

| SRI-기획-2018-16 |

수원시 준주택 및 도시형생활주택 실태와 정책방향

Study on Actual Condition and Policy Direction
of Quasi Dwelling and Urbantype Housing

최석환

연구진

연구책임자 최석환 (수원시정연구원 연구위원)

참여연구원 김진원 (수원시정연구원 연구위원)

연구 자문위원

신상영 (서울연구원 안전환경연구실장)

홍성조 (충북대학교 도시공학과 교수)

고 호 (수원시 건축허가팀장)

김도환 (수원시 도시계획과 주무관)

© 2018 수원시정연구원

발행인 이재은

발행처 수원시정연구원

경기도 수원시 권선구 수인로 126

(우편번호) 16429

전화 031-220-8001팩스 031-220-8000

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

인쇄 2018년 11월 30일

발행 2018년 11월 30일

ISBN 979-11-89160-48-7 (93530)

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.

최석환. 2018. 「수원시 준주택 및 도시형생활주택 실태와 정책방향」. 수원시정연구원.

비매품

국문요약

최근 1~2인 가구의 증가, 고령화, 경제성장의 둔화에 따른 실업난 및 양극화 등으로 인해 소형주택에 대한 수요가 날로 늘어나고 있다. 이에 따라, 우리나라에서는 소형의 저렴한 주택을 확대하기 위하여 2009년부터 「주택법」에 ‘도시형생활주택’ 개념을 도입하고 이후, 2010년 4월에는 ‘준주택’ 개념을 추가적으로 도입하여 오피스텔, 고시원, 노인복지주택 등 주택으로 분류되지는 않지만 사실상 주거기능을 제공하는 주거유형들을 주택정책의 제도권에 포함시켰다.

수원 역시 최근 준주택이 지속적으로 늘어나고 있으며, 상업지역 내 주상복합시설, 업무지역 내 생활형숙박시설 등의 난립으로 주차장, 학교 등 기반시설의 부족 현상과 지역 삶의 질이 낮아지는 상황을 겪고 있는 등 문제가 발생하고 있다. 또한, 준주택은 전통적인 주택정책에서 제외되어 있던 주거유형이기 때문에 상대적으로 관심과 연구가 부족한 실정이다.

이에 따라 본 연구에서는 수원시에 소재하는 주택으로 분류될 수 있는 ‘도시형 생활주택’과 더불어 주택으로 분류되지 않지만 사실상 주거기능을 제공하고 있는 ‘준주택’의 현황과 실태를 분석하고자 한다. 나아가 수요가 증가함에 따라 늘어나고 있는 준주택 및 도시형생활주택에 대해 수원시의 정책이 지향해야 할 방향을 제시하고자 한다.

준주택과 도시형생활주택 외에도 새로운 준주거 유형이 계속해서 등장할 것으로 예상되기 때문에, 이러한 주거 유형에 대한 실태 파악과 함께 변화하는 시장 환경에 대응하기 위한 수원시의 정책방향을 모색할 필요가 있다.

수원시의 건축허가 추이를 살펴보면 지속적으로 증가 추세를 보이고 있는 것은 오피스텔과 생활형 숙박시설인 것으로 나타났다. 2017년 수원시지속가능도시재단 주거복지지원센터에서 수행한 주거실태 조사의 내용을 살펴보면, 수원시 1-2인 가구가 우선적으로 해결해야 할 과제라고 생각하는 가장 시급한 문제는 공용주차장 설치 및 불법 주차 단속 강화였고 그 외에도 쓰레기 무단투기 방지 및 깨끗한 환경유지, 노후주택 개량 및 빈집 정비 등이 1-2인 가구의 응답률이 전체에 비해 더 높게 나타났다.

이와 유사하게 현재의 집에 살면서 겪는 어려움 중 가장 높은 응답률을 보인 것은 지역의 열악한 주거환경(편의시설 부족 등) 항목인 것으로 나타났다. 1-2인 가구가 전체 응답자에 비해 더 높은 확률로 응답한 항목은 비싼 월세, 주택의 열악한 주거환경, 지역의 열악한 주거환

경, 임대료 상승 등이었다.

뿐만 아니라 실태 조사 및 주민 인터뷰 결과, 고시원과 오피스텔과 같이 관리 주체가 별도로 존재하지 않는 기존에 건립된 건축물 중 도시형생활주택의 경우 다른 주거유형에 비해 주차, 쓰레기 등의 문제가 심각한 것으로 드러났으므로 이에 대한 주거환경 개선을 위한 관리 필요성이 제기된다.

수원시에서는 주차기준 강화 등을 통하여 주민들의 불편을 해소하고자 하였으나 앞서 살펴본 바와 같이 여전히 주차 문제에 대한 불만이 가장 많이 제기되고 있는 것으로 나타났으며 특히 주차장 기준 강화 이전에 지어진 주거들에 대한 대응은 여전히 미흡한 실정이다.

임대료가 낮은 1~2인 가구 소형주택에 대한 수요는 지속적으로 증가할 것이고, 이에 따라 새로운 주거 유형인 생활형숙박시설 및 다중주택에 대한 관리 방안에 대한 고민 역시 필요하다.

수원시의 향후 정책 방향을 다음과 같이 제시하고자 한다. 첫째, 주거복지정책과 연계하여 1-2인 가구를 위한 소셜하우징의 지속적인 확대가 이루어져야 할 것이다. 둘째, 저층 주거지에 대한 종합적인 관리 방안 마련이 필요한데 지구단위계획, 도시형생활주택 가이드라인, 마을관리소 도입 등(주거환경의 질 향상)이 여기에 해당된다. 인천시의 경우 원도심 다세대주택, 단독주택 밀집지역에 주민들의 다양한 편의 제공을 위해 마을주택관리소를 설치하였는데, 이용 건수가 도입 첫 해인 2015년 290건에서 2016년 596건, 2017년 1648건으로 증가하는 성과를 보이고 있다. 마지막으로, 스마트시티 리빙랩 등을 통한 주거환경 개선을 위한 해결방안 마련 모색해야 할 것이다.

주제어: 준주택, 도시형생활주택, 소형주택, 1-2인가구, 고시원, 오피스텔

차례

제1장 연구개요	1
제1절 연구배경 및 목적	3
제2절 연구내용 및 방법	5
제2장 준주택 및 도시형생활주택의 개념과 법제도	6
제1절 개념 정의	9
1. 준주택	9
2. 도시형생활주택	18
3. 주택유형 간의 비교	20
제2절 관련 법제 검토	27
1. 용도지역별 건축가능지역	29
2. 규제 완화 및 지원 사항	30
제3절 기존 문헌	40
1. 선행연구 검토	40
2. 언론기사 분석	42
3. 타 지자체 사례	45
제3장 수원시 준주택 및 도시형생활주택 현황	51
제1절 수원시 1-2인 가구 현황	53
1. 가구원 특성	56
2. 주택 유형 및 점유 형태	62
제2절 수원시 공급현황	65
1. 인허가 현황 및 추이	65
2. 수원시 준주택 착공	75
3. 용도지역별 공급현황	77
제3절 시사점	81

1. 주차 문제	83
2. 새로운 주거 유형 문제	87
3. 유지 및 관리 문제	95
제4장 실태 현장 조사	101
제1절 조사 대상	103
1. 주거 유형별 표본 수	103
2. 대상지	103
제2절 조사 내용	113
1. 실태 조사	113
2. 주민 인터뷰	114
제3절 조사 결과	115
1. 대지 조건	115
2. 생활 여건	118
3. 주차공간	119
4. 주민 대상 인터뷰	121
제5장 결론 및 정책제언	123

표 차례

〈표 2-1〉 준주법과 건축법에 의한 준주택 분류 비교	10
〈표 2-2〉 고시원 건축기준	12
〈표 2-3〉 오피스텔 건축기준의 변천	14
〈표 2-4〉 오피스텔 건축기준 (2017년 기준)	15
〈표 2-5〉 노인복지시설의 종류	16
〈표 2-6〉 도시형생활주택의 구분	18
〈표 2-7〉 도시형생활주택과 준주택 비교	20
〈표 2-8〉 준주택과 도시형 주택의 거주형태	21
〈표 2-9〉 준주택과 도시형생활주택의 계획 기준	22
〈표 2-10〉 준주택 및 도시형생활주택의 장단점	23
〈표 2-11〉 주택건설기준 중 적용 항목	25
〈표 2-12〉 일반 공동주택과 도시형 생활주택의 비교	26
〈표 2-13〉 도시형 생활주택과 준주택의 용도지역분포	29
〈표 2-14〉 도시형 생활주택 활성화를 위한 건설기준 완화과정	31
〈표 2-15〉 부대·복리시설 중 설치의무 면제·완화 항목	33
〈표 2-16〉 도시형건설기준 중 적용 제외 항목	33
〈표 2-17〉 부대·복리시설 중 설치의무 면제·완화 항목	34
〈표 2-18〉 동일 단지·건축물에 혼합건설허용 여부	35
〈표 2-19〉 건축물 인동간격의 완화내용	35
〈표 2-20〉 주택공급규칙 중 적용 항목	36
〈표 2-21〉 도시형 생활주택의 국민주택기금 지원	37
〈표 2-22〉 공동주택 주차장 설치기준	38
〈표 2-23〉 일반 공동주택과 도시형 생활주택의 주차장 확보 기준 비교	38
〈표 2-24〉 지자체별 주차장 설치기준	39
〈표 2-25〉 준주택의 선행연구 검토	40
〈표 2-26〉 도시형 생활주택의 선행연구 검토	41
〈표 2-27〉 수원시 관련 기사 목록	44

〈표 2-28〉 서울시 비거주용도 의무비율 및 용적률	45
〈표 2-29〉 인천시에서 용도지역별 오피스텔 허용 기준	47
〈표 2-30 인천시에서 용도지역별 오피스텔 허용 기준〉	48
〈표 3-1〉 수원시 행정구역별 1인 가구 변화	53
〈표 3-2〉 수원시 연도별 1-2인 가구 수	55
〈표 3-3〉 2017년 수원시 1-2인 가구원 특성	56
〈표 3-4〉 2017년 수원시 1-2인 가구 특성	56
〈표 3-5〉 가족유형별 비율	57
〈표 3-6〉 전국, 경기도 및 수원시 구별 연령대별 1인 가구 비율	57
〈표 3-7〉 1-2인 가구의 가구주 성별에 따른 비율	59
〈표 3-8〉 1-2인 가구 가구원 특성별 비율	60
〈표 3-9〉 2017년 수원시 1-2인 가구의 주택 유형	62
〈표 3-10〉 2017년 수원시 1-2인 가구의 주택 점유 형태	62
〈표 3-11〉 수원시 준주택 연도별 건축허가 현황	65
〈표 3-12〉 고시원 건축허가 추이 비교	67
〈표 3-13〉 구별/연도별 수원시 고시원 건축허가	68
〈표 3-14〉 오피스텔 건축허가 추이 비교	69
〈표 3-15〉 구별/연도별 수원시 오피스텔 건축허가	70
〈표 3-16〉 기숙사 건축허가 추이 비교	71
〈표 3-17〉 구별/연도별 수원시 기숙사 건축허가	72
〈표 3-18〉 수원시 도시형생활주택 연도별 건축허가	73
〈표 3-19〉 구별 수원시 도시형생활주택 연도별 건축허가	74
〈표 3-20〉 수원시 준주택 착공 현황	75
〈표 3-21〉 용도지역별 다중생활시설(고시원)	77
〈표 3-22〉 용도지역별 공동주택(기숙사)	78
〈표 3-23〉 용도지역별 업무시설(오피스텔)	79
〈표 3-24〉 용도지역별 공동주택(도시형 생활주택)	80
〈표 3-25〉 수원시 부설주차장 설치대상시설물 및 부설주차장 설치기준	84
〈표 3-26〉 주거유형별 주차대수 및 세대수(가구수)	86
〈표 3-27〉 유사 시설과 비교 분석	88
〈표 3-28〉 오피스텔과의 비교	89

〈표 3-29〉 다중주택의 조건	92
〈표 3-30〉 다중주택 건축허가 추이 비교	93
〈표 3-31〉 집합건물 관리에 관한 법률의 적용	96
〈표 3-32〉 집합건물법과 주택법 비교	96
〈표 3-33〉 사법과 공법의 하자담보책임 비교	97
〈표 3-34〉 집합건물법 개정시행(2013.06.19) 전, 후 하자담보책임 비교	97
〈표 4-1〉 고시원 조사 대상 지역1	104
〈표 4-2〉 고시원 조사 대상 지역2	105
〈표 4-3〉 오피스텔 및 생활형숙박시설 조사 대상 지역1 : GROUP 1	106
〈표 4-4〉 오피스텔 및 생활형숙박시설 조사 대상 지역1 : GROUP 2	107
〈표 4-5〉 오피스텔 및 생활형숙박시설 조사 대상 지역2 : GROUP 1	108
〈표 4-6〉 오피스텔 및 생활형숙박시설 조사 대상 지역2 : GROUP 2	109
〈표 4-7〉 오피스텔 및 생활형숙박시설 조사 대상 지역2 : GROUP 3	109
〈표 4-8〉 도시형생활주택 조사 대상 지역1	110
〈표 4-9〉 도시형생활주택 조사 대상 지역2	111
〈표 4-10〉 다중주택 조사 대상 지역	112
〈표 4-11〉 실태조사지 내용	113
〈표 4-12〉 주거 유형별 세대수와 주차대수 및 비율	120
〈표 5-1〉 수원시의 단기적/중장기적 대응	126

그림 차례

〈그림 1-1〉 연구의 배경 및 목적	4
〈그림 2-1〉 현행 주택분류체계와의 관계에서 본 도시형생활주택	18
〈그림 2-2〉 도시형생활주택과 타유형간 유사성 비교	24
〈그림 2-3〉 준주택 관련 주요 법령의 체계	27
〈그림 2-4〉 준주택 관련 언론기사 분석 (총 30건)	42
〈그림 2-5〉 고시원 관련 언론기사 분석	43
〈그림 2-6〉 오피스텔 관련 언론기사 분석	43
〈그림 2-7〉 도시형생활주택 관련 언론기사 분석 (총 65건)	44
〈그림 2-8〉 서울시 도시형생활주택 공급․관리방안	46
〈그림 3-1〉 수원시 구별 연도별 1-2인 가구 수	55
〈그림 3-2〉 가족유형별 비율	57
〈그림 3-3〉 1인 가구 20~30대 분포	58
〈그림 3-4〉 수원시 구별 1인 가구 중 20~30대 비율	58
〈그림 3-5〉 1-2인 가구의 가구주 성별에 따른 비율	59
〈그림 3-6〉 1인 가구와 2인 가구의 가구주 성별에 따른 비율	60
〈그림 3-7〉 1-2인 가구 가구원 특성별 비율	61
〈그림 3-8〉 1인 가구와 2인 가구의 주거용 면적 비율	63
〈그림 3-9〉 1-2인 가구의 주거용 면적 비율	64
〈그림 3-10〉 수원시 준주택 연도별 건축허가 추이	66
〈그림 3-11〉 지역별/연도별 고시원 건축허가 추이	67
〈그림 3-12〉 수원시 고시원 건축허가 연도별 분포	68
〈그림 3-13〉 지역별 오피스텔 건축허가 추이	69
〈그림 3-14〉 수원시 오피스텔 건축허가 연도별 분포	70
〈그림 3-15〉 지역별/연도별 기숙사 건축허가 추이	71
〈그림 3-16〉 수원시 기숙사 건축허가 연도별 분포	72
〈그림 3-17〉 수원시 도시형생활주택 연도별 건축허가 추이	73

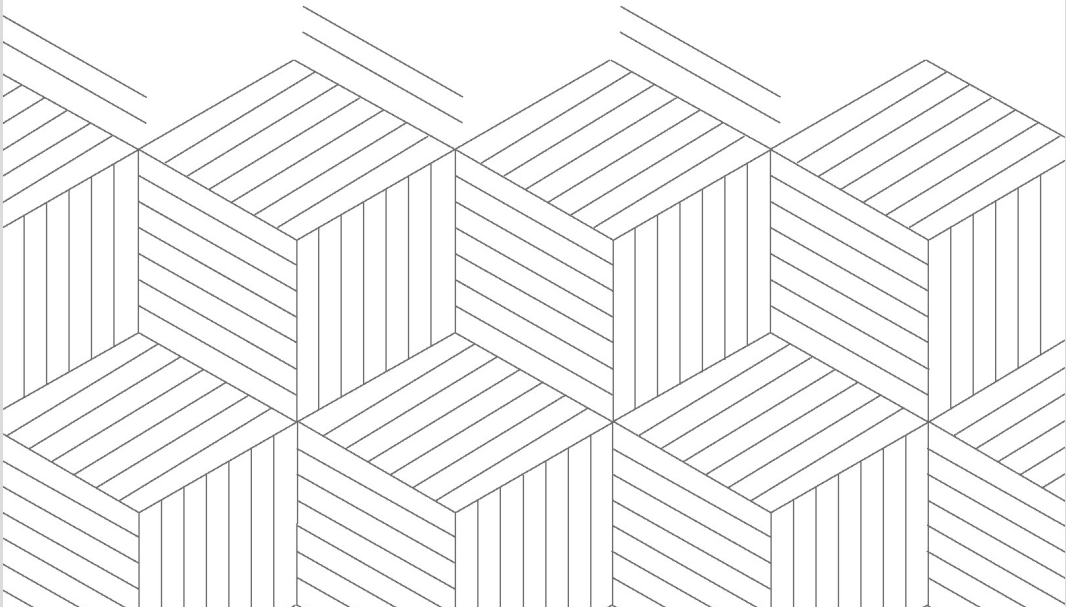
〈그림 3-18〉 수원시 도시형생활주택 건축허가 연도별 분포	74
〈그림 3-19〉 경기도 준주택 착공 추이	76
〈그림 3-20〉 용도지역별 고시원 분포	77
〈그림 3-21〉 용도지역별 기숙사 분포	78
〈그림 3-22〉 용도지역별 오피스텔 분포	79
〈그림 3-23〉 용도지역별 도시형 생활주택 분포	80
〈그림 3-24〉 수원시 연령별 전·월세 비율	81
〈그림 3-25〉 수원시 1-2인 가구 시사점	82
〈그림 3-26〉 전체 해결 우선순위와 1-2인 가구 해결 우선순위 과제 비율 비교	83
〈그림 3-27〉 주거유형별 주차대수 및 세대수(가구수)	86
〈그림 3-28〉 수원시 생활형 숙박시설 허가 건수	90
〈그림 3-29〉 수원시 다중주택 건축허가 연도별 분포	92
〈그림 3-30〉 다중주택 건축허가 추이 비교	93
〈그림 3-31〉 전체 어려움 우선순위와 1-2인 가구 어려움 우선순위 비율 비교	95
〈그림 3-32〉 조정절차 흐름도	100
〈그림 4-1〉 수원시의 도시형생활주택 및 준주택의 주거 유형별 분포	103
〈그림 4-2〉 고시원 조사 대상 지역1	104
〈그림 4-3〉 고시원 조사 대상 지역2	105
〈그림 4-4〉 오피스텔 및 생활형숙박시설 조사 대상 지역1	106
〈그림 4-5〉 오피스텔 및 생활형숙박시설 조사 대상 지역2	108
〈그림 4-6〉 도시형생활주택 조사 대상 지역1	110
〈그림 4-7〉 도시형생활주택 조사 대상 지역2	111
〈그림 4-8〉 다중주택 조사 대상 지역	112
〈그림 4-9〉 주민 인터뷰 예시	114
〈그림 4-10〉 준주택 및 도시형생활주택의 평균 대지면적	115
〈그림 4-11〉 준주택 및 도시형생활주택의 평균 진입도로 폭	115
〈그림 4-12〉 준주택 및 도시형생활주택의 평균 인동거리	116
〈그림 4-13〉 준주택 및 도시형생활주택의 평균 세대별 규모	116
〈그림 4-14〉 준주택 및 도시형생활주택의 평균 분양가	117
〈그림 4-15〉 쓰레기 처리 장소 유무	118
〈그림 4-16〉 쓰레기 처리 장소의 관리 유무	118

〈그림 4-17〉 실주차 대수 비교	119
〈그림 4-18〉 주거 유형별 세대수와 주차대수 비율	120

제1장 연구개요

제1절 연구배경 및 목적

제2절 연구내용 및 방법



제1장 연구개요

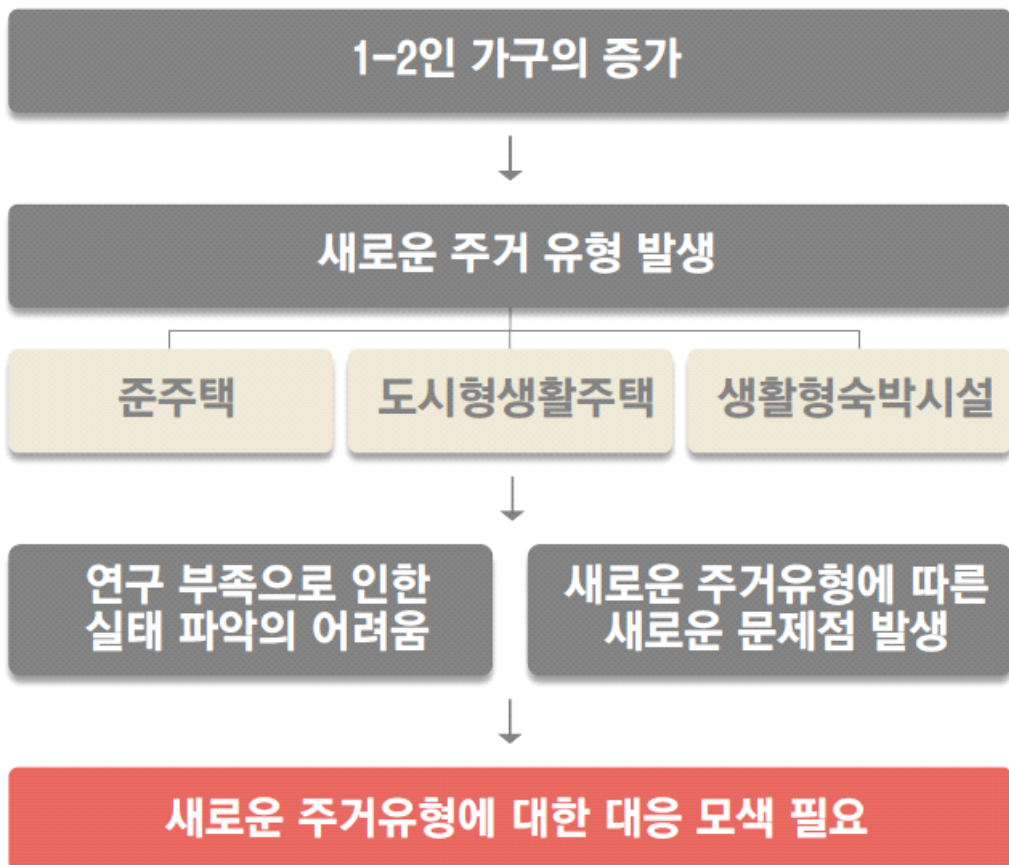
제1절 연구배경 및 목적

- 수원시에 소재하는 주택으로 분류될 수 있는 도시형 생활주택과 더불어 주택으로 분류되지 않지만 사실상 주거기능을 제공하고 있는 준주택의 현황과 실태를 분석하고자 함
 - 나아가 수요가 증가함에 따라 늘어나고 있는 준주택 및 도시형생활주택에 대해 수원시의 정책이 지향해야 할 방향을 제시하고자 함
 - 수원시의 준주택 및 도시형생활주택과 관련하여 다음과 같은 등장 배경과 문제점들이 존재함
- 1~2인 가구의 증가와 그에 따른 새로운 거주 유형
 - 최근 1~2인 가구의 증가, 고령화, 경제성장의 둔화에 따른 실업난 및 양극화 등으로 인해 소형주택에 대한 수요가 날로 늘어나고 있음
 - 이에 따라, 우리나라에서는 소형의 저렴한 주택을 확대하기 위하여 2009년부터 「주택법」에 ‘도시형생활주택’ 개념을 도입함
 - 이후, 2010년 4월에는 ‘준주택’ 개념을 추가적으로 도입하여 오피스텔, 고시원, 노인복지주택 등 주택으로 분류되지는 않지만 사실상 주거기능을 제공하는 주거유형들을 주택정책의 제도권에 포함시켰음(신상영, 2010)
 - 준주택에 대한 연구 부족 및 실태 파악의 어려움
 - 준주택은 전통적인 주택정책에서 제외되어 있던 주거유형이기 때문에 상대적으로 관심과 연구가 부족한 실정임
 - 또한 시설자체의 성격상 정확한 실태 파악이 쉽지 않기 때문에 적절한 정책수립을 위해서는 이에 대한 체계적인 조사와 연구가 필요한 실정임(신상영, 2010)

- 준주택, 도시형생활주택, 기타 주거 유형 관련 문제점
 - 특히 수원은 최근 준주택이 지속적으로 늘어나고 있으며, 상업지역 내 주상복합시설, 업무지역 내 생활형숙박시설 등의 난립으로 주차장, 학교 등 기반시설의 부족 현상과 지역 삶의 질이 낮아지는 상황을 겪고 있음

- 새로운 주거유형에 대한 대응 모색
 - 준주택과 도시형생활주택 외에도 새로운 준주거 유형이 계속해서 등장할 것으로 예상되기 때문에, 이러한 주거 유형에 대한 실태 파악과 함께 변화하는 시장 환경에 대응하기 위한 수원시의 정책방향을 모색할 필요가 있음

〈그림 1-1〉 연구의 배경 및 목적

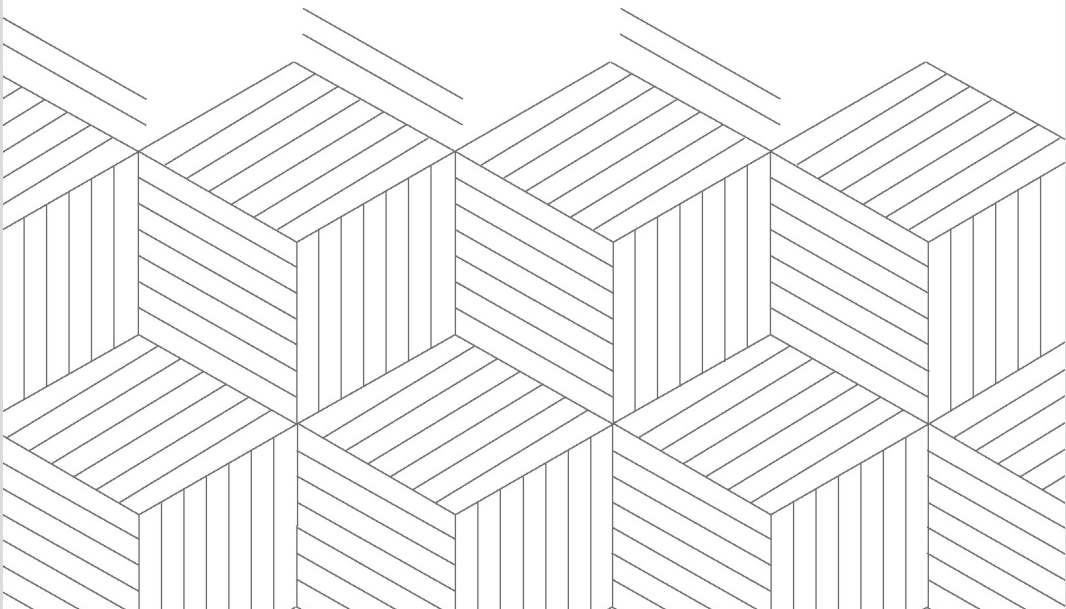


제2절 연구내용 및 방법

- 문헌조사 : 준주택의 법제도적 정의, 제도적 문제
- 사례조사 : 서울, 인천 등 관련 지자체 대응 방안 검토
- 인터뷰조사 : 수원시 관련 현황 및 문제점 도출(수원시 도시계획과)
- 전문가 자문 : 해결방안 마련을 위한 전문가 자문

제2장 준주택 및 도시형생활주택의 개념과 법제도

제1절 개념 정의
제2절 관련 법제 검토
제3절 기존 문헌



제2장 **준주택 및 도시형생활주택의 개념과 법제도**

제1절 개념 정의

- 「주택법」제2조(정의)에서 주택이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며 이를 단독주택과 공동주택으로 구분함
- 반면, "준주택"이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말함 (주택법 제2조 제4호)
- "도시형 생활주택"이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말함

1. 준주택

- 준주택이란 주택으로 분류되지 않지만 사실상 주거용으로 이용되는 시설이며, 이는 늘어나는 1~2인 가구, 고령화, 경제적 양극화 등의 추세를 반영함은 물론 그 수요가 날로 늘어나고 있고 또 늘어날 것으로 예상됨에 따라 주택정책의 대상으로 파악하고 관리해야 할 필요성을 인정하여 도입된 개념임
- 준주택은 2010년 「주택법」에 의해 정의되었으며, 「주택법 시행령」에 의해 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔이 이에 해당됨

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

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

- 준주택의 정의는 「주택법」에서 하고 있으나 「건축법」에 의한 건축물 분류와 차이가 있음
 - 기숙사는 「건축법」에서 공동주택에 해당됨
 - 일반적으로 ‘고시원’이라 불리는 다중생활시설은 연면적 500제곱미터 미만인 경우 제2종근린시설에 속하고 연면적 500제곱미터 이상인 경우에는 숙박시설로 분류됨
 - 노인복지주택은 「건축법」상 노유자시설의 노인복지시설에 해당됨
 - 오피스텔은 「건축법」에 의해 업무시설 중 일반업무시설에 해당함

〈표 2-1〉 준주택법과 건축법에 의한 준주택 분류 비교

「주택법」에 의한 준주택	「건축법」에 의한 분류	「건축법 시행령」 별표1	
기숙사	공동주택	2호 라목	<ul style="list-style-type: none"> • 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것 (「교육기본법」 제27조제 2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)
다중생활시설	제2종근린시설 (500㎡ 미만)	4호 거목	<ul style="list-style-type: none"> • 다중생활시설(「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다. 이하 같다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것
	숙박시설 (500㎡ 이상)	15호 다목	
노인복지주택	노유자시설 (노인복지시설)	11호 나목	<ul style="list-style-type: none"> • 노인복지시설(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니 하는 것을 말한다) • 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
오피스텔	업무시설 (일반업무시설)	14호 나목	<ul style="list-style-type: none"> • 업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 기획 중 일부 기획에서 숙박을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통 부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다

자료 : 안내영 (2017) 인천시 상업지역의 오피스텔 신축 실태 및 관리 방향, 인천발전연구원 (재구성)

- 준주택은 1가구 2주택의 과세대상에 포함되지 않으며 직주근접 등의 이유로 필요시 하나 더 보유할 수 있는 예비 주택으로 사용될 수 있음(신상영, 2010)
- 고시원은 저가 공사를 위해 안전문제를 간과하려 관련 기준을 위반한 경우가 많고, 업무시설인 오피스텔은 피난에 대한 사항은 적절하나 바닥난방이나 발코니 설치 등을 규제하여 주택과 구분되도록 하고 있음
- 노인복지주택은 노인복지법, 장애인·노인·임산부 등의 편의 증진 보장에 관한 법률 등 여러 가지 법의 적용을 받고 있어 기준은 주택 이상이나 공급에 어려움이 있음

1) 기숙사

- 기숙사는 학교의 학생¹⁾이나 기업의 직원 등의 주거와 숙식이 가능한 소속기관의 부속 시설로 건축법²⁾ 상 공동주택에 포함되고, 주택법 상으로는 준주택의 한 유형임
- 본래 기숙사는 준주택에 해당되지 않았기 때문에 별도의 지원 근거가 없었으나 2012년 1월 17일부터 개정된 주택법 시행령 및 시행규칙에 의해 대학의 기숙사도 오피스텔, 고시원, 노인복지주택과 같은 '준주택'으로 분류돼 국민주택기금의 지원을 받을 수 있게 되었음
 - 이 같은 개정은 국토부에서 대학생의 주거안정을 위해 대학이 자체 소유한 부지 등에 기숙사를 건설할 경우 50㎡ 이하의 기숙사에 ㎡당 80만원의 건설자금을 연 2%의 저리로 지원하기 위함이었음
- 또한, 본디 기숙사는 독립된 취사시설을 갖출 수 없게 돼 있어 취사장, 세탁실, 휴게실을 공동으로 사용할 수 있는 구조로 독립된 주거 형태를 갖추지 않았었으나 2014년 11월부터 국토부는 독립된 취사가 가능한 기숙사를 허용해달라는 기업체 건의를 받아들여 전체 세대 수의 50% 미만까지 독립 취사시설을 허용하기로 함
- 공장 등 노동자들을 위한 기숙사의 설치기준은 근로기준법 시행령 제58조에 의해 지정되어 있으며 기숙사 침실의 넓이는 1인당 2.5제곱미터 이상으로 하며, 1실의 거주인원은 15명 이하로 하여야 함
- 또한, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령 별표 5에서는 기숙사(교육연구시설·수련시설 내에 있는 학생 수용을 위한 것을 말한다) 또는 복합건축물이 연면적 5천㎡ 이상인 경우에는 모든 층에 스프링클러설비의 설치가 필요함 특정소방대상물(위험물 저장 및 처리 시설 중 가스시설 또는 지하구는 제외한다)로 지정하고 있음
- 기숙사의 주차장 설치기준은 「주차장법」에 별도로 명시되어 있지 않기 때문에 '그 밖에 건축물'에 해당하여 시설면적 300㎡당 1대 이상을 설치하여야 함
- 단, 학생용 기숙사의 주차대수는 시설면적 400㎡당 1대로 산정되어 있음³⁾ (다만, 수원시 주차장 조례에서는 기숙사 주차장에 대한 항목은 포함되어 있지 않음)

1) 기숙사 중 학생을 대상으로 하는 기숙사의 경우에는 학교시설사업 촉진법 제2조에 의해 학교시설에 해당함

2) 건축법 시행령 [별표1] 용도별 건축물의 종류 제2호 라목

3) 주차장법 시행령 별표1 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준 (제6조1항 관련)

2) 다중생활시설 (고시원)

- ‘고시원’이란 이러한 다중이용업소의 하나로 분류되는 시설로서, 사실상 주거용으로 이용되지만 독립적인 주거요건을 갖추지 못한 다수의 구획된 개별 실(室)을 가진 시설을 통칭하는 개념이며, 고시원이라는 명칭뿐 아니라 고시텔, 레지던스, 리빙텔, 미니원룸, 미니텔, 소호텔, 원룸텔, 하우스 등 다양하게 불리고 있음
- 고시원은 본래 고시 등 각종 시험을 준비하는 수험생들을 대상으로 하는 주거시설이었으나, 저렴한 가격 때문에 수험생 외 학생뿐 아니라 직장인, 일용직 노동자들의 대체 주거로서 이용되고 있으며 지속적으로 증가하고 있는 주거 유형의 하나임
- 고시원은 2009년 7월부터 『건축법』에 의한 건축용도에 포함되기 전까지는 막연히 제2종 근린생활시설⁴⁾로서 존재해왔음
- 고시원의 형태는 다양하지만, 일반적으로 4~20m² 정도 규모의 실 30~50개로 구획되어 있고, 각 실별로 1인용 침대 및 책상 등이 비치되어 있으며, 식사실, 욕실, 취사실, 화장실 등은 공동으로 사용함
- 최근에는 실 내부에 욕실 및 화장실을 설치하거나 2인 침대를 설치한 고급형이 나오고 있음

〈표 2-2〉 고시원 건축기준

구분	내용
규모	연면적 1,000m ² 이하 제2종근린생활시설, 그 외 숙박시설
발코니	불허
채광창 이격거리	없음 (민법 0.5m)
대지 안의 공지	없음 (민법 0.5m)
복도폭	당해층 200m ² 이상 중복도 1.5m, 기타 1.2m
경계벽 등 내화구조	2010년 8월 17일부터 적용
채광 및 환기	미적용 (6층 이상 배연 설비)
내부마감 불연재료	3층 이상의 층이 거실바닥면적의 200m ² 이상
임대	단독등기 및 임대

자료 : 신상영(2010), 서울의 준주택 실태와 정책방향, 서울시정개발연구원

4) 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것이 제2종 근린생활시설에 포함됨 (『건축법 시행령』 별표 1 제2호 거목)

3) 오피스텔

- 오피스텔은 주거시설을 갖춘 사무실로서, 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설의 나목 일반업무시설에 속하며, '업무를 주로하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것'이라고 정의하고 있음
- 1988년 「건축법」 건축물 용도 분류에 오피스텔 용어가 최초로 등장하며 업무시설로 분류됨
- 『지방세법』에서는 사실상의 이용에 따른 과세목적에 따라 오피스텔을 다시 '업무용'과 '주거용'으로 구분하고 있음
 - 이 중 주거용 오피스텔에 대해서는 주택과세대상으로 하고 있음
- 그 동안 오피스텔에 대한 건축규제는 시장 상황의 변화에 따라 완화를 거듭해 왔는데, 현재는 2017년 7월 1일에 발표한 국토교통부고시를 사용하고 있으며 3년마다 검토하여 개선 조치하도록 되어 있음
 - 1988년 '오피스텔 건축기준'을 고시
 - 사무실 구획별 전용 면적 중 사무면적이 70% 이상, 욕실설치금지, 화장실 크기 1.5m, 난방 금지
 - 1995년 욕실을 설치할 수 있으나 욕조를 금지하였고, 난방 금지 조항 삭제
 - 1998년 사무실 구획별 전용 면적 중 사무실 구획면적 50% 이상으로 완화
 - 2004년 욕실 넓이 규정 추가, 바닥 난방 금지
 - 2006년 소규모 오피스텔 활성화를 위해 50m 이하 바닥 난방 허용
 - 2009년 바닥 난방의 허용면적을 60㎡로, 다시 85㎡로 확대, 욕실허용면적 5㎡로 확대
 - 2010년 「주택법」에 준주택으로 추가되면서, 오피스텔 건축기준이 전면 개정
 - 중소형 건축물(3,000㎡ 이하) 건축물은 오피스텔 전용출입구 설치 제외
 - 피난설비, 내화구조, 소음차단 등의 규정 추가
 - 욕실의 면적규정과 욕조금지 규정, 업무면적 비율 규정 없어짐
 - 2013년 지상층 연면적이 3,000㎡ 이상이라 할지라도 단독주택, 공동주택을 복합으로 건축하는 경우는 전용출입구를 설치하지 아니할 수 있음

