공공임대주택 고령자 주거환경 진단 및 주거지원 강화방안 연구

연구기획 2022-034호

공공임대주택 고령자 주거환경 진단 및 주거지원 강화방안 연구

지은이 조승연 · 최은희 · 정소이 · 이슬해 · 서창원 · 조영빈 · 이길송
발행인
발행처 한국토지주택공사 토지주택연구원
편 집 조승연 · 최은희 · 정소이 · 이슬해 · 서창원 · 조영빈 · 이길송

주소 (우)305-731 대전광역시 유성구 엑스포로 539번길 99
전화/전송 042) 866-8540 / 866-8547
전자우편 urban_cho@lh.or.kr
홈페이지 http://lhi.lh.or.kr

• 이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구·검토한 기초자료로써 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없습니다.
• 우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

연구기획 2022-034

공공임대주택 고령자 주거환경 진단 및 주거지원 강화방안 연구

A Study on Residential Environment and Support Service of the Elderly at Social Housings

LH 토지주택연구원

참여연구진

연구총괄
조승연 LH연구원 수석연구원

공동연구진
최은희 LH연구원 연구위원
정소이 LH연구원 수석연구원
이슬예 LH연구원 연구원
서정원 LH 토지주택대학교 교수
조영빈 LH 주거복지지원처 부장
이길송 LH 건설자산관리처처 차장

심의위원(가나다순)
강지원 한국보건사회연구원 부연구위원
김영효 주거생활서비스처 부장
김용순 LH연구원 선임연구위원
박미선 국토연구원 연구위원
박종국 수도권도심정비특별본부 부장
임대영 한국보건사회연구원 부연구위원
최병숙 전북대학교 교수

자문위원(가나다순)
하선영 서울대학교 사회복지연구소 선임연구원

차 례

제1장 서 론 ····· 3

1. 연구의 배경 및 목적 ····· 3
   1.1 연구배경 ····· 3
   1.2 연구의 목적 ····· 5
2. 연구의 내용 및 방법 ····· 6
   2.1 연구내용 ····· 6
   2.2 연구범위 ····· 7
   2.3 연구방법 ····· 7
3. 선행연구 검토 ····· 9

제2장 국내 고령자 주거정책과 공공임대주택 ····· 15

1. 고령자 주거복지정책 현황 ····· 15
   1.1 사회경제적 변화 ····· 15
   1.2 고령자를 위한 주거지원 정책 현황 ····· 20
2. 고령자 주거지원 사례 ····· 25
   2.1 고령자용 공공임대주택 공급 ····· 25
   2.2 기존 공공임대주택 재고 활용 ····· 47
3. 한계 및 과제 ····· 58

제3장 공공임대 고령자 주거환경 평가 ····· 65

1. 물리적 주거환경 평가 ····· 65
   1.1 조사 목적 및 개요 ····· 65
   1.2 공공임대주택 고령자 주거환경 진단 및 평가 ····· 69
   1.3 공공임대주택 고령자 주거환경 평가 ····· 89
2. 주거만족도 및 주거서비스 이용 현황 ····· 90

2.1 조사 개요 ····· 90
2.2 주거 만족도 ····· 94
2.3 주거서비스 이용 현황 ····· 98
3. 소결 및 시사점 ····· 104

제4장 국외 고령자 주거실태 및 주거지원 정책 ····· 109

1. 영국 ····· 109
1.1 고령자 주거 실태 및 정책 방향 ····· 109
1.2 고령자 주거지원을 위한 전달체계와 재원 ····· 111
1.3 고령자를 위한 주거지원서비스 ····· 113
2. 독일 ····· 117
2.1 고령자 주거 실태 및 정책 방향 ····· 117
2.2 고령자 주거지원을 위한 전달체계와 재원 ····· 119
2.3 고령자를 위한 주거지원서비스 ····· 121
3. 일본 ····· 126
3.1 고령자 주거 실태 및 정책 방향 ····· 126
3.2 고령자 주거지원을 위한 전달체계와 재원 ····· 132
3.3 고령자를 위한 주거지원서비스 ····· 134
4. 시사점 ····· 142

제5장 요 약 및 결 론 ····· 147

1. 공공임대주택 고령자 주거환경 개선 방안 ····· 147
1.1 고령자 맞춤형 공공임대주택 공급 확대 ····· 147
1.2 기존 공공임대주택 주거환경 개선 ····· 150
2. 공공임대주택 서비스 연계 강화 ····· 152
2.1 고령자 맞춤형 서비스 연계 확대 방안 ····· 152
2.2 공공임대주택 고령자 주거지원 강화를 위한 제도 개선방안 ····· 155

참 고 문 헌 ····· 157

부 록 ····· 165

부록1. 주거환경 평가항목 도출 참고문헌 ····· 167
부록2. 고령자 주거환경 평가기준 ····· 168
부록3. 설문지 ····· 185

표 차 례

[표 1-1] 주요 선행연구 ····· 10
[표 2-1] 총인구 및 고령자 인구 추이 ····· 15
[표 2-2] 가구별 자가점유율 및 자가보유율 ····· 17
[표 2-3] 고령자 가구의 주거유형 ····· 17
[표 2-4] 고령자 가구의 주거실태 ····· 18
[표 2-5] 주요 계획별 고령자 관련 정책 ····· 22
[표 2-6] 고령자 관련 주거지원 정책 ····· 23
[표 2-7] 고령자용 국민임대주택 공급현황 ····· 26
[표 2-8] 주거복지동과 공공실버주택, 고령자 복지주택 비교 ····· 31
[표 2-9] 고령자 복지주택 사업현황 ····· 32
[표 2-10] 매입임대주택 유형 ····· 40
[표 2-11] 공공임대주택 개보수 관련 사업 비교 ····· 47
[표 2-12] LH 시설개선사업 및 그린 리모델링 추진 실적 및 계획 ····· 49
[표 2-13] 부산북구 지역사회 통합돌봄사업 주요 프로그램 ····· 54
[표 2-14] 안산형 지역사회통합돌봄사업 주요 프로그램 ····· 56
[표 3-1] 조사 대상지 개요 ····· 66
[표 3-2] 고령자 주거환경 진단 및 평가를 위한 조사 항목 ····· 68
[표 3-3] 단지계획 체크리스트 평가결과 ····· 79
[표 3-4] 주동계획 체크리스트 평가결과 ····· 81
[표 3-5] 단위세대-현관 체크리스트 평가결과 ····· 83
[표 3-6] 단위세대-침실 및 거실 체크리스트 평가결과 ····· 84
[표 3-7] 단위세대-주방 체크리스트 평가결과 ····· 85
[표 3-8] 단위세대-욕실 및 화장실 체크리스트 평가결과 ····· 86
[표 3-9] 설비계획 체크리스트 평가결과 ····· 87
[표 3-10] 복리시설 체크리스트 평가결과 ····· 88

[표 3-11] LH 임대주택 거주 고령자 설문조사 회수현황 ····· 90
[표 3-12] LH 임대주택 거주 고령자 설문조사지 구성 내용 ····· 91
[표 3-13] 단지별 주거만족도 ····· 94
[표 3-14] 속성별 주거 만족도 ····· 95
[표 3-15] 입주자 주거만족도와 체크리스트 비교 ····· 96
[표 3-16] 속성별 주택 내 낙상 경험 및 낙상 장소 ····· 97
[표 3-17] 현 거주 주택에 추가로 설치가 필요한 안전시설 ····· 98
[표 3-18] 복지시설 및 서비스 이용현황 ····· 99
[표 3-19] 단지 내부에서 이용하는 복지서비스 현황 ····· 100
[표 3-20] 단지 내부 기관 등에서 제공하는 서비스 이용현황 ····· 101
[표 3-21] 단지 외부에서 이용하는 복지서비스 현황 ····· 102
[표 3-22] 단지 외부에서 제공하는 서비스 이용현황 ····· 102
[표 3-23] 주기적으로 방문 및 연락하는 사람 ····· 103
[표 4-1] 독일의 노인 주거 모델 ····· 124
[표 4-2] 일본의 고령자 주거 관련 주요 정책 ····· 130
[표 4-3] 일본 국토교통성 고령자 관련 예산 ····· 133
[표 4-4] 일본 공영주택 입주신청 소득기준 ····· 134
[표 4-5] 일본 UR주택 입주신청 소득기준 ····· 135
[표 4-6] 서비스제공 고령자용 주택 지원 내역 ····· 137
[표 4-7] 서비스제공 고령자용 주택 인정 기준 ····· 138
[표 4-8] 서비스제공 고령자용 주택 요금 ····· 139
[표 4-9] 세이프티넷 주택 개선사업 개요 ····· 139
[표 4-10] 주거환경정비모델사업 내용 및 지원금액 ····· 140
[표 4-11] 주거유형별 고령자 개호비용 사업비 비교 ····· 141
[표 5-1] 주거복지로드맵 공적주택 공급계획 및 실적 ····· 148
[표 5-2] 지역사회통합돌봄 선도사업 케어안심주택 및 주택개조 실적148
[표 5-3] 노인 특성별 주택의 생활편리성 ····· 149
[표 5-4] 입주자 욕구 및 상태에 따른 고령자 주거지원 유형 (예) ·· 150

[부표 1] 주거환경 평가항목 도출 참고문헌 ····· 167
[부표 2] 고령자 주거환경 평가기준 ····· 168

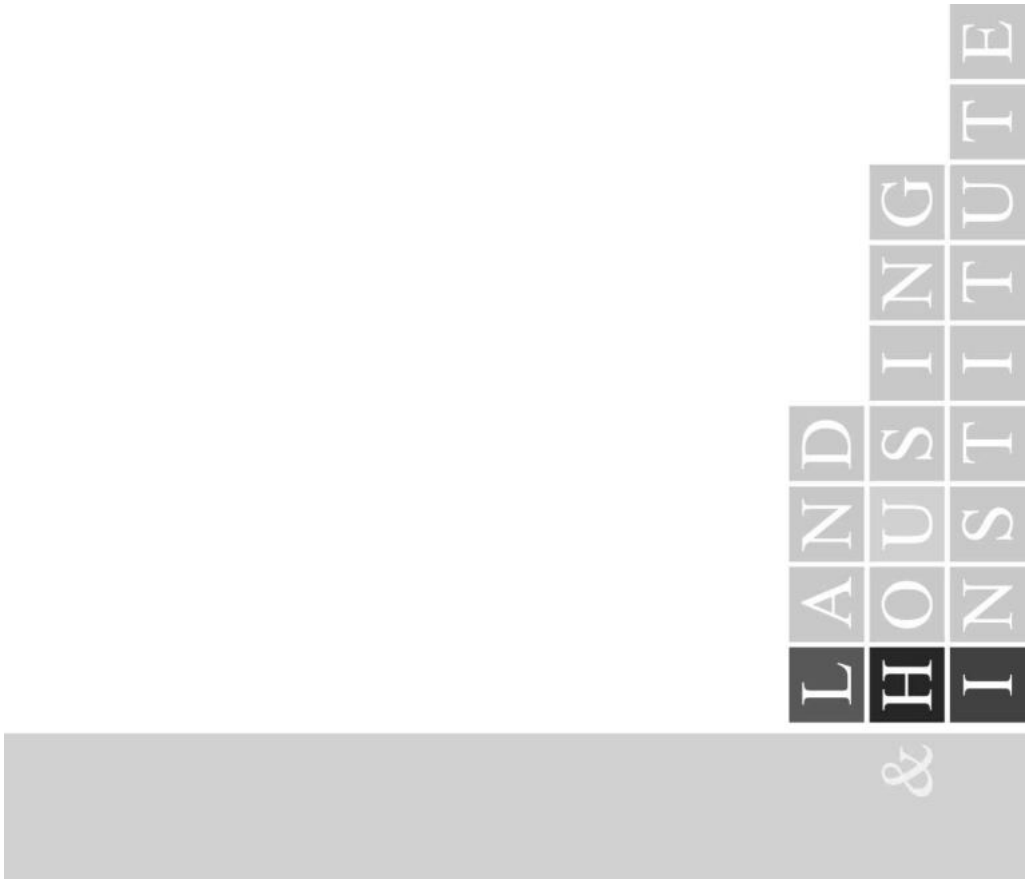
그림 차례

[그림 1-1] 고령인구 증가에 따른 고령자 주거지원 정책 ····· 3
[그림 1-2] 연구흐름도 ····· 8
[그림 2-1] 우리나라 고령화비율 및 OECD 주요국 연평균 고령화비율 16
[그림 2-2] 고령자 1인가구 비중 및 연령대 ····· 16
[그림 2-3] 국가별 은퇴연령층의 상대적 빈곤율 ····· 18
[그림 2-4] 가구특성별 주거비 부담 수준 ····· 18
[그림 2-5] LH 공공임대주택 입주자 연령 분포 ····· 19
[그림 2-6] 주요 주택정책 및 고령자 관련 정책 ····· 20
[그림 2-7] 가평 읍내2단지 전경 및 동간 연결 통로 ····· 27
[그림 2-8] 가평읍내2단지 출입구 및 통로 모습 ····· 27
[그림 2-9] 가평읍내2단지 내부 모습 ····· 28
[그림 2-10] 가평읍내2단지 주민공유시설 모습 ····· 28
[그림 2-11] 부천범박 고령자전용 국민임대 복도 및 세대내부 편의시설29
[그림 2-12] 부천범박 고령자전용 국민임대 고령자 지원시설 ····· 29
[그림 2-13] 고령자 복지주택 개념 ····· 30
[그림 2-14] 고령자 복지주택 추진경위 ····· 31
[그림 2-15] 분당 한솔 7단지 주거복지동 사업 배치도 ····· 34
[그림 2-16] 분당 한솔 7단지 주거복지동 및 치매안심센터 ····· 34
[그림 2-17] 한솔7단지 고령자 전용주거 내부 편의시설 ····· 35
[그림 2-18] 장성 누리타운 전경 및 1층 출입구 모습 ····· 35
[그림 2-19] 장성 누리타운 세대내 모습 ····· 36
[그림 2-20] 장성 누리타운 식당 및 프로그램실 ····· 37
[그림 2-21] 시흥은계 7단지 공공실버주택 조감도 및 평면도 ····· 37
[그림 2-22] 시흥은계 7단지 공공실버주택 내부 모습 ····· 38

[그림 2-23] 시흥시 북부 노인복지관 전경 및 프로그램실 모습 ····· 38
[그림 2-24] 시흥북부 노인복지관 특화 프로그램 ····· 39
[그림 2-25] 보린주택 1호 전경 및 사업구조 ····· 41
[그림 2-26] 보린주택 내부모습 ····· 42
[그림 2-27] 해심만 전경 및 1층 카페 모습 ····· 42
[그림 2-28] 해심만 공용 복도 및 내부 모습 ····· 43
[그림 2-29] 구리갈매 영구임대주택 내 고령자형 주택 ····· 44
[그림 2-30] 구리갈매 고령자형 주택 내부 모습 ····· 45
[그림 2-31] 갈매 사회복지관 경로식당 및 관리사무소의 고령자 안전확인 시스템 안내문45
[그림 2-32] 천안 두정 행복주택 동호 배치도 및 전경 ····· 46
[그림 2-33] 천안 두정 행복주택 노인정 및 커뮤니티실 ····· 46
[그림 2-34] 그린 리모델링을 통한 주거약자용 주택 공급 평면 ····· 48
[그림 2-35] 둔산 3단지 그린 리모델링 적용 주택 ····· 49
[그림 2-36] 하남1단지 영구임대아파트 사업모델 ····· 50
[그림 2-37] 광주 하남 케어안심주택 내부 ····· 51
[그림 2-38] 하남1단지 상가 내 서비스 공간 및 마이홈 센터 ····· 51
[그림 2-39] 지역사회통합돌봄 개념도 ····· 52
[그림 2-40] 부산 금곡 영구임대아파트 케어안심주택 ····· 54
[그림 2-41] 부산 금곡 영구임대아파트 사랑방 ····· 55
[그림 2-42] 안산 케어안심주택 내부 모습 ····· 57
[그림 2-43] 안산 고잔동 케어안심주택 전경 및 커뮤니티 공간 ····· 57
[그림 2-44] 고령자용 주택공급 현황 ····· 59
[그림 3-1] 지역별 조사 대상 단지 선정 ····· 65
[그림 3-2] 조사 대상 단지 입지분석 ····· 71
[그림 3-3] A 단지 주동 및 편의시설 배치 현황 ····· 75
[그림 3-4] B 단지 주동 및 편의시설 배치 현황 ····· 76
[그림 3-5] C 단지 주동 및 편의시설 배치 현황 ····· 76
[그림 3-6] D 단지 주동 및 편의시설 배치 현황 ····· 76
[그림 3-7] E 단지 주동 및 편의시설 배치 현황 ····· 77

[그림 3-8] F 단지 주동 및 편의시설 배치 현황 ····· 77
[그림 3-9] G 단지 주동 및 편의시설 배치 현황 ····· 78
[그림 3-10] H 단지 주동 및 편의시설 배치 현황 ····· 78
[그림 3-11] 단지계획에서 고령자를 배려한 디자인이 적용된 모습 (예) 80
[그림 3-12] 주동계획에서 고령자를 배려한 디자인이 적용된 모습 (예) 82
[그림 3-13] 현관에서 고령자를 배려한 디자인이 적용된 모습 (예) ·· 83
[그림 3-14] 침실 및 거실에서 고령자를 배려한 디자인이 적용된 모습 (예) 84
[그림 3-15] 주방에서 고령자를 배려한 디자인이 적용된 모습 (예) ·· 85
[그림 3-16] 화장실 및 욕실에서 고령자를 배려한 디자인이 적용된 모습 (예) 86
[그림 3-17] 설비측면에서 고령자를 배려한 디자인이 적용된 모습 (예) 87
[그림 3-18] 복리시설에서 고령자를 배려한 디자인이 적용된 모습 (예) 88
[그림 3-19] 설문조사 응답자 연령구성 ····· 91
[그림 3-20] 설문조사 응답자 가구 구성 ····· 92
[그림 3-21] LH 임대주택 거주자의 이전 주택 점유형태 및 주택 유형 92
[그림 3-22] LH 임대주택 거주자의 보행보조기구 이용현황 ····· 93
[그림 3-23] LH 임대주택 거주자의 재가서비스 이용현황 ····· 93
[그림 3-24] 속성별 복지시설 및 서비스 이용현황 ····· 99
[그림 4-1] 영국 고령가구 비율 현황 및 추계 ····· 109
[그림 4-2] 영국의 주거지원정책 전달체계 ····· 111
[그림 4-3] 독일 고령가구 비율 현황 및 추계 ····· 118
[그림 4-4] 일본 고령가구 비율 현황 및 추계 ····· 127
[그림 4-5] 일본의 65세 이상 고령자 가구 추이 ····· 127
[그림 4-6] 일본의 고령자 주거 현황 ····· 128
[그림 4-7] 새로운 주생활기본계획 시점과 목표 ····· 131
[그림 4-8] 주거와 복지관련 계획 간의 관계 ····· 132
[그림 4-9] 새로운 주택 세이프티넷 체제 ····· 133
[그림 4-10] 보나쥬 기본 시스템 ····· 135

제 1 장
서 론



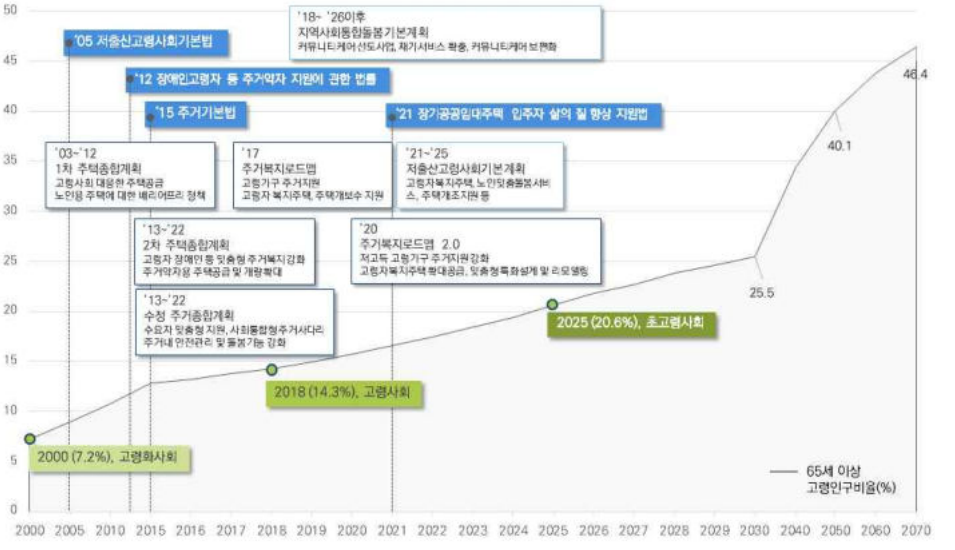
제1장 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

1.1 연구배경

- 국내 고령자 관련 주거정책은 고령자를 위한 신규 주거의 공급 중심에서 거주환경의 질적 개선, 복지서비스와의 연계 등으로 전환되어오고 있음

- 2000년대 초반까지는 주택공급시 가점부여 등 고령자 및 고령자 부양가구에게 우선 공급
- 급격한 고령화가 시작된 2000년대 중반부터는 '고령자용 국민임대주택'을 시작으로 다양한 유형의 고령자 전용 주거가 공급되기 시작
- 2010년대에는 '장애인·고령자 등 주거약자지원법(2012년)' 및 '주거기본법(2015년)' 제정 등 주거약자로서 고령자에 대한 주거지원이 강조되었으며, '주거복지 로드맵(2017)' 등 주택정책에서도 생애주기 개념이 강조되기 시작함



[그림 1-1] 고령인구 증가에 따른 고령자 주거지원 정책

- 최근에는 물리적 공간 정비 외에 요양·돌봄서비스 등을 연계하고 지역사회 내에 주거의 연속성을 담보하기 위한 범정부적 복지전달체계 개편, 주거·사회서비스 통합 움직임이 확대되고 있음

• 생애주기 대응형 주거, 고령자의 지역사회 연속거주에 대한 관심이 증가하면서 공공임대주택에서도 고령자 복지주택 및 공공 리모델링 등 고령자 맞춤형 주택공급 외에 보건복지부의 지역사회통합돌봄사업이나 건강보험공단의 재가요양·돌봄서비스 등과의 연계 방안 등이 논의되고 있음

- 시설형 노인주거보다 고령자들이 기존에 살던 지역 내에서 계속 거주하면서 살 수 있도록 하는 지역사회 연속거주(Aging in Place, AIP)가 강조되면서 주택만 제공하는 것이 아니라 서비스를 연계하는 임대주택에 대한 관심이 증가
- 고령자 복지주택 등 고령자용 임대주택은 주거공간에 고령자 특화용 설계를 적용하고, 저층부에 의료, 사회복지공간을 확보하여 고령자 맞춤형 서비스를 제공하고자 하고 있음
- 그러나 고령자 복지주택 등 고령자 맞춤형 임대주택의 신규 공급물량이 많지 않고, 물리적 공간 외의 의료 및 사회복지서비스 부분은 지자체에 의존하고 있어 지역별 균등한 서비스가 제공되기 어렵다는 문제도 제기되고 있음

• 한편 기존 장기공공 임대주택의 입주민들의 고령화도 진행되고 있으나 대부분 소득활동이 많지 않고 주거상향이동 가능성도 낮아 이들이 지역 내에서 나이를 먹어가면서 안정적으로 거주할 수 있는 방안도 함께 모색할 필요가 있음

- 영구임대 및 국민임대주택 등 장기공공임대주택 공급이 20년을 넘어서면서 시설개선사업이 진행되고 있으나, 기존 임대주택 입주자 고령화에 따른 주택 개보수 방침이나 단지 외부 고령자용 신규 임대주택에 우선입주 하도록 하는 등의 구체적 기준은 마련되어 있지 않음
- 일부에서는 기존 입주자를 위해 고령자용 편의시설을 설치하더라도, 임차인 퇴거 시에는 임차인이나 임대주택사업자가 기존 고령자용 설비를 제거하고 원상복구하여 일반주택으로 공급해야 하므로 고령자용 편의시설 설치를 회피하는 경향이 있음
- 고령자용 부대시설을 설치하거나 돌봄서비스 등을 연계하면서 수익자 부담원칙에 따라 관리비 등이 증가될 경우, 임대료보다 관리비 부담이 커지는 경우가 발생하여 오히려 주거안정성이 저해된다는 의견도 있음

- 따라서 기존 임대주택에 거주하고 있는 저소득 고령자가 지역 내에서 안정적으로 거주하기 위한 주거지원방향에 대해 검토가 필요함

1.2 연구의 목적

- 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 함

  - 현재 고령자를 위한 공급된 공공임대주택의 주거환경과 일반 공공임대 주택의 주거환경을 비교, 현재 고령 입주자의 주거환경 개선을 위해 필요한 개선 방향을 검토해보고자 함
  - 공공임대주택 고령자들이 고령자의 일상적인 활동적 측면에서 이용하는 서비스를 파악하여, 주거생활서비스 공급 개선방향으로 제안하고자 함
  - 단, 본 과제에서는 고령자 지원주택 등 신규 주택유형의 제안이나 고령자를 위한 신규 서비스의 발굴보다는 기존 임대주택 내 거주자의 주거현황에 대한 진단을 통해 기존 공공임대주택의 하드웨어와 소프트웨어 측면에서 주거지원 강화방안을 모색해보고자 함
  - 최근 소규모 매입방식의 임대주택이나, 공공 리모델링 방식의 고령자 주거가 증가하고 있으나 본 연구에서는 건설형 공공임대주택으로 연구 범위는 제한함

- 고령자용 맞춤형 주택의 공급 및 주거서비스를 제공하고 있는 국내외 사례에 대한 심층적 분석을 통해, 기존 공공임대주택 내 고령자들이 지역사회 내에서 주거를 영위해 나가기 위한 임대주택 사업자 측면에서 시사점을 도출하고자 함

  - 돌봄 등 사회서비스와 다양한 생활 SOC를 결합하는 신규 공공임대주택이 확대되고 있으나 기존 공공임대주택 입주자들의 고령화가 더 빠른 속도로 진행되고 있는 만큼 이들에 대한 서비스전달체계에 대한 고민이 필요함
  - 다만 국가 정책적 차원에서의 고령자 지원보다는 임대주택 사업자 측면에서 고령자 주거지원 강화를 위한 방안을 모색하고자 함

2. 연구의 내용 및 방법

2.1 연구내용

1) 고령자 주거정책과 공공임대주택

- 국내 고령자 주거정책
- 고령자 맞춤형 공공임대 현황

2) 공공임대 주거환경 진단

- 공공임대 고령자 주거환경 실태 조사
- 공공임대 고령자의 서비스 이용 현황 및 실태 조사

3) 국내외 고령자 주거지원 사례 조사

- 국내 고령자 주거지원 사례 조사
- 해외 고령자 주거지원 사례 조사

4) 공공임대 임차인의 AIP 실현을 위한 주거지원 강화방안

- 공공임대 입주자 고령화에 따른 하드웨어 서비스 개선 방향
- 공공임대 입주자 고령화에 따른 소프트웨어 서비스 개선 방향
- 공공임대주택을 플랫폼으로 하는 주거지원서비스 강화방안

2.2 연구범위

1) 내용적 범위

- 본 연구의 대상으로 하는 공공임대주택은 건설형 임대주택을 주요 대상으로 함
  - 본 연구에서는 건설임대를 기준으로 임차인의 주거환경평가 및 서비스 이용 현황을 조사하고자 함
  - 다만, LH 및 지자체에서 공급한 고령자 맞춤형 주거와 최근 보건복지부의 지역사회통합돌봄사업의 일환으로 공급된 매입임대 주택 등 일부 케어안심주택도 대안으로 검토하고자 함
  - 매입임대주택은 서비스 전달체계나 접근 방식이 건설형 임대주택과 다르므로 본 연구에서는 다루지 않으나 후속 연구 등을 통해 접근할 필요가 있음
- 고령자 주거환경 검토시 단지, 건물, 개별 주호 등 하드웨어 측면의 서비스와 임대주택 임차인으로서 고령자가 이용하고 있는 복지 프로그램, 고령자 맞춤형 서비스 등 소프트웨어 서비스 이용실태로 나누어서 검토하고자 함
  - 현행 국내 고령자 주거에서의 하드웨어와 소프트웨어 측면의 서비스를 검토하고, 일반 공공임대단지와의 차별성과 한계점을 도출하고자 함

