

임대형기숙사 제도의 합리적 운영을 위한 기준 개선 연구

A Study on Improving Standards for the Rational Operation of
Rental-Type Dormitory System

유제연 Ryu, Jeyeon

김민지 Kim, Minji

(a u r i

기본연구보고서 2024-12

임대형기숙사 제도의 합리적 운영을 위한 기준 개선 연구

A Study on Improving Standards for the Rational Operation of Rental
-Type Dormitory System

지은이	유제연, 김민지
펴낸곳	건축공간연구원
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄	2024년 10월 25일, 발행: 2024년 10월 31일
주소	세종특별자치시 가림로 143, 8층
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

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

가격: 25,000원, ISBN: 979-11-5659-479-6

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

연구진

연구책임	유제연 연구원
연구진	김민지 연구원
외부연구진	김하나 서울소셜스탠다드 대표 김민철 서울소셜스탠다드 대표
연구보조원	김설영, 최정인

연구심의위원	염철호 선임연구위원 김영현 연구위원 성은영 연구위원 김도연 경남대학교 가정교육과 교수 백혜선 LH 토지주택연구원 연구위원
연구자문위원	김경아 대전 서구청 공동주택과 주무관 김철동 강남구청 건축정책팀장 김학수 유성구청 공동주택팀장 남태희 수원시청 건축과 주무관 박인영 (주)건축사사무소사이플러스 대표 박지현 (주)비유에스아키텍츠건축사사무소 대표 박해욱 용인시청 건축행정팀장 변현수 (주)하우드엔지니어링종합건축사사무소 소장 손용수 강남구청 건축2팀장 이다희 유성구청 공동주택과 주무관 이민규 현대하임(주) 부장 이수진 평택시청 건축허가과 주무관 이용운 강남구청 건축과장 이인호 현대하임(주) 이사 임강륜 (주)로컬스티치 본부장 전병진 평택시청 건축행정팀장 조성우 강남구청 건축3팀장 조성학 (주)비유에스아키텍츠건축사사무소 대표 조영주 평택시청 건축허가과장 최준원 강남구청 건축1팀장 한소희 용인시청 건축과 주무관

제1장 서론

공유주거의 개념은 급속한 도시화와 산업화로 인해 인구가 도시로 집중되어 주택 부족 현상이 일어났던 1930년대 스웨덴에서 발생하였다. 1970년대에 들어서면서 나타난 핵가족화, 개인주의 성향 증가, 고령화 등 사회적 변화에 힘입어 덴마크 등 북유럽을 중심으로 공유주거 문화가 확산되었다. 이후 ‘코하우징(Cohousing)’ 또는 ‘코리빙(Co-living)’, ‘셰어하우스(Share house)’ 등으로 불리며 부엌·거실 등을 공동으로 이용하는 공유주거의 개념이 정립되었고, 2010년대 이후에는 이러한 주거문화가 1인가구를 중심으로 확산되며 공유주거의 수요가 전 세계적으로 증가하였다.

우리나라에서는 2010년대부터 수도권의 1인가구 및 청년층을 중심으로 공유주거가 확산되었다. 이후 이어진 코로나19에 따른 경제 침체 및 사회적 연결성에 대한 중요성 확대 등 다양한 사회적·환경적 변화요인이 공유주거의 수요 증가에 영향을 끼쳤다. 통계청 조사 결과에 따르면 2019년에는 전체 가구 중 1인가구의 비율이 30.2%였으나 2023년에는 35.5%로 증가한 것으로 나타났다. 또한 같은 기간 동안 주택 이외의 거처에 거주하는 1인가구의 비율이 지속적으로 증가한 것으로 나타나, 급속한 인구구조 변화와 더불어 1인가구의 주거문화에 대한 변화도 빠르게 일어나는 상황이다.

이러한 공유주거의 수요증가에 따라 국내 주택시장에 기업이 운영하는 대규모 공유주택도 등장하였다. 관련 제도의 부재로 기존의 유사용도에 따른 기준을 적용받아야만 했던 한계에도 불구하고, 공유주거가 가진 장점이 시장의 수요와 맞물리며 대규모 공유주택은 확산 추세를 이어갔다. 그러나 기존의 유사용도에 따른 기준 적용 시 자유로운 공간구성이 어렵다는 한계가 있었고, 이는 공유주택의 활성화에 걸림돌이 되었다. 2021년 기업

들은 이러한 한계 극복을 위하여 규제샌드박스를 통해 공유주거와 관련한 제도개선을 요청하였다. 정부는 제안을 수용하여 공유주거를 청년 및 고령층을 위한 새로운 대안주택으로 인정하고 관련 규제개선에 착수하였으며, 2023년에는 공유주거에 대응하는 건축물 용도로 「건축법 시행령」에 ‘임대형기숙사’를 신설하고 관련 건축기준을 마련하였다.

시장의 변화에 빠르게 대응하여 임대형기숙사라는 용도를 신설하고 관련 건축기준을 마련하는 공유주거의 제도화 과정에서, 정작 공유주거와 관련한 주체의 의견 수렴 및 공감대 형성은 충분히 이뤄지지 못했다. 이로 인해 현행 제도에 따른 임대형기숙사는 이름만 다른 다중생활시설이라는 평가와 더불어 유사용도에 비해 완화된 기준을 적용받는 수익형 부동산 상품 중 하나로 홍보되고 있다. 게다가 건축과 관련된 관계법령에 대한 검토가 면밀하게 이뤄지지 않아, 정작 제도개선을 요청하였던 기업들조차 임대형기숙사로의 공유주거 사업을 추진하기 어렵다는 입장이다.

전문가들은 도시형 생활주택, 다중생활시설 등 유사용도에서 경험하였던 제도적 문제를 임대형기숙사가 답습할 것을 우려하고 있다. 유사용도에 비해 지나치게 완화된 규제는 결국 심각한 주차난 등 지역 환경에 악영향을 미치고, 열악한 거주환경 조성으로 인접 건물로의 화재의 확산 등 안전문제까지 발생시킬 수 있음을 지적하였다. 아직 제도화 초기에 해당해 임대형기숙사에서 발생한 사건사고는 없지만, 문제가 발생한 후에는 미흡한 관련 규제를 정비·강화하더라도 기존건축물에 소급적용할 수 없다는 한계가 있으므로 선제적 대응이 필요하다고 언급했다.

본 연구는 임대형기숙사 용도 신설에 따른 건축 및 운영상의 문제를 진단하고 관련 제도의 합리적인 운영을 위한 개선방안을 마련하는 데에 그 목적이 있다. 이를 위해 ❶ 유사용도 건축물의 제도 현황을 분석하고 이를 임대형기숙사 관련 현행 제도와 비교·검토함으로써 관련 현안을 도출하고, ❷ 임대형기숙사 관련 자치규제운영 및 인허가 현황을 분석하여 관련 제도의 한계와 문제점을 발굴하고자 한다. 더불어 허가사례에 대한 건축위원회 심의의견을 분석하고 지자체 인허가 담당자의 의견을 청취하여 제도개선이 필요한 사항들을 구체화하여 개선방향을 설정하고자 한다. ❸ 앞선 연구 과정을 통해 발굴된 사례와 제도개선 필요사항에 대하여 유사용도 건축물의 제도를 적용하는 시뮬레이션을 시행함으로써 제도개선방안을 도출하고, ❹ 분야별 전문가 및 관련 주체 의견을 수렴하여 제도개선안을 제안하고자 하였다.

제2장 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 제도 현황분석

연구의 서론에서 언급된 임대형기숙사에 대한 다양한 기대와 우려를 제도개선 현안으로 도출하기 위하여 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 제도현황을 분석하였다. 임대형기숙사의 제도화 취지와 주요내용을 검토하고, 유관법령에 따른 적용기준을 살펴본다. 이를 바탕으로 임대형기숙사와 용도 및 규모 등이 유사한 도시형 생활주택, 오피스텔(주거용), 다중생활시설, 다중주택, 일반기숙사, 임대주택의 제도현황과 비교하여 검토하였으며, 도출된 현안은 다음과 같다.

첫째, 임대형기숙사를 설치할 수 있는 용도지역을 검토할 필요가 있다. 임대형기숙사는 「건축법」상 공동주택으로 구분되고, 그 중 하나인 기숙사의 하위분류로 정의됨에 따라, 유사용도와 비교하였을 때 설치 가능한 용도지역이 매우 많은 상황이다. 유사용도와 달리 규모 상한이 없는 임대형기숙사가 입지했을 때 주변지역으로의 영향을 고려하여, 임대형기숙사를 설치할 수 있는 용도지역을 검토할 필요가 있다.

둘째, 임대형기숙사의 건축기준에 대한 재검토가 필요하다. 유사용도 건축물이 세대(실 또는 호)수, 바닥면적 합계, 층수 등으로 그 규모를 제한하고 있는 반면, 임대형기숙사는 최소 실(室)의 수만 규정하고 있어 규모 상한의 필요성에 대해 검토가 필요하다. 더불어 임대형기숙사의 개인실 당 최소 단위면적은 다중생활시설(고시원)과 유사하고 최대 면적은 부재한 상황으로 적정성에 대한 재검토가 필요하다. 또한 유사용도와 같이 대중교통의 접근성과 같은 입지조건 및 규모 등을 고려하여 적정한 주차대수 산정기준이 필요하고, 공유공간의 활용성을 높이기 위한 방안을 마련하여야 할 필요가 있다.

셋째, 임대형기숙사의 운영·관리에 대한 제도 마련이 필요하다. 임대형기숙사의 운영관리와 관련하여 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 갖추고, 임대기간 동안의 자동차 소유 또는 주차에 관한 제한 사항을 임차인 자격요건을 운영하는 등의 구체적 운영·관리방안을 마련하도록 기준을 제안할 필요가 있다. 나아가 임대형기숙사의 운영·관리에 대한 관리감독방안을 검토할 필요가 있다.

제3장 임대형기숙사 관련 자치규제 운영 및 인허가 현황 분석

지자체에서의 임대형기숙사 관련한 현황을 살펴보고 이를 근거로 제도개선 필요사항을 도출하고자, 임대형기숙사 관련 자치규제 운영현황과 인허가 현황을 검토하였다. 전국 지자체를 대상으로 「건축법 시행령」 [별표1]에 임대형기숙사 용도가 신설된('23.02.14.) 시점 및 「기숙사 건축기준」 제정('23.03.15.) 시기를 고려하여, 2023년 2월부터 2024년 5월까지 약 1년 3개월의 기간에 해당하는 임대형기숙사 관련 자치법규 제·개정 현황, 건축위원회 심의 현황, 건축인허가 현황을 조사하고, 이를 바탕으로 지자체 관계자 면담을 거쳐 분석하였다.

지자체 자치법규 운영현황을 분석한 결과 조례 제정 1건, 개정 2건으로 건축조례 개정의 경우 건축위원회 심의 대상 중 임대형기숙사를 포함하는 내용이었으며, 임대형기숙사 관련 건축기준 등은 총 8개 지자체에서 고시·운영 중인 것으로 나타났다. 건축위원회 심의대상은 총 32건으로 조사되었는데, 이러한 자치규제 운영이 대부분 서울 및 경기 지역에서 확인되었다. 심의의견은 주차장 및 주차관련 시설, 공유공간을 포함한 공용시설의 계획 및 운영, 단일한 관리체계, 발코니와 설비 등에 대한 의견, 출입문 및 복도 등 건축계획, 유니버설디자인, 피난·방화 등 안전 등에 대한 의견들이 주로 등장하였다. 심의 결과는 32건 중 원안의결은 단 한건도 없었고, 재검토 의결이 15건, 부결이 5건이었다.

지자체 전수조사를 통해 확인된 건축인허가는 총 32건이었으며, 광역기준 경기, 충남, 서울, 대전, 충북, 세종, 경북, 전남, 강원 관할의 20개 기초지자체에 위치했다. 이들의 평균 규모는 지상 6.6층, 평균 연면적은 3,941㎡이었다. 설치된 용도지역은 대부분 주거지역이었으며, 용도복합 건물은 11건(34.4%)에 달했다. 임대형기숙사 허가 건의 평균 개인실 수는 약 83호, 개인실 면적의 합은 약 1,051㎡, 공유공간 면적의 합은 약 727㎡이었다. 거주인원(개인실 수)을 기준으로 평균 개인실 면적은 23.7㎡/실, 공유면적은 7.8㎡/실로 나타났다. 그러나 자료상의 면적이 「기숙사 건축기준」에 따라 안목치수로 산출되지 않았다는 한계가 있으며, 자료 검토 과정에서 일부 사례의 경우 공유공간의

면적이 건축기준 상 기준에 현저히 못 미치는 것으로 확인되기도 했다. 사례의 평균 주차대수는 26대였고, 개인실 별 주차대수는 0.3대였으나 용도가 복합된 사례가 있어 거주자 당 주차대수는 0.3대에 미치지 못할 것으로 추정할 수 있었다.

이들 지자체의 특성을 분석한 결과 이들 지자체는 전국 기초지자체 평균보다 인구수는 약 1.8배 많고, 인구밀도는 8.9배 높아 매우 과밀한 지역들에 해당했다. 인구구성 또한 전국 평균 대비 50세 미만의 인구구성비가 높고, 50세 이상은 낮은 것으로 나타났다. 지역인구 중 1인가구 비율은 전국 평균의 1.7배이며, 특히 연령대별 1인가구 인구수는 50대 미만이 전국 평균보다 많고, 50세 이상은 적었다. 이들 지자체의 1인가구 중 10.1%는 주택 이외의 거처에서 거주중이며, 독특하게도 1인가구의 아파트 거주비율이 매우 높은 편이었다. 이들 지자체의 2023년 건축허가 면적을 검토한 결과 전국 허가면적의 20%를 차지하고 있어, 건축시장이 매우 활성화 되어있는 지역에 해당하였다. 오피스텔, 기숙사, 다중생활시설 등의 용도 건축물 허가면적이 다른 지자체에 비해 높았다.

이와 같은 임대형기숙사 관련 자치규제운영 및 인허가 현황과 지자체 면담을 통한 의견을 종합적으로 분석하여 도출한 시사점은 다음과 같다. 첫째, 입지 관련 현안 및 문제점으로는 임대형기숙사 설치 대상 지역에 미치는 부정적 영향으로, 인접지역 주차난 심화, 인접대지 건축물로의 화재 확산 및 채광 등 주거환경 악화가 문제점으로 지적되었다.

둘째, 건축기준과 관련하여 ❶ 다가구 등과 같이 원룸(독립가구)의 형태로 이용하는 편법적 사례 발생 우려, ❷ 관련 기준상의 용어의 정의 부재, 모호함을 악용하는 사례 발생, ❸ 다중주택보다 못한, 다중생활시설과 유사한 주거환경 수준, ❹ 공유공간 관련 기준의 불명확함으로 인한 용도 불명 공유공간 계획 등, ❺ 기준 미흡으로 인한 수준미달의 주거설계, 관리운영 지원시설 미설치, ❻ 범죄예방 기준적용 근거 부재 등의 문제점이 발굴되었다.

셋째, 운영관리 측면에서는 운영관리에 대한 기준이 없어 관계주체 및 권한 등에 대해 지자체마다 해석을 달리하는 문제와 관리운영 체계에 대한 제출의무와 판단기준이 부재하다는 문제가 있었으며, 공동생활에 대한 규약 등 질서유지 방안이 불명확하다고 지적되었다.

그 밖에는 임대형기숙사를 통해 양질의 공유주택을 공급할 수 있도록 활성화 방안을 마련하여야 한다는 것과, 새로운 임대주택 시장의 제도적 안전망을 마련할 필요가 있다고 하였다.

구분	현안 및 문제점	제도 및 기준 개선 관련 의견
입지 관련	〈 인접지역 교통영향 〉 과밀로 인한 주변지역 주차난, 민원 발생 〈 인접지역 생활안전영향 〉 인접대지 건물 이격거리, 채광 등 문제	주변영향 및 주거환경을 고려한 입지규제 강화 필요
건축기준 관련	〈 용도 신설에 따른 제도 사각지대 〉 다가구 등과 같이 이용하는 편법적 사례 발생 우려	임대형기숙사 악용사례 방지를 위한 건축기준 명확화 필요
	〈 불명확한 기준 악용 〉 관련 기준상의 용어의 정의 부재, 모호함 악용	
	〈 열악한 주거공간 기준 〉 다중주택보다 못한 개인공간 규모, 다중생활시설과 유사한 주거환경 수준 등	유사용도 건축물과 차별화된 개인공간 조성을 위한 건축기준 재검토 필요
	〈 공유공간의 목적 불분명 〉 용도가 불분명한 공유공간이 대부분 용도별 적절한 설비 기준 부재	공유공간의 용도 및 면적, 시설 등에 대한 계획기준 마련 필요
	〈 운영관리 등 관련 공간·시설 기준 부재 〉 운영관리실 등 운영지원 시설 기준 부재 현관 개폐 시 복도 통행자해 등 열악한 계획안 등	원활한 운영관리, 생활을 위한 적정 시설 및 공간 기준 보완 필요
	〈 임차인 생활불편 야기 〉 임대형기숙사 임차인 주차장 부족 우려, 공유주방, 화장실 등의 설비 부족	주차면수 산정 적절성 재검토 필요, 공유공간의 용도 및 면적, 시설 등에 대한 기준 마련 필요
	〈 범죄안전 취약 〉 남녀 구분 없는 공동욕실 등 임대형기숙사 내 범죄안전 예방 미흡	임대형기숙사에 범죄예방 건축기준 준용 근거 마련 필요
운영관리 관련	〈 주체별 기준 부재 〉 소유·임대·운영·관리에 대한 주체 기준 부재	임대형기숙사 임대·관리운영에 대한 관련 기준 적용 방안 마련 필요
	〈 운영계획 수립 의무 부재 〉 공유공간 등에 대한 운영계획	운영계획 수립 의무 및 주요내용을 포함한 공유공간의 운영기준 마련 필요
	〈 공동생활 규약 부재 〉 임대형기숙사 내 사생활 침해 및 범죄안전, 분쟁 등 우려	임대형기숙사 내 공동생활에 대한 규약 등 마련 필요
기타	〈 양질의 공유주택 설치확대 방안 〉 저소득층, 1인가구 등의 주거환경 개선을 위하여 다중주택, 다중생활시설의 보다 나은 대안 필요	임대형기숙사를 통한 다양한 주택의 공급 확대 필요
	〈 운영·관리 감독 관련 의견 〉 임대사업자 등록이 어렵지 않고, 지자체에 사후관리 권한이 부재하다는 한계	임대형기숙사 임차인 보호 방안 마련 필요 (보증금 및 임대료 등)

[그림] 제도 개선 필요사항 및 대상 발굴 과정

출처: 연구진 작성

제4장 임대형기숙사 제도 개선대안 도출 시뮬레이션

합리적인 임대형기숙사 제도개선안을 도출하기 위하여 제도 및 인허가 현황분석과 더불어 지자체 및 전문가의 의견을 수렴하였다. 그 과정에서 연구를 목적으로 협조 받은 임대형기숙사 관련 자료를 바탕으로 시뮬레이션 분석을 시행하였다. 시뮬레이션의 목적은 사례의 입지, 건축, 운영에 대하여 심층분석을 통해 제도의 한계를 구체화하고, 유사용도 기준 및 개선대안 적용을 통해 제도개선안의 구체화 및 검증에 목적을 두고 있다. 시뮬레이션 대상은 임대형기숙사 허가 및 계획사례 4건으로, 관련 자료의 구득이 어려워 사례수가 적다는 한계가 있다. 사례 선정기준은 지자체, 용도지역, 규모 등을 고려하여 분석 대상 사례수가 많지 않다는 한계를 최대한 극복하고자 하였다.

시뮬레이션의 절차는 ❶임대형기숙사 사례별 건축계획 및 제도 등 검토, ❷임대형기숙사 사례별 현행 기준 적용 시뮬레이션 분석, ❸임대형기숙사 현행 기준에 대한 개선대안 마련, ❹임대형기숙사 관련 기준 개선대안 적용 시뮬레이션 시행, ❺시뮬레이션 결과의 비교분석을 통한 개선대안 적정성 검토 순으로 진행하였다.

❸ 및 ❹에서 적용하여야 하는 임대형기숙사 개선대안은 (제2장)유사용도 건축물 관련 기준 검토 결과, (제3장1절) 지자체 건축위원회 심의의결서 주요 내용 분석 결과, (제3장2절)지자체 담당자 등 관계자 면담결과를 종합하여 도출하였으며, 이와 더불어 개발·계획·운영 관계자 및 전문가의 의견을 수렴·보완하여 시뮬레이션을 시행하였다.

입지 관련 제도 및 기준 개선에 대해 주변영향 및 주거환경을 고려한 입지규제 강화 방안을 검토하였다. 건축기준과 관련해서는 임대형기숙사 악용사례 방지를 위한 건축기준 명확화 방안 검토, 유사용도 건축물과 차별화된 개인공간 조성을 위한 건축기준 재검토, 공유공간의 용도 및 면적, 시설 등에 대한 계획기준 검토, 임대형기숙사의 원활한 운영을 위한 주차장 및 운영관리 관련 시설 관련 기준을 검토하였으며, 더불어 범죄예방 건축기준 준용 관련 사항을 시뮬레이션을 통해 살펴보았다. 운영관련 내용은 단독으로 시뮬레이션을 통한 검토가 어려운 부분으로, 관련 건축기준을 적용하였을 때 임대형기숙사와 유사용도에서 발생가능한(또는 발생하였던) 상황과 문제점 등을 검토하는 방안으로 진행하였다. 세부 검토내용은 다음의 그림과 같다.

(●: 물리적 시뮬레이션 기반 분석·검토, ◎: 혼합, ○ 지자체·전문가 의견 기반 정성적 분석·검토)

구분	개선 검토 대상 (제도 및 기준 개선 관련 의견)	세부내용	적용기준 ¹⁾		
			①사례	②현행	③대안
입지 관련	주변영향 및 주거환경을 고려한 입지규제 강화 필요	① 용도지역 특성 검토	●		●
		② 인접지역의 주차 및 교통 여건 검토	◎		◎
		③ 인접건물의 거리, 채광 등 영향검토	●		●
건축기준 관련	임대형기숙사 악용사례 방지를 위한 건축기준 명확화 필요	④ 편법·위법가능성 검토 (심의 및 지자체 의견 기반)	●	○	●
	유사용도 건축물과 차별화된 개인공간 조성을 위한 건축기준 재검토 필요	⑤ 개인·공유 등 기준 불명확 검토	●	●	●
		⑥ 거주인원 당 면적 검토(건물 내 밀도)	●		●
	공유공간의 용도 및 면적, 시설 등에 대한 계획기준 마련 필요	⑦ 개인공간 계획적정성 검토	◎		◎
		⑧ 공유공간 면적 검토	●	●	●
		⑨ 공유공간 용도 검토	●		●
		⑩ 공유공간 용도별 계획적정성 검토 (용도·면적에 따른 시설, 채광·환기, 접근성 등)	◎		◎
	원활한 운영관리, 생활을 위한 적정 시설 및 공간 기준 보완 필요	⑪ 관리지원 관련 공간 및 시설 검토 (관리사무실 등)	●		◎
		⑫ 계획상 공간별 용도·설비 적정성 검토 (복도·계단·엘리베이터, 현관, 냉난방·기계·전기, 기타 지원 관련 등)	●		◎
	주차면수 산정 적절성 재검토 필요	⑬ 주차장 설치 적정성 검토 (위치 및 진입로, 주차장 면적, 대수, 실 당 주차대수, 장애인·공유차량 면수, 차단기 등)	●	●	◎
	임대형기숙사에 범죄예방 건축기준 준용 근거 마련 필요	⑭ 층·공간별 성별 혼합/분리 여부 검토	●		◎
		⑮ 타 용도와와의 동선 검토(층, 위치, 출입구 등)	◎		◎
		⑯ CCTV 등 관련 설비 설치현황·계획 검토	●		◎
운영관리 관련	임대형기숙사 임대·관리운영에 대한 관련 기준 적용 방안 마련 필요	⑨, ⑩, ⑪, ⑬, ⑭, ⑮, ⑯ 포함	◎	⑬	◎
	운영계획 수립 의무 및 주요내용을 포함한 공유공간의 운영기준 마련 필요	⑰ 관련 관리운영 주체 역할 검토 (심의 및 지자체 의견 기반)	○		○
	임대형기숙사 내 공동생활에 대한 규약 등 마련 필요	⑱ 임차인 행태 검토	○		○
기타	임대형기숙사를 통한 다양한 주택의 공급 확대 필요	-	-	-	-
	임대형기숙사 임차인 보호 방안 마련 필요 (보증금 및 임대료 등)	-	-	-	-

[그림] 시뮬레이션을 통한 개선 검토대상 및 검토 세부내용

주1: (사례)시뮬레이션 사례 현황 검토, (현행)현행기준에 따른 적용·검토, (대안)유사용도 건축물 관련 기준, 심의의견 및 지자체 의견 등에 따른 적용·검토
출처: 연구진 작성

제5장 임대형기숙사 관련 제도 개선방안 제안

앞서 지자체 현황조사 및 시뮬레이션, 전문가 의견 검토의 과정을 통해 도출된 제도 개선 필요사항과 개선방안을 바탕으로 제도개선 기본방향을 다음과 같이 설정하였다.

첫째, 제도개선은 임대형기숙사 제도의 도입 배경 및 목적을 달성하여야 한다. 임대형기숙사는 용도 신설의 목적은 1인가구의 급격한 증가와 새로운 생활양식의 확산에 따라 증가하는 공유주거의 수요에 대응하는데 있었으며, 이로 인해 도시형 생활주택, 오피스텔 등 기존의 유사용도 관련 제도에서 볼 수 없었던 실의 구분소유 금지, 거주자 공유공간의 설치 의무 등의 기준이 용도신설과 함께 마련되었다. 제도화를 통해 기존의 건축물에서 당연시 되었던 ‘분양’과 ‘전유’의 개념 대신 ‘공유’의 개념을 도입하고자 하였다는 점에서 기존의 유사용도와 차별성을 가진다. 다른 유사용도인 다중생활시설과 다중주택은 각각 근린생활시설(또는 숙박시설), 단독주택으로 분류되어 공동의 주거공간으로서의 질을 보장할 수 없다는 한계가 있으며, 거주자들이 함께 사용하는 공유공간 및 공동생활에 대한 운영·관리기준도 부재하다. 이처럼 급격한 인구사회적 변화에 대응하기 어려운 기존 용도의 대안으로써 등장한 임대형기숙사는, 제도화의 취지를 달성하고 유사용도의 제도적 한계를 벗어난 건축기준 및 운영·관리 기준을 마련하여야 할 필요가 있다.

둘째, 임대형기숙사 관련 기준의 부재와 미흡으로 인해 발생할 문제를 예방하여야 한다. 임대형기숙사는 앞서 언급한 유사용도와 제도적 차별성을 갖는 것에 치우쳐져 있으며, 이로 인해 유관 제도와와의 관계 검토가 미흡했다. 특히 입지 및 규모 관련하여 도시형 생활주택과 오피스텔, 다중생활시설, 다중주택은 관련법령에서 세대(실)수 제한 또는 건축물·세대 당 규모의 상한을 두고 있으나 임대형기숙사는 최대 면적, 실 수 등 규모와 관련 상한기준이 없다. 더불어 유사용도는 특성 및 규모별로 인접지역에 미치는 영향에 따라 보다 엄격한 입지규제가 적용되는 반면, 임대형기숙사는 관련 기준에 대한 검토가 이뤄지지 않았다. 이는 임대형기숙사가 학생 및 공장의 근로자를 대상으로 설치하여 운영하던 기숙사의 하위용도로 신설되었기 때문이다. 기존의 기숙사는 학생과 근로자라는 수요에 따라 설치하여 별도의 규모기준을 마련할 필요가 없었으나, 임대형기숙사는 임대사업자가 임대사업에 사용하도록 되어있어 각각의 사업목적에 따라 자유롭게 설치하여 운영할 수 있게 됨에 따라 개인공간 최대 면적, 건축물의 최대 규모에 대한 기준 부재는

유사용도에 비해 편법적인 이용 가능성이 높아졌다는 문제가 있다. 이에 임대형기숙사 제도 도입의 배경인 증가하는 1인가구를 위한 적절한 면적 상한선을 제시하여야 할 필요가 있으며, 적절한 공유공간의 설치와 활용을 위하여 운영관리자의 역할을 강화하기 위한 기준을 마련하여야 한다.

셋째, 장기적인 관점에서 임대형기숙사를 활성화하기 위한 지원 및 관리방안을 마련하여야 할 필요가 있다. 임대형기숙사의 설치 품질을 관리하고, 운영현황에 대한 관리와 감독을 위하여 기존 임대주택, 도시형 생활주택(소형)을 대상으로 지원되던 정책을 임대형기숙사로 확대하여 양질의 임대형기숙사 공급을 독려하고, 이에 따른 관리감독체계를 마련하여 임대형기숙사의 임대와 운영·관리의 적정성을 감독하여야 할 필요가 있다.

설정된 개선 방향에 따라 ❶ 입지규제와 관련하여 지역여건을 고려한 설치가능·용도지역 기준 개선 및 임대형기숙사 규모 관련 제도 개선의 대안으로 (대안1) 「국토계획법 시행령」 제71조(용도지역안에서의 건축제한) 별표 개정과 (대안2) 「주택법 시행령」 제27조(사업계획의 승인) 개정, (대안3) 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따른 임대형기숙사 최소규모기준 상향 개정을 제안하였다. 일조권 등 前기숙사 기준 적용 기준 개선을 위하여 「건축법 시행령」 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 개정 등을 제안하였다.

제도 개선방향	대상	(단기)	(중장기)	제도 개선대안 제안
지역여건을 고려한 설치가능 용도지역 기준 개선 (임대형기숙사 규모 기준 개선)	法/令		●	(대안1) 「국토계획법 시행령」 제71조(용도지역안에서의 건축제한) 별표 개정 (대안2) 「주택법 시행령」 제27조(사업계획의 승인) 개정 (대안3) 「건축법 시행령」 [별표 1]임대형기숙사 최소규모기준 상향
일조권 등 前기숙사 기준 적용 기준 개선	令		●	(대안1) 「건축법 시행령」 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 제1항제1호 개정 (대안2) 「건축법 시행령」 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 제1항 다세대주택 기준 적용

[그림] 입지 등 관련 제도개선 제안

출처: 연구진 작성

❷ 건축기준과 관련하여 임대형기숙사 규모 구간별 허가절차를 세분화하고, 임대형기숙사 규모 상한 기준을 마련하기 위하여 「주택법 시행령」 제27조(사업계획의 승인) 개정 및 「기숙사 건축기준」 제2조제2호바목에 따른 개인공간의 면적기준 마련에 대한 제도개선 대안을 제안하였다. 임대형기숙사 건축기준 신설에 따른 용어의 정의를 마련하고, 개인공간의 관련 건축기준을 구체화하기 위하여 「주택법」 등에 따른 면적산정기준 준용하여 「기숙사 건축기준」 상 임대형기숙사 관련 용어의 정의, 임대형기숙사 개인공간 관련 기준 개선, 임대형기숙사 면적산정 기준 마련을 포함하는 개정안을 제안하였다. 이와 더

불어 공유공간의 용도 및 면적 등 관련 기준을 명시하여 관련 기준을 개선하는 제도개선안을 제안하였다. 임대형기숙사 관리운영주체 역할담보 및 범죄예방을 위하여 「기숙사 건축기준」을 개정하여 임대형기숙사의 「범죄예방 건축기준 고시」 적용 근거를 마련하는 것을 제안하였다.

제도 개선방향	대상	(단기)	(중장기)	제도 개선대안 제안
임대형기숙사 규모 구간별 허가절차 세분화	法/승		●	(대안1, 2) 「주택법 시행령」 제27조(사업계획의 승인) 개정
임대형기숙사 규모 기준 개선	고시/승	●	○	「기숙사 건축기준」제2조제2호바목 개인공간의 면적기준 마련 (대안) 「건축법 시행령」 [별표 1] 임대형기숙사 최소규모기준 상향
임대형기숙사 관련 용어 정의 마련	고시/法	●	●	「기숙사 건축기준」 정의 조문 신설(개인공간, 공유공간 등 정의), 건축기준 조문 개정(불분명, 불필요 부문)
개인공간의 면적 기준 상향, 면적 상한 마련 등 기준 제도보완	고시	●		「기숙사 건축기준」 개인공간 면적 상한 기준 신설 개인공간 및 공유공간 면적합계 개정 발코니 설치기준 신설
「주택법」 등에 따른 면적산정기준 준용하여 개선	고시	●		「기숙사 건축기준」 면적산정기준 신설하여 「주택법」 준용 근거 마련
공유공간의 용도 및 시설 관련 기준 개선	고시	●	○	「기숙사 건축기준」 정의 조문 신설(개인공간, 공유공간 등 정의) 공유공간 면적산정기준 개정(구체화)
관리운영주체의 역할 관련 시설 기준 마련	고시		●	「기숙사 건축기준」 상 「범죄예방 건축기준 고시」 적용 근거 마련, 관리운영 필요시설 기준 신설
범죄예방 건축기준 적용 근거 마련	고시	●		「범죄예방 건축기준 고시」 제3조(적용대상) 개정 (대안1) 「범죄예방 건축기준 고시」 제10조 및 제11조 개정하여 아파트 기준 준용 (대안2) 「범죄예방 건축기준 고시」 제14조 개정하여 다중생활시설 기준 준용
관계법령상 기숙사의 포함·제외 기준 합리화	승	○	●	「소방시설법 시행령」 [별표2] 제1호라목 개정, [별표4]제1호나목1) 및 라목2), 제2호다목1) 개정 (대안1, 2) 「도시공업지역법 시행령」 제3조제3호 기숙사 정의 현행화
부설주차장 설치 기준 상향	승	●		(대안 1) 「주차장법 시행령」 별표1 소형주택 기준 준용 영 제27조(주차장) 완화기준 마련 (대안 2) 「주차장법 시행령」 별표1제9호 기숙사 하위분류 신설
사례 별 입지·운영계획에 따른 완화기준 마련	고시	●		「주차장법 시행령」 영 제27조(주차장) 완화기준 마련 ※ 건축위원회 심의를 통한 계획 검토 및 기준 완화

[그림] 건축기준 관련 제도개선 제안

출처: 연구진 작성

③건축운영·관리 기준과 관련 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 시행령 상의 적용규정을 준용하도록 하여 「기숙사 건축기준」 상 운영기준을 신설, 임대형기숙사의 임대 계약시 주택임대차 표준계약서 사용 의무와 더불어 관리운영주체의 관리운영방안(계획서) 및 관리규약을 마련하도록 하고, 관련 문서에 대해 허가권자 제출의무, 임차인 고지 의무 등을 부여하는 개정안(「기숙사 건축 및 운영기준」안)을 제안하였다.

제도 개선방향	대상	(단기)	(중장기)	제도 개선대안 제안
단일한 관리주체에 의한 운영관리 담보 필요	고시	●		「기숙사 건축기준」 상 운영기준 신설(표준임대차계약서 사용·제출 등)
공유공간의 용도 및 운영방안에 대한 기준 필요	고시	●		「기숙사 건축기준」 상 운영기준 신설(관리운영방안 마련 및 제출 등)
임차인 차량보유 관리 등 완화규제에 대한 대책 및 관리방안 필요	고시		●	「기숙사 건축기준」 상 운영기준 신설(관리운영방안 마련 및 제출 등)
일반기숙사 및 공공·민간임대주택 표준규약 준용한 임대형기숙사 표준규약(안) 마련	고시/ 규약		●	「기숙사 건축기준」 상 운영기준 신설(관리규약 마련 및 제출 등)

【그림】 운영관리 관련 제도개선 제안

출처: 연구진 작성

제6장 결론

본 연구는 임대형기숙사라는 새로운 용도가 제도화됨에 따라 예측되는 문제를 중심으로 접근하였다. 이로 인해 임대형기숙사의 활성화 측면에서의 규제 완화방안에 대한 검토는 거의 이루어지지 못했다는 한계가 있다. 게다가 제도의 도입 초기에 연구를 진행하여 임대형기숙사의 현황분석 대상이 적어 사례의 수집 및 관련 자료 구득에 어려움이 있었다. 이로 인해 임대형기숙사 인허가 사례를 기반으로 시뮬레이션 대상이 임대형기숙사 사례로서 대표성이 충분하지 못했다는 한계가 있었다.

관련 전문가 및 지자체 의견, 선행연구 검토 등을 바탕으로 도출된 임대형기숙사 관련 향후과제는 다음과 같다. 첫째, 임대형기숙사의 개념을 정립하고 이에 따라 관련 용어의 정의를 보다 분명히 하는 연구가 필요하다. 이를 통해 공유주거의 개념과 임대형기숙사라는 제도 사이의 간극을 줄이고, 바람직한 임대형기숙사의 상을 마련하여야 한다.

둘째, 양질의 공유주거 공급을 확대하기 위하여 임대형기숙사에 대한 주거서비스 인증 체계 및 관리운영 주체에 대한 자격기준을 마련하여야 한다. 이를 위해, 국내외 주택 관련 인증제도와 유사용도로 운영 중인 공유주거에 대한 검토가 이루어져야 한다.

셋째, 임대형기숙사의 활성화 방안 마련에 대한 연구가 필요하다. 활성화 방안은 ①(성능기반 규제완화) 건축물의 성능 및 관리자의 매니지먼트 능력에 따라 규제를 완화하는 방안, ②(지원 정책 마련) 임대형기숙사에 대한 세제혜택 및 정책사업 마련 등을 통해 활성화 하는 방안 등 다방면으로 검토가 이루어져야 한다.

넷째, 임대형기숙사에 대한 관리감독체계를 마련하여 임대형기숙사의 설치 및 운영현황에 대한 파악이 이루어져야 한다. 더불어 임대형기숙사의 임대 및 운영의 적정성에 대한 정부의 관리·감독 체계 마련을 위한 연구가 필요하다.

주제어

공유주거, 임대형기숙사, 건축물 용도 신설, 기숙사 건축기준, 운영관리

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구배경 및 필요성	1
2) 연구목적	10
2. 연구범위 및 방법	10
1) 연구범위	10
2) 연구방법	14
3) 연구수행과정	16
3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성	17
1) 임대형기숙사 관련 선행연구의 주요내용	17
2) 선행연구와 본 연구의 차별성	17

제2장 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 제도 현황분석

1. 임대형기숙사의 도입취지 및 목적	21
1) 임대형기숙사의 도입취지	21
2) 임대형기숙사의 도입목적	25
2. 임대형기숙사 관련 제도 현황 및 주요내용	26
1) 임대형기숙사의 정의 및 용도	26
2) 임대형기숙사의 입지 관련 기준	30
3) 임대형기숙사의 건축계획 및 운영 관련 기준	32
3. 임대형기숙사 유사용도 건축물의 제도 현황	35
1) 도시형 생활주택 관련 제도 현황	35
2) 오피스텔(주거용) 관련 제도 현황	45
3) 다중생활시설(고시원) 관련 제도 현황	50
4) 다중주택 관련 제도 현황	57
5) 일반기숙사 관련 제도 현황	60
6) 임대주택 관련 제도 현황	67
4. 소결: 임대형기숙사 관련 제도 현안	90

제3장 임대형기숙사 관련 자치규제운영 및 인허가 현황 분석

1. 임대형기숙사 관련 지자체 현황 분석	95
1) 분석개요	95
2) 임대형기숙사 관련 자치법규 제·개정 현황	97
3) 임대형기숙사 관련 건축위원회 심의 현황	102
4) 임대형기숙사의 건축인허가 현황	107
5) 임대형기숙사 관련 지자체 현황 종합	114
2. 임대형기숙사 건축허가 사례 대상 심층 분석	117
1) 사례대상 지자체 현황 심층 분석	117
3. 소결: 임대형기숙사의 현황분석 시사점	126

제4장 임대형기숙사 제도 개선대안 도출 시뮬레이션

1. 시뮬레이션 개요	131
2. 사례별 심층분석 및 대안적용 시뮬레이션	134
1) (사례1) 제2종일반주거지역, 47실 사례	134
2) (사례2) 준주거지역, 492실 사례	148
3) (사례3) 일반상업지역, 38실 사례	163
4) (사례4) 생산녹지지역, 192실 사례	177
3. 소결: 시뮬레이션 결과 종합 분석	179

제5장 임대형기숙사 관련 제도 개선방안 제안

1. 제도개선 기본방향	183
2. 임대형기숙사 관련 계획기준 개선안 제안	186
1) 입지 규제 개선방안	186
2) 건축계획 기준 개선방안	191
3. 임대형기숙사 관련 운영·관리기준 제안	211
1) 임대주체 관련 기준 개선방안	211
2) 운영관리 계획 관련 기준제안	214
3) 관리 규약 관련 제안	217
4. 소결	220

차례 CONTENTS

제6장 결론

- 1. 연구의 성과 및 의의 ————— 227
- 2. 연구의 한계 및 향후 과제 ————— 231

참고문헌 ————— 233

SUMMARY ————— 241

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성	18
[표 2-1] 국내 공유주거 관련 사례별 용도분류 현황	22
[표 2-2] 기존 건축물 용도에 따른 공유주거 설치의 한계	23
[표 2-3] 건축물 용도별 분류기준의 특징	26
[표 2-4] 일반기숙사와 임대형기숙사 비교	27
[표 2-5] 「건축법」, 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 등 관련 법령상에서의 임대형기숙사 용도 분류	30
[표 2-6] 용도지역별 입지 가능한 건축물 용도(일부)	31
[표 2-7] 일반기숙사 및 임대형기숙사의 건축계획 관련 기준 비교	32
[표 2-8] 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준	33
[표 2-9] 「건축법」상 공동주택의 운영관리 관련 규정 비교	34
[표 2-10] 임대형기숙사 유사용도 건축물의 분석개요 및 분석을 통해 발굴한 제도개선 참고사항	35
[표 2-11] 도시형 생활주택 관련 법령에 따른 정의 및 분류	36
[표 2-12] 도시형 생활주택 관련 법령에 따른 입지 기준	37
[표 2-13] 도시형 생활주택 관련 법령에 따른 건축기준	38
[표 2-14] 도시형 생활주택 관련 법령에 따른 구조적 기준	40
[표 2-15] 도시형 생활주택 관련 법령에 따른 설비 기준	41
[표 2-16] 도시형 생활주택 관련 법령에 따른 피난·방화 기준	42
[표 2-17] 도시형 생활주택 관련 법령에 따른 부대·복리시설 기준	43
[표 2-18] 도시형 생활주택 관련 법령에 따른 기타 기준	44
[표 2-19] 오피스텔이 도입된 당시의 「건축법 시행령」 개정 전과 후의 조문내용 비교	45
[표 2-20] 「오피스텔 건축기준」의 주요 변화	46
[표 2-21] 「오피스텔 건축기준」의 주요내용	47
[표 2-22] 오피스텔 내 발코니 관련 「오피스텔 건축기준」 개정 전과 현행 기준 비교	48
[표 2-23] 오피스텔(부엌·욕실 및 화장실)의 배기설비 권고기준	49
[표 2-24] 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 따른 경계벽의 구조	49
[표 2-25] 다중생활시설(고시원)의 관련 법령 변화	51
[표 2-26] 다중생활시설(고시원) 관련 법령에 따른 정의 및 분류	52
[표 2-27] 다중생활시설(고시원) 관련 법령에 따른 입지기준	53
[표 2-28] 다중생활시설(고시원) 관련 법령에 따른 건축기준	53
[표 2-29] 다중생활시설(고시원) 관련 법령에 따른 구조기준	54
[표 2-30] 다중생활시설(고시원) 관련 법령에 따른 안전기준	54

표차례 LIST OF TABLES

[표 2-31] 다중생활시설(고시원) 관련 법령에 따른 부대시설 기준	55
[표 2-32] 다중생활시설(고시원) 관련 법령에 따른 기타 사항	56
[표 2-33] 다중주택 관련 제도 변화	57
[표 2-34] 건축조례에서 명시한 지자체별 다중주택 관련 규정	58
[표 2-35] 일반기숙사 관련 법령에 따른 정의 및 분류	62
[표 2-36] 일반기숙사 관련 건축기준의 주요 내용	63
[표 2-37] 일반기숙사 관련 운영관리기준(세칙) 구성의 예	64
[표 2-38] 일반기숙사 관련 입주자 생활지침 구성의 예	65
[표 2-39] 일반기숙사 관련 입주자 생활지침에 따른 별점 기준	65
[표 2-40] 공공임대주택의 유형	68
[표 2-41] 민간임대주택의 유형	70
[표 2-42] 민간임대주택 비교	71
[표 2-43] 공공주택의 건설기준	72
[표 2-44] 공공주택 사업계획승인의 제출도서	73
[표 2-45] 공공지원민간임대주택의 공급촉진지구 지정에 따른 제출도서	77
[표 2-46] 임대주택 종류별 공급주체	79
[표 2-47] 임대사업자 의무사항 확인서	81
[표 2-48] 표준임대차계약서의 계약조건	83
[표 2-49] 민간임대주택에 적용하는 「공동주택관리법」의 규정	84
[표 2-50] 주택임대관리업의 등록기준	86
[표 2-51] 한국토지주택공사의 임대주택 표준관리규약	87
[표 2-52] 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 비교검토	92
[표 3-1] 임대형기숙사 관련 지자체 현황조사(안)	95
[표 3-2] 임대형기숙사 관련 지자체 현황조사의 주요내용	96
[표 3-3] 임대형기숙사 관련 건축조례 제·개정 현황	98
[표 3-4] 임대형기숙사 관련 기준·고시 등 현황	99
[표 3-5] 임대형기숙사 관련 건축위원회 심의안건 및 결과	103
[표 3-6] 임대형기숙사 관련 건축위원회의 주요 심의내용	105
[표 3-7] 임대형기숙사 건축허가 현황	112
[표 3-8] 사례대상 지자체 인구구조 현황	118
[표 3-9] 사례대상 지자체 1인가구 인구수 현황	119
[표 3-10] 사례대상 지자체 1인가구의 거쳐 종류	121
[표 3-11] 사례대상 지자체의 임대형기숙사 및 유사용도 건축허가 면적	122

표차례 LIST OF TABLES

[표 3-12] 사례대상 지자체 주정차 단속 현황	124
[표 3-13] 사례대상 지자체 자동차보유 현황	125
[표 4-1] 임대형기숙사 시뮬레이션 대상사례	131
[표 4-2] 〈사례1〉 지자체의 임대형기숙사 설치가능 용도지역 검토	134
[표 4-3] 〈사례1〉 지자체의 임대형기숙사 관련 건축규모 관련 주요 법규 검토	135
[표 4-4] 〈사례2〉 지자체의 임대형기숙사 설치가능 용도지역 검토	148
[표 4-5] 〈사례2〉 지자체의 임대형기숙사 관련 건축규모 관련 주요 법규 검토	149
[표 4-6] 〈사례2〉 제도개선 대안 검토 1단계 시뮬레이션: 주차기준 적용 비교	160
[표 4-7] 〈사례3〉 지자체의 임대형기숙사 설치가능 용도지역 검토	163
[표 4-8] 〈사례3〉 지자체의 임대형기숙사 관련 건축규모 관련 주요 법규 검토	164
[표 4-9] 〈사례1〉 분석 종합	179
[표 4-10] 〈사례2〉 분석 종합	181
[표 4-11] 〈사례3〉 분석 종합	182
[표 5-1] 기존 유사용도와 임대형기숙사의 제도적 차별성	184
[표 5-2] 제2종전용주거지역 관련 규제강화 제도개선 제안(안)	189
[표 5-3] 제1종일반주거지역 관련 규제강화 제도개선 제안(안)	189
[표 5-4] 임대형기숙사 허가절차 관련 규제강화 제도개선 제안(안)	189
[표 5-5] 임대형기숙사 정의(최소규모 기준 상향) 관련 제도개선 제안(안)	190
[표 5-6] 채광창 방향 건축물(공동주택) 높이제한 관련 제도개선 제안(안)	191
[표 5-7] 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 건축허가 및 사업계획승인대상	192
[표 5-8] 임대형기숙사와 유사용도 건축물 건축특성(규모)별 규제 비교	192
[표 5-9] (대안1) 임대형기숙사 허가절차 관련 규제강화 제도개선 제안(안)	193
[표 5-10] (대안2) 임대형기숙사 허가절차 관련 규제강화 제도개선 제안(안)	193
[표 5-11] 개인공간의 최대면적기준 관련 제도개선 제안(안)	194
[표 5-12] 임대형기숙사와 서울형 공유주택 건축기준 비교	195
[표 5-13] 임대형기숙사 관련 용어의 정의(개인공간) 관련 제도개선 제안(안)	196
[표 5-14] 임대형기숙사 개인공간 건축기준 관련 제도개선 제안(안)	197
[표 5-15] 임대형기숙사 면적산정 관련 제도개선 제안(안)	198
[표 5-16] 임대형기숙사 관련 용어의 정의(공유공간) 관련 제도개선 제안(안)	200
[표 5-17] 임대형기숙사 공유공간의 용도 및 면적 관련 제도개선 제안(안)	201
[표 5-18] 범죄예방 건축기준 적용을 위한 적용 근거 마련 제안(안)	203
[표 5-19] 범죄예방 건축기준 적용 관련 제도개선 제안(안)	203
[표 5-20] (대안1) 범죄예방 건축기준 적용 관련 제도개선 제안(안)	204

표차례

LIST OF TABLES

[표 5-21] (대안2) 범죄예방 건축기준 적용 관련 제도개선 제안(안)	204
[표 5-22] 운영관리실 설치 관련 제도개선 제안(안)	205
[표 5-23] 특정소방대상물 종류 관련 제도개선 제안(안)	206
[표 5-24] 도시공업지역법에 따른 지원기반시설 관련 제도개선 제안(안)	207
[표 5-25] 부설주차장 설치대상 시설물 종류 관련 제도개선 제안(안)	209
[표 5-26] 주택건설기준 등에 따른 주차장 설치기준 관련 제도개선 제안(안)	209
[표 5-27] 부설주차장 설치대상 시설물 종류 관련 제도개선 제안(안)	210
[표 5-28] 주택임대관리업자의 업무 범위	211
[표 5-29] 주택임대관리업자의 등록 기준 범위	212
[표 5-30] 민간임대주택 표준임대차계약서 관련 규정	212
[표 5-31] 민간임대사업자 관련 제도를 준용한 제도개선 제안(안)	213
[표 5-32] 임대형기숙사 관리운영 체계 항목(안)	215
[표 5-33] 임대형기숙사의 관리운영 체계 관련 제도개선 제안(안)	216
[표 5-34] 중앙집중난방방식 적용 대상	217
[표 5-35] 일반기숙사 및 공공임대주택 규약 구성	218
[표 5-36] 임대형기숙사 관리규약 관련 제도개선 제안(안)	219
[표 5-37] 「기숙사 건축 및 운영기준」(안)	222

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 영국의 공유주택 더 콜렉티브 올드 오크(The Collective Old Oak)	1
[그림 1-2] 전국 1인가구 비율(좌) 및 1인가구의 거주 종류(우) 추이	2
[그림 1-3] 에피소드 강남 262의 거주공간 및 공유오피스	3
[그림 1-4] 임대형기숙사와 동일 수요층 대상 주거형태의 비교	8
[그림 1-5] 본 연구에서의 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 범위	10
[그림 1-6] 본 연구의 시간적 범위	12
[그림 1-7] 유관기관과의 협력체계	15
[그림 1-8] 연구흐름도	16
[그림 2-1] 민간임대주택 사업절차	74
[그림 2-2] 공공지원민간임대주택 민간제안사업절차	75
[그림 2-3] 공공지원민간임대주택 민간제안사업절차(공모)	75
[그림 2-4] 공공지원민간임대주택 택지공모사업절차	76
[그림 2-5] 사업자 등록신청·변경신고	80
[그림 2-6] 사업자 말소신청·직권말소	80
[그림 2-7] 임대차계약신고	83
[그림 3-1] 광역지자체별 임대형기숙사의 건축허가 건수	107
[그림 3-2] 전국 임대형기숙사 연월별 건축허가 건수	107
[그림 3-3] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 규모(층수) 현황	108
[그림 3-4] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 평균 대지면적	108
[그림 3-5] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 평균 연면적	108
[그림 3-6] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 규모별(좌), 복합용도 개수별(중앙), 용도지역별 현황(우)	109
[그림 3-7] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 평균 개인실 수	109
[그림 3-8] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 개인실 및 공유공간 평균 면적 및 비율	110
[그림 3-9] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 평균 주차대수	110
[그림 3-10] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 개인실별 평균 주차대수	110
[그림 3-11] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 연면적 대비 주차장 면적	111
[그림 3-12] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 개인실 면적 대비 주차장 면적	111
[그림 3-13] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 개인실별 평균 면적	112
[그림 3-14] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 개인실별 공유공간 평균 면적	112
[그림 3-15] 사례대상 지자체 연령대별 인구수 구성비	117
[그림 3-16] 사례대상 지자체 연령대별 1인가구 인구수 구성비	119
[그림 3-17] 제도 개선 필요사항 및 대상 발굴 과정	130

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 4-1] 시물레이션을 통한 개선 검토대상 및 검토 세부내용	133
[그림 4-2] <사례1> 대상지의 주변현황 분석	136
[그림 4-3] <사례1>의 시물레이션 분석: 다중주택 + 근린생활시설	137
[그림 4-4] <사례1>의 시물레이션 분석: 임대형기숙사 + 근린생활시설	138
[그림 4-5] <사례1> 시물레이션의 용도별 비교분석: 규모	139
[그림 4-6] <사례1> 시물레이션의 용도별 비교분석: 개인실	140
[그림 4-7] <사례1> 시물레이션의 용도별 비교분석: 평면계획	141
[그림 4-8] <사례1> 시물레이션의 용도별 비교분석: 주차계획	142
[그림 4-9] <사례1> 시물레이션의 용도별 비교분석: 건축물 배치	143
[그림 4-10] <사례1> 제도개선 대안 검토 1단계 시물레이션	145
[그림 4-11] <사례1> 제도개선 대안 검토 2단계 시물레이션	146
[그림 4-12] <사례1> 제도개선 대안 검토 2단계 시물레이션	147
[그림 4-13] <사례2> 대상지의 주변현황 분석	150
[그림 4-14] <사례2> 대상지에서의 소형주택+오피스텔 계획의 전제조건	151
[그림 4-15] L자형, T자형, 분동형으로 소형주택+오피스텔 계획 시 비교	151
[그림 4-16] <사례2>의 시물레이션 분석: 소형주택+오피스텔	152
[그림 4-17] <사례2>의 시물레이션 분석: 임대형기숙사	152
[그림 4-18] <사례2> 시물레이션의 용도별 비교분석: 규모	153
[그림 4-19] <사례2> 시물레이션의 용도별 비교분석: 개인실	154
[그림 4-20] <사례2> 시물레이션의 용도별 비교분석: 평면계획	155
[그림 4-21] <사례2> 시물레이션의 용도별 비교분석: 주차계획	156
[그림 4-22] <사례2> 시물레이션의 용도별 비교분석: 건축물 배치	157
[그림 4-23] <사례2> 제도개선 대안 검토 1단계 시물레이션	159
[그림 4-24] <사례2> 제도개선 대안 검토 2단계 시물레이션	161
[그림 4-25] <사례2> 제도개선 대안 검토 3단계 시물레이션	162
[그림 4-26] <사례3> 대상지의 주변현황 분석	165
[그림 4-27] <사례3> 대상지의 주변현황	166
[그림 4-28] <사례3>의 시물레이션 분석: 소형주택	167
[그림 4-29] <사례3>의 시물레이션 분석: 임대형기숙사	167
[그림 4-30] <사례3> 시물레이션의 용도별 비교분석: 규모	168
[그림 4-31] <사례3> 시물레이션의 용도별 비교분석: 개인실	169
[그림 4-32] <사례3> 시물레이션의 용도별 비교분석: 개인실(화장실)	170
[그림 4-33] <사례3> 시물레이션의 용도별 비교분석: 평면계획	171

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 4-34] 〈사례3〉 시물레이션의 용도별 비교분석: 주차계획	172
[그림 4-35] 〈사례3〉 시물레이션의 용도별 비교분석: 건축물 배치	173
[그림 4-36] 〈사례3〉 제도개선 대안 검토 1단계 시물레이션	175
[그림 4-37] 〈사례3〉 제도개선 대안 검토 2단계 시물레이션	176
[그림 4-38] 〈사례4〉 대상지의 주변현황 분석	177
[그림 4-39] 〈사례4〉 건축 개요	178
[그림 5-1] 제도 개선방향(안)	185
[그림 5-2] 입지 등 관련 제도개선 제안	220
[그림 5-3] 건축기준 관련 제도개선 제안	221
[그림 5-4] 운영관리 관련 제도개선 제안	222

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구배경 및 필요성

□ 가구(家口)형태 및 경제행태 변화 등으로 새로운 주거유형에 대한 수요 증가

공유주거의 개념은 급속한 도시화와 산업화로 인해 도시로 인구가 집중되며 주택 부족 현상이 일어났던 1930년대 스웨덴에서 발생하였다. 1970년대에 들어서면서 나타난 핵가족화, 개인주의 성향 증가, 고령화 등 사회적 변화에 힘입어 덴마크 등 북유럽을 중심으로 공유주거 문화가 확산되었다. 이후 ‘코하우징(Cohousing)’ 또는 ‘코리빙(Co-living)’, ‘셰어하우스(Share house)’ 등으로 불리며 부엌·거실 등을 공동으로 이용하는 공유주거의 개념이 정립되었고, 2010년대 이후에는 이러한 주거문화가 1인가구를 중심으로 확산되며 공유주거의 수요가 전 세계적으로 증가하였다.



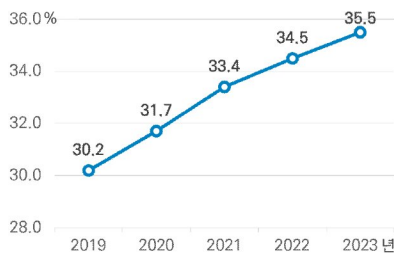
[그림 1-1] 영국의 공유주택 더 콜렉티브 올드 오크(The Collective Old Oak)

출처: The collective. <https://www.thecollective.com/locations/old-oak> (검색일: 2024.10.14.)

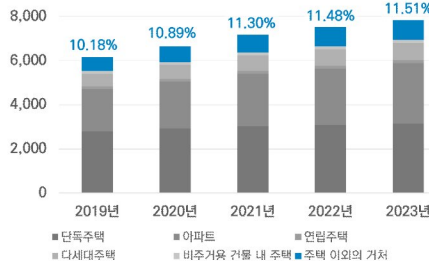
우리나라에서는 2010년대 이후 1인가구 및 청년층을 중심으로 공유주거에 대한 수요 증가하였다. 이는 수도권 및 대도시의 주택가격 상승으로 인한 주거비용 부담 증가, 부동산 시장 내 공유오피스와 같은 공유경제 개념의 확산, 그리고 주거에 대한 인식 변화로 주거 서비스의 품질에 대한 기대 상향 등 다양한 요인의 영향을 받았다. 이후 이어진 코로나19에 따른 경제 침체 및 사회적 연결성에 대한 중요성 확대 등 다양한 사회적·환경적 변화요인이 공유주거의 수요변화에 영향을 끼친 것으로 생각된다.

통계청 조사 결과에 따르면 2019년에는 전체 가구 중 1인가구의 비율이 30.2%였으나 2023년에는 35.5%로 증가한 것으로 나타났다. 같은 기간 동안 1인가구의 주거 종류 중 주택 이외의 주거 비율이 지속적으로 증가하는 것으로 나타나, 급속한 인구구조 변화와 더불어 1인가구의 주거문화에 대한 변화도 함께 일어나고 있음을 알 수 있다.

전국 1인가구 비율 추이



1인가구의 주거 종류 변화추이 (주택 이외의 주거 거주 비율, %)



[그림 1-2] 전국 1인가구 비율(좌) 및 1인가구의 주거 종류(우) 추이

출처: 통계청, 1인가구비율(시도/시/군/구). https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1YL21161&conn_path=I3; 통계청, 성 및 주거의 종류별 1인가구 - 시군구. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1PL1501&conn_path=I3 (검색일: 2024.10.14.)를 참고하여 연구진 작성

□ 수요변화에 대응하여 기존 건축물용도에 없는 공유주거, 주택시장 내 확산

국내 초기 공유주거의 형태는 개인 등에 의해 운영되는 소규모 공유주거로, 과거 대학가 등에서 주로 운영하는 하숙(다중주택)의 규모에 해당했다. 그러나 최근에는 기업이 운영하는 대규모 공유주거가 등장하며 시장 및 사회적으로 이슈가 되었다. 등장 당시 법령상에는 공유주거에 해당하는 용도가 없어 기업형 임대주택, 도시형 생활주택, 오피스텔 등 유사용도로 건축허가를 받아 운영하는 하였다. 이러한 한계에도 불구하고 시장에서의 공유주거는 기존의 고시원, 기숙사, 도시형 생활주택, 오피스텔 등이 가진 접근성과 공간의 개성과 편리성, 임대가격 등의 단점을 종합적으로 보완하는 대안으로 여겨지며, 공급자 및 수요자가 꾸준히 증가하고 있다.



[그림 1-3] 에피소드 강남 262의 거주공간 및 공유오피스

출처: folin. '에피소드'가 신규 자점 4곳을 동시에 오픈한 이유. <https://folin.co/article/2118> (검색일: 2023.03.20.)

□ 늘어나는 공유주거에 대응하기 위하여 건축물 용도에 '임대형기숙사' 신설

건축물 용도 상 달리 분류되지 않았던 공유주거는 건축허가 과정에서 기존의 용도별 건축기준에 따라 설치되어야 하는 한계가 있었다. 공유주택을 운영하는 엠지알브이(MGRV)는 자유로운 공간구성을 위하여 규제샌드박스를 신청하였으며, 이후 규제특례 심의를 거쳐 관련 규제완화특례를 받을 수 있었다.

※ 국무조정실, '청년·고령층을 위한 공유주거시설, 규제샌드박스로 추진한다'

- 국무조정실은 규제샌드박스를 통해 공유주거시설에 대한 규제를 적극적으로 풀어나가기로 산업부·국토부와 함께 의견을 모았습니다.
 - 이러한 결정은 구윤철 국무조정실장 주재로 정부서울청사에서 열린 제13차 신산업 규제혁신 4차로 회의(5.25일)에서 이루어졌습니다.
- 공유주거*는 도심내 청년 주거난을 해소하고, 청년들의 선호를 반영하는 등 청년주거의 대안으로 떠오르고 있습니다.
 - * 독립된 개인공간, 여러 명이 공유하는 공용공간(주방, 욕실, 거실 등), 커뮤니티 공간(카페, 헬스장 등)으로 구성되어 제3자(회사)에 의해 관리되는 주거 형태
 - 개인 생활공간은 최소화하되, 카페, 헬스장 등 커뮤니티 공간의 확대를 통해 주거공간 내에서 다양한 경험을 할 수 있도록 청년층의 수요를 반영하였습니다.

[원룸, 셰어하우스, 공유주거 비교]

원룸 (1인, 5~7평)	개실				
셰어하우스 (15~20평)	개실	공용공간 (주방/식당/거실/ 세탁실/현관 등)	개실	개실	
공유주거 (50~100평)	개실	공용공간 (주방/식당/거실/ 세탁실/현관 등)	커뮤니티 공간 (GYM/라이브러리/카페/ 미디어룸/테라스/미팅룸 등)	개실	개실

출처: 국무조정실(2021, 5월 28일자 보도자료 p.1)

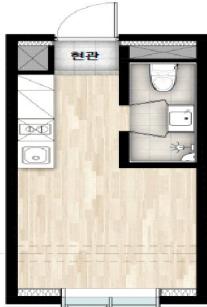
- 공유주거 관련 시장도 지속적으로 성장*하고 있습니다.

* <'20년 기준> (공급) 2.1만실 이상, (업체수) 60여개, (시장규모) 2,000억원 수준

□ 이러한 공유주거에 대한 수요를 바탕으로 더욱 다양한 형태의 공유주거 서비스 제공을 위해 규제샌드박스로 신청되었습니다.

- 현행 규정은 도시형 생활주택(원룸형)의 경우 세대내 공간을 침실1개로 구성 할 수 밖에 없어 서비스 형태에 제한이 있었습니다.
- 부처·업체간 협의와 국조실 주관 2차례 조정회의('21.2.17, 4.30) 등을 거쳐 4차로 회의에서 규제개선에 대한 합의를 이뤄 세대내에 침실을 3개까지 설치할 수 있도록 허용하였습니다.

[평면 구성(업체 설계안)]

구분	싱글형(1인)	쉐어형(3인)
평면도		

출처: 국무조정실(2021, 5월 28일자 보도자료, p.2)

- 해당 과제는 5월 31일 산업융합 규제특례심의위원회(위원장: 산업부 장관)에 상정될 예정이며, 최종 승인될 경우 업체는 준비기간을 거쳐 공유주거 서비스를 제공할 수 있게 됩니다.
- 구윤철 국무조정실장은 “청년층과 고령층의 공유주거 형태에 대한 선호가 더욱 커질 것으로 예상된다”면서 “기존 규제의 틀에 얽매이지 말고, 미래를 보고 과감하게 규제개선을 추진할 것”을 관계부처에 당부했습니다.

출처: 국무조정실(2021, 5월 28일자 보도자료)

이후 정부는 새로운 주거형태에 대한 시장의 수요증가에 대응하기 위하여 「건축법 시행령」을 개정하여 건축물의 용도 중 기숙사의 하위용도로 ‘임대형기숙사’를 신설하였다. 이와 더불어 쾌적하고 안전한 주거환경을 확보하기 위하여 기숙사의 공간 구성과 규모 등에 관한 기준의 근거를 마련¹⁾하였다. 또한 사회적으로 이슈가 되었던 ‘구분소유된 개별 실(室)’은 기숙사에서 제외되도록 하는 등 현행 제도상의 미비점도 개선·보완하였다.

※ 「건축법 시행령」 [별표 1] 용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

라. 기숙사: 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 공간의 구성과 규모 등에 관하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 것. 다만, 구분소유된 개별 실(室)은 제외한다.

- 1) 일반기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하는 것으로서 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수(건축물의 일부를 기숙사로 사용하는 경우에는 기숙사로 사용하는 세대 수로 한다. 이하 같다)의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)
- 2) 임대형기숙사: 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 것

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33717호 [별표 1](개정 2023. 2. 14.)

1) 「건축법 시행령」 대통령령 제33717호(개정 2023. 2. 14.) 제정·개정 이유

□ 임대형기숙사 관련 건축·운영기준은 아직 미흡하다는 의견 다수

임대형기숙사의 제도화에 따라 국토교통부는 「기숙사 건축기준」을 제정하였다. 그러나 제도에 대한 이해와 공감대 형성이 이뤄지지 못한 상황에서 기준에서 사용하는 용어의 정의 또한 부재하다는 한계가 있다. 특히 공유공간은 용도가 불분명한 상황에서 수용인원에 따라 일률적으로 확보하여야 하도록 규정하고, 관리운영주체의 역량과 역할이 매우 중요함에도 불구하고 관련 기준은 부재하다. 이에 개인공간의 면적 기준만을 가지고 기존의 고시원과 유사한 수준이라는 의견²⁾이 등장하였으며, 이와 같이 임대형기숙사에 대한 이해와 공감이 부족한 상황에서 관련 기준을 조례로 정할 수 있도록 위임하고 있어 원 취지에 부합하는 합리적인 제도 운영에 어려움이 있을 것으로 우려된다.

※ 1인 가구 방 7㎡ 그대로...공동기숙사, 임대형으로 바꿔 시행

임대형기숙사로 이름을 바꾼 공동기숙사가 2년여 만에 시행된다. 발표 당시부터 논란이 됐던 1인당 주거면적은 7㎡(화장실 제외)인체로 적용될 전망이다. (중간생략)

앞서 발표됐던 공동기숙사 건축기준은 최소 20인실 이상이어야 하고, 1실당 1~3인이 거주할 수 있다. 1인당 개인공간은 7㎡, 화장실(3㎡) 포함 시 10㎡ 이상이다. 1인당 개인공간과 공유공간의 합은 최저주거기준인 14㎡ 이상으로 규정했다. 이 기준대로라면 1인당 개인공간이 화장실을 제외하면 평으로 계산 시 단 2평에 불과하다. 이에 고시원, 쪽방 수준으로 최저기준에 맞춰 임대형기숙사가 지어질 경우 이름만 바뀐 고시원을 양산하게 되는 것 아니냐는 우려도 나온다. 고시원 대부분이 1인당 개인공간으로 약 7㎡를 적용하고 있다. 신축 또는 리모델링을 통해 고급화를 한 고시원들 역시 마찬가지다.

국토부 관계자는 "건축기준 상에 문구와 면적 부분에 대해 논의 중"이라며 "공동기숙사 건축기준에서 개인공간과 공유공간을 합친 최저기준을 1인당으로 계산하고 있어 대규모 시설에서는 이를 적용하기 어려운 부분이 있다. 1인당 개인공간에 대해서는 기존과 동일하게 규정될 예정"이라고 설명했다.

그러나 청년 1인 가구의 생각은 달랐다.

서울 관악구의 A고시원에 거주하는 이모(23)씨는 "혼자 살기에 7㎡가 적절하다니, 한번쯤 살아보고 하는 소리인가 싶다"며 "여기 사는 사람들 다 돈 모으면 고시원부터 탈출하려고 한다"고 토로했다.

20대 1인 가구 성모(24)씨는 "고시원이 보통 7㎡다. 좋은 고시원이 나온다는 소리로 들린다"며 "방이 좁아도 괜찮은 사람이 있고, 아닌 사람이 있으니 적절한지는 모르겠다. 다만 오래 머물 곳으로 선택하진 않을테니 청년 주거 대책인지는 모르겠다"고 전했다.

국토부는 임대형기숙사가 영국 런던의 올드오크처럼 1인 가구 주거 문제를 해소하는 한 축이 될 것으로 기대하고 있다. 영국 런던에 지어진 올드오크는 1인당 개인공간으로 전용 면적은 10~28㎡를 제공한다. 개인공간은 최소화하고 다양한 공유공간과 커뮤니티 프로그램으로 1인 가구 주거 부족과 고립 문제를 해결했다는 평가를 받는다.

다만 올드오크는 무려 546개의 방이 있는 거대한 규모를 자랑한다. 여기에 도서관, 극장, 체육관, 헬스장, 루프탑 정원 등 부대시설도 화려했다. 물론 월세도 상당하다.

전문가들은 한국판 올드오크가 성공할지는 미지수라고 평가한다. 한국과 달리 런던의 경우 월세 가격만 170~190만원대에 달하고 공과금도 별도로 주거비 부담이 상당해서다. 올드오크가 성공할 수밖에 없는 구조다. 서울은 일반 원룸 월세가 60만원대다. 고시원은 천차만별이지만, 고급형을 강조하는 곳의 경우 30~50만원대를 보이고 있다.

김영재 평택대학교 교수는 "청년 1인 가구의 주거 현실을 고려하면 공유주택 활성화가 필요하다. 청년 1인 가구의 주거비 '과부담' 비율이 높다는 것을 감안하면 더욱 그렇다"며 "다만 7㎡란 주거면적이 적정한가에 대해서는 고민할 필요가 있다. 청년층의 주거환경에 대한 눈높이 역시 진화하고 있다는 점에 주목할 필요가 있다"고 설명했다.

출처: 지현호. (2023). 1인 가구 방 7㎡ 그대로...공동기숙사, 임대형으로 바꿔 시행. 1코노미뉴스. 2월 24일 기사. <https://www.1conomynews.co.kr/news/articleView.html?idxno=22855> (검색일: 2024.02.13.)

2) 지현호(2023, 2월 24일 기사)

□ 용도신설에 따른 유관법령 적정성 검토 미흡 및 현행화 부진

또한 기숙사를 설치할 수 있는 건축물의 용도, 건축물 피난 및 방화, 화재예방 및 안전 등의 기준에서 기존의 용도기준을 따르고 있어, 여전히 ‘학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것’으로 정의하고 있다.

※「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」

제10조(주택에 설치하는 소방시설) ① 다음 각 호의 주택의 소유자는 소화기 등 대통령령으로 정하는 소방시설(이하 “주택용소방시설”이라 한다)을 설치하여야 한다.

1. 「건축법」 제2조제2항제1호의 단독주택

2. 「건축법」 제2조제2항제2호의 공동주택(아파트 및 기숙사는 제외한다)

출처: 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 법률 제19160호(2023. 1. 3., 일부개정)

※「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」[별표2] 특정소방대상물(제5조 관련)

1. 공동주택

라. **기숙사:** 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호의 3에 따른 공공매입임대주택 중 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것을 포함한다)

출처: 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 [별표 2](시행일: 2024. 12. 1.)

※「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」

제15조(계단의 설치기준) ① 영 제48조의 규정에 의하여 건축물에 설치하는 계단은 다음 각호의 기준에 적합하여야 한다.

③ 공동주택(**기숙사를 제외한다**) · 제1종 근린생활시설 · 제2종 근린생활시설 · 문화 및 집회시설 · 종교시설 · 판매시설 · 운수시설 · 의료시설 · 노유자시설 · 업무시설 · 숙박시설 · 위락시설 또는 관광휴게시설의 용도에 쓰이는 건축물의 주계단 · 피난계단 또는 특별피난계단에 설치하는 난간 및 바닥은 아동의 이용에 안전하고 노약자 및 신체장애인의 이용에 편리한 구조로 하여야 하며, 양쪽에 벽등이 있어 난간이 없는 경우에는 손잡이를 설치하여야 한다.

출처: 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 국토교통부령 제1247호(2023. 8. 31., 일부개정)

□ 제도의 미흡함은 지자체 및 국민의 혼란을 야기할 우려

임대형기숙사와 관련한 제도가 미흡하여 지자체에서는 건축위원회 심의를 통해 임의로 규제를 강화하거나 완화하고 있다. 물론 「기숙사 건축기준」 제3조에 따라 지방자치단체장은 기준에 위배되지 않는 범위에서 기숙사의 최소실면적, 창설치 등의 기준을 건축조례로 정할 수 있도록 하고 있으며, 주차대수의 경우에도 「주차장법 시행령」 제6조에 근거하여 지자체의 수요와 여건에 따라 조례로 부설주차장 설치기준의 강화 또는 완화가 가능하다. 그러나 현재 지자체들은 기존 사례가 없는 임대형기숙사에 대한 예측이 어려워, 관련 조례의 개정에서 건축위원회 심의를 통해 규제하는 등의 상황이 발생하였다. 이로 인해 임대형기숙사를 건축하고자 하는 임대사업자 등은 사전에 관련 건축기준을 예측하기 어렵다는 한계가 있으며, 지자체마다 제각기 운영되는 자치규제는 불필요한 국민의 혼란을 야기할 우려가 있다.

※ 용인시, 「건축위원회 심의대상」 지정 고시

1. 근 거 : 건축법 시행령 제5조의5, 용인시 건축 조례 제3조의2 「시장이 필요하다고 인정하는 사항」
2. 건축위원회 심의대상 지정
 - 건축법 시행령 제3조의5 및 별표1 제2호라목의 임대형기숙사
(50실 이상이거나 바닥면적 합계가 2천제곱미터 이상인 경우 한함)
3. 시행일자 : 2024. 1. 8.
4. 적용례 : 시행일 이후 다음 각 호의 신청이 있는 경우부터 적용
 - 건축법 제11조에 따른 건축허가(설계변경 포함)
 - 건축법 제19조에 따른 용도변경(허가, 신고, 건축물대장 기재내용의 변경)(다만, 시행일 이전 임대형 기숙사의 용도로 타 법령등에서 정한 심의를 신청한 경우는 제외)

출처: 「건축위원회 심의대상」지정 고시, 용인시 고시 제2024-9호

또한 건축 이후의 임대형기숙사의 운영관리와 관련하여서는 「건축법 시행령」 [별표 1] 용도별 건축물의 종류 및 「기숙사 건축기준」에 따른 사항 외 별도의 기준이 부재한 실정이다. 임대형기숙사는 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로 정의하여, 관련법에 따라 건설·공급 및 관리하여야 한다. 관련 법령상 준주택에 대한 기준이 있으나, 기존의 규제를 임대형기숙사에 적용하기에는 새로운 개념인 공유공간에 대해서는 한계가 있다는 우려도 있다.

「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조에 따라 민간임대주택으로 등록한 준주택의 경우 주거용이 아닌 용도로 사용할 수 없도록 제한하고 이를 위반할 경우 임대사업자 등록을 말소할 수 있다. 그러나 임대형기숙사에 설치되어야 하는 공유공간 중 ‘공동생활지원을 위한 다목적실, 취미실 등’은 내용 및 운영방식에 따라 기존 법령 상 ‘주거용’에 해당하는지 여부를 판단하기 어려워 규제의 운영상 혼란이 있을 것으로 우려된다.

※ 「민간임대주택에 관한 특별법」

제6조(임대사업자 등록의 말소) ① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를 말소하여야 한다. (중간생략)

9. 제50조의 준주택에 대한 용도제한을 위반한 경우

(중간생략)

제50조(준주택의 용도제한) ① 민간임대주택으로 등록한 준주택은 주거용이 아닌 용도로 사용할 수 없다.

② 시장·군수·구청장은 민간임대주택으로 등록한 준주택이 주거용으로 사용되고 있는지를 확인하기 위하여 필요한 경우 임대사업자 및 임차인에게 필요한 서류 등의 제출을 요구할 수 있고, 소속 공무원으로 하여금 해당 준주택에 출입하여 조사하게 하거나 관계인에게 필요한 질문을 하게 할 수 있다. 이 경우 임대사업자 및 임차인은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

출처: 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19424호(2023. 6. 1., 일부개정)

□ 수요가 높은 지역을 중심으로 저품질·편법적 '임대형기숙사'가 건축·운영될 우려

20~30대 1인가구의 거주 비율이 높고, 부동산 가격 및 면적당 주거비용이 높은 수도권 및 대도시 등을 중심으로 주거품질이 낮은 임대형기숙사의 난립으로 이어질 가능성도 제기되었다. 기숙사가 투기의 수단으로 악용되는 것을 방지하고자 한 「건축법 시행령」의 개정이유와 달리, 언론 등에서는 기존의 고시원이나 도시형 생활주택, 오피스텔에 비해 임대형기숙사가 최대 가구 수는 많고 최소 주차대수 등은 적어 투자 상품으로서의 가치가 더욱 높음을 홍보하고 있었다.

땅집GO				
건축물 유형	연면적 제한	1실당 최소 면적	주차대수	주거시설 사용
도시형 생활주택, 오피스텔(주거용)	없음	14㎡	가구당 0.5대	가능
생활형 숙박시설, 분양형 호텔	없음	14㎡	134㎡당 1대	불가능 (전입신고X)
고시원	150평 이하	9㎡	134㎡당 1대	가능
다중주택	200평 이하	14㎡	150㎡당 1대	가능
임대형 기숙사	없음	개인공간 10㎡ 개인+공용공간 총 14㎡	200㎡당 1대	가능

땅집GO				
구분	최대 가구 수	최소 주차대수	공용 공간	월 임대료
연면적 600㎡ 규모 임대 주택을 개발하는 경우 (주택건조 20%, 5층, 용적률 200%, 건축률 60%)				
도시형 생활주택	48가구	24대	없음	90만원X48가구 =4320만원
임대형 기숙사	90가구	10대	100평 규모 (360㎡ · 1개 층)	70만원X90가구 =6300만원 임대수익 48% 상승

[그림 1-4] 임대형기숙사와 동일 수요층 대상 주거형태의 비교

출처: 고시원·오피스·도생 다 비켜라...임대형 기숙사 돌풍 일으킬 3가지 무기. https://www.chosun.com/economy/real_estate/2023/02/07/GWL3V43RC5HWFDYIMXUPGVXQ4/ (검색일: 2023.03.20.)

반면 임대형기숙사는 다중주택, 고시원 등과 달리 면적제한이 없고, 도시형 생활주택과 같은 세대수 상한, 1실에 대한 면적제한이 없다. 또 오피스텔과 달리 발코니의 설치 및 확장이 가능하여 사실상 제도적 규모 상한은 부재하다. 이에 대해 선행연구(박동하 외, 2022)에서도 임대형기숙사(당시 '공동기숙사'로 입법예고)를 대형의 원룸으로 조성한 후 가벽 등을 사용하여 아파트와 유사한 형태로 사용할 가능성이 열려있음을 지적하기도 하였다.³⁾

□ 용도의 신설 후 관련 규제에 대한 면밀한 검토 부재는 다양한 문제를 야기

임대형기숙사와 같이 기존 건축물의 용도체계와 맞지 않아 새로운 용도로 도입되었던 생활숙박시설의 경우, 용도 외의 불법적 사용으로 인한 문제가 발생했다. 정부는 2021년 「건축법 시행령」 개정 등을 통해 생활숙박시설의 분양 광고 개선, 생활숙박시설 건축 기준 마련, 주거용 사용 시 2년간의 유예기간 이후 이행강제금 부과 등의 조치를 마련하

3) 박동하(2022, p.13)

고, 주택용도로 사용하고자 할 시 주거용 오피스텔로 용도를 변경하도록 하였다. 그러나 이마저도 부설주차장 확보 등 관련 기준 충족의 어려움, 지구단위계획에 의한 용도변경 불가, 보유주택 수의 문제 등으로 한계에 부딪힌 상황이다.

박동하 외(2022)에서는 또 다른 예로 과거 도시형 생활주택의 주차장 설치, 진입도로의 폭, 건물 간 이격거리 등의 규제완화로 인해 인접지역 주차난 야기, 화재 발생 시 위험 가능성 증가 등 주변에 미쳤던 부정적 영향에 대하여 언급하며,⁴⁾ 임대형기숙사 또한 유사한 지역적 문제가 발생할 우려가 있음을 우려하였다. 이 외에도 유사용도들은 관련 문제를 예방하기 위하여 주거지역 내에서 다중생활시설은 바닥면적 합계 500㎡ 이하, 다가구주택은 1개 동의 주택 바닥면적의 합계를 660㎡ 이하, 오피스텔은 연면적 3,000㎡ 이하로 제한하고 있으나⁵⁾ 현재 임대형기숙사는 관련 기준이 없다.

□ 규제의 사후 개선·강화는 문제가 되는 기존 건축물에 소급적용할 수 없다는 한계

건축 시 관련 법령 및 기준을 위반한 건축물에 대하여는 이행강제금 부과 등의 제제가 가능하나, 법령 및 기준의 강화 후에도 문제가 되는 기존의 건축물은 정작 개선 대상에서 제외되는 한계가 있다. 과거 도시형 생활주택과 생활숙박시설 등과 같이 건축물 용도의 신설 시 관련 규제에 대한 면밀한 검토가 부족했던 건축물은, 기존 완화된 규제 또는 부채한 규제를 따라 건축되고 사후 규제개선 및 강화로는 기존 문제의 해결이 어렵다. 생활숙박시설은 제도 개선 후에도 여전히 용도의 적절성 및 기능 불충분 문제, 용도지역과 입지 문제, 불법적 사용에 대한 단속 문제 등이 여전히 남아있는 상황이다.

□ ‘임대형기숙사’의 건축 및 운영 기준을 개선하여 합리적인 제도 운영을 도모할 필요

공유주거에 대한 수요 증가로 ‘임대형기숙사’의 건축물 용도 도입이 이루어졌으나, 현재 관련 제도의 미비하여 도입 취지에 어긋난 건축물이 양산될 우려가 있다. 임대형기숙사 및 준주택 관련 제도 현황분석, 지자체의 건축인허가 등 운영현황 및 사례 분석을 통해 제도의 개선사항을 도출하고, 관련 주체와의 면담 및 분야별 전문가 의견을 청취를 통해 임대형기숙사의 건축 및 운영 관련 기준 개선방안을 도출할 필요가 있다. 이를 바탕으로 임대형기숙사의 입지, 규모, 형태, 운영방식 등 다각적 측면에서의 시뮬레이션을 통해 보다 합리적인 ‘임대형기숙사’ 관련 법제도 개선안을 제시함으로써 용도 도입의 목적을 달성할 필요가 있다.

4) 박동하(2022., p.10)

5) 박동하(2022, p.12)

2) 연구목적

본 연구는 임대형기숙사 용도 신설에 따른 건축 및 운영상의 문제를 진단하고 관련 제도의 합리적인 운영을 위한 개선방안을 마련하는 데에 그 목적이 있다. 이를 통해 「기숙사 건축 및 운영기준(현행 기숙사 건축기준)」 개정안을 제안하고자 한다.

2. 연구범위 및 방법

1) 연구범위

□ 본 연구의 대상 (임대형기숙사 및 유사용도 건축물)

본 연구에서의 “임대형기숙사”는 「건축법 시행령」 제3조의5 관련 별표1 ‘용도별 건축물의 종류’ 제2호라목2)에 따른 임대형기숙사 정의를 따른다.

“유사용도 건축물”은 임대형기숙사와 용도(주거) 및 규모 등이 유사한 건축물 중 「건축법」, 「주택법」 및 동법 시행령 등에 따라 그 종류가 나뉘는 것으로 정의하며, ❶「주택법」 제2조제8호에 따른 임대주택, ❷「주택법」 제2조제20호에 따른 도시형 생활주택, ❸「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔, ❹「건축법 시행령」 별표1 제4호거목 및 제15호다목에 따른 다중생활시설, ❺「건축법 시행령」 별표1 제1호가목에 따른 다중주택, ❻「건축법 시행령」 별표1 제2호라목1)에 따른 일반기숙사를 포함한다.

구분	건축법에 따른 주택	건축법에 따른 주택 외
주택법에 따른 주택	단독주택 공동주택 다중주택 임대주택 소형주택·단지형 다세대주택·단지형 연립주택 도시형 생활시설	
주택법에 따른 준주택	공동주택 일반기숙사 공동주택 임대형기숙사	제2종근린 다중생활시설 숙박시설 다중생활시설 업무시설 오피스텔

[그림 1-5] 본 연구에서의 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 범위

출처: 연구진 작성

□ 내용적 범위

- 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 제도 현황분석

임대형기숙사와 유사용도 건축물의 제도 현황을 분석하고자 ❶임대형기숙사 도입취지 및 목적과 ❷임대형기숙사 관련 제도 현황, ❸유사용도 건축물의 제도 현황을 분석하였고, 이를 토대로 ❹임대형기숙사와 관련한 제도 현안을 도출하였다.

- 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 설치·운영현황 분석

임대형기숙사와 유사용도 건축물의 설치·운영현황을 분석하고자 우선 ❶임대형기숙사 관련 지자체 현황으로, 관련 자치법규 제·개정 현황과 건축위원회 심의 현황, 건축인가 현황을 분석하였다. 또한 ❷임대형기숙사 건축허가 사례를 대상으로 심층분석을 실시하여 임대형기숙사의 입지, 건축기준, 운영관리, 기타 현안 및 문제점을 발굴하였다.

- 임대형기숙사 제도 개선대안 도출 시뮬레이션

임대형기숙사 사례별 심층분석을 통해 관련 제도의 한계를 도출하고 유사용도를 적용한 시뮬레이션 비교를 통해 제도 개선대안을 구체화하고 검증하고자 제도 개선대안 시뮬레이션을 실시하였다. 임대형기숙사 허가사례 3건을 대상으로 건축계획 및 제도 등을 검토하고 현행 기준을 적용한 시뮬레이션을 분석하였다. 이를 토대로 현행 기준에 대한 개선대안을 마련하고 개선대안을 적용한 시뮬레이션을 시행하였다.

- 임대형기숙사 관련 제도 개선방안 제안

임대형기숙사와 유사용도 건축물의 제도 현황분석, 설치·운영현황 분석, 시뮬레이션을 통해 임대형기숙사 관련 계획기준 개선안과 운영·관리 기준을 제안하였다.

□ 시간적 범위

- (임대형기숙사 관련) 임대형기숙사의 건축물 용도 도입 이후로 한정

2021년 5월, 정부는 증가하는 1인가구와 청년·고령층을 위한 새로운 주거유형으로서 공유주거를 인정하고 보다 다양한 모델을 허용하고자 규제샌드박스를 통해 규제개선을 추진하였다.⁶⁾ 이어 국토교통부는 선행연구인 김하나 외(2021)에서 제안한 결과에 기초

6) 국무조정실(2021, 5월 28일자 보도자료)

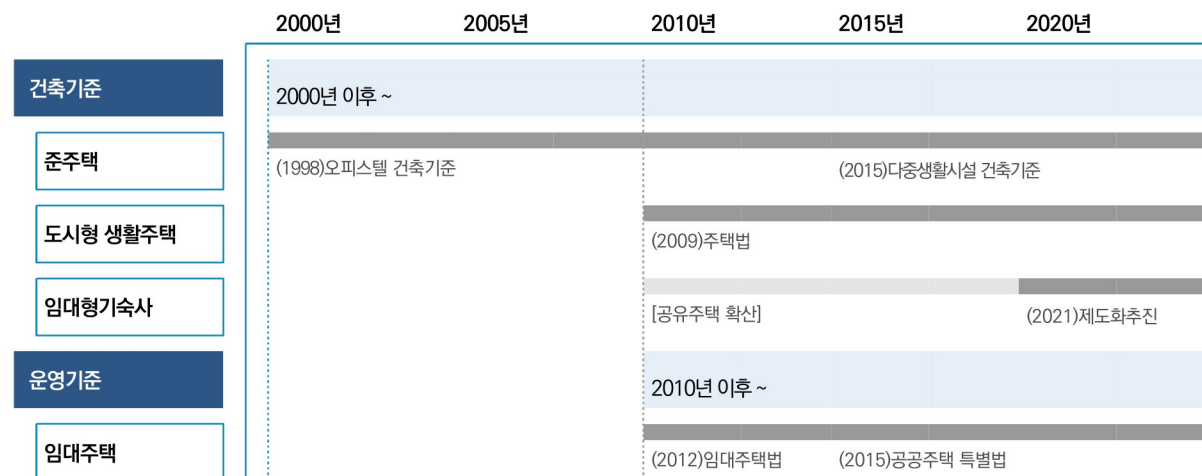
하여 2023년 2월에 건축물 용도상 기숙사의 하위분류로 ‘임대형기숙사’가 신설하였으며, 2023년 3월에 관련 건축기준인 「기숙사 건축기준」을 제정하였다. 이에 임대형기숙사 관련 제도 검토는 용도가 신설된 2023년 2월 이후, 관련 논의 및 선행연구는 2021년 이후로 한정하였다.

- (준주택 관련) 오피스텔이 주거의 용도로 제도화한 2000년대 이후로 한정

「주택법」의 준주택 정의⁷⁾에 앞서 1998년 「오피스텔 건축기준」을 고시⁸⁾하여 주거용 오피스텔을 규제⁹⁾하였으므로, 본 연구에서 준주택의 건축기준 검토 대상은 2000년대 이후로 한정하였다.

- (임대주택 관련) 준주택의 임대가 양성화된 2010년대 이후로 한정

2012년 1월 준주택의 민간임대 양성화를 위하여 매입임대주택의 범위 확대 및 주거용 오피스텔의 임대사업자가 주택임대사업자로 등록할 수 있도록 「임대주택법」을 개정하였으므로, 연구의 운영 관련 제도 검토 대상은 준주택의 임대가 제도화된 2010년대 이후로 한정하였다.



[그림 1-6] 본 연구의 시간적 범위

출처: 연구진 작성

7) 「주택법」 법률 제10237호(2010. 4. 5., 일부개정)

8) 오피스텔의 전용면적 용도규제(업무부분 50% 이상), 욕실(욕조가 있는 욕실 설치금지) 및 노대(사무구획별 노대 설치 금지) 제한, 출입구(복합건축물의 경우 전용출입구 별도 설치)의 분리 등을 규제

9) 「오피스텔 건축기준」 건설교통부 고시 제 1998-161호(1998. 6. 8)

□ 공간적 범위

- (1차 조사) 전국 지자체를 대상으로 임대형기숙사 관련 현황조사 실시

임대형기숙사 용도 신설에 따른 지자체의 운영현황을 파악하기 위하여, 전국 지자체를 대상으로 국토교통부 협조를 통해 각 지자체별 임대형기숙사의 ❶건축허가 및 용도변경 현황, ❷건축위원회 심의 개최현황, ❸조례 및 기준현황을 확인하였다. 조사결과를 바탕으로 심층조사 대상을 선별하여 문헌조사(조례, 기준, 심의결과서 등), 사례조사(신축 및 용도변경 등의 사례), 지자체 관계자 면담 등을 추진하였다.

※ (참고) 임대형기숙사 관련 지자체 현황조사 계획(안)

- (조사목적) 각 지자체의 임대형기숙사 관련 건축인허가 및 지자체 규제 운영현황 등 파악
- (조사대상) 전국의 시도 및 시군구
 - 조사의 응답자는 해당 지자체의 건축조례 및 관련 기준, 건축인허가, 건축위원회 운영 및 결과 등에 대하여 확인 가능한 자
- (조사방법) 국토교통부 협조를 통해 공문으로 조사표를 배포하여 작성하도록 한 후 지자체 전수조사 시행
- (조사항목) 2023년 및 2024년의 임대형기숙사 관련 건축허가 및 용도변경 현황, 건축위원회 심의 개최현황, 조례 및 기준 제·개정 여부 등 (※ 조사의 내용은 아래의 표를 참고)
- (결과활용) ❶임대형기숙사 설치(예정) 현황 파악
 - ❷문헌조사(조례, 기준, 심의결과서 등), 사례조사(신축 및 용도변경 등의 사례), 지자체 관계자 면담(애로 사항 및 제도개선요건 청취)의 대상을 확인하여 각 조사별 심층조사의 대상 선정

[표] 임대형기숙사 관련 지자체 현황조사 내용(안)

조사항목	조사내용	비고
신축 및 용도변경 현황	임대형기숙사 신축 허가의 신청건수 및 허가건수	
	임대형기숙사 용도변경 허가 신청건수 및 허가건수, 신고건수	
건축위원회 심의 개최	건축위원회 심의 대상 지정 고시 여부	추진 중인 경우 포함
	임대형기숙사의 건축위원회 심의 안건 상정 수	
	임대형기숙사 건축위원회 심의 의결 결과 - 의결, 조건부의결, 재심의결, 부결	
조례 및 기준 등 현황	임대형기숙사 관련 건축 조례 등 운영 현황	제·개정을 추진 중인 경우 포함 (예정일)
	임대형기숙사 건축 기준, 임대형기숙사 건축위원회 심의기준 등 현황	

출처: 연구진 작성

- (2차 조사) 1차 조사결과에 따라 지자체별 면담조사 실시

임대형기숙사 현황조사 결과를 분석하여 지자체 관련 조례 및 기준의 제도화 배경 및 주요내용, 건축위원회 심의 개최 내용, 임대형기숙사 및 관련 제도에 대하여 대상 지자체의 의견을 청취하였다.

또한 연구를 통해 도출된 제도개선안에 대하여 각 지자체 관계자의 의견을 청취하여 제도개선안에 반영하였다.

- (시뮬레이션) 임대형기숙사 제도개선대안 검토를 위한 시뮬레이션의 범위는 현황조사 등을 통해 수집된 사례를 대상으로 시행

임대형기숙사 관련 제도의 검토 및 제도개선 필요사항 도출을 위한 설치 사례가 충분치 않다는 한계를 극복하기 위한 대안이 필요하였다. 이에 시뮬레이션을 통해 현행기준 및 개선 대안을 적용한 임대형기숙사의 설치를 가상으로 분석하고, 분석 결과를 바탕으로 현행 제도의 한계와 개선 대안의 합리성 및 적정성을 검토하고자 하였다. 이에 수집된 건축위원회 심의 의결 및 건축허가 사례를 수집하여, 사례를 기준으로 시뮬레이션을 시행하였다.

2) 연구방법

□ 문헌연구 및 관련 제도 분석

제도개선 현안 및 개선방향 도출을 위하여 임대형기숙사를 비롯한 준주택, 임대주택, 공유주택 등의 유사 건축물의 제도 및 사례 관련 선행연구를 분석하였다. 또한 제도 도입의 취지와 개선방향 설정을 위해 임대형기숙사 및 준주택 관련 국토교통부 등 정부부처의 보도자료를 분석하였고, 제도의 운영현황 및 애로사항을 파악하기 위해 임대형기숙사 용도 신설 등에 따른 언론사 기사 및 지자체 등의 보도자료도 분석하였다. 임대형기숙사 및 준주택 등의 유사 건축물 관련 법령 및 기준 등의 내용을 검토하고, 지자체 조례 및 고시, 건축위원회 심의기준 및 심의 결과서 등을 분석하였다.

