

해외출장
보고서

건축문화 기반의 마을재생 지원 사업

일본 오사카 취약지역 주택 및 마을재생 사례조사

2015.6.1 - 6.4
일본 오사카

서수정 선임연구위원, 변은주 연구원

(a u r i) 건축도시공간연구소

목 차

I. 출장개요 및 세부일정	1
1. 출장개요	1
2. 세부일정	2
II. 일본의 취약지역 재생정책 동향	3
1. 일본의 취약계층을 위한 주택정책 현황	3
2. 취약계층 거주환경 현황 및 지원방안(오사카시 니시나리구를 중심으로)	4
III. 방문기관 개요 및 면담 내용	7
1. NPO법인 쿠라시즈쿠리 네트워크 기타시바	7
2. 오시테루야 헬퍼스테이션	10
3. (주)NICE	11
4. 가마가사키 마을재생포럼	15
5. 씨포티브하우스 코스모	17
IV. 주요 취약지역 재생사례 답사	19
1. 미노오시 기타시바지역	19
2. 오사카시 니시나리구 NICE맨션	22
3. 오사카시 니시나리구 가마가사키지역	24
V. 시사점	30

I. 출장개요 및 세부일정

1. 출장개요

- 출장기간 : 2015년 6월 1일(월) ~ 6월 4일(목) / 3박 4일
- 출 장 자 : 서수정 선임연구위원, 변은주 연구원
- 출장지역 : 일본 오사카부 미노오시 기타시바지역, 오사카시 니시나리지역
- 출장목적
 - 지역발전위원회와 국토교통부에서는 2015년 생활환경이 매우 취약한 지역을 대상으로 기초생활인프라 정비 및 노후·불량 주택환경 개선, 마을 공동체 활성화를 통해 주민 삶의 질 향상을 도모하고자 ‘취약지역 생활여건 개조사업’을 시행
 - ‘취약지역 생활여건 개조사업’은 지자체 공모과정을 거쳐 전국 30개 대상지를 선정하였고, 사업대상지역에 대해서는 마스터플랜 수립과정을 거쳐 기초생활인프라 정비와 집수리, 주민공동체 활성화 사업을 병행할 계획
 - 사업대상지에 대한 현장평가와 컨설팅회의 결과, 일부 사업지역은 취약계층을 위한 집수리와 기초생활인프라 정비에 앞서 최저주거수준에 미달하는 주택에 거주하는 지역주민을 위한 공동홈 조성의 필요성이 제기
 - 특히 쪽방, 벌집 등 ‘비주택’에 거주하는 주민들의 생활환경을 개선하기 위한 비주거모텔이 요구되고 있으나, 현재 국내에 참고할 만한 적합한 사례가 없는 상황
 - 이에 1970년대부터 마을만들기 사업을 통해 소규모 재고주택 활용, 취약계층을 위한 대안주거 등을 조성, 운영하고 있는 일본 사례를 답사하여 비주거모텔 개발 및 운영을 위한 참조 선례로 활용하고자 함
- 주요 조사내용
 - 오사카의 대표적 취약지역을 방문하여 마을재생과 관련한 추진과정과 프로그램, 추진주체 간 역할 등에 관한 사항 조사
 - 오사카지역의 취약계층을 위한 저렴주택 및 주택재고를 활용한 재생주택을 조성·운영하고 있는 기관을 방문하여 관련 사항 조사
- 주요 면담기관
 - (취약지역 마을재생 관련) NPO법인 쿠라시즈쿠리 네트워크 기타시바, 가마가사키 마을재생포럼
 - (취약지역 주택재생 관련) (주)NICE, 씨포티브하우스 코스모

2. 세부일정

일자	현지시간	출발지	도착지	일정
6/1 (월)	08:30~11:00	김포	간사이	김포 출발, 간사이 도착
	11:00~13:00	간사이	미노오	이동 및 식사
	13:00~15:00	미노오		NPO법인 쿠라시즈쿠리네트워크 키타시바(暮らしづくりネットワーク 北芝) 방문 및 면담
	15:00~18:00			키타시바지역 일대 답사
	18:00~18:00			식사 및 이동, 숙소 체크인(키타시바 게스트하우스)
6/2 (화)	09:00~12:00	미노오	오사카	식사 및 이동(미노오시→오사카시), 숙소 체크인(오사카 토요코인)
	12:00~14:00	오사카		식사 및 이동
	14:00~16:00			오시테루야 헬퍼 스테이션(オシテルヤ ヘルパーステーション) 방문 및 면담
	16:00~18:00			니시나리구 나가야공원 일대 답사
	18:00~18:00			숙소 이동
6/3 (수)	08:00~09:00	오사카		식사 및 이동
	09:00~12:00			니시나리구 가마가사키 일대 답사
	12:00~13:00			식사 및 이동
	13:00~15:00			주식회사 나이스(ナイス, NICE) 방문 및 면담
	15:00~18:00			나이스 임대주택 및 일대 답사
	18:00~18:00			숙소 이동
6/4 (목)	08:00~09:00	오사카		식사 및 체크아웃, 이동
	09:00~11:00			오사카 가마가사키 마을재생포럼(釜ヶ崎のまち再生フォーラム) 방문 및 면담
	11:00~12:30			니시나리구 가마가사키 일대 답사
	12:30~13:30			식사 및 이동
	13:30~15:30			써포티브하우스 코스모 방문 및 면담
	15:30~16:30			코스모주택 답사
	16:30~20:30	오사카	간사이	공항 이동 및 식사
	20:30~22:15	간사이	김포	간사이 출발, 김포 도착

※ 당초 6월 2일(화) 오전에 예정되어 있던 (주)NICE의 방문 일정이 현지 사정상 6월 3일(수) 오후로 변경되어 2일에는 니시나리구의 노숙인지원 NPO인 오시테루야 헬퍼스테이션과 노숙인 집단 거처인 나가야공원 일대 답사를 진행하였음

II. 일본의 취약지역 재생정책 동향

1. 일본의 취약계층을 위한 주택정책 추진 배경¹⁾

- 2008년 리먼쇼크로 인한 국제적 금융위기로 일본 경제도 침체기 지속
 - 행정보고서에 의하면 노숙자수가 감소하고 있는 가운데, 생활보호를 받고 있는 고령 단신층의 고독사가 보고되는 등 사회적 고립 문제 심각
 - 또한, 경제 침체가 오랜 시간 지속되면서 청년층의 고용 및 거주 불안에도 영향을 미치고 있으며, 이로 인해 거주 불안과 격차가 확대되고 있는 상황(거주비용 부담 : 주택 소유자(12.8%)와 민영차가(14.2%), 공영차가(9.3%))
- 경제정책에 종속된 공급중시형 주택정책
 - 전후 일본의 주택정책은 공급 중심으로 일관되어 공고, 공영, 공단의 삼층체제에 의한 사다리형 주택정책이 성립되어 있기는 하지만 기본적으로 자가소유를 전제로 한 주택정책 지원을 중심
 - 또한, 주택정책이 경제정책에 종속되어 있어 주택지원이 가장 필요한 저소득가구 등의 취약계층은 주택정책 지원 대상에서 배제됨
 - 따라서 2011년을 기준으로 공영주택의 비율은 4.7%에 불과하고, 그 중에서도 최저주거수준에 미치지 못하는 경우가 많으며, 일반주택 중에서도 최저주거수준 미만 가구가 전체의 4.2%, 약 195만 가구에 달하는 등 ‘주택빈곤’ 문제 심각
 - 이에 전후 주택정책을 제도적으로 지지해온 ‘주택건설계획법’에 사회정책 및 주거복지정책에 대한 시각이 배제되어 있었다는 비판이 일반적인
- 사회적 배제를 야기하는 주거 빈곤
 - 한편, 사회 안정망인 ‘생활보호제도’가 월세 상승을 촉진하는 현상 야기
 - 최근 오사카에서는 생활보호대상자 유입이 집중되고 있는 니시나리구 서북부를 중심으로 생활보호제도의 주거보조비용 상한액에 맞춰서 복지주택의 월세가 상승하고 있으며, 이를 목적으로 단독주택을 분할하여 열악한 주거환경을 확산시키는 상황 발생
 - 이러한 상황에서 취약계층의 주거안정성을 확보하고 복지 프로그램과 결합하여 마을을 재생하기 위한 공공과 민간 차원의 주거지원 사업이 다양하게 전개되고 있음