〈표 2-3〉 오피스텔 건축기준의 변천

구분	사무구획별 전용면적 업무비율	욕실 설치기준	온돌 또는 온수온돌 난방	발코니	전용 출입구	비고
1988 .6.18	70% 이상	욕실설치기준 화장실크기 1.5㎡ 이하	금지	사무구획 별로 발코니 (노대) 설치 금지	타용도와 복합인 경우 설치	싱크대간이탕비용으로 설치 다스트슈트는 각 실내에 설치하거나 15m 이내 설치(1988년에만 있는 규정)
1995 .7.19						싱크대, 다스트슈트 규정 삭제
1998 .6.8	50% 이상	욕조있는 욕실설치 금지	삭제			사무구획별 업무 규정 50%로 완화 피난계단 설비규정은 건축법시행령에 포함
2004 .6.1	70% 이상	욕실 1개 이하 욕조금지 화장실크기 3㎡이하	금지			바닥으로부터 높이 1.2m 이하 부분에 개폐가 가능한 창문을 설치하는 경우 안전시설 설치 (2004년 규정에만 포함)
2006 .12.30			사무구획 전용면적 50㎡ 이하 가능			난방기준 완화
2009 .1.27			사무구획 전용면적 60㎡ 이하 가능			화장실 기준, 난방기준 완화
2009 .8.20			사무구획 전용면적 85㎡ 이하 가능			난방기준 완화
2010 .6.9. 전부 개정	삭제	삭제	사무구획 전용면적 85㎡ 이하 가능	사무구획 별로 발코니 (노대) 설치 금지	건물 연면적 3,000㎡ 이상인 경우 설치	오피스텔 준주택 포함으로 인한 오피스텔 건축기준 전부개정 '건축기준'과 '피난 및 설비기준은 피난계단과 벽두께 및 소음규정 추가

자료 : 이상일(1998), 각 년도 오피스텔 건축기준 고시, 안내영 (2017) 인천시 상업지역의 오피스텔 신축 실태 및 관리 방향, 인천발전연구원

- 주로 가족가구가 거주하는 아파트와 달리 오피스텔은 주로 1~2인 가구가 거주하는 공동주택의 한 형태라고 볼 수 있음
- 1~2인 가구가 지속적으로 증가하는 상황에서 다기능 실용성과 접근성을 갖춘 오피스텔에 대한 수요 역시 계속 늘어날 것으로 예상되므로 이에 따라 주거의 한 형태로서 오피스텔의 관리방향을 설정할 필요가 있음(신상영, 2010)

〈표 2-4〉 오피스텔 건축기준 (2017년 기준)

구분		내용
건축 기준	발코 니	• 각 사무구획별 노대(발코니)를 설치하지 아니할 것
	전용 출입 구	• 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우(지상층 연면적 3천㎡ 이하인 건축물은 제외)에는 오피스텔의 전용출입구를 별도로 설치할 것 • 다만, 단독주택 및 공동주택을 복합으로 건축하는 경우에는 건축주가 주거 기능 등을 고려하여 전용출입구를 설치하지 아니할 수 있음
	바닥 난방	• 사무구획별 전용면적이 85㎡를 초과하는 경우 온돌·온수온돌 또는 전열기 등을 사용한 바닥난방을 설치하지 아니할 것
	전용 면적 산정 기준	• 전용면적의 산정방법은 건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적으로 하고, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 공용면적을 제외하며, 바닥면적에서 전용면적을 제외하고 남은 외벽면적은 공용면적에 가산한다. • 가. 복도·계단·현관 등 오피스텔의 지상층에 있는 공용면적 • 나. 가목의 공용면적을 제외한 지하층·관리사무소 등 그 밖의 공용면적
피난 및 설비 기준	직통 계단	• 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 16층 이상인 오피스텔의 경우 직통계단 피난층외의 층에서는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 거실의 각 부분으로부터 계단에 이르는 보행거리가 40m 이하가 되도록 설치할 것
	벽	• 각 사무구획별 경계벽은 내화구조로 하고 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조제2항에 따른 벽두께 이상으로 하거나 45dB 이상의 차음성능이 확보되도록 할 것

「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조제2항

1. 철근콘크리트조·철골철근콘크리트조로서 두께가 10센티미터이상인 것
2. 무근콘크리트조 또는 석조로서 두께가 10센티미터(시멘트모르타르·회반죽 또는 석고플라스터의 바름 두께를 포함한다)이상인 것
3. 콘크리트블록조 또는 벽돌조로서 두께가 19센티미터 이상인 것
4. 제1호 내지 제3호의 것외에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 국토교통부장관이 지정하는 자 또는 한국건설기술연구원장이 실시하는 품질시험에서 그 성능이 확인된 것
5. 한국건설기술연구원장이 제27조제1항에 따라 정한 인정기준에 따라 인정하는 것

(자료 : 국토교통부고시 제2017-279호, 2017.5.23., 일부개정)

○ 주차장 관련 기준

- 1988년~1999년은 오피스텔이 업무시설에 포함되어 있고 업무시설의 기준이 공동주택의 기준보다 엄격한 기간
- 1999년~2004년은 오피스텔이 업무시설에 포함되어 있어 업무시설 기준이 공동주택 기준보다 낮았던 기간
- 2004년~2014년은 오피스텔이 공동주택과 같은 기준을 적용받아 1세대 당 1대 기준을 적용
- 2014년~2016년은 오피스텔이 완화규정을 적용받아 전용면적 30인 경우 0.7대 적용
- 2016년~현재는 오피스텔도 공동주택과 같이 1세대 당 1대 적용

4) 노인복지주택

- 노인복지주택이란, 노인복지시설⁵⁾ 중 노인주거복지시설에 포함되는 시설로서 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 함

〈표 2-5〉 노인복지시설의 종류

구분		내용
노인 주거 복지 시설	양로시설	노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
	노인공동생활 가정	노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
	노인복지주택	노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설

- 2015년 노인복지주택 관련 법이 다음과 같이 개정됨

- 노인복지법 제33조의2(노인복지주택의 입소자격 등)
 - 노인복지주택에 입소할 수 있는 자는 60세 이상의 노인(이하 "입소자격자"라 한다)으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 입소자격자와 함께 입소할 수 있다.
 1. 입소자격자의 배우자
 2. 입소자격자가 부양을 책임지고 있는 19세 미만의 자녀·손자녀
- 노인복지주택 중 분양형 관련 조항 삭제
 - 1) 노인복지주택의 분양 관련 조항을 삭제하여 향후 분양형 노인복지주택을 폐지하고 임대형만으로 노인복지주택이 설치·운영되도록 함(제32조제1항제3호·제2항, 제33조의2제2항·제3항·제4항, 제33조의3, 제56조제1항, 제56조의2 및 제62조).
 - 2) 이 법 시행 전에 「건축법」에 따라 허가받거나 「주택법」에 따라 사업계획이 승인된 노인복지주택에 대해서는 제32조제1항제3호·제2항, 제33조의2제2항·제3항·제4항, 제33조의3, 제56조제1항, 제56조의2 및 제62조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따르도록 함(부칙 제2조).

- 노인복지주택 건설시 『노인복지법 시행규칙』 별표 2에서 정한 시설 및 설비기준과 『주택건설기준 등에 관한 규정』을 적용하여야 하는데, 일부 조항에 대하여는 예외규정 내지 완화규정이 적용됨

5) 노인복지시설의 종류는 다음 각호와 같다(노인복지법 제21조 노인복지시설의 종류)

1. 노인주거복지시설 2. 노인의료복지시설 3. 노인여가복지시설 4. 재가노인복지시설 5. 노인보호전문기관
6. 제23조의2제1항제2호의 노인일자리지원기관 7. 제39조의19에 따른 학대피해노인 전용쉼터

- 적용 면제 조항은 관리사무소, 가스공급시설, 어린이놀이터, 유치원, 주민운동시설, 경로당 등 설치관련 규정임
- 적용 완화 조항은 주차장 설치 관련 규정으로 노인복지주택을 건설하는 경우 세대당 주차대수 0.3대(세대당 전용면적 60㎡ 이하인 경우에는 0.2대) 이상을 설치하면 됨
- 노인복지주택에 대한 별도의 정부지원은 없지만 유료양로시설 및 노인복지주택은 건축물의 용도상 사회복지시설로 분류되기 때문에 도시계획상 용도지역에 따른 입지제한이 적어 부지확보에 용이하다는 장점이 있음
- 또한 『지방세특례제한법』 제20조에 따라 노인복지시설에 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세의 100분의 25를 경감하고, 과세기준일 현재 제1호 외의 노인복지시설에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세의 100분의 25를 경감함

2. 도시형생활주택

- 도시형생활주택은 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)에 적용되는 기준을 충족하는 주택으로서, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따라 도시지역 내에서 주택건설사업계획승인을 받아, 국민주택규모(1세대당 주거전용면적 85㎡ 이하)에 해당하는 150세대 미만의 규모로 건설하는 주택을 말함
- 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택, 원룸형 주택으로 구분됨

〈그림 2-1〉 현행 주택분류체계와의 관계에서 본 도시형생활주택

단독주택	단독주택		
	다중주택 : 여러 사람이 장기 거주, 독립된 주거형태를 갖추지 않음		
	다가구주택 : 3층 이하, 주택연면적 660㎡ 이하, 19세대 이하 거주		
공동주택	아파트 : 5층 이상		
	연립주택 : 4층 이하, 주택연면적 660㎡ 초과	단지형 연립주택 150세대 미만	원룸형 주택 독립된 주거로 분할, 부설 12~50㎡ 이하
	다세대주택 : 4층 이하, 주택연면적 660㎡ 이하	단지형 다세대주택 150세대 미만	
	기숙사 : 학생, 종업원 등을 위한 시설, 공동취사 등을 할 수 있는 구조		

자료 : 신상영(2010), 서울의 준주택 실태와 정책방향, 서울시정개발연구원

〈표 2-6〉 도시형생활주택의 구분

구분	정의	거실구성	주거전용면적	용도구분
단지형 연립	『건축법 시행령』에 의한 연립주택에 해당하는 주택으로 원룸형 주택을 제외한 주택	2Room 이상	85㎡ 이하	연립 (주거층 4층 이하, 연면적 660㎡ 초과)
단지형 다세대	『건축법 시행령』에 의한 다세대 주택에 해당하는 주택으로 원룸형 주택을 제외한 주택	2Room 이상	85㎡ 이하	다세대 (주거층 4층 이하, 연면적 660㎡ 이하)
원룸형	『건축법 시행령』에 의한 아파트, 연립, 다세대의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택 - 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실, 부엌을 설치할 것 - 욕실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것 - 세대별 주거전용면적은 12㎡ 이상 50㎡ 이하일 것 - 각 세대는 지하층에 설치하지 아니할 것	1Room (욕실 제외)	12~50㎡	아파트, 연립, 다세대

자료 : 신상영(2010), 서울의 준주택 실태와 정책방향, 서울시정개발연구원

- 30세대 이상의 공동주택은 『주택법』에 의한 사업승인을 받아야 하며, 30세대 미만 또는 준주거지역 및 상업지역 안의 30세대 미만 공동주택의 주상복합 건축물은 『건축법』에 의한 건축허가만 받아야 하는데 여기에는 도시형생활주택도 포함됨
- 도시형생활주택의 평균 사업기간은 6개월~1년으로 비교적 단기간에 소형주택을 공급하는 것이 가능하기 때문에 정부에서 도시형생활주택 활성화를 추진한 바 있음
- 도시형생활주택 중 단지형 연립주택과 단지형 다세대주택은 각각 건축물의 용도상 연립주택 및 다세대주택에 해당해 건축심의를 거쳐 1개층을 더 건설할 수 있으나 다른 건축물과 동일 건물에서 건축이 불가능함
- 원룸형 주택은 건축물의 용도상 다세대주택, 아파트, 연립주택으로 건설이 가능하고 준주거지역 또는 상업지역 내에서 주상복합 형태의 도시형 생활주택 건설이 가능함

■ 도시형생활주택의 완화규정

- 주택건설 기준의 소음, 공동주택의 배치, 관리사무소, 조경시설, 안내표지판, 비상급수시설, 어린이 놀이터, 근린생활시설, 경로당 등 다양한 완화규정이 있음
- 주차장 건설기준에 대한 완화규정을 살펴보면, 원룸형 주택은 전용면적 60㎡당 1대(준주거지역 또는 상업지역에서는 120㎡당 1대)를 설치할 수 있으며, 나아가 ‘주차장 완화구역⁶⁾’으로 지정·고시한 지역에서 원룸형 주택은 연면적 200㎡당 1대로 할 수 있음
- 또한 주차장 완화구역에서 기존 건축물의 용도를 원룸형으로 변경하는 경우에는 3년간 바닥의 층간소음과 계단설치 기준 적용이 면제됨

6) 주차장 완화구역은 교통이 편리하여 주차의 수요가 낮고, 1~2인 가구가 많이 사는 지역을 대상으로 지정(신상영, 서울연구원)

3. 주택유형 간의 비교

1) 도시형생활주택과 준주택

- 도시형생활주택과 준주택 모두 1~2인 가구 및 저소득층의 주거안정을 위하여 도입된 제도이지만 법제도상의 유형 및 용도가 다름
- 도시형생활주택은 주택법의 적용을 받는 공동주택인 것에 반해, 준주택은 '주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등'으로 건축법의 적용을 받음
 - 준주택은 필요한 부분을 주택 관련 법에 준하는 기준을 따르도록 건축법에서 정하고 있으나, 도시형 생활주택의 경우 주택기준을 따르고 필요성을 고려하여 주택의 완화기준을 별도로 명기하고 있음(이지은, 2010)
 - 도시형 생활주택에 기숙사형 주택도 포함했으나 준주택이 도입된 2010년 7월 이후 준주택과의 유형구분의 모호함을 감안하여 삭제되었음

〈표 2-7〉 도시형생활주택과 준주택 비교

구분	도시형 생활주택			준주택			
	원룸형 주택	단지형 다세대	단지형 연립	기숙사	고시원	오피스텔	노인복지주택
용도분류	공동주택	공동주택	공동주택	공동주택	근생시설	업무시설	노유자시설
적용법령	주택법			건축법			
전용면적	12~50㎡	85㎡ 이하	85㎡ 이하		85㎡ 이하	85㎡ 이하	공동주택규정
개별 취사	가능			불가 (공동주방 가능)		가능	
구분 등기	가능			불가		가능	
세법상 주택수	해당			해당없음		△ (장기 임대시 주택으로 간주)	해당없음
임차인 주거 인정	주택으로서 주택임대차보호법의 적용을 받게 됨			해당없음	상가건물 해당없음	△	해당없음
분양 유무	분양가능			분양불가		분양가능	
	구분등기			구분등기 불가	지분등기 가능	구분등기	
인허가	건축심의/사업계획승인			건축허가			
사업 제약	사업승인, 입주자모집공고			고시원 1,000㎡이상은 숙박시설로 분류			

(1) 차이점 : 계획형태 및 기준

- 준주택과 도시형생활주택은 거주형태가 유사하나, 준주택은 세대 내 취사에 제약이 있고 이것은 공동사용이 일반적인 다중주택과 유사함
- 화재 관련 기준을 제외한 법적계획기준은 준주택의 3가지 유형 간에도 차이가 있고 도시형 생활주택과도 상이함
- 주택으로 이용하기 위해 바닥층간 소음기준이나 창문 설치 등의 기준을 개선하여 기계 환기보다 자연 환기를 유도하는 것이 필요하나 오피스텔과 같이 설치물의 물리적 치수나 개수를 규제하는 기준은 주택의 사용을 전제하면 불필요함
- 노인복지주택을 제외한 준주택 및 도시형생활주택은 공동주택의 설치의무대상 부대복리시설을 설치하지 않아도 됨

〈표 2-8〉 준주택과 도시형 주택의 거주형태

공간구성		유형	준주택				도시형 생활주택	단독 다중주택
			오피스텔	고시원	노인복지 주택	기숙사		
방	취침	○	○	○	○	○	○	
	학습	○	○	△	○	○	○	
	타인과 놀이	○	X	○	X	○	X	
	컴퓨터 사용	○	○	○	○	○	○	
	사생활	○	X	○	X	○	X	
욕실	세면	○	△	○	△	○	△	
	목욕	X	△	○	△	○	△	
	용변	○	△	○	△	○	△	
부엌	요리	X	X	X	X	○	△	
	식사	X	X	△	△	○	△	
거실	여가생활	X	X	△	X	○	X	
	TV시청	○	X	○	△	○	△	
기타	세탁	○	△	△	△	○	△	
	건조	X	X	△	X	○	△	
	화분 가꾸기	X	X	△	X	○	X	
옥외	주차	○	X	○	X	○	X	
	주거서비스	○	○	○	○	○	X	

○ : 단독 사용, △ : 공동 사용, X : 행위 불가

자료 : 이지은, 윤영호 (2010) 준주택 계획기준의 분석 연구, 대한건축학회 학술발표대회논문집 계획계 제 30권 제1호

〈표 2-9〉 준주택과 도시형생활주택의 계획 기준

적용 규정			A	B	C	D
벽	재화구조	2층 바닥면적 400㎡ ↑ / 3층, 지하층 있는 건물	○	◎	○	○
바닥	경계벽	내화구조 경계벽, 칸막이벽을 설치		◎	○	○
	바닥구조	층간 경량충격음 58dB ↓, 중량충격음 50dB ↓				○
창문 환기	창문설치	[채광] 창문면적 : 거실바닥면적 1/10 ↑ 이상 (환기 : 1/20 ↑)		◎		○
	배연설비	6층 이상 건축물 거실에 설치	○	◎	○	
재료	내부마감	[거실부분] 불연, 준불연 재료/난연재료 [복도,계단]불연,준불연재료	○	○	○	○
설치	발코니	각 사무구획별 발코니를 설치 금지	X			
	화장실	욕실은 1개 이하, 5㎡를 초과X, 욕조X	○			
복도	너비	A, D : 중복도 1.8m/ B, C 200㎡ ↑ 거실 : 중복도 1.5m	○			○
계단	2개 직통계단	3층 이상 거실 바닥면적 합계 200㎡ ↑		◎	○	
		층당 거실 바닥면적 합계 300㎡ ↑	○			○
입구	전용출입	타용도와 복합하는 경우, 출입구 별도	○			
주차	주차대수	1대/세대(세대전용면적 60㎡ ↓ : 0.7대/세대)	○			
		0.3대/세대(세대전용면적 60㎡ ↓ : 0.2대/세대)			○	
		시설면적 200㎡ 당 1대		○		
		단지형 다세대 : 공동주택동일/원룸형 : 0.2~0.5대/세대				○
조경	조경면적	대지면적 200㎡~300㎡ : 대지면적의 10% ↑	○	○		
		C : 단지면적 30% ↑ / D : 건축법, 지자체 조례 적용			○	

A : 오피스텔 , B : 고시원, C : 노인복지주택, D : 도시형생활주택

자료 : 이지은, 윤영호 (2010) 준주택 계획기준의 분석 연구, 대한건축학회 학술발표대회논문집 계획계 제 30권 제1호

(2) 유사점 : 원룸형 도시형생활주택 및 고시원, 오피스텔

- 그러나 도시형생활주택 및 준주택 제도 도입 이후 실제 적용받는 근거법에 차이만 있을 뿐 공급되는 주택유형은 비슷하다는 공급유형간의 유사성에 대한 비판이 있었음
- 특히 도시형생활주택의 경우 공급확대를 위한 규제완화가 이루어졌기 때문에 이로 인하여 인허가의 수단으로 전략하는 것 아니냐는 우려의 목소리도 제기되었음
- 원룸형 도시형생활주택과 유사한 유형으로 준주택 중 고시원과 오피스텔을 들 수 있음
 - 실제로 원룸형 도시형생활주택과 오피스텔을 복합건축하여 용적율을 높이는 개발방식이나 고시원을 불법 리모델링하여 원룸형으로 공급하는 경우도 종종 발생하고 있음
 - 같은 건물 내 복합 건축을 할 경우 주민간의 주차 공간 확보, 지분문제 등에서 문제가 발생할 수 있음
 - 도시형생활주택은 건설 및 계획기준이 완화되어 적용되고 있고 이에 반해 오피스텔은 상대적으로 높은 계획기준으로 공급이 되고 있음

〈표 2-10〉 준주택 및 도시형생활주택의 장단점

	준주택	도시형생활주택
장점	고시원	<ul style="list-style-type: none"> • 전용율이 65~70%로 높은 편 • 1가구 다주택에 해당되지 않음 (전용면적 20㎡ 이하) • 주택 및 임대사업자로 등록 시 다양한 세제 혜택이 있음 • 개별 분양 및 구분등기가 가능 • 발코니의 설치 및 확장이 가능
	오피스텔	
단점	고시원	<ul style="list-style-type: none"> • 무주택 아파트 청약이 불가능 • 건축허가 등 개발 절차가 복잡 • 오피스텔에 비해 주차장 기준이 불리
	오피스텔	

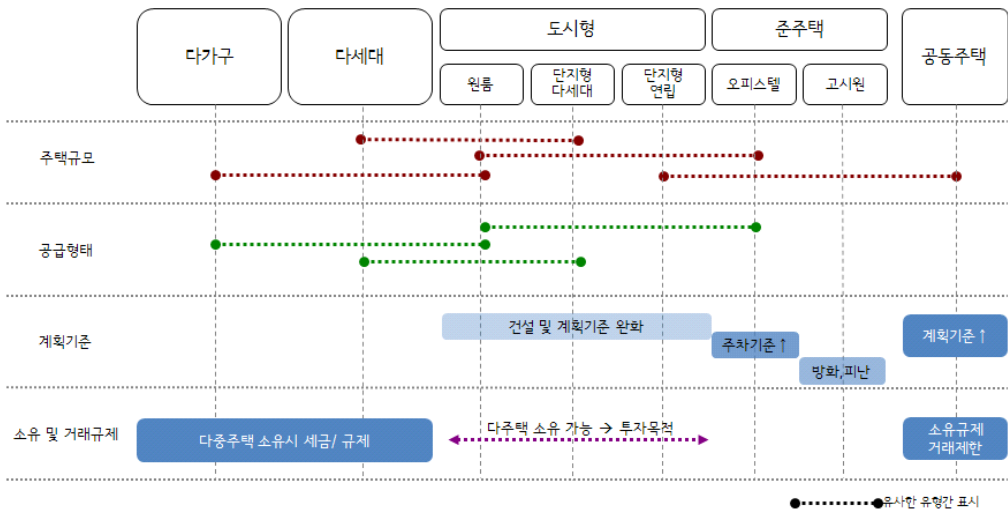
자료 : 최상희, 정소이, 김용태, 정경석 (2013) 도시형 생활주택의 평가 및 발전방향 연구, 토지주택연구원

2) 도시형생활주택과 기타 주택유형

(1) 유사점

- 1~2인 가구 거주안정 도모를 위한 소형주택 공급 확대라는 정책 목적에 따라 도시형생활주택은 단독주택이 아닌 공동주택 관련법인 주택법에 따라 인허가, 사업승인이 결정되고 있음
- 그러나 도시형생활주택 유형별로 공급형태, 규모, 계획기준, 소유 및 거래규제 등을 비교해 보면, 도시형생활주택 중 단지형 다세대는 주택법상의 다세대 주택과 유사한 규모 및 공급계층을 대상으로 하고 있으며, 단지형연립은 주택법상의 공동주택과 원룸형 다세대는 건축법상의 다가구 주택과 규모면에서 유사성이 높음

〈그림 2-2〉 도시형생활주택과 타유형간 유사성 비교



자료 : 최상희, 정소이, 김용태, 정경석 (2013) 도시형 생활주택의 평가 및 발전방향 연구, 토지주택연구원

■ 다가구 주택과의 유사점

- 공급가능한 주택의 규모는 85㎡이하이며, 단지형 다세대의 경우 주택법상의 다가구주택과 비교할 때 1호당 주택면적이 85㎡이하라는 점을 제외하고는 큰 차이가 없음

■ 일반 공동주택과의 유사점

- 일반 공동주택과 비교할 때 공급규모 및 부대복리시설이 완화되어 적용되고 있으며, 주요 수요계층이 1~2인 가구인지 4인 이상의 보통 가구 등인지에 대한 차별성은 나눠지고 있다고 볼 수 있음
- 도시형 생활주택과 일반 공동주택의 건설기준 중 동일하게 적용해야 하는 항목은 다음의 <표2-11>과 같음

<표 2-11> 주택건설기준 중 적용 항목

구 분	일반 공동주택, 도시형 생활주택	규정
복합건축	숙박, 위락, 위험시설, 공연장과 복합건설 금지	제12조
경계벽	세대 간 및 주택 외 시설과의 경계벽은 내화구조	제14조
바닥	층간 경량충격음 58dB 이하, 중량충격음 50dB 이하	
승강기	6층 이상 승용, 7층 이상 화물용, 10층 이상 비상용	제15조
계단	계단의 부위별 치수, 계단참 폭, 설치 높이 등	제16조
복도	복도의 유효폭(120~180cm이상) 규정	제17조
난간	높이(120cm 이상), 간살(10cm 이하)	제18조
화장실	수세식, 오수처리시설, 정화조 설치	제21조
장애인시설, 기준	『장애인·노인·임산부 편의증진법』 준수	제22, 23조
구조내력	『건축법』 규정 준수	제24조

자료: 국토해양부(2011), 2011년 도시형 생활주택의 상업업무 매뉴얼

주) 주택건설기준 등에 관한 규정

(2) 차이점

- 소유와 관련하여 도시형생활주택은 다주택 소유가 가능하기 때문에 공동주택이나 단독주택에 비해 상대적으로 투자목적의 수요자를 찾기 용이함
- 수요자 입장에서는 도심 직주근접형의 거주공간을 마련할 수 있다는데 긍정적이지만, 타 유형에 비해 완화된 계획기준 적용으로 주택품질 및 서비스 확보가 어려움
- 이에 반해 사업자 입장에서는 분양뿐만 아니라 임대수익을 목적으로 한 수요자를 찾을 수 있다는데 장점을 갖고 있고, 동일한 규모의 다세대 주택에 비해 완화된 조건으로 사업수익성도 높다는 장점을 갖고 있음

■ 일반공동주택과의 차이점

- 도시형 생활주택은 건축법상 건축물의 용도로는 일반 공동주택과 같은 공동주택에 해당되나 공동주택은 도시 및 비도시지역 내 허용지역에 입지할 수 있는 반면 도시형 생활주택은 도시지역에서만 건축이 허용됨

- 공동주택은 건설기준, 사업등록기준과 사업계획승인의 대상이 20세대 이상이지만 도시형 생활주택은 30세대 이상으로 건설사업등록 및 사업계획승인 기준 세대수가 완화되었음
- 이 외에도 건설기준 중 부대복리시설 적용 제외, 소음 및 주차 기준 완화, 건축법 감리제도, 공급규칙의 완화, 분양가 상한제를 적용하지 않는다는 점 등이 일반 공동주택과 차별화되는 점임(손동필, 2013)

〈표 2-12〉 일반 공동주택과 도시형 생활주택의 비교

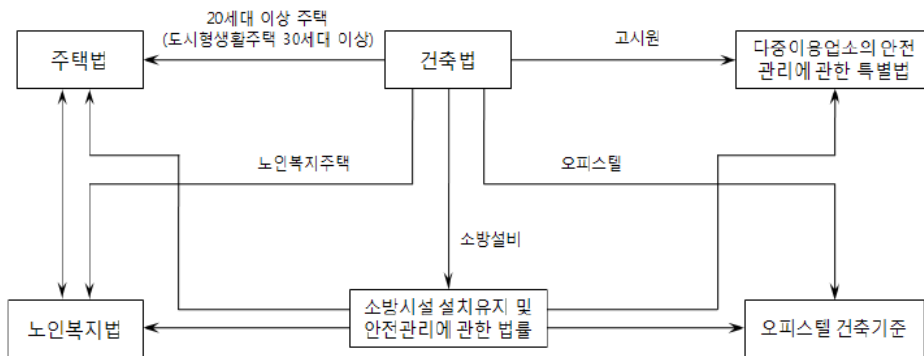
구 분	일반 공동주택 (아파트, 연립, 다세대)	도시형 생활주택 (단지형 연립·다세대, 원룸형)
입지지역	도시·비도시지역 중 허용지역	도시지역 중 허용지역
건설사업 등록기준	20세대 이상	도시형 생활주택 건축 시에는 30세대 이상
사업계획승인	아파트 20세대 이상 연립·다세대주택 30세대 이상	30세대 이상(30세대 미만은 건축허가) ※상업·준주거지역 주상복합은 건축허가
주거 전용면적	297㎡이하	단지형 연립·다세대 : 85㎡이하 원룸형 : 12~50㎡
건설기준	「주택건설기준 등에 관한 규정」적용	일부 건설기준, 부대·복리시설 적용 제외
감리	주차장 감리	건축법 감리
분양가상한제	적 용	미 적 용
공급규칙	적 용	일부 적용 (분양보증, 공개모집)
부대복리시설	관리사무소, 경로당, 어린이놀이터	완 화

자료: 국토해양부(2011), 2011년 도시형 생활주택의 상담업무 매뉴얼, 개정내용 추가 재구성

제2절 관련 법제 검토

- 주택 및 준주거와 관련하여 건축물의 구조적인 안전, 설비, 쾌적성 확보 등에 관한 가장 기본적인 규정은 『건축법』에서 규정
- 20호(세대) 이상의 주택(도시생활형주택은 30세대 이상)에 대해서는 『주택법』의 규정을 별도로 적용받음
- 건축물의 소방설비에 관한 기본적인 규정은 『소방시설 설치유도 및 안전관리에 관한 법률』에서 규정
- 고시원과 같이 다중이용업소인 경우에는 『다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법』에 의한 추가적인 적용을 받음
- 또한 노인복지주택은 『노인복지법』의 적용을 받음

〈그림 2-3〉 준주택 관련 주요 법령의 체계



자료 : 신상영(2010), 서울의 준주택 실태와 정책방향, 서울시정개발연구원

■ 다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법

- 고시원은 다중이용업소로 분류되는데, 다중이용업소란 불특정 다수인이 이용하는 영업장소로서 화재 등 재난의 발생과 피해의 가능성이 매우 높은 시설이며, 잇따른 화재발생과 대규모 피해가 사회적인 문제로 부각됨에 따라 건축 및 소방관계법령에 더하여 『다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법』을 통해 특별히 관리를 받고 있음(신상영, 2010)
- 따라서 고시원은 소방시설, 비상구, 내부통로, 실내장식물 등에 대해 강화된 규제가 적용됨

- 건축구조와 관련하여 영업장의 내부통로 폭원은 양 옆에 구획된 실이 있는 중복도의 경우에는 최소 1.5m 이상이어야 하며, 구획된 실에서부터 주출입구 또는 비상구에 이르는 내부통로의 구조는 세 번 이상 구부러지는 형태로 설치할 수 없음
- 비상구는 영업장마다 75cm x 150cm 이상 크기의 방화문을 1개 이상 설치해야 하며, 복층구조인 경우에는 층마다 영업장 외부의 계단 등으로 피난할 수 있는 방화문을 설치해야 함
- 또한 영업장의 위치가 4층(지하층 제외) 이하인 경우에는 피난 시 유효한 발코니 또는 부속실을 설치하고, 그 장소에 알맞은 피난기구를 설치해야 함
- 창문의 경우 층별 영업장 내부에 50cm x 50cm 이상의 창문을 바깥 공기와 접하는 부분(구획된 실에 설치하는 것 제외)에 1개 이상 설치해야 함

■ 오피스텔의 피난 및 설비기준

- 오피스텔에 대하여는 『오피스텔 건축기준』에서 화재 등 유사시 피난을 위하여 다음과 같이 피난 및 설비기준을 정하고 있음
 - 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 16층 이상인 오피스텔의 경우 피난층 외의 층에서는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 거실의 각 부분으로부터 계단에 이르는 보행거리가 40m 이하가 되도록 설치해야 함
 - 사무구획별 경계벽은 내화구조로 하고 『건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙』 제19조 제2항에 따른 벽두께 이상으로 하거나 45dB 이상의 차음성능이 확보되도록 해야 함

■ 노인복지법

- 노인복지주택의 설치·관리 및 공급 등에 관하여 노인복지법에서 규정된 사항을 제외하고는 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 관련규정을 준용함

1. 용도지역별 건축가능지역

- 준주택과 도시형생활주택의 거주 형태는 유사한 점이 많지만 건축가능지역은 비주거지역에 허용하여 주택과는 차이가 있음
- 고시원과 오피스텔은 복합 건물로 구성되어 상업지역에 분포하는 경우가 많고, 노인복지주택은 비교적 용도지역을 자유롭게 허용하여 주거 및 녹지지역에도 입지가능함

〈표 2-13〉 도시형 생활주택과 준주택의 용도지역분포

구분		공동주택		준주택			
		아파트	원룸형(도시형) 주택	오피스텔	고시원	노인주택	기숙사
주거	제2종 전용주거	○	○			△	○
	제1종 일반주거		○	△	△	○	○ *
	제2종 일반주거	○	○	△	△	○	○ (15층 이하)
	제3종 일반주거	○	○	△	△	○	○
	준주거	○	○	△	○	○	○
상업	중심상업	△	△	○	○	△	△
	일반상업	○	○	○	○	△	△
	근린상업	○	○	△	○	○	○
	유통상업			△	○	△	
공업	전용공업			○	○	△	△
	일반공업			○	○	△	△
	준공업	△	△	△	○	△	○
녹지	생산녹지*		△		△	○	△
	자연녹지*		△		○	○	△
관리	생산관리*		△		△	△	△
	계획관리*		△		○	○	△
기타	자연취락지구*		△		○	△	
	관리지역*		△		△	○	

○ : 건축 가능, △ : 도시계획조례에 따라 가능, *:4층 이하 건축가능

자료 : 이지은, 윤영호 (2010) 준주택 계획기준의 분석 연구, 대한건축학회 학술발표대회논문집 계획계 제 30권 제1호

2. 규제 완화 및 지원 사항

1) 규제완화 과정

- 도시형 생활주택은 2009년 2월 3일에 개정된 주택법에 근거하여 같은 해 5월 4일부터 시행됨
- 도시형 생활주택을 통하여 증가하는 1~2인 가구와 서민의 주거 안정을 위하여 필요한 곳에 신속하고 저렴하게 주택을 공급할 수 있도록 하기 위하여 정부에서는 건설기준을 완화하여 도시형 생활주택의 활성화를 유도함

- 건설기준 완화 및 공급절차 단순화 측면
 - 정부는 도시형 생활주택을 활성화하기 위해 2009년 8월 23일 전세대책에서 주차 규정, 진입도로 기준, 복합건축, 무주택자 기준, 학교용지부담금 부과 등의 항목을 우선적으로 완화함
 - 추가적으로, 2009년 9월 10일에 상업·준주거지역에 한해 주차대수를, 원룸형 및 기숙사형 주택에 대해서는 세대면적 제한을 완화하고 기계식 주차장을 허용하고 연면적 산정방법 등을 변경함
 - 2010년 4월 20일에는 단지형 연립주택 신설하고 근린생활시설 면적제한 규정 적용을 배제하였음
 - 같은 해 7월에 기숙사형 폐지하고 사업계획승인 요건을 20세대에서 30세대로 완화하였고, 주택건설사업자등록 기준 역시 완화함
 - 2011년 2월에는 기금운용규정을 개정하여 건설자금 지원을 확대함
 - 같은 해 7월 1일에는 사업 참여를 활성화시키기 위하여 공급규모를 150세대 미만에서 300세대 미만으로 확대하였으며 원룸형 주택에 대해서도 효율적인 공간 활용 및 사생활 보호 등을 위해 침실, 욕실 등을 구분하여 구성할 수 있도록 원룸형 도시형 생활주택의 실구획을 허용함

- 금융·세제 지원 측면
 - 정부에서는 도시형 생활주택을 건축하고자 하는 사업자들에게 금융 및 세제 등을 지원함으로써 임대주택과 소형주택 공급을 활성화하도록 유도하고자 함
 - 2011년 8월에 발표된 「8.18 전월세시장 안정 방안」에서는 도시 내 중소형 임대주택 건설 촉진과 임대주택사업 활성화를 위한 지원내용을 언급하고 있음

- 민간 임대주택사업 활성화를 위해서는 수도권 매입임대주택 사업자에 대한 양도세 중과 배제, 종부세 비과세 등 세제를 지원하였고, 수도권 임대주택 사업자의 요건을 수도권은 기존 3호 이상에서 수도권·지방 구분 없이 1호 이상으로 완화함
 - 매입임대주택 사업자가 거주하는 주택 1호에 대해 보유기간이 3년 이상일 경우에는 요건이 충족되는 것으로 간주하여 양도세를 비과세로 추진함
- 전세보증금 과세 배제
- 전세보증금 소득세 과세대상에서 도시형 생활주택을 한시적으로 배제
 - 현행 3주택 이상을 소유하고 보증금 합계액이 3억 원을 초과하는 경우에는 3억 원 초과분을 간주임대료로 규정하여 소득세를 과세하고 있음
 - 정부는 민간임대주택의 효율적인 운영 및 관리를 위한 종합서비스를 제공하는 전문 임대주택관리회사 제도를 도입하기 위하여 '6.30 임대주택법'을 발의, 적극 추진하고 있음

