

## 1-2인 가구를 위한 공동주택의 공용공간 규정에 관한 한국 · 일본 · 영국의 건축법규 비교 연구

### A Comparative Study on the Laws regulating Multi-family Housing Amenities for Single or 2 resident Household in Korea, Japan and UK

이은주\*  
Lee, Eunjoo

이상호\*\*  
Lee, Sang Ho

#### Abstract

This research was aimed at finding clues of improving residential quality of the Urbanistic Housing which was introduced for the small household of 1-2 residents. It was the laws on communal amenity in multi-family housing that this research concentrated on. Looking into the multi-family housing standards for small household of Korea, Japan and UK, Japanese One-room housing Ordinance of Tokyo-do laid stress on avoiding conflict among residents and getting people mixed together. And UK's concentrated on every individual rooms inside HMO and suggested certain level of qualified life through the careful standards. On the other hand, Korea's just suggested minimum housing with unit households and nearly no amenity except for parking lots. There should be more than a physical space with some area which satisfies basic physiological needs in a residence. To become a quality residence filled with relationship, it is necessary that Urbanistic Housing are also required to provide communal amenities, not as much as regular housing for regular household but much more than Quasi-housing, the minimum residence. And it should be ensured by the legal system to make it more effective.

Keywords : Small Household, Multi-family Housing, Urbanistic Housing, Communal Amenity, Housing Act

주요어 : 소형가구, 공동주택, 도시형생활주택, 공용공간, 주택법

#### I. 서론

##### 1. 연구의 배경 및 목적

고도로 산업화된 한국사회는 기존의 혈연가족 중심의 가구가 해체되어 인구 자체는 감소하는 반면 가구의 수는 오히려 늘어나고 있는 구조적인 변화를 겪고 있다.<sup>1)</sup> 부부와 자녀라는 가구원 구성을 전제로 공급해왔던 기존의 주택으로는 이러한 변화에 적절히 대응할 수 없게 되었다.

2009년 도입된 도시형생활주택은 본격적으로 1-2인 소형가구를 대상으로 하는 소형 공동주택으로 출발했다. 그러나 기존의 혈연 가구와는 다른 특성을 가진 1-2인 가구의 주거요구에 대한 깊은 고찰 없이 단순히 가족가구

대상 기존 공동주택에서 단위세대의 규모를 줄이고 공동주거로서 갖추도록 했던 각종 부대·복리시설을 과감하게 생략하면서 사업비 지원을 통해 민간사업자의 참여를 독려했던 도시형생활주택은 단기간에 소형주택의 공급 물량을 늘이는 데에 있어서는 성공적이었으나 과거 급격한 주택 물량 확대에 의해 대두되었던 시행착오를 되풀이하는 것뿐만 아니라 주택 시장과 1-2인 가구의 실질적인 주거요구를 반영하지 못해 수급의 불균형을 초래하고 있다.

본 연구는 도시형생활주택이 단지 규모가 작은 공동주택이 아니라 1-2인 소형가구의 생활 특성을 수용해야 하며 이는 적절한 부대·복리시설 계획을 통해 이루어질 수 있다는 전제에서 출발하고 있다. 이를 위해서, 다른 사회의 도시형생활주택과 유사한 공동주택 유형에서 부대·복리시설에 상응하는 공용시설을 법규 단계에서 어떻게 규정하고 있는지를 살펴보고, 우리가 간과했던 도시형생활주택의 공용시설을 법규 단계부터 적절하게 제시할 수 있도록 보완하는 데 필요한 단서를 찾는 것을 목적으로 한다.

\*정회원(주저자) 연세대학교 건축공학과 대학원 석·박사 통합과정  
\*\*정회원(교신저자) 연세대학교 건축공학과 정교수, 공학박사

**Corresponding Author:** Sang Ho Lee, Dept. of Architectural Engineering, Yonsei Univ., Yonsei-ro 50, Seodaemun-gu, Seoul, Korea. E-mail : julijoo@naver.com

이 연구는 2014년도 교육과학기술부의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 기초연구사업임(NRF-2013R1A1A2013370).

이 연구는 2014년 10월 한·중·일 건축학회에서 주관하는 10th ISAIA에서 발표한 내용을 발전시켜 보완하였음.

1) 2010년 인구주택 총조사에서 1인 가구 비중은 23.8%에 달하여 2005년 조사 이후의 예측보다 20년 이상 빠른 속도로 증가했다. 여기에 2인 가구의 24.3%까지 합산하면 전체 일반가구 중 1-2인 소형가구의 비중은 48.1%로 거의 절반에 이른다.

2. 연구의 범위 및 방법

여러 가구가 함께 생활하는 공동주거 건물이 하나 이상 모여 주변과 구분되는 영역을 이루고 있는 형태가 일반적인 공동주택 단지에서, 공용공간은 주거환경의 배경이 되는 소극적 공간이 아니라 거주자들이 공동으로 사용·관리하고 교류하는 적극적 생활공간으로 물리환경으로서 뿐만 아니라 동시에 사회·심리적, 관리적 측면을 포함하는 포괄적 관점에서 이해되어야 하는 곳<sup>2)</sup>이다. 이러한 공용공간의 범위는 현행 법규상의 부대·복리시설과 거의 일치한다.

본 연구에서 공용 '시설'의 의미는 바닥 면적을 점유하고 있는 건축물 및 구조물의 실내·외 공간으로 한정했는데, 공간 점유 없이 작동하는 장치 및 설비는 포함시키지 않았고 바닥 면적을 점유하고 있더라도 생활행위와 직접적으로 관련이 없는 설비 및 기계 설비에 소요되는 공간은 포함하지 않았다.

소형가구를 위한 소형 공동주택의 계획 내용은 한국에서는 「주택법」과 그 하위 법령인 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 주로 포함되어 있으며, 일본과 영국은 「주택법」과 각 지역 별 조례로 규정하고 있다. 본 연구에서는 일본 도쿄시의 「원룸주택 조례(One-room Housing Ordinance)」와 영국 Northern Ireland 지역 및 Manchester City Council의 HMO (Houses in multiple occupation) Standards를 중심으로 비교, 분석했다.

