태	①	②	③	④
4) 환기 상태				
4-1) 창문 개폐 여부 및 통풍 상태	①	②	③	④
4-2) 세대 간 냄새 유입 상태	①	②	③	④
4-3) 세대 간 음식 조리 등으로 인한 연기 유입 상태	①	②	③	④
5) 채광 상태	①	②	③	④
6) 주택 내·외부 소음				
6-1) 주택 외부 소음(차량 경적, 공사장 소음 등)	①	②	③	④
6-2) 주택 내부 층간(상하층간) 소음	①	②	③	④
6-3) 주택 내부 세대간(인접한 세대로부터의) 소음	①	②	③	④
6-4) 주택 내부 특정 실의 소음(화장실 등)	①	②	③	④
7) 피난통로 관리 상태	①	②	③	④
8) 주택 방범상태(외부인의 주택 내 침입에 대한 안전성)				
8-1) 공동현관 및 엘리베이터, 계단실의 CCTV 설치 및 관리 상태	①	②	③	④
8-2) 공동현관 출입구 주변의 조명상태	①	②	③	④
8-3) 공동현관 출입구의 외부인 출입통제 방식	①	②	③	④

C11. 현재 거주하고 계신 주거시설에는 다음의 화재 안전장치나 설비가 설치되어 있습니까?

구 분	있다	없다
1) 스프링클러	①	②
2) 화재경보기	①	②
3) 소화기	①	②
4) 피난 유도등	①	②

C12. 현재 거주하고 계신 주거시설에서 가장 불편한 점은 무엇입니까? 가장 불편한 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오. (보기 로테이션) ▶ 1순위(), 2순위() [1순위 필수]

- | | |
|------------------|-------------------------|
| ① 집의 균열 등 구조물 상태 | ② 방수 상태(습기, 빗물 새는 정도 등) |
| ③ 난방 및 단열 상태 | ④ 환기 상태 |
| ⑤ 채광 상태 | ⑥ 주택 외부 소음 |
| ⑦ 주택 내부 층간 소음 | ⑧ 주택 내부 세대 간 소음 |
| ⑨ 기타 주택 내부 소음 | ⑩ 화재로부터의 안전성 |
| ⑪ 주택 방범상태 | |

C13. 귀하는 현재 거주하고 계신 주거시설 상태에 대해 전반적으로 얼마나 만족하십니까?

매우 불만족한다	다소 불만족한다	보통이다	다소 만족한다	매우 만족한다
①	②	③	④	⑤

C14. 귀하는 현재 거주하고 계신 주거시설에서 앞으로도 계속 거주하고 싶으신가요?

(※ 가구원 증가, 이동 등은 고려하지 마시고, 순수하게 주택의 상태를 기준으로 거주 의향을 말씀해 주시면 됩니다.)

① 계속 거주하고 싶지 않다(이사하고 싶다)

② 계속 거주하고 싶다

D. 생활 실태

D1. 하루 24시간 중, 수면시간을 제외하고 귀하가 집에서 보내는 시간은 얼마나 되십니까?

▶ 주중(월-금) : 자는 시간을 제외하고 집에서 총_____시간을 보냄

▶ 주말(토-일, 공휴일) : 자는 시간을 제외하고 집에서 총_____시간을 보냄

D2. 귀하가 집에서 하는 활동을 모두 선택하여 주십시오.

① 빨래

② 조리 및 식사

③ 근무(학생인 경우, 학업과 관련한 활동)

④ 동영상 또는 TV 시청

⑤ 취미 및 자기 계발 활동

⑥ 운동

⑦ 기타()

D3. 귀하는 하루 몇 시간이나 집안의 창문을 열어 환기를 하십니까?

① 30분 미만

② 30분-1시간 미만

③ 1시간-3시간 미만

④ 3시간-5시간 미만

⑤ 5시간 이상

⑥ 환기를 하지 않음

D4. 귀하는 일주일에 며칠이나 댁에서 직접 조리를 해서 식사를 하십니까?

