

2023 서울특별시의회 연구용역 최종보고서

서울 1~2인 가구를 위한 서울형 기숙사 공급·운영방안 연구

2023. 12.



서울특별시의회
Seoul Metropolitan Council

제 출 문

서울특별시의회 의장 귀하

이 보고서를 「서울 1~2인 가구를 위한 서울형 기숙사 공급·운영방안 연구」의 최종보고서로 제출합니다.

2023. 12.

- 연구기관 : (사)새로운사회를여는연구원
- 책임연구원 : 권순형 (새로운사회를여는연구원, 이사)
- 연구원 : 강세진 (새로운사회를여는연구원, 연구위원)
정용찬 (새로운사회를여는연구원, 연구원)
채준배 (한국사회주택협회, 조직국장)
양윤주 (감정평가사)
- 자문위원 : 권태경 (SK D&D, 영업그룹 팀장)
김재열 (감정평가사)
김하나 (서울소셜스탠다드, 대표)
남원석 (서울연구원, 연구위원)

(요약문)

서울 1~2인 가구를 위한 서울형 기숙사 공급·운영방안 연구

새로운사회를여는연구원 권순형·강세진·정용찬·채준배·양윤주

요 약

서울시 1~2인 가구는 급속한 증가가 나타나고 있으며, 특히 1인 가구 중 고시원 등 비주택 거주자의 비율이 8.3%에 달하고 있어 1~2인 가구의 주거 문제 해결을 위한 정책적 대응이 필요한 상태이다. 2022년 11월 서울시는 '주거안정망 종합대책'을 발표하여 안심고시원 인증, 서울형 공공기숙사 도입을 발표하였다. 서울형 공공기숙사는 주거공간과 공유주방, 세탁실, 도서관 같은 생활편의시설을 갖춘 기숙사 형태의 공공지원 주거시설로 규정되었다. 또한 2023년 2월 건축법 시행령 개정으로 임대형 기숙사 용도가 도입되어 공유주거 시설 공급을 위한 법적 기초가 마련된 상태이다. 본 용역은 임대형 기숙사 제도를 활용하여 민간의 참여를 유도할 수 있는 서울형 기숙사의 공급·운영 방안을 제시하여 서울의 1~2인 가구의 주거문제에 선제적으로 대응하기 위한 정책대안 마련하기 위하여 수행되었다.

본 연구의 내용은 1) 서울시 1~2인 가구 주거문제 현황분석 2) 서울시 1~2인 가구 대상 주거정책 분석 3) 공유주거 서비스 업체 현황분석 4) 기숙사 관련 법·제도 분석 5) 서울형 기숙사 모델 개발 및 운영 방안 검토로 구성되었다. 서울시 1~2인 가구 주거문제 현황분석과 주거정책 분석은 통계자료와 문헌 연구를 통하여 서울시 1~2인 가구의 주거 현황과 이에 대처하기 위하여 도입된 서울시의 정책을 분석하였다. 공유주거 서비스 업체 현황분석은 현재 공유주택 유형별로 대표적인 운영업체 담당자를 면담하여 공유주택의 유형과 특징을 정리하였다. 국내 공유주택은 2013년 이후 청년들의 주거비 절감을 위한 자구책으로 출발하여 새로운 공유주거 서비스로 영역이 확대되고 있었다. 초기 단독주택 및 아파트를 임차하여 청년들에게 전대하는 사업모델에서 출발하여 공공의 지원을 받아 낡은 고시원을 리모델링하여 공유주택으로 활용하는 사례를 조사하였다. 지식산업센터에 공급된 기숙사는 임대형 기숙사 용도 도입 이전에 설치되었지만 개인공간의 규모와 공유공간 배치 및 운영·관리에서 임대형 기숙사와 유사한 형태로 운영되는 사례도 조사하였다. 또한 다양한 공유공간을 계획적으로 배치하여 주거상품의 가치를 높이는 새로운 고급형 공유주거 서비스 업체도 조사 사례에 포함하여 조사하였다. 현황조사 결과 공유주거 입주자는 학

교와 직장 등의 문제로 단기로 거주하는 수요가 중심을 형성하고 있었으며, 임대료는 사이트 위치, 개인공간 면적, 공유공간 배치 등에 따라 다양한 차이를 기록하였다. 공유주거 시설 중 리모델링형 사회주택의 임대료는 주변지역 고시원과 비슷한 수준을 형성하고 있었으며, 공유주거 서비스는 주변지역 주거시설과 비슷한 수준을 형성하고 있었다. 다만 고급화된 공유주거 서비스 업체의 임대료는 주변 시세보다 높은 임대료가 운영되고 있었으며, 일부 공유공간은 유료화되어 공유주거 서비스가 새로운 산업으로 변화되는 현상도 만 들어지고 있다. 공유주거의 공유공간은 시설 규모가 크고 고급화된 시설의 경우 유료로 운영되고 있어 직간접적으로 임대료에 반영되고 있었다. 공유주거 업체 대부분은 임대형 기숙사 공급·운영에 관심이 높았으며, 임대형 기숙사 제도와 관련하여 임대주택으로 구분되지 않아 부가세가 면제되지 않은 점, 어려운 개발환경을 보조할 수 있는 공공의 금융지원, 준공 이후 담보대출 전환 및 최소변제금액 공제 등의 문제를 공통적으로 지적하였다.

기숙사 관련 법·제도 검토는 건축법과 주택법에서 정하고 있는 기숙사 규정을 검토하여 기숙사 용도가 가지고 있는 특징을 연구하였다. 또한 건축법 기숙사 규정의 연혁과 임대형 기숙사 관련 기준을 검토하였다. 임대형 기숙사 공급·운영과 관련하여 민간임대주택법 시행령 개정에 따라 서울형 기숙사는 공공지원 민간임대주택으로 등록이 필요한 시설로 구분하여 기숙사 운영과 관련된 임차인 기준 및 임대료 기준 등을 검토하였다.

서울형 기숙사 모델 개발 및 운영방안 검토에서는 서울시의 용적률 완화 등의 인센티브 적용을 통해 공급되는 임대형 기숙사를 공공지원 민간임대주택으로 공급·운영하는 사업모델을 검토하였다. 사업모델에 대한 검토는 용적률 상향 등의 적용 범위가 다른 상업지역과 주거지역을 대상으로 기존 임대형 기숙사를 운영하는 방안과 용적률 인센티브를 적용하여 공공지원 민간임대주택으로 운영하는 방안을 비교하는 방법을 적용하였다. 또한 사업방식의 비교는 임대형 기숙사에 대하여 구분소유가 금지되는 규정을 적용하여 10년간 임대운영 이후 사업을 청산하는 방안과 건물의 감가상각이 완료되는 50년간 임대운영하는 방안을 각 검토 사례에 추가하여 분석을 진행하였다. 분석 결과 상업지역에서 용적률을 최대한 완화 받아 임대·운영하는 사례에서는 요구수익률(IRR)이 사회적 할인율 4.5% 보다 높고, 순현재가치(NPV)가 0보다 커서 사업 타당성을 확인할 수 있었다. 하지만 10년간 임대운영 이후 매각하는 방안과 주거지역에서 용적률 상향 및 용도지역 변경을 통해서 서울형 기숙사를 공급하는 사례는 모두 요구수익률(IRR)이 사회적 할인율 4.5%보다 낮게 나타나고, 순현재가치(NPV)가 0보다 작아서 사업 타당성을 확인할 수 없었다. 용적률 완화에도 서울형 기숙사의 사업 타당성이 낮게 나타나는 것은 높은 토지가격, 건축공사비 상승, 높은 이자율 등이 복합적으로 영향을 미치고 있는 것으로 판단된다. 또한 이러한 사업 타당성 결과는 비단 임대형 기숙사에 국한되지 않고 현재 개발환경에서는 대부분의 개발에서 공통적으로 발생하고 있다. 용적률 상향에도 불구하고 서울형 기숙사의 사업 타당성

이 낮은 것으로 분석되어 민간사업자의 적극적인 참여를 유인책을 찾기는 어려운 상황이다. 이러한 점에서 서울형 기숙사는 공공이 공급하는 공공기숙사 비중을 확대하는 것이 필요하며, 공공지원을 통한 민간이 공급하는 서울형 기숙사는 개발사업 환경의 개선 및 토지가격 하락 등의 외부적인 조건에 의해서 결정될 가능성이 높다.

임대형 기숙사는 개인공간 분리와 다양한 공유공간 제공하는 새로운 공유주거 시설로 성장이 기대된다. 하지만 현재 부동산개발 환경의 악화에 따라 민간사업자의 참여를 확대하는 것에 한계가 존재하므로 공공이 보유하고 있는 부지를 대상으로 서울시 저소득 청년과 노약자를 위한 공유주거 시설로 도입이 필요하다. 민간의 사업 참여를 유도하기 위한 용적률 완화 등의 공공지원은 1인 가구의 수요가 유입되는 역세권 및 산업단지 등에서 순차적으로 확대하는 것이 필요하다.

본 연구는 임대형 기숙사 제도를 활용하여 서울시 1인 가구를 위한 기숙사형 공유주거 시설 공급·운영 방안을 연구하였다. 다만 본 연구는 연구 기간과 인력의 제한으로 공유공간의 세부적인 구성 및 운영방안, 임대형 기숙사를 공공지원 민간임대주택으로 운영하는 경우 발생할 수 있는 문제점에 대한 구체적인 검토가 부족하다. 또한 사업성 검토는 상업지역과 주거지역 두 개의 필지를 대상으로 분석을 진행하여 개별적인 입지가 가지고 있는 세부적인 내용에 대해서 모두 검토하지 못한 한계가 존재한다. 본 연구에서 다루지 못한 부분과 부족한 연구는 추후 다른 연구에서 보완될 것으로 기대한다.

목 차

I. 서론	1
1. 연구의 필요성 및 목적	1
2. 연구의 범위 및 방법	2
가. 연구의 범위	2
나. 연구의 방법	3
II. 서울시 1~2인 가구 주거 문제 현황 분석	4
1. 서울시 1~2인 가구 일반 현황	4
2. 서울시 1~2인 가구의 주거 현황	7
3. 소결	11
III. 서울시 1~2인 가구 대상 기존 주거정책	12
1. 1~2인 가구 대상 주거정책 일반 현황	12
2. 1~2인 가구인 주거 취약계층 주거지원 정책	16
3. 서울의 1인 가구 지원 프로그램	17
4. 소결	17
IV. 국내 공유주택 및 공유주거 서비스 업체 현황 분석	18
1. 국내 공유주택 공급 특성	18
가. 공유주택의 개념	18
나. 국내 공유주택의 공급과 특징	18
다. 대규모 공유주거 서비스의 도입	23
2. 공유주택 및 공유주거 서비스 업체 현황 조사	26

가. 공유주택 및 공유주거 서비스 업체 현황 조사	26
나. 공유주택 및 공유주거 서비스 현황 조사 내용	27

3. 공유주택 현황조사 시사점	42
가. 공유주택 현황 조사	42
나. 서울형 기숙사 공급 시사점	44

V. 서울형 기숙사 도입을 위한 관련 법제 검토 46

1. 기숙사의 정의	46
가. 기숙사의 유래	46
나. 기숙사의 법적 규정	47
다. 주택법의 기숙사 규정	49
2. 국내 기숙사 공급 현황	51
가. 기숙사 제도의 도입과 공급	51
나. 민자기숙사 제도의 도입	51
다. 서울시 공공기숙사 도입	54
라. 행복기숙사 도입	55
3. 임대형 기숙사 제도 검토	59
가. 임대형 기숙사 용도 구분	59
나. 임대형 기숙사 건축기준	60
다. 임대형 기숙사와 유사 시설 비교	63
라. 임대형 기숙사와 민간임대주택 등록	65
4. 임대형 기숙사 도입 의의	67
가. 기숙사 용도의 확대	67
나. 공유주거 서비스 용도 도입	68
다. 임대수익 목적의 수익형 부동산	69

VI. 서울형 기숙사 공급·운영 모델 검토 70

1. 서울형 기숙사의 개념 검토	70
가. 서울형 기숙사의 정의	70
나. 서울형 기숙사의 공급·운영 기준	74
2. 서울형 기숙사의 사업성 검토	80
가. 사업 타당성 분석 방법	80

나. 상업지역 사업지 사업 타당성 분석(송파구 방이동 50-7,-8) 83
다. 주거지역 사업지 사업 타당성 분석(은평구 응암동 603-55) 99
라. 사업성 분석 결과 요약 118

VII. 결론 및 정책 제언 121

1. 연구의 결론 121

2. 정책 제언 123

참고문헌 126

표 차례

〈표 3-1. 주거 취약계층 주거 상향 지원 사업 예산〉	16
〈표 4-1. 국내 공유주택 운영 유형과 형태〉	23
〈표 4-2. 국내 대규모 공유주거 서비스 운영업체 현황〉	25
〈표 4-3. 공유주택 및 대규모 공유주거 서비스 현황 조사업체 및 기준〉	27
〈표 4-4. 홈즈 스튜디오 운영 현황〉	31
〈표 4-5. SKD&D(DDPS) 에피소드 운영 현황〉	35
〈표 4-6. 마을과 집 자몽 하우스 운영 현황〉	38
〈표 5-1. 건축법 시행령의 기숙사 규정 변화〉	48
〈표 5-2. 서울지역 주요 사립대학 민자기숙사 현황(2016년 기준)〉	53
〈표 5-3. 서울지역 주요 사립대학 민자기숙사 비용 현황(2016년 기준)〉	54
〈표 5-4. 서울시 공공기숙사(희망하우징) 공급 현황〉	55
〈표 5-5. 행복기숙사 사업유형 구분〉	56
〈표 5-6. 서울시 연합기숙사 운영 현황〉	58
〈표 5-7. 사학진흥기금 재원 용자 조건〉	59
〈표 5-8. 일반기숙사와 임대형 기숙사의 구분〉	60
〈표 5-9. 일반기숙사의 건축기준〉	60
〈표 5-10. 임대형 기숙사 건축기준〉	62
〈표 5-11. 임대형 기숙사와 1인 가구용 주거시설 비교〉	64
〈표 5-12. 공공지원민간임대주택 입주대상 및 임대료 기준〉	67
〈표 6-1. 서울형 민간운영 공유주택 용적률 완화 계획안〉	71
〈표 6-2. 서울형 민간운영 공유주택 공급유형 및 임대료 기준(안)〉	72
〈표 6-3. 서울형 민간운영 공유주택 지원방안(안)〉	73
〈표 6-4. 서울형 기숙사 및 민간기숙사 구분〉	74
〈표 6-5. 국토교통부 최저주거기준과 서울시민 복지기준의 주거공간 적정기준〉	76
〈표 6-6. 서울형 기숙사 용적률 상향 및 용도지역 변경에 따른 공공기여 예시〉	80
〈표 6-7. 사업성 분석을 위한 사업지 선정〉	81
〈표 6-8. 각 사업지에 대한 건축계획 수립 기준〉	82
〈표 6-9. 상업지역 사업지 개요〉	83
〈표 6-10. 방이동 건축계획-1의 건축개요〉	84
〈표 6-11. 방이동 건축계획-1의 층별 건축계획〉	84
〈표 6-12. 방이동 건축계획-1의 건축개요〉	85
〈표 6-13. 방이동 건축계획-3의 층별 건축계획〉	85
〈표 6-14. 방이동 대상 물건 인근지역 임대사례〉	87

〈표 6-15. 최근 1년 서울지역 및 서울 동남권 전월세 전환율〉	88
〈표 6-16. 시장임대료 대비 공급가액 비율 및 기간〉	88
〈표 6-17. 방이동 계획-1 임대료 추정〉	89
〈표 6-18. 계획-2 공급가격〉	89
〈표 6-19. 인근지역 근린생활시설 거래사례〉	89
〈표 6-20. 서울시 송파구 상업지역 지가변동률〉	90
〈표 6-21. 계획-1) 10년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉	91
〈표 6-22. 계획-1) 10년 후 대상사업지의 수익가액〉	91
〈표 6-23. 계획-1) 10년 후 토지·건물 귀속분〉	91
〈표 6-24. 계획-1) 50년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉	91
〈표 6-25. 계획-2 10년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉	92
〈표 6-26. 계획-2 10년 후 대상사업지의 수익가액〉	92
〈표 6-27. 계획-2 10년 후 토지·건물 귀속분〉	92
〈표 6-28. 계획-2 50년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉	92
〈표 6-29. 사업비 내역〉	93
〈표 5-30. 인근지역 감정평가 사례〉	94
〈표 6-31. 건축물 재조달원가〉	95
〈표 6-32. 건설공사비 지수〉	95
〈표 6-33. 최근 3년 CD금리〉	96
〈표 6-34. 방이동 사업지 IRR 및 NPV 분석 결과〉	97
〈표 6-35. 계획-2, 10년 운영후 매각 가정〉	98
〈표 6-36. 계획-2, 50년 운영후 매각 가정〉	98
〈표 6-37. 주거지역 사업지 개요〉	99
〈표 6-38. 계획-1 건축개요〉	100
〈표 6-39. 계획-1 층별 건축계획〉	100
〈표 6-40. 계획-2 3종 일반주거지역 상한 용적률 적용 건축개요〉	101
〈표 6-41. 계획-2 3종 일반주거지역 상한 용적률 적용 층별 건축계획〉	101
〈표 6-42. 계획-3 준주거지역으로 용도지역 변경 건축개요〉	102
〈표 6-43. 계획-3 준주거지역으로 용도지역 변경 층별 건축계획〉	102
〈표 6-44. 인근지역 임대사례〉	103
〈표 6-45. 최근 1년 전월세 전환율〉	104
〈표 6-46. 시장임대료 대비 공급가액 비율 및 기간〉	104
〈표 6-47. 계획-1 공급가격〉	105
〈표 6-48. 계획-2) 공급가격〉	105
〈표 6-49. 계획-3 공급가격〉	106

〈표 6-50. 인근지역 근린생활시설 거래사례〉	106
〈표 6-51. 서울시 은평구 주거지역 지가변동률〉	107
〈표 6-52. 계획-1 10년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉	107
〈표 6-53. 계획-1 10년 후 대상사업지의 수익가액〉	108
〈표 6-54. 계획-1 10년 후 토지·건물 귀속분〉	108
〈표 6-55. 계획-1 50년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉	108
〈표 6-56. 계획-2) 10년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉	108
〈표 6-57. 계획-2) 10년 후 대상사업지의 수익가액〉	109
〈표 6-58. 계획-2) 10년 후 토지·건물 귀속분〉	109
〈표 6-59. 계획-2) 50년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉	109
〈표 6-60. 계획-3 10년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉	109
〈표 6-61. 계획-3 10년 후 대상사업지의 수익가액〉	110
〈표 6-62. 계획-3 10년 후 토지·건물 귀속분〉	110
〈표 6-63. 계획-3 50년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉	110
〈표 6-64. 사업비 내역〉	111
〈표 6-65. 인근지역 감정평가 사례〉	112
〈표 6-66. 건축물 재조달원가〉	112
〈표 6-67. 건설공사비 지수〉	113
〈표 6-68. 최근 3년 CD금리〉	113
〈표 6-69. 응암동 사업지 IRR 및 NPV 분석 결과〉	114
〈표 6-70. 계획-1, 10년 운영후 매각 가정〉	114
〈표 6-71. 계획-1, 50년 운영후 매각 가정〉	115
〈표 6-72. 계획-2, 10년 운영후 매각 가정〉	115
〈표 6-73. 계획-2, 50년 운영후 매각 가정〉	116
〈표 6-74. 계획-3, 10년 운영후 매각 가정〉	116
〈표 6-75. 계획-3, 50년 운영후 매각 가정〉	117
〈표 6-76. 방이동 사업지 대안별 내부수익률 및 순현재가치〉	118
〈표 6-77. 응암동 사업지 대안별 내부수익률 및 순현재가치〉	118

그림 차례

〈그림 2-1. 전국 및 서울의 1~2인 가구〉	4
〈그림 2-2. 전국 및 서울의 연령별 1~2인 가구〉	5
〈그림 2-3. 전국 및 서울 1~2인 가구의 점유형태 (2020년)〉	7
〈그림 2-4. 전국 및 서울 1~2인 가구의 거주 주택유형〉	9
〈그림 2-5. 전국 및 서울 1인 가구의 주거환경 (2020년)〉	10
〈그림 2-6. 전국 및 서울 1~2인 가구의 월 소득 대비 월 임대료 (RIR) 평균〉 ..	11
〈그림 3-1. 주택도시기금 운용실적 대비 내 집 마련 디딤돌 대출 및 버팀목 전세자금 대출〉 ..	13
〈그림 3-2. 전국과 서울의 공공임대주택 유형별 재고 규모 (2021년)〉	15
〈그림 4-1. 국내 공유주택 공급 현황〉	20
〈그림 4-2. 서울시 리모델링형 사회주택 사례〉	22
〈그림 4-3. LH 호텔 리모델링 공유주택(안암생활) 공유공간 현황〉	23
〈그림 4-4. 가산동 모비우스 기숙사 현황〉	29
〈그림 4-5. 홈즈 스튜디오 전경 및 조감도〉	32
〈그림 4-6. 컴앤스테이 강서 전경 및 조감도〉	33
〈그림 4-7. SKD&D 에피소드 전경〉	36
〈그림 4-8. 자몽 하우스 전경〉	39
〈그림 4-9. 에어 스페이스 층별 단면도〉	41
〈그림 5-1. 민자기숙사 사업의 기본구조〉	52
〈그림 5-2. 행복기숙사(사립) 운영 구조도〉	57
〈그림 5-3. 행복기숙사(연합) 운영 구조도〉	57

I. 서론

1. 연구의 필요성 및 목적

서울시 1~2인 가구의 급속한 증가에 따라 저소득 1~2인 가구의 주거 불안을 해소하기 위한 정책적 대응 필요성이 증가하고 있다. 특히 서울시 1인 가구 중 고시원 등 비주택 거주비율이 8.3%에 달하고 있어 청년과 노약자 등 1인 가구의 주거 문제를 해결하기 위한 정책적 대응이 요구되고 있다. 서울시는 2022년 11월 ‘주거안전망 종합대책’을 발표하여 1인 가구로 구성된 취약계층 주거 문제를 개선하기 위하여 안심주택, 안심 고시원 인증, 서울형 공공기숙사 도입 발표하였다. 서울시가 발표한 서울형 공공기숙사는 주거공간과 공유주방, 세탁실, 도서관 같은 생활편의시설을 갖춘 기숙사 형태의 공공지원 주거시설로 저소득 청년과 노약자 등 1인 가구의 주거 대안으로 역할을 부여하였다. 서울시는 서울형 공공기숙사 공급계획으로 공공이 보유하고 있는 부지를 공공기숙사를 신축하여 공급하고, 기존 노후 고시원을 매입하여 공유주거가 가능한 기숙사형 공유주거 시설로 공급하는 방안을 제시하였다.

2023년 2월 건축법 시행령 개정으로 임대형 기숙사 용도가 도입되었다. 건축법 시행령 개정에 따라 기숙사 용도는 종전 학생 또는 공장의 종업원 등을 위한 일반기숙사와 임대목적으로 공급하는 20호실 이상의 임대형 기숙사로 구분되었다. 국토부는 2023년 3월 기숙사 건축기준을 고시하여 임대형 기숙사의 개인공간 및 공유공간 설치기준 등을 제시하였다. 국토부가 고시한 임대형 기숙사 건축기준에 따르면 임대형 기숙사는 개인공간은 분리하고 공유공간을 입주자가 공동으로 사용하는 공유주거 시설로 성격을 명확히 제시하고 있다. 2023년 9월 민간임대주택법 시행령 개정으로 임대형 기숙사를 민간임대주택으로 활용할 수 있는 방안이 마련되었다. 건축법 시행령과 민간임대주택법 개정에 따라 임대형 기숙사는 임대사업자가 임대사업을 목적으로 공급하는 20호실 이상의 공유주거 시설로 그 성격이 규정되었다. 또한 임대형 기숙사는 일반기숙사와 달리 일반인도 거주가 가능한 주거시설로 공급되어 서울시 1인 가구의 새로운 주거시설로 활용하는 방안이 모색될 필요가 있다.

본 연구는 임대형 기숙사 제도를 활용하여 민간의 참여를 유도할 수 있는 서울형 기숙사의 공급·운영방안을 제시하여, 서울의 1~2인 가구의 주거문제에 선제적으로 대응하기 위한 정책대안 검토하는 것에 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

가. 연구의 범위

본 연구는 새롭게 도입된 임대형 기숙사 제도를 활용하여 서울시 1~2인 가구를 위한 공유주거 시설로 서울형 기숙사의 공급·운영 방안을 검토하는 내용으로 구성되었다. 우선 서울시 1~2인 가구의 주거 특성과 서울시의 1~2인 가구 주거정책 분석을 연구에 포함하였다. 서울시 1~2인 가구의 주거 특성 분석을 진행하여 서울시 1~2인 가구의 연령별 분포, 거주 형태, 주거비 부담, 비주택 거주자 비율 등을 분석하여 서울형 기숙사가 새로운 주거 대안으로 역할을 기능을 수행할 수 있는지 가능성을 검토하였다. 또한 서울시 1~2인 가구 대상 주거정책 분석을 연구 내용에 포함하였다. 2000년 후반 이후 정부는 1인 가구의 급속한 증가에 대처하기 위하여 다양한 주택정책을 발표하였다. 서울시도 급속히 증가하는 1인 가구를 위한 특화된 주거정책을 도입하였다. 주택도시기금을 통한 금융지원, 행복주택 등 공공임대주택 공급, 공공지원 민간임대주택 공급 등이 중앙정부가 도입한 1~2인 가구 주거정책으로 특징을 가지고 있다. 서울시는 사회주택, 공동체주택, 역세권 청년주택 등 1~2인 가구 주거안정을 독자적인 정책을 도입하였다. 1~2인 가구의 주거안정을 위하여 도입한 주택정책의 특징과 정책대상을 분석하여 공공지원 공유주거 시설로 서울형 기숙사의 공급 가능성을 연구 내용에 포함하였다.

서울형 기숙사는 임대형 기숙사 용도를 활용하여 공급하는 공유주거 시설로 성격이 규정된다. 국내에서 공유주거는 2010년 이후 청년들이 높은 주거비 부담을 낮추기 위하여 주택의 공간을 공유하는 형태로 도입되었다. 또한 주택의 공간을 공유하면서 불가피하게 요구되는 공동생활이 청년들의 사회적 고립감을 완화하는 역할이 강조되면서 공공지원도 확대되었다. 초기 단독주택과 다세대주택 등을 임차하여 공유주택으로 활용하는 사업모델은 개인공간은 분리하고 공유공간을 확대하는 추이를 기록하고 있다. 단독주택과 다세대주택 등을 임차하여 운영하던 사업모델은 공유주거가 가능하도록 건물을 신축하여 공급하는 형태로 변화되었다. 또한 일부 공유주거 시설은 시설 규모가 대규모로 변화되고 고급화되는 현상도 나타나고 있다. 입주자의 요구를 반영하여 다양한 공유공간을 설치하고 이를 활용하여 새로운 수익모델을 창출하는 산업으로 변화되는 모습도 나타나고 있다. 공유주거 서비스 업체에 대한 현황조사를 통하여 국내 공유주거 입주자의 특성, 임대료 수준, 공용공간 활용, 관리·운영의 특징 등을 도출하여 서울형 기숙사 운영 방향을 검토하고자 하였다.

임대형 기숙사 법·제도 검토는 기숙사 용도의 법률적 변화를 검토하여 임대형 기숙사 용도의 도입 목적을 분석하였다. 또한 2023년 국토부가 고시한 임대형 기숙사 건축기

준을 분석하여 임대형 기숙사가 공유주거 시설로 가지고 있는 특징을 연구에 포함하였다. 2023년 9월 민간임대주택법 시행령 개정에 따라 임대형 기숙사는 민간임대주택으로 분류되었다. 민간임대주택 등록 유형을 구분하고 서울형 기숙사를 공공지원 민간임대주택으로 운영하는 경우 적용되는 임차인 자격기준, 임대료 기준 등 운영에 관한 내용을 연구에 포함하였다.

마지막으로 본 연구는 서울형 기숙사의 공급·운영 방안을 검토하기 위하여 서울시의 도시계획 규제 완화를 적용하여 서울형 기숙사를 공급·운영하기 위하여 사업성 분석을 진행하였다. 사업성 분석은 민간의 사업참여를 확대하기 위한 목적으로 서울시가 용적률 완화 등의 공공지원을 적용하여 공공지원 민간임대주택으로 운영하는 것을 가정하여 재무적 사업 타당성을 검토하는 방법을 적용하였다. 사업 타당성 분석에서 서울형 기숙사 사업이 가지고 있는 기본적인 사업성 검토와 용적률 상향으로 민간사업자에게 귀속되는 추가적인 개발이익을 추정하여 이를 임대료 인하 등으로 변환할 수 있는 방안을 도출하고자 하였다.

나. 연구의 방법

본 연구의 적용된 연구의 방법은 문헌연구, FGI 조사, 시뮬레이션 분석 방법 등을 적용하였다. 문헌 연구는 서울시 1~2인 가구 주거실태 및 주거정책 분석 등에 적용하였다. 현재 시행 중인 법률 정보, 기존 발표된 학술자료 및 통계자료, 정부 발표 등을 활용하여 진행하였다. FGI 조사는 공유주거 서비스 업체 현황조사에 적용하였다. 국내 공유주거와 관련된 공식적인 통계자료를 구하기 어렵고 공유주거 운영 형태가 다양하여 운영 형태를 구분하여 대표적인 운영업체 담당자를 직접 대면하여 인터뷰 방식으로 연구를 수행하였다. FGI 조사를 통하여 공유주거 운영 형태에 따른 입주자 특성, 임대료 현황, 공유공간 운영방식을 조사하였다. FGI 조사는 운영 사이트를 방문하여 개별 공유주거 시설 현황을 함께 조사하였다.

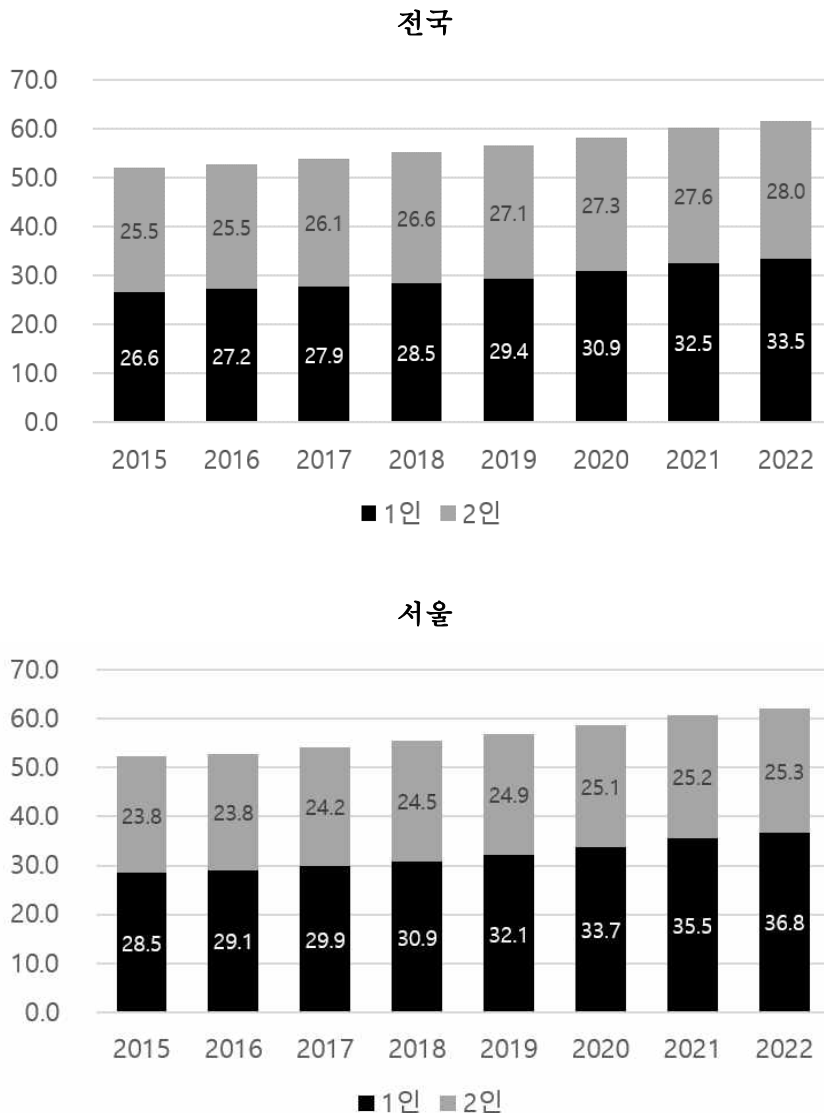
시뮬레이션 분석은 서울형 기숙사 공급·운영 모델을 검토하기 위한 목적으로 진행하였다. 서울형 기숙사 공급을 가정하여 주거지역과 상업지역을 대상으로 현재 공급을 위한 제반 비용을 추정하고, 건축물 준공 이후 서울형 기숙사로 운영하는 것을 가정하여 현금흐름을 분석하는 방법을 적용하였다. 시뮬레이션 분석은 용도지역 변경에 따른 용적률 변화를 적용하여 건축면적을 다르게 적용하는 방식을 사용하였다. 또한 공공지원 민간임대주택으로 운영을 가정하여 특별공급 변화와 서울시의 이차보전을 적용하여 현금흐름의 차이를 구분하는 민감도 분석을 함께 진행하였다.

II. 서울시 1~2인 가구 주거 문제 현황 분석

1. 서울시 1~2인 가구 일반 현황

1~2인 가구의 일반적인 현황을 살펴보면 전국과 서울 모두에서 2015년 이후 이들의 비중은 증가하는 추세로 2022년에는 그 규모가 60%를 넘었다. 2022년 기준으로 전국의 1인 가구는 750만, 2인 가구는 626만 가구이며, 서울의 1인 가구는 156만, 2인 가구는 107만 가구였다. 서울의 전체 가구와 비교했을 때 2022년 서울 1인 가구는 36.8%, 2인 가구는 25.3%에 달한 것이다. 서울은 전국과 비교해 1인 가구의 비중은 근소하게 더 크지만, 2인 가구의 비중은 근소하게 작은 특징을 보인다.

〈그림 2-1. 전국 및 서울의 1~2인 가구〉



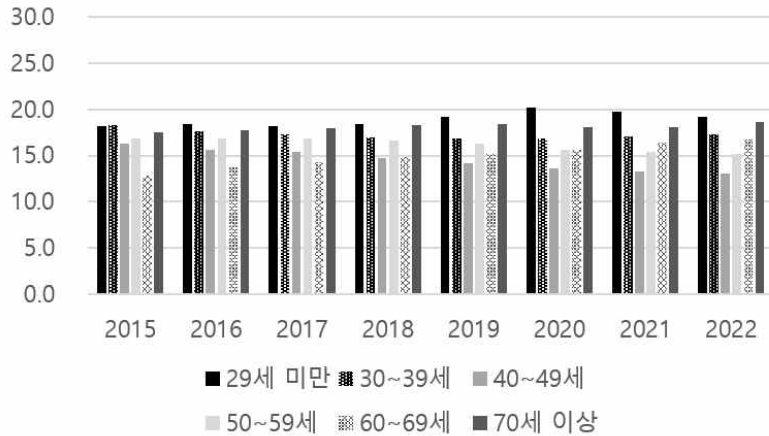
출처: 인구총조사 / 단위: %

서울시 1인 가구의 성별 비율을 보면 2022년을 기준으로 여성이 53.3%로 남성보다 높게 나타나고 있으며 이 같은 격차는 근소한 차이긴 하지만 2015년 이후 조금씩 확대되고 있었다.

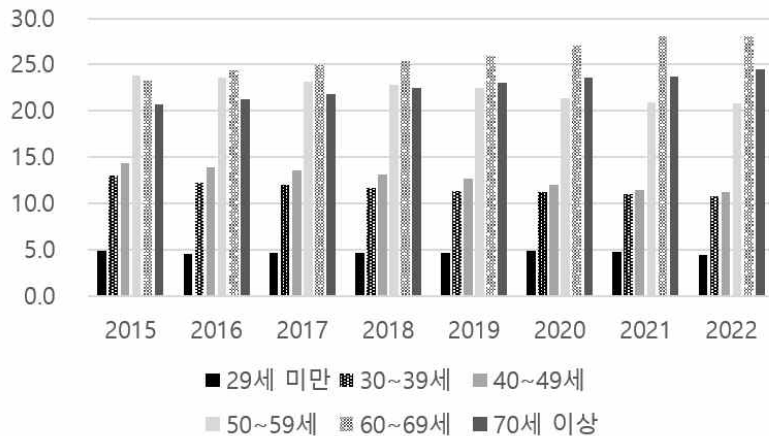
연령별 분포를 보면, 서울의 1~2인 가구는 39세 미만인 경우가 38.0%, 60세 이상인 경우가 36.0%였다. 이에 비해 전국의 1~2인 가구는 39세 미만인 경우가 26.8%, 60세 이상인 경우가 43.2%로 나타났다. 서울의 1~2인 가구 중 39세 미만의 비중이 전국과 비교해 10%p 이상 높은 것은 서울 1인 가구에 39세 미만 비중이 높아 생긴 현상으로 보인다.

〈그림 2-2. 전국 및 서울의 연령별 1~2인 가구〉

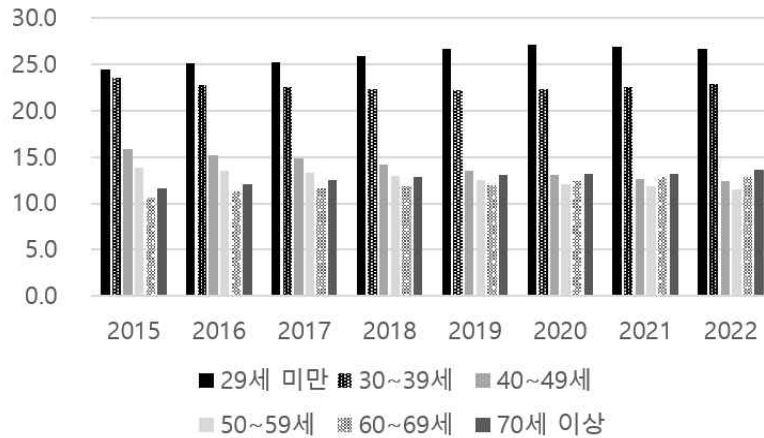
전국 1인 가구



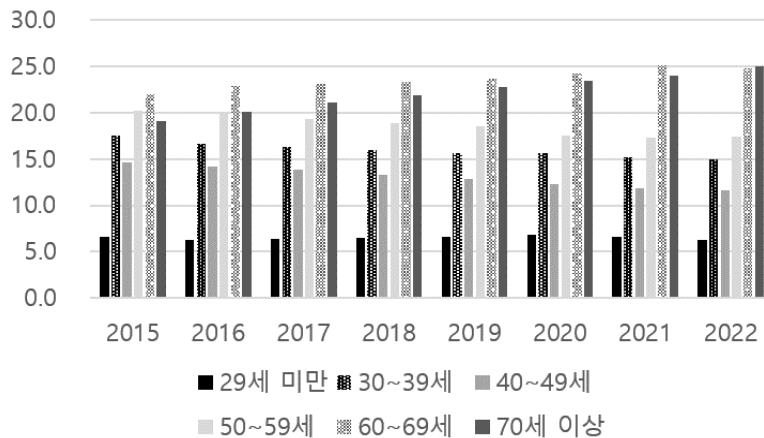
전국 2인 가구



서울 1인 가구



서울 2인 가구



출처: 인구총조사 / 단위: %

가계금융복지조사를 활용해 1~2인 가구의 경제적 상황을 살펴보면, 이들의 경상소득과 자산 평균은 2017년 이후 꾸준히 상승하고 있다. 2016년 전국 1인 가구의 월평균 경상소득은 119.6만 원, 2인 가구의 소득은 214.7만 원이었고, 2021년에는 각각 159.7만 원, 276.7만 원으로 상승했다. 같은 기간 서울 1인 가구와 2인 가구의 월평균 경상소득은 151.4만 원과 250.3만 원에서 211.1만 원과 352.3만 원으로 상승했다. 이때 2인 가구의 경우 가구 소득인 점을 고려해 OECD 제공근지수 방법에 따라 가구 소득을 가구원 수의 제공근으로 나누어 개인소득을 추정하면 2016년 전국 172.8만 원, 서울 201.6만 원에서 2021년 전국 226.1만 원, 서울 261.4만 원으로 소득 상승이 있었던 걸로 나타났다.

총자산은 전국 1인 가구와 2인 가구의 경우 2016년 1억 270만 원과 2억 5,250만 원에서 2021년 1억 4,419만 원과 3억 6,275만 원으로, 서울 1인 가구와 2인

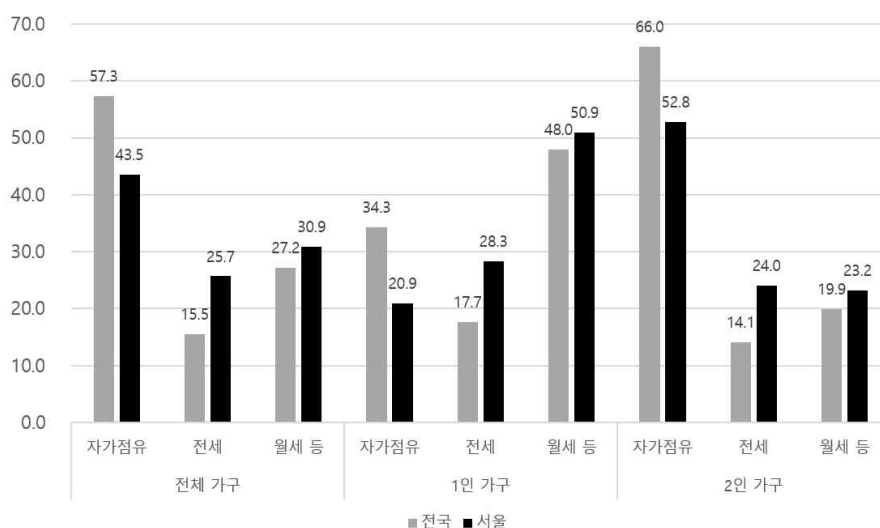
가구의 경우 2016년 1억 3,850만 원과 3억 9,176만 원에서 2021년 2억 3,943만 원과 6억 4,441만 원으로 상승했다. 2인 가구의 총자산을 소득에서와 마찬가지로 OECD 제곱근지수 방법에 따라 개인자산으로 추정하면 2016년 전국 1억 7,345만 원, 서울 2억 5,400만 원에서 2021년 2억 8,032만 원, 서울 4억 4,496만 원으로 자산 상승이 있었다.

