

서울시 도시형생활주택의 공급실태와 개선방안

이재수

서울연구원
부연구위원

서울시 도시형생활주택의 공급실태와 개선방안

	요약	3
I.	서울시 도시형생활주택의 공급현황	4
II.	도시형생활주택의 공급효과 진단	8
III.	서울시 정책과제와 개선방안	15

이재수

서울연구원
부연구위원

02-2149-1029
leejs@si.re.kr

급증하는 1·2인 가구의 주택수요에 대응하기 위해 2009년 5월 도시형생활주택 제도가 도입되었다. 각종 시설기준 완화와 저리용자 지원 등으로 단기간에 공급이 크게 증가하여 2012년 말 서울시 인허가 세대수는 총 71,790세대에 달하였다. 이에 도시형생활주택의 공급효과를 진단하여 소형가구의 주거안정과 주거환경의 개선을 위한 정책방안을 제시하였다.

단기간에 공급이 급증하였으나 소형 원룸형에 편중되어 공급되었고 전문·사무직의 중소득층이 주로 거주

서울시 도시형생활주택의 공급 특성은 첫째, 각종 시설기준 완화와 저리용자 지원 등 공급활성화 정책으로 단기간 공급이 급증하였다. 둘째, 대부분 20세대 미만 소규모 개발패턴을 보이고 전용면적 30㎡ 이하 소형 원룸형 주택(81%)에 편중되어 공급되었다. 셋째, 도시형생활주택은 원룸형, 상업·준주거지역과 역세권에 입지할수록 높은 임대료를 보인다. 도시형생활주택에는 전문·사무직의 중소득층이 주로 거주하는 것으로 조사되었다.

소형주택 공급에는 기여하였으나, 가구소득에 비해 임대료가 높고 일부 시설완화 기준의 재검토가 필요

서울시 도시형생활주택은 소형주택 공급과 거주자의 직주근접 개선에 기여하였다. 그러나 소형 원룸형 공급에 편중되어 2인 가구의 주택수요에는 부족이 우려된다. 둘째, 서울시 중·저소득 1·2인 가구가 부담하기에는 임대료가 높은 수준이다. 특히 서울시 1·2인 가구의 절반이 넘는 저소득가구가 자력으로 부담하기에는 높은 임대료를 형성하고 있다. 셋째, 주거환경 만족도는 높은 편이나 소음, 주민 교류, 여가공간 접근성과 부대·복리시설 만족도가 낮아 이에 대한 개선이 필요하다. 주차문제는 일부 지역을 제외하고 현재는 가시화되지 않았다.

소형가구의 주거안정화와 지역특성을 고려한 지역별 관리방안의 마련이 필요

소형가구의 주거안정화와 주거환경 개선을 위해 현행 도시형생활주택의 공급 및 관리체계의 개선이 필요하다. 우선 잠재 수요계층의 임대료 부담을 완화하기 위해서 공공부문이 도시형생활주택을 적극 활용하고 새로운 건설기술을 적용하여 공급가를 낮추며 주택공급에 사회적 기업의 참여를 유도한다. 가구 특성을 고려하여 공급이 부족한 2인 가구 등을 위한 다양한 주택유형의 공급을 유도할 필요가 있다. 또한 주거환경의 질적 수준을 높이기 위해 주차장 설치기준과 소음기준에 대한 재검토가 필요하다. 마지막으로 안정된 주택공급과 체계적인 유지관리를 위해 도시형생활주택의 지역별 관리지침을 수립하고 조례화를 추진한다.

I. 서울시 도시형생활주택의 공급현황

소형가구의 주택수요 증가에 따른 도시형생활주택 도입

2009년 「주택법」 개정을 통해 도시형생활주택의 공급을 활성화

- 급증하는 1·2인 소형가구의 주택수요 증가에 대응하여 저렴한 소형주택의 공급을 확대하기 위해 2009년 5월 「주택법」 개정을 통해 도입
- 도시형생활주택은 도시지역에 공급되는 300세대 미만의 공동주택으로 원룸형, 단지형 다세대, 단지형 연립주택으로 구분
- 원룸형은 세대당 12~50㎡ 이하로 하나의 공간으로 구성(30㎡ 이상은 2개 공간 구성 가능), 단지형 다세대·연립주택은 세대당 85㎡ 이하로 건축법상 다세대·연립주택
- 각종 건설기준 및 공급절차의 간소화, 저리용자 지원 등 공급활성화 정책을 시행
- 관리사무소, 놀이터, 경로당 등 부대·복리시설은 150세대 이하 건설 시 예외, 원룸형은 주차장 설치기준을 60㎡당 1대로 완화(일반 공동주택은 세대당 1대 이상)
- 2011년 2월부터 2012년 말까지 국민주택기금 2% 저리용자 지원, 2013년 이후 원룸형에 대한 지원은 종료되었으나, 단지형에 한해 지원을 1년 연장

표 1. 도시형생활주택 관련 제도 변천

시 기	주요 내용
'09.5.4.	주택법 개정을 통해 도시형생활주택 제도 도입
'09.11.5.	전세시장 안정대책 : 주차장 기준(세대당 → 전용면적 기준) 등 법령 완화
'09.11.11.	인동간격 완화 : 단지형 1배 → 0.25배 등
'10.7.6.	30세대 미만 등은 건축법에 의한 건축허가 대상으로 인·허가 간소화(주택법 시행령 개정)
'10.7.15.	30세대 미만도 주차장 기준 완화(주차장 조례 개정)
'11.2.10.	국민주택기금 저리 건설자금 지원(2%) 실시
'11.3.30.	건립규모 150세대 → 300세대 미만으로 확대(주택법 제2조, '11.7.1. 시행)
'11.7.1.	전용면적 30㎡ 이상 원룸형 2개 공간 구획 가능 등(주택법 시행령 제3조 등 개정)
'12.4.10.	지자체 여건에 따라 원룸형 주택 주차장 기준 강화(주택건설기준 등에 관한 규정)
'12.12.31.	국민주택기금 저리 지원 종료 : 원룸형 연 5%, 거치기간 연 4%, 단지형 저리 지원 1년 연장

