

국외출장 결과보고서

기 간: 2025. 12. 08 ~ 2025. 12. 15

출장지: 독일(함부르크, 베를린)

출장자: 강미나, 이다은

I. 출장개요

1. 출 장 지 : 독일(함부르크, 베를린)
2. 출장기간 : 2025. 12. 08. (월) ~ 2025. 12. 15. (월)
3. 출 장 자

소속	직급	성명	비고
국토연구원	선임연구위원	강미나	
국토연구원	부연구위원	이다은	

4. 출장목적

- 국내외 주거여건 파악 및 주거지원 사례조사 연구 과제를 수행하기 위해 민간의 역량을 활용한 공공임대주택 공급 및 운영 방안에 대한 시사점을 얻고자 이러한 체계가 잘 마련되어 있는 독일을 방문
- 해외 선진사례에 대한 기관방문과 인터뷰, 현장조사를 통해 공공임대주택 공급과 관리·운영 관련 시사점 도출
 - 공공임대주택 공급 방안 및 민간의 역량 활용 방안과 관련하여 중장기적인 정책 방향, 구체적인 지원정책, 관련 기관의 역할 등에 대한 이해를 통하여 시사점을 얻고자 함
 - 다양한 사례에 대한 현장조사를 통해 공공임대주택 공급과 관리 운영에 대하여 구체적으로 살펴보고 시사점을 도출하고자 함

II. 출장일정

일정 (요일)	출발지	도착지	업무수행내용	접촉예정인물 (직책포함)
12월08일(월)	인천	독일, 함부르크	(12:05) 인천 출발 (22:20) 독일 함부르크 도착	
12월09일(화)			(10:00-12:30) Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen:BSW - 함부르크 공공임대주택 공급정책 관련 논의 (14:00-17:00) IFB Hamburg - 주택건설 지원 및 입주민 지원 등에 대한 논의	Ms. Caroline Niebubr Ms. Ivonne Trompeter (신축 부문 팀장) Ms. Antje Engel (부동산 금융 팀장) Mr. Jens Persiel (현대화 부문 팀장)
12월10일(수)			(10:00-12:30) Im Fischbeker Heidbrook 현장답사 - 친환경·사회임대 혼합형 단지, 도시재생형 주거모델 (13:00-16:00) Am Grasbrookpark 현장답사 - 생활의 다양성을 강조한 혼합단지	
12월11일(목)			(15:50-18:30) 베를린 이동	
12월12일(금)			(10:00-12:30) 베를린 주 도시개발·건축·주택부서 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Abteilung IV A Wohnungspolitik, Wohnraumförderung, städtische Wohnungsbaugesellschaften) - 베를린 공공임대주택 공급관련 논의 (15:00-18:00) HOWOGE 단지 2곳 현장답사 - (Hauptstraße 51) 가족 친화적 주택 단지 - (Sewanstraße 256) 친환경 주택 단지	Jochen Lang (팀장) Dirk Bottcher (과장)
12월13일(토)	베를린	베를린	(10:00-12:30) IBeB (Integratives Bauprojekt am Blumengroßmarkt) 현장답사 - 주거+작업(workspace)+커뮤니티가 결합된 혼합주택 모델 (14:00-17:00) Kottbusser Tor 현장답사 - 대규모 판넬형 사회혼합형 임대주택	
12월14일(일)	베를린		(16:30) 독일 베를린 출발	
12월15일(월)		인천	(16:55) 인천 도착	

