creative commons
COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

공학석사 학위논문

서울시 역세권 청년주택의 입지 유형별 특성 분석

Analysis of characteristics by location type of Seoul's 2030 Youth-Housing.

2022년 2월

서울대학교 대학원

협동과정 도시설계학 전공

권 소 형

서울시 역세권 청년주택의
입지 유형별 특성 분석

지도교수 권 영 상

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함
2022년 2월

서울대학교 대학원
협동과정 도시설계학 전공
권 소 형

권소형의 석사 학위논문을 인준함
2022년 2월

위 원 장 박 인 권 (인)

부위원장 권 영 상 (인)

위 원 유 혜 정 (인)

국문초록

서울시는 민간 사업자의 참여를 유도해 입지가 좋은 역세권에 청년을 위한 임대주택을 공급하기 위해 ‘역세권 청년주택’ 사업을 2016년 시작하였다. 2022년까지 8만호 공급을 목표로 추진하였으나 사업 시행 6년차인 현재 사업인가 완료된 공급량은 약 2만 3천호로 전체 목표치 대비 약 28%에 그쳐, 목표에 비해 공급량이 현저히 부족한 상황이다. 또한, 특정 지역에 공급이 치우치는 현상이 나타났는데, '역세권 청년주택'이 많이 공급되고 있는 지역과 청년 1인 가구가 많은 자치구 간의 차이가 나타나고 있는 것이다.

청년들은 대중교통을 주로 이용하기 때문에 대중교통 접근성이 좋은 역세권 거주를 선호하지만, 역세권의 임대 가능한 민간 주택의 경우 높은 임대료, 공공 주택의 경우 임대주택 건설을 위한 토지 확보의 어려움에 따른 공급 부족으로 인해 역세권의 입지적 이점을 누릴 수 없었다. 또한, 물리적인 대중교통과의 거리 외에도 주변 문화시설, 상업시설 등 인프라에 따라 주거만족도에 영향을 받는 것을 선행연구를 통해 파악하였다.

이에 서울시의 ‘역세권 청년주택’ 사업은 역세권 반경 350미터 내에 사업 대상지를 정하도록 하는 규정을 두고, 청년들에게 입지적 혜택을 주도록 한 정책이기 때문에 역세권이라는 입지의 특성과 그에 따른 청년들의 주거 편의성 향상이 사업의 주 목적이라고 볼 수 있다.

그러나 관련 조례나 건립 및 운영기준에는 역세권을 규정하는 요건 외에 입지의 형평성 관련 기준이 미비하고, 주민편의시설을 계획하는 경우 사업 시행자가 시설의 종류를 결정할 수 있도록 해 청년의 주거 수요를 충분히 만족시킬 수 있는지 의문이 생긴다.

따라서 본 연구의 목적은 '역세권 청년주택'이 공급되고 있는 곳의 지역적, 토지이용 특성을 파악하고, 입지 선택이 청년에게 적합하게 이루어져 왔는지 확인하여 청년주택 입지 요건에 관한 시사점을 도출하는 것이다.

‘역세권 청년주택’ 관련 선행연구를 검토한 결과, 완화 규정에 관한 분석을 통해 공급을 활성화하는 방안이 주로 논의되고 있음을 파악하였다. 본 연구는 '역세권 청년주택'이 공급된 사업지의 입지적 특성을 분석하여, 사업의 본래 취지에 부합하는 공급이 이루어졌는지 파악하는 연구로서, 공급 활성화를 목적으로 양적 확대를 주장한 기존 연구와 달리 수요자의 관점에서 공급된 사업지를 질적 평가하는 연구인 점에서 차별성을 갖는다.

공급된 사업지의 입지 분포 패턴을 확인하기 위해 사업이 완료되었거나 진행 중인 총 182개 사업지를 대상으로 QGIS 3.22 프로그램을 활용해 분포 패턴을 확인 후, 주 수요층인 청년 1인가구의 분포 패턴과 비교하였다. 청년 1인가구가 많은 자치구는 관악구, 강서구, 동작구 순이었지만 '역세권 청년주택'의 사업지가 가장 많은 지역은 서초구, 가장 많은 세대수가 공급된 지역은 용산구로 청년 1인가구의 분포와 차이가 있음을 확인하였다.

공급이 많은 곳의 지역적 특성과 청년세대 구성을 고려하여 업무시설 밀집 및 상권 발달 지역, 대학교 밀집 지역과 '역세권 청년주택'의 분포를 QGIS Heat map 작성을 통해 비교하고 입지 특성을 도출하고자 하였다. 그 결과 업무 시설 밀집 및 상권 발달 지역이 대학교 밀집 지역보다 '역세권 청년주택' 입지와 관련성이 높은 것으로 파악하였다.

이러한 입지와 관계가 있을 것으로 예상되는 요인에 대해 SPSS

26.0 프로그램으로 Pearson 상관분석을 실시하였다. 지역, 인구 및 가구, 토지이용, 경제 현황 요인과 공급 세대수 간의 상관관계를 분석한 결과 강남, 강북 지역에서 모두 공통적으로 결혼 건수, 발달상권 면적과 공급 세대수 간의 상관관계가 있음을 확인하였다. 그러나 연령별 인구 비율이나 대학교 학생 수와는 관계가 없는 것으로 나타났다. 즉 '역세권 청년주택'은 조례와 건립 및 운영기준을 통해 청년세대를 19~39세로 설정하고 대학생, 사회초년생, 신혼부부를 주 수요층으로 설정하고 있어 청년세대 내부에서도 다양한 수요 계층으로 분화되고 있지만, 공급되는 입지 분포는 이와 차이가 있는 것을 알 수 있었다.

따라서 역세권의 유형을 상업·업무 중심, 대학교 도보권, 일반 주거지 유형으로 세분화하고, 실제 공급이 완료된 16개 사례 지역을 유형별로 나누어 다양한 청년세대의 수요와 입지 편의를 충족하는지 분석하였다. 대중교통 접근성, 편의시설 접근성에 대해 QGIS 프로그램을 활용해 도보권 내 편의시설의 개수 및 최단거리 분석을 수행하였다.

분석 결과, 첫째, 상업·업무 중심 역세권은 공원, 교육시설, 상업시설, 문화체육시설, 공공기관, 의료복지시설의 접근성이 양호했다.

둘째, 대학교 도보권 역세권에서는 공원의 거리와 면적 및 상업시설의 입지가 상대적으로 취약한 것으로 나타났다.

셋째, 일반 주거지 유형의 경우 상업, 문화체육시설에 대한 접근성이 상대적으로 떨어지고 있었다.

종합하면 역세권 유형에 따라 도보권 내 조성된 시설의 접근성에 차이를 보이고 있었고, 대학교 도보권 역세권은 공원 및 상업시설, 일반 주거지 역세권은 상업, 문화체육시설에 대한 접근성이 떨어지는 것

으로 나타나 일부 청년 세대의 주거 수요를 만족시키지 못하고 있음을 확인하였다. 즉, ‘역세권 청년주택’은 청년세대 내부의 다양한 계층을 고려하지 못한 입지적 특성이 나타나고 있음을 알 수 있었다.

따라서 ‘역세권 청년주택’의 입지 선정 시, 지역별 공급 편차를 줄이고 청년세대가 실질적인 입지적 혜택을 누릴 수 있도록 주변 시설에 대한 접근성을 고려하도록 해야 한다. 이를 위해 사전검토 및 심의 단계에서 지역 형평성을 고려한 입지 선정이 이루어질 수 있도록 관련 규정을 신설하거나 입지적 한계로 인해 부족한 편의시설을 보완하는 주민편의시설을 건축계획 단계에서 보완하도록 하는 제도적 검토가 필요하다.

본 연구는 사업적 요인 분석을 통한 공급량 확대 측면이 아닌, 정책 대상자인 청년세대의 다양한 계층을 고려하여 공급 예정 및 완료된 사업지를 대상으로 입지를 분석하고 각종 시설에 대한 접근성을 평가하여 청년세대에게 실질적인 입지적 혜택이 부여됐는지 확인하였다. 따라서 본 연구는 청년주택의 입지 선정에 대한 정책적 참고 자료로 활용할 수 있다는 점에 연구의 의의가 있다.

주요어 : 공공임대주택, 역세권, 청년주택, GIS, Heatmap, 상관분석
학 번 : 2020-21022

목 차

제 1 장 서론 ····· 1

제 1 절 연구의 배경 및 목적 ····· 1

1. 연구의 배경 ····· 1

2. 연구의 목적 ····· 4

제 2 절 연구의 범위 및 방법 ····· 6

1. 연구의 대상 및 범위 ····· 6

2. 연구의 내용 및 방법 ····· 7

3. 연구 흐름도 ····· 9

제 3 절 선행연구 검토 ····· 10

1. 관련 연구의 흐름 ····· 10

2. 연구의 차별성 및 의의 ····· 16

제 2 장 이론적 고찰 ····· 18

제 1 절 임대주택 사업 고찰 ····· 18

1. 임대주택의 개념 및 분류 ····· 18

2. 임대주택의 패러다임 변화 ····· 20

제 2 절 청년 주거문제 고찰 ····· 25

1. 청년 주거문제의 대두 ····· 25

2. 청년 주택 정책의 변화 ····· 31

제 3 절 역세권 청년주택 개요 ····· 36

1. 개념 및 관련 법·제도 ····· 36

2. 공급 방식 및 현황 ····· 44

제 3 장 분석의 틀 ····· 48
제 1 절 분석 대상 선정 ····· 48
1. 사례 대상지 선정 기준 ····· 48
2. 사례 대상지 선정 목록 ····· 49
제 2 절 분석 기준 설정 ····· 52
1. 역세권 유형 구분 ····· 52
2. 청년층 주거 수요 ····· 53

제 4 장 입지 유형별 특성 분석 ····· 56
제 1 절 입지 분포 패턴 ····· 56
제 2 절 입지 유형 분류 ····· 69
1. 유형1 : 상업·업무 중심 ····· 69
2. 유형2 : 대학교 도보권 ····· 72
3. 유형3 : 일반 주거지 ····· 75
제 3 절 입지 특성 분석 ····· 79
1. 대중교통 접근성 ····· 85
2. 편의시설 접근성 ····· 87
제 4 절 소결 ····· 98

제 5 장 결론 ····· 100
제 1 절 연구의 결론 ····· 100
제 2 절 연구의 의의 및 한계 ····· 104

참고문헌 ····· 105
Abstract ····· 111

표 목 차

[표 1-1] 서울특별시 청년 주택정책 ····· 2
[표 1-2] 역세권 주택 관련 선행연구 ····· 12
[표 1-3] 임대주택 관련 선행연구 ····· 13
[표 1-4] 청년의 주거 수요 관련 선행연구 ····· 15
[표 2-1] 공공임대주택 사업 종류별 특징 ····· 19
[표 2-2] 정권별 임대주택 공급 정책 ····· 21
[표 2-3] 청년 연령에 대한 정의 ····· 25
[표 2-4] 역세권 청년주택 조례 개정 내용 ····· 37
[표 2-5] 단위세대 평면계획 예시 및 계획방향 ····· 42
[표 2-6] 권장 주민공동시설 (커뮤니티시설) ····· 43
[표 2-7] 청년주택 추진 현황 ····· 46
[표 3-1] 사례 대상지 선정 목록 ····· 49
[표 3-2] 서울시 역세권의 유형 분류 ····· 52
[표 3-3] 주거만족도 분석 요소 취합 ····· 53
[표 3-4] 주거만족도 분석 기준 선정 ····· 55
[표 3-5] 분석 세부 기준 ····· 55
[표 4-1] 자치구별 가구 및 사업 현황 ····· 57
[표 4-2] 입지 분포 영향 요인 ····· 61
[표 4-3] 인구 및 가구 요인 상관관계 분석(N=425) ····· 62
[표 4-4] 토지이용 요인 상관관계 분석(N=425) ····· 63
[표 4-5] 경제현황 요인 상관관계 분석(N=425) ····· 63
[표 4-6] 인구 및 가구 요인 상관관계 분석(강남, N=202) ··· 64
[표 4-7] 토지이용 요인 상관관계 분석(강남, N=202) ····· 65
[표 4-8] 경제현황 요인 상관관계 분석(강남, N=202) ····· 65
[표 4-9] 인구 및 가구 요인 상관관계 분석(강북, N=223) ··· 66

[표 4-10] 토지이용 요인 상관관계 분석(강북, N=223) ····· 67
[표 4-11] 경제현황 요인 상관관계 분석(강북, N=223) ····· 67
[표 4-12] 주요 상권 내 사업지(자치구별) ····· 70
[표 4-13] 상업·업무 중심 유형 세대수 ····· 71
[표 4-14] 대학교 도보권 유형 사업지(자치구별) ····· 73
[표 4-15] 대학교 도보권 유형 세대수 ····· 74
[표 4-16] 용도지역별 사업지 수 ····· 76
[표 4-17] 일반 주거지 유형 세대수 ····· 76
[표 4-18] 유형별 사업지 및 세대수 종합 ····· 78
[표 4-19] 역세권 유형별 사례 대상지 ····· 79
[표 4-20] 사례 현황도 ····· 81
[표 4-21] 역세권 유형별 대중교통 현황 ····· 86
[표 4-22] 역세권 유형별 대중교통 현황(평균) ····· 86
[표 4-23] 역세권 유형별 공원 현황 ····· 88
[표 4-24] 역세권 유형별 공원 현황(평균) ····· 88
[표 4-25] 역세권 유형별 교육시설 현황 ····· 89
[표 4-26] 역세권 유형별 교육시설 현황(평균) ····· 89
[표 4-27] 역세권 유형별 상업시설 현황 ····· 91
[표 4-28] 역세권 유형별 상업시설 현황(평균) ····· 91
[표 4-29] 역세권 유형별 문화체육시설 현황 ····· 92
[표 4-30] 역세권 유형별 문화체육시설 현황(평균) ····· 92
[표 4-31] 역세권 유형별 공공기관 현황 ····· 94
[표 4-32] 역세권 유형별 공공기관 현황(평균) ····· 94
[표 4-33] 역세권 유형별 의료복지시설 현황 ····· 95
[표 4-34] 역세권 유형별 의료복지시설 현황(평균) ····· 95
[표 4-35] 역세권 유형별 주차장 현황 ····· 97
[표 4-36] 역세권 유형별 주차장 현황(평균) ····· 97

그 림 목 차

[그림 1-1] 연구 흐름도 ····· 9
[그림 2-1] 서울시 매입임대주택 분포 ····· 22
[그림 2-2] 단일적 체제와 이원적 체제의 개념도 ····· 23
[그림 2-3] 1인가구수 변화 추이 ····· 32
[그림 2-4] 관련 법 체계 ····· 36
[그림 2-5] 공급 방식의 세 가지 유형 ····· 44
[그림 2-6] 사업계획 결정절차 ····· 45
[그림 4-1] 사업대상지 현황 ····· 56
[그림 4-2]자치구별 사업대상지 분포 ····· 58
[그림 4-3] 자치구별 1인가구수 ····· 58
[그림 4-4] 오피스 밀집 패턴과 사업 대상지 분포 ····· 59
[그림 4-5] 대학 밀집 패턴과 사업 대상지 분포 ····· 60
[그림 4-6] 상업·업무 중심 유형 사업지 ····· 69
[그림 4-7] 대학교 500m 범위 내 사업지 ····· 72
[그림 4-8] 일반 주거지 유형 사업지 분포 ····· 75
[그림 4-9] 유형별 사업지 분포도 ····· 78
[그림 4-10] 유형별 준공 사업지 분포도 ····· 80
[그림 4-11] 용산구 사례 대상지 로드뷰 ····· 90

제 1 장 서론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

청년의 '살자리' 문제는 청년의 '일자리' 문제에 뒤이어 청년 세대의 문제로서 인식되기 시작했다.

기존의 주택 정책은 한정된 주택 공급량 내에서 저소득층, 고령자, 장애인, 다자녀 양육 및 노부모 부양 등 취약계층 위주로 분배하는 방식을 택하였고, 청년이나 1인가구 등 자녀 부양의 의무가 없거나 경제적인 능력이 있는 대상은 정책의 대상으로서 우선순위가 밀릴 수밖에 없던 것이다. 그러나 예상보다 빠른 1인가구의 증가라는 현실에, 주택 문제를 다루는 정책 기조가 변화하게 되었다(박미선, 2017a).

우리나라에서 가족주의적 주택정책이 운영되기 시작한 1980년대 가구 구성은 4인 이상 가구가 70.2%로 대표적인 가구였다(박미선, 2017b). 그러나 통계청의 2020년 인구주택총조사 결과에 따르면 1인 가구가 31.7%로 가장 많으며, 4인 가구는 15.6%, 평균 가구원 수는 2.34명[1]으로 전통적인 가구 구성이 변화한 것을 알 수 있다. 특히 서울특별시(이하 서울시)는 경기도를 제외하고 1인가구의 수가 가장 많으며, 그중 청년 1인가구의 수는 전국에서 가장 많다.[2]

인구구조의 변화와 함께 청년은 'n포 세대'로 불리며 사회경제적으로 취

---

1) 2020년 11월 1일 0시를 기준으로 14개 기관 및 400여 대학의 25종의 행정자료를 활용하여 연계 및 보완한 후 집계한 등록센서스 방식의 총조사 결과로, 전통적 현장조사 방식의 총조사, 행정자료와 차이가 있음을 밝히고 있다.

2) 통계청의 2020년 '성 및 연령별 1인가구-시군구' 자료 중 20~39세 1인가구를 기준으로 계산하였다. 서울특별시의 1인가구수는 1,390,701가구, 그 중 20~39세 1인가구수는 672,565가구이다. 서울특별시의 청년 기준은 19~39세이나, 통계청 집계 기준과 상이해 부득이하게 20~39세 자료를 활용하였다.

약한 상황에 놓이게 되었고, 부동산 시장 가격의 가파른 상승세까지 더해져 청년이 주택을 소유할 가능성이 요원해졌고, 이는 청년들이 이른바 '지·옥·고'[3]로 내몰리는 현실을 초래했다.

이러한 종합적 현실을 반영하여 정부와 지자체는 1인가구와 청년을 위한 주거 지원 정책을 다양하게 제시하고 있다. 청년 1인가구의 수가 가장 많은 서울특별시는 청년을 대상으로 주택 공급, 주거비 지원, 대학생 주거 지원 측면의 정책을 펼치고 있다([표 1-1] 참조).

[표 1-1] 서울특별시 청년 주택정책

구분	정책명	설명	주관·참여
주택공급	역세권 청년주택	역세권 내에 청년, 신혼부부에게 공급하는 공공, 민간임대주택	서울시, SH공사, 민간사업자
	청년전세 임대주택	대학생, 취업준비생이 거주할 지역을 물색하면 LH가 주택소유자와 전세계약을 체결 후 재임대	LH공사
	청년매입 임대주택	LH, SH가 주택을 매입, 현 생활권에서 최장 20년까지 거주할 수 있도록 저렴하게 공급	LH공사, SH공사
	공동체, 사회주택	공동체 공간을 설치한 주택 및 주거 관련 사회적 경제 주체에 의해 공급하는 주택	서울시, SH공사, 협동조합 등
	신혼희망타운	신혼부부 수요를 반영해 건설, 전량 신혼부부에게 공급하는 신혼부부 특화형 공공주택	LH공사
	행복주택	대학생, 청년, 신혼부부, 고령자 대상, 주변 시세보다 저렴하게 공급하는 공공임대주택	LH공사, SH공사

3) 주거빈곤층의 주거유형으로, '지하(반지하), 옥탑방, 고시원'을 일컫는 신조어.

주거비지원	청년월세 지원	서울시 거주 청년에게 월 20만원 월세지원	서울시
	청년 임차보증금 지원	청년세대 연소득 4천만원 이하 무주택세대주에게 최대 7.000만원까지 저금리 융자지원	서울시, 협약 은행
	이사시기 불일치 보증금 대출	이사시기 불일치로 임차 보증금을 반환받지 못한 경우, 세입자의 보증금 대출 지원	서울시
	신혼부부 임차보증금 지원	연소득 합산 9천 7백만원 이하인 예비 부부 및 부부가 특정 주택에 입주시 임차보증금 90% 이내 최대 2억원까지 지원	서울시, 협약 은행
	역세권청년주택 보증금 지원	역세권 청년주택 중 민간임대 입주자에게 임차보증금 무이자 지원	SH공사
대학생주거지원	희망하우징	서울 소재 대학교에 재학 중인 지방 출신 대학생 대상 기숙사형	SH공사
	행복기숙사	대학 내 부지에 비용이 저렴한 기숙사를 건립하여 해당 학교의학생들에게 제공	한국사학 진흥재단
	한지붕 세대공감	대학가 인근 거주 할아버지, 할머니가 남는 방을 대학생에게 저렴한 값에 임대	서울시

(출처: 서울시 청년 포털, https://youth.seoul.go.kr/youth/ (검색일: 2021.10.2.), 재구성)

서울시의 청년주거지원 정책은 공공이 주체가 되어 건설, 매입, 임차하여 공급하는 공공임대주택과 공공의 지원으로 민간이 공급하는 민간임대주택으로 구분할 수 있다. 서울시는 2022년까지 총 60,141호의 청년주택 공급 목표를 포함한 '주거복지로드맵'을 발표하여, 청년의 주거문제에 적극적으로 개입하려는 의지를 표명하고 있다(정유승, 2018).

그 중, 민간과 공공이 협력하여 대중교통이 편리한 역세권에 만 19세 이하부터 만 39세 이하의 청년, 신혼부부에게 공급하는 '역세권 청년주택'은 공공이 지원하고 민간 사업자가 참여하는 공공·민간임대주택이다. 서울청년

실태조사 결과 청년세대가 이사하는 이유 1순위로 31%가 ‘교통편’을 꼽은 것처럼, 청년은 교통편이 좋은 곳으로 이사하려고 한다. 이에 서울시는 ‘서울특별시 '역세권 청년주택' 공급 지원에 관한 조례’를 두고, “청년들의 주거수요가 많은 역세권에 양질의 부담가능한 공공 및 민간임대주택을 제공함으로써 청년층의 주거난 해소 및 지역경제 활성화”[4]를 목표로 삼았다.

그렇다면 시행된 지 올해로 5년째인 '역세권 청년주택'의 현 주소는 어떠한가? 청년의 주거수요를 반영하여 적절히 공급되었는가? 서울시가 주거복지 로드맵에서 목표로 한 시점을 앞두고, '역세권 청년주택' 정책이 예상대로 진행되고 있는지 살펴볼 필요가 있어 보인다.

2. 연구의 목적

이우형(2020)은 서울시가 '역세권 청년주택'을 위해 별도의 조례를 제정한 목적은 청년층 주거안정을 위한 저렴한 임대주택 확충을 위해 한시적으로 도시계획 특례를 제공하여 민간투자 활성화를 유도하고, 이를 통해 '역세권 청년주택'을 대량으로 공급하려는 데에 있다고 설명한다. 서울시는 목적 달성을 위해 총 8차례 조례를 개정하면서 역세권 요건 중 도로 폭 완화, 역세권의 범위 확대, 촉진지구 지정 범위 확대, 용도지역 변경기준 완화 등 사업시행자의 사업 참여를 유도하고자 하였다.

공공은 조례 제정을 통해 '역세권 청년주택'의 공급을 활성화하고자 하는 의지를 보였다면, 민간 영역에서는 ‘역세권 청년주택 개발 지원센터’를 통해 금융, 법무, 세무, 건축, 시공, 임대관리, 마케팅 등 '역세권 청년주택'을 기획하고 건설하여 분양하는 전 과정을 컨설팅하는 민간 지원센터가 등장하기도 했다.[5] 이렇듯 민간 공급자 또한 '역세권 청년주택'에 관심을 기울이는

---

4) 역세권 청년주택 공식 홈페이지, http://youth2030.co.kr/user/home.do (검색일: 2021.10.4.).

5) ‘땅집고’는 조선일보가 설립하고 독립 운영되고 있는 부동산 미디어 플랫폼으로, 부동산, 건축, 인테리어 관련 정보를 다룬다. 그중 ‘땅집고 건축’은 ‘역세권 청년주택 개발센터‘ 홈페이지를 통해 역세권 토지 소유주가 역세권 청년주택을 개발하고자 할 때 협력사를 연결해주는 서비스를 제공한다. 참여하는 협력사는 건축, 금융, 세무, 임대관리, 운영 등 전 분야 50

모습을 확인할 수 있다.

그러나 이러한 노력 혹은 관심은 실질적인 공급량의 증가로 연결되지 않았을 뿐만 아니라, 특정 지역에 편중되는 양상이 나타났다. 2022년까지 8만호 공급을 목표로 추진하였으나 사업 시행 6년차인 현재 사업인가 완료된 공급량은 약 2만 3천호로 전체 목표치 대비 약 28%에 그쳐, 목표에 비해 공급량이 현저히 부족한 상황이다. 또한, '역세권 청년주택'이 많이 공급되고 있는 지역과 청년 1인가구가 많은 자치구 간의 차이가 나타나고 있는 것이다. 이는 청년들이 경제적인 수준, 즉 임대료와 직장, 학교와의 거리 등 조건을 따져 선택하는 실 거주 입지와 '역세권 청년주택'의 공급 입지가 불일치한다는 것을 뜻한다(송정미, 2021).

'역세권 청년주택' 공급의 지역적 편중, 입지 불평등은 청년의 주거 수요에 대한 명확한 분석이 부족했던 것이 원인이라고 생각하였다. 청년을 주 수요 계층으로 하는 임대주택 사업에서, 다양한 계층의 청년 특성이나 현실적인 요구 사항을 적절히 반영하지 못했기 때문에 나타나는 문제라는 것이다. 기존 임대주택 사업의 대상자로 여겼던 취약계층과, 새롭게 임대주택 사업의 대상자로 편입된 청년은 그 대상 범위부터 사회적, 경제적인 특성까지 많은 차이가 있고, 청년세대 내부에서도 다양한 계층으로 분화되기 때문이다.

따라서 본 연구의 목적은 사업이 완료되는 시점인 2022년을 앞두고, 조성 완료된 사례 및 공급 예정지의 지역적, 토지이용 특성을 파악하고, 입지 선택이 청년에게 적합하게 이루어져 왔는지 확인하여 청년주택 입지 요건에 관한 시사점을 도출하는 것이다.

여개 기업이 있다.

제 2 절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 대상 및 범위

연구의 초기 단계에서 선행연구와 관련 문헌을 검토하여 임대주택 사업, 청년의 주거문제를 고찰하였다. 청년이 어떻게 주거불안계급에 편입되었는지 그 과정을 살펴보고, 서울시는 이에 따라 어떤 청년 주택 정책을 펼쳐왔는지 알아보았다.

‘88만원 세대’라는 프레임으로 청년 실업 문제가 대두되면서 이에 따라 경제력이 부족한 청년세대의 주거 문제가 불거지기 시작했다. 이전까지 주거 복지의 대상은 노인, 저소득층 등으로 여겨졌다. 서울시는 2008년 지방 출신 대학생을 위한 주거 대책의 일환으로 대학가에 인접한 뉴타운 사업지에 기숙사 형태의 ‘학생복지주택’을 건립을 추진[6]하면서 청년 주거문제에 본격적인 시동을 걸게 된다.

따라서 서울시 정책을 살펴보기 위한 시간적 범위는 서울시가 ‘학생복지주택’ 건립을 추진하기 시작한 2008년부터 가장 최근 ‘서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례’가 개정되어 시행된 2021년 7월까지로 한정한다.

현재에도 계속해서 '역세권 청년주택' 사업이 시행되고 있어 변화하는 모든 내용을 서술하기에 현실적인 어려움이 있으므로 서울시 정책 분석을 제외한 연구 전반의 시간적 범위는 '역세권 청년주택' 사업이 시작된 2016년부터 연구를 시작한 2021년 8월까지로 하고, 공간적 범위는 서울시내 25개 자치구이다.

내용적 범위는 '역세권 청년주택' 중 입지 분석을 위해 현재 준공하여 운영 중이거나 착공 완료, 사업인가 완료한 사업 대상지와 사업인가 진행 중이거나 사전 검토 중인 대상지를 연구 대상으로 하고, 그 중 서울시 내부 자료

---

6) 김종민. (2008.12.16). 서울시, 대학가 인접 뉴타운에 '학생복지주택' 건립 추진. 뉴시스. https://news.naver.com/main/read.naver?mode=LSD&mid=sec&sid1=102&oid=003&aid=0002433185

와 공고에 따라 공급 완료된 것으로 파악된 16개 사업지를 선정하여 사례 분석을 한다.

2. 연구의 내용 및 방법

본 연구는 청년의 주거 문제가 개인 차원을 넘어선, 사회구조적 문제에서 기인했음을 이론적으로 검토한 후 그것을 해결하기 위한 공적 시도의 한 가지로 ‘역세권 청년주택’이 등장한 과정을 살펴보고, '역세권 청년주택'의 입지적 특성을 밝히고자 하는 연구이다. 연구는 총 5개의 장으로 구성되어 있으며, 내용은 다음과 같다.

서론에서 연구의 배경, 목적, 연구의 범위, 방법, 연구의 흐름 등 연구 전반의 구성에 대해 설명한다.

2장에서는 선행연구 분석을 통해 '역세권 청년주택'과 청년층 주거 안정을 위한 공공임대주택 관련 연구의 흐름을 살펴보고, 본 연구의 차별성을 밝힌다. '역세권 청년주택' 사업은 크게 두 가지 차원의 성격을 보이는데, 첫 번째는 임대주택 사업이라는 점에서 사업적 특성이 있고, 두 번째로는 청년을 대상으로 했다는 점에서 청년 정책적 특성이 있다.

'역세권 청년주택'이 임대주택 정책의 한 갈래로서 존재하므로, 임대주택 정책 및 사업의 변화 양상을 살펴보고 어떠한 점에서 차이를 보이며, 어떤 배경에서 '역세권 청년주택'이 나타나게 되었는지 파악한다. 또한 청년을 주 수요층으로 선정했다는 점에서 왜 청년층에게 이러한 사업이 필요하게 되었는지, 그 배경으로 주거불안계급으로서 청년에 대해 고찰한다. 선행연구와 관련 문헌 분석을 통해 청년이 주거불안계급으로 등장하게 된 원인을 알아본다. 이러한 문제를 해결하고자 서울시가 추진해 온 청년 주택 정책이 변화해 온 과정과 현황을 조례, 신문기사, 서울시 자료 등을 통해 알아본다.

연구의 대상이 되는 '역세권 청년주택'의 관련법과 제도, 공급 방식을 분석하여 다른 임대주택 사업과 차이를 보이는 특성에 관한 시사점을 도출한

다. 또한, 사업의 진행 현황을 파악하고, 사례 연구의 대상이 될 사업지를 파악한다. 일련의 분석을 통해 '역세권 청년주택'에 대한 개괄적 이해가 가능하도록 하고, 연구의 기초 자료로서 활용한다.

