



2022 주택공간위원회 공무국외출장 결과보고



2022. 12.

서울특별시의회
주택공간위원회

공무국외활동 개요

1. 활동국(도시) : 일본(오사카, 교토, 고베)

2. 활동목적

- 저출산·고령화사회 대비 빈집활용, 임대주택 공급방안 등 다양한 주택정책 모색
- 경관 계획을 통한 낡은 도심 재창조 사례 견학 및 정책 시사점 도출
- 한인타운 사례를 통한 외국인 이주자 집단정착 주거지 관리 시사점 마련

3. 활동기간 : '22.12.25.(일)~12.28.(수), 3박4일

4. 보고서 작성자 : 주택공간위원회 위원장 민병주

5. 활동자 인적사항 : 총 14명

연번	구분	소속	직위	성명	비고
1	의원	주택공간위원회	위원장	민병주	단장
2			부위원장	김태수	
3			부위원장	박승진	
4			위원	박 석	
5			위원	신동원	
6			위원	유정인	실무추진단장
7			위원	이민석	
8			위원	이봉준	
9			위원	이성배	
10			위원	최진혁	
11	공무원	주택공간전문위원실	수석전문위원	오정균	
12			주무관	주승원	
13			주무관	윤상엽	
14			입법조사관	최지현	

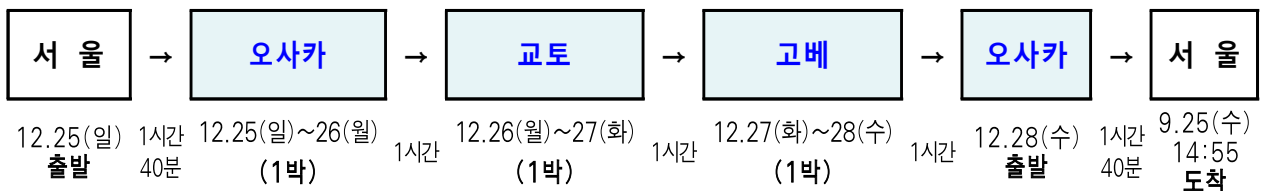
2022 주택공간위원회 공무국외출장 결과보고

1 출장개요

출 장 목 적

- ◆ 저출산·고령화사회 대비 빈집활용, 임대주택 공급방안 등 다양한 주택정책 모색
- ◆ 경관 계획을 통한 낡은 도심 재창조 사례 견학 및 정책 시사점 도출
- ◆ 한인타운 사례를 통한 외국인 이주자 집단정착 주거지 관리 시사점 마련

□ 출장일정 : 2022. 12. 25(일) ~ 12. 28(수) / 3박 4일



□ 주요활동

- ① **오사카** : 주요 임대주택 공급 주체인 오사카부 주택공급공사 및 시립주택박물관 면담, 이쿠노 한인회 면담 및 한인타운 견학
- ② **교 토** : 전통경관 보존을 위한 민관협력체인 교토경관재단 방문 및 면담, 전통경관 보존지구 및 지역 특화 개발지구 견학
- ③ **고 베** : 고베시 도심지재생본부 방문 및 면담, 경관조망지구 정책 및 기능쇠퇴 항구 재개발 지구 견학 등

□ 방문단 구성

- 위 원 회 : 14명(위원 10명, 전문위원실 수행직원 4명)
- 집행기관 : 2명(서울주택도시공사 개발금융처장, 성장거점처장)

♣ 출장배경

① 서울 저출산 고령화 사회 급격 진행(세계와 도시 12호, 2016)

그림2 합계출산율 및 노인인구비율 추이

(단위: 명, %)

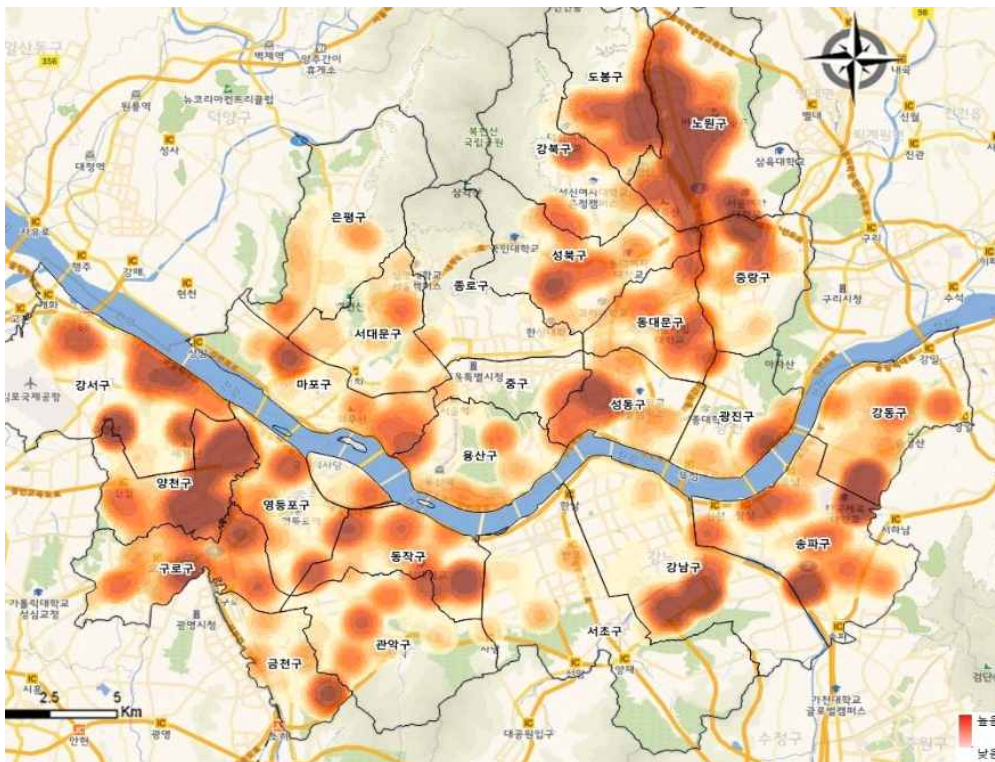


* 주: 통계청 인구동향조사 및 시도별장래인구추계(2012.6), 국가통계포털(KOSIS), 서울시 주민등록인구 및 서울통계연보를 활용하여 작성

자료: 서울시, 2012

⇒ 소득감소, 1인가구, 빈집 증가 등 변화에 대응하는 새로운 주거 정책 패러다임 모색 필요

② 전반적인 도심 노후화(15년 이상 공동주택 분포도, 현재)

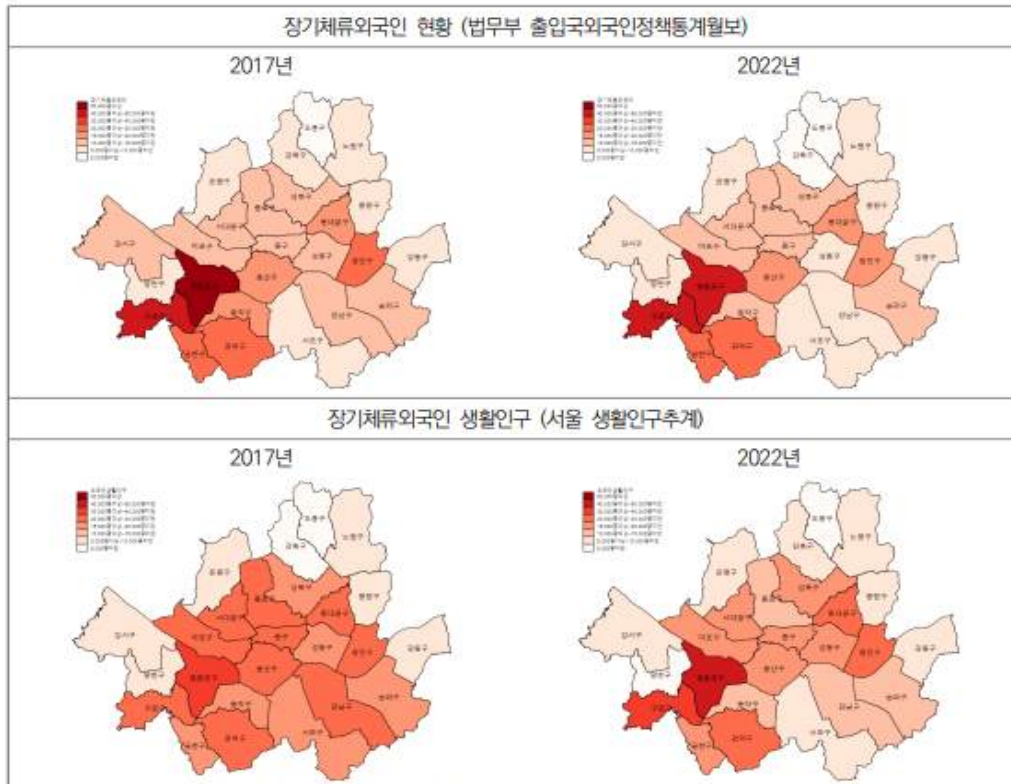


⇒ 쇠락한 도시 기능 활성화를 위한 다양한 정책 마련 필요

⇒ 서울을 관통하는 한강의 활용성을 높이는 신개념 도시재정비 정책 요구
(서울특별시 서울향 조성 발표, 2022.11.14.)

③ 서울시는 타시도에 비해 장기체류 외국인 이주자 비율 증가

〈그림 2〉 서울시 자치구별 장기체류외국인 분포 현황



자료: 법무부 출입국외국인정책통계월보, 각연도(3월말 기준).

서울 열린데이터광장, 서울생활인구(장기체류외국인) 내부자료, 각연도(4월4일 03시 기준 데이터 추출).

- ⇒ 각 이주자 커뮤니티별 거주 유형 및 지역적 분포가 상이함에 따른 맞춤형 정책 수립 필요
- ⇒ 향후 커뮤니티별 집단 주거지를 형성에 대비한 중장기적 대책 수립 필요

♣ 출장지 선정 사유

■ 오사카

- ❖ 우리나라와 저출산고령화 현상과 유사한 ‘소자고령화(小子高齡化)’ 현상을 먼저 겪으면서 ‘NEXT21’(세대복합 주거) 등 다양한 형태의 주거공간 실험 진행
- ❖ 한인 집단정착지 중 1920년대부터 거주하기 시작한 곳으로 장기체류 외국인 거주지 형성과정에서의 다양한 커뮤니티 공간 사례 다수

■ 교토, 고베

- ❖ 2004년 경관법 제정 이후 쇠락한 도심의 경관 및 독특한 건축 정책을 바탕으로 도시활력 재창조
- ❖ 교토의 경우 저렴한 주택공급 활성화를 위해 빈집세 도입, 빈집 활용 주택공급 방안 등을 활발히 구상·시행 중
- ❖ 대지진으로 기능쇠락한 고베항을 수변경관 특화된 도시재정비 사업(하버랜드)을 통해 재활성화한 성공사례 존재

2

방문기관 선정 사전 논의

□ 1차 사전간담회

- 일 시 : '22.10.4.(화) 17:00~18:00
- 장 소 : 폰타나호텔 대회의실(전남 목포)
- 주요내용 : 국외 비교시찰 주제 선정 및 추진일정 논의
 - 저출산·고령화사회 대비 빈집활용, 임대주택 유형 등 다양한 주택정책 모색
 - 낯은 도심 재창조 사례 견학 및 정책 시사점 도출
 - 장기체류 외국인 증가에 대응하는 서울특별시 주거 장기 전략 마련



□ 2차 사전간담회

- 일 시 : '22.10.24.(월) 11:00~12:00
- 장 소 : 정동1928 컨퍼런스룸(서울 중구)
- 주요내용 : 방문도시 및 기관 선정, 실무 추진방안 등 논의
 - 2023년도 예산안 의결 및 실효성 확보를 위한 최소한의 일정 고려
 - 저출산고령화 변화 및 빈집 정책, 한인타운의 소재 유무 등 고려
 - 의원 간 원활한 의사소통 및 깊이 있는 출장 준비 및 결과활용을 위한 분야별 실무추진단 구성



3

세부 추진사항

□ 주요 일정

일시	내용	비고
12. 25.(일)		
10:40~12:20	인천 → 오사카 (KE 727, 1시간 40분 소요)	
14:00~15:30	재일본관서한국인연합회 방문 및 면담	기관방문 ①
15:30~16:00	오사카 한인타운 현장방문(#1)	
16:00~17:00	오사카 도톤보리 복합개발지구 현장방문(#2)	
12. 26.(월)		
10:00~12:00	공익재단 교토시경관센터 방문 및 면담	기관방문 ②
13:00~15:00	교토 경관보존지구 니젠자카 현장방문(#3)	
15:00~17:30	교토 토롯코(화물열차) 노선 개발 사례 현장방문(#4)	
12. 27.(화)		
10:00~12:00	고베시 도심재정비본부 방문 및 면담	기관방문 ③
14:00~16:00	고베 롯코산 비탈길 활용 경관지구 및 특화시설 현장방문(#5)	
16:00~17:00	고베항 재정비 및 경관특화지구 현장방문(#6)	
17:00~18:00	고베 차이나타운 현장방문(#7)	
12. 28.(수)		
10:00~11:00	오사카부 주택공급공사 방문 및 면담	기관방문 ④
13:00~14:00	오사카시 시립주택박물관 방문 및 면담	기관방문 ⑤
13:30~14:00	오사카 총영사관 방문 및 면담	기관방문 ⑥
18:10~20:00	오사카 → 인천 (KE 726, 1시간 40분 소요)	

□ 개인별 주요 질의주제(요약)

연번	성명	업무내용	분야
1	민병주 (단장)	• 공무 국외활동 총괄 • 지자체 출자기관 임대주택 공급방식 비교분석	총괄
2	유정인 (실무추진단장)	• 3개 분야 공식방문 기관 협의 총괄 • 일정 및 세부일정, 사전 공무국외여행 심의, 의원 간 소통 등 실무 총괄 • 노인, 청년 등 1인가구 주거정책 비교분석	실무총괄
3	김태수	• 서울과 오사카 주택공사의 임대주택 유지보수 • 주택공급공사의 사업수익 구조 조사	
4	박승진	• 일본(오사카부)의 주택 재건축 연령조사 • 한국과 일본의 주거인식 비교	
5	박 석	• 경관관리의 민관협의체 모델 조사 및 시사점 • 고령화로 인한 빈집 정책 및 임대주택 임대료 현황조사	
6	신동원	• 전통경관 보존 및 발전 방안 • 교토의 경관정책과 서울의 도시재생정책 비교	
7	이민석	• 주택공사의 역할과 특성 • 주택공사의 예산 및 임대주택 수익모델	
8	이봉준	• 경관보존에 대한 지원정책 시사점 • 청년층, 노년층에 대한 주거안정 및 주거복지 정책	
9	이성배	• 마을경관 정책의 방향성 • 거리활성화 및 관광지와 주변 공간을 연계한 도심 내 공간적 특징	
10	최진혁	• 관광지와 대중교통을 연계한 직주락 공간 구상 시사점 발굴 • 일본 법령 개정에 따른 상가 활성화 사례조사	

12. 25.(일) 인천 → 오사카

10:40
~
12:20

인천공항 출발(KE 727, 출발 10:40) → 오사카 도착 (1시간 40분 소요)

14:00
~
15:30

〈기관방문①〉 재일본관서 한국인연합회 방문 및 면담

- 방문목적 : 이주민 집단 정착 주거지 형성 과정 및 시사점
- 면담자 : 전홍배(오사카 한인회 회장)

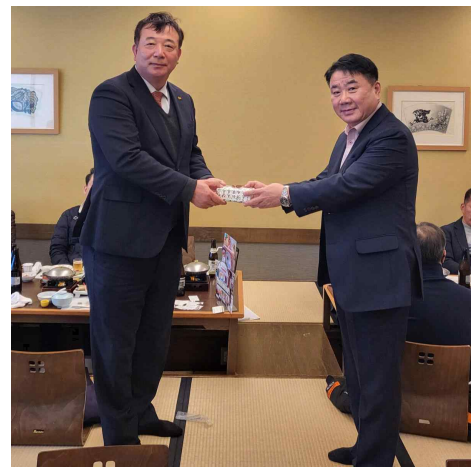
〈면담자 현황〉

- 전 화: 81)90-8825-0805 • E-mail: h-den@tomei-engineering.com
- 경 력: 재일본관서 한인회 상임고문 겸직, 토메이엔지니어링 대표이사
- 재일본관서 한국인연합회 (〒544-0222 大阪市生野区鶴橋2-17-12, 06(6210)535)
 - 2010년 창립, 일본 관서지역 뉴커머 사회를 대표하는 단체로서 뉴커머의 권익신장과 위상강화, 다양한 커뮤니티 활동을 통해 타단체와의 연대 및 2세들을 위한 한민족 정체성 확립에 앞장서고 있음 (<http://kansai.korean.net>)

