

담당부서 : 주택건축국 임대주택과

임대주택과장	임인구	2133-7050
역세권계획팀장	김승수	2133-4931
역세권사업TF팀장	이희향	2133-4930
청년주택119팀장	김병련	2133-4941
담당자	조성국	2133-4934
	조한근	2133-4932

사진없음  사진있음  매수 : 10매

## 서울시 '역세권 청년주택' 대한민국 청년주택으로 비상

- 정부정책 채택으로 순풍... 당초 목표 공급물량 15,000호 연내 달성 완료
- 현재 총 45개소(16,851호) 사업 추진 중... 한강로2가 등 3개소(3,616호) 착공
- 기존 보증금·월세 지원책 내년부터 청년주택에도 적용해 소득계층 소셜믹스
- 역세권 청년주택 조례 개정 완료해 사업지 범위 지정 요건 완화, 정부 제도개선도 건의
- 건설사업, 주택관리 어려움 겪는 민간사업자 SH공사가 대행... 1호 사업 진행 중

- 정부가 서울시의 '역세권 2030 청년주택'을 '청년주택'이라는 이름의 정부정책으로 채택한 가운데, 서울시가 현재 총 45개소에서 청년주택 사업을 추진 중이며 당초 목표했던 공급물량(사업승인 기준) 15,000호를 연말까지 무난히 달성하겠다고 밝혔다.

○ 정부는 대학생, 청년의 주거부담을 경감하기 위해 역세권 청년주

택 20만실 확보, 대학기숙사 수용인원 5만명 확대 등을 추진하고 있다.

- 현재 45개 사업지 가운데 3개소(▲용산구 한강로2가 1,916호 ▲서대문구 충정로3가 523호 ▲마포구 서교동 1,177호)가 지난 3월 각각 사업계획 승인을 받아 본격적인 공사에 착수했다. 총 3,616호 규모다.

※ 역세권 청년주택 사업추진 현황표

구 분		합 계	사업인가 완료	사업인가 진행 중	사업인가 준비 중
건 수		45	3	14	28
호 수	계	16,851	3,616	5,471	7,764
	공공	3,241	645	1,116	1,480
	민간	13,610	2,971	4,355	6,284

- 14개소(강남구 논현동, 송파구 잠실동, 성동구 용답동, 강서구 화곡동, 도봉구 쌍문동 등)는 현재 사업인가가 진행 중으로 인가가 완료 되는데로 착공에 들어갈 예정이며, 나머지 28개소는 현재 사업인가를 준비 중에 있다.

- 서울시는 다양한 소득계층의 청년들이 '역세권 2030 청년주택'에 입주해 소셜믹스가 실현되고 건설형 공공임대주택에 비해 적은 비용으로 공급 확대 효과를 가져올 수 있도록 청년 입주자와 사업주를 위한 다양한 지원책을 새롭게 추진한다.

- ①입주자 재정지원 확대 ②조례 개정을 통한 규정 완화 ③서울주택도시공사의 민간사업주 지원 ④정부 제도개선 건의, 네 가지가 큰

축이다.

<기존 보증금월세 지원책 확대 적용으로 다양한 소득계층 입주, 소셜믹스 실현>

- 첫째, 기존에 임대주택에만 적용됐던 ‘보증금지원형 장기안심주택 제도’와 ‘주택바우처 제도’를 역세권 청년주택에 입주하는 저소득 청년층에게도 내년 중으로 확대 적용, 보증금뿐만 아니라 월세 지원도 받을 수 있도록 지원을 확대한다.
  - ‘보증금지원형 장기안심주택 제도’ 지원대상은 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 입주자로, 지원금액은 전세보증금의 30% 금액으로 최대 4천5백만 원까지 무이자 지원한다. 지원주택은 전용면적 60㎡ 이하로서 1인 가구는 보증금과 전월세전환 월임대료의 합(전세보증금)이 2억2천만 원, 2인 이상 가구는 3억3천만 원 이하인 주택이다.
  - 또, 월평균 소득이 도시근로자 소득의 50~60%인 입주자는 ‘주택바우처 제도’를 적용, 보증금 지원과 함께 월 임대료를 지원하고 도시근로자 소득의 50% 미만인 입주자는 공공임대(행복주택)를 국민임대주택 임대료 수준으로 공급할 계획이다.
- 현재 진행 중인 역세권 청년주택의 전세 보증금 범위가 지원 가능 최대 보증금(전용면적 60㎡ 이하 기준 3억3천만 원)보다 낮을 것으로 예상되는 만큼, 모든 역세권 청년주택이 지원 대상이 될 것으로 전망된다.
  - 아울러, 청년주택 사업이 활성화되면 입주자가 대폭 증가할 것으로 예상되는 만큼 국고 지원도 적극 건의한다는 계획이다.