Table 1. Multi-family Housing Standards in Korea, Japan and UK

Country	Planning Standards
Korea	Regulations on Standards, etc. of Housing Construction
Japan	One-room Housing Ordinance (of Tokyo City Council)
UK	HMO (Houses in Multiple Occupation) Standards

II. 선행연구 고찰

도시형생활주택과 관련된 지금까지의 연구<sup>3)</sup>를 주제별로 분류해 보면, 건축적 계획특성에 대한 연구가 가장 많이 이루어져 왔으며, 나아가 주거 환경으로서의 거주자의 만족도와 선호도를 묻는 주거요구에 대한 연구, 사업성과 입지특성, 시공성에 대한 연구가 많은 비중을 차지하고 있다. 그리고 도시형생활주택의 기본 성격을 규정하는 정책, 법규 등의 제도와 도시형생활주택의 공급실태를 다루는 연구가 나머지를 이루고 있는 것을 알 수 있다. 이를 시기별로 살펴보면, 도입 초기에 해당하는 2009~10년에는 계획특성과 효과적 공급 방안에 대한 연구가 먼저 이루어졌다. 이후 계획특성 연구는 시기를 불문하고 꾸준히 다양한 관점으로 지속되는 추세를 보였다. 2011년 이래로는 '활성화'라는 표현과 함께 사업성과 시공방식에 대한

연구가 특히 많이 수행되었다. 2012-13년에는 거주자를 대상으로 주거요구에 대한 연구가 특히 집중되었다. 도시형생활주택을 규정하는 법 제도와 정책에 대한 연구 또한 본격적으로 공급이 시작된 시기인 2011-12년에 수행되었고 공급 실태에 대한 연구는 상대적으로 나중 시기인 2013-14년에 주로 이루어졌다.

Table 2. Research Trend of the Urbanistic Housing<sup>3)</sup>

Objective	Year					Sum	
	'10	'11	'12	'13	'14		
Environment planning	3	4	4	6	4	21	
Residential needs			4	7		11	
Supply	Expenses	1	2		1	1	5
	Feasibility, location	1		5	5		12
	Construction	1	4	4	2		11
	Trend, status		1		2	3	6
System		4	2			6	
Total	6	15	19	23	9	72	

measure: number of thesis

한편, 비교적 꾸준히 이루어지고 있는 도시형생활주택의 계획특성에 대한 연구는 주로 단위세대를 중심으로 이루어지고 있는 것을 알 수 있다. Heo et al.(2009)은 도시형생활주택의 거주자들은 공용공간으로 실제적인 프로그램 수행할 수 있는 구체적인 행위공간을 요구한다는 것을 밝히면서 이를 통해 공유공간 역시 주거공간 이상의 의미와 기능이 부여될 것을 요구받고 있다는 것을 의미한다<sup>4)</sup>고 말하고 있다. 이후 Woo and Nam(2013)은 일본의 세어하우스의 사례조사를 통해 실제 적용 가능한 공용공간의 대안을 모색했으나, Choi and Park(2013)의 연구에서는 도시형생활주택의 기반시설 중 주차장만을 다루고 있는 등 이후 공용공간과 관련 연구된 연구는 활발히 이루어지지 않는 모습을 보인다.

또한, 도시형생활주택이 현상에 해당한다면 그 이전 단계에서 도시형생활주택의 성격과 내용을 규정하는 법 제도에 대한 연구는 대부분의 도시형생활주택 관련 연구의 문헌고찰 단계에서 도시형생활주택의 정의를 밝히는 정도로 다루고 있으며 Kim and Yoon(2009)의 연구 역시 최소 주거 기준 설정을 위한 문헌고찰 과정에서 영국, 미국, 일본의 최소주거 기준 관련 법규를 고찰하고 있다. Lee and Lee(2015)의 연구에서는 도시형생활주택의 현황에 대한 대안을 찾기 위해 관련 법규의 도입 시점부터 현재에 이르기까지의 변천 과정을 고찰함으로써 정책의 보완과 개선을 위해서는 법 제도의 정비가 우선되어야 함을 강조하고 있다.

3) 학술연구정보서비스 www.riss.co.kr 에서 '도시형생활주택'을 주제로 검색한 학술논문 72편 기준

4) 허성욱, 홍기섭, 홍영균 (2009). 1인가구를 위한 집합주거계획방향에 관한 연구. 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 29(1), p 187

2) 박수빈, 최인영 (2012). 아파트 공용공간의 성능 평가항목에 관한 연구. 대한건축학회 논문집 계획계, 28(10), p 49

### III. 한국·일본·영국 소형가구 대상 공동주택의 공용공간 관련 법규 비교

#### 1. 한국·일본·영국의 소형가구 대상 공동주택

##### 1) 한국의 도시형생활주택

한국의 주택법에 의하면 주택을 크게 단독주택과 공동주택으로 분류하고 있다. 이러한 분류는 원칙적으로는 한 가구가 거주하는 주택을 단독주택으로, 여러 가구가 함께 거주하는 주택을 공동주택으로 구분하는 것이 일반적이거나, 현재는 가구 수의 기준과 함께 소유권의 개념이 더해져 있다. 따라서, 여러 가족(family) 또는 가구(household)가 동일 건축물 내에 함께 거주하여 실제로는 공유주택(share house)의 성격을 가지는 다중 주택과 다가구 주택은 건물 자체의 소유자가 1인이기 때문에 단독주택으로 분류되고, 역시 여러 가구가 함께 거주하나 해당 주택의 소유자가 여러 명인 다세대 주택은 공동주택으로 분류된다. 한편, 한국의 전체 주택 유형 중 71.0%<sup>5)</sup>를 차지하는 공동주택은 일반적으로 아파트라 일컬어지는 공동주택 단지 뿐 아니라 4층 이하의 저층형 공동주택 단지인 연립주택, 도시지역의 소규모 공동주택인 도시형생활주택, 기숙사, 앞서 언급한 다세대주택을 포함한다.

한편, 건축법의 적용을 받아 건축된 일반 건축물 중에도 실제로는 사람들이 거주하고 있어 주거의 역할을 하고 있는 일부 건축물들은 주택법에 의해 “준주택(Quasi-Housing)”으로 다시 한번 분류된다. 이들 준주택은 주거로서 기능할 수 있는 최소한의 설비와 안전 및 피난 기준만을 충족시킨 잠정적인 주거의 성격을 띠고 있다.

건축법과 주택법에서 각각 규정하고 있는 주거 유형의 관계를 종합하여 정리하면 <Figure 1>과 같다.