○ 주요 질의내용

- 오사카 한인회 및 한인타운 형성 연혁
- 한인타운 및 한인커뮤니티에 대한 오사카시 정부의 지원
- 한인 거주지 분포 및 유형, 거주 특성
- 정체성 유지를 위한 유·무형적 노력과 필요한 지원 사항
- ✓ 향후 한국의 지방정부 및 지방의회와의 협력 방안 논의
- ✓ 이주 한인 집단 정착 주거지 형성과정 이해 및 시사점 발굴
- ✓ 서울시와 정기적인 교류프로그램 마련 방안 논의 등

○ 방문사진



15:30
~
16:00

오사카 한인타운 현장방문(#1)

- 방문목적 : 이주민 집단 정착 주거지 및 생활 공간의 공간적 특징
⇒ 서울의 지역별 다양한 이주민 커뮤니티 집단주거지에 대한 시사점
 - 주요 확인사항
 - 한인타운 주요 시설 및 공간 현황
 - 집단 정착 주거지와의 연계성
 - 정체성 유지 관점에서 공간적 특징 및 애로사항
- ✓ 오사카 한인타운과 서울의 지역별 외국인 이주자 주거지 비교
✓ 커뮤니티 활성화를 위한 공간의 활용 및 주거지 관리방안 논의
✓ 한류등 문화적 요인에 의한 지역명소화 사례 확인 등



〈방문지 현황〉

- 명 칭: 大阪生野コリアタウン(御幸通商店街)
- 주 소: 〒 544-0222 大阪市生野区桃谷3丁目周辺
- 전 화: 06(6712)7150 Fax : 06(6712)7158
- 홈페이지: <http://kuno-koreatown.com>

○ 방문사진



16:00
~
17:00

오사카 난바구역 도톤보리 복합개발지구 현장방문(#2)

- 방문목적 : 기존 하천 주변 복합개발로 활성화된 구도심 재정비 사업 성공사례 견학

⇒ '22.3월 서울시 발표 '소하천 수변중심 공간개편'에 시사점

- 주요 확인사항

- 구도심의 재생사업 특징 및 서울특별시 적용 가능한 시사점
- 친수공간 복합개발 구역의 건축·공간적 특징 및 경관 특화 사항 확인



✓ 하천 주변 상권 배치 및 앵커시설, 인구 유인 요소 등 확인

✓ 2040도시기본계획('23.1.5. 확정발표)에서 제시한 7대 목표 중 '수변 중심 공간 재편' 방안 논의(업무, 상업, 관광의 중심)

〈방문지 현황〉

- 명 칭: 도톤보리(道頓堀)
- 주 소: 〒542-0071 오사카부 오사카시 주오구 일대
- 추진경위(2013년 3월 사업 준공)
 - 2001년 일본 도시재생본부에서 '물의 도시 오사카 재생'이라는 도시재생 사업 일환 추진
 - 2003년 국가·오사카 부·오사카 시·재계로 구성된 '물의 도시 오사카 재생 협의회' 설립
 - 도톤보리 강 주변 미나토마치 리버플레이스(대형 이벤트 시설), 커널 테라스 호리에(식당밀집건물) 설치 외에, 도톤보리 강을 매력 있는 공간으로 조성해 시민과 관광객에게 적극 개방

- 방문사진



12. 26.(월) 오사카 → 교토 (55.6^{km}, 1시간)

10:00
~
12:00

〈기관방문②〉 공익재단법인 교토시 경관·센터 방문 및 면담

- 방문목적 : 정부, 시민, 사업자 파트너십을 통한 교토시 전통경관 보존 정책 전반적 사항 확인
- 면담자 : 鈴木 孝二 (재단 상임이사)

〈면담자 현황〉

- 주 소: 〒600-8127 京都市下京区西木屋町通上ノ口上る梅湊町83番地の1
- 전 화: 075-354-8701 / FAX: 075-354-8704
- 경 력: 경관센터재단 상임이사 및 엔재팬주식회사 대표이사
- 경관센터 소개 (<http://kyoto-machisen.jp/profile/>)
 - 주민·기업·행정의 파트너십의 마을 만들기 추진가교 역할
 - 「지역 마을 만들기 활동의 촉진」 및 「지역과 공생하는 토지 이용의 촉진」 관련 전문가나 학식자, 시민단체, 자원봉사자 등 다양한 주체와의 제휴, 지역 커뮤니티나 지역 경제 활성화, 교토다운 경관의 보존·창조, 질 높은 주거 환경의 형성 등 교토의 도시 특성을 늘리는 것을 목적으로 함

○ 면담내용

- 교토는 일본의 천년수도로서 오랜시간 정치문화역사의 도시로 기능하며, 중국의 장안을 모델로 도시가 조성되었음.
- 교토의 경관을 어떻게 가꾸고 있는지 센터의 역할을 소개함
- 인구의 증가로 시가지의 모습이 점점 더 확장되고 있는 가운데, 경관센터는 주민과 기업과 행정의 중심부의 역할을 수행하고 있음.
- 주 역할은 지역이 지역의 비전, 커뮤니티 형성 등 주체적인 경관을 만들 수 있도록 지원하고, 지역과 공생하는 토지이용을 촉진하는 것임.
- 지역만들기 활동지원(경관마을만들기): 지역경관조성협의회에서 만든 비전을 바탕으로 건물을 건설하고 싶은 사업자가 사전에 지역에 설명토록하고 있음. 이는 지역에서 공통규칙에 합의하고, 지역에서 운영토록하는 구조를 만드는 것이 중요하기 때문임.
- 지역만들기 활동지원(방재마을만들기): 빈집이 늘어나면 지역이 쇠퇴할 위험이 있기 때문에 교토다운 거리를 남기면서 안전한 거리를 어떻게 만들지 스스로 생각할 수 있도록 활동을 지원하고 있음.
- 경관센터는 빈집과 관련한 상담을 해주고 있으며, 마을 조성 펀드를 운용하고 있음.

○ 주요 질의주제

- 교토시 경관정책 연혁 및 제도적 특징
- 전통경관 보존을 위한 높이, 디자인, 색채, 소재 등 건축 정책
- 가로와 건축물 간 연계된 공간적 특징을 바탕으로 한 경관 정책
- 정부, 시민, 사업자 등 민관 거버넌스의 효용성 및 성과

✓ 한국의 도시재생 개념과의 유사성 확인

✓ 질의답변으로 교토시 전통경관 보존 정책의 전반적 사항 확인

- 교토시 경관센터에서 추진하는 커뮤니티시설 구성 양상
- 거버넌스를 위해 주민들과 소통은 어떻게 하는지
- 한국의 한옥보존정책과 같이 비용지원이 있는지
- 사업자의 역할은 무엇인지 등

○ 의원별 질의답변 요지

- (김태수 부위원장) 공익재단법인 교토시 경관센터에서 수행하고 있는 경관 정책은 한국의 도시재생 프로그램과 유사한 것으로 이해됨. 교토에는 복지, 생활의 개념을 포함한 도시마스터프로그램을 운용하고 있으며 세부적으로는 3가지(지역보존지역, 재생지역, 신시가지)로 나누어 활용하고 있음.
- (김태수 부위원장) 서울의 도시재생은 실패했다는 평가가 있음. 이와 달리 교토의 도시재생은 활발하다고 자체평가를 하고 있는데, 이에 대한 근거로 경관센터는 하나하나씩 주민들에게 물어가면서 진행한 것이 핵심이라고 생각하고 있음. 인상적인 부분은 주민들에게 장래지도가 어떻게 될 것인지를 제시한 부분인데 이에 대하여 우리도 향후 도시의 모습을 설명할 때 복잡한 도시재생의 개념보다 주민들이 직관적이고 쉽게 받아들일 수 있도록 하는 방안을 강구할 필요가 있겠음.
- (이봉준 위원) 교토 경관센터에서 말하는 경관보존은 우리나라 한옥보존 정책과 유사한 데, 한 집당 200만엔에서 300만엔 사이의 비용이 지원되고 있으며, 외부 모습을 잘 유지하는 것에 대한 정책적 지원을 추진하고 있었음. 한편, 기업으로부터는 기부금을 받거나, 오래된 전통가옥을 사옥으로 쓰는 기업은 지원해주고 있음.
- (이성배 위원) 오래된 집을 보존하는 것은 좋은데, 주차장이라든지 쓰레기라든지 생활시설이 불편할 것이라고 사료됨. 교토의 경우에도 불편요소는 당연히 있었으나 부모세대로부터 이어진 마을경관을 어떻게 유지할 것인가에 대하여 초점을 맞추어 정책을 추진하고 있는 것으로 보임. 센터에 질의답변한 결과, 매년 2%정도 집이 줄어들고 있음을 확인할 수 있었는데, 정책추진사항의 어려운 점은 개인의 재산, 집이기 때문에 강제할 수 없다는 것이 주요요인인 것으로 파악되었음.

○ 방문사진





13:00
~
15:00

교토 전통경관 보존지구 니젠자카 현장방문(#3)

- 방문목적 : 전통경관 보존을 위한 경관정책 성과물 확인
⇒ 도심지 전통경관지구 내 한옥 등 건축 정책에 시사점

○ 주요 확인사항

- 역사지구에 대한 새로운 접근법인 ‘문유 회랑(文遊回廊)’ 결과물 확인
- 전통경관 및 건축, 문화 등 기존 자원 활용 도심 활성화 방안 조사



〈방문지 현황〉

- 명 칭: 니젠자카(二年坂)
- 주 소: 〒605-0826 Kyoto, Higashiyama Ward, Masuyacho, 清水2丁目
- 특 징
 - 1972년 市조례로 특수보전수경지구 지정
 - 단순히 원형 그대로의 보존 방식이 아닌, 건축물 외관의 의장과 양식을 그대로 지키면서 개축할 수 있도록 허용
 - 특히 오래된 문화재 뿐만 아니라, 20세기초에 건립된 근대문화자산을 활용, 시민의 실생활과 연계하여 보존 및 정비하여 새로운 구도심의 활력 증진 사례

✓ 원형 보존을 고수하는 규제일변도의 전통건축물 보존 방식에서 벗어나, 건축물 외관의 의장과 양식만 지킨다면 내부는 자유롭게 개축을 허용하는 등, 근대문화자산을 활용해 경제활동 및 주거등 시민의 실생활과 직접 연계하는 등 도심지 전통경관지구 내 한옥 등의 전통경관 보존을 위한 유연한 건축·문화정책 시사점 확인

○ 방문사진



15:00
~
17:30

교토 토롯코(화물열차) 노선 개발 사례 현장방문(#4)

○ 방문목적 : 화물열차 폐선 활용 관광 복합 개발지구 조성 사례 견학
⇒ 서울시 도심 관통 열차 노선 활용 방안에 시사점

○ 주요 확인사항

- 노후화 혹은 폐선 도심관통 철도 노선의 도시 재정비 자원 활용 방안
- 선로 주변 다양한 자연, 문화 자원 등 연계 방안 등 확인



〈방문지 현황〉

- 명 칭: 사가노 토롯코 열차노선(トロッコ列車)
- 특 징
 - 1958년 철도기념물 및 준철도 기념물 제도 마련하여 철도를 근대문화재로 지정
 - 1972년 市조례 및 근대문화재 보호 정책에 따라 사가미 토롯코 노선의 재활용 방안 마련
 - 과거 화물열차 노선이었던 특수 열차 노선의 활용성이 저하되자 폐선하는 방식이 아닌 관광지와 주변 자연경관 간 연계하는 형태로 재정비한 사례

✓ 과거의 화물열차 노선을 단순히 경제성 논리로 폐선하지 않고, 관광지와 주변 자연경관을 연계하여 문화관광 명소로 재정비한 토롯코 화물열차 노선개발사례를 견학

✓ 서울시내 산재한 노후화된 열차 노선 및 관련 기반시설을 활용하는 방안에 대한 시사점을 연구

○ 방문사진



12. 27.(화) 교토 → 고베 (78.3km, 1시간20분)

10:00
~
12:00

〈기관방문③〉 고베시 도심재정비본부 방문 및 면담

○ 방문목적 : 고베시 도심 재정비 제도적 특징 및 현황, 미래비전 확인

○ 면담자 : 中原 信(재정비본부장)

〈면담자 현황〉

- 명 칭: 神戸市 都心再整備本部 都心再整備部 都心三宮再整備課
- 주 소: 〒650-8570 神戸市中央区御幸通6-1-12 三宮ビル
- 전 화: 078-333-3330 Fax : 078-333-3330
- 홈페이지:

<https://www.city.kobe.lg.jp/a55197/shise/about/construction/soshiki/1600/1600/1620.html>

○ 면담내용

- 고베 도심지에 대한 전반적인 설명
- 고베 대지진 이후 재정비 기본계획을 수립하게 된 배경
- 도심 산노미야 재정비 주요 사업 현황 및 시찰경로
- 산노미야 역 중심 개발, 버스터미널과 전철을 연결하여 변화한 공간을 조성하기 위한 사업 현황 및 추진경과
- 산노미야 크로스 스퀘어 주변재정비 현황
- 산노미야역 주변 개발경험을 바탕으로 일본의 LH라 불리는 UR도 시재생기구와 협력하고 있음.

○ 주요 질의내용

- 고베 도심 재정비 기본계획 및 중장기 비전
- 일본 도심 재정비 관련 법제 및 고베시 조례 등 제도 정비 현황
- 롯코산 비탈길 활용 경관지구 및 특화시설 재정비 사례
- 고베항 재정비 및 경관특화지구 재정비 사례
- 도심 산노미야 주변지구 재정비 기본 구상 등
 - ✓ 고베시 공무원으로부터 도심 재정비 제도적 특징 및 현황, 미래 비전에 대한 브리핑을 받은 후 서울의 사례와 비교하여 질의답변
 - ✓ 고베시는 지하철, 지하상가 등이 있지만 복잡해서 지하층 개발이 어려워 지상을 새롭게 리뉴얼해서 공간을 밝게 하거나 광장만들기를 중심으로 재정비를 추진한 사례 등을 확인
 - ✓ 제로에너지 건축물(ZEB)을 효율적으로 구현하고자 정책적 노력을 기울이고 있음을 확인
 - ✓ 거리를 활성화하고 매력 있는 공간을 구상하기 위한 방안 논의

○ 의원별 질의답변 요지

- (박석 위원) 고베시 도심재정비본부 방문 시 질의답변 결과, 한국은 건축물을 지을 때 일정부분 식재를 심도록 되어 있고, 조형물을 설치하도록 되어있는데, 일본은 녹화나 조형물을 넣어야한다는 법적인 제재는 없다는 답변을 들음. 다만, 건물의 몇 퍼센트는 옥상정원이나 발코니부분에 대한 규제는 있는 것으로 파악됨. 고베시는 ESG(환경 Environmental, 사회 Social 지배구조 Governance)를 적용하고 있지는 않으나, 제로에너지(Zero-Energy) 건축물을 효율적으로 하려고 노력하고 있음.

