

# 서울특별시 안심 고시원 인증 및 지원에 관한 조례안

## 검 토 보 고

의 안 번 호	1274
------------	------

2023. 12. 18.  
주택공간위원회  
수석전문위원

### 1. 제안경위

- 2023. 10. 16. 이봉준 의원 발의 (2023. 10. 23. 회부)

### 2. 제안이유

- 2022년 11월 30일 서울시는 주거취약계층의 주거권 보장을 위한 ‘주거 안전망 종합대책’ 발표를 통해 주거기준을 충족한 민간 소유 고시원을 안심 고시원으로 인증하고 리모델링 비용을 지원하여 고시원 시설을 개선하는 ‘안심 고시원 인증제’를 도입하겠다고 밝힌 바 있음
- 이에 스프링클러·피난통로 확보 등 안전기준을 충족하고 주방·세탁실 등 공용시설 등이 확보된 민간 소유 고시원을 대상으로 ‘안심 고시원’으로 인증하고, 고시원 운영자에게 리모델링 비용을 보조하여 참여를 유도함으로써 고시원 거주민들이 안전하고 쾌적한 환경에서 거주할 수 있는 환경을 조성하고자 함

### 3. 주요내용

- 가. 조례 제정의 목적 및 정의에 관한 사항을 규정함(안 제1조~제2조)

나. 시장의 책무를 규정함(안 제3조)

다. 사업 대상을 규정함(안 제4조)

라. 안심 고시원 인증 제도를 규정함(안 제5조)

마. 안심 고시원 인증의 취득 지원, 유효 기간, 취소를 규정함(안 제6조~제8조)

바. 안심 고시원에 대한 지도·점검 및 시정명령을 규정함(안 제9조~제10조)

#### 4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

##### 가. 제안경위

- 이 제정조례안은 고시원의 주거환경 개선을 통해 고시원 거주민이 보다 안전하고 쾌적한 환경에서 거주할 수 있도록, 안전기준 등 인증기준을 충족하는 민간 소유 고시원을 안심 고시원으로 인증하는 제도를 신설하고, 이에 필요한 지원근거를 마련하고자 2023년 10월 16일 이봉준 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.

##### 나. 제정 배경 및 주요 내용

- 서울시는 2022년 11월 30일 주거안전 취약계층의 주거권 보장을 위해 「주거안전망 종합대책」을 발표하면서 침수·화재·위생·범죄로부터 안전한 ‘안심주택’의 공급계획(2026년까지 16,400호)과 안심고시원 인증제도 도입계획을 대외 발표하였음.
- 이후 금년 8월에는 안심 고시원 인증제 도입을 위한 추진계획<sup>1)</sup>을 수립하여 인증에 필요한 기준과 절차를 마련하였는데, 이 제정조례안은 안심 고시원 인증제도의 본격 시행에 앞서 이에 필요한 제도적 근거를 마련함

1) 주택정책실, 「안심고시원 인증제 추진계획」, 건축기획과-18729, 2023.8.29.

으로써 안심 고시원 인증제도의 조기 정착과 확산을 도모하기 위한 것으로 이해됨.

- 이 조례안은 총 11개 조문과 부칙으로 구성되어 있으며, 주요내용은 안심 고시원의 개념과 시장의 책무, 안심 고시원의 인증에 관한 사항, 안심 고시원 사후 관리방안 등으로 구성됨.

조항	주요내용
제1조(목적)	• 서울시 내 고시원의 주거환경 개선으로 거주민들의 거주성 제고
제2조(정의)	• 고시원, 안심 고시원 인증, 안심 고시원, 운영자 정의
제3조(시장의 책무)	• 시장에 대한 안심 고시원 제도의 체계적 운영 노력 의무 규정
제4조(사업 대상)	• 인증 대상을 서울시에 소재한 고시원으로 규정
제5조(안심 고시원 인증)	• 안심 고시원 인증 기준, 절차 및 인증 취득을 위한 예산 지원 근거와 인증 취소 요건 규정
제6조(인증 취득 지원)	
제7조(인증의 유효기간)	
제8조(인증의 취소)	
제9조(안전조치 등)	• 시장, 구청장의 안심 고시원 지도·점검 및 기준 미준수 고시원에 대한 시정명령 등 근거 규정
제10조(시정명령)	
제11조(시행규칙)	• 조례 시행을 위한 규칙 제정 근거 명시