준주택이 소형가구의 열악한 주거 환경에 현실적으로 대응하기 위해 불가피하게 도입되었다면, 1-2인 규모의 소형가구를 위한 본격적인 주거로서 도입된 것이 도시형생활주택이다. 2009년 주택법에 도입된 이후 지속적으로 개정·보완되어 왔는데, 현재는 ‘도시지역에 공급되는 300세대 미만의 국민주택 규모<sup>6)</sup> 이하로 건립되는 공동주택’으로 규정되어 있다. 주택법 시행령 상에서 도시형생활주택의 종류는 욕실과 부엌을 포함하여 독립된 주거로서의 기능이 가능한 전용면적 14-30 m<sup>2</sup> 규모의 1구획 또는 30-50 m<sup>2</sup>의 2구획의 원룸형과 기존의 다세대주택과 다가구주택을 단지로 구성하는 단지형으로 분류된다.

도시형생활주택은 분류상으로는 공동주택에 포함되어 있으나, 안전과 피난 이외에 공동주거로서의 환경 조건을 보장하는 공동주택 건설 규정<sup>7)</sup>의 적용은 대체로 제외되어 있다. 구체적으로, 공동주택 건설 기준 중 배치 상의 제한 및 의무 조경 면적 등을 적용하지 않으며, 인동간격 및 도

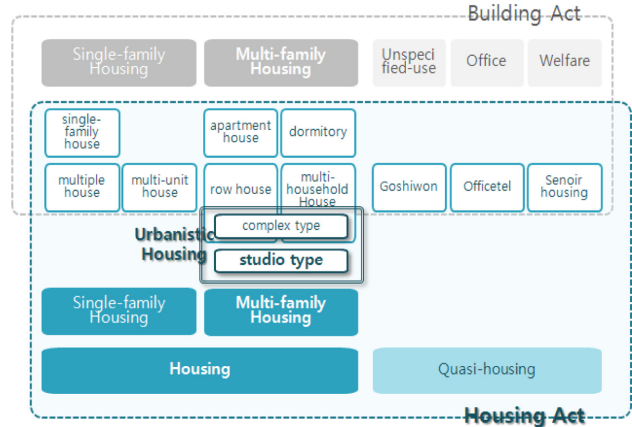


Figure 1. Housing Types among the Korean Laws

로 사선제한도 일반 공동주택의 절반 수준이고, 준주거지역 또는 상업지역에서 원룸형과 일반공동주택 및 상업시설을 복합 건축할 수 있도록 허용되어 있다. 또한 일반 공동주택은 20세대 이상인 경우 사업승인을 필요로 하나 도시형생활주택은 원룸형은 30세대, 단지형은 50세대까지는 건축심의로만 사업을 진행<sup>8)</sup>할 수 있도록 하고 있다.

따라서 도시형생활주택은 공급자의 입장에서, 좁은 대지에 높은 밀도로 용이한 사업 진행 절차를 통해 공급할 수 있는 조건으로 제시되고 있다는 것을 알 수 있다.

Table 3. Urbanistic Housing

Item	Description (revised on Dec. 2014)
Definition	• Multi-family housing of $N_{unit} < 300$ with $A_{ex} \leq 60 m^2$ which is supplied in urban area.
Types	• Studio type: individual residence with adequate function (including BT, K, balcony, not located in basement) of 1 ( $A_{ex} < 30 m^2$ ), or 2 ( $30 \leq A_{ex} \leq 50 m^2$ ) sections • Complex type (of multi-household house or row house): A housing complex consists of existing multi-household house and row house
Scale	• Studio type: $14 \leq A_{ex} \leq 50 m^2$ • Complex type: with gross floor area of 660 m <sup>2</sup> or less and 4 floors or less (the 5th floor is allowed under deliberation when piloti is planned on the ground floor)
Construction	• general layout: $D > 0.25H$ , layout in south face: $D > 0.25H$ of the low BD 0.2H of the high BD • construction standards on the layout, landscape and stairs of the multi-family housing are not required. noise standard between households is not required
Safety	• same to the standards on the multi-family housing
Mixed use	• partial mix: studio type+multi-family housing or commercial facility in quasi-residential zone or commercial zone, studio type+general residence of single household
Miscellaneous	• business project with studio type of $N_{unit} \geq 30$ or, complex type of $N_{unit} \geq 50$ need official approval • no price limitation • person who owned a residence with $A_{ex} \leq 20 m^2$ considered not to own a house

( $A_{ex}$ ): exclusive area of unit household; (BD): building; (BT): bathroom; (D): distance; (H): height; ( $N_{unit}$ ): number of unit households; (K): kitchen

8) 「주택법 시행령」 1항 ②호

5) 2010년 인구주택총조사 기준, 단독주택 27.9%, 공동주택 71.0%, 비주거용건물 1.1%

6) 「주택법」 2조 3호. 주거 전용면적이 1세대 당 85 m<sup>2</sup> 이하인 주택

7) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 10조, 29조

2) 일본의 소형가구를 위한 공동주택

일본에서는 우리의 건축법에 해당하는 건축기준법에서 주택의 종류를 구분하고 있다. 건축기준법에서는 건축 방식과 건축물의 규모를 기준으로 주택을 분류하고 있는데, 건축방식에 있어서는 단독주택, 다가야 주택(단층 연립주택), 공동주택으로 분류하고, 기숙사, 하숙집, 복지주택 등을 별도로 분류한다. 건축 규모는 1-2층을 저층, 3-5층을 중층, 승강기를 설치해야하는 6층 이상을 고층으로 분류하고 있다. 이밖에도, 사용 목적과 기능에 따라서 주거 전용 목적으로 건설된 '전용주택'과 주거를 주요 용도로 하되 점포·작업장·사무실과 같이 업무용으로 설비된 부분이 있는 '겸용주택'으로 분류하기도 한다<sup>9)</sup>.

일본의 건축기준법은 위와 같이 주택의 종류를 매우 포괄적으로만 분류하고 있고 세부적인 주택의 분류는 각 자치 단체 별 조례로 다르게 규정하고 있어서 소형가구를 대상으로 하는 공동주택을 법규에서 분류하는 기준은 따로 없다. <Table 4>에서 나타내는 콤팩트 맨션(compact mansion), 원룸(studio type), 객사(guest house) 등과 실 공유(room share), 집 공유(house share), 밉글 아파트(mingle apartment), 공동생활주택(group living) 등 다양한 형태의 공유주택(share housing)은 주택시장에서 소형가구를 대상으로 공급되고 있는 공동주택들을 분류한 것이다.<sup>10)</sup>

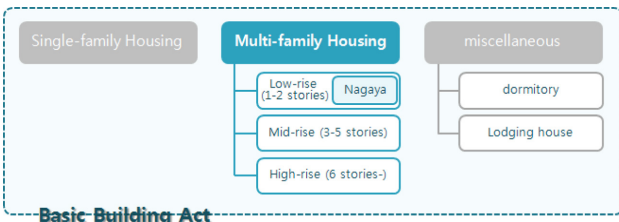


Figure 2. Type of Housings among the Japanese Laws

3) 영국의 HMO (Housing in Multiple Occupation)

영국의 주택정책은 1919년 최초 제정된 이래 20여 차례에 걸쳐 개정되어 온 「주택법(Housing Act)」를 기본으로 이루어진다. 2004년 대대적으로 개편된 「주택법(Housing Act)」을 바탕으로 2006년에 새롭게 정립한 「England Order 2006」에서는 기존에 산발적으로 운영되던 임대 공동주택의 유형을 HMO(Housing in Multiple Occupation)로 통합하고 모든 HMO의 주거 환경을 일정 수준 이상으로 조성하고 관리하도록<sup>11)</sup> 규정했다.

