

자료제공: 2023. 04. 04.(화)

이 보도자료는 2023년 4월 4일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 전략주택공급과

전략주택공급과장 남정현 2133-6280

청년주택계획팀장 김 훈 2133-6290

사진없음 사진있음 쪽수 : 7쪽

담당자 공경배 2133-6291

서울시 '청년안심주택' 12만호 공급.. 진화하는 청년주거 지원

- '역세권청년주택' 5년 성과 점검·추진체계 개편... '청년안심주택' 12만호 공급
- 민간임대 임대료 10%p 인하, 주차장 유료개방 등 수익으로 주거비 부담 완화
- 대중교통 이용 편리한 간선도로 50m 내외까지 사업대상지 확대, 역세권 조정
- 주거면적 확대, 마감자재 고급화로 주거 품질 향상... 혁신 건축물 디자인 유도
- 지역에 필요한 편의시설 반영, 자치구 추천자 공공임대 우선입주 등 지역 상생

서울시가 만 19~39세 청년을 대상으로 도시철도역 인근 주택을 저렴하게 공급해 온 '역세권청년주택'의 지난 5년간 사업성과를 점검하고, 그 결과를 토대로 추진체계 전면 개편에 들어간다.

서울시는 2017년 시작한 '역세권청년주택' 사업을 한 단계 업그레이드 한 <청년안심주택 추진방안>을 수립하고, 2030년까지 서울 시내에 청년안심주택 총 12만 호를 공급하겠다고 4일(화) 밝혔다.

○ '역세권청년주택'은 지하철역 350m 이내 대중교통 이용이 편리한 지역에 위치한 데다 시세보다 낮은 임대료로 최장 10년까지 살 수 있어 그동안 청년층으로부터 큰 관심을 받아왔으며 현재까지 서울 시내에 약 1만 2천 호가 입주해 있다.

- 당초 2026년까지 서울시의 청년주택 공급목표는 6.5만 호였으나 높은 관심과 빠르게 늘어나는 수요에 맞춰 5.5만 호를 추가, 2030년까지 총 12만 호를 목표로 사업에 박차를 가하게 된다.

<'민간임대' 임대료 10%p 인하, 주차장 유료 개방 등 수익으로 주거비 부담 완화>

- 첫째로 입주자 주거비 부담을 낮춰주기 위해 임대료, 관리비 등을 10%p씩 낮추기로 했다.

- 먼저 청년안심주택 공급유형 중 '민간임대' 임대료를 종전 대비 10%p(주변시세 85~95% 수준→ 75~85% 수준) 낮추는 한편 입주자 모집 1년 전 주변 시세를 조사하고, 조사 결과도 공표한다.

- 종전에는 신축 역세권청년주택 주변에 시세 비교대상이 마땅하지 않을 경우, 역에서 떨어진 구축과 비교할 수밖에 없어 임대료가 다소 높다는 오해가 있기도 했으나 앞으로는 임대료 산정 전 과정을 공개하고, 시세 공표 이후에는 의견 수렴 및 '청년주택 운영자문 위원회' 심사를 통해 임대료를 투명하게 책정할 예정이다.

- 청년에게 실질적인 주거비 부담으로 작용하는 '관리비'를 절감해 주기 위해 청년안심주택 내 주차장 유료 개방, 임차형 공유공간 운영 수익 등을 활용, 관리비도 10%p 정도 낮출 계획이다. 또 청년안심주택 입주자도 주차장 사용료를 납부할 경우 차량 이용을 허용하여 주거 편의도 높여준다.

- 역세권청년주택은 대중교통 이용이 편리한 곳에 입지한 만큼 입주 요건에 유자녀·장애인, 생계형 차량 소유자 외에는 차량을 가지고

들어갈 수 없어 지금까지 주차장 활용도가 높지 않았다. 시는 유휴 주차공간 30~40%를 유료로 개방, 여기서 발생하는 수익으로 입주자 관리비를 인하해 주는 데 활용해 왔다.

〈청년주택 주차장 배정·운영 계획〉

구 분	1순위	2순위(25%이하)		3순위	그 외
대 상	입주자 필수 (장애인·유자녀·생계형)	나눔카	거주자우선주차	입주자 일반	외부인 (인근 거주자 등)
주차요금	공영주차장 요금	협의 요금	공영주차장 요금	민영주차장 요금	민영주차장 요금

〈대중교통 이용 편리한 간선도로변 50m 내외까지 사업대상지 확대, 역세권도 조정〉

□ 둘째로 청년안심주택 사업대상지를 '역세권'에 국한하지 않고 버스, 환승 등 대중교통 이용이 편리한 간선도로변까지 영역을 확대한다.