1) 전홍규(2011), 일본의 저소득층에 대한 주택 정책의 빈곤, 동아시아 도시네트워크 구축을 위한 워크숍, p.105

2. 취약계층 거주환경 현황 및 지원방안(오사카시 니시나리구를 중심으로)²⁾

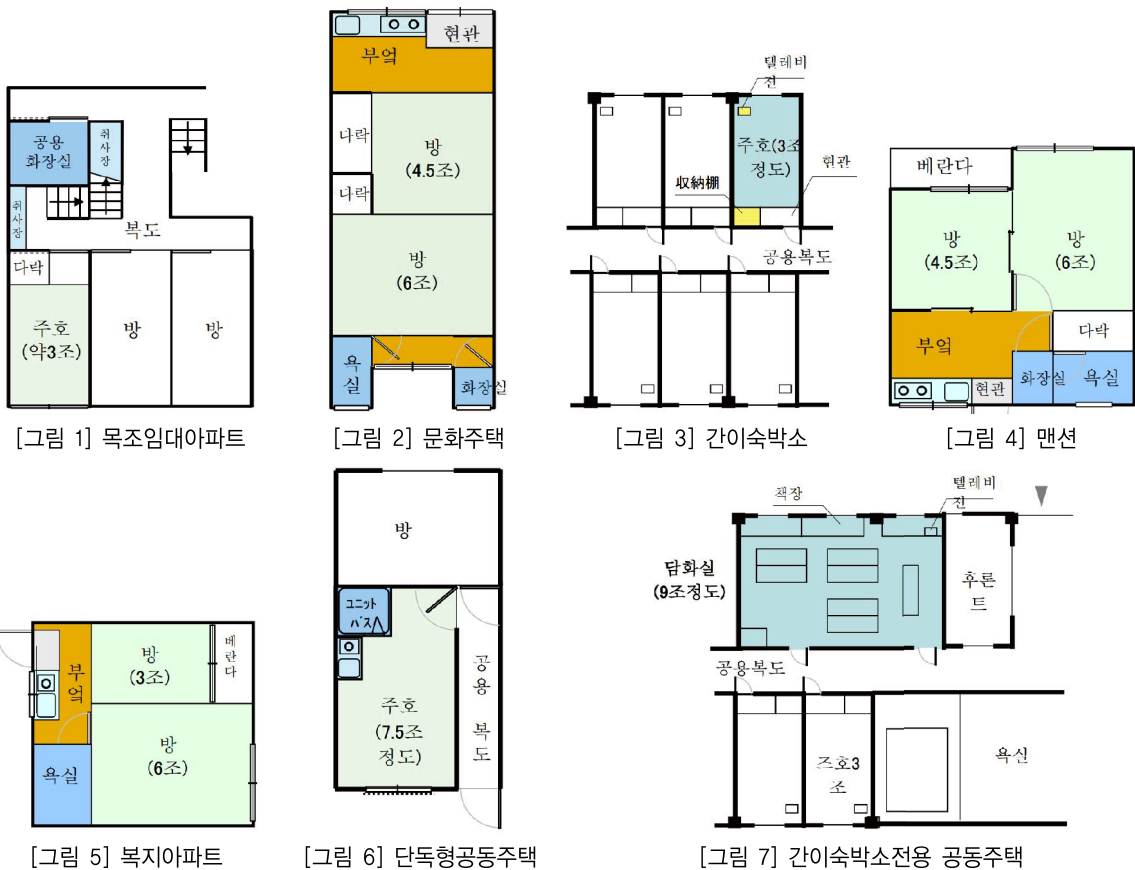
1) 거주주택유형

- 오사카 니시나리구 서부지역의 취약계층이 거주하는 주택은 일반적으로 다음과 같은 유형으로 구분할 수 있음
 - ❶목조임대아파트, ❷맨션, ❸간이숙박소, ❹문화주택, ❺복지아파트, ❻단독형 공동주택, ❼간이숙박소전용 공동주택

[표 1] 주택유형별 특성

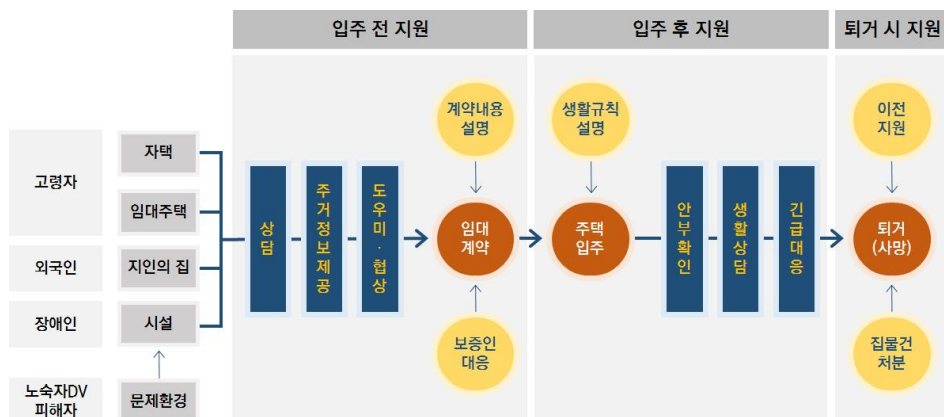
유형	건축시기	건축적 특성	개별주호 규모	월임대료수준(¥)
목조임대아파트	1950~60년대	목조 2~3층 건물 동당 10~30호 공동현관 공동화장실 공동부엌	3~4.5조	1~3만
문화주택	1960~70년대	목조 2층 건물 동당 10~20호 개별현관 외부복도	6조+3~4.5조	3~5만
간이숙박소	1960~90년대	경량철골 6~9층 동당 약 100호 공동현관 공동화장실 공동부엌	1~3조	1,200~1,500/일
맨션	1970년대~	철근콘크리트 동당 20~30호	6조+4.5조	4~6만
복지아파트	2000년대~	경량철골 1~2층 건물 동당 5~10호	4.5~6조	4.2만
단독형공동주택	최근	목조 1~2층 건물 동당 2~4호	4.5~6조	4.2만
간이숙박소전용 공동주택	최근	경량철골 6~9층 동당 약 100호 공동현관 공동화장실 공동부엌 담화실	3조	4.2만

2) 米野 史健(Kornatowski Geerhardt)(2011), 오사카시 니시나리구 서부 주거환경상황보고서, 동아시아 도시네트워크 구축을 위한 워크숍, pp.25~30



2) 취약계층 거주지원 제도 및 정책

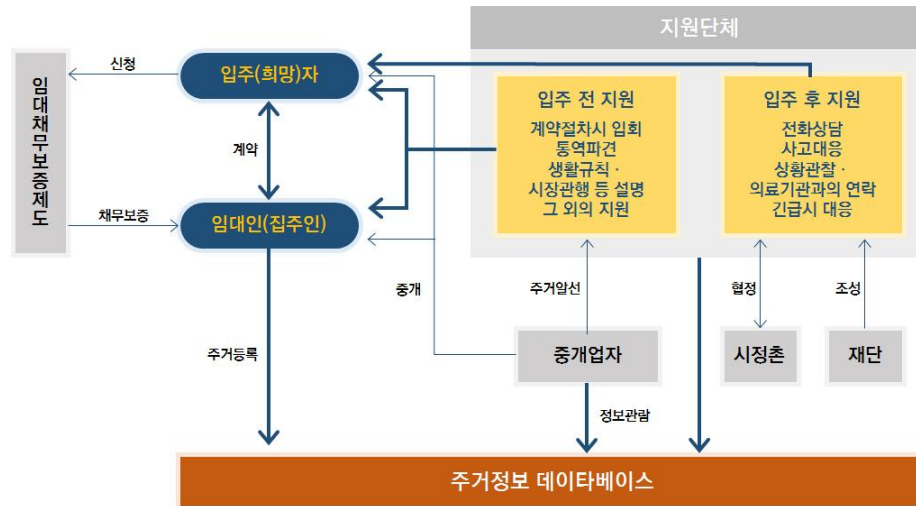
- (취약계층을 위한 거주지원 흐름) 사회·경제적 이유로 거주공간 확보가 곤란한 취약계층의 경우 대개 일반 임대주택 입주가 곤란한 경우가 많음
 - 주택소유주는 경제적 손해를 염려하여 취약계층에 임대를 꺼려하고, 부동산업자 또한 복잡한 절차와 사고에 대한 우려로 담당하기를 원치 않기 때문
 - 이러한 상황에 대응하여 취약계층도 민간임대주택 입주와 거주가 가능하도록 정책지원



[그림 8] 취약계층 거주지원 흐름

(자료: 米野 史健(Kornatowski Geerhardt)(2011), 오오사카시 니시나리구 서부 주거환경상황보고서, p.30)

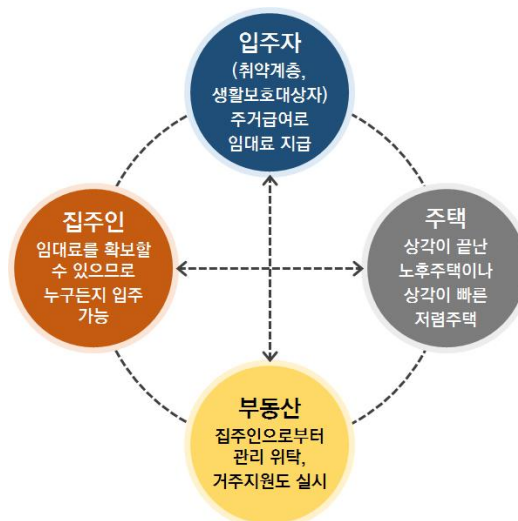
- (국토교통성 안심임대지원사업) 이와 관련하여 국토교통성에서도 2006년부터 취약 계층의 안정적 주거공간 확보를 위한 정책으로 '안심임대지원사업'을 전개
 - 이는 취약계층이 입주할 주택을 찾아주는 것부터 입주 후 생활관리까지 지원함으로써 취약계층이 원활하게 임대주택에 입주할 수 있도록 지원할 뿐 아니라 주택소유주가 안심하고 임대할 수 있도록 종합적으로 지원하는 것



