

해외출장복명서

기 간: 2019. 06. 10~2019. 06. 13

출장지: 일본 도쿄, 요코하마

출장자: 김지혜, 노민지

I. 출장개요

1. 출 장 지: 일본 동경

2. 출장기간: 2019. 6. 10(월) ~ 2019. 6. 13(목) (3박 4일)

3. 출 장 자

소속	직급	성명
국토연구원	책임연구원	김지혜
국토연구원	책임연구원	노민지

4. 출장목적

- 임대주택 등 주거복지 사업에 대한 환경 변화를 우리나라보다 먼저 경험한 일본의 공영주택 공급 기관 방문
 - 응능응익형 임대료 체계, 공영주택 국고보조, 규모, 공급 상황 등을 조사하여 우리나라의 공공임대주택 유형통합 임대료 체계 마련을 위한 유용한 시사점 도출
 - 일본의 공공임대주택 입주자 모집절차, 신청자 자격확인 방안, 응능응익제도 효과 등을 조사하여 국내 공공임대주택 입주자의 형평성 확보와 지속가능한 임대주택사업 운영을 위한 정부정책 지원의 효율화 도모

- 서비스부 고령자주택, 실버피아 등 고령자를 위한 임대주택을 공급, 관리하는 기관 방문
 - 고령화 진전에 따른 일본 주택정책의 방향과 고령자전용 임대주택의 제공 서비스, 비용부담의 구조 등을 파악하여 시사점을 도출

II. 출장일정

일정 (요일)	출발지	도착지	방문기관	주요 수행업무	관계자
6월10일 (월)	인천	도쿄	-	(09:00) 인천공항 출발 (11:20) 나리타공항 도착	OZ 0102
			고령자 주택재단	(15:00-17:00) 고령자주택재단의 역할, 운영 체계, 임대료 산정기준 및 현황 논의	Murayama 전무이사장 외 4인
6월11일 (화)			국토교통성	(10:00-12:00) 일본 응능응익제도, 공영주택 공급방식, 사업비 보조 등에 대한 논의	Suzuki 보좌관 외 3인
			요코하마 시청	(15:00-17:00) 요코하마 시영주택 공급방식, 고령자우량임대주택에 대한 논의	Matsukuma 외 3인
6월12일 (수)			산야지구	(10:00-12:00) 산야지구 답사	-
			동경대학교	(15:00-17:00) 일본 응능응익제도 문제점 및 한국 도입시 주의사항 등 논의	Asami Yasushi 교수
6월13일 (목)			도영주택 단지	(10:00-11:30) 하쿠닌초 3지역 내 도영주택, 실퍼비아 단지 견학	Miwako Nomura 외 3인
			동경도청	(13:00-14:00) 동경도 도영주택 공급방식, 임대료 수준 등 논의	Yoshikawa 외 3인
	도쿄	인천		(17:55) 나리타공항 출발 (20:35) 나리타공항 도착	KE 5744

III. 수행사항

1. 고령자주택재단

1) 일시: 2019. 6. 10(월) 15:00-17:00

2) 참석자

- 고령자주택재단: Murayama 외 3인
- 고령자주택협회: Nagano 1인

3) 주요 논의내용

(1) 고령자주택재단 소개 및 설립배경

- 고령자주택재단은 1993년 후생노동성과 국토교통성이 공동으로 출자하여 설립된 기관
 - 고령자주택재단의 초기 업무는 주택·도시재생공단(現 도시재생기구)이 공급한 본하주 요코하마 시니어주택 관리에서 시작
 - 본하주 요코하마 시니어주택은 현재의 서비스부 고령자주택의 전신
- 현재는 시니어주택 관리, 임대료 채무보증, 맨션 재건축 채무보증, 리폼 용자 등 업무 담당
 - 고령자주택재단이 관리하는 주택은 민간에서 공급하는 고령자주택이 아닌 공공에서 공급하는 고령자주택

(2) 고령자주택재단 조직 변화

- 고령자거주안정확보법 제정, 2001년
 - 고령자거주안정확보법이 제정되면서 고령자우량임대주택을 등록 받는 업무와 등록된 주택을 고령자가 빌릴 때 임대료를 보증해주는 업무를 담당
 - 이때부터 고령자주거지원센터 역할을 담당하게 되었고, 3가지 고유 업무가 법에 의해 지정됨(임대료 채무보증, 재건축 채무보증, 리폼 용자)
- 주택 세이프티넷법 제정, 2007년
 - 민간시장 임대인은 소득이 낮을수록 주택 임대를 꺼려하기 때문에 고령자, 저소득자 등이 걱정된 민간임대 주택을 찾는데 어려움이 존재하였음