〈표 2-14〉 도시형 생활주택 활성화를 위한 건설기준 완화과정

구분	개정내용	개정사항	시행
〈'09.8 전세대책〉			
주택기금지원 기준 마련	• 단지형 다세대 세대당 5,000만원(3년 3~5%) / 원룸형 m ² 당 80만원(3년거치 4%, 17년상환 5%)	기금운용계획	'09.11.4
주차장 기준 개선	• 원룸형: 0.2~0.5대/세대→전용 60m ² 당 1대 • 기숙사형:0.1~0.3대/세대→전용 65m ² 당 1대	주택건설기준 제27조제6항	'09.11.5
진입도로 기준 완화	• 6m → 4m 완화	주택건설기준 제25조제5항	
복합건축 허용	• 도시형 생활주택과 그 외 주택의 복합건축 불허 → 상업·준주거지역 복합건축 허용	주택법시행령 제3조제2항	
무주택자 기준 완화	• 20m ² 이하의 아파트 소유자는 유주택자 간주 → 무주택자 간주	주택공급규칙 제6조제3항	'09.12.10
학교용지 부담금 부과제외	• 원룸형·기숙사형 부과 제외	학교용지 특례법	(교과부협의 완료, '09.6.8)
〈'09.9 전세대책〉			
주차장 (상업·준주거)	• 60~65m ² 당 1대 → 120~130m ² 당 1대	주택건설기준 제27조제6항	'09.11.5
면적제한 완화	• 원룸형 30m ² →50m ² /기숙사형 20m ² →30m ²	주택법시행령 제3조	
기계식 주차장 허용	• 설치금지→상업·준주거지역 주상복합 형태 원룸형·기숙사형에서는 허용	주택건설기준 규칙 제6조	
용적률 산정법 변경	• 공동사용시설 용적률 포함→공용취사실, 세탁실, 휴게실은 용적률 산정시 제외	주택건설기준 제2조	

구분	개정내용	개정사항	시행
〈'10.4 활성화 대책〉			
유형 확대	• 단지형 연립주택 신설(85㎡이하의 연립주택, 건축위원회 심의거처 1개층 추가기능)	주택법시행령 제3조제1항	
주택건설기준 완화	• 근린생활시설 등에 대한 면적제한 규정 적용 배제	주택건설기준 제7조제10항	'10.4.20
기금지원 확대	• 업체건전성→사업성 평가위주 심사기준 완화	기금운용규정	
기숙사형 폐지	• 취사가 불가능한 기숙사형을 폐지	주택법시행령 제3조제1항	'10.7.6
사업계획승인 대상 완화	• 사업계획승인 대상 완화(20→30세대 이상) - 30세대 미만은 건축허가 허용	주택법시행령 제15조제1항	
주택건설사업자 등록기준 완화	• 도·생 30세대미만 건설시 사업자 등록배제	주택법시행령 제10조제1항	
기금지원 확대	• 30세대미만 건축허가 대상 사업심사기준(사업수행능력) 완화	기금운용규정	'10.11.24
〈'11.1.13, 2.11전월세시장 안정화 대책〉			
건설임대 건설자금 지원	• 민간 중소형주택 건설 활성화를 위한 건설자금 저리 지원(연 3~4%→2%) • 지원한도 호당 5,500~7,500→7,000~9,000만원 이하	기금운용규정	'11.2.11
도시형 생활주택	• 원룸형주택 기금지원 규모 확대(30~50㎡이하)	기금운용규정	

자료: 도시형 생활주택 공급확대에 따른 주거환경영향 분석(2011), 주택산업연구원

2) 규제 완화 내용

(1) 준주택

- 「오피스텔 건축기준」을 개정하여 2010년 6월 9일부터 시행함
 - 오피스텔은 주거용으로 이용이 가능하므로 전체 면적의 70% 이상을 업무부분으로 설치하도록 한 규정이 폐지됨
 - 연면적 3,000㎡ 이하의 오피스텔은 다른 용도와 복합으로 건축할 경우 오피스텔 전용출입구 설치기준을 적용하지 않아도 되도록 건설기준이 완화됨

■ 주차장설치기준 완화

- 오피스텔: 세대당 주차대수 0.8대 (세대당 전용면적 60㎡ 이하인 경우 0.5대 이상)
- 노인복지주택: 세대당 주차대수 0.2대 이상 (세대당 전용면적 60㎡ 이하인 경우 0.1대 이상)
- 고시원: 시설면적 250㎡당 1대

〈표 2-15〉 부대·복리시설 중 설치의무 면제·완화 항목

구분	일반 공동주택	도시형 생활주택
용도분류	• 공동주택(다세대, 연립, 아파트)	• 제2종 근린생활시설
건설기준	• 취사장, 세탁실, 휴게실 등을 공동으로 사용할 수 있는 구조 • 전용면적 7~30㎡ • 각 세대는 지하층 설치불가	• 「다중이용업소의 안전에 관한 특별법」에 의한 고시원업 시설로서 독립된 주거의 형태를 갖추지 않고, 바닥면적 합계가 1,000㎡미만 (1,000㎡ 이상은 숙박시설)
통로기준	• 내부통로: 중복도 1.8m, 편복도 1.2m • 발코니, 창문 등 설치	• 내부통로: 중복도 1.5m, 편복도 1.2m • 창문 1개 이상
안전한 구조	• 세대 간 경계벽 내화구조 • 콘크리트 등 두께 15cm이상 • 조적도 등은 20cm이상	• 해당 없음
층간소음 차단	• 층간소음이 차단되는 바닥구조 확보: 두께 15cm이상, 소음 차단재 시공 등	• 해당 없음
주차장 설치기준	• 전용면적 1대/65㎡ • 상업 및 준주거지역: 1대/130㎡ • 주차장 완화구역: 1대/200㎡	• 해당 없음
분양가능	• 공동주택이므로 분양, 구분 등기 가능	• 분양 및 구분등기 불가
임차인 보호	• 주택임대차보호법 적용	• 해당 없음

자료 : 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」, 「주택임대차보호법」

주 : 도시형 생활주택 기속사형은 2010. 7. 6일 삭제

(2) 도시형생활주택

■ 소음, 배치, 기준척도 적용 제외

- 일반 공동주택에 대하여는 주택건설기준 중 소음보호의 최소교정인 외부 65db 미만, 내부 45db 이하를 적용하고 있으나 도시형 생활주택에 대해서는 소음보호 기준을 적용하지 않음
- 일반 공동주택의 외벽배치는 도로, 주차장과 2m 이상 이격시키고, 기준척도의 평면과 높이 단위기준을 준수하도록 규정하고 있으나 도시형 생활주택의 경우에는 외벽배치와 기준척도를 적용항목에서 제외시킴

〈표 2-16〉 도시형건설기준 중 적용 제외 항목

구분	일반 공동주택	도시형 생활주택	규정
소음보호	외부 65db미만, 내부 45db이하	제외	제9조
배치	외벽은 도로, 주차장과 2m이상 이격	제외	제10조
기준척도	평면 10cm, 높이 5cm 단위기준	제외	제13조

자료: 국토해양부(2011), 2011년 도시형 생활주택의 상담업무 매뉴얼

* 주택건설기준 등에 관한 규정(2012.6.29)

■ 부대·복리시설 설치의무 면제·완화

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조 제10항에서는 원룸형의 경우 연면적 660㎡이하인 경우 진입도로를 4m로 완화하며, 관리사무소, 조경시설, 안내표지판, 비상급수시설에 대한 설치의무를 면제 및 완화하였고, 복리시설의 경우에는 필요성이 낮은 어린이놀이터, 근린생활시설, 경로당을 의무설치대상에서 제외시킴

〈표 2-17〉 부대·복리시설 중 설치의무 면제·완화 항목

구분		일반 공동주택	도시형 생활주택	규정
부대시설	진입도로	세대규모별 폭 규정 (300세대 미만 6m 이상)	원룸형 주택 연면적 660㎡ 이하인 경우 4m	제25조
	관리 사무소	〈50세대 이상 설치대상〉 50세대당 10㎡ + 매세대당 500cm ²	제외, (공동주택의무관리대상인 경우 설치)	제28조
	조경시설	단지면적의 30%이상 설치	완화(건축법 적용) 지자체 조례로 정하는 기준	제29조
	안내 표지판	동번호, 도로표지판, 계시판 등	제외	제31조
	비상 급수시설	지하양수시설 또는 저수조 설치	제외	제35조
복리시설	어린이 놀이터	〈50세대 이상 설치대상〉 100세대 미만 세대당 3㎡ 100세대 이상 300㎡+세대당 1㎡	50세대이상, 150세대미만 제외	제46조
	근린생활 시설	단지내 근린생활시설 등 면적이 세대당 6㎡의 비율로 산정한 면적 초과금지	제외	제50조
	경로당	〈100세대 이상 설치대상〉 40㎡+150세대 초과시 세대당 0.1㎡	50세대이상, 150세대미만 제외	제55조

자료: 국토해양부(2011), 2011년 도시형 생활주택의 상담업무 매뉴얼, 개정내용 추가 재구성

* 주택건설기준 등에 관한 규정(2011.6.9. 개정)

** 주택법 시행령 제28조(주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위) : 150세대 이상 승강기 설치 또는 중앙집중식 난방방식 공동주택 등

■ 혼합건설 허용 및 상업지역 내 주상복합 건설 가능

- 동일 건축물에서 혼합건설 허용여부 기준은 일반 공동주택과 도시형 생활 주택의 혼합건설 허용이 불가능하나 준주거와 상업지역의 일반 공동주택과 원룸형 도시형 생활주택은 가능함
- 일반 공동주택과 도시형 생활주택, 단지형 연립(혹은 다세대)주택과 원룸형 주택은 하나의 건축물로 건설할 수는 없으나 하나의 단지 내에서 별개의 건축물로 건설하는 것은 가능함
- 원룸형 주택과 그 밖의 주택 1세대를 함께 건축할 수 있음

- 특히, 원룸형 주택에 한해 상업지역 또는 준주거지역 내에서 상업시설, 근린생활시설 및 오피스텔(업무시설) 등과 함께 주상복합의 형태로 건설하는 것이 가능함

〈표 2-18〉 동일 단지·건축물에 혼합건설허용 여부

구분	혼합유형	가능여부
동일 건축물	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	불가능(준주거상업지역에서 원룸형+일반 공동주택 혼합건설 가능)
	단지형 연립(혹은 다세대) + 원룸형	불가능
	원룸형 + 기숙사형	가능 (기숙사형 '10.7.6 폐지)
동일 단지	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	별개 건축물로 건설시 가능
	단지형 연립(혹은 다세대) + 원룸형	별개 건축물로 건설시 가능

자료: 국토해양부(2011), 2011년 도시형 생활주택의 상담업무 매뉴얼

■ 건축물 층수, 높이제한 및 인동간격 완화

- 일반 공동주택에서는 일반 이격거리를 0.5H 이상, 도시형 생활주택에서는 0.25H로 규정하고 있음
- 남쪽방향 건축물의 높이가 낮고 주된 개구부 방향이 남쪽을 향하는 경우에서의 이격거리는 높은 건축물 0.2H 이상, 낮은 건축물 0.25H 이상으로 일반 공동주택보다 완화됨

〈표 2-19〉 건축물 인동간격의 완화내용

구분	종전	개정	
		일반 공동주택	도시형 생활주택
일반 이격거리(가목)	H 이상	0.5H 이상	0.25H 이상
남쪽방향 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부 방향이 남쪽을 향하는 경우 이격거리(나목)	높은 건축물의 0.8H이상, 낮은 건축물 H이상	높은 건축물의 0.4H이상, 낮은 건축물 0.5H이상	높은 건축물의 0.2H이상, 낮은 건축물 0.25H이상

자료: 국토해양부(2011), 2011년 도시형 생활주택의 상담업무 매뉴얼

■ 분양절차 완화

- 도시형 생활주택을 분양할 경우, 분양가 상한제, 입주자 저축, 주택청약자격, 재당첨제한 등은 적용하지 않고 사기분양·부도에 대비하여 분양보증은 적용함
- 또한 「주택공급에 대한 규칙」을 근거로 일간신문, 지자체 홈페이지 등재 등을 통해 입주자를 공개모집할 수 있도록 규정

〈표 2-20〉 주택공급규칙 중 적용 항목

구분	일반 공동주택, 도시형 생활주택	규칙
입주자모집 시기 및 조건	대지소유권과 분양보증을 갖춘 후 착공과 동시에 입주자모집 가능 등	제7조
입주자의 모집절차	대지·분양보증 등 확보 후 시장 등에 승인 신청, 입주자 공개모집 등	제8조
주택의 공급계약	주택공급계약서에 포함되어야 할 내용 등	제27조 제5~7항

자료: 국토해양부(2011), 2011년 도시형 생활주택의 상담업무 매뉴얼

주) 주택공급 등에 관한 규칙 제3조제2항

※ 주상복합의 경우 30세대 이상 건축시 분양승인, 상가는 별도 분양

■ 국민주택기금 지원

- 2009년 11월 5일부터 「전세시장 안정대책 (8.20, 9.10)」의 일환으로 도시형 생활주택 건설자금을 국민주택기금에서 지원하도록 하는 주택기금 지원 기준을 마련
- 사업수행 능력을 구비하고 분양 또는 5년 이상 임대할 목적으로 주택건설사업계획 승인 또는 건축 허가를 받아 국민주택을 집단으로 건설하는 자를 도시형 생활주택자금의 대출 대상으로 함
- 도시형 생활주택 각 호당 대출한도는, 단지형 다세대주택·연립주택의 경우 호당 5,000만원을 지원하고 이에 반해 원룸형주택은 전용면적 12㎡이상 30㎡미만일 경우 ㎡당 80만원, 30㎡이상 50㎡이하일 경우 ㎡당 100만원을 지원하는 등 세대당 최저 960만원에서 최고 5,000만원까지 지원
- 대출금리는, 단지형 다세대의 경우에는 임대주택은 연3~4% (10년 거치, 20년 원리금 균등분할상환), 분양주택은 연 5~6%(3년 후 일시상환)인 반면, 원룸형의 대출금리는 면적과 무관하게 3년간 4%, 3년 이후부터는 5%로 전환되며 대출기간은 20년(3년 거치, 17년 원리금균등분할상환)임
- 전월세시장 안정화 대책의 활성화를 위하여 2011년 2월 10일부터 동일연도 12월 31일까지 도시형 생활주택 등 소형·임대용 주택 건립자금을 연리 2%로 특별 지원하도록 규정하였고, 이후에 정부는 2012년 12월 31일까지 대출금리 특별 지원기간을 연장해줌으로써 도시형 생활주택의 건축을 촉진하고자 한 바 있음

〈표 2-21〉 도시형 생활주택의 국민주택기금 지원

구분		단지형 다세대 주택·연립주택	원룸형주택
호당 대출 한도		① 분양자금 - 전용면적 60㎡ 이하: 5,000만원 - 전용면적 60㎡초과 75㎡이하: 5,000만원 (한국토지주택공사 등 공공기관에 한함)	- ㎡당 80만원 - 최저 960만원, 최고 4,000만원
		② 임대자금 - 전용면적 85㎡이하: 5,000만원	
용자 조건	대출 이율	① 임대주택 - 전용면적 60㎡이하: 3.0% - 전용면적 85㎡이하: 4.0% ② 분양주택 - 전용면적 60㎡이하: 5.0% - 전용면적 75㎡이하: 6.0% (민간은 전용면적 60㎡이하만 지원가능)	- 변동금리 - 면적에 관계없이 - 3년간 4.0%, 3년 이후 5.0%
	대출 기간	① 임대주택: 30년, 단, 임대의무기간이 10년인 경우 35년	- 20년
		② 분양주택: 3년	
상환 방법	① 임대주택: 10년(임대의무기간 10년인 경우 15년)이내에서 임대기간동안 거치 후 20년 원리금균등분할상환	② 분양주택: 일시상환	- 3년 거치, 17년 원리금 균등분할 상환

자료: 국토해양부(2011), 2011년 도시형 생활주택의 상담업무 매뉴얼

3) 주차장 설치기준 비교 및 기준 강화 사례

(1) 설치기준 비교

- 도시형 생활주택의 공급활성화를 위하여 기존 일반 공동주택의 기준에 비하여 주차장 규정이 대폭 완화되었음
- 다만, 단지형 다세대·연립주택의 경우는 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의하여 시·군·구 및 주택규모에 따라 주차장 설치기준을 제시하고 있어 일반 공동주택 주차장 규정과 차이가 없음

〈표 2-22〉 공동주택 주차장 설치기준

주택규모별	주차장 설치기준			
	특별시	광역시 및 수도권 내의 시지역	시지역 및 수도권 내의 군지역	그 밖의 지역
85㎡ 이하	1대/75㎡	1대/85㎡	1대/95㎡	1대/110㎡
85㎡ 초과	1대/65㎡	1대/70㎡	1대/75㎡	1대/85㎡

자료: 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조 제1항 제1호

- 반면, 원룸형의 경우에는 세대수가 아닌 세대의 주거전용면적의 합계로 주차 설치 기준을 정하므로 주차설치 규정이 완화되었다고 볼 수 있음
 - 원룸형은 주거전용면적 60㎡당 1대, 상업 및 준주거지역에서는 120㎡당 1대를 설치하도록 주차장 설치기준이 완화되었음
 - 직주근접의 경향이 강한 역세권 등에는 지자체에서 ‘주차장 완화구역’으로 지정 및 고시하면 연면적 200㎡당 1대의 설치가 가능함
 - 상업 및 준주거지역에서 주상복합 형태로 건설하는 원룸형 주택은 기계식 주차장의 설치도 허용됨

〈표 2-23〉 일반 공동주택과 도시형 생활주택의 주차장 확보 기준 비교

구분	일반 공동주택	도시형 생활주택	
		단지형 연립, 다세대주택	원룸형 주택
주차장 확보기준	세대당 1대 이상	(일반 공동 주택과 동일)	주거전용면적 합계를 기준으로 60㎡당 1대 (상업,준주거는 120㎡당 1대) ※ 단, 주차장 완화구역은 200㎡당 1대

자료: 국토해양부(2011), 2011년 도시형 생활주택의 상담업무 매뉴얼

주) 단, 지역별 차량보유율을 고려하여 주차장 설치기준의 2분의 1의 범위에서 특별시·광역시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 강화하거나 완화하여 정할 수 있음

(2) 지자체별 주차장 설치기준 강화 사례

- 도시형 생활주택의 주차장 설치기준의 완화로 공급자 측면에서는 사업성이 크게 개선되었다고 볼 수 있으나 이로 인해 난개발 논란이 일자 원룸형 도시형 생활주택의 경우 지자체 조례로 주차장 설치 규정을 2분의1 범위 내에서 강화할 수 있도록 함(2012.4.10)
- 서울시의 경우 전용면적 합계 30~40㎡당 1대 이상 설치하도록 조례를 개정(2013.2)하였으며, 울산광역시는 2012년 3월 기존 기준(60㎡당 1대, 120㎡당 1대)에서 2배 강화하여 조례를 개정함

- 경기도에서는 주차난이 심각한 시 지역을 중심으로 도시형 생활주택 원룸형의 주차기준을 1.5~2배 강화하여 조례를 개정하고 있는 추세임

〈표 2-24〉 지자체별 주차장 설치기준

시.도	강화내용		조례개정일
	준주거.일반상업 지역 외	준주거.일반상업 지역 내	
현행 법령	60㎡당 1대 이상	120㎡당 1대 이상	-
성남시	일반 공동주택 기준 적용(세대 당 1대 이상)		2011.12.16
울산광역시	30㎡당 1대 이상		2012.03.08
제주자치도	40㎡당 1대 이상		2012.03.21
목포시	세대 당 0.5대 이상		2012.06.11
군포시	30㎡당 1대 이상		2012.10.11
시흥시	30㎡당 1대 이상		2012.11.09
수원시	40㎡당 1대 이상		2012.11.14
서울특별시	30~40㎡당 1대 이상		개정예정(2013.02)
의왕시	세대 당 0.5대 이상, 40㎡당 1대 이상		개정예정

주) 전용면적 합계 기준임

자료: 해당 지자체별「주차장 설치 및 관리 조례」의 별표(부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준) 참고

제3절 기존 문헌

1. 선행연구 검토

1) 준주택 관련 연구

- 준주택에 대한 전반적인 실태와 정책방향을 제시한 연구로 신상영(2010)의 연구가 있음
 - 신상영(2010), 서울의 준주택 실태와 정책방향, 서울연구원.
 - 정소아·박준영(2010), 고시원 운영 실태의 문제점 분석, 한국생태환경건축학회 2010 추계학술발표대회 논문집 제10권 제2호(통권 19호).
 - 이선화·김수현(2013), 대도시의 새로운 불법(편법)주거를 어떻게 볼 것인가?, 서울도시연구 제14권 제4호.
- 그 외에 준주택 중 오피스텔 관련 관리방안에 대한 연구가 주로 이루어졌으며, 고시원을 대상으로 한 연구도 일부 나타남
 - 양재섭(2011), 주상복합건물의 계획적 관리방향, 서울연구원 SDI 정책리포트.
 - 기윤환(2011), 송도지구 오피스텔 중장기 관리방안 연구, 인천발전연구원.
 - 유해연·김훈·이윤서·심우갑(2012), 주거용 오피스텔의 실태조사에 따른 개선방안 기초연구, 대한건축학회논문집 계획계 제26권 제1호(통권 255호).

〈표 2-25〉 준주택의 선행연구 검토

구분		연구내용
안내영 (2017)	인천시 상업지역의 오피스텔 신축 실태 및 관리방향	<ul style="list-style-type: none"> • 상업지역에서 주거복합건물 신축 시 오피스텔을 업무 용도로 허가 받아 주거용도로 분양하는 문제점 발생 • 상업지역 내 준주택(오피스텔) 증가 실태와 입지 특성 분석을 통해 문제점을 도출하고, 인천시 준주택(오피스텔)의 관리 방향 및 관련 제도를 제안
기윤환 (2011)	송도지구 오피스텔 중장기 관리방안 연구	<ul style="list-style-type: none"> • 주거용 오피스텔 공급으로 기반시설 부족 문제가 발생할 소지가 있기 때문에 개발계획 수립시 기반시설 및 계획인구 등에 대한 검토가 필요 • 송도지구의 오피스텔 공급량을 예측하여 향후 도시기반시설의 여유용량을 검토하고, 도시계획 차원에서 오피스텔 관리를 위한 방안 제시
신상영 (2010)	서울의 준주택 실태와 정책방향	<ul style="list-style-type: none"> • 서울에 소재하는 주택으로 분류되지 않지만 사실상 주거기능을 제공하는 준주택의 현황과 실태를 분석 • 준주택의 주된 거주자인 1~2인 가구를 중심으로 소형주거의 공급상황을 검토하며, 늘어나는 준주택에 대응한 서울시의 정책방향 모색

구분		연구내용
정소이, 박준영 (2010)	고시원 운영 실태의 문제점 분석	<ul style="list-style-type: none"> 고시원을 대상으로 관련법을 살펴보고 공간구조 및 운영실태상의 문제점을 분석하여 향후 1인가구의 주거대안으로 활용될 수 있는 고시원의 주거환경 개선 및 운영 방안에 대한 시사점 도출
유해연 외 (2010)	주거용 오피스텔의 실태조사에 따른 개선방안 기초연구	<ul style="list-style-type: none"> 주거용으로 활용되는 오피스텔의 내외부 공간 실태조사를 통해 계획적 특징 및 현재 주거용 오피스텔의 문제점 도출 1인 가구와 소형 주거 확대에 따른 정부의 정책 및 오피스텔의 제도적 기준을 살펴봄

2) 도시형 생활주택 관련 연구

- 김진욱·김영현·이민우(2009), 도시형 생활주택 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구, 건축도시공간연구소.
- 김진욱·한기정·이준형(2010), 도시형 생활주택의 계획현황 진단, 건축도시공간연구소.
- 손동필·김영은(2012), 인천시 도시형 생활주택 현황 및 관리방안, 인천발전연구원.
- 이재수·이동훈(2012), 서울시 도시형 생활주택 실태분석과 정책대안 연구, 서울연구원.
- 유해연(2012), 도시형 생활주택의 계획과 한계, 한국주거학회지 제7권 제1호.
- 최보람·양승우(2016), 서울시 도시형 생활주택의 규모에 따른 주차이용 실증분석, 서울도시연구 제17권 제1호.
- 최상화·정소이·김용태·정경석(2013), 도시형 생활주택의 평가 및 발전방향 연구, 토지주택연구원.
- 최은자·박천보(2013), 도시형 생활주택의 기반시설 확보방안에 대한 연구 : 주차장을 중심으로, 대한건축학회 추계학술발표대회논문집 제33권 제2호.

〈표 2-26〉 도시형 생활주택의 선행연구 검토

구분		연구내용
공급 단계	배응규 외(2011)	주차장완화구역의 실태분석을 통한 지정기준 개선 및 도시형 생활주택의 공급 활성화 방안 연구
	조민정(2011)	서울시 도시형 생활주택 원룸형 주거의 계획특성 및 개선방안 연구
	이현숙, 양승우(2012)	서울시 도시형 생활주택의 개발특성에 관한 연구

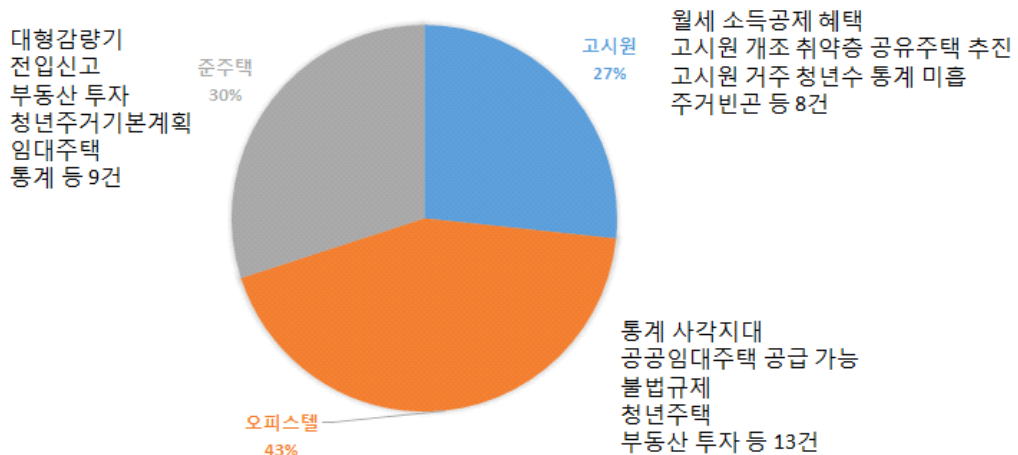
구분		연구내용
문제 인식	손동필, 김영은(2012)	• 인천시 도시형 생활주택 현황 및 관리방안
	이재수, 성수연(2012)	• 서울시 도시형생활주택 실태분석과 정책대안 연구
	윤해정(2012)	• 도시형 생활주택의 운영실태분석을 통한 개선과제
	부산발전연구원(2013)	• 부산시 도시형생활주택의 공급실태 및 효과분석을 통한 정책방안 연구
	성도재, 이광국(2014)	• 부산시 도시형생활주택의 공급특성 및 효과분석
	이재인(2015)	• 광주시 도시형생활주택의 공급특성 및 입지분석
실증 분석	이혜복, 김원필(2013)	• 설문조사를 통한 소규모 도시형 생활주택의 주거만족도 및 개선방안 연구
	정지영(2013)	• 부산광역시 도시형생활주택의 거주성 평가에 관한 연구
	홍경구(2013)	• 도시형생활주택의 유형별 거주만족도 및 거주애착에 미치는 영향요인 분석
	이재인(2015)	• 서울시 도시형생활주택 층수완화 심의기준 특성 분석
	이동현 외(2015)	• 서울시 도시형생활주택 임대료 분위별 영향요인에 대한 연구
	황의청, 권영진(2017)	• 필로티구조 도시형생활주택의 화재위험성에 관한 연구

2. 언론기사 분석

1) 준주택 관련 기사 분석

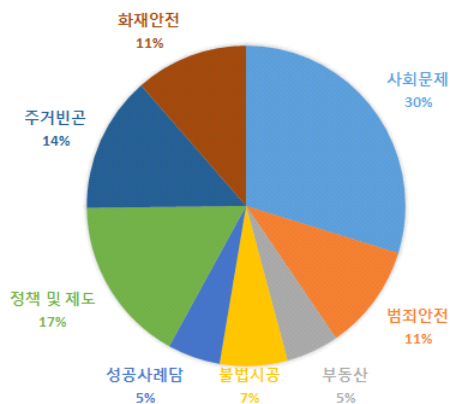
- 준주택(고시원, 오피스텔 등), 도시형생활주택, 생활숙박시설 키워드로 주요 언론기사 분석 (구글 검색 중 단순 부동산 홍보성 기사를 제외)

〈그림 2-4〉 준주택 관련 언론기사 분석 (총 30건)

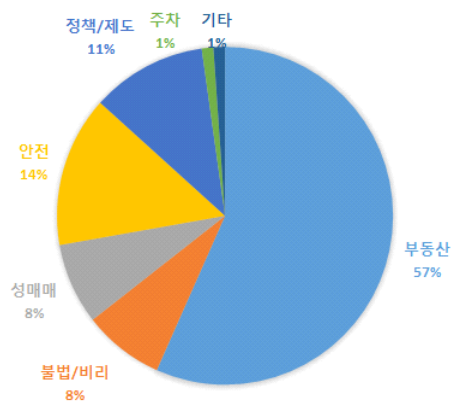


- 고시원은 독거사, 청년빈곤 등 사회문제를 다룬 기사가 가장 많았으며(30%), 화재안전, 범죄안전 등 안전 문제가 22%, 정책 및 제도 17%, 주거빈곤 14% 등의 순으로 나타남
- 오피스텔은 부동산 기사가 57% 를 차지했으며, 안전(14%), 정책/ 제도(11%) 등의 순으로 나타남

〈그림 2-5〉 고시원 관련 언론기사 분석
(총 131건)



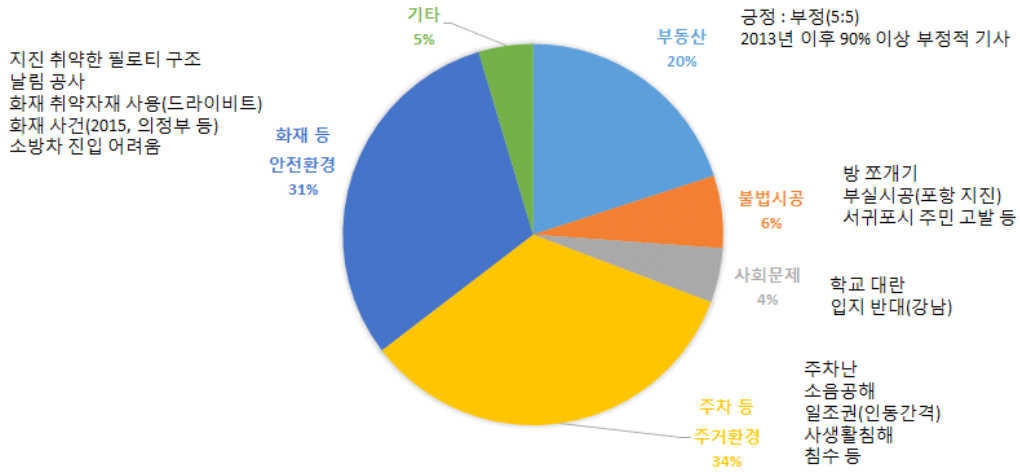
〈그림 2-6〉 오피스텔 관련 언론기사 분석
(총 90건)



2) 도시형 생활주택 관련 기사 분석

- 도시형 생활주택은 안전문제, 주차문제 등 주거문제가 대부분을 차지(약 80%, 부동산은 20%)
- 주차 등 열악한 주거환경 주제가 34%, 화재 등 안전환경 문제가 31% 로 대다수를 차지
- 최근 지방선거 공약으로도 언급

〈그림 2-7〉 도시형생활주택 관련 언론기사 분석 (총 65건)



3) 수원시 관련 기사 분석

- 수원시와 관련된 기사는 2016년에는 고시원 관련 기사 1건, 2017년에는 도시형생활주택 관련 기사가 4건, 그리고 2018년에는 오피스텔 관련 기사가 2건, 도시형생활주택 관련 기사가 1건이 검색되었음

〈표 2-27〉 수원시 관련 기사 목록

날짜	언론사	주택 유형	주요 내용	기사 제목
2017.09.19	매일경제	도시형생활주택	부동산	주거환경 좋은 수원 장안구 '도시형 생활주택' 인기
2017.06.18	중앙일보	도시형생활주택	주차문제	수원 도시형생활주택 주차장 조례 특혜 시비... '공익 vs 사익'
2018.03.02	매일경제	도시형생활주택	부동산	망포4지구 개발 호재, 수원시 곡반정동 상가주택, 원룸 '주목'
2017.05.04	연합뉴스	도시형생활주택	주차문제	주차난 극심' 수원시, 원룸 주차장 설치기준 강화
2017.06.18	경기신문	도시형생활주택	주차문제	건축업자 먹튀 '뒷감당은 시민 뭇?'... '수원 원룸 주차장 조례안' 시끌
2018.01.01	연합뉴스	오피스텔	안전문제	수원 오피스텔서 화재... 주민 50여명 대피 소동
2018.06.28	한경닷컴	오피스텔	부동산	광고 더샵 레이크시티, 광고호수공원 정면에 VVIP 주거 서비스
2016.02.01	조선일보	고시원	불법	원룸 탈 쓴 고시원... 삼성전자 수원사업장 주변의 불편한 원룸 임대

3. 타지자체 사례

- 지자체별로 준주택 및 도시형생활주택 등으로 인한 문제는 꾸준히 제기되고 있으나 주차장 조례 개정을 제외하고는 문제에 대한 대응이 뚜렷하게 존재하지 않는 실정임
- 다만, 지자체별로 연구적인 접근은 이루어진 사례가 있으므로 각 연구에서 제안된 사항에 대하여 다루고자 함

1) 서울특별시

(1) 준주택 관련

- 2017년 개정된 「서울시 도시계획 조례」에 따르면 중심상업지역과 지역중심 이상의 일반상업지역에서는 비주거용도 의무 비율을 30%, 지구중심 이하 일반상업지역과 근린상업지역에서는 비주거용도 의무 비율을 20%로 하였음
- 준주택 면적은 비주거용도에서 제외하는 단서를 두었으며 일부 도시환경정비구역, 재정비 촉진지구, 재래시장, 기업형 임대주택 공급 촉진지구 등에 대하여 시장이 인정한 임대주택 공급 필요지역은 각 심의위원회를 거쳐 10%로 완화가 가능하도록 하였음
- 비주거용도 의무 비율을 결정할 때, 준주택에 해당하는 오피스텔, 노인복지 주택, 다중생활시설(고시원)은 제외하여 오피스텔을 주거용도로 분류하였음

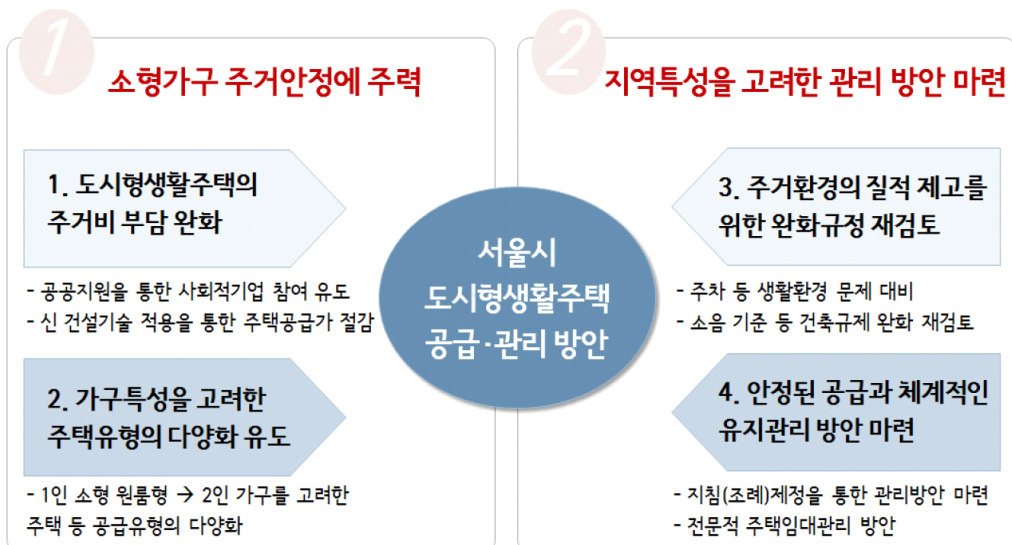
〈표 2-28〉 서울시 비주거용도 의무비율 및 용적률

구분	비주거 용도의 의무 비율	용적률
중심상업 지역중심이상 일반상업지역	30% (준주택 면적은 비주거용도 면적에서 제외)	주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 400%
지구중심이하 일반상업지역 근린상업지역	20% (준주택 면적은 비주거용도 면적에서 제외)	
예외 규정	도시환경정비구역 중 시장이 인정한 지역, 재정비촉진지 구, 시장정비계획 인대상 재 래시장, 기업형임대주택 촉 진지구, 시장이 인정한 주택 공급필요지역은 각 위원회를 거쳐 10%로 완화 가능	해당 심의위원회의 심의를 거쳐 중심지 육성방향, 해당 지역 에 필요하다고 인정하는 용도를 도입하는 경우, 해당 용적률 만큼 주거용 용적률을 추가할 수 있음 도시환경정비구역 중 시장이 인정 한 지역, 재정비촉진지구, 시장정비 계획 승인대상 재래시장, 기업형임대주택 공급촉 진지구, 시장이 인정한 임대주택공급필요지역은 각 심 의위 원회를 거쳐 주거용으로 사용 되는 부분의 용적률을 400% 이상으로 할 수 있음