III. 수행사항

1. BSW 방문 및 전문가 자문

□ 개요

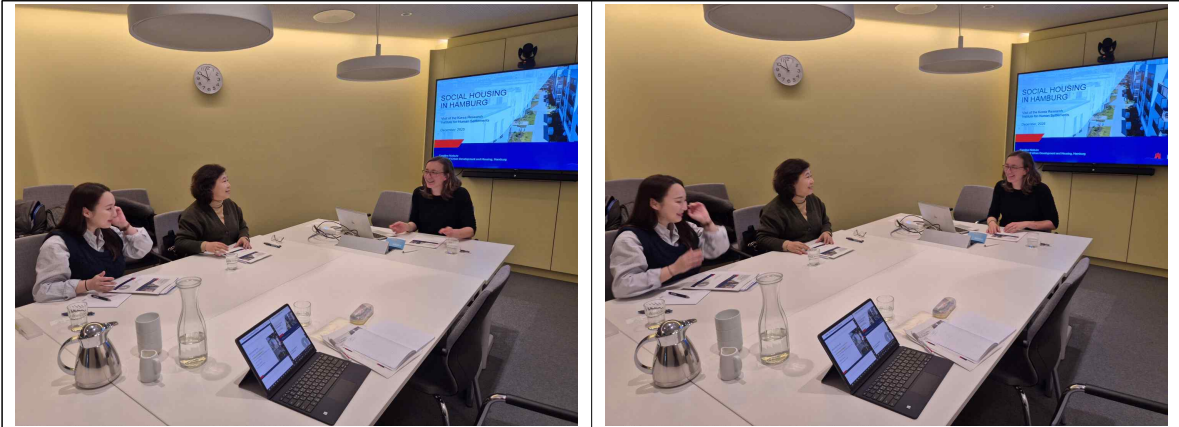
- 일 시 : 2025. 12. 09. (화) 10:00~12:30
- 장 소 : BSW 회의실
- 참석자 : (BSW) Ms. Caroline Nieubr

□ 주요 논의 내용

- 함부르크의 주택시장에 대한 이해
 - 함부르크에는 약 100만 가구의 주택 재고가 있으며, 이 중 76%가 임대주택
 - 전체 임대주택의 약 20%는 국영 주택회사인 SAGA가 소유하고 있으며, 다른 20%는 협동조합의 소유로 총 약 80,000채가 사회주택에 해당
 - 2011년 이후 함부르크의 주택 재고는 10% 이상 증가하고 있음
 - 함부르크의 주택 관련 현재의 과제는 '임대료 및 부동산 가격의 상승', '건설 비용 상승 및 높은 금리', '신규 주택 건설가능 토지 감소', '인구 변화', '임대료 상승으로 인한 고급화와 사회적 분리' 문제임
- 함부르크의 사회주택 역사와 현황
 - 함부르크의 사회주택은 1933년에 심각한 주택 부족 문제를 해결하기 위해서 사회주택 공급을 처음 시도하였으며, 경제 호황과 확장기인 1945-1970년에 도시 외곽의 대규모 주택 단지 건설을 통해 강력한 사회주택 공급 정책 수행
 - 1970년부터 1990년대까지는 사회주택의 질과 입주자 사회 구성 다양성에 대한 관심이 증가하였으며, 1990-2010년대는 자금 감소로 사회주택 공급량이 축소
 - 2010년 이후는 사회주택 보급이 부활하였으며, 거주권 보장과 사회적 혼합을 촉진

