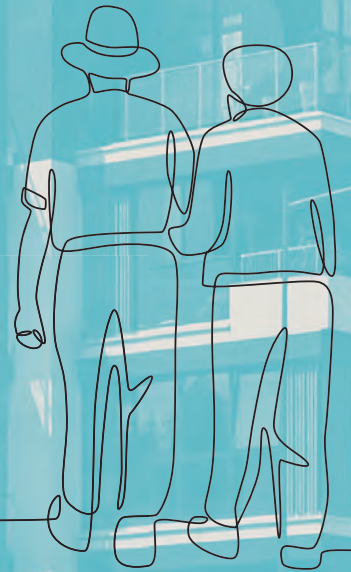


2025

초고령사회
주거솔루션



**Land & Housing
Insight vol. 53**

2025 초고령사회 주거솔루션

발행일

2024년 4월 30일

발행인

김홍배

발행처

한국토지주택공사 토지주택연구원

편집인

(총괄) 정소이

(간사) 문준경

(팀원) 김태호, 김미경, 신형섭, 박정하

(지원) 김하룡, 서형중

34047 대전광역시 유성구 엑스포로539번길 99

042-866-8631

<http://lhri.lh.or.kr>

ISSN

2289-0122

CONTENTS

테마 Theme	2025 초고령사회 주거솔루션	
	초고령사회의 주거환경 발전방향	6
	고령자를 위한 도시환경 조성 및 도시계획 방향	14
	국내 고령자 주거정책 현황 및 공급사례	20
	미국 고령자 주거 현황 및 사례	28
	초고령사회 주택연금의 역할과 발전 방향	34
리포트 Report	현장탐방	
	LH의 고령친화도시 개발 추진방향	42
	새로운 CCRC 모형 '골드시티'는 시니어타운이 아니다?!	49
	한국형 시니어 주거공동체 모델과 사례	55
	한국형 시니어하우징의 '현실적 미래'를 꿈꾸는 케어닥	62
	전문가 인터뷰	
	건국대학교 부동산학과 유선종 교수	69
	정보코너	
	트렌드키워드	78
	Insight 추천도서	80
연구원 동향	연구성과	
	주거약자용 주택의 적정 계획기준에 관한 연구	84
	공공임대주택 고령자 주거환경 진단 및 주거지원 강화방안 연구	90
	LHRI 소식	
	LHRI 대내외 행사 소식	96
	LHRI 간행물 발간 소식	99
	토지주택연구원 완료 연구과제 2024.02~2024.04	100

테마 Theme

2025

초고령사회

주거솔루션





초고령사회의 주거환경 발전방향

고령자를 위한 도시환경 조성 및 도시계획 방향

국내 고령자 주거정책 현황 및 공급사례

미국 고령자 주거 현황 및 사례

초고령사회 주택연금의 역할과 발전 방향

초고령사회의 주거환경 발전방향



이경락
유원대학교
 명예교수



초고령사회의 도래

영국의 인구학자인 폴 월러스(Paul Wallace)가 “인구 지진(Agequake)”이라고 표현한 인구 감소의 물결이 세계를 잠식하고 있으며 우리나라는 그 물결의 선봉에 위치하고 있다.

우리나라는 2018년 총인구 대비 노인인구 비율이 14.4%로 고령사회로 진입한 이후, 2025년에는 20.6%로 ‘초고령사회’로 진입할 것이 확실시 되고 있다. 추계상으로는 2035년은 30.1%, 2050년은 40%를 초과할 것으로 추산되고 있다.

700만 명에 이르는 우리나라의 베이비붐 세대(1955~1963년생)가 노인 세대로 진입하고 있는 것도 매우 큰 요인이지만, 결혼기피와 함께 결혼 후에도 출산을 기피하는 초저출산 현상이 주요 요인으로 꼽히고 있다.

초고령사회 주거환경 어떤 변화가 있을 것인가?

초고령사회는 베이비붐 세대가 고령자로 진입하면서 발생하게 되었다고 할 수 있을 것이다. 베이비붐 세대의 고령자는 그들의 자식세대인 에코세대(1977년~1997년생)의 중년층 진입을 의미한다. 즉 초고령사회로의 진입은 지금까지 주거소비의 주된 세대였던 베이비붐 세대 이외에 에코세대가 주거소비의 세대로 진입하게 되는 것을 의미한다. 그에 따라 초고령사회에서

는 지금까지와는 다른 주거 패러다임이 형성되게 될 것으로 예상되므로 그러한 변화에 대비할 필요가 있다.

주거의식의 변화와 주거

은퇴한 베이비붐 세대가 웰빙을 위한 전원생활을 선호하는 경향을 보이며, 이는 도시와 전원 에 복수의 주거를 가지는 현상인 멀티해비테이션(Multi-Habitation)으로 이어져, 소규모의 실속형 주택에 대한 수요가 증대되는 결과로 나타나고 있다. 주택이 '투자'의 대상에서 '소비'의 대상으로 변하고 있다는 증거라고 할 수 있을 것이며, 주택이 소유의 대상에서 거주하는 곳이라는 개념으로 바뀌고 있음을 의미한다.

가구구조 변화와 주거

저출산 고령화의 현상과 핵가족화 현상에 기인

한 1~2인 가구의 증가로 인해 중소형주택과 초소형 주택에 대한 수요도 많아지고 있는 것으로 나타나고 있다. 핵가족화라는 인구구조의 변화가 주택의 대형화·고급화 흐름에서 소형화·실속화라는 흐름으로 바뀌고 있음을 나타내는 것이다. 1~2인 가구가 대부분을 차지하는 고령자 세대에서도 편리함과 안전을 동시에 추구하는 실속형의 주택에 대한 선호가 높아지고 있다는 분석도 있다.

경제상황의 변화와 주거

베이비붐 세대의 고령층 진입과 더불어 액티브 시니어(Active Senior), 노노족(NO-老)과 같은 적극적인 소비층으로서의 노년이 많아지는 초고령 사회에서는 편의성을 위한 주거개선이나 가사도움과 같은 주생활에 대한 적극적인 서비스 제공을 요구하는 경향도 높아지게 될 것으로 예상된다.

한편 최근의 건설비용의 급증 등의 현상은 당

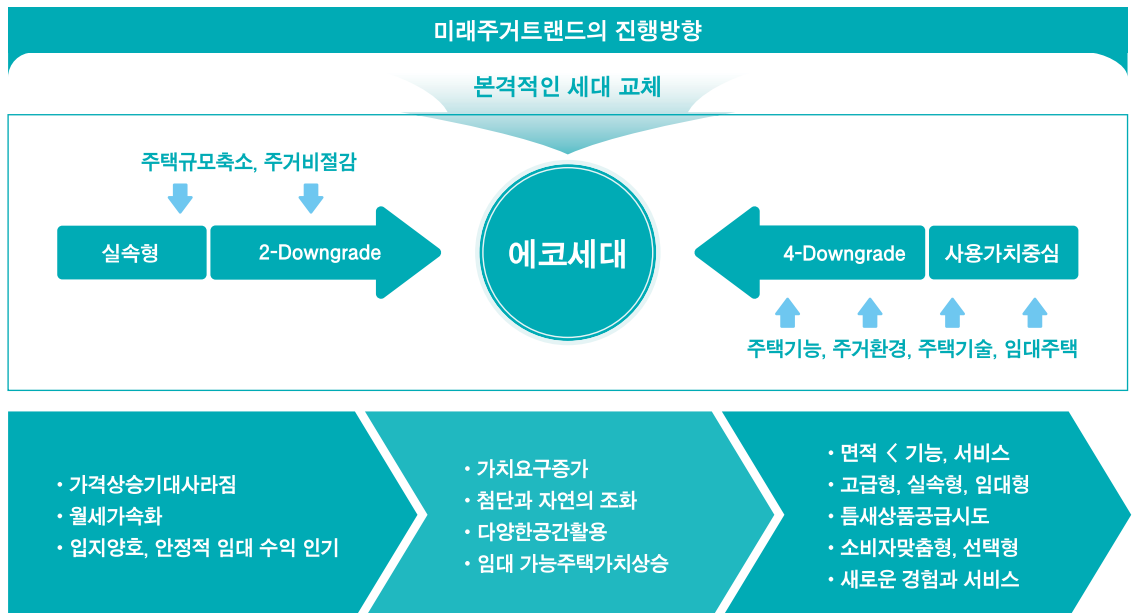


그림-1 미래주거트랜드 출처 : finance.daum.net

분간 지속될 가능성이 커서 재개발 리모델링 시장의 위축 등이 예상되므로 향후의 주택은 '에코(echo)주택'과 같이 저비용의 건설비 및 관리비로 오래 유지할 수 있는 주택이나, 라이프스타일에 따라 쉽게 저비용으로 변경이 가능한 SI(skeleton infill)주택과 같은 새로운 주택이 많아지게 될 가능성도 크다.

기술의 변화와 주거

지구 온난화에 대한 대비가 필요하다는 공통된 인식하에 다양한 분야에서 많은 노력들이 이루어지고 있고, 주택시장에서는 이미 태양광, 지열, 풍력 등의 신재생에너지를 활용한 에코주택을 공급하고 있으며 이러한 추세는 지속될 것으로 예상된다.

한편으로 기술적인 환경의 변화도 빠뜨릴 수 없는 중요한 변화로, IoT환경의 변화가 주택에 접목되어 이미 홈오토메이션이나 인텔리전트하우스 등이 공급되고 있으나, 4차 산업혁명의 발전과 더불어 향후에는 로봇에 의한 가사, AI에 의한 방법이나 에너지 관리, 원격제어, 건강체크 등과 같이 개인 맞춤형으로 적용될 가능성이 클 것으로 예측된다.

초고령화 사회에서의 고령자 문제

“준비 안 된 노인공화국”이라는 기사의 제목처럼 초고령사회의 도래에 대한 대비가 염려스럽다. 염려의 주된 요인은 경제적인 문제와 건강상의 문제이며, 이에 연계된 ‘노후생활의 터’에 대한 고민이라 할 것이다.

노인빈곤의 문제

74%에 이르는 노인들의 자가보유율로 빈곤율을 상쇄할 수 있을 것인가?라는 질문에는 대답이 궁할 수밖에 없다. 수입이 없이 은퇴 후의 생활이 길어지고 있는 노인들의 빈곤율은 시간이 지나며 일부 감소하고 있지만, 심각한 것은 경제적인 문제가 자살율의 증가로 나타난다는 점이다.

노년부양비의 증대

한국의 총부양비는 2022년(40.6명) OECD 국가 중 가장 낮은 수준이지만 지속적으로 증가하여 2050년(73.2명)에는 가장 높은 수준이 될 것으로 예측됐다.

		'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22
가계동향조사	시장소득 기준	60,3	61,3	62,5	63,2	65,5	-	-	-	-	-	-
	처분가능소득 기준	47,2	48,1	47,4	44,8	46,5	-	-	-	-	-	-
가계금융복지조사	시장소득 기준	55,4	55,7	55,9	56,6	57,5	56,7	58,5	59,0	58,6	57,6	-
	처분가능소득 기준	45,4	46,3	44,5	43,2	43,6	42,3	42,0	41,4	38,9	37,6	-
가계금융복지조사*	시장소득 기준	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57,9	57,1
	처분가능소득 기준	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,6	38,1

표-1 노인 상대적 빈곤율(중위소득 50% 기준) 추이 출처 : 통계청「가계동향조사」,「농가경제조사」,「가계금융복지조사」

1) 가계동향조사(전체) : 가계동향조사와 농가경제조사를 결합하여 OECD의 6차 소득측정 개념체계 기준으로 작성

2) 가계금융복지조사 : 최근 OECD의 7차 소득측정 개념체계 기준으로 작성(* '21년 자료부터 고용산재보험급여 항목을 행정자료로 추가 보완하여 작성)

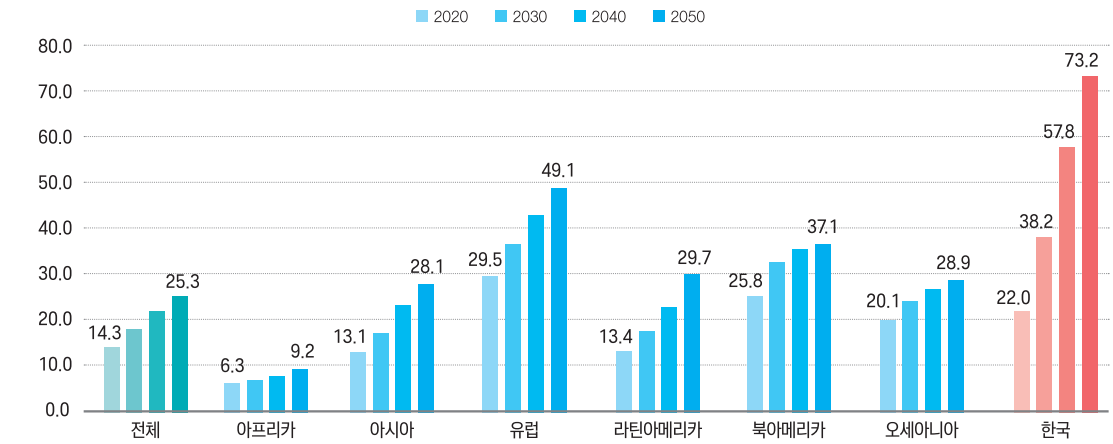


그림-2 노년부양비의 변화추이 출처 : UN World Population Prospects 2022, <https://population.un.org/wpp/Download/Standard/Population/>

재정부담의 증가

초고령사회에서 예상되는 또 하나의 사회적 문제는 노인복지비의 증가로 인한 국가 및 지방재정의 부담 증가이다. 국민연금과 기초연금 등의 생활지원의 비용도 증가할 것이고 건강보험이나 장기요양보험과 같은 건강관련의 비용도 급격히 증가할 것으로 예상되고 있는 것이다.

국회예산정책처의 추계 자료에 의하면 장기요양보험의 적립금은 2026년을 기점으로 적자로 돌아서서, 2030년에 적자규모가 3.8조원에 이를 것으로 예측되고 있다.

단독가구 노인의 증가

부양의식의 약화에 기인하여 노인 독거 19.8%, 노인 부부 58.4%로, 노인 단독가구가 78.2%에 달하며, 자녀 동거가구는 '14(28.4%)에서 '17(23.7%), '20(20.1%)로 지속적으로 감소하고 있다. 동거가구의 감소는 부양부담의 상당 부분이 국가나 지자체로 전가되고 있음을 의미한다.

한편 건강한 시기에 현재의 집에서 계속 거주하고자 하는 의사는 여전히 높은 상태인 것으로 파악되었으며, 건강이 악화되어 거동이 불편해지더라도 현재 집에서의 거주의사가 56.5%로 높은 것으로 나타나고 있다.

구분	총진료비(A)	노인인구 진료비(B)	비중(B/Ax100)	총약품비(C)	노인인구 약품비(D)	비중(D/Cx100)
2018년	779,141	311,173	39.9	178,764	73,027	40.9
2019년	857,938	347,251	40.5	193,211	80,706	41.8
2020년	868,339	365,320	42.1	200,085	88,683	44.3
2021년	934,984	396,491	42.4	213,094	96,955	45.5
2022년	1,029,770	432,348	42	230,481	105,058	45.6

표-2 건강보험 65세 이상 인구 진료비 및 의약품 비중

	2005	2015	2025	2035
전체인구수	48,138,077	50,617,045	51,972,363	51,888,486
독거인구수	3,187,151	5,969,551	6,560,883	7,628,065
노인수	4,366,642	6,624,120	10,331,075	14,750,787
독거노인수	776,996	1,379,066	2,247,735	3,429,621
고령화율	9.1	13.1	19.9	28.4
노인중 독거노인비율	17.8	29.8	20.8	23.2
독거인구중 노인의 비율	24.4	27.3	34.3	45.0

표-3 인구고령화와 독거노인의 증가(2005년~2035년) 출처 : 통계청 장래인구추계

단독가구의 증가와 쇠약한 상태에서의 계속거주는 주택내 안전사고의 위험을 높이는 것으로 보고되고 있다.

요약하여 초고령사회에서 예상되는 고령자의 문제를 종합하자면, 경제적으로 취약한 고령자들은 주거문제에서도 어려움을 겪을 가능성이 크며, 가족부양을 기대하기 어려운 상황은 국가가 부양을 책임지지 않으면 안되는 것을 의미하며, 독거노인의 증가는 주거내에서의 안전사고의 위험성을 증대시켜 재정부담을 한층 가중시키게 될 것이라는 결론에 이르게 된다.

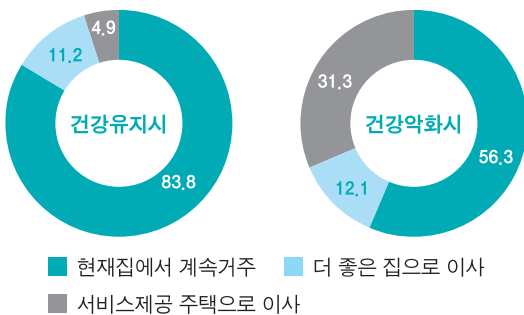


그림-3 거주장소에 대한 의사

초고령사회에서의 주거는 어떤 방향으로

이상에서 살펴본 바와 같이 주요 문제인 노인빈곤과 노후주택 거주에 따른 안전의 문제, 의료비의 증대에 따른 재정부담의 증대 등의 현상은 국지적이고 일시적인 현상이 아니라 장기적이고 범국가적인 과제로 지속될 가능성이 매우 크다.

이런 문제를 해결하는 가장 쉬운 방법은 초저출산의 문제를 빨리 개선하여 초고령사회 이전의 사회로 되돌아가는 것이지만 이 또한 단기에 해결하기 어려운 문제인 것이다.

영국과 덴마크 등 유럽의 국가들은 오래전부터 입원, 입소중심의 서비스 제공체계를 지역단위 사회서비스 및 보건의료·돌봄서비스 제공체계로 전환하는 제도개혁들을 추진하여 왔다. 커뮤니티케어(Community Care) 라고 명명되어, 시설 및 입원 중심의 서비스에서 탈피하여 지역사회에서 자기결정권과 존엄의 가치가 존중되는 생활을 영위할 수 있도록 하자는 정책이다.

이른바 노멀라이제션에 기초한 AIP(aging in place, 지역계속거주)가 개개인의 노후에 대한 존엄을 존중하면서 국가의 재정부담을 완화하는 유

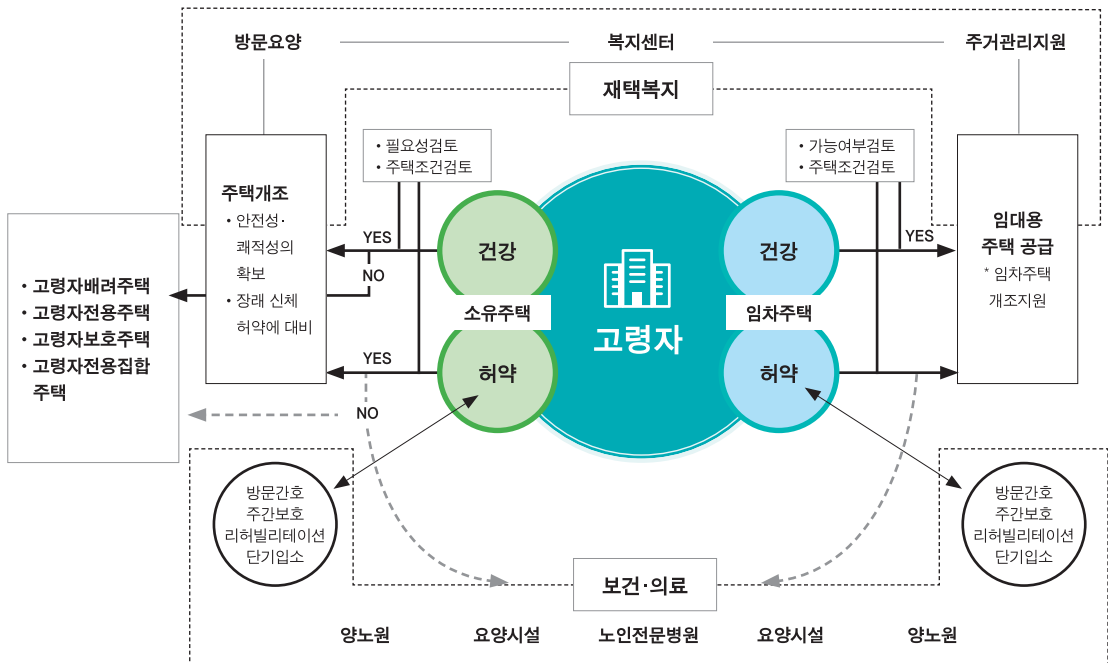


그림-4 계속거주를 가능하게 하는 주거지원의 방안

일한 길임을 경험적으로 알려주고 있는 것이다.

이러한 추세의 영향으로 우리나라도 초고령사회 진입을 예상하였던 2018년 지역사회 통합돌봄 추진 로드맵을 발표하였고, 그에 따른 선도사업을 2019년 6월부터 추진하고 있다

이러한 지역사회 통합돌봄서비스에 의한 AIP의 실현을 위해 주거, 건강, 요양돌봄, 서비스 연계라는 4가지의 핵심요소를 설정하고 있다. 4개의 요소가 모두 중요하지만 AIP 실현을 위한 핵심은 계속거주의 가능 여부이며 계속거주를 가능하게 하기 위한 서비스의 공급체제일 것이다.

주거약자에 대한 지원

신체적 기능이 떨어져 자립적인 생활이 어려워 지더라도 지역에서의 계속거주를 가능하게 하는

것이 AIP의 목표이다. 이를 실현하기 위해 개인들의 신체적, 경제적 조건을 파악한 다음, 그에 맞는 주거 개선의 필요여부, 방문요양과 같은 서비스 지원의 필요여부를 종합적으로 판단하여 개인별 맞춤지원을 제공하는 것이 필요할 것이다(그림-4 참조). 기존의 주택이 개선이 불가능한 상태라면 임대주택이나 고령자 전용주택과 같은 지역 내 거주이전을 고려할 수 있도록 지역단위로 주거약자용 주택이 마련될 필요도 있을 것이다.

서비스가 제공되는 주거의 확보

노후에도 자신의 살던 곳에서 계속 거주하기를 희망하지만 조사⁴에 의하면, 대부분의 노인이 90% 이상의 자립률을 보이는 반면, 80세 이후부터 기능 저하가 나타나 80~84세의 완전자립률이

89.6%, 85세 이상 집단은 77.2%으로 감소하고 있는 것으로 나타났다.

일상의 생활이 자립적이지 못한 경우 외부로부터의 서비스가 제공되어야 계속거주가 가능하게 될 것이므로, 거주하고 있는 주택에 일상적인 생활서비스를 제공하거나, 서비스가 제공되는 주택을 지역 내에서 제공하여야 할 필요성이 있다. 주거약자의 서비스제공주택으로는 노인복지법에 의한 주거복지시설이 해결의 대안이 될 수 있지만 현실에서는 30세대 이상의 건설규모 조항과 건설사업자에 대한 금융지원의 미비로 널리 보급되지 못하고 있는 것이 현실이다.

같은 맥락으로 국토교통부 주관 하에 공급되고 있는 ‘고령자복지주택’의 경우도 대안으로 작동할 수 있지만, 서비스의 제공이 제한적이므로 한계를 드러내고 있는 것이 현실이다. 최근에 발표된 분양형 노인복지주택의 신설이나 일본의 소규모 다기능 시설과 같이 서비스 제공이 가능한 주거 유형의 보급이 적극적으로 검토될 필요가 있다고 생각된다.

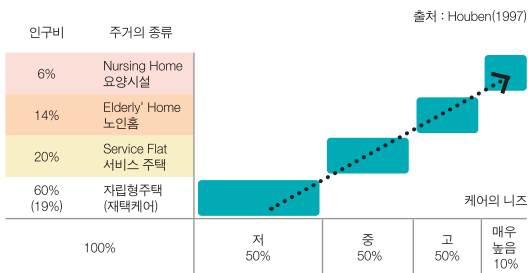


그림-5 건강수준별 적정비율의 주거확보

01 2020년 노인실태조사

주거약자의 실질적인 시행

“장애인·고령자 등 주거약자의 안전하고 편리한 주거생활을 지원하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 주거약자의 주거안정과 주거수준 향상에 이바지함을 목적”으로 “장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률”이 제정되었다. 법에서 정하고 있는 주요 내용들은 주거지원계획의 설립, 주거실태조사, 최저주거기준의 설정, 주거약자용 주택의 의무건설, 주거약자용 주택 임대 사업자 지원, 주택개조비용의 지원, 주거지원센터의 설치 등으로 구성되어 있어 주거약자들을 위한 지원책들이 대부분 포함되어 있음에도 불구하고 현실적으로 제대로 시행되지 않고 있는 현실이다.

향후 초고령사회에서는 주거약자가 증가할 가능성을 배제할 수 없는 만큼 ‘주거약자법’의 구체적인 실행이 초고령사회의 여러 문제들을 해결할 수 있는 방안이 될 것이라 생각된다.

지역거주 환경의 고령화 대응

노후주택에 대한 대비와 더불어 자신이 오랫동안 거주하던 주택에서의 계속 거주를 희망하는 고

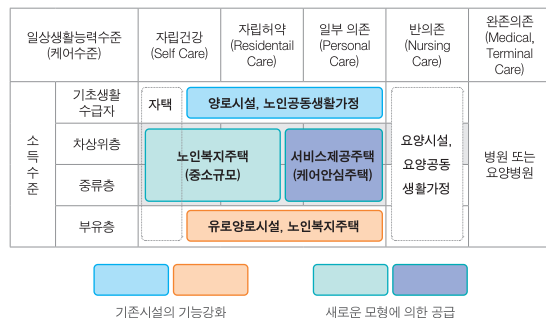


그림-6 서비스제공주택의 확보(저자 적성)

령자들의 요구에 부응하기 위해서는 주택 내에서의 안전한 환경이 무엇보다 중요하지만, 지역의 거주환경 또한 그에 못지않게 중요하다고 할 수 있다. 지역거주환경은 고령자들의 건강, 안녕, 사회적 참여 등에 영향을 미치며, 고령자들이 쉽게 이용할 수 있는 공원, 산책로, 의료 시설, 상점, 대중교통 등의 고령친화적 개선을 통해 안전을 확보하고 접근성을 높이는 것이 필수적이라 할 수 있다. 최근 동시다발적으로 광범위하게 시행되고 있는 도시재생사업에 많이 포함되고 있지만 좀 더 실질적인 효과를 얻을 수 있는 구체적인 계획 수립과 전국적인 범위로의 사업시행이 필요하다고 보여진다.

돌봄서비스 체계의 구축

현재 우리나라는 노인복지법에 근거한 주거복지시설과 의료복지시설로 경제적, 신체적으로 취약한 고령자들의 노후거주에 대응하고 있다. 이러한 시설복지의 속성은 시설입소를 기본원칙으로 하고 있기 때문에, 서비스를 받기 위해서는 서비스를 제공받을 수 있는 곳으로 이동하여야 하는 속성을 지니고 있다. 주거이동에 따른 병리적인 현상은 이미 많은 연구들에서 지적되고 있기에 노후의 주거이동은 최대한 억제하여야 한다.

한편 지역사회 통합돌봄 즉 AIP의 실현을 위해서는 필요한 서비스가 개인의 주택에 배달되는 지역서비스 시스템이 갖추어지지 않으면 안된다. 덴마크를 비롯한 북유럽에서는 AIP의 원칙에 근거하여 개인에게 필요한 서비스를 자신의 주택에서 언제나 받을 수 있도록 하는 24시간 순회서비스 체계를 갖추고 있다. 주거이동이 필요 없기에 거주자들의 심리적인 안정감 확보와 더불어 사회적

부양비용의 절감 효과도 있다는 평가이기에 초고령화시대를 대비하는 우리에게 매우 유용한 사례로 생각된다.

유럽의 주거와 서비스의 분리라는 정책을 당장 적용하여 구현하기에는 어려움이 있지만, 초고령사회에 대비하기 위해서는 서비스제공체계를 갖추는 것이 필수 불가결한 요소임을 잊어서는 안 될 것이다.

미래세대를 위한 배려

이상의 대비가 미래세대들의 부양부담 절감의 효과가 있겠지만, 초고령화 시대를 온전히 견디며 살아가게 될 미래세대의 주역인 청년층의 주거곤란에 대한 다른 대비도 필요할 것이다. 현재의 무차별적인 초고층 주거의 건설은 3~40년후에 재개발이 가능할 것인가라는 의구심을 가져볼 필요도 있을 것이다. 인구감소의 시대에 현재의 주거정책들이 어떠한 영향을 미칠지도 검토할 필요가 있다. 아울러 젊은층과 노년층이 어울려 살아갈 수 있는 이웃이 있는 지역으로의 환경 조성도 지금 고민해야 할 시점이다. ●●

참고문헌

- 최정민(2015), 미래주거와 트렌드 See Futures : Vol.08 • FALL , KAIST Research Center
- 김현아 외(2015), 미래 주택산업 발굴 및 육성방안 마련을 위한 연구, 국토교통부
- 이길재 외(2021), 미래 트렌드와 주거의식 변화에 따른 주거복지 대응전략, 국토연구원
- 유애정 외(2022), 지역사회 통합돌봄 추진현황과 향후 과제, 대한공공의학회지 2022 Vol. 6
- 이경락 외(2019), 노인주거복지시설의 적정모형개발 연구, 보건복지부
- 통계청(2023), 2022년 인구주택총조사
- 이윤경외(2021) 2020년도 노인실태조사, 보건복지부,보건사회연구원

고령자를 위한 도시환경 조성 및 도시계획 방향¹



우명제
서울시립대학교
교수



고령화 추세에 조응하지 못하는 도시 및 주택 정책

우 리나라는 2025년 총인구 65세 이상 인구 비율이 20%를 넘는 초고령 사회²로 진입이 예상되어 해외 주요 국가들보다 더 빠른 속도로 고령화가 진행되고 있다. 이러한 고령화 속도에 대응하기 위해서는 지금까지 중장년층 일반인의 눈높이에 맞추어 왔던 도시환경 조성 및 도시계획에 새로운 관점의 접근이 필요한 상황이다. 우리나라의 도시 및 주택 정책 이슈를 고령화 추세와 고령자의 니즈 관점에서 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 기대수명의 증가, 베이비붐 세대의 고령층 진입 등으로 우리나라는 ‘고령인구’를 중심으로 빠르게 인구구조가 변화될 것으로 예상된다. 그러나, 지금의 주택 정책은 대부분 청년, 신혼부부에 초점이 맞추어져 있으며, 고령자를 위한 주택공급 및 도시적 차원의 대응은 공공, 민간의 공급 주체와는 상관없이 양적·질적으로 미흡한 측면이 있다. 둘째, 고령자는 취약한 소득원, 공적 이전 소득의 미흡, 부동산자산에 편중된 자산, 노후 준비 부족 등으로 경제적 빈곤을 경험할 가능성이 매우 크며, 고령인구 간 경제적 격차가 커지면서 다양한 사회·경제적 계층이 존재하게 된다. 그러나, 지금의 주택 정책은 공공의 저소득층 고령자 대상 임대주택, 민간의 부유한 고령자층 대상의 노인복지주택 등으로 분리되어 있으며, 중위층 고령자 대상의 주택 및 도시적 차원의 대응은 부재한 상황이다. 셋째, 고령자는 갑작스러운 은퇴, 노후 준비 부족, 경제적 상황, 건강 등을 이유로 사회적 고립감을 겪게 될 가

01 “대한국토도시계획학회, 2023, 고령친화 도시개발 추진전략 및 사업추진 방안 수립 용역, 한국토지주택공사”의 주요 내용 중 실증분석 및 제도개선 사항의 주요 내용을 요약 정리함

02 UN은 총인구 중 65세 이상 인구가 차지하는 비율을 기준으로 7% 이상을 고령화 사회, 14% 이상을 고령사회, 20% 이상을 초고령사회로 구분함

능성이 크다. 고령자는 의료 인프라가 어느 정도 갖추어진 곳에서 건강한 생활 유지, 여가·교육 등의 적극적인 사회적 참여와 교류를 할 수 있는 곳에서 노후를 보내길 원하지만 여전히 상당수의 고령자에게 마땅한 주거 대안이 없는 상황이다. 따라서, 고령자의 ‘액티브 에이징(Active Aging)’을 지원하는 고령친화적 정책 및 인프라, 서비스를 체계적으로 제공하는 도시계획이 요구된다.

