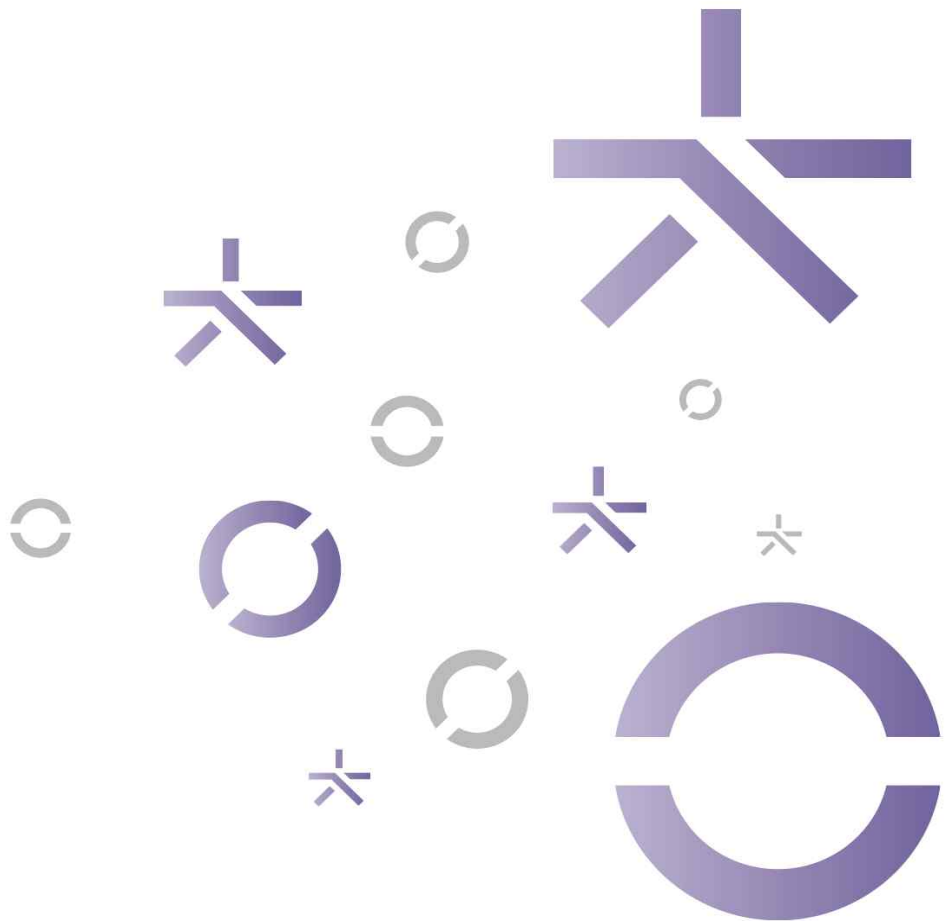


역세권 청년주택 공급 및 지원을 위한 정책방향

기윤환·정민선



연구책임

기윤환 도시공간연구부 선임연구위원

연구참여

정민선 도시공간연구부 전임연구원

본 연구 결과는 연구진의 견해로서
인천광역시의 정책과는 다를 수 있습니다.

1. 연구개요

- 정부는 「공공주택 특별법」에서 행복주택, 청년전세임대주택 등 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등 청년계층의 주거안정을 목적으로 공공임대주택을 공급하고 있음
- 하지만, 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등의 청년계층은 주거취약계층으로 편입되고 코로나19 이후 주택 및 자산가격 상승, 소득불안정, 금리증가에 따른 금융비용부담, 전세사기로 인한 피해 등으로 주거복지, 주거환경 등 삶의 질이 하락하고 있음
- 인천시는 청년주택공급을 위해 행복주택과 매입임대주택 등을 추진하고 있지만, 청년주택에 대한 개념정립, 조례 등의 근거, 공급정책 등이 미흡한 상황임
- 이에 본 연구는 청년계층의 특성을 고려하여 역세권 청년주택의 개념 정립, 역세권 청년주택 공급기준 및 지원방향, 사업시행을 위한 근거 등을 마련하는데 있음