#### 다. 주요 조문별 검토

##### (1) 안심 고시원 관련 개념 및 시장의 책무(안 제1조~제3조)

- 안 제1조부터 제3조는 이 조례의 제정 목적과 관련 용어의 정의, 안심 고시원 인증 제도의 체계적 운영을 위한 시장의 책무를 명시하고 있음. 먼저 안 제2조제1호에서는 ‘고시원’을 「건축법 시행령」 제3조의5 별표 1 제4호거목에 해당하는 다중생활시설<sup>2)</sup>로 정의(안 제2조제1호)하고, 안

2) 다중생활시설(「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시

심 고시원 인증제도의 체계적 운영을 통해 고시원의 주거환경을 개선하고, 거주민들이 안전하고 쾌적한 환경에서 거주할 수 있도록 노력하는 것을 시장의 책무로 규정(안 제3조)하고 있음.

- 이는 안심 고시원 인증제도 운영 및 지원을 통하여 기존 노후 고시원 및 신축 고시원의 안전하고 쾌적한 거주환경 조성을 유도함으로써 고시원에 거주하는 주거안전 취약계층의 주거권을 보호하기 위한 것으로서 이 조례안의 입법 취지에 부합하다 사료됨.

## (2) 안심 고시원 인증 대상 및 인증 절차 등 (안 제4조~제7조)

- 이 조례안은 안심 고시원 인증 대상을 서울특별시에 소재한 고시원으로 한정(안 제4조)하면서, 인증을 받은 고시원은 시장이 정하는 바에 따라 인증의 표시를 할 수 있도록 하고(안 제5조제3항), 인증에 관한 세부적인 사항은 시장이 따로 정할 수 있도록 위임 근거를 마련(안 제5조제2항)하였음.
- 이 조례안이 제정·시행될 경우 고시원 운영자<sup>3)</sup>는 허가권자<sup>4)</sup>에게 인증을 신청할 수 있고, 허가권자는 해당 고시원의 용도와 규모 등 기초사항에 대한 인증조건을 확인한 후, 자체적으로 마련한 ‘(가칭)인증기준<sup>5)</sup>’을 토대

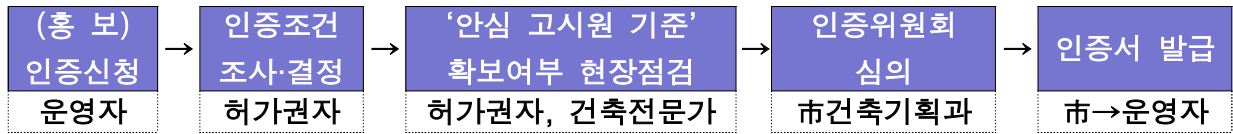
설로서 국토교통부장관이 고시하는 기준과 그 기준에 위배되지 않는 범위에서 적정한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합한 것을 말한다.)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것.

- 3) “운영자”란 고시원의 소유자 또는 임차인으로서 고시원 영업을 위한 사업자등록을 하여 운영하는 자를 말함.(안 제2조제4호)
- 4) 시장 또는 구청장을 의미하며, 층수가 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만㎡ 이상인 건축물 등은 서울시장의 허가를 받아야 함.(「건축법」 제11조제1항, 「건축법 시행령」 제8조제1항)
- 5) <안심 고시원 주요 인증 기준(안)>

- **안전시설** : 소화기·스프링클러 설치, 피난통로 등 피난대책 확보 등
- **주거환경** : 실별 면적 7㎡ 이상 확보, 창문 설치 여부 등
- **공용시설** : 세탁실, 휴게실, 공유주방 등 거주편의시설 설치 여부 등

로 건축전문가와 함께 현장점검을 실시하고, 서울시에 설치된 ‘(가칭)인증 위원회 심의’를 거쳐 인증서를 발급할 계획임6).