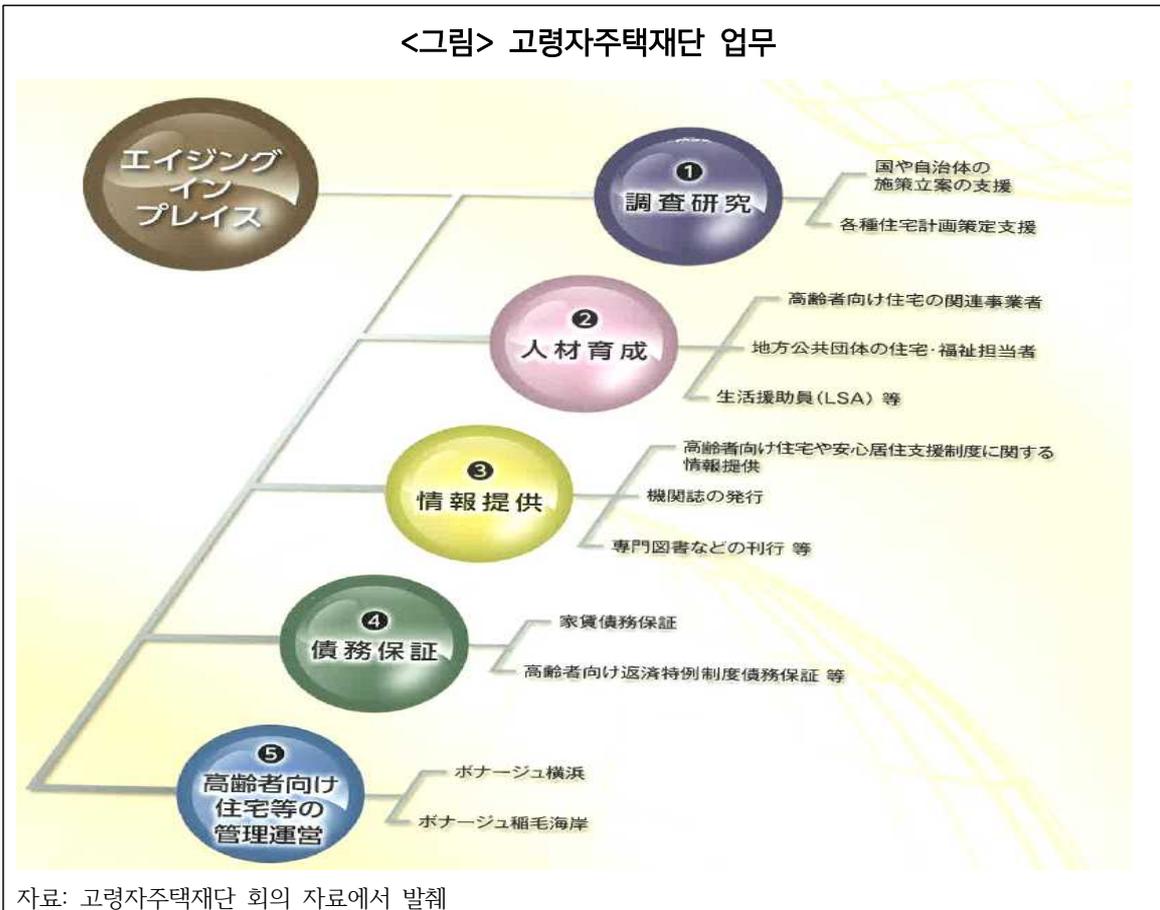
- 주택 세이프티넷법이 제정되면서 고령자뿐 아니라 장애인, 아동양육가구, 저소득자, 외국인 등 임대주택에 입주하기 어려운 계층들이 입주를 거절당하지 않도록 고령자주택재단의 임대료 보증업무 대상 계층이 확대됨
- 고령자주거안정확보법 개정, 2011년
 - 민간이 잘할 수 있는 일을 공공이 나설 이유가 없다는 목소리가 커짐
 - 이에 법에 의해 지정된 고유 업무가 철회됨. 그러나, 법정 업무가 철회된 이후에도 펀드를 만들어서 해당 업무를 계속 담당하고 있음
 - 국가가 지정업무를 철회하는 대신 지급한 보조금으로 현재 재단이 운영되고 있음
 - 또한, 등록을 마친 임대주택의 임대인 요청에 의하여 해당 등록주택에 입주하는 고령자의 임대료채무보증 하는 업무 등 담당

(3) 고령자주택재단 주요 업무와 역할

- 채무보증 및 용자
 - (주택 임대료 채무보증) 저소득층이 임대료를 못내면 고령자주택재단이 보증한다는 내용의 보증업무 수행
 - (재건축 용자 채무보증) 맨션 등 재건축 비용에 대한 채무보증(채권자는 주택금융기구)
 - (리폼 용자) 자가집을 갖은 고령자가 리폼(배리어프리 등)시 용자에 대한 보증. 구체적인 보증 내용은 원리금 상환에 대한 이자만 지불하고, 원금은 사망 후 집을 팔아서 해결한다는 내용의 보증(채권자는 주택금융기구)
 - 보증재원은 생명보험회사, UR, 은행, 건설회사 등에서 출연한 16억엔의 기본재원 존재
- 고령자주택 등 관리·운영
 - 현재 보나쥬 요코하마 시니어주택 170호, 미나미 카이칸 60호, 총 230호의 고령자주택 관리 중
- 조사연구
 - 후생노동성, 국토교통성 등 정부부처 협력 연구, 고령자 주거지원 등 관련 연구 수행 또는 지원
 - 국토교통성은 집을 짓는 하드웨어 담당, 후생노동성은 소프트웨어 측면을 담당하는데 고령자주택재단은 어떻게 집을 짓고, 어떻게 지원해야 하는지에 관한 연구를 수행하여 두 기관의 협력방안 강구
 - 보조금은 1년에 국토교통성에서 약 2,000만엔, 후생노동성에서 약 3,000만엔 지원받고 있음

○인재 육성 및 정보제공

- 고령자 관련 인력 연수 교육, 등록주택의 정보제공, 안정거주에 관한 정보제공
- 2011년 이후 서비스부 고령자주택 공급이 활성화되면서 서비스부 고령자주택정보는 고령자주택협회가 제공



(4) 서비스부 고령자주택

- 현재 국토교통성에서 관심이 큰 사업 중 하나는 서비스부 고령자주택
 - 서비스부 고령자주택은 2011년 고령자주거안정법이 개정되면서 민간이 공급하는 주택으로 최근에 특히 많이 공급되는 추이
- 서비스부 고령자주택 현황 및 특징
 - (공급현황) 서비스부 고령자주택은 민간에서 공급하며, 약 24만호가 공급됨: 오사카부, 홋카이도에서 가장 많이 공급되었음
 - (주택조건) 하드웨어 측면: 배리어프리 / 소프트웨어 측면: 안부확인