① 거의 하지 않는다

② 1-2일

③ 3-4일

④ 5일 이상

D5. 귀하께서는 코로나로 인해 재택근무(재택수업)를 하신 적이 있습니까?

① 있다 → D5-1로

② 없다 → D6으로

D5-1. 그렇다면, 한 달을 기준으로 얼마나 자주 재택근무(재택수업)를 하셨습니까?

① 한 달에 1회

② 한 달에 2회(2주에 1회)

③ 한 달에 4회(주1회)

④ 한 달에 8회(주2회)

⑤ 한 달에 12회 이상(주3회 이상)

D6. 귀하는 1인 가구로 생활하시면서 느끼는 가장 큰 어려움은 무엇입니까? 어려움이 큰 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오. (보기 로테이션) ▶ 1순위(), 2순위() [1순위 필수]

① 공간적 여유가 없어 생활이나 수납이 불편하다

② 주택의 위치, 미세먼지 등으로 환기하는 것이 꺼려진다

③ 빨래를 실내에서 말려 습도가 높다

④ 겨울철 난방 때문에 결로 및 곰팡이가 생긴다

⑤ 전구, 형광등, 콘센트 등의 교체가 필요할 때 빨리 대처하기 어렵다

⑥ 배관 막힘, 누수, 전기 고장 등 집수리와 관련한 일을 대처하기 어렵다

⑦ 냉·난방 설비 등의 고장으로 인한 외부인의 출입이 꺼려진다

⑧ 기타()

DQ. 응답자 특성

DQ1. 현재 살고 계신 주택의 점유 형태는 어떻게 되십니까?

- ① 자가 ② (반)전세 ③ 보증금 있는 월세
④ 보증금 없는 월세 ⑤ 기타()

DQ2. 귀하의 최종 학력은 어떻게 되십니까?

- ① 고등학교 졸업 이하 ② 대학교 재학 ③ 대학교 졸업
④ 대학원 졸업 이상

DQ3. 귀하는 현재 어떤 일을 하고 계십니까?

- ① 직장인(자영업 포함) ② 자유직(프리랜서) ③ 대학(원)생
④ 전업주부 ⑤ 은퇴/무직 ⑥ 기타()

DQ4. 귀하는 차를 소유하고 계십니까?

- ① 있다 ② 없다

부록3. 소형 공동주거시설 건축기준 관련 전문가 의견

1. 소형 공동주거시설 주거환경에 대한 의견

1) 최소 주거면적 적용 확대 등 기준 개선 방안에 대한 의견

[표 부록5-1] 최소 주거면적 적용 방안에 대한 전문가 의견

구분	의견
전문가 A	- 최소 주거면적 확대 방침에 동의 - 개인용 욕실면적 규정의 경우, 욕실을 공유하는 세대에 대응하는 예외 조항이 필요 - 정확하게 욕실의 범위를 정의하기 어려운 경우도 발생 할 수 있음 (예) 개실 내에 욕실이 있어도 변기만 설치하는 경우, 변기와 샤워실만 두는 경우, 세면대를 분리하여 싱크대와 함께 쓰는 경우 등 - 개인용 욕실이 개별실에 있을 경우 예외 경우에 대한 별도의 가이드라인을 마련하는 것이 좋고, 욕실이 있는 경우 전체 최소 면적만을 규정하는 것도 방법이 될 수 있음 - 새로운 주거 유닛 개발을 위해서는 최소 주거 면적에 대한 신중한 고려가 필요하며, 개인 공간을 최소한으로 하되, 공유 공간을 늘리려는 취지에 맞는 유닛 개발이 필요함
전문가 B	- 1인가구 증가 및 라이프스타일 변화에 의해 다양한 유형의 1인가구를 위한 소형 공동주택 수요가 증가함에 따라 오피스텔, 고시원 등 소형 공동주거시설의 주거환경 개선을 위한 관련 규정 개선 필요 - 다만, 최근 제정된 기숙사 건축기준에 의한 일반 기숙사는 운영 주체가 학교 또는 공장인 기숙사 형태로, 최저주거기준 도입을 위한 충분한 검토 및 협의과정이 필요할 것으로 판단
전문가 C	- 최저주거기준 적용대상을 준주택(오피스텔, 기숙사, 고시원 등)으로 확대하는 방안은 바람직하지만 각 건축물 용도 및 주이용자의 특성을 고려한 기준 설정이 필요