- (이봉준 위원) 고베시 도심재정비본부가 청년에 대한 정책을 따로 수립하고 있는지 파악할 수는 없었지만, 대학생이 와서 놀 수 있고 여기서 취직, 결혼해서 살 수 있는 공간, 가슴설레는 이벤트, 매력 있는 공간, 거주할 수 있는 공간, 즐겁고 배우고 싶은 공간을 만들고 싶다는 의지를 확인할 수 있었음.
- (이성배 위원) 고베시에서 다이어트 도로, 걷고싶은 도로를 만드는 정책이 인상깊었음. 고베시는 서울과 같이 지하를 도심화하는 등의 새로운 개발을 하는 것은 어려워서 리뉴얼해서 밝게하거나, 광장을 만드는 것을 중심으로 활용하는 정책을 하고 있음.
- (최진혁 위원) 한국은 식품위생법, 도로교통법, 건축물관리법 등 현행 법령의 규제로 인하여 지자체의 허가 없이 무단으로 인도에 테이블을 놓는 것을 불법으로 규정되어 있음. 이에 고베시 재정비 후 1층 상가가 활성화된 사례에서 제시한 것처럼 인도에 테이블을 놓는 것은 불법이 아닌지 의문이 들어 질의를 하였음. 도심재정비본부의 회신에 따르면 최근 일본 국토교통성의 도로법 규제완화로 인해 보행자중심도로로 등록할 경우 허용하고 있음

○ 방문사진



14:00
~
16:00

고베 롯코산 비탈길 활용 경관지구 및 특화시설 현장방문(#5)

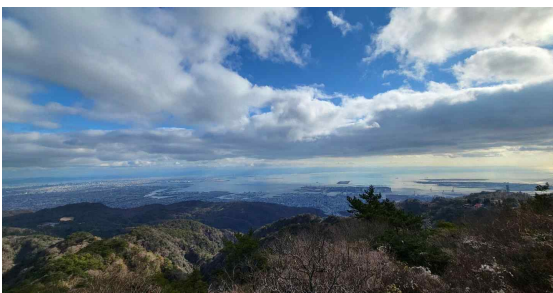
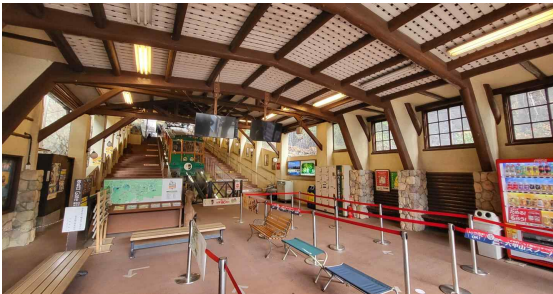
- 방문목적 : 도심 내 위치한 산을 활용한 노후 특화 재정비 사례 조사
⇒ 남대문~남산으로 이어지는 특화지구 재정비 사업 추진에 시사점
- 주요 확인사항
 - 도심내 위치한 산을 활용한 재정비 사례 확인
 - 철도형 케이블카를 통한 대중교통 연계 특화시설 공간적 특징 확인

〈방문지 현황〉

- 명 칭: 六甲ケーブル下駅
- 주 소: 〒657-0001 효고현 고베시 나다구 다카하 니시아마
- 특 징
 - 1932년 개업하였으며 1938년 수해로 불통, 1944년 불요불급선이 되어 휴지 및 노선 철거
 - 이후 철거된 노선을 재정비하여 롯코산 비탈길 활용 다양한 시설들을 경사면에 배치 및 조성하여 특화지구로 개발한 사례
 - 특히, 한신대지진 이후 롯코산 사방사업의 일환으로 그린벨트의 개발을 허가하면서 노선 주변 관광지구와 연계 재정비

✓ 도심 한가운데 위치한 남산과 케이블카, N서울타워와 타워 내
입점한 식당, 선물가게 등을 비교분석하고, 케이블카 및 대중교
통을 연계한 공간 구상

○ 방문사진



16:00
~
17:00

고베항 재정비 및 경관특화지구 현장방문(#6)

- 방문목적 : 기능쇠퇴 기반시설을 재생한 노후 특화 재정비 사례 조사
⇒ **용산기지창 재정비 사업 및 여의도 서울항 건립 연계방안에 시사점**

- 주요 확인사항

- 민관협력을 통한 도심 재정비 사업 가능성 확인
- 국철 폐쇄 및 대지진으로 인한 기능 쇠퇴 항만 시설 연계 재정비 사업확인
- 기존 건축물 및 신축 건축물과의 조화를 통한 도시건축 정책 확인

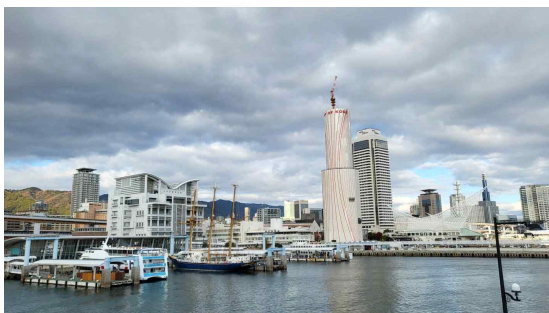
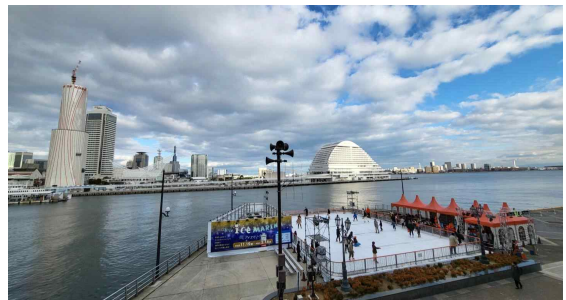


〈방문지 현황〉

- 명 칭: 고베 하버랜드(ハーバーランド)
- 주 소: 〒650-0044 1Chome Higashikawasakicho, Chuo Ward, Kobe, Hyogo
- 특 징
 - 1985년 기능쇠퇴 지구인 고베항을 재정비 계획 발표(INNER KOBE REBIRTH PLAN 21)
 - 고베시와 주택도시정비공단, 민간이 참여해 민관합작투자 형태로 사업 추진
 - 1991년 고베역(JR) 남쪽 지구 옛 화물역터 23ha를 고베항과 연계하여 하버랜드 건립

✓ **고베 대지진 피해복구과정에서 기능쇠퇴지구인 고베항 재정비 계획을 수립하고 고베항과 연계하여 하버랜드를 조성함으로써 도시재생 및 지역활성화에 기여한 사례지로서 현장을 확인**

- 방문사진



17:00
~
18:00

고베시 차이나타운 현장방문(#7)

- 방문목적 : 이주민 집단 정착 주거지 및 생활 공간의 공간적 특징
⇒ 서울의 지역별 다양한 이주민 커뮤니티 집단주거지에 대한 시사점

- 주요 확인사항

- 차이나타운 주요 시설 및 공간 현황
- 집단 정착 주거지와의 연계성
- 정체성 유지 관점에서 공간적 특징



〈방문지 현황〉

- 명 칭: 南京町
- 주 소: 〒650-0023 1Chome-3-18 Sakaemachidori, Chuo Ward, Kobe, Hyogo
- 특 징
 - 1868년 고베항 개항 이후 중국상인 집단 정착 후 일본내 3대 차이나타운 중 하나로 성장
 - 동서 270m, 남북 110m 면적 내 다양한 업종의 상점가 및 음식점 밀집
 - 1980년대 고베시 적극적인 지원 및 상점가진흥조합 설립으로 구정축제를 지역 대표행사로 격상시킨 후, 중국인학교, 역사박물관 등 다양한 커뮤니티 시설 건립하여 정체성 유지

- 방문사진



12. 28.(수) 고베 → 오사카 (33.3km, 45분) → 인천

10:00
~
11:00

〈기관방문④〉 오사카부 주택공급공사 방문 및 면담

- 방문목적 : 오사카 임대주택 정책 전반 확인

⇒ 서울주택도시공사 임대주택 관리 개선방안에 시사점

- 면담자 : 吉田理恵(임대주택관리부장)

〈방문지 현황〉

- 명 칭: 大阪市住宅供給公社
- 주 소: 〒541-0042 大阪市中央区今橋2-3-21
- 전 화: 06-6203-5450 FAX:06-6203-8677
- 홈페이지: <http://www.osaka-kousha.or.jp>

○ 면담내용

▶ 공사의 개요 및 역할

- 오사카주택공급공사(OPHC)는 1965년 오사카부 전액출자로 설립되었으며, 법인세, 사업세 등 세금제도상의 우대조치를 활용하여 공적단체로서의 역할을 다함과 동시에 안정적으로 사업을 운영
- 주생활 기본법에 의거, 공사는 주생활기본계획으로 정해진 목표를 달성함에 이바지하도록 노력해야한다고 규정되어 있으며, 오사카부에서 정한 스마우비전 오사카(오사카부 주생활기본계획)에서 공사는 오사카부의 시책을 함께 추진하는 단체로서 지위를 가짐.
- 보유한 주택단지의 재고를 효과적으로 활용하여 지역의 마을만들기에 공헌하는 역할을 수행중임.
- 스마우비전 오사카(2021~2030, 오사카부 주생활기본계획)의 기본목표는 다양한 사람들이 활기차게 생활하며 누구나 살고 싶어하고, 방문하고 싶어하는 매력이 넘치는 도시를 실현하는 것임.
- 참고로, 주생활기본법(2006)은 국민이 안심하고 안전하게 살 수 있는 주택을 충분히 공급하기 위한 주택정책의 지침이 되는 법률임.

「주생활기본법」(2006년 법률 제61호) 기본이념

1. 현재 그리고 장래 국민의 주생활 기반인 양질의 주택공급
2. 양호한 거주환경 조성
3. 거주용 주택을 구입하는 사람의 이익 옹호 및 증진
4. 안정적인 거주공간 확보

▶ 임대주택 등의 관리사업

- 공사의 주요사업은 임대주택 121단지 20,999호를 관리하는 것으로 입주자 모집을 비롯하여 입주, 퇴거, 월세수납, 수선 등 종합적인 관리서비스를 담당하고 있음.

- 오사카시권 중산층의 높은 임대주택수요로 인해 입주율이 높으며 (93.1%), 수입 및 지출은 안정적임. 60세 이상 입주자가 43.3%로 고령자세대는 오랜기간 거주하기 때문에 안정된 월세수익원으로 기능을 하고 있음
- 월세 체납대책으로 인해 체납액은 매년 감소중임.

▶ 내진화 사업

- 일본은 지진이 자주 발생하므로, 기존의 건축물은 내진화사업을 통해 현행 건축기준법이 요구하는 내진성능을 만족할 수 있도록 개보수를 추진중에 있음. 공사임대주택의 내진성능은 2022년 4월 기준 93.8%로서 2031년까지 97%달성을 목표로 설정하였음.
- 취약계층을 위한 주택확보를 위하여 어포더블 주택(저렴한 월세로 거주 가능한 양질의 주택, 70단지 약 12,000호) 공급정책을 유지하고 있음

▶ 커뮤니티 형성을 위한 노력

- 이 밖에 다양한 세대가 공생하는 커뮤니티를 형성하기 위한 노력을 기울이고 있음. 노인이나 장애인 등이 안심하고 살 수 있는 주거환경을 제공하기 위하여 다양한 평면계획과 배리어프리(BF)가 적용된 주택, 노인지킴이 서비스인 미마리오를 제공하고 있음.
 - 리노베이션 주택, 니코이치(인접하는 두 개의 호실을 하나로)를 도입하여 젊은층, 육아세대 등의 입주촉진을 목적으로 공사가 실험운영하고 있음.
 - 센보쿠뉴타운의 차야마다이단지에서 다세대가 교류할 수 있는 작은 도서관, 차야마다이 도서관을 활용하고 있음(공사가 민간업체에 사업을 위탁하는 형태)

▶ 고령자우량임대주택

- 고령자를 위하여 고령자우량임대주택을 운영하고 있는데(1,786호, 입주율 95.5%) 특징은 단차를 없앤 바닥과, 현관, 욕실, 화장실의 안전바 설치 등임. 이 주택은 월세 일부분을 오사카부와 정부가 일정기간 보조해주고 있음.

○ 주요 질의내용

- 오사카부를 포함한 일본 주택시장의 현안
- 현재 OPHC가 관리하는 임대주택의 문제점 및 재고관리 방안
- OPHC가 관리하는 오사카부 내 권역별 임대주택단지 재고감축 수량과 감축 이유, 단계별 실천방안
- 빈집 문제를 해소하기 위한 대책과 사업

○ 의원별 질의답변 요지

- (민병주 위원장) 서울과 오사카의 주택공사를 비교해보면, 서울주택도시공사는 공적임대주택, 영구임대주택 뿐만 아니라, 저소득층, 중산층을 아우르는, 임대주택건설 등 다양한 역할을 하고있는 반면, 오사카부 주택공급공사는 오사카부에서 보증하는 민간임대주택을 보완하는 역할을 담당하는 것으로 이해됨. 공사에서 민간부문이 시행하는 사업을 하게 되면, 민간시장을 압박한다는 영향을 주기 때문에 가능한한 주택시장에서 사각지대를 해소하려는 방향으로 정책목표를 추진하고 있는 것으로 사료됨.
- (김태수 부위원장) 오사카주택공급공사에서 임대주택 유지보수는 평소에 물이 새거나 하는 등 일상적인 수선이 필요한 경우에는 공사에서 직접하고, 그 외의 경우에는 지역별로 업자를 정해서 수행토록 하는 방식으로 하고있음. 공사는 따로 국가보조를 받지 않기 때문에 사업을 지속하기 위해서는 안정적인 월세수입이 필요함. 따라서 월세를 내지 않는 경우에는 독촉장을 보내고 2~3개월 정도 유예기간을 부여한 다음, 늦어도 10개월 이내에는 강제되거할 수 있도록 유도하고 있음.
- (박승진 부위원장) 한국은 40년 또는 50년 이상 건물을 재건축연한으로 보고 있는 반면, 일본 오사카부 주택공급공사는 50년에서 70년까지를 재건축연한으로 보고 있음. 또한 점차적으로 보수를 해서 100년까지도 볼 수 있는 장수명 건물을 지향하고 있다는 점이 인상적이었음.
- (박석 위원) 오사카부 주택공급공사는 빈집을 줄이기 위하여 보증금 면제 캠페인이나 월세를 할인해주는 방식 등을 채택하고 있음. 또한 공사에서 추진하고 있는 어포더블 주택(저렴한 월세로 살 수 있는 양질의 주택)의 이념에 따라 임대료를 올리는 정책은 자제하고 있음.
- (유정인 위원) 오사카부 주택공급공사에서는 별도로 노인, 청년 등 1인가구와 관련하여 특별한 정책을 추진하고 있지는 않음(공사의 기능에 없는 분야로 파악됨). 반면, 서울주택도시공사의 기능은 시민의 주거안정, 주거복지 정책을 망라하고 있으므로 권한과 역할이 상대적으로 업그레이드 되어 있는 것으로 사료됨.
- (이민석 위원) 2021년도 기준 오사카부 주택공급공사는 사업수익 202억엔 중 140억엔의 공사 내부의 월세 임대수익을 기록하고 있었으며, 이 중 120억엔을 유지보수 등에 사용하고 있는 것으로 파악됨. 서울주택도시공사가 서울시의회의 예산심의나 감사를 받는 것과는 달리, 오사카부 의회의 직접적인 예산심의나 감사를 받지 않음. 오사카부의 감사나 외국법인의 감사만 받고 있는 것으로 확인됨.

○ 방문사진



13:00
~
14:00

〈기관방문⑤〉 오사카시 시립주택박물관 방문 및 면담

- 방문목적 : 오사카시 주택공급공사 소속 주택정보센터가 운영하는 주택 아카이브로 일본 주택정책의 과거, 현재, 미래의 모습을 확인
⇒ 기능쇠퇴하고 있는 서울특별시 도시건축전시관 활성화 사업 연계 및 일본 주택정책의 추세를 통해 서울에 적용 가능성 모색

〈방문지 현황〉

- 명 칭: 大阪市立住宅博物館
- 주 소: 〒530-0041 大阪府大阪市北区天神橋6-4-20
- 전 화: 06-6242-1170 FAX:06-6242-1178
- 홈페이지: <http://www.museum.or.jp/museum/11495>

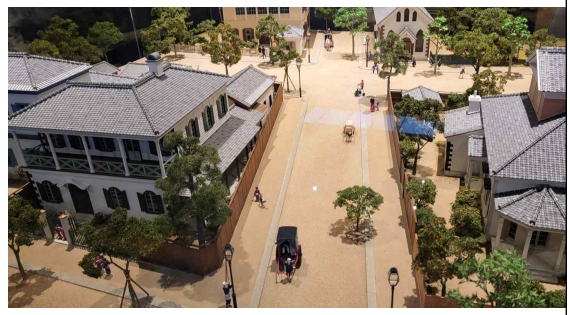
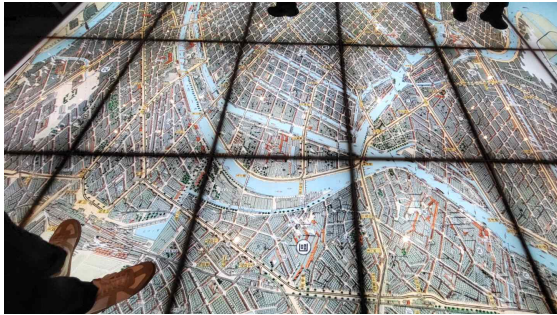
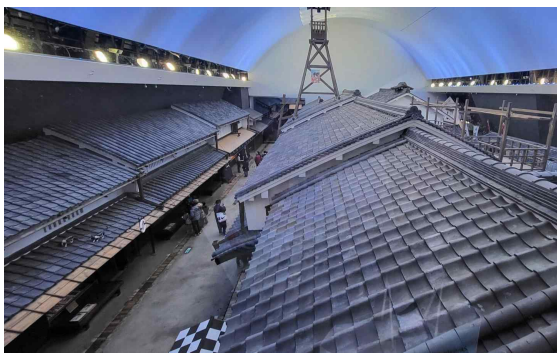
- 방 문 단 : 민병주 위원장, 박석 의원, 이민석 의원, 이봉준 의원, 이성배 의원, 최진혁 의원

○ 주요 확인사항

- 시립주택박물관 운영 현황 및 활성화 사례
- 오사카의 주택문제 관련 과거와 현재, 미래 예상
- 도시주택 수요와 도시재개발 추세 증가에 대한 오사카의 대책
- 재개발 등 주거환경 개선 요구에 대한 오사카의 대책