- (정보제공) 시설, 가격과 관련된 정보를 고령자주택협회 홈페이지에 소개
- (공급업자) 개호 제공 업자, 의료계, 부동산, 건설업자 순
- (이용료 및 제공 서비스) 민간이 공급하기 때문에 땅 값이 이용료에 영향을 크게 미치며, 식비를 포함해 지방은 약 10만엔 정도로 식사까지 공급하는 곳이 90% 이상, 주택 이외 병설된 시설이 있는 경우가 80% 이상
- (개호에 포함된 사항) 통소개호: 목욕, 식사 / 방문개호: 홈헬퍼들이 주택에 와서 서비스 제공 / 고령자들에게 필요한 서비스를 플랜해주는 사무소: 플랜비용은 입주자가 약 10% 부담
- (비용 부담) 신축의 경우는 국가가 10% 부담, 병설되는 시설을 같이 지을 때는 비용의 10% 또는 1,000만엔 지원

4) 시사점

- 고령자주택재단은 임대료 채무보증 업무를 통해 민간이 임대주택 건설에 적극적으로 참여하도록 유도하고 있음
- 민간에서 건설하는 주택에 대해서도 고령자주택재단과 같은 역할을 하는 곳이 있으나, 고령자주택재단은 저소득층을 위해 보증업무를 수행한다는 점에서 차이가 있음



▲ 고령자주택재단 회의 사진

2. 국토교통성

1) 일시: 2019. 6. 11(화) 10:00-12:00

2) 참석자

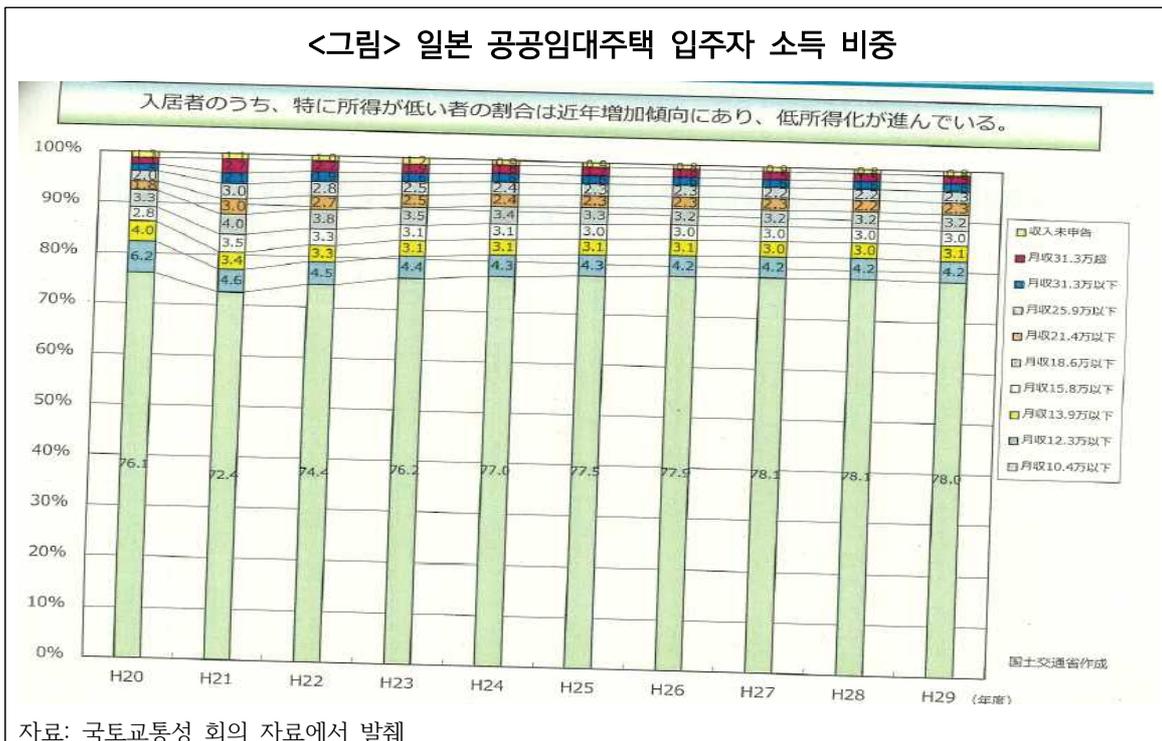
- 국토교통성: Suzuki 보좌관 외 3인

3) 주요 논의 내용

(1) 응능응익제도 관련

○ 입주자 소득 현황

- 공영주택 입주기준이 되는 소득은 25%(소득1분위), 소득기준은 15만 8천엔 이하로 88% 차지
- 공영주택에 거주하는 세대 중 소득이 가장 낮은 계층은 소득 기준이 10만 4천엔 이하로 74% 차지
- 장애인, 고령자 등 배려가 필요한 계층의 소득기준은 21만 4천엔
- 입주자 소득의 전체적인 경향은 저소득자가 증가하는 경향을 보이는데 이는 고령화로 연금 생활하는 고령자가 증가하고 있기 때문임