구분	의견
	- 다중생활시설의 최저주거기준 개정안은 개인실과 공용시설면적을 합산하여 산정하도록 되어 있으나, 전용과 공용면적을 별도 기준을 수립, 적용하는 것이 최저주거기준을 확보할 수 있다고 판단됨 - 현재 최저주거기준은 약 10년전 기준인 2011년 기준이므로, 현 생활환경 변화에 맞게 면적기준 개정이 필요 - 향후 변화되는 생활환경을 반영할 수 있도록 주기적인(약 3년~5년) 법령 개정 요망
전문가 D	- 삶의 질을 고려하여 최소주거면적 기준 변경이 필요
전문가 E	- 준주택인 기숙사, 고시원, 오피스텔에 최소 주거면적이 적용되어야 하는 것에 동의함 - 「기숙사 건축기준」의 공동기숙사, 「리모델링 사회주택 건축 가이드라인」등에서 공유주택 계획 개념으로 한 개인 공간 면적의 최소 면적기준이 6~7㎡이므로, 현재로서는 이러한 기준에 준하는 것이 필요함
전문가 F	- 주택과 시설의 중간 성격으로 주거기능을 수행하는 용도를 준주택으로 인정하면서 발생하는 제도 내 문제라고 생각됨 - 준주택 대상으로 최소 주거면적을 적용한다면, 면적만으로 주거환경을 담보하는 전제가 있으므로(공용공간이 아닌) 국외 유사 시설과 같은 밀도 관리와 그에 대한 필수 시설 설치 기준 제한이 병행되어야 함
전문가 G	- 최소주거면적과 최소주거환경(환기와 채광이 가능한 창호 의무화, 피난 안전을 위해 하나의 복도를 사용하는 출입문 수에 따른 복도의 너비 규정 등)을 규정할 필요가 있음
전문가 H	- 연구 대상 기숙사는 기업 연수원과 같이 단기 거주 목적과 학교 등 6개월 이상 생활하는 주거가 있어 해당 기준을 구분하여 적용할지 여부 필요 - 독립된 1인주거 시설로 인정 가능한 독립적 기숙사의 형태가 존재하는지 검토 필요 - 더불어 기숙사의 지침이 공유주택과 같은 새로운 주거형태를 포함할 수 있는지 검토 필요
전문가 I	- 「서울시민 복지기준에 따른 적정주거기준」에 따르면 1인 주거 전용면적 기준이 17㎡로 제시되어 있는 바, 개정(안)의 개인실 면적과 시설 내 공용시설 면적을 개인실의 개수로 나눈 면적의 합계로 제시하는 최저주거기준은 전용면적을 기준으로 하는 점차적인 개선이 필요해 보임
전문가 J	- 최소 주거면적의 적용이 오피스텔 등에 적용은 가능할 것으로 판단되나, 다중생활시설이나 다중주택 등 연면적 규모가 상대적으로 작은 건축물의 경우는 최소생활환경 및 저소득층의 임대료를 고려한 최소기준 적용이 필요하다고 판단
전문가 K	- 현실성 및 실용성(가구 배치 고려) 측면에서는 한 변의 길이가 3M로 면적이 약 10㎡까지 늘어난다면 통상적으로 최소 주거영역에 필요한 침대, 책상(또는 선반), 옷장 등을 모두 포함할 수 있어 더욱 바람직할 것으로 판단
전문가 L	- 최소 주거면적이 없는 고시원, 공용공간이 부족한 준주택은 그 수요가 있기 때문에 저렴한 주거가 필요한 일용직 근로자, 저임금 근로자들이 사는 공간임 - 이런 공간에 최소 주거면적을 적용하면, 이런 유형의 주거형태의 공급이 줄어들어 전체적인 주거비가 상승 될 수 있음 - 따라서 최소 주거면적이 규정되어 있지 않은 주거유형에 가지 최소 주거면적을 규정하는 것은 부작용을 고려하여 결정할 필요

