

국외출장 결과보고서

기 간: 2025. 10. 17 ~ 2025. 10. 20

출장지: 일본 오사카

출장자: 강미나, 이다은

I. 출장개요

1. 출 장 지: 일본 오사카
2. 출장기간: 2025. 10. 17. (금) ~ 2025. 10. 20. (월)
3. 출 장 자

소속	직급	성명	비고
국토연구원	선임연구위원	강미나	
국토연구원	부연구위원	이다은	

4. 출장목적

- 국내 노후 공공임대주택 재정비사업의 원활한 추진을 위해 해외 노후 공공임대주택 재정비사업 단지를 현장답사, 담당자 및 전문가 인터뷰를 통하여 시사점을 도출하고 연구에 활용
 - 노후 공공임대 재정비를 담당하는 오사카부 담당자 인터뷰를 통해 사업방식 및 임대료 체계 특성 파악
 - 재정비가 진행 중이거나 완료된 해외 사례(일본) 단지 현장답사를 통해 구체적인 사례 확인

II. 출장일정

일정 (요일)	출발지	도착지	업무수행내용	접촉예정인물 (직책포함)
10월 17일 (금)	청주	오사카	(8:15) 청주 출발 (9:55) 오사카/간사이 도착	오오히라 코이치 (오사카부 과장) 외 담당자 4인
			(16:00-18:00) 오사카부 도시계획국 인터뷰 - 일본 공공임대 재개발 방식 등에 대해 논의	
10월 18일 (토)			(13:00-15:00) 리즈케이칸대학 방문 및 자문 - 공간 매니지먼트, 주민참여 등에 대해 논의	리즈케이칸대학 김도원 교수 등 외 1인
10월 19일 (일)			(11:00-13:30) 노후 공공임대 재정비 단지 현장조사 - 시영 고미야 주택 현장답사	
10월 20일 (월)	오사카	청주	(10:00-12:30) 노후 공공임대 재정비 단지 현장조사 - 부영 미하라다이 주택 현장답사 (13:30-15:30) 노후 공공임대 재정비 단지 현장조사 - 부영 차야마다이 주택 현장답사	
			(19:00) 오사카/간사이 출발 (20:45) 청주 도착	