고령자 현황 및 니즈를 반영하는 다양한 주택, 도시모델 개발의 필요성이 더욱 커질 것으로 예상되며, 고령자주택과 같은 현재의 건축물 단위 접근이 아닌, 20~30년 후의 인구구조 변화를 염두에 둔 고령친화적 도시계획 방향이 제시될 필요가 있다.

고령친화적 도시환경 조성을 위한 고려 사항

고령친화적 도시환경 조성을 위한 도시계획 방향 제시를 위해서는 고령자의 행태 및 이용 시설에 대한 니즈를 선행적으로 파악할 필요가 있다. 수도권 예비 고령자(50~64세)와 고령자(65세 이상)를 대상으로 ‘주거근린환경(Live)’, ‘경제환경(Work)’, ‘사회문화환경(Play)’, ‘건강복지환경(Care)’ 부문 요소별 중요도와 만족도, 주요 서비스 시설의 이용 현황 조사를 토대로 한 고령자의 도시 및 주거환경 특성을 요약하면 다음과 같다.

초·중기 고령자(65~74세)의 경우 주관적 건강 지수가 높으며, 하루 평균 보행 시간이 75분 정도로 보행 활동이 활발한 것으로 나타나고 있어, 일

반적인 인식과는 달리 여전히 건강하고 사회활동이 활발한 계층으로 자립적이고 능동적이며 건강한 장년의 연장으로 바라보는 시각이 필요하다. 예비 고령자의 주거환경 만족도에 영향을 미치는 영향 요소 순위는 Live, Care, Play 순으로 나타나며, 가장 중요한 요소로 드러난 Live영역(근린 주거환경, 보행환경)은 고령친화도시 구성에 있어 물리적 설계 반영이 중요한 영역에 해당한다. 주요 시설 및 서비스 관련하여 예비 고령자와 고령자들은 공통적으로 공원·녹지, 무장애 인프라, 의료 서비스를 중요한 고령친화시설 및 서비스로 인지하고 있다.

문헌 검토, 전문가 자문, 고령자 설문조사를 통한 선호도를 반영하여 고령친화도시 조성 시 물리적으로 공급할 수 있는 핵심 시설로 총 19개³ 시설이 도출되었으며, 시설별 중요도와 이용빈도(이용빈도 5점 척도 환산값)를 활용한 4사분면 분석, 시설별 공간적 접근성 요구도(보행선택비율/보행 접근시간)와 이용빈도를 활용한 4사분면 분석 결과를 종합한 시설 유형별 시사점은 다음과 같다.

- **(1사분면)** 버스정류장, 지하철역, 공원, 소매점/근생 시설, 약국, 병원 등 일상적으로 활용되는 시설로서 근린 내에서 쉽게 접근할 수 있도록 조성
- **(4사분면)** 경로당/노인정은 이용률이 낮지만 가까운 곳에 조성되기를 희망하는 근린시설로서, 다른 고령친화 근린시설과 복합화하여 조성
- **(3사분면)** 노인복지관, 공공문화시설, 생활체육시설, 노인일자리지원센터, 노인 교실, 도서관, 건강생활지원센터, 보건소, 종합병원, 노인 특화 의료기관, 노인

03 19개 시설은 Live, Play, Work, Care 부문의 버스정류장, 지하철역, 공원, 소매점/근린생활시설, 경로당/노인정, 노인복지관, 공공문화시설, 생활체육시설, 노인일자리지원센터, 노인 교실, 도서관, 건강생활지원센터, 보건소, 약국, 병원, 종합병원, 노인 특화 의료기관, 노인보호센터, 양로시설 등이 포함됨



그림-1 고령친화시설의 시공간적 중요도

보호센터, 양로시설 등은 이용 빈도가 낮아 비교적 원거리에도 조성 가능한 시설

한편, 계획 차원의 기준을 설정하기 위해서는 시설별 최소인구와 중심지 위계를 반영한 생활권 단위에서의 고려가 필요하다. 도시시설별 서비스 인구와 최소 서비스 인구를 산정하여 시설별 중심성(위계)과 유치 가능 인구규모(최소요구치)를 파악하는 서비스 인구 분석법을 통해 19개 고령친화시설에 대한 중심성 위계를 도출하면 다음과 같다.

- **위계 1** : 최소요구치 2,000명, 평균 서비스 인구 5,000명 이하 시설들로, 약국, 경로당/노인정, 공원, 버스정류장, 병원, 소매점/근생생활시설 등
- **위계 3** : 최소요구치 10만명, 평균 서비스 인구 50만명 이상의 시설들로, 노인일자리지원센터, 양로시설, 건강생활 지원센터 등

- **위계 2** : 위계 1과 3에 포함되지 않는 시설들로, 최소요구치 1~7만 명, 평균 서비스 인구 4~23만 명 정도의 시설

포함된 시설과 최소요구치 및 평균 서비스 인구 값을 고려할 때, 위계 1, 2, 3은 각각 근린권, 생활권, 도시 위계로 볼 수 있다. 공공문화시설, 보건소, 종합병원, 노인 특화 의료기관, 양로시설은 차량을 기준으로, 나머지 14개 시설을 보행 기준으로 도달 시간, 도달 거리, 공간 위계가 설정되며, 보행 기준으로 도보 10분 이내를 1차 보행생활권으로, 도보 10~15분을 2차 보행생활권으로 설정하고, 차량 기준으로 20분까지는 중생활권, 그 이상은 인구 5만명 이상의 신도시 규모로 설정하면, 도출된 공간 위계별 필수시설은 오른쪽 표-1과 같이 정리될 수 있다.

공간 위계		1차 보행생활권 (도보 10분, 400m 이내)	2차 보행생활권 (도보 15분, 600m 이내)	중생활권 (차량 20분 이내)	신도시 (차량 20분 이상)
부문별 필수 시설	Live	버스정류장, 지하철역, 공원, 소매점/근린생활시설	-	-	-
	Work	-	노인교실*, 도서관*	노인일자리지원센터	-
	Play	경로당/노인정	노인복지관, 생활체육시설	공공문화시설	-
	Care	약국, 병원	건강생활 지원센터, 노인보호센터	보건소, 종합병원, 노인 특화 의료기관	양로시설

※노인교실과 도서관은 재교육 관점에서의 일자리(Work) 관련 시설로 볼 수 있음

표-1 공간 위계별, 부문별 고령친화 필수시설

고령친화적 도시환경 조성을 위한 제도개선

고령친화 시설 공급 측면에서 개별시설 차원에 머무르던 고령자 지원 공간의 범위를 도시 차원으로 확장하여 종합적으로 대응할 수 있도록 도시 및 주택개발 관련 법을 정비할 필요가 있다. 우선, 고령자의 행동 특성을 고려한 1차(200~400m 이내)·2차(400~800m 이내) 보행생활권, 중생활권 등의 계획기준을 마련하고 생활권별 근린생활시설을 배치하도록 제도적 기준 마련이 필요하다. 고령자의 특성을 고려한 보행생활권 단위의 공공공간·시설 공급 기준을 마련하고 단계적으로 설치를 의무화하도록 하며, 국토계획법 및 도시개발법 등에 포함된 기반시설에 고령친화 요소와 인프라를 필수시설로 확대 적용할 필요가 있다.

주거복지 차원에서 현행 공공임대주택은 주거의 양적 공급에 치중되어 있어, 주거환경의 질적 향상을 위해 고령자의 생활 및 신체 특성을 반영한 ‘고령자 특화임대주택’을 임대주택 유형에 포함할 필요가 있다. ‘고령자 특화임대주택’을 대상으로 고령자의 신체 특성을 반영한 주택 설비 기

준 및 공급 기준을 마련하고, 일상생활 지원 복지 서비스를 함께 제공할 수 있도록 한다. 또한, 제도적 사각지대에 있는 중위층 고령자의 안정적 주거 지원을 위해 고령자 대상 임대주택 공급 비율을 늘리고 입주 자격 요건을 완화할 필요가 있다. 이를 위해, 공공임대주택 중 고령자 대상 주택의 비율을 상향, 소득 기준 및 무주택 기준을 완화하여 중위층 고령자도 공공임대주택 입주가 가능하도록 「공공주택특별법」의 개선이 필요하다. 구체적으로, 「공공주택 특별법 시행령」 제2조(공공임대주택)에 ‘고령자 특화임대주택’ 유형을 추가하고, 「공공주택특별법 시행규칙」상 고령자의 소득요건을 완화하여 ‘고령자 특화임대주택’ 입주대상자로 포함하도록 하는 방안이며, ‘고령자 특화임대주택’의 경우, 무주택 요건을 완화하여 1주택 보유자(기존 주택 처분 조건)을 대상으로 지원 범위의 확대를 고려할 필요가 있다.

고령친화적 디자인과 관련하여 고령자의 편리하고 안전한 일상생활 지원을 위해 ‘고령친화 유니버설디자인 가이드라인’을 지침화하고 적용 범위를 확대할 필요가 있다. 현행 유니버설디자인은

	도시 차원	단지 및 근린 차원
생활권	<ul style="list-style-type: none"> 고령자 신체 능력 고려한 생활권별 이동반경 거리 축소 고령자 거주 주택 유형을 고려한 보행생활권 지정 고령자의 대중교통생활권, 보행생활권 등을 고려한 주요 공공 서비스시설 배치 	<ul style="list-style-type: none"> 고령자의 보행생활권 기준 세분화 : 1차 보행생활권(도보 10분, 200~400m 이내), 2차 보행생활권(도보 15분, 400~800m 이내)
인구 및 주택	<ul style="list-style-type: none"> 특정 지역에 고령자가 격리되지 않는 연령친화형 주택단지 공급 및 확대 다양한 연령친화형 주택단지, CCRC 조성 및 배치 고려 공공임대주택 비율 내 고령자주택 비율 상향 조정 	<ul style="list-style-type: none"> 고령자 맞춤형 주택 설계: 주거약자특화주택, 휠체어 이동을 고려한 설계 등 노인복지주택(고령자 지원 주택, 저층부 노인복지시설 + 상층부 주거시설)
토지 이용	<ul style="list-style-type: none"> 복합용도계획 시설에 고령친화시설 포함 : 노인일자리 지원 센터, 노인복지관, 생활체육시설, 노인특화의료기관 고령자 대중교통 접근성 강화, 주거지역 인근 정류장 배치 버스정류장-지하철역까지 연계하는 단거리 버스노선 	<ul style="list-style-type: none"> 15분 생활권 내 주거지역과 복지, 체육, 의료시설 등 고령친화 주요시설 연결성 강화: 노인교실, 노인복지관, 건강생활지원 센터, 노인보호센터 등 밀집주거지역, 복지시설, 의료시설 등과 연계되는 생활권 단위 공원 및 녹지
교통	<ul style="list-style-type: none"> 고령자 친화형 대중교통(저상버스), 고령친화형 DRT 교통약자 이동지원센터/노약자이동지원, 라이드셰어링 고령약자 중심 신호 시스템, 교통약자 보행속도 기준 재설정 	<ul style="list-style-type: none"> 스마트 횡단보도(횡단보도 야간 LED 보행자 감지), 자동차 정지감지, 스마트 노면 무장애 근린설계, 스마트 웰터버스 정류장 등 조성

표-2 신도시 계획기준 개선 방향

공공시설을 중심으로 마련되어 있으므로 고령자의 신체 특성을 반영하여 주택 내부와 야외공간에 관한 ‘고령친화 유니버설디자인 가이드라인’(가칭)을 마련하고, 의무 설치 대상 범위로 포함하며, 유니버설디자인 적용 확대를 위해 지구단위계획 수립지침 등의 행위 제한 완화에 인센티브 규정을 마련할 수 있다. 더 나아가, 고령친화 필수시설을 복합화하기 위해 고령친화도시의 구심점이 되는 시니어플라자(시니어 일자리센터, 시니어 배움학습 센터, 커뮤니티 활동 지원, 시니어 케어센터 등)의 설치 및 관리가 권고될 수 있도록 관련 시설들을 도시·군계획시설에 포함하고, 지구단위계획상 결정할 수 있는 시설 목록에 명시할 필요가 있다. 이를 위해, 지구단위계획수립지침 상 지구단위계획으로 결정할 수 있는 시설에 추가하는 방법과, 기존 목록상의 세부 항목인 사회복지시설

등에 포함하는 방안을 고려해 볼 수 있다.

2020년 수립된 「3기신도시 계획기준」에서는 4차 산업혁명 및 인구구조 변화 등 메가트렌드를 반영한 계획기준이 제시되었으나, 급속히 진전되는 고령화에 대응한 구체적 계획 내용이 반영되지 못한 한계가 있다. 기존 「3기신도시 계획기준」의 기반시설계획 상 공원녹지, 공공청사, 사회복지시설 등의 기반시설 계획기준에 고령친화도시 관련 필수시설 배치를 위한 주요 계획기준을 제시하도록 하고, 특히, 고령자의 신체활동 특성 및 선호도를 고려하여, 시설별 도달 시간, 도달 거리, 공간 위계 등이 반영된 계획기준을 설정할 필요가 있다.

끝으로, 최근 노인복지주택의 트렌드는 복합주거단지 형태로 변하고 있으며, 현재 저소득층과 고소득층 고령자에 편중된 고령자 주택개발 시장

에서 중위층을 위한 고령자 커뮤니티 개발을 위해서는 사업성을 고려한 공공·민간 협력의 다양한 사업모델이 연구될 필요가 있다. 대학 연계형 특화단지, 의료기관 연계형 특화단지, 기존 중앙부처의 고령자 지원 관련 사업 연계 등 다각적인 모델이 가능하며, 이를 토대로 고령친화도시 개발사업의 추진을 위해 현재 계획 중인 사업지구를 대상으로 신도시 차원의 시범사업을 진행하는 것도 단기적 차원의 노력일 수 있다. 「지구단위계획수립지침」의 특별계획구역 지정 대상을 확대하여 신도시 지

구단위계획 수립시 특별계획구역을 통해 노인복지주택, 고령자 복합지원시설, 고령친화 유니버설 디자인이 효율적으로 반영될 수 있도록 하는 특화도시 구상도 여기에 포함된다. 현재 「지구단위계획수립지침」의 특별계획구역 지정 대상에 공공이 사업을 시행할 경우에도 특별계획구역 지정이 가능하게 되어 있으나, 고령친화도시 조성 시 공공과 민간이 함께 조성하거나 민간투자에 의한 시행도 가능할 수 있으므로 이에 대한 지정 대상을 확대할 필요가 있다. ●●

참고문헌

- 고령친화 도시개발 추진전략 및 사업추진 방안 수립 용역, 한국토지주택공사, 2023

국내 고령자 주거정책 현황 및 공급사례



정소이

LH 토지주택연구원
주택주거연구실
연구위원



국내 고령자 주거정책 추진 현황

2023년 65세 이상 고령인구 비율은 우리나라 전체 인구의 18.4%로 향후 계속 증가하여 2025년에는 20.6%로 초고령사회에 진입할 것으로 전망되고 있어, 노후생활의 기본 전제조건인 ‘노년기 주거안정’을 위한 맞춤형 주택 및 서비스의 제공과 지역사회 기반의 케어환경 구축에 대한 수요 및 필요성이 점차 증가하고 있다.

국내 노인전용 주거와 관련한 최초의 명시적 규정은 1981년 제정된 노인복지법에 언급⁰¹되어 있으며, 노인전용주거시설로서 노인복지법을 기반으로 한 노인주거복지시설(노인복지주택, 양로시설 등)이 고령자 복지정책 측면에서 주로 공급되어 왔다. 국내 고령자를 위한 주거정책은 고령자나 고령자 가구를 직접 지원하기보다는 고령자와 가족의 동거를 장려하기 위해, 3세대 동거형 주택⁰²을 공급하거나 노부모부양 특별공급 등 노부모 부양가구를 우대하는 정책 위주로 진행되어 왔다.

2000년대 ‘고령화사회’에 진입하면서 보건복지부에서는 복합단지 형태의 노인복지단지 건설을 추진하고, 국토부에서는 ‘고령자전용 국민임대주택’을 공급하는 등 고령자주택에 대한 관심이 높아지기 시작했다. 2012년 고령자를 포함한 주거약자용 주택의 의무건설 및 주택개조 지원방안을 담은 「장애인·고령자 등 주거약자지원법」이 제정된 이후, 고령자를 위한 주택과 지원서비스가 결합된 ‘고령자복지주택(前 공공실버주택, 2016)’ 공

01 당시 법률에는 노인복지시설로 양로시설, 노인요양시설, 유료양로시설, 노인복지회관이 언급되어 있었음. 1989년 노인복지주택 유형이 추가되고, 1997년 무료 및 실비노인복지시설, 유료노인복지시설, 여가시설 등 3가지 유형의 시설분류를 노인주거복지시설, 노인의료복지시설, 노인여가복지시설, 재가노인복지시설 등으로 세분화하였음

02 1989년 일시적으로 3세대 동거를 전제로 하는 3세대 동거형 주택(전용면적 85㎡, 동거형과 인거형 모델)이 공급된 바 있음

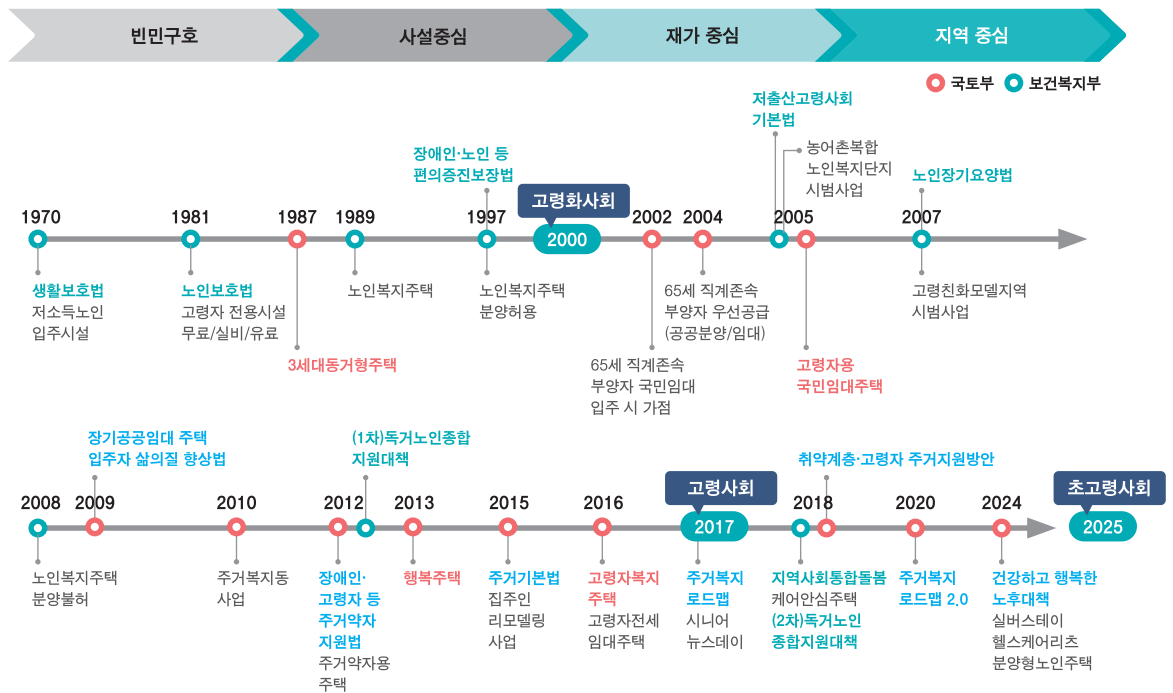


그림-1 고령자를 위한 주거정책 전개과정 출처 : 정소이 외(2018), 초고령사회에 대응한 공공임대주택 공급방향 연구, LHRI 참고하여 재작성

급, 생애주기 계층별 맞춤형 주거복지정책을 강화한 ‘주거복지로드맵(2017)’ 및 ‘주거복지로드맵 2.0(2020)’을 통해 지속적으로 주거지원을 강화해 가고 있다.

또한 고령자주거지원 정책은 ‘주거’에서 ‘지역사회’로 점차 공간적 범위를 확대해 가고 있다. 2018년 법무처 차원에서 발표한 ‘지역사회통합돌봄 기본계획(2018)’은 고령자가 거주하는 주택을 중심으로 돌봄, 보건의료, 일상생활 지원서비스를 통합적으로 제공하여 고령자의 지역사회 내 거주를 가능하게 하는 Aging in place 개념을 실현하는 것을 목적으로 하고 있다. 지역사회통합돌봄이 잘 작동하기 위해서는 고령자가 안정적으로 거주할 수 있는 주택과 지역사회 내 다양한 의료 및 돌

봄 관련 인프라를 구축하여 연계하는 것이 중요하며, 이를 위해 기본적으로 필요한 것은 고령자가 안정적으로 거주할 수 있는 주택의 확보라고 할 수 있다.

가장 최근 관계부처 합동으로 발표된 ‘건강하고 행복한 노후대책(2024)’에서는 서민·중산층 시니어 레지던스 확대를 위해 분양형 노인복지주택을 재도입하고, 고령자복지주택 공급을 3배 확대하였으며 도심공급을 유도하고자 기존의 신축방식 외 리모델링형, 민간제안형을 신설하고 공급기준을 개편하여 중산층의 입주기회를 확대하였다. 또한 고령자 특화시설과 서비스를 제공하는 중산층 고령층 대상 기업형 장기임대주택인 ‘실버스테이’와 ‘웰스케어리츠’를 도입하였다.

고령자를 위한 주택공급 사례

국내 고령자용 주택은 공공부문에서 공급한 ‘고령자용 국민임대주택’과 ‘고령자복지주택’이 대표적이며, 최근 신규 건설방식 외에 고령자들이 살고 있는 지역 내 기존주택을 활용한 소규모 고령자 맞춤형 매입임대주택과 커뮤니티케어와 연계한 케어안심주택도 공급되고 있다. 민간부문에서는 건축법상 ‘주택’은 아니지만 소위 실버주택, 실버타운으로 불리우는 고비용의 노인주거복지시설(노인복지주택, 양로시설 등)이 공급되고 있다.

고령자용 국민임대주택

고령자용 국민임대주택은 고령자의 주거안정을 목적으로 국민임대주택 공급물량의 일부를

고령자용 주택으로 시범공급한 사례로, 2009년~2011년에 고령자를 위한 편의시설, 무장애설계 등이 반영된 국민임대주택 단지가 8곳³ 건설되었다. 고령자용 국민임대주택은 고령자 전용단지와 단지 일부로 구성된 혼합단지의 형태로 공급되었으며, 국민임대주택의 소득 및 자산기준을 갖춘 65세 이상 무주택세대주를 대상으로 한다.

고령자용 국민임대주택은 단지 내 단차 최소화 및 복도 손잡이, 세대 내 안전손잡이, 긴급호출벨 등 고령친화적 단지계획이 적용되었다. 충남서천에 공급된 고령자용 국민임대주택은 보건복지부의 ‘농어촌복합노인복지단지 조성사업(2005)’의 일환인 서천 어메니티 복지마을⁴과 연계하여 공급되어, 인근에 위치한 노인복지관, 노인요양병원 등의 서비스 이용이 가능한 이점이 있다.



그림-2 서천군 어메니티 복지마을 전경



그림-3 서천군 어메니티 복지마을 고령자용 국민임대주택 내부

시설명	서천군 노인복지관	서천군 노인요양시설	서천군 복지마을(노인요양병원)
시설규모	지하 1층 ~ 지상 2층 (연면적 : 2,477㎡)	지하 1층 ~ 지상 3층 (연면적 : 4,153㎡)	지하 1층 ~ 지상 4층 (연면적 : 3,320㎡)
관리	(재)천주교대전교구유지재단		
운영시설	노래방, 사랑방, 다목적실, 운동시설, 물리치료실 등	휴게실, 사무실, 전시실, 공동식당, 생활실	병동, 물리치료실, 약국, 진료실 등
설립	2008년 10월	2008년 10월	2008년 10월
비고	60여개 프로그램 운영 하루 평균 약 600여명 이용 무료서비스 운영	입소정원 : 96명	병상수 : 135개

표-1 서천군 어메니티 복지마을 노인복지시설현황

03 고령자용 국민임대주택 단지는 김제하동, 가평읍내, 순창풍산, 서천중천, 부천범박, 광주선운, 서울강남, 군포당동 지구 등이며, 2012년 제정된 '주거약자법'에 따라 주거약자용 주택건설의 의무화되면서 시범단지 공급 이후에는 주거약자용 주택으로 공급

04 어메니티 복지마을은 2007년, 2008년 2년 연속 지자체 복지정책평가 전국 최우수 기관 선정 등 모범 사례로 꼽히고 있음

고령자복지주택

2016년 도입된 고령자복지주택은 저소득 고령자의 주거복지 향상을 위해 무장애설계가 적용된 주택과 사회복지시설을 복합·건설하여 무주택 고령자에게 주거와 복지서비스를 함께 제공하는 공공임대주택이다. 기축 영구임대단지에 별동을 증축하는 주거복지동 사업(‘11~ 16년)과 공공실버주택을 거쳐 2019년 고령자복지주택 사업으로 변경되었으며, ‘22년 12월 기준 총 67곳 7,038호를 선정하고 24곳에 2,952호를 준공하였다.

기존 고령자 국민임대주택의 경우 고령자의 특성을 고려한 맞춤형 설계는 적용되었지만 고령자를 위한 지원서비스까지는 연계되지 못한 한계가 있었으나, 고령자 복지주택은 주거공간에 문턱제거, 높낮이 조절 세면대, 안전손잡이, 비상연락장치 등의 무장애설계를 적용하고 저층부에는 경로식당, 건강관리실, 프로그램실 등을 갖춘 복지시

설을 함께 건설되어 고령자의 건강관리, 생활지원, 문화활동 프로그램 등 맞춤형 복지서비스를 제공하고 있어 입주 고령자의 만족도가 높은 편이다. 정부는 고령자복지주택의 공급을 확대하고 식사나 돌봄 등으로 한정되어 있던 고령자복지주택 내 서비스를 복지부와의 협업을 통해 건강과 안전 영역으로까지 확대할 계획이다.

고령자 맞춤형 매입임대주택

서울시 도봉구 방학동에 위치한 어르신 공동체주택인 ‘해심당’은 LH가 기존 주택을 매입하여 리모델링하여 공급하고 민간 사회적기업이 운영하는 고령자 맞춤형주택⁵이다. 도봉구에서 거주하던 고령자들이 지역사회에서 계속해서 어울려 살 수 있도록 고령자 맞춤형 설계가 반영된 주거와 건강, 돌봄 등의 서비스가 연계된 공공임대주택이다.



그림-4 고령자복지주택 개념도

05 매입임대사업은 기존주택을 공공이 매입, 개보수 후 저렴하게 임대하는 공공임대주택으로, 공공 리모델링 사업 및 민간 매입약정 방식을 통해 고령자 맞춤형 매입임대주택을 공급하고 있음



그림-5 LH 해심당 전경 및 평면도(4층) 이미지 출처 : Hoonkoo Lee & GEEUMPLUS, LH

1층은 장애인을 위한 주거공간과 도봉구 시니어 클럽에서 운영하는 카페와 입주자를 위한 커뮤니티공간이 있고, 2층은 할머니, 3층은 할아버지, 4층은 고령자 부부를 위한 주거공간으로 공간을 구성하고, 움직임 자동감지센서와 스마트 화재경보 등의 안전설비와 고령자 특성을 반영한 인지건강디자인을 적용하고 소규모주택 최초로 장애물 없는 생활환경(BF) 인증을 취득하였다.

‘해심당’은 고령자들이 살고 있던 지역 내 기존 주택을 활용하여 지자체의 복지프로그램과 서비스를 연계하여 소규모로 고령자맞춤형주택을 공급한 사례로, 타 지역으로의 주거이동 없이 고령자의 Aging in Community를 실현가능한 주거유형으로서 의의가 있다.

케어안심주택

‘지역사회 통합돌봄(커뮤니티케어) 기본계획(2018)’ 수립과 함께 고령자가 병원, 시설이 아닌 살던 지역사회에서 건강하고 행복한 노후를 누릴 수 있도록 주거와 돌봄 서비스를 통합적으로 제공하는 주거모델로 케어안심주택이 등장하였다. 케어안심주택은 지역사회와의 협업을 통해 새뜰마

을사업, 도시재생뉴딜 사업 등 기존 주거정책과의 연계 및 기존 공공임대주택을 활용하여 공급하거나, 최근에는 신축매입약정방식의 테마형 매입임대주택으로도 공급되고 있다.

부산 북구에서 제공하고 있는 ‘다올하우스(2020)’는 고위험노인가구나 퇴원 후 신체기능 약화로 돌봄이 필요한 노인을 대상으로 주거를 포함한 일상생활 및 정서지원 등의 서비스를 제공하여, 건강 회복 후 내 집으로 안전하게 돌아갈 수 있도록 지원하는 단기거주형(입주기간 15일/최대 1회 연장가능) 케어안심주택이다. 1호는 구포 새뜰마을 사업과 연계하여 커뮤니티센터 2층을 리모델링해 케어안심주택으로 사용하고, 2호는 LH 영구임대아파트 장기공가 3호를 지자체 명의로 특별공급할 수 있도록 협약을 체결하여 공급하였으며 상주하는 요양보호사로부터 돌봄을 받을 수 있다.