<안심 고시원 인증 절차(안)>



(출처: 「안심고시원 인증제 추진계획」(건축기획과-18729, 2023.8.))

- 안심 고시원 인증절차 중 ‘(가칭)인증 위원회’의 심의는 인증을 신청한 고시원에 대하여 건축기준, 주거환경, 재난안전 등 분야별 전문가에 의한 실효성 있는 평가를 위하여 필요한 절차이나, 위원회 설치를 위해서는 위원회의 설치 목적·기능 및 성격, 위원회의 구성 및 임기, 존속기한(존속기한이 있는 경우에 한정) 등을 조례나 규칙 등에 명시하여야 하므로7), 위원회 설치에 관한 사항은 추가적으로 규정할 필요가 있겠음.
- 이와 관련하여, 집행기관은 위원회 설치 근거를 마련하되, 새로운 위원회의 신설 대신 현재 「건축법」 제4조에 따른 서울특별시 건축위원회에서 이 기능을 수행토록 하는 것이 가능하다는 입장임. 위원회의 심의가 고시원의 안전성 및 주거환경의 쾌적성 등을 확보토록 하는 것이 주된 목적이

6) 주택정책실, 「안심고시원 인증제 추진계획」, 건축기획과-18729, 2023.8.29.

7) 「서울특별시 각종 위원회의 설치·운영에 관한 조례」 제7조(위원회의 설치절차 등) ① 시장 등은 위원회를 설치할 경우 다음 각 호의 사항을 조례나 규칙 등에 명시하여야 한다.

1. 설치 목적·기능 및 성격
  2. 위원의 구성 및 임기
  3. 존속 기한(존속기한이 있는 경우에 한정한다)
  4. 위원의 결격사유, 제척·기피·회피(시민의 권리·의무와 관련되는 인가·허가, 분쟁 조정 등 특히 공정하고 객관적인 심의·의결이 필요한 경우에 한정한다)
  5. 회의의 소집 시기, 의사정족수 및 의결정족수
  6. 위원장의 권한 및 위원장의 업무 대행자
  7. 분과위원회, 실무위원회를 둘 경우 그 구성 및 운영에 관한 사항
- ② 제1항에 따라 위원회 설치가 필요한 조례를 제·개정하기 위하여 시장이 서울특별시의회에 제출하는 안건은 위원회 설치에 대한 적정성 여부 등을 검토한 별지 서식의 위원회 신설검토서를 첨부하여야 한다.

므로, 이러한 심의기능을 포함하고 있는 건축위원회에서 (가칭)인증위원회의 기능을 수행하게 하는 것은 검토가 가능할 것으로 사료됨.

제정안	수정안
<p>제5조(안심 고시원 인증) ① 시장은 시에 소재한 고시원에 대하여 안심 고시원 인증 제도를 시행할 수 있다.</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>② 제1항에 따른 인증의 절차 및 기준 등 세부적인 사항은 시장이 따로 정한다.</p> <p>③ 제1항에 따른 인증을 받은 경우 시장이 정하는 바에 따라 해당 고시원에 인증의 표시를 할 수 있다.</p>	<p>제5조(안심 고시원 인증) ① (조례안과 같음)</p> <p>② 시장은 안심 고시원 인증에 관한 다음 각 호의 사항을 심의·조정하기 위하여 안심 고시원 인증위원회를 두며, 위원회의 기능은 「서울특별시 건축 조례」 제6조에 따른 서울특별시 건축위원회가 대신한다.</p> <p>1. 안심 고시원 인증 정책에 관한 사항</p> <p>2. 인증을 받은 고시원 등에 대한 지원에 관한 사항</p> <p>3. 인증 대상의 인증 및 인증 취소에 관한 사항</p> <p>4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항</p> <p>③ 제1항에 따른 인증의 절차 및 기준 등 세부적인 사항은 시장이 따로 정한다.</p> <p>④ 제1항에 따른 인증을 받은 경우 시장이 정하는 바에 따라 해당 고시원에 인증의 표시를 할 수 있다.</p>

○ 안 제5조에 따라 인증을 받은 고시원에 대해서는 예산의 범위 내에서 지원할 수 있으며(안 제6조), 인증의 유효기간은 3년으로 하되, 기간 만료 전 60일 이내에 재인증 신청이 있는 경우에는 시장이 별도로 정하는 바에 따라 재인증 절차를 거칠 수 있도록 하였음(안 제7조).