단기간에 공급 급증, 소형 원룸형 주택에 편중되고 높은 임대료

각종 시설기준 완화와 저리용자 지원으로 단기간에 공급이 급증

- 인허가 세대수가 2009년 823세대, 2010년 7,425세대, 2011년 27,610세대, 2012년 36,510세대로 급증
- 2012년 12월 말, 서울시 도시형생활주택은 3,336건, 71,790세대가 인허가되었고, 사용승인 물량은 1,771건(53.1%), 34,411세대(47.9%)
- 국민주택기금 저리용자 지원이 시행된 2011년 2월 이후 급증하여 원룸형의 저리용자 지원이 종료되기 전인 2012년 말 가장 많은 인허가 건수를 기록

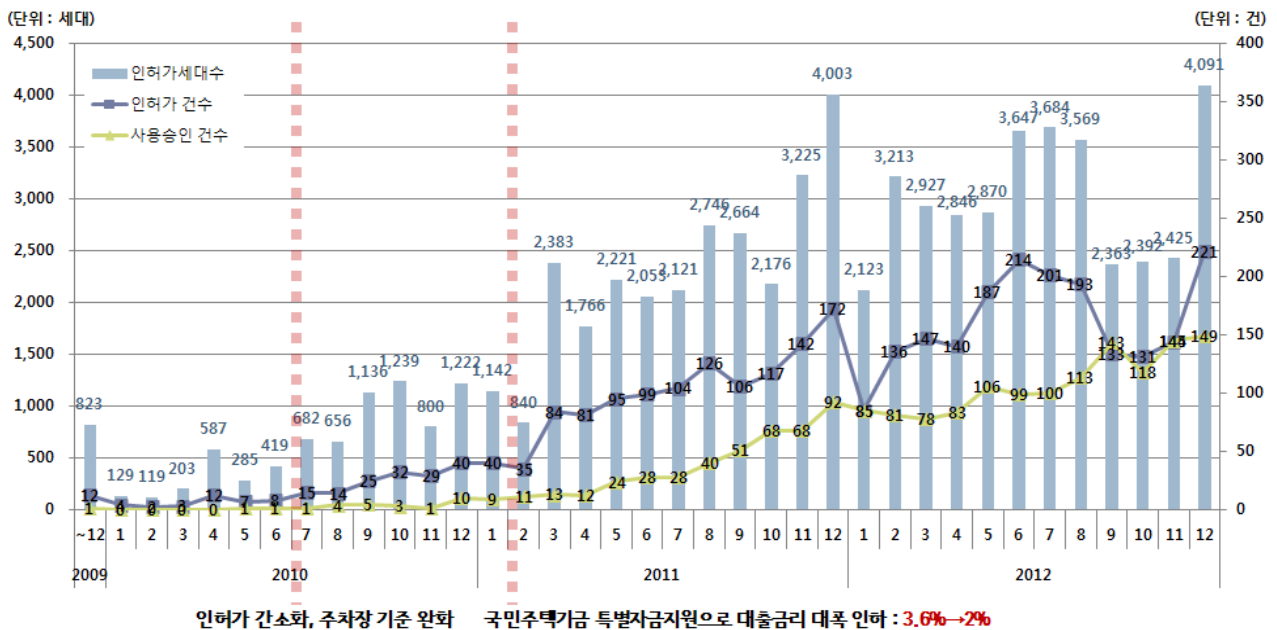


그림 1. 시기별 인허가 및 사용승인 추이

- 주택유형별로는 20세대 미만의 소형 원룸형 주택에 편중되어 공급
- 20세대 미만 개발이 전체 인허가 건수의 69%를 차지하는 반면, 100세대 이상 개발은 3%에 불과하며, 대부분의 단지형도 단일 건축물로 개발

- 2012년 9월 전용면적 30㎡ 이하 주택이 전체 인허가 세대수의 81%를 차지, 특히 20㎡ 이하 초소형 주택도 인허가 세대수의 62%를 차지하는 반면, 50㎡ 이상 단지형 주택은 7% 수준
- 원룸형 세대수가 총 인허가 세대수의 82%로 원룸형 주택 위주의 공급 경향이 여전히 우세하나 비중은 점차 감소하고 단지형 주택의 비중이 증가하는 추세
- 동작구(99.6%), 종로구(99%), 송파구(98%), 영등포구(98%)는 원룸형의 비중이 높은 반면, 양천구(23%), 도봉구(49%), 강북구(54%), 중랑구(55%)는 단지형이 높은 비중

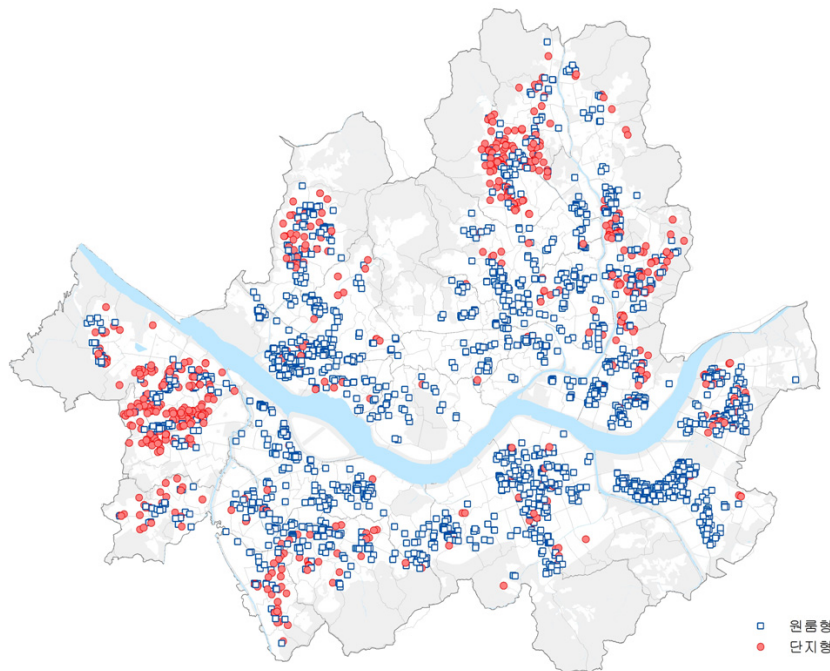


그림 2. 서울시 도시형생활주택 인허가 현황(2012.9)