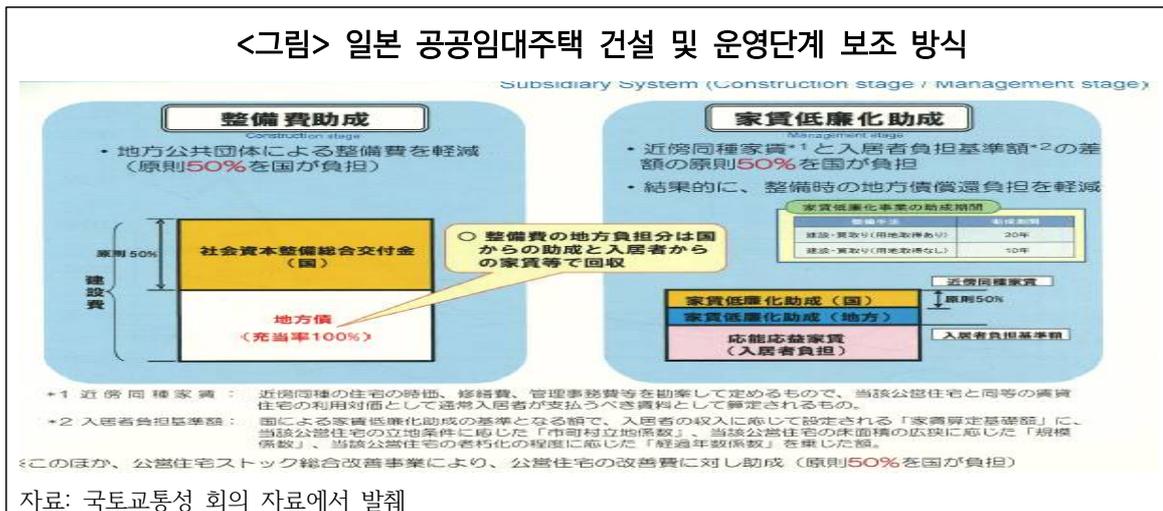
(2) 응능응익제도의 실시 이후 지자체 수입 변화

- 국토교통성 차원에서 따로 조사된 자료는 없으나, 기존 법정한도액 임대료에서 응능응익 임대료로 바뀌면서 감소된 것으로 예상할 수 있는 있음

(3) 공영주택 공급현황, 국고보조

- (공급현황) 공공임대주택 호수는 줄고 있는 상황임
 - 공공임대주택 중 30년 이상 노후주택이 63%로 재건축이 진행되고 있는 상황
 - 다만, 재건축시 인구감소, 공영주택 재고, 응모현황 등을 감안하여 기존 주택의 세대수보다 적게 공급하고 있음
- (사업비 보조)
 - 공영주택 공급방법은 ① 직접 공급, ② 민간이 공급 후 공공이 구입하여 임대, ③ 민간이 공급 후 공공이 빌려서 임대하는 세 가지 방법이 있음
 - (건설비 보조) 이 중, ①, ②번째 방법은 건설비의 1/2 보조, ③번째 방법은 건물소유가 민간이기 때문에 계단, 복도 등 공유공간 건설비 2/3의 50% 보조
 - (임대료 보조) 위 세 가지 방법으로 공급된 임대주택에 입주하는 모든 사람은 공영주택의 임대료를 지불. 때문에 1,2번 방식이 재건축 등으로 임대료가 상승한 경우는 공급자에게 / 3번 방식은 민간임대주택 소유자에게 응능응익 임대료와 시세 차액을 보조. 보조는 중앙과 지자체가 반반 부담
 - 임대료 보조는 입주자 개인에게 보조금을 지급하는 것이 아니라 집주인에게 응능응익 임대료, 시세 차액에 대해서 보조하는 형태
 - 임대주택사업의 임대료 보조기간은 용지를 취득(10년)여부에 따라 10년(용지 미취득), 20년(용지 취득)으로 구분됨
 - 보조기간은 임대료 수입으로 건축비에 대한 수익구조를 맞출 수 있는 기간임. 응능응익임대료 설계 전 시뮬레이션을 통해 도입된 기간임.
 - 주택의 유지관리 비용은 임대료로 충당해야 한다는 원칙이 있음
- 건설비 보조와 관련된 건축비(표준건축비) 기준, 규모기준
 - (건축비 기준) 구조, 층수, 지역에 따라서 표준건축비 존재
 - (정비기준) 전용 25㎡ 이상, 배리어프리, 친환경, 욕실, 화장실의 기본적인 정비 등

- 최근 공영주택 공급실정(신축, 재건축, 차상형)
 - 신규 공급보다 재건축 형태로 공급하고 있으며, H26년 지진의 영향으로 신규로 공급된 경우는 있음
 - 민간임대를 빌려서 임대하는 방식으로 공급된 주택은 약 2만 2천호(전체의 1% 수준)



(4) 공영주택 공가

- 공영주택의 빈집(1년 이상)은 2011년(H23)부터 증가하고 있음
 - 공영주택의 빈집을 줄이기 위해 목적외 사용(공영주택의 빈집을 시장가격으로 공급하는 것)의 절차를 밟아서 저소득자가 아닌 경우에도 응모가능 하도록 하고 있음
 - 또는 빈집을 보육원, 식당 등 서비스 시설로 이용하는 등 빈집을 없애려고 노력하고 있음
 - 빈집이 유학생, 대학생을 위한 임대주택으로 활용되어 젊은 사람들이 들어오는 효과도 창출 (다만, 저소득자가 아닌 경우(목적 외 사용)는 응능응익 임대료를 설정하지 않음)

(5) 개정된 주택세이프티넷 제도 소개

- 개정 배경
 - 민간임대시장에서는 주택확보가 필요한 사람(고령자 단신세대 등)에게 임대해주시기 싫어하는 경향이 존재하나, 빈집 증가, 총인구 감소 등으로 공영주택을 늘리기 어려운 상황에서 민간의 주택을 활용하여 임대주택을 공급하자는 기조 발생

- 개정된 주택세이프티넷 제도의 내용은 크게 3가지
 - (등록제도) 집주인이 고령자, 장애자에게 빌려주겠다고 지자체 등록, 지자체는 정보제공, 임차인이 들어가겠다고 하면 집주인, 임차인이 직접 계약(매입, 전세임대량은 방식이 다름)
 - (민간주택 개보수 등의 비용지원) 임대인 지원
 - (거주자지원 법인 지원) 거주자지원법인(NPO, 시민단체 등)은 임차인에게 등록주택 매칭, 입주를 지원하며, 정부는 법인을 지원

4) 시사점

- 일본의 공영임대주택 입주는 추첨이 원칙이나, 입주 가능한 기준 소득보다 저소득 계층에 대해서는 당첨번호를 여러장 주거나 저소득자 그룹만 따로 추첨하여 당첨확률을 높여주고 있음
- 입주대상 소득보다 수입이 많은 고액수입자의 경우는 위약금 형식으로 기존 임대료의 2배를 물리거나, 시중 임대료(주변 비슷한 규모, 상태)에 준하는 임대료를 부과하여 퇴거를 유도하고 있음
- 응능응의 임대료의 장점은 외부적인 요인에 따라 임대료가 변하지 않는다는 점임
 - 응능응의 임대료 도입전 적용한 법정한도액 임대료는 토지 확보 비용, 건설비에 따라 임대료가 변동되는 구조였음