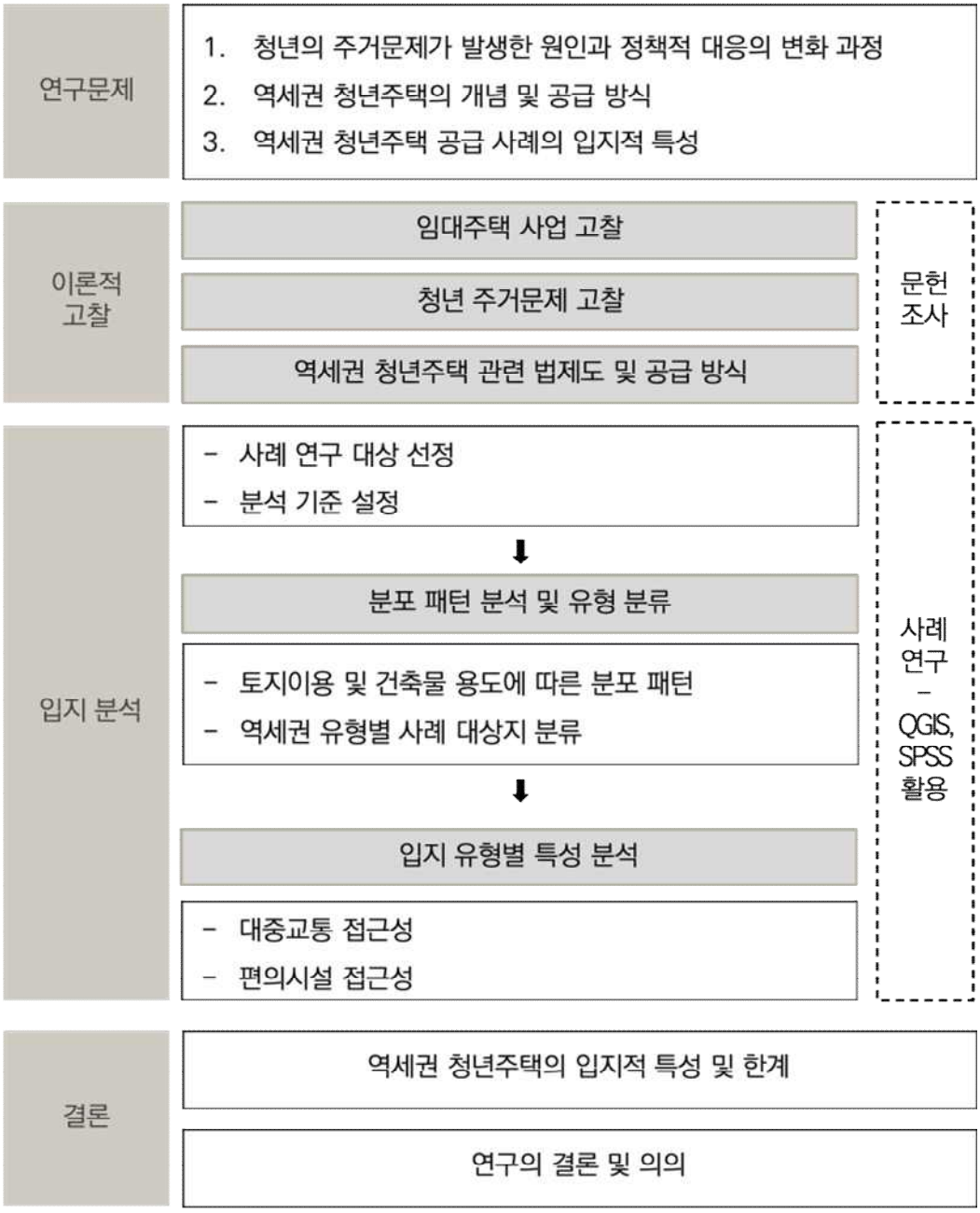
3장에서는 분석의 틀을 설정하고, 선행연구 분석을 통해 청년들의 주거환경 및 임대주택의 입지를 분석할 때 어떤 기준을 활용하는지 확인하여, 분석의 기준을 선정한다. 다수의 연구에서 언급된 지표를 취합하고, 언급된 빈도가 높은 기준을 1차 선정한다. 선정 후 '역세권 청년주택'의 특성과 건축가이드라인에 언급된 내용을 참조하여 분석 기준을 최종 선정하였다.

4장에서는 진행 중인 사업 대상지 182곳을 QGIS 3.22 프로그램과 국가공간정보포털, 부동산통계정보시스템, 교육통계서비스, 서울 열린데이터 광장, 서울교통공사 등을 통해 구득한 위치정보 데이터를 활용하여 사업지의 분포를 시각적으로 표현하고 입지 분포의 패턴을 분석하였다. SPSS Statistics 26.0 프로그램을 활용해 예상되는 영향 요인과 분포 패턴에 대한 객관성을 확보하기 위해 상관분석과 T-test를 수행하였다.

입지 분포 특성에 다라 역세권의 유형을 세 가지로 나누었고, 공급이 완료된 16개 사례 대상지를 역세권 유형에 따라 나누었다. 또한, 역세권 유형에 따라 나눈 사례의 대중교통 접근성, 편의시설 접근성에 관해 주거 환경을 분석하고 다양한 수요를 반영해 적절히 공급되었는지 확인한다.

5장에서는 분석한 결과를 토대로 연구의 종합 결론을 도출하고, '역세권 청년주택'의 특성을 분석하여 ‘청년 임대주택’에 관한 본 연구의 의의와 시사점을 밝힌다. 마지막으로 본 연구의 한계와 추후 연구 과제를 제안한다.

3. 연구 흐름도



[그림 1-1] 연구 흐름도

제 3 절 선행연구 검토

1. 관련 연구의 흐름

'역세권 청년주택'에 관한 연구는 역세권 개발 및 청년층 공공임대주택의 필요성을 주장하는 연구가 선행되었고, '역세권 청년주택' 사업이 시작된 이후 제도의 분석 또는 해석을 하는 연구가 동시에 진행되어, 역세권 주택공급을 활성화하는 방안에 대해 주로 논의하였다([표 1-2] 참조).

이창무 외(2009)는 기존의 임대주택의 입지가 도시근교나 외곽에 위치하여 공급비용을 줄인 만큼 교통을 비롯한 부대비용이 증가하여 임대주택 공급에 따른 사회적 효과가 상쇄되었던 문제를 지적한다. 이에 따라 임대주택의 입지 개선 및 시가화지역의 고밀 확산 방지 차원에서 역세권의 개발을 주장한다. 또한, 공급되는 주택의 유형에 있어서도 변화하고 있는 가구 구성을 반영해야 함을 주장한다. 따라서 1인 가구, 신혼가구, 노령가구를 정책 대상자로 선정하고 설문을 진행하여 주택유형, 주택규모, 점유형태, 임대료 항목에 대해 가구 특성별 선호하는 유형 및 역세권 임대주택에 대한 충분한 수요가 있음을 확인했다.

김옥연, 이영은(2011)도 시가지의 확산에 따른 문제에 대응하기 위해 역세권 고밀 개발이 필요함을 주장하며, 역세권 개발 대상지를 선정하기 위한 객관적 평가지표를 개발하고자 했다. 전문가 설문조사를 실시하고 AHP 분석을 활용하여 서울시내 250개 역세권을 대상으로 주택개발압력, 주택개발수용력을 평가했다. 이로써 역세권 개발의 구체적인 구역지정 요건을 정리해 체계적인 개발을 위한 기초자료를 마련했다.

이연수, 손동욱(2012)은 서울시래 233개 지하철역을 대상으로 역세권의 범위를 4가지(200m, 400m, 600m, 800m)로 설정한 후, 역세권의 범위에 따라 도시공간구조의 특성과 지하철 이용수요간의 상관관계가 변화하는 패턴을 분석했다. 그 결과 역세권의 범위를 어떻게 설정하느냐에 따라 도시공간구조특성과 대중교통 이용행태에 차이가 발생한다는 것을 밝히고, 400m까

지 범위에서 보행활성화와 밀접한 연관을 가진 변수가 지하철 이용수요 증대에 효과가 있는 것으로 나타나, 기존 연구들에서 제시했던 400m가 적절한 수준의 역세권 범위임을 확인했다.

이러한 역세권 개발의 필요성 및 효과가 검증되었음에도 불구하고, 높은 지가로 인해 임대주택 공급이 어려운 문제가 나타났다. 정우원, 양우현(2018)의 연구에서는 이런 문제를 지적하고 서울시 노외 공영주차장의 입지환경 조사 및 분석을 통해 역세권 대상지를 선정, 공공임대주택의 입체개발 방안을 제안하였다.

현선용, 유혜연(2019)은 스페인 청년주택 사례와 비교, 분석을 통해 청년주택의 건축적 시사점뿐만 아니라 정책적 시사점을 도출하였고, 주거환경을 고려한 청년임대주택의 확산을 위해 정책적인 노력이 필요함을 주장했다.

'역세권 청년주택' 사업 자체를 대상으로 하는 연구는 주로 조례 내용 중 용도 상향, 용적률, 역세권 범위 등 계량화, 시각화할 수 있는 정보들을 활용하여 '역세권 청년주택' 건립이 가능한 대상지 범위를 도출하거나(김성훈, 송민호, 전석훈, 최내영, 박민호, 2018; 김성훈, 조현준, 최내영, 한대정, 박민호, 2019), 정책적 한계점을 밝히고 개선방안을 제안했다(이우형, 서충원, 2020).

박민호, 김명훈, 천상현(2020)의 연구는 조례 내용에서 정하고 있는 조건 외에 정책의 직접 수혜자인 청년의 니즈(Needs)를 반영하여, 임대료, 접근성, 생활편의시설 접근성 등을 기준으로 '역세권 청년주택'의 사업 대상지를 평가했다는 점에서 차별성을 가진다.

이우형, 서충원(2020)은 진행 중인 사업의 현황을 파악하여 사례 대상지를 선정한 후, 도시관리계획 결정 과정에서 나타난 주요 이슈를 분석하였다. 또한, 조례 및 운영기준에 따라 사례 대상지가 요건을 충족하는지 여부를 판단하여 계획 및 제도적 개선방안을 제안하였다.

[표 1-2] 역세권 주택 관련 선행연구

연구자 (년도)	연구방법	주요내용
이우형 외 (2020)	사례 연구	청년주택사업 추진현황 및 사례를 분석하여 도시계획적 부조화방지를 위한 용도지역 변경 및 실질 증가 용적률에 따른 공공기여율 확보에 관한 기준 개선 제안.
박민호 외 (2020)	Suitability Modelling	역세권 주택 사업 활성화와 사업자의 사업참여 유도하기 위한 취지에 부합하는 가능 부지를 탐색하여 사업가능영역을 도출하고 평가.
김성훈 외 (2019)	명제논리식 논리연산	연구 대상지의 공간적 범위 및 구역 도출에 명제논리를 활용하여 시행 이후 3년 간 6번 개정된 운영기준의 개정 방향성 평가와 정책적 시사점 도출.
김성훈 외 (2018)	공간구문론	핵심적인 민간참여 유인책으로서 청년주택 공급 활성화를 위한 주요 변수인 '인접성' 조건의 인정 범위를 계량적으로 도출.
정우원 외 (2018)	사례 연구	시가지 내 높은 임대료로 인해 임대주택 공급이 어려운 문제를 역세권 공영주차장 복합개발을 통해 해결하고자 디자인 가이드 지침을 제안.
김옥연 외 (2015)	사업타당성 분석	행복주택 건립 사례 대상지를 선정해 사업타당성 분석, 사업성에 큰 영향을 미치는 요인 등을 밝혀 도심형 공공임대주택 공급을 효율적으로 수행할 수 있는 사업전략 설정.
이정우 외 (2015)	데이터마이닝, 군집분석	서울시내 272개 역의 역세권을 지하철 승하차량, 인구 밀도, 필지 크기, 토지이용 등의 변수를 기준으로 군집 분석하여 유사한 특징을 보이는 6개 유형으로 구분하고 비교, 분석.
이연수 외 (2012)	선형회귀 분석	역세권의 범위를 어떻게 설정하느냐에 따라 도시공간구조특성과 대중교통 이용행태에 차이가 발생함을 분석을 통해 밝힘.
김옥연 외 (2011)	AHP 분석	서울시내 250개 역세권을 대상으로 주택개발잠재력 지표 36개를 개발, 주택개발압력과 주택개발수용력을 평가하여 특성별 개발 방향을 제안.
이창무 외 (2009)	지불의사금액 분석	충분한 수요가 존재하므로 대상자에 대한 선별 기준이 중요하며, 가중치 부여, 점유형태 방식과 주택유형 조합 등으로 입주대상자의 통제 가능.

또한, '역세권 청년주택'은 임대주택 사업으로 분류되기 때문에, 기존 임대주택의 특징과 임대주택 공급의 패러다임이 변화해 온 양상을 파악하기 위해 관련된 선행연구를 검토하였다.

[표 1-3] 임대주택 관련 선행연구

연구자 (년도)	연구방법	주요내용
신동갑 외 (2021)	다중 회귀모형 분석	RIR과 슈바베지수를 활용하여 저소득층 공공임대주택 입주민의 주거비 부담능력에 영향을 주는 요인을 파악하고 입주자 소득에 따라 주거비를 차등 적용할 필요가 있음을 주장
봉인식 외 (2019)	문헌 연구	Ghekière가 제시한 소셜 하우징 정책의 개념, 특징에 근거해 국내 공공임대주택 정책의 특성을 밝히고 유형화, 향후 정책 방향에 대해 제언.
이소영 (2019)	분산 분석	공공임대주택의 유형별 거주자의 주거만족도와 이사계획, 주거서비스 중심으로 입주자 패널조사 자료를 활용하여 분석, 수요자의 특성에 맞는 공공임대주택과 주거서비스 제안.
천현숙 (2019)	문헌 연구	서울시의 임차가구 특성, 공공임대 현황 등을 분석하여 서울시내 공공임대주택 수요를 파악하고 공급계획의 문제점을 도출하여 공공임대공급의 활성화를 위한 개선방안을 제안.
임세희 (2018)	교차분석 t-검정	공공임대주택과 민간임대주택의 주거복지 성과 차이를 알아보기 위해 사례의 최저주거기준 달성 여부, 주거비 과부담, 주거안정성 등을 분석하여 공공임대주택의 성과를 밝힘.
김복식 (2016)	경로진화모형 분석	우리나라의 역대 정부에서 시행한 주택 정책의 경로 변화를 분석하고 보금자리 주택과 행복주택을 비교분석해 공공임대주택 정책의 개선 방향 제언.
Kemeny, J. (2006)	문헌 연구	정부의 정책 방향과 주택 임대 시스템 사이의 관계를 밝히고, 복지 수단으로서 정부의 권력과 주택 임대 시장의 관계에 관한 논의가 필요함을 주장.

선행연구를 통해 임대주택의 공급에 있어서 1)공급방식의 다양화, 2)수요 맞춤형 공급, 3)민간 자본의 참여 유도, 4)재정 및 전반적인 체계 개선이 이루어져야 한다는 논의가 진행되었음을 확인하였다(박은철, 2015; 김복식, 2016; 임세희, 2018; 이소영, 2019; 봉인식 & 최혜진, 2019; 천현숙, 2019). 이러한 임대주택 공급의 변화 흐름 속에서, 새롭게 임대주택의 대상자로 여겨지는 청년층의 주거 수요 및 특성에 대해 알아보고 분석 기준을 설정하는데 활용하기 위해 청년의 주거 형태별 수요 및 주거만족도와 관련된 선행연구를 분석하였다.

오피스텔, 공공주택 등 청년층 주거 형태를 대상으로 한 수요자, 거주자 관점의 선호특성, 주거 만족도에 관한 연구에서 편리성, 안전성, 쾌적성, 경제성, 근린환경, 커뮤니티 등을 기준으로 분석한 것을 파악하였고, 수요자의 특성에 따라 만족을 느끼는 요소와 수준이 다르게 나타남을 확인하였다(김용진 외, 2011; 유시은 외, 2013; 이재수 외, 2014; 오병록 외, 2016; 정현 외, 2020; 천성희 외, 2020).

[표 1-4] 청년의 주거 수요 관련 선행연구

연구자 (년도)	연구방법	주요내용
정현 외 (2020)	구조방정식모형 다중집단분석	장기전세주택과 민간전세주택 거주자의 주거환경 중 교육환경, 치안 등의 요인은 공통적으로 주거만족도에 영향을 미치므로 정책 내용에 반영할 것을 주장.
천성희 외 (2020)	요인분석 다중회귀분석	서울시 영구임대주택과 매입임대주택 입주자 패널조사 데이터를 활용하여 주택 내, 외부 환경과 주거만족도의 영향 관계를 분석, 저소득층의 주거만족도를 높이기 위한 방안 제시.
김도형 외 (2018)	지니계수 로렌츠곡선	공공임대주택의 입지불평등과 연령별 인식차이를 분석하기 위해 통계 자료를 활용하여 분석, 연령별로 만족 요인에 차이가 있어 수요 특성, 사회적 요인을 고려한 관리방안 필요.
오병록 외 (2016)	GIS 입지분석, 설문조사	도시형 생활주택의 공간적 입지 패턴을 분석하고 거주자의 내부환경, 복리시설 등 주거 만족도에 대해 설문조사를 실시해 가구별 수요특성을 반영한 계획이 필요함을 주장.
이재수 외 (2014)	설문조사	도시형 생활주택의 공급 현황과 거주 특성에 관해 설문조사하고, 거주자의 대부분이 젊은 1, 2인 가구로 전문직, 사무직이 많고 높은 주거비 부담이 있지만 내부 환경과 편의시설 접근성에 만족도가 높은 것 등을 밝힘.
유시은 외 (2013)	GIS 입지분석 설문조사	도시형 생활주택의 거주자 특성과 안전성, 쾌적성, 입지편리성, 물리 편리성, 경제성에 대한 주거만족도를 설문조사하고, 쾌적성과 입지 편의를 고려한 주택 공급이 필요함을 주장.
김용진 외 (2011)	설문조사	소형 주택 중 오피스텔 수요자를 대상으로 입지 선호를 설문조사하여 분석, 2030세대는 대중교통 편의, 생활편의시설 이용 편의, 신혼부부는 자연 및 교육환경이 중요함을 밝힘.

2. 연구의 차별성 및 의의

선행연구 분석을 통해 청년을 위한 임대주택 및 역세권 개발의 필요성을 확인하였고, 역세권 범위를 지정하는 등의 정책 내용에 따라 그 효과가 변화할 수 있음을 알 수 있었다. 또한, '역세권 청년주택' 사업의 구체적인 조건을 분석한 연구를 통해 조례 및 관련 제도에 관한 이해도를 높일 수 있었고, 사업의 현황 및 예상 가능한 또는 사업 과정상 나타났던 문제에 대해 파악할 수 있었다.

한편, 다양한 임대주택 사업의 유형이 존재했고 관련 정책이나 사업이 여러 갈래로 변화해왔다는 점에서 관련 연구 또한 정책의 내용 분석, 정책의 변화, 수요자의 만족도, 시장 특성 등 다양하게 나타나고 있었다. 그중 다양한 유형별로 사업적, 도시·건축적 특성을 파악할 수 있는 선행 연구를 검토하였다.

'역세권 청년주택' 공급 이후에 진행된 연구는 '역세권 청년주택'의 공급이 부진함을 문제로 지적하며 공급 활성화를 위해 사업자 혜택 확대 측면에서 분석한 연구(김성훈 외, 2018; 김성훈 외, 2019; 이우형, 2020), 수요자의 관점에서 사업을 평가하는(박민호 외, 2020) 연구 흐름을 보이며, 주로 관련 법, 제도 요건을 분석하여 사업성을 높이는 방안을 검토하는 연구가 대부분이다.

본 연구는 '역세권 청년주택'이 임대사업의 한 갈래로서 존재해 온 점에서, 임대사업의 패러다임이 어떻게 변화해왔으며 어떤 정책들이 주요했는지 알아본다. 임대주택을 공급하고자 하는 정책적 목적은 동일한 데 반해, 본 사업은 어떤 점에서 특징적이고 차이를 보이는지 파악한다. 이후 정책의 주요 수요자가 청년이라는 점에 주목하여 왜 이러한 정책이 청년에게 필요하게 되었는지 정책의 등장 배경을 '청년세대'의 문제 및 공공의 대응이라는 두 가지 측면에서 고찰한다.

이러한 고찰을 바탕으로 '역세권 청년주택'의 사례를 대상으로 입지적 특성을 분석하고, '역세권 청년주택' 사업이 가지는 특수성을 파악한다. 이를

통해 청년 임대주택 공급의 활성화 및 궁극적인 청년의 주거 안정을 위한 시사점을 도출하여, 정책 기초 자료로서 활용할 수 있다.

따라서 본 연구는 '역세권 청년주택'이 공급된 사업지의 입지적 특성을 분석하여, 사업의 본래 취지에 부합하는 공급이 이루어졌는지 파악하는 연구로서, 공급 활성화를 목적으로 양적 확대를 주장한 기존 연구와 달리 수요자의 관점에서 공급된 사업지를 질적 평가하는 연구인 점에서 차별성을 갖는다.

또한, 본 연구는 추후 '역세권 청년주택' 사업 완료 이후 새롭게 청년을 위한 임대주택 정책을 추진하게 되는 경우 정책의 기초 자료로서 활용될 수 있고, 청년의 주거 안정 및 주거 환경 개선에 기여할 수 있다는 점에서 연구의 의의가 있다.

제 2 장 이론적 고찰

제 1 절 임대주택 사업 고찰

1. 임대주택의 개념 및 종류

주택법에 따른 임대주택의 정의는 “임대를 목적으로 하는 주택”으로, 공공임대주택과 민간임대주택으로 나뉜다. 각각 공공주택 특별법, 민간임대주택에 관한 특별법(약칭 민간임대주택법)에 의해 규정, 운영되고 있고 공급하는 주체에 따라 구분된다.

공공임대주택은 사업 방식에 따라 1)공공건설 임대주택과 2)공공매입 임대주택으로 구분된다. 전자는 공공주택사업자, 즉 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사(이하 LH), 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사, 공공기관 등이 직접 건설하여 공급하는 방식이고, 후자는 직접 건설하지 않고 매입하여 공급하는 방식이다. 민간임대주택은 임대 목적으로 임대사업자가 제공하는 주택으로, 1)민간건설 임대주택과 2)민간매입 임대주택으로 구분할 수 있다. 또한, 민간임대주택의 임대사업자 종류에 따라 1)공공지원 민간임대주택, 2)장기일반 민간임대주택으로 구분할 수 있다. 두 유형 모두 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 것으로, 전자의 경우 주택도시기금 출자, 용적률 완화 등 공공의 지원을 받는다는 점에서 차이가 있다.

공공임대주택 사업은 각 유형별 공급주체, 임대기간, 공급규모, 공급대상 등 세부 기준에 따라 다양한 사업이 나타나고 있다([표 2-1] 참조). 각 사업별로 입주 자격요건과 우선공급 대상자 조건을 공공주택 특별법 시행규칙에 명시하여, 해당 유형의 임대주택의 공급 목적에 맞게 우선적으로 필요한 대상자에게 공급되도록 한다. 공공임대주택의 공통적인 입주 절차는 공고를 통해 입주 자격요건 및 제출서류 등을 안내하여 대상자가 입주 신청을 하면,

기준에 따라 입주자를 선정하고, 대상자는 임대차 계약 체결 후 입주한다.

민간임대주택은 공공지원 민간임대주택인 경우 특별법 시행규칙에 따라 '주거지원대상자 등의 주거 안정을 위하여' 공급하여야 하고, 장기일반 민간임대주택인 경우 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급하도록 되어있다.

[표 2-1] 공공임대주택 사업 종류별 특징

유형	공급주체	임대기간	공급조건	목적/특징
영구임대	국가, 지자체, LH, 지방공사	50년	보증금+임대료 (시세 30%수준)	최저소득 계층의 주거안정 목적
국민임대		30년	보증금+임대료 (시세 60~80%수준)	저소득 서민의 주거안정 목적
행복주택		30년	보증금+임대료 (시세 60~80%수준)	대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층 주거안정 목적
장기전세		20년	전세금 (시세 80%수준)	전세금 인상 제한, 분양주택과 동일한 건설사 시공
공공임대 (5년·10년)	LH, 지방공사, 민간업체	5년· 10년	보증금+임대료 (시세 90%수준)	최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층, 장애인, 국가유공자 등 사회 취약계층의 주거안정 목적
매입임대	LH, 지자체	20년	-	기존주택 매입 저소득층, 청년, 신혼부부 등 대상
전세임대		20년	-	

(출처: 마이홈포털, https://www.myhome.go.kr/hws/portal/main/getMgtMainPage.do (검색일: 2021.10.28.);
법제처 찾기쉬운 생활법령정보, https://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=648&ccfNo=1&cciNo=1&cnpClsNo=1&search_put= 임대주택 (검색일: 2021.10.28.);
"장기전세", https://terms.naver.com/entry.naver?docId=19278&cid=43659&categoryId=43659 (검색일: 2021.10.28.), 재구성)

그 중 '공공지원 민간임대주택'은 '역세권 청년주택' 사업이 해당되는 유형으로, 임대사업자가 임대료 및 임차인의 자격 제한을 받아 장기 임대하는 민간임대주택이다. 관련법에 따라 공급 대상, 소득 요건, 임대료 수준, 주택 비율 등을 정하고 있다.

2. 임대주택의 패러다임 변화

우리나라의 임대주택은 1971년 주택공사가 단기임대로 공급한 것을 시작으로, 1984년 '임대주택건설촉진법'이 제정되면서 5년 단위 임대주택 공급형식으로 점차 확대되었다.[7] 1960년대 이후 서울과 수도권에 인구가 집중하는 현상이 나타났고, 서울 내에 개발가능 토지가 줄어듦에 따라 1983년 기존 주거지에 대한 민관 합동 재개발사업이 시행되기도 하였다. 이 시기 공공임대주택의 공급을 대폭 늘린 배경에는 정치적 이유도 있었다. 경제 호황을 맞으며 임대료도 폭등, 주거 문제가 심화되었고 정비사업으로 인해 집을 잃은 세입자, 민주화 운동 등 사회적인 배경과 가구 수에 비해 주택 공급량이 절대적으로 부족했던 현실이 맞물려 정부는 국민의 불만을 해소해야 하는 정책적 과제를 안게 된 것이다(박은철, 2015).

임대주택건설촉진법의 제정 이유를 보면 당시 주택 문제가 심각하고, 도시지역의 주택 가격이 급상승하고 있는 상황을 알 수 있다. 이에 정부는 주택구입능력이 부족한 가구의 주거 안정을 위해 임대주택 제도를 정착시키고, 건설을 촉진하기 위해 자금 지원, 토지 우선 공급, 간선시설 우선 설치, 주택건설기준 완화 등에 관한 내용을 담은 법을 제정한 것이다(법제처, 1984).

1990년대에는 재개발 사업 시에 세입자용 재개발 임대주택을 건립하도록 한 서울시의 '주택개량재개발사업 업무지침'이 존재하기도 했지만, 결국 택지를 조성하여 주택을 신축, 양적 공급을 늘리는 방식이 주요한 공공임대주택 공급의 통로였다. 택지 조성에 필요한 땅이 부족해지자 기존 주택을 매입하여 공공임대주택으로 공급하는 방식을 추가하기도 하였다.

1994년 전문 개정을 통해 임대주택건설촉진법의 명칭을 '임대주택법'으로 바꾸고, 임대주택의 건설 촉진뿐만 아니라 임차가구의 보호, 임대사업자 및 주택 관리에 관한 사항 등을 보완하여 임대주택 사업 전반에 걸친 내용을 담는 것으로 개정되었다. 개정 이유를 보면 "공공부문의 임대주택건설을 촉

---

7) 유재형. (2018.9.27.). 공공임대주택의 역사와 공급계획①. 도시미래신문. http://ufnews.co.kr/detail_20181113.php?wr_id=6637.

진시켜 어느 정도의 목적을 달성하였으나, 아직도 민간에 의한 임대주택의 건설은 원활하지 못하므로 민간자본에 의한 임대주택의 건설을 활성화하기 위한 기반을 조성“하기 위한 것으로 명시되어 있다.(법제처, 2015).

2015년에는 이 법을 다시 전부 개정하여 ‘민간임대주택에 관한 특별법’으로 변경하고, 공공임대주택에 관한 내용은 ‘공공주택 특별법’으로 이관하여 현행과 같은 임대주택 사업에 관한 법체계가 구성되었다.

따라서 임대주택 사업의 첫 시작은 도시와 주택 문제를 해결하고자 하는 측면이 컸으며, 초기 공공임대 주택의 공급은 대규모 건설을 통해 양적 증가를 목표로 추진되어왔다. 즉 집이 없는, 주택이 필요한 사람들을 위해 주택의 절대량이 부족한 문제를 빠르게 해결하기 위한 방법이었고, 사회적 약자의 주거 안정에 일정 부분 기여했다고 평가할 수 있다.

정권이 바뀌면서 임대주택에 대한 사업 명칭이 바뀌고, 정부의 ‘저소득계층 주거문제’를 바라보는 시각에 따라 정책 기조를 달리하기도 했지만(이석제 외, 2018), 양적 확대라는 흐름은 유지되었다. 각 정부별 핵심적으로 추진해 온 정책들은 [표 2-2]와 같다.

[표 2-2] 정권별 임대주택 공급 정책

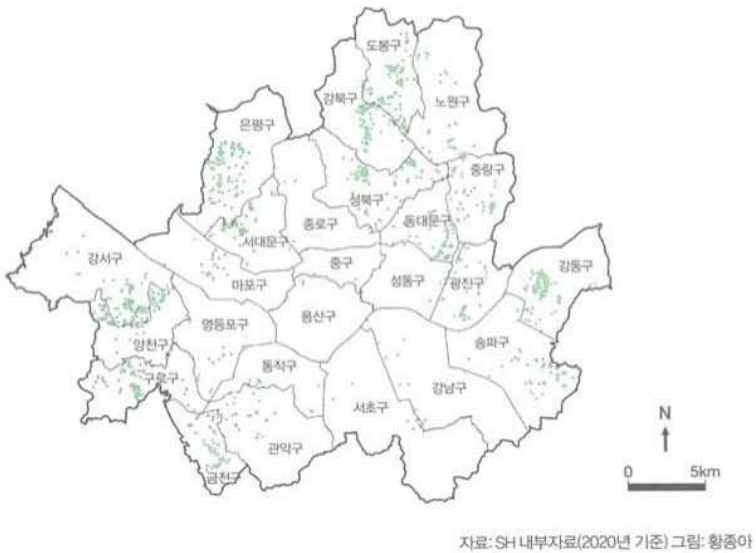
정부(시기)	주요 정책
노태우 정부(1988~1992)	• 영구임대주택 25만호 추진 (실적 19만호)
김영삼 정부(1993~1997)	• 영구임대주택 공급 중단, 5년, 50년 공공임대주택 추진 • 규제완화, 민간 주도 주택 건설
김대중 정부(1998~2002)	• 국민임대주택 20만호 추진 (실적 11.9만호)
노무현 정부(2003~2007)	• 국민임대주택 100만가구 추진 (임기 중 실적 47만호) • 10년공공임대주택, 기존주택 매입임대 및 전세임대사업
이명박 정부(2008~2012)	• 보금자리 150만가구 공급정책 • 임대유형 혼합 (영구임대 재시작, 국민, 10년, 20년임대)
박근혜 정부(2013~2017)	• 행복주택 15만가구 공급계획 • 중산층 위한 뉴스테이(기업형 임대주택) 도입

(출처: 이현승. (2017.4.3.). [핫이슈 분석] 30년간 정권 따라 춤춘 임대주택…뉴스테이·행복주택 운명은. 조선비즈, https://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2017/04/02/2017040201311.html; 김복식 외, 2016. 재구성)

그러나 일관성 없는 정부의 공공임대주택 제도가 주거안정이라는 제도적 목표를 달성하지 못하는 한계를 보이면서, 정부의 양적 공급도 점차 문제를 드러내었다. 양적 목표를 달성하기 위해 대규모 부지를 조달할 수 있는 외곽 지역에 밀집된 형태로 주택 공급이 이뤄지면서, 저소득층 주거지는 생활환경, 교육환경, 대중교통 등 다양한 분야에서 양호한 도시 서비스를 제공받기 힘들고 통근 시간과 비용을 증가시켜 주거만족도를 감소시킨다(송혜자, 2007).