○ 안 제6조(인증 취득 지원)에서는 안심 고시원 인증에 필요한 비용을 예산의 범위 내에서 지원할 수 있는 근거를 마련하였으나, 안심 고시원 인증에 필요한 비용만 지원이 가능한 것인지, 또는 안심 고시원으로 선정된 이후 리모델링에 소요되는 비용까지 지원가능한 것인지 등 비용지원 항목

에 대해서는 조문을 보다 구체화할 필요가 있겠음.

- 이에 대해 집행기관은 안심 고시원에 대한 건축개조자금, 냉·난방 비용 그 밖에 안심 고시원 시설개선과 안전관리 증진에 필요한 비용을 지원할 필요가 있다는 입장인 바, 조문 수정 시 이를 감안할 필요가 있겠음.

제정안	수정안
제6조(인증 취득 지원) 시장은 시에 소재한 고시원이 안심 고시원 인증을 받을 수 있도록 예산의 범위에서 지원할 수 있다.	제6조(비용 지원) 시장은 안심 고시원 인증을 받은 고시원에 대하여 예산의 범위에서 다음 각 호의 비용의 일부를 지원할 수 있다. 1. <u>안심 고시원에 대한 건축개조 비용</u> 2. <u>안심 고시원에 대한 냉·난방 비용</u> 3. <u>그 밖에 안심 고시원 시설 개선과 안전관리 증진을 위하여 필요한 비용</u>

- 다만, 이와 관련하여 「서울특별시 주거안전 취약계층 지원에 관한 조례」(붙임1. 참고)에서는 이 조례안에 따른 고시원에 더하여 고시원업<sup>8)</sup> 및 숙박시설<sup>9)</sup>을 ‘주거안전 취약거처’<sup>10)</sup>로 정의하고, 시장으로 하여금 주거안전 취약거처의 주거환경 안전관리 및 주거안전 취약계층<sup>11)</sup>의 생명과 재산보호를 위하여 필요한 시책을 마련하도록 하며, 주거안전 취약거처 등에 대한 지원근거 규정<sup>12)</sup>을 두고 있는 바, 이 제정조례안을 심사함

8) 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제7호의2에 따른 고시원업을 말함.

9) 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 다중생활시설은 숙박시설에 해당함(「건축법 시행령」 [별표 1])

10) “주거안전 취약거처”란 물리적·사회적 위험에 노출되어 주거로서의 적절성이 낮은 곳으로, 다음 각 목 가운데 하나에 해당하고 이용자가 주거의 목적으로 이용하는 주택이외의 거처를 말함(「서울특별시 주거안전 취약계층 지원에 관한 조례」 제2조제1호).

11) “주거안전 취약계층”이란 주거안전 취약거처에서 거주하는 사람으로서 기준 중위소득 60% 이하인 자를 말함(「서울특별시 주거안전 취약계층 지원에 관한 조례」 제2조제2호).

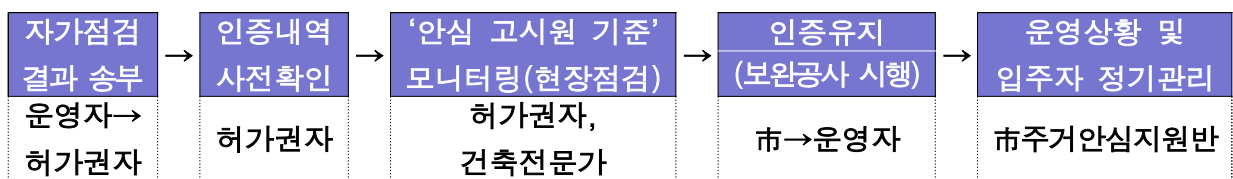
12) 「서울특별시 주거안전 취약계층 지원에 관한 조례」 제6조(주거안전 취약거처 및 주거안전 취약계층 지원) ① 시장은 주거안전 취약거처 및 주거안전 취약계층에 대하여 예산의 범위 내에서 다음 각 호의 지원을 할 수 있다.

