

해외출장(도쿄, 뉴욕) 요약

부서: 도시공간연구실

과제코드: 2023-ER-03

과제명: 민간임대주택 활성화를 위한 신모델 개발 용역

출장자: 임희지, 전승호

작성일: 2023.08.26.

게시요망일: 2023.08..

제목: [해외출장노트] 일본의 기업형 임대주택 활성화 정책과 미국의 포용주거프로그램 정책 사례

※ 서울연구원은 2012년 10월부터 해외출장보고서를 발췌, 요약하여 공개하고 있습니다.

1. 출장목적

해외 민간임대주택 현장 답사를 통하여 민간임대주택 공급 활성화를 위한 정책 개선 및 모델 도입을 위한 시사점을 도출하고자 함.

- 일본의 경우 기업형 임대주택 활성화 제도와 도쿄의 대표 민간임대주택(다이와하우스) 공급실태를 계층별로 파악하고자 함.
- 미국의 경우, 포용주거 프로그램인 “포용주택 지정지역(IHDA)”과 “의무적 포용주택(MIH)”의 저렴주택 공급 및 운영 실태를 파악하고자 함.

2. 일본

가. 기업형 임대주택 활성화 제도 및 추진 현황

- 1990년 이전까지 상회하던 일본경제는 1991년부터 거품경제가 붕괴하기 시작함. 일본 정부는 버블형성 우려로 수요억제정책을 펼쳤고, 주택가격과 임대료지수가 하락함. 주택가격하락으로 신규주택 공급이 축소된 반면 임대주택 공급 비중은 유지되었으며, 주택 재고와 임대주택 재고가 증가하는 결과 초래.

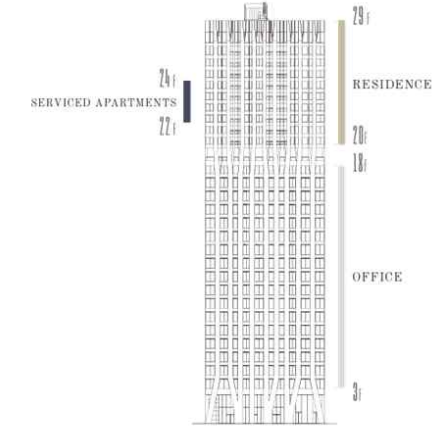
- 기업 측면에서는 주택가격하락과 재고증가로 인해 신규주택 공급보다는 임대주택사업으로 선회함. 임대료 하락과 임대주택재고증가로 임대주택 운영 위탁이 유리한 환경이 조성되면서 민간임대주택시장이 활성화됨.
- 임대인 권리 강화를 위해 일본 정부는 기존 차지차가법 제도를 정기·차지차가법으로 개정(2000년)하였고, 이에 따라 개인소유 임대주택 대상으로한 기업의 장기 일괄 위탁관리 계기를 마련함.
- 또한, 이 시기 부동산 버블 붕괴로 인해 부동산 자산 유동화에 대한 필요성이 부각되었고, 일본 정부는 리츠제도(J-RIETs)를 도입(2000)하면서 부동산회사들이 민간임대주택사업에 참여하는 발판을 마련.
- 서브리스 방식 증가로 임대주택관리회사가 난립하게 되면서 임대주택등록제도가 도입(2011)되었고 임대주택 관리회사의 신뢰성이 향상되어 임대주택관리업 등록업자가 증가.

나. 다이와하우스 중상위계층 임대주택 사례 방문(니시신주쿠 디-마크스)

- 신주쿠 중심지 서측지역에 위치하고 있으며, 신주쿠구 세대당 평균 임대료 20.2만엔/월 대비 45.5만엔/월을 감안할 때 상위 임대료에 속하는 고급 민간임대주택으로 건설되어 있음.
- 개별 유닛의 기본형은 침실이 하나가 달린 1LDK와 두 개 침실이 포함된 2LDK, 세 개 침실의 3LDK로 구분되며, 기본형 별로 유닛 평면은 상당히 다양한 형태로 계획되어 있음.
- 임대주택은 지상 20층부터 시작되며, 전용 입구에 라운지와 각종 모임과 활동을 수용할 수 있는 미팅 룸 등 커뮤니티 활동을 고려하고 있으며, 외부에는 공개공지를 조성하여 쾌적한 환경을 제공하고 있음. 피트니스 센터, 주차공간, 자전거 거치공간 등 부대공간이 마련되어 있음.

D-Marks 니시신주쿠

건물 입지



대형 복합 타워, 도청등이 모인 니시신주쿠에 새로운 랜드마크를 목표로 지상 29층의 (높이 132m) 타워를 계획하였다.

하단에는 상업시설과 사무실이 위치, 20F~29F의 윗층에는 레지던스를 배치하였다.