2) 시간적 범위

- '주거복지로드맵2.0' 및 '3080+ 주택공급대책'에서 계획목표로 하고 있는 2025년을 시간적 범위로 하여 공급예상 물량 및 계획 내용을 반영하여 연구를 진행하고자 함

2.3 연구방법

1) 전문가 자문

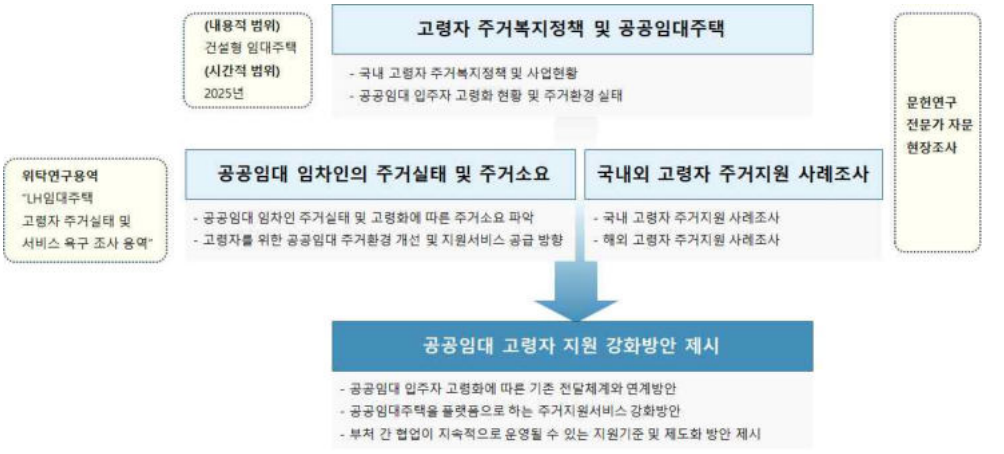
- 고령자 주거지원서비스 연계를 위한 관련 기관과 세미나를 통한 정책 아젠다 도출
- 주거복지 현장전문가 자문을 통한 과제 및 개선방향 도출

2) 문헌연구 및 국내외 전문가를 활용한 사례조사

- LH 임대주택 내 고령자용 임대주택 공급 현황 및 과제
- 케어안심 주택 등 고령자 주택 운영 사례 조사
- 영국, 독일, 일본 등 해외 국가들의 고령자 주거지원 정책 조사

3) 위탁용역

- 공공임대주택 주거환경 진단
- 고령 입주자들을 대상으로 하는 서비스 이용 실태 조사



[그림 1-2] 연구흐름도

3. 선행연구 검토

- 고령자 연구에서는 초고령사회에 대응하여 고령자 맞춤형 주택으로서 맞춤형 공공임대주택, 노인주거복지시설 등에 대한 연구가 진행되어 옴

  - 고령자 주거실태 조사, 선진국의 주거정책 방향 등을 바탕으로 고령자의 주거정책 방향에 대한 연구들이 수행되어옴 (오승연; 2016, 김대욱 외; 2019 등)
  - 고령가구 증가, 주거복지 로드맵 등 노인주거복지 관련 제도 정비에 고령자의 주거욕구에 대한 연구(임덕영 외; 2019, 김유진 외; 2019 등)와 이에 따른 주택공급방향(정소이 외;2018, 변나향 외; 2018 등)이 검토됨
  - 고령자들의 주거요구에 대한 연구를 바탕으로 최근에는 서비스 지원 주거모델 개발에 관한 연구들(박은숙 외; 2020 등)도 등장
  - 특히, 수요분석의 경우 현재 노인가구와 예비노인가구를 구분하거나 소형 고령가구(1~2인)를 세분화하여 분석하는 등 고령화 진행에 따라 변화하는 수요자의 특성을 파악하고, 이에 따른 주거소요에 대응하고자 하는 연구들이 진행되어 왔음

- 최근에는 고령자의 주거환경과 관련하여 'Aging in Place(이하 AIP)' 개념을 적용하여 고령자가 가능한 한 현재 지역 내에서 안정적으로 거주할 수 있도록 주거와 함께 서비스 지원, 연계하는 방안이 강조되고 있음

  - 이러한 연구들은 예비 고령자의 주거현황 및 노후생활서비스에 대한 수요 분석을 바탕으로 진행되어 옴(변나향 외; 2019 등)
  - 고령자들에게 필요한 서비스 유형 및 요소, 연계의 필요성에 대해서도 다양한 분야에서 수행되면서(주보혜 외; 2020, 고령자용 주택 공급 및 서비스 연계의 필요성은 증가

- 그러나 본 연구에서 다루고자 하는 임차인들이 고령화되었을 때 현재 공공임대주택이 과연 적합한지, 또 이를 개선하기 위해서는 어떠한 조치를 취해야 하는지에 대해서는 구체적인 검토가 이루어지지 못하였으며, 증가하는 복지수요에 대응하여 임대료 외의 관리비, 서비스 비용에 대한 부담기준 및 공공의 지원기준 역시 검토되지 못하였음

[표 1-1] 주요 선행연구

구분	제목	주요내용 및 시사점	연구방법
고령자 주거 지원 관련 연구	고령자 주거실태와 주거정책 방향(오승연, 2016)	• 고령자주거의 일반적 특징(주거욕구 및 실태) 진단 • 선진국 고령자주거정책방향 검토 및 국내 주거정책 평가	• 문헌조사 및 국외정책 사례조사
	고령사회 노인주거복지시설의 안전성 확보를 위한 제도 개선 연구(김은희 외, 2017)	• 국내 노인주거복지시설 공급·운영 및 관리정책, 안전관련 법제도 검토 • 시설계획 시뮬레이션 수행 및 시설계획 가이드라인(안) 제시	• 문헌, 시설 현장조사 및 국외정책 사례분석 • 계획 시뮬레이션
	초고령사회에 대응한 공공임대주택 공급방향 연구(정소이 외, 2018)	• 고령자 주거실태, 주거지원 수요 분석, 국내외 고령자 주거정책 현황 조사 • 초고령사회 대응 공공임대주택 공급방향 제시(공급원칙, 제도개선사항)	• 고령자 주거수요 및 공공임대 수요 설문조사 • 국내외 고령자 주택공급 사례조사
	고령사회 주거복지정책의 법적 쟁점과 개선 방안(김영국, 2018)	• 주거복지로드맵 등 노인주거복지 관련 법령을 고찰 • 안정적 주거복지정책 추진을 위한 재원확보 방안 제언	• 노인 주거권 및 주거복지 관련 헌법과 법률 검토
	고령자 맞춤형 공공임대주택 수요추정에 관한 연구(정보선 외, 2018)	• 고령자 특별공급 공공임대주택 입주자 수요 영향요인 분석, 고령자 맞춤형 수정 M-W모형 제시 • 배우자 없는 가구, 활동제약, 1인 가구일수록 고령자 특별공급 공공임대주택의 주거소비량 감소	• 제1회 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사(2016) 중 고령자 특별공급 입주가구 분석
	노인가구와 예비노인가구의 주거지원정책 요구 차이(장미선, 2019)	• 주거실태, 주거비부담, 주거지원정책 이용 현황 및 주거지원정책 등 모든 항목에서 노인가구 및 예비노인가구의 차이가 존재	• 국토부 주거실태조사 마이크로데이터(2016) 활용
	고령1인가구의 주거복지 지원을 위한 노인복지주택 개선방안(변나향 외, 2018)	• 고령1인가구 가구특성 분석 및 예비고령자 수요분석을 통한 향후 시설 및 서비스 수요 예측 • 노인복지주택 개선안 및 정책 연계 및 관련제도 개선 사항 제시	• 국내외 고령자 주거지원 사례 분석 • 예비고령자(50-64세) 주거지원 수요 및 시설 입주자 면담조사
	고령자 1인 가구 주거복지 욕구 및 지원방안 연구 : 다가구 매입임대 입주민을 중심으로 (임덕영 외, 2019)	• 고령자 1인 가구 지원제도 및 서비스 현황 분석 • '홀몸 어르신 살피미 제도'를 중심으로 매입임대주택 거주 고령자 1인 가구 서비스 현황 분석	• LH 매입임대주택 고령자 1인가구 심층 면접조사 실시
	뉴질랜드 지방정부의 고령자 임대주택정책 사례분석: 파트너십 관점을 중심으로 (김대욱 외, 2019)	• 오클랜드 지방정부, 제3섹터 커뮤니티 사업자의 파트너십 합자조합(LP) 설립 사례 분석 및 국내 현황과의 비교	• 뉴질랜드 오클랜드 지방정부의 고령자 임대주택 파트너십 사례분석

구분	제목	주요내용 및 시사점	연구방법
고령자 주거 서비스 관련 연구	국내 노인주거복지서비스 현황 및 특성 분석(박순미 외, 2017)	• 국내 노인주거복지서비스 현황 분석 및 유형화 : 재가서비스, 공공임대주택, 서비스연계 노인전용주거, 노인주거복지시설 • 노인주거복지서비스 유형별 실태 및 특징 분석	• 노인주거복지에 대한 문헌 고찰, 주거 관계자 면담
	국내의 노인주거 개조 지원 관련 법제도 현황 및 인식조사를 통한 Aging in Place 종합지원기관 도입 필요성 제안(김미란 외, 2018)	• 노인주거 개조 및 노인보조기관에 대한 인식조사 : 주거개조 및 시행기관에 대한 요구 및 인식 • 주거개조를 포함, 종합 서비스 연계 및 제공 역할 기관인 노인종합지원기관 설립 제안	• 노인주거 개조관련 법·정책 현황 및 시행사례 조사 • 노인 및 예비 노인 계층 대상 설문조사
	예비고령자의 주거현황 및 노후 생활서비스 수요분석(변나향 외, 2019)	• 예비고령자의 주거현황, 만족도, 시설 및 서비스 수요 경향 분석하여 향후 고령자주거 서비스 수요 예측	• 예비고령자의 가구 구조, 가구구성별 특성 등 문헌고찰, 온라인 설문조사
	지역공동체활성화프로그램 및 만족감이 노인용 주거시설 선택에 미치는 영향(최윤영, 2019)	• 노인의 주거문화와 관련한 공동체 활동의 활성화 및 프로그램 개선의 기대 효과 도출	• 20~60대 온라인 설문조사 후 다층 이항로지스틱 모형 적용 분석
	고령자의 에이징 인 플레이스(AIP)를 위한 서비스 지원 주거 모델 개발 연구(김유진 외, 2019)	• 저소득 노인을 위한 서비스 지원주거모델을 유형화 • 서비스 지원 주택 유형 : 단독주택 활용형, 연립주택 활용형, 아파트 건립형으로 구분	• AIP, 서비스 지원 주거에 대한 선행연구 분석 및 전문가 면담 실시
	고령자의 지역사회 내 지속거주를 위한 공동주택 주민공동시설 활용 가능성 고찰(박은정 외, 2020)	• 돌봄서비스는 일상생활서비스로의 편입과 일상생활권 내 제공을 통해 지역사회 내 지속적 거주 지원 가능 • 일상생활서비스로써 주민공동시설에 돌봄서비스를 수용할 수 있는 가능성 제기	• 문헌고찰 및 복지분야 전문가, 실무자 자문 • 현행 주민공동시설 관련 법규 및 설치 현황 분석
	저소득 고령자를 위한 지원주택의 서비스 유형 및 요소에 관한 연구(박은숙 외, 2020)	• 저소득 고령자의 지역사회 계속거주 수단으로서의 지원주택 공급 활성화를 위해 해외사례 중심서비스 유형과 입주대상을 검토, 전국/서울 소요대상 가구 추정	• 영국과 미국의 지원주택 정의, 서비스 및 입주대상에 관한 문헌검토
	노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안(주보혜 외, 2020)	• 국내 노인 주거지원 현황, 노인가구 주거 특성 및 정책적 욕구, 국외 AIP 지원 현황 분석 • 노인 지역사회 연속 거주를 위한 주거기반 구축 방안 제시	• 국내외 노인주거 선행연구 분석, 중고령자 주거 및 서비스 지원 욕구 FGI분석, 전문가 조사
	독일 주거상담센터 체계의 형성과 발전에 관한 탐색적 연구:보충성의 원칙을 중심으로(주보혜, 2019)	• 독일 노트라인-베스트팔렌주(Nordrhein-Westfalen) 주거상담 센터 체계의 발전과정을 분석, 한국사회와의 비교	• 주거상담사, 지자체 공무원 대상 전문가 인터뷰를 Kuckartz 질적내용분석

구분	제목	주요내용 및 시사점	연구방법
	서울시와 일본의 지역사회 보건복지통합서비스 분석과 정책 방향 : Capacity mapping tool을 이용하여 (남은우 외, 2020)	• 일본 '지역포괄케어', 한국 '서울시 찾아가는 동주민센터'를 사례로 선정하여 비교 분석 • 서비스 전달체계, 재원, 인력, 조직, 관리의 5가지 구성요소의 Capacity mapping 실시	• 일본과 한국의 보건복지통합서비스 정책 사례를Capacity Mapping Tool을 이용하여 커뮤니티케어 환경을 분석
	일본 쉐어가나자와 마을내 고령자주택의 사회통합적 계획특성 연구(이연숙 외, 2019)	• 일본형 CCRC 사례인 쉐어가나자와 마을내 서비스제공 고령자주택의 사회통합적 계획 특성 분석 • 한국 및 일본의 노인주택 발전 흐름 비교	• 사례지 방문관찰, 심층면담, 문헌조사 등 현장조사의 질적 연구

제 2 장
국내 고령자 주거정책과 공공임대주택



제2장 국내 고령자 주거정책과 공공임대주택

1. 고령자 주거복지정책 현황

1.1 사회경제적 변화

1) 고령자 가구의 증가

- 2021년 기준 우리나라의 65세 이상 고령자는 전체 인구의 16.5%로 저출산 현상과 맞물려 급속히 고령인구 비중이 높아지고 있음

- 2000년 65세 이상 고령 인구비율이 7%이상인 '고령화사회'에 진입한 이래 고령화가 급속히 진행되면서 2017년 고령 인구비율 14%이상인 '고령사회'를 지나 2025년에는 고령 인구비율이 20%이상인 '초고령사회'로 진입이 예상됨
- 2060년에는 고령화율이 43.9%, 노년부양비는 91.4%에 이를 것으로 전망됨

[표 2-1] 총인구 및 고령자 인구 추이

(단위: 천 명, %, 명/생산연령인구 100명, 명/유소년인구 100명)

	총 인구	65세 이상	구성비1)	노년부양비2)	노령화지수3)
2000	47,008	3,395	7.2	10.1	34.3
2010	49,554	5,366	10.8	14.8	67.2
2019	51,709	7,685	14.9	20.4	119.4
2020	51,781	8,125	15.7	21.7	129.0
2021	51,822	8,537	16.5	23.0	138.8
2025	51,905	10,511	20.3	29.3	189.7
2030	51,927	12,980	25.0	38.2	259.6
2036	51,516	15,712	30.5	51.0	315.9
2040	50,855	17,224	33.9	60.1	345.7
2050	47,745	19,007	39.8	77.6	447.2
2060	42,838	18,815	43.9	91.4	546.1

자료: 통계청, 장래인구특별추계: 2017~2067, 통계청 (2021) 고령자 통계 재인용

주 1) 구성비 = (고령인구(65세 이상) ÷ 총 인구) × 100

2) 노년부양비 = 고령인구(65세 이상) ÷ 생산연령인구(15~64세) × 100

3) 노령화지수 = 고령인구(65세 이상) ÷ 유소년인구(0~14세) × 100

- 한국경제연구원(2021)에 의하면 우리나라의 고령화비율의 연평균 증가율은 3.3%로 OECD 국가 중 가장 빠른 속도로 고령화가 진행되고 있음

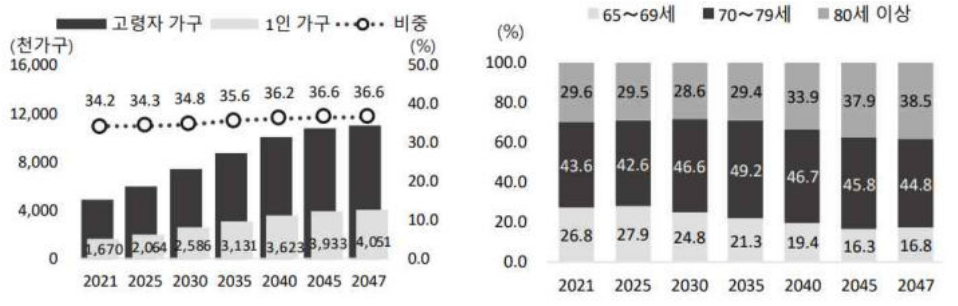


[그림 2-1] 우리나라 고령화비율 및 OECD 주요국 연평균 고령화비율 (1970-2018)
자료 : 한국경제연구원 (2021) 보도자료

- 가구주 기준으로 가구주가 65세 이상인 고령자 가구는 2021년 488만 가구(23.7%)로 2047년에는 전체 가구의 약 절반(49.6%)을 차지할 것으로 예측됨

  - 2021년 기준 '고령자 1인가구'나 자녀 없이 배우자와 함께 거주하는 '부부가구'는 각각 34.2%, 33.0%로 고령자로만 구성된 가구가 증가하고 있음

  - 평균수명의 증가로 65~69세의 전기 고령자 1인 가구의 비중은 감소하고 있으나, 80세 이상 후기고령자 1인 가구의 비중이 계속 증가하면서 고령자 가구의 속성도 다양화 될 것으로 예상됨



[그림 2-2] 고령자 1인가구 비중 및 연령대
자료 : 2021 고령자 통계, 통계청

2) 고령자 가구의 주거문제

• 급속한 고령화에 따라 고령자 1인가구 혹은 고령자로만 구성된 가구가 증가하면서 고령자 가구는 타 속성가구에 비해 노후된 주택 거주 비율이 높고 주거비 부담이라는 측면에서 정책적 대응이 필요한 것으로 나타나고 있음

- 주거실태조사 결과에 의하면 고령자 가구는 타 속성가구에 비해 자가율도 높고, 최저주거기준 미달가구 비중은 낮은 편이나 노후 단독주택 거주 비율이 높음
- 2020년 기준 65세 이상 고령자가구의 자가점유 및 보유율은 전년대비 다소 낮아졌으나 각각 75.4%, 77.2%로 여전히 일반가구나 여타 특성가구보다 높은 수준

[표 2-2] 가구별 자가점유율 및 자가보유율

	자가점유율				자가보유율			
	2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
일반가구	57.7	57.7	58.0	57.9	61.1	61.1	61.2	60.6
청년	19.2	18.9	17.2	16.1	21.1	20.4	18.9	17.3
신혼부부	-	50.7	49.3	46.1	-	53.9	52.8	48.5
고령자	75.3	75.7	76.9	75.4	77.4	77.5	78.8	77.2

자료 : 국토부 (2021) 주거실태조사 특성가구 연구보고서

- 최근 주택유형 중 아파트의 선호도가 높은 가운데 고령자 가구의 단독주택 거주율도 2017년 이후 점차 낮아져서 2020년 45.9%로 절반이하로 내려왔으나, 다른 속성가구보다는 높은 편임
- 고령자의 비주거나 주택이외의 거처비율도 3.5% 수준임

[표 2-3] 고령자 가구의 주거유형

계	단독주택	아파트	연립	다세대	비거주용 건물내 주택	주택이외의 거처			계
						소계	오피스텔	기타	
2017	51.2	34.3	2.5	8.3	1.9	1.9	0.2	1.7	100.0
2018	50.1	36.7	2.4	7.5	2.0	1.4	0.2	1.2	100.0
2019	50.5	36.7	2.2	7.1	1.7	1.8	0.2	1.2	100.0
2020	45.9	40.5	2.2	7.9	1.8	1.7	0.4	1.4	100.0

자료 : 국토부 (2021) 전게서

- 고령자 가구의 주거면적은 45.2㎡로 전국 평균 1인당 주거면적(33.9㎡)보다 넓고 최저주거기준 미달가구 비중은 3.4%이나, 건축된 지 30년 초과된 노후주택에 거주하는 비율이 32.8%로 일반가구의 16.5%에 비해 높음
- 30년 초과된 주택에 거주하는 고령자 비율은 2019년 35.1% 대비 감소하였으나, 다른 특성가구에 비해 높고, 특히 수도권 외 지역에서 41.2%로 매우 높음

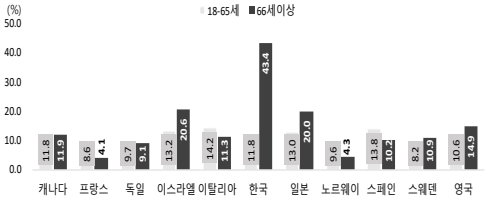
[표 2-4] 고령자 가구의 주거실태

구분	주택건축년도			지하, 반지하 옥탑방거주비율	최저주거기준 미달가구		
	10년이내	10-30년	30년초과		전체	면적	시설
전체	13.4	53.8	32.8	1.8	3.4	1.6	2
수도권	16.2	62.5	21.3	4.0	3.0	2.2	2.0
비수도권	11.4	47.1	41.2	0.2	3.8	1.2	3.4

자료 : 국토교통부 (2021) 전게서

- 우리나라의 은퇴연령층(66세 이상) 상대적 빈곤율은 44.0%(2017)로 OECD 가입국 중 가장 높은 수준으로 고령자 가구의 주거비 부담으로 인한 주거불안도 높아 정책적 배려가 필요한 계층임

- 고령자가구의 소득 분배지표는 상대적 빈곤율 43.2%, 고용률 34.1%로 16년 이후 개선되고 있으나 여전히 타 계층에 비해 경제적 불안감이 높은 계층임
- 2020년도 고령자 가구가 거주하고 있는 가구의 주택가격 및 전세가격은 일반가구 3.3억 원과 1.8억 원 대비 낮은 수준으로 각각 2.7억 원, 1.2억 원 수준
- 소득이 감소하는 만큼 주거비 상승에 따른 고령자 가구의 주거비 부담도 증가하고 있어 PIR(10.9배)과 RIR(27.0%) 등 고령자가구의 주거비 부담수준은 일반가구에 비해 높은 수준임



[그림 2-3] 국가별 은퇴연령층의 상대적 빈곤율
자료 : 통계청(2021) 전게서



[그림 2-4] 가구특성별 주거비 부담 수준
자료 : 국토교통부(2021) 전게서

• 고령자 가구의 경우 자가에 거주하고 있는 경우에도, 노후주택 등 질적 수준이 높지 않으며 경제적 여유가 적은 저소득취약계층은 주거 개조나 주거상향 이동 등을 통한 적극적인 환경개선은 어려울 것으로 보임

- 현재 공급되어 있는 고령자 맞춤형 주거는 소득 수준이 높은 계층을 위한 노인복지주택, 유료 양로홈과 소득 1,2분위의 저소득층을 위한 공공임대주택, 양로시설 등으로 양분화 되어 있으며 그나마도 전체 고령가구를 수용하기에는 부족
- 따라서 현재 살고 있는 주거를 개조하여 지속해서 거주할 수 있도록 하거나, 보다 양호한 환경으로 이주할 필요가 있으나 고령자의 소득수준, 현재 주택가격 등을 고려할 때 한계가 있을 것으로 판단됨

• 특히 공공임대주택에 거주하고 있는 임차인의 고령화가 진행되고 있으므로 이들에 대한 물리적 주거개선 및 주거서비스 제공 방향에 대한 고민이 필요한 시점임

- 공공임대주택이 공급 후 시간이 경과하면서 시설의 노후화와 함께 입주자들의 고령화가 진행되면서, LH 공공임대주택 기준 65세 이상 고령자 비율은 평균 27%, 청년·신혼부부를 대상으로 하는 행복주택을 제외할 경우 32.7%수준임[1)]
- 특히 60세 이상의 예비고령자를 포함할 경우 이 비중은 36.5%로 청년·신혼부부를 대상으로 하는 행복주택을 제외할 경우 45%수준으로 공공임대주택 거주자의 절반가량이 고령자라 할 수 있음
- 공공임대주택 중에서도 영구, 국민, 기존주택 매입임대에 거주하는 고령자들은 최저소득계층으로 자산도 부족하여 주거의 질적 개선, 주거서비스 전달에 있어 공공의 관여가 더욱 필요한 계층이라 할 수 있음



[그림 2-5] LH 공공임대주택 입주자 연령 분포

자료 : LH 내부자료 (2021. 12 기준)

1) 계약자 기준으로 동거인 등 거주가족이 고령자인 경우는 포함되지 않았음

1.2 고령자를 위한 주거지원 정책 현황

- 정부는 2000년 고령화사회 진입 이후 생애주기별 주거복지를 강조하면서 고령자를 위한 공공주택 공급 확대와 서비스 연계를 통해 지역에서 고령자들이 지속 거주할 수 있도록 하는 고령자 주거지원 정책을 전개해 오고 있음

- '저출산고령사회기본법(2005)', '장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률(2012)', '주거기본법(2015)' 등은 주거약자로서 고령자에 대한 주거를 공급하는 기본이 됨
- 고령자의 안정적인 주거환경을 위하여 고령자 맞춤형 시설을 갖춘 '고령자용 국민임대주택'을 시작으로 서비스를 연계한 '고령자복지주택', '케어안심주택' 등이 도입됨



[그림 2-6] 주요 주택정책 및 고령자 관련 정책

- 저출산고령사회위원회[2]의 '제4차 저출산 고령사회 기본계획'은 고령자 맞춤형 주택 외에 나이가 들어도 살던 지역에서 계속 거주할 수 있는 환경정비를 통해 AIP가 가능하도록 지역사회 전반의 고령 친화적 주거·도시 환경 구축과 지역사회 통합돌봄 체계를 연계하도록 함

  - 고령사회에 대비하여 노후소득보장, 건강보장, 사회참여 지원, 고령 친화 환경 조성이라는 측면에서 대응체계를 마련하고자 함

  - 노년기에도 지역사회에서 편안하게 살 수 있도록 고령자의 다양한 특성과 요구를 반영한 고령자 복지주택 공급 외에 노인맞춤 돌봄서비스, 고령친화기술, 주택개조 지원 및 주택연금활성화 등을 담고 있음

- 국토교통부의 '주거종합계획'은 주택보급률 확대, 인구구조 변화 등을 고려하여 보편적 주거복지 실현에 중점을 두고 생애주기별 주거정책의 일환으로 고령자 주거정책을 다루고 있음

  - 1차 종합계획에서는 고령자를 위한 '배리어프리' 개념이 도입되었으며, 2013년 수립된 2차 종합계획에서는 생애주기별, 가구특성을 감안한 맞춤형 지원 강화의 일환으로 고령자에 대한 무장애주택 보급 확대를 통해 고령자의 AIP를 지원

  - 2018년 수정계획에서는 고령자에게 무장애 설계 외에 프로그램 측면에서 복지서비스를 연계한 임대주택 공급, 연금형 매입임대 등 주택과 금융지원을 함께 제공

- '주거복지로드맵'은 사각지대 없는 촘촘한 주거복지망을 구축하기 위해서 생애주기별 주거정책을 한층 더 강화하면서 고령자 맞춤형 공공임대, 리모델링 등 물리적 환경정비 외에 무장애 설계와 복지서비스를 연계한 임대주택 공급, 연금형 주택 등 AIP 실현을 위한 정책도 포함됨