III. 수행사항

1. 오사카부 방문 및 전문가 자문

□ 개요

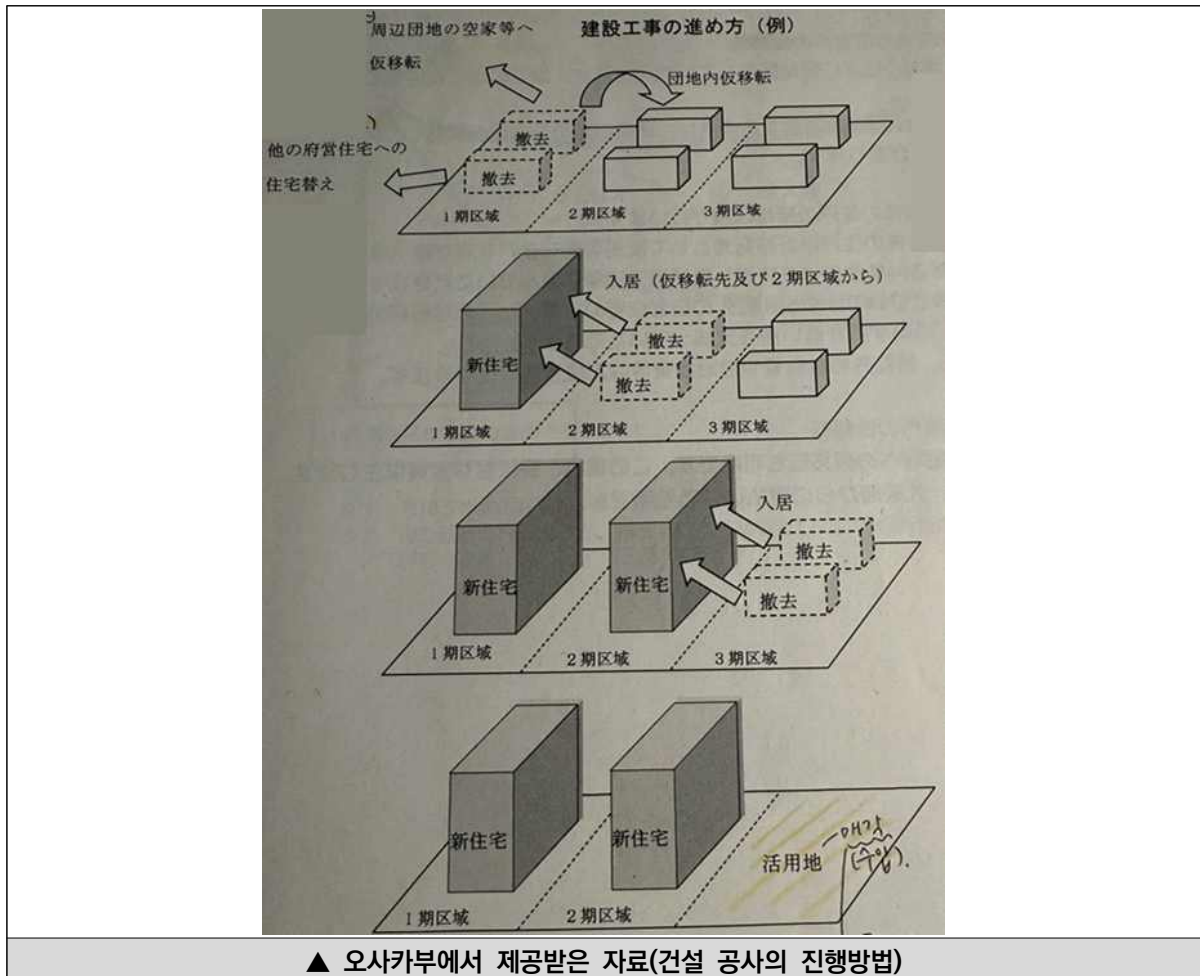
- 일 시 : 2025. 10. 17. (금) 16:00~18:00
- 장 소 : 오사카부 회의실
- 참석자 : (오사카부) 도시계획국 거점개발실 오오히라 과장, 나카이 주사, 쓰쓰시마 주사
도시정비부 데라마에 과장, 시라오 주사

□ 주요 논의 내용

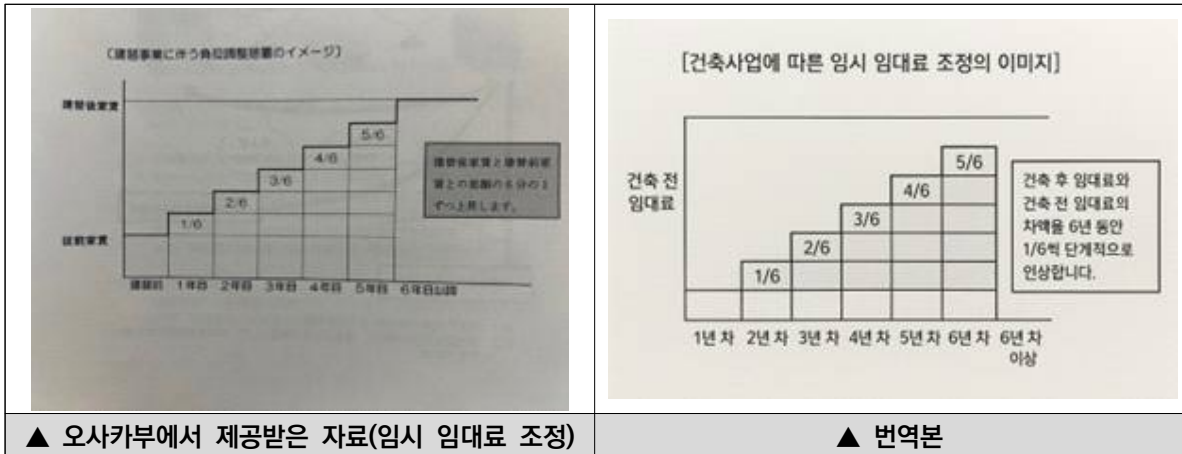
- 센린뉴타운의 경우, 1차 도시재생이 2007년, 2차 도시재생 2018년에 추진
 - 2018년 기준 부영, 시영, 공사, UR주택 등 총 2.2만호 공급되었으며, 이 중 50%가 부영주택
 - 센린뉴타운과 센보쿠뉴타운의 공적임대 비율이 50% 수준
 - 센린뉴타운은 재건축된 공공임대주택에 대한 수요가 높은 반면, 노후화된 단지의 경우 수요가 적은 편
 - 기존 입주자, 부영주택·시영주택·UR 공사 담당자 등이 함께 마을 방향성에 대해서 논의하여 결정
- 1955~1973년에 건설된 대량의 오사카부 부영주택들은 노후화되어 일제히 갱신시기를 맞이하게 됨
 - 각 사업별 점검을 실행하고 각 단지의 사업방침을 검토하여 2021년 12월 ‘오사카 부영주택 종합 활용계획’을 개정
 - 오사카부에서 운영하는 부영주택의 주요 재원은 임대료, 국가보조금, 오사카부에서 은행에 직접 대출, 재건축으로 인한 땅지를 민간에 판매하여 마련
 - 재건축사업은 한 번에 실시하는 것이 아니라 건설구역을 나누어 순차적으로 진행

