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

조경학석사 학위논문

청년 주거 안정화 측면의 역세권 청년주택 정책 체감도 분석

Analysis of the Perceived Effectiveness of Seoul 2030 Youth Housing Policy in Terms of Youth Residential Stability

2023년 8월

서울대학교 환경대학원

환경조경학과 도시환경설계전공

김 민 조

청년 주거 안정화 측면의
역세권 청년주택 정책 체감도 분석

지도교수 이 제 승

이 논문을 조경학석사 학위논문으로 제출함
2023년 4월

서울대학교 환경대학원
환경조경학과 도시환경설계전공
김 민 조

김민조의 석사 학위논문을 인준함
2023년 6월

위 원 장 _____ (인)

부위원장 _____ (인)

위 원 _____ (인)

청년 주거 안정화 측면의 역세권 청년주택 정책 체감도 분석

서울대학교 환경대학원
환경조경학과 도시환경설계전공
김 민 조

위 논문은 서울대학교 및 환경대학원 환경조경학과 학위논문 관련 규정에 의거하여 심사위원의 지도과정을 충실히 이수하였음을 확인합니다.

2023년 8월

위 원 장 김세훈 (서울대학교 환경대학원 교수)

부위원장 LIMJUSTINHEEZOOM (서울대학교 환경대학원 교수)

위 원 이제승 (서울대학교 환경대학원 교수)

국 문 초 록

서울시는 면적대비 인구수 비율이 높은 인구 과밀도시이다. 인프라, 콘텐츠, 서비스 등이 밀집되어 있으며, 그 수요가 특히 청년층에서 두드러져 많은 청년들이 매년 서울로 전입해오고 있다. 청년층은 대부분 주택을 소유하기보다는 매월 임대료를 지불하며 거주하고 있으며 서울시는 타 도시 대비 부동산 가격이 비교적 높이 책정되어있기 때문에 청년들은 주거비 지출과 관련하여 높은 부담을 느끼고 있다. 이에 대응하여 서울시는 지속적으로 청년의 주거 안정화를 위해 다양한 주거정책을 펼치고 있다. 특히 주거 지원사업 중 역세권을 중심으로 시세 대비 저렴한 공공임대와 민간임대 주택을 함께 공급하는 '역세권 2030 청년주택'의 수요와 관심이 꾸준히 증가하고 있다. 역세권 청년주택은 다른 청년임대주택과 달리 건설과 공급을 민간 사업자가 주도적으로 진행하기 때문에 개발 이후 수익성을 고려하게 된다. 이와 관련해서 민간임대 물량의 높은 임대료 책정, 저렴한 자재 사용, 사후관리 미흡 등 문제점 지적이 빈번하게 발생하고 있다. 청년에게 제공되는 주거정책은 수요자인 청년층에게 높은 수준의 신뢰가 필요하며, 정책의 실효성을 관리하기 위해서는 정기적인 평가와 관리를 통한 지속적인 개선 및 높은 수준의 서비스 유지가 중요하게 작용한다. 역세권 청년주택은 청년층이 정책 수요자인 만큼 청년의 입장에서 정책의 효과성을 종합적으로 평가하고 환류하는 것은 반드시 필요한 과정이다. 이에 본 연구에서는 공급완료 이후 2년이상 지난 역세권 청년주택의 거주자를 대상으로 설문조사를 진행하여 청년층이 역세권 청년주택을 어떻게 체감하고 있는지 파악하고 개선방안을 도출하였다.

실증적 분석 결과 역세권 청년주택 거주자 대부분이 대학(원)생, 회사원과 같은 사회초년생으로 출신 지역은 서울 외의 지역이 대부분인 것으로 나타났다. 역세권 청년주택 거주자들은 평균 5.6평 크기의 원룸형 평면구조 주택에서

거주하며 공급 유형별로 공공임대 평균 23만원, 민간임대 특별공급 평균 48만원, 민간임대 일반공급 평균 57만원의 임대료를 지출하고 있다. 이에 좁은 주거면적으로 인해 불편함을 느끼고 있으며 임대료 뿐만 아니라 관리비와 전세대출 이자를 더하면 월 지출 주거비용이 높아져 부담을 느끼고 있는 것으로 나타났다.

역세권 청년주택의 청년 주거 만족도 개선효과를 분석한 결과 이전에 비해 주거 만족도가 개선되었음을 확인하였다. 내부환경은 구조, 빌트인 옵션가구, 인테리어의 주거 만족도가 상승하였고, 외부환경은 교통 접근성, 인프라 접근성, 보안안전관리, 주민편의시설 및 주거서비스의 주거 만족도가 상승하였다. 특히, 내부환경보다는 외부환경에 대한 개선 효과가 큰 것으로 나타나 좋은 입지에 청년주택을 공급한 점이 주거 만족도 개선효과에 크게 작용하였음을 알 수 있다. 하지만, 외부환경 만족도 중 주차 서비스에 대한 만족도가 감소하여 이에 대한 개선이 필요한 것으로 나타났다.

정책의 수요자인 청년의 입장에서 역세권 청년주택 정책이 청년 주거 안정화에 기여한 정도를 평가한 결과 5가지 정책영역 중 평균치에 도달하지 못한 정책영역은 '시세 대비 저렴한 임대료'와 '주민 편의시설 및 주거 서비스로 나타났다. '시세 대비 저렴한 임대료'는 주거 안정화를 위해 청년이 가장 필요로 하는 정책 영역이다. 하지만 이에 대한 정책 기여도와 정책 만족도가 다른 정책영역에 비해 떨어지는 것으로 나타났다. 따라서 임대료 개선을 위해 임대료를 조금이라도 절감시킬 수 있는 방안에 대한 논의가 필요하다. '주민 편의시설 및 주거 서비스'는 운영이 제대로 이루어지지 않고 방치되어있는 곳이 많은 것으로 나타났다. 주민 편의시설과 주거 서비스를 제공함에 있어 청년주택의 규모와 입지적 특성을 고려하여 수요가 있을 청년층의 특성을 파악하고 이에 적합하게 시설을 구성하는 것이 필요하다. 역세권 청년주택은 2023년 4월 이후 '청년안심주택'이라는 이름으로 새롭게 공급될 예정이다. 청년층의 수요가 높은 만큼 정책의 궁극적인 목표인 청년 주거 안정화를 위해

지속적인 개선이 이루어져야 한다. 또한, 신규 공급되는 청년안심주택에 대한 개선방안 적용도 중요하지만 기존 공급되었던 역세권 청년주택의 운영 실태 파악 및 전수조사가 필요한 시점으로 판단되며, 향후 지속적인 관리방안에 대한 논의가 이루어져야 한다.

본 연구는 정책의 수요자인 청년의 입장에서 역세권 청년주택 정책을 평가하고 향후 청년안심주택이 나아갈 방향성을 제안하였다. 이는 역세권 청년주택 뿐만 아니라 역세권을 중심으로 공급되는 공공임대 민간지원 청년주택 관련 연구의 기초자료로써 의의를 지닌다. 연구 결과를 통해 청년의 주거 안정화를 위해 청년안심주택이 나아갈 방향성 수립에 대해 기여하고자 한다.

주요어 : 역세권 청년주택, 청년안심주택, 정책 체감도

학 번 : 2021-27331

목 차

제1장 서론

1절. 연구의 배경 및 목적 ····· 01
1. 연구의 배경 ····· 01
2. 연구의 목적 및 필요성 ····· 03

2절. 연구의 범위 및 방법 ····· 05
1. 연구의 범위 ····· 05
2. 연구의 방법 ····· 06
3. 연구의 흐름 및 구성 ····· 09

제2장 이론적 배경 및 선행연구 검토

1절. 역세권 청년주택의 이론적 고찰 ····· 10
1. 역세권 청년주택 추진배경 ····· 10
2. 역세권 청년주택 공급형태 ····· 10
3. 역세권 청년주택 공급현황 ····· 11
4. 역세권 청년주택 관련 법제도 ····· 12
5. 청년안심주택 ····· 15
6. 역세권 청년주택 관련 선행연구 검토 ····· 17

2절. 정책 체감도에 대한 이론적 고찰 ····· 19
1. 정책 체감도의 정의 ····· 19
2. 정책 체감도 관련 선행연구 검토 ····· 20

3절. 선행연구와의 차별성 ····· 21
1. 연구의 차별성 ····· 21

제3장 분석의 틀

1절. 분석의 틀 ····· 23
1. 분석의 틀 ····· 23

2절. 설문조사 자료 수집 ····· 24
1. 연구대상과 표본 ····· 24
2. 자료의 수집과 측정도구 ····· 24
3. 자료 분석 방법 ····· 27

제4장 분석 결과

1절. 연구 대상 현장 조사 ····· 29
1. 역세권 청년주택 현장 조사 ····· 29
2. 현장조사 결과의 종합 ····· 36

2절. 실증적 분석 결과 ····· 39
1. 표본의 개인적 속성 ····· 39
2. 역세권 청년주택의 청년 주거 만족도 개선 정도 ····· 43
3. 역세권 청년주택 정책 체감도 분석 ····· 45

3절. 심층 인터뷰 ····· 60
1. 인터뷰 계획 ····· 60
2. 인터뷰 진행 결과 ····· 61

제5장 결론

1절. 연구의 결과 ····· 68
1. 역세권 청년주택에 거주하는 청년가구의 주거실태 ····· 68
2. 역세권 청년주택의 청년 주거 만족도 개선 효과 ····· 68
3. 청년 주거 안정화 측면의 역세권 청년주택 정책 체감도 ····· 69
4. 향후 청년안심주택이 나아갈 방향성 제안 ····· 70

2절. 연구의 한계점 ····· **71**
1. 연구의 의의와 한계점 ····· 71

참고문헌

Abstract

표 목 차

[표 1-1] 연구의 범위 해당 역세권 청년주택(청년안심주택) ····· 06
[표 1-2] 설문조사 분석 지표 ····· 08
[표 1-3] 연구의 흐름도 ····· 09
[표 2-1] 서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 개정 내용 ····· 13
[표 2-2] 역세권 청년주택 주민공동시설 권장사항 ····· 13
[표 2-3] 역세권 청년주택(청년안심주택) 개편 내용 ····· 17
[표 2-4] 선행연구의 정책 체감도 평가영역 구분 ····· 21
[표 3-1] 변인의 구성 ····· 25
[표 3-2] 주거 만족도 측정 도구 ····· 26
[표 3-3] 정책 체감도 측정 도구 ····· 27
[표 4-1] 충정로역 ‘ㅇ’ 청년주택 현장 조사 결과 ····· 29
[표 4-2] 강변역 ‘ㅇ’ 청년주택 현장 조사 결과 ····· 30
[표 4-3] 장한평역 ‘ㅎ’ 청년주택 현장 조사 결과 ····· 30
[표 4-4] 동묘앞역 ‘ㄷ’ 청년주택 현장 조사 결과 ····· 31
[표 4-5] 합정역 ‘ㅅ’ 청년주택 현장 조사 결과 ····· 31
[표 4-6] 등촌역 ‘ㅇ’ 청년주택 현장 조사 결과 ····· 32
[표 4-7] 노량진역 ‘ㄷ’ 청년주택 현장 조사 결과 ····· 32
[표 4-8] 화곡역 ‘ㅂ’ 청년주택 현장 조사 결과 ····· 33
[표 4-9] 등촌역 ‘ㅅ’ 청년주택 현장 조사 결과 ····· 33
[표 4-10] 회기역 ‘ㅎ’ 청년주택 현장 조사 결과 ····· 34
[표 4-11] 광흥창역 ‘ㅇ’ 청년주택 현장 조사 결과 ····· 34
[표 4-12] 삼각지역 ‘ㅇ’ 청년주택 현장 조사 결과 ····· 35
[표 4-13] 서초역 ‘ㅅ’ 청년주택 현장 조사 결과 ····· 35
[표 4-14] 상수역 ‘ㅋ’ 청년주택 현장 조사 결과 ····· 36
[표 4-15] 인구통계학적 속성 기술통계분석 결과 ····· 41
[표 4-16] 주거 속성 기술통계분석 결과 ····· 42
[표 4-17] 대응표본 t-test 분석 결과 ····· 44
[표 4-18] 정책 영역별 기술통계분석 결과 ····· 46
[표 4-19] 정책 체감도 평균 점수 산출 결과 ····· 56
[표 4-20] 역세권 청년주택 임대료와 인근 오피스텔 임대료 시세 비교 ····· 57
[표 4-21] 인터뷰 대상자 ····· 60

[표 4-22] 역세권 청년주택 거주자 A씨 주거만족도 개선 정도 ····· 63
[표 4-23] 역세권 청년주택 거주자 B씨 주거만족도 개선 정도 ····· 64
[표 4-24] 역세권 청년주택 거주자 C씨 주거만족도 개선 정도 ····· 65
[표 4-25] 역세권 청년주택 거주자 A씨 - 정책 체감도 평가 및 향후 거주계획 ···· 66
[표 4-26] 역세권 청년주택 거주자 B씨 - 정책 체감도 평가 및 향후 거주계획 ····· 66
[표 4-27] 역세권 청년주택 거주자 C씨 - 정책 체감도 평가 및 향후 거주계획 ···· 66

그 림 목 차

[그림 1-1] 입주완료 이후 2년 이상 지난 역세권 청년주택(청년안심주택) ····· 05
[그림 2-1] 역세권 청년주택(청년안심주택) 사업인가 완료 사업장 현황 ····· 11
[그림 2-2] 역세권 청년주택 단위세대 평면계획 예시 ····· 14
[그림 2-3] 사업대상지 변경 내용 ····· 16
[그림 4-1] 합정역 ‘ㅅ’ 청년주택에 위치한 서울생활문화센터 ····· 37
[그림 4-2] 광흥창역 ‘ㅇ’ 청년주택 나눔주차장 ····· 37
[그림 4-3] 역세권 청년주택 저층부 공실 사례 ····· 38
[그림 4-4] 정책 필요성 분석 결과 - 교통 접근성 ····· 47
[그림 4-5] 정책 필요성 분석 결과 - 시세 대비 저렴한 임대료 ····· 47
[그림 4-6] 정책 필요성 분석 결과 - 주민 편의시설 및 주거 서비스 제공 ···· 48
[그림 4-7] 정책 필요성 분석 결과 - 신축, 빌트인 옵션가구 제공 ····· 48
[그림 4-8] 정책 필요성 분석 결과 - 생활 SOC/인프라 접근성 ····· 49
[그림 4-9] 정책 기여도 분석 결과 - 교통 접근성 ····· 50
[그림 4-10] 정책 기여도 분석 결과 - 시세 대비 저렴한 임대료 ····· 50
[그림 4-11] 정책 기여도 분석 결과 - 주민 편의시설 및 주거 서비스 제공 ·· 51
[그림 4-12] 정책 기여도 분석 결과 - 신축, 빌트인 옵션가구 제공 ····· 51
[그림 4-13] 정책 기여도 분석 결과 - 생활 SOC/인프라 접근성 ····· 52
[그림 4-14] 정책 만족도 분석 결과 - 교통 접근성 ····· 53
[그림 4-15] 정책 만족도 분석 결과 - 시세 대비 저렴한 임대료 ····· 53
[그림 4-16] 정책 만족도 분석 결과 - 주민 편의시설 및 주거 서비스 제공 ·· 54
[그림 4-17] 정책 만족도 분석 결과 - 신축, 빌트인 옵션가구 제공 ····· 54
[그림 4-18] 정책 만족도 분석 결과 - 생활 SOC/인프라 접근성 ····· 55
[그림 4-19] 역세권 청년주택 내 주민 편의시설 이용이 저조한 모습 ····· 59

제 1장 서론

1절. 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

서울시는 면적대비 인구수 비율이 높은 인구 과밀도시이다. 인프라, 콘텐츠, 서비스 등이 밀집되어 있으며, 그 수요가 특히 청년층에서 두드러져 많은 청년이 매년 서울로 전입해오고 있다. 통계청 「전입 전출인구 통계」에 따르면, 지난 5년간 타 도시에서 서울시로 전입한 전입 인구수는 2,337,710명이다. 이 중에서 청년 인구(만 19세~39세)[1]에 해당하는 인구수는 1,332,234명으로 전체 전입 인구수의 56.99%에 해당한다. 연간 서울시 전체 전입 인구수 대비 청년 전입 인구수의 비율을 살펴보면 2018년 56.05%, 2019년 56.28%, 2020년 56.05%, 2021년 57.50%, 2022년 59.33%로 꾸준히 그 비율이 상승하고 있다.

통계청 「주민등록인구 통계」에 따르면, 서울시에는 2023년 2월 기준 2,892,755명의 청년인구가 거주하고 있으며, 서울시 전체인구 9,427,583명 중 약 30.68%를 차지하고 있다. 이처럼 서울시에는 다수의 청년이 직장, 학업, 가족, 주거환경, 자연환경 등의 이유로 거주하며 사회활동을 하고 있다.

국토교통부 「2020 주거실태조사」에 따르면, 청년가구의 자가 보유율은 17.3%로 일반 가구 60.6%에 비해 현저히 낮았으며, 주거 점유형태가 임차로 거주하는 비율이 81.6%로 일반 가구 39.0%에 비해 높은 것으로 나타났다. 이처럼 청년층은 대부분 주택을 소유하기보다는 매월 임대료를 지불하며 거주하고 있다. 서울연구원 「서울청년패널조사(2022)」에 따르면 청년인구 생활비 항목별 지출 비율 조사 결과 주거비가 12.4%로 식비(38.4%) 다음으로 많은 지출 비율을 차지하고 있다. 추가로, 생활비 지출 항목 중 부담이 가장 큰 항목은 주거비(18.9%)가 가장 높았고 외식비(16.7%), 가정 내 식료품비(16.5%), 사교

1) 서울시 청년 기본조례 [제3조 제1호] ‘청년이란 만 19세 이상, 39세 이하의 사람을 말한다.

육비/자기계발비(8.6%) 등의 순으로 나타났다. 또한, 청년 주거불안 상황 경험에 대한 항목별 응답 결과 주거비용과 관련한 주거불안 상황이 74.3%로 나타나 주거불안 상황 경험 대부분이 주거비용으로부터 발생하는 것으로 나타났다. 서울시는 타 도시 대비 부동산 가격이 비교적 높이 책정되어있기 때문에 청년들은 주거비 지출과 관련하여 높은 부담을 느끼고 있다. 또한, 코로나 19 시기 심화된 청년실업과 고용난 문제는 주거비 부담 악화를 야기하여 청년가구의 주거불안을 심각한 수준에 이르게 하는 것으로 나타났다.(성진욱 외, 2022)

서울시는 지속적으로 청년의 주거 안정화를 위해 다양한 주거정책을 펼치고 있다. 현재 운영 중인 사업의 주요 내용은 임차 보증금과 월세를 지원하는 금융지원사업, 청년임대주택을 공급하는 주거 지원사업으로 구분된다. 특히 주거 지원사업 중 역세권을 중심으로 시세 대비 저렴한 공공임대와 민간임대 주택을 함께 공급하는 '역세권 2030 청년주택'의 수요와 관심이 꾸준히 증가하고 있다. 청년들은 높은 주거 품질의 주택에서 거주하고자 하는 욕구를 가지고 있으나, 서울시에서 이러한 요건을 충족할 수 있는 주택은 임대료가 높은 현실로 인해 어쩔 수 없이 타협하는 현실을 마주하고 있다. 이러한 상황에서 역세권 입지에 시세 대비 저렴한 신축 청년주택을 공급한다는 점은 청년층에게 큰 장점으로 다가와 정책의 수요가 더욱 증가하고 있다.

역세권 청년주택은 민간 사업자가 공공에게 사업자로 선정되어 용적률 인센티브, 용도상향 등의 혜택을 받아 건설하는 공공지원 민간임대형 청년주택이다. 따라서 다른 청년임대주택과 달리 건설과 공급을 민간 사업자가 주도적으로 진행하기 때문에 개발 이후 수익성을 고려하게 된다. 이와 관련해서 민간임대 물량의 높은 임대료 책정, 저렴한 자재 사용, 사후관리 미흡 등 문제점 지적이 빈번하게 발생하고 있다. 청년에게 저렴하고 쾌적한 주거환경을 제공하기 위한 목적으로 시작된 정책이므로 초기 기획 의도와의 간극에 대한 비판적인 의견은 피하기 어려운 실정이다.

2023년 4월 서울시는 2017년 사업 시작 이후 지난 5년간의 역세권 청년주택 사업 성과를 점검하여 추진 체계를 전면 개편하고 공급물량을 확대한 ‘청년안심주택 추진방안’을 발표하였다. 청년주택 명칭을 역세권 청년주택에서 청년안심주택으로 변경하고 이전에 비해 사업 가능 대상지를 확대하여 지하철뿐만 아니라 간선·광역버스 이용이 편리한 간선도로변도 역세권에 포함하였다. 사업 가능 대상지가 확장되면서 공급물량도 증가하여 2030년까지 13만호를 공급하도록 계획하였다. 향후 서울시 내 역세권 청년주택(청년안심주택)의 수가 더욱 증가할 것으로 보이며, 청년층의 주거 안정화에 제대로 기여할 수 있도록 지속적인 평가 및 개선이 요구되는 시점이다.

2. 연구의 목적 및 필요성

청년에게 제공되는 주거정책은 수요자인 청년층에게 높은 수준의 신뢰가 필요하며, 정책의 실효성을 관리하기 위해서는 정기적인 평가와 관리를 통한 지속적인 개선 및 높은 수준의 서비스 유지가 중요하게 작용한다. 정책의 추진 프로세스가 투명하게 관리되고, 정책 효과에 대한 검증을 지속적으로 진행하여 개선이 이루어질 경우 정책이 지향하는 목표 달성과 청년들의 신뢰 및 지지도가 증대될 수 있다. 또한, 정책에 대한 수요자들의 의견을 직접적으로 수렴하는 체감도 평가는 최근 들어 공공부문 정책 평가의 중요한 부분으로 다뤄지고 있다.(김대현 외, 2022) 역세권 청년주택은 청년층의 수요가 높은 정책인 만큼 정책 수요자의 입장에서 정책의 효과성을 종합적으로 평가하고 환류하는 것은 반드시 필요한 과정이다. 2023년은 사업 초기 단계에서 계획했던 종료 시점이므로 정책 평가시기에 적절하다.