2. 서울시 1~2인 가구의 주거 현황

1~2인 가구의 주거 현황 중 점유형태를 살펴보면 2020년 기준으로 서울의 1~2인 가구(1인 가구 20.9%, 2인 가구 52.8%)는 전국의 1~2인 가구(1인 가구 34.3%, 2인 가구 66.0%)와 비교해 자가점유 비율은 낮고, 전세 및 월세 등으로 거주하는 가구의 비율은 높은 것으로 나타났다. 전체 가구의 점유형태와 비교해보면 자가점유 비율은 전국에 비해 상대적으로 낮고 임차 비율은 높은 서울의 경향은 1~2인 가구만의 특성이라기보다는 서울이라는 지역의 특성 때문으로 보였다.

점유형태에서 두드러진 점은 1인 가구와 2인 가구의 차이였다. 1인 가구는 전국과 서울 모두 자가점유 비율이 35%에 미치지 못했으나, 2인 가구의 경우 50%를 넘는 수치를 보이고 있었다. 특히 서울 1인 가구는 자가점유율이 20%를 간신히 넘고 있었고 월세 등의 점유형태를 보인 가구는 50.9%에 달했다. 전체 가구, 1인 가구, 2인 가구의 점유형태 분포 차이는 서울 1인 가구가 처한 주거 불안정을 간접적으로 드러낸다고 하겠다.

〈그림 2-3. 전국 및 서울 1~2인 가구의 점유형태 (2020년)〉



출처: 인구총조사 / 단위: %

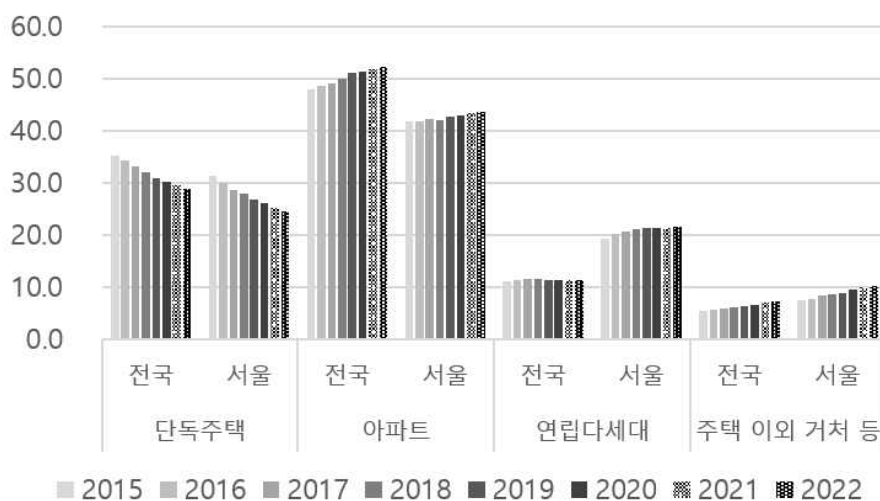
1~2인 가구는 전체 가구와 비교해 아파트에 거주하는 규모는 작고 단독주택이나 주택 이외의 거처 등(오피스텔, 호텔·여관 등 숙박시설, 기숙사, 특수 사회 시설, 판잣집, 비닐하우스, 비거주용건물 내 주택 등)에 거주하는 규모는 큰 경향을 보였다. 2022년 기준으로 전국 전체 가구 중 아파트 거주 가구는 52.4%, 서울 거주 전체 가구 중 아파트 거주 가구는 43.6%였다. 같은 해 전국 1~2인 가구 중 아파트 거주 가구는 42.4%, 서울 거주 1~2인 가구 중 아파트 거주 가구는 33.3%였다.

이와 비교해 2022년 전국 전체 가구 중 단독주택 거주 가구는 29.0%, 서울 거주 전체 가구 중 단독주택 거주 가구는 24.6%였고, 전국 전체 가구 중 주택 이외의 거처 등에 거주하는 가구는 7.2%, 서울 거주 가구 중 주택 이외 거처 등에 거주하는 가구는 10.2%였다. 같은 해 전국 1~2인 가구 중 단독주택 거주 가구는 36.0%, 서울 1~2인 가구 중 단독주택 거주 가구는 30.1%였고, 전국 1~2인 가구 중 주택 이외의 거처 등에 거주하는 가구는 9.7%, 서울 1~2인 가구 중 주택 이외의 거처 등에 거주하는 가구는 14.5%였다.

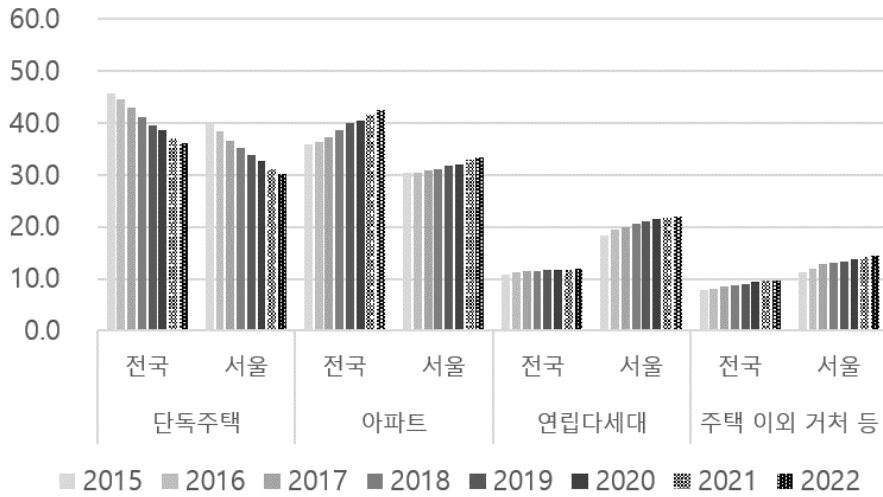
시계열적으로 살펴보면 2015년 이후 전체 가구와 1~2인 가구 모두 아파트 거주 가구 비중이 증가하는 경향을 보였으나, 주택 이외의 거처 등에 거주하는 가구 비중 역시 같은 기간 동안 증가한 것으로 나타났다. 이는 1~2인 가구의 증가와 함께 주거 불안에 처한 가구가 늘어났을 개연성을 시사한다.

〈그림 2-4. 전국 및 서울 1~2인 가구의 거주 주택유형〉

전체 가구



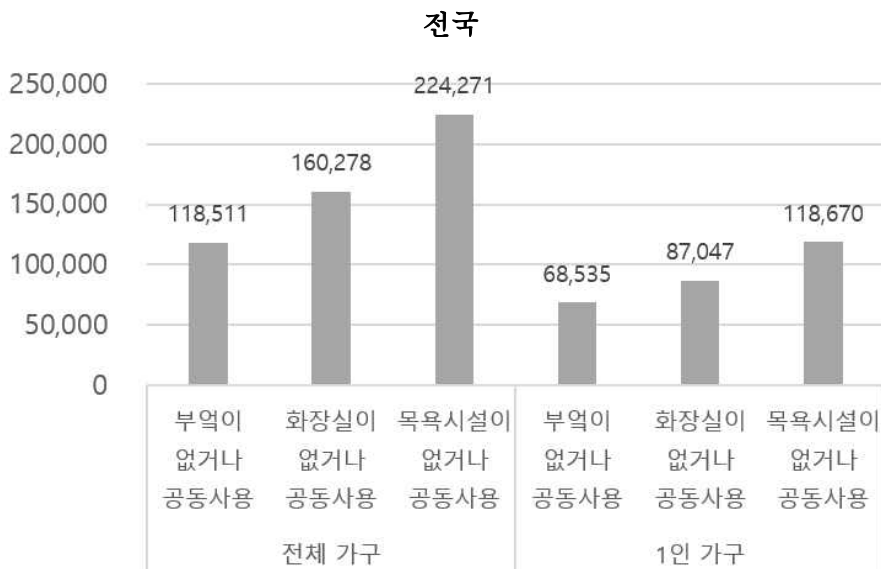
1~2인 가구

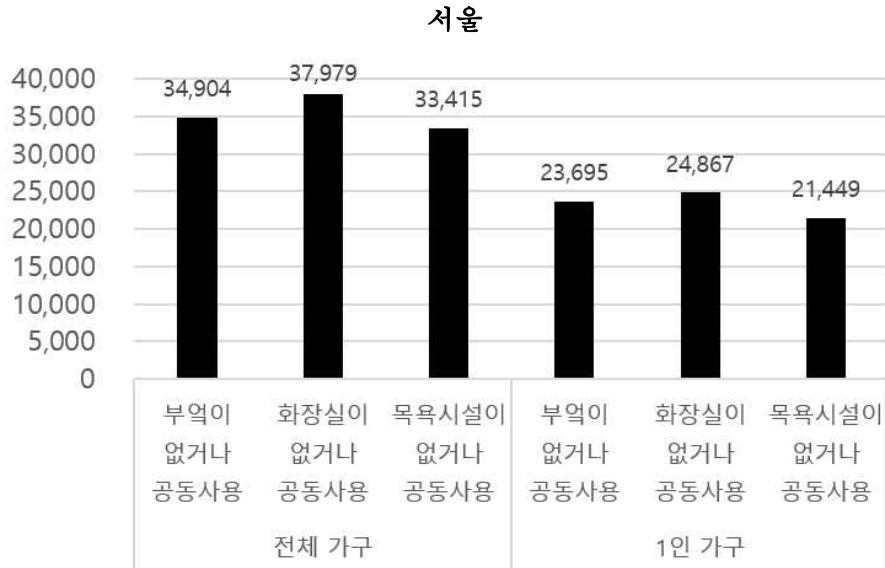


출처: 인구총조사 / 단위: %

특히 서울에 거주하는 1인 가구는 열악한 물리적 환경에 처했을 것으로 보인다. 전국의 전체 가구와 1인 가구는 독립된 부엌이나 화장실, 목욕시설이 없는 경우가 서로 다른 규모로 나타났다. 반면, 서울에 거주하는 전체 가구와 1인 가구는 독립된 부엌이나 화장실, 목욕시설이 없는 경우가 서로 비슷한 규모로 나타났다. 이는 독립된 주거생활을 위한 물리적 환경에서 소외된 서울 거주 가구가 목욕시설뿐만 아니라 부엌, 화장실도 함께 독립적인 공간으로 확보하지 못했을 가능성이 있다는 것을 드러낸다.

〈그림 2-5. 전국 및 서울 1인 가구의 주거환경 (2020년)〉



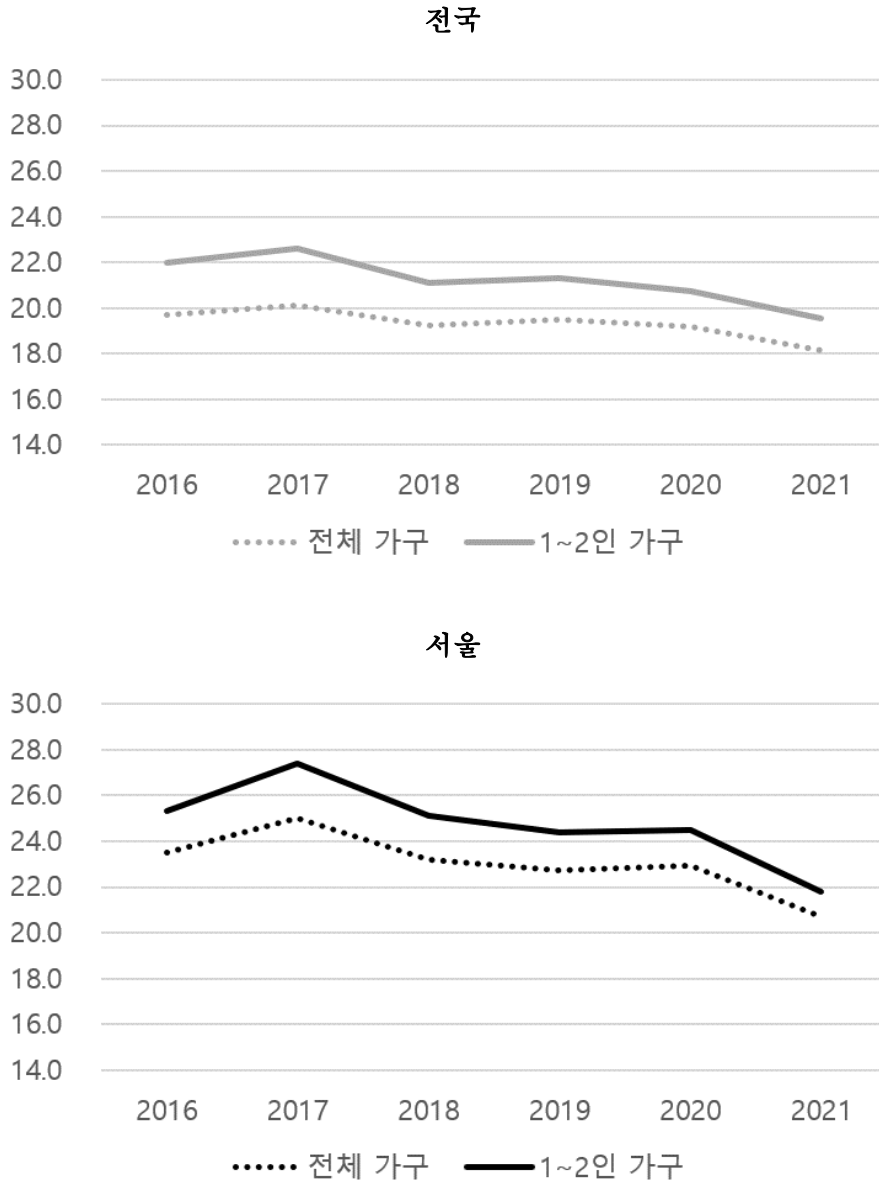


출처: 인구총조사 / 단위: 가구

1~2인 가구의 주거비 부담 현황을 살펴보면, 2016~2021년 동안 서울 거주 1~2인 가구의 월 소득 대비 월 임대료 비율 (RIR) 평균(24.8%)은 같은 기간 전국 기준 1~2인 가구의 월 소득 대비 월 임대료 비율 평균(21.2%)보다 큰 것으로 나타났다. 서울 1~2인 가구의 주거비 부담이 상대적으로 더 큰 것이다.

2021년 기준으로 월 소득 대비 월 임대료 비율 평균은 전국 전체 가구 18.1%, 서울 거주 전체 가구 20.7%인 반면, 전국 1~2인 가구는 19.6%, 서울 거주 1~2인 가구는 21.8%였다. 시계열적으로는 월 소득 대비 월 임대료 비율 평균이 2016년 이후 2021년까지 감소하던 경향을 보였지만, 서울 거주 가구의 주거비 부담은 여전히 전국 가구의 경우보다 컸다. 특히 1~2인 가구의 월 소득 대비 월 임대료 비율 평균은 전체 가구의 경우보다 큰 것을 확인할 수 있어, 이들 중에는 열악한 주거환경에 처했을 뿐만 아니라 무거운 주거비 부담에 처한 이도 있을 수 있다고 하겠다.

〈그림 2-6. 전국 및 서울 1~2인 가구의 월 소득 대비 월 임대료 (RIR) 평균〉



출처: 주거실태조사 / 단위: %

3. 소결

서울시 1~2인 가구의 현황을 정리하면, 서울은 전국적 경향과 마찬가지로 1~2인 가구 규모가 증가하고 있는 추세로, 그 규모가 전체 인구의 절반을 넘고 있어 이들의 정책적 수요에 대한 대응이 필요할 것으로 보인다. 특히, 서울의 1~2인 가구는 39세 미만과 60세 이상 집단을 중심으로 구성되는데, 정책 설계 시 이 같은 연령 특성에 대한 고려가 요구된다.

이들 가구의 주거 현황을 보면 이들은 전체 가구와 비교해 집을 임차해 거주하고 있는 규모가 컸고, 또 주택 이외의 거처나 독립된 부엌, 화장실, 목욕시설을 갖추지 못한 열악한 주거환경에 처한 경우도 상당할 것을 보였다. 게다가 서울 거주 1~2인 가구의 주거비 부담은 전국의 1~2인 가구나 서울의 전체 가구 주거비 부담에 비해 컸다. 서울의 1~2인 가구는 점유형태의 불안정, 열악한 주거환경, 높은 주거비 부담에 처해 있는 것인데, 그런 점에서 이들의 정책적 수요 중 주거소요의 긴급성이 특히 높다고 하겠다.

다만, 이 같은 1~2인 가구 전체의 경향 속에서도 1인 가구와 2인 가구는 다소 구별되는 양상을 보이기도 했다. 연령의 경우도 1인 가구는 39세 미만이 많았다면, 2인 가구는 60세 이상이 많았다. 점유형태의 경우 1인 가구는 자가점유보다 전월세 임차가 많은 반면 2인 가구는 자가점유가 절반 넘게 차지하고 있었다. 실제 정책적 대응을 해나감에 있어서는 1인 가구와 2인 가구를 구분하거나 서로 다른 소요를 고려하는 노력이 요구된다.

III. 서울시 1~2인 가구 대상 기존 주거정책

1. 1~2인 가구 대상 주거정책 일반 현황

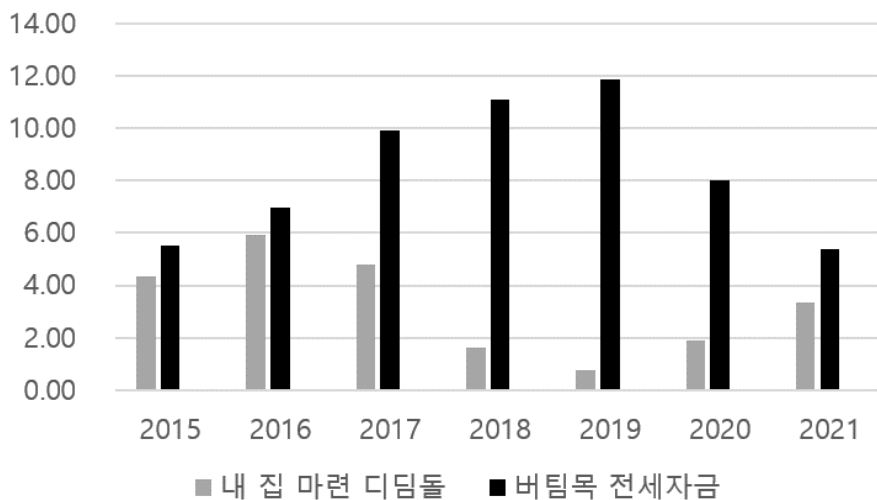
우리 정부와 지방자치단체는 1~2인 가구에 특화된 정책은 아닐지라도 국민의 주거 안정을 위해 여러 정책을 운영하고 있다. 구체적으로는 금융지원, 월 주거비 지원, 임대주택 공급 및 공급 지원이 있다. 아래에서는 이 같은 정책 중 1~2인 가구도 활용할 수 있는 사항을 중심으로 관련 현황을 정리했다.

정부는 주택도시기금을 활용해 금융지원을 하고 있다. 이 같은 지원에는 임차보증금(전세금) 마련을 지원하는 버팀목 전세자금 대출, 신혼부부 전용 전세자금 대출, 청년 전용 버팀목 전세자금 대출, 중소기업 취업 청년 전월세보증금 대출 등이 있다. 또한, 임차가구에게 월 임차료를 대출 형태로 지원하는 주거안정 월세 대출, 청년 전용 보증부월세 대출이 있다. 주택을 구입하고자 하는 가구를 대상으로는 내 집 마련 디딤돌 대출, 신혼부부 전용 구입자금 대출을 지원하고 있다. 이 밖에도 노후 고시원에 거주하는 주거 취약계층을 대상으로 임차보증금(전세금) 마련을 지원하는 노후 고시원 거주자 주거이전 대출을 운여하고 있기도 한다. 정부의 금융지원 정책 외에 서울시의 경우 청년·신혼부부 임차보증금 이자 지원 사업을 운영하고 있다.

이러한 정책에 대한 정부 관련 예산 현황을 보면 2021년 기준으로 주택도시기금을

활용한 금융지원의 대표적인 상품인 내 집 마련 디딤돌 대출은 39,130억 원, 버팀목 전세자금 대출은 63,214억 원의 운용실적을 보였다. 전체 주택도시기금 운용실적에서 내 집 마련 디딤돌 대출과 버팀목 전세자금 대출 운용이 차지하는 규모를 보면, 내 집 마련 디딤돌 대출은 2019년 그 규모가 급감했으나 2015~2021년 동안 연평균 3.23% 규모를, 버팀목 전세자금 대출은 같은 기간 연평균 8.40% 규모를 차지했다. 금융지원 정책에 한정해보면 주택구입 지원보다는 임차보증금 지원 형태의 정책 규모가 더 큰 것이다.

〈그림 3-1. 주택도시기금 운용실적 대비 내 집 마련 디딤돌 대출 및 버팀목 전세자금 대출〉



출처: 2022 주택업무편람 / 단위: %

또, 정부는 직접적으로 월 임차료를 지원하는 주거비 지원 정책도 시행한다. 특히 국민기초생활 보장법에 따라 저소득 취약계층의 생활 유지 및 향상을 위해 생계급여, 의료급여, 주거급여 등을 수급자에게 지급하고 있다. 보건복지부지부의 국민기초생활보장 수급자 현황에 따르면 2021년 기준으로 전국의 수급 1~2인 가구는 143만 가구, 서울의 수급 1~2인 가구는 25만구였다. 같은 해 전국의 1~2인 가구가 1,324만 가구, 서울의 1~2인 가구가 254만 가구인 점을 고려하면, 전국 1~2인 가구의 10.8%, 서울 1~2인 가구의 9.8%가 수급 가구인 걸로 추정된다.

정부의 주거비 지원 정책에는 청년 월세 한시 특별 지원 사업도 있었다. 정부는 코로나 19로 인한 청년층의 주거비 경감을 위해 만 19~39세 청년 가구를 대상으로 월 최대 20만 원씩 최대 12개월 동안 지원하는 정책을 한시적으로 운영했다. 서울시 역시 정부의 관련 정책과 비슷한 구조로 저소득 취약계층의 주거비 부담 완화를 위해 서

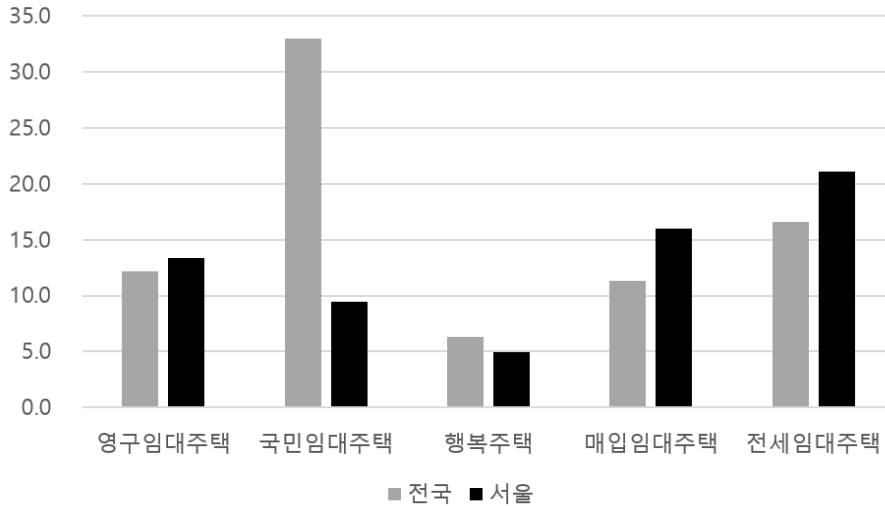
울형 주택바우처(일반바우처, 특정바우처, 반지하 거주 가구 이주 지원)를, 만 19~39세 청년 가구의 주거비 부담 완화를 위해 청년 월세 지원 사업을 운영하고 있다.

정부와 서울시는 1~2인 가구 중 청년, 자녀가 없는 신혼부부, 고령자가 거주할 수 있는 공공임대주택도 공급하고 있다. 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 매입임대주택, 전세임대주택은 주거 취약계층이 입주할 수 있는 대표적인 공공임대주택이다. 영구임대주택은 국민기초생활 보장법에 따른 수급자를 주된 입주대상으로 하고, 국민임대주택은 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 50~120% 이하에 해당하는 계층을 주된 입주대상으로 한다. 통합공공임대주택은 기준 중위소득의 150~170% 이하에 해당하는 청년, 신혼부부, 한부모 가족, 고령자, 일반 무주택자 등을 주된 입주대상으로 한다. 영구임대주택, 국민임대주택, 통합공공임대주택은 저소득 취약 1~2인 가구가 입주할 수 있으나, 청약 경쟁이 있는 경우 부양가족 수 등이 가점 기준으로 작용해 1~2인 가구의 입주에 불리한 측면을 가지고 있다.

행복주택은 청년 가구 및 신혼부부, 주거급여 수급자, 고령자를 주된 입주대상으로 하고 있으며, 청년세대를 위한 생애주기별 주거정책이라는 특징을 가지고 있으나 청년 1인 가구 또는 자녀가 없는 신혼부부는 최대 거주기간이 6년으로 제한되어 있어 1~2인 가구의 주거 안정 제공에 한계가 있다. 매입임대주택은 그 세부 유형에 따라 수급자, 청년, 신혼부부, 고령자, 일반 무주택자 등을 주요 입주대상으로 하고 있으며, 전세임대주택 역시 이와 유사하게 그 세부 유형에 따라 수급자, 청년, 신혼부부 등을 주요 입주대상으로 한다. 매입임대주택과 전세임대주택 입주에서 가구원 수가 중요한 기준은 아니지만 청년 1인 가구의 최대 거주기간이 6년으로 제한되어 있어 청년 1인 가구의 주거 안정 달성에는 한계가 있다.

2021년 전국과 서울의 공공임대주택 유형별 재고 규모를 보면 전국적으로는 국민임대주택의 재고 규모(33.0%, 58만 호)가 크지만, 서울에서는 매입임대주택(16.0%, 5만 5천 호)과 전세임대주택(21.1%, 7만 3천 호)의 재고 규모가 국민임대주택 재고보다 더 큰 걸로 나타났다.

〈그림 3-2. 전국과 서울의 공공임대주택 유형별 재고 규모 (2021년)〉



출처: 임대주택 통계 / 단위: %

주: 통합공공임대주택은 2021년 재고량이 없어서 분석에서 제외했다. 장기전세주택, 분양전환공공임대주택은 주거 불안에 처한 1~2인 가구의 주거 선택지이기 어려울 수 있다고 보아 분석에서 제외했다.

정부와 서울시는 민간임대주택에 대한 공적 지원을 통해 저렴하고 장기 거주 가능한 민간임대주택 공급을 촉진하기도 한다. 정부는 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 공공지원민간임대주택을 활용해 1~2인 가구의 주거를 지원하고 있다. 공공지원민간임대주택은 공급량의 80%(일반공급)는 무주택자에게 주변 시세 대비 95% 이하의 임대료로, 나머지 20%(특별공급)는 만 19~39세 청년, 신혼부부, 고령자에게 주변 시세 대비 70~75% 이하의 임대료로 공급된다. 이 주택에 입주한 임차인은 최대 8~10년 동안 거주할 수 있다. 2021년 기준으로 서울의 공공지원민간임대주택 재고는 1만 5천 호로 서울의 행복주택 재고(1만 7천 호)와 비슷한 수준이다.

서울시는 청년안심주택(역세권 청년주택)을 독자적인 임대주택 정책으로 도입해 운영하고 있다. 청년안심주택은 도시계획규제 완화 등을 적용해 역세권에 공급하는 공공임대주택과 공공지원민간임대주택으로 만 19~39세 청년과 신혼부부를 입주대상으로 한다. 청년안심주택의 공공임대주택은 서울시의 용적률 상향에 따른 공공기여를 통해 확보되며 주변 시세의 30~50%의 임대료가 책정된다. 청년안심주택의 공공지원민간임대주택은 일반적인 공공지원민간임대주택과 마찬가지로 일반공급과 특별공급으로 나뉘며 주변 시세의 75~85% 수준의 임대료로 운영된다. 청년안심주택은 2022년까지 공공임대주택 2,566호, 공공지원민간임대주택 9,693호 공급되었다.

이 밖에도 정부와 지방자치단체는 저소득층의 주거 안정을 위하여 사회주택, 공동체

주택 등의 공급을 지원하기도 한다. 이들 주택에도 1~2인 가구의 입주가 가능하다. 사회주택은 사회적경제 주체가 공급하는 임대주택으로 정부와 지방자치단체는 사회주택 공급을 위해 택지 및 금융지원 등의 정책을 도입했다. 한국사회주택협회에 따르면 2022년까지 6,575세대의 사회주택 사업이 선정됐다고 한다. 공동체주택은 서울시와 부산시의 조례에 따라 입주자들이 공동체 공간과 공동체규약을 갖추고 공동체 활동을 생활화하는 주택으로, 지방자치단체는 공동체주택의 공급을 위해 금융지원을 제공하고 있다. 사회주택과 공동체주택 외에도 서울시 자치구는 서울주택도시공사 등 공공주택사업자와 협력하여 공공임대주택 등을 청년 창업인을 대상으로 하는 도전숙, 고령 수급자를 대상으로 하는 노인의 집(도봉구) 등으로 공급하고 있다.

2. 1~2인 가구인 주거 취약계층 주거지원 정책

정부는 주거 취약계층 주거상향 지원사업을 통해 주거 취약계층의 주거 안정을 지원하고 있다. 주거취약계층 주거상향 지원사업은 2019년 국토교통부가 발표한 ‘아동 주거권 보장 등 주거지원 강화대책’의 후속 조치로 시행된 사업으로, 정보의 제한 등으로 공공임대주택에 입주하지 못하는 주거 취약계층을 발굴하여 주거상향을 지원하는 사업이다. 비주택 거주자 및 최저주거기준에 미달하는 집에 거주하는 가구를 지방자치단체와 주거복지센터가 발굴해 주거상담부터 공공임대주택 입주 및 정착에 이르기까지 종합적으로 지원하고 있는 것이다. 국토교통부의 예산서에 따르면 2020년 20억 원이었던 주거 취약계층 주거상향 지원사업(비주택 주거급여 수급자 주거상향 지원사업) 예산은 2023년 70억 원까지 증가했다.

〈표 3-1. 주거 취약계층 주거 상향 지원 사업 예산〉

2020	2021	2022	2023
2,000,000,000	6,000,000,000	6,500,000,000	7,000,000,000

출처: 국토교통부 예산서 (2020~2023년) / 단위: 원

서울시는 2022년 11월 ‘주거안전망 종합대책’을 통해 안심주택·서울형 공공기숙사, 비주택 거주 주거 취약계층 주거상향 지원 등을 추진해 주거 취약계층 주거를 지원하겠다고 발표했다. 서울시는 반지하 주택을 매입한 후 이를 신축하거나 지하층을 비주거용으로 전환한 안심주택으로 공급하여 반지하 감축 및 주거 취약계층 주거 제공을

달성하고, 안심 고시원 인증과 고시원 소유자에 대한 안전설비 설치 및 리모델링 비용 지원을 통해 화재 등의 위험에 노출된 고시원 감축을 달성하고자 했다. 또한, 서울시는 1~2인 가구의 주거지원을 위해 주거공간과 공유주방·세탁실·도서관 등 생활편의시설을 갖춘 '서울형 공공기숙사' 공급 및 민관협력형 기숙사 공급을 추진하려 하고 있다. 특히 서울시의 주거안전망 종합대책 발표 이후인 2023년 2월 정부가 1인 가구 증가에 따른 주거수요 충족을 위해 임대형 기숙사를 도입하며, 서울형 공공기숙사는 민간임대사업자가 참여하여 서울의 저소득 1~2인 가구 주거 안정을 도모할 수 있는 정책수단으로 모색되고 있다.

3. 서울의 1인 가구 지원 프로그램

서울의 경우 서울시와 자치구가 1인 가구 주거 지원을 위한 여러 프로그램도 운영하고 있다. 이 같은 프로그램에는 집수리·청소 등 수선관리 지원, 주택임대차 계약·주거지 탐색 및 동행·주거정책 안내 등 상담 지원, 지방자치단체와 공인중개사사무소의 협약에 따른 중개수수료 지원, 전기·난방 등 관리비 지원, 폭우로 인한 침수 피해 예방 등을 위한 안전 지원, 이사 차량·입주 청소 등 이사 지원, 월 임차료 지원, 임차보증금(전세금) 보험료 지원이 있다.

4. 소결

정부와 서울시는 1~2인 가구에 특화된 것은 아니지만 1~2인 가구가 활용할 수 있는 금융지원, 주거비 지원, 임대주택 공급 등의 정책을 제공하고 있다. 서울시와 서울의 자치구는 주택임대차 계약 상담, 집수리 지원 등 생활 밀착적 성격이 강한 프로그램을 제공하고 있기도 하다. 그러나 이러한 정책은 점유형태, 주거환경, 주거비 부담 측면에서 주거 불안에 처한 서울 1~2인 가구의 주거 문제 지원에 역부족일 것으로 생각된다. 예를 들어 공공임대주택은 부양가족 수 등이 가점 기준으로 작용해 1~2인 가구의 입주가 불리한 경우가 있고, 청년 1인 가구는 거주기간이 6년으로 제한되고 있다.

1~2인 가구의 주거를 둘러싼 이와 같은 정책적 배경 속에서 2022년 서울시가 발표한 서울형 공공기숙사 추진과 2023년 정부가 도입한 임대형 기숙사는 주목할 만하다고 하겠다. 민간임대사업자를 활용해 양질의 주거 환경과 생활편의시설을 갖춘 기숙사 공급 활성화와 정부 및 서울의 금융지원·주거비 지원이 결합되면 서울의 저소득 취약 1~2인 가구의 점유형태 불안, 열악한 주거 환경, 주거비 부담을 완화할 수 있을 것으로 기대된다.

IV. 국내 공유주택 및 공유주거 서비스 업체 현황 분석

1. 국내 공유주택 공급 특성

가. 공유주택의 개념

공유주택은 여러 사람이 한집에 살면서 개인적인 공간인 침실은 각자 따로 사용하고 거실, 화장실, 욕실 등은 함께 사용하는 생활방식으로 공간을 효율적으로 활용할 수 있는 ‘공동거주 주택’으로 의미한다. 국내에서 공유주택은 법적인 개념은 정립되지 않은 상태이나, 공동체주택(community housing)의 한 유형으로 사용되었다. 공동체주택은 입주자들이 공동체공간(커뮤니티공간)과 공동체 활동을 생활화하는 주택으로 정의된다.¹⁾ 공동체주택은 거실, 부엌, 욕실 등 공용공간을 함께 사용하고 각자의 침실을 따로 사용하는 셰어하우스(Share House)와 독립된 세대에 살면서 커뮤니티 공간 등을 함께 사용하는 코하우징(Co-Uousing)으로 구분된다.

국내에서 공유주택은 청년들의 불안정한 소득구조에 비하여 높은 주거비 부담, 열악한 주거환경의 문제를 해결하고, 사회적 고립을 탈피하기 위한 공동체 활동을 지향하는 새로운 주거대안으로 성격이 강조되었다. 공유주택에 관한 이러한 접근은 부산시의 1인가구 지원에 관한 조례에서 공유 주택(share house)에 관한 정의에서 나타난다. 부산시 조례에서 공유주택은 “시장이 선정한 공통된 특성이나 관심사를 가진 1인가구들이 모여 주거지 내 주방, 거실 등 일부 공간을 공유하면서 함께 살아가는 새로운 유형의 주택을 말한다.”로 규정되어 있다.²⁾ 한편 2017년 문재인 정부 100대 국정과제로 청년주거지원로 제시되었고 저렴한 셰어형 임대주택 5만 가구 공급계획이 발표되었다. 정부가 발표한 청년 셰어형 임대주택은 대학생·사회초년생 등 1인 가구 수요자들이 2인 이상 협력적 동거하는 방식으로 주방·거실 등을 함께 사용하는 주택으로 규정되어 기존 공유주택과 동일한 개념을 사용하고 있다.

나. 국내 공유주택의 공급과 특징

1) 공유주택의 도입

국내 최초 셰어하우스는 2011년 마포구 연남동에 건축된 ‘마이바움 연희’가 시초로 꼽히고 있다. 마이바움 연희는 대지 397㎡에 지상 6층 1개 동에 전용면적 10~18㎡ 37실의 고시원으로 건축허가를 받고, 개별 실별 화장실을 설치하고 식당, 카페, 도서

1) 서울특별시시 공동체주택 활성화 지원등에 관한 조례 제2조

2) 부산광역시 1인가구 지원에 관한 조례 제2조

관은 공유공간으로 구성하여 유료로 운영되었다. 마이바움 연회는 2종 근린생활시설인 고시원에 공유공간을 계획하여 공유주택의 형태를 갖추고 있었으나 공유공간이 입주자 이외에 지역주민을 대상으로 운영하는 수익시설로 공급되었다는 측면에서 공유주택과 차이가 존재한다.

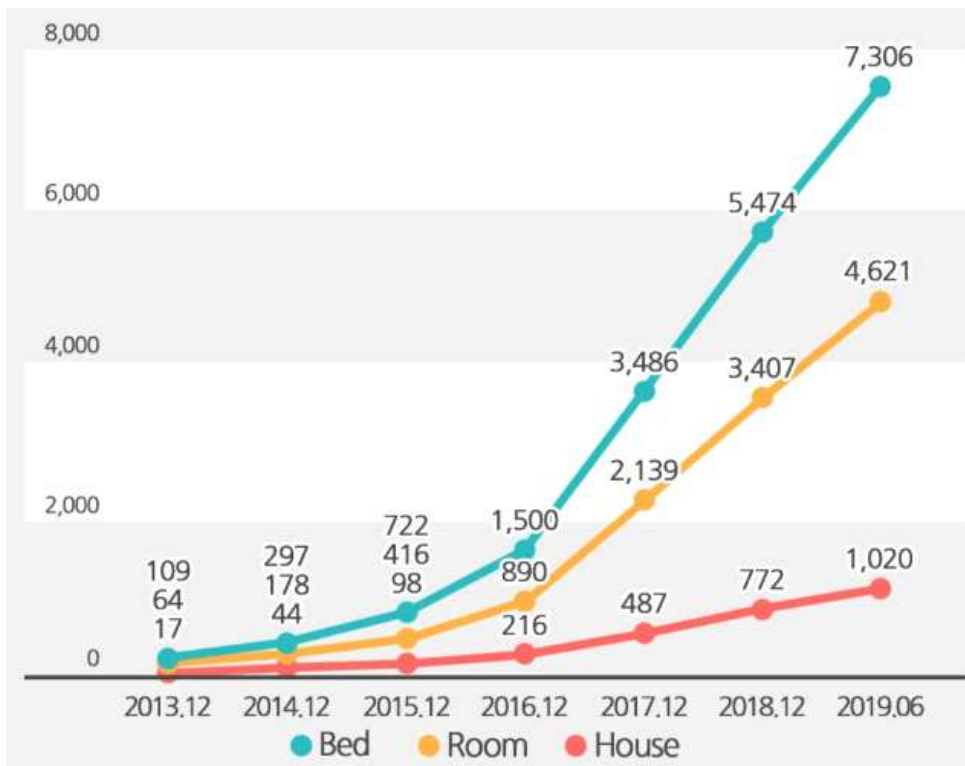
국내에서 공유주택은 2013년 이후 청년들의 과도한 주거비 부담을 낮추기 위한 노력으로 본격적으로 모색되었다. 청년들의 주거비 부담을 낮추기 위한 공유주택은 기존 아파트나 다세대주택을 전세 또는 반전세로 임차하여 다수의 입주자에게 저렴한 월세로 전대하는 형태로 시작되었다. 최초 공유주택은 침실은 개인공간으로 사용하고 부엌과 거실은 입주자가 공유하는 방식으로 운영되었으며, 입주자는 대학생, 사회초년생, 외국인 유학생 등 주거약자를 대상으로 공급이 이루어졌다. 국내 공유주택은 청년 벤처기업이었던 우주와 보더리스 등의 사례가 소개되어 청년들의 주거비 부담을 낮추고 공동생활을 통한 공동체 생활의 가능성이 발견되면서 공유주택에 대한 사회적 관심이 증대하였다. 최초 아파트나 다세대주택을 임차하여 입주자에게 저렴한 공유주택을 공급하는 임차형 모델이 도입되면서 기존 주택을 임차하기 위한 초기 투자금은 서울시 사회투자기금의 용자와 소셜 펀딩으로 조달되었다. 초기 입주자는 대학생 사회초년생 등 청년층을 대상으로 입주자를 모집하였으나 이후 동일한 관심과 공동체 활동에 관심을 가지는 입주자를 별도로 모집하는 공동체 주택으로 전환되는 사례도 나타났다. 국내 공유주택은 침실은 개별로 사용하고 거실과 부엌 등의 공간을 공유하는 형태와 룸을 공유하는 형태 등 다양한 형태로 나타났다.

2019년 공유주택 전문 플랫폼을 운영하는 발표한 컴앤스테이가 발표한 보고서에 따르면 국내 공유주택 시장은 2013년 이후 본격적으로 성장하여 2013년 17개에서 2019년 6월 1,020개로 60배 이상 증가한 것으로 조사되었다.³⁾ 공유주택 증가에 따라 임대 가능한 방의 개수도 2013년 64개에서 2019년 6월 4,621개로 증가하였다. 2019년 상반기 기준으로 공유주택의 건물유형은 다세대주택과 아파트가 각 529개와 303개로 전체 공급유형의 80% 이상을 점하고 있는 것으로 보고되었다. 2016년 이후 공급유형에서 기존 아파트, 다세대주택, 단독주택 이외에 오피스텔과 전용건물을 공유주택으로 운영하는 형태도 나타나고 있다. 한편 공유주택 운영형태에서는 2019년 상반기 기준 1인실로 운영하는 형태가 717개로 전체 70% 이상으로 비

3) (주)컴앤스테이는 공유주택 전용 플랫폼을 운영하는 기업으로 플랫폼에 공유주택으로 등록된 공유주택과 호수를 기준으로 시장 리포트를 발간하였다. (주)컴앤스테이의 공유주택 시장 보고서는 민간기업이 발간한 자료로 신뢰성에 의문이 있으나 공유주택에 관한 정보를 취합하여 발간한 유일한 시장 보고서로 시장 추이를 보여주는 중요한 자료로 의의가 있다. 컴앤스테이의 공유주택 시장 리포트는 2020년 코로나 팬데믹 이후 공유주택에 대한 선호도가 급감하면서 공식적인 리포트 발간이 중단되었다.