※ 당초 박물관장 면담이 예정되어 있었으나, 오후 주택공급공사 종무식 일정으로 부득이하게 실무자와 현장 해설로 변경

○ 방문사진



13:00
~
14:00

〈기관방문⑥〉 오사카 총영사관 방문

- 방문목적 : 공무국외활동 관련 교류 협력 강화방안 논의
- 면 담 자 : 오사카 총영사관 정무영사, 남현정 전문관
- 방 문 단 : 유정인 의원(실무추진단장), 김태수 의원, 박승진 의원, 신동원 의원, 오정균 수석전문위원
- 주요내용
 - 오사카 거주 장기체류 한국인의 거주형태 및 주요 요청 사항 확인
 - 오사카 총영사관의 역할 및 지자체 협력 사항 논의
 - 향후 서울특별시의회와 오사카 총영사관 간 긴밀한 연락체계 유지 및 주거 및 디지털 정책 관련 정보 공유 등
- 방문사진



□ 기대효과

○ 급격한 사회적 변화에 대응하는 주거정책 벤치마킹

- 저출산·고령화 사회로의 급격한 진입이 예상되는 바, 이에 대응하기 위한 주거 및 건축 정책의 교류, 각종 사례 등을 현장에서 확인함으로써 서울시민의 삶의 질 향상에 기여할 수 있는 정책방안 마련
- 시간의 흐름에 따라 쇠락하는 도심지 및 각종 기반시설과 관련, 일본의 다양한 경관보존 및 재정비 사례와 정책적 노력, 민관협력 방안 등 전반적 현황을 비교 분석하여 도시재정비 관련 의정활동에 적극 활용
- 장기체류 외국인 증가 및 이민청 신설 정부시책 등 변화하는 사회적 현상에 대해 중장기적 관점에서 서울특별시의 공간정책에 대해 깊이 있는 고찰과 다양한 방안을 모색

○ 선진 정책·개발사례 공유 및 전문가·행정가 등과의 교류 협력

- 외국 주요도시와 서울특별시의 선진 정책에 대한 소개 및 의견교환을 통해 서울시의 이미지 제고 및 향후 협력관계 강화
- 다양한 기관과 교류를 통해 위원회 차원의 주거 정책 공유 및 협력체계 구축

○ 위원회 활동의 전문성 강화

- 선진 해외도시의 주거 및 공간 정책 등에 대한 자료 수집·분석과 현지 체험을 통해 상임위 및 소관 집행부의 각종 위원회 활동의 전문성 및 역량 강화
- 외국 주요도시의 운영실태 견학을 통한 위원회의 정책 제시 및 각종 제도 개선방안 마련

□ **시정(市政) 활용방안**

○ **시민 체감을 높이는 다양한 도시재생 기법 발굴 제안**

- 여러 형태의 도시재생 사례지 시찰 결과(하천 주변 공간 재정비, 재난으로 인한 기능쇠퇴 극복, 전통경관지구의 재해석, 기능쇠퇴한 기반시설을 재활용 등)를 토대로 다양한 도시재생 기법 발굴 제안

○ **공공공간의 혁신 사례 확산**

- ‘소하천 수변중심 공간개편’, 한옥 등 전통주거지 경관 및 활성화 정책, 용산기지창 재정비 사업 및 여의도 서울향 건립 연계방안, 서울로 7017을 위시한 서울역~남대문~남산으로 이어지는 특화지구 건립, 도시건축전시관 활성화 사업 등 다양한 정책 아이디어 제시
- 역사적 가치가 있는 건축물을 보존하면서 현대적인 디자인을 접목시켜 누구나 즐겨 찾는 공간으로 재창출한 사례를 통해 다양한 건축자산을 활용할 수 있는 정책적 대안 제시

○ **서울의 임대주택 정책 돌아보기**

- 일본 임대주택 정책의 추세 및 성공·실패사례를 통해 중장기적으로 서울의 임대주택 정책 개선 방안 도출
- 기후위기 및 세대구성 변화에 대응하는 다양한 정책적, 실험적 방법의 서울 적용 가능성 모색
- 특히, 서울주택도시공사 임대주택 관리 개선방안에 대한 다양한 대안 모색

○ **서울 지역별 다양한 장기체류 외국인의 커뮤니티별 주거지 고찰**

- 다양한 인종별, 출신국가별, 종교별 외국인 커뮤니티에 대한 이해와 중장기적 관점에서 집단주거지 형성에 대응하기 위한 주거 정책 고찰

붙임1 기관섭외 발송공문 등



SEOUL METROPOLITAN COUNCIL REPUBLIC OF KOREA

November 17, 2022

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター 貴下

ソウル特別市議会(Seoul Metropolitan Council)を代表して、ソウル特別市議会住宅空間委員会は2022年12月25日(日)~2022年12月28日(水)の4日間、日本の住宅政策および空間政策に対する事例調査のために来日し、上記日程の中に大阪府住宅供給公社を訪問して面談が行われることを希望します。

ソウル特別市議会住宅空間委員会はソウルの公共および竣工公賃貸住宅・分譲住宅の需要と供給管理、働き口問題などを扱いながら市民の生活に直接・間接的に影響を及ぼす重要業務分野に対してソウル特別市の政策、予算編成および執行に対して牽制および監督する役割を果たしています。

今回の訪問団はソウル特別市議会議員13人とソウル特別市議会公務員など6人で構成されました。

訪問団が公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターに訪問したい提案内容は添付の通りです。今回の訪問が必ず行われることをもう一度心から願っています。

それでは貴機関の更なる発展をお祈りします。

Min Byung Ju

Chairperson of the Housing and Space Committee
Seoul Metropolitan Council



1. 訪問目的

大阪の高齢化住宅及び空き家、賃貸住宅、共同体施設、移住民集団定着居住地の空間的特性等に関する事例調査及び政策担当者面談調査

2. 滞在期間：2022年12月25日(日)~12月28日(水)

3. 訪問選好時間：2022年12月26日09:30~12:00 a.m.

4. 訪問団の規模

- 1) ソウル特別市議会住宅空間委員会:13市会議員
- 2) ソウル特別市議会事務局:7職員

面談要請に関してお問い合わせや要請事項がございましたら、次の連絡先までご連絡ください。(担当者 Joo Sung Won, moonliter@seoul.go.kr)



SEOUL METROPOLITAN COUNCIL
REPUBLIC OF KOREA

November 17, 2022

神戸市都心再整備本部貴下

ソウル特別市議会(Seoul Metropolitan Council)を代表して、ソウル特別市議会住宅空間委員会は2022年12月25日(日)~2022年12月28日(水)の4日間、日本の住宅政策および空間政策に対する事例調査のために来日し、上記日程の中に大阪府住宅供給公社を訪問して面談が行われることを希望します。

ソウル特別市議会住宅空間委員会はソウルの公共および竣工公賃貸住宅・分譲住宅の需要と供給管理、働き口問題などを扱いながら市民の生活に直接・間接的に影響を及ぼす重要業務分野に対してソウル特別市の政策、予算編成および執行に対して牽制および監督する役割を果たしています。

今回の訪問団はソウル特別市議会議員13人とソウル特別市議会公務員など6人で構成されました。

訪問団が神戸市都心再整備本部に訪問したい提案内容は添付の通りです。今回の訪問が必ず行われることをもう一度心から願っています。

それでは貴機関の更なる発展をお祈りします。

Min Byung Ju

Chairperson of the Housing and Space Committee
Seoul Metropolitan Council



1. 訪問目的

大阪の高齢化住宅及び空き家、賃貸住宅、共同体施設、移住民集団定着居住地の空間的特性等に関する事例調査及び政策担当者面談調査

2. 滞在期間：2022年12月25日(日)~12月28日(水)

3. 訪問選好時間：2022年12月27日09:30~12:00 a.m.

4. 訪問団の規模

- 1) ソウル特別市議会住宅空間委員会:13市会議員
- 2) ソウル特別市議会事務局:7職員

面談要請についてお問い合わせや要請事項がございましたら、次の連絡先までご連絡ください。(担当者 Joo Sung Won, moonliter@seoul.go.kr)



SEOUL METROPOLITAN COUNCIL
REPUBLIC OF KOREA

November 17, 2022

大阪市立住まい情報センター 貴下

ソウル特別市議会(Seoul Metropolitan Council)を代表して、ソウル特別市議会住宅空間委員会は2022年12月25日(日)~2022年12月28日(水)の4日間、日本の住宅政策および空間政策に対する事例調査のために来日し、上記日程の中に大阪府住宅供給公社を訪問して面談が行われることを希望します。

ソウル特別市議会住宅空間委員会はソウルの公共および竣工公賃貸住宅・分譲住宅の需要と供給管理、働き口問題などを扱いながら市民の生活に直接・間接的に影響を及ぼす重要業務分野に対してソウル特別市の政策、予算編成および執行に対して牽制および監督する役割を果たしています。

今回の訪問団はソウル特別市議会議員13人とソウル特別市議会公務員など6人で構成されました。

訪問団が大阪市立住まい情報センターに訪問したい提案内容は添付の通りです。今回の訪問が必ず行われることをもう一度心から願っています。

それでは貴機関の更なる発展をお祈りします。

Min Byung Ju

Chairperson of the Housing and Space Committee
Seoul Metropolitan Council



1. 訪問目的

大阪の高齢化住宅及び空き家、賃貸住宅、共同体施設、移住民集団定着居住地の空間的特性等に関する事例調査及び政策担当者面談調査

2. 滞在期間：2022年12月25日(日)~12月28日(水)

3. 訪問選好時間：2022年12月28日09:30~12:00 a.m.

4. 訪問団の規模

- 1) ソウル特別市議会住宅空間委員会:13市会議員
- 2) ソウル特別市議会事務局:7職員

5. 主な関心事

- 空き家問題を解消するための対策と事業
- 住宅分野における少年高化化（韓国式表記:少子高齢化）に対する日本の対応策
- 都市住宅需要と都市再開発傾向の増加に対する大阪の対策
- 中産層の流出、出生率の減少と人口高齢化に対する大阪の対策
- 市民の多様で複雑な住居ニーズを満たすための大阪の対策
- 住宅基準の向上要求に対する大阪の対策
- 再開発等住環境改善要求に対する大阪の対策
- 現在大阪市が直面している賃貸住宅に関する問題
- 大阪市は在庫住宅や空き家の管理をどのように進めていますか？
- 老後 賃貸住宅団地の改善および改良のための方策は何ですか。
- 他国における移住民としての文化的アイデンティティの維持のために必要または助けになった共同体施設の種類と種類
- 集団定着村維持のための韓人会の有形無形的努力

面談要請に関してお問い合わせや要請事項がございましたら、次の連絡先までご連絡ください。（担当者 Joo Sung Won, moonliter@seoul.go.kr）



SEOUL METROPOLITAN COUNCIL
REPUBLIC OF KOREA

November 17, 2022

大阪府住宅供給公社貴下

ソウル特別市議会(Seoul Metropolitan Council)を代表して、ソウル特別市議会住宅空間委員会は2022年12月25日(日)~2022年12月28日(水)の4日間、日本の住宅政策および空間政策に対する事例調査のために来日し、上記日程の中に大阪府住宅供給公社を訪問して面談が行われることを希望します。

ソウル特別市議会住宅空間委員会はソウルの公共および竣工公賃貸住宅・分譲住宅の需要と供給管理、働き口問題などを扱いながら市民の生活に直接・間接的に影響を及ぼす重要業務分野に対してソウル特別市の政策、予算編成および執行に対して牽制および監督する役割を果たしています。

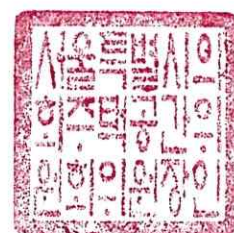
今回の訪問団はソウル特別市議会議員13人とソウル特別市議会公務員など6人で構成されました。

訪問団が大阪府住宅供給公社に訪問したい提案内容は添付の通りです。今回の訪問が必ず行われることをもう一度心から願っています。

それでは貴機関の更なる発展をお祈りします。

Min Byung Ju

Chairperson of the Housing and Space Committee
Seoul Metropolitan Council



1. 訪問目的

大阪の高齢化住宅及び空き家、賃貸住宅、共同体施設、移住民集団定着居住地の空間的特性等に関する事例調査及び政策担当者面談調査

2. 滞在期間：2022年12月25日(日)~12月28日(水)

3. 訪問選好時間：2022年12月28日09:30~12:00 a.m.

4. 訪問団の規模

- 1) ソウル特別市議会住宅空間委員会:13市会議員
- 2) ソウル特別市議会事務局:7職員

5. 主な関心事

- 大阪府を含む日本の住宅市場の懸案
- OPHCが管理する賃貸住宅の問題点は何ですか？
- OPHCが賃貸住宅団地の在庫管理を行うことになった必要性和現在までの成果
- OPHCが管理する大阪府内の圏域別賃貸住宅団地の在庫削減数量と削減理由
- 賃貸住宅団地の削減が必要な理由とそれを実践するための段階別アプローチ
- 賃貸住宅団地の在庫管理において居住者、近隣住民との葛藤発生事例とこれを解決するための具体的な方案
- 空き家問題を解消するための対策と事業
- 住宅分野における少年高老化（韓国式表記:少子高齢化）に対する日本の対応策
- 都市住宅需要と都市再開発傾向の増加に対する大阪の対策
- 中産層の流出、出生率の減少と人口高齢化に対する大阪の対策
- 市民の多様で複雑な住居ニーズを満たすための大阪の対策
- 住宅基準の向上要求に対する大阪の対策
- 再開発等住環境改善要求に対する大阪の対策
- 現在大阪市が直面している賃貸住宅に関する問題
- 大阪市は在庫住宅や空き家の管理をどのように進めていますか？
- 老後 賃貸住宅団地の改善および改良のための方策は何ですか。
- 他国における移住民としての文化的アイデンティティの維持のために必要または助けになった共同体施設の種類の種類
- 集団定着村維持のための韓人会の有形無形的努力

面談要請に関してお問い合わせや要請事項がございましたら、次の連絡先までご連絡ください。（担当者 Joo Sung Won, moonliter@seoul.go.kr）

○ 주오사카영사관 협조요청 메일

서울특별시의회 주택공간위원회입니다(오사카 공무국외여행 관련)

보낸사람 "주승원" <moonliter@seoul.go.kr> (의회사무처 주택공간전문위원실)
+ 받는사람 osaka@mofa.go.kr
+ 참조

2022-11-14 13:33

안녕하세요 서울특별시의회 주택공간위원회 주승원 주무관입니다.

먼저 일본 주재 동포 사회 및 영사 업무 등으로
국격을 높이시는 귀 기관의 노고에 감사드립니다.

다름이 아니라 12월 25일(일)부터 28일(수) 일정으로
저희 서울특별시의회 주택공간위원회 소속 시의원 13명과
수행직원 포함 총 20명이 오사카시 및 인근 주택정책관련
해외 비교시찰을 오사카로 갈 예정으로 있습니다.

이번 방문목적은 주로
고령화사회 대비 일본 주택정책 및 임대주택 정책, 빈집 대책 등에 대한
사례조사입니다.

이에 따라 현재 주요 대상기관으로
아래와 같은 4개 기관을
현재 섭외 추진중입니다.

1. 오사카부 주택공급공사(OPHC)
2. 오사카시립주택박물관
3. 교토시 종합기획국
4. 고베시 도심재정비본부

또한, 이 외에도 오사카 코리야타운 한인회의 커뮤니티 지속과 관련한
공간적 특성에 대한 부분도 기획하고 있습니다.

현재 2, 3, 4의 경우는 기관섭외에 대한 긍정적 답신을 받았으나
1의 경우에는 아직까지 답신이 없는 상황입니다.
미와 관련하여 사전준비 및 현지 방문시 영사관의 조력을 혹시
구할 수 있을지 몰라 먼저 이렇게 메일로 연락을 드립니다.
(대표전화는 몇 번 드렸는데 계속 통화량이 많아 어렵다는 멘트가 나와서...)

혹 가능하신 시간이나 다른 연락처 알려주시면 연락드리도록 하겠습니다.
그럼 잘 부탁드립니다.

주 승 원 (서울시의회 주택공간위원회 의사지원팀)

(04515) 서울특별시 중구 덕수궁길15 의원회관 5층

☎ 02-2180-8199

☎ 02-2180-8219

☎ 010-2800-4906

✉ moonliter@seoul.go.kr

○ 주오사카영사관 답신 메일

Re: RE: Re:(주택공급공사 담당자 관련)

보낸사람 "남현정" <hjnam22@mofa.go.kr>
+ 받는사람 "주승원" <moonliter@seoul.go.kr>
+ 참조

2022-11-22 10:35

서울시의회 주택공간위원회
주승원 주무관님

안녕하세요.
주오사카한국총영사관 남현정입니다.

조금 전 전화드렸더니 자리를 비우셔서 메일 드립니다.