그 예로는 앞서 언급한, 노무현 정부시기에 추진했던 국민임대주택 100만호 공급계획이 택지 확보의 어려움으로 인해 달성하기 힘들어지자 나타난 '매입임대주택'이 있다. 택지개발과 정비사업은 축소되는 반면 이러한 사업 유형은 2019년 SH공사의 연간 공공임대주택 공급량의 18%를 차지할 정도로 공공주택을 많이 공급하기 위한 주요 수단으로 자리 잡게 되었다(봉인식 외, 2021).

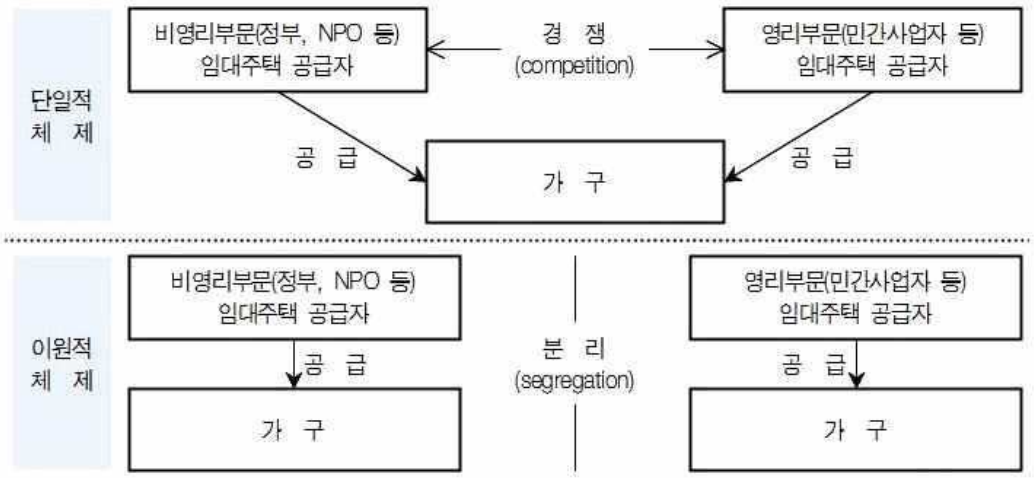
'매입임대주택'의 사업 구조상 사업자는 지가가 저렴한 지역에서 기존 주택을 매입하여 개발비용을 충당하고 이익을 남기려 하기 때문에, 서울시내 지가가 저렴한 일부 자치구 내에 집중적으로 공급되었다([그림 2-1] 참조).



[그림 2-1] 서울시 매입임대주택 분포
출처: 봉인식 외. (2021). p.67.

이러한 입지로 인해 기성시가지 내 저렴한 임대주택의 공급 측면에서는 그 효과가 긍정적이나, 지역 주민 반발이 발생하거나 건축설계 수준의 향상, 지역 정주환경 개선 측면에서는 문제를 드러내었다(봉인식 외, 2021).

문제의 원인으로 지적되는 우리나라의 공공임대주택 체계는 Kemeny(2006)의 이원적 체제로서, 이는 공공임대와 민간주택의 시장이 분리되어 있다는 것을 말한다. 이 체계에서 공공임대주택은 저비용 토지를 찾아 도시외곽에 위치할 수밖에 없고, 주거지 분리가 일어난다. 이는 곧 사회적배제가 발생하는 환경을 조성할 수 있고, 입주민의 구직 동기가 하락하여, 민간 시장으로의 이동성이 손상되어 정체된 주거시장을 형성할 수 있는 문제가 존재한다(임세희, 2018, 재인용).



[그림 2-2] 단일적 체제와 이원적 체제의 개념도
출처: 박은철 외. (2015).

이에 대해 신동갑, 최희순(2021)은 물량확대 위주의 공급으로 인해 수급 불균형이 심화되어 특정 지역에 과잉, 과소 공급되거나 수요가 없는 지역에 공급되는 문제를 지적하고 있다. 또한, 정치적·정책적 이유로 특정 유형의 임대주택 공급이 편중되어 특정 계층에 혜택이 몰리는 문제가 발생하여, 계층 간 형평성 문제도 발생함을 지적한다.

여기에 더해 임대주택과 민간주택을 구분하는 외관을 활용하거나, 낙후된

아파트 이미지 등 물리적인 공간 차별이나 저소득층에게 집중 공급되어 이들의 주거지가 고립되며 도시적 맥락과 단절, 사회적인 낙인으로 평가받는 등[8] 양적 공급의 부작용이 발생한 것이다. Arthurson and Jacobs(2003)은 이와 같은 부적절한 주택에서의 생활은 건강, 교육, 고용, 복지서비스 등을 이용하기 어렵게 해, 사회적 배제의 결과로서 나타난 부적절한 주택이 다시 사회적 배제의 원인이 된다는 점을 지적한다.

입지에 따른 불평등과 사회적인 낙인, 사회적 배제에 대한 문제는 임대주택의 패러다임이 양적 공급에서 질적 향상으로 변화하는 배경이 되었고, 우리나라의 전반적인 사회, 경제적 수준이 높아짐에 따라 필요에 의한 공급이 아닌 삶의 질 향상을 위한 주거 환경을 마련해주는 것이 마땅하다.

이에 따라 2003년 이후 노무현 정부 시기에는 양적 지표인 주택보급률 외에도 질적 측면을 고려할 수 있도록 '최저주거기준'을 정책적으로 제도화했고, '주택종합계획'을 수립하여 임대주택의 정책 방향을 질적 측면을 강화하는 방향으로 선회한다(홍인옥 외, 2011).

이러한 방안 중, 민간영역이 참여해 공공임대주택을 공급하는 '공공지원 민간임대주택'과 같은 시도는 기존 체계의 변화를 이끄는 주요 동인으로 작용할 것이라고 평가(봉인식 & 최혜진, 2019)되는 점에서, 연구의 필요성이 제기된다.

8) 안옥희. (2020.11.13.). '공공임대주택 30년'…양적 확대→질적 개선으로 패러다임 전환해야. 매거진한경. https://magazine.hankyung.com/business/article/202012086979b

제 2 절 청년 주거문제 고찰

1. 청년 주거문제의 대두

청년의 주거 문제는 어떻게 개인이 해결할 수 있는 차원의 문제가 아닌, 사회 문제로 대두되었는가? 왜 공공이 청년의 주거 문제에 개입해야 하는가?

'청년(靑年)'의 사전적 의미는 “신체적 · 정신적으로 한창 성장하거나 무르익은 시기에 있는 사람.”을 말한다(표준국어대사전). 국내·외 청년의 연령 정의는 관련 법, 정책, 사업, 통계, 관련 연구 등에서 목적과 성격에 따라 그 범위가 다양하게 나타나고 있다([표 2-3] 참조).

[표 2-3] 청년 연령에 대한 정의

기준		정의
법	청년기본법	19세 이상 34세 이하
	청년고용촉진 특별법 시행령	15세 이상 29세 이하
	서울특별시 청년 기본 조례	만 19세 이상 39세 이하
	서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례	
정책	국토교통부 주거복지로드맵	
주택 사업	LH 청년매임임대, 청년전세임대 등	
	SH 청년계층 청약자격	
통계 자료	통계청 인구주택 총조사	20세 이상 34세 이하
	청년패널조사	만 15세 이상 29세 이하
	주거실태조사	만 20세 이상 만 34세 이하
연구	이보람 외. (2021).	만 19세 이상 39세 이하
	이소영 외. (2019).	20세 이상 40세 이하

청년의 연령 범위를 지칭하는 것과 다르게 개념적 ‘청년기’란 청년이 성인으로 성장하는 중간 단계를 말하는 것으로, '이행기적 성격'을 지니고 있다. 청년이 성인으로서 여겨지는 과정은 일반적으로 학업을 마치고 일자리를 가지고, 그 경제력을 바탕으로 가정을 꾸리는, 선형적인 생애 주기를 따르는 것이 당연하게 여겨졌다(박미선, 2017).

우리나라 청년(OECD기준 25~34세)의 고등교육 이수율은 2019년 69.8%로 OECD 37개국 중 1위를 차지하고 있다. 청년의 학력 수준은 높아졌지만 반대로 우리나라 청년 대학졸업자의 실업률은 OECD 국가 중 28위를 차지해, 고학력 청년의 실업 문제가 나타났다.[9] 또한, 한 포털이 시행한 대학생 대상 설문조사에서는 휴학 경험이 있는 학생이 응답자의 절반 이상(56.3%)이었고, 휴학 중이라는 학생도 34.1%로 나타났다. 응답한 대학생의 67.2%가 졸업유예를 이미 했거나 할 계획이 있는 것으로 나타났는데, 가장 큰 이유는 취업 시 경쟁력을 높이기 위한 것이었고, 다음으로 전반적인 취업시장 불황을 이유로 들었다.[10]

이처럼 고학력 청년은 증가했지만, 일자리 문제로 인해 청년의 학업 기간은 연장되는 등 청년이 안정적인 일자리를 가져 성인기에 진입하게 되는 ‘생애주기 이행’이 지연되고 있는 것이다. 이런 현상은 비단 우리나라뿐만이 아닌 세계적인 현상으로 거론되며, Kuhar는 이러한 생애주기 이행의 지연 현상에 대해 ‘얼어붙은 이행기(frozen transition)’라고 표현하고 있다(Kuhar & Reiter, 2012). 이행기의 지연은 부모로부터의 독립이 지연되는 결과를 낳게 되고, 청년은 무력감을 체화하게 된다.

『청년, 난민 되다』에는 전 세계 청년들의 주거 문제가 생생하게 드러나 있는데, 일본 청년들 또한 불안정한 일자리, 고용상태에 의한 주거 빈곤 문

9) 배진솔. (2020.12.1.). 韓 청년 교육수준 OECD 1위…고학력 청년 실업자도 갈수록 늘어. 이데일리. https://www.edaily.co.kr/news/read?newsId=02584646625994256&mediaCodeNo=257&OutLnkChk=Y

10) 인크루트, (2021.10.13.). [보도자료] 요즘 대학생 86.2%_ ‘취업목표 달성 위해 휴학하고 졸업유예도 할 것’. 인크루트. https://info.incruit.com/pr/report_view.asp?newsno=4438596

제를 겪고 있으며 부모로부터 자립하지 못하는 상황에 놓여있다. 이런 현상을 두고 '새장 없는 감옥'으로 표현하며 가두지 않았지만 스스로 빠져 나올 수는 없는 청년의 상황을 빗대고 있다(미스핏츠, 2015, p. 161).

청년이 독립을 하는 경우에도 문제는 발생하는데, 충분히 안정적인 기반을 가지고 독립을 하는 것이 아니기 때문에 청년들의 주거 환경이 열악해지는 것이다. 2000년대 이후 열악한 주거 환경에 거주하는 청년들은 해마다 증가 추세이며, 특히 서울시의 청년 가구의 주거빈곤율은 29.6%에 달하고 있다. 전국 청년 가구 주거빈곤율이 17.6%인 점을 고려한다면 그 비율이 상대적으로 높다는 것을 알 수 있다. 그 중에서도 서울시 1인 청년 가구의 주거빈곤율은 2015년 기준 37.2%로 나타났다.[11)]

2020년도 서울시 복지실태조사 결과에 따르면, 20대 이하와 30대에서 부채를 가지게 된 이유로 주택 전월세 보증금 마련이 각각 65.6%, 58.7%로 가장 높게 나타났고, 소득대비 임대료 비율이 30% 이상을 차지하는 임대료 과부담 가구 비율도 청년 1인가구는 35.4%에 달해(변금선 외, 2021. 재인용) 청년의 주거비 부담이 크다는 것을 알 수 있다.

이처럼 청년주거 문제는 심각한 사회문제 중 하나이며, 높은 주거비 부담으로 인해 삶의 질이 저하되고, 청년들은 상실감을 느끼기도 한다(유수진, 2018).

그러나 이러한 청년의 빈곤에 관한 문제는 다른 연령대에 비해 관심을 받지 못했을 뿐 아니라, 다각도로 조명되지 않았고 일자리 문제에 한정되었다(김문길 외, 2017). 우리나라의 주택정책은 청약 저축에 오랜 기간 납부했고, 자녀가 많거나 부양할 가족이 있는 경우 높은 가점을 받아 우선순위가 부여되는 형태로, 가구 구성이 변화하는 현실을 반영하지 못했던 것이다(박미선, 2017b).

이에 대해 임경지(2015)는 청년 세대의 주거 문제가 과도한 주거비 부담,

11) 통계청 인구주택총조사 자료(1995년~2015년)를 바탕으로 함. '주거빈곤율'이란 최저주거기준에 미달하는 가구의 비율을 말한다.

열악한 주거환경, 공공의 역할 부재라는 세 가지 양상으로 나타남을 주장한다. 공공임대주택의 절대적인 공급량이 부족하여 최저빈곤층에게만 겨우 지급될 수 있을 정도였고, 공공임대주택 또는 공공기숙사 건립 시 지역 주민과의 갈등이 생기는 등 문제가 발생하는 경우 정부는 적극적인 조정을 하기보다 갈등을 회피하는 행보를 보였기 때문이다. 이로 인해 청년 세대는 더욱 혜택의 우선순위에서 밀려날 수밖에 없으며, 자신이 혜택을 받을 수 있는 대상이 된다고 하더라도 그간의 경험으로 인해 관심도가 떨어진다는 것이다.

또한, 민간임대시장에 공공이 개입하지 않는다는 정부의 방관자적 자세로 인해, 적절한 규제가 취해지지 않아 민간임대시장에 진입한 청년의 주거가 불안정해지는 또 다른 원인이 되기도 한다(박미선, 2017b). 이에 따라 2020년도 국토교통부 주거실태조사에 따르면 청년가구의 56.8%, 수도권에서는 68.8%가 정부의 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답하였고, 정책욕구가 크게 나타나 정부 역할의 필요성을 느끼고 있다는 것을 알 수 있다.

종합한다면 청년은 주택 정책에 주된 대상이 되지 못했고, 민간임대시장에서는 정보의 불균형 및 교육의 부재로 취약한 상태에 놓이게 되며, 경제적으로도 불안정하여 주거비 부담에 대한 어려움과 열악한 주거 환경을 겪게 되어 '주거불안계급'으로서 위치하게 되는 것이다.

따라서 기존의 고용 위주 청년정책에서 탈피해야 할 필요가 있으며(김문길 외, 2017), 청년이 겪고 있는 주거 문제의 특성이 사회경제적, 구조적 문제에서 기인한다는 점을 인정하고 청년이 처한 현실을 개선하고자 하는 다각도의 노력을 기울여야 한다. 특히 공공은 변화하고 있는 현실을 반영하여 정책 대상을 늘릴 필요가 있으며, 청년의 주거 환경 개선과 안정을 위해 양질의 지불 가능한 주택이 다양한 방식으로 공급될 수 있도록 해야 한다.

그렇다면 왜 서울에 청년을 위한 주거 공간이 필요한가? 그리고 왜 역세권이라는 좋은 입지에 청년을 위한 임대주택을 공급해야 하는가? 청년이 비싼 주거비와 열악한 환경에도 불구하고 서울에 거를 정하는 이유는 『청년,

난민되다』의 부산 출신 청년을 인터뷰한 내용에서 엿볼 수 있다.

"서울을 떠나면 취직부터 시작해서 내가 발전할 수 있는 기회마저 닫히잖아. 그러니 당연한 선택이지."(미스핏츠, 2015, p. 263)

그리고 이러한 현실에 대해 저자는 다음과 같이 해석했다.

서울이란 도시에 누가 올 수 있는지, 서울에 온다는 것만으로 무엇을 포기해야 하는지 생각해볼 때 '가진 자'와 '못가진 자'의 차이가 드러난다.(앞의 책, p. 265)

이처럼 서울은 청년에게 양질의 기회를 제공하는 곳이고, 한정된 기회를 얻기 위해서 지방의 청년들은 서울로 상경하게 된다. 지방에서 상경한 청년들뿐만 아니라 서울에 사는 청년들 또한 직장이나 학교와 가까운 곳에 살고 싶어 한다. 2020년 서울복지실태조사에 의하면 서울시 거주 1인 청년 가구가 혼자 사는 이유로 81.5%가 '직장, 학교와의 거리'를 이유로 꼽았다.

서울의 높은 집값을 감당하지 못하고 경기도로 이주한 청년들은 서울에 위치한 회사로 출퇴근하는데 하루 평균 약 166분을 사용하고, 거리는 67.3km를 이동, 교통비는 월 11만5천원이 사용되는 것으로 나타났다(경기청년유니온, 2019). 경기청년유니온이 2019년 진행한 설문조사에서 한 참여자는 다음과 같이 말했다.

"어떤 활동을 하던지 그 중심지는 서울이다. 일자리 의 기회도, 배움의 기회도 서울에 살아야 더 많은 기회가 돌아간다. 통근하면서 겨우 당장의 일자리는 유지할 수 있더라도 (통근을 하면) 자기계발을 할 에너지와 인프라, 시간이 박탈된다."(경기청년유니온, 2019, p. 12)

청년이 잠자는 것 외에 하루 중 대부분을 보내는 곳과 사는 곳이 불일치하면서, 여러 권리를 박탈당하고 있는 것이다. 거주하는 지역에 따라 거주민

의 삶과 질, 기회에 차이가 존재한다는 Keith(1999)의 ‘geography of opportunity’ 개념 측면에서나, 사람들이 주로 활동하는 장소와 주거 공간이 일치해야 자기 삶과 연관된 여러 의사결정 과정에 참여할 수 있다는 ‘공간적 포용’ 개념에 비추어보면(박인권, 2015), 청년들의 권리 증진 측면에서도 청년을 위한 임대주택의 입지적 요인은 중요하게 고려될 필요가 있다.

2. 청년 주택 정책의 변화

청년 주거문제의 심각성을 인식함에 따라 중앙정부와 지방자치단체는 청년을 위한 주택 정책 및 지원 사업을 마련하기 시작하였다. 이명박 정부 시기인 2008년부터 문재인 정부가 들어선 2020년까지 중앙정부가 발표한 '청년'이 명칭에 포함된 청년 대책은 총 15개가 있다.

그동안 청년 정책은 주로 일자리 대책을 위주로 구성되었고, 이명박 정부가 중점을 두고 시행했던 보금자리주택 사업, 박근혜 정부가 시행했던 뉴스테이 사업 등 굵직한 주택 관련 사업이 존재했지만 중산층과 서민, 신혼부부가 사업의 주 대상인 경우였다. 문재인 정부 출범 이후 '2018년 청년 일자리 대책'이 등장하면서 주거 대책을 비롯해 청년세대가 겪는 전반적인 문제를 다루고자 하였다(김기헌, 2020). 구체적인 사례로는 2018년 국토교통부가 청년과 신혼부부를 중점 대상으로 하는 주거지원 방안을 제시한 것이 있다. 지원 대상을 대학생, 사회초년생, 청년(19~39세)로 정의하고, 시세의 70~85% 수준으로 청년 맞춤형 임대주택을, 시세의 30~50% 수준으로 대학생 기숙사를 공급하는 방안이다.

이후 중앙행정기관에서 청년과 관련된 182개 사업을 추진하고 있어(2020년 기준), 사업의 양적인 증가가 이루어진 것을 알 수 있다. 사업의 성격은 일자리 지원, 주거 지원, 삶의 질 개선, 교육, 생활 등 청년의 삶 전반에 관련되어 있지만, 여전히 일자리 측면의 사업 비중이 큰 편이다.

서울시 또한 같은 기간 중앙정부의 기조와 동일하게 중산층, 또는 빈곤계층을 대상으로 하는 정책이 대부분이었다. 서울시는 중앙정부보다 앞서 청년을 대상으로 하는 주택 정책을 내놓았지만, 일자리 문제에 따른 지원 차원에서 '청년 근로자'를 대상으로 하는 정책으로, 청년의 주거 문제에서 기인했다고 볼 수 없는 것이었다.

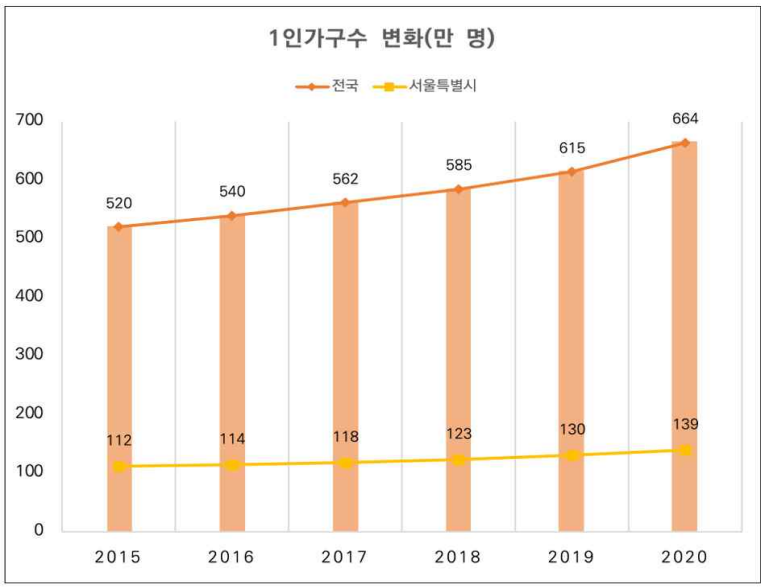
2008년 서울시는 지방 출신 대학생을 위한 주거 대책의 일환으로 대학가에 인접한 뉴타운 사업지에 기숙사 형태의 '학생복지주택'을 건립을 추진하였지만, 이것 또한 청년세대의 본질적인 '얼어붙은 이행기'적 특성을 이해하

고 나타난 정책은 아니었다. 당시 서울시 주택정책의 가장 큰 흐름은 오세훈 시장의 '뉴타운' 사업이었다. 사업으로 인해 학생들의 하숙촌이 철거되거나, 주거비 상승 요인이 되어 뉴타운 사업지 인근에 거주하는 대학생들의 주거 문제가 나타났고, 이에 대응해 추진되었던 것이다. 따라서 청년의 범주에 포함되는 대학생 외의 다양한 계층을 포용하지 못한 한계를 보이기도 한다.

또한, 이러한 시도에도 불구하고 2009년 당시 서울 지역 대학의 기숙사 수용률은 12%에 불과했고, 2006년 건국대를 시작으로 대학들이 민영 자본을 도입해 기숙사 재건축을 시행하면서 기숙사 거주 비용이 상승하기도 했다는 점에서 위와 같은 정책이 청년 주거 안정을 위한 실효성이 있었는지에 의문이 생긴다(정민우, 2011, p.163).

2010년 오세훈 시장이 추진한 '유스 하우징(Youth Housing)'도 마찬가지로 대학생 주거복지 차원의 사업으로, 대학가 인근에 저렴한 학생복지주택을 제공한다는 취지이다. 여전히 주거복지 사업의 대상이 '대학생'으로 한정되었고, '청년'이 언급된 사업은 일자리 관련 사업이었다.

이런 흐름 속에서 1인 가구는 꾸준한 증가 추세를 보였다([그림 2-3] 참조).



[그림 2-3] 1인가구수 변화 추이
(출처: 통계청, 재구성)

2009년 1월 통계청은 ‘향후 10년간 사회변화 요인분석 및 시사점’을 발표하면서, 인구 감소에 따라 4인 가족용 중산층 주택에 대한 수요가 크게 줄어들 것을 예측하였고, 독신가구의 증가로 인해 소형 주택에 대한 수요가 늘어날 것을 예상했다. 당시 통계청장은 인터뷰를 통해 신도시 개발보다 1~2인가구용 주택을 역세권 등에 공급하는, 주거 공급의 패러다임 전환을 시사했다.[12)]

부동산 시장에서는 도시형 생활주택의 공급이 주목을 받기 시작했다. 2009년 5월 시행된 도시형 생활주택은 ‘300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택’[13)]을 말하는 것으로, 1~2인 가구를 위해 건설하는 소형주택이다. 정부는 ‘주택법에 따른 감리 및 분양가 상한제 등의 적용을 배제해 쾌적하고 저렴한 주택을 신속하게 공급’하고자 했고, 일정 비율을 임대주택으로 공급하는 경우에는 용적률을 완화해주는 등 도시형 생활주택의 공급을 활성화하고자 했다.[14)] 이를 통해 민간 사업자에 의해서도 임대주택이 공급될 수 있도록 하여, “무주택 국민의 주거 안정”과 “주택 수급 불균형” 문제를 해소할 수 있을 것으로 기대하였다. 또한, 개정이유에서 제38조의6 신설 배경으로 “수요가 풍부한 서울을 비롯한 수도권은 택지자원이 절대 부족하여 공공임대주택의 건설 및 공급이 한계 상황에 이르러 민간건설 분에서 매입하여 임대하는 매입임대주택의 비중이 증대”되는 당시 상황에 대해 밝히고 있다.

또한, 당시 국토해양부(현 국토교통부)는 도심 역세권에 직장인과 신혼부부 등 1~2인 가구를 대상으로 소형주택을 공급하는 계획을 발표한다. 이를 위해 가칭 ‘역세권 고밀복합개발지구’라는 새로운 재정비촉진지구 유형을 신설하고, 지구지정 요건 완화, 용도지역 상향, 용적률 완화 등 혜택을 부여하기로 한다(이창무 외, 2009).

비슷한 시기 서울시가 추진했던 장기전세주택 시프트(Shift) 정책은 역세

12) 차기현. (2009.1.20.). 7년후엔 '求人難(구인난)' 온다. 한국경제. https://www.hankyung.com/economy/article/2009012031221

13) 주택법 제2조 정의 20.“도시형 생활주택”

14) 주택법[시행 2009.5.4.] 개정이유

권 중심의 임대주택 공급정책이다. '역세권 청년주택'의 모태로도 평가되는 이 사업은 공급의 대부분을 SH가 맡았고, 재정적 부담과 택지 공급의 어려움으로 인해 새롭게 개발되는 지역에 한정적으로 공급될 수밖에 없었다(김성훈, 2019). 따라서 김성훈(2019)은 '역세권 청년주택' 사업은 개발 밀도가 낮은 역세권에 민간투자를 유치하여 임대주택 공급을 확대하려 한 것으로 “대안적 임대주택 정책”이라고 평가한다.

이러한 정책들은 청년세대의 주거 문제에 대한 논의가 본격적으로 이루어지기 전 1인가구의 증가 현실을 반영하여, 청년세대와도 밀접한 관련이 있는 ‘1인가구’ 측면에서 나타난 정책들이다. 주요 내용을 보면 1)가구의 변화를 반영하고자 했고, 그에 따라 2)소형주택의 유형을 새로이 구성했으며, 3)부족한 택지자원 문제를 도심 개발로 해결하고자 했다는 것이다. 정책의 궁극적인 목적은 1인가구의 주거안정을 위한 것이었다.

서울시는 2015년 ‘서울특별시 청년 기본조례’를 제정하게 되는데, 주요 내용은 청년정책에 대한 주요사항을 심의하는 서울특별시 청년 정책 위원회를 설치하고, 청년의 사회참여, 고용확대, 주거안정 등 지원의 근거를 마련하는 것이었다. 또한, 조례 제13조에 따르면 “청년의 주거안정 및 주거수준 향상을 위해 공공임대주택 공급” 대책을 수립 및 시행하여야 하고, “청년의 주거환경 개선을 위한 방안을 강구하고 최저주거기준에 미달하는 주택 혹은 주택 외의 거처에 거주하는 청년의 권리구제를 위하여 노력”해야 하는 시장의 책무를 명시하고 있다. 이후 박원순 시장 재임기에 1차 개정(2015.10.8. 시행)을 통해 제13조3항을 신설하는데, 내용은 “특별히 청년 1인가구를 위한 대책을 마련”해야 한다는 것이었다. 이는 ‘청년’에 방점을 찍었다는 점에서 청년 주거문제를 청년세대 전체의 문제로 본 계기로서 해석할 수 있다.

또한, 같은 시기 박근혜 정부와 박원순 시장 체제의 서울시 행정이 모두 사회주택을 추진하였는데, 공기업이 주도하는 양적 공급 위주의 주택 공급 체계에는 한계가 있음을 학습했고, 시장과 정부의 실패를 보완하는 대안으로서 여겨졌기 때문이다.[15] 사회주택이란 비영리 및 사회적 경제 주체들이 주

체가 되어 민관협력 방식으로 공급되는 임대주택이다. 이와 같이 많은 양의 주택을 공급하기 위해 교통 입지가 좋지 않은, 시 외곽에 공공주택을 건설하는 공공 주도의 공급 정책은 계속해서 참여 주체가 복합적으로 나타나며 이를 보완하는 모습을 보이게 된다.

'역세권 청년주택' 사업은 주택 정책의 이러한 변화 흐름을 모두 내포하는 성격을 띠고 있으면서, 청년을 주요 대상으로 삼은 사업이다. 즉, 역세권 주변에 청년 및 신혼부부 등 1~2인가구를 위한 소형주택을 공급하는 사업이면서, 공공과 민간이 협력하여 공급하는 것으로, 민간사업자의 관심도를 높이기 위해 용적률 완화, 용도지구 상향 등 각종 혜택을 부여하면서도 임대주택 비율을 정해 공공성을 확보하여, 공공이 쉽게 공급할 수 없는 좋은 입지의 주택을 공급한다는 것이다.

중요한 것은 사업이 시작된 2016년에 '서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례'를 제정하면서, 여기에 "청년들에게 대량의 공공임대주택을 공급하여 청년세대의 주거안정을 도모"하는 것이 조례 제정의 이유라는 것을 명시하여, 청년세대를 직접 대상으로 하는 주거 지원 정책이 등장하였다는 것, 그리고 단순히 양적 공급을 늘리는 것이 아니라 입지적으로 혜택을 부여하고자 했다는 점이다.