▲ 국토교통성 회의 사진

3. 요코하마시청

1) 일시: 2019. 6. 11(화) 15:00-17:00

2) 참석자

- 요코하마시청: Matsukuma 외 3인

3) 주요 논의 내용

(1) 공적임대주택 역사

- S50년까지는 초기단계로 공적임대주택이 공급된 시기
- S50~H8년까지는 양적확보에서 질적개선 시기. S55년과 H8년에 공적임대주택과 관련하여 두 번의 개혁이 있었음.
 - S55년 개혁으로 고령자, 장애인, 생활보호대상자, 단신세대의 입주가 가능해
 - H8년 개혁으로 민간주택 매입 후 임대, 민간주택 빌려서 임대하기 시작하였고, 응능응익 제도 도입
 - 응능응익제도 도입전 공영주택은 1종, 2종으로 구분되었으며, 응능응익제도로 1, 2종이 통합됨(당시 1종은 소득 33%이하가 입주 대상)

(2) 요코하마시 시영주택 현황 및 모집방법, 퇴거 등

- 시영주택 현황
 - 요코하마시 18개구에서 시영주택 단지는 280개 단지 존재
 - 이중 직접 운영하는 주택이 2만 5천 11호, 차상(시니어, 일반으로 구분)하며 시니어 3,250호, 일반 727호로 총 약 3만호 존재
- 요코하마시 시영주택 모집 방법
 - 요코하마시는 4월, 10월 두 차례 모집
 - 주택에 따라서는 경쟁률 차이가 크며, 인기가 있는 지역은 공가가 발생 안하기 때문에 모집을 안 할 수도 있음

○ 퇴거기준

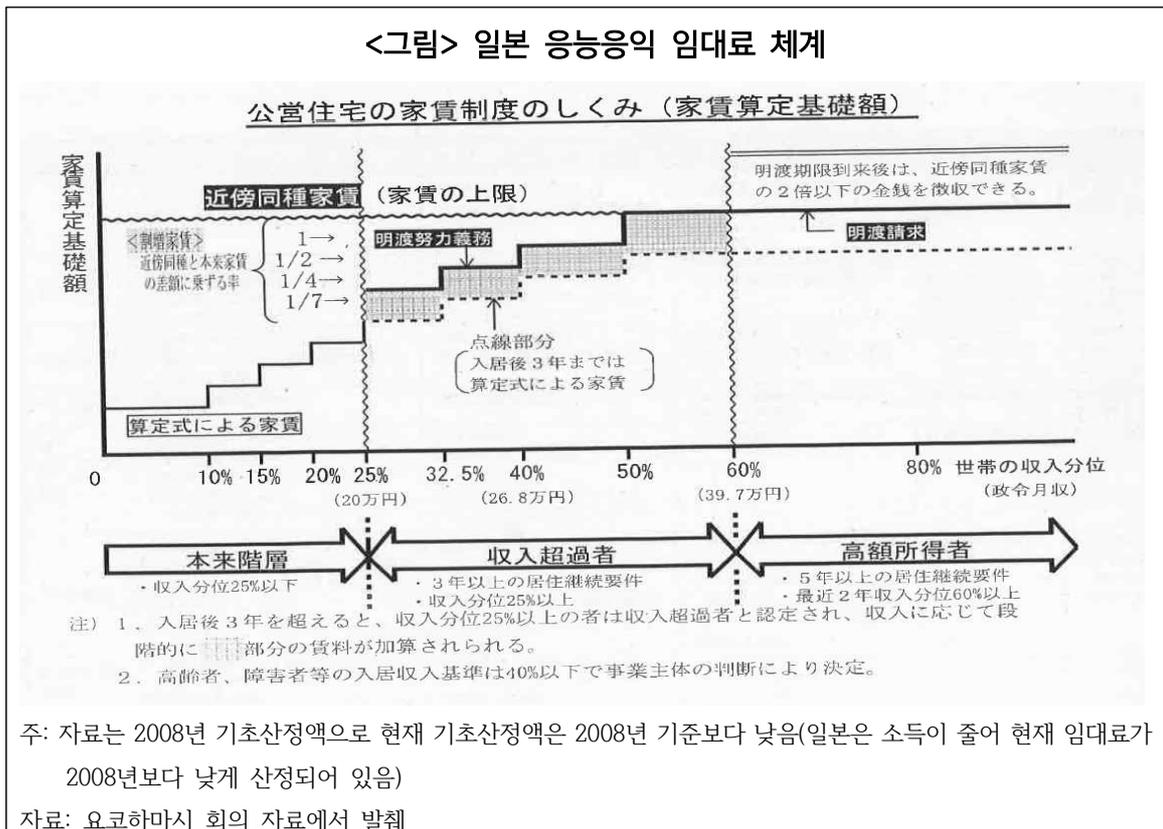
- 수입초과자는 민간으로 나가야하는 노력을 해야 하며, 고소득자는 의무적으로 나가야하는 대상으로, 고소득자 기준은 시행령에서 정함(31만 3천엔이 기준, 2년 이상 고소득자로 인정되면 무조건 나가야함)
- 매년 수입파악을 통해 그 해 수입초과자, 고소득자를 판정

(3) 요코하마시 응능응의 임대료

○ 입주자 수입 분위

- 8개구간으로 구분되며, 시영주택에 들어갈 수 있는 대상은 1~4번(소득 25% 이하)
- 수입초과자는 5~8번으로 수입초과자는 퇴거 후 다른 곳으로 옮겨야 할 대상
- 8번 이상은 고소득자로 의무적으로 나가야할 대상
- 일본은 소득이 과거보다 줄어서 현재 기초산정액이 2008년 기초산정액 보다 낮음(1996년 응능응의 도입 후, 2008년 한번 바뀜)