□ 청년안심주택 공급을 더욱 확대하기 위해 기존에 도시철도역 주변 '역세권'에 한해 추진해 오던 청년주택 사업을 간선·광역버스 이용이 편리한 간선도로변 50m 내외까지 확장기로 한 것이다.

○ 시는 특히 간선도로변은 공공·편의시설, 공영주차장 등 기반시설이 충분히 갖춰져 있는 데다 밀도(용적률)가 낮고 노후 건축물이 많아 청년주택 공급 여건과 개발 가능성이 충분하다고 설명했다.

○ 실제로 서울 시내 일일 대중교통 이용인원('19년 기준)을 따져 보면 지하철 512만 명, 버스 525만 명으로 지하철·버스 이용에 차이가 크지 않은 것을 알 수 있다.

□ 뿐만 아니라 시는 서울 시내 동·서북권에 폭넓게 분포되어 있는 '간선도로'를 중심으로 청년주택 공급이 활성화되면 도심 또는 동남

권역에 비해 상대적으로 저개발 된 동·서북권 균형 발전효과 또한 기대할 수 있을 것으로 보고 있다.

□ '역세권 범위'도 보다 합리적으로 조정한다. 기존에 도시철도 승강장으로부터 '350m 이내'였던 역세권 기준을 '250m 이내'로 조정하여 역세권 경계부, 저층주거지 인접지역 개발을 줄이는 한편 역과 인접한 지역의 집중 개발을 유도할 방침이다.

○ 간선도로변의 경우, 개발 기준을 도로 경계로부터 50m 내외로 한정하고 용도지역도 '준주거지역'을 원칙으로 하여 이면부가 고밀개발 되는 부영향을 막을 예정이다. 이미 충분히 개발되어 있는 간선도로변은 '상업지역' 상향을 일부 허용하고, 역세권도 주변 개발 여건에 따라 350m 이내까지 허용하기로 했다.

□ 도시 경쟁력 향상과 경관 개선을 위해 사업면적 2천㎡ 이상 청년안심주택 추진 시에는 건축디자인 공모를 선행토록 하여 혁신적인 건축물 디자인을 유도한다.

○ 시는 청년안심주택 추진을 위한 통합심의위원회 사전자문단 중 '디자인 분야 위원'을 보강하여 청년안심주택 사업 제안 시 건축물 디자인 계획을 엄격히 심사할 예정이며, 지난 2월 발표한 '도시·건축 디자인 혁신' 특별건축 공모를 통해 혁신 디자인으로 선정되면 용적률·높이·건폐율 등 인센티브를 지원할 계획이다.

<주거면적 확대·자재 고급화·· 지역 필요시설 등 의견 적극 반영, 사업자 지원 강화>

□ 셋째로 세대 당 주거면적은 넓어지고 가구·마감자재의 품질도 더

좋아진다. 청년안심주택 사업 시 지역 의견을 적극적으로 반영하고, 사업자 부담을 덜어주기 위한 지원도 강화한다.

- 1인 가구 최소 주거면적을 기존에 전용 $20m^2 \rightarrow 23m^2$ (발코니 확장 시 실사용 $5 \sim 10m^2$ 더 넓게 사용 가능)로 넓히고, 빌트인 가구·벽지·장판 등 마감재도 최신 주거트렌드에 맞는 자재를 반영한다. 또 사업자마다 제각각이었던 빌트인 가전도 규격, 품질 기준을 제시하여 일정 수준 이상의 균등한 제품이 들어가도록 할 예정이다.
- 주거 평면 또한 주거공간의 기능 확장(업무·교육·취미 등)과 가족구성 변화에 따라 서재, 자녀방, 드레스룸 등 원하는 형태로 바꾸기 쉬운 가변형 평면 및 알파(a)룸도 적극 유도할 계획이다.
- 아울러 자립하는 청년들이 정보가 부족해 입주에 어려움을 겪지 않도록 기존에 송파구 장지역에 위치한 '청년안심주택 지원센터'를 용산구 삼각지역 인근으로 이전하고 입주정보부터 입주신청, 퇴거까지 원스톱으로 서비스를 제공한다.
- '청년안심주택 지원센터'는 입주를 원하는 청년에게 입주 예정단지, 입주절차, 준비사항 등을 안내하고 계약 시 예상 관리비, 임대료 비교 정보 제공, 계약서 확인, 하자 점검요령 등을 전반적으로 알려준다. 입주 후에는 불편사항 접수, 퇴거 시 공과금·관리비 정산, 주택파손 복구 범위까지 전 거주기간에 걸쳐 불편함이 없도록 관리하는 역할을 하게 된다.
- 또 청년안심주택 사업 초기 단계부터 '통합심의위원회'에 자치구가