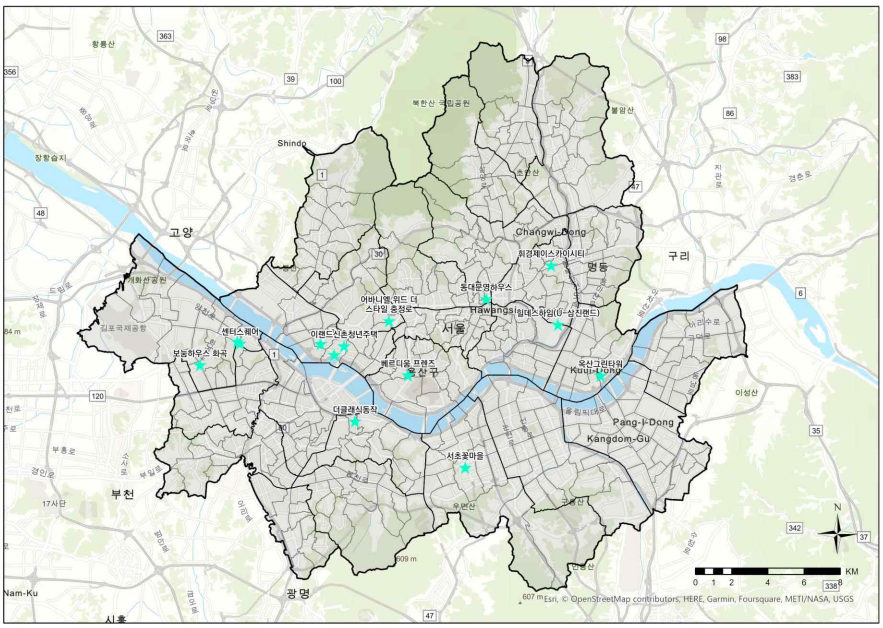
본 연구에서는 공급완료된 역세권 청년주택의 거주자를 대상으로 정책 필요성, 정책 기여도, 정책 만족도에 대해 평가하고자 한다. 이를 통해 현재 청년층이 역세권 청년주택을 어떻게 체감하고 있는지 파악하고 개선방안을 도출하고자 한다. 이는 역세권 청년주택 뿐만 아니라 역세권을 중심으로 공급되는

공공임대 민간지원 청년주택 관련 연구의 기초자료로써 의의를 지닌다. 또한, 역세권 청년주택이 청년가구의 주거 만족도 개선에 어떠한 효과를 창출하였는지를 살펴보고자 한다. 따라서 공급완료 이후 2년 이상 지난 주택을 대상으로 정책 체감도와 주거 만족도를 비교·분석하여 향후 공급되는 청년안심주택에 적용가능한 방안을 제시하고자 한다.

2절. 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

본 연구의 범위는 공급 완료 이후 2년 이상 지난 역세권 청년주택을 대상으로 한다. 역세권 청년주택이 공급 완료된 이후 거주자 뿐만 아니라 지역사회에 미친 영향까지 장기적인 관점에서 평가하기 위해 연구의 범위를 한정한다. 이를 통해 공급 완료 초기에는 파악하기 어려웠던 역세권 청년주택 정책의 장기적인 성과와 한계를 심층적으로 살펴보고자 한다. 2023년 5월 기준 역세권 청년주택(청년안심주택) 사업인가가 완료된 사업장은 총 138개소이며, 34개소의 청년주택에 청년가구가 입주 완료하였다. 이 중에서 연구의 범위 내에 해당하는 청년주택은 총 14개소이다. 연구의 범위에 해당하는 역세권 청년주택에 현재 거주하고 있는 만 19세 이상 39세 이하의 청년가구를 대상으로 설문조사와 심층 인터뷰를 진행하였다.



[그림 1-1] 입주완료 이후 2년 이상 지난 역세권 청년주택(청년안심주택)

[표 1-1] 연구의 범위 해당 역세권 청년주택(청년안심주택)

구분	자치구	면적	세대수	입주시기(공급완료)
충정로역 ‘ㅇ’ 청년주택	서대문구	5,412.3	499세대	2020년 2월
강변역 ‘ㅇ’ 청년주택	광진구	659.1	74세대	2020년 4월
장한평역 ‘ㅎ’ 청년주택	성동구	682.8	170세대	2020년 4월
동묘앞역 ‘ㄷ’ 청년주택	종로구	855	238세대	2020년 5월
합정역 ‘ㅅ’ 청년주택	마포구	6,735.9	1,121세대	2020년 5월
등촌역 ‘ㅇ’ 청년주택	강서구	1,322.7	285세대	2020년 6월
노량진역 ‘ㄷ’ 청년주택	동작구	923	272세대	2020년 10월
화곡역 ‘ㅂ’ 청년주택	강서구	573.5	57세대	2021년 1월
등촌역 ‘ㅅ’ 청년주택	강서구	4,425.7	520세대	2021년 1월
회기역 ‘ㅎ’ 청년주택	동대문구	919	99세대	2021년 2월
광흥창역 ‘ㅇ’ 청년주택	마포구	5,232	681세대	2021년 2월
삼각지역 ‘ㅇ’ 청년주택	용산구	8,671.1	1,226세대	2021년 2월
서초역 ‘ㅅ’ 청년주택	서초구	2,557.9	280세대	2021년 4월
상수역 ‘ㅋ’ 청년주택	마포구	365.9	95세대	2021년 5월

2. 연구의 방법

1) 연구방법

본 연구는 역세권 청년주택 정책이 청년의 주거 안정화에 기여하였는지에 대한 의문에서 시작되었다. 연구를 통해 거주자가 이전 주거 경험에 비해 얼마나 개선된 주거환경에서 거주하고 있는지, 이로 인한 정책 체감도는 어떻게 평가하는지 등을 알아보고자 한다.

이에 앞서 연구의 범위에 포함되는 역세권 청년주택 14개소를 대상으로 현장조사를 진행하였다. 현장조사를 통해 역세권 청년주택 공급 이후 운영 실태와 지역사회에 끼친 영향을 파악하였다. 또한, 선행연구를 통해 거주자 대상

설문조사의 분석 지표를 도출하였다. 설문조사 조사 대상은 크게 주거 만족도와 정책 체감도 평가로 구분된다. 역세권 청년주택 이전에 거주했던 주택의 주거환경과 현재 거주하고 있는 역세권 청년주택의 주거 환경에 대한 주거 만족도를 비교·분석하여 청년의 주거환경 개선정도를 살펴보고, 정책 필요성, 정책 기여도, 정책 만족도 측정을 통해 역세권 청년주택의 정책 체감도를 평가하였다.

2) 조사대상

연구가설의 검증을 위해 공급완료 이후 2년이상 지난 역세권 청년주택에 거주하는 만 19세 이상 39세 이하의 청년가구를 대상으로 설문조사를 진행하였다. 평가요소는 총 4개 영역 59문항으로 응답자 일반사항 6문항, 역세권 청년주택 주거 경험 19문항, 역세권 청년주택 이전 주거 경험 19문항, 역세권 청년주택 정책 체감도 15문항으로 구성하였다. 설문조사는 2023년 4월 1일부터 5월 22일 까지 진행하였으며, 설문지를 온라인 Google Forms로 작성하고 링크로 바로 접속 가능한 QR코드를 포함한 설문조사 참여 안내문을 인쇄하여 각 세대의 우편함에 직접 설문지를 배포하는 방식으로 연구 참여자를 모집하였다. 연구의 범위에 포함되는 14개소의 청년주택 중 사전에 관리실에 설문지 배포 가능 여부를 문의하여 허가가 이루어진 역세권 청년주택을 대상으로 우체통을 통해 설문조사 참여 안내문을 배포하였다. 추가로, 최대한 많은 표본을 수집하기 위해 관리실 허가가 이루어지지 않은 청년주택에 대해서는 카카오톡 오픈채팅에 개설된 입주민 전용 채팅방에 배포를 문의한 뒤 설문지 링크를 포함한 참여 안내문을 공지하여 설문 참여자를 모집하였다. 설문조사는 총 1,785부를 배포하였으며 178부의 응답결과가 수집되었다. 이 중에서 무응답이나 불성실한 응답 결과를 제외하고 총 177부를 분석 자료로 사용하였다.

또한, 역세권 청년주택 거주자와 서울시 공무원을 대상으로 심층 인터뷰를 진행하였다. 인터뷰 참여자를 모집한 방법은 연구자가 직접 포털 사이트와 유

튜브에 ‘역세권 청년주택 거주’를 검색어로 검색하여 카페 글 작성자, 브이로그 작성자에게 직접 연락을 취하여 섭외하였다. 인터뷰 대상자는 역세권 청년주택 거주자 3명, 서울시 공무원 1명으로 구성하였다.

[표 1-2] 설문조사 분석 지표

구분	조사분석항목	조사 대상
응답자 일반사항	인구통계학적 속성	성별, 연령, 직업, 결혼, 출신 지역, 거주 기간
역세권 청년주택 주거경험	주거 속성	공급유형, 구조, 주거 면적, 주거 비용
	주거 만족도	내부환경 만족도, 외부환경 만족도, 종합 주거 만족도
역세권 청년주택 이전 주거경험	주거 속성	거주지역, 구조, 주거 유형별 주거 면적, 주거 비용
	주거 만족도	내부환경 만족도, 외부환경 만족도, 종합 주거 만족도
정책 체감도	정책 필요성	교통 접근성, 시세 대비 저렴한 임대료, 주민 편의시설 및 주거 서비스, 신축 빌트인 옵션 제공, 생활 SOC/인프라 접근성
	정책 기여도	
	정책 만족도	

3) 조사내용 및 분석방법

수집된 자료는 Stata for windows Ver.17로 분석 결과를 도출하였다. 빈도분석, 기술통계분석, 대응변수 t-test 분석을 진행하였다.

국토연구원 「1인 청년가구를 위한 주거복지 정책 방향(2017)」에 따르면 1인 청년가구를 대상으로 설문조사를 진행하고 추가로 표적집단에 대한 심층인터뷰를 통해 1인 청년가구의 주거에 관한 심층적인 조사를 통해 질적인 특성을 보완하였다. 선행연구를 참고하여 역세권 청년주택 거주자와 서울시 공무원을 인터뷰 대상자로 선정하고 심층인터뷰를 진행하여 통계결과로 측정되지 않았던 심층적인 특성을 포함하여 연구결과를 보완하였다.

3. 연구의 흐름 및 구성

[표 1-3] 연구의 흐름도

제 1장	1. 연구의 배경 및 목적 2. 연구의 범위 및 방법
제 2장	이론적 배경과 선행연구 검토 1. 역세권 청년주택에 대한 이론적 배경 2. 정책 체감도에 대한 이론적 배경 3. 선행연구와의 차별성
제 3장	분석의 틀 1. 분석의 틀 2. 설문조사 자료 수집
제 4장	분석 결과 1. 연구 대상 현장 조사 2. 실증적 분석 결과 3. 심층 인터뷰
제 5장	결론 1. 연구의 결과 2. 연구의 의의 및 한계점

제 2장 이론적 배경 및 선행연구 검토

1절. 역세권 청년주택의 이론적 고찰

1. 역세권 청년주택 추진배경

역세권 청년주택은 무주택자, 차량 미소유자인 청년, 신혼부부를 대상으로 대중교통 이용이 용이한 역세권에 시세 대비 저렴하게 공급되는 임대주택이다. 역세권 청년주택이 처음 등장한 것은 2016년이다. 청년들의 주거 빈곤 문제가 사회적 문제로 이슈화되면서, 그 해결책으로 서울시는 '서울시 역세권 2030 청년주택 공급지원에 관한 조례'를 발표하고. 교통이 편리한 역세권 지역을 개발하여, 청년들에게 주택을 대량 공급하고자 민간투자 활성화를 유도하였다. (최주희, 김미정, 2022) 서울시는 2017년 사업을 시행할 민간 사업자를 모집하며 사업을 본격적으로 추진했다. 많은 민간 사업자들이 사업에 활발하게 참여하였으며 2020년 2월 강변역, 충정로역을 시작으로 2023년 4월까지 매년 공급되어왔다.

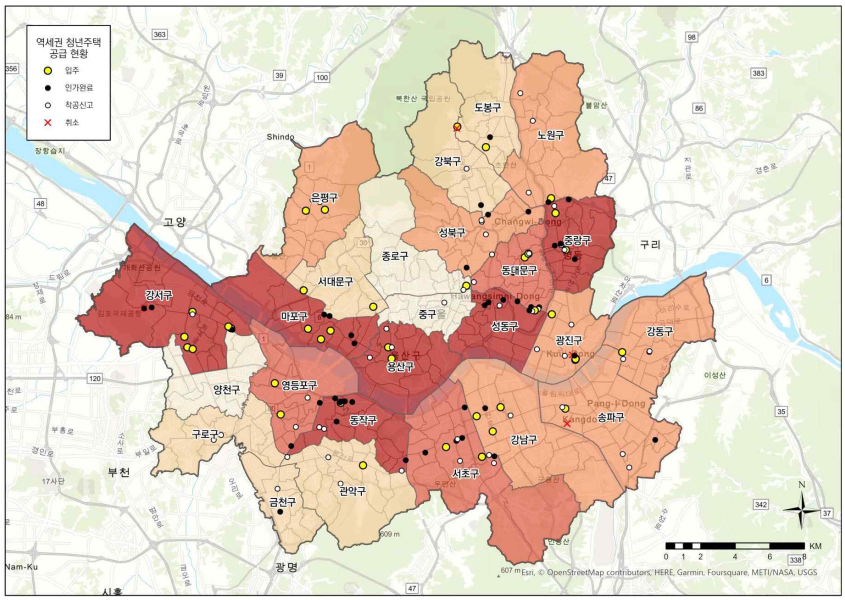
2. 역세권 청년주택 공급형태

역세권 청년주택은 공공과 민간 사업자가 함께 공급하는 주택이다. 민간 사업자는 역으로부터 350m 이내 범위에서 역세권 청년주택을 건설하고 임대사업을 할 수 있다. 민간 사업자는 역세권 청년주택 건설 과정에서 용도지역 상향 조정 혜택을 받는다. 규모 1,000㎡ 이상, 대중교통 중심 역세권 요건을 충족하는 상업지역과 연접된 제3종 주거, 준주거지역은 상업지역으로 용도지역이 상향 가능하며, 규모 500㎡ 이상, 대중교통 중심 역세권 요건을 충족하는 준주거지역과 연접한 제2종, 제3종 주거지역은 준주거지역으로 상향 가능하다. 또한, 기존에 설정된 용적률에 인센티브를 통해 고층 고밀개발이 가능하며 건설자금 융자지원을 통해 건설비용을 저금리로 대출받을 수 있다. 공급이 시작

되면 10년 동안은 의무적으로 만 19세 이상 39세 이하의 청년가구에게 임대해야 하며, 계약 갱신 시 임대료 상승도 5% 이내로 제한된다. 10년 이후에는 임대 또는 분양할 수 있어 초반에 감수했던 손해를 10년 이후 분양이익으로 차익을 얻는 방식으로 사업이 진행된다.

역세권 청년주택은 공공임대 세대, 민간임대 특별공급 세대, 민간임대 일반공급 세대로 공급유형이 구분된다. 공공임대 세대는 전체 세대수의 약 20% 정도를 차지하며, 서울특별시 소유로 연 2회 서울주택도시공사에서 임대를 진행한다. 나머지 80%는 민간임대 세대로 민간 사업자가 임대를 진행하며, 임대료는 인근 시세의 약 85%~95% 정도로 책정된다. 역세권 청년주택의 시설 구성은 저층부에 근린생활시설이 위치하며 공공임대 세대, 민간임대 세대, 주민 편의시설로 구성된다. 주거 면적은 청년 1인세대는 15㎡ 이상, 청년 2인 쉐어와 신혼부부 세대는 30㎡ 이상으로 공급할것을 권장하고 있다.

3. 역세권 청년주택 공급현황



[그림 2-1] 역세권 청년주택(청년안심주택) 사업인가 완료 사업장 현황

역세권 청년주택은 2023년 2월 기준 138개가 사업 대상지로 선정되었으며, 공급현황은 입주완료 34개소, 착공신고 57개소, 인가완료 42개소, 사업 취소 5개소 이다. 현재까지 입주완료한 세대는 총 13,292세대로 공공임대 물량 2,914세대, 민간임대 물량 10,378세대이다. 역세권 청년주택은 단순히 청년에게 주택을 대량 공급하는 것이 아닌 지역 주민과의 상생, 민간 사업자의 수익성 등 다양한 이해관계가 관련되어 있다. 기존 거주민과 상인은 역세권 청년주택을 도시 비선호시설로 인식하여 일조권과 조망권 침해, 교통난과 주차난 가중, 부동산 가격 영향, 청년 유입으로 인한 유흥가 활성화로 범죄가 발생하고 보행환경을 악화할 것을 우려하여 지속적인 민원이 발생하고 있다. 또한, 최근 국제사회적으로 경제가 침체되어 금리가 치솟는 현상으로 인해 역세권 청년주택을 통한 개발 수익보다 감수해야할 초기 비용에 대한 부담이 커지며 일부 시행사들이 사업을 취소하고 있다. 역세권 청년주택보단 다른 개발 방식을 취하는 것이 수익성이 높다는 의견이다. 따라서 정책 초기 단계에서는 2022년까지 6만 5천호를 공급하기로 계획되었지만, 정책 종료 시점에 해당하는 2023년 공급 세대수는 부족한 상황이다.

4. 역세권 청년주택 관련 법제도

1) 서울시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례

「서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」는 2016년 7월 14일 제정 및 시행되었다. 조례 제정의 목적은 대중교통 중심 지역의 효율적인 개발을 통해 임대주택 공급 촉진에 필요한 사항을 규정함으로써 청년층의 주거 안정을 도모하는 데 있다. 조례는 사업 기간 동안 한시적으로 역세권의 용도지역 향상을 허용하여 민간 사업자가 활발히 사업에 참여할 수 있도록 하며, 사업 진행 과정에서의 법적 규제 완화 및 용적률 인센티브 혜택을 통해 완공 이후 일부 세대를 공공임대주택으로 확보하는 것을 주요 내용으로 담고 있다. 조례 제정 이후 역세권 청년주택의 공급 활성화를 위해 여러 차례 조례가 개

정되었다. 2017년 5월 역세권 청년주택과 접하는 도로 폭 기준이 30m 이상에서 25m 이상으로 완화되었으며, 사업개시 이후 역세권 250m 범위 이내 부지 확보에 어려움을 겪어 2018년 5월 역세권의 범위를 350m 이내로 확장하였다. 또한, 2018년 10월과 2019년 7월 두 차례에 걸쳐 촉진지구 지정면적을 5,000㎡에서 1,000㎡로 완화하여 건축허가 승인까지의 소요 시간을 단축해 사업 기간 장기화를 방지하였다.

[표 2-1] 서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 개정 내용
(자료: 국가법령정보센터)

구분	개정 내용
1차 제정 (2015. 05. 18.)	• 도로 폭 기준 30m 이상: 25m 이상으로 완화 • 사업대상지 용도지역에 근린상업지역 포함 • 노후건축물 적용 제외: 연면적 합계가 5,000㎡ 이하, 대지면적 2배 이하인 경우
2차 제정 (2018. 07. 19.)	• 도시 및 주거환경정비법 외 기타 타법 개정에 따른 개정사항 반영
3차 제정 (2018. 10. 04.)	• 사업시행이 가능한 '역세권' 규정 범위 확대: 승강장 경계 350m 이내로 확장 • 사업대상지 선정을 위한 역세권 포함 비율 예외규정 신설 • 촉진지구 지정면적 규제 하향조정: 2000㎡ 이상으로 완화
4차 제정 (2019. 03. 28.)	• 역세권 범위 서울시 전역으로 확대
5차 제정 (2019. 07. 18.)	• 역세권 승강장 위치가 도로선형과 일치하지 않은 경우의 역세권 범위 설정에 대한 별도 지정내용 신설 • 촉진지구 지정면적 규제 하향조정: 1000㎡ 이상으로 완화
6차 제정 (2020. 01. 09.)	• 역세권 청년주택 공급방식 다양화: 공공임대물량 공급방식을 시장 또는 SH가 공급하는 것으로 다양화
7차 제정 (2020. 03 26.)	• 노후건축물 기준 완화: 비주거 건축물의 노후건축물 적용 기준 삭제 • 용어 변경: '사회초년생'을 '청년'으로 변경 • 입주대상자 차량 소유 기준 적용: 미소유자로 한정 • 통합 심의위원회 구성 확대: 전문가 분야 비중 확대
8차 제정 (2021. 07. 20)	• 시의원 참여: 통합심의위원회의 참여 허용 규정

2) 역세권 2030 청년주택 건축설계 기본방향

「역세권 2030 청년주택 건축설계 기본방향」은 청년주택의 쾌적한 주거환경 조성을 위해 필수적인 설계기준과 최소 권장 사항을 제시하는데 목적을 두고 있으며, 단위세대 권장 전용면적, 최소 주거환경, 공용부문의 시설 및 설비, 커뮤니티시설 계획, 주차장 및 나눔카 설치계획 등을 포함하고 있다. 역세권 청년주택의 전용면적은 1인세대 15㎡ 이상, 2인셰어 30㎡ 이상, 신혼부부 30㎡ 이상으로 권장되며 세대수 비율은 1인, 2인 셰어 70%, 신혼부부 30%로 구성하도록 권장되어 있다. 하지만, 이는 권장사항일 뿐 대지현황 및 사업여건에 따라 유연하게 적용 가능하다.