15) 이한솔. (2021.10.18.). 사회주택, 골목 끝으로 내몰렸다? 오세훈 시장의 착각. 오마이뉴스.

제 3 절 역세권 청년주택 개요

1. 개념 및 관련 법·제도

'역세권 청년주택'은 “대중교통 중심 역세권에 2030세대에게 주택공급을 위해 민간과 공공이 협력하여 공급하는 주택”으로, 크게 두 가지 기준을 두고 있다. 첫 번째로 ‘서울특별시 '역세권 청년주택' 공급 지원에 관한 조례’이고, 두 번째로 ‘서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준’이다. 조례는 역세권의 범위, 각종 완화 내용, 사업계획 관련 내용, 심의 관련 사항에 대해 규정하고 있다. 건립 및 운영기준에서는 조례에서 위임한 각종 사항과 구체적인 설명을 하고 있다.

[그림 2-4] 관련 법 체계

조례 제1조(목적)에서 본 사업의 성격을 대략 파악할 수 있는데, 청년층의 주거안정을 도모하기 위한 것이면서, 공공이 주거 문제를 대하는 여타 제도의 논조와 동일하게 “대중교통중심 지역의 효율적인 개발”을 통해 임대주택의 공급을 촉진시켜, 공급량을 늘리는 해결 방식을 취하고 있는 것이다. 이에 대해 이우형(2020)은 이러한 입법의 목적이 저렴한 임대주택 확충을 위

해서 한시적인 도시계획 특례를 제공하고, 민간투자가 활성화되기를 유도해 '역세권 청년주택'을 대량으로 공급하는데 있다고 설명한다. 즉, 역세권이라는 좋은 입지에 공공주택을 공급하는데 한계가 있으므로, 적극적으로 민간기업의 참여를 이끌어내려는 것이다.

따라서 조례 내용 중 많은 부분이 민간에게 사업적 혜택을 부여하기 위한 것으로 구성되었다고 할 수 있다. 또한, 조례가 최근까지 총 8차례 개정되어 서울시내 모든 역세권이 사업 가능한 대상지에 포함되었고, 용도지역 변경기준이 완화되는 등 사업의 활성화를 꾀했다는 점에서도 그러하다([표 2-4] 참조).

[표 2-4] 역세권 청년주택 조례 개정 내용

개정 차수 (시행일)	개정 주요 내용
1차 (2017.5.18)	“대중교통중심 역세권” 요건 중 도로 폭 기준 30미터 이상 → 25미터 이상
	사업대상지 용도지역에 근린상업지역 포함
	청년층 밀집지역에 대하여 시장이 사업대상지를 지정할 수 있도록 근거조항 신설
	사업대상지 내 주택 이외의 시설 연면적 합계 5,000제곱미터 이하, 연면적 합계가 대지면적 2배 이하인 경우 노후건축물 기준 적용 제외 단서 추가
2차 (2018.7.19)	타법개정에 따른 개정
3차 (2018.10.4)	“대중교통중심 역세권” 요건 중 승강장 경계 기준 250미터 이내 → 350미터 이내
	촉진지구 지정 대상이 아닌 경우 ‘사업제안자’ 기준을 두어 ‘사업시행자’와 구분
	촉진지구 여부에 따라 사업계획 및 규제 완화에 관한 사항을 구분 및 구체화
	용적률 완화 시 시장에게 공공기여 해야 하는 비율을 50%로 규정
	지구단위계획을 통한 주차장 설치기준 완화 규정 신설
	추진되지 않는 도시정비형 재개발사업 방식 삭제
	사업부지가 역세권에 과반이 포함되지 않아도 위원회 심의를 통해 사업대상지에 포함될 수 있도록 예외규정을 마련
4차 (2019.3.28)	“역세권” 규정의 지하철, 국철 및 경전철 등의 역, 버스전용차로, 폭 25미터 이상인 도로 등 승강장 경계 기준이 되는 세부 요소를 삭제하고, 역세권의 범위를 서울시 내 모든 역세권으로 확대

5차 (2019.7.18)	역의 승강장 위치가 도로 선형과 일치하지 않는 경우 350미터 범위에서 서울특별시장이 역세권 범위를 정할 수 있도록 단서 신설
	촉진지구의 면적 기준 2천 제곱미터 이상 → 1천 제곱미터 이상
6차 (2020.1.9)	역세권 청년주택 중 공공임대주택의 공급방식이 “시장이 매입” 또는 “서울주택도시공사가 건설”하는 것으로 한정되었던 것을 “시장 또는 서울주택도시공사가 공급”하는 것으로 변경하여 공급방식을 다양화
7차 (2020.3.26)	비주거 건축물은 규모에 관계없이 노후건축물 기준을 만족하는 것으로 완화
	공공임대주택의 입주대상자 규정 중 “사회초년생” → “청년”으로 용어 변경 및 입주대상자 규정을 차량 미소유자로 한정 → 일부 허용, ‘거주성 향상’ 목적
	효율적인 심의를 위해 보다 탄력적으로 위원 구성이 가능하도록 통합심의위원회의 참여 전문가 분야를 확대
8차 (2021.7.20)	통합심의위원회의에 사업대상지 지역구 시의원의 참여 가능하도록 규정 명문화

(출처: 법제처 국가법령정보센터, https://law.go.kr/ (검색일: 2021.10.6.), 재구성.)

구체적인 내용을 보면 현재 제2조(정의)에서 역세권의 범위를 규정하고 있는데, 개통이 예정된 역을 포함한 서울시내 모든 역의 승강장 경계로부터 350미터 이내의 지역을 기본 기준으로 한다. 조례 제정 시 역세권 기준은 2개 이상 역이 교차하는 곳, 버스전용차로가 위치한 역, 폭이 30미터 이상인 도로에 위치한 역 등 세부 규정이 존재했다. 이것을 1차 개정에서 도로 폭 기준을 좁혀 해당하는 지역을 넓히고, 3차 개정을 통해 범위를 350미터로 넓혔다. 4차 개정에서는 이러한 세부 조항을 전부 삭제하여 서울시내 전 역이 가능한 대상지에 포함되도록 했다.

5차 개정을 통해서는 촉진지구의 면적 기준을 낮춰 가능성을 높였으며, 심의 절차 등을 간소화할 수 있도록 사업의 효율성을 높였다. 전반적인 개정의 흐름은 사업 촉진을 위해 기준을 완화하여 사업자 편의를 위한 것이 특징이다.

직접적인 수혜자를 대상으로 한 개정 내용은 7차 개정안에서 확인할 수 있었다. 입주자 선별 기준을 수정해 입주자 편의를 도모하였는데, 차량 소유를 일부 허용하고, 대상자 규정에서 ‘사회초년생’을 ‘청년’으로 바꾸어 인정

범위를 확대했다고 볼 수 있다. 총 8차례 개정 중 조건 완화의 측면이 아닌 입주자를 대상으로 한, 유일한 시도였다는 점에서 의미가 있다.

사업 진행에 주요한 영향을 미치는 다른 규정인 '건립 및 운영기준' 또한 조례 개정에 발맞춰 여러 차례 개정되었다. 구체적인 사업의 시행방식이나 용도지역 변경 사례, 의무적으로 갖춰야 하는 주택 내부 시설의 종류에 이르기까지 폭넓게 설명하고 있는 사업의 큰 가이드라인이라고 할 수 있다.

용도지역 변경에 따라 용적률을 완화해주는 혜택을 부여했다면 건립 및 운영기준을 통해 민간임대와 공공임대에서 다르게 설치하던 빌트인 가구를 추가로 설치하도록 규정하거나 커뮤니티 시설의 의무설치 면적을 지정하는 등 주거 환경의 향상을 위한 내용이 다수 포함되어 있다. 그러나 자주식 주차장의 필수 설치 비율을 낮춰 사업성을 강화하기도 하였는데, 최근 10차 개정(2021.9.29. 시행)을 통해 대대적으로 공공성을 강화하려는 변화 양상을 보였다.

개정 알림 공고문을 통해 개정의 배경으로 '지역과 상생'하고, 공공성을 높이기 위한 것임을 파악하였는데, 그동안 꾸준히 제기되었던 '일조권 조망 침해' 등의 주민 의견이 반영된 것으로 해석할 수 있다. 조례 및 운영기준의 개정을 통해 용적률을 상향해 고밀 개발이 가능하고, 주차장 설치 기준을 완화해 가구당 0.3대로 주차 대수를 최소화했기 때문에 인근 주민들로부터 조망권, 일조권, 사생활 침해 논란과 주차난 가중에 대한 문제 제기와 민원이 끊이지 않았던 것이다. 이에 따라 민원 처리 기관인 자치구에서 서울시로부터 '역세권 청년주택'에 관한 권한을 넘겨달라는 요청을 했고, 이것이 건립 및 운영기준 10차 개정안에 반영되어 1,500제곱미터 이하 사업은 사전 검토 권한을 자치구에 위임하고, 1,500제곱미터 초과 사업에도 사전검토 및 심의 시 자치구 의원이 참석할 수 있도록 했다.

또한 주차장 완화 기준을 폐지하고 자주식 주차장 설치 비율 50%를 의무로 적용, 이에 따라 사업 최소 면적을 확대하여 청년주택의 품질을 확보하고자 한다는 변경 내용을 포함하고 있으며 환승 역세권, 중심지, 지역 특성 등을 감안해 특정 지역이나 역세권에 밀집되지 않도록 시장이 사업을 제한할

수 있도록 했다. 한편으로 이러한 변화 양상은 실 거주자의 주거 환경을 개선하려는 목적으로 볼 수 있지만, 여기에 주민의 반발과 민원에 의한 영향을 배제할 수 없다. 일례로 한 주민은 민원 게시판을 통해 “수십 년간 (개발을) 참아온 지역 주민들이 누려야 할 혜택을 왜 알 수 없는 청년들이 로또 맞듯이 서울 한복판 초역세권에 사는 혜택을 누려야 하는지 이해할 수 없다”[16] 며 비판하기도 했기 때문이다.

그러나 같은 개정안을 통해 최소 면적을 확대해 기존보다 실사용 면적을 늘리거나 빌트인 가구를 추가하는 등 입주자의 편의를 증진하려는 목적의 개정 사항도 포함되어 전반적으로 입주자 편의 증진과 공공성 확보를 목표로 하고 있다고 할 수 있다.

또한 건립 및 운영기준에서 조례 제5조제2항에서 규정한 ‘청년층이 밀집되어 청년주택 공급이 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 시장이 사업대상지를 지정할 수 있’는 지역으로 고시원 밀집지역, 대학가 등으로 명시하여 역세권 내에서 청년주택이 특히 필요하다고 여겨지는 곳은 시장이 위원회 심의를 통해 별도로 사업대상지를 지정할 수 있게 한 것도 일정 부분 공공성에 기여한다고 볼 수 있다.

문제는 지금까지 공급되었던 '역세권 청년주택'의 수가 목표에 비해 적었기 때문에 다양한 혜택에도 불구하고 민간 사업자의 관심을 이끌어 낼 충분한 사업성이 있는지 의문인 상황에서, 공공성을 강화하는 개정 내용이나 기존의 관련 규정들이 충분한 영향력이 있는지 의문이 생긴다는 것이다.

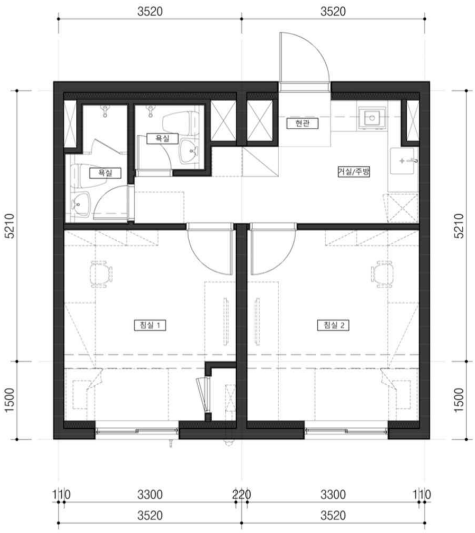
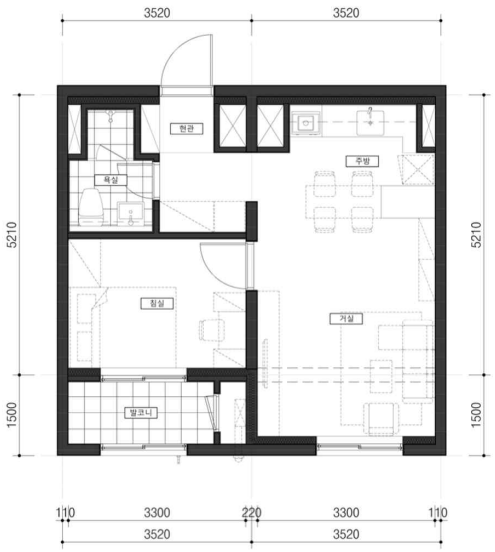
한편 다른 규정으로 청년 주거 환경에 직접적으로 관련이 있는 ‘건축설계 기본방향’이 존재한다. 앞서 조례나 운영기준을 통해 주택 공급의 측면을 주로 다루었다면, 이 규정을 통해서는 내부 주거 환경의 조성에 대해 파악할 수 있다.

‘건축설계 기본방향’의 주 내용은 단위세대의 권장 전용면적, 공용부분의

16) 심영주. (2021.6.25.). 역세권 청년주택정책 권한 서울시→자치구… 청년들 우려↑. 스냅타임.

시설 및 설비, 청년주택 특성에 부합하는 다양한 커뮤니티 시설, 주차장 및 나눔카 설치계획에 관한 것이다. 여기서 권장하고 있는 '역세권 청년주택'의 전용면적은 1인 세대 15제곱미터 이상, 2인 셰어형과 신혼부부형 30제곱미터 이상이다. 이것을 건립 및 운영기준 10차 개정안에서 1인 25제곱미터 이상으로 바꾼 것이다. 또한 단위세대 평면의 사례를 구체적으로 제시하고 있다([표 2-5] 참조).

[표 2-5] 단위세대 평면계획 예시 및 계획방향

청년 1인	청년 2인 셰어형
	
대학생과 사회초년생 대상	주방, 욕실 등 공용공간 외 공동주방, 라운지, 세탁실 등 주민공동시설 설치 검토
신혼부부 2인	**신혼부부 2인(모서리 세대)**
	
청년세대와 별도의 층 구성을 권장	발포니 2면 확장으로 α공간 확보 거실과 침실의 명확한 분리

(출처: 역세권 2030청년주택 건축설계 기본방향)

'역세권 청년주택'이 가진 큰 차이점 중 하나로 청년세대를 위한 주택이라는 점에서, 비슷한 규모의 오피스텔이나 도시형 생활주택에서는 볼 수 없었던 주민공동시설을 설치하도록 한 것이다. 주택법에 따른 의무시설에 더해 '역세권 청년주택' 사업의 목표와 취지에 부합하는 시설을 설치할 것을 권장하고 있고, 그 종류는 [표 2-6]과 같다.

[표 2-6] 권장 주민공동시설 (커뮤니티시설)

구분		시설 종류
주택법에 따른 의무시설		경로당, 작은 도서관, 어린이집, 어린이놀이터(실외), 주민운동시설(실외)
권장 커뮤니티시설	생활지원시설	공용세탁실, 계절창고, 체력단련실, 공동주방, 야외 휴게공간, 게스트룸
	사회활동 지원시설	맘스카페, 독서실, 주민회의실, 워크 스테이션, 멀티룸

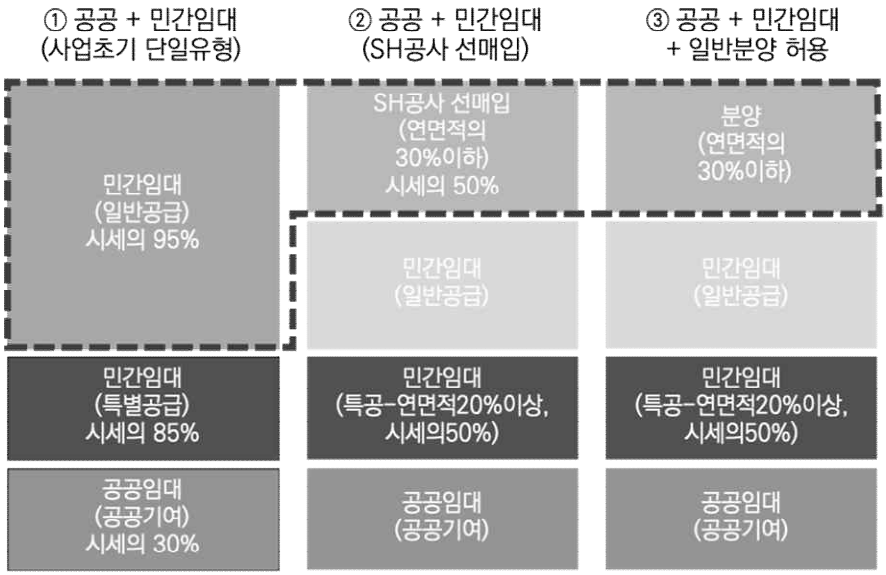
(출처: 역세권 2030청년주택 건축설계 기본방향)

그러나 이러한 시설의 계획은 의무사항이 아닌 권장사항으로, 주민공동시설의 개수나 질적인 수준에 대해 구체적인 기준이 없고 어떤 시설을 계획할 것인지는 공급자의 판단에 따르며 실제 공급 시 강제할 수 없고 관련 내용에 대한 체크리스트를 마련하여 공급자의 자율에 맡기는 대신 심의 시 조치할 수 있는 정도에 그치고 있다.

이처럼 여러 규정에 의해 공급 과정에 영향을 받는 '역세권 청년주택'은 조례 등의 개정에 따라 사업인가를 받기 전인 사업은 과정 상 차질이 불가피하다. 따라서 '역세권 청년주택'의 공급 방식과 현황을 살펴보고, 시간 흐름에 따른 공급 추이는 어떠한지 알아보았다.

2. 공급 방식 및 현황

사업 초기에는 [그림 2-5]의 유형 ①(공공+민간임대)의 공급 방식만 존재하였다. 하지만 2019년 12월 건립 및 운영기준 8차 개정 시에 사업 방식을 다양화 하고 공공성의 확충을 위해 유형 ②, ③을 추가하였다.



[그림 2-5] 공급 방식의 세 가지 유형
(출처: 서울특별시 '역세권 청년주택' 건립 및 운영기준(9차), 재구성)

초기 운영되었던 유형 ①은 하나의 사업지에서 일반공급되는 민간임대 유형이 68% 비율을 차지하는데, 민간임대는 시세의 95% 수준으로 공급하게 되면 역세권 입지의 특성상 시장 가격과 큰 차이를 보이지 않게 된다. 이미 주거비에 많은 부담을 느끼는 청년들은, 청년을 위해 공급하는 주택에서조차 큰 혜택을 받지 못했던 것이다. 이로 인한 여러 문제가 불거지자, 공급 방식의 유형을 추가하게 된 것으로 해석할 수 있다.

유형 ②는 SH공사가 연면적의 30% 이하 범위 내에서 물량을 선매입할 수 있도록 한 것이다. 이를 통해 SH공사는 저렴한 공공임대 물량을 확보하여 공공성을 높일 수 있고, 이에 대한 급부로 민간사업자는 일정 정도의 사업상 안전요인을 확보하게 된다.

유형 ③은 일반분양을 허용하는 유형으로, 연면적의 30% 이하 범위 내에서 민간 분양으로 이루어지는 타 주택개발사업과 동일하게 분양할 수 있도록 완화해준 것이다.

그런데 서울시는 건립 및 운영기준 10차 개정안을 통해 공급유형을 단일화했다. 개정 알림 공고를 보면 SH가 30% 선매입을 하는 ②번 유형으로 단일화하고 공공성을 강화한다는 방침이다. 이로써 물량의 최대 50%를 공공이 운영하게 되어, 민간임대주택특별법에 따른 민간 공급의 최소 비중을 고려해 공공이 최대한의 물량을 운영하고자 하는 의지를 보인 것이다.

사업을 추진하는 방식은 대상지가 '민간임대주택법에 따른 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구(면적 1천 제곱미터 이상, 이하 촉진지구)'로 지정되는지 여부에 따라 다르게 나타난다. 촉진지구로 지정되는 경우, 사업계획승인과 건축허가가 일괄 진행되기 때문에 사업의 절차가 간소화되는 이점이 있다([그림 2-6] 참조).

가. 촉진지구 지정 대상인 경우(촉진지구지정, 지구계획승인 및 건축허가/사업계획승인 통합접수 시)

나. 촉진지구 지정 대상이 아닌 경우(도시관리계획 접수 시)

[그림 2-6] 사업계획 결정절차
(출처: 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준 10차 개정안)

사업의 과정은 크게 ‘사전검토 → 사업계획서 접수 → 협의 및 주민의견 청취 → 심의 → 사업승인 및 고시 → 착공’으로 볼 수 있다. 그런데 앞서 언급했듯 주민 민원이 다수 제기되면서 사업 과정에 지역의 의견을 수렴하는 절차를 추가하게 되었고 사업과정의 지연이 예상된다. 일반적으로 서울시 심의를 통과하기까지 1년여 기간이 필요했고, 서울시의 적극적인 지원에 따라 절차와 일정을 준수하기 비교적 쉬웠던 것에 비해 자치구와 사업 계획을 공유하고 서울시의회를 거치는 등 결정에 참여하는 관계자가 늘어난 만큼 착공 일정이 늘어날 수 있다는 예측이다.[17)]

서울시 내부 자료를 바탕으로 지금까지 사업인가가 완료된 75개 사업지(준공, 착공 완료 포함)와 사업인가를 진행 중인 69개 사업지, 사전검토 단계에 있는 38개 사업지로, 총 182개 사업지를 파악하였다.([표 2-7] 참조).

[표 2-7] 청년주택 추진 현황

구 분		합 계	사업인가 완료	사업인가 진행 중	사전검토 중
건수		182	75	69	38
호수	계	70,783	23,466	27,353	19,964
	공공	16,249	4,938	7,019	4,292
	민간	54,534	18,528	20,334	15,672

(출처: 서울시 내부 자료)

사업 초기 2022년까지 8만 호를 공급의 목표로 삼은 것에 비해 누적 달성률은 낮게 나타났다. 2021년 5월을 기준으로 전체 8만 호 대비 누적 달성률은 29.3%(인허가 완료 포함)에 불과하다. 사전검토 중인 사업지의 공급량까지 포함한 경우에도 목표치인 8만호에서 1만호가 모자란 상황에서, '역세권 청년주택'이 질적 측면에서 뿐만 아니라 양적 측면에서도 청년의 주거환경을 개선할 수 있는가에 대한 의문이 생기게 된다.

17) 안상미. (2021.5.14.). 주민의견 반영 추진…'역세권 청년주택' '삐걱'. 한국경제.

종합하자면 '역세권 청년주택'은 특히 그 입지적 이점으로 인해 청년의 전반적인 주거 환경과 삶의 질을 향상할 수 있다는 장점이 있지만 주민 반발이나 입지 편향 등 그에 따른 문제가 산재해있다. 따라서 '역세권 청년주택'의 입지에 대한 분석과 청년의 주거 수요에 영향을 미치는 요인들을 분석하여, 청년 주거안정이라는 궁극적 목적 달성에 기여했는가를 확인하고자 한다.

제 3 장 분석의 틀

제 1 절 분석 대상 선정

1. 사례 대상지 선정 기준

연구 대상을 선정하기 위해 서울시 내부 자료를 구득하였고, 고시 공고된 자료를 취합하여 준공 완료한 건축물 현황을 파악하였다. 사업은 연구 시점에도 계속 진행되고 있는 상황이며, 사전검토 단계에 있는 사례 대상지는 조례 또는 건립 및 운영기준의 개정에 영향을 받아 건축물 규모, 건축계획 등이 변경될 가능성이 있다. 사업인가가 완료된 상태라고 하더라도 착공 후 준공되기까지 1~2년의 시간이 필요하므로 공급이 완료되는 시점(준공 및 입주 시점)에는 주변 환경에 변화가 생길 수 있다.

따라서 준공 후, 거주자들이 경험하게 될 실질적인 건축물의 입지 및 주거 환경을 분석하기 위해서는 공급 완료된 대상지를 사례로 선정할 필요가 있다고 판단하였다.

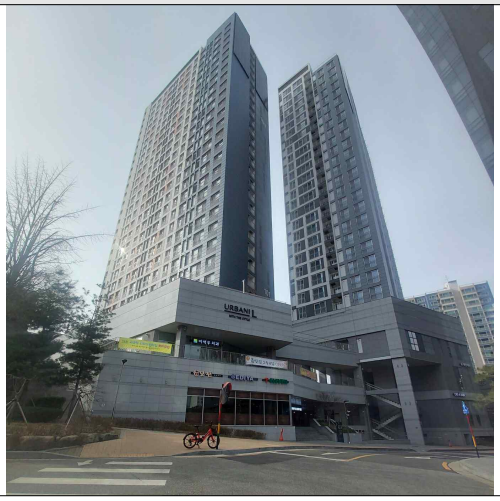
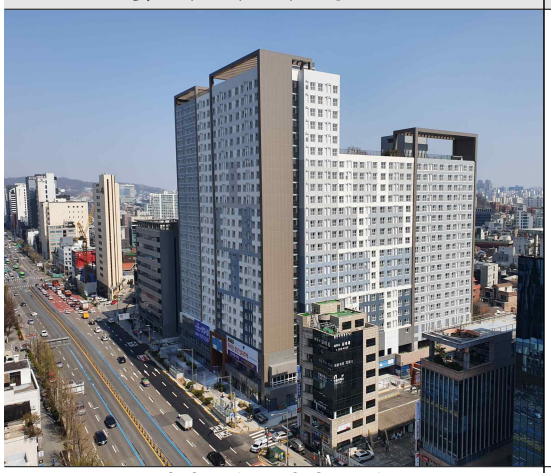
또한 공급 완료된 대상지의 건축물 규모, 공급 세대수, 지역적 분포, 역세권의 유형 등을 종합적으로 고려하였을 때, 규모와 세대수가 다양하고 지역적 분포나 역세권 유형 분류가 전체 대상지의 비율과 비슷하게 나타나고 있어 대표성을 가진다고 판단하였다.

그 결과, 현재 공급이 완료된(준공된) 총 16개 사업지를 분석 대상으로 선정하였다.

2. 사례 대상지 선정 목록

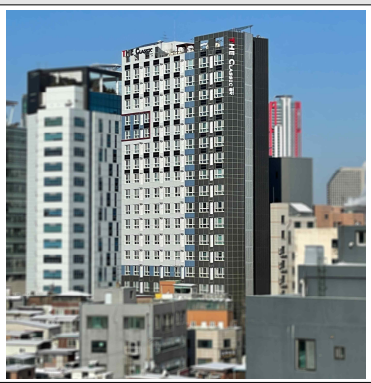
선정된 사례 대상지의 전경과 건축물 규모, 공급 세대수(공공임대, 민간임대)는 [표 3-1]과 같다. 공급 세대수가 가장 적은 경우인 57세대부터 건축물 2개동 규모로 총 공급 세대수 1,086세대까지 다양한 규모의 준공 사례가 있음을 확인하였다.

[표 3-1] 사례 대상지 선정 목록

1) 서대문구 충정로3가 480	2) 성동구 용답동 233-1
	
지하 6층, 지상 26층, 2개동 총 499세대(공공 49, 민간 450)	지하 3층, 지상 19층 총 170세대(공공 22, 민간 148)
3) 마포구 서교동 494	4) 광진구 구의동 587-64
	
지하 5층, 지상 24층 총 913세대(공공 162, 민간 751)	지하 2층, 지상 11층 총 74세대(공공 15, 민간 59)

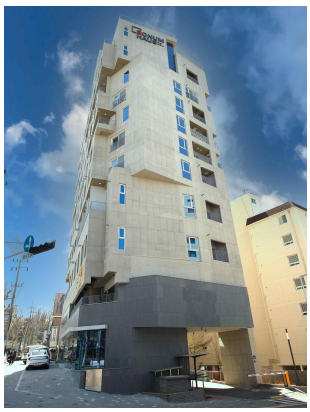
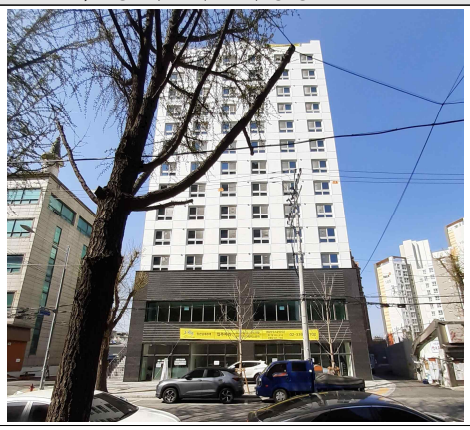
(출처: 역세권 청년주택 공식 홈페이지; 구글 검색.)

[표 3-1] 사례 대상지 선정 목록 (계속)

5) 종로구 숭인동 207-32	6) 강서구 등촌동 648-5
지하 3층, 지상 18층	지하 4층, 지상 17층
총 238세대(공공 31, 민간 207)	총 285세대(공공 19, 민간 266)
7) 동작구 노량진동 37-1	8) 강서구 염창동 312
	
지하 2층, 지상 18층	지하 4층, 지상 20층
총 272세대(공공 37, 민간 235)	총 500세대(공공 49, 민간 451)
9) 마포구 창전동 450	10) 용산구 한강로2가 426
지하 5층, 지상 16층, 2개동	지하 7층, 지상 37층, 2개동
총 589세대(공공 60, 민간 529)	총 1,086세대(공공 323, 민간 763)

(출처: 역세권 청년주택 공식 홈페이지; 구글 검색.)

[표 3-1] 사례 대상지 선정 목록 (계속)

11) 강서구 화곡동 401-1	12) 동대문구 휘경동 192-1
	
지하 2층, 지상 11층	지하 3층, 지상 13층
총 57세대(공공 9, 민간 48)	총 99세대(공공 9, 민간 90)
13) 서초구 서초동 1502-12	14) 강서구 화곡동 1170
지하 4층, 지상 12층	지하 3층, 지상 15층, 2개동
총 280세대(공공 68, 민간 212)	총 429세대(공공 87, 민간 342)
15) 강동구 천호동 458-3	16) 마포구 상수동 355-2
지하 2층, 지상 15층	지하 2층, 지상 15층
총 223세대(공공 50, 민간 173)	총 95세대(공공 27, 민간 68)

(출처: 역세권 청년주택 공식 홈페이지; 구글 검색.)

제 2 절 분석 기준 설정

이론적 고찰을 통해 '역세권 청년주택'의 성격에 역세권이라는 입지, 청년을 위한 임대주택이라는 점에서 특정 수요자 측면의 성격을 갖는 것을 파악하였다. 본 연구에서는 '역세권 청년주택'의 입지 특성을 도출하기 위해 분석 기준으로 본 사업이 가지는 두 가지 성격에 따른 기준을 마련했다.