중이 높아지고 있는 현상도 나타나고 있다. 공유주택의 1인실 비중이 확대되는 현상은 2017년 이후 나타나고 있으며 공유주택 운영에서 다른 사람과 룸을 세어하는 다인실의 선호도가 낮아지는 현상을 반영하고 있다. 공유주택의 임대료는 2019년 상반기 기준 공유주택 1인실의 평균 월 임대료는 472,000원으로 조사된 것으로 조사되어 2인실의 399,000원과 비교하여 월 73,000원 정도 차이가 존재하고 있다. 주택 유형에서는 아파트의 임대료가 다세대주택이나 단독주택에 비하여 높게 형성되어 있으며, 지역에서는 주택가격과 임대료가 높은 지역 강남지역의 임대료가 높은 것으로 조사되었다. 공유주택에 입주한 입주자의 성별은 여성이 85%로 남성에 비하여 압도적으로 높은 것으로 나타났다. 공유주택이 위치하고 있는 사이트는 서울의 경우 대학가 주변 지하철역이 압도적으로 높은 비중을 차지하고 있다. 이러한 현상은 공유주택의 입주자가 학교, 직장 등이 인접해 있는 대학생과 사회초년생 등 청년의 비중이 높은 것을 반영하고 있는 것으로 판단된다.

〈그림 4-1. 국내 공유주택 공급 현황〉



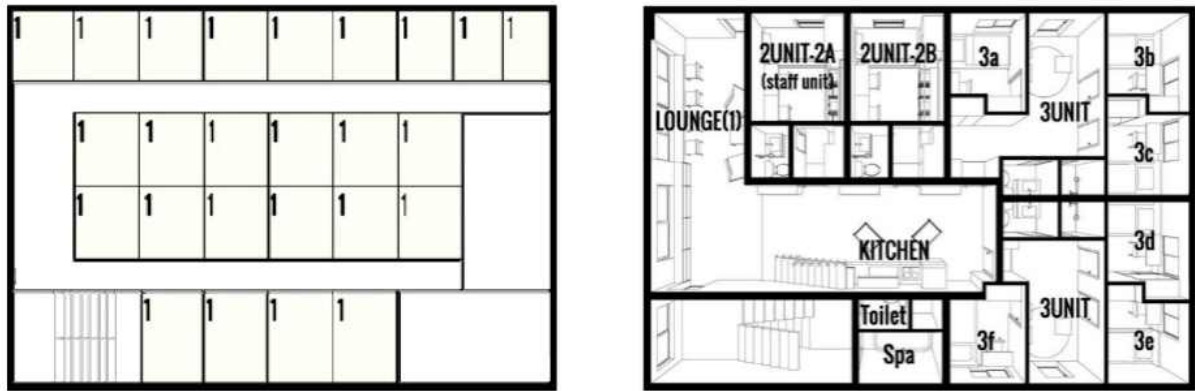
출처: 컴앤스테이 블로그

2) 공공지원 공유주택의 도입

공유주택이 청년들의 주거비 절감과 공동생활을 통한 사회적 단절 및 고립감을 해소할 수 있는 주거대안으로 인식되면서 공공지원을 통한 공유주택 모델이 도입되었다. 초기 공유주택에 대한 공공지원은 공유주택 사업자가 초기 주택을 임차하는데 필요한 초기 전세보증금을 서울시 사회투자기금의 용자를 통해 조달하는 정책이 도입되었다. 공유주택 사업자는 사회투자기금을 통하여 저리로 용자를 받은 대신 주변시세의 80% 이하의 임대료로 공유주택을 운영하는 규정이 적용되었다. 2013년 서울시는 두레주택을 도입하여 독자적인 공유주택을 공급하였다. 서울시의 두레주택은 주방 및 거실 등 주택의 일부를 건물 내 이웃 세대와 공유하면서 더불어 살아가는 조성하여 지역공동체 활성화에 기여하고 1~2인 가구비율이 급격히 증가하는 세대에 맞춰 공공에서 주거환경관리사업 구역 내 공급하는 새로운 유형의 수유자 맞춤형 임대주택으로 규정되었다. 두레주택은 주방이나 거실 등 주택의 일부를 공유하는 주택으로 공유주택으로 성격이 규정되어 있으며, 공유공간을 이웃 세대와 공유하면서 지역공동체 활성화에 기여하는 목표를 제시하여 공동체주택으로 역할이 규정되어 있다. 두레주택은 서울시의 주거환경관리사업구역 내 단독주택을 리모델링하여 공급하거나 주택을 신축하여 공급이 이루어졌다. 사업대상이 주거환경관리사업 구역으로 제한되어 2018년 도시정비법 개정에 따라 주거환경관리사업이 주거환경개선사업으로 통합되어 공급이 확대되지 못하였다. 두레주택은 서울시가 최초로 도입한 공유주택으로 의의가 있으며, 청년세대, 홀몸어르신, 연극인 등 다양한 입주자를 대상을 연결하는 새로운 맞춤형 임대주택을 도입한 정책으로 평가된다.

서울시의 공유주택 2015년 이후 사회주택에 청년들의 공동생활이 가능한 공유주택을 포함하면서 공공지원을 통하여 공유주택 공급이 확대되었다. 특히 서울시가 노후화된 주택과 여관 고시원 등 비주택을 리모델링하여 재임대하는 리모델링 사회주택이 도입되면서 숙박시설과 고시원을 공유주택으로 재활용하는 새로운 공유주택 모델도 도입되었다. 리모델링 사회주택은 사회적경제주체가 임차한 연면적 100㎡ 이상의 노후 민간건축물에 대해 리모델링 공사비 70~80% 보조하여 10년간 주변시세의 80% 임대료를 적용하여 운영하는 방식으로 공급되었다. 낡은 단독주택이나 고시원을 리모델링하여 개인공간을 확대하고 공유공간을 확보하여 공유주택으로 운영하는 모델이 도입되었다. 서울시의 리모델링형 사회주택은 2015년 이후 2021년까지 536호가 공급되었다.

〈그림 4-2. 서울시 리모델링형 사회주택 사례〉



출처: 사회주택협회 교육자료(거성 세어하우스)

정부차원에서 공유주택 공급은 2017년 발표된 문재인정부의 100대 국정과제에 “청년과 신혼부부 주거 부담 경감” 과제가 포함되어 임대료가 저렴한 세어형 임대주택 5만실 공급이 제시되어 본격적으로 추진되었다. 세어형 임대주택은 LH공사가 기존 노후주택을 매입, 원룸형 주택으로 리모델링(재건축)한 후 청년등 1~2인 주거취약가구에 임대하는 방식과 노후 공공청사를 복합개발하여 공급하는 방식, 매입임대리츠가 주택을 매입하여 청년·신혼부부를 위한 임대주택으로 활용하는 방안이 도입되었다. 2021년 세어형 임대주택은 빈 상가와 오피스, 호텔 등 비주택의 공실을 리모델링을 진행하여 주거용으로 전환하여 임대주택으로 활용하는 방안이 도입되었다. 호텔 등 비주택 리모델링 임대주택은 코로나 사태로 운영에 어려움을 겪고 있는 호텔을 LH가 매입하여 리모델링을 통하여 주거용으로 변경하고 공동체 프로그램과 주거 서비스가 결합된 청년 맞춤형 공유주택으로 공급하는 계획이 도입되었다. 호텔 리모델링 사업으로 공급된 안암생활은 2021년 코로나 사태로 운영에 어려움을 겪고 있던 리첸카운티 호텔을 LH가 매입하여 기숙사로 용도를 변경하여 122호실의 공유주택을 공급한 사례로 꼽히고 있다. LH는 호텔 리모델링 사업을 사회적기업 아이부키와 협력하여 설계·시공부터 공유주택 운영에 필요한 주거시설, 공용공간을 반영하는 등 청년들의 새로운 주거생활 트렌드 변화에 맞춘 공급을 진행하였다. 안암생활의 기존 호텔을 기숙사로 용도를 변경하여 개인공간은 분리하고 지하 1층과 지하 2층에 공용공간을 설치하여 입주자가 자유롭게 활용할 수 있는 공간을 구성하였다. 안암생활은 LH가 매입하여 사회적 경제주체에게 관리·운영을 위탁하는 사회적 주택으로 운영되고 있으며, 임대료는 주변 시세의 50% 이하가 적용되고 있다.

〈그림 4-3. LH 호텔 리모델링 공유주택(안압생활) 공유공간 현황〉



출처: 아이부키 홈페이지

공공지원을 통한 공유주택 공급은 사회주택, 공동체 주택, 매입임대주택을 활용하는 사회적 주택, 서울시의 역세권 청년주택 등에 다양한 형태로 반영되어 공급이 확대되었다. 민간과 공공의 지원을 통하여 공급되는 공유주택이 확대되면서 공유주택의 운영 주체도 개인, 민간기업, 공공기관, 협동조합 등으로 다양화되었다.

〈표 4-1. 국내 공유주택 운영 유형과 형태〉

구분	유형	주요 내용
공유형태	플랫세어	침실은 개별적으로 사용하면서 거실, 주방, 화장실 등의 공동생활 공간을 공유하는 유형
	룸 세어	공동생활공간 뿐만 아니라 침실까지도 공유하는 타입
	개인형	개인이 소유한 아파트나 주택을 운영하여 임대수익을 얻는 형태
운영주체	기업형	기업이 체인방식으로 운영하는 형태
	공공형	국가, 지방자치단체 등 공공기관에서 운영하는 형태
	조합형	조합원들이 출자한 출자금액을 바탕으로 운영하는 형태

다. 대규모 공유주거 서비스의 도입

1) 대규모 공유주거 서비스의 도입

공유주택에 대한 사회적 관심과 수요가 증가하면서 민간사업자가 신축단계에서 공유 생활이 가능한 대규모 공유주택을 공급하는 민간의 사업참여도 늘어나고 있다. 국내 공유주택은 기존 주택을 임차하여 입주자에게 재임대하는 방식에서 출발하여 낡은 공

공지원을 통하여 고시원 및 숙박시설을 리모델링하거나 공유주택으로 활용을 목적으로 신축하여 공급하는 형태로 변화되고 있다. 공유주택은 개인공간은 분리하고 공유공간을 공유하는 형태의 주택을 의미하고 있으나 기존 건축법 등에서는 공유주택에 대한 법적 규정이 존재하지 않는 주택이므로 신축을 통하여 공급되는 공유주택은 건축물의 형태에서는 도시형생활주택, 오피스텔, 다중주택, 다중생활시설(고시원) 등으로 건축허가를 받아 공급이 이루어졌다. 새로운 건축물을 신축하여 공급하는 공유주택은 건축물의 설계부터 공유주택으로 활용을 목적으로 하고 있어 입주자들이 사용할 수 있는 공용공간을 계획적으로 배치하고 있는 특징을 가지고 있다. 또한 시설의 규모는 기존 소규모로 운영되는 공유주택과 달리 100실 이상의 대규모 시설로 공급하는 사례도 나타나고 있다. 민간사업자가 공급하는 대규모 공유주택은 도시형생활주택, 업무시설, 생활숙박시설 등으로 건축허가를 받아 공급·운영되고 있으며, 공유공간은 거실이나 주방 이외에 실내 체육시설, 개인 사무공간, 회의실, 영화관 등 다양한 부대시설을 별도로 설치하여 운영하고 있다. 대규모로 공급되는 새로운 공유주거 서비스는 임대료 절감을 목적으로 하는 기존 공유주택과 다르게 개인공간은 분리하고 다양한 공유공간의 배치와 운영을 통하여 주거상품의 가치를 높이는 새로운 공유주거 서비스 산업으로 변화를 모색하고 있다. 초기 공유주택은 주거비 절감을 위하여 거실이나 부엌을 공유하는 방법을 선택하였으나 대규모 공유주거 서비스를 표방하는 업체는 기존 개인공간이 분리된 건축물 형태에서 입주자의 요구와 수요에 따라 다양한 공유공간을 배치하여 주거상품의 가치를 높이는 방식이 적용되고 있다. 대규모 공유주거 서비스에 도입되는 카페, 공유업무공간, 공유주방, 체육시설, 영화관 등 다양하게 구성되며 시설의 규모도 고급화되는 추이가 나타난다. 대규모 공유주거 서비스에 설치되는 공용공간은 전용공간 확대의 한계를 극복하고 입주자의 다양한 관심과 요구를 흡수하는 기능을 수행한다. 입주자의 다양한 관심과 요구를 주거공간으로 흡수하기 위해서는 시설의 대규모화가 필수적으로 요구된다. 대규모 공유주거 서비스가 늘어나면서도 공유주거 시설이 대형화하고 고급화하는 현상이 나타나고 있다.

2) 공유주거 서비스 산업으로 변화

민간사업자가 대규모로 운영하는 공유주거 서비스는 다양한 공유공간의 배치에 따라 기존 공유주택은 물론 주변지역 유사한 주거시설과 비교하여 상대적으로 높은 임대료가 적용된다. 대규모 공유주거 서비스 시설의 임대료는 시설의 위치한 지역과 개인공간의 면적 및 공유공간 구성에 따라 다르게 형성되어 있으며 공유공간이 다양화하고 고급화될수록 높은 임대료가 적용되는 현상이 나타나고 있다. 서울지역에서 운영되는 대규모 공유주거 서비스 업체의 임대료는 주변지역 오피스텔과 비교하여 평균

2~30% 이상 높은 금액이 적용되고 있다. 높은 임대료 책정에도 불구하고 입주자들은 자신의 사용할 수 있는 공용공간에 대하여 비용을 지불하는 것에 동의한다. 다양한 공용공간은 주거상품의 가치를 높이는 것으로 한정되지 않으며 공간사용으로 새로운 수익모델을 도입하는 사이트도 만들어지고 있다. 대규모 공유주거 서비스 사이트에 설치된 공유공간은 입주자들이 자유롭게 사용할 수 있으나 일부 시설은 입주자에게 유료로 제공되고 있다. 고급화된 공용공간의 설치가 주거상품의 가치를 높이는 것에서 공간서비스 자체가 유료화되는 현상이 만들어지고 있다. 대규모 공유주거 서비스에 거주하는 인원이 증가하면서 식사, 청소, 가구 렌탈 등 주거에 필요한 서비스를 유료로 운영되어 하나의 산업으로 성장하고 있다. 대규모 공유주거 서비스의 등장은 국내에서 단기 거주자를 위한 시설은 부재하다는 것도 중요한 원인으로 꼽히고 있다. 대규모 공유주거 서비스는 단기 거주자를 위한 시설로 운영되며 호텔과 경쟁하는 상품으로 위상을 가지고 있다. 대규모 공유주거 서비스 산업의 성장에 따라 운영업체도 벤처기업에서 KT, SK 등 대기업도 사업에 참여하거나 사업참여를 준비하고 있다. 대규모 공유주거 서비스는 개인공간을 철저히 분리하고 다양한 공유시설을 활용하여 다양한 주거 서비스 제공하는 고급화된 주거상품으로 자리잡고 있다.

〈표 4-2. 국내 대규모 공유주거 서비스 운영업체 현황〉

구분	강남 T업체	성동구 E업체	중구 C업체	동대문 M업체
용도지역	일반상업	준주거	일반상업	준주거
대지면적	1,454㎡	1,017㎡	594㎡	519㎡
건축연면적	11,632㎡	3,041㎡	6,077㎡	11,589㎡
건축물용도	오피스텔	오피스텔	관광숙박	관광숙박
호실	70실	89실	180실	177실
공유공간	식당, 미팅룸, 공유업무공간 등	카페, 주방, 미팅룸 공유업무공간 등	카페, 미팅룸 공유업무공간 등	주방, 카페, 미팅룸 공유업무공간 등
임대료	월 125만원	월 140만원	월 95만원	월 89만원

자료 : 경기연구원(2023)

2. 공유주택 및 공유주거 서비스 업체 현황 조사

가. 공유주택 및 공유주거 서비스 업체 현황 조사

1) 현황조사 목적

임대형 기숙사는 공공과 민간이 대규모 공유주거 서비스를 제공할 수 있도록 건축물의 용도를 신설하여 도입한 제도이다. 임대형 기숙사가 공유주거 서비스 제공에 목적을 두고 있으므로 임대형 기숙사 제도의 정착을 위해서는 현재 운영 중인 다양한 공유주택 및 공유주거 서비스와 어떤 차별성을 보유하고 있는지 파악하는 것이 중요하다. 특히 국내 공유주거는 민간이 아파트와 단독주택을 임차하여 소규모로 공급하는 방식에서 대규모 오피스텔 등을 공유주거 활용을 목적으로 신축하여 공급하는 방법까지 다양한 방식이 적용되고 있다. 또한 공급주체는 민간사업자가 공급하는 사례, 민간사업자가 공공의 지원을 받아 공급하는 사례 등으로 다양하게 나타나고 있다. 공유주택 및 공유주거 서비스 업체 현황분석은 서울에서 운영 중인 다양한 형태의 공유주택 및 공유주거 서비스 업체의 운영현황을 서울형 기숙사 공급·운영과 관련된 주요 시사점을 분석하기 위한 목적을 가지고 있다.

2) 조사대상 선정

현재 공유주택은 법적으로 정의된 개념이 아니므로 관련된 공식적인 정보나 통계자료가 공식적으로 제공되지 않고 있다. 2016년 이후 민간업체인 (주)컴앤스테이가 공유주택 플랫폼을 운영하면서 플랫폼에 제공되는 정보를 기초로 관련된 정보를 제공하였으나 2020년 코로나 사태 이후 정보제공을 중단한 상태이다. 공유주택 및 공유주거 서비스 업체 현황 조사는 공유주택에 대한 공식적인 정보가 없는 상태에서 공유주거를 운영하고 있는 대표적인 업체를 선정하여 인터뷰를 진행하는 방법으로 진행하였다. 조사대상 업체 선정은 공급유형에 따라 리모델링형 공유주택, 대규모 공유주거 서비스업체로 구분하여 선정하였다. 서비스를 제공하는 업체 중에서는 운영 규모가 큰 업체를 선정하는 방식을 선택하였다.

〈표 4-3. 공유주택 및 대규모 공유주거 서비스 현황 조사업체 및 기준〉

구분	조사대상	선정사유	비고
리모델링 공유주택	마을과 집	서울시 최대 리모델링형 사회주택(공유주택)운영	자몽하우스
	어울리	리모델링형 공유주택과 토지임대부 사회주택 운영	에어스페이스
	셰어 하우스 우주	국내 최대 공유주택 전문 운영업체	가산동 기숙사 운영
공유주거 서비스 업체	컴앤스테이	공유주택 플랫폼 및 공유주거 서비스 운영	컴앤스테이
	SKD&D (DDPS)	국내 최대 대규모 공유주거 서비스 운영업체	에피소드 공유주거 서비스
	홈즈스테이	마스터리스를 통한 공유주거 서비스 운영	홈즈스테이

3) 현황 조사 내용

인터뷰 내용은 공유주거로 임대형 기숙사를 공급 할 때 검토하여야 할 시사점을 찾기 위한 내용으로 구성하였다. 세부적인 내용은 운영업체 현황, 개인공간 면적 및 공유시설 배치 및 운영 현황, 임대료, 사이트별 입주자 특성, 입주자 관리 프로그램, 임대형 기숙사 제도에 대한 이해와 향후 참여계획 등을 인터뷰를 진행하였다. 인터뷰는 공유주거를 운영하는 사이트를 방문하거나 업체 사무실을 방문하여 진행하였다.

나. 공유주택 및 공유주거 서비스 현황 조사 내용

1) 셰어하우스 우주 - 가산동 지식산업센터 기숙사 운영

가) 업체 현황

셰어하우스 우주 국내에서 최초로 공유주택 사업모델을 도입한 대표적인 업체로 단독주택, 아파트 등을 임차하여 전대 형태로 입주자에게 개별 룸을 전대하는 방식으로 공유주택을 운영하고 있으며, 2023년 10월 현재 650개 배드를 운영하고 있다. 우주가 운영하는 셰어하우스는 2019년까지 가파른 성장세를 기록하였으나 코로나 사태로 공동생활에 대한 불안감이 증가하면서 사업 성장에 어려움을 겪고 있는 상태이다. 우주는 셰어하우스 사업모델의 정착 이후 룸 셰어를 사업으로 하는 우주와 생활형 숙박 시설을 코리빙 형태로 운영하는 셀립 등 2가지 사업 분야로 분사하여 코리빙 사업에 진출하였다. 금천구 가산동에 위치한 지식산업센터 내 기숙사는 셀립이 운영하는 코리빙으로 구분된다.

나) 금천구 가산동 지식산업센터 내 기숙사 운영

우주는 2023년 5월 금천구 가산동 모비우스 지식산업센터 내 기숙사 360호의 임대관리를 위탁받아 공유주택으로 운영하고 있다. 가산동 지식산업센터는 구로디지털산업단지에 위치한 산업시설로 산업부의 산업단지 환경개선펀드 공모사업에 선정되어 기존 공장을 철거하고 지식산업센터를 신축한 사업이다. 지식산업센터는 전체 연면적 30% 이하의 범위에서 지원시설을 설치할 수 있으며, 기숙사는 지원시설로 공급되었다. 우주는 지식산업센터 개발사업의 기획단계에서 공유주거 서비스 제공을 위하여 기숙사 공급과 공유공간 구성 및 프로그램 기획에 참여하였다. 최초 지식산업센터 내 기숙사 전체 360호실의 운영관리를 담당할 예정이었으나 입주 이후 소유자가 개별 임대를 선택하여 전체의 50% 물량에 대해서 공유주거 서비스로 임대관리를 수행하고 있다.

다) 공유주택 공간 구성

모비우스 지식산업센터 기숙사는 지식산업센터와 공간을 분리하여 건축되었다. 기숙사 개별 호별 전용면적은 13㎡ 내외로 구획되었으며, 호실은 복층으로 구성되어 공간 활용도를 높게 설계된 것이 특징이다. 기숙사로 건축되어 전체 호실의 50%는 개별 취사시설을 설치하였으며, 50%는 설치되지 않았다. 개별 공간은 각 호별로 분리되어 있으며, 공용공간은 20층에 공용라운지, 2층에 공유주방, 실내 운동시설 등이 설치되어 있으며, 각 층 포켓으로 작은 영화관, 공유 거실 등이 설치되어 있다. 20층 공용라운지는 전망이 좋은 가장 높은 층에 배치하였으며 업무공간, 카페, 회의실 등을 복합적으로 구성하여 활용도를 높인 것이 특징이다. 기숙사 입주자는 임대료 이외에 월 5만원을 공유공간 이용요금을 지불하고 출입 카드를 통하여 공용공간을 이용하고 있다. 공용공간 이용에 비용은 임대차계약서에 포함되어 실제 사용 여부에 관계없이 입주자가 지불하고 있다. 공용공간 이용은 입주자가 자유롭게 사용할 수 있으며, 일부 시설은 예약제를 통하여 사용할 수 있다. 공용공간의 관리는 별도의 관리시스템이 사용되고 있으며, 시설관리업체가 관리를 담당하고 있다.

〈그림 4-4. 가산동 모비우스 기숙사 현황〉



출처: 김동호(2023)

라) 임대료 및 관리비 현황

모비우스 기숙사 호별 임대료는 일반형의 경우 보증금 500만원에 월 50만원의 임대료가 적용되며, 임대차 계약서에 따라 커뮤니티 시설 이용료 5만원을 통합하여 부과된다. 기숙사는 임대주택으로 구분되지 않아 임대료에 부가가치세 10% 별도로 부과되는 것이 특징이다. 기숙사 임대료는 주변 시세와 비교하여 약간 낮은 수준 책정되어 있다. 모비우스 기숙사를 개별로 분양받고 위탁관리를 하지 않고 소유자가 개별로 임대를 하는 경우 보증금 500만원에 월 60만원 정도의 임대계약이 체결되고 있다. 관리비는 월 10만원 내외의 금액이 부과되며, 개별 호별 계량기가 설치되어 전기, 수도, 난방비 등 개별로 수납할 수 있다.

마) 입주자 특성

모비우스 기숙사 입주자는 인근 지역(구로디지털 단지)에 직장인이 다수이며, 청년 세대, 사업자등록을 한 사업자 등으로 구성된 것으로 파악된다. 입주자의 성별의 차이는 구분되지 않으며, 입주자 모집은 운영기업의 전용 플랫폼을 통하여 모집하고 있으며, 최초 입주자 모집은 1개월 이내에 완료되어 산업단지 내 기숙사의 수요가 존재하고 있는 것으로 확인된다. 임대차계약은 1년 단위로 체결하고 있으나 1개월 이하 단기거주도 가능하다.

바) 임대형 기숙사 참여의사 및 지원 관련 사항 등

세어하우스 우주는 공유주거 서비스 운영업체로 임대형 기숙사 공급과 운영 관리에 관심을 가지고 사업을 검토하고 있다. 다만 현재 PF 대출 조건 등을 고려하면 저리의

기금용자 지원이 필요하며, 임대형 기숙사를 임대주택으로 활용하기 위해서 임대료에 부과되는 부가세 문제가 해결될 필요가 있다.

사) 시사점

가산동 모비우스 기숙사는 공급 규모가 360호실로 구성된 규모이며, 개인공간은 13㎡ 내외로 구성되었으며, 공용라운지, 공유주방, 공유거실 등 다양한 공용공간이 계획적으로 설치되어 있으며, 임대관리사업자에 의하여 관리·운영되고 있는 등 임대형 기숙사 용도를 대부분 반영하고 있는 기숙사로 특징을 가지고 있다. 임대형 기숙사 용도 도입 이전에 공유주거 서비스 제공을 목적으로 공유공간 설치를 사전에 계획·운영하고 있는 사례로 의의가 있다. 산업단지 내 임대형 기숙사 공급 가능성과 임대형 기숙사가 목적으로 하는 공유주거 서비스 공급과 운영의 전형적인 사례로 평가된다.

2) 홈즈 컴퍼니 - 마스터리스를 통한 공유주거 서비스 운영

가) 업체 현황

홈즈 컴퍼니는 2016년 설립된 공유주거 서비스 업체로 오피스텔, 고시원, 다중주택등을 마스터리스를 통하여 임대하여 입주자에게 전대 형태로 공유주거 서비스를 제공하고 있다. 홈즈 컴퍼니가 운영하는 공유주거는 홈즈 스튜디오로 브랜드로 운영되며, 강남 삼성동, 용산 남영동, 갈월동, 마포구 망원동 4개의 공유주거 서비스를 제공하고 있다. 대상 건물을 10년간 마스터리스로 임대한 이후 건축물을 리모델링하여 공유주거가 가능한 공용공간을 설치하여 운영하고 있는 특징이 있다.

나) 공유주거 서비스 현황

홈즈 컴퍼니가 운영하는 공유주거는 고시원(망원), 다중주택(용산), 도시형생활주택(남영)으로 건축물의 형태가 다양하게 구성되어 있다. 스튜디오 선정릉은 홈즈 컴퍼니가 운영하는 대표적인 공유주거 서비스로 리모델링을 통하여 공유주거 서비스가 가능한 계획을 진행한 것이 특징이다. 스튜디오 선정릉은 지하철 9호선 선정릉역 출입구에 위치한 오피스텔로 홈즈가 건축주로부터 해당 오피스텔을 마스터리스로 임차하고 리모델링으로 18층에 공용라운지 등 공유공간을 조성하고, 개별 호실을 전대하는 방식으로 임차인을 모집하여 공유주거 서비스를 제공하고 있다. 1층 상가와 지하 주차장은 별도로 다른 사업자에게 전대하여 운영하고 있다.

〈표 4-4. 홈즈 스튜디오 운영 현황〉

구분	건축용도	호실면적 (㎡)	공급 호수	임대료 (만원)	관리비 (만원)	공유시설
스튜디오 망원	고시원	11.44~15.44	18	보증금 300 월 70	관리비 7 공과금 8	공유라운지, 세탁실, 루프탑 등
스튜디오 남영	도시형 생활주택	14.3	62	보증금 1000 월 75	관리비 8	공유라운지, 체육시설, 세탁실, 회의실 등
스튜디오 용산	다중주택	11.6	17	보증금 300 월 65	관리비 8	공유라운지, 세탁실, 공유주방 등
스튜디오 선정릉	오피스텔	29.3~34	60	보증금 1000 월 155	관리비 15	공유라운지

다) 공유주거 공간 구성

스튜디오 선정릉의 건축물의 용도는 오피스텔이며 호별 전용면적은 29~34㎡ 정도로 계획되었으며, 전체 호실이 개별 취사시설과 세탁기 및 냉장고, 침대 등 기본 가구가 제공되고 있다. 공용공간은 13층에 공용라운지가 설치되었으며, 공용라운지는 회의실, 공용세탁실, 카페, 독서실 등 공유시설이 집적되어 있다. 마스터리스를 통하여 건물의 1개 층을 리모델링하여 공유라운지를 설치하여 공유공간을 다양한 용도로 활용하고 있는 특징이 있다. 입주자는 별도의 출입카드를 통하여 공용공간을 자유롭게 사용할 수 있으며 대부분 시설을 무료로 사용하고 있다.

라) 임대료 조건

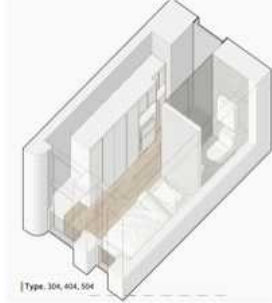
스튜디오 선정릉의 임대료는 호실에 따라 보증금 1,000만원에 월 125~155만원 임대료가 적용되며, 공유공간 사용료는 별도로 부과되지 않는다. 임대료 이외의 관리비는 월 14~16만원 정도가 부과되고 있으며, 최소 임대기간은 1년 단위이며, 재계약의 비율이 높은 상태로 평균 공실율은 5% 미만으로 관리되고 있다. 스튜디오 선정릉의 임대료는 주변 유사시설과 비교하여 약간 높은 수준이나 대부분 입주자는 공유공간 활용에 대한 장점으로 입주를 선택하고 있는 것으로 파악되고 있다. 최소 계약기간은 공유주거 사이트에 따라 다르게 적용되며 망원과 용산은 3개월 단위의 계약도 가능한 것으로 확인된다.

〈그림 4-5. 홈즈 스튜디오 전경 및 조감도〉

홈즈 컴퍼니 스튜디오 선정릉
공유라운지 전경



스튜디오 망원
개인실 조감도



스튜디오 남영
개인실 조감도



출처: 홈즈 스튜디오 홈페이지

마) 입주자 특성

스튜디오 선정릉의 입주자는 인근 지역의 직장인이 다수이며, 30%는 직장인 이외의 입주자로 구성되어 있다. 지하철 9호선 초역세권에 위치하여 지하철 9호선을 이용하여 여의도 등으로 출근하는 인원도 입주하고 있는 것으로 확인된다. 입주자의 성별의 차이는 구분되지 않으며, 입주자 모집은 주변 부동산 중개업소를 통하여 모집하고 있다.

바) 임대형 기숙사 관련 의견

홈즈 컴퍼니는 마스터리스를 통하여 공유주거를 운영하는 사업모델로 사업자가 직접 임대형 기숙사를 공급하는 것에 관심 높지 않다.

사) 시사점

오피스텔이나 도시형생활주택 등 건축물 전체를 마스터리스로 임차한 이후 공유주거 서비스 제공을 위한 시설을 설치하여 공유주거 서비스를 운영하는 사업유형으로 특징을 가지고 있다. 공유주거 서비스는 개인공간의 분리와 입주자 특성에 따른 공유공간 배치를 통한 주거상품의 가치를 높이는 사업모델로 특징을 가지고 있다. 계획된 공유공간의 배치에 따라 해당 주거상품의 임대료를 높이고 사업모델이 건축물 전체에 대한 마스터리스에 기반한 사업모델로 확장 가능성이 크지 않는 것으로 판단된다.

3) 컴앤스테이 공유주거 서비스

가) 업체 현황

컴앤스테이는 2016년 청년세대를 위한 공유주택 정보를 제공하는 검색 서비스를 제공하는 플랫폼을 운영하는 업체로 공유주택 시장에 참여하였다. 사업 초기 서울시 역세권 청년주택 과 공유주택 물건 검색 등의 정보를 제공하였으며, 공유주택 시장에 대한 정기적인 리포트를 작성 배포하는 서비스를 제공하였다. 2020년 코로나 사태 이후 공유주거에 대한 선호도가 낮아지면서 정기적인 보고서 발간은 중단되었다. 컴앤스테이는 2020년 이후 코로나 사태 이후 호텔을 매입하여 리모델링을 통하여 공유주거 서비스를 제공하고 있다.

나) 컴앤스테이 강서

컴앤스테이 강서는 컴앤스테이가 2020년 호텔을 매입하고 리모델링을 통하여 전체 92호실의 공유주택으로 운영하고 있는 사이트이다. 호텔 객실을 리모델링하여 침대, 가구 등을 설치하여 1인 가구가 거주할 수 있는 주거시설로 사용하고 있으며, 지하 1층 연회장을 리모델링하여 공유주방, 회의실, 파티룸, 공유세탁실 등을 복합적인 공유공간을 설치 운영하고 있다.

〈그림 4-6. 컴앤스테이 강서 전경 및 조감도〉

공유라운지



공유주방



공유독서실



출처: 컴앤스테이 홈페이지

다) 공유주거 공간 구성

기존 호텔 리모델링을 통하여 공유주거를 제공하는 시설로 호실 면적은 17㎡ 정도로 구성되며, 호별 욕실은 설치되어 있으며 개별 취사시설을 제공되지 않는다. 침대, 책상, 옷장, 냉장고, TV 등 기본 가구와 가전제품이 제공되고 있다. 지하 1층 공유공간은 카페, 회의실, 공유주방, 운동시설, 파티룸 등이 통합적으로 배치되어 있으며 입주자들이 자유롭게 사용할 수 있다. 전체 입주자 중 공유공간을 사용하는 빈도는 높지 않으나 입주를 선택할 때 가장 중요한 판단 요인으로 작용하고 있는 것으로 확인된다.

라) 임대료 조건 등

컴앤스테이 강서는 “단기거주, 장기숙박”을 제공하는 시설로 최소 임대계약은 1개월 단위로 운영되고 있다. 임대료는 계약기간에 따라 1개월 계약 시 95만원, 6개월 계약은 80만원의 차등적인 임대료가 적용되며, 임대료에는 관리비와 전기 수도료 등의 비용이 포함되어 있다. 임대료에 관리비 등이 포함된 것은 컴앤스테이 강서가 건축물 형태가 숙박시설로 분류되어 호별 전기 수도 계량기를 설치할 수 없기 때문이다. 해당 임대료는 주변 유사한 시설과 비교하여 비슷한 수준을 형성하고 있다.

마) 입주자 특성

입주자의 평균 거주기간은 3~4개월 정도이며 단기 거주자의 비율이 높은 것으로 나타나고 있다. 입주자는 지하철 9호선을 이용하여 출퇴근이 가능한 마곡, 여의도 등 직장인의 비중이 높으며 성별의 구분은 여성의 비중이 60% 정도로 다소간 높은 상태이다. 입주자 중 외국인 입주자는 전체 10% 내외를 형성하고 있다.

바) 임대형 기숙사 관련 의견

컴앤스테이는 임대형 기숙사 제도에 관심을 가지고 있으며, 경기도 용인시 구도심 상업지역에 공급을 준비하고 있다. 임대형 기숙사는 개별 분양이 금지되어 장기간 운영하는 상품으로 특징을 가지고 있다. 임대운영을 위해서는 준공 이후 개발단계에서 조달한 PF자금을 담보대출로 전환이 필요하나, 임대형 기숙사를 임대주택으로 사용하면 금융기관의 호별 최우선 변제금액 공제가 적용되어 담보대출에 문제가 발생할 수 있다. 금융지원이 개발단계에 대한 지원에서 운영단계까지 확대되는 지원이 필요하다.

사) 시사점

컴앤스테이는 코로나 시기에 가격이 낮아진 호텔을 민간이 매입하여 리모델링을 통하여 공유주거로 운영하는 사업으로 차별성이 있다. 기존 호텔 리모델링 공유주거 공급사례는 LH공사가 매입한 공급한 사례가 존재하고 컴앤스테이는 이와 유사한 형태로 운영되고 있다. 컴앤스테이 강서는 단기거주 수요자가 이용하는 주거 수단으로 운영을 선택하고 있는 특징이 있다. 국내 임대주택은 거주 안정성에 중점을 두고 있으나 임대형 기숙사는 거주 안정성보다는 적정 임대료가 운영되는 정책이 필요한 것으로 판단된다.

4) SKD&D(DDPS) - 국내 최대 공유주거 서비스 제공

가) 업체 현황

SKD&D(DDPS)는 2016년 공유주거 서비스 산업에 참여하여 에피소드의 브랜드로 최고급 공유주거 서비스를 제공하고 있다. SKD&D(DDPS)가 운영하는 공유주거 사이트는 성수, 강남, 서초, 수유, 신촌 등 6개 지역에서 운영되고 있으며, 공급 규모에서도 국내 최대 공유주거 서비스 업체로 위상을 가지고 있다. 공유주거로 운영되는 에피소드 사이트는 모두 신축을 통하여 공급이 이루어지고 있으며, 설계단계에서 입주자들의 관심을 반영한 공유공간 배치를 계획하여 배치한 특징을 가지고 있다.

나) 에피소드 공유주거 서비스

에피소드는 서울시 내 상업지역과 준공업지역 내 100세대 이상의 오피스텔 및 도시형생활주택을 신축하여 공유주거 서비스업을 운영하고 있다. 최초 건축물의 설계단계에서 공유공간에 대한 계획적 배치를 통하여 입주자의 주거 만족도를 높이고, 차별화된 공유공간 제공을 통하여 주거상품의 가치를 높이고 공유공간 이용을 유료로 전환하는 공유주거 서비스 모델로 운영된다. 공유공간 이용을 유료로 전환하기 위하여 공유공간 구성을 입주자 특성에 따라 배치하고 공간구성을 고급화하여 이용자가 유료로 사용하는 것에 부담을 줄이는 정책을 도입하였다.

〈표 4-5. SKD&D(DDPS) 에피소드 운영 현황〉

구분	건축용도	호실 면적 (㎡)	공급 호수	임대료 (만원)	관리비 (만원)	공유시설
에피소드 수유 838	오피스텔, 도시형생활주택	20.6~ 60	735	보증금 1,000 월 100	12	공유라운지, 공유오피스 공유주방, 루프탑, 세탁실 등
에피소드 강남 262	오피스텔	21.91 ~54	250	보증금 1,000 월 160	15	공유오피스, 공유주방, 컨퍼런스룸, 루프탑 등
에피소드 서초393	오피스텔	26.7~ 61	378	보증금 1,000 월 165	15	공유오피스, 공유주방, 팻카페, 루프탑 등
에피소드 성수101	오피스텔	19.7~ 23	100	보증금 1,000 월 100	15	공유라운지, 공유오피스 공유주방, 세탁실 등
에피소드 성수121	오피스텔	17.1~ 23	120	보증금 1,000 월 100	15	공유라운지, 공유오피스 공유주방, 세탁실 등
에피소드 신촌369	오피스텔	17.5~ 29.85	271	보증금 1,000 월 130	15	공유라운지, 공유오피스 공유주방, 세탁실 등

다) 에피소드 공간 구성

에피소드는 오피스텔 등을 신축하여 호실 면적은 20㎡ 이상으로 구획되었으며 일부 호실은 60㎡ 이상으로 공급되었다. 오피스텔 및 도시형생활주택으로 건축이 이루어져 호별 욕실과 개별 취사시설 등이 설치되었으며 최소한의 기본 가구를 제공하고 있다. 기본 가구 이외에 책상, 소파, 그림 등 가구 및 소품은 입주자가 대여를 통하여 임대하여 사용하는 시스템이 적용되고 있다. 공유공간은 업무공간, 회의실, 공유주방, 운동시설등 입주자의 특성을 반영한 다양한 시설이 공급되었으며, 입주자는 월 1만원의 비용으로 카드를 발급받아 사용할 수 있다. 공유공간은 무료로 사용할 수 있는 시설과 유료로 사용할 수 있는 시설이 구분되어 있다. 공용라운지, 공유오피스 등은 무료로 이용할 수 있으나 공용라운지에 설치된 개인 업무시설, 회의실 등의 공간은 유료로 제공된다. 공용공간의 구성은 입주자들이 유료로 이용할 수 있는 수준으로 최고급 시설로 제공되어 있다. 입주자들은 멤버십 카드를 발급받아 에피소드가 운영하는 다른 사이트의 공유공간을 함께 이용할 수 있으며, 공유공간을 활용하여 전문세프 강의 등의 공동체 프로그램도 운영되며, 외부 업체와 연계한 할인 행사도 진행하고 있다. 입주자들의 필요를 고려하여 계획된 공용공간은 주거상품의 가치를 높이는 기능 이외에 공유공간을 활용한 주거서비스가 가능한 상품으로 기획 운영되고 있다.

〈그림 4-7. SKD&D 에피소드 전경〉

에피소드 강남 공유오피스



에피소드 강남 공유주방



에피소드 강남 개인공간



출처: 에피소드 홈페이지

라) 임대료 조건 등

에피소드는 최소 임대계약은 3개월 단위로 운영되고 있으며, 임대료는 사이트와 호별 면적에 따라 차이가 있으나 강남 에피소드의 경우 월 160만원의 임대료가 적용되고 있다. 오피스텔과 도시형생활주택으로 공급이 이루어져 관리비는 호실 당 15만원 내외의 부과되고 기타 공과금은 계량기를 통하여 정산된다. 에피소드는 호텔과 오피스텔의 중간 정도에 해당되는 주거 서비스를 제공을 목적으로 하고 있으며 현재 공급된 공유주거 서비스 중에서 최고급 상품으로 분류된다.

마) 입주자 특성

에피소드 입주자는 해당 사이트 인근에 직장을 가진 젊은 직장인과 프리랜서의 비중이 높은 상태이나 다양한 중장년을 포함한 연령층이 입주하고 있다. 입주자 중에서 장기 출장자, 단기 거주자, 외국인의 입주자도 일정 비중을 차지하고 있는 것으로 나타나고 있으며, 신촌 에피소드는 외국인 입주자가 35% 이상을 점유한 시기도 존재한다. 단기 거주자를 중심으로 수요가 형성되어 있으나 평균 공실률은 10% 이하로 관리되고 있어 고급 공유주거에 대한 수요가 존재하고 있는 것으로 확인된다.

