

서울특별시 청년주거 기본 조례안 검 토 보 고 서

의안 번호	2324
----------	------

2018. 2. 27
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2018. 1. 2 김인제 의원 발의 (2018. 1. 3 회부)

2. 제안이유

- 최근의 연구결과에 따르면, 서울시의 주거빈곤율은 18.1% (2015년 기준)로 전국 평균 12%보다 높으며, 특히 서울시 청년(20~34세) 1인가구의 주거빈곤율은 2000년부터 지속적으로 상승하여 2015년 37.1%에 달하는 것으로 나타나 시간이 지날수록 청년층의 주거빈곤 현상은 악화되고 있음. 또한 서울에서 고시원 등 주택 이외의 거처에 거주하는 청년층도 9.8%에 달하고 있음.
- 청년층의 주거빈곤은 단순히 주거문제에 국한하는 것이 아니라 결혼과 출산 문제로 까지 직결되어 우리 사회의 현재는 물론 미래의 발전 동력 확보와 밀접하게 연결되어 있다는 점에서 문제의 심각성이 있음.
- 따라서 청년 창업 등 일자리 창출에 기여할 수 있는 지원주택의 공급 촉진은 물론 청년층의 주거부담을 경감시켜 줄 수 있는 청년주택 공급과 금융지원 등을 통해 청년의 주거복지 향상 및 권익증

진을 위해 서울시 청년주거 기본 조례를 제정하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 조례의 목적 및 기본이념, 용어의 정의, 청년주거정책의 기본원칙 등에 대한 사항(안 제1조부터 제4조)
- 나. 청년주거기본계획의 수립 및 청년주거실태조사, 청년주거빈곤 기준의 설정에 관한 사항(안 제5조부터 제6조, 제8조)
- 다. 청년의 주거수준의 향상과 주거복지의 확충을 위한 청년 주거사업의 추진과 이 사업 추진과 관련된 단체 또는 기관에 대한 행정적·재정적 지원에 관한 사항(안 제7조 및 제9조)
- 라. 중앙행정기관 및 주거복지관련 기관·단체 등과의 협력에 관한 사항(안 제10조)

4. 검토의견

□ 조례 제정안의 목적 및 배경

- 이 조례안은 주거기본법에서 위임한 사항 및 그 시행에 필요한 사항과 청년 스스로 자립할 수 있도록 창업활동에 수반되는 주거지원 등 청년을 위한 주택공급에 필요한 사항을 정한 제정안으로, 김인제 의원이 2018년 1월 2일 발의하여 1월 3일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 이 조례안은 총 11개의 조문으로 청년주거기본계획 및 사업계획의 수립과 청년주거실태조사 의무화, 청년주거사업 추진 근거 마련 등 청년층의 주거문제 해소와 자립기반을 조성하는데 필요한 사항을 정하고 있음.

□ 조례안의 주요내용 및 검토의견

- 첫째, 청년의 범위를 “만 19세부터 39세 이하인 자”로 하여 청년의 주거 정책 대상을 대학생, 사회초년생, 취업준비생, 신혼부부 등을 포함하였음(안 제3조제1호). 이는 연령대별 소득수준과 특성 등을 고려하여 정책을 수립·시행할 수 있도록 하기 위한 것으로 이해됨.
- 둘째, 주거빈곤 문제가 가장 심각한 청년층만을 대상으로 하는 “청년 주거기본계획”의 수립을 의무화하고, 청년주거 수준 향상을 위한 사업계획을 매년 수립하도록 함으로써(안 제5조), 단편적이고 개별적으로 이루어지는 청년 주택 공급 및 주거복지 정책을 종합하여 부서간 청년주택 정책의 수립 및 시행과 관련한 협업을 촉진하는 등 청년주택이 효율적이고 체계적으로 공급될 수 있도록 그 기반을 마련하고자 하였음.
- 셋째, 최저주거수준 미달하는 청년가구, 준주택 및 비정상거처에 거주하는 청년 가구 특성, 청년의 주택자금 조달 및 주거이동에 관한 사항에 대한 실태조사를 실시할 수 있도록 하고 청년주거기준을 설정하여 공개하도록 하였음(안 제6조 및 제8조). 이는 주거지원 필요 계층에 대한 주택의 품질 및 주거환경의 일정수준 유지 등을 위해 서울시 청년주택의 공급방향 및 사업내용 설정, 청년주택의 수급계획 수립, 청년 주거사업 평가 등의 출발점인 기초자료를 구축하도록 한 것으로서 정책 수립의 객관성과 실효성을 높일 수 있을 것으로 판단됨.
- 넷째, 청년의 전월세보증금 및 임대료 등 금융지원, 청년 창업지원주택 등 청년 주택 공급과 청년주거 관련 종합정보 제공 등 청년주거사업을