LH와 마포구가 함께 추진한 케어안심주택인 ‘서봄하우스(2022)’는 민간 신축 매입약정방식을 통해 주택설계 단계부터 LH가 참여하여 문턱제거, 욕실·현관 안전손잡이 설치, 현관·방문 휴욕 확대 등 입주자 편의를 위한 다양한 특화설계

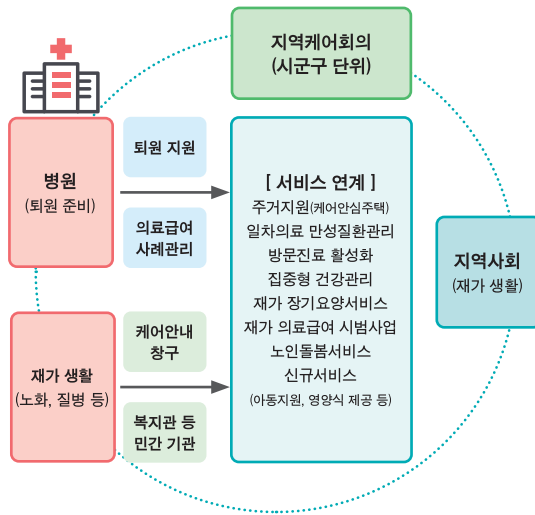


그림-6 노인 통합돌봄 모델

출처 : 보건복지부(2019), 지역사회 통합돌봄 선도사업 추진계획



그림-7 부산 북구 케어안심주택 전경 출처 : 부산 북구

를 적용하였다. 주택은 지하철역과 인접하며 인근에 전통시장이 있고, 전 세대에 시스템에어컨, 냉장고, 전기쿡탑, 옷장 등이 구비되어 있다. 임대조건은 최장 20년간 거주가능하며, 임대보증금 690만원에 평균 월임대료는 30만원으로 인근시세의 30% 수준이다. 입주민은 마포구에서 위탁한 운영기관을 통해 주치의 건강검진, 재활치료 및 운동, 심리상담 등의 맞춤형 돌봄서비스를 받을 수 있다.

노인주거복지시설

국내에서 흔히 실버타운, 시니어주택 등으로 불리는 유료 양로시설 혹은 노인복지주택은 노인복지법상의 노인주거복지시설⁶에 해당한다. 그 중 노인복지주택은 일상생활에 지장이 없는 노인에

게 주거시설을 임대하여, 입주자가 불편함 없이 생활할 수 있도록 식사, 세탁, 청소 등의 일상 서비스와 다양한 여가 및 의료 프로그램, 커뮤니티 활동 등을 제공하기도 한다. 노인복지주택은 입지에 따라 도심형, 도심근교형, 전원형으로 구분되며, 제공되는 서비스에 따라 이용료가 달라진다. 민간에서 운영하는 노인복지주택은 대부분 경제적 여유가 있는 고령자를 대상으로 운영되어 이용료 부담이 높은 편이며, 최근에는 더욱 고급화 및 차별화되고 있는 추세이다.

최근 초고령사회의 진입을 앞두고 고령자를 위한 다양한 주거대안에 대한 논의가 활발한 가운데 노인복지주택의 수요 증가와 정부의 노인복지주택 활성화 정책이 추진되면서, 민간 건설업체의 노인복지주택 공급이 늘어날 전망이다.

06 노인주거복지시설은 양로시설, 노인공동생활가정, 노인복지주택이 있으며, 노인주거복지시설의 설치 및 입소대상, 입소절차, 입소비용, 시설 및 운영 기준 등은 노인복지법을 노인복지주택의 설치, 관리 및 공급 등은 주택법을 준용함



그림-8 삼성노블카운티 전경
출처 : 삼성노블카운티 홈페이지



그림-9 노블레스타워 편의시설 출처 : 노블레스타워 홈페이지

‘Aging in Place’실현을 위해 다양한 주거유형 공급 필요

고령자는 자가율이 높고 가능한 자기가 살던 집과 지역사회 내에서 계속거주를 희망(Aging in Place)하지만, 거주하는 주택의 상태가 불량하거나 노후되어 고령자의 신체 및 인지기능 저하에 대응하기 어려운 경우가 많아 주택을 개조하거나 보다 적합한 주거로의 이주가 필요하다. 그러나 고령자가 거주하는 주택을 고령자 맞춤형으로 개조하는 데에는 한계가 있고, 국내 고령자 맞춤형 주택은 공공에서 공급하는 저소득층 대상 임대주택과 민간의 고비용구조의 실버타운으로 양분화되어 있어 유형이 다양하지 않고 그 공급물량도 부족한 수준⁰⁷이다. 이는 고령자의 지역사회 계속거주를 어렵게 만드는 원인이자 사회적 입원 및 입소문제를 유발하기도 한다.

향후 고령자의 소득, 건강, 거주형태 등을 고려하여 선택가능한 고령자 맞춤형주택을 다양한 방식과 유형으로 공급할 필요가 있으며, 특히 중산

층 고령자와 약간의 돌봄이 필요한 허약고령자가 이용가능한 주택 공급을 확대할 필요가 있다. 또한 아직 개념이 정립되지 않은 지원주택, 서비스연계주택, 케어안심주택 등과 복지부 소관의 노인복지주택 등 유사한 고령자 주거유형을 정리하여 고령자 맞춤형주택의 유형체계를 정리할 필요가 있다. 고령자를 위한 다양한 생활, 의료, 돌봄서비스의 연계와 고령자의 자유로운 주거이동을 지원하기 위해 고령자가 소유한 부동산 자산의 활용방안을 마련하는 것도 필요하다.

초고령사회가 코앞으로 다가온 현재, 고령자의 ‘Aging in Place’를 실현하기 위해 고령자가 안정적으로 거주할 수 있는 주택을 확보할 수 있도록, 고령자를 위한 주택공급을 확대하고 선택가능한 다양한 주거대안을 제공하는 것이 중요하다. ‘Aging in Place’는 어쩔 수 없이 거주하는 것이 아니라, 본인 스스로의 자발적 선택과 환경적 조건이 완성되었을 때 진정한 의미를 가지기 때문이다. ●●

07 주택산업연구원이 발표한 ‘노인가구 주거편의 향상방안(24.02)’에 의하면 2023년 말까지 확보된 노인전용주택(고령자복지주택(6,329호), 고령자매입임대주택(2,616호), 주거자이용주택(2만1천호))은 약 3만호로 국내 전체 노인가구의 0.4% 수준에 해당함

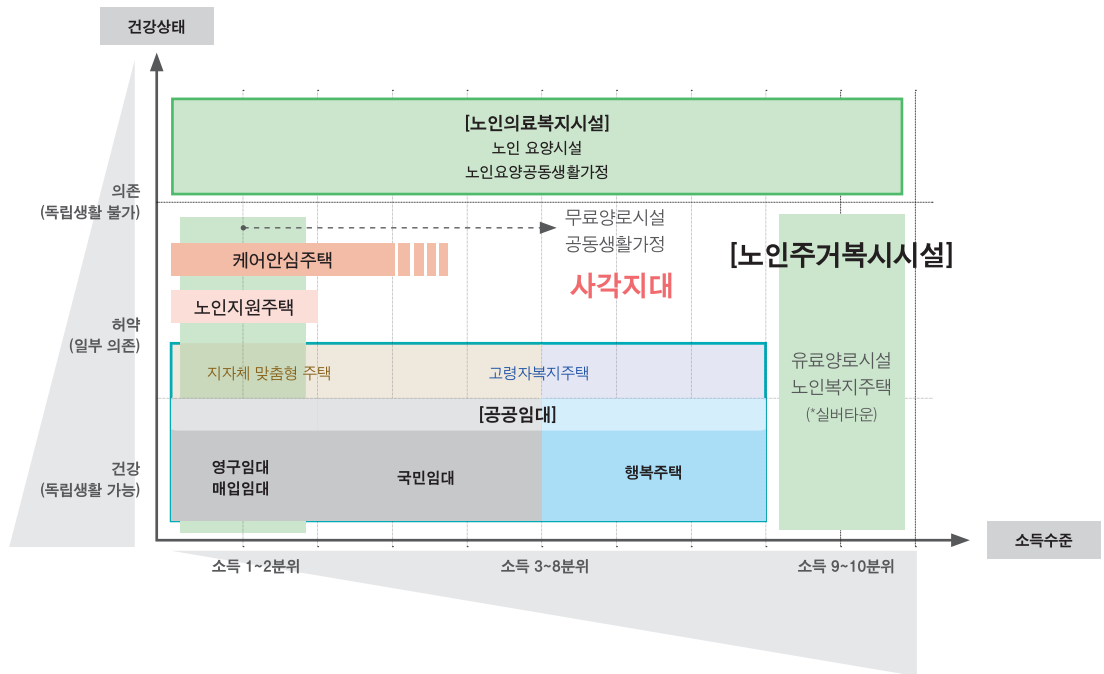


그림-10 소득 및 건강상태별 국내 고령자주택 공급현황 출처 : 정소이(2022), LH 지역협치포럼 발표자료

참고문헌

- 정소이 외(2018), 초고령사회에 대응한 공공임대주택 공급방향 연구, LHRI
- 정소이(2022), 초고령사회의 고령친화 주거정책 방향, LH 지역협치포럼 발표자료
- 정소이 외(2024), 주거와 삶의 질을 높이기 위한 제언들, 한국주거복지포럼 총서 4
- 국토부, 2021년 주거실태조사
- 보건복지부, 2020 노인실태조사

미국 고령자 주거 현황 및 사례



김대진
플로리다 주립대학교
부교수



배경 및 목적

최 근 미국에서는 1946~1964년에 출생한 베이비부머 세대가 노인층으로 진입함으로써 2030년에는 전체 인구의 20%가 노인이 되는 초고령사회가 될 것으로 예상된다. 이러한 노인 인구의 급속한 증가에 따라서 미국 정부는 공적 그리고 사적 분야에서 일상생활을 지원할 수 있는 다양한 사회적 서비스를 제공하고 있으며 특히 생활 지원 서비스가 가능한 주거 환경의 역할에 대해서 많은 관심과 발전을 이루어 왔다. 본 연구에서는 보다 편안하고 안정적인 노인의 생활을 지원 하기 위해서 개발된 미국의 다양한 고령자 주거시설을 소개하고자 한다.

고령자 주거시설

미국에서 고령자 주거시설은 일반적으로 서비스를 제공하는 주체에 따라서 나눌 수 있는데 기존의 주거 공간에서 계속 살게 되는 에이징 인 플레이스(Aging in Place) 모델과 은퇴주거 커뮤니티 모델로 나눌 수 있다.

일반주택(Aging in Place and NORC)

현재 미국에서는 대다수의 노인들이 은퇴 후에도 기존의 주거 공간에서 계속 살고 있으며, 약 80% 이상이 단독주택에서 생활하는 것으로 나타났다.

이는 노인들이 자신의 집과 커뮤니티에서 오랫동안 머무르고자 하는 경향, 즉 에이징 인 플레이스(Aging in Place) 현상이 가장 일반적인 고령자 주거 형태로 나타나고 있다. 즉, 이것은 노인이 자신의 주거지에서 가능한 오랫동안 생활하고 자립적으로 일상생활을 유지하는것을 의미한다.

이러한 주거 방식은 다양한 장점을 가지고 있다. 첫째, 노인이 익숙한 환경에서 삶을 계속할 수 있기 때문에 자신의 삶에 대한 감각과 자존감이 유지될 가능성이 높고 긍정적인 삶의 태도를 유지하고 삶의 질을 향상시킬 수 있다. 노인이 익숙한 주거지에서 생활한다는 것은 일상생활의 안정성을 유지하는 데 도움이 될 수 있다. 둘째, 노인이 지역사회와의 연결을 유지하고 사회적 관계를 유지할 수 있는 환경을 제공하기 때문에 노인의 고립감과 우울증을 예방하고 정서적 지지체계를 구축하는데 많은 도움이 될 수 있다. 셋째, 노인이 고정비용을 감당하고 추가적인 비용을 줄일 수 있기 때문에 금전적으로도 노인의 생활에 도움이 될 수 있다. 예를 들어, 별도의 노인 시설에 이전하는 것보다 자신의 주택에서 필요한 서비스를 받는 것이 더욱 더 경제적일 수 있다. 또한 노인이 자신의 주거지에서 생활한다면, 가족과의 밀접한 관계를 유지할 수 있고 가족구성원들은 노인을 지원하고 돌봐줄 수 있으며, 이는 모든 가족 구성원들에게 긍정적인 영향을 미칠 수 있다.

미국 내에서는 자연스럽게 고령화된 커뮤니티를 NORC (Naturally Occurring Retirement Community)라고 한다. 이는 초기부터 고령자 전용 주거지로 계획된 것이 아니라, 주민들이 계속해서 살아오면서 또는 가족이나 친구들과 함께 시간을 보내기 위해 이러한 장소를 찾으면서 자연스

럽게 고령화된 커뮤니티를 의미한다. 이러한 현상은 자신의 집이나 지역사회 내에서 거주하는 인구가 늘어나면서 커뮤니티 전체가 의도치 않게 고령화되는 현상으로 미국 내에서 많이 나타나고 있다. 현재 미국에서는 약 10,201개의 NORC가 있는것으로 파악되고 있으며 이 지역의 약 40% 이상이 노인 인구이다. 이처럼 노인인구가 많은 지역에서는 서비스 제공자들에게 규모의 경제를 제공할 수 있는 지원과 서비스를 제공하기가 더 쉬워지는데 노인들이 필요한 서비스를 상대적으로 쉽게 받을 수 있는 이점이 있다. 예를 들어, 노인에게 필요한 의료서비스, 식품 배달, 교통 서비스 등이 포함될 수 있다.

NORC는 미국의 남부와 서부에 상대적으로 더 집중되어 있는데 특히, 플로리다, 애리조나, 오리건 등의 지역에서 흔하게 발견된다. 또한 이러한 커뮤니티는 젊은 성인들이 떠나면서 자연적으로 인구 비율이 고령화가 되면서 형성될 수 있는데 농촌 지역에서 이러한 비율이 특히 높다.

NORC는 노인 인구가 상대적으로 많은 커뮤니티지만, 특별히 노인들의 필요를 충족시키기 위해 설계되거나 계획된 곳은 아니기 때문에 상대적으로 거주 가능성 지수에 대해서 부정적인 시선이 있다. 예를 들어서 소득과 일자리 등과 같은 사회 경제 규모에서 제한적이고 공원, 도서관, 식품점 등과 같은 생활편의시설의 접근성 역시 다른 젊은 거주자들이 많은 곳에 비해서 부족한 경향이 있다.

그러므로 모든 연령대의 거주 가능성을 개선하기 위해서 필요한 시설에 대한 고려가 필요한데 마을 중심부에 혼합 용도를 더 많이 구축하고 세대 간 연결 기회를 만드는 것이 필요하다. 특히, 일

자리와 교육에 초점을 맞추는 것도 노인들이 필요로 하는 많은 지원과 서비스를 제공하는 젊은 거주자들을 유치하고 유지하는데 중요하다. 또한 이러한 삶의 방식을 선호하는 노인들의 요구에 부응하기 위해, 미국 내에서는 거주자의 특성에 맞춘 주거환경 개선과 서비스 지원 사업이 발전하고 있다. 특히 미국 내 노인들이 소유하고 있는 주택 중 약 40%는 1950년 이전에 지어진 노후 주택들로, 이들 주택은 긴급한 개보수가 필요하다. 따라서 노인 거주자의 건강 상태와 필요에 맞는 효율적인 주택 개조의 중요성이 점점 더 강조되고 있다.

은퇴주거 커뮤니티 종류

시간이 흐르면서, 독립적으로 생활하는 데 어려움을 겪는 노인들은 종종 가족이나 친척과 함께 살기를 고려할 수 있다. 하지만 부양자 및 피부양자에게 모두 심리적, 경제적 부담을 주는 것은 물론, 직장생활과 가정생활의 부담을 가중시키며 가족 내의 다양한 문제로 이어질 수 있다. 이러한 문제들은 결국 사회적 부담으로 이어지고 커뮤니티 붕괴의 위험까지 있을 수 있다.

이러한 상황을 고려하여, 많은 노인들은 가족에게 지나친 부담을 주지 않으면서도 자신의 삶의 질을 보장받을 수 있는 경제적 여건에 맞는 은퇴주거시설로 이전을 고려하게 된다. 미국의 은퇴주거시설은 1980년대 이후로 증가 추세에 있으며, 건강 상태와 관계없이 제공되는 다양한 생활 지원 서비스로 인해 이러한 시설에 대한 수요가 점차 높아지고 있다. 이러한 은퇴주거시설은 노인의 독립적인 생활 수준과 필요한 의료 서비스 제공 정도에 따라 다양한 형태와 서비스가 개발되고 있으며, 노인들의 다양한 필요와 선호를 반영하여 더

많은 선택권을 제공하고, 그들의 삶의 질을 높이는 데 중요한 역할을 하고 있다. 현재 미국에서는 매우 다양한 은퇴주거 커뮤니티가 있으며, 노인에게 전문적인 의료 서비스의 필요 유무에 따라 다양한 주거환경이 제공되고 있다.

① 독립생활 주택(Independent Living Facility)

은퇴주거 커뮤니티 시설 중 독립생활 주택은 노년기에 자유로움과 커뮤니티 참여를 결합한 삶을 노인들에게 제공하는 것을 목표로 한다. 이러한 주택은 개인 공간을 즐기면서도 이웃들과의 교류와 활동에 참여할 수 있는 환경을 조성한다. 주민들은 아파트나 타운 하우스와 같은 개인 공간에서 편안함을 느끼면서도 식사, 여가 활동 및 사교의 활기찬 공동 공간을 함께 즐길 수 있다.

이러한 독립생활 주택은 다양한 생활편의시설을 제공하여 주민들의 일상을 풍요롭게 만들어 준다. 식당부터 도서관, 체육관, 수영장 등 다양한 시설을 이용할 수 있어 활동적인 생활을 유지할 수 있다. 또한 필요에 따라 가사 청소, 세탁, 교통 및 건강 관리와 같은 지원 서비스가 제공되어 주민들의 편안함, 안전 및 복지를 보장할 수 있다.

이러한 환경에서 주민들은 의미 있는 사회적 관계를 형성하고 다양한 활동에 참여하여 충실한 은퇴 생활을 즐길 수 있다. 이는 고령화된 사회에서 노인들에게 새로운 가족과 친구를 만나고 삶의 즐거움을 찾을 수 있는 공간을 제공함으로써 삶의 질을 향상시키는 중요한 역할을 한다. 따라서 독립생활 주택은 노인들에게 보다 안정적이고 풍요로운 환경을 제공하여 그들이 보다 의미 있는 삶을 살도록 도와줄 수 있다.

② 생활보조 주택(Assisted Living Facility)

생활보조 주택은 독립적인 생활을 원하지만 좀 더 도움이 필요한 노인들을 위한 주거시설이다. 일반적으로 1 베드룸 아파트 형태로 구성되어 있으며, 평균 20명에서 100명의 노인이 거주하고 있다. 이러한 시설은 24시간 시설 직원으로부터 다양한 서비스를 받을 수 있다. 주거 공간 내에서는 개인적인 일상생활 활동 및 수단적 일상생활 활동과 관련된 다양한 서비스가 제공되며 이는 개인위생 및 몸단장, 목욕 및 샤워, 옷 입기, 음식 섭취, 기능적 활동, 배변 및 배뇨 관리, 화장실 위생, 수면 및 휴식, 개인용품 관리 등이 포함된다. 또한 개인의 건강 상태에 따라 선택적으로 다양한 서비스를 받을 수 있으며, 일반적으로 아파트 형태의 주거 공간에는 간이 부엌, 침실, 화장실이 구비되어 있다. 시설 내에는 식사를 위한 공공 공간이 계획되어 있어서 거주자의 건강 및 영양 관리에 맞춰진 식사를 할 수 있다. 이러한 공공 공간은 거주자들이 편안하게 식사를 취할 수 있는 환경을 제공하며, 영양가 있는 식단을 제공하는 데 매우 중요한 역할을 한다. 또한 이러한 공간은 사회적 교류와 활동을 촉진할 수 있어 거주자들의 식사 경험을 더욱 풍요롭게 할 수 있다.

③ 너싱 홈(Nursing home)

너싱 홈은 노인들에게 신체적 및 인지적인 건강 능력이 저하되어 전문적인 치료와 보살핌이 필요한 경우를 위한 시설이다. 이는 노인들이 안전하고 쾌적한 환경에서 필요한 간호 및 의료 서비스를 받을 수 있도록 구성되어 있고 전문 라이선스를 가진 간호사들이 상주하며 24시간 전문적인 개별 간호와 보호를 제공한다.

주거 공간은 주로 개인 침실과 화장실로 구성되어 있으며, 각각의 침실은 일반적으로 병원에서 사용되는 환자용 침대와 필수적인 생활 용품으로 편안하고 안전한 환경을 제공한다. 이러한 시설은 일부 노인들이 병원 입원 후 재활을 위해 일시적으로 머무르는 경우도 있지만, 대부분의 거주자들은 지속적인 간호와 감독이 필요한 신체적 또는 정신적 상태로 인해 거주하는게 일반적이다.

④ 연속보호 은퇴주거 단지

(Continuing Care Retirement Communities : CCRC)

연속보호 은퇴주거 단지(Continuing Care Retirement Communities, CCRC)는 노인들에게 독립생활, 생활보조공간 및 너싱홈 등 다양한 수준의 거주 옵션을 제공하는 시설이다. 이러한 단지는 노인들이 노화 과정에서 발생할 수 있는 다양한 요구를 충족시킬 수 있도록 계획되어 있다.

연속보호 은퇴주거 단지는 주거 단위와 건강 관리 서비스를 통합하여 제공되며, 거주자들은 필요에 따라 단계적으로 다양한 서비스를 이용할 수 있다. 예를 들어서, 독립생활 단계에서는 주로 아파트나 주거용 단독주택을 제공하며, 거주자들은 자립적인 생활을 유지하면서 필요한 서비스를 선택적으로 이용할 수 있다. 생활보조공간 단계에서는 거주자들이 좀 더 신체적이나 인지적인 지원이 필요한 경우를 대비하여 보조 서비스가 제공되는데 이 단계에서는 목욕, 옷 입기, 약물 관리 등의 일상적인 활동에 대한 도움을 받을 수 있다. 마지막으로, 너싱홈 단계에서는 24시간 간호 서비스가 제공되며, 높은 수준의 의료 및 간호 지원이 필요한 거주자들을 위한 서비스를 제공한다. 이러한 시설에서는 특히 물리적이거나 인지적으로 손상된 거

주자들에게 전문적인 간호 서비스를 제공하기 위해 특별히 훈련된 직원이 상주하고 있다.

연속보호 은퇴주거 단지는 종합적인 거주 옵션과 서비스를 제공하여 노인들이 삶의 다양한 단계에서 필요한 지원을 받을 수 있도록 하고 거주자들이 안정적이고 편안한 환경에서 삶을 이어갈 수 있도록 필요한 서비스를 유연하게 이용할 수 있다.

현재 미국에는 약 2,000개의 연속보호 은퇴주거 단지가 있고, 평균적으로 약 330개의 주거시설이 운영되고 있으며 그 수는 계속 증가하는 추세이다. 일반적으로 대부분의 연속보호 은퇴주거 단지는 비영리 재단에서 운영하고 있으며 60%는 독립 생활주거, 16%는 생활 보조 주거, 25%는 너싱 홈으로 이루어져 있다.

⑤ 대학 연계형 은퇴주거 단지

(University-based retirement communities)

대학 연계 연속보호 단지는 노인들에게 거주 및 서비스를 제공하는 시설로서, 대학과의 협력을 바탕으로 다양한 혜택을 제공한다. 현재 미국에서는 약 100개의 대학 연계형 은퇴주거 단지가 운영 중이다. 이러한 종류의 은퇴주거 단지는 일반적으로 대학 캠퍼스와 인접하거나 대학과 밀접한 관계를 맺고 있으며, 대학의 자원과 프로그램을 활용하여 노인들의 삶의 질을 향상시키고 지적 활동을 촉진하는데 목적이 있다. 이는 일반적으로 은퇴주거 단지가 지역 커뮤니티로부터 단절되고 세대 간 교류가 부족하다는 점에서 폐쇄적인 이미지를 가지고 있는데 이러한 점을 해결 할 수 있는 좋은 예로 고려되고 있다.

대학 연계 은퇴주거 단지는 노인들에게 대학 캠퍼스 내의 문화적 및 교육적 활동에 접근할 수 있

는 기회를 제공하는데 이들 시설은 대학 교수진과 협력하여 정기적인 강의나 문화 행사를 개최하고, 노인들이 대학의 도서관, 체육 시설, 예술 공연 등을 즐길 수 있도록 지원한다. 노인들은 대학 커뮤니티에 참여하고 학습의 즐거움을 느끼며, 지적 호기심을 충족시킬 수 있다.

대학 연계 연속보호 은퇴주거 단지는 대학의 의학 및 건강 관련 자료를 활용하여 거주자의 건강을 지원할 수 있는데, 이들 시설은 종종 대학의 의료 기관이나 연구소와 파트너십을 맺어 노인들에게 최신의 의료 서비스와 치료에 접근할 수 있도록 지원한다. 또한 건강 유지와 예방을 위한 프로그램도 제공한다. 이러한 방식으로 대학 연계 연속보호 은퇴주거 단지는 노인들에게 종합적이고 통합된 건강 및 생활 서비스를 제공하여 삶의 질을 향상시킬 수 있다.

[대학 연계형 은퇴주거단지 사례]

Davis Retirement Community

캘리포니아 대학교 데이비스 캠퍼스와 10분 거리에 위치해 있는 대학 연계형 은퇴주거 단지로 주거지역 개발을 위해서 대학에서 제공한 부지에 은퇴주거 단지를 제공하고 있다. 대학과의 긴밀한 관계를 바탕으로 거주자들은 대학과의 연계를 통해 미술, 음악, 극장, 문학, 정치, 역사, 과학 등 다양한 교육 프로그램에 참여하고 있다. 자립 노인을 위한 주거 공간은 다양한 유형의 아파트, 가든 아파트, 그리고 전원주택 등이 제공되고 있고 주거 단지에는 집회실, 식당, 수영장, 휘트니스 센터, 활동실, 물리 치료실, 탈의실, 당구장, 미용실, 도서관, 개인 창고 등의 공용 시설이 함께 제공된다.

의료 및 건강 서비스로는 약물 관리, 단기 케어,



그림-1 Davis Retirement Community
출처 : University Retirement Community | LinkedIn

입욕 및 드레싱 지원, 전문 간호 서비스, 건강관리 서비스와 함께 휘트니스 및 아쿠아 센터가 운영된다. 또한, 다양한 사회활동 및 여가 프로그램이 제공되어 거주자들은 예술, 공예, 교육, 레크리에이션, 특별 이벤트, 여행 프로그램등에 참여할 수 있다.

시사점

미국의 다양한 고령자 주거시설들은 노년인구의 급격한 증가에 대비하여 다양한 형태의 노인 주거가 필요하다는 중요한 시사점을 제공한다. 특히, 노인들의 생애주기에 맞춰 신체적, 심리적, 사회적 요구를 지원할 수 있는 주거모델의 필요성을 강조하며, 이를 통해 지역 사회와의 연계성이 중요하다. 예를 들어서 연속적 보호 체계형 노인주거 사례에서 보여준 다양한 노인의 요구를 지원할 수 있는 주거 유형은 노인 주거의 새로운 대안으로 고려될 수 있다. 특히, 도시의 다양한 특징에 맞게 도심형 및 대학연계형 등 다양한 주거유형을 고려하여 개발되어야 한다.

한국의 경우, 노인 은퇴 후의 경제 및 문화적 상황을 고려하여 다양한 주거 환경을 개발하는 것이

필요하며, 오래된 시설을 재개발하여 도심형 은퇴 주거단지로 변화시키는 가능성도 제시된다. 은퇴 주거단지의 위치는 의료 서비스의 신속성과 품질을 보장하기 위해 종합병원, 대학병원 또는 노인 전문병원과 근접해야 하며 대학과의 연계를 통해 다양한 교육 서비스와 생활지원 시설을 제공하는 것이 중요하며, 이는 세대 간 교류의 기회를 제공하고 사회경제적 혼합을 모색할 수 있다.

또한 은퇴주거 단지 계획 시에는 지역 사회와의 연계 프로그램 개발이 매우 중요하며, 공공 복합화 관점에서 지역밀착형 생활 서비스 시설을 고려해야 한다. 따라서, 대규모 커뮤니티 개발보다는 노후 안전망을 지역사회와 연계하여 세대 전체를 아우를 수 있는 융합적인 정책이 필요하다.

특히, 보다 편안하고 안락한 주거 및 헬스케어 공간의 이미지를 강조하는 것이 중요하며, 기존의 요양원 또는 노인 병원과 같은 시설적인 이미지를 벗어나는 것이 필요하다. 또한, 효율적인 공간 구성이 중요한데 노인에게 신체적 및 심리적으로 부정적인 경험을 최소화 할 수 있는 디자인 전략이 필요하다.

안전하고 건강한 공간 설계를 위해서는 노인의 다양한 변화를 고려하여 디자인적으로 지원하는 전략이 필요하다고 강조할 수 있다. 특히, 낙상 예방 디자인, 길찾기 디자인, 다중 감각 디자인 등 노인을 위한 특화된 디자인 요소를 고려가 필수적이다. 마지막으로, 향후 글로벌 초고령화 사회를 고려할 때 은퇴주거에 대한 다양한 디자인 및 서비스 혁신이 미래의 성장 동력으로 고려될 수 있다는 점을 강조한다. ●●

초고령사회 주택연금의 역할과 발전 방향



고제현

한국주택금융공사
정책연구팀장

2005년 저출산·고령사회기본법 제정이후 1차 저출산·고령사회 기본계획(2006~2010)은 고령사회의 금융기반 조성 수단의 하나로 중저가 주택에 대한 역모기지제도 활성화를 규정하고 있으며 후속조치로 2007년 주택연금이 도입되었다. 이후 4차 저출산·고령사회 기본계획(2021~2025)까지 주택연금 활성화는 고령층 노후 소득보장을 위한 수단으로 선정되고 있다. 주택연금이란 노년층(부부 중 1인 만 55세 이상)이 거주 주택을 담보 혹은 신탁을 통해 금융기관의 재원으로 노후생활자금(대출금)을 연금형식으로 지급하고 한국주택금융공사가 보증을 통해 중신까지 이행책임을 부담하는 제도이다.