특히 영국의 주택법에서는 HMO의 거주자를 ‘단일 가구<sup>12)</sup>를 형성하지 않는 사람’ 즉, 혈연을 중심으로 하는 가

Table 4. Types of Multi-family housings for small household in Japan

Types	description
One-room	• studio type, some sharing of amenities
Guest house	• rent by licensed landlord • units for 2 or more persons, up to 160 units, amenity and facilities all inside the unit
Share housing	
Room share	• own or shared bedrooms, general sharing of amenities
House share	• own bedrooms and general sharing of amenities
Mingle apartment	• only for 2 persons of same sex. • own bedrooms and sharing of amenities
Group living	• for the aged and disabled • own or shared bedrooms, general sharing of amenities • including life support

족으로 이루어지지 않은 사람으로 명시하고 있으므로 본 연구에서의 1-2인 규모의 소형가구를 대상으로 하는 도시형생활주택과 매우 유사한 성격을 가진 주택의 유형이라는 것을 알 수 있다.

HMO의 주요 유형인 표준형(standard type)은 지방 정부에 따라 다시 조금씩 다른 세부 유형으로 나누고 있는데, 대체로 단일숙소(bedsit), 공유주택(shared house), 여행숙사(hostel, B&B)가 가장 공통적이다.

그중 가장 자세하게 HMO의 세부 유형을 구분하고 있는 북아일랜드(Northern Ireland)<sup>18)</sup>의 규정을 살펴보면 편의시설의 공유 여부, 공유 범위, 거주 지속 기간, 거주 대상자 등을 기준으로 HMO의 유형을 다시 세분하고 있다.

Table 5. Subtypes of HMO by Municipalities in the U.K

Categories	District			
	Lambeth <sup>13)</sup>	Manchester <sup>14)</sup>	Northern Ireland <sup>15)</sup>	Southampton <sup>16)</sup> Swansea <sup>17)</sup>
Bedsit	○	○	○	○
Shared house	○		○	○
Hostel	○		○	○
B & B (bed&breakfast)		○	○	
Lodging			○	
Guest house			○	
Shared flat	○			
Flat/flatlet/maisonette	○		○	
Residential home, Self-contained single household	○		○	
Student hall		○	○	

9) 국토해양부 (2008). 미래주거환경 변화에 따른 미래주택 건설방안 연구(11-1611000-000252-14). 서울: 국토해양부, p 36-46 발췌·재구성

10) 강영훈(2012). 도시형생활주택 활성화를 위한 법 제도적 고찰. 동아대학교 석사논문 p 30-34 발췌, 재구성

11) Legislation.gov.uk (2014). England Order 2006 (SI 2006/372). The management of houses in multiple occupation www.legislation.gov.uk/ukxi/2006/372/pdfs/ukxi\_20060372\_en.pdf

12) Legislation.gov.uk (2014). Housing Act 2004. section 258: 단일가구: 결혼 또는 그에 상응하는 관계를 가진 “부부”, 부모, 조부모, 자녀, 손자녀, 형제·자매, 삼촌·이모/고모, 조카, 사촌 등의 “친척”을 기본 관계로 하여 배우자의 친척, 친척의 친척 등 주로 혈연을 중심으로 하는 사람들로 이루어진 가족

13) http://www.lambeth.gov.uk/housing/landlords/houses-in-multiple-occupation-hmo-guide

2. 한국 · 일본 · 영국의 소형가구 대상 공동주택의 공용공간 관련 법규 내용 비교

1) 한국의 도시형생활주택의 공용공간 관련 규정

주택의 물리적 환경 기준은 대부분 주택법에 근거하고 있는데, 특히 공동주택에서는 공용공간인 부대·복리시설에 대하여 더 세심한 기준을 마련하고 있다. 그러나 도시형생활주택은 앞서 밝힌 건축 밀도 뿐 아니라 부대·복리시설에 있어서도 기존 공동주택에 비해 법규에서조차 매우 불리하도록 규정하고 있다.

구체적으로 살펴보면, 일반가구를 대상으로 하는 기존의 공동주택은 비상급수, 대피, 소방, 방범 등의 시설과 주차장, 관리사무소 등(부대시설)을 갖추도록 하고, 세대수 또는 단지 규모에 따라 놀이터, 보육시설, 운동시설, 작은 도서관, 근린생활시설 등의 다양한 실내·외 공용공간(복리시설) 또한 의무적으로 갖추도록 하는 반면, 도시형생활주택은 처음 도입되던 시점부터 주차장과 비상급수시설 이외에는 아무런 부대·복리시설을 갖추지 않아도 되는 것으로 출발했다.

이는 특히 원룸형에서 두드러져서 연면적 660 m<sup>2</sup> 이하에서는 진입면 또는 진입도로의 폭을 도로로서의 최소 너비인 4 m로 규정했고, 주차장은 당초 공동주택 대비 낮은 기준이 제정된 이후에도 기계식 주차장으로의 대체를 허용하고 지자체 재량의 완화를 추가 허용하여 더욱 더 축소할 수 있도록 했다. 단지형에서는 이후 부대·복리시설 규정이 다소 강화되어 150세대 이상 단지에는 관리소와 어린이놀이터, 경로당을 설치하도록 개정되었으나, 원룸형이 전체 도시형생활주택의 거의 대부분을 차지하고 단지형은 평균 13.7세대의 소규모로만 건축되고 실제 공동주택단지의 형태를 갖추지 못하고 있는 상황<sup>19,20)</sup>에서 150세대 이상 단지형에 대한 부대·복리시설 규정 강화는 실제로는 실현될 가능성이 없는 문서상의 정책에 불과하다.