(2) 도시형생활주택 관련

- 2012년 연구인 「서울시 도시형생활주택 실태분석과 정책대안 연구」에서 제안한 내용은 다음과 같음
- 소형가구 주거 안정
 - 도시형생활주택의 주거비 부담을 완화를 위하여 공공지원을 통한 사회적 기업의 참여를 유도해야 하며 신 건설기술의 적용을 통한 주택공급가 절감이 이루어져야 할 것임
 - 1인 소형 원룸형뿐 아니라 2인 가구를 고려한 주택 등 가구의 특성을 고려한 주택유형 다양화를 유도하는 것 역시 소형가구의 주거 안정을 위하여 필요한 부분임
- 지역특성을 고려한 관리 방안 마련
 - 주차 등 생활환경 문제에 대하여 대비하고, 소음 기준 등 건축 규제에 대한 완화 등 주거환경 개선을 위한 완화 규정을 재검토해야 할 것임
 - 공급 안전화 및 체계적 유지관리 방안 역시 필요한데, 이를 위해서는 지침 또는 조례 제정을 통한 관리 방안과 함께 전문적 주택임대관리 방안이 필요함

〈그림 2-8〉 서울시 도시형생활주택 공급·관리방안



자료 : 이재수 (2012) 서울시 도시형생활주택 실태분석과 정책대안 연구, 서울연구원

2) 인천광역시

(1) 준주택 관련

- 용도지역별 오피스텔 허용 수준
 - 인천시에서는 제3종일반주거지역과 준주거지역, 상업지역, 일반공업지역, 준공업지역에 오피스텔이 입지할 수 있음
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한법률」(이하, 「국토계획법」)에서 모든 상업지역에 업무시설을 전면 허용하고 있음 - 「국토계획법」에서 모든 일반주거지역에 대해 오피스텔을 조건부로 허용하고 있음
 - 하지만 「인천시 도시계획 조례」에서는 제3종일반주거지역에서만 조건부로 허용. 너비 12m미만의 도로에 접할 시에는 바닥면적 2,000m 미만만 허용
 - 일반공업지역에서는 지식산업센터의 지원시설일 경우 입지 가능하고 준공업에서는 조건 없이 허용
 - 「국토계획법」에서는 모든 상업지역에 대해 업무시설을 허용하고 있기 때문에 업무시설로 분류되는 오피스텔은 상업지역에 자유롭게 입지할 수 있음

〈표 2-29〉 인천시에서 용도지역별 오피스텔 허용 기준

	도시													비도시							
	주거					상업				공업				녹지			관리			자연환경보전	
	전용		일반			준	중심	일반	근린	유통	전용	일반	준	보전	생산	자연	보전	생산	계획		농림
	1	2	1	2	3																
국 계 법	X	X	⇒	⇒	⇒	●	●	●	●	●	X	⇒	●	X	X	X	X	X	X		X
조 례			X	X	△							●									

● : 허용, X: 불허, & 조건부 허용, : 조건부 위임

- 1) 업무시설 중 오피스텔로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000m² 이하인 것
- 2) 업무시설 중 오피스텔·금융업소·사무실 및 동호 가공공업(업무시설)에 해당 바닥면적 3,000m² 이하인 것
- 3) 바닥면적의 합계가 3,000m² 이하인 경우
- 4) 지식산업센터에 입주하는 지원시설에 한정
- 5) 「국토의계획및이용에관한법률 시행령」에서 위임받은 사항 중, 공공업무시설과 금융업소 및 사무소는 허 용하고 있으나 오피스텔은 조례에서 불허함
- 6) 너비 12m 미만인 도로에 접한 대지의 경우 바닥면적의 합계가 2,000m² 미만인 것에 한함

- 「인천시 도시계획 조례」에서는 「서울시 도시계획 조례」와 달리 오피스텔의 연면적이 업무면적에 속하여 주거 면적에는 포함되지 않음

〈표 2-30 인천시에서 용도지역별 오피스텔 허용 기준〉

주택연면적 비율 (%)	준주거지역 (% 이하)	중심상업지역 (% 이하)	일반상업지역 (% 이하)	근린상업지역 (% 이하)
10 미만	500	1,300	1,000	700
10 이상~20 미만	480	1,250	950	650
20 이상~30 미만	460	1,250	900	600
30 이상~40 미만	440	1,150	850	550
40 이상~50 미만	420	1,100	800	500
50 이상~60 미만	400	1,000	750	450
60 이상~70 미만	380	950	700	400
70 이상~80 미만	330	600	510	350
80 이상~90 미만	300	500	440	320

자료 : 「인천광역시 도시계획 조례」 별표2

- 용도용적제⁷⁾ 적용에 따른 오피스텔과 주거복합건물의 관계
 - 「인천시 도시계획 조례」에 따르면 상업지역에서는 단독주택이나 공동주택과 같이 전체가 주거용인 건물은 불허하며 주거복합건물 중 주거 면적이 80% 미만인 경우 허용 됨
 - 오피스텔은 주거면적에 포함되지 않고 업무면적에 포함되므로 상업지역에서 오피스텔과 주거를 혼합하여 건축하면 주거복합건물로 허가받을 수 있음
 - 그리고 주거복합건물은 용도용적제에 의하여 주택연면적의 비율에 따라 용적률을 차등적용 받음. 오피스텔 면적이 주거면적에 포함되지 않아, 비주택 부분을 오피스텔로 대체하면 용도용적제의 영향을 줄일 수 있음
 - 또한 「주택법」에 의한 사업계획 승인을 받지 않고 「건축법」에 의한 건축허가만을 받기 위해, 주택을 300세대 미만으로 계획하고 나머지 세대를 오피스텔로 계획하는 경우도 있음
 - 오피스텔이 사무용으로 사용된다면 문제가 없음. 그러나 오피스텔이 모두 주거용으로 사용되는 경우는 상업지역에서 과도한 주거용도를 제한하고자 하는 용도용적제의 취지와 집합적인 주거환경을 관리하고자 하는 「주택법」의 취지에 어긋나게 됨

7) 90년대 후반 IMF 외환위기 이후 침체된 경기를 활성화하기 위해 부동산 규제가 완화되면서 주거복합건물이 폭발적으로 증가함에 따라 상업지역 내 과도한 주거기능 유입을 방지하기 위해 서울 등 대도시를 중심으로 건물 입지 용도에 따라 용적률을 제어하는 방식인 용도용적제 도입

(2) 도시형생활주택 관련

- 제도적 측면
 - 주차장 확보 기준을 강화하는 등 기반시설의 과부하를 방지해야 함
 - 단지형 다세대 및 단지형 연립주택을 활성화해야 함
 - 저층 소형주택의 지속적인 유지 및 관리를 위하여 관리사무소의 설치의무를 완화하는 것을 재검토해보아야 할 것임
 - 열악한 거주환경의 확산을 방지하기 위하여 원룸형주택의 전용면적 범위를 상향 조정하는 것을 고려해 보아야 할 것임

- 설계적 측면
 - 설계적으로는 도시형 생활주택 디자인 가이드라인을 마련하고 나아가 우수 설계 사례를 발굴 및 홍보해야 할 것임

3) 부산광역시

(1) 준주택 관련

- 통계청 등 관계기관과 협업하여 오피스텔, 기숙사, 고시원 등 준주택 통계 개발을 위한 기본계획을 수립('17.12)
 - 준주택의 유형별 재고 및 가격변동률 등의 통계 개발 추진

(2) 도시형생활주택 관련

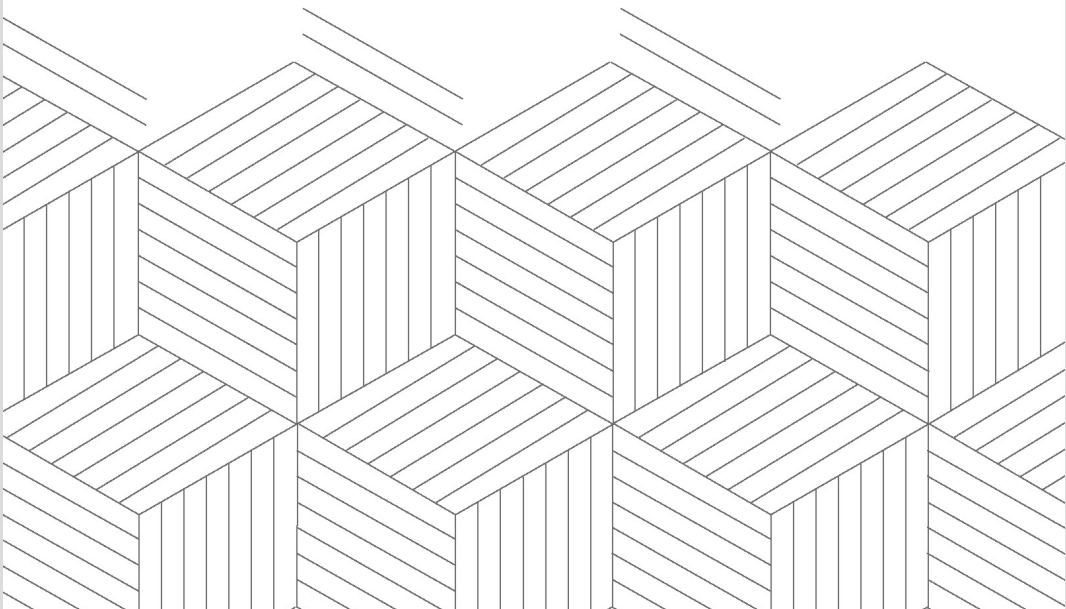
- 소형·임대주택의 공급에 도시형 생활주택을 활용해야 할 것임
- 수요계층의 특성을 고려한 주택유형의 다양한 방안이 마련되어야 함
- 지역 특성을 고려한 공급 및 관리 방안이 필요함

제3장 수원시 준주택 및 도시형생활주택 현황

제1절 수원시 1-2인 가구 현황

제2절 수원시 공급현황

제3절 시사점



제3장 수원시 준주택 및 도시형생활주택 현황

제1절 수원시 1-2인 가구 현황

- 2017년 수원시 전체 436,304가구 중 1인 가구는 총 119,552가구(27.4%)이고, 2인 가구는 총 94,136가구(21.6%)인 것으로 나타남
- 2016년을 기준으로 보았을 때 가장 많은 1인 가구가 거주하고 있는 곳은 권선구로 총 33,728가구가 거주 중이고, 동별 평균이 가장 높은 곳은 영통구로 평균 3,337가구가 거주 중임
- 개별 동별로 보았을 때, 가장 많은 1인 가구를 보유 중인 곳은 팔달구 인계동으로 7,411가구가 거주 중임

〈표 3-1〉 수원시 행정구역별 1인 가구 변화

(단위 : 가구)

구	동	2000	2005	2010	2015	2016
팔달구	화서2동	315	934	1,075	1,204	1,232
	화서1동	1,119	1,257	1,555	2,019	2,041
	고등동	1,699	2,270	2,284	1,627	1,590
	매산동	706	1,644	3,143	2,528	2,431
	행궁동	1,319	1,821	1,666	2,007	2,162
	지동	1,621	1,899	1,952	2,320	2,242
	우만1동	1,731	2,507	3,032	3,387	3,603
	우만2동	549	1,780	2,501	2,093	2,128
	인계동	2,719	4,495	6,521	6,753	7,311
	매교동	1,025	1,163	1,235	1,868	1,839

구	동	2000	2005	2010	2015	2016
권선구	권선1동	1,088	2,521	3,730	3,897	4,057
	권선2동	415	619	724	1,329	1,707
	곡선동	100	2,622	7,357	6,894	6,858
	세류1동	835	1,117	566	947	959
	세류2동	2,484	2,360	3,003	3,890	3,984
	세류3동	1,399	1,961	2,426	2,782	2,828
	평동	919	1,165	1,687	2,612	2,719
	서둔동	1,094	1,872	3,033	3,725	3,804
	호매실동	164	273	369	1,378	1,815
	구운동	652	1,475	1,876	2,457	2,501
	금곡동	265	375	567	1,789	1,874
	입북동	141	201	382	627	622
영통구	광교1동	77	168	4	2,938	3,656
	광교2동	25	82	1	1,783	1,858
	원천동	1,710	2,737	3,959	5,633	6,020
	매탄1동	1,587	1,546	1,875	1,976	1,920
	매탄2동	906	1,126	1,325	1,612	1,546
	매탄3동	973	2,910	4,158	5,125	5,086
	매탄4동	1,083	1,491	1,859	2,149	2,218
	영통1동	1,155	3,856	4,747	3,655	3,410
	영통2동	603	1,589	1,911	2,236	2,240
	태장동	321	1,313	1,955	4,109	5,415
장안구	연무동	1,398	2,166	2,396	2,552	2,613
	파장동	1,114	1,632	1,735	2,334	2,387
	송죽동	792	1,114	1,559	1,918	2,009
	조원1동	1,133	2,394	2,640	3,090	3,232
	조원2동	149	269	394	537	605
	영화동	1,585	2,475	2,753	3,359	3,468
	정자1동	775	1,136	1,429	1,830	1,900
	정자2동	920	1,187	1,705	2,424	2,462
	정자3동	208	1,314	1,622	2,077	2,135
	울천동	1,792	3,763	4,157	4,777	5,065

자료 : sgis.kostat.go.kr

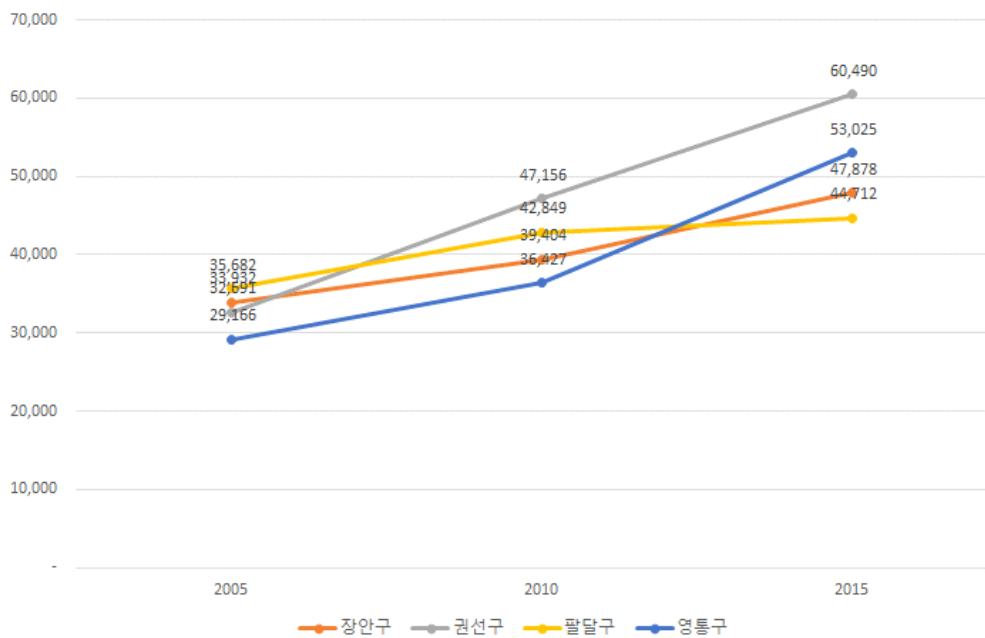
- 수원시의 2005년부터 2015년까지의 연도별 1-2인 가구수의 변동을 살펴보면, 2005년 131,471가구에서 2015년 206,105가구로 156.8%가 증가하였음
- 이러한 1-2인 가구 수의 변동 추이를 구별로 살펴보면, 팔달구는 증가폭이 감소한데 반해 영통구는 가장 큰 폭의 변화를 보였음

〈표 3-2〉 수원시 연도별 1-2인 가구 수

	수원시	장안구	권선구	팔달구	영통구
2005	131,471	33,932	32,691	35,682	29,166
2010	165,836	39,404	47,156	42,849	36,427
2015	206,105	47,878	60,490	44,712	53,025

자료 : <http://kosis.kr>

〈그림 3-1〉 수원시 구별 연도별 1-2인 가구 수



1. 가구원 특성

- 1인 가구 중 만 65세 이상의 가구원으로 구성된 가구는 전체의 22.1%를 차지하고, 2인 가구의 경우에는 이보다 높은 38.3%를 차지함
- 또한, 장애인인 경우는 각각 5.1%와 6.2%, 외국인 또는 귀화한국인인 경우는 4.5%와 6.0%로 나타남

〈표 3-3〉 2017년 수원시 1-2인 가구원 특성

응답자 특성별(1)	응답자 특성별(2)	2017		
		만 65세 이상 가구원 (%)	장애인 가구원 (%)	외국인 또는 귀화한국인 (%)
가구원수	1인	22.1	5.1	4.5
별	2인	38.3	6.2	6.0

자료 : <http://stat.suwon.go.kr>

1) 가구원 구성

- 2인 가구의 경우, 가족인 경우가 96.0%이고 가족 관계가 아닌 경우가 3.5%를 차지함

〈표 3-4〉 2017년 수원시 1-2인 가구 특성

응답자 특성별(1)	응답자 특성별(2)	2017				
		가구수 (가구)	가족 (%)	가족 + 남 (%)	1인 가구 (%)	가족이 아닌 가구 (%)
가구원수	1인	119,552	0.0	0.0	100.0	0.0
별	2인	94,136	96.0	0.5	0.0	3.5

자료 : <http://stat.suwon.go.kr>

- 2017년 이루어진 수원시 주거실태 조사를 통해 살펴본 결과⁸⁾, 구별로 보았을 때, 영통구 2인 가구 중 부부의 비율이 70.95%로 가장 많은 반면 부모+자녀의 조합은 영통구가 12.38%로 다른 구들에 비해 가장 낮은 것으로 나타남
- 부모+자녀 조합이 가장 많은 것은 권선구로 전체 2인 가구의 27.20%를 차지함
- 만 18세 미만 자녀와 함께 사는 한부모 가구는 팔달구에서 가장 높은 비율로 나타남(2.79%)

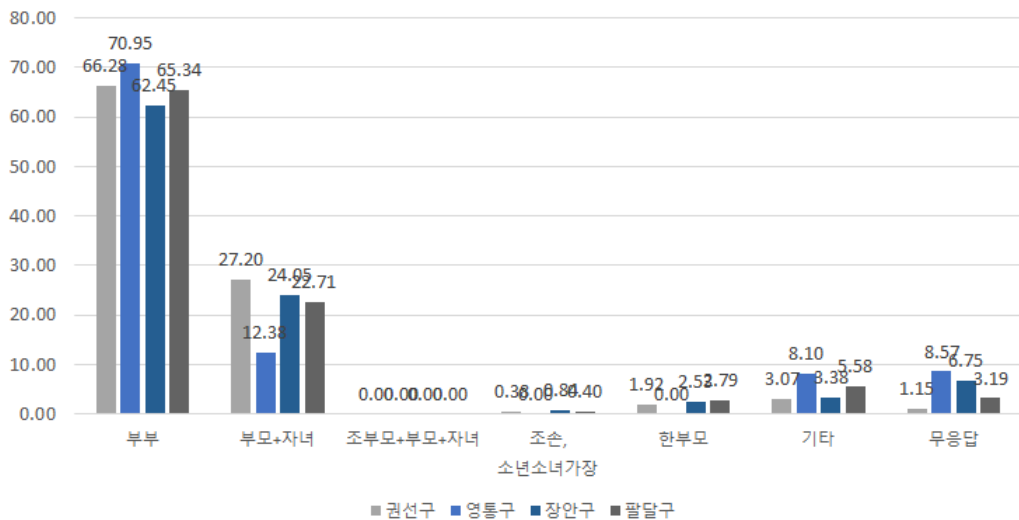
8) 2017년 이루어진 수원시 주거실태 조사는 수원시 주민 총 4018명을 대상으로 이루어졌으며, 권선구 거주자가 27.2%, 영통구 거주자가 26.1%, 장안구가 거주자가 24.8%, 그리고 팔달구 거주자는 전체의 21.9%를 차지했음

〈표 3-5〉 가족유형별 비율

	권선구	영통구	장안구	팔달구
부부	66.28	70.95	62.45	65.34
부모+자녀	27.20	12.38	24.05	22.71
조부모+부모+자녀	0.00	0.00	0.00	0.00
조손, 소년소녀가장	0.38	0.00	0.84	0.40
한부모	1.92	0.00	2.53	2.79
기타	3.07	8.10	3.38	5.58
무응답	1.15	8.57	6.75	3.19
	100	100	100	100

자료 : 2017년 수원시 주거실태조사

〈그림 3-2〉 가족유형별 비율



자료 : 2017년 수원시 주거실태조사

2) 가구원의 연령

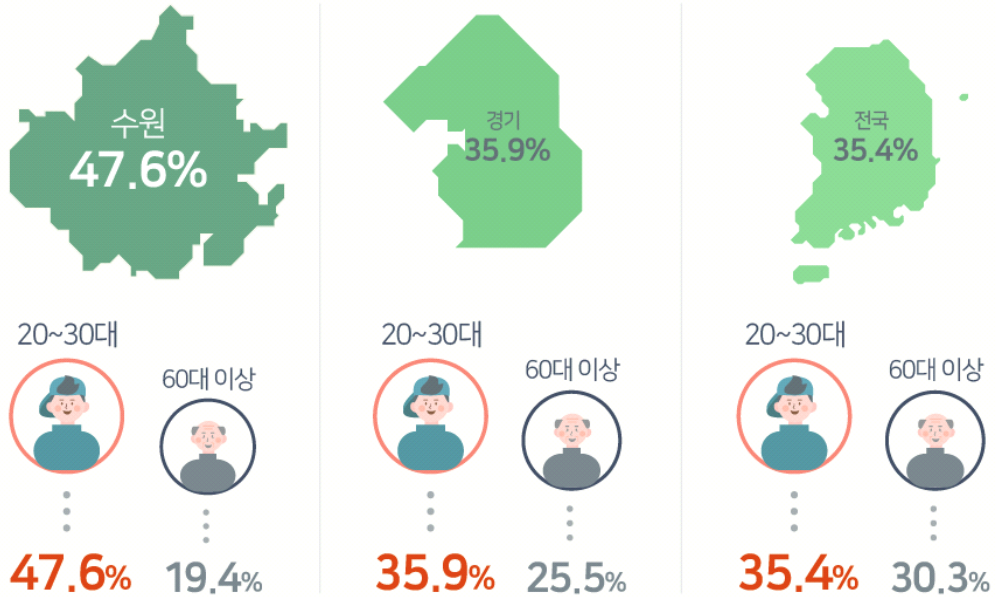
- 수원은 전국과 경기도에 비해서 1인 가구 중에서 청년층 비율이 높음
- 전국과 경기도내 1인 가구에서 20~30대가 차지하는 비중도 30% 중반으로 높게 나타나지만, 특히 수원시는 1-2인 가구 중 청년층이 차지하는 비율이 47%로 절반에 가까운 것으로 나타남

〈표 3-6〉 전국, 경기도 및 수원시 구별 연령대별 1인 가구 비율

구분	전국	경기	수원				
				장안구	권선구	팔달구	영통구
20대	17.0	14.6	22.7	20.0	16.7	17.8	35.1
30대	18.3	21.3	24.9	19.2	27.6	21.8	29.2
20~30대	35.4	35.9	47.6	39.1	44.3	39.6	64.2

자료 : 김리영 (2016) 수원시 아파트단지 인구이동 특성과 유형별 정책방향, 수원시정연구원

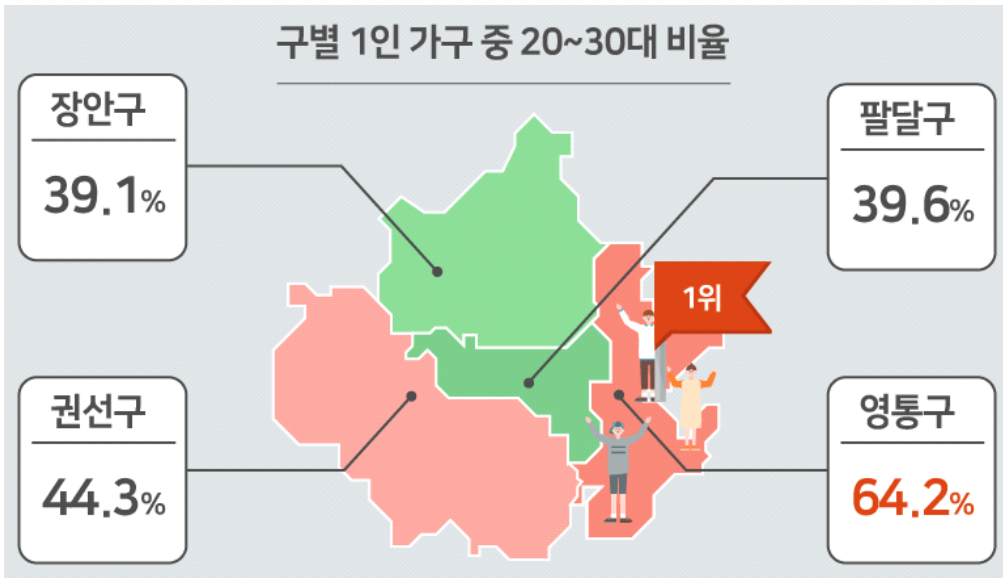
〈그림 3-3〉 1인 가구 20~30대 분포



자료 : 김리영 (2017) [인포그래픽]청춘도시 수원, 1인 가구 절반이 청년층, 수원시정연구원

- 구별로 보았을 때, 영통구에 거주하는 1인 가구 중에서 64%가 20대와 30대로 수원시 내에서 가장 높게 나타났고 반면 장안구는 39.1%로 가장 낮은 수치를 보임

〈그림 3-4〉 수원시 구별 1인 가구 중 20~30대 비율



자료 : 김리영 (2017) [인포그래픽]청춘도시 수원, 1인 가구 절반이 청년층, 수원시정연구원

3) 가구주 성별

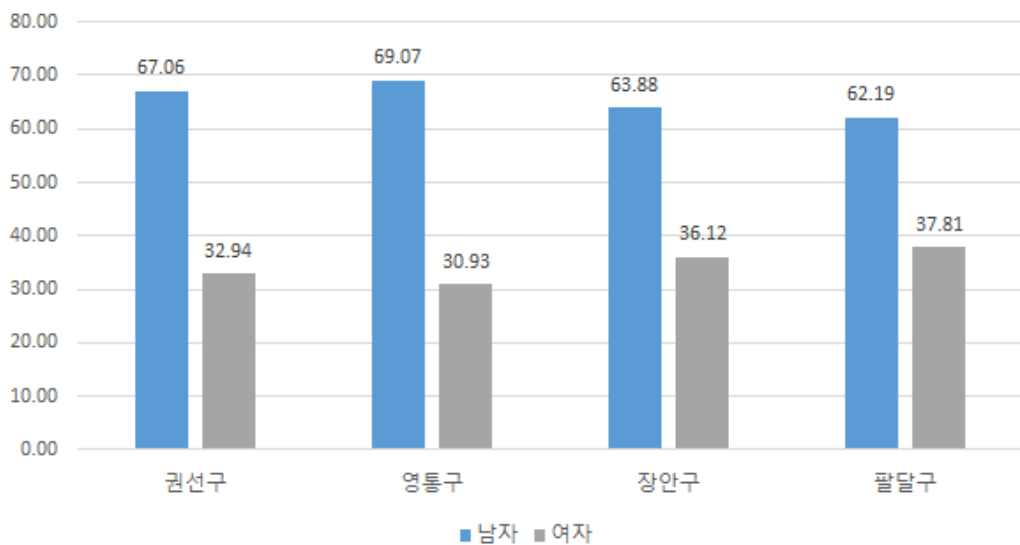
- 2017년 수원시 주거실태 조사를 살펴본 결과, 수원시 1-2인 가구의 가구주의 성별 격차가 가장 크게 나타나는 구는 영통구로 가구주의 69.07%가 남자인 것으로 나타남
- 모든 구에서 남자 가구주의 비율이 60%가 넘는 것으로 나타남

〈표 3-7〉 1-2인 가구의 가구주 성별에 따른 비율

	1-2인 가구				1인 가구	2인 가구
	권선구	영통구	장안구	팔달구		
남자	67.06	69.07	63.88	62.19	55.13	75.70
여자	32.94	30.93	36.12	37.81	44.87	24.30
	100	100	100	100	100	100

자료 : 2017년 수원시 주거실태조사

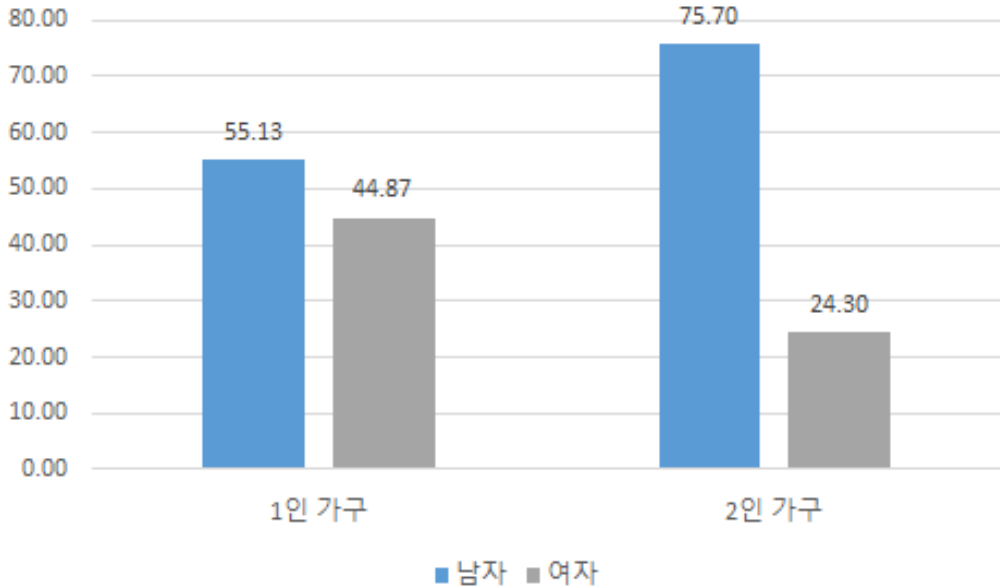
〈그림 3-5〉 1-2인 가구의 가구주 성별에 따른 비율



자료 : 2017년 수원시 주거실태조사

- 1인 가구와 2인 가구를 따로 보았을 때, 1인 가구에서는 가구주가 남자인 경우가 55.13%, 여자인 경우가 44.87%인 데 반해 2인 가구에서는 남자가 가구주인 경우가 75.70%로 매우 큰 차이를 보였음

〈그림 3-6〉 1인 가구와 2인 가구의 가구주 성별에 따른 비율



자료 : 2017년 수원시 주거실태조사

4) 가구원 기타 특성

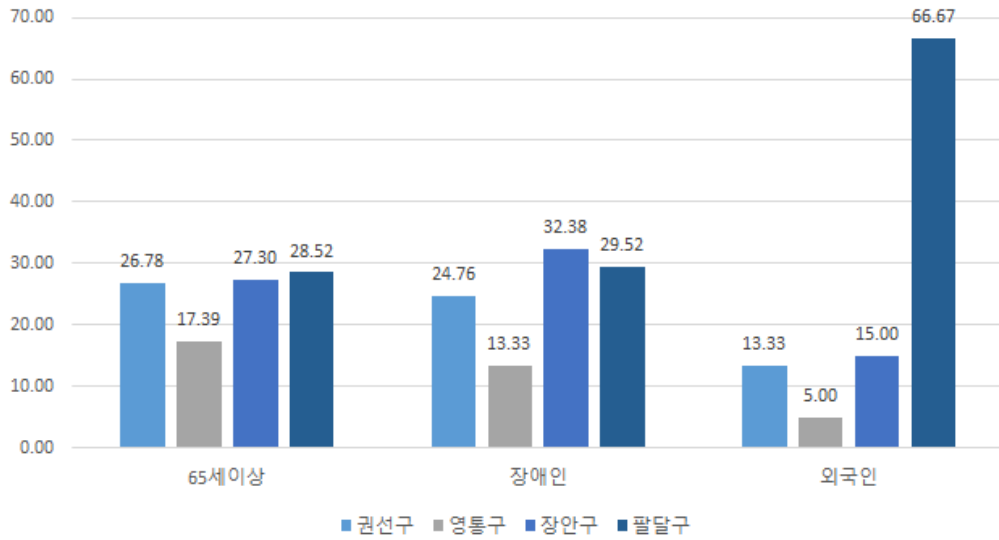
- 수원시 1-2인 가구 중 장애인 가구원이 있는 가구는 장안구에 32.38%로 가장 높은 비율로 거주하고 있었음
- 이어서 팔달구 29.52%, 권선구 24.76%, 그리고 영통구에는 13.33%로 가장 낮은 비율로 존재했음
- 수원시 1-2인 가구 중 외국인 가구원이 있는 가구의 반수 이상인 66.67%가 팔달구에 거주 중인 것으로 나타남

〈표 3-8〉 1-2인 가구 가구원 특성별 비율

	65세이상	장애인	외국인
권선구	26.78	24.76	13.33
영통구	17.39	13.33	5.00
장안구	27.30	32.38	15.00
팔달구	28.52	29.52	66.67
	100	100	100.00

자료 : 2017년 수원시 주거실태조사

〈그림 3-7〉 1-2인 가구 가구원 특성별 비율



자료 : 2017년 수원시 주거실태조사

2. 주택 유형 및 점유 형태

1) 주택 유형

- 1인 가구의 경우, 연립·다세대에 거주하고 있는 경우가 49.3%로 가장 높게 나타났고, 이어서 아파트와 단독주택·다가구단독주택 등의 순으로 나타남
- 2인 가구의 경우는 단독주택·다가구단독주택에 거주하는 경우가 55.0%로 반수를 넘었고 이어서 연립·다세대, 아파트 등의 순으로 이어짐

〈표 3-9〉 2017년 수원시 1-2인 가구의 주택 유형

응답자 특성별(1)	응답자 특성별(2)	주택유형			
		단독주택·다가구 단독주택 (%)	아파트 (%)	연립·다세대 (%)	기타 (%)
가구원수 별	1인	21.4	25.7	49.3	3.6
	2인	55.0	16.9	26.4	1.7

자료 : <http://stat.suwon.go.kr>

2) 주택 점유 형태

- 1인 가구의 주택 점유 형태는 월세·사글세·일세가 49.3%로 가장 높았고, 전세, 자가 등의 순으로 나타남
- 2인 가구의 점유 형태는 자가가 55.0%로 가장 높고 월세·사글세·일세, 전세 등의 순으로 나타남

〈표 3-10〉 2017년 수원시 1-2인 가구의 주택 점유 형태

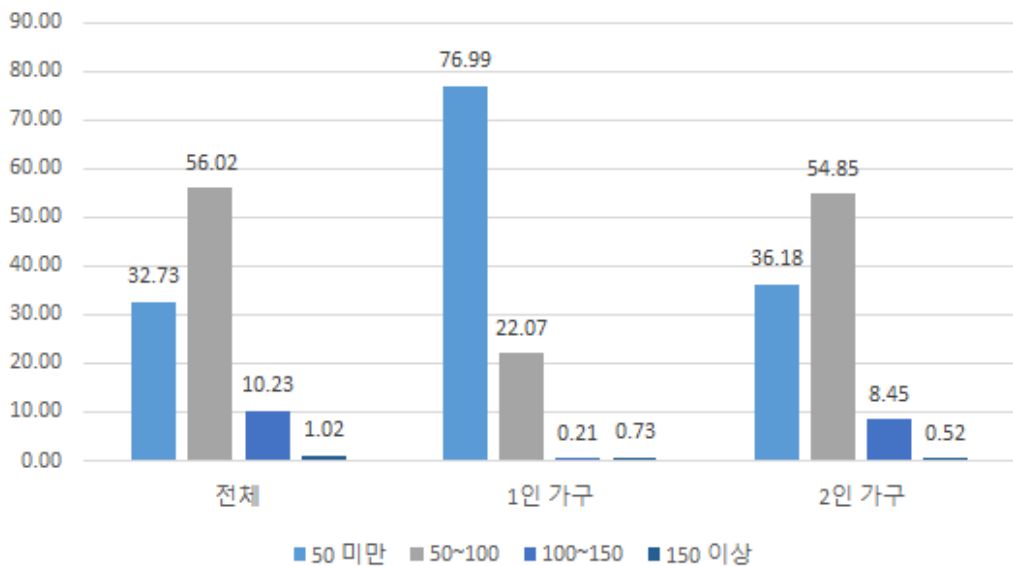
응답자 특성별(1)	응답자 특성별(2)	점유 형태			
		자가 (%)	전세 (%)	월세·사글세·일세 (%)	무상 (%)
가구원수 별	1인	21.4	25.7	49.3	3.6
	2인	55.0	16.9	26.4	1.7

자료 : <http://stat.suwon.go.kr>

3) 주거용 면적

- 2017년 수원시 주거실태 조사를 살펴본 결과, 전체 응답자의 56.02%가 50~100㎡ 면적의 집에 거주하고 있는 것으로 나타났고 이어서 50㎡ 미만 32.73%, 100~150㎡ 10.23%, 그리고 150㎡ 1.02%인 것으로 나타남
- 1인 가구의 경우, 76.99%가 50㎡보다 작은 면적에 거주하고 있었고, 100㎡ 이상에 거주하는 경우는 1%에 미치지 못했음
- 2인 가구는 반 이상이 54.85%가 50~100㎡ 면적에 거주하고 있었으며 이어서 50㎡ 미만 36.18%, 100~150㎡ 8.45% 순으로 나타남