[그림 2-2] 역세권 청년주택 단위세대 평면계획 예시
(자료: 역세권 2030 청년주택 건축설계 기본방향)

역세권 청년주택은 거주자가 이용할 수 있는 주민공동시설을 설치하도록 하고 있다. 주민공동시설은 주택법에 따른 의무시설과 권장 커뮤니티시설로 구성할 것을 권장하고 있다. 하지만 이러한 시설은 권장 사항으로 제안되었을 뿐 민간 사업자의 판단하에 구성하도록 하며 공급 단계에서 강제할 수 없다. 따라서 일부 역세권 청년주택의 시설 구성에는 주민공동시설이 제외된 경우도 있으며, 좁은 주거 면적을 공용공간 사용으로 보완하려는 청년에게는 불만족스러울 수 있다.

[표 2-2] 역세권 청년주택 주민공동시설 권장사항
(자료: 역세권 2030 청년주택 건축설계 기본방향)

구분		내용	비고
‘주택법’에 따른 주민공동시설 의무시설		경로당, 작은 도서관, 어린이집, 어린이놀이터(실외), 주민운동시설(실외)	의무대상이 아닌 경우, 커뮤니티 시설 설치(100㎡이상)
커뮤니티 시설 (권장시설)	생활 지원시설	공용세탁실, 계절창고, 체력단련실, 공동주방, 야외 휴게공간, 게스트룸	주변환경, 단지특성 등에 따라 선정하여 제안하며, 다목적 활용을 위한 복합시설 고려
	사회활동 지원시설	맘스카페, 독서실, 주민회의실, 워크 스테이션, 멀티룸	

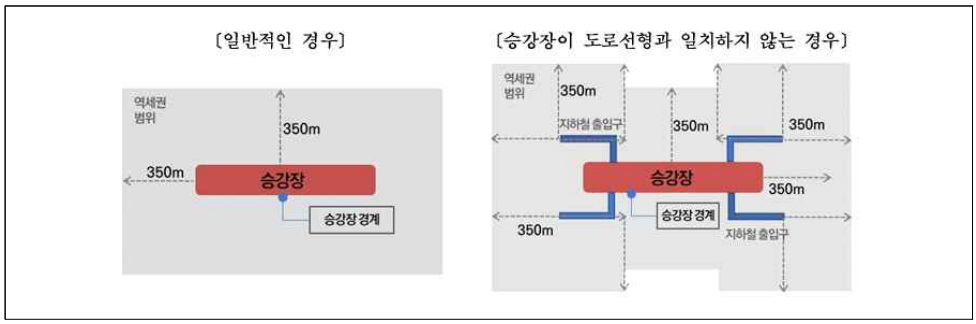
5. 청년안심주택

2023년 4월 서울시는 기존 역세권 청년주택 사업 시작 이후 5년간의 사업 성과를 점검하고 추진체계를 전면 개편한 ‘청년안심주택 추진방안’을 발표하였다. 기존 역세권 청년주택에서 역세권 범위를 250m 이내로 조정하고 간선도로변 50m 이내도 사업대상지에 포함하였다. 간선도로를 중심으로 청년주택을 공급하면 도심권, 동남권역에 비해 상대적으로 저개발된 동·서북권의 균형발전을 도모할 수 있다는 것이 주된 내용이다.

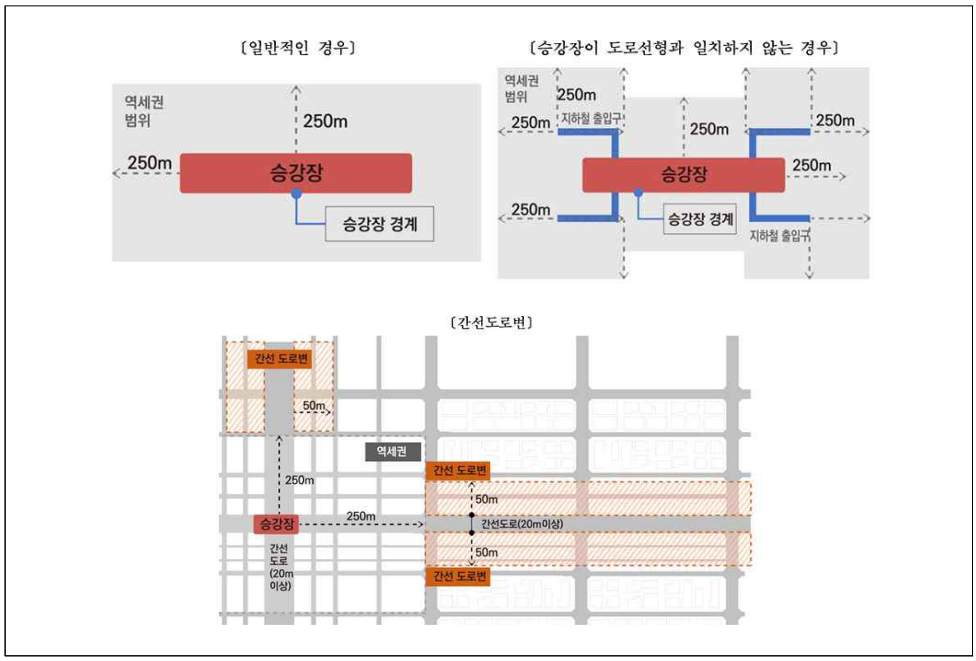
“간선도로변 50m도 포함한 이유는 실질적으로 역세권 뿐만 아니라 간선도로변도 교통이 편리하기 때문에 실제 현황을 고려하여 추가한 사항입니다. 반면, 역세권 범위를 250m로 감소 조정한 이유는 해당 범위에서 연접한 지역이 2종 일반주거지역으로 주거 환경을 보호해야 하는 경우가 많기 때문입니다. 역세권 청년주택은 급격한 종상향이 인센티브이기 때문에 주거환경을 보호해야할 용도지역이 역세권 청년주택과 연접할 때 일조, 환기 등 주거환경이 열악해지는 경우가 있어서 이를 방지하고자 역세권 범위를 조정하였습니다.”

- 서울시 주택정책실 공무원 서면인터뷰 中 -

<역세권 청년주택 사업 대상지>



<청년안심주택 사업 대상지>



[그림 2-3] 사업대상지 변경 내용
(자료: 서울시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준, 서울시 청년안심주택 건립 및 운영기준)

또한, 임대료 시세반영 비율을 낮추고 최소 주거면적을 확대하는 등 기존에 지적되었던 임대료와 좁은 주거면적에 대해 개선하였다. 사업에 참여하는 민간 사업자를 위해 행정절차를 간소화하고 건설자금 이자 지원을 확대하였다. 향후 2030년까지 공급될 청년안심주택은 총 13만호로 공급 규모가

확대되었으며 사업 종료 시점이 연장되었다. 하지만 신규공급되는 청년안심주택에 대해서만 개선방안이 적용될 예정이며 문제가 발생하고 있는 기존 역세권 청년주택에 대한 관리방안은 따로 고려한 것이 없어 이에 대한 논의가 필요한 시점으로 보인다.

[표 2-3] 역세권 청년주택(청년안심주택) 개편 내용
(자료: 서울시 주택정책실 전략주택공급과 배포자료)

역세권 청년주택	내용	청년안심주택
주변 시세 85~95%	임대료 산정	주변 시세 75~85%
지하철역으로부터 350m 이내	역세권 범위	지하철역으로부터 250m + 간선도로변 50m 이내
모집공고시 공지	임대료 공지	모집공고 1년전 공지
송파구 장지역	주거지원센터	용산구 삼각지역
청년 1인 20㎡	최소주거면적	청년 1인 23㎡
행정절차 6단계, 건설자금 이자지원 1.5%	사업자 지원	행정절차 5단계, 건설자금 이자지원 2%
6만 5천호(2022년 까지)	공급규모	13만호(2030년 까지)

6. 역세권 청년주택 관련 선행연구 검토

역세권 청년주택과 관련하여 연구방법에 따라 설문조사 연구, 제도적 검토 연구, 정량적 분석 연구로 구분하여 선행연구를 검토하였다.

1) 설문조사 연구

김애림(2021)은 공급 완료된 역세권 청년주택 15개소의 거주자 200명을 대상으로 설문조사를 진행하여 RIR을 도출하고 서울시 평균 RIR 값과 비교하였다. 분석 결과 거주 청년들이 주거비 부담을 느끼고 있지만 지불 의사가 있어 계속 거주하고 있는 것으로 나타났다. 최주희(2022)는 서울시 역세권 청년주택 지침 내용을 미국 Affordable Housing 지침과 비교·분석하여 건물 디자인 및 계획에 관한 내용이 부족한 것으로 파악하였으며 도심 속 미관 측면에서 설문

조사를 진행한 결과 응답자 연령이 높아질수록 저렴한 임대비용보단 자부심을 주는 디자인이 필요하다는 결과를 도출하였다. 정영광(2022)은 전문가그룹 인터뷰와 거주민 설문조사를 통해 향후 새롭게 도입되어야 할 주거 서비스로 자기계발 및 교육활동 프로그램, 취미 및 체험활동 지원 프로그램, 공동구매 서비스, 청년지원 서비스를 도출하였다. Wu Shi Si(2021)은 역세권 청년주택 사업이 도시재생에 미치는 영향을 입주민 인식조사를 통해 분석하였다. 지역주민과의 소통을 위해 청년주택 내 커뮤니티시설 개방 및 활용 필요성을 강조하였으며 도시재생 대상 지역과 청년주택이 가까워질수록 지역문제에 대한 주민 인식이 높아지는 것을 확인하였다.

2) 제도적 검토 연구

한선희 외(2021)는 역세권 청년주택의 정책 형성과정을 분석하고 정치 행위자들 간의 '협력'이 제도화를 통해 마련되었음을 시사하였다. 이우형, 서충원(2020)은 송파구 잠실동 역세권 청년주택 사례를 분석하여 도시계획의 부조화를 방지하기 위한 토지이용 일반상업지역으로의 변경과 실제 용적률 증가에 따른 공공 기여율의 법적 기준을 제시하였다.

3) 정량적 분석 연구

권소형(2022)은 역세권 청년주택이 공급되고 있는 지역의 지역적 특성, 토지이용 특성을 파악하고 입지 선택에 영향을 미치는 요인을 도출하였다. 역세권 청년주택별로 도보권 내 조성된 시설의 접근성에 차이를 보이며 접근성이 부족하다고 느껴지는 시설을 도출하여 향후 건축계획에 편의시설로 유치할 수 있도록 제도적 검토의 필요성을 강조하였다. 박승제(2021)는 역세권 반경(500m) 이내 오피스텔과 연립 다세대의 2016년~2020년까지의 전월세 가격 변화를 시계열로 분석하였다. 분석 결과 역세권 청년주택 사업 이후 전월세는 이전에 비해 상승하였으며 저층부 상업시설과 용도 종상향으로 인해 편익을 가져다주는 주택 개발 사업으로 작용함을 주장하였다. 박민호 외(2020)는 Suitability Modeling 분석 방법론을 사용하여 임대료, 청년 생활공간과의 접근

성, 주변 복지 생활시설과의 접근성을 하부모형으로 설정하고 사업 가능 영역을 대상으로 사업 적지 평가를 수치화했다. 분석 결과 서울 중심부보다 외곽에서 종합점수가 낮아지는 경향을 보였으며, 연령에 따라 대학 인근 역세권은 20대의 종합점수가 높았고, 3도심과 주요 업무지구는 30대의 종합점수가 높게 나타났다.

2절. 정책 체감도에 대한 이론적 고찰

1. 정책 체감도의 정의

공공에서 제공하는 정책의 평가와 기업에서 생산하는 제품이나 서비스에 대한 평가를 측정하는 데 빈번하게 사용되는 개념은 만족(satisfaction)이다. 만족의 척도를 결정하는 주요 요인은 사람의 '체감도'이다. 체감도는 어떠한 대상을 받아들일 때 몸으로 느끼는 정도를 수치화한 개념이다. 체감도 측정의 대상은 연구에 따라 다르게 나타나는데, 정책이나 프로그램의 실제 이용자인 고객을 대상으로 하는 경우가 있는가 하면, 정책이나 프로그램을 이용한 적이 없는 일반 시민을 대상으로 체감도를 측정하는 경우도 존재한다(정홍원 외, 2016). 정책 연구에서 체감도는 정책 수혜자를 대상으로 진행하는 정책 평가에서 정책에 만족한 정도를 기반으로 '정책 체감도'라는 개념으로 적용된다.

정책 체감도(Policy Perception)'는 목표 공중이 정책결과에 대해 느끼는 심리적인 상태로 정부의 정책이 궁극적으로 목표 공중의 의견, 태도, 행동의 변화에 미치는 영향의 정도를 의미한다(한국정책홍보연구원, 2016). '정책 체감도 지수'는 정부의 정책이 궁극적으로 목표 공중의 정책결과에 대한 의견, 태도, 행동의 변화에 미치는 영향을 종합적으로 측정하는 지수이다(김준영 외, 2020). 본 연구에서는 정책 체감도를 '정책 수요자들이 역세권 청년주택에 대해 느끼는 심리적인 상태를 기반으로 정책이 청년 주거 안정화에 미치는 영향의 정도'로 규정한다.

2. 정책 체감도 관련 선행연구 검토

정책 체감도의 선행연구는 일반적으로 국가 기관이나 지자체에서 정책의 효과를 측정하기 위해 평가 모델을 개발하고 적용하는 연구들이 주를 이룬다. 이러한 연구들은 정책이 실제로 시행된 이후 시민의 체감도와 만족도를 평가하는 데 초점을 맞추고 있다. 정책의 효과를 정량적인 측면에서 평가하고 시민의 의견을 수집하여 정책의 성과를 평가하는데 기여하고 있다. 광주광역시 교육청(2020)은 광주교육정책에 대한 교원들의 체감도를 분석하여 향후 광주교육정책체감도 제고를 위한 정책방향을 제시하고자 하였다. 한국인터넷 진흥원(2022)은 정보보호 정책의 효과적인 관리 및 환류를 위해 수요자의 입장에서 평가체계를 구축하였으며, 정책 체감도 측정 모델을 개발하여 지속적인 정책 관리방안을 제안하였다. 선행연구 검토 결과 정책 체감도는 정책의 효과를 평가하기 위해 적합한 방법론으로 설문조사 설계 단계에서 평가영역을 구분하는 것의 필요성을 확인하였다. 따라서 선행연구의 평가영역 구분을 참고하여 역세권 청년주택의 정책 체감도 평가영역을 구분하였다. 광주광역시 교육청(2020)은 교육 정책 체감도를 측정하기 위해 정책 인지도, 정책 중요도, 정책 집행도, 정책 만족도로 평가영역을 구분하였다. 한국인터넷진흥원(2022)은 정보보호 정책 체감도 평가영역을 평소 정보보호에 대한 인식, 인지도 및 필요성, 세부과제 평가 및 정책수요, 만족도로 분류하였다. 중앙정부 부처(2015)는 부처정책 체감도를 정책 인지도, 정책 평가, 국민의 삶 개선도로 분류하였다. 경기도(2013)는 정책 체감도를 정책 고객 체감도로 정의하고 정책 내용의 중요성과 필요성, 정책 과정에서의 대응성과 효율성, 정부의 역량 측면의 지식수준과 노력수준, 국민의 절대만족과 공익기여로 평가영역을 구분하였다. 관련 연구를 종합한 결과, 본 연구에서는 역세권 청년주택의 정책 체감도를 측정을 위한 평가 영역을 정책 필요성, 정책 기여도, 정책 만족도로 설정하였다.

[표 2-4] 선행연구의 정책 체감도 평가영역 구분

연구자	평가영역 구분
광주광역시교육청(2020)	정책 인지도, 정책 중요도, 정책 집행도, 정책 만족도
한국인터넷진흥원(2022)	평소 정보보호에 대한 인식, 인지도 및 필요성, 세부과제 평가 및 정책수요, 만족도
중앙정부부처(2015)	정책 인지도, 정책 평가, 국민의 삶 개선도
경기도(2013)	정책 내용의 중요성과 필요성, 정책 과정에서의 대응성과 효율성, 정부의 역량 측면의 지식수준과 노력수준, 국민의 절대만족과 공익기여

3절. 선행연구와의 차별성

1. 연구의 차별성

본 연구는 역세권 청년주택에 거주하는 청년가구를 대상으로 청년 주거 안정화 측면에서 정책 체감도를 어떻게 느끼고 있는지 분석하고, 역세권 청년주택 정책이 청년 주거 안정화에 기여하였는지를 평가한다. 역세권 청년주택에 관한 연구는 거주자 대상 설문조사 연구, 제도적 검토 연구, 빅데이터를 활용한 정량적 분석 연구가 진행되었다. 설문조사 연구는 주로 거주자가 역세권 청년주택을 도시·건축적 측면에서 어떻게 인식하고 있는지에 대해 분석하고 결과를 도출하였다. 제도적 검토 연구는 역세권 청년주택의 관련 법·제도를 중심으로 사업의 수립 과정, 제도적 개선방안을 도출하였다. 정량적 분석 연구는 사업 대상지의 부동산 가격, 생활 SOC 접근성 데이터를 사용하여 각 요인이 연구가설에 미치는 영향을 수치화하였다.

본 연구는 거주자의 설문조사 뿐만 아니라 현장답사와 심층 인터뷰를 종합하여 역세권 청년주택의 공급 실태와 정책 체감도를 평가한다는 점에서 차별

점을 가진다. 정량적인평가 뿐만 아니라 현장답사, 심층 인터뷰를 통해 2017년 이후 공급되었던 역세권 청년주택을 보다 경험적인 측면에서 평가하였다. 또한, 주거 만족도에 대한 설문조사 연구는 모두 현재 거주하고 있는 역세권 청년주택에 대한 주거 만족도를 측정하였지만 본 연구에서는 역세권 청년주택 이전에 거주했던 주택의 주거 만족도를 함께 측정하여 정책의 효과성을 비교 분석하였다는 점에서 차별성을 가진다.

제 3장 분석의 틀

1절. 분석의 틀

1. 분석의 틀

1. 역세권 청년주택 현장조사 진행
- 공급 규모, 입지적 특성을 고려한 청년안심주택 개발 유형 다양화 필요성 확인

2. 역세권 청년주택 거주자 설문
- 선행연구 검토, 연구대상 현장조사를 통한 설문조사 분석 지표 도출 - 입주완료 이후 2년 이상 지난 역세권 청년주택 거주자 대상 설문지 배포 - 설문 결과 취합 및 데이터 가공

3. 설문조사 실증분석 진행
- 설문 결과를 토대로 실증분석 진행 - 거주자별 주거 만족도 개선 효과 측정 - 역세권 청년주택 정책 체감도 분석

역세권 청년주택 정책의 효과성 평가 향후 청년안심주택 정책 적용방안 도출

2절. 설문조사 자료수집

1. 연구대상과 표본

본 연구는 입주 완료 이후 2년 이상 지난 서울시 역세권 청년주택에 거주하고 있는 청년 가구를 대상으로 설문지를 수집하였다. 조사는 2023년 4월 1일부터 5월 22일까지 진행하였으며, 설문지를 온라인 Google Forms로 작성하고 설문조사 링크로 바로 접속 가능한 QR코드를 인쇄하여 각 세대의 우편함에 직접 설문지를 배포하는 방식으로 연구 참여자를 모집하였다. 연구의 범위에 포함되는 14개소의 청년주택 중 사전에 관리실에 설문지 배포 가능 여부를 문의하여 허가가 이루어진 역세권 청년주택을 대상으로 우체통을 통해 설문조사 참여 안내문을 배포하였다. 추가로, 최대한 많은 표본을 수집하기 위해 관리실 허가가 이루어지지 않은 청년주택에 대해서는 카카오톡 오픈채팅에 개설된 입주민 전용 채팅방에 배포를 문의한 뒤 설문지 링크를 포함한 참여 안내문을 공지하여 설문 참여자를 모집하였다. 설문조사는 총 1,785부를 배포하였으며 178부의 응답결과가 수집되었다. 이 중에서 무응답이나 불성실한 응답 결과를 제외하고 총 177부를 분석 자료로 사용하였다.

2. 자료의 수집과 측정도구

1) 변인의 구성

본 연구에서는 선행연구에서 사용된 분석 지표와 연구대상 현장조사 결과를 종합하여 최종 분석 지표를 도출하였다. 설문지는 총 4개 영역 59문항으로 응답자 일반사항 6문항, 역세권 청년주택 주거 경험 19문항, 역세권 청년주택 이전 주거 경험 19문항, 역세권 청년주택 정책 체감도 15문항으로 구성하였다. 주거 만족도와 정책 체감도는 7점 리커트 척도로 측정하였으며 점수가 높을수록 긍정적인 답변을 의미한다. 분석에 사용하는 변인들은 다음과 같다.

[표 3-1] 변인의 구성

구분	조사분석항목	측정	항목수
응답자 일반사항	성별	명목형	1
	연령	비율형	1
	직업	명목형	1
	출신 지역	명목형	1
	결혼 여부	명목형	1
	역세권 청년주택 거주 기간	비율형	1
역세권 청년주택 주거 경험	주거 속성	명목형	4
	주거 만족도	7점 척도	15
역세권 청년주택 이전 주거 경험	주거 속성	명목형	4
	주거 만족도	7점 척도	15
정책 체감도	정책 중요도	7점 척도	5
	정책 기여도	7점 척도	5
	정책 만족도	7점 척도	5

2) 물리적 주거 만족도 척도

주거 만족도는 선행연구를 토대로 변인을 구성하였으며, 역세권 청년주택 이전에 거주했던 주거 경험과 비교하여 얼마나 주거 만족도가 개선되었는지를 측정하기 위해 역세권 청년주택 주거 경험, 역세권 청년주택 이전 주거 경험 2가지 차원으로 구성하였고, 총 38문항으로 구성하였다. 주거 만족도에 대해 응답하는 문항은 ‘매우 불만족(1점)’부터 ‘매우 만족(7점)’까지 구성된 리커트 7점 척도를 통해 측정하며, 점수가 높을수록 주거 만족도가 높은 것을 의미한다.