□ 지자체 현황조사

임대형기숙사의 인허가 및 설치·운영 현황을 파악하기 위하여 국토교통부 건축정책과의 협조를 받아 조사표를 첨부한 공문을 발송하여 전국 지자체를 대상으로 전수조사를 시행하였다.

□ 지자체 담당자 및 관계자 면담조사

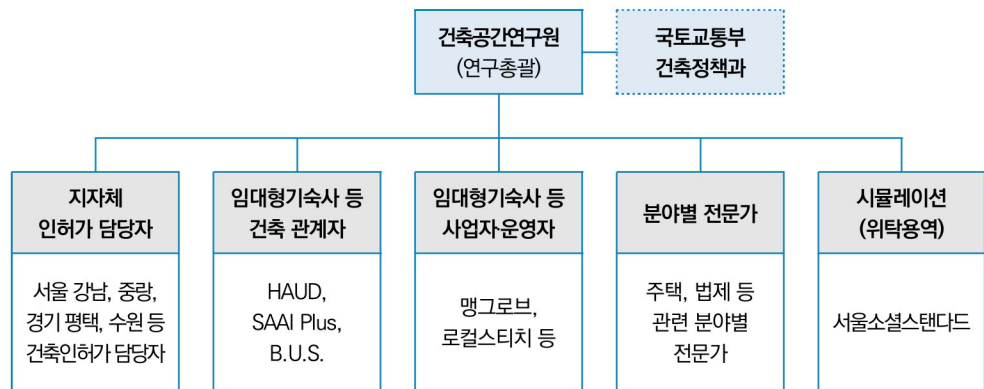
임대형기숙사 제도개선 관련 의견청취를 위하여 지자체의 건축인허가 담당자, 자치법
규 및 건축심의 운영 담당자 등과 면담조사를 실시하였다. 또한 임대형기숙사 및 준주택
등의 유사 건축물의 건축 및 운영현황을 바탕으로 임대형기숙사 제도 개선사항을 발굴
하고 관련 의견을 청취하고자 건축 및 운영주체 등과 면담하였다.

□ 전문가 자문 및 간담회 개최

발굴된 제도 개선사항별 개선대안을 도출하고, 최종 개선안에 대한 객관성 및 적정성 보
완 등을 위하여 관련 분야별 전문가 자문을 시행하였다. 또한 제도개선안의 공유 및 보
완의견 청취 등을 위하여 국토교통부 건축정책과 및 지자체 담당자 면담을 수행하고, 전
문가와 간담회를 개최하였다.

□ 외부 전문기관 위탁용역

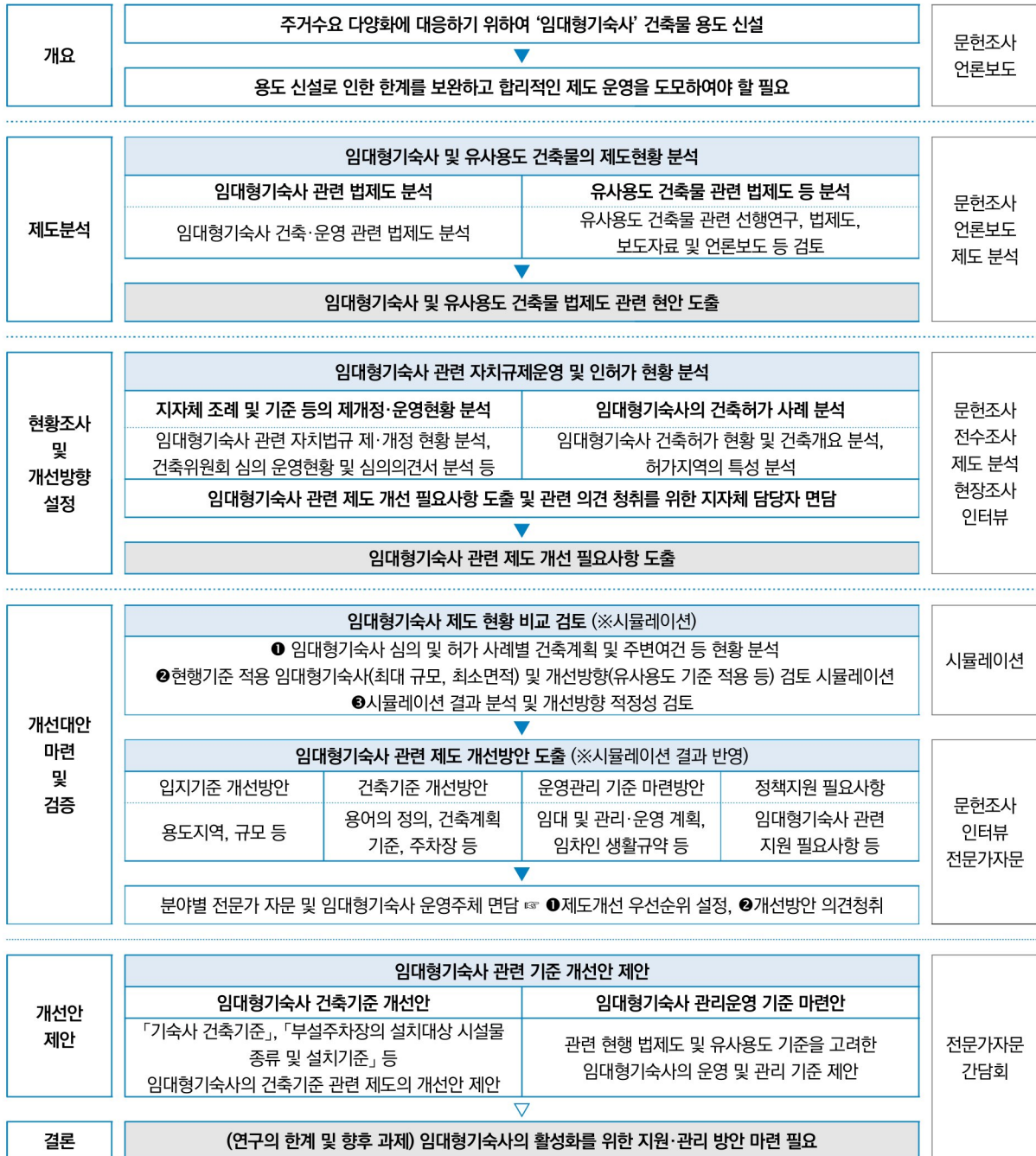
도출된 제도 개선 대안에 따라 임대형기숙사의 입지, 규모, 형태 등 측면에서의 시물레
이션을 시행함으로써 제도개선안을 검증 및 보완하였고, 시물레이션의 전문성 확보를
위해 외부 전문기관에 위탁하여 진행하였다.



[그림 1-7] 유관기관과의 협력체계

출처: 연구진 작성

3) 연구수행과정



[그림 1-8] 연구흐름도

출처: 연구진 작성

3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

1) 임대형기숙사 관련 선행연구의 주요내용

우선, 계획기준과 관련하여 선행연구에서는 임대형기숙사와 유사한 주택유형인 ‘공유주거’, ‘임대주택’ 등에 대한 계획기준을 제시하였다. 사회적 여건변화에 따라 새롭게 등장한 주택유형에 대해 유사한 국내외 사례분석을 주로 실시하여 계획기준 또는 방향을 제시하였다. 또한 특정 거주자 유형에 대한 설문조사, 기존 도면분석, 시뮬레이션 등을 통해 적정 주거면적 또는 주거공간에 대한 개선방향을 제시하였다.

공급 및 운영기준과 관련하여서는 새롭게 등장한 주택유형인 ‘준주택’, ‘공유주택’, ‘공동생활주택’, ‘기업형 임대주택’, ‘세어형 공공임대주택’ 등의 공급 활성화 및 운영방안을 제시하였다. 선행연구에서는 주로 국내외 제도 또는 사례분석을 중심으로 공급 활성화와 운영방안을 제시하였다.

정책방향 설정과 관련한 선행연구에서는 임대형기숙사의 제도화 이후 예상되는 문제점을 발굴하여 이에 대한 개선방향을 제시하였다.

2) 선행연구와 본 연구의 차별성

선행연구는 ‘공유주거’, ‘임대주택’, ‘준주택’ 등 새로운 주택유형에 대한 사례분석 및 거주자 설문조사 등을 바탕으로 계획 또는 운영기준을 제시하거나, 새로운 개념의 제도화를 위한 실태분석을 중심으로 추진되었다. 본 연구의 대상인 ‘임대형기숙사’는 선행연구의 대상과 개념적으로는 유사하나, 「건축법」상 용도분류에 따른 건축·운영기준이 선행연구의 대상과 차별된다. ‘임대형기숙사’는 「건축법 시행령」 별표1에 따른 용도 분류상 공동주택 중 기숙사의 하위 용도로 「기숙사 건축기준」의 적용을 받는다는 점에서 선행연구의 대상과 차별된다.

또한 연구방법에서도 현재 ‘임대형기숙사’의 조례 개정현황, 인허가 현황 등의 실태를 바탕으로 현행 제도와 연구에서 제안하고자 하는 개선안에 대한 시뮬레이션 비교분석을 통해 ‘임대형기숙사’의 제도화 목적 달성을 위한 합리적인 건축·운영기준을 마련한다는 점에서 선행연구와 차별된다.

[표 1-1] 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성 (표 계속)

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
[계획기준 관련 선행연구]			
1	- 연구명: ‘도시형 생활주택’ 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구 - 연구자(연도): 김진욱 외(2009) - 연구목적: 도시형 생활주택 및 도시형 주거 개념 정립, 관련 계획방향·설계 기준 설정	- 문헌자료 조사 분석 - 국내외 사례 분석 - 관련 제도 검토 및 시뮬레이션 - 전문가 의견 수렴	- 도시주거 변천사 분석을 통한 새로운 도시주거 상 정립 - 국내외 선진사례 분석 및 관련 계획요소 활용방안 모색 - 도시형 생활주택 계획방향 및 설계기준 수립
2	- 연구명: 도시형 생활주택의 계획현황 진단 - 서울시 단지형 다세대주택 사업 승인 사례를 중심으로 - 연구자(연도): 김진욱 외(2010) - 연구목적: 도시형 생활주택 계획방향 및 설계기준 활용 촉구	- 문헌자료 조사 분석 - 공공·민간 계획사례(사업승인) 비교 분석 - 계획사례(사업승인) 도면 분석 및 설계기준(안) 적용	- 도시형 생활주택의 도입배경 분석 - 도시형 생활주택의 계획지표 설정 - 도시형 생활주택 계획사례 분석 - 도시형 생활주택 모델제시 및 정책제언
3	- 연구명: 1인 가구 공유 주택의 공유 공간 구성 특성에 관한 연구 - 연구자(연도): 최준환 외(2016) - 연구목적: 공유주택 공유공간 사례분석을 통한 공유공간 계획 기초자료 마련	- 문헌자료 조사 분석 - 해외사례 조사 분석	- 공유주택 개념 분석 - 국내 1인가구 공유주택 현황 분석 - 1인가구 공유주택 공유공간 특성 분석 및 유형화 - 국내외 공유주택 사례별 공유공간 분석
4	- 연구명: 공유주택 공급을 위한 최저주거기준에 관한 연구 - 연구자(연도): 최수 외(2018) - 연구목적: 공유주택 최저주거기준 설정 및 제도개선 방안 모색	- 문헌자료 조사 분석 - 관련 통계자료 분석 - 해외사례 조사 - 공유주택 실태조사(설문조사) - 전문가 자문 및 연구협의회 개최	- 공유주택의 최저주거기준 설정 필요성 및 관련제도 검토 - 해외 공유주택 주거기준 현황 - 국내 공유주택 실태조사 - 공유주택 최저주거기준 설정
5	- 연구명: 청년공유형 공공지원민간임대주택의 계획 및 운영 가이드라인 제정 방안에 관한 연구 - 연구자(연도): 김도연 외(2020) - 연구목적: 청년공유형 공공지원민간임대주택을 공급하기 위해 법적 체계 내에서 청년들의 특성에 맞는 공유형 주택의 설계·시설 및 운영에 대한 가이드라인 제시	- 공유주택의 국내외 제도 조사 - 공유주택의 국내외 사례 분석 - 공공지원민간임대주택 건설사 및 공동주택 관련 전문가 자문	- 공유주택과 관련된 국내외 현행 법제도를 분석하여 공유주택에 관한 시설 및 설계기준, 운영기준의 차이점과 시사점 도출 - 공유주택의 국내외 사례분석을 통해 실제 적용되는 설계 및 시설, 운영특성을 파악하여 가이드라인의 기본방향 도출 및 방향 설정 - 청년공유형주택의 운영·관리 가이드라인(안) 및 공급·운영단계별 가이드라인(안) 제안
6	- 연구명: LH형 적정 주거공간 설정 연구 - 연구자(연도): 백혜선 외(2021) - 연구목적: 공적 가치가 반영된 주거공간 규범 정착을 위한 LH형 적정 주거공간 제안	- 국내외 관련 제도 분석 - LH 단위세대 평면 분석 - 최근 5년간 분양한 민간 아파트의 건설사 자료 및 관련 기사 분석 - 수도권 아파트 거주자 1,000명 대상 설문조사 - 단위세대 계획안 시뮬레이션	- LH 공공주택의 단위세대 계획특성 분석 - LH와 민간 아파트의 계획특성 비교 - 생애주기 가구유형별 주거실태 및 주거수요 파악 - 단위공간별 적정규모 및 계획방식 검토 (생애주기 가구유형별 단위세대의 계획안 시뮬레이션) - 생애주기 가구유형별 특성을 고려한 적정 단위세대 제안

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
[계획기준 관련 선행연구]			
7	- 연구명: 새로운 주거유형 도입을 위한 제도개선방안 연구 - 연구자(연도): 김하나 외(2021) - 연구목적: 공동생활시설이라는 새로운 주거유형 도입의 필요성을 도출하고 다양한 공용공간을 공유하는 방식을 촉진하기 위한 법제화 검토	- 선행연구 검토 - 문헌조사 - 전문가 자문 및 의견수렴 - 현장조사 - 국내외 사례 분석	- 미래 주거변화에 대한 고찰 - 기존 주택의 한계점 분석 - 국내 사례 분석(임시적/불법 대응사례) - 해외 사례 분석 및 시사점 도출 - 1인가구를 위한 새로운 주거유형 제안
8	- 연구명: 중형 공공임대주택 공급확대를 위한 계획기준 연구 - 연구자(연도): 백혜선 외(2022) - 연구목적: 향후 중형 공공임대주택 공급확대를 고려한 합리적인 통합공공임대주택 계획기준 마련 및 제도개선 방안 제안	- 문헌조사 - 수도권 아파트 거주자(중위소득 100~150%) 대상 설문조사 - 기존 LH 공급사례 분석 - 국내외 관련 사례조사	- 통합공공임대 추진현황 분석 - 중형공공임대 단위세대의 개발방향 설정 - 중형 공공임대 단지계획기준 개선방향 설정 - 중형 공공임대주택 계획기준 제안
9	- 연구명: 아파트 거주자 주거실태 분석을 통한 적정주거면적 방향 설정에 관한 연구 - 연구자(연도): 이영환 외(2022) - 연구목적: 수도권을 대상으로 아파트 거주자의 주거실태를 파악하고 국외 국가의 주거기준 관련 제도 등을 검토하여 적정주거면적 기준 설정을 위한 방향 제시	- 통계자료, 언론기사, 국내외 주거기준 관련 제도 등 각종 문헌조사 및 분석 - 수도권 아파트 거주자 1,000명 대상 설문조사	- 국내 최저주거기준을 검토하여 현행 최저주거기준 문 제점 진단 - 수도권 아파트 거주자 대상 설문조사를 토대로 현재 아파트 거주자의 주거실태 및 특성을 파악하여 적정주거면적 기준의 도입 필요성 확인 - 국외 국가의 주거면적 기준과 적용방식 등을 분석하여 국내 적정주거면적 기준 설정을 위한 방향 제시
[공급 및 운영기준 관련 선행연구]			
1	- 연구명: 준주택 제도도입을 위한 제도 개선방안 - 연구자(연도): 윤영호 외(2010) - 연구목적: 새롭게 등장한 주거유형을 준주택 개념으로 수용하기 위한 제도적 기반 마련	- 문헌자료 조사 분석 - 관계자 및 전문가 의견 조사 - 준주택 도입 연구지원단 운영 - 분야별 관계자 및 연구지원단 합동 워크숍 개최	- 준주택 개념 정의 및 유형분석 - 준주택 실태 및 문제점 파악 - 준주택의 도입 및 건설기준·공급절차·관리기준 관련 법률 개정(안) 마련 - 준주택 도입을 위한 관련 제도 개선 추진방안 마련
2	- 연구명: 공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안연구 - 연구자(연도): 김도연(2015) - 연구목적: 해외 공유주택 제도 분석을 통한 공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안 제시	- 문헌자료 조사 분석 - 국내외 공유주택 관련제도 분석 - 해외사례 조사 분석	- 공유주택 특성 분석 - 국내외 공유주택 관련 기준 분석 - 공유주택 분류 및 공급방안 제안 - 공유주택 지침 제안
3	- 연구명: 공동생활주택(Co-housing) 관련 법제개선방안 연구 - 연구자(연도): 이준호(2016) - 연구목적: 공동생활주택의 제도화 또는 활성화를 위한 법제도적 개선점 검토	- 문헌자료 조사 분석 - 국내외 사례 조사 분석	- 공동생활주택의 등장 배경 및 개념 - 공동생활주택의 국내외 사례, 유형 및 개념 도입 - 공동생활주택의 공급 개선 - 공동생활주택의 활성화

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
[공급 및 운영기준 관련 선행연구]			
4	- 연구명: 기업형임대주택 주거서비스 활성화 방안 - 연구자(연도): 서수정 외(2016) - 연구목적: 기업형임대주택의 주거서비스 개념 정립 및 주거서비스인증방안 마련	- 문헌자료 및 제도현황 분석 - 사업자 및 관계자 면담 - 관련 인증기준안의 모의평가 시행	- 주거서비스 개념 및 기업형임대주택 주거서비스 도입의 미분석 - 기업형임대주택 관련 제도 및 주거서비스 공급 계획 분석 - 국내외 주거서비스 및 관련 인증제도 사례 분석 - 기업형임대주택 주거서비스 인증방안 마련
5	- 연구명: 셰어형 공공임대주택(건설형) 공급을 위한 연구 - 연구자(연도): 서수정 외(2018) - 연구목적: 공유주거형 공공임대주택의 계획기준, 운영·관리방안 마련	- 문헌 및 관련제도 조사 분석 - 국내외 사례조사 - 관계자 특성분석 및 선호도조사 - 전문가 의견수렴	- 공유주거형 공공임대주택 개념 및 정의 - 사업여건 분석 및 추진방향 설정 - 공유주거형 공공임대주택 계획기준 및 운영방안 마련 - 공유주거형 공공임대주택 공급 활성화 방안 제안
[정책방향 설정 관련 선행연구]			
1	- 연구명: 서울의 준주택 실태와 정책방향 - 연구자(연도): 신상영 외(2010) - 연구목적: 서울의 준주택 현황과 실태를 분석하고 준주택의 주된 거주자인 1~2인 가구를 중심으로 소형주거의 수급상황을 검토하며 준주택에 대응하는 서울시의 정책방향 모색	- 준주택 관련 법제도 및 규제, 최근 동향 파악 - 통계연보, 건축물대장, 건물과세대장, 통계청의 인구주택총조사 등 각종 자료 분석 - 서울시의 고시원 및 도시형 생활주택 조사자료 분석 - 고시원넷, 부동산114 등의 자료로 임대료 수준 등 분석	- 현행 준주택 유형과 관련 제도 분석: 고시원, 오피스텔, 노인복지주택 - 서울의 준주택 현황과 실태 분석 - 서울의 1~2인 가구와 소형주거 수급 분석 - 준주택 및 초소형 저렴주거에 대한 정책방향 제안
2	- 연구명: 대규모 공유주거[셰어하우스]의 공급, 제대로 준비하자 - 연구자(연도): 박동하 외(2022) - 연구목적: 공동기숙사(임대형기숙사) 도입 이후의 예상되는 문제점 및 개선방향 도출	- 관련 제도 분석 - 언론기사 분석 - 관련 사례조사	- 변화하는 공유주거의 개념과 현황 - 공유주거의 변화에 대한 법적·수용 (주거지역에 대규모 공유주거시설을 공동기숙사(現 임대형기숙사)로 명명하여 공동주택으로 용도 신설) - 주거지역 공유주거의 변질 가능성 - 지역 특성을 반영한 단계적 개선방향 제안
[선행연구와 본 연구의 차별성]			
본연구	- 연구명: 임대형기숙사 제도의 합리적 운영을 위한 기준 개선 연구 - 연구자(연도): 유제연 외(2024) - 연구목적: 임대형기숙사 제도의 합리적인 운영을 위하여 용도 신설에 따른 건축 및 운영 기준의 문제를 진단하고 관련 제도 개선방안 마련	- 문헌연구 및 관련 제도 분석 - 지자체 담당자 및 관계자 면담 - 전문가 자문 및 간담회 개최 - 현행 제도와 개선대안의 시뮬레이션 비교분석(외부 전문가관 위탁용역)	- 임대형기숙사 및 유사용도 건축물의 제도현황 분석 - 임대형기숙사 및 유사용도 건축물의 설치·운영 현황 조사 - 임대형기숙사 관련 제도 개선대안 마련 - 임대형기숙사 관련 기준 개선안 제안

출처: 각 선행연구를 참고하여 연구진 작성

제2장 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 제도 현황분석

1. 임대형기숙사의 도입취지 및 목적
 2. 임대형기숙사 관련 제도 현황 및 주요내용
 3. 임대형기숙사 유사용도 건축물의 제도 현황
 4. 소결: 임대형기숙사 관련 제도 현안
-

1. 임대형기숙사의 도입취지 및 목적

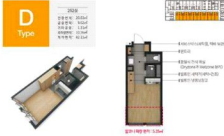
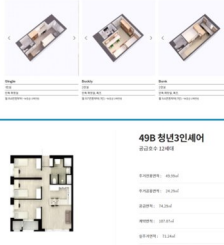
1) 임대형기숙사의 도입취지

□ 도입배경

- 다양한 형태의 공유주거가 확산되고 있으나 현행 용도분류 적용에 한계

2010년대 이후 1인가구의 증가 및 공유경제 확산 등 다양한 인구·사회·경제적 영향으로 인해 기존과 같이 혈연으로 구성된 가구가 아닌, 타인과 주거공간을 함께 사용하는 형태의 공유주거가 확산되기 시작하였다. 국내에서도 다양한 형태의 공유주거가 등장하였으나, 현행 「건축법」상의 용도체계에서 공유주거에 대응할 수 있는 용도가 불명확하여 제도적 사각지대에 놓여있었다. 실제 공유주거와 관련한 사례들의 건축물 용도는 다중주택, 기숙사, 고시원(다중생활시설), 숙박시설(관광 및 생활), 도시형 생활주택, 오피스텔 등으로 다양하였다. ([표 2-1] 참고)

[표 2-1] 국내 공유주거 관련 사례별 용도분류 현황 (●: 있음, ○: 제한적으로 있음, ×: 없음)

분류		사례						도면 및 사진자료
세대 독립여부	주택 분류	건축물 용도분류	명칭	호수	세대면적 ¹⁾	세대 내 부엌, 화장실 등 유무	공유공간 유무	
비독립	주택	다중주택	셀렉티드 연남	22	10㎡	○ (화장실·욕실)	●	
		가숙사 (산업단지)	publik (지식산업센터)	576	20㎡	●	●	
	비주택	고시원 (다중생활시설)	홈스튜디오 망원	18	11.44~15.44 ㎡	○ (화장실·욕실)	●	
독립	주택	도시형 생활주택	용산 베르디움 프렌즈 ²⁾	1,916	19㎡~49㎡	●	●	
			세운 푸르지오 그라비티 (세운 푸르지오 G-palace)	756	21㎡~50㎡	●	●	
	비주택	생활숙박시설	에피소드 서초	380	-	●	●	
	비주택	오피스텔						

주1: 세대면적은 대략적인 수치임

주2: 3인 세어형 포함

출처: 김하나 외(2021, pp.23-32); 이지용 외(2019, 7월 10일 기사); 홈스튜디오망원 홈페이지. <https://www.homes-studio.kr/mangwon> (검색일: 2024.02.12.); mangrove 홈페이지. <https://mangrove.city/locations/sinseol/> (검색일: 2024.02.12.); 용산 베르디움 프렌즈 홈페이지. http://www.ys-vertium-friends.co.kr/newpage/newpage.php?f_id=com_type49B3 (검색일: 2024.02.12.); 세운 푸르지오 G-palace 홈페이지. <http://prugiogravit.taeboksolution.com/page/page49> (검색일: 2024.10.31.); 에피소드 홈페이지. <https://www.epsd.co.kr/ep393/> (검색일: 2024.02.12.)를 참고하여 연구진 작성

- 공유주거의 확산에 대응하고 관련 업종의 사업성 확보를 위해 입지규제 및 공유공간 설치 등 관련 규제 완화가 필요¹⁰⁾

「건축법」상 공동주택은 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사로 규정되어 있으며, 일반인을 대상으로 한 공유주거시설은 규정되지 않아, 일반주택에 맞춰 인허가 후 공유주거시설로 리모델링하는 경우도 발생하고 있었다.¹¹⁾ 공유주거와 형태적으로 유사한 고시원의 경우, 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만은 제2종 근린생활시설에 해당되어 일반주거지역과 준주거지역에 위치할 수 있으나, 500㎡ 이상은 숙박시설로 분류되어 주거지역에 위치할 수 없다.¹²⁾ 이처럼 주거지역에서 공유주거로 활용할 수 있는 고시원, 다가구주택, 도시형 생활주택, 기숙사 등은 규모, 세대별 독립주거, 운영주체 등의 규제에 제한하고 있는 실정이다.¹³⁾ 숙박업으로 등록된 건축물에도 전입신고가 가능하여 거주자 측면에서는 생활숙박시설(숙박시설)과 일반주택에서의 사용상 차이가 없으나, 이 또한 관련 법령에 따라 주거용으로의 불법 전용에 해당한다.¹⁴⁾ 또한 주차장의 경우에는 최소기준을 적용받는 도시형 생활주택 중 소형주택은 세대당 0.6대의 주차장을 설치하여야만 하고, 학생용 기숙사는 400㎡당 1대이나 일반인이 사용할 수 없다는 한계가 있다. 따라서 공유주거의 확산에 대응하기 위해 입지규제 등 관련 규제 완화가 수반될 필요가 있었다.

[표 2-2] 기존 건축물 용도에 따른 공유주거 설치의 한계

구분	관련 용도	한계
용도의 유사성	아파트, 연립주택, 다세대주택 등	공동주택 기준에 따라 건축 후, 인허가 없이 공유주거시설로 리모델링
형태의 유사성	고시원(다중생활시설)	주거지역 내에 입지하기 위해서는 바닥면적의 합계 500㎡ 미만
	다가구주택	최대 허용가능한 세대수가 19세대로 제한, 1개 동의 바닥면적 합계는 최대 660㎡로 공용공간 확보 어려움
	도시형 생활주택	소형주택은 「주택법」상 세대별 독립주거 전제
	기숙사	운영주체는 학교 또는 공장, 이용자는 학생 또는 공장의 근로자로 한정
	오피스텔	주거지역 내 3,000㎡ 면적 제한

출처: 박동하 외(2022, pp.3-7)를 참고하여 연구진 작성

10) 박동하 외(2022, pp.3-7)

11) 박동하 외(2022, p.6)

12) 박동하 외(2022, p.5)

13) 박동하 외(2022, p.6)

14) 박동하 외(2022, pp.5-6)

□ 추진과정

- (2020~2021년) 규제샌드박스 및 규제철클린지를 통해 주거지역 내 공유주거시설 설치를 위한 관련 법령의 개정 추진¹⁵⁾

2020년 4월 공유경제 활성화에 발맞춰 크게 증가한 민간 공유주거 서비스 업체 등은 주거지역 내에 기숙사로 임시허가 목적의 규제샌드박스를 신청하였다. 2021년 6월에는 공유주택사업 건축규제 완화를 포함한 15개 과제가 해외주요국보다 더 낮거나 동등한 수준의 규제 달성을 목표로 하는 국무조정실 규제철클린지 과제로 선정되었다.

- (2021년) 김하나 외(2021)에서 부엌 및 거실 등을 공동으로 이용하는 새로운 형태의 주거수요 증가에 대한 제도적 대응방안으로 새로운 용도 신설 제안

김하나 외(2021)에서 도시형 생활주택과 같은 기존의 공급 중심 주택은 주택 내 주민공동이용시설이 부족하여 최근 늘어난 공유공간의 수요 및 다양화된 주거서비스에 대응하지 못하는 한계가 있음을 지적하였다.¹⁶⁾ 이러한 문제 인식을 바탕으로 공유주택에 대응하는 건축물 용도로 ‘공동주택’의 하나인 ‘기숙사’의 하위분류로 ‘공동생활시설’을 신설할 것을 제안하였다.¹⁷⁾ 이를 토대로 2021년 10월 ‘공동기숙사’ 개념을 신설하고, 그에 따른 건축기준, 임대사업등록 등 세부 방안 마련과 관련된 규제철클린지의 제도화를 예고하였다. 같은 해 11월에는 공동주택으로 분류된 기숙사의 하위개념에 ‘공동기숙사’를 신설하는 「건축법 시행령」 개정안 등을 입법예고하였다.

※ 김하나 외(2021)에서 제안한 「건축법 시행령」 [별표1] 개정안

[주요 개선내용]

민간임대사업자가 일반인 대상 대규모 공유형 주거 서비스를 제공할 수 있도록 기숙사 하위유형으로 ‘공동생활시설’ 용도 신설한다.

[개정안: ‘공동생활시설’ 추가]

라. 기숙사 (호실별 구분소유가 불가능한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다.)

1) 일반기숙사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 ... (중간생략)

2) 공동생활시설 : 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택법」 제2조 제7호에 따른 임대사업자가 청년 등 1인 가구를 위하여 적정 공동시설 및 서비스를 제공하면서 20실 이상 임대운영하는 것으로서 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 건축물 (최소20실 이상)

출처: 김하나 외(2021, p.41)

15) 박동하 외(2022, pp.8-9)

16) 김하나 외(2021, p.39)

17) 김하나 외(2021, p.41)

2) 임대형기숙사의 도입목적

- 공유주거 관련 기존 제도의 운영상 미비점을 개선·보완하고 쾌적한 주거환경 및 안전을 확보하기 위하여 법령상의 건축물 용도로 '임대형기숙사' 신설 및 기숙사 건축기준 마련

2023년 2월 개정된 「건축법 시행령」 [별표1]은 '임대형기숙사'라는 명칭으로 기숙사의 하위 용도를 신설하였다. 이를 통해 부엌 및 거실 등을 공동으로 이용하는 공유주거를 기존 건축물 용도 중 '기숙사 형태의 주거'로 보았으며, 이에 대한 수요 증가에 대응하기 위해 기숙사의 용도를 세분화하여 제도 운영상의 미비점을 개선·보완하고자 하였다. 개정의 주요내용으로 ❶임대형기숙사의 임대주체 정의, ❷기숙사의 공간 구성과 규모 등에 관한 기준의 근거 마련, ❸기숙사의 개별 실(室) 구분소유 금지 등을 명시하였다.

※ '임대형기숙사' 용도신설의 이유 및 주요 개정내용

[개정이유 및 주요내용]

부엌·거실 등을 공동으로 이용하는 기숙사 형태의 주거수요가 증가함에 따라 이를 뒷받침하기 위하여 건축물의 용도 중 기숙사에 공공주택사업자 등이 임대하는 임대형기숙사를 추가하는 한편, 쾌적하고 안전한 주거환경을 확보하기 위하여 기숙사의 공간 구성과 규모 등에 관한 기준의 근거를 마련하고, 기숙사가 투기의 방편으로 이용되는 것을 방지하기 위하여 앞으로는 구분소유된 개별 실(室)은 기숙사에서 제외되도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

[제정·개정문]

별표 1 제2호라목을 다음과 같이 한다.

라. 기숙사: 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 공간의 구성과 규모 등에 관하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 것. 다만, 구분소유된 개별 실(室)은 제외한다.

1) 일반기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하는 것으로서 ... (중간생략)

2) 임대형기숙사: 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 것

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33249호(2023. 2. 14., 일부개정), 제정·개정이유

2. 임대형기숙사 관련 제도 현황 및 주요내용

1) 임대형기숙사의 정의 및 용도

□ 임대형기숙사의 법적 정의

- 「건축법 시행령」 [별표1] '용도별 건축물의 종류'에서 공동주택의 하위용도로, 임대형기숙사의 ❶주체, ❷용도, ❸규모를 비롯해 ❹소유제한 및 시설 설치 제한 등 규정

현행 건축법령에서 건축물의 용도는 면적, 층수, 타 법령에 따른 정의 등에 따라 구분하고 있으나, 기숙사는 소유와 운영주체로 구분하는 특성이 있다. '임대형기숙사'는 「건축법 시행령」의 [별표1]에서 ❶주체, ❷용도, ❸규모, ❹소유제한 및 시설 설치 제한과 관련한 내용을 명시하고 있다. 세부내용을 살펴보면, 먼저 ❶주체는 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자로 한정하고 있다. ❷용도는 임대사업에 사용하는 것으로, 그 ❸규모는 임대의 목적으로 제공하는 실이 20실 이상인 것으로 최소규모를 제시하고 있다. ❹소유제한 및 시설 설치 제한 관련 규정으로는 공동취사시설의 이용 세대 수와 구분소유와 관련한 규정이 있다. 임대형기숙사는 공동취사시설의 이용 세대수가 전체 세대 수의 50% 이상이어야 하며, 실(室)은 구분소유될 수 없음을 명시하고 있다.

[표 2-3] 건축물 용도별 분류기준의 특징 (●: 관련 기준 명확, ○: 관련 기준 모호, -: 기준 없음)

용도			면적	층수	시설	관련법령	소유	운영
공동주택	기숙사	일반기숙사	-	-	●	●	●	-
		임대형기숙사	-	-	●	○	●	●
	아파트		-	●	-	-	-	-
	연립주택		●	●	-	-	-	-
	다세대주택		●	●	-	-	-	-
의료시설	병원		-	-	-	-	-	-
	격리병원		-	-	-	-	-	-
야영장 시설			●	-	○	●	-	-

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33717호 [별표 1](개정 2023. 2. 14.) 참고하여 연구진 작성

※「건축법 시행령」[별표 1] 용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

2. 공동주택

라. 기숙사: 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 공간의 구성과 규모 등에 관하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 것. 다만, 구분소유된 개별 실(室)은 제외한다.

1) 일반기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하는 것으로서 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수(건축물의 일부를 기숙사로 사용하는 경우에는 기숙사로 사용하는 세대 수로 한다. 이하 같다)의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)

2) 임대형기숙사: 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 것

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33717호 [별표 1](개정 2023. 2. 14.)

[표 2-4] 일반기숙사와 임대형기숙사 비교

구분	사용자	사업주체	목적	규모	공동취사시설 이용 세대수
일반기숙사	학교의 학생, 공장 등의 종업원	학교 또는 공장 등	-	-	전체 세대 수의 50% 이상
임대형기숙사	-	공공주택사업자 또는 임대사업자	임대 목적	20실 이상	전체 세대 수의 50% 이상

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33717호 [별표 1](개정 2023. 2. 14.) 참고하여 연구진 작성

- 「건축법 시행령」 [별표1] 외 「기숙사 건축기준(국토교통부 고시 제2023-151호)」에서는 일반기숙사 및 임대형기숙사의 건축 및 운영과 관련한 기준을 포함하여 규정

「기숙사 건축기준」에서 일반기숙사와 관련하여서는 개인공간의 지하층 설치 금지, 주거에 필요한 적정 설비 및 기구의 설치, 추락방지 안전시설 설치, 복도의 최소폭, 실간 소음방지를 위한 구조기준 등을 규정하고 있다. 임대형기숙사는 일반기숙사의 기준에 더해 실당 최대인원, 개인·공유공간의 최소면적, 창문·문의 설치, 공유공간의 용도와 관리주체·운영체계, 시설을 고려한 임차인 관리 등을 추가로 규정하고 있다. 그 외 「기숙사 건축기준」에 위배되지 않는 범위 내에서 기숙사 최소실 면적, 창문의 설치 등의 기준을 건축조례로 정할 수 있도록 명시하고 있다.

※「기숙사 건축기준」

제2조(건축기준) 기숙사는 개별 실을 구분소유할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다.

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

2. 임대형기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다.

가. 제2조제1호가목부터 마목까지의 기준

나. 개인공간은 1인 1실을 기본으로 하며, 최대 3인 1실을 넘지 않을 것

다. 개인공간을 제외한 공유공간(임대형기숙사 내부에서 개인공간을 제외한 다수의 거주자가 공동으로 사용하는 거실·주방·공동욕실 등으로서 이동을 위한 복도, 계단, 승강기 및 주차장 등을 제외한다. 이하 같다)의 면적은 수용인원을 고려하여 아래의 면적 이상을 확보하며, 개인공간과 공유공간 면적의 합은 1인당 14제곱미터 이상을 확보할 것(확보해야 하는 개인공간의 면적과 공유공간의 면적은 건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한다. 이하 같다)

수용인원	공유공간 확보
150인 이하	4㎡/인
150인 초과 300인 이하	600㎡ + 150인 초과 인원 × 3.5㎡/인
300인 초과 500인 이하	1,125㎡ + 300인 초과 인원 × 3㎡/인
500인 초과	1,725㎡ + 500인 초과 인원 × 2.5㎡/인

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 2.5제곱미터 이상을 확보할 것(확보해야 하는 욕실의 면적은 외벽의 내부선을 기준으로 산정한다.)

사. 개인공간의 한 변의 길이는 2.2미터 이상을 확보할 것(건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한다.)

아. 공유공간으로서 거실, 주방 외에도 거주자간의 공동생활지원을 위한 다목적실, 취미실 등의 공간을 갖출 것

자. 공동욕실(개인공간에 설치하는 욕실은 제외한다)의 세면대와 화장실은 주택 거주인원을 고려하여 분리 설치할 것

차. 해당 건축물 내 임대형기숙사 전체에 대하여 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 갖출 것

카. 해당 건축물의 주차장규모·교통여건 등을 고려하여 주변지역의 주차난 방지를 위해 임대기간 동안의 자동차 소유 또는 주차에 관한 제한 사항 등을 임차인 자격요건으로 하여 운영할 것

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

출처: 「기숙사 건축기준」 국토교통부고시 제2023-151호(2023. 3. 15., 제정)

□ 임대형기숙사의 용도분류

- 「건축법」에서는 공동주택의 하위용도인 기숙사의 세목으로 분류되나, 「주택법」 및 동법 시행령에 따르면 임대형기숙사(기숙사)는 준주택으로 분류

「주택법」에서의 주택은 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물로, 하나의 건축물 안에서 세대가 독립된 주거생활을 할 수 있으면 “단독주택”으로, 이와 달리 건축물의 벽·복도·계단 등의 일부 또는 전부를 다른 세대와 공동으로 사용하는 세대가 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 되어 있으면 “공동주택”으로 구분된다. 「건축법」상 공동주택의 하위 용도인 기숙사는 「주택법」에서는 주거시설로 이용 가능한 시설 중 주택 외의 건축물에 해당하는 “준주택”으로 정의된다. 또한 「주택법」을 인용하는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」을 비롯한 법령에서도 기숙사를 “준주택”으로 분류한다.

※ 「주택법」에서의 기숙사 관련 규제

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 12. 26., 2018. 1. 16., 2018. 8. 14., 2020. 6. 9., 2020. 8. 18., 2021. 12. 21., 2023. 6. 7., 2023. 12. 26.>

1. “**주택**”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
2. “**단독주택**”이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
3. “**공동주택**”이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 **대통령령**으로 정한다.
4. “**준주택**”이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 **대통령령**으로 정한다.
5. “**국민주택**”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택을 말한다.
가. 국가·지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다) 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)가 건설하는 주택
나. 국가·지방자치단체의 재정 또는 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증(이하 “주택도시보증”이라 한다)으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택
6. “**국민주택규모**”란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 “주거전용면적”이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.
7. “**민영주택**”이란 국민주택을 제외한 주택을 말한다.
8. “**임대주택**”이란 임대를 목적으로 하는 주택으로서, 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 민간임대주택으로 구분한다. (중간생략)
9. “**관리주체**”란 「공동주택관리법」 제2조제10호에 따른 관리주체를 말한다.

출처: 「주택법」 법률 제19839호(2023. 12. 26., 타법개정)

※ 「주택법 시행령」에서의 준주택의 정의

제4조(준주택의 종류와 범위) 법 제2조제4호에 따른 **준주택의 종류와 범위**는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 **기숙사**
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호거목 및 제15호다목에 따른 다중생활시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호나목에 따른 노인복지시설 중 「노인복지법」 제32조제1항제3호의 노인복지주택
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔

출처: 「주택법」 법률 제19839호(2023. 12. 26., 타법개정)

※ 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」에서의 준주택의 정의

제2조(준주택의 범위) 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호에서 “오피스텔 등 **대통령령으로 정하는 준주택**”이란 다음 각 호의 건축물(이하 “준주택”이라 한다)을 말한다. <개정 2017. 9. 19., 2021. 8. 10., 2022. 1. 13., 2023. 9. 26.>

1. 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택 외의 건축물을 「건축법」에 따라 「주택법 시행령」 제4조제1호의 **기숙사 중 일반기숙사로 리모델링한 건축물**
- 1의2. 「주택법 시행령」 제4조제1호의 기숙사 중 **임대형기숙사**
2. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 「주택법 시행령」 제4조제4호의 **오피스텔**
(이하생략)

출처: 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제33857호(2023. 11. 15., 일부개정)

[표 2-5] 「건축법」, 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 등 관련 법령상에서의 임대형기숙사 용도 분류

「건축법」		「주택법」		「민간임대주택에 관한 특별법」		「공동주택관리법」
단독주택	단독주택	단독주택	-	주택	-	-
	다중주택		-		-	-
	다가구주택		-	일부만을 임대하는 주택	-	-
공동주택	아파트	공동주택	-		-	공동주택 (복합건축물 및 복리시설)
	연립주택		-		-	
	다세대주택		-		-	
	-		세대구분형 공동주택		-	-
	-		도시형 생활주택		-	-
	기숙사	준주택	-	준주택	일반기숙사(리모델링)	-
	임대형기숙사				임대형기숙사	-
제2종근린생활시설	다중생활시설		-	-		-
숙박시설			-	-		-
노유자시설	노인복지주택		-	-		-
업무시설	오피스텔		-	준주택	전용면적 120㎡이하, 부역·화장실 등 필수	-

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33717호 [별표 1](개정 2023. 2. 14.); 「주택법」 법률 제19839호(2023. 12. 26., 타법개정); 「주택법 시행령」, 대통령령 제33699호(2023. 9. 12., 타법개정); 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」, 대통령령 제33857호(2023. 11. 15., 일부개정); 「공동주택관리법」 법률 제18937호(2022. 6. 10., 일부개정) 참고하여 연구진 작성

2) 임대형기숙사의 입지 관련 기준

□ 임대형기숙사가 입지할 수 있는 용도지역

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 동법 시행령 등에 따르면 임대형기숙사는 제1종전용주거지역, 유통상업지역, 보전녹지지역, 보전관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역을 제외한 모든 용도지역에 입지 가능

임대형기숙사는 제1종전용주거지역을 제외한 모든 주거지역과 준공업지역에 설치할 수 있으며, 그 밖의 용도지역은 조례를 통해 완화하여 설치 가능하거나 층수(제한) 및 용도의 복합여부 등에 따라 설치할 수 있다. 조례 등으로 정하는 바에 따라 제한적으로 건축 가능한 용도지역까지 포함하면 임대형기숙사가 입지할 수 있는 용도지역은 15개로, 다가구주택(18개), 다중생활시설(고시원)(17개) 다음으로 많다. (표 2-6) 참고)

[표 2-6] 용도지역별 입지 가능한 건축물 용도(일부) (●: 건축 가능, ○: 조례 등으로 정하는 바에 따라 제한적으로 건축 가능, x: 건축 불가능)

용도지역				건축물 용도별 입지가능 여부 (일부용도 한정)							
분류				다중주택	다가구 주택	다세대 주택	오피스텔	도시형 생활주택	일반 (공장) 기숙사	임대형 기숙사	다중 생활시설 (고시원)
					(18)	(14)	(11)	(12)	(11)	(15)	(17)
도시지역	주거지역	전용주거지역	제1종전용	●	○	○	x	○	x	x	x
			제2종전용	●	●	●	x	●	x	●	x
		일반주거지역	제1종일반	●	●	●	○(층/면)	○(층)	x	●	○(층)
			제2종일반	●	●	●	○(면)	●	x	●	○
			제3종일반	●	●	●	○(면)	●	x	●	○
		준주거지역		●	●	●	●	●	○(업종)	●	○
	상업지역	중심상업지역		○(복합)	○	○(복합)	●	○(복합)	○(업종)	○(복합)	●
		일반상업지역		○	○	○(복합)	●	○(복합)	○(업종)	○(복합)	●
		근린상업지역		●	●	○(복합)	●	○(복합)	○(업종)	○(복합)	●
		유통상업지역		x	x	x	●	x	x	x	○
	공업지역	전용공업지역		x	x	x	○(산단)	x	○(자산)	○	●
		일반공업지역		○	○	x	○(산단)	x	○(자산)	○	●
		준공업지역		○	○	○	●	○	●	●	●
	녹지지역	보전녹지지역		○(층)	x	x	x	x	x	x	x
		생산녹지지역		●(층)	●(층)	○(층)	x	○(층)	○(자산)	○(층)	○(층)
		자연녹지지역		●(층)	●(층)	○(층)	x	○(층)	○(자산)	○(층)	●(층)
관리지역	보전관리지역			●(층)	●(층)	x	x	x	x	x	○(층)
	생산관리지역			●(층)	●(층)	○(층)	x	x	○(자산)	○(층)	○(층)
	계획관리지역			●(층)	●(층)	●(층)	x	x	●(층)	●(층)	●(층)
농림지역				○(농어가)	○	x	x	x	x	x	○
자연환경 보전지역				○(농어가)	○	x	x	x	x	x	x

출처: 「주택법 시행령」 대통령령 제33699호(2023. 9. 12., 타법개정); 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 대통령령 제34165호(2024. 1. 26., 일부개정) 및 [별표 2]에서 [별표22]; 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 대통령령 제33899호(2023. 12. 5., 타법개정); 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 법률 제19386호(2023. 4. 18., 일부개정) 참고하여 연구진 작성

3) 임대형기숙사의 건축계획 및 운영 관련 기준

□ 임대형기숙사의 건축계획 관련 기준

- 「기숙사 건축기준」에서 임대형기숙사의 건축계획과 관련한 사항 명시

「기숙사 건축기준」에 따르면 임대형기숙사의 건축계획과 관련하여 개인공간의 위치, 화장실 등의 적절한 설치, 창문에 안전시설 설치, 복도 최소폭 확보, 실간 소음방지 관련 규정은 일반기숙사와 동일하게 적용한다. 그 외 개인공간 제한, 공유공간의 면적, 창문과 문의 설치, 창문의 크기, 개인공간의 면적, 한 변의 길이, 공유공간 설치, 공동욕실 분리설치 관련 규정은 임대형기숙사에만 적용한다.

[표 2-7] 일반기숙사 및 임대형기숙사의 건축계획 관련 기준 비교

구분		일반기숙사	임대형기숙사
개인공간의 위치	개인공간의 지하층 설치 금지	●	●
화장실 등 적절한 설치	화장실, 세면·목욕시설, 채광·환기설비, 냉난방설비기구 등	●	●
창문에 안전시설 설치	난간 또는 추락방지 안전시설 설치	●	●
복도 최소폭	편복도 1.2m 이상, 중복도 1.8m 이상	●	●
실간 소음방지	경계벽 구조 등의 기준과 층간 바닥충격음 차단 구조기준의 적합성 ¹⁾	●	●
개인공간 제한	1인1실 기본, 최대 3인 1실	×	●
공유공간의 면적	수용인원을 고려하여 공유공간 면적 이상 확보 개인공간과 공유공간 면적의 합은 1인당 14㎡ 이상 확보 (건축물 외벽의 내부선을 기준으로 산정)	×	●
창문과 문의 설치	창문, 문 각각 1개 이상 적절한 잠금장치 설치	×	●
창문의 크기	바닥면적의 1/10 이상 자연채광과 환기 가능한 구조로 설치	×	●
개인공간의 면적	수용인원 1인당 최소 7㎡ 이상 확보, 이와 별개로 개인공간 욕실의 면적 2.5㎡ 이상 (외벽 내부선 기준)	×	●
개인공간 한 변의 길이	2.2m 이상 확보 (외벽 내부선 기준)	×	●
공유공간 설치	거실, 주방 외 다목적실, 취미실 등	×	●
공동욕실 분리 설치	세면대와 화장실 분리설치	×	●

주1: 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」(국토교통부령 제1247호, 2023.8.31., 일부개정) 제19조에 따른 경계벽 구조 등의 기준과 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」(국토교통부 고시 제2018-585호)에 적합할 것
출처: 「기숙사 건축기준」 국토교통부 고시 제2023-151호(2023.3.15., 제정) 참고하여 연구진 작성

- 주차장과 관련하여서는 「주차장법」에 근거한 조례로 운영되어 지자체마다 상이

부설주차장의 설치기준은 「주차장법」 제19조 및 동법 시행령 제6조에 근거하여 지자체 조례로 따로 정할 수 있어 지자체마다 달리 적용된다. 다만, 「주차장법 시행령」의 [별표 1] ‘부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준’에서 임대형기숙사는 ‘그 밖의 건축물’을 적용받아 시설면적 300㎡당 1대를 설치하도록 규정하고 있다. 지자체 조례 중 서울시의 경우, 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」의 [별표2] ‘부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준’에서 임대형기숙사는 ‘그 밖의 건축물’을 적용받으며, 시설면적 200㎡당 1대의 주차대수를 적용한다.

[표 2-8] 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준

시설물	설치기준				
다가주택, 공동주택(기숙사는 제외), 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수				
	전용면적(㎡)	특별시	광역시/특별자치시/수도권 내시 지역	그 외시 지역과 수도권 내 군지역	그 밖의 지역
	85 이하	1대/75㎡	1대/85㎡	1대/95㎡	1대/110㎡
	85 초과	1대/65㎡	1대/70㎡	1대/75㎡	1대/85㎡
학생용 기숙사	시설면적 400㎡당 1대				
그 밖의 건축물 (임대형기숙사 포함)	시설면적 300㎡당 1대				

출처: 「주차장법 시행령」 [별표1] 대통령령 제33434호(2023.4.25., 타법개정)

- 건축계획 기준 특히 일조 확보를 위한 건축물의 높이 제한과 관련하여 임대형기숙사는 기존의 기숙사 관련 규정에 따라 공동주택보다 완화된 규제 적용

공동주택에 한하여 건축물의 높이는 채광이 있는 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지 수평거리의 2배 이하로 할 수 있으나, 기숙사는 제외되어 해당 규정을 적용하지 않는다.

※ 「건축법 시행령」에 따른 공동주택 및 기숙사의 일조 확보를 위한 높이 제한

제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) (중간생략)

③ 법 제61조제2항에 따라 **공동주택**은 다음 각 호의 기준을 충족해야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않는다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 5. 31., 2015. 7. 6., 2021. 11. 2.>

1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33717호(2023. 9. 12., 일부개정)

□ 임대형기숙사의 운영관리 관련 기준

- 임대형기숙사의 관리주체, 단일한 관리주체, 임차인 자격요건 외 구체적인 운영 관련 기준이 부재한 실정

「건축법 시행령」 [별표1]에서 임대형기숙사의 관리주체를 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자¹⁸⁾로 명시하고 있다. 「기숙사 건축기준」에서는 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 갖추고, 임대기간 동안의 자동차 소유 또는 주차에 관한 제한 사항 등을 임차인 자격요건으로 하여 운영하도록 규정하고 있다.

- 임대형기숙사와 같이 「건축법」상 공동주택의 하위용도 건축물에서 관리규약 등을 규정하여 관리하는 사례 존재

「건축법」상 공동주택의 하위용도인 아파트, 연립주택, 다세대주택을 대상으로 관리 관련 사항을 규정한 「공동주택관리법」에서는 관리주체를 비롯하여 관리규약 등도 포함되어 규정하고 있다. 그 외 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서도 관리주체(관리단 및 관리인) 및 규약 등에 대해 규정하고 있다.

[표 2-9] 「건축법」상 공동주택의 운영관리 관련 규정 비교 (●: 관련 기준 명확, ○: 관련 기준 모호, ×: 기준 없음)

용도	관리주체	구분소유	관리규약	위탁운영
아파트	● (관리사무소장, 업무인계 전 사업주체, 주택관리업자, 임대사업자 등)	●	● (지자체장이 준칙을 정하고, 입주자 등이 준칙을 참조하여 관리규약 제정)	○ (관리규약상 위수탁관리계약에 관한 사항 포함)
연립주택				
다세대주택				
기숙사	일반기숙사 ○	×	×	×
	임대형기숙사 ● (공공주택사업자, 임대사업자)	×	×	×

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33717호 [별표 1](2023.9.12., 일부개정); 「공동주택관리법」 법률 제18937호(2022.6.10., 일부개정) 참고하여 연구진 작성

18) 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자는 국가 또는 지자체, 한국토지주택공사, 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사, 공공기관 등, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자는 공공주택사업자가 아닌 자로 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 등록한 자를 의미

3. 임대형기숙사 유사용도 건축물의 제도 현황

[표 2-10] 임대형기숙사 유사용도 건축물의 분석개요 및 분석을 통해 발췌한 제도개선 참고사항

구분	도시형 생활주택	오피스텔(주거용)	다중생활시설	다중주택	일반기숙사	임대주택
선정근거	본 연구의 범위에서 설정한 임대형기숙사와 유사용도 건축물					
분석항목	제도화 배경, 관련 법령에 따른 정의 및 유형, 주요 특성(입지, 건축, 구조, 설비, 피난·방화, 부대·복리시설, 기타 특성 등)					
제도개선 참고사항	입지 특성, 건축 특성, 구조 및 설비 특성, 피난·방화 특성, 기타 특성(운영·관리 시설, 부대·복리시설 등)				사업절차, 운영관리 사항 (관리주체, 관리규약 등)	

출처: 연구진 작성

1) 도시형 생활주택 관련 제도 현황

□ 제도화 배경

- 1·2인 가구의 급격한 증가에 따라 소형주택의 수요는 증가하는 반면, 저렴한 단독·다가구주택과 소형주택 공급비중은 감소¹⁹⁾

1·2인 가구의 급격한 증가로 인해 3·4인 가구 중심에서 1·2인 가구 중심으로 인구구조가 변화되었으나, 대규모 정비사업 등으로 인해 저렴한 소형주택이 멸실되고 중대형 아파트 위주의 공급이 이루어져 주택 수급의 불균형이 심화되었다.²⁰⁾ 소형주택이라도 20세대 이상으로 건설할 경우 「주택법」에 따라 주택건설기준 및 사업승인절차를 모두 적용해야 하므로, 「주택법」 적용을 받지 않기 위해 19세대 이하 단지로 분할·연접 개발됨에 따라 주거환경이 열악해졌다. 특히 좁은 대지 내 주차 공간 확보는 소형주택 공급을 저해하는 요소로 부각되었다.²¹⁾

- 수요가 있는 1·2인 가구를 위한 부담 가능한 소형주택 공급을 위해 2009년 「주택법」을 개정하여 ‘도시형 생활주택’ 도입²²⁾

19) 이재수 외(2012, pp.17-20)

20) 이재수 외(2012, pp.17-20)

21) 「도시형 생활주택 운영지침」 국토해양부지침 제1350호(2009.4.30.; 2014.9.19.폐지)

‘도시형 생활주택’을 도입함으로써 주택건설기준 및 공급절차 등의 규제완화를 통해 수요가 있는 1·2인 가구를 위한 소형주택 공급 활성화를 도모하고자 하였다.

□ 관련 법령에 따른 정의 및 유형

- (정의) 도시지역에 건설하는 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 공동주택으로 ❶소형주택, ❷단지형 연립주택, ❸단지형 다세대주택으로 구분²³⁾

❶소형주택은 세대별 주거전용면적이 60㎡ 이하인 주택으로 세대별 욕실과 부엌을 설치하여 독립된 주거가 가능하며, 지하층에 세대 설치가 금지된 공동주택을 의미한다. ❷단지형 연립주택은 세대별 주거 전용면적 85㎡ 이하, 4층 이하 및 연면적 660㎡를 초과하는 소형주택이 아닌 연립주택으로, 건축위원회 심의를 거쳐 1개 층을 추가할 수 있다. ❸단지형 다세대주택은 세대별 주거 전용면적 85㎡ 이하, 4층 이하 및 연면적 660㎡ 이하인 소형주택이 아닌 다세대주택으로, ❷단지형 연립주택과 동일하게 건축위원회 심의를 거쳐 1개 층을 추가할 수 있다.

[표 2-11] 도시형 생활주택 관련 법령에 따른 정의 및 분류

관련법	항목	주요 내용
「주택법」	제2조 (정의)	300세대 미만의 국민주택규모 ¹⁾ 에 해당하는 주택
「주택법 시행령」	제10조 (도시형 생활주택)	도시지역에 건설하는 주택 - 소형주택: 세대별 주거전용면적 60㎡ 이하로 세대별 욕실 및 부엌을 설치한 공동주택(지하층에 세대설치 금지) - 단지형 연립주택: 소형주택이 아닌 연립주택(심의 시 주택으로 쓰는 층수 5개층 가능) - 단지형 다세대주택: 소형주택이 아닌 다세대주택(심의 시 주택으로 쓰는 층수 5개층 가능)
	제27조 (사업계획의 승인)	소형주택: 30세대 이상 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택: 50세대 이상 - 세대별 주거전용면적이 30㎡ 이상 - 해당 주택단지 진입도로의 폭 6m 이상 (진입도로가 2개인 경우 두 개의 진입도로 폭의 합계가 10m 이상, 주택단지와 구분이 되는 도로와 통행거리가 200m 이내일 경우 4m 이상 6m 미만)

주1: 1호 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택

출처: 「주택법」, 법률 제19851호(2023.12.26., 일부개정); 「주택법 시행령」 대통령령 제34320호(2024.3.19., 일부개정) 참고하여 연구진 작성

22) 「도시형 생활주택 운영지침」 국토해양부지침 제1350호(2009.4.30.; 2014.9.19.폐지)

23) 이재수 외(2012, p.21)에 따르면 2009년 도입 당시에는 단지형 다세대주택, 원룸형 주택, 기숙사형 주택으로 구분되었으나, 취사가 불가능하여 주택의 기본 성능을 갖추지 못하고, 고시원과 유사하여 2010년 7월 도시형 생활주택의 유형에서 제외됨

□ 주요 특성

- (구분) 관계법령은 ❶도시형 생활주택과 ❷기존 건축용도를 변경하여 임대용 도시형 생활주택으로 사용하는 경우를 구분하여 적용

❶도시형 생활주택은 소형주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택을 의미한다. ❷임대용 도시형 생활주택²⁴⁾은 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 노유자시설, 수련시설, 업무시설 또는 숙박시설을 소형주택으로 용도변경하고, 장기공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택으로 사용하는 경우에 해당한다.

- (입지 특성) 도시형 생활주택은 주거환경에 지장을 주는 시설, 그 밖의 주택과 복합 건축을 할 수 없으며, 소음방지대책 적용에서 제외

도시형 생활주택은 도시지역에만 설치할 수 있고, 공장·위험물 저장 및 처리시설 등에서 50m 이상 떨어진 곳에 배치해야 하며, 주거환경에 지장을 주는 시설과의 복합건축을 금지한다. 또한 도시형 생활주택과 그 밖의 주택, 도시형 생활주택 중 소형주택과 단지형 연립·다세대주택의 복합건축을 금지한다.²⁵⁾ 그 외 도시형 생활주택은「주택건설기준 등에 관한 규정」제9조에 따른 소음방지대책 수립대상에서 제외되며, 용도 변경한 임대용 소형주택의 경우 공장 또는 위험물 저장 및 처리시설과의 이격 배치기준도 적용대상에서 제외된다.

[표 2-12] 도시형 생활주택 관련 법령에 따른 입지 기준

구분	항목	주요 내용		
		공동주택	도시형 생활주택	임대용(용도변경)
입지	주택법 시행령(제10조)	도시지역, 비도시지역	도시지역	-
복합 건축	주택건설기준규정 (제12조제1항)	숙박시설·위락시설·공연장·공장이나 위험물저장 및 처리시설 그 밖에 사업계획승인권자가 주거환경에 지장이 있다고 인정하는 시설과 복합건축 금지		
	주택법(제36조제2항)	-	그 밖의 주택과 복합건축 금지	
	주택법 시행령 (제10조제3항)	-	소형 주택과 단지형 연립·다세대주택 복합건축 금지	
	주택법 시행령 (제10조제2항)	-	복합건축 가능 ¹⁾	복합건축 가능 ¹⁾
소음 방지	주택건설기준규정 (제9조의2)	공장, 위험물 저장 및 처리시설에 서 50m 이상 떨어진 곳에 배치	공장, 위험물 저장 및 처리시설에 서 50m 이상 떨어진 곳에 배치	적용 제외
	주택건설기준규정 (제9조)	소음방지대책 수립 (외부 65dB 미만, 내부 45dB 이하)	적용 제외	-

주1: 소형주택과 주거전용면적 85㎡를 초과하는 주택 1세대 함께 건축, 준주거지역/상업지역에서 소형주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축
출처: 「주택법」 법률 제19851호(2023.12.26., 일부개정); 「주택법 시행령」 대통령령 제34320호(2024.3.19., 일부개정); 「주택건설기준규정」 대통령령 제34092호(2024.1.2., 일부개정) 참고하여 연구진 작성

24) 이하 임대용(용도변경)으로 사용

25) 단, 준주거지역 또는 상업지역에서는 소형주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축 가능

- (건축 특성) 도시형 생활주택은 300세대 미만의 공동주택으로 층수, 일조권, 인동간격, 디자인가이드라인 적용의 완화를 받으며, 도로 및 주차장에서의 이격거리는 적용 제외

도시형 생활주택 중 소형주택은 세대별 욕실과 부엌을 설치한 주거전용면적 60㎡ 이하²⁶⁾의 공동주택으로 지하층에 세대 설치를 금지하고, 30세대 이상일 경우 공동주택 디자인 가이드라인을 적용한다. 단지형 연립·다세대주택은 세대별 주거전용면적 85㎡ 이하의 소형주택이 아닌 도시형 생활주택으로, 50세대 이상(진입도로 6m 이상, 세대별 주거전용면적 30㎡ 이상)인 경우 공동주택 디자인 가이드라인 적용하고 심의를 거쳐 층수를 완화할 수 있다.

도시형 생활주택(소형주택, 단지형 연립·다세대주택) 모두 대지 안의 공지, 진입도로, 단지 내 도로에서 공동주택과 동일한 기준을 적용하고, 가로구역별 높이 제한, 일조권 확보를 위한 높이제한, 채광확보를 위한 높이제한(인동간격)에서 조례에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있다. 또한 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제10조에 따른 이격거리 규정을 적용하지 않으며, 용도 변경한 임대용 소형주택의 경우에 한해서는 공동주택 디자인 가이드라인도 적용하지 않는다.

[표 2-13] 도시형 생활주택 관련 법령에 따른 건축기준 (표 계속)

구분	항목	주요 내용		
		공동주택	도시형 생활주택	임대용(용도변경)
세대수	주택법(제2조)	-	300세대 미만	-
주거 전용 면적	주택법 시행령 (제10조제1항)	-	소형: 60㎡ 이하 단지형: 85㎡ 이하	소형: 60㎡ 이하 단지형: 85㎡ 이하
층수 제한	주택법 시행령 (제10조제1항)	-	단지형 연립·다세대주택은 심의 시 5개 층까지 완화 가능	단지형 연립·다세대주택은 심의 시 5개 층까지 완화 가능
대지 안의 공지	건축법 시행령 (제80조의2)	건축선: 아파트(2m 이상 6m 이하), 연립(2m 이상 5m 이하), 다세대(1m 이상 4m 이하) 범위에서 조례로 지정 인접대지경계선: 아파트(2m 이상 6m 이하), 연립(1.5m 이상 5m 이하), 다세대(0.5m 이상 4m 이하) 범위에서 조례로 지정		

26) 도시형 생활주택의 주거전용 최소면적기준은 법령에 명시되어 있지 않으나 국토부 질의응답에서 “주거기본법 제17조에 따른 최저주거기준(14㎡)을 만족”하도록 답변한 사례 확인. 「최저주거기준」(국토해양부공고 제2011-490호(2011.5.27., 일부개정): “1인가구 1K·14㎡/2인 가구(부부) 1DK·26㎡/3인 가구(부부+6세 이상 자녀) 2DK·36㎡” (<https://m.blog.naver.com/ksjplan/221433966028> 검색일: 2024.5.17.)

구분	항목	주요 내용		
		공동주택	도시형 생활주택	임대용(용도변경)
가로 구역 높이	건축법 시행령 (제82조제4항)	가로구역 높이 적용	조례에 따라 완화	조례에 따라 완화
일조권	건축법 시행령 (제86조제1항)	전용주거지역 및 일반주거지역 안에 건축 높이 10m 이하: 인접대지경계선에서 1.5m 이상 높이 10m 초과: 인접대지경계선에서 건축물 각 부분의 높이 1/2 이상 4층 이하의 도시형 생활주택은 조례에 따라 완화 가능		
인동 간격	건축법 시행령 (제86조제3항)	건축물 각 부분의 높이 0.5배 이상의 범위에서 조례로 지정	건축물 각 부분의 높이 0.25배 이상에서 조례로 지정	건축물 각 부분의 높이 0.25배 이상에서 조례로 지정
진입 도로	주택건설기준규정 (제25조)	300세대 미만 6m 이상		
단지 내 도로	주택건설기준규정 (제26조)	폭 1.5m 이상의 보도를 포함한 폭 7m 이상의 도로 설치 100세대 미만인 경우 4m 적용 가능		
디자인 가이드 라인	주택건설기준규정 (제10조제4항)	공동주택 디자인 가이드라인 적용	소형: 30세대 이상 단지형: 50세대 이상	적용 제외
이격 거리	주택건설기준규정 (제10조제2항)	외벽은 도로 및 주차장의 경계선에서 2m 이상 이격, 식재 등 필요한 조치	적용 제외	-

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34491호(2024.5.7., 타법개정); 「주택법」 법률 제19851호(2023.12.26., 일부개정); 「주택법 시행령」 대통령령 제34320호(2024.3.19., 일부개정); 「주택건설기준규정」 대통령령 제34092호(2024.1.2., 일부개정) 참고하여 연구진 작성

- (구조 특성) 사생활보호·방법, 주거 안전과 소음 등으로부터 주거환경을 보호하기 위해 복합건축 시 승강기 등의 동선 분리, 바닥구조 기준 적용

도시형 생활주택과 주택 외 시설을 복합 건축하는 경우 출입구·계단·승강기 등의 동선 분리, 층간소음 방지를 위한 바닥구조, 계단, 외기에 면한 복도 및 중복도의 개구부 설치 기준, 안전한 난간 등의 기준을 공동주택과 동일하게 적용한다.

다만, 도시형 생활주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제13조에 따른 기준척도를 적용하지 않으며, 용도 변경한 임대용 소형주택의 경우에는 출입문 등 분리, 계단 규정도 적용하지 않는다.

[표 2-14] 도시형 생활주택 관련 법령에 따른 구조적 기준

구분	항목	주요 내용		
		공동주택	도시형 생활주택	임대용(용도변경)
출입문	주택건설기준규정 (제12조제2항)	주택과 주택 외 시설을 복합 건축하는 경우 출입구·계단, 승강기 등 분리	주택과 주택 외 시설을 복합 건축하는 경우 출입구·계단, 승강기 등 분리	적용 제외
바닥 구조	주택건설기준규정 (제14조의2)	콘크리트 슬래브 두께는 210mm(라멘구조 150mm) 이상 층간 경량충격음 및 중량충격음 각각 49dB 이하인 구조		
계단	주택건설기준규정 (제16조제1·2항)	계단의 부위별 치수, 계단참 폭·설치 높이 등	계단의 부위별 치수, 계단참 폭·설치 높이 등	적용 제외
복도	주택건설기준규정 (제17조)	외기에 개방된 복도에 배수구 설치 중복도에는 채광 및 통풍이 원활하도록 40m 이내마다 1개소 이상 외기에 면하는 개구부 설치		
난간	주택건설기준규정 (제18조)	안전한 재료와 구조 적용, 난간 높이 120cm 이상, 간살 간격 10cm 이상		
기준 척도 및 층고	주택건설기준규정 (제13조) 주택건설기준규칙 (제3조)	기준척도 적용 거실 및 침실 반자 설치 시 높이 2.2m 이상 층높이 2.4m 이상	적용 제외	-

출처: 「주택건설기준규정」 대통령령 제34092호(2024.1.2., 일부개정); 「주택건설기준규칙」 국토교통부령 제1282호(2023.12.11., 일부개정) 참고하여 연구진 작성

- (설비 특성) 생활편의와 안전 및 방법을 위해 승강기, 출입문, 통신시설, 보안등 등 설비기준을 공동주택과 동일하게 적용

생활편의 및 쾌적한 주거환경을 확보하기 위해 도시형 생활주택에 승강기 설치기준, 통신선로 구비, 가스공급 및 저장시설 설치, 세대 내 냉방배기장치 설치, 전기공급 및 세대별 전력량계 설치, 수도공급 및 수도계량기 설치, 배기 및 환기 설비 기준 등을 공동주택과 동일하게 적용한다. 또한 보안 및 방법을 위해 출입문 안전유리 사용 및 전자출입시스템 사용, 도로 및 어린이놀이터 등에 보안등 설치, 영상정보처리기기, 세대 내 구내방송수신선로 확보 기준 등의 규정도 적용하여야 한다.

반면, 도시형 생활주택은 비상급수시설 설치, 에너지절약형 친환경 주택의 건설기준 등을 적용하지 않으며, 용도 변경한 임대용 소형주택의 경우에는 승강기등 설치 기준, 난방설비, 에너지절약 친환경주택 건설기준도 적용하지 않는다.

[표 2-15] 도시형 생활주택 관련 법령에 따른 설비 기준

구분	항목	주요 내용		
		공동주택	도시형 생활주택	임대용(용도변경)
승강기	주택건설기준규정 (제15조)	6층 이상 6인승 이상 승용승강기 설치, 10층 이상 비상용·화물용 승강기 설치	6층 이상 6인승 이상 승용 승강기 설치, 10층 이상 비상용·화물용 승강기 설치	- 적용 제외
출입문	주택건설기준규정 (제16조의2)	각 출입문에 안전유리 설치, 주택단지 안의 각 동 지하출입문, 지하주차장과 각 동 지하출입구를 연결하는 출입문에는 전자출입시스템 적용		
통신 시설	주택건설기준규정 (제32조)	전화, 인터넷 등 통신선로 구비		
보안등	주택건설기준규정 (제33조)	어린이놀이터 및 도로에 50m마다 설치		
가스 공급	주택건설기준규정 (제34조)	가스공급 및 저장시설 설치 장기공공임대주택으로 세대별 전용면적 50㎡ 이하로 세대 내 가스사용시설 대신 전기를 사용하는 취사시설 설치 및 개별난방방식이 아닌 경우 제외		
난방 설비	주택건설기준규정 (제37조제5항)	6층 이상인 공동주택은 중앙집중난방방식 적용 온돌 난방설비 시 침실에 포함되는 옷방, 불박이 가구 설치 공간에서 설치	세대 안에 냉방설비의 배기장치 설치 공간 마련	세대 안에 냉방설비의 배기장치 설치 공간 마련 적용 제외
영상 정보 처리 기기	주택건설기준규정 (제39조)	보안 및 방범 목적을 위한 영상정보처리기기 설치 150세대 이상으로 승강기 설치 또는 중앙집중식 난방방식을 적용하는 공동주택 또는 주택과 주택 외의 시설을 하나의 건축물로 건축한 경우		
전기	주택건설기준규정 (제40조)	세대당 3kW 이상, 세대별 전력량계 설치 주택단지 안 옥외에 설치하는 전선은 지하에 매설 (세대당 전용면적이 60㎡ 이하일 경우 가공선 사용 가능)		
방송 설비	주택건설기준규정 (제42조)	세대당 구내방송수신선로 2개소 이상 (세대당 전용면적이 60㎡이하인 경우 1개소 가능)		
급배수	주택건설기준규정 (제43조)	「수도법」 준수 세대별 수도계량기, 세대마다 2개소 이상의 급수전 설치		
배기 설비	주택건설기준규정 (제44조)	배기설비와 환기시설 설치 기준		
에너지	주택건설기준규정 (제64조)	에너지절약형 친환경 주택의 건설기준 적용	소형: 30세대 이상 단지형: 50세대 이상	적용 제외
비상 급수	주택건설기준규정 (제35조)	지하양수시설 또는 지하저수조시설 설치	적용 제외	-

출처: 「주택건설기준규정」 대통령령 제34092호(2024.1.2., 일부개정) 참고하여 연구진 작성

- (피난·방화 특성) 소방차 접근 및 진입, 경계벽 구조, 비상용 승강기 설치, 피난계단 설치, 복도의 마감재료, 수해방지 기준 등을 공동주택과 동일하게 적용

도시형 생활주택은 피난·방화 규정과 관련하여 각 세대로의 소방차 접근, 경계벽 내화구조 및 피난구 설치, 10층 이상 비상용 승강기 설치, 직통 및 피난계단 설치, 소방시스템과 연동된 비상문자동개폐장치, 복도에 불연재료 또는 준불연재료 마감 사용, 수해방지를 위해 옹벽과의 이격 등의 기준을 공동주택과 동일하게 적용한다. 단, 용도 변경한 임대용 소형주택은 소방차 진입, 승강기 등의 기준을 적용하지 않는다.

[표 2-16] 도시형 생활주택 관련 법령에 따른 피난·방화 기준

구분	항목	주요 내용		
		공동주택	도시형 생활주택	임대용(용도변경)
소방차 진입	주택건설기준규정 (제10조제3항)	각 세대로 소방자동차 접근 가능, 주택단지 출입구의 문주는 소방자동차 통행이 가능하도록 설치	각 세대로 소방자동차 접근 가능, 주택단지 출입구의 문주는 소방자동차 통행이 가능하도록 설치	적용 제외
경계벽	주택건설기준규정 (제14조)	내화구조 적용 피난구 설치	-	-
승강기	주택건설기준규정 (제15조)	10층 이상 비상용·화물용 승강기 설치	10층 이상 비상용·화물용 승강기 설치	적용 제외
피난 계단	주택건설기준규정 (제15조제4항)	직통계단·피난계단 기준에 맞추어 설치 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」의 계단 기준 준용		
출입문	주택건설기준규정 (제16조의2)	소방시스템과 연동된 비상문자동개폐장치 설치		
복도	주택건설기준규정 (제17조제2항)	복도의 벽 및 반자 마감은 불연재료 또는 준불연재료 사용		
수해 방지	주택건설기준규정 (제30조)	높이 2m 이상 옹벽과 옹벽 높이만큼 이격하여 배치 「주택건설기준규칙」의 수해방지 기준 적용		

출처: 「주택건설기준규정」 대통령령 제34092호(2024.1.2., 일부개정) 참고하여 연구진 작성

- (부대·복리시설 특성) 필요성이 낮은 부대·복리시설은 의무설치대상에서 제외하고 소형주택의 주차장 설치 기준 완화

도시형 생활주택 중 소형주택은 세대당 주차대수를 0.6대 이상 확보하여야 하며, 세대당 전용면적이 30㎡ 미만인 경우에는 0.5대 이상 확보하여야 한다. 상업 또는 준주거지역의 철도역 500m 이내에 도시형 생활주택을 건설하는 경우에는 승용차공동이용지원을 위해 주차구획의 20% 이상을 사용하면 0.4대 이상으로 확보하여야 하며, 지자체 조

례로 1/2 범위에서 강화 또는 완화할 수 있도록 규정하고 있다. 용도 변경한 임대용 소형 주택이 임차인 요건을 갖춘 경우에는 전용면적 30㎡ 미만이면 용도변경 전 용도를 기준으로 부설주차장을 설치할 수 있다. 또한 철도역 또는 환승시설로부터 500m 이내에 건설하여 공공임대주택으로 사용하는 소형주택은 임차인요건으로 임대하는 경우 지자체 조례로 70% 범위에서 완화할 수 있다. 상업 또는 준주거지역에서 소형주택과 주택 외 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우에는 기계식 주차장으로 설치할 수 있다.

반면, 주민공동시설은 소형주택인 경우 설치하지 않고, 단지형 연립·다세대주택은 설치 기준을 완화하여 적용한다.

[표 2-17] 도시형 생활주택 관련 법령에 따른 부대·복리시설 기준

구분	항목	주요 내용		
		공동주택	도시형 생활주택	임대용(용도변경)
주차장	주택건설기준규정 (제27조제1·4항)	세대당 주차대수 1대 이상 (1/5 범위에서 조례로 강화 가능) 세대당 전용면적 60㎡ 이하인 경우 0.7대 이상 (1/2 범위에서 조례로 강화 가능)	소형주택: 세대당 주차대수 0.6대 이상 (세대당 전용면적 30㎡ 미만인 경우 0.5대) 상업 또는 준주거지역의 철도역에서 500m 이내에 건설하는 소형주택으로 승용차공동이용자원을 위해 주차단위규획의 1/50 이상을 사용하는 경우: 0.4대 이상 (지자체 조례로 1/2범위에서 강화 또는 완화)	전용면적 30㎡ 미만으로 임차인 요건을 갖춘 소형주택은 용도변경 전 용도를 기준으로 부설주차장 설치 철도역 또는 환승시설로부터 500m 이내에 건설하는 소형주택 중 공공임대주택 중 임차인 요건으로 하여 임대하는 경우: 지자체 조례로 7/10 범위에서 완화
	주택건설기준규칙 (제6조의2제1항)	-	상업지역 또는 준주거지역에서 소형주택과 주택 외 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우: 기계식주차장 설치 가능	
관리 사무소	주택건설기준규정 (제28조)	50세대 이상의 공동주택에 관리사무소, 휴게시설 설치		
근린 생활 시설	주택건설기준규정 (제50조)	하나의 건축물에 설치하는 근생 및 소매시장·상점을 합한 면적이 1천㎡를 넘는 경우 주차 또는 물품 하역 공간 설치 및 소음·악취 대책 마련		적용 제외
주민 공동 시설	주택건설기준규정 (제55조의2)	100세대 이상	소형주택 적용 제외, 150세대 이상의 단지형 연립·다세대 주택 적용	적용 제외
	건축법(제56조)	주민공동시설은 용적률에서 제외		-
장애인	주택건설기준규정 (제22조)	부대시설 및 복리시설에 「장애인등편의법」에 따라 적용		
안내 표지판	주택건설기준규정 (제31조)	안내표지판 등 설치	적용 제외	-

출처: 「주택건설기준규정」 대통령령 제34092호(2024.1.2., 일부개정), 「주택건설기준규칙」 국토교통부령 제1282호(2023. 12.11., 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

- (기타) 사업자등록, 감리, 공급기준을 완화하여 적용하며 분양가상한제는 미적용

도시형 생활주택은 30세대 이상을 건설할 경우 사업자등록이 필요하며, 「건축법」에 의한 감리를 적용하여 일반 공동주택보다 기준을 완화하여 적용할 수 있다. 또한 입주자저축, 주택청약 및 재당첨 제한 등의 규정도 적용하지 않는다. 그 밖에 사기 분양 및 부도에 대비하여 분양보증과 공개모집 규정을 적용할 수 있다. 도시형 생활주택의 발코니 면적은 서비스 면적으로 전용·공급·계약면적에 포함되지 않으며, 무주택기준과 관리기준은 공동주택과 동일하게 적용한다.

[표 2-18] 도시형 생활주택 관련 법령에 따른 기타 기준

구분	항목	주요 내용	
		공동주택	도시형 생활주택
사업자 등록	주택법 시행령 (제14조)	20세대 이상	30세대 이상
감리	주택법(제43조)	「주택법」 감리 적용 사업계획승인권자가 지정하여 의무배치	「건축법」 감리 적용 수시 또는 필요시 규모 및 용도에 따라 각 분야의 건축사보 한 명 이상
분양	주택법(제57조)	분양가상한제 적용	적용제외
공급	주택공급에 관한 규칙 (제3조)	주택공급에 관한 규칙 적용	분양보증, 공개모집 등 일부만 적용 청약 적용 제외
발코니	주택공급에 관한 규칙 (제2조)	‘주택공급면적’이란 사업주체가 공급하는 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따른 주택의 바닥면적	
	건축법 시행령 (제119조제1항)	노대등의 면적은 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입	
무주택	주택공급에 관한 규칙 (제2조)	“소형·저가주택등”이란 전용면적 60㎡ 이하로 1억 원(수도권은 1억 6천만 원) 이하인 주택	
	주택공급에 관한 규칙 (제53조)	주택소유 여부 판정기준에서 주택을 소유하지 않은 것으로 판단하는 기준 - 20㎡ 이하의 주택 - 주택공급신청자가 속한 세대가 소형·저가주택 등을 1호 또는 1세대만 소유	
관리	공동주택관리법 (제2조)	의무관리대상 - 150세대 이상의 승강기가 설치된 공동주택 - 150세대 이상의 중앙집중식 난방방식의 공동주택 - 주택(150세대 이상)과 주택 외 시설을 동일 건축물로 건축	

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34491호, 2024.5.7., 타법개정; 「공동주택관리법」 법률 제19764호(2023.10.24., 일부 개정); 「주택법」 법률 제19851호(2023.12.26., 일부개정); 「주택법 시행령」 대통령령 제34491호(2024.5.7., 타법 개정); 「주택공급에 관한 규칙」 국토교통부령 제1319호(2024.3.25., 일부개정) 참고하여 연구진 작성

2) 오피스텔(주거용) 관련 제도 현황

□ 제도화 배경

- (도입) 1985년 8월 16일 「건축법 시행령」 제51조에 단위별 실내에 사무기능과 주거 기능 겸용의 건축물을 허용한 데에서 시작²⁷⁾

1985년 「건축법 시행령」 제51조에서 중앙집중난방방식의 예외대상으로 “업무시설 중 주거용으로 겸용될 수 있는 사무소”가 포함되었다. 이후 1987년 「건축법 시행령」의 건축물 용도분류에서 업무시설의 하나로 오피스텔이 포함되면서 용어가 제도화되었다.²⁸⁾ 이후 업무시설 건축물을 여러 개의 공간으로 구획하여 주거 기능을 갖춘 오피스텔 등을 건축하는 사례가 있으나 시군별로 달리 용도를 적용하는 등의 문제가 발생하여 1988년 「오피스텔 건축기준」이 마련되었다.²⁹⁾ 해당 기준에는 오피스텔의 전용면적 중 업무부분이 70% 이상 되도록 유지하고, 바닥난방의 설치금지, 욕실 설치금지, 화장실 크기 1.5㎡ 이하, 싱크대는 간이 탕비용으로 설치, 타 용도와 복합건축물인 경우 전용출입구를 별도로 설치하게 하는 등을 명시하였다. 해당 기준의 내용을 보아 오피스텔 도입 초기에는 오피스텔을 업무시설로 인식하고 주거와 편의시설 설치를 엄격하게 규제하였음을 짐작할 수 있다.³⁰⁾

[표 2-19] 오피스텔이 도입된 당시의 「건축법 시행령」 개정 전과 후의 조문내용 비교

개정 전 (「건축법 시행령」 대통령령 제11646호, 1985.02.27., 타법개정)	개정 후 (「건축법 시행령」 대통령령 제11740호, 1985.08.16., 일부개정)
제51조(난방설비등) ① 공동주택 · 의료시설 · 교육연구시설 · 업무시설 · 숙박시설 · 판매시설 · 위락시설 · 관람집회시설 기타 이와 유사한 용도에 쓰이는 6층 이상인 건축물의 거실에 설치하는 난방설비는 화기(전기를 이용한 화기를 제외한다.)를 직접 이용하지 아니하는 것으로서 건축물에 고착된 구조로 하여야 한다. <단서 신설>	제51조(난방설비등) ① 공동주택 · 의료시설 · 교육연구시설 · 업무시설 · 숙박시설 · 판매시설 · 위락시설 · 관람집회시설 기타 이와 유사한 용도에 쓰이는 6층 이상인 건축물의 거실에 설치하는 난방설비는 중앙집중난방방식으로 하여야 한다. 다만, 공동주택과 업무시설 중 주거용으로 겸용될 수 있는 사무소의 경우 건설부령이 정하는 기준에 적합하게 난방설비를 하는 때에는 중앙집중난방방식으로 하지 아니할 수 있다.

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제11646호(1985.02.27., 타법개정); 「건축법 시행령」 대통령령 제11740호(1985.08.16., 일부개정) 참고하여 연구진 작성

27) 고국진(2004, p.6)

28) 안내영 외(2020, p.111)

29) 안내영 외(2020, p.111)

30) 안내영 외(2020, p.112)

- (추진과정) 1990년대 오피스텔 건축기준 완화 등으로 인해 개발이 본격화

1990년대 후반 오피스텔에 바닥난방 금지 기준이 폐지되고 업무공간 비중이 70%에서 50%로 축소되면서 2000년대 오피스텔의 공급이 증가되었다. 2004년에는 오피스텔 투자 과열양상으로 업무공간 비중이 다시 증가되고 바닥난방 금지규정이 부활하는 등 일시적으로 규제가 강화되기도 하였다.³¹⁾ 2010년 「주택법」 개정을 통해 오피스텔이 「주택법」상 준주택으로 분류되어 업무공간 비중 규정과 욕조설치 제한이 삭제되고 바닥난방 가능 전용면적 규모도 85㎡까지 확대되면서, 주거용으로 활용 가능성이 높아짐에 따라 공급량이 다시 증가하였다.³²⁾ 주거용 오피스텔은 입지적 측면에서 주로 상업용지가거나 역세권 등 교통여건이 좋은 곳에 공급되어 소형가구를 중심으로 꾸준한 수요가 존재하였으며, 정부도 이러한 수요에 대응한 주택공급의 한 방편으로 오피스텔 공급을 유도·확대하는 방향으로 정책을 추진하였다.³³⁾ 2022년 이후 오피스텔은 100만 호가 넘게 공급되었고 전체 재고 중 70~80%가 주거용으로 활용되고 있으며, 주거용 건물로써 오피스텔이 가진 역할과 비중은 점차 확대되는 추세이다.³⁴⁾

[표 2-20] 「오피스텔 건축기준」의 주요 변화

구분	'88	'95	'98	'04	'06	'09	'10	'21	'24
업무공간 비중	70%이상	70%이상	50%이상	70%이상	70%이상	70%이상	(삭제)	(삭제)	(삭제)
바닥난방	온돌온수 이용한 난방 금지	(삭제)	(삭제)	온돌온수 전열기 이용한 난방 금지	전용면적 50㎡ 이하 바닥난방 가능	전용면적 85㎡ 이하 바닥난방 가능	전용면적 85㎡ 이하 바닥난방 가능	전용면적 120㎡ 이하 바닥난방 가능	전용면적 120㎡ 이하 바닥난방 가능
욕실 설치	금지	욕조가 있는 욕실 금지	욕조가 있는 욕실 금지	1개 이하 3㎡ 이하 욕조설치 금지	1개 이하 3㎡ 이하 욕조설치 금지	1개 이하 5㎡ 이하 욕조설치 금지	(삭제)	(삭제)	(삭제)
발코니 설치	금지	금지	금지	금지	금지	금지	금지	금지	전면허용

출처: 최진 외(2023, p.24); 구균철 외(2015, p.10) 참고하여 연구진 작성

31) 최진 외(2023, p.23)

32) 최진 외(2024, p.2)

33) 최진 외(2024, p.2)

34) 최진 외(2024, p.2)

□ 관련 법령에 따른 정의 및 유형

- (정의) 업무를 주로 하며 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물을 의미³⁵⁾

오피스텔은 「건축법 시행령」 [별표1]의 제14호나목의 일반업무시설 중 하나로, 업무를 주로 하며 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로써 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 의미한다.

- (건축기준) 국토교통부에서 「오피스텔 건축기준」(제2024-104호) 고시

「오피스텔 건축기준」에서 오피스텔의 건축 관련 기준, 피난 및 설비기준, 배기시설 권고 기준, 재검토기한에 대해 명시하였다. ([표 2-21] 참고)

[표 2-21] 「오피스텔 건축기준」의 주요내용

구분	주요 내용	
건축 관련 기준	오피스텔의 전용출입구 설치	다른 용도와 복합건축하는 경우 (지상층 연면적 3천㎡ 이하 제외)
	바닥난방 설치제외 대상	사무구획별 전용면적이 120㎡ 초과하는 경우
	전용면적 산정기준	외벽의 내부선 기준 (2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분 중 복도·계단·현관 등 지상층 공용면적, 지하층, 관리사무소 등 그 밖의 공용면적 제외)
	부수시설의 설치	경로당, 어린이집 설치 가능
피난 및 설비기준	거실에서 직통계단에 이르는 보행거리	40m 이하 (주요 구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 16층 이상인 오피스텔의 경우)
	경계벽의 구조	각 사무구획별 경계벽을 내화구조로 설치, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조제2항에 따른 벽두께 ¹⁾ 이상 또는 45dB 이상의 차음성능 확보
배기시설 권고기준	배기설비에 대한 권고기준	「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제11조 각 호의 기준 중 전부 또는 일부 적용 권고
재검토기한	본 고시의 재검토기한 명시 (「훈령예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」)	2022.01.01.기점으로 매3년이 되는 시점

주1: [표 2-24] 참고

출처: 「오피스텔 건축기준」 국토교통부고시 제2024-104호(2024.02.23., 일부개정) 참고하여 연구진 작성

35) 「건축법 시행령」 대통령령 제33717호(2023. 9. 12., 일부개정)[별표1] 용도별 건축물의 종류 제14호나목2)

□ 주요 특성

- (건축 특성) 오피스텔의 ❶전용출입구 설치, ❷바닥난방의 설치제외 대상, ❸전용면적 산정방법, ❹발코니 설치 등에 대해 명시

❶전용출입구 설치와 관련하여 오피스텔과 다른 용도를 복합건축하는 경우(연면적 3,000㎡ 이하인 건축물 제외)에는 오피스텔 전용출입구를 별도로 설치하여야 한다. 다만, 단독주택 및 공동주택을 복합건축하는 경우에는 건축주가 주거기능 등을 고려하여 전용출입구를 설치하지 않을 수 있다.

오피스텔에 ❷바닥난방 설치제외 대상은 사무구획별 전용면적이 120㎡를 초과하는 오피스텔로, 이 경우 온돌·온수온돌 또는 전열기 등을 사용한 바닥난방을 설치할 수 없다.

오피스텔의 ❸전용면적 산정은 건축물의 외벽 내부선을 기준으로 산정하되, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로 복도·계단·현관 등 지상층에 있는 공용면적과 지하층관리사무소 등 그 밖의 공용면적을 제외하며, 바닥면적에서 전용면적을 제외하고 남는 외벽면적은 공용면적에 가산한다.

오피스텔은 「건축법」상 업무시설 용도에 해당하나 주거목적으로도 이용이 가능한 시설로 널리 인식·활용되고 있어, 2024년 2월 23일 「오피스텔 건축기준」을 개정하여 쾌적한 주거여건을 갖춘 오피스텔 공급 촉진을 위해 ❹발코니 설치를 전면 허용하고 있다.³⁶⁾

[표 2-22] 오피스텔 내 발코니 관련 「오피스텔 건축기준」 개정 전과 현행 기준 비교

개정 전 (국토교통부고시 제2023-758호)	현행 (국토교통부고시 제2024-104호)
제2조(오피스텔의 건축기준) 오피스텔은 다음 각호의 기준에 적합한 구조이어야 한다. 1. 각 사무구획별 노대(발코니)를 설치하지 아니할 것 (이하생략)	제2조(오피스텔의 건축기준) 오피스텔은 다음 각호의 기준에 적합한 구조이어야 한다. 1. 삭제 <2024.2.23.> (이하생략)

출처: 「오피스텔 건축기준」 국토교통부고시 제2023-758호(2023.12.13., 일부개정); 「오피스텔 건축기준」 국토교통부고시 제2024-104호(2024.02.23., 일부개정) 참고하여 연구진 작성

- (설비 특성) 배기설비에 대한 권고기준 명시

허가권자는 오피스텔의 배기설비에 대해 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제11조 각 호의 기준 중 전부 또는 일부를 적용할 것을 권고할 수 있다.

36) 「오피스텔 건축기준」 국토교통부고시 제2014-104호(2024.02.23., 일부개정) 제정·개정이유

[표 2-23] 오피스텔(부엌·욕실 및 화장실)의 배기설비 권고기준

구분	주요내용	
배기구	위치	반자 또는 반자아래 80cm 이내의 높이에 설치
	구조	항상 개방될 수 있는 구조 외기의 기류에 의해 배기에 지장이 생기지 않는 구조
	기타	부엌에 설치하는 배기구에는 전동환기설비 설치
배기통	구조	외기의 기류에 의해 배기에 지장이 생기지 않는 구조
	개구부	최상부 및 배기구를 제외하고 개구부를 두지 않을 것
	최상부	직접 외기에 개방되게 하되, 빗물 등을 막을 수 있는 설비를 할 것
	역류방지 (1)또는 2))	1) 자동역류방지댐퍼 또는 이와 동일한 배기설비 장치 설치 또는 2) 세대간 배기통이 서로 연결되지 않고 직접 외기에 개방되도록 설치

출처: 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1282호(2023.12.11., 일부개정) 제11조 참고하여 연구진 작성

- (피난방화 특성) 거실에서 직통계단까지 이르는 보행거리와 경계벽의 구조에 대해 명시
주요 구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 16층 이상인 오피스텔의 경우 16층 이상인 층에 대해서는 피난층 외의 층에서 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계산을 거실의 각 부분으로부터 계단에 이르는 보행거리가 40m 이하가 되도록 설치하여야 한다.

또한 각 사무구획별 경계벽은 내화구조로 설치하여야 하고, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조제2항에 따른 벽두께 이상으로 하거나 45dB 이상의 차음성능이 확보되어야 한다.

[표 2-24] 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 따른 경계벽의 구조

구분	구조	경계벽두께	비고
1	철근콘크리트조 철골철근콘크리트조	10cm 이상	-
2	무근콘크리트조 석조	10cm 이상	시멘트모르타르, 회반죽 또는 석고플라스터 바름두께 포함
3	콘크리트블록조 벽돌조	19cm 이상	-
4	그 외 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 국토교통부장관이 지정하는 자 또는 한국건설기술연구원이 실시하는 품질시험에서 그 성능이 확인된 것		
5	한국건설기술연구원이 제27조제1항에 따라 정한 인정기준 ¹⁾ 에 따라 인정하는 것		

주1: 성능기준을 판단하기 어려운 신개발품 또는 규격 이외 제품에 대해 성능인정을 하려는 경우 자문위원회의 심의를 거친 기준을 성능을 확인하기 위한 기준으로 정할 수 있음

출처: 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 국토교통부령 제1247호(2023.08.31., 일부개정) 제19조제2항

- (부수시설 특성) 경로당 및 어린이집을 부수시설로 설치할 수 있도록 명시

부수시설은 오피스텔 거주자의 생활을 지원하는 시설로, 오피스텔에는 경로당, 어린이 집을 부수시설로 설치할 수 있도록 명시하고 있다. 이는 오피스텔이 주거목적으로 이용이 가능한 시설이나 공동주택과 달리 건축물 용도변경 없이는 주민공동시설을 설치하기가 어렵기 때문에, 경로당, 어린이집을 오피스텔 부속용도로 인정하여 용도 변경 없이도 설치할 수 있도록 하여 오피스텔에 거주중인 취약계층의 주거 편의를 증진하기 위함이다.³⁷⁾

3) 다중생활시설(고시원) 관련 제도 현황

□ 제도화 배경

- 고시원이 급격하게 증가하고 연이은 화재로 인명 피해가 뒤따르자 화재 안전관리에 관한 특별법 제정

고시원에서의 잇따른 사건사고와 국내 주거복지 문제로 인해 고시원에 대한 관심이 고조되었고,³⁸⁾ 고시원에 대한 명확한 법적 규제와 거주자들의 주거환경 개선 요구도 증대되었다.