1. 역세권 유형 구분

다수의 연구에서 토지이용 특성, 대중교통, 지하철 승·하차량 등 여러 요인에 따라 역세권의 특성이 달라진다는 점에서 역세권의 유형을 구분하고 있다([표 3-2] 참조).

[표 3-2] 서울시 역세권의 유형 분류

연구자	분류	역세권 유형 구분
오영택 외(2009)	토지이용 특성	주거 / 비주거
손동욱 외(2010)	주거용도 개발용량	주거 / 비주거
이은아 외(2013)	토지이용 특성	주거/상업, 업무/주거, 상업, 업무/기타
이주아 외(2013)	토지이용 특성	업무/상업/교육/주거/주거위주복합
김수연 외(2013)	토지이용 특성	상업/업무 중심형/고층주거 우세형/공업중심형/저층주거 소상업 우세형
이정우 외(2015)	시간대별 통행행태	오전승차집중/오전환승집중/승하차 동일수요/오후수요집중/유동통행집중/오전하차집중

(출처: 이정우 외. (2015). p. 37. 재구성)

본 연구는 역세권의 공간적 다양성을 바탕으로 공급된 사례의 주변 인프라가 청년층 수요에 적절하게 조성되었는지 분석하기 위해 역세권의 유형을 구분하는 것이 목적이므로, '역세권 청년주택'의 주 수요층인 청년세대의 주거 수요를 고려해 역세권을 유형화한다.

2. 청년층 주거 수요

‘역세권 청년주택’은 정책의 초기 단계에서는 사회초년생을 정책 대상자로 설정했고, 후에 혜택의 대상자를 넓히기 위해 19~39세 청년과 대학생, 신혼부부로 그 대상을 확장, 특정했다. 따라서 특정한 수요 계층이 존재하는 사업으로서, 사업 대상의 특성에 따른 특정한 공간적 요구가 있을 것으로 사료된다.

또한, '역세권 청년주택' 공급 사례의 건축물대장을 통해 건축용도의 대부분이 도시형 생활주택 또는 아파트 등의 공동주택으로 구분되는 것을 확인하였고, 그 외에 오피스텔, 공공주택 등 청년층 주거 형태를 대상으로 한 수요자, 거주자 관점의 선호특성, 주거 만족도에 관한 연구를 통해 분석 요소를 취합하였다.

[표 3-3] 주거만족도 분석 요소 취합

기준	분석 요소
내부환경	보안&프라이버시, 향&채광, 주택규모, 소음&진동, 이웃 간 교류, 욕실크기와 구조, 빌트인 시스템
외부환경	치안방범, 진입보행, 학교시설, 자연환경, 유흥분리, 직장과의 거리, 주차장 접근, 대중교통 편의성, 도로여건, 생활편의시설 편리성, 교육환경 우수성, 지역발전 가능성
편리성	주차공간, 경로당, 놀이터, 관리소, 조경시설
편의성	대중교통, 교육시설, 상업시설, 문화체육시설, 공공기관, 공원, 의료복지시설
경제성	투자가치, 소득대비 월세비중, 임대계약 형태, 유지관리비용, 관리비, 임대료
안전성	보행 안전성, 방범시설, 밤길 안전성, 화재, 건물구조

김도형 외(2018)의 연구에서는 연령별로 임대주택의 대중교통의 만족도에 차이가 나타난다고 분석했는데, 사회초년생 계층에서는 물리적인 대중교통과의 거리 정도보다 인근 생활편의시설, 교육시설, 여가시설 등의 유무에 따라 실질적인 만족도에 영향이 있다는 것을 밝혔다.

또한, 김용진 외(2011)의 연구를 통해 30대 이하의 경우 대중교통 편의성과 교육환경이 주요한 주거 선택 요인으로 나타났고, 그 중 20~30대 2인 가구(부부)인 경우 20~30대 1인가구와 달리 교육환경의 우수성이 주요 선호 입지 요인으로 나타났다.

이를 통해 같은 '역세권 청년주택' 사업에 따라서도 입지에 따른 주변 환경에 따라 만족도가 다르게 나타날 수 있다는 것을 파악했다.

따라서 사업의 주 대상으로 특정 연령 및 계층을 정하고 있으므로, 이러한 수요자의 특성을 고려해 사례 대상지의 입지 특성을 분석하고 공급의 적절성을 평가하기 위해 지표를 선정한다. 지표 선정의 기준으로는 선행연구에 중복해서 언급된 빈도가 높거나, '역세권 청년주택'의 이론적 고찰을 통해 밝혀진 특성인 경우로 한다.

[표 3-4]와 같이 선행연구에서 언급된 주거만족도 분석 기준을 취합, 분류하고 빈도가 높고 입지 특성과 밀접한 연관이 있는 항목인 외부환경, 편의시설 접근성 항목을 기준으로 사례를 분석하여, 수요자에 적합한 입지 선택이 이루어졌는지 확인한다. '역세권 청년주택' 사업의 성격과 조례, 가이드라인의 내용을 고려하여 입지 요인에 의한 특성을 확인할 수 있는 세부 요소를 분석 내용으로 선정하였다([표 3-5] 참조). 구체적인 세부 요소 중 중복되는 내용은 연구자 판단에 따라 통합하였다.

[표 3-4] 주거만족도 분석 기준 선정

선행연구	내부환경	외부환경	부대시설	편의성	경제성	안전성
김용진 외(2011)		○	○	○		
유시은 외(2013)	○	○	○	○	○	○
이재수 외(2014)	○	○	○	○		
오병록 외(2016)	○	○	○	○	○	
이소영 외(2019)	○	○		○	○	
정 현 외(2020)	○			○		○
천성희 외(2020)	○	○	○			○
본 연구	△	○		○		

[표 3-5] 분석 세부 기준

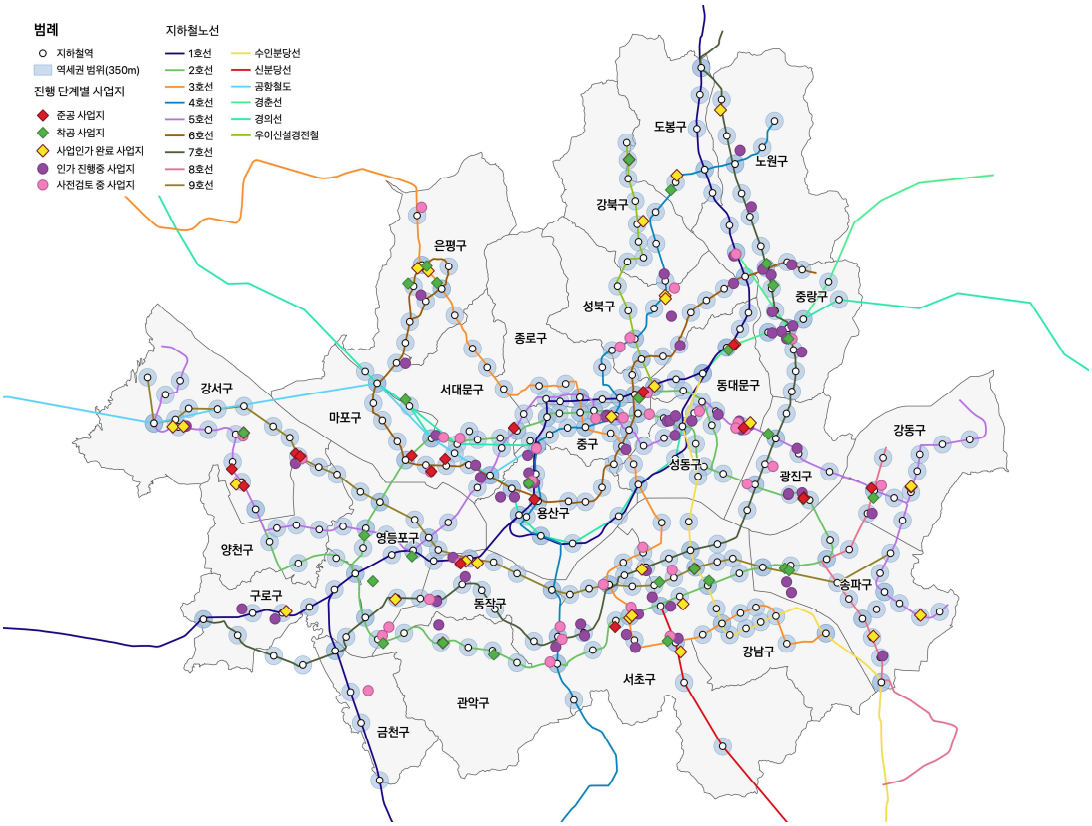
기준	분석요소	분석 내용
대중교통 접근성		지하철, 버스정류장의 수, 최단거리
편의시설 접근성	공원	도보권 범위 내 공원 수, 총 면적, 최단거리
	교육시설	도보권 범위 내 개수, 최단거리
	상업시설	
	문화체육시설	
	공공기관	
	의료복지시설	
	주차장	도보권 범위 내 개수, 최단거리, 주차면수

제 4 장 역세권 청년주택의 입지 분석

제 1 절 입지 분포 패턴

사례별 입지 분석에 앞서 공급 완료, 진행 중, 검토 중인 전체 사업 대상지의 입지 분포를 QGIS 3.22 프로그램을 활용하여 분석하였다. 대상지 분포를 확인한 결과, 공급량이 높게 나타나는 자치구가 존재하였다.

사업대상지와 지하철역과 노선, 지하철역 중심점을 기준으로 역세권 범위인 350m를 지도상에 표현하면 [그림 4-1]과 같다.



[그림 4-1] 사업대상지 현황

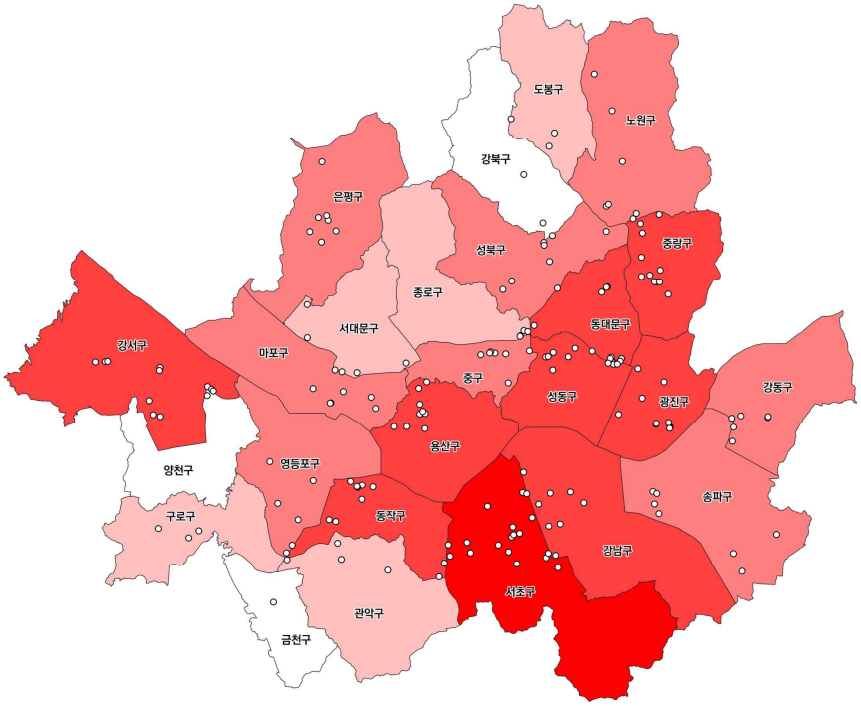
사업대상지가 많이 존재하는 자치구와 아닌 곳을 비교하기 위해 단계구분도로 표현하고, 이러한 분포 특성이 청년 1인가구의 주거 입지와 일치하는지 알아보기 위해 자치구별 청년 1인가구수를 단계구분도로 표현하여 비교하였다. 사업대상지가 많이 존재하는 자치구는 서초구로, 사전검토 대상지까지 모두 합하여 18개가 있고 제일 적게 존재하는 자치구는 양천구와 금천구로 각각 1개씩 사업지가 존재한다([표 4-1] 참조).

[표 4-1] 자치구별 가구 및 사업 현황

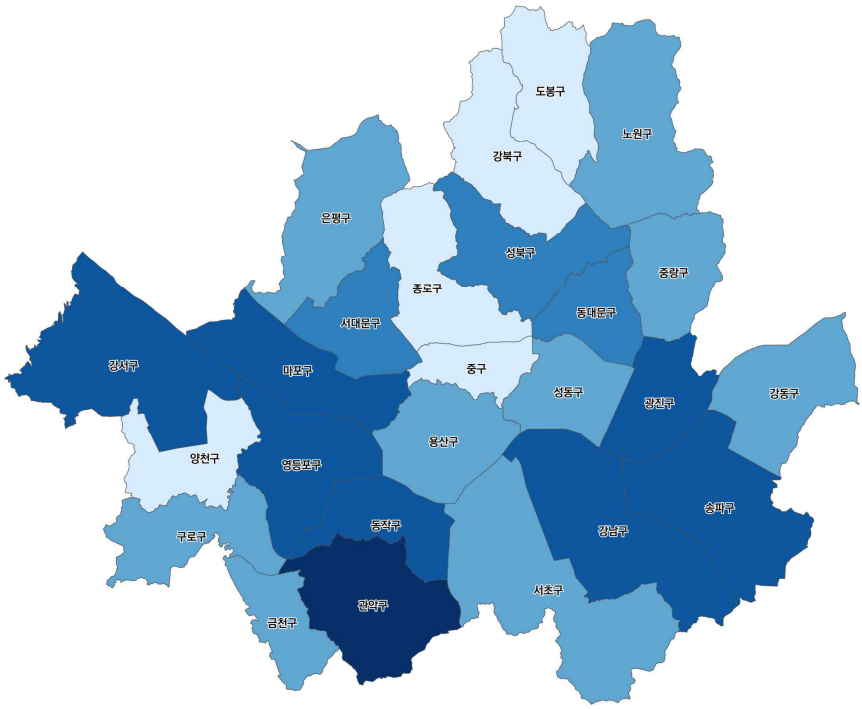
자치구	청년 1인가구수	총 사업지	공급(예정) 세대수	자치구	1인가구수	총 사업지	공급(예정) 세대수
관악구	86,487	5	1,199	구로구	22,581	3	5,747
강서구	42,496	12	3,451	금천구	22,581	1	876
동작구	38,382	11	2,693	성동구	21,371	12	4,759
마포구	37,820	7	3,492	강동구	19,894	6	2,723
강남구	36,773	9	2,259	중랑구	19,535	11	4,168
송파구	36,226	7	1,972	노원구	18,778	7	477
광진구	35,777	10	3,100	용산구	18,425	10	**10,914**
영등포구	34,652	7	3,134	강북구	14,929	2	5,233
동대문구	32,792	9	2,464	양천구	12,756	1	746
성북구	32,532	7	1,680	종로구	12,744	4	170
서대문구	27,922	5	1,448	중구	10,589	7	815
서초구	22,597	**18**	2,536	도봉구	9,587	4	2,358
은평구	22,581	7					

(출처: 통계청, 2020; 서울시 내부 자료, 2020. 재구성)

2020년 통계청 자료에 따른 자치구별 1인가구는 관악구가 가장 많은 것으로 조사되었다. [그림 4-2]와 [그림 4-3]을 통해 알 수 있듯이, 청년 1인가구의 분포와 '역세권 청년주택'의 분포는 동일한 경향을 보이지 않고 있었다. 1인가구의 수가 많아 수요가 높을 것으로 예상되지만, 실제 '역세권 청년주택'은 공급 과정에서 입지를 '역세권' 주변으로 한정하고 있기 때문에 다른 입지적 요인이 공급에 끼치는 영향이 크다는 것을 확인하였다.



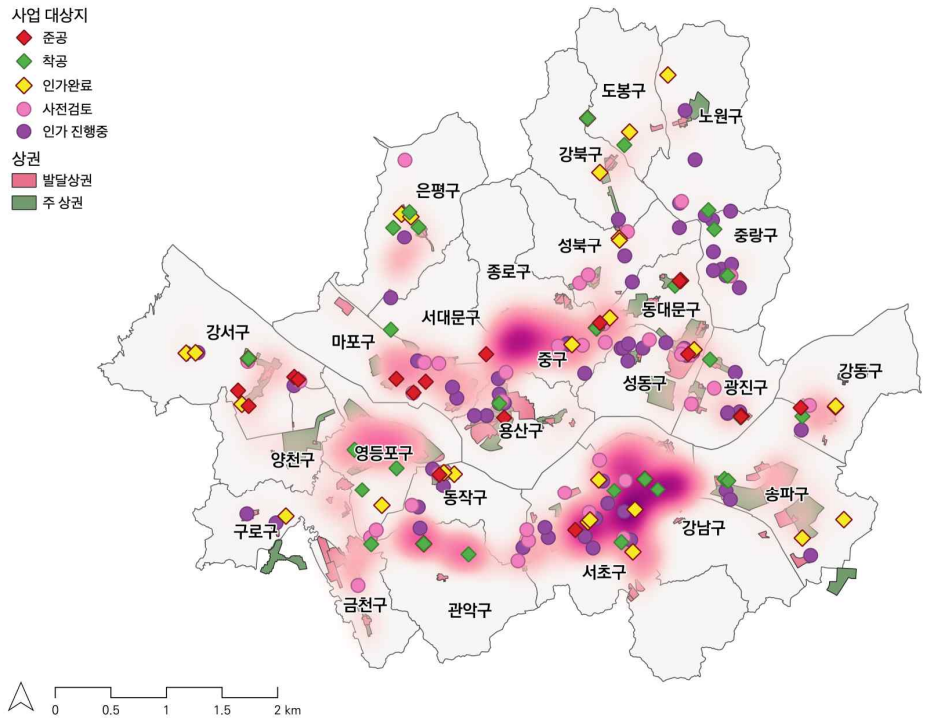
[그림 4-2] 자치구별 사업대상지 분포



[그림 4-3] 자치구별 1인가구수

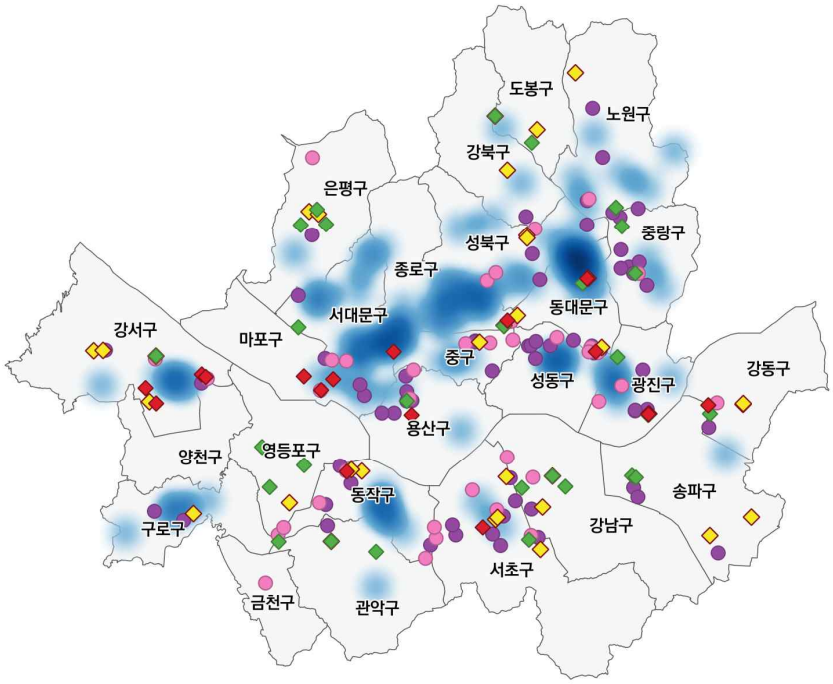
따라서 입지 분포에 영향을 주는 요인을 분석하기 위해 '역세권 청년주택'의 수요자인 청년층은 여러 계층으로 구분되는 점에 주목하였다. 예를 들어 같은 20대 내에서도 사회초년생이거나 대학생으로 계층이 구분된다는 점에서, 업무시설과 대학교의 입지와 '역세권 청년주택'의 입지 분포를 비교하였다. 분석에 활용한 원자료는 국가공간정보포털과 부동산통계정보시스템(R-ONE), 교육통계서비스를 통해 구득하였다. 서울시 건축물통합정보 데이터셋을 활용해 건축물 용도 중 업무시설을 추출하였고, 서울시내 대학교(전문대학 포함) 위치정보를 활용하였다.

업무시설 및 대학교의 위치 정보를 활용해 점으로 표시하였고, 밀도를 확인하기 위해 Heatmap(열지도)을 작성하였다. 업무시설의 경우 주 상권과 발달상권 레이어를 추가하여 중심지를 판단할 수 있도록 했다. 중구와 서초구, 강남구 등 서울의 전통적인 오피스 시장 권역의 업무시설 밀도가 높았고 '역세권 청년주택'의 분포가 서초구, 강남구의 CBD에 밀집되어 있는 것을 파악했다([그림 4-4] 참조).



[그림 4-4] 오피스 밀집 패턴과 사업 대상지 분포

반면, 서울시내 대학교의 밀집 패턴을 Heatmap(열지도) 작성을 통해 공간적으로 나타낸 결과, 사업대상지의 분포와 대학교의 분포는 업무시설에 비해 관계성이 비교적 낮은 것으로 파악하였다([그림 4-5] 참조).



[그림 4-5] 대학 밀집 패턴과 사업 대상지 분포

Heatmap(열지도)을 통해 확인한 입지 분포에 대한 객관적인 검증을 위해 SPSS Statistics 26.0 프로그램을 활용하여 강남 및 강북 지역의 인구 현황, 업무시설 및 발달상권의 면적, 대학교 학생 수 등과 행정동별 공급 세대수 간의 상관관계를 분석하였다. 분석에 활용된 변수는 [표 4-2]과 같다.

요인은 지역, 인구, 토지이용, 경제 현황의 4가지 분야에서 청년 세대와 관계있고, 역세권의 입지적 특성에 관계된 요인을 선정하였다. Pearson 상관분석을 실시하여 공급 세대수와 각 변수 간의 상관관계를 알아보았다.

[표 4-2] 입지 분포 영향 요인

구분	요인
지역	• 강남 지역 • 강북 지역
인구 및 가구	• 전체 가구수 대비 1인가구수 비율 • 전체 인구수 대비 20대 인구수 비율 • 전체 인구수 대비 30대 인구수 비율 • 전체 인구수 대비 19~39세 인구수(청년 인구) 비율 • 결혼 건수 • 대학교 재적 학생 수
토지이용	• 업무시설 수 • 업무시설 연면적 • 발달상권 면적
경제 현황	• 사업체 수 • 사업체 종사자 수

서울시내 25개 자치구의 425개 행정동별 공급 세대수와 인구 및 가구 요인의 Pearson 상관관계 분석 결과는 다음과 같다.

[표 4-3] 인구 및 가구 요인 상관관계 분석(N=425)

	공급 세대수	1인가구 비율	20대 인구 비율	30대 인구 비율	청년 인구 비율	대학교 학생수	결혼 건수
공급 세대수	1						
1인가구 비율	0.109*	1					
20대 인구 비율	0.025	0.695**	1				
30대 인구 비율	0.080	0.400**	0.367**	1			
청년 인구 비율	0.048	0.682**	0.919**	0.702**	1		
대학교 학생수	-0.039	0.252**	0.152**	-0.108*	0.039	1	
결혼 건수	0.119*	0.115*	.135**	.538**	.329**	-0.103*	1

*P<0.05 **P<0.01

분석 결과, 행정동별 공급 세대수와 1인가구 비율은 r=0.109, p=0.024로 정(+)적 상관관계를 보였으나, 청년 인구 비율과는 상관관계가 없는 것으로 나타났다. 또한, 연령대별로도 공급 세대수와 20대, 30대 인구 비율과 상관관계를 보이지 않는 것으로 나타났다. 결혼 건수와는 r=0.119, p=0.014로 인구 및 가구 요인 중 가장 높은 정(+)의 상관관계를 나타냈다.

행정동별 공급 세대수와 토지이용 요인 간의 상관관계 분석 결과, 업무시설 수와 r=0.116, p=0.017로 상관관계가 있음을 확인하였고 발달상권 면적과도 r=0.156, p=0.001로 상관관계가 있음을 확인하였다([표 4-4] 참조).

[표 4-4] 토지이용 요인 상관관계 분석(N=425)

	공급 세대수	업무시설 수	업무시설 연면적	발달상권 면적
공급 세대수	1			
업무시설 수	0.116*	1		
업무시설 연면적	0.072	0.775**	1	
발달상권 면적	0.156*	0.690**	0.669**	1

*P<0.05 **P<0.01

행정동별 공급 세대수와 경제현황 요인 간의 상관관계 분석 결과, 사업체 수와 r=0.097, p=0.045로 상관관계가 있음을 확인하였다([표 4-5] 참조).

[표 4-5] 경제현황 요인 상관관계 분석(N=425)

	공급 세대수	사업체 수	사업체 종사자 수
공급 세대수	1		
사업체 수	0.097*	1	
사업체 종사자 수	0.062	0.746**	1

*P<0.05 **P<0.01

지역에 따른 차이를 알아보기 위해 강남과 강북 지역으로 나누어 인구, 토지이용, 경제현황에 대해 Pearson 상관분석을 실시하였다.

강남 지역의 인구 및 가구 요인 중 1인가구 비율이 r=0.186, p=0.008로 가장 높은 공급 세대수와 정(+)적 상관관계를 나타냈다. 결혼 건수는 r=0.153, p=0.029로 두 변수만이 공급 세대수와 정(+)적 상관관계를 보이는 것으로 나타났다.

1인가구 비율과 청년 인구 비율이 r=0.711, p=0.000으로 가장 높은 상관관계를 보이고 있고 연령별로는 20대 인구 비율이 r=0.710, p=0.000로 1인가구 비율과 높은 상관관계를 보이고 있어, 이에 대한 고려가 필요함을 알 수 있다. 그러나 강남 지역 공급 세대수와 연령대별 인구 비율과는 상관관계를 보이지 않았다([표 4-6] 참조).

한편, 강남 지역에서는 1인가구 비율과 대학교 학생수 사이의 상관관계는 존재하지 않는 것으로 나타났다.

[표 4-6] 인구 및 가구 요인 상관관계 분석(강남, N=202)

	공급 세대수	1인가구 비율	20대 인구 비율	30대 인구 비율	청년 인구 비율	대학교 학생수	결혼 건수
공급 세대수	1						
1인가구 비율	0.186**	1					
20대 인구 비율	0.062	0.710**	1				
30대 인구 비율	0.117	0.591**	0.614**	1			
청년 인구 비율	0.091	0.711**	0.930**	0.859**	1		
대학교 학생수	-0.024	0.081	0.313**	0.008	0.222**	1	
결혼 건수	0.153*	0.356**	0.318**	0.576**	0.470**	0.432	1

*P<0.05 **P<0.01

공급 세대수와 토지이용 요인 중 가장 높은 상관관계를 보인 것은 업무시설의 수로 r=0.278, p=0.000으로 나타났다. 업무시설의 연면적은 r=0.245, p=0.000, 발달상권 면적은 r=0.209, p=0.003으로 세 변수 모두 공급 세대수와 정(+)적 상관관계를 갖는 것으로 나타났다([표 4-7] 참조).

[표 4-7] 토지이용 요인 상관관계 분석(강남, N=202)

	공급 세대수	업무시설 수	업무시설 연면적	발달상권 면적
공급 세대수	1			
업무시설 수	0.278**	1		
업무시설 연면적	0.245**	0.880**	1	
발달상권 면적	0.209**	0.708**	0.746**	1

*P<0.05 **P<0.01

공급 세대수와 사업체 수는 r=0.208, p=0.003, 사업체 종사자 수는 r=0.193, p=0.006으로 모두 정(+)적 상관관계에 있음이 확인되었다([표 4-8] 참조).

[표 4-8] 경제현황 요인 상관관계 분석(강남, N=202)

	공급 세대수	사업체 수	사업체 종사자 수
공급 세대수	1		
사업체 수	0.208**	1	
사업체 종사자 수	0.193**	0.934**	1

*P<0.05 **P<0.01

강북 지역의 상관분석 결과는 다음과 같다.

인구 및 가구 요인 중 결혼건수가 r=0.174, p=0.009로 인구 및 가구 요인 중 공급 세대수와 가장 높은 상관관계가 있는 것으로 나타났고, 그 외 요인인 1인가구 비율, 20~30대 인구 비율, 청년 인구 비율과는 상관관계가 없는 것으로 나타났다.

강북 지역에서는 1인가구 비율과 20대 인구 비율이 r=0.686, p=0.000으로 가장 높은 상관관계를 보였고, 강남 지역과 달리 대학교 학생수와 r=0.348, p=0.000으로 상관관계가 있는 것으로 나타나 특정 수요층에 대해 고려해야 한다. 그러나 공급 세대수와 대학교 학생수는 상관관계가 없는 것으로 나타나, 공급 과정에서 이에 대한 보완이 필요함을 알 수 있다([표 4-9] 참조).

[표 4-9] 인구 및 가구 요인 상관관계 분석(강북, N=223)

	공급 세대수	1인가구 비율	20대 인구 비율	30대 인구 비율	청년 인구 비율	대학교 학생수	결혼 건수
공급 세대수	1						
1인가구 비율	0.076	1					
20대 인구 비율	0.003	0.686**	1				
30대 인구 비율	0.102	0.169*	0.135*	1			
청년 인구 비율	0.034	0.654**	0.931**	0.483**	1		
대학교 학생수	-0.054	0.348**	0.543**	-0.047	0.464**	1	
결혼 건수	0.174**	-0..166*	-0.009	0.417**	0.144*	-0.136**	1

*P<0.05 **P<0.01

토지이용 요인 중 발달상권 면적은 r=0.157, p=0.019로 강북 지역 공급 세대수와 정(+)의 상관관계를 보였다([표 4-10] 참조).

[표 4-10] 토지이용 요인 상관관계 분석(강북, N=223)

	공급 세대수	업무시설 수	업무시설 연면적	발달상권 면적
공급 세대수	1			
업무시설 수	0.068	1		
업무시설 연면적	-0.007	0.812*	1	
발달상권 면적	0.157*	0.716**	0.627**	1

*P<0.05 **P<0.01

강북 지역의 공급 세대수와 경제현황 요인인 사업체 수, 사업체 종사자 수의 상관관계는 없는 것으로 나타났다([표 4-11] 참조).