참여하여 자치구와 지역주민 의견을 직접 전달할 수 있게 한다. 키움센터, 수영장, 문화시설 등 지역에 필요한 편의시설을 적극 반영하고 자치구가 추천하는 저소득층에게 공공임대주택 우선 입주권도 부여할 계획이다.

○ 사업면적 2천 m^2 이하 사업은 자치구가 직접 사업추진 여부를 결정하도록 권한을 위임하고, 학생들의 통학 안전 등 우려가 있는 학교 주변(초·중·고에서 직선거리 50m 이내)은 사업을 추진하지 않기로 했다.

□ 최근 공사비·이자 상승으로 어려움을 겪는 사업자를 위해 '23년에 한해 건설자금 이자를 1.5%→2%로 상향 지원한다. 이를 통해 사업자는 연 1억 2천 만원의 이자 부담을 줄일 수 있게 될 것으로 보인다. 시와 자치구가 사업요건을 사전에 확인했던 '사전검토 절차'도 폐지, 사업기간을 단축시켜 사업자 부담을 줄여주기로 했다.

□ 한병용 서울시 주택정책실장은 "'역세권청년주택사업'은 지난 5년 동안 청년들의 높은 관심과 호응 속에 안정적으로 자리매김했다"며, "이번 사업 혁신을 계기로 주거 걱정 없이, 편안한 마음으로 오랜 기간 살 수 있는 '청년안심주택'을 공급하기 위해 사업 개선과 지원을 아끼지 않겠다"고 말했다.

참고

청년안심주택사업 추진방안 주요 내용

구분	제도개선 내용	시행시기
주거비 부담완화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 민간임대주택 임대료 10%p 인하 <ul style="list-style-type: none"> - 인가시 주변시세 85~95% → 입주전 주변시세 75~85% ※ 공공임대 최저 보증금 선택범위 확대(목돈 부담 완화) 	즉시 (입주자모집 이전사업적용)
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관리비 인하 및 부과내역 비교 상세 공개 <ul style="list-style-type: none"> - 임차시설을 활용한 관리비 인하 및 부과내역 상세 공개 	즉시
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 투명한 임대료 및 관리비 산정 <ul style="list-style-type: none"> - 임대료 시세조사 관리비 비교 공개, 관리비 가이드라인 마련 	즉시 (모든 사업)
사업대상지 확대 (간선도로 포함)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업대상지에 간선도로변 50m 포함 <ul style="list-style-type: none"> - 역세권 + 간선도로변 50m 내외 사업 가능 	'23.5 (조례개정 추진중)
청년주택 품질 제고	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시품격을 위한 건축 디자인 향상 <ul style="list-style-type: none"> - 민간공모를 통한 혁신디자인 유도 	즉시 (공도'23해결)
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주거품질 고급화 <ul style="list-style-type: none"> - 주거면적 확대(1인: 20→23㎡) 및 마감재 고급화 - 마감재, 빌트인 품질 제고, 수요자 중심의 다양한 평면 	즉시 (사전지문 전단계 사업 적용)
입주자 및 사업자 지원강화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 청년안심주택 종합지원센터를 통한 입주자 지원 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 입주 예정자 오리엔테이션, 민원사례집(Q&A) 제작 배포, 임차인 대표회의 구성 지원 등 	즉시
	<ul style="list-style-type: none"> ○ '23년 한정 건설자금 이차지원 확대(1.5%→2%) 	즉시
지역사회와의 상생	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지역에 필요한 생활SOC 설치 	즉시
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자치구 추천자 공공임대주택 우선 입주 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2천㎡ 이하 사업대상지 자치구 직접 입안 검토 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 초·중·고 주변 50m 내 사업 불허 	