  - 2020년에 발표한 주거복지로드맵 2.0은 고령자 맞춤형 임대주택 공급 목표를 상향 조정하는 한편 1인가구·고령화 등에 대응하여 생애주기 맞춤형 주택공급 및 주거지원을 한층 강화

  - 보건복지부의 지역사회통합돌봄이나 스마트 헬스케어와의 연계 등도 포함됨

---

2) 정부는 2005년부터 급속한 고령화와 저출산 문제를 국가적 의제로 인식하고, '저출산고령사회위원회'를 설립, 5년마다 기본계획을 통해 저출산과 고령화에 대한 기본 정책방향을 제시하고 있음

[표 2-5] 주요 계획별 고령자 관련 정책

계획	고령자 관련 주요내용
제4차 저출산 고령사회 기본계획 (2021-2025)	• (고령자복지주택) 노인 1인가구 등을 대상으로 주거와 돌봄이 함께하는 맞춤형 주택 - 도시근로자 월평균 소득 50%→70%로 대상계층 확대 • (노인맞춤돌봄서비스) 일상생활이 어려운 취약노인에게 안전지원, 사회참여, 생활교육, 일상생활 등 적절한 돌봄서비스를 제공 • (자립생활을 위한 고령친화기술) 첨단기기에 고령자 경험, 감성 정보를 적용하여 소외감 등을 완화시키는 정서적 서비스 제공 • (주택개조지원) 주택상태에 따라 주거급여 수급가구에 수선유지급여 지원 • (주택연금활성화) 가입기준 완화, 신탁방식 등 가입방식 다양화 등
2차 장기주택종합계획 (2013~2022)	• (물리적 측면) 고령자·장애인 등을 위해 장애물을 없애고 관련 편의시설을 갖춘 무장애(barrier-free) 주택과 같은 주거약자용 주택공급 및 개량 확대 - 기존에는 일부 공공주택 및 노인전용주택에 적용된 무장애주택 설계를 지속적으로 확대 - 장기적으로 모든 주택의 유니버설 디자인 적용을 목표로 공공부문 주택부터 적용하는 방안을 검토하고, 민간부문의 유니버설 디자인 확대를 위한 인센티브 부여방안 등을 검토 - 기존 고령자 부부 및 1인가구가 많은 읍면지역에 무장애 주택 개보수 지원을 확대하는 방안을 강구 • (프로그램 측면) 고령자 및 장애인 등 주거약자를 위한 맞춤형 주거서비스 지원을 포함한 주택 도입 및 확대 추진 - 고령자·장애인 생활에 필요한 주거지원서비스를 제공하여 건강하고 자립적인 주거생활을 영위할 수 있도록 지원하는"서포티브 하우징"도입 등을 검토 ※ 서포티브 하우징 : 고령자·장애인이 자립적인 주거생활을 영위하는데 필요한 주거서비스가 함께 제공되는 주택
주거복지 로드맵2.0 (2020.03.20)	• (고령자 맞춤형 공공임대주택 공급) 공공임대 8만호 공급 : 기존 5만호+3만호 추가 - 문턱제거·안심센서 등 무장애설계를 적용한 맞춤 임대주택 공급 확대 - 고령자복지주택 1만호 공급 : 기존 4천호'18~'22 + 6천호 추가 공급'23~'25 - 기존 지자체·사회복지관 서비스에 추가로 재가요양·돌봄 서비스를 제공할 수 있도록 건강보험공단(복지부) 협업 추진 * 식사 등 생활지원, 문화활동 등 생활서비스(사회복지관) + 요양서비스(보험공단) • (고령자 리모델링 1만호 공급) 기존 5천호'18~'22 + 5천호 추가공급'23~'25 - 기존주택을 매입하여 커뮤니티시설 등을 갖춘 노인주택으로 리모델링후 공급 • (지역사회통합돌봄을 통한 사례관리 서비스 제공) 지역사회통합돌봄(커뮤니티 케어, 복지부)을 통한 돌봄·사례관리 서비스 제공 협력 강화 - 공공임대 공급(국토부)시 방문형 의료·건강관리·요양·돌봄 등 서비스 제공(복지부) • (스마트 헬스케어 실증사업 추진) 거주자의 건강정보를 측정하여 건강관리 서비스와 연계하는 주거공간 기반 스마트 헬스케어 실증사업 추진('20.7)

• 정부의 고령자 주거지원 정책들을 살펴보면 고령자가 지역 내에서 안정적으로 거주하기 위해 각 관계 부처별로 진행되고 있는 주택 공급 및 주거 환경 정비와 의료 등 복지 서비스 연계 필요성이 강조되고 있음

- 2018년 국토교통부, 행정안전부, 보건복지부는 지역민이 원하는 공공서비스와 돌봄·의료서비스를 맞춤형으로 지원하기 위한 협력체계 구축을 위한 업무협약을 체결한 바 있음
- 실행방안으로 행안부는 주민이 참여할 수 있는 공공서비스 전달체계를 구축하고 복지부는 지역민의 돌봄 수요 발굴과 맞춤형 의료·복지서비스 연계를 지원하며 국토부는 이를 위한 공간을 조성하는 것을 내용으로 3개 부처 협력 시범사업과 공모사업 간 연계를 논의함
- 국토교통부는 취약계층 고령자들에게 안정적으로 거주할 수 있도록 맞춤형 주거 공급, 주택 내 안전장치 설치 등 주택개량을 지원하면서 지방정부 등의 보건 의료, 복지서비스의 연계를 강조
- 보건복지부를 중심으로 하는 사회복지 정책에서는 스스로 생활이 어려운 고령자들에게 서비스를 제공하는 한편, 주거의 안정성 측면에서 고령자용 임대주택 공급과 주택 개량을 강조하고 있음
- 행정안전부의 노인돌봄전달체계 사업에서의 주거는 지방자치 측면에서 전달체계 구축을 강조하며, 주택개량은 수선유지급여 수준의 주택개량 지원에 그치고 있음
- 다만, 고령자 맞춤형 주거의 입주대상이 되는 고령자에 대해 소관부서별 정책에 따라 소득수준이나 돌봄수준 등에 따라 우선순위가 다르고, 부처 간 사업의 공모사업 등의 연계에 대해서도 방향성만 제시하고 있어 실제 사업에서 구체적 연계로는 이어지지 못하고 있다는 지적도 있음

[표 2-6] 고령자 관련 주거지원 정책

<table>
<tr><th>구분</th><th>유형</th><th colspan="3">주요 내용</th><th>부처</th></tr>
<tr><td rowspan="2">주택 공급</td><td rowspan="2">영구임대 주택</td><td colspan="3">• 최저소득계층의 주거안정을 위해 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급, 보증금+임대료는 시세의 30% 수준
*입주자격 우선순위 中 (1순위)
- 65세 이상 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 부양하는 자로 수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 자, 65세 이상인 사람으로 수급권자 또는 차상위 계층</td><td rowspan="2">국토 교통부</td></tr>
<tr><td>고령자 복지주택</td><td>주거 복지동</td><td>• 기존 영구임대주택단지 내 여유부지에 임대주택과 주거복지시설을 결합, 무장애 설계로 건설
- 영구임대 입주자 중 고령자·장애인인 무주택세대구성원 및 생계·의료수급자</td></tr>
</table>

구분	유형	주요 내용			부처
			공공실버주택	• 저층부에 복지관을 설치하여 주거와 복지서비스를 함께 제공하는 공공임대주택 - *영구임대주택 기준에서 국민임대주택 기준으로 확대* - 만 65세 이상 저소득 무주택 세대구성원	
	국민임대주택	• 무주택 저소득층의 주거안정을 위해 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급, 보증금+임대료는 시세의 60~80% 수준 *입주자격 우선순위 中, 만 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 1년 이상 부양하고 있는 자			
		고령자용 국민임대		• 국민임대 일부를 고령자전용 국민임대로 공급. 현재는 주거약자용 주택으로 공급	
	행복주택	• 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급, 보증금+임대료는 시세의 60~80% 수준 - 고령자·취약계층 20% 공급 : 만 65세 이상 무주택세대구성원 고령자			
	매입임대주택	• 도심내 저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존주택을 매입하여 시세의 30% 수준으로 공급 * 입주자격 1순위 中, 만 65세 이상 고령자			
	전세임대주택	• 도심내 최저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존주택에 대해 전세계약을 체결한 후 지원한도(보증금 및 임대료)에 따라 재임대 * 입주자격 1순위 中, 만 65세 이상 수급권자 또는 차상위계층			
	집주인 임대주택 사업	• 집주인에게 주택담보대출 상환금을 저리융자하고, 집주인은 주거지원계층에 시세보다 저렴한 공적임대주택을 공급 - 당초 건설개량형, 매입형, 융자형으로 세분화되었으나, '19년도 융자형으로 통합 - 무주택자인 청년(만19~39세)와 고령자(만 65세 이상)에게 우선 공급			
	케어안심주택	• 「지역사회 통합돌봄 기본계획」에 따라 공공임대주택(매입임대, 영구임대 등)을 확보하여 주거와 돌봄서비스를 통합적으로 제공하는 케어안심주택으로 공급 *공급대상 - 입원치료 후 살던 집으로 복귀하기 위한 요양돌봄 등의 케어를 필요로 하는 노인 - 시설보호를 받고 있으나 케어를 통해 지역사회속에서 살기를 희망하는 노인 - 지역사회에 거주하고 있지만 돌봄서비스의 부족으로 입원의 위험성을 가진 노인		보건복지부
주택개보수	노후임대주택 그린리모델링	• 장기공공임대주택의 노후화된 시설물 유지보수와 기능개선으로 주거취약계층의 주거안전과 주거복지 향상 도모 - 배리어프리, 생활안전, 전기시설 등 고령자·장애인 등을 위한 무장애 공간 제공			국토교통부
	노인돌봄 전달체계 개편주택 개조사업	• 행정안전부와 보건복지부의 협업으로, 통합돌봄본부를 구성하여 화성과 춘천을 시범지역으로 선정하여 사업 시행 중 - 고령자에 맞는 안전한 주거환경 조성을 위한 주택개조사업으로 가구당 400만원 지원 - 2021년 화성(110가구) 및 춘천(100가구) 시범사업 진행			보건복지부 행정안전부
	주거약자 주택개조 비용지원	• (수선유지 급여) 만 65세 이상 고령자 및 장애인의 활동능력에 적합하도록 주택(임대용 주택 포함)을 개조하기 위해 필요한 개조비용 지원 - 장애인 : 무장애 관련시설(단차 제거, 문폭 확대) 설치를 추가지원(380만원) - 고령자 : 수선유지 급여 외 편의시설 설치비용 추가 지원(50만원 한도 내)			국토교통부
금융지원	주택담보 노후연금 보증	- 가입연령 : 주택소유자 또는 배우자가 만 60세 이상 - 주택보유 : 부부기준 9억원 이하 1주택 소유자 또는 보유주택 합산 9억원 이하 다주택자(9억원 초과 2주택자는 3년 이내 비거주 1주택 처분)			국토교통부
	버팀목 전세자금 대출	- 저소득 만65세 이상 고령자로서 LH공공임대주택 입주자의 경우 잔금 외 계약금(총 계약금의 70%) 융자지원			
고령자 서비스	노인맞춤 돌봄서비스	일상생활 영위가 어려운 취약노인에게 적절한 돌봄서비스를 제공하여 안정적인 노후생활을 보장하고, 노인의 기능과 건강 유지 및 악화 예방하기 위해 직접 서비스와 연계서비스, 특화서비스를 제공			보건복지부

2. 고령자 주거지원 사례

2.1 고령자용 공공임대주택 공급

- 공공임대주택에서 고령자를 위한 주거지원은 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 매입임대주택 등 공급 시 고령자 혹은 고령자 부양자에게 우선 입주자격을 부여해 왔으나, 최근에는 고령자 맞춤형 전용 주거를 공급하고 있음

- 2012년 '주거약자법' 제정에 따라 공공임대주택 건설 공급시 의무건설 비율 규정을 두어 고령자·장애인 등 주거약자용 주택을 의무적으로 공급하도록 하고 있음
- 현재 LH는 건설 및 매입방식을 통해 65세 이상 고령자를 위한 주거공간의 맞춤형 설계를 적용하고, 공용공간 및 고령자를 위한 지원시설 등을 포함한 고령자 전용주거를 확보하고 있음
- 본 절에서는 고령자 맞춤형으로 공급된 국민임대주택, 고령자 복지주택, 매입임대주택, 주거약자용 주택 사례를 통해 고령자 주거지원 사례에 대해 고찰해 보고자 함

1) 고령자용 국민임대주택

- 2004년 고령자용 국민임대주택 시범사업으로 김제 하동 등 7개 지구에서 고령자 전용 국민임대주택 단지를 조성, 최초로 공공임대주택에 고령자 맞춤형 설계를 도입

- 고령자용 국민임대주택은 국민임대주택의 소득 및 자산기준을 갖춘 65세 이상 무주택세대주를 대상[3] 이동동선 최소화 등 고령자 친화적 단지계획과 복도 및 현관 최소폭 규정 등 무장애 시설범위를 포함한 주택설계기준[4]을 적용
- 국민임대주택 단지의 전체 또는 일부를 고령자용 공동주택으로 혼합단지로 공급
- 2012년 주거약자용 주택건설이 의무화 규정이 도입됨에 따라 시범단지 이후에는 주거약자용 주택으로 공급
- 고령자용 국민임대주택 공급에 대한 별도 지원단가 조정은 없음

---

3) 입주자격을 갖춘 65세 이상 고령자에게 공급함을 원칙으로 하되, 최초 입주자 모집 후 20%이상 미임대가 발생한 경우에는 모집공고일 현재 60세 이상인 무주택세대주로서 고령자용 국민임대주택 입주자격을 갖춘 자에게 공급할 수 있음

4) 건설교통부 (2006) 고령자용 국민임대주택 시설기준

[고령자용 국민임대주택 추진경위]

ㅇ '04.01「저출산.고령사회 대응을 위한 국가실천전략」(국정과제 회의, '04.01.15)에 따라 시범사업으로 추진(김제하동 등 7지구)

ㅇ '08.10 고령자용 국민임대주택 입주자 선정 관련 지시 [국토부 국민임대기획과-1914('08.10.15)]

ㅇ '08.10 고령자용 국민임대주택 입주자 선정지침 수립

- 입주자 선정기준, 미임대 발생시 입주자 선정, 우선공급조항 적용배제 등

ㅇ '11.03 보금자리주택 업무처리지침 개정(군포당동2A-1사업승인부터)

- 장기공공임대주택을 건설하는 경우 전체 세대수의 수도권은 5%이상, 지방은 3%이상을 주거약자용 주택으로 공급하도록 함에 따라 고령자용 국민임대를 별도로 공급하지 않음

[표 2-7] 고령자용 국민임대주택 공급현황

지구명		건설 호수	공급호수		계약현황		비고	입 주
			일반	고령자	65세이상			
					호수	비율		
계		4,500		830	561	67.6		
전용 단지	김제하동	79	-	79	74	93.7	36㎡, 46㎡	2009. 5
	가평읍내	335	-	335	224	66.9	33㎡, 41㎡, 51㎡	2010. 9
	순창풍산	72	-	72	16	22.2	33㎡, 41㎡	2010.12
	서천종천	107	-	107	91	85.0	33㎡, 51㎡	2011.11
혼합 단지	부천범박	1,473	1,303	170	108	63.5	33㎡, 46㎡, 51㎡	2011.05
	광주선운	1,147	1,115	32	13	40.6	36㎡	2011.11
	서울강남	873	848	25	25	100.0	36㎡	2013.11
	군포당동	414	404	10	10	100.0	26㎡	2014.06

자료 : LH 내부자료

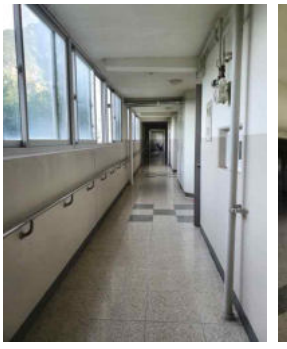
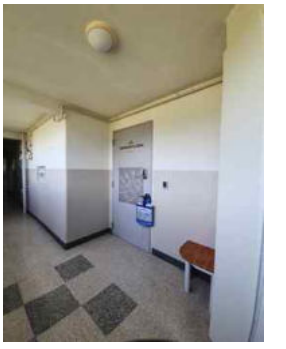
- (사례1) 가평읍내 2단지는 6개동 335세대에 고령자용 특화 디자인을 적용하여 공급한 고령자 전용 국민임대주택 단지

- 고령자 국민임대주택 시범단지로 공급되면서 고령친화적 단지계획 및 주택설계 기준을 단지 전체에 적용함
- 공간설계 외에도 사회복지사 자격을 겸비한 주택관리사를 관리사무소장으로 배치해 입주자의 속성을 고려한 주거복지 및 주택관리 업무를 수행하도록 함
- 고령자들이 자유롭게 이동할 수 있도록 단지 내 단차를 최소화하고, 단지 내에 커뮤니티시설과 동간 구름다리를 설치하여 도보 및 보행보조기구 등을 활용한 단지 내 이동이 편리함




[그림 2-7] 가평 읍내2단지 전경 및 동간 연결 통로

- 주동의 진출입부, 복도 및 현관 앞에 손잡이를 설치하고 보행보조기구 이용 등을 고려하여 주택 앞에 충분한 전실 공간을 확보하고 있음

[그림 2-8] 가평읍내2단지 출입구 및 통로 모습

- 개별 주호에는 출입구 및 화장실에 고령자의 편의를 고려한 안전 손잡이, 미닫이 문 등을 설치하고, 문턱제거 등을 도입하였으나 도입시점 기준에 따라 좌식싱크대나 출입구 단차 제거 등은 적용되지 않음
- 기존 공공임대주택의 경우 입주자들이 고령화되면 필요에 따라 손잡이 등을 설치해야했으나, 고령자 전용 국민임대는 입주초기부터 고령자를 배려한 주거공간이 정비되어 고령입주자들의 만족도는 높은 편임



[그림 2-9] 가평읍내2단지 내부 모습 (입구, 주방, 화장실)

- 물리적 관리부분 이외에 고령자들에 대한 이해가 높은 사회복지사가 관리 직원으로 상주하고 다양한 프로그램을 전개하면서 고령 입주자 및 가족들과 친숙한 관계를 유지, 병원 입원이후에도 임대단지로 복귀하는 등 퇴거율은 낮음
- 지리적으로 읍내 노인복지관 및 보건소와 인접하여 있어 가평군 전역에서 고령 입주자들의 문의가 많고 공가도 적음
- 관리동에 커뮤니티활동을 위한 공간이 마련되어 있으나 읍내 노인복지관이 인접하고 있고, 단지 내 별도의 돌봄 인력이 없으므로 입주자를 위한 별도의 커뮤니티 프로그램은 낙상 등 안전상의 이유로 운영하고 있지 않음
- 관리소장이 사회복지사 자격증을 갖추고 다양한 입주자 활동을 전개하고 있으나 별도 입주자 사례관리 등은 진행되고 있지 않음



[그림 2-10] 가평읍내2단지 주민공유시설 모습

• (사례2) 부천범박 국민임대단지는 9개동 1,473호 중 104동과 105동 2개동 170호를 고령자전용 주택으로 공급한 사례임

- 범박지구는 단지 전체적으로 단차가 있으나, 고령자 전용 주동은 반지하층 등을 활용하여 진입계단 없이 바로 진입할 수 있도록 배려하고, 복도 등에 안전손잡이를 설치하여 이동이 자유롭게 이루어질 수 있도록 함
- 고령자용 주거 내부에는 화장실 세면대 높이를 낮추고, 안전손잡이를 배치하여 안전성을 확보하고자 함
- 다만 입주초기 고령자 입주자 미달로 고령자동에 일반 세대가 거주하고 있는데, 세면대 높이가 낮아서 불편하다는 민원이 일부 있음



[그림 2-11] 부천범박 고령자전용 국민임대 복도 및 세대내부 편의시설

- 공급시에는 노인지원시설로 104동에 사회복지시설, 취미 및 동호회실을 설치하였으나, 입주자들의 이용이 적어 현재 노인지원시설은 관리직원 휴게실로 활용되고 있고, 경로당과 체력단련실은 코로나로 현재 이용하고 있지 않음
- 별도 고령자 맞춤형 프로그램이나 고령자 전용 시설은 없으나, 고령자 전용동 인접한 조경시설 일부를 입주민 텃밭으로 활용 중



[그림 2-12] 부천범박 고령자전용 국민임대 고령자 지원시설

2) 고령자 복지주택

- 고령자 복지주택은 저층부에 사회복지시설을 설치하고, 상층부에 고령자 친화형 임대주택이 설치된 고령자 맞춤형 공공임대주택을 통칭함

  - 주거공간은 고령자의 신체조건 및 생활패턴을 고려하여 문턱제거, 높낮이 조절 세면대 등 무장애 및 고령자 편의에 맞게 설계
  - 저층부 복지시설은 고령층에 특화된 건강관리, 생활지원, 문화활동 프로그램을 등 맞춤형 복지 서비스로 입주민뿐 아니라 지역주민도 함께 이용하도록 조성



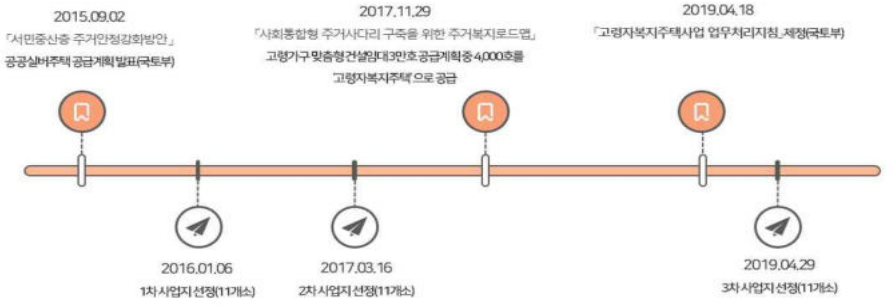
[그림 2-13] 고령자 복지주택 개념

- 고령자 복지주택은 기축 영구임대 단지에 별동을 증축하는 주거복지동 사업으로 도입되었으며, 공공실버주택과 병행하다 2019년부터 고령자 복지주택 사업으로 통합 추진 중

  - 2011년 도심지역내 가용택지 부족 문제를 해소하기 위한 대안으로 '삶의 질 향상 지원법'을 개정, 기존 장기공공임대주택 단지 내 여유부지에 주거와 복지시설을 결합한 임대주택을 신축하는 '주거복지동 사업'이 도입됨
  - 공공임대주택 부분은 호당 임대주택 지원기준에 따라 지원받으며, 주거복지시설은 '삶의 질 향상 지원법'에 따라 사업승인시 공사비를 100% 지원받는 구조
  - 주거복지동은 기존 단지 내 입주자 중 고령자·장애인에게 우선 입주자격이 부

여되고, 남은 주택에 대해 시·군·구청장이 입주자를 선정가능하고, 입주자를 선정하지 않을 경우 주거약자용 주택으로 공급할 수 있음

- 2015년에는 민간기부금[5]이 유입되면서 한시적으로 공모방식을 통한 '공공실버주택'이 도입되었으나 현재는 민간기부금 소진에 따라 복지시설 건설비를 재정으로 확보하여 추진 중에 있음
- 2017년 '주거복지 로드맵'에서 고령자 맞춤형 건설로 고령자 복지주택이라는 명칭이 등장, 2019년 '고령자복지주택사업 업무처리지침'이 제정됨에 따라 두 사업은 '고령자 복지주택'으로 통합 관리됨



[그림 2-14] 고령자 복지주택 추진경위

[표 2-8] 주거복지동과 공공실버주택, 고령자 복지주택 비교

구분	주거복지동	공공실버주택		고령자 복지주택
		기존 단지내 증축	신축	
물리적 구조	저층부에 복지시설을 설치하고 중·상층부에 임대주택을 설치			
사업방식	기존 공공임대주택 단지 내 유휴부지 또는 복지관 등을 활용한 증축		지자체 부지를 활용한 제안공모 방식	증축 및 신축 제안공모 방식
사업추진 지역	장기공공임대 단지	영구임대 단지	-	-
주택유형	공공임대주택	영구임대주택	영구임대주택	공공임대주택
입주자격	단지 내 고령자, 장애인 우선선정		65세 이상 단독세대주	65세 이상 단독세대주
재원	재정(영구임대기준)	민간 사회공헌자금 + 재정(영구임대기준)		재정(규모에 따라 차등)
근거법	장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법	공공주택특별법		공공주택특별법

자료 : 남원석 외 (2018) 노후 공공주택단지 재정비 사례 및 추진방안연구 p.62

5) 2015년 SK가 고령층 주거안정을 위해 기부한 1,000억 원과 LH공사의 기부금 50억으로 기금 정비

[표 2-9] 고령자 복지주택 사업현황

사업방식	연번	지구	고령자 호수				사업주체	추진일정(월)		
			합계	영구	국민	행복		승인	착공	준공
고령자복지주택 합계		42개 지구	5,139	4,909	114	116				
공공실버 (1차)	소계	11개 지구	1,266	1,266	-	-				
	1	성남위례	164	164			LH	'10.12	'13.12	'16.04
	2	분당목련	130	130			LH	'11.12	'12.12	'16.12
	3	세종신흥	80	80			지자체(LH위탁)	'16.12	'17.10	'19.07
	4	부안봉덕	80	80			지자체(LH위탁)	'16.12	'17.12	'19.10
	5	안동운흥	150	150			지자체(LH위탁)	'16.12	'17.08	'19.09
	6	영월덕포	100	100			지자체(LH위탁)	'16.12	'18.01	'20.01
	8	울산혁신	80	80			지자체(LH위탁)	'16.12	'21.01	'22.10
	9	수원광교	152	152			지자체	'16.12	'17.07	'19.01
	10	보은이평	100	100			지자체	'16.12	'17.09	'19.03
	11	장성영천	150	150			지자체	'16.11	'17.06	'18.12
공공실버 (2차)	소계	10개 지구	1,154	1,154	-	-				
	1	시흥은계	190	190			LH	'17.10	'16.10	'18.12
	2	옹진백령	72	72			지자체-LH 공동시행	'17.12	'18.12	'20.06
	3	화천신읍	120	120			지자체-LH 공동시행	'17.12	'18.12	'21.03
	4	제천청전	90	90			지자체-LH 공동시행	'17.12	'18.12	'20.09
	5	보령명천	120	120			지자체-LH 공동시행	'17.12	'18.12	'21.09
	6	진도쌍정	100	100			지자체-LH 공동시행	'17.12	'18.12	'21.03
	7	영덕영해	124	124			지자체-LH 공동시행	'17.12	'19.12	'21.07
	8	정읍연지	88	88			지자체	'17.12	'19.03	'21.03
	9	광양칠성	150	150			지자체	'17.10	'19.01	'20.12
	10	고성교사	100	100			지자체	'17.12	'18.08	'20.12
고령자복지 주택 (19년)	소계	12개 지구	1,468	1,468	-	-				
	1	서울번동3	100	100			지자체-LH 공동시행	'19.12	'20.12	'22.12
	2	홍천북방	128	128			지자체-LH 공동시행	'20.10	'20.12	'22.12
	3	영월주천	100	100			지자체-LH 공동시행	'19.12	'20.12	'22.12
	4	평창종부	116	116			지자체-LH 공동시행	'19.12	'20.12	'22.12
	5	영동부용	168	168			지자체-LH 공동시행	'19.12	'20.12	'22.12
	6	청양교월	127	127			지자체-LH 공동시행	'20.10	'20.12	'22.12
	7	예산주교	144	144			지자체-LH 공동시행	'19.12	'20.12	'22.12
	8	군산오룡	150	150			지자체-LH 공동시행	'19.12	'20.12	'22.12
	9	고창율계	128	128			지자체-LH 공동시행	'19.12	'20.12	'22.12
	10	영암남풍	100	100			지자체-LH 공동시행	'19.12	'20.12	'22.12
	11	경주안강	103	103			지자체-LH 공동시행	'19.12	'20.12	'22.12
	12	진주평거	104	104			지자체-LH 공동시행	'19.12	'20.12	'22.12
고령자복지 주택 (20년)	소계	10개 지구	1,251	1,021	114	116				
	1	동해천곡	318	202		116	지자체-LH 공동시행	21년	22년	23년
	2	경주황성	137	137			지자체-LH 공동시행	'20.12	22년	23년
	3	남해창선	32	32			지자체-LH 공동시행	'20.12	22년	23년
	4	울산다운	148	148			지자체-LH 공동시행	'20.12	23년	25년
	5	제주아라	24	24			지자체-LH 공동시행	'20.12	22년	23년
	6	파주운정	152	38	114		지자체-LH 공동시행	'20.12	19년	22년
	7	평택고덕	100	100			지자체-LH 공동시행	'20.12	22년	23년
	8	대구연호	100	100			지자체-LH 공동시행	'20.12	23년	25년
	9	인천검단	120	120			지자체-LH 공동시행	21년	22년	23년
	10	천안쌍용	120	120			지자체-LH 공동시행	21년	22년	23년