전·월세 가격이 비싸고 특히 상업·준주거지역과 역세권을 중심으로 높은 임대료가 형성

- 2000~2012년 사이 거래된 도시형생활주택의 매매가 평균은 약 1억 5천만 원, 강남구, 마포구, 용산구, 중구 등 고용중심지에서 높게 형성
- 전·월세를 포함한 임대료는 잠재 수요계층의 월 평균 임대료를 고려하면 높은 수준

- 전세보증금은 가구당 8,400만 원, 월세는 가구당 평균 보증금 2,600만 원에 월 40만 원
- 2010년 국민은행 월세 전환율(0.96%) 적용 시 도시형생활주택의 월세는 약 65만 원으로 서울시 1·2인 가구의 평균 월세인 43만 원과 58만 원보다 높은 수준
- 상업·준주거지역 및 역세권 내에 입지할수록 높은 임대료를 형성
- 단위면적(3.3㎡)당 월임대료는 원룸형이 12만 원으로 단지형(9만 원)보다 높게 형성
- 단위면적당 월임대료는 상업·준주거지역이 일반주거지역보다 높고 역세권(지하철역 중심 500m 이내)이 비역세권보다 높게 형성

표 2. 도시형생활주택 유형별 매매가와 임대료 현황

(단위 : 천 원)

구 분		매매가	전세가	월 세	
				보증금	월임대료
세대당 평균 가격	원룸형	128,935	83,848	26,052	406
	단지형	185,809	116,967	37,331	442
3.3㎡당 평균 가격	원룸형	25,906	125	116	
	단지형	15,441	91	84	

주1 : 2010~2012년간 서울시 주택거래 자료를 바탕으로 도시형생활주택 매매가 및 임대료 산정

주2 : 3.3㎡당 평균 가격 및 임대료는 주택가격동향조사(국민은행, 2010.8.) 월세 전환율 0.96% 적용

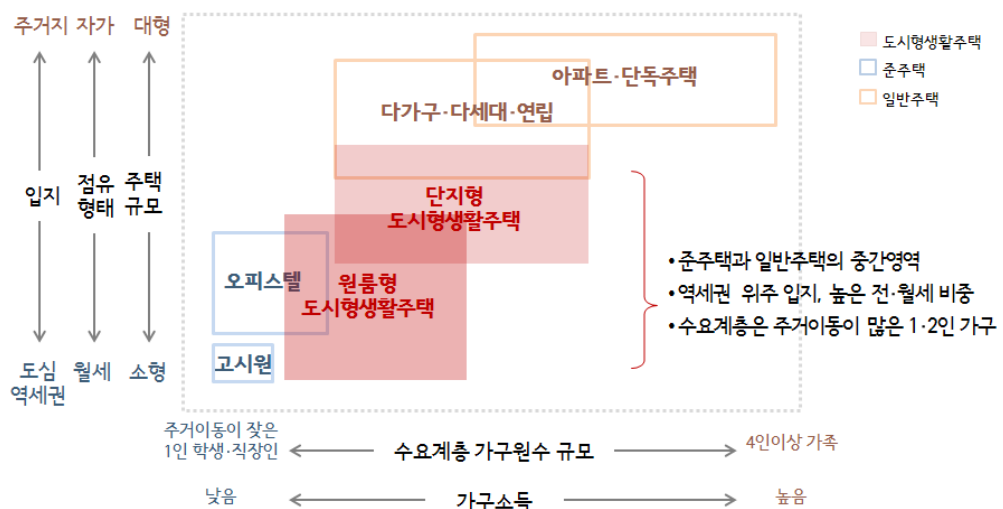


그림 3. 도시형생활주택의 공급 및 개발 특성

II. 도시형생활주택의 공급효과 진단

소형주택 공급과 직주근접은 개선되었으나, 공급과잉이 우려

시설기준 완화와 저리용자 지원으로 소형주택 공급에 크게 기여

- 제도 도입 이후 85㎡ 이하 중소형 주택 공급이 증가하였고 소형주택 중 도시형생활주택의 비중이 급증
- 서울에 공급된 40㎡ 이하 소형주택 중 도시형생활주택의 비중은 2010년 4/4분기에 12%에서 2012년 3/4분기에 89%로 크게 증가
- 다세대·연립주택 중 도시형생활주택 공급 비율은 2010년 4/4분기 8%에서 2012년 3/4분기 49%까지 증가, 아파트 대비 도시형생활주택도 1%에서 40%로 증가 지속