○ 기본적으로 노후 공공임대 재건축사업은 용적률 상향, 고밀도 주택 건설 추진

- 1기 구역에 사는 입주민의 경우, 다른 부영주택으로의 임시이주 또는 단지 내 빈집 등에 임시이주를 한 이후 1기 구역의 주택을 철거 후 재건축
- 재건축이 완료된 1기 구역의 동에는 1기 구역에 거주한 입주민의 재입주와 2기 구역의 입주민을 입주시켜 2기 구역 재건축 진행
- 용적률 상향 개발을 통해 발생한 유휴지의 경우, 민간부동산업자에게 팔아 사업비를 충당
- 도시계획단계에서 단지 전체가 주택용지로 설정되어 있기 때문에 유휴지에는 고층맨션 건물이 들어오는 경우가 많음



- 재건축사업 전후 임대료의 경우, 부영주택은 사회보장제도의 일환이므로 많이 올릴 수 없으며, 입주자의 소득에 따라 임대료 계산
 - 입주자의 급격한 부담을 줄이기 위해 5년간의 부담액 조정조치를 받는 것이 법률에 의해 정해져 있음(아래 그림 참고)
 - 건축 전 임대료와 건축 후의 임대료 차액을 6년 동안 매년 1/6씩 단계적으로 인상



- 편리성(입지), 건축연수, 면적 등을 토대로 임대료를 계산
- 재건축사업으로 인해 임대료가 상승하더라도 이에 대한 금전적인 지원은 없으며, 개별상담을 통해 좁은 곳으로 이사를 제안하거나 다른 단지로 이주를 권고
- 재입주는 국가에서 법적으로 보장하고 있으며 체감상 7~80% 수준으로, 재입주하지 않는 경우는 다른 단지로 이사하거나 사망하는 경우



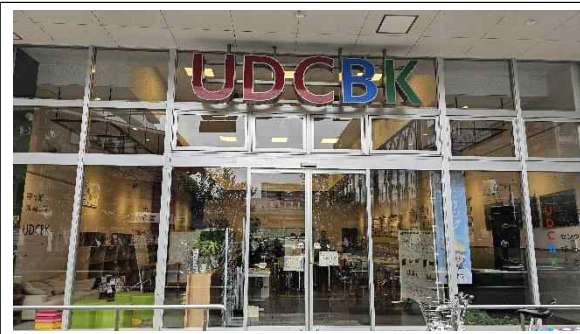
2. 리츠케이칸대학 방문 및 전문가 자문

□ 개요

- 일 시 : 2025. 10. 18. (토) 13:00~15:00
- 장 소 : UDCBK
- 참석자 : (리츠케이칸대학) 김도원 교수 외 1인