[그림 9] 국토교통성의 안심임대지원사업 시행체계

(자료: 米野 史健(Kornatowski Geerhardt)(2011), 오오사카시 니시나리구 서부 주거환경상황보고서, p.30)

- (니시나리구의 거주지원 흐름) 오사카시 니시나리구의 경우 일용근로자, 고령자, 생활보호대상자 등 취약계층 비율이 높은 지역적 특성에 따라 공공의 거주지원 제도와 관계없이 취약계층이 안심하고 입주할 수 있는 체계가 마련되어 있음
 - 집주인은 임대료를 안정적으로 확보할 수 있으므로 입주자의 사회적 문제를 알고도 거부하지 않는 경우가 많으며, 따라서 별도 DB 없이 입주 가능한 주택이 많음. 부동산에서는 입주 전·후로 입주자에 대한 지속적인 지원으로 관계 형성



[그림 10] 니시나리구의 거주지원 흐름

(자료: 米野 史健(Kornatowski Geerhardt)(2011), 오오사카시 니시나리구 서부 주거환경상황보고서, p.30)

Ⅲ. 방문기관 개요 및 면담 내용

1. NPO법인 쿠라시즈쿠리 네트워크 기타시바(NPO法人 暮らしづくりネットワーク北芝)

1) 조직 개요

• 기타시바지역의 NPO 현황

- 본래 기타시바의 마을만들기는 “부락해방 기타시바 마치즈쿠리기구”를 통해 진행되다가 사업영역이 점점 커지면서 2008년에 7개의 조직으로 분리
- ‘NPO법인 쿠라시즈쿠리 네트워크 기타시바’는 그 중 하나의 조직으로, ‘만남·연결·활력’을 테마로 하여 안심하고 사는 동네만들기 활동을 진행
- 각 NPO의 직원은 모두 지역 주민으로 구성되어 있으며, 인력 규모는 약 50여명
- 7개 합동 NPO의 활동은 지역 커뮤니티센터(인보관) 운영, 노인복지관 운영, 생활지원프로그램, 시영주택 관리, 레스토랑 운영, 렌탈프로그램, 리폼 등으로 이루어지며 전체 수익금은 연간 약 2억¥ 규모

2) 면담 내용

일 시 : 2015년 6월 1일(월) 오후 1:00~6:00 (3:00부터는 Field-trip)
장 소 : 기타시바 라이토피아21 회의실
참석자 : 이케가야 케이스케(Ikegaya Keisuke), 나카무라 유스케(Nakamura Yusuke) (쿠라시즈쿠리 네트워크 기타시바), 서수정 선임연구위원, 변은주 연구원(auri), 하승빈(통역)

• 기타시바 지역

- 기타시바는 미노시 시가지의 중앙에 위치한 지역으로, 250세대/500명으로 구성된 작은 커뮤니티이며 과거부터 차별받아왔던 ‘피차별 부락지역’³⁾

• 기타시바 마을만들기의 시작

- 1969년 피차별 부락민에 대한 정부지원 의무를 규정한 「동화대책특별조치법」이 제정되면서 물리적 환경정비 본격화

• 기타시바 마을만들기 진행과정1 : 1969년~1994년

- (물리적 환경정비) 피차별과 빈곤의 문제를 해결하기 위하여 우선적으로 환경 개선사업 시작. 이에 국책 사업으로서 캐치업(Catchup)형 마을만들기 시행
- 불량주택을 제거하고 시영주택(총 126세대)을 건설하였으며, 도로·상하수도·공원

3) 전근대 일본의 신분제도에서 최하층에 위치해 있었던 불가촉천민 및 신분제도가 철폐된 근현대 일본에서도 차별 대상이 되고 있는 사람들이 집단적으로 거주하는 지역. 사회적으로 결혼, 취업 등에서 차별을 받는 경우가 많음. ‘동화(同和)지구’라고도 하는데, ‘동화’는 ‘동포융화’의 줄임말로 ‘피차별 부락민’에 대한 차별을 해소한다는 의미의 행정적 용어

등의 인프라 정비. 이와 함께 기타시바지역 생활복지의 거점이 되는 시설인 커뮤니티센터와 탁아소, 청소년회관, 청소년체육관, 청소년운동장 등 조성

- (복지시책 전개) 빈곤 문제를 해결하기 위한 특별 복지시책 전개. 우선적으로 낮은 임대료의 시영주택 공급과 저렴한 비용의 보육 프로그램 시행
- 이와 함께 개인 급여 현물·현금 지급과 교육장학금, 임신·출산 수당 등이 제공되었는데, 이는 주민요구의 일환으로 ‘태어나기 전부터 죽을 때까지’의 복지시책 지원을 모토로 함

• 기타시바 마을만들기 진행과정2 : 1992년~현재

- (마을만들기에서 생활만들기로) 행정에 요구하는 마을만들기에서 ‘우리의 마을은 우리가 지키고 발전시켜 나가는’ 주민자치형 마을만들기로 전환. 이에 피차별 부락지역과 지역 외부를 연계하기 위하여 초등학교를 중심으로 마을만들기 진행
- (행정의존에서 자립지원으로) 마을만들기가 지속되면서 기타시바지역 내에서도 주민간 격차 발생. 이에 자립층은 개인 급여를 스스로 반납하기 시작하였고, 이와 연계하여 새로운 복지시책 전개
- 즉, 기존에 소득에 관계없이 지역 고령자에게 월 1만¥의 급여가 지급되던 것을 ‘일자리와 월급’ 형태로 전환하여 지급받고, 이를 활용하여 빈곤층을 위한 집중적 복지 프로그램 시행

• 새로운 복지시책의 구체적 내용

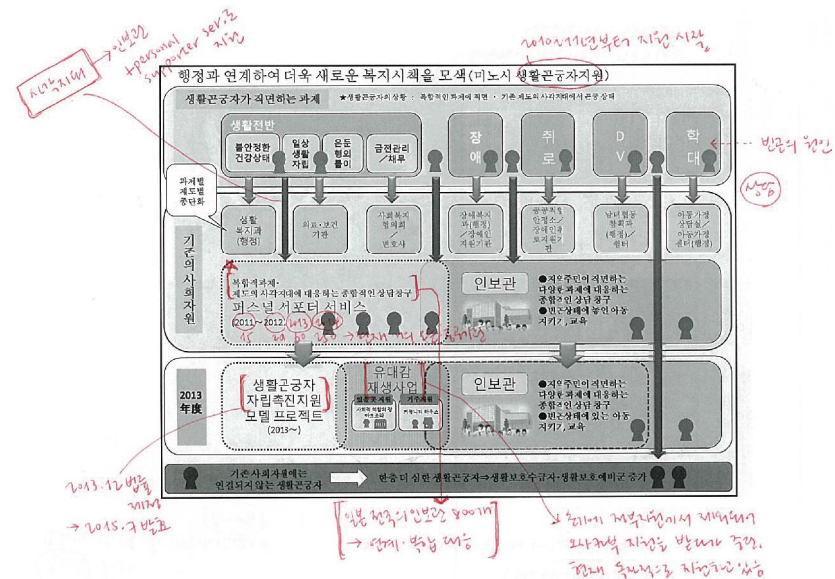
- 1991년 기타시바지역의 복지시책이 시작되면서 ‘부락해방 복지정책 연구회’를 발족하여 지역 청년, 행정직원, 복지전문가가 지역 실태를 파악하고 과제 해결을 위한 시책 제언
- 이에 연구회는 1995년에 시에 새로운 복지시책을 제안하였는데, 주 내용은 경로축하금 제도를 폐지하는 것. 경로축하금은 일정 연령 이상의 고령자가 연금 차원에서 연 10만¥의 개인 급여를 받는 것인데, 이를 시에 반납하여 고령자 고용산업의 원자금으로 활용할 것을 제안
- 시에서도 이 제안을 수락하여 급여 지원을 중단했으나 고용산업이 원활히 이루어지지 않았음. 이에 기타시바지역에서 독자적으로 공원이나 도로 청소, 주차장 요금징수 등의 고령자를 위한 일자리를 창출하고 월 2~3만¥ 정도의 급여 지급

• 미노시의 ‘생활곤궁자 자립지원제도’

- 쿠라시즈쿠리 네트워크 기타시바는 행정과 연계하여 더욱 새로운 복지시책을 모색하고 있는데, 그 중 하나는 미노시의 ‘생활곤궁자 자립지원제도’
- 이는 2010~11년경 시작된 제도로, 생활곤궁자를 조기에 파악하여 상담창구와 연결하고, 지역 네트워크 및 관련 기관 등과 연계하여 대상자가 자립할 수 있도록 지원하는 사업. 이를 통해 기존 사회자원에서 배제되었던 사각지대까지 포함할 수 있게 되었음