에 있어 기존 조례와의 상충 및 중복 가능성은 없는지 추가적인 확인이 필요하겠으나, 이 제정조례안의 경우 그 적용 대상이 고시원에 국한되어 있음을 감안할 때, 제정의 필요성이 인정된다 하겠음.

### (3) 안심 고시원의 사후 관리 등 (안 제8조~제10조)

- 안 제8조부터 안 제10조까지는 안심 고시원 인증의 사후관리에 필요한 사항을 규정한 것으로, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 인증을 받은 경우 등 시장이 인증을 취소할 수 있는 근거와 요건을 규정(안 제8조)하고, 안심 고시원에 대한 시장 및 구청장의 지도·점검 및 이를 위한 운영자의 협조 노력의무를 규정하고 있음(안 제9조).
- 집행기관은 향후 일정한 주기로 건축전문가와 협업하여 정기적인 점검을 시행할 계획인 것으로 파악되는 바, 안 제8조와 제9조는 지원을 받은 고시원이 인증사항을 지속적으로 유지·관리토록 함에 있어 필요한 조문이라 사료됨.

<안심 고시원 모니터링 절차(안)>



(출처: 「안심고시원 인증제 추진계획」(건축기획과-18729, 2023.8.))

1. 안전관리 증진을 위한 화재 예방 및 진화 용구
  2. 소방청장이 정하여 고시하는 화재안전기준에 따른 소방시설의 설치
  3. 주거안전 취약거처로서 영업용으로 운영되는 경우 「건축법」 제49조에 따른 피난시설, 방화구획과 같은 법 제50조부터 제53조까지의 규정에 따른 방화벽, 내부 마감재료 등의 유지·관리
  4. 주거안전 취약거처에 대한 주택개조자금 지원
  5. 주거안전 취약계층에 대한 주거 이동 지원
  6. 주거안전 취약계층에 대한 주거복지 상담
  7. 그 밖에 주거안전 취약계층의 주거환경 개선과 주거안전 취약거처의 안전관리 증진을 위하여 필요한 사항
- ② 영업의 목적으로 운영되는 주거안전 취약거처로서 제1항에 따른 지원을 받은 경우에는 지원을 받은 때로부터 5년간 임대료 동결을 권고할 수 한다.



- 안 제10조에서는 안심 고시원이 인증기준을 준수하지 않은 경우 시장 또는 구청장이 인증기준을 준수하도록 시정명령과 그 밖에 필요한 조치를 취할 수 있도록 하였는데, 여기서 ‘시정명령’은 해당 안심 고시원이 인증요건을 충족하지 못하게 된 때 이를 회복토록 하기 위한 수단인 것으로 이해됨.
- 그러나 행정법상 시정명령은 통상 강학상 처분에 해당하는 ‘하명’의 일종<sup>13)</sup>이자, 이행강제금 부과와 전제가 되는 침익적 행정행위로서 그 요건이 법률로 정해져야 하는 「건축법」상 시정명령<sup>14)</sup>과 동일한 용어로 받아들여져 운용과정 상 혼란을 야기할 수 있으므로 이를 ‘시정 권고’ 등으로 대체하는 방안을 검토할 필요가 있겠음.

## 라. 종합의견

- 이 제정조례안은 협소한 거주공간 및 화재 취약성 등으로 주거환경이 열악한 고시원에 대하여 일정 요건을 충족하는 경우 인증과 함께 주거환경 개선에 필요한 비용 지원을 가능케 함으로써 고시원에 거주하는 주거취약계층의 주거권을 보호하려는 것으로, 이 조례안에 따라 안심 고시원 인증 절차 및 인증기준을 충족한 민간 소유 고시원에 대한 리모델링 등의 지원 근거가 마련될 경우, 안심 고시원 확충을 통한 고시원 거주자의 주거환경 개선을 도모할 수 있다는 측면에서 제정의 필요성이 인정됨.