- 고시원에서 발생하는 사고와 안전 문제가 대두됨에 따라 고시원의 안전기준이 강화되는 방향으로 개정³⁹⁾

고시원에 대한 규제는 「다중이용업소법」과 「건축법」에서 규정하고 있다. 최소한의 화재 안전과 예방 차원의 규제에서 점차 채광, 환기, 층간 바닥 기준, 내화 구조, 용도 규제 강화, 불법 개조 처분 등으로 진전되는 경향을 보인다. 서울시의 경우, 2012년 이후 규제와 단속보다는 지원을 강화하는 형태로 전환하여 간이스프링쿨러 설치가 의무화되지 못한 고시원을 대상으로 소방시설 설치를 지원하기도 하였다.

37) 「오피스텔 건축기준」 국토교통부고시 제2023-758호(2023.12.13., 일부개정) 제·개정이유

38) 양지원 외(2019, p.647)

39) 진미윤 외(2018, p.24)를 참고하여 연구진 작성

[표 2-25] 다중생활시설(고시원)의 관련 법령 변화

관련 법령(연도)	목적	주요내용
「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」 (2009)	고시원을 다중이용업소에 포함, 화재 안전 강화	내부구조 변경시 사전 신고 의무화 및 불연재료 사용 의무화 간이스프링클러 설비 설치 의무화
「건축법 시행령」 (2009)	건축적 정의, 방화 및 실내공기질 기준 적용	방화에 장애가 되는 용도 제한: 공동주택과 고시원은 같은 건축물에 설치할 수 없음 건축물의 마감재료는 방화에 지장이 없는 재료로 할 것
「건축법 시행령」 (2010)	화재 및 피난안전 기준 강화, 거주환경 개선	채광 및 환기를 위한 창문 등이나 설비 설치 의무화, 호실 간 경계벽, 층간바닥 기준, 건축물의 내화구조 의무화 등
「건축법 시행령」 (2011)	용도 규제 강화	주거지역에 불법 숙박용 시설이 건축되는 것 방지, 고시원의 규모를 바닥면적 1천㎡에서 500㎡ 미만으로 축소, 제2종 근린생활시설군을 영업시설군(판매시설, 운동시설, 숙박시설, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설)으로 변경
「건축법 시행령」 (2012)	불법 개조 이행강제금 인상	주택 가구수를 불법으로 늘리는 경우 등 불법 개조를 방지하기 위해 신고를 하지 않고 증설 또는 해체로 대수선한 건축물에 대한 이행강제금 인상
「건축법 시행령」 (2015)	거주환경 쾌적성 피난 및 방화 기준 강화	다중생활시설의 지하층 입지 제한, 복도 최소폭 편폭도 1.2m, 중복도 1.5m 규정, 6층 이상 배연설비 설치 의무화, 조산원과 같이 설치 금지, 경계벽 내화구조, 콘크리트 두께 기준 적용
「건축법 시행령」 (2018)	고시원의 법적 정의 정립	제2종 근린생활시설: 바닥면적 합계 500㎡ 미만, 숙박시설: 바닥면적 500㎡ 이상, 준주택: 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 다중생활시설

출처: 진미윤 외(2018, pp.25-26)를 참고하여 연구진 작성

□ 관련 법령에 따른 정의 및 유형

- (정의) 고시원은 법적 용어나 공식적인 거처 유형이 아니며, 관계법령에서 다의적으로 정의되고 분류

고시원은 「다중이용업소법」에 따라서는 다중이용업으로 규정되며, 그에 따른 안전시설 등의 설치·유지 및 관리 기준을 별도로 제시하고 있다.

「건축법 시행령」에 따라서는 고시원업으로 사용되는 바닥면적 합계 500㎡ 미만인 경우에는 제2종 근린생활시설에, 500㎡ 이상인 경우에는 숙박시설에 포함된다. 한편, 「건축법」에 따른 용도변경의 기준이 되는 시설군에서는 일반 근린생활시설을 포함하는 근린생활시설군이 아닌 영업시설군으로 규정하고 있다.

반면, 「주택법」에서는 고시원을 주택 외 주거시설로 이용 가능한 준주택으로 규정하고 있다.

[표 2-26] 다중생활시설(고시원) 관련 법령에 따른 정의 및 분류

관련법	항목	주요 내용
「다중이용업소법 시행령」	제2조 (다중이용업)	고시원업 - 구획된 실 안에 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태의 영업
	「건축법 시행령」 [별표1] 용도별 건축물의 종류	제2종 근린생활시설 - 고시원업의 시설로 사용하는 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만
		숙박시설 - 고시원업의 시설로 사용하는 바닥면적의 합계가 500㎡ 이상
	제14조 (용도변경)	영업시설군 - 판매시설, 운동시설, 숙박시설, 다중생활시설 - 다중생활시설은 근린생활시설군에서 제외하고, 영업시설군으로 규정하여 용도변경 허가
「주택법 시행령」	제4조 (준주택의 종류와 범위)	준주택: 주택 외의 건축물을 주거시설로 이용 가능한 시설 - 다중생활시설

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34491호(2024.5.7., 타법개정); 「다중이용업소법 시행령」 대통령령 제34449호(2024.4.23., 타법개정); 「주택법 시행령」 대통령령 제34491호(2024.5.7., 타법개정) 참고하여 연구진 작성

□ 주요 특성

- (기준) 제2종 근린생활시설로서의 고시원(바닥면적 500㎡ 미만)에 대해 「다중생활시설 건축기준」 적용

고시원업으로 사용되는 바닥면적이 500㎡ 미만인 고시원으로서 「건축법」상 제2종 근린생활시설에 포함되는 경우에는, 거주자의 거주환경, 안전을 위한 최소기준을 제시하고 있는 「다중생활시설 건축기준」을 적용한다.

- (입지 특성) 바닥면적 500㎡를 기점으로 제2종 근린생활시설 또는 숙박시설 용도를 적용하여 용도별 입지할 수 있는 용도지역 및 복합용도에 대한 규제 상이

고시원업으로 사용되는 바닥면적이 500㎡ 미만인 다중생활시설(고시원)은 제2종 근린생활시설에 해당하여 주거지역에 입지가 가능하지만, 바닥면적 500㎡ 이상인 다중생활시설(고시원)은 숙박시설에 해당하여 주거지역에 입지가 불가능하다. 또한 다중생활시설은 「건축법 시행령」 제47조에 근거하여 단독주택, 공동주택, 조산원 또는 산후조리원과 하나의 건축물에 설치를 금지하고 있다.

[표 2-27] 다중생활시설(고시원) 관련 법령에 따른 입지기준

구분	항목	주요 내용
복합 건축	건축법 시행령 (제47조)	단독주택(다중주택, 다가구주택), 공동주택, 조산원 또는 산후조리원과 하나의 건축물에 설치 금지

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34491호(2024.5.7., 타법개정)을 참고하여 연구진 작성

- (건축 특성) 지하층에 고시원 설치를 금지하고 각 실별로 가구 설치의 최소기준 제시

「다중생활시설 건축기준」에서 지하층에 공용시설을 제외한 다중생활시설의 설치를 원칙적으로 금지하고 있으며, 실별 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추되 취사시설 및 욕조 설치를 금지하고 있다.

[표 2-28] 다중생활시설(고시원) 관련 법령에 따른 건축기준

구분	항목	주요 내용
실 구획 및 배치	다중생활시설 건축기준(제2조)	실별 취사시설 및 욕조 설치 금지(단, 샤워부스 가능) 지하층에 다중생활시설 설치 금지(단, 공용시설 제외)
가구	다중생활시설 건축기준(제2조)	각 실별로 학습자가 공부할 수 있는 시설(책상 등)을 갖추 것

출처: 「다중생활시설 건축기준」 국토교통부고시 제2021-951호(2021.7.14., 일부개정)을 참고하여 연구진 작성

- (구조 특성) 소음방지와 안전 확보를 위해 바닥, 복도, 난간 기준 적용

「다중생활시설 건축기준」에서 다중생활시설(고시원)의 소음방지를 위한 바닥 콘크리트 두께, 층간 충격음 기준, 바닥충격음 차단구조 또는 표준바닥구조의 기준과 안전을 위한 복도 최소폭, 실별 창문 난간 기준을 제시하여 적용하도록 규정하고 있다.

[표 2-29] 다중생활시설(고시원) 관련 법령에 따른 구조기준

구분	항목	주요 내용
바닥	다중생활시설 건축기준(제2조)	「건축물방화구조규칙」의 경계벽 구조 기준 적용 콘크리트 슬래브 두께는 210mm(라멘구조 150mm) 이상 층간 경량충격음 및 중량충격음 각각 49dB 이하인 구조
	소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준(제4조)	바닥충격음 차단구조 적용하거나 표준바닥구조에 적합
복도	다중생활시설 건축기준(제2조)	편복도 1.2m이상 중복도 1.5m이상
	다중생활시설 건축기준(제2조)	2층 이상 층에 바닥으로부터 높이 1.2m 이하에 창문(0.5㎡ 이상)이 있는 경우 높이 1.2m 이상의 난간이나 유사한 추락방지 시설 설치

출처: 「다중생활시설 건축기준」 국토교통부고시 제2021-951호(2021.7.14., 일부개정)을 참고하여 연구진 작성

- (피난·방화 특성) 방화를 위해 「건축물방화구조규칙」에 따른 경계벽 구조 기준을 적용하고, 범죄예방을 위해 「범죄예방 건축기준」 적용

다중생활시설(고시원)은 경계벽, 주요구조부 및 지붕에 내화구조, 마감재료는 방화에 지장이 없어야 하며, 실내장식물은 불연재료 또는 준불연재료로 설치하여야 한다. 또한 범죄예방을 위해 출입자 통제시스템이나 경비실 설치, 출입구에 영상정보처리기기 설치 등의 규정을 적용한다.

[표 2-30] 다중생활시설(고시원) 관련 법령에 따른 안전기준 (표 계속)

구분	항목	주요 내용
경계벽	다중생활시설 건축기준(제2조)	「건축물방화구조규칙」의 경계벽 구조 기준 적용 경계벽은 내화구조로 하고 지붕밀 또는 위층 바닥판까지 달도록 함
내화 구조	건축법(제50조) 건축법 시행령 (제56조)	건축물의 2층이 다중생활시설의 용도(바닥면적 합계 400㎡ 이상)로 쓰이는 경우 주요구조부와 지붕은 내화구조 적용 (연면적 50㎡ 이하인 단층의 부속건축물로 외벽 및 처마 밀면에 방화구조를 적용한 경우 제외) 3층 이상인 경우 주요구조부와 지붕은 내화구조 적용
마감 재료	건축법(제52조) 건축법 시행령 (제61조)	내부 마감재료는 방화에 지장이 없는 재료로 하되 실내공기질 유지기준 및 권고기준 고려 (주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 되어 있고 거실의 바닥면적 200㎡ 이내마다 방화구획이 되어 있는 경우 제외)
실내 장식물	다중이용업소법 (제10조)	실내장식물은 불연재료 또는 준불연재료 설치 간이스프링클러설비가 설치된 경우 방염성능기준 이상의 재료로 설치

구분	항목	주요 내용
안전	다중생활시설 건축기준(제2조)	「범죄예방 건축기준」 적용
	다중이용업소법 (제9조의2)	비상구 추락방지 시설 설치
범죄 예방	범죄예방 건축기준 (제14조)	출입구에 출입자 통제 시스템이나 경비실 설치 건축물 출입구에 영상정보처리기기 설치 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우 전용출입구 설치 권장

출처: 「건축물방화구조규칙」 국토교통부령 제1247호(2023.8.31., 일부개정); 「건축법」 법률 제20194호(2024.2.6., 타법 개정); 「건축법 시행령」 대통령령 제34491호(2024.5.7., 타법개정); 「다중생활시설 건축기준」 국토교통부고시 제2021-951호(2021.7.14., 일부개정); 「다중이용업소법」 법률 제19157호(2023.1.3., 일부개정); 「범죄예방 건축기준」 국토교통부고시 제2021-930호(2021.7.1., 일부개정)을 참고하여 연구진 작성

- (부대·복리시설 특성) 세탁실, 휴게실, 취사시설을 공용시설로 설치

「다중생활시설 건축기준」에 따라 다중생활시설(고시원)의 실별 취사시설 설치를 금지하여, 공용시설로 세탁실, 휴게실, 취사시설을 설치하여 사용하도록 규정하고 있다.

[표 2-31] 다중생활시설(고시원) 관련 법령에 따른 부대시설 기준

구분	항목	주요 내용
부대 시설	다중생활시설 건축기준(제2조)	시설 내 공용시설(세탁실, 휴게실, 취사시설 등) 설치

출처: 「다중생활시설 건축기준」 국토교통부고시 제2021-951호(2021.7.14., 일부개정)을 참고하여 연구진 작성

- (기타) 「다중이용업소법」에 따라 관할 소재지의 소방본부(소방서)에서 고시원의 화재 위험 등을 관리하고, 다중이용업주 및 종업원에게 교육 시행

다중이용업주는 소방안전관리자 강습 또는 실무교육, 위험물안전관리자 교육, 종업원은 소방안전교육을 받아야 하며, 다중이용업주에게 안전시설등의 설치 및 유지 관리, 화재배상책임보험 가입 등의 의무를 부여한다. 특히, 안전시설 중 간이스프링클러설비를 설치하도록 규정하고, 2009년 7월 이전 영업을 개시하고 내부구조 등의 변경이 없는 경우 비용을 지원하고 있다. 안전시설등 설치 및 유지 관리, 화재배상책임보험가입 등을 위반할 경우에는 경고 후 인터넷에 정보 공개, 과태료 및 이행강제금, 영업정지 및 인허가 취소 등의 조치가 가능하다.

[표 2-32] 다중생활시설(고시원) 관련 법령에 따른 기타 사항

구분	항목	주요 내용
관리	다중이용업소법 (제7조)	허가관청에서 관할 소재지의 소방본부장 또는 소방서장에게 통보 - 다중이용업의 허가·인가·등록·신고수리 시 14일 이내 - 다중이용업의 영업 내용 변경 시 30일 이내
	다중이용업소법 (제7조의2)	허가관청에서는 다중이용업주의 소방안전교육 이수 여부, 화재배상책임보험 가입 여부 확인
	다중이용업소법 (제8조)	다중이용업주와 그 종업원 및 다중이용업을 하려는 자는 소방안전관리자 강습 또는 실무교육, 위험물안전관리자 교육을 받아야 함 다중이용업주는 종업원이 소방안전교육을 받도록 해야 함
	다중이용업소법 (제9조)	다중이용업주 및 다중이용업을 하려는 자는 안전시설등 (소화기 또는 자동확산소화기, 간이스프링클러설비, 경보설비, 피난설비, 비상구, 피난통로) 설치
	다중이용업소법 (제13조)	다중이용업주는 정기적으로 안전시설등을 점검하고 점검결과서를 작성하여 1년간 보관
	다중이용업소법 (제14조의2)	화재, 영업장 시설의 하자 또는 결함 등으로 사망, 부상 및 중독, 화재 또는 폭발 등의 사고가 발생한 경우 소방본부장 또는 소방서장에게 즉시 보고
	다중이용업소법 (제19조)	소방청장은 다중이용업소의 안전관리에 관한 전산시스템을 구축·운영
지원	다중이용업소법 (제9조)	다중이용업주가 간이스프링클러설비를 설치하는 경우 국가와 지자체는 필요한 비용의 일부 지원 가능 단, 2009년 7월 8일 전에 영업을 개시하여 내부구조·실내장식물·안전시설 등 또는 영업을 변경한 사실이 없어야 함
처벌	다중이용업소법 (제9조)	소방본부장 또는 소방서장은 안전시설등 설치 또는 유지되지 않은 경우 보완을 명하거나 허가관청에 영업정지 처분 또는 허가등의 취소 요청 가능
	다중이용업소법 (제13조의3)	소방본부장 또는 소방서장은 다중이용업주가 화재배상책임보험에 가입하지 않았을 경우 다중이용업주에 대한 인가·허가의 취소, 영업의 정지 등 필요한 조치 요청 가능
	다중이용업소법 (제20조)	소방청장, 소방본부장 또는 소방서장은 다중이용업주가 조치 명령을 2회 이상 받고도 이행하지 않은 경우 조치 내용을 인터넷에 공개 가능
	다중이용업소법 (제25조)	「다중이용업소법」의 안전관리 규정 위반 시 300만 원 이하의 과태료 부과
	다중이용업소법 (제26조)	소방청장, 소방본부장 또는 소방서장은 조치명령을 받은 후 명령을 이행하지 아니한 자에게 1천만 원 이하의 이행강제금 부과

출처: 「다중이용업소법」 법률 제19157호(2023.1.3., 일부개정)을 참고하여 연구진 작성

4) 다중주택 관련 제도 현황

□ 제도화 배경

- (도입) 「건축법」상 단독주택의 하위용도인 ‘하숙’에서 ‘다중주택’으로 명칭 변경하여 도입

1978년 단독주택의 하위용도로 ‘하숙’이 도입되었으나 1980년에 삭제되었고, 이후 1988년에 ‘다중주택’으로 명칭을 변경하여 도입하였다. 1989년에는 ‘다중주택의 건축 기준’(건설교통부 건축 30420-7688)을 도입하였으며, 이웃과의 관계를 고려하여 10구획이 넘는 경우에 한하여 최소 2m 이상을 이격하도록 규정하였다.

[표 2-33] 다중주택 관련 제도 변화

연도	주요 내용
'78.10.30. (부표 신설)	단독주택 하위항목: ① 단독주택, ② 공관, ③ 학생 또는 직장인의 장기체류를 위한 하숙
'80.11.12. (부표 개정)	단독주택 하위항목에서 '③ 하숙' 삭제
'88.02.24. (부표 개정)	단독주택 하위항목: ① 단독주택, ② 다중주택, ③ 공관 (다중주택: 학생 또는 직장인 등의 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 된 주택)
'89.04.08. (건설교통부 건축 30420-7688)	다중주택 도입 1) 법령상 정의: 학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 된 주택 2) 건축법령 적용시 용도분류: 단독주택 3) 구분기준: 각 주거구획은 구획별(가구별)로 독립된 공간을 확보하되 주거생활의 일부를 공동으로 영위 4) 연면적: 330㎡ 이하 5) 층수: 3층 이하 6) 동당 주거구획 수: 20구획 이하 7) 주거구획 전용면적: 12~33㎡ 8) 부대시설: 층별 남녀구분 화장실, 공동샤워시설, 주거구획별 전용상하수도 설비, 개별 취사, 난방의 경우 가스배출기 설치(연탄사용의 경우) 9) 구조: 주거구획간 경계벽은 인접구획간 화재, 소음상 완전 차단구조로 할 것 10) 기타: 10 주거구획 이상인 다중주택은 인접대지에서 2m 이상 이격
'99.08.07. (별표1 개정)	다중주택의 요건: 1) 학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있을 것 2) 독립된 주거의 형태가 아닐 것 3) 연면적이 330㎡ 이하이고 층수가 3층 이하일 것

출처: 「건축법 시행령」 별표1의 연혁(1978.10.30.; 1980.11.12.; 1988.02.24.; 1999.08.07.)을 검토하여 연구진 작성

□ 관련 법령에 따른 정의 및 유형

- (정의) 「건축법 시행령」 [별표1] 용도별 건축물의 종류에서 단독주택의 하위용도 중 하나로, 다음의 요건을 모두 갖춘 주택을 의미

다중주택은 ① 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로, ② 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 주택⁴⁰⁾을 의미하며, ③ 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설주차장 면적 제외)의 합계가 660㎡ 이하, 주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하⁴¹⁾인 주택이면서, ④ 적절한 주거환경을 조성하기 위해 건축조례로 정하는 실별 최소면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합한 주택을 의미한다.

□ 주요 특성

- (건축 특성) 「건축법」상 용도가 단독주택이므로 별도로 적용되는 건축기준은 없으나, 다중주택의 실별 최소면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준을 건축조례로 위임하여 구체적으로 규정할 수 있도록 명시

2024년 5월을 기준으로 건축조례에서 다중주택 관련 실별 최소면적과 창문의 설치 및 크기 등의 기준을 지정한 지자체는 14곳⁴²⁾이었다. 이들 지자체에서 규정한 다중주택의 실별 최소면적(전용면적)은 대부분 14㎡였으며, 함양군은 12㎡, 통영시는 16㎡, 삼척시는 20㎡, 안동시는 26㎡로 규정하여 최소 12㎡에서 최대 26㎡인 것으로 확인하였다. 또한 다중주택의 창문은 외기에 접하되, 일부 지자체(경기 이천시, 충북 영동군, 충남 예산군, 경남 함안군, 함양군)에서는 탈출이 가능한 창문의 크기를 기준으로 설정하고 있었다. 창문의 크기는 대부분 유효면적 1㎡ 이상이면서 1개소 이상 또는 유효 폭 0.5m 이상 유효 높이 1m 이상으로 규정하고 있었다.

[표 2-34] 건축조례에서 명시한 지자체별 다중주택 관련 규정 (기준일: 2024.05., 표 계속)

지자체	실별 최소면적 (전용면적)	창문의 설치	창문의 크기			
			면적	폭	높이	개소
경기 가평군	14㎡ 이상	외기에 설치	1㎡ 이상	-	-	1개소 이상
안양시	14㎡ 이상	외기에 설치	1㎡ 이상	-	-	1개소 이상

40) 각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나 취사시설은 설치하지 않은 것을 의미함

41) 층수는 지하층을 제외하며, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정) 외의 용도로 쓰는 경우 해당 층을 주택의 층수에서 제외함

42) 경기 가평군, 안양시, 이천시, 평택시, 강원 삼척시, 충북 보은군, 영동군, 진천군, 청주시, 충남 예산군, 경북 안동시, 경남 통영시, 함안군, 함양군

지자체		실별 최소면적 (전용면적)	창문의 설치	창문의 크기			
				면적	폭	높이	개소
경기	이천시	14㎡ 이상	외기에 설치 (탈출용)	1㎡ 이상	-	-	1개소 이상
	평택시	14㎡ 이상	외기에 설치	1㎡ 이상	-	-	1개소 이상
강원	삼척시	20㎡ 이상	외기에 설치	1㎡ 이상	-	-	1개소 이상
충북	보은군	14㎡ 이상	외기에 설치	-	0.5m 이상	1m 이상	-
	영동군	14㎡ 이상	외기에 설치 (탈출용)	-	0.5m 이상	1m 이상	-
	진천군	14㎡ 이상	외기에 설치	-	0.5m 이상	1m 이상	-
	청주시	14㎡ 이상	외기에 설치	-	0.5m 이상	1m 이상	-
충남	예산군	14㎡ 이상	외기에 설치 (탈출용)	-	0.5m 이상	1m 이상	-
경북	안동시	26㎡ 이상	채광·환기를 위한 창문	1)			
경남	통영시	16㎡ 이상	외기에 설치	-	0.5m 이상	1m 이상	-
	함안군	14㎡ 이상	외기에 설치 (탈출용)	-	0.5m 이상	1m 이상	-
	함양군	12㎡ 이상	외기에 설치 (탈출용)	-	1m 이상	1m 이상	1개소 이상

주1: 창문의 크기는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제17조제1항 및 제2항 규정 준용
출처: 각 지자체의 건축조례를 참고하여 연구진 작성

- (피난·방화 특성) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」상 특정소방대상물에 포함되지 않으나, 일부 지자체에서 3층 이상인 전용면적 85㎡ 이하인 다중주택을 화재안전취약 주택에 포함하여 피난구조설비의 설치 지원

「건축법」상 용도가 단독주택에 해당하는 다중주택은 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」상 특정소방대상물에 포함되지 않아 소방시설을 의무적으로 설치하지 않아도 되는 건축물에 해당된다. 다만, 2024년 5월을 기준으로 8곳의 지자체(서울 광진구·금천구·도봉구·마포구, 인천 남동구·동구연수구, 광주 서구)에서 3층 이상이면서 전용면적이 85㎡ 이하인 다중주택에 한하여 화재안전취약주택 피난구조설비 설치를 지원하고 있다.

5) 일반기숙사 관련 제도 현황

□ 제도화 배경

- (도입) ‘기숙사’라는 용어가 국내 법령상 처음 등장한 시점은 1962년 「건축법」⁴³⁾ 제정 시 제2조제3항이며, 특수건축물로 분류

일정 면적 이상의 기숙사에 대하여 건축 및 대수선, 주요변경을 하고자 하는 경우는 지자체장의 허가를 득하도록 규정하였다. 기숙사가 2층 이상이거나, 2층 이상에 위치하며 일정 면적 이상이면서 목조인 경우에는 외벽 및 처마 등과 주요구조부를 방화 또는 내화 구조로 건축하되 환기, 피난 및 소화 등에 대하여 강화된 기준을 적용하였다.

※ 「건축법」(제정법)에 따른 기숙사

제2조(용어의 정의) 본법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.(중간생략)

3. **특수건축물**이라 함은 건축물중 학교, 병원, 극장, 관람장, 백화점, 무도장, 공중의 용에 공하는 욕장, 여관, 공동주택, 기숙사, 공장, 창고, 차고, 도살장 기타 이와 유사한 용도에 공하는 것을 말한다.

제5조(건축허가) 다음 각호에 계기하는 건축물의 건축, 대수선 또는 주요변경을 하고자 하는 자는 서울특별시장 또는 시장, 군수(以下 市長, 郡守라 한다)의 허가를 얻어야 한다.(중간생략)

1. 학교, 병원, 진료소, 극장, 영화관, 연예장, 관람장, 집회장, 백화점, 시장, 공중의 용에 공하는 욕장, 여관, 공동주택, 기숙사 또는 차고의 용도에 공하는 **연면적100평방미터 이상의 것**

제14조(목조특수건축물의 외벽등) ①제12조의 규정에 의하여 지정된 구역내에 있는 목조의 특수건축물로서 다음 각호의 1에 해당하는 것은 그 외벽 및 처마의 연소할 우려가 있는 부분을 방화구조로 하여야 한다.(중간생략)

2. 백화점, 공동주택, **기숙사**, 병원 또는 창고의 용에 공하는 **2층 이상의 건축물**로서 그 용에 공하는 부분의 **바닥면적의 합계가 200평방미터 이상인 건축물**

제17조(특수건축물의 내화구조) 다음 각호의 1에 해당하는 특수건축물은 그 주요구조부를 내화구조로 하여야 한다.(중간생략)

2. 건축물의 **2층**을 병원, 공동주택, **기숙사**, 여관 또는 창고의 용에 공하는 경우에 있어서는 그 용에 공하는 부분의 **바닥면적의 합계가 400평방미터 이상인 것**
3. 건축물의 **3층 이상의 층**을 학교, 병원, 극장, 영화관, 연예장, 관람장, 집회장, 공동주택, **기숙사** 또는 여관의 용에 공하는 것

제18조(거실의 채광 및 환기) ①거실의 창 기타의 개구부로서 채광을 위한 부분의 면적은 그 거실의 바닥면적에 대하여 주택에 있어서는 7분의 1 이상, 학교, 병원, 진료소, **기숙사** 또는 여관에 있어서는 5분의 1 내지 10분의 1의 범위내에서 각령의 정하는 비율이상 기타의 건축물에 있어서는 10분의 1 이상이어야 한다.

제23조(특수건축물등에 있어서의 피난 및 소화에 관한 기술적 기준) 학교, 병원, 극장, 영화관, 연예장, 관람장, 집회장, 백화점, 여관, 공동주택 또는 기숙사의 용에 공하는 특수건축물이나 연면적이 1,000평방미터 이상인 건축물의 복도, 계단, 출입구 기타의 피난시설과 소화전, 저수조 기타의 소화설비 및 대지안의 피난 및 소화상 필요한 통로의 기준은 각령으로 정한다.

출처: 「건축법」, 법률 제984호(1962. 1. 20., 제정)

43) 「건축법」 법률 제984호(1962. 1. 20., 제정)

- (추진과정) 기숙사의 개념이 먼저 존재하고 각 법령의 목적 및 필요에 따라 제도와

주택으로서의 기숙사는 2009년 「주택법 시행령」 개정 시 도시형 생활주택이 도입되며 ‘기숙사형 주택’이라는 용어로 시작하였다. 이후 쾌적하고 저렴한 주택을 신속하게 공급하기 위하여 도입된 도시형 생활주택 중 취사장, 세탁실 등을 공동으로 사용하고, 세대별 주거전용면적이 7㎡ 이상 20㎡ 이하인 것을 ‘기숙사형 주택’으로 정의하였다.

한편, 공장의 지원시설로서의 기숙사는 2005년 「산업집적법 시행규칙」 개정 시 공장의 부대시설 중 하나로 정의하였다. 동법 시행령 제2조제2항제2조의 규정에 따른 부대시설의 범위를 개정하며 기숙사가 등장하였고, 종업원의 복지후생증진에 필요한 시설로 분류되었다.

학생기숙사의 등장은 1969년 「국립학교설치령」⁴⁴⁾ 제7조에 따른 후생시설로서 학생기숙사를 둘 수 있다고 한 것에서 시작하였으며, 이후 1988년 「대학설치기준령」 개정을 통해 국립 외 대학에서 학생기숙사의 설치의무를 규정하였다.

※ 「주택법」에 따른 ‘기숙사형’의 주택 인정

제3조 (도시형 생활주택) ① 법 제2조제4호에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 법 제16조에 따른 사업계획승인을 받아 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다. (중간생략)

3. **기숙사형 주택**: 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목부터 다목까지의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택

가. 취사장, 세탁실, 휴게실을 공동으로 사용할 수 있는 구조를 갖춘 것

나. 세대별 주거전용면적은 7제곱미터 이상 20제곱미터 이하로 할 것

다. 각 세대는 지하층에 설치하지 아니할 것

출처: 「주택법 시행령」, 대통령령 제21444호(2009. 4. 21., 일부개정)

※ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」에 따른 기숙사

제2조 (부대시설의 범위) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조제2항제2호의 규정에 의한 부대시설은 다음 각호와 같다. (중간생략)

7. 식당 · 휴게실 · 목욕실 · 세탁장 · 의료실 · 옥외체육시설 및 **기숙사** 등 종업원의 복지후생증진에 필요한 시설

출처: 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」, 산업자원부령 제266호(2005. 3. 14., 일부개정)

※ 「대학설치기준령」에 따른 기숙사

제12조(도서관등)(중간생략)③대학에 **학생기숙사**를 두어야 하며, 그 수용인원은 총학생정원의 15퍼센트 이상을 원칙으로 하되, 대학별로 교육 및 지역여건을 감안하여 조정 · 운영할 수 있다.

출처: 「대학설치기준령」, 대통령령 제12497호(1988. 7. 27., 일부개정)

44) 「국립학교설치령」, 대통령령 제4473호, 1969. 12. 24., 일부개정

□ 관련 법령에 따른 정의 및 유형

- 현행 「건축법 시행령」 [별표1]에서는 개별실을 구분소유할 수 없는 건축물로서, 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하는 것으로 정의

일반기숙사는 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50% 이상인 것으로, 공간의 구성과 규모 등에 관하여서는 국토교통부 장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 것으로 정의하였다. 그 밖의 법령에서는 공장의 부대시설, 학교의 지원시설 등으로 정의하고 있다.

[표 2-35] 일반기숙사 관련 법령에 따른 정의 및 분류

관련법	항목	주요 내용
「건축법 시행령」	별표1 2. 공동주택 라. 기숙사 1) 일반기숙사	- 소유: 실(室)의 개별소유 금지 - 운영주체: 학교 또는 공장 등 - 사용자: 학생 또는 종업원 등 - 공동취사시설 이용세대수가 전체 세대수의 50% 이상
「기숙사 건축기준」	제2조제1호	일반기숙사의 기준 - 기숙사 개인공간(침실 등 개인이 거주하는 공간. 이하 같다)을 지하층에 두지 말 것 - 화장실과 세면·목욕시설, 채광·환기 설비, 냉·난방 설비 또는 가구 등을 적절하게 갖추 것 - 복도 최소폭은 편복도 1.2미터 이상, 중복도 1.8미터 이상 - 창문의 추락방지를 위한 안전시설 설치
「산업집적법 시행규칙」 등	제2조제6의2호	공장의 범위에 포함되는 부대시설 중 하나 - 제조업을 하는 경우 그 제조시설의 관리·지원, 종업원의 복지후생을 위하여 해당 공장부지 안에 설치하는 기숙사
「대학설립·운영 규정」	제4조제1항 별표2	학생을 위한 기숙사 - 교사시설 중 지원시설의 하나로 학생 주거용 시설에 해당 - (지원시설) 강당·실습공장·학생기숙사 등 학생 주거용 시설 및 그 부대시설과 그 밖의 학생 지원과 관련하여 학칙으로 정하는 시설
「근로기준법」	제10장 기숙사	종업원을 위한 일반기숙사 - 기숙사의 생활보장 - 기숙사 규칙의 작성과 변경 - 부속 기숙사의 설치·운영 기준
기타 분류		- (학생기숙사) 「초·중등교육법」, 「고등교육법」 등에 따른 기숙사 - (정부 및 공공기관 등 기숙사) 「군인복지기본법」, 「사법연수원 운영규칙」 등에 따른 기숙사

출처: 「건축법 시행령」 [별표 1] (개정 2024. 2. 13.); 「기숙사 건축기준」 국토교통부고시 제2023-151호(2023. 3. 15., 제정); 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 산업통상자원부령 제547호(2024. 2. 29., 일부개정); 「대학설립·운영 규정」 대통령령 제34455호(2024. 4. 30., 일부개정); 「근로기준법」 법률 제18176호(2021. 5. 18., 일부개정) 참고하여 연구진 작성

□ 주요 특성

- (건축기준) 일반기숙사의 건축기준은 「기숙사 건축기준」과 「근로기준법 시행령」에서 규정

「근로기준법 시행령」에 따른 기준은 기숙 근로자를 위한 최소한의 주거복지에 관한 사항 및 기숙사의 관리 등에 대하여 규정하고 있다.

[표 2-36] 일반기숙사 관련 건축기준의 주요 내용

관련법	항목	주요 내용
「근로기준법 시행령」	구조 및 설비	- 침실 하나에 8명 이하의 인원이 거주할 수 있는 구조일 것 - 화장실과 세면·목욕시설을 적절하게 갖추어 것 - 채광과 환기를 위한 적절한 설비 등을 갖추어 것 - 적절한 냉·난방 설비 또는 기구를 갖추어 것 - 화재 예방 및 화재 발생 시 안전조치를 위한 설비 또는 장치를 갖추어 것
	설치 장소	- 기숙사를 설치할 수 없는 장소 - 소음이나 진동이 심한 장소 - 산사태나 눈사태 등 자연재해의 우려가 현저한 장소 - 습기가 많거나 침수의 위험이 있는 장소 - 오물이나 폐기물로 인한 오염의 우려가 현저한 장소
	주거환경	- 남성과 여성이 기숙사의 같은 방에 거주하지 않도록 할 것 - 작업 시간대가 다른 근로자들이 같은 침실에 거주하지 않도록 할 것 (수면에 방해가 되지 않는 경우에는 같은 침실에 거주 가능) - 기숙사에 기숙하는 근로자가 법정 감염병에 걸린 경우의 조치 가. 해당 근로자의 침실 소독 등 나. 근로자의 침구, 식기, 옷 등 개인용품 및 그 밖의 물건 소독 등 다. 기숙사 내 근로자가 공동으로 이용하는 장소 소독 등
	면적	기숙사 침실의 넓이는 1인당 2.5제곱미터 이상
	사생활보호	- 기숙사 기숙 근로자의 사생활 보호 조치 - 기숙사의 침실, 화장실 및 목욕시설 등에 적절한 잠금장치 설치 - 근로자의 개인용품을 정돈하여 두기 위한 적절한 수납공간 마련
「기숙사 건축기준」	구조 및 설비	- 기숙사 개인공간(침실 등 개인이 거주하는 공간. 이하 같다)을 지하층에 두지 말 것 - 화장실과 세면·목욕시설, 채광·환기 설비, 냉·난방 설비 또는 기구 등을 적절하게 갖추어 것
	주거환경	- 창문의 추락방지를 위한 안전시설 설치 - 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
	면적	- 복도 최소폭은 편복도 1.2미터 이상, 중복도 1.8미터 이상

출처: 「기숙사 건축기준」 국토교통부고시 제2023-151호(2023. 3. 15., 제정); 「근로기준법 시행령」 대통령령 제32130호, (2021. 11. 19., 일부개정) 참고하여 연구진 작성

- (운영기준 등) 일반기숙사의 운영기준 및 입주자 생활지침 등은 기숙사 운영관리주체에 의해 규정

일반기숙사 운영 및 입주자의 생활지침 등은 운영·관리주체가 운영의 목적과 기숙 대상의 특성 등을 고려하여 수립하였다. 특히 대학에서 운영하는 학생기숙사의 경우, 건전한 생활환경 조성 등을 이유로 관련 지침 위반 등에 따라 퇴거 및 재입주 제한 등의 조치를 취할 수 있도록 명시하였다.

[표 2-3기] 일반기숙사 관련 운영관리기준(세칙) 구성의 예

구분	항목
총칙	목적, 운영원칙, 적용범위, 정의
조직	관장·부관장, 구성, 직원, 생활지도조교
운영실무위원회	구성·운영, 기능
입주 및 퇴거	입주자정원, 개관기관, 입주 신청 자격, 입주 신청 자격 제한, 입주 허가 기간, 입주 신청, 선발, 우선선발, 총원, 등록, 입주, 퇴거, 기타 운영
입주자 생활	입주자 준수사항, 입주자부담금, 입주자 활동, 입주자의 포상·징계
시설과 안전관리	시설관리, 안전관리,
(별첨) 서약서	기숙사 규정 및 시행세칙, 입주자 생활지침 등에 따른 의무사항 준수 서약 서약 사항의 미숙지 및 위반 시 징계 등에 대한 조치에 책임이 있음에 동의 [준수사항] - 시설 사용 및 공동생활 주의 의무 - 화재예방, 건물 내 흡연 및 위험물 사용 등 안전 위험 행위 금지 - 지정된 출입구 통행 및 건물 보안 등을 위한 비밀번호 누설 금지 - 전염병 등 응급 상황 발생 시 운영관리주체의 지시에 따를 것 - 소음 및 악취 발생에 주의하고, 관련 민원 발생 시 운영관리주체의 지시에 따를 것 - 시설의 양도·임대 및 구조변경 금지 - 시설물 훼손 금지 및 고장 시 운영관리주체에 전달하여 조치 가능하도록 할 것 - 점검 및 안전 관리를 위해 개인실 개방 및 수검에 대한 적극적인 협조 - 입주자 본인 및 승인된 동거인 외 동거 금지 [보증금, 임대료 및 관리비 등 납부] - 정한 기간 내 정해진 방법에 따라 성실히 납부 - 개별 실 부담 비용(실 별 전기·가스·수도 사용료, 고의 또는 과실로 인한 비품 및 시설의 훼손·오염·망실에 따른 복구 비용) 발생 시 성실히 납부 - 개별 실 내부 소모품(전구, 건전지, 후드필터, 세탁기 등의 먼지망) 비용 부담 및 직접교체 [퇴거] - 예정일로부터 최소 1개월 이전에 퇴거 신청 - 퇴거 시 입주 당시 시설 및 청소 상태로의 원상복구 후 퇴거 절차 준수 - 퇴거 시 시설 및 청소 상태에 따라 보증금 등을 차감하는 등의 조치 동의 - 퇴거 시 놓고 간 개인 물품의 운영관리주체 임의 처분에 대한 동의

출처: 「관악학생생활관 시행세칙」, 서울대학교 관악학생생활관 규정 제12호(개정 2024. 1. 25.) 참고하여 연구진 작성

구분	항목
총칙	목적, 적용, 평등주의, 정기면담, 오리엔테이션
안전 및 방재를 위한 의무	비품점검, 호실점검, 재해예방, 비상상황 대응 협조, 조교 및 직원 협조
관리비 납부의 의무	관리비 성실 납부
공지 및 안내 등의 의무	공지사항 확인, 연락처 변경 및 안내
입주 및 퇴거의 절차 등	입주절차, 퇴거절차 및 보증금 환급
개인실 내 생활지침	룸메이트 화목 유지, 호실청소 및 청결, 소음방지
공용공간 등의 생활지침	흡연장소 안내 및 호실 내 금연(전체 금연구역), 공용공간 및 공용물품 사용 기준, 공용공간 내 물건 적치 금지
출입 및 보안	생활관 외부인 출입 제한 및 가능 시간, 출입카드, 개인영상정보 취급(CCTV), 분실, 호실 문단속
기타	쓰레기 처리, 포상 징계 절차, 기숙사 일정 및 행사, 편의시설, 우수입주자,
조직 및 커뮤니티	호실장, 기숙사 자치회, 동아리
별첨	상별기준표, 주요 비품 분실 및 파손 단가(부담금), 내부 시설, 동아리 소개

[표 2-39] 일반기숙사 관련 입주자 생활지침에 따른 벌점 기준 (표 계속)

제 2 장 · 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 제도 현황분석 65

구분	항목	별점
2. 공공의 안전에 위협을 가한 행위	가. 비허가 전기기구 또는 인화물질을 관내에서 사용한 행위	10점
	나. 출입에 필요한 각종 정보를 유출한 행위	9점
	다. 고의로 관내 또는 호실 내 시설을 손괴한 행위	6점
	라. 비허가 전기기구 또는 인화물질을 관내로 반입 및 소지한 행위	5점
	마. 공용공간에 허가되지 않은 개인의 물건을 적치한 행위(입주자 호실 앞 포함)	3점
	바. 실외 흡연 시 지정된 흡연구역을 준수하지 않은 행위	
3. 타인과의 공동생활에 부적합한 행위	가. 허가 없이 동물을 사육하는 행위	10점
	나. 외부인 또는 다른 호실 입주자를 숙박시키거나, 외부인 또는 다른 호실 입주자로서 타인의 호실에 숙박한 행위 (외부인 출입가능 시간: 평일 17:30~22:30, 주말 및 공휴일 09:00~22:30)	9점
	다. 생활관의 부대시설(체력단련센터, 운동장, 체육관, 가온홀, 다인홀, 연습실 등)을 부정 사용하거나 양도, 양수한 행위	6점
	라. 외부인 또는 다른 호실 입주자를 규정시간 외 출입시키거나, 외부인 또는 다른 호실 입주자로서 동 내 또는 타인의 호실에 규정시간 외 출입한 행위 (외부인 출입 가능 시간- 평일: 17:30 ~ 22:30- 주말 및 공휴일: 09:00 ~ 22:30) ※ 단, 22:30 ~ 다음날 09:00 사이 30분 이상의 출입은 숙박으로 간주한다.	5점
	마. 타인의 소유물 또는 공간을 무단으로 사용하거나 소진한 행위	
	바. 소음, 소란, 악취, 위생불량, 인사불성 등으로 타인에게 피해를 입힌 행위	
	사. 공용공간 및 시설(부대시설, 세탁실, 건조실, 취사실, 분리수거 등) 이용 시 타인에게 피해를 입힌 행위	3점
	가. 입주 신청서에 기재한 내용이 허위로 드러난 경우	10점
	나. 퇴거 시 청소 상태가 기준에 미달한 행위	6점
4. 입주자로서의 의무를 위반한 행위	다. 경위서를 거짓으로 작성한 행위	5점
	라. 정당한 사유 없이 조교나 직원의 호실 점검에 불응하는 행위	
	마. 비허가 장소에 차량을 진출입하거나 주정차한 행위	
	바. 기타 조교 및 직원의 업무 수행에 적극 협조하지 않고 방해한 행위	
	사. 호실 점검 시 청소 상태가 기준에 미달한 행위	3점
	아. 입주절차(조교실 방문, 오리엔테이션 실시, 비품점검표 제출 등)를 지정된 기간 내에 이행하지 않은 행위	
	자. 퇴거절차(퇴거신청, 청소점검 등)를 지정된 기간 내에 이행하지 않은 행위	
	차. 게시물을 허가 없이 부착, 배포하거나 지정된 장소 외에 부착, 배포한 행위	

출처: 서울대학교 관악학생생활관.(2024). 관악학생생활관 학생생활관 입주자 생활지침. <https://snudorm.snu.ac.kr/category/board-19-GN-aKn7T3Rw-20210204014912/> (검색일: 2024.05.19.) 참고하여 연구진 작성

6) 임대주택 관련 제도 현황⁴⁵⁾

□ 제도화 배경⁴⁶⁾

- 우리나라 첫 임대주택은 1962년 대한주택공사에 의해 건설·공급한 것을 시작으로, 임대주택의 공급 활성화를 위하여 육성·지원방안 마련 및 관련 법 개정 지속

1981년 「주택임대차보호법」 제정 이후 1982년 『임대주택육성방안』 발표, 1984년 「임대주택건설촉진법」 제정, 1993년 「임대주택법」 전부개정을 거쳐, 2015년 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 제명을 변경하고 공공임대주택 관련 규정을 「공공주택 특별법」으로 이관하였다. 이후 「임대주택법」으로 전부개정하여 민간에 의한 임대주택 건설·공급을 활성화하고, 무주택임차가구의 보호를 강화하고자 하였다. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제명 변경 시 민간 임대주택에 대한 지원 강화 및 공공자원 활용에 따른 민간의 개발이익 환수의 근거도 마련하였다.

□ 관련 법령에 따른 정의 및 유형

- (공공임대주택) 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이거나 주택도시기금을 지원받아 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 주택⁴⁷⁾

공공임대주택은 공공주택사업자⁴⁸⁾가 직접 건설하여 공급하는 ❶ 공공건설임대주택, 공공주택사업자가 직접 건설하지 아니하고 매매 등으로 취득하여 공급하는 ❷ 공공매입임대주택으로 구분할 수 있다.

❶ 공공건설임대주택은 공급대상, 임대기간에 따라 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 분양전환공공임대주택으로 구분하고, 그 중 임대의무기간이 30년 이상인 영구임대, 국민임대, 행복주택을 장기공공임대주택으로 정의한다. 정부는 2020

45) 앞서 검토한 오피스텔, 도시형 생활주택, 기숙사 등은 관련법에 따른 ‘용도’별 분류에 해당하나, 임대주택은 ‘건설 및 공급의 방식’에 따른 분류에 해당. 이에 임대주택 중 민간임대주택을 중심으로 임대주택의 공급, 운영 및 관리 관련 제도를 검토하여 시사점을 도출하고자 함

46) 한국학중앙연구원. 한국민족문화대백과. 임대주택. <https://terms.naver.com/entry.naver?cid=46673&docId=796129&categoryId=46673>(검색일: 2024.08.12.)

47) 「공공주택특별법」 법률 제19763호(2023.10.24., 일부개정) 제2조

48) 공공주택사업자: 「공공주택 특별법」 법률 제19763호(2023.10.24., 일부개정) 제4조 제1항 및 제2항에 따른 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사, 한국농어촌공사, 국가철도공단, 공무원연금공단, 제주국제자유도시개발센터, 주택도시보증공사, 한국자산관리공사, 자금관리형 준정부기관, 앞의 기관이 총지분의 50%를 초과하여 출자·설립한 법인, 주택도시기금 또는 앞의 기관이 전부 출자하여 설립한 부동산투자회사

년 9월 기존의 복잡한 유형을 하나로 통합하고, 입주자격·임대로 체계 등 제도 전반을 수요자 관점에서 개선하기 위해 영구임대·국민임대·행복주택을 통합하는 통합공공임대주택 유형을 신설하였다.⁴⁹⁾

② 공공매입임대주택은 공공주택사업자가 기존주택등⁵⁰⁾을 매입하여 개보수하거나 개량한 후 공급방식 및 사업유형에 따라 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 매입임대주택과 입주자 선정 후 입주대상자가 거주하기 원하는 기존주택의 소유자와 공공주택사업자(한국토지주택공사, 지방공사)가 전세계약을 체결하여 입주대상자에게 전대하는 전세임대주택으로 구분한다. 매입임대주택은 일반가구용, 공동생활사용, 기숙사용을 구분하여 공급하며, 공동생활가정·특화형 매입임대·기숙사의 특례 규정을 두어 운영한다. 전세임대주택은 일반가구용과 공동생활가정용을 구분하여 공급하고, 공동생활가정 전세임대 운영 특례, 기숙사형 전세임대 운영 특례, 특화형 전세임대 운영 특례 규정을 두어 운영한다. 공공주택사업자(공동시행 제외)가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 임대를 목적으로 공급하는 공공준주택도 공공임대주택으로 활용할 수 있다.

[표 2-40] 공공임대주택의 유형 (표 계속)

구분		주요내용
공공 건설 임대	건 설 형 공 공 임 대	①영구임대 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급
		②국민임대 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급
		③행복주택 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급
		④장기전세주택 전세계약의 방식으로 공급
		⑤분양전환공공임대 일정 기간 임대 후 분양전환 할 목적으로 공급
공공 매입 임대	⑥ 매 입 임 대	일반 일반 공공주택사업자가 매입한 임대주택을 수급자 등 저소득층에게 공급
		청년 공공주택사업자가 매입한 임대주택을 저소득층 청년에게 공급
		신혼부부 I 공공주택사업자가 매입한 임대주택을 저소득층 신혼부부 및 예비 신혼부부, 신생아 가구 등에게 시중 임대료에 대한 감정평가 금액의 50% 범위 내의 임대료로 공급

49) 「공공주택 특별법 시행령」 대통령령 제31005호(2020.9.8., 일부개정) 제정·개정이유

50) 「공공주택 특별법 시행령」 대통령령 제34491호(2024.5.7., 타법개정) 제37조에 따른 단독주택, 다중주택 및 다가구주택, 85㎡이하인 공동주택, 제1·2종근린생활시설, 노유자시설, 수련시설, 업무시설 또는 숙박시설의 용도로 사용하는 건축물

구분	주요내용
	신혼부부 II 공공주택사업자가 매입한 임대주택을 신혼부부 및 예비 신혼부부, 신생아 가구 등에게 시중 임대료에 대한 감정평가 금액의 80% 범위 내의 임대료로 공급
	매입임대리츠 부동산투자회사가 자산관리 및 업무위탁 기관을 통해 기존주택을 매입하여 청년, 신혼부부 및 예비 신혼부부 등에게 공급
	고령자 공공주택사업자가 매입한 임대주택을 저소득층 고령자에게 공급
	다자녀 공공주택사업자가 매입한 임대주택을 저소득층 다자녀 가구에 공급
	전세형 공공주택사업자가 매입한 임대주택을 중산층 가구에 공급
	공동생활가정 공공주택사업자가 매입한 임대주택을 공동생활가정 운영기관이 저소득층 장애인, 보호아동 등을 위해 공급하는 공동생활가정용 매입임대주택으로 공급
	기숙사형 공공주택사업자가 매입한 임대주택을 대학 등이 무주택자인 저소득층 청년을 위해 공급
	특화형 (사회적주택) 비영리법인 등이 임대주택을 기획·조성·공급·운영하고, 전 과정을 공공주택사업자가 지원 및 감독하는 공공임대주택
⑦ 전 세 임 대	일반 일반 공공주택사업자가 도심 내 최저소득 계층에게 현 생활권 내 주거지원을 위해 공급
	청년 공공주택사업자가 저소득청년을 위한 주거지원을 위해 공급
	신혼부부 I 공공주택사업자가 저소득 신혼부부를 위한 주거지원을 위해 공급
	신혼부부 II 공공주택사업자가 도심 내 신혼부부 등이 원하는 생활권에서 안정적인 주거지원을 위해 공급
	다자녀 공공주택사업자가 도심 내 다자녀가구(2명 이상)의 주거지원을 위해 공급
	공동생활가정 공공주택사업자가 공급한 전세임대주택의 10% 범위에서 공동생활가정 운영기관이 저소득층 장애인, 보호아동 등을 위해 공급
	기숙사형 공공주택사업자가 공급한 전세임대주택을 대학 등이 무주택자인 저소득층 청년을 위해 공급
	특화형 공공주택사업자가 공급한 전세임대주택의 일부를 시장 등 및 대학이 중소기업에 근무하는 근로자 또는 대학생 및 대학원생을 위해 공급
	공공준주택 공공주택사업자(공동시행 제외)가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 임대를 목적으로 공급하는 준주택으로 85㎡ 이하의 기숙사·다중생활시설·노인복지주택·오피스텔등으로 최저주거기준 중 1인가구의 최소 주거면적을 만족해야 함

출처: 「공공주택 특별법」 법률 제19763호(2023.10.24., 일부개정); 「공공주택 특별법 시행령」 대통령령 제34491호(2024. 5.7., 타법개정); 「공공주택 업무처리지침」 국토교통부훈령 제1724호(2024.3.25., 일부개정); 「기존주택등 매입임대 주택 업무처리지침」 국토교통부훈령 제1340호(2020.12.9., 일부개정); 「기존주택 전세임대 업무처리지침」 국토교통 부훈령 제1738호(2024.4.5., 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

- (민간임대주택) 임대사업자가 임대를 목적으로 등록하여 제공하는 주택⁵¹⁾

민간임대주택은 임대사업자가 임대를 목적으로 제공하는 주택, 주택 외 건축물을 일반 기숙사로 리모델링한 건축물, 임대형기숙사, 오피스텔 등의 준주택, 다가구주택으로서 임대사업자 본인이 거주하는 실 외 나머지 실 전부를 임대하는 주택을 의미한다. 취득유형에 따라 ❶민간건설임대주택과 ❷민간매입임대주택으로 구분할 수 있다. ❶민간건설임대주택은 임대사업자가 건설하여 임대하거나 주택건설사업자가 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택이다. ❷민간매입임대주택은 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택을 말한다.

공공지원 여부 및 임차인 자격기준에 따라서는 ❶공공지원민간임대주택과 ❷장기일반민간임대주택으로 구분할 수 있다. ❶공공지원민간임대주택은 임대사업자가 주택도시기금의 출자, 용적률 완화 등 공공지원을 받아 건설, 매입한 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 주택⁵²⁾을 말한다. 공적지원과 공공성을 연계하여 청년·신혼부부 등 주거지원계층에게 역세권 등에 중점적으로 공급한다는 특징이 있다.⁵³⁾ ❷장기일반민간임대주택은 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 주택으로 입주자격 제한이 없다.⁵⁴⁾ 국토교통부는 2020년 8월, 전월세상한제, 계약갱신요구권 도입을 통해 일반 임대주택과 차별성이 희박해진 단기민간임대주택과 주택 시장 과열요인이 될 수 있는 아파트장기일반민간매입임대주택 유형을 폐지하기도 하였다.⁵⁵⁾

[표 2-41] 민간임대주택의 유형

구분		주요내용
취득 유형	민간건설 임대주택	임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택 주택건설사업자가 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택
	민간매입 임대주택	임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대

51) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정) 제2조: 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제34473호(2024.4.30., 일부개정) 제2조를 참고하여 연구진 작성

52) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정) 제2조 제4호를 참고하여 연구진 작성

53) 국토교통부(2023, p.256)

54) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정) 제2조 제5호

55) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제17482호(2020.8.18., 일부개정) 제정·개정이유

구분	주요내용	
공공 지원 여부	공공지원	임대사업자가 공공지원을 받아 건설 또는 매입한 민간임대주택을
	민간임대주택	10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대
	장기일반 민간임대주택	임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대 (아파트 제외, 단, 도시형 생활주택 포함)

출처: 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정); 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제34473호(2024.4.30., 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

[표 2-42] 민간임대주택 비교

구분		공공지원민간임대		장기일반 민간임대	단기 민간임대			
임대기간		10년 이상 (2020년 8월 전 8년)		10년 이상 (2020년 8월 전 8년)	4년 이상 (2020년 8월 폐지)			
임대료	최초	(일반) 시세 95% 이하 (특별) 시세 70~75% 이하		제한 없음	제한 없음			
	증액	5% 이내		5% 이내	5% 이내			
입주자격		(일반: 80%) 19세 이상, 무주택세대구성원 (특별: 20%) 19~39세의 청년, 혼인 7년 이내 신혼부부, 65세 이상 고령자		제한 없음	제한 없음			
건축특례 및 공공기여		조례에도 불구하고 국토계획법상 용적률 상한까지 허용 용적률 특례 적용 시 다음 중 하나의 공공기여 필요 - 증가한 면적의 50%를 공공임대주택으로 공급 - 증가한 면적의 50%를 현금납부 - 증가한 면적의 100%를 주거지원 대상자 또는 복합지원시설 공급 - 증가한 면적의 50%를 20년 이상 임대		-	-			
기금 지원	출자	총사업비의 약 14%(33개 리츠 평균)			출자 제외	출자 제외		
	융자	구분	용자한도 (호당)	금리	용자한도 (호당)	금리	용자한도 (호당)	금리
		45㎡ 이하	5천만 원	2.0%	5천만 원	2.2%	5천만 원	3.2%
		45~60㎡	8천만 원	2.3%	8천만 원	2.5%	8천만 원	3.5%
		60~85㎡	1억 원	2.8%	1억 원	3.0%	1억 원	4.0%

출처: 국토교통부(2023, p.269)

□ 주요 특성

- (공공임대주택) ❶주거지역 내에서는 사업계획승인을 통해 건설하고 ❷주거지역이 아닌 경우 공공주택지구 지정을 제안하여 건설할 수 있으며, ❸기존주택등을 매입하거나 전세로 공급하는 경우 「업무처리지침」에 따라 진행

❶주거지역 내에서 사업계획승인을 통해 공공임대주택을 건설하는 경우에는 공공주택 또는 민간분양주택 등이 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회 심의대상이거나 「도시교통정비 촉진법」 제17조제1항에 따른 교통영향평가 대상인 경우 중앙건축위원회 또는 교통영향평가심의위원회의 심의를 받아야 한다.⁵⁶⁾ 우선 공공주택사업자는 공공주택에 대한 부대·복리시설 계획을 포함한 사업계획을 작성하여 제출하고, 관계기관 협의를 거쳐 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.⁵⁷⁾ 공공주택사업자는 공공주택을 건설하는 경우 저소득 서민의 주거안정을 위한 저렴하고 쾌적한 주택을 건설하여야 하며, 건설계획 단계부터 저소득층의 주거비용이 절감되도록 계획하여야 한다.⁵⁸⁾ 교통영향분석 및 개선대책, 경관계획 등 관련계획 등의 수립 또는 심의 시 공공주택의 구조·기능 및 설비에 관한 기준과 부대·복리시설의 범위, 설치기준 등을 규정하고 있는 「공공주택 업무처리지침」의 제29조부터 제37조의 기준을 반영하여야 한다.⁵⁹⁾

[표 2-43] 공공주택의 건설기준

구분	주요내용	비고
제29조(단지계획)	계획방향	
제30조(옥외공간계획)	계획방향	
제31조(진입도로)	세대수 별 설치기준	
제32조(주차장)	공공주택 유형 및 지역에 따른 주차장 설치기준	
제33조(자전거이용시설)	자전거이용시설의 구조 및 시설기준	
제34조(사회복지관)	시설의 종류 및 규모, 설치기준	
제34조의2(주거약자용 주택)	주거약자용 주택 설치 및 계획기준	
제34조의3(장애인 편의증진시설)	장애인 편의증진시설 설치 및 계획기준	
제34조의4(어린이집)	어린이집 설치 규모 및 계획기준	
제34조의5(통합부대·복리시설)	계획방향	

56) 「공공주택 특별법」 법률 제19763호(2023.10.24., 일부개정) 제36조 제1항

57) 「공공주택 특별법」 법률 제19763호(2023.10.24., 일부개정) 제35조

58) 「공공주택 업무처리지침」 국토교통부훈령 제1724호, 2024.3.25., 일부개정) 제28조

59) 「공공주택 업무처리지침」 국토교통부훈령 제1724호, 2024.3.25., 일부개정) 제28조

구분	주요내용	비고
제34조의6(사회적기업등 입주공간 및 입주민 일상생활지원센터)	(300세대 이상인 장기공공임대주택에 설치) 시설의 규모 및 계획방향	
제34조의7(지역편의시설 등)	(행복주택, 통합공공임대주택에 설치)시설의 규모 및 계획방향	
제34조의8(주민공동시설 등 특화시설)	(행복주택, 통합공공임대주택에 설치)시설 종류 및 설치기준	
제34조의9(신혼희망타운주택)	입지선정 및 설계기준	
제35조(정보화 기반시설)	장기공공임대주택의 정보화 기반시설 설치 기준	
제36조(사회통합형 주택단지)	(2가지 이상의 공공주택 세부유형이 혼합적으로 건설) 부대·복리시설 설치 기준	
제37조(확장형 발코니)	장기공공임대주택 건설 시 발코니 설치 기준	

출처: 「공공주택 업무처리지침」 국토교통부훈령 제1724호(2024.3.25., 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

[표 2-44] 공공주택 사업계획승인의 제출도서

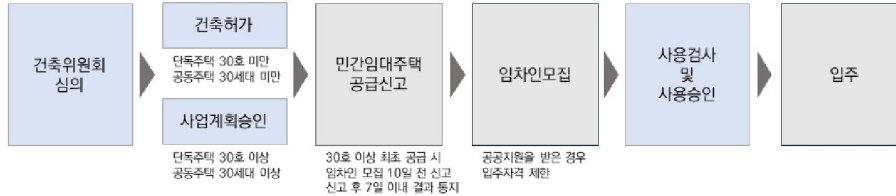
구분	제출도서	세부내용	비고
사업계획승인	신청서	「공공주택 특별법 시행규칙」 별지 제2호서식	
	서류 및 도면	① 주택과 부대시설 및 복리시설의 배치도 ② 주택지구 조성공사 설계도(위치도, 지형도, 평면도) 주택지구 조성시 ③ 수용하거나 사용할 토지등 ¹⁾ 에 관한 서류 토지수용·사용시 ④ 공공시설 등의 귀속조서 및 도면 ⑤ 관계기관 협의에 필요한 서류 ⑥ 간선시설 설치계획도(축척 1/1만~1/5만) ⑦ 위치도, 지형도, 주단면도, 평면도 (「주택법 시행규칙」 별표2)	

주1: 토지·물건 및 권리의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명, 주소
출처: 「공공주택 특별법 시행령」 대통령령 제34491호(2024.5.7., 타법개정); 「공공주택 특별법 시행규칙」 국토교통부령 제1330호(2024.4.25., 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

❷주거지역이 아닌 경우 공공주택지구에 지정하여 공공임대주택을 건설하는 경우, 공공주택사업자는 국토교통부장관에게 공공주택지구의 지정·변경·해제를 제안할 수 있으며, 중앙도시계획위원회, 통합심의위원회를 거쳐 공공주택지구의 지정 및 사업계획을 승인받는다. 지구지정 제안, 사전협의, 지구계획승인 신청, 통합심의위원회 심의 등의 절차 및 규모에 따라 제출도서를 달리 규정한다.

- (민간임대주택) 민간임대주택의 건설은 ❶「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인 또는 ❷「건축법」 제11조에 따른 건축허가에 따라 진행⁶⁰⁾

민간임대주택의 대상은 단독주택 30호 이상, 공동주택 30세대 이상인 경우 사업계획승인 대상이며, 30세대 미만인 경우에는 건축허가 대상으로 구분한다.⁶¹⁾



[그림 2-1] 민간임대주택 사업절차

출처: 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정) 제17조·제42조; 「주택법 시행령」 대통령령 제34581호(2024.6.18., 일부개정) 제27조를 참고하여 연구진 작성

공공지원민간임대주택 사업은 사업유형에 따라 ❶민간제안(수시/공모), ❷택지공모사업, ❸공급촉진지구, 정비사업 연계형으로 구분하며, 사업유형별 절차가 상이하다. 기금은 사업의 적정성, 기금 수익·안정성 등에 대한 심사 평점이 60점 이상이고, 사업완충률⁶²⁾이 12% 이상이면 출자가 가능하다.⁶³⁾

❶민간제안사업은 즉시 주택건설이 가능한 부지 등을 대상으로 민간에서 기금 참여를 제안하면 이를 평가하여 기금을 출자하는 방식이다. 수시사업과 필요에 따라 지역별, 시기별 등으로 구분하여 제안받는 공모사업으로 구분된다.⁶⁴⁾ 절차상 수시사업은 민간사업자의 사업제안 및 자문위원회 심의를 거쳐야 하며, 공모사업은 사업자공모를 통해 우선협상대상자를 선정하여 이루어진다.

사업제안자는 개발계획, 재무계획, 주거서비스 계획이 포함된 임대계획, 그 밖에 사업시행과 관련된 계획을 포함한 사업계획서를 제출하여야 한다.⁶⁵⁾ 공모대상은 공사 중이거나 기준공된 사업장, 사업계획승인이 완료되거나 완료예정인 사업장, 도시계획상 공공

60) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정) 제17조

61) 「주택법」 법률 제20393호(2024.3.19., 일부개정) 제2조; 「주택법 시행령」 대통령령 제34581호(2024.6.18., 일부개정) 제27조를 참고하여 연구진 작성

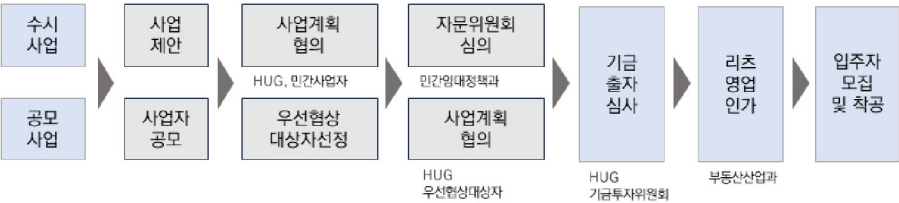
62) 기금의 안정성을 측정하는 수치로 완충률 기준이 높을수록 안정성도 높음. 완충률 = 자본이득확보율(1-취득원가/시세) + 후순위출자비율(후순위출자금액/시세) (출처: 국토교통부(2023, p.259))

63) 국토교통부(2023, p.259)

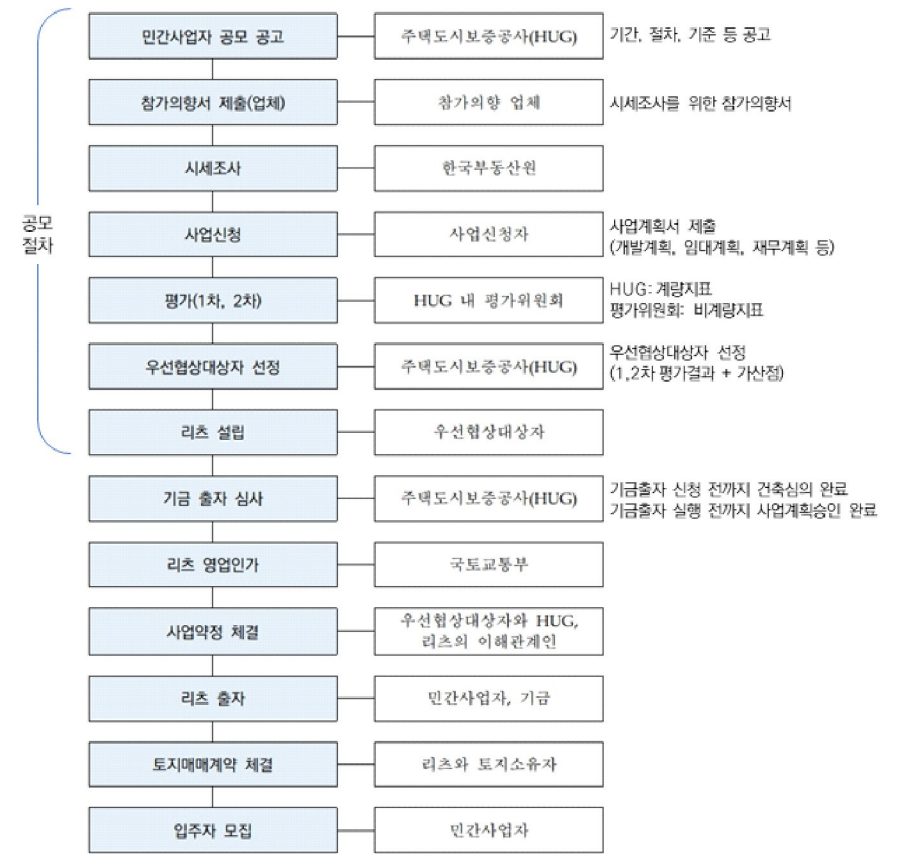
64) 국토교통부(2023, pp.259-262)

65) 「공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침」 국토교통부고시 제2020-385호(2020.5.13., 일부개정) 제61조

지원 민간임대주택 건설이 가능한 부지로서 토지소유권이 확보(80% 이상)되었거나 확보예정인 사업장이며,⁶⁶⁾ 공모는 HUG에서 주관하여 시행한다.



[그림 2-2] 공공지원민간임대주택 민간제안사업절차
출처: 국토교통부(2023, p.259; p.261)를 참고하여 연구진 작성

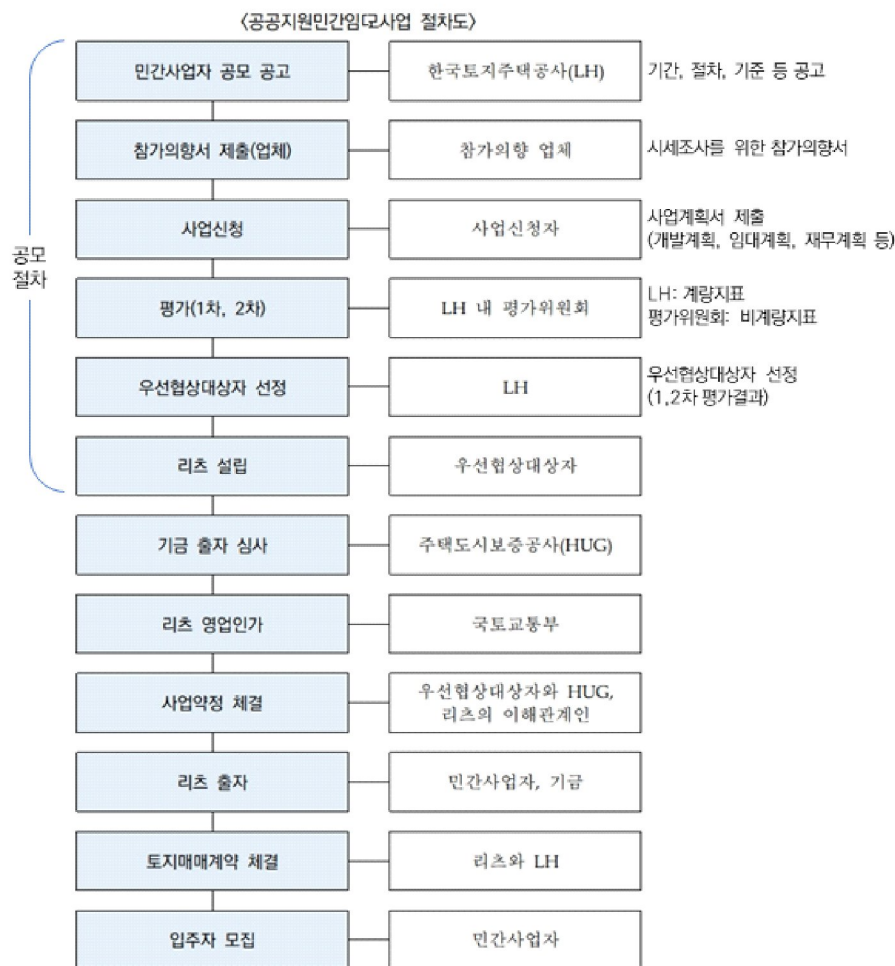


[그림 2-3] 공공지원민간임대주택 민간제안사업절차(공모)
출처: 국토교통부(2023, pp.261-262)를 참고하여 연구진 작성

66) 국토교통부(2023, p.261)를 참고하여 연구진 작성

②택지공모사업은 LH 부지 등 공공택지를 대상으로 공모를 통해 우수 사업자를 선정하여 기금이 공동출자하는 임대리츠를 설립하는 사업이다.⁶⁷⁾

사업절차는 ①후보지발굴(LH), ②사업지선정 및 공모기준 마련, ③사업자공모 및 우선협상대상자 선정, ④사업계획협의(HUG, 민간사업자), ⑤기금출자심사(기금투자위원회), ⑥리츠영업인가(부동산산업과), ⑦주택사업승인, ⑧입주자모집·착공 순으로 진행된다.



[그림 2-4] 공공지원민간임대주택 택지공모사업절차

출처: 국토교통부(2023, pp.263-264)를 참고하여 연구진 작성

67) 국토교통부(2023, p.263)

③공급촉진지구는 전체 주택 호수의 50%이상이 공공지원 민간임대주택으로 공급되는 공공지원 민간임대주택용 신규택지를 개발하는 사업이다.⁶⁸⁾ 시·도지사는 공공지원민간임대주택이 원활하게 공급될 수 있도록 공공지원민간임대주택 공급촉진지구로 지정 정할 수 있다.⁶⁹⁾ 촉진지구의 면적은 도시지역 5천㎡, 도시지역과 인접한 지역 2만㎡, 그 밖의 지역 10만㎡ 이상으로 설정해야 하며, 역세권 등에서 촉진지구를 지정하는 경우 1천㎡ 이상의 범위에서 지자체 조례로 지정하여야 한다.⁷⁰⁾ 사업의 절차는 ①사업제안, ②지구지정, ③지구계획 승인, ④사업시행 순으로 진행된다. 다만, 지구면적 10만㎡ 이하인 경우 지구지정 신청 시 지구계획, 사업계획승인, 건축허가를 포함할 수 있으며, 도시계획위원회 심의는 생략 가능하다.

[표 2-45] 공공지원민간임대주택의 공급촉진지구 지정에 따른 제출도서 (표 계속)

구분	제출도서	세부내용	비고
지구지정제안	사업계획서 (30쪽 내외)	① 사업개요 - 촉진지구의 명칭, 위치 및 면적 - 촉진지구의 지정 목적 - 시행자의 성명 및 주소 - 사업시행기간 ②촉진지구 조성사업 계획 - 인구·주택수용계획 - 토지이용계획 - 기반시설 설치계획 - 토지 등의 수용 및 사용 계획 - 재원조달 및 사업시행 계획	
자문위원회	사업제안서 (10쪽 내외)	제안서 검토기준에 따라 작성 - 입주수요: 주택인허가현황, 아파트 입주예정량, 매매 및 전월세 거래량, 매매·전세·월세 가격 추이, 월세가구 점유 비율, 지역개발 현황 - 교통여건: 대중교통 현황 - 지역여건: 시청 등 관공서, 대형마트, 학교, 시장의 위치, 기피시설 입지 여부 - 지역여건: 지자체 협의 내용, 주민의견 수렴 내용 - 임대주택 품질수준: 건축설계(안) - 예상 초기임대료: 주변지역 시세, 임대보증금 및 월 임대료 - 주거서비스제공: 서비스 제공 및 운영계획, 편의시설 설치 및 관리 계획 - 도시계획 부합성: 상위계획 및 기수립된 개발계획 - 기반시설 부담: 기반시설 공급계획, 공공시설 부담 - 시행자의 재무건전성: 사업시행자 재무여건 - 토지확보계획: 토지확보 비율, 미매입 토지 확보계획	
도시계획위원회	첨부자료	관계기관, 주민 및 관계 전문가 의견서, 시행자의 최종의견서	

68) 국토교통부(2023, p.265)

69) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정) 제22조

70) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정) 제22조

구분	제출도서	세부내용	비고
지구계획	지구계획승인	① 지구계획의 개요 ② 사업시행자의 성명 또는 명칭 ③ 사업 시행기간 및 재원조달 계획 ④ 토지이용계획 및 개략설계도서 ⑤ 인구·주택 수용계획 ⑥ 교통·공공·문화체육시설 등을 포함한 기반시설 설치 계획 ⑦ 환경보전 및 탄소저감 등 환경계획 ⑧ 도시·군관리계획(지구단위계획 포함) ⑨ 집단에너지의 공급에 관한 계획 ⑩ 방재계획 ⑪ 토지·물건 및 권리의 수용 및 사용계획 ⑫ 공공시설의 귀속에 관한 계획 ⑬ 공사의 감리에 관한 계획 ⑭ 조성토지의 공급에 관한 계획	
	서류 및 도면	① 사업시행지역의 위치도 ② 지형도(축척 1/5천) 또는 지적도(토지이용계획 명시) ③ 개략설계도서 ④ 도시·군관리계획의 결정에 필요한 관계 서류 및 도면 ⑤ 관계 행정기관의 장과 협의에 필요한 서류 ⑥ 조성토지의 공급계획서 ⑦ 토지이용계획에서 정한 조성토지의 용도 및 공급대상자별 분할 도면	
(지구계획)	건설사업계획서	공공지원민간임대주택의 건설계획 공공지원민간임대주택의 임대조건 공공지원민간임대주택의 임대기간 공공지원민간임대주택의 운영계획	지정권자 요청시 제출
통합심의위원회 심의	서류 및 도면	① 도시·군관리계획 관련 사항 ② 광역교통개선대책 ③ 교통영향평가서 ④ 해당 촉진지구에 속한 산지의 이용계획 ⑤ 에너지사용계획 ⑥ 재해영향평가등 ⑦ 교육환경에 대한 평가 ⑧ 사전경관계획 ⑨ 건축심의(건축계획서, 배치도, 평면도, 입면도, 단면도, 조경계획도)	
	첨부자료	관계기관, 주민 및 관계 전문가 의견서, 시행자의 최종의견서 첨부	

출처: 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정); 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제34473호(2024.4.30., 일부개정); 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 국토교통부령 제1283호(2023.12.12., 일부개정), 「공공지원 민간임대주택 업무처리지침」 국토교통부고시 제2020-385호(2020.5.13., 일부개정); 「건축위원회 심의 기준」 국토교통부고시 제2023-910호(2023.12.29., 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

□ 운영 및 관리 특성

- (공급주체) 공공임대주택의 공급주체는 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자⁷¹⁾이며, 민간임대주택의 공급주체는 임대사업자에 등록된 임대사업자⁷²⁾

[표 2-46] 임대주택 종류별 공급주체

구분	유형	공급주체	임대기간	규모(전용)
공공임대주택	통합공공임대	국가, 지자체, LH, 지방공사	30년	85㎡ 이하
	영구·50년 공공임대	국가, 지자체, LH, 지방공사	영구·50년	40㎡ 이하
	국민임대	국가, 지자체, LH, 지방공사	30년	60㎡ 이하
	장기전세	국가, 지자체, LH, 지방공사	20년	85㎡ 이하
	매입임대	LH, 지자체	20년	85㎡ 이하
	5년·10년 분양전환	LH, 지방공사, 민간업체	5년·10년	85㎡ 이하
	전세임대	LH, 지자체	20년	85㎡ 이하
	행복주택	국가, 지자체, LH, 지방공사	6~30년 ¹⁾	60㎡ 이하
민간임대주택	공공지원	공적지원을 받은 임대사업자	10년	제한 없음
	장기일반	임대사업자	10년	제한 없음

주1: 입주계층에 따라 거주기간 상이

출처: 마이홈포털(<https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectContRentalHouseView.do>, 검색일: 2024.6.25.)을 참고하여 연구진 작성

- (임대사업자 등록) 민간임대주택을 공급하기 위해 반드시 임대사업자 등록 필요

임대등록 시 집주인은 주택을 임대(본인거주 불가, 매각제한)하여야 하는 등 사업자로서 의무가 따르는 반면, 폭넓은 세제감면 혜택을 받을 수 있으며, 세입자는 임대료 급증 걱정없이 10년 이상 안정적 거주를 보장받게 된다.⁷³⁾ 임대사업자 등록 대상⁷⁴⁾은 민간임대주택으로 등록할 주택을 소유하거나 취득하려는 계획이 확정된 자 또는 주택건설사업자, 부동산투자회사, 투자회사, 집합투자기구, 소속 근로자에게 임대하기 위해 민간임대주택을 건설하려는 고용법인이다. 다만 2인 이상이 공동으로 건설하거나 소유하는

71) 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 공공기관 중 한국농어촌공사, 한국철도공사, 국가철도공단, 공무원연금공단, 제주국제자유도시개발센터, 주택도시보증공사, 한국자산관리공사, 기금관리형 준정부기관, 공공주택사업자 중 하나가 총지분의 50%를 초과하여 출자·설립한 법인, 주택도시기금 또는 공공주택사업자가 총지분의 전부를 출자하여 설립한 부동산투자회사 등(「공공주택 특별법」 법률 제19763호(2023.10.24. 일부개정) 제4조: 「동법 시행령」 대통령령 제34491호(2024.5.7., 타법개정) 제6조)

72) 공공주택사업자가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 임대사업자 등록을 한 자(「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정) 제2조)

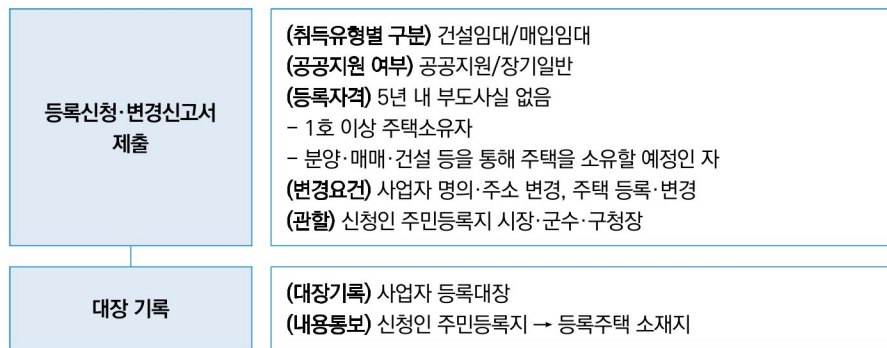
73) 국토교통부(2023, p.254)

74) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제34473호(2024.4.30., 일부개정) 제4조를 참고하여 연구진 작성

주택의 경우에는 공동 명의로 등록해야 하며, 과거 5년 이내 민간임대주택 또는 공공임대주택사업에서 부도가 발생한 사실이 있는 자는 임대사업자로 등록할 수 없다.

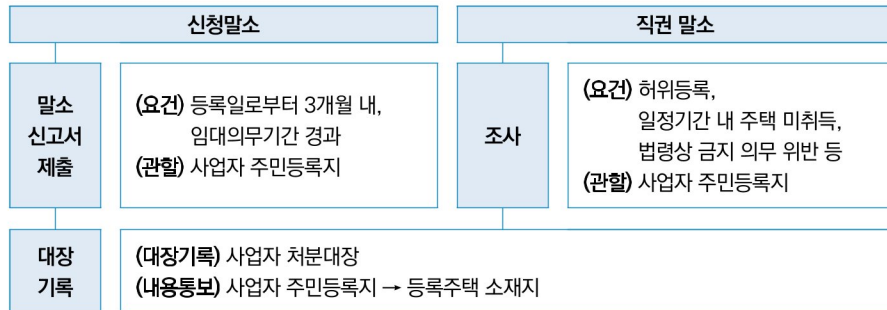
임대사업자로 등록 신청하려는 자는 신청서 및 서류를 첨부하여 임대사업자의 주소지 또는 등록하려는 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하고, 시장·군수·구청장은 등록기준에 적합한지를 확인한 후 등록대장에 올리고 등록증을 발급한다.⁷⁵⁾

임대사업자는 등록한 사항이 변경된 경우 30일 이내에 관련 사항을 신고하여야 하며,⁷⁶⁾ 결격사유로 임대사업자 등록이 일부 말소된 후 2년 동안은 등록한 임대주택 외 등록사항 변경신고를 통하여 임대주택을 변경 또는 추가 할 수 없다.⁷⁷⁾ 시장·군수·구청장은 임대사업자의 결격사유가 발생하면 청문을 통해 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다.



[그림 2-5] 사업자 등록신청·변경신고

출처: 국토교통부(2023, p.255)



[그림 2-6] 사업자 말소신청·직권말소

출처: 국토교통부(2023, p.255)

75) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제34473호(2024.4.30., 일부개정) 제4조: 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 국토교통부령 제1283호(2023.12.12., 일부개정) 제2조를 참고하여 연구진 작성

76) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제34473호(2024.4.30., 일부개정) 제4조를 참고하여 연구진 작성

77) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정) 제5조의7을 참고하여 연구진 작성

- (임대사업자의 의무 및 제재사항) 임대개시 전, 임대기간 중, 임대종료 후 임대사업자의 의무 및 위반 시 제재 사항 명기

임대사업자 등록신청서에는 임대사업자 의무사항 및 위반 시 제재사항을 명기하고, 확인 후 동의를 하여 제출하도록 명시하고 있다. 임대사업자는 임차인 보호, 임대료 증액 제한, 표준임대차계약서 사용 및 임대차계약 신고, 임대무기간 준수, 임대보증금 보증 가입 등 임대사업자의 의무를 이행해야 하며, 위반 시 과태료 부과, 벌금 또는 징역의 제재를 받게 된다.

[표 2-47] 임대사업자 의무사항 확인서 (표 계속)

단계	의무사항	위반 시 제재사항	근거조문
임대개시 전	1.부기등기 - 임대사업자는 등록 후 지체 없이 등록한 임대주택이 임대무기간과 임대료 증액기준을 준수해야 하는 재산임을 소유권 등기에 부기등기해야 함	500만 원 이하의 과태료	법 제5조의2
	2.임대차계약 시 권리관계 등 설명 - 임대사업자는 임차인에게 임대보증금에 대한 보증의 보증기간, 임대주택 권리관계(선순위 담보권, 세금 체납사실 등), 임대무기간(10년 이상) 중 남아 있는 기간, 임대료 증액제한 등에 대해 설명해야 함	500만 원 이하의 과태료	법 제48조
	3.표준임대차계약서 사용 - 임대사업자가 임대차계약을 체결하는 경우에는 표준임대차계약서(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 별지 제24호)를 사용해야 함	1천만 원 이하의 과태료	법 제47조
	4.임대차계약 신고 - 임대사업자는 임대차기간 및 임대료 등 임대차계약에 관한 사항을 임대차계약 체결일 또는 변경일부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고(재계약, 묵시적 갱신 포함)해야 함	1천만 원 이하의 과태료	법 제46조
	5.임대주택 공급 신고 - 30호 이상 임대주택을 최초로 공급하는 경우 임차인을 모집하려는 날의 10일 전까지 민간임대주택 공급 신고서(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 별지 제18호의8)를 제출해야 함	1천만 원 이하의 과태료	법 제42조
	6.임대료 증액 제한 - 임대료(임대보증금 및 월임대료)를 증액하려는 경우 5%의 범위를 초과하여 증액할 수 없음 (임대보증금과 월임대료 상호 간 전환기준 준수 포함) - 임대료 증액은 임대차계약 또는 약정한 임대료 증액이 있을 후 1년 이내에는 할 수 없음 - 임차인이 증액 비율을 초과하여 증액된 임대료를 지급한 경우 초과 지급한 임대료의 반환 청구 가능	3천만 원 이하의 과태료	법 제44조
임대기간 중	7.임대무기간 준수 - 임대무기간(10년 이상) 중에 임대주택을 임대하지 않거나 임대사업자가 아닌 자에게 시장·군수·구청장의 허가를 받지 않고 양도할 수 없음	임대주택당 3천만 원 이하의 과태료	법 제43조
	8.임대차계약 유지 - 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제35조제1항 각 호에 따른 사유가 없는 한 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없음	1천만 원 이하의 과태료	법 제45조
	9.임대사업 목적 유지 - 준주택(오피스텔 등)을 민간임대주택으로 등록한 경우 주거용도로만 사용해야 함	1천만 원 이하의 과태료	법 제50조

단계	의무사항	위반 시 제재사항	근거조문
임대기간 중	10.임대보증금 보증 가입 - 임대사업자는 임대사업자 등록이 말소되는 날(임대사업자 등록이 말소되는 날에 임대 중인 경우에는 임대차계약이 종료되는 날)까지 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 함	보증금의 10% 이하에 상당하는 금액의 과태료 (상한 3천)	법 제49조
	11.민간임대주택 관리 - 300세대 이상 공동주택, 150세대 이상 승강기가 설치된 공동주택, 150세대 이상 중앙집중식 난방 방식 또는 지역난방방식인 공동주택의 경우 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 시장·군수·구청장의 인가를 받고 자체관리해야 함	1년 이하의 징역이나 1천만 원 이하의 벌금	법 제51조
	12.보고·검사 요청 시 협조 -시장·군수·구청장이 임대사업자에게 필요한 자료의 제출을 요청하거나 관련 검사를 실시할 경우 협조	500만 원 이하의 과태료	법 제50조·제60조·제61조
	13.임차인대표회의의 구성 가능 사실 또는 의무 통지 - 임대사업자는 입주예정자의 과반수가 입주한 날부터 30일 이내 임차인이 임차인대표회의를 구성할 수 있거나 구성해야 한다는 사실을 입주한 임차인에게 통지해야 함 - 20세대 이상 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에서 임차인대표회의를 구성할 수 있고, 관리 대상 공동주택단지에서는 임차인대표회의를 구성해야 함	100만 원 이하의 과태료	법 제52조
	14.임차인대표회의와 협의 - 임차인대표회의가 구성된 경우 임대사업자는 관리규약의 제정·개정, 관리비, 임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수, 임대료 증감 등을 임차인대표회의와 협의해야 함	500만 원 이하의 과태료	법 제52조
임대종료	15.특별수선충당금 적립, 인도 - 300세대 이상 공동주택 등의 임대사업자는 특별수선충당금을 적립해야 하며, 임대주택을 양도하는 경우 최초로 구성된 입주자대표회의에 넘겨줘야 함	1천만 원 이하의 과태료	법 제53조
	16.민간임대주택 양도 신고 - 임대무기간 동안 또는 임대무기간이 지난 후 시장·군수·구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있음	임대주택당 100만 원 이하의 과태료	법 제43조

출처: 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 국토교통부령 제1283호(2023.12.12., 일부개정) 별지 1호 중 일부

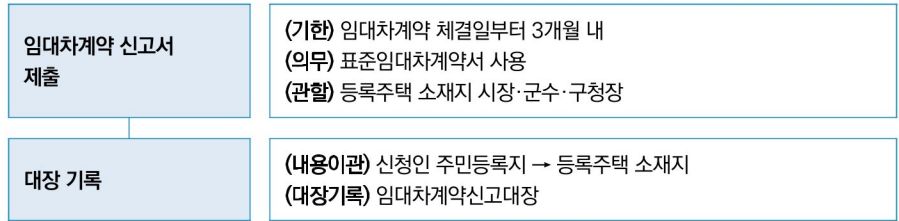
- (임대차계약신고) 임대사업자는 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인 등 임대차계약에 관한 사항을 임대차계약을 체결한 날부터 3개월 이내에 신고⁷⁸⁾

임대사업자는 임대차계약신고 시 임대차기간, 임대료, 민간매입임대주택의 경우 소유권을 취득하기 위해 대출받은 금액, 준주택인 경우 임차인 현황과 표준임대차계약서를 첨부하여 제출하여야 한다.⁷⁹⁾ 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」의 규정 사유 외에는 임대차계약을 해지하거나 재계약을 거절할 수 없으며, 임차인은 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」의 규정 사유가 있다고 인정되는 경우 임대차계약을 해지할 수 있다.

78) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정) 제46조

79) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제34473호(2024.4.30., 일부개정) 제36조를 참고하여 연구진 작성

임대사업자가 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」의 표준임대차계약서를 사용한다.⁸⁰⁾ 표준임대차계약서는 임대료 및 임대료 증액 제한, 임대차 계약기간, 임대보증금의 보증, 민간임대주택의 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납사실 등 권리관계, 임대사업자 및 임차인의 권리·의무, 민간임대주택의 수선·유지 및 보수, 민간임대주택의 양도에 관한 사항을 포함한다.⁸¹⁾



[그림 2-7] 임대차계약신고
출처: 국토교통부(2023, p.255)

[표 2-48] 표준임대차계약서의 계약조건 (표 계속)

구분	주요내용	비고
제1조(임대보증금, 월임대료 및 임대차 계약기간)	임대보증금, 월임대료 및 임대차 계약기간 연체 시 연체이율 적용 기준	
제2조(민간임대주택의 입주일)	입주일(년월일)	
제3조(월임대료의 계산)	월임대료 계산 기준	
제4조(관리비와 사용료)	관리비와 사용료 납부기준, 연체요율 적용 관리비: 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기 유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비, 지능형 네트워크 설비 유지비 외 부과 금지	
제5조(임대 조건 등의 변경)	임대보증금, 임대료, 관리비, 사용료 조정 기준 ※100세대 이상인 경우“100세대 이상 민간임대주택 단지 임대료 증액기준” 참조	
제6조(임차인의 금지행위)	무단으로 임차권 양도 및 타인에게 전대 개축·증축 또는 변경하거나 본래와 다른 용도로 사용 파손 또는 멸실 임대사업자와 임차인이 합의한 사항 위반	
제7조(임차인의 의무)	임차한 임대주택의 유지·관리	

80) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정) 제47조

81) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정) 제47조: 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 국토교통부령 제1283호(2023.12.12., 일부개정) 제20조를 참고하여 연구진 작성

구분	주요내용	비고
제8조(민간임대주택 관리의 범위)	임대사업자(위탁관리자): 공용부, 부대·복리시설 임차인: 주택과 그 내부시설	
제9조(민간임대주택의 수선·유지 및 보수의 한계)	임대사업자: 주택의 보수 및 수선 임차인: 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재	
제10조(임대차계약의 해제·해지 및 손해배상)	임대차계약의 해제·해지 및 손해배상 기준	
제11조(임대보증금의 반환)	반환 시점 및 기준	
제12조(임대보증금 보증)	보증수수료 부담 기준(임대사업자 75%, 임차인 25%)	
제13조(민간임대주택의 양도)	임대의무기간 경과 후 양도 시 특약 적용 다른 임대사업자에게 양도 시 지위 승계	
제14조(임대사업자의 설명의무)	계약 체결 및 변경 시 관련 사항 설명	
제15조(소송)	소송 시 관할 법원 기준	
제16조(중개대상물의 확인·설명)	공인중개사가 임대차계약서 작성 시 -중개대상물확인·설명서 작성, 업무보증 관계증서(공 제증서 등) 사본을 첨부하여 임대사업자와 임차인에 게 교부	
제17조(특약)	규정 외 사항은 특약으로 정할 수 있음	
기타	근로소득이 있는 거주자에게 주택월세 소득공제 안내	

출처: 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 국토교통부령 제1283호(2023.12.12., 일부개정) 별지 24호를 참고하여 연구
진 작성

- (임대주택의 관리) 임대주택은 「공동주택관리법」의 일부 규정을 적용하여 관리

임대주택은 「공동주택관리법」 중 구분관리, 관리비 공개, 관리주체의 의무, 관리비 내역 및 집행, 시설물 안전관리, 안전점검, 행위허가 기준, 하자보수, 관리사무소장 배치에 대한 기준을 적용한다.⁸²⁾ 민간임대주택으로 등록된 준주택의 경우에는 「공동주택관리법」의 적용, 임차인대표회의의 구성, 특별수선충당금 적립에 대한 규정을 적용하지 않는다.⁸³⁾

[표 2-49] 민간임대주택에 적용하는 「공동주택관리법」의 규정 (표 계속)

적용	주요내용	비고
「공동주택관리법」 제8조	구분관리에 관한 사항	500세대 이상
「공동주택관리법」 제23조제4항	관리비 등의 공개에 관한 사항	
「공동주택관리법」 제27조제1항제1호	관리비 등의 공개에 관한 사항	

82) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정) 제51조

83) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정) 제54조

적용	주요내용	비고
「공동주택관리법」 제63조	관리주체의 업무에 관한 사항	
동법 시행령 제19조제2항	관리주체의 동의에 관한 사항	
동법 시행령 제23조제4항·제29조	사용료 부과 및 주민운동시설의 위탁 운영에 관한 사항	
동법 시행령 제25조제1항제1호기목	관리비의 집행을 위한 사업자 선정에 관한 사항	
동법 시행령 제33조	시설물의 안전관리에 관한 사항	의무관리대상
동법 시행령 제34조	공동주택의 안전점검에 관한 사항	반기별 실시
동법 시행령 제35조	행위허가 등의 기준에 관한 사항	
동법 시행령 제36조·제44조	하자 보수에 관한 사항	
동법 시행령 제69조·제70조·제71조·제73조	관리사무소장의 배치와 주택관리사 및 주택관리사보 등에 관한 사항	500세대 이상
동법 시행령 제96조	공동주택관리의 감독에 관한 사항	

출처: 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제34473호(2024.4.30., 일부개정) 제41조; 「공동주택관리법」 법률 제19764호(2023.10.24., 일부개정); 「공동주택관리법 시행령」 대통령령 제34566호(2024.6.11., 일부개정)을 참고하여 연구진 작성

임대주택의 관리주체는 「공동주택관리법」에 따라 ① 공용부분의 유지·보수 및 안전관리, ② 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거, ③ 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행, ④ 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리, ⑤ 관리규약으로 정한 사항의 집행, ⑥ 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행, ⑦ 관리업무 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽, ⑧ 공동사용시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치, ⑨ 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치, ⑩ 하자보수청구 등의 대행의 업무를 수행한다. 「임대주택 표준관리규약」에서는 「공동주택관리법」 규정 사항 외 ① 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사, ② 사용료 등에 대한 안내 및 변경 필요시 협의, ③ 국민참여형 에너지 서비스 협의 및 업무 지원, ④ 근로자 휴게시설 관리·운영, ⑤ 위반자 및 질서문란자에 대한 조치, ⑥ 사용료 산정을 위한 검침 등의 업무를 수행하도록 규정한다. 다만 300세대 이상의 공동주택, 승강기가 설치된 150세대 이상의 공동주택, 중앙집중식 난방 또는 지역난방방식인 150세대 이상의 공동주택은 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 한다.⁸⁴⁾

- (주택임대관리업) 주택의 소유자로부터 임대관리를 위탁받아 관리하는 것으로 주택의 소유자로부터 주택을 임차하여 자기책임으로 전대하는 “자기관리형”과 주택의 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등을 대행하는 “위탁관리형”으로 구분⁸⁵⁾

84) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정) 제51조; 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제34473호(2024.4.30., 일부개정) 제41조

자기관리형 주택임대관리업은 100호 이상의 단독주택·공동주택, 위탁관리형 주택임대관리업은 300호 이상의 단독주택·공동주택을 관리할 경우 시장·군수·구청장에게 등록해야 한다. 등록 시 신청자는 주택임대관리업 등록신청서와 등록기준에 대한 증명서를 첨부하여 제출하고, 시장·군수·구청장은 등록기준 적합성을 확인하여 등록증을 발급한다.⁸⁶⁾ 주택임대관리업의 업무는 임대차계약의 체결·해제·해지·갱신 및 갱신거절 등, 임대료의 부과·징수 등, 임차인의 입주 및 명도·퇴거 등, 시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무, 임차인이 거주하는 주거공간의 관리, 임차인의 안전 확보에 필요한 업무, 임차인의 입주에 필요한 지원 업무 등으로 규정한다.⁸⁷⁾

[표 2-50] 주택임대관리업의 등록기준

구분	자기관리형	위탁관리형
자본금	1.5억 원	1억 원
전문인력	가. 변호사, 법무사, 공인회계사, 세무사, 감정평가사, 건축사, 2명 이상 공인중개사, 주택관리사 자격 취득 후 각각 해당 분야에서 2년 이상 종사한 사람 나. 부동산 관련 분야의 석사 이상의 학위를 취득한 후 부동산 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람 다. 부동산 관련 회사에서 5년 이상 근무한 사람으로 부동산 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람	1명 이상
시설	사무실	사무실

출처: 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제34473호(2024.4.30., 일부개정) 별표1

- (임차인대표회의) 임대사업자가 20세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있으며, 민간임대주택 관리대상의 규모에 해당하는 경우 임차인대표회의 구성⁸⁸⁾

300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상의 공동주택(승강기가 설치되거나 중앙집중식 난방 또는 지역난방방식)에 해당하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성해야 한다.⁸⁹⁾ 임차인대표회의는 동별 세대수에 비례하여 선출한 대표자로 구성하며 회장 1명, 부회장 1명 및 감사 1명을 동별 대표자 중에서 선출해야 한다.⁹⁰⁾

85) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정) 제2조 제10호; 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제34473호(2024.4.30., 일부개정) 제6조를 참고하여 연구진 작성

86) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제34473호(2024.4.30., 일부개정) 제6조

87) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정) 제11조; 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제34473호(2024.4.30., 일부개정) 제10조

88) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023.8.16., 일부개정) 제52조

89) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제34473호(2024.4.30., 일부개정) 제42조

- (임대주택 표준관리규약) 한국토지주택공사에서는 「임대주택 표준관리규약(2023)」을 홈페이지에 게시하여 임대주택에 적용하도록 권장⁹¹⁾

「임대주택 표준관리규약(2023)」은 ①총칙, ②임차인 등의 권리와 의무, ③임차인대표회의, ④선거관리위원회, ⑤공동체(커뮤니티) 활성화를 위한 자생단체 및 활동 등, ⑥관리주체의 업무 및 책임, ⑦회계, ⑧관리비 등, ⑨잡수입금 운영, ⑩공용부분 등의 관리책임, ⑪공동생활의 질서유지, ⑫규약의 제정 및 개정, ⑬혼합주택단지의 관리, ⑭삭제(분양전환단지의 관리), ⑮보칙, 부칙의 별표와 별지 서식으로 구성되어 있다.

‘②임차인 등의 권리와 의무’에서 임차인은 ❶전용부분을 주거의 목적으로 사용, ❷공용부분을 관계규정에 따라 사용, ❸선거구의 동별 대표자에 관한 선거권·피선거권 및 해임권, ❹임대주택 관리에 대하여 임차인대표회의 및 관리주체에게 의견 진술, ❺선거관리위원회 위원에 위촉될 권리, 선거관리위원회 위원 해촉 요청권 등의 권리를 가진다. 또한 임차인 등은 ❶관계규정 준수, ❷전용부분과 공용부분을 용도에 맞게 사용, ❸제반시설 사용·보전 및 유지, ❹공동생활의 질서 유지, ❺관리주체의 안전점검에 협조, ❻시설물 이용에 대한 안전수칙 준수 및 공사장 등의 통제에 협조, ❼공동주택의 유지·관리를 위해 지켜야 할 의무가 있다.

[표 2-51] 한국토지주택공사의 임대주택 표준관리규약 (표 계속)

구분	주요내용		비고
총칙	제1조~제3조	목적, 적용범위, 용어 정의	
	제4조(관리대상)	단지, 건물, 부대·복리시설, 기타 설비 및 부속 시설	별표1
	제5조(전용부분 및 공용부분의 범위)	전용부분과 공용부분의 범위에 대한 규정	별표2·3
	제6조(임차인대표회의 및 관리기구)	임차인대표회의의 구성 및 업무 기준 관리주체가 집행기구로서 관리	
	제7조(규약 등의 준수의무)	관계법령, 주택임대차계약서와 관리규약 및 규정 준수	
	제8조(규약의 효력)	지위 승계	
임차인 등의 권리와 의무	제9조(임차인 등의 자격)	자격 소멸, 임대사업자와 임차인 간 권리·의무	
	제10조(임차인 등의 권리)	전용 및 공용부분의 사용, 선거권·피선거권 및 해임권, 관리에 대한 의견진술권, 선거관리위원회 위촉 및 해촉 요청권 등	
	제11조(의결권 행사)	의결권 행사 및 대리인 기준	

90) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제34473호(2024.4.30., 일부개정) 제42조

91) LH청약플러스 홈페이지(<https://apply.lh.or.kr/lhapply/apply/noti/an/view.do?bbsSn=9102429431&ccrCntSysDsCd=02&mi=1079>, 검색일: 2024.6.28.); SH공사 홈페이지(https://www.i-sh.co.kr/main/lay2/program/S1T294C297/www/brd/m_247/view.do, 검색일: 2024.6.28.)

구분	주요내용		비고
임차인 등의 권리와 의무	제12조(임차인 등의 의무)	관계규정 준수 및 제반시설의 유지·관리 의무	
	제13조(업무방해 금지)	임차인, 관리주체, 임차인대표회의, 선거관리위원회는 각 주체의 업무 방해 금지 및 근로자 존중	
	제13의2(공동주택 내 괴롭힘의 금지 등)	근로자에게 폭언, 폭행 등 근무환경 악화 행위 금지	
	제13의3(공동주택 내 괴롭힘 발생 시 조치)	관리주체의 역할(폭언, 폭행 등에 대한 예방 및 신고에 따른 조치)	
	제14조(배상책임 등)	임차인 또는 관리주체가 임대주택의 전용 또는 공용부분을 훼손할 경우 원상복구 및 배상 기준	
	제15조(권리·의무의 승계)	지위 승계 효력	
임차인 대표회의	제16조(동별 대표자의 선출)	대표자 선출기준, 자격, 절차 및 방법	
	제17조(보궐선거)	보궐선거 사유 및 절차	
	제18조(동별 대표자의 선출공고)	선출공고문 작성 기준, 절차 및 제출서류	
	제19조(임차인대표회의의 구성 등)	임차인대표회의의 구성 및 위원 자격	
	제20조(동별 대표자의 해임 등)	해임 사유 및 절차	
	제21조(임차인대표회의의 협의사항)	임차인대표회의의 협의사항	영42조
	제22조(회의개회)	임차인대표회의의 개회 기준 및 방법	
	제23조(회의소집절차)	임차인대표회의의 소집 절차	
	제24조(회의방청)	임차인대표회의의 방청 제한	
	제25조(안건의 제안)	임차인대표회의의 안건 제안 방법	
	제26조(임차인대표회의의 의결사항 등)	임차인대표회의의 의결사항 및 의결기준	
	제26조의2(주택관리업자의 변경요청)	민간주택관리업자 교체 방법 및 절차	
	제27조(겸임금지)	임차인대표회의의 구성원의 겸임금지 기준	
	제28조(임차인대표회의의 의무와 책임)	임차인대표회의의 의무와 책임	
	제29조(인계·인수)	임차인대표회의의 인계·인수 사항	
	제29조의2(임차인대표회의의 운영비)	예산 편성 및 사용 기준	
선거관리위원회	제30조(동별 대표자 등의 선거관리)	위원회 구성 및 절차	
	제31조~제33조	위원회 위촉 방법 및 절차, 위원의 임기 및 자격상실·해촉 사유, 업무 사항	
	제33조의2(전자적 방법을 통한 입주자 등의 의사결정)	임차인등이 의사결정을 해야하는 사항과 투표 방법	
	제34조~제35조	위원회 운영 방법, 예산 및 경비 처리 방법	
공동체(커뮤니티) 활성화를 위한 자생단체및활동등	제36조(공동체 활성화 단체 및 활동지원)	공동주택 활성화 단체 구성 기준 및 지원 근거 사업실적 및 결과보고서 제출	
관리주체 업무 및 책임	제37조~제38조	관리주체의 업무 규정, 계량기 검침 및 관리 방법, 책임 및 의무	
	제39조(자료의 종류 및 열람방법 등)	관리주체가 보관 및 관리해야 하는 자료 및 열람 기준	
	제40조(관리주체의 동의기준)	임차인 등의 신청사항에 대한 동의 기준	
회계	제41조(회계의 일반원칙)	임대사업자가 정한 처리기준 적용	

구분	주요내용		비고
회계 (제42조~ 제43조의4 <삭제>)	제44조(회계업무처리 직인)	회계업무 집행 시 사용 직인	
	제45조(회계 관계자의 의무 및 책임)	관리비 등 예금통장과 인감의 구분 관리	
	제46조(보증설정)	보증 기준	
	제47조(회계감사)	회계 감사 및 자료 열람, 비용 처리 기준	
관리비등	제48조(관리비 등)	관리비 내역 및 사용료 징수 기준	별표4
	제48조의2(관리비예치금)	관리비예치금 근거 및 부과 기준	
	제49조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)	용역 및 공사 사업자 선정시 '주택관리업자 및 사업자 선정 지침' 적용	
	제49조의2(기존사업자 재계약)	용역을 위해 선정된 기존사업자 재계약 기준	
	제50조(관리비 등의 산정기간)	매월 1일부터 말일, 사용료 등은 징수권자 약관 적용	
	제51조(관리비 등의 수납 등)	납부고지서 규정	
	제51조의2 (관리비의 세대별 부담액 산정방법)	관리비의 세대별 부담액 산정 방법	별표5
	제51조의3 (공동 사용료의 세대별 부담액 산정방법)	공동 사용료의 세대별 부담액 산정 방법	별표6
	제52조 (관리비 등의 체납자에 대한 조치 등)	관리비 등의 체납 시 연체요율 적용, 가산금 징수, 소액심판청구 등 조치 기준	
	제53조(관리비 장부 열람 및 정보공개)	관리비 장부 열람 및 관리비 등 정보공개	
잡수입금 운영	제54조(운영 기본사항)	잡수입 적립기준 및 정보공개	
	제55조(사업자 선정 등)	제49조 준용	
	제56조(잡수입의 사용)	잡수입금 사용 기준(공동 관리비 차감 원칙)	
	제57조(회계처리 등)	잡수입에 대한 회계처리 기준	
	제58조(잡수입의 공개)	잡수입 운영 및 내역 공개 기준 및 방법	
공용부분 등의 관리책임	제59조(전용부분의 관리책임)	전용부분은 임차인의 책임과 부담으로 관리	
	제60조(공용부분의 관리책임)	공용부분은 관리주체가 관리, 관리비용은 임차인이 부담, 차량등록 기준	
	제61조(주택보수의 비용부담)	임대사업자와 임차인의 관리 책임 및 비용부담 기준	
공동생활의 질서유지	제62조(세대간 생활소음)	충간소음 유발 행위 금지 기준	
	제62조의2~4	충간소음 관리위원회 구성 및 업무, 운영 기준 및 지원, 분쟁조정 절차	
	제62조의5(간접흡연의 방지 등)	간접흡연 피해 조치 방법	
	제63조 (임대주택 공동생활 침해자에 대한 권고 등 규제)	임차인대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 시정 권고 또는 경고 조치 가능	
규약의 제정 및 개정	제64조~제67조	규약의 제·개정 절차, 개정을 제안할 수 있는 기준 규약의 공포, 보관 방법, 규약 외 사항에 대한 협의	
혼합주택단지의 관리	제68조(혼합주택단지의 관리)	혼합단지의 입주자대표회의는 부대시설 및 복리시설의 사용과 공동주택 관리에 관한 의사결정에 있어 임차인 차별 금지	별첨2
	제69조(어린이집 운영자 선정)	최초 위탁시 임대사업자가 선정 최초 임대기간 만료 후 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정	
보칙	제71조~제72조	관계법령과의 관계, 제규정의 효력	

출처: 한국토지주택공사(2023) 참고하여 연구진 작성

4. 소결: 임대형기숙사 관련 제도 현안

□ 임대형기숙사의 도입취지 및 목적

- 공유주거 관련 기존 제도의 운영상 미비점을 개선·보완하고 쾌적한 주거환경 및 안전을 확보하기 위하여 법령상의 건축물 용도로 '임대형기숙사' 신설 및 「기숙사 건축기준」 제정

임대형기숙사는 기존 건축물 용도 등 관련 법령상 '공유주거'를 수용하기 어려웠던 한계를 극복하고자, 관련 입지 및 주차장 규제, 최대 세대수 제한 규제 등을 완화하기 위하여 건축물 용도상 기숙사의 하위용도로 도입하였다. 임대형기숙사의 도입으로 기존 기숙사의 운영주체는 학교 및 공장 등에서 공공주택사업자 및 임대사업자로, 이용자는 학생 및 공장의 근로자에서 일반 임차인으로 확대되었다. 더불어 기숙사 각 실의 구분소유(개별 분양)에 대한 규제를 강화하고, 임대형기숙사의 경우 해당 건축물에 설치된 기숙사에 한하여 단일주체에 의한 운영관리를 명시하는 등 제도를 개선하였다.

□ 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 제도 현황분석 종합

- (용도분류) 「주택법」의 적용을 받는 도시형 생활주택을 제외하고는 모두 「건축법」상의 용도에 해당

임대형기숙사는 「건축법」상 공동주택의 하위용도인 기숙사의 하나, 오피스텔은 업무시설의 하위용도인 일반업무시설, 다중생활시설(고시원)은 바닥면적의 합계가 500㎡ 이상인 경우 숙박시설, 500㎡ 미만인 경우 제2종근린생활시설, 다중주택은 단독주택의 하위용도에 해당한다.

- (입지특성) 용도별 설치할 수 있는 용도지역의 수는 '오피스텔 < 도시형 생활주택 < 다중주택 = 임대형기숙사 < 다중생활시설(고시원)' 순

임대형기숙사와 설치할 수 있는 용도지역의 수가 동일한 다중주택의 경우 「건축법」상 용도가 단독주택이고 바닥면적의 합계와 층수로 그 규모를 제한하고 있으나, 임대형기숙사는 최대규모가 제한되어 있지 않기 때문에 용도지역으로 그 규모를 제한 또는 관리할 필요가 있다.

또한 유사용도 건축물에 비해 임대형기숙사의 부설주차장 설치기준은 완화되어, 주변 지역으로의 영향을 고려했을 때 입지 가능한 용도지역을 현행보다 제한할 필요가 있다.

- (건축 특성) 임대형기숙사는 최대규모의 제한이 없고 세대당 단위면적은 다중생활시설(고시원)과 유사한 수준이며, 주차대수는 유사용도 건축물에 비해 완화된 기준 적용

도시형 생활주택은 세대(호·실)수와 층수로, 다중주택은 바닥면적의 합계와 층수로 최대 규모를 제한하고 있으며, 다중생활시설은 바닥면적의 합계에 따라 적용되는 용도를 다르게 규정하고 있는 반면, 임대형기숙사는 최대규모에 대한 규정이 없다.

세대당 최소 단위면적(전용면적)을 비교해보면, 다중생활시설(고시원)이 9㎡, 임대형기숙사가 10㎡, 오피스텔과 다중주택이 14㎡이며, 도시형 생활주택은 최대 단위면적을 소형주택과 단지형 연립·다세대주택 각각 60㎡와 85㎡로 제한하여 규정하고 있다.

주차대수를 기준으로 비교해보면, 오피스텔은 전용면적에 따라 상이하나 65~110㎡당 1대, 도시형 생활주택의 소형주택인 경우 소형주택의 단위면적 상한인 60㎡일 경우 100㎡당 1대, 다중주택은 50㎡ 초과 150㎡ 이하일 경우 1대이므로 대략 150㎡당 1대, 다중생활시설(고시원)이 200㎡당 1대인 점을 감안할 때, 임대형기숙사의 주차대수 현행 기준은 300㎡당 1대로 굉장히 완화된 기준을 적용하고 있음을 알 수 있다.

- (피난·방화 특성) 임대형기숙사만 소방자동차 전용구역 설치대상에 해당

임대형기숙사에만 유일하게 3층 이상인 경우 소방자동차 전용구역을 설치하도록 규정되어 있으나, 정차 또는 주차가 금지된 편도 2차선 이상의 도로에 직접 접하여 소방자동차가 도로에서 직접 소방활동이 가능할 경우에는 설치대상에서 제외된다. 해당 규정은 임대형기숙사의 도로여건과 관련된 규제로 작동될 것이 예상되므로 현행 기준을 유지할 필요가 있다.

- (사용 특성) 유사용도 건축물과 비교하여 임대형기숙사에는 관리사무소와 공동시설 등에 대한 규정이 부재

오피스텔과 50세대 이상의 도시형 생활주택인 경우 관리사무소를 설치하도록 명시하고 있으나, 관리주체와 단일한 운영관리 계획 등에 대해 명시한 임대형기숙사에서는 관리사무소에 대한 기준이 없다.

공동시설과 관련해서는 「기숙사 건축기준」에서 임대형기숙사의 공유공간 면적 등에 대해 규정하고 있으나 그 구체적인 용도에 대해 규정하지 않은 반면, 도시형 생활주택과 오피스텔, 다중생활시설(고시원)에서는 공동시설의 용도에 대해 규정하고 있다.

[표 2-52] 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 비교검토(표 계속)

구분		임대형기숙사	도시형 생활주택	오피스텔(주거용)	다중생활시설 (고시원)	다중주택
용도분류		「건축법」 (공동주택-기숙사)	「주택법」 (도시형 생활주택)	「건축법」 (업무시설-일반)	「건축법」 (제2종근린생활시설) 또는 (숙박시설)	「건축법」 (단독주택)
유형구분		×	소형주택 단지형 연립주택 단지형 다세대주택	×	제2종근린생활시설 숙박시설 (연면적으로 구분)	×
행정 ⁶⁾		건축허가	사업계획승인 ^(30세대)	건축허가	건축허가	건축허가
입지 특성	용도지역 ¹⁾	(15/21)	(12/21)	(11/21)	(17/21)	(15/21)
	(주거지역)	전용(2종) 일반(1/2/3종) 준주거	전용(1/2종) 일반(1/2/3종) 준주거	- 일반(1/2/3종) 준주거	- 일반(1/2/3종) 준주거	전용(1/2종) 일반(1/2/3종) 준주거
	(상업지역)	중심/일반/근린/-	중심/일반/근린/-	중심/일반/근린/유통	중심/일반/근린/유통	-/일반/근린/-
	(공업지역)	전용/일반/준공업	-/-/준공업	전용/일반/준공업	전용/일반/준공업	-/-/준공업
	(녹지지역)	-/생산/자연	-/생산/자연	×	-/생산/자연	보전/생산/자연
	(관리지역)	-/생산/계획	×	×	보전/생산/계획	보전/생산/계획
	(농림지역)	×	×	×	○	○
	(자연환경보전지역)	×	×	×	×	○
	인도간격 ²⁾	건축물 각 부분의 높이 0.5배 이상에서 조례로 지정	건축물 각 부분의 높이 0.25배 이상에서 조례로 지정	건축물 각 부분의 높이 0.5배 이상에서 조례로 지정	건축물 각 부분의 높이 0.5배 이상에서 조례로 지정	건축물 각 부분의 높이 0.5배 이상에서 조례로 지정
	건축 특성					
	세대·호·실 수	20실 이상 (임대 목적)	300세대 미만	×(제한 없음)	×(제한 없음)	×(제한 없음)
	세대당 단위면적 (전용면적)	10㎡ 이상 (150인 이하)	소형주택: 60㎡ 이하 단지형: 85㎡ 이하	14㎡ 이상	9㎡ 이상	14㎡ 이상 (조례)
	바닥면적 합계 제한	×(제한 없음)	×(제한 없음)	×(제한 없음)	500㎡ 미만/ 500㎡ 이상	660㎡ 이하
	층수 제한	×(제한 없음)	소형주택: × 단지형: 4층 이하 (심의 시 5개층까지 완화 가능)	×(제한 없음)	×(제한 없음)	3층 이하
	개별 취사 가능여부	50% 이내 가능	○(가능)	○(가능)	×(불가능)	×(불가능)
	주차대수 (「주차장법 시행령」 [별표1] '부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준' 근거 (도시형 생활주택 제외))	300㎡당 1대	소형주택: 세대당 0.6대 이상 (세대당 전용면적 30㎡ 미만인 경우 0.5대)	전용면적 85㎡ 이하: 75~110㎡당 1대 전용면적 85㎡ 초과: 65~85㎡당 1대	200㎡당 1대	시설면적 50㎡ 초과 150㎡ 이하: 1대 시설면적 150㎡ 초과: 1대에 150㎡ 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수
	발코니 확장가능여부	○(가능)	○(가능)	○(가능)	×(발코니 설치 불가)	○(가능)

구분		임대형기숙사	도시형 생활주택	오피스텔(주거용)	다중생활시설 (고시원)	다중주택
	일조권(사선제한)	전용주거지역 및 일반주거지역 안 높이 10m 이하: 인접대지경계선에서 1.5m 이상 높이 10m 초과: 인접대지경계선에서 건축물 각 부분의 높이 1/2 이상	전용주거지역 및 일반주거지역 안 높이 10m 이하: 인접대지경계선에서 1.5m 이상 높이 10m 초과: 인접대지경계선에서 건축물 각 부분의 높이 1/2 이상	전용주거지역 및 일반주거지역 안 높이 10m 이하: 인접대지경계선에서 1.5m 이상 높이 10m 초과: 인접대지경계선에서 건축물 각 부분의 높이 1/2 이상	전용주거지역 및 일반주거지역 안 높이 10m 이하: 인접대지경계선에서 1.5m 이상 높이 10m 초과: 인접대지경계선에서 건축물 각 부분의 높이 1/2 이상	전용주거지역 및 일반주거지역 안 높이 10m 이하: 인접대지경계선에서 1.5m 이상 높이 10m 초과: 인접대지경계선에서 건축물 각 부분의 높이 1/2 이상
	피난방향 특성 북도폭	편북도 1.2m 이상 중북도 1.8m 이상	1.2m~1.8m 이상	×	편북도 1.2m 이상 중북도 1.5m 이상	×
	피난거리 ³⁾	30m 이하 (주요 구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 경우 50m 이하, 16층 이상인 경우 16층 이상인 층에 대해서는 40m 이하)	30m 이하 (주요 구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 경우 50m 이하)	40m 이하 (주요 구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 16층 이상)	30m 이하 (주요 구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 경우 50m 이하)	30m 이하 (주요 구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 경우 50m 이하)
	소방자동차 전용구역 설치대상 여부	3층 이상인 경우 설치 필요 ⁴⁾	×	×	×	×
사용 특성	관리사무소 설치	×	50세대 이상인 경우 관리사무소, 휴게시설 등 설치	관리사무소 설치 가능	×	×
	주민공동시설 설치	공유공간 (구체적인 용도 ×)	소형주택: 적용제외 150세대 이상의 단지형에 적용	경로당, 어린이집	세탁실, 휴게실, 취사시설 등	×
기타 특성	관리주체	공공주택사업자 또는 임대사업자	공동주택관리법에 따른 관리주체	집합건물법에 따른 관리주체	다중이용업주	소유자
	주택 수 포함여부	×(미포함)	○(포함) ⁵⁾	○(포함, 주거용)	×(미포함)	○(포함)
	구분소유	×(불가능)	○(가능)	○(가능)	×(불가능)	×(불가능)
	전입신고	○(가능)	○(가능)	○(가능)	○(가능)	○(가능)

주1: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 21개 중 해당 용도의 건축물을 설치할 수 있는 용도지역의 수를 의미함 (도시군계획조례가 정하는 바에 의해 건축할 수 있는 건축물도 포함함)

주2: 「건축법 시행령」 제86조제3항제2호에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리를 의미함

주3: 「건축법 시행령」 제34조에 따라 건축물의 피난층 외의 층에서 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단에 이르는 보행거리를 의미함

주4: 하나의 대지에 하나의 동으로 구성되고 「도로교통법」 제32조 또는 제33조에 따라 정차 또는 주차가 금지된 편도 2차선 이상의 도로에 직접 접하여 소방자동차가 도로에서 직접 소방활동이 가능한 공동주택은 소방자동차 전용구역 설치대상에서 제외함 (「소방기본법 시행령」 제7조의12)

주5: 「1·10 부동산 대책」에서 소형주택(전용면적 60㎡ 이하, 아파트 제외)을 매입할 경우 주택 수 산정에서 제외할 계획을 발표하였으나, 법 개정은 이루어지지 않음

주6: 건축허가 대상도 규모(동수), 주택복합여부(세대수 및 면적)에 따라 사업계획승인 대상임

출처: 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 제도현황 분석내용을 토대로 연구진 작성

□ 임대형기숙사의 제도 현안

• (❶입지) 임대형기숙사를 설치할 수 있는 용도지역에 대한 검토 필요

임대형기숙사는 「국토계획법 시행령」 제71조에 따라 제1종전용주거지역, 유통상업지역, 보전녹지지역, 보전관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역을 제외한 모든 지역(도시·군계획조례가 정하는 바에 의해 건축할 수 있는 건축물 포함)에서 설치가 가능하다. 유사용도와 달리 규모 상한이 없는 임대형기숙사가 입지했을 때 주변지역으로의 영향을 고려하여, 임대형기숙사를 설치할 수 있는 용도지역을 검토할 필요가 있다.

• (❷건축기준) ①임대형기숙사의 규모 상한, ②개인실 당 면적, ③주차대수, ④공유공간에 대한 기준 재검토 필요

①최대규모와 관련해서는 임대형기숙사와 유사용도 건축물이 세대(실 또는 호)수, 바닥면적 합계, 층수 등으로 그 규모를 제한하고 있는 반면, 임대형기숙사는 최소 실(室)의 수만 규정하고 있어 규모 상한의 필요성에 대해 검토가 필요하다.

②임대형기숙사의 개인실 당 최소 단위면적은 열악한 주거시설로 인식되는 다중생활시설(고시원)과 유사한 수준이며, 반대로 최대 면적에 대한 기준 또한 부재하여 개인실의 면적기준에 대한 재검토가 필요하다.

임대형기숙사의 입지조건(역세권 등 대중교통의 접근성이 양호한 지역 등)과 최대규모(실(室)수 제한 등) 등을 고려하여 ③주차대수에 대한 재검토가 필요하다.

도시형 생활주택과 오피스텔과 같이 ④공유공간의 면적 외에 구체적인 용도 등을 명시하여 활용성을 높일 필요가 있으며, 임대주택과 같이 공유공간의 용도에 따라 계획을 검토할 수 있는 방안이 필요하다.

• (❸운영관리) 임대형기숙사의 관리운영에 대한 기준마련 필요

임대형기숙사의 운영관리와 관련하여 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 갖추고, 임대기간 동안의 자동차 소유 또는 주차에 관한 제한 사항을 임차인 자격요건을 운영하는 등의 구체적 운영·관리방안을 마련하도록 기준을 제안할 필요가 있다. 나아가 임대형기숙사의 운영관리에 대한 관리감독방안을 검토할 필요가 있다.

제3장 임대형기숙사 관련

자치규제운영 및 인허가 현황 분석

1. 임대형기숙사 관련 지자체 현황 분석
2. 임대형기숙사 건축허가 사례 대상 심층 분석
3. 소결: 임대형기숙사의 현황분석 시사점

1. 임대형기숙사 관련 지자체 현황 분석

1) 분석개요

□ 분석목적 및 대상

지자체에서의 임대형기숙사 관련 현황을 살펴보고 이를 근거로 제도개선 필요사항을 도출하고자, 임대형기숙사 관련 자치규제 운영현황과 건축인허가 현황을 검토하였다. 전국 지자체를 대상으로 「건축법 시행령」 [별표1]에 임대형기숙사 용도가 신설된('23.02.14.) 시점 및 「기숙사 건축기준」 제정('23.03.15.) 시기를 고려하여, 2023년 2월부터 2024년 5월까지 약 1년 3개월의 기간에 해당하는 임대형기숙사 관련 자치법규 제·개정 현황, 건축위원회 심의 현황, 건축인허가 현황을 조사하여 분석하였다.

[표 3-1] 임대형기숙사 관련 지자체 현황조사(안)

구분	내용	비고
조사대상	전국 지자체	
조사대상 기간	2023년 2월부터 2024년 5월까지(약 1년 3개월)	용도신설 이후
조사항목	자치법규 제·개정, 건축위원회 심의, 건축인허가 현황 등	

출처: 연구진 작성

□ 분석방법 및 내용

임대형기숙사 관련 지자체 현황을 파악하기 위해 국토교통부 건축정책과의 협조를 받아 공문으로 전국 지자체에 조사표를 배포하여 작성 및 회신을 요청하였으며, 일부 지자체에 대해서는 협의를 통해 관련 자료 협조를 추가로 요청하였다.

본 연구에서 임대형기숙사 관련 지자체 현황을 파악하기 위해 ❶임대형기숙사 관련 자치법규 제·개정 현황, ❷건축위원회 심의 현황, ❸건축허가 등 현황을 분석하였다. 먼저 ❶자치법규 제·개정 현황에서는 임대형기숙사와 관련하여 건축조례 개정 또는 관련 기준 등의 제·개정여부와 내용을 조사하였고, ❷건축위원회 심의 현황에서는 건축위원회 심의대상으로 임대형기숙사를 포함하고 있는 경우 임대형기숙사와 관련한 건축위원회 심의안건과 내용을 조사하였다. ❸건축허가 등 현황에서는 임대형기숙사와 관련한 건축허가신고, 용도변경, 착공, 사용승인 건수 등을 조사하였다.

[표 3-2] 임대형기숙사 관련 지자체 현황조사의 주요내용

구분	주요내용	세부내용
❶ 임대형기숙사 관련 자치법규 제·개정 현황	건축조례 개정여부	
	조례 개정일자(시행일자)	
	관련 기준 등 제·개정여부	
	관련기준 고시일자	
	관련 기준 등의 내용	
❷ 임대형기숙사 관련 건축위원회 심의 현황	건축위원회 심의대상 여부	
	심의대상 지정고시일	
	건축위원회 심의 상정 안건 수	
❸ 임대형기숙사의 건축인가 현황	임대형기숙사 건축허가신고 건수	건축구분, 대지위치, 지목, 대지면적, 건축면적, 연면적,
	용도변경 허가 건수, 용도변경 신청 건수	건폐율, 용적률, 허가일, 착공일, 사용승인일,
	임대형기숙사 착공 건수	지상층수, 지하층수 주용도, 부속용도,
	임대형기숙사 사용승인 건수	용도지역, 용도지구, 총 주차대수, 실수(호수), 총 실면적, 공유공간 면적 등

출처: 연구진 작성

2) 임대형기숙사 관련 자치법규 제·개정 현황

□ 임대형기숙사 관련 지자체 조례 제·개정 현황

「기숙사 건축기준」(국토교통부고시 제2023-151호) 제3조(지역별 기준 설정)에서 지방자치단체장은 기준에 위배되지 않는 범위 내에서 기숙사의 건축기준을 조례로 정할 수 있도록 명시하고 있다. 이에 경기 평택시에서는 2023년 10월 건축조례를 개정(「평택시 건축조례」 제7조제1항제12호 신설)하여 건축위원회 심의 대상으로, 20실 이상의 임대형기숙사의 건축 및 용도변경에 관한 사항을 추가하였다. 또한 ‘평택 도시관리계획(지구단위계획: 자산지구 등 41개 지구) 결정(변경) 및 지형도면 고시(경기도 평택시 고시 제2024-146호)’(2024.4.29.)에서 임대형기숙사를 불허용도로 지정하고 「평택시 도시계획조례」 개정도 추진 중이다. 경기 수원시에서도 2024년 3월 18일에 건축조례를 개정(「수원시 건축조례」 제11조제1항제2호바목 신설)하여 건축위원회 심의대상으로 20실 이상의 임대형기숙사를 추가하였다.

한편, 서울시에서는 「민간임대주택에 관한 특별법」을 근거로 1인가구의 주거안정에 기여하기 위하여 민간운영 임대형기숙사의 공급을 지원을 위한 조례안 제정을 추진, 2024년 3월 15일 「서울특별시 임대형기숙사 건립사업 지원에 관한 조례」를 제정하였다. 조례는 제1장 총칙(제1조~제4조), 제2장 사업계획의 수립 및 결정 등(제5조~제8조), 제3장 임대형기숙사의 공급·관리 등(제9조~제12조)로 구성되었으며, 사업계획 결정절차에서 공유공간 계획에 대해 건축위원회의 자문 또는 심의를 받도록 규정하였다.

※ 「서울특별시 임대형기숙사 건립사업 지원에 관한 조례」의 제정·개정이유 및 주요내용

1. 개정이유

- 청년뿐만 아니라 중·장년과 노년층까지 1인가구가 증가하고 있어 안정적인 주거지원을 위하여 개인공간과 공유공간으로 특화된 주거서비스를 제공하는 민간운영 임대형기숙사 공급을 지원하여 1인가구의 주거안정에 기여하고자 함

2. 주요내용

- 가. 임대형기숙사를 공공지원민간임대주택 공급촉진지구로 지정할 수 있는 역세권등의 범위 및 면적 근거를 마련함(제2조)
- 나. 사업대상지, 사업계획의 수립 및 결정절차, 공유공간계획 및 심의, 공공기여 비율의 범위 근거를 마련함(제5조부터 제8조까지)
- 다. 임차인 자격 및 임대료 산정 절차, 임대형기숙사의 단일 관리운영체계 마련을 위한 주택임대관리업 등록 및 사업추진을 지원하는 운영기준 근거를 마련함(제9조부터 제12조까지)

출처: 「서울특별시 임대형기숙사 건립사업 지원에 관한 조례」 서울특별시조례 제9140호(2024.3.15. 제정) 제정·개정 이유,

[표 3-3] 임대형기숙사 관련 건축조례 제개정 현황 (기준일: 2024.02., ●: 일괄 포함, ○: 일부 포함)

지자체명	조례개정일	건축위원회 심의대상 포함여부	주요내용
경기 평택시	2023.10.24.	●	제7조(위원회의 기능) ① 영 제5조의5제1항에 따라 위원회는 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 “심의 등”이라 한다)한다. 다만, 제로에너지 인증 비의무 대상 건축물 중 제로에너지건축물 5등급 이상 인증 예정으로 건축계획·에너지 분야 전문위원회의 심의를 거친 경우 위원회의 심의를 거친 것으로 본다. (개정 2023.10.24.) (중간생략) 12. 영 별표 1 제2호라목2)에 따른 20실 이상인 임대형기숙사의 건축 및 용도변경에 관한 사항 (호 신설 2023.10.24.)
서울특별시	2024.03.15. (2024.02.05. 조례안 발의)	○ (지원사업 대상)	제8조(사업계획의 결정절차) ① 임대사업자는 사업계획 결정을 위하여 다음 각 호의 절차를 이행하여야 한다. 1. 제7조제1항에 따른 사업계획을 제출하는 경우에는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 또는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 2. 제7조제2항에 따른 사업계획을 제출하는 경우에는 법 제22조에 따른 촉진지구 지정, 같은 법 제28조에 따른 지구계획 승인, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 또는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인(이하 “촉진지구지정등”이라 한다) 3. 제7조제3항에 따른 공유공간 계획에 대하여 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회 자문 또는 심의
경기 수원시	2024.03.18.	●	제11조(기능) ① 위원회는 영 제5조의5제1항에 따른 심의사항과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축 등에 관한 사항을 심의한다. 다만, 수원화성 지구단위계획구역 내의 한옥건축물은 수원시 한옥위원회에서 심의한다.(중간생략) 2. 영 제5조의5제1항제8호에 따라 도시 및 건축 환경의 체계적인 관리를 위하여 지정·공고한 지역에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물. (개정 2024.03.18) 가. 주택과 주택 외의 시설을 하나의 건축물로 건축하는 경우로서 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물 (개정 2024.03.18) 나. 업무시설(오피스텔)로 30실 이상인 것 (본호개정 2016.09.28) 다. <삭제 2024.03.18.> 라. 다중이용건축물 <신설 2024.03.18.> 마. 연면적의 합계가 1만제곱미터 이상 또는 16층 이상인 건축물 <신설 2024.03.18.> 바. 영 별표 1 제2호라목2)에 따른 20실 이상인 임대형기숙사 <신설 2024.03.18.>

출처: 「평택시 건축조례」 경기도평택시조례 제2328호(2023. 10. 24., 일부개정); 「서울특별시 임대형기숙사 건립사업 지원에 관한 조례」 서울특별시조례 제9140호(2024. 3. 15., 제정); 「수원시 건축 조례」 경기도수원시조례 제4555호(2024. 3. 18., 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

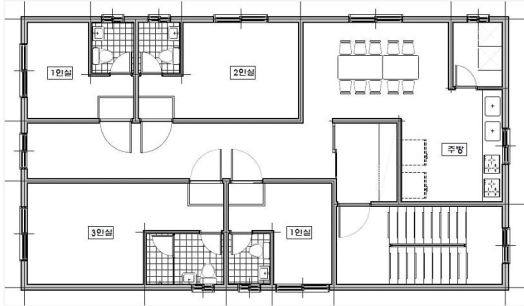
□ 임대형기숙사 관련 지자체 기준 등 고시 현황

앞서 언급한 경기 평택시와 수원시, 서울특별시와 같이 건축조례를 제정 또는 개정하지는 않았으나, 「건축법 시행령」 등에 근거하여 임대형기숙사를 건축위원회의 심의(자문) 대상으로 지정 고시하여 관리하고 있는 지자체들이 있었다. 경기 평택시는 앞서 살펴봤듯이 건축조례를 개정하기도 하였으나 건축조례의 개정 이후 2023년 5월 11일에는 「평택시 건축조례」 제9조와 「건축위원회 심의기준」 등을 근거로 ‘임대형기숙사 건축허가 등 운영기준’을 고시한 바 있다. 국토교통부가 고시한 「기숙사 건축기준」의 개인실 최소 면적인 7㎡보다 강화하여 12㎡로 규정하였으며, 1인 추가 시 7㎡를 추가하도록 강화하

였다. 또한 가스 및 전기, 수도의 계량기를 하나의 건물당 1개 설치하도록 규정하였고, 임차인의 차량 소유 제한에 대한 계획 수립 및 제시, 운영관리실에 대한 규모 및 위치, 화장실 설치 등의 기준을 포함하고 있다. 한편, 서울 중랑구는 2023년 11월 임대형기숙사의 개별취사시설 설치 세대 및 공동취사시설 이용 세대에 대한 구획, 공동취사시설 이용실의 평면 계획 예시, 개별취사시설 설치된 실에 따른 주차대수 확보 등의 기준을 마련하였다. 경기 용인시는 2024년 1월 「용인시 건축 조례」 제3조의2제1항제4호에 따라 임대형기숙사의 건축허가, 용도변경 등을 건축위원회 심의 대상으로 지정고시하였다. 그 밖에도 서울 광진구, 서대문구, 도봉구와 경기 안양시, 고양시가 고시를 통해 임대형기숙사를 심의대상에 포함하였다.

[표 3-4] 임대형기숙사 관련 기준·고시 등 현황 (기준일: 2024.02., ●: 일괄 포함, ○: 일부 포함) (표 계속)

지자체	고시일자 (게시일자)	건축위원회 심의대상 포함여부	주요내용														
경기 평택시	2023.05.11.	●	○ 임대형기숙사 건축물 건축위원회 심의 실시 - 대상: 20실 이상 임대형 기숙사 건축허가 및 용도변경 (표시사항 변경 포함) - 대상지역: 도시지역 (지구단위계획구역, 일반산업단지 포함) ※ 시장이 공익상 필요 인정하는 경우 (평택시 건축조례 제7조제1항12호) ○ 임대형기숙사 건축허가 등 운영기준 <table><tr><th>용어</th><th>운영기준</th></tr><tr><td>개인실</td><td>1인 기준 12㎡ 이상, 욕실 3㎡ 이상, 1인 추가 시 7㎡ 추가</td></tr><tr><td>공유공간</td><td>거주자 공용으로 사용하는 거실, 주방, 욕실, 세탁실, 운영관리실, 휴게실, 다목적실, 취미실 등 통합 및 개방된 형태로 계획 (단 욕실, 운영관리실 예외)</td></tr><tr><td>단일관리 운영체계</td><td>주차 통제가 용이하도록 지상 1층에 운영관리실을 둘 것 이용 세대 수의 50% 이상 공동 취사시설 이용계획 제시 기숙사 옥외광고물 1개 설치</td></tr><tr><td>가스·전기· 수도 계량기</td><td>1건물 1계량기 설치 원칙 (전기, 가스, 수도 공용계량기 1개 추가 가능) * 각 실별 설치 불가</td></tr><tr><td>임차인 자격요건</td><td>설치 주차대수 범위 이내 거주자 주차제한 및 소유제한에 대한 계획을 구체적으로 제시 (건축허가 및 사용승인 시 제시)</td></tr><tr><td>운영관리실</td><td>관리실 7㎡ 이상, 화장실 3㎡ 이상 별도 출입문 구획 지상1층에 설치</td></tr></table>	용어	운영기준	개인실	1인 기준 12㎡ 이상, 욕실 3㎡ 이상, 1인 추가 시 7㎡ 추가	공유공간	거주자 공용으로 사용하는 거실, 주방, 욕실, 세탁실, 운영관리실, 휴게실, 다목적실, 취미실 등 통합 및 개방된 형태로 계획 (단 욕실, 운영관리실 예외)	단일관리 운영체계	주차 통제가 용이하도록 지상 1층에 운영관리실을 둘 것 이용 세대 수의 50% 이상 공동 취사시설 이용계획 제시 기숙사 옥외광고물 1개 설치	가스·전기· 수도 계량기	1건물 1계량기 설치 원칙 (전기, 가스, 수도 공용계량기 1개 추가 가능) * 각 실별 설치 불가	임차인 자격요건	설치 주차대수 범위 이내 거주자 주차제한 및 소유제한에 대한 계획을 구체적으로 제시 (건축허가 및 사용승인 시 제시)	운영관리실	관리실 7㎡ 이상, 화장실 3㎡ 이상 별도 출입문 구획 지상1층에 설치
용어	운영기준																
개인실	1인 기준 12㎡ 이상, 욕실 3㎡ 이상, 1인 추가 시 7㎡ 추가																
공유공간	거주자 공용으로 사용하는 거실, 주방, 욕실, 세탁실, 운영관리실, 휴게실, 다목적실, 취미실 등 통합 및 개방된 형태로 계획 (단 욕실, 운영관리실 예외)																
단일관리 운영체계	주차 통제가 용이하도록 지상 1층에 운영관리실을 둘 것 이용 세대 수의 50% 이상 공동 취사시설 이용계획 제시 기숙사 옥외광고물 1개 설치																
가스·전기· 수도 계량기	1건물 1계량기 설치 원칙 (전기, 가스, 수도 공용계량기 1개 추가 가능) * 각 실별 설치 불가																
임차인 자격요건	설치 주차대수 범위 이내 거주자 주차제한 및 소유제한에 대한 계획을 구체적으로 제시 (건축허가 및 사용승인 시 제시)																
운영관리실	관리실 7㎡ 이상, 화장실 3㎡ 이상 별도 출입문 구획 지상1층에 설치																
서울 중랑구	2023. 11. 07.	●	[임대형기숙사 건축계획 심의 기준] ○ 「건축법 시행령」[별표1] 용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련) 제2호 라목 2)의 임대형기숙사에 대하여 건축계획 심의 기준을 수립하여 일관성 있는 건축위원회를 운영하고자 함 ○ 심의기준 가. 개별취사시설이 설치된 실과 공동취사시설을 이용하는 실은 각각 층별로 구분할 것 단, 층별 구분이 어려운 경우 공간 구획 등으로 조정 가능 나. 공동취사시설을 이용하는 실 내에는 욕실 외 개수대 등 추가 설치 금지할 것 다. 공동취사시설을 이용하는 실은 공유주거(쉐어하우스) 형태의 평면으로 계획할 것 라. 공동취사시설을 이용하는 실에서 공동취사시설까지의 층간 거리는 1개층 이내로 할 것 마. 개별취사시설이 설치된 실은 각 실당 0.3대 이상의 주차대수를 확보할 것														

지자체	고시일자 (게시일자)	건축위원회 심의대상 포함여부	주요내용
서울 광진구	2023.12.21.	●	[난개발 및 주차난 방지를 위한 임대형기숙사 허가처리 기준 수립] ○ 행정사항 - 본 방침 수립일 이후, 건축허가 및 건축심의 신청분부터 적용 - 광진건축사회 개정된 광진구 건축위원회 심의(자문) 운영기준 안내 ○ 임대형기숙사 심의기준 - 주차계획은 각 실당 0.3대 설치기준 적용 - 개별취사시설 세대 및 공동취사시설 이용 세대 층별 분리 - 공동취사시설 이용세대는 욕실 외 개수대 등 추가설치 금지 - 공동취사시설 이용하는 세대에서 공동취사시설까지 1개층 이내로 계획하여 입주자 편의성 증대
경기 안양시	2023.12.06.	●	○ 건축위원회 심의 대상 지정 내역 - 대 상 : 건축법 시행령 제3조의5 및 별표1 제2호라목에 따른 임대형기숙사 - 대상지역 : 안양시 전지역 - 적용기간 : 시행일부터 대상지정 해제 고시일까지 ○ 시행일 : 2023.12.07. ○ 적용례 : 시행일 이후 다음 각 호의 신청이나 신고하는 경우부터 적용 - 건축법 제11조에 따른 건축허가 - 건축법 제14조에 따른 건축신고 - 건축법 제19조에 따른 용도변경(신고 또는 건축물기재내용 변경 포함)
경기 용인시	2024.01.04.	○ (규모제한)	2. 건축위원회 심의대상 지정 - 건축법 시행령 제3조의5 및 별표1 제2호라목의 임대형기숙사 (50실 이상이거나 바닥면적 합계가 2천제곱미터 이상인 경우 한함) 3. 시행일자 : 2024. 1. 8. 4. 적용례 : 시행일 이후 다음 각 호의 신청이 있는 경우부터 적용 - 건축법 제11조에 따른 건축허가(설계변경 포함) - 건축법 제19조에 따른 용도변경(허가, 신고, 건축물대장 기재내용의 변경) (다만, 시행일 이전 임대형 기숙사의 용도로 타 법령등에서 정한 심의를 신청한 경우는 제외)
서울 서대문구	2024.01.26.	●	10. 임대형기숙사 심의기준(산설) ○ 개별취사시설이 설치된 실과 공동취사시설을 이용하는 실은 각각 층별로 구분 할 것. 단, 층별 구분이 어려운 경우 공간 구획 등으로 조정 가능. ○ 공동취사시설을 이용하는 실내에는 욕실 외 개수대 등 추가 설치 금지할 것. ○ 공동취사시설을 이용하는 실은 공유주거(쉐어하우스) 형태의 평면으로 계획할 것. ※ 예시 도면 참조  ○ 공동취사시설을 이용하는 실에서 공동취사시설까지의 층간 거리는 1개층 이내로 할 것. ○ 개별취사시설이 설치된 실은 각 실당 0.3대 이상의 주차대수를 확보할 것.

지자체	고시일자 (게시일자)	건축위원회 심의대상 포함여부	주요내용
서울 도봉구	2024.06.11.	●	○ 임대형기숙사 건축위원회(자문) 대상 추가 [자문 대상(현행)] 1.공동주택으로서 - 도시형 생활주택(원룸형) 20~30세대 미만 - 7층 이상(주상복합포함) (이하생략) [자문 대상(변경후)] 1. ~ 8. 생략 (기존과 동일) 9. 임대형 기숙사 (추가) ○ 도봉구 임대형기숙사 건축계획 심의기준(안) - 개별취사시설이 설치된 실과 공동취사시설을 이용하는 실은 각각 층별로 구분할 것 - 공동취사시설을 이용하는 실에는 개인취사시설(개수대 등) 설치를 금지할 것 - 공동취사시설을 이용하는 실은 공유주거(쉐어하우스) 형태의 평면으로 계획하고 공동취사시설에서 공동취사시설까지의 층간 거리는 1개층 이내로 할 것. 다만, 위원회에서 건축계획(층간계획 등)을 고려하여 예외로 인정할 수 있음 - 관리실(7㎡ 이상) 및 부속 화장실(3㎡ 이상)을 지상1층(복합건물의 경우에는 임대형 기숙사 최하층)에 설치할 것 - 범죄예방 건축기준(국토교통부고시 제2021-930호)을 적용할 것
경기 고양시	2024.07.03.	●	○ 임대형기숙사 건축물의 건축위원회 심의 실시 - 「건축법 시행령」 [별표1] 제2호라목2)의 임대형기숙사 건축물을 건축하거나 용도변경하려는 자는 고양시 건축위원회의 심의 신청 ○ 고양특례시 임대형기숙사 건축물의 건축(심의)기준 - 개별 취사시설 세대 당 주차 0.3대 이상 확보 - 공동취사시설 이용 세대 급·배수시설(화장실 제외) 및 싱크대 설치 금지 - 공동욕실 및 공동취사시설은 이용 세대에서 층간거리 1개층 이내에 설치 - 공유공간은 개방형, 통합적 계획 고려(공동욕실 제외) - 공유공간의 면적산정 시, 개인공간 20㎡ 이상인 실은 10으로 나눈 값을 인원수로 산정 (실당 소수점 반올림)

출처: 「임대형 기숙사 건축허가 등 운영기준 및 건축위원회 심의 실시 고시」, 평택시 고시 제2023-168호; 「임대형기숙사 건축계획 심의 기준」 중랑구 기준; 「건축위원회 심의 대상」,지정 고시, 용인시 고시 제2024-9호; 「임대형기숙사 건축물의 건축위원회 심의 실시 및 건축(심의)기준」, 고양시 고시 제2024-254호; 「안양시 건축위원회 심의 대상 지정 고시」, 안양시고시 제2023-216호; 광진구.(2023). 내부자료.; 서대문구. (2024). 건축위원회 심의기준(2024.1.26.); 「건축위원회(자문) 대상 추가 및 도봉구 임대형기숙사 건축계획 심의기준(안) 공고」, 서울특별시도봉구 공고 제2024-986호. 참고하여 연구진 작성

이처럼 일부 지자체에서는 「건축법 시행령」 및 건축조례 등에 근거하여 임대형기숙사를 건축위원회 심의대상에 포함하여 관리하고 있었다. 건축조례 개정 및 심의대상 고시 등은 아니나 심의대상으로 운영 중인 서울 강남구, 구로구, 동대문구를 포함하면, 총 12개의 기초지자체에서 임대형기숙사를 건축위원회 심의(자문)라는 수단을 통해 관리하고 있는 셈이다. 이들 지자체 중 임대형기숙사와 관련하여 별도로 운영 중인 심의기준 내용을 살펴보면, 국토교통부에서 고시한 「기숙사 건축기준」에 더해 주차난 및 위법, 안전취약 등이 예측되는 부분에 대한 보완을 목적으로 구성하고 있음을 알 수 있었다. 주로 ❶주차장 설치 및 운영 기준 강화, ❷공동취사시설 이용 세대 계획 기준 보완 및 강화, ❸안전 관련 기준 적용, ❹관리 주체 전용공간 마련 등으로 계획도서 검토 시 보완 요청이 가능한 사항들로 구성되어 있었다.

3) 임대형기숙사 관련 건축위원회 심의 현황

□ 임대형기숙사 관련 건축위원회 심의 운영현황

앞서 살펴보았듯이 임대형기숙사의 건축허가 등의 신청에 대해 건축위원회의 심의안건으로 상정하는 지자체가 일부 존재하는 것으로 확인하였다. 임대형기숙사의 용도가 신설된 이후 국토교통부에서 고시한 「기숙사 건축기준」이 다소 포괄적인 내용을 담고 있어, 실제 허가권자인 지자체에서는 건축위원회 심의 안건으로 상정하여 관련 분야의 전문가인 건축위원회 위원들의 의견을 바탕으로 건축인허가 여부를 판단하고 관련 행정 절차를 처리하고 있었다.

임대형기숙사가 건축위원회 심의(자문) 안건으로 상정된 것으로 확인된 지자체는 10곳으로, 일부 사례를 제외하면 대부분 재검토 의결로 처리된 것을 확인할 수 있었다. 먼저 ❶서울 강남구는 2023년 5월부터 2024년 4월까지 임대형기숙사 신축 3건이 건축위원회 심의안건으로 상정되었으며, 그 중 2건을 재검토 의결, 1건을 조건부 의결로 처리하였다. 조건부 의결로 처리한 1건은 계획 당시(2023년 5월)에는 21실로 계획하여 재검토 의결로 처리되었으나, 이후 계획사항의 개선의견을 반영(21실을 20실로 조정)하여 조건부 의결로 처리되었다. ❷서울 광진구는 2023년 9월부터 2024년 5월까지 2건의 임대형기숙사 심의가 있었으며, 각각 조건부 의결, 재검토 의결로 처리하였다. ❸서울 구로구는 2024년 4월 임대형기숙사 신축 1건을 조건부 의결로 처리하였으며, ❹서울 동대문구는 2024년 5월까지 총 3건의 심의 중 2건을 조건부 의결, 1건을 재검토 의결로 처리하였다. ❺서울 중랑구는 2023년 10월부터 2024년 5월까지 2건(동일 건)의 임대형기숙사 심의가 있었으며, 기준 마련 이후로 보류하였다가 이후 조건부 의결로 처리하였다. ❻대구 달서구와 ❼대전 유성구는 2024년 3월 ❽경기 성남시는 2024년 6월 임대형기숙사 신축 1건씩을 각각 조건부 의결 처리하였다. ❾경기 용인시는 2024년 1월 8일부터 50실 이상이거나 바닥면적 합계가 2,000㎡ 이상인 임대형기숙사를 건축위원회 심의대상에 포함하여, 2024년 4월 임대형기숙사 신축 1건을 재검토 의결로 처리하였다. ❿경기 평택시는 2023년 9월부터 2024년 5월까지 임대형기숙사 신축으로 총 17건을 건축위원회 심의안건으로 상정하였으며, 그 결과 조건부 의결이 3건, 재검토 의결이 9건, 부결이 5건으로 처리되었다.

[표 3-5] 임대형기숙사 관련 건축위원회 심의안건 및 결과 (표 계속)

구분	건축위원회 심의상정 건수	심의회차 및 일자	심의안건	심의결과			
				원안 의결	조건부 의결	재검토 의결	부결
① 서울 강남구	('23.05.~'23.05.)	2023년 제8차 ('23.05.31.)	대치동 931-9 공동주택 신축(임대형기숙사 21개실)			●	
		2023년 제11차 ('23.07.12.)	대치동 931-9 공동주택 신축(임대형기숙사 20개실)		●		
		2023년 제13차 ('23.08.16.)	신사동 593-22 근린생활시설, 공동주택 신축(임대형기숙사)			●	
계	3			0	1	2	0
② 서울 광진구	('23.09.~'24.05.)	2023년 제12차 ('23.09.22.)	화양동 496-2번지 신축(공동주택(임대형기숙사))			●	
		2024년 제8차 ('24.05.09.)	자양1동 221-1 신축(업무시설, 근린생활시설, 임대형기숙사)		●		
계	2			0	1	1	0
③ 서울 구로구	(~'24.05.)	2024년 제1차 ('24.04.01.)	고척동 76-30 [기숙사(임대형)]		●		
계	1			0	1	0	0
④ 서울 동대문구	(~'24.05.)	2023년 제6차 ('23.12.27.)	장안동 417-7		●		
		2024년 제1차 ('24.02.02.)	제기동 137-78 외 1			●	
		2024년 제2차 ('24.03.27.)	제기동 137-78 외 1		●		
계	3			0	2	1	0
⑤ 서울 중랑구	('23.10.~'24.05.)	2023년 제10차 ('23.10.18.)	망우동 489-33 외 1 필지 근린생활시설, 공동주택 (임대형기숙사 30실)			● (보류)	
		2023년 제11차 ('23.11.15.)	망우동 489-33 외 1 필지 공동주택 (임대형기숙사: 28실)		●		
계	2			0	1	1	0
⑥ 대구 달서구	('24.03.~'24.05.)	2024년 제6차 ('24.03.07.)	호림동 18-16 공동주택 (임대형기숙사) 연면적 11,023㎡, 사업계획승인 접수 예정 (추정)		●		
계	1			0	1	0	0
⑦ 대전 유성구	(~'24.05.)	2024년 제2차 ('24.03.26.)	원내동 228-3번지외 4필지 공동주택(임대형기숙사), 근린생활시설		●		
계	1			0	1	0	0

구분	건축위원회 심의상정 건수	심의회차 및 일자	심의안건	심의결과			
				원안 의결	조건부 의결	재검토 의결	부결
㉘ 경기 성남시	(~'24.06.)	2024년 제6차 (*24.06.19.)	은행동 1578-2 외1 임대형기숙사		●		
계	1			0	1	0	0
㉙ 경기 용인시	(*24.01.~'24.05.)	2024년 제4회 (*24.04.18.)	수지구 풍덕천동 977-1번지 공동주택 신축 (임대형기숙사 90실)			●	
계	1			0	0	1	0
㉚ 경기 평택시	(*23.09.~'24.05.)	2023년 제9회 (*23.09.25.)	드림테크일반산업단지 지원시설 3-2블럭 임대형기숙사 신축			●	
			드림테크일반산업단지 지원시설 3-6블럭 임대형기숙사 신축			●	
			드림테크일반산업단지 지원시설 1-7블럭 임대형기숙사 신축			●	
	(*23.12.26.)	2023년 제10회	서정동 542번지 임대형기숙사 신축			●	
			서정동 865-16번지 임대형기숙사 신축				●
			진위면 가곡리 550-57번지 임대형기숙사 신축			●	
			진위면 가곡리 550-70번지 임대형기숙사 신축			●	
			드림테크일반산업단지 지원 7-5블럭 임대형기숙사 신축			●	
	(*24.01.30.)	2024년 제1회	서정동 542번지 임대형기숙사 신축				●
			드림테크일반산업단지 지원1-2블럭 임대형기숙사 신축		●		
			드림테크일반산업단지 지원7-5블럭 임대형기숙사 신축		●		
			드림테크일반산업단지 지원3-2블럭 임대형기숙사 신축			●	
	(*24.02.27.)	2024년 제1회	서정동 865-16번지 임대형기숙사 신축				●
			서정동 542번지 임대형기숙사 신축		●		
			서정동 512번지 임대형기숙사				●
	(*24.03.26.)	2024년 제3회	서정동 865-16번지 임대형기숙사 신축				●
			서정동 512번지 임대형기숙사				●
	(*24.04.12.)	2024년 제4회	서정동 865-16번지 임대형기숙사 신축				●
			서정동 512번지 임대형기숙사				●
	(*24.05.27.)	2024년 제5회	자산동 864-4번지 임대형기숙사 신축			●	
			자산동 864-4번지 임대형기숙사 신축			●	
계	17			0	3	9	5
합계	32			0	12	15	5

출처: 평택시. (2023). 2023년 제9회 건축위원회 심의 결과; 평택시. (2023). 2023년 제10회 건축위원회 심의 결과; 평택시. (2024). 2024년 제1회 건축위원회 심의 결과; 평택시. (2024). 2024년 제1회 건축전문위원회 심의 결과; 평택시. (2024). 2024년 제3회 건축전문위원회 심의 결과; 평택시. (2024). 2024년 제4회 건축전문위원회 심의 결과; 평택시. (2024). 2024년 제5회 건축전문위원회 심의 결과; 용인시. (2024). 2024년 제4회 공동위원회 심의 주요결과; 강남구. (2023). 2023년 제8차 건축위원회 의결조서; 강남구. (2023). 2023년 제11차 건축위원회 의결조서; 강남구. (2023). 2023년 제13차 건축위원회 의결조서; 중랑구. (2023). 2023년 제10차 건축위원회 심의 의결서; 중랑구. (2023). 2023년 제10차 건축위원회 심의 의결서; 성남시. (2024). 2024년 제6차 건축위원회 심의결과; 광진구. (2023). 2023년 제12차 심의의결서; 광진구. (2024). 2024년 제8차 심의의결서; 구로구. (2024). 구로구 2024년 제1차 건축위원회 심의의결조서; 동대문구. (2023). 2023년 제6차 건축계획전문위원회 심의(자문)의결조서; 동대문구. (2024). 2024년 제1차 건축계획전문위원회 심의(자문)의결조서; 동대문구. (2024). 2024년 제2차 건축계획전문위원회 심의(자문)의결조서; 대구광역시. (2024). 達西區 建築委員會 審議 結果書(달서구 건축위원회 심의 결과서); 유성구. (2024). 2024년 제2차 유성구 건축위원회 심의결과. 참고하여 연구진 작성

□ 임대형기숙사 관련 건축위원회 심의의결서의 주요내용

임대형기숙사와 관련하여 2024년 5월(성남시는 2024년 6월)까지의 건축위원회 심의의결서 내용을 분석한 결과, 건축위원회 심의위원들은 공통적으로 임대형기숙사의 주차, 공용시설, 단일한 관리체계와 운영계획에 대해 의견을 제시하였다.

임대형기숙사의 주차와 관련한 의견이 가장 많았으며, 주요 내용으로는 개인실(室) 수 및 인접지역 주차환경을 고려한 충분한 주차대수 확보, 임차인의 자동차 소유 또는 주차제한 등 임대·관리 방안 마련 등의 내용이 있었다. 그 밖에 계획된 주차장(면)의 위치가 적정하지 않다는 의견도 있었으며, 이와 더불어 장애인 주차장 및 진출입로의 위치 등에 대한 의견이 있었다. 주차 다음으로는 공유공간에 대한 의견이 많았으며, 관련 내용으로는 공유공간의 용도 불명확, 공유공간의 배치 부적절, 공유공간의 법정 규모 확보, 남녀 및 세대에 따른 사용자 구분, 적정 설비 확보를 통한 이용편의 확보 등에 대한 의견이 있었다. 단일한 관리체계와 운영계획에 대한 의견도 많았는데, 그 중 계획의 부재 또는 미흡에 대한 보완요청이 주를 이루었다. 더불어 관리주체를 위한 공간 마련과 공간의 배치, 관리의 방법 구체화(CCTV 등 관련 설비 설치) 등에 대한 의견과 이와 관련하여 범죄예방 건축기준 적용을 요구하는 의견도 있었다. 그 외 복도 폭 등 기준 준수, 현관 및 개인실 출입문의 배치·잠금장치, 엘리베이터 등의 계획, 실 및 기타 설비(냉난방)의 계획 등에 대한 의견이 있었다.

[표 3-6] 임대형기숙사 관련 건축위원회의 주요 심의내용 (표 계속)

구분	안전	심의결과	심의내용										
			주차 ¹⁾	차량 진출입로, 주차통로	주차장 위치 또는 배치	차량 차단기 등	출입문 배치, 유요폭	복도 폭 등 (계획)	단일한 관리체계 (계획, 운영)	공용시설 (계획, 운영)	유니버설 디자인 (장애인)	피난 방화 ²⁾ , 안전	그 외 설비, 발코니 등
① 서울 강남	1	재검토	●				●	●	●	●		●	●
	2	조건부	●		●				●	●		●	
	3	재검토	●				●	●	●	●		●	●
② 서울 광진	1	재검토	●				●		●	●			●
	2	조건부					●	●		●	●	●	●
③ 서울 중랑	1	재검토											
	2	조건부					●		●	●		●	●
④ 서울 구로	1	조건부	●		●		●			●	●	●	●

구분	안전	심의결과	심의내용										
			주차 ¹⁾	차량 진출입로, 주차통로	주차장 위치 또는 배치	차량 차단기 등	출입문 배치, 유효폭	복도 폭 등 (계획)	단일한 관리체계 (계획, 운영)	공용시설 (계획, 운영)	유니버설 디자인 (장애인)	피난 방화 ²⁾ , 안전	그 외 설비, 발코니 등
⑤ 서울 동대문	1	조건부					●				●	●	
	2	재검토			●		●		●	●	●	●	
	3	조건부					●		●			●	
⑥ 대구 달서	1	조건부			●	●	●	●	●	●	●	●	
⑦ 대전 유성	1	조건부	●				●		●	●		●	
⑧ 경기 성남	1	조건부	●						●				
⑨ 경기 용인	1	재검토	●	●	●				●		●		
⑩ 경기 평택	1	재검토	●				●		●	●		●	
	2	재검토	●				●		●	●		●	
	3	재검토	●				●		●	●		●	
	4	재검토	●	●		●			●	●	●		
	5	부결	●		●		●		●	●	●	●	
	6	재검토	●						●	●	●	●	
	7	재검토	●						●	●	●		
	8	재검토	●						●	●	●	●	
	9	부결	●	●	●		●	●	●	●	●	●	
	10	조건부		●	●		●	●	●			●	
	11	조건부			●				●	●		●	
	12	재검토	●			●	●	●	●			●	
	13	부결	●				●	●	●	●		●	
	14	조건부		●			●		●		●	●	
	15	부결	●	●	●				●	●	●	●	
	16	부결	●	●					●				
	17	재검토	●		●			●	●		●	●	
계			22	7	11	3	20	9	22	27	13	19	25

주1: 주차대수 확보, 임차인 자동차 소유 또는 주차제한 등

주2: 방화구획, 피난 및 대피공간, 피난계단, 소방관진입창, 소방차전용구역 등

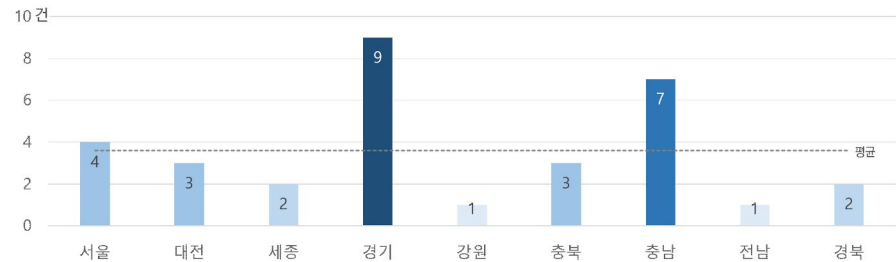
출처: 각 지자체별 건축위원회 심의의결서를 토대로 연구진 작성

4) 임대형기숙사의 건축인허가 현황

□ 임대형기숙사의 건축허가 현황 데이터 분석

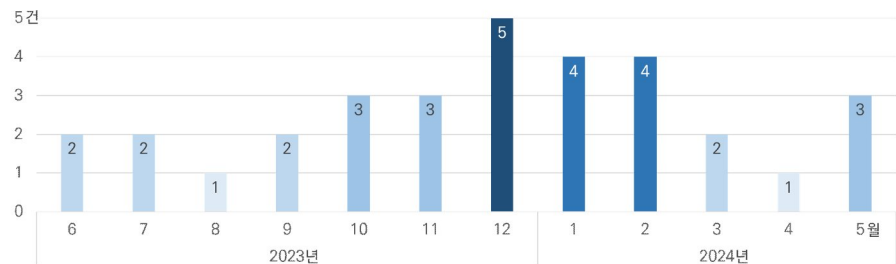
임대형기숙사가 「건축법」상 용도로 신설된 2023년 2월부터 2024년 5월까지 전국 임대형기숙사 건축허가 건수는 32건으로 확인하였다. 전국 임대형기숙사 건축허가 현황의 지역별 분포현황을 살펴보았다. 지자체 전수조사 시 7곳(인천, 대구, 광주, 울산, 전북, 경남, 제주)의 지자체는 ‘해당사항 없음’으로 회신하였고, 부산의 경우 회신이 없어 내부 현황을 확인할 수 없었다. 그 외 9곳의 광역지자체를 대상으로 임대형기숙사의 허가현황을 비교해보았다. 조사기간 동안 광역지자체 9곳의 임대형기숙사 평균 허가건수는 3.6건이었으며, 허가건수가 가장 많았던 광역지자체는 경기(9건)로 충남 7건, 서울 4건 순이었다.

조사기간 동안 전국 임대형기숙사 건축허가 건수가 가장 많았던 시기는 2023년 12월이 5건으로 가장 많았고, 2024년 1월과 2월이 각 4건, 2023년 10월과 11월, 2024년 5월이 각 3건 순이었다.



[그림 3-1] 광역지자체별 임대형기숙사의 건축허가 건수 (기준일: '23.02.~'24.05.)

출처: 국토교통부(2024)를 참고하여 연구진 작성

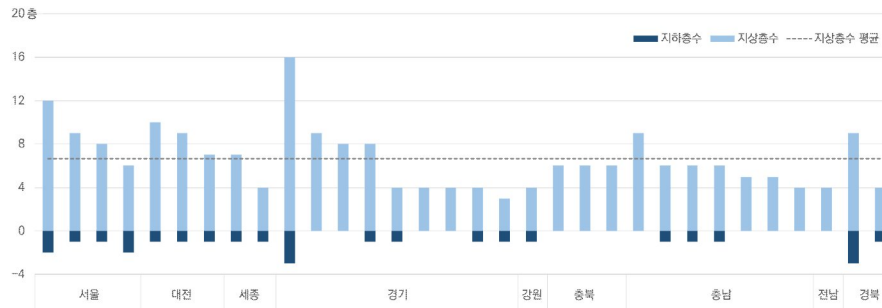


[그림 3-2] 전국 임대형기숙사 연월별 건축허가 건수 (기준일: '23.02.~'24.05.)

출처: 국토교통부(2024)를 참고하여 연구진 작성

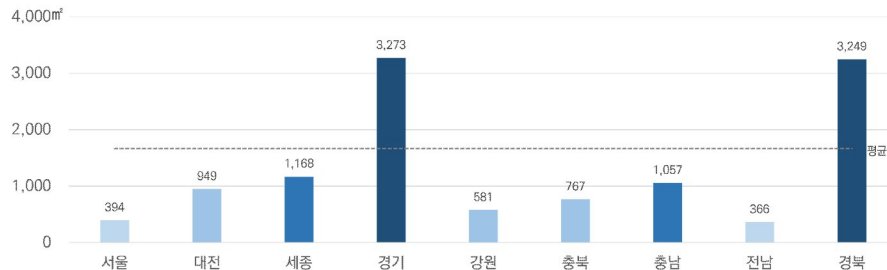
다음으로는 전국 임대형기숙사 건축허가 32건의 평균 규모를 살펴보았다. 이들 임대형 기숙사의 평균 층수는 지상층 기준 6.6층으로, 6층 초과 10층 이하의 임대형기숙사가 18건으로 가장 많았으며 5층 이하가 12건, 11층 이상이 2건이었다. 가장 높은 임대형기숙사는 16층, 가장 낮은 임대형기숙사는 3층이었고, 지하층은 없거나 3층 이하였다.

전국 임대형기숙사 건축허가 32건의 평균 대지면적은 1,667㎡로 경기도가 3,273㎡로 가장 넓었고, 평균 연면적은 3,941㎡로 경북이 17,741㎡로 가장 넓었다.



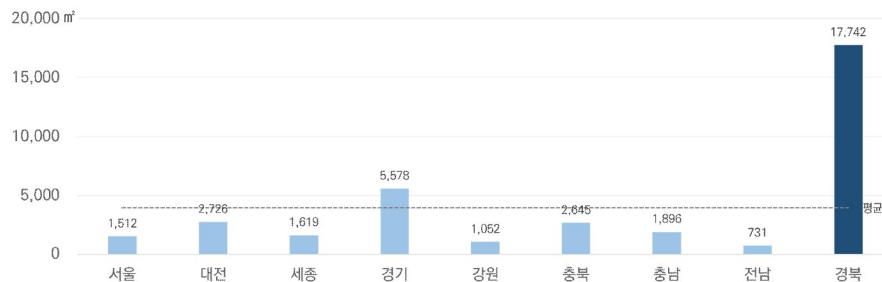
[그림 3-3] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 규모(층수) 현황 (기준일: '23.02.~'24.05.)

출처: 국토교통부(2024)를 참고하여 연구진 작성



[그림 3-4] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 평균 대지면적 (기준일: '23.02.~'24.05.)

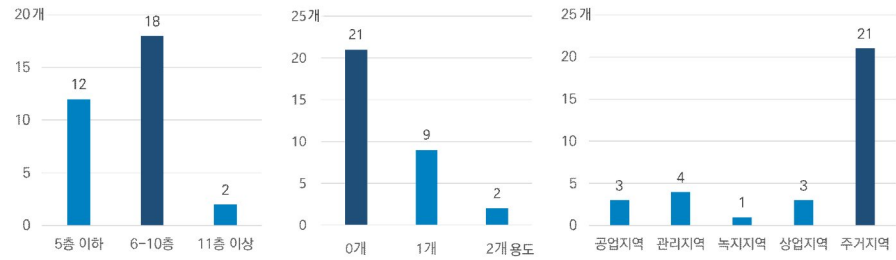
출처: 국토교통부(2024)를 참고하여 연구진 작성



[그림 3-5] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 평균 연면적 (기준일: '23.02.~'24.05.)

출처: 국토교통부(2024)를 참고하여 연구진 작성

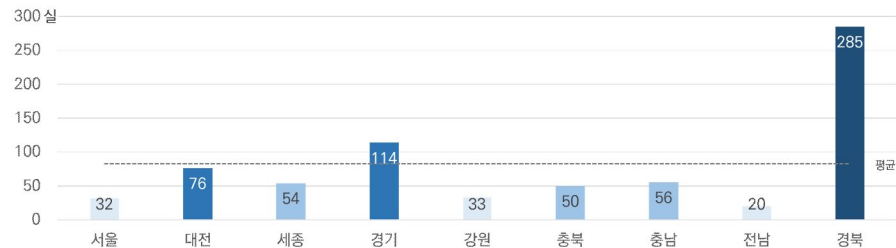
전국 임대형기숙사 건축허가 32건의 용도복합 및 용도지역 현황을 살펴보면, 임대형기숙사 외 용도가 함께 설치된 용도복합 건은 11건(34.4%)으로 그 중 1개의 용도가 복합된 건은 9건(28.1%), 2개의 용도가 복합된 건은 2건(6.3%)으로 확인되었다. 또한 임대형기숙사가 입지하는 용도지역은 대부분 주거지역(21건, 65.6%)이었으며, 그 외 관리지역이 4건(12.5%), 공업지역과 상업지역이 각 3건(9.4%)씩이었다.



[그림 3-6] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 규모별(좌), 복합용도 개수별(중양), 용도지역별 현황(우)
(기준일: '23.02.~'24.05.)

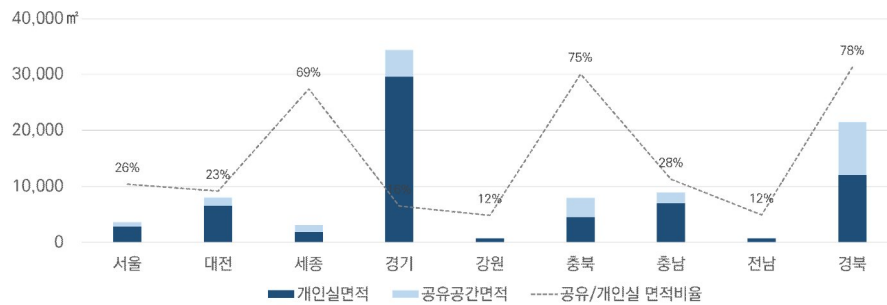
출처: 국토교통부(2024)를 참고하여 연구진 작성

다음으로는 전국 임대형기숙사 건축허가 32건의 개인실과 공유공간 관련 현황을 살펴 보았다. 임대형기숙사 허가 건의 평균 실(개인실) 수는 약 83호로, 개인실 면적의 합은 약 1,051㎡, 공유공간 면적의 합은 약 727㎡이었다. 조사기간 동안 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 평균 실(개인실) 수는 경북이 약 285호로 가장 많았고, 경기 약 114호, 대전 약 76호 순이었다. 또한 이들의 평균 개인실 및 공유공간 면적은 경기가 34,370㎡으로 가장 넓었고, 경북 21,512㎡, 충남 8,919㎡ 순이었다. 개인실 면적 대비 공유공간 면적의 비율은 경북이 78%로 가장 높았고, 충북 75%, 세종 69%, 충남 28% 순이었다. 다만, 자료검토 결과 개인실과 공유공간의 면적산정 방식이 불명확하여 허가 건 또는 지자체마다 다르게 산출하는 것으로 추정되었다.



[그림 3-7] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 평균 개인실 수 (기준일: '23.02.~'24.05.)

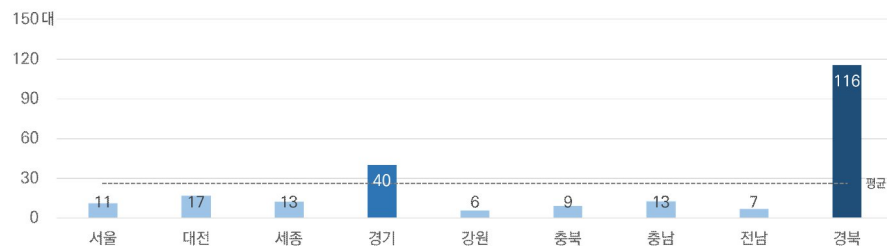
출처: 국토교통부(2024)를 참고하여 연구진 작성



[그림 3-8] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 개인실 및 공유공간 평균 면적 및 비율 (기준일: '23.02.~'24.05.)

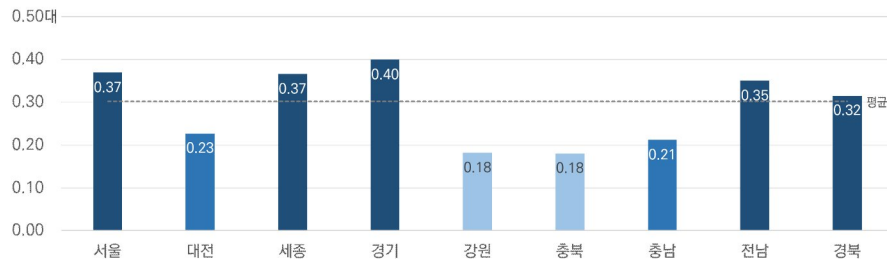
출처: 국토교통부(2024)를 참고하여 연구진 작성

임대형기숙사 건축허가 건의 주차와 관련한 현황을 살펴보았다. 이들의 평균 주차대수는 26대였고, 개인실별 주차대수는 0.3대인 것으로 확인하였다. 조사기간 동안 광역지자체별 임대형기숙사 건축허가 건의 평균 주차대수는 경북이 116대로 가장 많았고, 경기 40대, 대전 17대 순이었다. 반면 평균 주차대수가 가장 적은 광역지자체는 강원, 전남, 충북 순이었다. 개인실별 주차대수는 경기가 0.40대로 가장 많았고, 세종과 서울이 0.37대, 전남이 0.35대 순이었다. 그러나 용도복합 사례로 인해서 허가 건의 주차대수를 모두 임대형기숙사 전용 주차로 볼 수 없다는 한계가 있었다.



[그림 3-9] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 평균 주차대수 (기준일: '23.02.~'24.05.)

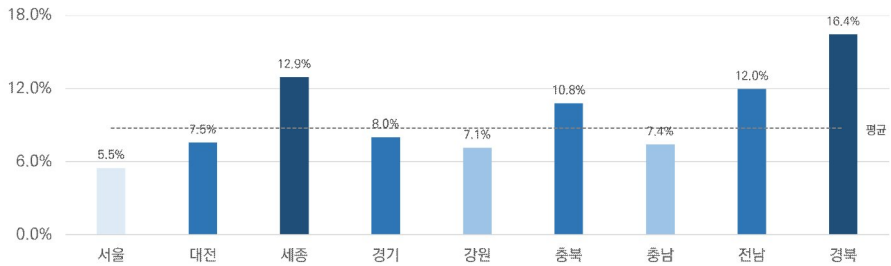
출처: 국토교통부(2024)를 참고하여 연구진 작성



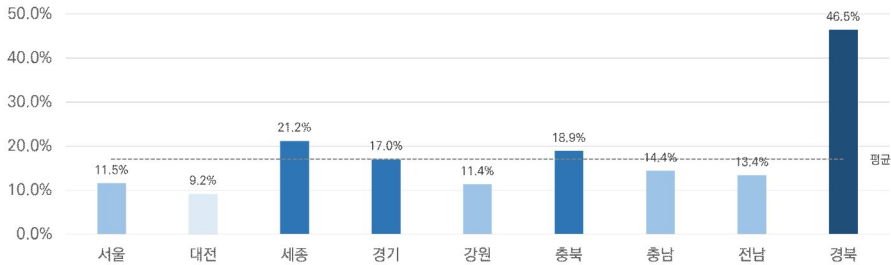
[그림 3-10] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 개인실별 평균 주차대수 (기준일: '23.02.~'24.05.)

출처: 국토교통부(2024)를 참고하여 연구진 작성

임대형기숙사 건축허가 건의 주차장 면적은 연면적 대비 8.7%, 개인실 면적 대비 17.0% 이었다. 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 연면적 대비 주차장 면적 비율은 경북이 16.4%로 가장 높았으며, 세종 12.9%, 전남 12.0% 순이었다. 또한 광역지자체별 임대형 기숙사 허가 건의 개인실 면적 대비 주차장 면적 비율은 경북이 46.5%로 가장 높았으며, 세종 21.2%, 충북 18.9% 순이었다.

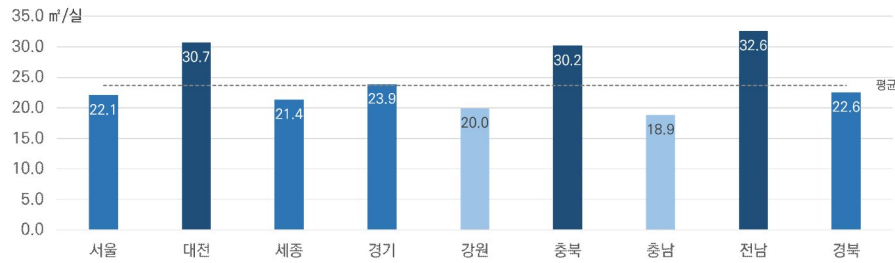


[그림 3-11] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 연면적 대비 주차장 면적 (기준일: '23.02.~'24.05.)
출처: 국토교통부(2024)를 참고하여 연구진 작성



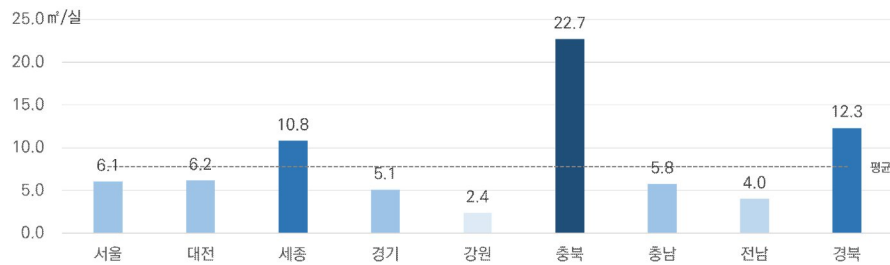
[그림 3-12] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 개인실 면적 대비 주차장 면적 (기준일: '23.02.~'24.05.)
출처: 국토교통부(2024)를 참고하여 연구진 작성

임대형기숙사 건축허가 건의 개인실과 관련한 현황을 살펴보았다. 전국 임대형기숙사 건축허가 건의 평균 개인실 면적은 23.7㎡/실이었고, 평균 공유면적은 7.8㎡/실이었다. 광역지자체별 평균 개인실 면적은 전남이 32.6㎡/실로 가장 넓었고, 대전 30.7㎡/실, 충북 30.2㎡/실 순이었다. 광역지자체별 개인실별 공유공간 평균면적은 충북이 22.7㎡/실로 가장 넓었고, 경북 12.3㎡/실, 세종 10.8㎡/실 순이었다. 강원외의 경우 「기숙사 건축 기준」에 따라 공유공간을 인당 4㎡ 이상 확보하여야 하나, 데이터상 기준 미달인 것으로 확인되었다.



[그림 3-13] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 개인실별 평균 면적 (기준일: '23.02.~'24.05.)

출처: 국토교통부(2024)를 참고하여 연구진 작성



[그림 3-14] 광역지자체별 임대형기숙사 허가 건의 개인실별 공유공간 평균 면적 (기준일: '23.02.~'24.05.)

출처: 국토교통부(2024)를 참고하여 연구진 작성

[표 3-7] 임대형기숙사 건축허가 현황 (기준일: '23.02.~'24.05.) (표 계속)

구분 (지자체)	건축 구분	대지위치 (용도지역)	면적(㎡)			건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (지상/지하)	실수 (실)	주차 대수(대)	총 실면적(㎡)	공유공간 면적(㎡)	
			대지면적	건축면적	연면적								
서울	강남	신축	대치동(3종일반)	192.6	96.29	685.59	49.99	245.06	6/2	20	3	590.25	118.26
	강동	신축 (변경)	명일동(3종일반)	735.3	356.47	2983.9	48.48	299.46	12/2	30	29	572.1	285.49
	성북	신축	안암동(3종일반)	430.88	204.93	1472.17	47.56	289.09	8/1	48	7	1323.33	203.04
	종로	신축	망우동(준주거)	218.5	122.58	906.71	56.1	310.2	9/1	28	6	344.15	130.75
대전	서	신축	갈마동(3종일반)	837.1	351.78	2,476.14	42.02	256.76	10/1	80	18	2187.16	933.093
	유성	신축	봉명동(일반상업)	469.5	265.67	1719.57	56.59	359.91	9/1	38	9	1468.25	100.76
		신축	원내동(3종일반)	1538.9	764.96	3983.52	49.71	248.85	7/1	110	24	2886.1	461.88
세종		신축	부강면(생산녹지)	1,674	320.76	1,293.64	19.16	70.15	4/1	29	19	891.97	259.63
		신축	조치원읍 (2종일반)	661	382.02	1,945.23	57.79	249.44	7/1	79	6	945.11	1,000.12
경기	용인 (변경)	신축	처인구 A (생산관리)	17,539.00	2,415.87	11,588.88	13.77	52.58	4/1	240	192	9,206.51	2,382.37
		신축	처인구 B(준주거)	4,383.00	2,566.33	28,360.91	58.55	449.89	16/3	492	192	15,695.22	1,827.83
		신축	처인구 C (1종일반)	446	236.41	771.4	53.01	172.96	4	20	4	486.51	80.94

구분 (지자체)	건축 구분	대지위치 (용도지역)	면적(㎡)			건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (지상/지하)	실수 (실)	주차 대수(대)	총 실면적(㎡)	공유공간 면적(㎡)	
			대지면적	건축면적	연면적								
경기	화성	신축	병점동 (1종일반)	288.00	169.09	516.78	58.71	179.44	4	20	3	297.12	81.22
	광주	신축	역동(준주거)	447.00	307.39	1,450.95	68.77	324.60	8	28	45	507.60	123.31
	오산	신축	오산동 (일반상업)	157.00	117.12	674.68	73.66	424.33	9	21	5	515.20	88.15
	이천	신축	마장면 (계획관리)	4,980.00	855.84	3,909.47	17.19	62.26	4/1	80	28	3,100.56	808.91
	안성	신축	일죽면 (계획관리)	973.00	323.15	1,292.60	33.21	99.64	3/1	26	5	726.41	159.50
	포천	신축	일동면 (일반상업)	247.00	141.26	1,098.50	57.19	367.87	8/1	22	5	196.51	103.77
강원	원주	신축	우산동 (1종일반)	580.5	315.92	1,051.81	54.42	167.79	4/1	33	6	658.81	79.16
충북	음성	신축	금왕읍 A (준공업)	766.9	510	2,644.83	66.5	344.87	6	50	9	1,510	1,134.83
		신축	금왕읍 B (준공업)	767.6	510	2,644.83	66.44	344.83	6	50	9	1,510	1,134.83
		신축	금왕읍 C (준공업)	767.6	510	2,644.83	66.44	344.83	6	50	9	1,510	1,134.83
충남	천안	신축	동남구 A (2종일반)	813	451.68	2,096.97	55.56	249.59	6/1	66	11	1,407.80	267.27
		신축	동남구 B (2종일반)	1,248	422.66	2,888.36	33.87	231.44	9	104	22	1,308.15	417.52
		신축	동남구 C (2종일반)	833	443.33	1,991.44	53.22	230.36	6/1	56	10	1,027.55	227.07
		신축	동남구 D (2종일반)	794.5	426.74	1,911.1	53.71	240.54	5	59	10	1,047.28	290.33
		신축 (변경)	동남구 E (2종일반)	405	241.96	992.06	59.74	244.95	5	28	8	495.16	129.64
		신축 (변경)	동남구 F (2종일반)	821	375.35	1,856.22	45.72	205.45	6/1	47	14	1,006.20	223.84
	서산	신축	해미면 (계획관리)	2,486	524.25	1,534.35	21.09	61.72	4	29	5	664.52	406.46
경북	포항	신축	남구(준주거)	5240	3471.6	32698.31	66.25	431.15	9/3	498	217	10,306.3	8,969.58
		신축	북구(1종일반)	1258.5	748.25	2784.76	59.46	193.05	4/1	72	14	1,757.99	478.23
전남	광양	신축	광양읍 (1종일반)	365.7	218.42	731.335	59.73	199.98	4	20	7	651.93	80.215

주: 생산관리지역: 건폐율 20% 이하, 용적률 50~80% 이하, 공동주택(아파트 제외) 설치 가능

준주거지역: 건폐율 70% 이하, 용적률 200~500% 이하, 공동주택 설치 가능

출처: 국토교통부(2024)를 참고하여 연구진 작성

5) 임대형기숙사 관련 지자체 현황 종합⁹²⁾

□ 건축위원회 심의대상에 임대형기숙사를 포함하여 운영

- 임대형기숙사를 건축위원회 심의대상에 포함하거나 지구단위계획 불허용도에 포함하는 등 지자체 단위에서 임대형기숙사에 대한 부정적인 인식 존재

지자체 관계자와의 면담결과, 지자체 관계자들은 임대형기숙사의 완화된 주차기준으로 인해 민원과 주변 지역으로의 영향 등을 가장 크게 우려하고 있었다. 현행 「기숙사 건축 기준」이 미흡하기 때문에 일부 지자체에서 건축위원회의 심의절차를 통해 건축사 등 관련 전문가로 구성된 심의위원이 자문의 성격으로 의견을 제시할 수 있도록 심의대상에 포함한 것으로 추측하였다. 특히 일부 지자체에서는 건축위원회 심의위원들이 참고할 수 있도록 별도의 기준을 마련하였으며, 41개 지구단위계획의 불허용도로 임대형기숙사를 포함하는 등 임대형기숙사에 대해 강력하게 조치하는 지자체도 있었다. 이는 지자체에서 생활숙박시설과 같이 새로운 용도가 신설된 이후 악용사례 등을 크게 우려하고 있기 때문인 것으로 분석하였다.

- 기존의 열악한 준주택에 대한 대안으로 임대형기숙사가 적정하게 활용되기를 기대하는 바람도 공존

반면, 지자체 관계자와의 면담결과 1인가구의 증가, 공유주택 확산, 취약계층 주거환경 개선 등을 이유로 임대형기숙사가 기존의 다중생활시설, 다중주택 등보다 양호한 거주 공간을 제공하기를 바라는 측면도 있는 것으로 확인하였다.

92) 앞선 ①건축위원회 심의의결서 내용분석과 ②지자체 관계자 면담조사 결과, ③지자체 관계부서 제도개선 의견(국토교통부(2024))을 토대로 정리함

일자	지자체	참석자	비고
'24.02.27.	경기 평택	조영주 과장, 전병진 팀장, 이수진 주무관	대면
'24.03.04.	경기 수원	남태희 주무관	유선
'24.03.12.	서울 성북	정용근 팀장, 손승석 팀장	유선
'24.03.14.	경기 용인	박해욱 팀장, 한소희 주무관	대면
'24.03.22.	서울 강남	이용운 과장, 김철동·최준원·손용수·조성우 팀장	대면
'24.05.17.	경기 평택	전병진 팀장	유선
'24.05.20.	경기 용인	한소희 주무관	유선
'24.05.20.	대전 서구	김경아 주무관	유선
'24.08.07.	대전 유성	김학수 공동주택팀장, 이다희 주무관	대면

□ 건축위원회 심의의견에서 ‘주차’, ‘공용시설’, ‘단일한 관리체계와 운영계획’ 지적

• 주차대수 확보, 임차인 자동차 소유 또는 주차제한 등에 대한 개선 필요하다는 의견

임대형기숙사를 건축위원회 심의대상으로 포함하는 지자체에서의 심의의결서 내용을 분석한 결과, 주차와 관련하여 가장 많은 의견이 있었다. 임대형기숙사의 원화된 주차기준으로 인해 건축위원회 심의위원들이 추가로 주차대수를 확보할 것을 요청하거나, 임차인에 대한 자동차 소유 또는 주차제한 계획에 대해 제시할 것을 요청한 의견이 많았다. 예를 들어 산업단지 내 근로자가 입주할 것으로 예상되는 임대형기숙사 안전에 대해 근로자의 통근이용 수요와 유사한 임대형기숙사의 주차수요 등을 실태조사하여 주차대수의 적정성에 대해 제시할 것을 요구하면서, 각 실의 50% 정도에 대해 주차대수를 확보할 것을 권고하기도 하였다. 특히 대중교통의 접근성이 열악한 경우 차량을 소유하지 않은 입주자에 대한 제한 또는 차량 미소유에 대한 임대조건을 강제할 수 있는 방안 등에 대해 검토할 것을 요구하거나 자동차 외 자전거, 셔틀버스 등의 구체적인 활용방안에 대해 요구하기도 한 것으로 확인하였다. 지자체와의 면담에서는 임대형기숙사에서 설치한 주차대수 범위 이내에서 거주자의 주차 제한 및 소유제한에 대한 구체적인 계획 등을 수립하여 건축허가 및 사용승인 시 확인할 수 있는 방안이 필요하다고 언급하였다.