- 생활곤공자에 대한 지원은 ‘상담지원’과 ‘취업지원’의 두 가지 형태로 진행되며, 주요 지원 내용으로는 주거보장지원금 지급, 임시생활지원, 학습지원, 취업훈련 추진 등으로 이루어져 있음

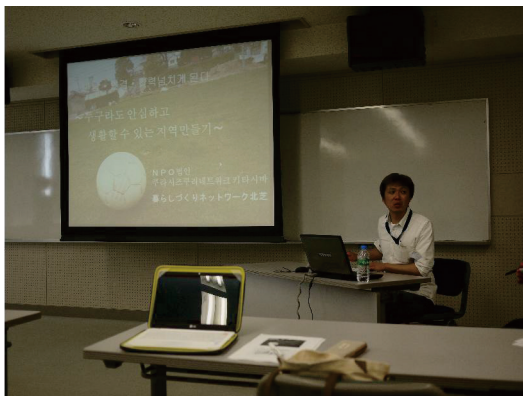
- ① 상담지원 : 각 구청 등에 상담창구를 설치하고 담당관을 통하여 복잡한 문제에 처한 생활곤공자에게 도움이 되는 법이나 정책을 소개해주고, 지역 네트워크를 통해 관련 기관에 연계
- ② 취업지원 : 취업이 가능한 생활곤공자에게 업무능력 향상 교육과 구직활동 등 실질적인 지원을 시행하며, 취업과 정착에 필요한 지원도 시행



[그림 11] 미노시 생활곤공자 자립지원체계

• 사람이 연결되는 지역만들기

- 쿠라시즈쿠리 네트워크 기타시바는 개인이나 가정에서 해결할 수 없는 과제를 지역 차원에서 접근하여 해결하는 것을 목표로 활동. 이를 통해 지역 내 커뮤니티가 유기적으로 연결되고 지역의 힘을 강화시킬 수 있으며, 지역 내 사람이 연결되는 지역만들기를 실현할 수 있을 것



[그림 12] 방문조직 개요설명 및 면담



[그림 13] 기타시바지역 필드트립

2. 오시테루야 헬퍼스테이션(オシテルヤ ヘルパーステーション)

1) 조직 개요

• 설립 배경

- 오시테루야는 2000년경부터 나가이공원의 노숙자들을 위해 활동하던 민간조직으로, 2002년 월드컵 개최로 노숙인 텐트촌이 철거되는데 반대하는 활동 전개
- 2007년 2월, 텐트가 강제 철거되면서 조직의 활동거점이 사라지게 되었고, 이에 현재의 오시테루야 헬퍼스테이션으로 거점을 옮겨 지역 노숙인, 장애인 등 취약계층을 위한 활동을 지속적으로 수행

2) 면담 내용

일 시 : 2015년 6월 2일(화) 오후 2:00~4:00

장 소 : 오시테루야 헬퍼스테이션 사무실

참석자 : 나카기리 고우스케(Nakaghi Kosuke, 오시테루야), 서수정
선임연구위원, 변은주 연구원(auri), 하승빈(통역)

• 주요 업무내용

- 오시테루야 헬퍼스테이션은 개호보험법과 장애인자립지원법에 근거하는 지정 개호사업소로, 일상생활에 어려움을 겪는 고령자, 장애인, 노숙인, 청년 실업층 등이 지역사회에서 고립되지 않고 생활할 수 있도록 포괄적 지원
- 구체적으로 지원하는 사업은 개호보험법과 장애인자립지원법에 근거하는 개호서비스사업, 일상생활지원사업, 청년 취업지원사업, 실업자·생활보호대상자·노숙자 대상 상담사업 등이 있음
- 헬퍼스테이션 건물은 취약계층을 위한 지원용도 외에도 지역 커뮤니티 센터로의 역할도 담당하며, 여행자를 위한 숙소로 사용되기도 함. 헬퍼스테이션의 운영비는 3~4개 NPO가 모아서 부담



[그림 14] 오시테루야헬퍼스테이션



[그림 15] 헬퍼스테이션내부공간



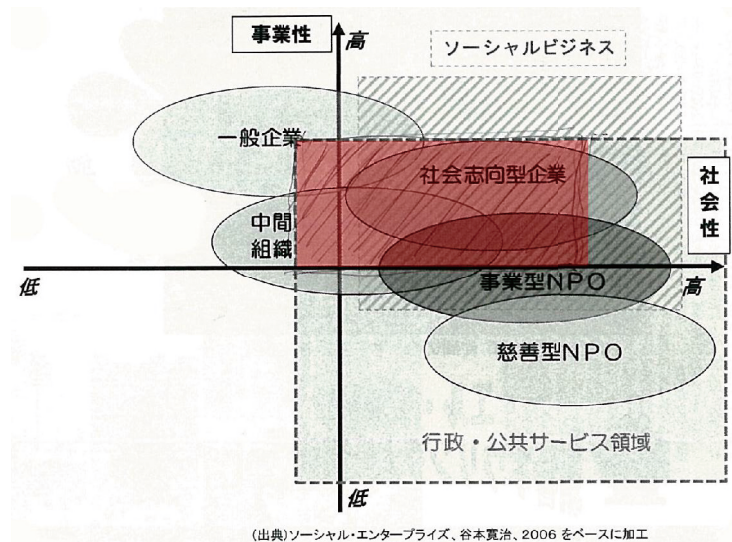
[그림 16] 헬퍼스테이션내부공간

3. (주)NICE(Nishinari Inner City Enterprises, 株式会社ナイス)

1) 조직 개요

• 설립 배경

- NICE가 위치한 니시나리구는 흔히 ‘일용노동자와 노숙자의 거리’로 알려진 지역으로, 최저주거수준 미만의 주택 비율이 높고 특히 청년층이 선호할만한 지역사회가 아니어서 청년인구의 반출이 높은 지역
- NICE는 이러한 지역적 과제를 해결하기 위해 주민모임에서 시작되어 1997년, 자본금 2천만¥으로 설립
- 건물 신축과 리모델링을 통해 저렴한 임대료의 주거공간 제공. 주요 대상은 시영임대주택에서 보다 나은 주거공간으로 이동하는 가구를 대상으로 함
- 사업부서로는 환경복지사업부, 지역개발사업부, 비영리생활지원사업부가 있음



[그림 17] NICE의 업무영역(붉은색 박스)

(NICE는 주택공급·운영을 통해 수익을 창출하는 영리기업이자 비영리 부문 업무 병행으로 지역사회 공공성에 기여하는 조직)

2) 면담 내용

일 시 : 2015년 6월 3일(수) 오후 1:00~3:00
 장 소 : (주)NICE 사무실 겸 생활응원실
 참석자 : 타오카 히데토모(Taoka Hidetomo, NICE), 서수정 선임연구위원, 변은주 연구원(auri), 하승빈(통역)

• 주요 업무내용

- NICE는 생활보호와 주거수준의 균형을 유지하기 위해 노력하여 주거불안정계층의 수요에 대응하는 동시에 청년층이 선호하는 디자인의 주택을 제공함으로써 그들이 지역에서 계속 거주할 수 있도록 필요한 지원을 제공하는 역할 수행

- 또한 입주자의 생활환경 개선과 운영수익 증대를 위해 건물 일부를 사무실이나 점포로 임대하기도 하며, 지역공원 지정관리와 같은 지역 공공사업 위탁운영, 지역약국, 레스토랑 운영 등 다양한 지역사업을 추진하여 지역사회 복지와 지역민의 주거생활 안정에 기여
- (지역개발사업부 부동산사업부) NICE 맨션 운영·관리 및 마치즈쿠리의 컨셉을 가진 건물 관리
- (지역개발사업부 리폼사업부) 소형주택 상담부터 고령자·장애인 잡비를 지원하는 장애인주택사업 등 지역의 다양한 리폼사업 수행
- (환경복지사업부) 2009년부터 인근 나가노공원의 지정관리자로 지정되어 ‘있는 그대로의 자연을 접할 수 있는 공원만들기’를 목표로 공원 운영·관리
- (나이스약국) 생활보호대상자들이 많은 지역 특성을 반영하여 이들이 안심하고 이용할 수 있는 약국 제공. 동시에 수익금을 지역으로 환원하는 차원에서 운영

• 주거시설 조성·운영 현황

- 현재 NICE는 니시나리지역에서 아래 다섯 개의 주거시설을 운영하고 있으며, 새로운 맨션들의 리모델링 사업을 계속해서 구상 중. 각 맨션은 은행으로부터 대출을 받아 순차적으로 조성하였는데, 이는 첫 맨션(마쓰이맨션)의 사업성을 인정받았기 때문에 가능한 일이었음
- 다섯 개의 맨션은 지역의 사회복지법인과 협력하여 운영하고 있는데, 맨션의 일부 층을 사회복지법인에 장기임대(20~30년)해주고 그 공간을 장애인·고령자 등을 위한 시설로 활용하도록 함. 이를 통해 일부 맨션에는 공동홈이 구성되어 있으며, 배리어프리(Barrier-free)로 조성한 복지사업소 등도 있음
- 이러한 사회복지법인과의 협력은 맨션을 설계할 때부터 이루어지고, 이를 통해 향후 활용 용도를 반영하여 설계를 진행할 수 있으며 운영 리스크(Risk)를 감소시키는 효과도 있음