Residence 20-29F Serviced Apartments 22-24F



그림1 니시신주쿠 디-마크스 계획 현황

다. 다이와하우스 중하위계층 임대주택 사례 방문(요즈야 로이젠트 파크스)

- 신주쿠 중심에서 동측 요즈야 산조메역 역세권에 위치하고 있는 교통이 양호한 지역으로서 신주쿠 세대당 평균 임대료 20.2만엔/월 대비 15.8만엔/월을 감안할 때 중하위 임대료에 속하는 민간임대주택으로 건설되어 저렴 임대주택의 수준을 파악할 수 있는 주택으로 판단됨.
- 개별 유닛의 기본형은 스튜디오형으로 구성되며, 기본형은 7개를 중심으로 전체 12개 타입으로 다양하게 구성되어 있음.
- 해당 건물에는 별도의 커뮤니티시설과 공용공간은 마련되어 있지 않으며, 우편함과 자전거 거치대 등으로 최소화되어 있음. 또한, 외부에도 녹지공간 등 휴식공간이 조성되어 있지 않아 개별 주거공간 중심으로 조성됨.
- 다이와하우스는 매출액 기준 일본의 건설기업 1위에 해당하며 대표적인 민간 임대주택건설관리회사임. 다이와하우스는 역세권 중심 도심부터 외곽지역까지 여러 지역에 걸쳐 분포하고 있으며 다양한 가격대의 임대료로 민간임대주택 사업을 영위하고 있어 사례조사에 적합함.



그림2 신주쿠 요츠야 로이젠트 파크스 스튜디오형 세대의 내부공간 모습

라. 의의

- 일본은 저소득층을 위한 공공임대주택을 별도로 공급하고 있으므로, 기업형 임대주택은 시장 수요에 맞춰 다양한 민간 임대주택을 공급함.
- 지역에 따라 주택 면적이나 공용시설 격차 등 임대주택 수준이 낮아질 수 있으므로, 주거 혜택에서 소외되는 계층이 발생할 수 있음.
- 기업형 임대주택의 인프라를 활용하여 양질의 저렴한 민간 임대주택 공급이 가능할 수 있으므로, 공공 임대주택의 차상위 계층을 중심으로 저렴 민간임대주택 공급을 유도할 수 있는 프로그램 마련을 검토해볼 수 있음.
- 지역별로 저렴 임대주택 공급이나 임대료 격차가 발생할 수 있으므로, 지역별 임대주택 수급 및 임대료 관리 등 민간 임대주택에 대한 모니터링 등 관리체계가 마련될 필요가 있어 보임.

3. 뉴욕

가. 뉴욕의 포용주택 프로그램(Inclusionary Housing Program) 제도 및 추진 현황

- 저렴주택 부족으로 인한 사회적 문제가 지속됨에 따라 저렴주택 부족 문제를 해소하기 위하여 포용주택 프로그램 도입
- 포용주택 프로그램은 주택 개발에 대한 수요가 높은 지역을 중심으로 민간의 활력을 활용하여 주택을 개발하면서 일정 비율의 저렴주택을 공급하도록 유도하는 제도임.
- 2020년 기준, 미국 내에서 27개 주와 워싱턴 DC에서 해당 프로그램을 도입하여 추진하고 있으며, 487개 하위 지역에 512개 프로그램이 작동되고 있음.
- 1987년 맨하탄내 R10 고밀 주거지역에 대하여 용적률 인센티브를 제공하여 저렴주택을 확보하는 “R10 포용주택 프로그램”을 처음 도입하였으며, 2005년에는 저렴주택 공급을 중고밀도 지역으로 확장하여 지정 구역에 대해서 포용주택 공급을 확대하는 “포용주택 지정지역(Inclusionary Housing Designated Areas)” 프로그램을 추진하고 있음. 또한, 2016년에는 심화되는 저렴주택 부족 문제에 대응하여 공급지역을 확대하면서 해당 지역에 대해서는 포용주택 공급을 의무화 하는 “의무적 포용주택(Mandatory Inclusionary Housing)” 프로그램을 도입하여 추진하고 있음.

나. “포용주택 지정지역(IHDA)” 윌리엄스버그-그린포인트 사례 시찰

- 해당 프로젝트는 브루클린 북쪽 그린포인트와 윌리엄스버그 지역의 수변공간에 위치한 산업지역으로서 2005년 지역 전체를 주거지역으로 재개발할 수 있도록 용도지역을 변경해서 저렴주택을 확보하도록 결정면서 추진됨.
- 대상지는 현재 개발이 이미 상당히 진행된 상태지만, 대상지에는 개발전 빈터와 함께 기존 건축물들이 상존하고 있는 상태임.
- 개발 이전에는 산업지역으로 빈 창고와 공장이 산재되어 있었던 지역이지만, 현재는 건너편으로 맨하탄 전경이 보이는 고급 주거지로 변모되고 있음.
- 2003년 최초 계획에는 복합 개발을 추진하였으나, 주민들의 반대에 직면하면서 포용주택 프로그램을 도입하여 저렴주택을 공급하는 안으로 변경되었으며, 용적률 인센티브와 함께 세금 감면을 연계하여 추진하는 최초 프로젝트로 추진됨.