- 인구 10만 명당 사회주택은 함부르크가 125호로, 베를린(92호), 브레멘(36호) 등 다른 도시보다 높은 수준
 - 사회주택과 관련된 주요 기관으로는 BSW(도시개발 및 주택부), IFB Hamburg(함부르크 투자개발 은행), 함부르크시, SAGA가 존재
 - BSW는 주택 정책 및 사회주택 프로그램을 담당하고, 사회주택 프로그램에 대한 지침 설정
 - IFB Hamburg는 신축 또는 현대화 등에 대한 자금 지원 프로그램을 시행하고, 개발자 및 투자자 자문 및 지원, 보조금 및 저리 대출을 통한 자금 지원 담당
 - 함부르크시는 소득 및 가구 규모를 기준으로 세입자 자격 심사, 사회주택 이용에 필요한 세입자용 자격증명서 발급 등을 담당
 - SAGA는 사회주택 단지의 상당 부분을 관리하고 신규 주택 프로젝트를 시행하는 책임기관
- 함부르크 사회주택의 임대료 및 투자자
 - 사회주택은 일반적으로 30년간 사회주택으로 운영되며, 이 기간 동안 임대료 수준과 입주자 자격 규제
 - 소득수준에 따라 3가지 초기 월 임대료로 구분. 가구 소득 하위 36%에 해당하는 저소득층은 7.25유로/m², 가구 소득 하위 50%에 해당하는 가구는 9.25유로/m², 가구 소득 하위 65%에 해당하는 가구는 12.25유로/m²
 - 사회주택의 투자자는 SAGA, 민간 투자자, 협동조합, 교회 등 다양한 투자자가 존재하고 있으며, 2024년 기준 SAGA가 40.3%로 가장 높고, 민간 투자자 27.2%, 협동조합 12.7% 순으로 확인됨
- 함부르크 사회주택의 사회적 혼합
 - 다양한 크기의 아파트 혼합과 사회적으로 균형 잡힌 지역 개발을 위해 사회주택 1/3, 민간임대주택 1/3, 판매용 주택 1/3로 구성하는 1/3 혼합 프로그램 추진 중
 - 외관을 통해서 사회주택인지 드러나지 않도록 구성 및 건축
- 함부르크 주택 연합
 - 2011년 증가하는 인구 대비 주택 부족 문제에 직면해 있어, 주택 경제의 다양한 이해관계자들과의 협력 추진

- 이후 15년 동안 10만 개 이상의 아파트를 건설하였으며, 주택 재고를 약 10% 증가시킴
- 함부르크 주택 연합에는 함부르크 주, 주택 산업 협회(SAGA, 사회적 주택 기업 등), 임차인 단체가 포함
- 관련 당사자들의 계획과 희망 사항에 대해서 지속적으로 교류하고, 협회는 당국과 직접적으로 접촉하며 투명성 및 영향력 확보



▲ 미팅 사진

SOCIAL HOUSING IN HAMBURG

Visit of the Korea Research Institute for Human Settlements

December, 2025

Caroline Niebuhr
Ministry of Urban Development and Housing, Hamburg

Hamburg

3 WAYS OF PUBLIC FUNDING (2025)

Conditions	1. Way	2. Way	3. Way
Established initial rent	7,25 €/m ²	9,25 €/m ²	12,25 €/m ²
allowed rent-increase: max +0,30 €/m ² per month every 2 years			
Tenant-Groups	small income 36 % of households	small/medium income 50 % of households	medium income 65 % of households
	example: gross income of 3-people-households:		
	54.000 €	67.200 €	80.400 €
Funding-instrument	Loan: interest charge 1,0 % + one-time grants during construction and ongoing loans		

Seite 15 Hamburg

▲ BSW의 발표자료

2. IFB Hamburg 방문 및 전문가 자문

□ 개 요

- 일 시 : 2025. 12. 09. (화) 14:00~17:00
- 장 소 : IFB Hamburg
- 참석자 : Ivonne Trompeter(신축 부문 팀장), Antje Engel(부동산 금융 팀장), Jens Persiel(현대화 부문 팀장)

□ 주요논의 내용

- IFB Hamburg의 역할
 - 17개의 연방마다 지원은행이 있으며 IFB Hamnurg는 함부르크에 위치한 담당 은행으로, 주택 건설, 중소기업, 인프라, 기후 보호, 기술 및 혁신 지원에 대한 공공 임무 수행
 - 타 은행과의 비경쟁적 협력, 평등, 시장실패시 개입, 국가 책임 등을 원칙으로 함
 - 2013년 8월 1일 법률에 따라 WK를 IFB Hamburg로 명칭을 변경하였으며, 주된 사업분야가 주택건설과 경제 및 환경 혁신
 - 자본금 8억 1,470만 유로 중 주택건설용이 7억 1,320유로로 가장 비중이 높음
- IFB Hamburg와 사회주택
 - 사회주택의 목표는 시장 내에서 자체적으로 적절한 주거 공간을 확보할 수 없는 저소득층 및 중산층 가구를 위한 저렴한 주거공간 조성
 - 2006년 연방주의 개혁에 따라 사회주택 지원에 관한 입법 권한이 연방에서 주로 이양되었으며, 주는 입법권과 더불어 사회주택 지원 재원 조달 책임도 있음. 이는 함부르크 주택지원법(HamWoFG)을 근거로 함
 - 2023년 기준 5,999채의 주택이 완공되었으며, 이 중 공공지원 주택은 2,155채
 - 2024년 기준 승인된 사회주택은 3,092호, 완공 예정은 2,261호
 - 함부르크 주택건설을 위한 시 정부의 기본 방침은 연간 10,000세대의 임대주택을 신축하고, 30%는 공공지원, 일부는 최대 50%를 목표로 하고 있음
 - 임대료는 2년마다 0.30유로/m² 인상하고, 21년 차부터 0.40유로/m² 인상