2) 일본 원룸주택의 공용공간 관련 규정

일본 도쿄 도(都)에서는 소형가구를 대상으로 하는 원룸 공동주택의 건축계획 내용을 자치구 별 조례로 정하고 있다<sup>21,22)</sup>. 공통적인 내용으로 원룸 주택의 건축 규모와 세대<sup>23)</sup> 수, 원룸의 세대 규모 범위 등 원룸 주택의 물리적인 기준을 규정하고 있으며, 또한 부대·복리시설에

Table 6. Construction Standards on Communal Amenities of the Urbanistic Housing

	complex type	studio type
<b>Supplementary Facility</b>		
Road	<ul style="list-style-type: none"> <li>entry road of the complex: W=6-20 m, W1+W2=12-25 m</li> <li>road within the complex: W≥8 m+footpath (W≥1.5 m), W≥6 m, W≥4 m (N<sub>unit</sub>&lt;100, length&lt;35 m) same to general multi-family housing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W=4 m (≤total area: 660 m<sup>2</sup>)</li> </ul>
Parking lot	<ul style="list-style-type: none"> <li>A<sub>ex.</sub>≤60 m<sup>2</sup>: 0.7 V/N<sub>unit</sub></li> <li>60 m<sup>2</sup>&lt;A<sub>ex.</sub>≤85 m<sup>2</sup>: 1V/75-110 m<sup>2</sup> (by region)</li> <li>A<sub>ex.</sub>&gt;85 m<sup>2</sup>: 1 V/65-85 m<sup>2</sup> (by region) same to general multi-family housing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>general zone: 0.5V/N<sub>unit</sub> (A<sub>ex.</sub>&lt;30 m<sup>2</sup>), 0.6V/N<sub>unit</sub> (30≤A<sub>ex.</sub>≤50 m<sup>2</sup>)</li> <li>commercial, quasi-residential zone: 1 V/A<sub>ex.</sub>=120 m<sup>2</sup>, mechanical parking station is allowed</li> <li>eased parking zone: 1V/A<sub>ex.</sub>=200 m<sup>2</sup></li> </ul>
Manager office	<ul style="list-style-type: none"> <li>required when N<sub>unit</sub>≥150</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>no requirement</li> </ul>
Miscellaneous	<ul style="list-style-type: none"> <li>signboard, emergency water supply facility (water tank, pumping station)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>no requirement</li> </ul>
<b>Welfare Facility</b>		
Playground	<ul style="list-style-type: none"> <li>required when N<sub>unit</sub>≥150</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>no requirement</li> </ul>
Caring facility	<ul style="list-style-type: none"> <li>no requirement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>no requirement</li> </ul>
Senior citizen center	<ul style="list-style-type: none"> <li>required when N<sub>unit</sub>≥150</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>no requirement</li> </ul>
Exercising facility	<ul style="list-style-type: none"> <li>no requirement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>no requirement</li> </ul>
Community facility	<ul style="list-style-type: none"> <li>no requirement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>no requirement</li> </ul>
Small library	<ul style="list-style-type: none"> <li>no requirement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>no requirement</li> </ul>
Commercial facility	<ul style="list-style-type: none"> <li>no requirement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>no requirement</li> </ul>

(A<sub>ex.</sub>): exclusive area of unit household; (N<sub>unit</sub>): number of unit households; (V): vehicle quarry: Building Act, Housing Act, Regulations on Standards, etc. of Housing Construction

해당하는 주차장 설치 기준과, 관리인 및 관리사무소 설치 기준, 나아가 관리 방침까지도 제시하고 있다. 이 뿐만 아니라 원룸형 주택이 일정 세대 수를 넘을 경우 일반 가족용 주택과 일정한 비율로 함께 설치하도록 규정하고 있는데 이는 주택의 물리적 환경뿐만 아니라 사회적 계층 간의 통합까지도 고려하고 있는 것이다.

21) 서울연구원(2012). 서울시 도시형생활주택 실태분석과 정책대안 연구(서울연 2012-PR-69). 서울: 서울연구원, p 101 발췌, 재구성

22) 국토해양부(2008). 미래주거환경 변화에 따른 미래주택 건설방안 연구, 국토해양부 p 119 발췌, 재구성

23) 일본 건축기본법에 의하면 우리의 세대,가구에 해당하는 개념으로 “주호(住戶)”를 사용한다.

14) [http://www.manchester.gov.uk/download/downloads/id/20420/hmo\\_standards](http://www.manchester.gov.uk/download/downloads/id/20420/hmo_standards)

15) [http://www.nihe.gov.uk/hmo\\_standards.pdf](http://www.nihe.gov.uk/hmo_standards.pdf)

16) <http://www.southampton.gov.uk/housing-council-tax/landlords-home-owners/landlords/houses-in-multiple-occupation/>

17) [http://www.swansea.gov.uk/media/2677/Appendix-A-HMO-amenity-standards/pdf/Appendix\\_A\\_HMO\\_amenity\\_standards.pdf](http://www.swansea.gov.uk/media/2677/Appendix-A-HMO-amenity-standards/pdf/Appendix_A_HMO_amenity_standards.pdf)

18) Legislation.gov.uk (2014). [http://www.nihe.gov.uk/hmo\\_standards.pdf](http://www.nihe.gov.uk/hmo_standards.pdf)

19) 서울시 전체 도시형생활주택 중 원룸형 비중은 사업 건수 기준 62.0%, 세대수 기준 71.1% 차지함. 단지형으로서 100세대 이상의 대규모 사업은 도시형생활주택 도입 이래 단 2건에 불과.

20) 이은주, 이상호 (2015). 관련 정책의 변화에 따른 도시형생활주택의 공급 추이 연구. 대한건축학회논문집 계획계 31(3), p 73-74

자치구에 따라서는 훨씬 자세한 내용까지 제안하고 있는데 특히 신주쿠의 원룸 조례<sup>24)</sup>에서는 자전거와 motorcycle 주차장 확보, 부지 내 배송 및 긴급차량을 위한 주차 공간 확보와 관리인의 상주, 관리인실 내부의 계획, 관리인 연락처 표지판 설치를 자세하게 규정하고 있다. 또한 소음이 발생하는 기기류의 설치 위치와 사생활 보호 조치, 생활폐기물 배출 및 처리 방식 등을 규정하여 주민들 간의 불편과 갈등을 사전에 예방할 수 있도록 하고 있다. 더욱 눈에 띄는 것은, 다른 구의 조례에서 주로 원룸형과 일반 가족용 주택의 혼합을 제시하던 것에서 더 나아가, 30세대 이상의 주택에서는 10% 이상을 고령자에게 우선하며 고령자에게 필요한 설비, 즉 관리실과의 긴급통신설비, 각 실 내의 안전 손잡이, 각 실 간의 무장애 계획을 갖추도록 하고 있다.