• 기존 유사용도 수준의 주차기준 강화를 통한 인접지역 교통여건 반영 필요성 제기

모든 지자체 관계자가 공통적으로 언급한 현안은 현행 주차기준의 적정성 부족이었다. 기존 유사용도 관련 주차기준을 준용하여 ①유사규모 수준 주택의 주차장 설치기준 적용(도시형 생활주택(소형주택) 및 오피스텔(주거용) 기준 준용, 개인실 1개당 0.3대에서 0.5대) 또는 ②유사용도 수준의 주차장 설치기준 적용(다중생활시설 134㎡당 1대)을 요구하였다. 나아가 개별취사시설이 설치된 개인실을 기존 주택과 동일하게 독립된 1세대로 간주하여 주차기준을 산정하여야 한다는 구체적인 의견도 있었다. 혹은 임대형기숙사의 주차장 설치기준을 강화 후 입지(교통편의성 등)에 따라 건축위원회 심의 등을 통해 기준을 완화할 수 있도록 하는 방안을 제안하기도 하였다. 이를 종합하였을 때, 지자체는 대중교통 여건, 인접지역의 주차난 등을 고려하지 않은 일원화된 기준 완화는 적정하지 않다는 공통된 생각을 가지고 있는 것으로 분석되었다. 주차장 기준 강화는 지자체들의 공통 현안인 만큼 도시형 생활주택, 다중생활시설 등 유사용도의 기준을 준용하여 임대형기숙사의 주차기준을 강화한 후, 입지 등 여건에 따른 기준 완화 방안을 마련하여 지자체가 사례별 특성에 따라 판단할 수 있도록 할 필요가 있어보였다.

- 공유공간의 용도에 대한 구체적인 계획 기준 마련 필요성 강조

「기숙사 건축기준」에서의 공유공간은 최소 면적 외에 기준이 전무하며, 실제 건축위원회 심의안건인 임대형기숙사의 대부분이 공유공간의 구체적인 용도에 대해 계획하지 않아 공유공간에 대한 의견이 상충하는 사례들이 확인되었다. 공유공간을 복도와 단절되지 않도록 개방하여 평면중앙부에 배치할 것을 요구하거나 내벽을 투시형 유리문으로 설치하라는 의견을 제시하는 한편, 공유공간의 보안과 사생활 등을 고려하여 다른 재질의 출입문으로 변경하거나 잠금장치를 설치할 것을 요구하기도 하였다. 경우에 따라서는 공유공간이 거실 및 다른 용도로의 전용을 우려하여 공유공간의 용도와 위치, 설비 등을 구체적으로 보완하라는 의견도 있었다. 이와 반대의 상황으로, 인접한 다수의 개인실과 이들이 공동으로 사용하는 거실, 주방, 공동욕실을 함께 구획하여 설치함으로써 아파트와 다세대 같은 세대 형태를 갖춘 경우, 이들 공유공간이 「기숙사 건축기준」에 부합하는 공유공간인지 의견이 분분하였다. 공유공간에 대한 주체별 인식과 해석의 차이가 큰 상황이므로, 기준 상 임대형기숙사의 공유공간 용도를 구체화하고 건축인허가 시 공유공간의 운영계획을 제출하도록 할 필요가 있다고 하였다.

- 허가권자가 관리체계·운영계획을 확인 가능하도록 근거 마련 필요 언급

임대형기숙사 관련 법령에서는 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 갖추어야 하고, 각 실을 구분소유 할 수 없도록 규정하고 있다. 그러나 일부 지자체는 이를 확인할 방법이 없어 자체기준으로 1개의 건축물에 1개의 계량기(전기, 가스, 수도 공용계량기 1개 추가 가능, 각 실별 설치 불가)를 설치하도록 기준을 운영하고 있었다. 다른 지자체들은 중앙냉난방 관련 의견을 제시하기도 하였다. 이와 같은 허가권자의 의견은 과도한 규제일 수 있다는 지자체들은 대안으로 구체적인 운영계획을 건축허가 및 사용승인 시 제출하도록 할 필요가 있다고 언급하였다.

- 관련 법령 및 기준의 모호함에 따른 문제를 해결할 필요성 제기

임대형기숙사는 ‘공공주택사업자 또는 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것’으로 정의되어 있어, 임대사업자의 자격 조건이 ❶임대형기숙사 건축허가 신청, ❷임대형기숙사 건축물 소유, ❸임대형기숙사 운영자에게 임대, ❹임대형기숙사 직접 운영 중 무엇이 가능한지 불분명한 상황이다. 이와 더불어 건축행정 과정에서 허가권자가 임대사업자 자격증명을 요구하여야 하는지, 또 행정 절차 중 어느 단계에서 이를 확인하여야 하는지 모호하여 명확한 가이드라인이 필요하다 하였다. 더불어 다른 법령에서 사용하지 않는 낯선 용어들을 어떻게 해석해야하는지 혼란스럽다는 의견도 있었다.

2. 임대형기숙사 건축허가 사례 대상 심층 분석

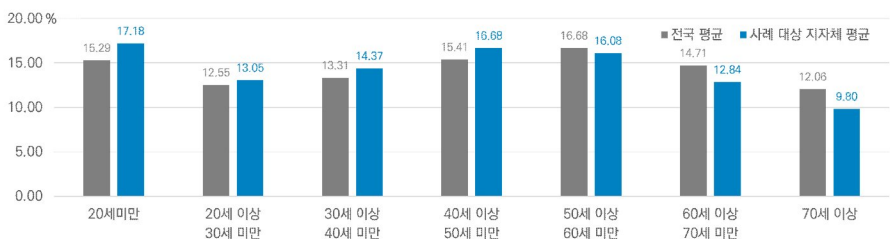
1) 사례대상 지자체 현황 심층 분석

□ 인구구조 및 주거행태 분석

• 인구현황 분석

임대형기숙사 건축허가 사례 대상 지자체 20곳의 인구수 합은 약 816만 명으로, 각 지자체 평균 인구수는 약 41만 명이다. 이들 지자체의 평균 인구수는 전국 기초지자체 평균인 23만 명 보다 약 18만 명 많은 수준으로, 전국 38위(대구 북구)와 비슷한 인구규모에 해당한다. 임대형기숙사 건축허가 사례 대상 지자체 20곳의 인구밀도는 4,565명/㎢으로 전국 평균(551명/㎢)의 8.9배 수준이며, 이는 비교적 과밀한 지역들에 해당한다. 이들 중 가장 밀도가 높은 지역은 서울 중랑구, 강동구, 성북구 순이며, 경기 이천시, 안성시, 포천시, 강원 원주시, 충북 음성군, 충남 서산시, 전남 광양시, 경북 포항시 등은 전국 평균보다 다소 낮은 지역에 해당한다.

임대형기숙사 건축허가 사례 대상 지자체 20곳의 연령별 인구현황을 살펴보면, 단순히 인구수나 인구밀도에 따른 분석보다 더 큰 특징이 나타난다. 이들 지자체는 전국 평균 대비 50세 미만의 인구 구성비가 높고, 50세 이상의 인구 구성비는 낮은 상황으로, 인구 구성이 비교적 젊은 편에 해당한다. 이러한 인구밀도 및 연령대 구성은 임대형기숙사의 공급 및 수요와 밀접한 연관성이 있을 것으로 추정된다.



[그림 3-15] 사례대상 지자체 연령대별 인구수 구성비

출처: 행정안전부, 연령 및 성별 인구 - 읍면동, 2023년 기준, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=D_T_11N1503&conn_path=13(검색일: 2024.09.08.)를 참고하여 연구진 작성

[표 3-8] 사례대상 지자체 인구구조 현황

구분 (지자체)	총인구수 (천명) ⁴⁾	인구밀도 ¹⁾ (명/㎢)	인구순위 ²⁾ (기초)	연령대별 인구수(천명) ⁴⁾						
				20세미만	20세 이상 30세 미만	30세 이상 40세 미만	40세 이상 50세 미만	50세 이상 60세 미만	60세 이상 70세 미만	70세 이상
전국	51,325 (100.0%)	511	-	7,918 (15.29%)	6,496 (12.55%)	6,892 (13.31%)	7,978 (15.41%)	8,636 (16.68%)	7,614 (14.71%)	6,242 (12.06%)
서울	종랑구	382	20,660	47	42	50	58	52	63	49
	성북구	426	17,316	35	61	75	57	63	69	52
	강남구	545	13,795	18	86	61	75	93	82	54
	강동구	459	18,673	33	67	53	67	72	69	50
대전	서구	465	4,863	31	79	72	63	72	76	62
	유성구	367	2,077	51	72	63	58	61	58	42
세종		387	831	46	93	43	60	76	53	37
경기	오산시	230	5,379	85	45	30	39	47	39	27
	용인시	1,076	1,819	2	196	136	135	186	179	123
	이천시	222	481	88	38	31	34	35	36	31
	안성시	189	342	101	31	30	28	32	34	30
	화성시	944	1,348	5	202	120	175	188	139	91
	광주시	391	908	45	64	43	56	69	67	57
	포천시	143	173	114	17	22	21	20	28	28
강원	원주시	362	416	53	61	47	46	55	61	54
충북	음성군	91	175	140	12	13	14	15	18	18
충남	천안시	656	1,031	11	121	102	105	116	110	80
	서산시	176	237	104	29	18	22	28	30	26
전남	광양시	153	328	112	26	16	18	23	29	21
경북	포항시	493	436	26	76	51	56	74	86	86
합계 ³⁾	8,156 (100.0%)			1,419 (17.18%)	1,077 (13.05%)	1,186 (14.37%)	1,377 (16.68%)	1,328 (16.08%)	1,060 (12.84%)	809 (9.80%)
평균 ³⁾	408	4,565	58	71	54	59	69	66	53	40

주1: 인구(명) ÷ 시군구 행정구역별 면적(㎢)

주2: 기초지자체 226개와 세종특별자치시, 제주특별자치도 포함 228개

주3: 사례대상 지자체 20곳

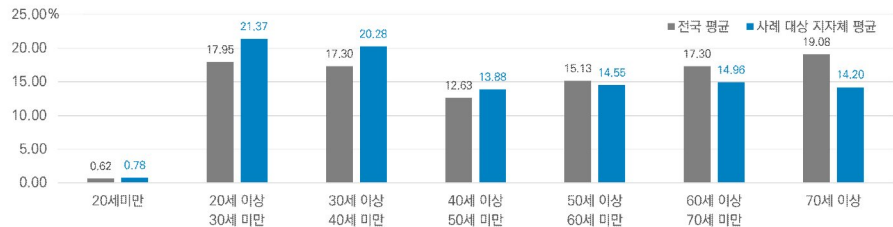
주4: 총인구수(행안부)는 외국인 제외, 연령대별 인구수(통계청)는 외국인 포함 등으로 인한 차이 발생 추정

출처: 행정안전부, 행정구역(시군구)별, 성별 인구수, 2023년 기준. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B040A3&conn_path=I3 (검색일: 2024.09.08.); 국토교통부, 행정구역별 · 지목별 국토이용현황_시군구, 2023년 기준. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_2300&conn_path=I3 (검색일: 2024.09.08.); 행정안전부, 연령 및 성별 인구 - 읍면동, 2023년 기준. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1IN1503&conn_path=I3 (검색일: 2024.09.08.)를 참고하여 연구진 작성

• 1인가구 비율

임대형기숙사 건축허가 사례 대상 지자체 20곳의 1인가구 인구수의 합은 117.4만 명이며, 각 지자체의 1인가구 인구수의 평균은 약 5.9만 명에 달한다. 이들 지자체의 평균 1인가구 인구수는 전국 기초지자체 평균인 3.4만 명의 1.7배에 해당하는 것으로 1인가구의 비율이 매우 높은 편으로 나타났다. 실제 이들 지자체의 전체인구 대비 1인가구 인구수의 비율은 높게는 충북 음성군이 19.2%, 대전 서구 17.8%, 서울 중랑구 및 대전 유성구 17.5%로 각 지자체에 거주중인 5명 중 1명이 1인가구에 해당하였다.

임대형기숙사 건축허가 사례 대상 지자체 20곳의 연령대별 1인가구 인구수를 전국 평균과 비교하였을 때, 앞서 인구구조 특성분석과 유사한 경향을 보인다. 이들 지역의 1인가구 인구수는 전국 평균과 비교하였을 때 50세 미만의 각 연령대별 인구수는 비교적 높게 나타났다으며, 반대로 50세 이상의 경우 모두 전국 평균보다 낮았다. 임대형기숙사의 공급 및 수요는 연령대와 더불어 1인가구의 인구수와 밀접한 연관성이 있을 것으로 추정된다.



[그림 3-16] 사례대상 지자체 연령대별 1인가구 인구수 구성비

출처: 통계청, 성 및 연령별 1인가구 - 시군구, 2023년 기준. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1PL1502&conn_path=I3(검색일: 2024.09.08.)를 참고하여 연구진 작성

[표 3-9] 사례대상 지자체 1인가구 인구수 현황 (표 계속)

구분 (지자체)	총인구수 (천명) ²⁾	1인가구 인구수(천명) ²⁾								총인구 대비 1인가구(%)	
		20세미만	20세 이상 30세 미만	30세 이상 40세 미만	40세 이상 50세 미만	50세 이상 60세 미만	60세 이상 70세 미만	70세 이상	합계		
전국	51,325	48.5	1,405.2	1,354.4	988.7	1,184.2	1,354.5	1,493.6	7,829.0	15.3	
	구성비	(0.6%)	(17.9%)	(17.3%)	(12.6%)	(15.1%)	(17.3%)	(19.1%)	(100.0%)		
서울	중랑구	382	0.2	11.2	12.7	8.2	10.6	12.8	11.2	66.9	17.5
	성북구	426	1.6	22.6	11.4	6.8	7.5	8.7	10.6	69.1	16.2
	강남구	545	0.3	15.2	22.7	13.0	8.3	7.8	9.4	76.8	14.1
	강동구	459	0.1	11.6	13.7	8.2	8.5	11.0	9.8	62.9	13.7
대전	서구	465	1.0	24.9	16.6	9.7	10.2	10.4	9.9	82.7	17.8
	유성구	367	0.7	22.4	14.6	7.7	7.1	6.4	5.1	64.0	17.5

구분 (지자체)	총인구수 (천명) ²⁾	1인가구 인구수(천명) ²⁾								총인구 대비 1인가구(%)
		20세미만	20세 이상 30세 미만	30세 이상 40세 미만	40세 이상 50세 미만	50세 이상 60세 미만	60세 이상 70세 미만	70세 이상	합계	
세종	387	0.8	14.0	12.2	7.4	6.6	5.6	5.1	51.7	13.4
경기	오산시	230	0.2	6.1	9.3	7.0	5.4	4.5	36.1	15.7
	용인시	1,076	0.9	22.0	20.6	14.7	15.5	17.5	106.3	9.9
	이천시	222	0.1	5.1	5.8	4.3	4.8	5.0	29.8	13.4
	안성시	189	0.3	5.7	4.6	4.1	5.0	5.2	30.2	16.0
	화성시	944	0.4	25.7	31.9	19.6	16.7	14.7	120.1	12.7
	광주시	391	0.1	3.9	7.4	8.0	8.5	8.3	42.3	10.8
	포천시	143	0.1	2.6	2.4	2.4	4.6	5.6	22.2	15.5
강원	원주시	362	0.4	11.7	9.8	7.9	10.4	11.3	61.6	17.0
충북	음성군	91	0.1	2.0	2.4	2.2	3.4	3.7	17.5	19.2
충남	천안시	656	1.5	28.1	23.5	15.9	15.9	14.5	111.7	17.0
	서산시	176	0.1	4.1	4.1	3.5	4.7	4.6	27.2	15.5
전남	광양시	153	0.0	2.1	3.1	3.1	4.3	3.8	20.2	13.2
경북	포항시	493	0.1	9.7	9.5	9.1	12.7	16.4	74.2	15.1
합계 ¹⁾	8,156	9.1	250.8	238.0	162.9	170.7	175.6	166.6	1,173.7	14.4
	구성비	(0.8%)	(21.4%)	(20.3%)	(13.9%)	(14.5%)	(15.0%)	(14.2%)	(100.0%)	
평균 ¹⁾	408	0.5	12.5	11.9	8.1	8.5	8.8	8.3	58.7	

주1: 사례대상 지자체 20곳

주2: 총인구수(행안부)는 외국인 제외

출처: 행정안전부, 행정구역(시군구)별, 성별 인구수, 2023년 기준, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B040A3&conn_path=l3 (검색일: 2024.09.08.); 통계청, 성 및 연령별 1인가구 - 시군구, 2023년 기준, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1PL1502&conn_path=l3 (검색일: 2024.09.08.)를 참고하여 연구진 작성

• 주택 외 거주비율

임대형기숙사 건축허가 사례 대상 지자체 20곳의 1인가구의 주택 이외의 거처 거주 비율은 단독주택(38.8%), 아파트(38.1%)에 이어 약 10.1%로 나타나, 전국 1인가구의 거주 현황과 유사한 경향을 보이는 것으로 나타났다.

그러나 사례 대상 지자체 1인가구의 거처 종류별 평균을 전국과 비교하였을 때 단독주택 거주 비율은 1.3%, 주택 이외의 거처 거주 비율은 1.5%, 다세대 거주 비율은 0.4%가 낮은 반면, 아파트 거주 비율은 3.2% 높은 것으로 나타났다. 20 곳 중 세종, 광양, 화성을 비롯해 9개 지자체의 1인가구 아파트 거주 비율은 40%를 넘었으며, 이어 음성, 포항 포함 4개 지자체가 전국 1인가구의 아파트거주 비율(34.9%)을 상회하는 특성을 보였다. 이들 지자체의 주택시장 현황과 거주하는 1인가구의 특성 등 다양한 요인이 복합적으로 작용하여, 1인가구를 대상으로 하는 아파트의 공급과 수요 모두 비교적 높은 상황일 것으로 추측 가능하다.

[표 3-10] 사례대상 지자체 1인가구의 거주 종류

구분 (지자체)	1인가구수 (천명) ²⁾	주택(천명) ²⁾						주택 이외의 거처 ⁴⁾	주택 이외의 거주 1인가구의 비율(%)
		합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물 내 주택 ³⁾		
전국	7,829	6,927.9	3,138.5	2,734.4	141.2	774.0	139.8	901.1	
	구성비	(100.0%)	(88.5%)	(40.1%)	(34.9%)	(1.8%)	(9.9%)	(1.8%)	(11.5%)
서울	종랑구	67	61.2	32.2	14.0	1.1	11.8	2.0	5.7
	성북구	69	62.7	30.3	16.4	1.8	11.6	2.7	6.4
	강남구	77	63.4	18.4	26.7	1.3	14.9	2.0	13.4
	강동구	63	54.0	19.9	17.4	0.5	14.3	1.9	8.9
대전	서구	83	79.3	45.4	29.5	1.1	2.3	0.9	3.4
	유성구	64	58.4	29.9	26.1	0.4	1.0	1.1	5.7
세종		52	48.8	16.0	31.4	0.5	0.5	0.3	2.9
경기	오산시	36	31.7	11.2	15.6	0.5	3.9	0.6	4.4
	용인시	106	93.5	33.9	43.9	2.7	11.9	1.2	12.8
	이천시	30	26.2	12.8	8.3	1.0	3.6	0.5	3.6
	안성시	30	28.2	13.0	12.6	0.8	1.5	0.4	2.0
	화성시	120	96.4	28.6	58.5	1.2	6.8	1.3	23.7
	광주시	42	39.9	16.9	8.5	0.9	12.9	0.6	2.4
	포천시	22	19.0	9.4	5.2	0.7	3.1	0.5	3.2
강원	원주시	62	58.7	26.8	30.0	0.5	0.4	1.0	2.9
충북	음성군	18	15.9	8.1	6.7	0.3	0.6	0.2	1.6
충남	천안시	112	101.6	46.2	47.3	1.9	4.7	1.5	10.1
	서산시	27	25.7	13.3	10.2	0.6	1.3	0.3	1.5
전남	광양시	20	19.5	7.0	11.2	0.8	0.2	0.2	0.7
경북	포항시	74	71.6	35.5	28.0	2.9	3.9	1.3	2.6
합계 ¹⁾	1,174	1,056	455	447	22	111	21	118	
	구성비	(100.0%)	(89.9%)	(38.8%)	(38.1%)	(1.8%)	(9.5%)	(1.8%)	(10.1%)
평균 ¹⁾	58.7	52.8	22.7	22.4	1.1	5.6	1.0	5.9	

주1: 사례대상 지자체 20곳

주2: 일반가구를 대상으로 집계. 단, 집단가구(6인 이상 비친족 가구, 집단시설가구(기숙사, 사회시설 등)) 및 외국인가구 제외

주3: 상가, 공장 등 영업용 목적으로 건축된 건물 내에 사람이 거주할 수 있도록 구획된 부분으로서 주택의 요건을 갖추고 있는 것을 말한다. 주거용 면적보다 영업용 면적이 큰 주택을 말한다.(주거용 면적 < 영업용 면적)

주4: 주택으로서의 요건을 갖추지 못한 거처로서 사람이 살고 있는 장소를 말한다. 예컨대 오피스텔, 호텔/여관 등의 숙박업소 객실, 기숙사 및 사회시설, 판잣집/비닐하우스 등이 있다. 주택의 요건을 갖추지 않은 고시원 및 고시텔, 사업장(식당, 상점, 공장, 농장, 여장 등) 내의 잠만 자는 방, 건설 공사장의 임시 숙소, 임시거주를 위한 구조물(컨테이너)도 주택 이외의 거처로 본다.

출처: 통계청. 성 및 거주지 종류별 1인가구 - 시군구, 2023년 기준. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1PL1501&conn_path=I3; 통계청. 통계용어 사전. [https://brain.k-stat.go.kr/glossary/wrdic/selectWrdSchWrdList.do#\(검색일: 2024.10.14.\)](https://brain.k-stat.go.kr/glossary/wrdic/selectWrdSchWrdList.do#(검색일: 2024.10.14.))를 참고하여 연구진 작성

□ 건축 행정 분석

• 임대형기숙사 및 유사용도 건축허가⁹³⁾ 면적(2023년 기준)

임대형기숙사 건축허가 사례 대상 기초지자체 20곳의 2023년도 건축허가 면적을 검토한 결과, 이들 지자체에서 허가한 면적이 전국(277개 광역·기초 허가기관) 허가면적의 약 20.0%에 해당했다. 다중주택, 다가구주택, 다세대주택, 오피스텔 등은 각기 21.1%에서 27.6%에 달했다. 대규모 건축물의 경우 허가권한이 광역지자체장에게 있음을 감안할 때, 이들 지자체의 건축행위가 다른 지자체에 비해 매우 활발하게 일어나고 있음을 파악할 수 있었다.

임대형기숙사 및 유사용도별 건축허가 면적 비율을 살펴본 결과, 전국에 비해 아파트의 건축허가 비율⁹⁴⁾은 9.5% 낮은 반면, 오피스텔과 기숙사 건축허가 비율은 각각 0.3%, 0.2% 높게, 다가구주택과 다세대주택 또한 각각 0.1% 높게 나타났다. 다중생활시설은 건축허가 면적이 매우 작아 구성비 비교는 무의미하였으나, 대신 전국 허가면적의 17.9%가 사례지역 중 6개 지역에서 발생한 것을 확인할 수 있었다.

[표 3-11] 사례대상 지자체의 임대형기숙사 및 유사용도 건축허가 면적(2023년 기준) (표 계속)

구분 (지자체)	총계(㎡) ²⁾³⁾	단독주택(㎡) ²⁾		공동주택(㎡) ²⁾		준주택(㎡) ²⁾			
		다중주택	다가구주택	아파트 ⁴⁾	연립주택	다세대주택	기숙사	오피스텔	다중생활 시설
전국 ⁵⁾	135,080,380	130,478	902,172	38,557,358	740,249	633,837	208,460	6,520,691	50,350
	구성비 (100.0%)	(0.1%)	(0.7%)	(28.5%)	(0.5%)	(0.5%)	(0.2%)	(4.8%)	(0.0%)
서울	498,411	393	3,088	181,411	-	14,764	-	97,607	374
	성북구	120,684	4,267	1,083	107	1,999	8,817	1,382	3,597
	강남구	1,783,045	434	9,227	327,638	-	3,514	686	10,867
	강동구	193,361	1,214	4,307	26,935	-	8,253	-	26,330
대전	329,814	12,254	11,332	119,647	-	-	2,284	307	-
	유성구	931,444	5,360	12,973	42,545	-	518	-	356,804
세종	653,557	359	562	8,533	37,656	-	43	5,180	-
경기	1,056,982	-	3,820	439,215	-	3,360	7,006	157,694	-
	용인시	2,807,790	1,489	13,827	494,877	38,339	35,909	16,445	63,963
	이천시	3,004,554	2,086	19,542	465,771	6,023	20,949	4,186	1,337
	안성시	2,011,205	99	19,650	166,901	-	816	4,588	6,746

93) 국토교통부 건축행정시스템 세움터의 인허가정보집계(<https://www.eais.go.kr/moct/awp/aec01/AWPAEC01L02>)에 공개된 자료를 활용하였으며, 2023년 1월부터 12월까지의 월별 현황을 취합하여 산출함

94) 아파트의 경우 허가권자가 광역지자체인 경우가 대부분

구분 (지자체)	총계(㎡) ²⁾³⁾	단독주택(㎡) ²⁾		공동주택(㎡) ²⁾		준주택(㎡) ²⁾			
		다중주택	다가주택	아파트 ⁴⁾	연립주택	다세대주택	기숙사	오피스텔	다중생활 시설
화성시	3,374,226	2,642	34,128	323,646	7,708	17,576	1,468	50,119	4,757
광주시	679,905	241	10,132	97,477	783	24,834	4,148	991	-
포천시	962,539	230	2,213	91,585	28,414	27,715	719	39,847	-
강원 원주시	1,330,181	-	8,560	492,868	2,532	625	-	274,787	-
충북 음성군	772,878	2,239	6,820	127,782	-	-	7,871	7,070	-
충남 천안시	3,461,226	683	8,633	521,525	1,895	2,367	12,102	3,597	-
서산시	334,502	-	8,478	38,798	10,283	3,858	1,534	4,291	-
전남 광양시	608,865	-	2,439	233,864	-	940	731	-	-
경북 포항시	2,067,537	-	24,467	914,169	-	-	30,037	261,846	-
합계 ¹⁾	26,982,705	33,991	205,281	5,115,292	135,631	174,814	95,232	1,372,982	9,002
구성비		(0.1%)	(0.8%)	(19.0%)	(0.5%)	(0.6%)	(0.4%)	(5.1%)	(0.0%)
전국 ⁵⁾ 대비 비율	20.0%	26.1%	22.8%	13.3%	18.3%	27.6%	45.7%	21.1%	17.9%
평균 ¹⁾	1,349,135	1,700	10,264	255,765	6,782	8,741	4,762	68,649	450

주1: 사례대상 지자체 20곳

주2: 허가의 유형(신축, 증축, 용도변경)을 구분하지 않았으며, 구분된 건축물의 용도는 총별 용도로 용도별 허가 면적은 총 용도별 면적의 합(연면적)에 해당

주3: 전체용도 기준 합산면적

주4: 생활편익시설, 부대시설, 복리시설 허가면적은 포함하지 않음

주5: 건축허가 행정주체인 광역지자체 및 기초지자체(소속 행정구 포함) 277개

출처: 국토교통부, 건축행정시스템 세움터, 인허가정보집계. <https://www.eais.go.kr/moct/awp/aec01/AWPAEC01L02>(검색일: 2024.09.08.)를 참고하여 연구진 작성

□ 교통현황 분석

• 지자체 주차 및 차량보유 현황 분석

임대형기숙사 건축허가 사례 대상 기초지자체 20곳의 주정차 위반단속 현황 데이터를 활용하여 지자체의 주차문제를 검토하였다. 2020년부터 2023년까지의 데이터 중 공개되어 확인 가능한 데이터를 분석한 결과, 충남 천안의 경우 연간 11만 건부터 많게는 23만 건의 주정차를 단속한 것으로 나타났다. 경기 화성의 경우 2020년에는 부과건수가 7.8만 건에 그쳤으나 2023년에는 21만 건의 과태료를 부과하였다. 용인 또한 2023년 약 22만 건에 대해 과태료를 부과했다.

강남구의 경우 과태료 부과건수와 함께 부과액 정보를 확인할 수 있었는데, 약 16만 건의 과태료를 부과했던 2020년의 부과액은 약 80억 원, 약 19만 건의 과태료를 부과했던 2021년의 부과액은 약 87억 원에 달했다.

[표 3-12] 사례대상 지자체 주정차 단속 현황

구분 (지자체)	2020년		2021년		2022년		2023년		비고 (과태료)
	단속건수	과태료건수	단속건수	과태료건수	단속건수	과태료건수	단속건수	과태료건수	
서울	중랑구	39,378	-	39,597	-	-	-	-	-
	성북구	-	51,028	-	41,140	-	-	-	'18~'22 연평균 48,406건
	강남구	-	166,845	-	192,164	-	-	-	'20년: 약 80억 원 '21년: 약 87억 원
	강동구	-	71,215	-	45,477	-	-	-	-
대전	서구	97,325	97,325	118,403	118,403	150,125	150,125	-	-
	유성구	109,245	101,769	93,216	93,181	96,578	95,599	-	-
세종	-	-	-	-	-	-	92,081	-	-
경기	오산시	60,100	70,894	-	-	-	-	101,528	101,528
	용인시	-	-	-	-	-	-	196,520	216,202
	이천시	-	-	17,833	21,947	-	-	77,153	80,028
	안성시	28,675	29,570	-	-	-	-	34,197	36,016
	화성시	67,444	77,857	-	-	-	-	214,697	214,697
	광주시	18,834	18,834	-	-	-	-	52,535	57,564
	포천시	11,685	4,076	9,364	1,552	-	-	12,787	14,159
충남	천안시	113,832	-	129,760	-	183,809	-	234,112	-

출처: 공공데이터 포털. 각 지자체별 주정차 단속 현황 공공데이터. <https://www.data.go.kr/index.do> (검색일: 2024.10.15.)

지자체별 차량등록대수를 바탕으로 자동차보유 현황을 검토한 결과, 지자체 인구 당 차량 보유율 및 자가용 보유율이 서울의 4개 기초지자체와 용인을 제외한 모든 지자체가 전국 평균을 상회했다. 충북 음성외의 경우 인당 차량 보유율이 71.4%에 달했으며, 경기 포천이 69.8%, 전남 광양이 64.5%순으로 나타났다. 가구당 차량 보유율은 전국을 기준 117.6%이며, 사례 지자체 중에서는 경기 포천이 160.8%로 가장 높았고, 이어 전남 광양 157.4%, 충북 음성 154.1% 순으로 높았다. 반면 서울 중랑구와 성북구의 경우 전국 차량보유율의 절반 수준으로 차량보유율이 매우 낮게 나타났다.

지자체마다 차량 보유율 및 주차장 현황과 주정차 단속장비 및 단속원 운영 등의 현황에 따라 ❶ 서울의 중랑구, 성북구와 같이 차량 보유율 및 주정차 단속에 대한 부담이 상대적으로 낮은 지역, ❷ 서울 강남구와 충남 천안, 경기 용인과 같이 차량 보유율은 전국 평균 수준이거나 낮지만 주정차 단속 부담은 높은 지역, ❸ 경기 포천과 같이 차량 보유율은 높으나 주정차 단속 부담이 낮은 지역, ❹ 경기 광주 및 안성과 같이 차량보유율도 전국 평균 수준이거나 낮고 주정차 단속 부담도 낮은 지역으로 나뉘는 것을 확인할 수 있었다.

[표 3-13] 사례대상 지자체 자동차보유 현황(2023.12. 기준)

구분 (지자체)		총인구수 (천명) ²⁾	총가구수 (가구)	자동차등록대수(대)				인구당 보유율(%)		가구당 보유율(%)	
				합계	자가용	관용	영업용	차량	자가용	차량	자가용
전국		51,325	22,073,158	25,949,201	23,926,262	99,510	1,923,429	50.6	46.6	117.6	108.4
서울	중랑구	382	171,823	116,428	106,591	251	9,586	30.5	27.9	67.8	62.0
	성북구	426	184,404	122,505	117,134	297	5,074	28.8	27.5	66.4	63.5
	강남구	545	218,895	253,856	232,181	412	21,263	46.6	42.6	116.0	106.1
	강동구	459	189,599	154,020	145,096	309	8,615	33.6	31.6	81.2	76.5
대전	서구	465	210,520	227,435	209,880	817	16,738	48.9	45.1	108.0	99.7
	유성구	367	162,551	200,481	193,733	669	6,079	54.6	52.8	123.3	119.2
세종		387	156,444	198,110	193,423	920	3,767	51.2	50.0	126.6	123.6
경기	오산시	230	98,406	118,211	113,663	230	4,318	51.4	49.4	120.1	115.5
	용인시	1,076	405,291	511,129	491,830	1,032	18,267	47.5	45.7	126.1	121.4
	이천시	222	90,581	130,537	123,582	437	6,518	58.8	55.7	144.1	136.4
	안성시	189	82,975	118,627	113,415	403	4,809	62.8	60.0	143.0	136.7
	화성시	944	375,093	529,610	514,231	989	14,390	56.1	54.5	141.2	137.1
	광주시	391	154,441	214,351	204,755	424	9,172	54.8	52.4	138.8	132.6
	포천시	143	62,070	99,820	89,677	425	9,718	69.8	62.7	160.8	144.5
강원	원주시	362	162,343	196,677	190,032	652	5,993	54.3	52.5	121.1	117.1
충북	음성군	91	42,185	64,990	62,670	275	2,045	71.4	68.9	154.1	148.6
충남	천안시	656	291,563	357,203	345,249	877	11,077	54.5	52.6	122.5	118.4
	서산시	176	77,564	106,565	102,393	445	3,727	60.5	58.2	137.4	132.0
전남	광양시	153	62,702	98,678	92,161	259	6,258	64.5	60.2	157.4	147.0
경북	포항시	493	216,729	284,648	271,946	832	11,870	57.7	55.2	131.3	125.5
합계 ¹⁾		8,156	3,416,179	4,103,881	3,913,642	10,955	179,284	50.3	48.0	120.1	114.6
평균 ¹⁾		408	170,809	205,194	195,682	548	8,964				

주1: 사례대상 지자체 20곳

주2: 총인구수(행안부)는 외국인 제외

출처: 국토교통부, 「자동차등록현황보고」, 자동차등록대수현황 시도별, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_5498&conn_path=I3; 통계청, 「인구총조사」, 세대구성 및 거주처의 종류별 가구(일반가구) - 시군구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JC1520&conn_path=I3 (검색일: 2024.10.15.); 행정안전부, 행정구역(시군구)별, 성별 인구수, 2023년 기준, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B040A3&conn_path=I3 (검색일: 2024.09.08.) 참고하여 연구진 작성

□ 분석 종합

사례대상 지자체는 전국 평균에 비해 비교적 젊은 인구, 젊은 1인가구로 구성된 인구 과 밀 지역으로, 건축시장이 매우 활성화되어 있는 지역에 해당했다. 이들 지역의 1인가구 거주행태는 전국평균에 비해 아파트의 비율이 높았고, 서울 및 경기의 일부 지자체를 제외한 대다수가 차량 보유율이 높은 지역으로 나타났다. 주정차 단속의 경우 지자체마다 매우 상이하여 지역의 특성 및 여건에 따라 관련 기준 운영이 필요함을 시사했다.

3. 소결: 임대형기숙사의 현황분석 시사점

□ 입지 관련 현안 및 문제점

- (현안) 임대형기숙사 설치 대상 지역에 미치는 부정적 영향 우려

지자체는 주거지역 등에 기존에 설치 가능했던 다중주택, 다가구주택 보다 높은 인구밀도(20실 이상)의 임대형기숙사가 설치되는 상황을 우려하고 있었다. 이들의 이격거리 기준이 0.5m로 동일한 상황에서, 유사용도의 경우 세대수·면적 제한 및 주차기준이 강화되어 있어 임대형기숙사의 개발밀도가 더 높을 수 있는 점을 우려했다. 더불어 현재 주거지역에서 다중주택과 다가구주택은 일조에 따른 높이 제한만을 적용받는데, 공동주택인 임대형기숙사는 이들 유사용도보다 강화된 기준(이격거리, 채광창 벽면 사선제한)을 적용받아야 함에도 불구하고 관련 기준에서 적용 제외되어 동일한 기준을 적용받는 것이 타당한지 검토가 필요하다고 이야기 했다.

더불어 주거지역은 지자체를 불문하고 기존 유사용도에 의한 상습적인 주차문제를 겪고 있는 상황이었다. 면담을 진행했던 지자체 담당자 모두 임대형기숙사는 서울을 기준으로 만들어진 용도로 생각하고 있었다. 거주자의 차량보유를 제한하면 다른 교통수단을 이용할 것이라는 생각은 서울만 가능하다는, 지역별 여건이 반영되지 않았음을 우려했다. 사실 상 수도권 내 일부 지자체를 제외한 대부분의 지자체는 대중교통이 발달하지 않아 가구원 수와 상관없이 차량을 보유할 수밖에 없는 상황이며, 인구밀도가 낮은 지방 소도시와 달리 대전, 용인, 천안 등과 같은 지역의 경우 임대형기숙사의 수요와 주차장 수요 모두 높은 지역들에 해당했다.

과거 도시형 생활주택 화재사고를 언급하며, 임대형기숙사 화재 발생 시 인접 건물로의 확산을 우려하였다. 실제 현재 임대형기숙사 건축기준은 앞서 언급하였던 인접대지 건축물과 충분한 거리가 확보되지 않은 상황이다. 반대로 다가구주택과의 형태적 유사성을 근거로 관련법에 따른 소방차 전용구역 설치가 과도한 규제에 해당한다는 민원이 지자체에 접수된 적이 있다고도 하였다.

- (문제) ①인접지역 주차난 심화 및 관련 민원 발생, ②인접대지 건물 이격거리, 채광 등 미확보로 인한 문제 발생 예측

□ 건축기준 관련 현안 및 문제점

• (현안①) 용도 신설에 따른 현행 제도의 미흡함을 악용하는 사례에 대한 우려

관련 기준에서는 공동취사시설 이용을 의무화 하고 있으나 사용승인 후 관리할 수 있는 방안이 없으므로, 사업성을 이유로 개별취사시설이 간이주방이라는 이름으로 전 실에 설치되어 다가구주택이나 도시형 생활주택과 같은 단독세대의 형태를 갖추게 될 것을 우려하였다. 지식산업센터에서의 기숙사 또한 공동취사시설 이용 실이 50% 이상이어야 하고 지식산업센터 내 공장이 근로자를 위하여 사용하는 것으로 되어있었으나, 현장에서는 기숙사를 원룸의 형태로 설치하여 실 별로 분양·임대하는 상황이 발생하였고, 이 과정에서 지자체는 개별 실 내 간이취사시설 설치, 거주자(임차인)의 지식산업센터 근로 여부 등을 확인할 권한이 없다는 한계가 있다고 하였다. 해당 지식산업센터의 근로자가 아닌 자가 거주함에 따라 건물 내에서도 주차장 부족 등의 문제가 발생하였고, 이는 건물 및 인접지역 교통난 및 민원 발생으로 연결되었다. 더불어 이러한 간이취사시설이나 이동식 가열기구(비고정형 하이라이트 및 인덕션, 가스버너 등)의 사용으로 인한 화재위험은 대응방안이 미흡할 수밖에 없다 우려했다.

다수의 지자체는 새로운 용도(과거 도시형 생활주택 및 지식산업센터, 최근 생활숙박시설이 대표적인 예)의 신설 이후 발생하는 다양한 문제와, 이에 대한 사후대응이 어렵다는 점을 이유로 임대형기숙사에 대해서도 부정적으로 생각하고 있었다. 인허가 신청 사례가 아직 많지 않음에도 불구하고, 주택의 발코니를 확장할 수 있는 점을 이용하여 임대형기숙사 내 공유공간의 발코니까지 확장하는 사례도 보았으며 당혹감을 표했다. 이 밖에도 현행 기준에서 사용하는 용어(개인공간, 공유공간, 실, 세대 등)의 정의와 해석이 모호하다는 점을 이용하여, 지자체 담당자들이 우려하는 수준의 계획도서를 허가 시 접수하고 있다고 했다. 기준이 모호하여 건축위원회 위원들과 담당자도 해석에 어려움을 겪고 있으며, 공유공간의 면적산정 등에 대해 해석을 전혀 달리하기도 하였다.

• (현안②) 임대형기숙사가 공유주거로서 적절한 기능을 갖추기 어려운 현행 기준

유사용도인 다중주택의 경우 개인실 안에 주방과 욕실을 설치 할 수 없도록 되어있음에도 불구하고, 최소주거기준을 적용하여 1실의 크기를 14㎡이상으로 설계하여 개인실의 면적이 임대형기숙사에 비해 넓은 편이다. 현재 임대형기숙사의 7㎡는 「다중생활시설 건축기준」제3조에 따라 지방자치단체장이 정하여 권장할 수 있는 면적⁹⁵⁾과 유사한 수

95) 「경기도 건축 조례」제3조의2제1호에 따른 개인공간 최소면적 7㎡와 같음

준에 해당한다. 지자체는 현재의 최소기준에 맞춰 개인실을 계획하여 오는 사례 중 지나치게 비좁은 현관 및 화장실, 침대 등 가구를 실 내부에서 회전할 수도 없는 경우도 있음을 우려했다. 게다가 공유공간은 대부분의 사례가 용도가 불분명하다고 했다. 임대형기숙사가 개인공간 및 주차장 등의 기준을 완화하는 대신 공유공간을 설치하도록한 용도임에도 불구하고 공유공간의 계획이 아예 없거나, 공유회의실, 공유오피스 등의 모호한 용도만을 포함하는 사례가 있어 필수용도를 포함해 적절한 용도의 예시가 제시되기를 바란다는 의견이 다수 존재했다.

운영관리 주체에 대한 언급은 있으나 운영관리를 위한 적절한 공간 및 설비에 대한 기준이 부재하고, 기존 공동주택과 같이 관리사무소 등의 기준을 적용할 수도 없어 대부분 다가구주택, 도시형 생활주택과 같은 형태로 계획되고 있었다. 관리실을 갖추는 다중생활시설의 수준에도 못 미치는 상황을 우려하였다. 이에 임대형기숙사의 규모에 따라 기존 주택과 같이 관리실의 설치 의무를 부여하여야 할 필요가 있다는 등 임대형기숙사의 관리운영에 필요한 기본 시설기준이 필요하다는 의견이 확인되었다.

그 밖에도 중복도를 기준으로 양측 세대가 대칭으로 배치되어 마주보고 있어, 두 세대가 동시에 문을 개방할 시 복도로 통행이 불가능해지는 사례, 개인실 내 욕실의 샤워부스 폭이 0.6m 수준으로 정상적인 사용이 어려운 사례 등 상식적인 수준에도 미치지 못하는 계획 사례에 대한 이야기를 쉽게 들을 수 있었다. 임대형기숙사가 주거로서 정상적으로 사용될 수 있도록 적절한 공간계획 및 설비를 갖추도록 할 필요가 있다고 하였다.

• (현안③) 주거의 편리와 안전을 위한 최소한의 기준 미흡·부재

임대형기숙사의 주차대수 부족은 인접지역뿐만 아니라 임대형기숙사 거주자의 생활불편을 야기한다고 하였다. 이로 인해 심의에서는 운영관리계획(임차인 차량 보유 제한, 차단기 설치)을 수립하거나 주차장 면을 추가로 확보하라는 의견이 지속적으로 등장하고 있었다. 더불어 공유공간 잠금장치, CCTV 설치, 현관 옆 관리실 설치, 함께 설치되는 근린생활시설 등과의 동선 분리, 개인공간의 남녀 층별 분리, 공유공간의 남녀 분리사용과 같은 의견도 확인되었다. 유사용도와 임대형기숙사는 범죄예방 건축기준 적용근거가 부재하여 범죄안전에 취약하다는 문제가 제기되었다.

- (문제) ①다가구 등과 같이 원룸(독립가구)의 형태로 이용하는 편법적 사례 발생 우려, ②관련 기준상의 용어의 정의 부재, 모호함을 악용하는 사례 발생, ③다중주택보다 못한, 다중생활시설과 유사한 주거환경 수준, ④공유공간 관련 기준의 불명확함으로 인한 용도 불명 공유공간 계획 등, ⑤기준 미흡으로 인한 수준미달의 주거설계, 관리운영 지원시설 미설치, ⑥범죄예방 기준적용 근거 부재

□ 운영관리 관련 현안 및 문제점

• (현안①) 운영관리에 대한 기준 부재

임대형기숙사의 주체 관련 기준이 없어, 임대형기숙사의 건축 및 소유, 임대형기숙사의 운영(임대), 임대형기숙사 공유공간의 운영(임대 또는 위탁운영), 임대형기숙사의 관리 등은 누가, 즉 어떤 자격기준을 충족한 자가 할 수 있는 것인지 판단기준이 모호하다고 하였다. 이로 인해 지자체 담당자는 ‘임대사업자’의 등록여부를 언제, 누가 확인하여야 하는 것인지, 더불어 지속적인 확인이 필요한 것인지 의문을 제기하였다. 게다가 건축기준에서는 계획수립의 의무는 없다. 대신 관리운영체계를 갖추도록 하고 있으나 제출 양식, 제출에 대한 평가 기준 등이 없어 지자체는 확인 및 판단이 불가함을 토로하였다.

• (현안②) 공동생활에 대한 규약 등 질서유지 방안 불명확

임대 및 관리운영 주체에 따라 임차인의 생활의 질서를 유지하기 어려울 것으로 우려하였다. 일반적인 공동주택의 경우 일정 규모 이상인 경우 의무적으로 관리주체를 구성하여야 하고 개별세대 외 공간에 대하여는 관리규약에 따라 질서를 유지하고 있다. 일반기숙사의 경우 자체 규칙을 수립하여 시설의 이용, 생활 질서, 기타 규칙의 위반에 제재를 가하고 있으며, 위반 및 위반 누적에 따른 조치를 명시하고 있다. 그러나 도시형 생활주택을 계획하다 임대형기숙사로, 또는 다가구주택이나 다세대주택에서 임대형기숙사로 용도변경한 사례 등을 비춰볼 때 공유주택에 대한 이해나 적절한 운영능력을 기대하기 어려울 것으로 우려하였다.

- (문제) ①지자체마다 다른 임대형기숙사 관련 주체 및 권한에 대한 해석, ②관리운영 체계에 대한 제출의무·판단 기준 부재, ③공동생활규약 등 질서유지 방안 부재

□ 기타 현안

• 양질의 공유주택 설치 확대 필요

변화하는 주거문화에 대응할 필요가 있으며, 더불어 취약계층의 주거안정을 위하여 다중생활시설 등 열악한 주택의 대체재가 필요하므로 임대형기숙사가 활성화 될 필요가 있다는 의견이 있었다.

• 새로운 임대주택 시장의 제도적 안전망 마련 필요

현 제도 상 임대사업자 등록이 어렵지 않아 누구든 임대형기숙사를 설치·임대·관리 및 운영할 수 있는 상황이며, 현재 감독주체가 없다는 한계가 있음을 우려하였다.

구분	현안 및 문제점	제도 및 기준 개선 관련 의견	개선범위 ¹⁾		
			공통	지역	사례
입지 관련	< 인접지역 교통영향 > 과밀로 인한 주변지역 주차난, 민원 발생 < 인접지역 생활안전영향 > 인접대지 건물 이격거리, 채광 등 문제	▶ 주변영향 및 주거환경을 고려한 입지규제 강화 필요	●	●	
건축기준 관련	< 용도 신설에 따른 제도 사각지대 > 다가구 등과 같이 이용하는 편법적 사례 발생 우려	▶ 임대형기숙사 악용사례 방지를 위한 건축기준 명확화 필요	●		●
	< 불명확한 기준 악용 > 관련 기준상의 용어의 정의 부재, 모호함 악용		●		●
	< 열악한 주거공간 기준 > 다중주택보다 못한 개인공간 규모, 다중생활시설과 유사한 주거환경 수준 등	유사용도 건축물과 차별화된 개인공간 조성을 위한 건축기준 재검토 필요	●		
	< 공유공간의 목적 불분명 > 용도가 불분명한 공유공간이 대부분 용도별 적절한 설비 기준 부재	공유공간의 용도 및 면적, 시설 등에 대한 계획기준 마련 필요	●		●
	< 운영관리 등 관련 공간·시설 기준 부재 > 운영관리실 등 운영지원 시설 기준 부재 현관 개폐 시 복도 통행저해 등 열악한 계획안 등	원활한 운영관리, 생활을 위한 적정 시설 및 공간 기준 보완 필요	●		●
	< 임차인 생활불편 야기 > 임대형기숙사 임차인 주차장 부족 우려, 공유주방, 화장실 등의 설비 부족	주차면수 산정 적절성 재검토 필요, 공유공간의 용도 및 면적, 시설 등에 대한 기준 마련 필요	●	●	
	< 범죄안전 취약 > 남녀 구분 없는 공동욕실 등 임대형기숙사 내 범죄안전 예방 미흡	임대형기숙사에 범죄예방 건축기준 준용 근거 마련 필요	●		●
운영관리 관련	< 주체별 기준 부재 > 소유·임대·운영·관리에 대한 주체 기준 부재	▶ 임대형기숙사 임대·관리운영에 대한 관련 기준 적용 방안 마련 필요	●		
	< 운영계획 수립 의무 부재 > 공유공간 등에 대한 운영계획	운영계획 수립 의무 및 주요내용을 포함한 공유공간의 운영기준 마련 필요	●		
	< 공동생활 규약 부재 > 임대형기숙사 내 사생활 침해 및 범죄안전, 분쟁 등 우려	임대형기숙사 내 공동생활에 대한 규약 등 마련 필요	●		●
기타	< 양질의 공유주택 설치확대 방안 > 저소득층, 1인가구 등의 주거환경 개선을 위하여 다중주택, 다중생활시설의 보다 나은 대안 필요	▶ 임대형기숙사를 통한 다양한 주택의 공급 확대 필요	●		
	< 운영·관리 감독 관련 의견 > 임대사업자 등록이 어렵지 않고, 지자체에 사후관리 권한이 부재하다는 한계	임대형기숙사 임차인 보호 방안 마련 필요 (보증금 및 임대료 등)	●		

[그림 3-17] 제도 개선 필요사항 및 대상 발굴 과정

주1: (공통)법제도 개선 필요, (지역)지역현안 및 특성에 따른 기준 적용 필요, (사례)개별 사례의 특성에 따른 자문·지도 필요

출처: 연구진 작성

제4장 임대형기숙사 제도 개선대안 도출 시뮬레이션

1. 시뮬레이션 개요
2. 사례별 심층분석 및 대안적용 시뮬레이션
3. 소결: 시뮬레이션 결과 종합 분석

1. 시뮬레이션 개요

□ 목적 및 대상

시뮬레이션의 목적은 사례의 입지, 건축, 운영에 대하여 심층분석을 통해 제도의 한계를 구체화하고, 유사용도 기준 및 개선대안 적용을 통해 제도개선안의 구체화 및 검증에 목적을 두고 있다. 시뮬레이션 대상은 임대형기숙사 허가 및 계획사례 4건으로, 관련 자료의 구득이 어려워 사례수가 적다는 한계가 있다. 사례 선정기준은 지자체, 용도지역, 규모 등을 고려하여 분석 대상 사례수가 많지 않다는 한계를 최대한 극복하고자 하였다.

[표 4-1] 임대형기숙사 시뮬레이션 대상사례

구분	건축구분	용도지역	면적(㎡)			건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (지하)	개안실 수	총 실면적 (㎡)	공유공간 면적(㎡)	주차 대수
			대지면적	건축면적	연면적							
사례1	리모델링(변경)	2종일반	522.75	238.86	874.80	45.69	167.35	5(0)	47	825.7	276.3	5
사례2	신축(변경)	일반상업	469.5	265.67	1719.57	56.59	359.91	9(1)	38	1468.25	100.76	9
사례3	신축	준주거	4,383.0	2,566.33	28,360.91	58.55	449.89	16(3)	492	15,695.22	1,827.83	192
사례4	신축(변경)	생산관리	17,539.0	2,415.87	11,588.88	13.77	52.58	4(1)	240	9,206.51	2,382.37	192

출처: 사례별 내부자료 참고하여 연구진 정리 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

□ 절차 및 방법 (※시뮬레이션 위탁용역)

• (1단계) 임대형기숙사 사례별 건축계획 및 제도 등 검토

사례별 자료를 바탕으로 건축계획 및 주변여건(대중교통, 대학, 산업시설 등) 관련 사항을 분석하였다. 지자체 자체규제 등을 조사하여 사례별 대상지의 건축물 용도별(도시형 생활주택, 오피스텔, 다중생활시설(고시원), 다중주택 등) 건축허가 관련 법제도 요건 분석하였다. 사례별 건축심의(해당 시) 또는 건축허가 시 나왔던 지자체의 의견을 고려하여 분석하고자 하였다.

검토 및 시뮬레이션은 입지 관련 특성(① 용도지역 특성 검토, ② 인접지역의 주차 및 교통 여건 검토, ③ 인접건물의 거리, 채광 등 영향검토), 건축기준 관련 특성(④ 편법·위법 가능성 검토(심의 및 지자체 의견 기반), ⑤ 개인·공유 등 기준 불명확 검토, ⑥ 개인공간 인당 면적 검토(건물 내 밀도), ⑦ 공유공간 면적 검토 등 (그림4-3 세부내용 참고))을 중심으로 진행하였으며, 운영관리 관련 특성은 건축기준 관련 특성 분석을 통해 위탁용역 시행자의 전문성(공유주거 계획 및 운영 경험 등)을 바탕으로 정성적인 분석을 진행했다.

• (2단계) 임대형기숙사 사례별 현행 기준 적용 시뮬레이션 분석

임대형기숙사 사례 별로 검토항목에 따라 분석을 진행하여 현행기준 적용 시, 임대형기숙사 및 유사용도의 규모(건폐율·용적률, 총면적, 층, 임대 가능한 실 수), 면적(개인실 및 공유공간 면적, 주차면수, 복도 폭 등), 기능 등이 어떻게 달라지는지 분석하였다.

• (3단계) 임대형기숙사 현행 기준에 대한 개선대안 마련 및 적용 시뮬레이션 시행

유사용도 건축물 관련 기준 검토 결과, 지자체 건축위원회 심의의결서 주요 내용 분석 결과, 지자체 담당자 등 관계자 면담결과, 전문가 간담회 등에서 도출된 제도 및 기준 개선 관련 의견(3장 소결)을 종합하여 개선대안을 마련하고, 임대형기숙사 사례에 적용하는 시뮬레이션을 시행하였다.

• (4단계) 시뮬레이션 결과의 비교분석을 통한 개선대안 적정성 검토

현행기준 적용안과 개선대안 적용 결과의 비교를 통해 대안 적용 시 지자체 담당자 및 전문가 간담회 등을 통해 도출되었던 부분이 개선될 수 있는지 검토하여 적정성을 확인하고자 하였다.

(●: 물리적 시뮬레이션 기반 분석·검토, ◎: 혼합, ○ 지자체·전문가 의견 기반 정성적 분석·검토)

구분	개선 검토 대상 (제도 및 기준 개선 관련 의견)	세부내용	적용기준 ¹⁾		
			① 사례	② 현행	③ 대안
입지 관련	주변영향 및 주거환경을 고려한 입지규제 강화 필요	▶ ① 용도지역 특성 검토	●		●
		② 인접지역의 주차 및 교통 여건 검토	◎		◎
		③ 인접건물의 거리, 채광 등 영향검토	●		●
건축기준 관련	임대형기숙사 악용사례 방지를 위한 건축기준 명확화 필요	▶ ④ 편법·위법가능성 검토 (심의 및 지자체 의견 기반)	●	○	●
	유사용도 건축물과 차별화된 개인공간 조성을 위한 건축기준 재검토 필요	⑤ 개인·공유 등 기준 불명확 검토	●	●	●
	공유공간의 용도 및 면적, 시설 등에 대한 계획기준 마련 필요	⑥ 거주인원 당 면적 검토(건물 내 밀도)	●		●
		⑦ 개인공간 계획적정성 검토	◎		◎
		⑧ 공유공간 면적 검토	●	●	●
	원활한 운영관리, 생활을 위한 적정 시설 및 공간 기준 보완 필요	⑨ 공유공간 용도 검토	●		●
		⑩ 공유공간 용도별 계획적정성 검토 (용도·면적에 따른 시설, 채광·환기, 접근성 등)	◎		◎
		⑪ 관리지원 관련 공간 및 시설 검토 (관리사무실 등)	●		◎
	주차면수 산정 적절성 재검토 필요	⑫ 계획상 공간별 용도·설비 적정성 검토 (복도·계단·엘리베이터, 현관, 냉난방·기계·전기, 기타 지원 관련 등)	●		◎
		⑬ 주차장 설치 적정성 검토 (위치 및 진입로, 주차장 면적, 대수, 실 당 주차대수, 장애인·공유차량 면수, 차단기 등)	●	●	◎
		⑭ 층·공간별 성별 혼합/분리 여부 검토	●		◎
	임대형기숙사에 범죄예방 건축기준 준용 근거 마련 필요	⑮ 타 용도와와의 동선 검토(층, 위치, 출입구 등)	◎		◎
		⑯ CCTV 등 관련 설비 설치현황·계획 검토	●		◎
운영관리 관련	임대형기숙사 임대·관리운영에 대한 관련 기준 적용 방안 마련 필요	▶ ⑨, ⑩, ⑪, ⑬, ⑭, ⑮, ⑯ 포함	◎	⑬	◎
	운영계획 수립 의무 및 주요내용을 포함한 공유공간의 운영기준 마련 필요	⑰ 관련 관리운영 주체 역할 검토 (심의 및 지자체 의견 기반)	○		○
	임대형기숙사 내 공동생활에 대한 규약 등 마련 필요	⑱ 임차인 행태 검토	○		○
기타	임대형기숙사를 통한 다양한 주택의 공급 확대 필요	▶ (해당 없음)	-	-	-
	임대형기숙사 임차인 보호 방안 마련 필요 (보증금 및 임대료 등)	(해당 없음)	-	-	-

[그림 4-1] 시뮬레이션을 통한 개선 검토대상 및 검토 세부내용

주1: (사례)시뮬레이션 사례 현황 검토, (현행)현행기준에 따른 적용·검토, (대안)유사용도 건축물 관련 기준, 심의의견 및 지자체 의견 등에 따른 적용·검토

출처: 연구진 작성

2. 사례별 심층분석 및 대안적용 시뮬레이션

1) (사례1) 제2종일반주거지역, 47실 사례

□ 대상지 관련 제도현황 분석

- 사례 대상 지자체 용도지역 관련 제도현황 분석

〈사례1〉 대상지의 용도지역 관련 규제를 파악하고자 ○○시의 도시계획조례를 살펴본 결과, ○○시에서 임대형기숙사는 유통상업지역을 제외한 모든 용도지역에서 설치 가능한 것으로 확인하였다.⁹⁶⁾ ○○시 내 주거지역에서는 다중생활시설과 오피스텔에 접도기준이 있어, 제2종일반주거지역 중 접도기준을 충족하지 못하는 경우 임대형기숙사가 다중생활시설을 대체할 수 있을 것으로 예상된다. 특히 오피스텔의 입지가 불가능한 제1종과 일반주거지역에서 접도기준을 충족하지 못하는 제2종일반주거지역에서도 임대형기숙사가 오피스텔을 대체할 수 있을 것으로 예상된다. 상업지역의 경우 임대형기숙사와 다중생활시설, 오피스텔 외 용도들은 주택비율이 80% 내에서 개발이 가능하며, 유통상업지역을 제외한 모든 지역에서 임대형기숙사가 다른 용도를 대체할 수 있을 것으로 예상된다.

[표 4-2] 〈사례1〉 지자체의 임대형기숙사 설치가능 용도지역 검토

구분	단독주택		공동주택					임대형기숙사	제2종근린			업무시설
	단독	다중	다가구	아파트	연립주택	다세대주택			소형주택	다중생활시설	오피스텔	
주거지역	1종 일반 4층 이하	건 60% 용 150%	○	○	○	X	○	○	○	X	X	
	2종 일반	건 60% 용 200%	○	○	○	○	○	○	○	○ 12m 이상 도로	X	
	3종 일반	건 50% 용 250%	○	○	○	○	○	○	○	○	○ 12m 이상 도로	
	준주거	건 60% 용 400%	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
상업지역	중심상업	건 60% 용 1000%	○ 주택 80% 미만	○ 주택 80% 미만	○ 주택 80% 미만	○ 주택 80% 미만	○ 주택 80% 미만	○	○ 주택 80% 미만	○	○	
	일반상업	건 60% 용 800%	○ 주택 80% 미만	○ 주택 80% 미만	○ 주택 80% 미만	○ 주택 80% 미만	○ 주택 80% 미만	○	○ 주택 80% 미만	○	○	
	근린상업	건 60% 용 600%	○	○	○	○ 주택 80% 미만	○ 주택 80% 미만	○	○ 주택 80% 미만	○	○	
	유통상업	건 60% 용 600%	X	X	X	X	X	X	X	○	○	

출처: ○○시 도시계획조례. 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 지역의 기재를 생략함)

96) 해당 지자체는 도시지역 외 관리지역이 없음

• 사례 대상 지자체 건축규모 관련 주요 법규 분석

〈사례1〉 대상지의 임대형기숙사를 비롯한 유사용도 건축물 관련 규제를 파악하고자 해당 지자체의 건축조례 등을 참고하여 규모, 개인실, 평면계획, 주차계획, 건축물 배치와 관련한 항목을 비교·분석하였다. 임대형기숙사는 공유공간이 존재하는 다중주택 및 다중생활시설(고시원)보다 개인면적이 작아, 기존의 다중주택 보다 개인실의 최소면적이 작고 다중생활시설(고시원)과 유사한 수준이다. 용도 전반에서 다른 사례대상지에 비해 주차대수 기준이 완화되어 있으나, 임대형기숙사의 경우 다른 지역과 기준이 동일했다. 그럼에도 불구하고 임대형기숙사가 다른 용도에 비해 최소 주차대수가 매우 적으며, 면적·층수제한 및 대지안의 공지와 건축물의 높이 제한 등에 대하여 별도 규정이 없었다.

[표 4-3]〈사례1〉 지자체의 임대형기숙사 관련 건축규모 관련 주요 법규 검토

		단독주택		공동주택				제2종근린		업무시설	
		단독주택	다중주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	임대형기숙사	소형주택	다중생활시설	오피스텔
A. 규모	연면적	-	660㎡ 이하	660㎡ 이하	-	660㎡ 이상	660㎡ 이하	-	-	500㎡ 미만	-
	층수	-	3개층 이하	3개층 이하	5층 이상	4층 이하	4층 이하	-	-	-	-
	호수	1세대	-	19세대 이하	-	-	-	20실 이상	300세대 미만	-	-
B. 개인실	면적산정방법	중심선	중심선	중심선	내부선	내부선	내부선	내부선	내부선	중심선	중심선
	개인실 면적기준 ¹⁾	17㎡ -	15㎡ (성북구)	17㎡ -	17㎡ -	17㎡ -	17㎡ -	7㎡	17㎡ - 60㎡	화장실X 7㎡ 화장실O 9㎡	- 120㎡ 까지 바닥면적
	취사시설	O	X	O	O	O	O	△ 50%	O	X	O
	발코니 설치	O	O	O	O	O	O	O	O	X	O 유효폭 0.8m
	발코니 확장	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X
	복도 폭	-	편복도 1.2m, 중복도 1.5m 당해층 거실 바닥면적 200㎡ 이상				편복도 1.2m, 중복도 1.8m				
	직통계단 2개소	-	3층 이상으로서 당해층 해당용도 면적 200㎡ 이상				당해층 해당용도 면적 300㎡ 이상		5층 이상	당해층 해당용도 면적 300㎡ 이상	
C. 평면 계획	공유공간 ¹⁾	-	자치구별 조례	-	-	-	-	개인당 4㎡ 이상	-	취사시설, 세탁실, 휴게실	-
	주민공동시설	-	-	-	100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5㎡ X 1.25 150세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터 300세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집 500세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터			-	100세대 이상 시 주민공동시설 설치	-	-
D. 주차 계획	주차대수 ¹⁾	50 - 150㎡ 1대, 1+[(면적-150)/100]대		- 30㎡ 세대당 0.5대			200㎡당 1대	-30㎡ 세대당 0.5대	134㎡당 1대	-30㎡ 세대당 0.5대	
	소방차 전용구역	-	-	-	100세대 이상시	-	-	3층 이상시	-	-	-
	대지안의 공지 ¹⁾	건축선	0.5m	3m	2m	1m	-	30세대 미만 2m	0.5m	0.5m	0.5m
	인접대지 경계선	0.5m	3m	1.5m	1m	-	2m	0.5m	0.5m	0.5m	0.5m
E. 건축물 배치	정북방향	정북방향 인접대지가 주거지역일 때 10m 이하 : 1.5m, 10m 이상 : 0.5h									
	건축물의 높이제한	채광창 ¹⁾	-	-	-	0.5h 근린·준주거0.25h	1m	-	0.5h 근린·준주거0.25h	-	-
	인동간격 ¹⁾	-	-	-	0.5h	0.5h	0.5h	0.5h	단지형 0.25h	-	-

주1: 각 지자체별 조례에서 세부 지정, 인접대지경계선 대지안의 공지(상업지역에 건축하는 건축물로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 건축물은 제외), 오피스텔의 발코니(발코니 설치 가능하지만 확장은 불가능), 채광창(전용 및 일반주거지역 외의 용도지역에서는 제외)

출처: 건축법, 주택법, 주차장법, OO시 건축조례 등을 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 지역의 기재를 생략함)

□ 대상지 주변현황 분석

• 대상지 주변현황

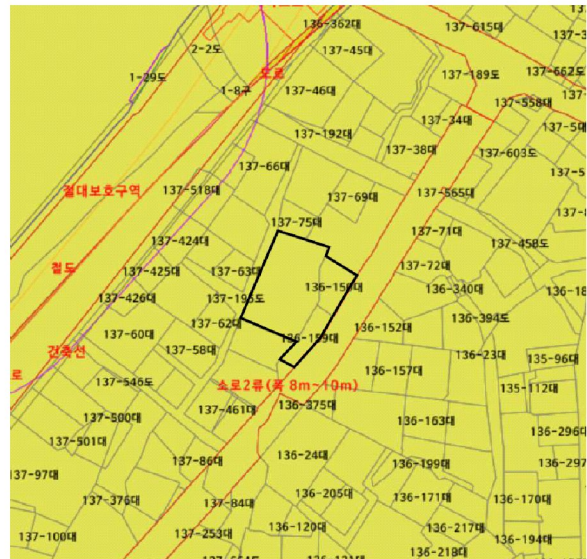
〈사례1〉 대상지 인근의 지역은 1~5층 건물이 밀집한 저층주거지역으로 지정된 지구단위 계획이 없다. 대지와 인접해 ○○대학교 ○○캠퍼스가 위치하고 있으며, 이로 인해 대학생들을 대상으로 하는 주택, 식당 등이 밀집해있는 것으로 파악되었다. 대상지로부터 반경 150m 이내에 버스정류장과 지하철역이 위치하여 대중교통이 발달한 것으로 보인다.

• 대상지 지역지구현황

〈사례1〉 대상지는 제2종일반주거지역으로 용적률은 최대 200%, 건폐율은 최대 60%, 층수는 7층 이하로 제한된다. 지구단위계획 구역이 아니므로 도시계획조례에 따라 오피스텔을 제외한 7층 이하의 단독주택, 공동주택, 다중생활시설이 설치 가능하다.



대지면적	522.75 m ²	158.1 평
지역지구	도시지역 제2종일반주거지역 (7층이하)	(건 60%, 용 200%)
도로현황	동남측 폭 8~10m 도로, 북서측 1~1.5m 도로	



[그림 4-2] 〈사례1〉 대상지의 주변현황 분석

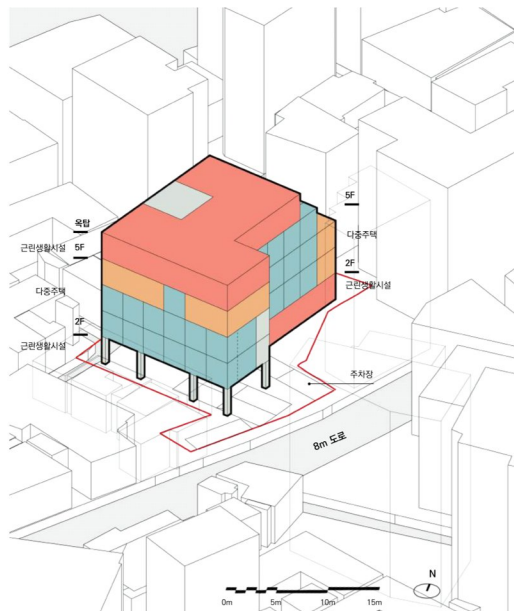
출처: ○○시 도시주택정보를 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

□ 용도별 시뮬레이션 분석: 다중주택 vs. 임대형기숙사

• 사례개요

〈사례1〉은 원래 근린생활시설로 사용되던 5층 건물로, 2024년 다중주택 및 근린생활시설(복합가능 용도)로 개축 및 용도변경 허가를 받은 후 임대형기숙사로 변경하여 리모델링 및 용도변경 허가를 받은 사례다. 관계자의 협조를 받아 다중주택(근생복합)과 임대형기숙사의 건축허가도서를 바탕으로 시뮬레이션 하여 비교·분석하였다.

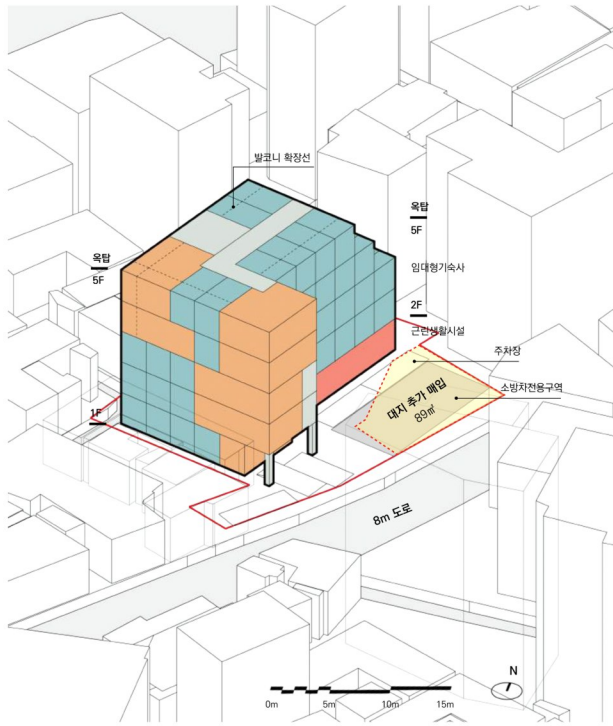
다중주택(근생복합) 계획안과 임대형기숙사 계획안을 비교해보면, 우선 다중주택의 경우 기존의 2개 필지를 유지하여 용적률은 199.05%였으나, 임대형기숙사의 경우 허가변경 과정에서 소방차전용구역 설치를 위해 인접 필지 1개를 추가 매입하고 일부 증축하여 용적률이 167.35%로 변경되었다. 건축물의 규모로 비교해보면 당초 다중주택일 때와 층수는 지상 5층(옥탑 2층)으로 동일하나, 기존의 1층 필로티 부분을 증축으로 1층 바닥면적이 증가했다. 다중주택으로 계획 시 개인실 기준 36실의 규모였으나, 임대형기숙사로 계획 시 47실로 실의 수가 11실 증가하였다. 또한 주차대수는 당초 7대였다가 임대형기숙사로 완화된 주차기준을 적용받아 5대로 변경하였다. 그러나 〈사례1〉은 복합용도의 용도변경 사례로, 계획변경 시 근린생활시설 면적의 변경(▽278.6㎡)과 증축(△70㎡)이 함께 발생하여 단순비교가 어렵다는 한계가 있다.



대지면적	433.75 m ²			
규모	지상 5층	다중주택	36 호	
건폐율	242.3 m ²	55.86 % (80%)		
용적률산정용면적	863.40 m ²	199.05 % (200%)		
주차대수	7 대	7.4 대		
근린생활시설	2.4 대	2.4 대		
다중주택	4.9 대	5 대		
주인공동시설	122.02 m ²	세대 당 3.7m		
	바닥면적	공유면적	서비스면적 용도	
층별면적	1층	142.59 m ²	0.0 m ²	근린생활시설
	2층	185.62 m ²	28.1 m ²	51.2 m ² 다중주택 14 호
	3층	185.70 m ²	28.1 m ²	51.2 m ² 다중주택 14 호
	4층	164.37 m ²	55.3 m ²	44.0 m ² 다중주택 8 호
	5층	185.12 m ²	0.0 m ²	0.0 m ² 근린생활시설
	옥탑 1층	30.04 m ²	기계실 (면적제외)	
	옥탑 2층	20.90 m ²	기계실 (면적제외)	
총계	863.4 m ²	111.4 m ²	146.4 m ²	36 호
용도별 면적	근린생활시설	327.7 m ²		
	다중주택	535.7 m ²		

[그림 4-3] 〈사례1〉의 시뮬레이션 분석: 다중주택 + 근린생활시설

출처: 〈사례1〉 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)



대지면적	522.75 m ²		
규모	지상 5층	임대형기숙사	47 호
건폐율	242.3 m ² 46.35 % (60%)		
용적률산정용연면적	874.80 m ² 167.35 % (200%)		
주차대수	5 대	4.5 대	
근린생활시설	0.4 대	0.4 대	
임대형기숙사	4.1 대	4.1 대	
공유공간	254.6 m ² 세대당 5.4 m ²		
총면적	바닥면적	공유면적	서비스면적
	용도		
1층	49.07 m ²	근린생활시설	
	17.70 m ²	공유공간	
	138.63 m ²	103.47 m ²	28.8 m ² 임대형기숙사 4 호
2층	184.97 m ²	29.77 m ²	48.7 m ² 임대형기숙사 13 호
3층	184.97 m ²	29.77 m ²	48.7 m ² 임대형기숙사 13 호
4층	158.51 m ²	48.85 m ²	48.8 m ² 임대형기숙사 9 호
5층	140.95 m ²	42.72 m ²	41.4 m ² 임대형기숙사 8 호
옥탑 1층	30.02 m ²	기계실 (면면적제외)	
옥탑 2층	20.57 m ²	기계실 (면면적제외)	
총계	874.8 m ²	254.6 m ²	216.4 m ² 47 호
용도별 면적	근린생활시설	49.07 m ²	
	임대형기숙사	825.73 m ² 47 호	

[그림 4-4] 〈사례1〉의 시뮬레이션 분석: 임대형기숙사 + 근린생활시설

출처: 〈사례1〉 내부자료 참고하여 연구진 작성 (* 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

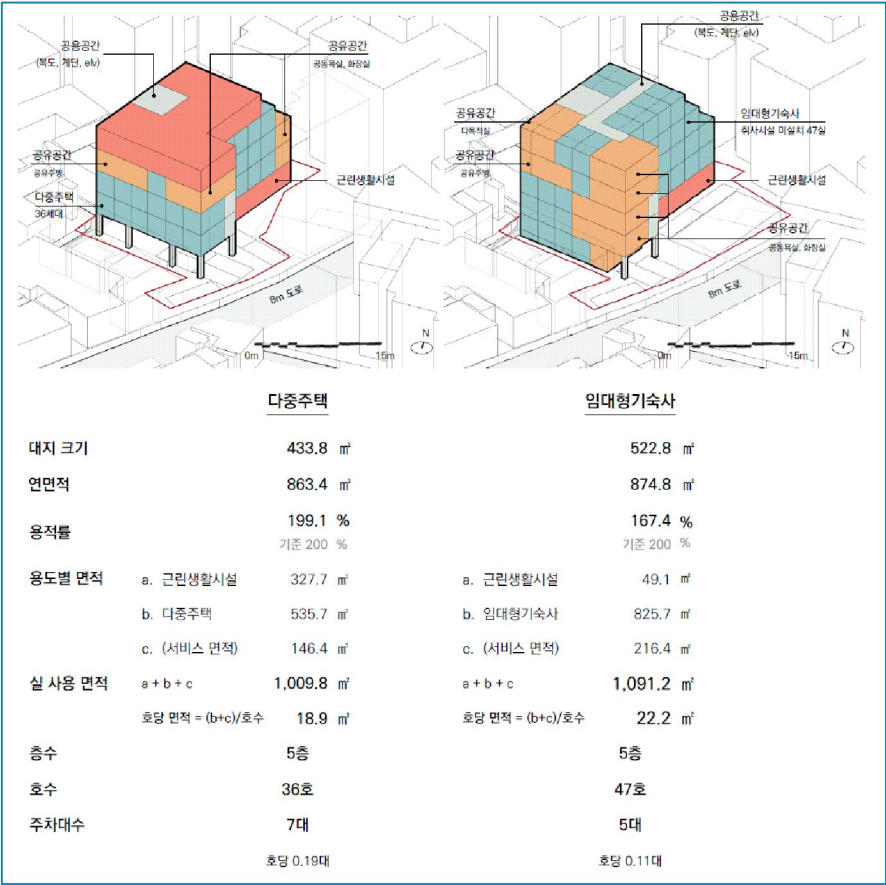
• 다중주택 및 임대형기숙사 비교검토: 규모

〈사례1〉의 다중주택과 임대형기숙사 계획안의 규모를 비교해보면, 임대형기숙사로 건축할 경우 다중주택에서 적용 받았던 층수제한(다중주택은 3층 이하) 규정이 없으므로 5층 중 3개 층만 주택으로 용도변경이 가능했던 다중주택 보다 더 많은 실을 주택으로 변경할 수 있었다. 이로 인해 기존계획에서는 1층과 5층에 근린생활시설을 계획하였으나 임대형기숙사로 변경 시 5층의 근린생활시설을 임대형기숙사로 변경할 수 있었다.

다만 용도계획을 다중주택에서 임대형기숙사로 변경하고, 해당 사례가 5층의 기존 건축물을 리모델링하는 하는 것으로 관련법 상 소방차전용구역의 설치가 필요했다. 대신 매입한 필지를 활용하여 기존 계획에 없던 1층 필로티 부분 증축(△70m²)이 진행되었으며, 용적률 상한까지 수직증축(△100m²)도 가능하였으나 구조보강 등 사업성을 이유로 계획하지 않았다.

결과적으로 〈사례1〉의 사업주체는 인접한 소규모 필지 1개를 추가로 매입하여 소방차전용구역을 설치하여야 한다는 점을 고려하더라도, 다중주택으로 계획하는 것 보다 임대형기숙사로 계획하는 것이 사업에 유리하다고 판단했던 것으로 보인다. 임대형기숙

사는 다중주택과 달리 층수제한이 없어 5층에 근린생활시설을 설치하지 않아도 되는 점, 주택으로 임대 가능한 개인실의 수는 11실이 증가하였음에도 주차대수는 2대가 줄어 실 당 주차대수가 0.19대에서 0.11대로 줄어들었다는 점 등이 그 이유였을 것으로 분석하였다. 이는 단순히 세대당 주차면적을 줄일 수 있었던 것에서 나아가, <사례1>의 위치 특성 상 주차에 대한 수요가 낮은 인접 대학의 학생들에게 임대하는 것을 계획하고 있으므로 개인실의 개수가 가장 중요한 요인으로 작용했을 것으로 추정된다.



[그림 4-5] <사례1> 시물레이션의 용도별 비교분석: 규모
출처: <사례1> 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

• 다중주택 및 임대형기숙사 비교검토: 개인실

<사례1>의 다중주택과 임대형기숙사 계획안의 개인실을 비교해보면, 개인실 면적은 다중주택과 임대형기숙사 모두 5.3㎡ - 6.8㎡ 내외의 유사한 규모로 계획하였다. 기존건축물의 구조를 변경하지 않는 사례의 특성 상 임대형기숙사의 개인실 계획은 기존 다중주택 계획에서 거의 변경된 것이 없었다. 그러나 별도의 최소면적 기준이 없는 다중주택과

달리 임대형기숙사의 경우 개인실의 최소 면적기준(7㎡)이 있으므로, 최종 계획은 기준을 준수하지 않은 것으로 보인다. 다만 임대형기숙사 개인실의 발코니 확장 면적을 계산한 결과 약 3㎡ 가량이며, 확장면적을 개인실의 면적으로 포함하여 계산할 시 8.5㎡내외인 것을 확인할 수 있었다. 이를 바탕으로 추정하였을 때 <사례1의> 사업자 및 허가권자는 발코니 확장 후 면적을 개인실의 면적으로 인정한 것으로 보인다. 그러나 주택에서의 발코니 확장면적은 주거의 전용면적에 포함되지 않아 임대형기숙사의 면적산정에서도 개인실 면적에 합산 가능한 것으로 볼 수 없는데, 신설용도의 제도에 대한 잘못된 해석이 기준을 준수하지 않은 원인일 것으로 추정된다.

앞서 언급하였듯 기존건축물의 구조를 변경하지 않는 사례의 특성 상 다중주택의 개인실 계획과 임대형기숙사의 계획은 동일하다. 개인실 내 취사시설을 설치할 수 없는 다중주택의 계획을 변경 시에도 유지하여 임대형기숙사에서 개인실 내에는 취사시설과 욕실이 없다는 특성이 있다.



[그림 4-6] <사례1> 시뮬레이션의 용도별 비교분석: 개인실

출처: <사례1> 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

• 다중주택 및 임대형기숙사 비교검토: 평면계획

전체 건축면적 및 기준층 평면 면적에서 다중주택과 임대형기숙사 계획 간에 증개축으로 인한 약간의 차이가 있었다. 임대형기숙사의 증복도 폭은 최소 1.8m 이상이어야 하며, 다중주택은 1.5m이므로 기준층에서의 면적 및 개인실 수는 다중주택이 유리한 것으로 나타났다. 그러나 전체 건물에서의 다중주택과 임대형기숙사의 공유공간 계획을 두고 검토한 결과, 임대형기숙사의 공유공간 면적이 약 154.3㎡ 증가하였으며 개인실 당 공유공간의 면적이 5.9㎡인 것으로 나타나 공유주거로서의 기능은 확대되었을 것으로 보였다. 그러나 시뮬레이션을 통해 기준적용 여부를 검토한 결과 계획도서 상 임대형기숙사의 공용면적에 1층의 홀, 엘리베이터 관련 면적만 산입하였고, 2-5층의 복도, 홀 공간은 전용면적(개인실 면적)으로 산입한 것으로 나타났다. 이는 「기숙사 건축기준」 상 공유공간에 대한 정의를 이해하지 못하고 있어 발생한 오류로 추정된다. 다중주택은 단독주택에 해당하여 다중주택 내 복도의 면적을 전용면적으로 볼 수 있으나, 임대형기숙사의 경우 기숙사 내 복도면적은 공용면적에 해당하며 이를 공유면적으로 인정하지 않고 있음을 알지 못한 것으로 판단된다. 이로 인해 임대형기숙사의 1인당 확보하여야 하는 공유면적 4㎡를 충족하지 못한 것으로 나타났다.



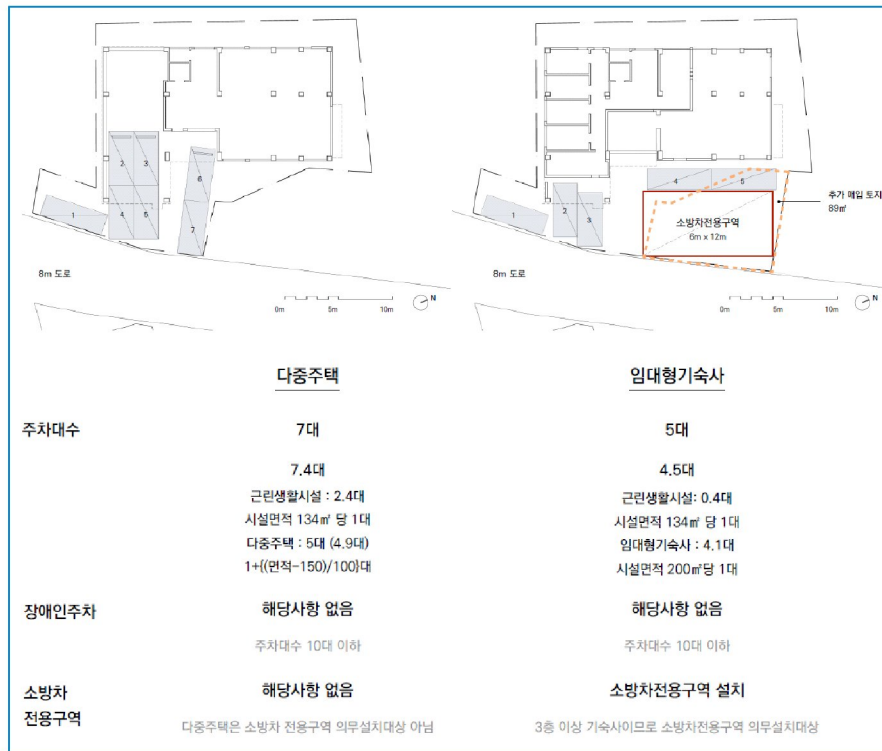
[그림 4-7] 〈사례1〉 시뮬레이션의 용도별 비교분석: 평면계획

출처: 〈사례1〉 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

• 다중주택 및 임대형기숙사 비교검토: 주차계획

〈사례1〉의 다중주택과 임대형기숙사 모두 지상층에 주차장을 설치하였다. 다른 용도에 비해 다중주택과 임대형기숙사 모두 설치하여야 하는 주차대수가 많지 않아 지상에 수용 가능하였다. 다만 임대형기숙사의 경우 소방차전용구역을 설치하여야 하는데, 이는 독특한 대지형태(도로에 인접한 면의 길이가 짧음)에 따라 소방차 진입동선을 계획할 수 없었기 때문으로 보이며, 이에 도로에 면한 필지를 추가로 매입하여야 했다. 이 과정에서 토지매입과 지하개발 등 다양한 방안을 검토하였을 때 토지의 매입이 비교적 합리적이었을 것으로 보인다.

더불어 임대형기숙사로 계획함에 따라 주차대수가 완화되었고, 계획 상 2면을 이중주차로 계획하였던 다중주택에 비해 임대형기숙사의 주차계획은 합리적으로 계획된 것으로 보인다. 다만 개인실 당 주차대수가 다중주택은 0.19대, 임대형기숙사는 0.11대로 절반 수준이 되었다.



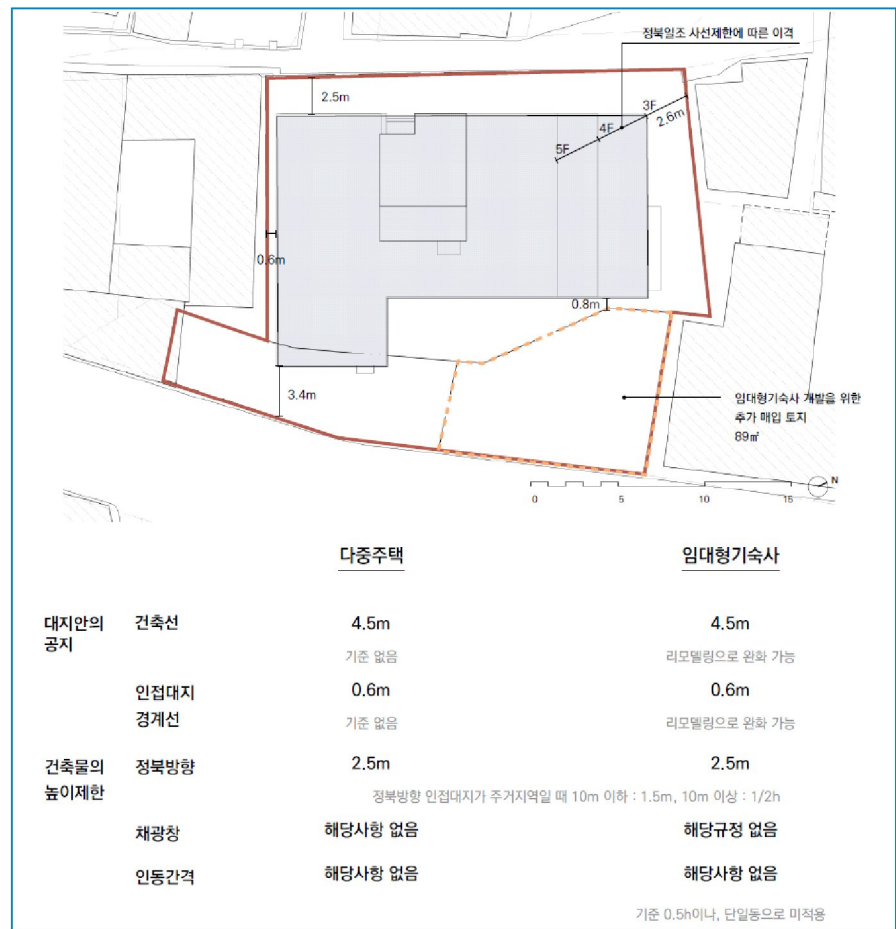
[그림 4-8] 〈사례1〉 시물레이션의 용도별 비교분석: 주차계획

출처: 〈사례1〉 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

• 다중주택 및 임대형기숙사 비교검토: 건축물 배치

〈사례1〉은 기존건축물의 리모델링 및 용도변경 사례라는 특성 때문에 다중주택과 임대형기숙사의 배치가 달라지 않았다. 다만 임대형기숙사로 변경하는 과정에서 인접필지 1개가 추가되어 대지형태 및 면적 변경이 있었다. 더불어 임대형기숙사 계획 시 증축부분이 기존 건축물의 1층 필로티 부분에 해당하여 배치 상변화는 없었다.

다중주택과 임대형기숙사 모두 정북방향 높이제한을 받아 깎인 형태를 유지했고, 용도변경이므로 두 유형 모두 대지안의 공지, 건축물 높이 제한 등의 영향을 받지 않았다.



[그림 4-9] 〈사례1〉 시뮬레이션의 용도별 비교분석: 건축물 배치

출처: 〈사례1〉 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

□ 제도개선 대안 시뮬레이션 검토 방향 설정

• 임대형기숙사 개인공간의 면적 산정 기준 검토

〈사례1〉의 발코니 확장 전 개인실의 면적은 5.7m^2 이며, 확장 후 면적은 8.8m^2 으로 확인되었다. 그러나 「기숙사 건축기준」에 따른 개인실의 최소면적은 $7\text{m}^2/\text{호(인)}$ 으로 규정하고 있으며, 전문가 자문 및 관계자 면담 시 이에 대해 논의한 결과, 주택에서의 면적산정 방법에 따라 발코니 확장 전 전용면적을 기준으로 산정하여야 한다는 쪽으로 의견을 모았다. 다만 현행 「기숙사 건축기준」 상 발코니 확장 전 면적을 기준으로 개인실의 면적을 산정하여야 한다고 명시되어 있지 않아, 주택의 건축 및 설계에 대한 경험이 부족한 허가권자와 건축주, 건축사 등이 오해할 여지가 있다는 점을 지적하였다. 이에 시뮬레이션을 통해 제도의 취지에 적합하도록 기준을 명확히 하는 방향에 대해 검토하고자 하였다.

• 임대형기숙사 주거 전용면적 산정 기준 검토

앞선 시뮬레이션 분석 결과 〈사례1〉은 계단, 복도 등의 공용면적을 공유공간의 면적에 산입한 것으로 확인되었다. 「기숙사 건축기준」에서는 수용인원 150명 미만인 경우 수용인원 인당 최소 4m^2 의 공유공간을 확보하도록 되어있으며, 이를 개인실의 면적과 합산하여 최소 14m^2 이상을 확보하도록 하고 있다. 그러나 앞서 〈사례1〉의 개인공간 검토 결과 최소면적인 $7\text{m}^2/\text{호(인)}$ 에 미달하였던 것과 더불어, 잘못 산입된 공용공간의 면적을 제외한 공유공간의 면적을 재계산하여 합산한 결과 $12.3\text{m}^2/\text{인}$ 에 그쳐 기준에 미달하는 것으로 나타났다.

이는 앞서 개인공간의 면적 산정과는 달리 「기숙사 건축기준」 상 규정이 있음에도 불구하고 발생한 문제점으로, 전문가 및 관계자들은 공유공간이라는 새로운 개념, 용어 등에 따른 계획상의 실수일 것으로 추측하였다. 다만 〈사례1〉 외에도 계획에 따라 공용공간과 공유공간, 개인공간의 경계가 형태적으로 불분명한 경우 이와 같은 문제가 발생할 수 있어 면적산정과 관련한 가이드가 필요할 것으로 보았다. 이에 본 시뮬레이션을 통해 「기숙사 건축기준」에 맞는 〈사례1〉의 공유공간을 계획하여 검토하고 그 해석례를 제시하고자 하였다.

• 임대형기숙사 건축물 배치 관련 기준 검토

임대형기숙사는 현재 건축물 배치와 관련한 기준이 없다. 게다가 용도별 검토에서도 다중주택과 임대형기숙사로 리모델링을 계획하는 사례의 특성 상 별도의 기준을 적용하여 검토하지 않았다. 이로 인해 건축선 이격, 인접대지경계선 이격, 채광창방향 사선제

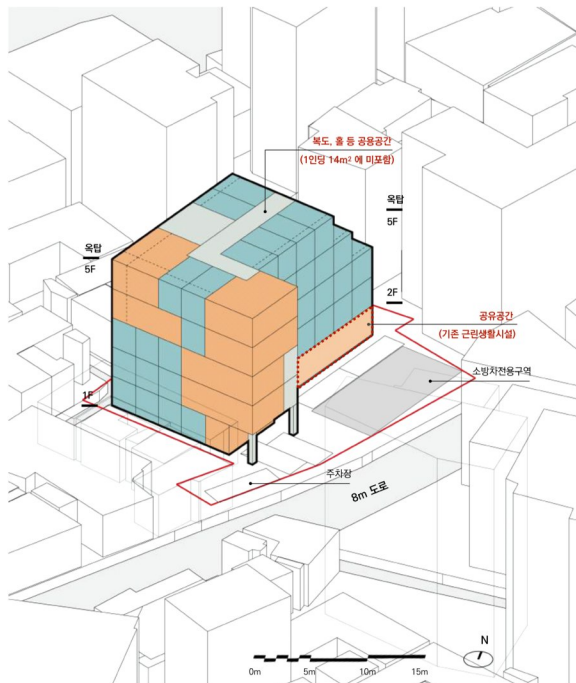
한 등의 기준을 적용하지 않았다. 그러나 전문가 및 관계자 등은 현행 기준 적용 시 임대형기숙사 내 거주자의 쾌적성을 확보하기 어렵다는 점과 인접 대지 건축물과의 관계에서 민원 발생이 예상된다는 점 등을 우려하였다. 이에 유사용도 건축물의 기준을 기존 개선 대안으로서 적용하여 제도개선의 필요성 및 대안으로서의 적정성 등을 검토하였다.

□ 제도개선 대안 시뮬레이션 검토

• 제도개선 대안 검토 1단계: 개인실 및 공유공간 면적 기준 충족

제도개선 대안 검토 1단계에서는 발코니 확장 전 면적을 기준으로 개인실 최소면적 7㎡/호(인)를 확보하도록 설계하여 검토하였다. 더불어 복도와 계단실을 공유공간 면적(최소 14㎡/인)에서 제외하고, 이에 부족한 공유공간 면적을 확보하였다. 다만 <사례1>이 리모델링 사례임을 감안하여 건물의 층수, 배치 등을 변경하는 것은 지양하고, 원안의 형태 안에서 본 연구에서 해석한 기준에 적합하도록 다시 계획하였다.

그 결과 원안과 같이 개인실 47호를 설치하고자 할 경우, 기존 개인실 면적 중 서비스면적으로 산출하였던 발코니 확장 면적 중 80㎡가 축소되었다. 이로 인해 80㎡가 용적률 산정용 연면적에 포함되어 용적률은 167.35%에서 184.06%로 증가하였다.