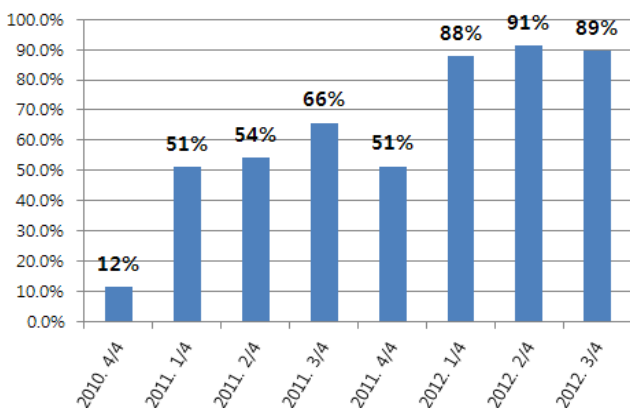


그림 4. 분기별 소형 공급주택 중 도시형생활주택 비율

자료 : 국토해양부, 서울시 주택 준공실적

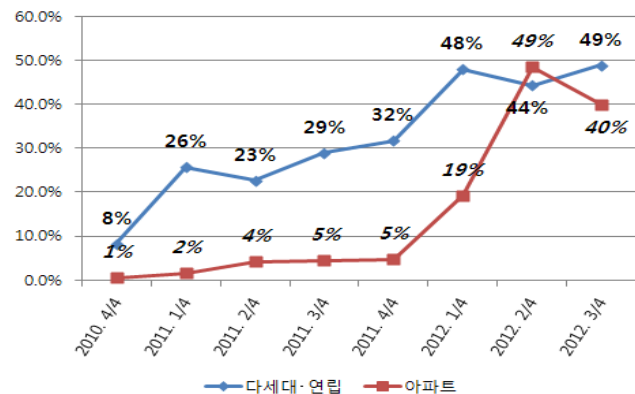


그림 5. 주택유형별 도시형생활주택 공급 비율

자료 : 국토해양부, 서울시 주택 준공실적

대부분 일반주거지역과 역세권 내에 공급되어 직주근접성이 개선

- 일반주거지역과 역세권을 중심으로 공급되는 경향이 우세
- 도시형생활주택 인허가 세대수는 일반주거지역에 66%, 상업·준주거지역에 34% 공급
- 역세권 내에 주로 공급되어 거주민의 통행시간이 단축되고 대중교통의 이용이 증가
- 역세권(역 반경 500m)에 입지한 도시형생활주택이 전체 세대수의 66% 차지

- 조사 결과, 도시형생활주택 입주 이유는 ‘편리한 대중교통’과 ‘직장 및 학교와 인접’
- 30분 이내 통근·통학 비율이 65%, 대중교통 이용 비율도 64%로 서울시 1·2인 가구의 평균보다 높아 직주근접성은 개선

소형 원룸형의 편중 공급으로 1인 가구는 과잉 공급, 2인 가구는 공급 부족 우려

- 서울에 거주하는 1인 가구수에 비해 소형 주택 공급은 대부분 충족이 예상
 - 2010년, 서울의 1인 가구 중 40㎡ 이하 주택에 거주하는 가구수는 약 50만 가구
 - 같은 시기 서울에서 1인 가구가 거주하는 40㎡ 이하 주택 재고는 약 24만 호이고 주거용 준주택(고시원, 오피스텔 포함)은 약 25만 호
 - 2000~2010년간 서울의 1인 가구는 연 평균 35,000가구가 증가하였고, 2011~2012년 사이 도시형생활주택 공급은 7만 호를 초과하였으며, 대부분 소형 원룸형으로 공급되어 1인 가구에 대한 수요는 대부분 충족되어 추가 공급 시 과잉 우려
- 서울의 2인 가구를 위한 소형 주택은 부족이 예상
 - 2000~2010년간 서울의 2인 가구는 연 평균 25,000가구가 증가하였으나, 공급된 도시형생활주택 대부분은 40㎡ 이하 원룸형으로 2인 가구를 위한 주택 부족이 우려

1·2인 가구의 절반이 넘는 저소득층에게 높은 임대료

도시형생활주택은 전문·사무직의 비중이 높고 중소득층 이상이 주로 거주

- 젊은 가구가 주로 거주하고 가구주 직업은 전문직과 사무직이 높은 비중
 - 가구주 연령은 30대 이하가 76%로 높은 비중을 차지

- 가구주 직업은 전문직·사무직(44%)과 서비스·판매직(27%) 종사자 비율이 높은 반면, 기능 및 노무직 종사자(1.7%) 비중은 낮은 수준

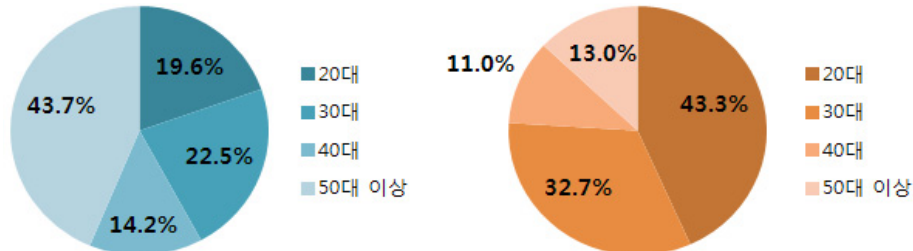


그림 6. 서울시 1·2인 가구(좌)와 도시형생활주택 가구(우) 비교 - 가구주 연령

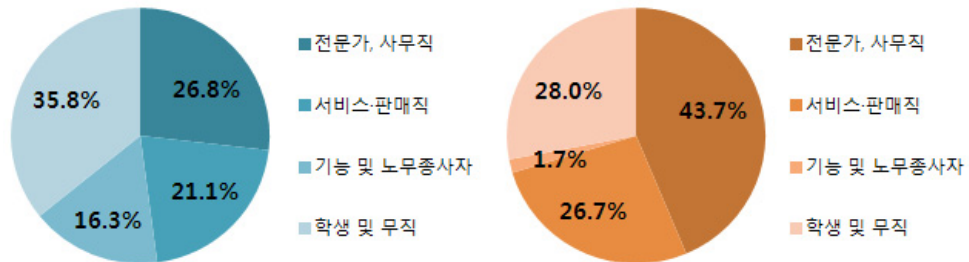


그림 7. 서울시 1·2인 가구(좌)와 도시형생활주택 가구(우) 비교 - 직업

- 중소득층 이상 거주 비율이 높고 저소득층은 낮은 비율
- 2010년 주거실태조사 결과 가구소득 기준 중소득층(5~8분위)이 67%로 서울시 1·2인 가구보다 두 배 정도 높은 반면, 저소득층은 23%로 서울시 1·2인 가구의 1/3 수준