2) 공용공간 제공 방안

[표 부록5-2] 공용공간 제공에 대한 전문가 의견

구분	의견
전문가 A	- 오피스텔 등 커뮤니티가 상대적으로 불필요한 시설에 대해 기준 제정이 필요한지 여부에 대해서는 의견점이 생김 - 단순한 면적 할당이 아니라 대상 커뮤니티 시설에 대한 양호한 운영이 핵심 사항임 - 양호한 공용공간 운영을 유도하는 정성적 기준 마련을 논의할 필요 - 주거용 건물 저층부에 세탁소, 카페 등이 설치된 경우, 별도의 공용공간 설치가 불필요한데, 이런 예외적 상황에 대한 방법 논의 필요 - 취미실, 다목적실 등은 적절한 운영 개입이 부재할 경우 공간이 버려지거나, 오히려 세대 간 갈등의 원인이 될 수 있음 - 공용공간을 설치하되 운영 가이드라인을 지키면 인센티브를 주는 방법 등을 논의할 필요
전문가 B	- 공동주택 커뮤니티 시설은 물리적 공간 설치 기준뿐만 아니라 시설 유지 관리, 거주자 커뮤니티 활동 지원을 위한 지속적인 인적지원, 예산 확보가 필요 - 행복주택의 경우, 입주 후 자발적인 시설 이용이 미흡하여 시설이 방치되는 경우도 발생하고 있음. 준공후 시설 유지 관리를 위한 방안 마련 없이 소형 공동주거시설의 일률적인 주민 공동시설의 설치규정 도입은 입주후 시설 미사용, 시설 유지 관리비의 거주자 부담으로 이어질 것으로 예상 - 유형별 소형 공동주거시설의 공용공간 설치 규정은 현행 기준을 유지하는 방향으로 검토 요망
전문가 C	- 건축물 용도 특성을 고려한 면적 기준 필요 (참고) 오피스텔- 전용면적 기준으로 산정(전용면적 1㎡당 0.03~0.05㎡, 수준으로 권장) 다중이용시설- 수용인원 또는 전용면적 기준(수용인원 1인당 0.1~0.2㎡ 수준으로 권장), 실효성 있는 공용시설을 구성할 수 있도록 최소면적기준(약 25㎡~30㎡)설정 필요 - 커뮤니티시설에 대한 세부시설 최소면적 및 계획기준 수립 권장: 설비, 최소면적, 바닥, 벽 등의 계획기준 (참고) 세탁실 - 세탁기, 건조기, 개수대 등 설치개수 다목적실, 취미실 등 - 최소면적 약(25~30㎡) 기준 필요 피트니스 : 방음에 대한 바닥, 벽 계획기준 적용 필요
전문가 D	- 오피스텔의 경우 주택건설기준에 관한 규정에 따라 주민공동시설 설치가 타당함 - 다중생활시설 및 기숙사의 경우도 필요시 커뮤니티 공간 확보 고려
전문가 E	- 기숙사, 고시원, 오피스텔의 공용공간에 대해서도 공유주택 개념의 공동기숙사 건축기준과 같이 공유공간의 면적을 전체 사용자수로 나눈 면적과 개인 공간 면적의 합이 최저주거기준 1인가구의 14㎡ 이상이 되도록 하는 것은 최소 면적기준임
전문가 G	- 100~200인 이상 거주하는 경우 입주민을 위한 공유 커뮤니티 공간(헬스장, 도서관, 스터디 룸 등)을 일정면적 이상 확보하도록 해야 함
전문가 H	- 커뮤니티 시설의 규정시 기본시설을 지정하고 최소 면적을 제시하는 것을 권고함 - 이 경우 오피스텔과 기숙사는 사용 패턴이 다른 경우로 해당 면적에 대한 연구가 필요하며, 고시원의 경우 규모는 기숙사와 비교하여 같은 기준 대상으로 볼 것인지 아니면 하위단계 임시거주시설로 볼 것인지 검토 필요. 이 경우 고시원의 커뮤니티 시설 면적을 재실자 또는 기타 기준에 의한 차등적 면적 기준으로 제시할 수 있도록 검토 권고
전문가 I	- 공용공간의 용도에 대한 1인가구의 수요가 다양하고 유동적인 것으로 판단되므로, 커뮤니티 활동을 위한 다목적실, 취미실 등을 설치할 때 공간의 가변성을 고려하는 것을 권장함
전문가 J	- 소규모 주택군에 해당하는 시설에는 공유주택의 개념으로 공동주방, 스터디카페 등의 시설을 최소규모 이상으로 적용하는 기준이 필요