13) 「행정의 실효성 확보수단의 현황과 법적 과제」(김지영, 경북대학교 법학연구원 『법학논고』 제65집 (2019.4) 55~85)

14) 이행강제금은 위법건축물에 대하여 시정명령 이행시까지 지속적으로 부과함으로써 건축물의 안전과 기능, 미관을 향상시켜 공공복리의 증진을 도모하는 시정명령 이행확보 수단으로서, 국민의 자유와 권리를 제한한다는 의미에서 행정상 간접강제의 일종인 이른바 침익적 행정행위에 속하므로 그 부과요건, 부과대상, 부과금액, 부과회수 등이 법률로써 엄격하게 정하여져야 하고, 위 이행강제금 부과와 전제가 되는 시정명령도 그 요건이 법률로써 엄격하게 정해져야 한다.(헌법재판소 2000.3.30. 선고 98헌가8)

- 그러나 현행 「서울특별시 주거안전 취약계층 지원에 관한 조례」 상 고시원 등 주거안전 취약거처에 대한 안전관리 및 지원방안이 포괄적으로 마련되어 있다는 점에서 기존 조례와의 관계 설정이 필요하겠으며, 안심고시원 인증 절차상 관련 위원회의 설치근거 마련 등 일부 조문 보완 및 자구수정이 필요할 것으로 사료됨.

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.11)

[붙임2] 주거안전망 종합대책 및 안심고시원 인증제도 개요(2022.11.30.)(p.14)

[붙임3] 자치구별 고시원(다중생활시설) 분포 현황(p.16)

■ 「서울특별시 주거안전 취약계층 지원에 관한 조례」

제1조(목적) 이 조례는 서울특별시에 거주하는 주거안전 취약계층의 주거환경에 대한 지원과 주거안전 취약거처의 안전관리에 대한 지원을 규정함으로써 주거안전 취약계층의 생명과 신체, 재산을 보호함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.<개정 2021.3.25.>

1. "주거안전 취약거처"란 물리적·사회적 위험에 노출되어 주거로서의 적절성이 낮은 곳으로, 다음 각 목 가운데 하나에 해당하고 이용자가 주거의 목적으로 이용하는 주택이외의 거처를 말한다.
  - 가. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제7의2호에 따른 고시원업
  - 나. 「건축법 시행령」 별표1 제4호거목에 따른 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설 및 「건축법 시행령」 별표1 제15호다목에 따른 숙박시설
  - 다. 「건축법 시행령」 별표1 제15호가목에 따른 일반숙박시설
  - 라. 「건축법」 제20조에 해당하는 주거 이외의 용도로 설치된 가설건축물
  - 마. 국토교통부가 고시하는 「최저주거기준」에 미달하는 거처로서, 차임을 지급하고 숙박하는 거처
  - 바. 그 밖에 시장이 별도로 정하는 거처
2. "주거안전 취약계층"이란 주거안전 취약거처에서 거주하는 사람으로서 기준 중위소득 60% 이하인 자를 말한다.
3. "안전관리"란 화재나 그 밖의 각종 사고로부터 사람의 안전, 생명, 재산을 보호하기 위하여 사전에 이루어지는 예방활동을 말한다.

제3조(시장의 책무) ① 서울특별시시장(이하 "시장"라 한다)은 주거안전 취약거처의 주거환경 안전관리 및 주거안전 취약계층의 생명과 재산보호를 위하여 필요한 시책을 마련하여야 한다.

- ② 시장은 시내 주거안전 취약거처의 주거환경 안전관리 및 주거안전 취약계층의 생명과 재산보호를 위하여 국가 및 구청장과 협력하여야 한다.
- ③ 시장은 주거안전 취약계층이 주택용도의 건축물에서 거주할 수 있도록 이에 필요한 시책을 강구하고 노력해야 한다.