Table 7. summary of the local ordinances on the one-room in Tokyo, Japan

item	summary of the local ordinances
Construction scale	more than 3-4 floors, 7-20 units of studio type
Unit household scale	18-39 m <sup>2</sup>
Parking area	<ul style="list-style-type: none"> <li>• for the car: some ratio of the N<sub>unit</sub> (1 lot is mandatory for emergency or delivery vehicle)</li> <li>• for the bicycle: 1 or more /h, or some ration of the N<sub>unit</sub></li> </ul>
Management	<ul style="list-style-type: none"> <li>• diverse regulation on office condition and contact with the staff, contact notice board is required</li> </ul>
Miscellaneous	<ul style="list-style-type: none"> <li>• when N<sub>unit</sub> ≥ 10-50, required to mix studio type and typical family type</li> <li>• some allocation of certain ratio of the N<sub>unit</sub></li> </ul>

(N<sub>unit</sub>): number of unit households; (h): household

이러한 조례의 내용은 현실적으로 체계적인 임대관리와 함께 시행될 때 가능한 것으로 건축물로서의 주택 공급 이후에 주거 환경의 질적 수준을 높이고 다양한 계층별 수요에 대응하는 데 있어 중요한 측면으로 여겨진다.

3) 영국 HMO의 공용공간 관련 규정

영국의 각 지방 정부에서는 주거환경 전반의 쾌적성, 안전성과 관련해서는 주택법의 ‘주택의 건강 및 안전 관련 체계(HHSRS)’를 기준으로 하고, 건물 내부에 대한 내용들은 거의 HMO 규정에서 제시하고 있다. 이를 크게 분류하면 HMO 내부 각 실의 위치와 면적, 즉 공간 기준과 각 실에 필요한 필수 설비의 상세 기준으로 나눌 수 있다.

공간 기준 중 침실, 부엌, 식당, 거실의 면적은 각 실별 1인 기준 최소면적을 바탕으로 하여 해당 실을 함께 사용하는 인원 및 기능이 다른 실과의 병합 여부에 따라 규정에서 제시하는 면적을 추가로 확보하여 산정한다.

침실의 공간 기준에서 눈에 띄는 점은 침실로만 기능하는 경우, 침실의 외부이자 HMO 내부에 별도로 공용

거실이나 식당이 있는 지에 따라 침실의 최소면적을 달리 제안하거나(e.g Royal Borough of Greenwich<sup>25)</sup>) 침실이 특정 면적 이하일 때 반드시 별도의 공용공간을 접근과 이용이 용이한 위치에 갖추도록 요구하고(e.g Manchester<sup>26)</sup>, Southampton<sup>27)</sup>) 있다는 것이다.

부엌, 식당, 거실의 공간 기준은 각 지방 정부에 따라 매우 다양하게 나타난다. 이는 각종 HMO 유형에 따라 단위세대가 침실만으로, 또는 침실을 기본으로 부엌, 식당, 거실 기능을 복합하거나, 전용 침실과 별도의 공용 부엌, 식당, 거실을 계획하는 경우에도 각 공용공간을 다양한 조합으로 복합할 수 있기 때문이다. 공통적으로는, 공용공간의 면적은 대체로 사용 인원 5명을 기준 단위로 하여 제시하고 있으며 부엌은 최대 10명까지만 공유하는 것으로 제한하고 있다. 또한 공용 부엌이 식당 또는 거실의 기능을 겸할 때에는 부엌만으로 이용될 때보다 5인 기준 4-4.5 m<sup>2</sup>를 추가로 확보해야 하는 것으로 정하고 있다. 또한 면적 확보 이외에도 각 단위세대에서 접근과 이용이 불편하지 않은 거리, 즉 같은 층에 있도록 정하고 있으며 여의치 않을 경우에도 1층 이내 거리이면서 공용 식당과 인접해 있거나 부엌 대신 공용 거실이 단위세대와 같은 층에 있도록 명기하고 있다.

설비 및 집기 기준은 각 공용공간에서 필요한 고정 집기의 종류를 제안하고, 역시 해당 공간의 사용 인원에 따라 집기의 규격과 수를 매우 구체적으로 제시하고 있다.

3. 비교 고찰

한국, 일본, 영국의 소형가구를 대상으로 하는 공동주택과 그 공용공간을 건축적으로 정의하는 관련 법 규정을 비교하면 다음과 같은 특성을 드러낸다.

1) 지역 별 특성을 반영할 수 있는 운영

일본과 영국은 상위법인 건축법과 주택법으로 전반적인 주택의 유형과 특성을 정의하고, 각 주택 유형의 구체적인 계획 지침과 상세 내용은 각 지방 정부의 권한으로 정하고 있는 반면, 한국은 주택의 건축과 계획과 관련된 거의 대부분의 내용을 중앙정부의 공통법으로 정하고 지방 정부의 권한으로 다루고 있는 범위는 매우 국한되어 있다. 오히려 한국의 도시형생활주택은 국토계획법 상 도시지역에만 한정된 주택유형인데, 도시지역 간의 사회·경제적 차이를 반영하고 특히 거주자들의 다양한 요구에 대응하기 위해서는 지역 단위의 법 규정 운영이 확대되어야 할 필요가 있다.

25) Legislation.gov.uk (2014). [http://www.royalgreenwich.gov.uk/info/10084/private\\_landlords](http://www.royalgreenwich.gov.uk/info/10084/private_landlords)

26) Legislation.gov.uk (2014). [http://www.manchester.gov.uk/download/downloads/id/20420/hmo\\_standards](http://www.manchester.gov.uk/download/downloads/id/20420/hmo_standards)

27) Legislation.gov.uk (2014). <http://www.southampton.gov.uk/housing-council-tax/landlords-home-owners/landlords/houses-in-multiple-occupation/>