자료 : LH 내부자료

- 2025년까지 1만호 준공을 목표로 2021년 12월 현재 총 57곳 6,241호 선정되었으나, 기존의 공공실버 1-2차 물량을 합쳐도 공급계획이 구체화되거나 진행 중인 단지는 미미한 실적임

• 당초 고령자복지주택은 영구임대주택에 한정되었으나, 현재는 해당 지역의 주택 수요 등을 감안하여 공공임대주택을 계획할 수 있게 됨

- 정부는 임대주택 건설비의 일부를 재정이나 주택도시기금으로 지원할 수 있으며, 이 경우 국민, 영구 등 해당 공공임대주택 재정지원 기준과 동일하게 지원

- 임대주택은 규모에 따라 건설비의 80%[6], 사회복지시설은 개소당 27.3억원의 건설비를 지자체와 매칭방식으로 지원하며 용지 매입 및 간선시설 설치 등이 필요한 경우 지방자치단체가 부담하도록 할 수 있음

- 단, 공급되는 임대주택은 '장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률' 제2조 제1호에 따른 주거약자용 주택으로 공급하여야 함

- 사회복지시설은 입주자 등의 주거복지증진을 위한 다양한 프로그램 운영이 가능하도록 연면적 1천 ㎡이상 2천 ㎡이하의 규모로 설치하되 사업부지나 수요 등을 고려하여 규모를 축소하거나 확대할 수 있음[7]

- 사회복지시설은 지자체가 LH로부터 무상으로 인계받아 복지법인 등[8]에 위탁운영을 맡기고 있는데, 주 이용자는 고령자 복지주택 및 단지내 입주자이지만 단지 외 지역주민들도 이용할 수 있음

• (사례 1) 분당한솔 7단지는 1994년 8월에 준공된 LH 영구임대주택 단지 내 녹지 및 주차장, 어린이 놀이터에 2개동을 증축, 1개동은 고령자 및 장애인 등을 위한 주택으로 공급함

- 녹지 및 주차장 자리에 공급된 주거복지동은 지하1층~지상10층 규모로 지하1층 주차장과 1층의 복지시설이 배치되었고 26㎡규모의 108세대가 공급됨

- 어린이 놀이터에 인접한 주택은 일반 영구임대주택으로 공급

---

6) 2021년 기준 지원단가 8,426천원/3.3㎡ (출자 39%, 융자 41%)

7) 사업대상지 인근에 고령자가 편리하게 이용할 수 있는 사회복지시설이 있는 경우에는 당해 시설을 우선 활용하도록 계획할 수 있음

8) 종합사회복지관은 정부보조금, 후원금, 자체 수익금으로 운영됨. 는 2017년 6월 말 이전에 사업 대상으로 선정된 공공실버주택의 실버복지관에 대해 민간사회공헌 기금을 활용하여 초기 5년간 연 2억 5천만 원(총 12억 5천만 원)을 운영비로 지원함. 민간기업 사회공헌 자금의 소진으로 2017년 하반기부터 선정되는 사업 대상지에 대해서는 운영비가 지원되지 않음



[그림 2-15] 분당 한솔 7단지 주거복지동 사업 배치도

자료 : 남원석 외(2018) 전게서, 재인용

- 주거복지동 저층부의 고령자 지원시설 공간은 단지 내에 있는 종합사회복지관이 분관을 설치하는 방안이 검토되었으나, 현재는 성남보건소의 치매안심센터 및 입주민을 위한 주민공간으로 임차인대표회의실 및 탁구장 등으로 활용



[그림 2-16] 분당 한솔 7단지 주거복지동 및 치매안심센터

- 영구임대주택 입주자들이 고령화되면서 전동 보행보조기구 등의 사용이 증가하는 가운데, 주거복지동 및 신규로 공급된 영구임대주택은 기존 주택보다 진입로 단차가 없고, 복도 폭이 넓어 선호도가 높음
- 고령자 전용으로 공급된 주거복지동의 경우 복도 및 세대내부 현관과 화장실에 안전손잡이를 설치하는 등의 고령자 맞춤형 설계가 적용되었음
- 다만, 현관 단차나 높낮이 조절 수전 등까지는 적용되지 않았음
- 치매안심센터는 단지 내 입주민보다는 지역 내 예비치매환자를 대상으로 운영하고, 사회복지관에서도 단지 내 고령자 맞춤형 프로그램은 별도 운영하지 않음



[그림 2-17] 한솔7단지 고령자 전용주거 내부 편의시설

- (사례 2) 장성 누리타운은 지자체(장성군)가 공공실버주택사업 공모를 통해 선정되어, 재정 및 민간기금의 지원을 받아 고령자 맞춤형 주거와 사회복지관 등 고령자 서비스 시설을 통합 정비한 사례임

  - 장성군은 장성읍 시내 중심부에 부지 4,551㎡를 제공하고, 지상 10층 1동으로 영구임대주택 150호와 사회복지관을 정비함
  - 총 사업비 177억 원 부지비 이외에 건설비는 영구임대주택 150호 기준으로 국비가 지원[9]되었으며, 민간기금은 노인복지관의 고령자 복지프로그램을 위한 운영비 12.5억 원[10] 추가 지원되는 방식임



[그림 2-18] 장성 누리타운 전경 및 1층 출입구 모습

9) 영구임대주택은 정부재정에서 85%를 지원받으며, 사업자 12.5% 입주자(보증금) 2.5% 부담하는 구조임. 2021년 기준 영구임대 재정지원단가는 12.5평 기준 호당 9400만원

10) 연간 2.5억 원씩 5년간 지원

- 입주자는 65세 이상 고령자로, 120세대는 독거노인을 위한 주택, 30세대는 부부 및 보호자 동거용 주택으로 공급됨
- 공용부분의 손잡이나 복도 폭 등이 고령자 통행 및 보행보조기구 이용에 지장이 없도록 계획되었으며 세대 내부에도 안전 손잡이 및 높낮이 조절 세면대 등이 설치되어 입주자들의 만족도가 높은 편임



[그림 2-19] 장성 누리타운 세대내 모습

- 1층에 위치한 노인복지관은 2019년 2월에 개관 되었으며 입주민 상담, 사례관리, 경로식당과 취미여가교실 운영 등 당초 공공실버주택 입주자를 대상으로 운영하였으나 2021년부터 장성군 노인 전체를 대상으로 확대[11)]
- 장성누리타운과 인접하여 보건소가 위치하고 있으며, 군청이 도보권내에 있는 등 지리적 접근성이 우수하여 군 전역에서 입주신청이 들어옴
- 입주자가 고령자임을 고려해 대면서비스가 가능한 관리소장 및 야간 경비원을 두었으나 임대료에 비해 공용 관리비가 높아 주거비 부담이 높다는 의견이 제기됨에 따라 '장성군 공공실버주택 누리타운 관리지원 조례'를 제정, 공용부문의 전기요금 부담 및 복지관, 야간 경비원에 대한 공공근로 파견 방식으로 인건비 일정부분을 지원하고 있음[12)]
- 노인복지관 및 공공부문이 직접 입주자 사례관리에 관여하고, 인접한 보건소 방문간호 프로그램 연계 등 입주자 맞춤형 프로그램 등이 지원되고 있어 현 입주한 고령자들의 만족도가 높은 편임

11) 보건소가 인접해 있어 건강관련 기능은 별도로 입주하지 않음
12) 수급자 기준 임대료가 3만~5만원 수준이나, 일반관리비(인건비) 및 전기세 등이 포함되면 관리비가 임대료 수준을 상회



[그림 2-20] 장성 누리타운 식당 및 프로그램실

- (사례 3) 시흥은계 7단지는 택지개발사업지구 내 영구임대주택과 국민임대주택 혼합단지의 1개동을 LH가 공공실버주택으로 공급한 사례임

  - 시흥은계 7단지는 국민, 영구 혼합단지로 전체 1,445세대 중 공공실버주택은 영구임대 1개동이며, 공공실버주택 1-2층에 시흥북부 노인복지관이 입지하였으며 주거는 23㎡ 단일 유형으로 190세대가 공급됨



[그림 2-21] 시흥은계 7단지 공공실버주택 조감도 및 평면도

  - 공공실버주택은 복도 등에 안전손잡이를 설치하고, 개별 주호의 출입구 단차를 없애고 현관 및 화장실 등의 안전손잡이, 미닫이문, 욕실용 간이의자, 비상 연락장치, 야간센서등 등의 고령자 맞춤형 설계를 적용
  - 고령자 전용동 외에는 복도폭 등에서는 큰 차이는 나지 않으나 개별 주호내부에 안전손잡이 등 고령자 맞춤형 설계가 적용되지 않음



[그림 2-22] 시흥은계 7단지 공공실버주택 내부모습

- 공공실버주택 1층에서 연결하여 4층 규모로 경로식당, 프로그램실, 건강지원실, 강당 및 정원을 갖춘 시흥북부 노인복지관을 정비함
- 노인복지관은 시흥시에서 민간 사회복지기관이 위탁을 받아 운영하고 있으며, 지역의 60세 이상 고령자를 대상으로 프로그램을 운영하는 한편, 고령자 복지주택 입주자에 대한 전수조사를 통해 사례관리 대상을 발굴하고, 맞춤형 서비스를 제공하기 위해 노력하고 있음



[그림 2-23] 시흥시 북부 노인복지관 전경 및 프로그램실 모습

- 고령자의 취미 여가 프로그램 외에 방문이·미용, 이발, 주거환경개선, 생일잔치, 소풍 등의 다양한 프로그램을 진행하고 있으며, 특히 고령자 복지주택 입주자를 위한 별도 특화 프로그램을 운영하고 있음
- 민간 사회복지기관은 위탁사업 공모 당시 고령자 복지주택 입주자들에 대한 주요 프로그램 운영을 제시하였음

- 현재 고령자 복지주택 입주자들에 대한 사례관리, 주3회의 밑반찬 등 식사 지원 프로그램, 지역자원 연계, 정서지원 및 환경적응 프로그램은 물론 경증 치매환자에 대한 인지지원 프로그램 등을 실시하고 있음
- 다만, 시흥은계 7단지 내 고령자 복지주택에 입주하지 않은 고령자들이 상대적 소외감 등의 문제를 일부 제기하기도 함



[그림 2-24] 시흥북부 노인복지관 특화 프로그램
자료 : 시흥북부 노인복지관 홈페이지

3) 고령자 맞춤형 매입임대주택

- 매입임대사업은 도심 내 최저소득계층이 현 생활권에서 거주 가능하도록 다세대·다가구 등 기존주택을 공공이 매입, 개·보수후 저렴하게 임대하는 공공임대주택으로 이 중 공공 리모델링 사업 및 민간 매입약정 방식을 통해 고령자 맞춤형 매입임대주택을 공급하고 있음

- 공공 리모델링사업[13]은 공공주택사업자가 노후주택 등을 매입한 후 리모델링(철거 후 신축 포함)하여 고령자 맞춤형 주거로 정비, 65세 이상 고령자에게 공급
- 민간 매입약정 방식은 민간사업자가 공공주택사업자와의 협약을 통해 새로운 주택을 건설하고, 공공주택사업자는 해당주택을 감정평가 가격으로 매입한 후 임대

13) 2018년부터 2022년 까지 5년간 총 5천호 공급 예정

주택으로 공급하는 제도임

- 매입임대주택의 1순위 입주자는 일반적으로 수급자, 한부모가정 등 저소득층으로 65세 이상 고령자 중 수급자 및 차상위계층이 포함됨
- 공공 리모델링 사업은 공공주택사업자가 공공 리모델링 주택을 청년 매입임대주택, 고령자 매입임대주택, 다자녀 매입임대주택 등으로 공급하도록 규정

[표 2-10] 매입임대주택 유형

구분	기존주택 매입	민간 약정형	공공 리모델링
특징	시장에 공급된 주택을 LH가 매입 후 개보수하여 공급	민간에서 건축하는 주택을 사전에 매입약정을 체결, 준공후 LH가 매입	민간 노후주택을 매입 LH가 리모델링(신축)하여 공급
매입 가격	매입시점 감정평가가격 기준 : 호당 1.22억 (계층별 지원단가 차등화)	매입시점 감정평가가격 기준 : 호당 1.22억 (계층별 지원단가 차등화)	기준 : 호당 2.00억 (비주택 리모델링 가능)
우선 공급 대상	수급자, 한부모가정, 최저주거 기준미달가구, 수급자 및 차상위 고령자, 저소득 장애인	수급자, 한부모가정, 최저주거 기준미달가구, 수급자 및 차상위 고령자, 저소득 장애인	청년, 고령자, 다자녀

자료 : 기존주택 매입임대주택 업무처리지침

- 기존 매입임대주택은 주로 소규모 다세대·다가구 주택으로 엘리베이터가 없어 고령자들의 이동이 불편하다는 단점이 있었으나 공공 리모델링 및 매입약정 방식으로 공급되는 고령자용 주택은 1~2인 고령자구의 거주에 적합한 주택(전용면적 30㎡ 내외)으로 주거약자법상 주거약자 편의시설을 설치하고, 동 전체를 고령자용으로 건축하는 경우 승강기를 필수 설치하도록 하고 있음
- 현재 저소득 고령자를 위한 고령자 매입임대주택의 임대료는 시중 전세가의 40% 수준으로 공급하고 있음[14)]

• (사례 1) 보린주택은 SH 및 금천구가 독거노인을 위한 신축 약정형 매입임대 주택으로 공급한 대표적 사례

- 서울시는 2000년대 중반이후 기존주택 매입보다는 약정방식을 통해 신축주택을 매입해 오고 있으며, 대부분 지역수요 맞춤형 주택으로 공급

14) 임대보증금 = 공급면적(㎡) × 단위면적당 단가(원/㎡)
임대료 = {(시중전세가격의 40% + 임대여건 등 가감(±5%) - 임대보증금) × 전월세환산율 / 12월} + 호별 수선비

- 보린주택은 2013년 제1호를 시작으로 아이부키 등 민간 기업이 서울 금천구 일대에 다세대 형태의 6개동을 건축하고, 이를 SH가 매입한 후 고령자 맞춤형 공공임대주택으로 공급해오고 있음
- 민간은 사회적 기업이 부지매입, 맞춤형 설계와 건축을 담당하고, 금천구는 입주자 선정 및 관리운영을, 서울시와 SH는 매입확약부터 기금융자, 공공임대주택 건축과정에서의 품질 관리 및 매입하는 역할을 담당
- 홀몸어르신 맞춤형 매입임대주택으로 공급된 보린주택의 각 동은 원룸 및 셰어형 주택 10~16호와 커뮤니티실로 구성되어 있으며 금천구에 거주하는 65세 이상 저소득 고령자가 입주



[그림 2-25] 보린주택 1호 전경 및 사업구조
자료 : 아이부키 홈페이지

- 보린주택은 고령자 맞춤형 임대주택이나 고령자 복지주택 등 건설임대주택에 적용된 안전손잡이나 높낮이 조절용 수전, 좌식싱크대 등은 적용되지 않았으나 세대별로 고령자의 안부확인을 위하여 인터폰 등 비상연락설비를 갖춤
- 기존의 매입임대주택에서 설치단가나 운영비를 고려하여 민간사업자가 기피하던 승강기를 고령입주자의 이동편의성 측면에서 주요한 요소로 판단, 승강기를 설치하고, 입주자간 교류를 촉진하기 위한 커뮤니티공간을 설치함
- 엘리베이터 설치 및 공용공간으로 인한 공용전기료 상승 문제에 대한 대책으로 옥상에 태양광 발전장치를 설치하고 주차장을 인근 주민에게 유료로 개방함으로써 관리비를 절감하고자 하고 있음



[그림 2-26] 보린주택 내부모습

자료 : 금천구 홈페이지

- 입주민들 지원을 위해 보린주택1호에는 지역자활센터 자활근로자가 상주하며 생활지원서비스 제공하였으며, 입주 초기에는 SH가 공동체 코디네이터를 파견하여 주민들간 교류를 지원함
- 다소 건설임대보다는 불편할 수 있으나 기존 비주택보다 양호한 주거환경에서입주자간 커뮤니티를 통해 노노(老老)케어 방식으로 지속가능한 주거환경을 정비하고자 함

• (사례 2) 방학동 해심당은 LH가 공공 리모델링을 방식으로 주택 21호를 공급, 지자체는 서비스 제공·예산지원·운영 등을 담당, 민간 사회적 기업은 입주자관리를 담당하는 구조로 공급된 고령자 맞춤형 주거임



[그림 2-27] 해심만 전경 및 1층 카페 모습

- 해심만은 설계단계에서부터 고령자 주택으로 계획되어 엘리베이터, 안전손잡이 외에도 문턱제거, 고령자 맞춤 창호, 높낮이 조절 가구 설치 등을 설치하여 소규모 주택으로는 최초로 BF인증[15]을 받음
- 또한 고령자들이 복도, 현관문 색채, 질감 등을 통해 자신의 집을 쉽게 인지할 수 있도록 인지건강 디자인을 적용하고, 움직임 자동감지센서, 주출입구 CCTV 등 안전장비를 갖춤



[그림 2-28] 해심만 공용 복도 및 내부 모습

- 냉장고, 세탁기 등이 빌트인 으로 공급되었고, 입주 전 상담 등을 통해 맞춤형 복지서비스 지원이 이루어질 수 있도록 하고 있음
- 지하 작업장 및 1층 카페는 도봉구 시니어클럽과 연계하여 노인일자리사업으로 입주자를 고용할 예정이었으나, 입주자가 75세 이상의 후기고령자가 많아 카페는 파트타임으로 참여하고, 건물 청소에 2인이 시간제로 참여
- LH는 주거공동체 자율운영 매뉴얼 수립 및 공동체 코디네이터를 활용한 공동체 활성화 지원하고 있으나 원룸형태라 입주율이 낮고, 입주한 입주자의 대부분이 후기고령자로 활동이 활발히 이루어지지는 않고 있음
- 현재 주택 및 입주자관리는 사회적기업인 유니버셜하우징이 근생시설은 도봉구 시니어클럽이 관리 및 운영을 담당하고 있으며, LH는 홀몸 어르신 돌보미 파견사업을 통해 입주자 상담 및 관리를 지원하고 있음[16]

15) 장애물 없는 생활환경(Barrier Free)인증제도는 「장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙」 에 따라 어린이·노인·장애인·임산부뿐만 아니라 일시적 장애인 등이 개별시설물·지역을 접근·이용·이동함에 있어 불편을 느끼지 않도록 계획·설계·시공·관리 여부를 평가하여 일정 기준 이상을 충족하는 건물에 대해 인증등급을 부여

16) 다만 홀몸어르신 돌보미 파견사업은 단기파견 근로자로서 지속성이 낮음

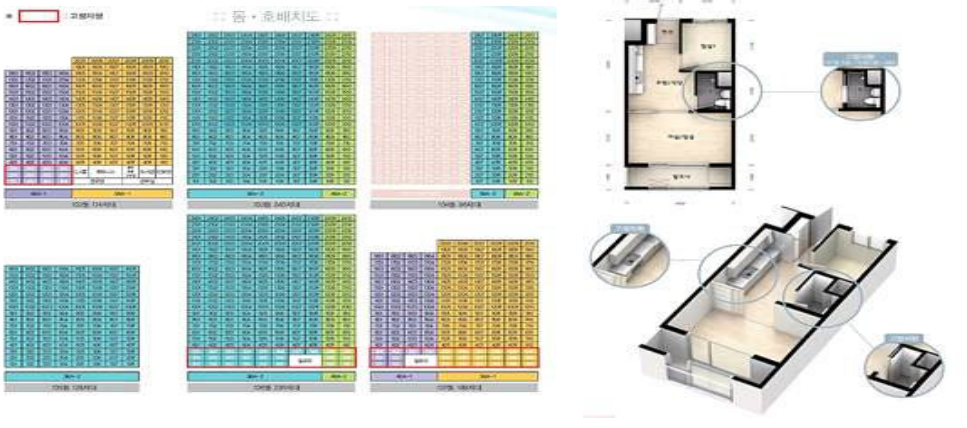
4) 주거약자용 주택

- 2012년 '장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률' 개정으로 영구·국민임대주택 등 건설시 주거약자용 임대주택을 의무적으로 건설하도록 규정됨

  - 2012년 주거약자법 제정에 따라 공공임대주택 건설 공급시 의무건설 비율 규정을 두어 고령자·장애인 등 주거약자용 주택을 의무적으로 공급하고 있음[17)]
  - 주거약자에는 만 65세 이상 고령자가 포함되며 주거약자용 주택은 출입문, 현관, 거실, 부엌, 침실 및 욕실에 있어서 최저주거기준 및 편의시설 설치 기준 설정 등을 따라야 함[18)]
  - 사업지구별 임대주택 공급물량 중 수도권은 8%, 수도권 외 지역은 5% 이상을 주거약자용 주택으로 공급해야 함

- (사례 1) 구리갈매 1단지는 국민 및 영구임대 혼합단지로 전체 1,166세대 중 5.5%인 64세대를 고령자형으로 공급

  - 고령자용 주택은 26㎡와 33㎡ 두 가지 평형으로 공급되었으며 고령자들의 접근성을 고려하여 저층부인 1~3층 및 복지관에서 인접한 3개동에 배치됨



[그림 2-29] 구리갈매 영구임대주택 내 고령자형 주택

17) 65세 이상 고령자를 주거약자에 포함하고, 주거약자용 주택의 최저주거기준 및 편의시설 설치 기준 설정, 주택건설기준 및 공공임대주택 의무건설 비율 등을 규정

18) 주거약자법 시행령 별표 1, 2 참고. 좌식싱크대, 높낮이 조절 세면기 등은 지체장애인 혹은 휠체어를 사용하는 경우 요청에 의해 설치 가능

- 주가약자용 층에는 주거나 주거약자용 편의시설로서 복도에 안전손잡이를 설치하고, 주택 내에도 안전손잡이, 단차제거, 좌식싱크대, 높낮이 조절 수전 외에 동작센서등과 비상안전장치 등이 갖추어져 있음
- 다만 일부 고령자들은 센서등이나 첨단 설비 등이 오히려 생활하기에 불편하다는 의견도 있었음



[그림 2-30] 구리갈매 고령자형 주택 내부 모습

- 단지 내에 구리갈매 사회복지관이 있지만 공공실버주택 내 위치한 노인복지관과 달리 대상계층이 지역사회 주민 전체로 넓어 고령자용 프로그램은 경로식당과 밑반찬 등 급식지원 프로그램에 주력하고 있음
- 관리사무소에서 별도로 고령자·독거노인을 위한 안전을 위하여 원격검침 시스템, 비디오폰 등을 통해 안전확인 시스템을 구축, 운영하고 있음



[그림 2-31] 갈매 사회복지관 경로식당 및 관리사무소의
고령자 안전확인 시스템 안내문

• (사례 2) 천안 두정 행복주택은 전체 40가구 중 18가구를 고령자 맞춤용 주거로 공급한 사례로, 1층 공용공간은 주차장 외에 노인정, 게스트하우스 등 주민편의시설이 설치되어 있음

- 16㎡과 26㎡의 2개 평형이 고령자 주거로 공급되어 안전손잡이 등을 갖추고 있으며 소형냉장고와 가스쿡탑 등도 빌트인으로 제공됨



[그림 2-32] 천안 두정 행복주택 동호 배치도 및 전경

- 고령자 특성을 고려하여 1층에는 노인정과 프로그램 운영을 위한 커뮤니티실, 가족 방문시 활용할 수 있는 게스트룸이 설치됨
- 그러나 공용면적이 넓고, 엘리베이터 등으로 입주자들의 관리비 부담에 높아 관리비 절감 차원에서 공용전기료를 낮추기 위하여 시설을 폐쇄, 사용하지 않고 있음



[그림 2-33] 천안 두정 행복주택 노인정 및 커뮤니티실

2.2 기존 공공임대주택 재고 활용

1) 그린 리모델링

- 2020년부터 시작된 그린 리모델링사업은 기존의 에너지 절감을 위한 그린홈 사업이 확대되어, 개별세대 리모델링으로 주거약자용 주택을 공급하고 있음

- 노후 공공임대주택 시설개선사업[19]은 노후화된 공공임대주택의 공용부분 및 일부 전용부분의 수선과 성능개선을 통해 입주자의 관리비 절감과 주거환경 개선을 도모하고자 도입
- 초기에는 안전성을 고려한 노후시설 개선, 에너지 절감 위주로 진행되었으나 이후 그린 홈 등 세대내부 환경개선을 진행해 옴
- 2020년 코로나19로 경제활성화 차원의 한국판 뉴딜의 10대 과제로 노후 임대주택의 거주성능 개선을 통한 주거비 부담 경감 및 에너지 복지 실현을 도모하기 위한 '그린 리모델링' 사업이 포함됨
- 그린 리모델링 사업은 기존의 시설개선사업을 확장하여 주거성능 외에 무장애 설계, 생활안전, 커뮤니티 공간 등을 개선 등이 포함됨

[표 2-11] 공공임대주택 개보수 관련 사업 비교

구분	시설개선사업	그린 리모델링	장기수선계획
근거	장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법	장기공공임대주택 입주자 삶의질 향상 지원법	공동주택관리법 LH 사규
사업시기	2009년~	2020년~	항목별 수선주기
사업목적	저소득층의 주거환경개선	경기부양 저소득층 주거환경개선 및 주거비부담 경감	공동주택을 오랫동안 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 필요한 주요 시설의 교체 및 보수
사업대상	영구 및 50년 공공임대 세대내부 및 주민공용시설	영구 및 매입임대 세대내부	건물 내외부, 설비 등 공용공간 및 일부 전용
재원	중앙정부 및 지자체 LH출자		특별수선충당금

자료 : 남원석 외(2018) 전게서 참조 재작성

19) 2010년 '장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법(이하 삶의 질 지원법)'이 제정되면서 중앙정부, 지자체, LH의 매칭펀드 방식으로 사업이 진행되어 옴. 연차별로 국토교통부에서 중점을 둔 사업과 단지별 노후도에 따라 시설개선사업의 내용에 차이가 발생

- 본 절에서는 그린 리모델링 중 고령자 등을 위한 주거약자용 주택 리모델링을 검토해보고자 함

- 그린 리모델링은 노후화된 영구임대주택 등을 대상으로 2세대를 통합하여 다자녀가구 등에 신규 공급하는 세대통합형과 기존 세대의 단열, 창호, 수납 및 설비를 개선하는 단일세대 리모델링으로 구분
- 단일세대 리모델링에서는 수납공간 강화, 창호 등 주택성능 향상 및 LED 등 설치를 통한 에너지 절감형 주택으로 저소득층의 주거비 절감효과 기대
- 특히 주거약자용은 단일세대 리모델링 항목 외에 화장실 확장, 단차 및 문턱 제거, 빌트인 가전 설치 등을 통해 고령자 등이 거주하기 편한 구조로 개선
- 전면 리모델링 방식의 그린 리모델링은 신규 및 이주자의 만족도는 높으나 거주 중 공사로 소음·분진에 대한 민원이 많고, 최근에는 민원으로 인해 타일 철거 축소 등 공사범위를 축소하면서 당초 기대에 못 미친다는 지적도 있음



