

담당부서 : 주택정책실 전략주택공급과

전략주택공급과장	최원석	2133-6280
----------	-----	-----------

사진없음 사진있음 쪽수 : 8쪽

상생주택팀장	김태완	2133-6285
--------	-----	-----------

서울시, 좋은 입지·공간·임대료 '삼박자' 갖춘 '1인 가구 공유주택' 공급

- 주거공간+공유공간(주방·세탁실 등) 구성, 주변 원룸시세 50~70% 수준 임대료
- 청년 최장 6년까지 거주, 게임존·공연장 등 '특화된 공유공간' 운영으로 관리비↓
- 용도지역 상향·법적 상한용적률 등 민간사업자 참여 유도해 신속하고 원활한 공급
- 시 “2030년, 5집 중 2집 ‘1인 가구’... 1인 가구 최적화된 주택공급, 주거안정 지원”

- 서울 ‘1인 가구’ 150만 시대, 1인 가구가 전체 가구의 37%를 넘어선 가운데 지난달 서울시가 어르신 안심주택 공급 구상을 발표한 데 이어 이번에는 ‘1인 가구’를 위한 주거모델을 내놓았다.
- 주변 원룸 시세 50~70% 수준 임대료의 공유주택으로, 개인 생활에 꼭 필요한 ‘주거공간’과 함께 주방·세탁실·게임존·공연장 등 더 넓고 다양하게 누릴 수 있는 ‘공유 공간’이 제공된다.
- 시는 앞으로 1인 가구가 더 가파르게 늘어날 것으로 예상됨에 따라 용도지역 상향·세제 혜택 등 인센티브를 통해 민간사업자의 참여를 유도, 1인 가구를 위한 공유주택을 활발히 공급해 나갈 계획이다.

- 서울시는 지난해 개정된 ‘임대형기숙사’ 제도를 활용하여 <1인 가구를 위한 공유주택(안심특‘집’)> 본격 공급에 나선다고 26일(월) 밝혔다. 발표 직후부터 대상지 공모와 운영기준 마련에 들어가 올 하반기 행정절차를 완료하고 본격적인 사업 추진에 들어간다.

- 시는 갈수록 가구가 다분화되고 있는 가운데 최근 ‘1인 가구’가 급격히 늘고 있는 점에 주목, 가족 단위에서 벗어나 1인 가구를 위한 새로운 주거유형이 필요하다 보고 공유주택을 준비해 왔다. 지난해 9월, ‘기숙사’로 임대주택 사업이 가능하게끔 법이 개정되면서 사업에 더욱 박차를 가할 수 있게 됐다.
 - 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 개정(’23.9.26.)으로 개인공간과 공동생활 지원을 위한 공유공간을 확보하고 ‘1인 1실’ 기준 20실 이상 임대, 공동 취사시설 이용 세대가 전체의 50% 이상인 ‘임대형기숙사’를 공급할 수 있는 법적 기반이 마련됐다.

- 특히 최근 ‘집’이 생활, 휴식을 넘어 여가, 문화, 업무, 소통 등 복합적인 기능을 담은 공간으로 발전하고 있는 만큼 ‘1인 가구를 위한 공유주택’은 최신 주거 트렌드와 거주자 선호를 반영하면서도 주거의 효율과 확장성을 극대화하는 데도 초점을 맞춰 추진된다.
 - 1인 가구를 위한 공유주택은 집을 소유하지 않아도 장기간 안정적으로 거주할 수 있으면서 주방·식당, 세탁실 등을 ‘공유’ 방식으로 제공, 공간을 더 넓고 쾌적하게 누릴 수 있다는 것이 장점이다.

<주변 원룸시세 50~70% 수준 공급... 6~10년 거주, 쾌적한 주거공간·특화된 공유공간>

- 먼저 '1인 가구 중심' 주거 공간인 만큼 입주자의 안정적인 주거를 보장하면서도 개개인의 취향과 다양성을 담아낼 수 있는 특화된 공간을 제공한다.

- 크게 개인이 생활하는 '주거공간'과 커뮤니티 활동을 하는 '공유공간'으로 나뉘는데, '주거 공간'에 대한 임대료는 주변 원룸 시세의 50~70% 수준으로 공급하고 그 밖의 '공유 공간'은 입주자가 선택해 사용한 만큼만 부과해 주거비 부담을 덜어준다는 계획이다.
 - 주차장 개방 및 일부 특화 공간(게임존·실내골프장 등) 운영에서 나오는 수익을 통해 입주자의 관리비 부담을 덜어주는 한편 입주자가 '전세사기' 걱정을 하지 않도록 안전한 임대보증금 관리를 위해 임대사업자 '주택임대관리업' 등록을 의무화한다.

- 청년 1인 가구가 거주하는 동안 자산을 차곡차곡 모아 꿈을 이뤄나가는 '주거사다리'가 되어줄 수 있도록 만 19~39세는 6년까지 거주토록 하고, 만 40세가 넘은 중장년 이상은 최장 10년까지 살 수 있도록 할 예정이다.

