

# 해외출장(일본 오사카) 요약

부서 : 도시공간연구실

자료제공 : 남○○

작성일 : 2017년 8월 30일

게시요망일 : 2017년 9월 1일

## 제목 : [해외출장노트] 제7회 동아시아 포용도시 네트워크 워크숍 참석 및 노후 공공주택단지의 재정비 현장조사

### 1) 출장배경

- 서울시 수탁과제인 「노후 공공주택단지 재정비 사례 및 추진방안 연구」와 관련하여 (1) 일본 오사카부와 오사카시의 공공주택단지 재정비 현장 조사 및 정책 담당자 인터뷰를 진행하고, (2) 같은 기간 오사카시립대에서 개최하는 제7회 동아시아 포용도시 네트워크(East Asia Inclusive City Network) 워크숍에 참여하여 수탁과제 관련 내용에 대한 발표와 토론을 진행

### 2) 워크숍 참석 및 발표

- 총 20편의 논문 및 활동사례 등이 발표되었으며, 이에 대한 질의응답 및 토론이 진행되면서 각국 대도시의 도시정책과 지역재생을 위한 현장 실천 사례 등을 공유함(한국 8편, 일본 6편, 대만 3편, 홍콩 3편)
- 한국 참가자들은 홈리스 문제, 노후 공공임대단지의 재정비, 청년 주거문제, 주거복지 정책, 서울시 및 SH공사의 주거지원 프로그램 등을 주제로 발표
- 출장자는 “주거복지동 정책의 제자리 찾기: 신규 공공임대주택 공급에서 노후단지의 재생으로(Infill Development in Public Housing Estates: finding solutions both for new supply and stock improvement in Seoul)”를 발표함

**<워크숍 발표 주제 목록>**

번호	발표 주제	비고
1	서울의 도시개발 속 홈리스	한국
2	취약계층을 위한 임대주택 시행계획: 홈리스 쉼터와 임대시장 사이의 차이 극복을 위한 방안	대만
3	Nano-isation: Hong Kong's Isotopia	홍콩
4	표현적 실천을 통한 케어관의 변천에 관한 연구: 오사카부 사카이시 고코이마에서의 액션리서치	일본
5	야오시 지역분권 추진에 의한 마을만들기	일본
6	주거복지동 정책의 제자리 찾기: 신규 공공임대주택 공급에서 노후단지의 재생으로	한국
7	청년주거와 젠트리피케이션: 한국의 평범한 30대 청년의 사례를 중심으로	한국
8	Searching: the way home-borrowing the voices of the homeless	일본
9	주택법 개정 후: 대만의 주택보조와 사회주택 정책의 전망	대만
10	주민주체에 의한 주거개선의 가능성	일본
11	장애인과 생활곤궁자 등의 거택확보 해결에 대응하는 주거지원형 사회적 사업의 실천	일본
12	집밖에서 집안까지: 고령자의 임대지원과 주민에 대한 밀착 지원	대만
13	한국의 빈곤층을 대상으로 한 주거복지의 실태와 개선의 방향성	한국
14	생활보호세대의 대학생 등의 생활과 불안	일본
15	생활곤궁자 자립지원제도와 오사카시 사업	일본
16	Hong Kong public housing policy and compassionate rehousing	홍콩
17	서울주택도시공사: 주거복지 실천사례	한국
18	서울시의 공동체주택, 사회주택, 지원주택	한국
19	시흥시형 주거복지사업 '울터진'	한국
20	젠트리피케이션에서 공생도시로: 젠트리피케이션 방지 정책	한국

**3) 현장견학**

- [쇠퇴지역 재생] 기타카가야역(北加賀屋駅) 일대
  - 하나레 여관: 상점가 내 상당수의 상점이 문을 닫고 있는 상황에서 상점가 인근에 여관을 건설하여 상점가를 활성화
  - 코투하나: 도시형 커뮤니티 농원 운영, 단체들의 공간 디자인 등

- 건물 리모델링: 부동산소유주/관리회사가 예술가, 건축가들의 정주를 촉진하고 예술활동 등을 장려하여 지역의 재생으로 이어지도록 하고 있음
- [시설 장애인의 지역사회 정착] 고코이마(ここいま) 카페 등
  - 아사카야마 정신과 병원(浅香山病院)의 간호사들이 지역에서 카페를 중심으로 활동하기 시작 → 정신장애인들의 지역사회 정착 지원의 매개로 이용
  - 주변 단체들과 함께 마을축제를 추진하고, 인근에 재활용가게를 개설
  - 최근에는 정신장애인의 공동작업장을 인근에 개소하여 운영
- [다문화공생과 외국인 지원] 도까비(トッカビ)
  - 한국인에 대한 차별 시정을 위해 재일교포를 중심으로 1974년 도까비라는 단체 결성
  - 비행청소년 문제 해결, 재일교포 가정의 안정, 민족이름의 사용, 취업에서의 차별제도 철폐 운동 등의 활동 수행
  - 최근에는 중국인, 베트남인에 대한 지원으로 확대
- [홈리스 지원] 아이린지역(あいりん地域、鎌ヶ崎)
  - 1992년 버블붕괴 이후 늘어난 노숙인, 일용노동자를 위한 쉼터 설치 및 운영
  - 생활공공자에 대한 지원활동의 모델로 자리잡음
  - 최근 노숙인과 일용노동자의 고령화로 인해 마을만들기를 중심으로 하는 지원활동의 변화 모색 → 폐쇄된 공원 개방 운동, 아이들의 목소리가 있는 마을만들기 추진 등
- [단지재생] 센보쿠 뉴타운과 NPO 핫도케나이 네트·스마일 센터
  - 50년 전 조성된 뉴타운으로 단지 내 상가들이 문을 닫고 있고 노인이 증가
  - NPO법인이 주축이 되어 공공임대주택 중 빈집을 노인생활지원주택(세어하우스)로 개조하고, 빈 상가를 커뮤니티 레스토랑으로 운영하면서 단지재생 활동을 전개
- [공공주택 재정비] 오사카시스마이공사의 공공주택 리노베이션
  - 1995년 준공한 14층(82호) 공공임대주택에서 빈집이 늘어나면서 빈집을 리모델링한 후 입주자 모집을 추진
  - 15종의 리모델링 모델을 개발하여 젊은 층의 입주를 유도