2. 인천시 역세권 청년주택 공급 및 지원 방향

1) 인천시 역세권 청년주택 개념 정립

- 인천시 역세권 청년주택은 인천광역시에 거주하는 19세 이상 39세 이하인 사람을 대상으로 역세권에 공급되는 공공주택특별법상의 행복주택, 등의 공공임대주택과 민간임대주택법상 공공지원민간임대주택으로 정의함
- 역세권은 「인천광역시 도시계획조례」와 청년주택공급사업의 유형 등을 고려하여 역 출입구를 기준으로 반경 500m로 설정함
- 인천시 역세권 청년주택은 인천시의 행·재정적 지원에 의해 공급되는 임대주택으로 공공임대주택과 민간이 추진하는 공공지원민간임대주택을 포함함

2) 인천시 역세권 청년주택 공급 및 계획수립 방향

- 역세권 청년주택은 청년계층의 교통편리성 확보와 주거안정성 제공을 위해 공공임대주택에 한정함
 - 「공공주택 특별법」상 공공임대주택 중에서 행복주택, 통합공공임대주택, 기존주택 등 매입임대주택, 기존주택 전세임대주택 등으로 한정함
 - 「민간임대주택법」상 공공지원을 받아 건설하는 공공지원민간임대주택을 포함함
- 역세권 청년주택 공급사업은 기본적으로 주택건설이 가능한 「건축법」에 의한 건축, 「주택법」에 의한 주택건설사업 등에 의해 추진함
 - 일정 규모 이상의 임대주택공급이 가능한 「공공주택 특별법」에 의한 도심 공공주택 복합지구, 「민간임대주택법」에 의한 공공지원민간임대 촉진지구 등에 의해 추진함
 - 주거지 정비 중심의 재개발, 재건축, 주거환경정비사업 등과 신개발 형태로 이루어지는 도시개발사업, 경제자유구역, 공공주택지구 등의 사업은 제외하는 것이 적합함
- 사업시행자는 공공임대주택 중에서 매입임대주택, 공공지원민간임대주택 등의 선매입 등을 통한 공급을 위해 인천도시공사(IH)가 적합함

3) 인천시 역세권 청년주택 지원정책 방향

❖ 역세권 청년주택 공급을 위한 규제 완화 방향

- 공공지원민간임대주택 확보를 위해서는 기반시설용량을 고려한 용도지역 변경, 용적률 등의 기준과 인세티브를 통하여 청년임대주택을 확보토록 유도해야 함
 - 특히, 용도변경에 따른 용적률 상승시 변경되는 용도지역에 따른 용적률 상승분에 대한 공공기여율을 산정할 필요가 있음
 - 특히, 일반 또는 준주거지역으로 용도지역 변경시 주거와 비주거 비율을 정하여 주거환경을 확보토록 유도해야 함
- 청년주택은 1~2인 가구 중심으로 대부분 주택전용면적 60㎡ 이하로 주택건설기준 등에 관한 규정상 주택단지내 주차장 설치기준의 50% 범위에서 완화를 유도함

❖ 역세권 청년주택 공급을 위한 행·재정적 지원 방향

- 인천시 역세권 청년주택 공급을 위해서는 근거 조례에서 위임한 사항을 구체화하여 역세권 청년주택 공급·건설, 관리·운영 등을 위한 지침을 마련할 필요가 있음
- 행정절차 간소화를 통한 신속한 임대주택 공급을 위하여 「공공주택 특별법」에 근거한 가칭 ‘인천광역시 공공주택 건설 및 지원 조례’를 제정하여 공공주택공급과 지원, 통합심의위원회 등의 근거를 마련해야 함
- 역세권 청년주택의 공급은 역세권 특성상 공공지원민간임대주택 중심으로 건설이 예상되며, 인천시 공공지원민간임대주택 통합심의위원회를 구성해 역세권 청년주택 건설, 공급 등을 위한 통합심의기구를 마련해 행정절차 간소화를 유도해야 함
- 인천형 역세권 청년주택정책의 차별화를 위해서는 커뮤니티 공간 및 시설 확보, 빌트인 구조의 임대주택 등 주택 및 주거환경의 질적 수준을 확보할 필요가 있음
 - 이에, 공모형 우리집 사업에 지원되는 호당 3천만원의 지원금을 매입임대주택 중 청년임대주택 커뮤니티 공간, 빌트인 구조 등을 위한 지원으로 전환하는 것이 바람직함
- 인천형 역세권 청년주택공급을 차별화하기 위해서는 역세권 중심의 사업에 의존하기 보다는 인천시 차원의 재정적 지원을 통하여 역세권 지역내 매입임대주택 공급을 확대할 필요가 있음