※ 역세권 청년주택 입주자 재정지원 계획

소득기준	도시근로자 소득 50% 미만	도시근로자 소득 50%~60%	도시근로자 소득 61~70%	도시근로자 소득 70% 초과
지원대책	공공임대를 국민임대주택 임대료 수준 공급	보증금 지원 (4,500만원 무이자) + 월임대료 지원	보증금 지원 (4,500만원 무이자)	최초 임대료를 시세의 60% 수준 공급
예상임대료 (1인주거)	20만원 이하	20~30만원	30~40만원	

※ 역세권 청년주택 입주자 5대 지원 대책('17.1. 기 시행 중)

▲ 임대보증금 비율 최소 30% 이상 의무화 ▲ 저소득 청년층 임대보증금 최대 4,500만원 무이자 지원 ▲ 강남권, 도심권 등 고액 임대료지역 소형주택 공급 ▲ 공유주택 개념 적극 도입 ▲ 청년 커뮤니티 시설 확보

<역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 개정으로 사업대상 범위, 지정 요건 완화>

- 둘째, 사업대상 범위, 지정 요건 등을 완화하는 내용의 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」를 개정('17.5.18. 공포)해 ‘역세권 2030 청년주택’ 공급 활성화에도 나선다.

※ 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」('17.5.18.)

▲ 대중교통중심 역세권 요건 중 도로 폭 기준을 30m 이상에서 25m 이상으로 완화 ▲ 근린상업지역도 사업대상지에 포함 ▲ 청년층이 밀집되어 청년주택 공급이 필요하다고 인정하는 지역에 대하여는 시장이 사업대상지를 별도 지정 가능 ▲ 사업대상지내 기존 건축물이 주택 이외의 시설로서 연면적 합계가 5천㎡ 이하인 경우에는 노후건축물 기준 적용 제외 등

- 조례 개정으로 ▲ 도로 폭 기준을 25m 이하로 완화할 경우 서울시내 284개 역 중 대중교통중심 역세권이 24개소(212개소→236개소) 증가하고 ▲ 근린상업지역 약 82만㎡가 사업 대상지에 새롭게 포함

되며 ▲신림동, 노량진동 등 청년 밀집 지역을 시장이 사업대상지로 별도 지정할 수 있게 돼 역세권 청년주택 사업이 비약적으로 활성화 될 것으로 시는 기대하고 있다.

<건설사업, 주택관리 어려움 겪는 민간사업자 SH공사가 사업 전 과정, 주택관리 대항

- 셋째, 서울주택도시공사를 통해 민간사업자에 대한 지원도 강화한다. 개발·건설사업 경험이 없고 주택관리에 어려움을 겪는 민간사업자를 위해 서울주택공사가 인·허가부터 준공까지 사업 전 과정을 대행해 주거나(사업관리) 주택관리를 대행하는(위탁관리형 임대주택관리) 방식이다.
  - 공사가 민간사업자의 민간임대주택을 최대 8년까지 임차약정을 함으로써 사업자는 공사와의 임차약정을 통해 사업비 조달이 용이하고, 공사는 임차한 주택을 전대형식으로 공급하는 ‘자기관리형 임대주택관리’도 시행 중이다.
  - 아울러, 공사의 사업관리나 위탁관리를 받는 민간사업자가 초기 사업비 부담이 있는 경우, 한국주택금융공사(HF)의 보증을 통해 사업비의 70%까지 대출 받을 수 있도록 한국주택금융공사 및 KB국민은행과 4월 19일 협약을 체결하였으며, 민간사업자가 리츠 방식으로 사업 추진 시 공사에서 출자도 할 예정이다.
- 이와 관련해 현재 1호 사업으로 성동구 용답동 소재 민간사업자(토지주)와 일반사업관리 계약을 체결하고, 현재 인·허가 관련 절차를 진행 중에 있다. 시는 앞으로도 이러한 지원 사업을 지속 확대해 연 내 약 1,500호 정도를 지원한다는 계획이다.

- 아울러, 서울시는 ‘역세권 2030 청년주택’이 시 정책에서 정부 정책으로 확대됨에 따라 이에 부합하는 제도개선도 함께 건의한다는 계획이다.
- 주요내용은 ▲민간임대주택 통합심의위원회 심의 대상 확대 및 절차 간소화 ▲역세권 지역 공동주택 부설주차장 설치 제한 및 공유주차장(나눔카) 설치 의무화 ▲저소득 청년입주자 보증금, 임대료 국고 지원 등이다.
- 시는 이러한 제도개선이 적시에 이루어진다면 3년 간 역세권 청년주택 총 50,000호(공공임대 10,000호, 민간임대 40,000호) 공급 목표를 초과 달성할 수 있을 것으로 내다봤다.
  - 아울러, 시는 역세권 청년주택 조례 개정, 서울주택도시공사 사업 참여 등의 내용을 반영하여 토지주, 전문가, 일반시민 등을 대상으로 매주 1회 시청에서 ‘정기(상설) 사업설명회’와 토지주 등 요청 시 ‘찾아가는 사업설명회’를 개최하여 역세권 청년주택에 대한 관심과 참여를 지속적으로 높여나간다는 계획이다.
- 끝으로, ‘역세권 2030청년주택’은 주거빈곤에 처해 있는 청년층의 주거안정을 도모하기 위해 시가 대중교통중심 역세권의 민간토지에 대해 용도지역 상향, 절차 간소화, 세제 혜택 등을 지원하는 대신 민간사업자가 주거면적 100%를 공공 및 민간임대주택으로 지어 청년층에게 우선 공급하는 사업이다.