〈그림 3-8〉 1인 가구와 2인 가구의 주거용 면적 비율

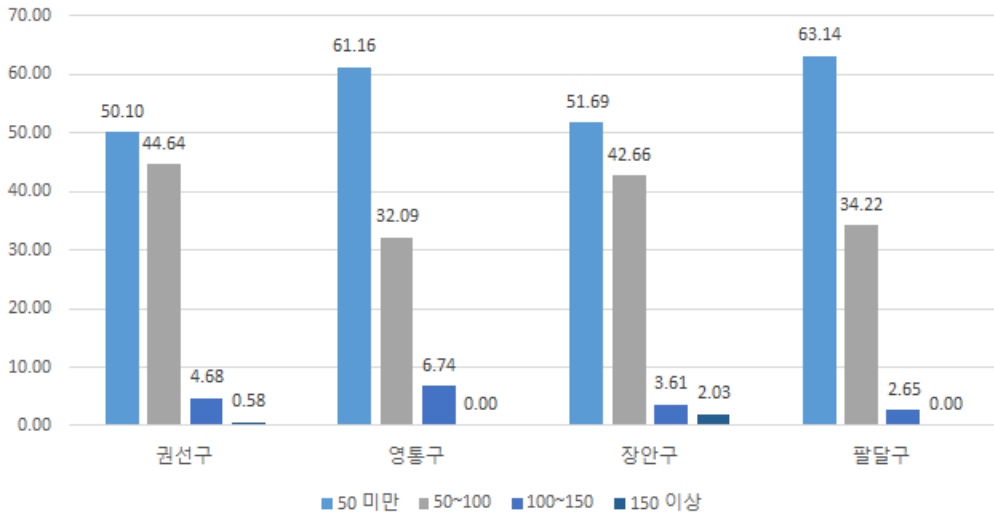


자료 : 2017년 수원시 주거실태조사

- 구별로 보았을 때, 50㎡ 미만의 면적에서 거주하는 1-2인 가구의 비율은 팔달구가 63.14%로 가장 높았고 이어서 영통구 61.16%, 장안구 51.59%, 권선구 50.10%로 모두 반수 이상을 차지하는 것으로 나타남
- 50~100㎡의 면적에서 거주하는 1-2인 가구는 권선구가 44.64%로 가장 높은 비율을 보였고, 이어서 장안구 42.66%, 팔달구 34.22%, 영통구 32.19% 순으로 나타남

- 100~150㎡의 면적에 거주하는 1-2인 가구의 경우는 모든 구에서 10% 미만으로 나타났는데, 영통구가 6.74%로 가장 높은 수치로 나타났고 팔달구가 2.65%로 가장 낮았음
- 150㎡ 이상의 면적에서 거주하는 1-2인 가구는 영통구와 팔달구에는 존재하지 않았고 장안구에서는 응답자의 2.03%가 여기에 해당된다고 답함

〈그림 3-9〉 1-2인 가구의 주거용 면적 비율



자료 : 2017년 수원시 주거실태조사

제2절 수원시 공급현황

1. 인허가 현황 및 추이

1) 수원시 준주택 건축허가

- 2010년부터 2017년까지 준주택 건축허가 동수 중 고시원이 반수 이상인 67.19%를 차지함
- 그러나 고시원은 2010년, 2011년 100동이 넘게 건축 허가가 이루어진데 지속적으로 감소하고 있는 추세이고, 반면 오피스텔을 2017년 총 55개동이 건축 허가가 주어짐으로써 지속적으로 증가하고 있는 추세를 보이고 있음
 - 고시원의 경우, 2010년 전체의 92.04%로 준주택 인허가의 대부분을 차지했으나, 2011년 90.11%, 2012년 53.85%, 2013년 28.57%, 2014년 26.32%, 2015년 24.14%, 2016년 15.38%, 2017년 1.79%까지 감소함
 - 오피스텔의 경우, 2010년 전체의 5.31%에 그쳤으나, 2011년 8.24%, 2012년 42.31%, 2013년 57.14%, 2014년 73.68%, 2015년 75.86%, 2016년 84.62%, 2017년 98.21%까지 증가하여 최근에는 대부분의 건축허가 건수가 오피스텔임을 알 수 있음

〈표 3-11〉 수원시 준주택 연도별 건축허가 현황

(단위 : 동, m²)

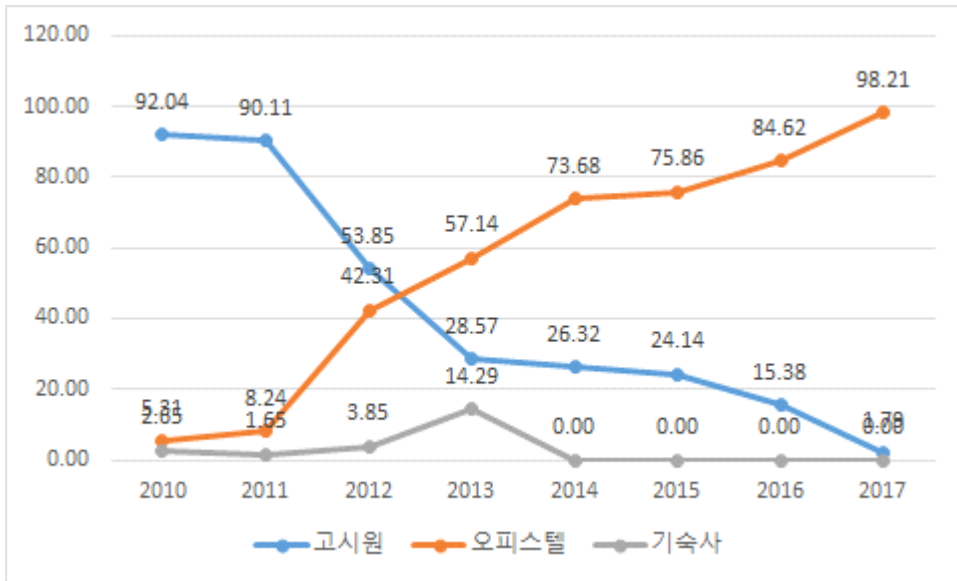
	합계		고시원		오피스텔			기숙사	
	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	호 수	동수	연면적
2010	113	200,141.02	104	86,318.31	6	105,608.34	940	준주택 미포함	
2011	182	351,728.42	164	149,324.04	15	185,238.21	2,143		
2012	26	249,304.73	14	8,603.8	11	222,042.14	1,543	1	18,658.79
2013	7	277,206.22	2	1,364.85	5	274,339.70	2,350	1	1,501.67
2014	19	172,019.88	5	3,109.15	14	168,910.73	1,527	0	0
2015	29	191,379.32	7	4,568.02	22	186,811.30	1,932	0	0
2016	13	487,785.38	2	933.53	11	486,851.85	2,659	0	0
2017	56	265,113,113.41	1	902.65	55	265,112,210.76	3,117	0	0
합계	445	267,042,678.4	299	255,124.35	138	266,742,013	16,211	2	20,160.46

자료 : 수원시 내부 자료

- 고시원의 건축허가 건수가 급격하게 감소하는 모습을 보인 것은 2011년부터 2013년까지이며 그 이후로는 감소 폭이 작아졌음
- 반면, 오피스텔은 2011년부터 급격하게 증가하면서 2013년부터는 고시원의 건축허가 건수보다 오피스텔의 건축허가 건수가 더 많아짐

〈그림 3-10〉 수원시 준주택 연도별 건축허가 추이

(단위 : %)



(1) 고시원

■ 지역별 추이

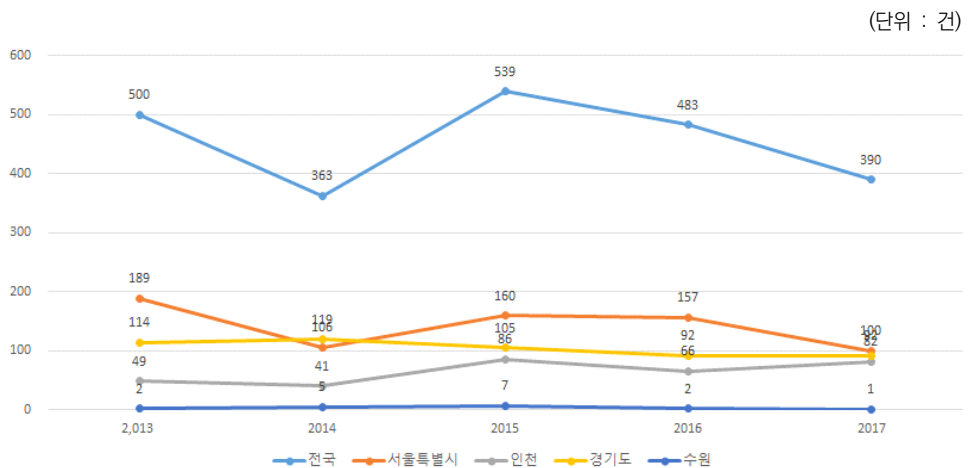
- 전국과 서울, 인천, 경기도 그리고 수원시 고시원 건축허가 추이를 비교하면, 경기도와 수원만 2014년 고시원 건축허가가 증가했음을 알 수 있음
- 반면 2015년 이후부터는 전체적으로 감소 추세를 보이고 있음

〈표 3-12〉 고시원 건축허가 추이 비교

구분	2013		2014		2015		2016		2017	
	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적
전국	500	173,516.9	363	140,061.8	539	194,772.1	483	210,530.0	390	156,710.0
서울	189	53,605.1	106	33,287.1	160	51,033.9	157	61,968.4	100	37,048.2
인천	49	19,838.7	41	14,036.5	86	29,664.9	66	26,913.4	82	30,997.4
경기도	114	44,834.8	119	52,968.8	105	39,815.0	92	42,988.10	92	40,321.6
수원	2	1,364.85	5	3,109.15	7	4,568.02	2	933.53	1	902.65

자료 : 수원시 내부 자료

〈그림 3-11〉 지역별/연도별 고시원 건축허가 추이



■ 수원시 구별 추이

- 수원시 고시원의 연도별 건축허가 건수의 분포를 살펴보면, 영통구에 가장 많은 수가 분포되어 있음을 알 수 있음
- 2006년부터 2010년까지는 권선구가 두 번째로 높은 건축허가 건수를 보였으나 2011년부터 2015년까지는 장안구에서 더 많은 고시원 건축 허가가 이루어졌고, 팔달구 또한 권선구보다 많은 건축 허가 건수를 나타냄

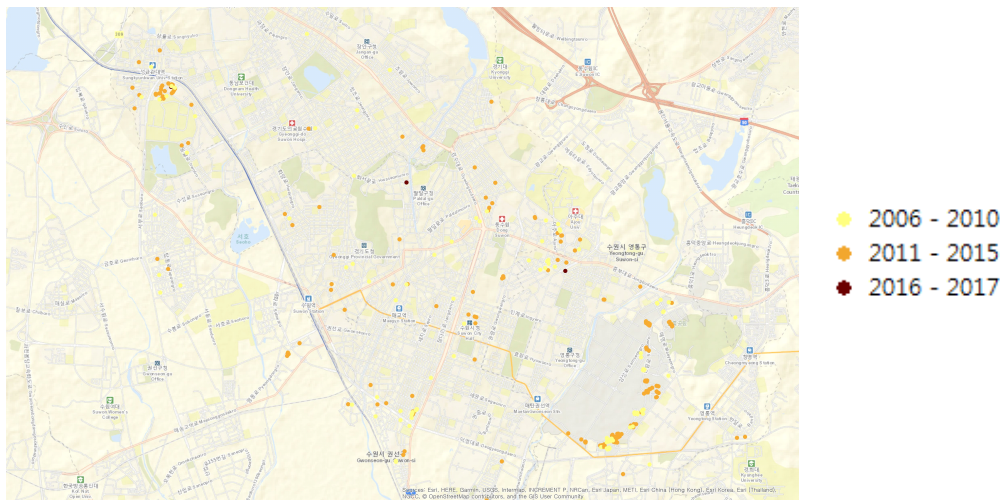
〈표 3-13〉 구별/연도별 수원시 고시원 건축허가

(단위 : 건)

구분	2000년 이전	2000~2005	2006~2010	2011~2015	2016년 이후	합계
권선구	0	0	26	23	0	49
영통구	0	0	67	122	1	190
장안구	0	0	14	34	1	49
팔달구	0	0	15	27	1	43
합계	0	0	122	206	3	331

자료 : 수원시 내부 자료

〈그림 3-12〉 수원시 고시원 건축허가 연도별 분포



(2) 오피스텔

■ 지역별 추이

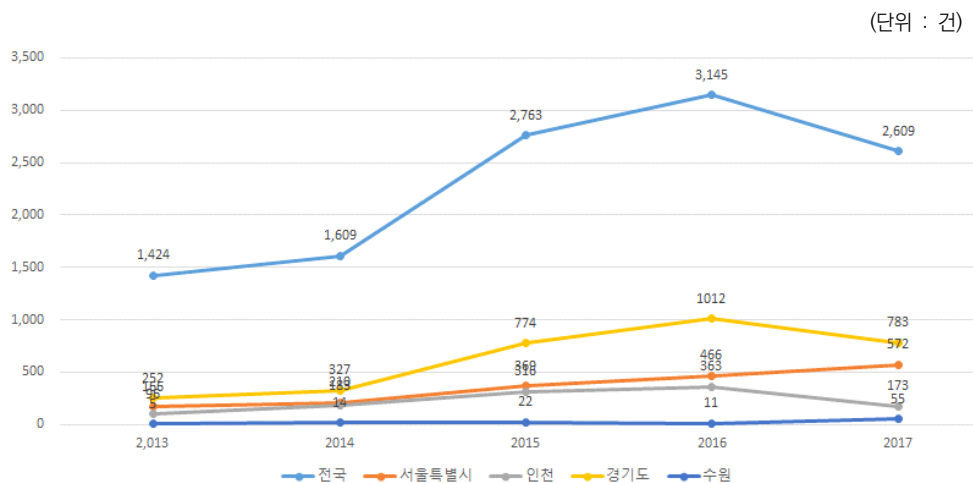
- 전국과 서울, 인천, 경기도 그리고 수원시 오피스텔 건축허가 추이를 비교하면, 2016년까지는 전반적으로 증가 추세였다가 그 이후 감소하는 모습을 보이고 있음
- 이 중 서울과 수원의 경우는 2017년까지도 계속 증가한 것으로 나타남

〈표 3-14〉 오피스텔 건축허가 추이 비교

구분	2013		2014		2015		2016		2017	
	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적
전국	1,424	3,360.202.6	1,609	3,317.893.1	2,763	7,127.376.5	3,145	8,384.037.0	2,609	8,756.709
서울	166	564.007.9	210	962.401.1	369	968.213.8	466	829.074.4	572	1,064.715.2
인천	96	137.652.3	183	294.451.4	316	749.029.8	363	1,385.571.6	173	1,080.679.0
경기도	252	641.277.7	327	761.396.8	774	2,421.359.8	1,012	3,160.541.40	783	3,972.392.6
수원	5	274.339.7	14	168.910.73	22	186.811.3	11	486.851.85	55	265.112,211

자료 : 수원시 내부 자료

〈그림 3-13〉 지역별 오피스텔 건축허가 추이



■ 수원시 구별 추이

- 수원시 오피스텔의 연도별 건축허가 건수의 분포를 살펴보면, 팔달구에 가장 많은 수가 분포되어 있음을 알 수 있음
- 그러나 구별로 보았을 때 팔달구가 가장 높게 나타난 것은 2000년부터 2005년까지의 기간 동안이고 2006년 이후부터는 영통구에서 가장 많은 오피스텔 건축 허가가 이루어졌음

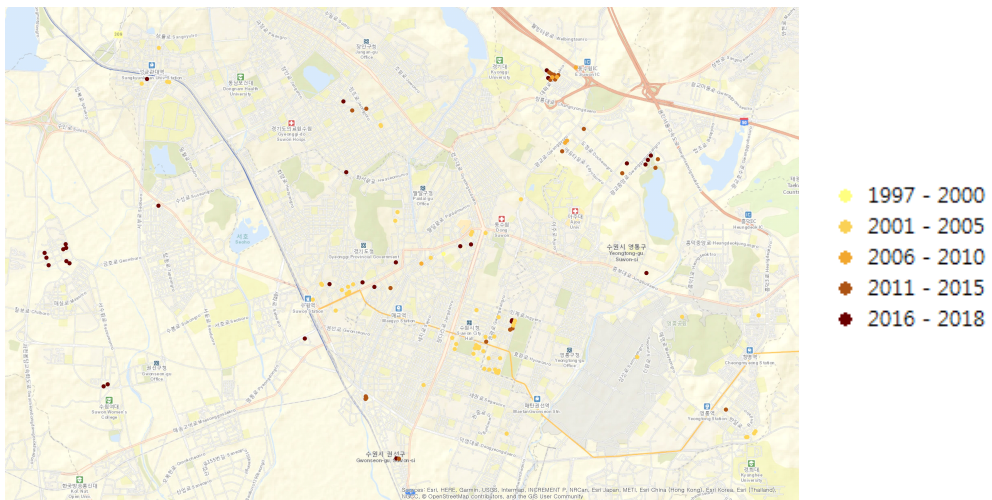
〈표 3-15〉 구별/연도별 수원시 오피스텔 건축허가

(단위 : 건)

구분	2000년 이전	2000~2005	2006~2010	2011~2015	2016년 이후	합계
권선구	0	15	1	4	14	34
영통구	0	7	5	17	12	41
장안구	0	6	0	2	3	11
팔달구	1	35	3	5	9	53
합계	1	63	9	28	38	139

자료 : 수원시 내부 자료

〈그림 3-14〉 수원시 오피스텔 건축허가 연도별 분포



(3) 기숙사

■ 지역별 추이

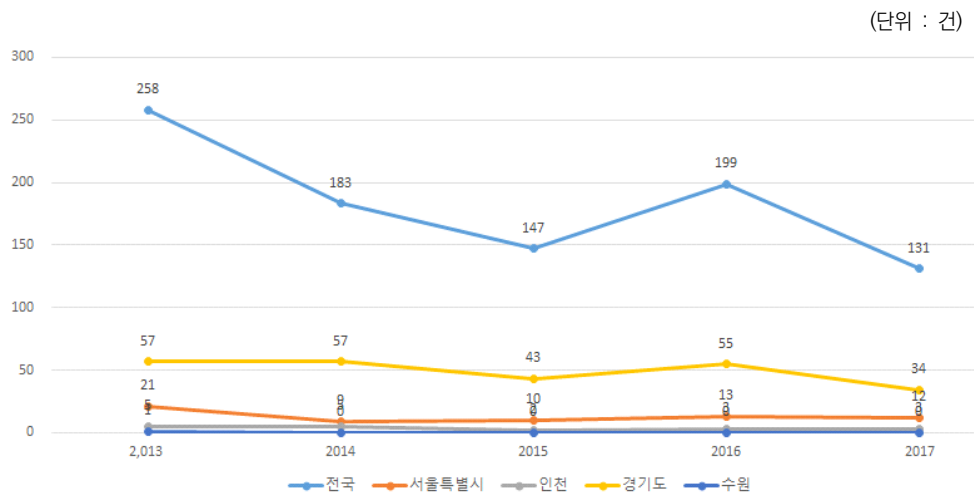
- 전국과 서울, 인천, 경기도 그리고 수원외의 기숙사 건축허가 추이를 비교하면, 수원을 제외하고는 모두 지속적으로 증가 추세를 보이고 있음
- 수원의 경우, 2015년 22동에서 2016년 11동으로 건축허가 건수가 감소했음
- 그럼에도 불구하고 2017년에는 다시 증가하고 있는 것으로 나타남

〈표 3-16〉 기숙사 건축허가 추이 비교

구분	2013		2014		2015		2016		2017	
	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적
전국	258	309,589.0	183	235,876.5	147	156,576.5	199	299,715.0	131	125,057.7
서울	21	28,097.5	9	8,087.5	10	17,096.1	13	33,348.3	12	40,333.3
인천	5	5,862.1	5	5,651.9	2	248.2	3	2,468.4	3	3,413.8
경기도	57	35,899.7	57	108,060.0	43	60,467.2	55	41,766.20	34	16,910.1
수원	1	1,501.67	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0

자료 : 수원시 내부 자료

〈그림 3-15〉 지역별/연도별 기숙사 건축허가 추이



■ 수원시 구별 추이

- 수원시 기숙사의 연도별 건축허가 건수의 분포를 살펴보면, 영통구에 가장 많은 수가 분포되어 있음을 알 수 있음
 - 팔달구에서는 기숙사에 대한 건축허가가 이루어지지 않았음
 - 2016년 이후에는 기숙사에 대한 건축허가가 이루어지지 않았음

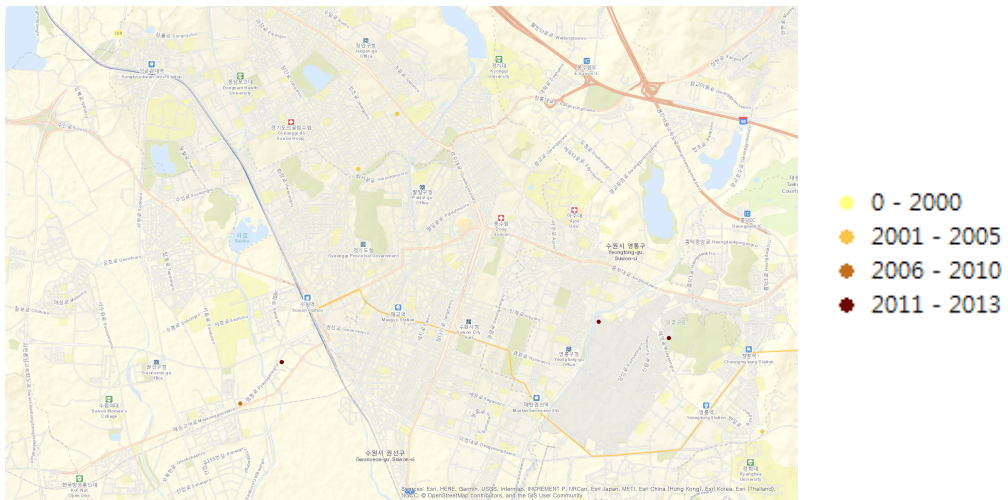
〈표 3-17〉 구별/연도별 수원시 기숙사 건축허가

(단위 : 건)

구분	2000년 이전	2000~2005	2006~2010	2011~2015	2016년 이후	합계
권선구	0	0	1	1	0	2
영통구	0	1	1	2	0	4
장안구	1	2	0	0	0	3
팔달구	0	0	0	0	0	0
합계	1	3	2	3	0	9

자료 : 수원시 내부 자료

〈그림 3-16〉 수원시 기숙사 건축허가 연도별 분포



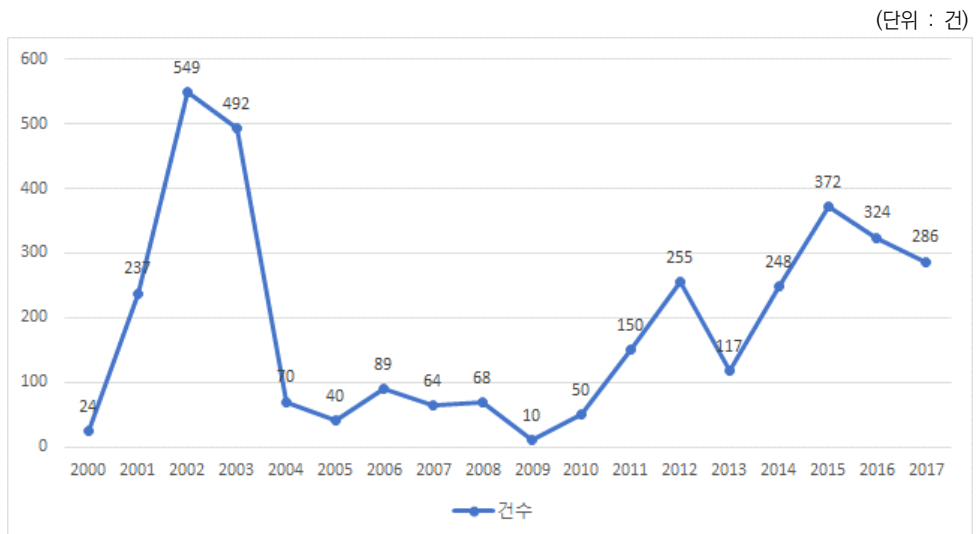
2) 수원시 도시형생활주택 건축허가

- 수원시의 도시형생활주택의 건축허가 건수는 2002년 549건으로 가장 많았음
- 2004년 이후부터는 100건 이하로 감소하였다가 2011년부터 다시 증가하는 추세를 보임
- 2015년 이후로는 감소 추세인 것으로 나타남

〈표 3-18〉 수원시 도시형생활주택 연도별 건축허가

연도	건수	연도	건수
2000	24	2009	10
2001	237	2010	50
2002	549	2011	150
2003	492	2012	255
2004	70	2013	117
2005	40	2014	248
2006	89	2015	372
2007	64	2016	324
2008	68	2017	286
합계	3445		

〈그림 3-17〉 수원시 도시형생활주택 연도별 건축허가 추이



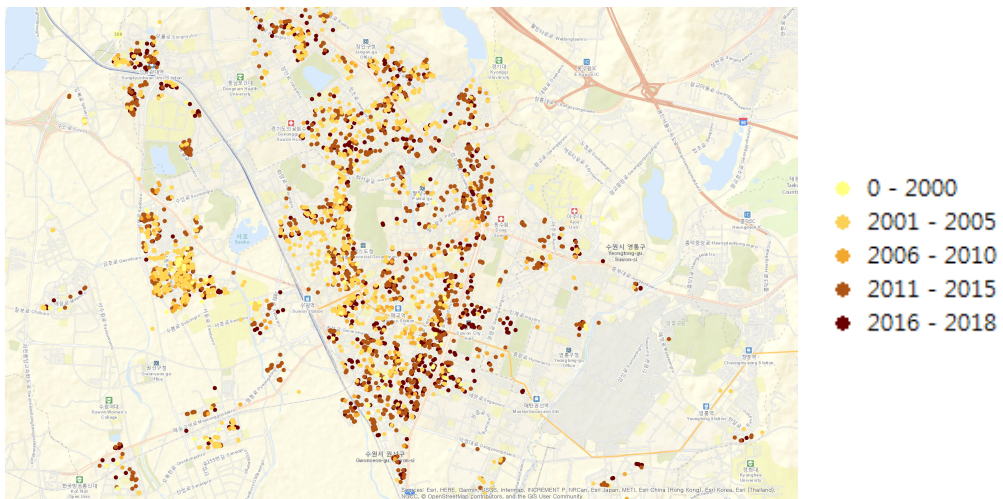
- 수원시 도시형생활주택의 연도별 건축허가 건수의 분포를 살펴보면, 권선구에 가장 많은 수가 분포되어 있음
- 반면, 영통구에는 가장 적은 수가 분포하고 있음을 알 수 있음

〈표 3-19〉 구별 수원시 도시형생활주택 연도별 건축허가

구분	2000년 이전	2000~2005	2006~2010	2011~2015	2016년 이후	합계
권선구	41	670	127	424	271	1533
영통구	0	20	8	45	30	103
장안구	1	396	61	320	193	971
팔달구	5	326	85	353	170	939
합계	47	1412	281	1142	664	3546

자료 : 수원시 내부 자료

〈그림 3-18〉 수원시 도시형생활주택 건축허가 연도별 분포



2. 수원시 준주택 착공

- 2010년부터 2017년까지 준주택 착공 동수 중 고시원이 반수 이상인 82.07%를 차지함
- 그러나 고시원의 착공은 지속적으로 감소하고 있는 추세를 보이고 있음
 - 고시원의 경우, 2010년 전체의 97.40%로 준주택 착공의 대부분을 차지했으나, 2011년 87.67%, 2012년 86.27%, 2013년 83.78%, 2014년 80.00%로 감소하고, 2015년 43.75%로 급감하였으며, 2016년 28.57%, 2017년 8.33%까지 감소함
- 반면 오피스텔의 착공은 지속적으로 증가하는 모습을 보임
 - 오피스텔의 경우, 2010년 전체의 2.60%에 그쳤으나, 2011년 10.27%, 2012년 11.76%, 2013년 13.51%, 2014년 20.00%, 2015년 56.25%, 2016년 71.43%로 꾸준히 높은 비율을 유지하였고, 2017년 91.67%까지 증가하여 최근에는 대부분의 착공 건수가 오피스텔임을 알 수 있음

〈표 3-20〉 수원시 준주택 착공 현황

(단위 : 동, m²)

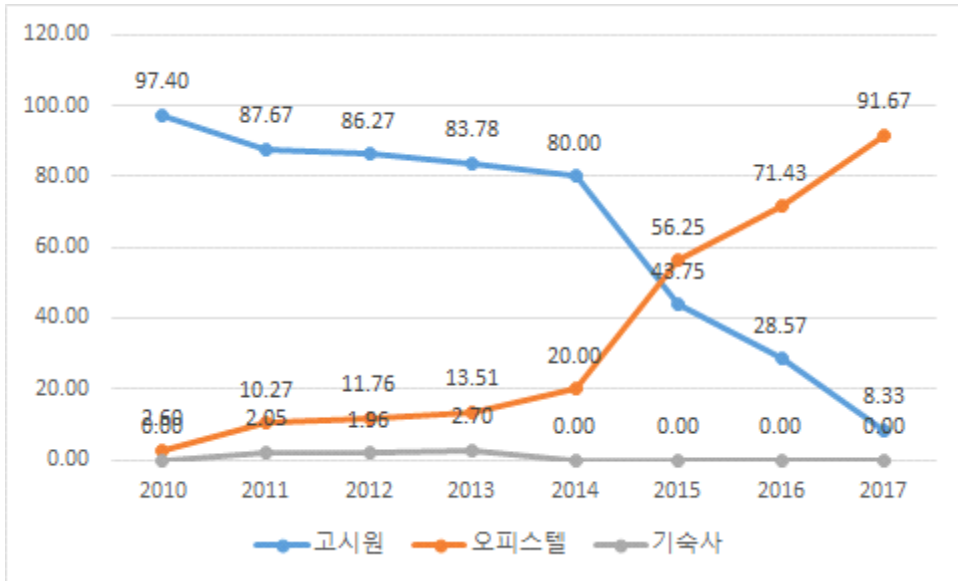
	합계		고시원		오피스텔			기숙사	
	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	호 수	동수	연면적
2010	77	96,660.54	75	61,574.59	2	35,085.95	318	0	0
2011	146	298,270.17	128	110,242.27	15	170,861.73	1,972	3	17,166.17
2012	51	238,723.11	44	36,119.17	6	183,945.15	1,535	1	18,658.79
2013	37	318,566.49	31	29,448.69	5	287,616.13	2,415	1	1,501.67
2014	15	58,715.44	12	10,284.06	3	48,431.38	199	0	0
2015	16	57,363.72	7	4,791.37	9	52,572.35	468	0	0
2016	14	413,975.57	4	1,808.63	10	412,166.94	2,173	0	0
2017	12	126,825.29	1	902.65	11	125,922.64	924	0	0
합계	368	1,609,100.33	302	255,171.43	61	1,316,602.27	10,004	5	37,326.63

자료 : 수원시 내부 자료

- 2014년을 기준으로 고시원이 급격하게 감소하고 이에 반해 오피스텔은 급격하게 증가하는 모습을 <그림 3-20>에서 확인할 수 있음
- 2015년부터는 전체 준주택 착공 건수 중에서 오피스텔이 고시원보다 많아졌음

<그림 3-19> 경기도 준주택 착공 추이

(단위 : %)



3. 용도지역별 공급현황

1) 준주택

(1) 고시원

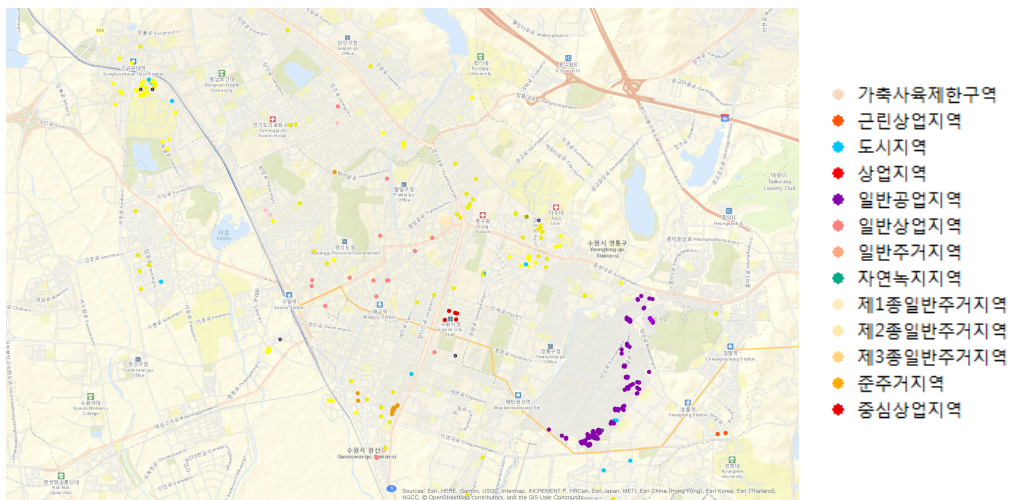
- 고시원이 가장 많이 분포하고 있는 지역은 일반 공업지역으로 전체의 45.85%가 위치하고 있음
- 수원침단 벤처벨리, 삼성전자, SKC 수원 공장 등이 수원시의 공업지역을 근로자들이 주로 거주할 것으로 예상됨

〈표 3-21〉 용도지역별 다중생활시설(고시원)

용도지역	건수	%
가축사육제한구역	5	1.54
근린상업지역	3	0.92
도시지역	12	3.69
일반공업지역	149	45.85
일반상업지역	18	5.54
제1종일반주거지역	54	16.62
제2종일반주거지역	60	18.46
제3종일반주거지역	1	0.31
준공업지역	5	1.54
준주거지역	13	4.00
중심상업지역	5	1.54
합 계	325	100.00

자료 : 수원시 내부 자료

〈그림 3-20〉 용도지역별 고시원 분포



(2) 기숙사

- 수원시 내에 있는 기숙사는 총 9 곳으로 이 중 1/3인 3개가 자연녹지지역 안에 위치해 있음
- 경기대수원캠퍼스, 아주대학교, 경희대학교국제캠퍼스의 기숙사가 이에 해당됨

〈표 3-22〉 용도지역별 공동주택(기숙사)

용도지역	건수	%
일반공업지역	1	11.11
일반주거지역	1	11.11
자연녹지지역	3	33.33
제1종일반주거지역	2	22.22
제2종일반주거지역	1	11.11
준주거지역	1	11.11
합 계	9	100.00

자료 : 수원시 내부 자료

〈그림 3-21〉 용도지역별 기숙사 분포



(3) 오피스텔

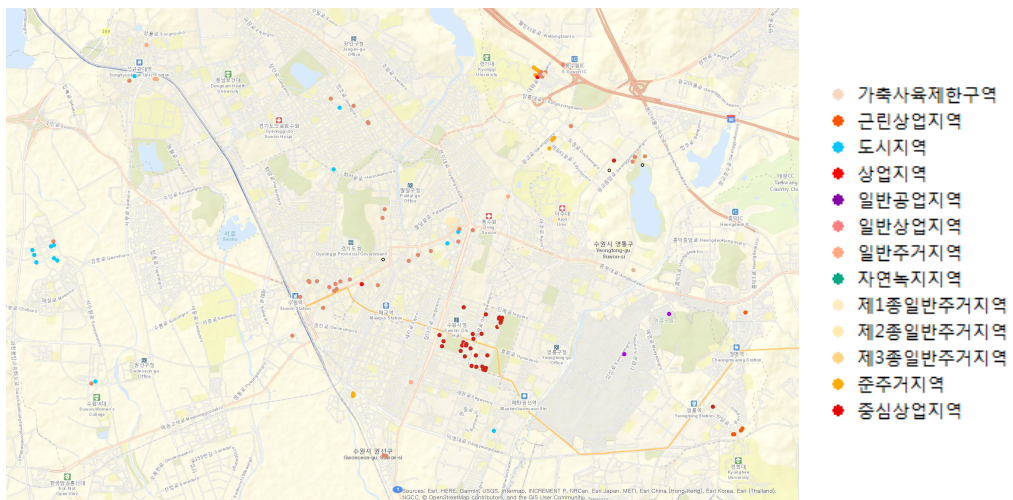
- 오피스텔이 가장 많이 분포하고 있는 곳은 일반상업지역으로 전체의 31.11%가 이에 해당하며 이어서 중심상업지역이 26.67%인 것으로 나타남

〈표 3-23〉 용도지역별 업무시설(오피스텔)

용도지역	건수	%
가축사육제한구역	5	3.70
근린상업지역	8	5.93
도시지역	18	13.33
상업지역	2	1.48
일반상업지역	42	31.11
일반주거지역	5	3.70
준공업지역	3	2.22
준주거지역	15	11.11
중심상업지역	36	26.67
택지개발예정지구	1	0.74
합 계	135	100.00

자료 : 수원시 내부 자료

〈그림 3-22〉 용도지역별 오피스텔 분포



2) 도시형 생활주택

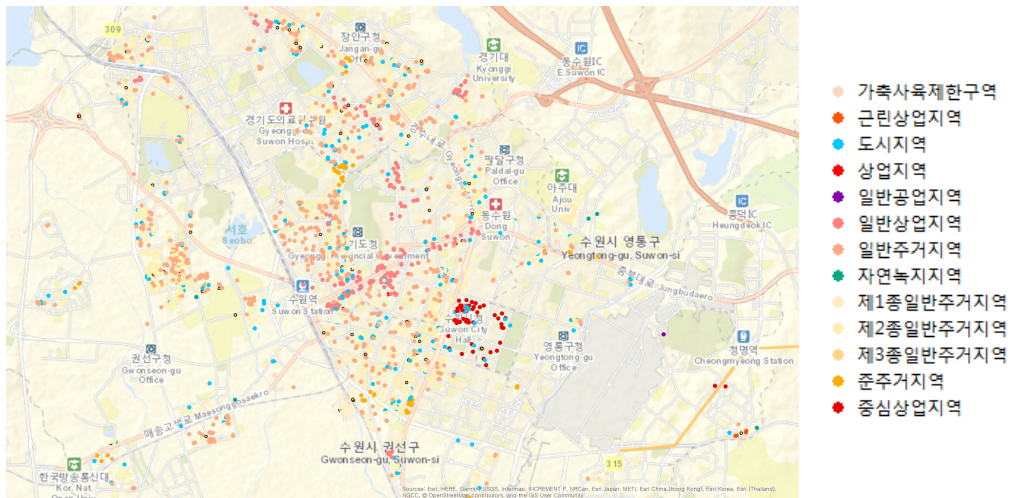
- 가장 많은 도시형 생활주택이 위치한 지역은 일반주거지역으로 29.84%를 차지했고, 이어서 제2종일반주거지역 28.71%, 제1종일반주거지역 19.20%로 나타남