[표 4-11] 경제현황 요인 상관관계 분석(강북, N=223)

	공급 세대수	사업체 수	사업체 종사자 수
공급 세대수	1		
사업체 수	0.066	1	
사업체 종사자 수	0.018	0.772**	1

*P<0.05 **P<0.01

종합하면 강남 지역의 공급 세대수와 인구 및 가구 요인 중 전체 가구 대비 1인가구 비율, 결혼 건수, 토지이용 요인 중 업무시설 수, 업무시설 연면적, 발달상권 면적, 경제현황 요인 중 사업체 수, 사업체 종사자 수 사이의 상관관계가 있는 것으로 나타났고, 강북 지역에서는 공급 세대수와 결혼 건수, 발달상권 면적 등 두 변수 간의 상관관계가 있음을 알 수 있었다. 그러나 두 지역 모두 행정동별 전체 인구 대비 연령별 인구 비율 또는 청년층 인구 비율이나 대학교 학생 수와 공급 세대수 간의 상관관계는 없는 것으로 나타났다.

'역세권 청년주택'은 만 19세부터 39세 이하의 청년을 대상으로 하지만, 청년 집단 내부에는 대학생, 사회초년생, 신혼부부, 직장인 1인가구 등 다양한 계층이 존재함을 고려한다면 이러한 분포 특성으로 인해 '역세권 청년주택'의 입지에 따라 계층별로 정책 접근성에 차이가 있을 것으로 생각된다.

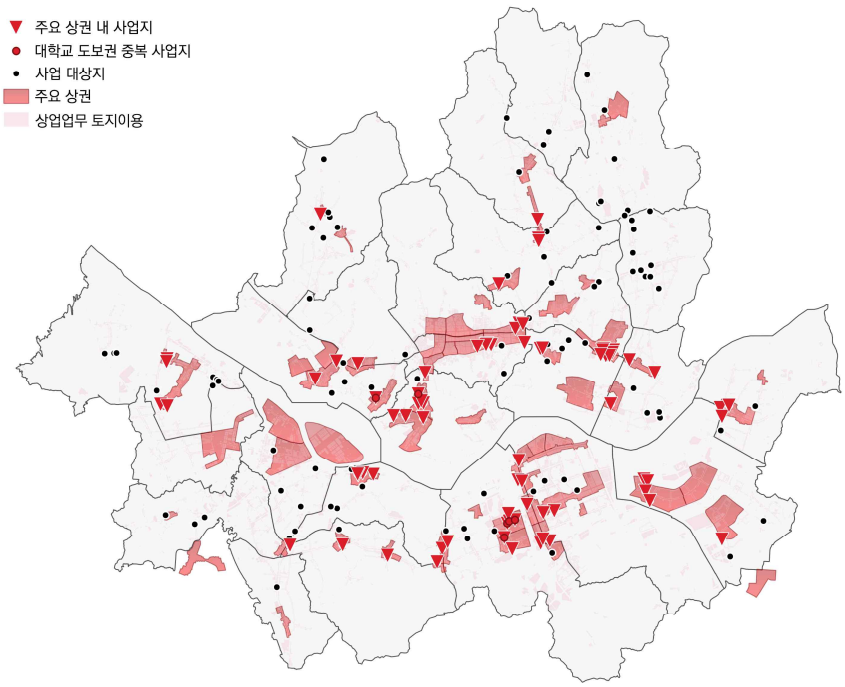
상관관계 분석을 통해 강남, 강북 지역의 공급 세대수와 공통으로 상관관계가 있는 것으로 나타난 발달상권, 상관관계는 없지만 수요 계층으로 여겨지는 대학생을 고려한 대학교 주변, 그리고 신혼부부 등을 고려한 기타 주거중심 역세권으로 입지 유형을 분류하고, 공급 완료되거나 공급 예정인 전체 사업지 182개를 상업·업무 중심 및 대학교 주변, 기타 역세권으로 입지에 따라 분류하고, 공급 현황을 파악하였다.

제 2 절 입지 유형 분류

1. 유형1 : 상업·업무 중심

(1) 사업지 수

상업 및 업무 중심의 역세권에 해당하는 대상지 분류를 위해 서울시 용도지역 데이터를 국가공간정보포털을 통해 구득 후, QGIS 프로그램을 활용하여 토지이용 상 상업, 업무시설로 사용되는 토지를 추출하고 주요 상권 위치 파일과 중첩하여 표현하였다. 사업 대상지 중 토지이용 상 상업용도, 업무시설 입지, 주요 상권[18] 내 위치하고 있는 대상지를 판별하였다([그림 4-6] 참조).



[그림 4-6] 상업·업무 중심 유형 사업지

18) 업무 및 상업시설이 밀집해있는 CBD, GBD, YBD 등 서울 도심 오피스 권역 내에 역세권 청년주택 분포가 밀집된 것을 Heatmap 작성을 통해 확인했고, 지리적 범위를 설정해 여기에 해당하는 사례 대상지를 선별해내기 위해 부동산 분야에서 사용하는 상권 개념을 차용하였다.

토지이용을 기준으로 하는 경우 총 182개 사업지 중 105개의 대상지가 상업, 업무 용도로 활용 중인 토지에 입지하고 있어, 약 58%가 현재 상업, 업무용도로 이용되고 있는 토지에 조성됨을 알 수 있었다. 다른 유형과 명확한 차이를 분석하기 위해 일반상업 및 근린상업용지에 조성된 사례를 제외한 주요 상권 내의 대상지를 확인한 결과 81개로 나타났다.

[표 4-12] 주요 상권 내 사업지(자치구별)

구분	자치구	대상지 수	인근 지하철 역(사업지 수)
강남	강남구	4	양재역, 신사역, 역삼역, 강남역
	강동구	3	천호역
	강서구	5	발산역(3), 화곡역
	관악구	4	서울대입구역, 구로디지털단지역, 신림역(2)
	동작구	7	노량진역(5), 이수역, 사당역
	서초구	12	논현역, 이수역, 강남역, 양재역, 남부터미널역, 교대역(4)
	송파구	5	문정역, 삼전역, 잠실역, 잠실새내역, 삼전사거리역(예정)
소 계		40	
강북	강북구	1	미아사거리역
	광진구	3	건대입구역, 군자역(예정), 아차산역
	동대문구	4	장한평역
	마포구	3	홍대입구역, 합정역, 공덕역
	서대문구	1	신촌역
	성동구	7	상왕십리역, 장한평역(5)
	성북구	3	한성대입구역, 숭곡초교역(예정), 미아사거리역
	용산구	9	남영역(4), 삼각지역, 서울역, 효창공원앞역
	은평구	1	연신내역
	종로구	4	동묘앞역
	중구	5	동대문역사문화공원역, 을지로4가역, 신당역
계		41	
총 계		81	

강남과 강북으로 지역을 나누어 비교했을 때, 각각 40개와 41개 대상지로 그 수는 비슷하게 나타났지만 강남의 경우 서초구에 12개가 밀집되어 있는 것을 알 수 있었다. 강북 지역에서는 용산구가 9개 대상지가 밀집해 있는 것을 확인할 수 있었다.

앞서 분석한 상관분석에 따르면 강남 지역이 1인가구 비율과 공급 세대수 간 상관관계가 존재하지만 강남 지역에 공급된 사례를 분석한 결과 청년1인 가구가 많이 존재하는 지역과는 차이를 보이는 것을 알 수 있다.

(2) 세대수

상업·업무 중심 유형인 105개의 공급 세대수를 확인한 결과, 공공임대 10,120세대, 민간임대 23,786세대로 전체 대상지의 공급 세대수에 대해 각각 62.3%, 64.1%로 절반 이상을 차지하는 것을 알 수 있었다.

그 중 특히 주요 상권 내 81개 대상지의 민간임대, 공공임대, 총 세대수를 확인한 결과, 공공임대는 유형1 전체 사업지 대비 66.9%, 민간임대는 59.0%였고 총 세대수는 전체 대상지의 60.7%로 나타났다. 대부분의 공급 세대수가 주요 상권 내에 입지하고 있는 것을 확인할 수 있었다.

[표 4-13] 상업·업무 중심 유형 세대수

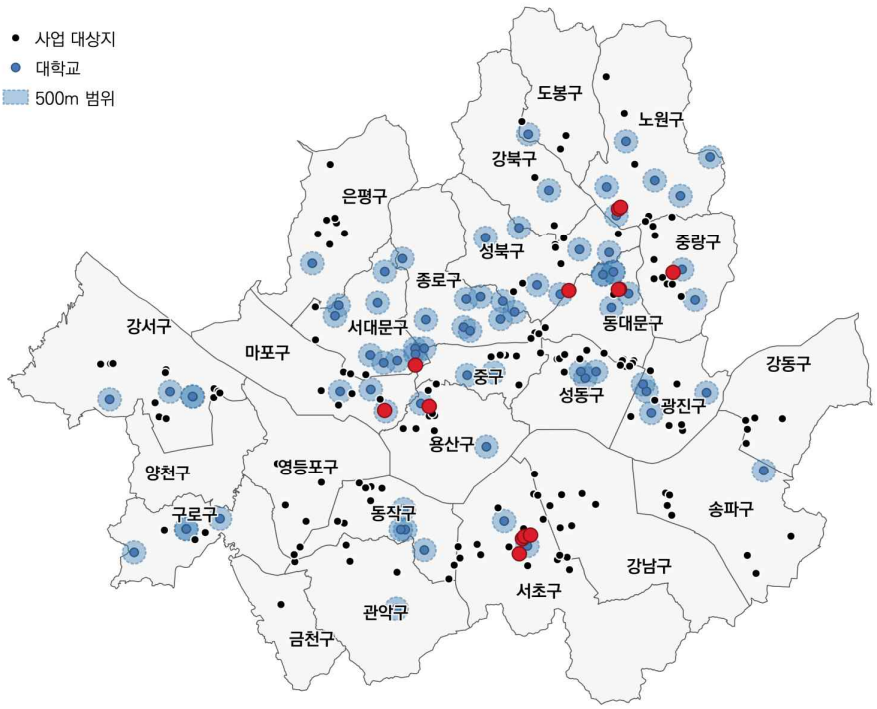
구 분		주요 상권 내	유형1 대비 비율	유형1 사업지	전체 대비 비율
공공임대	강남	3,256	79.8%	4,082	-
	강북	3,511	58.1%	6,038	-
소 계		6,767	66.9%	10,120	62.3%
민간임대	강남	8,890	79.7%	11,160	-
	강북	11,712	49.2%	23,786	-
소 계		20,602	59.0%	34,946	64.1%
총 계		27,369	60.7%	45,066	63.7%

(※비율은 소수점 둘째 자리에서 반올림)

2. 유형2 : 대학교 도보권

(1) 사업지 수

대학교 인접 구역에 해당하는 대상지 분류를 위해 대학교 위치 데이터를 활용해 대학 중심점을 만들고, 도보권에 해당하는 500m의 버퍼를 작성하여 대학교 인접 구역 내 사업지를 파악하였다([그림 4-7] 참조).



[그림 4-7] 대학교 500m 범위 내 사업지

분석 결과 대학교 500m 범위 내에 공급되거나 진행 중인 사업지는 총 182개 중 13개로, 전체 사업지 대비 약 7%를 차지한다. 선별 시 상업, 업무 유형에 해당하는 사업지를 중복 산정하였고, 대학교는 전문대학 및 사이버대학교를 포함한다.

이 유형에 해당하는 사례 중 최대 2개 역세권에 입지하는 사례(대상지 J, 대상지 L)가 있었고, 대상지 E의 경우에는 대학의 소재지는 성북구였으나, 도보권 반경이 해당 자치구를 넘어 형성되었고 대상지의 입지는 동대문구이므로 동대문구로 구분하여 취합하였다.

주요 상권 내 대상지와 비교했을 때, 주요 상권 대상지 81개 중 6개는 대학교 도보권 내 입지에 중복되었다. 중복 대상지 중 4곳은 서초구 교대역 부근에 입지하는 것을 확인하였고, 나머지는 각각 마포구와 용산구에 위치하고 있었다.

[표 4-14] 대학교 도보권 유형 사업지(자치구별)

구분	자치구	사업지 수	인근 지하철 역		비고
강남	서초구	4	대상지 A	교대역	주요 상권 내 입지
			대상지 B	교대역	
			대상지 C	교대역	
			대상지 D	남부터미널역	
강북	동대문구	3	대상지 E	고려대역	성북구 소재 대학 범위 내
			대상지 F	회기역	
			대상지 G	회기역	
	노원구	2	대상지 H	광운대역	
			대상지 I	광운대역	
	마포구	1	대상지 J	마포역, 공덕역	주요 상권 내 입지
	서대문구	1	대상지 K	충정로역	
	용산구	1	대상지 L	숙대입구역, 남영역	주요 상권 내 입지
	중랑구	1	대상지 M	상봉역	
	총 계	13			

(※대상지 명칭은 임의 부여)

(2) 세대수

도출된 사례 대상지의 민간임대, 공공임대, 총 세대수를 QGIS 프로그램의 가중치 값을 활용하여 계산하였다([표 4-15] 참조).

전체 공급량 중 대학교 반경 500미터 이내에 입지하는 '역세권 청년주택'의 민간임대 세대수는 공공임대보다 약 8배 많았다. 하지만 공공과 민간임대 모두 전체 대비 비율이 2% 미만으로, 대학교 도보권 내 공급된 세대수의 절대량이 현저히 적게 나타나는 것을 알 수 있었다.

[표 4-15] 대학교 도보권 유형 세대수

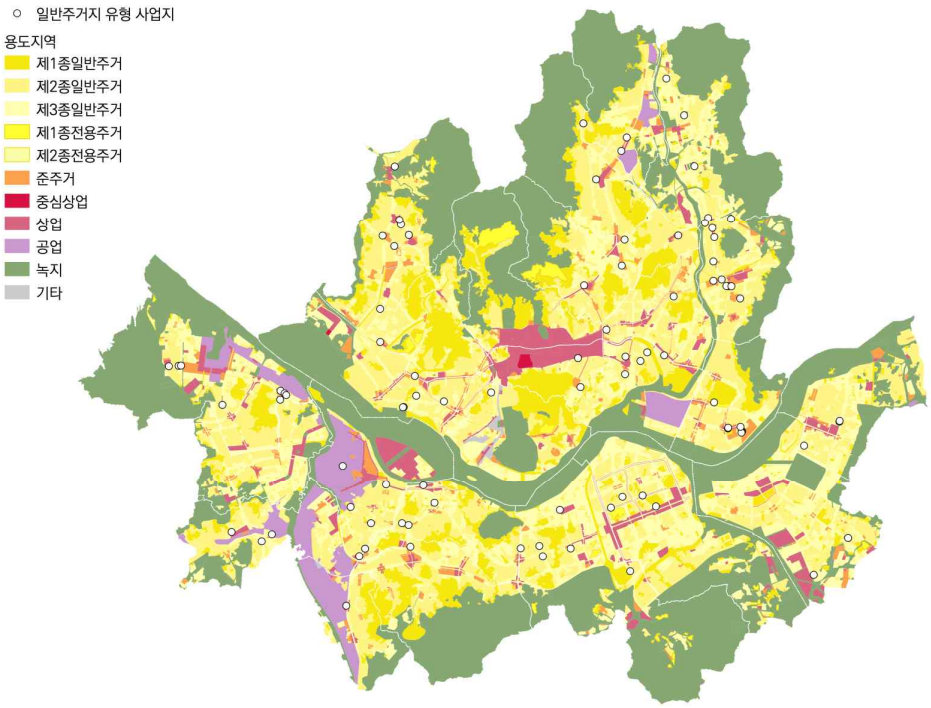
구분	유형2 사업지	타유형 중복 제외	전체 사업지	전체 대비 비율 (중복제외)
공공임대	2,037	412	16,249	12.5% (2.5%)
민간임대	8,913	1,505	54,534	16.3% (2.8%)
총 계	10,950	1,917	70,783	15.5% (2.7%)

(※비율은 소수점 둘째 자리에서 반올림)

3. 유형3 : 일반 주거지

(1) 사업지 수

상업·업무 중심과 대학교 도보권 외의 입지는 일반 주거지로 분류하여 분석하였다. 총 대상지 수는 71개로, 분포는 다음과 같다.



[그림 4-8] 일반 주거지 유형 사업지 분포

용도지역 별 사업지 수는 [표 4-16]과 같다. 상업지역을 제외한 기타 용도지역을 포함하였다. 분석 결과 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역에 각각 20개 내외의 사업지가 입지했고, 이외에 준공업지역, 제1종전용주거지역이 각 1개 사업지가 입지하고 있음을 알 수 있었다. 가장 많은 대상지가 입지하는 용도지역은 준주거지역으로 29개소가 입지하는 것으로 나타났다. 전체 182개 대상지 중 39%에 해당하는 비율이 일반 주거지 유형으로 구분되는 것을 확인하였다.

[표 4-16] 용도지역별 사업지 수

구분		유형3 사업지	전체 대비 비율
주거지역	제1종전용주거지역	1	-
	제2종일반주거지역	19	
	제3종일반주거지역	21	
	준주거지역	29	
소 계		70	-
공업지역	준공업지역	1	-
총 계		71	39.0%

(※비율은 전체 182개 사업지 대비, 소수점 둘째 자리에서 반올림)

(2) 세대수

세대수를 분석한 결과 다음과 같다.

[표 4-17] 일반 주거지 유형 세대수

구분		유형3 사업지	전체 사업지	전체 대비 비율
공공임대	강남	2,651	-	-
	강북	3,066		
소 계		5,717	16,249	35.2%
민간임대	강남	8,265	-	-
	강북	9,818		
소 계		18,083	54,534	33.2%
총 계		5,717	70,783	33.6%

(※비율은 소수점 둘째 자리에서 반올림)

종합하면 세 유형 중 가장 많은 사업지가 나타나는 곳은 상업·업무 중심 유형으로 105곳(57.7%), 다음으로 일반 주거지 유형에서 71곳(39%), 마지막으로 대학교 도보권 유형에서 다른 유형과 중복을 제외한 6곳(3.3%)이었다. 상업·업무 중심 유형 중 7곳은 대학교 도보권에도 중복되는 것으로 나타나, 대학 상권이 발달한 곳에 입지하는 사례가 있음을 확인하였다.

따라서 '역세권 청년주택'이 가장 많이 나타나고 있는 역세권 유형은 상업·업무 중심의 역세권으로, Heatmap(열지도)을 통해 확인한 분포 패턴과 일치하는 것으로 나타났다.

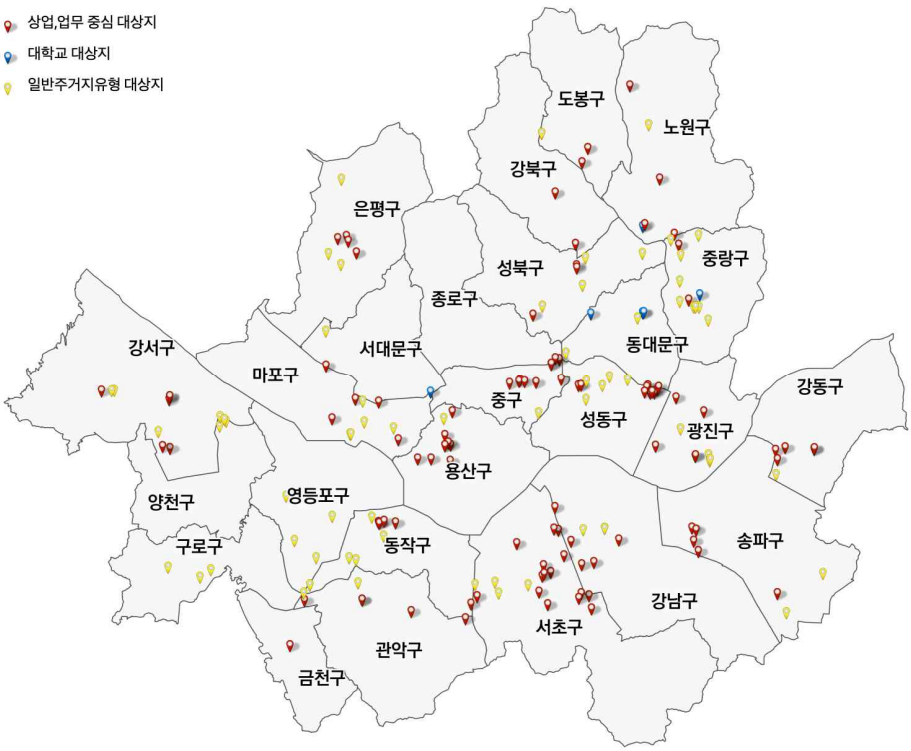
세대수를 기준으로 보면 절반 이상인 63.7%가 상업·업무 중심 유형의 역세권에 공급되었고, 그 다음으로 일반 주거지 유형의 역세권에 33.6%가 공급되었다. 가장 적은 유형은 대학교 도보권 유형으로, 2.7%만이 공급되었음을 확인하였다([표 4-18] 참조).

따라서 토지이용에 따라 구분한 역세권의 유형별로 '역세권 청년주택'이 공급된 세대수에 차이를 보이고 있으며, 지역별로는 상업·업무 중심 유형, 일반 주거지 유형의 경우 강남과 강북이 비슷한 규모로 공급되고 있었지만 대학교 도보권 유형의 경우 강북에 더 많은 사업지가 존재함을 확인하였다.

[표 4-18] 유형별 사업지 및 세대수 종합

구분		상업·업무 중심		대학교 도보권 (중복제외)		일반 주거지		총계
		수	비율(%)	수	비율(%)	수	비율(%)	
사업지 수		105	57.7	6	3.3	71	39.0	182
세대수	공공임대	10,120	62.3	412	2.5%	5,717	35.2	16,249
	민간임대	34,946	64.1	1,505	2.8%	18,083	33.2	54,534
총 공급 세대수		45,066	63.7	1,917	2.7%	23,800	33.6	70,783

(※비율은 전체 사업지 대비, 소수점 둘째 자리에서 반올림)



[그림 4-9] 유형별 사업지 분포도

제 3 절 입지 분석

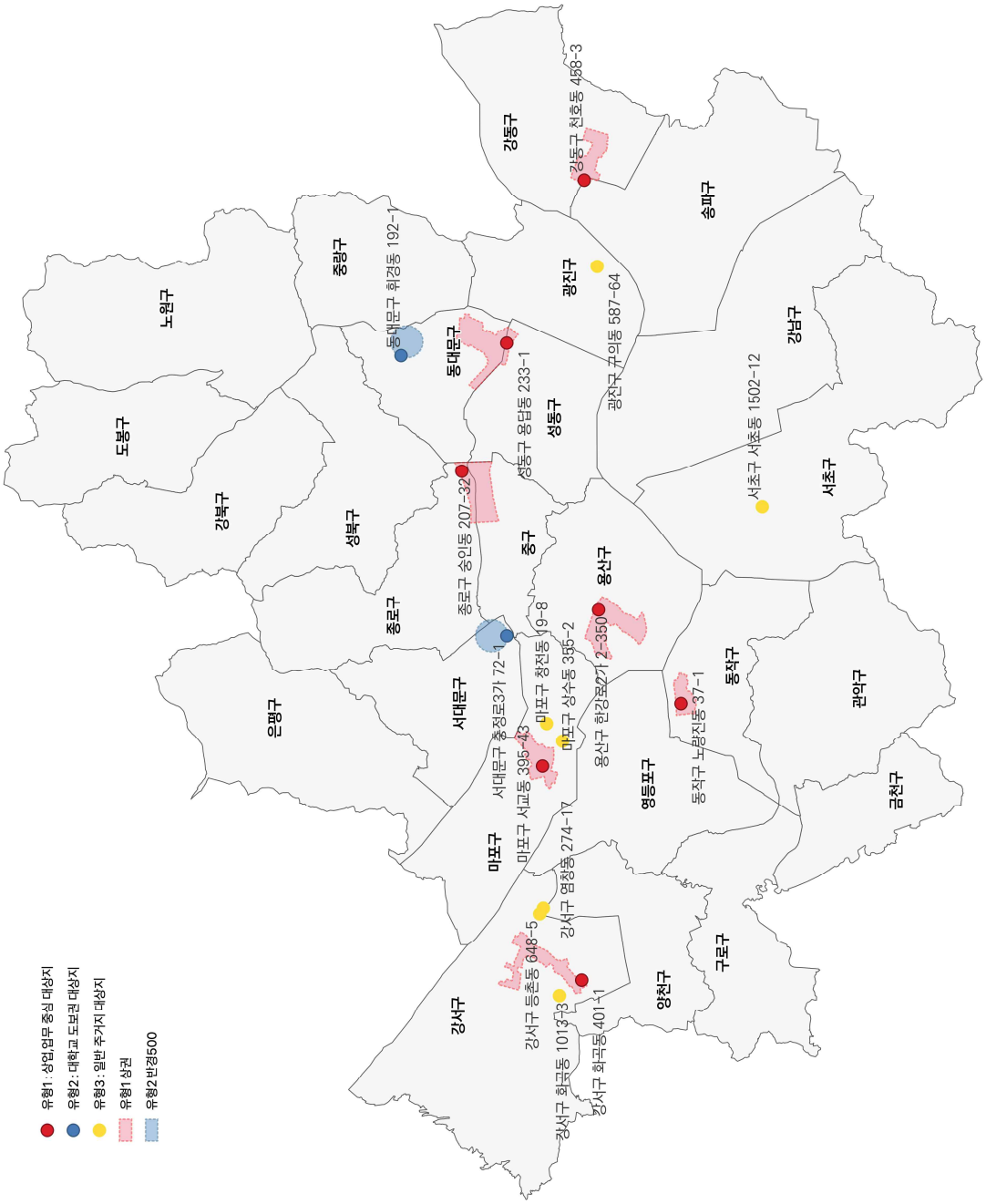
'역세권 청년주택'이 역세권 주변으로 그 입지가 한정되었지만 같은 역세권이더라도 입지에 따라 차별적인 공급 양상을 보이고 있으므로, 공급된 16개 사례의 입지적 특성을 분석하여 '역세권 청년주택'이 청년 계층의 전반적인 접근성 및 삶의 수준을 보장하고 있는지 파악하고자 한다.

진행되고 있는 사업의 특성상 사업 과정에서 변동 가능성이 있기 때문에, 준공된 사례를 분석함으로써 보다 명확한 분석이 가능하도록 16개 대상지를 선별하였다. 사례를 대상으로 대중교통 접근성과 편의시설 접근성 항목으로 구분하여 각 대상지 별 구체적인 입지 분석을 수행하였다.

분석에 앞서 각 대상지의 토지이용특성에 따라 역세권 유형을 구분하였다. 16개 대상지 중 유형1에 7곳, 유형2에 2곳, 유형3에 7곳이 해당하는 것으로 나타났다([표 4-19] 참조).

[표 4-19] 역세권 유형별 사례 대상지

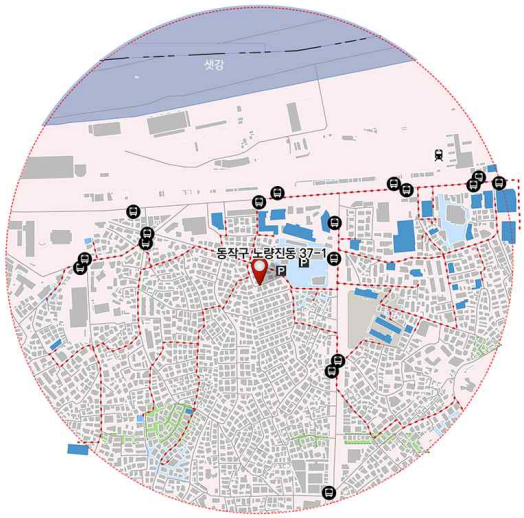
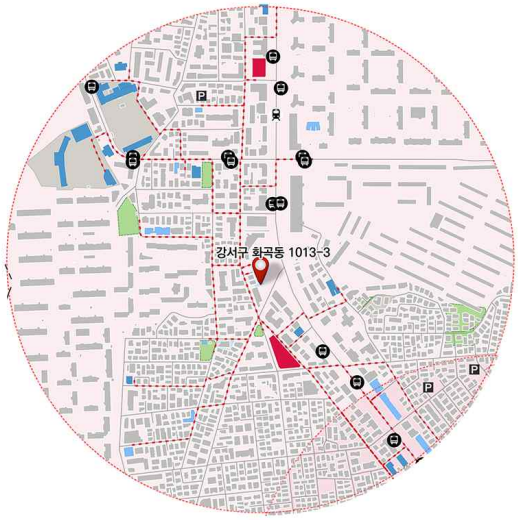
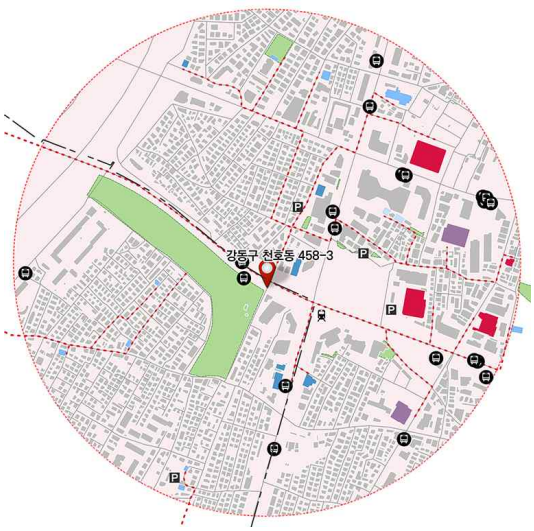
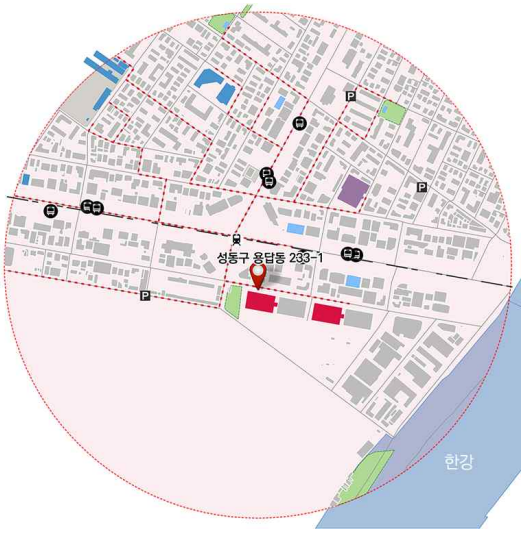
역세권 유형	지역	대상지 주소
유형1. 상업·업무 중심	강남	동작구 노량진동 37-1
		강서구 화곡동 401-1
		강동구 천호동 458-3
	강북	성동구 용답동 233-1
		마포구 서교동 395-43
		종로구 숭인동 207-32
		용산구 한강로2가 426
유형2. 대학교 도보권	강북	서대문구 충정로3가 72-1
		동대문구 휘경동 192-1
유형3. 일반 주거지	강남	강서구 등촌동 648-5
		강서구 염창동 274-17
		서초구 서초동 1502-12
		강서구 화곡동 1013-3
	강북	광진구 구의동 587-64
		마포구 창전동 19-8
		마포구 상수동 355-2



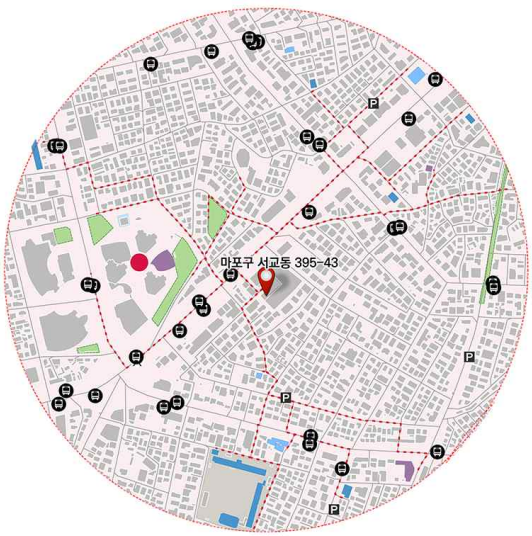
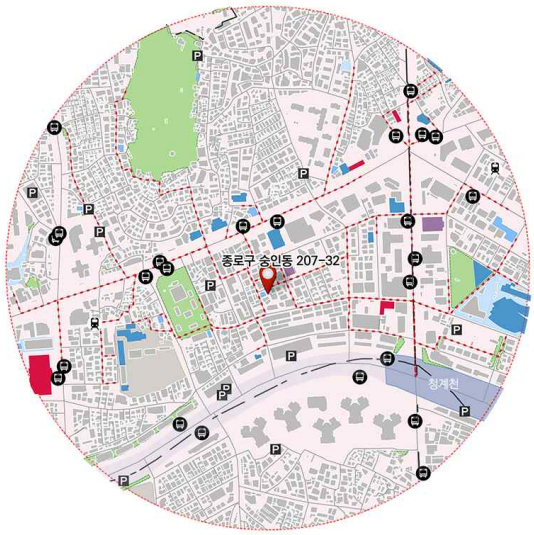
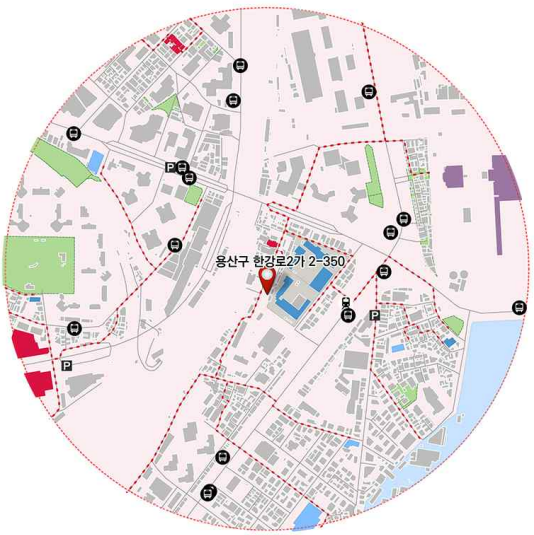
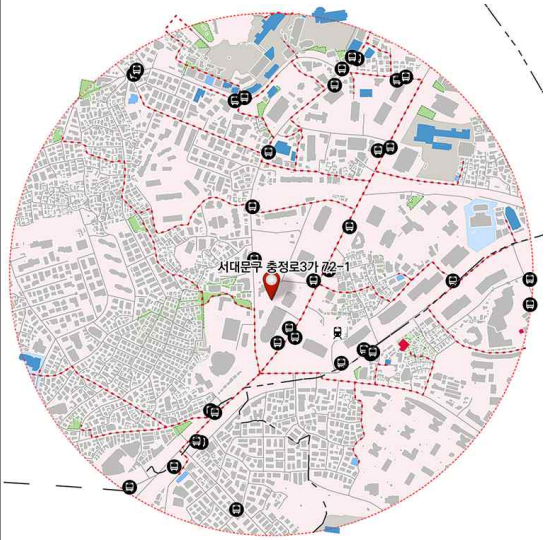
[그림 4-10] 유형별 준공 사업지 분포도

각 유형별 대상지의 도보권 500미터 반경 내 편의시설을 용도별로 구분하여 표시하고, 대중교통 접근성을 확인하기 위해 지하철과 버스 정류장의 위치, 각 시설까지의 최단거리를 표시하였다([표 4-20] 참조).