- 민간사업자는 주거면적 중 10~25%를 용도지역 상향 등에 따른 공공기여로서 공공임대주택으로 건설하여 서울시에 제공하고, 서울시는 이를 주변시세의 68~80% 수준으로 공급하며,
- 나머지 75~90%는 민간임대주택으로 건설하여 민간사업자가 주변시세의 90% 수준으로 공급하는 것이다.
- 이와 더불어 역세권 청년주택에는 창업지원센터, 교육시설, 회의실, 공연·전시장 같은 다양한 청년 커뮤니티 시설을 설치해 살자리뿐만 아니라 설자리, 일자리, 놀자리도 함께 들어서서 청년활동의 중심지 역할을 하게 된다.

□ 정유승 서울시 주택건축국장은 “서울시 역세권 2030 청년주택이 정부정책으로 채택된 것을 환영한다”며 “역세권 청년주택은 비단 서울시뿐만 아니라 대한민국 청년의 주거문제를 해결하기 위해 꼭 필요한 사업인 만큼 서울시의 노하우를 적극 공유하겠다”고 말했다.

[붙임자료 1] 역세권 청년주택 사업대상 역

[붙임자료 2] 근린상업지역 현황

[붙임자료 1] 역세권 청년주택 사업대상 역

연번	노선	지하철역명	연번	노선	지하철역명	연번	노선	지하철역명	연번	노선	지하철역명
1	1호선	도봉산역	2	2호선	사당역	3	5호선	영등포시장역	4	7호선	남성역
5	1호선	도봉역	6	2호선	낙성대역	7	5호선	여의도역	8	7호선	내방역
9	1호선	창동역	10	2호선	서울대입구역	11	5호선	마포역	12	7호선	반포역
13	1호선	녹천역	14	2호선	봉천역	15	5호선	공덕역	16	7호선	논현역
17	1호선	광운대역	18	2호선	신림역	19	5호선	애오개역	20	7호선	학동역
21	1호선	석계역	22	2호선	구로디지털단지역	23	5호선	서대문역	24	7호선	강남구청역
25	1호선	신이문역	26	2호선	대림역	27	5호선	청구역	28	7호선	청담역
29	1호선	회기역	30	3호선	구파벌역	31	5호선	행당역	32	7호선	어린이대공원역
33	1호선	청라리역	34	3호선	연신내역	35	5호선	마장역	36	7호선	용마산역
37	1호선	제기동역	38	3호선	불광역	39	5호선	답십리역	40	7호선	사기정역
41	1호선	신설동역	42	3호선	녹번역	43	5호선	장한평역	44	7호선	면목역
45	1호선	동묘앞역	46	3호선	홍제역	47	5호선	군지역	48	7호선	상봉역
49	1호선	동대문역	50	3호선	무악재역	51	5호선	아차산역	52	7호선	중화역
53	1호선	서울역	54	3호선	독립문역	55	5호선	광나루역	56	7호선	먹골역
57	1호선	남영역	58	3호선	약수역	59	5호선	천호역	60	7호선	공릉역
61	1호선	용산역	62	3호선	금호역	63	5호선	강동역	64	7호선	하계역
65	1호선	노량진역	66	3호선	옥수역	67	5호선	둔촌동역	68	7호선	중계역
69	1호선	대방역	70	3호선	압구정역	71	5호선	올림픽공원역	72	7호선	마들역
73	1호선	신길역	74	3호선	신사역	75	5호선	방이역	76	7호선	수락산역
77	1호선	영등포역	78	3호선	잠원역	79	5호선	개롱역	80	8호선	암사역
81	1호선	신도림역	82	3호선	고속터미널역	83	5호선	거여역	84	8호선	강동구청역
85	1호선	구로역	86	3호선	남부터미널역	87	5호선	길동역	88	8호선	몽촌토성역
89	1호선	가산디지털단지역	90	3호선	양재역	91	5호선	굽은다리역	92	8호선	석촌역
93	1호선	금천구청역	94	3호선	매봉역	95	5호선	명일역	96	8호선	송파역
97	1호선	석수역	98	3호선	도곡역	99	5호선	고덕역	100	8호선	문정역
101	1호선	온수역	102	3호선	대치역	103	5호선	상일동역	104	8호선	장지역
105	2호선	까치산역	106	3호선	학여울역	107	6호선	역촌역	108	8호선	북정역
109	2호선	신정네거리역	110	3호선	대청역	111	6호선	구산역	112	9호선	신방화역
113	2호선	도림천역	114	3호선	일원역	115	6호선	응암역	116	9호선	마곡나루역
117	2호선	문래역	118	3호선	수서역	119	6호선	새절역	120	9호선	양천향교역
121	2호선	영등포구청역	122	3호선	가락시장역	123	6호선	증산역	124	9호선	가양역
125	2호선	당산역	126	3호선	경찰병원역	127	6호선	디지털미디어시티역	128	9호선	중미역