방금 오사카부 주택공급공사와 통화하였습니다.
<https://www.osaka-kousha.or.jp/>
말씀하신 곳이 여기가 맞으신지요.

제가 통화한 담당자는 아래 두 명입니다.
주무관님께서 알려주신 번호로 전화를 하니 야마모토 씨가 받았고, 그 다음 총무부 코노 씨 쪽으로 연결해주었습니다.

야마모토 06-6203-5450
코노 06-6203-7787

그리고 혹시 팩스번호는 06-6203-5450으로 보내셨는지요.
이쪽으로 팩스를 보내셨을 경우, 팩스가 도착하지 않는다고 합니다.

담당자분(코노)이 알려주신 팩스번호는 아래와 같습니다.
06-6203-7184 (Fax)
번거로우시겠지만 다시 한번 팩스를 보내달라고 합니다.

그리고 어제 저에게 보내주신 PDF 파일은 오사카시 스마이 공사(大阪市住まい公社)로 보내신 자료였는데,
두 기관이 같은 기관인지요. 제가 잘 몰라 헷갈려서 여쭙습니다.
<https://www.osaka-jk.or.jp/>

혹시 더 필요하신 사항이 있으시면 아래로 전화주십시오.

+81-6-4256-2476 (주오사카한국총영사관 남현정 전문관)
(06-4256-2476)

감사합니다.

1 [기관방문] 공익재단법인 교토시 경관 센터 설명자료(22.12.26.)

京都市景観・まちづくりセンター
事業概要



公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター
令和4年12月26日

京都のまちについて

歴史都市・京都

およそ千年にわたり王城の地であった京都には、御所をはじめ多くの歴史的な建物が
あります。



京都の美しい景観

京都には、そのような歴史的な建物と豊かな自然が織り成す優れた景観が数多くあります。



500年前の京都(祇園祭)



洛中洛外図屏風(国宝) 天文年間(1532~55)

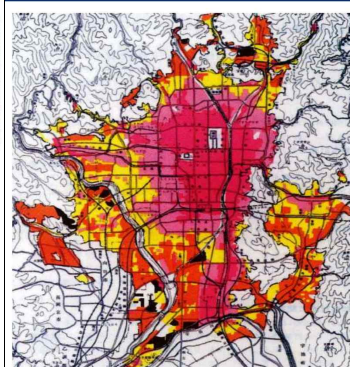
100年前の京都(四条通)



現在の京都(四条通)



市街地の変遷



- 1909(明治42)年までに市街化された地域
- 1938(昭和13)年までに市街化された地域
- 1970(昭和45)年までに市街化された地域
- 1995(平成7)年までに市街化された地域
- 2005(平成17)年までに市街化された地域

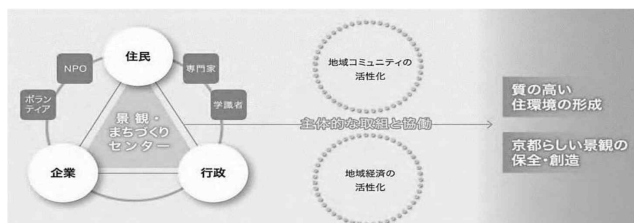
京都のまちの変化



(公財) 京都市景観・まちづくりセンター の役割

京都市景観・まちづくりセンターの役割

市民・事業者・行政のパートナーシップで進める
21世紀の京都のまちづくりの橋渡し役



京都市景観・まちづくりセンターの活動の柱

地域の主体的な景観・まちづくりの支援

- ・地域のビジョンやルールづくりの支援
- ・地域コミュニティの形成支援

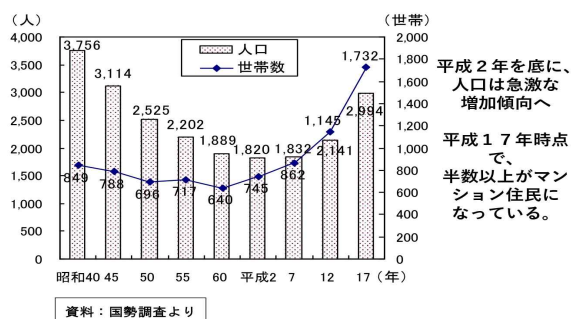
地域と共生する土地利用の促進

- ・京町家の保全・再生・活用の支援
- ・地域とマンションの共生の促進

地域まちづくり活動支援

地域まちづくり活動支援(修徳学区)

修徳学区の人口世帯数推移



地域まちづくり活動支援(修徳学区)



地域まちづくり活動支援(景観まちづくり)

さまざまな制度を使って、地域の景観を守ります。

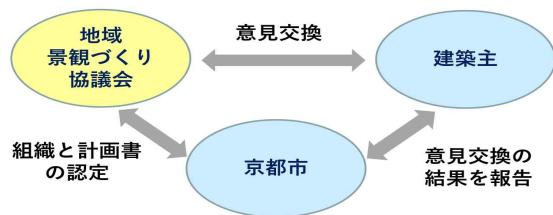
- ・ **地区計画**：地域で独自のルール、規制をかけて、地域の環境を守る制度
- ・ **地域景観づくり協議会**：地域でつくったビジョンをもとに、新たに建物を建てようとする事業者は事前に地域に説明を行う制度



**地域で共通ルールに合意すること、
地域で運営する仕組みづくりが重要です。**

地域まちづくり活動支援(景観まちづくり)

地域景観づくり協議会制度



地域で組織された地域景観づくり協議会と地域景観づくり計画書を市長が認定すると、その地域で建築等を行う際には、景観規制の手続きを行う前に、協議会と意見交換することを義務付けるという制度

地域まちづくり活動支援(祇園新橋)

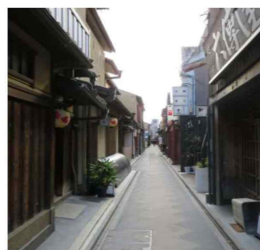
祇園新橋 意見交換→独自の創意工夫



隣接する料理旅館

地域まちづくり活動支援(先斗町)

先斗町 看板の自主改善、さらに無電柱化



取組前

取組後

地域まちづくり活動支援(防災まちづくり)

地域の安全について、自分たちで考えます。

- ・ **空き家**：空き家が増えると、地域の元気がなくなったり、倒壊の危険もあります。
- ・ **密集市街地・細街路**：細い道、行き止まり、路地は風情はありますが、災害の時危険です。



京都らしい町並みを残しながらも、安全なまちをどうつくっていくか考える必要があります。

地域まちづくり活動支援(防災まちづくり)



地域まちづくり活動支援(六原学区)

トンネル路地の耐震・防火改修



袋路奥の緊急避難用扉の設置



地域まちづくり活動支援(防災まちづくり)

「地域でつげよう ろじのあいしょうプロジェクト」



地域まちづくり活動支援(その他)

それ以外にも、様々な支援をしています。

- ・ 活動助成：活動費の支援をしています。
- ・ 勉強会、セミナー、イベント、ワークショップ：まちづくりについて学び楽しむ機会をつくります。
- ・ ネットワークづくり：地域の人と専門家、学生、行政、学識、NPO、ボランティア等をつなぎます。



コミュニティをつくること、ネットワークをつくることです。

京町家の保全継承支援

京町家の現状

昭和10年頃

＜平成20・21年の調査＞
約48,000件の京町家が存在
毎年数百件の京町家が滅失

京町家の現状



京町家まちづくりファンド
市民



京町家の特徴

今日の京町家の原型

江戸時代の中期に形成され
大正期から昭和初期に建築
されたものが最後の様式



構造 伝統的な軸組構法

外観 瓦屋根、大戸・格子戸出
格子、虫籠窓、土壁など

内部空間 通り庭、奥庭など

京町家とは、昭和25年以前に伝統軸組構法を用いて建築された建物 (注)目的によって定義は異なります



京町家の現状



京町家なんでも相談

京町家 料・お悩みをお持ちなら



財団法人京都市景観・まちづくりセンターに、お気軽にご相談ください。

京明家一般相談 京明家専門相談 京明家再生セミナー 京明家の参考資料

Copyright © 2011 John Wiley & Sons, Ltd.

京町家カルテ

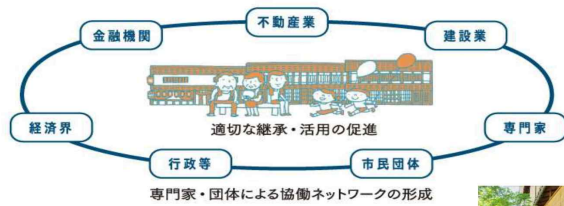
Downloaded from <http://ajphaphysocpharm.sagepub.com/> at 11:06 11 November 2014

2020年12月31日 星期三 12:00:00



京都の伝統と暮らしの文化を伝える**京町家の価値を明らかにし、良好な歴史資産として継承していくことを目的に、京町家カルデア**の発行を行っています。京町家の価値を「基礎情報」「文化情報」「建物情報」「間取図」の構成でまとめ、所有者や関係者の認識を深め、適切に維持・管理・継承されていくことを目指しています。また、簡易版として**京町家プロフィール**の発行を平成28年度から始めました。

京町家等継承ネット



人材育成、情報発信



セミナー景観まちづくり大学

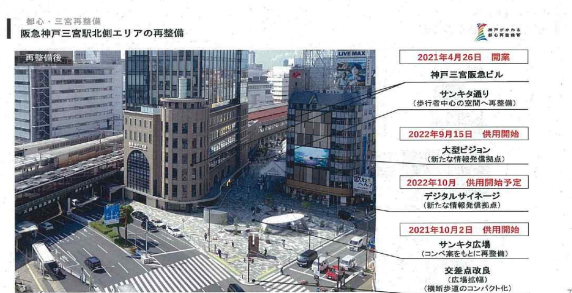
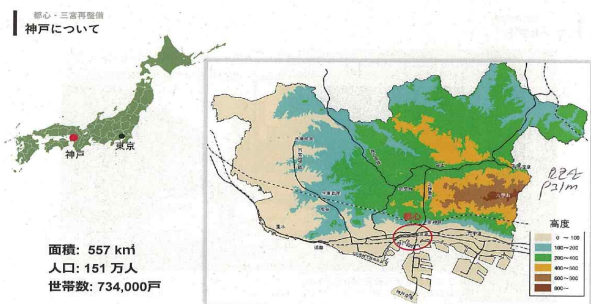
季刊誌ニュースレター

京都市景観・まちづくりセンター運営



ご清聴ありがとうございました。

2 [기관방문] 고베시 도심재정비본부 설명자료('22.12.27.)



【 都心・三宮再整備
サンキタ広場】



Before

9

【 都心・三宮再整備
サンキタ広場（にぎわいの創出）】



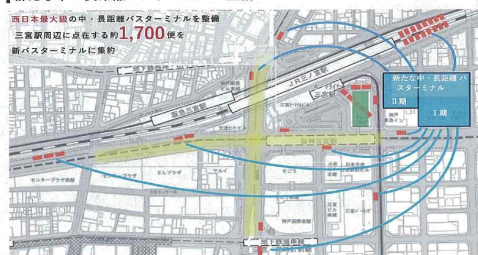
アート

ヨガ

企業プロモーション

10

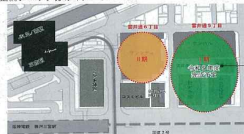
【 都心・三宮再整備
新たな中・長距離バスターミナル整備】



11

【 都心・三宮再整備
新たなバスターミナルが入る再開発ビルの整備】

＜再整備ブロック分けイメージ＞



＜竣工後5・6丁目再開発事業予定スケジュール＞

	第1期 (2021)	第2期 (2022～2025)	第3期 (2027)
再整備5(1期)	再整備5(1期)	再整備5(2期)	再整備5(3期)
再整備6(1期)	再整備6(1期)	再整備6(2期)	再整備6(3期)

※本表はあくまで概算の目安であり、スケジュールは状況により変更される可能性があります。



2020年4月 国直轄道路事業として事業化



屋外歩道空間イメージ（1期開業より）

12

【 都心・三宮再整備
新たなバスターミナルが入る再開発ビルの整備】



屋上広場

高層型ホテルのゾーリングイメージ

南側外観イメージ

北側外観イメージ

13

【 都心・三宮再整備
駅周辺デッキ】

○デッキ設計競技（コンペ）の実施（2020年10月～2021年5月）
最優秀提案者：中央建設コンサルタンツ株式会社、徳安建築設計事務所、ジェイアール西日本コンサルタンツ株式会社
デザインコンセプト：えきとまちをつなぐ人にやさしいデッキ



※これらのバースはイメージです

17

【 都心・三宮再整備
JR三ノ宮新駅ビル開発】

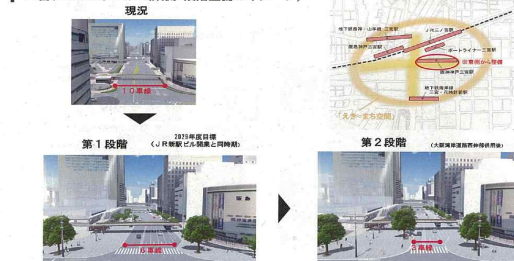


2022年3月30日 JR西日本発表

用途	商業、オフィス、ホテル
動線・空間	周辺との接続、乗換動線の整備
計画・空間	約500室以内
延床面積	約100,000㎡
階数	地下2階、地上32階
高さ	約180m
着工予定	2023年度
開業予定	2029年度

14

【 都心・三宮再整備
三宮クロススクエア（東側・段階整備のイメージ）】



第1段階（JR三ノ宮駅ビルと併設）

第2段階（大宮駅周辺開発と併設）

※JRによるイメージ

18

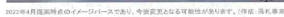
三宮クロススクエア（東側・空間イメージ）



神戸市役所本庁舎2号館の再整備


 2008年奥运会
 北京残奥会

外瓣八—二



20

■ 神戸市役所本

神戸市立
西宮図書館



: 2022



税関線の戸



幅のある魅力的な景観を創出。

2019年12月

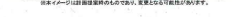


Stage Follies

デーライオン アワーズビル

ベイシティタワーズ神戸
(西暦：2023年春入居)
(西暦：2023年春入居)

観客可能人数：約1万人、年間集客効果：約100万人



サビ一冊 2000 年 10 月号



②1R三ノ宮駅南広場

③神戸三宮阪急ビル、サンキタ通り、サンキタ

④三宮クロススクエア

④市役所本庁舎旧2号館、新中央区役所

⑦蕨合南54号線

③ [기관방문] 오사카부 주택공급공사 설명자료(22.12.28.)