○ 임대료 체계



- 소득분위별 임대료 산정기초액 기준은 전국이 동일
- X축: 소득분위, Y축: 임대료 산정기초액으로 임대료는 계단형식으로 올라가는 형태
- 물결무늬는 주변의 같은 종류 주택의 임대료, 점선부분이 통상적인 응능응익 임대료
- 소득 25% 이상 초과소득자는 실선 수준의 임대료로 할증됨(할증은 3년 뒤부터 시작되며, 3년간은 통상임대료 부과)
- 고액소득자는 기존 임대료의 2배를 내도록 하거나, 시중 임대료 부과(연속적으로 5년 이상 거주시)
- 응능응익 임대료를 구성하는 항목은 5가지가 있으며, 편이성 계수만 지자체가 정하고 나머지는 정부가 정함
- 입지계수의 경우, 요코하마는 1.2를 사용하며, 면적계수, 경과연수 계수는 법에 정해진 표에 따라서 정함

(4) 요코하마 시영주택 수입, 관리

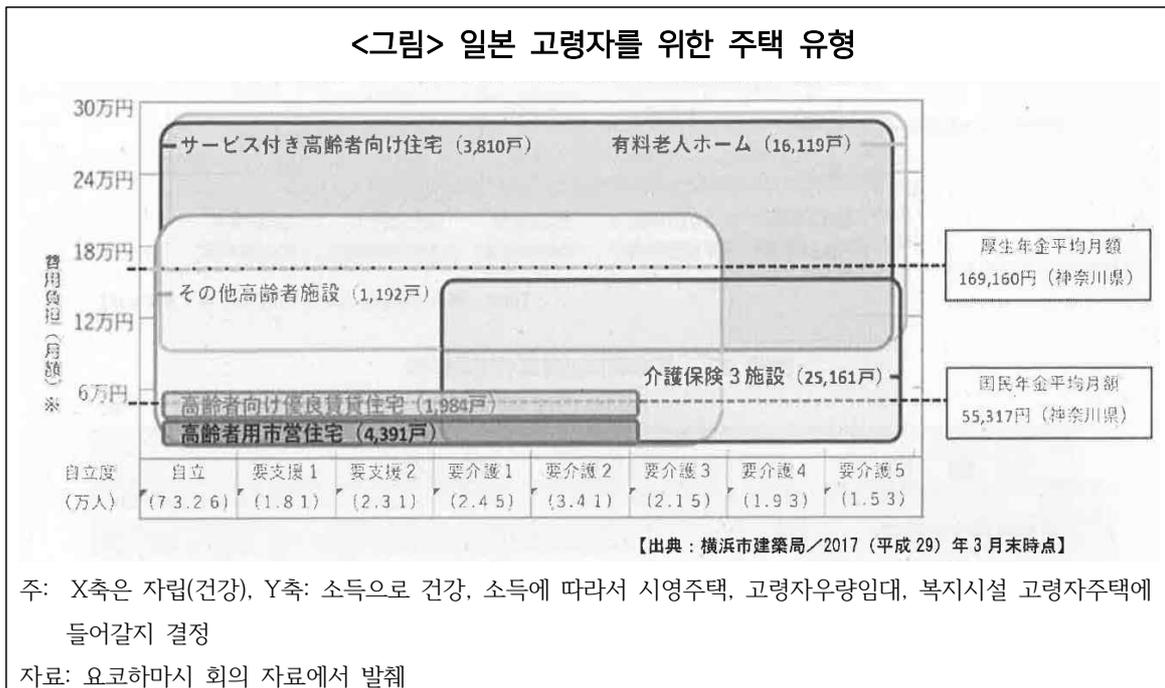
- 요코하마시 임대료는 평균 3만엔, 3만호 시영주택의 임대료수입은 약 100억엔
 - 100억엔 수입은 일반회계이며, 수입으로 관리비를 충분히 낼 수 있는 상황임
 - 공용부분에 쓰이는 부분은 입주자가 각자 부담
- 주택관리는 지정관리사가 하고 있음
 - 현재 3개의 법인에게 맡겨서 관리하고 있음(사단법인, 요코하마 주택공급공사, 주식회사)
 - 관리법인은 관리업무 위탁할 때 위원회를 만들어서 결정

(5) 고령자우량임대주택

- 공적임대주택으로 민간이 개발하고 시가 보조금을 주는 형태로 저소득고령자가 민간임대에 들어갈 수 있도록 공급하는 주택
 - 민간 사업자가 집을 지으면 이 과정에 요코하마시가 보조금을 지급하며, 보조금은 사업자가 아닌 관리업무자에게 지급
 - (정비기준) 가장 가까운 전철역이 20분 이내, 내과, 정형외과, 의료품이나 식료품점 등이 도보로 20년 이내에 있어야 하고, 경사면이나 계단이 없어야 함. 주택 1세대당 25㎡이상, 내화구조, 긴급통보장치, 배리어프리 장치 설치 필요
 - (입주대상) 고령자우량주택에 입주할 수 있는 대상자는 60세 이상, 단신세대도 가능
 - (입주소건) 수입은 세대수입이 38만 7천엔, 자기집이 있는 경우에도 입주 가능. 시에

살고 있는 경우에 가능. 요코하마에 근무하는 고령근로자도 입주 가능.