고령화 사회에서 도입된 주택연금은 고령 인구 비율이 19%로 초고령사회 진입을 목전에 두고 있는 현재 누적 가입자가 12만 명을 초과하였고, 연간 지급액은 2조에 달한다(2023년 말 기준). 2016년을 기점으로 연간 가입자가 1만 명을 초과하며 주택연금에 대한 사회적 인지도 또한 향상되어 고령층 주요 자산유동화 수단으로 자리매김했다고 평가된다. 한편 2017년 이후 주택연금 성장세가 답보상태였고, 노후 소득보장이 미흡한 한국 고령층의 소득수준 및 자산구조를 고려할 때, 주택보유 고령층 중 3% 미만이 이용하고 있는 주택연금이 고령층 소득보장 대안으로 역할을 감당할 수 있을 것인가에 대한 회의적인 시선도 존재한다.

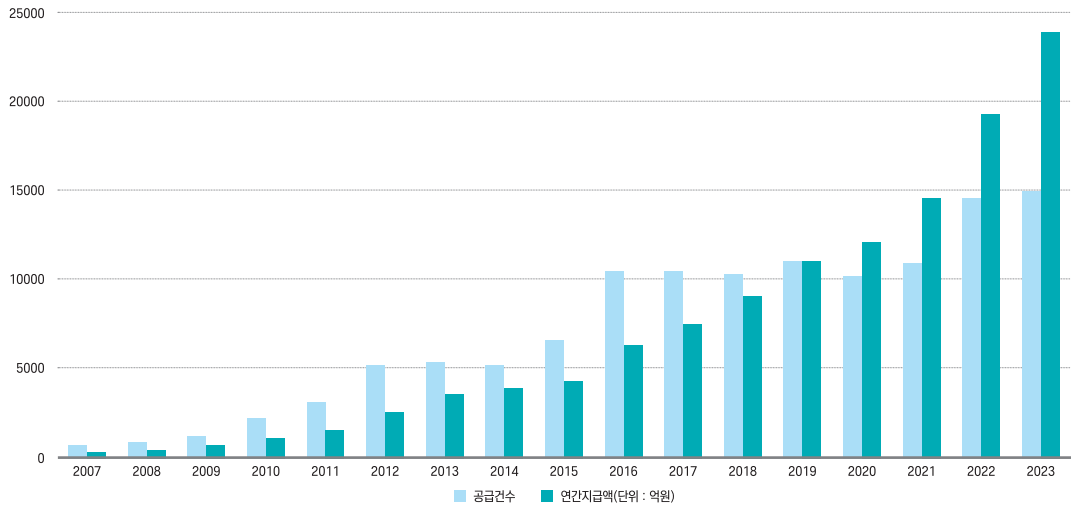


그림-1 주택연금 연간 신규공급건수 및 연간 지급액 (단위: 건, 억원) 출처: 한국주택금융공사

다층 노후소득 보장체계, 4층 주택연금....

한국은 공적연금 도입의 시기가 늦고, 경제활동 인구 중 자영업자의 비중이 높아 다층 소득보장 체계의 1층을 담당하는 공적연금의 사각지대가 광범위하다. 기초연금이 고령층 하위소득 70%를 대상으로 지급되며 공·사적 연금을 모두 포괄한 연금수급률은 95.4%(2021년, 가구 기준)에 달하나 평균연금 수급액은 상대적 빈곤선에도 미치지 못한다(통계청, 2023). 연금화된 소득만으로는 빈곤 상태에 머무른다는 것이다.

공적연금의 제도적 성숙이 이루어지며 고령층의 51.2%가 국민연금을 수령하고 있지만(2023년 기준) 초고령사회 진전에 따라 현 구조로는 공적 연금이 지속가능하지 않다. 연금개혁의 진행은 소득보장 강화보다는 재정건전성에 초점을 두고 진행될 가능성이 높다. 이에 필연적으로, 다층 소득보장체계를 통한 소득보장 강화가 강조될 수 밖에 없으며 주택자산 중심으로 자산이 형성된 한국 가계의 자산구조를 고려할 때 주택연금 이용확대에 따른 소득보장 강화에 대한 기대는 커질 수 밖에 없다.

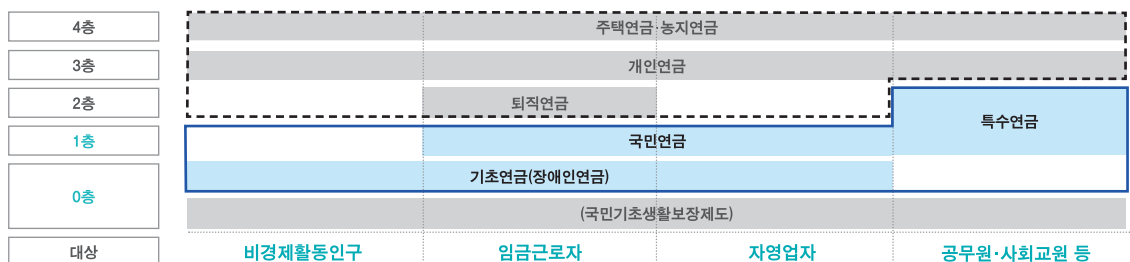


그림-2 우리나라 다층적 노후소득보장체계 출처: 통계청

가입조건	도입시기	제도 개선내용
가입가능연령	부부모두 만 65세 이상	<ul style="list-style-type: none"> • (09년 4월) 부부모두 60세 이상 • (13년 8월) 주택소유자 만 60세 이상 • (16년 3월) 부부 중 1명 만 60세 이상
가입대상 주택	1세대 1주택, 공시지가 6억원이하	<ul style="list-style-type: none"> • (10년 7월) 노인복지주택 주택연금 가입 허용 • (20년 12월) 공시가격 9억원 이하, 주거목적오피스텔 허용 • (23년 10월) 공시가격 12억원 이하
보증료를 조정	초기보증료 2% 연보증료 0.5%	<ul style="list-style-type: none"> • (15년 1월) 초기보증료 1.5%, 연보증료 0.75%
우대형 주택연금	-	<ul style="list-style-type: none"> • (16년 4월) 시가 1억 5천만원이하, 기초연금 수급자 • (19년 12월) 우대율 확대(8~13%=>20%) • (22년 8월) 가입대상 주택가격 시가 2억원 미만 • (24년 예정) 가입대상 주택가격 시가 2억 5천만원 미만
신탁형 주택연금	근저당권설정방식만 존재	<ul style="list-style-type: none"> • (21년6월) 주택소유자 사망시 배우자로 연금 자동승계, 거주 공간 이외 유희공간 임대활용 가능

표-1 주택연금 주요 제도 변화 출처 : 저자 정리

수요 확대를 위한 주택연금의 진화.. 우대형 주택연금, 신탁형 주택연금

주택연금 활용시 고령층의 뚜렷한 빈곤 개선 효과가 예상(백인걸·최경진, 2020, 전병목 2021, 김성아 외 2021)됨에도 불구하고, 주택연금 가입률이 높지 않음에 따라 주택연금의 제도적 한계가 가입 장벽으로 작용하는 것은 아닌지 제도 검토가 지속적으로 이루어졌다. 이에 가입가능 연령 완화, 보증료를 조정, 가입가능 주택가격 상한 상향 등 가입가능 대상을 확대하는 방향으로 제도 개선이 이루어졌다. 특히 한국의 주택연금은 목돈 필요시 모기지의 대체상품으로서의 역할보다 연금방식의 소득을 창출하는 제도로 자리매김 했다.

주택연금 개선 중 주목할 부분은 저소득층에 특화된 우대형 주택연금과 고령자에게 유용한 신탁형 주택연금 도입이다. 우대형 주택연금은 기초연금을 수령하고 저가 주택을 보유한 고령층을 대상으로 일반 주택연금 대비 매월 지급액을 20% 수

준 인상하여 지급하는 방식으로 한국만의 고유한 저소득층과 역모기지를 연계한 정책적 지원이다.

신탁방식 주택연금은 기존 근저당권방식 주택연금과 달리 가입자 사망시 배우자에게 연금수급권이 자동 승계되어 배우자의 수급권을 보장하기 용이하며, 유희공간에 대해서 보증금 있는 임대도 가능해짐에 따라 고령층 선택권이 강화된 상품이다. 근저당권 설정 방식의 경우 유희공간은 보증금 없는 월세 방식의 임대만 가능하다. 반면 신탁형 주택연금은 보증금 있는 임대도 가능하다. 보증금을 수탁자(공사)가 지정한 계좌를 통해 관리하며 정기예금 수준의 운용수익을 임대차계약 종료시 가입자에게 일시 지급한다.

주택에 대한 상속 의지가 강한 한국적 정서에 비추어 볼 때 소유권 이전에 대한 거부감으로 신탁방식 이용이 저조할 것으로 예상되어 주택연금 도입에 회의적인 시각도 있었으나, 21년 6월 도입 이후 가입자 중 약 44.5%가 신탁형 주택연금을 선택하였다(2023년 11월 기준).

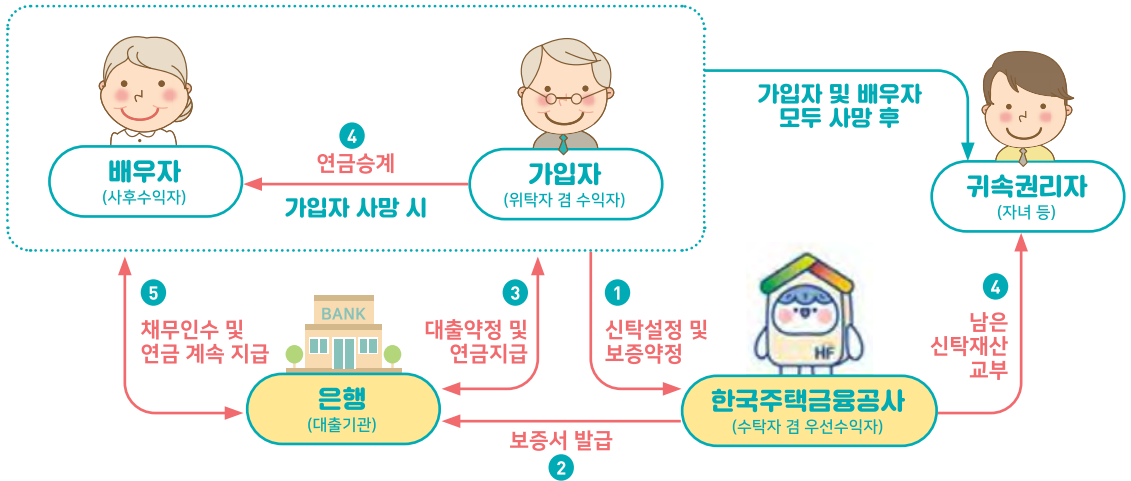


그림-3 신탁방식 주택연금 구조도 출처 : 한국주택금융공사

주택연금 수요 착시 : 단기 주택가격 변동과 중장기 주택가격변동 괴리

주택연금 가입 및 유지의 주요 결정요인 중 하나는 주택가격에 대한 기대이다. 주택가격이 급등했던 2020~2021년 주택연금 중도해지율은 장기 평균 중도해지율을 상회하며 주택가격이 급락한 2022년 중도해지율은 장기 평균을 하회한다. 주택연금의 월지급금은 가입시점 담보주택의 가치와 기대여명 및 장기 주택가격상승률에 따라 결

정되며, 가입이후 단기 주택가격 변동에 따른 조정은 없다.

주택경기 호황기 가입자들의 기대주택가격 상승률은 장기 주택가격 상승률보다 높아져 주택연금 가입 유인을 감소시키고, 주택연금 이용자의 기대효용은 가입시점보다 감소하여 주택연금을 유지할 유인이 감소된다. 이에 2017년 이후 주택연금 가입자 상승세 둔화는 고령층의 주택가격에 대한 기대 변화와 무관하지 않으며 단기적 정체일 가능성을 배제할 수 없다.

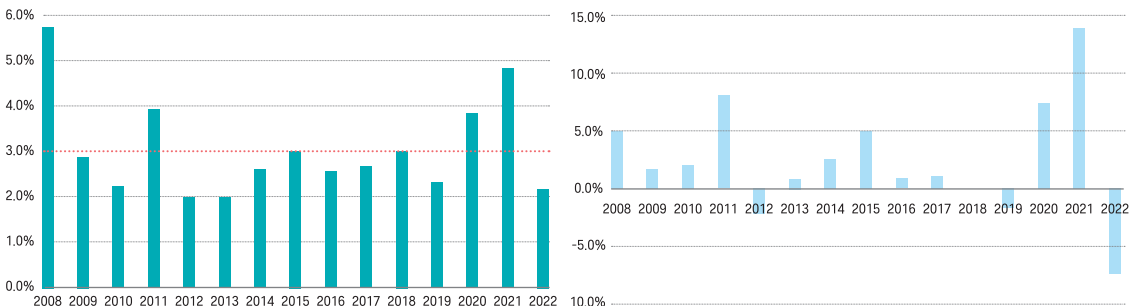


그림-4 연도별 주택연금 중도해지율과 아파트 매매 연간 주택가격 상승률 자료 : 한국주택금융공사(좌) / 한국부동산원(우)

베이비부머세대의 실질 은퇴 연령시기 도달과 고령층 특화 주거서비스 플랫폼으로 진화 가능성...

주택연금 가입자 중 연령별 분포를 보면 70세 이상 가입자의 비중이 60%에 달한다(2024년 1월 기준, 누계). 한국은 연금소득에 의한 노후소득 보장이 미흡하며 고령층 소득구성에 있어 근로·사업소득의 비중이 절대적으로 높다. 고령층의 본격적인 소득 절벽은 실질은퇴 연령에 도달하여 근로·사업소득이 급감하는 시점이다. 따라서 주택연금의 주된 잠재수요층은 근로·사업소득의 대체소득원으로 주택연금의 효용이 커지는 실질 은퇴 연령에 도달한 고령층이다.

베이비부머 세대의 시작인 1955년생의 만나는 69세로 아직 평균 실질 은퇴연령에 도달하지 않았다. 베이비부머 세대의 고령화에 따른 잠재 주택연금 수요가구의 증가가 주택연금 성장의 동력이 될 수 있음을 고려할 때, 주택연금의 본격적 팽창기는 아직 도래하지 않았다. 베이비부머세대가 70대를 구성하는 2025년에서 2032년 주택연금 운영의 전환점이 될 수 있다.

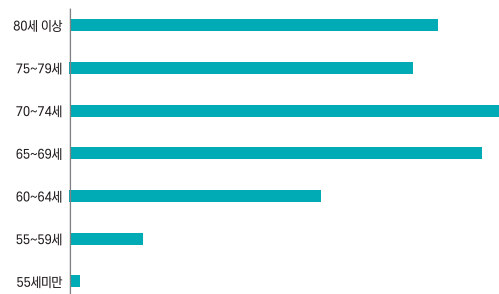


그림-8 주택연금 연령대별 가입자 비중 출처 : 한국주택금융공사

소득보장 강화와 더불어 주택연금이 고령층을 위한 주요 정책수단으로 주목받는 이유는 거주주택을 기반으로 운용되는 제도이기 때문에 주거정책과 연계 가능성이 높다는 점이다. 주택연금 활성화를 통한 다층노후소득 보장체계를 구축함에 있어서도 제도간 연계 및 홍보채널의 공유 등이 강조되었다. 주택연금과 주거정책이 연계될 경우 주택연금을 매개로 고령층 특화 주거서비스 플랫폼으로 확장을 기대할 수 있다.

주택연금 도입 초기부터 중장기적으로 주택연금 수요자가 증가하고 가입주택이 축적될 경우 공공임대와 연계 가능성이 논의된바 있다. 2019년 시작된 토지주택공사의 연금형 희망나눔주택은 고령층이 주택을 매각하고 매각 주택을 한국토지공사가 재건축 및 리모델링 후 공공임대로 공급하는 사업으로 연금 소득 창출과 공공임대주택 확보를 연계한 시범적 모델이다.

아직 가시화된 고령층 주거와 직접 연계된 주택연금 관련 정책은 없지만 주택연금을 매개로 한 정책의 확장 가능성은 지속적으로 고민되고 있다. 지금까지 주택연금은 다운사이징이나, 임차 등 시장을 통해 주택을 활용하여 소득 창출할 수 있는

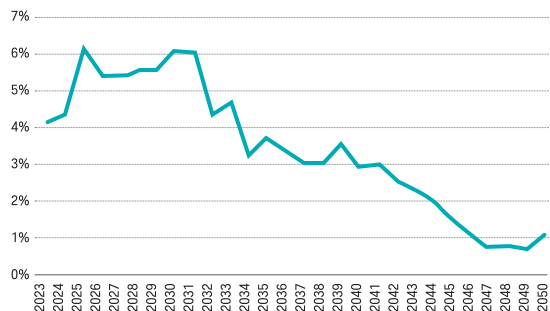


그림-9 70세 이상 인구 증가율 출처 : 통계청 장래인구추계(2023.12 공표)

경우를 배제하고 실거주 고령가구를 대상으로 운영되었다. 이에 주민등록을 이전하거나 병원 및 요양소 입소 등 예외적인 경우를 제외하고 1년 이상 거주하지 않을 경우 주택연금 종료되었다.

올 4월 금융위원회는 주택연금 활성화 간담회를 통해 가입자가 실버타운으로 이주시에 연금을 계속 수령할 수 있도록 제도를 개선할 것을 발표한바 있다. 이는 실거주 관련 요건을 완화하는 것으로 향후 에이징(Aging)에 따른 주거방식의 다양성을 반영하여 주택연금 활용 가능성을 높이 고자 하는 시도로 향후 이와 관련 요구는 지속될 가능성이 있다.

주택연금은 도입 17년이 경과하였지만 아직 잠재가능성이 더 큰 제도이다. 주택연금을 매개로 고령층 지원정책의 확장은 오랜 화두였지만 현 가입자 수준에서는 심화된 논의가 이어지기 어려운 구조였다. 고령층 소득보장 수단으로 주택연금의 효용은 이미 많은 논의가 이루어졌다. 고령 친화적 주택으로 개조, 주택연금과 하우스웨어링 연계, 계약 종료 시점 주택의 활용방안 검토 등 주택 연금을 금융서비스에 국한시키지 않고 확장적으로 운용할 가능성에 대해서도 논의를 시작할 때이다. ●●

참고문헌

- 김성아,이태진,최준영, "주택연금의 노후 빈곤 완화 효과", 한국보건사회연구원 연구보고서 21-01
- 고재현(2022) "다중노후소득보장체계와 주택연금", 주택금융리서치 통권 제27호
- 재정부(06.2.16), "역모기지 활성화 방안"
- 저출산·고령사회위원회, 제 1차 저출산·고령사회 기본계획(2006-2010)
- 전명목(2021) "노후소득 형성을 위한 조세지원정책: 주택연금 중심으로", 한국조세연구원 연구보고서 21-09
- 통계청(2023.10.26), "2016~2021년 연금통계 개발결과"-통계등록부 중심, 모든 연금데이터 연계한 연금통계 최초 개발-

리포트 Report

현장탐방

전문가 인터뷰

정보코너





현장탐방

LH의 고령친화도시 개발 추진방향

새로운 CCRC 모형 ‘골드시티’는 시니어타운이 아니다?!

한국형 시니어 주거공동체 모델과 사례

‘굿네이버스 시니어 주거공동체’ 사례를 중심으로

한국형 시니어하우징의 ‘현실적 미래’를 꿈꾸는 케어닥

전문가 인터뷰

건국대학교 부동산학과 유선종 교수

정보코너

트렌드키워드

Insight 추천도서



김덕수

한국토지주택공사
국토도시본부
신도시사업1처
차장

초고령사회 진입

- 우리나라의 65세 이상 고령인구 비중이 급격하게 증가하고 있으며, 2025년에는 고령인구 비율이 20% 초과인 ‘초고령사회’에 진입할 것으로 전망된다. 기존의 도시개발 방식으로 공급된 주택들은 이러한 급증하는 고령화 추세와 고령자의 니즈(needs)에 대응하지 못하고 있으며, 이는 고령자의 낮은 만족감, 삶의 질로 이어지고 있다. 최근에는 이러한 고령자 문제에 대응하는 방법의 하나로, 고령친화적 지역사회 및 주거환경을 구축해야 한다는 공감대가 형성되고 있으며, 고령자의 특성과 생활패턴을 고려한 도시 인프라 및 공간계획이 요구되고 있다.

고령친화도시

고령친화도시(Age-Friendly Cities)는 고령자를 포함하는 모든 세대와 다양한 계층을 포용하는 도시로, 기존의 성장사회 속에서 구축되어 온 개발중심 도시공간의 한계점을 개선함과 동시에 고령자가 주도적으로 삶을 영위할 수 있는 고령친화적 도시환경을 조성함으로써 실현이 가능하다.

연도	2000	2010	2020	2025	2030	2040	2050	2060	2070
고령화율(%)	7.2	10.8	15.7	20.3	25.3	34.3	40.1	44.2	47.5

표-1 총 인구 대비 고령인구 비율 변화 추이 자료: 통계청(2024), 통계청 장래인구추계

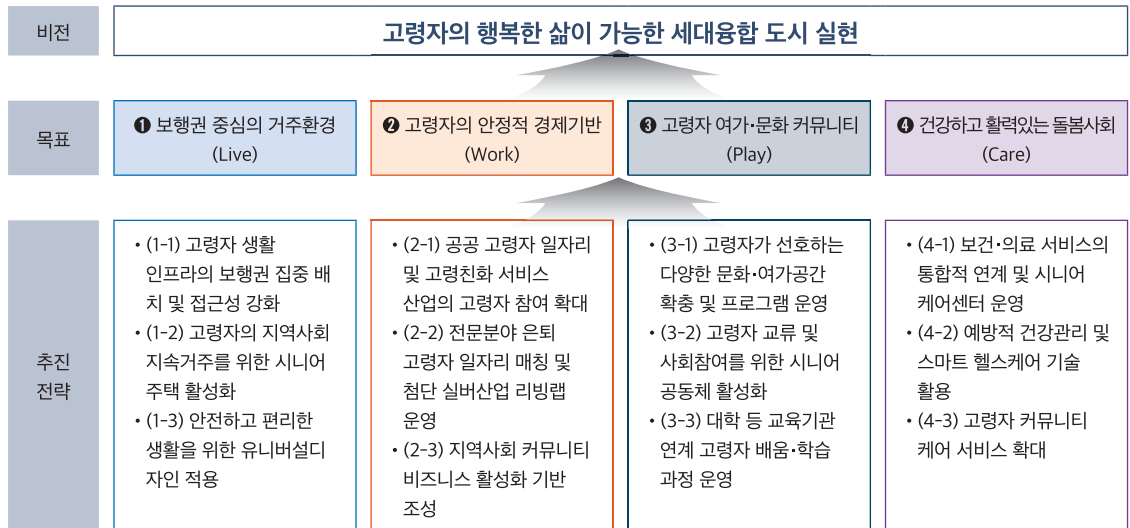


그림-1 고령친화도시 비전, 목표, 추진전략 출처 : LH(2023)

고령친화도시는 고령자의 행복한 삶을 가장 중요한 가치로 하며, 고령자를 포함한 모든 세대가 융합된 미래지향적 도시를 의미한다. 고령자의 행복한 삶은 신체적 특성을 고려한 물리적 거주환경, 삶의 질 및 만족도를 높여주는 문화 향유와 여가활동 커뮤니티, 청장년층에 대한 의존도를 낮추고 지역사회에서 안정적이고 주도적으로 활동할 수 있는 경제적 기반, 그리고 건강유지와 안심하고 노후를 보낼 수 있는 돌봄사회 등을 필요로 한다.

전국적 저출생 지속과 기대수명 증가로 초고령사회가 가속화되고 있는 상황에서 고령자의 생활상 및 물리적·경제적·사회적 수요를 고려하여 고령친화도시의 비전과 목표를 설정하였다.

고령친화도시 모델 구상

고령자가 보행을 중심으로 안전하고 편리하게 일상생활을 영위하는 공간적 범위로 반경 300~500m 정도의 보행일상권을 설정하였다. 보행일상권을 중심으로 고령친화 인프라를 확충하고, 시니어주택 등 다양한 주거공간을 조성하여 고령자가 지역사회에 계속 거주하는 AIP(Aging In Place)를 실현하였다. 고령친화도시의 필수 인프라와 고령자가 요구하는 서비스를 고려, 복합커뮤니티 시설인 시니어플라자(Senior Plaza)를 조성하여 보행일상권 활성화의 거점이 되도록 하였고, 일상생활에서 필요한 인프라(서비스), 시니어주택, 공원, 공공시설,



그림-2 고령친화도시 기본모델 구상(예시) 출처 : LH(2023)

학교, 근린상가, 의료시설 등을 보행일상권에 집중적으로 배치하였다. 또한 보행로 및 공원으로 보행일상권 전체를 연결하고, 보행로, 공원, 공공시설 등에 고령친화 유니버설 디자인(Universal Design⁰¹)을 적극적으로 적용하였다.

시범사업 추진

정부는 ‘수도권 주택공급 확대방안’에 따라 3기 신도시 6개 지구 개발을 추진 중에 있으며, 1기·2기 신도시에서 나타난 문제점을 개선하고 수도권 주민의 주거안정을 실현하기 위하여 ①광역교통 확충 ②양질의 주택 공급 ③자족기능 강화 ④국공립유치원 확충 ⑤창의적인 도시경관 조성 ⑥스마트한 미래도시 조성 등의 개발방향을 설정하였다.

그러나, 초고령사회 진입이 가속화되고 있는 상황에서 수도권 3기 신도시를 ‘모든 세대가 함께 행복한 삶을 영위하는 도시’로 조성하기 위하여, 기존의 조성 방향에 ‘세대융합도시 조성’을 추가하였다.

01 연령, 신체, 능력에 상관없이 모든 사람들이 최대한 접근가능하고 이해할 수 있으며 사용할 수 있는 환경의 디자인과 구성으로, 환경, 건물, 제품, 서비스 등은 이를 이용하고자 하는 모든 사람들의 욕구를 충족시킬 수 있는 디자인



그림-3 고령친화도시 기본모델 구상(예시) 출처 : LH(2023)

추진 중인 수도권 신도시 지역 중 가상의 대상지역에 고령친화도시 기본방향 및 실행방안을 구체화하여 시범단지를 구상하였다. 시니어주택 조성(주택의 다양성 확보), 고령친화 커뮤니티인 시니어플라자 확충(케어센터, 커뮤니티센터, 배움학습센터, 일자리센터), 유니버설디자인 적용, 충분한 공원녹지 확보, 선형공원 조성 및 보행로 연결, 보행중심의 접근성 향상 등을 적용하여 보행일상권을 설정하였다. 보행일상권 구상의 핵심요소로 시니어주택과 복합커뮤니티 플랫폼을 조성하고 주요시설을 연계하여 집중배치 하였다.

복합커뮤니티 플랫폼은 기존 생활SOC 계획을 확대·통합하여 조성하고, 보행일상권 모든 주민에 대한 생활지원 서비스의 종합적 허브기능을 담당한다. 고령자의 건강유지를 위한 산책수요가 높음을 고려하여, 보행로는 가급적 순환형으로 연결하고 벤치, 테이블 등의 휴게시설을 충분히 설치하였다. 버스정류장은 가급적 보행일상권 전역에서 300m 이내 접근 가능하도록 배치하며, 시니어주택, 시니어플라자, 공원, 체육시설, 공공시설 등과 연계될 수 있도록 인접하여 계획하였다. 고령자 이용이 많은 횡단보도는 경고 및 안전시설 설치, 턱 낮춤 방식 적용, 고원식 횡단보도 설치, 포장 재질의 변화 등을 통하여 고령자의 안전한 연속적 보행이 이루어질 수 있도록 하며, 차량 진입구역 등 보행자와 차량이 교차하는 구역은 고령자 보행에 장애가 되지 않도록 설치하였다.



그림-4 고령친화도시 보행일상권 시범단지 구상(예시) 출처 : LH(2023)

시니어주택 사업모델 (Golden Town)

시니어 주택은 건강상태가 양호한 액티브시니어의 수용에 대응하여, 헬스케어(건강관리) 서비스, 식사 및 가사지원 서비스, 고령친화 디자인 등이 적용된 공공임대주택으로 기존의 노인복지주택, 고령자복지주택과 차별화된 중소득층 대상의 新모델이다.

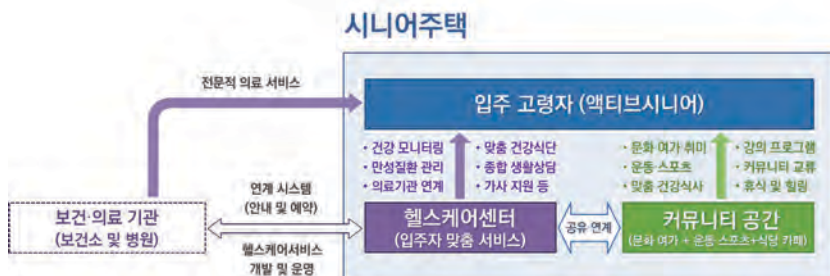


그림-5 시니어주택 구성 및 서비스 운영 출처 : LH(2023)



그림-6 시니어주택(Golden Town) 조성계획안(예시) 출처 : LH(2023)

3기 신도시 지역중 개발방향, 서울 강남과의 접근성이 양호한 하남교산지구를 사례로 시니어주택 건설을 검토하였다. 주택유형은 부부가구, 1인가구의 수요를 고려하여 전용면적 59.0㎡(25평형)와 전용면적 41.0㎡(17평형)으로 구성하며, 단지내 헬스케어센터, 식당 및 카페, 피트니스센터 등 커뮤니티시설을 확충하는 것으로 계획하였다. 입주 초기에 건설비에 상당하는 입주보증금(3.5억~2.5억)을 납부하고, 매월 헬스케어서비스, 식사, 가사도움서비스, 관리비 등을 포함하여 생활서비스 이용비용을 지불한다.

제도개선

고령친화적인 도시 실현을 위해서는 개별시설 차원에 머무르던 고령자 지원 공간의 범위를 도시 차원으로 확장하여 종합적으로 대응할 수 있도록 도시 및 주택개발 관련 법을 정비할 필요가 있다.

이를 위해, 고령자의 삶의 질 향상을 위해서는 고령자의 행동 특성을 고려한 생활권 설정이 필요하며, 이와 관련한 도시개발 관련 법·제도를 정비하고 관련 규정들을 마련해야 한다. 세부적으로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및

「도시개발법」 등에 포함된 기반시설에 고령친화 요소·인프라를 필수시설로 확대 적용하는 방안을 검토하고, 제도적 사각지대에 있는 중위층 고령자의 안정적 주거지원을 위해 고령자를 위한 임대주택 공급 비율 확대와 입주자격 요건 완화에 대한 검토가 필요하다.