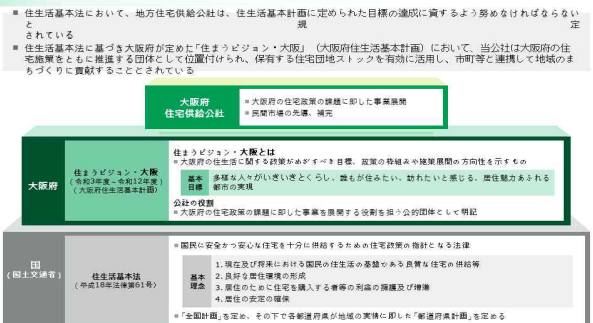


I. 当公社の概要

1. 大阪府住宅供給公社

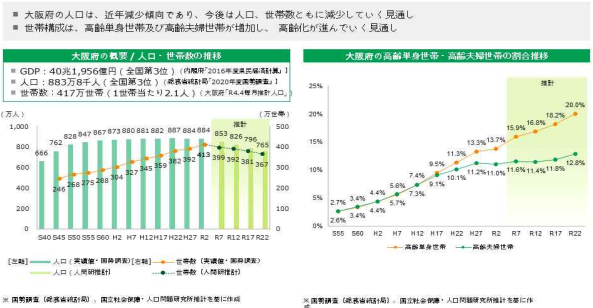
■ 1965年に地方住宅供給公社法に基づき大阪府の全額出資により大阪府住宅供給公社が設立 ■ 法人税、事業税をはじめとした、各種の税制優遇措置を活用し、公的団体としての役割を果たしながら安定的に事業を運営	経営理念 「住まい」の原点である「住まい」を通して、一人ひとりに、豊かな暮らしを届けることを目指す。 これが、私たちが大切にしていること。これからも大切にしていきたいです。 そのために、常に新しい時代の変化に合わせ、新しい取り組みにチャレンジし続けることで、新たな価値を創り出す。 それが、大阪府民の生活の質を向上させることです。	公社賃貸住宅ブランド 大阪府住宅供給公社 SmALIO (スマリオ) 「SMART LIFE OSAKA」(スマートライフオサカ)とは、住まいを通してお客様に楽しく、笑顔あふれる「暮らし」を提供したいという思いが込められています。
設立 1965年11月 組織法 地方住宅供給公社法 (1965年法律第124号) 設立団体 大阪府 資本金 3,100万円 (大阪府全額出資) 主な事業 賃貸住宅等提供事業 (府内121団地約9,999戸 ※R4.3.31現在) 役員員数 役員17名 (専任3名、非常勤4名) 監事1230名 (専任2名、監事補佐等を含む専任1228名) 事業収益 (一般会計) 202億円 (2021年度) 経常利益 (一般会計) 11億円 (2021年度)	設立団体の長 (大阪府知事) ■ 役員会の任命及び解任 (理事長及び監事) ■ 事業計画及び経営計画の承認 ■ 財政報告書の提出 ■ 国土交通大臣・国土交通省の承認 ■ 都市計画及び建築委員会	所管機関 大阪府知事 業務執行機関 大阪府知事 所管機関 大阪府知事 業務執行機関 大阪府知事 所管機関 大阪府知事 業務執行機関 大阪府知事

2. 当公社の政策的位置付けと公的役割

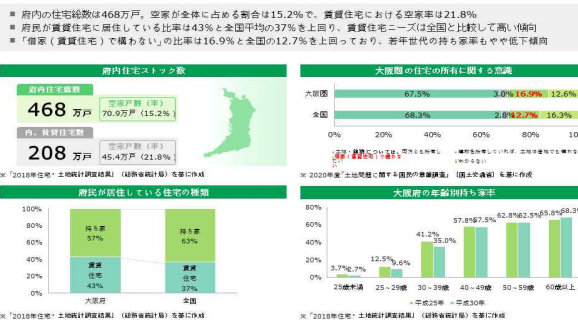


II. 事業環境及び公的賃貸住宅

1-1. 事業環境 (人口減少、高齢化)



1-2. 事業環境 (住宅ストック)



2. 公的賃貸住宅の比較

	大阪府住宅供給公社賃貸住宅	府営住宅	(参考) 民間賃貸住宅
組織法	地方住宅供給公社法 (1965年法律第124号)	公営住宅法 (1965年法律第193号)	独立行政法人都市再生機構法 (2003年法律第100号)
戸数	約21,000戸	約115,000戸	約109,000戸
目的	勤労者に対して良好な居住環境の住宅を供給	住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃の賃貸住宅を供給	主にファミリー層等に対して良好な居住環境を確保した賃貸住宅を供給
供給方式	地方住宅供給公社が建設、管理	地方公共団体が建設、管理	独立行政法人都市再生機構が建設、管理 (府内管理戸数: 11万戸※)
入居審査要件	■ 単身入居可能 (原則、世帯の人数は厳格に制限)	■ 原則、同居世帯を要する	■ 単身入居可能 (原則、世帯の人数は厳格に制限)
収入要件	■ 家賃の4倍または30万円以上の月収が必要 (※保証会社利用の場合は収入要件不問)	【世帯の収入】 ■ 収入の40% (前年10月15日現在) 【世帯の収入】 ■ 収入の40% (前年10月15日現在) 【世帯の収入】 ■ 収入の40% (前年10月15日現在)	【世帯の収入】 ■ 収入の40% (前年10月15日現在) 【世帯の収入】 ■ 収入の40% (前年10月15日現在) 【世帯の収入】 ■ 収入の40% (前年10月15日現在)
家賃決定	■ 近隣同種家賃と均衡を失しないこと	【応給応需家賃】 ■ 家賃決定基準額 (収入の40%に引き定める額) × 応給応需率 × 応給応需率 × 応給応需率	■ 近隣同種家賃と均衡を失しないこと

Ⅲ. 公社住宅の現況

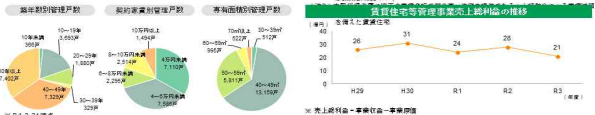
1-1. 賃貸住宅等管理事業 (管理戸数)

- 当会社の主要事業であり、121団地、20,999戸を管理
- 入居者募集から入退去、家賃の収納、修繕など、総合的な管理・サービスを実施

管理戸数	20,999戸
平均家賃	54,618円(標準値平均 60,594円)
平均専有面積	50.08㎡(標準値平均 55.35㎡)
入居者数	41,099人
平均世帯員数	2.3人

種別	年度	
	団地別	戸数
一般賃貸住宅	114	18,889
併存賃貸住宅	7	312
高齢者向け優良賃貸住宅 ⁽¹⁾ (高賃貸)	27 (27)	1,786
特定優良賃貸住宅 ⁽²⁾	1 (1)	12

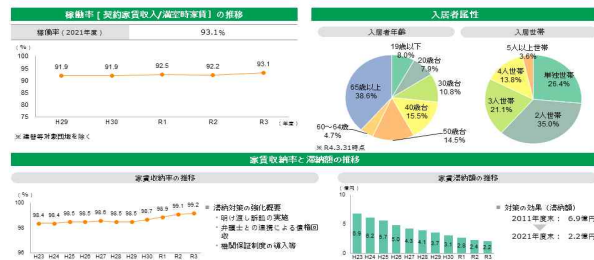
※ R4.3.31時点。団地給の【 】は一般賃貸住宅の内数
（注1）高齢者の方が安心して生活できるように利用促進を図る。玄関・浴室・トイレへの手すり
の設置など、室内のバリアフリー化に加え、緊急通報サービスも利用可能とした賃貸住宅（高
齢者による
差支度抑制あり）



9

1-2. 賃貸住宅等管理事業（稼働率、入居者属性等）

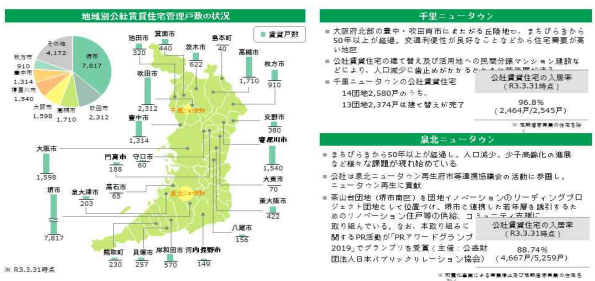
- 大都市圏における中堅所得者層の賃貸住宅ニーズに支えられ、入居率は堅調に推移し、収支も安定
- 公営賃貸住宅の2021年度の稼働率（契約家賃収入/満室実質賃）は93.1%
- 60歳以上の入居者は43.3%を占めており、高齢者世帯は居住年数が長く、家賃収入も安定
- 家賃滞納減額は、滞納対策の強化により年々減少



10

1-3. 賃貸住宅等管理事業（地域分布）

- 賃貸住宅等管理事業では、千里・泉北ニュータウンをはじめ、各地域に良質な賃貸住宅を供給・管理
- 適切な賃貸住宅ストックの管理によって、安定した収益を継続的に確保



11

2. 耐震化事業

耐震化事業

- ※ 行内の繰越基本計画が変更されている経費科目（前年度計画）に際したなごについて、「前年度」は前方針計（2021年4月分計画）に基づき前年度に切り組むている。
- ※ 前年度は「前年度」の繰越基本計画が全て完了し、今後繰越基本計画は前年度の期明けから、現在は前年度基本（前年度より）の経費に切り組む。
- ※ 「前方針計（2021年度～2023年度）」で定め、2020年度の「前年度」は「前方針計（2022年度～2031年度）」において、令和4年度までの経費比率95%を達成するとともに、今後繰越基本計画で97%の前年度比率を達成するとともに定めた。
- 公営資産比率の削減計画(2022年4月25日時点)
- | | | | | |
|---------------------|-------|-----------|-----|---------------------|
| 削減率 ^(注1) | 93.8% | 2025年度末目標 | 95% | 削減率 ^(注2) |
| | | 2031年度末目標 | 97% | |

[illegible]

(注) 建替え、廃宮廃止等予定の住宅(1,641戸)は、耐震化率の計算対象から除く

13

3-1.誰もが暮らしやすい環境整備

④ 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

フェアハウジング（入居拒否しない住宅）の推進と、収入に応じた適正な負担の範囲内で住宅確保を図るアフォーダブル住宅（低額な家賃で質を確保した住宅）の供給を維持し、居住の安定確保を図ります。

居住の安定確保に向けた取り組み		対象世帯数・戸数(※3.3.1参照)
施策	概要	戸数
高齢者向け優良賃貸住宅	一定の所得以下の高齢者世帯に対して 家賃の一部を一定期間減額	27団地 (約1,800戸)
1階住宅優先利用	高齢者等住宅を優先して入居申込みを受け (要介護1から利用可能)	37団地 (約2,100戸)
期間保証制度	保証人にならぬ期間保証サービスを提供	全世帯
高齢者世帯の収入保証	収入以外の貯蓄資産（預金の100倍以上）を を設定	全世帯
性的マイノリティの方の入居希望要件	パートナーシップに関する方又は期間保証と 同等の条件	全世帯
フォアパブリック	低コスト賃貸（5万円未満）あり（専有面積 25㎡未満、耐震性あり）を優先して入居した 大規模災害発生後における仮設給付世帯	70団地(約12,000戸)
被災者への住宅提供		自治体からの要請に基づき

◎ 高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住まいの提供

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 101–107

- ・多様な間取りやバリアフリー化された住宅、高齢者等の見守り支援サービス「Mimalio（ミマリオ）」の提供
- ・グループホーム運営事業者へ住宅の一部を提供

3-1.誰もが暮らしやすい環境整備

④ 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

フェアハウジング（入居拒否しない住宅）の推進と、収入に応じた適正な負担の範囲内で住宅確保を図るアフォーダブル住宅（低廉な家賃で質を備えた住宅）の供給を維持し、居住の安定確保を図ります。

居住の安定確保に向けた取り組み		実施状況（注）
施策	概要	効果
高齢者向け優良賃貸住宅	一定の所得以下の高齢者世帯に対しては家賃の一部を一定期間減額	27団地（約1,800戸）
1階住宅優先利用	高齢者等世帯は優先して入居申込み受付（募集開始から7日間以内）	37団地（約2,100戸）
機関保証制度	保証に代わって機関保証サービスを利用	全世帯
高齢者世帯への収入基準	収入以外の障害基準（家賃の100倍以上）を設定	全世帯
性的マイノリティの方の入居要件	パートナーシップ関係にある方は婚姻関係と同様に同等と見做す	全世帯
フォーゲルバンク	低所得者（年収10万未満）で賃（毎月家賃2万円以内）が割安な住宅を募集	70団地（約12,000戸）
被災者への住宅提供	大規模災害発生時に被災者応急仮設住宅	自治体別の要請に基づき

④ 高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住まいの提供

高齢期に必要な性能を備えた住宅・サービスの提供と施設の整備を促進します。

- ・多様な働き取りやバリアフリー化された住宅、高齢者等の見守り支援サービス「Mimalio（ミマリオ）」の提供
- ・グループホーム運営事業者へ住宅の一部を提供

3-1.誰もが暮らしやすい環境整備

④ 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

フェアハウジング(入居拒否しない住宅)の推進と、収入に応じた適正な負担の範囲内で住宅確保を図るアフォーダブル住宅(低額な家賃で質を備えた住宅)の供給を維持し、居住の安定確保を図ります。

住宅の安定確保に向けた取り組み		6. 対象施設数：戸数183、延床面積3,311㎡
施策	概要	効果
高齢者向け優良賃貸住宅	一定の所得以上の高齢者世帯に対して事業の一部を一定期間無償化	27団地（約1,800戸）
1階住宅優先制度	高齢者等世帯が優先して入居申込み受付（募集期間が2ヶ月以内）	37団地（約2,100戸）
機能保証制度	保証人に代わる機能保証サービスを利用	全世帯
高齢者世帯の収入基準	収入月額の貯蓄基準（世帯の100倍以上）を設定	全世帯
性的マイノリティの方の入居資格要件	パートナーシップ関係にある方に一定期間無償と同等の特典	全世帯
ファミリー向け住宅	低価格で約5万円未満で賃（専有面積20㎡未満）の賃貸住宅を募集	70団地（約12,000戸）
被災者への住宅提供	大規模震災発生後における応急給付施設	自治体からの要請に基づき

◎ 高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住まいの提供

高齢期に必要な性能を備えた住宅・サービスの提供と施設の整備を促進し

- ・多様な間取りやバリアフリー化された住宅、高齢者等の見守り支援サービス『Mimalio（ミマリオ）』の提供
- ・グループホーム運営事業者へ住宅の一部を提供

21

2. 多世代が集まる交流拠点「茶山台としょかん」

泉北ニュータウンの茶山台団地（堺市南区）において団地再生に向けたモデル的なプロジェクトを推進しており、団地の集会所を多世代が交流できる小さなとしょかん「茶山台としょかん」として活用しています。

公社から事業者への委託により、2015年12月から「茶山台としょかん」の運営を開始しました。今後は、団地の枠を超えた地域の人々が集う場としてさらなるコミュニティの活性化をめざします。



団地内集会所での「絵本の読み聞かせ会」



「オトナカイギ」

22

3. 地元市と連携した建替事業で団地内に子育て支援事業所を設置

建替事業により2021年4月に完成した「OPH石橋クラス（池田市）」は、敷地内に池田市との連携による子育て支援事業所を併設しています。



OPH石橋クラス



子育て支援拠点「しめの森」
（OPH石橋クラス）

23

VI. 高齢者向け優良賃貸住宅制度

1. 高齢者向け優良賃貸住宅とは

高齢者のための安定した賃貸住宅

高齢者の安全で安定した住居の確保を図るため、優良な賃貸住宅の家賃の一部について、大阪府と国が一定期間補助することにより、家賃負担を軽減して賃貸する住宅です。

住宅の特徴

段差のない床、玄関・浴室・トイレに手すりを設けるなど、いつまでも安心して暮らせる住宅を提供しています。



25

2. 高齢者向け優良賃貸住宅の特長

①入居者の収入基準なし！

入居にあたって収入の下限はありません。年金収入、無収入の方もご入居いただけます。
※一部住宅のみ収入の上限（月額所得：487000円）があります。詳しくはお問合せください。

②通常より家賃が軽減されます！

収入が一定の基準の範囲内の方には、家賃負担を少なくする措置が取られています。
世帯の月額所得金額によってランク分けされ、ランクによって家賃補助金額が決まります。
※家賃補助を受けるにあたっては基準がございます。

③法律で定められた基準をクリアした優良な住宅

難しい審査基準をクリアした優良賃貸住宅。床段差が少なく、浴室・トイレに手すりがついているバリアフリー設計です。
3ヶ所給湯、追い炊き機能、フローリング、BSアンテナなどを標準装備。
快適に暮らしていただける優良住宅です。

④住みやすさが違う！築年数が浅い物件

公社が管理している高齢者向け優良賃貸物件は、全て2001年以降に完成した物件です。比較的新しい物件で住みやすさを実感いただけます。

26

3. 高齢者向け優良賃貸住宅の家賃補助

補助金額について

入居者負担額は、入居予定希望者全員の前年の所得を合計し、所得に応じて7段階に区分されます。
7段階の所得ランクによって補助金額が変動します。

補助金額の変動について

入居者負担額は、所得区分や契約家賃が変わらなければ、管理開始日より20年間は一定額で変わりません。
※所得区分や契約家賃が変動した場合は、家賃減額補助金及び入居者負担額も変動して増減します。



27

4. 高齢者向け優良賃貸住宅の管理戸数と入居率の推移

2022年3月31日時点の管理戸数は1,786戸、入居率は95.5%となっています。

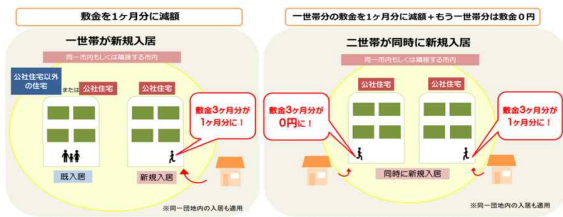


28

VII. 近居のニーズに応える入居支援

1. 近居応援制度とは

子育て・高齢者等世帯及びそれらを支援する世帯が近居によって安心して住み続けられる住まいづくりを応援するため、大阪府内の全ての公社住宅、約2万1千戸を対象に、入居時の敷金（通常家賃の3ヶ月分）を1ヶ月分もしくは0円に減額します。