○ IFB Hamburg의 공공주거 지원 사례

- (신규 건설 학생 기숙사) 시공사는 은행이며, 직업 훈련생을 위한 70개의 임대주거 단지를 신축하였으며, 임대료는 1실당 235유로. 무장애 기준 및 에너지 효율을 위한 대출 및 보조금을 통해 자금 조달
- (신축 임대주택) 주택협동조합에서 베르게도르프에 93세대 아파트를 신축. 가족 친화적이고 장애인 편의시설을 갖춘 아파트로, 배리어프리 기준 및 에너지 효율을 위한 대출 및 보조금을 통해 자금 조달
- (임대주택 현대화 1) 개인투자자가 시공하였으며, 창문 교체나 공기-물 열펌프와 같이 에너지 효율 및 기본 현대화를 추진한 상업용 단지의 10개 신규 주거공간으로, 에너지 효율 개선 및 신규주택 건설을 위한 보조금을 통해 자금 조달
- (임대주택 현대화 2) 슈타일스푹 지역 32세대의 아파트를 에너지 효율 개선 및 시설개선, 배리어 프리 현대화, 외벽 단열 및 창문 교체 등의 아파트 현대화를 추진하였으며, 배리어프리 기준 및 에너지 효율을 위한 대출 및 보조금 활용



주 : IFB Hamburg 발표자료 인용

3. 독일 함부르크 사회주택 단지 현장답사

□ Im Fischbeker Heidbrook (2025. 12. 10. (수) 10:00 ~12:30)

○ Im Fischbeker Heidbrook 단지 개요

- 이전에는 군병영 부지였으나, 2004년 폐지된 이후 도시재개발을 위해 부지를 매입하고 도시 재생 추진
- 공공 도시개발을 위해 지정된 기관인 IBA Hamburg가 개발
- 단독주택, 타운하우스, 소규모 아파트 등과 더불어 유치원, 놀이터, 운동장, 상점, 소매시설 등과 같은 편의시설 포함
- 다양한 소득계층, 가족유형, 세대가 함께 살 수 있는 주거 다양성을 확보, 고령자, 젊은 가구, 단독 거주자 등 모두를 위한 주택 유형을 공급, 자연환경·조경·녹지·보행 중심 설계와 같은 사회적 목표를 가지고 있음

○ Im Fischbeker Heidbrook 단지 구성

- 전체 단지의 1/3을 사회주택으로 할당하고 있으며, 이는 함부르크의 Drittelmix 정책을 충실히 반영한 결과
- 약 30%가 아파트, 연립주택, 또는 단독주택으로 소유형태이며, 40%는 민간임대주택, 30%는 저소득층을 위한 지원 임대주택
- 지원임대주택의 경우, SAGA가 건설한 주택이 50%이며, 나머지는 함부르크 시의회의 8유로 주택건설의 시범 프로젝트의 일환으로 추진
- 이 프로젝트는 초기 순월세가 평방미터당 월 최대 8유로인 주택건설을 위해 진행

○ Im Fischbeker Heidbrook의 거주자 및 주거

- 기존 군시설을 리모델링한 고령자 주택과 함부르크 청소년 주거 프로그램을 위한 아파트가 중심부에 위치
- 260채의 연립주택이 다양한 건축 및 소유 형태로 존재하며, 이 중 160채는 민간임대주택으로 현대식 타운하우스 형태로 존재하고, SAGA에서도 임대목적으로 100채를 연립주택형태로 건설
- 7.25유로/m²를 지원하는 제1차 지원방식을 통해 소득이 낮은 가정들도 정원이 있는 주택에서 살 수 있도록 하여 사회적 다양성 증진에 기여하고자 함