[표 3-2] 주거 만족도 측정 도구

구분		설문 내용	측정
역세권 청년주택 주거 경험	주거 속성	1. 공급유형: 공공임대/민간임대 - 특별공급, 일반공급 2. 거주타입/면적 3. 주거 비용: 보증금, 임대료, 관리비, 월소득 4. 직장(학교)위치, 출퇴근시간	명목형, 비율형
	주거 만족도	1. 내부환경: 주거 비용, 면적, 구조, 빌트인 옵션가구, 인테리어, 방음(소음, 진동), 통풍환기, 난방 2. 외부한경: 교통 접근성, 인프라 접근성, 보안안전관리, 주차서비스, 주민편의시설 및 주거서비스 3. 종합 - 주거 만족도	7점 척도
역세권 청년주택 이전 주거 경험	주거 속성	1. 과거 거주지역, 역세권 거주 여부, 역세권 도보거리 2. 주거 유형, 거주타입/면적 3. 주거 비용: 보증금, 임대료, 관리비, 당시 월소득 4. 당시 직장(학교)위치, 출퇴근시간	명목형, 비율형
	주거 만족도	1. 내부환경: 면적, 구조, 빌트인 옵션가구, 인테리어, 방음(소음, 진동), 통풍환기, 난방 2. 외부한경: 교통 접근성, 인프라 접근성, 보안안전관리, 주차서비스, 주민편의시설 및 주거서비스 3. 종합 - 주거 만족도	7점 척도

3) 정책 체감도

정책 체감도는 한국인터넷진흥원(2022), 광주광역시 교육청(2020)의 정책 체감도 조사 설문지를 토대로 정책 필요성, 정책 기여도, 정책 만족도 3가지 차원으로 구성하였다. 정책 체감도를 평가하는 요소는 공급 완료된 역세권 청년주택 정책의 주요 내용을 반영하여 교통 접근성, 시세 대비 저렴한 임대료, 주민 편의시설 및 주거 서비스 운영, 신축, 빌트인 옵션 제공, 생활 SOC/인프라 접근성의 5가지 정책영역으로 구분하고 이에 대해 7점 리커트 척도로 응답하도록 구성하였다.

[표 3-3] 정책 체감도 측정 도구

구분	설문 내용	측정
정책 필요성	1. 역세권 청년주택 정책의 '교통 접근성' 이 청년 주거 안정화를 위해 얼마나 필요하다고 생각하십니까? 2. 역세권 청년주택 정책의 '시세 대비 저렴한 임대료' 가 청년 주거 안정화를 위해 얼마나 필요하다고 생각하십니까? 3. 역세권 청년주택 정책의 '주민 편의시설 및 주거 서비스 운영' 이 청년 주거 안정화를 위해 얼마나 필요하다고 생각하십니까? 4. 역세권 청년주택 정책의 '신축, 빌트인 옵션 제공' 이 청년 주거 안정화를 위해 얼마나 필요하다고 생각하십니까? 5. 역세권 청년주택 정책의 '생활 SOC/인프라 접근성' 이 청년 주거 안정화를 위해 얼마나 필요하다고 생각하십니까?	7점 리커트 (매우 불필요 ~ 매우 필요)
정책 기여도	1. 역세권 청년주택 정책의 '교통 접근성' 이 청년 주거 안정화에 얼마나 기여하였다고 생각하십니까? 2. 역세권 청년주택 정책의 '시세 대비 저렴한 임대료' 가 청년 주거 안정화에 얼마나 기여하였다고 생각하십니까? 3. 역세권 청년주택 정책의 '주민 편의시설 및 주거 서비스 운영' 이 청년 주거 안정화에 얼마나 기여하였다고 생각하십니까? 4. 역세권 청년주택 정책의 '신축, 빌트인 옵션 제공' 이 청년 주거 안정화에 얼마나 기여하였다고 생각하십니까? 5. 역세권 청년주택 정책의 '생활 SOC/인프라 접근성' 이 청년 주거 안정화에 얼마나 기여하였다고 생각하십니까?	7점 리커트 (전혀 기여 못함 ~ 매우 기여함)
정책 만족도	1. 역세권 청년주택 정책의 '교통 접근성' 이 얼마나 만족스러우십니까? 2. 역세권 청년주택 정책의 '시세 대비 저렴한 임대료' 가 얼마나 만족스러우십니까? 3. 역세권 청년주택 정책의 '주민 편의시설 및 주거 서비스 운영' 이 얼마나 만족스러우십니까? 4. 역세권 청년주택 정책의 '신축, 빌트인 옵션 제공' 이 얼마나 만족스러우십니까? 5. 역세권 청년주택 정책의 '생활 SOC/인프라 접근성' 이 얼마나 만족스러우십니까?	7점 리커트 (매우 불만족 ~ 매우 만족)

3. 자료 분석 방법

수집된 설문 응답은 불성실한 응답 및 미응답 제외, 코딩 작업을 거친 gn Stata for windows Ver.17 프로그램으로 분석 결과를 도출하였다. 본 연구의 자료 분석 방법은 다음과 같다.

1) 응답자의 일반적 특성을 알아보기 위해 빈도분석(Frequency Analysis)을 통해 빈도수와 백분율을 산출하고 기술통계분석(Descriptives Analysis)을 실시하여 평균과 표준편차를 산출하였다.

2) 역세권 청년주택에 거주하기 이전 주거 환경에 비해 주거 만족도가 어떻게 변화하였는지를 알아보기 위해 대응표본 t-test 분석을 실시하여 주거 만족도 차이를 산정한다.

3) 역세권 청년주택 정책 체감도를 산출하기 위해 기술통계분석(Descriptives Analysis)을 실시하여 정책 영역별 평균값을 토대로 정책 체감도를 산출한다.

제 4장 분석 결과

1절. 연구 대상 현장 조사

1. 역세권 청년주택 현장 조사

역세권 청년주택의 공급 실태와 지역사회에 미친 영향을 파악하기 위해 연구 대상에 해당하는 14개소의 청년주택에 현장조사를 진행하였다. 현장조사는 주말 오후 시간대를 기준으로 진행되었으며 저층부 상업 활성화, 유동인구, 인근 상권 연계, 보행동선연계 등 공급 이후 해당 지역에서 어떤 기능으로 작용하는지를 중심으로 조사하였다. 현장조사 결과는 다음과 같다.

[표 4-1] 충정로역 ‘ㅇ’ 청년주택 현장 조사 결과

충정로역 ‘ㅇ’ 청년주택 현장 조사			
지하철역	충정로역	도보 거리	194m (3분 소요)
건축규모	지하 6층 ~ 지상 26층 (2개동)	입주날짜	2020. 02. 28.
건축면적	2,907.4㎡	대지면적	5,412.3㎡
건폐율	53.83%	용적률	464.79%
세대수(민간)	450세대	세대수(공공)	49세대
공급유형(청년)	15, 16, 17, 21		
공급유형(신혼)	26, 35A, 35B, 35C, 36A, 36B, 39		
주민편의시설	다이닝 룸, 미디어룸, 북카페, 골프, 안마의자, 요가공간, 힐링룸		
주거서비스	가전렌탈 서비스, 카셰어링 서비스, 조식 서비스, 피트니스 프로그램 등		

저층부 상업 활성화	★★★★☆	유동인구	★★★★☆
인근 상권 연계	★★★★☆	보행동선 연계	★★★★☆

[표 4-2] 강변역 ‘ㅇ’ 청년주택 현장 조사 결과

강변역 ‘ㅇ’ 청년주택 현장 조사			
지하철역	강변역	도보 거리	493m (9분 소요)
건축규모	지하 2층 ~ 지상 11층	입주날짜	2020. 04. 06.
건축면적	333.89㎡	대지면적	659.1㎡
건폐율	50.66%	용적률	399.58%
세대수(민간)	59세대	세대수(공공)	15세대
공급유형(청년)	16, 26, 32B-청년2인셰어		
공급유형(신혼)	32A		
주민편의시설	-		
주거서비스	-		

저층부 상업 활성화	★★★☆☆	유동인구	★★★★☆
인근 상권 연계	★★★☆☆	보행동선 연계	★★★☆☆

[표 4-3] 장한평역 ‘ㅎ’ 청년주택 현장 조사 결과

장한평역 ‘ㅎ’ 청년주택 현장 조사			
지하철역	장한평역	도보 거리	191m (3분 소요)
건축규모	지하 3층 ~ 지상 19층	입주날짜	2020. 04. 06.
건축면적	436.91㎡	대지면적	682.8㎡
건폐율	63.99%	용적률	795.3%
세대수(민간)	148세대	세대수(공공)	22세대
공급유형(청년)	14, 21		
공급유형(신혼)	28		
주민편의시설	헬스장, 코인 빨래방		
주거서비스	-		

저층부 상업 활성화	★★☆☆☆	유동인구	★★★★☆
인근 상권 연계	★★★☆☆	보행동선 연계	★★★☆☆

[표 4-4] 동묘앞역 ‘ㄷ’ 청년주택 현장 조사 결과

동묘앞역 ‘ㄷ’ 청년주택 현장 조사			
지하철역	동묘앞역	도보 거리	486m (7분 소요)
건축규모	지하 3층 ~ 지상 18층	입주날짜	2020. 05. 21.
건축면적	512.77㎡	대지면적	855㎡
건폐율	59.97%	용적률	880.27%
세대수(민간)	207세대	세대수(공공)	31세대
공급유형(청년)	16, 18, 20, 21, 22		
공급유형(신혼)	43		
주민편의시설	휘트니스, 야외 휴게공간, 세미나실, 주민 휴게실		
주거서비스	-		

사진 자료(2번, 3번): 역세권 청년주택 홈페이지

저층부 상업 활성화	★★★☆☆	유동인구	★★★☆☆
인근 상권 연계	★★☆☆☆	보행동선 연계	★★★☆☆

[표 4-5] 합정역 ‘ㅅ’ 청년주택 현장 조사 결과

합정역 ‘ㅅ’ 청년주택 현장 조사			
지하철역	합정역	도보 거리	264m (4분 소요)
건축규모	지하 5층 ~ 지상 25층	입주날짜	2020. 05. 01.
건축면적	4,047.54㎡	대지면적	8671.1㎡
건폐율	57.52%	용적률	961.97%
세대수(민간)	805세대	세대수(공공)	421세대
공급유형(청년)	17, 37B(셰어형)		
공급유형(신혼)	37A		
주민편의시설	헬스장, 작은도서관, 주민운동시설, 어린이 놀이터, 청년지원실, 어린이집		
주거서비스	피트니스, 교육취미문화강좌, 카셰어링		

저층부 상업 활성화	★★★★★	유동인구	★★★★★
인근 상권 연계	★★★★★	보행동선 연계	★★★★★

[표 4-6] 등촌역 ‘ㅇ’ 청년주택 현장 조사 결과

등촌역 ‘ㅇ’ 청년주택 현장 조사			
지하철역	등촌역	도보 거리	317m (5분 소요)
건축규모	지하 3층 ~ 지상 18층	입주날짜	2020. 06. 02.
건축면적	630.02㎡	대지면적	1,322.7㎡
건폐율	47.63%	용적률	499.94%
세대수(민간)	266세대	세대수(공공)	19세대
공급유형(청년)	Atype, Btype, Ctype, Dtype		
공급유형(신혼)	-		
주민편의시설	24시 빨래방, 청년지원시설, 작은도서관, 스터디형 카페, 헬스장		
주거서비스	나눔카, 피트니스 서비스, 심리상담 서비스		

저층부 상업 활성화	★★★★☆	유동인구	★★★★☆
인근 상권 연계	★★★★☆	보행동선 연계	★★★☆☆

[표 4-7] 노량진역 ‘ㄷ’ 청년주택 현장 조사 결과

노량진역 ‘ㄷ’ 청년주택 현장 조사			
지하철역	노량진역	도보 거리	387m (6분 소요)
건축규모	지하 2층 ~ 지상 18층	입주날짜	2020. 10. 30.
건축면적	531.97㎡	대지면적	895㎡
건폐율	59.44%	용적률	823.8%
세대수(민간)	235세대	세대수(공공)	37세대
공급유형(청년)	15.97, 15.73, 18.24		
공급유형(신혼)	37.91		
주민편의시설	-		
주거서비스	-		

저층부 상업 활성화	★★★★☆	유동인구	★★★★☆
인근 상권 연계	★★★★☆	보행동선 연계	★★★☆☆

[표 4-8] 화곡역 ‘ㅂ’ 청년주택 현장 조사 결과

화곡역 ‘ㅂ’ 청년주택 현장 조사			
지하철역	화곡역	도보 거리	241m (4분 소요)
건축규모	지하 2층 ~ 지상 11층	입주날짜	2021. 01. 10.
건축면적	297.55㎡	대지면적	573.5㎡
건폐율	51.88%	용적률	398.59%
세대수(민간)	48세대	세대수(공공)	9세대
공급유형(청년)	14.35A, 14.93, 16.90A, 18.18A, 18.18, 22.89, 28.45A, 28.45, 28.85, 28.88, 29.51, 30.01		
공급유형(신혼)	30.01, 30.03, 31.42A, 31.42, 32.57		
주민편의시설	-		
주거서비스	-		

사진 자료(3번): 역세권 청년주택 홈페이지

저층부 상업 활성화	★★★★☆	유동인구	★★★★☆
인근 상권 연계	★★★★☆	보행동선 연계	★★★☆☆

[표 4-9] 등촌역 ‘ㅅ’ 청년주택 현장 조사 결과

등촌역 ‘ㅅ’ 청년주택 현장 조사			
지하철역	등촌역	도보 거리	367m (6분 소요)
건축규모	지하 4층 ~ 지상 20층	입주날짜	2021. 01. 30.
건축면적	2,652.44㎡	대지면적	4,426.1㎡
건폐율	59.93%	용적률	499.93%
세대수(민간)	471세대	세대수(공공)	49세대
공급유형(청년)	22형, 31형, 49형-청년2인셰어		
공급유형(신혼)	49형, 59형		
주민편의시설	공유주방, 작은도서관, 모두의 거실, 다목적 프라이빗 라운지, 멀티라운지, 피트니스 스튜디오, 택배보관실, 어린이집		

저층부 상업 활성화	★★★★☆	유동인구	★★★★★
인근 상권 연계	★★★★★	보행동선 연계	★★★★★

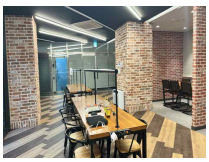
[표 4-10] 회기역 ‘ㅎ’ 청년주택 현장 조사 결과

회기역 ‘ㅎ’ 청년주택 현장 조사			
지하철역	회기역	도보 거리	308m (5분 소요)
건축규모	지하 3층 ~ 지상 13층	입주날짜	2021. 02. 15.
건축면적	521.18㎡	대지면적	897㎡
건폐율	58.1%	용적률	498.06%
세대수(민간)	90세대	세대수(공공)	9세대
공급유형(청년)	14(D), 17(B), 21(D1), 22(G), 24(H), 29(B1)		
공급유형(신혼)	30(A), 32(C)		
주민편의시설	커뮤니티시설		
주거서비스	-		

저층부 상업 활성화	★★★☆☆	유동인구	★★★★☆
인근 상권 연계	★★★★☆	보행동선 연계	★★★☆☆

[표 4-11] 광흥창역 ‘ㅇ’ 청년주택 현장 조사 결과

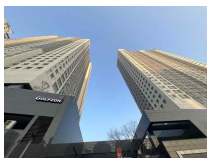
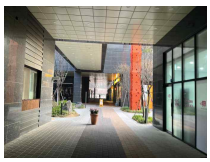
광흥창역 ‘ㅇ’ 청년주택 현장 조사			
지하철역	광흥창역	도보 거리	366m (6분 소요)
건축규모	지하 5층 ~ 지상 16층 (2개동)	입주날짜	2021. 02. 19.
건축면적	2,953.97㎡	대지면적	4,237.10㎡
건폐율	69.72%	용적률	477.29%
세대수(민간)	561세대	세대수(공공)	120세대
공급유형(청년)	17A		
공급유형(신혼)	29A, 29B, 29C		
주민편의시설	로비 라운지, 북카페, 피트니스, 세탁실		
주거서비스	무인세탁 서비스, 하우스 키핑 서비스, 조식 서비스, 피트니스		



저층부 상업 활성화	★★★★☆	유동인구	★★★★☆
인근 상권 연계	★★★★☆	보행동선 연계	★★★★☆

[표 4-12] 삼각지역 ‘ㅇ’ 청년주택 현장 조사 결과

삼각지역 ‘ㅇ’ 청년주택 현장 조사			
지하철역	삼각지역	도보 거리	342m (5분 소요)
건축규모	지하 7층 ~ 지상 37층 (2개동)	입주날짜	2021. 02. 15.
건축면적	4,047.54㎡	대지면적	8671.1㎡
건폐율	57.52%	용적률	961.97%
세대수(민간)	805세대	세대수(공공)	421세대
공급유형(청년)	19, 39A, 39B, 39B-청년2인쉐어, 48-청년3인쉐어, 49B-청년3인쉐어		
공급유형(신혼)	44, 48, 49A, 49B, 49C		
주민편의시설	체력단련시설, 어린이 놀이터, 게스트 하우스, 작은 도서관, 창업지원센터		
주거서비스	세탁/조식/심부름 서비스, 무인택배시스템, 피트니스, 교육취미문화강좌, 카셰어링		

저층부 상업 활성화	★★★★★	유동인구	★★★★★
인근 상권 연계	★★★★★	보행동선 연계	★★★★★

[표 4-13] 서초역 ‘ㅅ’ 청년주택 현장 조사 결과

서초역 ‘ㅅ’ 청년주택 현장 조사			
지하철역	서초역	도보 거리	329m (5분 소요)
건축규모	지하 4층 ~ 지상 12층	입주날짜	2021. 04. 01.
건축면적	1,507.05㎡	대지면적	2,557.9㎡
건폐율	58.92%	용적률	399.92%
세대수(민간)	212세대	세대수(공공)	68세대
공급유형(청년)	16.63type		
공급유형(신혼)	30.89type, 32.41type		
주민편의시설	북카페, 육아방		
주거서비스	-		

저층부 상업 활성화	★★★★★	유동인구	★★★★★
인근 상권 연계	★★★★★	보행동선 연계	★★★★☆

[표 4-14] 상수역 ‘ㅋ’ 청년주택 현장 조사 결과

상수역 ‘ㅋ’ 청년주택 현장 조사			
지하철역	상수역	도보 거리	596m (9분 소요)
건축규모	지하 2층 ~ 지상 15층	입주날짜	2021. 05. 15.
건축면적	385.88㎡	대지면적	642㎡
건폐율	57.56%	용적률	487.51%
세대수(민간)	68세대	세대수(공공)	27세대
공급유형(청년)	17형, 19형		
공급유형(신혼)	30형, 31형		
주민편의시설	COMMUNITY LOUNGE, MULTI PURPOSE ROOM, DRYING ROOM, ROOF TOP		
주거서비스			

저층부 상업 활성화	★☆☆☆☆	유동인구	★★☆☆☆
인근 상권 연계	★☆☆☆☆	보행동선 연계	★★★☆☆

2. 현장조사 결과의 종합

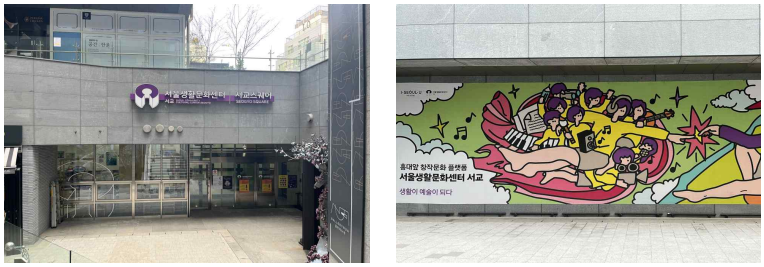
현장 조사 결과 같은 역세권(직선거리 350m 이내)에 주상복합 형식으로 개발되었지만 공급 규모, 입지적 특성에 따라 개발 이후 지역에 미치는 영향에 차이가 있음을 확인하였다. 도보 5분 이내 초역세권에 위치한 역세권 청년주택 중 500~1,000세대의 대규모 개발이 이루어진 청년주택은 저층부 상업시설과 함께 지역 주민이 이용할 수 있는 시설을 함께 배치하여 개발한 경우 해당 청년주택의 유동인구, 방문객이 증가하는 것을 알 수 있다.

합정역 ‘ㅅ’ 청년주택은 건축물의 입체적인 구조로 인해 합정역을 중심으로 조성된 상권과 보행동선이 연결되어 있다. 또한, 저층부에는 카페, 음식점, 갤러리 등 상권이 활성화되어있으며 서울시가 선매입하여 운영중인 서울생활문화센터도 위치하고 있다. 이로 인해 서울문화센터를 이용하려는 인구가 저층부 상업시설로 유입되는 효과를 내고 있다. 인근 대학가의 청년층 유입도

많은 것으로 보이며, 합정역이 마포구의 문화 중심지로 발전하는 데 기여하였다. 그 외에도 삼각지역 ‘ㅇ’ 청년주택 저층부에는 청년안심주택 주거지원센터가 위치하고 있으며, 광흥창역 ‘ㅇ’ 청년주택에는 서울시 육아지원센터가 위치하고 있어 저층부 상업시설과 상호작용하며 시너지 효과를 내고 있다.