A. 규모	B. 개인실	C. 평면 계획	D. 주차 계획	E. 건축물 배치
-	○	○	-	-
대지면적 (총 3필지)	522.75 m ²			158.1 평
규모	지상 5층			47 호
건폐율	242.3 m ²			46.35 % (60%)
용적률(산정용면적)	962.18 m ²			184.06 % (200%)
주차대수	5 대			4.8 대
공유공간	301.9 m ²			호당 6.4 m ²
150인 이하	47호 x 4m ² /인 = 181 m ²			
	바닥면적	공유면적	서비스면적	용도
층별면적	1층 203.83 m ²	150.83 m ²	21.2 m ²	임대형기숙사 4 호
	2층 211.19 m ²	29.77 m ²	27.9 m ²	임대형기숙사 13 호
	3층 211.19 m ²	29.77 m ²	27.9 m ²	임대형기숙사 13 호
	4층 177.34 m ²	48.85 m ²	34.6 m ²	임대형기숙사 9 호
	5층 158.63 m ²	42.72 m ²	28.1 m ²	임대형기숙사 8 호
총계	962.2 m ²	301.9 m ²	139.7 m ²	
용도별 면적	근린생활시설 0.0 m ²			
	임대형기숙사 962.2 m ²			47 호
주거친화면적	680.3 m ²		14.47 m ² /호	
	378.4 m ²		(개인공간 면적 합계)	
	301.9 m ²		(공유공간 면적 합계)	
주거공용면적	281.8 m ²			
대안 분석	- 개인공간 면적은 발코니 면적 조정을 통해 개인실 최소기준 7m ² 를 확보로 약 80m ² 서비스 면적 축소 - 복도와 계단실을 공용면적으로 산정하고 개인공간과 공유공간의 합을 1인당 14㎡ 확보로 1층 근린생활시설 49.07m ² 를 공유공간으로 변경			

[그림 4-10] <사례1> 제도개선 대안 검토 1단계 시뮬레이션

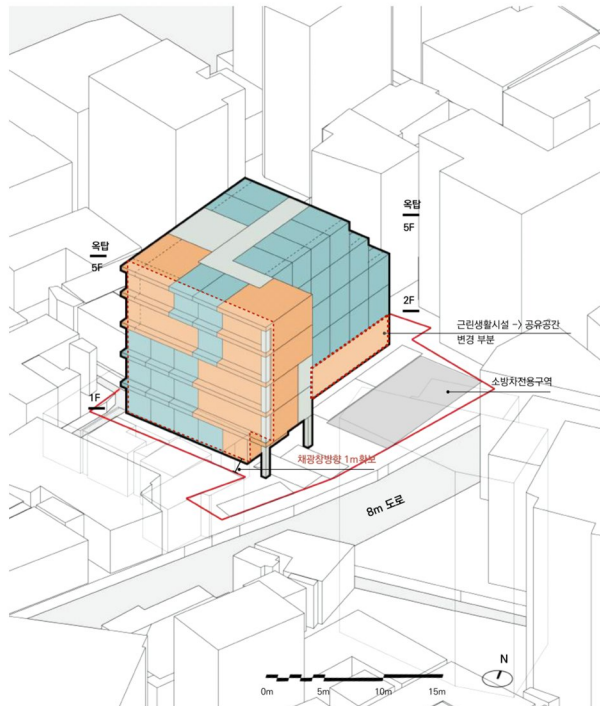
출처: <사례1> 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

또한 공유공간의 면적을 추가로 확보하여야 하므로, 원안 상 1층에 위치했던 근린생활 시설 49.1㎡를 공유공간면적으로 변경하였다. 그 결과 주택 36호(535.7㎡)와 근린생활 시설 2호(327.7㎡), 주차대수 7대를 확보하는 다중주택 설계안과, 기숙사 47호(962.2㎡)와 5대의 주차장을 확보하는 임대형기숙사 설계안을 도출하였다.

임대형기숙사로 계획 시 다중주택과 달리 현행 법령에 따라 건물의 1층 필로티 부분 일부를 증축 가능하고, 5층에 근린생활시설이 아닌 기숙사가 위치할 수 있어 총 11세대를 추가로 설치할 수 있었다. 더불어 개인 및 공유공간의 면적이 추가로 확보되어 다중주택 보다 주거 환경이 나을 것으로 예측했다. 다만 토지의 추가 매입이 없었더라면 주차장의 설치, 용적률 등으로 인해 1층 증축(개인실 4호)이 어려울 수 있다는 한계가 있다.

• 제도개선 대안 검토 2단계: 채광창 방향 이격

제도개선 대안 검토 2단계에서는 1단계 계획안에 채광창 방향 이격거리를 다세대주택 기준과 동일하게 적용하여 검토하였다. 기존 임대형기숙사의 이격거리 기준은 0.5m이며, <사례1>의 경우 인접대지 경계선으로부터 약 0.6m 이격을 두고 있어 대지 남측에 해당하는 채광창 방향 호실의 창문을 약 0.4m 후퇴하였다.



A. 규모	B. 개인실	C. 평면 계획	D. 주차 계획	E. 건축물 배치
-	○	○	-	○
대지면적 (총 3필지)		522.75 m ²		158.1 평
규모	지상 5층		47 호	
건폐율	242.3 m ²		46.35 % (60%)	
용적률산정용면적	939.20 m ²		179.67 % (200%)	
주차대수	4.7 대		5 대	
공유공간	277.2 m ²		호당 5.9 m ²	
150인 이하	47호 x 4m ² /인 = 181 m ²			
	바닥면적	공유면적	서비스면적	용도
층별면적	1층 202.15 m ²	149.15 m ²	14.5 m ²	임대형기숙사 4 호
	2층 206.14 m ²	24.7 m ²	23.0 m ²	임대형기숙사 13 호
	3층 206.14 m ²	24.7 m ²	23.0 m ²	임대형기숙사 13 호
	4층 170.07 m ²	41.59 m ²	31.9 m ²	임대형기숙사 9 호
	5층 153.00 m ²	37.09 m ²	23.7 m ²	임대형기숙사 8 호
총계	937.5 m ²	277.2 m ²	116.1 m ²	
용도별 면적	근린생활시설	0.0 m ²		
	임대형기숙사	937.5 m ²		47 호
주거전용면적	658.7 m ²		14.01 m ² /호	
	378.4 m ²		(개인공간 면적 합계)	
	277.2 m ²		(공유공간 면적 합계)	
	주거공용면적 278.8 m ²			
대안 분석	- 개인공간 면적은 발코니 면적 조정을 통해 개인실 최소기준 7m ² 를 확보로 약 80m ² 서비스 면적 축소 - 복도와 계단실을 공용면적으로 선정하고 개인공간과 공유공간의 합을 1인당 14m ² 확보로 1층 근린생활시설 49.07m ² 를 공유공간으로 변경 - 채광방향 이격거리 확보를 위해 대지의 남측에 해당하는 호실의 창문이 약 0.4m 후퇴면적 약 30m ² 감소			

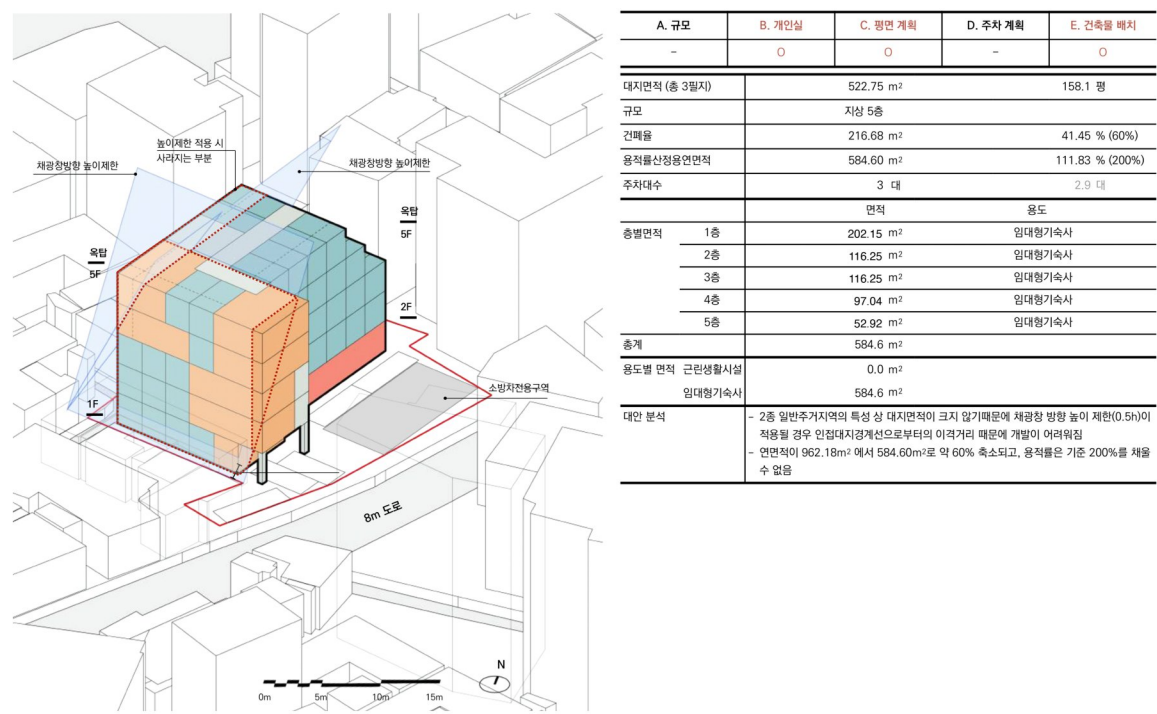
[그림 4-11] <사례1> 제도개선 대안 검토 2단계 시뮬레이션

출처: <사례1> 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

1단계 계획 대비 연면적이 약 30㎡ 감소하였으며, 개인실 호수(47호)를 줄이지 않아 호당 면적이 약 0.46㎡(14.47 ㎡/호→14.01 ㎡/호) 감소하였다. 용적률 또한 감소하여 184.06 %에서 179.67 %로 감소하였다. 주거 개선 등을 위해 채광창 방향 이격거리 적용 가능 여부를 확인한 결과, <사례1>의 경우 다세대주택 기준을 적용하는 것이 가능한 것이 확인되었다.

• 제도개선 대안 검토 3단계: 채광창 방향 높이(사선)제한

제도개선 대안 검토 3단계에서는 1단계 계획안에 채광창 방향 높이제한을 공동주택 기준과 동일하게 적용하여 검토하였다. 채광창 방향 높이제한 0.5h를 적용할 시 기존 계획에 따른 연면적의 62.2%로 축소되고, 2~3층은 기존 바닥면적의 56.39%, 4층은 57.06%, 5층은 34.58%만이 계획 가능한 것으로 확인되었다. 기존 임대형기숙사는 관련 기준을 적용받지 않았기 때문에 건축이 가능했으나, 공동주택 기준으로 채광창 방향 높이제한을 적용할 시 용도지역 특성 상 대지면적이 크지 않아 2종일반주거지역에서의 임대형기숙사 건축은 어려울 것으로 확인되었다. 더불어 <사례1>과 같이 리모델링에 따른 완화기준을 적용받지 않는다면 개발이 더욱 어려워질 것으로 예측했다.



[그림 4-12] <사례1> 제도개선 대안 검토 2단계 시뮬레이션
출처: <사례1> 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

2) (사례2) 준주거지역, 492실 사례

□ 대상지 관련 제도현황 분석

• 사례 대상 지자체 용도지역 관련 제도현황 분석

〈사례2〉 대상지의 용도지역 관련 규제를 파악하고자 ○○시의 도시계획조례를 살펴본 결과, ○○시 내 주거지역에서는 다중생활시설과 오피스텔의 건축이 용이할 것으로 보이며 서울 또는 타 사례의 지자체에 비해 일반사업지역에서 단독주택 내 용도복합이 필수적이지 않은 것으로 확인하였다. 타 사례의 지자체와 동일하게 〈사례2〉 대상지가 위치한 ○○시에서도 유통상업지역과 보전관리지역을 제외한 용도지역에 임대형기숙사를 건축할 수 있었다. 또한 상업지역의 경우 유통상업지역을 제외한 모든 지역에서 주택 비율이 90% 내에서 개발이 가능하며, 임대형기숙사가 소형주택, 오피스텔, 아파트 등을 대체할 수 있을 것으로 예상된다.

[표 4-4] 〈사례2〉 지자체의 임대형기숙사 설치가능 용도지역 검토

구분	단독주택		공동주택					임대형기숙사	제2종근린			업무시설
	단독	다중	다가구	아파트	연립주택	다세대주택			소형주택	다중생활시설	오피스텔	
주거지역	1종 일반 4층 이하	건 60% 용 150%	○	○	○	X	○	○	○	○	○	○ 3,000㎡ 미만
	2종 일반	건 60% 용 200%	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○ 3,000㎡ 미만
	3종 일반	건 50% 용 250%	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○ 3,000㎡ 미만
	준주거	건 60% 용 400%	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
상업지역	중심상업	건 60% 용 1000%	X	X	X	○ 주택 90% 이하	○ 주택 90% 이하	○ 주택 90% 이하	○ 주택 90% 이하	○	○	○
	일반상업	건 60% 용 800%	○	○	○	○ 주택 90% 이하	○ 주택 90% 이하	○ 주택 90% 이하	○ 주택 90% 이하	○	○	○
	근린상업	건 60% 용 600%	○	○	○	○ 주택 90% 이하	○ 주택 90% 이하	○ 주택 90% 이하	○ 주택 90% 이하	○	○	○
	유통상업	건 60% 용 600%	X	X	X	X	X	X	X	○	○	○
보전관리지역 4층 이하	건 20% 용 80%	○	○	○	X	X	X	X	X	○	X	X
생산관리지역 4층 이하	건 20% 용 80%	○	○	○	X	○	○	○	○	○	X	X
계획관리지역 4층 이하	건 40% 용 100%	○	○	○	X	○	○	○	○	○	X	X

출처: ○○시 도시계획조례. 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 지역의 기재를 생략함)

• 사례 대상 지자체 건축규모 관련 주요 법규 분석

〈사례2〉 대상지의 임대형기숙사를 비롯한 유사용도 건축물 관련 규제를 파악하고자 해당 지자체의 건축조례 등을 참고하여 규모, 개인실, 평면계획, 주차계획, 건축물 배치와 관련한 항목을 비교·분석하였다. 타 사례의 지자체와 동일하게 〈사례2〉가 위치한 ○○시에서도 임대형기숙사는 공유공간이 존재하는 다중주택 및 다중생활시설(고시원)보다 개인면적이 작아, 기존의 다중주택 및 다중생활시설(고시원)보다 열악한 환경의 공간이 제공될 우려가 있었다. 또한 유사용도 건축물과 비교하여 임대형기숙사의 주차대수가 크게 완화되어 있었고, 대지안의 공지와 건축물의 높이 제한 관련 규정도 별도 규정이 없어 완화되어 적용될 우려가 있었다. 소형주택의 주차대수는 〈사례1〉의 지자체와 〈사례3〉의 지자체와 비교하여 중간 정도의 수준으로, 30㎡ 미만은 세대당 0.6대, 60㎡ 미만은 세대당 0.7대를 최소한 확보하여야 하는 것으로 확인되었다.

[표 4-5]〈사례2〉 지자체의 임대형기숙사 관련 건축규모 관련 주요 법규 검토

		단독주택			공동주택			제2종근린		업무시설
		단독주택	다중주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	임대형기숙사	소형주택	다중생활시설 오피스텔
A. 규모	연면적	-	660㎡ 이하	660㎡ 이하	-	660㎡ 이상	660㎡ 이하	-	-	500㎡ 미만
	층수	-	3개층 이하	3개층 이하	5층 이상	4층 이하	4층 이하	-	-	-
	호수	1세대	-	19세대 이하	-	-	-	20실 이상	300세대 미만	-
B. 개인실	면적산정방법	중심선	중심선	중심선	내부선	내부선	내부선	내부선	내부선	중심선
	개인실 면적기준 ¹⁾	14㎡ -	-	14㎡ -	14㎡ -	14㎡ -	14㎡ -	7㎡	14㎡ - 60㎡	- 120㎡ 까지 바닥난방
	취사시설	○	×	○	○	○	○	△ 50%	○	×
	발코니 설치	○	○	○	○	○	○	○	○	○ ¹⁾
C. 평면 계획	복도 폭	-	편복도 1.2m, 중복도 1.5m 당해층 거실 바닥면적 200㎡ 이상			편복도 1.2m, 중복도 1.8m			편복도 1.2m, 중복도 1.8m 당해층 거실 바닥면적 200㎡ 이상	편복도 1.2m, 중복도 1.8m
	직통계단 2개소	-	3층 이상으로서 당해층 해당용도 면적 200㎡ 이상			당해층 해당용도 면적 300㎡ 이상			5층 이상	당해층 해당용도 면적 300㎡ 이상
	공유공간 ¹⁾	-	자차구별 조제			-	-	개인당 4㎡ 이상	-	취사시설, 세탁실, 휴게실
	주인공동시설 ¹⁾	-	-	-	100세대 이상 : 세대당 2.5㎡ 이상 주민공동시설 설치 150세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터 300세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집 500세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다목적체육관			-	150세대 이상 시 주민공동시설 설치	-
D. 주차 계획	주차대수 ¹⁾	50 - 150㎡ 1대, 1+{(면적-150)/100}대			- 60㎡ 세대당 0.7대			200㎡당 1대	-30㎡ 세대당0.6대 -60㎡ 세대당0.7대	132㎡당 1대 -60㎡ 세대당0.7대
	소방차 전용구역	-	-	-	100세대 이상시	-	-	3층 이상시	-	-
E. 건축물 배치	대지안의 공지 ¹⁾	건축선 0.5m 1m(12m 이상의 도로에 접한 경우)			6m	3m	1m	-	6m (상업지역 3m)	0.5m
	인접대지 경계선	0.5m			6m	3m	1m	-	6m	0.5m
	정북방향	정북방향 인접대지가 주거지역일 때 10m 이하 : 1.5m, 10m 이상 : 1/2h								
	건축물의 높이제한	정북방향 채광창 ¹⁾	-	-	1h	1h	2.5m	-	0.6h	-
		인동간격 ¹⁾	-	-	1h	1h	1h	1h	0.6h	-

주1: 각 지자체별 조례에서 세부 지정, 인접대지경계선 대지안의 공지(상업지역에 건축하는 건축물로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 건축물은 제외), 오피스텔의 발코니(발코니 설치하는 가능하지만 확장은 불가능), 채광창(전용 및 일반주거지역 외의 용도지역에서는 제외)

출처: 건축법, 주택법, 주차장법, ○○시 건축조례 등을 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 지역의 기재를 생략함)

□ 대상지 주변현황 분석

• 대상지 주변현황

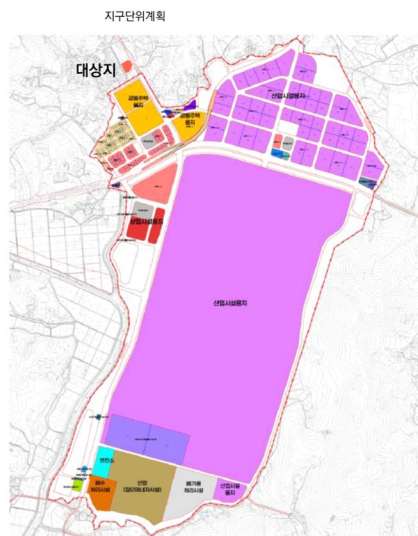
현 시점에서 <사례2> 대상지의 주변 일대는 5층 이하인 근린생활시설이 대부분이나, 대상지 남측에 반도체 클러스터가 계획되어 있어 클러스터가 입지한 이후에는 주변여건이 달라질 것으로 예상되었다.

• 대상지 지역·지구현황

<사례2> 대상지는 준주거지역으로, 최대 용적률은 450%, 최대 건폐율은 70%로 제한되어 있다. <사례2>의 대상지는 지구단위계획이 없으나 대상지 남측의 반도체 클러스터 일반산업단지계획이 수립되었다. 대상지와 인접한 남측 대지는 공동주택 용지로 계획되었고, 반도체 클러스터로 인해 클러스터 내 기업에 근무하는 직장인들의 거주수요가 증가할 것으로 예상된다.



대지면적 (총 7필지)	4,383 m ²	1325.9 평
지역지구	도시지역, 준주거지역, 가축사용제한구역, 성장관리구역	(건 70%, 용 450%)
인근 지구단위계획	대상지 남쪽 지구단위계획 진행중, 인접한 남쪽 용지는 공동주택 용지로 계획이 진행되며, 비슷한 밀도로 개발 가정 (층수제한 20층) 지구단위계획으로 인하여 취입자 등 젊은 층의 거주 수요가 높아질 것으로 예상되며, 이를 타겟으로 한 소형 평면의 수요가 예상됨	
도로현황	북측방향 15m, 동측방향 25m, 서측 및 남측 6m 도로	



[그림 4-13] <사례2> 대상지의 주변현황 분석

출처: OO시 도시주택정보를 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

□ 시뮬레이션 분석

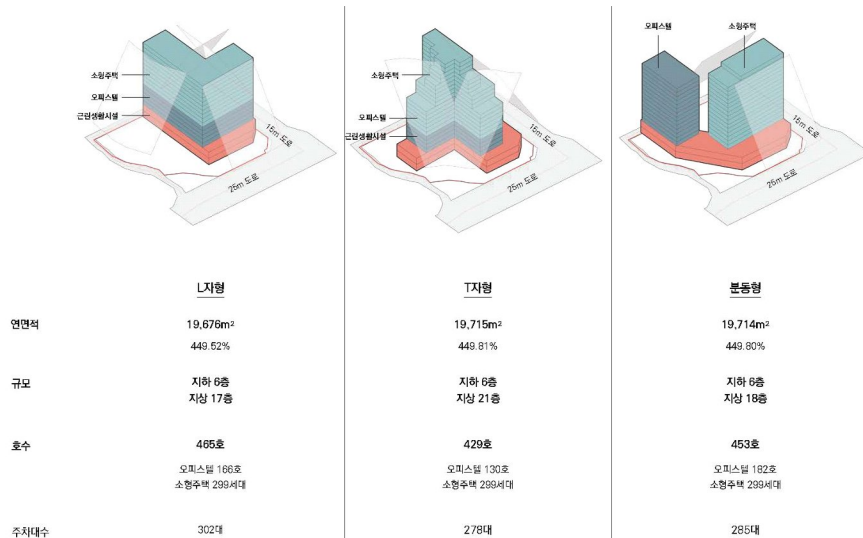
• 사례개요

〈사례2〉는 임대형기숙사로 허가를 받았으며, 해당 대지의 임대형기숙사 계획안과 비교하기 위해 같은 전용면적의 소형주택을 대상지에 가상으로 계획하였다. 소형주택은 최대 규모로 300세대를 제한하고 있어, 임대형기숙사 계획안의 492실과 동일하게 계획하고자 오피스텔과 복합용도로 계획하였다. 건축물의 용도를 제외하고는 최대한 같은 조건을 유지하고자 계획하였다. 소형주택은 임대형기숙사와 달리 대지안의 공지 기준과 건축물의 높이제한 규정을 받기 때문에 대지 내 배치할 수 있는 형태가 한정적이었다. 〈사례2〉 대상지 내에서 L자형과 T자형, 용도를 구분하여 분동으로 계획하는 방안이 가능하였으나, 호수는 많고 층수는 낮아 사업성 측면에서 가장 유리한 L자형으로 계획하였다.

① 규모	층고	근린생활시설 4.5m, 주거층 3m
	용적률	499.53%로 동일하게 맞춘다.
	용도	2개층 근린생활시설 또는 공유공간으로 이용, 3층부터 주택 배치
② 개인실	평면	임대형기숙사와 동일하게 전용 18㎡와 32㎡로 작성한다.
	발코니 설치	설치할 수 있는 용도 (소형주택에는 발코니 확장부를 설치한다.
③ 평면 계획	코어	임대형기숙사와 동일한 크기의 코어를 사용한다.
	복도 폭	임대형기숙사와 동일한 폭의 복도를 사용한다.
	직통계단 2개소	피난계단 2개소 구조를 유지한다.
④ 주차 계획	위치	주차는 대부분 지하주차장을 이용한다.
	지하주차장 공사비	지하주차장 공사비는 평당 900만원으로 가정하여 개별 수직성 중 공사비를 산정할때 이용한다.
⑤ 건축물 배치	도로 폭	도로의 폭은 임대형기숙사 계획안에서 전제한 25m, 15m로 확폭 완료된 도로로 가정한다.
	+ 기타	난방 중앙난방 이용 (보일러실 미계획)

〔그림 4-14〕 〈사례2〉 대상지에서의 소형주택+오피스텔 계획의 전제조건

출처: 연구진 작성

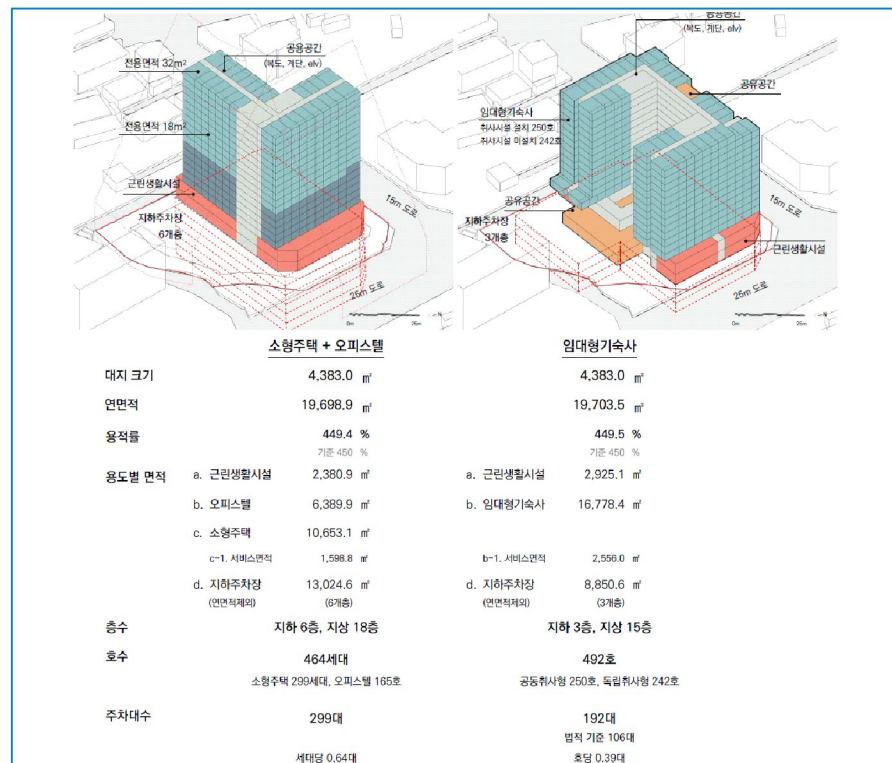


〔그림 4-15〕 L자형, T자형, 분동형으로 소형주택+오피스텔 계획 시 비교

출처: 〈사례2〉 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재 생략함)

• 소형주택+오피스텔 및 임대형기숙사 비교검토: 규모

〈사례2〉에서 임대형기숙사 계획안은 지하3층, 지상 15층 규모로 총 492호의 개인실을 계획하였다. ○○시 주차장 조례에 따라 임대형기숙사에 106대의 주차대수를 계획하여야 하나, 계획안에서는 192대로 계획하였다. 〈사례2〉 대상지에 가상으로 계획한 소형주택+오피스텔 복합 계획안은 법정 요구 주차대수가 임대형기숙사보다 1.5배가 많아 지하주차장이 임대형기숙사보다 더 필요하여 지하 6층으로 계획하였고, 소형주택 299세대, 오피스텔 166세대, 총 465세대로 계획하였다. 소형주택+오피스텔 복합 계획안의 경우 임대형기숙사와 달리 대지 안의 공지와 채광창 방향 높이제한 등의 규제가 적용되어, 건축할 수 있는 대지면적이 줄어든 것을 확인하였다. 특히 채광창 높이 제한의 경우 서울(0.25h)과 비교했을 때 ○○시의 기준은 0.6h로 다소 강화된 규제가 적용되었다. 또한 대상지의 일부 필지가 도로가 아닌 곳에 면하여 인접대지경계선으로부터 6m 이격하면서, 실제 임대형기숙사(건폐율 55.44%)보다 소형주택+오피스텔 복합계획안(건폐율 41.24%)일 때 건폐율이 10% 이상 낮아진 것을 확인하였다.



[그림 4-18] 〈사례2〉 시뮬레이션의 용도별 비교분석: 규모

출처: 〈사례2〉 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

• 소형주택+오피스텔 및 임대형기숙사 비교검토: 개인실

〈사례2〉에서 임대형기숙사는 「기숙사 건축기준」상 화장실을 포함한 개인실 면적인 10㎡보다 큰 18㎡과 32㎡ 두 가지 유형으로 계획되었다. 「기숙사 건축기준」에 따라 임대형 기숙사 내 취사시설 미포함 개인실은 전체의 50% 이상이어야 하므로, 〈사례2〉의 임대형기숙사 계획안에서는 취사시설 미포함이 250실, 취사시설 포함이 242실로 계획하였다. 다만, 임대형기숙사 계획안에서 취사시설 포함한 개인실 평면과 취사시설을 포함하지 않은 개인실 평면이 거의 동일하여 준공 이후 취사시설의 불법 설치가 우려되었다.



[그림 4-19] 〈사례2〉 시뮬레이션의 용도별 비교분석: 개인실

출처: 〈사례2〉 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

• 소형주택+오피스텔 및 임대형기숙사 비교검토: 평면계획

〈사례2〉 대상지의 소형주택+오피스텔 복합 계획안의 경우 임대형기숙사 계획안의 호수와 유사한 규모로 계획하고자 L자형으로 배치하여 계획하였기 때문에, 중복도로 구성되었고 기준층 평면의 면적도 186.35m^2 작은 것으로 확인하였다. 임대형기숙사에서는 공유공간을 최소 $984\text{m}^2(492\text{호} \times 4\text{m}^2)$ 이상 확보하여야 하나, 〈사례2〉 대상지의 임대형기숙사 계획안에서는 1층에 비교적 넓은 공유공간을 553m^2 계획하고, 층마다 36m^2 의 공유공간을 계획하여 총 $1,021\text{m}^2$ 의 공유공간을 계획하였다. 소형주택+오피스텔 복합 계획안에서는 소형주택 150세대 이상인 경우 주민공동시설을 설치하여야 하므로, 세대당 $2.5\text{m}^2 \times 299\text{세대}$ 를 적용하여 최소 747.5m^2 의 주민공동시설이 필요하나 계획안에서는 798.69m^2 의 주민공동시설을 계획하였다.



[그림 4-20] 〈사례2〉 시뮬레이션의 용도별 비교분석: 평면계획

출처: 〈사례2〉 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

• 소형주택+오피스텔 및 임대형기숙사 비교검토: 주차계획

〈사례2〉의 임대형기숙사는 ○○시 주차장 조례에 따라 주차대수 106대를 확보하여야 하나, 기준보다 더 많은 192대를 계획하였다. 이는 실질적인 거주 수요를 고려한 것으로 추측되었다. 소형주택+오피스텔 복합 계획안에서는 ○○시의 주차장 조례에 근거하여 소형주택은 세대당 0.6대, 오피스텔은 호당 0.7대를 확보하여야 하므로, 총 302대의 주차장이 필요하였다. 이는 임대형기숙사 주차대수 192대와 비교하면 100대 이상 차이가 나 지하주차장으로는 3개층이 추가로 필요하였고, 약 113억 원의 공사비가 더 추가될 것으로 예상하였다. 임대형기숙사의 기준상 최소 주차대수인 106대로 계획했을 경우에는 약 201억 원의 공사비가 추가될 것으로 예상하였다.

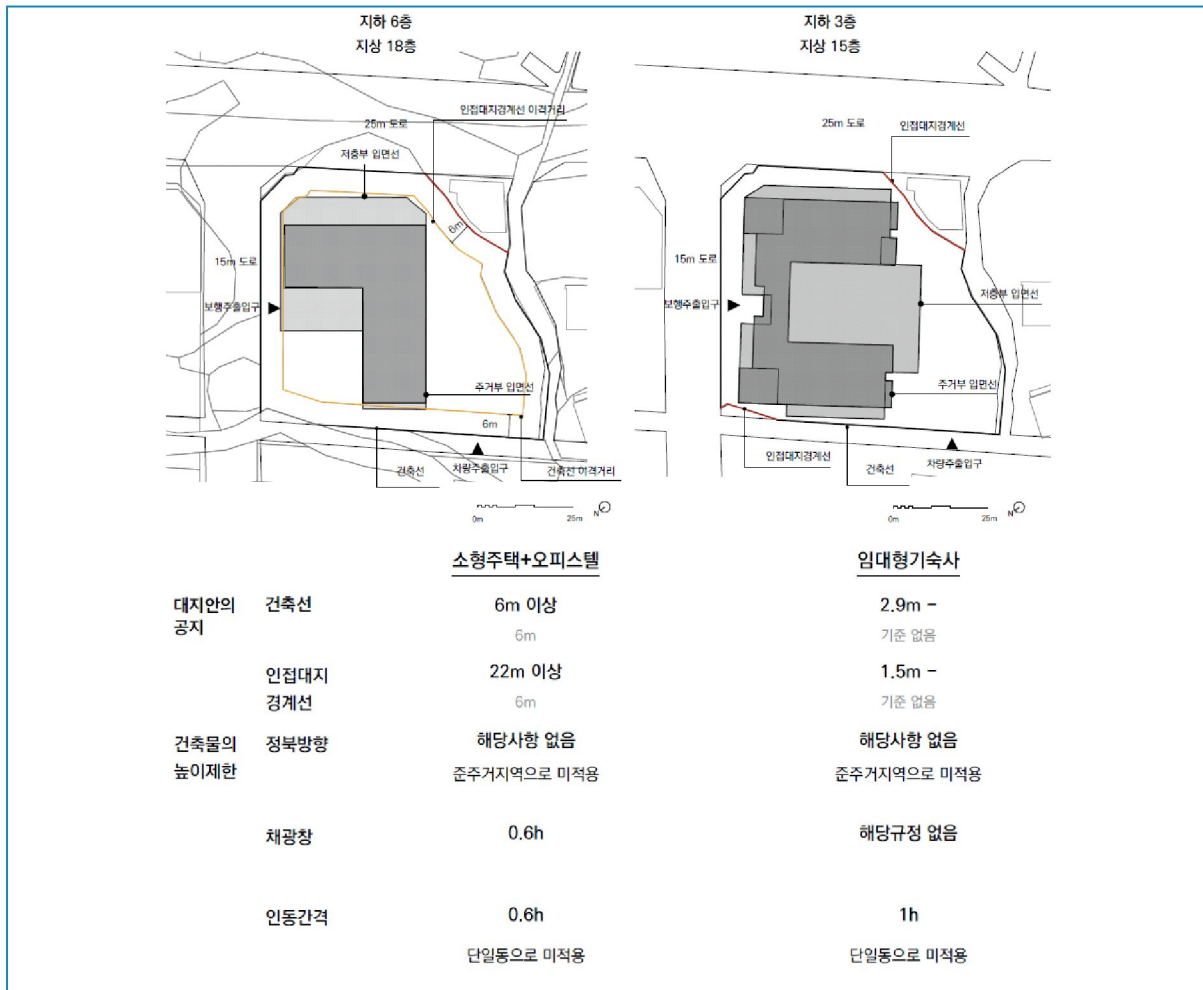


[그림 4-21] 〈사례2〉 시물레이션의 용도별 비교분석: 주차계획

출처: 〈사례2〉 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

• 소형주택+오피스텔 및 임대형기숙사 비교검토: 건축물 배치

〈사례2〉의 임대형기숙사 계획안을 살펴보면, 임대형기숙사는 소형주택+오피스텔 복합 계획안과 달리 대지 안의 공지와 채광창 방향 제한에 대한 규정이 적용되지 않아 비교적 건축물의 배치가 자유로운 편이라 할 수 있다. 또한 ○○시가 소형주택에 적용되는 대지 안의 공지 기준이 건축선 3m, 인접대지경계선 6m, 준주거지역에서의 채광창 방향 제한도 0.6h로 타 지역에 비해 다소 강화된 경향이 있었다(서울은 건축선 2m, 인접대지경계선 2m, 준주거지역 채광창 방향 제한 0.25h).



[그림 4-22] 〈사례2〉 시뮬레이션의 용도별 비교분석: 건축물 배치

출처: 〈사례2〉 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

□ 제도개선 대안 시뮬레이션 검토 방향 설정

• 임대형기숙사 공유공간의 면적 산정 기준 검토

〈사례2〉는 임대형기숙사 개인실 492호 중 공동취사형은 250호, 독립취사형은 242호로 계획하였는데, 계획 상 각각의 평면이 취사시설 유무와 상관없이 동일하게 계획된 것을 확인할 수 있었다. 이러한 계획안에 대해 전문가 및 관계자들은 사용승인 후 주방의 설치, 간이주방의 설치 등이 발생할 수 있으며, 이는 「기숙사 건축기준」 위반이며 동시에 화재 등의 예방 조치가 이뤄지지 않아 거주자의 안전에도 문제가 될 수 있음을 우려하였다.

다만 이는 〈사례2〉의 계획상에서 확인된 바가 아닌 시뮬레이션 과정에서 추정한 것으로 문제 여부를 단정 지을 수 없으며, 기숙사 내부에서 발생하는 편법적 행위 또는 사후 위반사항은 「기숙사 건축기준」 등의 제도개선을 통해 규제하기 어렵다는 한계가 있다. 제도개선 대안으로 예방적 차원에서 현행 제도상에서 임대 및 관리운영 주체의 의무를 명확히 하고 지도 및 관리감독 체계를 구축할 필요성이 있음을 확인할 수 있었다.

• 임대형기숙사 공유공간의 면적 산정 기준 검토

〈사례2〉의 경우 공유공간 계획 시 공동취사형 거주 인원을 적용하여 계획한 것으로 확인되었다. 「기숙사 건축기준」에 따라 임대형기숙사 전체 수용인원에 따라 공유공간을 산출할 경우 1,701㎡의 공유공간이 계획되어야 하는데도 불구하고 950㎡로 계획하여 약 680㎡의 공유공간을 추가로 확보하여야 하는 것을 확인하였다.

이는 「기숙사 건축기준」에 따른 공유공간의 용도 중 주방이 포함되어 있어 불러온 오해로, ①개인공간을 제외한다는 것과 ②다수의 거주자가 공동으로 사용하여야 한다는 것이 반영되지 않은 채 계획된 것으로 보았다. 이후에 다룰 〈사례3〉에서도 동일하게 확인된 문제로, 공유공간의 면적산정 기준이 계획 및 허가과정에서 매우 불분명하게 해석되는 상황임을 확인할 수 있었다. 이에 본 시뮬레이션을 통해 「기숙사 건축기준」에 맞는 〈사례2〉의 공유공간을 계획하여 검토하고 그 해석례를 제시하고자 하였다. 또한 제도의 취지에 적합하도록 기준을 명확히 하는 방향에 대해 검토하고자 하였다.

• 임대형기숙사 건축물 배치 관련 기준 검토

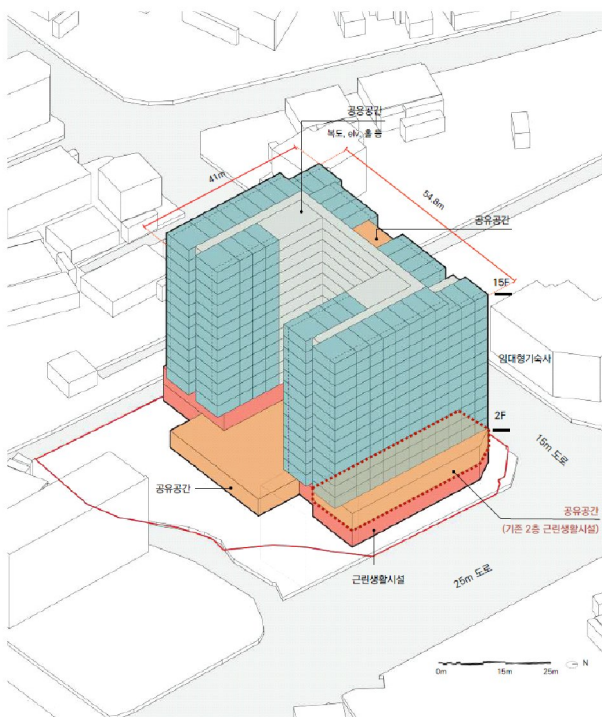
〈사례2〉는 건축물의 연면적이 약 2만㎡에 달하고 임대형기숙사 개인실 약 500호를 포함하는 대규모의 건축물임에도 불구하고, 대지안의 공지 및 건축물의 높이제한 관련 규제 중 다수가 적용되지 않는 상황이다. 다만 사례의 특성 상 저층부에 근린생활시설을 포함하고 있어 이에 따른 인접대지 경계선 이격기준을 적용하였다. 〈사례2〉의 경우 도

시지역임에도 그 형태가 관리지역에 가까워 인접대지 건축물에 미치는 영향이 크지 않은 것으로 보였다. 그러나 이와 달리 도시지역의 형태를 가진 지역에서 대규모 개발이 이뤄질 경우 주변과 도시에 큰 영향을 미칠 수도 있다는 우려가 존재했다. 관계자들은 문제 예방을 위해 유사용도에 준하는 기준 마련이 필요하다고 보았고, 전문가들은 이와 더불어 임대형기숙사 규모상한 부재에 대한 다각적 대안으로서 규모별 차등 규제를 마련할 필요가 있음을 이야기 하였다. 이에 유사용도 건축물의 기준을 기준 개선 대안으로서 적용하여 제도개선의 필요성 및 대안으로서의 적정성 등을 검토하였다.

□ 제도개선 대안 시뮬레이션 검토

- 제도개선 대안 검토 1단계: 공유공간 면적 기준 충족 및 주차 기준 강화

제도개선 대안 검토 1단계에서는 잘못된 계산으로 부족했던 공유공간 면적을 전체 수용 인원을 기준으로 다시 계획하여 확보하고, 다중생활시설 부설주차장 설치 기준(조례)인 연면적 132㎡ 당 1대를 준용하여 주차장을 계획하였다. 계획은 <사례1>때와 마찬가지로 최대한 원안의 형태를 변경하지 않는 선에서 기준에 적합하도록 다시 계획하였다.



A. 규모	B. 개안일	C. 명면 계획	D. 주차 계획	E. 건축물 배치
-	-	0	0	-
대지면적 (총 7필지)	4,383 m ²		1325.9 평	
규모	지하 3층, 지상 15층		492 호	
건폐율	2,281.83 m ²		52.06 % (70%)	
용적률상징면적	19,703.51 m ²		449.54 % (450%)	
주차대수	149 대		149.3 대	
공유공간	1,731 m ²		조당 3.5 m ²	
300인 초과 500인 이하	1,125m ² + 192호 x 3m ² /인 = 1,701 m ²			
	전용	공용	계	공유공간
층별면적	1층	987.10 m ²	475.44 m ²	1,462.54 m ²
		552.96 m ²	256.32 m ²	809.28 m ²
	2층	277.12 m ²	151.07 m ²	428.19 m ²
		710.00 m ²	254.35 m ²	964.35 m ²
	3층	860.80 m ²	427.72 m ²	1,288.52 m ²
	4층	819.50 m ²	417.15 m ²	1,236.65 m ²
	5층	819.50 m ²	417.15 m ²	1,236.65 m ²
	6층	819.50 m ²	417.15 m ²	1,236.65 m ²
	7층	819.50 m ²	417.15 m ²	1,236.65 m ²
	8층	819.50 m ²	417.15 m ²	1,236.65 m ²
	9층	819.50 m ²	417.15 m ²	1,236.65 m ²
	10층	819.50 m ²	417.15 m ²	1,236.65 m ²
	11층	819.50 m ²	417.15 m ²	1,236.65 m ²
	12층	819.50 m ²	417.15 m ²	1,236.65 m ²
	13층	819.50 m ²	417.15 m ²	1,236.65 m ²
	14층	819.50 m ²	417.15 m ²	1,236.65 m ²
	15층	680.8 m ²	377.56 m ²	1,058.36 m ²
총계		13,092.3 m ²	6,611.2 m ²	19,703.5 m ²
용도별 면적		근린생활시설	1,930.7 m ²	
		임대형기숙사	17,772.8 m ²	
대안 분석			1,731 m ²	492 호
- 전체 인원수에 따른 공유공간 확보 이를 위해 2층 근린생활시설의 일부 680m ² 를 공유공간으로 변경 - 주차대수 132m ² 당 1대 적용으로 기존 법정 기준 106대 보다 44대 상향 기존 계획 주차대수 192대 이내로 주차장 계획은 변경 없음				

[그림 4-23] <사례2> 제도개선 대안 검토 1단계 시뮬레이션

출처: <사례2> 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

[표 4-6] <사례2> 제도개선 대안 검토 1단계 시뮬레이션: 주차기준 적용 비교

구분	현행기준 적용		기초지자체 자치기준 준용		유사용도 준용
			각 호의 취사시설 설치유무에 따라 기준 적용		다중생활시설 기준 적용
기준	해당 용도면적 200㎡ 당 1대		(공동취사형) 해당 용도면적 200㎡ 당 1대 (독립취사형) 호 당 0.3대	(공동취사형) 해당 용도면적 200㎡ 당 1대 (독립취사형) 호 당 0.6대	[OO시 주차장조례 기준] 해당 용도면적 132㎡ 당 1대
	대수	88대	117대	190대	133대
산정결과	산출식	17,552㎡×1대/200㎡=87.76대	(공동취사형) 16,791.5㎡×1대/200㎡=44.6대 (독립취사형) 242호×0.3대/호=72.6대	(공동취사형) 16,791.5㎡×1대/200㎡=44.6대 (독립취사형) 242호×0.6대/호=145.2대	17,552㎡×1대/132㎡=132.96대

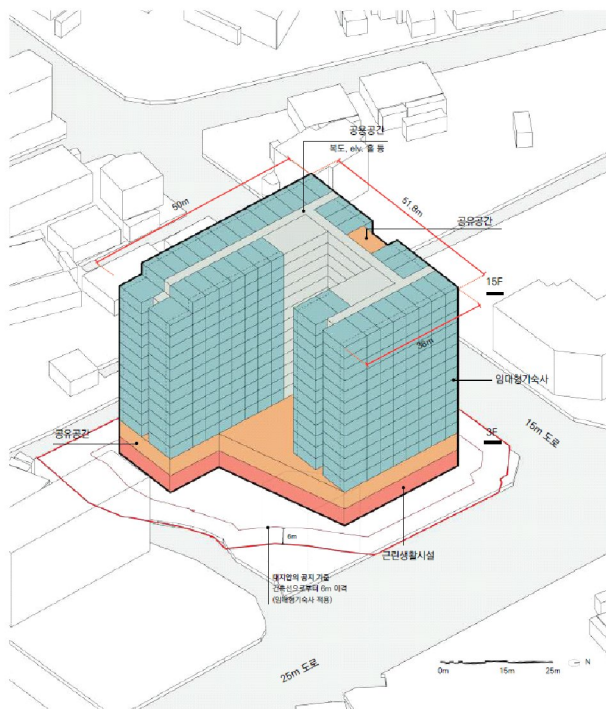
출처: OO시 주차장조례. 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 지역의 기재를 생략함)

그 결과 원안과 같이 개인실 492호를 설치하고자 할 경우, 기존 2층에 계획하였던 근린 생활시설 면적 중 680㎡(복도 등 공용면적 미포함)를 임대형기숙사의 공유공간으로 변경하여 계획하여야만 했다. 연면적 132㎡당 1대를 적용할 경우, 법정기준 106대보다 44대가 증가하였다. 그러나 <사례2>는 사업성 등을 이유로 법정 기준보다 많은 192대를 계획하였으므로 기준을 상향하여 적용하여도 지하 2층 규모의 주차장 계획은 변경이 필요하지 않은 것으로 나타났다. 원안과 시뮬레이션 상에서 변경된 부분은 근린생활시설 면적의 축소로, 이전 근린생활시설 면적의 34.0%가 줄어드는 것으로 나타났다.

• 제도개선 대안 검토 2단계: 건축선 및 인접대지경계선 이격

제도개선 대안 검토 2단계에서는 1단계 계획안에 건축선과 인접 대지경계선으로부터 6m를 이격하도록 계획하여 검토하였다. 이는 앞서 살펴보았던 <사례2>대상 지자체인 OO시의 공동주택 중 아파트와 소형주택에 적용되는 기준을 준용하였다. <사례2>은 기존 계획상에서도 임대형기숙사 관련 기준의 부재와 상관없이 건축선과 인접 대지경계선으로부터 6m(법정 최대)에 준하여 이격하여 계획하여 시뮬레이션을 통한 기준 적용 후에도 규모의 변화가 적었다.

다만 이러한 사항은 <사례2>의 대지 면적이 상당히 넓고, 건축주 및 건축사가 건폐율 상한(상한 70%, 계획 52.06%)에 맞추어 계획하는 대신 용적률 상한(상한 450%, 계획 449.54%)을 선택하였다는 사례 특성이 이와 같은 결과에 영향을 주었다. <사례2>와 다른 지역에서 공동주택의 기준을 준용할 시, 조례 및 대지의 면적과 건축물의 규모, 층별 바닥면적, 시공비용, 운영계획 등 다양한 요인에 따라 이격이 어려울 수 있을 것으로 판단하였다.



A. 규모	B. 개안실	C. 평면 계획	D. 주차 계획	E. 건축물 배치
-	-	O	O	O
대지면적 (총 2필지)	4,383 m ²	1325.9 평		
규모	지하 3층, 지상 15층	492 호		
건폐율	1,931.2 m ²	44.06 % (70%)		
용적률상정용면적	19,703.34 m ²	449.54 % (450%)		
주차대수	임대형기숙사 근린생활시설	17,772.1 / 132 = 134.6 1,931.2 / 132 = 14.6	149 대	149.3 대
공용공간	1,776.5 m ²	호당 3.6 m ²		
300인 초과 500인 이하	1,125m ² + 194호 x 3m ² /인			
용면적	전용	공동	계	공용공간
1층	1,308.5 m ²	822.88 m ²	1,931.20 m ²	근린생활시설
2층	1,308.5 m ²	822.88 m ²	1,931.20 m ²	임대형기숙사
3층	830.9 m ²	395.55 m ²	1,226.45 m ²	36 m ² 38 호
4층	830.9 m ²	395.55 m ²	1,226.45 m ²	36 m ² 38 호
5층	830.9 m ²	395.55 m ²	1,226.45 m ²	36 m ² 38 호
6층	830.9 m ²	395.55 m ²	1,226.45 m ²	36 m ² 38 호
7층	830.9 m ²	395.55 m ²	1,226.45 m ²	36 m ² 38 호
8층	830.9 m ²	395.55 m ²	1,226.45 m ²	36 m ² 38 호
9층	830.9 m ²	395.55 m ²	1,226.45 m ²	36 m ² 38 호
10층	830.9 m ²	395.55 m ²	1,226.45 m ²	36 m ² 38 호
11층	830.9 m ²	395.55 m ²	1,226.45 m ²	36 m ² 38 호
12층	830.9 m ²	395.55 m ²	1,226.45 m ²	36 m ² 38 호
13층	830.9 m ²	395.55 m ²	1,226.45 m ²	36 m ² 38 호
14층	830.9 m ²	395.55 m ²	1,226.45 m ²	36 m ² 38 호
15층	777.88 m ²	345.30 m ²	1,123.18 m ²	36 m ² 38 호
총계	13,365.7 m ²	6,338.0 m ²	19,703.3 m ²	
용도별 면적	근린생활시설	1,931.2 m ²		
	임대형기숙사	17,772.1 m ²	1,776.50 m ²	492 호
대안 분석	- 전체 인원수에 따른 공유공간 확보 1,701m ² - 주차대수 132m ² 당 1대 적용으로 전체 149대 (기존 계획 주차대수 192대 이하) - 대지안의 공지 기준 6m 적용에 따라 대지형상에 맞춘 평면계획이 이루어졌으며 대지 면적이 크다보니 검토 대안 1과 유사한 규모 계획 가능			

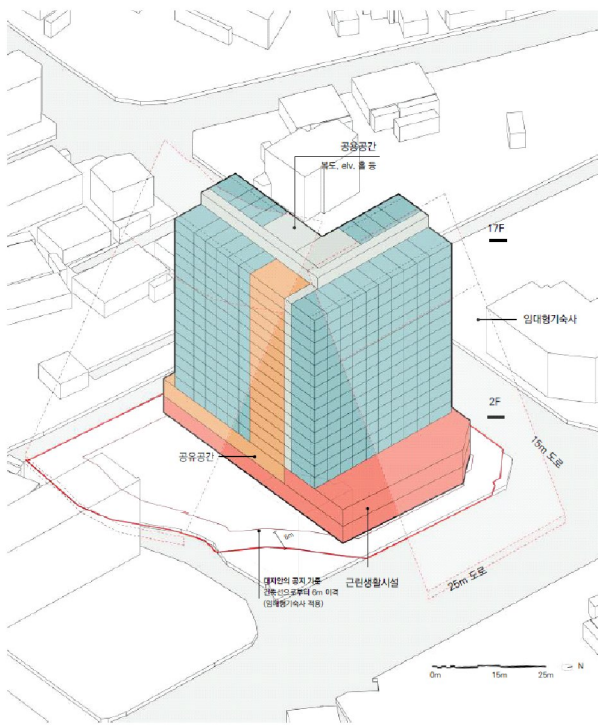
[그림 4-24] <사례2> 제도개선 대안 검토 2단계 시물레이션

출처: <사례2> 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

• 제도개선 대안 검토 3단계: 채광창 방향 높이(사선)제한

제도개선 대안 검토 3단계에서는 2단계 계획안에 채광창 방향 높이 제한을 공동주택 중 소형주택 기준과 동일하게 적용하여 검토하였다. OO시는 소형주택에 대하여 0.6h를 적용하고 있어 이를 <사례2>에 적용할 시 원 계획안과 같은 ㄷ자 배치는 개발이 불가능하여 ㄴ자 형으로 배치를 변경하였다. 이로 인해 앞선 유사용도 적용 시물레이션 시 오피스텔과 소형주택, 근린생활시설 복합으로 개발하였던 때와 유사한 형태의 배치를 보였다.

이로 인해 기존 연면적 대비 약 3,328m²가 줄어들었으며, 건폐율은 52.06%에서 32.74%로 감소하였고 이로 인해 2개 층을 상향하여 계획하여 최대 높이인 17층으로 계획할 수밖에 없었다. 그럼에도 불구하고 용적률은 373.61%로 기존 계획 대비 약 80%가 감소하였다. 또한 임대형기숙사 개인실 수도 최대 344호를 계획할 수밖에 없어서 기존 대비 약 70%만 개발 가능한 것으로 나타났다. 이는 앞서 살펴본 오피스텔과 소형주택, 근린생활시설 복합 개발 시물레이션보다 사업성이 떨어지는 것으로 나타나 임대형기숙사의 건축은 어려울 것으로 확인되었다.



A. 규모	B. 개안실	C. 평면 계획	D. 주차 계획	E. 건축물 배치
-	-	O	O	O
대지면적 (총 7필지)	4,383 m ²	1,325.9 평		
규모	지하 3층, 지상 17층	344 호		
건폐율	1,435.2 m ²	32.74 % (70%)		
용적률(신청용역면적)	16,375.32 m ²	373.61 % (450%)		
주차대수	121 대	121.4 대		
임대형기숙사 근린생활시설	13,504.9 / 132 = 102.3 2,500.4 / 132 = 19.1			
공유공간	1,278.56 m ²	호당 3.7 m ²		
300인 초과 500인 이하	1,125m ² + 44.8호 x 3m ² /인			
종별면적	전용	공용	계	공유공간
1층	597.10 m ²	448.10 m ²	1,435.20 m ²	근린생활시설
2층	787.10 m ²	298.10 m ²	1,085.20 m ²	근린생활시설
	200.00 m ²	150.00 m ²	350.00 m ²	200.00 m ²
3층	612.84 m ²	316.86 m ²	929.70 m ²	77.04 m ²
4층	612.84 m ²	316.86 m ²	929.70 m ²	77.04 m ²
5층	612.84 m ²	316.86 m ²	929.70 m ²	77.04 m ²
6층	612.84 m ²	316.86 m ²	929.70 m ²	77.04 m ²
7층	612.84 m ²	316.86 m ²	929.70 m ²	77.04 m ²
8층	612.84 m ²	316.86 m ²	929.70 m ²	77.04 m ²
9층	612.84 m ²	316.86 m ²	929.70 m ²	77.04 m ²
10층	612.84 m ²	316.86 m ²	929.70 m ²	77.04 m ²
11층	612.84 m ²	316.86 m ²	929.70 m ²	77.04 m ²
12층	612.84 m ²	316.86 m ²	929.70 m ²	77.04 m ²
13층	612.84 m ²	316.86 m ²	929.70 m ²	77.04 m ²
14층	612.84 m ²	316.86 m ²	929.70 m ²	77.04 m ²
15층	612.84 m ²	316.86 m ²	929.70 m ²	77.04 m ²
16층	612.84 m ²	316.86 m ²	929.70 m ²	77.04 m ²
17층	188.12 m ²	301.00 m ²	489.12 m ²	0 m ²
총계	9,341.1 m ²	5,015.4 m ²	16,375.3 m ²	
용도별 면적	근린생활시설	2,520.4 m ²		
	임대형기숙사	13,504.9 m ²	1,278.56 m ²	344 호
대안 분석	- 채광량 병행함 높이제한 0.6h 적용으로 인해 개발이 용이하지 않아 기존안 용적률보다 약 80% 감소된 16,375.32m ² 확보 - 소형주택+오피스텔 복합 계획안과 유사한 형태이나, 소형주택+오피스텔 복합안보다 오히려 개발 용적이 크게 떨어져 개발 불가			

[그림 4-25] 〈사례2〉 제도개선 대안 검토 3단계 시뮬레이션

출처: 〈사례2〉 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

3) (사례3) 일반상업지역, 38실 사례

□ 대상지 관련 제도현황 분석

- 사례 대상 지자체 용도지역 관련 제도현황 분석

〈사례3〉 대상지의 용도지역 관련 규제를 파악하고자 ○○시의 도시계획조례를 살펴본 결과, ○○시에서 임대형기숙사는 유통상업지역과 보전관리지역을 제외한 모든 용도지역에서 설치가 가능한 것으로 확인하였다. ○○시 내 주거지역에서는 다중생활시설의 설치가 비교적 자유로우며, 연면적 500㎡ 이상인 경우 임대형기숙사가 다중생활시설을 대체할 수 있을 것으로 예상된다. 특히 오피스텔의 입지가 불가능한 제1종과 제2종일반주거지역에서 임대형기숙사가 오피스텔을 대체할 수 있을 것으로 예상된다. 상업지역의 경우 유통상업지역을 제외한 모든 지역에서 주택비율이 90% 내에서 개발이 가능하며, 임대형기숙사가 소형주택, 오피스텔, 아파트 등을 대체할 수 있을 것으로 예상된다.

[표 4-7] 〈사례3〉 지자체의 임대형기숙사 설치가능 용도지역 검토

구분		단독주택		공동주택					제2종근린		업무시설	
		단독	다중	다가구	아파트	연립주택	다세대주택	임대형기숙사	소형주택	다중생활시설	오피스텔	
주거지역	1종 일반 4층 이하	건 60% 용 150%	○	○	○	X	○	○	○	○	○ 2,000㎡ 미만	X
	2종 일반	건 60% 용 200%	○	○	○	○	○	○	○	○	○	X
	3종 일반	건 50% 용 250%	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○ 3,000㎡ 미만
	준주거	건 60% 용 400%	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
상업지역	중심상업	건 60% 용 1000%	○ 용도복합	○ 용도복합	○ 용도복합	○ 주택 90% 미만	○ 주택 90% 미만	○ 주택 90% 미만	○	○ 주택 90% 미만	○	○
	일반상업	건 60% 용 800%	○	○	○	○ 주택 90% 미만	○ 주택 90% 미만	○ 주택 90% 미만	○	○ 주택 90% 미만	○	○
	근린상업	건 60% 용 600%	○	○	○	○ 주택 90% 미만	○ 주택 90% 미만	○ 주택 90% 미만	○	○ 주택 90% 미만	○	○
	유통상업	건 60% 용 600%	X	X	X	X	X	X	X	X	○	○
보전관리지역 4층 이하		건 20% 용 60%	○	○	○	X	X	X	X	X	X	X
생산관리지역 4층 이하		건 20% 용 70%	○	○	○	X	○	○	○	○	○	X
계획관리지역 4층 이하		건 40% 용 80%	○	○	○	X	○	○	○	○	○	X

출처: ○○시 도시계획조례. 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 지역의 기재를 생략함)

• 사례 대상 지자체 건축규모 관련 주요 법규 분석

〈사례3〉 대상지의 임대형기숙사를 비롯한 유사용도 건축물 관련 규제를 파악하고자 해당 지자체의 건축조례 등을 참고하여 규모, 개인실, 평면계획, 주차계획, 건축물 배치와 관련한 항목을 비교·분석하였다. 임대형기숙사는 공유공간이 존재하는 다중주택 및 다중생활시설(고시원)보다 개인면적이 작아, 기존의 다중주택 및 다중생활시설(고시원)보다 열악한 환경의 공간이 제공될 우려가 있었다. 또한 유사용도 건축물과 비교하여 임대형기숙사의 주차대수가 크게 완화되어 있었고, 대지안의 공지와 건축물의 높이 제한 관련 규정도 별도 규정이 없어 완화되어 적용될 우려가 있었다.

〔표 4-8〕 〈사례3〉 지자체의 임대형기숙사 관련 건축규모 관련 주요 법규 검토

		단독주택			공동주택			제2종근린		업무시설	
		단독주택	다중주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	임대형기숙사	소형주택	다중생활시설	오피스텔
A. 규모	연면적	-	660㎡ 이하	660㎡ 이하	-	660㎡ 이상	660㎡ 이하	-	-	500㎡ 미만	-
	층수	-	3개층 이하	3개층 이하	5층 이상	4층 이하	4층 이하	-	-	-	-
	호수	1세대	-	19세대 이하	-	-	-	20실 이상	300세대 미만	-	-
B. 개인실	면적산정방법	중심선	중심선	중심선	내부선	내부선	내부선	내부선	내부선	중심선	중심선
	개인실 면적기준 ¹⁾	14㎡ -	16㎡ 이상	14㎡ -	14㎡ -	14㎡ -	14㎡ -	7㎡	14㎡ - 60㎡	14㎡ 이상	- 120㎡ 까지 바닥난방
	취사시설	O	X	O	O	O	O	△ 50%	O	X	O
	발코니 설치	O	O	O	O	O	O	O	O	X	O
	발코니 확장	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X
C. 평면 계획	복도 폭	-	편복도 1.2m, 중복도 1.5m 당해층 거실 바닥면적 200㎡ 이상			편복도 1.2m, 중복도 1.8m			편복도 1.2m, 중복도 1.5m		편복도 1.2m, 중복도 1.8m
	직통계단 2개소	-	3층 이상으로서 당해층 해당용도 면적 200㎡ 이상			당해층 해당용도 면적 300㎡ 이상			5층 이상		당해층 해당용도 면적 300㎡ 이상
	공유공간 ¹⁾	-	공동취사장 16㎡ 이상 의무설치 주택용도 최하층, 1층 불가능			-	-	개인당 4㎡ 이상	-	공동취사장 14㎡ 이상	-
	주민공동시설 ¹⁾	-	-	-	100세대 이상 : 세대당 2.5㎡ 이상 주민공동시설 설치 150세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터 300세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집 500세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터			-	100세대 이상 시 주민공동시설 설치		-
	주차대수 ¹⁾	50 - 150㎡ 1대, 1+((면적-150)/100)대			- 60㎡ 세대당 0.7대			200㎡ 당 1대	-30㎡ 세대당 0.5대 -60㎡ 세대당 0.6대	134㎡ 당 1대	-60㎡ 세대당 0.7대
D. 주차 계획	소방차 전용구역	-	-	-	100세대 이상시	-	-	3층 이상시	-	-	-
	대지안의 공지 ¹⁾	0.5m			3m	2m	1m	-	3m	0.5m	0.5m
	인접대지 경계선	0.5m			3m	1.5m	1m	-	3m	0.5m	0.5m
	정북방향	정북방향 인접대지가 주거지역일 때 10m 이하 : 1.5m, 10m 이상 : 1/2h									
	건축물의 높이제한	-	-	-	1h	1h	2.5m	-	0.5h	-	-
E. 건축물 배치	인동간격 ¹⁾	-	-	-	1h	1h	1h	1h	0.5h	-	-

주1: 각 지자체별 조례에서 세부 지정, 인접대지경계선 대지안의 공지 (상업지역에 건축하는 건축물로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 건축물은 제외), 오피스텔의 발코니 (발코니 설치는 가능하지만 확장은 불가), 채광창 (전용 및 일반주거지역 외의 용도지역에서는 제외)

출처: 건축법, 주택법, 주차장법, OO시 건축조례 등을 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 지역의 기재를 생략함)

□ 대상지 주변현황 분석

• 대상지 주변현황

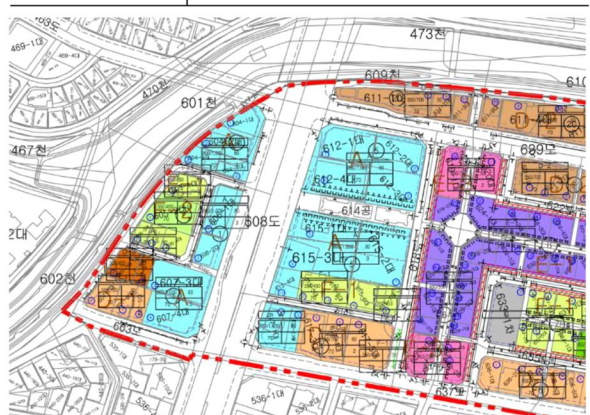
〈사례3〉 대상지의 주변 일대는 1999년 최초 결정, 2019년 변경고시된 지구단위계획에 따라 ○○대학교 △△캠퍼스 대학로 인근과 그 이면으로 구분하여 개발계획을 수립한 곳이다. 실제 ○○대학교 △△캠퍼스와 지하철역이 도보로 10분 내외 소요되어, 〈사례3〉 대상지와 동일한 블록 내에는 다수의 도시형 생활주택과 오피스텔이 입지하고 있었다.

• 대상지 지역·지구현황

〈사례3〉 대상지는 일반상업지역으로 용적률은 기준 350%, 최대 허용가능한 용적률은 450%이었으며, 건폐율은 최대 70%, 최고높이는 30m, 최저층수는 2층이었다. 지구단위계획에 따라 〈사례3〉 대상지 내 입지 가능한 권장용도는 공동주택(주거복합건축물)과 업무시설이었다.



대지면적	469.50 m ²	142.0 평
지역지구	토지구획정리사업 지구단위계획구역(2019년 3월) 일반상업지역	
	F-1 지구내부 블록	
	용적률	기준 350/ 허용 450 %
	건폐율	70 %
	최고높이	30 m
	최저층수	2 층
	건축선	-
	가능용도	공동주택(주거복합건축물) 업무시설 권장
입지 및 교통	대 캠퍼스 및 역 도보 7~10분	



[그림 4-26] 〈사례3〉 대상지의 주변현황 분석

출처: ○○시 도시주택정보를 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 지역의 기재를 생략함)



[그림 4-27] <사례3> 대상지의 주변현황

출처: 연구진 직접촬영

□ 시뮬레이션 분석

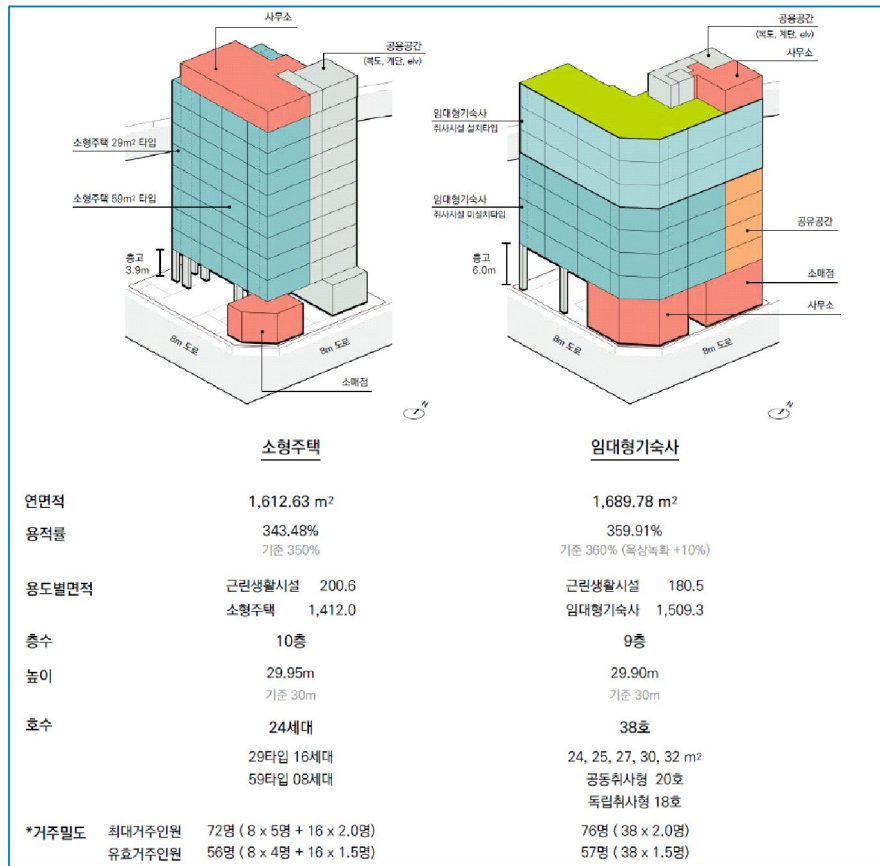
• 사례개요

<사례3>은 2022년 소형주택(도시형 생활주택)으로 허가를 받은 후 2023년 10월에 임대형기숙사로 변경하여 허가받은 사례로, 지자체의 협조를 받아 소형주택(도시형 생활주택)과 임대형기숙사의 건축허가도서를 바탕으로 시뮬레이션하여 비교·분석하였다.

소형주택(도시형 생활주택) 계획안과 임대형기숙사 계획안을 비교해보면, 우선 용적률에 차이가 있었다. 이는 지구단위계획 지침에 근거하여 옥상녹화를 통한 용적률 완화를 적용받았기 때문에, 일반상업지역의 기준 용적률인 350%이었던 용적률이 10% 상승한 것으로 확인하였다. 규모로 비교해보면, 당초 소형주택일 때 지상 10층, 24세대였으나 임대형기숙사로 계획했을 때에는 지하 1층, 지상 9층, 38실로 실의 수가 14실 증가하였다. 또한 주차대수는 당초 14대였다가 임대형기숙사에서의 완화된 주차기준을 적용받아 9대로 변경하였다.

• 소형주택 및 임대형기숙사 비교검토: 규모

〈사례3〉의 소형주택(도시형 생활주택)과 임대형기숙사 계획안의 규모를 비교해보면, 임대형기숙사로 건축할 경우 이격거리에 대한 규정이 없으므로 소형주택일 때보다 면적을 더 확보할 수 있어 층수는 1개층 낮음에도 불구하고 연면적과 건축면적이 증가하였다. 소형주택과 비교하여 임대형기숙사일 때 1개층 낮아진 것은, 소방차 통과높이를 확보하기 위해 1층의 층고가 6m(유효높이 4.5m)로 높아졌기 때문인 것으로 확인하였다. 소형주택의 세대수는 지하개발 없이 1층 지상주차로 해결할 수 있는 주차대수에 맞춰 59타입 24세대로 계획한 것으로 추측하였으며, 반면 임대형기숙사는 24~32㎡의 면적으로 계획하여 소형주택 대비 14호가 증가한 38호로 계획하였다. 결과적으로는 소형주택보다 임대형기숙사의 거주밀도가 크게 증가하지는 않으나, 호수가 더 많은 임대형기숙사가 사업성 확보에 용이할 것으로 판단하였다.



[그림 4-30] 〈사례3〉 시물레이션의 용도별 비교분석: 규모

출처: 〈사례3〉 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

• 소형주택 및 임대형기숙사 비교검토: 개인실

〈사례3〉의 소형주택(도시형 생활주택)과 임대형기숙사 계획안의 개인실을 비교해보면, 개인실 면적은 소형주택과 임대형기숙사의 최저기준(각각 14㎡, 7㎡)보다 모두 큰 면적으로 계획되었다. 이는 주거밀도가 높아 20㎡ 안팎의 원룸 공급이 주도적인 서울에 비해 〈사례3〉이 입지한 ○○시는 24~30㎡의 중소형이 상품성이 높은 것으로 추측하였다. 또한 임대형기숙사의 경우 취사시설이 없는 유형(2~5층)과 있는 유형(6~9층)이 수직으로 같은 평면으로 구성되어 있는데, 이는 다중생활시설(고시원)처럼 취사시설이 없는 유형의 평면을 사용승인 이후 휴대용 인덕션 등 취사시설을 설치하여 원룸형으로 판매하는 등 악용의 우려도 있을 것으로 예상하였다. 발코니의 경우 서울시는 내부적으로 발코니 확장 전 최소 폭을 2.1m로 규정하고 있으나, ○○시는 이에 대한 규정이 없어 소형주택과 임대형기숙사 모두 1.9m가 적용된 것을 확인할 수 있었다.



[그림 4-31] 〈사례3〉 시뮬레이션의 용도별 비교분석: 개인실

출처: 〈사례3〉 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

• 소형주택 및 임대형기숙사 비교검토: 개인실(화장실)

〈사례3〉의 소형주택과 임대형기숙사 모두 개인실의 면적이 작은 유형일수록 내부공간의 확보를 위해 화장실을 극도로 좁게 계획하는 경향이 있었다. 특히 소형주택의 29㎡에서 화장실은 샤워부스의 폭이 600mm에 불과하여 성인 남성이 몸을 돌리기도 어려울 정도로 작게 계획되었다. 임대형기숙사의 개인실 내 화장실은 내부선 기준으로 2.5㎡ 이상이었으며 평균 3.0㎡로 계획되었다. 모든 개인실에서 화장실은 샤워실을 분리하여 계획된 것으로 확인하였다.

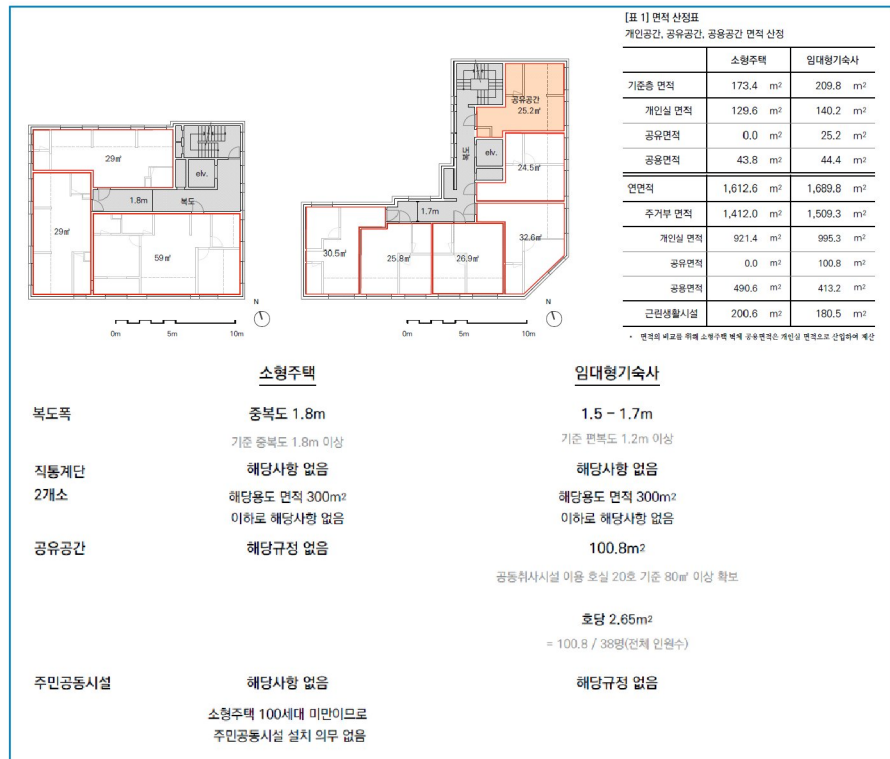


[그림 4-32] 〈사례3〉 시뮬레이션의 용도별 비교분석: 개인실(화장실)

출처: 〈사례3〉 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

• 소형주택 및 임대형기숙사 비교검토: 평면계획

전체 건축면적은 소형주택이 임대형기숙사보다 넓었으나, 기준층 평면의 면적은 임대형기숙사가 더 넓은 것으로 확인하였다. 소형주택과 달리 임대형기숙사는 공유공간을 계획하여야 하므로, 임대형기숙사의 기준층에 계획된 공유공간은 약 25.2㎡로, 소형주택으로 설계했을 때보다 넓어진 기준층 면적의 약 70%가 공유공간으로 할애된 것으로 확인하였다. 임대형기숙사의 경우 「기숙사 건축기준」에 따라 공유공간으로 최소 144㎡(38호×4㎡)를 확보하여야 하나, 실제 계획한 공유공간의 면적은 100.8㎡로 43.2㎡가 미달된 것으로 확인하였다. 소형주택은 주거로 사용하고 있는 바닥면적이 8개층, 총 1,387.04㎡, 임대형기숙사는 7개층, 총 1,468.25㎡로, 소형주택일 때보다 임대형기숙사로 계획했을 때 건축물 전체에서 주거전용으로 사용하는 면적이 81.21㎡(복도, 계단실 등 공용면적 포함) 증가한 것으로 확인하였다.



[그림 4-33] <사례3> 시뮬레이션의 용도별 비교분석: 평면계획

출처: <사례3> 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

• 소형주택 및 임대형기숙사 비교검토: 주차계획

〈사례3〉의 대상지에서 계획된 소형주택과 임대형기숙사 모두 지상층에 주차장을 설치한 것으로 보아, 건축비를 고려하여 지하개발을 최소화한 것으로 추측하였다. 주차대수는 소형주택으로 계획했을 때보다 임대형기숙사로 계획했을 때 6대가 적었으며, 이를 세대 혹은 호 단위로 비교하면 소형주택은 1세대당 0.6대, 임대형기숙사는 1호당 0.2대로 1/3가량 줄어든 것으로 확인하였다.

임대형기숙사의 경우 소방차가 필로티를 통과할 수 있도록 1층 층고를 6m로 계획하여 필로티 유효높이를 4.5m 확보하였다. 소방청 건축위원회 표준 가이드라인상 차량통행용 필로티의 유효높이인 5m에는 미치지 못하는 것으로 확인하였다.

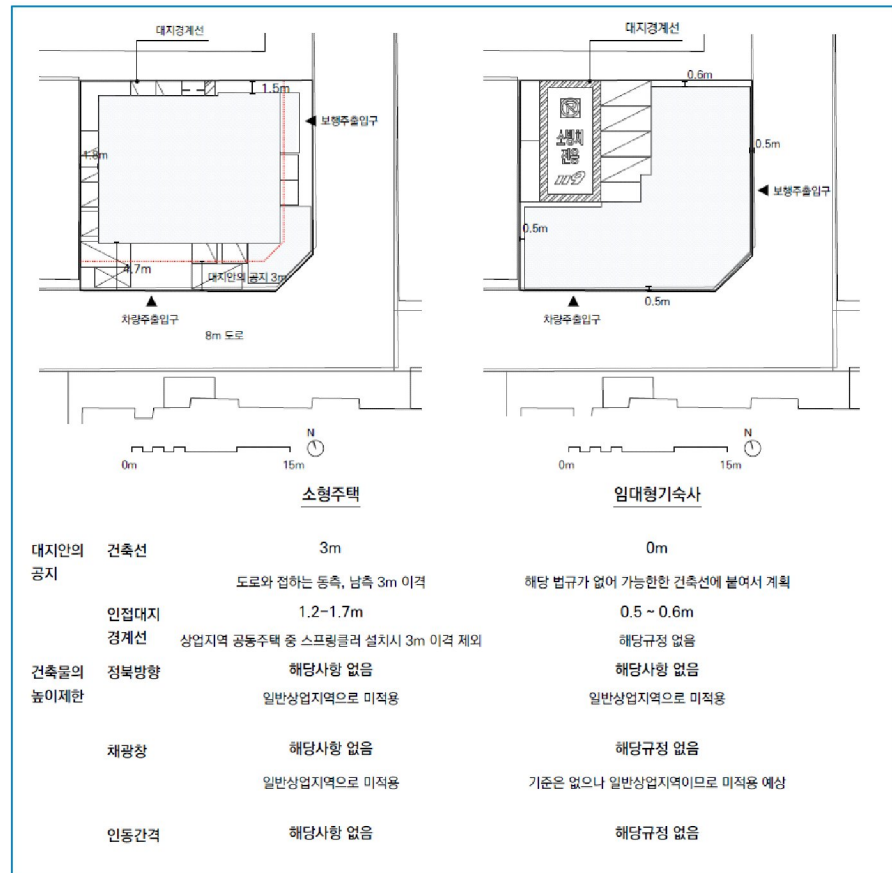


[그림 4-34] 〈사례3〉 시뮬레이션의 용도별 비교분석: 주차계획

출처: 〈사례3〉 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

• 소형주택 및 임대형기숙사 비교검토: 건축물 배치

소형주택은 「건축법」상 대지 안의 공지를 확보하기 위해 건축선 3m를 이격하여 대지의 약 25%(117.38㎡)를 활용하지 못한 것에 비해, 임대형기숙사는 이격거리 적용을 받지 않아 도로변에 접한 면적을 최대한 증가시키기 위해 L자형으로 계획하였다. <사례3>의 대상지가 일반상업지역이기 때문에 정북방향, 채광창, 인동간격 규정은 적용받지 않았다.



[그림 4-35] <사례3> 시뮬레이션의 용도별 비교분석: 건축물 배치

출처: <사례3> 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

□ 제도개선 대안 시뮬레이션 검토 방향 설정

• 임대형기숙사 공유공간의 면적 산정 기준 검토

〈사례3〉은 임대형기숙사 개인실 38호 중 공동취사형은 20호, 독립취사형은 18호로 계획하였는데, 계획 상 각각의 평면이 취사시설 유무와 상관없이 동일하게 계획된 것을 확인할 수 있었다. 이는 〈사례2〉에서도 나타났던 문제로, 이와 같은 계획안은 사용승인 후 주방의 설치, 간이주방의 설치 등이 발생할 가능성이 매우 높다. 앞선 사례에서도 언급한 것처럼 이와 같은 위법 또는 편법 행위는 거주자의 안전에 부정적 영향을 끼칠 우려가 있다. 다만 이는 〈사례2〉와 같이 계획상에서 확인된 바가 아닌 시뮬레이션 과정에서 추정된 것으로 문제 여부를 단정 지을 수는 없다. 더불어 이와 같은 문제는 제도개선을 통한 규제가 어려워 예방적 차원에서 임대 및 관리운영 주체의 의무를 명확히 하고 지도 및 관리감독 체계를 구축할 필요성이 있음을 다시 한 번 확인할 수 있었다.

• 임대형기숙사 공유공간의 면적 산정 기준 검토

〈사례3〉의 경우 공유공간 계획 시 공동취사형 거주 인원을 적용하여 계획한 것으로 확인되었다. 「기숙사 건축기준」에 따라 임대형기숙사 전체 수용인원에 따라 공유공간을 산출할 경우 기존 공유공간의 계획면적 100.8㎡보다 약 33.68%를 추가로 확보하여 최소 152㎡를 설치하여야 한다는 것을 확인하였다.

〈사례3〉에서는 〈사례2〉에서 발생했던 문제들이 반복적으로 발생하는 것을 확인할 수 있었다. 이는 앞선 〈사례2〉의 시뮬레이션에서 언급하였던 관련 기준에 대한 해석의 차이와 더불어 사례가 가진 특성도 있다. 두 사례는 설치된 지자체와 용도지역이 다르고 그 규모도 매우 상이하나, 둘의 개발 배경에는 유사용도로(도시형 생활주택)의 개발을 계획하던 중 임대형기숙사로 계획을 변경하였다는 공통점이 있다. 이에 본 시뮬레이션을 통해 「기숙사 건축기준」에 맞는 〈사례3〉의 공유공간을 계획하여 검토하고 그 해석례를 제시하고자 하였다. 또한 임대형기숙사가 유사용도와 제도적으로 갖는 가장 큰 차별점인 공유공간에 대하여, 제도 도입의 취지에 적합하도록 관련 기준을 명확히 하는 방향에 대해 검토하고자 하였다.

• 임대형기숙사 건축물 배치 관련 기준 검토

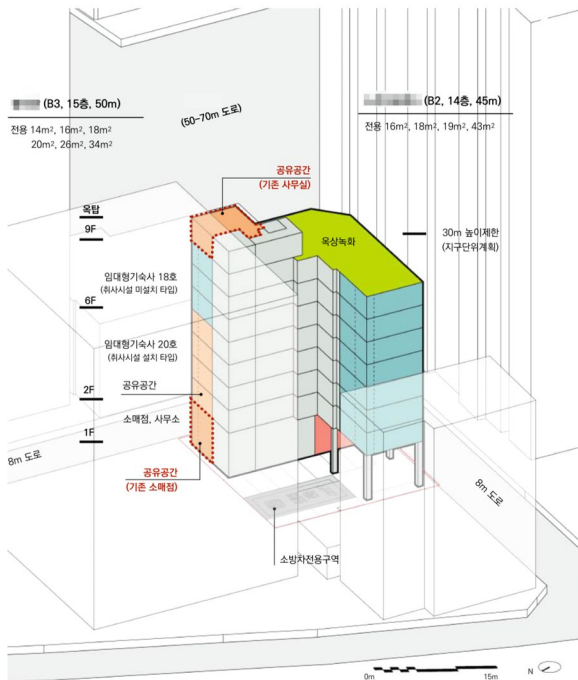
〈사례3〉은 상업지역에 위치하여 채광창 방향 이격 관련 기준을 적용받지 않는다. 그럼에도 불구하고 유사용도 대비 고밀도 개발이 가능한 임대형기숙사가 주변 지역에 미치는 영향을 고려하여, 시뮬레이션을 통해 건축선 및 인접대지경계선 이격거리를 적용하

여 보고자 했다. OO시에서는 공동주택 중 소형주택에 대하여 3m의 이격거리를 적용하고 있어 이를 준용하여 계획하였다. 다만 임대형기숙사로의 개발이 불가능한 상황이 발생함에 따라 「건축법 시행령」 제80조의2에 따라 상업지역에 건축하는 건축물 중 자동식 소화설비를 설치한 건축물은 해당 규정의 적용을 제외할 수 있다는 규정을 적용하여 인접대지경계선 이격은 제외 규정을 적용하여 검토하였다.

□ 제도개선 대안 시뮬레이션 검토

• 제도개선 대안 검토 1단계: 공유공간 면적 기준 충족

제도개선 대안 검토 1단계에서는 잘못된 계산으로 부족했던 공유공간 면적을 전체 수용 인원을 기준으로 다시 계획하여 확보하였다. 시뮬레이션을 통한 계획은 <사례1> 및 <사례2>와 마찬가지로 최대한 원안의 형태 및 규모를 변경하지 않는 선에서 기준에 적합하도록 다시 계획하였다. 그 결과 원안과 같이 개인실 38호를 설치하고자 할 경우, 기존 1층과 9층에 위치하였던 근린생활시설 중 소매점(49.1㎡)과 사무실(33.9㎡)에 해당하는 면적과 공용면적을 포함해 공유공간으로 변경하여 근린생활시설은 기존 면적의 36.45%로 축소되었다.



A. 규모	B. 개인실	C. 평면 계획	D. 주차 계획	E. 건축물 배치	
-	-	○	-	-	
대지면적	469.5 m ²		142.0 평		
규모	지하 1층, 지상 9층		38 호		
			임대형기숙사		
건폐율	265.67 m ²		56.59 % (70%)		
용적률 산정용면적	1,689.78 m ²		359.91 % (450%)		
주차대수	9 대		8.6 대		
	임대형기숙사	1,574.8 / 200 = 8.1 대	8 대		
	근린생활시설	144.7 / 134 = 0.5 대	0.6 대		
공유공간	183.8 m ²		전체 호텔 4.8 m ²		
150인 이하	38호 x 4m ² = 152				
	전용	공용	계	공유공간	
층별면적	지하 1층	0 m ²	29.79 m ²	29.79 m ²	계단실
	1층	0 m ²	47.23 m ²	47.23 m ²	계단실
		49.13 m ²	0 m ²	49.13 m ²	49.1 m ² 공유공간
		65.81 m ²	0 m ²	65.81 m ²	소매점
	2층	165.37 m ²	44.38 m ²	209.75 m ²	25.2 m ² 5 호
	3층	165.37 m ²	44.38 m ²	209.75 m ²	25.2 m ² 5 호
	4층	165.37 m ²	44.38 m ²	209.75 m ²	25.2 m ² 5 호
	5층	165.37 m ²	44.38 m ²	209.75 m ²	25.2 m ² 5 호
	6층	165.37 m ²	44.38 m ²	209.75 m ²	25.2 m ² 6 호
	7층	165.37 m ²	44.38 m ²	209.75 m ²	25.2 m ² 6 호
	8층	165.37 m ²	44.38 m ²	209.75 m ²	25.2 m ² 6 호
	9층	33.89 m ²	25.47 m ²	59.36 m ²	33.9 m ² 공유공간
총계		1,306.4 m ²	383.4 m ²	1,689.8 m ²	
용도별 면적		근린생활시설	65.8 m ²		
		임대형기숙사	1,624.0 m ²	183.8 m ²	38 호
대안 분석	- 전체 인원수에 따른 공유공간 확보로 이를 위해 1층 소매점, 9층 사무소를 공유공간으로 변경				

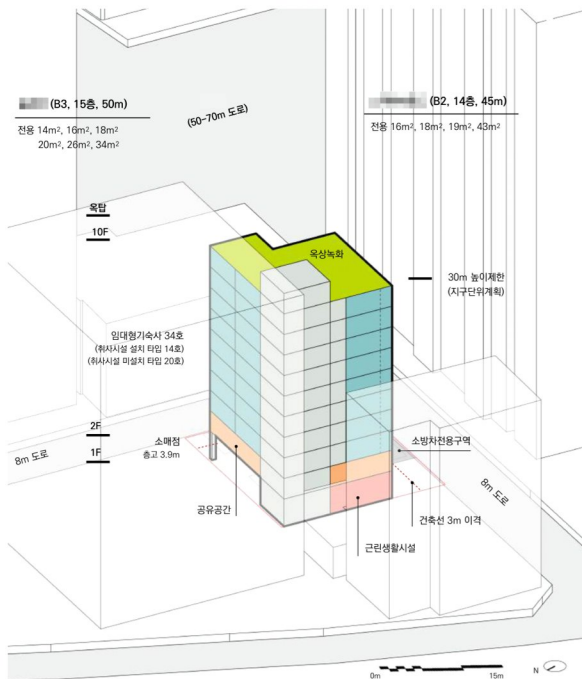
[그림 4-36] <사례3> 제도개선 대안 검토 1단계 시뮬레이션

출처: <사례3> 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자료부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

• 제도개선 대안 검토 2단계: 건축선 및 인접대지경계선 이격

제도개선 대안 검토 2단계에서는 1단계 계획안에 건축선과 인접 대지경계선으로부터 3m를 이격하도록 계획하여 검토하였다. 이는 앞서 살펴보았던 <사례3>대상 지자체인 OO시의 공동주택 중 소형주택에 적용되는 기준을 준용하였다. 다만 <사례3>의 경우 대지면적이 협소하고 지구단위계획에 따라 높이제한이 있는 지역으로 이와 같은 이격기준 적용 시 개발이 불가하였다. 이에 인접대지경계선 이격은 「건축법 시행령」 제80조의 2에 따라 적용 제외하고 기존 계획안과 같이 0.5m를 이격하였다. 대신 건축선으로부터의 이격거리는 소형주택 기준인 3m를 적용하여 계획하였다.

<사례3>은 대지의 4면 중 2면이 도로에 접하고 있어 건축선 이격에 따라 도로에 접한 대지 117.38㎡를 사용할 수 없게 되었으며, 대신 소방차전용구역을 해당 공지 안에 설치하는 것으로 계획하였다. 또한 기존에는 도로의 형태와 같이 L자로 배치하였던 배치계획이 불가능하여, 대지의 북서 및 북동쪽에 위치한 인접대지 경계선 쪽으로 배치를 변경하였다. 그 결과 기존과 같이 개인실 38호를 설치하기 위해서는 1개 층을 증설이 불가피했다.



A. 규모	B. 개안실	C. 평면 계획	D. 주차 계획	E. 건축물 배치	
-	-	○	-	○	
대지면적	469.5 m ²		142.0 평		
규모	지하 1층, 지상 10층		38 호		
건폐율	247.5 m ²		52.72 % (70%)		
용적률(상용면적)	1,689.78 m ²		359.91 % (450%)		
주차대수	9 대		8.6 대		
임대형기숙사 근린생활시설	1,624.0 / 200 = 8.1 대		8.1 대		
	65.8 / 134 = 0.5 대		0.5 대		
공유공간	155.5 m ²		전체 호당 4.1 m ²		
150인 이하	38호 x 4m ² = 152 m ²				
층별면적	지하 1층	0 m ²	29.79 m ²	32.76 m ²	계단실
1층	0 m ²	32.76 m ²	32.76 m ²		계단실
	65.8 m ²	0 m ²	65.81 m ²		근린생활시설
2층	155.53 m ²	24.00 m ²	179.53 m ²	155.5 m ²	공유공간
3층	134.25 m ²	45.28 m ²	179.53 m ²		5 호
4층	134.25 m ²	45.28 m ²	179.53 m ²		5 호
5층	134.25 m ²	45.28 m ²	179.53 m ²		5 호
6층	134.25 m ²	45.28 m ²	179.53 m ²		5 호
7층	134.25 m ²	45.28 m ²	179.53 m ²		5 호
8층	134.25 m ²	45.28 m ²	179.53 m ²		5 호
9층	121.97 m ²	45.28 m ²	167.25 m ²		4 호
10층	121.97 m ²	45.28 m ²	167.25 m ²		4 호
총계	1,270.8 m ²	419.0 m ²	1,689.78 m ²		
용도별 면적	근린생활시설		65.8 m ²		
	임대형기숙사		1,624.0 m ²	155.5 m ²	38 호
대안 분석	- 건축선 이격에 따른 대지면적 117.38㎡ 사용 불가 대지 활용도를 높이기 위하여 인접대지로 최대한 밀착된 배치 계획 (이격거리 0.5m) - 대지안의 공지를 활용한 소방차전용구역 설치 소형주택 계획안과 동일하게 10개층 계획 가능 (1층 층고 3.9m) - 건축선 이격을 통해 도로변 경관은 나아졌으나, 최적의 개발을 위해 인접대지 경계선에 최대한 밀착한 배치 계획으로 상업지역에 개발되는 오피스텔, 소형주택과 유사한 환경 조성				

[그림 4-37] <사례3> 제도개선 대안 검토 2단계 시뮬레이션

출처: <사례3> 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재 생략함)

4) (사례4) 생산녹지지역, 192실 사례

□ 대상지 주변현황 분석

• 대상지 주변현황

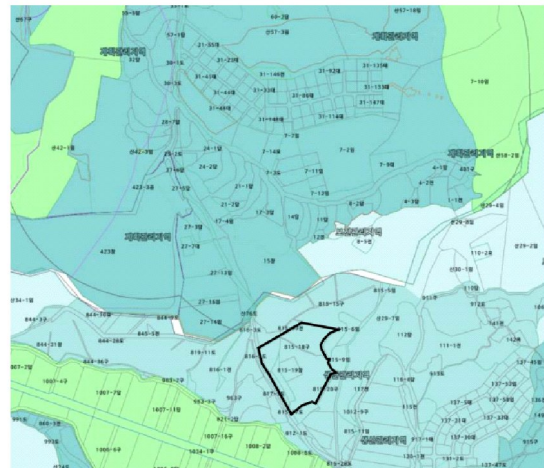
〈사례4〉 대상지 인근에는 지하철과 같은 대중교통수단은 위치하지 않으며, 가장 가까운 버스정류장은 도보로 약 1km 가량 떨어져 있다. 버스정류장에서 이용 가능한 버스로 약 2대로, 각각의 배차간격은 100분, 240분으로 매우 열악한 지역에 해당한다. 그럼에도 불구하고 반경 1km 이내에 물류센터와 공장, 대학교 캠퍼스 등이 몇몇 위치하고 있어 인근 지역에 원룸 형태의 소규모 주택에 대한 수요가 있을 것으로 예상되었다.