#### 4) 인터뷰

- 西野雄○○(후쿠오카대학 조교수)
  - 최근에는 건축가가 주도하는 빈집활용 프로그램에 대한 대안적 모델로 입주자가 주도하는 사례(DIY)가 나타났으며, 이러한 사례는 민간주택만 아니라 공공주택에도 나타나고 있음
  - 주택의 재생을 입주자 중심으로 추진하기 위해서는, 임차인들이 주택 내부를 바꾸면 안 된다는 관행이 변해야 함. 그리고 DIY를 지원하는 시스템을 만들어야 하며, 이를 통해 입주자들이 자신의 주택을 새로 정비하는 기회를 마련할 수 있어야 함

- 中野〇〇(오사카부 주택마을만들기부 공공건축실 주택건설과 과장보좌)
- 谷口〇〇(오사카부 주택마을만들기부 주택경영실 경영관리과 총괄주사)
- 石井〇〇(오사카시 주택부 건설과 담당계장)
- 上甲〇〇(오사카부주택공급공사 총괄기획부 심의역)
- 林口〇〇(오사카부주택공급공사 주택정비부 재건축추진과장)
- 田中〇〇(오사카부주택공급공사 단지재생과 주사)
- 金 〇〇(오사카시스마이공사, 기획부 기획사업과장)
- 杉 〇〇滋(오사카시스마이공사 기획부 기획사업과 기술주간)
- 齊藤〇〇(오사카시스마이공사, 기획부 기획사업과 계장)
- 谷岡〇〇(오사카시스마이공사, 경영기획실)

- 공영주택법에 근거하여 오사카시는 2016년 3월 <오사카시영주택재고종합활용계획(大阪市営住宅ストック総合活用計画)>을 수립하고, 11만 호의 시영주택 개선 및 재건축을 시행 중임. 오사카부는 2016년 12월 <오사카부영주택재고종합활용계획(大阪府営住宅ストック総合活用計画)>을 수립하고, 13만 호의 부영주택 개선 및 재건축을 시행
- 공영주택과 달리 지방주택공급공사법에서는 특별히 공사주택의 개선이나 재건축에 대해 규정하고 있지 않음: 계획시스템에 대한 규정도 없으며, 해당 지방주택공급공사가 임의로 계획을 수립하여 시행하고 있음
- 공공주택의 내진성능, 욕실의 유무 등을 중심으로 주택의 개선 또는 재건축사업 추진: 주로 1970년대에 건설된 주택이 대상. 개선사업은 내진 개수, 전면적 개수, 엘리베이터 설치 등으로 구분
- 기존 세대수를 그대로 유지하는 것을 전제로 공영주택을 고층으로 재건축하고, 남은 용지는 민간에 매각하여 사업비를 확보하는 방식으로 추진: 오사카부는 창출부지를 기초지자체의 공공시설용지, 복지시설, 민간매각 순으로 검토. 민간자본을 활용한 PFI방식은 오사카부에서 도입했으나 오사카시나 지방주택공급공사에서는 시행하지 않고 있음(절차의 복잡성, 임대료 인상 가능성 등)
- 중앙정부가 사업비의 50%를 지원하고 나머지 50%는 지자체가 부담: 중앙정부의 재원은 사회자본정비총합교부금(통상분, 방재·안전분), 지역거주기능재생추진사업보조금으로 교부됨. 공사임대주택의 경우 개선이나 재건축에 대한 정부지원은 없으며, 공사 예산으로 시행
- 단지 내 집회실을 이용한 주민 대상 프로그램 운영. 빈집, 빈상가, 잉여지 등을 NPO법인에게 저렴하게 임대하여 지역활성화를 위한 활동을 촉진(공공시설 사용료로서 최저임대료 수준을 부과). NPO법인들은 자녀양육시설 및 프로그램 운영, 노인 및 장애인 지원, 일자리 지원 등의 활동을 수행

자료제공 및 문의처 :

도시공간연구실 남〇〇 연구위원(2149-\*\*\*\*)