또한, 고령친화도시의 구심점이 되는 시니어플라자(시니어 일자리센터, 시니어 배움학습 센터, 커뮤니티 활동 지원, 시니어 케어센터 등)의 설치 및 관리가 권고될 수 있도록 관련 시설들을 도시·군계획시설에 포함하고, 지구단위계획상 결정할 수 있는 시설 목록에 명시할 필요가 있는데, 새로운 시설을 추가하는 방법과 기존 목록상의 세부 항목인 사회복지시설 등에 포함하는 방안을 고려해 볼 수 있다. ●●

참고문헌

- 고령친화 도시개발 추진전략 및 사업 추진방안 수립(2023, 한국토지주택공사)



김영국

SH서울주택도시공사

도시연구원

주택정책 및 도시환경디자인

책임연구원

새로운 CCRC 모형 ‘골드시티’는 시니어타운이 아니다?!

- 몇 년째 기록을 경신 중인 ‘초저출산’과 가장 큰 인구집단 ‘베이비부머의 고령화’ 등 인구구조 변화는 ‘생산인구 감소’와 ‘지방소멸’이라는 국가·사회적 위기상황으로 전개되고 있다. 또 평균수명이 90세를 돌파하여¹ ‘백세시대’가 현실이 되었으나 주된 직장에서 은퇴 시기는 평균 49세로² 중장년계층의 퇴직 후 긴 여생을 지원할 수 있는 정책의 필요성이 커지고 있다. 중장년을 포함하는 시니어계층의 정주환경과 돌봄 지원이라 중요 과제와 함께 고령화가 더욱 심각한 지방의 쇠퇴, 지역 간 격차를 해소할 수 있는 대안으로 CCRC(Continuing Care Retirement Community 연속 보호체계형 은퇴자 커뮤니티)의 개념을 도입한 지방형 은퇴주거단지가 주목을 받고 있다.

국토부가 추진 중인 ‘지역활력타운사업’³을 비롯하여 인구감소지역에 생활기반시설 등을 갖춘 은퇴주거단지를 계획하여 도시 은퇴자가 보다 저렴한 주거비용으로 풍요로운 노후를 즐길 수 있도록 하고 지방에는 일자리 창출, 인구유입으로 인한 활력 제고를 기대하는 것이다.

01 2024년 보험개발원이 발표한 경험생명표에 의하면 65세 기대여명은 남자 23.7년, 여자 27.1년으로 평균수명이 남성 86.3세, 여성은 90.7세로 나타났다(조선일보, 2024.01.08.)

02 우리나라의 평균 퇴직연령은 49.3세이며 주된 직장에서 비자발적 퇴직이 주를 이루며 이후 20년이상 경제활동을 지속하게 되어 실질적인 은퇴연령은 72.3세로 OECD 국가 중 가장 오랜기간 경제활동을 하는 것으로 나타났다(통계청, 2022)

03 국토부 등 8개 중앙부처 주관으로 지방이주를 희망하는 은퇴자, 귀농귀촌 청년들의 안정적 정착을 지원하기위한 공모사업을 추진함. 사업내용은 주거, 서비스, 일자리를 포함. (www.rdis.or.kr)

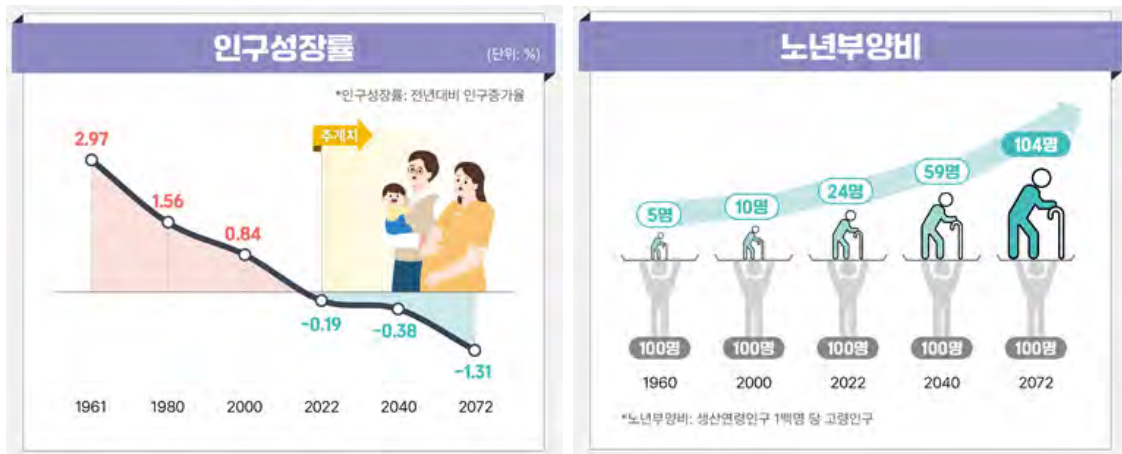


그림-1 장래인구추계: 2022~2072년 출처: 통계청, 2023.12.14.

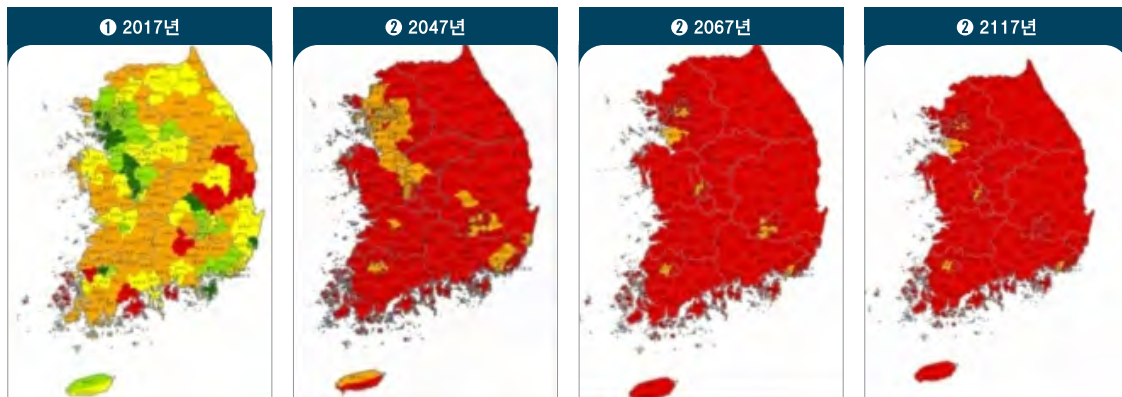


그림-2 시군구별 장래 소멸위험지역 분석 출처: 감사원, 2021

이와 관련하여 서울시와 서울주택도시공사는 서울의 주거문제와 지방의 정주여건 개선을 위해 서울-지방상생형 ‘골드시티’ 추진을 발표하였다.(2023.11.8.) 서울시와 강원도는 업무협약을 맺고 삼척시를 시범사업 대상지로 선정하였으며 현재 서울주택도시공사와 삼척시, 강원공사가 참여하여 실무협의체 구성, 기본구상 용역 등을 추진하고 있다.

‘골드시티’는 인생2막을 보다 여유롭게 살고 싶은 서울시민을 대상으로 지방에 주거와 일자리, 의료, 문화와 여가활동이 가능한 신도시를 건설하고 지방이주를 희망하는 주택보유 은퇴자에게 주택연금 등과 연계한 생활비를 지급하는 대신 이들의 주택은 청년과 신혼부부에게 재공급하는 ‘순환주택사업’이다.

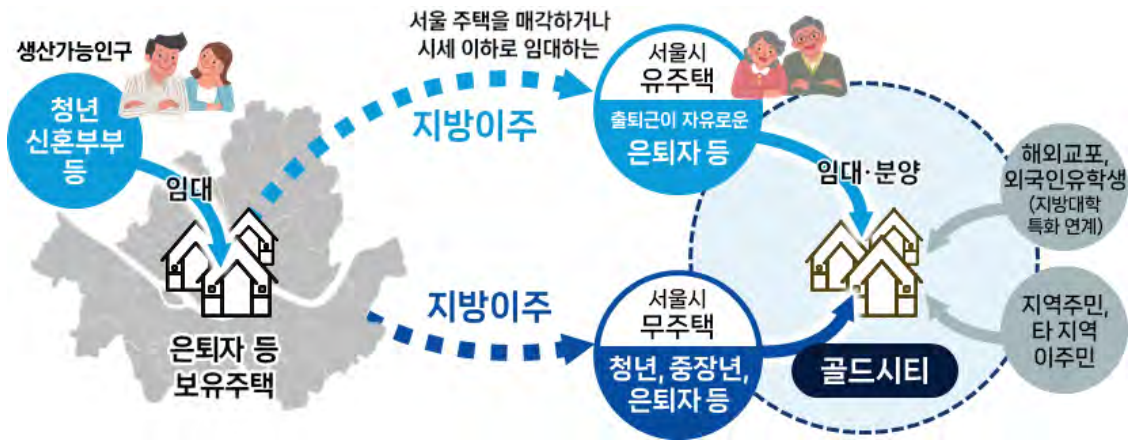


그림-3 서울-지방상생형 순환주택사업 '골드시티' 추진전략

‘골드시티’는 은퇴자를 주 대상으로 하고 여가와 의료지원, 생활편의시설 등을 갖춘 주거복합단지로 개발된다는 측면에서 ‘한국형 CCRC’라고 할 수 있다.

CCRC는 건강할 때부터 병간호가 필요할 때까지 지속적인 케어가 가능한 은퇴커뮤니티로 미국의 선시티가 원조격이다. 애리조나주의 선시티는 55세이상 액티브 시니어를 대상으로 독립된 도시의 기능을 제공한다.⁴ 연금제도가 잘 갖추어진 반면 공적의료시스템이 취약한 미국에서 생애주기별 의료서비스를 제공하는 CCRC는 시니어주거 대안으로 자리를 잡았다.



그림-4 미국, 애리조나 선시티 출처 : <https://suncityaz.org>

04 '애리조나 선시티'는 1978년에 개관, 38km2의 부지에 2만 6천세대, 4만여명이 거주하고 있고 11개의 골프장, 7개의 레크레이션 센터, 19개의 쇼핑몰, 530여개의 병상을 갖춘 종합병원을 갖추고 있다. (<https://suncityaz.org>)

‘일자리’와 ‘사람의 선순환’, 이를 지원하는 ‘지역’의 활성화

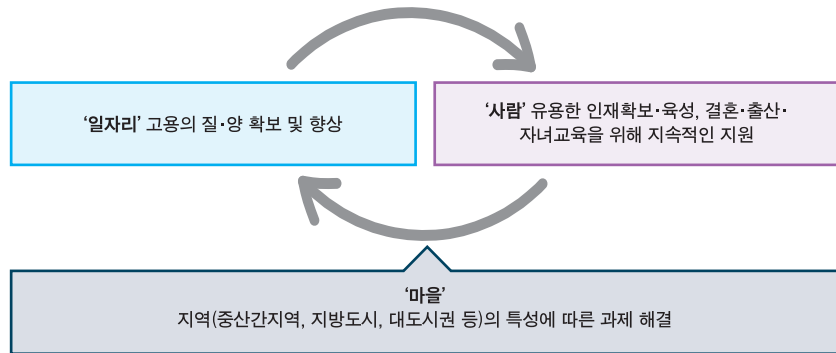


그림-5 일본 지방창생전략 출처: 감사원, 2021

일본판 CCRC로 불리는 ‘평생활약마을’은 관주도의 정책이라는 측면에서 미국과는 차이가 있으며 도시 은퇴자의 지방이주를 통해 지방의 인구감소를 막고 새로운 고용을 창출하는 등 효과를 기대하는 ‘지방창생 전략’이라는 점에서 골드시티와 추진배경이 유사하다.

일본정부는 ‘평생활약마을 가이드라인’을 수립하여 지방이주를 희망하는 중장년층의 사회활동을 적극적으로 장려하고 지자체가 입주자의 건강증진과 지역사회에서 활약 등이 가능한 환경을 조성할 수 있도록 지원한다. 도시 은퇴자 뿐 아니라 지역사회, 구성원의 자녀, 젊은 계층 등 다세대와 교류하는 개방적 커뮤니티가 기본 모델이며 입주자가 주체적으로 참여하는 운영시스템이 특징이다.

‘골드시티’는 기존 실버타운, 소개한 미국이나 일본의 CCRC와 어떤 차이점이 있을까?

첫째, 골드시티는 현재 시니어 주거시장에서 소외된 ‘차상위층~중위소득, 중장년’을 주 타겟으로 선정하였다. 이들은 은퇴 후 ‘건강’을 지키면서 ‘여가’를 즐기는 라이프스타일을 지향한다. 또 ‘경제활동’에 대한 강한 의지를 가지고 있으며 사회구성원으로서 ‘커뮤니티’ 내에서 활기차게 살아가는 것을 중요한 가치로 여긴다. ‘우수한 자연환경’, ‘교통 접근성(KTX)’을 은퇴거주지의 중요한 입지요건으로 꼽고 있고 정주를 위한 중요한 요건은 ‘저렴한 생활비’와 ‘요양병원’까지 이어지는 의료시스템이었다.⁵ 골드시티는 이러한 수요특성을 사업모델로 전개하고자 한다.

재산 분류	소득분위 9-10분위		[새로운 시니어 주거 시장]	민간 노인복지주택 (실버타운)
	소득분위 7-8분위		① 건강상태가 양호한 차상위층~중상층 ② 일상생활 돌봄이 필요한 차상위층~중상층 ③ 일상생활 돌봄이 필요한 상위소득계층	
	소득분위 5-6분위	노인요양시설		골드시티 주 타겟층
	소득분위 3-4분위		노인요양시설(실비, 무료)	
	소득분위 1-2분위		노인공동생활가정	공공 노인복지주택
		완전의존 (Nursing Living)	반의존 (Assisted Living)	완전자립 (Independent Living)

건강수준

그림-6 소득·건강수준별 시니어주거시장 현황과 골드시티 주 타겟층

두 번째, 일반적인 CCRC가 시니어만의 폐쇄적인 커뮤니티라면 골드시티는 5도2촌의 삶을 희망하는 도시민과 위케이션이 가능한 직장인 등 '생활인구'⁶를 대상에 포함하여 '누구나 살고 싶은 인생2막 주거단지'를 조성한다는 계획이다. 거주민이 서울에 준하는 편리한 생활을 누릴 수 있도록 기본적인 편의시설을 갖추는 것은 물론 지역 브랜드로 자리 잡을 수 있는 콘텐츠를 도입하여 청·장년층 인구 유입과 지역 활성화에 기여하고자 한다.

골드시티는 시설중심의 은퇴주거개발사업에 머물지 않고 거주자의 '제2의 인생'을 지원하는 '라이프스타일 케어(Lifestyle Care) 사업'으로 추진되는 점이 가장 큰 차이점이다. 부동산중심의 자산구성으로 노후자금이 부족한 타겟층의 경제적 특성을 고려하여 소유한 부동산 자산을 SH공사에 매각하거나 신탁 또는 임대하는 방식으로 주택연금 또는 임대료 등의 생활비를 받을 수 있는 옵션을 제공한다. 또 의미있는 활동을 하면서 사회구성원의 일원으로서 자신의 정체성을 확인하기를 희망하는 이들의 요구가 실현될 수 있도록 지역산업과 연계한 일자리와 평생교육 프로그램을 지원할 예정이다.

백세시대, '은퇴 후 긴 여생을 누구와, 어디서, 어떻게 살아야 할 것인가?'의 문제는 더 이상 개인의 문제가 아니라 국가나 사회적 시스템으로 해결해야 할 과제가 되었다. 생애주기별 맞춤형 지원과 돌봄체계로서 CCRC의 효용성이 부각되고

06 2022년 행정안전부는 '인구감소지역 특별법'을 제정하면서 일본의 '관계인구'와 유사한 개념인 '생활인구' 개념을 도입하여 새로운 인구관리 정책을 추진하기 시작함 (LHR, 2024)

구 분	세부 내용
매각형	• 서울 기존 소유 주택을 SH에 매각, 매각대금은 연금형태로 분할 수령 • 골드시티 주택을 분양받고 주택연금 가입시 추가 생활비 확보 가능
신탁형	• 서울 기존 소유 주택 신탁(HF) 후 연금 수령 및 임대료 수령 (SH가 설정한 시세 이하 임대 등 조건 수용 전제)
임대형	• 서울 기존 소유 주택 보유 및 임대료 수령(SH에 임대)

표-1 골드시티 입주예정자 보유주택 유동화방안

있고 중·장년의 사회활동 요구와 지방소멸 문제를 함께 해결하고자 하는 ‘골드시티’ 추진에 힘이 실리는 상황이다. 새로운 CCRC 모형, 골드시티의 성공적인 추진과 전국적인 확산을 위해 정부기관과 제도개선을 검토하고 있고 수요 파악을 위한 연구가 진행되고 있다. 현재는 공공주도의 서울-지방 상생사업으로 큰 밑그림을 그리는 단계이다.

다음으로는 지역현장을 고려한 세부 목표와 실행전략 수립이 필요하다.

즉, 사업 대상지의 자원을 파악하고 지역주민을 포함한 거주 대상자의 요구를 바탕으로 맞춤형 콘텐츠 발굴과 지원 프로그램이 기획되어야 하며 민·관·공 협력체계가 요구된다. 많은 지방 은퇴주거단지 계획이 실패로 돌아간 원인은 귀촌을 희망하는 수요와 지역 특성이 조화를 이루지 못하거나 운영인력 확보 등 지속적인 운영·관리 계획이 부재했기 때문임을 염두에 둘 필요가 있다.

‘골드시티’가 어떤 사업이며 나에게 어떤 혜택이 주어지는지? 서울시민과 지역주민이 이해하고 공감할 수 있도록 브랜딩과 홍보를 통해 명확한 메시지를 전달하는 것도 중요하다. 초고령 사회, 천팔백만 베이비부머에게 희망적인 라이프스타일을 제안하고 지방의 매력을 창출하여 알리는 커뮤니케이션(브랜딩) 전략의 필요성을 강조하고 싶다. 골드시티가 기존의 CCRC를 뛰어넘는 성공적인 사업모델로 자리잡기를 기대한다. ●●

참고문헌

- 생활인구의 인구감소 대체효과 및 정책대응 이슈. LHRI Focus vol 27. 이삼수. 2024
- 장래인구추계(2022-2027). 통계청. 2023
- 지역거점형 은퇴주거단지 사업모델 계획 연구. SH연구원. 김영국. 2022
- 인구감소대응 실태보고서. 감사원. 2021
- ‘서울-강원도-삼척시-SH공사-강원공사골드시티 추진’. MOU. 파이낸셜신문. 2023.11.8.
- ‘SH 골드시티 사업 전국단위 사업으로 확장한다. 머니투데이. 2024.3.21
- ‘尹, 대도시 은퇴자, 인구감소지역 이주단지 조성 등 강구하라’. 헤럴드경제. 2024.3.5



박소정

워싱턴 대학교 세인트루이스
사회복지학과 교수,
에이징 투게더 대표,
굿네이버스 미래재단 자문위원

시니어 주거 공동체

한국형 시니어 주거공동체 모델과 사례

‘굿네이버스 시니어 주거공동체’ 사례를 중심으로

- 대부분의 노인이 원하는 정주 욕구(Aging in Place: 지역사회에서 계속 거주하고자 하는 욕구, 이하 AIP로 통칭)를 위해서는 나이가 들고 건강 수준이 나빠지더라도 최대한 독립적으로 일상생활을 영위할 수 있도록 욕구에 맞는 적절한 서비스가 연계되어야 하며, 지역사회와 단절되지 않도록 사회 활동 참여 등을 통해 사회적인 교류도 이어져야 한다.

우리나라의 경우 고소득층 위주의 유료 노인복지주택과 저소득층 위주의 양로시설 및 노인공동생활가정으로 양분되어 중간 소득 계층을 위한 노인주거시설이 매우 부족한 상황이다. 기존의 노인복지주택은 대부분 독립생활과 공동 생활공간을 겸비하고, 일상생활지원, 문화여가, 건강 증진, 건강관리 및 간호 기능을 제공하는 복합주거 형태로 구성되어 있다. 노인복지주택 내에서 운영하는 모형에서는 엄청난 규모의 인적, 물적 자원이 필요하고, 운영관리 비용은 해당 기능의 서비스를 직접적으로 이용하지 않는 입주자들도 부담하게 된다. 또한 입주노인의 고령화에 따라 요양·돌봄 기능까지 추가해야 하는 상황에 이르렀다. 독립생활이 가능한 건강 수준과 일정한 소득, 사회참여의 높은 욕구를 가진 액티브 시니어의 특징을 고려할 때 대규모 시설 중심의 서비스 집약형 접근을 탈피할 필요가 있다.

본 원고에서는 우리나라에서 진행되거나 추진중인 시니어 주거모델 중, 비영리 단체인 굿네이버스에서 2025년까지 경기도 신도시 일원에 조성을 완료로 추진 중인 굿네이버스 시니어 주거공동체를 소개하고, 한국형 시니어 주거공동체의 모델에 대한 시사점을 논해보고자 한다.

굿네이버스 미래재단¹ 시니어 주거 공동체

굿네이버스 시니어 주거 공동체는 활동적이고 건강한 장·노년을 주요 입주 대상으로 계획하기 때문에 기존 노인복지주택에서 강조되어오던 보건 및 돌봄 서비스는 필요에 따라 유동적으로 운영하고, 개인의 라이프 스타일을 고려한 사회 활동, 입주민의 공동체성에 기반한 자원봉사 등 지역사회 공헌 활동을 강조하는 새로운 주거모델이다. 이러한 모델은 기존 우리나라 노인 주거영역에서 찾아볼 수 없는 혁신적이며 선도적인 유형에 해당한다.



그림-1 굿네이버스 시니어 주거공동체 조감도

01 굿네이버스 미래재단은 초고령 사회를 대비해 건강하고 가치있는 노년의 삶을 영위할 수 있도록 쾌적한 주거와 여가를 위한 전문적인 복지사업을 추진하고 시니어 활동과 서비스 분야를 연구하기 위해 굿네이버스가 설립한 시니어 서비스 전문기관이다.

시니어 주거 공동체의 개념적 모형

굿네이버스의 시니어서비스전담기관으로 출발한 굿네이버스 미래재단은 노인복지주택의 개발 및 운영을 계획하고 있다. 이를 위해 2차례에 걸쳐 입지조건, 구성요소, 선호 주거형태, 서비스 전반에 대한 주거복지육구 연구를 수행했다. [표 1]은 국내외 지역사회 기반 공동체 주거모델 검토를 통해 도출한 8가지의 분류기준에 따른 기존 모델들의 실증 기준들을 굿네이버스 시니어 주거공동체 모델에 적용한 것이다. 굿네이버스 시니어 주거공동체 모델은 ①독립 주거 1개 동으로 구성, ②은퇴 전후 장·노년을 유인하는 액티브 시니어 주거모델, ③입주시 독립생활이 가능, ④굿네이버스가 주도적으로 개발·운영하는 과정에 입주민의 적극적인 참여가 반영되는 공동체 모델, ⑤운영비용은 입주민이 보증금과 생활비를 100% 부담, ⑥일반적인 아파트와 같이 독립적인 공간과 다양한 프로그램이 진행되고 공동으로 식사할 수 있는 공유공간 구비, ⑦독립생활 지원주택이므로 의료·돌봄 서비스 중심의 모델이 아닌 건강 예방·관리 중심 모델, ⑧공동체성 활성화를 위해 지역사회 자원이 연계되며 입주민의 자원봉사 등 공동체 활동을 주요 특징으로 하는 모델로 정의 할 수 있다.

분류기준 범위	지역사회 기반 노인주거 모델	굿네이버스 시니어 주거공동체 모델
주거 단위	마을 또는 지역 ~ 단지 또는 동	독립 주거 1개 동
주요 입주민(연령)	세대 공유 vs. 노인 전용	은퇴 전후 장·노년(액티브 시니어)
주요 입주민 (건강 및 기능 수준)	독립 생활 가능 ~ 장기 요양 대상	독립 생활이 가능한 사람
개발/운영 주체	입주민 자치 ~ 외부 개발 및 운영	재단 개발 및 운영 + 입주민 참여 (프로그램 및 서비스 개발; 공동체 활동 및 운영)
입주 비용	100% 입주민 부담 ~ 공공 부담	입주민 보증금 + 월세 + 부가서비스 비용
공유공간의 중요성	공유공간 중심	개인 주거 공간 + 공유공간
건강, 돌봄, 의료서비스 제공 및 연계	건강/돌봄/의료서비스 제공/연계	건강 체크/예방 중심
공동체성 강조	공동체성 강조	지역사회와 연계한, 지역사회 공헌을 위한 공동체 활동

표-1 굿네이버스 시니어 주거공동체 개념화

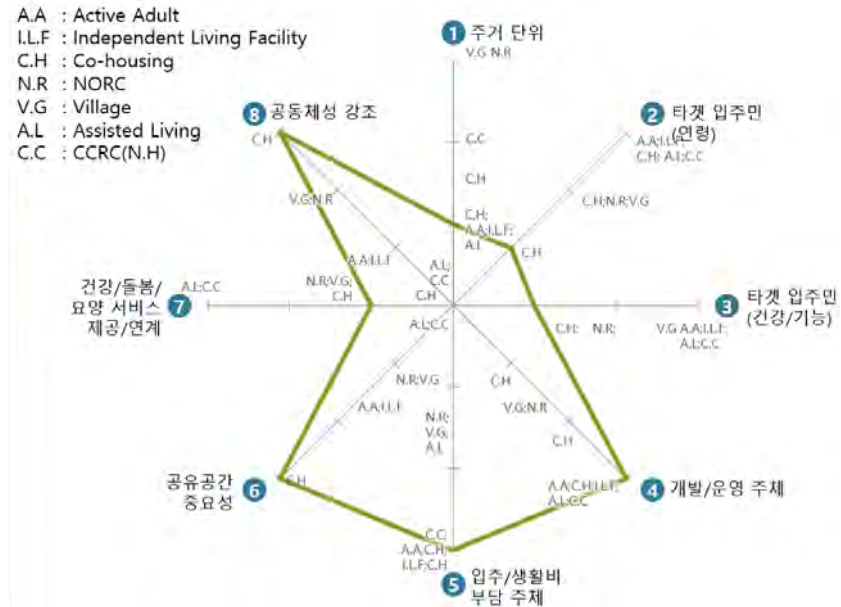


그림-2 굿네이버스 시니어 주거공동체 모델의 위치

[그림 2]는 기존 해외 노인 주거모델들과 비교했을 때 굿네이버스 시니어 주거공동체 모델의 상대적인 개념적 위치를 보여준다. 굿네이버스 모델은 활동적인 장·노년, 액티브 시니어를 주요 입주민으로 하면서 건강관리 및 예방 서비스 중심의 액티브 시니어(Active Adult) 모델의 특성을 갖고, 공유공간에서의 공동체 활동은 입주민이 함께 프로그램 계획 및 운영에 입주민이 적극 참여하는 측면에서 코하우징(Cohousing)과 유사하지만 전문 기관이 개발 및 운영을 하는 코하우징 모델에 해당되고, 입주민과 주택 외부의 지역 주민이 어울리며 자원봉사와 같은 유형의 공동체 프로그램이 운영되는 빌리지 모델(Village model), 그리고 공동체 및 서비스 연계 전담인력(코디네이터)의 역할을 강조하는 NORC(Naturally Occurring Retirement Community) 모델의 특성이 어우러져 있는 모델이라고 할 수 있다. 각 모델의 특징을 아우르면서 시니어 주거공동체는 특히 중간 소득 계층을 주요 입주 대상으로 하고 있다.

시니어 주거 공동체 서비스 개발 전략

연구 결과에 기반해 조성하게 될 굿네이버스 모델은 ‘주거 공동체성’ 중심 서비스를 기반으로 입주민의 사회적 역할 및 세대 간 연대를 강화하여, 시니어 주거

공동체가 지역사회자들을 연계한 컬렉티브 임팩트의 중추역할을 수행하고 입주민의 노년초월을 실현하는 것이다. 시니어 주거공동체 서비스 연구의 주요 내용의 경우 시니어회원 설문과 전문가 인터뷰 분석을 통해 도출하였으며, 시니어주거공동체 서비스의 주요 목표와 기대효과 그리고 이에 따라 도출한 서비스 제공의 전략은 ①입주자 욕구 기반: 굿네이버스 시니어 주거공동체의 서비스는 입주자들의 다양한 욕구와 요구에 기반하여 개발하고, ②굿네이버스(Good Neighbors)의 특성을 살릴 수 있는 굿네이버스 특화 서비스 개발하고, ③디지털 기술을 적극 반영·활용하고, ④리빙랩(Living Lab) 개념을 기반으로 서비스를 개발하는 것이다. 리빙랩 기반 서비스모델은 굿네이버스 시니어 주거공동체를 중심으로 사용자, 민간참여자, 공공기관, R&D기관들이 함께 모여 지역사회 거주 고령자의 생활편의를 제공하는 것으로 개괄적인 내용은 [표 2]에 정리하였으며 현재 미래재단은 각 유형에 대한 구체적인 서비스를 개발 준비중이다.

주요목표		시니어 '주거공동체' 중심의 서비스 모형개발 및 전문적 제공
기대효과	입주자 욕구기반 서비스	<ul style="list-style-type: none"> • 유대감과 소속감 증대 • 자원봉사활동 및 당사자간 협력 / 지지 확대 • 서비스 제공기관과의 협력 및 파트너십 증진 • 지역사회자원의 접근성 확대
	굿네이버스 특화 서비스	<ul style="list-style-type: none"> • 웰니스-건강 의료 서비스 : 웰니스 본부 운영 및 사회적 처방 • 교통지원 서비스 : 이동지원, 운전자 지원, 교통안내, 정보제공 • 공동재활동지원서비스 : 상호돌봄 및 사회참여활동 활성화
	디지털 기반 서비스	<ul style="list-style-type: none"> • 국내사업 연계 : 연령친화적 자원봉사활동 활성화 및 지역복합문화공간 역할 • 해외사업 연계 : 해외 연계 발란티어 홀리데이(Volunteer Holiday), 워크 홀리데이(Work Holiday), 프로그램 개발 및 강화 • 하드웨어 : 디지털 기반 개인 맞춤형 안전 및 건강증진서비스 제공 • 소프트웨어 : 디지털 기반 개인교육 맞춤형 교육 취미여가 활동 지원 • 휴먼웨어 : 플랫폼 기반 공동체 연계시스템 활성화
	리빙랩 기반 서비스	<ul style="list-style-type: none"> • AIP 실현을 위한 'GN 시니어 리빙랩(Living Lab)' 체계 구축 • GN 시니어 리빙랩을 활용한 혁신서비스 개발 및 활용

표-2 굿네이버스 시니어 주거공동체 서비스 운영방향

시니어 주거공동체 서비스 내용

시니어 주거공동체 제공 서비스는 기본적으로 일반서비스, 공공생활지원서비스, 지역사회활동연계서비스로 구분하며, 구체적인 내용과 서비스 운영 방식은 4대 전략과제와 유기적인 연계로 진행할 예정이다.