실행할 수 있는 근거를 마련(안 제7조)함으로써, 청년층이 원활하게 주택시장에 진입할 수 있도록 하여 적절한 주거 보장 기회를 높이고자 하였음.

- 다섯째, 청년 주거사업에 동참하는 단체나 기관 등에 행정적·재정적 지원(안 제9조 및 제10조)을 할 수 있도록 하는 등 청년단체와의 거버넌스 구축 및 강화로 청년세대의 수요 파악 및 연령별 소득대비 부담가능한 주택 공급이 이루어 질 수 있도록 하였음.

□ 종합

- 이 조례안은 최근 경제성장 둔화에 따른 최악의 취업난과 주거난¹⁾을 겪고 있는 청년을 대상으로 이들의 주거문제 해소와 자립기반 조성에 초점을 맞춘 것으로 판단됨.
 - 이는 청년이 필요로 하는 주택의 절대적 부족, 청년층의 주거비 부담 증가에 따른 주거불안 가중²⁾, 주거상향 이동 경로 악화³⁾, 주택마련을 위한 부모세대의 부담 증가⁴⁾ 등 주거안정 측면과 사회적으로 어려운

1) 2017년 조사된 청년주거실태를 보면, 주거빈곤 문제가 가장 심각한 계층은 1인 청년(20~34세) 가구이며, 특히 서울시 청년 1인 가구의 주거빈곤율은 2000년부터 지속적으로 상승하여 2015년에는 37.2%에 달하여, 서울 전체가구의 주거빈곤율 18.1%보다 높음(한국도시연구원, 「최저주거기준 미달 가구 및 주거빈곤 가구 실태 분석」, 2017).

2) 통계청 가계동향조사에 의하면 2000년(=100) 대비 2013년 전체 근로자의 임금은 2배 이상 상승(202.5)하였으나, 25~39세 청년층의 임금은 이보다 낮은 1.8~1.9배 상승에 그침. 같은 기간 주택가격은 2.2배, 전세가격은 2.25배 상승해 청년층의 소득증가 속도보다 주택가격 상승이 빠르게 이루어진 것으로 나타남(이수옥, “청년 주거문제 완화를 위한 주택정책 방안”, 국토정책 Brief“, 국토연구원, 2016, p. 5 재인용).

3) 청년층의 경우, 임대→자가, 월세→전세로 전환하는 가구 비중은 점차 감소하고 있고, 2년 이내 자가 이주를 계획하고 있는 청년가구도 2006년 46.3%→2014년 38.4%로 감소함(위 논문, p. 5).

상황으로 내몰리고 있는 청년세대의 주거문제를 해결하기 위해서는 현재의 청년 및 주거안정 지원 제도와 정책만으로는 한계가 있다는 인식하에 나온 것으로 이해됨.

- 청년세대의 주거문제는 단순히 주거문제에 국한되는 것이 아니라 결혼 기피와 만혼, 이에 따른 저출산 등으로 다음 세대를 지탱해 줄 사회적·경제적 발전의 동력을 확보하기 어렵다는 점에서 더 이상 지체할 수 없는 사회적 당면 과제라 하겠음.

그런 점에서 이 조례안은 당장의 청년 주거현안에 대한 대책과 더불어 미래지향적인 장기적인 정책을 수립하는데 필요한 제도적 기반을 마련하였다는 점에서 그 의의가 매우 크다 사료됨.

4) 청년가구 중 주택 구입가구의 14.5%, 전세마련 가구의 18.9%, 그리고 보증부 월세주택 마련 가구의 13.0%는 필요한 자금의 일부를 부모에 의존(위 논문, p.3)