- 쾌적한 '주거공간'도 제공한다. '임대형기숙사' 법적 최소 면적(9.5㎡ 이상) 대비 20% 넓은 12㎡ 이상의 개인실을 확보하고, 높은 층고(2.4m 이상)와 편복도 폭(폭 1.5m 이상)을 적용해 개방감을 준다. 또 층간·벽간 소음을 줄이기 위해 바닥충격음 차단 성능을 높이고 세대 간 경계벽 구조도 적용한다.

○ 설치 공간이 적은 난방시설을 적용해 에너지 효율과 수납 등 개인 실 공간 활용도도 동시에 높일 계획이다.

□ ‘공유 공간’은 ▲ 주방·식당·세탁실·운동시설 등 ‘기본생활공간’ ▲ 택배보관실·입주자지원센터 등 ‘생활지원시설’ ▲ 작은도서관·회의실 등 ‘커뮤니티공간’ ▲ 게임존·펫사워장·공연장 등 ‘특화공간(2개소 이상)’ 등 입주자 특성 등에 맞춰 총 4가지 유형으로 조성된다.

○ ‘공유공간’ 최소 면적은 1인당 $6m^2$ 이상으로 법적기준($4m^2$ 이상)보다 50% 상향, 개인 ‘주거공간’ 150실이 운영되는 경우 ‘공유공간’은 $900m^2$ 설치된다.

□ 1인 가구를 위한 공유주택은 통근·통학·통원 등 입주자가 편리한 생활을 이어 나갈 수 있도록 기반시설이 충분히 형성된 곳에 공급한다. 역세권(역으로부터 350m 이내), 간선도로변(50m 이내), 의료시설 인근(병원 350m 이내)을 아울러 대상지를 선정할 계획이다.

○ 시는 혼자 사는 청년뿐 아니라 1~2인 어르신 또는 어르신 부부에 게도 공급될 수 있는 만큼 대상지 요건에 의료시설까지 포함했다.

<용도지역 상향, 법적 상한용적률, 세제 혜택 등 원활한 공급위해 민간사업자 인센티브>

□ 가파른 가구 분화로 1인 가구 중심의 공유주택 수요가 꾸준히 늘어날 것으로 예상됨에 따라 원활하고 안정적인 공급을 위해 적극적인 민간사업자 지원으로 사업을 유도한다.

○ 통계청은 오는 '30년에는 서울 시내 전체 가구(413만 가구)의 40%에 가까운 161만이 '1인 가구'일 것으로 전망하고 있다.

※ 1인 가구 증가추이 : 2023년 전체 가구의 37%(150만)→ 2030년 39.0%(161만)
(통계청 장래가구 추계, 2022)

- 용도지역 상향과 법적 최대 상한용적률을 부여하고 통합심으로 빠른 사업을 보장, 사업성을 획기적으로 높여준다. 예컨대 현행 200%인 ‘2종일반주거지역’이 ‘준주거지역’으로 상향되면 최대 용적률 500%까지 받을 수 있게 된다. 여기서 상향 용도지역 400%에서 늘어난 용적률(100%)의 절반은 ‘공공임대(공공기여)’를 건설해야 한다.
 - ‘민간임대’ 가구는 주변 원룸 시세 70%까지 임대료를 유연하게 적용토록 하고 ‘유료 특화공간’ 운영까지 더해 사업성을 높일 수 있도록 설계됐다.
 - 시는 사업자에게는 신속한 사업 지원을, 입주자에게는 안정적인 민간임대주택 공급을 유도하고자 대상지를 ‘공급촉진지구’로 지정할 계획이다.

- 시는 또 양도소득세 감면, 종합부동산 합산 배제 등 혜택을 지원하고 기존 ‘청년·어르신 안심주택’ 사업과 유사하게 취득세와 재산세도 감면받을 수 있도록 행안부에 「지방세특례제한법」 개정을 건의했다.

- 한병용 서울시 주택정책실장은 “서울 시내 ‘5집 중 2집’이 1인 가구 일 것으로 예상되는 ‘30년까지 5년여밖에 남지 않아 1인 가구를 위한 주거지원 방안이 꼭 마련돼야 할 시점’이라며 “1인 가구를 위해 좋은 입지·공간·임대료, ‘삼박자’가 갖춰진 공유주택을 빠르게 공급해 1인 가구의 안정적인 주거를 지원해 나가겠다”고 말했다.