구분	서비스 내용				
일반 서비스	·생활편의제공1 (시설관리/안부확인/생활상담/응급상황지원)	·생활편의제공2 (주민자치) (일상생활지원-청소, 세탁, 식사, 이동지원)	·보건의료지원1 (My Health Record/건강상담)	·보건의료지원2 (건강검진, 만성질환예방 및 관리, 치매 예방관리, 진료동행, 돌봄지원)	·전문가 자문지원 (법률/금융상담)
공동생활 지원서비스 (주민 자치형)	·공동체 활성화 지원 (운영, 시설, 식사준비, 건강관리 지원)			·취미여가 생활지원 (굿네이버스 시니어주거 공동체 내부의 문화/여가, 교육, 동아리 활동)	
지역사회 활동연계 서비스 (주민 자치형)	·취업 및 창업지원1 (리빙랩, 기술교육/생애 전환교육, 사무실 및 사무기기 임대, SW활용지원, 공공일자리연계지원)	·취업 및 창업지원2 (기술교육/생애전환 교육, 사무실 및 사무기기임대, SW활용지원, 공공일자리연계지원)	·자원봉사 활동지원 (리빙랩, 국내/해외자원봉사)	·취미여가 활동 연계지원 (입주민의 지역사회 내 문화/여가, 교육, 동아리 활동지원)	

표-3 굿네이버스 시니어 주거공동체 서비스 내용

입주민 참여디자인 워크숍 모형

굿네이버스 시니어 주거 공동체의 서비스 및 프로그램 구성 및 전달체계는 입주민 참여디자인 워크숍(Participatory Design Workshop) 모형에 기반한다. 입주민 참여디자인 워크숍은 참여자가 시니어주거공동체에 공통적 관심을 갖고 서로 상호 창의적인 의견을 집약해 나가는 과정으로 입주민의 필요와 욕구에 기반한 서비스 개발을 위해 Stanford University D.School에서 개발한 디자인 씽킹(Design Thinking) 과정을 근간으로 하고 있다. 구성운영진이나 전문가의 일방향적 전달식 주입식이 아닌 참여자끼리 서로 묻고 토론하는 쌍방향 방식의 학습과정으로 구성되며 총 4단계로 참여자가 시니어 주거공동체에 공통적 관심을 갖고 서로 창의적인 의견을 집약해 스스로 주인의식과 소속감을 갖고 참여할 수 있도록 나가는 과정이다.



그림-3 참여자 간담회 및 워크숍

나가며

활동적이고 건강한 고령자를 위한 노인복지주택에 대한 이해와 모델이 부족한 상황에서 굿네이버스 시니어 주거 공동체는 수차례 연구를 기반으로 일반적인 주거복지, 건강서비스 뿐 아니라 지역사회 개방과 교류, 시니어들의 봉사활동, 공동체 활동을 서비스에 직접 반영하는 작업을 진행하고 있다. 해외 선진국은 비영리기관의 시니어주거를 직접 개발과 운영을 하는 비중이 크지만 우리나라에서 비영리기관의 참여는 여건상 어렵다. 본 원고에서 소개한 바와같이 다양한 욕구를 지닌 신노년 세대를 위한 신(新)주거 모델을 제시하고 있는 굿네이버스 시니어주거 모델처럼, 앞으로 우리나라의 액티브 시니어를 위한 새로운 시니어주거모델이 다양하게 등장하고 자리매김하길 기대한다. ●●

참고문헌

- 한국형 시니어주거공동체 모형 및 조성방향 연구(2021, 굿네이버스 미래재단, 아주대학교 산학협력단)
- 시니어 주거공동체 서비스 모형 및 운영전략 연구(2023, 굿네이버스 미래재단, 에이징 투게더)



박재병
케어닥
대표

한국형 시니어하우징의 '현실적 미래'를 꿈꾸는 케어닥

- 평균 기대수명의 연장에 따라 시니어하우징(Senior housing) 시장의 확대는 거스를 수 없는 흐름이 되었고, 다양한 사업자가 등장함에 따라 국내 시장 역시 점진적으로 성장하는 추세다. 2025년부터는 주거 및 요양 산업이 전체 시니어 시장의 50% 이상에 달할 것이라는 예측도 있다. 1차 베이비부머(1955~1963년 출생) 세대가 65세 이상으로 접어들며 인구 5명 중 1명이 고령으로 전환되는 만큼, 이들에 특화된 주거 공간의 수요 역시 증가할 것이라는 전망이다.

문제는 시니어 주거에 대한 기존 시장의 인식이 다소 평면적이라는 점이다. 시니어하우징은 단순히 노인들을 한 공간에 묶어두는 요양시설이 아니다. 주거환경은 노년기에 중요성이 더욱 증가하며 노인의 주거만족도와 생활만족도에 직접적인 영향을 미친다(Golant, 1982). 그만큼 시니어하우징 시설은 실제 노인의 주거 양상을 면밀히 살펴 설계할 필요가 있다.

현재 한국 노인의 생활은 과거와 상당히 다르다. 국내 고령자의 고용률은 OECD 최고 수준이며, 60세 이상 취업자 수는 지난해 600만명을 넘어섰다. 이들의 관심사와 건강 상태도 노년보다는 장년에 가깝다. 노년기 생활에 대한 인식도 달라졌다. 과거와는 달리 주체적인 생활에 대한

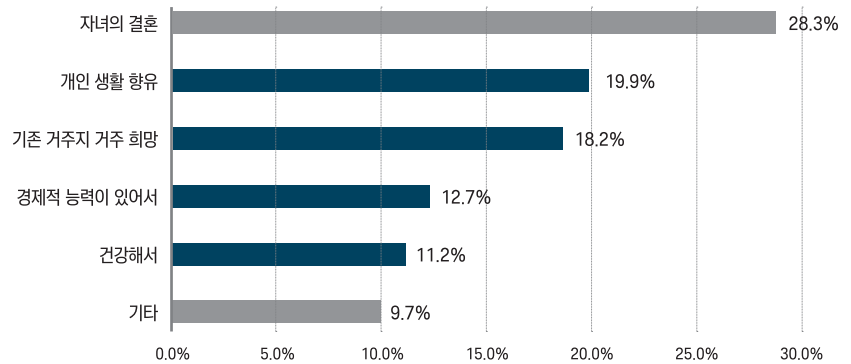


그림-1 노년 단독가구(독거+노인 부부) 형성 이유 출처 : 보건복지부 2020년도 노인실태조사

욕구가 높다. 실제로 2020년도 노인 실태 조사에 따르면 노년 가구 중 약 62%, 3명 중 2명은 '자발적인' 이유로 독립생활을 하고 있다. 개인 생활을 누리고 싶어서, 기존 집에서 계속 살고 싶어서, 그럴만한 경제적 능력이 있어서 등 이유도 다양하다. 이들이 단순 돌봄에 치중한 기존 요양시설에 입주한다면 하루아침에 단조롭게 바뀌는 생활에 만족할 리가 만무하다.

그렇다면 새롭게 바뀌고 있는 시장에 적합한 시니어하우징은 어떤 형태여야 할까. 답을 찾기 위해 국내외 실정을 두루 살펴보는 동시에, 케어닥이 추진하고 있는 시니어하우징 사업의 방향성을 함께 공유하고자 한다.

국내외 시니어하우징의 현재

국내 시니어하우징 사업은 대개 시니어 타운, 시니어 레지던스 등 유료 노인 복지주택 부문에 몰려있다. 이는 4~6명이 함께 같은 방을 쓰던 기존 요양시설과는 달리 독립된 개인 공간을 누릴 수 있다는 점에서 차이가 있다. 생활 환경 및 서비스가 노년층에 특화된데다, 사회복지사도 상주하고 있어 필요한 경우 다양한 서비스를 받을 수 있다. 일부 공용 시설에서는 공동체 문화를 누릴 수도 있다.

그러나 국내에서 이같은 시니어 하우징 서비스를 누리기란 현실적으로 하늘의 별따기다. 2022년 기준 노인복지주택의 총 시설수는 39개다. 2018년에는 35개였다. 5년 새 고작 11%가 늘어나는데 그친 것이다. 같은 기간 노인 인구는 739만 4000명에서 915만 명으로 23% 이상 증가했다. 사실상 노인 인구의 0.1%만이 노인복지주택에 입소 가능하다. 자연히 공급 대비 수요 경쟁이 치열할 수밖에 없는 환경이 형성되고 있다.

기존 시장이 더디게 발전한데는 그만한 이유가 있다. 부동산으로서의 매력도

를 낮추는 법적 환경, 지나치게 양극화된 시장 내 상품 구조, ‘복지’ 개념으로 노인 주거를 바라보는 시각 등이 그것이다. 게다가 사업 환경도 다소 제한적이다. 그동안 시장에서 경력과 노하우를 쌓아온 노인요양시설 운영 주체의 대다수는 개인사업자다. 아무리 노하우를 갖췄다고 해도, 이들이 시니어하우징을 수익성을 담보할 수 있는 규모의 상품으로 접근하기란 쉽지 않다.

실제로 개발에 거금이 소요되다 보니 현재는 대부분 자본력을 갖추고 시장에 뛰어드는 경우가 많고, 이 탓에 하이엔드 상품이 큰 주목을 받기도 한다. 건대재단의 ‘더클래식500’, 삼성생명공익재단의 ‘삼성노블카운티’ 등이 대표적인 예다. 최근에는 롯데, KB 등 대기업도 시장에 적극 진출하면서 고가의 새로운 시니어하우징 상품이 선보이고 있는 실정이다.

반면 해외 각국에서는 이미 다양한 가격대와 컨디션의 시니어하우징 모델이 선보이고 있으며, 꾸준한 수요를 바탕으로 시장이 빠르게 발전하고 있다. 일본의 경우, 우리의 시니어 타운에 해당하는 유료노인홈, 실버맨션 등이 인기다. 일본 내 유료노인홈은 1만 6724곳에 달하며, 입주민은 63만명을 넘는다. 최근 많이 개발되고 있는 서비스형 고령자 주택은 상대적으로 가벼운 서비스를 제공하는데, 2022년 기준으로 일본 전역에 시설이 8,200곳 이상 퍼져 있다. 그런가 하면 미국에서는 CCRC(Continuing Care Retirement Community)라는 시니어 타운형 상품이 보편화되어 있다. 미국 내 CCRC는 2000여 곳에 달하며, 노인 인구 70만 명이 해당 서비스를 이용하고 있다. 두 시장 모두 선택의 폭이 넓은 만큼 자연스러운 경쟁이 유도되고, 이 과정에서 시설과 서비스 품질의 향상



그림-2 일본 유료노인홈(시니어 레지던스) 시설 이미지 출처 : 케어닥 자체 촬영

이라는 선순환이 이루어지고 있다.

우리 역시 국내 시장에 특화된 전문 시니어 하우스 산업 모델을 찾아야 한다. 업계에서는 양극화된 현 시장 상황의 개선을 위해서는 상품의 다각화와 주거 상품의 전반적 품질 향상에 주력해야 한다는 의견이 커지고 있다.

정부 또한 그동안 지지부진하던 관련 정책 실현에 속도를 내고 있다. 국토교통부가 국내 첫 헬스케어 리츠 사업을 펼치며 민간사업자 공모에 나선 것이 대표적이다. 사업이 시행되면 화성 동탄 2지구에는 대규모 부지를 기반으로 한 시니어 타운이 들어서게 된다. 올 3월 중순에는 분양형 노인복지주택을 9년 만에 부활시키겠다는 발표도 이어졌다. 현재 노인복지주택이 100% 임대로 운영되는 것과 달리, 인구 감소 지역 89곳에 한해 내년부터 분양제를 재도입한다는 계획이다. 이 밖에 기업형 장기임대주택 ‘실버스테이’의 신설 및 시범 사업 추진에도 나서고 있다. 정부가 시니어 주거 공급 안정화를 위해 민간의 시장 참여를 본격화하고 있는 것이다.

케어닥이 주력하고 있는 시니어하우스 신사업 역시 이러한 시대의 흐름에 맞춰 한국형 시니어 주거 공간의 저변을 넓히는데 목적을 두고 있다. 이같은 취지에서 지난해 프리미엄 시니어 타운과 요양시설의 중간 단계에 해당하는 시니어 주거 브랜드 ‘케어닥케어홈’을 새롭게 선보였는데, 1호점 론칭 3개월 만에 예약을 100% 달성했다. 최근 시니어 라이프 스타일을 반영, 가격과 품질 모두에서 표준 모델을 제시하며 소비자 니즈를 파고든 것이 주요했다는 평가를 받았다.

시니어의 ‘생활’, 3가지 포인트에 주목하다

케어닥은 시니어 돌봄 매칭 서비스로 사업을 시작했으나 홈케어, 방문요양돌봄센터를 거쳐 현재 시니어 하우스 중심 주거 사업 부문까지 서비스 영역을 확대했다. 시니어 생애 주기 모멘텀마다 꼭 필요한 케어 서비스를 제공하는, 말 그대로 시니어 토탈 케어 기업을 지향하는 것이 목표다.

시니어하우스 사업은 ‘시니어’와 ‘하우스’ 두 가지 모두를 본질적으로 충족해야 한다. 그래야 노인에게 적합한 주거 환경을 제공할 수 있다. 공간 및 구성 등 하드웨어와 인적 서비스를 필두로 한 소프트웨어, 두 축의 조율은 시설 품질에 큰 영향을 미친다. 무엇보다도 현실성 있는 서비스를 제공해야 한다. 이를 위해 시공 단계에서부터 시니어의 실수요에 적합한 공간 설계와 서비스 접목의 구상이 필요하다. 이러한 다각적인 측면을 고려해 지난해 선보인 것이 바로 시니어 주거 브랜드 ‘케어닥케어홈’이다.



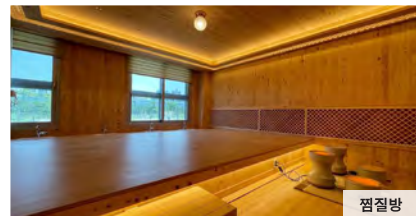
거실



침실



다이닝룸



찜질방

그림-3 케어닥케어홈 2호점 '송추 포레스트점'

현재 지난해 7월 배곧신도시에 1호점을 연 케어닥케어홈은 경기도 양주시 송추포레스트점(23년 12월), 경기도 용인시 용인더퍼스트점(24년 4월 예정) 등 시설을 확장해 나가고 있다. 올해의 경우 케어닥케어홈 지점을 총 30호점까지 늘려 2,000명분의 시니어 거주 공간을 추가 공급할 계획이다.

케어닥케어홈만의 브랜드 콘셉트 및 공간 구성, 서비스는 기존의 양극화된 시설과 달리 차별화된 서비스를 제공한다는 평가를 받는다. 브랜드의 론칭 및 구성 과정에는 시니어의 생애주기에 정통한 시니어하우징 전문가들이 함께했다. 공간 구성은 물론 각 인력 역시 엄선해 배치했다. 실제 입소해 시설을 경험하며 생활하고 있는 시니어들의 반응도 좋다.

실제로 케어닥케어홈 개발에 있어 중점을 둔 것은 평균적인 대한민국 60대

이상 시니어가 생활하기 편리한 공간이었다. 장기요양등급과는 무관하게 일상의 가벼운 돌봄과 도움을 원하는 60세 이상 시니어들이 많다는 점에 주목했다. 이들의 수요를 충족하기 위해, 시니어 라이프 스타일에 대한 인사이트를 찾고 이를 주거 공간으로 자연스럽게 접목시키고자 노력했다.

무엇보다도 공간과 서비스 전반에 있어 건강, 주거생활, 개인별 맞춤형 케어 세 가지 포인트가 고루 반영되도록 고심했다. 시니어의 삶의 질 향상을 위해서는 해당 부문에서 근본적인 가치 차이가 있어야 한다고 판단했기 때문이다.

건강 관련 기획은 가장 중요한 부분이었다. 시니어 생애주기의 전환은 건강 컨디션에 의해 크게 좌우되는 만큼, 이를 위한 유무형 서비스를 철저히 갖추는데 집중했다. 대표적으로 AI 스마트케어 기술 ‘실버가드’는 입소자들의 건강을 모니터링하고 위험을 사전 방지하는 장치다. 침대 위 천장에 설치되어 낙상 방지 알림 역할을 하며, 비접촉식 생체정보를 수집해 관리자에게 알린다. 복약 관리 및 24시간 응급 상황 즉각 대응이 가능한 간호사를 상주하도록 한데 더해, 인근의 병원과 연계한 촉탁 의료 서비스도 고려했다. 얼마 전에는 질병 발현을 사전에 예측할 수 있는 유전자 검사 서비스 도입을 위해 관련 업체와 MOU를 맺기도 했다. 식사 또한 플무원푸드머스의 식자재를 활용해 영양 밸런스를 맞춰 제공한다. 물리치료실, 재활 공간 등도 함께 갖췄다.

주거생활의 측면에서는 국내에 대두되고 있는 시니어 주거 공백 문제의 해소에 초점을 뒀다. 요즘 시니어 세대의 특성을 반영해 만족스러운 주거 경험과 케어 서비스를 모두 적절하게 제공하는 것이 선결과제라 생각했다. 이를 위해 공간과 서비스에 이들을 고려한 다양한 요소를 배치했다. 우선 위커힐 매트리스 적용 및 호텔식 생활 서비스로 일상의 자잘한 불편함을 덜어냈다. 동시에 성별, 연령별 선호를 고려해 문화 교실, 맛집투어, 소풍 등 2024년의 노인이 관심을 둘 만한 문화 및 여가 프로그램도 갖췄다. 공용 공간 역시 운동실, 찜질방과 족욕실, 미용실 등을 적절히 배치해 마치 미니 타운처럼 이용할 수 있도록 했다.

개인별 맞춤형 케어가 가능한 시니어하우징을 구성하고자 한 점 역시 빼놓을 수 없다. 케어닥케어홈은 1인실, 2인실 등 각 개인의 상황에 따라 선택 가능한 서비스 옵션을 다양하게 구성했다. 특히 배곧신도시점의 경우, 케어닥케어홈 1호점 바로 옆에 AI돌봄 기술을 적용한 스마트 요양원 케어닥너싱홈 2호점을 함께 구성했다. 요양급여 수령 상황 및 질환 진행 상황에 따라 각 관을 선택할 수 있도록 하되, 상황에 따라 시설을 바로 옮길 수 있도록 한 것이다. 이외 각 입소 개인의 신체 기능평가를 바탕으로 개인별 맞춤형 프로그램도 함께 운영한다.



그림-4 "라이프+케어형" 주거시설의 제공서비스

미래 시니어 하우징 사업의 목표는?

변화하는 시대 속 제대로 된 시니어 주거 공간을 공급하기 위해서는 ‘주거’가 노년층에게 갖는 의미 파악이 선행되어야 한다. 새로운 시니어 인구의 주거 수요에 대응하려면 시장 자체의 성장과 구조 다변화가 필요하다. 시니어하우징을 국가적 복지 차원에서만 접근하는 것은 역부족이다. 민간이 함께 시장을 바꿔야 한다.

특히 기존의 돌봄 및 운영 노하우를 바탕으로 한 각 분야 전문가의 협업, 사업자의 현실적인 수익 모델 구축 등을 통한 융합 발전은 필수적이다. 이를 위해서는 시니어 생애주기를 더 세분화해 파악하고, 이를 통해 공간과 서비스의 품질을 높이는 해법을 찾는 것이 관건이다. 이는 다시금 이용자 친화적 서비스로의 품질 향상으로 이어질 것이다.

필자는 향후 시니어하우징 산업이 기존의 호스피스 중심의 서비스에서 호스피탈리티(Hospitality)에 집중한 서비스로 변화해갈 것으로 전망한다. ‘인생 2막을 시작하는 新주거 공간’이라는 관점으로 시니어 주거 상품을 바라보는 이들이 늘어날 것이라는 전망이다.

시니어 주거 시설 구축은 더 이상 베드(침상)와 돌봄 서비스 공급자의 배치만으로 끝낼 수 있는 영역이 아니다. 단순 돌봄을 넘어 전문 노하우와 맞춤형 공간, 시설을 갖춘 시니어하우징이 더욱 각광받고, 경쟁에서 살아남을 것이다. 아직 태동 단계에 있는 국내 시니어하우징 시장이 향후 초고령화 사회 속 시니어 케어를 돕는 전문 영역으로서 힘차게 성장할 수 있기를 고대한다. ●●



유선종

건국대학교
부동산학과
교수

인터뷰어

LH인사이드 편집팀

[담당]

신형섭 수석연구원

정소이 연구위원

초고령사회 노인주거

- **LHRI** 유선종 교수님, 안녕하세요. 바쁘신데도 불구하고 저희 LH인사이드 전문가 인터뷰에 응해주셔서 감사합니다. 먼저 독자분들에게 간단한 자기소개 부탁드립니다.

유선종 안녕하세요. 저는 건국대학교 부동산학과 교수로 고령화와 관련한 다양한 사회현상 중 노인주거를 중심으로 연구하고 있습니다. 대학원에서 고령자부동산론을 15년째 강의하고 있으며, 국토교통부에서 국토정책위원회 위원으로도 활동하였으며, 최근에 헬스케어 리츠 대상 사업자로 민간사업자를 공모하는 LH 동탄의 의료복합용지 마케팅 계획안, 한국과학기술단체총연합회의 사이언스빌리지 등 고령자 주택과 관련된 다양한 용역도 수행하였습니다.

LHRI 우선 우리나라가 얼마나 빠른 속도로 고령화되고 있으며, 고령자 주거와 관련하여 우리 사회가 얼마나 잘 이에 대비하고 있는지요? 정부에서 대비하고 있는 정책들은 무엇이 있는지요?



유선종 우리나라의 고령자 주거는 이제 걸음마 단계라고 볼 수 있으며, 선언적인 의지표명 단계에 머물러 있습니다. 우리나라는 1988년 최초로 유당마을이 유료양로시설로 설립되었고, 1989년 12월 노인복지주택이 도입되었습니다. 1993년 이전에는 국가와 지방자치단체, 비영리법인에게만 허용되던 노인복지주택의 설치가 그후에는 민간기업과 개인에게도 임대형노인복지주택 개발이 허용되었으며, 1997년 8월에는 민간업체에게도 분양형노인복지주택 개발이 허용되었습니다. 민간건설업체입장에서는 건축부지 취득에 관한 조세감면과 아파트 분양사업에 비해 완화된 시설설치기준을 적용받는 등 다양한 혜택이 주어지는 것을 이용하고자 자연녹지지역과 준공업지역등에서도 노인복지주택을 공급하는 것이 가능하게 된것입니다. 하지만 2023년 기준 국내 노인복지주택은 전국 39곳, 8,840가구에 불과하여 일본의 유료노인홈 1만 6,724곳, 입주민 63만 4,395명에 비해 2%도 안되는 매우 낮은 수준입니다.

LHRI 네 우선적으로 우리나라에서 고령자 주택 관련한 문제는 무엇이 있을까요?

유선종 우선 '노인주택'이라는 용어가 제대로 정의되어 있지 않습니다. 법령 어디에도 노인주택에 대한 정의가 없습니다. 최근에 기자로부터 받은 질문 중 고령자복지주택과 노인복지주택이 어떤 차이가 있는가 하는 질문이 있었습니다. 고령자복지주택은 국토교통부에서 저소득층을 대상으로 하는 공공임대주택이고, 노인복지주택은 보건복지부에서 관할하는 노인주거복지시설의 유형중 하나입니다. 노인복지주택을 흔히 실버타운이라고 많이 칭하는데 이것은 법이나 제도에서 정의되는 용어는 아닙니다.

즉, 노인복지주택은 노인복지법에서 정의하는 '노인주거복지시설'로, 외국에서는 "시니어하우징"으로도 불립니다. 또한 노인주거복지시설은 노인복지주택 이외에 양로시설, 노인공동생활가정 등 3가지로 구분됩니다. 요양원 같은 노인요양시설은 별개로 노인의료복지시설에 포함되고 요양병원은 '의료법' 적용을 받는 병원으로 다른 개념입니다. 일반 국민들이 이러한 노인시설들을 쉽게 구분할 수 있도록 용어정리가 필요하다는 생각입니다.

현재 우리나라의 노인복지시설은 건축법상 노유자시설로 구분되고 이 중 노인복지주택은 주택법상 준주택으로 분류됩니다. 입주자격에 해당하지 않는 60세이하에게 분양과 매매, 임대 등 입주기준을 위반하는 경우에 대한 처벌규정을 마련하였음에도 불구하고 분양형 노인복지주택의 잡음이 끊이지 않자, 보건복지부는 노인복지법을 개정하여 2015년 7월 분양형을 폐지하여 현재는 임대만 남아 있습니



그림-1 교토의 유우유우노사토(산의 경사를 살려서 만든 테라스하우스형 노인주택단지)로 유명

다. 하지만 분양형 폐지 후 10년정도 경과하는 과정에서 노인복지주택의 신규공급이 부진했던 것을 극복하기 위해 정부에서는 분양형 노인복지주택을 다시 허용하는 방향으로 검토를 시작했습니다.

LHRI 네 일단 모호한 개념부터 확실히 정리가 되어야 할 것 같네요. 작년에 출간하신 ‘초고령사회 뉴노멀시리즈-신노년의 주거, 노인복지주택’에서 일본의 사례를 중심으로 우리나라에 의미있는 노후생활 및 노인주거의 전개를 담아내셨는데요. 우선 일본의 고령자 주택의 종류 및 현황에 대해서 간략히 설명해 주실 수 있으실지요?

유선종 일본은 노인인구가 우리보다 훨씬 많아 75세 이상 후기고령자가 2,000만명에 육박하고 있습니다. 일본의 고령자 주거시설에는 공공에서 공급하는 특별양호노인주택, 노인보건시설 등과 민간에서 공급하는 그룹홈, 유료노인주택, 서비스형고령자주택 등이 있습니다. 특별양호노인주택 등의 시설 및 개호형노인주택의 공급추이는 총량규제의 영향으로 공급량이 둔화되고 있지만, 2011년 시작된 서비스형고령자주택의 공급은 보조금과 세제혜택으로 인해 증가하는 추세입니다. 즉, 주택의 형태로는 서비스형고령자주택이 공급되고 있고, 복지의 형태로는 유료노인주택, 케어하우스, 특별양호노인주택, 치매대응형 공동생활 요양시설이 있고, 의료의 형태로는 개호형 노인보건시설, 개호요양형의료시설, 개호요양형 노인보건시설이 있습니다.

LHRI 교수님 책에는 한국의 노인복지주택 사례도 나와 있는데요. 일본의 사례와 다른 점은 무엇이며, 일본의 고령자 주택을 포함한 노인복지시설에서 우리나라에 시사하는 점들은 무엇이 있을까요?

유선종 일본의 경우는 우리나라와 달리 노인복지주택에 해당하는 유료노인주택도 개호관련 시설에 포함되어 우리나라의 장기요양보험에 해당하는 개호보험제도의 지원도 받을 수 있습니다. 일본에서 고령자주택은 고소득층, 중산층, 저소득층을 대상으로 소득과 무관하게 각 지역의 니즈에 따라 규모별로 다양하게 공급되고 있고, 건강상태에 따라 입소할 수 있는 다양한 선택지가 있습니다.

이와는 대조적으로 우리나라는 저소득층은 임대주택, 고소득층은 하이엔드형의 실버타운 위주로만 선택지가 있으며, 중산층을 위한 노인주거시설은 거의 없어 사각지대가 발생하고 있습니다. 보건복지부, 국토교통부, 기획재정부 등 정부의 정책도 급증하는 고령자의 추이에 맞추어 고령자 주거공급을 위한 법적, 제도적인 정비의 시의적절하게 고려되어야 할 필요가 있습니다.

LHRI 네 말씀 잘 들었습니다. 초고령사회를 맞이하며 많은 분들이 은퇴하고 어디서 살지 걱정하시는 분들도 많아진 거 같습니다. 관련하여 저희 LH에서도 CCRC에 대한 연구를 다수 진행하고 있는데요. 일반 독자분들을 위해 CCRC는 무엇이며, 도입단계에 있는 우리나라에서 미국이나 일본의 사례에서 배울만한 사항은 무엇일까요?

유선종 CCRC는 다양한 주거지원 형태가 단지안에 모두 포함된 연속보호체계형 노인주택단지(Continuing Care Retirement Community)로 노인거주자의 신체적·정신적 상태의 변화에 따라 단지내에서 적절한 주거형태를 제공하면서 이들이 오랫동안 한공간에서 생활할 수 있도록 생활편의·건강·여가 등 필요한 서비스와 커뮤니티시설을 제공하는 노인주택단지를 말합니다.

미국에서는 은퇴한 이후에 노후를 즐기기 위해 시니어타운을 찾아가는 경향이 있는데, 애리조나 선시티의 경우 1천만평이 넘는 광활한 대지에 11개의 골프장과 약 4만명의 노인들이 커뮤니티를 이루며 노후를 즐기고 있습니다. 미국에 CCRC는 약 2천개 이상 분포하고, 입주인도 70만명이 넘게 거주하고 있고, 시장규모도 약 35조 원 정도로 추산됩니다.

우리나라도 이제 요양원·실버타운 등 전통적인 노인주거 개념에서 벗어나 사회기



그림-2 애리조나의 선시티(CCRC)

반시설과 연계해 노인문제를 해결하면서 시너지효과를 극대화하기 위하여 CCRC를 중심으로 하는 시니어 비즈니스를 공급하는 새로운 장을 펼치기에 적절한 시기라는 생각입니다.

CCRC는 제공되는 서비스와 프로그램에 따라 여가 중심형, 교육 중심형, 의료서비스 중심형 등으로 구분할 수 있습니다. 이 중에서 사회인에 대한 교육을 중심으로 하는 대학연계형 CCRC인 UBRC(University Based Retirement Community)는 이미 개발되어 있는 은퇴주거단지나 노인복지주택에서 지역사회 내의 대학과 상호 협정을 통하여 대학에서 운영되고 있는 평생교육 프로그램을 활용하고, 과거보다 여유로워진 은퇴자들이 지적호기심을 채우기 위해 대학에서 제공하는 평생 교육프로그램을 수강하도록 하는 형태의 CCRC 입니다. 우리나라의 은퇴세대는 교육수준 및 욕구도 높으므로 지역사회에서 대학의 평생교육과정과 연계하여 이들의 교육니즈를 충족시켜주고, 학령인구 감소로 정원미달 문제를 안고 있는 지방대학에게도 새로운 대안이 될 수 있는 UBRC는 지방도시의 소멸을 억제하면서 지방대학도 새로운 활로를 모색할 수 있는 좋은 선택지가 될 것으로 기대됩니다.