바) 임대형 기숙사 관련 의견

SKD&D(DDPS)는 대규모 공유주거 서비스를 제공하는 업체로 에피소드 브랜드로 연간 2~3개 정도의 신규 공급을 준비하고 있다. 에피소드는 10년 정도 임대 운영 이후 자산을 매각하는 투자금을 회수하는 방식으로 설계되었으나, 임대형 기숙사는 개별 분양이 금지되어 이에 대하여 출구전략을 고민하고 있다. 또한 에피소드는 공유공간을 활용한 최고급 공유주거 서비스를 제공하는 시설을 지향하고 있어 임대형 기숙사 용도가 적합한지 판단이 필요하다.

사) 시사점

에피소드는 주거 트렌드의 변화에 맞추어 공유공간 계획과 활용을 통하여 주거상품의 가치를 높이는 high end 공유주거 서비스 상품으로 지향하고 있다. 또한 100호실 이상의 대규모 공유주거 시설로 공유공간 기반으로 주거 서비스를 유료로 전환한 중요한 사례로 의의가 있다. 공유주거 서비스 제공이 주거상품의 가치를 높이고 공유공간 계획과 프로그램 운영으로 주거상품의 경쟁력 확보 및 주거서비스 산업으로 전환을 모색하는 중요한 시도이다.

5) 마을과 집 - 리모델링형 사회주택 (자몽 하우스)

가) 업체 현황

마을과 집은 단독주택 및 낡은 고시원 등을 리모델링하여 사회주택을 운영하는 사회적기업을 자몽 하우스라는 브랜드로 공유주택을 운영하고 있다. 마을과 집이 운영하는 리모델링 사회주택은 서울시가 단독주택 고시원 등의 리모델링 비용을 지원하는 대신 건물주는 6~10년 이상 주변 시세의 80% 이하로 임대하는 사회주택으로 마을과 집은 민간소유자로부터 임대운영권을 확보한 이후 전대방식으로 전체 430호실 사회주택을 운영하고 있다.

나) 자몽 하우스 운영

자몽 하우스는 단독주택, 고시원 등을 리모델링하여 개별 침실을 구분하고, 부엌과 거실 및 욕실 등의 공간을 공유하는 공유주택으로 운영하고 있다. 서울시가 리모델링 비용을 지원하여 공급하는 사회주택으로 입주자는 도시근로자 평균 소득 100% 미만의 청년으로 입주자격이 제한되며 임대료는 주변 시세의 80%로 운영되고 있다. 단독주택과 고시원을 리모델링하여 공급하는 형태로 공유공간의 건축물 구조상 불가피한 구조를 가지고 있는 것이 특징이다.

〈표 4-6. 마을과 집 자몽 하우스 운영 현황〉

구분	건축용도	호실 면적 (㎡)	공급 호수	임대료 (만원)	입주자	비고
자몽 하우스 이화	단독주택	5.9~ 15.95	19호	보증금 300 월 27.8	여성전용	리모델링 사회주택
자몽 하우스 연남	다중이용시설 (고시원)	9.3~ 13.7	18호	보증금 300 월 24.1	여성전용	리모델링 사회주택
자몽 하우스 갈현	다중이용시설 (고시원)	6.6~ 7.8	28호	보증금 300 월 29.5	여성전용	리모델링 사회주택
자몽 하우스 동송	다가구주택	6.0~ 21.6	16호	보증금 300 월 31.5	여성전용	리모델링 사회주택
자몽 하우스 상도	단독주택	6.4~ 26.5	7호	보증금 300 월 34.6	여성전용	리모델링 사회주택
자몽 하우스 군자	다중이용시설 (고시원)	7.2~ 8.0	14호	보증금 300 월 39.9	여성전용	리모델링 사회주택
자몽 하우스 청파	다중이용시설 (고시원)	7.0~ 14.8	9호	보증금 300 월 47.2	여성전용	리모델링 사회주택
자몽 하우스 성신	다중주택 (신축)	14.5	10호	보증금 3000 월 33.5	-	토지임대부 사회주택
자몽 하우스 덕성	단독주택	7.0~ 13.0	11호	보증금 100 월 20	여성전용	빈집 프로젝트
자몽 하우스 역삼	단독주택	5.7~ 20.0	17호	보증금 100 월 35	여성전용	빈집 프로젝트

다) 자몽 하우스 공간 구성

기존 건축물을 리모델링하여 공유주거로 공급하는 형태로 기존 건축물의 구조에 따라 개인실과 공유공간의 면적이 구분된다. 개인실 면적은 9~15㎡ 정도로 구성되며, 공유공간 거실, 부엌, 화장실 등으로 구성되며 면적은 개별 건축물의 유형에 따라 다양하게 구성되어 있다. 개별 건축물 리모델링을 통하여 운영되는 형태로 공급 호수는 4호실에서 28호실까지 규모가 다양하게 구성되어 있다. 건축물의 구조상 개인공간을 완전히 분리할 수 없는 초기 공유주택의 형태를 가지고 있다. 일부 시설은 하나의 방에 두 개의 베드를 두고 룸을 공유하는 형태로 운영되고 있다. 욕실과 거실을 공유하는 형태의 공유주택으로 공유공간 관리는 입주자가 사용하는 시설을 관리하는 형태로 운영되고 있다. 공용공간의 관리 문제는 입주자 사이에서 자율로 이루어지며 공간이용에 대한 갈등과 공용공간을 매개로 입주자들의 유대가 만들어지는 특징이 동시에 나타나고 있다.

〈그림 4-8. 자몽 하우스 전경〉

자몽 하우스 상도 공유공간



자몽 하우스 갈현 공유공간



자몽 하우스 노량진점 2인실



라) 임대료 조건 등

자몽 하우스의 임대료는 건축물의 위치와 형태에 따라 다양하게 구성되나 고시원을 리모델링한 자몽 하우스는 보증금 300만원에 월 30만원 내외의 임대료가 적용되고 있다. 임대료 이외에 관리비는 입주자가 배분하여 부담하는 형태로 운영되고 있다. 대부분 시설이 여성전용으로 운영되고 있으며, 임대기간은 최소 6개월 단위가 적용되고 있다. 자몽 하우스 입주자는 도시근로자 평균소득 100% 미만의 청년으로 제한되며 여성 입주자의 비중이 압도적으로 높다.

마) 입주자 특성

자몽 하우스는 최초 공간을 분리하여 남녀 입주자를 모집하였으나 이후 입주자의 다수가 여성으로 변화되면서 여성전용으로 운영되는 사이트가 다수를 점하고 있다. 입주자의 연령층은 20대에서 30대 초반의 여성이 다수이며 직업은 대학생, 사회초년생, 취업준비생이 대부분이다. 자몽 하우스도 단기 거주자의 비율이 높게 나타나고 있다. 자몽 하우스는 고시원과 비슷한 수준의 임대료가 적용되나 주거환경이 고시원보다는 양호한 조건을 가지고 있어 선호도가 높아 입주자의 대기가 많은 상태이다.

바) 임대형 기숙사 관련 의견

마을과 집은 임대형 기숙사를 기존 고시원을 대체할 수 있는 주거시설로 주목하고 있다. 특히 공동생활이 필수적으로 요구되고 노령층, 장애인 등 돌봄이 연계되는 주거 시설 공급에 적합할 것으로 기대하고 있다. 임대형 기숙사 공급에 용적률 인센티브 등의 공공지원이 적용되며 해당 토지 소유자들의 관심은 증가할 것으로 예상되나 서울시의 높은 토지가격, PF이자율 등을 고려하면 개발사업자가 참여하기는 어려울 것으로 예상된다. 또한 개별 분양이 허용되지 않으면 사업청산 문제도 제기될 것으로 예상된다.

사) 시사점

자몽 하우스는 리모델링형 사회주택으로 서울시가 리모델링 비용을 지원하여 임대료가 주변 시세의 80% 이하가 적용되고 있다. 자몽 하우스의 임대료 수준은 고시원과 유사한 수준이나 거주환경이 고시원보다 양호한 조건을 갖춘 시설로 특징을 가지고 있다. 자몽 하우스는 최대 10년간 임대로 운영되는 주택으로 지속 가능성의 문제가 제기되고 있다. 서울형 기숙사가 기존 고시원을 대체하는 주거시설로 공급되기 위해서는 고시원 수준의 임대료를 적용할 수 있는지가 핵심적인 문제이다.

6) 어울리 - 리모델링형 사회주택 (에어 스페이스)

가) 업체 현황

어울리는 청년의 주거문제 해결을 위하여 2018년 설립에 설립한 사회적기업으로 리모델링 사회주택과 토지임대부 사회주택 공급 등 사회주택 공급사업을 수행하고 있다. 리모델링 사회주택으로 2개의 다중생활시설(고시원)을 리모델링하여 12개 호실의 공유주택을 운영하고 있다.

나) 에어 스페이스 신림 운영

어울리가 운영하는 에어 스페이스는 신림동 고시촌의 낡은 고시원을 리모델링하여 공급한 12개 호실로 구성된 공유주택이다. 기존 40호실로 구획된 고시원을 12개 호실로 리모델링하여 주변 시세의 80% 이하의 임대료로 운영하고 있다. 기존 고시원을 리모델링하여 주방 및 식당 등 커뮤니티 공간을 조성하고 화장실 및 샤워실을 공유하는 형태의 공유주택이다.

〈그림 4-9. 에어 스페이스 층별 단면도〉



다) 에어 스페이스 임대료 등

에어 스페이스는 모두 여성전용으로 운영되며 임대료는 주변 시세의 80% 이하가 적용되고 있다. 임대료는 보증금 300만원에 월 30만원 정도의 임대료가 적용되고 있다. 주변 고시원의 임대료는 고시원의 위치와 상태에 따라 월 30만원에서 50만원 사이에 임대료가 적용되고 있다. 관리비는 임대료 이외에 월 6만원이 적용되고 있다.

라) 임대형 기숙사 제도 관련 의견

신림동 고시촌은 사법고시 폐지 이후 입주 수요 감소에 따라 기능을 상실한 낡은 고시원 등이 다수 존재하고 있다. 이러한 낡은 고시원은 다른 용도로 활용하기 어려운 상황으로 임대형 기숙사 요건에 맞추어 기숙사로 전환할 수 있는 정책이 요구된다. 현재 임대형 기숙사는 신축방식으로 접근하여 리모델링을 통한 임대형 기숙사 공급에 관한 접근이 필요하다. 신축 이외에 기존 건축물을 활용하여 임대형 기숙사 공급방안을 함께 검토하는 것이 필요하다.

3. 공유주택 현황조사 시사점

가. 공유주택 현황 조사

1) 공유주택 시장 분화

국내 공유주택 시장은 아파트 및 다세대주택, 단독주택의 주거시설을 공유하는 형태에서 출발하여 대규모 공유주거 시설 공급으로 이전하고 있다. 공유주택은 주거비를 절감을 위한 상품과 기존 주거상품의 가치를 높이기 위한 고급화된 상품으로 분화되고 있다. 소규모 공유주택은 청년세대가 주거비 절감이 목적으로 입주하는 주거시설로 고시원과 경쟁하는 모델로 특징을 가지고 있으며, 대규모 공유주거 서비스는 공유시설의 배치와 활용으로 주거상품의 가치는 높이는 상품으로 기능을 수행하고 있다. 특히 대규모 공유주거 서비스는 공유공간 유료 이용과 가구렌탈 및 청소 대행, 식사제공 등의 주거서비스와 결합하여 새로운 주거 서비스 산업으로 변화가 이루어지고 있다.

2) 공유주거 수요자 특성

공유주거에 입주자는 청년세대의 비중이 높은 상태이나 해당 상품의 임대료 수준에 따라 입주자는 다르게 구성되는 것으로 나타나고 있다. 임대료가 낮은 셰어하우스는 성별에서 여성이 대부분이며, 학생, 취준생, 사회초년생의 비중이 높게 나타나고 있다. 주택시장에서 셰어하우스는 단기 거주자를 중심으로 고시원의 대체 주거시설로 기능을 수행하고 있다. 임대료가 높은 공유주거 서비스 입주자는 해당 시설 주변이나 통근이 가능한 직장인이 비중이 높고 일부 사이트는 외국인의 입주도 나타나고 있다. 임대료가 높을수록 입주자의 성별 차이는 낮아지는 현상이 있다. 공유주거는 공급규형에 관계없이 직장·학교 등의 문제로 단기거주 수요가 높게 나타나고 있다. 공유주거는 출퇴

근과 통학의 문제를 해결하기 위하여 지하철역 주변과 대학, 상업중심지 및 산업단지 등에 주로 공급되고 있다.

3) 공유주거 공간 배치

소규모 공유주택에서 개인공간과 공유공간의 분리는 불가능한 구조로 거실, 화장실, 취사시설을 공유하는 형태로 구성되며, 대규모 공유주거 서비스는 개인공간은 철저히 분리하고 공유공간을 입주자 특성에 따라 계획·공급하는 형태를 가지고 있다. 대규모 공유주거 서비스는 오피스텔, 도시형생활주택 등으로 건축허가를 받아 호별 전용면적 최소 20㎡ 이상으로 계획되어 있다. 개인공간 구성에서 개별 취사시설을 설치하지 않는 방안은 개인공간의 폐쇄성을 극복할 수 있는 대안으로 고려될 수 있다.

공용공간의 배치는 호실 규모, 임대료 수준에 따라 다르게 구성되나 대부분의 시설에서 공용 업무공간, 공동 거실, 공용 부엌, 회의실, 카페 등이 공통적으로 설치되어 있다. 임대료가 높은 시설의 경우 시설의 고급화, 입주자의 특성에 따른 다양한 시설이 설치되어 있는 것이 특징이 나타난다. 공유공간의 활용은 고급화된 시설의 이용빈도가 높은 것으로 나타난다. 고급화된 시설의 이용빈도가 높은 것은 계획 시점에 활용도를 높이기 위한 계획이 이루어진 것이 원인으로 파악된다. 공유공간의 활용도가 낮은 사이트에서도 공간의 구성은 입주 선택의 중요한 기준 작용하고 있다.

4) 공유주거 임대료 수준

공유주거의 임대료는 공유주택 분화에 따라 사이트 위치, 건축물 형태, 전용면적 등에 따라 다르게 형성되어 있다. 소규모 공유주택은 인근지역 고시원과 비슷한 수준의 임대료가 형성되어 있는 것으로 확인된다. 대규모 공유주거 서비스는 인근지역 오피스텔과 비교하여 20~30% 높은 임대료 수준 형성되어 있다. 대규모 공유주거 서비스의 임대료가 높은 이유는 다양한 공유공간 계획 및 운영으로 주거상품의 가치를 높이는 영향을 미치고 있기 때문이다. 공유주거 서비스에서 공유공간이 임대료에 직접 반영될 수 있는지는 추가적인 확인이 필요하다. 고급화된 시설의 경우 임대료가 다른 경쟁상품에 비하여 높게 형성되어 있는 것이 확인되지만 중소 규모의 경우 임대료 반영 여부를 확인하기 어려운 조건이다. 다만 이 경우에도 공용공간 배치가 입주자의 선택의 중요한 요인으로 작용하고 있으므로 공실 감소에 따른 임대료 상승효과는 존재하고 있는 것으로 판단되나 그 범위를 측정하기는 어려운 조건이다.

나. 서울형 기숙사 공급 시사점

1) 공유주거 시장 특성과 서울형 기숙사

공유주거 시설은 학교, 직장, 출장, 보증금 마련 등의 사유로 단기거주를 목적으로 입주하는 주거로 역할을 수행하고 있으며, 임대료는 사이트의 위치, 건축물 유형, 개인 공간 분리 여부 등에 따라 큰 편차를 보이고 있다. 민간에서 공급하는 공유주거 시설은 단기거주 장기숙박을 위한 시설로 고급화 추이가 나타난다. 대규모 공유주거 서비스의 등장은 국내 단기거주 시설의 부족, 개인공간 확대 한계와 다양한 공간수요에 기반한 고급화 전략에 기초하고 있다. 향후 공유주거 상품은 임대료 절감을 위한 공유주택과 고급화된 시장으로 분화가 가속화될 것으로 예상되고 있다.

임대형 기숙사는 공유주거 서비스를 제공하기 위한 건축물의 용도로 도입되어 공유주택시장 분화를 모두 수용할 수 있는 탄력성을 가지고 있다. 다만 공공지원으로 공급되는 서울형 기숙사의 정책대상으로 어떻게 규정할지에 대한 고민이 필요하다.

2) 서울형 기숙사 공급 가능성

서울형 기숙사는 임대형 기숙사 용도를 활용하여 열악한 고시원을 대체하는 공공지원 공유주거로 규정된다. 임대형 기숙사가 낡은 고시원을 대체하기 위해서는 고시원의 임대료 수준과 유사한 임대료가 책정되어야 한다. 현재 운영중인 공유주택 중에서는 고시원 수준의 임대료가 적용되는 공유주거 시설은 서울시 리모델링 사회주택이 유일한 상태이다. 현재 서울시의 토지가격과 부동산 개발사업 환경을 고려하면 고시원을 대체하는 임대형 기숙사는 민간사업자를 통하여 공급하기 어려운 조건을 가지고 있다. 장기적으로 고시원을 대체하기 위한 주거시설은 공공임대주택이나 서울시의 공공기숙사 공급을 확대하는 것으로 접근할 필요가 있다. 공공기숙사는 공공부지를 활용한 공유주거 시설로 고시원의 임대료 수준을 적용할 수 있다. 공공기숙사의 공급은 공공이 보유한 토지에서 공공자금의 저리융자를 통하여 조달하고 30년간 임대운업을 통하여 기숙사 건축비를 상환하는 연합기숙사 공급 구조를 참조할 수 있다. 서울시 공공기숙사는 대학생, 사회초년생, 취업준비생 등 저소득 청년세대를 위한 단기 거주시설로 공급이 필요하다.

용적률 상향, 공공자금 융자 등이 지원되는 공공지원 임대형 기숙사는 일정기간 주변 시세보다 낮은 임대료를 적용하여 입주자에게 주거비를 낮추고 주거선택의 기회를 확대하는 정책으로 검토가 필요하다.

3) 공유주거 공간구성과 운영관리

공유주거의 개별 공간과 공유공간은 공유주거 서비스 유형에 따라 구조적인 차이가 존재하고 있다. 공유공간은 부족한 개인공간을 보완하기 위한 필수적인 시설로 역할을 수행하고 있다. 개인공간이 분리된 시설의 경우 건축물의 유형에 따라 최소 10 m^2 로 구성되는 사례도 있으나 기숙사나 오피스텔의 경우 최소 14 m^2 이상으로 구획되어 있다. 한편 서울시 시민복지기준에서 1인 최소주거면적을 17 m^2 이상으로 규정하고 있어 서울형 기숙사의 최소주거면적 기준에 대한 고려가 필요하다.

정부는 임대형 기숙사에 대하여 임대주택등록 의무를 적용하여 임대료 제한과 거주 안정성을 확보하기 위한 제도를 도입하였다. 하지만 공유주거 입주자는 대부분 단기거주 목적으로 해당 시설을 이용하는 것으로 나타나고 있어 거주 안정성을 확보하는 것의 실익의 문제가 제기될 수 있다. 서울형 기숙사는 임대료 인하를 통한 청년세대의 주거비 절감을 위한 주거로 기능이 요구된다.

V. 서울형 기숙사 도입을 위한 관련 법제 검토

1. 기숙사의 정의

가. 기숙사의 유래

일반적으로 기숙사는 학교나 직장·공장 등에 딸려 있어 학생이나 직원에게 숙식을 제공하는 시설을 지칭하는 명사이다. 기숙사는 한자로 寄宿舎로 표시되고, 영어로는 dormitory로 표시된다. 한자 寄宿舎의 寄의 뜻은 '없혀살다'라는 의미를 가지고 있으며, 宿은 '자다'라는 의미로 사용된다. 한자 寄宿은 자기 집이 아닌 남의 집이나 학교·회사 따위에 딸린 숙사(宿舎)에서 기거하는 것을 지칭한다. 유럽에서 기숙사를 의미하는 dormitory는 15세기 중반 수도원이나 수녀원의 "잠자는 장소, 건물 또는 방"에서 유래되었으며, 18세기 이후에는 '대학의 기숙사'로 사용되고 있다.

국내 최초 기숙사는 고려에서 조선까지 성균관 유생이 기거하던 동제와 서제가 꼽히고 있으며, 근대식 기숙사는 1885년 미국 선교사 아펜젤러가 세운 배재학당 기숙사가 최초의 기숙사로 인정되고 있다. 국내에서 기숙사는 구한말에서 일제강점기를 거치면서 다수의 근대식 교육기관이 개교하면서 학교의 부속시설로 설치가 이루어졌다. 또한 일제강점기 국내에 대규모 제조공장이 설립되면서 공장의 종업원이 기거하는 기숙사도 함께 설치되었다. 1920년대 이후 경공업 위주로 공업이 발달하면서, 이 분야에 값싼 여성 노동력이 대거 유입되었다. 대규모 면방직 공장에서는 노동자들이 기숙사 생활을 했는데, 여성 노동자의 경우 70~80%가 기숙사 생활을 하였다. 기숙사에서는 감옥과 같은 시간 규칙, 형편없는 식사, 외출조차 마음대로 할 수 없는 생활이 지속되었고, 여공들의 기숙사 탈출이 사회 문제가 되기도 하였다. 1930년대 후반 일제가 국가총동원법 제정 이후 1945년까지 연인원 650만명이 국내 공장과 탄광 등지로 강제 동원하였으며, 공장이나 탄광 등지에 동원에 노동자들도 공장의 기숙사에 기거한 것으로 추정되고 있다.

해방 이후에도 기숙사의 용도는 크게 변화되지 않고 학교의 학생이나 공장의 종업원들에게 숙식을 제공하는 시설로 사용되었다. 1960년대 이후 경제개발과 고도성장으로 산업화와 도시화가 급격히 진행되었고, 이농현상이 본격화되었다. 1960년대 국내 제조업은 저임금에 기반한 식품, 섬유, 신발 등 노동집약적인 경공업 중심으로 도입되었다. 상품의 경쟁력을 확보하기 위하여 저임금과 장기간 노동이 일상화되었다. 공장에 근무하는 노동자의 임금을 낮추기 위하여 저곡가 정책이 수반되었으며 공장 근로자의 대부분이 공장 기숙사에서 거주하게 되었다. 공장 노동자의 재생산비용을 낮추기 위한 목적으로 공장 내 기숙사 설치의 불가피한 선택이었다. 특히 섬유, 방직, 신발 등을 생

산하는 기업의 경우 상대적으로 임금이 저렴한 여성 노동자들이 담당하였고, 대기업 섬유공장의 경우 전체 노동자의 80%가 기숙사 생활을 하였다.⁴⁾ 공장 기숙사는 1980년대 후반까지 공장의 노동자가 거주하는 시설을 지칭하는 일반명사로 사용되었다.

나. 기숙사의 법적 규정

국내에서 기숙사는 학생이나 공장의 종업원들에게 숙식을 제공하는 시설로 공급이 이루어지고 많이 사람들이 거주하고 있었으나 관련 법률에서는 기숙사에 대하여 별도로 규정하지 않았다. 1962년 제정된 건축법에서도 기숙사에 대하여 별도의 규정은 도입되지 않았다. 다만 구 「건축법」에서 기숙사를 특수건축물로 분류하여⁵⁾ 건축허가를 받도록 규정하고 있으며, 일정 규모 이상의 기숙사에 대해서는 다중의 이용시설로 내화구조를 갖추어야 할 요건을 규정하고 있다. 1978년 「건축법」 시행령에 건축물의 용도가 구분되면서 기숙사는 하나의 건축물에 원칙적으로 2이상의 가구가 거주하도록 된 공동주택으로 구분되었다. 1980년 「건축법」 시행령에 규정된 건축물의 용도구분에서 기숙사는 공동주택에서 제외되어 별도의 건축물 용도로 구분되었으며, 1999년 「건축법」 시행령 개정으로 기숙사는 건축물의 용도구분에서 공동주택으로 구분되었다.

기숙사에 대한 정의는 2000년 7월 「건축법」 시행령 개정으로 도입되었다. 기숙사는 “학생 또는 공장등의 종업원등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사시설등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것”으로 정의되었다. 기숙사는 건축물의 용도에서는 공동주택으로 구분되고 있으며, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 시설로 특징을 가지게 되었다. 기숙사가 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 시설로 구분되는 기준은 개별로 취사시설을 설치 여부가 기준으로 작용하였다.

기숙사는 2014년 「건축법」 시행령 개정에 따라 “학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50% 이상인 것”으로 변화되었다. 개정된 기숙사의 정의에 따라 기숙사는 학생 또는 공장 등의 종업원 등을 위한 시설로 전체 호실의 50% 미만에 대하여 개별 취사시설을 설치할 수 있는 시설로 특징을 가지게 되었다. 기숙사에 공동취사시설 이외에 전체 호실의 50% 미만에 대하여 개별 취사시설의 설치를 허용한 시행령 개정은 기숙사에

4) 하뉴(2020)

5) 구 「건축법」 제2조, 특수건축물이라 함은 건축물 중 학교, 병원, 극장, 관람장, 백화점, 무도장, 공중의 용에 공하는 옥장, 여관, 공동주택, 기숙사, 공장, 창고, 차고, 도살장 기타 이와 유사한 용도에 공하는 것을 말한다.

거주자의 생활 편의를 확보하기 위한 것으로 설명되고 있다. 하지만 기숙사 일부에 개별 취사시설의 설치가 허용되면서 기숙사가 오피스텔이나 일반 다세대주택 등과 구분되지 않는 문제도 발생하였다.⁶⁾

기숙사에 대한 법적 규정은 2023년 2월 「건축법」 시행령으로 임대형기숙사를 신설하면서 개념이 확대되었다. 일반기숙사는 “학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하는 것으로서 해당 기숙사의 공동취사시설 이용세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 것”으로 규정되었으며, 임대형기숙사는 “공공주택사업자 또는 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 것”으로 구분되었다. 임대형기숙사 용도 도입에 따라 임대형기숙사는 학생 또는 종업원을 위한 시설에서 벗어나 일반인도 입주할 수 있는 시설로 범위가 확대되었으며, 운영 주체도 학교 또는 종업원을 고용하고 있는 기업에서 공공주택사업자와 민간임대사업로 확대되었다. 또한 임대를 목적으로 공급하는 기숙사 호실의 규모를 최소 20실 이상으로 사실상 임대주택으로 활용할 수 있는 정책이 도입되었다.

〈표 5-1. 건축법 시행령의 기숙사 규정 변화〉

구분	규정	비고
건축법 제정 (1962년)		특수건축물
건축법 시행령 개정 (1978년)		공동주택으로 구분
건축법 시행령 개정 (2000년)	학생 또는 공장등의 종업원등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사시설등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것	
건축법 시행령 개정 (2014년)	“학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50% 이상인 것”	
건축법 시행령 개정 (2023년)	일반기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하는 것으로서 해당 기숙사의 공동취사시설 이용세대 수가 전체 세대 수의 50% 이상인 것 임대형기숙사: 공공주택사업자 또는 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50% 이상인 것	임대형 기숙사 용도 도입

6) 2010년 이후 지식산업센터 내 지원시설로 기숙사 용도가 공급되었으나 해당 시설은 개별 취사시설을 설치하여 사실상 오피스텔로 일반인에게 분양한 사례가 발생하였다.

다. 주택법의 기숙사 규정

1) 주택과 준주택 구분

주택법에서 주택은 “세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지”로 정의하고 있으며, 주택의 유형은 단독주택과 공동주택으로 구분하고 있다. 단독주택은 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 의미하며 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관으로 분류하고 있다. 공동주택은 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 주택으로 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사로 구분하고 있다. 한편 주택에 대한 정의는 주택법에 규정되어 있으나 주택의 유형은 건축법 시행령 별표1에서 건축물의 용도로 세분화하고 있다.

한편 주택법은 주택 이외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 준주택으로 정의하고 있으며, 준주택의 종류는 건축법 시행령 별표1에 따른 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔을 구분하고 있다. 이러한 법적 규정에 따라 기숙사는 건축물의 형태에서는 공동주택으로 구분되고 있으나 건축물의 용도에서는 주택이 아닌 준주택으로 구분되는 이중적인 규정을 보유하고 있다.

2) 준주택으로 기숙사

주택법에서 주택은 “세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물”로 정의하고 있다. 주택의 정의로 사용되는 “세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조”에 대한 명시적인 기준은 제시되지 않고 있으나 공간의 구획과 별도의 출입문 설치 독립된 공간을 갖추고 있고, 욕실과 취사 시설의 설치가 독립된 주거생활을 할 수 있는 최소한의 구조의 기준으로 사용되고 있다. 국토부가 고시한 최저주거기준 제3조에서 “주택은 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설을 갖추어야 한다.”로 규정하여 욕실과 부엌이 주택을 구성하는 필수적인 설비라는 점을 강조하고 있다. 주택에 요구되는 필수적인 시설에 관한 규정은 주택과 준주택을 구분하는 중요한 기준으로 적용된다. 우선 건축법 시행령 별표1에 규정된 다중주택은 “각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나 취사 시설은 설치하지 않은 것”이라고 규정하고 있으며, 구 건축법 시행령의 기숙사 규정에서 “학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되

는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것”으로 규정하고 있다. 기숙사는 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거공간을 갖추고 있지만 전체 호실의 50% 미만의 범위에서 개별 취사시설의 설치가 가능한 건축물로 구분되어 주택으로 성격과 준주택으로 성격을 동시에 가지고 있다.

3) 구분소유권과 기숙사

주택법의 주택은 단독주택과 공동주택으로 구분되고 있으며, 공동주택은 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 주택으로 각 호별로 주택으로 구분되며 동일 건축물에도 불구하고 구분소유권이 인정되고 있다. 반면 단독주택 중 다가구주택은 하나의 건축물에서 여러 가구가 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조를 갖추고 있어도 구분소유권이 인정되지 않아 단독주택으로 구분되고 있다. 또한 외형적으로 다가구주택과 구분되지 않는 다세대주택은 공동주택으로 구분되어 호별 구분소유권이 인정되고 있다. 국내에서 단독주택과 공동주택의 구분은 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조를 갖추고 있어도 호별 구분소유권 인정 여부에 따라 주택의 유형이 구분되고 있다.

기숙사는 건축물의 용도구분에서 공동주택으로 분류되어 다른 공동주택과 동일하게 호별 전유부분과 공유부분이 면적으로 구분되어 있으며, 대지의 소유권도 공유지분으로 구분되어 있다. 기숙사가 건축물의 용도에서 공동주택으로 분류되어 개별 소유권의 등기가 가능한 형태를 가지고 있음에도 불구하고 기숙사 건축법 시행령 별표에서 구분소유된 개별 실을 기숙사에서 제외하도록 규정하여 호별 구분소유를 불허하고 있다.⁷⁾ 이러한 규정에 따라 기숙사는 건축물 용도에서는 공동주택으로 구분되고 있으나, 개별 호별 구분소유권이 인정되지 않는 건축물로 특징을 가지고 있다.

7) 기숙사의 개별 소유권 인정 여부는 지식산업센터 내 공급된 기숙사를 일반인에게 개별로 분양하는 사례가 늘어나면서 이를 허용할 것인지에 대한 논의에서 출발하였다. 국토부는 “기숙사 일부 시설을 분양하면 분양된 건축물은 기숙사와 분리된 개별시설로서 그 구분 소유자가 직접 입주하거나 제3자에게 임대·매매할 수 있으므로 학교 또는 공장 등의 운영주체가 그 종업원 등을 위하여 운영하는 시설로 보기 어려워 구분 분양된 독립된 주거시설 부분은 기숙사 외 주택의 용도로 다시 분류하여야 한다.” 주장으로 기숙사의 개별 분양을 금지하였다.

2. 국내 기숙사 공급 현황

가. 기숙사 제도의 도입과 공급

국내에서 기숙사는 근대식 교육제도의 도입에 따라 1885년 근대식 기숙사의 공급이 이루어졌으며, 일제강점기를 거치면서 학생들과 공장의 종업원이 거주하는 합숙소로 기숙사의 공급이 이루어졌다. 1962년 「건축법」 제정에 따라 기숙사를 현재의 다중이용시설과 유사한 특수건축물로 구분하여 건축과 관련된 규제 사항을 제시하고 있으나 기숙사에 대한 법적 규정은 마련되지 않았다. 기숙사에 대한 법적 규정은 2000년 「건축법 시행령」 별표1 용도별 건축물의 종류에서 기숙사를 규정하면서 체계가 정비되었다. 기숙사는 “학생 또는 공장 등의 종업원등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사시설등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것”으로 규정되었다. 「건축법 시행령」에 규정된 기숙사의 정의는 당시 기숙사에 대한 사회적 인식을 반영하고 있다. 기숙사는 학생 또는 공장 등의 종업원등을 위한 시설로 사용되고 있었으며, 기숙사 공급의 주체는 학교법인과 종업원을 고용하고 있는 회사로 인식되었다. 2000년 「건축법 시행령」 개정 이전 기숙사는 기숙사가 필요한 학교법인이나 기업이 시장·군수에게 기숙사 용도로 건축허가를 받아 기숙사를 건축하였다.

기숙사에 대한 사회적 관심은 2000년 이후 대학의 낮은 기숙사 충원율과 이로 인한 대학생의 주거 문제가 제기되면서 늘어났다. 당시 대학의 기숙사 충원율은 8% 정도였으며 기숙사에 입사하지 못한 대학생들이 민간임대시장에서 주거를 구하면서 대학가의 하숙과 원룸의 가격이 크게 상승하면서 대학의 기숙사 문제가 사회적인 문제가 되었다. 대학의 부족한 기숙사를 확대하기 위한 정책이 본격적으로 논의되면서 민간투자사업으로 기숙사를 확충하기 위한 제도가 도입되었다.

나. 민자기숙사 제도의 도입

1) 민자기숙사 도입 배경

기숙사는 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하는 시설로 구분되어 기숙사는 대학의 재학생들이 입주할 수 있는 대학교의 부설 시설로 공급이 이루어졌다. 기숙사가 대학의 재학생들이 입주할 수 있는 시설로 기능을 수행하고 있었으나 2008년 기준 서울지역 대학의 기숙사 수용률은 10% 미만의 수용률을 기록하고 있었다.⁸⁾ 특히 서울지역 대학교의 낮은 기숙사 수용률로 기숙사 확충이 요구되었으나

8) 서울 소재 주요 대학교의 기숙사 수용률은 연세대가 8.6%, 한국외대 8.3%, 이화여대 5.7%, 중앙대 5.4%, 고려대 4.4%, 서강대 4.2% 한양대 4.0% 등으로 나타났으며, 성균관대(인문과학캠퍼스)

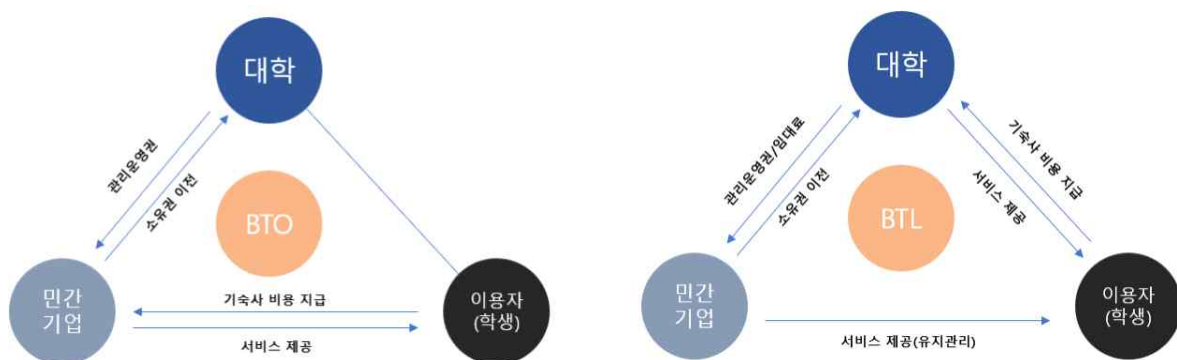
사립대학은 재정부담으로 기숙사를 공급하지 못한 상태였다.

대학의 기숙사 공급을 확대하기 위하여 2005년 대학설립·운영 규정이 개정되어 민간기업이 대학에 기숙사를 설립·운영할 수 있는 규정이 도입되어 민간투자사업으로 기숙사를 건설하는 조건이 마련되었다. 민간기업이 설립·운영하는 기숙사는 민간기업이 기숙사를 건립하여 대학에 소유권을 이전하고 기숙사 건축에 투입된 투자비를 임대료와 운영수익으로 회수하는 사업방식 적용되었다.

2) 민자기숙사의 사업구조

민자기숙사는 운영방식에 따라 BTL(Build-Transfer-Lease) 방식과 BTO(Build-Transfer-Operate) 방식으로 구분되는데 BTL 방식은 민간기업이 기숙사를 건립한 이후 기숙사를 대학에 소유권을 이전하는 대신 기숙사에 대한 임대료로 투자비를 회수하는 방식을 의미하며 주로 국립대학교에 적용되었다. BTO 방식은 민간기업이 기숙사를 건립하여 대학교에 기부채납 한 이후 민간기업이 기숙사 운영을 통하여 투자비를 회수하는 구조로 설계되었으며 주로 사립대학교에 적용되었다. 민자기숙사에 적용된 BTO방식은 민간기업이 기숙사 운영을 담당하고 BTL방식은 대학이 기숙사를 운영하는 것에 차이가 존재하고 있으나 기숙사 건립과 운영에 필요한 비용을 학생들이 납부하는 기숙사 비용으로 조달하는 측면에서는 공통점을 가지고 있다. 다만 BTL방식은 대학이 기숙사 건축에 투입된 비용을 임대료 형태로 상환하는 반면 BTO방식은 민간기업이 기숙사 운영을 통하여 기숙사 건축비용과 운영비용을 모두 회수하여야 하므로 학생들의 기숙사 비용이 가중되는 특징이 나타났다.

〈그림 5-1. 민자기숙사 사업의 기본구조〉



퍼스), 숙명여대, 동국대 등은 기숙사 시설이 없는 것으로 나타났다(윤지은, 2008)

3) 민자기숙사의 공급과 문제

2005년 민자기숙사 도입에 따라 민간기업이 대학교에 신규로 공급되는 기숙사가 증가하였다. 사립대학교의 민자기숙사는 대부분 BTO 방식으로 공급되었으며, 국립대학교의 민자기숙사는 BTL방식이 적용되었다. 민자기숙사 공급확대에 따라 2017년 기준 전체 전국 대학교 기숙사의 수용가능한 인원이 405,000명이었으며, 이중 민자기숙사 인원이 82,000명으로 전체 기숙사 인원의 20.4%를 점하고 있다.

〈표 5-2. 서울지역 주요 사립대학 민자기숙사 현황(2016년 기준)〉

구분	총사업비 (억원)	연면적(m ²)	수용인원	사업방식	개관년도	비고
강남대	280	32,690	936	BTL	2007.03	
경희대(국제)	543	41,539	2,434	BTO	2008.03	에듀21
경희대	320	33,363	1,910	BTO	2008.09	
건국대	445	39,281	2,121	BTO	2008.09	
서강대	400	19,113	894	BTO	2008.09	
단국대(죽전)	445	36,494	2,088	BTO	2008.11	에듀21
상명대	280	13,205	612	BTO	2009.03	
건국대2차	285	18,294	961	BTO	2010.02	에듀21
송실대	330	29,100	1,403	BTO	2010.02	에듀21
연세대	286	23,268	388	BTL	2010.03	
고려대	262	16,193	943	BTO	2011.02	에듀21
경기대(수원)	440	41,236	2,016	BTO	2011.09	에듀21

자료: 김문석(2016) 내용 재정리

BTO 방식의 민자기숙사는 민간기업이 기숙사 건축에 필요한 비용을 조달하고 준공 이후 기숙사 운영을 통하여 투자비를 회수하는 구조로 운영되어 높은 기숙사 비용이 발생하였다. BTO 방식의 민자기숙사는 일반적으로 20년 정도의 운영 기간이 약정되었으며, 민간기업은 기숙사 운영 기간 내 투자비와 적정 수익을 확보하여야 하므로 상대적으로 높은 기숙사 비용이 책정되는 구조를 형성하였다. 2017년 기준 대학교육연구소가 대학교의 민자기숙사 비용을 조사한 보고서에 BTO 방식으로 공급된 사립대학교의 민자기숙사 비용은 BTL 방식으로 공급된 국립대의 민자기숙사 비용보다 30% 이상 높은 것으로 보고되었다.⁹⁾ BTO 방식의 민자기숙사의 사용료가 상대적으로 높게 책정된 사유는 민간기업이 상대적으로 높은 금리로 자금을 차입하여 기숙사 건축사업

을 진행하여 사업비 부담이 기숙사 입주 학생들에게 전가되는 구조로 운영되는 것이 가장 중요한 원인으로 지목되었다.

〈표 5-3. 서울지역 주요 사립대학 민자기숙사 비용 현황(2016년 기준)〉

구분	건물명	사업방식	1달 30일 기준 기숙사비(천원)			
			1인실	2인실	3인실	4인실 이상
연세대	SK국제학사	BTL	655	443		
고려대	프런티어관	BTO	595	387		
건국대	민자-1	BTO	585	382		
건국대	민자-2	BTO	585	382		
숭실대	레지던스홀	BTO	551	336		270
경희대(수원)	우정원	BTO	470	335	231	
경기대(수원)	드림타워	BTO	449	315		
단국대(죽전)	웅비홀	BTO	363	302		
서강대	곤자가국제학사	BTO		378		

자료: 대학교육연구소, 「2017년 사립대학교 민자기숙사 기숙사비」

다. 서울시 공공기숙사 도입

민자기숙사의 높은 비용이 사회적으로 문제가 제기되면서 서울시는 2010년 이후 대학생의 주거비 부담을 경감시킬 목적으로 서울시가 기숙사를 건축하여 저소득 대학생에게 공급하는 공공기숙사를 도입하였다. 희망하우징(Youth Housing)사업으로 이름 붙여진 서울시의 공공기숙사 제도는 서울시가 보유하고 있는 시유지에 새롭게 기숙사나 원룸형 주택을 건축하여 서울 소재 대학교에 재학 중인 학생에게 저렴하게 공급되는 전용 임대주택으로 규정되었다. 공공기숙사의 평균 주거면적은 11.05㎡이며, 임대보증금은 100만원에 월 58,000~133,000원의 임대료가 책정되어 기존 민자기숙사와 비교하여 훨씬 낮은 임대료로 운영되고 있다.