“주민분들 뿐만 아니라 옆에 서울생활문화센터를 이용하는 방문객이 갤러리까지 유입되는 경우가 많습니다.”

- 합정역 ‘N’ 갤러리 운영자 -



[그림 4-1] 합정역 ‘ㅅ’ 청년주택에 위치한 서울생활문화센터

또한, 주차시설을 기계식 주차가 아닌 지하 주차장으로 개발하여 지역주민에게 주차장을 이용할 수 있도록 개방한 경우 주차장을 이용하기 위해서 유입된 방문객이 상업시설도 이용하는 것으로 나타났다.

[그림 4-2] 광흥창역 ‘ㅇ’ 청년주택 나눔 주차장

반면에 간선도로변과 접하는 저층부 상업시설에 공실이 있는 사례도 있다. 주변 상권과의 연계, 유동인구 활성화도 미흡한 것으로 보인다.

상수역 ‘ㅋ’ 청년주택은 2021년 5월 100세대 이하의 소규모 개발로 공급된 이후 저층부 근린생활시설이 입주해야할 공간이 계속해서 공실로 남겨져 있었다. 2021년 이후 로드뷰와 2023년 4월 현장답사 당시 사진을 비교한 결과 모두 저층부는 공실로 남겨져 있는 것으로 나타났다. 장한평역 ‘ㅎ’ 청년주택도 저층부 근린생활시설 일부가 공실로 남겨져 있었는데, 장한평역 5번출구 바로 앞에 위치하고 있음에도 상업 수요가 적어 공실로 남겨져 있는 것으로 보인다.

[그림 4-3] 역세권 청년주택 저층부 공실 사례
(좌: 상수역 ‘ㅋ’ 청년주택, 우: 장한평역 ‘ㅎ’ 청년주택)

역세권을 중심으로 저층부 상업 시설을 함께 개발하여 인근 상권을 활성화하고 지역사회에 기여하는 것도 중요한 정책 목표 중 한 부분이다. 하지만 대부분의 역세권 청년주택이 주상복합 형식의 획일적인 시설 구성으로 개발되고 있어 제대로 활용되지 못하고 방치되어있는 공간이 많은 것으로 나타났다. 따라서 이와 같은 현상을 방지하기 위해서는 공급 규모, 입지적 특성을 고려해 저층부 구성 및 개발 유형을 다양화하는 것이 필요하다. 청년주택이 지역사회에 자연스럽게 연계 활용되고 지역에서 담당하는 기능이 부여된다면, 10년 의무임대기간이 지난 이후 민간임대주택으로 변경되어도 정책의 일부분으로 지속 가능할 것으로 보인다.

2절. 실증적 분석 결과

1. 표본의 개인적 속성

표본의 개인적 속성은 인구 통계학적 속성과 주거 속성으로 나뉜다. 인구 통계학적 속성은 성별, 연령, 직업, 출신 지역, 결혼 여부, 역세권 청년주택 거주 기간으로 모두 6가지 이다. 주거속성은 현재 거주하고있는 역세권 청년주택의 주거속성과 역세권 청년주택 이전에 거주한 집의 주거 속성으로 구분된다.

첫째, 인구통계학적 속성을 살펴보면 <성별>은 남성이 29%, 여성이 71%로 나타났으며, <연령>은 19세 이상 25세 미만 21%, 25세 이상 30세 미만 42%, 30세 이상 35세 미만 31%, 35세 이상 39세 이하 6%로 나타났다. <직업>은 학생 20%, 회사원 65%, 프리랜서 4%, 자영업 2%, 기타 3%, 무직 6%으로 나타났다. <출신 지역>은 서울 32%, 인천, 경기 19%, 그 외 49%이다. <결혼 여부>는 미혼 95%, 기혼 5%으로 나타났다. 응답자 모두 현재 역세권 청년주택에 거주하고 있으며, <역세권 청년주택 거주 기간>은 6개월 미만 9%, 6개월 이상 ~ 1년 미만 12%, 1년 이상 ~ 2년 미만 23%, 2년 이상 56%로 나타났다. 분석 결과 역세권 청년주택에 거주하는 청년들은 대학(원)생 또는 회사원과 같은 사회초년생으로 구성되어있으며, 출신 지역은 서울 외의 지역의 대부분인 것으로 나타났다.

둘째, 현재 거주중인 역세권 청년주택의 주거 속성을 살펴보면 <공급유형>은 공공임대 14%, 민간임대 - 특별공급 24%, 민간임대 - 일반공급 62%로 나타났다. 집의 <평면 구조>는 원룸형 80%, 1.5룸형 19%, 투룸형 1%, 쓰리룸 이상 0%, 복층형 1%로 나타났으며 <주거 면적>은 청년형 type 평균 18.62㎡(5.6평), 신혼부부형 type 평균 36.41㎡(11.1평)으로 나타났다. 주거 비용은 20만원 미만 6%, 20만원 이상 40만원 미만 18%, 40만원 이상 60만원 미만 49%, 60만원 이상 80만원 미만 16%, 80만원 이상 8%를 지출하고 있는 것으로 나타났다.

분석결과 역세권 청년주택에 거주하는 청년들은 대부분 평균 5.6평 크기의 원룸형 평면구조의 주택에서 거주하고 있다. 청년에게는 다소 좁은 주거면적으로 체감되며, 기타 의견으로 더 넓은 주거면적, 공용공간에 대한 필요성을 강조하였다.

> "청년도 조금 큰 평수로 지원해주면 좋겠습니다. 혹은 작은 평수를 위한 지하 혹은 층마다 공용창고 등의 시설 편의가 필요합니다."
>
> - 역세권 청년주택 거주자 30대 a씨 -

또한, 매달 주거비용으로 평균 50만원을 지출하고 있으며, 공급유형별 주거비용을 조사한 결과 공공임대는 평균 23만원, 민간임대 특별공급은 평균 48만원, 민간임대 일반공급은 평균 58만원의 주거비용을 지출하고 있으며, 민간임대 일반공급의 주거비용 지출이 가장 높은 것으로 나타났다.

셋째, 역세권 청년주택 이전에 거주했던 주거 속성을 살펴보면 <거주지역>은 서울 69%, 인천, 경기 18%, 그 외 14%로 나타났다. 집의 <평면 구조>는 원룸형 47%, 1.5룸형 6%, 투룸형 10%, 쓰리룸 이상 34%, 복층형 3%로 나타났으며, 주거 유형별 <주거 면적>은 주택(다가구, 단독) 평균 26.95㎡(8.2평), 오피스텔 27.68㎡(8.4평), 아파트 87.81㎡(26.6평), 고시원 13.65㎡(4.1평), 공유주거 33.29㎡(10.1평), 부모님 자가 110.11㎡(33.3평) 으로 나타났다. <주거 비용>은 20만원 미만 38%, 20만원 이상 40만원 미만 17%, 40만원 이상 60만원 미만 23%, 60만원 이상 80만원 미만 14%, 80만원 이상 9%를 지출하고있는 것으로 나타났다. 분석 결과 역세권 청년주택에 거주하기 이전에는 응답자의 26%가 부모님 집에서 함께 거주하고 있었으며, 74%는 독립하여 다가구 원룸, 오피스텔, 공유주거, 고시원 등 다양한 주거유형에서 거주하였다. 다가구 원룸이나 오피스텔과 같은 1인가구 주거유형에서는 평균 8평 정도의 주거면적, 아파트 또는 부모님 자가에서 거주한 경우 평균 30평 정도의 주거면적, 고시원 또는 공유주거의 경우 4평에서 10평 사이의 주거면적에서 거주하였다. 또한, 부모님

집에서 거주했던 청년을 제외하면 매달 주거비용으로 평균 49만원을 지출하였으며, 역세권 청년주택이 주거비용과 큰 차이가 없는 것으로 나타났다. 역세권 청년주택의 거주환경을 종합하면 청년에게는 합리적인 비용으로 체감될 수 있으나, 주거비용 절감 효과는 미미할 것으로 보인다.

[표 4-15] 인구통계학적 속성 기술통계분석 결과

변수		obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
성별	남성=0, 여성=1	177	0.71	0.46	0	1
연령	19세 이상 25세 미만	177	0.21	-	1	4
	25세 이상 30세 미만		0.42	-		
	30세 이상 35세 미만		0.31	-		
	35세 이상 39세 이하		0.06	-		
직업	학생	177	0.20	-	1	6
	회사원		0.65	-		
	프리랜서		0.04	-		
	자영업		0.02	-		
	기타		0.03	-		
	무직		0.06	-		
결혼	미혼=0, 기혼=1	177	0.05	0.21	0	1
출신 지역	서울	177	0.32	-	1	3
	인천, 경기		0.19	-		
	그 외		0.49	-		
거주 기간	6개월 미만	177	0.09	-	1	4
	6개월 이상 ~ 1년 미만		0.12	-		
	1년 이상 ~ 2년 미만		0.23	-		
	2년 이상		0.56	-		

[표 4-16] 주거 속성 기술통계분석 결과

변수			obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
역세권 청년 주택 주거 속성	공급 유형	공공임대	24	0.14	-	1	3
		민간임대 - 특별	43	0.24	-		
		민간임대 - 일반	110	0.62	-		
	평면 구조	원룸형	142	0.80	-	1	5
		1.5룸형	33	0.19	-		
		투룸형	1	0.01	-		
		쓰리룸 이상	0	0.00	-		
		복층형	1	0.01	-		
	주거 면적	청년형 type	142	18.62	3.62	14.02	31.62
		신혼부부형 type	35	36.41	9.53	28.16	59.42
	주거 비용	20만원 미만	14	0.08	-	1	5
		20만원 이상 40만원 미만	32	0.18	-		
		40만원 이상 60만원 미만	87	0.49	-		
		60만원 이상 80만원 미만	29	0.16	-		
		80만원 이상	15	0.08	-		
역세권 청년 주택 이전 주거 속성	거주 지역	서울	122	0.69	-	1	3
		인천, 경기	31	0.18	-		
		그 외	24	0.14	-		
	평면 구조	원룸형	84	0.47	-	1	5
		1.5룸	10	0.06	-		
		투룸형	18	0.10	-		
		쓰리룸 이상	60	0.34	-		
		복층형	5	0.03	-		
	주거 유형별 주거 면적	주택(다가구, 단독)	64	26.95	15.15	9.93	99.3
		오피스텔	29	27.68	8.45	14.90	43.03
		아파트	17	87.81	37.36	9.93	158.88
		고시원	4	13.65	7.92	4.97	23.17
		공유주거	17	33.29	33.56	9.93	132.40
		부모님 자가	46	110.11	28.32	49.65	195.29
	주거 비용	20만원 미만	67	0.38	-	1	5
		20만원 이상 40만원 미만	30	0.17	-		
		40만원 이상 60만원 미만	40	0.23	-		
		60만원 이상 80만원 미만	24	0.14	-		
		80만원 이상	16	0.09	-		

2. 역세권 청년주택의 청년 주거 만족도 개선 정도

현재 거주하고있는 역세권 청년주택의 주거 환경과 역세권 청년주택 이전에 거주하였던 집의 내부환경, 외부환경에 따른 주거 만족도 차이를 확인하고자 대응표본 t-test 분석을 실시하였다. 내부환경 만족도 평가요소 중 구조, 빌트인 옵션가구, 인테리어, 난방에 대해 유의미한 것으로 나타났으며, 외부환경 만족도 평가요소는 교통 접근성, 인프라 접근성, 보안・안전관리, 주차서비스, 주민 편의시설 및 주거 서비스가 유의미한 것으로 나타났다. 또한, 내부환경과 외부환경을 종합한 전반적인 주거 만족도가 유의미한 것으로 나타났다.

내부환경의 경우 현재 거주하고 있는 역세권 청년주택의 구조, 빌트인 옵션가구, 인테리어, 난방이 역세권 청년주택 이전에 거주했던 집에 비해 높은 것으로 나타났다. 집의 <구조> 만족도는 현재 평균 4.78점, 이전 평균 4.29점으로 현재의 만족도가 더 높은 것으로 나타났다. <빌트인 옵션가구> 만족도는 현재 평균 5.28점, 이전 평균 4.10점으로 현재의 만족도가 더 높은 것으로 나타났다. <인테리어>는 현재 평균 5.28점, 이전 평균 3.82점으로 현재의 만족도가 더 높은 것으로 나타났다. <난방>은 현재 평균 5.43점, 이전 4.93점으로 현재의 만족도가 더 높은 것으로 나타났다.

외부환경은 현재 거주하고 있는 역세권 청년주택의 교통 접근성, 인프라 접근성, 보안・안전관리, 주민 편의시설 및 주거서 비스가 역세권 청년주택 이전에 거주했던 집에 비해 높게 나타난 반면 주차 서비스의 만족도는 낮아진 것으로 나타났다. <교통 접근성> 만족도는 현재 평균 6.24점, 이전 평균 4.72점으로 현재의 만족도가 더 높은 것으로 나타났다. <인프라 접근성> 만족도는 현재 평균 5.63점, 이전 평균 4.94점으로 현재의 만족도가 더 높은 것으로 나타났다. <보안・안전관리> 만족도는 현재 평균 5.49점, 이전 평균 4.45점으로 현재의 만족도가 더 높은 것으로 나타났다. <주차 서비스> 만족도는 현재 평균 3.80점, 이전 평균 4.21점으로 이전 만족도가 더 높은 것으로 나타났다. <주민 편의시설 및 주거 서비스> 만족도는 현재 평균 4.67점, 이전 평균 2.79점으로

현재의 만족도가 더 높은 것으로 나타났다. 내부환경과 외부환경의 주거 만족도를 모두 종합한 주거 만족도는 현재 평균 5.46점, 이전 평균 4.35점으로 현재의 주거 만족도가 더 높은 것으로 나타났다.

[표 4-17] 대응표본 t-test 분석 결과

구분		역세권 청년주택		역세권 청년주택 이전		t
		Mean	Std. Dev.	Mean	Std. Dev.	
내부 환경 만족도	주거 비용	4.66	0.13	4.40	0.14	1.36
	면적	4.39	0.14	4.37	0.16	0.09
	구조	4.78	0.13	4.29	0.15	2.60**
	빌트인 옵션가구	5.01	0.14	4.10	0.15	4.79***
	인테리어	5.28	0.10	3.82	0.15	8.13***
	방음(소음, 진동)	4.15	0.14	3.77	0.15	1.79
	통풍, 환기	4.25	0.13	4.47	0.16	-1.03
	난방	5.43	0.12	4.93	0.14	2.83*
외부 환경 만족도	교통 접근성	6.24	0.87	4.72	0.14	9.40***
	인프라 접근성	5.63	0.10	4.94	1.89	3.78**
	보안・안전관리	5.49	0.11	4.45	0.15	6.12***
	주차 서비스	3.80	0.14	4.21	0.16	-1.94*
	주민 편의시설 및 주거 서비스	4.67	0.13	2.79	0.18	8.83***
종합 - 주거 만족도		5.46	0.09	4.35	0.13	6.84***

*$p < 0.05$, **$p < 0.01$, ***$p < 0.001$

분석 결과 전반적으로 역세권 청년주택의 주거 만족도가 더 높았지만, 주차 서비스의 주거 만족도가 이전에 비해 더 낮게 나타났다. 공급규모가 대규모 개발이 아닌 경우 대부분 지하주차장 형태가 아닌 기계식 주차장으로

개발되어 주차공간이 매우 협소하며 나눔카 이용이 저조한 청년주택의 경우 나눔카 서비스를 종료하였다. 또한, 일부 청년주택에서는 공공임대 거주자와 민간임대 거주자 사이에 주차장 이용을 차별하여 운영하는 문제가 발생하고 있는 것으로 나타났다.

"주차공간이 매우 협소합니다. 인근 지역 방문객이나 주민들이 주차장을 이용하기 위해서라도 저층부 상업시설을 방문하는 경우가 있어 매번 주차장은 많이 차있는 편입니다. 또한, 주차비용이 너무 비쌉니다."

- 역세권 청년주택 거주자 20대 b씨 -

"차량소유에 대해서는 어쩔 수 없지만 방문자 차량에 대해 공공임대와 민간임대의 주차장 사용 차별이 없었으면 좋겠습니다."

- 역세권 청년주택 거주자 30대 c씨 -

"민간임대와 공공임대의 주차공간 사용 차별이 없었으면 합니다. 공공임대 거주자는 손님 및 가족차량 주차가 불가능합니다"

- 역세권 청년주택 거주자 30대 d씨 -

3. 역세권 청년주택 정책 체감도 분석

1) 정책 영역별 기술통계분석

본 연구에서는 정책 체감도의 측정 지표를 정책 필요성, 정책 기여도, 정책 만족도로 구분하였다. 각 측정 지표별 세부 정책 영역은 '교통 접근성', '시세 대비 저렴한 임대료', '주민 편의시설 및 주거 서비스 운영', '신축, 빌트인 옵션 제공', '생활 SOC/인프라 접근성'의 5가지 요소로 구성하였다. 평가는 7점 리커트 척도로 진행되며 점수가 높을수록 긍정적인 의미로 본다. 각 측정지표별 기술통계분석 결과 첫째, 청년의 주거 안정화를 위한 정책 필요성이 가장 높은 요소는 '시세 대비 저렴한 임대료(6.54)'로 나타났다. 다음으로는 '신축 빌트인 옵션 제공(6.01)', '생활 SOC/인프라 접근성(5.86)', '교통 접근성(5.76)', '주민 편의시설 및 주거서비스(5.38)' 순으

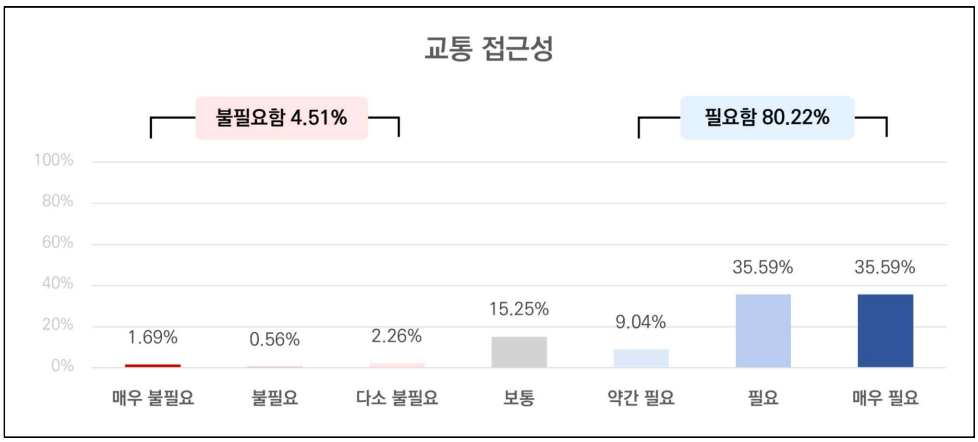
로 나타났다. 둘째, 청년의 주거 안정화에 정책 기여도가 가장 높은 요소는 ‘교통 접근성(5.94)’으로 나타났다. 다음으로는 ‘생활 SOC/인프라 접근성(5.40)’, ‘신축 빌트인 옵션 제공(5.24)’, ‘시세 대비 저렴한 임대료(4.93)’, ‘주민 편의시설 및 주거서비스(4.91)’ 순으로 나타났다. 마지막으로, 역세권 청년주택 정책 만족도가 가장 높은 요소는 ‘교통 접근성(6.25)’으로 나타났다. 다음으로는 ‘생활 SOC/인프라 접근성(5.49)’, ‘신축 빌트인 옵션 제공(5.23)’, ‘주민 편의시설 및 주거서비스(4.94)’, ‘시세 대비 저렴한 임대료(4.72)’ 순으로 나타났다.

[표 4-18] 정책 영역별 기술통계분석 결과

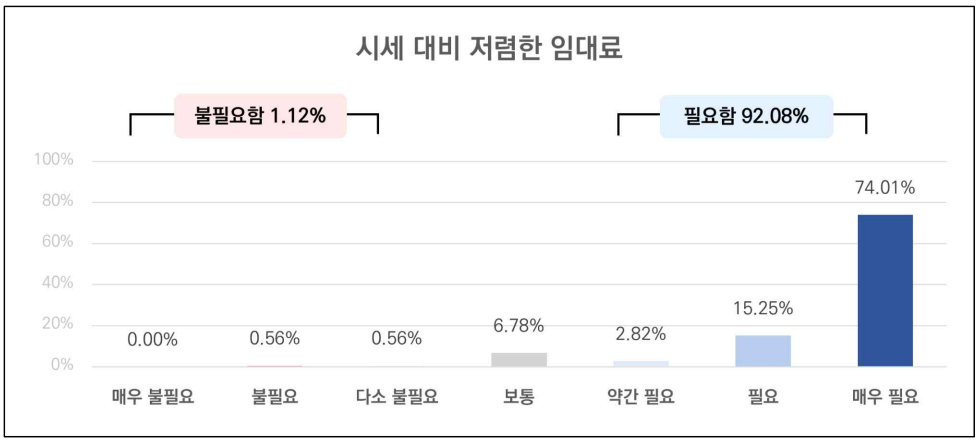
구분		obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
정책 필요성	교통 접근성	177	5.79	1.32	1	7
	시세 대비 저렴한 임대료		6.54	0.95	2	7
	주민 편의시설 및 주거 서비스		5.38	1.35	1	7
	신축 빌트인 옵션 세공		6.01	1.15	3	7
	생활 SOC/인프라 접근성		5.86	1.15	3	7
정책 기여도	교통 접근성	177	5.94	1.39	1	7
	시세 대비 저렴한 임대료		4.93	1.80	1	7
	주민 편의시설 및 주거 서비스		4.91	1.51	1	7
	신축 빌트인 옵션 세공		5.24	1.62	1	7
	생활 SOC/인프라 접근성		5.40	1.39	1	7
정책 만족도	교통 접근성	177	6.25	1.08	2	7
	시세 대비 저렴한 임대료		4.72	1.82	1	7
	주민 편의시설 및 주거 서비스		4.94	1.57	1	7
	신축 빌트인 옵션 세공		5.23	1.65	1	7
	생활 SOC/인프라 접근성		5.49	1.35	1	7

2) 정책 필요성

역세권 청년주택 정책 필요성에 대해 리커트 7점 척도로 응답받은 결과를 토대로 정책 영역별 분석을 실시하였다. 첫째, 교통 접근성에 대해 '필요함(매우 필요+필요+약간 필요)' 응답은 80.22%로 나타났으며, '불필요함(매우 불필요+불필요+다소 불필요)' 응답은 4.51%로 나타났다. 둘째, 시세 대비 저렴한 임대료에 대해 '필요함(매우 필요+필요+약간 필요)' 응답은 92.08%로 나타났으며, '불필요함(매우 불필요+불필요+다소 불필요)' 응답은 1.12%로 나타났다.