- (입주율) 입주율은 99%, 3개월 이상 빈집은 11호
- (공급 추이) 고령자우량임대주택 공급은 매년 감소하고 있으며, 고령자우량임대주택과 관련된 법이 없어진 상태로 다른 형태, 다른 제도로 대응하고자 함



4) 시사점

- 요코하마는 장애인에게 임대료를 반액으로 감면하고 있음(약 2,000호 정도가 감액 대상)
- 요코하마시 시영주택에 반복적으로 응모하여 탈락할 경우, 낙상자 우대를 통해 당첨확률을 높여주고 있으며, 우선순위 제도는 실시하고 있지 않음
 - 방법은 6번째 연속 응모시 당첨번호를 20개를 부여하여 당첨확률을 20배 높여주고 있음
 - 연속 응모, 쉬었다 응모한 경우 등 경우의 수를 만들어서 당첨번호를 부여
- 요코하마시는 대기자명부를 통해 예비입주자를 관리하고 있음
 - 대기자명부 방식은 입주자가 응모시 특정 단지, 구, 요코하마시 전체를 선택하도록 하고, 응모시 선택한 지역 안에서 빈집이 발생하면 예비입주자를 입주시킴



▲ 요코하마시 회의 사진

4. 동경대학교 및 산야지구 답사

1) 일시: 2019. 6. 12(수) 10:00-12:00(산야지구 답사), 15:00-17:00(동경대학교)

2) 참석자

○ Asami Yasushi 교수(동경대학교)

3) 주요 논의 내용

□ 동경대학교

(1) 공공임대주택의 주거약자란?

- 일본의 경우 주택약자라는 개념이 존재하지 않고, 저소득계층을 위한 제도는 크게 2가지가 있음
 - (생활보호제도) 헌법 25조의 개념에 따라 생활에 곤궁한 사람을 지원하는 제도
 - 주택부조(주거급여)제도가 있는데 기준은 후생노동성에서 정하며 임대료가 방, 땅을 빌리는 것에도 지원-급지별 지원금액 상이
 - 동경도의 경우는 급지별 기준금액으로 생활이 불가능하여 2-6인까지 1-3급지는 69,800엔 까지 지원(2016년 기준)

- (공영주택법에 근거한 공영주택 지원) 입교를 위한 최소한의 조건은 다음과 같음
- ① 수입기준(본래계층, 월수입 20만엔 이하: 소득 25%/재량계층, 월수입 26.8만엔 이하: 소득 40%, 2016년 기준)
- ② 동거친족여건: 동거인이 있어야 입주 가능하며 장애인/노인의 경우는 예외적으로 단신으로도 입주 가능
- ③ 주택공공여건: 집이 없거나 주택이 공공함이 명확한 사람

(2) 공공임대주택 관련 사항

- (소득과약) 입주자가 매년 소득을 신고하며 해당 소득과 규모, 입지, 경과년수 등을 고려하여 근린임대주택의 임대료 이하로 사업주체가 정하도록 되어 있음
- (주거약자에 대한 우선순위) 우선순위를 주고 있으나 지자체마다 다름
 - 장애인, 원폭피해자 등 가족이 있는 경우 당첨 확률을 높이는 방식(번호를 여러 개 부여하는 방식)으로 우선순위를 주고 있음
- (퇴거기준) 수입초과자, 고액소득자에 따라 퇴거기준이 다름
 - 수입초과자가 지속적으로 3년 이상 거주한 경우 공영주택을 비워주기 위한 노력을 기울여야 함
 - 고액소득자(법29조 1항)가 연속적으로 5년 이상 거주하였고 2년 이상 고액의 수입이 있는 경우 공영주택에서의 퇴거를 요구할 수 있음
- (입주자의 소득/자산 구간 설정기준) 자산에 대한 확인은 실시하지 않고 있음
 - 주택공공요건에 따라 공영주택 이외의 별도의 주택을 소유한 경우는 주택공공자로 보지 않음
 - 자산에 관련해서는 확인의 어려움이 존재(다른 지자체에 자신이 있는 경우 확인이 어려움)
 - 다른 지자체에 자산이 있음을 확인하더라도 자산의 확인은 실시하지 않음

(2) 규제개혁위원회에서 논의된 내용

- 공영주택의 임대료 결정 기준의 수정을 논의한 적이 있음(2006년 5월)
 - 1951년 임대료를 정하는 방법은 비용을 기준으로 임대료의 한도액을 설정(우리나라와 동일한 방법)
 - 법정한도액 임대료 제도의 문제점은 지가가 올라가는 상황에서 원가를 지가에 연동되게 설정할 경우 입주자의 능력을 넘어선 임대료를 부담하게 됨
 - 예: 1종 공영주택의 입주자의 평균 수입이 연간 494만엔-임대료 평균 10만엔 정도(임대료 부담은 24-32% 정도로 임대료가 높은 수준이었음)

- 이에 실제 임대료는 법적 기준인 10만원의 50% 수준을 초과하고 있어 합리적이지 않은 방법으로 운영되고 있었음
- 또한, 공영주택의 경우 재건축을 하면 편의성이 높아짐에도 불구하고 부담능력을 고려하면 임대료 상승이 불가능하여 사업주체가 부담이 커지는 상황이었음
- 따라서, 상당히 모순이 있었던 상황으로 소득이 낮은 사람의 부담능력과 주택의 편익에 따라 임대료를 조정하는 응능응익형 임대료 체계를 도입하게 됨
- 응능응익제와 관련하여
 - 동경은 지역이 굉장히 넓고 외부로 나갈수록 구외에 별도의 시 행정단위가 존재하는데 동경도에서 일괄적으로 임대료를 정하고 있음
 - 때문에 동경도 시내의 임대료는 아주 저렴해져서 모집배율이 아주 높고, 시의 경우 임대료가 비싸져서 모집배율이 낮아지는 문제가 있음
 - 동경도도 이러한 문제점을 파악하고 있으며 경우에 따라 도심의 경우 임대료를 조금 상향시키는 방안을 고려하고 있을 것으로 생각됨
 - 동경도도 조정을 원하지만 한계가 있음 : 동경도 내에서 도심과 시 등 지역에 따라 다른 입지계수가 적용되기는 하지만 법적 한도내에서 벗어나지 못함
 - 편리성 계수도 0.5-1.6으로 정해놓아 규정내에서 움직여야 해서 조정이 어려움