서울시 공공기숙사 입주 신청자격은 모집공고일 현재 서울시 소재 대학교(전문대 포함) 재학중인 학생으로 본인이 무주택자 요건을 충족하여야 한다. 공급순위는 생계·의료·주거급여 수급자와 지원대상 한부모 가족, 차상위계층 가구가 1순위, 본인과 부모의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득 100% 이하가 2순위, 1,2순위에 해당하지 아니하는 사람 중 본인의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당

9) BTO 방식으로 공급된 민자기숙사는 1인실을 연세대가 66만원, 건국대 59만원, 숭실대 55만원으로 조사되었으며, BTL 방식으로 공급된 국립대는 서울과기대 44만원, 제주대 42만원, 강릉원주대 36만원으로 보고되었음

월 평균소득 100% 이하가 3순위에 해당된다. 임대기간은 2년이며 입주자격을 유지하는 경우 2회에 한하여 재계약이 가능하여 최장 6년간 거주할 수 있다. 서울시 공공기숙사는 서울시가 보유하고 있는 시유지에 새롭게 도시형생활주택과 기숙사를 신축하여 공급하는 방식으로 공급이 이루어졌다. 서울시 공공기숙사의 평균 주거전용면적은 11.05㎡로 나타나고 있으며, 주거용으로 사용하는 기숙사 이외에 세탁실 등 공용시설 공급하였다. 내발산 공공기숙사는 수용인원이 382명의 대규모 기숙사로 운영되고 있으며, 서울시와 지방의 지자체가 합동으로 공급한 기숙사로 서울시 배정 인원은 장애인용 4호실로 구성되었다. 서울시 공공기숙사는 2012년 이후 정부가 민자기숙사의 사업구조를 공공자금으로 대체하는 행복기숙사 제도가 도입되면서 추가적인 공급은 중단되었다.

〈표 5-4. 서울시 공공기숙사(희망하우징) 공급 현황〉

구분	주소	건축면적 (㎡)	수용인원	건축유형	개관년도	비고
정릉희망하우징	정릉동 1036	1,618.3	54	도시형생활주택	2012.02	아파트
연남희망하우징	연남동 487-35	761.2	30	도시형생활주택	2012.12	다세대주택
공릉희망하우징	공릉동 120-10	343.9	14	기숙사	2013.03	공동주택
갈현희망하우징	갈현동 3-4	906.8	23	기숙사	2013.03	학생복지주택
공릉2희망하우징	공릉동 657-7	821.5	43	기숙사	2014.11	공동주택
내발산희망하우징	내발산동 740	8,997.1	382	기숙사	2014.05	공동주택

자료: 「서울시 주거복지센터 상담 메뉴얼」

라. 행복기숙사 도입

1) 행복기숙사 개념과 유형

민자기숙사의 고비용구조로 인하여 대학생의 주거비 문제가 제기되면서 정부는 공공자금 지원을 통하여 저렴한 비용으로 대학생이 입주할 수 있는 행복기숙사 제도를 도입하였다. 행복기숙사는 기숙사 건축에 필요한 자금을 민간으로부터 조달하는 구조에서 사학진흥재단과 주택도시기금을 통하여 장기저리 용자로 조달하여 사업비 부담을 낮추는 방식이 도입되었다. 행복기숙사는 기숙사 사업대상에 따라 연합기숙사와 사립기숙사로 구분된다. 연합기숙사는 국·공유지 등 부지에 공공기금을 활용하여 여러 대학학생이 공동으로 이용할 수 있는 기숙사 건립·운영되며, 사립기숙사는 신청대학 부지에

공공기금을 활용하여 신청대학 학생이 이용할 수 있는 기숙사를 건립·운영된다. 또한 기존 민자기숙사의 고금리 민간차입금을 사학진흥재단의 융자금으로 대환대출하는 에듀21기숙사와 LH의 소유주택을 활용하여 소규모 분산형 기숙사를 공급·운영하는 기숙사형 청년주택도 도입되었다. 행복기숙사의 운영방식은 민간투자사업방식이 적용되어 사학진흥재단이 출자하여 SPC를 설립한 이후 기숙사를 건축하여 기숙사를 토지소유자(사립대학과 공공)에게 기숙사를 기부채납하는 대신 30년간 임대 운영하여 건축비 등을 상환하는 구조로 운영된다.

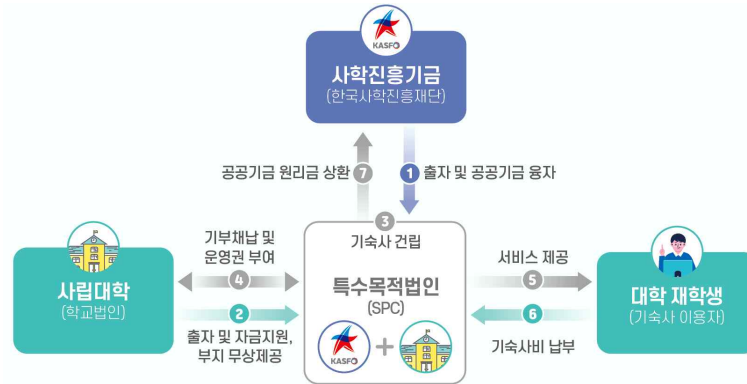
〈표 5-5. 행복기숙사 사업유형 구분〉

구분	규정	비고
행복기숙사 (사립)	신청대학 부지에 공공기금을 활용하여 신청대학 학생이 이용할 수 있는 기숙사를 건립·운영	민간투자사업방식 사학기관 융자 방식
행복기숙사 (연합)	국·공유지 등 부지에 공공기금을 활용하여 여러대학 학생이 공동으로 이용할 수 있는 기숙사 건립·운영	민간투자사업방식
에듀21기숙사	운영중인 민자기숙사의 고금리 민간대출금을 저금리의 공공기금으로 대환하고 절감된 이자 비용만큼 기숙사비 인하	민간투자사업방식
기숙사형 청년주택	관계기관(교육부, 국토부, LH, 재단)간 협업을 통해 LH소유의 주택을 활용하여 소규모 분산형 기숙사 공급 운영	민간투자사업방식

2) 행복(사립)기숙사 사업구조

행복(사립)기숙사는 사립대학교에 기숙사 건립을 위하여 대학교와 사학진흥재단이 공동으로 출자한 SPC를 설립하고 SPC가 사학진흥재단과 주택도시기금으로부터 건축비 전부를 저리로 조달하여 기숙사를 건축한 이후 기숙사를 대학교에 기부채납하는 대신 30년간 임대 운영하여 운영수익으로 차입금을 상환하는 구조로 운영되고 있다. 사립기숙사는 기숙사 건축에 필요한 사업비 100%를 사학진흥기금 채원(공공자금관리기금 혹은 주택도시기금)을 통하여 융자로 조달하고 공공기금 융자는 주택도시기금은 연 2% 수준의 금리가 적용되고, 공공자금관리기금은 연 3.5% 금리가 적용된다. 공공의 자금을 저리·장기 융자를 통하여 건축비를 조달하여 사립대학교에 기숙사를 건축하여 대학에 기숙사를 기부채납하는 대신 대학은 기숙사 운영의 안정성을 확보하기 위하여 대학은 최소입주보장율(MRG)를 최소 70% 이상으로 설정하고, 행복기숙사 운영수익이 최소입주보장율에 미달하는 경우 학교 지원으로 원리금 상환, 수익용 기본재산 담보를 제공하도록 규정되어 있다. 또한 대학은 기숙사 비용을 재단과 협의하여 책정하여야 하고 전체 입주대상의 8%에 해당하는 물량은 사회적 배려자에게 공급하고 대학이 기숙사 비용의 50%를 지원하는 의무가 적용되고 있다.

〈그림 5-2. 행복기숙사(사립) 운영 구조도〉

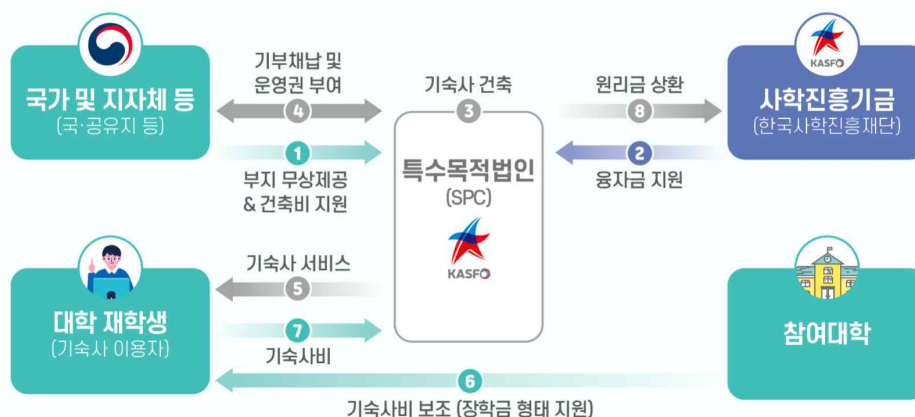


출처: 행복기숙사 홈페이지

3) 행복(연합)기숙사 사업구조

연합기숙사는 사립기숙사와 사업구조는 유사하나 사업대상이 국·공유지 또는 공공부지를 소유하고 있는 국가, 지자체, 국·공립대, 공공기관 등으로 제한되는 점에서 차이가 존재한다. 연합기숙사의 사업대상은 공공이 보유하고 있는 부지로 제한되며 사학진흥재단이 100% 출자하여 설립한 SPC가 공공용자를 통하여 기숙사를 건축한 이후 토지소유자에게 기부채납하고 30년간 임대 운영을 통하여 용자금을 상환하는 구조로 운영되고 있다. 국가, 지자체 등은 기숙사 비용을 경감하기 위하여 건축비 일부를 부담할 수 있으며, 기숙사 비용은 부지제공자가 재단과 협의를 통하여 결정하고 사회적 배려자 우선 선발하는 규정이 적용되고 있는 것이 특징이다. 연합기숙사 운영에 참여하는 인근 참여대학과 지자체를 대상으로 기숙사 할당제도를 도입하고 있으며, 참여를 희망하는 대학은 학생 1인당 기숙사비 월 5만원 이상 장학금 지원이 필수적으로 요구되고 있다.

〈그림 5-3. 행복기숙사(연합) 운영 구조도〉



서울시 공공기숙사는 2012년 행복기숙사 도입에 따라 서울시와 사학진흥재단이 협력을 통해 공급·운영하는 연합기숙사로 전환되었다. 행복(연합)기숙사는 국가나 지방자치단체가 보유하고 있는 부지를 무상으로 제공하고 사학진흥재단이 출자한 특수목적법인인 주택도시기금의 용자를 통하여 기숙사를 건축하여 30년간 운영하여 용자금을 상환하는 구조로 운영되고 있다. 서울지역의 연합기숙사는 서대문구청이 제공한 부지에 공급된 흥제행복기숙사와 교육부가 제공한 동소문행복기숙사가 운영중에 있다. 연합기숙사의 입주자격은 수도권 소재 대학에 재학생(대학원생 포함) 및 취업준비생(졸업한 지 2년 이내로서 재직 중이지 않은 사람)이 대상이며, 사회적배려 대상자를 우선 선발하는 기준이 적용되고 있다. 연합기숙사의 기숙사 비용은 보증금 300,000원이 적용되며 2인실 기준 30만원 수준이 적용되며 참여대학은 기숙사 입주자에게 월 5만원의 장학금을 제공하여야 한다.

〈표 5-6. 서울시 연합기숙사 운영 현황〉

구분	건축면적 (㎡)	호실		기숙사비		비고
				보증금	월비용	
흥제 행복기숙사	7,811.37	2인실	152	300,000	299,100	서대문구청
		4인실	52	300,000	226,050	
동소문 행복기숙사	13,358.41	1인실	13	300,000	514,350	교육부
		2인실	342	300,000	342,900	

4) 에듀21 기숙사

에듀21기숙사는 대학이 운영 중인 민자기숙사의 민간자금 잔여 대출금의 100% 이내에서 사학진흥기금이 용자를 통하여 대환하여 민자기숙사의 운영비용을 낮추기 위한 목적으로 도입되었다. 사학진흥기금 대환자금 용자는 공공자금관리기금이나 주택도시기금 용자를 통하여 조달하고 공공자금 대환을 통하여 낮추어진 운영비는 학생들의 기숙사 운영비를 절감하는 목적으로 이용되어야 한다. 공공자금관리기금과 주택도시기금 용자조건은 사립기숙사와 연합기숙사에 적용되는 용자조건과 동일한 기준이 적용되며, 주택도시기금 용자를 우선적으로 활용하나 주택도시기금 재원이 부족할 경우 공공자금관리 기금 재원으로 지원하도록 규정되어 있다.

〈표 5-7. 사학진흥기금 재원 용자 조건〉

공공자금관리기금	주택도시기금
1. 상환기간 : 최대 30년 (민자기숙사 운영기간 이내) 2. 상환방식 : 민간자금 상환 스케줄 준용 또는 원리금 균등상환 방식 3. 이자율 : 조달금리(10년주기 변동)* + 가산금리** * 22년 3/4분기 기준 연 3.211% ** 가산금리는 대손충당금 및 사업 운영경비수준으로 적용	1. 상환기간 : 최대 30년 (민자기숙사 운영기간 이내) 2. 상환방식 : 민간자금 상환 스케줄 준용 또는 원리금 균등상환 방식 3. 이자율 : 국토부 고지금리(고정)* + 가산금리** * 22년 3/4분기 기준 연 1.5% ** 가산금리는 대손충당금 및 사업 운영경비수준으로 적용

자료: 행복기숙사 홈페이지

5) 기숙사형 청년주택

기숙사형 청년주택은 LH공사 등이 매입한 매입임대주택을 활용하여 소규모 분산형 기숙사 공급 운영하는 제도이다. 기숙사형 청년주택은 기숙사로 활용 가능한 주택을 매입 후 한국사학진흥재단이 출자한 특수목적법인(SPC)에 저렴하게 임대하고, 특수목적법인(SPC)이 기숙사 운영업무 수행하는 구조로 운영되고 있다. 특수목적법인은 기숙사형 청년주택의 사업비(시설비, 보증금, 운영비) 100%를 사학진흥재단 및 주택도시기금 용자를 통해서 조달하고 기숙사 운영을 통하여 사업비용을 조달하는 구조로 운영되고 있다. 기숙사형 청년주택 입주대상은 대학생 또는 대학원생으로 제한되며, 공실 발생 시 사회적주택 선발 기준상의 취업준비생, 청년층도 입주가 가능하다.

3. 임대형 기숙사 제도 검토

가. 임대형 기숙사 용도 구분

임대형 기숙사는 2023년 2월 건축법 시행령 별표1 용도별 건축물의 종류에 기숙사 용도 세분화하여 임대형 기숙사 용도를 추가하는 방식으로 도입되었다. 임대형 기숙사는 공공주택사업자 또는 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대수의 50% 이상인 것"으로 규정하였다. 임대형 기숙사는 일반기숙사와 비교하여 공급 주체가 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자로 규정하여 임대사업을 목적으로 공급하는 시설로 규정하였다. 또한 기숙사의 입주대상을 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등으로 제한하지 않고 있어 일반인도 거주 가능한 시설로 구분하고 있다. 호실의 규모는 최소 20일 이상으로 규정하

고 공동취사시설 이용 세대수가 전체 세대 수의 50% 이상으로 규정하여 개별 호실에 취사시설 설치는 50% 미만으로 제한하고 있다. 임대형기숙사와 일반기숙사와 비교하여 기숙사로서 시설은 동일하나 입주자를 일반인으로 확대하고 공급주체에 민간임대사업자를 포함하여 임대를 목적으로 공급되는 임대시설로 특징을 가지고 있다. 또한 임대형 기숙사는 임대사업을 목적으로 공급되는 시설임에도 불구하고 개별 호실의 취사시설은 전체 호실의 50% 미만으로 제한되어 입주자가 사용할 수 있는 공유공간 설치를 의무화하고 있다.

〈표 5-8. 일반기숙사와 임대형 기숙사의 구분〉

구분	일반기숙사	임대형 기숙사
운영주체	학교 또는 회사	공공주택사업자/민간임대사업자
입주대상	학생 또는 종업원	일반인
공급규모	제한 없음	20호실 이상

나. 임대형 기숙사 건축기준

건축법 시행령 별표1에서 기숙사는 공동주택으로 구분되며 "공간의 구성과 규모 등에 관하여는 국토부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합할 것"으로 규정하고 있다. 이러한 기준에 따라 국토부장관은 2023년 기숙사 건축기준을 고시하였다. 기숙사 건축기준은 일반기숙사와 임대형기숙사 건축에 필요한 최소 기준을 포함하고 있다. 우선 기숙사는 개별 실을 구분소유할 수 없는 건축물로 규정하고 일반기숙사는 개인공간 지하층 금지, 적정시설 확보, 추락방지, 복도 최소폭, 경계벽 구조, 바닥충격음 기준 등을 규정하고 있으며 세부적인 내용은 표와 같다.

〈표 5-9. 일반기숙사의 건축기준〉

구분	내용
개인공간	기숙사 개인공간(침실 등 개인이 거주하는 공간)을 지하층에 두지 말 것
적정시설	화장실과 세면·목욕시설, 채광·환기 설비, 냉·난방 설비 또는 기구 등을 적절하게 갖출 것
추락방지	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
복도 최소폭	복도 최소폭은 편복도 1.2미터 이상, 중복도 1.8미터 이상으로 할 것
바닥 충격	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

임대형 기숙사는 일반기숙사의 건축요건을 모두 만족하여야 하며 추가로 실별 사용 인원, 1인당 최소주거면적, 창호 및 잠금장치 설치, 창문 최소면적, 개인공간 최소면적 및 길이, 공동생활지원 공간 설치, 공동욕실의 세면대 및 화장실 분리 설치, 단일한 관리운영체계 등의 요건을 별도로 고시하고 있다. 임대형 기숙사의 개인공간은 1인 1실을 기본으로 하며, 최대 3인 1실을 넘지 않아야 하며, 공유공간은 수용인원을 고려하여 최소 1인당 $4m^2$ 이상을 설치하여야 한다. 각 실에는 창문 1개 이상과 문 1개 이상을 설치하고, 모든 창문과 출입구 등에는 적절한 잠금장치를 설치하여야 하고, 각 실의 창문 크기는 바닥면적의 1/10 이상이 되도록 하고, 자연채광과 환기가 가능하여야 한다. 개인공간의 면적은 해당 실의 수용인원 1인당 최소 $7m^2$ 이상을 확보하여야 하고(욕실의 면적은 $2.5m^2$ 이상을 확보하여야 함), 개인공간의 한 변의 길이는 2.2미터 이상을 확보하여야 한다. 공유공간으로서 거실, 주방 외에도 거주자간의 공동생활 지원을 위한 다목적실, 취미실 등의 공간을 갖추어야 하며, 공동욕실(개인공간에 설치하는 욕실은 제외한다)의 세면대와 화장실은 주택 거주 인원을 고려하여 분리 설치하여야 한다.

또한 해당 건축물 내 임대형기숙사 전체에 대하여 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 갖추어야 하며, 해당 건축물의 주차장규모·교통여건 등을 고려하여 주변지역의 주차난 방지를 위해 임대기간 동안의 자동차 소유 또는 주차에 관한 제한 사항을 임차인 자격요건으로 하여 운영할 것을 포함하고 있다. 지방자치단체의 장은 제2조의 기준에 위배되지 않는 범위 내에서 기숙사의 최소실 면적, 창 설치 등의 기준을 건축조례로 정할 수 있도록 규정되어 있다. 임대형기숙사 건축기준의 세부 내용은 다음의 표와 같다.

〈표 5-10. 임대형 기숙사 건축기준〉

구분	내용										
개인공간	1인 1실을 기본으로 하며, 최대 3인 1실을 넘지 않을 것										
공유공간	<p>공유공간(임대형 기숙사 내부에서 개인공간을 제외한 다수의 거주자가 공동으로 사용하는 거실·주방·공동욕실 등으로서 이동을 위한 복도, 계단, 승강기 및 주차장 등을 제외한다.)의 면적은 수용인원을 고려하여 아래의 면적 이상을 확보하며, 개인공간과 공유공간 면적의 합은 1인당 14제곱미터 이상을 확보할 것</p> <table border="1" data-bbox="422 645 1348 880"> <thead> <tr> <th data-bbox="422 645 778 689">수용인원</th> <th data-bbox="778 645 1348 689">공유공간 확보</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="422 689 778 734">150인 이하</td> <td data-bbox="778 689 1348 734">4㎡/인</td> </tr> <tr> <td data-bbox="422 734 778 779">150인 초과 300인 이하</td> <td data-bbox="778 734 1348 779">600㎡ + 150인 초과 인원 × 3.5㎡/인</td> </tr> <tr> <td data-bbox="422 779 778 824">300인 초과 500인 이하</td> <td data-bbox="778 779 1348 824">1,125㎡ + 300인 초과 인원 × 3㎡/인</td> </tr> <tr> <td data-bbox="422 824 778 880">500인 초과</td> <td data-bbox="778 824 1348 880">1,725㎡ + 500인 초과 인원 × 2.5㎡/인</td> </tr> </tbody> </table>	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										
창호 및 자금장치	각 실에는 창문 1개 이상과 문 1개 이상을 설치하고, 모든 창문과 출입구 등에는 적절한 잠금장치를 설치할 것										
창문 최소 기준	각 실의 창문 크기는 바닥면적의 1/10 이상이 되도록 하고, 자연채광과 환기가 가능할 것										
개인공간 최소면적 및 길이	<p>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.)</p> <p>개인공간의 한 변의 길이는 2.2미터 이상을 확보할 것(건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한다.)</p>										
공동생활지원 공간 설치	공유공간으로서 거실, 주방 외에도 거주자간의 공동생활지원을 위한 다목적실, 취미실 등의 공간을 갖출 것										
공동욕실 세면대 및 화장실 분리	공동욕실(개인공간에 설치하는 욕실은 제외한다)의 세면대와 화장실은 주택 거주인원을 고려하여 분리 설치할 것										
단일한 운영체계	해당 건축물 내 임대형기숙사 전체에 대하여 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 갖출 것										
차량 보유 제한	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										
지역별 기준	지방자치단체의 장은 제2조의 기준에 위배되지 않는 범위 내에서 기숙사의 최소실 면적, 창 설치 등의 기준을 건축조례로 정할 수 있다.										

다. 임대형 기숙사와 유사 시설 비교

임대형 기숙사는 1인 가구를 위한 임대용 주거시설로 성격이 규정되어 있으며, 전체 호실의 50% 미만에 대해서만 개별 취사시설 설치가 허용되어 부엌과 거실을 공동으로 사용하는 공유주택으로 특징을 함께 가지고 있다. 국내에서 공유주택에 대한 법적 규정은 도입되어 있지 않은 상태로 기존 1인 가구용으로 공급되고 있는 도시형생활주택, 다중주택, 다중생활시설(고시원), 생활형 숙박시설 등이 공유주택으로 활용되고 있다.

우선 도시형생활주택은 1~2인 가구의 급속한 증가에 따라 1~2인 가구의 주거안정을 위하여 도시지역에서 사업계획승인을 받아 공급되는 국민주택규모 이하의 300세대 미만의 공동주택으로 정의되어 있다. 도시형생활주택은 주택법의 공동주택으로 구분되어 개별 호실별 구분소유권이 인정되며, 독립적인 주거생활의 영위가 가능한 주택으로 호별 개별적인 욕실 및 취사시설이 설치되어야 한다. 도시형생활주택은 공동주택으로 구분되어 1인당 최소 주거면적 $14m^2$ 이상으로 계획되어야 하며, 정부는 도시형생활주택의 공급을 확대하기 위하여 주차장 설치기준을 세대 당 0.5대 이상을 기준을 완화하여 적용하고 있다. 도시형생활주택은 공동주택으로 구분되어 호별 구분소유권이 인정되고, 개별 취사시설이 설치되고 주택으로 최소 주거면적 기준이 적용되는 점에서 임대형 기숙사와 차이가 존재한다.

다중주택은 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 주택으로 독립적인 주거의 형태를 갖추지 않은 주택으로 정의되어 있다. 독립적인 주거의 형태가 아닌 요건은 각 실별 욕실은 설치할 수 있으나 취사시설의 설치를 금지하는 것으로 구별된다. 다중주택은 단독주택으로 구분되며 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 $660m^2$ 이하이고 주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하의 요건을 충족하여야 한다. 다중주택은 단독주택으로 구분되어 1인 가구 최소 주거면적은 $14m^2$ 이상으로 계획되어야 한다. 다중주택은 독립적인 주거생활의 형태가 아닌 건축물이라는 점과 구분소유권이 인정되지 않는 건축물로 기숙사와 유사하나 건축면적 상한과 층수가 제한되어 있다는 점에서 임대형 기숙사와 구분된다.

고시원은 건축법 개정에 따라 다중생활시설로 구분되며 다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법에서 고시원업의 시설로 구분되고 있다. 고시원업은 구획된 실(室) 안에 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태의 영업으로 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 $500m^2$ 미만의 시설을 규정되어 있다. 고시원은 개별로 욕실은 설치할 수 있으나 취사시설의 설치는 허용되지 않으며, 최소 주거면적은 $7m^2$ 이상(호별 욕실을 설치하는 경우 $9m^2$ 이상)으로 구획하여야 한다. 고시원 시설 내 공용시설(세탁실, 휴게실, 취사시설 등)을 설치할 수 있으나 최소 기준이 적용

되지 않다. 고시원은 준주택으로 구분되고 개별로 취사시설의 설치가 허용되지 않는 점에서 기숙사와 유사하나 건축면적이 500㎡ 미만으로 제한되고 최소 주거면적이 7㎡(호별 욕실을 설치하는 경우 9㎡ 이상)으로 설정되어 임대형 기숙사와 구분된다.

생활숙박시설은 호텔과 오피스텔의 장점을 결합한 새로운 개념의 숙박시설로 「공중위생관리법」의 숙박업 신고가 필요한 시설로 정의된다. 생활숙박시설은 전·월세 임대 계약을 통해 임대하거나 호텔·콘도 등과 같이 숙박시설로 운영하는 목적으로 도입한 제도로 특징을 가지고 있다. 장기 체류가 가능하도록 호실 내 욕실과 취사시설의 설치가 허용되나 건축법령에서 숙박시설로 구분되어 있어 주택 용도로 사용하는 것은 금지되어 있다. 생활숙박시설은 숙박업 영업을 목적으로 공급되는 숙박시설로 주거용으로 이용할 수 없다는 점에서 기숙사와 차이가 존재한다.

임대형 기숙사는 기존 1인 가구를 위하여 공유주택으로 사용되는 다른 건축물과 비교하여 건축면적, 개별 취사시설 여부, 최소실 면적 등에서 차이가 존재하며, 주차장 설치기준에서 연면적을 기준으로 200㎡ 당 1대 이상으로 규정되어 주차장 설치가 가장 완화된 규정이 적용되는 것이 특징이다. 주차장 설치기준 완화에 따라 임대형 기숙사 건축기준에 입주자에 대하여 차량 보유 제한 규정을 도입하고 있는 것도 특징이다. 또한 임대형 기숙사는 공급면적에서 최소 호실을 규정하고 상한을 규정하고 있지 않아 건축면적의 제한이 없는 것도 다른 건축물과 구분되는 특징이다

〈표 5-11. 임대형 기숙사와 1인 가구용 주거시설 비교〉

구분	도시형 생활주택	다중주택	고시원	생활숙박시설	임대형 기숙사
건축물 용도	공동주택	단독주택	다중생활시설	숙박시설	준주택/ 공동주택
건축면적	300세대 미만	660㎡ 이하	500㎡ 미만	제한 없음	제한 없음 20실 이상
주거시설 사용	가능	가능	가능	불허	가능
개별 취사시설	허용	불허	불허	허용	50% 미만 허용
최소 주거면적	14㎡ 이상	14㎡ 이상	9㎡ 이상 욕실포함	14㎡ 이상	개인 10㎡ 공용포함 14㎡
주차공간 기준	가구당 0.5대 이상	150㎡ 당 1대 이상	134㎡ 당 1대 이상	134㎡ 당 1대 이상	200㎡ 당 1대 이상

라. 임대형 기숙사와 민간임대주택 등록

1) 임대형 기숙사와 민간임대주택

임대형 기숙사는 「건축법 시행령」 별표1 용도별 건축물의 종류에서 "공공주택사업자 또는 「민간임대주택법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50% 이상인 것"으로 규정되어 있다. 이 규정에 따라 임대형 기숙사의 공급 주체는 공공주택사업자와 민간임대사업자로 구분되며, 민간임대사업자는 임대형 기숙사를 운영하기 위해서는 민간임대주택으로 등록하여야 한다. 임대형 기숙사를 민간임대주택으로 포함하는 규정은 2023년 9월 「민간임대주택법 시행령」이 개정되어 도입되었다.

「민간임대주택법」 제2조 1호에서 민간임대주택은 "임대 목적으로 제공하는 주택 [토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택(이하 "준주택"이라 한다) 및 대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택을 포함한다. 이하 같다]으로서 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 주택을 말하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다."으로 규정하고 있다. 또한 「민간임대주택법 시행령」 제2조에서 민간임대주택으로 구분되는 준주택의 종류를 "주택 외의 건축물을 기숙사 중 일반기숙사로 리모델링한 건축물", "기숙사 중 임대형 기숙사"로 규정하여 임대형 기숙사를 민간임대주택으로 구분하고 있다.¹⁰⁾

임대형 기숙사의 공급주체가 공공주택사업자와 「민간임대주택법」에 따른 임대사업자로 규정되고, 임대형 기숙사가 민간임대주택으로 등록이 가능한 준주택으로 구분되어 임대형 기숙사를 공급·운영하기 위해서는 공급주체는 「민간임대주택법」 제5조에 따라 임대사업자로 등록하여야 한다.

2) 민간임대주택의 종류

현행 「민간임대주택법」 제5조에서 임대사업자 등록을 하기 위해서는 임대주택의 유형을 구분하도록 규정하고 있다. 민간임대주택의 구분은 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택과 공공지원 민간임대주택, 장기일반민간임대주택으로 구분하도록 규정되어 있다.¹¹⁾ 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택은 민간임대주택 공급방법에 관한 것으로 임대주택을 건설하여 공급하면 민간건설임대주택으로 구분하고, 매매 등으로

10) 민간임대주택법 시행령 제2조

11) 민간임대주택법 제5조 ②항

소유권을 취득하여 공급하면 민간매입임대주택으로 구분된다. 공공지원 민간임대주택과 장기일반민간임대주택은 민간임대주택의 유형에 관한 구분이다. 우선 장기일반민간임대주택은 "임대사업자가 공공지원 민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택"으로 규정되어 있다.¹²⁾ 공공지원 민간임대주택은 "임대사업자가 공공의 지원을 받아 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택"으로 규정된다.¹³⁾ 공공지원 민간임대주택에 적용되는 공공의 지원은 주택도시기금의 출자, 공공택지 또는 수의계약으로 공급되는 택지 및 종전부동산을 매입하여 또는 임차하는 택지지원, 용도지역 상향 및 용도지역 변경 등의 지원으로 규정되어 있다.

민간임대사업자가 임대형 기숙사를 공급·운영하기 위해서는 임대사업자로 등록을 하여야 하며, 임대주택의 유형은 공공지원 민간임대주택과 장기일반민간임대주택 중 하나의 유형을 선택하여야 한다. 민간임대사업자가 「민간임대주택법」 제2조 4에 해당하는 공공지원을 받아 임대주택을 공급하면 공공지원 민간임대주택으로 등록하여야 하며, 공공지원을 받지 않고 민간임대주택을 등록하면 장기일반민간임대주택으로 등록하여야 한다.

3) 장기일반민간임대주택과 공공지원 민간임대주택 구분

장기일반민간임대주택과 공공지원 민간임대주택은 임대의무기간이 10년으로 동일하고 임대의무기간 동안 임대료 상승률은 5% 이내의 범위로 제한된다. 공공지원 민간임대주택은 초기 임대료 제한과 임차인의 자격 제한이 적용된다. 공공지원 민간임대주택의 공급유형은 일반공급과 특별공급으로 구분되며 일반공급의 입주대상은 무주택세대구성원으로 제한된다. 특별공급은 주거지원대상자등의 주거안정을 위하여 공급하는 물량으로 청년·신혼부부·고령자로 구분된다. 특별공급은 무주택 요건과 나이와 소득기준 요건을 적용하여 입주대상을 선정하도록 규정되어 있다. 공공지원 민간임대주택의 임대료는 일반공급은 주변 시세의 95% 이하가 적용되고, 특별공급은 특별공급으로 공급하는 비율이 20% 이상 30% 미만일 경우 주변 시세의 70% 이하, 30% 이상일 경우 75% 이하로 공급하도록 규정되어 있다.¹⁴⁾ 또한 공공지원 민간임대주택의 경우 임대사업자가 임차인 모집에서 공개모집의 원칙이 적용되며 임차인 모집공고를 통하여 공개적으로 임차인을 모집하도록 규정되어 있다. 공공지원 민간임대주택 임대사업자는 일반공급과 특별공급 대상의 임차인 자격요건을 확인하여 시장·군수에게 보고하여야 한다.

12) 민간임대주택법 제2조의 5

13) 민간임대주택법 제2조의 4

14) 민간임대주택법 시행규칙 별표1, 별표2

〈표 5-12. 공공지원민간임대주택 입주대상 및 임대료 기준〉

구분		임차인 자격	공급 비율	공급가격
일반공급		무주택세대구성원	80% 이하	95% 이하
특별공급	청년	본인 무주택자	20% 이상	75% 이하*
		만 19세~39세 이하		
		미혼		
		전년도 도시근로자 월평균소득 120% 이하		
	신혼부부	무주택세대구성원		
		신청자 혼인합산 기간 7년 이내		
		전년도 도시근로자 월평균소득 120% 이하		
	고령자	무주택세대구성원		
		만 65세 이상		
전년도 도시근로자 월평균소득 120% 이하				

*특별공급 비율이 30% 이상일 경우 시세의 75% 이하, 30% 미만일 경우 시세 70% 이하

4. 임대형 기숙사 도입 의의

가. 기숙사 용도의 확대

임대형 기숙사 용도의 도입에 따라 기숙사는 학생 또는 공장의 종업원 등을 위한 제한적인 시설에서 일반인도 입주가 가능한 주거시설로 전환되었다. 임대형 기숙사 도입 이전 기숙사는 학생 또는 종업원을 위한 주거시설로 구분되어, 기숙사는 대학의 대학생과 산업단지 및 지식산업센터 근무자를 위한 시설로 제한적으로 공급·운영되었다. 기숙사 입주대상이 학생 또는 공장의 종업원으로 제한되면서 기숙사는 주로 대학이나 민간기업이 학생이나 종업원을 위하여 공급·운영하거나 공공이 대학생의 주거비 부담을 낮추기 위한 목적으로 공공기숙사로 공급되었다.

임대형 기숙사 용도 도입에 따라 일반기숙사는 종전과 같이 학생 또는 공장 등의 종업원으로 입주대상이 제한되는 반면 임대형 기숙사는 일반인도 입주가 가능한 사실상 임대주택으로 활용될 수 있다. 특히 임대형 기숙사는 도심 역세권 등 교통이 편리하고 주택의 임대료가 높은 지역에서 청년 1인 가구를 대상으로 공급되는 새로운 주거시설로 용도가 확대될 것으로 예상된다.

나. 공유주거 서비스 용도 도입

임대형 기숙사는 공공과 민간이 대규모 공유주거 서비스를 제공할 수 있도록 건축물의 용도를 신설하였다. 2021년 11월 국토부는 공유주거 서비스 제공을 위한 목적으로 공동기숙사 도입에 따른 건축법 시행령 개정안과 기숙사 건축기준을 발표하여 공동기숙사가 대규모 공유주거 서비스 제공을 목적으로 하고 있다는 점을 분명히 하였다. 공공기숙사는 건축법 시행령 개정 과정에서 임대형 기숙사로 명칭이 변경되었으나 보도자료에 포함된 공공기숙사의 용도와 건축기준은 동일하게 적용되었다. 국토부는 보도자료에서 공유주거는 주거전용 공간 중 사용빈도가 낮은 공간(거실·부엌 등)을 공유공간으로 사용하는 형태로 규정하고 있으며, 우리나라도 1인 가구 증가 및 라이프스타일 변화에 따라 공유주거에 대한 수요가 증가하고 있어 이를 제도화를 위하여 공동기숙사 용도를 신설하는 목적으로 명확히 제시하고 있다.

임대형 기숙사는 1인 가구의 급속한 증가에 따라 부엌·거실 등을 공유하는 도심지 대규모 공유 주거서비스의 원활한 제공을 목적으로 하고 있다. 국내에서 욕실이나 침실은 개인공간으로 분리하고 거실이나 주방 등 공용공간을 함께 사용하는 주택으로 공유주택(share house)가 공급되고 있다. 하지만 공유주택은 건축법에서 별도로 정한 용도가 없는 상태에서 기존 단독주택이나 다중주택, 도시형생활주택, 고시원을 개조하여 공급이 이루어지고 있으며, 최소 호실과 공유공간 설치에 대한 기준 등은 마련되어 있지 않은 상태로 운영되고 있다. 임대형 기숙사는 전체 호실의 50% 이상이 공동취사시설을 이용하도록 규정하고, 1인당 4㎡ 이상의 공유공간 설치 의무를 적용하는 등 공유주거 서비스 공급을 도입한 정책으로 의의가 있다. 또한 임대형 기숙사는 최소 호실을 20호 이상으로 규정하고 있으며, 건축면적의 제한을 설정하지 않아 1인 가구가 거주할 수 있는 대규모 공유주거 서비스 제공을 가능하게 하는 용도로 의의가 있다.

임대형 기숙사는 1인 가구 중심의 대규모 공유주거 서비스 확대를 목적으로 도입되었으나 공유공간의 설치와 운영에 관한 기준을 명확하게 언급하고 있지 않다. 임대형 기숙사 건축기준에서는 “거실, 주방 외에도 공동생활지원을 위한 다목적실, 취미실 등의 공간” 설치만을 규정하고 있어 수용인원에 따른 필요 공유시설을 명확하게 제시하고 있지 못하고 있으며, 임대형 기숙사의 관리는 “임대형기숙사 전체에 대하여 단일한 관리주체에 의한 관리·운영 체계를 갖출 것을 갖출 것”을 규정하고 있어 공용시설에 대한 관리·운영이 민간임대사업자에 의해서 결정되는 구조를 제시하고 있다. 공용부분의 설치와 활용이 공유주택의 효용에서 높은 비중을 형성하고 있는 점을 고려하여 임대형 기숙사에 요구되는 공용공간 기준을 설정하고 입주 후 이를 운영하기 위한 기준을 검토할 필요가 있다.

다. 임대수익 목적의 수익형 부동산

임대형 기숙사는 공공주택사업자 또는 민간임대사업자가 임대를 목적으로 공급하는 20실 이상의 주거시설로 규정되어 도심지역 1인 가구용 공유주거 시설로 활용이 예상된다. 임대형 기숙사의 공공주택사업자 이외에 민간임대사업자가 공급할 수 있으며, 1인 가구용 건축물과 비교하여 주차장 설치기준, 최소 주거면적 등이 완화되어 민간임대사업자가 임대수익을 목적으로 공급할 수 있는 유인책이 도입되었다. 또한 임대형 기숙사는 최소 호실을 20실 이상으로 규정하고 있으며 다중주택이나 고시원과 달리 건축면적의 제한도 적용되지 않는다. 임대형 기숙사는 임대수요가 풍부하고 임대료가 높은 역세권에서 민간사업자가 임대수익을 목적으로 공급되는 대규모 1인 가구용 공유주거시설 공급이 이루어질 것으로 예상되고 있다.

임대수익을 목적으로 공급되는 임대형 기숙사는 시장원리에 따라 공급이 이루어지므로 임대료 규제가 적용되지 않아 주거환경에 비하여 높은 임대료가 적용될 가능성이 존재하고 있다. 도심지역 내 고시원 등 1인용 주거시설은 열악한 주거환경에도 불구하고 단위 면적당 임대료는 고급 주상복합 아파트보다 훨씬 높게 나타나는 현상이 만들어졌으며 이에 대한 사회적 논란도 제기되었다.¹⁵⁾ 임대형 기숙사는 최소 주거면적이 10㎡(공유공간 포함 14㎡) 이상이 규정되어 개인공간으로는 최저주거기준에 미치지 못하는 최소 규모의 주거시설로 계획될 수 있으나 임대료에 제한은 적용되지 않고 있다. 민간임대사업자가 임대수익을 목적으로 기숙사를 공급하는 경우 최대수익률을 목적으로 공급이 이루어져 고시원과 비교하여 주거환경 개선 효과는 크지 않고 임대료만 높은 주거시설로 활용될 위험도 배제할 수 없다.

임대형 기숙사는 주거시설의 최소면적 기준만을 규정하고 있어 고급형 공유 주거시설로 활용될 가능성도 존재하고 있다. 임대형 기숙사는 최소 주거면적을 10㎡(공유공간 포함 14㎡) 이상으로 하한을 규정하고 있으며 상한면적에 대해서는 따로 규정을 두고 있지 않다. 주거면적의 상한이 규정되어 있지 않아 임대형 기숙사를 기존 오피스텔이나 도시형생활주택과 유사한 형태로 공급하고 주차장 설치기준 완화 등의 요건을 활용하는 사례가 발생할 수 있다. 또한 임대형 기숙사는 용도에 따라서는 운동시설, 카페, 홈시어터, 회의실 등 다양한 공간을 공유하는 고급형 공유주거로 분화될 가능성도 존재한다. 임대형 기숙사의 공급에서 양호한 주거환경을 확보하고 적정 임대료를 유도하기 위한 서울시의 별도 지원정책의 도입이 필요하다.