129	2호선	합정역	130	3호선	오금역	131	6호선	마포구청역	132	9호선	등촌역
133	2호선	홍대입구역	134	4호선	당고개역	135	6호선	망원역	136	9호선	염창역
137	2호선	신촌역	138	4호선	노원역	139	6호선	상수역	140	9호선	신목동역
141	2호선	이대역	142	4호선	쌍문역	143	6호선	광흥창역	144	9호선	국회의사당역
145	2호선	아현역	146	4호선	수유역	147	6호선	대흥역	148	9호선	셋강역
149	2호선	충정로역	150	4호선	미아역	151	6호선	효창공원앞역	152	9호선	노들역
153	2호선	동대문역사문화공원역	154	4호선	미아사거리역	155	6호선	녹사평역	156	9호선	흑석역
157	2호선	신당역	158	4호선	길음역	159	6호선	이태원역	160	9호선	구반포역
161	2호선	상왕십리역	162	4호선	성신여대입구역	163	6호선	한강진역	164	9호선	신반포역
165	2호선	왕십리역	166	4호선	한성대입구역	167	6호선	버티고개역	168	9호선	사평역
169	2호선	한양대역	170	4호선	회현역	171	6호선	창신역	172	9호선	신논현역
173	2호선	독섬역	174	4호선	숙대입구역	175	6호선	보문역	176	9호선	연주역
177	2호선	성수역	178	4호선	삼각지역	179	6호선	고려대역	180	9호선	선정릉역
181	2호선	용두역	182	4호선	신용산역	183	6호선	월곡역	184	9호선	삼성중앙역
185	2호선	건대입구역	186	4호선	이촌역	187	6호선	상월곡역	188	9호선	봉은사역
189	2호선	구의역	190	4호선	동작역	191	6호선	돌곶이역	192	경의중앙선	가좌역
193	2호선	강변역	194	4호선	이수역	195	6호선	태릉입구역	196	경의중앙선	서빙고역
197	2호선	잠실역	198	4호선	남태령역	199	6호선	화랑대역	200	경의중앙선	한남역
201	2호선	신천역	202	5호선	김포공항역	203	6호선	봉화산역	204	경의중앙선	응봉역
205	2호선	종합운동장역	206	5호선	송정역	207	7호선	천왕역	208	경의중앙선	망우역
209	2호선	삼성역	210	5호선	마곡역	211	7호선	남구로역	212	분당선	서울숲역
213	2호선	선릉역	214	5호선	발산역	215	7호선	신풍역	216	분당선	압구정로데오역
217	2호선	역삼역	218	5호선	우장산역	219	7호선	보라매역	220	분당선	한티역
221	2호선	강남역	222	5호선	화곡역	223	7호선	신대방삼거리역	224	분당선	개포동역
225	2호선	교대역	226	5호선	목동역	227	7호선	장승배기역	228	분당선	대모산입구역
229	2호선	서초역	230	5호선	오목교역	231	7호선	상도역	232	신분당선	양재시민의숲역
233	2호선	방배역	234	5호선	양평역	235	7호선	송실대입구역	236	신분당선	청계산입구역

〔붙임자료 2〕 근린상업지역 현황

□ 자치구별 근린상업지역 현황

(단위 : m<sup>2</sup>)

자치구	면적	자치구	면적	자치구	면적	자치구	면적	자치구	면적
종로구	-	동대문구	62,456	노원구	-	강서구	80,662	관악구	-
중구	-	중랑구	102,350	은평구	99,053	구로구	-	서초구	-
용산구	-	성북구	64,396	서대문구	9,155	금천구	46,716	강남구	-
성동구	3,052	강북구	-	마포구	84,673	영등포구	48,133	송파구	9,067
광진구	-	도봉구	19,228	양천구	63,804	동작구	30,777	강동구	97,775
서울시 근린상업지역 총계				821,297					

□ 근린상업지역 분포도