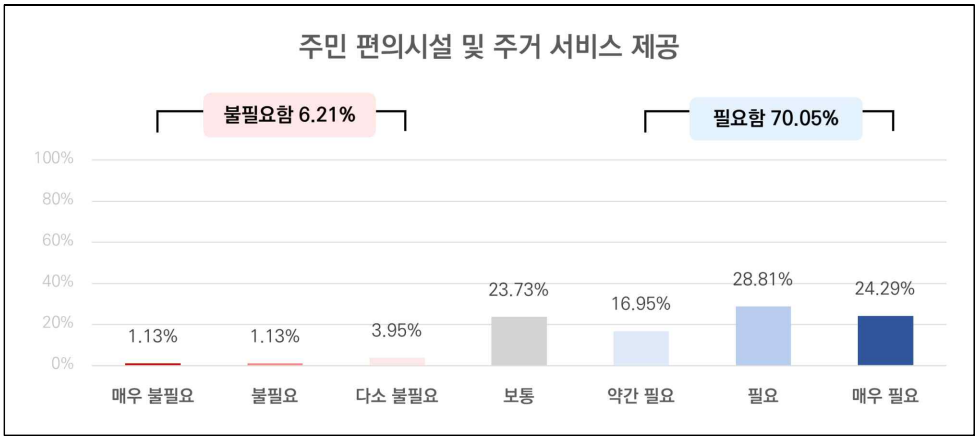


[그림 4-4] 정책 필요성 분석 결과 - 교통 접근성

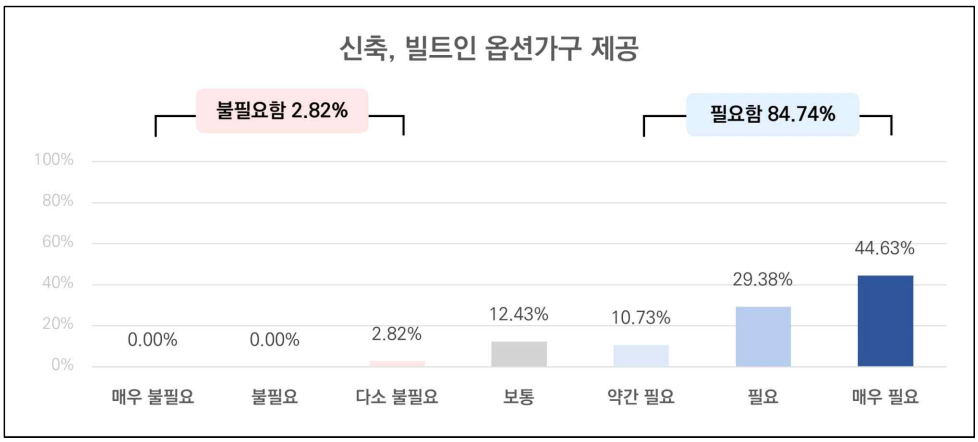


[그림 4-5] 정책 필요성 분석 결과 - 시세 대비 저렴한 임대료

셋째, 주민 편의시설 및 주거서비스 제공에 대해 '필요함(매우 필요+필요+약간 필요)' 응답은 70.05%로 나타났으며, '불필요함(매우 불필요+불필요+다소 불필요)' 응답은 6.21%로 나타났다. 넷째, 신축, 빌트인 옵션가구 제공에 대해 '필요함(매우 필요+필요+약간 필요)' 응답은 84.74%로 나타났으며, '불필요함(매우 불필요+불필요+다소 불필요)' 응답은 2.82%로 나타났다.

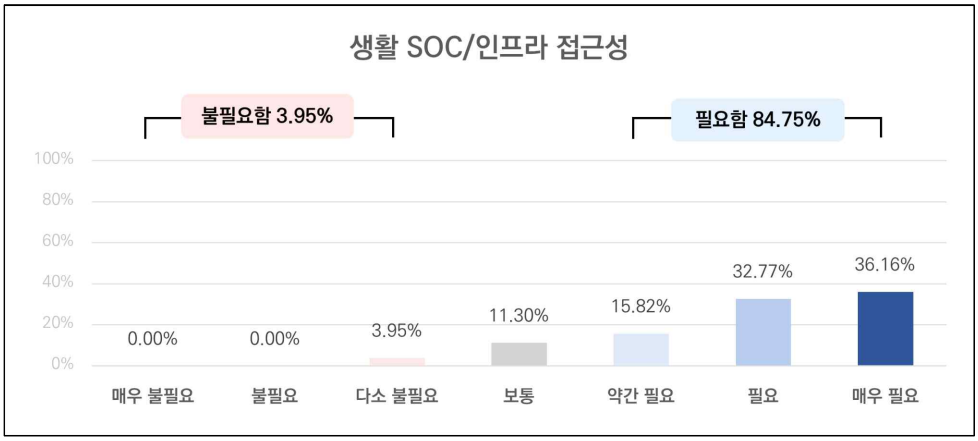


[그림 4-6] 정책 필요성 분석 결과 - 주민 편의시설 및 주거 서비스 제공



[그림 4-7] 정책 필요성 분석 결과 - 신축, 빌트인 옵션가구 제공

마지막으로, 생활 SOC/인프라 접근성에 대해 '필요함(매우 필요+필요+약간 필요)' 응답은 84.75%로 나타났으며, '불필요함(매우 불필요+불필요+다소 불필요)' 응답은 3.95%로 나타났다.

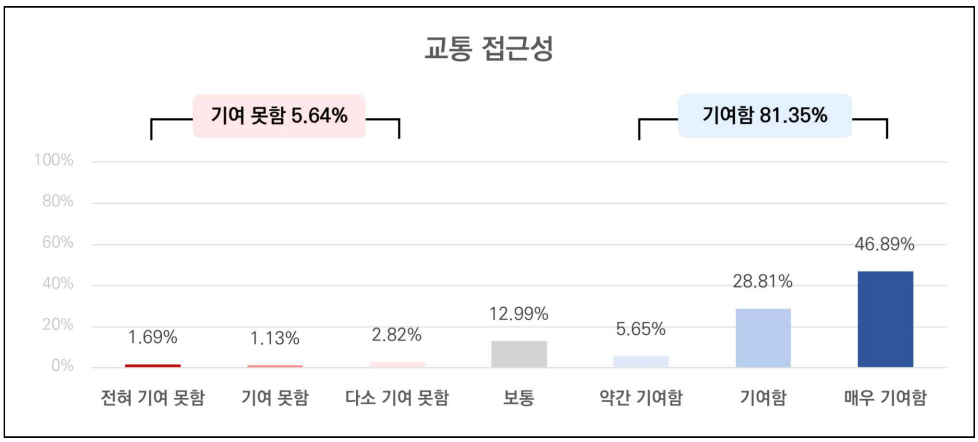


[그림 4-8] 정책 필요성 분석 결과 - 생활SOC/인프라 접근성

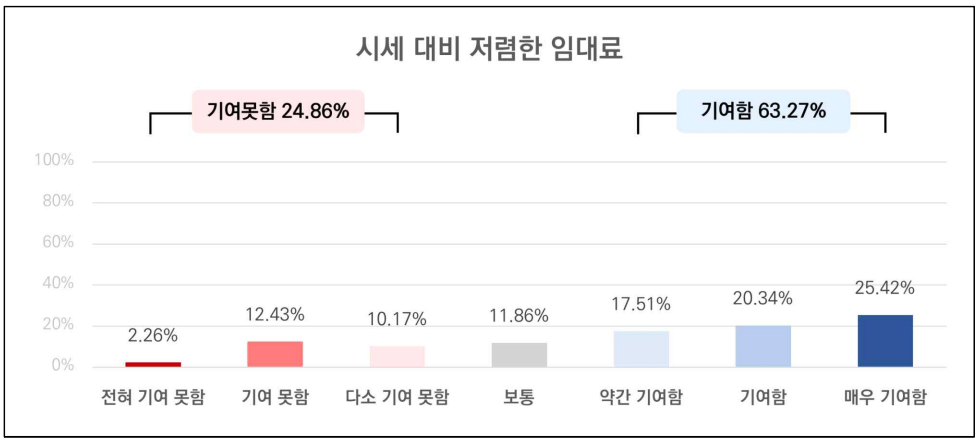
정책 영역별 필요함, 불필요함 비율을 살펴본 결과 '시세 대비 저렴한 임대료'가 필요함 응답이 가장 많은 정책영역으로 도출되었다. 다음으로 '생활 SOC/인프라 접근성'. '신축, 빌트인 옵션가구 제공', '주민 편의시설 및 주거 서비스 제공', '교통 접근성' 순으로 나타났다.

3) 정책 기여도

역세권 청년주택 정책이 청년의 주거 안정화에 기여한 정도에 대해 정책 기여도를 리커트 7점 척도로 응답받아 분석을 실시하였다. 첫째, 교통 접근성에 대해 '기여함(매우 기여함+기여함+약간 기여함)' 응답은 81.35%로 나타났으며, '기여 못함(전혀 기여 못함+기여 못함+다소 기여 못함)' 응답은 5.64%로 나타났다. 둘째, 시세 대비 저렴한 임대료에 대해 '기여함(매우 기여함+기여함+약간 기여함)' 응답은 63.27%로 나타났으며, '기여 못함(전혀 기여 못함+기여 못함+다소 기여 못함)' 응답은 24.86%로 나타났다.

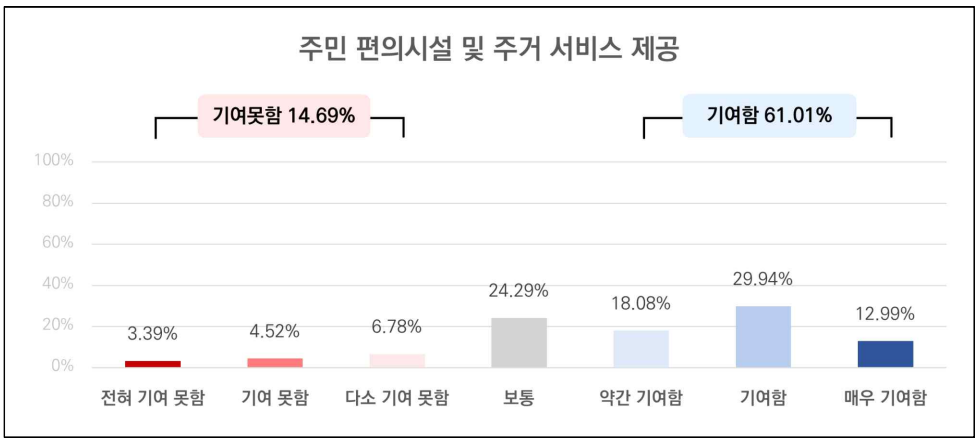


[그림 4-9] 정책 기여도 분석 결과 - 교통 접근성

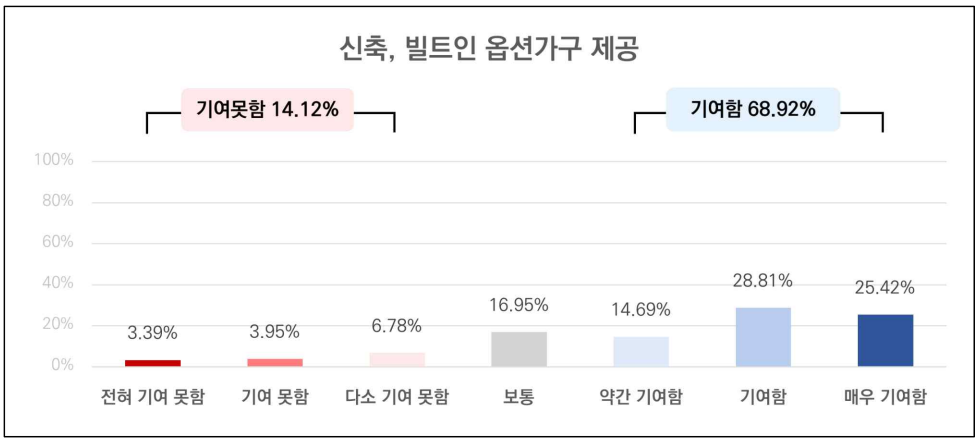


[그림 4-10] 정책 기여도 분석 결과 - 시세 대비 저렴한 임대료

셋째, 주민 편의시설 및 주거 서비스 제공에 대해 ‘기여함(매우 기여함+기여함+약간 기여함)’ 응답은 61.01%로 나타났으며, ‘기여 못함(전혀 기여 못함+기여 못함+다소 기여 못함)’ 응답은 14.69%로 나타났다. 넷째, 신축, 빌트인 옵션가구 제공에 대해 ‘기여함(매우 기여함+기여함+약간 기여함)’ 응답은 68.92%로 나타났으며, ‘기여 못함(전혀 기여 못함+기여 못함+다소 기여 못함)’ 응답은 14.12%로 나타났다.

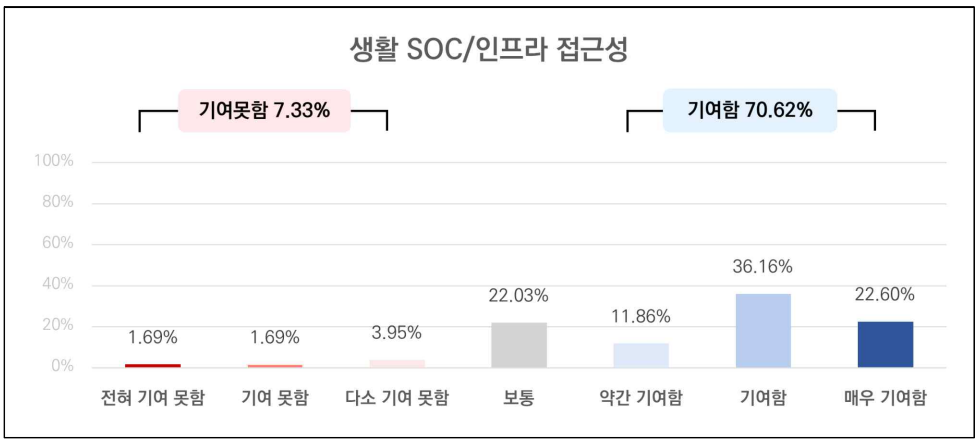


[그림 4-11] 정책 기여도 분석 결과 - 주민 편의시설 및 주거 서비스 제공



[그림 4-12] 정책 기여도 분석 결과 - 신축, 빌트인 옵션가구 제공

마지막으로, 생활 SOC/인프라 접근성에 대해 ‘기여함(매우 기여함+기여함+약간 기여함)’ 응답은 70.62%로 나타났으며, ‘기여 못함(전혀 기여 못함+기여 못함+다소 기여 못함)’ 응답은 7.33%로 나타났다.

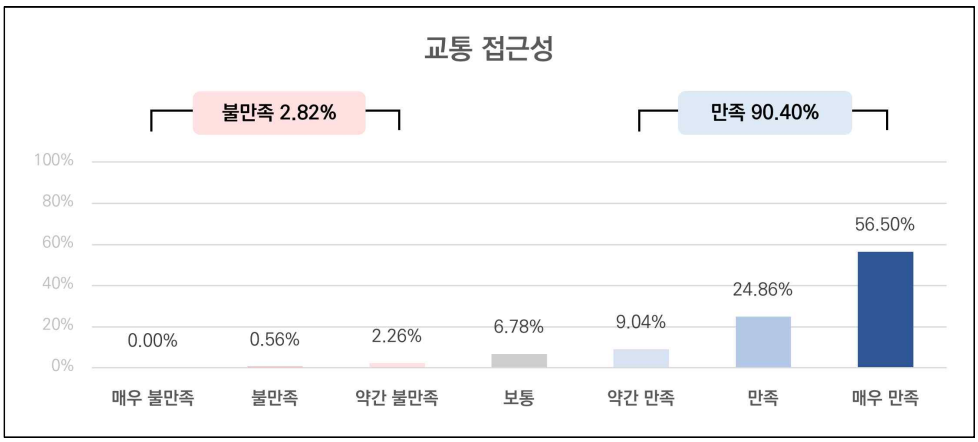


[그림 4-13] 정책 기여도 분석 결과 - 생활 SOC/인프라 접근성

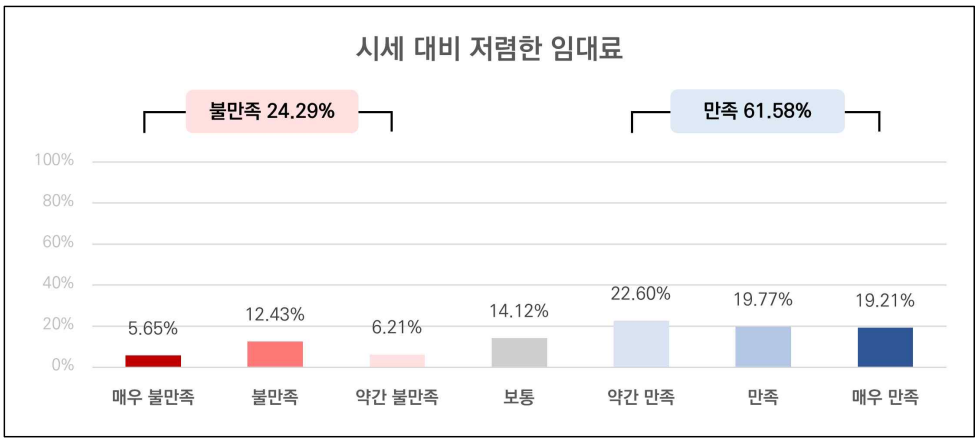
정책 영역별 기여함, 기여못함 비율을 살펴본 결과 ‘교통 접근성’이 기여함 응답이 가장 많은 정책영역으로 도출되었다. 다음으로 ‘생활 SOC/인프라 접근성’. ‘신축, 빌트인 옵션가구 제공’, ‘시세 대비 저렴한 임대료’, ‘주민 편의시설 및 주거 서비스 제공’ 순으로 나타났다.

4) 정책 만족도

역세권 청년주택 정책 만족도에 대해 리커트 7점 척도로 응답받은 결과를 토대로 정책 영역별 분석을 실시하였다. 첫째, 교통 접근성에 대해 '만족(매우 만족+만족+약간 만족)' 응답은 90.40%로 나타났으며, '불만족(매우 불만족+불만족+약간 불만족)' 응답은 2.82%로 나타났다. 둘째, 시세 대비 저렴한 임대료에 대해 '만족(매우 만족+만족+약간 만족)' 응답은 61.58%로 나타났으며, '불만족(매우 불만족+불만족+약간 불만족)' 응답은 24.29%로 나타났다.

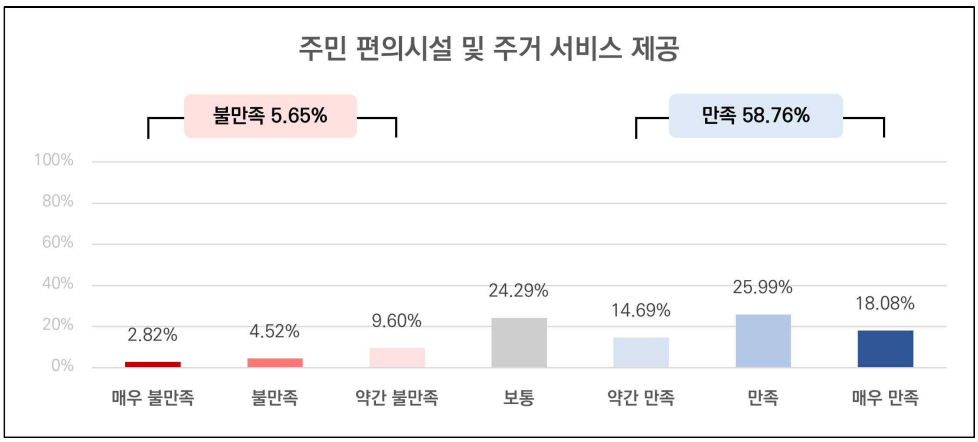


[그림 4-14] 정책 만족도 분석 결과 - 교통 접근성

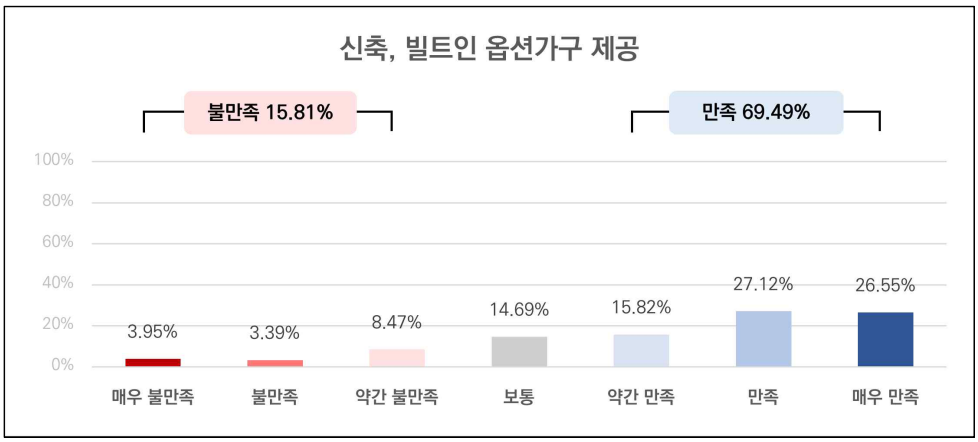


[그림 4-15] 정책 만족도 분석 결과 - 시세 대비 저렴한 임대료

셋째, 주민 편의시설 및 주거 서비스 제공에 대해 '만족(매우 만족+만족+약간 만족)' 응답은 58.76%로 나타났으며, '불만족(매우 불만족+불만족+약간 불만족)' 응답은 5.65%로 나타났다. 넷째, 신축, 빌트인 옵션가구 제공에 대해 '만족(매우 만족+만족+약간 만족)' 응답은 69.49%로 나타났으며, '불만족(매우 불만족+불만족+약간 불만족)' 응답은 15.81%로 나타났다.