제4조(실태조사의 실시) ① 시장은 「주거기본법」 제20조에 의하여 주거안전 취약계층의 주거환경 개선과 주거안전 취약거처의 안전관리 증진을 위하여 다음 각 호의 사항을 포함한 실태조사를 2년마다 실시하여야 한다. <개정 2020.1.9.>

1. 주거안전 취약거처의 주거환경에 관한 사항
2. 주거안전 취약거처의 현황 및 안전관리에 관한 사항
3. 주거안전 취약계층의 현황과 주거환경 만족도에 관한 사항
4. 그 밖에 주거안전 취약거처의 안전관리를 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항

② 시장은 필요한 경우 실태조사를 「서울특별시 주거 기본 조례」 제6조에 따른 주거실태조사에 포함하여 실시할 수 있다.

제5조(주거안전 관리계획의 수립) ① 시장은 주거안전 취약계층의 주거환경 개선과 주거안전 취약거처의 안전관리 증진을 위하여 다음 각 호의 사항을 포함한 주거안전 관리계획을 5년마다 수립·시행하여야 한다.

1. 주거안전 취약계층의 지원에 관한 사항
2. 주거안전 취약계층을 대상으로 하는 안전관리 교육에 관한 사항
3. 주거안전 취약거처의 안전관리 증진에 관한 사항
4. 그 밖에 주거안전 취약거처의 안전관리 증진을 위하여 필요한 사항

② 시장은 「서울특별시 주거 기본 조례」 제5조에 따른 연도별 주거종합계획을 수립하는 경우 주거안전 관리계획을 포함하여 수립할 수 있다.

제6조(주거안전 취약거처 및 주거안전 취약계층 지원) ① 시장은 주거안전 취약거처 및 주거안전 취약계층에 대하여 예산의 범위 내에서 다음 각 호의 지원을 할 수 있다.

1. 안전관리 증진을 위한 화재 예방 및 진화 용구
2. 소방청장이 정하여 고시하는 화재안전기준에 따른 소방시설의 설치
3. 주거안전 취약거처로서 영업용으로 운영되는 경우 「건축법」 제49조에 따른 피난시설, 방화구획과 같은 법 제50조부터 제53조까지의 규정에 따른 방화벽, 내부 마감재료 등의 유지·관리
4. 주거안전 취약거처에 대한 주택개조자금 지원
5. 주거안전 취약계층에 대한 주거 이동 지원
6. 주거안전 취약계층에 대한 주거복지 상담
7. 그 밖에 주거안전 취약계층의 주거환경 개선과 주거안전 취약거처의 안전관리 증진을 위하여 필요한 사항

② 영업의 목적으로 운영되는 주거안전 취약거처로서 제1항에 따른 지원을 받은 경우에는 지원을 받은 때로부터 5년간 임대료 동결을 권고할 수 있다.

제7조(의용소방대의 배치) 시장은 주거안전 취약거처 또는 주거안전 취약계층이 밀집한 지역에 「의용소방대 설치 및 운영에 관한 법률」과 「서울특별시 의용소방대 설치 및 운영에 관한 조례」에 따른 의용소방대를 배치할 수 있다.

제8조(표준계약서) 시장은 제2조제1호가목부터 바목까지의 규정에 해당하는 시설이 밀집한 지역에 표준계약서식을 만들어 비치하도록 할 수 있다.

## ■ 「다중생활시설 건축기준」 (국토교통부고시 제2021-951호)

제1조(목적) 이 기준은 「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표1 제4호거목에 따른 다중생활시설에 대한 건축기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(건축기준) 다중생활시설은 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 다음 각 호의 기준에 적합한 구조이어야 한다.