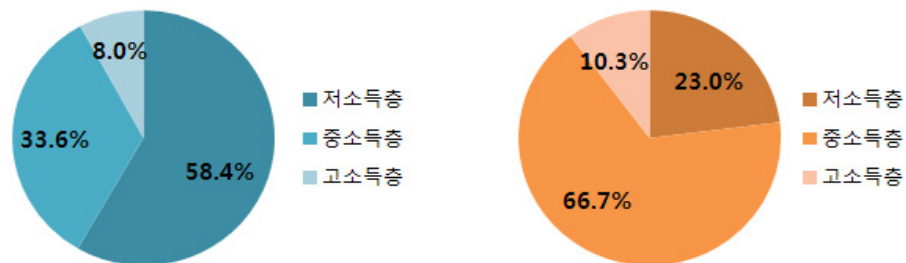


그림 8. 서울시 1·2인 가구(좌)와 도시형생활주택 가구(우) 비교 - 소득분위

자료 : 통계청, 2010, 인구주택총조사; 국토해양부, 2010, 주거실태조사

가구소득에 비해 높은 임대료 부담

- 1인 가구의 월소득은 중소득층 수준이나, 월임대료는 중·저소득층보다 많이 부담
 - 서울시 1인 가구의 중위 소득은 월 150만 원이고 저소득층(1인 가구의 65%)은 월 100만 원, 중소득층(32%)은 월 250만 원, 고소득층(3%)은 월 585만 원
 - 도시형생활주택에 거주하는 1인 가구의 중위 소득은 월 225만 원으로 서울시 1인 가구 평균보다 75만 원 높고 중소득 1인 가구 평균보다는 25만 원 낮은 수준
 - 월 평균 임대료는 67만 원으로 서울시 1인 가구보다 25만 원 높고 저소득 가구의 2배, 중소득 가구보다 17만 원 많이 지불하여 높은 임대료 수준
- 월소득 대비 임대료 부담(RIR) 수준은 저소득 1인 가구에게 큰 부담
 - 도시형생활주택 1인 가구의 RIR은 29.9%로 서울시 중소득 1인 가구(20.2%)보다 9.7% 포인트 높아 저소득층뿐만 아니라 중소득 1인 가구에게도 부담

표 3. 1인 가구 소득분위별 분포 및 월소득 대비 임대료 부담(RIR)

구 분	서울시	저소득층	중소득층	고소득층	도시형생활주택 거주민
가구수 비율 (%)	100.0	64.5	32.0	3.4	-
월소득 (만원)	150.0	100.0	250.0	585.0	225.0
월임대료 (만원)	42.8	34.8	50.4	96.0	67.2
RIR	28.5	34.8	20.2	16.4	29.9

주 : 월소득, 월임대료, RIR은 중위값 기준. RIR은 월소득에서 임대료가 차지하는 비중(%)

자료 : 국토해양부, 2010, 주거실태조사; 거주자 설문조사 자료

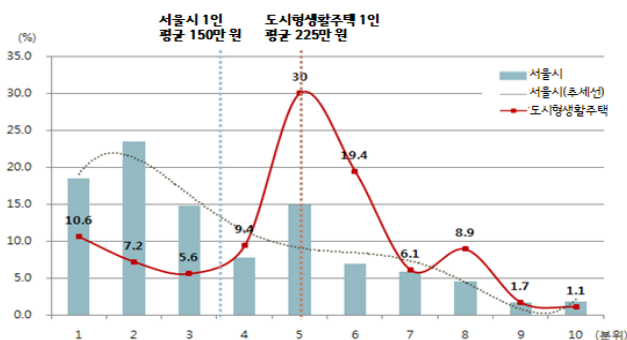


그림 9. 서울시 1인 가구 소득계층별 분포

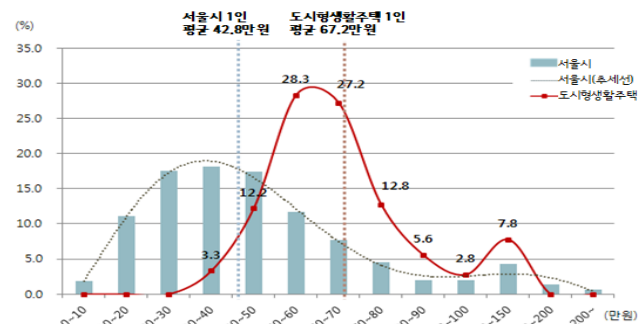


그림 10. 서울시 1인 가구 임대료 분포

- 2인 가구의 월소득은 중소득층 이상, 월임대료도 중·저소득층보다 많이 부담
 - 서울시 2인 가구의 중위 소득은 월 200만 원이고 저소득층(2인 가구의 40%)은 월 100만 원, 중소득층(47%)은 월 260만 원, 고소득층(13%)은 월 500만 원
 - 도시형생활주택에 거주하는 2인 가구의 중위 소득은 월 275만 원으로 서울시 2인 가구 평균보다 약 75만 원 높고, 중소득 2인 가구 평균보다 약 15만 원 높은 수준
 - 월 평균 임대료는 서울시 중소득 2인 가구보다 10만 원 높고 저소득 2인 가구보다 월 30만 원이나 높아 저소득층이 부담하기에는 높은 수준
- 월소득 대비 임대료 부담(RIR)은 저소득 2인 가구에 부담
 - 도시형생활주택 거주 2인 가구의 RIR은 24.4%로 서울시 중소득 2인 가구(22.2%) 보다 높아 저소득층뿐만 아니라 중소득 2인 가구에 부담

표 4. 2인 가구 소득분위별 분포 및 RIR

구 분	서울시	저소득층	중소득층	고소득층	도시형생활주택 거주민
가구수 비율 (%)	100.0	40.1	47.3	12.7	-
월소득 (만원)	200.0	100.0	260.0	500.0	275.0
월임대료 (만원)	57.6	38.4	57.6	124.8	67.2
RIR	28.8	38.4	22.2	25.0	24.4

주 : 월소득, 월임대료, RIR은 중위값 기준. RIR은 월소득에서 임대료가 차지하는 비중(%)