구분	의견
	- 또한, 실제로 공장은 만들어 놓고 추후 운영이 되지 않거나 다시 주거로 개조해 임대하는 경우도 많아, 소규모 주택군의 경우 사후 관리가 매우 중요
전문가 K	- 공용공간의 제공은 필요하며, 보다 구체적인 면적 기준 등이 제공될 필요 - 구체적인 기준 없이 모호하게 공용 공간 제공을 요구한다면 주택구구식 적용이 이루어질 우려 (예: 채광이 되지 않는 다목적실 등)

2. 소형 공동주거시설 주택성능에 대한 의견

1) 단열성능 기준에 대한 의견

[표 부록5-3] 단열성능 기준에 대한 전문가 의견

구분	의견
전문가 A	- 단열 성능 강화라는 원칙에 동의함
전문가 C	- 단열성능은 쾌적한 거주환경 조성에 필수적인 요소로 준주택에도 공동주택에 준하는 기준과 동일하게 적용하는 것이 바람직함 - 다만, 에너지절약계획서 제출대상인 면적 500㎡으로 하는 경우, 현실적으로 거주환경이 열악한 고시원 등에는 미적용되어 거주환경 개선에 실효성 있는 면적기준 수립에 대한 검토가 필요함
전문가 D	- 준주택도 주택의 성격이 강하므로 단열성능 기준을 강화할 필요가 있음 - 연면적 500㎡를 초과하는 경우 에너지 절약계획서 대상 및 단열재 두께 기준도 공동주택에 준하여 적용하는 것은 타당함
전문가 E	- 기숙사, 고시원, 오피스텔도 주거용으로 사용되므로 공동주택과 동일한 수준의 단열성능 기준을 적용하는 것에 동의함
전문가 F	- 채광 환기 목적 창문 설치 개선방안이 적절하다고 사료됨
전문가 G	- 최근에 건축하는 건축물의 단열 성능이 종전처럼 불량하지 않기 때문에 현행 녹색건축법에 따른 단열성능 확보하는 것으로 따로 규정하지 않아도 될 것 같음
전문가 H	- 고시원의 경우 주로 근생에 임대 형식으로 개설되어 근린생활시설 건축당시 고시원을 염두에 두고 단열 성능을 적용하기 어려움 - 임대자가 기존건물에 보강하여 고시원인가를 받을 수 있겠으나 단열재 두께, 열관류율 등 기존 시설의 현황을 파악하기 어려운 상태에서 적합 여부를 판단하기 어려울 것으로 사료됨
전문가 I	- 소형 공동주거시설은 주생활이 이루어지는 거주 목적의 시설이며, 1인으로 구성된 여러 가구로 이루어진 시설이므로 공동주택에 준하는 기준을 적용하는 개정(안)의 내용은 타당하다고 사료됨
전문가 J	- 공동주택 외의 단열재 기준이 상대적으로 약하기는 하지만, 단순히 벽체의 단열재 두께 증가가 에너지저감에 직접적인 효과가 있는지는 미지수임 - 오히려 창호 부분의 기밀성에 대한 기준과 창호 단열 성능의 강화가 효과적일 것으로 판단
전문가 K	- 근본적으로 이용자가 주거용으로 사용하는 건축물은 단일한 기준으로 건축되는 것이 옳다고 생각 - 오피스텔, 기숙사, 고시원 등에도 주택법과 단일한 단열성능 기준을 적용하는 것이 좋다고 생각
전문가 L	- 고시원은 근린생활시설에 속하며 각각 건축용도에 맞는 단열 성능만 만족하면 된다고 생각 - 최근 단열 기준이 매우 강화되어 신축하는 근린생활시설 건물도 단열 성능이 상당히 우수한 편임