1. 각 실별 취사시설 및 욕조 설치는 설치하지 말 것(단, 샤워부스는 가능)
2. 다중생활시설(공용시설 제외)을 지하층에 두지 말 것
3. 각 실별로 학습자가 공부할 수 있는 시설(책상 등)을 갖추어 것
4. 시설내 공용시설(세탁실, 휴게실, 취사시설 등)을 설치할 것
5. 2층 이상의 층으로서 바닥으로부터 높이 1.2미터 이하 부분에 여닫을 수 있는 창문(0.5제곱미터 이상)이 있는 경우 그 부분에 높이 1.2미터이상의 난간이나 이와 유사한 추락방지를 위한 안전 시설을 설치할 것
6. 복도 최소폭은 편복도 1.2미터이상, 중복도 1.5미터이상으로 할 것
7. 실간 소음방지를 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조에 따른 경계벽 구조 등의 기준과 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」에 적합할 것
8. 범죄를 예방하고 안전한 생활환경 조성을 위하여 「범죄예방 건축기준」에 적합할 것

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

제4조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 334호)에 따라 이 고시에 대하여 2019년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

## ■ 「서울특별시 건축 조례」

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

1. 최소 생활 실 면적은 전용공간만 조성하는 경우 7제곱미터 이상으로 하고, 전용공간에 개별화장실을 포함하는 경우 9제곱미터 이상으로 할 것
2. 전용공간은 외기에 창문을 설치해야 하고 창문크기는 탈출 가능한 유효 폭 0.5미터 이상, 유효 높이가 1.0미터 이상 크기로 설치할 것



“쾌적하고 안전한 안심고시원 확충”



## “인증기준 충족 민간소유 고시원 리모델링 지원”

인증마크 및 인증서 부착

▪ 대상 | 「건축법」상 다중생활시설로 분류된 서울시 소재 고시원  
(바닥면적의 합계 500㎡ 미만)

▪ 목표 | 4년간('23~'26년) 총 450개소

	'23년	'24년	'25년	'26년
기준충족 고시원 인증절차		150개소	150개소	150개소

\*'22년 고시원 전체 실태조사



### 인증 기준

**안전시설 확보**  
스프링클러, 피난통로 등

**공동이용시설 확보**  
세탁실, 공유주방, 휴게실 등

**개인실 확보**  
고시원 면적 7㎡ 이상  
(개별 화장실 설치시 9㎡)

창문 설치 의무화

### 지원사항

**소유자**  
리모델링 비용 보조 및 융자

**거주자**  
이주지원 및 주거비 보조,  
주거복지 지원 상담 및 연계

## “서울형 공공기숙사 건립”

▪ 개념 | 1인 가구가 살 수 있는 주거공간과 대규모 편의시설이 갖춰진 기숙사 형태의 공공 지원 주거시설  
공유주방, 세탁실, 체육시설, 영화감상 등 생활편의 및 휴식시설 설치

▪ 목표 | '23년 신림동 기매입 노후고시원 리모델링 즉시 추진 (시범사업)  
'24년~ 북아현 3구역 (500호), 광운대 역세권 (924호) 사업지역에  
대규모 공공기숙사 추진 (부지확보 완료)



### 추진 방안

**노후고시원 공공매입**  
리모델링을 통해 1인 가구를 위한 공공기숙사로 공급

**공공 기여**  
개발/정비사업으로 확보된 부지를 공공기숙사로 활용

**민관 협력**  
공공부지에 민간이 운영하는 공공기숙사

### 대상 지역

**고시원 밀집지역**  
노후고시원 밀집지역 내 우선매입,  
커뮤니티공간 결합방식으로 설계

**대학가 주변지역**  
권역별 개발사업의 공공기여 건축물 활용

북아현3구역 **서북권**

광운대역세권 **동북권**

### 붙임3 자치구별 고시원(다중생활시설) 분포 현황

#### ■ 자치구별 고시원(다중생활시설) 분포 현황('22.12.기준)

- 다중생활시설 개념: 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부장관이 고시하는 기준과 그 기준에 위배되지 않는 범위에서 적당한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합한 것으로서, 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500㎡미만인 것 (「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호거목)

(출처: 서울시 내부자료를 전문위원실에서 재작성)

합계	4,079
종로구	159
중구	140
용산구	41
성동구	93
광진구	154
동대문구	257
중랑구	122
성북구	241
강북구	106
도봉구	52
노원구	106
은평구	108
서대문구	160
마포구	103
양천구	77
강서구	109
구로구	111
금천구	76
영등포구	193
동작구	288
관악구	557
서초구	168
강남구	309
송파구	205
강동구	144