▲ Im Fischbeker Heidbrook 단지

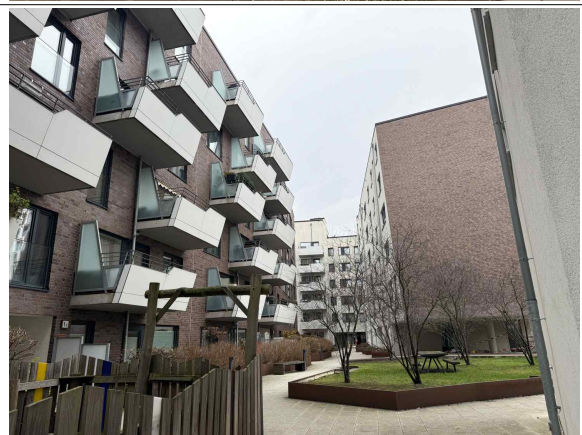
□ Am Grasbrookpark (2025. 12. 10.(수) 13:00~16:00)

○ Am Grasbrookpark의 주거 다양성

- 함부르크 하펜시티에서 최초로 지원된 주거 건축물 중 하나로 다층적인 계획 과정을 거쳐 136세대 건축
- 주거 문제를 투자자들에게만 맡긴다는 비판을 강했던 시기로, 함부르크가 당시 통용되던 최고가 입찰 방식을 포기하고 컨셉 공모를 통해 추진
- 함부르크 주택 협동조합 한자(Hansa), 부동산 회사 로겐벡 GbR, 건축가 크리스티안 뢰르커 (Christian Mörker)가 주관하는 건축 그룹으로 구성된 입찰 컨소시엄은 '주거 다양성'이라는 컨셉으로 그라스브루크파크(Grasbrookpark) 부지에 공동 입찰
- 다양한 가격대의 아파트를 결합하여 다양한 계층의 주민들을 대상으로 하는 주거 단지 구상
- 유치원, 소매점, 물류 공간, 지하 주차장 진입로가 있는 공용 지하층 위에 6층 규모의 주거 건물이 있음
- 아파트 1/3은 건축 그룹이 소유하고, 1/3은 가격 억제형(11.10유로/m²) 및 보조형 아파트 (6.3유로/m² 또는 8.50유로/m²)이며, 나머지는 시장가격으로 임대
- 1층에는 어린이집(Kita)이 운영되고 있음
- 바로 앞에는 어린이 놀이터가 있는 공원이 있으며, 바로 옆에는 지하철역이 있음

○ Am Grasbrookpark의 사회적 지속가능성

- 주거 건물의 핵심은 1층에 위치한 내부 중정으로 주민들의 교류의 장으로 활용
- 또한, 공동 공간과 주민들이 임대할 수 있는 작업실과 사무실이 있어 공간을 정기적으로 이용 가능
- 주민들에 따르면 공동 공간에서 부모 모임이나 파티 등이 열리고, 요리 강습 모임도 생김
- 이러한 것들이 프로젝트 기획자들이 바랐던 바이며, 이를 통해 활기찬 공동체 조성에 기여



▲ Am Grasbrookpark 단지

4. 베를린주 도시개발·건축·주택부서 방문 및 전문가 자문

□ 개 요

- 일 시 : 2025. 12. 12. (금) 10:00~12:30
- 장 소 : 베를린주 도시개발·건축·주택부서 회의실
- 참석자 : Jochen Lang 팀장, Dirk Bottcher 과장