□ 주요논의 내용

- 일본의 마츠즈쿠리(まちづくり)는 마을, 정, 취락, 촌 등을 포괄하는 개념인 마치(まち)와 마치를 만드는 운동이나 활동 또는 마치를 매니지먼트하는 운동이나 활동을 뜻하는 즈쿠리(づくり)의 결합어
 - 마치(まち)는 도시계획이나 행정구역상의 계획 단위가 아닌 사람들이 일정한 규모로 근린과 커뮤니티를 만들어 모여 살아온 범위, 즉, 일상생활에서의 행동 범위의 크기를 의미
 - 마츠즈쿠리는 '우리들(私たちが)', 즉 시민이 주역이 되어 주도하는 활동으로, 행정이나 기업과 협동하는 방식으로 이루어짐
 - 즉, 마츠즈쿠리는 지역사회에 존재하는 자원을 기초로, 다양한 주체가 연계 및 협력하여 생활주변 환경을 점진적으로 개선하고 마을의 활력과 매력을 높여 삶의 질 향상을 위한 지속적인 활동을 의미
 - 지역활동의 참여는 연령에 따라 차이가 있어서 참여도가 점점 낮아질 수 있을 것으로 예상되어 이에 대한 논의가 이루어지고 있음
 - 대학들이 마을만들기의 중간단체의 역할로 많은 참여를 하고 있으며, 전문가들의 참여 기반인 Urban Design Center(UDC)를 운영, 현재 전국에 28개 운영
 - UDC는 평소 일반 주민들에게 오픈하여 이용할 수 있으며, 프로그램을 위한 장소로도 활용
 - UDC는 시에서 설립하지만, 이후 독립하여 자체적으로 운영하거나 민간이 된 UDC도 존재



▲ UDCBK방문(운영주체:시가현쿠사츠시)



▲ 전문가 자문



▲ UDCBK 내부

- 일본의 공영주택은 저소득층에 대한 낙인이나 편견으로 인해 빈집문제의 어려움을 겪고 있음
 - 이를 해소하기 위해 커뮤니티 디자인과 단지내 빈집과 공공공간(공원이나 빈터 등)을 활용하여 이벤트를 개최하여, 단지 내외의 주민들이 소통할 수 있는 프로그램 제공
 - 이미지 개선을 위해 어린이집이나 노인관련 프로그램 등 거주자와 지역 주민 교류프로그램을 추진하여 참여를 유도
 - 공공임대 단지의 경우, 저소득층이 많이 거주하는 단지로 관리가 잘 되지 않아 물리적 환경을 통해서 일반단지와 구분
 - 물리적 디자인과 단지 내 공공장소에 대한 관리 및 디자인적 요소를 활용하여 물리적 환경의 차이를 줄이는 것이 필요
 - UR의 경우, 젊은 층을 유치하기 위해서 자유로운 리노베이션과 리폼을 가능하게 함
 - 또한, 무인양품과 같은 회사와 협력하여 공영주택의 이미지 개선을 위해 노력
- 오사카시 시영주택은 대규모 지진에 대한 대응, 욕실없는 세대 해소, 고령화 대응, 적절한

유지관리 추진, 커뮤니티 침체화 대응 등에 대한 과제가 있음

- (지진 대응) 2018년 오사카 북부 지진 당시 부분적 손상이 발생하였으며, 1981년 이전에 건설된 주택 중 기준을 충족하지 못하는 주택이 아직 280동 존재하고 있으므로, 주택 내진화 추진 필요
- (욕실없는 세대 해소) 욕실이 없는 세대 약 3,200세대가 존재하고 있고, 욕실은 있으나 욕조가 없는 주택 약 64,000세대가 있으므로, 재건축이나 세대 개선을 통해 해소 추진
- (고령화 대응) 중층 주택은 약 30,000호가 있으나 이 중 62%가 엘리베이터가 없는 상황이므로, 고령사회를 맞아 상층 접근성 확보가 필요하며, 단차 해소 등 배리어프리 추진하는 것이 과제
- (적절한 유지관리 추진) 노후화로 인한 외벽 박리나 누수 등의 사고가 발생하고 있으므로 마감재와 배관을 비롯한 설비 기기 등의 노후화에 대한 대응이 요구되며, 일상적인 고장 등에 대한 경상 보수와 설비의 계획적 보수를 적절히 수행하여야 함
- (커뮤니티 침체 대응) 고령화 심화 등으로 인해 커뮤니티 침체화와 관리 의용 저하가 과제로 대두