15) 임대우(2016)

VI. 서울형 기숙사 공급·운영 모델 검토

1. 서울형 기숙사의 개념 검토

가. 서울형 기숙사의 정의

1) 서울형 공공기숙사

서울시의 서울형 기숙사는 개념적으로 규정되지 않았다. 서울형 기숙사가 개념적으로 정의되지 않았으나 서울시는 2022년 11월 ‘주거안전망 종합대책’에서 서울형 공공기숙사 용도의 도입을 제안하였다. 서울시는 서울형 공공기숙사를 “청년과 노약자를 비롯한 주거 취약 1~2인 가구를 위한 주거공간과 공유주방, 세탁실, 도서관 같은 생활편의시설을 갖춘 기숙사 형태의 공공지원 주거시설”로 규정하였다. 또한 서울시는 서울형 공공기숙사의 공급방안으로 노후 고시원을 매입해 리모델링 하거나, 정비사업 공공기여로 확보한 부지를 활용하여 공급하는 방안이 제시하였다. 서울시가 제시한 서울형 공공기숙사는 청년과 노약자를 비롯한 주거 취약 1~2인 가구를 위한 공유주거 시설로 역할을 규정하고 있다. 서울시는 서울형 공공기숙사의 효율적인 사업모델 확립을 위해 공공이 토지를 제공하고 민간이 건축하여 운영하는 ‘민간 협력형’ 방식 도입을 검토와 세부적으로 정비사업의 공공기여로 확보한 부지를 활용하는 방식과 기존 노후 고시원을 리모델링하여 서울형 공공기숙사를 공급하는 방안을 제시하였다.

서울형 공공기숙사는 공공이 보유한 부지를 활용하거나 노후 고시원을 매입하여 리모델링하여 공급하는 공유주거 시설로 규정되어 있다. 서울형 공공기숙사는 서울시가 2012년 이후 공급한 공공기숙사와 유사한 성격을 가지고 있다. 다만 대학생으로 한정하였던 입주대상을 청년과 노약자를 비롯한 주거 취약 1~2인 가구로 확대하였으며, 주거시설 이외에 공유주방, 세탁실, 도서관 같은 생활편의시설을 갖춘 시설로 규정하여 공유주거 용도를 구체화한 점에서 차별성이 있다. 또한 공공기숙사 공급은 기존 고시원을 리모델링하거나 SH공사가 보유하고 있는 소규모 필지를 활용하여 공급이 이루어졌으나 서울형 공공기숙사는 정비사업의 공공기여로 확보하는 공공부지를 활용하는 방안이 포함되어 공급의 다양성을 확보하고 있다. 서울형 공공기숙사는 공유주거가 가능한 기숙사 형태의 공공 주거시설로 성격을 제시하였지만 이후 세부적인 사업계획이 발표되지 않고 있다.

2) 서울형 민간운영 공유주택(서울특(特)집)

2023년 임대형 기숙사 용도 도입 이후 서울시는 서울형 공공기숙사 이외에 임대형 기숙사 제도를 활용하여 서울형 민간운영 공유주택 제도를 검토하고 있다.¹⁶⁾ “서울특(特)집”으로 명명된 서울형 민간운영 공유주택은 임대형 기숙사 제도 및 민간참여 활성화를 통해 1인 가구·주거 서비스를 제공하는 공유주택으로 규정되어 있다. 서울형 민간운영 공유주택은 양질의 주거공간, 향상된 공유공간, 전문적인 주거 서비스를 제공하고 민간임대주택으로 등록하여 1인 가구 주거솔루션을 제공하는 것을 목적으로 하고 있다. 서울형 민간운영 공유주택은 임대형 기숙사 용도를 활용하여 민간사업자에게 용적률 완화 등 인센티브를 제공하는 대신 공공지원 민간임대주택으로 등록을 유도하여 1인 가구의 주거 안정을 위한 공유주거 공급모델로 구성되어 있다. 민간사업자에게 적용되는 도시계획 규제 완화는 역세권 청년주택에 적용되었던 기준과 유사하게 현재 용도지역의 법적상한용적률을 적용하는 방안과 용도지역 변경에 따른 용적률을 적용하는 방안이 검토되었다. 용적률 완화는 용도지역 변경이 수반되는 경우와 용도지역 변경이 없는 경우로 나누어 서울시 조례 용적률에서 국토계획법의 용적률을 완화하여 적용하고, 증가하는 용적률의 50%를 공공기여로 환수하는 방안을 제시하였다. 역세권 청년주택은 용적률 인센티브를 적용받는 경우 증가하는 용적률의 50%를 공공임대주택으로 공급하고 공공임대주택의 공급가격은 토지비는 인수자에게 기부채납하고 건축비(표준건축비 + 가산비)로 결정한다. 다만 기숙사는 구분소유가 제한되어 공공기여는 현물이 아닌 현금이나 임대료 인하 등 다른 방식이 도입될 필요가 있다.

〈표 6-1. 서울형 민간운영 공유주택 용적률 완화 계획안〉

구분		용도지역 변경 있는 경우			용도지역 변경이 없는 경우			
용도 지역	현재	제2종일반	제2종일반	제3종일반	제3종 일반	준주거	준공업	일반 상업
	변경	제3종일반	준주거					
기준용적률		200%	200%	250%	250%	400%	300%	800%
완화용적률		300%	500%		300%	500%	400%	1300%
공공기여		50%	150%	125%	25%	50%	50%	250%

*기준용적률 : 조례 용적률, 완화용적률 : 법적 용적률

16) 서울시 내부자료 “서울형 민간운영 공유주택 추진계획”

민간임대주택 등록을 유도하는 방안은 민간임대주택법을 개정하여 임대형 기숙사를 민간임대주택으로 구분하는 것을 가정하여 구성되었다.¹⁷⁾ 현행 민간임대주택법의 임대주택등록은 공공지원 민간임대주택과 장기일반민간임대주택으로 구분하여 등록하여야 하며, 용적률 상향 등의 공공지원을 적용을 받은 임대주택은 공공지원 민간임대주택으로 구분된다. 서울형 민간운영 공유주택은 서울시의 용적률 완화를 적용받아 공급되는 임대주택으로 입주자 자격과 임대료에 대한 제한이 적용된다. 서울시 민간운영 공유주택은 공공지원 민간임대주택으로 구분되고 입주자는 일반공급과 특별공급으로 모집되어야 하며 주거취약계층에게 공급되는 특별공급 물량을 30% 이상으로 제시하고 있다. 일반공급과 특별공급의 최초 임대료는 주변 시세를 기준으로 95%와 75% 이하로 결정된다.

〈표 6-2. 서울형 민간운영 공유주택 공급유형 및 임대료 기준(안)〉

구분		임대료	입주자격(소득기준)
임대형 기숙사	특별공급 (30% 이상)	주변시세 75%(입주시점)	청년·신혼부부·고령자 도시근로자 월평균소득 120% 이하
	일반공급 (70% 이하)	주변시세 95%(입주시점)	무주택 세대 구성원

서울시는 서울형 민간운영 공유주택 건립 및 운영을 위하여 용적률 완화 이외에 건축법의 공지·일조권 완화, 주차장 설치기준 등의 기준을 적용하는 방안을 제시하고 있다. 또한 임대형 기숙사의 건립이 가능한 지역을 1종 전용주거지역, 유통상업지역, 보전녹지 이외의 용도에서 모두 가능한 것으로 검토하고 있다. 민간임대주택으로 등록하여 종합부동산세 합산배제, 취득세 감면 등 등록임대사업자와 동일한 세제 지원이 이루어진다.

17) 2023년 9월 민간임대주택법 시행령이 개정되어 임대형 기숙사는 민간임대주택으로 구분되었다.

〈표 6-3. 서울형 민간운영 공유주택 지원방안(안)〉

구분	관련 법령	완화내용
건립	건축법	건축법시행령 개정 : 일반기숙사, 임대형기숙사 대지안의 공지, 일조권 완화
	국토계획법	지구단위계획 행위제한 완화시 : 공공시설등에 포함 준공업지역 기숙사 건축 : 용적률 400% 건립지역 : 1종전용, 유통상업, 보전녹지지역 이외 가능
	민간임대주택법	임대형 기숙사 민간임대주택에 포함
	주차장법	학생용 기숙사 : 시설면적 400㎡ 당 1대 그밖의 건축물 : 시설면적 200㎡ 당 1대
운영	종합부동산세법 지방세특례세법	종합부동산세 합산배제, 취득세 감면, 법인세 추과 과세 면제 (등록임대사업자와 동일)

3) 서울형 기숙사의 정의와 구분

서울형 기숙사는 임대형 기숙사 용도를 활용하여 공급하는 기숙사형 공유주거 시설로 서울시가 공급하는 서울형 공공기숙사와 공공지원을 통하여 민간이 공급하는 서울 특(特)집을 포함하는 것으로 정의할 수 있다. 서울형 공공기숙사와 서울특(特)집은 모두 공유주거로 공통점을 가지고 있으나 공공기숙사는 공공주택사업자가 저소득 청년과 노약자 등 1인 가구 주거 취약계층의 주거 안정을 위하여 저렴한 임대료로 공급하는 공공 공유주거 시설로 규정할 수 있다. 서울특(特)집은 민간사업자가 서울시의 용적률 인센티브 등 공공지원을 받아 무주택자의 주거 안정을 위하여 공급하는 임대형 기숙사이다. 서울특(特)집은 건축물 용도로 임대형 기숙사로 구분되며 용적률 인센티브 등의 지원을 받아 공급이 이루어지므로 공공지원 민간임대주택으로 등록하고 운영된다. 공공지원 민간임대주택은 임차인 자격과 초기 임대료 제한 등을 받은 임대주택으로 일반공급(무주택자)과 특별공급(저소득 청년, 신혼부부, 고령자 등)으로 구분되며, 임대료는 주변 시세를 기준으로 95%와 75% 수준으로 결정된다. 공공지원 없이 공급되는 임대형 기숙사는 민간임대사업자가 공급하는 20호실 이상의 공유주거 시설로 임대료 제한 등이 적용되지 않는다.

〈표 6-4. 서울형 기숙사 및 민간기숙사 구분〉

구분	내용
공공기숙사	공공주택사업자가 노후 고시원을 매입하여 리모델링하거나 공공부지를 활용하여 청년과 노약자 등 주거취약 1인 가구의 주안 안정을 위하여 공급하는 공유주거 시설
서울특(特)집	용적률 인센티브 등 공공지원을 받아 민간이 공공지원 민간임대주택으로 등록·운영하는 기숙사형 공유주거 시설
민간기숙사 (임대형 기숙사)	민간사업자가 민간임대주택으로 등록하여 운영하는 20호실 이상의 공유주거시설

나. 서울형 기숙사의 공급·운영 기준

1) 서울형 기숙사 공급 기준 검토

서울형 기숙사는 임대형 기숙사 용도를 활용한 공유주거 시설로 국토부가 고시한 임대형 기숙사 건축기준을 충족하여야 한다. 다만 국토부의 임대형 기숙사 건축기준은 공유주거 활용을 위한 최소 기준을 규정하고 있으며, 기숙사 건축기준 제3조에서 “지방자치단체장은 기숙사의 최소실 면적, 창 설치 등의 기준을 건축조례로 정할 수 있다.”라고 규정하여 지방자치단체장이 별도의 기준을 적용할 수 있는 근거 규정을 두고 있다. 서울형 기숙사 공급에서 고려할 사항은 첫째 개인공간의 최소면적, 둘째 공급이 가능한 용도지역 구분, 셋째 용도지역별 최소 및 최대면적에 관한 사항 등이다.

가) 최소실 면적 기준

기숙사 건축기준은 개인공간과 공유공간을 합한 면적은 $14m^2$ 이상으로 규정되어 있다. 또한 “개인공간의 면적은 해당 실의 수용인원 1인당 최소 $7m^2$ 이상을 확보할 것. 다만, 이와 별개로 개인공간에 설치하는 욕실의 면적은 $2.5m^2$ 이상을 확보할 것”으로 규정하고 있다. 임대형 기숙사 건축기준에서 개인공간과 공유공간을 합한 면적을 $14m^2$ 이상으로 규정한 것은 국토부가 고시한 최저주거기준에서 1인 가구 최소 주거면적을 충족하기 위한 기준으로 판단된다. 하지만 기숙사 건축기준에서 개인공간의 면적은 1인당 $7m^2$ 이상으로 규정하고 개인공간에 설치하는 욕실의 면적은 $2.5m^2$ 이상으로 정하고 있으나, 이러한 기준은 다중생활시설(고시원)의 1인당 최소실 면적 기준($7m^2$ 이상, 욕실을 설치하는 경우 $9m^2$)과 사실상 차이가 없다.¹⁸⁾ 서울형 기숙사는 열악한

고시원의 주거환경을 대체하기 위한 공유주거 시설로 의의가 있으나 실제 주거공간은 고시원과 유사한 기준이 적용되면 서울형 기숙사가 고시원의 열악한 주거환경을 개선하는 기능은 약화될 우려가 제기된다.

한편 임대형 기숙사에 적용되는 개인공간과 공유공간의 최소면적 기준 $14m^2$ 이상은 서울시가 고시한 서울시민 복지기준에 미치지 못하는 기준으로 한계가 있다. 서울시는 국토의 최저주거기준에서 불구하고 서울시민의 주거공간의 적정기준을 별도로 적용하고 있다. 서울시민 복지기준에서 물리적 주거공간의 적정기준은 1인 가구의 전용면적을 $17m^2$ 로 제시하고 있다. 이러한 기준에 따라 서울시가 공급하는 공공임대주택 및 역세권 청년주택의 주거공간 면적은 서울시민 복지기준에서 제시한 적정기준 이상의 전용공간을 확보하고 있다. 서울형 기숙사는 서울시가 직접 공급하는 공공기숙사와 서울시의 공공지원을 받아 민간에서 공급하는 공유주거 시설로 구분되므로 서울형 기숙사의 1인당 주거전용면적(개인실 + 공유공간)은 서울시민 복지기준의 요건을 고려할 필요가 있다. 또한 국토부의 최저주거기준은 2011년 기준이 고시된 이후 전용면적을 확대할 필요가 있다는 주장이 지속적으로 제기되고 있다. 서울형 기숙사의 1인당 주거면적을 임대형 기숙사 건축기준에도 불구하고 개인공간 면적을 달리 정하여 서울시민 복지기준에서 제시한 물리적 주거공간에 대한 적정기준을 부합하게 구성할 필요가 있다. 서울형 기숙사의 1인실 전용면적 기준을 개인공간은 최소 $13m^2$ 이상으로 규정하고 1인당 공유공간 면적 $4m^2$ 를 더하면 1인당 전용면적을 최소 $17m^2$ 이상으로 적용하는 기준을 별도로 설정할 필요가 있다.

18) 서울시 건축조례 제3조의2(다중생활시설 건축기준) 영 제3조의5 및 별표 1 제4호거목에 따른 다중생활시설에 대한 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 최소 생활 실 면적은 전용공간만 조성하는 경우 $7m^2$ 이상으로 하고, 전용공간에 개별화장실을 포함하는 경우 $9m^2$ 이상으로 할 것
2. 전용공간은 외기에 창문을 설치해야 하고 창문 크기는 탈출 가능한 유효 폭 0.5m 이상, 유효 높이 1.0m 이상 크기로 설치할 것

〈표 6-5. 국토교통부 최저주거기준과 서울시민 복지기준의 주거공간 적정기준〉

세대인원	국토부 최저주거기준		서울시민 복지기준	
	실구성	전용면적(㎡)	실구성	전용면적(㎡)
1인	방1+부엌	14	방1+독립된 주방	17
2인	방1+식사실 겸 부엌	26	방1+거실+독립된주방	31
3인	방2+식사실 겸 부엌	36	방2+거실+독립된주방	43
4인	방3+식사실 겸 부엌	43	방3+거실+독립된주방	54
5인	방3+식사실 겸 부엌	46	방3+거실+독립된주방	61
6인	방4+식사실 겸 부엌	55	방4+거실+독립된주방	74

나) 서울형 기숙사 용도지역의 구분

서울형 기숙사는 임대형 기숙사 용도를 활용하여 1인 가구를 위한 공유주거 시설로 규정할 수 있다. 또한 임대형 기숙사는 「건축법 시행령」에서 건축물의 용도는 공동주택으로 구분되고 주거용으로 사용할 수 있는 준주택으로 구분되고 있다. 현행 「서울시 도시계획 조례」에서는 용도지역별 건축이 가능한 건축물의 종류를 규정하고 있다. 「서울시 도시계획 조례」에서 임대형 기숙사 건립이 불허되는 용도지역은 1종 전용주거지역, 유통상업지역, 보전녹지지역으로 구분할 수 있다. 서울시의 내부자료인 서울특(特)집 검토자료에서 임대형 기숙사 건립이 가능한 용도지역을 1종전용주거지역, 유통상업지역, 보전녹지지역을 제외한 용도지역으로 제시하고 있는 것은 「서울시 도시계획 조례」의 내용을 반영하고 있는 것으로 이해할 수 있다.

다) 용도지역별 최소 및 최대면적 기준

「건축법 시행령」에서 임대형 기숙사는 임대목적으로 사용하는 최소 20호 이상의 시설로 규정되어 최소 호실 규모를 규정하고 있으나 최대 호실의 규모는 별도로 정하고 있지 않다. 이러한 기준은 도시형생활주택이 최대 300세대 이하의 범위로 규정하고 있는 점과 다중생활시설(고시원)의 연면적을 500㎡ 이하로 규정하고 있는 점과 비교된다. 임대형 기숙사는 건축면적의 상한을 정하지 않은 것을 임대형 기숙사가 공유주거 시설로 도입되어 일정 규모 이상의 시설로 집적되어야 공유주거 시설로 기능이 활성화될 수 있기 때문이다. 한편 임대형 기숙사는 학생이나 공장의 종업원 이외에 일

반인도 입주할 수 있는 시설로 변화되었으나 주차장 설치기준은 건축면적을 기준으로 200㎡당 1대의 주차공간 확보하도록 기준이 완화되어 있다.

주거지역의 경우 도로, 공원, 주차장 등 기반시설이 확대되지 않은 상태에서 기존 기반시설의 수용 범위를 초과하는 대규모의 기숙사가 공급되면 기존 주거지역의 주거 환경을 악화시킬 우려가 제기되고 있다. 주거지역에 공급되는 임대형 기숙사가 주거 지역의 주거환경에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 임대형 기숙사 최대면적 규모를 지역적 조건에 따라 별도로 설정할 필요가 있다. 역세권이나 상업지역 및 준공업지역에서는 적정규모의 공유주거 시설이 효율적으로 공급될 수 있도록 최소 토지면적을 설정할 필요가 제기된다.¹⁹⁾ 서울형 기숙사의 용도지역별 최대면적과 최소면적을 설정하는 방법은 지역별 수용할 수 있는 기반시설의 조건 및 임대형 기숙사 수요에 따라 설정될 필요가 있으며, 용도지역별 적정 개발규모는 제시하는 것은 별도의 연구가 필요하다.

2) 서울형 기숙사 운영 기준 검토

서울형 기숙사는 서울시의 용적률 상향 등 공공지원을 받아 민간사업자가 공급하는 공유주거 시설로 「민간임대주택법」에 따른 공공지원 민간임대주택으로 등록의무가 적용된다. 공공지원 민간임대주택은 임대의무기간, 임차인 자격제한 및 임대료 제한, 임차인 모집 방법 등의 의무가 별도로 적용된다.

가) 임대의무기간

공공지원 민간임대주택의 임대의무기간은 10년이며 임대사업자는 해당 임대주택을 최소 10년간 임대로 운영하여야 한다. 임대사업자는 서울형 기숙사를 공공지원 민간임대주택으로 등록하고 최소 10년간 임대로 운영하는 의무를 이행하여야 한다.

나) 임차인 자격과 임대료 제한

공공지원 민간임대주택은 일반공급과 특별공급으로 나누어 공급이 이루어진다. 일반공급의 임차인은 무주택세대구성원으로 소득수준과 자산기준이 적용되지 않으며, 임대료는 주변 시세의 95% 수준으로 임대료가 책정된다. 특별공급은 가구소득이 전년도 도시가구 월평균 소득의 120% 이하의 청년, 신혼부부, 고령자 등 무주택세대구성원으로 임차인이 자격이 제한되고, 임대료는 주변시세의 75% 수준으로 책정된다. 다

19) 역세권 청년주택은 서울시가 사업자 공모를 통하여 선정하고 있으며, 공모요건에서 토지면적은 1,000㎡ 이상의 토지를 기준으로 적용하고 있다.

만 서울형 기숙사는 1인 가구를 위한 공유주거로 운영되는 시설로 신혼부부를 입주대상으로 포함할지는 논란이 있을 수 있다. 서울형 기숙사 특별공급 임차인 자격을 청년과 노약자 등 1인 가구로 한정하는 것이 합리적이다.

공공지원 민간임대주택은 10년간 임대료 운영되고 임대료 상승은 5% 범위에서 제한된다. 다만 「민간임대주택법」에서 임대차 기간에 대해 특별히 규정하고 있지 않기 때문에 「주택임대차보호법」 제4조 제1항에 따른 임대차 기간인 2년마다 직전 임대료의 5% 이내로 증액할 수 있다. 다만 임대형 기숙사는 단기거주로 이용될 가능성이 높은 상황으로 「주택임대차보호법」에서 정한 임대차 기간인 2년이 도래하기 이전에 임차인이 퇴거하는 경우 해당 시설의 임대료를 어떻게 적용할 것인지가 문제가 될 수 있다. 현행 공공지원 민간임대주택은 임차인의 거주 안정성을 확보하기 위하여 임대차 기간을 2년으로 보고 임대료 상승률을 직전 임대료의 5% 이내 제한하고 있다. 공공지원 민간임대주택의 임대료 상승을 2년에 5%로 제한하는 규정은 입주자에게 거주 안정성을 제공하기 위한 목적이다. 다만 임대사업자는 임차인이 재계약 이전 퇴거하여 새로운 임차인을 모집할 때 공급유형에 따라 주변 임대료 시세를 조사하여 임대료를 책정하여 적용할 수 있다. 다만 이러한 방법으로 임대료를 결정하면 주변지역 임대료 상승에 따라 공공지원 민간임대주택의 임대료도 동반하여 상승하여 저렴한 임대주택의 공급효과가 낮아지는 문제가 제기된다. 서울형 기숙사 운영에서 임차인이 임대차 기간인 2년 이내에 퇴거하여 새로운 임차인을 모집하는 경우 해당 호실의 임대료는 직전 임대료의 5% 이내로 제한하는 방안을 도입할 수 있다. 직전 임대료의 5% 이내로 제한하는 것은 임대계약일을 기준으로 연간 단위 기준을 적용하여 최초 임대료를 기준으로 임대료 상승을 연간 5% 이내로 제한하는 임대차계약을 관리할 필요가 있다.

다) 임차인 모집과 관련 서류 확인

공공지원 민간임대주택의 임차인 모집은 공개모집의 방식을 적용하도록 규정되어 있다. 공개모집의 방식은 일간신문에 광고나 자치단체 인터넷 홈페이지 및 임대사업자의 홈페이지에 공고하도록 규정되어 있다.²⁰⁾ 서울형 기숙사 임차인 공개모집을 위하여 SH공사가 운영하는 청년안심주택지원센터를 통하여 입주자 공개모집을 지원하는 방안을 도입할 필요가 있다. 또한 임대사업자는 임차인 선정에서 무주택 요건과 소득 요건을 확인하여야 하며, 임대사업자는 시장·군수·구청장으로 하여금 주택전산망을 이용한 주택소유 여부 등의 전산검색을 국토부장관에게 의뢰하도록 규정하고 있다.²¹⁾

20) 민간임대주택법 시행규칙 제14조의4 ② 제1항에 따라 공개모집의 방법으로 임차인을 모집하여야 하는 임대사업자는 임차인모집공고를 해당 민간임대주택 소재지의 주민이 널리 볼 수 있는 일간신문, 관할 특별자치시·특별자치도·시·군 또는 자치구의 인터넷 홈페이지 또는 해당 민간임대주택 소재지의 주민이 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소에 게시하여 공고해야 한다.

서울형 기숙사는 단기거주 수요가 높아 임차인 모집과 관련 서류 확인에 필요한 행정절차가 수시로 진행될 가능성이 있다. 임차인 모집과 서류 확인에 필요한 행정비용을 절감하는 방안이 모색되어야 한다. 서울형 기숙사 일반공급의 1년 미만의 단기 거주자에 대해서 무주택 요건을 삭제하는 방안 등을 검토할 수 있다. 또한 서울형 기숙사에 외국인 등의 입주자를 허용하는 방안도 함께 고려할 필요가 있다. 특별공급 입주자의 경우 1년 미만의 단기 거주자에 대해서는 무주택 요건 확인을 간소화하거나 소득요건을 충족하는 경우 입주자로 선정할 수 있는 기준의 도입을 검토할 수 있다. 1년 이상의 거주자에 대해서는 연간 단위로 무주택자 요건을 확인하여 이를 위반한 입주자에 대해서는 계약을 해지할 방안을 적용할 수 있다.

공공지원 민간임대주택은 입주자의 주거비 부담경감과 거주 안정성을 확보하는 것에 운영의 초점을 맞추고 있다. 하지만 서울형 기숙사는 단기거주 수요 비중이 높을 것으로 예상되어 거주 안정성보다는 입주자의 주거비 부담을 완화하는 목적이 운영되어야 한다. 이러한 목적에 따라 임대료 상승은 최초 임대료를 기준으로 연간 5% 이내로 상한을 설정하여 과도한 임대료 상승을 억제하는 규정의 도입이 필요하다. 또한 서울형 기숙사에 단기 거주자의 입주를 허용하고 입주자 자격을 확인하기 위한 행정절차를 간소화하거나 축소할 필요성도 제기된다.

라) 공용공간의 설치와 관리·운영비

임대형 기숙사는 개인공간을 분리하고 입주자의 관심과 요구를 반영한 공용공간 배치하여 운영하는 공유주거 시설로 특징을 가지고 있다. 임대형 기숙사 건축기준에서 공용공간은 입주자 1인을 기준으로 최소 4㎡ 이상을 확보하도록 규정하고 있다. 1인당 최소 4㎡ 이상의 공용공간은 1인당 개인공간 면적과 비교하여 비중이 높게 설정되어 공유주거로 기능을 수행하기 위한 목적으로 도입되었다. 임대형 기숙사의 공용공간을 임대료 산정에 반영할 것인지에 대해서 논란이 있다. 일반적으로 공동주택의 임대료는 주거전용면적을 기준으로 산정되어 있으며 공용공간은 임대료 산정에 반영되고 있지 않다.²²⁾ 공용공간이 임대료 산정에 제외되면 서울형 기숙사에 공급된 공용공간의 운영과 관리에서 관리부실의 문제가 나타날 수 있다. 서울형 기숙사 임대료 산정에서 공용공간 면적과 시설 현황을 임대료에 반영하여 해당 시설 운영·관리의 책임이 임대사업자에게 명확하게 부여하는 방안의 도입이 필요하다. 공용공간 면적과 시설 현황

21) 민간임대주택법 시행규칙 제14조의9(공공지원민간임대주택등의 입주대상자 자격 확인 등)

22) 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별표 2] “임대시세의 산정을 의뢰받은 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 의뢰받은 날부터 30일 이내에 인근지역 주택의 전세·월세 거래사례를 조사하여 임대시세를 산정하거나, 감정평가법인등에게 임대시세의 산정을 의뢰하여야 한다.

을 임대료 산정에 반영하는 경우 임대사업자가 별도의 공용공간 사용료를 부과하는 것은 허용되지 않는다.

2. 서울형 기숙사의 사업성 검토

가. 사업 타당성 분석 방법

1) 분석의 개요

서울형 기숙사 공급에 민간사업자의 참여를 유도하기 위하여 도시계획 규제 완화 등의 인센티브를 제공하는 대신 임대형 기숙사를 공공지원 민간임대주택으로 등록하여 운영하는 방안을 검토하고 있다. 서울형 기숙사의 사업성 분석을 위해서 서울시가 검토 중인 용적률 상향 등의 인센티브를 적용하여 임대형 기숙사 건축계획을 수립하고, 임대형 기숙사를 공공지원 민간임대주택에 적용되는 임대료 제한을 적용하여 사업의 타당성 분석을 진행하였다. 용적률 상향은 기존 용도지역에 따라 국토계획법에서 정한 용적률 상한을 적용하는 경우와 용도지역을 변경하여 용적률 상향을 적용하는 방안 등을 적용하여 사업성을 분석하였다. 증가하는 용적률에 대한 공공기여는 임대형 기숙사가 구분소유가 인정되지 않는 특성을 반영하여 현물 납부가 아닌 다른 방식을 적용하는 것을 가정하였다.

〈표 6-6. 서울형 기숙사 용적률 상향 및 용도지역 변경에 따른 공공기여 예시〉

구분		용도지역 변경이 있는 경우			용도지역 변경이 없는 경우			
용도 지역	현재	2종 일반	2종 일반	3종 일반	3종 일반	준주거	준공업	일반 상업
	변경	3종 일반	준주거					
기준용적률		200%	200%	250%	250%	400%	300%	800%
완화용적률		300%	500%		300%	500%	400%	1300%
공공기여		50%	150%	125%	25%	50%	50%	250%

2) 대상 사업지 선정

현재 서울시는 임대형 기숙사 공급에 관한 세부적인 계획을 발표하지 않은 상태이나, 1종 전용, 유통상업지역, 보전녹지지역을 제외한 용도지역에서 허용하는 방안을 검토하고 있다. 서울형 기숙사에 적용되는 도시계획 규제 완화와 공급 규모에 따른 효과를 분석하기 위해 주거지역 및 상업지역에 각각 1개 사업지를 선정하여, 각 사업지에 대한 민간사업자 조건에서 사업성 분석을 진행하였다. 대상 사업지는 20호실 이상의 임대형 기숙사를 건축할 수 있는 규모의 토지로서 현재 시장에 매물로 나와 있는 토지를 대상으로 선정하였다.

〈표 6-7. 사업성 분석을 위한 사업지 선정〉

구분	용도지역	소재지
사업지-1	상업지역	서울시 송파구 방이동 50-7,-8
사업지-2	주거지역	서울시 은평구 응암동 603-55

3) 사업지 분석 조건

서울형 기숙사는 서울시의 도시계획 규제완화를 적용하여 민간사업자의 사업 참여를 활성화하는 목적으로 도입되었으며, 용적률 상한은 현재 용도지역의 상한 용적률을 적용하거나 용도지역을 변경하여 용적률의 상한을 적용하는 방안을 적용할 수 있다. 분석대상으로 선정된 방이동 50-7, 8번지 소재 토지의 용도지역은 현재 상업지역으로 사업성 분석을 위한 사업계획-1은 현행 상업지역 건축기준을 적용하였으며, 계획-2는 국토계획법에서 정한 상업지역 상한 용적률을 적용하는 방안 2가지 사례를 적용하였다. 응암동 필지는 현재 계획-1은 현행 3종 주거지역 건축기준을 적용하고, 계획-2은 용도지역 변경이 없는 국토계획법의 용적률 상한 적용하고, 계획-3은 준주거지역으로 용도지역 변경에 따른 용적률 적용 등 3가지 사례를 적용하였다.

또한, 서울형 기숙사의 개인실 면적은 최소 $13m^2$ 이상으로 계획하였으며, 공유공간은 $4m^2$ 이상을 적용하여, 1인당 주거면적을 서울시민 복지기준에서 정한 1인 최소 주거면적 $17m^2$ 를 충족하도록 계획하였다. 공유공간의 배치는 지상층에서 배치하는 것으로 계획하였으며 기타 건축기준은 국토부가 고시한 임대형 기숙사 건축기준의 내용을 적용하였다.

〈표 6-8. 각 사업지에 대한 건축계획 수립 기준〉

구분	계획-1	계획-2	계획-3
사업지 1 (방이동 50-7, 8)	현행 건축기준 적용	국토계획법 상한	
사업지 2 (응암동 603-55)	현행 건축기준 적용	국토계획법 상한	

4) 분석의 전제조건

서울형 기숙사의 사업 타당성 분석은 2023년도 말을 기준연도로 설정하여 각종 현금흐름 및 수익성 지표를 보정 하였다. 본 사업의 타당성 분석에 있어 현재가치를 산정하는 할인율은 공공투자사업의 타당성 분석에 적용되는 사회적 할인율 4.5%를 적용하였다. 분석 기간은 임대형 기숙사 시설의 유형 및 일반적인 건축에 필요한 기간을 반영하여 2년을 건설기간으로 설정하였다. 운영기간은 공공지원 민간임대주택의 임대 의무기간을 고려하여 10년간 운영한 이후 매각하는 방법과 해당시설의 구조 및 일반적인 주택의 내구연수 등을 감안하여 총 50년간 운영 후 매각하는 방안을 각각 가정하였다. 10년간 운영한 이후 매각하는 방법에서 매각금액은 토지가격은 시장평균으로 상승하고 건축물은 감가상각하는 규정을 적용하였다. 50년 운영하는 방안은 토지가격이 평균가격 상승률로 상승하는 것으로 가정하였으며, 건축물은 감가상각이 완료되는 것으로 가정하였다. 또한 임대료는 10년간 임대운영기간 동안 공공지원 민간임대주택에 적용되는 임대료를 적용하였으며, 임대의무기간이 종료된 이후에는 시장 임대료를 적용하였다.

5) 사업 타당성 분석 방법

사업 타당성 분석은 해당 사업의 시행에 따라 발생하는 총현금유입과 총현금유출액을 산정한 후 이를 기초로 하여 IRR분석, NPV분석 및 민감도 분석을 적용하였다. 서울형 기숙사 사업의 경우에는 10년 임대의무기간이 적용되는 임대주택으로 규정되어 임대기간이 장기간 운영을 전제로 하고 있다는 점을 고려하여 화폐의 시간가치를 고려한 분석기법을 적용할 필요가 있다. 본 분석에서는 분석지표로서 순현재가치(NPV) 및 내부수익률(IRR)을 적용하고자 하였다. 즉 순현금흐름의 순현재가치가 양(+)의 값을 지니면(NPV > 0) 해당 사업의 투자 타당성 확보가 가능한 것으로 판단하며, 내부수익률이 할인율(4.5%)보다 크면(IRR > 4.5%) 해당 사업의 사업 타당성 확보가 가능한 것으로 판단하였다.

나. 상업지역 사업지 사업 타당성 분석(송파구 방이동 50-7,-8)

1) 사업지 개요

사업지는 서울시 송파구 방이동 50-7, 8번지에 위치하고 있으며, 용도지역은 상업지역으로 구분되는 토지이다. 토지의 면적은 2개 필지를 합하여 562.4 m^2 이며 현재 숙박시설로 사용되고 있는 토지이다. 사업 대상지는 지하철 9호선 한성백제역 승강장 중심에서 200m 8호선 몽촌토성역 승강장 중심에서 300m이내에 위치하여 역세권으로 분류되는 필지이다. 해당 토지는 올림픽 공원 남단에 위치하며, 주변지역은 숙박시설 및 업무시설로 개발이 이루어지고 있다.

〈표 6-9. 상업지역 사업지 개요〉

소재지	서울시 송파구 방이동 50-7,8	
용도지역	일반상업지역	
토지면적	562.4 m^2	
최대 용적률	800%	
이용현황	상업용	
공시지가(원/ m^2)	13,690,000	

2) 건축계획

서울시 송파구 방이동 50-7,-8에 대한 건축계획-1은 현재 상업지역에 적용되는 용적률 800% 이하를 적용하여 기숙사 162호실 및 근린생활시설(전용면적 425 m^2)을 건립하는 것으로 계획을 수립하였다. 일반상업지역으로 구분되는 필지로 상업지역에 적용되는 상한 용적률의 1,300% 이하를 적용하여 건축계획-2를 수립하였다. 건축계획-2는 기숙사 216세대 및 근린생활시설(전용면적 730 m^2)을 건립하는 계획을 수립하였다.

가) 계획-1(현행 건축기준 적용)

대상 토지에 현행 건축기준을 적용하여 사업부지 면적 562.4 m^2 에 도로로 제척되는 면적 28.6 m^2 제외하고 용적률 732.65%를 적용하여 지하1층 지상 14층으로 임대형 기숙사와 근린생활시설을 신축하는 계획을 수립하였다. 기숙사의 개인실은 면적은 12.8 m^2 를 적용하였으며 공유공간은 1인당 4 m^2 이상을 계획하여 임대형 기숙사 건축기준을 충족하는 것으로 계획하였다. 공유공간은 지상 3, 4, 5층에 배치하였으나

층별 변동은 가능한 상태이다. 사업대상지의 건축개요 및 층별 건축계획은 다음의 표와 같다.

〈표 6-10. 방이동 건축계획-1의 건축개요〉

구분	내용	구분	내용
대지위치	서울시 송파구 방이동 50-7,-8	건축면적(m^2)	299.0 m^2
용도지역	일반상업지역	지상연면적(m^2)	3,910.87 m^2
공부상대지면적(m^2)	562.4 m^2	연면적(m^2)	4,250.27 m^2
도로제척(m^2)	28.6 m^2	계획용적률	732.65%
대지면적(m^2)	533.8 m^2	근생필요면적(m^2)	425.03 m^2
법정건폐율	60%	최대건축면적(m^2)	320.28 m^2
법정용적률	600%	최대지상연면적(m^2)	3,202.8 m^2
상한용적률	743.42%	최대지상연면적(m^2)	3,968.4 m^2

〈표 6-11. 방이동 건축계획-1의 층별 건축계획〉

구분	기숙사/근린생활시설					공용면적(m^2)	연면적
	세대별 전용면적(m^2)	세대별 전용면적(3.3 m^2)	층별 전용면적	용도	세대수		
지하1층	-	-	-	주차장 등	-	339.4	339.4
1층	-	-	-	계단실	-	23.9	23.9
2층	-	-	268.0	근생	-	31.0	299.0
3층	-	-	157.0	근생,주민공용	-	142.0	299.0
4층	-	-	-	주민공용	-	299.0	299.0
5층	-	-	-	주민공용	-	299.0	299.0
6층	12.8	3.9	230.0	기숙사	18	69.0	299.0
7층	12.8	3.9	230.0	기숙사	18	69.0	299.0
8층	12.8	3.9	230.0	기숙사	18	69.0	299.0
9층	12.8	3.9	230.0	기숙사	18	69.0	299.0
10층	12.8	3.9	230.0	기숙사	18	69.0	299.0
11층	12.8	3.9	230.0	기숙사	18	69.0	299.0
12층	12.8	3.9	230.0	기숙사	18	69.0	299.0
13층	12.8	3.9	230.0	기숙사	18	69.0	299.0
14층	12.8	3.9	230.0	기숙사	18	69.0	299.0
총계			2,495.0	-	162	1,755.2	4,250.27
용적률			732.65%				

나) 계획-2(국토계획법의 상한 용적률 적용)

서울시 도시계획조례에서 일반상업지역에 허용되는 용적률은 800% 이하이다. 송파구 방이동 대상토지에 적용하는 계획-2는 국토계획법의 상한 용적률 1,300% 이하를 적용하여 지하2층 지상24층의 근린생활시설 및 임대형 기숙사 216실을 건축하는 것을 가정하여 건축계획을 수립하였다. 임대형 기숙사의 개인실 면적은 14.2㎡와 22.7㎡로 구획하였으며, 공유공간은 지상, 4, 5, 6층에 배치하였다. 기타 다른 조건은 국토부의 임대형 기숙사 건축기준을 적용하였다.

〈표 6-12. 방이동 건축계획-1의 건축개요〉

구분	내용	구분	내용
대지위치	서울시 송파구 방이동 50-7,-8	건축면적(㎡)	299.0㎡
용도지역	일반상업지역	지상연면적(㎡)	6,939.0㎡
공부상대지면적(㎡)	562.4㎡	연면적(㎡)	7,289.0㎡
도로제척(㎡)	28.6㎡	계획용적률	1,299.93%
대지면적(㎡)	533.8㎡	근생필요면적(㎡)	728.9㎡
법정건폐율	60%	최대건축면적(㎡)	320.28㎡
법정용적률	800%	최대지상연면적(㎡)	4,270.4㎡
상한용적률	1,300%	최대지상연면적(㎡)	6,939.4㎡

〈표 6-13. 방이동 건축계획-3의 층별 건축계획〉

구분	기숙사/근린생활시설					공용면적(㎡)	연면적(㎡)
	세대별 전용면적(㎡)	세대별 전용면적(3.3㎡)	층별 전용면적(㎡)	용도	세대수		
지하2층	-	-	-	주차장 등	-	350.0	350.0
지하1층	-	-	-	-	-	-	-
1층	-	-	172.0	근생	-	30.0	202.0
2층	-	-	279.0	근생	-	20.0	299.0
3층	-	-	279.0	근생	-	20.0	299.0
4층	-	-	-	주민공용	-	299.0	299.0
5층	-	-	-	주민공용	-	299.0	299.0
6층	-	-	-	주민공용	-	299.0	299.0

7층	14.2	4.3	227.0	기숙사	16	72.0	299.0
8층	14.2	4.3	227.0	기숙사	16	72.0	299.0
9층	14.2	4.3	227.0	기숙사	16	72.0	299.0
10층	14.2	4.3	227.0	기숙사	16	72.0	299.0
11층	14.2	4.3	227.0	기숙사	16	72.0	299.0
12층	14.2	4.3	227.0	기숙사	16	72.0	299.0
13층	14.2	4.3	227.0	기숙사	16	72.0	299.0
14층	22.7	6.9	227.0	기숙사	10	72.0	299.0
15층	22.7	6.9	227.0	기숙사	10	72.0	299.0
16층	22.7	6.9	227.0	기숙사	10	72.0	299.0
17층	22.7	6.9	227.0	기숙사	10	72.0	299.0
18층	22.7	6.9	227.0	기숙사	10	72.0	299.0
19층	22.7	6.9	227.0	기숙사	10	72.0	299.0
20층	22.7	6.9	227.0	기숙사	10	72.0	299.0
21층	22.7	6.9	227.0	기숙사	10	72.0	299.0
22층	22.7	6.9	227.0	기숙사	10	72.0	299.0
23층	22.7	6.9	227.0	기숙사	10	72.0	299.0
24층	21.8	6.6	87.0	기숙사	4	72.0.0	159.0
총계			4,676	-	216	2,613.0	7,289.0
용적률			1,299.93%				

3) 사업성 분석을 위한 현금 흐름 추정

가) 현금유입

현금유입의 경우 기숙사의 임대보증금 및 월 임대료 수입, 근린생활시설의 분양수입, 기간말 토지·건물가치 귀속분 및 타인자본비용에 대한 2차 보전금액 등으로 구성된다. 타인 자본비용에 대한 이차보전은 역세권 청년주택과 동일하게 개발기간 동안 서울시가 차입금액의 1.5%를 지원하는 것으로 가정하였다.