3. 정책제언

❖ 인천형 공공임대주택 ‘우리집’ 사업의 확대 변경 추진

- 인천형 공공임대주택 ‘우리집’의 유형은 영구임대주택으로 계층별 특성에 부합한 공공임대주택의 공급에는 한계가 있어 확대 변경이 필요함
- 우리집의 명칭은 지속 사용하여 정책의 지속성과 연계성을 확보하는 것이 적절함
 - 사업목적은 공공임대주택의 질적 수준 향상과 계층별 특성에 부합한 수요맞춤형 공공임대주택 공급을 통한 무주택자의 주거안정성을 확보하는 것으로 설정할 필요가 있음
 - 우리집 사업은 인천시의 행·재정적 지원에 의해 건설·공급되는 공공임대주택, 공공지원민간임대주택으로 공공임대주택의 유형을 확대하여 시행하는 것이 바람직함

- 인천시 자체재원이 투입된 공공임대주택으로 커뮤니티 공간 확보 지원, 빌트인 시설 설치비 지원 등이 이루어진 인천도시공사 중심으로 공급된 공공임대주택으로 설정함

- 확대된 우리집 사업에 역세권 청년주택 등을 포함하고 인천시 공공임대주택 기본계획을 수립하여 인천형 공공임대주택 정책을 체계화하여 운영할 필요가 있음

❖ 인천 원도심 역세권 활성화방안과 연계 추진

- 역세권 청년주택의 공급은 역세권 활성화 사업의 일환으로 인천 원도심 역세권 활성화방안과 연계 추진해야 함
- 역세권 활성화 구역 도출 및 사업설정, 거점사업 발굴, 시범사업지구 사업화 등은 사업추진시 공공임대주택, 공공지원민간임대주택의 확보와 함께 청년계층에 필요한 임대주택의 확보가 가능함

❖ 사업추진을 위한 인천도시공사 등 협업

- 역세권 청년주택의 공공부문 사업시행 주체는 인천도시공사가 적합하며, 역세권 청년주택인 매입임대주택, 제물포역 및 굴포천역 도심공공복합개발사업에 의한 공공주택공급 등을 추진하고 있음
- 역세권 청년주택 공급을 위해서는 인천시, 인천도시공사와 협업을 통해 추진할 필요가 있으며, 인천도시공사를 인천형 공공임대주택 사업시행자로 지정해야 함
- 인천시는 기본계획 수립, 행정절차 이행 및 지원, 공급을 위한 재정지원 등 역세권 청년주택계획의 총괄 역할을 수행하고, 인천도시공사는 역세권 청년주택공급 사업추진, 청년주택 운영 및 관리, 사업계획수립 등 공급 및 사업추진을 담당해야 함

❖ 역세권 청년주택 정책 추진을 위한 후속 과제 수행

- 인천시 역세권 청년주택 추진을 위해서는 '청년주택공급 기본계획' 마련하여 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 계층별 정책추진방향과 역세권, 신시가지 등 지역별 공급방향 등의 계획수립이 필요함
- 이를 위해 후속과제로 청년계층의 수요조사, 인천시 청년주택공급 기본계획, 역세권 청년주택 공급 및 운영 지침, 관련 조례 제정 및 개정(안) 등의 수행이 필요하며 전문기관의 지원을 받아 수행하는 것이 적절함

이 보고서는 인천연구원이 수행한 연구보고서를 요약한 것입니다.
자세한 내용은 인천연구원 홈페이지(www.ii.re.kr)에서 열람할 수 있습니다.