• 대상지 지역·지구현황

〈사례4〉는 앞선 사례들과 달리 생산관리지역으로, 최대 용적률은 80%, 최대 건폐율은 20%로 제한되어 있다. 당초에는 공장이 근로자를 위하여 기숙사를 계획하였으나, 임대형기숙사의 등장으로 용도를 변경하여 허가받은 사례이다. 사례의 특성 상 임대를 통한 수익 창출을 목적으로 하지 않기 때문에 고밀개발이 불필요하며, 동시에 용도지역 상 개발이 어려운 지역에 해당했다.



대지면적 (총 7필지)	17,539 m ²	5305.5 평
지역지구	생산관리지역	(건 20%, 용 80%)



[그림 4-38] 〈사례4〉 대상지의 주변현황 분석

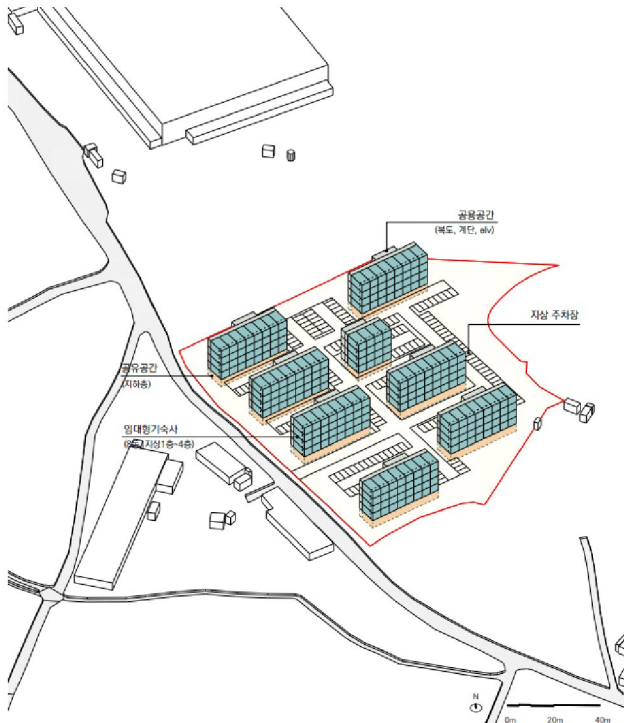
출처: OO시 도시주택정보를 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

□ 시뮬레이션 분석

• 사례개요

〈사례4〉는 생산관리지역에 위치하고 있으며, 다른 용도지역에 비해 건축 가능한 용도가 한정되어 있고 건폐율, 용적률, 층수 등이 강화되어 있다. 건축주는 당초 공장의 근로자를 위한 기숙사(現 일반기숙사)를 계획하였으나 임대형기숙사의 용도 신설 이후 임대형 기숙사로 용도를 변경하여 계획하였다. 대지면적은 17,539㎡로 대상 사례 중 가장 넓지만 기숙사의 연면적은 11,588.9㎡에 그쳤다. 총 8개 동으로 개인실 240호를 계획하였고, 대지가 넓어 모든 동을 동남향으로 배치하였음에도 인동간격 기준(1h)을 충족하였다. 지상에 조성된 주차장은 법정 주차대수인 58대의 약 3배인 192대(호당 0.8대)를 설치하였다. 공유공간은 모두 지하에 설치하였지만 수용인원 당 9.9㎡를 계획하였다.

〈사례4〉를 검토한 결과, 생산관리지역은 지역의 교통여건이 열악하다는 것이 임대형기숙사 설치 시 문제일 수 있으나, 다른 용도지역에 비해 건폐율 및 용적률, 층이 제한되어 지상에 충분한 주차장을 조성할 수 있고, 지역 내 건축 밀도가 높지 않아 다른 지역에서 우려되었던 부분들은 확인되지 않았다. 이에 시뮬레이션을 통한 검토를 시행하지 않았다.



대지면적 (총 7필지)	17,539 m ²	5,306.5 평	
규모	지하 1층, 지상 4층	8동	240 호
건폐율	2,415.8 m ²	13.77 % (20%)	
용적률산정용연면적	11,588.9 m ²	66.08 % (80%)	
주차대수	192 대	실당 0.8대	법정 57.82 대
공유공간	2,366.52 m ²	호 당 9.9m	
	바닥면적	공용면적	클로즈
층별면적	지하 1층	2366.52 m ²	공동시설
	1층	2316.84 m ²	임대형기숙사 60 호
	2층	2301.84 m ²	임대형기숙사 60 호
	3층	2301.84 m ²	임대형기숙사 60 호
	4층	2301.84 m ²	임대형기숙사 60 호
총계	11,588.9 m ²	2366.5 m ²	146.4 m ²
용도별 면적	임대형기숙사	9,206.5 m ²	240 호
	비주거용 공용공간	2,382.4 m ²	

[그림 4-39] 〈사례4〉 건축 개요

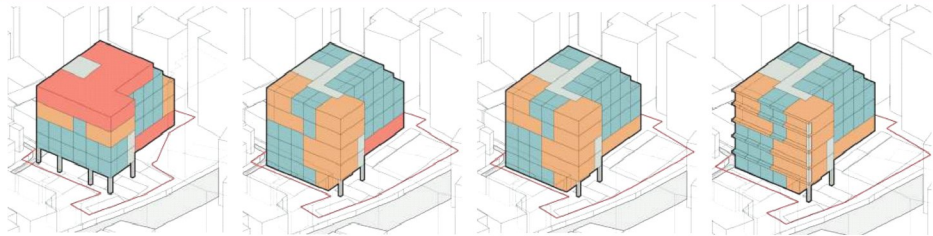
출처: 〈사례4〉 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

3. 소결: 시뮬레이션 결과 종합 분석

□ 〈사례1〉 분석 종합 및 제도개선 대안 검토 결과

〈사례1〉은 제2종일반주거지역에 위치하는 5층 건축물을 임대형기숙사로 리모델링하는 사례로, 개인실 47호와 근린생활시설을 포함하고 있다. 사례의 유사용도 적용 및 제도개선 대안 적용 시뮬레이션 결과 도출한 주요 문제점 및 제도 개선안으로는 ❶발코니 확장으로 인한 서비스면적은 개인실의 최소면적에 포함될 수 없으며, 이와 관련해 규정에 대한 해석의 오해가 없도록 개인실의 면적산정 기준을 분명히 할 필요가 있다. ❷제도의 도입 취지에 따라 공유공간의 면적에 공용면적을 산입할 수 없으며, 이와 관련해 공유면적 산정기준을 명확히 하고 가이드라인 등을 마련할 필요가 있다. ❸인접대지 건축물과의 관계 및 주거환경이 고려되지 못했던 부분을 검토하기 위하여 시뮬레이션을 시행한 결과, 유사용도와의 형평성과 임대형기숙사로의 개발 가능성 등을 종합적으로 고려하여 다세대주택의 기준을 준용, 임대형기숙사의 채광방향 1m 이격을 제도개선 대안으로서 고려해볼 수 있을 것으로 보았다.

[표 4-9] 〈사례1〉 분석 종합 (표 계속)

구분	용도별 시뮬레이션		제도개선 대안 시뮬레이션		
	(1안) 다중주택	(2안) 임대형기숙사	(1안) 임대형기숙사	(2안) 임대형기숙사	
A. 규모					
	건축면적(건폐율)	242.3㎡(55.86%)		242.3㎡(46.35%)	
	연면적(용적률)	863.4㎡(199.05%)	874.8㎡(167.35%)	962.2㎡(184.06%)	939.2㎡(179.67%)
	주거면적(구성비)	535.7㎡(62.05%)	825.7㎡(94.39%)	962.2㎡(100%)	939.2㎡(100%)
	근생면적(구성비)	327.7㎡(37.95%)	49.1㎡(5.61%)	0㎡(0%)	
	층수	5층			
	호수	36호	47호		

B. 개인실	세대 면적	발코니 확장 전 평균 5.6㎡ 발코니 확장 전 평균 5.7㎡ 발코니 확장 후 평균 8.3㎡ 발코니 확장 후 평균 8.8㎡		발코니 확장 전 평균 7.1㎡ 발코니 확장 후 평균 8.8㎡	
	취사시설	공동 욕실, 공동취사형			공동 욕실, 공동취사형
	발코니	확장			확장
	화장실	욕실, 화장실 분리형			욕실, 화장실 분리형
C. 평면계획	주거 기준층	185.7㎡	184.97㎡	211.2㎡	206.14㎡
	복도폭	중복도 1.7m			중복도 1.8m
	공유공간	111.4㎡ (기준 없음)	276.3㎡	301.9㎡	277.2㎡
	호당 면적	3.1㎡	5.9㎡	6.4㎡	5.9㎡
	주민공동시설	해당규정 없음			
D. 주차계획	주차대수	7대		5대	3대
	소방차 전용구역	해당규정 없음 설치(6mx12m)			
E. 건축물 배치	건축선 이격거리	리모델링에 따른 기존 건물 이격거리 준수			
	인접대지경계선 이격거리	리모델링에 따른 기존 건물 이격거리 준수			
	정북방향, 채광, 인동간격	해당규정 없음			채광방향 1m 이격

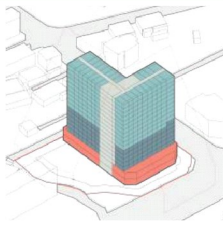
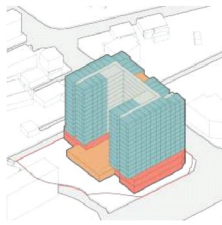
출처: <사례1> 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

□ <사례2> 분석 종합 및 제도개선 대안 검토 결과

<사례2>는 준주거지역에 위치하는 지상 15층, 지하 2층의 임대형기숙사로, 개인실 492호와 근린생활시설 2개 층을 포함하고 있다. 사례의 유사용도 적용 시뮬레이션 결과 소형주택과 오피스텔, 근린생활시설을 복합하여 유사 호수로 건축하는 계획이 가능하다는 것을 확인하였으나, 지상으로는 임대형기숙사보다 2개 층을 더 설치하여야 하고 최소 주차대수가 증가하여 지하층은 3개 층을 더 설치하여야 한다는 단점이 있었다.

제도개선 대안 적용 시뮬레이션 결과를 포함하여 도출한 주요 문제점 및 제도 개선안으로는 ❶ 공동취사형 개인실과 독립취사형 개인실의 형태가 동일하여 불법 또는 편법적인 주방의 설치로 제도의 취지와 다른 사용이 예상되어 임대 및 관리운영주체의 역할을 제도 상 명확히 하고 관리감독의 체계를 마련할 필요가 있다는 것을 확인하였다. 또한 ❷ 개인실 내 취사시설의 설치 유무는 공유공간의 면적 산출과 아무런 관계가 없으며, 임대형기숙사의 전체 수용인원을 기준으로 공유면적을 산정하도록 기준을 명확히 하고 가이드 라인을 마련할 필요가 있다. 마지막으로 ❸ 인접대지 건축물과의 관계, 적절한 주거환경 조성, 유사용도와의 형평성 및 임대형기숙사로의 개발 가능성 등을 종합적으로 고려하여, 임대형기숙사의 규모 등에 따라서 소형주택 기준에 준하는 건축선 및 인접한 대지의 경계선으로부터의 이격거리를 제도개선 대안으로 적용할 수 있음을 확인하였다.

[표 4-10] <사례2> 분석 종합

구분	용도별 시뮬레이션		제도개선 대안 시뮬레이션	
	(1안) 소형주택+오피스텔	(2안) 임대형기숙사	(1안) 임대형기숙사	(2안) 임대형기숙사
A. 규모				
	건축면적(건폐율)	1,678.9㎡(38.3%)	2,281.8㎡(52.06%)	1,931.2㎡(44.06%)
	연면적(용적률)	19,698.9㎡(449.44%)	19,703.5㎡(449.54%)	
	주거면적(구성비)	17,318.0㎡(87.9%)	16,778.4㎡(85.2%)	17,772.8㎡(90.2%)
	근생면적(구성비)	2,380.9㎡(12.1%)	2,925.1㎡(14.8%)	1,931.2㎡(9.8%)
	층수	18층	15층	
B. 개인실	호수	464 세대 (299호+165호)	492 호(공동취사형 250호, 독립취사형 242호)	
	세대 면적		18㎡, 31㎡	
	취사시설	세대 내 취사시설 설치	공동취사형 250호(50.6%)	
	발코니	확장(소형주택)	확장	
	화장실	평균 3.0㎡ 이상	평균 3.0㎡ 이상	
C. 평면계획	주거 기준층	961.6㎡	1,262.7㎡	1,226.48㎡
	복도폭		2.2m	
	공유공간	해당규정 없음	1,021㎡	1,731㎡
	주민공동시설	798.69㎡		1,776.5㎡
	호당 면적	1.72㎡	2.08㎡	3.52㎡
D. 주차계획	주차대수	339대(기준 339대)	192대(기준 106대)	192대(기준 149대)
	소방차 전용구역		해당사항 없음(편도 2차로 이상의 도로에 접도)	
E. 건축물 배치	건축선 이격거리	6m	해당규정 없음	6m
	인접대지경계선 이격거리	6m	해당규정 없음	6m
	정북방향, 채광, 인동간격	채광창 방향 0.6h		
		인동간격 0.6h 준수	해당규정 없음	

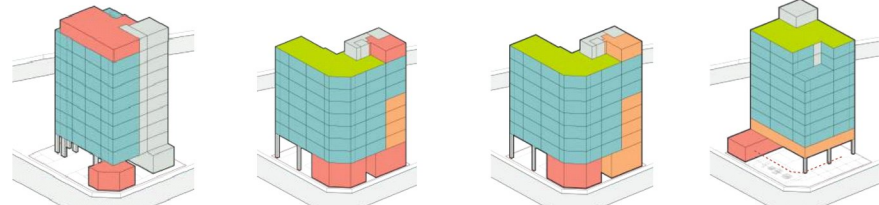
출처: <사례2> 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

□ <사례3> 분석 종합 및 제도개선 대안 검토 결과

<사례3>은 일반상업지역에 위치하는 지상 9층의 임대형기숙사로, 개인실 38호와 근린 생활시설을 일부 포함하는 건축물이다. 사례의 유사용도 적용 시뮬레이션 결과 소형주택과 근린생활시설을 복합하여 24세대로 건축하는 계획이 가능하다는 것을 확인하였으나, 임대형기숙사의 약 63% 수준으로 개발 가능하다는 단점이 있었다.

시물레이션을 통해 도출한 주요 문제점 및 제도 개선안으로는 앞서 <사례2>와 같이 ❶ 불법 또는 편법적인 주방의 설치·이용을 예방하기 위하여 임대 및 관리운영주체의 역할을 제도 상 명확히 하고 관리감독의 체계를 마련할 필요가 있다는 것을 재확인하였다. 또한 ❷임대형기숙사의 공유면적 산정은 악용사례나 해석의 오해가 없도록 기준을 명확히 하고, ❸대지안의 공지 등은 지역의 경관 및 주거환경을 고려하여 지자체의 판단에 따라 도시계획 또는 지구단위계획으로 기준을 정하는 방안에 대해 검토하였다.

[표 4-11] <사례3> 분석 종합

구분	용도별 시물레이션		제도개선 대안 시물레이션		
	(1안) 소형주택	(2안) 임대형기숙사	(1안) 임대형기숙사	(2안) 임대형기숙사	
					
A. 규모	건축면적(건폐율)	274.51㎡(58.47%)	265.67㎡(56.59%)	265.67㎡(56.59%)	247.50㎡(52.72%)
	연면적(용적률)	1,612.63㎡(343.38%)	1,689.78㎡(359.91%)	1,689.78㎡(359.91%)	
	주거면적(구성비)	1,387.04㎡(86.01%)	1,536.79㎡(90.95%)	1,624.0㎡(96.11%)	
	근생면적(구성비)	225.59㎡(13.99%)	182.72㎡(10.81%)	65.8㎡(3.89%)	
	층수	10층		9층	10층
B. 개인실	호수	24세대	38호		
	세대 면적	29㎡ 16세대, 59㎡ 8세대	24 - 32㎡		
	취사시설	세대 내 취사시설 설치	공동취사형 20호(52.6%)		
	발코니		확장		
	화장실	29타입 면적 2.27㎡	평균 3.0㎡이상		
C. 평면계획	주거 기준층	173.38㎡	209.75㎡	179.53㎡	
	복도폭	중복도 1.8m	편복도 1.5 - 1.7m		중복도 1.8m
	공유공간	해당규정 없음	100.8㎡(최소 152㎡ 이상)	183.8㎡	155.5㎡
	주민공동시설	해당사항 없음	해당규정 없음		
	호당 면적	-	2.65㎡	4.8㎡	4.1㎡
D. 주차계획	주차대수	14대	9대		
	소방차 전용구역	해당사항 없음	설치(6mx12m, 필로티 유효높이 4.5m)		설치(6mx12m)
E. 건축물 배치	건축선 이격거리	3m	해당규정 없음		3m
	인접대지경계선 이격거리	1.2 - 1.7m	적용 제외 규정 적용(상업지역에 건축하는 건축물로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 건축물은 제외)		
	정북방향, 채광, 인동간격	해당사항 없음	해당규정 없음		

출처: <사례3> 내부자료 참고하여 연구진 작성 (※ 관계자로부터 협조 받은 대외비 자료를 활용하여, 보고서 상 기재를 생략함)

제5장 임대형기숙사 관련 제도 개선방안 제안

1. 제도개선 기본방향
 2. 임대형기숙사 관련 계획기준 개선안 제안
 3. 임대형기숙사 관련 운영·관리기준 제안
 4. 소결
-

1. 제도개선 기본방향

□ 제도개선 기본방향

- (중장기) 임대형기숙사 제도 도입 배경 및 목적 달성

임대형기숙사는 1인가구의 급격한 증가와 새로운 생활양식의 확산에 따라 증가하는 공유주거의 제도화를 위하여 신설된 건축물 용도다. 도시형 생활주택, 오피스텔 등 기존의 유사용도에서 볼 수 없던 실의 구분소유 금지, 공유공간의 설치 의무 등의 기준이 용도신설과 함께 마련되었다. 제도화를 통해 기존 주택의 ‘분양’과 ‘전유’의 개념 대신 ‘공유’의 개념을 도입하고자 하였다는 점에서 기존의 유사용도와 차별성을 가진다.

다른 유사용도인 다중생활시설과 다중주택은 각각 근린생활시설(또는 숙박시설), 단독주택으로 분류되어 공동의 주거공간으로서의 질을 보장할 수 없다는 한계가 있으며, 거주자들이 함께 사용하는 공유공간 및 공동생활에 대한 운영·관리기준도 부재하다. 이처럼 급격한 인구사회적 변화에 대응하기 어려운 기존 용도의 대안으로써 등장한 임대형기숙사는, 제도화의 취지를 달성하고 유사용도의 제도적 한계를 벗어난 건축기준 및 운영·관리 기준을 마련하여야 할 필요가 있다.

- (중단기) 임대형기숙사 관련 기준의 부재·미흡으로 인한 문제 예방

임대형기숙사는 앞서 언급한 유사용도와 제도적 차별성을 갖는 것에 치우쳐져 있으며, 이로 인해 유관 제도와의 관계 검토가 미흡했다. 도시형 생활주택과 오피스텔, 다중생활시설, 다중주택은 관련법령에서 세대(실)수 제한 또는 건축물·세대 당 규모의 상한을 두고 있으나 임대형기숙사는 최대 면적, 실 수 등 규모와 관련 상한기준이 없다. 더불어 유사용도는 특성 및 규모별로 인접지역에 미치는 영향에 따라 보다 엄격한 입지규제가 적용되는 반면, 임대형기숙사는 관련 기준에 대한 검토가 이뤄지지 않았다. 이는 임대형기숙사가 학생 및 공장의 근로자를 대상으로 설치하여 운영하던 기숙사의 하위용도로 신설되었기 때문이다. 기존의 기숙사는 학생과 근로자라는 수요에 따라 설치하여 별도의 규모 기준을 마련할 필요가 없었으나, 임대형기숙사는 임대사업자가 임대사업에 사용하도록 되어있어 각각의 사업목적에 따라 자유롭게 설치하여 운영할 수 있게 됨에 따라 개인공간 최대 면적, 건축물의 최대 규모에 대한 기준 부재는 유사용도에 비해 편법적인 이용 가능성이 높아졌다는 문제가 있다. 이에 임대형기숙사 제도 도입의 배경인 증가하는 1인가구를 위한 적정한 면적 상한선을 제시하여야 할 필요가 있으며, 적정한 공유공간의 설치와 활용을 위하여 운영관리자의 역할을 강화하기 위한 기준을 마련하여야 한다.

[표 5-1] 기존 유사용도와 임대형기숙사의 제도적 차별성

구분	도시형 생활주택·오피스텔	임대형기숙사	다중주택·다중생활시설
입지 및 건축기준	용도(입지)	〈----- 공동주택·업무시설(제한) -----〉	
	규모	〈- 세대수 등 제한 -〉	〈- 단독·근생 -〉
	세대면적	〈- 주거면적 등 기준 -〉	〈- 개인실·공유공간 기준 -〉
	취사 등	〈- 규제 없음 -〉	〈- 공용취사 50% 이상 -〉
	주민공동	〈- 규모별 설치기준 -〉	〈- 없음 -〉
소유 등	분양임대	〈- 분양 및 임대 -〉	〈----- 임대 -----〉
	임대계약	〈- 공인중개사, 개인 등 -〉	〈- 임대사업자, 주택임대관리사업자, 공인중개사 등 -〉
운영·관리	운영	〈- 해당 없음 -〉	〈- 기숙사 건축기준 -〉
	관리	〈- 공동주택·집합건물법 -〉	〈- 기숙사 건축기준 -〉

출처: 관련 제도 검토결과를 바탕으로 연구진 작성

- (장기) 임대형기숙사 활성화를 위한 지원 및 관리방안 마련

임대형기숙사의 설치 품질을 관리하고, 운영현황에 대한 관리와 감독을 위하여 기존 임대주택, 도시형 생활주택(소형)을 대상으로 지원되던 정책을 임대형기숙사로 확대하여 양질의 임대형기숙사 공급을 독려하고, 이에 따른 관리감독체계를 마련하여 임대형기숙사의 임대와 운영·관리의 적정성을 감독하여야 할 필요가 있다.

□ 임대형기숙사 관련 제도개선 방향

구분	제도 및 기준 개선 대상	제도 개선방향	대상	(단기)	(중장기)
입지 등 관련 제도개선 발굴사항	주거지역 등 용도지역 특성에 따라 임대형기숙사가 미치는 영향이 큼	▶ 지역여건을 고려한 설치가능 용도지역 기준 개선 (임대형기숙사 규모 기준 개선)	法/令		●
	인접대지 건축물과 간격 확보가 어렵고 개인실 등의 채광 및 사생활 침해 가능성 높음	일조권 등 前기숙사 기준 적용 기준 개선	令		●
건축기준 관련 제도개선 발굴사항	대지·건축물의 규모에 따라 타 용도보다 영향력 큼	▶ 임대형기숙사 규모 구간별 허가절차 세분화	法/令		●
	개별취사시설 설치 제한, 실 당 거주 가능인원 제한 등 편법·위법 가능성 높음(용도신설 의미無)	임대형기숙사 규모 기준 개선	고시/令	●	○
	다중생활시설 규모 개인실 계획 가능성 높음 개인실 적정 면적 미확보 (안목치수 적용 안 함) 개인실 내 보일러실·실외기실 설치 가능성 높음	임대형기숙사 관련 용어 정의 마련	고시/法	●	●
	공유공간 적정 용도 및 시설 부재 가능성 높음 (용도에 대한 이해 부족)	개인공간의 면적 기준 상향, 면적 상한 마련 등 기준 제도보완	고시	●	
	관리실 미설치 등 관리운영 이행방안 부재 임대형기숙사 거주자 범죄 발생 가능성 높음	「주택법」 등에 따른 면적산정기준 준용하여 개선	고시	●	
	화재안전 등 취약(편법·위법 가능성 관련)	공유공간의 용도 및 시설 관련 기준 개선	고시	●	○
	거주자 사용 주차대수 부족	관리운영주체의 역할 관련 시설 기준 마련	고시		●
	주차대수 추가 확보 필요 시 사업성 감소	범죄예방 건축기준 적용 근거 마련	고시	●	
		관계법령상 기숙사의 포함·제외 기준 합리화	法/令	○	●
		부설주차장 설치 기준 상향	令	●	
운영관리 관련 제도개선 발굴사항	운영관리 관련 기준 부재로 주체역할 불명확(용도신설 의미無)	▶ 단일한 관리주체에 의한 운영관리계획 수립 필요	고시	●	
		공유공간의 용도 및 운영방안에 대한 기준 필요	고시	●	
	불특정 다수의 임차인 공동생활에 따른 생활질서, 범죄발생, 민원 등 우려	임차인 차량보유 관리 등 완화규제에 대한 대책 및 관리방안 필요	규약		●
		일반기숙사 및 공공·민간임대주택 표준규약 준용한 임대형기숙사 표준규약(안) 마련	고시/ 규약		●
기타 (설치확대 및 감독)	필요사항	▶ 정책방향 (향후과제)			
	임대형기숙사를 통한 다양한 주택의 공급 확대 필요	건설자금 융자한도 상향 등 지원정책 현실화	기타		●
	임대형기숙사 임차인 보호 방안 마련 필요 (보증금 및 임대료 등)	공공지원민간임대주택 제도 활용 확대를 통한 임대형기숙사 관리감독 근거 마련	기타		●
		임대형기숙사의 임대보증금보증 제도 홍보	기타		●

[그림 5-1] 제도 개선방향(안)

출처: 연구진 작성

2. 임대형기숙사 관련 계획기준 개선안 제안

1) 입지 규제 개선방안

□ 관련 현안

- 설치가능 입지규제의 완화로 인한 지역 환경 악영향 우려

임대형기숙사는 「국토계획법 시행령」 제71조 및 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물 등에 따라 제1종전용주거지역, 유통상업지역, 보전녹지지역, 보전관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역을 제외한 모든 지역에서 설치 가능하다. 이는 「건축법 시행령」에 따른 임대형기숙사의 용도분류로 인해 공동주택을 설치할 수 있는 지역과 기숙사를 설치할 수 있는 지역 모두에 설치 가능해진 것으로, 부처 관계자 및 선행연구자 면담 결과, 임대형기숙사의 용도 도입 시 입지기준에 대하여는 고려하지 못하였음을 확인했다.

공동주택은 「주택법」 및 그 밖에 관련 기준에 따라 주거환경 및 주변에 미치는 영향을 고려하여 강하게 규제되는 반면, 기숙사는 학교 및 공장 등의 지원시설(부대시설)로서 규제되었던 탓에 공동주택 수준의 규제가 마련되어 있지 않은 상황으로, 지자체 등은 대지에 접한 도로의 폭이 대체로 좁거나, 상습적으로 주차난을 겪는 지역에 임대형기숙사가 설치되어 주차난이 가중되는 것을 우려하고 있었다. 지자체 면담 결과, 이는 특정 지자체에 한정된 현안이 아니라, 용도지역 규제 측면에서 검토가 필요한 것으로 판단되었다. 용도지역별로 임대형기숙사 설치 시 인접지역의 문제를 야기하고, 관련 민원 등이 발생할 우려가 있는지 여부에 대한 검토가 시급한 것으로 나타났다.

- 설치가능 입지규제의 완화로 열악한 주거환경 조성 우려

임대형기숙사는 현재 「건축법」 제58조 및 동법 시행령 제80조의2에 따른 대지안의 공지 기준을 적용받지 않으며, 현재 「민법」에 따른 인접대지경계로부터 0.5m 이상의 거리를 두도록 되어있다. 나아가 일조 등의 확보를 위하여 「건축법 시행령」 제86조에 따라 정한 채광창 방향의 높이제한에서도 '기숙사는 제외한다'고 규정되어있다.

기숙사의 적용 제외는 학교 및 공장 등이 사용하는 기숙사에 해당하였던 일반기숙사(前 기숙사)에 대한 것으로, 현재와 같이 적용제의 기준을 임대형기숙사에 동일하게 적용 시 임대형기숙사의 거주환경 및 인접대지에 위치한 건축물의 환경에 악영향을 끼칠 우려가 있는 것으로 나타났다.

□ 제도개선 기본방향

- 지역여건을 고려한 설치가능 용도지역 기준 개선

용도지역에 위치한 건축물의 특성과 임대형기숙사의 규모 등을 고려하여, 전용주거지역(현재 제2종전용만 가능) 안에서 건축할 수 있는 건축물에서 제외하고자 한다. 제1종 일반주거지역은 전용주거지역과 달리 주거환경의 편리성이 보다 고려된 지역이므로, 임대형기숙사의 설치를 제한하되 지자체의 필요와 판단에 따라 규모를 제한하여 허용할 수 있도록 하고자 한다.

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

- 제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제71조제1항제3호관련)
1. 건축할 수 있는 건축물[4층 이하...(중간생략)...의 건축물만 해당한다. 다만, 4층 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물만 해당한다]
가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택
나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외한다) (중간생략)
2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위 안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)

출처: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 대통령령 제34531호(2024. 5. 28., 일부개정) [별표 4]

그 밖에 용도지역은 평택시 등의 사례를 참고하였을 때, 지자체의 필요에 따라 지구단위 계획 등을 통해 관리할 수 있도록 현재의 기준을 유지하고자 한다.

※ 평택 도시관리계획(지구단위계획:자산지구 등 41개 지구) 결정(변경) 및 지형도면 고시 관련 내용

- 자산지구 (중간생략)
5) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획결정(변경) 조서 : 변경
가. 건축물의 용도 등에 관한 계획 : 변경
■ 준주거용지 : 변경

도면번호	구분		계 획 내 용
1BL	용도	불허 용도	기정 공동주택 중 아파트, 연립주택 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 고시원 교육연구시설 중 유치원, 학교 (이하생략)
			변경 공동주택 중 아파트, 연립주택, 임대형기숙사 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 고시원 교육연구시설 중 유치원, 학교 (이하동일)

출처: 평택시 고시 제2024-146호

- 임대형기숙사 규모 관련 제도 개선

시뮬레이션 결과 대지의 면적 등 사례별 세부조건에 따라 다소 다를 수 있으나, 제2종전용주거지역에서는 임대형기숙사와 다중주택의 규모, 시설, 거주자 수 등에서 유사한 것으로 나타났다. 임대형기숙사의 세대수를 상향할 경우 전용주거지역의 일반적인 여건에서는 설치하기 어려울 것으로 보임에 따라, 설치가능 용도지역을 제한하는 대신 임대형기숙사의 최소규모 기준을 상향하여 설치 가능성을 감소시키는 방향도 가능할 것으로 보인다. 이와 더불어 임대형기숙사의 소방차전용구역 설치 관련 규제를 유지하고, 부설주차장 설치 기준 강화를 제도개선안으로 함께 제안하고자 하므로, 제2종전용주거지역의 설치를 제한하는 효과가 클 것으로 예측된다.

이와 반대로, 임대형기숙사가 준주거지역, 일반상업지역 등에 설치되는 경우 건폐율과 용적률이 높은 편으로 매우 과밀한 개발이 이뤄질 가능성 높다는 점이 우려되었다. 임차인(거주자) 수와 인구밀도로 인한 교통영향 등을 고려하였을 때 임대형기숙사가 미치는 영향이 매우 크게 나타나, 일정 규모 이상의 임대형기숙사는 인허가 절차 개선을 통해 설치 계획안에 대한 면밀한 검토가 이뤄져야 할 필요가 있다는 지자체의 의견이 있었다. 이에 대규모 임대형기숙사의 경우 사업계획 승인 등의 허가절차 강화방안을 함께 제안함으로써 용도지역 기준을 개선의 대안으로 적용이 가능할 것으로 생각된다.

- 일조권 등 前기숙사 기준 적용 기준 개선

용도지역 중 전용주거지역과 일반주거지역에 건축할 수 없는 일반기숙사(前기숙사)와 달리, 신설된 임대형기숙사는 주거지역에서의 건축이 허용된다. 이로 인해 인접한 대지에 위치한 주택 등의 생활환경과 임대형기숙사 임차인의 거주환경을 고려해 공동주택과 동일한 기준을 적용할 필요가 있다. 더불어 일조권 등의 기준 외에도 임대형기숙사의 특성 및 목적이 일반기숙사(前기숙사)와 공동주택 중 공동주택의 성격에 가까우므로 유관법령의 정비 시 공동주택에 준하여 정비되어야 할 필요가 있다. 관련 기준 개선 시 전용 및 일반주거지역에서의 임대형기숙사 설치를 제한하지 않아도 될 것으로 생각된다.

□ 제도 개선방안

- (대안1) 「국토계획법 시행령」 제71조(용도지역안에서의 건축제한) 별표 개정

「국토계획법 시행령」 제71조(용도지역안에서의 건축제한) 별표3에 따라 제2종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 제1호나목 공동주택 중 임대형기숙사를 제외하는 것을 제안한다.

[표 5-2] 제2종전용주거지역 관련 규제강화 제도개선 제안(안)

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」[별표3]	
현행	개정안
제2종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 1. 건축할 수 있는 건축물 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택	제2종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 1. 건축할 수 있는 건축물 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 (임대형기숙사는 제외한다)

출처: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 대통령령 제34488호, 별표3 (2014.1.14.개정)을 참고하여 연구진 작성

더불어 「국토계획법 시행령」 제71조(용도지역안에서의 건축제한) 별표4에 따라 제1종 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 제1호나목 공동주택 중 임대형기숙사를 제외하는 것을 제안한다.

[표 5-3] 제1종일반주거지역 관련 규제강화 제도개선 제안(안)

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」[별표4]	
현행	개정안
제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 1. 건축할 수 있는 건축물(중간생략) 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외한다)	제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 1. 건축할 수 있는 건축물(중간생략) 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트 및 임대형기숙사는 제외한다)

출처: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 대통령령 제34488호, 별표4 (2023.5.15.개정)를 참고하여 연구진 작성

- (대안2) 「주택법 시행령」 제27조(사업계획의 승인) 개정

도시형 생활주택의 사업계획승인 기준을 준용(300세대 이상 용도복합 시)하여 개인공간 기준 300실 이상의 임대형기숙사의 경우 「주택법」에 따른 사업계획 승인 대상에 포함하여 승인권자가 계획을 검토할 수 있도록 제도개선안을 제안한다.

[표 5-4] 임대형기숙사 허가절차 관련 규제강화 제도개선 제안(안)

「주택법 시행령」	
현행	개정안
제27조(사업계획의 승인) ① 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 및 세대수를 말한다. (이하생략) < 신설 >	제27조(사업계획의 승인) ① 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 및 세대수를 말한다. (이하생략) 3. 준주택: 준주택 중 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 임대형기숙사로서 300실(「기숙사 건축기준」의 개인공간을 의미한다) 이상인 것

출처: 「주택법 시행령」 대통령령 제34690호(2024. 7. 9., 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

- (대안3) 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따른 임대형기숙사 최소규모기준 상향 개정

시행령 [별표 1]에 따른 건축물 용도 중 임대형기숙사가 ‘임대 목적으로 제공하는 실이 20실’로 정의되어 있는 것을 ‘30실 이상’으로 상향하여, 소규모 필지로 구성 된 제2종전용주거지역 및 제1종일반주거지역 내 설치를 제한하는 것을 제안한다.

[표 5-5] 임대형기숙사 정의(최소규모 기준 상향) 관련 제도개선 제안(안)

「건축법 시행령」 [별표 1]	
현행	개정안
2. 공동주택 라. 기숙사: 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로써 공간의 구성과 규모 등에 관하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 것. 다만, 구분소유된 개별 실(室)은 제외한다.(중간생략) 2) 임대형기숙사: 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 것	2. 공동주택 라. 기숙사: 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로써 공간의 구성과 규모 등에 관하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 것. 다만, 구분소유된 개별 실(室)은 제외한다.(중간생략) 2) 임대형기숙사: 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 해당 기숙사에서 임대 목적으로 제공하는 실(개인공간)이 30실 이상이고, 공동취사시설 이용 세대 수(세대의 산정은 개인공간 수를 기준으로 한다)가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 것

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33717호 [별표 1](개정 2023. 2. 14.)을 참고하여 연구진 작성

이를 적용했을 때 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대사업자가 임대형기숙사를 건설 또는 매입 후 최초로 공급하고자 할 때 이를 지자체장에게 신고하도록 하고 있어 임대형기숙사의 공급현황 파악 등이 함께 가능할 것으로 기대된다.

※ 「민간임대주택에 관한 특별법」

제42조(민간임대주택의 공급) ① 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 공급하여야 한다. <개정 2018. 1. 16., 2020. 8. 18.>

(중간생략)

④ 동일한 주택단지에서 **30호 이상의** 민간임대주택을 건설 또는 매입한 임대사업자가 최초로 민간임대주택을 공급하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 신고하여야 한다. <신설 2017. 1. 17., 2018. 1. 16.>

출처: 「민간임대주택에 관한 특별법」, 법률 제19680호(2023. 8. 16., 일부개정)

- 「건축법 시행령」 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 개정

시행령 제86조제3항에 따른 공동주택의 채광창이 있는 방향의 건축물 높이제한에서 제1호에 따른 건축물 중 ‘기숙사는 제외한다’를 ‘일반기숙사는 제외한다’로 개정을 제안한다.

[표 5-6] 채광창 방향 건축물(공동주택) 높이제한 관련 제도개선 제안(안)

「건축법 시행령」	
현행	개정안
제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 한다.(중간생략) 1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것	제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 한다.(중간생략) 1. <u>건축물(일반기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것</u>

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34370호(2024. 3. 29., 타법개정)를 참고하여 연구진 작성

2) 건축계획 기준 개선방안

① 임대형기숙사 규모 관련 제도 개선

□ 관련 현안

- 임대형기숙사 규모 상한 기준 부재로 주변환경 악영향 및 편법적 활용 우려

「건축법 시행령」 [별표1]은 임대형기숙사가 임대 목적으로 제공하는 실의 최소 개수를 규정하고 있으며, 「기숙사 건축기준」은 개인공간(실)의 최소면적 및 수용인원에 따른 공유공간 확보 면적(최소) 기준을 포함하고 있다. 그러나 임대형기숙사 실의 개수 및 면적의 최대기준은 부재한 상황으로, 대지의 면적과 용도지역 및 도시 계획조례 등에 따른 규제에 의해 규모가 결정되는 상황이다. 이는 사업자의 자본력 등에 의해 용도의 규모가 결정되는 것으로, 이미 일부 지자체에는 500실 규모의 임대형기숙사가 건축위원회 심의 및 건축허가로 접수되고 있다. 대규모 임대형기숙사의 건축으로 우려되는 부분이 많으나 현행기준 상 별다른 규제가 없는 상황이다.

□ 제도개선 기본방향

- 임대형기숙사 규모 구간별 허가절차 세분화

임대형기숙사 중 일정 규모 이상은 허가절차를 강화하여 사업계획 승인이 필요하도록 함으로써, 앞서 언급된 입지 관련 규제 개선과 함께 대규모 임대형기숙사의 설치로 인한 문제들을 예방·개선할 수 있을 것으로 기대할 수 있다. 이를 위해, 유사용도 중 도시형 생활주택 관련 사업계획 승인 대상 기준을 검토하여 적용 가능 여부를 검토하였다.

[표 5-7] 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 건축허가 및 사업계획승인대상

구분	30호(세대) 미만	30호(세대) 이상	50호(세대) 이상	300호(세대) 이상	용도복합
단독주택	건축허가	사업계획승인(일부예외)	사업계획승인		
다중주택	건축허가		× (면적 초과 설치 불가)	× (면적 초과 설치 불가)	
공동주택	건축허가	사업계획승인(일부예외)	사업계획승인		
도시형 생활주택 ¹⁾	건축허가	사업계획승인(일부예외)	사업계획승인	× (설치불가)	사업계획승인
임대형기숙사	건축허가				사업계획승인
오피스텔(주거용)	건축허가				사업계획승인
다중생활시설	건축허가				× (설치불가)

주1: 법제처 법령해석(안건번호 22-0351)에 따라 30세대 이상이면 사업계획승인 대상으로 봄
출처: 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 제도현황 분석내용을 토대로 연구진 작성

• 임대형기숙사 규모 상한 기준 마련

시뮬레이션 등 검토 결과 임대형기숙사는 입지와 더불어 그 규모에 따라 주변에 미치는 영향이 매우 다름에도 불구하고, 유사용도 건축물 중 다중생활시설 및 다중주택과 달리 최대면적 제한이 없으며, 도시형 생활주택과 달리 규모별 기준 또한 부재한 상황이다. 또한 주택의 경우 일정 세대 이상의 규모로 조성 시에는 사업계획승인 등의 허가절차를 받아야 함에도 임대형기숙사는 그 대상이 아닌 등의 문제가 있다. 이에 제도도입의 취지, 유사용도와와의 관계, 유관법령의 적용을 고려하여 규모 기준을 마련하여야 할 필요가 있다.

[표 5-8] 임대형기숙사와 유사용도 건축물 건축특성(규모)별 규제 비교

구분	임대형기숙사	도시형 생활주택	오피스텔(주거용)	다중생활시설	다중주택
세대·호·실 수	개인실 20실 이상	300세대 미만	× (제한 없음)	× (근린, 최대 50인 내외 (바닥÷(세대+공용)))	× (조례, 최대 40인 내외 (바닥÷(세대+공용)))
세대당 단위면적 (전용면적)	10㎡ 이상 (150인 이하)	소형주택: 60㎡ 이하 단지형: 85㎡ 이하	14㎡ 이상	9㎡ 이상	14㎡ 이상 (조례)
바닥면적 합계 제한	× (제한 없음)	× (단지, 최대 3만㎡ 내외, ((전용×세대수)+공용))	× (제한 없음)	(근린)500㎡ 미만 (숙박)500㎡ 이상	660㎡ 이하
층수 제한	× (제한 없음)	소형주택: × 단지형: 4층(5층) 이하	× (제한 없음)	× (제한 없음)	3층 이하

출처: 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 제도현황 분석내용을 토대로 연구진 작성

□ 제도 개선방안

• 「주택법 시행령」 제27조(사업계획의 승인) 개정

「주택법」에 따른 사업계획승인 대상에 임대형기숙사를 포함하는 것을 제안한다. 대안 1은 도시형 생활주택 등의 주택이 용도복합의 형태로 설치 시 사업계획 승인을 득하도록 하는 관련 기준을 준용하여, 개인공간 기준 300실 이상의 임대형기숙사를 사업계획 승

인 대상에 포함하는 것을 제안한다. 다만 개인실을 기준으로 할 시 ❶임대형기숙사 내 개인실을 모두 3인 1실로 구성 시 900명의 임차인이 거주 가능하다는 부분과, ❷개인실의 규모를 299실로 계획하는 임대형기숙사의 난립이 우려된다는 한계가 있다.

[표 5-9] (대안1) 임대형기숙사 허가절차 관련 규제강화 제도개선 제안(안)

「주택법 시행령」	
현행	개정안
제27조(사업계획의 승인) ① (중간생략) 〈 신설 〉	제27조(사업계획의 승인) ① (중간생략) 3. 준주택: 준주택 중 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라 목에 따른 임대형기숙사로서 300실(「기숙사 건축 기준」의 개인공간을 의미한다) 이상인 것
출처: 「주택법 시행령」 대통령령 제34690호(2024. 7. 9., 일부개정)를 참고하여 연구진 작성	

대안 2는 주택임대관리업 대상(예정)을 기준으로 임차인 100인 이상의 임대형기숙사를 사업계획 승인 대상에 포함하는 것을 제안한다. 이 대안은 ❶유사용도 대비 과도한 규제를 적용하는 것에 대한 우려와, ❷임대형기숙사의 설치기준 상향(최소 30실)과 함께 제안할 시 대부분의 임대형기숙사가 사업계획승인대상에 해당하므로 이에 대한 검토가 필요하다.

[표 5-10] (대안2) 임대형기숙사 허가절차 관련 규제강화 제도개선 제안(안)

「주택법 시행령」	
현행	개정안
제27조(사업계획의 승인) ① (중간생략) 〈 신설 〉	제27조(사업계획의 승인) ① (중간생략) 3. 준주택: 준주택 중 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라 목에 따른 임대형기숙사로서 100실(「기숙사 건축 기준」의 개인공간 임차인 수를 의미한다) 이상인 것
출처: 「주택법 시행령」 대통령령 제34690호(2024. 7. 9., 일부개정)를 참고하여 연구진 작성	

- 「기숙사 건축기준」제2조제2호바목에 따른 개인공간의 면적기준 마련

제도 도입 배경을 살펴보면, 임대형기숙사는 증가하는 1인가구를 주요 거주자로 함을 알 수 있다. 이와 유사한 목적 도입된 제도화된 도시형 생활주택 중 소형주택을 들 수 있으며, 소형주택의 경우 독립된 주거의 형태를 갖추어야 함에도 1세대의 전용면적이 60㎡로 제한되어 있다. 임대형기숙사 또한 이를 준용하여 임대형기숙사 임차인 1인의 최대면적 기준을 60㎡이하로 제한하는 것을 제안하고자 한다.

[표 5-11] 개인공간의 최대면적기준 관련 제도개선 제안(안)

「기숙사 건축기준」	
현행	개정안
제2조(건축기준) 기숙사는 개별 실을 구분소유할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다. 2. 임대형기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다. 바. 개인공간의 면적은 해당 실의 수용인원 1인당 최소 7제곱미터 이상을 확보할 것. 다만, 이와 별개로 개인공간에 설치하는 욕실의 면적은 2.5제곱미터 이상을 확보할 것(확보해야 하는 욕실의 면적은 외벽의 내부선을 기준으로 산정한다.)	제2조(건축기준) 기숙사는 개별 실을 구분소유할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다. 2. 임대형기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다. 바. 개인공간의 면적은 해당 실의 수용인원 1인당 최소 7제곱미터 이상을 확보하고, 60제곱미터 이하일 것. 다만, 이와 별개로 개인공간에 설치하는 욕실의 면적은 1인당 2.5제곱미터 이상을 확보할 것(삭제)

출처: 「기숙사 건축기준」 국토교통부고시 제2023-151호(2023. 3. 15., 제정)를 참고하여 연구진 작성

② 임대형기숙사 개인공간 관련 건축기준 개선(명확화)

□ 관련 현안

- 개인공간의 사용에 대한 검토 부족으로 열악한 주거 조성 우려

현재 「기숙사 건축기준」에서는 개인공간의 면적산정 방식에 대하여 자세히 규정하고 있지 않아, 개인공간 내 설치하는 보일러실의 면적 포함여부 등을 명시할 필요가 없다. 관련 사항에 대해 지자체의 건축위원회 심의 및 건축 허가건을 검토한 결과, 냉난방에 대한 계획이 확인 가능했던 사례 모두 개인공간의 냉난방을 실별로 계획한 것으로 나타났다. 이들 사례 중 일부는 개인면적에 보일러실의 면적을 포함하여 계획하여 개인공간의 협소함과 보일러실 설치 관련 기준에 따라 계획을 수정할 것을 요구한 것으로 나타났다. 공동주택의 하나인 임대형기숙사는 발코니의 설치 및 확장이 가능한데, 발코니 확장면적이 개인공간의 최소면적에 산입되는지 그 여부는 규정하고 있지 않다. 더불어 공유공간의 발코니를 확장하는 사례, 개인공간 내 개별욕실의 출입 및 사용이 불가한 수준의 규모로 계획한 사례, 개인공간 현관의 폭이 비좁은 사례 등도 등장하고 있다. 이와 더불어 앞서 언급한 개인공간 내 보일러실, 발코니 확장 등의 현안이 겹치게 될 경우 임대형기숙사의 주거환경은 다중생활시설보다 열악해질 것으로 우려된다.

□ 제도개선 기본방향

- 임대형기숙사 건축기준 신설에 따른 용어의 정의 마련

임대형기숙사는 개인공간, 공유공간, 관리운영주체 등의 새로운 개념이 도입됨에 따라

유관법령상의 용어와 관계성이 부족하거나, 관련 용어에 대한 정의가 아예 부재한 상황이다. 이들 용어는 다른 법령과 기준에서도 정의되지 않았고, 오히려 「기숙사 건축기준」에서만 사용되는 용어이므로 「기숙사 건축기준」 상에 정의를 신설하여 관련 용어에 대한 개념 명확히 하여야 할 필요가 있다.

- 개인공간의 관련 건축기준 구체화

1인가구를 위한 주거로 임대형기숙사가 기능할 수 있도록 「기숙사 건축기준」에 임대형 기숙사 개인공간의 건축기준을 구체화하여야 할 필요가 있다. 이를 위해 서울시의 「1인가구 중심의 서울형 공유주택 건립 및 운영기준」을 검토하여 임대형기숙사에 적용 가능한 사항을 검토하였다. 다만 해당 기준은 공공지원임대주택으로 용적률 상향 등 인센티브 등에 따라 개인공간 관련 기준을 상향하였다는 점을 고려하였다.

[표 5-12] 임대형기숙사와 서울형 공유주택 건축기준 비교

구분	임대형기숙사	서울형 공유주택
개인공간 실 수	개인실 20실 이상	(별도 기준 없음)
설계	(별도 기준 없음)	설계기준有(인원별 표준모델 제안)
인원	1인 기본, 최대 3인	1인 기본, 최대 2인
면적	인 당 7㎡이상, 한 변의 길이는 2.2m 이상	1인 12㎡ 이상, 2인 21㎡ 이상(욕실 최소면적 포함)
창문 등	창문 1개 이상(바닥면적 1/100이상, 자연채광 및 환기 가능), 문 1개 이상, 창문과 문에 적절한 잠금장치 설치	(별도 기준 없음)
욕실	인당 면적 외 2.5㎡ 이상 확보(외벽의 내부선)	인당 면적 외 2.5㎡ 이상 확보
가구 등	(별도 기준 없음)	(현관·욕실) 수납장 (침실·거실) 불박이장, 침대, 책상, 냉장고(150ℓ 이상), 에어컨 1대 이상
발코니	(별도 기준 없음)	「건축법 시행령」 용도 기준 준용 확장 이전 거실 폭원 유효폭 2.2m이상
천장높이	(별도 기준 없음)	2.4m

출처: 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 제도현황 분석내용을 토대로 연구진 작성

- 「주택법」 등에 따른 면적산정기준 준용하여 개선

임대형기숙사에 대한 시장의 이해가 부족한 상황으로, 기존 다른 용도의 건축물과 같이 외벽 중심선을 기준으로 면적을 산정하거나, 욕실 같은 내부공간의 설계 시 면적산정기준에 대한 자의적 판단으로 실사용이 불가능한 공간이 계획되는 문제가 있다. 이에 임대형기숙사의 개인공간 등에 대한 면적산정 기준을 명확히 하기 위하여 「주택법», 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 등 유관법령에 따른 면적산정기준을 준용하도록 명시하여 임대형기숙사의 주거수준을 담보하고자 하였다.

※ 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 중 관련 내용

제3조(치수 및 기준척도) 영 제13조에 따른 주택의 평면과 각 부위의 치수 및 기준척도는 다음 각 호와 같다.

1. 치수 및 기준척도는 안목치수를 원칙으로 할 것. 다만, 한국산업규격이 정하는 모듈정합의 원칙에 의한 모듈격자 및 기준면의 설정방법등에 따라 필요한 경우에는 중심선치수로 할 수 있다. (중간생략)
4. 거실 및 침실의 반자높이(반자를 설치하는 경우만 해당한다)는 2.2미터이상으로 하고 층높이는 2.4미터이상으로 하되, 각각 5센티미터를 단위로 한 것을 기준척도로 할 것
5. 창호설치용 개구부의 치수는 한국산업규격이 정하는 창호개구부 및 창호부품의 표준모듈호칭치수에 의할 것. 다만, 한국산업규격이 정하지 아니한 사항에 대하여는 국토교통부장관이 정하여 공고하는 건축표준상세도에 의한다.

출처: 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1282호(2023. 12. 11., 일부개정)

□ 제도 개선방안

• 임대형기숙사 관련 용어의 정의 마련

「기숙사 건축기준」 상 개인공간과 공유공간에 대한 정의를 마련하였다. 개인공간은 목적과 용도, 주 사용자와 타인의 접근 제한 등을 보완하였다. 더불어 공유공간의 용도를 다음의 2가지로 구분하였다. 주거의 기능 중 일부를 담당하고 있어 임대형기숙사 내 필수적으로 설치하여야 하는 주거공유공간, 그리고 임대형기숙사 입지 및 입차인 특성을 반영하여 특화된 공유공간으로서 주거의 기능이 아닌 기능을 하는 특화공유공간으로 구분하고, 이들 공간의 목적과 용도를 명시하여 임대형기숙사의 계획 시 반영하도록 제도개선안을 제안하였다.

[표 5-13] 임대형기숙사 관련 용어의 정의(개인공간) 관련 제도개선 제안(안)

「기숙사 건축기준」	
현행	개정안
〈신설〉	제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다. 1. “개인공간”이란 기숙사 내부에서 침실과 욕실, 주방 등 임차인 개인이 거주 목적으로 사용하는 공간으로서 벽, 잠금장치를 갖춘 문 등을 설치하여 다른 임차인 등 타인의 접근이 제한되는 공간을 말한다. 2. “공유공간”이란 기숙사 내부에서 개인공간을 제외하고 다수의 임차인이 사용할 수 있는 공간으로 다음의 각 목과 같다. 다만, 임대형기숙사 내 이동을 위한 복도, 계단, 전실, 승강기 및 주차장 등과 건축설비의 설치 및 유지·관리에 사용되는 공간은 공유공간에 포함되지 아니한다. 가. 주거공유공간: 주거의 용도에 해당하는 공간으로 공용거실, 공용주방(공동취사시설), 공용욕실(공동으로 이용하는 화장실과 세면, 목욕 시설을 포함한다), 공용세탁실, 그 밖에 공유창고 등 임차인의 주거생활을 지원하기 위한 공간 나. 특화공유공간: 주거공유공간의 용도 외 임차인의 여가, 취미, 업무 등을 지원하기 위한 공간 3. 이 기준에서 따로 정하지 아니한 용어의 뜻은 「건축법」, 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공동주택관리법」에서 정한 바에 따른다.

출처: 「기숙사 건축기준」 국토교통부고시 제2023-151호(2023. 3. 15., 제정)를 참고하여 연구진 작성

• 임대형기숙사 개인공간 관련 기준 개선

「기숙사 건축기준」 개정 시 창문 및 문의 설치 의무는 개인공간에 한정된 것이며, 공유공간의 경우 필요에 따라 자율적으로 설치하는 것이었으나, 의도와 달리 기준 상의 '각 실'로 명시되어 있어 허가권자와 건축주가 해석을 달리하여 과도한 규제로 작동한다는 문제가 제기되었다. 더불어 제도의 취지를 벗어난 과대 규모의 개인공간 설치를 제한하기 위하여 개인공간의 최대면적을 제시하였다. 이를 통해 개인실 내 개별취사시설의 설치 후 임대형기숙사 전체를 다인가구를 위한 소형주택으로 이용되는 등의 문제를 예방하는 효과가 있을 것으로 보인다. 더불어 개인공간 내 욕실의 적정 면적을 확보하고, 다인실 형태의 개인공간의 설치를 제한하기 위하여 화장실의 면적을 인당 기준으로 개선하는 것을 제안하였다.

【표 5-14】 임대형기숙사 개인공간 건축기준 관련 제도개선 제안(안)

「기숙사 건축기준」	
현행	개정안
제2조(건축기준) 기숙사는 개별 실을 구분소유할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다. 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. ~ 마. (현행과 같음) 2. 임대형기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다. 가. 제2조제1호가목부터 마목까지의 기준 나. 개인공간은 1인 1실을 기본으로 하며, 최대 3인 1실을 넘지 않을 것 (중간생략) 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 2.5제곱미터 이상을 확보할 것(확보해야 하는 욕실의 면적은 외벽의 내부선을 기준으로 산정한다.)	제4조(건축기준) 기숙사는 개별 실을 구분소유할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다. 1. 일반기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다. 가. 기숙사 개인공간 을 지하층에 두지 말 것 나. 개인공간과 공유공간의 화장실과 세면·목욕시설 , 채광·환기 설비, 냉·난방 설비 또는 기구 등을 적절하게 갖추 것 다. ~ 마. (현행과 같음) 2. 임대형기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다. 가. 제4조제1호가목부터 마목까지의 기준 나. 개인공간은 1인 1실을 기본으로 하며, 최대 3인 1실을 넘지 않을 것 (중간생략) 바. 각 개인공간 에는 창문 1개 이상과 문 1개 이상을 설치하고, 모든 창문과 출입구 등에는 적절한 잠금장치를 설치할 것 바. 각 개인공간 의 창문 크기는 바닥 면적의 1/10 이상이 되도록 하고, 자연채광과 환기가 가능할 것 사. 개인공간의 면적은 해당 실의 수용인원 1인당 최소 7제곱미터 이상을 확보하고, 60제곱미터 이하일 것 . 다만, 이와 별개로 개인공간에 설치하는 욕실의 면적은 1인당 2.5제곱미터 이상을 확보할 것(삭제)

출처: 「기숙사 건축기준」 국토교통부고시 제2023-151호(2023. 3. 15., 제정)를 참고하여 연구진 작성

• 임대형기숙사 면적산정 기준 마련

「기숙사 건축기준」 상 임대형기숙사의 개인공간, 공유공간 등 면적산정 시 건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정할 것으로 명시되어 있으나, 임대형기숙사에 대한 이해가 부족하여 계획 시 반영되고 있지 않다는 한계가 있었다. 더불어 해당 조문의 모호함(건축물 외벽과 내벽의 정의) 등을 이유로 지켜지지 않는 사례가 많았다. 이에 「주택건설기준 등에 관한 규정」제13조에 따른 기준척도를 준용하여 면적을 산정하고, 발코니 등의 공간은 개인공간 및 공유공간 확보 면적 산정 시 포함되지 않도록 명시하며, 더불어 거실의 폭 등 개인공간의 한 변의 길이 산정 시에도 포함하지 않는 것으로 규정하는 것을 제도개선안으로 제안하였다.

[표 5-15] 임대형기숙사 면적산정 관련 제도개선 제안(안)

「기숙사 건축기준」	
현행	개정안
<u>〈신설〉</u>	<u>제3조(면적산정 기준)</u> 기숙사의 개인공간, 공유공간, 복도 등의 면적산정 기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제13조에 따른 기준척도를 준용한다.
제2조(건축기준) 기숙사는 개별 실을 구분소유할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다. (중간생략) 2. 임대형기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다 (중간생략) <u>〈신설〉</u>	<u>제4조(건축기준)</u> 기숙사는 개별 실을 구분소유할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다. (중간생략) 2. 임대형기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다. (중간생략) <u>자.</u> 개인공간과 공유공간 면적의 합은 1인당 최소 14제곱미터 이상을 확보하되, 개인공간은 크기는 최대 60제곱미터를 넘지 않을 것 <u>차.</u> 발코니를 설치하는 경우 다음의 용도 및 규모 기준을 준수할 것 1) 발코니의 용도: 발코니 확장 시 시행령 제2조제14호에 따른 용도 기준을 따르며, 보일러 및 설비·배관 등이 들어가는 유사 용도의 평면계획을 지양하여야 한다. 2) 발코니 확장 이전의 거실 폭원: 발코니 확장 전 거실의 유효폭은 2.2m 이상으로 계획한다. 3) 발코니 확장 면적: 발코니 확장 면적은 기준에 따라 확보하여야 하는 개인공간 및 공유공간 면적에 산입할 수 없다.

출처: 「기숙사 건축기준」 국토교통부고시 제2023-151호(2023. 3. 15., 제정)를 참고하여 연구진 작성

③ 임대형기숙사 공유공간 관련 용도 및 건축기준 개선(명확화)

□ 관련 현안

- 공유공간 관련 계획기준의 미흡으로 활용 부진 및 사용상의 어려움 우려

현재 임대형기숙사의 공유공간에 대한 면적 확보기준은 수용인원⁹⁷⁾에 따르고 있다. 수집된 임대형기숙사 사례를 검토한 결과, 공유공간을 회의실, 거실 등으로 계획하거나 아무 용도를 계획하지 않는 것으로 나타났다. 공유주방, 공동사용 욕실 및 화장실 등을 설치하는 경우에도 일부 개인공간과는 10개 이상의 층간을 두고 계획하는 등 실제 사용이 이뤄질 수 없는 계획을 제출한 사례도 있었다. 또한 개인면적의 상한기준이 부재한 상황에서 수용인원을 기준으로 공유공간을 확보할 경우 임대형기숙사의 전체 규모(바닥면적)와 상관없이 80㎡(150인 이하 4㎡/인)으로 계획이 가능하다는 한계도 지적되었다.

□ 제도개선 기본방향

- 공유공간의 용도 및 면적 등 관련 기준 개선

임대형기숙사의 개인공간 중 50% 이상은 개별취사시설의 설치가 불가해, 공동취사시설의 이용이 필수적이므로 공유공간 중 필수적으로 설치하여야 하는 용도로 지정하는 것을 검토하였다. 또한 공동취사시설과 달리 욕실은 개인공간에 설치하는 비율을 제한하고 있지 않아 기준 상에 필수적으로 설치하여야 하는 공유공간의 용도로서 명시하되, 이에 대한 설치 필요성에 대한 판단은 사례별로 건축위원회 심의, 사업계획 승인 등의 절차를 통해 허가권자 및 승인권자가 의견을 제시하는 방안을 검토하였다.

그 밖에 현행 기준 상 제시된 ‘거실 및 다목적실, 취미실 등’의 경우 취사시설 및 욕실과 같이 계획상 확인 가능한 시설, 설비 등을 통해 용도를 확인하기 어렵다는 한계가 있으므로 「기숙사 건축기준」 개선 시 제시할 운영기준에 따라 운영관리계획을 제출하도록 하여 공유공간의 용도를 확인하는 방안을 검토하였다. 운영관리계획을 통해 공용공간의 용도 및 운영방안을 확인함과 동시에 그 용도에 따라 개인공간에서의 이동 및 사용에 불편함이 없도록 하여야 할 필요가 있으므로 관련 기준을 제시하는 방안을 검토하였다.

이러한 기준 개선과 더불어 공유공간의 용도를 크게 주거공유공간과 특화공유공간으로 구분하고 각각의 면적 구성비율 및 산정기준을 마련하여, 공유주거로서 주거공간의 품질을 담보할 수 있는 방안을 고민하였다.

97) 기준 상 수용인원의 정의가 없으나 ‘개인실 기준 임차인’으로 간주함

□ 제도 개선방안

• 공유공간의 용도 및 면적 등 관련 기준 개선

유사용도 운영 사례와 서울시의 「1인가구 중심의 서울형 공유주택 건립 및 운영기준」 중 공유공간의 용도 및 면적산정 기준을 검토하여, 「기숙사 건축기준」 상 임대형기숙사 공유공간의 용도를 명시(용어의 정의와 동일)하는 것을 제안하였다.

임차인의 주거환경과 공유공간의 적절한 설치를 담보할 수 있도록 관련용도 및 면적기준을 구체화되, 임대형기숙사의 부설주차장 설치기준을 강화하는 등의 제도개선이 함께 제안될 시 임대형기숙사의 설치를 저해하는 과도한 규제로 작동할 것을 우려하였다. 이에 현안으로 제시되었던 공유공간 확보 면적기준 상향은 보류하였으며, 향후 임대형기숙사의 운영실태를 파악하여 현행 기준면적의 적정성을 재검토할 필요가 있다.

[표 5-16] 임대형기숙사 관련 용어의 정의(공유공간) 관련 제도개선 제안(안)

「기숙사 건축기준」	
현행	개정안
〈신설〉	제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다. 1. “개인공간”이란 기숙사 내부에서 침실과 욕실, 주방 등 임차인 개인이 거주 목적으로 사용하는 공간으로서 벽, 잠금장치를 갖춘 문 등을 설치하여 다른 임차인 등 타인의 접근이 제한되는 공간을 말한다. 2. “공유공간”이란 기숙사 내부에서 개인공간을 제외하고 다수의 임차인이 사용할 수 있는 공간으로 다음의 각 목과 같다. 다만, 임대형기숙사 내 이동을 위한 복도, 계단, 전실, 승강기 및 주차장 등과 건축설비의 설치 및 유지·관리에 사용되는 공간은 공유공간에 포함되지 아니한다. 가. 주거공유공간: 주거의 용도에 해당하는 공간으로 공용거실, 공용주방(공동취사시설), 공용욕실(공동으로 이용하는 화장실과 세면, 목욕 시설을 포함한다), 공용세탁실, 그 밖에 공유창고 등 임차인의 주거생활을 지원하기 위한 공간 나. 특화공유공간: 주거공유공간의 용도 외 임차인의 여가, 취미, 업무 등을 지원하기 위한 공간 3. 이 기준에서 따로 정하지 아니한 용어의 뜻은 「건축법」, 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공동주택관리법」에서 정한 바에 따른다.

출처: 「기숙사 건축기준」 국토교통부고시 제2023-151호(2023. 3. 15., 제정)를 참고하여 연구진 작성

[표 5-17] 임대형기숙사 공유공간의 용도 및 면적 관련 제도개선 제안(안)

「기숙사 건축기준」

현행

개정안

제2조(건축기준) 기숙사는 개별 실을 구분소유할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다.

(중간생략)

2. 임대형기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다.

가. 제2조제1호가목부터 마목까지의 기준

나. 개인공간은 1인 1실을 기본으로 하며, 최대 3인 1실을 넘지 않을 것

다. 개인공간을 제외한 공유공간(임대형기숙사 내부에서 개인공간을 제외한 다수의 거주자가 공동으로 사용하는 거실·주방·공동욕실 등으로서 이동을 위한 복도, 계단, 승강기 및 주차장 등을 제외한다. 이하 같다)의 면적은 수용인원을 고려하여 아래의 면적 이상을 확보하며, 개인공간과 공유공간 면적의 합은 1인당 14제곱미터 이상을 확보할 것(확보해야 하는 개인공간의 면적과 공유공간의 면적은 건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한다. 이하 같다)

제4조(건축기준) 기숙사는 개별 실을 구분소유할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다.

(중간생략)

2. 임대형기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다.

가. 제4조제1호가목부터 마목까지의 기준

나. 개인공간은 1인 1실을 기본으로 하며, 최대 3인 1실을 넘지 않을 것

다. 개인공간을 제외한 공유공간의 면적은 수용가능인원을 고려하여 아래의 면적 이상을 확보할 것

수용인원	공유공간 확보
150인 이하	4㎡/인
150인 초과 300인 이하	600㎡ + 150인 초과 인원 × 3.5㎡/인
300인 초과 500인 이하	1,125㎡ + 300인 초과 인원 × 3㎡/인
500인 초과	1,725㎡ + 500인 초과 인원 × 2.5㎡/인

수용인원	공유공간 확보
150인 이하	4㎡/인
150인 초과 300인 이하	600㎡ + 150인 초과 인원 × 3.5㎡/인
300인 초과 500인 이하	1,125㎡ + 300인 초과 인원 × 3㎡/인
500인 초과	1,725㎡ + 500인 초과 인원 × 2.5㎡/인

〈신설〉

라. 공유공간 중 주거공유공간과 특화공유공간으로 구분하고, 다음의 설치 및 면적산정 기준을 충족할 것

1) 주거공유공간: 개인공간 내 욕실, 개별취사시설, 세탁시설 등의 설치 비용과 수용인원에 따라 적정 용도 및 면적을 확보하되, 임차인의 안전 및 원활한 이용을 위하여 적절한 위치에 관련 시설 및 설비를 갖추어 설치하여야 한다(다목에 따른 공유공간 확보 면적의 4분의 1 이상으로 확보하여야 함).

2) 특화공유공간: 임차인의 특성 및 수용인원 등을 고려하여 적정 면적을 확보하여야 한다(다만, 다목에 따른 공유공간 확보면적의 4분의 3을 초과하는 면적은 공유공간 면적으로 인정하지 않음).

구분	공유공간 확보면적비율	공유공간 면적인정 비율
주거공유공간	공유공간 확보면적의 4분의 1 이상	설치면적 전부 인정
특화공유공간	공유공간 확보면적의 4분의 3 이하	설치면적 초과 불인정

출처: 「기숙사 건축기준」 국토교통부고시 제2023-151호(2023. 3. 15., 제정)를 참고하여 연구진 작성

④ 임대형기숙사 관리운영주체 역할담보를 위한 시설기준 마련

□ 관련 현안

• 운영관리주체의 역할 이행 담보의 한계

「기숙사 건축기준」에 따른 관리운영주체의 역할은 ❶건축물 내 임대형기숙사 전체에 대하여 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 갖추고, ❷주변지역 주차난 방지를 위해 임차인의 차량소유 또는 주차에 대한 자격요건을 운영하는 것으로 정의되어 있다. 그러나 ‘단일한 관리주체’ 및 ‘관리운영’의 정의가 모호한 상황에서, 관리운영 주체를 위한 전용공간(관리실 등) 및 관리운영을 위한 적정 시설(CCTV, 주차차단기 등)에 대한 건축 기준 또한 부재한 상황이다. 지자체 담당자 및 건축위원회 위원들은 임대 및 공유의 방식으로 운영되는 임대형기숙사에 대하여 운영관리를 위한 적정 공간 등이 확보를 위한 제도 개선이 이루어져야 할 필요가 있다는 의견을 제시하였다.

• 임대형기숙사 범죄예방 취약

임대형기숙사 허가사례 검토 결과, 사례 모두 사업성을 최우선으로 계획하여 주거공간 내 성별에 따른 공간 분배, 시설이용 계획, 동선분리 등이 적절하게 이뤄지기 어려운 상황이다. 더불어 주택 외 다른 용도와 복합하여 건축 시, 출입구의 분리, 동선의 분리, 외부인의 출입을 제한하기 위한 설비 등의 의무규정이 없어 범죄예방에 취약한 사례들이 등장하고 있다.

□ 제도개선 기본방향

• 관리운영주체의 역할이행을 위한 시설 기준 마련

임대형기숙사 임차인을 비롯하여 주변 인접지역에 미치는 불편을 최소화하기 위하여 관리운영주체가 그 역할을 이행할 수 있도록 주차차단기, 자연감시를 위한 상주공간, CCTV 설치 등의 기준을 마련하였다.

• 범죄예방 건축기준 적용근거 마련

지자체 심의의견, 기준, 서울형 공유주택 관련 기준 등을 검토하여 임대형기숙사에 「범죄예방 건축기준 고시」를 적용하는 것을 검토하였다. 고시에 따른 건축기준 적용 시 관리운영주체의 역할이행을 위한 시설 기준 중 대부분을 충족할 수 있을 것으로 기대되며, 이를 위해 기준 내 공동주택(아파트), 다중생활시설(고시원) 관련 기준을 검토하여 적정 수준의 제도 적용 방향 설정하고자 하였다.

□ 제도 개선방안

• 범죄예방 건축기준 적용근거 마련

「기숙사 건축기준」을 개정하여 임대형기숙사의 「범죄예방 건축기준 고시」 적용 근거를 마련하는 것을 제안하였다.

[표 5-18] 범죄예방 건축기준 적용을 위한 적용 근거 마련 제안(안)

「기숙사 건축기준」	
현행	개정안
제4조(건축기준) 기숙사는 개별 실을 구분소유할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다. (중간생략) 2. 임대형기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다. (중간생략) <u>〈신설〉</u>	제4조(건축기준) 기숙사는 개별 실을 구분소유할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다. (중간생략) 2. 임대형기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다. (중간생략) 3. 범죄를 예방하고 안전한 생활환경 조성을 위하여 「범죄예방 건축기준 고시」에 적합할 것
출처: 「기숙사 건축기준」 국토교통부고시 제2023-151호(2023. 3. 15., 제정)를 참고하여 연구진 작성	

「기숙사 건축기준」을 개정과 더불어 「범죄예방 건축기준 고시」제 3조제1항제1호에 임대형기숙사를 추가하여 범죄예방 건축기준 적용대상에 포함하는 것을 제안하였다.

[표 5-19] 범죄예방 건축기준 적용 관련 제도개선 제안(안)

「범죄예방 건축기준 고시」	
현행	개정안
제3조(적용대상) ① 이 기준을 적용하여야 하는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 1. 「건축법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 별표 1 제2호의 공동주택(다세대주택, 연립주택, <u>아파트</u>) 2. 영 별표 1 제3호가목의 제1종근린생활시설(일용품 판매점) 3. 영 별표 1 제4호가목의 제2종근린생활시설(다중생활시설) (중간생략) 8. 영 별표 1 제14호나목2)의 업무시설(오피스텔) 9. 영 별표 1 제15호다목의 숙박시설(다중생활시설) 10. 영 별표 1 제1호의 단독주택(다가구주택)	제3조(적용대상) ① 이 기준을 적용하여야 하는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 1. 「건축법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 별표 1 제2호의 공동주택(다세대주택, 연립주택, <u>아파트, 임대형기숙사</u>) 2. 영 별표 1 제3호가목의 제1종근린생활시설(일용품 판매점) 3. 영 별표 1 제4호가목의 제2종근린생활시설(다중생활시설) (중간생략) 8. 영 별표 1 제14호나목2)의 업무시설(오피스텔) 9. 영 별표 1 제15호다목의 숙박시설(다중생활시설) 10. 영 별표 1 제1호의 단독주택(다가구주택)
출처: 「범죄예방 건축기준 고시」 국토교통부고시 제2021-930호(2021. 7. 1., 일부개정)를 참고하여 연구진 작성	

- 범죄예방 건축기준 적용기준 마련

임대형기숙사의 범죄예방 건축기준 적용 대안 1로 아파트의 기준을 준용하는 것을 검토하였다. 앞서 규모에 따른 사업계획승인 기준을 적용하였던 것과 연계하여, 100실(또는 100인)을 기준으로 구분하여 적용하는 방안을 제안하였다.

[표 5-20] (대안1) 범죄예방 건축기준 적용 관련 제도개선 제안(안)

「범죄예방 건축기준 고시」	
현행	개정안
제10조(100세대 이상 아파트에 대한 기준) ① 대지의 출입구는 다음 각 호의 사항을 고려하여 계획하여야 한다. (이하생략)	제10조(100세대 이상 아파트, 100실 이상의 임대형 기숙사에 대한 기준) ① 대지의 출입구는 다음 각 호의 사항을 고려하여 계획하여야 한다. (이하생략)
제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 오피스텔 등에 관한 사항) 다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 아파트(100세대 미만) 및 오피스텔은 다음의 범죄예방 기준에 적합하도록 하여야 한다.	제11조(다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 100세대 미만의 아파트, 100실 미만의 임대형기숙사, 오피스텔 등에 관한 사항) 다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 아파트 및 임대형기숙사(100실 미만), 오피스텔은 다음의 범죄예방 기준에 적합하도록 하여야 한다.

출처: 「범죄예방 건축기준 고시」 국토교통부고시 제2021-930호(2021. 7. 1., 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

대안 1을 적용할 시, 임대형기숙사의 계획 시에 과도한 기준으로 적용될 것을 우려하여, 다중생활시설 기준을 준용하는 것을 대안 2로 검토하였다. 이를 위하여 「범죄예방 건축 기준 고시」 제14조의 대상으로 임대형기숙사를 추가하는 것을 제안하였다.

[표 5-21] (대안2) 범죄예방 건축기준 적용 관련 제도개선 제안(안)

「범죄예방 건축기준 고시」	
현행	개정안
제14조(다중생활시설에 대한 기준) ① 출입구에는 출입자 통제 시스템이나 경비실을 설치하여 허가받지 않은 출입자를 통제하여야 한다. ② 건축물의 출입구에 영상정보처리기를 설치한다. ③ 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우에는 다른 용도로부터의 출입을 통제할 수 있도록 전용출입구의 설치를 권장한다. 다만, 오피스텔과 복합으로 건축하는 경우 오피스텔 건축기준(국토교통부고시)에 따른다.	제14조(다중생활시설, 임대형기숙사에 대한 기준) ① 출입구에는 출입자 통제 시스템이나 경비실을 설치하여 허가받지 않은 출입자를 통제하여야 한다. ② 건축물의 출입구에 영상정보처리기를 설치한다. ③ 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우에는 다른 용도로부터의 출입을 통제할 수 있도록 전용출입구의 설치를 권장한다. 다만, 오피스텔과 복합으로 건축하는 경우 오피스텔 건축기준(국토교통부고시)에 따른다.

출처: 「범죄예방 건축기준 고시」 국토교통부고시 제2021-930호(2021. 7. 1., 일부개정)를 참고하여 연구진 작성

- 운영관리주체의 원활한 업무수행을 위한 시설 설치 등 관련 기준 마련)

임대형기숙사의 적절한 관리 및 거주자의 안전 등을 보장하기 위하여 운영관리에 필요한 주차차단기, 임대형기숙사 표지판을 비롯해 그 밖에 관리운영을 위하여 필요한 시설을 설치하도록 하도록 제안하였다. 「범죄예방 건축기준 고시」상 CCTV, 공동출입문의 잠금장치 등의 기준은 마련되어 있어 「기숙사 건축기준」상에서의 중복은 지양하였다.

[표 5-22] 운영관리실 설치 관련 제도개선 제안(안)

「기숙사 건축기준」	
현행	개정안
〈신설〉	다. 관리주체는 「범죄예방 건축기준 고시」에 따른 설비 외에 임대형기숙사의 원활한 관리운영을 수행하기 위하여 다음의 시설을 갖출 것 1) 부설주차장 출입구의 주차차단시설 2) 임대형기숙사 표지판 3) 그 밖에 임대형기숙사의 관리운영을 위하여 필요한 시설

출처: 「기숙사 건축기준」 국토교통부고시 제2023-151호(2023. 3. 15., 제정)를 참고하여 연구진 작성

⑤ 관계법령상 임대형기숙사 관련 기준 합리화

□ 관련 현안

- 적용·제외 기준에 대한 검토 미흡으로 제도 사각지대에 놓은 임대형기숙사

현재 임대형기숙사는 앞서 언급한 일조권 등의 적용 제외 외에도, 기존 기숙사의 특성에 따라 적용 제외된 규제들이 있다. 특히 기존 기숙사에 적용되던 규제 중 특정소방대상물 대상 제외, 주택에 설치하여야 하는 소방시설에서의 적용 제외는 화재위험성을 고려하였을 때 제고되어야 할 필요가 있다. 더불어 「도시공업지역법」 및 동법 시행령에 공업지역의 활성화를 위하여 관련 계획수립 및 지원할 수 있도록 한 시설 중 前기숙사가 포함되어 있어 제도의 취지와 다른 악용사례가 등장할 우려가 있으므로 이에 대한 검토도 필요한 것으로 판단하였다.

□ 제도개선 기본방향

- 관계법령상 기숙사의 포함 및 제외 기준에 대한 합리화

거주자의 안전과 관련되어 있는 특정소방대상물 제외규정은 기존의 기숙사에 따른 것으로, 이를 삭제하여 공동주택에 준하도록 개정하는 것으로 설정하였다. 주택에 설치하

여야 하는 소방시설 제외규정 또한 임대형기숙사를 포함하도록 개정하는 방향을 검토하였다. 임대형기숙사 및 관련제도의 악용 및 난립이 우려되는 측면에서는 「도시공업지역법」상 지원기반시설의 하나로 ‘건축법 시행령」별표 1 제2호라목의 기숙사」를 포함하고 있는 것을 개정하여 제한하여야 하는지 그 필요성을 검토하였다.

□ 제도 개선방안

- 관계법령상 기숙사의 포함 및 제외 기준에 대한 합리화

「소방시설법 시행령」별표2 제1호라목을 현행 건축물 용도기준에 따라 개정하고, 그 밖에 ‘기숙사’로 규정된 사항에 대하여도 기존 제도의 취지에 따라 일반기숙사와 임대형기숙사를 구분하여 개정하는 등 소방시설 설치기준 강화를 제안하였다.

[표 5-23] 특정소방대상물 종류 관련 제도개선 제안(안) (표 계속)

「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 [별표2]	
현행	개정안
1. 공동주택 라. 기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」제27조제2항에 따른 학생복지주택 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입 임대주택 중 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것을 포함한다)	1. 공동주택 라. 일반기숙사: (중간생략) (「교육기본법」제27조제2항에 따른 학생복지주택 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택 중 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것을 포함한다) 마. 임대형기숙사: 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 것
「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 [별표4]	
현행	개정안
1. 소화설비 나. 자동소화장치를 설치해야 하는 특정소방대상물은 다음의 어느 하나에 해당하는 특정소방대상물 중 후드 및 덕트가 설치되어 있는 주방이 있는 특정소방대상물로 한다. 이 경우 해당 주방에 자동소화장치를 설치해야 한다. 1) 주거용 주방자동소화장치를 설치해야 하는 것: 아파트 및 오피스텔의 모든층	1. 소화설비 나. 자동소화장치를 설치해야 하는 특정소방대상물은 다음의 어느 하나에 해당하는 특정소방대상물 중 후드 및 덕트가 설치되어 있는 주방이 있는 특정소방대상물로 한다. 이 경우 해당 주방에 자동소화장치를 설치해야 한다. 1) 주거용 주방자동소화장치를 설치해야 하는 것: 아파트 및 임대형기숙사, 오피스텔의 모든층
2. 경보설비 다. 자동화재탐지설비를 설치해야 하는 특정소방대상물은 다음의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다. 1) 공동주택 중 아파트등·기숙사 및 숙박시설의 경우에는 모든 층	2. 경보설비 다. 자동화재탐지설비를 설치해야 하는 특정소방대상물은 다음의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다. 1) 공동주택 중 아파트등, 일반기숙사·임대형기숙사 기숙사 및 숙박시설의 경우에는 모든 층

「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 [별표4]

현행	개정안
라. 스프링클러설비를 설치해야 하는 특정소방대상물(위험물 저장 및 처리 시설중 가스시설 및 지하구는 제외한다)은 다음의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다. 1) 층수가 6층 이상인 특정소방대상물의 경우에는 모든 층. 다만, 다음의 어느하나에 해당하는 경우는 제외한다. (중간생략) 2) 기숙사(교육연구시설·수련시설 내에 있는 학생수용을 위한 것을 말한다)또는 복합건축물로서 연면적 5천㎡ 이상인 경우에는 모든 층	1. 소화설비 라. 스프링클러설비를 설치해야 하는 특정소방대상물(위험물 저장 및 처리 시설중 가스시설 및 지하구는 제외한다)은 다음의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다. 1) 층수가 6층 이상인 특정소방대상물의 경우에는 모든 층. 다만, 다음의 어느하나에 해당하는 경우는 제외한다. (중간생략) 2) 일반기숙사 및 임대형기숙사 또는 복합건축물로서 연면적 5천㎡ 이상인 경우에는 모든 층

출처: 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 대통령령 제34488호(2024. 5. 7., 타법개정)를 참고하여 연구진 작성

- 「도시공업지역법 시행령」 제3조제3호에 따른 지원기반시설의 정의 현행화

도시 공업지역의 특성을 검토하여 현행 제도상의 기숙사를 '일반기숙사'로 개정하고, 임대형기숙사의 설치를 가능하게 하고자 할 경우 지원기반시설의 목적에 따라 제2호 공공임대주택과 같이 임대형기숙사의 개인공간(실) 중 100분의 50 이상을 근로자를 위하여 사용하도록 제한하는 것을 제안하였다.

[표 5-24] 도시공업지역법에 따른 지원기반시설 관련 제도개선 제안(안)

「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법 시행령」

현행	개정안
제3조(지원기반시설) 법 제2조제1항제4호나목에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다. 2. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택 중 건설되는 주택 연면적의 100분의 50 이상을 근로자를 위해 공급하는 공공임대주택 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목의 기숙사	(대안1) 제3조(지원기반시설) 법 제2조제1항제4호나목에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다. 2. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택 중 건설되는 주택 연면적의 100분의 50 이상을 근로자를 위해 공급하는 공공임대주택 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목1)의 일반기숙사 (대안2) 제3조(지원기반시설) 법 제2조제1항제4호나목에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다. 2. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택 중 건설되는 주택 연면적의 100분의 50 이상을 근로자를 위해 공급하는 공공임대주택 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목1)의 일반기숙사 4. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목2)의 임대형기숙사로서 건축되는 개인공간(실)의 100분의 50 이상을 근로자를 위해 공급하는 것

출처: 「도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제32733호(2022. 6. 28., 타법개정)를 참고하여 연구진 작성

⑥ 임대형기숙사 주차장 설치기준 합리화

□ 관련 현안

- 前기숙사 부설주차장 설치 기준 적용으로 인한 환경 악영향 및 민원발생 우려

임대형기숙사의 부설주차장 설치기준이 기존 공장의 종업원을 위한 기숙사의 기준을 그대로 적용한다는 점은, 지자체를 비롯해 언론 등이 가장 우려하는 사항이었다. 공장의 기숙사는 공장 부지에 지원시설로 설치하거나 지식산업센터 내 기숙사와 같이 같은 건축물 안에 설치하도록 되어 있어 기숙인의 차량을 이용한 이동이 일반 주택 거주자보다 적고, 그로 인해 다른 용도에 비해 완화된 기준을 적용하였다는 제도적 배경이 있다. 그러나 임대형기숙사의 경우 위치할 수 있는 입지가 다양하고 임차인을 특정하거나 임차인의 이동 수단을 제한할 수 있는 방법이 부재하여 기존의 기준을 그대로 적용하는데 한계가 있다. 이에 주거용도로 사용되는 다른 건축물과 비슷한 수준의 주차수요가 있을 것으로 예상됨에 따라, 거주자 불편 및 인접지역의 주차난 유발에 대한 우려가 있다.

□ 제도개선 기본방향

- 사례 별 입지·운영계획에 따른 완화기준 마련

유사용도인 소형주택 수준(0.6대/실)으로 기준을 상향하고, 소형공공임대주택에 따른 완화기준을 적용하여 역세권에 위치하는 등의 경우에 한해 완화하는 방향을 검토하였다.

※ 「도시형 생활주택 가이드」 상 주차장 설치기준 완화 관련 내용

■ 주차장 설치기준 완화

- 직주근접 경향이 강한 역세권 등 지자체에서 “주차장 완화구역”으로 지정·고시한 지역에서는 원룸형과 기숙사형 주택에 연면적 200㎡당 1대의 주차장 기준 적용

※ 다음 지역 중 시장(특별, 광역, 특별자치도 포함), 군수가 지정·고시

- ① 철도·지하철역, 버스 정거장 주변으로 접근성이 양호한 지역
- ② 학교 주변지역 ③ 학원 밀집지역 ④ 산업단지 주변지역
- ⑤ 공장밀집지역 ⑥ 기타 접근성이 양호하여 주차수요가 낮은 지역

출처: 국토해양부, (2010, p.8)

- 현행 자치기준에 근거한 부설주차장 설치 기준 상향 및 사례별 완화

현재 지자체별로 마련된 임대형기숙사 건축심의 기준을 준용하여, 소형 도시형 생활주택 수준의 2분의 1(0.3대/실)로 상향하고, 건축위원회 심의를 통해 임차인 특성, 관리운영계획안 등을 검토하여 설치대수를 완화하는 방향을 검토하였다.

□ 제도 개선방안

- (대안 1) 소형주택 기준을 준용한 「주차장법 시행령」 별표1 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준 개정

대안 1은 임대형기숙사의 부설주차장 면적 산정은 유사용도 건축물과 동일한 기준을 적용하도록 개정하는 방안이다. 「주차장법 시행령」 별표1의 시설물 제5호에 따라 제외되어 있던 ‘기숙사’를 ‘일반기숙사’로 개정하여 임대형기숙사도 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준용하도록 개정하는 것을 제안한다. 이 경우 임대형기숙사의 전용면적은 개인 공간을 기준으로 공동주택 전용면적 산정 기준 적용하도록 한다.

[표 5-25] 부설주차장 설치대상 시설물 종류 관련 제도개선 제안(안)

「주차장법 시행령」 [별표1]	
현행	개정안
5. 다가구주택, 공동주택(기숙사는 제외한다), 업무시설 중 오피스텔 ○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수. 이 경우 다가구주택 및 오피스텔의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법을 따른다.	5. 다가구주택, 공동주택(일반기숙사는 제외한다), 업무시설 중 오피스텔 ○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수. 이 경우 다가구주택 및 오피스텔, 임대형기숙사 의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법을 따른다.

출처: 「주차장법 시행령」 대통령령 제33434호(2023. 4. 25., 타법개정) [별표1]을 참고하여 연구진 작성

- 부설주차장 설치 기준 상향 및 사례 별 입지·운영계획에 따른 완화기준 마련

앞서 임대형기숙사 개인공간의 최대면적을 소형 주택에 준하여 제한(전용면적 최대 30㎡)하였으므로, 소형주택 주차대수 산정 및 완화기준 또한 적용하는 것을 검토하였다. 다만 입지 및 운영계획에 따라 완화하도록 되어있어 매우 제한적일 것이 우려된다.

[표 5-26] 주택건설기준 등에 따른 주차장 설치기준 관련 제도개선 제안(안) (표 계속)

「주차장법 시행령」	
현행	개정안
제27조(주차장) ① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치해야 한다.(중간생략)	제27조(주차장) ① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치해야 한다.(중간생략)
2. 소형 주택은 제1호에도 불구하고 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치해야 한다. 다만, 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 소형 주택의 경우에는 세대당 주차대수가 0.4대 이상이 되도록	2. 소형 주택 및 임대형기숙사(이하 소형 주택 등) 는 제1호에도 불구하고 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치해야 한다. 다만, 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 소형 주택 등의 경우에는 세

「주차장법 시행령」	
현행	개정안
록 설치할 수 있다. 가. 상업지역 또는 준주거지역에 건설하는 소형 주택으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제13호가목에 해당하는 시설로부터 반경 500미터 이내에서 건설하는 소형 주택일 것 나. 「주차장법」에 따른 주차단위구획의 총 수의 100분의 20 이상을 「도시교통정비 촉진법」 제33조 제1항제4호에 따른 승용차 공동이용 지원(승용차 공동이용을 위한 전용주차구획을 설치하고 공동이용을 위한 승용자동차를 상시 배치하는 것을 말한다)을 위해 사용할 것	대당 주차대수가 0.4대 이상이 되도록 설치할 수 있다. 가. 상업지역 또는 준주거지역에 건설하는 소형 주택 등으로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제13호가목에 해당하는 시설로부터 반경 500미터 이내에서 건설하는 주택일 것 나. 「주차장법」에 따른 주차단위구획의 총 수의 100분의 20 이상을 「도시교통정비 촉진법」 제33조 제1항제4호에 따른 승용차 공동이용 지원(승용차 공동이용을 위한 전용주차구획을 설치하고 공동이용을 위한 승용자동차를 상시 배치하는 것을 말한다)을 위해 사용할 것
출처: 「주차장법 시행령」 대통령령 제33434호(2023. 4. 25., 타법개정)를 참고하여 연구진 작성	

- (대안 2) 현행 자치기준에 근거하여 부설주차장 설치기준 상 별도기준 마련

「주차장법 시행령」 별표1의 ‘학생용 기숙사’를 ‘기숙사’로 개정하고, 기숙사의 하위 분류로 임대형기숙사와 일반기숙사를 구분하여 기준을 마련하는 것을 제안하였다. 일반기숙사는 기존의 학생용기숙사 기준을 적용하고, 임대형기숙사는 지자체의 현행 임대형기숙사 심의기준을 준용하여 개인공간 1실 당 0.3대의 부설주차장장을 확보하도록 개정하였다.

【표 5-27】 부설주차장 설치대상 시설물 종류 관련 제도개선 제안(안)

「주차장법 시행령」 [별표1]	
현행	개정안
9. 학생용 기숙사 ○ 시설면적 400㎡당 1대(시설면적/400㎡)	9. 기숙사 ○ 일반기숙사: 시설면적 400㎡당 1대(시설면적/400㎡) ○ 임대형기숙사: 개인공간 1실 당 0.3대(소수점 반올림)
[비고] 11. 제6조제2항에 따라 지방자치단체의 조례로 부설주차장 설치기준을 강화 또는 완화하는 때에는 시설물의 시설면적·홀·타석·정원을 기준으로 한다. (중간생략) 15. "학생용 기숙사"란 기숙사 중 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교에 재학 중인 학생을 위한 기숙사를 말한다.	[비고] 11. 제6조제2항에 따라 지방자치단체의 조례로 부설주차장 설치기준을 강화 또는 완화하는 때에는 시설물의 시설면적·홀·타석·정원을 기준으로 한다. (중간생략) 15. 기숙사란 「건축법 시행령」 및 별표1의 제2호의 라목을 말한다.

출처: 「주차장법 시행령」 대통령령 제33434호(2023. 4. 25., 타법개정) [별표1]을 참고하여 연구진 작성

3. 임대형기숙사 관련 운영·관리기준 제안

1) 임대주체 관련 기준 개선방안

□ 관련 현안

- 임대사업자 등에 대한 임대형기숙사 운영의무 부재 및 임차인의 권리보호 방안 미흡

정부는 2024년 하반기까지 주택임대(전세)사기에 대한 대책으로 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」개정을 통해 주택임대관리업 대상에 준주택을 포함할 계획임을 발표하였으며, 개정이 이뤄지면 임대사업자가 소유한 임대형기숙사의 임대·관리를 위탁하고자 할 시 보증보험 가입의무를 가진 주택임대관리업자에게 위탁하여 운영하도록 하도록 할 수 있다. 그러나 주택임대관리업자 중 자기관리형 주택임대관리업(전대)자에 한해 보증상품을 가입하도록 되어있다는 현행 제도의 한계가 있으며, 또한 「기숙사 건축 기준」에 따른 ‘단일한 관리주체 관리운영 체계’ 적용 시, 주택임대관리업으로 등록한 자가 단일한 관리주체가 되어야 하는지에 대한 불명확함과 더불어 관련법에 따른 업무범위 상 공유공간의 운영 및 운영관리계획 수립 등은 포함되어 있지 않다는 한계가 있다.

[표 5-28] 주택임대관리업자의 업무 범위

「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023. 8. 16., 일부개정)	「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제34473호(2024. 4. 30., 일부개정)
제11조(주택임대관리업자의 업무 범위) ① 주택임대관리업자는 임대를 목적으로 하는 주택에 대하여 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. 임대차계약의 체결·해제·해지·갱신 및 갱신거절 등 2. 임대료의 부과·징수 등 3. 임차인의 입주 및 명도·퇴거 등(「공인중개사법」 제2조제3호에 따른 중개업은 제외한다) ② 주택임대관리업자는 임대를 목적으로 하는 주택에 대하여 부수적으로 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다. 1. 시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무 2. 그 밖에 임차인의 주거 편의를 위하여 필요하다고 대통령령으로 정하는 업무	제10조(주택임대관리업자의 업무 범위) 법 제11조제2항제2호에서 “대통령령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다. 1. 임차인이 거주하는 주거공간의 관리 2. 임차인의 안전 확보에 필요한 업무 3. 임차인의 입주에 필요한 지원 업무

출처: 관련법령을 참고하여 연구진 작성

게다가 주택임대관리업 등록은 공동주택을 기준으로 최소 100세대 이상을 임대관리하는 경우에만 등록을 의무화하고 있어, 운영관리주체의 역할과 임차인의 권리를 보호하기 어려운 소규모 임대형기숙사들에 대한 대책은 부재하다.