- 2009년 금융위기를 거치면서 어려움도 있었으나, 현재 전체 지역에 걸쳐 개발이 상당 부분 진행되어 있으며, 해당 지역에서 전체 7,218세대가 공급되었음. 전체 세대 중 30%에 해당하는 주택을 저렴주택으로 공급하도록 계획하였으나, 저렴주택은 총 13%에 해당하는 949세대가 공급되었으며, 나머지는 기존 주택을 재정비하거나 개보수하여 공급되면서 나름 성공적이었다는 평가와 함께 다소 문제점도 제기되고 있음.

Illustration: Inclusionary Housing Bonus on a Blended R6/R8 Waterfront Parcel

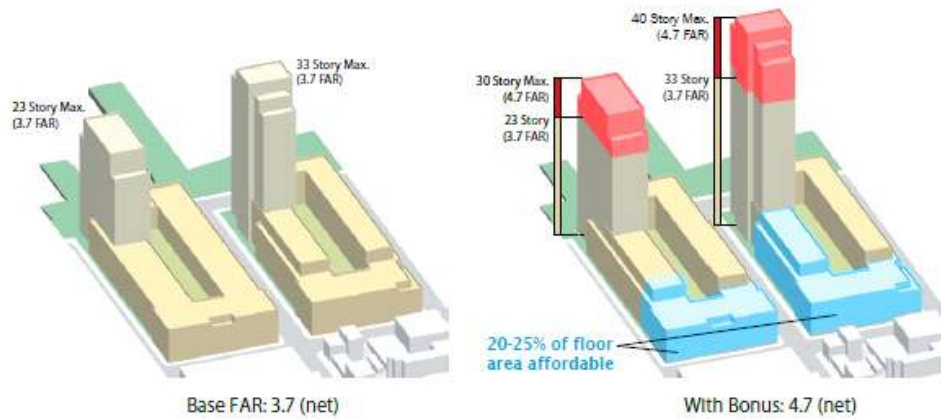


그림3 저렴주택 공급과 용적률 인센티브 제공 개념도

다. “의무적 포용주택(MIH)” 브롱스 사례 시찰

- 뉴욕 맨하탄 북쪽 브롱스의 낙후된 산업지대에 위치한 전형적인 저소득층 주거지로서 모트 헤이븐(Mott Haven)의 철로 조차장 근처 버려진 토지를 활용하여 포용주택을 개발하는 프로젝트로서 의무적 포용주택 프로그램(MIH)을 처음 적용하여 다양한 저렴주택을 공급함.
- 이 프로젝트는 시 소유의 토지와 비영리단체가 기부한 토지를 활용하여 공공 보조금을 지원받아 개발된 것으로 공공과 민간기업 Radison Development의 파트너십으로 추진되었으며, 총 개발비용은 약 6,371만 달러 (한화 약 800억 원)에 상당함. 이 개발은 뉴욕시 HDC(Housing Development Corporation)의 면세채권(LIHTC, Low-Income Housing Tax Credits) 2,772만 달러와 기업 보조금 약 1,086 달러가 지원되었으며, 뉴욕시 HPD(Department of Housing Preservation and Development)는 1,253만 달러와 노숙자 주택 지원프로그램 OurSpace Initiative 660만 달러 지원을 받아 추진됨.



그림4 MLK Plaza 포용주택 개발 모습

라. 의의

- 뉴욕의 민간 임대주택시장을 활용한 저렴 임대주택 공급 프로그램은 주택 시장이 활성화된 서울에서 공급확대 및 관리비용 저감 측면에서 유리할 수 있으나, 많은 논란거리도 포함하고 있어 도입시 보완책이 마련되어야 함.
- 산업지역의 용도지역 조정을 통해서 주거복합개발을 허용해 과도한 혜택을 줄 수도 있으므로, 유형별로 혜택에 따라 임대주택 확보기준을 좀 더 차등화 할 필요가 있음.
- 대상지내 개발이 원칙이나, 대상지외 개발이나 기존주택 매입 활용 등은 임대주택의 질을 저하시킬 수 있으므로, 기준을 강화해 나갈 필요가 있음.
- 고급주택 내에 저렴한 임대료의 주택이 포함됨에 따라 나타날 수 있는 주거환경 격차와 임대료 상승 및 “복권 당첨” 부영향 등을 저감하는 방안이 전제되어야 함.