그림-3 플로리다 대학의 UBRC 오크해머 출처 : oakhammock.org

LHRI 최근 주택산업연구원 조사에 의하면 노인대상 주택공급은 노인가구의 0.4%에 불과하고, 고령자복지주택은 매년 800여 가구만 공급하고 있다고 합니다. 이러한 상황에서 2015년에 폐지된 ‘분양형 실버타운’을 재도입하고 중산층 노인을 위한 장기임대주택 도입도 추진된다는 발표가 있었습니다. 우리나라 고령자 주택의 공급을 늘리기 위해서 가장 중요하게 개선되어야 할 사항들은 무엇일지요?

유선중 대부분의 국가에서 고령화추세에 비해 고령자주택의 공급이 느린 공통적인 이유는 주택과 돌봄서비스 공급이 이원화되어 있는 제도적인 체계 때문입니다. 우리나라도 주택은 국토교통부가, 돌봄은 보건복지부가 담당하기 때문에 돌봄이 포함된 노인주거시설 공급에서의 주도적인 역할이 분명하지 않은 측면이 있습니다. 이를 일원화할 필요가 있으며, 주택정책이나 주거복지에서 지자체의 책임과 권한이 강화되는 추세임을 감안할 때, 지자체 차원의 고령자 지역거주촉진의 정책수립과 실행도 필요합니다. 또한 예산을 담당하는 기획재정부에 비해 고령사회문제를 총괄하기 위해 만들어진 저출산고령사회위원회에는 이러한 권한이 부여되지 않고 있어 개선되어야 합니다.

우리나라 노인복지주택의 문제는 시설운영 주체인 건설회사가 노인복지주택을 건축하고 개발이익만을 취하고 시설의 운영에는 관여하지 않는 경우가 대부분이

라는 겁니다. 이러한 사유 등으로 2015년에 분양형 노인복지주택의 건설이 금지되기도 했습니다. 2010년 이후 노인복지주택은 사회복지시설에서 제외되어 건설사들이 노인복지주택을 공급할때 받았던 다양한 혜택도 사라졌고, 60세 이상 노인들에게 임대만 가능하다는 제약만 남아있습니다. 또한 노인복지주택은 노인복지시설로 분류되면서 아파트 등 다른 공동주택과는 달리 감사나 관리감독에 대한 규정도 없습니다. 고령자 주택의 공급을 촉진하기 위한 인센티브를 고려해야 할 시점이라는 생각입니다.

LHRI 최근에 대표적으로 개발되거나 예정인 고령자 주택 개발사례는 어디가 있을까요?

유선종 국내 대표적인 노인주택은 건국대 ‘더클래식500’으로 ‘대한민국 성공 1세대의 커뮤니티 구성(Private Senior Society)’이라는 컨셉으로, 양로시설이지만 건축된 모습은 주상복합 형태로 저층엔 부대시설, 중·고층에는 노인주거시설이 마련되어 있습니다. 이는 건국대가 앞서 설명드린 UBRC 유형으로 개발한 것인데 명지대·수원대·용인대 등도 이 유형 도입을 검토하고 있는 것으로 알려집니다.

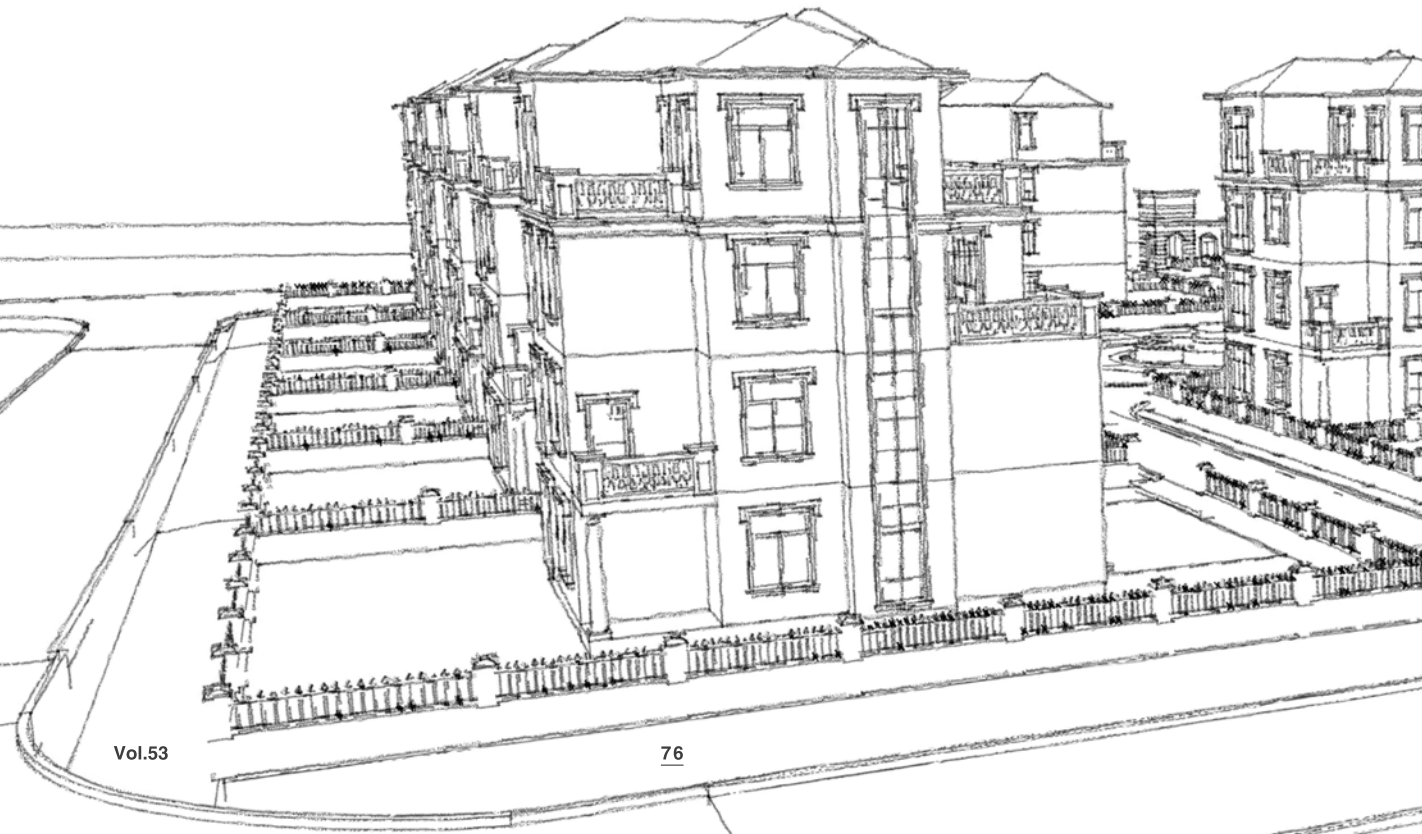
강남에 위치한 1호점의 성공을 기반으로 청라에 2호점이 설립된 ‘더시그넬하우스’는 160석 규모의 대강당을 마련하여 다양한 행사가 가능하고 스마트 위치를 활용하여 건강관리 및 응급 대응 시스템도 구축됩니다. 또한 인천경제자유청이 조성한 택지에 계획중인 청라의료복합단지는 오피스텔 등의 개발이익을 기반으로 500베드 규모의 아산병원을 유치하고, 의료·바이오 연구시설, 상업시설과 1,100세대 규모의 노인복지주택 등을 겸비한 대규모 메디컬 단지를 건설하는 사업으로 재원조달의 안정성과 공공택지를 기반으로 하는 중산층을 대상으로 개발하는 노인주택 모델로 추천할 만한 사례로 보여집니다.

또한 정부가 추진하는 국내 첫 헬스케어 리츠로 동탄신도시 공공택지에 시니어타운 개발을 공모중에 있습니다. 헬스케어 리츠는 일반투자자나 기관에서 모은 돈으로 시니어타운을 개발해 운영하고 그 수익을 배당하는 회사를 말하며, 그 주식은 일반 주식처럼 자본시장에서 사고 팔 수도 있습니다. 이 시니어타운은 월 이용료를 낮춰 중산층도 부담 없이 입주할 수 있도록 계획되어 있습니다. 이처럼 우리나라의 사각지대라 할 수 있는 중산층을 위한 고령자주택의 공급이 확대될 필요가 있습니다. 이는 공공택지에 개발한 후 임대되어 저렴한 임대료가 가능하며 양질의 주거 서비스를 제공하는 새로운 사업 모델이 될 수 있습니다. 이밖에 부산 오시리아

라우어나 마곡 MICE의 르웨스트, 광고, 의왕, 양산, 안동 등 지방혁신도시 등에서도 고령자주택 단지개발이 예정되어 있습니다.

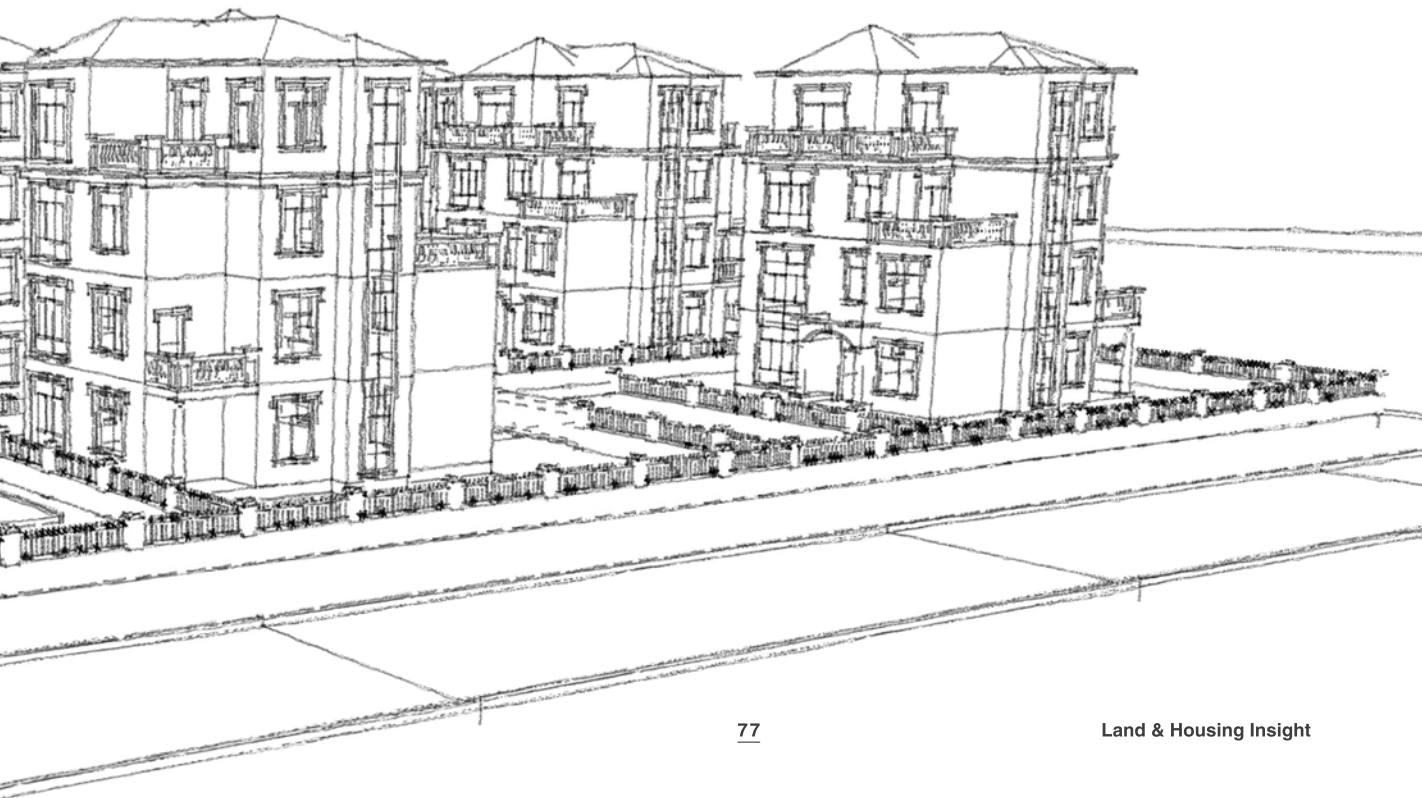
LHRI 고령자를 위한 주택의 경우 노인들은 이동이 불편하고 자립생활이 어려운 측면이 많아 일반주택과는 차별적으로 건설될 필요가 있을 것으로 보여지는데요, 향후 이러한 고령자 주택의 개발 방향은 어떤 식으로 이루어져야 할까요? 노인주택 공급자로서 LH의 역할에 대해서도 말씀 부탁드립니다.

유선종 우선 노인주택은 생활에 지장이 되는 물리적인 장애물과 심리적인 장벽을 없애기 위해 유니버설 디자인이라고도 불리는 배리어프리(barrier free)로 설치될 필요가 있습니다. 기본적으로 문턱을 낮추거나 경사도를 낮추면 노인분들의 이동이 안전해집니다. 그리고 LH가 향후 공급할 통합공공임대주택은 전연령층을 대상으로 하면서도 중산층까지 입주자격이 부여되고, 서울시가 준비하고 있는 어르



신안심주택은 분양방식을 일부 도입하여 재원조달의 안정을 도모하면서 공공임대와 민간임대를 혼합하고 유아시설과 신혼부부 등 모든 세대가 혼합하여 구성되는데, 이렇게 Generation Mix를 고려한 모델도 도입되어야 합니다. 특히 노인의 정서적인 안정 및 정부의 재정부담 감소 등을 위해서 기존의 시설수용정책에서 지역사회에 계속 거주(Aging in place)를 위한 커뮤니티케어 중심의 주거공간이 제공되는 것도 중요합니다.

LHRI 지금까지 유선종 교수님으로부터 초고령사회의 주거환경 측면에서 현황과 나아갈 방향 등에 대해서 유익한 말씀을 들었습니다. 교수님께서 수행하시는 다양한 분야의 연구가 보다 편안한 고령자 주거환경을 구축하는 데 큰 힘이 될거라 생각합니다. 교수님, 귀중한 시간 내 주셔서 매우 감사드립니다. ●●



트렌드 키워드

LHRI 인사이트 편집팀
[담당] 김미경 책임연구원

정보코너



실버경제

Silver Economy

실버경제란 “고령화를 새로운 기회로 인식하고 고령자들에게 새롭고 혁신적인 제품과 서비스를 제공함으로써 새로운 일자리를 창출하고 기업과 국가의 경쟁력을 높이는 것”을 뜻한다.

국가는 초고령화 사회에 대한 방향성들을 내놓고 있는데, 중요한 점은 과거의 노인들과 달리 현재의 노인들은 충분한 경제적 능력을 가지고 있으며, 삶에 대한 의욕이 넘친다는 것이다. 이러한 노인들의 경제력 상승은 실버경제 규모의 확대로 이어진다.

실버경제의 특징은 첫째, 소비의 증가이다. 고령층은 건강관리, 여가 활동, 문화 소비 등 다양한 분야에서 소비를 증가시키며 이는 노년층이 경제적으로 활발하게 참여함을 보여준다. 둘째, 노후 준비와 금융 상품의 다양화이다. 고령층은 노후에 대비하여 퇴직 연금, 장기적 투자, 재무 계획 등을 위해 다양한 금융 상품을 이용하고 있다. 이에 따라 금융 서비스 업계에서는 고령층을 대상으로 한 다양한 금융 상품들을 개발하고 있다. 마지막으로 노동력 시장의 변화이다. 고령인구의 증가로 일부 분야에서는 노동력의 공급이 감소하는 경향이 있을 수 있으며, 이에 대비하여 노동 시장 구조 조정 또는 노동 시장에서의 유연성이 증가할 수 있다.

[참고자료]

이인실(2023). 고령화 시대 실버경제, 기술혁신에 주목하자. 대한경제. 2023.09.27.
조호정(2014). 현안과 과제: 실버 경제의 기회 요인과 시사점. 현대경제연구원, 27호, 1-15.

노노케어

老老Care

“고령화 시대,
시니어가 시니어를
돕는다.”

노노케어사업은 2005년 '노인간병사업'이라는 명칭으로 처음 시작된 노인 일자리사업의 세부활동 중 하나로, 건강한 노인이 병이나 다른 사유로 도움을 받고자 하는 노인들을 돌본다는 뜻이다. 말벗이 되어주거나, 책을 읽어주는 등의 정서적 지원, 빨래 및 설거지 등의 가사지원, 약물 복용 또는 병원·약국 등에 갈 때 동행해주는 보건 의료 지원을 제공한다.

노노케어의 기준 나이는 65세 이상 기초생활보장 수급자로 서비스 제공자와 수혜자를 선정한다. 하지만 최근들어 더 많은 사람이 참여하고 공감할 수 있는 공익 연계 프로젝트로 변모하고 있다.

예를 들어 서울시 은평구 역촌동 주민센터의 '역촌노노케어'는 7년째 운영되고 있으며, 매주 화요일 집에 직접 방문하여 도시락에 담긴 반찬을 전달해 주고 있다. 또한 건강상태와 생활환경 등도 확인하고 말동무로 교감을 나누며 고독사를 예방하는 등의 돌봄 서비스를 제공하고 있다.

[참고자료]

권해송(2023). 노노케어, 선택 아닌 필수 사회. 데일리임팩트. 2023.10.22.

올드

Yold

올드(Yold)란 Young Old의 줄임말로 65세~75세 사이의 세대를 칭한다. 올드세대는 비교적 활동적이며, 건강한 노인들을 가리키며, 생물학적 나이에 비해 에너지 넘치는 삶을 살아가는 노인들을 설명한다. 시니어들이 디지털 정보격차로 인해 모바일 뱅킹, 키오스크 등을 어려워하는 시대는 지나가고 있다.

올드의 특징으로 첫째, 건강한 라이프 스타일이다. 올드는 건강유지를 위해 꾸준한 운동과 건강한 식습관을 유지하며 특히 신체활동을 중요시한다. 둘째, 사회적 활동이다. 올드는 친구나 가족과의 교류를 즐기고 다양한 사회 활동에 참여하여 활발한 사회 생활을 유지한다. 셋째, 학습과 성장이다. 올드는 노후에도 새로운 기술이나 지식을 습득하고 발전시키는 것을 즐긴다. 마지막으로 여가생활이다. 올드는 다양한 취미나 여가활동을 즐기며 여가 시간을 풍부하게 활용한다. 예를 들어 여행, 미술, 음악 등의 활동을 즐긴다.

올드는 노인들의 다양성을 강조하고 노년기를 즐기며 활기찬 삶을 살아가는 모습을 보여준다. 이러한 올드의 개념은 노년 시기를 긍정적으로 인식하고 노인들이 사회와 일상생활을 활발하게 참여할 수 있도록 지원하는 데 중요한 역할을 한다.

[참고자료]

젊게 사는 시니어-올드세대, 시니어특목(2023)

오파세대

Old People with Active Life

오파세대는 '활기찬 인생을 살아가는 새로운 노년층'이라는 뜻으로 베이비부머 세대인 1958년생을 지칭하기도 한다. 활발한 활동을 하는 노년층들을 총칭연색 보석인 오파(Opal)에 비유하기도 한다. 이들은 노후를 자녀에게 기대지 않고, 자신들만의 경제력으로 노후를 설계하며, 자신이 원하는 것을 위해 돈과 시간을 아끼지 않는 새로운 소비층을 의미한다.

오파세대의 특징으로 첫째, 디지털 기술이 보편화된 환경에서 자란 세대로 디지털 기기와 온라인 플랫폼에 익숙하다. 둘째, 소셜 미디어 활용을 통해 친구, 가족, 그룹과의 소통을 유지한다. 셋째, 온라인 쇼핑을 선호하며, 스마트폰 애플리케이션을 통해 음식주문, 택시 호출 등의 서비스를 이용한다.

오파세대의 활발한 활동은 근로 인구를 확대하고, 소비를 촉진함으로써 경제에 새로운 활력을 줄 수 있으며, 또한 젊은 세대에 귀중한 지식을 전수하며 사회적 가치를 창출할 수 있을 것이다.

오파(OPAL) 세대, 나로 말할 것 같으면?

Old People with Active Lives
활기찬 인생을 살아가는 신노년층



베이비부머를 대표하는
50대생 개미



모든 보석의 배를
담고 있는 보석 '오파'



자급, 자립, 여가활동,
여행 등 새로운 도전

새로운 트렌드에 관심↑

[그림] 브런치스토리

[참고자료]

강남라이프. 젊은 노인 전성시대 우리는 오파세대이어라.



Insight 추천도서

LHRI 인사이트 편집팀
[담당] 신형섭 수석연구원

책소개

초고령사회 일본이 사는 법

10년 앞선 고령사회 리포트

김웅철, 2024, 매일경제신문사

세계에서 가장 늙은 나라 일본. 65세 이상 인구가 약 30%에 달했고 그중 75세가 넘는 초고령자들이 절반이 넘다. 2025년이 되면 우리나라도 초고령사회에 진입하게 된다. 설상가상으로 초저출산까지 겹쳐 국가소멸 위기설까지 들려오는 심각한 상황이다.

일본은 2000년 초부터 고령사회를 맞이하면서 다양한 경험과 시행착오를 겪었고, 그 과정 속에서 고령화에 관한 나름의 노하우와 대처법을 축적했다. 그중에서도 두드러진 특징으로, 고령자를 비롯한 전 세대가 어우러지는 새로운 문화가 출현했고 고령친화적인 고령화 정책과 기술들이 대거 등장한 점 등은 우리가 눈여겨볼 대목이다.

이 책은 은퇴 및 시니어 트렌드 전문 칼럼니스트인 김웅철 저자가 일본이 초고령사회를 맞이한 때부터 그 현장을 취재하며 분석한 시니어 리포트로서, 초고령사회를 앞둔 우리로 하여금 고령화를 대처하는 일본의 노하우와 지혜를 엿보게 해주는 유용한 참고서다.



시니어 하우징 디자인

마크틸던·송첸 저자(글), 이경희·김성완 번역, 2023, 문운당

이 책은 미주, 유럽, 아시아 지역에서 건축된 26개 대표적 노인주택 사례를 엄선하여 각 프로젝트별로 디자인 배경, 도전과제, 노인 중심의 계획개념, 건축 및 인테리어 계획, 재료 선택에 이르기까지 체계적 분석 내용을 기술하고 있으며, 건축 도면과 사진 자료를 상세히 실고 있어 새로운 디자인 특성의 파악과 그 시각적 이해도를 높이고 있다. 따라서 이 책은 건축설계 전문가뿐만 아니라 노인주택 사업 기획자 및 현장 실무자와 일반인에게도 노인주택 설계 및 운영을 이해하고 새로운 관련 지식과 경험을 터득하는 필독서가 되리라 확신하는 바이다. 이 책의 부록에는 한국의 노인주택 현황과 사례를 첨부하여 우리나라 독자의 편의를 도모하였다.



※ 이미지 출처 : 교보문고

노인으로 살아가기

초고령화 사회를 살아가는 노인이야기

이동민, 2022, 소소담담



누구에게나 닥칠 노년기의 삶을 어떻게 살아가야 할까. 노년기를 성공적으로 보내는 사람보다 그렇지 못한 사람이 더 많을지 모른다. 물론 노인의 삶에서 성공적인 것과 그렇지 못한 삶의 경계선은 모호하다. 노인은 대부분 성공과 실패의 양면을 공유하고 있다. 건강한 노년의 삶을 보내고 있다 하더라도 위기를 겪으면 한순간에 병적인 상태가 되어버리는 것이 노인의 특성이기도 하다. 이에 이 책은 노인의 다양한 특성을 짚어보고 노년기의 삶을 성공적으로 보내기 위한 다양한 방법을 찾아본다.

지금은 초고령 사회다. 이제는 노인을 이야기할 때 초고령 노인도 많다는 사실을 잊어서는 안 된다. 초고령기 노인에게는 지금까지 다른 노인 문제와는 다른 접근 방법이 필요하다. 아직 우리는 초고령기의 노인을 잘 이해하지 못한다. 전반적으로 관심과 연구가 부족하기 때문이다. 이 책에서 저자는 연구의 차원이 아니라 우선 문제를 던져본다.

70세 사망법안, 가결

가키야 미우 저자(글), 김난주 번역, 2018, 왼쪽주머니



가정주부, 직장인, 비정규직, 취준생, 그리고 고령화를 비롯한 일본 사회의 갖은 사회문제들을 생생하게 보여주는 가키야 미우의 소설 『70세 사망법안, 가결』.

70세가 되는 생일로부터 30일 이내에 반드시 죽어야 한다는 내용의 '70세 사망법안'이 가결되고, 지극히 평범한 도쿄 가족의 일상에도 이 법안이 들어온다. 정신은 정정하게 살아 있지만 움직이지 못하는 시어머니를 집에서 돌보고 있는 도요코. 남편은 남은 인생을 마음껏 누리기 위해 조기 퇴직하고 세계 여행을 떠나고, 딸은 훌쩍 독립해 버렸고, 아들은 은둔형 외톨이다. 10여 년째 시어머니를 돌보던 도요코는 고작 2년 밖에 남지 않은 70세 사망법안의 시행을 기다릴 수 없게 되고, 며느리이며 아내이자 어머니 역할로서의 자신에서, 오히려 나 자신이 되기 위해 가출한다. 초고령화사회에 두발로 자유를 찾아 떠난 한 여자의 이야기가 펼쳐진다.

연구원 동향

연구성과

LHRI 소식

토지주택연구원 완료 연구과제





연구성과

주거약자용 주택의 적정 계획기준에 관한 연구
공공임대주택 고령자 주거환경 진단 및 주거지원
강화방안 연구

LHRI 소식

LHRI 대내외 행사 소식
LHRI 간행물 발간 소식

토지주택연구원 완료 연구과제

2024.02~2024.04

주거약자용 주택의 적정 계획기준에 관한 연구



이영환

LH 토지주택연구원
건설기술연구실
연구위원

연구진

이영환 연구위원(연구책임)

백혜선 연구위원

박윤재 연구원

LH 주거약자용 주택 현황

- 주거약자법에 따라 일정 물량의 사전 공급 방식으로 인해 주거약자용 주택 공가 증가
- 편의시설 추가 설치로 주거약자용 주택 된 주택까지 고려한 합리적 공급 필요

◎ 주거약자용 주택 현황

- (의무건설 비율) 주거약자법에 따라 공공임대주택 건설 시 수도권·비수도권에 따라 공급물량의 일정 비율(수도권 8%, 비수도권 5%)을 주거약자용 주택으로 의무 공급하도록 규정
- (주거약자용 주택 공급호수) LH는 2015년부터 건설임대로 주거약자용 주택을 공급하였으며, 현재 LH가 관리 중인 주거약자용 주택 물량은 7,158호로 전체 건설임대(783,265호)의 1% 차지
- (높은 공가율) 지역별 주거약자 수요가 불확실한 가운데 일정 물량을 사전 공급하는 시스템으로 인해 주거약자용 주택의 공가율은 17.8%로, 주거약자용 주택 5채 중 1채는 공가인 상황
 - 행복주택 내 주거약자용 주택의 실제 거주율은 의무건설 비율의 50%에도 못 미치는 것으로 파악

● 주거약자용 주택化 주택 현황

- (장애인등편의법) 장애인등편의법^{장애인·노인·임산부등의편의증진보장에 관한 법률}에 따라 일반세대에 입주하는 주거약자가 편의시설에 대한 추가 설치를 요청하면 주거약자용 주택化 주택으로 제공
 - 장애인등편의법을 통해 4층 이상의 일반세대가 주거약자용 주택化된 주택 물량은 4,329호
- (그린리모델링) 경년 15년 이상 영구임대, 매입임대주택의 에너지 효율 제고 및 취약계층 주거 환경 개선을 목표로 진행되는 그린리모델링 사업도 주거약자용 주택化 주택과 동일한 수준의 개보수
 - 공공임대주택 그린리모델링 사업을 통해 예상되는 주거약자용 주택化 주택 물량은 28,435호

● 주거약자를 위한 LH의 보유주택

- (39,922) 주거약자용 주택과 LH가 별도의 방식으로 공급하는 주거약자용 주택化 주택까지 고려하면 LH의 주거약자를 위한 주택은 39,922호로, 이는 의무건설 비율 물량의 5.5배에 달하는 물량



그림-1 LH가 잠재적으로 보유 가능한 주거약자를 위한 주택호수

LH 주거약자용 주택 거주자 만족도

- 2022년 LH 주택 POE 조사에서 처음으로 주거약자용 주택 거주자 만족도 조사
- 주거약자의 주거약자용 주택 및 단지에 대한 만족도는 80% 이상으로 높은 수준

● LH 주택 거주 후 평가(POE)

- (LH 주택 POE) LH는 신규로 공급한 공공주택(장기임대·공공분양)에 대해 2016년부터 평균 2년 단위로 해당 단지의 거주자를 대상으로 거주 후 평가(POE) 실시하여 차기 설계에 환류
- (주거약자 POE) 2022년 LH 주택 POE에서 주거약자 173세대를 대상으로 처음으로 POE 실시

◎ LH 단지에 대한 주거약자 만족도

- (주택 내부) 주거약자용 주택에 대한 만족도는 88.4%로 나타났으며, 특히 장애인의 만족도가 높음

주거약자용 주택 만족도	주거약자 전체	주거약자 유형			공공실버주택 거주 여부	
		고령자	장애인	고령자+장애인	거주	비거주(일반형)
응답자(명)	173	124	35	14	52	121
평 가	응답비율 (%)					
만족(4점+5점)	88.4	87.9	91.4	85.7	82.7	90.9
보통(3점)	11	12.1	5.7	14.3	15.4	9.1
불만족(1점+2점)	0.6	-	2.9	-	1.9	-

표-1 주거약자의 주거약자용 주택에 대한 만족도 결과

- (희망 층수) 주거약자 중 86.9%는 10층까지 거주할 수 있다고 응답해, 고층 거주의 거부감 낮음

거주 희망 층수	1~5층	6~10층	11~15층	16층 이상
응답비율(%)	64.7	22	12.1	1.2

표-2 주거약자의 향후 거주 희망 층수

- (외부 시설) 단지 내 커뮤니티 시설에 대한 만족도도 80.3%로 나타났으나 주택 내부보다는 낮은 결과였으며, 이것은 시설에 대한 만족도로 외부공간의 종합적 만족도는 향후 추가적인 조사 필요

단지 내 커뮤니티 시설 만족도	주거약자 전체	주거약자 유형			공공실버주택 거주여부	
		고령자	장애인	고령자+장애인	거주	비거주(일반형)
응답자(명)	173	124	35	14	52	121
평 가	응답비율 (%)					
만족(4점+5점)	80.3	82.3	74.3	78.6	75	82.6
보통(3점)	16.2	14.5	22.9	14.3	19.2	14.9
불만족(1점+2점)	3.5	3.2	2.9	7.1	5.8	2.5

일본 UR의 주거약자용 주택 공급방식

- 일본 UR은 주거약자의 여건에 맞춰 주거약자용 주택으로 5가지 유형 제공
- 주거약자가 최대한 자립생활이 가능하도록 지원하는 단지 차원의 종합 디자인 추구