〈표 3-24〉 용도지역별 공동주택(도시형 생활주택)

용도지역	건수	%
가축사육제한구역	87	2.51
근린상업지역	4	0.12
도시지역	253	7.29
상업지역	1	0.03
일반공업지역	1	0.03
일반상업지역	293	8.45
일반주거지역	1,035	29.84
자연녹지지역	7	0.20
제1종일반주거지역	666	19.20
제2종일반주거지역	996	28.71
제3종일반주거지역	4	0.12
준주거지역	72	2.08
중심상업지역	50	1.44
	3,469	100.00

자료 : 수원시 내부 자료

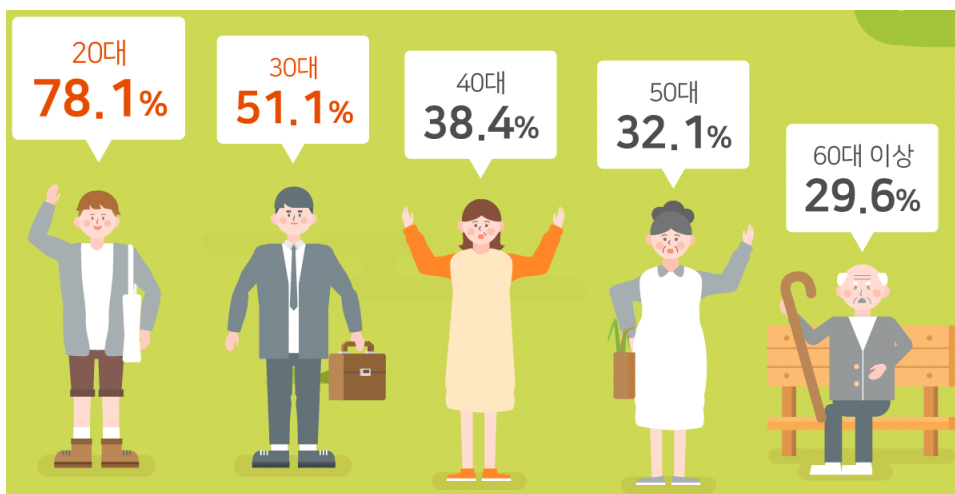
〈그림 3-23〉 용도지역별 도시형 생활주택 분포



제3절 시사점

- 수원시 1-2인 가구의 특성을 살펴보면, 최근 10년간 지속적으로 증가하는 추세를 보이고 있는데 이를 통해 1-2인 가구가 거주할 수 있는 주거 형태에 대한 수요가 계속 존재할 것임을 알 수 있음
- 특히 1인 가구의 경우, 반수에 가까운 49.3%가 연립·다세대 주택에 거주하고 있으며 월세·사글세·일세의 형태로 주택을 점유하고 있는 것으로 나타났음
- 특히, 1인 가구 중 가장 비율이 높은 것은 25~30세로 설문조사의 겨우 전체 조사자의 13.8%를 차지했고, 이어서 30~35세가 12.5%를 차지하였음
 - 특히 이러한 1인 가구는 미혼인 경우가 반수가 넘는 52.2%로 나타남
 - 이를 통해 수원시에는 대학생과 사회초년생이 많다고 볼 수 있음⁹⁾
 - 기숙사의 경우 이용자가 대학생 등에 한정되어 있고, 노인복지주택 역시 노인 인구만이 이용하는 시설로서 수원의 전체적인 1-2인 가구의 특성을 반영한다고 보기 어렵고 실제로도 20대 중반에서 30대 중반까지가 가장 높은 비율로 나타남
- 다만, 노인복지주택의 경우 노유자시설로 한데 묶여서 분류되어 있어 그 특성을 파악하기 어렵다는 특징이 있어 보다 상세한 분류 및 관리가 필요할 것으로 생각됨
- 수원시 연령별 전·월세 비율에서도 20대와 30대가 높은 비율을 차지하는데 20대의 78.1%, 30대의 51.1%가 전·월세 형태로 거주 중인 것으로 나타남

〈그림 3-24〉 수원시 연령별 전·월세 비율

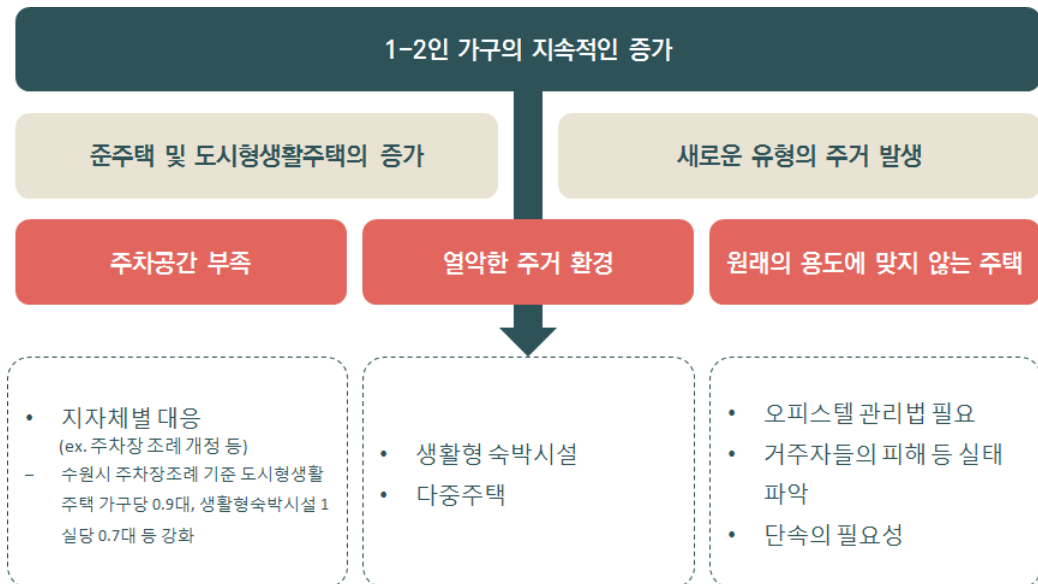


자료 : 김리영 (2017) [인포그래픽]청춘도시 수원, 1인 가구 절반이 청년층, 수원시정연구원

9) 김리영 (2017) [인포그래픽]청춘도시 수원, 1인 가구 절반이 청년층, 수원시정연구원

- 건축허가 추이를 살펴보면 지속적으로 증가 추세를 보이고 있는 것은 오피스텔과 생활형 숙박시설임
- 이에 따라 수원시의 1인 가구들은 주로 오피스텔 또는 생활형 숙박시설에 거주하고 있을 것으로 예상됨
- 수원시 1-2인 가구가 우선적으로 해결해야 할 과제라고 생각하는 가장 시급한 문제는 공용주차장 설치 및 불법 주차 단속 강화였고 그 외에도 쓰레기 무단투기 방지 및 깨끗한 환경유지, 노후주택 개량 및 빈집 정비 등이 1-2인 가구의 응답률이 전체에 비해 더 높게 나타남
- 이와 유사하게 현재의 집에 살면서 겪는 어려움 중 가장 높은 응답률을 보인 것은 지역의 열악한 주거환경(편의시설 부족 등) 항목인 것으로 나타남
- 1-2인 가구가 전체 응답자에 비해 더 높은 확률로 응답한 항목은 비싼 월세, 주택의 열악한 주거환경, 지역의 열악한 주거환경, 임대료 상승 등이 있음

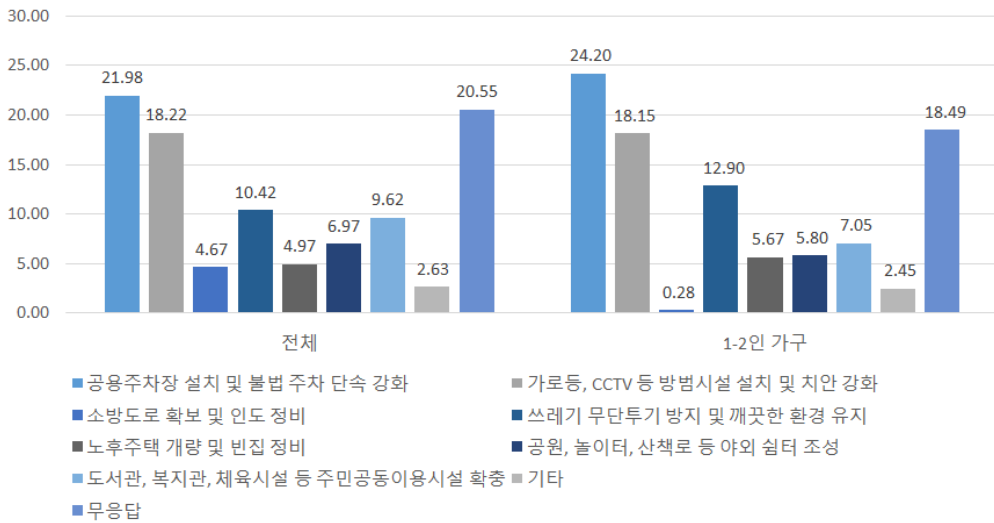
〈그림 3-25〉 수원시 1-2인 가구 시사점



1. 주차 문제

- 2017년 수원시 주거실태 조사에 따르면, 수원시 1-2인 가구가 우선적으로 해결해야 할 과제라고 생각하는 문제는 공용주차장 설치 및 불법 주차 단속 강화로, 1순위 또는 2순위라고 응답한 경우가 전체의 24.60%를 차지했는데 이는 전체의 21.98%보다 높은 수치임

〈그림 3-26〉 전체 해결 우선순위와 1-2인 가구 해결 우선순위 과제 비율 비교



1) 현행 주차 기준

- 수원시 1-2인 가구가 가장 시급한 문제로 생각하는 주차와 관련하여 수원시의 주차장 조례는 다음과 같음
- 현재는 2014년 10월 7일 개정된 기준에 따르고 있음

〈표 3-25〉 수원시 부설주차장 설치대상시설물 및 부설주차장 설치기준

시설물	설치기준			
	2008.07.14	2011.06.17	2012.11.14	2014.10.7
1. 위락시설	시설면적 70㎡당 1대			
2. 문화 및 집회시설(관람장 제외), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원, 요양병원 및 격리병원 제외), 운동시설(골프장, 골프연습장 및 옥외수영장 제외), 업무시설(외국공관 및 오피스텔 제외), 방송통신시설중 방송국, 장례식장	시설면적 100㎡당 1대			
	단, 장례식장은 시설면적 80제곱미터 당 1대			
3. 제1종근린생활시설(「건축법 시행령」 별표 1제3호바목, 사목은 제외), 제2종근린생활시설, 숙박시설	시설면적 135㎡당 1대			
	-	단, 고시원은 80제곱미터 당 1대 또는 실당 0.3대로 하며 이중 주차대수가 많은 것을 적용한다.		
4. 단독주택(다가구주택제외)	시설면적 50제곱미터 초과 134제곱미터 이하의 경우에는 1대			
	시설면적 134제곱미터 초과인 경우에는 1대에 134제곱미터를 초과하는 87제곱미터 당 1대를 더한 대수			
5. 다가구주택, 공동주택(기숙사는 제외), 업무시설 중 오피스텔	주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 아래에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수(소수점 이하의 끝수는 이를 1대로 본다)이상의 주차장을 설치하되 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.93대) 이상이 되도록 한다.			
	주택규모별 전용면적이 85㎡이하일 경우 : 85㎡당 1대			
	주택규모별 전용면적이 85㎡초과일 경우 : 70㎡당 1대			
	-	업무시설 중 오피스텔은 80제곱미터 당 1대		
	-	도시형생활주택(원룸형)은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조 제1항제2호의 규정에 따른다.	도시형생활주택 중 원룸형은 40제곱미터 당 1대(준주거 및 상업지역은 80제곱미터 당 1대)	도시형생활주택(원룸형)은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조 제1항제2호의 규정에 따른다
6. 골프장, 골프연습장, 옥외수영장, 관람장	골프장의 경우에는 1홀당 15대			
	골프연습장의 경우에는 0.7타석당 1대	골프연습장 : 1타석당 1.4대		
	옥외수영장의 경우에는 정원 10인당1대 관람장의 경우에는 정원 70인당 1대			
7. 수련시설, 공장(아파트형은 제외한다), 발전시설	시설면적 220제곱미터 당 1대			
8. 창고시설	시설면적 210제곱미터 당 1대			
9. 그 밖의 건축물	시설면적 200㎡당 1대			

- 도시형 생활주택(원룸형)에 대한 기준은 2011년부터 추가되었으며 고시원 및 오피스텔에 대한 기준은 2012년 추가되었음
 - 도시형 생활주택(원룸형)의 경우 2011년에 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조제1항제2호의 규정¹⁰⁾에 따르도록 했다가 2012년 40제곱미터 당 1대(준주거 및 상업지역은 80제곱미터 당 1대)로 개정된 후 2014년 다시 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 따르도록 개정되었음
 - 이 외에도 골프연습장의 경우 0.7타석 당 1대였던 것이 2011년 1타석당 1.4대로 바뀌었음
- 2017년 7월 18일 공포한 ‘주차장 조례 일부 개정안’에 따르면 원룸형 도시형생활주택, 생활숙박시설, 오피스텔 등의 부설주차장과 기계식주차장의 설치기준도 강화되었음
 - 원룸형 주택은 가구당 0.9대(가구당 전용면적 30㎡ 미만은 0.75대)임
 - 생활숙박시설은 100㎡당 1대 또는 1실당 0.7대이고, 두 기준 중 주차대수가 많은 것을 적용함
 - 오피스텔은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제27조 1항에 따라 산정하되, 호실당 1대 이상을 확보해야 함
 - 기계식 부설주차장은 상업지역 내 전체면적 5000㎡ 이상인 건축물에 설치할 수 있음

10) 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 원룸형 주택은 제1호에도 불구하고 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치하여야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 2분의 1의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 강화하거나 완화하여 정할 수 있다.

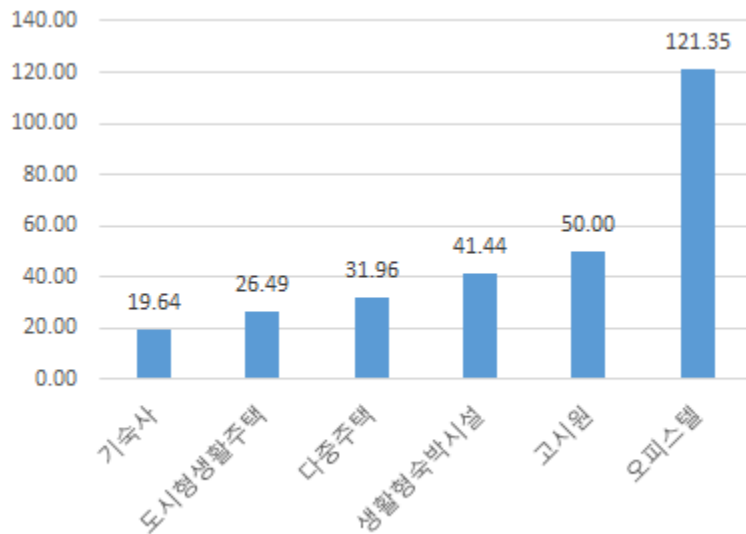
2) 수원시 세대별 주차대수

- 1 가구당 주차대수의 비율이 가장 높게 나타난 것은 오피스텔로 121.35% 로 나타남
- 반면, 1 가구당 주차대수의 비율이 가장 낮은 것은 기숙사로 19.64% 였고, 이어서 도시형생활주택이 26.49%, 다중주택 31.96%, 생활형숙박시설이 41.44% 로 나타남
- 수원시 주차장조례에 따르면 도시형생활주택의 주차기준은 가구당 0.9 대, 생활형숙박시설의 주차기준은 1 실당 0.7 대 등으로 강화되어 주차 문제를 해결하고자 하고 있음

〈표 3-26〉 주거유형별 주차대수 및 세대수(가구수)

	주차대수	세대수(가구수)	%
기숙사	176	896	19.64
도시형생활주택	746	2,816	26.49
다중주택	31	97	31.96
생활형숙박시설	1,136	2,741	41.44
고시원	142	284	50.00
오피스텔	24,393	20,101	121.35

〈그림 3-27〉 주거유형별 주차대수 및 세대수(가구수)



2. 새로운 주거 유형 문제

1) 생활형 숙박시설

- 주차장 조례 일부 개정안에서 원룸형 도시형생활주택, 오피스텔 등과 함께 언급된 생활형 숙박시설은 고시원, 도시형 생활주택에 이어 수원시에서 주차난 등의 문제점을 야기하고 있는 주거 유형임

(1) 정의

- 생활형 숙박시설은 레지던스 호텔이라고도 불림
- 1998년 외국인 관광객을 수용하기 위해 처음으로 등장함
 - 초기에는 증장기 숙박업을 하던 중소호텔들이 일반 호텔비보다 저렴한 가격으로 서비스하는 형태였음
 - 2000년대 초반 등장한 레지던스는 업무용 오피스텔을 숙박시설로 개조한 뒤 영업하는 시설이 대부분이었음
 - 2010년 숙박영업은 불법이라는 대법원의 판결을 받기도 함
- 2012년 1월 보건복지부가 공중위생관리법 시행령을 개정하여 '생활형 숙박업' 조항을 추가함으로써 일반 숙박업과 구분되기 시작함
- 생활형 숙박 시설은 취사 시설이 제외돼 있던 일반 숙박 시설과 달리 취사 시설을 포함하되 환기를 위한 시설이나 창문을 설치하고 객실별로 욕실 또는 샤워실을 의무적으로 설치해야 함 (다만, 「관광진흥법 시행령」제2조제1항제2호마목에 따른 호스텔업은 욕실 또는 샤워실을 공용으로 설치할 수 있다.)¹¹⁾

건축법 시행령 제3조의5(용도별 건축물의 종류) 법 제2조제2항 각 호의 용도에 속하는 건축물의 종류는 별표 1과 같다.

[별표 1] <개정 2017. 2. 3.>

15. 숙박시설

가. 일반숙박시설 및 생활숙박시설

공중위생관리법 시행령 제4조(숙박업 및 미용업의 세분) 법 제2조제2항에 따라 숙박업 및 미용업을 다음과 같이 세분한다. <개정 2013.9.26., 2014.10.15.>

1. 숙박업

나. 숙박업(생활): 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설(취사시설을 포함한다) 및 설비 등의 서비스를 제공하는 영업

11) 공중위생관리법 시행규칙 [별표 1] 공중위생영업의 종류별 시설 및 설비기준(제2조 관련) II. 개별기준 1. 숙박업

(2) 타 시설과의 비교

〈표 3-27〉 유사 시설과 비교 분석

구분	주택법 공동주택	건축법 [시행령 별표 1] 용도별 건축물의 종류			관광진흥법 [시행령 제2조 2항] 관광산업의 종류			
		일반숙박시설	생활형 숙박시설	업무시설 (오피스텔)	관광호텔	가족호텔	기타	
기능	취사시설	○	취사 불가	취사 가능	취사 가능	취사 불가	취사 가능	수상관광 호텔
	주거 기능	○	X	○	○	X	X	한국전통 호텔
	숙박여 부		일일 숙박 가능	일일 숙박 가능	숙박시설로 용도변경 생활숙박업 등록	일일 숙박 가능	일일 숙박 가능	호스텔 소형호텔 의료관광 호텔
법적 검토	적용법 령	주택법	건축법 / 공중위생관 리법	건축법 / 공중위생관 리법	건축법	건축법 / 공중위생 관리법		
	개별 등기	○	○	○	○	X		
	전입신 고	○	○	○	○	X		
	분양여 부	○	개별 등기 분양 가능	개별 등기 분양 가능	개별 등기 분양 가능	회원모집 만 가능	회원모집 만 가능	회원모집 만 가능
개별 임대차					불가	불가	불가	
기능 적 검토	서비스 발코니	○	○	○	X	V		
	발코니 난방	○	X	X	X	X		
	예상 수요층	주거	단기관광 및 출장	장기관광 및 주거	사무실 및 주거	단기관광 및 출장		

자료 : 부동산 리서치 & 아이디어 (<http://urbang2.egloos.com/6188026>)

- 기존의 오피스텔은 생활형 숙박시설(레지던스)로 임대 이용하면 위법으로, 용도변경은 가능하지만 규정상 변경이 까다로워 현실적으로는 용도를 변경하는 데에 어려움이 있음

〈표 3-28〉 오피스텔과의 비교

구분	오피스텔	생활형 숙박시설
건축지역	상업지역·준주거지역·제3종일반주거지역·준공업지역	상업지역·준주거지역
분양여부	(공통) 객실 개별등기 가능 : 절대적 소유권 / 분양권 전매가능 / 직접사용가능	
입지조건	도시지역(상업지역) 주거용지 및 기타 어느 지역에도 건축가능하므로 과잉 공급의 우려 있음	상업지역 / 관광휴양지 상업지에만 건축가능하고 소방법 등 각종 법규에 구속되므로 과잉공급의 우려없음
시설	실별 욕실·주방 등 편의시설	실별 욕실·주방 등 편의시설 안내데스크 등이 있는 로비 실별 완강기 등 소방시설·피난안전시설
용도	사무 / 주거 (숙박 제외) 1년 단위 장기 숙박을 목적으로 함	장기 · 단기숙박 1일 이상 단위 단기 숙박을 목적으로 함
주 임대대상	1~2인 가구 등 주거수요	주로 관광객 (대개 5일 이상 투숙객)
임대(대여)방식	주인이 개별적으로 관리 (소유주 직접관리) 임대관리회사, 부동산에 위탁가능	운영업체에서 위탁관리하며 수익 제공
사업자 유형	주택임대사업자	일반임대사업자
법규상 차이점	주거용 오피스텔의 경우 주택으로 분류 주택으로 건축하므로 평당 건축비가 저렴함	숙박업으로 분류됨 규정에 맞게 건축되므로 평당 건축비 높음
혜택	취득세 등 세금 감면	부가가치세 환급

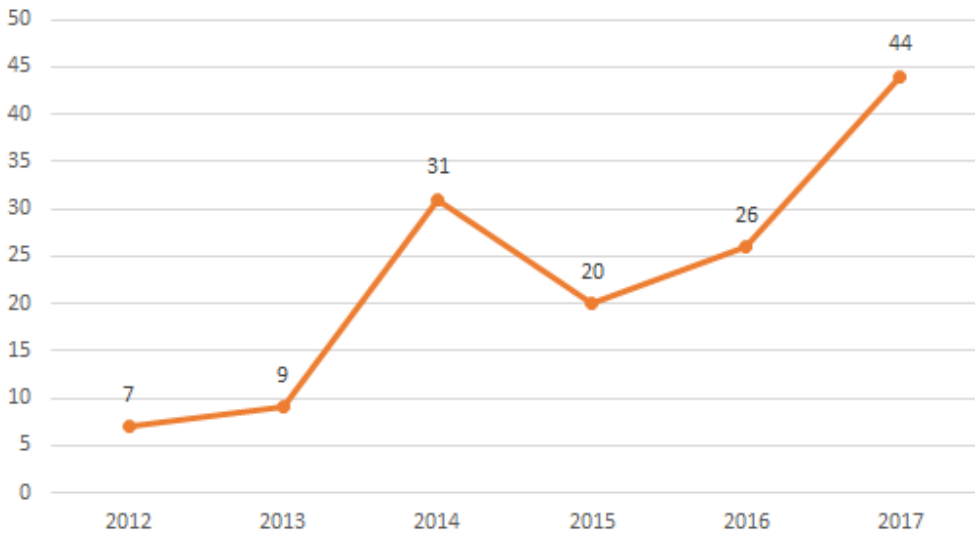
자료 : 부동산 업계종합 (재구성)

- 생활형 숙박시설은 주택법 대신 건축법 적용을 받아 분양신청에 청약통장이 필요 없고 다주택자 중과세 등 정부의 각종 주택 규제에서 벗어나 있음
- 지역 구분도 없어 전국 어디든 누구나 분양 받을 수 있고 오피스텔은 법 개정에 따라 연말부터 전매제한 규제를 받는 반면 생활형숙박시설은 분양권 전매가 비교적 자유로움
- 또한, 통상 아파트의 전용률이 70~ 80% 수준인데 반해 생활형 숙박 시설은 전용률이 45~59%에 불과해 취득·등록세도 오피스텔과 같이 주택 이외의 매매에 해당해 아파트보다 4배 이상 비싸다는 단점도 있음
- 생활형 숙박 시설을 장기 이용자에게 임대한다고 하더라도 이는 주택 임대 사업에 해당하지 않고 숙박업에 해당되기 때문에 공중위생관리법 등의 규제를 받음

(3) 수원시의 생활형 숙박시설

- 2012년 생활형 숙박 시설이 법적으로 지정된 이래 수원시에서는 총 137건의 인허가가 이루어졌으며 전반적으로 증가하는 추세를 보이고 있음
- 총 137건 중 130건(94.9%)가 팔달구에서 이루어졌음

〈그림 3-28〉 수원시 생활형 숙박시설 허가 건수



(4) 생활형 숙박시설의 주차 및 타 시군의 대응

- 생활형 숙박시설은 주택법 대신 건축법 적용을 받아 정부의 각종 주택 규제에서 벗어나 있는데 이에 따라 주거 시설에 적용되는 주차장 시설 등 각종 부대시설에 대한 기준이 달리 적용돼 그에 따른 단점이 존재함
- 주차장법에서는 각 시설물별 부설 주차장 설치 기준을 정하고 있는데, 생활형 숙박 시설은 근린생활시설 등과 같은 적용을 받아 시설 면적 200㎡당 1대의 주차장만 설치하면 됨
- 이는 다가구주택·공동주택뿐만 아니라 오피스텔 역시 주택 건설 기준 등에 관한 규정에 따라 주차장을 설치하도록 규정돼 있는 것과 차이가 있음
- 서울에서 다가구주택 등의 전용면적이 85㎡ 이하라면 75㎡당 1대(85㎡ 초과 시 65㎡당 1대)의 주차장을 설치하고 가구당 주차 대수가 1대 이상(가구당 전용면적이

60㎡ 이하면 0.7대)을 설치하도록 돼 있는 것에 비하면 주차 공간이 대략 3분의 1에 불과함

- 이에 따라 생활형 숙박 시설에 장기 임차인이 다수 입주하면 주차 공간이 부족한 문제가 발생할 수 있음
- 수원시에서 2017년 7월 18일 공포한 ‘주차장 조례 일부 개정안’에 따라 생활숙박시설은 100㎡당 1대 또는 1실당 0.7대이고, 두 기준 중 주차대수가 많은 것을 적용함
- 인천시의 경우, ‘인천시 주차장 설치 및 관리조례 일부개정조례안’을 통해 당초 생활숙박시설 1호실당 0.7대로 강화될 예정이었던 생활형숙박시설의 주차장 설치 기준을 더욱 강화된 1호실당 1대로 변경하였음
 - 숙박시설 설치기준은 기존 시설면적 134㎡당 1대였음
- 경기도 안양시의 경우도 2017년 1월 5일 생활숙박시설을 호실당 1대로 주차장 설치 기준을 높였음

2) 다중주택

(1) 정의

- 다중주택이란 다음의 요건을 모두 갖춘 주택을 말함
 - 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것
 - 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것 (각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 아니한 것 을 말한다. 이하 같다)
 - 1 개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 330제곱미터 이하 이고 주택으로 쓰는 층수 (지하층은 제외한다) 가 3층 이하 일 것
- 연면적의 제한을 받다보니 지하 (연면적에서 제외) 를 두어 건축한계를 극복하고자 하기도 함
- 단독주택의 주차장 산정 기준을 준용 (도시형생활주택처럼 주차장 완화의 수혜를 받고 있음)
 - 시설면적 50㎡ 초과 150㎡ 이하 : 1 대
 - 시설면적 150㎡ 초과 : 1 대에 150㎡ 를 초과하는 100㎡ 당 1 대를 더한 대수 [1+ {(시설면적-150㎡)/100㎡}]
- 300㎡ 미만은 2 대, 다중주택의 최대인 330㎡ 는 3 대의 주차대수가 필요

〈표 3-29〉 다중주택의 조건

구분	다중주택
건축법령 적용시 용도분류	단독주택
구분기준	각 주거구획은 구획별(가구별)로 독립된 공간을 확보하되 주거생활의 일부를 공동으로 영위
규모	330㎡ 이하 (100평), 3층 이하, 20구획 이하, 12~33㎡
구조	주거구획간 경계벽은 인접구획간 화재, 소음상 완전 차단구조로 할 것
기타	10주거구획 이상인 다중주택은 인접대지에서 2m 이상 이격
소유권	건물 전체 단독 등기 (세대별 분양 불가능/구분 소유권 불가)

자료 : 국가법령정보센터

(2) 문제점

- 다세대주택(다가구주택)의 경우 가구당 0.7대 이상의 주차장을 확보해야 하는 반면, 다중주택은 최대 3대까지의 주차장을 설치하면 되므로 유리함
- 이에 따라 다중주택이 새로운 주거 유형의 문제로 떠오르고 있음

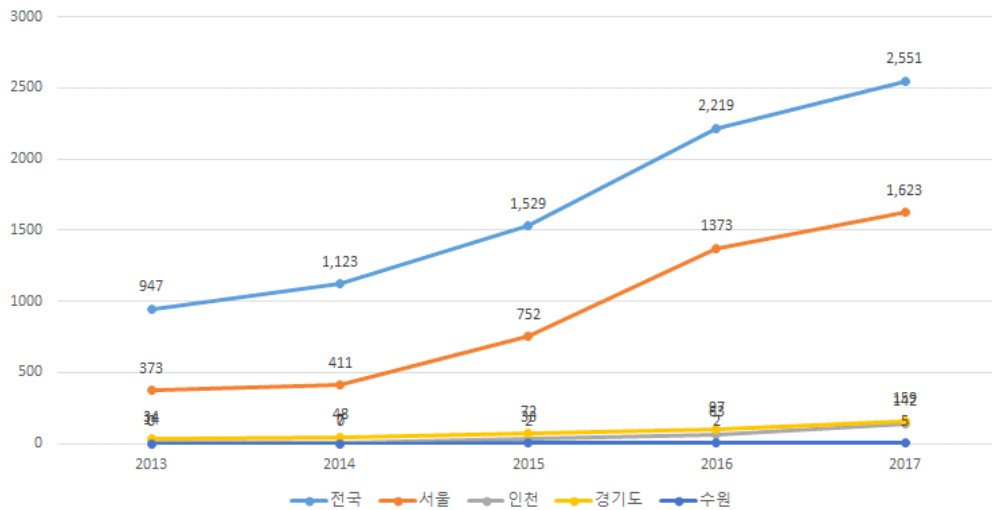
〈그림 3-29〉 수원시 다중주택 건축허가 연도별 분포



〈표 3-30〉 다중주택 건축허가 추이 비교

구분	2013		2014		2015		2016		2017	
	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적
전국	947	218,976.2	1,123	282,119.9	1,529	381,629.6	2,219	576,665.5	2,551	672,368.8
서울	373	72,246.9	411	93,076.2	752	189,181.9	1,373	355,523.5	1,623	423,452.6
인천	14	2,325.3	7	1,927.7	33	9,442.5	63	18,181.3	142	40,873.5
경기도	34	8,171.2	48	12,994.8	72	16,637.6	97	25,486.4	159	45,182.9
수원	0	0	0	0	2	440.6	2	492.55	5	1,982.91

〈그림 3-30〉 다중주택 건축허가 추이 비교



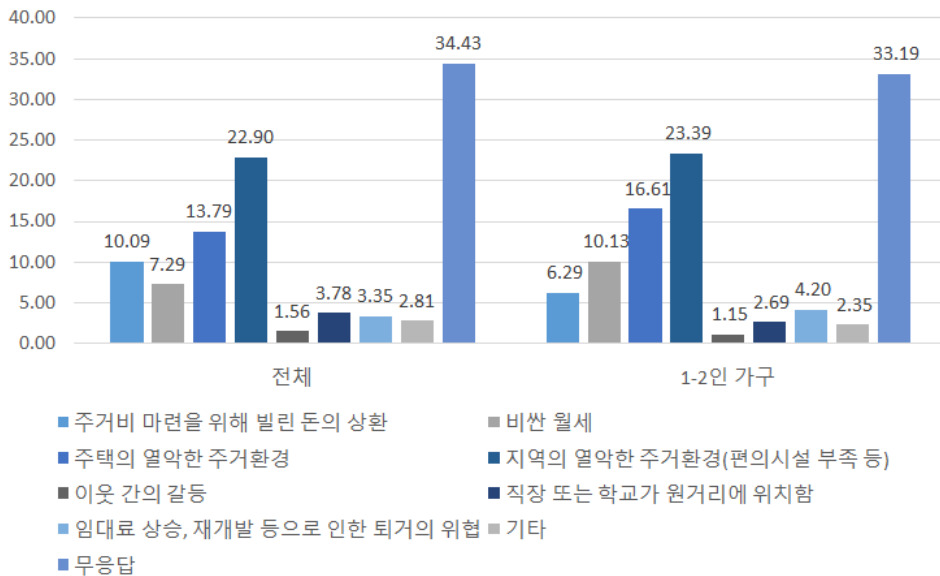
- 다중주택의 이점으로 인해 다중주택은 꾸준하게 증가하는 추세임
 - 전국적으로 건축허가를 받은 다중주택은 2013년의 947동에서 2017년 2,551동으로 2.7배 증가했고, 서울시는 4.4배, 경기도 4.7배, 그리고 인천시는 10.1배로 가장 높은 증가율을 보였으며 수원시 역시 2015년 이후 2동에서 5동으로 2.5배 증가함
- 그러나 다중주택에 불법으로 취사시설을 설치하면서 화재에 취약하다는 문제가 발생함
- 또한, 전세보험 가입이 불가하고, 불법 개조 사실이 확인되면 전세대출을 받는 데에 제약이 발생하게 됨

- 만약 구청에서 원상복구를 명령할 시 세입자는 화장실과 부엌이 없는 생활을 해야 하는 상황에 처할 수 있음
- 건축허가시 유리하게 작용한 다중주택의 주차장 설치기준으로 인해 주택밀집 지역의 주차난 유발할 가능성이 있음
- 이러한 불법 다중주택을 단속하는 데에도 문제가 따르는데, 개인 사생활과 관련되어 있기 때문에 강제적으로 건물 내에 들어갈 수가 없어 단속에 어려움이 있음
- 건축물에 대한 사용 승인은 건축사가 현장조사를 하도록 되어 있는데, 준공을 받은 후 불법 개조가 이루어지기 때문에 불법 개조 적발이 쉽지 않음
- 따라서, 단속 요청이 있지 않는 한 단속에 어려움이 있음

3. 유지 및 관리 문제

- 2017년 수원시 주거실태 조사에 따르면, 현재의 집에 살면서 겪는 어려움 중 가장 높은 응답률을 보인 것은 지역의 열악한 주거환경(편의시설 부족 등) 항목으로 전체 응답자의 22.9%가 1순위 또는 2순위로 꼽았고, 1-2인 가구도 23.39%가 1순위 또는 2순위로 응답했음
- 그 밖에 1-2인 가구가 전체 응답자에 비해 더 높은 확률로 응답한 항목은 비싼 월세, 주택의 열악한 주거환경, 지역의 열악한 주거환경, 임대료 상승 등으로 환경과 관련된 다양한 불편사항이 문제로 제기되었음

〈그림 3-31〉 전체 어려움 우선순위와 1-2인 가구 어려움 우선순위 비율 비교



- 오피스텔과 같은 집합 건물¹²⁾의 경우 주차장 문제는 해결되었으나 택지 개발시 인구로 책정되지 않아 초등학교 등 기반시설 부족을 야기할 수 있음
- 또한 오피스텔은 건축법상 일반 업무시설(건축법 제2조 제2항 제14호)로서 주택이 아니므로 「주택법」의 적용대상이 아니므로 하자관리 등을 위한 관리법이 필요할 것임

12) 집합건물법 제1조(건물의 구분소유)에 따르면 집합건물이란, 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로써 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있음

- 집합건물은 구분소유 관계가 성립되어있는 1동의 건물을 말함
- 집합건물로 하고자 하는 소유자의 의사(구분행위)가 있어야 함
- 집합건축물은 용도에 대하여는 특별히 구분을 주지 않음
- 연립주택, 상가, 오피스텔, 레지던스호텔, 다세대주택, 도시형생활주택 등이 여기에 속함

- 주택법의 적용이 없는 오피스텔 건물의 경우에는 「주택법」 및 「주택법 시행령」이 정하는 바에 따라 공동주택의 하자를 보수할 책임이 있는 사업주체가 입주자 또는 입주자대표회의 등의 하자보수 요구에 대하여 하자보수책임 이행을 하지 못하게 된 경우 입주자의 권리를 보호하기 위하여 하자보수이행을 담보하기 위한 제도인 하자보수보증금제도 등이 규정되어 있지 않음 (「주택법」 제46조 제2항, 동법 시행령 제60조 참조)