① 임대보증금 및 월 임대료 수입

서울형 기숙사의 임대보증금 및 월 임대료 수입 추정을 위하여 인근지역 내 1~2

인 가구용 주거용 부동산의 임대료 수준을 파악하여야 할 필요가 있다. 본 검토대상 사업지가 소재한 주변지역의 경우, 기숙사 공급사례가 없어 전용면적 15~30㎡ 규모의 소형 오피스텔의 임대료 수준을 참고하였다. 인근지역의 유사사례 조사결과 비교적 최근 공급된 1~2인 가구용 주거용 부동산의 전세가 하한 평균은 11,600천원/㎡, 상한평균은 12,300천원/㎡ 수준이며, 건축계획, 호별 규모, 사업 시점 및 시장자료 등을 기초로 한 대상 사업지의 추정 적정 전세가는 13,600천원/㎡(45,000천원/3.3㎡) 수준으로 산정되었다. 다만 인근지역 임대사례는 전용면적을 기준으로 산정하여 서울형 기숙사의 공유공간은 임대료에 반영하지 않았다.

〈표 6-14. 방이동 대상 물건 인근지역 임대사례〉

(단위 :천원)

소재지	전용면적(㎡)	전용면적 (3.3㎡)	전세/보증금	월 관리비	㎡당 전세가
방이동 49-*	16	4.8	180,000	100	11,250
방이동 48-*	29	8.8	340,000	100	11,798
방이동 48-*	18	5.4	210,000	85	11,798
방이동 49-*	16	4.8	200,000	100	12,500
방이동 50-*	27	8.2	340,000	100	12,917
방이동 50-*	27	8.2	350,000	100	12,947
방이동 49-*	16	4.8	210,000	100	13,125
방이동 36-*	21	6.4	280,000	100	13,333

출처 : 내부자료 및 방매사례

임대형 기숙사의 성격과 사업의 목적을 고려하여 각 호실당 임대보증금은 추정 적정 전세가의 5% 수준으로 설정하였으며, 최대 10,000천원을 넘지 않는 것으로 가정하였다. 또한 전세가격을 월 임대료로 환산하기 위한 전월세 전환율을 적용하였으며, 월세 전환율은 한국부동산원의 지역별 전월세 전환율을 기준으로 최근 1년 서울시 동남권 연립주택 및 다세대의 전환율 자료를 근거로 하여 4.0%를 적용하였다.

〈표 6-15. 최근 1년 서울지역 및 서울 동남권 전월세 전환율〉

지역	'22/09	'22/10	'22/11	'22/12	'23/01	'23/02	'23/03	'23/04	'23/05	'23/06	'23/07	'23/08
서울	4.0%	4.0%	4.0%	4.1%	4.2%	4.4%	4.5%	4.6%	4.6%	4.7%	4.7%	4.7%
동남권	3.7%	3.7%	3.7%	3.8%	3.9%	4.0%	4.1%	4.1%	4.2%	4.2%	4.2%	4.3%

출처 : 한국부동산원 지역별 전월세 전환율, 연립주택 및 다세대

(https://www.reb.or.kr/r-one/statistics/statisticsViewer.do?menuId=HOUSE_23100)

임대료는 계획-1은 용적률 완화 등의 추가적인 인센티브가 적용되지 않는 임대형 기숙사로 추정 적정 전세가에 보증금 비율(5%)과 전·월세 전환율(4%)를 적용하여 시장 임대료를 추정하여 적용하였다. 계획-2는 서울시의 용적률 완화 등의 인센티브를 적용받는 서울형 기숙사로 준공 후 10년간 할인된 임대료로 공급하며, 임대 의무기간이 종료된 이후에는 시장 임대료로 임대하는 것으로 가정하였다. 서울형 기숙사의 초기 임대료는 일반공급과 특별공급으로 구분하여 적용하여 일반공급은 시세 반영 비율을 95%를 적용하고, 특별공급은 시장 임대료의 75%를 적용하였다. 임대료 상승은 공공지원 민간임대주택의 임대기간을 2년으로 적용하고 임대료 상승을 5% 이내로 적용하는 기준에 따라 연간 2% 범위의 임대료 상승을 가정하였다.

〈표 6-16. 시장임대료 대비 공급가액 비율 및 기간〉

구분	비율	임대료	임대 기간	임대료 상승
일반공급	70%	시장 임대료 95%	10년	연간 2%
특별공급	30%	시장 임대료 75%	10년	연간 2%

시장 가격자료를 기준으로 산정한 적정 전세가 수준에 보증금 수준 및 전월세 전환율 등을 감안하여 본 사업의 적정 시장 임대료 수준은 전용면적 약 4평형 주택은 임대료 550천원 ~ 600천원, 전용면적 6평형 주택은 임대료 950천원 ~ 1,000천원 수준으로 추정된다. 계획-2의 경우 공공지원 민간임대주택으로 등록하여 특별공급의 경우 Type에 따라 460천원 ~ 740천원, 일반공급의 경우 Type에 따라 580천원 ~ 950천원을 적용하였다. 관리비의 경우 인근 시세를 고려하여 m^2 당 4천원 ~ 5천원 수준으로 설정하였으며, 수취 관리비의 90%를 건물 관리비로 사용되는 것을 가정하였다.

〈표 6-17. 방이동 계획-1 임대료 추정〉

Type	구분	비중	시세 대비	공급 세대수	세대당 시세금액 (전세,천원)	임대보증금 (공급,천원)	임대료 (공급,천원,월)	관리비 (원,천월)
전용 12.8m ² (4평형)	시세 공급	100%	100%	162	174,150	8,710	550	70
총계				162	28,212,300	1,411,020	89,100	11,340

〈표 6-18. 계획-2 공급가격〉

Type	구분	비중	시세 대비	총 세대수	공급 세대수	세대당 시세금액 (전세,천원)	공급가격			
							세대당 공급금액 (전세,천원)	임대보증금 (천원)	임대료 (천원, 월)	관리비 (천원, 월)
전용 14.2m ² (4평형)	일반 공급	70%	95%	112	78	193,050	183,400	9,170	580	70
	특별 공급	30%	75%		34	193,050	144,800	7,240	460	70
전용 22.7m ² (6평형)	일반 공급	70%	95%	104	72	309,150	293,700	10,000	950	100
	특별 공급	30%	75%		32	309,150	231,900	10,000	740	100
총계				216	216	53,773,200	47,795,600	2,001,420	152,960	18,240

② 근린생활시설 분양 수익

사업대상에 설치되는 근린생활시설은 기숙사와 달리 준공 시점에 매각하는 것으로 가정하였다. 근린생활시설의 경우, 인근지역의 인구의 유동성과의 적합성 및 대상 사업지의 입지 및 평균적인 전후면 배치 등을 고려할 때, 준공 시점에 24,200천원/전용 m² 수준에 분양하는 것으로 가정하였다.

〈표 6-19. 인근지역 근린생활시설 거래사례〉

소재지	층	임대면적 (m ²)	전용면적 (m ²)	전용면적 (3.3m ²)	거래가격 (천원)	전용면적당 단가 (천원/m ²)
방이동 50-*	1층	99	51	15	1,600,000	2,034
방이동 48-*	1층	50	31	10	1,070,000	3,627
방이동 48-*	1층	54	35	11	850,000	2,294
방이동 50-*	1층	43	55	28	1,100,000	721

출처 : 내부자료 및 방매사례

③ 기간말 토지·건물 가치 귀속분

사업성 분석을 위하여 대상 사업은 기숙사를 10년간 임대 운영한 이후 매각하는 방법과 50년 동안 임대 운영한 이후 매각하는 방식으로 사업성을 분석하였다. 사업성 분석에서 사업 기간 종료 이후 토지의 가치를 추정하여 현금유입이 이루어지는 것으로 가정하였다. 토지가격의 상승은 최근 10년간의 사업지가 소재한 송파구 상업지역의 10년 지가변동률 평균치 및 현재 부동산 시장 상황 등을 고려하여 보수적으로 매년 3.4% 상승하는 것으로 가정하여 운영기간 말의 토지가치 귀속분을 추정하였다.

〈표 6-20. 서울시 송파구 상업지역 지가변동률〉

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
지가변동률	8.2%	2.0%	1.4%	3.4%	4.8%
구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
지가변동률	3.6%	3.7%	3.8%	5.7%	5.8%

출처: 한국부동산원

건물의 잔존가치는 건물의 감가상각 기간을 50년으로 설정하여 기간 진행에 따라 준공 시점의 건물의 가치에서 정률로 감가상각을 진행하여 잔존가치를 추정하였다. 다만, 계획-1은 10년 운영 후 매각하여 대상 물건의 토지건물 귀속분과 수익가액의 평균 가격으로 매각하는 것을 가정하였다. 계획-2는 50년 운영 후 매각의 경우 건축물은 감가상각 기간이 만료되어 잔존가치를 0으로 처리하여 토지가치 귀속분만을 적용하였다.

계획-1은 10년 운영 후 매각하는 경우 토지가격은 30,381,551천원과 건축물의 잔존가치 5,475,954천원을 합한 38,351,502천원에 매각하는 것으로 가정하였다. 50년 운영 후 매각하는 경우, 건축물의 감가상각이 완료되어 0으로 계산되고 토지가치인 117,530,458천원에 매각하는 것으로 가정하였다.

〈표 6-21. 계획-1) 10년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉

구분	토지	구분	건물
매입가액	20,246,400천원	준공시 건물가치	6,844,942천원
토지가치 증가분	1.50	잔존가율	(50-10)/50=80%
토지 귀속가치	30,381,551천원	건물 귀속가치	5,475,954천원
토지·건물 귀속가치		35,857,505천원	

〈표 6-22. 계획-1) 10년 후 대상사업지의 수익가액〉

가능총수익 (PGI, 천원)	가능총수익 (EGI,천원)	순운영수익 (NOI, 천원)	Cap. Rate	수익가액 (천원)
1,584,036천원	1,504,834천원	1,429,592,천원	3.5%	40,845,500천원

〈표 6-23. 계획-1) 10년 후 토지·건물 귀속분〉

원가법	수익법	귀속분(평균)
35,857,505천원	40,845,500천원	38,351,502천원

〈표 6-24. 계획-1) 50년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉

구분	토지	구분	건물
매입가액	20,246,400천원	준공시 건물가치	6,844,942천원
토지가치 증가분	5.69	잔존가율	(50-50)/50=0%
토지 귀속가치	117,530,458천원	건물 귀속가치	-
토지·건물 귀속가치		117,530,458천원	

계획-2는 10년 운영 후 매각하는 경우 39,864,431천원에 매각 후 사업을 종료하며, 50년 운영 후 매각하는 경우, 토지가치인 117,530,458천원에 매각 후 사업을 종료하는 것으로 가정하였다.

〈표 6-25. 계획-2 10년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉

구분	토지	구분	건물
매입가액	20,246,400천원	준공시 건물가치	11,853,600천원
토지가치 증가분	1.49	잔존가율	(50-10)/50=80%
토지 귀속가치	30,381,551천원	건물 귀속가치	9,482,880천원
토지·건물 귀속가치		39,864,431천원	

〈표 6-26. 계획-2 10년 후 대상사업지의 수익가액〉

가능총수익 (PGI, 천원)	가능총수익 (EGI,천원)	순운영수익 (NOI, 천원)	Cap. Rate	수익가액 (천원)
2,919,600천원	2,773,620천원	2,634,939천원	3.5%	75,283,971천원

〈표 6-27. 계획-2 10년 후 토지·건물 귀속분〉

원가법	수익법	귀속분(평균)
39,864,431천원	75,283,971천원	57,574,201천원

〈표 6-28. 계획-2 50년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉

구분	토지	구분	건물
매입가액	20,246,400천원	준공시 건물가치	11,853,600천원
토지가치 증가분	5.69	잔존가율	(50-50)/50=0%
토지 귀속가치	117,530,458천원	건물 귀속가치	-
토지·건물 귀속가치		117,530,458천원	

나) 현금유출의 추정

현금유출은 해당 사업을 진행하는데 필요한 사업비용으로 해당 사업지의 토지 매입비, 해당 시설의 건립을 위한 건축비, 타인자본에 대한 이자 비용 및 원금상환액, 보증금 반환액 등으로 구성된다. 계획-1은 토지매입비(기존건물 포함) 20,246,400천원, 건축공사비 7,485,810 천원 (7,550천원/3.3m²), 부대비 2,222,503천원, 이자비용(자기자본 및 타인자본/1년) 3,807,753천원으로 구성되어 전체 사업비는 34,258,356천원 수준으로 추정된다. 계획-2는 토지비는 변화가 없으나 용적률 증가에 따라 건축공사비 등의 비용 증가로 인해 총사업비는 38,579,063천원 수준으로 추정된다.

〈표 6-29. 사업비 내역〉

구분 (단위:천원)		계획-1 (현행 건축 기준)	계획-2 (국토계획법 상한)
토지매입비	토지·건물 매입비용	20,246,400	20,246,400
	취득세	354,166	354,166
	용역수수료	141,725	141,725
토지매입비 소계		20,742,291	20,742,291
건축비	건축공사비 ²³⁾	6,844,943	11,853,600
	필수시설	324,000	432,000
설계	설계비	242,310	402,968
	감리비	74,557	124,085
건축공사비 소계		7,485,810	12,812,652
부대비	취득세-신축	201,334	348,048
	관관비	1,871,452	3,071,400
	예비비	149,716	245,712
소계		2,222,503	3,665,160
자본비용 ²⁴⁾	타인자본비용	3,655,500	1,172,860
	자기자본비용	152,253	186,101
자본비용 소계		3,807,753	1,358,961
총계		34,258,356	38,579,063

① 토지매입비

토지매입비는 대상토지의 현황과 인근지역의 거래사례 평가사례 등을 고려하여 시가에 매입하는 것으로 가정하였으며, 대상 사업지 인근의 일반상업지역 내 주상용지의 시장가격 수준은 다음과 같다.

〈표 5-30. 인근지역 감정평가 사례〉

소재지	공시지가 (천원/㎡)	평가단가 (천원/㎡)	기준년월	평가목적	이용상황
방이동 49-*	14,600	33,300	2022/04	담보	상업용
방이동 50-*	12,900	37,100	2021/12	담보	상업용
방이동 4*	15,300	37,600	2022/03	담보	상업용
방이동 5*	14,380	38,200	2022/03	담보	업무용
방이동 41-*	14,810	38,600	2022/01	담보	상업용
방이동 47-*	15,180	43,900	2022/06	담보	상업용
방이동 4*	15,300	44,200	2022/03	담보	상업용
방이동 37-*	17,140	46,300	2022/08	담보	상업용

출처 : 내부자료 및 감정평가사정보시스템(KAPA HUB)

소로변(노폭 약12~20m)의 경우 노폭에 따라 38,000천원 ~ 44,000천원/㎡에서 형성되고 있으며, 세로변의 경우(노폭 약 4~6m내외)의 경우 약 33,000천원/㎡ 내외 수준에서 형성되고 있음. 세로변에 소재한 대상 사업지의 현황 및 이용상황 등을 고려할 때, 36,000천원/㎡ 수준으로 판단된다.

23) 철거비 포함

24) 사업 첫해 기준, 취급수수료 포함

② 건축공사비 및 공사부대비용

임대형 기숙사는 공동주택으로 구분되며, 건축비는 분석시점의 시장가격을 기준으로 적용하였다. 기숙사 각 호실에 설치되는 필수 시설(옷장, 가구 등)은 건축공사비에 포함하여 호당 2,000천원이 추가 소요되는 것으로 가정하였다. 건축공사비는 2,280천원/ m^2 ($3.3m^2$ 당 7,550천원 수준)으로 추정된다.

〈표 6-31. 건축물 재조달원가〉

분류	용도	구조	급수	표준단가(sqm)	내용연수
02-05-05-09	기숙사	철근콘크리트조/평지붕	3	1,148,000	50
02-05-05-09	기숙사	철근콘크리트조/평지붕	4	1,011,000	50
02-05-05-01	기숙사	철근콘크리트조/박공지붕/시멘트기와	3	1,226,000	50
02-05-05-06	기숙사	철근콘크리트조/박공지붕/아스팔트싱글	4	1,124,000	50
02-05-05-06	기숙사	철근콘크리트조/박공지붕/오지기와	2	1,355,000	50

출처 : 한국부동산연구원(2022)

〈표 6-32. 건설공사비 지수〉

구분	2021.12	2022.05	2022.06	2022.12	2023.06	2023.09 p)
건설	138.89	147.16	147.51	148.56	151.34	153.67
건물건설 및 건축보수	138.02	146.07	146.30	147.56	150.57	152.76

출처 : 국가통계포털

③ 자본비용

서울형 기숙사 건축을 위한 사업비용(토지 매입비, 건축공사비 및 부대비) 중 사업자의 자기자본 비율은 20%로 가정하고 나머지 비용은 금융대출을 통하여 조달하는 것으로 가정하였다. 자기자본 비용의 경우, 사업의 성격 및 최근 예금이자 금리 등을 고려하여 2.5%를 적용하였다. 타인자본 비용의 경우, 계획-1은 민간의 PF 대출을 통하여 사업비를 조달하는 것으로 가정하고, 금리는 최근 시장 상황을 고려하여 약 12%(취급수수료 3% 별도)를 적용하였다. 계획-2는 주택도시기금의 기금융자 및 사업비 보증을 통하여 조달하는 것으로 가정하였으며, 기금융자 한도는 호당 7,000만원으로 가정하고 기금융자 금리는 연 3.2% 적용하였다. 계획-2의 잔여 사업비용은 주택도시기금의 보증을 통하여 조달하고 금리는 최근 3년 CD금리 평균(2.3%)에 가산금리(2.5%p)를 적용하였다.

〈표 6-33. 최근 3년 CD금리〉

구분	2021년	2022년	2023년(11월)
CD금리	0.84%	2.40%	3.66%

출처 : 금융투자협회 종합통계서비스

4) 사업 타당성 분석 결과

가) 사업 타당성 분석

대상 사업지에 서울형 기숙사를 건립·운영하는 사례를 현행 건축기준을 적용한 계획-1과 국토계획법의 용적률 상한을 적용한 계획-2로 구분하고 각 10년간 임대운영하는 경우와 50년간 임대운영하는 사례 등 4가지 경우에 대하여 IRR, NPV를 분석하였다. 계획-1의 경우 내부수익률(IRR)은 10년간 임대운영하는 경우 -5.9%를 기록하였으며 50년간 임대운영하는 경우 -0.4%로서 사회적 할인율(4.5%)보다 낮은 것으로 나타났다. 또한 순현재가치(NPV)는 10년간 임대운영하는 경우 -27,455,904천원으로 나타났으며, 50년간 임대운영하는 경우 -49,908,497천원으로 나타나 모두 0보다 낮은 것으로 나타나 사업의 재무적 타당성을 인정하기 어려운 결과가 나타났다. 반면 계획-2의 경우 10년간 임대운영하는 경우 내부수익률(IRR)이 4.9%, 50년간 임대운영하는 경우 5.5%를 기록하여 사회적 할인율(4.5%)보다 높은 것으로 나타

났다. 순현재가치(NPV)는 10년간 임대운영하는 경우 1,112,271천원으로 나타났으며, 50년간 임대운영하는 경우 9,544,887천원으로 사업타당성 기준인 0보다 커서 사업의 재무적 타당성이 인정된다. 이러한 분석 결과는 서울시의 용적률 기준 완화 정책으로 인한 토지의 집약적 이용 및 주택도시기금 지원으로 인한 타인자본비용 감소 등의 이유로 추가적인 사업성이 확보된 결과인 것으로 판단할 수 있다.

〈표 6-34. 방이동 사업지 IRR 및 NPV 분석 결과〉

구분	계획-1 (현행 건축기준 적용)		계획-2 (국토계획법 상한)	
	10년후 매각	50년후 매각	10년후 매각	50년후 매각
IRR	-5.9%	-0.4%	4.9%	5.5%
NPV(천원)	(27,455,904)	(49,908,497)	1,112,271천원	9,544,887천원

나) 민감도 분석

사업성 분석에서 계획-1의 경우 기본적인 사업 타당성 확보가 어려워 민감도 분석에 큰 의미가 없는 상태이다. 계획-2에 기초하여, 10년 운영 후 매각을 가정하는 경우에 대해 서울형 기숙사 사업에 있어서 개발기간 이자지원의 정도와 시세대비 공급가액 비율을 변수로 IRR 민감도 분석을 수행하였다, 개발기간 동안 타인자본에 대해 약 1.25%p ~ 1.50%p의 금융 지원이 있다면 특별공급물량 30%의 시세대비 공급가액 비율을 약 70% 까지 할인 가능한 것으로 분석되었다.

〈표 6-35. 계획-2, 10년 운영후 매각 가정〉

구분			개발기간 이자지원(%p)						
			0.00%	0.25%	0.50%	0.75%	1.00%	1.25%	1.50%
시세대비 공급가비율 일반/특공	100%	80.0%	4.9%	4.9%	4.9%	5.0%	5.0%	5.1%	5.1%
	95%	75.0%	4.6%	4.6%	4.7%	4.7%	4.8%	4.8%	4.9%
	90%	70.0%	4.3%	4.3%	4.4%	4.4%	4.5%	4.5%	4.6%
	85%	65.0%	4.0%	4.1%	4.1%	4.2%	4.2%	4.3%	4.3%
	80%	60.0%	3.8%	3.8%	3.9%	3.9%	3.9%	4.0%	4.0%
	75%	55.0%	3.5%	3.5%	3.6%	3.6%	3.7%	3.7%	3.8%
	70%	50.0%	3.2%	3.3%	3.3%	3.3%	3.4%	3.4%	3.5%
	65%	45.0%	2.9%	3.0%	3.0%	3.1%	3.1%	3.2%	3.2%
	60%	40.0%	2.7%	2.7%	2.7%	2.8%	2.8%	2.9%	2.9%
	55%	35.0%	2.4%	2.4%	2.5%	2.5%	2.5%	2.6%	2.6%
	50%	30.0%	2.1%	2.1%	2.2%	2.2%	2.3%	2.3%	2.3%
	45%	25.0%	1.8%	1.9%	1.9%	1.9%	2.0%	2.0%	2.1%

계획-2에 기반하여 50년 운영 후 매각을 가정하는 경우에 대해 서울형 기숙사 사업에 있어서 개발기간 이자지원의 정도와 시세대비 공급가액 비율을 변수로 IRR 민감도 분석을 수행하였다. 장기간 운영하는 경우, 장기 고정금리 대출을 가정하여 지출금액은 고정되어 있으나, 지속적인 임대료 상승을 가정함에 따라 추가적인 사업성 확보가 가능하여 시세대비 공급가율 비율에 대한 조정의 여지가 있는 것으로 판단된다.

〈표 6-36. 계획-2, 50년 운영후 매각 가정〉


구분			개발기간 이자지원(%p)						
			0.00%	0.25%	0.50%	0.75%	1.00%	1.25%	1.50%
시세대비 공급가비율 일반/특공	100%	80.0%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.6%	5.6%	5.6%
	95%	75.0%	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.5%	5.5%	5.5%
	90%	70.0%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.4%	5.4%	5.4%
	85%	65.0%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%	5.3%	5.3%	5.3%
	80%	60.0%	5.1%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%	5.2%	5.2%
	75%	55.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%
	70%	50.0%	4.9%	4.9%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
	65%	45.0%	4.8%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%
	60%	40.0%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%
	55%	35.0%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%
	50%	30.0%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	4.7%
	45%	25.0%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.6%	4.6%	4.6%

다. 주거지역 사업지 사업 타당성 분석(은평구 응암동 603-55)

1) 사업지 개요

응암동 사업지는 지하철 6호선 증산역 및 새절역 인근에 소재하고 있으며 증산역과 새절역까지 직선으로는 600m 거리에 떨어져 있으며, 도보로 이용하는 경우 15분 정도가 소요된다. 대상 사업지는 응암로 대로변에 위치하고 있으며, 용도지역은 3종 일반주거지역으로 구분되며 주위 환경은 공동주택 및 근린생활시설이 혼재되어 있다.

〈표 6-37. 주거지역 사업지 개요〉

소재지	서울시 은평구 응암동 603-55	
용도지역	제3종 일반주거지역	
토지면적	470.5㎡	
최대 용적률	250%	
이용현황	상업용	
공시지가(원/㎡)	6,945,000	

2) 건축계획

서울시 은평구 응암동 603-55에 대한 건축계획은 현재 용도지역 용적률을 적용하는 계획-1과 현재 용도지역의 용적률 상한을 적용하는 계획-2, 용도지역은 준주거지역으로 상향하는 계획-3으로 구분하여 수립하였다.

가) 계획-1 (현행 건축기준 적용)

계획-1은 현재 용도지역의 용적률 287.4%를 적용하여 임대형 기숙사 46호실 및 근린생활시설(전용면적 98.55㎡)을 건립하는 것을 가정하였다. 건축물의 규모는 지하 1층 지상 8층의 규모로 계획하였으며, 기숙사 호실의 개인공간은 14㎡와 22㎡로 구분하여 계획하였다. 공용공간은 임대형 기숙사 건축기준에 맞추어 1인당 4㎡ 이상을 배치하는 것으로 계획하였으며 지상층에 배치하는 것으로 계획하였다.

〈표 6-38. 계획-1 건축개요〉

구분	내용	구분	내용
대지위치	서울시 은평구 응암동 603-55	건축면적(㎡)	176.36㎡
용도지역	제3종일반주거지역	지상연면적(㎡)	1,352.38㎡
공부상대지면적(㎡)	470.50㎡	연면적(㎡)	1,488.22㎡
도로제척(㎡)	-	계획용적률	287.43%
대지면적(㎡)	470.50㎡	근생필요면적(㎡)	-
법정건폐율	50%	최대건축면적(㎡)	235.25㎡
법정용적률	250%	최대지상연면적(㎡)	1,176.25㎡
상한용적률	287.50%	최대지상연면적(㎡)	1,352.69㎡

〈표 6-39. 계획-1 층별 건축계획〉

구분	기숙사/근린생활시설					공용면적(㎡)	연면적
	세대별 전용면적(㎡)	세대별 전용면적(3.3㎡)	층별 전용면적	용도	세대수		
지하1층	-	-	-	기계실 등	-	135.8	135.8
1층	-	-	98.6	근생 등	-	19.3	117.9
2층	13.8	4.2	96.9	기숙사, 주민공용	7	79.5	176.4
3층	14	4.2	97.9	기숙사, 주민공용	7	78.5	176.4
4층	14.1	4.3	98.9	기숙사, 주민공용	7	77.5	176.4
5층	14.3	4.3	99.9	기숙사, 주민공용	7	76.5	176.4
6층	22.4	6.8	134.5	기숙사	6	41.8	176.4
7층	22.4	6.8	134.5	기숙사	6	41.8	176.4
8층	22.4	6.8	134.5	기숙사	6	41.8	176.4
총계			895.7	-	46	592.6	1,488.20
용적률			287.43%				

나) 계획-2 (현재 용도지역 상한 용적률 적용)

계획-2는 현재 용도지역의 상한 용적률 300%를 적용하여 임대형 기숙사 56호실 및 근린생활시설을 건립하는 것을 가정하였다. 건축물의 규모는 지하 1층 지상 8층의 규모로 계획하였으며, 기숙사 호실의 개인공간은 13㎡와 21㎡로 구분하여 계획하였다. 공용공간은 임대형 기숙사 건축기준에 맞추어 1인당 4㎡ 이상을 배치하는 것으로 계획하였으며 지상층에 배치하는 것으로 계획하였다.

〈표 6-40. 계획-2 3종 일반주거지역 상한 용적률 적용 건축개요〉

구분	내용	구분	내용
대지위치	서울시 은평구 응암동 603-55	건축면적(㎡)	235.0㎡
용도지역	제3종일반주거지역	지상연면적(㎡)	1,410.0㎡
공부상대지면적(㎡)	470.50㎡	연면적(㎡)	1,565.0㎡
도로제척(㎡)	-	계획용적률	299.68%
대지면적(㎡)	470.50㎡	근생필요면적(㎡)	-
법정건폐율	50%	최대건축면적(㎡)	235.25㎡
법정용적률	250%	최대지상연면적(㎡)	1,176.25㎡
상한용적률	287.50%	최대지상연면적(㎡)	1,352.69㎡

〈표 6-41. 계획-2 3종 일반주거지역 상한 용적률 적용 층별 건축계획〉

구분	기숙사/근린생활시설					공용면적(㎡)	연면적(㎡)
	세대별 전용면적(㎡)	세대별 전용면적(3.3㎡)	층별 전용면적(㎡)	용도	세대수		
지하1층	-	-	-	기계실 등	-	135.0	135.0
1층	-	-	-	계단실	-	20.0	20.0
2층	13.0	3.9	130.0	기숙사, 주민공용	10	105.0	235.0
3층	13.0	3.9	130.0	기숙사, 주민공용	10	105.0	235.0
4층	13.0	3.9	130.0	기숙사, 주민공용	10	105.0	235.0
5층	13.0	3.9	130.0	기숙사, 주민공용	10	105.0	235.0
6층	21.3	6.4	170.0	기숙사	8	65.0	235.0
7층	21.3	6.4	170.0	기숙사	8	65.0	235.0
총계			860.0	-	56	705.0	1,565.0
용적률			299.68%				

다) 계획-2 (준주거지역으로 용도지역 상향)

계획-3은 현재 용도지역을 준주거지역으로 상향하여 상한 용적률 500%를 적용하여 임대형 기숙사 85호실 및 근린생활시설을 건립하는 것을 가정하였다. 건축물의 규모는 지하 1층 지상 10층의 규모로 계획하였으며, 기숙사 호실의 개인공간은 13㎡와 20㎡로 구분하여 계획하였다. 공용공간은 임대형 기숙사 건축기준에 맞추어 1인당 4㎡ 이상을 배치하는 것으로 계획하였으며 지상층에 배치하는 것으로 계획하였다.

〈표 6-42. 계획-3 준주거지역으로 용도지역 변경 건축개요〉

구분	내용	구분	내용
대지위치	서울시 은평구 응암동 603-55	건축면적(㎡)	279.0㎡
용도지역	제3종일반주거지역	지상연면적(㎡)	2,352.5㎡
공부상대지면적(㎡)	470.50㎡	연면적(㎡)	2,602.5㎡
도로제척(㎡)	-	계획용적률	500.0%
대지면적(㎡)	470.50㎡	근생필요면적(㎡)	-
법정건폐율	60%	최대건축면적(㎡)	282.3㎡
법정용적률	400%	최대지상연면적(㎡)	1,882.0㎡
상한용적률	500%	최대지상연면적(㎡)	2,352.5㎡

〈표 6-43. 계획-3 준주거지역으로 용도지역 변경 층별 건축계획〉

구분	기숙사/근린생활시설					공용면적(㎡)	연면적(㎡)
	세대별 전용면적(㎡)	세대별 전용면적(3.3㎡)	층별 전용면적(㎡)	용도	세대수		
지하1층	-	-	-	기계실 등	-	250.0	250.0
1층	-	-	66.5	근생 등	-	20.0	86.5
2층	13.2	4.0	119.0	기숙사, 주민공용	9	111.0	230.0
3층	13.2	4.0	119.0	기숙사, 주민공용	9	111.0	230.0
4층	13.2	4.0	119.0	기숙사, 주민공용	9	111.0	230.0
5층	13.2	4.0	119.0	기숙사, 주민공용	9	111.0	230.0
6층	13.2	4.0	119.0	기숙사, 주민공용	9	111.0	230.0
7층	20.4	6.2	204.0	기숙사	10	75.0	279.0
8층	20.4	6.2	204.0	기숙사	10	75.0	279.0
9층	20.4	6.2	204.0	기숙사	10	75.0	279.0
10층	20.4	6.2	204.0	기숙사	10	75.0	279.0
총계			1,4770	-	85	1,125.0	2,602.50
용적률			500%				

3) 사업성 분석을 위한 현금흐름 추정

가) 현금 유입

서울형 기숙사 사업의 현금유입은 기숙사의 임대보증금 및 월 임대료 수입, 근린생활시설의 분양 수입, 기간말 토지·건물가치 귀속분 및 타인자본비용에 대한 2차 보전 금액 등으로 구성하였다.

① 임대보증금 및 월 임대료 수입

먼저, 기숙사의 임대보증금 및 월임대료 수입 추정을 위하여 인근지역 내 1~2인 가구용 주거용 부동산의 임대시세 수준을 파악하여야 할 필요가 있다. 본 검토대상 사업지가 소재한 인근지역에의 기숙사 공급사례가 희박하여 전용면적 15~30㎡ 규모의 소형 오피스텔의 임대료 수준을 참고하였다.

〈표 6-44. 인근지역 임대사례〉

소재지	전용면적 (㎡)	전용면적 (3.3㎡)	전세/보증금 (천원)	월 임대료 (천원)	월관리비 (천원)	㎡당 전세가
응암동 678-*	17	5.2	5,000	370	60	5,776
응암동 88-*	23	6.9	150,000	-	85	6,262
북가좌동 340-*	21	6.4	5,000	500	50	6,317
응암동 88-*	16	4.8	120,000	-	70	7,502
응암동 696-*	16	4.8	50,000	300	50	7,912
응암동 603-*	22	6.7	5,000	750	50	8,795

출처 : 내부자료 및 방매사례

유사 사례의 경우, 비교적 최근 공급된 1~2인 가구용 주거용 부동산의 전세가 하한평균은 6,110천원/㎡, 상한평균은 8,070천원/㎡ 수준이며, 건축계획, 호별 규모, 사업 시점 및 시장자료 등을 기초로 한 대상 사업지의 추정 적정 전세가는 8,100천원/㎡ 수준으로 산정됨되었다. 임대 대상의 성격 및 사업의 목적을 고려하여 각 세

대당 보증금은 추정 적정 전세가의 5% 수준으로 설정하되, 최대 10,000천원을 넘지 않는 것으로 가정하였다. 이를 월 임대료로 환산하기 위한 전월세 전환율의 경우 한국부동산원의 지역별 전월세 전환율을 기준으로 최근 1년 서울시 서북권 연립주택 및 다세대 전환율 자료를 근거로 하여 4.7%를 적용하였다.

〈표 6-45. 최근 1년 전월세 전환율〉

지역	'22/09	'22/10	'22/11	'22/12	'23/01	'23/02	'23/03	'23/04	'23/05	'23/06	'23/07	'23/08
서울	4.0%	4.0%	4.0%	4.1%	4.2%	4.4%	4.5%	4.6%	4.6%	4.7%	4.7%	4.7%
서북권	4.2%	4.2%	4.2%	4.4%	4.5%	4.7%	4.8%	5.0%	5.0%	5.0%	5.1%	5.0%

출처 : 한국부동산원 지역별 전월세 전환율, 연립주택 및 다세대

계획-1의 경우, 추정 적정 전세가에 보증금 비율(5%) 및 전월세 전환율(4.7%)를 적용하여 시장 임대료를 추정하여 적용하였다. 계획-2 및 계획-3의 경우 서울시의 용적률 인센티브를 적용하여 공공지원 민간임대주택으로 등록하는 임대주택으로 준공 후 10년간 할인된 임대료로 공급하며, 임대의무기간이 종료된 이후에는 시장 임대료로 임대하는 것으로 가정하였다. 관리비의 경우 실비 및 인근 시세를 고려하여 2천원/㎡ ~ 3천원/㎡ 수준으로 설정하였다.

〈표 6-46. 시장임대료 대비 공급가액 비율 및 기간〉

구분	비율	임대료	임대 기간	임대료 상승
일반공급	70%	시장 임대료 95%	10년	연간 2%
특별공급	30%	시장 임대료 75%	10년	연간 2%

시장 가격자료를 기준으로 산정한 적정 전세가 수준에 보증금 수준 및 전월세 전환율 등을 감안할 때, 본 사업의 적정 시장 임대료 수준은 전용면적 약 4평형 주택은 월 임대료 420천원, 전용면적 6평형 주택은 월 임대료 680천원 수준으로 추정되었다. 계획-2 및 계획-3의 경우, 특별공급의 경우 4평형은 300천원/월, 6평형은 470천원 ~ 480천원/월 수준에 공급하는 것으로 가정하였으며, 일반공급의 경우 4평형은 380천원/월, 6평형은 590천원 ~ 610천원/월을 적용하였다.

〈표 6-47. 계획-1 공급가격〉

Type	구분	비중	시세 대비	공급 세대수	세대당 시세금액 (전세,천원)	임대보증금 (공급,천원)	임대료 (공급,천원,월)	관리비 (원,천월)
전용 13.8~ 14.3㎡ (4평형)	시세 공급	100%	100%	28	139,690	5,660	420	30
전용 22.4㎡ (6평형)				18	183,060	9,150	680	50
총계				46	6,509,970	325,420	24,140	1,740

〈표 6-48. 계획-2) 공급가격〉

Type	구분	비중	시세 대비	총 세대수	공급 세대수	세대당 시세금액 (전세,천원)	공급가격			
							세대당 공급금액 (전세,천원)	임대보증금 (천원)	임대료 (천원,월)	관리비 (천원,월)
전용 13.0㎡ (4평형)	일반 공급	70%	95%	40	28	106,110	100,800	5,040	380	30
	특별 공급	30%	75%		12	106,110	79,600	3,980	300	30
전용 21.3㎡ (6평형)	일반 공급	70%	95%	16	11	173,610	164,900	8,250	610	50
	특별 공급	30%	75%		5	173,610	130,200	6,510	480	50
총계				56	56	7,022,160	6,242,500	312,180	23,350	2,000

〈표 6-49. 계획-3 공급가격〉

Type	구분	비중	시세 대비	총 세대수	공급 세대수	세대당 시세금액 (전세,천원)	공급가격			
							세대당 공급금액 (전세,천원)	임대보증금 (천원)	임대료 (천원, 월)	관리비 (천원, 월)
전용 13.2㎡ (4평형)	일반 공급	70%	95%	45	31	108,000	102,600	5,130	380	30
	특별 공급	30%	75%		14	108,000	81,000	4,050	300	30
전용 20.3㎡ (6평형)	일반 공급	70%	95%	40	28	166,600	158,300	7,920	590	50
	특별 공급	30%	75%		12	166,600	125,000	6,250	470	50
총계				85	85	11,524,000	10,247,000	512,490	38,140	3,350

② 근린생활시설의 분양수입

근린생활시설은 준공시점에 분양하는 것으로 가정하였다. 대상 부동산의 경우, 인근지역의 인구의 유동성과의 적합성 및 대상 사업지의 입지 및 평균적인 전후면 배치 등을 고려할 때, 준공시점에 12,100천원/전용㎡ 수준에 분양하는 것으로 가정하였다.

〈표 6-50. 인근지역 근린생활시설 거래사례〉

소재지	층	임대면적(㎡)	전용면적(㎡)	전용면적 (3.3㎡)	거래가격 (천원)	전용면적당 단가 (천원/㎡)
응암동 **	1층	29	27	8.2	300,000	11,111
응암동 **	1층	79	40	12.1	620,000	15,500
응암동 **	1층	113	88	26.6	630,000	7,159

출처 : 내부자료 및 방매사례

③ 기간말 토지 건물가치 귀속분

대상 사업지의 토지 매입액은 5,175,500천원이며, 사업지가 소재한 은평구 주거 지역의 10년간 지가변동률의 평균치 및 최근 부동산 시장 상황 등을 고려하여 매년 3.0% 상승하는 것으로 가정하여 운영기간 말의 토지가치 귀속분을 추정하였다.

〈표 6-51. 서울시 은평구 주거지역 지가변동률〉

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
지가변동률	0.8%	2.6%	2.2%	2.3%	3.4%
구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
지가변동률	5.5%	4.6%	4.4%	4.8%	1.9%

출처 : 한국부동산원

계획-1, 계획-2, 계획-3에서 10년 운영 후 매각을 가정한 경우, 대상 물건의 토지건물 귀속분과 수익가액의 평균 가격으로 매각하는 것으로 가정하였으며, 50년 운영 후 매각의 경우 토지가치 귀속분만을 적용하였다. 10년 운영 후 매각하는 경우는 토지가격 7,344,711천원과 건축물의 감가상각을 적용하여 1,910,657천원을 합하여 9,643,109천원에 매각하는 것으로 계산하였다. 50년 운영 후에는 건축물의 잔존가치는 0으로 계산하여 토지가치인 23,589,355천원에 매각하는 것으로 가정하였다.

〈표 6-52. 계획-1 10년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉

구분	토지	구분	건물
매입가액	5,170,500천원	준공시 건물가치	2,388,322천원
토지가치 증가분	1.42	잔존가율	$(50-10)/50=80\%$
토지 귀속가치	7,344,711천원	건물 귀속가치	1,910,657천원
토지·건물 귀속가치		9,255,368천원	

〈표 6-53. 계획-1 10년 후 대상사업지의 수익가액〉

가능총수익 (PGI, 천원)	가능총수익 (EGI, 천원)	순운영수익 (NOI, 천원)	Cap. Rate	수익가액 (천원)
389,000천원	369,558천원	351,080천원	3.5%	10,030,849천원

〈표 6-54. 계획-1 10년 후 토지·건물 귀속분〉

원가법	수익법	매각시 토지·건물 귀속분
9,255,368천원	10,030,849천원	9,643,109천원

〈표 6-55. 계획-1 50년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉

구분	토지	구분	건물
매입가액	5,170,500천원	준공시 건물가치	2,388,322천원
토지가치 증가분	4.56	잔존가율	$(50-50)/50 = 0\%$
토지 귀속가치	23,589,355천원	건물 귀속가치	-
토지·건물 귀속가치		23,589,355천원	

계획-2는 10년 운영 후 10,248,755천원에 매각하며, 50년 운영 후 토지가치인 23,589,355천원에 매각하는 것으로 가정하였다.

〈표 6-56. 계획-2) 10년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉

구분	토지	구분	건물
매입가액	5,170,500천원	준공시 건물가치	2,515,425천원
토지가치 증가분	1.42	잔존가율	$(50-10)/50 = 80\%$
토지 귀속가치	7,344,711천원	건물 귀속가치	2,012,340천원
토지·건물 귀속가치		9,357,051천원	

〈표 6-57. 계획-2) 10년 후 대상사업지의 수익가액〉

가능총수익 (PGI, 천원)	가능총수익 (EGI, 천원)	순운영수익 (NOI, 천원)	Cap. Rate	수익가액 (천원)
432,040천원	410,438천원	389,916천원	3.5%	11,140,460천원

〈표 6-58. 계획-2) 10년 후 토지·건물 귀속분〉

원가법	수익법	매각시 토지·건물 귀속분
9,357,051천원	11,140,460천원	10,248,755천원

〈표 6-59. 계획-2) 50년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉

구분	토지	구분	건물
매입가액	5,170,500천원	준공시 건물가치	2,515,425천원
토지가치 증가분	4.56	잔존가율	$(50-50)/50 = 0\%$
토지 귀속가치	23,589,355천원	건물 귀속가치	-
토지·건물 귀속가치		23,589,355천원	

계획-3은 10년 운영 후 10,681,011천원에 매각하며, 50년 운영후 매각하는 경우, 토지가치인 12,598,313천원에 매각하는 것으로 가정하였다.