◎ UR의 주거약자용 주택

- (LH 주택 POE) LH는 신규로 공급한 공공주택(장기임대·공공분양)에 대해 2016년부터 평균 2년 단위로 해당 단지의 거주자를 대상으로 거주 후 평가(POE) 실시하여 차기 설계에 환류
- (주택개량+α) LH와 유사한 조직인 UR(日)은 초고령사회의 고령자 주거안정을 위해 주택내부 개선을 기본으로 하고, 추가 아이টে를 접목한 5가지 유형의 주거약자용 주택 공급
 - 주거약자(고령자)의 경제적 여건이나 라이프 스타일에 맞춰 적합한 임대주택을 선택하여 입주



그림-2 UR(日)의 5가지 주거약자(고령자)용 주택 유형

◎ 건강수명 지원주택

- (자립생활 연장) 5가지 주택 유형 중 건강수명 지원주택은 고령자가 건강한 상태로 자립생활을 지속할 수 있는 환경을 지원하기 위해 주택내부 개선과 외부공간 정비를 연계한 모델
 - 나이가 들에 따라 거동의 제약은 필연적 현상이지만, 외부활동을 촉진하여 이 단계로 이행을 최대한 지연



그림-3 주택 내부+외부공간을 연계한 주거약자용 주택인 UR(日)의 건강수명 지원주택 개념

공급 적정화를 위한 제도 개선방안

- 불필요한 공가 발생 예방 및 단지 이미지 제고를 위해 의무건설 비율 하향 조정
- 주거약자의 선호도 및 주거선택권 존중 차원에서 3층 이하 공급 규정 완화

② 의무건설 비율 하향 조정

- (사전 예방적 수단) 현재의 의무건설 비율을 유지할 경우 주거약자용 주택의 공가 대량 발생은 불가피하기 때문에, 공가 발생 후 조치보다 공가 발생을 사전에 예방할 수 있는 방안 필요
- (건설비율 축소) 주거약자용 주택의 10년 data 분석 결과, 의무건설 비율을 수도권은 5%, 비수도권은 3%로 하향 조정하여도 주거약자의 수요에 대응 가능하다고 판단

주거약자법 시행령 (제5조) 주거약자용 주택의 의무건설 비율

② 법 제10조제1항에서 대통령령으로 정하는 비율이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. <개정 2013. 5. 28.>	② 법 제10조제1항에서 대통령령으로 정하는 비율이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. <개정 2013. 5. 28.>
1. 수도권정비계획법 제2조제1호에 따른 수도권에 건설하는 임대주택:100분의 8	1. 수도권정비계획법 제2조제1호에 따른 수도권에 건설하는 임대주택:100분의 5
2. 제1호 외의 지역에 건설하는 임대주택 :100분의 5	2. 제1호 외의 지역에 건설하는 임대주택 :100분의 3

③ 공급층수 제한 완화

- (현실 반영 필요) 4층 이상 공급된 주거약자용 주택 주택호수 4,000호 이상, 주거약자의 고층에 대한 낮은 거부감(POE 결과) 등 현실을 고려하면, 주거약자용 주택 공급 층수 규정의 재고 필요
- (10층까지 완화) 공공주택 업무처리지침(제34조의2)에 명기된 주거약자용 주택의 3층 이하 공급 규정을 10층까지 완화하여 주거약자의 선호도 및 주거선택권 존중



그림-4 공급층수를 10층까지 확대했을 경우 주거약자용 주택 공급 예시

편의성 향상을 위한 계획 개선방안

- 주거약자용 주택의 안전·편의성 제고를 위해 화장실, 주방 공간의 계획 강화
- 주거약자의 외부활동을 촉진할 수 있는 공간 디자인으로 모두의 만족도 제고

① 주거약자용 주택 내부 개선방향

- (적정 주거면적) 국외 주거약자 관련 기준과 국내 기준 비교 결과, 편의시설 설치기준은 대등한 수준으로 파악되었으나, 주거약자용 주택의 적정 주거면적은 부재한 상태로 이에 대한 보완 필요
- 일본의 고령자 주거안정법에서 제시하고 있는 1인 고령자용 적정 주거면적인 25㎡ 등의 기준 참고 필요
- (화장실·욕실) LH 주거약자용 주택의 화장실·욕실은 편의시설 설치로 인한 감소하는 면적을 고려하지 않고 일반세대량 동일 면적으로 공급. 편의시설 설치 공간을 고려하여 최소 0.5㎡ 확대
- (주방·식당) LH 주거약자용 주택의 주방·식당 면적은 국외 기준도 충분히 충족하고 있는 상태로, 주방·식당은 싱크대 등 주방가구 디자인 개선을 통한 주거약자의 사용 편의성 제고로 접근

② 외부공간은 모두를 위한 공간으로

- (재투자) 외부공간 정비는 주거약자용 주택 의무건설 비율 축소로 발생한 잉여재원의 재투자 개념 ●●

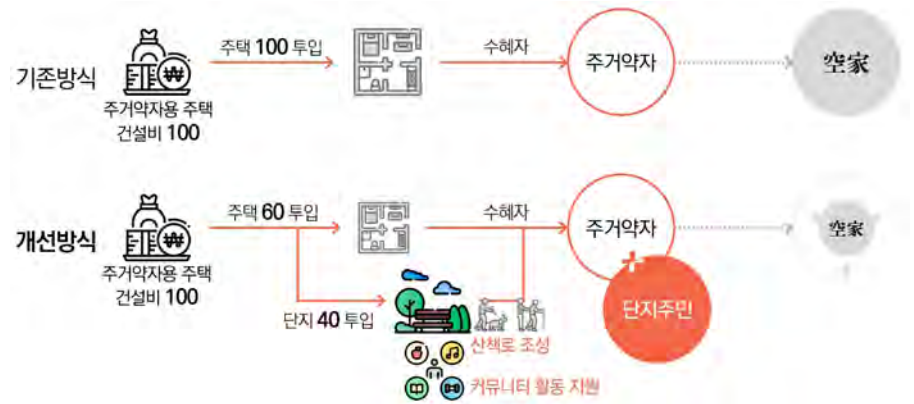


그림-5 주거약자를 위한 환경 조성을 단지 전체로 확대하면 단지 내 모두가 향유 가능

공공임대주택 고령자 주거환경 진단 및 주거지원 강화방안 연구



조승연

LH 토지주택연구원
주택주거연구실
수석연구원

연구진

조승연 수석연구원(책임)

최은희 前 연구위원

정소이 연구위원

이슬해 연구원

서창원 前 교수

조영빈 팀장

이길송 차장

연구배경 및 목적

생애주기 대응형 주거, 고령자의 지역사회 연속거주에 대한 관심이 증가하면서 공공임대주택에서도 고령자 복지주택 및 공공 리모델링 등 고령자 맞춤형 주택공급 외에 보건복지부의 지역사회 통합돌봄사업이나 건강보험공단의 재가요양·돌봄서비스 등과의 연계 방안 등이 논의되고 있다. 또한 기존 장기 공공임대주택의 입주민들의 고령화도 진행되고 있으나 대부분 소득활동이 많지 않고 주거상향이동 가능성도 낮아 이들이 지역 내에서 나이를 먹어가면서 안정적으로 거주할 수 있는 방안도 함께 모색할 필요가 있다. 따라서 본 연구는 기존 임대주택 임차인들이 고령화함에 따라 현행 공공임대주택의 주거환경과 서비스 이용현황에 대한 진단을 바탕으로 고령자들이 안정적으로 주거생활을 지속해 나가기 위하여 필요한 지원방안을 제시하는 것을 목적으로 한다.

국내 고령자 주거정책과 공공임대주택

공공임대주택에서 고령자를 위한 주거지원은 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 매입임대주택 등 공급 시 고령자 혹은 고령자 부양자에



그림-1 고령자 주거지원 사례

게 우선 입주자격을 부여해 왔으나, 최근에는 고령자 맞춤형 전용 주거를 공급하고 있다. 2012년 ‘주거약자법’ 제정에 따라 공공임대주택 건설 공급 시 의무건설 비율 규정을 두어 고령자·장애인 등 주거약자용 주택을 의무적으로 공급하도록 하고 있으며, 현재 LH는 건설 및 매입방식을 통해 65세 이상 고령자를 위한 주거공간의 맞춤형 설계를 적용하고, 공용공간 및 고령자를 위한 지원시설 등을 포함한 고령자 전용주거를 확보하고 있다.

공공임대 고령자 주거환경 및 주거서비스 이용현황

현재 공공임대주택에 거주하는 고령자의 주거환경을 파악하고자 조사대상 주택에 대한 상세 현장조사를 통해 고령자 주거환경에 대한 진단 및 평가를 실시하고, 고령자 주거환경 개선을 위한 시사점을 도출하고자 지역과 임대주택 유형을 고려한 인접단지 2곳과 지자체 공급 사례를 포함 8개 단지를 대상으로 선정하였다.

고령자 주거환경 진단 및 평가항목 (97개 항목)	LH임대주택 거주 고령자 설문조사 항목(38개 항목)
입지계획, 단지계획, 주동계획, 단위세대 계획, 설비계획, 커뮤니티 공간 및 복지시설 계획	일반사항, 거주만족도, 실내 안전장치에 대한 욕구, 복지시설 및 서비스 이용현황

◎ 고령자 주거환경 진단

- 주거약자법 및 BF 인증기준 등을 통해서 고령자용 주거의 기준을 제시하고 있으나 대부분 권장 사항이고, 필수항목은 개별 주호 내부로 한정되어 있음
- 결과적으로 단지계획, 주동계획 등에 있어서 물론 고령자 맞춤형 단지가 다소 높은 점수를 보이고 있었지만, 일반 공공임대주택에서도 일부 항목을 제외하면 일정 수준 이상의 양호한 주거환경을 갖추고 있는 것으로 나타남



그림-2 고령자 주거환경 사례

- 단위세대에서 고령자의 편의를 위해 제공된 고령자 임대가 일반 임대에 비해 비교적 기준에 부합하고 있었음
- 안전손잡이의 길이와 현관의 보조의자 설치, 좌식싱크대와 같은 항목에서는 일상생활이 가능한 고령자 위주로 설계되어 있어 고령으로 보행보조기구나 휠체어 사용 등 신체적 기능이 저하되는 경우는 반영되지 않음
- 물리적으로 활동이 가능한 일반인들이 입주하여 고령화되거나, 고령자 가족과 동거할 경우 자유로운 일상생활이 가능할 수 있도록 추가적인 고령자 안전장치로 바닥미끄럼방지, 안전손잡이 등이 요구되고 있음

● 고령자 주거서비스 이용현황 파악

- 공공임대주택 고령거주자는 1인 가구가 많으며, 보행보조기구 사용 및 75세 이상 후기 고령자의 비율도 높게 나타남
- 특히, 보행보조기구 및 재가서비스를 이용하고 있는 경우는 '거동이 불편해서'가 높은 수준으로 나타나 서비스 이용 욕구와 별개로 거동의 불편함이 서비스를 이용하는데 큰 제약 요인이 되고 있음을 알 수 있음
- 실제 후기 고령자와 보행보조기구 이용자 등은 단지 내에서 제공받는 복지서비스와 단지 외부에서 제공받는 복지서비스의 차이를 보이고 있음. 전기 고령자는 취미, 문화, 스포츠 등 자기 계발이나 여가활동에 대한 수요가 높은 반면, 후기 고령자 등은 돌봄서비스, 식사제공 등을 이용하고 있는 것으로 나타나 고령자라 하더라도 나이 및 신체 기능 등에 따라 제공 서비스 다양화가 필요
- 마지막으로 공공임대주택 고령 1인가구가 증가하면서 고독사 등의 문제가 제기되고 있는 가운데 가족 외에 주기적으로 연락하는 사람이 없는 비율도 30% 이상이 되는 부분에 주목할 필요가 있음

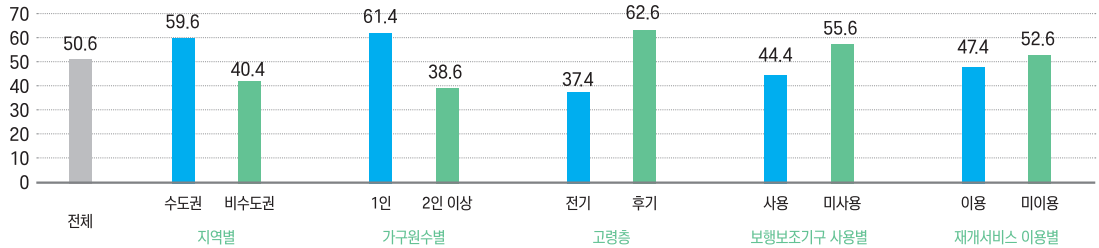


그림-3 숙박별 복지시설 및 서비스 이용현황

- 신체적인 기능저하 등으로 일상적인 생활에 불편이 어려워져 보행보조기구를 사용하거나 재가 서비스 등을 받는 경우에는 '사회복지사' 등과의 네트워크가 있으나 건강한 독거노인의 경우 '이웃' 관계가 형성되지 않을 경우 '관리사무소' 외에는 접점이 없어 고독사의 가능성이 높아질 수밖에 없음

공공임대 고령자 주거환경 개선 및 서비스 연계방안

고령자 맞춤형 공공임대주택 공급 확대

현재의 고령인구 증가추세가 지속된다면 우리나라는 세계적 유례가 없는 고령화의 진전으로 2060년 고령화율이 43.9%로, 절반 가까운 인구가 65세에 달할 것으로 예상되고 있으므로 고령자 주거의 양적 확대는 절대적으로 필요하다. 고령자 주거는 단순히 물리적 공간만이 아니라 고령자의 신체적 특성이나 서비스 욕구에 따라 서비스 연계방식, 돌봄, 주택의 형태 등에서도 다양한 주택을 공급할 필요가 있다.

기존 공공임대주택 주거환경 개선

공공임대주택이 공급 후 시간이 경과하면서 시설의 노후화와 함께 입주자들의 고령화가 진행되면서, 이들에 대한 주거환경개선도 주요한 과제로 등장하고 있다. LH 공공임대주택 계약자 기준 65세 이상 고령자 비율은 평균 27%로 고령자가 가족으로 있는 경우를 합하면 1/3 이상이 고령자이다. 기존 주택 거주자가 고령화되었을 경우 이들이 현재 주거 내에서 안전하고 지속적으로 거주하기를 원할 경우, 안전성을 확보할 수 있는 물리적 환경 개선이 필요 시 제공될 수 있는 선택옵션으로 도입될 필요가 있다.

본 연구에서 대상에 포함시키지 못하였으나 매입임대주택은 주택 내부가 개선되더라도 열악한 보행환경, 복지시설 접근성 제약 등 돌봄이 필요한 고령가구가 지속하여 거주하기 어려운 물리적 환경이 많으므로 추가적인 연구가 필요할 것으로 판단된다.

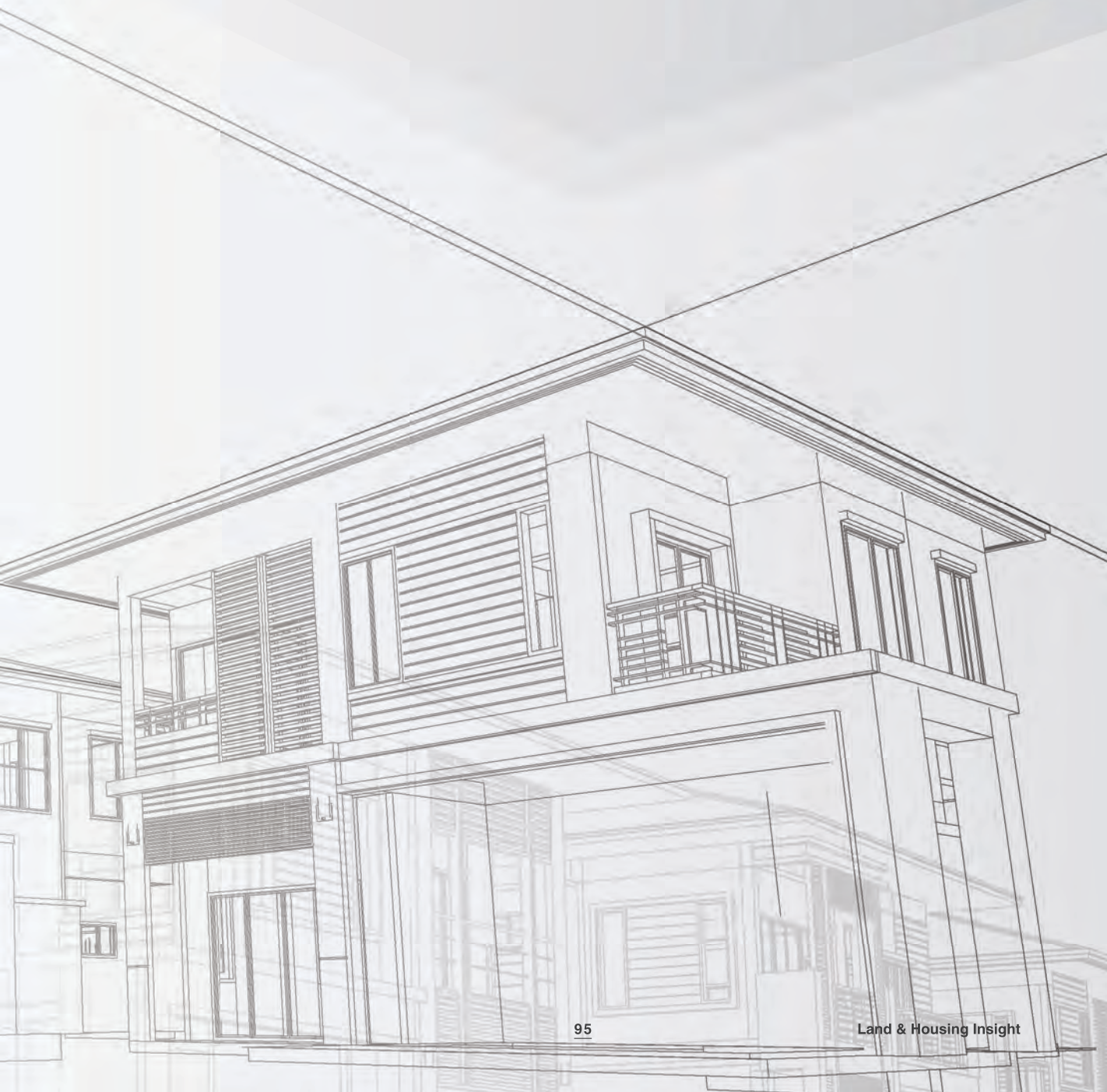
고령자 맞춤형서비스 제공 기반 마련

고령자 주거지원은 신규 공공임대주택 공급, 고령자용 주거개선이라는 측면에서 접근되어오면서 기존 공공임대주택에 거주하고 있는 입주자가 고령화 되었을 때는 지원 기준이 없는 상황이다. 따라서 주택개량 등 물리적 환경개선 외에 일상생활 등의 자립도가 낮아지는 입주자에 대한 복지 및 의료돌봄, 건강관리 지원 측면에서 도움을 받을 수 있는 프로그램에 대한 접근성 개선, 필요로 하는 적정 서비스를 쉽게 지원받을 수 있는 서비스 전달체계가 필요하다. 이를 위해 단지별 입주자 속성에 대한 기초자료 DB를 바탕으로 다양한 수요자 맞춤형 서비스를 확대해 나갈 필요가 있으며, 공급자 주도형 주거서비스에서 수요자 맞춤형서비스로 전환하기 위해서는 주거 외에도 보건 의료, 고령자 일자리, 건강관리 등 다양한 분야의 지역사회 돌봄서비스 자원의 연계와 협업이 요구된다.

공공임대주택 고령자 주거지원 강화를 위한 제도 개선방안

돌봄 서비스 연계나 주거복지 프로그램 이용에 따른 관리비 부담이 높아지지 않도록 고령자의 안정적 주거서비스 이용에 대한 공공의 지원이 필요하다. 또한 고령자를 위한 편의시설 등을 유니버설 디자인으로 적용할 수 있도록 독려하되, 입주자가 고령화함에 따라 필요한 편의시설을 탈부착하도록 하거나 고령자 퇴거 시 원상복귀 의무 규정을 완화할 필요가 있다.

본 연구에서는 검토되지 못하였으나 매입임대 등에도 임대주택의 물리적 환경을 개선할 수 있도록 BF 기준을 충족하는 등 유니버설 디자인을 적용한 주택 등은 이를 고려하여 감정가격을 산정할 수 있도록 할 필요가 있다. ●●



세미나

LHRI 대내외 행사 소식



LHRI-대한국토·도시계획학회 생활인구 공동세미나

주제 : 생활인구의 이슈와 도시·지역정책 활용방안
일시 : 2024.02.22.(목) 14:00~16:30
장소 : 한국과학기술회관 중회의실



LHRI-LH 공공주택시설처 충간소음예방 공동세미나

주제 : 충간소음 예방시스템 개발현황 및 활용방안
일시 : 2024.03.07.(목) 14:30~17:15
장소 : LH 경기남부지역본부 3층 대회의실



LHRI-한국주택학회 공동세미나

주제 : 도심 주택공급과 주택정비 수단

일시 : 2024.03.26.(화) 14:00~17:30

장소 : 서울 영등포구 룬투스터디 세미나룸

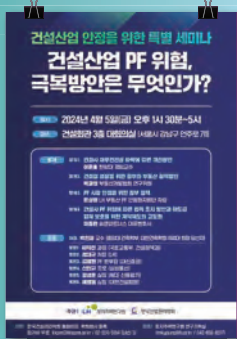


LHRI 연구과제 성과발표회

주제 : LHRI 연구과제 성과발표회

일시 : 2024.03.29.(금) 10:00~18:00

장소 : LH 경기남부지역본부 3층 대회의실/종합상황실



LHRI-한국건설관리학회 건설산업 안정 특별세미나

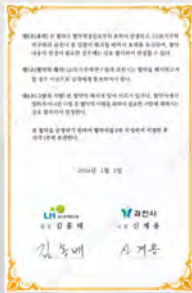
주제 : 건설산업 PF 위험, 극복방안은 무엇인가?

일시 : 2024.04.05.(금) 13:30~17:00

장소 : 건설회관 3층 대회의실

MOU

LHRI 대내외 행사 소식



LHRI - 과천시 업무협약 체결

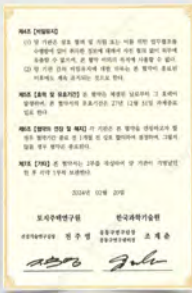
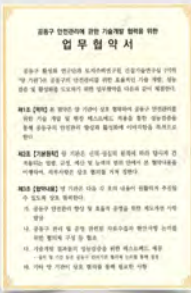
일시 : 2024.02.02.(금) 11:00~12:00

장소 : 과천시청 본관 상황실

기간 : 2024.02.02. ~ 2027.12.31. (4년)

목적 : 「디지털 기반 기후변화 예측 및 피해 최소화 기술 개발」

연구사업의 추진 및 지원을 위한 협약체계 구축



LHRI(건설기술연구실) - KAIST(공동연구센터) 업무협약 체결

일시 : 2024.02.20.(화) 13:00~14:00

장소 : 한국과학기술원(문지캠퍼스)

기간 : 2024.02.20. ~ 2027.12.31. (4년)

목적 : 공동구 안전관리에 관한 기술개발 및 성능검증 협력



LHRI - 한국건설기술연구원 업무협약 체결

일시 : 2024.03.28.(목)

장소 : 서면 협약

기간 : 2024.03.28. ~ 2025.06.30. (1년)

목적 : 매입말뚝 스마트 시공관리를 위한 1차 공동연구 성과의

시범사업 추진과 성과분석을 위한 공동연구 협약

간행물

LHRI 간행물 발간 소식



토지주택연구 55호 (Vol. 15, No. 1) Land and Housing Review

◎ 토지주택연구원 대표 간행물로서, LHRI 연구성과에 대한 홍보 및 우수논문 제공을 통해 LHRI의 대내외 연구역량 강화에 기여

- 국토·도시·부동산 관련 정책·제도 분야 논문 8편 게재
- 건축·토목 관련 기술분야 논문 3편 게재

※ 토지주택연구는 한국연구재단 등재학술지입니다.



북한 건설 개발 동향 (2023년 4/4분기) NORTH KOREAN CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT TREND

◎ 북한지역의 최신 인프라 개발·계획 및 제도 동향 정보 구축과 현황 파악을 통한 대북사업 관련 경영·정책에 대한 적시 지원으로 LH 위상 강화

- 제1장 건설·개발 주요동향
- 제2장 건설·개발동향 분석
- 제3장 종합 및 시사점
- 부록



LHRI focus 22 ~ 30호 발간 및 이메일링 서비스

◎ 부동산 현안에 대한 화두를 제시하고 깊이 있는 해결책을 제시하는 '이슈(Issues)'와 LH 토지주택연구원 활동성과를 독자 눈높이에 맞춰 쉽게 전달하고 관련 정보를 종합적으로 제공하는 '리포트(Report)'로 구성

22특집호 2024년 경기전망과 공공의 역할 / 23호 민간부문의 아파트 리모델링 개관 및 LH 시사점

24특집호 서울메트로폴리탄 도시·공간 트렌드 2024 / 25호 주거불평등 및 부동산 국민인식도

26호 건설사업관리 강화 / 27호 생활인구 개념과 효과 / 28특집호 2024년 1분기 경제동향과 시사점

29호 N분생활권 조성을 위한 정책 및 전략 / 30호 수도권 메가시티 논의-인구이동 측면에서

토지주택연구원 완료 연구과제

2024.02~2024.04

연구실	과제유형	연구과제명	연구책임
주택주거연구실	정기	청년 주거복지-생활자립 연계형 사업모델 및 추진전략	황규홍
	수시	노후 매입임대주택의 증장기 정비전략 연구	권혁삼
	수시	부동산시장 이슈별 국민 인식도 및 정책적 함의	김남정
건설기술연구실	정기	순환골재 품질확보 및 활용성 증대를 위한 정책제안 방안 연구	정종석
	수시	하수처리장 상부의 복합개발 방안 연구	최종수
	수시	건설현장 근로자 편의시설 적정 설치기준 및 운영방안 수립 연구	이동건
	수시	매입임대자산의 품질혁신을 위한 성능개선항목 분석 연구	김명식
	수탁	공동주택 바닥구조에 대한 하자판정기준 마련 연구	천영수

연구실	과제유형	연구과제명	연구책임
국토공간연구실	정기	도시민의 지방 정착을 위한 지역활력타운 조성방안 연구	문준경
	수시	2050 LH 국토도시 부문 탄소중립 로드맵 수립을 위한 연구	이은엽
	수시	미래 모빌리티 혁신 대응형 도시계획 및 인프라 도입 연구	신도겸
	수시	공공시설용지 내 주민편익시설 설치기준 개선방안 연구	조필규
	수시	지방 도시 활력 제고를 위한 민간공동시행 주거환경개선사업 활성화 방안 연구	김주진
	수탁	지역개발사업 성과향상을 위한 성과지표 개선 및 통합정보망 연계방안 연구	김륜희
연구기획실	수시	노후 공공임대 그린리모델링 사업 주거환경 개선효과 분석을 통한 차세대 사업모델 제안	박시현
	수시	스마트 AI기술을 활용한 주택 유지보수공사 통합관리 솔루션 연구개발	이상훈

LH 토지주택연구원 보고서는 토지주택연구원 홈페이지(lhri.lh.or.kr) 및 LH 홈페이지 경영공시
<http://www.alio.go.kr/popSusi.do?apbald=C0396&reportFormRootNo=B1040>에서 확인하실 수 있습니다.

지난 호 목록



Vol.1 2010.7



Vol.2 2010.10



Vol.3 2011.1



Vol.4 2011.4



Vol.5 2011.7



Vol.6 2011.10



Vol.7 2012.1



Vol.8 2012.4



Vol.9 2012.7



Vol.10 2012.10



Vol.11 2013.1



Vol.12 2013.4



Vol.13 2013.7



Vol.14 2013.10



Vol.15 2014.1



Vol.16 2014.4



Vol.17 2014.7



Vol.18 2014.10



Vol.19 2015.1



Vol.20 2015.5



Vol.21 2015.8



Vol.22 2015.12



Vol.23 2016.5



Vol.24 2016.8



Vol.25 2016.12



Vol.26 2017.8



Vol.27 2017.10



Vol.28 2018.1



Vol.29 2018.6



Vol.30 2018.8



지난 호는 표지 QR코드를 스캔하시거나
<http://lhri.lh.or.kr>에 접속하여 읽어보실 수 있습니다.



Vol.31 2018.12



Vol.32 2019.2



Vol.33 2019.4



Vol.34 2019.7



Vol.35 2019.10



Vol.36 2020.1



Vol.37 2020.4



Vol.38 2020.7



Vol.39 2020.10



Vol.40 2021.1



Vol.41 2021.4



Vol.42 2021.7



Vol.43 2021.10



Vol.44 2022.1



Vol.45 2022.4



Vol.46 2022.7



Vol.47 2022.10



Vol.48 2023.1



Vol.49 2023.4



Vol.50 2023.7



Vol.51 2023.10



Vol.52 2024.1

한국토지주택공사

탄소 배출은 줄이면서 친환경 에너지를 만들고
맑은 하천과 공원이 어우러진 도시를 만들면 어떨까요

에너지 소비를 줄인 주택을 지어 주거부담을 낮추고
누구나 안정적인 삶을 살 수 있도록 지원해 준다면 어떨까요

ESG로 만들어가는 따뜻한 세상
내가 앞장서겠습니다



나에겐 든든한 NH가 있습니다

자전거를 처음 타던 날

비틀거리는 자전거를 꼭 잡아주던

든든한 당신이 있어 잘 달릴 수 있었습니다

더 나은 삶을 향해 걱정 없이 달릴 수 있도록

국민의 주거안정을 위해 NH가 함께 하겠습니다



NH 한국도지주택공사



테마

초고령사회의 주거환경 발전방향
고령자를 위한 도시환경 조성 및 도시계획 방향
국내 고령자 주거정책 현황 및 공급사례
미국 고령자 주거 현황 및 사례
초고령사회 주택연금의 역할과 발전 방향

리포트

LH의 고령친화 도시개발 추진방향
새로운 CCRC 모형 '골드시티'는 시니어타운이 아니다?!
한국형 시니어 주거공동체 모델과 사례
한국형 시니어하우징의 '현실적 미래'를 꿈꾸는 케어닥
전문가 인터뷰 : 건국대학교 부동산학과 유선종 교수
트렌드키워드
Insight 추천도서

연구원 동향

주거약자용 주택의 적정 계획기준에 관한 연구
공공임대주택 고령자 주거환경 진단 및 주거지원 강화방안 연구
LHRI 대내외 행사 소식 • LHRI 간행물 발간 소식
LH 토지주택연구원 완료 연구과제 2024.02~2024.04