24) 서울연구원(2012). 서울시 도시형생활주택 실태분석과 정책대안 연구(서울연 2012-PR-69). 서울: 서울연구원, p 102 재인용



Table 8. Amenity Standards on HMO of the British Local Authorities

amenities	description
<b>Location &amp; area (m<sup>2</sup>)</b>	
• C.H (even under slope) = 1.5 m (≅5ft)	
※ reckon child (1≤Y≤12) as 1/2 of a unit	
※ some types of HMO have different standards	
Bedroom (b)	• usually not shared by more than 2 persons • B: 6.5 m <sup>2</sup> +3-4.5 m <sup>2</sup> /(p-1) (separate L or K required) or 9-10 m <sup>2</sup> (1p), 12-14 m <sup>2</sup> (2p) • B+K(or L): 10-11 m <sup>2</sup> (1p), 14-15 m <sup>2</sup> (2p)
Kitchen (k)	• K: 3-4.5 m <sup>2</sup>
Dining room (d)	• shared K: (5.5-) 7 m <sup>2</sup> (p=5), 10-10.5 m <sup>2</sup> (6=p=10)
Livingroom (l)	• shared K+D (or L): 11-11.5 m <sup>2</sup> (p=5), 19-19.5 m <sup>2</sup> (6=p=10) • should not shared by more than 10 persons • shared K should be within floor as B or D
Washing acilities • WC: within 1 floor distant from B unit or D	
<b>Equipment &amp; details</b>	
Bedroom (b)	• only couple or parent+child (≤10-12Y, same sex) can share the bedroom
Kitchen (k)	• cooker (with 4 fire rings), sink (with drainage): 1 unit/5p ※ 2-ring cooker is possible for 1p unit ※ some additional micro wave oven and dishwasher allowed • fixed worktop: 500-600 mm*600 mm/p or 1000-1200 mm*600 mm (min.) • fridge and (separate) freezer • storage(for food): not allowed in the space below the sink • twin power socket outlets • refuse disposal and recycling facilities • extractor fan • fire blanket ※ available 24 house a day
Washing acilities • BT (or S), WC/5p: BT (or S), WC and WHB may (bt), (wc), (whb) be combined in a compartment when p≤5 • WHB in each B usually required when p>5	
(p) person; (C.H) ceiling height; (BT) bathroom; (S) shower; (WC) water closet; (WHB) wash hand basin	
(•) common description among regulations; (※) specific description	

2) 공용공간의 구체적 기준 제시

소형가구를 위한 공동주택에서의 각 공간의 면적에 대해서는, 한국과 일본의 규정은 단위세대의 전용면적만을 규정하고 공용공간에 대해서도 주차장, 쓰레기 처리장 같은 건물 외부의 공간을 주로 다루고 있는 반면, 영국의 규정은 단위세대를 비롯한 건물 내부의 모든 실의 적정 면적을 제시하고 나아가 각 기능 공간이 조합되는 다양한 경우의 수에 따른 공간의 면적까지 상세하게 규정하고 있다. 뿐만 아니라 구체적으로 갖추어야 하는 시설과 집기와 관련된 내용까지도 하나하나 짚어서 명시하고 있는 특징을 보인다. 이는 HMO 규정 자체가 주거복지의 관점에서 일정 수준 이상의 주거를 소형가구에게 제공하고자 하는 취지에서 도입된 것에서 이유를 찾을 수 있다. 도시형생활주택이 주거환경으로서 충분한 물리적인 조건을 갖추도록 하기 위해서는 HMO의 예와 같이 현재보다는 좀 더 구체적으로 공간의 성격과 그에 따른 규모 기준을 명시하는 것이 필요하다.

3) 공용공간의 공동체적 특성 고려

한국과 일본의 규정은 단위세대 안에 위생·취사 시설을 포함하는 것을 기본 전제로 하고 있으나 영국의 HMO 규정에서는 HMO 안에 위생·취사 시설을 충분히 마련하고 이용에 불편이 없도록 계획하면서 거주자들이 각자의 단위세대에만 머물러 있지 않고 부엌·식당이나 거실 등의 시설을 실내 공용공간으로 이용하면서 다른 거주자들과 어울릴 수 있는 사회적인 공간의 역할을 하도록 의도하고 있다는 것을 알 수 있다. 한편 일본의 원룸 조례에서는 공동주택의 규모 자체는 크게 하지 않으면서 같은 공동주택 내에 일반가구와 소형가구, 특히 고령자 가구까지 함께 거주하도록 규정함으로써 다양한 성격의 거주자들이 함께 어울려 살아가도록 유도하고 있다. 또한 거주자들끼리 갈등이 생기지 않도록 생활규정까지 상세하게 제시하고 있는 특징을 통해 소형가구들이 기존의 사회 구성원들과 유리되지 않으면서도 잘 어울려 살 수 있도록 하려는 의도를 분명히 드러내고 있다. 이는 공동주택이라는 집단주거 유형 안에서 거주자들의 사회적 관계 형성을 전제로 하고 있는 것이다. 그러나 현재의 도시형 생활주택에서는 어떤 형태로든 거주자들의 사회적 관계 형성에 대한 건축적 고려가 반영되어 있다고 보기 어렵다.

이를 좀 더 고찰하면, 한국의 도시형생활주택의 계획 지침은 거주자보다는 주택 건설자의 관점에 초점을 맞추고 있다는 것을 알 수 있다. 1-2인 소형가구를 위한 공동주택을 표명했던 도시형생활주택은 정작 소형가구원들에게 필요한 주택이 어떤 것인지에 대한 큰 고민 없이 시작되었다. 기존 주택 유형 중 일부(e.g 연립, 다세대)를 단지형으로 건축하는 것을 허용하고 최소한의 주택인 원룸형을 추가하면서도 기존 공동주택에 공동주거로서 요구하던 대부분의 편의시설은 거의 대부분 생략하여 설정한 썩 새롭지 않은 공동주택 유형은 높은 밀도로 간단한 사업 절차를 통해 사업비를 지원받아 짧은 기간 안에 많이, 빨리 공급하는 데 매우 효율적인 것이었다.

대조적으로 일본의 원룸 계획지침은 실내·외 부대·복리시설의 물리적 환경 기준 뿐만 아니라 건축 환경인 공동주택을 통해 계층 간의 조화(Social Mix)와 세대 간의 조화(Age Mix)까지 고려하고 있는 것을 알 수 있다.

	Korea	Japan	UK
Authorized by	decree under Housing Act, Building Act	local ordinances under Building Act	local standards under Housing Act
Space area regulation on	each unit	each unit	every space in the unit and the building
Amenity regulation on	outside the building (parking)	outside the building (parking, refuse)	all facilities and equipment inside HMO
Managed by	private landlord or none	privately licensed landlord	publically licensed landlord
Miscellaneous	focusing on providing itself	considering social/age mix	combined with welfare policy

Figure 3. Comparative Analysis of Housing Standards of Three Countries

한편, 영국의 공동주택 계획지침은, 거주자의 일상생활이 이루어지는 내부공간에 초점을 두고 있다. 이는 공동주택이 물리적 환경으로서의 안전과 피난 뿐 아니라 주거의 역할에 있어서도 부족함이 없도록 각각의 공간에 대해 세심하게 기준을 마련하여 일정 수준 이상의 주거를 제공하는 것이다. 또한 거주자 전용 단위세대와 공용 편의시설들을 명확하게 구분하면서도 공용 공간의 확보를 중요시함으로써 거주자들 간의 사회적 작용의 필요성을 대변하고 있다. 이에 더하여, HMO의 공급과 관리, 운영을 HMO의 허가 단계부터 일원화하여 시행하고 있다.