○ 주택의 장수명화와 커뮤니티 재생을 기본 목표로 추진

- 적절한 점검과 개보수 및 계획적 개보수를 실시하여 건물이나 설비 등의 상태를 적절히 파악하여 외벽이나 지붕, 옥상 등의 건물 외부, 급배수, 엘리베이터 등의 주요 설비 등에 대한 예방 보전을 실시하고 유지관리를 추진
- 재건축 시에는 장기적으로 활용할 수 있는 성능을 확보하고, 설비나 유지관리의 갱신이 용이하도록 추진
- 단열 성능 향상, 고효율 조명, 옥외 녹화, 투수성·보수성 포장재 사용 등을 통해 환경 부하의 저감을 도모
- 고령화가 현저한 단지 등에서는 신혼·육아세대 등의 입주를 촉진
- 세대 혼합 관점에서 재건축 시에는 최대한 토지를 고도로 이용하고, 이를 통해 창출된 여유지를 활용하여 양질의 민간 주택 공급 도모
- 주민 참여에 의한 워크숍 방식 등을 활용하여 광장이나 녹지 등의 계획을 정비하고, 이를 통해 커뮤니티 활성화
- 기존 단지의 빈 세대 등을 활용하여 고령자 지원이나 육아 지원 등의 활동하는 NPO 등에 활동 거점을 제공하여 지역 활성화 도모

- 지역의 활력이나 매력 창출을 위해 부영주택의 자산을 활용하여 마을을 조성한 사례
 - 주차장의 빈 구역을 활용하여 생활 편의시설, 코인주차장, 차량 공유, 예약 주차장 서비스 등을 도입
- ① 생활편의시설
 - 지역활성화 및 생활 편의성 향상을 도모하기 위해, 입주자의 고령화 등에 따라 단지 내 여유가 생긴 주차장 구역을 활용하여 편의점과 같은 생활편의시설 정비
 - 오사카부는 사업자에게 정기적인 토지 임차 권리를 설정하여 20년간 임대하여 제공하고, 사업자는 편의점을 스스로 정비하고 운영
 - 부영주택 용지(약 3.5ha) 중 약 1,000㎡를 활용하였으며, 2015년 9월 모집 요강을 발표한 이후 2016년 10월 편의점 공사 완료
- ② 코인주차장
 - 단지 방문자나 주민 편의성 향상을 위해 빈 구역을 코인 주차장으로 정비
 - 사업자는 매출액에 대한 납부율을 제한하여 입찰하고, 납부율이 가장 높은 사업자로 결정
 - 2023년 말 기준 231개 주택, 총 3,109개 구역에서 실시 중
- ③ 카셰어링(차량 공유)
 - 공유하는 생활방식을 보급하기 위해 주차장의 빈 구역을 카셰어링을 위해 활용
 - 사업자는 주차장 1구획 당 연간 사용료를 제안하고, 카셰어링에 사용할 차량은 하이브리드카 등과 같은 친환경 차량을 사용하는 것이 조건
 - 2023년도 기준 29개 주택에서 73대가 운영되고 있음
- ④ 예약 주차장 서비스
 - 입주자의 고령화 진행에 따른 간병 수요 증대와 다양화하는 부영 주택 방문객 수요에 대응하기 위해, 주차장의 빈 구역을 예약 주차장 서비스를 위한 공간으로 활용
 - 사업자는 매출액에 대한 납부율을 제안하며, 납부율이 높은 사업자로 결정
 - 2023년 기준 58개 주택에서 총 295구역에서 실시

3. 노후 공공임대 재정비 단지 현장답사

□ 고미야 주택(2025. 10. 19. (일) 11:00 ~13:30)