자료 : 국토해양부, 2010, 주거실태조사; 거주자 설문조사 자료

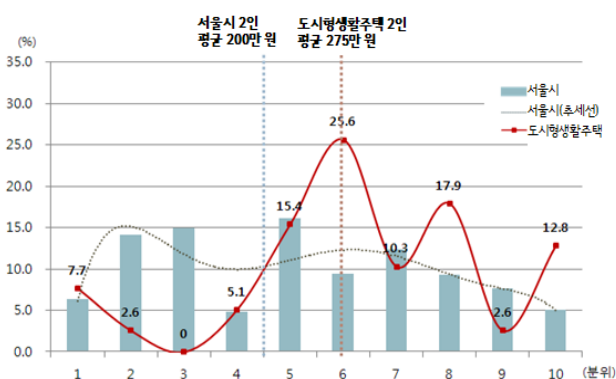


그림 11. 서울시 2인 가구 소득계층별 분포

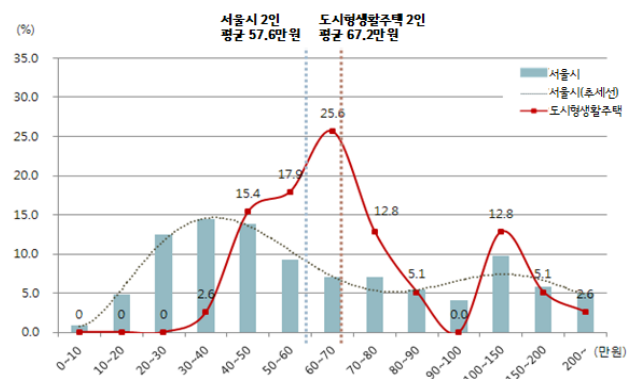


그림 12. 서울시 2인 가구 임대료 분포

주거환경 만족도는 높은 편이나, 시설완화 기준의 재검토 필요

주택 내부환경과 편의시설 접근성에는 높은 만족도를 보이나,
부대·복리시설의 만족도는 낮아

- 부대·복리시설 만족도를 제외하고 주거환경 만족도는 전반적으로 양호
 - 보안 및 프라이버시 만족도는 높지만, 소음과 이웃 교류의 만족도는 낮은 수준
 - 보안 및 프라이버시 만족도는 평균 73점으로 가장 높은 수준
 - 주민 특성상 이웃과의 교류 기회가 없어 이의 만족도(평균 51점)가 낮은 수준
 - 주택내 소음 및 진동 만족도(평균 57점)가 낮아 소음기준 완화에 대한 재검토 필요
 - 대중교통과 상업·업무시설 접근성은 높지만, 공원 접근성은 낮은 수준
 - 대중교통 접근성(평균 75점)과 상업·업무시설 접근성(평균 71점)에 대한 만족도가 높아 주택의 입지 특성과 거주민의 주거입지 선호를 반영
 - 공원·녹지와 문화·체육시설 접근성 만족도가 낮아 여가공간의 접근성 개선이 필요
 - 생활안전 부문의 만족도는 높지만, 주거환경 쾌적성 만족도는 낮은 수준
 - 기반시설이 상대적으로 양호한 지역에 주로 공급되어 진입도로 및 보행환경의 만족도(평균 68점)가 높고 치안 및 방범 만족도(평균 67점)도 양호
 - 시설 설치기준 완화로 전반적인 만족도는 낮지만, 주차 만족도는 양호
 - 경로당과 놀이터 등은 150세대 미만 주택에 설치 의무가 없어 낮은 시설 만족도
 - 주차공간 만족도(평균 63점)는 양호하여 우려와 달리 주민 체감 주차 문제는 양호

〈서울시 도시형생활주택 거주민 설문조사 개요〉

- 대상 : 서울시 도시형생활주택 거주민 (사용승인된 도시형생활주택 2012년 9월 기준, 1,173동, 25,937세대)
- 시기 : 2012년 12월 초 ~ 12월 말
- 방법 : 구조화된 설문지를 이용한 1 : 1 방문면접 조사, 유효 설문 부수 300부
- 내용 : 주거비용, 주거 및 생활환경 만족도와 불편사항, 교통 및 주차 등 생활환경 관련 사항 등

일부 지역을 제외하고 주차문제는 가시화되지 않으나, 소음규정은 개선 필요

- 주차공간 부족 문제는 상업·준주거지역의 비역세권에 입지한 주택에서 가시화
 - 서울시 도시형생활주택의 주차 확보율에 대한 시뮬레이션 결과, 상업·준주거지역 중 비역세권에 입지한 주택에서 주차장 부족 문제가 가시화
 - 현재 서울시 도시형생활주택의 입주율은 70% 이하이므로, 다른 지역에서 주차장 부족 문제는 아직은 나타나지 않는 상태
- 주택법상 공동주택 소음 규정의 예외 사항은 개선이 필요
 - 도시형생활주택은 층간 소음의 규정은 적용되나, 실내외 소음 규정(외부 65dB, 내부 45dB)은 적용되지 않아 소음에 대한 거주민 만족도가 낮게 조사

표 5. 입주율 변화에 따른 주차장 부족 건물 비율

구 분		인허가 건물 비율	차량 보유율	입주율에 따른 주차장 부족 건물 비율(%)			
				70%	80%	90%	100%
소 계		100.0	22.6	2.8	3.3	5.7	9.9
일반 주거지역	역세권	21.2	22.9	1.7	1.8	2.3	4.7
	비역세권	61.9	26.3	0.5	0.9	4.1	9.7
상업· 준주거지역	역세권	12.5	8.5	0.9	0.9	0.9	1.1
	비역세권	4.4	28.6	50.0	52.4	58.1	62.1

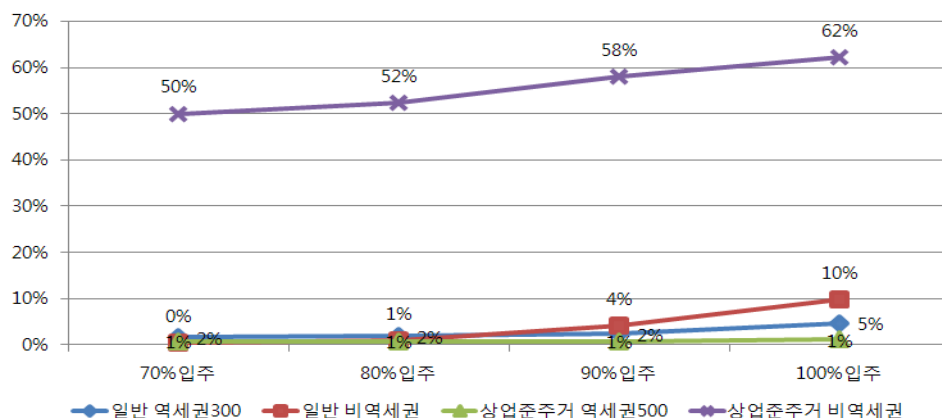


그림 13. 입주율에 따른 주차장 부족 건물 비율 시뮬레이션 결과

III. 서울시 정책과제와 개선방안

소형가구의 주거안정화와 주거환경 개선의 중점관리가 필요

1·2인 가구의 주거안정화에 역점을 둔 공급 유도

- 도시형생활주택의 주요 수요계층이 부담가능한 공급방안을 강구
 - 중·저소득 1·2인 가구에게 부담가능한 도시형생활주택 공급 방안
- 1·2인 가구의 다양한 특성을 고려한 수요자 맞춤형 공급방안을 마련
 - 소형 원룸형에 편중된 주택 공급에서 다양한 수요계층을 고려한 공급 유도