2. 近居応援制度の概要

受付開始：2016年9月1日(木)午前9時～

対象世帯：子育て・高齢者等世帯及び、子育て・高齢者等世帯を支援する世帯（※2）

対象住戸：大阪府内の全ての公社住宅（備上特定優良賃貸住宅は除く）

適用条件：（1）対象世帯が居住している住宅（公社住宅以外でも可）と同一市内もしくは隣接する市内の公社住宅に、対象世帯が新規入居する場合。

（2）対象世帯が同時に、同一市内もしくは隣接する市内の公社住宅に新規入居する場合。

優遇内容：（1）新規入居する世帯の敷金（通常家賃の3ヶ月分）を1ヶ月分に減額。（対象世帯が同時に新規入居する場合は、さらにもう一方の世帯の敷金を免除）

（2）入居希望が多く空き住戸がない住宅についても、「空家待ち登録」をすることで、空きが出た場合、優先的にお申込みすることができます。（一部住戸除く）

（※2）子育て・高齢者等世帯及び、子育て・高齢者等世帯を支援する世帯について

・子育て世帯とは

入居申込時点で満18歳未満の子がいる世帯（「子」には孫、甥、姪等の親族を含みます。また、母子手帳の交付を受けている世帯も該当します。）

・高齢者等世帯とは

入居申込時点で満60歳以上の高齢者もしくは、障がい者がいる世帯（身体障がい者手帳、戦傷病者手帳、精神障がい者保健福祉手帳または療育手帳の交付を受けている方）

・子育て・高齢者等世帯を支援する世帯とは

子育て・高齢者等世帯を支援する直系血族又は扶養義務を負っている3親等内の親族の方がいる世帯

의원별 정책검토보고서

활 동 국	일본(오사카, 고베, 교토)
활동목적	- 저출산·고령화사회 대비 빈집활용, 임대주택 공급방안 등 다양한 주택정책 모색 - 경관 계획을 통한 낡은 도심 재창조 사례 견학 및 정책 시사점 도출 - 한인타운 사례를 통한 외국인 이주자 집단정착 주거지 관리 시사점 마련
활동기간	'22.12.25.(일) ~ 12.28.(수)

활 동 자	성 명	민 병 주 (서명)
	소 속	주택공간위원회
〈 검 토 의 견 〉		
○ 이번 공무국외출장은 우리 주택공간위원회 소관 사무 중 ①공공임대주택 시책, ②한옥 등 건축자산의 보존 및 활용, ③주거지정비 및 도시재생사업 등과 관련하여 - 일본(오사카, 교토, 고베)의 유사 사례를 직접 견학하고, 기관(오사카부 주택공급공사, 교토시경관센터, 고베시 도심재정비본부) 방문을 통해 업무담당자 및 전문가 등과 회의, 간담회를 진행함으로써 우리 상임위원회와 소관 집행기관(SH)의 전문성과 업무역량을 강화할 수 있는 계기가 되었음. ○ 우선, 공공임대주택을 공급하는 오사카 주택공급공사(OPHC)는 「地方住宅供給公社法」에 따라 임대주택을 건설해 오고 있는데, 1990년대부터는 노후공공임대주택 재건축사업 등을 통해 공공임대주택을 개량 또는 신규 공급해 오고 있음. - 최근 오사카 주택공급공사(OPHC)는 오사카부(大阪府)에서 보증하는 민간임대주택을 보완하는 역할을 주로 수행하고 있는데, 이러한 이유는 민간임대주택시장에 공공의 개입을 최소화하기 위함임. - 즉, 민간이 시행하고 있는 임대주택사업 영역에 공사(OPHC)가 직접 개입할 경우, 임대주택 공급대상과 범위의 중복 문제로 임대주택과 관련한 자원의 낭비가 초래될 수 있어 민간임대주택시장에 대한 공공부문의 개입은 최소화하는 방향으로 사업을 진행하고 있음. - 이러한 임대주택시장 상황을 감안할 때, 오사카 주택공급공사(OPHC)는 민간임대주택시장에서 담당하기 어려운 정책 사각지대를 해소하는 방향으로 임대주택공급 목표를 수립하고 관련 사업을 추진하는 것으로 파악됨. ○ 한옥 등 우리나라 건축자산의 보존, 관리 등을 위한 대안 마련에 참고할 수 있도록 교토시경관센터를 방문하여 전통경관 보존 방안에 대하여 확인한 결과, - 핵심적인 사항은 정부, 지자체, 주민, 전문가 등 마을 건축자산의 보존과 관리와 관련한 다양한 주체들이 공동의 노력을 기울이고 있었음.		

- 관련 주체 간 원활한 협력적 거버넌스는 전통경관의 보전·관리·활용·관광 등을 위한 프로그램 및 실천방안 마련과 과거부터 미래까지 전통경관 보존의 연속성 확보를 위한 밑바탕이 되고 있는 것으로 파악됨.
 - 서울시내 전통경관의 보전, 관리, 활용 및 관광자원화를 위해서는 시민, 행정 등 일정권역의 개별 구성원 간 거버넌스 구축이 선행되어야 하고 이를 위한 대안으로 ‘시의원 지역구’를 대상으로 협력적 거버넌스 구축을 위한 예산 및 제도적 지원의 필요성을 인식하게 되었음.
- 도시재생과 관련하여 항구로서 기능이 쇠락한 고베항을 수변경관이 특화된 도시(하버랜드)로 재생한 사례를 시찰함
- 하버랜드는 고베시, 주택도시정비공단(UR), 민간 등 민관협력사업으로 1991년 고베역(JR) 남쪽 지구 옛 화물역터 23ha를 고베항과 연계하여 도시재생사업을 진행함.
 - 이 사업은 지금까지 관 주도의 도시재생사업에서 탈피, 민간의 창의적인 아이디어를 접목하고 행정은 인허가, 공공임대주택 공급 등의 업무를 지원함.
 - 서울에서도 한강 또는 지천 인근 도심노후화가 진행되는 지역에 있어서 하버랜드와 같은 워터프론트 개발을 통해 도시활력을 제고하는 방안마련이 필요하다 사료됨.

활 동 국	일본(오사카, 고베, 교토)
활동목적	- 저출산·고령화사회 대비 빈집활용, 임대주택 공급방안 등 다양한 주택정책 모색 - 경관 계획을 통한 낡은 도심 재창조 사례 견학 및 정책 시사점 도출 - 한인타운 사례를 통한 외국인 이주자 집단정착 주거지 관리 시사점 마련
활동기간	'22.12.25.(일) ~ 12.28.(수)

활 동 자	성 명	유 정 인 (서명)
	소 속	주택공간위원회
〈 검 토 의 견 〉		
○ 우리나라는 수도권과 광역시 중심의 일부 도시를 제외하면 대부분 도시에서 인구감소가 뚜렷해지고 있음. - 행정안전부 주민등록통계에 따르면, 서울의 인구는 2016년 5월말 당시 처음으로 1천만 명 아래로 떨어졌으며, 2022년 6월 현재는 950만명으로 집계되고 있으며, 서울의 합계 출생률은 0.59명으로 전국에서 가장 낮은 것으로 나타나고 있음(통계청, 2022.11.23.). - 이러한 인구감소는 장기적으로 서울의 경쟁력을 위협하는 요소가 될 것이기 때문에 주택과 공간정책 관점에서 바람직한 대책 마련이 시급히 요구될 것으로 예상됨. ○ 금번 공무국외출장의 실무추진단장으로서 앞서 진행되고 있는 인구감소에 따른 급격한 사회변화에 적극 대응하기 위하여 일본의 주택 및 공간정책을 벤치마킹하고자 오사카, 교토, 고베 방문을 추진하게 되었음. - 이번 방문을 통해 도시재생, 공간혁신, 임대주택 정책, 외국인 커뮤니티를 중점적으로 살펴보고 이에 대한 시사점을 발굴하는 데 목표를 두었음. ○ 이를 구체적으로 살펴보면, 오사카 방문은 고령사회에 대비하기 위한 일본의 임대주택정책, 빈집 활용에 대한 사례조사 등이 목적이었으며 관련 기관을 매일 최소 1곳 이상 방문함으로써 견문을 넓히고 서울에 적용할 시사점을 찾는 데 주안점을 두었음. - 특이한 사실은 오사카부 주택공급공사(OPHC)는 노인, 청년 등 1인가구를 위한 별도의 주거정책을 추진하고 있지 않았음 - 반면, 서울주택도시공사는 노인, 청년 등 1인가구 외에도 서울시민의 주거안정 및 주거복지 정책을 망라하여 담당하고 있으므로 오사카부 주택공급공사(OPHC) 보다 권한과 역할이 상대적으로 크고 이에 따른 사업의 범위도 넓게 형성되어 있음을 확인할 수 있었음. (서울주택도시공사(SH)는 공적임대주택, 영구임대주택 공급뿐만 아니라, 주거복지 대상을 저소득층부터 중산층까지 포함하는 등 시민 주거복지를 위한 다양한 역할을 추진 중) ○ 고베시를 방문해서는 다양한 문화가 혼재되어 있는 이주민 집단 정착 주거지를 방문하여 선형의 상업가로를 중심으로 발전된 공간적 특성을 살펴보았는데, 이러한 시사점은 향후 서울의 지역별 이주민 커뮤니티에 대한 공간 구상에 도움이 될 것으로 판단됨.		

활 동 국	일본(오사카, 고베, 교토)
활동목적	- 저출산·고령화사회 대비 빈집활용, 임대주택 공급방안 등 다양한 주택정책 모색 - 경관 계획을 통한 낡은 도심 재창조 사례 견학 및 정책 시사점 도출 - 한인타운 사례를 통한 외국인 이주자 집단정착 주거지 관리 시사점 마련
활동기간	'22.12.25.(일) ~ 12.28.(수)

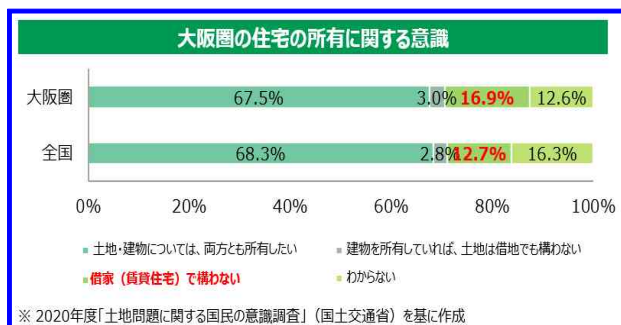
활 동 자	성 명	김 태 수 (서명)
	소 속	주택공간위원회
〈 검 토 의 견 〉		
○ 공익재단법인 교토시 경관센터가 수행하고 있는 경관정책은 우리나라에서 진행되고 있는 도시재생프로그램과 유사한 것으로 이해됨. - 교토시 경관센터는 시민의 복지, 생활 개념을 포함한 도시마스터프로그램을 운영하고 있으며, 이를 실현시키기 위해서 ①지역보존지역, ②재생지역, ③신시가지 등 3개 세부지역으로 나누고 각 지역에 부합하는 도시재생정책을 운영하고 있음. - ①지역보존지역은 지역 내 고유자산을 어떻게 활용하는가에 초점을 두고 진행하는데, 자연환경, 경관적 가치 등을 중심으로 교토의 도시재생전략을 설정, 관리함. - ②재생지역은 도심 내 노후 건물과 빈집(空家)이 밀집한 지역에 대하여 빈집세 도입, 민간부문 투자를 위한 제도적 환경 마련 등 지자체의 적극적인 개입을 통해 건축물 노후화 개선을 유도하고 빈집을 활용하는 사업을 추진하는 지역임. - ③신시가지는 새로운 기능의 집적을 중심으로 탈탄소, 자연공생 및 순환형 도시조성 등 창조적 도시의 모습으로 전환을 꾀하는 지역임. - 결국, 교토시의 도시재생프로그램은 지역전통을 기반(지역보존지역)으로 현안 해결(재생지역)과 미래 준비(신시가지)가 어울어지는 개념으로 추진되고 있음. ○ 이러한 경관정책을 운용한 결과, '현재 교토의 도시재생은 활발하게 진행되고 있다'라고 자체평가를 하는 상황임. - 이에 대한 근거로 경관센터가 도시재생을 위한 다양한 방법을 적용함에 있어 각 지역에 거주하는 주민들의 적극적인 참여를 독려하고 주민의견을 최대한 확인, 반영하기 위하여 계획주체(지자체 등)가 노력함으로써 경관정책 결과물의 주민 만족도가 높음. - 이외에도 경관정책 운영을 위한 개별 프로그램의 성공적인 추진도 지역 내 주민의 의견을 반영하여 진행한 것이 핵심이라고 생각하고 있음. - 특히, 인상적인 점은 경관정책 결과물이 해당 마을 주민들에게 장래지도(將來地圖, 미래 마을의 모습)가 어떻게 될 것인지를 제시함에 따라 주민들의 적극적인 참여를 통해 만들어진 지역의 미래 모습을 확인할 수 있다는 사실이었음. - 이에 대하여 우리도 서울시민들에게 향후 도시의 모습을 설명할 때 학술적, 이론적으로 제시되는 복잡하고 추상적인 개념을 제시하는 것보다 시민들이 직관적이고 쉽게 받아들일 수 있도록 하는 대안을 마련할 필요가 있겠음.		

활 동 국	일본(오사카, 고베, 교토)
활동목적	- 저출산·고령화사회 대비 빈집활용, 임대주택 공급방안 등 다양한 주택정책 모색 - 경관 계획을 통한 낡은 도심 재창조 사례 견학 및 정책 시사점 도출 - 한인타운 사례를 통한 외국인 이주자 집단정착 주거지 관리 시사점 마련
활동기간	'22.12.25.(일) ~ 12.28.(수)

활 동 자	성 명	박 승 진 (서명)
	소 속	주택공간위원회

〈 검 토 의 견 〉

- 2020년 조사된 오사카권(전국권)의 주택소유에 관한 의식을 살펴보면, 토지 및 건물 둘 다 소유를 희망하는 비율은 67.5%(68.3%)에 이르는 반면, 임대주택도 상관없다는 비율은 16.9%(12.7%)에 달하고 있음.



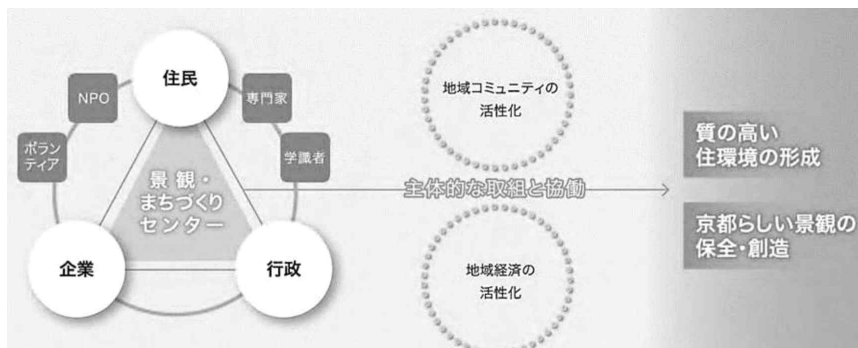
- 우리나라도 2022년 2월 국토연구원에서 발표한 '2030 미혼 청년의 주거 여건과 주거인식'에 따르면, 20~30대 미혼 무주택자 77%는 "내 집은 꼭 소유해야 한다"고 응답
 - 한국과 일본의 주택정책은 주택매매에 기반한 재고주택 관리의 중요성이 증가하며, 이외 약 15% 내외에 해당하는 가구를 대상으로 한 임대주택의 지속적인 공급이 필요함.
- 이때, 재고주택 관리에 있어서 한국과 일본의 재건축 연한 차이가 뚜렷하게 나타나는데,
- 서울주택도시공사(SH)은 최소 40년 또는 50년을 재건축 연한으로 보는 반면, 일본 오사카부 주택공급공사(OPHC)는 50년에서 70년까지를 재건축 연한으로 보고 있었음.
 - 특히, 일본의 경우 유지보수를 통해 재건축 연한을 100년까지 확대하는 등 장수명 건물을 지향하고 있다는 점이 인상적이었으며, 우리나라의 민간아파트의 경우 30년 초과를 재건축 기준으로 보는 현행 제도의 적정성에 대해서는 향후 지속적인 논의가 필요하다고 사료됨.
- 오사카시 시립주택박물관 방문으로 일본의 역사를 시대별로 체험할 수 있었고 특히 당시 시대상을 글이 아닌 공간으로 구현하여 체험할 수 있도록 한 전시가 인상적이었음.
- 서울시에서도 향후 시민들이 서울의 변화 모습을 시각적으로 직접 느낄 수 있도록 '서울시 공간 기획'을 수립, 전시하는 방안도 고민할 필요가 있다고 생각함.