[표 2] NICE 조성·운영 주거시설 현황

구분	마쓰이맨션	브랑코트	씨포티브하우스 하기	아이비스코트	아지루코트
소유	NICE	NICE와 복수기업의 합자회사	C.D.R (NICE의 자회사)	지역 사회복지법인	NICE와 지역 사회복지법인의 합자회사
구성	임대주택 48호 장애인주택 치매노인주택 점포(NICE본사)	임대주택 37호 장애인주택 점포(식당) 사무실(교육) 치과의원	임대주택 37호 장애인주택 애프터케어센터 사무실(개호)	임대주택 24호 장애인주택 치매노인주택 사무실(개호) 점포(식당)	임대주택 33호 케어홈 특별요양노인홈 점포(식당)
관리	지역 부동산회사	NICE	NICE	NICE	NICE
운영상황	종전거주자에서 신규입주자로 서서히 전환중	청년층 입주타겟 적당	지원서비스와 관리서비스 분리	공공공간 운영 원활	가동연령층에서 저소득층 자립지원

- 이 중 마쓰이맨션은 1999년에 NICE에서 처음으로 신축한 주택으로, 일부 국가의 지원을 받아 조성(민간노후주택재건설 지원사업, 설계비·철거비·공공시설(공간)조성비의 약 1/2)
- 오사카시에는 이와 같이 신규주택을 건설할 경우 세입자의 재입주가 어려운 점을 고려하여, 종전 거주자에 대해 임대료 일부를 보조해주는 제도를 시행 중. 보조비용은 '종전 임대료 대비 증가분의 2/3'까지 가능하며 5~7년간 지원. 단, 고령가구에 한하여 기한 없이 지속적으로 지원함

• 비영리분야로의 업무영역 확대

- NICE는 2002년부터 비영리분야로 영역을 확대하여 업무를 진행하고 있음
- 대상은 주로 니시나리지역의 실업자, 노숙자 등 취약계층으로 이들의 일자리를 알선하거나 적절한 거주공간을 조성하는 등의 업무가 주를 이루고 있음
- 또한 이들을 대상으로 매주 토요일마다 지역 내 '생활응원실'이라는 장소에 모여 교육프로그램(라쿠지쿠)을 진행하는데, 현재까지 8년 동안 총 274회의 교육을 실시하였음. 예산은 NICE의 수익금으로 활용
- 2012년부터는 교도소 출소자들을 위한 지원사업도 새롭게 시작

• 취약계층의 고용복지 관련 지원업무 '엘 챌린지'

- NICE는 '오사카지적장애자고용협동서비스'라는 협동조합을 통해 취약계층의 고용을 지원하고 있음. 이 협동조합(엘 챌린지)은 NICE를 포함한 6개 법인이 출자하여 1999년에 설립
- 1999년은 일본의 장애인정책이 크게 전환한 시기. 이 전까지는 장애인정책의 지원대상을 신체장애인으로 제한했었다면 이 후로는 지적장애인도 포함하여 지원하기 시작
- 이 정책의 일환으로 오사카부에서는 소유 건물의 청소용역을 민간에게 입찰하였고, 엘 챌린지에서 이를 받아 지적장애인을 위한 일자리를 창출하는 동시에 직업훈련의 장으로 활용
- 만약 일반회사에서 이 청소용역을 받아 수행할 경우 100만¥의 비용이 든다고 가정한다면, 엘 챌린지에서 할 경우 120만¥의 비용 소요. 그러나 비용이 다소 들더라도 직업훈련을 겸용할 수 있으므로 공공에서는 이를 수용
- 또한 이를 계기로 오사카부에서는 공공소유 건물의 청소용역을 입찰할 때, '공공성' 항목을 추가. 즉, 이 전까지는 최저가입찰방식이었다면, 이후로는 가격점수는 50점으로 낮추고 공공성점수를 30점으로 만들어 장애인 등 취약계층을 고용하는 것에 가점
- 그리고 이후로 오사카부뿐만 아니라 다른 지방정부도 이런 제도를 도입하기 시작하면서 정책적 변화가 생기고 있음

• 향후 계획

- 니시나리지역에서 건물 신축과 임대사업은 소비자에게 여전히 (경제적으로) 부담스러운 측면이 있으므로 기존 건물의 리모델링사업, 셰어하우스사업 등을 통해 낮은 임대료로 청년 및 고령자 등을 대상으로 한 임대사업을 지속할 방침
- 이는 최근 일본에서도 문제가 되고 있는 지역의 공가(空家)를 활용한 주택사업으로 시도할 예정이며, 향후 10년간 이를 지역의 사회자본 조성 및 지역시장과의 네트워크 구축 등으로 이어나가고자 함



[그림 18] NICE 사무실



[그림 19] NICE 운영 임대주택 방문

4. 가마가사키 마을재생포럼(釜ヶ崎のまち再生フォーラム)

1) 조직 개요

• 설립 배경

- 1998년 일본경제 버블이 붕괴되면서 많은 은행이 도산하였음. 현재 가마가사키 마을재생포럼 사무실이 있는 곳도 본래 은행이 있던 자리인데, 버블붕괴 당시 은행이 도산하면서 생긴 공간을 지역 독지가가 기증하면서 마을만들기 활동의 거점공간으로 활용하기 시작
- 가마가사키 마을재생포럼은 지역 마을만들기 활동 외에도 오사카시립대학교 도시연구프라자와 연계하여 빈곤 연구 등의 활동을 전개하고 있으며, 연구를 통해 좋은 대안이 나오면 이를 실천하기도 함

2) 면담 내용

일 시 : 2015년 6월 4일(목) 오전 9:00~12:00

장 소 : 가마가사키 마을재생포럼 회의실

참석자 : 아리무라 센(Arimura Sen, 가마가사키 마을재생포럼), 서수정
선임연구위원, 변은주 연구원(auri), 하승빈(통역)

• 가마가사키의 지역적 특성

- 본래 가마가사키는 1960년대 일본 국가에서 전략적으로 형성한 독신남성 일용노동지대였으나, 1990년대 후반 버블이 무너지고 일자리가 감소하면서 일용노동자도 줄고 노숙을 하는 사람들이 증가하였음
- 예전에는 일용노동자가 약 30,000명에 달했으나 현재 25,000명 정도로 감소하였고, 최근 건설산업이 위축되면서 일거리가 계속해서 감소하여 일용노동자들의 빈곤이 더욱 심해지고 있음. 이에 따라 노숙으로 내몰리는 사람들이 증가
- 특히 일용노동자의 고령화가 진행되는 가운데 생활보호대상자가 약 10,000명에 이르면서 사회적 고립 등의 새로운 과제가 생겨나고 있음. 또한, 장기간의 노숙생활이 지속되면서 길거리에서 죽음을 맞는 등의 문제도 발생
- 이러한 지역적 특성으로 인해 가마가사키에는 숙박시설, 의료지원시설, 직업지원시설 등의 NPO들이 다수 밀집해 있어 가마가사키의 일용노동자와 노숙자들의 생활을 지원하고 있음. 노숙의 원인이 실업뿐만 아니라 도박, 알코올, 정신질환, 질병 등 복합적이기에 포괄적인 복지서비스를 연계 제공

• 가마가사키 지역의 재생을 위한 시도

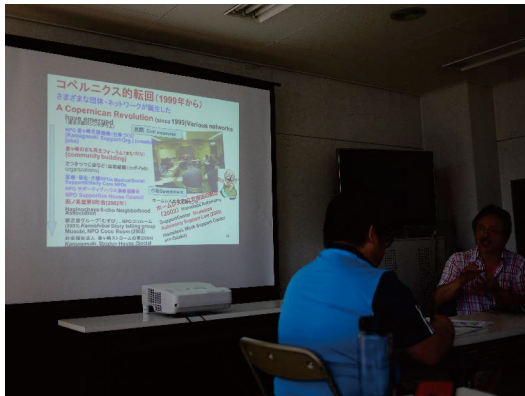
- (1999년~2008년) 가마가사키 지역의 재생(마을만들기)은 1999년에 본격적으로 시작. 그 전까지는 지역의 문제 해결을 ‘노동문제’ 측면에서 접근하려고 했으나 버블붕괴로 일자리가 급격히 감소하면서 ‘마을만들기’를 통한 지역 재생 시도.