[그림 2-34] 그린 리모델링을 통한 주거약자용 주택 공급 평면

[표 2-12] LH 시설개선사업 및 그린 리모델링 추진 실적 및 계획

구분			2020	2021	2022	합 계
그린 리모델링 (영구임대)	세대통합 리모델링	물량	100	135	180	415
		금액	6,700	9,045	12,060	27,805
	단일세대 리모델링	물량	200	18,000	27,000	45,200
		금액	5,200	468,000	702,000	1,175,200
	소계	물량	300	18,135	27,180	45,615
		금액	11,900	477,045	714,060	1,203,005
시설개선	매입임대	물량	10,000	12,000	13,000	35,000
		금액	60,000	72,000	78,000	210,000
	영구임대	물량	-	35,500	35,500	71,000
		금액	-	71,000	71,000	142,000
합계		물량	10,300	65,635	75,680	151,615
		금액	71,900	620,045	863,060	1,555,005

자료 : LH 내부자료 (2021)

- (사례 1) 대전 둔산 3단지는 그린 리모델링 시범사업으로 세대통합, 청년주거 및 주거약자용 주택 리모델링을 실시

  - 주거약자용 주택에는 부족한 수납공간을 대체할 수 있는 빌트인 수납장 등 가구 설치 외에 화장실을 확장하고, 내부에 안전손잡이, 접이식 의자 등 주거약자용 설비를 설치

  - 다만, 2020년 시범사업에서는 타일철거를 통해 화장실 단차가 제거되었으나, 2021년도는 소음 등에 대한 민원으로 화장실 단차 제거가 항목에서 제외됨



[그림 2-35] 둔산 3단지 그린 리모델링 적용 주택 (주거약자용)

• (사례 2) 광주 하남 1단지 영구임대 아파트는 LH 지자체, 민간기업 등 협력모델을 통해 '지역사회중심 통합적 서비스(Community-based integrated care)'로 고령자 주거와 서비스를 연계

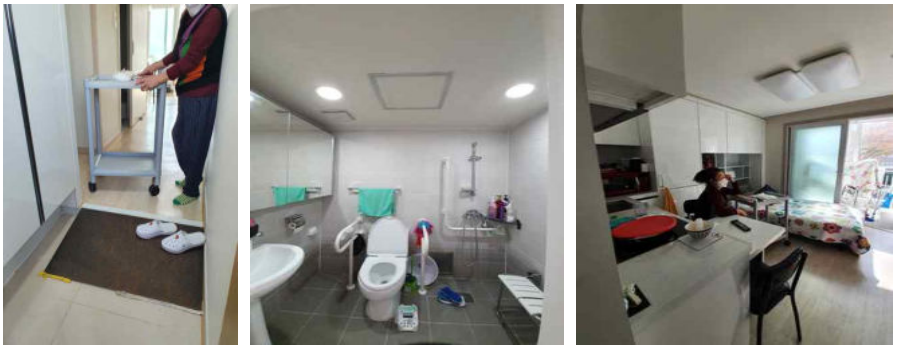
- 광주 우산동은 영구임대주택이 밀집되어 있는 지역으로 입주민들의 고령화, 실업 등의 사회·경제적 문제도 집중된 지역이었음
- 광산구는 입주민들의 사회활동참여 및 경제적 자립을 지원, 주거환경개선을 위하여 LH, 주택관리공단 외에 다양한 단체들과 연계하여 주거를 중심으로 다양한 지원 사업을 연계하고 있음



[그림 2-36] 하남1단지 영구임대아파트 사업모델

- LH는 하남 1단지 영구임대아파트 내 공가주택 및 임대상가를 사업 추진을 위해 제공
- 초기에는 지자체 예산으로 20호의 임대주택 리모델링을 추진하던 중 그린 리모델링이 결합되면서 총 61호가 고령자 등 주거약자용 주택으로 공급
- 리모델링은 공가주택을 대상으로 진행되었으며, 단지 내 주거약자 및 요양병원 퇴소희망자 중 영구임대주택 입주 자격을 갖춘 자가 입주[20]대상이 되며, 안전손잡이, 화장실 확장 및 단차제거 외에도 슬라이딩 도어, 빌트인 가구, 출입구 경사로 등의 편의시설이 정비됨

20) 당초에는 80-100만원의 이사비용이 부족하여 접수율이 낮았으나, 이사비용을 지원하면서 신청자가 생김



[그림 2-37] 광주 하남 케어안심주택 내부 모습

- 현재 그린 리모델링사업이 확대 추진되고 있으나, 초기사업과 달리 소음 및 분진 발생 등으로 화장실과 베란다 단차제거 등이 사업항목에서 제외되었으며, 이사비 등의 부담으로 이주를 거부하는 경우도 있음
- 한편 영구임대주택 단지 내 고령화가 진행되면서 노인돌봄, 건강관리 등에 대한 수요에 대응하기 위하여 단지 내 상가를 마을주치의 센터 및 커뮤니티 센터, 건강밥상 협동조합 공간 등 통합돌봄 서비스제공 공간으로 활용하고 있음
- 마을 주치의센터는 사회복지사 및 간호사가 상주하면서 지역사회통합돌봄회의, 치매예방프로그램 등의 돌봄의 중심이 되고 있음
- 특히 음식나눔 및 판매 협동조합은 지역 주민을 고용하여 지역 내 돌봄을 통한 신중년 일자리사업으로 입주자들의 반응도 좋음
- 상가에 찾아가는 마이홈 센터 공간도 주거정보 및 상담 외에도 주민 커뮤니티 활동 프로그램을 운영하고 있음



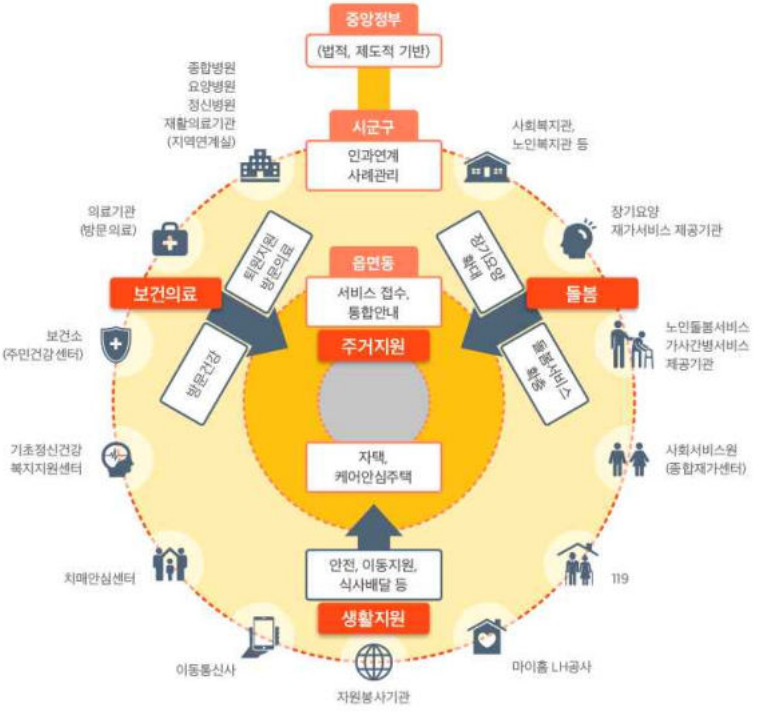
[그림 2-38] 하남1단지 상가 내 서비스 공간 및 마이홈 센터

2) 케어안심주택

- 보건복지부는 돌봄이 필요한 노인·장애인 등이 살던 곳에서 개인의 욕구에 맞는 서비스를 누리고, 지역사회와 함께 어울려 살아갈 수 있도록 주거와 보건의료, 요양돌봄·일상생활을 연계하는 '지역사회 통합 돌봄'을 도입

- 고령화사회로 진입하면서 노인돌봄·요양 서비스는 장기요양서비스 재정 지속가능성 측면에서 기존의 시설 중심의 정책에서 재가보호 및 지역사회 돌봄으로 전환 필요성이 높아짐

- 특히 고령자가 건강하게 계속 살 수 있는 여건을 위해 자택을 '케어안심주택' 및 '집수리사업'으로 주거를 지원하고, 다양한 보건의료, 돌봄, 생활 등의 서비스를 통합적으로 제공



[그림 2-39] 지역사회통합돌봄 개념도
자료 : 정책위키 홈페이지, 지역사회 통합돌봄(커뮤니티케어) 설명자료

- 2018년 '지역사회 통합돌봄 기본계획 (1단계)'는 고령자가 필요한 케어서비스를 연계·제공함으로써 독립생활을 지원하도록 16개 시군구에 선도사업 지구를 지정
- 복지부, 행안부, 국토부 3개 부처는 업무협약을 통해 지역사회 중심의 '자치·돌봄·재생 추진을 위하여 커뮤니티 케어, 주민자치, 도시재생 간 연계모델을 마련하는 등 지역기반으로 의료, 요양, 복지, 주거 등의 서비스 통합 움직임이 등장[21)]
- 고령자 측면에서 지역사회 복귀 및 거주를 위해 케어를 필요로 하는 고령자를 지역사회 통합돌봄 대상으로 선정하고, 영구임대주택, 매입임대주택 등 공공임대주택을 확보하거나 주택 개조를 통해 '케어안심주택'으로 제공, 2022년까지 4만호 공급 목표 수립
- 케어안심주택 입주 대상은 시설이나 입원치료 후 살던 집으로 복귀하기 위한 요양, 돌봄 등의 케어를 필요로 하는 노인 등으로 소득수준과 상관없음
- 복지부의 케어안심주택은 현재 선도 사업에서 계획된 물량으로 구체적인 공급은 이루어지고 있지 않으며, 국토부의 고령자 복지주택을 포함하고 있는 것인지는 명확하지 않다는 지적도 있음[22)]
- 케어안심주택은 별도의 법적 정의는 없으며, 지자체에 따라 시설 등에서 퇴소하여 지역사회로 복귀하기 전에 일시적으로 머무르는 중간주택과 고령자 등이 지역사회에서 안정적으로 거주할 수 있도록 돌봄서비스 등을 연계한 맞춤형 주택 등 유형과 형태가 다양

• (사례 1) 부산 북구는 금곡 주공4단지 LH 영구임대주택 내 공가 3호를 활용하여 병원 퇴소자나 집중케어가 필요한 고령자를 위한 중간주택 및 사랑방으로 리모델링하여 케어 안심주택으로 공급

- 부산 북구는 2019년 지역사회 통합돌봄 선도사업 지구로 선정되어 주거, 보건의료, 복지돌봄, 민간협력 등 관련분야 24개 기관과 단체 간 연계를 통해 주거환경개선사업, 케어안심주택, 어울림센터 조성 등 33개 사업 추진 중
- 33개 사업 중 주거와 관련하여 매입임대주택 및 사회주택 등 신규로 공급하는 주택을 케어안심주택으로 활용한 사례도 있으나 본 절에서는 기존주택 활용형 케어안심주택에 한정하여 검토함

---

21) 부처 협력 시범사업 추진, 각 부처 공모사업 간 연계, 부처별 지원조직 간 연계·협력 및 주민서비스 전달체계 구축, 방문간호 등 보건복지 케어서비스와 주거지원 통합 제공 등에 협력 방침에 동의함

22) 남기철 (2022)

[표 2-13] 부산북구 지역사회 통합돌봄사업 주요 프로그램

주거	보건의료	요양돌봄	인프라구축
주거환경개선사업 영구임대, 새뜰마을 케어 안심주택(다올하우스) 운영 매입임대 케어안심주택 사회주택 케어안심주택	방문진료 올바른 약물이용 감동진 약국 의료기관 전담창구 운영	단기가사서비스 영약시제공사업 병원이동동행사업 맞춤형 운동사업 인공지는 감성케어 재가의료 시범사업 지역개발형바우처	사회복장특별지원구역 시범사업 통합돌봄어울림센터 돌봄활동가양성사업 북구돌봄플러스센터 통합돌봄 스타트업 등

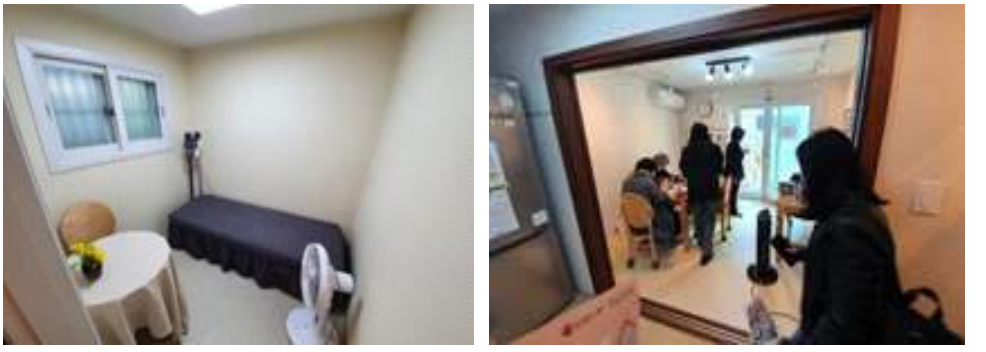
- LH는 금곡동 주공4단지 영구임대주택 중 1년이상의 장기공가 3호의 임대조건을 완화하여 지자체에 특별공급[23]
- 부산 북구는 지역사회 통합돌봄 사업으로 해당 주택을 돌봄대상자의 집중케어 및 일상생활복귀를 위한 공간인 '다올하우스'를 정비[24]
- 부산 북구는 영구임대 3호를 퇴원후 돌봄 집중케어가 필요한 사람을 위한 1인실과, 건강회복이 필요한 재가노인을 위한 2인실의 케어안심주택 2호와 및 주민공동이용 공간인 사랑방으로 정비
- 케어안심주택은 현재 무상으로 입소가능나 일반 주거용 주택이 아니라 시설 등에서 퇴소하여 1회 15일씩 최대 2회 머무르는 중간주택으로 운영되고 있음



[그림 2-40] 부산 금곡 영구임대아파트 케어안심주택

23) 북구청 명의로 특별공급 (보증금 5,787천원, 임대료 94천원)
24) 공사비 2,500만원

- 사랑방은 주공4단지 입주민 등 지역주민 누구나 방문 가능하며 간호사가 상주하여 건강 프로그램 운영 및 건강 체크 등을 통해 지역 내 사랑방 역할을 수행하도록 함



[그림 2-41] 부산 금곡 영구임대아파트 사랑방

- 부산 북구는 영구임대주택 내 종합사회복지관 5개소와 연계하여 영구임대주택 내 주민을 돌봄활동가로 채용[25], 지역사회를 활용한 돌봄 공백 최소화를 도모
- 돌봄활동가는 65세 이상 고령자를 대상으로 주 1~3회 식사준비, 정리수납 등 일상생활 돌봄, 약복용, 병원동행 등 건강지원돌봄, 치매예방관련 활동 및 여가·문화 등 심리정서돌봄 등 서비스를 제공함으로써 돌봄뿐만 아니라 일자리 창출 및 지역사회회복에도 긍정적인 것으로 평가

• (사례 2) 경기 안산시도 2019년 지역사회통합돌봄 선도사업 대상지구로 선정[26]되어 매입임대주택을 활용한 고령자 주거로 케어안심주택을 공급

- 안산시는 돌봄이 필요한 주민이 살던 곳에서 개개인의 욕구에 맞는 서비스를 누리고 지역사회와 함께 어울려 살아갈 수 있도록 기존 자원 및 새로운 자원 연계, 60여개 기관과의 민·관 업무협약 체결 등을 통해 안산형 통합돌봄으로 38개 사업이 진행 중

25) 영구임대아파트 지역에 돌봄이 필요한 노인들이 밀집되어 있고, 돌봄 무재로 증상이 호전되지 않거나 악화되는 경우가 다수 존재함에 따라 돌봄 공백을 보완하고 지역주민의 돌봄체계 구축을 바탕으로 지역 공동체 회복을 위한 프로그램으로 추진

26) 사업기간: 2019. 9. ~ 2021. 12. (22년까지 연장, 26년부터 확대시행예정)
사업대상: 통합돌봄 필요 노인·장애인·정신질환 대상자
사업재원: 2,024,400천 원(국1,012,200천원 도431,100천원 시581,100천원) ('21년기준)

- 이 중 주거와 보건의료를 연계한 LH 케어안심주택은 LH가 커뮤니티 공간을 포함한 임대주택을 공급, 안산시 및 민간기관은 입주자의 사례관리 및 복지-건강-주거-여가 서비스를 통합 제공하여 고령자 주거로 운영

[표 2-14] 안산형 지역사회통합돌봄사업 주요 프로그램

구분	재정사업	연계사업
주거 (8)	· LH 케어안심주택 관리·운영 · 통합돌봄 하우징 플랫폼『안산마루』 · 주거환경개선사업 · 주거클린사업 · 시각장애어르신 건강사랑방 운영	· LH 융합형 케어안심주택 재건축 사업 · 장애인 365쉼터 운영 지원 · 장애인 자립생활 체험홈, 자립생활 정착금 지원사업
보건의료 (13)	· 안산형 주치의 시범사업 · 안산형 한의방문 진료 시범사업 · 안산형 약사 방문복약지원 시범사업 · 안산형 퇴원지원(지역연계) 시범사업 · 케어안심(방문의료)센터 운영	· 요양병원 통합환자 평가 및 케어플랜 수립 · 의료기관 퇴원지원 시범사업 · 왕진 수가 시범사업 · 요양병원 퇴원환자 방문진료 시범사업 · 재가 의료급여 시범사업 · 의료급여사례관리 강화 · 건강취약계층 방문건강관리 확대 · 치매안심센터 운영 확대
일상생활 돌봄 (14)	돌봄 공백 채움 서비스 건강짝꿍과 함께하는 마을돌봄 맞춤형 영양서비스 동행이동 서비스 방문가사지원서비스 찾아가는 대부패키지 사업 케어매니저 양성 프로그램	· LH케어안심주택 ICT 스마트 케어 · 응급안전안심서비스 프로그램 · 노인맞춤형 돌봄서비스 · 장애인 권익옹호업소 지정사업 · 장애인 마음 편한 타요 사업 · 정신질환 중독 등록관리 강화 · 저소득층 정신질환자 치료비 지원
자립지원 (2)	· 사람중심 개인별 자립지원 · 정신장애인 사회복귀지원 "행복이음 로드맵"	
특화사업 (1)	· 거점형 케어안심주택 통합돌봄 협력 모델 사업	

- LH는 공공 리모델링사업을 통해 안산 1동과 고잔동에 각각 9가구 및 10가구 규모의 2개동 케어안심주택을 공급함
- 입주대상자 모집 및 선정 주체는 LH이나 선정기준은 안산시와 협의하여 65세 이상 고령자 중 시설에서 퇴소하시거나, 질병이 있는 경우 등 통합돌봄을 우선으로 하고 소득은 가점요인으로만 적용함
- 고령자들의 이동편의성을 고려하여 엘리베이터를 설치하고, 개별 세대에 에어컨, 냉장고, 세탁기 등 가전 등은 물론 안전손잡이, 높낮이 조절 수전, 화장실 난방기 등 고령자 편의시설을 갖춤



[그림 2-42] 안산 케어안심주택 내부 모습

- 케어안심주택의 운영은 지역 내 민간 사회복지관[27]이 참여하여 담당하고 각 특화사업으로 건강도우미, 영양서비스 케어매니저(사회복지사, 간호사) 배치
- 다목적공간은 지역 주민과 입주자들이 이용할 수 있는 프로그램실로 운영하면서 케어안심주택 입주자뿐만 아니라 다세대·다가구 밀집지역의 부족한 지역편의시설 문제를 해소할 수 있어 주변 지역 주민들도 긍정적으로 반응
- 사회복지사 1인이 낮 시간에 있고, 야간 등 상주관리인은 없으나 응급안전관리서비스, 스마트 돌봄으로 대응하고 있으며, 공동활동을 통해 입주자 간 네트워크가 생기면서 노-노(老老)케어도 진행됨



[그림 2-43] 안산 고잔동 케어안심주택 전경 및 커뮤니티 공간

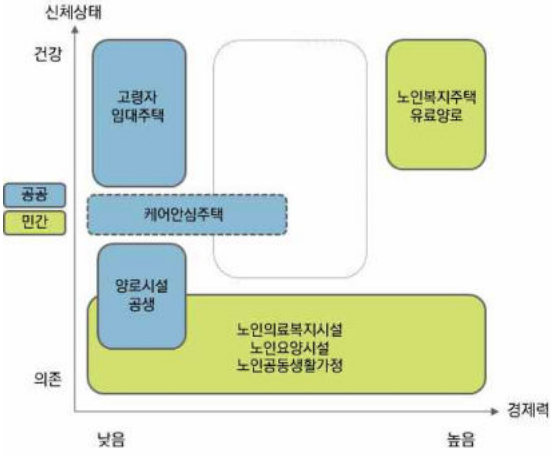
27) 부곡종합사회복지관(일동)/선부종합사회복지관(고잔동)

3. 한계 및 과제

- 본 장에서 살펴본 바에 의하면 고령자를 위한 주거지원 정책은 2000년대 고령화사회 진입 이후 생애주기별 맞춤형 주거복지로서 고령자 전용 주거공급을 확대해 오고 있으나 고령자 주거의 다양성은 여전히 부족함

- 정부는 고령사회를 대응하는 방안으로 '저출산 고령사회 기본법'을 제정하고, 장·단기적 계획을 수립하고 있으며, '주거약자법', '주거기본법' 등을 통해 고령자를 '주거약자'로 규정하고 주거약자를 위한 맞춤형 주거를 공급하고자 함
- 국토부는 고령자 전용 국민임대 등 고령자 전용 주거를 공급하였으나, 현재는 주거약자용 주택에 고령자가 포함되면서 전체 건설임대에 5%이상을 고령자 및 장애인 맞춤형 설계를 적용한 주거약자용 주택으로 공급하고 있음
- 복지부는 노인주거복지시시설이나 노인의료복지시설 등을 중심으로 고령자 주거에 접근해 왔으나 최근 지역사회 지속거주라는 관점에서 기존주택 및 고령자 맞춤형 주거에 관심이 높아지고 있음
- 특히, 주거복지로드맵 등 생애주기 맞춤형 주거가 강조되면서 고령자 맞춤형 설계 외에 서비스를 결합한 고령자 복지주택으로 고령자를 위한 주거의 범위와 내용은 점차 확대되는 추세임
- 그러나 이러한 고령자 전용 주거는 고령자복지주택 1만호, 케어안심주택 4만호 등 정부정책 목표가 다 공급된다 하더라도 고령자가구 비율(23.7%, 2021년)에 비해 절대적 부족한 실정임
- 대부분의 고령자 맞춤형 주거는 65세이상의 자립적인 생활이 가능한 고령자를 입주 대상으로 하고 있으며, 주택개보수는 단차제거, 안전바 설치 등 배리어프리를 지원하는 수준임
- 고령가구의 자가율이 높다고 하나 노후주택 거주비율이 높고, 신체의 고령화와 반비례하여 주택의 성능은 저하되는데 경제력 저하로 주거개선을 위한 여력이 없음을 고려할 때 고령사회에서 고령자 주거의 선택의 폭은 넓지 않음
- 최저소득계층을 대상으로 하는 집단 거주시설이나 민간의 고가의 실버주택을 제외하면 고령자들은 다소 불편하더라도 현재 주택에서 거주하는 수밖에 없음

- 최근에 공급되는 고령자 복지주택은 영구임대주택에서 소득기준이 완화되었다하더라도 수급자 등 최저소득계층을 우선적으로 하고 있으며, 케어안심주택의 경우 소득에 상관없이 돌봄 등이 우선순위에 따라 입주할 수 있으나 아직 절대적 양이 부족하므로 결국 소득수준이 낮은 영구임대나 매입임대 입주대상 계층이 우선시 되고 있음
- 많은 선행 연구들에서 건강상태가 양호하거나 약간의 지원이 있으면 독립적인 생활이 가능한 중소득 고령자를 대상으로 하는 주거정책은 부족하다는 지적은 계속되어 왔음
- 따라서 정책적으로 다양한 소득수준과 돌봄수준을 고려하여 고령자들의 주거니즈에 따른 다양한 주거형태가 공급될 필요가 있음



[그림 2-44] 고령자용 주택공급 현황

- 고령자 주거는 단순히 맞춤형 설계를 고려한 주거공간 공급 외에 복지서비스를 통합하여 AIP 실현이라는 측면에서 접근할 필요가 있음

- 단순히 주거환경 개선뿐만 아니라 고령자 맞춤형 서비스에 대한 수요도 증가하고 있으나, 주로 신규 주거 공급에 초점이 맞추어져 있음
- 고령자 전용 국민임대주택의 사례는 기존의 임대주택에 비해 안전손잡이나 세면대 등 고령자 맞춤형 설계가 적용되어 고령자들의 일상생활의 편의성을 제공하고 있으나, 고령자 퇴소 이후나 미입주로 일반세대가 입주하는 경우에는 오히려 불편함을 제기

- 특히 고령자 복지주택의 경우 손잡이나 외에 규정이 명확하지 않아 주거약자용 주택(장애인 세대기준)의 경우에 비해 설계가 퇴보하고 있다는 비판의견도 일부 제기되고 있음
- 노인장기요양보험 중 재가급여로 일상생활과 신체활동 지원에 필요한 용구를 지원하는 사업[28] 등을 이용하여 안전손잡이, 미끄럼방지용품, 목욕의자 등을 개인이 필요한 품목을 설치할 수도 있으나 노후주택의 구조적인 문제 해결은 어려움
- 고령자 증가에 따라 케어안심주택, 지원주택 등 서비스와 연계된 주거 공급에 대한 필요성은 제기 되고 있으나 이를 위한 법적 기준, 재원 등은 아직 미비하고 그 양도 부족
- 최근 보건복지부의 지역사회통합돌봄사업과 연계하여 기존 영구임대주택이나 매입임대주택을 활용하여 서비스를 연계하고자 하고 있으며, 이러한 케어안심주택은 입주자뿐만 아니라 지역사회 차원에서도 긍정적으로 평가받고 있으므로 이를 적극적으로 확대해 나갈 필요가 있음
- 고령자 복지주택에서도 1층의 복지관이 입주민들의 개별 사례관리나 전용 프로그램을 운영하고 있는 시흥은계지구 등의 입주자 만족도가 상대적으로 높은 점도 주목할 필요가 있음

• 기대수명 연장, 고령 1인가구의 증가에 따라 돌봄에 대한 수요가 크게 늘어나고 있으며, 영구임대주택 등 기존 공공임대주택에서도 시설노후화 뿐만 아니라 고령자 증가로 인한 지역 활력저하, 돌봄 수요 증가 등이 과제로 등장

- 현재 영구임대주택은 주거복지동사업이나 그린 리모델링 사업을 통해 주거약자용 주택을 공급하면서 주거 환경 개선이 일부 개선되고 있으나 임대주택 고령자 비율을 고려할 때 양적으로 절대 부족
- 또 기존 입주민들의 고령화에 따라 커뮤니티 활성화 프로그램이나, 입주자 고용 등은 해심당에서와 같이 실제 현장에서의 참여는 한계가 있음

---

28) 보건복지부 장기요양보험 복지용구급여사업
(지원대상) 65세 이상 노인 및 치매, 뇌혈관 질환, 파킨슨병 및 관련 질환의 노인성 질병을 가진 65세 미만 국민 (건강보험 적용자+의료급여 적용자)
(지원내용) 연간 160만원 한도 내에서 일상생활과 신체활동 지원에 필요한 용구(18개 품목)를 지원 제품가격의 15%를 수급자가 부담하는 것이 원칙