〈표 3-31〉 집합건물 관리에 관한 법률의 적용

구분	정의	사례	적용 건축물
공법	국가의 조직이나 국가 간 또는 국가와 개인 간의 관계를 규정하는 법률, 국가 또는 공공단체의 공권력의 발동에 관한 법령	- 주택법 (법정책임 - 모든 공동주택) - 건설산업기본법 (특별법, 약정책임 적용원칙 - 상가, 오피스텔, 콘도 등) 등	아파트, 연립주택, 다세대주택, 도시형생활주택 등
사법	사인 상호간의 관계를 규율하는 법이고 따라서 대등한 자 사이의 평등관계를 규율하는 것이라고 큰 틀에서의 분류	집합건물관리에 관한 법률 (법정책임)	공동주택, 오피스텔, 콘도, 상가 등

- 아파트 등 공동주택은 국토교통부의 '주택법' 적용을 받아 행정기관이 현장조사를 하고 조사를 회피하면 제재를 가할 수 있지만 집합건물은 '집합건물법'의 적용을 받아 민사적 해결만 가능하기 때문에 법적으로는 행정청의 관리감독 권한이 없어 주민들 간 갈등이 끊이지 않고 소송 등 분쟁이 발생하고 있음(송학주, 2014)

〈표 3-32〉 집합건물법과 주택법 비교

구분	집합건물법	주택법
적용대상	1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물	세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물
적용사례	상가, 오피스텔, 주상복합(150가구 미만)	아파트, 연립, 단독, 도시형생활주택
관리감독	표준규약과 집합건물 분쟁조정위원회	지방자치단체의 직접적인 관리감독
관리주체	관리단 구성 임의조항	자치관리 및 위탁관리 필수조항
분쟁조정	분쟁조정 참가는 임의	통지시 분쟁조정 참가필수
과태료	200만원 이하	2000만원 이하

자료 : 국가법령정보센터

- 주택법 제59조 '공동주택관리에 관한 감독' 조항에는 공동주택 단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우 해당 지자체장은 입주자대표회의나 관리사무소장 등에게 업무에

관한 사항을 보고하게 하거나 자료 제출이나 그밖에 필요한 명령을 할 수 있도록 돼 있는 반면 집합건물법에는 이 조항이 빠져 있어 지자체가 관여할 수 없음

〈표 3-33〉 사법과 공법의 하자담보책임 비교

구분	사법		공법	
	민법	집합건축법	주택법	건설산업기본법
적용대상	일반건물	집합건물 (공동주택 포함)	공동주택	5천만원이상 일반공사, 1천5백이상전문공사
당사자	도급인/수급인	분양자(파산 등은 시공사)수분양자	사업주체, 입주자, 임대인, 관리단, 관리주체	발주자, 수급인
청구권	하자보수청구 손해배상청구	하자보수청구 손해배상청구	하자보수청구 손해배상청구 하자보수보증금	하자보수청구 손해배상청구
권리행사	제척기간	제척기간	하자발생기간	하자발생기간
보호법익	계약상기본책임	수분양자보호	입주자보호 관리업무차원	건설산업전문화

〈표 3-34〉 집합건물법 개정시행(2013.06.19) 전, 후 하자담보책임 비교

구분	종전			개정 후		
	적용	담보책임 내용		적용	담보책임 내용	
공동주택	주택법	하자보수	사용검사 이후 하자	주택법	하자보수	사용검사 이후 하자 + 이전하자
		손해배상	내력 구조부 중대하자		손해배상	내력 구조부 + 구성부분 중대하자 + 경미하자
		책임기간	기둥, 내력벽 : 10년 보, 바닥, 지붕 : 5년 기타 : 1~4년		책임기간	기둥, 내력벽 : 10년 보, 바닥, 지붕 : 10년 기타 : 5년이내(시행령)
		계약해제	불가능		계약해제	불가능 (민법668조 단서적용)
오피스텔, 상가, 주상복합 아파트	집합건 물법	책임기간	일률적 10년 (지반공사 5년)	집합건 물법	책임기간	주요구조부 : 10년 지반공사 : 10년 기타 : 5년이내(시행령)

- 집합건물법 개정 시행 후 시공사 담보책임
 - 법률 개정 전에는 모든 책임이 분양자에게 있었음
 - 하자보수의무자 : 분양자, 시공사(건물의 전부 일부를 시공한 자)

- 특별법률 적용 : 시공사가 분양자에게 부담하는 담보책임은 다른 법률에 특별한 규정이 있으면 그 규정을 적용 (예. 주택법상 일괄도급시공사)
- 손해배상 : 분양자, 시공사(분양자가 회생절차 개시 신청, 파산 신청, 해산, 무자력 등의 경우에 한함)
- 매수인에게 불리한 특약, 불인정 : 분양자, 시공사

■ 관리단

- 오피스텔과 같은 집합건물의 경우 관리단을 구성하여 집합건물법에 따라 집회를 개최하여 규약을 설정하고 관리인을 선임하는 방법 등으로 건물을 관리할 수 있음(제23조, 제24조, 제28조 등 참조)
- 관리단은 구분소유관계가 성립되어 건물에 대한 공동관리의 필요성이 발생한 때에는 별다른 설립절차 없이 당연히 설립됨
- 관리단의 구성원은 구분소유자이며, 구분소유자 전원은 본인의 의사와 관계없이 집합건물법 규정에 의하여 당연히 구성원이 되며, 구성원이 될 것을 거부할 수 없고 또한 구분소유자의 지위를 가지는 동안에는 탈퇴도 허용되지 않음¹³⁾
- 집합건물법은 구분소유자가 10인 이상인 때에는 관리인 선임의 의무화하고 있음(제24조 제1항)
- 관리인은 구분소유자단체, 즉 관리단의 업무를 대내적으로 집행하고(내부적으로 집합건물의 공용부분을 보존하거나 관리하고 그 비용을 징수하는 등의 업무를 수행) 관리단을 대외적으로 대표함
- 집합건물법 제9조 제1항, 민법 제667조 제2항에 의한 하자보수를 같은 손해배상청구권, 즉 하자담보추급권은 특별한 사정이 없는 한 구분소유자에게 귀속하는 것이므로, 집합 건물법 제23조 제1항에 따라 건물과 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 설립되는 관리단은 구분소유자들에게서 그 권리를 양수하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 하자담보추급권을 가진다고 할 수 없기 때문에 관리단이 구분소유자를 대신하여 하자보수 등 손해배상을 청구할 수는 없음¹⁴⁾
- 그러나 이 과정에서 발생하는 문제점의 해결은 결국 분쟁조정위원회를 통하는 방법이 유일하며 위원회의 실효성은 높지 않음(충남대학교 산학협력단, 2014)

13) 대법원 94다27199판결, 1996. 8. 23. 선고

14) 대법원 2011. 12. 13. 선고 2011다80531 판결 참조

- 이 경우에도 주택법에 명시된 ‘입주자 대표 회의¹⁵⁾’가 아닌 관리단만이 존재함으로써 실거주자(점유자)와 단순소유자 간의 괴리에 의한 문제가 발생할 수 있음
 - 집합건물법이 2012. 12. 18.에 법률 제11555호로 개정됨에 따라 ‘구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자’(‘점유자’)도 관리단집회에서 의결권을 행사할 수 있게 되었으나, 점유자는 모든 관리단집회에 참석하여 의결권을 행사할 수 있는 것이 아니라, 다음에 한해서만 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있음
 - 공용부분의 관리에 관한 사항을 정하는 집회(제16조 제2항)
 - 관리인의 선임·해임을 위한 집회(제24조 제4항)
 - 관리위원회 위원의 선임·해임을 위한 집회(제26조의 3 제2항)
 - 집합건물은 분양 이후에 발생하는 문제들이 많고 그 심각성이 매우 크기 때문에 이를 예방하여 추가적인 피해를 줄여 보다 원활하고 효율적인 집합건물의 정상적인 관리와 발전을 하고자 한다면 소유자와 임차인 간의 의사 협의체 구성, 그리고 소신 있고 책임감 있는 관리단의 역할이 중요할 것임(정자홍, 2015)
- 경기도 집합건물 분쟁 조정 위원회
- 경기도의 경우, 집합건물과 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위해 시·도에서 설치·운영하는 집합건물 분쟁 조정 위원회가 존재하고 있으나 처리하는 분쟁의 수가 연간 1건에 그치는 중 그 활동이 활발하지 못함
 - 조정대상
 - 집합건물 하자에 관한 분쟁(주택법 제46조에 따른 공동주택의 담보책임 및 하자보수 등과 관련된 분쟁은 제외)
 - 관리인·관리위원의 선임·해임 또는 관리단·관리위원회 구성·운영에 관한 분쟁
 - 공용부분의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁
 - 관리비의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁
 - 규약의 제정·개정에 관한 분쟁
 - 재건축과 관련된 철거, 비용부담 및 구분소유권 귀속에 관한 분쟁 등
 - 한계점
 - 2012년 ‘집합건물 분쟁조정위원회’ 설치법령이 마련됨

15) 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 ‘동별 대표자’라 함)로 구성 (규제「공동주택관리법」 제14조제1항).

- 그러나 조정위원회가 입주민으로부터 조정신청을 받아도 관리단이 응하지 않으면 현실적으로 분쟁조정을 강제할 수 없기 때문에 분쟁조정위원회의 실효성에 적음
- 경기도의 경우 2013년 6월 분쟁조정위원회가 만들어져 4건이 접수됐는데 당사자가 불응하거나 요건이 맞지 않는다는 이유로 모두 불개시 통보가 내려짐
- 전문가들은 법적효력이 없는 '분쟁조정위원회'보다 좀 더 강제력을 갖는 중재 장치가 필요하다고 지적한 바 있음(송학주, 2014)

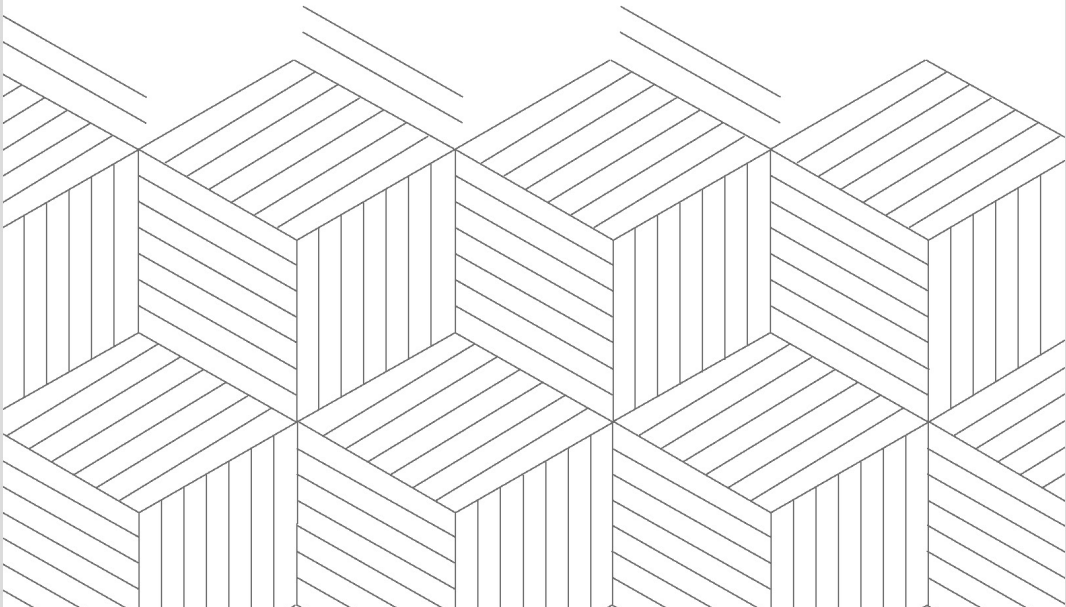
〈그림 3-32〉 조정절차 흐름도



제4장

현장 실태 조사·분석

제1절 조사 대상
제2절 조사 내용
제3절 조사 결과



제4장 현장 실태 조사분석

제1절 조사 대상

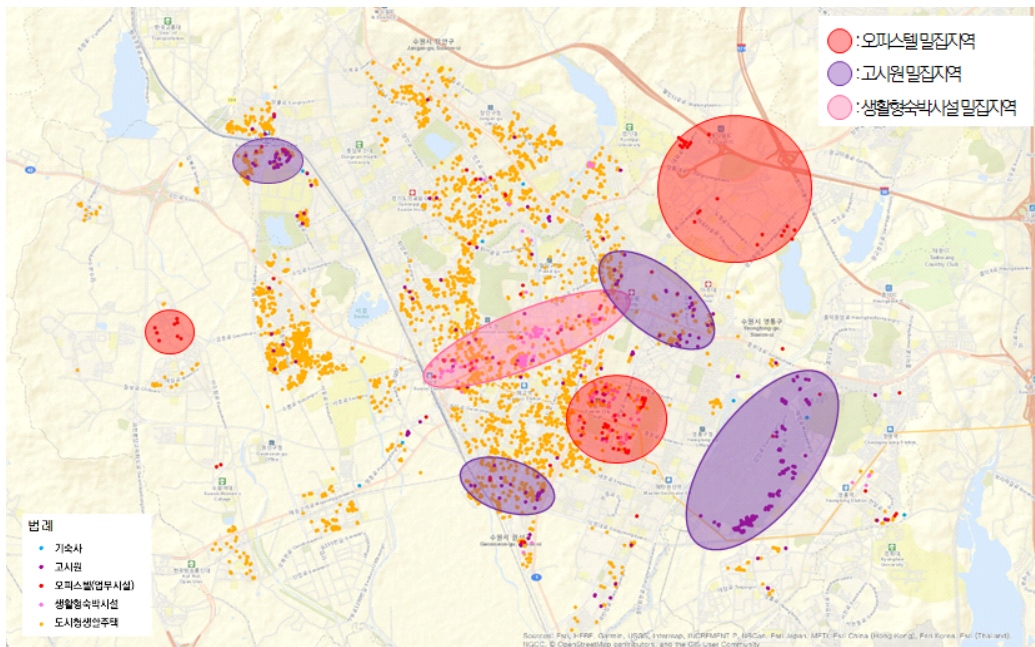
1. 주거 유형별 표본 수

- 총 248개 주택을 대상으로 조사를 실시함
 - 고시원 47개, 오피스텔 37개, 생활형숙박시설 88개, 도시형생활주택 70개, 다중주택 6개

2. 대상지

- 고시원, 다중주택, 도시형생활주택, 생활형숙박시설, 오피스텔의 분포를 분석하여 각 주거 유형이 밀집한 지역을 대상으로 현장 조사를 실시함

〈그림 4-1〉 수원시의 도시형생활주택 및 준주택의 주거 유형별 분포



1) 고시원

- 분석 결과, 고시원은 성균관대학교 인근의 울전동, 그리고 삼성전자 인근의 신동 일대를 대상지로 선정하였음

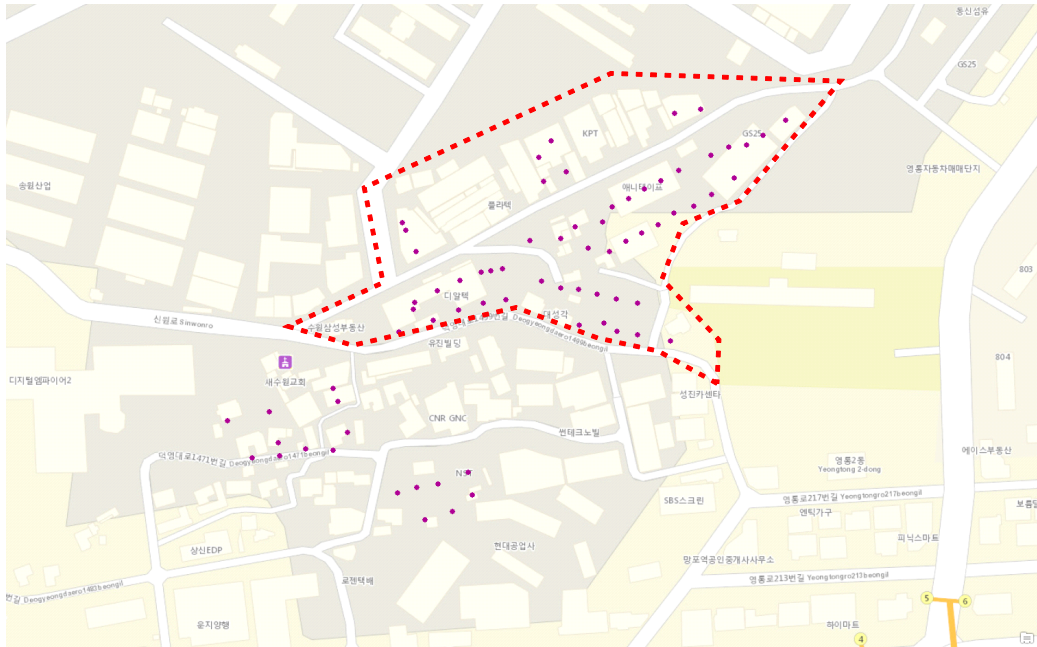
〈그림 4-2〉 고시원 조사 대상 지역1



〈표 4-1〉 고시원 조사 대상 지역1

1	경기도 수원시 장안구 울전동 265-33	13	경기도 수원시 장안구 울전동 288-18 외1필지
2	경기도 수원시 장안구 울전동 271-1	14	경기도 수원시 장안구 울전동 288-52
3	경기도 수원시 장안구 울전동 271-15	15	경기도 수원시 장안구 울전동 290-19
4	경기도 수원시 장안구 울전동 271-16	16	경기도 수원시 장안구 울전동 290-23
5	경기도 수원시 장안구 울전동 271-22 외1필지	17	경기도 수원시 장안구 울전동 290-24
6	경기도 수원시 장안구 울전동 271-24 외2필지	18	경기도 수원시 장안구 울전동 433-187
7	경기도 수원시 장안구 울전동 271-4	19	경기도 수원시 장안구 울전동 433-57
8	경기도 수원시 장안구 울전동 273	20	경기도 수원시 장안구 울전동 439-32
9	경기도 수원시 장안구 울전동 273-1	21	경기도 수원시 장안구 울전동 439-34
10	경기도 수원시 장안구 울전동 273-4	22	경기도 수원시 장안구 울전동 439-56
11	경기도 수원시 장안구 울전동 277-5	23	경기도 수원시 장안구 울전동 439-6
12	경기도 수원시 장안구 울전동 288-11	24	경기도 수원시 장안구 울전동 439-63

〈그림 4-3〉 고시원 조사 대상 지역2



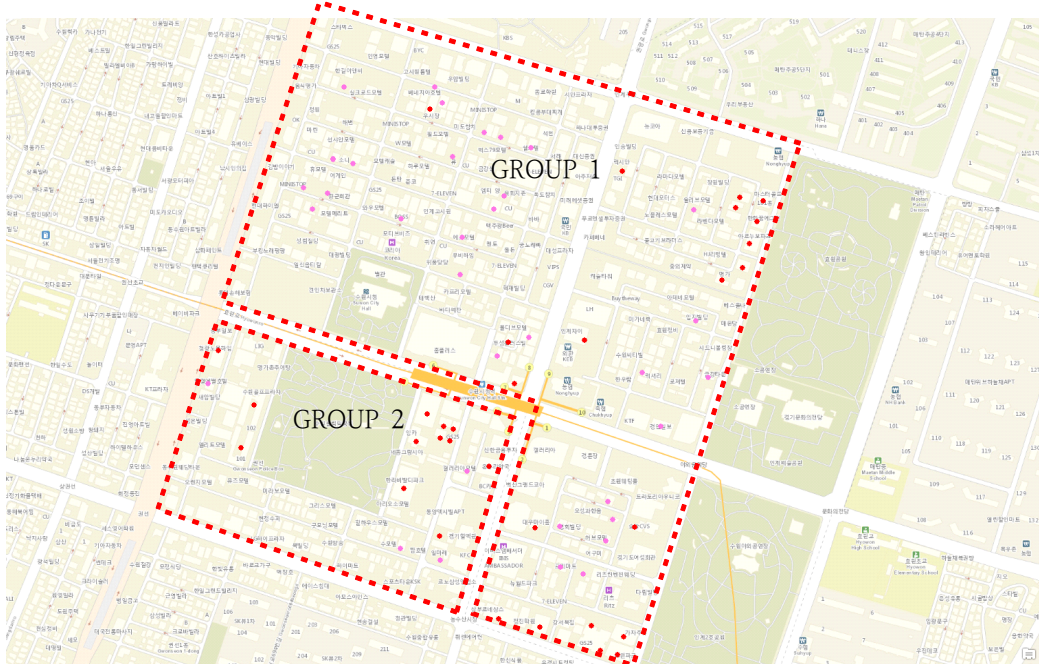
〈표 4-2〉 고시원 조사 대상 지역2

1	경기도 수원시 영통구 신동 334-11 외1필지	13	경기도 수원시 영통구 신동 334-31
2	경기도 수원시 영통구 신동 334-16	14	경기도 수원시 영통구 신동 334-32
3	경기도 수원시 영통구 신동 334-17	15	경기도 수원시 영통구 신동 334-33
4	경기도 수원시 영통구 신동 334-18	16	경기도 수원시 영통구 신동 334-34
5	경기도 수원시 영통구 신동 334-19	17	경기도 수원시 영통구 신동 334-35
6	경기도 수원시 영통구 신동 334-2	18	경기도 수원시 영통구 신동 334-36
7	경기도 수원시 영통구 신동 334-20	19	경기도 수원시 영통구 신동 334-37
8	경기도 수원시 영통구 신동 334-21	20	경기도 수원시 영통구 신동 334-38
9	경기도 수원시 영통구 신동 334-22	21	경기도 수원시 영통구 신동 334-39
10	경기도 수원시 영통구 신동 334-25 외1필지	22	경기도 수원시 영통구 신동 334-40
11	경기도 수원시 영통구 신동 334-3 외1필지	23	경기도 수원시 영통구 신동 334-6 외1필지
12	경기도 수원시 영통구 신동 334-30		

2) 오피스텔 및 생활형숙박시설

- 오피스텔 및 생활형숙박시설은 수원시청 인근인 인계동과 수원역 일대인 매교동, 구천동을 대상으로 조사를 실시했음

〈그림 4-4〉 오피스텔 및 생활형숙박시설 조사 대상 지역1



〈표 4-3〉 오피스텔 및 생활형숙박시설 조사 대상 지역1 : GROUP 1

오피스텔	1	경기도 수원시 팔달구 인계동 1034-3 외1필지	12	경기도 수원시 팔달구 인계동 1118-8
	2	경기도 수원시 팔달구 인계동 1046-19	13	경기도 수원시 팔달구 인계동 1124-1
	3	경기도 수원시 팔달구 인계동 1046-6	14	경기도 수원시 팔달구 인계동 1127-5
	4	경기도 수원시 팔달구 인계동 1114-9	15	경기도 수원시 팔달구 인계동 1131-1
	5	경기도 수원시 팔달구 인계동 1114-9	16	경기도 수원시 팔달구 인계동 1134-11 외1필지
	6	경기도 수원시 팔달구 인계동 1116-10	17	경기도 수원시 팔달구 인계동 1134-3 외1필지
	7	경기도 수원시 팔달구 인계동 1116-3	18	경기도 수원시 팔달구 인계동 1134-4
	8	경기도 수원시 팔달구 인계동 1116-4	19	경기도 수원시 팔달구 인계동 1134-9
	9	경기도 수원시 팔달구 인계동 1116-5	20	경기도 수원시 팔달구 인계동 1135-1
	10	경기도 수원시 팔달구 인계동 1116-9	21	경기도 수원시 팔달구 인계동 1135-8 외2필지
	11	경기도 수원시 팔달구 인계동 1118-6		

생활형 숙박시설	1	경기도 수원시 팔달구 인계동 1020-5	17	경기도 수원시 팔달구 인계동 1042-8
	2	경기도 수원시 팔달구 인계동 1024-15	18	경기도 수원시 팔달구 인계동 1043-6
	3	경기도 수원시 팔달구 인계동 1024-16	19	경기도 수원시 팔달구 인계동 1046-11
	4	경기도 수원시 팔달구 인계동 1024-6	20	경기도 수원시 팔달구 인계동 1046-2
	5	경기도 수원시 팔달구 인계동 1025-15	21	경기도 수원시 팔달구 인계동 1115-26
	6	경기도 수원시 팔달구 인계동 1025-7	22	경기도 수원시 팔달구 인계동 1121-9
	7	경기도 수원시 팔달구 인계동 1026-12	23	경기도 수원시 팔달구 인계동 1122-11
	8	경기도 수원시 팔달구 인계동 1031-9	24	경기도 수원시 팔달구 인계동 1122-8
	9	경기도 수원시 팔달구 인계동 1033-12	25	경기도 수원시 팔달구 인계동 1123-7
	10	경기도 수원시 팔달구 인계동 1034-17	26	경기도 수원시 팔달구 인계동 1126-4
	11	경기도 수원시 팔달구 인계동 1034-4	27	경기도 수원시 팔달구 인계동 1126-7
	12	경기도 수원시 팔달구 인계동 1039-12	28	경기도 수원시 팔달구 인계동 1130
	13	경기도 수원시 팔달구 인계동 1039-14 외1필지	29	경기도 수원시 팔달구 인계동 1130-5
	14	경기도 수원시 팔달구 인계동 1039-9	30	경기도 수원시 팔달구 인계동 1132
	15	경기도 수원시 팔달구 인계동 1041-4	31	경기도 수원시 팔달구 인계동 1133
	16	경기도 수원시 팔달구 인계동 1041-9		

〈표 4-4〉 오피스텔 및 생활형숙박시설 조사 대상 지역 : GROUP 2

오피스 텔	1	경기도 수원시 권선구 권선동 1010-1 외2필지
	2	경기도 수원시 권선구 권선동 1011-10
	3	경기도 수원시 권선구 권선동 1011-14
	4	경기도 수원시 권선구 권선동 1013-1 외1필지
	5	경기도 수원시 권선구 권선동 1013-13
	6	경기도 수원시 권선구 권선동 1013-19
	7	경기도 수원시 권선구 권선동 1013-20
	8	경기도 수원시 권선구 권선동 1013-21
	9	경기도 수원시 권선구 권선동 1013-4 외2필지
	10	경기도 수원시 권선구 권선동 1015-7
	11	경기도 수원시 권선구 권선동 1023-2
생활형 숙박 시설	1	경기도 수원시 권선구 권선동 1010-5
	2	경기도 수원시 권선구 권선동 1014-7
	3	경기도 수원시 권선구 권선동 1015-4
	4	경기도 수원시 권선구 권선동 1016-8

〈그림 4-5〉 오피스텔 및 생활형숙박시설 조사 대상 지역2



〈표 4-5〉 오피스텔 및 생활형숙박시설 조사 대상 지역2 : GROUP 1

오피스텔	1	경기도 수원시 팔달구 매산로2가 12-2
	2	경기도 수원시 팔달구 매산로2가 40-1
	3	경기도 수원시 팔달구 매산로2가 40-3 외14필지
	4	경기도 수원시 팔달구 매산로2가 81-11
	5	경기도 수원시 팔달구 매산로2가 9-7
생활형 숙박시설	1	경기도 수원시 팔달구 매산로2가 10-6
	2	경기도 수원시 팔달구 매산로2가 11-5
	3	경기도 수원시 팔달구 매산로2가 2-2
	4	경기도 수원시 팔달구 매산로3가 27-6

- 수원역 일대 중 매교동에 속하는 GROUP 1에서는 오피스텔과 생활형숙박시설을 함께 조사하였고, 구천동인 GROUP 2와 GROUP 3의 경우에는 생활형숙박시설이 밀집한 것으로 나타나 생활형 숙박시설을 위주로 조사를 실시하였음

〈표 4-6〉 오피스텔 및 생활형숙박시설 조사 대상 지역2 : GROUP 2

1	경기도 수원시 팔달구 매교동 133-19 외1필지	14	경기도 수원시 팔달구 매교동 29-3
2	경기도 수원시 팔달구 매교동 138-3	15	경기도 수원시 팔달구 매교동 30-13
3	경기도 수원시 팔달구 매교동 138-8	16	경기도 수원시 팔달구 매교동 30-14 외1필지
4	경기도 수원시 팔달구 매교동 24-16 외1필지	17	경기도 수원시 팔달구 매교동 30-25 외4필지
5	경기도 수원시 팔달구 매교동 24-5 외1필지	18	경기도 수원시 팔달구 매교동 34 외1필지
6	경기도 수원시 팔달구 매교동 28-18	19	경기도 수원시 팔달구 매교동 63-4 외3필지
7	경기도 수원시 팔달구 매교동 28-2	20	경기도 수원시 팔달구 매교동 65-1
8	경기도 수원시 팔달구 매교동 28-54 외2필지	21	경기도 수원시 팔달구 매교동 68-1
9	경기도 수원시 팔달구 매교동 28-76 외1필지	22	경기도 수원시 팔달구 매교동 74-14
10	경기도 수원시 팔달구 매교동 29-10 외1필지	23	경기도 수원시 팔달구 매교동 74-16
11	경기도 수원시 팔달구 매교동 29-12 외1필지	24	경기도 수원시 팔달구 매교동 74-6
12	경기도 수원시 팔달구 매교동 29-13 외1필지	25	경기도 수원시 팔달구 매교동 74-9
13	경기도 수원시 팔달구 매교동 29-15	26	경기도 수원시 팔달구 매교동 77-54

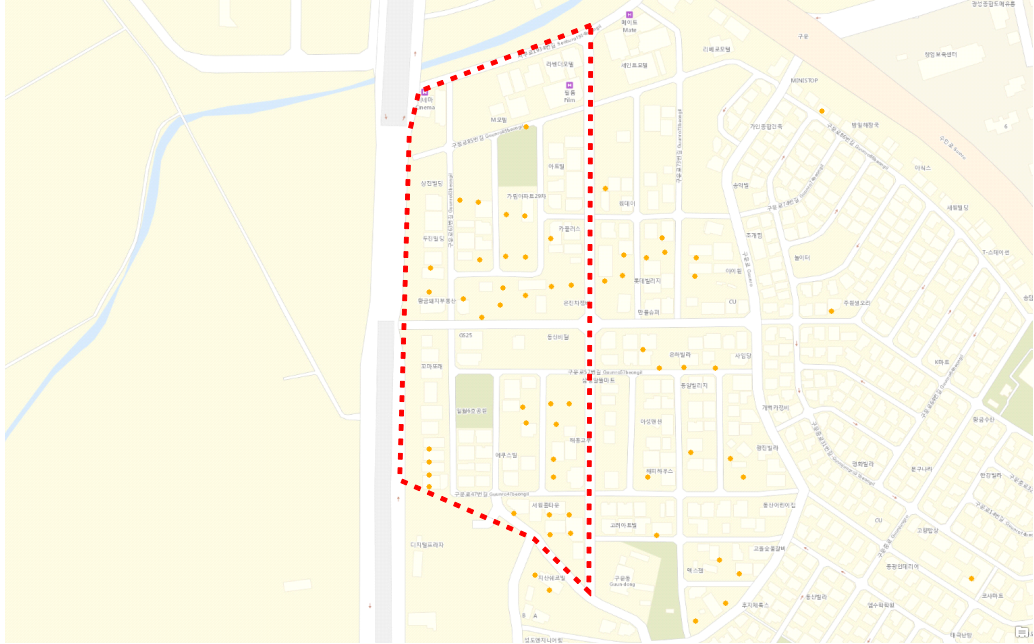
〈표 4-7〉 오피스텔 및 생활형숙박시설 조사 대상 지역2 : GROUP 3

1	경기도 수원시 팔달구 구천동 10-26 외1필지	13	경기도 수원시 팔달구 구천동 27-1 외4필지
2	경기도 수원시 팔달구 구천동 10-31	14	경기도 수원시 팔달구 구천동 30-6
3	경기도 수원시 팔달구 구천동 10-40	15	경기도 수원시 팔달구 구천동 32-7
4	경기도 수원시 팔달구 구천동 10-5	16	경기도 수원시 팔달구 구천동 42-11 외2필지
5	경기도 수원시 팔달구 구천동 10-67	17	경기도 수원시 팔달구 구천동 42-3 외2필지
6	경기도 수원시 팔달구 구천동 10-68	18	경기도 수원시 팔달구 구천동 42-5 외2필지
7	경기도 수원시 팔달구 구천동 1-21	19	경기도 수원시 팔달구 구천동 46-1 외1필지
8	경기도 수원시 팔달구 구천동 18-1	20	경기도 수원시 팔달구 구천동 47-10 외1필지
9	경기도 수원시 팔달구 구천동 18-6	21	경기도 수원시 팔달구 구천동 47-13 외1필지
10	경기도 수원시 팔달구 구천동 18-7	22	경기도 수원시 팔달구 구천동 47-7 외1필지
11	경기도 수원시 팔달구 구천동 23-1	23	경기도 수원시 팔달구 구천동 47-8
12	경기도 수원시 팔달구 구천동 27 외1필지		

3) 도시형 생활주택

- 도시형 생활주택의 경우, 수원역 전체에 고르게 분포하고 있었으나 특히 높은 밀도를 보인 구운동과 탑동 일대를 대상지로 정함

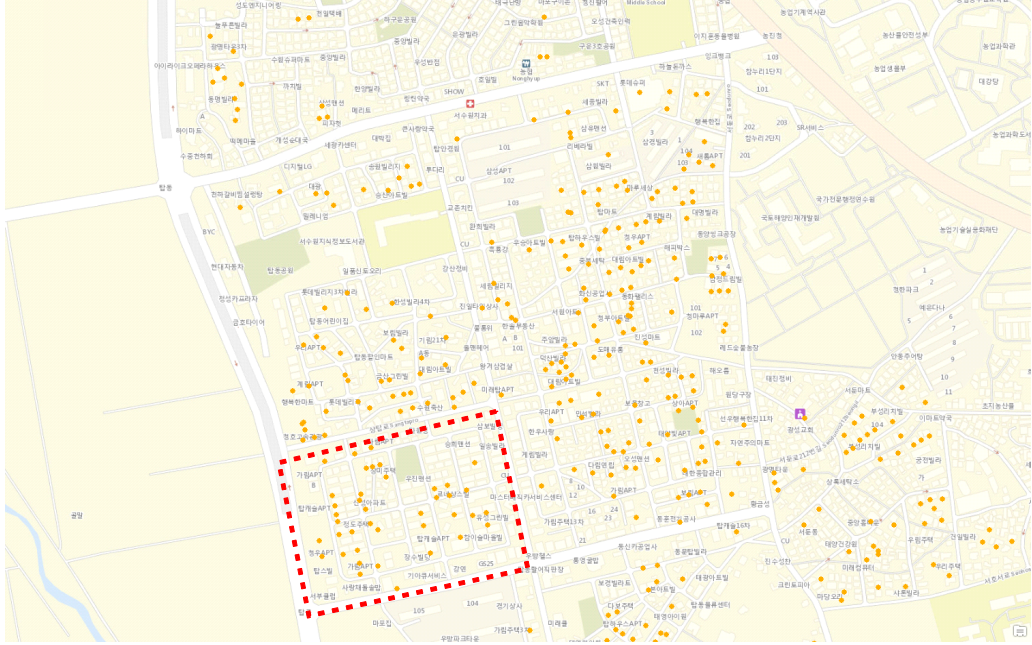
〈그림 4-6〉 도시형생활주택 조사 대상 지역1



〈표 4-8〉 도시형생활주택 조사 대상 지역1

1	경기도 수원시 권선구 구운동 931-7	18	경기도 수원시 권선구 구운동 953-1
2	경기도 수원시 권선구 구운동 931-9	19	경기도 수원시 권선구 구운동 953-10
3	경기도 수원시 권선구 구운동 932-1	20	경기도 수원시 권선구 구운동 953-17
4	경기도 수원시 권선구 구운동 932-10	21	경기도 수원시 권선구 구운동 953-2
5	경기도 수원시 권선구 구운동 932-5	22	경기도 수원시 권선구 구운동 953-9
6	경기도 수원시 권선구 구운동 933-1	23	경기도 수원시 권선구 구운동 954-15
7	경기도 수원시 권선구 구운동 933-12	24	경기도 수원시 권선구 구운동 954-3
8	경기도 수원시 권선구 구운동 933-13	25	경기도 수원시 권선구 구운동 956-10
9	경기도 수원시 권선구 구운동 933-14	26	경기도 수원시 권선구 구운동 956-11
10	경기도 수원시 권선구 구운동 935-1	27	경기도 수원시 권선구 구운동 956-14
11	경기도 수원시 권선구 구운동 935-25	28	경기도 수원시 권선구 구운동 956-15
12	경기도 수원시 권선구 구운동 935-26	29	경기도 수원시 권선구 구운동 960-1
13	경기도 수원시 권선구 구운동 935-27	30	경기도 수원시 권선구 구운동 960-2
14	경기도 수원시 권선구 구운동 935-6	31	경기도 수원시 권선구 구운동 960-3
15	경기도 수원시 권선구 구운동 935-9	32	경기도 수원시 권선구 구운동 960-6
16	경기도 수원시 권선구 구운동 935-20	33	경기도 수원시 권선구 구운동 960-7
17	경기도 수원시 권선구 구운동 935-23		