이 과정에서 간이숙박소를 써포티브하우스로 전환하는 사례도 전개

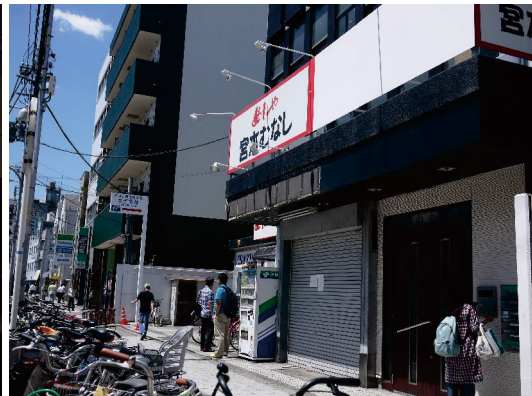
- 2000년부터는 일본 정부에서도 노숙자지원정책을 검토하기 시작하였고, 2003년에는 ‘노숙자 자립지원법’을 제정하면서 공공지원 본격화. 그러나 이 법은 10년 짜리 특별법이었으며, ‘거리’에서 생활하는 사람으로 노숙자의 범위를 한정지어 지원에 한계가 있었음
- (2008년~현재) 2012년에는 오사카시의 ‘니시나리 특구구상’으로 지역내 시설재건축과 마을만들기를 연계하는 방식으로 지역 재생 시도. 특히, 이 구상안은 주민 참여를 통해 모아진 내용들이 반영되었다는 데 큰 의의가 있음
- 올해 7월부터는 종전 ‘노숙자 자립지원법’의 한계를 개선한 ‘생활곤궁자 자립지원법’이 시행될 예정에 있어서 가마가사키 지역의 재생이 지속될 것으로 기대

• 지역재생 및 일용노동자·노숙자들의 자립지원을 위한 활동

- 현재 가마가사키 마을재생포럼은 일용노동자들을 위한 야간숙박소(이마미야 셀터) 및 써포티브하우스(오하나) 운영, 무료급식 지원(의존도를 줄이기 위해 주2회만 제공), 지역 유치원·학교와의 교육 프로그램 연계 운영 등 지역을 위한 다양한 활동을 전개하고 있음
- 또한, 고령화로 인해 일을 하지 못하는 사람들을 위해 간단한 일자리를 제공하고 급여(일 5,000¥ 정도)를 지급하는 ‘반취로 반복지’ 활동을 추진. 이를 통해 일을 하는 사람에게 자긍심을 고취시키고 생활안정에도 도움을 주고자 함
- 그리고 이러한 활동을 다른 지역으로 확산시키려는 노력도 함께 기울이고 있음



[그림 20] 방문조직 개요설명 및 면담



[그림 21] 마을재생포럼 사무실(우측 상층부)

5. 코스모 씨포티브하우스(コスモ サポートィブハウス)

1) 조직 개요

• 설립 배경

- 1960~70년대부터 가마가사키에는 일용노동자들이 많았고, 또 이들이 이용하는 간이숙박소도 많았음. 그러나 버블붕괴 이후 일자리가 감소하면서 일용노동자도 함께 감소하고, 노숙을 하는 사람들이 증가. 이에 간이숙박소 역시 운영이 어려워졌고, 지역이 점점 슬럼화
- 이 시기에 마을의 쇠퇴를 방지하고 노숙자가 된 사람들에게 도움을 주고자 간이숙박소의 운영자와 지역주민, 전문가 등이 참여하는 마을재생포럼이 구성되었음
- 이 모임을 통해 간이숙박소를 개선하여 주거와 서비스가 결합된 씨포티브하우스(Supportive House)를 조성하기로 하고, 이에 동의하는 간이숙박소 운영자들을 중심으로 전환 시작
- 코스모 씨포티브하우스는 간이숙박소에서 씨포티브하우스로 전환하는 데 3,000만¥이 소요되었으며, 정부지원은 전혀 받지 않고 100% 민간자본으로 시행
- 코스모 씨포티브하우스는 가마가사키지역의 노숙자를 ‘방’으로 들여 보다 적절한 환경에서 생활하도록 지원하는 것이 최대 이념. 운영 슬로건은 “우리들은 뜨거운 마음과 열정으로 가마가사키의 사람들을 지원합니다.”
- 현재 직원은 9명으로 구성

2) 면담 내용

일 시 : 2015년 6월 4일(목) 오후 1:00~3:00
장 소 : 코스모 씨포티브하우스 담화실
참석자 : 야마다 나옴(Yamada Naomi, 코스모), 서수정 선임연구위원, 변은주 연구원(auri), 하승빈(통역)

• 코스모 씨포티브하우스의 운영 특성

- 씨포티브하우스는 입주자가 보증금 없이 입주할 수 있도록 지원하고, 생활보호대상자로 지정될 수 있도록 행정적인 지원을 하여 입주자가 적정한 주거를 유지할 수 있도록 함⁴⁾
- 또한, 생활보호대상자로 지정될 때까지의 기간(통상 약 한달)동안 입주금을 유예해주거나 의류, 식사 등을 지원하는 등의 방법으로 주거를 필요로 하는 사람들이 쉽게 입주할 수 있도록 배려하고 있음
- 이 결과 주변 간이숙박소(도야)의 가동률이 50~60% 정도인 것에 반해 씨포티브

4) 오사카시의 생활보호제도는 1인 한달 기준으로 주거비 42,000¥, 생활비 80,000¥, 의료비 전액을 지원하는 것으로, 생활보호대상자로 지정되기 위해서는 분명한 거주지가 있어야하기 때문에 간이숙박소를 입주자에게 주소를 제공할 수 있는 아파트 형태로 개조하여 운영

하우스의 가동률은 약 90%에 달함

• 코스모 씨포티브하우스의 시설 구성

- (개별실) 120개의 개별실이 있으며, 임대료는 개별실 4m² 기준 월 42,000¥
- (공용공간 담화실) 쪽방 8개를 통합하여 조성한 공간. 담화실과 같은 공용공간이 없을 경우, 입주자간의 커뮤니케이션 기회가 줄어 고립의 가능성이 있음
- 씨포티브하우스의 입주자들은 대개 지금까지의 생활·근로형태의 습관상 지속적인 커뮤니케이션을 어려워하는 경우가 많아 다른 입주자와 문제가 생기거나 최악의 경우에는 다시 노숙자로 되돌아갈 가능성이 있음
- 따라서 담화실과 같은 공용공간을 통해 다른 입주자와 대화하거나 TV를 보거나 장거리를 두는 등의 활동을 할 수 있도록 함으로써 고립문제 방지
- 또한, 담화실을 이용하여 일주일에 한번 ‘아침찾집’을 운영하거나 계절별 행사를 실시하는 등 다목적홀로서의 기능 수행
- (공용공간 목욕탕) 목욕은 일상생활에 필수적인 사항이므로 입주자의 위생건강을 위하여 목욕탕 조성. 매일 정해진 시간에 사용 가능하며, 비용은 월 3,000¥

• 코스모 씨포티브하우스의 입주자 생활지원 프로그램

- (생활상담) 365일 24시간 상담원이 상주하여 입주자에 대한 수시 생활상담과 긴급상황에 대응. 상담원은 입주자의 일상생활 상담을 비롯하여 관공서, 은행, 의료기관과의 연락 등을 지원함으로써 입주자가 안심하고 생활할 수 있도록 함
- (의료지원) 의료도움이 필요한 입주자에 대해서 지역 내 의료기관과 연계하여 진료를 받을 수 있도록 안내하고 있음(의료비용은 개인부담이나 대부분 생활보호제도에 의해 100% 공공지원을 받고 있음). 또한 입주자가 입원하였을 경우 병원에 방문하여 의사 소견사항에 대해 전달·안내하는 등의 역할도 수행
- (당일치기여행) 사회교류의 일환으로 여행프로그램을 추진하기도 하는데, 운영체계는 한국의 ‘계’와 유사함. 여행프로그램 운영은 외부회사와 연계하여 수행



[그림 22] 코스모주택



[그림 23] 코스모주택 운영자



[그림 24] 코스모주택 운영설명

IV. 주요 취약지역 재생 사례지 답사

1. 미노오시 기타시바지역

• 오사카부 미노시 기타시바지역

- 오사카부 북부에 위치한 인구 13만명의 소도시로, 신칸센 신오사카역에서 북쪽으로 자동차 약 15분 소요. 1970년에 있었던 오사카 만국박람회를 계기로 오사카 도심의 베드타운으로 발전
- 기타시바는 미노시 시가지의 중앙에 위치한 지역으로, 250세대-500명으로 구성된 작은 커뮤니티



[그림 25] 기타시바지역 가로경관



[그림 26] 기타시바지역 가로경관



[그림 27] 기타시바지역 가로경관(시영주택)



[그림 28] 기타시바지역 가로경관

• 기타시바지역의 NPO 활동 거점

- (커뮤니티센터 라이트피아21) 1994년에 조성된 시설로, 지역 어린이와 젊은이들의 사회체험 및 교육이 이루어지는 공간. 지역의 중심공간으로 작용. 시민활동, 문화체험, 인권계발, 생활종합상담, 지역취업상담, 교육상담 등의 활동이 이루어지는 장소
- (노인복지관) 지역 고령자들을 위한 공간. 본래 시영으로 운영되던 것을 위탁받아 2007년부터 NPO에서 운영하고 있음