2) 환기 및 채광성능 기준(창문면적)에 대한 의견

[표 부록5-4] 환기 및 채광에 대한 전문가 의견

구분	의견
전문가 A	- 채광 환기 확보라는 원칙에 동의함
전문가 D	- 준주택도 주거의 성격이 강하므로 환기 및 채광기준이 마련되어야 하며, 특히, 다중생활시설의 경우 환기 및 채광을 고려 0.5㎡ 이상 채광창 기준을 적용보다는 바닥면적을 기준으로 적용하는 것이 타당함 - 기숙사 건축기준 일부 적용은 적정함
전문가 E	- “「최저주거기준」제4조제2항의 2. 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 한다”에 의 해 기숙사, 고시원, 오피스텔도 주거용도로 사용되므로 공동기숙사와 동일하게 자연채광과 환기가 가능한 창문의 크기를 바닥면적의 1/10 이상으로 규정하는 것이 필요함
전문가 G	- 환기와 채광을 위한 최소한의 창호 규격(최소 1㎡ 이상)을 규정할 필요가 있음 - 창호 없이 기계설비를 통한 환기와 채광을 처리하는 먹방은 독립된 주거공간으로 할 수 없도록 할 필요가 있음
전문가 H	- 창이 없는 구조의 고시원/고시텔을 고려할 때 해당 기준은 개선의 필요가 있음
전문가 I	- 각 실마다 창문의 크기를 바닥 면적의 1/10 이상이 되도록 하는 기준은 각 실의 거주 환경을 쾌적하게 조성하는데 적합해 보임 - 다만, 설치되는 창문의 열림 정도와 방식에 따라 환기 능력의 차이가 발생할 수 있으므로 환기 및 화재의 영향을 고려해 소형주거시설에 적용하는 해당 기준을 마련하는 것도 필요할 것으로 판단됨
전문가 J	- 환기 및 채광을 위한 창이 거실바닥면적의 1/10이 적정하다고 판단 - 소규모 원룸형 주거에서도 최소한의 창호 면적을 확보할 수 있도록 실별 최소창호 면적도 보완할 필요
전문가 K	- 서구권을 중심으로 국제적으로 보편화 되고 있는 기준(WELL, LIVING BUILDING STANDARD, FITWEL 등)에 의하면 자연채광 및 자연환기는 이용자의 건강에 직접적인 영향을 미침 - 자연채광, 환기 기준 역시 주거용으로 사용되는 모든 용도에 공동주택에 적용되는 기준을 적용하는 것이 좋다고 생각 - 국내에서 용도별로 서로 다르게 적용하는 각종 기준들을 건축물의 용도 관점에서 작위적 기준으로 구분할 것이 아니라 이용자의 쾌적성 관점에서 다루고 궁극적으로 통일하는 것이 좋다고 생각)
전문가 L	- 용도 변경이 자주 일어나는 고시원 등은 채광 환기 기준을 맞추기가 어려움 - 이 또한 환기 및 채광 성능을 준수하게 하면 고시원 등의 공급이 줄어들어 부작용이 우려됨