□ 주요 논의 내용

- 베를린의 주택 정책
 - 독일의 경우 세입자의 권한이 강하므로, 거주기간의 제한없이 거주 가능
 - 베를린 임대료 인상은 공식 임대료 지수의 변동 범위 내에서만 허용
 - 독일은 3년간 임대료 인상을 20%로 제한하고 있으나, 베를린은 3년간 임대료 인상을 최대 15%로 제한
 - 주택공급 이외에도 소득 및 개별적으로 지불하는 임대료에 따라 추가 주택 수당 지급제도 (Wohngeld)와 기본 실업급여 내에서 일정 한도까지 임대료 전액을 지원하는 제도(SGB II / XII) 존재
- 베를린의 건설 및 부담가능한 주택 연합
 - 2020~2021년 일반 임대료 상한제 도입 시도 실패 이후 설립
 - 부동산 및 건설기업 협회, 공공 및 민간 주택기업, 협동조합, 자선단체, 상공회의소 등 주택 시장의 주요 이해관계자 참여
 - 2022년 6월에 체결된 협약에 따라 회원사들은 신축 및 현대화, 임대료 및 세입자 보호, 도시 계획 및 설계 분야에서 혜택을 받음
 - 주택협동조합을 대상으로 신축에 대한 보조금, 주택 재고 취득에 대한 보조금, 협동조합 지분 취득에 대한 보조금 지급

○ 베를린의 사회주택 및 주택 보조금

- 사회주택의 임대료는 보조금 규정에 따라 결정되며, WBS(Wohnberechtigungsschein)를 보유한 세대, 제한된 소득을 가진 세대에게만 임대
- 비좁은 주거환경의 가족, 장애인, 노인, 노숙자 등 필요한 경우 특별 우선권 적용
- 임대 후 소득 및 자격심사 없음
- 2014년 신축주택에 대한 보조금을 재도입하였으며, 2014년 이후 총액 약 21,500세대에 23억 유로를 지급하였으며, 2023년 7억 1,700만 유로, 2024년 15억 유로를 지급
- 자금 지원 모델에는 소득계층별 3가지 모델 존재. 소득 140% 이하 가구 초기 임대료 초기 월 임대료 7.00 유로/m², 소득 180% 이하 가구 초기 임대료 9.00 유로/m², 소득 220% 초기 임대료 11.50 유로/m²
- WFB 2023에는 4가지의 보조금 모델이 존재. 주거취약계층을 위한 신축주택(모델 1), 사회적으로 안정된 거주 가구를 창출하거나 유지하기 위한 신축(모델 2), 증산층을 위한 신축주택(모델 3), 증축 또는 용도 변경을 위한 보조 주거 공간(모델 4)
- 모델 1의 경우 대출이 1,900~3,500유로/m² 가능하며, 건설을 위한 일회성 보조금은 최대 1,800유로까지 가능하며 초기 임대료는 7.00유로/m
- 모델 2와 모델 3은 대출이 3,700~5,300유로/m² 가능하며, 초기임대료는 모델 2의 경우 9.00유로/m², 모델 3의 경우 11.50유로/m² 수준
- 모든 보조금 모델에 대해 엘리베이터 설치, 휠체어접근 가능 아파트 조성, 지속가능한 건축 인증, 기후 친화적 사회주택일 경우 일회성 보조금 지급



▲ 미팅 사진

5. 독일 베를린 사회주택 단지 현장답사

□ HOWOGE 단지 (2025. 12. 12. (금) 15:00 ~18:00)

○ HOWOGE 소개

- 베를린의 공공주택 회사 중 하나로, 2025년 6월 기준 약 8.2만채의 아파트와 1,150개 이상의 상업공간 등을 보유
- HOWOGE는 단지 내에 동네 도우미를 배치하여 노인 돌봄이나 주민 민원을 즉각 해결하는 관리시스템을 갖추고 있음
- HOWOGE 신축 주택의 최소 50%는 공식 WBS를 보유한 가구에 배정
- WBS 자격 보유자는 제곱미터당 6.50~9.00유로의 초기 월임대료 지불

○ Hauptstraße 51 단지

- 베를린 리히텐베르크의 하우프트슈트라세 51-59번지에 위치한 20,000m² 이상의 부지에 조성된 가족 친화적인 주거단지
- 313개의 임대주택과 3개의 노인 공동주거시설이 있으며, 44개의 주택은 장애인의 접근성을 고려하여 설계
- 3개의 내부 정원에는 다양한 놀이 및 휴식 공간이 마련됨
- 아파트는 1개에서 6개의 방 등과 다양한 평면도와 아파트 크기를 갖추고 있음