주거환경의 질적 개선을 위한 관리방안을 마련

- 주거환경의 질적 제고를 위한 일부 기준 완화 규정 재검토
 - 소음, 부대·복리시설, 주차장 등 완화된 제도의 재검토를 통한 보완
- 공급 및 관리 지침의 제도화를 통한 지역별 관리체계를 구축
 - 지역별 특성과 수요계층에 적절한 소형주택을 공급하고 지속적 유지·관리 도모

서울시 도시형생활주택의 주요 정책과제 및 관리방안

주요 정책과제	주요 관리방안
소형가구의 주거안정	<ul style="list-style-type: none">- 도시형생활주택의 주요 수요계층에게 부담가능한 주택 공급<ul style="list-style-type: none">· 소형 저렴주택의 공급을 위한 공공부문의 역할을 증진· 유닛모듈러 공법을 적용하여 저렴한 도시형생활주택을 공급· 저렴한 소형주택의 공급을 위한 사회적기업의 참여를 유도- 1·2인 가구의 다양한 특성을 고려한 맞춤형 주택유형을 공급<ul style="list-style-type: none">· 연령 및 가구구성 특성을 고려하여 수요자 맞춤형 주택을 공급
주거환경의 개선을 위한 관리	<ul style="list-style-type: none">- 주거환경의 질적 수준 제고를 위한 기준 완화 규정 재검토<ul style="list-style-type: none">· 주차장 설치기준 등 시설기준 완화 규정을 재검토· 소음 등 건축규제 기준 완화 재검토- 안정된 공급과 체계적인 유지관리 방안 마련<ul style="list-style-type: none">· 서울시 도시형생활주택 공급 및 관리 지침(가침)을 지역별로 수립하여 운용

도시형생활주택의 주요 수요계층에게 부담가능한 주택 공급

소형 저렴주택의 공급을 위한 공공부문의 역할을 증진

- 도시형생활주택을 매입하여 공공임대주택으로 적극 활용
 - 도시형생활주택의 입주율은 70% 이하로 저렴하게 매입가능한 소형주택이 많아 저소득층의 주거안정을 위한 임대주택으로 활용이 가능
 - 일정 소득수준 이하의 무주택자를 대상으로 도시형생활주택을 공공이 매입하여 임대하는 공공임대주택의 공급을 확대
 - 주거이동이 불가피하고 주거비 부담이 높은 저소득 대학생을 위한 희망하우징 등 단기 임대주택 공급에도 적절히 활용

유닛모듈러 공법을 적용하여 저렴한 도시형생활주택을 공급

- 유닛모듈러 공법을 활용하여 건설비용을 절감하고 저렴한 주택을 공급
 - 기본 골조·벽면 등 전체 공정의 70~90%를 미리 제작한 뒤 현장에서 조립하는 방식
 - 사업시행부터 공급까지 공기를 단축할 수 있어 인건비 및 가설 공사비의 최소 5%, 간접비의 최대 10% 등 상당한 사업비 절감이 가능해 저렴한 소형주택 공급이 가능

저렴한 소형주택 공급을 위한 사회적 기업의 참여를 유도

- 공공임대주택의 지원 대상이 아닌 차상위 저소득층과 서민층의 주거안정을 위해 공공 지원과 민간투자 방식을 활용한 사회적 기업의 사업 참여를 유도
 - 현재 성북구의 ‘녹색친구들’과 같은 사회적 기업이 공공지원과 민간투자형 BTO(Build-Transfer-Operate) 사업을 제안하여 실행 중
- 초기 사업비 조달 및 인허가 절차 지원을 통해 사회적 기업, 공공과 주민에게 이익
 - 사회적 기업은 도시형생활주택의 건설과 운영을 통해 임대료를 낮추고 지역 커뮤니티

터를 활성화함으로써 사회적 목표를 달성

- 공공부문은 직접 사업시행에 따른 건설비 등을 절감하여 향후 임대주택 공급을 위한 예산 확보가 가능하고 거주민은 저렴한 임대료로 주거비 부담을 감소

1·2인 가구의 다양한 특성을 고려한 맞춤형 주택유형을 공급

연령 및 가구구성 특성을 고려하여 수요자 맞춤형 주택을 공급

- 공급이 부족한 2인 가구를 위한 단지형 다세대·연립주택 공급을 활성화
 - 서울의 도시형생활주택 공급은 소형 원룸형 주택 위주로 공급되어 1인 가구를 위한 소형주택 공급은 적정한 반면, 2인 가구를 위한 소형주택 공급은 여전히 부족
 - 단일 건축물 위주로 개발된 단지형 다세대·연립주택이 실제 단지형으로 건설되어 부대·복리시설을 갖추고 커뮤니티를 형성할 수 있도록 제도 개선이 필요
- 임대료 부담이 큰 2인 가구의 특성을 고려한 도시형생활주택의 공급이 필요
 - 신혼부부, 한부모 가구, 비혈연 가구 등 경제적으로 취약한 2인 가구의 주거안정을 위한 다양한 유형의 부담가능한 도시형생활주택의 공급 유도가 필요

주거환경의 질적 수준 제고를 위한 기준 완화 규정 재검토

주차장 설치기준 등 시설기준 완화 규정을 재검토

- 과거 다가구·다세대주택 공급 확대에 따른 주차난 등의 재발 우려에 적극 대응
- 향후 비역세권을 중심으로 주차난 발생을 예상하여 입지 유형별 차별화된 설치기준