[표 5-29] 주택임대관리업자의 등록 기준 범위

「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023. 8. 16., 일부개정)	「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제34473호(2024. 4. 30., 일부개정)
제7조(주택임대관리업의 등록) ① 주택임대관리업을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 등록할 수 있다. 다만, 100호 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 규모 이상으로 주택임대관리업을 하려는 자(국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다), 「지방공기업법」 제49조제1항에 따라 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)는 제외한다)는 등록하여야 한다.	제6조(주택임대관리업의 등록 및 변경신고 등) ① 법 제7조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 규모”란 다음 각 호의 구분에 따른 규모를 말한다. 1. 자기관리형 주택임대관리업의 경우 가. 단독주택: 100호 나. 공동주택: 100세대 2. 위탁관리형 주택임대관리업의 경우 가. 단독주택: 300호 나. 공동주택: 300세대

출처: 관련법령을 참고하여 연구진 작성

□ 제도개선 기본방향

- 민간임대주택의 임대 계약 시 주택임대차 표준계약서 사용 의무 규정 준용

임대사업자는 임대차 계약에 대한 정보를 지자체장에게 제출하도록 의무가 부여되어 있어, 필요 시 지자체 등이 임대형기숙사의 임대 현황에 대한 정보를 확인할 수 있다. 더불어 임차인은 계약서를 근거로 하여 주민등록, 전입신고 등을 하여 임대차에 대한 권한을 가질 수 있고, 주택임대차 표준계약서 사용 시 임대인 및 임차인간 분쟁 시 조정의 근거로 활용할 수 있어 정당한 권리에 대한 보호를 받을 수 있도록 되어있다.

[표 5-30] 민간임대주택 표준임대차계약서 관련 규정

「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제19680호(2023. 8. 16., 일부개정)
제47조(표준임대차계약서) ① 임대사업자가 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다. ② 제1항의 표준임대차계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2018. 8. 14., 2020. 8. 18.> 1. 임대료 및 제44조에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항 2. 임대차 계약기간 3. 제49조에 따른 임대보증금의 보증에 관한 사항 4. 민간임대주택의 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납사실 등 권리관계에 관한 사항 5. 임대사업자 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항 6. 민간임대주택의 수선·유지 및 보수에 관한 사항 7. 임대무기간 중 남아 있는 기간과 제45조에 따른 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항 8. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

출처: 관련법령을 참고하여 연구진 작성

□ 제도 개선방안

- 임대형기숙사의 임대 계약 시 주택임대차 표준계약서 사용 의무 규정

현행 제도에 따라 임대형기숙사는 민간임대주택 중 준주택에 해당하므로 주택임대차 표준계약서를 사용하여야 한다. 그러나 임대형기숙사를 다가구주택, 다중주택과 유사한 것으로 인식하고 있어 규제의 작동이 이뤄지고 있지 않다. 이에 임대사업자 등에게 임대형기숙사의 주택임대차 표준계약서 사용 의무를 인지하도록 하고, 지자체가 관리 및 감독할 수 있는 근거를 마련하기 위하여 인허가 시 제출하여야 하는 서류의 하나로 임차인과의 임대차 계약 시 사용예정인 계약서를 제출하도록 하는 규정을 마련하는 것을 제안한다. 이와 더불어 운영계획, 관리규약 등과 함께 임차인과의 임대계약 체결 전 해당 서류(내용)에 대하여 고지의 의무를 부여하는 것을 포함하였다.

[표 5-31] 민간임대사업자 관련 제도를 준용한 제도개선 제안(안)

「기숙사 건축기준」	
현행	개정안
〈신설〉	제5조(운영기준) ①임대형기숙사는 해당 건축물 내 기숙사 전체에 대하여 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 갖춰야 하며, 법 제11조, 제14조, 제16조 및 제19조에 따라 허가를 신청하거나 신고를 하는 임대사업자는 다음의 각 호의 서류를 허가권자나 신고수리자에게 제출하여야 한다. 1. 임대차계약서: 임대형기숙사 임대 시 임차인과의 계약에 사용할 예정인 것으로, 「민간임대주택에 관한 특별법」제47조에 따른 표준임대차계약서를 사용할 것 (중간생략) ② 임대형기숙사의 임대사업자 및 관리운영주체는 임대형기숙사의 임차인에게 임대계약 체결 전 제1항의 각호에 따른 서류의 내용을 고지하여야 한다.

출처: 「기숙사 건축기준」 국토교통부고시 제2023-151호(2023. 3. 15., 제정)를 참고하여 연구진 작성

2) 운영관리 계획 관련 기준제안

□ 관련 현안

- 임대형기숙사의 운영관리 기준 부재로 인한 계획수립 및 검토의 한계

현재 임대형기숙사의 관리의 주체에 대한 기준은 일부 있으나, 관리운영체계에 대한 기준 및 체계의 운영에 대한 규정 부재하다. 임대형기숙사를 운영하고자 하는 임대사업자들은 임대형기숙사에 대한 이해가 부족해 기존의 다가구주택 등과 같은 운영방식을 예측하고 있어, 관리운영 상 필요한 내용을 알지 못하는 상황이다.

지자체 또한 사업자의 '관리운영 체계'를 검토하기 위한 기준이 없어 건축위원회 심의 및 건축 허가 시 어려움을 겪고 있는 것으로 나타났다. 일부는 더 나아가 관리운영 체계에 대한 검토의 시점(건축위원회 심의, 건축허가, 착공신고, 사용승인의 건축행정절차), 검토를 위하여 민원인에게 요청하여야 하는 서류(관련 내용, 양식 등 포함)를 알지 못해, 임대형기숙사의 관리운영에 대해서는 아무런 검토업무를 수행하고 있지 않다고 응답했다.

- 임대형기숙사의 제도도입 목적 달성을 위한 운영관리 기준 마련 필요

임대형기숙사의 공유공간은 유사용도 건축물과 달리 임대형기숙사에만 존재하는 차별화된 주거공간이며 용도 신설의 가장 주요한 이유에 해당한다. 그럼에도 불구하고 임대형기숙사의 공유공간에 대한 적절한 운영관리 기준이 없이, 현재는 면적확보 기준만을 제시하고 있으며, 이에 대한 목적용도는 '다목적실 등'으로 규정되어 있다. 이와 더불어 임대형기숙사의 공용부분에 대한 관리운영 계획 기준도 부재한 상황이다.

□ 제도개선 기본방향

- 임대형기숙사의 운영관리체계 수립을 위한 항목 제시

유사용도의 사례를 참고하여, 임대형기숙사의 임대·관리·운영에 대한 각각의 주체, 주체별 의무, 운영관리 시설의 용도 및 운영 목적 등에 대한 항목을 제시함으로써 임대형기숙사 설치 계획 시 관리운영 관련 계획을 수립하도록 하는 방안을 검토하였다.

- 허가권자의 임대형기숙사 운영관리 방안 검토 방안 마련

지자체가 임대형기숙사의 건축허가(건축위원회 심의 포함) 시 임대형기숙사의 건축 계획과 운영 및 관리방안의 적절성 등을 검토할 수 있도록 임대형기숙사의 운영관리 방안 제출을 의무화하는 방향을 검토하였다.

관리운영 체계(방안)의 기본 구성은 임대형기숙사의 임대, 임대형기숙사의 관리, 임대형기숙사의 운영 등이다. 포함되어야 할 주요 세부내용은 앞서 다른 현안들을 포함하여 지속적으로 제기되었던 주차관리 및 대안 마련 방안(임차인 차량소유 금지 서약서 활용, 주차차단기 설치·운영, 주차가능 세대 관리, 공유자동차 및 전동기기 운영 등), 공유공간의 계획 및 관리방안(공동취사시설·화장실 및 욕실·세탁실·거실 등 개인실에 설치되지 않거나 부족한 경우 주거공유공간으로의 설치, 그 밖에 특화공유공간에 해당하는 용도기재 등) 등에 해당한다. 제도의 개선방향은 이를 모두 「기숙사 건축기준」에 명시하여 제출의 의무를 부여하기보다, 임대형기숙사의 임대사업자와 허가권자, 그리고 건축위원회 등에서 사례별로 판단하여 필요한 내용을 포함하도록 하는 방향으로 검토하였다.

[표 5-32] 임대형기숙사 관리운영 체계 항목(안)

임대형기숙사 관리운영 체계 관련 항목

1. 임대형기숙사의 임대
 - 임대인(임대사업자), 임대료 및 보증금, 관리비, 주차비, 관리비에 포함되지 않는 공과금(전기, 수도, 가스, 통신 등)
 - 임차 및 입주 절차
 - 임차인의 권리 및 준수사항(임차인 관리규약으로 세부사항 규정)
 - 계약의 종료에 따른 퇴거 절차
(그 밖에 제한·금지되는 행위에 따른 조치는 계약 및 임차인 관리규약으로 세부사항 규정)
2. 임대형기숙사의 관리
 - 관리주체 및 관리주체의 조직구성
 - 관리주체에 의한 관리의 범위와 업무
 - 관리의 방법(운영관리실, CCTV 등의 운영, 주차차단시설의 운영, 공동현관의 출입 등)
 - 원활한 관리를 위한 입주자의 제한
(차량 소유 제한, 외부인의 출입 제한, 화기 위험 물품 소지 제한, 개인공간 및 공유공간 내 흡연 금지 등을 제시하고 세부사항 및 위반에 따른 조치 등은 임차인 관리규약으로 규정)
3. 임대형기숙사의 운영
 - 공유공간의 운영주체 및 운영주체의 조직구성
 - 공유공간의 용도 및 위치, 규모(면적 및 동시 이용인원 등)
 - 공유공간의 이용 절차(예약 등 필요 시 관련 절차 및 기준 마련)
 - 공유공간에 대한 임차인의 이용범위(임차인 관리규약으로 세부사항 규정)
 - 공유공간의 용도에 따른 운영·관리의 범위
4. 기타
 - 임대형기숙사 거주 시 제한·금지되는 행위(임차인 관리규약으로 세부사항 규정)
 - 임대형기숙사 거주 시 제한·금지되는 행위에 따른 조치(임차인 관리규약으로 세부사항 규정)

출처: 연구진 작성

□ 제도 개선방안

• 기숙사 건축기준 내 임대형기숙사 관리운영 방안 제출 의무 기준 마련

유사용도의 관리운영 계획상 포함되어야 하는 주요 내용들을 검토한 결과를 바탕으로 「기숙사 건축기준」 상 운영기준을 신설하고, 제출하여야 하는 서류 중 임대형기숙사 관리운영 방안을 포함하였다. 관리운영 방안에 포함되어야 하는 주요 내용은 임대형기숙사의 임대계획, 임대형기숙사의 관리계획, 임대형기숙사의 운영계획을 포함한 계획이며, 제출한 계획에 대한 적정성 검토를 위해 건축위원회 심의 시 주택관리 분야 전문가를 위원에 포함하는 것을 함께 제안한다.

[표 5-33] 임대형기숙사의 관리운영 체계 관련 제도개선 제안(안)

「기숙사 건축기준」	
현행	개정안
<u>〈신설〉</u>	<u>제5조(운영기준)</u> ①임대형기숙사는 해당 건축물 내 기숙사 전체에 대하여 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 갖춰야 하며, 법 제11조, 제14조, 제16조 및 제19조에 따라 허가를 신청하거나 신고를 하는 임대사업자는 다음의 각 호의 서류를 허가권자나 신고수리자에게 제출하여야 한다. (중간생략) 2. 임대형기숙사 관리운영 방안: 임대형기숙사의 임대계획(임대주체, 임대료, 보증금, 관리비, 관리비 외 공과금 등), 임대형기숙사의 관리계획(관리운영 주체, 관리운영 주체의 업무, 관리운영의 방법 등), 임대형기숙사의 운영계획(주차장 등 시설의 관리·운영, 공유공간 운영 주체, 공유공간 용도·위치·규모, 공유공간의 이용, 공유공간의 운영·관리 등) 등을 포함한 계획안

출처: 「기숙사 건축기준」 국토교통부고시 제2023-151호(2023. 3. 15., 제정)를 참고하여 연구진 작성

• 단일한 관리운영체계의 원활한 작동을 위한 시설의 설치 및 운영기준 보완

임대형기숙사의 단일한 관리운영체계의 작동 및 개별소유 불가 규정 보완을 위하여, 「주택건설기준 등에 관한 규정」제37조제1항에 따라 6층 이상의 임대형기숙사는 중앙집중난방방식으로 설치하도록 규정되어 있는 것을 준용하는 것을 제안한다. 이는 앞서 개인공간에 설치되는 보일러실을 개인공간 최소 면적에서 제외하는 것과 함께, 개인공간 내 개별난방설비 등을 갖추어 시 「건축법 시행령」 제87조제2항 및 「건축물의 설비기준

등에 관한 규칙」제13조의 개별난방설비 등에 따라 설치하여야 하므로 중앙집중난방식에 비해 사업성이 떨어지게 하는 등의 유도효과를 기대할 수 있을 것으로 생각한다. 더불어 향후과제로서 중앙집중난방방식으로 설치한 임대형기숙사는 「주택법 시행령」을 준용하여, 부대시설에 대한 공유공간 확보면적에 산입하는 등의 완화규정 마련이 필요할 것으로 보인다.

[표 5-34] 중앙집중난방방식 적용 대상

「주택건설기준 등에 관한 규정」 대통령령 제34092호(2024. 1. 2., 일부개정)	「주택법 시행령」 대통령령 제34320호(2024. 3. 19., 일부개정)
제37조(난방설비 등) ①6층 이상인 공동주택의 난방설비는 <u>중앙집중난방방식</u> (「집단에너지사업법」에 의한 지역난방공급방식을 포함한다. 이하 같다)으로 하여야 한다. 다만, 「건축법 시행령」 제87조제2항의 규정에 의한 난방설비를 하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 1992. 5. 30., 1993. 2. 20., 1999. 9. 29., 2005. 6. 30.> ②공동주택의 난방설비를 중앙집중난방방식으로 하는 경우에는 난방열이 각 세대에 균등하게 공급될 수 있도록 4층 이상 10층 이하의 건축물인 경우에는 2개소 이상, 10층을 넘는 건축물인 경우에는 10층을 넘는 5개 층마다 1개소를 더한 수 이상의 난방구획으로 구분하여 각 난방구획마다 따로 난방용배관을 하여야 한다.	제6조(부대시설의 범위) 법 제2조제13호다목에서 “대통령령으로 정하는 시설 또는 설비”란 다음 각 호의 시설 또는 설비를 말한다. <개정 2019. 7. 2.> 1. 보안등, 대문, 경비실 및 자전거보관소 2. 조경시설, 옹벽 및 축대 3. 안내표지판 및 공중화장실 4. 저수시설, 지하양수시설 및 대피시설 5. 쓰레기 수거 및 처리시설, 오수처리시설, 정화조 6. 소방시설, 냉난방공급시설(지역난방공급시설은 제외한다) 및 방법설비

출처: 관련법령 참고하여 연구진 작성

3) 관리 규약 관련 제안

□ 관련 현안

- 임차인 공동생활에 대한 규약 부재

일반기숙사의 경우 기숙사 내 안전하고 쾌적한 생활환경을 조성하고, 임차인간의 질서 유지 등을 위하여 공동생활규칙(세칙) 등을 운영하는 것이 일반적이다. 또한 임대주택의 경우에도 관리규약 및 입주자 서약서 등을 통해 공동주택에서의 생활에 대한 세부기준을 마련하고 있다. 이와 같이 일반기숙사와 임대주택에서는 각기 운영하는 규칙 및 규약의 위반에 따른 조치 등을 취할 수 있도록 함께 규정하고 있으며, 중대한 위반 발생 시 퇴거(계약 해지) 등의 조치를 취할 수 있도록 벌점제도 등을 운영하고 있다. 또한 공공임대주택과 같이 임대주체와 관리주체가 분리된 경우, 원활한 관리업무 수행을 위하여 관리비의 지속적인 미납 시 계약을 해지할 수 있도록 하는 근거 규정을 운영 중이다.

임대형기숙사 또한 공동주택에 해당함과 동시에, 불특정 다수의 임차인이 기존의 학생 기숙사 등과 같이 공동취사시설, 욕실 및 화장실, 거실 등을 비롯한 공유공간을 주거의 공간으로 공동 사용하므로 관련 규약의 마련이 필요하다. 더불어 주택임대관리업자에 의한 관리 등 위탁을 통해 임대주체와 관리주체를 달리할 수 있으므로, 임대차 계약의 당사자가 아닌 관리주체와의 관계에 있어서 관리비 미납 및 관리주체의 정당한 요구에 대한 불응 등을 방지하기 위한 규약이 마련되어야 할 필요가 있다.

□ 제도개선 기본방향

• 일반기숙사 및 공공임대주택에서 사용 중인 공동생활에 대한 규약 준용

임대형기숙사가 기숙사의 특징을 가진 임대주택에 해당하므로, 일반기숙사의 입주자 생활지침, LH와 SH가 공공임대주택을 대상으로 운영하는 표준관리규약 등을 참고하여 임대형기숙사 관리규약의 틀을 마련하였다. 더불어 현재 공유주택(건축물 용도는 다름)에서 운영 중인 생활규칙(가이드, 이용수칙 등으로 불림)을 참고하여 과도한 관리규약 마련의 의무는 지양하였다.

[표 5-35] 일반기숙사 및 공공임대주택 규약 구성

일반기숙사(학생용)	공공임대주택	
	한국토지주택공사	서울주택도시공사
- 총칙	- 총칙	- 총칙
- 안전 및 방재를 위한 의무	- 임차인 등의 권리와 의무	- 임차인의 권리와 의무
- 관리비 납부의 의무	- 임차인대표회의	- 임차인대표회의
- 공지 및 안내 등의 의무	- 선거관리위원회	- 선거관리위원회
- 입주 및 퇴거의 절차 등	- 공동체(커뮤니티) 활성화를 위한	- 공동체(커뮤니티) 활성화 단체
- 생활지침	자생 단체 및 활동 등	
- 출입 및 보안	- 관리주체의 업무 및 책임	- 관리주체의 업무 및 책임
- 기타	- 회계	- 회계
- 조직 및 커뮤니티	- 관리비 등	
- 별첨	- 잡수입금 운영	- 잡수입금 운영
	- 공용부분 등의 관리책임	- 관리책임 및 비용부담
	- 공동생활의 질서유지	- 공동생활의 질서유지
	- 규약의 제정 및 개정	- 규약의 제정 및 개정
	- 혼합주택단지의 관리	
	- 분양전환단지의 관리	
	- 보칙	- 보칙
	- 부칙	

출처: 서울대학교 관악학생생활관.(2024). 관악학생생활관 학생생활관 입주자 생활지침. <https://snudorm.snu.ac.kr/category/board-19-GN-aKn7T3Rw-20210204014912/> (검색일: 2024.05.19.); 서울주택도시공사(2020); 토지주택공사(2023)를 참고하여 연구진 작성

□ 제도 개선방안

- 기숙사 건축기준 내 관리운영주체의 관리규약 마련 및 고지 의무 관련 기준 마련

「기숙사 건축기준」에 운영기준을 신설하고, 임대형기숙사의 건축허가 시 관리규약을 마련하여 제출하도록 기준을 포함하였다. 다만 임대형기숙사의 적절한 관리운영을 도모하고 공유공간의 원활한 운영 및 공동생활의 질서와 안전을 위한 내용들만을 포함하도록 관리규약의 틀을 제시하고, 각각의 사례별로 필요에 따라 세부내용을 구성하도록 제안하였다. 제출한 관리규약의 적정성 검토를 위해 건축위원회 심의 시 주택관리 분야 전문가를 위원에 포함하는 것을 함께 제안한다.

[표 5-36] 임대형기숙사 관리규약 관련 제도개선 제안(안)

「기숙사 건축기준」	
현행	개정안
〈신설〉	제5조(운영기준) ①임대형기숙사는 해당 건축물 내 기숙사 전체에 대하여 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 갖춰야 하며, 법 제11조, 제14조, 제16조 및 제19조에 따라 허가를 신청하거나 신고를 하는 임대사업자는 다음의 각 호의 서류를 허가권자나 신고수리자에게 제출하여야 한다. (중간생략) 3. 관리규약: 임대형기숙사의 임차인 및 관리운영주체가 준수하여야 하는 것으로 관리주체 업무 및 책임, 임차인의 권리와 의무, 공동체 활성화를 위한 활동 지원(공유공간 이용 등), 공용부분 등의 관리책임, 공동생활의 질서유지 등을 포함한 규약 ② 임대형기숙사의 임대사업자 및 관리운영주체는 임대형기숙사의 임차인에게 임대계약 체결 전 제1항의 각호에 따른 서류의 내용을 고지하여야 한다.

출처: 「기숙사 건축기준」 국토교통부고시 제2023-151호(2023. 3. 15., 제정)를 참고하여 연구진 작성

4. 소결

□ 임대형기숙사 제도의 합리적 운영을 위한 제도 개선대안 제안

앞서 제안된 임대형기숙사의 ❶입지규제, ❷건축기준, ❸운영·관리 기준의 제도 개선 방안에 따라 도출된 대안을 요약하면 다음과 같다.

❶입지규제와 관련하여 지역여건을 고려한 설치가능 용도지역 기준 개선 및 임대형기숙사 규모 관련 제도 개선의 대안으로 (대안1)「국토계획법 시행령」 제71조(용도지역안에서의 건축제한) 별표 개정과 (대안2)「주택법 시행령」 제27조(사업계획의 승인) 개정, (대안3)「건축법 시행령」 [별표 1]에 따른 임대형기숙사 최소규모기준 상향 개정을 제안하였다. 일조권 등 前기숙사 기준 적용 기준 개선을 위하여「건축법 시행령」 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 개정을 제안하였다.

제도 개선방향	대상	(단기)	(중장기)	제도 개선대안 제안
지역여건을 고려한 설치가능 용도지역 기준 개선 (임대형기숙사 규모 기준 개선)	法/令		●	(대안1) 「국토계획법 시행령」 제71조(용도지역안에서의 건축제한) 별표 개정 (대안2) 「주택법 시행령」 제27조(사업계획의 승인) 개정 (대안3) 「건축법 시행령」 [별표 1]임대형기숙사 최소규모기준 상향
일조권 등 前기숙사 기준 적용 기준 개선	令		●	(대안1) 「건축법 시행령」 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 제1항제1호 개정 (대안2) 「건축법 시행령」 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 제1항 다세대주택 기준 적용

[그림 5-2] 입지 등 관련 제도개선 제안

출처: 연구진 작성

❷건축기준과 관련하여 임대형기숙사 규모 구간별 허가절차를 세분화하고, 임대형기숙사 규모 상한 기준을 마련하기 위하여「주택법 시행령」 제27조(사업계획의 승인) 개정 및「기숙사 건축기준」제2조제2호바목에 따른 개인공간의 면적기준 마련에 대한 제도개선 대안을 제안하였다. 임대형기숙사 건축기준 신설에 따른 용어의 정의를 마련하고, 개인공간의 관련 건축기준을 구체화하기 위하여「주택법」 등에 따른 면적산정기준 준용하여「기숙사 건축기준」상 임대형기숙사 관련 용어의 정의, 임대형기숙사 개인공간 관련 기준 개선, 임대형기숙사 면적산정 기준 마련을 포함하는 개정안을 제안하였다. 이와 더

불어 공유공간의 용도 및 면적 등 관련 기준을 명시하여 관련 기준을 개선하는 제도개선안을 제안하였다. 임대형기숙사 관리운영주체 역할담보 및 범죄예방을 위하여 「기숙사 건축기준」을 개정하여 임대형기숙사의 「범죄예방 건축기준 고시」 적용 근거를 마련하는 것을 제안하였다.

제도 개선방향	대상	(단기)	(중장기)	제도 개선대안 제안
임대형기숙사 규모 구간별 허가절차 세분화	法/승		●	(대안1, 2) 「주택법 시행령」 제27조(사업계획의 승인) 개정
임대형기숙사 규모 기준 개선	고시/승	●	○	「기숙사 건축기준」제2조제2호바목 개인공간의 면적기준 마련 (대안) 「건축법 시행령」 [별표 1] 임대형기숙사 최소규모기준 상향
임대형기숙사 관련 용어 정의 마련	고시/法	●	●	「기숙사 건축기준」 정의 조문 신설(개인공간, 공유공간 등 정의), 건축기준 조문 개정(불분명, 불필요 부문)
개인공간의 면적 기준 상향, 면적 상한 마련 등 기준 제도보완	고시	●		「기숙사 건축기준」 개인공간 면적 상한 기준 신설 개인공간 및 공유공간 면적합계 개정 발코니 설치기준 신설
「주택법」 등에 따른 면적산정기준 준용하여 개선	고시	●		「기숙사 건축기준」 면적산정기준 신설하여 「주택법」 준용 근거 마련
공유공간의 용도 및 시설 관련 기준 개선	고시	●	○	「기숙사 건축기준」 정의 조문 신설(개인공간, 공유공간 등 정의) 공유공간 면적산정기준 개정(구체화)
관리운영주체의 역할 관련 시설 기준 마련	고시		●	「기숙사 건축기준」 상 「범죄예방 건축기준 고시」 적용 근거 마련, 관리운영 필요시설 기준 신설
범죄예방 건축기준 적용 근거 마련	고시	●		「범죄예방 건축기준 고시」 제3조(적용대상) 개정 (대안1) 「범죄예방 건축기준 고시」 제10조 및 제11조 개정하여 아파트 기준 준용 (대안2) 「범죄예방 건축기준 고시」 제14조 개정하여 다중생활시설 기준 준용
관계법령상 기숙사의 포함·제외 기준 합리화	승	○	●	「소방시설법 시행령」 [별표2] 제1호라목 개정, [별표4]제1호나목1) 및 라목2), 제2호다목1) 개정 (대안1, 2) 「도시공업지역법 시행령」 제3조제3호 기숙사 정의 현행화
부설주차장 설치 기준 상향	승	●		(대안 1) 「주차장법 시행령」 별표1 소형주택 기준 준용 영 제27조(주차장) 완화기준 마련 (대안 2) 「주차장법 시행령」 별표1제9호 기숙사 하위분류 신설
사례 별 입지·운영계획에 따른 완화기준 마련	고시	●		「주차장법 시행령」 영 제27조(주차장) 완화기준 마련 ※ 건축위원회 심의를 통한 계획 검토 및 기준 완화

[그림 5-3] 건축기준 관련 제도개선 제안

출처: 연구진 작성

③ 운영·관리 기준과 관련 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 시행령 상의 적용규정을 준용하도록 하여 「기숙사 건축기준」 상 운영기준을 신설, 임대형기숙사의 임대 계약 시 주택임대차 표준계약서 사용 의무와 더불어 관리운영주체의 관리운영방안(계획서) 및 관리규약을 마련하도록 하고, 관련 문서에 대해 허가권자 제출의무, 임차인 고지 의무 등을 부여하는 개정안을 제안하였다.

제도 개선방향	대상	(단기)	(중장기)	제도 개선대안 제안
단일한 관리주체에 의한 운영관리 담보 필요	고시	●		「기숙사 건축기준」 상 운영기준 신설(표준임대차계약서 사용·제출 등)
공유공간의 용도 및 운영방안에 대한 기준 필요	고시	●		「기숙사 건축기준」 상 운영기준 신설(관리운영방안 마련 및 제출 등)
임차인 차량보유 관리 등 완화규제에 대한 대책 및 관리방안 필요	고시		●	「기숙사 건축기준」 상 운영기준 신설(관리운영방안 마련 및 제출 등)
일반기숙사 및 공공·민간임대주택 표준규약 준용한 임대형기숙사 표준규약(안) 마련	고시/ 규약		●	「기숙사 건축기준」 상 운영기준 신설(관리규약 마련 및 제출 등)

【그림 5-4】 운영관리 관련 제도개선 제안

출처: 연구진 작성

□ 임대형기숙사 관련 「기숙사 건축기준」 개정안 제안

지자체 및 임대형기숙사 관련 주체들의 의견을 종합하였을 때, 본 장에서 제안된 제도 개선대안 중 임대형기숙사 제도의 합리적 운영을 위하여 가장 시급히 개선되어야 하는 것은 「기숙사 건축기준」이었다. 이에 본 연구에서는 앞서 제안된 대안 중 「기숙사 건축기준」 개정 관련 대안을 바탕으로 임대형기숙사의 관리운영 기준을 신설하여 「기숙사 건축 및 운영기준」을 제안하고자 한다.

【표 5-37】 「기숙사 건축 및 운영기준」(안)

「기숙사 건축기준」	「기숙사 건축 및 운영기준」
현행	개정안
제1조(목적) 이 기준은 「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표1 제2호라목에 따른 기숙사에 대한 건축기준 을 정함을 목적으로 한다.	제1조(목적) 이 기준은 「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표1 제2호라목에 따른 기숙사에 대한 건축 및 운영기준 을 정함을 목적으로 한다.
〈신설〉	제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다. 1. “개인공간”이란 기숙사 내부에서 침실과 욕실, 주방 등 임차인 개인이 거주 목적으로 사용하는 공간으로서 벽, 잠금장치를 갖춘 문 등을 설치하여 다른 임차인 등 타인의 접근이 제한되는 공간을 말한다. 2. “공유공간”이란 기숙사 내부에서 개인공간을 제외하고 다수의 임차인이 사용할 수 있는 공간으로 다음의 각 목과 같다. 다만, 임대형기숙사 내 이동을 위한 복도, 계단, 전실, 승강기 및 주차장 등과 건축설비의 설치 및 유지·관리에 사용되는 공간은 공유공간에 포함되지 아니한다. 가. 주거공유공간: 주거의 용도에 해당하는 공간으로 공용거실, 공용주방(공동취사시설), 공용욕

「기숙사 건축기준」	「기숙사 건축 및 운영기준」
현행	개정안
	실(공동으로 이용하는 화장실과 세면, 목욕 시설을 포함한다), 공용세탁실, 그 밖에 공유창고 등 임차인의 주거생활을 지원하기 위한 공간 나. 특화공유공간: 주거공유공간의 용도 외 임차인의 여가, 취미, 업무 등을 지원하기 위한 공간 3. 이 기준에서 따로 정하지 아니한 용어의 뜻은 「건축법」, 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공동주택관리법」에서 정한 바에 따른다.

〈신설〉

제3조(면적산정 기준) 기숙사의 개인공간, 공유공간, 복도 등의 면적산정 기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제13조에 따른 기준척도를 준용한다.

제2조(건축기준) 기숙사는 개별 실을 구분소유할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다.

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. ~ 마. (현행과 같음)

2. 임대형기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다.

- 가. 제2조제1호가목부터 마목까지의 기준
- 나. 개인공간은 1인 1실을 기본으로 하며, 최대 3인 1실을 넘지 않을 것
- 다. 개인공간을 제외한 **공유공간(임대형기숙사 내부에서 개인공간을 제외한 다수의 거주자가 공동으로 사용하는 거실·주방·공동욕실 등으로서 이동을 위한 복도, 계단, 승강기 및 주차장 등을 제외한다. 이하 같다)**의 면적은 수용인원을 고려하여 아래의 면적 이상을 확보하며, **개인공간과 공유공간 면적의 합은 1인당 14제곱미터 이상을 확보할 것(확보해야 하는 개인공간의 면적과 공유공간의 면적은 건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한다. 이하 같다)**

수용인원	공유공간 확보
150인 이하	4㎡/인
150인 초과 300인 이하	600㎡ + 150인 초과 인원 × 3.5㎡/인
300인 초과 500인 이하	1,125㎡ + 300인 초과 인원 × 3㎡/인
500인 초과	1,725㎡ + 500인 초과 인원 × 2.5㎡/인

〈신설〉

제4조(건축기준) 기숙사는 개별 실을 구분소유할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 일반기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다.
 - 가. 기숙사 **개인공간**을 지하층에 두지 말 것
 - 나. **개인공간과 공유공간의 화장실과 세면·목욕시설**, 채광·환기 설비, 냉·난방 설비 또는 기구 등을 적절하게 갖추 것
 - 다. ~ 마. (현행과 같음)

2. 임대형기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다.

- 가. 제4조제1호가목부터 마목까지의 기준
- 나. 개인공간은 1인 1실을 기본으로 하며, 최대 3인 1실을 넘지 않을 것
- 다. 개인공간을 제외한 **공유공간**의 면적은 수용가능인원을 고려하여 아래의 면적 **이상**을 확보할 것

수용인원	공유공간 확보
150인 이하	4㎡/인
150인 초과 300인 이하	600㎡ + 150인 초과 인원 × 3.5㎡/인
300인 초과 500인 이하	1,125㎡ + 300인 초과 인원 × 3㎡/인
500인 초과	1,725㎡ + 500인 초과 인원 × 2.5㎡/인

라. 공유공간 중 주거공유공간과 특화공유공간으로 구분하고, 다음의 설치 및 면적산정 기준을 충족할 것

「기숙사 건축기준」

「기숙사 건축 및 운영기준」

현행

개정안

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 2.5제곱미터 이상을 확보할 것(확보해야 하는 욕실의 면적은 외벽의 내부선을 기준으로 산정한다.)

사. 개인공간의 한 변의 길이는 2.2미터 이상을 확보할 것(건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한다.)

아. 공유공간으로서 거실, 주방 외에도 거주자간의 공동생활자원을 위한 다목적실, 취미실 등의 공간을 갖출 것

자. 공동욕실(개인공간에 설치하는 욕실은 제외한다)의 세면대와 화장실은 주택 거주인원을 고려하여 분리 설치할 것

차. 해당 건축물 내 임대형기숙사 전체에 대하여 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 갖출 것

카. 해당 건축물의 주차장규모·교통여건 등을 고려하여 주변지역의 주차난 방지를 위해 임대기간 동안의 자동차 소유 또는 주차에 관한 제한 사항을 임차인 자격요건으로 하여 운영할 것

<신설>

1) 주거공유공간: 개인공간 내 욕실, 개별취사시설, 세탁시설 등의 설치 비율과 수용인원에 따라 적정 용도 및 면적을 확보하되, 임차인의 안전 및 원활한 이용을 위하여 적절한 위치에 관련 시설 및 설비를 갖추어 설치하여야 한다(다목에 따른 공유공간 확보 면적의 4분의 1 이상으로 확보하여야 함).

2) 특화공유공간: 임차인의 특성 및 수용인원 등을 고려하여 적정 면적을 확보하여야 한다(다만, 다목에 따른 공유공간 확보면적의 4분의 3을 초과하는 면적은 공유공간 면적으로 인정하지 않음).

구분

공유공간 확보면적비율

공유공간 면적인정 비율

주거공유공간

공유공간 확보면적의 4분의 1 이상

설치면적 전부 인정

특화공유공간

공유공간 확보면적의 4분의 3 이하

설치면적 초과 불인정

마. 각 개인공간에는 창문 1개 이상과 문 1개 이상을 설치하고, 모든 창문과 출입구 등에는 적절한 잠금장치를 설치할 것

바. 각 개인공간의 창문 크기는 바닥 면적의 1/10 이상이 되도록 하고, 자연채광과 환기가 가능할 것

사. 개인공간의 면적은 해당 실의 수용인원 1인당 최소 7제곱미터 이상을 확보하고, 60제곱미터 이하일 것. 다만, 이와 별개로 개인공간에 설치하는 욕실의 면적은 1인당 2.5제곱미터 이상을 확보할 것(삭제)

아. 개인공간의 한 변의 길이는 2.2미터 이상을 확보할 것(삭제)

아. ~ 카. (삭제)

자. 개인공간과 공유공간 면적의 합은 1인당 최소 14제곱미터 이상을 확보하되, 개인공간은 크기는 최대 60제곱미터를 넘지 않을 것

「기숙사 건축기준」	「기숙사 건축 및 운영기준」
현행	개정안
	차. 발코니를 설치하는 경우 다음의 용도 및 규모 기준을 준수할 것 1) 발코니의 용도: 발코니 확장 시 시행령 제2조제14호에 따른 용도 기준을 따르며, 보일러 및 설비·배관 등이 들어가는 유사 용도의 평면계획을 지양하여야 한다. 2) 발코니 확장 이전의 거실 폭원: 발코니 확장 전 거실의 유효폭은 2.2m 이상으로 계획한다. 3) 발코니 확장 면적: 발코니 확장 면적은 기준에 따라 확보하여야 하는 개인공간 및 공유공간 면적에 산입할 수 없다. 카. 범죄를 예방하고 안전한 생활환경 조성을 위하여 「범죄예방 건축기준 고시」에 적합할 것 타. 관리주체는 「범죄예방 건축기준 고시」에 따른 설비 외에 임대형기숙사의 원활한 관리운영을 수행하기 위하여 다음의 시설을 갖출 것 1) 부설주차장 출입구의 주차차단시설 2) 임대형기숙사 표지판 3) 그 밖에 임대형기숙사의 관리운영을 위하여 필요한 시설
〈시설〉	제5조(운영기준) ①임대형기숙사는 해당 건축물 내 기숙사 전체에 대하여 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 갖춰야 하며, 법 제11조, 제14조, 제16조 및 제19조에 따라 허가를 신청하거나 신고를 하는 임대사업자는 다음의 각 호의 서류를 허가권자나 신고수리자에게 제출하여야 한다. 1. 임대차계약서: 임대형기숙사 임대 시 임차인과의 계약에 사용할 예정인 것으로, 「민간임대주택에 관한 특별법」제47조에 따른 표준임대차계약서를 사용할 것 2. 임대형기숙사 관리운영 방안: 임대형기숙사의 임대계획(임대주체, 임대료, 보증금, 관리비, 관리비 외 공과금 등), 임대형기숙사의 관리계획(관리운영 주체, 관리운영 주체의 업무, 관리운영의 방법 등), 임대형기숙사의 운영계획(주차장 등 시설의 관리·운영, 공유공간 운영 주체, 공유공간 용도·위치·규모, 공유공간의 이용, 공유공간의 운영·관리 등) 등을 포함한 계획안 3. 관리규약: 임대형기숙사의 임차인 및 관리운영주체가 준수하여야 하는 것으로 관리주체 업무 및 책임, 임차인의 권리와 의무, 공동체 활성화를 위한 활동 지원(공유공간 이용 등), 공용부분 등의 관리 책임, 공동생활의 질서유지 등을 포함한 규약 ② 임대형기숙사의 임대사업자 및 관리운영주체는 임대형기숙사의 임차인에게 임대계약 체결 전 제1항

「기숙사 건축기준」	「기숙사 건축 및 운영기준」
현행	개정안
의 각호에 따른 서류의 내용을 고지하여야 한다.	
제3조(지역별 기준 설정) 지방자치단체의 장은 제2조의 기준에 위배되지 않는 범위 내에서 기숙사의 최소실면적, 창 설치 등의 기준을 건축조례로 정할 수 있다.	제6조(지역별 기준 설정) 지방자치단체의 장은 제2조의 기준에 위배되지 않는 범위 내에서 기숙사의 최소실면적, 창 설치 등의 기준을 건축조례로 정할 수 있다.
제4조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2024년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.	제7조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2024년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.
출처: 「기숙사 건축기준」 국토교통부고시 제2023-151호(2023. 3. 15., 제정)를 참고하여 연구진 작성	

제6장 결론

- 1. 연구의 성과 및 의의
 - 2. 연구의 한계 및 향후 과제
-

1. 연구의 성과 및 의의

□ 연구의 성과

2010년대 이후 공유주거 수요증가에 따라 국내 주택시장에 기업이 운영하는 대규모 공유주택이 등장하였다. 관련 제도의 부재로 기존의 유사용도에 따른 기준을 적용받아야만 했던 한계에도 불구하고, 공유주거가 가진 장점이 시장의 수요와 맞물리며 대규모 공유주택은 확산 추세를 이어갔다. 그러나 기존의 유사용도에 따른 기준 적용 시 자유로운 공간구성이 어렵다는 한계가 있었고, 이는 공유주택의 활성화에 걸림돌이 되었다. 2021년 기업들은 이러한 한계 극복을 위하여 규제샌드박스를 통해 공유주거와 관련한 제도개선을 요청하였다. 정부는 제안을 수용하여 공유주거를 청년 및 고령층을 위한 새로운 대안주택으로 인정하고 관련 규제개선에 착수하였으며, 2023년에는 공유주거에 대응하는 건축물 용도로 「건축법 시행령」에 ‘임대형기숙사’를 신설하고 건축기준을 마련하였다.

시장의 변화에 빠르게 대응하여 임대형기숙사라는 용도를 신설하고 관련 건축기준을 마련하는 공유주거의 제도화 과정에서, 정작 공유주거와 관련한 주체의 의견 수렴 및 공감대 형성은 충분히 이뤄지지 못했다. 전문가들은 도시형 생활주택, 다중생활시설 등 유사용도에서 경험하였던 제도적 문제를 임대형기숙사가 답습할 것을 우려하고 있다. 유사용도에 비해 지나치게 완화된 규제는 결국 심각한 주차난 등 지역 환경에 악영향을 미

치고, 열악한 거주환경 조성과 인접 건물로의 화재의 확산 등 안전문제까지 발생할 수 있음을 지적하였다. 이에 연구를 통해 임대형기숙사 용도 신설에 따른 건축 및 운영상의 문제를 진단하고 관련 제도의 합리적인 운영을 위한 개선방안을 마련하고자 하였으며, 본 연구의 성과는 다음과 같다.

□ 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 제도 현황분석을 통한 현안 도출

임대형기숙사의 제도개선 현안을 도출하기 위하여 임대형기숙사와 유사용도 건축물의 제도현황을 분석하였다. 임대형기숙사의 제도화 취지와 주요내용을 검토하고, 유관법령에 따른 적용기준을 살펴보았다. 이를 바탕으로 임대형기숙사와 용도 및 규모 등이 유사한 도시형 생활주택, 오피스텔(주거용), 다중생활시설, 다중주택, 일반기숙사, 임대주택의 제도현황과 비교하여 검토하였으며, 도출된 현안은 다음과 같다.

첫째, 임대형기숙사를 설치할 수 있는 용도지역을 검토할 필요가 있다. 임대형기숙사는 「건축법」상 공동주택으로 구분되고, 그 중 하나인 기숙사의 하위분류로 정의됨에 따라, 유사용도와 비교하였을 때 설치 가능한 용도지역이 매우 많은 상황이다. 유사용도와 달리 규모 상한이 없는 임대형기숙사가 입지했을 때 주변지역으로의 영향을 고려하여, 임대형기숙사를 설치할 수 있는 용도지역을 검토할 필요가 있다.

둘째, 임대형기숙사의 건축기준에 대한 재검토가 필요하다. 유사용도 건축물이 세대(실 또는 호)수, 바닥면적 합계, 층수 등으로 그 규모를 제한하고 있는 반면, 임대형기숙사는 최소 실(室)의 수만 규정하고 있어 규모 상한의 필요성에 대해 검토가 필요하다. 더불어 임대형기숙사의 개인실 당 최소 단위면적은 다중생활시설(고시원)과 유사하고 최대 면적은 부재한 상황으로 적정성에 대한 재검토가 필요하다. 또한 유사용도와 같이 대중교통의 접근성과 같은 입지조건 및 규모 등을 고려하여 적정한 주차대수 산정기준이 필요하고, 공유공간의 활용성을 높이기 위한 방안을 마련하여야 할 필요가 있다.

셋째, 임대형기숙사의 운영·관리에 대한 제도 마련이 필요하다. 임대형기숙사의 운영관리와 관련하여 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 갖추고, 임대기간 동안의 자동차 소유 또는 주차에 관한 제한 사항을 임차인 자격요건을 운영하는 등의 구체적 운영관리방안을 마련하도록 기준을 제안할 필요가 있다. 나아가 임대형기숙사의 운영관리에 대한 관리감독방안을 검토할 필요가 있다.

□ 임대형기숙사 관련 자치규제 운영 및 인허가 현황 조사 및 분석

지자체에서의 임대형기숙사 관련한 현황을 살펴보고 이를 근거로 제도개선 필요사항

을 도출하고자, 임대형기숙사 관련 자치규제 운영현황과 인허가 현황을 검토하였다. 전국 지자체를 대상으로 「건축법 시행령」 [별표1]에 임대형기숙사 용도가 신설된('23.02.14.) 시점 및 「기숙사 건축기준」 제정('23.03.15.) 시기를 고려하여, 2023년 2월부터 2024년 5월까지 약 1년 3개월의 기간에 해당하는 임대형기숙사 관련 자치법규 제·개정 현황, 건축위원회 심의 현황, 건축인허가 현황을 조사하고, 이를 바탕으로 지자체 관계자 면담을 거쳐 분석하였다.

지자체 자치법규 운영현황을 분석한 결과 조례 제정 1건, 개정 2건으로 건축조례 개정의 경우 건축위원회 심의 대상 중 임대형기숙사를 포함하는 내용이었으며, 임대형기숙사 관련 건축기준 등은 총 8개 지자체에서 고시·운영 중인 것으로 나타났다. 건축위원회 심의대상은 총 32건으로 조사되었는데, 이러한 자치규제 운영이 대부분 서울 및 경기 지역에서 확인되었다. 심의의견은 주차장 및 주차관련 시설, 공유공간을 포함한 공용시설의 계획 및 운영, 단일한 관리체계, 발코니와 설비 등에 대한 의견, 출입문 및 복도 등 건축계획, 유니버설디자인, 피난·방화 등 안전 등에 대한 의견들이 주로 등장하였다. 심의 결과는 32건 중 원안의결은 단 한건도 없었고, 재검토 의결이 15건, 부결이 5건이었다.

지자체 전수조사를 통해 확인된 건축인허가는 총 32건이었으며, 광역기준 경기, 충남, 서울, 대전, 충북, 세종, 경북, 전남, 강원 관할의 20개 기초지자체에 위치했다. 이들의 평균 규모는 지상 6.6층, 평균 연면적은 3,941㎡이었다. 설치된 용도지역은 대부분 주거지역이었으며, 용도복합 건은 11건(34.4%)에 달했다. 임대형기숙사 허가 건의 평균 개인실 수는 약 83호, 개인실 면적의 합은 약 1,051㎡, 공유공간 면적의 합은 약 727㎡이었다. 거주인원(개인실 수)을 기준으로 평균 개인실 면적은 23.7㎡/실, 공유면적은 7.8㎡/실로 나타났다. 그러나 자료상의 면적이 「기숙사 건축기준」에 따라 안목치수로 산출되지 않았다는 한계가 있으며, 자료 검토 과정에서 일부 사례의 경우 공유공간의 면적이 건축기준 상 기준에 현저히 못 미치는 것으로 확인되기도 했다. 사례의 평균 주차대수는 26대였고, 개인실 별 주차대수는 0.3대였으나 용도가 복합된 사례가 있어 거주자 당 주차대수는 0.3대에 미치지 못할 것으로 추정할 수 있었다.

이들 지자체의 특성을 분석한 결과 이들 지자체는 전국 기초지자체 평균보다 인구수는 약 1.8배 많고, 인구밀도는 8.9배 높아 매우 과밀한 지역들에 해당했다. 인구구성 또한 전국 평균 대비 50세 미만의 인구구성비가 높고, 50세 이상은 낮은 것으로 나타났다. 지역인구 중 1인가구 비율은 전국 평균의 1.7배이며, 특히 연령대별 1인가구 인구수는 50대 미만이 전국 평균보다 많고, 50세 이상은 적었다. 이들 지자체의 1인가구 중 10.1%

은 주택 이외의 거처에서 거주중이며, 독특하게도 1인가구의 아파트 거주비율이 매우 높은 편이었다. 이들 지자체의 2023년 건축허가 면적을 검토한 결과 전국 허가면적의 20%를 차지하고 있어, 건축시장이 매우 활성화 되어있는 지역에 해당하였다. 오피스텔, 기숙사, 다중생활시설 등의 용도 건축물 허가면적이 다른 지자체에 비해 높았다.

이와 같은 임대형기숙사 관련 자치규제운영 및 인허가 현황과 지자체 면담을 통한 의견을 종합적으로 분석하여 도출한 시사점은 다음과 같다. 첫째, 입지 관련 현안 및 문제점으로는 임대형기숙사 설치 대상 지역에 미치는 부정적 영향으로, 인접지역 주차난 심화, 인접대지 건축물로의 화재 확산 및 채광 등 주거환경 악화 등이 지적되었다.

둘째, 건축기준과 관련하여 ① 다가구 등과 같이 원룸(독립가구)의 형태로 이용하는 편법적 사례 발생 우려, ② 관련 기준상의 용어의 정의 부재, 모호함을 악용하는 사례 발생, ③ 다중주택보다 못한, 다중생활시설과 유사한 주거환경 수준, ④ 공유공간 관련 기준의 불명확함으로 인한 용도 불명 공유공간 계획 등, ⑤ 기준 미흡으로 인한 수준미달의 주거설계, 관리운영 지원시설 미설치, ⑥ 범죄예방 기준적용 근거 부재 등의 문제점이 발굴되었다.

셋째, 운영관리 측면에서는 운영관리에 대한 기준이 없어 관계주체 및 권한 등에 대해 지자체마다 해석을 달리하는 문제와 관리운영 체계에 대한 제출의무와 판단기준이 부재하다는 문제가 있었으며, 공동생활에 대한 규약 등 질서유지 방안이 불명확하다고 지적되었다.

그 밖에는 임대형기숙사를 통해 양질의 공유주택을 공급할 수 있도록 활성화 방안을 마련하여야 한다는 것과, 새로운 임대주택 시장의 제도적 안전망을 마련할 필요가 있다고 하였다.

□ 연구의 의의

입지규제와 관련하여 지역여건을 고려한 설치가능 용도지역 기준 개선 및 임대형기숙사 규모 관련 제도 개선의 대안으로 (대안1) 「국토계획법 시행령」 제71조(용도지역안에서의 건축제한) 별표 개정과 (대안2) 「주택법 시행령」 제27조(사업계획의 승인) 개정, (대안3) 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따른 임대형기숙사 최소규모기준 상향 개정을 제안하였다. 일조권 등 전기숙사 기준 적용 기준 개선을 위하여 「건축법 시행령」 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 개정을 제안하였다.

건축기준과 관련하여 임대형기숙사 규모 구간별 허가절차를 세분화하고, 임대형기숙사 규모 상한 기준을 마련하기 위하여 「주택법 시행령」 제27조(사업계획의 승인) 개정 및 「기숙사 건축기준」제2조제2호바목에 따른 개인공간의 면적기준 마련에 대한 제도개선 대안을 제안하였다. 임대형기숙사 건축기준 신설에 따른 용어의 정의를 마련하고, 개인 공간의 관련 건축기준을 구체화하기 위하여 「주택법」 등에 따른 면적산정기준 준용하여 「기숙사 건축기준」 상 임대형기숙사 관련 용어의 정의, 임대형기숙사 개인공간 관련 기준 개선, 임대형기숙사 면적산정 기준 마련을 포함하는 개정안을 제안하였다. 이와 더불어 공유공간의 용도 및 면적 등 관련 기준을 명시하여 관련 기준을 개선하는 제도개선안을 제안하였다. 임대형기숙사 관리운영주체 역할담보 및 범죄예방을 위하여 「기숙사 건축기준」을 개정하여 임대형기숙사의 「범죄예방 건축기준 고시」 적용 근거를 마련하는 것을 제안하였다.

건축운영·관리 기준과 관련 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 시행령 상의 적용규정을 준용하도록 하여 「기숙사 건축기준」 상 운영기준을 신설, 임대형기숙사의 임대 계약 시 주택임대차 표준계약서 사용 의무와 더불어 관리운영주체의 관리운영방안(계획서) 및 관리규약을 마련하도록 하고, 관련 문서에 대해 허가권자 제출의무, 임차인 고지 의무 등을 부여하는 개정안을 제안하였다.

앞서 제안된 대안 중 「기숙사 건축기준」 개정 관련 대안을 바탕으로 임대형기숙사의 관리운영 기준을 신설하여 「기숙사 건축 및 운영기준」(안)을 마련하였다.

2. 연구의 한계 및 향후 과제

□ 연구의 한계

연구의 전반에서 임대형기숙사라는 새로운 용도가 제도화됨에 따라 예측되는 문제를 중심으로 접근하였다. 이로 인해 임대형기숙사의 활성화 측면에서의 규제 완화방안에 대한 검토는 거의 이루어지지 못했다는 한계가 있다. 게다가 제도의 도입 초기에 연구를 진행하여 임대형기숙사의 현황분석 대상이 적어 사례의 수집 및 관련 자료 구득에 어려움이 있었다. 이로 인해 임대형기숙사 인허가 사례를 기반으로 시뮬레이션 대상이 임대형기숙사 사례로서 대표성이 충분하지 못했다는 한계가 있다.

□ 향후 연구과제

본 연구에서 다루지 못하였으나 관련 전문가 및 지자체 의견, 선행연구 검토 등을 바탕으로 도출된 임대형기숙사 관련 향후과제는 다음과 같다.

첫째, 임대형기숙사의 개념을 정립하고 이에 따라 관련 용어의 정의를 보다 분명히 하는 연구가 필요하다. 이를 통해 공유주거의 개념과 임대형기숙사라는 제도 사이의 간극을 줄이고, 바람직한 임대형기숙사의 상을 마련하여야 한다.

둘째, 양질의 공유주거 공급을 확대하기 위하여 임대형기숙사에 대한 주거서비스 인증 체계 및 관리운영 주체에 대한 자격기준을 마련하여야 한다. 이를 위해, 국내외 주택 관련 인증제도와 유사용도로 운영 중인 공유주거에 대한 검토가 이루어져야 한다.

셋째, 임대형기숙사의 활성화 방안 마련에 대한 연구가 필요하다. 활성화 방안은 ❶(성능기반 규제완화) 건축물의 성능 및 관리자의 매니지먼트 능력에 따라 규제를 완화하는 방안, ❷(지원 정책 마련) 임대형기숙사에 대한 세제혜택 및 정책사업 마련 등을 통해 활성화 하는 방안 등 다방면으로 검토가 이루어져야 한다.

넷째, 임대형기숙사에 대한 관리감독체계를 마련하여 임대형기숙사의 설치 및 운영현황에 대한 파악이 이루어져야 한다. 더불어 임대형기숙사의 임대 및 운영의 적정성에 대한 정부의 관리·감독 체계 마련을 위한 연구가 필요하다.

-
- 고국진. (2004). 오피스텔 공용공간의 거주자 만족도에 관한 연구. 아주대학교 석사학위논문.
- 김도연. (2015). 공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안연구.
- 김도연·최병숙·박경옥·조인숙·윤영호. (2020). 청년공유형 공공지원민간임대주택의 계획 및 운영 가이드라인 제정방안에 관한 연구. 한국주거학회 논문집, 31(3), 33-47.
- 김진욱·김영현·이민우. (2009) '도시형 생활주택' 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구. 건축도시공간연구소.
- 김진욱·한기정·이준형. (2010). 도시형 생활주택의 계획현황 진단 - 서울시 단지형 다세대 주택 사업승인 사례를 중심으로. 건축도시공간연구소.
- 김하나·김민철·차미정·최경호. (2021). 새로운 주거유형 도입을 위한 제도개선방안 연구. 국가건축정책위원회.
- 박동하·박성호. (2022). 대규모 공유주거(셰어하우스)의 공급, 제대로 준비하자. 경기연구원 이슈&진단, No.491. 경기연구원.
- 박동하·이외희·박성호. (2021). 생활숙박시설의 실태분석 및 제도 개선 방안. 경기연구원.
- 백혜선·이영환·박윤재. (2022). 중형 공공임대주택 공급확대를 위한 계획기준 연구. 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 백혜선·이영환·박윤재·최원철. (2021). LH형 적정 주거공간 설정 연구. 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 서수정·염철호·변나향·임정하·이동윤·홍예은. (2018). 셰어형 공공임대주택(건설형) 공급을 위한 연구. LH.
- 서수정·염철호·여혜진. (2016). 기업형임대주택 주거서비스 활성화 방안. 건축도시공간연구소.
- 신상영·박지영. (2010). 서울의 준주택 실태와 정책방향. 서울연구원.
- 안내영·박수진. (2020). 오피스텔 주거성 강화가 도시관리에 미치는 영향과 제도 개선방안: 인천시 오피스텔 사례로. 대한국토·도시계획학회지, 55(7), 109-125.
- 양지원·유해연. (2019). 서울시 고시원 특성분석을 통한 개선방향 연구. 대한건축학회 학술

발표대회 논문집, 39(1).

윤영호 · 이지은 · 남원석 · 장민정 · 백혜선 · 박근석 · 김용순 · 이종권. (2010). 준주택 제도 도입을 위한 제도개선방안. 국토해양부.

이영환 · 백혜선 · 박윤재. (2022). 아파트 거주자 주거실태 분석을 통한 적정주거면적 방향 설정에 관한 연구. 한국주거학회 논문집, 33(5), 53-62.

이재수 · 이동훈. (2012). 서울시 도시형생활주택 실태분석과 정책대안 연구. 서울연구원.

이준호. (2016). 공동생활주택(Co-housing) 관련 법제개선방안 연구.

진미윤 · 최상희. (2018). 고시원의 공급 · 운영관리 실태와 향후 정책 방향. 한국주택학회지 주택연구, 26(3), 5-35.

최수 · 정승혜. (2018). 공유주택 공급을 위한 최저주거기준에 관한 연구. 국토연구원.

최준환 · 박서준 · 이도훈. (2016). 1인 가구 공유 주택의 공유 공간 구성 특성에 관한 연구. 한국주거학회 논문집, 27(5), 1-10.

최진 · 이수옥 · 이운상 · 김지혜. (2023). 오피스텔 제도 개선방안 연구. 국토연구원.

최진 · 이수옥 · 이운상 · 김지혜. (2024). 오피스텔 관련 현황과 제도 개선방안. 국토정책 Brief, No.956. 국토연구원.

국토교통부. (2023). 2023년도 주택업무편람.

국토교통부. (2024). 임대형기숙사 현황조사 결과. 내부자료(비공개).

국토해양부. (2010). 도시형 생활주택 가이드.

서울주택도시공사. (2020). 임대주택 표준관리규약 개정(안).

한국토지주택공사(2023). 임대주택 표준관리규약.

국무조정실. (2021). 청년·고령층을 위한 공유주거시설, 규제샌드박스로 추진한다. 5월 28일자 보도자료.

국토교통부. (2020). 내 삶을 바꾸고, 지역·주민과 함께하는 주거복지 2.0 시대. 3월 20일자 보도자료.

국토교통부. (2020). ‘집 걱정 없는 삶, 공정한 시장질서, 편안한 주거환경’을 위한 2020년 주거종합계획 발표. 5월 21일자 보도자료.

국토교통부. (2021). “청년의 집 걱정이 줄어듭니다.”. 1월 1일자 보도자료.

국토교통부. (2021). 1인 주택 공급위한 도심 내 상가호텔 등 매입 착수. 2월 1일자 보도자료.

국토교통부. (2021). 적극행정·규제혁신으로 민생안정·경제 활성화에 앞장서겠습니다. 4월 26일자 보도자료.

국토교통부. (2021). 도시형생활주택·오피스텔 면적은 커지고 공급은 늘어난다... 도심 주거 수요 등을 반영한 제도 개선 착수. 9월 15일자 보도자료.

국토교통부. (2021). 『주택법 시행령』, 『공동주택관리법 시행령』 개정안 입법예고. 10월 8일자 보도자료.

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

국토교통부. (2023). 「건축분야 규제개선 방안」 발표. 2월 24일자 보도자료.

국토교통부. (2024). 30년 된 아파트, 안전진단 없이 재건축 착수하여 도심공급 확대한다. 1월 10일자 보도자료.

강남구. (2023). 2023년 제8차 건축위원회 의결조서.

강남구. (2023). 2023년 제11차 건축위원회 의결조서.

강남구. (2023). 2023년 제13차 건축위원회 의결조서.

용인시. (2024). 2024년 제4회 공동위원회 심의 주요결과.

중랑구. (2023). 2023년 제10차 건축위원회 심의 의결서.

중랑구. (2023). 2023년 제10차 건축위원회 심의 의결서.

평택시. (2023). 2023년 제9회 건축위원회 심의 결과.

평택시. (2023). 2023년 제10회 건축위원회 심의 결과.

평택시. (2024). 2024년 제1회 건축위원회 심의 결과.

건축위원회 심의대상 지정 고시. 용인시 고시 제2024-9호.

건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙. 국토교통부령 제1247호.

건축법 시행령. 대통령령 제33717호.

건축법 시행령. 대통령령 제34370호.

건축법. 법률 제984호.

공공주택 업무처리지침. 국토교통부훈령 제1724호.

공공주택 특별법 시행령. 대통령령 제31005호.

공공주택 특별법 시행령. 대통령령 제34491호.

공공주택 특별법. 법률 제19763호.

공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침. 국토교통부고시 제2020-385호.

공동주택관리법 시행령. 대통령령 제33045호.

공동주택관리법. 법률 제18937호.

관악학생생활관 시행세칙. 서울대학교 관악학생생활관 규정 제12호

국립학교설치령. 대통령령 제4473호.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령. 대통령령 제34165호.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령. 대통령령 제34488호.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령. 대통령령 제34531호.

근로기준법 시행령. 대통령령 제32130호.

근로기준법. 법률 제18176호.

기숙사 건축기준. 국토교통부고시 제2023-151호.

기존주택등 매입임대주택 업무처리지침. 국토교통부훈령 제1737호.

기존주택등 전세임대 업무처리지침. 국토교통부훈령 제1738호.

다중생활시설 건축기준. 국토교통부고시 제2021-951호.

다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법. 법률 제19157호.

대학설립·운영 규정. 대통령령 제34455호.

대학설치기준령. 대통령령 제12497호.

도시 공업지역의 관리 및 활성화에 관한 특별법 시행령. 대통령령 제32733호.

도시형 생활주택 운영지침. 국토해양부지침 제1350호.

민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙. 국토교통부령 제1283호.

민간임대주택에 관한 특별법 시행령. 대통령령 제33857호.

민간임대주택에 관한 특별법 시행령. 대통령령 제34473호.

민간임대주택에 관한 특별법. 법률 제17482호.

민간임대주택에 관한 특별법. 법률 제19424호.

민간임대주택에 관한 특별법. 법률 제19680호.

발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준. 국토교통부고시 제2018-775호.

범죄예방 건축기준 고시. 국토교통부고시 제2021-930호.

산업입지 및 개발에 관한 법률. 법률 제19386호.

산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙. 산업자원부령 제266호.

산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙. 산업통상자원부령 제547호.

산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령. 대통령령 제33899호.

서울특별시 임대형기숙사 건립사업 지원에 관한 조례안. 의안번호 1609.

서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례. 서울특별시조례 제8993호.

소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령. 대통령령 제33321호.

소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령. 대통령령 제34488호.

소방시설 설치 및 관리에 관한 법률. 법률 제19160호.

소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준. 국토교통부고시 제2018-585호.

소음·진동관리법. 법률 제20172호.

수도권정비계획법 시행령. 대통령령 제34008호.

실내공기질 관리법. 법률 제18547호.

오피스텔 건축기준. 건설교통부고시 제1998-161호.

오피스텔 건축기준. 국토교통부고시 제2014-104호.

오피스텔 건축기준. 국토교통부고시 제2023-758호.

용인시 건축 조례. 경기도용인시조례 제2458호.

용인시 도시계획 조례. 경기도용인시조례 제2511호.

임대형 기숙사 건축허가 등 운영기준 및 건축위원회 심의 실시 고시. 평택시 고시 제 2023-168호.

임대형기숙사 건축계획 심의 기준. 중랑구 도시환경국 건축과. 2023.11.07. 시행

주차장법 시행령. 대통령령 제33434호.

주택건설기준 등에 관한 규정. 대통령령 제34092호.

주택건설기준 등에 관한 규칙. 국토교통부령 제1282호.

주택법 시행령. 대통령령 제21444호.

주택법 시행령. 대통령령 제33699호.

주택법 시행령. 대통령령 제34320호.

주택법 시행령. 대통령령 제34581호.

주택법. 법률 제19839호.

주택법. 법률 제20393호.

주택법. 법률 제10237호.

최저주거기준. 국토해양부공고 제2011-490호.

평택 도시관리계획(지구단위계획: 자산지구 등 41개 지구) 결정(변경) 및 지형도면 고시. 경기도 평택시 고시 제2024-146호.

평택시 건축조례. 경기도평택시조례 제2328호.

김리영. (2023). 고시원·오피·도생 다 비켜라...임대형 기숙사 돌풍 일으킬 3가지 무기. 조선 일보. 2월 7일 기사. https://www.chosun.com/economy/real_estate/2023/02/07

/GWL3V43RC5HWFDYIMXUPGVXQ4/ (검색일: 2024.02.13.)

박자연. (2023). '나혼자 산다' 이렇게 어렵다...임대형 기숙사 왜 못짓게 해요? [부동산360]. 헤럴드경제. 11월 27일 기사. <https://biz.heraldcorp.com/view.php?ud=20231126000189> (검색일: 2024.02.13.)

이지용 외. (2019). 1인가구 위한 새로운 주거 플랫폼 각광. 매일경제 7월 10일 기사. <https://www.mk.co.kr/news/realstate/8890828> (검색일: 2024.02.12.)

장영호. (2024). ZOOM IN - 1인 가구 주거난 해법으로 부상 '임대형 기숙사' 살펴보기. 대한건축사협회 건축사신문. 1월 26일 기사. <https://www.ancnews.kr/news/articleView.html?idxno=16720> (검색일: 2024.02.13.)

지현호. (2023). 1인 가구 방 7㎡ 그대로...공동기숙사, 임대형으로 바뀌 시행. 1코노미뉴스. 2월 24일 기사. <https://www.1conomynews.co.kr/news/articleView.html?idxno=22855> (검색일: 2024.02.13.)

지현호. (2022). [단독] '공유주거' 법제화 '뒷전'...올해 공표 어렵다. 1코노미뉴스. 8월 8일 기사. <https://www.1conomynews.co.kr/news/articleView.html?idxno=21682> (검색일: 2024.02.13.)

최승곤. (2024). 용인특례시, 오는 8일부터 '임대형기숙사' 건축위원회 심의 대상 포함. 경인매일. 1월 4일 기사. <https://www.kmaeil.com/news/articleView.html?idxno=433466> (검색일: 2024.02.13.)

건축행정시스템 세움터. 인허가정보집계. <https://www.eais.go.kr/moct/awp/aec01/AWPAEC01L02> (검색일: 2024.09.08.)

국토교통부. 자동차등록현황보고. 자동차등록대수현황 시도별. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_5498&conn_path=I3 (검색일: 2024.10.15.)

네이버 지도. <https://naver.me/5HticV2D> (검색일: 2024.02.13.)

네이버 지도. <https://naver.me/FpZk7y7O> (검색일: 2024.02.13.)

네이버 지도. <https://naver.me/FRc9t4uj> (검색일: 2024.02.13.)

네이버 지도. <https://naver.me/G0lcSQxq> (검색일: 2024.02.13.)

네이버 지도. <https://naver.me/GUt7rfHb> (검색일: 2024.02.13.)

네이버 지도. <https://naver.me/IMnXLa0y> (검색일: 2024.02.13.)

네이버 지도. <https://naver.me/x6AmVFPi> (검색일: 2024.02.13.)

네이버 지도. <https://naver.me/xuixLg88> (검색일: 2024.02.13.)

네이버 지도. 로드뷰. <https://naver.me/GZsraQJt> (검색일: 2024.02.13.)

문텀장의 목조주택이야기. <https://cafe.naver.com/metalwood/122918?art=ZXh0ZXJuYWwtc2VydmljZS1uYXZlc1lzZWZyY2gtY2FmZS1wcm.eyJhbGciOiJIUzI1NiIsInR5cCI6IkpXVCJ9.eyJYbWZlVHlwZSI6IkNBRkVfVGVJMiwiY2FmZVVybCI6Im1ldGFsd29vZ>

CIIsImFydGJlbGVJZCI6MTIyOTE4LCJpc3N1ZWRBdCI6MTcwNzc5NzcwMjY0MH0.b
-m1gNqcligl9cHBC2EYFfMDsmlOYywpVsbKLBzIMEM (검색일: 2024.02.13.)

서울대학교 관악학생생활관. 관악학생생활관 학생생활관 입주자 생활지침. <https://snudor.m.snu.ac.kr/category/board-19-GN-aKn7T3Rw-20210204014912/> (검색일: 2024.05.19.)

세운 푸르지오 G-palace 홈페이지. <http://prugiogravit.taeboksolution.com/page/page49>
(검색일: 2024.10.31.)

에피소드 홈페이지. <https://www.epsd.co.kr/ep393/> (검색일: 2024.02.12.)

용산 베르디움 프렌즈 홈페이지. http://www.ys-vertium-friends.co.kr/newpage/newpage.php?f_id=com_type49B3 (검색일: 2024.02.12.)

토지이음. 확인도면 확대보기. <https://www.eum.go.kr/web/mp/mpMapDet.jsp#none>;
(검색일: 2024.02.13.)

통계청. 1인가구비율(시도/시/군/구). https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1YL21161&conn_path=I3; (검색일: 2024.10.14.)

통계청. 성 및 거처의 종류별 1인가구(시/군/구).
https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1PL1501&conn_path=I3 (검색일: 2024.10.14.)

통계청. 인구총조사. 세대구성 및 거처의 종류별 가구(일반가구) - 시군구.
https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JC1520&conn_path=I3 (검색일: 2024.10.15.)

통계청. 통계용어 사전. <https://brain.k-stat.go.kr/glossary/wrdic/selectWrdSchWrdList.do#>
(검색일: 2024.10.14.)

홈즈스튜디오망원 홈페이지. <https://www.homes-studio.kr/mangwon> (검색일: 2024.02.12.)

folin. '에피소드'가 신규 지점 4곳을 동시오픈한 이유. <https://folin.co/article/2118> (검색일: 2023.03.20.)

LH청약플러스 홈페이지. <https://apply.lh.or.kr/lhapply/apply/noti/an/view.do?bbsSn=9102429431&ccrCnntSysDsCd=02&mi=1079> (검색일: 2024.06.28.)

mangrove 홈페이지. <https://mangrove.city/locations/sinseol/> (검색일: 2024.02.12.)

SH공사 홈페이지. https://www.i-sh.co.kr/main/lay2/program/S1T294C297/www/brd/m_247/view.do (검색일: 2024.06.28.)

SOLID- House & Build Design. 도시형생활주택(원룸형)의 최소면적 및 단지형다세대 일부 세대의 원룸형 계획 가능여부. <https://m.blog.naver.com/ksjplan/221433966028>
(검색일: 2024.5.17.)

The collective. <https://www.thecollective.com/locations/old-oak> (검색일: 2024.10.14.)

서울소셜스탠다드. (2024). 업무협의 자료. (개최일: 2024.05.09.)

A Study on Improving Standards for the Rational Operation of Rental -Type Dormitory System

SUMMARY

Ryu, Jeyeon
Kim, Minji

Chapter 1. Introduction

The concept of shared housing originated in Sweden during the 1930s, emerging from housing shortages caused by rapid urbanization and industrialization that led to urban population concentration. During the 1970s, social changes, including the rise of nuclear families, increasing individualism, and aging populations, contributed to the spread of shared housing culture, particularly in Northern European countries such as Denmark. Subsequently, the concept of shared housing—characterized by communal use of kitchens and living rooms—became established under various terms such as 'Cohousing,' 'Co-living,' and 'Share house.' After 2010, this housing culture expanded globally, primarily driven by single-person households.

In South Korea, shared housing began to proliferate in the 2010s, particularly among single-person households and young adults in the metropolitan area. Various social and environmental factors, including the economic downturn due to COVID-19 and an increased emphasis on social connectivity, have influenced the growing demand for

shared housing. According to the National Statistics Office, the proportion of single-person households increased from 30.2% of total households in 2019 to 35.5% in 2023. During the same period, the proportion of single-person households residing in non-housing accommodations has consistently increased, indicating rapid changes in both demographic structure and housing culture among single-person households.

In response to this increasing demand for shared housing, large-scale corporate-operated shared housing facilities emerged in the domestic housing market. Despite limitations imposed by having to comply with existing standards for similar uses due to the absence of specific regulations, shared housing continued to expand as its advantages aligned with market demands. However, the application of existing standards for similar uses restricted flexible spatial configuration, hindering the growth of shared housing. In 2021, corporations requested regulatory improvements related to shared housing through the regulatory sandbox system to overcome these limitations. The government accepted these proposals, recognizing shared housing as an alternative housing solution for young adults and the elderly, and initiated regulatory reforms. In 2023, a 'rental-type dormitory' was established as a new building use category in the "Enforcement Decree of the Building Act" with corresponding construction standards.

While the institutionalization of shared housing responded quickly to market changes by establishing the rental-type dormitory category and related construction standards, sufficient stakeholder consultation and consensus building were lacking. Consequently, current rental-type dormitories are criticized as merely renamed multiple-dwelling facilities and are being marketed as profit-generating real estate products with relaxed standards compared to similar uses. Moreover, due to insufficient review of relevant building laws and regulations, even the companies that requested regulatory improvements find it challenging to pursue shared housing projects under the rental-type dormitory system.

Experts express concern that rental-type dormitories may repeat the institutional problems experienced with similar uses, such as urban lifestyle housing and multiple-dwelling facilities. They point out that excessively relaxed regulations compared to similar uses could negatively impact local environments through severe parking shortages and potentially create safety issues, including poor living conditions and fire spread to adjacent buildings. While no incidents have occurred in rental-type dormitories during this early implementation phase, experts emphasize the need for

preemptive action, noting that regulatory improvements after problems arise cannot be retroactively applied to existing buildings.

This study aims to diagnose construction and operational issues arising from the establishment of the rental-type dormitory category and develop improvement measures for rational system operation. To achieve this, we will ❶analyze the current institutional status of similar-use buildings and compare it with existing rental-type dormitory regulations to identify relevant issues, and ❷analyze self-regulatory operations and licensing status related to rental-type dormitories to uncover systemic limitations and problems. Additionally, we will analyze building committee review opinions on approved cases and gather feedback from local government licensing officials to specify areas requiring institutional improvement and establish improvement directions. ❸Through simulation applying similar-use building regulations to cases and improvement needs identified in the research process, we will derive system improvement measures and ❹propose institutional improvements by gathering opinions from field experts and relevant stakeholders.

Chapter 2. Analysis of Current Institutional Status of Rental-Type Dormitories and Similar-Use Buildings

To derive institutional improvement issues from various expectations and concerns regarding rental-type dormitories mentioned in the introduction, we analyzed the current institutional status of rental-type dormitories and similar-use buildings. We examined the purpose and key contents of rental-type dormitory institutionalization and reviewed applicable standards under relevant laws. Based on this, we compared the institutional status with similar-use buildings in terms of use and scale, including urban lifestyle housing, residential officetels, multiple-dwelling facilities, multi-family houses, general dormitories, and rental housing. The following issues were identified:

First, the zoning districts where rental-type dormitories can be established need to be reviewed. Rental-type dormitories are classified as apartment housing under the "Building Act" and are defined as a subcategory of dormitories. Compared to similar-use buildings, they are currently permitted in numerous zoning districts. Given that rental-type

dormitories, unlike similar-use buildings, have no size limitations, it is necessary to review permissible zoning districts while considering their impact on surrounding areas.

Second, the building standards for rental-type dormitories require reassessment. While similar-use buildings are restricted by the number of units (rooms or households), total floor area, and number of floors, rental-type dormitories only specify a minimum number of rooms, necessitating a review of maximum size limitations. Additionally, the minimum unit area per private room in rental-type dormitories is similar to multiple-dwelling facilities (gosiwon), with no maximum area specified, requiring a reassessment of appropriateness. Furthermore, like similar-use buildings, appropriate parking space calculation standards considering factors such as public transportation accessibility and building scale are needed, along with measures to enhance the utility of shared spaces.

Third, institutional measures for operating and managing rental-type dormitories are necessary. Regarding operational management, standards need to be proposed for specific operation and management measures, such as establishing a unified management system under a single management entity and implementing tenant qualification requirements regarding vehicle ownership or parking restrictions during the rental period. Moreover, it is necessary to examine supervision methods for operating and managing rental-type dormitories.

Chapter 3. Analysis of Local Regulatory Operations and Licensing Status Related to Rental-Type Dormitories Type Dormitories

We examined local regulatory operations and licensing status to identify necessary institutional improvements based on the current status of rental-type dormitories in local governments. The study analyzed local legislation amendments, architectural review committee deliberations, and building permit status across national and local governments for approximately 15 months (February 2023 to May 2024), considering the establishment of rental-type dormitories in "Building Act Enforcement Decree" [Appendix 1] (02/14/23) and the enactment of "Dormitory Building Standards" (03/15/23). The analysis included interviews with local government officials.

The analysis of local government regulations revealed one ordinance enactment and two

amendments, with building ordinance amendments incorporating rental-type dormitories into architectural review committee subjects. Eight local governments implemented and operated building standards for rental-type dormitories. Thirty-two cases were subject to architectural review committee deliberation, primarily in Seoul and Gyeonggi regions. Committee opinions mainly addressed parking facilities, shared space planning and operation, unified management systems, balcony and equipment considerations, architectural planning for entrances and corridors, universal design, and safety measures, including evacuation and fire prevention. Among 32 cases, none were approved as submitted, 15 required revision, and five were rejected.

The comprehensive local government survey identified 32 building permits across 20 basic local governments in Gyeonggi, Chungnam, Seoul, Daejeon, Chungbuk, Sejong, Gyeongbuk, Jeonnam, and Gangwon jurisdictions. Average specifications included 6.6 floors and 3,941m² total floor area. Most were located in residential zones, with 11 cases (34.4%) featuring mixed uses. Permitted facilities averaged 83 private rooms, with a total private room area of 1,051m² and a shared space of 727m². Based on occupancy (number of private rooms), the average private room area was 23.7m²/room, and shared space was 7.8m²/room. However, area calculations weren't based on clear span measurements per "Dormitory Building Standards," and some cases showed significantly insufficient shared space. Cases averaged 26 parking spaces, with 0.3 spaces per private room, though actual per-resident parking likely fell below 0.3 due to mixed-use cases.

The analysis of these local governments revealed populations 1.8 times higher and population density 8.9 times higher than national basic local government averages, indicating highly concentrated areas. Population composition showed higher proportions under 50 and lower over 50 compared to national averages. Single-person household rates were 1.7 times the national average, with more under-50 and fewer over-50 single-person households than average. 10.1% of single-person households resided in non-housing accommodations, with uniquely high apartment occupancy rates. These jurisdictions accounted for 20% of national building permits in 2023, indicating highly active construction markets, with higher permits for officetels, dormitories, and multiple-dwelling facilities compared to other regions.

Key implications from analyzing local regulatory operations, licensing status, and local government interviews include: First, regarding location issues, negative impacts on target areas included worsened parking shortages, fire-spread risks to adjacent

buildings, and deteriorated living conditions, including natural lighting.

Second, building standard issues included: ① concerns over circumvention through studio-type (independent household) usage, ② exploitation of undefined or ambiguous terms in standards, ③ living conditions inferior to multi-family housing and similar to multiple-dwelling facilities, ④ unclear shared space planning due to ambiguous standards, ⑤ substandard residential design and lack of management support facilities due to insufficient standards and ⑥ lack of crime prevention standard application basis.

Third, operational management issues included varying local government interpretations of stakeholder roles and authority due to absent management standards, lack of submission requirements and evaluation criteria for management systems, and unclear community living guidelines.

Additional recommendations included developing measures to promote quality shared housing supply through rental-type dormitories and establishing institutional safety nets for the new rental housing market.

Classification	Issues and Problems	Opinions on System and Standard Improvements
Location-Related	〈Adjacent Area Traffic Impact〉 Parking shortages and complaints due to overcrowding 〈Adjacent Area Life Safety Impact〉 Building separation distance and lighting issues with adjacent properties	Need to strengthen location regulations considering environmental impact and living conditions
Building Standard-Related	〈Regulatory Blind Spots from New Use Category〉 Concerns over circumvention cases similar to multi-family housing 〈Exploitation of Unclear Standards〉 Absence of term definitions, exploitation of ambiguity	Need to clarify building standards to prevent misuse of rental-type dormitories
	〈Poor Living Space Standards〉 Private space smaller than multi-family housing, living conditions similar to multiple-dwelling facilities	Need to review building standards for differentiated private spaces compared to similar-use buildings
	〈Unclear Shared Space Purpose〉 Most shared spaces have unclear purposes Lack of appropriate facility standards by use	Need to establish planning standards for shared space uses, areas, and facilities
	〈Absence of Operation Management Space/Facility Standards〉 Lack of operational support facility standards Poor planning causing corridor obstruction at the entrance opening	Need to supplement appropriate facility and space standards for smooth operation
	〈Tenant Inconvenience〉 Concerns over parking shortage Insufficient shared kitchen and bathroom facilities	Need to review parking space calculation appropriateness Need to establish standards for shared space uses, areas, and facilities
	〈Crime Safety Vulnerability〉 Inadequate crime prevention in shared bathrooms without gender separation	Need to establish a basis for applying crime prevention building standards to rental-type dormitories

Operation Manage- ment- Related	〈Absence of Entity Standards〉 Lack of standards for ownership, rental, operation, and management entities	▶	Need to develop standards application measures for rental and management operations of rental-type dormitories
	〈No Mandatory Operation Plan〉 Operation plan for shared spaces		Need to establish shared space operation standards, including mandatory operation plans
	〈Absence of Community Living Rules〉 Concerns over privacy invasion, crime safety, and disputes		Need to establish community living regulations of rental-type dormitories
Others	〈Quality Shared Housing Expansion〉 Need better alternatives to multi-family housing and multiple-dwelling facilities for improving low-income and single-person household living conditions	▶	Need to expand diverse housing supply through rental-type dormitories
	〈Operation/Management Supervision〉 Easy rental business registration Local governments lack post-management authority		Need to establish tenant protection measures (deposits and rent)

[Figure] Process of Identifying System Improvement Needs and Targets
 Source: Research Team

Chapter 4. Simulation for Deriving Rental-Type Dormitory System Improvement Alternatives

To develop rational improvements for the rental-type dormitory system, we gathered opinions from local governments and experts alongside analyzing institutional and licensing status. Using rental-type dormitory data obtained for research purposes; we conducted simulation analyses. The simulation aimed to concretize system limitations through in-depth analysis of location, construction, and operation of cases and to specify and verify improvement measures by applying similar-use standards and improvement alternatives. The simulation covered four rental-type dormitory permit and planning cases, acknowledging limitations in sample size due to data accessibility challenges. Case selection criteria considered local government jurisdiction, zoning, and scale to maximize analytical value despite the limited sample size.

The simulation process proceeded in the following order: ❶ Review of architectural planning and regulations for each rental-type dormitory case; ❷ Simulation analysis applying current standards to each case; ❸ Development of improvement alternatives for current standards; ❹ Simulation implementing proposed improvement alternatives; and ❺ Comparative analysis of simulation results to assess improvement alternative appropriateness.

Improvement alternatives applied in steps ❸ and ❹ were derived by synthesizing

similar-use building standard review results (Chapter 2), analysis of local government architectural review committee deliberation results (Chapter 3.1), and interviews with local government officials and stakeholders (Chapter 3.2). Additionally, simulations incorporated input from development, planning, operation stakeholders, and experts.

Regarding location-related systems and standards, we examined measures to strengthen location regulations considering environmental impact and living conditions. For building standards, we reviewed methods to clarify building standards to prevent misuse of rental-type dormitories, reassessed building standards for creating differentiated private spaces compared to similar-use buildings, examined planning standards for shared space uses, areas, and facilities, and reviewed standards related to parking and operational management facilities for smooth operation of rental-type dormitories. Additionally, we examined matters related to applying crime prevention building standards through simulation. Since operational aspects were challenging to review through standalone simulation, we examined potential (or previous) situations and issues that could arise in rental-type dormitories and similar-use buildings when applying relevant building standards. The detailed review contents are shown in the following figure.

(●: Physical simulation-based analysis, ●: Mixed analysis, ○: Qualitative analysis based on local government/expert opinions)

Classification	Improvement Review Targets	Detailed Content	Application Standards ¹⁾		
			①Case	②Current	③Alternative
Location-Related	Need to strengthen location regulations considering environmental impact and living conditions	① Review of zoning characteristics	●		●
		② Review of parking and traffic conditions in adjacent areas	●		●
		③ Review of impacts on adjacent buildings (distance, lighting)	●		●
Building Standard-Related	Need to clarify building standards to prevent misuse of rental-type dormitories	④ Review of potential circumvention/violations (based on committee and local government opinions)	●	○	●
		⑤ Review of unclear standards for private/shared spaces	●	●	●
	Need to review building standards for creating differentiated private spaces compared to similar-use buildings	⑥ Review of area per resident (building density)	●		●
		⑦ Review of private space planning appropriateness	●		●
	Need to establish planning standards for shared space uses, areas, and facilities	⑧ Review of shared space area	●	●	●
		⑨ Review of shared space uses	●		●
	Need to supplement appropriate facility and space standards for smooth operation and living	⑩ Review of planning appropriateness by shared space use (facilities according to use and area, lighting, ventilation, accessibility, etc.)	●		●
		⑪ Review of management support spaces and facilities (management office, etc.)	●		●
	Need to review appropriateness of parking space calculation	⑫ Review of space use and facility appropriateness in planning (corridors, stairs, elevators, entrances, heating/cooling, mechanical/electrical systems, other support facilities)	●		●
		⑬ Review of parking installation appropriateness (location and access roads, parking area, number of spaces, parking spaces per room, disabled/shared vehicle spaces, barriers, etc.)	●	●	●
Operation Management-Related	Need to develop measures for applying standards related to rental-type dormitory leasing and management operations	⑭ Review of gender mixing/separation by floor and space	●		●
		⑮ Review of circulation with other uses (floors, locations, entrances, etc.)	●		●
	Need to establish basis for applying crime prevention building standards to rental-type dormitories	⑯ Review of CCTV and related equipment installation status and plans	●		●
Others	Need to expand diverse housing supply through rental-type dormitories	Including ⑨, ⑩, ⑪, ⑬, ⑭, ⑮, ⑯	●	⑬	●
	Need to establish shared space operation standards including mandatory operation plans and key contents	⑰ Review of management entity roles (based on committee and local government opinions)	○		○
	Need to establish regulations for communal living in rental-type dormitories	⑱ Review of tenant behavior	○		○
Others	Need to expand diverse housing supply through rental-type dormitories	(Not applicable)	-	-	-
	Need to establish tenant protection measures for rental-type dormitories (deposits, rent, etc.)	(Not applicable)	-	-	-

[Figure] Improvement Review Targets and Detailed Content through Simulation

Note 1: (Case) Review of simulation case status, (Current) Review of current standard application, (Alternative) Review based on similar-use building standards, review opinions, and local government feedback

Source: Research Team

Chapter 5. Proposed Improvements for Rental-Type Dormitory-Related Systems

Based on findings from local government surveys, simulations, and expert reviews, we established the following basic directions for system improvement:

First, system improvements must fulfill the background and purpose of introducing the rental-type dormitory system. The purpose of establishing rental-type dormitories was to address the growing demand for shared housing due to the rapid increase in single-person households and the spread of new lifestyle patterns. This led to the creation of standards previously unseen in similar-use regulations such as urban lifestyle housing and officetels, including the prohibition of unit ownership subdivision and mandatory installation of resident shared spaces. It differs from existing similar uses in that it aimed to introduce the concept of 'sharing' rather than the traditionally accepted concepts of 'sale' and 'exclusive ownership' through institutionalization. Other similar uses, such as multiple-dwelling facilities and multi-family houses, are classified as neighborhood living facilities (or accommodation facilities) and single-family houses, respectively, limiting their ability to guarantee quality shared living spaces and lacking operational management standards for shared spaces and communal living. As an alternative to existing uses that struggle to respond to rapid demographic and social changes, rental-type dormitories must establish building standards and operational management guidelines that achieve their institutional purpose while overcoming the systemic limitations of similar uses.

Second, problems arising from absent or insufficient standards related to rental-type dormitories must be prevented. Rental-type dormitories have focused heavily on institutional differentiation from the aforementioned similar uses, resulting in an inadequate review of relationships with related systems. Particularly regarding location and size, while urban lifestyle housing, officetels, multiple-dwelling facilities, and multi-family houses have unit number limitations or maximum size restrictions per building/household in related laws, rental-type dormitories lack upper limits on maximum area, number of rooms, and other size-related standards. Moreover, while similar uses face stricter location regulations based on their characteristics and scale's impact on adjacent areas, rental-type dormitories lack such consideration, having been

established as a subcategory of dormitories originally designed for students and factory workers. While traditional dormitories didn't require separate size standards due to their specific user demands, rental-type dormitories can be freely established and operated by rental businesses according to their business purposes, creating greater potential for circumvention compared to similar uses due to the absence of maximum private space area and building size standards. Therefore, appropriate area limits must be established for increasing single-person households and the target population of rental-type dormitories, and standards must be developed to strengthen facility managers' roles for proper shared space installation and utilization.

Third, from a long-term perspective, it is necessary to establish support and management measures to promote rental-type dormitories. To manage installation quality and supervise operational status, policies previously supporting rental housing and urban lifestyle housing (small-scale) should be expanded to include rental-type dormitories, encouraging the supply of high-quality rental-type dormitories. Furthermore, a management and supervision system should be established to oversee the appropriateness of rental-type dormitory leasing, operation, and management.

Based on established improvement directions, ❶ for location regulations, we proposed improving permissible zoning criteria considering local conditions and rental-type dormitory size-related system improvements through (Alternative 1) revising the appendix of Article 71 (Building Restrictions in Use Districts) of the "National Land Planning Act Enforcement Decree," (Alternative 2) revising Article 27 (Project Plan Approval) of the "Housing Act Enforcement Decree," and (Alternative 3) upward revision of minimum size standards for rental-type dormitories according to [Appendix 1] of the "Building Act Enforcement Decree." To improve the application standards for previous dormitory criteria, such as sunlight rights, we proposed revising Article 86 (Building Height Restrictions for Securing Sunlight) of the "Building Act Enforcement Decree."

❶ Proposed System Improvements Related to Location and Other Aspects				
System Improvement Direction	Target	(Short-term)	(Mid to Long-term)	Proposed System Improvement Alternatives
Improve permitted zoning criteria considering local conditions (Improve rental-type dormitory size standards)	Law/Enforcement Decree		●	(Alt. 1) Revise appendix of Article 71 (Building Restrictions in Use Districts) of "National Land Planning Act Enforcement Decree" (Alt. 2) Revise Article 27 (Project Plan Approval) of the "Housing Act Enforcement Decree" (Alt. 3) Raise minimum size standards for rental-type dormitories in [Appendix 1] of "Building Act Enforcement Decree"
Improve application standards for previous dormitory criteria, such as sunlight rights	Enforcement Decree		●	Article 86 (Building Height Restrictions for Securing Sunlight) of the "Building Act Enforcement Decree"

[Figure] Proposed System Improvements Related to Location

Source: Research Team

❷ Regarding building standards, we proposed system improvement alternatives for establishing detailed permit procedures by size ranges and maximum size standards for rental-type dormitories through revising Article 27 (Project Plan Approval) of the "Housing Act Enforcement Decree" and establishing private space area standards according to Article 2.2.6 of the "Dormitory Building Standards." To establish term definitions following new building standards and specify related building standards for private spaces, we proposed amendments including definitions of rental-type dormitory-related terms, improved private space standards, and area calculation standards in the "Dormitory Building Standards" by referencing the "Housing Act." Additionally, we proposed system improvements that specify standards related to shared space uses and areas. To ensure management entity roles and crime prevention in rental-type dormitories, we proposed revising the "Dormitory Building Standards" to establish an application basis for the "Crime Prevention Building Standards Notice."

② Proposed System Improvements Related to Building Standards				
System Improvement Direction	Target	(Short-term)	(Mid to Long-term)	Proposed System Improvement Alternatives
Detailed permit procedures by size ranges	Law/Enforcement Decree		●	(Alt. 1, 2) Revise Article 27 (Project Plan Approval) of the "Housing Act Enforcement Decree"
Improve size standards	Notice/Law	●	○	Establish private space area standards in Article 2.2.6 of "Dormitory Building Standards" (Alt.) Raise minimum size standards in [Appendix 1] of "Building Act Enforcement Decree"
Establish term definitions regarding rental-type dormitories	Notice/Law	●	●	New definition clause in "Dormitory Building Standards" (define private/shared spaces), revise building standard clauses (unclear, unnecessary parts)
Supplement existing standards, including raising private space area standards and establishing maximum areas	Notice	●		Establish new maximum private space area standards in "Dormitory Building Standards" Revise total private and shared space area calculations Establish new balcony installation standards
Improve based on area calculation standards per "Housing Act"	Notice	●		Establish new area calculation standards in "Dormitory Building Standards" referencing "Housing Act"
Improve standards for shared space uses and facilities	Notice	●	○	Add new definition clause in "Dormitory Building Standards" (defining private space, shared space, etc.) Revise shared space area calculation standards (specify details)
Establish facility standards related to management entity roles	Notice		●	Establish basis for applying "Crime Prevention Building Standards Notice" in "Dormitory Building Standards," establish new standards for required management facilities Revise Article 3 (Application Scope) of "Crime Prevention Building Standards Notice"
Establish the basis for crime prevention building standards	Notice	●		(Alt. 1) Revise Articles 10 and 11 of "Crime Prevention Building Standards Notice" to apply apartment standards (Alt. 2) Revise Article 14 of "Crime Prevention Building Standards Notice" to apply multiple-dwelling facility standards
Rationalize inclusion/exclusion standards in related laws	Enforcement Decree	○	●	Revise Item 1.D of [Appendix 2], Items 1.B.1), 1.D.2), and 2.C.1) of [Appendix 4] of "Fire Facility Act Enforcement Decree" (Alt. 1, 2) Update dormitory definition in Article 3.3 of "Urban Industrial Area Act Enforcement Decree"
Raise auxiliary parking installation standards	Enforcement Decree	●		(Alt. 1) Establish relaxation standards in Article 27 (Parking) applying small housing standards from Appendix 1 of "Parking Act Enforcement Decree" (Alt. 2) Create new dormitory sub-classification in Appendix 1.9 of "Parking Act Enforcement Decree"
Establish relaxation standards based on location and operation plans	Notice	●		Establish parking relaxation standards in Article 27 of "Parking Act Enforcement Decree" ※ Plan review and standard relaxation through architectural review committee

[Figure] Proposed System Improvements Related to Building Standards

Source: Research Team

④ Regarding building operation and management standards, we proposed amendments (draft "Dormitory Construction and Operation Standards") that establish new operational standards in the "Dormitory Building Standards" by referencing application regulations in the "Private Rental Housing Special Act" and its enforcement decree, mandate the use of standard housing lease contracts for rental-type dormitory leases, require management entities to develop operation plans and management regulations, and impose obligations for submitting related documents to permit authorities and notifying tenants.

④ Proposed System Improvements Related to Operation Management				
System Improvement Direction	Target	(Short-term)	(Mid to Long-term)	Proposed System Improvement Alternatives
Need to ensure operation management by single management entity	Notice	●		Establish operational standards in "Dormitory Building Standards" (use and submission of standard lease contracts)
Need standards for shared space uses and operation methods	Notice	●		Establish operational standards in "Dormitory Building Standards" (development and submission of management plans)
Need measures and management plans for relaxed regulations, including tenant vehicle ownership	Notice		●	Establish operational standards in "Dormitory Building Standards" (development and submission of management plans)
Develop standard regulations for rental-type dormitories based on general dormitory and public/private rental housing standards	Notice / Regulations		●	Establish operational standards in "Dormitory Building Standards" (development and submission of management regulations)

[Figure] Proposed System Improvements Related to Operation Management

Source: Research Team

Chapter 6. Conclusion

This study primarily focused on anticipated issues following the institutionalization of rental-type dormitories as a new building use category. This approach limited the examination of regulatory relaxation measures for promoting rental-type dormitories. Moreover, conducting the research during the system's early implementation phase led to difficulties in collecting cases and related data due to the limited number of rental-type dormitories available for analysis. Consequently, the simulation cases based

on existing permits may not fully represent the spectrum of rental-type dormitory possibilities.

The following future tasks regarding rental-type dormitories were derived based on input from relevant experts and local governments and a review of previous research. First, research is needed to establish the concept of rental-type dormitories and clearly define related terminology. This will help bridge the gap between shared housing concepts and the rental-type dormitory system, establishing an ideal model for rental-type dormitories.

Second, residential service certification systems and qualification standards for management entities must be developed to expand the supply of quality shared housing. This requires examining domestic and international housing certification systems and operational shared housing in similar-use categories.

Third, research is needed to develop measures to promote rental-type dormitories. Promotion measures should be examined from various angles, including ❶ (performance-based deregulation) measures to relax regulations based on building performance and management capabilities and ❷ (support policy development) measures to promote development through tax benefits and policy programs for rental-type dormitories.

Fourth, a supervision system must be established to monitor rental-type dormitory installation and operation status. Additionally, research is needed to develop government oversight systems to ensure appropriate rental and operational practices.

Keywords

Shared Housing, Rental-Type Dormitory, New Building Use Category, Dormitory Building Standards, Dormitory Operation Management