○ Sewanstraße 256 단지

- 6층에서 8층 규모, 116세대로 이 중 76세대는 정부 보조금 지원 주택으로 2026년 1분기 완성 예정
- 소형원룸부터 넓은 5룸까지 다양한 크기로 제공되어 학생, 1인가구, 커플, 가족, 셰어하우스 등 다양한 거주자에게 적합한 공간 제공
- 엘리베이터, 자전거 주차장, 입주인 유모차 보관실 등의 편의시설 마련
- 모든 아파트 내부에는 문턱이 없으며, 건물 전체에 장애인 편의시설이 갖추어져 있으며, 특히 63세대는 발코니 문턱 설계, 단차 없는 샤워실, 엘리베이터 등을 통해 장애인 편의시설 완비

- 에너지 효율이 높고 가스를 사용하지 않는 전기 전용 건물로, 태양광 발전 시스템과 히트펌프를 결합한 친환경 주택



▲ Hauptstraße 51 단지



▲ Sewanstraße 256 단지

□ IBeB 단지 (2025. 12. 13. (토) 10:00 ~12:30)

○ 사회적 혼합 및 거버넌스 실험형 주택프로젝트

- 프로젝트 개발을 주도한 주체는 투자자 그룹이 아닌, 베를린 자가 건축 협동조합과 건축가 협업 그룹 ifau와 Heide & von Beckerath의 연합체
- 주요 목표는 거주자 및 이용 구조의 높은 다양성과 우수한 혼합성 확보하는 것
- 이를 위해 신축 건물에는 협동조합형 주거공간, 스튜디오 및 공동공간 뿐만 아니라 개인 소유의 작업실과 아파트, 상업공간, 베를린 청각장애인 개신교 공동체 협회 공간도 마련
- 총 4층 건물에 66개의 아파트와 17개의 스튜디오로 구성되어 있으며, 1층에는 3개의 상업공간이 존재하고 있음
- 8개의 주거 유닛은 장애인을 위한 지원 주거 시설로, 비영리 단체에서 관리
- 아파트의 25%는 지속가능한 저임대료로 임대되며 협동조합이 관리하고, 70~75%는 개인 소유
- 입주자 확정된 거주자들은 6년간 매주 회의를 통해 건축가 및 협동조합과 함께 건물 설계
- IBeB의 디지털 공간 그룹에서는 자발적 위원회들이 인터넷 접속부터 세탁실 운영까지 건물 내 사회적 운영의 다양한 측면을 관리함



□ Kottbusser Tor 단지 (2025. 12. 13. (토) 14:00 ~17:00)

- 대규모 사회주택과 상업시설이 결합된 도시 공간
 - 코트부서 토어(Kottbusser Tor)에 위치한 노이 크로이츠베르크 센터(NKZ)는 1974년 민간 자금으로 건설된 사회주택 단지
 - 현재 30개 이상의 다양한 국가 출신의 사람들이 생활하고 있으며, 295개의 주거 공간 이외에도 약 90개의 상업공간이 있으며, 지하철역과 인접
 - 사회적 다양성과 반젠트리피케이션 블록으로 유명하며, 세입자 위원회는 저렴한 주거 공간과 공동 의사 결정권을 위해 적극적으로 활동하며 지방 자치 단체로의 이관을 추진
 - 2017년 4월, NKZ는 입찰 절차를 통해 소유주에게는 유리하고 베를린 예산에는 불리하게 5,650만 유로에 Gewobag에 매각됨
 - 코티부서 토어라는 지역의 특성상 마약 거래가 극심하고 노숙자 문제 및 이에 따른 범죄가 발생하는 우범지역으로, 경찰 순찰과 조명 개선, 사회복지 서비스 제공 등과 같은 대책을 마련하고 있지만 실행 속도가 느림