3) 소음 및 차음성능 기준에 대한 의견

[표 부록5-5] 소음 및 차음성능에 대한 전문가 의견

구분	의견
전문가 A	- 방이 하나의 유닛이 되는 특성을 고려한다면 각 방의 소음 규정을 강화해야함 - 표준 바닥 구조, 표준 세대 간 벽구조를 제안하는 방식에 동의함 - 개실의 출입문과 복도를 면한 벽의 차음 성능 개선이 어려울 것으로 판단, 개실 출입문 등에 아 파트 문과 동일한 차음 성능을 요구할 경우 문이 무겁고 드나들기 어려워지는 단점이 있음
전문가 C	- 표준바닥구조 및 벽체 차음성능 기준에 대한 준주택 적용이 적정함 - 고시원의 경우 근린생활시설 건물 내 계획되는 경우가 많아 별도의 기준 수립이 필요 : 벽체 차 음성능은 현실적으로 준주택과 동일하게 적용 가능하나, 표준바닥구조의 적용은 준공 후 공사 진행이 어려울 수 있고, 상하부가 주거시설이 아닌 타 용도로 이루어지는 경우가 많으므로 동일 기준 적용에 대해 재검토 필요 - (피난 및 방화성능 관련) 비상시 취약한 구조인 다중생활시설은 직통계단 이외에 피난거리, 방화구 획, 내화구조, 소방시설(완강기, 소화기) 등 피난 관련 기준이 함께 검토하여 별도 기준 수립 필요
전문가 D	- 오피스텔은 소음 및 차음성능 기준을 적용하고 있으나, 다중생활시설 및 기숙사에 대해서도 건 축물의 피난 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제19조제2항에 따라 소음 및 차음성능 기준에 적 합하게 적용하는 것이 타당하다고 사료됨
전문가 E	- 기숙사, 고시원, 오피스텔도 주거용도로 사용되므로 허용 소음기준이 제시되어야 하며, 차음 성능이 확보되어야 함
전문가 F	- 공동주택과 같은 소음 및 차음 필요성과 중요성에 공감. 다만, 현재 대상으로 다루고 있는 시설 은 전용 가능성이 있음
전문가 G	- 공동주택 기준에 따르도록 해야 함
전문가 H	- 표준 바닥 구조는 주거 목적 전용건물에 시공 시 적용 가능 하나, 고시원 같은 임대 시설에 설치 불가하여 이를 보완할 수 있는 권고안 마련이 필요함
전문가 I	- 현행안과 비교하여 벽 두께에 대한 기준만 제시되어 있고, 바닥에 해당하는 내용이 삭제되어 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」적용 기준이 없음. 해당 내용을 추가할 필요
전문가 J	- 벽체에 대한 개선방안은 적절하다고 판단 - 소규모 주거군에서 바닥 층간 소음 구조는 일반 주거지역의 일조기준의 완화와 더불어 검토 될 필요(현행 1.5M 거리에서 높이 9M에서 10M로 재정 검토 중) - 추가적인 바닥 슬라브 두께로 인한 층고의 영향도 고려할 필요
전문가 K	- 서구권을 중심으로 국제적으로 보편화 되고 있는 기준(WELL, LIVING BUILDING STANDARD, FITWEL 등)에 의하면 소음 역시 이용자의 신체적, 정신적 건강에 직접적인 영 향을 미침 - 소음 및 차음성능 기준 역시 주거용으로 사용되는 모든 용도에 공동주택에 적용되는 기준을 적 용하는 것이 옳다고 생각 - 현재 모호하게 규정된 제1종, 제2종 근린생활시설 등의 분류 또한 이용자의 관점 보다는 건축 물의 용도 관점에서 분류되어 있어 궁극적인 문제 해결을 위해서는 이용자의 관점에서 건축물 용도를 재분류하고 구체화 하는 것이 문제 해결에 대한 근본적인 대책이라고 생각
전문가 L	- 고시원을 건물 신축시 계획하여 준공하는 경우가 드물고, 임대가 잘 안 되는 저렴한 층에 고시 원 업자가 인테리어를 하여 영업을 함 - 그러므로 기존 건물에 소음 및 차음성능을 확보하기가 어려움 - 대부분의 근린생활시설 건물은 벽식 구조가 아니라 기둥식 구조이므로 층간소음이 아파트에