첨부1

1인 가구 중심의 공유주택(안심특'집') 사업체계

1인 가구가 원하는,

입지 공간 임대료 모두 “특별한 집”



접근이 편리한 지역 중심, 임대수요 고려

대상지

편리한 교통 **역세권**, **간선도로변** 인근
임대수요 고려 **의료시설** 인근

역세권

지하철역, 철도역에서

350m

간선도로변

폭 20m 이상
간선도로변에서

50m

의료시설 인근

종합병원
시립병원 등에서(84곳)

350m

사업면적

대지면적 **1천㎡** 이상(공유공간 설치 고려)

추진방식

공공지원 민간임대주택 **공급촉진지구** 지정

최초임대료

일반 일반입주자 원룸시세 **70%** 수준

특별 주거지원대상 원룸시세 **50~60%** 수준

입주대상

다양한 계층 **1인 가구**

☑ 소통, 여가, 업무를 위한 입주자 맞춤형 특화공간 조성

청년 창업 / 대학생

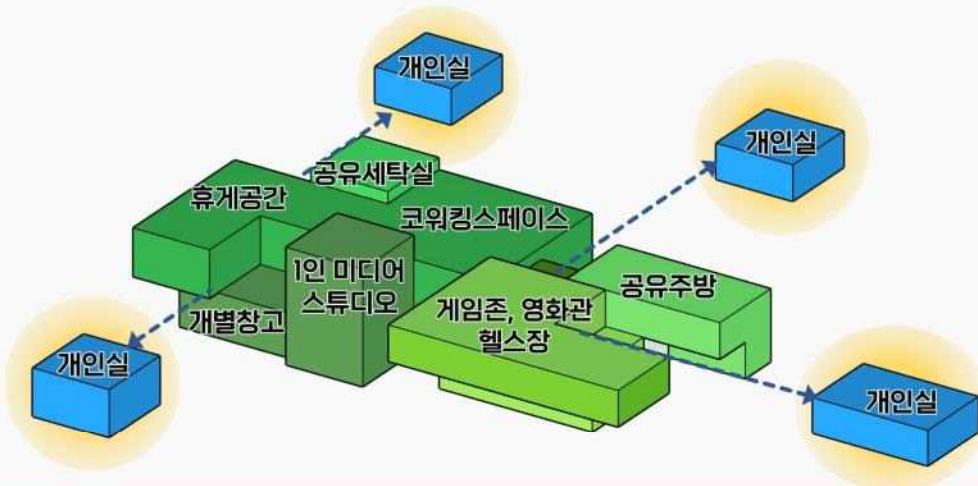
프리랜서 / 직장인

동호회

시니어가구

다양한 활동이 가능한 살고 싶은 집, 특화된 주거공간 공급

생활방식의 변화를 반영한 새로운 공유주택 공급



개인공간 • 최소면적 **12㎡ 이상**(법적기준 대비 **20% 상향**)

• 1인당 최소 **6㎡ 이상**(법적기준 대비 **50% 상향**)

✓ 공유공간 구분

공유공간

필수

(기본공간)

기본생활공간 공유주방, 식당, 공유세탁실, 운동시설

생활지원시설 개별창고, 택배보관실, 입주자지원센터

커뮤니티 공간 작은도서관, 회의실, 라운지, 휴게공간

선택

(2개소 이상)

특화공간

여가, 취미, 업무, 특별활동을 위한 공간
(예시) 게임존, 공연장, 코워킹(스터디) 등

운영방식

• 특화공간은 사용한 만큼 비용 부담 **입주자** 주거비 절약

사업자 사업성 확보

임대료 개인공간,
기본공유공간

+

관리비

+

유료 특화공간
사용료 **사업자수익**

“안심특집”과

청년·어르신 안심주택 비교

	청년 안심주택	어르신 안심주택	안심특집
대상지	역세권, 간선도로변	역세권, 간선도로변 의료시설 350m 이내	좌동
건축기준	용도지역 상향 용적률·건폐율 완화	좌동	좌동
공급유형	100% 임대 (공공·민간)	세대수 80%임대 세대수 20%분양 (주택연면적 30% 이내)	100% 임대 (구분소유 불가)
임차인지원	보증금 50% (최대 6천만원)	좌동	보증금 용자 지원
입주대상	19~39세 이하 무주택 대학생, 청년, (예비)신혼부부	어르신 1~2인가구(공공) 어르신, 청년 1~2인가구(민간)	1인 가구 (어르신 부부 2인 가구)
1인 주거 규모	최소 23㎡	좌동	최소 12㎡
의무사항	-	무장애 및 첨단 IoT 설계, 긴급차량 주차공간 확보 식당(150호 이상) 및 보건지소(부지 5,000㎡ 이상) 설치 등	공유공간 1인당 최소 6㎡ (공유주방, 식당, 운동시설, 세탁실, 커뮤니티공간 의무)
건설지원	건설자금 이차차액지원 2%	좌동	좌동 (기금출용자, PF보증지원. '23.9. 정부 발표)
세제지원 (임대주택)	취득세·재산세·양도소득세· 종합부동산세 감면	좌동(분양분 제외)	양도소득세(장기임대감면) 종합부동산세(합산배제) 취득세·재산세(개정건외)