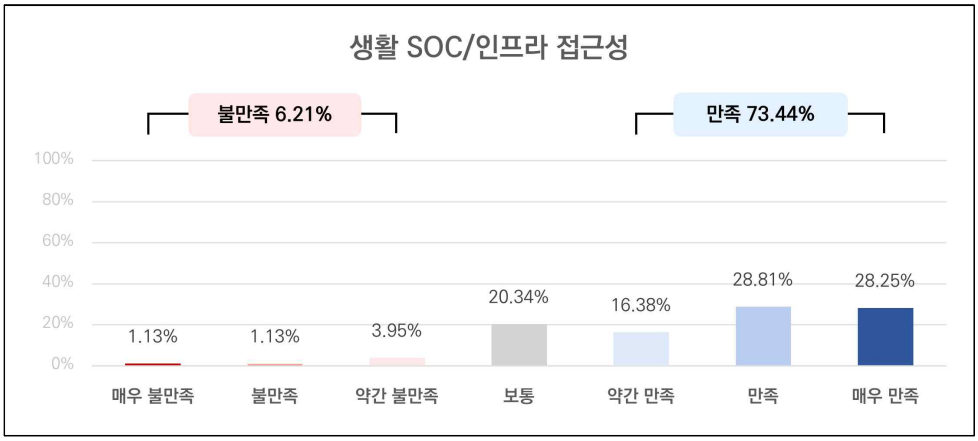


[그림 4-16] 정책 만족도 분석 결과 - 주민 편의시설 및 주거 서비스 제공



[그림 4-17] 정책 만족도 분석 결과 - 신축 빌트인 옵션가구 제공

마지막으로, 생활 SOC/인프라 접근성에 대해 '만족(매우 만족+만족+약간 만족)' 응답은 73.44%로 나타났으며, '불만족(매우 불만족+불만족+약간 불만족)' 응답은 6.21%로 나타났다.



[그림 4-18] 정책 만족도 분석 결과 - 생활 SOC/인프라 접근성

정책 영역별 만족, 불만족 비율을 살펴본 결과 '교통 접근성'이 만족함 응답이 가장 많은 정책영역으로 도출되었다. 다음으로 '생활 SOC/인프라 접근성'. '신축, 빌트인 옵션가구 제공', '시세 대비 저렴한 임대료', '주민 편의시설 및 주거 서비스 제공' 순으로 나타났다.

5) 정책 체감도 산출 결과

정책 체감도의 산출 방식은 선행연구를 토대로 적용하였다. 한국인터넷진흥원(2022)은 일반 국민의 정보보호 정책 체감 만족도를 산출할 때 정책 영역별 리커트 5점 척도 점수의 평균을 반영하여 산출하였다. 본 연구에서는 청년을 대상으로 리커트 7점 척도로 체감도를 측정했기 때문에 정책 영역별 점수 평균을 반영하여 산출하였다. 산출식은 아래와 같다.

$$\text{역세권청년주택정책체감도} = \sum(\text{정책영역*별 점수의 평균})/3^{**}$$

* 교통 접근성, 시세 대비 저렴한 임대료, 주민 편의시설 및 주거서비스, 신축 빌트인 옵션 제공, 생활 SOC/인프라 접근성

** 정책 필요성, 정책 기여도, 정책 만족도

[표 4-19] 정책 체감도 평균 점수 산출 결과

	정책 필요성	정책 기여도	정책 만족도	정책 체감도 산출
교통 접근성	5.79	5.94	6.25	5.99
시세 대비 저렴한 임대료	6.54	4.93	4.72	5.40
주민 편의시설 및 주거 서비스	5.38	4.91	4.94	5.08
신축 빌트인 옵션 세공	6.01	5.24	5.23	5.49
생활 SOC/인프라 접근성	5.86	5.40	5.49	5.58

정책 체감도 점수가 가장 높은 정책영역은 ‘교통 접근성(5.99)’으로 나타났다. 다음으로는 ‘생활 SOC/인프라 접근성(5.58)’, ‘신축 빌트인 옵션 제공(5.49)’, ‘시세 대비 저렴한 임대료(5.40)’, ‘주민 편의시설 및 주거 서비스(5.08)’ 순으로 나타났다. 정책 체감도 전체 평균 점수는 5.49점으로 평균에 미치지 못하는 정책영역은 ‘시세 대비 저렴한 임대료’와 ‘주민 편의시설 및 주거 서비스 제공’으로 이에 대한 개선이 필요한 것으로 나타났다.

‘시세 대비 저렴한 임대료’는 청년들이 가장 필요로 하는 정책 영역임에도 정책 기여도의 ‘기여 못함’ 비율이 가장 많은 것으로 나타났다. 역세권 입지를 고려하면 시세 대비 저렴하다고 느껴지지만, 현재까지 공급된 역세권 청년주택의 주거 면적이 좁은 점을 고려하면 임대료가 시세보다 크게 저렴한 것은 아니다. 역세권 청년주택의 임대료와 인근 오피스텔의 임대료 시세를 비교분석한 결과 시세보다 더 비싸거나 저렴하더라도 그 폭이 크지 않은 것으로 나타났다. 역세권 청년주택이 매우 좁은평수로 공급되기 때문에 주거비 자체는 저렴하게 보일 수 있지만 평당 가격으로 환산하면 더 비싼 주거비를 부담하고 있다.

[표 4-20] 역세권 청년주택 임대료와 인근 오피스텔 임대료 시세 비교

구분	임대료 (만원)	관리비 (만원)	보증금 (만원)	전월세 전환율	전세 전환 (만원)	주거 전용면적	평당 전세가 (만원)
‘e씨’ 거주 역세권 청년주택	69.9	8	8,470	4.80%	25,945	39㎡	2,195
인근 오피스텔 평균시세							1,958
인근 ‘ㅇ’ 오피스텔	20	8	16,000	4.80%	21,000	35.44㎡	1,955
인근 ‘ㅂ’ 오피스텔	20	10	14,400	4.80%	19,400	36.99㎡	1,731
인근 ‘ㅌ’ 오피스텔	50	3	13,000	4.80%	25,500	38.45㎡	2,189
‘f씨’ 거주 역세권 청년주택	43	12	9,100	4.90%	19,631	16.9㎡	3,833
인근 오피스텔 평균시세							2,357
인근 ‘ㅇ’ 오피스텔	23	15	7,100	4.90%	12,733	23.14㎡	1,816
인근 ‘ㅈ’ 오피스텔	65	6	1,000	4.90%	16,918	21㎡	2,659
인근 ‘ㄹ’ 오피스텔	130	-	2,000	4.90%	33,837	43㎡	2,957
‘g씨’ 거주 역세권 청년주택	38	23	16,000	4.80%	25,500	32.15㎡	2.617
인근 오피스텔 평균시세							2,882
인근 ‘ㅊ’ 오피스텔	75	12	2,000	4.80%	20,750	27.43㎡	2,496
인근 ‘ㅍ’ 오피스텔	70	8	2,000	4.80%	19,500	23.14㎡	2,781
인근 ‘ㅎ’ 오피스텔	50	15	1,000	4.80%	13,500	13.22㎡	3,370

“민간업체 제공 주택의 경우 임대료가 대체로 높은 편입니다. 이정도 보증금과 월세라면 ‘청년 주택’ 타이틀의 메리트가 없을 정도.”

- 역세권 청년주택 거주자 30대 e씨 -

“일반공급의 경우 제가 거주하는 청년주택의 경우 주변 시세에 비해 싸지 않고 비교적 동일한 수준입니다.”

- 역세권 청년주택 거주자 30대 f씨 -

“시세 대비 저렴하다고는 하나, 높은 보증금이 필요하므로 보증금을 대출받아야 합니다. 그럼 대출이자를 합하면 집에만 고정지출이 월 73만원정도가 나옵니다. 정말 부담스러운 금액입니다.”

- 역세권 청년주택 거주자 20대 g씨 -

‘주민편의시설 및 주거 서비스 제공’은 정책 기여도와 정책 만족도 부분에서 ‘기여함’과 ‘만족’에 대한 응답 비율이 가장 낮은 것으로 나타났다. 또한, 정책 필요성에서 ‘필요함’응답비율이 다른 정책영역에 비해 비교적 낮은 것으로 나타났다. 역세권 청년주택 신규 모집 공고 당시, 홈페이지에서는 주민 편의시설과 주거 서비스를 주거 프리미엄 특화 요소로 홍보하고 있지만 일부 역세권 청년주택에서 운영 및 이용이 잘 이루어지지 않는 것으로 나타났다. 이로 인해 해당 청년주택에 거주하는 청년들은 주민 편의시설과 주거 서비스 이용에 대해 크게 체감하지 못하고 있으며, 점검 및 개선이 요구된다.

“건물 내 커뮤니티시설에 대한 활용도를 높일 수 있는 새로운 방안이 제시되었으면 좋겠습니다. 커뮤니티시설이 2층에 위치해 있는데 건조기가 위치하고있어서 사용하는 것 외에 딱히 도움되는 장소가 아닌 것 같아
이 공간이 보다 잘 활용되었으면 좋겠습니다.”

- 역세권 청년주택 거주자 30대 h씨 -

“관리소 서비스가 미흡하며, 입주 당시 커뮤니티 홍보물이
미이행되었습니다.”

- 역세권 청년주택 거주자 30대 i씨 -

[그림 4-19] 역세권 청년주택 내 주민 편의시설 이용이 저조한 모습

반면에 주민 편의시설 운영이 활발하게 이루어지는 사례도 있다. 광흥창역 ‘ㅇ’ 청년주택은 역세권 청년주택 내에 주민편의시설로 북카페와 스터디룸, 피트니스 공간을 조성하였다. 인근에 대학교가 다수 위치해 있어 주요 수요층이 대학생인점을 고려한 것으로 보인다. 삼각지역 ‘ㅂ’ 청년주택은 주민편의시설로 어린이 놀이터와 작은도서관, 체력단련센터, 게스트 하우스를 조성하였다. 청년주택 내 신혼부부 세대가 많은 점을 고려하고 직장인 및 대학생의 수요를 충족시킬 수 있는 시설을 배치하여 커뮤니티공간이 활발하게 이용될 수 있도록 구성하였다. 두 청년주택 모두 공급 규모가 대규모로 개발되었기 때문에 입주민에게 제공할 수 있는 주민 편의시설의 공간이 더 넓고 다양한 구성이 가능했을 것으로 보인다. 이처럼 역세권 청년주택의 공급규모와 입지적 특성을 고려하여 시설 구성을 다양화하는 것이 필요하다.

3절. 심층 인터뷰

1. 인터뷰 계획

1) 역세권 청년주택 거주자 인터뷰

현재 역세권 청년주택에 거주하고 있는 청년가구를 대상으로 인터뷰를 진행하였다. 인터뷰 참여자를 모집한 방법은 연구자가 직접 포털 사이트와 유튜브(You Tube)에 '역세권 청년주택 거주'를 검색어로 검색하여 카페 글 작성자, 브이로그 작성자에게 직접 연락을 취하여 섭외하였다. 총 3명의 인터뷰 대상자가 선정되었으며 온라인 화상(Zoom) 인터뷰, 서면 인터뷰를 병행하여 진행하였다. 인터뷰 주요 내용은 이전 주거 경험과 역세권 청년주택 주거 경험에 대한 내용, 역세권 청년주택 이후 주거계획, 정책 체감도로 구성하였다. 또한, 거주 경험을 기반으로 주민 편의시설 이용경험, 민원 발생 사항 등 기타 의견을 수집하였다.

2) 서울시 공무원 인터뷰

현재 서울시 주택정책실에서 근무하고 있는 서울시 공무원을 대상으로 인터뷰를 진행하였다. 인터뷰는 서면 인터뷰로 진행하였으며, 역세권 청년주택 거주자의 인터뷰 결과를 보완할 수 있는 내용으로 진행하였다. 인터뷰 주요 내용은 역세권 청년주택 임대료 관련 내용, 정책 체감도 관련 내용에 대해 의견을 수집하였다.

[표 4-21] 인터뷰 대상자

구분	인터뷰 대상자
역세권 청년주택 거주자	- 삼각지역 'ㅇ' 청년주택 거주자 A씨 - 등촌역 'ㅅ' 청년주택 거주자 B씨 - 상수역 'ㅋ' 청년주택 거주자 C씨
서울시 공무원	- 서울시 주택정책과 공무원 (경력 4년 4개월)

2. 인터뷰 진행 결과

1) 역세권 청년주택의 주거경험

1) 주거면적과 임대료

① 역세권 청년주택 거주자

"제가 거주하고있는 청년주택은 셰어형으로 임대료, 보증금이 저렴하지만 요즘 새로 지어지는 역세권 청년주택은 그렇게 임대료가 저렴한지 잘 모르겠습니다. 보증금 부담으로 인해 거주를 고민하는 사람들이 많은 것 같습니다."

- 역세권 청년주택 거주자 A씨 -

"말 그대로 월세만 저렴한 것이지 관리비와 다른것들을 다 고려하면 절대 저렴한 편은 아니라고 생각합니다. 저는 보증금을 최대로 전환하고 대출을 받아서 보증금을 충당하였는데, 대출이자와 월세와 관리비를 모두 합치면 월 90만원 가까이 주거비를 지출하게 되어 결국 이사를 선택하게 되었습니다. 같은 가격에 이런 조건의 집을 구하지 못한다는 점을 인지하고 있어 불편함을 감수하고 지내는 입주민들이 대부분입니다."

- 역세권 청년주택 거주자 B씨 -

"저는 현재 1.5룸 신혼부부형에 약 98만원의 임대료를 내며 거주하고 있습니다. 시세 대비 저렴하다고 하나 주거면적이 매우 작다는 점은 아쉽습니다. 그래서 이번 계약이 종료된다면 계약은 갱신하지 않고 이사할 예정입니다."

- 역세권 청년주택 거주자 C씨 -

② 서울시 공무원

"당연히 일반적인 공공임대 청년주택 보다는 역세권에 위치하기 때문에 가격이 비싼 측면이 있지만, 주변 시세보다 상대적으로 저렴하다는 입장입니다. 해당 사업은 민간주택사업이기 때문에 수익성이 있어야 사업이 진행됩니다. 그렇다면 역세권 위치에 따른 프리미엄은 어쩔 수 없는 부분입니다. 역세권 청년주택을 바라볼 때 청년의 입장 외에도 민간사업자의 측면, 용도지역 현황, 청년주거를 위한 다른 정책 등 전반적인 사항을 고려하여 임대료 책정의 적정성을 살펴보는 것이 필요하다고 생각합니다."

- 서울시 주택정책과 공무원 -

2) 주민 편의시설 및 주거 서비스 운영

“커뮤니티 공간에서 입주민들을 위한 행사를 진행하려고 많이 시도했는데 참여하는 주민이 거의 없었습니다. 홈페이지 공지사항에서도 크게 홍보를 해보았지만 큰 효과는 없었으며 결국 행사가 취소되기도 했습니다. 커뮤니티 공간은 개인 공부나 업무를 보는 공간으로 주로 사용됩니다.”

“커뮤니티 관리인이 항상 상주하고 있지만, 지역 주민들이 청년주택 내부 시설이 궁금해 출입하는 경우가 종종 있었습니다. 이 부분에 대해 제대로 관리가 이루어지지 않아 입주민 사이에서 외부인 출입에 대해 불만을 표출하곤 했습니다. 2층 입주민 전용 커뮤니티시설에도 외부인 출입이 자유로운 편이어서 관리가 필요해 보입니다.”

- 역세권 청년주택 거주자 B씨 -

“주민 편의시설 중 커뮤니티 라운지보단 루프탑 공간을 더 잘 이용합니다. 주민 편의시설을 사람들이 많이 이용하지는 않는 것 같습니다. 커뮤니티 라운지가 제대로 활용되지 못하고 방치되어있습니다. 커뮤니티 라운지를 좀 더 활성화하면 좋겠습니다”

- 역세권 청년주택 거주자 C씨 -

3) 역세권 청년주택의 운영・관리

“청년주택의 규모가 크다보니 운영 관리 측면에서 좀 더 체계적으로 이루어지는 것 같습니다. 민원대응, 업무처리가 원활하게 운영되고 있다고 생각합니다.”

- 역세권 청년주택 거주자 A씨 -

“일반 민간임대 오피스텔과 다른 점은 아파트처럼 관리하는 시스템이 구축되어있다는 점이 큰 차이점이라고 생각이 들고 거주환경을 상승시키는 요인으로 작용하긴 한지만 그만큼 관리비로 다 나간다는 부분은 무시할 수 없는 부분입니다. 민원응대 차원에서 소통이 잘 이루어지지 않아 입주민이 모여서 서울시에 직접 민원을 넣어 문제를 해결한 경험도 있습니다. 건물 관리인, 민간 사업자에게 직접 연락을 취해도 문제해결이 되지 않는 상황이 답답했던 경험이 있습니다.”

- 역세권 청년주택 거주자 B씨 -

"운영관리 측면에서 민원대응, 업무처리가 만족스럽지 못합니다. 대부분의 처리를 입주민이 알아서 하길 바라는 것 같습니다. "

- 역세권 청년주택 거주자 C씨 -

2) 역세권 청년주택의 주거 만족도 개선정도

① 삼각지역 'ㅇ' 청년주택 거주자 A씨

응답자 일반사항 - 여성, 대학생, 청년 셰어형 거주, 현재 거주중

[표 4-22] 역세권 청년주택 거주자 A씨 주거만족도 개선 정도

이전 주거 경험	응답 문항	역세권 청년주택 주거 경험
마포구 XX동	거주 지역	용산구 한강로2가
X	역세권 거주 여부	O(삼각지역)
10평 원룸형 오피스텔	거주 타입	49B 청년 3인 셰어
180만원	월 소득	150만원
55만원	임대료	22만 7000원
15만원	관리비	6~7 만원
4	시세 대비 주거비의 적정성	7
4	구조 만족도	7
7	빌트인 옵션 가구 만족도	7
6	인테리어 만족도	7
2	방음(소음, 진동)	6
6	통풍, 환기	7
7	난방	7
서대문구 신촌동	직장(학교) 위치	서대문구 신촌동
약 30분	출퇴근 소요시간	약 1시간
6	보안, 안전관리	7
7	주차 서비스	6
4	주민편의시설 및 주거서비스	6
6	종합 - 거주환경 만족도	7

② 등촌역 ‘ㅅ’ 청년주택 거주자 B씨

응답자 일반사항 - 여성, 프리랜서, 청년 투룸형 거주, 과거에 거주

[표 4-23] 역세권 청년주택 거주자 B씨 주거만족도 개선 정도

이전 주거 경험	응답 문항	역세권 청년주택 주거 경험
관악구 신림동	거주 지역	강서구 염창동
X	역세권 거주 여부	O(등촌역)
10평 투룸형 다가구 주택	거주 타입	49 투룸형
-	월 소득	160만원
65만원	임대료	49만원
7만원	관리비	약 18만원
4	시세 대비 주거비의 적정성	6
2	구조 만족도	4
4	빌트인 옵션 가구 만족도	4
2	인테리어 만족도	6
2	방음(소음, 진동)	6
4	통풍, 환기	1
4	난방	6
자택근무	직장(학교) 위치	강서구 화곡동
-	출퇴근 소요시간	20분
4	보안, 안전관리	6
2	주차 서비스	4
2	주민편의시설 및 주거서비스	7
6	종합 - 거주환경 만족도	4

“이전 주거에 비해서 같은 투룸이지만 훨씬 크기도 크고 신축 첫입주에 월세도 조금 저렴해지기 때문에 입주하지 않을 이유가 없었습니다. 이전에 비해서 거주환경이 많이 개선되었으나 여전히 높은 주거비를 지출해야 하는 건 그대로였습니다.”

- 역세권 청년주택 거주자 B씨 -

③ 상수역 ‘ㅋ’ 청년주택 거주자 C씨

응답자 일반사항 - 여성, 회사원, 신혼부부형 거주, 현재 거주중

[표 4-24] 역세권 청년주택 거주자 C씨 주거만족도 개선 정도

이전 주거 경험	응답 문항	역세권 청년주택 주거 경험
중구 황학동	거주 지역	마포구 상수동
X	역세권 거주 여부	O(상수역)
23평 쓰리룸(부모님 자가)	거주 타입	30(신혼부부)형
244만원	월 소득	부부합산 평균 467~567만원
부모님 자가	임대료	98만원
부모님 자가	관리비	25만원
4	시세 대비 주거비의 적정성	6
4	구조 만족도	6
빌트인 옵션 X	빌트인 옵션 가구 만족도	7
2	인테리어 만족도	7
2	방음(소음, 진동)	6
4	통풍, 환기	4
6	난방	6
성동구 성수동	직장(학교) 위치	성동구 성수동
약 30분	출퇴근 소요시간	약 1시간
4	보안, 안전관리	7
4	주차 서비스	2
미운영	주민편의시설 및 주거서비스	4
4	종합 - 거주환경 만족도	6

“역세권 청년주택은 빌트인 가구 옵션, 인테리어가 깔끔하여 내부환경이 매우 쾌적합니다. 역세권이 아니었더라도 거주했을 것입니다. 역세권이라는 입지보다는 쾌적한 내부환경이 더 중요하다고 느낍니다. 하지만 주거 면적이 매우 작다는 점은 아쉽습니다.”