활 동 국	일본(오사카, 고베, 교토)
활동목적	- 저출산·고령화사회 대비 빈집활용, 임대주택 공급방안 등 다양한 주택정책 모색 - 경관 계획을 통한 낡은 도심 재창조 사례 견학 및 정책 시사점 도출 - 한인타운 사례를 통한 외국인 이주자 집단정착 주거지 관리 시사점 마련
활동기간	'22.12.25.(일) ~ 12.28.(수)

활 동 자	성 명	박 석 (서명)
	소 속	주택공간위원회

〈 검 토 의 견 〉

- 도시재생의 일환으로 추진하고 있는 오사카시 역사적·문화적 경관보존 관련 정책 요약
 - 오사카의 역사문화자원을 발굴하기 위하여 지역 내 일반인, 기업 및 민간단체 등이 포함되는 협의체를 발족하고 경관가이드라인에 따른 마을만들기 추진
 - 경관가이드라인에 따른 공공시설 정비 및 외관보수 등을 수행할 경우 오사카시에서 공사비의 2/3 이내 보조금 지급
- 경관보전과 관련하여 고베시 도심재정비본부 방문하여 질의·답변한 결과,
 - 한국은 건축물 축조 시 일정부분 식재를 심고 조형물도 설치하도록 규정하고 있는데 반하여, 일본은 녹화나 조형물 설치에 대한 법적 규제는 없으나, 건물의 일정 면적은 옥상정원이나 발코니로 설치토록 하는 등의 규제는 존재하는 것으로 확인됨.
 - 또한, 고베시는 ESG(환경(Environmental), 사회(Social), 지배구조(Governance))를 직접 적용하지는 않으나, 제로에너지(Zero-Energy) 건축물 건립을 위하여 노력하고 있음.
- 교토시 경관, 마을 만들기 센터는 주민, 기업, 행정의 파트너십을 통해 지역커뮤니티 및 지역경제 활성화를 도모함으로써 수준 높은 주거환경을 형성하고 교토다운 경관을 보전하고 창조하는데 가교역할을 수행하고 있었음.



- 특히, 교토시는 경관만들기의 일환으로 「지구온난화 대책 조례」를 통해 2030년까지 온실가스 40% 감축 목표를 달성하기 위해 주민과 기업 및 정부가 포괄적으로 참여하는 시스템을 운영 중에 있음.

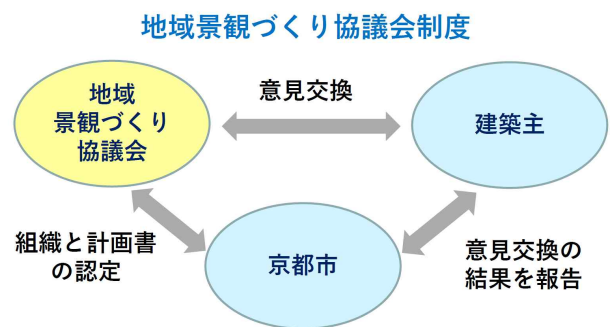
활 동 국	일본(오사카, 고베, 교토)
활동목적	- 저출산·고령화사회 대비 빈집활용, 임대주택 공급방안 등 다양한 주택정책 모색 - 경관 계획을 통한 낡은 도심 재창조 사례 견학 및 정책 시사점 도출 - 한인타운 사례를 통한 외국인 이주자 집단정착 주거지 관리 시사점 마련
활동기간	'22.12.25.(일) ~ 12.28.(수)

활 동 자	성 명	신 동 원 (서명)
	소 속	주택공간위원회

〈 검 토 의 견 〉

○ 공익재단법인인 ‘교토시 경관센터’를 방문(2022.12.26. 10~12시)하여 전무이사 기타가와 氏로부터 천년도시 교토를 위해 센터에서 시행하고 있는 사업개요와 함께 매년 2%씩 감소하고 있는 전통가옥(교오마치야)를 보전하기 위한 정책 등을 감명깊게 소개받음.

- 경관센터는 지역마을만들기 활동을 지원하기 위하여 ‘지역경관만들기협의회’ 제도를 운영하고 있는데, ①건축주가 경관지역에서 건축물을 건축할 경우, ②지역경관만들기협의회와 의견교환(의견수렴 및 협의)하고 ③건축주는 의견교환 결과보고서를 교토시에 제출하면, ④교토시는 지역경관만들기협의회와 경관조성계획서를 공유함으로써 최종적으로 건축여부가 결정됨.



- 지역경관만들기는 해당 지역에서 수행하는 지역개발사업을 무조건 반대하기 보다는 지역 보전 조건 등을 경관가이드라인에 포함시키고 관련 주체 간 상호 의견수렴을 통해 궁극적으로 지역경관 피해가 최소화되고 쾌적한 주거환경을 확보할 수 있음

○ 이와 유사한 우리나라 사례로서 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」에서 규정한 "사업추진협의회"를 살펴보면,

- 본 협의회는 도시재생사업의 원활한 시행을 위하여 도시재생사업의 시행자, 관련 이해관계자 및 행정기관 등으로 구성된 협의체를 의미하며,
- 사업추진협의회는 도시재생사업과 관련된 이해당사자들의 의견을 모으고, 사업추진에 필요한 사항에 대하여 이해 및 협조를 구하며, 사업추진에 대한 공감대를 형성하여 이견과 갈등을 조정하는 역할을 수행하고 있음

○ 공공부문이 주도하여 주민들의 의견을 듣고 이를 정책에 반영코자 한다는 점에서 일본의 지역경관만들기협의회와 우리나라의 사업추진협의회는 유사한 구조를 가지고 있다고 사료되나, 향후 주민들의 의견수렴이나 공청회 과정이 형식적으로 추진되지 않고, 일방적인 행정이 되지 않도록 서울시정을 점검할 때 면밀히 살펴볼 필요가 있겠음.

활 동 국	일본(오사카, 고베, 교토)
활동목적	- 저출산·고령화사회 대비 빈집활용, 임대주택 공급방안 등 다양한 주택정책 모색 - 경관 계획을 통한 낡은 도심 재창조 사례 견학 및 정책 시사점 도출 - 한인타운 사례를 통한 외국인 이주자 집단정착 주거지 관리 시사점 마련
활동기간	'22.12.25.(일) ~ 12.28.(수)

활 동 자	성 명	이 민 석 (서명)
	소 속	주택공간위원회

〈 검 토 의 견 〉

○ 오사카부주생활기본계획(住まうビジョン・大阪)에 따른 오사카부 주택공급공사(OPHC)의 역할은 오사카부 주택정책의 과제 해결을 위해 관련 사업을 전개하는 역할을 담당하는 공적단체임.



- 2021년도 기준 오사카부 주택공급공사(OPHC)는 사업수익 202억엔 중 140억엔이 공사 내부의 월세 임대수익으로 충당하며, 이 중 120억엔은 유지보수 등에 사용하고 있는 것으로 확인됨.

- 서울주택도시공사(SH)는 서울시가 전액 출자하여 설립한 지방공기업으로 매년 서울시의 회의 출자동의, 예산심의나 감사를 받는 것과는 달리, 오사카부 주택공급공사(OPHC)는 오사카부 의회의 직접적인 예산심의나 감사를 받지 않으며, 오사카부의 감사나 외국법인의 감사만 받고 있는 것으로 확인되어, 상대적으로 SH에 비해 자율적으로 운영중인 것으로 파악됨.

○ 오사카부 주택공급공사(OPHC)는 빈집을 줄이기 위하여 보증금 면제캠페인이나 월세를 할인해주는 방식 등을 채택하고 있으며,

- 임대주택 유지보수와 관련해서는 평소에 물이 새거나 하는 일상적인 수선이 필요한 경우에는 공사에서 직접하고, 그 외의 경우에는 지역별로 유지보수업체를 정해서 협력하는 방식으로 추진하고 있음.

○ 오사카부 주택공급공사(OPHC)는 어포더블 주택(저렴한 월세로 살 수 있는 양질의 주택)을 실현시키기 위해서 최대한 임대료를 동결하는 방향으로 정책을 유도함.

- 다만, 공사가 임대주택사업과 관련하여 국가보조 등을 받지 않기 때문에 임대주택사업을 지속하기 위해서는 월세수입으로 충당해야 하며, 이 때문에 임차인이 월세를 ①채납하는 경우에는 ②독촉장을 보내고 2~3개월 정도 ③유예기간을 부여한 다음, 늦어도 10개월 이내에는 ④강제퇴거를 유도하는 것으로 확인되었음.

활 동 국	일본(오사카, 고베, 교토)
활동목적	• 저출산·고령화사회 대비 빈집활용, 임대주택 공급방안 등 다양한 주택정책 모색 • 경관 계획을 통한 낡은 도심 재창조 사례 견학 및 정책 시사점 도출 • 한인타운 사례를 통한 외국인 이주자 집단정착 주거지 관리 시사점 마련
활동기간	'22.12.25.(일) ~ 12.28.(수)

활 동 자	성 명	이 봉 준 (서명)
	소 속	주택공간위원회
〈 검 토 의 견 〉		
○ 일본의 급격한 고령화에 따른 노인 고독사 문제를 해결하기 위하여 오사카부 주택공급공사가 실시하고 있는 ‘노인지킴이 지원서비스(미마리오)’는 서울시에서도 활용할 수 있는 프로그램이라고 생각함. - 이 서비스는 24시간에 한 번 노인이 냉장고를 여닫으면 진동감지센서를 통해 활동한다는 것을 체크하는 방식인데, 고독사를 방지하기 위한 정책으로 이해되며 우리나라도 이를 참고하여 IT 기술을 다양하게 활용할 수 있는 방안을 마련할 필요가 있다고 판단됨. ○ 교토 경관센터에서 말하는 경관보존은 우리나라 한옥보존정책과 유사한 것으로 파악되는데 주로 공공의 역할을 강조하고 있음. - 교토시는 전통가옥인 교토마치야의 외부경관을 최대한 유지·보존하기 위해서 한 호(戶)당 200만엔에서 300만엔 사이의 유지보전 비용을 정책적으로 지원하고 있음. - 한편, 교토마치야 유지보전을 위해 기업으로부터 기부금을 받을 수 있도록 관련 제도를 정비 중에 있고, 교마치야 등 오래된 전통가옥을 사옥으로 쓰는 기업에 대해서는 각종 세제상 지원을 제공하고 있음. - 다만, 경관보존에 대한 공공의 역할도 중요하지만, 교토시의 지역경관만들기협의회 운영 기조 등을 반영한다면, 민간의 역량을 지역발전에 적극 활용할 수 있는 방안이 필요함. - 이에 일본의 마을만들기사업이 일반적으로 주민 주도의 상향식 접근(bottom-up)으로 진행되고 있다는 점에 착안한다면, 공공서비스 및 데이터 등을 민간에 개방하고 이를 활용한 정책 제안을 폭넓게 수집하는 방안을 고려할 수 있음. ○ 고베시 도심재정비분부는 고베시의 미래상 정립을 디자인, 혁신·문화, 인프라의 3개 목표와 교통, 경관, 주거, 산업, 관광, 방재, 환경 및 활기(にぎわい) 등 8개 부문에 중점을 두고 진행함. - 특히, 도심 내 도시재정비지역인 ‘산노미야 주변지구’는 고베시 도시·경제 활성화에 중요한 사업으로 인식됨에 따라 ‘재정비 기본구상’ 수립(2015)에 따른 세부사업을 시행함. - 고베시가 청년층을 대상으로 한 정책을 수립하는지 여부를 확인하는데 한계가 있었으나, 기본구상에는 대학생 등 젊은층이 와서 놀 수 있고 여기서 취직, 결혼해서 살 수 있는 공간, 가슴설레는 이벤트와 매력 있는 공간, 거주할 수 있는 공간, 즐겁고 배우고 싶은 공간을 만들고 싶다는 의지는 확인할 수 있었음.		

활 동 국	일본(오사카, 고베, 교토)
활동목적	- 저출산·고령화사회 대비 빈집활용, 임대주택 공급방안 등 다양한 주택정책 모색 - 경관 계획을 통한 낡은 도심 재창조 사례 견학 및 정책 시사점 도출 - 한인타운 사례를 통한 외국인 이주자 집단정착 주거지 관리 시사점 마련
활동기간	'22.12.25.(일) ~ 12.28.(수)

활 동 자	성 명	이 성 배 (서명)
	소 속	주택공간위원회
〈 검 토 의 견 〉		
○ 교토시 경관센터는 부모세대로부터 이어진 마을경관을 어떻게 유지하고 후대에 계승할 것인가에 초점을 맞춘 전통가옥 보존 정책을 지속적으로 추진하고 있음. - 그런데 교토시가 확인한 결과, 매년 2% 정도의 전통가옥이 멸실 또는 철거되고 있어 이에 따른 원인을 살펴 봄. - 전통가옥 밀집 지역은 ①주차장이 협소하거나 부족하고, ②각종 쓰레기 처리가 불편하는 등 생활기반시설이 낙후되거나 부족하고, ③지역 내 인구감소에 따른 전통가옥 수요의 감소로 주민들의 재산상 손실이 장기화되는 실정임 - 반면에 개인의 재산권을 강제할 수 있는 근거도 없고 주민들의 생활불편은 스스로 감내해야 한다는 상황이 지속될 때, 마을 주민들이 전통가옥 보존보다는 주거환경의 질을 개선하기 위한 노력이 증가할 것으로 예상됨. - 이로 인해 향후 일본(교토시)의 전통가옥에 대한 보존 정책이 시민들에게 어느 정도 공감대를 확보하고 계속 지속될 것인지에 대한 문제는 해결해야 할 과제임. ○ 교토시가 과거의 화물열차 노선을 폐선하지 않고, 관광지와 주변 경관을 연계하여 문화관광명소로 재정비한 토롯코 화물열차 노선 개발사례를 견학함. - 이러한 사례를 바탕으로 서울시 내 폐선부지(연남동) 또는 최근 착공한 위례선 도시철도(트램)를 활용한 공원 및 녹지 조성, 주민 휴식공간 제공 등과 같이 사람들이 모이고 즐길 수 있는 공간을 만드는 것에 대해서도 고민이 필요하다고 생각되었음. ○ 이외에도 고베시에서 추진하는 다이어트 도로, 걷고 싶은 도로 및 지하공간 리뉴얼 등을 공공디자인 개념에 접목하여 추진한 정책이 인상적임. - 서울시도 도심부 경쟁력 제고를 위해 기존 자동차가 이용하는 도로를 다이어트하고 확보한 잔여 공간을 걷고싶은 거리로 활성화함으로써 매력 있고 활력 있는 공간으로 재구조화하고 있는데 여기에 공공디자인을 접목할 수 있는 방안에 대한 고민이 필요하겠음. - 특히, 워터프론트 구성에 있어 과거 지하2층 상선용 석조 도크를 중심으로 문화, 상업, 업무시설 등을 광장과 배치하고 도심과 연계하는 등 수변공간 재창출을 통해 지역 활성화를 도모하는 방법을 서울시에 접목하는 방안을 검토할 필요가 있다고 사료됨.		

활 동 국	일본(오사카, 고베, 교토)
활동목적	• 저출산·고령화사회 대비 빈집활용, 임대주택 공급방안 등 다양한 주택정책 모색 • 경관 계획을 통한 낡은 도심 재창조 사례 견학 및 정책 시사점 도출 • 한인타운 사례를 통한 외국인 이주자 집단정착 주거지 관리 시사점 마련
활동기간	'22.12.25.(일) ~ 12.28.(수)

활 동 자	성 명	최 진 혁 (서명)
	소 속	주택공간위원회
〈 검 토 의 견 〉		
○ 고베 도심 내 위치한 롯코산 비탈길을 활용한 재정비사례를 시찰한 결과, - 철도형 케이블카를 통해 대중교통을 연계한 가든테라스를 살펴보고 고베시를 비롯한 인근 도시의 개발현황을 조망할 수 있는 기회가 되었음. - 롯코산 케이블카와 가든테라스는 우리나라의 경우처럼 도심 한가운데 위치한 남산과 케이블카, N서울타워와 타워 내 입점한 상가 등의 사례와 비교할 수 있었으며, 케이블카와 대중교통을 연계한 직주락을 함께할 수 있는 공간구상의 필요성을 확인할 수 있었음. ○ 1995년 1월, 고베대지진 이후 피해복구과정에서 도심기능이 쇠락한 고베항 인근 지역에 대하여 재정비 계획을 수립하고 고베항과 연계하여 하버랜드를 조성했는데, 이는 도시재생 및 지역활성화에 기여한 사례로 소개되고 있음. - 하버랜드는 포트타워, 대관람차, 노천공연장, 영화관, 쇼핑시설 등이 집적하여 위치하는 대형컴플렉스 워터프론트몰 형태로 운영중임. - 특이한 점은 한국은 식품위생법, 도로교통법, 건축물관리법 등 현행 법령의 규제로 인하여 지자체의 허가 없이 무단으로 인도에 테이블을 놓는 것을 불법으로 규정되어 있는 반면, 하버랜드의 1층 상가는 인도에 테이블을 자연스럽게 설치하여 활용하고 있었음. ○ 이에 고베시를 대상으로 1층 상가에서 인도에 테이블을 놓는 것이 불법이 아닌지 여부에 대하여 질의를 한 결과, - 고베시 도심재정비본부의 회신에 따르면, 최근 일본 국토교통성의 도로법 규제 완화로 인해 보행자중심도로로 등록할 경우 1층 상가의 경우 인도 위 테이블 설치가 허용되고 있음을 회신하였음. - 이에 대하여 서울수도 워터프론트 등 저층부 상권 활성화 등을 위해서 1층 상가는 보행자중심도로 등 제한된 경우에 한하여 인도 위 테이블을 설치할 수 있도록 허용하는 방안을 긍정적으로 검토할 필요가 있겠음.		