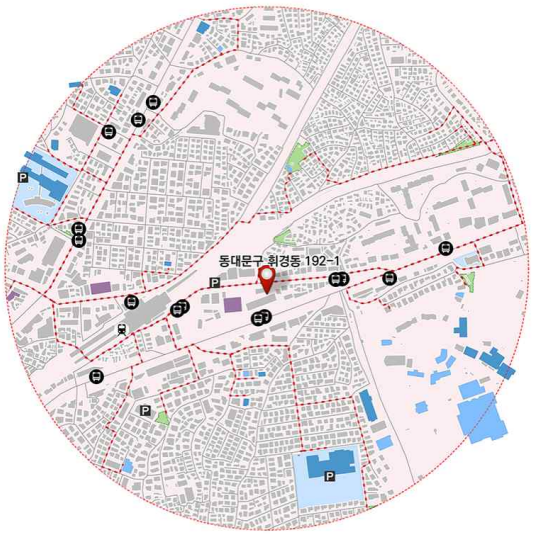
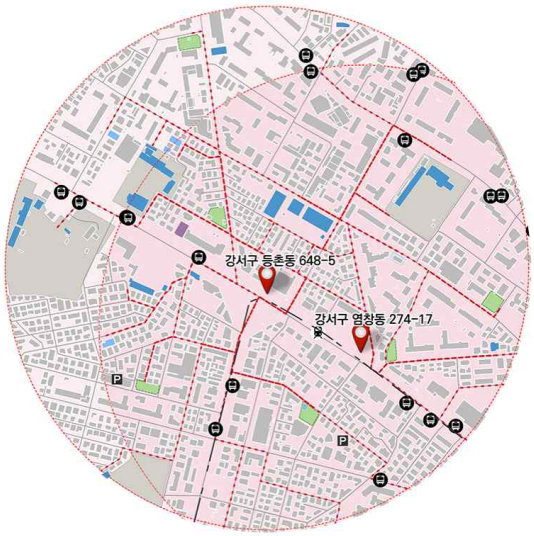
[표 4-20] 사례 현황도

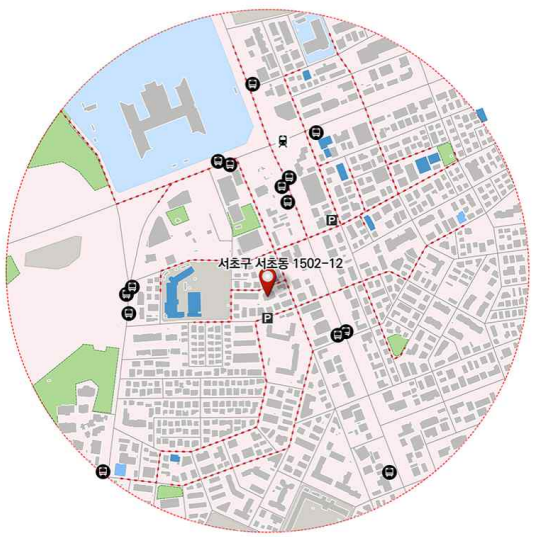
유형 1-1	동작구 노량진동 37-1	유형 1-2	강서구 화곡동 401-1
			
유형 1-3	강동구 천호동 458-3	유형 1-4	성동구 용답동 233-1
			

[표 4-20] 사례 현황도 (계속)

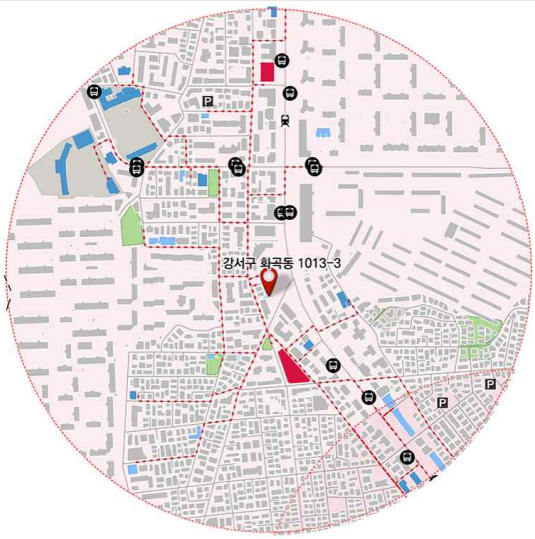
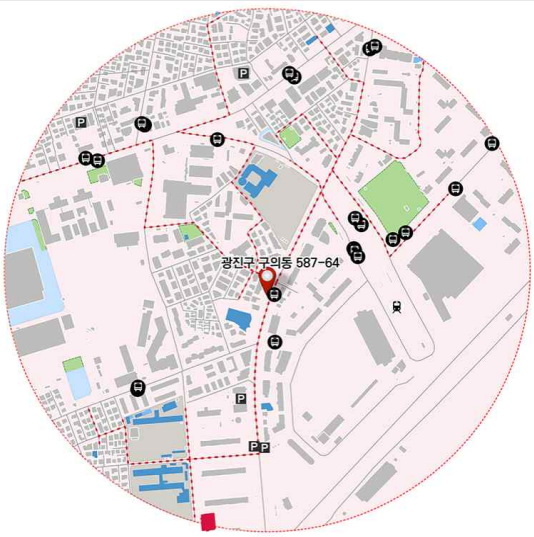
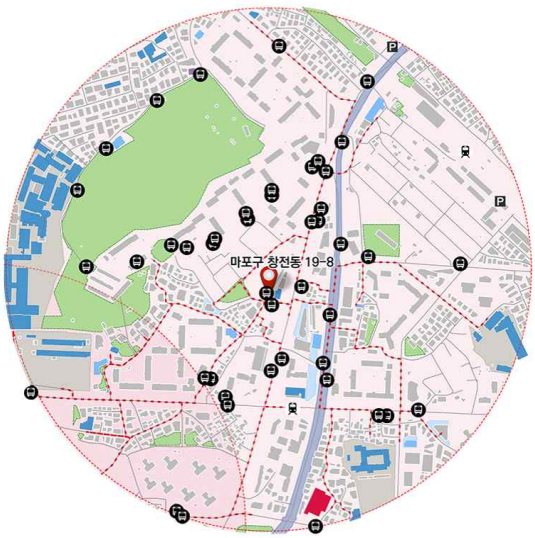
유형 1-5	마포구 서교동 395-43	유형 1-6	종로구 숭인동 207-32
			
유형 1-7	용산구 한강로2가 426	유형 2-1	서대문구 충정로3가 72-1
			

[표 4-20] 사례 현황도 (계속)

유형 2-2	동대문구 휘경동 192-1	유형 3-1	강서구 등촌동 648-5
			

유형 3-2	강서구 염창동 274-17	유형 3-3	서초구 서초동 1502-12
			

[표 4-20] 사례 현황도 (계속)

유형 3-4	강서구 화곡동 1013-3	유형 3-5	광진구 구의동 587-64
			
유형 3-6	마포구 창전동 19-8	유형 3-7	마포구 상수동 355-2
			

1. 대중교통 접근성

역세권 유형별 대중교통 접근성을 알아보기 위해 도보권 500미터 범위 내 지하철 역, 버스 정류장의 수와 최단거리를 QGIS 프로그램을 활용해 분석한 결과 [표 4-21]과 같다.

유형1의 경우 대부분 2개 이상 지하철역에 인접하고 있었고, 많은 경우 5개의 지하철역이 도보권 내에 위치하고 있는 것을 확인하였다. 유형2는 대중교통 정류장이나 최단거리 면에서 대체로 양호한 것으로 나타났다([표 4-21] 참조).

반면 유형3의 경우 대부분이 1개 지하철역에 인접해있다는 점에서 차이를 보였다. 평균적으로도 유형3은 전체 평균보다 낮은 지하철역 수와 평균보다 높은 최단거리를 보였다([표 4-22] 참조).

[표 4-21] 역세권 유형별 대중교통 현황

유형 구분	지역	주소	지하철역	버스 정류장	최단거리 (지하철역, m)	최단거리 (버스정류장, m)
1-1	강남	동작구 노량진동 37-1	2	17	516.58	232.67
1-2		강서구 화곡동 401-1	1	18	195.18	94.64
1-3		강동구 천호동 458-3	2	20	90.04	150.85
1-4	강북	성동구 용답동 233-1	1	9	158.44	229.27
1-5		마포구 서교동 395-43	2	32	342.91	95.19
1-6		종로구 숭인동 207-32	5	24	476.52	222.21
1-7		용산구 한강로2가 426	2	16	342.52	380.37
2-1	강북	서대문구 충정로3가 72-1	2	35	221.24	29.22
2-2		동대문구 휘경동 192-1	3	15	324.30	139.46
3-1	강남	강서구 등촌동 648-5	1	18	225.35	274.60
3-2		강서구 염창동 274-17	1	18	39.47	478.43
3-3		서초구 서초동 1502-12	1	14	314.60	177.48
3-4		강서구 화곡동 1013-3	1	14	389.46	220.04
3-5	강북	광진구 구의동 587-64	1	22	484.53	47.75
3-6		마포구 창전동 19-8	2	44	355.64	34.51
3-7		마포구 상수동 355-2	1	20	467.06	116.00

[표 4-22] 역세권 유형별 대중교통 현황(평균)

유형 구분	평균			
	지하철역	버스 정류장	최단거리 (지하철역, m)	최단거리 (버스정류장, m)
유형1. 상업·업무 중심	2.14	19.43	303.17	200.74
유형2. 대학교 도보권	2.50	25.00	272.77	84.34
유형3. 일반 주거지	1.14	21.43	325.16	192.69
전체(N=16)	1.75	21.00	308.99	182.67

2. 편의시설 접근성

(1) 공원

역세권 유형별 도보권 내에 공원의 개수와 총 면적, 최단거리를 QGIS 프로그램을 활용하여 도출한 결과 [표 4-22]와 같다.

유형1의 1-1을 제외한 나머지 사례에서 모두 도보권 내에 공원이 입지하는 것으로 나타났다. 최단거리는 1-7 용산구 사례에서 600미터 이상으로 멀게 나타났다. 유형2의 경우 공원 면적이 다른 유형에 비해 작은 것으로 나타났으며, 공원까지의 최단거리 또한 다른 유형보다 멀게 나타났다. 유형3의 경우 평균보다 도보권 내 위치하는 공원의 수가 많았으며, 최단거리 또한 평균보다 낮게 나타나 양호한 환경이 조성된 것을 확인하였다.

[표 4-23] 역세권 유형별 공원 현황

유형 구분	지역	주소	도보권 내 개수	공원 면적 (㎡)	최단거리 (m)
1-1	강남	동작구 노량진동 37-1	0	-	-
1-2		강서구 화곡동 401-1	9	37774.60	413.25
1-3		강동구 천호동 458-3	3	37115.31	112.77
1-4	강북	성동구 용답동 233-1	3	4746.70	93.22
1-5		마포구 서교동 395-43	3	7288.43	374.44
1-6		종로구 숭인동 207-32	6	57033.37	273.75
1-7		용산구 한강로2가 426	2	1677.67	658.19
2-1	강북	서대문구 충정로3가 72-1	4	2609.12	599.59
2-2		동대문구 휘경동 192-1	2	1802.63	502.32
3-1	강남	강서구 등촌동 648-5	5	4701.15	135.62
3-2		강서구 염창동 274-17	4	3707.04	365.62
3-3		서초구 서초동 1502-12	4	4008.25	400.99
3-4		강서구 화곡동 1013-3	4	4644.48	148.25
3-5	강북	광진구 구의동 587-64	4	12541.56	164.02
3-6		마포구 창전동 19-8	1	1164.83	453.43
3-7		마포구 상수동 355-2	4	3654.01	23.65

[표 4-24] 역세권 유형별 공원 현황(평균)

유형 구분	평균		
	도보권 내 개수	공원 면적(㎡)	최단거리(m)
유형1. 상업·업무 중심	3.71	20805.15	275.09
유형2. 대학교 도보권	3.00	2205.88	550.95
유형3. 일반 주거지	3.71	4917.33	241.66
전체(N=16)	3.63	11529.32	294.94

(2) 교육시설

역세권 유형별 교육시설의 수와 최단거리를 분석한 결과, 전반적으로 모든 유형에서 도보권 내 교육시설의 수가 양호하게 조성된 것으로 나타났으나, 유형2의 경우 대학교 도보권임에도 불구하고 다른 유형에 비해 비교적 교육시설까지의 최단거리가 멀게 나타났다.

[표 4-25] 역세권 유형별 교육시설 현황

유형 구분	지역	주소	도보권 내 개수	최단거리(m)
1-1	강남	동작구 노량진동 37-1	27	98.32
1-2		강서구 화곡동 401-1	14	137.98
1-3		강동구 천호동 458-3	6	23.98
1-4	강북	성동구 용답동 233-1	9	510.62
1-5		마포구 서교동 395-43	9	370.79
1-6		종로구 숭인동 207-32	18	108.69
1-7		용산구 한강로2가 426	6	66.99
2-1	강북	서대문구 충정로3가 72-1	18	401.29
2-2		동대문구 휘경동 192-1	14	490.23
3-1	강남	강서구 등촌동 648-5	23	113.76
3-2		강서구 염창동 274-17	20	226.19
3-3		서초구 서초동 1502-12	11	231.56
3-4		강서구 화곡동 1013-3	15	244.27
3-5	강북	광진구 구의동 587-64	21	86.76
3-6		마포구 창전동 19-8	33	142.19
3-7		마포구 상수동 355-2	10	495.61

[표 4-26] 역세권 유형별 교육시설 현황(평균)

유형 구분	평균	
	도보권 내 개수	최단거리(m)
유형1. 상업·업무 중심	12.71	188.20
유형2. 대학교 도보권	16.00	445.76
유형3. 일반 주거지	19.00	220.05
전체(N=16)	15.88	234.33

(3) 상업시설

상업시설은 건축물 용도에 따라 판매시설로 분류되는 대형 상업시설을 대상으로 분석하였고, 그 결과 유형 1의 경우 상업시설의 수가 1-1을 제외하고 양호하게 조성된 것을 확인하였으나 유형2에서는 2-2, 유형3에서는 3-1, 3-2, 3-3, 3-7의 사례에서 도보권 내 이용 가능한 규모가 큰 상업시설이 존재하지 않는 것으로 나타나, 접근성이 상대적으로 떨어진다고 할 수 있다.

또한, 유형2와 3에서는 도보권 내에 상업시설이 입지한다 하더라도 QGIS를 활용해 상업시설까지 소요되는 최단거리를 도출한 결과, 600미터 이상 이동해야 접근할 수 있는 것으로 나타나 유형 1에 비해 거리 측면에서도 접근성이 떨어진다고 평가할 수 있다([표 4-27] 참조).

대상지별 특이사항은 1-7 용산구 사례에서 도보권 내 근접 판매시설 외에도 규모가 큰 판매시설이 입지하고 있으나, 대상지와 판매시설 사이에 철로가 가로막고 있어 접근성이 떨어지고 있는 점을 확인하였다([그림 4-8] 참조). 최단거리 분석 시 철로를 피해 돌아가는 경로를 택하게 되고, 이 경우 판매시설까지의 거리가 1,340.46미터로 나타나 비효율적인 것을 알 수 있다.

[그림 4-11] 용산구 사례 대상지 로드뷰 (출처: 카카오맵)

[표 4-27] 역세권 유형별 상업시설 현황

유형 구분	지역	주소	도보권 내 개수	최단거리(m)
1-1	강남	동작구 노량진동 37-1	0	-
1-2		강서구 화곡동 401-1	1	417.64
1-3		강동구 천호동 458-3	4	446.37
1-4	강북	성동구 용답동 233-1	2	17.51
1-5		마포구 서교동 395-43	1	558.88
1-6		종로구 숭인동 207-32	4	272.96
1-7		용산구 한강로2가 426	12	71.25
2-1	강북	서대문구 충정로3가 72-1	2	658.19
2-2		동대문구 휘경동 192-1	0	-
3-1	강남	강서구 등촌동 648-5	0	-
3-2		강서구 염창동 274-17	0	-
3-3		서초구 서초동 1502-12	0	-
3-4		강서구 화곡동 1013-3	2	209.35
3-5	강북	광진구 구의동 587-64	1	611.04
3-6		마포구 창전동 19-8	1	690.60
3-7		마포구 상수동 355-2	0	-

[표 4-28] 역세권 유형별 상업시설 현황(평균)

유형 구분	평균	
	도보권 내 개수	최단거리(m)
유형1. 상업·업무 중심	3.43	254.94
유형2. 대학교 도보권	1.00	329.09
유형3. 일반 주거지	0.57	215.86
전체(N=16)	1.88	247.11

(4) 문화체육시설

역세권 유형별 문화체육시설의 수와 최단거리를 분석한 결과, 유형1의 1-1, 유형2의 2-1, 유형3의 3-4, 3-5, 3-7을 제외한 사례에서 최소 1개소 이상의 문화체육시설이 도보권 내에 조성된 것을 확인하였다.

유형3에서 도보권 내에 문화체육시설이 조성되지 않은 사례가 상대적으로 많이 나타났고, 유형1은 1-5, 1-6을 제외한 나머지 사례에서 문화체육시설까지의 거리가 도보권 기준인 500미터에 인접하거나 그 이상으로 나타나고 있어, 거리 측면에서 접근성이 떨어진다고 할 수 있다.

[표 4-29] 역세권 유형별 문화체육시설 현황

유형 구분	지역	주소	도보권 내 개수	최단거리(m)
1-1	강남	동작구 노량진동 37-1	0	-
1-2		강서구 화곡동 401-1	1	563.86
1-3		강동구 천호동 458-3	2	503.25
1-4	강북	성동구 용답동 233-1	1	483.24
1-5		마포구 서교동 395-43	3	226.13
1-6		종로구 숭인동 207-32	2	69.97
1-7		용산구 한강로2가 426	1	614.51
2-1	강북	서대문구 충정로3가 72-1	0	-
2-2		동대문구 휘경동 192-1	3	78.84
3-1	강남	강서구 등촌동 648-5	1	183.72
3-2		강서구 염창동 274-17	2	407.42
3-3		서초구 서초동 1502-12	1	56.06
3-4		강서구 화곡동 1013-3	0	-
3-5	강북	광진구 구의동 587-64	0	-
3-6		마포구 창전동 19-8	1	391.35
3-7		마포구 상수동 355-2	0	-

[표 4-30] 역세권 유형별 문화체육시설 현황(평균)

유형 구분	평균	
	도보권 내 개수	최단거리(m)
유형1. 상업·업무 중심	1.43	351.57
유형2. 대학교 도보권	1.50	39.42
유형3. 일반 주거지	0.71	148.36
전체(N=16)	1.13	223.65

(5) 공공기관

역세권 유형별 공공기관의 수와 최단거리를 분석한 결과, 유형 1의 2개소를 제외하고 도보권 내에 접근 가능한 공공기관이 입지하고 있어 양호하게 조성되어 있음을 알 수 있었다. 그러나 유형 2의 경우 도보권 내 공공기관의 수는 많았으나 최단거리를 분석한 결과 도보권 기준인 500미터 이상인 것으로 나타나 거리 측면에서 상대적으로 불리함을 알 수 있었다.

유형1의 경우 1-1 사례에서 도보권 내 공공기관의 수와 최단거리가 모두 양호하게 나타난 반면 1-7 사례와 같은 경우 도보권 내 유일한 공공기관까지의 최단거리가 500미터 이상인 것으로 나타나 접근성에서 편차가 나타나고 있었다.

유형3의 경우 모든 사례에서 도보권 내 공공기관이 존재하고 있었고, 3-7을 제외하고 최단거리도 도보권 기준 내로 위치하고 있어 다른 유형에 비해 상당히 양호한 환경임을 확인하였다.

[표 4-31] 역세권 유형별 공공기관 현황

유형 구분	지역	주소	도보권 내 개수	최단거리(m)
1-1	강남	동작구 노량진동 37-1	8	59.66
1-2		강서구 화곡동 401-1	0	-
1-3		강동구 천호동 458-3	2	493.51
1-4	강북	성동구 용답동 233-1	0	-
1-5		마포구 서교동 395-43	1	395.12
1-6		종로구 숭인동 207-32	5	574.18
1-7		용산구 한강로2가 426	1	541.15
2-1	강북	서대문구 충정로3가 72-1	5	531.94
2-2		동대문구 휘경동 192-1	7	535.21
3-1	강남	강서구 등촌동 648-5	2	331.29
3-2		강서구 염창동 274-17	1	315.64
3-3		서초구 서초동 1502-12	2	473.07
3-4		강서구 화곡동 1013-3	4	53.01
3-5	강북	광진구 구의동 587-64	2	463.28
3-6		마포구 창전동 19-8	6	124.80
3-7		마포구 상수동 355-2	1	528.47

[표 4-32] 역세권 유형별 공공기관 현황(평균)

유형 구분	평균	
	도보권 내 개수	최단거리(m)
유형1. 상업·업무 중심	2.43	294.80
유형2. 대학교 도보권	6.00	533.57
유형3. 일반 주거지	2.57	327.08
전체(N=16)	2.94	338.77

(6) 의료복지시설

역세권 유형별 의료복지시설의 수와 최단거리를 분석한 결과, 도보권 내 조성된 시설의 수는 모든 유형이 전반적으로 양호하게 나타났다. 그러나 유형1의 1-7, 유형3의 3-5 사례에서 의료복지시설까지의 최단거리가 매우 높게 나타났다([표 4-33] 참조). 평균적으로도 유형1과 2의 도보권 내 의료복지시설 수가 전체 평균보다 높았고, 유형3은 최단거리가 전체 평균보다 높게 나타났다([표 4-34] 참조).

[표 4-33] 역세권 유형별 의료복지시설 현황

유형 구분	지역	주소	도보권 내 개수	최단거리
1-1	강남	동작구 노량진동 37-1	2	435.03
1-2		강서구 화곡동 401-1	27	75.30
1-3		강동구 천호동 458-3	8	452.28
1-4	강북	성동구 용답동 233-1	5	189.52
1-5		마포구 서교동 395-43	5	208.05
1-6		종로구 숭인동 207-32	11	64.63
1-7		용산구 한강로2가 426	4	781.61
2-1	강북	서대문구 충정로3가 72-1	6	254.05
2-2		동대문구 휘경동 192-1	13	451.11
3-1	강남	강서구 등촌동 648-5	5	325.00
3-2		강서구 염창동 274-17	5	432.22
3-3		서초구 서초동 1502-12	2	499.23
3-4		강서구 화곡동 1013-3	12	236.29
3-5	강북	광진구 구의동 587-64	6	626.26
3-6		마포구 창전동 19-8	8	215.39
3-7		마포구 상수동 355-2	2	570.49

[표 4-34] 역세권 유형별 의료복지시설 현황(평균)

유형 구분	평균	
	도보권 내 개수	최단거리(m)
유형1. 상업·업무 중심	8.86	315.20
유형2. 대학교 도보권	9.50	352.58
유형3. 일반 주거지	5.71	414.98
전체(N=16)	7.56	363.53

(7) 주차장

‘역세권 청년주택’은 입주 자격에 차량 미소유자로 명시하고 생업 등에 필요한 경우에만 제한적으로 차량 소유를 허가하여 주차장 설치 기준을 완화하고 있다.

최근 건립 및 운영기준 개정을 통해 주차장 설치 완화를 폐지하고 자주식 주차장을 50% 이상 의무 설치하도록 하여 주차장 설치 기준을 강화했지만, 기 조성된 사례에서는 주차장 설치 완화 적용이 가능했고 이에 따라 최소 세대 당 0.25대 수준에서 주차장을 계획할 수 있었기 때문에 주변 주차장에 대한 수요가 상승할 것으로 예상하였다.

또한, 추후 임대의무기간이 만료되고 민간 분양이 이뤄지게 되는 경우 주차난이 심화될 수 있고 이에 따라 주변 주차장 수요가 높아질 수 있다는 점에서 입지에 따른 주차장 현황에 대한 고려가 필요하다.

따라서 역세권 유형별 주차장의 수, 총 주차면수와 최단거리를 분석한 결과, 2-1, 3-7 사례를 제외하고 도보권 내 조성된 주차장의 수는 양호하게 나타났지만 이용 가능한 주차 면수에서 차이가 나타나고 있었다.

1-7 용산구 사례에서는 도보권 내 이용 가능한 주차장이 3개소가 있는 것으로 나타났지만 총 주차 면수는 38대로, 1개소 당 평균적으로 10대 내외의 주차가 가능하다. 이용 가능한 주차장까지 최단거리도 도보권 기준에 근접한 500미터 이상으로 나타났다.

[표 4-35] 역세권 유형별 주차장 현황

유형 구분	지역	주소	도보권 내 개수	총 주차 면수	최단거리(m)
1-1	강남	동작구 노량진동 37-1	2	77	44.73
1-2		강서구 화곡동 401-1	6	885	440.23
1-3		강동구 천호동 458-3	4	1511	128.40
1-4	강북	성동구 용답동 233-1	3	381	259.59
1-5		마포구 서교동 395-43	4	239	290.90
1-6		종로구 숭인동 207-32	13	303	146.96
1-7		용산구 한강로2가 426	3	38	509.97
2-1	강북	서대문구 충정로3가 72-1	0	0	-
2-2		동대문구 휘경동 192-1	4	462	126.25
3-1	강남	강서구 등촌동 648-5	2	130	593.22
3-2		강서구 염창동 274-17	2	130	711.37
3-3		서초구 서초동 1502-12	2	48	141.34
3-4		강서구 화곡동 1013-3	3	76	424.89
3-5	강북	광진구 구의동 587-64	5	404	252.29
3-6		마포구 창전동 19-8	2	126	573.32
3-7		마포구 상수동 355-2	0	0	-

[표 4-36] 역세권 유형별 주차장 현황(평균)

유형 구분	평균		
	도보권 내 개수	총 주차 면수	최단거리(m)
유형1. 상업·업무 중심	5.00	490.57	260.11
유형2. 대학교 도보권	2.00	231.00	63.13
유형3. 일반 주거지	2.29	130.57	385.20
전체(N=16)	3.44	300.63	290.22

제 4 절 소결

다양한 청년 계층의 주거 수요를 고려하여 대중교통 접근성과 편의시설 접근성을 기준으로 역세권 유형별로 구분한 사례 대상지의 입지 특성을 분석하였다.

대중교통 접근성은 사례 대상지의 도보권 반경 500미터 내의 지하철역과 버스정류장의 수, 가장 가까운 지하철역 또는 버스정류장까지의 최단거리를 QGIS 프로그램을 활용해 도출하였다.

편의시설 접근성은 도보로 이동하여 접근할 수 있는 편의시설의 수와 최단거리를 알아보기 위해 대중교통 접근성과 동일하게 사례 대상지의 도보권 반경 500미터 내로 분석 범위를 한정하였다. 분석에 활용한 항목은 청년층 주거 수요 분석을 통해 청년들이 거주지 인근에 필요로 하는 시설을 선정하였고, 공원, 교육시설, 상업시설, 문화체육시설, 공공기관, 의료복지시설이 해당된다.