- 또 개별 고령 입주자 관리는 현재 IoT기기를 활용하거나 홀몸어르신 돌봄사원 등이 운영되고 있으나 안부 확인 외에 임차인들이 지역 내에서 생활을 영위하기 위해서는 보다 다양한 프로그램의 연계와 지원이 필요함
- 광주나 부산과 같이 공가가 발생하는 경우 이를 지자체와 연계하여 케어안심주택이나 지역주민 사랑방 등으로 활용하되, 단순히 주거만 제공하는 것이 아니라 지역주민을 활용한 커뮤니티 케어의 가능성을 모색할 필요가 있음

제 3 장
공공임대 고령자 주거환경 평가



제3장 공공임대 고령자 주거환경 평가

1. 물리적 주거환경 평가

1.1 조사 목적 및 개요

- 본 절에서는 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 함

- 조사대상 공공임대주택은 LH 및 지자체가 공급한 고령자용 임대단지로 2010년 이후 공급된 주택 중 고령자 전용 및 주거약자용 주택과 일반주택 중 대상단지를 검토

- 본 연구에서는 다음과 같이 지역과 임대주택유형을 고려한 인접단지 2곳과 지자체 공급 사례를 포함 8개 단지를 대상으로 선정함



[그림 3-1] 지역별 조사 대상 단지 선정

- 초기 고령자 전용 국민임대주택 단지와 1-2개동으로 건립된 공공실버주택을 제외하면 고령자전용으로만 구성된 단지가 없고, 주거약자법 제정으로 주거약자용 주택 의무공급 비율이 있어 혼합단지가 일반적인 상황을 고려하였음
- 본 연구는 고령자 주거환경을 진단하고 개선방안을 제시하기 위한 기초연구로서 고령자주거가 공급되기 시작한 2010년 이후를 대상으로 고령자 전용동 등이 있는 경우(A, E, F, H)와 주거약자용으로 고령자가 입주하는 경우(B, C, D), 주거약자용 세대가 없는 경우(D)를 조사하였음

[표 3-1] 조사 대상지 개요

단지명	위치	주체	유형	공급 시기	규모		평면유형
					전체	고령자용	
A	경기도 성남시	LH	국민+영구	'16.01	2,568세대 (14개동) 국민(2,018) 영구(550)	164세대 (1개동)	국민 : 26, 29, 36, 46A, 46B 영구 : 21, 26(공공실버)
B	경기도 성남시	LH	국민+영구	'17.09	658세대 (7개동) 국민(534) 영구(124)	-	국민 : 26A, 37, 45, 26B(주거약자용), 영구 : 24A, 24C, 24B (주거약자용)
C	부산 광역시	LH	국민	'17.07	1,934세대 (16개동)	-	24A, 24B(주거약자세대), 26, 37, 46
D	부산 광역시	LH	국민	'10.01	1,301세대 (15개동)		51A, 51B, 59
E	경기도 가평군	LH	국민	'10.08	336세대 (6개동)	336세대 (6개동)	33, 41, 51A, 51B 고령자 전용단지
F	강원도 춘천시	LH	국민	'17.12	482세대 (3개동)	100세대 (1개동)	26A, 26B(효도주택전용), 36, 46
G	경북 안동시	지자체	영구	'19.06	150세대 (2개동)	150세대	26A, 26B
H	전남 장성군	지자체	영구	'19.01	150세대 (1개동)	150세대	25A, 35A, 35B

• 본 연구에서는 문헌연구 및 워크숍을 통해 기 공급된 공공임대주택이 고령자가 거주하기에 적합한 주거환경인지 판단하기 위한 평가항목을 도출[29]

- 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률(주거약자법) 및 장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사기준 등을 참고하여 고령자 맞춤형 주거설계에 대한 필수 및 권장항목을 도출함
- 2000년대 이후 고령자 주거기준과 관련한 선행연구 등을 중심으로 고령자 거주환경 관련 항목을 검토, 법적인 필수사항은 아니나 고령자 주거로서 지표화하여 권장기준에 포함시킬 수 있는 항목을 도출하고자 함
- 고령친화적 주거환경에 필요한 요소들 중 현장조사를 통해 수치화하기 어렵거나 객관적으로 평가할 수 없는 지표를 제외함

• 이상을 통해 도출된 항목은 입지계획, 단지계획, 주동계획, 단위세대 계획, 설비계획, 커뮤니티 공간 및 복리시설 계획의 6개 분류에 따라 102개 항목임

- 입지계획은 의료시설 및 여가·문화시설, 교통 등 단지의 주변현황에 대한 내용으로 지도 및 시설현황을 중심으로 분석하되 지역별 특성이 다르므로 이를 단순히 비교하기 어렵다는 의견에 따라 현황 파악용 지표로 활용함
- 단지계획은 배치계획과 옥외시설물로 구분되며, 생활가로 주거동 등의 배치유형과 보차분리, 주동접근성, 보도 유효폭, 위치 안내도, 야간조명, 방범시설 등 단지 외부공간 중심으로 항목 구성됨
- 주동계획은 진입부와 경사로의 안전성, 출입 및 복도의 유효폭, 자동문, 승강장 등 주동으로의 접근과 주동 내 이동 및 활동을 위한 공간·시설에 대한 항목으로 구성
- 단위세대 계획은 현관, 침실 및 거실, 주방, 다용도실·발코니, 욕실 및 화장실로 구분하며, 주로 낙상과 화재 등의 세대 내 안전사고 등을 방지할 수 있는 항목과 비상벨 및 동작감지센서와 같은 안전설비에 대한 내용으로 구성
- 설비계획은 환기시설, 음성유도시설, 화재안전 시각경보기, 동체감지기 등 단위세대 및 주동 전반으로 설치되는 시설에 대한 내용으로 구성

29) 'LH 임대주택 고령자 주거실태 및 서비스 욕구 조사 용역' 2021.08-12

- 커뮤니티 공간 및 복리시설 계획은 단지 내 공용텃밭, 공동작업장, 여가·문화를 위한 다목적실, 외부 산책로 및 광장, 방문자 숙소 등 커뮤니티를 유지할 수 있는 공간 및 시설에 대한 내용으로 구성
- 현재 단위세대 내부와 설비를 제외하면 대부분은 법적 의무사항이 없는 권장항목이며 필수항목도 장애인까지 고려했을 때로 고령자에게 적용되는 항목은 아님

• 각 항목은 고령자 주거의 요건을 충족하였을 때 3점을 기준으로 2항목이상은 4, 기준이상 설치시 5점을 부과하였으며 기준미달시 2점, 미충족시 1점 등의 5점척도로 평가

[표 3-2] 고령자 주거환경 진단 및 평가를 위한 조사 항목

구분	주요 내용		항목
입지계획	의료시설, 여가·문화시설, 대중교통 등 단지 주변현황 분석		권장(3)
단지계획	배치	입구식별 용이성, 미끄럼방지 재질, 경사로, 보도 유효 폭, 접근용이성, 보차분리, 생활가로·주거동·외부공간 배치유형 등	권장(10)
	옥외 시설물	보행자 우선, 접근로 턱·단 제거, 자전거 도로·주차장, 위치식별 안내도, 야간조명, 방범시설 등	권장(10)
주동계획	접근로, 경사로 및 진입부 기울기·유효폭, 핸드레일, 승강장 경고블록, 복도 및 출입구 유효폭, 자동문 설치, 미끄럼방지 재질, 추락방지턱, 승강장 위치, 차양 설치 등		권장(10)
단위세대 계획	현관	내·외부 활동공간, 출입문 손잡이 높이, 도어체크·스코프 설치, 거실과의 단차, 재료분리대, 미끄럼방지 재질, 국부조명, 센서 등, 안전손잡이, 초인종 높이, 현관보조의자, 유효통과폭 등	필수(7), 권장(10)
	침실· 거실	문턱제거, 창턱 높이, 스위치·콘센트 높이 및 간격, 채광/환기, 비디오폰 설치 높이, 활동공간(휠체어) 등	필수(1). 권장(7)
	주방	작업대 높이, 좌식싱크대, 가스밸브 높이, 가스안전장치 등	필수(2), 권장(2)
	다용도실 ·발코니	미끄럼방지 재질 등	권장(1)
	욕실· 화장실	유효통과폭, 개폐방식, 단차제거, 미끄럼방지 재질, 수건걸이 높이, 콘센트 위치 및 높이, 높낮이 조절 세면대, 비상장치, 레버식 샤워기, 좌변기 옆 유효공간, 안전손잡이, 바닥난방, 동작감지센서 등	필수(5), 권장(11)
설비계획	환기시설, 자동개폐 장치, 승강기 내부 접이식의자 및 손잡이, 승강기 투시창, 음성유도시설, 화재 시각경보기, 동체감지기, 홈네트워크망 등		필수(1), 권장(7)
커뮤니티 공간 및 복리시설 계획	개인·공용 텃밭, 공동작업장, 여가활동 다목적실, 교육·문화시설, 체력단련실, 노인정, 산책로, 방문자숙소, 광장, 수 공간 등		권장(10)

1.2 공공임대주택 고령자 주거환경 진단 및 평가

1) 입지계획

- 노년기에 접어들면 신체적 기능 감퇴에 따라 사회적 참여활동 감소, 가족 구성원 감축 등으로 활동 범위가 감소한다고 생각되어 왔으나 신노년세대 등장에 따라 고령자들의 수요와 활동 범위도 다양해지면서 입지적 측면에서도 고령자 친화형 주거환경을 살펴볼 필요가 있음

  - 베이비붐 세대가 노년기에 접어들면서 나타나는 신노년세대는 기존의 전통적인 노년세대에 비해 삶의 방식이나 여가시간의 활용 등에 있어서 보다 적극적인 모습을 보임[30]
  - 신체적 노화에 따라 고령자의 활동반경이 단지 내로 제한되는 것이 아니라 여가생활이나 사회활동 등으로 주변으로 확대될 수 있음을 고려, 고령자 친화형 주거단지의 입지계획을 살펴볼 필요가 있음
  - 다만, 서수정(2021) 연구에 의하면 고령자의 행동반경은 300m 내의 일상생활 범위와 병원, 복지시설, 종교활동 등 특정목적을 가진 거점시설은 1km 이내로 이동하는 것으로 나타남[31]
  - 공공임대주택 입지에서 고령자에 대한 별도의 계획기준은 없으나 본 연구에서 단지별 반경거리를 500m 및 1km 로 구분하여 고령자가 거주하기에 적정 인프라를 갖추고 있는지 조사하고자 하였음

- 입지계획에서는 대상 단지를 중심으로 반경 500m, 1km 거리의 공공기간, 의료시설, 여가·문화시설, 녹지공간, 대중교통시설, 상업시설, 복지시설 등의 현황을 조사한 결과

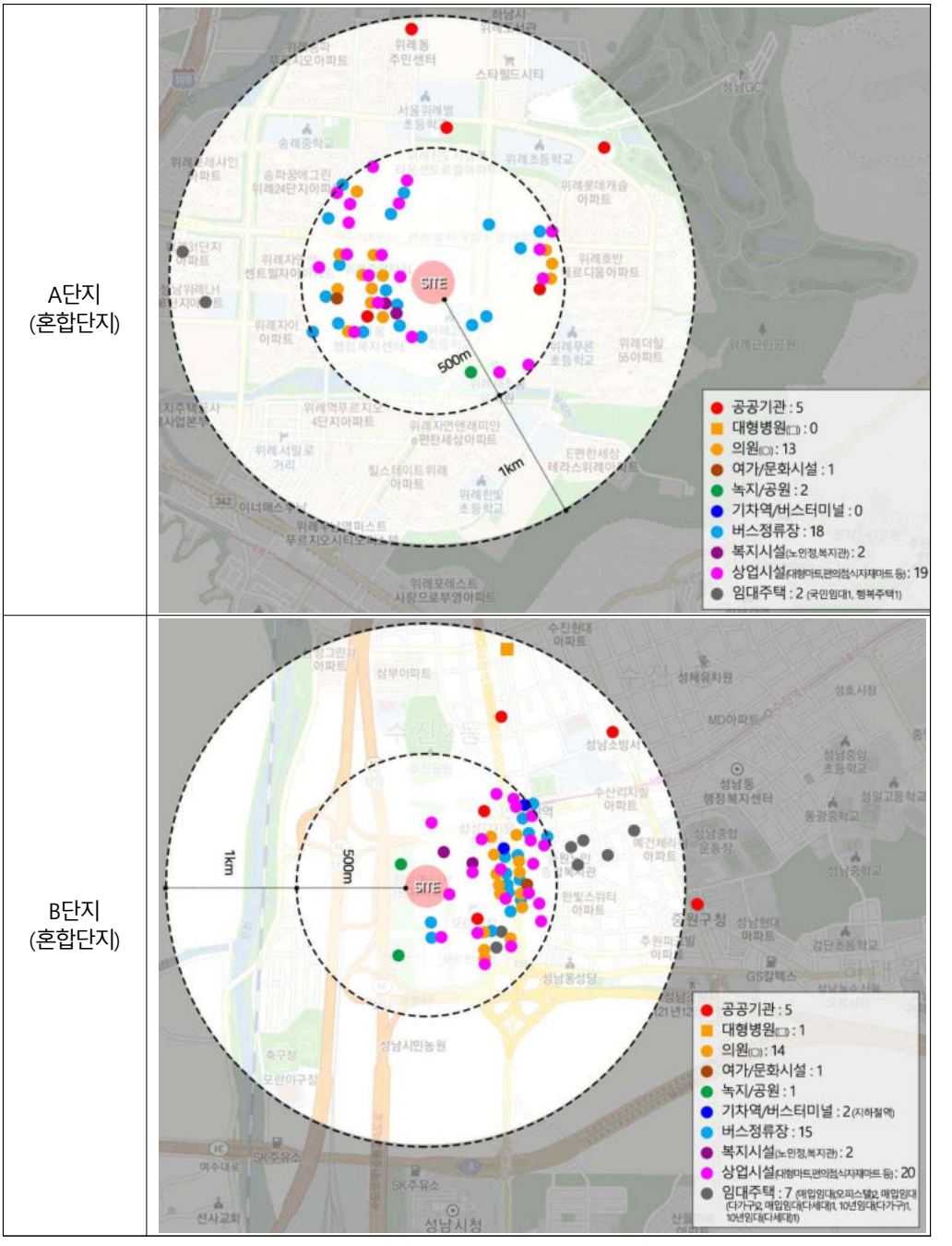
30) 이기주 (2021) 초고령사회 서비스 결합주택, 제3회 비전포럼 발표자료

	기존 노년세대	신노년세대(베이비붐세대)
가치관	폐쇄적, 변화에 대한 거부	합리적, 변화에 개방적, 나이와 젊음은 별개
삶의 태도	소극적, 의존적	적극적, 자립적
수명인식	80세 패러다임	100세 패러다임
학력	비교적 저학력	비교적 고학력
여가인식	잉여시간	자기계발의 기회
대인관계	동 세대끼리 교류	폭 넓은 대인관계 추구
소득여부	대체적으로 소득 없음	소득있음(연금, 저축, 부동산)
노후설계	자녀에게 의지	배우자, 사회시스템에 의지
경제생활전망	상대적으로 부정적	상대적으로 긍정적

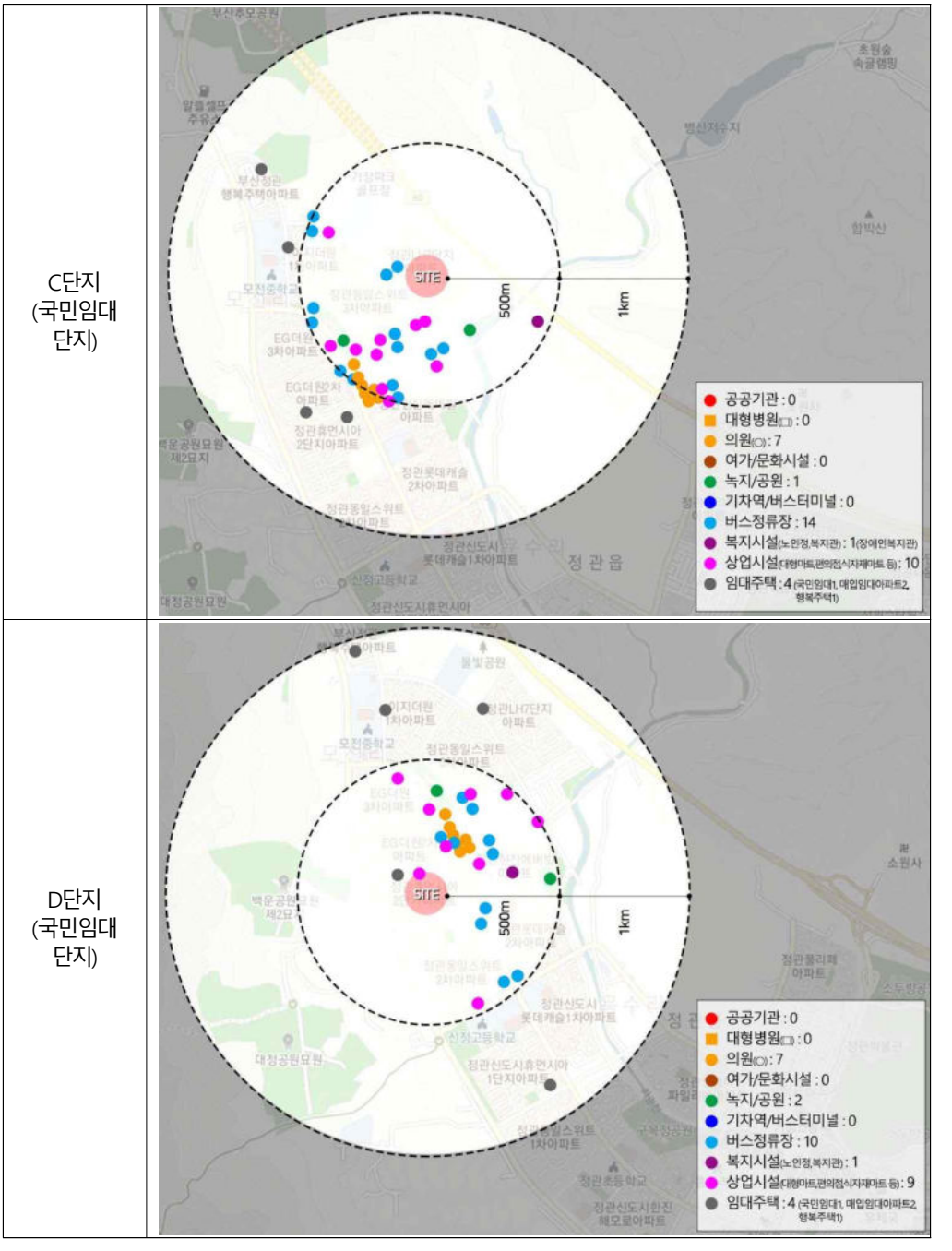
31) 서수정 외 (2021) 지역사회 통합돌봄 연계형 주거지 재생방안 연구, 건축도시공간연구소

고령자 복지주택이나 일부 도심에 공급된 사례를 제외하면 서비스 접근성이 다소 제한적일 수 있음

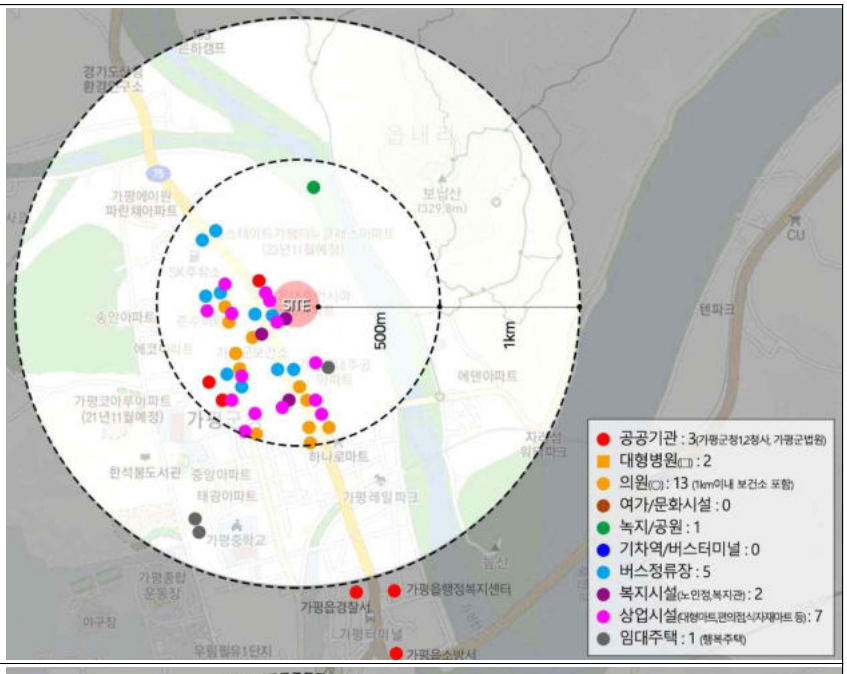
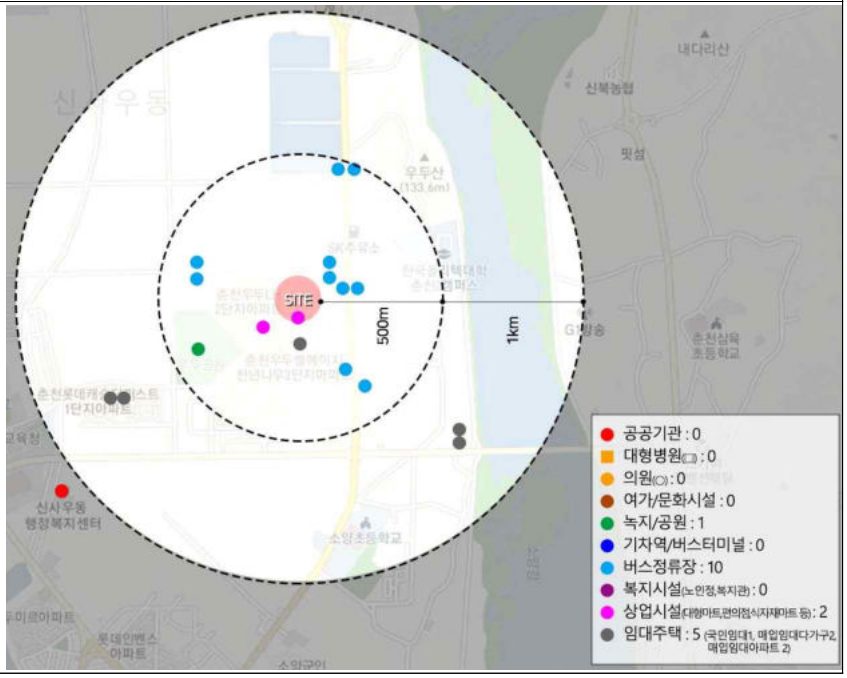
- A 단지는 택지개발사업으로 개발되었으며, 공급한지 시간이 지나면서 의원, 상업시설 등이 입지하였으나, 지역 내 고령자 맞춤형 편의시설은 별도로 없어, 단지내 노인정과 복지관이 고령자 맞춤형 시설로 기능하고 있음
- B 단지는 분당신도시 개발이후 시간이 경과되어 공공기관 및 병의원, 여가시설은 물론 복지관 등이 도보 500m이내에 입지하여 접근성이 양호한 편임
- C 단지 및 D 단지는 택지개발지구에 입지하고 있어, 상업시설 및 의원은 있으나 공공기관이나 복지시설은 다소 미흡함
- E 단지는 지역 중심부에 인접하여 개발된 단지로, 단지에서 도보 가능한 500m 이내에 노인복지관 및 보건소, 군청 등이 밀집되어 있으며, 의원이나 상업시설 외에 버스정류장 등도 근접해 있음
- F 단지는 지방 교외지역에 위치하고 있어 공공기관은 물론 병의원 및 문화시설 등의 접근성이 취약함
- G 단지는 500m이내에 공공기관, 상업시설, 문화시설 등이 입지하고 있으나 입주초기로 대중교통 정류장이 단지근처에 없어 택시나 자가용 등을 제외하면 접근성이 취약한 문제를 보이고 있음
- H 단지는 지역 도심부에 보건소와 인접한 위치를 부지로 선정한 만큼 교통이나 편의시설 이용 등에서 입지적으로 접근성이 양호
- 이상을 통해 검토한 결과, 택지개발사업 이후 시간이 경과되어 병의원, 복지시설 등이 입지한 경우를 제외하면 고령자들이 임대주택에 입주하더라도 필요한 서비스를 제공받기 위해서는 대중교통 등을 이용 이동해야 하므로 고령자의 동선이나 행동반경을 고려할 때 다소 불편함을 야기할 수 있을 것으로 생각됨
- 고령자용 공공임대주택에서 단지 입지에 대한 계획기준이 별도로 없고, 임대주택단지가 부지 확보를 위해 도시 외곽의 택지개발사업지구 등을 활용하면서 나타나는 한계점으로 판단됨



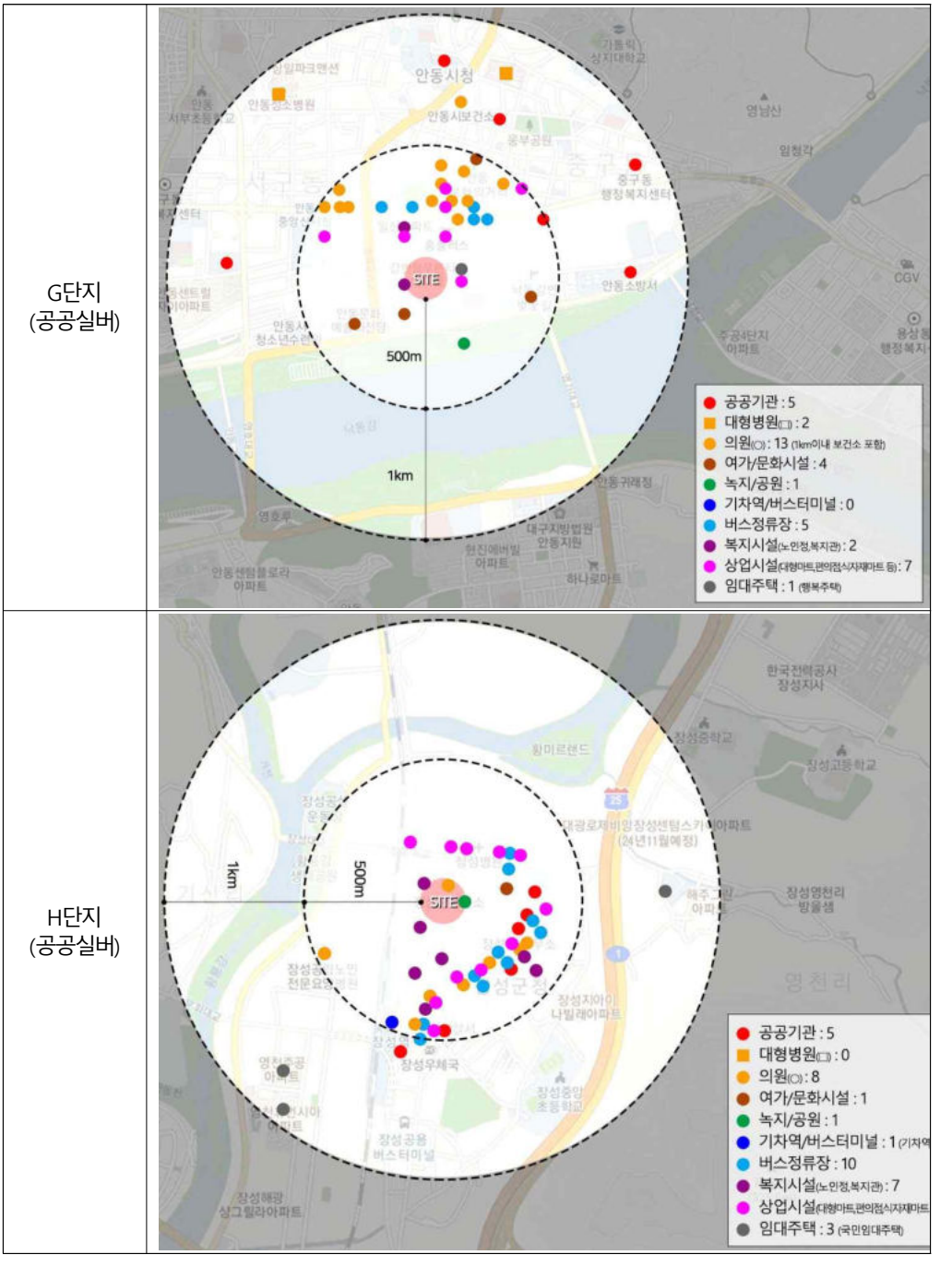
[그림 3-2] 조사 대상 단지 입지분석



[그림 3-2] 조사 대상 단지 입지분석(계속)