- 역세권 청년주택 거주자 C씨 -

3) 청년 주거 안정화 측면의 정책 체감도

1) 정책 체감도 평가 및 향후 거주계획

① 삼각지역 ‘ㅇ’ 청년주택 거주자 A씨

[표 4-25] 역세권 청년주택 거주자 A씨 - 정책 체감도 평가 및 향후 거주계획

역세권 청년주택 이후 거주계획	정책 체감도	
현재까지 거주 기간: 2년 2개월 (1회 계약연장 완료) 다음 계약 종료 시점: 2025년 2월 계약 갱신 진행 여부: 진행 예정 계약 종료 이후 거주계획: 아파트로 이사 희망	응답 문항	체감도
	정책 필요성	7
	정책 기여도	7
	정책 만족도	6

② 등촌역 ‘ㅅ’ 청년주택 거주자 B씨

[표 4-26] 역세권 청년주택 거주자 B씨 - 정책 체감도 평가 및 향후 거주계획

역세권 청년주택 이후 거주계획	정책 체감도	
거주 기간: 2년 1개월 (1년씩 2회 계약연장 완료) 계약 종료 시점: 2023년 2월 계약 갱신 진행 여부: 계약 종료 계약 종료 이후 거주계획: 투룸형 다가구 주택	응답 문항	체감도
	정책 필요성	6
	정책 기여도	7
	정책 만족도	6

③ 상수역 ‘ㅋ’ 청년주택 거주자 C씨

[표 4-27] 역세권 청년주택 거주자 C씨 - 정책 체감도 평가 및 향후 거주계획

역세권 청년주택 이후 거주계획	정책 체감도	
현재까지 거주 기간: 1년 5개월 다음 계약 종료 시점: 2023년 12월 계약 갱신 진행 여부: 갱신 안함 계약 종료 이후 거주계획: 아파트	응답 문항	체감도
	정책 필요성	7
	정책 기여도	6
	정책 만족도	6

2) 정책 중요요소

① 역세권 청년주택 거주자

“시세 대비 저렴한 임대료가 가장 중요하다고 생각합니다. 저는 청년주택에서 살며 이 시기에 돈을 많이 모아서 다른 곳으로 이사하는 생각을 하고 있습니다. 8년이라는 기간이 짧게 느껴지기는 하지만 다른 곳에서 사는 것보다 저축하기에 도움이 되려면 임대료 절감이 가장 필요합니다.”

- 역세권 청년주택 거주자 A씨 -

“시세 대비 저렴한 임대료가 중요하다고 생각합니다. 역세권 청년주택 정책을 종합적으로 바라보았을 때 청년들이 주거 안정화에 기여했다고 하기엔 반반의 마음인 것 같습니다. 좋은 거주환경을 시세 대비 저렴하게 제공했다고 하지만 여전히 높은 주거비를 지출하게 되는건 그대로여서 이에 대해 개선이 필요하다고 생각합니다.”

- 역세권 청년주택 거주자 B씨 -

“시세 대비 저렴한 임대료가 중요합니다. 역세권 청년주택 정책은 특히 사회초년생들에게 필요한 정책인 것 같습니다. 임대료 부분이 아쉽지만 앞으로도 정책이 잘 운영되면 좋겠습니다.”

- 역세권 청년주택 거주자 C씨 -

② 서울시 공무원

“청년은 1인가구 위주로 구성되어있으며 주변에 다양한 편의시설이 필수입니다. 이러한 시설은 주로 역세권에 밀집해 있습니다. 또한, 청년은 충분한 경제력이 있지 않으므로 교통비를 아끼기 위해서는 직주근접이 중요합니다. 그렇기 때문에 가장 중요한 것은 교통 접근성이라고 생각합니다.”

- 서울시 주택정책실 공무원 -

제 5장 결론

1절. 연구의 결과

1. 역세권 청년주택에 거주하는 청년가구의 주거실태

역세권 청년주택 거주자 대부분이 대학(원)생, 회사원과 같은 사회초년생으로 출신 지역은 서울 외의 지역이 대부분인 것으로 나타났다. 실증분석 결과 역세권 청년주택 거주자들은 평균 5.6평 크기의 원룸형 평면구조 주택에서 거주하며 공급 유형별로 공공임대 평균 23만원, 민간임대 특별공급 평균 48만원, 민간임대 일반공급 평균 57만원의 임대료를 지출하고 있다. 심층 인터뷰와 종합하여 해석하면 좁은 주거면적으로 인해 불편함을 느끼고 있으며 임대료 뿐만 아니라 관리비와 전세대출 이자를 더하면 월 지출 주거비용이 높아져 부담을 느끼고 있는 것으로 나타났다.

2. 역세권 청년주택의 청년 주거 만족도 개선 효과

역세권 청년주택은 청년의 내부환경, 외부환경 주거 만족도를 개선하였다. 주거 만족도 개선 효과를 알아보기 위해 역세권 청년주택에 거주하기 이전 주택의 주거 만족도와 현재 거주하고 있는 역세권 청년주택의 주거 만족도를 비교 분석한 결과 이전에 비해 주거 만족도가 개선되었음을 확인하였다. 내부환경은 구조, 빌트인 옵션가구, 인테리어의 주거 만족도가 상승하였고, 외부환경은 교통 접근성, 인프라 접근성, 보안안전관리, 주민 편의시설 및 주거 서비스의 주거 만족도가 상승하였다. 특히, 내부환경보다는 외부환경에 대한 개선 효과가 큰 것으로 나타나 좋은 입지에 청년주택을 공급한 점이 주거 만족도 개선효과에 크게 작용하였음을 알 수 있다. 하지만, 외부환경 만족도 중 주차 서비스에 대한 만족도가 감소하여 이에 대한 개선이 필요한 것으로 나타났다. 역세권 청년주택은 평균 전체 세대수의 약 40% 정도로 주차대수를 확보하여

개발되고 있다. 지금까지는 역세권 청년주택 거주자는 차량소유를 금지하고 있어 주로 저층부 상업시설 방문객 또는 거주자의 가족이나 지인이 주차공간을 이용하고 있지만 향후 10년의 의무임대기간 이후에 일반 민간임대 오피스텔로 변경되었을 때 거주자 차량 소유에 대한 제한이 사라져 해당 지역에 주차난을 야기할 것이 우려된다.

3. 청년 주거 안정화 측면의 역세권 청년주택 정책 체감도

정책의 수요자인 청년의 입장에서 역세권 청년주택 정책이 청년 주거 안정화에 기여한 정도를 평가하였다. 정책 필요성, 정책 기여도, 정책 만족도를 평가하여 정책 체감도를 종합한 결과 5가지 정책영역 중 평균치에 도달하지 못한 정책영역은 '시세 대비 저렴한 임대료'와 '주민 편의시설 및 주거 서비스로 나타났다. '시세 대비 저렴한 임대료'는 주거 안정화를 위해 청년이 가장 필요로 하는 정책 영역이다. 하지만 이에 대한 정책 기여도와 정책 만족도가 다른 정책영역에 비해 떨어지는 것으로 나타났다. 따라서 임대료 개선을 위해 임대료를 조금이라도 절감시킬 수 있는 방안에 대한 논의가 필요하다. 또한, 일부 청년주택을 대상으로 인근 오피스텔 임대료와 비교분석한 결과 시세보다 비싸거나 차이가 거의 없는 것으로 나타난 곳도 있어 기존 공급되었던 역세권 청년주택의 임대료 점검 및 운영 실태 파악이 필요한 시점으로 판단된다. '주민 편의시설 및 주거 서비스'는 운영이 제대로 이루어지지 않고 방치되어있는 곳이 많은 것으로 나타났다. 주민 편의시설과 주거 서비스를 제공함에 있어 청년주택의 규모와 입지적 특성을 고려하여 수요가 있을 청년층의 특성을 파악하고 이에 적합하게 시설을 구성하는 것이 필요하다.

역세권 청년주택은 소득, 지역, 자산 요건이 없거나 완화되어 청년이면 누구나 지원할 수 있는 민간임대 물량이 80%를 차지하고 있다. 서울에서 살아가고자하는 청년층은 많지만 주거 정책의 수혜를 받을 대상은 한정되어있기 때문에 지역, 자산, 소득 제한 없이 청년임대주택에 거주할 기회가 생긴다는 점이

많은 청년들에게 큰 선호요인으로 다가와 그 수요가 다른 청년임대주택에 비해 높다. 청년층의 수요가 높은 만큼 정책의 궁극적인 목표인 청년 주거 안정화를 위해 지속적인 개선과 관리방안이 반드시 필요하다.

4. 향후 청년안심주택이 나아갈 방향성 제안

역세권 청년주택은 2023년 4월 이후 '청년안심주택'이라는 이름으로 새롭게 공급될 예정이다. 기존에는 역세권 범위에서 간선도로변까지 사업 대상지역이 확장되었다. 현장조사 결과 공급규모가 작거나 입지적 특성으로 인해 저층부 근린생활시설이 공실로 방치되어있는 곳도 있음을 확인하였다. 이는 역세권 청년주택이 저층부 근린생활시설, 주민 편의시설, 공공임대 세대, 민간임대 세대가 합쳐진 단일한 개발 유형으로만 공급되었기 때문에 발생한 문제로 보인다. 따라서 공급 규모에 따라 저층부 시설구성을 다양화하여 개발할 것을 제안한다. 초역세권에 위치할수록 500~1,000세대 이상의 대규모 개발을 진행하며, 저층부에는 근린생활시설과 함께 서울시 내 청년지원 관련 센터가 입지할 수 있도록 하고 지역주민이 이용할 수 있는 편의시설을 함께 배치하여 역세권 고밀개발 활성화 효과를 극대화 하도록 한다. 초역세권은 아니지만 간선도로변에 위치하여 개발할 경우 현행 개발 방식을 유지하되 저층부 근린생활시설의 상업수요가 적을 것으로 예측되는 곳은 지역주민이 이용가능한 편의시설 또는 청년안심주택 거주민 편의시설 위주로 공간을 구성하여 공실로 방치되지 않도록 한다. 간선도로변에는 위치하지만 지하철역을 이용하기위해서는 도보와 다른 대중교통 이용이 필요한 곳에 공급되는 경우 역세권에서 멀어지는 것을 고려하여 임대료가 초역세권보다는 저렴하게 책정되거나 주거면적이 더 넓은 형태로 개발된다면 청년층의 수요는 충분히 있을 것으로 보인다. 또한, 신규 공급되는 청년안심주택에 대한 개선방안 적용도 중요하지만 기존 공급되었던 역세권 청년주택의 운영 실태 파악 및 전수조사가 필요한 시점으로 판단되며, 향후 지속적인 관리방안에 대한 논의가 이루어져야한다.

2절. 연구의 한계점

1. 연구의 의의와 한계점

본 연구는 정책의 수요자인 청년의 입장에서 역세권 청년주택 정책을 평가하고 향후 청년안심주택이 나아갈 방향성을 제안하였다. 이는 역세권 청년주택 뿐만 아니라 역세권을 중심으로 공급되는 공공임대 민간지원 청년주택 관련 연구의 기초자료로써 의의를 지닌다. 또한, 정량적인 평가 뿐만 아니라 현장답사, 심층 인터뷰를 통해 2017년 이후 공급되었던 역세권 청년주택을 보다 경험적인 측면에서 평가하였다. 그럼에도 불구하고 본 연구에는 다음과 같은 한계점이 있다.

첫째, 공간적 범위의 한계이다. 현재까지 공급완료된 역세권 청년주택은 연구의 대상이 14개소의 청년주택보다 많지만 본 연구에서는 공급완료 이후 2년 이상 지난 역세권 청년주택을 대상으로 연구를 진행하였다. 따라서 연구 결과를 일반화하여 해석하기에는 한계가 있다. 둘째, 표본수의 한계이다. 배포한 설문조사 안내문은 1,785부 이지만 응답수는 178부로 전체 배포수의 10%가 회수되었다. 향후에 더 많은 표본의 설문조사 응답이 이루어진다면 보다 정확한 분석 결과를 얻을 수 있을 것으로 보인다.

본 연구에서는 청년의 입장에서 정책을 평가하였다. 하지만 역세권 청년주택 정책은 청년 뿐만 아니라 공공, 민간기업 등 다양한 이해관계자가 관련되어있는 정책이다. 따라서 향후에는 공공, 민간기업의 입장에서도 정책을 평가하는 연구가 진행될 수 있기를 기대한다.

참고문헌

법률 및 관련 시행지침

1) 법제처, “역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례”, 법령정보센터

2) 법제처, “청년안심주택 공급 지원에 관한 조례”, 법령정보센터

3) 법제처, “서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준”, 법령정보센터

4) 법제처, “서울특별시 청년안심주택 건립 및 운영기준”, 법령정보센터

5) 서울특별시, “역세권 2030 청년주택 건축설계 기본방향”

연구보고서 및 단행본

1) 통계청, (2022). “전입전출인구 통계”, “주민등록인구 통계”

2) 서울연구원, (2022). “서울청년패널조사(2022)”

3) 김준영 외, (2020), “광주교육 정책체감도 연구”, 광주광역시 교육청 연구보고서

4) 김대현 외, (2022). “정보보호 정책 체감도 측정모델 개발 연구”. 한국인터넷진흥원 연구보고서

5) 경기도, (2013). “2013년도 도정주요정책 고객체감도 조사”, 연구보고서

6) 리서치앤리서치, (2015). “하반기 42개 부처 정책 체감도 조사”, 연구보고서

학회지 게제논문

1) 박민호 외, (2020). “서울시 역세권 청년주택 사업 적지평가 모형: 5차 운영기준 개정과 청년수요의 반영을 중심으로”

2) 한선희 외, (2021). “역세권 2030 청년주택의 정책도입과 변동에 관한 연구: 정책형성과정에서 ‘협력’은 어떠한 영향을 미치는가?”, 국가정책연구 제 35권 제 4호: 1-36

3) 이우형, (2020). “역세권 청년주택 공급활성화를 위한 제도개선 방안 연구: 서울시 송파구 잠실동 역세권 청년주택 사례를 중심으로”

4) 최주희, 김미정, (2022). “서울시 역세권 2030 청년주택의 계획방향 연구: 미국 Affordable Housing과의 비교를 통해”

학위논문

1) 김애림, (2021). “서울시 역세권 청년주택의 공급실태와 주거비 부담능력에 관한 연구: 청년주택은 청년이 부담 가능한가?”, 서울시립대학교 공학석사 학위논문

2) 권소형, (2022). “서울시 역세권 청년주택의 입지 유형별 특성 분석”, 서울대학교 공학석사 학위논문

3) 최주희, (2022). “서울시 역세권 2030 청년주택의 디자인 계획방향 연구”, 한양대학교 공학석사 학위논문

4) 박승제, (2021). “청년임대주택 공급이 1인가구 주택의 전월세 가격에 미치는 영향: 서울시 주택 실거래 데이터 분석을 중심으로”, 서울대학교 공학석사 학위논문

5) Wu Shi Shi, (2021). “역세권 청년주택 사업이 도시재생에 미치는 영향에 관한 연구: 서울시 역세권 청년주택 사업과 입주민 인식조사를 중심으로”, 고려대학교 공학석사 학위논문

6) 조영범, (2018). “서울시 역세권 2030 청년주택의 도시·건축적 특성”, 서울시립대학교 건축공학석사 학위논문

7) 정영광, (2022). “역세권 청년주택 주거서비스가 입주자 주거만족도에 미치는 영향 연구”, 한양대학교 부동산학석사 학위논문

8) 이우형, (2020). “사회통합형 역세권 청년주택의 공급특성 및 활성화 방안 연구”, 강남대학교 부동산학박사 학위논문

9) 양서인, (2020). “서울시 역세권 청년주택의 도시건축적 특징분석과 개선

방안 연구: 서대문구 대현동 합병 필지를 대상으로”, 건국대학교 건축학석사 학위논문

10) 김솔이, (2022). “청년의 공간전유와 주거실천: 서울시 역세권 청년주택을 중심으로”, 서울대학교 사회학석사 학위논문

웹페이지 및 보도자료

1) 서울시 청년안심주택 홈페이지 (https://soco.seoul.go.kr/youth/main/main.do)

2) 서울시 주택정책실 보도자료(2023). 서울시, ’청년안심주택’ 12만호 공급… 진화하는 청년주거 지원

3) 어바니엘 충정로 홈페이지 (https://www.elyes.co.kr/main/stayView.do?pid=10)

4) 숭인동 청년주택 영하우스 홈페이지 (https://younghome.modoo.at/?pc=1)

5) 아임 2030 등촌역 청년주택 홈페이지 (https://im2030.modoo.at/)

6) 더클래식 동작 청년주택 홈페이지 (https://theclassic2030.modoo.at/)

7) 휘경제이스카이시티 청년주택 홈페이지 (https://hkjskycity.modoo.at/)

8) 이랜드신촌 청년주택 홈페이지 (http://elandhome.co.kr/)

9) 용산 베르디움 프렌즈 청년주택 홈페이지 (http://ys-vertium-friends.co.kr/main/index.php)

10) 서초꽃마을 주얼리 청년주택 홈페이지 (https://seocho1502.modoo.at/)

11) 크리원 청년주택 홈페이지 (https://www.creaone.kr/kr/index.php)

Abstract

Analysis of the Perceived Effectiveness of Seoul 2030 Youth Housing Policy in Terms of Youth Residential Stability

Minjo Kim
Urban Environmental Design Major
Dept' of Landscape Architecture
Graduate School of Environmental Studies
Seoul National University

Seoul is a densely populated city with a high population density compared to its area. It is characterized by the concentration of infrastructure, content, and services, with a particularly prominent demand from the youth population. Many young people migrate to Seoul each year due to this demand. Most of the youth population prefers renting residences rather than owning homes, and since real estate prices in Seoul are relatively high compared to other cities, young people often experience significant financial burdens related to housing expenses. To address this issue, the city of Seoul has been implementing various housing policies to stabilize housing conditions for young people. One notable housing policy is the "Seoul 2030 Youth Housing," which aims to supply affordable public and private rental housing in areas around subway stations. Demand and interest in this policy have consistently increased. Unlike other youth rental housing policy, this policy

involves private developers in construction and supply, which means they consider profitability after development. However, this approach has raised concerns about high rental costs, subpar construction materials, and inadequate post-construction management in the private rental supply.

Housing policies targeting young people require a high level of trust to be effective. To ensure policy effectiveness, regular evaluation, management, and continuous improvement are essential. Given that the "Seoul 2030 Youth Housing" policy directly addresses the needs of young people, it is crucial to comprehensively assess its effectiveness from the perspective of the youth beneficiaries. To this end, this study conducted a survey of residents who have lived in "Seoul 2030 Youth Housing". The aim was to understand how young people perceive this housing policy and derive improvement strategies. Empirical analysis revealed that most residents were young adults, including students and office worker. Many came from areas outside Seoul. These residents typically live in small studio apartments (averaging 5.6 square meters) and pay an average monthly rent of KRW 230,000 for public rental, KRW 480,000 for special private rental, and KRW 570,000 for regular private rental units. Due to limited living space, they experience discomfort, and the overall housing costs, including rent, maintenance fees, and loan interest, create a financial burden.

Analysis of the policy's impact on housing satisfaction showed that residents' satisfaction had improved compared to previous living conditions. Internal factors like apartment structure and built-in furniture contributed to the increase in satisfaction, as well as external factors such as transportation access, infrastructure, security, and convenience facilities. Notably, improvements in external factors had a greater impact on overall satisfaction,

indicating the significance of the policy's location in enhancing housing satisfaction. However, satisfaction with parking services decreased, suggesting a need for improvement in this aspect.

From the perspective of young people who are the beneficiaries of the policy, evaluation of the policy's contribution to housing stability highlighted areas where improvements are needed. Two main areas that fell short of the average satisfaction level were "affordable rent compared to market prices" and "convenience facilities and housing services for residents." The former is the most crucial aspect for housing stability, yet its contribution and satisfaction levels were lower compared to other aspects. Therefore, discussions on reducing rental costs are necessary. The latter revealed neglect and underutilization of convenience facilities and services for residents. Providing suitable facilities and services tailored to the characteristics of young residents is essential.

Although this study primarily focused on evaluating the "Seoul 2030 Youth Housing" policy from the perspective of its beneficiaries, the findings hold implications for similar public and private rental housing projects centered around subway stations. As the city plans to introduce "Youth Safe Housing" from April 2023, continuous improvements are necessary to achieve the ultimate goal of housing stability for young people. Furthermore, understanding the operational status of existing projects and conducting comprehensive surveys are crucial for the continued management of such policies.

In conclusion, this study evaluated the "Seoul 2030 Youth Housing" policy from the perspective of its young beneficiaries and provided direction for the future "Youth Safe Housing" initiative. The findings serve as a foundational

resource for research related to public and private rental housing projects near subway stations. The results contribute to shaping the trajectory of “Youth Safe Housing“ to enhance housing stability for young people.

Keywords : Seoul 2030 Youth Housing, Youth Safe Housing, Policy perception
Student Number : 2021-27331