또한, '역세권 청년주택'은 주차장 설치 기준을 완화할 수 있도록 조례와 건립 및 운영기준에 근거 규정을 두고 있고, 이에 따라 최소 세대당 0.25대까지 주차장 설치 기준을 완화 적용할 수 있는 특징이 있다. 입주자의 차량 소유를 제한하는 자격 요건을 두고 있지만 상황에 따라 주차 수요가 주차 가능 대수를 초과할 수 있고, 추후 임대의무기간이 종료되어 민간 분양이 이뤄지는 경우 심각한 주차난이 발생할 수 있다. 따라서 주변 주차장에 대한 수요가 존재할 것으로 파악하여 도보권 내 주차장의 수와 주차 가능한 주차 면수, 도보로 접근할 수 있는 최단거리를 분석하였다.

분석 결과, 대중교통 접근성 항목은 역세권 입지 규정에 따라 공급 지역이 결정되는 만큼 대부분의 지역에서 양호하였으나 상대적으로 유형1(상업·업무 중심)에서 지하철역 접근성이 좋은 것으로 평가할 수 있고, 유형3(일반 주거지)이 다른 유형에 비해 접근성이 낮다고 평가할 수 있다.

편의시설 접근성 중 공원은 유형3(일반 주거지)이 다른 유형에 비해 양호하다고 평가할 수 있고, 유형2(대학교 도보권)이 면적과 최단거리 측면에서

비교적 뒤떨어진다고 평가할 수 있다.

교육시설은 유형2(대학교 도보권)이 최단거리 측면에서 타 유형에 비해 불리했으며, 상업시설은 유형1(상업·업무 중심)에서 도보권 내 상업시설의 수가 많아 타 유형에 비해 유리했다.

문화체육시설은 도보권 내 시설의 개수는 유형3(일반 주거지)이, 최단거리는 유형1(상업·업무 중심)이 상대적으로 불리했다.

공공기관은 유형2(대학교 도보권)가 최단거리 측면에서 다른 유형에 비해 불리했고, 유형 3(일반 주거지)이 전반적으로 양호하다고 평가할 수 있다.

의료복지시설은 모든 유형이 전반적으로 양호했지만 일부 사례에서 최단거리가 매우 높게 나타나기도 했다.

주차장의 경우 일부 사례(2-1, 3-7)를 제외하고 세 유형에서 주차장의 수는 전반적으로 양호한 것으로 나타났으나, 1-7 사례에서는 이용 가능한 총 주차 면수가 적었고, 최단거리 측면에서 상대적으로 불리한 것으로 나타났다.

유형별로 살펴보면 유형1(상업·업무 중심)은 대중교통 접근성과 상업시설 접근성이 양호한 반면 문화체육시설 접근성이 불리했으며 특정 사례에서 전반적인 편의시설에 대한 접근성이 떨어지는 것을 확인하였다.

유형2(대학교 도보권)는 공원, 교육시설, 공공기관 접근성이 타 유형에 비해 불리한 것으로 나타났다.

유형3(일반 주거지)에서는 대중교통 접근성이 상대적으로 불리했지만 공원, 공공기관 접근성이 다른 유형보다 유리한 것으로 나타났다.

제 5 장 결론

제 1 절 연구의 결론

본 연구는 기존 임대주택이 가진 새롭게 주거 취약 계층으로 대두된 청년층을 포용하지 못한 문제와 입지 불평등이라는 한계점을 보완하여 청년의 열악한 주거 문제를 해결하고자 서울시가 2016년 시작한 '역세권 청년주택' 사업을 대상으로, 준공된 사례의 입지를 분석하고 평가하여 청년층 수요를 반영하는지 알아보고자 한 연구이다.

기존 임대주택은 부양 가족이 있는 4인 가족이나 취약 계층을 정책 대상자로 삼아, 경제·사회적으로 불안정해 그에 따른 주거 문제를 겪고 있는 청년을 포용하지 못하는 문제를 드러냈다. 또한, 기존 임대주택이 주로 시 외곽에 입지함으로써 임대주택 거주자들은 교통 인프라 부족으로 인한 교통 불편이나 편의시설 이용에 한계를 가지는 등 입지 불평등을 겪게 된다. 특히 청년층은 대중교통 의존도가 높아 직장이나 학교 근처에 거처를 구하고자 하고, 물리적인 대중교통까지의 거리가 가깝고 주변 편의시설 접근성이 좋은 곳을 선호하는 경향을 보이고 있어, 청년을 위한 임대주택은 기존 임대주택과 다른 입지 특성을 부여해야 한다는 인식이 나타났다.

이러한 기존 임대주택의 한계를 극복하고자 서울시는 용도지역 변경에 따른 용적률 상향, 주차 설치 기준 완화 등 민간 사업자에게 각종 완화 혜택을 부여함으로써 입지가 좋은 역세권에 청년을 위한 임대주택을 공급하기 위한 '역세권 청년주택' 사업을 시작했다. 그러나 2022년까지 8만 호를 공급하고자 하는 목표에 비해 사업 시행 6년차인 현재 사업인가 완료된 사업장을 기준으로 목표치 대비 약 28%에 그쳐 공급량이 매우 부족한 상황이다.

또한, 공급되는 '역세권 청년주택'의 입지 분포가 특정 지역에 치우치거나 청년 1인가구가 많이 거주하는 지역과는 차이를 보이는 문제가 나타났다.

이러한 ‘역세권 청년주택’의 구체적인 입지적 분포 현황을 확인하여 문제점을 도출하기 위해 QGIS 3.22 프로그램을 활용하여 단계구분도, Heatmap을 작성 후 입지 패턴을 분석하였다. 분석 결과, 서초구, 강남구 등 업무시설 밀도가 높은 서울의 전통적인 오피스 시장 권역, 즉 CBD에 '역세권 청년주택'의 분포가 밀집되어 있는 것을 확인하였다. 청년세대에 대학생이 포함되는 점을 고려해 대학교 밀집 지역과 ‘역세권 청년주택’의 분포를 비교한 결과 상대적으로 관련성이 적은 것을 파악하였다.

Heatmap 분석 결과를 객관적으로 검증하기 위해 ‘역세권 청년주택’의 공급과 지역, 인구 및 가구, 토지이용, 경제 현황 요인과 공급 세대수 간의 상관관계를 SPSS Statistics 26.0 프로그램을 활용해 분석하였다. Pearson 상관분석 결과, 강남, 강북 지역에서 모두 공통적으로 결혼 건수, 발달상권 면적과 공급 세대수 간의 상관관계가 있음을 확인하였다.

그러나 행정동별 전체 인구수 대비 연령대별 인구 비율 또는 청년층 인구 비율이나 대학교 학생 수와는 관계가 없는 것으로 나타났다. 즉 역세권 청년주택은 조례와 건립 및 운영기준을 통해 청년세대를 19~39세로 설정하고 대학생, 사회초년생, 신혼부부를 주 수요층으로 설정하고 있어 청년세대 내부에서도 다양한 수요 계층으로 분화되고 있지만, 공급되는 입지 분포는 이와 차이가 있는 것을 알 수 있었다.

따라서 역세권의 유형을 상업·업무 중심, 대학교 도보권, 일반 주거지 유형으로 세분화하고, 실제 공급이 완료된 16개 사례 지역을 유형별로 나누어 다양한 청년세대의 수요와 입지 편의를 충족하는지 분석하였다. 대중교통 접근성, 편의시설 접근성에 대해 QGIS 프로그램을 활용해 도보권 내 편의시설의 개수 및 최단거리 분석을 수행하였다.

대중교통 접근성 분석 결과, 상업·업무 중심 역세권과 대학교 도보권 역세권 유형에 비해 일반 주거지 역세권에서 도보권 내 지하철역 개수가 적고 최단거리가 상대적으로 멀게 나타났다. 따라서 같은 역세권이라도 토지이용의 주 용도가 주거용도로 조성된 경우, 도보권 내 접근할 수 있는 지하철역의 수가 적고 상대적으로 멀리 존재함을 파악하였다. 그러나 세 유형에서 모

두 버스정류장의 수나 거리가 양호하였고, 지하철역 또한 한 개 사례를 제외하고 모두 도보권 내에서 접근 가능했기 때문에 전반적인 대중교통의 접근성은 양호하다고 평가할 수 있다.

편의시설 접근성 분석 결과, 첫 번째로 상업·업무 중심 역세권 유형은 도보권 내 공원, 교육시설, 상업시설, 문화체육시설, 공공기관, 의료복지시설의 수와 거리 측면에서 전반적으로 양호했으나, 예외 사례가 존재했다. 용산구 사례(1-7)에서 대상지 부근 동서방향으로 가로지르는 철로로 인해 공원, 상업시설, 의료복지시설까지의 거리가 상대적으로 멀게 나타났다. 또한, 사례에 따라 도보권 내에 공원, 상업시설, 문화체육시설, 공공기관, 의료복지시설이 존재하지 않는 예외의 경우가 존재했다.

두 번째로 대학교 도보권 역세권의 경우, 공원은 도보권 내에 조성된 수는 다른 유형과 비슷했지만, 거리와 면적이 타 유형에 비해 비교적 취약한 것으로 나타났다. 거리 측면에서 교육시설, 상업시설, 공공기관이 타 유형에 비해 최단거리가 멀게 나타났고 상업시설, 문화체육시설은 도보권 내에 입지하지 않은 사례가 존재했다. 반면 의료복지시설은 양호하게 조성되어 있는 것을 알 수 있었다.

마지막으로 일반 주거지 역세권에서는 공원, 교육시설, 공공기관, 의료복지시설의 도보권 내 개수와 거리는 양호하게 조성되었다고 평가할 수 있지만, 상업시설의 경우 4개 사례, 문화체육시설의 경우 3개 사례, 주차장은 1개 사례에서 도보권 내 접근할 수 있는 시설이 존재하지 않는 것으로 나타나 상대적으로 불리함을 파악하였다. 특히 마포구 사례(3-7)는 도보권 내 상업시설, 문화체육시설, 주차장이 모두 존재하지 않는 것으로 분석되어 편의시설 접근성에 취약하다고 할 수 있다.

종합하면 역세권 유형에 따라 도보권 내 조성된 편의시설의 접근성에 차이가 나타났다. 그 중 대학교 도보권 유형은 교육시설 접근성을 중요하게 생각하는 30대 이상과 2인 가구(부부)의 주거 수요를 만족시키지 못할 가능성이 있으며, 일반 주거지 유형은 사회초년생의 주거 수요를 만족시키지 못할

가능성이 존재한다. 즉, 청년 세대 내부의 다양한 계층의 주거 수요를 고려하지 못한 입지적 특성이 나타나고 있음을 알 수 있다.

현재 ‘역세권 청년주택’ 사업에 적용되는 조례, 건립 및 운영기준은 역세권의 범위에 관해 규정해 역세권 입지로 한정하고 있고 사업 대상지의 면적 등의 조건을 두고 토지에 관한 내용은 담고 있지만, 역세권이라는 조건 외에 서울시내 공급되는 전체 대상지의 균형 잡힌 입지에 관한 규정은 존재하지 않고 있다. 또한, 조성되는 주민편의시설의 종류는 사업자가 선정할 수 있도록 해 강제성이 없고 사업 시행자의 판단에 따르는 문제가 있다.

따라서 사전검토 및 심의 단계에서 지역 형평성을 고려한 입지 선정이 이루어지도록 전체 사업 대상지의 입지 분석을 통해 입지 결정을 하도록 하는 관련 규정을 신설하거나, 입지적 한계로 인해 부족한 편의시설을 보완하는 주민편의시설을 건축계획 단계에서 보완하도록 하는 제도적 검토가 필요하다. 이를 통해 ‘역세권 청년주택’의 입지 선정 시 서울시내 지역별 공급 편차를 줄이고 청년세대의 주거 수요를 만족시켜 실질적인 입지 혜택을 누릴 수 있도록 주변 시설에 대한 접근성을 고려하도록 해야 한다.

제 2 절 연구의 의의 및 한계

본 연구는 정책 대상자인 청년세대의 다양한 계층을 고려하여 공급 예정 및 완료된 사업지를 대상으로 입지를 분석하고 각종 시설에 대한 접근성을 평가하여 청년세대가 실질적인 입지적 혜택을 누릴 수 있는지 확인하였다.

분석 과정에 QGIS 및 SPSS 프로그램을 활용하여 시각적, 통계적으로 입지를 분석을 수행하였다. 역세권 유형별로 도보권 내 조성된 시설의 접근성을 QGIS를 활용해 분석하여 다양한 청년세대의 주거 수요를 만족할 수 있는지 판단하였다.

따라서 '역세권 청년주택'을 다룬 선행연구가 대체로 사업적 요인을 분석해 공급량을 늘리는 방안을 제안하는 연구였다면, 본 연구는 공급 완료된 사례 대상지의 입지를 분석하고 수요자인 청년의 입장에서 평가하는 연구라는 점에 연구의 차별성이 있다.

본 연구는 공급 완료된 대상지 16개를 선정하여 분석하였는데, 진행 중인 사업이라는 점에서 사업 대상지 및 주변 환경의 변동 가능성을 고려한 것이다. 그러나 이로 인해 공급된 사례의 표본 수가 적어 도보권 내 시설의 수와 최단거리에 대해 충분한 통계 검증을 수행하지 못한 한계가 존재한다.

또한, 청년의 주거 수요를 분석하는데 활용될 수 있는 도로 여건, 지가, 임대료 등 다양한 요인에 관한 분석 및 실 사용자의 인식에 관한 조사가 부족하다는 한계가 있다. 따라서 추후 다양한 요인을 고려한 폭넓은 분석 또는 입주자 대상 설문조사를 활용하여 보완할 수 있을 것이다.

그럼에도 불구하고 본 연구는 임대주택의 변화 과정과 청년을 위한 주거 정책을 이론적으로 고찰하여 '역세권 청년주택'의 당위성과 필요성을 도출하였고, 청년을 위한 임대주택인 '역세권 청년주택'의 입지적 한계를 도출하였다. 이로써 목표 시점을 1년 앞둔 '역세권 청년주택' 사업이 연장 운영되거나, 또는 새로운 청년주택 사업을 시행하는 경우 청년을 위한 임대주택의 입지 선정에 정책적 참고 자료로 활용할 수 있다는 점에 연구의 의의가 있다.

참 고 문 헌

단행본

미스핏츠. (2015). 청년, 난민 되다. 코난북스.

봉인식, 김일현, 진남영, 김지은, 서종균, 홍인옥, 이종권, 장경석, 유승동, 임병권, 남원석, & 윤영호. (2021). 공공임대주택 이렇게 바꿔라. 도서출판 학고재.

정민우. (2011). 자기만의 방 – 고시원으로 보는 청년 세대와 주거의 사회학, 이매진.

홍인옥, 남기철, 남원석, 서종균, 김혜승, & 김수현. (2011). 주거복지의 새로운 패러다임. ㈜사회평론.

Ihlanfeldt, K. R. (1999). The geography of economic and social opportunity in metropolitan areas. Governance and opportunity in metropolitan America, 213-252.

학술논문

김기헌. (2020). 청년정책 실효성 제고 방안. *보건복지포럼, 284*, 70-82.

김도형, & 우명제. (2018). 서울시 공공임대주택의 입지불평등과 연령별 인식차이에 대한 연구. *주택도시연구, 8(2)*, 1-19.

김복식, & 류지성. (2016). 우리나라 공공임대주택정책의 경로변화. *한국콘텐츠학회 논문지, 16(9)*, 170-184.

김성훈, 송민호, 전석훈, 최내영, & 박민호. (2018). 공간구문론을 활용한 서울시 역세권 청년주택 대상지용도상향 기준 계량화 방안. *지적과 국토정보*, *48(1)*, 215-228.

김성훈, 조현준, 최내영, 한대정, & 박민호. (2019). 명제논리 기반 서울시 역세권 2030청년주택 운영기준의 개정효과 분석. *지적과 국토정보*, *49(1)*, 157-179.

김옥연, & 권혁삼 (2015). 소단위 정비사업을 통한 도심내 임대주택 확보 방안 연구. *도시설계, 16(5)*, 77-88.

김옥연, & 이영은. (2011). 도심 주택공급 확대를 위한 역세권 주택개발잠재력 분석 및 지표개발 연구 - 서울시 역세권을 중심으로. *국토계획*, *46(4)*, 159-176.

김용진, 곽서연, & 안건혁. (2011). 가구특성에 따른 주거용 오피스텔의 선호 입지 요인 분석. *주택도시연구, 1(1)*, 43-50.

박미선. (2017a). 청년의 주거지원 필요성과 정책지원 방향. *국토, 432*, 26-32.

박미선. (2017b). 한국 주거불안계급의 특징과 양상 : 1인 청년가구를 중심으로. *공간과 사회, 27(4)*, 110-140.

박민호, 김명훈, & 천상현. (2020). 서울시 역세권 청년주택 사업 적지평가 모형: 5차 운영기준 개정과 청년수요의 반영을 중심으로. *LHI Journal of Land, Housing, and Urban Affairs*, *11(3)*, 49-59.

박은철, 이재수, 이시우, & 이자은. (2015). 장기공공임대주택의 입주자격 및 임대료체계 개선방향 연구. *도시행정학보 , 28(1)*, 1-31.

박인권. (2015). 포용도시 : 개념과 한국의 경험. *공간과 사회, 25(1)*, 95-139.

봉인식, & 최혜진. (2019). Ghekiere의 유형론을 활용한 한국 공공임대주택 정책에 대한 탐구. *주택연구, 27(1)*, 31-51.

신동갑, & 장희순 (2021). 서울시 공공임대주택 입주민의 주거비부담에 미치는 영향요인 연구. *주택도시연구, 11(1)*, 1-22.

오병록, & 이재수. (2016). 서울시 도시형생활주택의 입지 특성과 주거 만족도 분석. *주택도시연구, 6(2)*, 25-44.

유수진, & 조희선. (2018). 청년 직장인의 셰어하우스 거주 결정 동기와 거주 경험에 관한 사례연구. *가족과 문화, 30(1)*, 151-179.

유시은, & 양승우. (2013). 용도지역에 따른 도시형생활주택의 거주자 특성과 주거만족도 분석. *도시설계, 14(4)*, 83-92.

이소영, & 오명원. (2019). 공공임대주택의 유형에 따른 거주자 평가와 주거서비스 조사. *대한건축학회 논문집 - 계획계, 35(1)*, 11-18.

이우형, & 서충원. (2020). 역세권 청년주택 공급활성화를 위한 제도개선 방안 연구 - 서울시 송파구 잠실동 역세권 청년주택 사례를 중심으로. *도시설계, 21(2)*, 41-59.

이연수, & 손동욱. (2012). 역세권의 적정 공간범위 설정 방법론을 통한 지하철 이용수요와 역세권의 도시공간구조간의 연관성 분석. *도시설계, 13(4)*, 23-32.

이정우, 고주연, 전상우, & 전철민. (2015). 대중교통 승하차 수요분석을 통한 서울시 역세권 유형화 및 토지이용 특성 연구. *국토연구, (84)*, 35-53.

이재수, 성수연, & 이동훈. (2014). 도시형생활주택의 공급현황 및 거주특성 연구. *한국주거학회논문집, 25(2)*, 1-9.

이창무, 최소의, 박한, & 박환용. (2009). 도심형(역세권) 공공임대주택의 수요특성 사례 분석. *서울도시연구, 10(4)*, 191-207.

임세희 (2018). 공공임대주택과 민간임대주택의 주거복지 성과 차이. *한국사회정책, 25(3)*, 75-101.

정우원, & 양우현. (2018). 역세권 공영주차장의 임대주택 복합개발 방법- 서울시 노외 공영주차장 사례 연구. *도시설계, 19(5)*, 69-82.

정현, & 문상호. (2020). 주거환경이 주거만족도에 미치는 영향: 장기전세주택(SHift)과 민간전세주택의 비교를 중심으로. *국토연구, (107)*, 129-149.

천성희, & 조명래. (2020). 공공임대주택의 주거만족도 연구: 서울시 영구임대주택 및 매입임대주택을 중심으로. *주택도시연구, 10(1)*, 1-22.

천현숙 (2019). 서울시의 공공임대주택정책 목표와 발전 방향. 주택도시연구, 9(1), 1-11.

현선용, & 유해연. (2019). 국내 청년임대주택의 계획 개선방향 연구 - 스페인 청년 임대주택사례를 중심으로. 한국주거학회논문집, 30(2), 73-81.

Arthurson, K., & Jacobs, K. (2004). A critique of the concept of social exclusion and its utility for Australian social housing policy. *Australian Journal of Social Issues, 39(1),* 25-40.

Kemeny, J. (2006). Corporatism and Housing Regimes. *Housing, Theory and Society, 23(1).* 1-18.

Kuhar, M., & Reiter, H. (2012). Frozen transitions to adulthood of young people in Slovenia?. *Sociologija, 54(2)*, 211-226.

학위논문

양서인. (2020). *서울시 역세권 청년주택의 도시·건축적 특징분석과 개선방안 연구 – 서대분구 대현동 합병 필지를 대상으로*. 석사학위 논문. 건국대학교 건축전문대학원.

이종호. (2012). *도시형 생활주택의 입지 및 개발특성 연구 – 서울시를 중심으로 -*. 석사학위 논문. 서울대학교 대학원.

조영범. (2018). *서울시 역세권 2030청년주택의 도시·건축적 특성*. 석사학위 논문. 서울시립대학교 도시과학대학원.

보고서

김문길, 김태완, 임완섭, 정은희, 김재호, 안주영, 김성아, 이주미, 정희선, 최준영. (2017). *청년빈곤의 다차원적 특성 분석과 정책대응 방안* (연구보고서 2017-10). 한국보건사회연구원.

변금선, 김승연, 박민진, & 이혜림. (2021). *'2025 서울시 청년정책' 비전과 전략* (2020-OR-20). 서울연구원.

서울특별시. (2020). 서울청년실태조사 보고서.

이동훈, 이경화, 안준영, & 김진아 (2011). *노후 주거지의 소규모 개발을 통한 공공임대주택 공급방안* (2011-PR-52). 서울연구원.

이동훈, & 박은철 (2012). *민관협력을 통한 공공임대주택 도입방안* (2012-PR-16). 서울연구원.

기타 간행물

이한솔. (2018). 우리의 삶과 집을 지켜내기 위한 청년들의 이야기. *월간 복지동향 (236)*, 32-38.

임경지. (2015). 청년 주거문제 실태와 현 공공임대주택 정책의 한계. *월간 복지동향, (196)*, 5-11.

정유승. (2018). 서울시 청년주택 공급정책. *도시문제, 53(597)*, 40-43.

경기청년유니온. (2019.10.4.). [청년노동 Re:view] 내 청춘은 지하철에서 보냈네 : 지하철과 버스 안에서 보내는 경기도 청년들의 삶. 청년유니온. http://youthunion.kr/32010/

김종민. (2008.12.16.). 서울시, 대학가 인접 뉴타운에 '학생복지주택' 건립 추진. 뉴시스. https://news.naver.com/main/read.naver?mode=LSD&mid=sec&sid1=102&oid=003&aid=0002433185

배진솔. (2020.12.1.). 韓 청년 교육수준 OECD 1위…고학력 청년 실업자도 갈수록 늘어. 이데일리. https://www.edaily.co.kr/news/read?newsId=02584646625994256&mediaCodeNo=257&OutLnkChk=Y

송정미. (2021.11.8.). 청년을 위한 주택이 있어야 할 곳. 서울건축사신문. https://www.siranews.co.kr/news/articleView.html?idxno=693

심영주. (2021.6.25.). 역세권 청년주택정책 권한 서울시→자치구… 청년들 우려↑. 스냅타임. http://snaptime.edaily.co.kr/2021/06/역세권-청년주택정책-권한-서울시→자치구-청년들/

안옥희. (2020.11.13.). '공공임대주택 30년'…양적 확대→질적 개선으로 패러다임 전환해야. 매거진한경. https://magazine.hankyung.com/business/article/202012086979b

유재형. (2018.9.27.). 공공임대주택의 역사와 공급계획①. 도시미래신문. http://ufnews.co.kr/detail_20181113.php?wr_id=6637

이한솔. (2021.10.18.). 사회주택, 골목 끝으로 내몰렸다? 오세훈 시장의 착각. 오마이뉴스. http://www.ohmynews.com/NWS_Web/View/at_pg.aspx?CNTN_CD=A0002780676

이현승. (2017.4.3.). [핫이슈 분석] 30년간 정권 따라 춤춘 임대주택…뉴스테이·행복주택 운명은. 조선비즈, https://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2017/04/02/2017040201311.html

인크루트. (2021.10.13.). [보도자료] 요즘 대학생 86.2%_ '취업목표 달성 위해 휴학하고 졸업유예도 할 것'. 인크루트. https://info.incruit.com/pr/report_view.asp?newsno=4438596

차기현. (2009.1.20.). 7년후엔 '求人難(구인난)' 온다. 한국경제. https://www.hankyung.com/economy/article/2009012031221

웹사이트

국가법령정보센터, https://www.law.go.kr

땅집고 건축, http://www.zipgobuild.com/project/UN8ZBJ

마이홈포털, https://www.myhome.go.kr/

법제처 찾기 쉬운 생활법령정보, https://easylaw.go.kr/

역세권 청년주택 공식 홈페이지, http://youth2030.co.kr/user/home.do

서울시 청년 포털, https://youth.seoul.go.kr/youth/

서울정책아카이브, https://www.seoulsolution.kr/

서울특별시 분야별정보 청년주택사업, https://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/503469

통계청, https://kostat.go.kr/portal/korea/index.action

그 외 자료

국토교통부. (2021). 건축물통합정보 데이터.
서울교통공사. (2021). 서울특별시 노선별 지하철역 정보.
서울특별시. (2020). 서울시 가구원수별 가구수 (동별) 통계.
서울특별시. (2021). 서울시 공영주차장 안내 정보.
서울특별시. (2021). 서울시 도시계획시설(공간시설) 위치정보.
서울특별시. (2021). 서울시 도시계획시설(공공·문화체육시설) 위치정보.
서울특별시. (2021). 서울시 도시계획시설(교통시설_도로) 위치정보.
서울특별시. (2021). 서울시 도시계획시설(교통시설_도로 외) 위치정보.
서울특별시. (2021). 서울시 도시계획시설(보건위생시설) 위치정보.
서울특별시. (2019). 서울시 사업체현황 종사자수(산업대분류별/동별/성별) 통계.
서울특별시. (2021). 서울시 용도지역(도시지역) 위치정보.
서울특별시. (2020). 서울시 주민등록인구(동별) 통계.
서울특별시. (2020). 서울시 혼인이혼(동별) 통계.
서울특별시교육청. (2021). 서울시 학교 총괄 통계.
서울특별시. (2021). 서울시 버스정류소 위치정보.
한국감정원. (2021). 전국 17개시도 상권 구획도.

Abstract

Analysis of characteristics by location type of Seoul's 2030 Youth-Housing.

Gweon, So Hyung

Interdisciplinary Program in Urban Design

The Graduate School

Seoul National University

The Seoul Metropolitan Government launched the 'Seoul's 2030 Youth-Housing' project in 2016 to induce the construction industry to participate and supply rental housing for young people to station areas with good locations.

The project was aimed at supplying 80,000 units by 2022, but the supply volume that has been approved for the project is about 23,000 units, which is only 28% of the total target, significantly short of the target. Furthermore, there has been a phenomenon in which supply is biased in certain areas, and there is a difference between areas where 'Seoul's 2030 Youth-Housing' is supplied a lot and districts in Seoul with many single youth households.

Since young people mainly use public transportation, they prefer to live in station areas with good access to public transportation. However, in case of Private housing that can be rented in the station area, it was difficult to move in due to high rents for them. Meanwhile the supply of Public housing in the station area was insufficient due to the difficulty of securing land for construction. So they could not benefit from the location of the station area. Also, Analyzing previous studies, besides the distance from physical public transportation, the housing satisfaction of young people was affected by infrastructure such as surrounding cultural or commercial facilities.

The Seoul Metropolitan Government's 'Seoul's 2030 Youth-Housing' project is a policy that requires that the project site be determined within a 350-meter radius of the station area and that young people can benefit from the location. However, in the relevant ordinances or standards for construction and operation, there are insufficient standards related to the equity of location in addition to the requirements for station area regulations.

Therefore, it is necessary to identify the regional and land use characteristics of the places where 'Seoul's 2030 Youth-Housing' is being supplied, and check whether the location selection has been made suitable for the youth. The purpose of this study is to draw implications for the location requirements for youth housing based on this.

Reviewing related prior studies, the main topic being discussed was a plan to revitalize supply by analyzing the mitigation regulations. This study is to analyze the locational characteristics of the project sites where the 'Seoul's 2030 Youth-Housing' was

supplied, and to determine whether the supply meets the original purpose of the project. So, It differs from previous studies in that it qualitatively evaluates the supplied cases from the point of view of consumers, unlike previous studies that argued for quantitative expansion for the purpose of activating supply.

Using the QGIS 3.22, the distribution of youth housing in the station area and youth single-person households, work facility concentration, commercial district development areas, and university concentration areas were analyzed and expressed in Heatmap. As a result, the distribution of young single-person households and the distribution of sites showed a difference. And, Areas with dense business facilities and commercial districts were more related to the location of 'Seoul's 2030 Youth-Housing' than areas with high concentrations of universities.

Regional, population and households, land use, economic status factors, and the number of households were expected as factors affecting this position. The Pearson correlation between them was analyzed using the SPSS 26.0. As a result, there was a difference in the distribution of the various youth demand groups and the supply locations for 'Seoul's 2030 Youth-Housing.'

In this regard, for the qualitative evaluation of the specific location, the types of station areas were classified, and the case areas were selected to analyze whether they met the needs and location convenience of various young generations. Accessibility to public transportation and convenience facilities were evaluated by analyzing the number of convenience facilities within walking distance and the

shortest distance using the QGIS program.

According to the analysis, first, the accessibility of parks, educational facilities, commercial facilities, cultural and sports facilities, public institutions, and medical welfare facilities was good in the commercial and business-oriented station areas.

Second, the distance and area of parks and the location of commercial facilities were relatively weak in the station area within walking distance of the university.

Third, in the case of general residential types, the accessibility to commercial and cultural and sports facilities was relatively low.

These results indicate that some young generations are not meeting the housing demand. In other words, it can be seen that the locational characteristics of 'Seoul's 2030 Youth-Housing' are not taking into account the various classes within the youth generation.

Thus, when selecting a location, it is necessary to consider accessibility to surrounding facilities. To this end, relevant regulations should be newly established so that site selection considering regional equity can be made in the preliminary review and deliberation stage. And, an institutional review is needed to complement the convenience facilities for residents that are lacking due to location limitations at the building plan stage.

In this respect, this study is meaningful as it can be used as a policy reference for the location selection of youth housing.

keywords : Public Rental Housing, Station Area, Youth Housing, GIS, Heatmap, Correlation Analysis
***Student Number* : 2020-21022**