[그림 29] 라이트피아21



[그림 30] 노인복지관

- (커뮤니티카페 NICO+) 지역 카페이자 NPO의 활동거점으로 사용. 2003년에 NPO 명의로 토지를 매입하여 카페 조성. 카페와 인접한 마당(시바라크광장)에서는 마을 시장, 미술품판매, 음식판매 등의 이벤트 개최. 이러한 이벤트를 통해 특별한 결과를 기대하기 보다는 그 과정에서 주민의 결속력을 다지는 것을 중요하게 생각



[그림 31] 시바라크광장



[그림 32] 커뮤니티카페 NICO+

- (아오조라, 청년지원센터) 취직을 하지 못한 청년들을 지원하는 곳으로, 특히 지역의 히키코모리 청년을 대상으로 함. 다른 곳과 달리 미노시 전체의 청년들을 대상으로 지원. 주4일 운영하며 차 마시고 담소 나누고 면접을 준비하는 등의 활동이 이루어짐. 센터의 운영은 기부금으로 충당(중전 정부의 지원금이 최근 중단)



[그림 33] 청년지원센터 아오조라



[그림 34] 내부공간(휴관일에 방문)

- (게스트하우스) NPO법인에서 운영하는 게스트하우스로, 목조주택을 개조하여 활용. 게스트하우스의 1층 거실공간은 숙박용도 외에도 교류회, 집담회 등 주민활동 공간으로 사용되기도 함. 게스트하우스를 포함하여 복지용품 등의 ‘렌탈’ 사업 수익은 연간 약 2,000만₩ 내외



[그림 35] NPO운영 게스트하우스



[그림 36] NPO운영 게스트하우스

2. 오사카시 니시나리구 NICE맨션

• 오사카시 니시나리구

- 니시나리구는 노후 목조주택과 맨션, 공장 등이 혼재 밀집한 지역으로 흔히 ‘일용 노동자와 노숙자의 지역’으로 알려진 곳
- 과거부터 폭력단사무소나 집창촌 등이 위치하였었고, 지금도 주거가 불확실한 일용노동자, 노숙자, 마약중독자 등이 집단으로 배회하는 슬럼(Slum)같은 지역이 산재. 또한 고령자의 비율이 32%에 달하며, 5명 중 1명이 생활보호대상자로 지정



[그림 37] 니시나리지역 전경



[그림 38] 니시나리지역 전경



[그림 39] 니시나리지역 가로경관



[그림 40] 니시나리지역 가로경관



[그림 41] 니시나리지역 가로경관



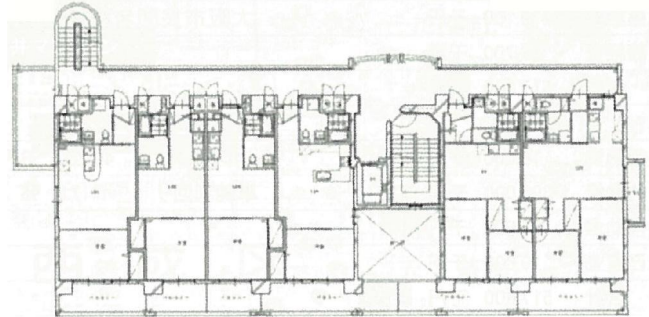
[그림 42] 니시나리지역 가로경관

• NICE주택 브랑코트(Blanc Court)

- 2004년에 NICE에서 처음으로 청년층의 수요를 반영하여 조성한 임대주택으로, 주택 37호에 점포(식당), 사무실, 교육시설 등이 복합적으로 구성

10F	賃貸住宅(4室)
9F	賃貸住宅(5室)
8F	賃貸住宅(5室)
7F	賃貸住宅(5室)
6F	賃貸住宅(5室)
5F	賃貸住宅(6室)
4F	賃貸住宅(7室)車イス対応フロアー
3F	障害者グループホーム
2F	教育関連事業フロアー
1F	レストラン 歯科医 駐車場

[그림 43] 브랑코트 층별 구성



[그림 44] 브랑코트 5층 평면

- 주택은 1DK(2호), 1LDK(4호), 2DK(5호), 2LDK(16호) 등으로 구성하여 청년층, 신혼부부 등 다양한 수요 반영
- 임대료는 40m² 1LDK 주택을 기준으로 월 68,000¥ 수준



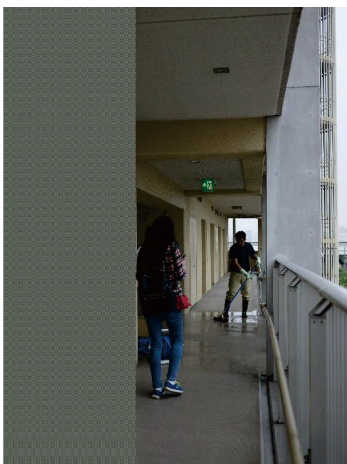
[그림 45] 브랑코트 외관



[그림 46] 2LDK 거실공간



[그림 47] 2LDK 주방공간



[그림 48] 브랑코트 복도공간



[그림 49] 브랑코트 승강기



[그림 50] 브랑코트 무인택배함

3. 오사카시 니시나리구 가마가사키지역

• 가마가사키지역

- 가마가사키(현지명은 아이린, 가마가사키는 원지명)는 니시나리구에서도 특히 일용 노동자와 홈리스가 밀집한 지역으로, 일본에서도 최대 홈리스 마을로 여겨지는 곳
- 일용직 노동력 시장인 ‘가마가사키 노동복지센터’를 중심으로 간이숙박소(혹은 도야(Doya), 쪽방)와 식당, 술집 등이 늘어선 거리가 형성되어 있음



[그림 51] 가마가사키지역 가로경관



[그림 52] 가마가사키지역 가로경관



[그림 53] 가마가사키지역 가로경관



[그림 54] 가마가사키지역 가로경관



[그림 55] 가마가사키지역 가로경관



[그림 56] 가마가사키지역 가로경관

Airin District Map

Nishinari Labor Welfare Center
Nishinari Public Employment Security Office
Nishinari Community Health Center
Workers Welfare Association Management Office

To Namba
To Nakabiraki
To Yamayama
To tengachaya
To kishinosato
To hamadera

Naniwa-ku
Shinimamiya
Airin Sogo Center
Midouji line
Jikyokan Sutoku Dormitory
Haginoya Elementary school
Haginoya 1-chome
Haginoya 2-chome
Haginoya 3-chome
Sankaku Park
Tengachaya Kita 2-chome
Inafine
Osaka Jikyoku

Festival Gate
Tennoji-ku
Tennoji Zoo
JR loop line
To Tennoji
Osaka City University Hospital
Abeno-ku
Sauno 1-chome
Sauno 2-chome
Sauno 3-chome
Hashin Kasoku Osaka-Matsubara line
Tobda Honden
Taishi 1-chome
Welfare Bureau
Nishinari Police Station
Nishinari Citizens' House
Hanazono Kita 1-chome
Hanazono Kita 2-chome
Kouji Elementary school

Shinyodogawa river
Ayigawa river
Kinogawa river
Mitsuo-ku
Fushimi-ku
Konohata-ku
Yodogawa-ku
Kita-ku
Asahi-ku
Jyoto-ku
Tennoji-ku
Chuo-ku
Ikuno-ku
Higashinari-ku
Naniwa-ku
Nishinari-ku
Abeno-ku
Higashi-kyogyo-ku
Hirano-ku
Suminoe-ku
Sunoyoshi-ku

National Highway 26.
Subway Yotsubashi line
Subway Sakumai line
Debusuen-mae

Airin District

The total Area of Nishinari Ward : 7.42 km²
Area of Airin District : 0.62 km²
(occupies 8.4% of Nishinari)

• 가마가사키 노동복지센터

- 1970년에 조성된 일종의 ‘일용직 직업소개소’라고 할 수 있음. 가마가사키의 일용 노동자들은 보통 새벽 3~4시에 기상하여 5시경 이 곳 센터에 집결하여 일자리를 찾아 현장으로 이동. 일자리의 90%는 건설부문 재하청업체의 일거리
- 센터의 1층부는 피로티로 구성되어 일자리업체의 차량이 들어올 수 있음. 일용노동자들은 차량에 부착된 일자리 정보를 확인하여 적합한 일자리 모색. 2층부는 그 외의 일자리연계 및 기술훈련을 신청할 수 있는 창구가 마련되어 있음
- 현재 건물의 내진설계가 미흡하여 내진보강을 위한 재건축 혹은 신축설계 여부를 검토중에 있음



[그림 58] 노동복지센터(왼쪽건물)



[그림 59] 노동복지센터 1층공간



[그림 60] 노동복지센터 1층공간



[그림 61] 노동복지센터 일자리차량



[그림 62] 2층 일자리연계 신청창구



[그림 63] 2층 기술훈련 신청창구

• 야간숙박소(쉼터, Shelter) ‘이마미야’