#### IV. 결 론

본 연구를 통해 얻을 수 있는 시사점은 다음과 같다.

우선, 공급자와 임대자 중심이 아닌 거주자 중심으로 주택을 이해하는 것이 필요하다. 한국의 도시형생활주택은 관련 법 제도의 내용에서 드러나듯이 거주자보다는 주택 건설자의 관점에 초점을 맞추고 있다. 그러나 영국의 HMO가 일반적인 가족가가 아닌 가구를 대상으로 하는 것임을 명시하면서 출발한 것에서도 알 수 있듯이 소형가구원들은 기존 혈연가족 중심의 일반가구원들과는 근본적으로 주택에 대한 관점이 다르고 또한 주택에서 필요로 하는 것이 같을 수 없다는 사실을 반영하는 지역 별 조례를 마련해야 이들의 특성과 지역별 현황에 적합한 주택을 제공할 수 있다.

다음으로, 현재의 도시형생활주택 관련 법 규정 내용에 주택의 내부와 외부 공간 모두에 걸친 면밀한 검토와 보완이 필요하다. 특히 실내 공용공간 및 편의시설에 대해서는 주차장 이외에 거주자들이 실제로 필요로 하는 것에 대한 근본적인 이해를 바탕으로 실질적인 규정을 마련해야 한다. 현재의 도시형생활주택 관련 규정에 의하면 부엌과 욕실을 단위세대 안에 포함하도록 한 것 이외에는 사실상 준주택과 다를 바 없는 여건으로 건축되도록 허용하고 있다. 도시형생활주택이 일반 공동주택과 동일한 수준의 조건을 갖추도록 할 수는 없는 소박한 주택이라는 것을 감안하더라도 본격적인 공동주택으로서 현재의 수준이 적정하다고는 인정하기 어렵다. 따라서, 본 연구에서 검토한 영국과 일본의 공용공간 규정을 근간으로 종합해 볼 때 5인 이하가 사용하는 실내 공용공간은 11-12 m<sup>2</sup>, 5인 이상 10인 이하가 사용하는 실내 공용공간은 18-19 m<sup>2</sup> 정도의 규모로 도시형생활주택 안에 확보하는 것이 적정할 것으로 판단된다. 실내 공용공간의 용도는 거주자들이 자신들의 요구에 따라 결정하도록 하더라도 공간 자체를 건축적으로 제공하는 것은 법 규정에 반드시 명시되어야 한다.

한국 사회는 일반적인 산업사회가 몇 백 년에 걸쳐 겪어 온 상황들을 매우 짧은 기간에 압축적으로 치러내고 있는 역동적인 특성을 가진다. 인구 구조의 변화와 주택

정책 또한 마찬가지로 급격한 산업화 과정에서의 주택 부족 문제를 겨우 해결하자마자 또다시 새로운 유형의 주택을 필요로 하는 상황에 직면하게 되었다. 지금까지 한국 사회의 강점이었던 변화에 대한 빠른 대응을 이제는 한 단계 더 성숙시켜야 할 필요가 있다.

#### References

1. Heo, S. W., Hong, G. S., & Hong, Y. K. (2009). A Study on the Plan of Housing Complex for One Person Household. *Proceeding of the Architectural Institute of Korea*, 29(1), 185-188.
2. Kang, Y. H. (2012). *A Study on the institutional consideration for Urban Life Housing*. Unpublished master's thesis. Dong-A University, Busan.
3. Korea Ministry of Government Legislation (2014). [www.law.go.kr](http://www.law.go.kr)
4. Korea Ministry of Land, Infrastructure and Transport (2008). *A Research on the Future Housing Construction according to the Changing Residential Condition in the Future* (11-1611000-000252-14). Seoul: Korea Ministry of Land, Infrastructure and Transport.
5. Lee, E., & Lee, S.H. (2015). A Research for Regulation Related Supply Trends of the Small Housing: Urbanistic Housing in Seoul. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 31(3), 73-74.
6. Legislation.gov.uk (2014). *Housing Act 2004*. [www.legislation.gov.uk/ukpga/2004/34/contents](http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2004/34/contents)
7. Legislation.gov.uk (2014). *England Order 2006*. [www.legislation.gov.uk/uksi/2006/371/pdfs/uksi\\_20060371\\_en.pdf](http://www.legislation.gov.uk/uksi/2006/371/pdfs/uksi_20060371_en.pdf)
8. Legislation.gov.uk (2014). [www.royalgreenwich.gov.uk/info/10084/private\\_landlords](http://www.royalgreenwich.gov.uk/info/10084/private_landlords)
9. Legislation.gov.uk (2014). [www.manchester.gov.uk/download/downloads/id/20420/hmo\\_standards](http://www.manchester.gov.uk/download/downloads/id/20420/hmo_standards)
10. Legislation.gov.uk (2014). <http://www.southampton.gov.uk/housing-council-tax/landlords-home-owners/landlords/houses-in-multiple-occupation/>
11. Park, S. B., & Choi, I. Y. (2012). A Study on Evaluation Items for Shared Space Performance of Apartment in Korea. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 28(10), 49-56.
12. Seoul Institute (2012). *A Research on Current State of and Policy Suggestions for Urbanistic Housing In Seoul I* (Seoul Institute 2012-PR-69). Seoul: Seoul Institute.
13. Statistics Korea (2010). Housing Census. [www.kostat.go.kr](http://www.kostat.go.kr)
14. Woo, S. Y., & Nam, K. S. (2013) A Study on the Development Directions for Public Space of the Urban-life-housing by Japanese Share Housing Case Study. *Journal of Korean Society of Design Culture*, 19(2), 306-321.
15. W. Willson (2013). Houses in multiple occupation (HMOs) In *Social Policy*. London: UK Parliament Library [www.parliament.uk/business/publications/research/briefing-papers/SN00708/houses-in-multiple-occupation](http://www.parliament.uk/business/publications/research/briefing-papers/SN00708/houses-in-multiple-occupation)

Received: May, 31, 2015

Revised: September, 22, 2015, October, 4, 2015

Accepted: October, 5 2015