- 보다 많은 시민에게 지지받는 시민주택으로의 재편을 목표로 2007년 단지 재생 모델 프로젝트 추진
 - 재건축 후 잉여지를 활용하여 양질의 민간 맨션이나 생활 편의시설 도입하여 지역 활성화를 도모한 것이 특징(전체 10,241㎡ 중 민간개발 부분이 5,707㎡)
 - 사업비 부담을 완전히 공공이 부담하기 보다는 민간분양 수익을 통해 사업성 확보
 - 민간 설계 사무소를 대상으로 시영주택 부분과 민간 개발 부분을 합한 부지 전체의 개발 계획을 공모하여, 최우수안을 선정
 - 선정된 안을 바탕으로 2008년 시영주택의 실시와 설계 착수함과 동시에, 조건부 일반 경쟁 입찰을 통해 민간개발 부분을 매각
 - 민간개발 부분 중 주택은 2동, 260호(27층 건물, 지하 1층 1동과 지상 30층 건물 지하 1층 1동)와 생활 물건 판매, 탁아/보육 서비스, 커뮤니티 스페이스로 활용되는 민간시설 1곳을 공급
 - 시영주택 개발은 지상 14층 주택 2동, 시영주택 195호 공급하였으며, 고령자/장애인 배리어프리 설계, 내진성능 강화 등을 설계 방향으로 설정
 - 시영주택과 민간개발이 공간적으로 연계되면서도 기능적으로 분리·통합되도록 배치
- 도심부 입지라는 특성을 살리고, 커뮤니티 믹스와 친환경 지속가능성을 고려
 - 도심부 입지라는 특성을 살려 보행동선 최적화, 인접 상업시설과 연계, 거리경관 개선 등을 고려하여 설계
 - 젊은 세대 유입을 목표로 도심형 맨션, 시영주택, 생활편의시설을 복합적으로 구성
 - 녹지 확보, 단지 내부 광장, 쉼터 배치, 단지 외관 및 스카이라인이 고려된 디자인 요소 포함



▲ 단지 위치도



▲ 단지 조감도



▲ 단지 배치도



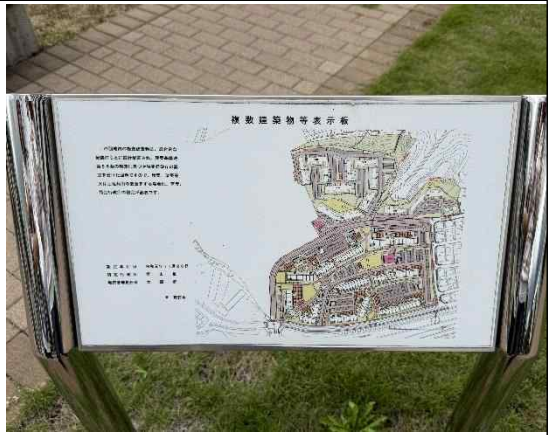
▲ 단지 내부



▲ 단지 외부

□ 미하라다이 주택(2025. 10. 20.(월) 10:00~12:30)

- 노후주택 단지로 센보쿠 뉴타운 내에 위치한 공공임대 재건축 대상지로 지정
 - 고령화, 인구감소, 주택 노후화 등의 문제에 직면해 있어 고령자 대응, 내진성능 확보 등을 위해 단계적 철거 및 신축 예정
 - 미하라다이, 차야다미아가 위치한 이즈미가오카 지구는 1970년대 전후 건설된 공공임대주택 밀집 지역
 - 재건축 시 1단계, 2단계, 3단계 순서로 순환형 이주 및 공사 진행
 - 노후주택을 단순히 수리하는 것이 아니라 신축+철거+외부기반시설 정비+잔여부지 활용의 복합적 방식 활용
 - 재건축 전에는 45개동 1,605호, 전용면적 약 35~60㎡ 였으나, 재건축을 통해 16개동 1,078호, 약 40~60㎡로 공급
 - (1기 재건축) 중·고층 주택 신축 및 철거 추진
 - (2기 재건축) 고층(최고 8층, 96세대) 주택이 신축됨
 - (외부 기반시설) 도로포장, 배수관 정비 등 외부공간 정비사업 추진
- 부영주택의 활용부지와 사카이시가 소유한 부지를 합하여, 긴키대학 의학부 및 병원을 개설하기 위한 부지 확보
 - 오사카부, 사카이시, 긴키대학이 상호 연계하여 사업을 추진하기 위해 기본 협정 체결
 - 오사카부는 부영 미하라다이 주택 재건축 시 기존 부지의 남측에 부영 주택을 집약하고 북측에 활용부지 확보
 - 2014년 7월 기본 협정서를 체결하고, 2017~2018년 부영주택 재건축 공사
 - 부영주택 부지 약 11.6ha의 일부 약 6.3ha를 활용
 - 이를 통해 센보쿠 뉴타운의 활성화와 오사카 남부 지역의 의료 기능향상에 기여