〈표 6-60. 계획-3 10년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉

구분	토지	구분	건물
매입가액	5,170,500천원	준공시 건물가치	4,170,375천원
토지가치 증가분	1.42	잔존가율	$(50-10)/50 = 80\%$
토지 귀속가치	7,344,711천원	건물 귀속가치	3,336,300천원
토지·건물 귀속가치		10,681,011천원	

〈표 6-61. 계획-3 10년 후 대상사업지의 수익가액〉

가능총수익 (PGI, 천원)	가능총수익 (EGI, 천원)	순운영수익 (NOI, 천원)	Cap. Rate	수익가액 (천원)
707,549천원	672,171천원	638,563천원	3.5%	18,244,650천원

〈표 6-62. 계획-3 10년 후 토지·건물 귀속분〉

원가법	수익법	매각시 토지·건물 귀속분
10,681,011천원	18,244,650천원	14,462,830천원

〈표 6-63. 계획-3 50년 후 대상사업지의 토지·건물 귀속가치〉

구분	토지	구분	건물
매입가액	5,170,500천원	준공시 건물가치	4,170,375천원
토지가치 증가분	4.56	잔존가율	(50-50)/50 = 0%
토지 귀속가치	23,589,355천원	건물 귀속가치	-
토지·건물 귀속가치		23,589,355천원	

나) 현금유출 추정

현금유출은 해당 건축물을 건립하는데 필요한 사업비용으로 해당 사업지의 토지 매입비, 해당 시설의 건립을 위한 건축비(토지매입비 등 포함), 이자비용 및 원금상환액, 보증금 반환액 등으로 구성하였다. 계획-1의 경우, 토지매입비(기존 건물 포함)는 5,777,132천원, 건축공사비는 2,629,508천원(약 7,550천원/평), 부대비는 780,406천원, 이자비용(자기자본 및 타인자본/1년) 1,148,435천원으로 구성되어 총 사업비는 10,335,482천원 수준으로 추정된다. 계획-2의 경우, 용적률 증가에 따라 건축공사비 등의 비용 증가하였으나 타인자본에 대한 지원으로 인해 총사업비는 9,692,822천원 수준이며, 계획-3의 경우, 총 사업비는 12,058,262천원 수준으로 가정하였다.

〈표 6-64. 사업비 내역〉

구분 (단위:천원)		계획-1 (현행 건축 기준)	계획-2 (국토계획법 상한)	계획-3 (준주거지역)
토지매입비	토지·건물 매입비용	5,574,935	5,574,935	5,574,935
	취득세	163,172	163,172	163,172
	용역수수료	39,025	39,025	39,025
토지매입비 소계		5,777,132	5,777,132	5,777,132
건축비	신축공사비 ²⁵⁾	2,420,189	2,547,292	4,202,242
	필수시설	92,000	112,000	170,000
설계	설계비	89,936	95,203	151,280
	감리비	27,383	28,986	46,783
건축공사비 소계		2,629,508	2,783,481	4,570,304
부대비	취득세-신축	70,439	74,205	122,806
	관관비	657,377	664,823	1,093,060
	예비비	52,590	53,186	87,445
소계		780,406	792,214	1,303,312
이자비용 ²⁶⁾	타인자본비용	1,102,500	293,230	349,260
	자기자본비용	45,935	46,764	58,254
금융비용 소계		1,148,435	339,994	407,514
총계		10,335,482	9,692,822	12,058,262

① 토지매입비

토지매입비는 대상토지의 현황과 인근지역의 거래사례 평가사례 등을 고려하여 시가에 매입하는 것으로 가정하였으며, 대상 사업지 인근의 제3종 일반주거지역 내 토지의 거래가격 수준은 다음과 같다.

25) 철거비 포함

26) 사업 첫해 기준, 취급수수료 포함

〈표 6-65. 인근지역 감정평가 사례〉

소재지	공시지가 (천원/㎡)	평가단가 (천원/㎡)	기준년월	평가목적	이용상황
응암동 602-3*	3,154,000	10,000,000	2022/03	시가참고	단독
응암동 747-*	6,072,000	10,100,000	2022/12	시가참고	상업용
응암동 745-1*	5,232,000	10,600,000	2023/05	담보	주상기타
응암동 747-1*	5,520,000	10,600,000	2022/08	담보	상업용
응암동 747-*	5,834,000	11,200,000	2023/04	담보	상업용
응암동 585-1*	7,864,000	12,400,000	2022/05	조세	상업기타
응암동 595-*	7,292,000	12,470,000	2023/03	담보	상업용

출처 : 내부자료 및 감정평가사정보시스템(KAPA HUB)

광대로변(노폭 약 25m)의 경우 노폭 및 주위환경에 따라 10,600천원 ~ 13,600천원/㎡에서 형성되고 있음. 광대로변에 소재한 대상 사업지의 현황 및 주위 환경 등을 고려할 때, 11,000천원/㎡ 수준으로 판단하였다.

① 건축공사비 및 공사부대비

임대형 기숙사는 공동주택으로 구분되며, 건축비는 분석시점의 시장가격을 기준으로 적용함. 기숙사 각 호실에 설치되는 필수 시설(옷장, 가구 등)은 건축공사비에 포함하여 호당 2,000천원이 추가 소요되는 것으로 가정하였다. 건축공사비는 2,280천원/㎡(3.3㎡당 7,550천원 수준)으로 추정하였다.

〈표 6-66. 건축물 재조달원가〉

분류	용도	구조	급수	표준단가(sqm)	내용연수
02-05-05-09	기숙사	철근콘크리트조/평지붕	3	1,148,000	50
02-05-05-09	기숙사	철근콘크리트조/평지붕	4	1,011,000	50
02-05-05-01	기숙사	철근콘크리트조/박공지붕/시멘트기와	3	1,226,000	50
02-05-05-06	기숙사	철근콘크리트조/박공지붕/아스팔트싱글	4	1,124,000	50
02-05-05-06	기숙사	철근콘크리트조/박공지붕/오지기와	2	1,355,000	50

출처 : 한국부동산연구원(2022)

〈표 6-67. 건설공사비 지수〉

구분		2021.12	2022.05	2022.06	2022.12	2023.06	2023.09 p)
건설		138.89	147.16	147.51	148.56	151.34	153.67
건물건설 및 건축보수	주거용건물	138.02	146.07	146.30	147.56	150.57	152.76

출처 : 국가통계포털

② 자본비용

서울형 기숙사 건축을 위한 사업비용(토지 매입비, 건축공사비 및 부대비) 중 사업자의 자기자본 비율은 20%로 가정하고 나머지 비용은 타인자본으로 조달하는 것으로 가정하였다. 자기자본 비용의 경우, 사업의 성격 및 최근 예금이자 금리 등을 고려하여 2.5%를 적용하였다. 타인자본 비용의 경우, 계획-1은 시장 금리에 따라 PF 대출을 통하여 사업비를 조달하는 것으로 가정하고, 금리는 최근 시장 상황을 고려하여 약 12%(취급수수료 3% 별도)를 적용하였다. 계획-2 및 계획-3은 주택도시기금의 기금융자 및 사업비 보증을 통하여 조달하는 것으로 가정하되, 기금융자 한도는 호당 70,000천원으로 가정하고, 금리는 연 3.2% 적용하였다. 계획-2 및 계획-3의 잔여 사업비용은 주택도시기금의 보증을 통하여 조달하고 금리는 최근 3년 CD금리(2.3%)에 가산금리(2.5%p)를 고려하였다.

〈표 6-68. 최근 3년 CD금리〉

구분	2021년	2022년	2023년(11월)
CD금리	0.84%	2.40%	3.66%

출처 : 금융투자협회 종합통계서비스

다) 순현금흐름 및 사업타당성 분석

대상 사업지에 서울형 기숙사를 건립하는 경우에 있어서 IRR, NPV를 분석한 결과 다음과 같이 판단할 수 있다. 현행 건축기준을 적용한 계획-1은 10년 후 매각과 50년후 매각 모두 IRR이 사회적 할인율 4.5%보다 낮아 재무적으로 사업의 타당성이 없는 것으로 나타났다. 계획-2는 10년후 매각의 IRR이 -1.6%, 50년 임대후 매각이 2.3%로 사업성이 개선되는 것으로 나타났으나 역시 사회적 할인율보다 낮아 사업의

타당성이 낮은 것으로 나타났다. 계획-3은 10년후 매각의 IRR은 0.6%, 50년 후 매각이 3.5%로 역시 사회적 할인율보다 낮아 사업의 타당성이 낮은 것으로 나타났다.

〈표 6-69. 응암동 사업지 IRR 및 NPV 분석 결과〉

구분	계획-1 (현행 건축기준 적용)		계획-2 (국토계획법 상한)		계획-3 (준주거지역)	
	10년후 매각	50년후 매각	10년후 매각	50년후 매각	10년후 매각	50년후 매각
IRR	-8.2%	-1.8%	-1.6%	2.3%	0.6%	3.5%
NPV(천원)	(9,364,484)	(16,780,881)	(4,679,314)	(5,527,764)	(3,676,675)	(2,798,272)

라) 민감도 분석

사업성 분석을 위한 각 사례분석에서 계획-1, 계획-2, 계획-3에서 개발기간의 이자지원 및 특별공급 비율에 따른 민감도 분석을 진행하였으나 기본적인 사업타당성 확보가 어려운 것으로 나타났다.

〈표 6-70. 계획-1, 10년 운영후 매각 가정〉

구분			개발기간 이자지원(%p)						
			0.00%	0.25%	0.50%	0.75%	1.00%	1.25%	1.50%
시세대비 공급가비율 일반/특공	100%	80.0%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%
	95%	75.0%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%
	90%	70.0%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%
	85%	65.0%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%
	80%	60.0%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%
	75%	55.0%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%
	70%	50.0%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%
	65%	45.0%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%
	60%	40.0%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%
	55%	35.0%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%
	50%	30.0%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%
45%	25.0%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	-8.2%	

〈표 6-71. 계획-1, 50년 운영후 매각 가정〉

구분			개발기간 이자지원(%p)						
			0.00%	0.25%	0.50%	0.75%	1.00%	1.25%	1.50%
시세대비 공급가비율 일반/특공	100%	80.0%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%
	95%	75.0%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%
	90%	70.0%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%
	85%	65.0%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%
	80%	60.0%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%
	75%	55.0%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%
	70%	50.0%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%
	65%	45.0%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%
	60%	40.0%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%
	55%	35.0%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%
	50%	30.0%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%
45%	25.0%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	-1.8%	

〈표 6-72. 계획-2, 10년 운영후 매각 가정〉

구분			개발기간 이자지원(%p)						
			0.00%	0.25%	0.50%	0.75%	1.00%	1.25%	1.50%
시세대비 공급가비율 일반/특공	100%	80.0%	-1.6%	-1.6%	-1.6%	-1.5%	-1.5%	-1.5%	-1.4%
	95%	75.0%	-1.8%	-1.8%	-1.7%	-1.7%	-1.7%	-1.6%	-1.6%
	90%	70.0%	-2.0%	-1.9%	-1.9%	-1.9%	-1.8%	-1.8%	-1.8%
	85%	65.0%	-2.1%	-2.1%	-2.1%	-2.0%	-2.0%	-2.0%	-1.9%
	80%	60.0%	-2.3%	-2.3%	-2.2%	-2.2%	-2.2%	-2.1%	-2.1%
	75%	55.0%	-2.5%	-2.5%	-2.4%	-2.4%	-2.4%	-2.3%	-2.3%
	70%	50.0%	-2.7%	-2.6%	-2.6%	-2.6%	-2.5%	-2.5%	-2.5%
	65%	45.0%	-2.8%	-2.8%	-2.8%	-2.7%	-2.7%	-2.7%	-2.6%
	60%	40.0%	-3.0%	-3.0%	-2.9%	-2.9%	-2.9%	-2.8%	-2.8%
	55%	35.0%	-3.2%	-3.1%	-3.1%	-3.1%	-3.1%	-3.0%	-3.0%
	50%	30.0%	-3.4%	-3.3%	-3.3%	-3.3%	-3.2%	-3.2%	-3.2%
45%	25.0%	-3.5%	-3.5%	-3.5%	-3.4%	-3.4%	-3.4%	-3.3%	

〈표 6-73. 계획-2, 50년 운영후 매각 가정〉

구분			개발기간 이자지원(%p)							
			0.00%	0.25%	0.50%	0.75%	1.00%	1.25%	1.50%	
시세대비 공급가비율 일반/특공	100%	80.0%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%
	95%	75.0%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%
	90%	70.0%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%
	85%	65.0%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%
	80%	60.0%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%
	75%	55.0%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.2%	2.2%	2.2%
	70%	50.0%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%
	65%	45.0%	2.0%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%
	60%	40.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.1%	2.1%	2.1%
	55%	35.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
	50%	30.0%	1.9%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
	45%	25.0%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	2.0%

〈표 6-74. 계획-3, 10년 운영후 매각 가정〉

구분			개발기간 이자지원(%p)						
			0.00%	0.25%	0.50%	0.75%	1.00%	1.25%	1.50%
시세대비 공급가비율 일반/특공	100%	80.0%	0.5%	0.6%	0.6%	0.7%	0.7%	0.7%	0.8%
	95%	75.0%	0.3%	0.4%	0.4%	0.4%	0.5%	0.5%	0.6%
	90%	70.0%	0.1%	0.1%	0.2%	0.2%	0.2%	0.3%	0.3%
	85%	65.0%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%
	80%	60.0%	-0.4%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.2%	-0.2%	-0.2%
	75%	55.0%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%
	70%	50.0%	-0.9%	-0.8%	-0.8%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.6%
	65%	45.0%	-1.1%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-0.9%	-0.9%	-0.9%
	60%	40.0%	-1.3%	-1.3%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.1%	-1.1%
	55%	35.0%	-1.5%	-1.5%	-1.5%	-1.4%	-1.4%	-1.4%	-1.3%
	50%	30.0%	-1.8%	-1.7%	-1.7%	-1.7%	-1.6%	-1.6%	-1.6%
	45%	25.0%	-2.0%	-2.0%	-1.9%	-1.9%	-1.9%	-1.8%	-1.8%

〈표 6-75. 계획-3, 50년 운영후 매각 가정〉

구분			개발기간 이자지원(%p)						
			0.00%	0.25%	0.50%	0.75%	1.00%	1.25%	1.50%
시세대비 공급가비율 일반/특공	100%	80.0%	3.5%	3.5%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%
	95%	75.0%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
	90%	70.0%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.5%	3.5%	3.5%
	85%	65.0%	3.3%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%
	80%	60.0%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.4%
	75%	55.0%	3.2%	3.2%	3.2%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%
	70%	50.0%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%
	65%	45.0%	3.1%	3.1%	3.1%	3.1%	3.1%	3.2%	3.2%
	60%	40.0%	3.0%	3.1%	3.1%	3.1%	3.1%	3.1%	3.1%
	55%	35.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.1%
	50%	30.0%	2.9%	2.9%	3.0%	3.0%	2.9%	3.0%	3.0%
45%	25.0%	2.9%	2.9%	2.9%	2.9%	2.9%	2.9%	2.9%	

라. 사업성 분석 결과 요약

1) 각 대안별 내부수익률과 순현재가치 요약

방이동 사업지와 응암동 사업지의 각 대안별 내부수익률(IRR)과 순현재가치(NPV)는 다음과 같다.

〈표 6-76. 방이동 사업지 대안별 내부수익률 및 순현재가치〉

구분	1안		2안	
	현행 건축기준 적용		국토계획법 상한	
	10년후 매각	50년후 매각	10년후 매각	50년후 매각
IRR	-5.9%	-0.4%	4.9%	5.5%
NPV	(27,455,904천원)	(49,908,497천원)	1,112,271천원	9,544,887천원

〈표 6-77. 응암동 사업지 대안별 내부수익률 및 순현재가치〉

구분	1안		2안		3안	
	현행 건축기준 적용		국토계획법 상한		준주거 적용	
	10년후 매각	50년후 매각	10년후 매각	50년후 매각	10년후 매각	50년후 매각
IRR	-8.2%	-1.8%	-1.6%	2.3%	0.6%	3.5%
NPV	(9,364,484천원)	(16,780,881천원)	(4,679,314천원)	(5,527,764천원)	(3,676,675천원)	(2,798,272천원)

2) 방이동 사업지 분석

가) 계획-1 현행 건축기준 적용 시

일반상업지역으로서의 현행 건축기준 적용시, 매각 시점에 따라 IRR은 -0.4% ~ -5.9% 수준인 것으로 분석되며, NPV는 -49,908,497천원 ~ -27,455,904천원 수준으로 사업 타당성 기준을 하회한다. 이는 최근 이자율 상승 및 건축비 증가의 영향이 주된 원인으로, 추가적인 지원 없이는 사업성 확보가 어려운 것으로 판단된다.

나) 계획-2 국토계획법 상한 기준 적용시

반면, 국토계획법상 상한 용적률을 적용하는 경우, 매각 시점에 따라 IRR은 4.9% ~ 5.5%, NPV는 1,112,271천원 ~ 9,544,887천원 수준으로 사업 타당성 기준을 상회한다. 이는 호당 기금융자 및 도시주택보증기금 등 타인자본비용에 대한 지원 및 용적률 증가로 인한 임대수익 증가가 주된 이유인 것으로 판단된다.

3) 응암동 주거지역 사업지 분석

① 계획-1 현행 건축기준 적용시

계획-1 현행 건축기준 및 계획-2 국토계획법상 상한 기준 적용 시 매각 시점에 따라 IRR은 -1.6% ~ 2.3%, NPV는 -16,780,881천원 ~ -4,679,314천원 수준으로서 사업 타당성 기준을 미치지 못하고 있다. 이는 응암동 임대료 시세가 수익성을 확보하기에 충분하지 못함과 동시에, 토지 시장가치 수준이 상대적으로 높은 수준이기 때문인 것으로 판단할 수 있다.

② 계획-3 준주거지역 변경 적용시

응암동 사업지의 용도지역을 준주거지역으로 변경하는 경우 IRR은 0.6% ~ 3.5% NPV는 -3,676,675천원 ~ 2,798,272천원 수준으로 계획-1, 계획-2 대비 수익성이 개선되기는 하나, 사업 타당성 확보 기준에는 미달하는 수준으로 나타난다. 이는 현재 토지 거래가격 수준이 토지의 수익가치보다 높다는 의미로 해석될 수 있다.

4) 서울형 기숙사 사업성 확보 방안

서울형 기숙사 공급을 위한 사업성 분석 결과 방이동 상업지역의 경우 용적률이 기존 800% 이하에서 도시계획법의 상업지역의 상한용적률인 1,300%로 높아지는 경우를 제외하고는 모두 재무적 타당성을 찾기 어려운 것으로 나타나고 있다. 특히 응암동 주거지역의 경우 용도지역을 준주거지역으로 변경하여 용적률을 200% 이상 상향하여도 사업성이 부족한 것으로 나타나고 있다.

이러한 분석 결과는 높은 토지가격, 상승한 건축비용, 고금리에 따른 금융비용 부담이 복합적으로 작용한 것으로 임대형 기숙사에만 적용되는 문제로 판단하기는 어려운 상황이다. 서울시 토지가격은 최근 5년 사이 저금리 영향으로 토지가격이 급등하여 변화된 개발환경에서는 새로운 개발사업을 시행하기는 어려운 가격을 형성하고 있다. 또

한 건축공사비는 최근 1~2년 사이에 원재료 상승 및 인건비 상승에 따라 평균 30% 이상 상승한 것으로 나타나고 있다. 개발사업을 위한 조달금리는 고금리 영향으로 더욱 크게 상승하였으며 사업성이 부족한 사업장의 경우 대출을 받기 어려운 조건이 이어지고 있다. 개발환경이 크게 악화된 반면 주택임대시장은 깡통전세 문제가 불거지면서 전세가격이 하향 안정화되고 있어 임대수익을 목적으로 공급되는 주택상품은 사업의 수지를 맞추기 어려운 조건에 놓여 있다.

본 연구는 서울시의 용적률 상향 등의 인센티브를 적용하여 서울형 기숙사 공급에 민간의 사업참여를 활성화하기 위하여 사업조건을 검토하기 위한 목적으로 진행하였다. 연구 결과 서울시의 용적률 인센티브를 최대한 적용하여도 자체적으로 사업성 확보가 어려운 것으로 나타났다. 연구에서 상업지역의 경우 용적률을 기존 800%에서 1,300%로 상향하는 조건으로 분석을 진행한 결과 일부 사업성을 확보하는 것으로 나타났다. 하지만 대상지에 용적률 1,300%를 적용하는 방안은 대상지에 대하여 최대한 고밀도 개발을 허용하는 방안으로 대상지가 실제 용적률 1,300%를 적용할 수 있는지는 추가적인 도시계획 검토가 필요한 사안으로 평가된다. 주거지역을 대상으로 사업성을 분석한 응암동 사업지는 준주거지역으로 용적률을 상향하여도 적정 사업성을 확보하기 어려운 것으로 나타났다. 응암동 주거지역의 사례는 주변지역 임대료가 상대적으로 낮아 사업성 확보가 어려운 조건을 가지고 있으므로 상대적으로 임대료 수준이 높은 역세권 주변의 주거지역에 대한 추가적인 사업성 분석이 필요한 상태로 판단된다.

본 연구에서 사업성 분석을 상업지역과 주거지역으로 구분하여 각 1개의 필지를 대상으로 용적률 상향과 임대 운영기간의 차이를 상정하여 사례분석을 진행하여 전체 임대형 기숙사의 사업성 분석으로 사용하는 것에 한계가 존재한다. 다만 제한된 사례분석에도 불구하고 임대형 기숙사 공급에서 가장 중요한 문제는 토지가격과 임대료 적용의 문제가 가장 중요한 변수로 판단되었다. 응암동의 토지가격은 m^2 당 1,100만원 수준에 가격이 형성되어 있으며 이러한 토지가격으로 임대형 기숙사의 사업성을 확보하기는 어려운 조건이다. 응암동 사례에서 임대형 기숙사가 사업성을 확보하기 위해서는 토지가격이 m^2 당 800만원 수준으로 인하되면 다른 조건의 변화가 없는 조건에서 사업성을 확보할 수 있는 것으로 추정된다. 이러한 점에서 서울형 기숙사 공급에서 민간 사업자가 부지를 현재 시세로 부지를 매입하여 사업에 참여하는 사례는 찾기 어려울 것으로 판단할 수 있다. 임대형 기숙사 공급은 기존 토지소유자가 토지의 새로운 활용 방안으로 공급을 고려할 수 있는 상황이다.

서울형 기숙사 공급은 부동산개발 환경의 변화가 없는 상황에서는 공공이 역할을 강화하여 공공기숙사 공급에 집중하는 것이 필요한 상황이다. 민간사업자의 사업참여를 유도하는 정책은 상대적으로 임대료가 높은 역세권 주변지역 중심으로 개발 가능한 토

지가 만들어질 수 있으며, 용적률 상향에 따른 공공기여는 입주자의 임대료 인하 등으로 유도하는 정책이 필요하다.

VII. 결론 및 정책 제언

1. 연구의 결론

본 연구는 서울시 1~2인 가구를 위한 서울형 기숙사 공급·운영 방안을 검토하기 위한 목적으로 진행되었다. 서울 1~2인 가구 주거 문제 현황분석은 서울 1~2인 가구 일반현황과 고시원 등 비주택 거주자의 주거 특성과 1~2인 가구소득 및 주거비부담 현황을 분석하였다. 연구 결과 서울시 1인 가구와 2인 가구의 거주 특성은 다르게 나타나고 있음을 확인할 수 있었다. 또한 1인 가구는 39세 미만 60세 이상에 집중되고 있는 현상도 발견되었다. 서울시 1인 가구와 2인 가구의 거주 특성이 다르게 나타나고 있으며, 고시원 등 비주택 거주자의 대부분은 1인 가구로 구성되어 1인 가구에 대한 특화된 정책 도입이 필요하다는 점을 확인하였다.

서울시 1~2인 가구 대상 주거정책 분석은 중앙정부와 서울시가 도입한 1~2인 가구 대상 기존 주거정책을 검토하였다. 중앙정부가 도입한 주거마련 및 전세자금 지원을 위한 금융정책, 행복주택·매입임대 등 공공임대주택과 공공지원 민간임대주택 정책대상을 분석하였다. 서울시 고유정책으로 서울시 청년안심주택, 사회주택 등 서울시가 도입한 고유정책 현황을 분석하였으며, 주거취약계층을 위한 주거지원 프로그램 내용도 연구에 포함하였다. 기존 중앙정부와 서울시의 1~2인 가구 대상 다양한 주거 지원정책의 도입에도 불구하고 서울시 1인 가구 주거정책은 수요 대비 공급이 부족한 상황이 이어지고 있다. 특히 1인 가구 중 학교, 직장 등의 문제로 단기적인 주거가 필요한 수요가 늘어나고 있으나 기존 주거정책에서는 단기거주를 지원하기 위한 정책은 도입되지 않고 있다. 임대형 기숙사 용도를 활용하여 1인 가구를 위한 공유주거 시설 공급의 필요성을 확인하였다.

공유주거 서비스 업체 현황분석은 현재 공유주택 유형별로 대표적인 운영업체 담당자를 면담하여 공유주택의 유형과 특징을 분석하였다. 국내 공유주택은 2013년 이후 청년들의 주거비 절감을 위한 자구책으로 출발하여 새로운 공유주거 서비스로 영역이 확대되고 있었다. 초기 단독주택 및 아파트를 임차하여 청년들에게 전대하는 사업모델에서 출발하여 공공의 지원을 받아 낡은 고시원을 리모델링하여 공유주택으로 활용하는 사례를 조사하였다. 지식산업센터에 공급된 기숙사는 임대형 기숙사 용도 도입 이전에

공급이 이루어졌으나 개인공간의 규모와 공유공간 배치 및 운영·관리에서 임대형 기숙사와 유사한 형태로 운영되는 사례도 발견되었다. 또한 다양한 공유공간을 계획적으로 배치하여 주거상품의 가치를 높이는 새로운 고급형 공유주거 서비스 업체도 조사 사례에 포함하여 조사하였다. 현황조사 결과 공유주거 입주자는 학교와 직장 등의 문제로 단기로 거주하는 수요가 중심을 형성하고 있었으며, 임대료는 사이트 위치, 개인공간 면적, 공유공간 배치 등에 따라 다양한 차이를 기록하였다. 공유주거 시설 중 리모델링형 사회주택의 임대료는 주변 지역 고시원과 비슷한 수준을 형성하고 있었으며, 공유주거 서비스는 주변 지역 주거시설과 비슷한 수준을 형성하고 있었다. 다만 고급화된 공유주거 서비스 업체의 임대료는 주변 시세보다 높은 임대료가 운영되고 있었으며, 일부 공유공간은 유료화되어 공유주거 서비스가 새로운 산업으로 변화되는 현상도 만들어지고 있다. 공유주거의 공유공간은 시설 규모가 크고 고급화된 시설의 경우 유료로 운영되고 있어 직간접적으로 임대료에 반영되고 있었다. 공유주거 업체 대부분은 임대형 기숙사 공급·운영에 관심이 높았으며, 임대형 기숙사 제도와 관련하여 임대주택으로 구분되지 않아 부가세가 면제되지 않은 점, 어려운 개발환경을 보조할 수 있는 공공의 금융지원, 준공 이후 담보대출 전환 및 최소변제금액 공제 등의 문제를 제기하였다.

기숙사 관련 법·제도 검토는 건축법과 주택법에서 정하고 있는 기숙사 규정을 검토하여 기숙사 용도가 가지고 있는 특징을 연구하였다. 건축법에서 기숙사 용도는 법적인 규정 없이 기숙사가 필요한 학교나 기업이 공중이용시설에 관한 건축법 기준을 적용하여 공급이 이루어졌다. 국내에서 기숙사에 대한 법적 규정은 2000년 건축법 시행령에 기숙사에 대한 정의를 도입하여 건축물의 용도를 명확하게 구분하였다. 현재 기숙사는 건축물의 용도는 공동주택으로 구분되고 준주택으로 이중적인 성격을 가지고 있다. 2023년 임대형 기숙사 용도 도입에 따라 기숙사는 기존 용도 이외에 공유주거 시설로 활용되는 새로운 성격을 포함하게 되었다. 임대형 기숙사 공급·운영과 관련하여 민간임대주택법 시행령 개정에 따라 서울시의 용적률 인센티브 등의 지원이 적용되어 공급하는 임대형 기숙사는 공공지원 민간임대주택으로 등록이 필요한 시설로 구분되어 임차인 자격 기준 및 임대료 기준 등이 적용되어야 한다. 서울시의 공공지원을 통하여 공급되는 임대형 기숙사를 공공지원 민간임대주택으로 구분하는 경우 적용되는 임차인 자격 기준과 임대료 기준, 임차인 모집 방법 등의 기준을 검토하였다.

서울형 기숙사 모델 개발 및 운영방안 검토에서는 서울형 기숙사를 공공이 기존 낡은 고시원을 리모델링하거나 공공부지를 활용하여 공급하는 공유주거 시설로 공공기숙사와 서울시의 용적률 완화 등의 인센티브 적용을 통해 민간이 공급하는 공공지원 민간임대 기숙사를 포함하는 개념을 제안하였다. 사업모델 검토에서는 공공지원을 통하여 민간이 공급하는 공유주거 시설로 공공지원 민간임대 기숙사를 공급·운영하는 모델을

분석하였다. 사업모델에 대한 검토는 용적률 상향 등의 적용 범위가 다른 상업지역과 주거지역을 대상으로 기존 임대형 기숙사를 운영하는 방안과 용적률 인센티브를 적용하여 공공지원 민간임대주택으로 운영하는 방안을 비교하는 방법을 적용하였다. 또한 사업방식의 비교는 임대형 기숙사에 대하여 구분소유가 금지되는 규정을 적용하여 10년간 임대운영 이후 사업을 청산하는 방안과 건물의 감가상각이 완료되는 50년간 임대운영하는 방안을 각 검토 사례에 추가하여 분석을 진행하였다. 분석 결과 상업지역에서 용적률을 최대한 완화 받아 임대·운영하는 사례에서는 요구수익률(IRR)이 사회적 할인율 4.5% 보다 높고, 순현재가치(NPV)가 0보다 커서 사업 타당성을 확인할 수 있었다. 하지만 10년간 임대운영 이후 매각하는 방안과 주거지역에서 용적률 상향 및 용도지역 변경을 통해서 서울형 기숙사를 공급하는 사례는 모두 요구수익률(IRR)이 사회적 할인율 4.5%보다 낮게 나타나고, 순현재가치(NPV)가 0보다 작아서 사업 타당성을 확인할 수 없었다. 용적률 완화에도 서울형 기숙사의 사업 타당성이 낮게 나타나는 것은 높은 토지가격, 건축공사비 상승, 높은 이자율 등이 복합적으로 영향을 미치고 있는 것으로 판단된다. 또한 이러한 사업 타당성 결과는 비단 임대형 기숙사에 국한되지 않고 현재 개발환경에서는 대부분의 개발에서 공통적으로 발생하고 있다. 용적률 상향에도 불구하고 서울형 기숙사의 사업 타당성이 낮은 것으로 분석되어 민간사업자의 적극적인 참여를 유인책을 찾기는 어려운 상황이다.

본 연구는 임대형 기숙사 제도를 활용하여 서울시 1인 가구를 위한 기숙사형 공유주거 시설 공급·운영 방안을 연구하였다. 하지만 본 연구는 연구 시간 등의 제한으로 공유공간의 세부적인 구성 및 운영방안, 임대형 기숙사를 공공지원 민간임대주택으로 운영하는 경우 발생할 수 있는 문제점에 대한 구체적인 검토가 부족하다. 또한 사업성 검토는 상업지역과 주거지역 두 개의 필지를 대상으로 분석을 진행하여 개별적인 입지가 가지고 있는 세부적인 내용에 대해서 모두 검토하지 못한 한계가 존재한다. 본 연구에서 다루지 못한 부분과 부족한 연구는 추후 다른 연구에서 보완될 것으로 기대한다.

2. 정책 제언

임대형 기숙사 용도 도입에 따라 국내에서 기숙사는 학교 또는 회사에서 다수의 구성원을 대상으로 숙식을 제공하는 시설(Dormitory)인 일반기숙사와 임대사업자가 임대를 목적으로 공급하는 20호실 이상의 공유주거 시설(Co-housing)로 임대형 기숙사로 구분되었다. 임대형 기숙사는 개인공간 확대의 한계와 입주자의 다양한 공간 수요를 공유공간으로 제공하는 새로운 주거 트렌드를 반영하는 공유주거 시설로 특징을 가

지고 있다. 임대형 기숙사는 일반기숙사와 동일하게 개별 취사시설 설치는 전체 호실의 50% 미만으로 제한하고 있다. 또한 공유공간 면적을 1인당 4㎡ 이상으로 규정하고 있으며, 공유공간 용도를 “거실·주방 외에도 거주자간의 공동생활지원을 위한 다목적실·취미실 등의 공간을 갖출 것”으로 규정하여 커뮤니티 공간 활용에 중심을 두고 있다. 임대형 기숙사는 1인 가구를 위한 초소형 주거시설 공급의 한계를 커뮤니티 공간 활용을 통하여 해결하기 위한 공동체 주택으로 특징을 함께 가지고 있다. 공동체 주택은 주거공간 일부를 공유하고 공동생활을 위한 내부 기준을 공유하여 공동체 활동을 생활화하는 주택이다. 공유주거 시설로 임대형 기숙사는 청년 등 1인 가구의 사회적 고립과 소외에 대처하기 위한 효율적인 수단이다.

서울시는 1인 가구의 급속한 증가에도 불구하고 적정규모의 주택 공급은 부족하여 고시원·쭈방 등 주택으로 최소한의 요건을 갖추고 있지 못한 비주택에 거주하는 1인 가구의 비율이 증가하고 있다. 특히 1인 가구를 위한 주거시설에서 직장, 학교 등의 문제로 발생하는 단기 주거시설은 기존 공공임대주택이나 공공지원 민간임대주택은 정책 대상으로 포함하기 어려운 한계를 가지고 있다. 이러한 점에서 임대형 기숙사 용도를 활용한 서울형 기숙사는 청년과 노약자 등 주거취약 1인 가구의 주거 문제를 해결하기 위한 공유주거 시설로 공급이 필요하다.

서울형 기숙사 유형에서 서울시의 도시계획 지원 등 공공지원을 통해서 민간이 공급하는 공공지원 민간임대 기숙사는 현재 부동산 시장 상황에서는 공급 확대에 어려움이 예상된다. 이러한 점에서 서울형 기숙사 공급에서 공공기숙사 비중을 확대하는 것이 필요하며, 공공과 민간이 협력하여 공급하는 방안도 모색될 필요가 있다. 공공과 민간의 협력을 통한 서울형 기숙사 공급 방식에서는 사학진흥재단의 행복(연합)기숙사와 한국장학재단의 무상기숙사 모델을 검토할 필요가 있다. 행복(연합)기숙사는 공공이 보유한 부지를 무상으로 제공하고 기숙사 건축에 필요한 건축비는 주택도시기금의 저리융자를 통하여 조달한다. 사업시행자인 사학진흥재단은 기숙사 준공 시점에 기부채납으로 토지소유자에게 소유권을 이전하는 대신 기숙사를 30년간 운영하는 방식으로 건축을 위하여 조달한 융자금을 상환하는 구조로 운영된다. 공공토지의 무상 임차와 기숙사 건축에 필요한 건축비를 주택도시기금의 저리융자를 통하여 조달하여 기숙사 임대료를 최대한 낮추어 운영하는 사업모델로 특징을 가지고 있다. 연합기숙사 사업구조는 공공이 보유한 부지를 대상으로 민관협력을 통한 서울형 기숙사 공급모델로 추가적인 검토가 필요하다.

서울형 기숙사 공급을 위하여 서울시 청년안심주택과 연계하는 방안을 모색할 필요도 있다. 청년안심주택은 역세권 등 대중교통중심지역에서 서울시의 용적률 완화, 금융지원 등의 공공지원을 통하여 시세보다 저렴한 민간임대주택을 공급하기 위한 목적으로

도입되었다. 초기 청년안심주택은 지하철 역세권으로 사업대상이 제한되었으나 2023년 4월 간선도로변까지 범위가 확대되었다. 청년안심주택은 서울시의 공공지원을 통하여 민간사업자가 공급하는 공공지원 민간임대주택으로 서울형 기숙사와 유사한 사업방식을 가지고 있다. 서울형 기숙사 공급 확대를 위하여 청년안심주택 공급유형에 임대형 기숙사 용도를 포함하여 청년안심주택과 복합적으로 공급하는 방안을 검토할 필요가 있다. 청년안심주택과 임대형 기숙사를 복합적으로 공급하는 경우 용적률 상향에 따른 공공기여를 임대형 기숙사로 전환하여 서울형 기숙사로 공급·운영하는 방안을 도입할 필요가 있다.

마지막으로 민간사업자가 공급하는 서울형 기숙사 공급 활성화를 위하여 주택도시기금 융자 등 금융지원이 확대될 필요가 있다. 청년안심주택은 공공지원 민간임대주택으로 주택도시기금 융자 이외에 서울시의 사업비 보증과 개발기간 동안 대출금에 대한 이차보전 등의 지원이 이루어지고 있다. 서울형 기숙사에 대해서도 유사한 금융지원이 필요하다. 임대형 기숙사는 민간임대주택법에 따라 민간임대주택으로 등록 의무가 적용된다. 다만 시행령 개정에도 불구하고 임대형 기숙사에 대해서는 주택으로 구분되지 않아 취득세 및 보유세 감면, 임대형 기숙사 임대료에 대한 부가세 감면 등의 기준이 적용되지 않는다. 이러한 조건은 민간임대주택법 시행령 개정에 따라 임대형 기숙사가 민간임대주택으로 구분되어 추가적인 입법이 필요한 사항으로 판단된다.

〈 참고 문헌 〉

■ 단행본

- 경기연구원, 「대규모 공유주거의 공급, 제대로 준비하자」, 2023
국토교통부, 「2022 주택업무편람」, 2022
김문석, 「민자방식 기숙사가 대학생 주거비부담에 미친 영향에 관한 연구」, 2016
대학교육연구소, 「2017년 사립대학교 민자기숙사 기숙사비」
「서울시 주거복지센터 상담 메뉴얼」

■ 기타 참고

- 국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr/LSW/main.html>), 건축법, 건축법 시행령, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 민간임대주택에 관한 특별법, 민간임대주택에 관한 특별법 시행령, 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙, 부산광역시 1인 가구 지원에 관한 조례, 서울특별시 건축 기본 조례, 서울특별시 공동체주택 활성화 지원등에 관한 조례, 서울특별시 도시계획 조례, 종합부동산세법, 주차장법, 주택법, 주택임대차보호법, 지방세특례제한법 (검색일. 2023.12.7.)
국가통계포털(<https://kosis.kr/index/index.do>), (검색일. 2023.12.7.)
금융투자협회 종합통계서비스(<https://freesis.kofia.or.kr/>), (검색일. 2023.12.7.)
김동호 (2023). “도심형 코리빙하우스 뜬다... ‘가산 모비우스 타워’ G밸리 입주”. 서울경제(8.4.). <https://m.sedaily.com/NewsView/29T9Y4M5I0#cb> (검색일. 2023.11.20.)
아이부키 홈페이지(https://www.ibookee.kr/index.php?mid=projects&document_srl=8277), (검색일. 2023.11.20.)
에피소드 홈페이지(<https://www.epsd.co.kr/>), (검색일. 2023.11.20.)
윤지은 (2008). “대학기숙사는 ‘그림의 떡’... 수용능력 미달”. 한국대학신문(5.19.). <http://www.unn.co.kr/news/detail.asp?nsCode=47478> (검색일. 2023.12.7.)
임태우 (2016). “‘타워팰리스보다 비싼 고시원’... 살 곳 없는 대학생”. SBS뉴스

(8.26.).

https://news.sbs.co.kr/news/endPage.do?news_id=N1003752316&plink=COPYPASTE&cooper=SBSNEWSSEND (검색일. 2023.12.7.)

컴앤스테이 블로그(<https://blog.naver.com/comenstay/221616154397>),
(검색일. 2023.11.20.)

컴앤스테이 홈페이지(<https://www.thecomenstay.com>),
(검색일. 2023.12.8.)

하누 (2020). “정말 ‘그’ 세대가 그랬어?(상)”. 브런치스토리(9.19.).

<https://brunch.co.kr/@hazelnutbook/16> (검색일. 2023.12.7.)

한국부동산원 R-ONE 부동산통계뷰어

(https://www.reb.or.kr/r-one/statistics/statisticsViewer.do?menuId=HOUSE_23100), (검색일. 2023.12.7.)

행복기숙사 홈페이지(<https://www.happydorm.or.kr/ko/index>),
(검색일. 2023.12.7.)

홈즈 스튜디오 홈페이지(<https://www.homes-studio.kr/MAIN>),
(검색일. 2023.11.20.)

(판권지)

서울 1~2인 가구를 위한 서울형 기숙사 공급·운영방안

발행처 : 서울특별시의회사무처

발행인 : 서울특별시의회사무처장 김용석

주관부서 : 주택공간위원회(수석전문위원 오정균, 입법조사관 최지현)

법제담당관(법제담당관 장혜명, 주무관 김대인, 주무관 이상규)

홈페이지 : <http://www.smc.seoul.kr>

연락처 : 서울특별시 중구 덕수궁길 15 서울특별시의회 의원회관

전화) 02-2180-8216 (주택공간위원회)

전화) 02-2180-7904 (법제담당관)

과제제안 : 서울특별시의회 주택공간위원회

연구기관 : (사)새로운사회를여는연구원

책임연구 : 권순형

연락처 : 02-322-4692

발간등록번호 : 51-6110100-000326-01

※ 본 학술연구용역보고서의 지식재산권은 서울특별시의회와 용역수행자가 공동으로 소유하며, 내용은 서울특별시의회의 공식적인 견해와 다를 수 있음을 알려드립니다.

(지식재산권은 서울특별시의회와 용역수행자가 공동으로 소유하되, 서울특별시의회가 해당 학술연구용역 보고서를 대국민 공개한 이후 용역수행자가 복제, 배포, 개작, 전송 등의 사용·수익을 할 수 있음)