(3) 공영주택 관리 관련 이슈

- 자립을 지원하는 것이 공영주택의 목적 중 하나인데 고령/장애인 세대에 대한 관리와 지원의 어려움이 존재
- 대학생 등을 입주시켜 공영주택을 새롭게 운영하고자 하는 움직임이 있음(일종의 소셜믹스)



▲ 동경대학교 회의 사진

□ 산야지구 답사

- 산야지구는 오일 쇼크와 버블기를 거치면서 임금 노동자의 거리로 자리 잡았던 지역
 - 그러나, 90년대 이후 산업합리화, 노동자의 고령화 등에 의해 산야지구의 노동시장은 줄고 홈리스가 급증함

- 도쿄의 빈민 슬럼가였던 산야지구는 최근 외국인 관광객이 늘어나면서 일용직 노동자들의 노후 간이숙소가 중저가 호텔과 게스트하우스로 바뀌고, 환경개선 사업으로 젊은 세대들도 이주해 오고 있음
 - 한편, 노동복지센터 관계자는 젠트리피케이션으로 일용직 노동자들의 터전이 사라지고 있다고 우려하고 있는 상황임



▲ 사진설명



▲ 사진설명



▲ 사진설명



▲ 사진설명

4) 시사점

- 응능응의 임대료를 도입하면서 금액 차이가 발생했다면, 법이 바뀐 뒤 시행까지 시간이 주어짐(1996년 제도 도입, 1998년 1월 시행)
 - 또한, 시간을 두면서 변경된 임대료 수준으로 조정(상승)되게 하였을 것으로 추정

- 한국에 응능응의 임대료를 도입한다면, 응능에 중점을 둘 것인지 응익에 중점을 둘 것인지 고려해봐야함
 - 응익에 중점을 두고 먼저 주택의 가격을 정하고 할인해 주는 방식(비율이 아니라 금액으로 할인해주는 방법)으로 하는 것이 적절할 것으로 보임
 - 또한, 소득계층별로 임대료 차이를 크게 만들어야 하는데 실제로 임대료 차이를 넓히기 어려움
 - 기존의 임대료와의 형평성을 고려하다보면 임대료를 현실적인 수준으로 설정하지 못하는 문제가 있으므로 이를 염두에 두어야할 필요가 있음

- 응능응의제도의 모순점을 고려해볼 필요가 있음
 - 저소득자가 낮은 스펙의 주택에 살아야하고 고소득자가 스펙이 높은 주택에 살아야하는데 응능응익은 이것을 달성할 수 없음

5. 동경도청 및 현장 답사

1) 일시: 2019. 6. 13(목) 10:00-11:30(현장 답사), 13:00-14:00(동경도청)

2) 참석자

○ Yoshikawa 외 3인

3) 주요 논의 내용

□ 동경대학교

(1) 모집제도의 방법 중 포인트제도 개요

○ 원칙적으로 공영주택은 추첨방식이 적용됨

- 다만, 고령자, 장애인, 한부모 가정의 중 주택의 상황을 검토(주변에 공장이 있거나 현재 거주하는 주택이 노후화가 된 경우 등) 점수를 부여하여 추첨 없이 입주할 수 있음

○ 2017년 기준 전체 모집 중 추첨 5,444호/포인트제도 2,756호

- 포인트와 추첨제도에 따른 모집 비율은 상황에 따라 유동적으로 결정됨

- 추첨과 포인트제도는 분리되어 운영되며, 추첨제에 장애인, 고령자 등이 모집이 응모할 수 있음

○ 동경도는 일반 추첨에서 떨어진 경우는 배율을 높여주는 방식을 취하지 않음/ 포인트제도에서 많이 떨어진 사람에게는 포인트를 많이 부여하여 당첨 가능성을 높이기도 함

- 단, 연속해서 4번 떨어진 경우에 포인트를 추가 부여

- 점수 배점표 등은 악용을 방지하기 위해 공개하지 않음(항목은 공개)

- 포인트를 부여할 경우 도청에서 실사를 나가지는 않음

- 신청자가 신청서류의 항목별로 정보를 제공하는 것을 기본으로 함(단, 커트라인 주변의 신청자인 경우는 실사를 통해 관련 사항을 확인하기도 함- 예: 100호 모집/99~101위에 대해 실사 실시)

- 별도의 대기자 명부를 운영하지는 않음

(2) 심의회 자료 관련 내용

○ 동경도는 고령화가 진전되고 있으므로 소셜믹스에 대한 필요성이 높아지고 있음

- 대학생 입주 관련 내용이 논의되고 있으나, 대학생 등에 대한 임대료 적용 방침은 현재 결정되지 않음



▲ 동경도청 회의 사진

□ 신주쿠 도영주택 및 실버피아 단지

- 일반세대 140세대, 실버피아52세대가 거주하는 도쿄도 공영주택단지
 - 일반세대와 실버피아 세대의 임대료 수준은 동일하며, 고령자는 1-6층에 거주
 - 소유는 동경도이지만, 도쿄도주택공급공사에 위탁하여 관리하고 있음
 - 고령자를 위한 시설로 단지내 생활상담실, 응급상황대치실이 존재
 - 고령자가 집에서 응급상황벨을 누르면 단지내 24시간 거주하는 협력관이 즉각 대응할 수 있는 시스템을 갖추고 있음



▲ 사진설명



▲ 사진설명



▲ 사진설명



▲ 사진설명

4) 시사점

- 도영주택은 세대형과 1인형이 존재하며, 세대형은 가족단위를 위해 공급하고 있음
- 동경도는 동일한 입지계수를 적용하며 노후도와 편의성 계수에 의해 임대료 차이가 발생
 - 동경도는 현재 도심은 편리성 계수가 낮게 설정되어 있으며 외곽은 계수가 높게 설정되어 있는 상황으로(도심을 낮게 설정한 이유는 저소득계층이 입주가 가능하도록 하기 위함임)
 - 우리나라에서 응능응의 제도를 도입할 경우, 입지, 규모, 편리성 계수의 조정 폭을 넓혀서 설계할 필요가 있을 것으로 보임