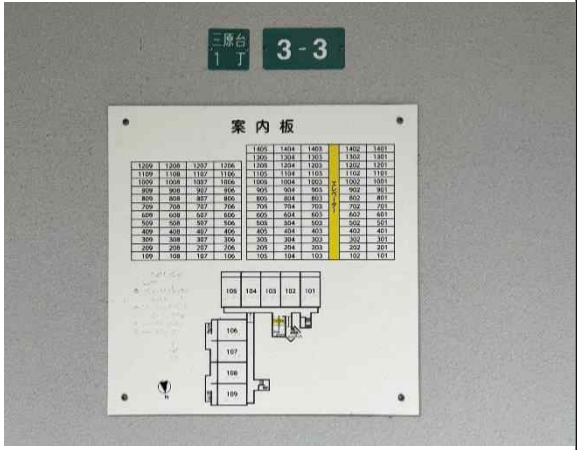


▲ 단지배치도



▲ 단지 전경

▲ 대학병원



▲ 단지 입구

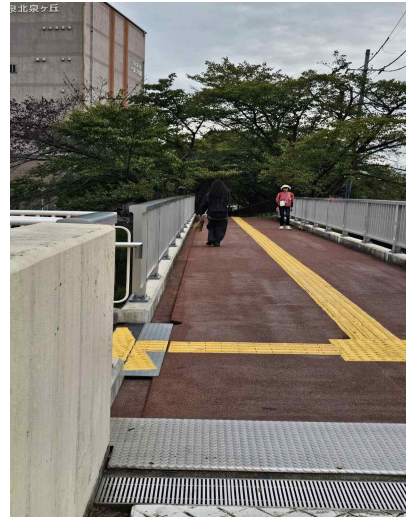
▲ 건물 내부 안내판

□ 차야다미아 주택(2025. 10. 20.(월) 13:30~15:30)

- 센보쿠 뉴타운의 핵심 주거지역 중 하나로 대규모 단지로 형성되었으며, 1960-70년대 건설된 단지가 많아 재건축, 내진보강, 기능전환 등 필요
 - 단지 내 공실이 증가하고, 주민 절반 가까이가 고령자인 반면, 젊은 층 입주 감소
 - UR, 부영, 오사카부의 주택이 혼합된 대규모 단지로 센보쿠 뉴타운 내 대표적인 단지
 - 노후 동은 철거 및 신축을 진행하고, 단차 제거나 엘리베이터 설치 등 고령자 대응 설계를 통해 안정성 확보
 - 단지 내에서는 주변지역을 포함하여 거주자들이 걸어서 모일 수 있도록, 주변 도로 및 녹도와 단지 내 보행자 공간의 네트워크화 및 배리어프리 추진
 - 방범 측면의 배려 등 안전하고 쾌적한 옥외 공간 형성 및 교류 공간 설치 추진
 - 단지과 인근의 쇼핑몰, 커뮤니티가 직접 육교로 연결되어 있어 노인들의 이동이 편리
- 차야마다이 단지의 경우, 재건축, 집약, 내진보강, 리모델링, 용도전환, 프로그램 등을 통해 재정비 추진
 - 전면 재건축보다 점진적 개선과 공동체 회복을 지향
 - (재건축) 내진 미충족하거나 노후화가 심각한 동을 중심으로 철거 후 신축
 - (집약) 입주 수요가 낮은 중층 블록을 대상으로 공실 발생 지역의 세대를 집약하여 일부 동 폐지
 - (내진 보강) 새로운 내진 기준 충족을 위해 보강 적용
 - (리모델링) 외벽, 단열을 보수하고, 엘리베이터 설치, 공용부 개선 추진
 - (용도전환) 철거나 집약으로 인해 생긴 여유 부지를 생활편의시설, 보육, 고령자 서비스, 커뮤니티 센터 도입
 - (프로그램) 주민참여, 커뮤니티 활성화, NPO연계 프로그램 강화
 - 안전성(내진), 고령자 대응, 대규모 세대수 재편 등 단지 구조 조정, 생활환경 개선, 커뮤니티 기반 강화, 활용부지 개발 등으로 방향 설정



▲ 단지배치도



▲ 단지와 커뮤니티 센터 연결 육교 이용



▲ 커뮤니티 센터와 연결 육교



▲ 단지내 전경 1



▲ 단지내 전경 2