구분	의견
	- 비하여 적음 - 따라서 벽체의 차음성능은 어느 정도 규정하면 준수가 가능하리라 판단됨

3. 소형 공동주거시설 건축기준 개정(안)에 대한 의견

[표 부록5-6] 소형 공동주거시설 건축기준 개정(안)에 대한 전문가 의견

구분	의견
전문가 A	- 발코니에 대한 사용자들의 만족도가 높으므로, 기존 아파트 발코니와는 다른 형태의 발코니 도입이 가능하도록 규제 개선 필요
전문가 C	- 생활환경 변화를 반영할 수 있도록 주기적인 법령 개정을 위한 조항 신설 권장
전문가 D	- 오피스텔의 경우 주민공동시설 설치에 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의 2기준에 의하도록 하고 있으나 100세대 이상의 경우 해당되므로 중규모(30세대이상)의 경우에도 기준을 제시하는 방안도 검토할 것 - “권장한다” 등의 표현은 구체적인 기준이 아니라 설치를 하지 않아도 된다고 인식할 수 있음. 사업성을 고려하여 불필요한 시설을 배제할 가능성이 많으므로 구체적인 기준을 제시하는 것이 필요하다고 사료됨
전문가 E	- 준주택도 공동주택의 기준이 적용되어야 하며, 「최저주거기준」제2조 1인가구 주거면적에 부합되고, 제4조 구조·성능 및 환경기준이 구체화된 기준이 있는 경우에는 이를 적용해야 하는 시점이라고 생각됨
전문가 F	- 소형 공동주거시설 용어에 대한 혼선이 있음(집합 주택 등과) - 소방법에서의 피난경로 확보, 안전, 시설 등 해석을 검토할 필요
전문가 G	- 전월세 등 임차료는 건축물 가격(토지비+공사비+제세공과금)으로 결정되기 때문에 토지가격이 전체의 60~80%를 차지하는 현실에 비추어 건축규제에 따른 건축비 상승은 그리 큰 비중이 아니기 때문에 적절한 기준을 마련하는 것이 부담을 가질 필요는 없을 것 같음
전문가 I	- 다중생활시설에 대한 범죄 예방 건축기준 준수를 위해 항목을 원안대로 유지하고, 잠금장치에 대한 항목을 추가하는 것이 적절하다고 판단
전문가 J	- 오피스텔 : 주민공동시설을 공동주택 기준에 준하기 보다는 오피스텔의 특성을 고려하여 주거와 업무가 병행되는 시설의 공동시설의 기준이 필요해 보임 - 다중생활시설 : 공용시설을 지하에 배치하는 경우 최소한의 환기 및 채광조건이 필요 - 다중생활시설 : 개인실의 최소 면적은 공동주택과는 별개로 최소 면적에 대한 기준이 필요하며, 공용시설 또한 별도의 최소기준을 마련할 필요 / 현 개선안은 개인실과 공용실의 면적 합계에 서 평균치를 산정하는 것인데, 여러 편법적 해석이 이루어질 가능성이 있음
전문가 K	- 노대(발코니) 설치에 대한 항목은 설치가 가능한 방향으로 재고 - 업무용으로 사용하던, 주거용으로 사용하던 실내 공간에서 실외 공간과의 보다 많은 접점을 추구하는 현대 건축의 경향성과 매우 상충되는 조항 - 공동생활자원을 위한 다목적실, 취미실 등의 공간을 갖출 것 이라는 조항에 대한 구체적인 언급 필요 : 최소 면적, 자연채광 및 환기 가능 여부 등 : 세부 기준이 없다면 사실상 원활한 다목적/취미 용도로 실을 활용하는 경우가 매우 적을 것으로 판단
전문가 L	- 건축법 개정, 건축기준 등의 작성은 필요 없다고 판단