〈그림 4-7〉 도시형생활주택 조사 대상 지역2



〈표 4-9〉 도시형생활주택 조사 대상 지역2

1	경기도 수원시 권선구 탑동 58-4	20	경기도 수원시 권선구 탑동 823-2
2	경기도 수원시 권선구 탑동 817-1 외1필지	21	경기도 수원시 권선구 탑동 824-1 외1필지
3	경기도 수원시 권선구 탑동 817-2 외1필지	22	경기도 수원시 권선구 탑동 824-5
4	경기도 수원시 권선구 탑동 819-2	23	경기도 수원시 권선구 탑동 826-1 외1필지
5	경기도 수원시 권선구 탑동 820-1	24	경기도 수원시 권선구 탑동 827-2
6	경기도 수원시 권선구 탑동 820-2	25	경기도 수원시 권선구 탑동 827-3
7	경기도 수원시 권선구 탑동 820-4	26	경기도 수원시 권선구 탑동 827-5
8	경기도 수원시 권선구 탑동 820-5	27	경기도 수원시 권선구 탑동 831-5 외1필지
9	경기도 수원시 권선구 탑동 820-6	28	경기도 수원시 권선구 탑동 831-7 외1필지
10	경기도 수원시 권선구 탑동 820-9	29	경기도 수원시 권선구 탑동 832-1 외1필지
11	경기도 수원시 권선구 탑동 821-10	30	경기도 수원시 권선구 탑동 832-3 외1필지
12	경기도 수원시 권선구 탑동 821-11 외1필지	31	경기도 수원시 권선구 탑동 833-3
13	경기도 수원시 권선구 탑동 821-13 외1필지	32	경기도 수원시 권선구 탑동 833-6 외1필지
14	경기도 수원시 권선구 탑동 821-9	33	경기도 수원시 권선구 탑동 836-10
15	경기도 수원시 권선구 탑동 822-11 외2필지	34	경기도 수원시 권선구 탑동 836-3
16	경기도 수원시 권선구 탑동 822-14 외1필지	35	경기도 수원시 권선구 탑동 836-4
17	경기도 수원시 권선구 탑동 822-3	36	경기도 수원시 권선구 탑동 837-4
18	경기도 수원시 권선구 탑동 822-4	37	경기도 수원시 권선구 탑동 838-4
19	경기도 수원시 권선구 탑동 822-5		

4) 다중주택

- 다중주택은 아직 그 수가 많지 않으나 그 중에서 가장 많은 수의 다중주택이 분포하고 있는 연무동 일대를 대상으로 조사함

〈그림 4-8〉 다중주택 조사 대상 지역



〈표 4-10〉 다중주택 조사 대상 지역

1	경기도 수원시 장안구 연무동 220
2	경기도 수원시 장안구 연무동 4-36 외2필지
3	경기도 수원시 장안구 연무동 56-11
4	경기도 수원시 장안구 연무동 61-111
5	경기도 수원시 장안구 연무동 61-6
6	경기도 수원시 장안구 연무동 61-82

제2절 조사 내용

1. 실태 조사

- 실태조사 항목은 「도시형 생활주택의 운영실태분석을 통한 개선과제」 연구에서 실시한 평택시, 용인시, 의정부시를 대상으로 실시한 실태조사 내용을 참고하였음

〈표 4-11〉 실태조사지 내용

위치					건물명			
대지 조건	대지면적(m ²)		용도지역		진입도로 폭		보행자 도로 폭	
건축물 현황	건축 면적 (m ²)	연면적 (m ²)	동수	층수(지상/지하)	유형	용도	세대수	세대별규모 (m ²)
인허가 상황	임대/분양		인허가신청일	인허가일	착공일	사용검사(승인)일		
분양/임대 여건	분양가/임대료(만원)				공실률			
주차 및 대중교통 현황	주차장	주차장 위치		지하철	버스정류장			
주변여건								
생활여건	주택유지관리 (쓰레기 처리 등)		근린 생활시설 및 편의 시설			인근 주거시설 대비 선호 정도		
주변 부동산 여건								
특징								

2. 주민 인터뷰

- 실태조사 외에 추가적으로 실거주자를 대상으로 주민 인터뷰를 실시하였음
- 총 209명을 대상으로 실시되었으며, 생활소음, 주차장, 일조권 등에 대하여 만족도를 1부터 5까지 중에 고르도록 하였음
- 1이 가장 불만족하는 경우인 반면 5가 가장 만족스러운 것으로 볼 수 있음

〈그림 4-9〉 주민 인터뷰 예시

2. 주민 인터뷰

	만족도	1	2	3	4	○
	생활소음	조용함				
	만족도	1	○	3	4	5
	주차장	이중주차 가능한데 도로가에만 차를 대서 있는 주차공간도 활용하지 못함				
	만족도	1	○	3	4	5
	일조권	오전에 잠깐 햇빛이 들어오고 들어오지 않음 건물에 둘러싸여 채광 안 좋음				
기타 의견	옆 건물과 너무 붙어있어 불편함을 느낌					

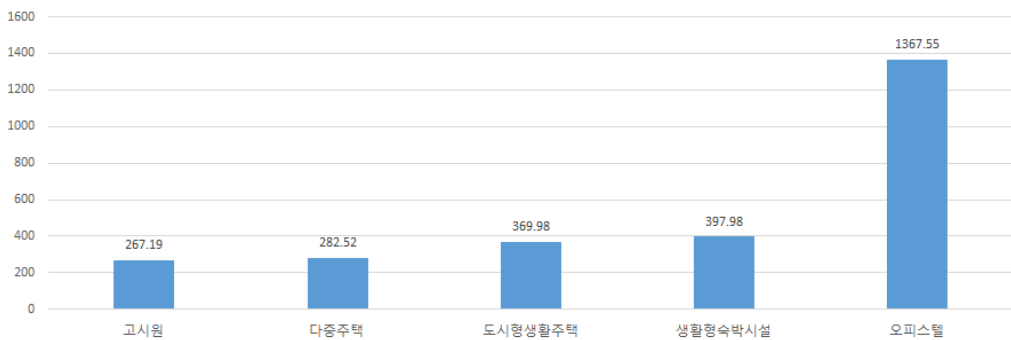
제3절 조사 결과

1. 대지 조건

1) 평균 대지 면적

- 평균 대지면적은 고시원이 267.19㎡로 가장 작았고 이어서 다중주택이 282.52㎡, 도시형생활주택이 369.98㎡, 생활형숙박시설이 397.98㎡ 순으로 나타났고 오피스텔은 고시원의 5배가 넘는 1,367.55㎡로 가장 큰 것으로 나타남

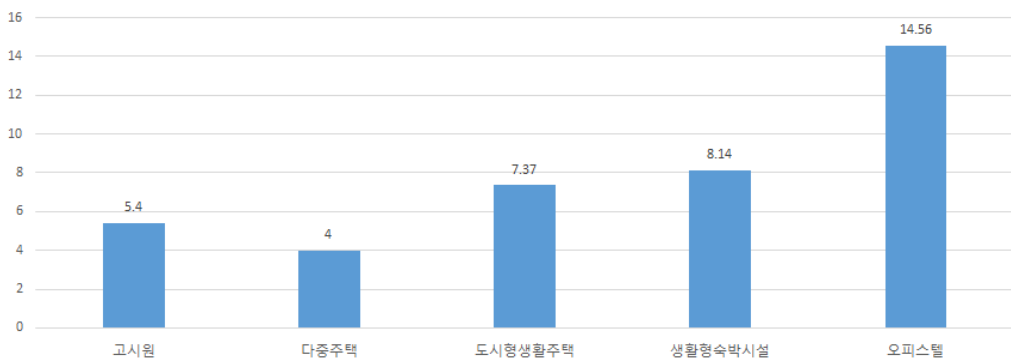
〈그림 4-10〉 준주택 및 도시형생활주택의 평균 대지면적



2) 평균 진입도로 폭

- 평균 진입도로는 다중주택이 4m로 가장 좁았고 이어서 고시원 5.4m, 도시형생활주택 7.37m, 생활형숙박시설 8.14m 순으로 나타났고 오피스텔이 14.56m로 가장 넓었음

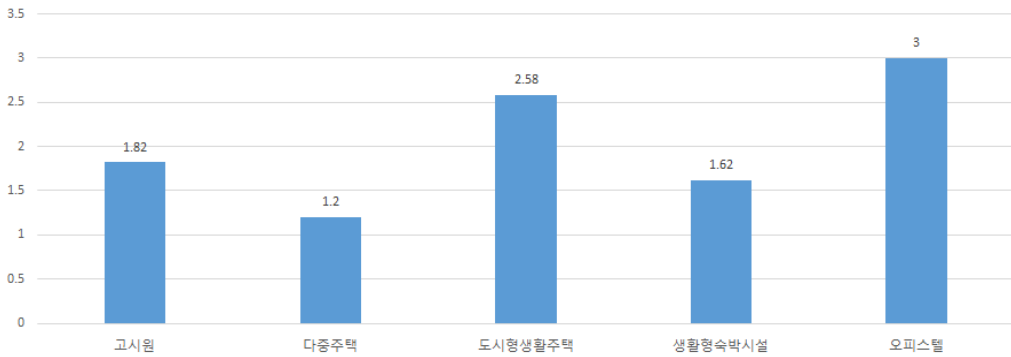
〈그림 4-11〉 준주택 및 도시형생활주택의 평균 진입도로 폭



3) 평균 인동거리

- 평균 인동거리는 다중주택이 1.2m로 가장 가까웠고 이어서 생활형숙박시설이 1.62m, 고시원이 1.82m, 도시형생활주택이 2.58m 순으로 가까운 인동거리를 가졌고 오피스텔의 인동거리가 3m로 가장 멀었음

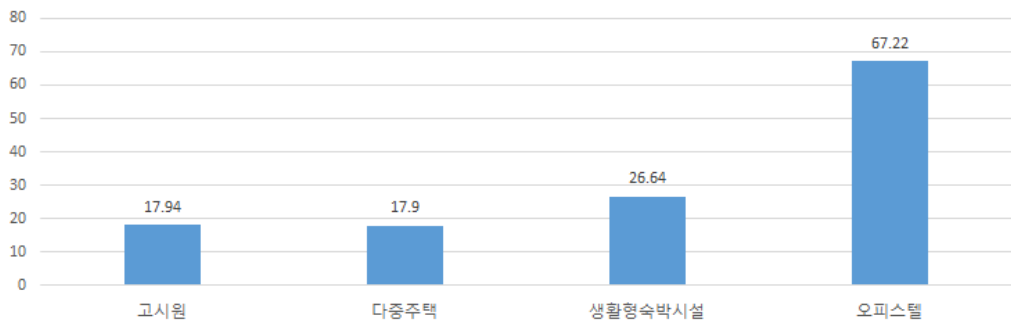
〈그림 4-12〉 준주택 및 도시형생활주택의 평균 인동거리



4) 세대별 규모

- 평균 세대별 규모는 오피스텔이 67.22㎡로 가장 넓고 다중주택이 17.90㎡, 고시원이 17.94㎡ 순으로 좁게 나타났음
- 도시형생활주택의 세대별 규모를 파악하는 데에 어려움이 있어 비교 대상에서 제외함

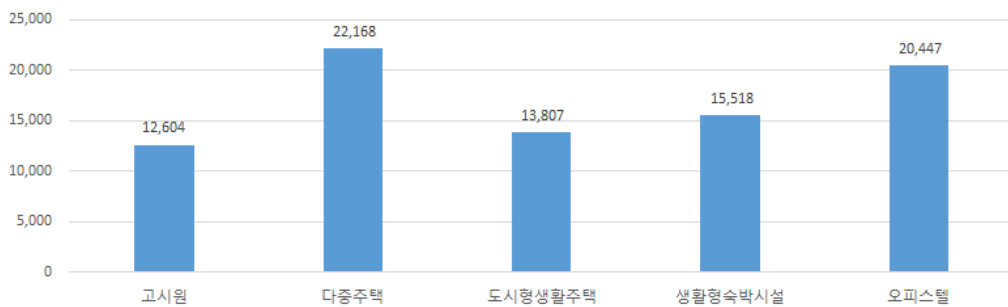
〈그림 4-13〉 준주택 및 도시형생활주택의 평균 세대별 규모



5) 분양가

- 평균 분양가는 다중주택이 22.168만원으로 가장 높고 이어서 오피스텔이 20,447만원, 생활형 숙박시설이 15,518만원, 도시형생활주택이 13,807만원 그리고 고시원이 12,604만원으로 가장 낮게 나타남
- 여기에서 분양가는 매매가로 임대하는 가격과는 차이가 있음

〈그림 4-14〉 준주택 및 도시형생활주택의 평균 분양가

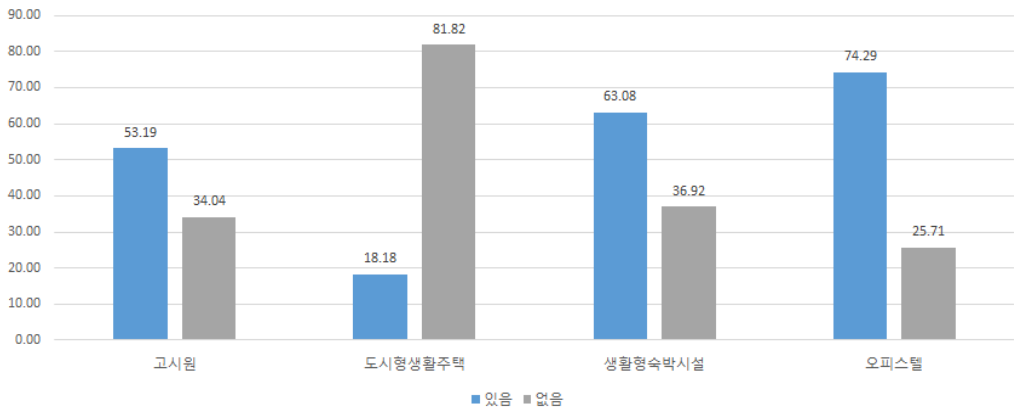


2. 생활 여건

1) 쓰레기 처리 장소 유무

- 도시형생활주택의 경우 쓰레기 처리 또는 분리수거를 위한 장소가 별도로 마련되어 있는 경우 (18.18%) 보다 그렇지 않은 경우(81.82%)가 더 많은 것으로 나타남
- 반면, 고시원과 오피스텔은 쓰레기 처리 장소가 마련되어 있는 비율이 높았음

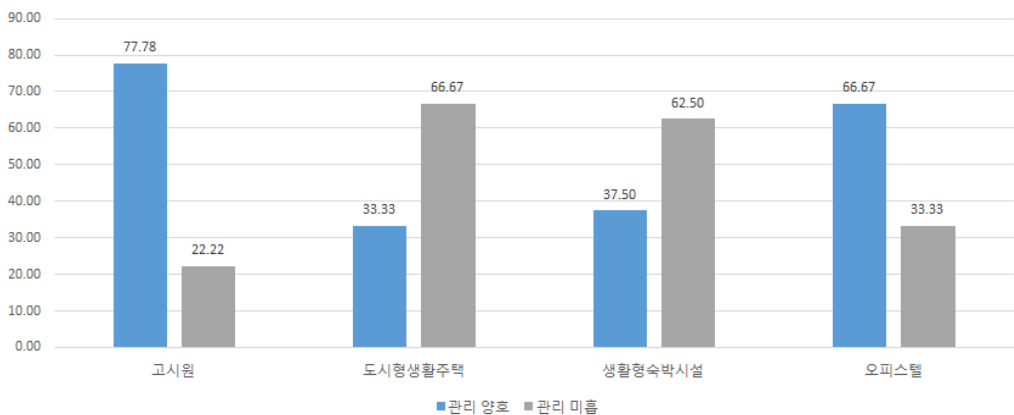
〈그림 4-15〉 쓰레기 처리 장소 유무



2) 쓰레기 처리 장소 관리 여부

- 도시형생활주택과 생활형숙박시설의 경우 쓰레기 처리 장소가 있는 경우라 할지라도 관리가 미흡한 경우가 더 높게 나타남 (각각 66.67%, 62.50%)
- 고시원과 오피스텔은 쓰레기 처리 장소의 관리가 잘 되고 있는 편인 것으로 나타남

〈그림 4-16〉 쓰레기 처리 장소의 관리 유무

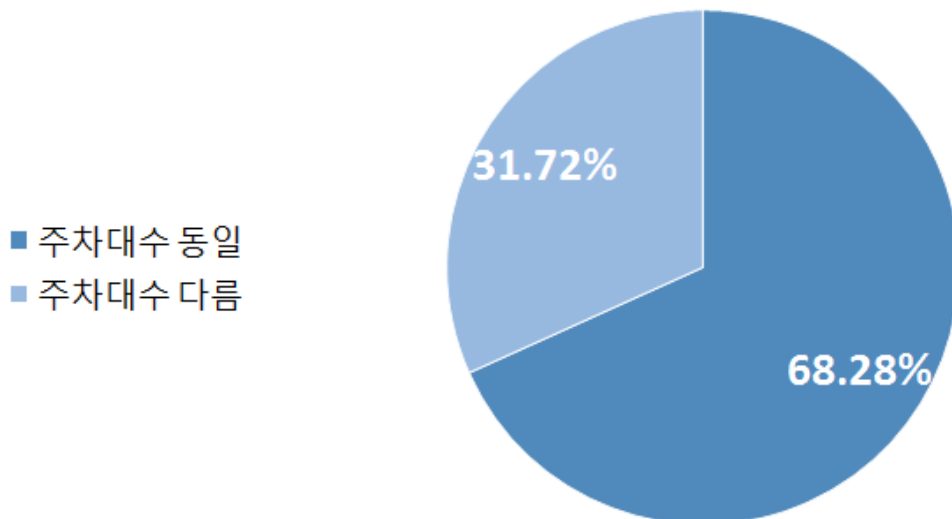


3. 주차공간

1) 실주차대수 비교

- 실제로 주차 가능한 공간을 조사한 결과, 수원시 내부 자료에 나와 있는 것과 차이가 나는 경우가 전체의 31.72%로 이는 1/3에 가까운 수치임
- 이러한 차이가 나는 이유는 주차 구획선은 표시가 되어 있으나 실질적으로는 주차가 불가능하거나 주차공간에 재활용 쓰레기 시설 등이 위치해 주차공간으로 사용되지 못하는 경우 등이 있었음
- 이러한 경우 주차 공간 부족 등의 문제를 야기하고 나아가 인근 지역에 불법 주차를 하는 현상이 발생할 수 있음

〈그림 4-17〉 실주차 대수 비교



2) 세대별 주차대수

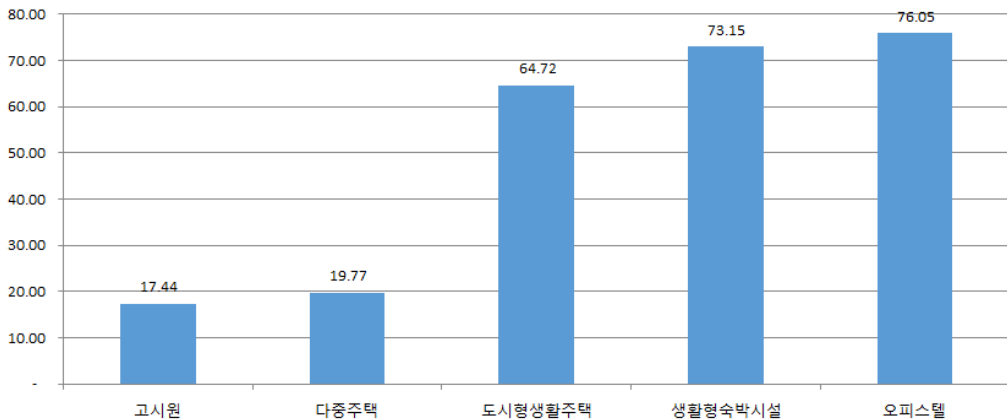
- 1가구당 주차대수의 비율이 가장 높게 나타난 것은 오피스텔로 76.05%로 나타남
- 반면, 1가구당 주차대수의 비율이 가장 낮은 것은 고시원으로 17.44%였고, 이어서 다중주택이 19.77%, 도시형생활주택이 64.72%, 생활형숙박시설이 73.15%로 나타남

- 이러한 비율은 현재 수원시 주차장조례에 따른 고시원의 주차기준인 실당 0.3대와 도시형생활주택의 주차기준 가구당 0.9 대에 미치지 못한다고 볼 수 있음
- 다만, 해당 주거가 지어진 시기에 따라 주차 기준은 다를 수 있음
 - 고시원의 개정 전 주차기준은 시설면적 135㎡당 주차대수 1대였으나 개정 후에는 고시원은 80㎡당 1대 또는 실당 0.3대 조항이 추가되었음
 - 도시형생활주택의 개정 전 주차기준은 가구당 0.6대였음
- 새로 지어지는 주거 외에 주차기준이 개정되기 이전에 지어진 주거에 대한 대책은 별도로 존재하지 않는 것으로 보임

〈표 4-12〉 주거 유형별 세대수와 주차대수 및 비율

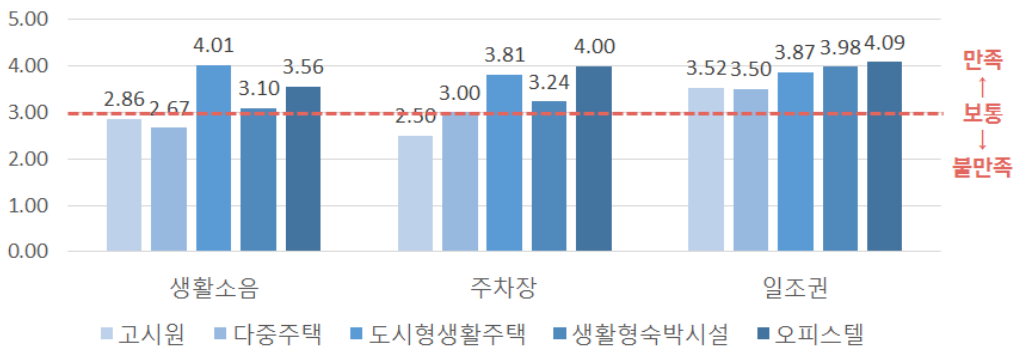
구분	세대수	주차대수	%
고시원	1,210	211	17.44
다중주택	86	17	19.77
도시형생활주택	822	532	64.72
생활형숙박시설	1,486	1,087	73.15
오피스텔	4,589	3,490	76.05

〈그림 4-18〉 주거 유형별 세대수와 주차대수 비율



4. 주민 대상 인터뷰

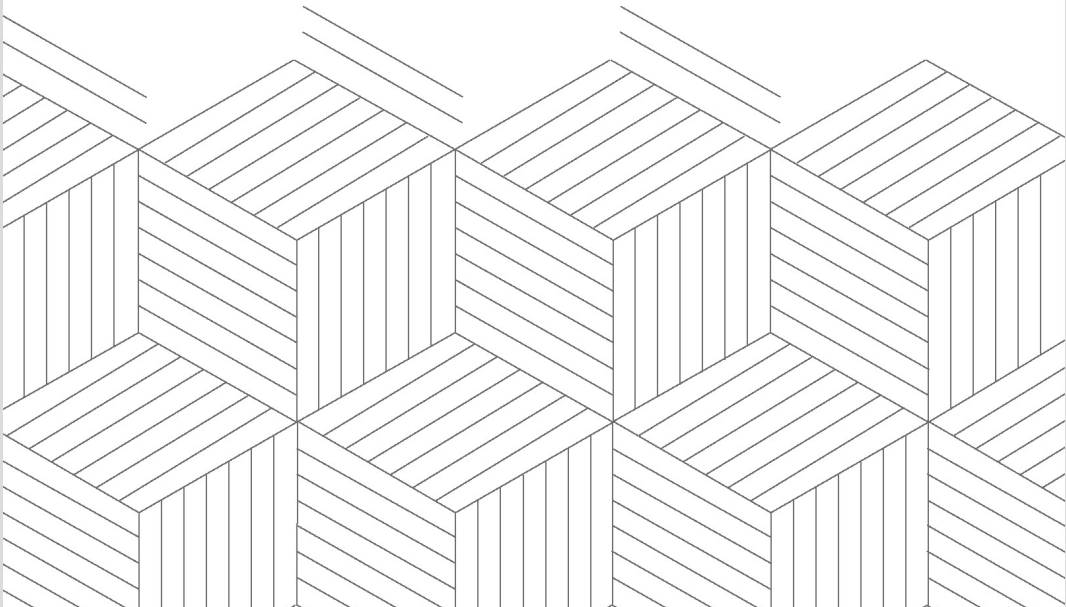
- 각 항목에 대한 만족도는 5점이 가장 만족스러운 것이고 평균값이 낮을수록 불만족스러운 것으로 볼 수 있음
- 고시원의 경우 주차장에 대한 만족도가 평균 2.5점으로 가장 불만족스러웠고, 생활소음에 대한 만족도 역시 평균 2.86점으로 보통에 미치지 못함
- 다중주택의 경우에는 생활소음에 대한 만족도 평균이 2.62점으로 주거 유형 중에 가장 낮게 나타났고 주차장에 대한 만족도 역시 평균 3.00으로 만족도가 그리 높지 않았음
- 오피스텔은 생활소음, 주차장, 일조권 모두 보통 이상의 평균 만족도를 보임으로서 전반적인 주거 환경 만족도가 가장 높은 것으로 조사되었음
- 일조권의 경우 모든 주거 유형들의 평균 만족도가 모두 보통 이상인 것으로 나타남



- 각 항목별로 전체 평균 만족도를 살펴보면, 주차장에 대한 평균 만족도가 3.39점으로 가장 낮았고 이어서 생활소음의 평균 만족도가 3.41점, 그리고 일조권에 대한 평균 만족도가 3.85점 순으로 나타남
- 이에 따라 주민들이 가장 불편함을 느끼고 있는 것은 주차장에 관한 문제로서 가장 우선적으로 해결해야할 부분이라고 볼 수 있음

제5장

결론 및 정책 제언



제5장 결론 및 정책제언

- 수원시를 비롯한 지자체와의 인터뷰 결과 대부분의 지자체에서는 준주택 또는 도시형 생활주택에 대한 특별한 정책을 추진하고 있지는 않은 것으로 보임
- 수원시 관계자와의 인터뷰 결과, 주로 주차기준을 개정하는 방향으로 접근하고 있는 것을 알 수 있었음
- 가장 먼저 문제가 되었던 고시원은 삼성전자 주변 지역을 중심으로 밀집되어 있었고 이를 해결하기 위하여 용적률을 낮추는 방식을 추진한 바 있음
- 뒤를 이어 문제가 된 도시형생활주택에 대하여는 주차기준을 기존의 0.4~0.5대에서 0.9대로 강화하였음
- 최근에 들어서는 생활형숙박시설이 새로운 주거 유형을 나타냈으며 이 역시 주차기준을 강화하는 방식을 적용하였음
- 마지막으로 기숙사 및 다중주택은 공동취사로 되어 있으나 실제로는 개별 취사를 하고 있다는 문제점이 있는데 이에 대한 대책이 필요할 것으로 보고 있음
- 이 밖에도 건축업자들이 아닌 구매자들이 피해를 입게 되는 상황에 대한 문제점과 공인중개사들이 충분한 정보를 제공하지 않고 있다는 문제점을 제기함
- 그러나 앞서 살펴본 바와 같이 여전히 주차 문제에 대한 불만이 가장 많이 제기되고 있는 것으로 나타났으며 특히 주차장 기준 강화 이전에 지어진 주거들에 대한 대응은 여전히 미흡한 것으로 보임
- 뿐만 아니라 고시원과 오피스텔과 같이 관리 주체가 별도로 존재하지 않는 기존에 건립된 건축물 중 도시형생활주택의 경우 다른 주거유형에 비해 주차, 쓰레기 등의 문제가 심각한 것으로 드러났으므로 이에 대한 주거환경 개선을 위한 관리 필요성이 제기됨
- 임대료가 낮은 1~2 인 가구 소형주택에 대한 수요는 지속적으로 증가할 것이고, 이에 따라 새로운 주거 유형인 기숙사 및 다중주택에 대한 관리 방안에 대한 고민 역시 필요함

- 현재 수원시에서는 단기적인 방안과 중장기적인 방안을 계획하고 있음

〈표 5-1〉 수원시의 단기적/중장기적 대응

단기적 방안	중장기적 방안
<ul style="list-style-type: none"> • 관련부서와 협업하여 건축허가 신청시 합리적인 방침을 결정 및 시행 • 도시계획조례 개정 등을 통하여 도시(공동)자문위원회의 자문을 거치도록 함 • 도로 등 기반시설이 부족한 지역은 토지분할, 개발 행위 등 사업 초기 단계에서 도시계획시설 선제적 결정 고시, 실시계획인가 및 무상귀속 조치함 	<ul style="list-style-type: none"> • 도로 폭이 협소하고 부정형인 구도심 지역 등은 지구단위계획 구역 지정 및 입안·적용 <ul style="list-style-type: none"> - 허용용도 제한(층수, 규모, 건폐율, 용적률 등을 따로 규정), 도로 소요 폭 확보 등 • 주차장 조례 개정 등을 통해 간접적 건축 제한 및 주차 수요에 적극 대응 <ul style="list-style-type: none"> - 최근 원룸 수요가 다중주택으로 편입, 확산될 조짐이 있으므로 다중주택에 대하여도 주차장 설치기준 강화 필요

- 수원시의 향후 정책 방향은 첫째, 주거복지정책과 연계하여 1-2인 가구를 위한 소셜하우징의 지속적인 확대가 이루어져야 함
- 둘째, 저층 주거지에 대한 종합적인 관리 방안 마련이 필요한데 지구단위계획, 도시형생활주택 가이드라인, 마을관리소 도입 등(주거환경의 질 향상)이 여기에 해당함
- 인천시의 경우 원도심 다세대주택, 단독주택 밀집지역에 주민들의 다양한 편의 제공을 위해 마을주택관리소를 설치하였는데, 이용 건수가 도입 첫 해인 2015년 290건에서 2016년 596건, 2017년 1648건으로 증가하는 성과를 보이고 있음
- 마지막으로, 스마트시티 리빙랩 등을 통한 주거환경 개선을 위한 해결방안 마련 모색해야 할 것임

| 참고문헌 |

〈국문 자료〉

- 강영훈(2011), 도시형 생활주택 활성화를 위한 법 제도적 고찰, 동아대학교
- 강정욱(2010), 도시형생활주택 공급 활성화를 위한 정책개선방안 연구 - 저소득층을 위한 도시형생활주택(원룸형) 공급을 중심으로, 서울시립대학교
- 경기도(2015), 집합건물관리 전문가특강 교육교재, 경기도
- 국토해양부(2010), 도시형생활주택 가이드, 국토해양부
- 기윤환(2011), 송도지구 오피스텔 증장기 관리방안 연구
- 김리영 외(1명)(2016), 수원시 아파트단지 인구이동 특성과 유형별 정책방향, 수원시정연구원
- 김민철(2018), 서울시 도시형 생활주택의 주차시설 부족현상에 따른 주택가격 변화에 관한 연구, 서울대학교
- 김신혜(2011), 도시형 생활주택의 사업성 분석을 통한 개선방안 연구, 경희대학교
- 김진욱 외(2명)(2009), 도시형 생활주택' 계획방향 및 설계기준 설정에 관한 연구, 건축도시공간연구소
- 김진욱 외(2명)(2012), 도시형 생활주택의 계획현황 진단 - 서울시 단지형 다세대주택 사업승인 사례를 중심으로 -, 건축도시공간연구소
- 노재은(2012), 도시형 생활주택의 분양가격 영향요인 분석 -서울시 원룸형 도시형 생활주택을 중심으로-, 건국대학교
- 부산발전연구원(2013), 부산시 도시형 생활주택의 공급실태 및 효과분석을 통한 정책방안 연구, 부산발전연구원
- 서정주 외(1명)(2017), 2017 한국 1인 가구 보고서, KB금융지주 경영연구소
- 서종균(2013), 비주택 거주가구 주거지원 방안 마련을 위한 연구, 서울특별시
- 설동필 외(1명)(2012), 1-2인 가구 증가에 따른 주택공급정책의 효율성, 한국정책연구 12(4), 2012.12, 217-242
- 손동필 외(1명)(2012), 인천시 도시형 생활주택 현황 및 관리방안, 인천발전연구원
- 송경희(2010), 도시형 생활주택 도입현황 및 대응방안, 하나금융정보
- 수원시(2016), 2016 수원시 사회조사 보고서, 수원시
- 신상영(2010), 서울의 준주택 실태와 정책방향, 서울시정개발연구원
- 신상영(2011), 서울을 사례로 본 준주택 실태와 정책방향, 한국주거학회지 6(2), 2011.12, 35-41
- 안내영(2017), 인천시 상업지역의 오피스텔 신축 실태 및 관리 방향, 인천발전연구원
- 양재섭(2011), 주상복합건물의 계획적 관리방향, 서울시정개발연구원

- 우소연 외(1명)(2012), 1인 가구 특성을 반영한 도시형 생활주택 발전 방향에 관한 연구 - 셰어하우스 형태를 중심으로, 한국실내디자인학회 학술대회논문집 14(3), 2012.10, 65-68
- 유해연 외(3명)(2010), 주거용 오피스텔의 실태조사에 따른 개선방안 기초연구 -관악구의 사례를 중심으로-, 대한건축학회논문집 계획계 제26권 제1호
- 유해연(2012), 도시형생활주택의 계획과 한계, 한국주거학회지 7(1), 2012.6, 6-14
- 윤영호 외(1명)(2010), 준주택 계획기준의 특성, 법연 2010 November_ Vol.11
- 윤영호(2010), 준주택 제도 도입을 위한 제도개선방안, 토지주택연구원
- 윤혜정(2012), 도시형 생활주택의 운영실태분석을 통한 개선과제, 국회입법조사처
- 이석환 외(1명)(2015), 경기도 1인 가구 특성 분석 연구, 경기복지재단
- 이선화(2013), 대도시의 새로운 불법(편법)주거를 어떻게 볼 것인가? - 저렴주거를 둘러싼 규제와 묵인의 역학-, 서울도시연구 제14권 제4호 2013, 12, 논문 pp.105~125
- 이재수 외(2명)(2011), 도시형 생활주택 공급확대에 따른 주거환경영향 분석, 주택산업연구원
- 이재수 외(1명)(2012), 서울시 도시형생활주택 실태분석과 정책대안 연구, 서울연구원
- 이재수 외(1명)(2013), 도시형생활주택의 공급특성 및 효과 평가 - 서울시를 사례로, 국토계획 48(4), 2013.8, 305-317
- 이재수 외(1명)(2013), 서울시 도시형생활주택의 공급실태와 개선방안, 서울연구원
- 이재인(2015), 서울시 도시형생활주택 층수완화 심의기준 특성 연구, 대한건축학회 논문집 - 계획계 31(5), 2015.5, 25-34
- 이지은 외(1명)(2010), 준주택 계획기준의 분석 연구, 대한건축학회 학술발표대회논문집 계획계 제30권 제1호
- 장경석 외(1명)(2015), 도시형 생활주택의 현황과 개선과제, 국회입법조사처
- 장성수 외(2명)(2009), 도시형 생활주택 조기 활성화 방안 마련을 위한 연구, 주택산업연구원
- 정소이 외(1명)(2010), 고시원 운영 실태의 문제점 분석, 2010 추계학술발표대회 논문집 제10권 제2호
- 최보람 외(1명)(2016), 서울시 도시형 생활주택의 규모에 따른 주차이용 실증분석, 서울도시연구 제17권 제1호 2016, 논문 pp.65~81
- 최상희 외(3명)(2013), 도시형 생활주택의 평가 및 발전방향 연구, 토지주택연구원
- 최은지 외(1명)(2013), 도시형 생활주택의 기반시설 확보방안에 대한 연구 : 주차장을 중심으로, 대한건축학회 학술발표대회 논문집 33(2), 2013.10, 245-246
- 최은지(2014), 도시형생활주택의 도시계획 및 제도측면의 계획방향 연구 - 대전광역시를 중심으로 -, 한밭대학교
- 한국집합건물관리사 협회(2018), 집합건물관리 및 제도의 문제점과 개선방안, 한국집합건물관리사 협회

〈홈페이지〉

국가법령정보센터 (www.law.go.kr)

국가통계포털 (<http://kosis.kr>)

부동산 리서치 & 아이디어 (<http://urbang2.egloos.com/6188026>)

통계로 보는 수원 (<http://stat.suwon.go.kr>)

통계지리정보서비스 (sgis.kostat.go.kr)

Abstract



Study on Actual Condition and Policy Direction of Quasi Dwelling and Urbantype Housing

Demand for small-sized housings is increasing due to the increase in the number of single-member/two-member household(s), the aging population, and the slowdown in economic growth.

Therefore, the concept of 'urbantype housing' was introduced in the 「Housing Act」 in 2009 and the concept of 'quasi dwelling' was introduced in 2010.

Quasi dwellings are residential types that provide virtually residential functions but not classified as traditional housing concepts, such as efficiency apartments, goshiwons, and elderly welfare housings.

Suwon is also experiencing problems such as lack of infrastructure (parking lot, school, etc.) and lower quality of life due to the increase of quasi dwellings.

Because quasi dwellings were excluded from the traditional housing policy, there is a lack of research on them. Therefore, this study analyzes the current status and actual situation of urbantype housings and quasi dwellings in Suwon city, and suggest direction of housing policy of Suwon. It is also necessary to establish the policy direction of Suwon city to cope with the change of the market environment with the realization of the new housing types.

According to a survey by the Suwon Sustainable City Foundation in 2017, the most serious problem for single-member/two-member household(s) in Suwon City was parking problem and poor living condition.

Suwon city tried to solve the inconvenience of the residents by strengthening parking standards, but there is no solution for the residences built before the law revision. Especially, in the case of urbantype housings, parking and garbage problems are more serious than in the case of the Gosiwon and efficiency

apartment.

Demand for small-sized housings will continue to rise because rents are low. Therefore, it is also necessary to keep thinking about new housing types such as accommodations for living and houses in multiple occupation.

Suwon City's future policy direction is as follows:

First, social housing for single-member/two-member household(s) should be expanded in connection with housing welfare policy.

Second, management measures for low - rise residential areas are needed. This includes the district plan, Guidelines for urbantype housing, and Village management offices.

Finally, it is necessary to find solutions to improve the residential environment such as smart city living labs.

Keyword : Quasi dwelling, Urbantype housing, Small-sized housing, Single-member/two-member household(s), Gosiwon, Efficiency apartment
--

| 저자 약력 |

최석환

도시계획 및 설계 박사 수료

수원시정연구원 안전환경연구실 연구위원(현)

E-mail : csh@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서

「영국의 시티 딜(City Deal) 사례 연구」 (2018, 수원시정연구원)

「수원시 스마트시티 적용 방안에 관한 연구」 (2018, 수원시정연구원)

「수원시 쇠퇴구역 현황 및 분석방안 연구」 (2017, 수원시정연구원)