E단지 (고령자전용 국민임대 단지)	
F단지 (국민임대)	

[그림 3-2] 조사 대상 단지 입지분석(계속)



[그림 3-2] 조사 대상 단지 입지분석(계속)

2) 단지계획

- 단지계획은 주동의 배치, 가로망, 단지내 시설물 등의 배치에 대한 계획으로 고령자가 독립적인 생활을 최대한 유지할 수 있도록 이루어져야 함

  - 단지계획 측면에서는 고령자들이 다소 장애가 발생하더라도 노인요양시설 등으로 가지 않고 살던 곳에서 지속해서 살 수 있도록 유니버설 디자인 적용 등 환경의 안전성 편의성 측면에서 검토될 필요가 있음

- 사례지구는 별도로 고령자 전용주거로만 계획된 단지도 있으나, 대부분 특정 건물을 고령자 전용으로 공급하거나 주동의 일부를 고령자 전용세대로 공급, 일반 세대와 혼합된 혼합단지 형태

  - A 단지는 위례신도시 내에 건설된 2,568세대 규모 국민 및 영구임대 혼합단지로 전체 14개동 중 1개동 164세대 영구임대를 고령자 복지주택으로 공급한 사례임
  - 고령자 전용 164세대와 다양한 복지서비스를 제공하는 공공실버복지관이 고령자 복지주택과 함께 입지하고 있으며, 생활편의시설 등의 배치는 분산된 혼합배치 방식이 적용됨



[그림 3-3] A 단지 주동 및 편의시설 배치 현황

  - 인접한 B 단지는 고령자 복지주택 등 전용주거는 없으나 국민임대와 영구임대 658세대 중 저층부에 주거약자용 세대로서 고령자 주거를 공급한 혼합단지



[그림 3-4] B 단지 주동 및 편의시설 배치 현황

- C 단지는 정관신도시에 공급된 국민임대주택 단지로 전체 16개동 1,934세대 중 5개동 저층부 104세대를 고령자 등 주거약자용 세대로 공급한 사례임



[그림 3-5] C 단지 주동 및 편의시설 배치 현황

- D 단지는 고령자 등 주거약자용 세대 없이 국민임대 1,301세대로 공급됨



[그림 3-6] D 단지 주동 및 편의시설 배치 현황

- E 단지의 경우 6개동 335세대 전체가 고령자 전용주거로 계획되었으며, 단지 중심부에 편의시설이 집중 배치되어 있음



[그림 3-7] E 단지 주동 및 편의시설 배치 현황

- F 단지는 강원도 최초로 건립된 효도아파트[32]로 3개동 482세대 중 1개동 100세대를 고령자전용으로 공급



[그림 3-8] F 단지 주동 및 편의시설 배치 현황

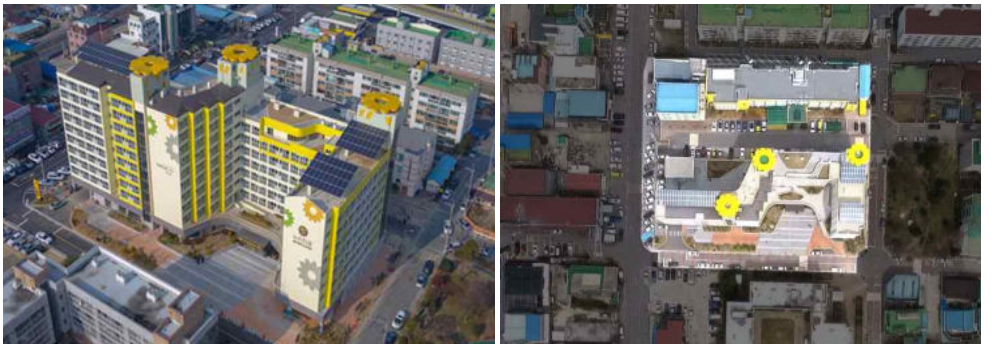
- 지자체가 공급한 고령자 맞춤형 주거로 G 단지와 H 단지는 모두 국토부 공공실버주택사업으로 공급된 고령자 복지주택으로 영구임대주택으로 공급됨
- G 단지는 2개동 150세대와 별동으로 노인종합복지관을 포함하여 고령자 전용주거로 공급한 사례
- 실버복지관 이용수요 등을 고려하여 지하층에 105대 규모의 주차장을 조성하고 지상은 차없는 단지로 조성함

32) 강원도·지자체·LH 등이 업무협약을 통해 무주택·취약계층 고령자용 주택을 건설·운용하기 위한 사업



[그림 3-9] G 단지 주동 및 편의시설 배치 현황

- H 단지는 지자체가 국비지원을 받아 보건소에 인접한 도심부에 1개동 150세대규모의 영구임대주택으로 부부 및 1인가구 고령자를 위한 공공실버주택



[그림 3-10] H 단지 주동 및 편의시설 배치 현황

• 단지계획 측면에서 노인의 행태적 특성을 고려하여 배치계획적 측면과 옥외시설물 설치 측면에서 16개 항목을 선정하여 진단해보았음

- 단지계획 측면의 항목에서 고령자 전용단지와 혼합단지, 일반단지 모두 상당히 양호한 수준으로 대부분의 항목에서의 점수가 4점대를 보이고 있음
- 표면마감, 보도의 유효폭, 응급상황시 의료진의 접근용이성, 보차분리와 보행자로 설치' 등의 항목에서 고령자용 전용 단지가 좀 더 배려되어 있는 것으로 나타남
- B 단지 및 C 단지의 경우 별도의 고령자 전용주거동이 아닌 주거약자용 주택을 일부 공급하고 있으나 출입구에서 가장 먼 안쪽에 배치하거나 일부동의 접근성이 좋지 않아 다소 낮은 점수를 받음

- 2010년 이후 공급된 임대주택단지의 경우, 고령자 전용 단지가 아니더라도 유니버설 디자인 등을 적용하고 있으므로 전반적으로 고령자에게 요구되는 외부 공간의 주거환경 수준을 충족하고 있는 것으로 나타남

[표 3-3] 단지계획 체크리스트 평가결과

구분		A	B	C	D	E	F	G	H	평균
고령자 단지 배치 속성		혼합	혼합	혼합	일반	전용	혼합	전용	전용	
공급시점		2016	2017	2017	2010	2010	2017	2019	2019	
단지계획 전체 평균		**4.2**	**3.8**	**4.0**	**4.1**	**4.3**	**4.1**	**4.5**	**4.5**	**4.2**
배치계획	1. 식재의 다양성	4	4	4	4	4	4	4	4	3.9
	2. 단지입구 식별 용이성	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	3. 표면 마감	4	4	4	4	5	4	5	5	4.4
	4. 옥외계단 경사로 (단지입구)*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5. 보도 유효 폭 (1,200mm 이상)	4	5	5	4	5	4	5	5	4.6
	6. 주차장에서 주동 접근 용이성	4	4	4	4	4	4	4	5	4.2
	7. 응급상황시 의료진의 접근 용이성	5	4	3	4	4	4	5	5	4.3
	8. (혼합단지) 고령자전용동 위치	5	1	4	-	-	4	-	-	1.6
	9. 보차분리 및 보행자로 설치 유무	4	4	4	5	5	5	5	5	4.7
	항목평균	**3.8**	**3.3**	**3.6**	**3.2**	**3.4**	**3.7**	**3.6**	**3.7**	**3.5**
옥외시설물	11. 보차 분리 및 보행자 우선	4	4	4	4	4	4	5	5	4.3
	12. 접근로 턱과 단 (20mm 이하)	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	13. 자전거 도로, 자전거 주차장	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	14. 단지 내 안내도	4	4	4	4	4	4	5	4	4.2
	15. 보행로 및 공공공간 조명 설치	5	4	5	4	4	4	4	4	4.2
	16. 경비 및 방범 초소, CCTV 설치	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	항목평균	**4.2**	**4.0**	**4.2**	**4.0**	**4.0**	**4.0**	**4.3**	**4.2**	**4.1**

* 조사대상 단지의 경우 평지에 위치하여 단지입구의 경사로가 불요하므로 해당사항없음으로 처리

식재의 다양성	단지입구 식별 용이성	표면 마감
		
(C 혼합단지)	(A 혼합단지)	(C 혼합단지)
보도 유효 폭 (1,200mm 이상)	주차장에서 주동 접근 용이성	응급상황시 의료진의 접근 용이성
		
(E 전용단지)	(G 전용단지)	(A 혼합단지)
보차분리 및 보행자	접근로 턱과 단 (20mm 이하)	자전거 도로, 자전거 주차장
		
(F 혼합단지)	(C 혼합단지)	(A 혼합단지)
단지 내 안내도	보행로 및 공공공간 조명 설치	경비 및 방범 초소, CCTV 설치
		
(C 혼합단지)	(G 전용단지)	(A 혼합단지)

[그림 3-11] 단지계획에서 고령자를 배려한 디자인이 적용된 모습 (예)

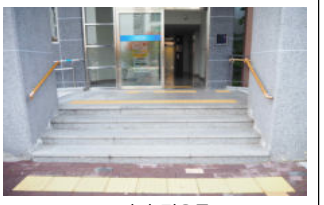
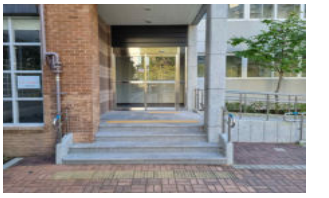
3) 주동계획

- 주동계획 부분은 주거약자동을 포함 고령자용 주거가 포함된 각 개별동에서 고령자의 이동편의성과 안전성을 고려하고 있는지를 진단해보기 위한 항목으로 구성하여 검토한 결과 일반주거에 비해 고령자용 주거가 다소 평균점수가 높게 나타남

- 주동계획은 주동접근경사로, 진입부 계단, 현관출입구, 승강장, 복도 등의 항목에서 고령자의 이동 편의성과 안전성을 고려하고 있는지를 진단해보기 위한 17개 항목을 조사
- 고령자용 주거 및 일반 주거 모두 안전성 측면에서 설치해야 하는 경고블록, 추락방치턱, 기울기 등의 조건은 대부분 4점대 이상으로 양호한 것으로 나타남
- 고령자 주거는 일반주거에 비해서 핸드레일을 설치하고 있어 일반주거동에 비해 높은 점수를 보이고 있으나, 보행장애 등을 갖춘 고령자의 편의적 측면에서 눈비가 올 때 사용하는 경사로의 차양이나, 승강장의 위치 등은 다소 고령자 전용주거에서도 미흡한 측면이 나타나고 있음

[표 3-4] 주동계획 체크리스트 평가결과

주동계획 평가항목		고령자용 주거								일반주거					전체 평균
		A	B	C	E	F	G	H	평균	B	C	D	F	평균	
		전용	주거약자	주거약자	전용	전용	전용	전용							
주동계획 전체 평균		**4.5**	**3.9**	**4.0**	**4.2**	**4.1**	**4.4**	**4.3**	**4.2**	**3.9**	**3.6**	**3.7**	**4.1**	**3.8**	**4.0**
주동 접근 경사로	1. 설치유무	5	5	5	5	5	5	-	**5.0**	5	5	5	5	**5.0**	**5.0**
	2. 핸드레일	5	4	4	4	4	4	-	**4.2**	4	4	4	4	**4.0**	**4.1**
	3. 기울기 (1/12)	4	4	4	4	4	4	-	**4.0**	4	4	4	4	**4.0**	**4.0**
	4. 유효폭 (1200mm 이상)	4	4	4	4	4	4	-	**4.0**	4	4	4	4	**4.0**	**4.0**
	5. 차양설치	4	1	1	4	1	5	-	**2.7**	1	1	1	1	**1.0**	**1.8**
진입부 계단	6. 핸드레일	5	5	4	3	4	4	-	**4.2**	5	4	4	4	**4.3**	**4.2**
	7. 경고블록	5	5	5	5	5	5	5	**5.0**	5	5	5	5	**5.0**	**5.0**
	8. 추락방치턱 (30mm이상)	5	4	5	5	4	5	-	**4.7**	4	4	5	4	**4.3**	**4.5**
현관 출입구	9. 유효통과폭 (850mm 이상)	5	4	4	4	4	4	5	**4.3**	4	4	4	4	**4.0**	**4.1**
	10. 측면공간 확보 (450-600mm)	4	4	5	4	4	4	4	**4.1**	4	4	4	4	**4.0**	**4.1**
	11. 슬라이딩 자동문	4	4	4	4	4	4	4	**4.0**	4	4	1	4	**3.3**	**3.6**
승강장	12. 경고블록	5	5	5	5	5	5	5	**5.0**	5	5	5	5	**5.0**	**5.0**
	13. 승강장 위치	4	4	1	4	4	4	1	**3.1**	4	1	4	4	**3.3**	**3.2**
	14. 승강기 전면공간 확보 (1,400×1,400mm)	4	4	4	4	4	4	5	**4.1**	4	4	4	4	**4.0**	**4.1**
복도	15. 유효폭 (1,500mm 이상)	5	4	5	5	5	5	5	**4.9**	4	4	4	5	**4.3**	**4.6**
	16. 핸드레일높이 (700-850mm)	5	1	4	4	4	5	5	**4.0**	1	1	1	4	**1.8**	**2.9**
기타	17. 바닥재질 및 단차	4	4	4	4	4	4	-	**4.0**	4	4	4	4	**4.0**	**4.0**

주동접근 경사로	진입부 계단	현관출입구
		
(E 단지)	(A 단지 전용동)	(C 단지 주거약자동)
승강장	복도	기타
		
(G 단지)	(A 단지 전용동)	(G 단지)

[그림 3-12] 주동계획에서 고령자를 배려한 디자인이 적용된 모습 (예)

4) 단위세대

- 단위 세대는 주거약자법 등 관련 설계 지침으로 고령자 관련 주거를 위해 필수적으로 갖추어야 하는 부분들이 있어 고령자 주거와 일반주거간의 차이가 크게 나타남

  - 현관, 침실 및 거실, 주방, 다용도실발코니, 욕실 및 화장실의 5개 공간별로 고령자 편의 및 안전시설을 설치하고 있는지 살펴보았음

- 현관 부분은 15개 항목 측면을 검토한 결과, 전체 평균차이는 3.5, 3.2로 크지 않으나 고령자용 주거가 안전손잡이 설치 및 마감재 재질 등 일반 임대에 비해서 고령자를 배려한 디자인이 적용되어 있음

  - 출입문의 유효 폭, 공간 등은 국부조명 등은 일반세대에서도 4.0이상으로 고령자 전용세대와 유사한 점수를 보이고 있음
  - 안전손잡이의 설치, 초인종 높이 등에서는 고령자용 주거가 고령자의 신체특성을 배려하여 적용되어있음

- 그러나 고령자 주거에도 재료분리대 설치, 거실과의 단차, 수직 안전손잡이 설치 등은 거의 적용되지 못하고 있음
- 특히 영구임대주택의 좁은 공간을 고려할 때 현관 보조의자는 일부 전용주거(E 단지 및 G 단지) 외에는 적용되지 못하고 있음

[표 3-5] 단위세대-현관 체크리스트 평가결과

단위세대-현관 평가항목		고령자용 주거							일반주거					전체 평균
		A 전용	C 주거약자	E 전용	F 전용	G 전용	H 전용	평균	B	C	D	F	평균	
단위세대-현관 평균		**3.5**	**3.6**	**3.2**	**3.1**	**3.6**	**3.9**	**3.5**	**2.7**	**3.1**	**2.6**	**2.6**	**2.8**	**3.2**
출입문	1. 내외부 유효공간 (1,200×1,200mm)	4	4	4	4	4	4	**4.0**	4	4	4	4	**4.0**	**4.0**
	2. 유효통과폭 (850mm)	4	4	4	4	4	4	**4.0**	4	4	4	4	**4.0**	**4.0**
	3. 손잡이 형태 (레버식)	4	4	4	4	4	4	**4.0**	4	4	4	4	**4.0**	**4.0**
	4. 출입문 손잡이 높이 (800-900mm)	4	3	3	4	3	4	**3.5**	4	4	4	3	**3.8**	**3.6**
	5. 도어체크	4	4	4	4	4	4	**4.0**	4	4	4	4	**4.0**	**4.0**
장비	6. 안전손잡이 높이 (750mm-850mm)	4	4	4	1	4	4	**3.5**	1	1	1	1	**1.0**	**2.3**
	7. 안전손잡이 수직 길이 (500mm 이상)	1	5	1	1	1	1	**1.7**	1	1	1	1	**1.0**	**1.3**
	8. 안전손잡이 지름 (32-38mm)	4	4	5	1	4	5	**3.8**	-	-	-	-	**-**	**3.8**
	9. 현관 보조 의자	1	1	1	5	4	1	**2.2**	1	1	1	1	**1.0**	**1.6**
기타	10. 초인종 스위치 높이 (800-1,200mm)	5	3	4	4	4	5	**4.2**	4	3	3	4	**3.5**	**3.8**
	11. 거실과의 단차 (30mm 이하)	5	4	1	1	4	5	**3.3**	1	4	1	1	**1.8**	**2.5**
	12. 재료분리대(마루귀틀)경사판 설치	1	1	1	1	1	4	**1.5**	1	1	1	1	**1.0**	**1.3**
	13. 마감재 재질	4	5	4	5	5	5	**4.7**	1	4	1	1	**1.8**	**3.2**
	14. 단차부위 국부조명 설치	4	4	4	4	4	4	**4.0**	4	4	4	4	**4.0**	**4.0**
	15. 동작감지센서가 부착된 등 설치	4	4	4	4	4	4	**4.0**	4	4	4	4	**4.0**	**4.0**

출입문	안전장비	기타 (현관 의자)
		
(E 단지)	(C 단지 주거약자동)	(G 단지)

[그림 3-13] 현관에서 고령자를 배려한 디자인이 적용된 모습 (예)

- 침실 및 거실 영역에서는 전반적으로 고령자용 주거 및 일반주거에서 4.2로 비교적 양호한 것으로 나타나고 있음

- 고령자 및 일반주거 조사대상 주거가 소형평형으로 원룸형 공간으로 실내에 별도 문턱이 존재하지 않거나 있어도 15㎜이하의 기준을 충족하고 있음
- 스위치나 콘센트 등의 위치도 비교적 기준을 충족하고 있으나 일부 세대에서 비디오폰이 설치되어 있지 않은 경우가 있었음

[표 3-6] 단위세대-침실 및 거실 체크리스트 평가결과

단위세대-침실 및 거실 평가항목		고령자용 주거							일반주거					전체 평균
		A	C	E	F	G	H	평균	B	C	D	F	평균	
		전용	주거약자	전용	전용	전용	전용							
평균		**3.6**	**3.7**	**4.3**	**4.4**	**4.0**	**4.5**	**4.2**	**3.7**	**3.7**	**4.4**	**4.5**	**4.2**	**4.2**
문턱 등	1. 실내 문턱 (15mm이하)	4	-	5	5	-	5	**4.8**	-	-	-	5	**5.0**	**4.9**
	2. 창턱 높이 (450mm ~800mm)	-	5	-	5	-	5	**5.0**	5	5	5	5	**5.0**	**5.0**
설비	3. 스위치 높이 (850-1,200mm)	3	3	3	3	3	3	**3.0**	3	3	3	3	**3.0**	**3.0**
	4. 콘센트 높이 (400-850mm)	4	4	4	4	4	4	**4.0**	4	4	4	4	**4.0**	**4.0**
	5. 스위치와 콘센트 벽 모서리 간격 (500mm 이상)	4	4	4	4	4	4	**4.0**	4	4	4	4	**4.0**	**4.0**
	6. 비디오폰 높이	1	1	4	5	4	5	**3.3**	1	1	5	5	**3.0**	**3.2**
기타	7. 충분한 채광 및 자연환기	4	4	5	4	4	5	**4.3**	4	4	5	5	**4.5**	**4.4**



[그림 3-14] 침실 및 거실에서 고령자를 배려한 디자인이 적용된 모습 (예)

- 주방 영역에서는 '가스밸브 높이' 항목에서 고령자 임대와 일반 임대의 차이가 크게 나타났으며, '좌식싱크대 설치' 항목은 필수기준이나 두 집단 모두 매우 낮은 점수로 신체적 활동이 불편한 주거약자를 위한 개선이 필요함

- 본 사례지구에서는 휠체어 이용자를 위한 좌식싱크대는 설치되어 있지 않았음
- 주방부분에서는 가스밸브 높이를 제외하고는 작업대 높이나 가스안전장치 등은 모두 갖추고 있는 것으로 나타나 고령자용 주거와 일반주거에서 큰 차이를 보이지 않음

- 다만 사용상에서 안전장치 등의 설비가 고령자가 쓰기에는 글자나 버튼이 작아 다소 불편함이 있다는 지적도 있었음

[표 3-7] 단위세대-주방 체크리스트 평가결과

단위세대-주방 평가항목		고령자용 주거							일반주거					전체 평균
		A	C	E	F	G	H	평균	B	C	D	F	평균	
		전용	주거약자	전용	전용	전용	전용							
평균		**3.0**	**3.3**	**3.5**	**3.5**	**3.3**	**3.3**	**3.3**	**3.0**	**3.0**	**3.0**	**3.5**	**3.1**	**3.2**
싱크대	1. 작업대 높이 (800mm-850mm)	4	4	4	4	4	4	**4.0**	4	4	4	4	**4.0**	**4.0**
	2. 좌식싱크대 설치	1	1	1	1	1	1	**1.0**	1	1	1	1	**1.0**	**1.0**
가스	3. 가스밸브 높이 (1,200mm)	3	4	5	5	4	4	**4.2**	3	3	3	5	**3.5**	**3.8**
	4. 화재, 가스 안전장치	4	4	4	4	4	4	**4.0**	4	4	4	4	**4.0**	**4.0**



[그림 3-15] 주방에서 고령자를 배려한 디자인이 적용된 모습 (예)

- 욕실 및 화장실의 경우 고령자 낙상 등 사고가 빈번한 공간으로 안전성 측면에서 진출입 및 사용을 위한 설비가 요구되는 곳으로 실제 고령자 주거(평균 3.6)와 일반주거(평균 2.2) 간 차이가 명확히 나타나고 있음

- 고령자 주거에서 화장실은 미닫이 방식을 적용하고 있으며, 변기 및 샤워공간 주변에 안전손잡이, 비상연락장치 등을 잘 갖추고 있음
- 편의성 확대를 위한 높낮이 조절 세면대, 샤워보조 의자, 물기제거를 위한 바닥난방 등은 고령자 주거에서도 일부 단지만 적용이 되어 있음
- 샤워보조 의자의 경우, 접이식 의자가 적용되어 있지 않은 경우, 일부세대에서는 공간협소 등을 이유로 샤워의자를 외부로 치우고 사용하지 않는 경우도 있음
- 진출입시 통과폭이나 재질, 샤워기 등 일부 항목은 유니버설디자인 적용으로 일반 주거에서도 4점대 이상으로 나타나고 있음

[표 3-8] 단위세대-욕실 및 화장실 체크리스트 평가결과

단위세대-욕실 및 화장실 평가항목		고령자용 주거							일반주거					전체 평균
		A 전용	C 주거약자	E 전용	F 전용	G 전용	H 전용	평균	B	C	D	F	평균	
평균		**3.7**	**3.5**	**3.6**	**3.8**	**3.9**	**3.1**	**3.6**	**2.3**	**2.3**	**2.3**	**2.3**	**2.3**	**2.9**
출입문	1. 유효통과폭 (850mm 이상)	5	5	5	5	5	4	**4.8**	4	4	4	4	**4.0**	**4.4**
	2. 개폐방식	5	4	4	4	4	1	**3.7**	1	1	1	1	**1.0**	**2.3**
	3. 문 하단 보조손잡이	1	1	1	1	1	4	**1.5**	1	1	1	1	**1.0**	**1.3**
	4. 동작감지센서등	5	4	4	5	5	4	**4.5**	4	4	4	4	**4.0**	**4.3**
바닥	5. 단차 (20mm 이하)	4	5	3	1	5	2	**3.3**	1	1	1	1	**1.0**	**2.2**
	6. 바닥 재질	4	4	4	5	4	4	**4.2**	4	4	4	4	**4.0**	**4.1**
	7. 바닥난방	1	1	1	5	1	1	**1.7**	1	1	1	1	**1.0**	**1.3**
안전손잡이	8. 좌변기 주위	3	3	5	3	3	3	**3.3**	1	1	1	1	**1.0**	**2.2**
	9. 세면대 주위	1	1	5	1	3	1	**2.0**	1	1	1	1	**1.0**	**1.5**
	10. 샤워공간 주위	5	5	5	5	5	5	**5.0**	1	1	1	1	**1.0**	**3.0**
	11. 손잡이 높이 (600-700mm)	4	4	4	4	4	4	**4.0**	-	-	-	-	-	**2.5**
설비	12. 높낮이 조절 세면대	4	4	1	4	4	4	**3.5**	1	1	1	1	**1.0**	**2.3**
	13. 샤워용 의자	4	1	1	4	4	1	**2.5**	1	1	1	1	**1.0**	**1.8**
	14. 수건걸이 (750mm 이상)	4	4	4	4	4	4	**4.0**	4	4	4	4	**4.0**	**4.0**
	15. 콘센트 위치와 높이 (500-1,200mm)	4	4	4	4	4	4	**4.0**	4	4	4	4	**4.0**	**4.0**
	16. 비상장치(비상벨) 높이 (350-1,200mm)	4	4	4	4	5	0	**3.5**	1	1	1	1	**1.0**	**2.3**
	17. 레버식 샤워기 손잡이 (900-1,000mm)	4	4	4	4	4	4	**4.0**	4	4	4	4	**4.0**	**4.0**
기타	18. 좌변기 옆 공간 (750mm 이상)	5	5	5	5	5	5	**5.0**	5	5	5	5	**5.0**	**5.0**

출입문	안전손잡이	샤워용 의자
		
(C 단지 주거약자동)	(E 단지)	(F 단지 전용동)

[그림 3-16] 화장실 및 욕실에서 고령자를 배려한 디자인이 적용된 모습 (예)

5) 설비

- 설비적 측면에서 고령자의 신체 특성 등을 고려한 편의 및 안전설비는 고령자용 주거 및 일반주거 모두 다소 미흡한 것으로 나타남

- 실내 환기시설, 승강기 내부 손잡이, 시각경보기, 동체감지기나 경보시스템은 공통적으로 고령자용 및 일반주거에 모두 적용되어 있는 것으로 나타남
- 그러나 고령자의 신체적 특성을 고려하여 자동문의 개폐시간을 늦추거나, 승강기 내부에 접이식 의자를 적용하는 부분, 음성안내 시설 등은 거의 적용된 단지가 없음
- 다만 항목에 고령자 등이 승강기 내부에서 쓰러졌을 경우 신속히 대처할 수 있는 내부 투시창은 최근 프라이버시 등의 이유로 설치하지 않고 있음