이 필요

- 지난 10년간 서울시 소형가구의 차량 보유증가율(17.8%)을 적용하여 앞으로 10년 후 예상되는 주차 문제에 대한 시뮬레이션을 수행
- 현재 주차 문제가 있는 상업·준주거지역의 비역세권내 주차문제는 심각해질 것으로 예상되며, 일반주거지역의 비역세권내(공급 세대수의 26%)에서도 입주율이 90%가 넘어서면 주차문제가 가시화될 것으로 예상
- 입지 유형별 특성에 맞는 주차장 설치기준을 마련하여 과거의 실패를 되풀이하지 않도록 공공의 선도적인 대응이 필요

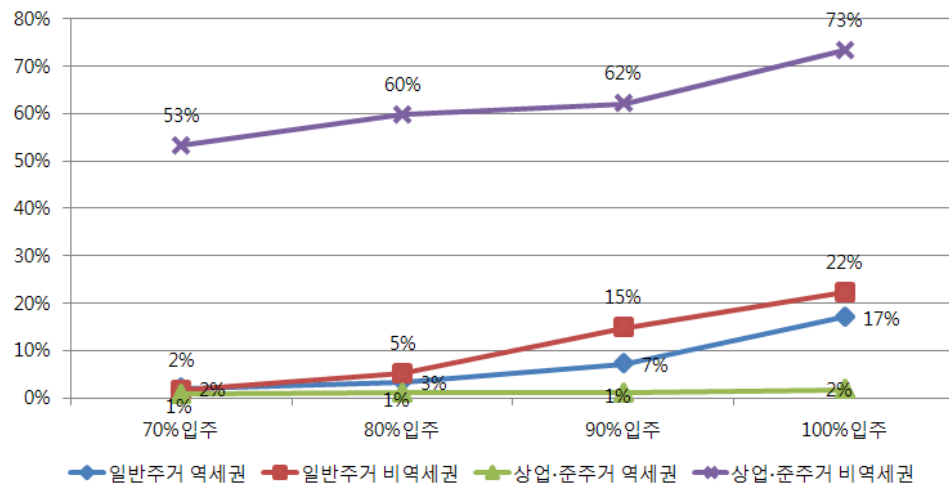


그림 14. 10년 후 예상되는 주차장 부족 건물 비율 시뮬레이션 결과

소음 등 건축 규제 기준 완화의 재검토가 필요

- 일반 공동주택과 동일한 소음기준의 적용이 필요
- 도시형생활주택은 주거용 건물임에도 불구하고 공동주택 소음 규정(외부 65dB, 내부 45dB)을 적용받지 않으며, 소음 및 진동에 대한 불만족도가 높은 수준
- 주거용 건물임을 감안하여 일반 공동주택과 동일한 소음기준을 적용하도록 건설기준 개선이 필요

안정된 공급과 체계적인 유지관리 방안 마련

서울시 도시형생활주택 공급 및 관리 지침(가칭)을 지역별로 수립하여 운용

- 현행 서울시 주택조례에 수립 근거를 마련하고 수요 및 지역특성에 맞도록 운영
 - 서울시 도시형생활주택 공급 및 관리 지침은 계층별 수요와 지역 특성에 맞는 다양한 소형주택의 공급 및 관리를 위해 서울시 주택조례에 근거하여 운용 필요
 - 지침 내용은 용도지역, 건설 세대수, 세대별 최대·최소 규모, 주택유형, 주거환경 기준, 관리방식 등 물리적 부문과 생활환경 및 계층 간 통합 등 비물리적 부문도 고려
 - 일본 도쿄도 신주쿠구의 원룸 조례는 부대·복리시설 설치기준, 생활환경 관련 기준, 지역생활 및 커뮤니티 관련 기준, 소셜·에이징믹스 등을 포함
- 중·장기적으로 서울시 도시형생활주택의 지속적 공급 및 관리를 위해 조례화 검토

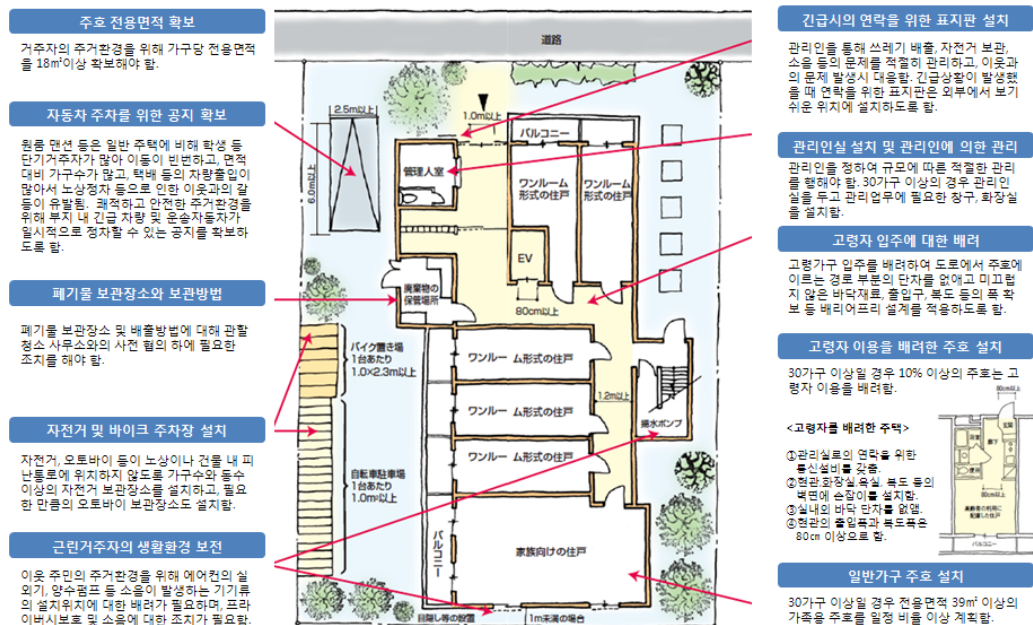


그림 15. 신주쿠구의 원룸 주택 관리사례

출처 : 신주쿠구 도시계획부 주택과, 신주쿠구 원룸 조례 홍보자료(2008년)