- 가마가사키에는 일용노동자들을 위한 야간숙박소 두 곳(‘이마미야’와 ‘하기노차야’)이 운영되고 있음. 두 곳 모두 2000년도에 오사카시에서 조성한 것이고, 운영은 ‘가마가사키 지원기구’라는 NPO법인에서 담당
- 이 중 하기노차야 쉼터는 재건축으로 인해 2013년부터 일시 휴업중이고, 현재 이마미야 쉼터에서 약 600명 규모의 야간 숙박공간을 제공
- 이용은 무료이며, 하루 단위로 제공됨. 가마가사키 노동복지센터에서 매일 오후 5시 30분에 이용권을 배부하여 다음날 오전 5시까지 이용함. 쉼터 내부에서 샤워장 이용 가능함(13분 시간제한 있음)
- 현재 오사카시에서는 인근에 신규 야간숙박소를 조성할 계획을 구상하고 있으며, 기존에 운영되고 있는 쉼터에 대해서는 주간 이용도 가능하도록 하는 방안을 검토 중에 있음



[그림 64] 이마미야 외부



[그림 65] 이마미야 내부



[그림 66] 이마미야 내부 숙박공간



[그림 67] 이마미야 내부 숙박공간

• 간이숙박소 및 써포티브하우스

- 현재 가마가사키지역에는 약 60채의 간이숙박소가 있으며(버블붕괴 이전에는 최대 200채까지 있었는데, 버블 이후로 많은 간이숙박소가 문을 닫게 됨)
- 간이숙박소 한 채는 개별실 100여개로 구성되어 총 수요는 약 6,000명 규모. 최근 간이숙박소의 숙박료는 하루 평균 1,200~1,400¥ 수준



[그림 68] 가마가사키 간이숙박소



[그림 69] 가마가사키 간이숙박소



[그림 70] 간이숙박소의
일일숙박료 안내

- 2000년을 전후로 간이숙박소의 가동률이 50% 이하로 하락하면서 간이숙박소를 다른 방식으로 활용할 것을 모색하게 되었음. 그 과정에서 오사카시의 생활보호제도 수혜를 받을 수 있도록 간이숙박소를 씨포티브하우스 및 아파트 등 주택시설로 전환하기 시작
- 즉, 씨포티브하우스는 간이숙박소의 운영자를 비롯하여 노숙자의 거주문제와 마을 만들기에 관심있는 전문가들의 네트워크를 통해 지금까지와는 다른 유형의 ‘민간 지원 공동주택’을 지칭하는 명칭
- 따라서 씨포티브하우스는 노숙자를 임시적으로 수용하는 쉼터가 아니며, 직원의 지원을 통한 입주자의 자립생활지원을 목적으로 함
- (씨포티브하우스 오하나) 1999년까지 간이숙박소로 이용되던 곳을 씨포티브하우스 형태로 개조한 것. 96개의 개별실(4m²)이 있으며, 가동률은 90% 이상
- 1층에는 개별실 3개를 통합하여 조성한 담화실(휴게실)이 있고, 이 곳에서 한달에 한번 정도 지역 어린이집이나 학교와 연계하여 교육프로그램을 개최하기도 함(지역 유대관계 형성 차원)



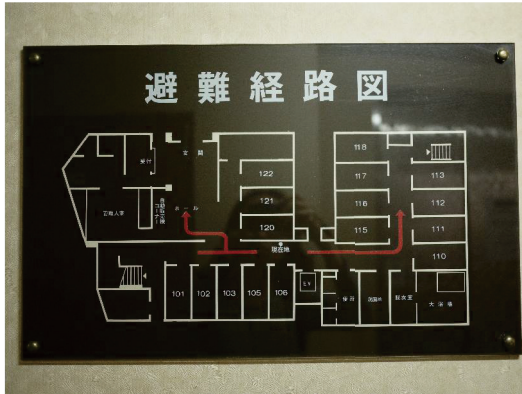
[그림 71] 오하나주택 외관



[그림 72] 오하나주택 내부 개별실

- (씨포티브하우스 코스모) 2000년까지 간이숙박소로 이용되던 곳을 개조하여 2001

년부터 씨포티브하우스로 운영. 120개의 개별실(4m²)이 있으며, 가동률은 약 90%. 1층에는 개별실 8개를 통합하여 조성한 담화실을 비롯하여 공용목욕탕, 공용부엌 등의 공간이 있음



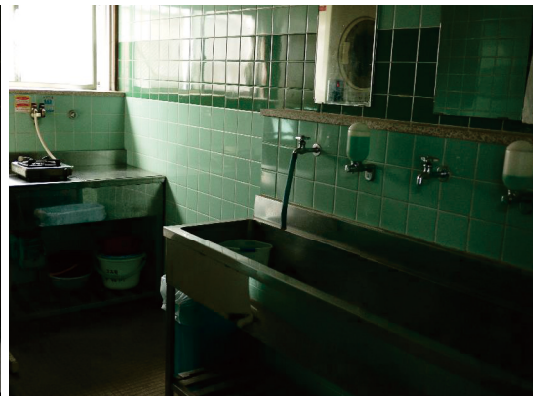
[그림 73] 코스모주택 1층 평면도



[그림 74] 코스모주택 담화실



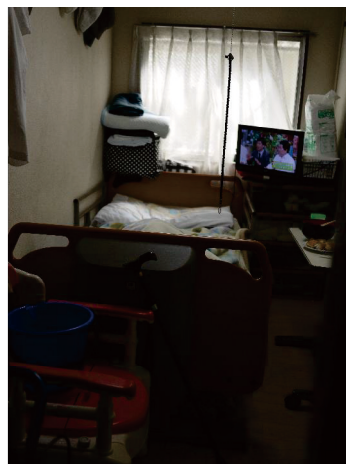
[그림 75] 코스모주택 공용목욕탕



[그림 76] 코스모주택 공용부엌



[그림 77] 코스모주택 내부



[그림 78] 코스모주택 개별실



[그림 79] 코스모주택 의료방문

V. 시사점

• 취약지역의 주택재생과 사회·경제적 재생 프로그램의 결합

- 취약지역은 대개 노후한 주거환경에 저소득가구, 고령자가구 등 취약계층이 밀집 거주. 따라서 주거불안정 문제와 함께 고용과 교육, 생계문제 등이 복합적으로 발생하는 경우가 많음
- 따라서 취약지역의 재생은 저렴한 주택공급이나 인프라 정비 등 단순히 물리적 개선만으로는 이루어지지 않으며, 지역 특성을 반영하여 주택재생과 사회·경제적 재생이 복합되어 단계적으로 추진될 필요
- 미노시 키타시바의 경우, 초기 시영주택 공급 및 인프라 정비로 지역을 개선함과 동시에 ‘피차별 부락민’으로 인식되어 사회적으로 불이익을 받는 주민들을 위한 자체적 복지 프로그램 마련
- 가마가사키의 ‘코스모주택’ 역시 임대료 징수 및 주택수선 등으로 이루어지는 일반적인 주택관리와 달리 취약계층에 대한 생활관리, 상담, 의료지원, 트러블 중재 등을 복합적으로 지원하는 체계 마련

• ‘공공의 지원-지역 NPO의 활동-주민참여’ 등 관련 주체간 협력

- 마을재생이 효과적으로 이루어지기 위해서는 참여 주체간의 협력이 중요
- 미노시 키타시바의 경우, ‘동화지구’로 지정되어 마을정비에 대한 공공의 지원을 받는 동시에 다양한 NPO가 조직되어 마을재생을 위한 여러 프로그램 시행. 특히, NPO는 프로그램을 기획하는 데 있어 주민들의 필요와 요구를 적극적으로 반영하며 경우에 따라 공공의 지원을 받기도 하고, 나아가 제도적으로 발전하기도 함
- 즉, 공공의 행정적·제도적·재정적 지원이 뒷받침되면서 NPO 등 관련 조직이 지역에서의 다양한 활동을 이끌어낼 수 있어야 함. 무엇보다 지역 주민의 참여가 필요하며, 이 과정에서 지역의 NPO는 공공과 민간 사이의 중간적 조직으로 역할. 이러한 협력 관계 속에서 장기적 관점으로 재생사업을 지속할 필요

• 자생적 마을재생을 위한 NPO 및 주민 차원의 지속적 노력

- 미노시 키타시바와 니시나리구의 NPO 및 주민들은 공공에 대한 행정적·재정적 의존에서 벗어나려는 노력을 계속해서 기울이고 있음. 공공에 의존한 마을재생은 재생 초기 단계에서는 효과적일 수 있으나, 지역 내부의 역량이 부족할 경우 공공의 지원이 종료되면 재생사업 자체가 중단될 가능성
- 따라서 지역 NPO 및 주민 차원의 역량을 강화하는 등 자립적인 구조를 구축하기 위한 방안이 필요하며, 이를 통해 마을재생을 지속적으로 추진할 수 있을 것
- 키타시바의 경우, NPO를 중심으로 커뮤니티 카페와 마을광장을 조성하여 수익활동을 하는 동시에 주민 모임의 거점을 조성하였으며, 니시나리구의 (주)NICE 역시 이러한 경각심에서 주민 주도로 설립된 기업

- 또한, 자립 기반을 갖춘 이러한 조직과 인력이 지역 내에서 오랫동안 지속적으로 활동함으로써 장기적이고 안정적인 마을재생을 도모할 수 있으므로, 지역 내의 활동 인력 발굴을 위한 노력을 기울일 필요가 있음