[표 3-9] 설비계획 체크리스트 평가결과

설비계획 평가항목		고령자용 주거							일반주거					전체 평균
		A 전용	C 주거약자	E 전용	F 전용	G 전용	H 전용	평균	B	C	D	F	평균	
평균		**3.0**	**2.6**	**2.6**	**2.8**	**2.6**	**3.1**	**2.8**	**2.6**	**2.6**	**2.5**	**2.6**	**2.6**	**2.7**
환기	1. 실내공기 환기 시설	5	5	5	5	5	5	**5.0**	5	5	4	5	**4.8**	**4.9**
현관	2. 현관문 개폐 시간 조정장치	1	1	1	1	1	1	**1.0**	1	1	1	1	**1.0**	**1.0**
승강기	3. 승강기 내부에 의자	4	1	1	1	1	1	**1.5**	1	1	1	1	**1.0**	**1.3**
	4. 승강기 내부에 손잡이	4	4	4	4	4	4	**4.0**	4	4	4	4	**4.0**	**4.0**
	5. 승강기 내부 투시창	1	1	1	1	1	1	**1.0**	1	1	1	1	**1.0**	**1.0**
기타 설비	6. 음성유도 시설	1	1	1	1	1	4	**1.5**	1	1	1	1	**1.0**	**1.3**
	7. 시각경보기	4	4	4	4	4	5	**4.2**	4	4	4	4	**4.0**	**4.1**
	8. 동체감지기 등 자동 통보되는 홈네트워크망	4	4	4	5	4	4	**4.2**	4	4	4	4	**4.0**	**4.1**

승강기	음성유도 시설	동체감지기
		
(A 단지 전용동)	(H 단지)	(H 단지)

[그림 3-17] 설비측면에서 고령자를 배려한 디자인이 적용된 모습 (예)

6) 복리시설

- 커뮤니티 공간 및 복리시설 등은 위치와 시설적인 측면에서 검토한 결과, 고령자 전용이나 혼합 단지 등의 속성차이 보다는 공급시기 등에 따라 다소 차이를 보이는 것으로 나타남

- 체력단련실과 노인정 등의 커뮤니티 공간과 단지 내 산책로, 광장, 설치 위치 등은 일반적으로 양호한 것으로 나타남
- 공동작업장, 교육공간, 방문자 숙소, 단지 내 수공간 등은 일부 단지를 제외하면 설치되어 있지 않음

[표 3-10] 복리시설 체크리스트 평가결과

구분		A	B	C	D	E	F	G	H	평균
고령자 단지 배치 속성		혼합	혼합	혼합	일반	전용	혼합	전용	전용	
공급시점		2016	2017	2017	2010	2010	2017	2019	2019	
전체 평균		**3.0**	**2.8**	**3.0**	**2.9**	**3.1**	**3.2**	**3.9**	**2.9**	**3.1**
위치	1. 광장, 복리시설 등의 위치	5	4	5	4	4	4	5	5	**4.5**
커뮤니티 공간	2. 공동작업장	1	1	1	1	1	1	4	1	**1.4**
	3. 다목적실	1	4	4	4	4	4	4	4	**3.6**
	4. 정보문화실	1	1	1	4	1	4	4	4	**2.5**
	5. 주동 내 커뮤니티 공간	4	4	4	4	4	4	4	4	**4.0**
공개공간	6. 개인 및 공용정원과 텃밭	4	4	4	1	4	4	4	1	**3.3**
	7. 산책로	4	4	4	4	4	5	4	4	**4.1**
	8. 단지 내 광장의 존재	5	4	5	5	4	4	5	4	**4.5**
	9. 단지 내 수 공간	4	1	1	1	1	1	1	1	**1.4**
기타	10. 방문자 숙소	1	1	1	1	4	1	4	1	**1.8**

다목적실	공동텃밭	산책로
		
(E 단지)	(C 단지)	(A 단지)

[그림 3-18] 복리시설에서 고령자를 배려한 디자인이 적용된 모습 (예)

1.3 공공임대주택 고령자 주거환경 평가

- 본 연구는 공공임대주택 고령자의 주거환경을 진단하고, 주거지원 방향을 도출하기 위한 기초연구로서 LH 및 지자체에서 공급한 8개 유형의 임대주택 단지에 대한 고령자 거주환경을 진단해보고자 함

- 2010년 이후 공급된 공공임대주택은 고령자 전용주거가 있는 단지 및 일반 임대주택 단지 모두 물리적인 측면에서 고령자가 거주하기에 비교적 양호한 것으로 나타남

  - 입지적 측면에서 지방에 공급된 임대주택 단지의 경우 일부 고령자가 이용하는 편의시설 등에의 접근성이나 교통편의성이 결여되어 있으나, 이는 택지개발을 통해 공급되는 대부분의 건설형 공공임대주택 단지에 공통적으로 나타나는 특성임
  - 2010년 이후 공급된 단지들은 고령자 전용단지가 아니라도 보도의 유효폭, 주차장에서의 접근성, 보차분리 등 대부분의 단지계획 요소들은 최근 유니버설 디자인 등의 흐름을 반영하고 있어 양호하게 나타남
  - 개별 주동의 경우, 고령자 전용 주거동이 아닌 경우, 출입이나 복도 폭 등에서 다소 불편함은 있으나 장애인 등 주거약자 기준은 충족하고 있는 것으로 나타남
  - 단위세대 내부에서는 단차나 채광, 환기 등의 측면은 큰 차이가 나타나지 않으나 고령자의 안전성과 편의성을 고려한 안전 손잡이, 미닫이문 등의 시설 설치부분에서 고령자용 주거와 일반주거의 차이가 큼
  - 고령자에게 요구되는 공동작업장, 다목적실 등의 커뮤니티 시설은 고령자 주거의 종류보다는 공급된 시기에 따라 다른 것으로 판단됨

- 법적인 요건은 아니나 고령자들의 인지나 행동 특성을 반영한 시설계획 측면에서는 고령자 주거라 하더라도 최소한만 설치하거나, 다소 미흡한 부분이 보임

  - 엘리베이터 내부의 의자, 현관의 공간, 샤워실의 접이식 의자 등 고령자의 편의를 돕기 위한 시설들은 일부 단지를 제외하고는 설치되어 있지 않음
  - 또 단지에 따라 커뮤니티 공간이나 시설은 설치되어 있으나 관리자의 부족, 예산부족 등으로 활용도가 높지 않은 경우도 있어 프로그램 등의 연계가 더욱 중요한 것으로 보임

2. 주거만족도 및 주거서비스 이용 현황

2.1 조사 개요

- 본 절에서는 주거환경실태를 진단한 단지들에 실제 거주하고 있는 입주자들의 주거만족도를 확인하고, 물리적 주거환경 이외의 소프트웨어로서 서비스 연계 방안을 모색하기 위한 주거만족도 및 주거서비스 이용 현황에 대한 설문조사 결과를 분석함

1) 설문개요

- 설문 대상은 지자체가 공급한 2개 지역을 제외하고 LH가 공급한 공공임대주택 단지를 대상으로 선정[33)]

- 설문 기간 : 2021.10.12 ~ 2021.11.18
- 설문 대상 : 60세 이상 고령자
- 설문 부수 : 각 대상지별 70부, 총 420부 배포 / 회수 338부 (회수율 80.4%)

[표 3-11] LH 임대주택 거주 고령자 설문조사 회수현황

대상지	배포	회수	유효
A 단지	70	70	68
C 단지	70	47	47
D 단지	70	33	33
E 단지	70	70	66
F 단지	70	69	69
I 단지*	70	55	55
합계	420	344	338

* 설문만 실시

- 조사항목은 일반적인 사항과 거주 만족도외에 안전성 측면에서 실내 안전장치에 대한 욕구, 현재 이용 중인 복지서비스 현황 및 필요한 복지서비스의 4가지 항목으로 구성

33) 분당한솔 7단지는 설문조사만 실시

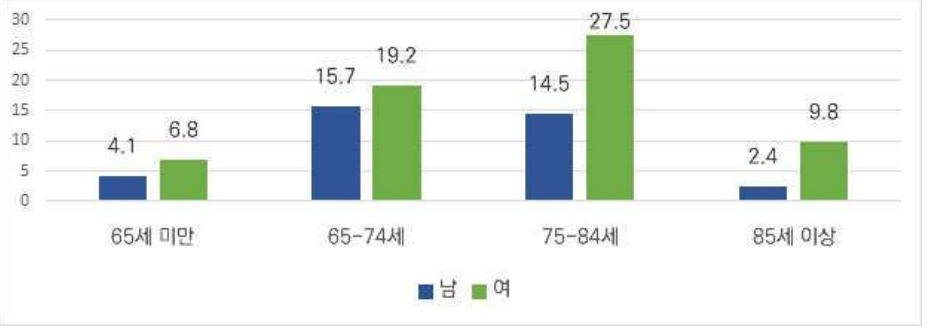
[표 3-12] LH 임대주택 거주 고령자 설문조사지 구성 내용

구분	구성 내용	항목
일반사항	성별, 연령, 가구원수, 주택 점유형태, 보행보조기구 및 재가서비스 이용 현황 등	7
거주만족도	단지위치, 시설, 주택 내부 등에 대한 만족도	23
실내 안전장치에 대한 욕구	낙상 경험, 추가 설치한 안전시설, 필요한 안전시설 등	4
복지시설 및 서비스 이용현황	복지시설 및 서비스 이용, 코로나 이전 이용, 주기적 방문 및 연락 관계 등	4

2) 응답자 속성

- 조상대상 단지 내 응답자 중 75세 이상의 후기 고령자가 54%로 예비고령자나 전기 고령자보다 높게 나타나고 있음[34)]

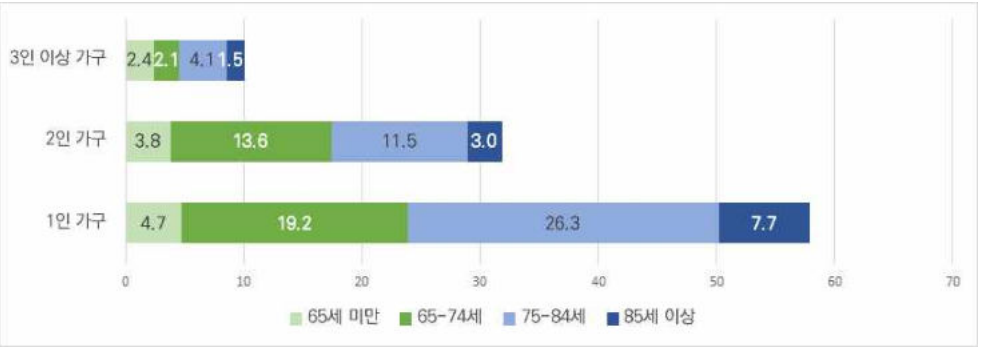
- 고령자 중 가장 많은 응답자는 75~84세의 후기고령자로 약 42.0%, 65-74세는 34.9%이며, 전체 응답자 중 여성의 비율은 63.3%로 여성의 비율이 높으며 이 비중은 고령으로 갈수록 더욱 높아짐



[그림 3-19] 설문조사 응답자 연령구성 (연령대별 남녀)

- 설문 응답자 중 1인 가구의 비중은 58%로 가장 많으며, 3인 이상이 거주하는 경우도 약 10%정도가 있는 것으로 나타남

34) 2021년 말 계약자 기준으로 전체 국민임대 입주자 중 75세 이상은 38.6%, 영구임대는 47.3%로 조사 단지가 다소 높은 편이 있으나, 전체 계약세대는 신규입주 물량 등이 포함되어 있으나, 조사 대상 단지들은 입주 후 시간이 경과된 부분을 감안하고자 함



[그림 3-20] 설문조사 응답자 가구 구성

- 응답자들의 이전 주택 점유형태는 민간임대가 58.0%로 가장 많았으나 자가나 공공임대에서 이전한 경우도 41.1%며 아파트 이외의 주거에서 거주한 비율이 높음

  - 현재 공공임대 거주 이전 주택의 유형은 단독주택 42.3%, 빌라·연립 36.1% 순으로 나타남



[그림 3-21] LH 임대주택 거주자의 이전 주택 점유형태 및 주택 유형

- 고령자들의 이동성을 보기 위하여, 보행보조기구 이용비율을 조사한 결과, 전체 보행보조기구 이용비율은 32.5%이며, 후기고령자와 1인가구에서 보행보조기구의 사용비율이 높게 나타남

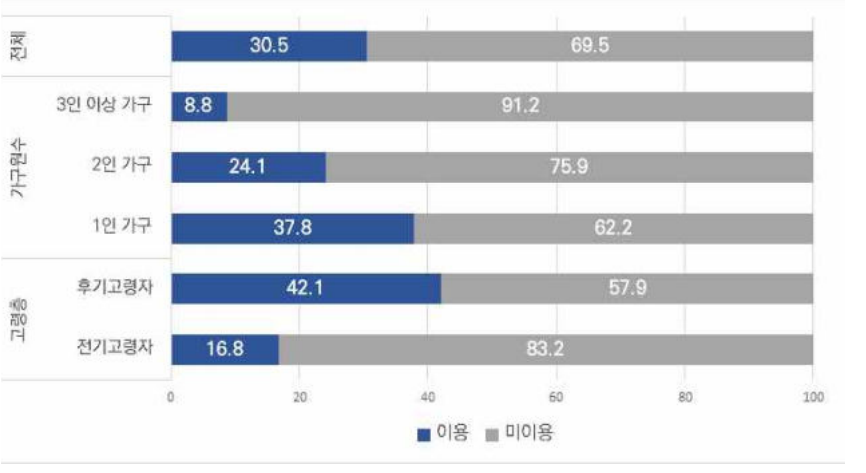
  - 보행보조기구는 휠체어·전동기구 등의 이용비율은 크게 증가하지 않으나 유모차 등 간이 보행보조기구를 이용하는 비율은 후기고령자에서 급속히 증가



[그림 3-22] LH 임대주택 거주자의 보행보조기구 이용현황

- 조사대상 단지 내 고령자들의 재가서비스 이용률은 30.5% 수준임

  - 전기고령자보다는 후기고령자가 42.1%%로 이용률이 높았고, 2인가구보다 1인 독거 가구가 21.9%로 재가서비스 이용률이 높게 나타남



[그림 3-23] LH 임대주택 거주자의 재가서비스 이용현황

2.2 주거 만족도

- 단지위치, 시설, 주동 진출입, 주택내부에 대한 고령 입주자들의 만족도 조사결과 고령자의 공공임대주택 단지에 대한 전체적인 주거 만족도는 4.2점으로 높은 편으로 나타나고 있음

  - 단지위치는 고령자들이 주로 이용하는 복지시설, 의료시설 등의 접근성과 대중교통의 편의성 측면에서 입지계획과 비교한 결과, 지방 교외에 택지개발 방식으로 개발된 단지(D, F)에서 입주자 만족도가 다소 낮게 나타남
  - 단지 내 이동이나 시설 등 이용에 대한 만족도는 모든 항목에서 4점대로 높게 나타남
  - 주택내부에 대한 만족도는 다소 고령자 전용주거가 있는 단지가 주거약자용 주택이나 일반 주거 등의 혼합단지보다 높게 나타남

[표 3-13] 단지별 주거만족도

주거만족도 항목		단지별 만족도 (5점척도)						
		A	C	D	E	F	I	계
총 평균		**4.5**	**4.3**	**3.9**	**4.3**	**3.6**	**4.5**	**4.2**
단지위치	의료시설 접근성	4.4	3.9	3.2	3.9	2.4	4.3	**3.7**
	복지시설 접근성	4.7	4.0	3.6	4.4	3.0	4.4	**4.0**
	대중교통 편리성	4.4	3.9	3.2	4.2	3.6	4.4	**4.0**
	소계 평균	4.5	3.9	3.3	4.2	3.0	4.4	**3.9**
단지 내 시설 이용	단지 내 이동의 편리성	4.5	4.2	4.0	4.4	4.0	4.7	**4.3**
	단지 내 녹지 및 휴식공간	4.6	4.3	4.2	4.4	3.8	4.6	**4.3**
	경로당 등 모임공간 이용	4.5	4.3	4.1	4.4	3.3	4.4	**4.2**
	단지 내 치안	4.5	4.5	3.9	4.5	3.9	4.4	**4.3**
	소계 평균	4.5	4.3	4.1	4.4	3.8	4.5	**4.3**
복도 및 공용현관	아파트 공용현관 출입	4.6	4.5	4.2	4.4	3.4	4.6	**4.3**
	복도 등 이동의 편리성	4.5	4.5	4.1	4.4	3.8	4.5	**4.3**
	소계 평균	4.6	4.5	4.2	4.4	3.6	4.6	**4.3**
주택내부	현관에서 거실로의 진입	4.6	4.5	4.1	4.3	3.7	4.4	**4.3**
	주방 이용 편리성	4.6	4.3	3.9	4.3	3.9	4.2	**4.2**
	욕실 및 화장실로의 진입	4.6	4.4	3.9	4.3	3.8	4.2	**4.2**
	욕실 및 화장실 사용의 편리성	4.5	4.4	4.0	4.3	3.6	4.1	**4.2**
	거실 및 방 생활시 편리성	4.4	4.5	4.0	4.4	3.8	4.5	**4.3**
	실내 채광	4.6	4.4	4.2	4.3	4.4	4.5	**4.4**
	실내 환기	4.6	4.3	4.2	4.2	4.5	4.6	**4.4**
	실내 센서등	4.5	4.4	4	4.3	3.8	4.6	**4.3**
	비상호출장치	4.7	4.3	4.2	4.3	3.7	4.3	**4.3**
	동작감지센서	4.7	4.5	4.1	4.4	4.0	4.3	**4.3**
	소계 평균	4.6	4.4	4.1	4.3	3.9	4.4	**4.3**

• 단지 속성 및 입주자 속성별로 주거 만족도를 검토해본 결과 단지의 위치나 시설, 공용 시설 및 주택 내부 이용 측면의 주거만족도에서 고령화가 되고, 1인가구일수록 재가서비스를 이용하거나 보행보조기구를 이용하는 등에 따라 거주 만족도가 낮아짐

- 시설 측면에서의 만족도는 높은 편이나 의료시설이나 복지시설 등에의 접근성 측면에서 단지위치의 만족도가 전체 거주 만족도 값에 영향을 미치는 것으로 보임
- 고령화 등으로 독립생활이 어려워지는 후기 고령자, 1인가구, 보행보조기구 이용자, 재가서비스 이용자 등이 상대적으로 만족도가 낮기 때문인 것으로 판단됨
- 이전 주거점유가 형태별로도 만족도는 타 항목에 비해 단지위치에 대한 만족도가 다소 낮으나 민간임대주택에서 입주한 입주자들은 단지내 시설, 복도 및 현관 이용, 주택 내부 등의 물리적 만족도가 상대적으로 높은 것으로 나타남
- 민간주택 이주자들의 대부분은 빌라 및 단독주택 형태로 고령자가 입장에서 엘리베이터 등이 설치된 아파트형 주거형태에 대한 만족도가 높은 것으로 해석해 볼 수 있음

[표 3-14] 속성별 주거 만족도

속성		거주만족도 전체평균	주거 만족도 (5점 척도)			
			단지위치	단지내시설	복도 및 공용 현관 이동	주택내부
전체 평균		**4.2**	**4.0**	**4.3**	**4.3**	**4.3**
지역별	수도권	**4.4**	4.4	4.5	4.5	4.4
	비수도권	**3.9**	3.5	4.0	4.1	4.1
가구원수별	1인 가구	**4.2**	3.9	4.2	4.2	4.3
	2인 이상 가구	**4.3**	4.1	4.4	4.4	4.3
고령층	전기고령자	**4.3**	4.1	4.3	4.3	4.3
	후기고령자	**4.2**	3.9	4.3	4.3	4.3
보행보조기구 사용별	사용	**4.1**	3.8	4.2	4.2	4.2
	미사용	**4.3**	4.1	4.4	4.3	4.3
재가서비스 이용별	이용	**4.0**	3.7	4.1	4.1	4.1
	미이용	**4.3**	4.1	4.4	4.4	4.3
이전 주거형태	공공임대주택에서 이주	**4.1**	3.8	4.2	4.3	4.2
	민간임대주택에서 이주	**4.3**	4.1	4.3	4.4	4.3

• 주거환경에 대한 법적 기준 및 선행연구들에서 도출된 체크리스트를 바탕으로 실시한 주거환경진단과 입주자들의 주거만족도를 비교해 본 결과, 다소 고령자용 시설이 미흡하더라도 입주자들의 주거만족도에는 큰 차이를 보이지 않음

- 체크리스트 항목과 주거만족도 항목 중에 유사한 항목들을 중심으로 평균점수를 비교해 본 결과 커뮤니티 시설 등의 다소 부족함에도 불구하고 고령 거주자들은 대체적으로 시설에 대해서 만족하는 것으로 나타남
- 복도 및 공용현관 등 주동계획적 측면에서 고령자 배려가 조금 미흡한 단지에서 다소 입주민 만족도가 낮게 나타남
- 주거공간은 고령자 전용 주거나 주거약자용 주거가 아닌 경우, 다소 고령자의 안전성이나 편의성 측면에서 2-3점대로 낮은 점수를 보이기도 하였으나, 전체적인 응답자 만족도는 3.0대로 높은 편임

[표 3-15] 입주자 주거만족도와 체크리스트 비교

주거만족도 항목			단지별 점수* (5점척도)				
			A	C	D	E	F
단지 내 시설 이용	환경 평가	단지계획적 측면	4.2	4.1	4.1	4.3	4.1
		커뮤니티 시설 측면	3.0	3.0	2.9	3.1	3.2
	단지내 시설이용 만족도 (평균)		4.5	4.3	4.1	4.4	3.8
복도 및 공용현관	주동계획 측면 환경평가		4.5	4.0	3.7	4.2	4.1
	진출입 주거 만족도 (평균)		4.6	4.5	4.2	4.4	3.6
주거공간	환경 평가	현관	3.5	3.6	2.6	3.2	3.1
		침실 및 거실	3.6	3.7	4.4	4.3	4.4
		주방	3.0	3.3	3.0	3.5	3.5
		욕실 및 화장실	3.7	3.5	2.3	3.	3.8
	만족도 (평균)		4.6	4.4	4.1	4.3	3.9

* 주거조사를 실시하지 않은 I 단지와 설문조사를 실시하지 않은 B 단지를 제외하고 조사
고령자주거와 일반주거에 대해 조사한 경우, 고령자 주거를 기준으로 검토함

• 고령자의 안전성 측면에서 개별 세대 내에서 낙상 등의 경험에 대한 조사를 실시한 결과, 미끄러지거나 넘어진 경험이 있는 응답자는 전체 13.9%로 나타남

- 응답자의 속성은 전기고령자보다 후기고령자 61.7% 와 1인 가구 51.1% 로 고령화에 따른 신체능력 저하 및 돌봄 부족으로 인한 것으로 추측됨
- 실제 낙상경험자는 보행보조기구나 재가서비스를 이용안하는 경우 더 높게 나타남

- 낙상 장소는 '욕실 및 화장실'이 모든 속성에서 가장 높고, 거실 및 방에서도 낙상 경험이 높은 장소로 나타나 실내 안전장치의 설치가 필요한 것으로 판단됨

[표 3-16] 속성별 주택 내 낙상 경험 및 낙상 장소

(단위 : %, 명)

속성			낙상 장소 (중복응답)					
			현관	부엌	욕실 화장실	거실 방	발코니	합계
응답자 전체 중 낙상 경험 有		**13.9 (47)**	**14.9**	**8.5**	**51.1**	**19.1**	**6.4**	**100.0 (47)**
지역별	수도권	59.6 (28)	10.7	3.6	53.6	25.0	7.1	100.0 (28)
	비수도권	40.4 (19)	21.1	15.8	47.4	10.5	5.3	100.0 (19)
가구원수별	1인	51.1 (24)	12.5	12.5	50.0	20.8	4.2	100.0 (24)
	2인 이상	48.9 (23)	17.4	4.3	52.2	17.4	8.7	100.0 (23)
고령층	전기고령자	38.3 (18)	11.1	0.0	66.7	16.7	5.6	100.0 (18)
	후기고령자	61.7 (29)	17.2	13.8	41.4	20.7	6.9	100.0 (39)
보행보조기구 사용별	사용	42.6 (20)	10.0	10.0	40.0	30.0	10.0	100.0 (20)
	미사용	57.4 (27)	18.5	7.4	59.3	11.1	3.7	100.0 (27)
재가서비스 이용별	이용	40.4 (19)	5.3	5.3	57.9	21.1	10.5	100.0 (29)
	미이용	59.6 (28)	21.4	10.7	46.4	17.9	3.6	100.0 (28)

- 고령자의 안전성 및 편의성 측면에서 현 거주 세대에 추가로 설치가 필요하다고 생각되는 안전시설은 '바닥 미끄럼 방지 장치'가 전체 응답자 평균 20.1%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 안전바 17.8%, 조명리모컨 13.7% 순으로 나타남

- 응답자 속성별 안전장치에 대한 욕구는 후기고령자, 보행보조기구 사용, 재가서비스 이용의 경우 '바닥 미끄럼 방지장치' 보다 '안전바' 에 대한 요구도가 각각 21.9%, 28.5%, 30.3%로 높게 나타남
- 특히 현관이나 거실 등의 안전바 외에 입식생활로 인해 안전봉 등에 대한 수요도 증가하고 있음을 확인할 수 있었음
- 센서등, 좌식싱크대, 높낮이 조절 수전 등 고령자의 신체적 활동성을 고려하여 주거약자용 주택에 설치되는 설비에 대해서는 고령자들의 수요가 10% 미만으로 낮게 나타남
- 이러한 부분은 임대주택이 소형 평형으로 장애가 없는 고령자는 실내에서 휠체어 등을 사용하지 않기 때문에 수요가 높지 않은 것으로 판단됨

[표 3-17] 현 거주 주택에 추가로 설치가 필요한 안전시설

(단위 : %, 명)

속성		안전시설 (중복응답)										
		안전바	센서등	현관 경사로	안전 봉 손잡이	높낮이 조절 수전	좌식 싱크대	동작 감지 센서	조명 리모컨	바닥 미끄럼 방지 장치	비상벨	합계
전체		17.8	4.9	8.6	6.5	5.1	8.1	1.2	13.7	20.1	14.1	100.0 (432)
지역별	수도권	12.4	2.3	15.2	1.4	6.0	12.4	0.9	16.1	20.3	12.9	100.0 (217)
	비수도권	23.3	7.4	1.9	11.6	4.2	3.7	1.4	11.2	20.0	15.3	100.0 (215)
가구원수별	1인	17.4	3.8	6.8	9.3	4.2	8.1	0.8	14.0	21.2	14.4	100.0 (236)
	2인 이상	18.4	6.1	10.7	3.1	6.1	8.2	1.5	13.3	18.9	13.8	100.0 (196)
고령층	전기고령자	14.3	6.1	7.8	6.5	5.6	7.8	2.2	13.0	24.2	12.6	100.0 (231)
	후기고령자	21.9	3.5	9.5	6.5	4.5	8.5	0.0	14.4	15.4	15.9	100.0 (201)
보행보조기구 사용별	사용	28.5	0.0	10.0	10.8	3.8	6.9	0.0	13.8	18.5	7.7	100.0 (130)
	미사용	13.2	7.0	7.9	4.6	5.6	8.6	1.7	13.6	20.9	16.9	100.0 (302)
재가서비스 이용별	이용	30.3	1.7	5.9	11.8	3.4	5.9	0.8	13.4	14.3	12.6	100.0 (119)
	미이용	13.1	6.1	9.6	4.5	5.8	8.9	1.3	13.7	22.4	14.7	100.0 (313)

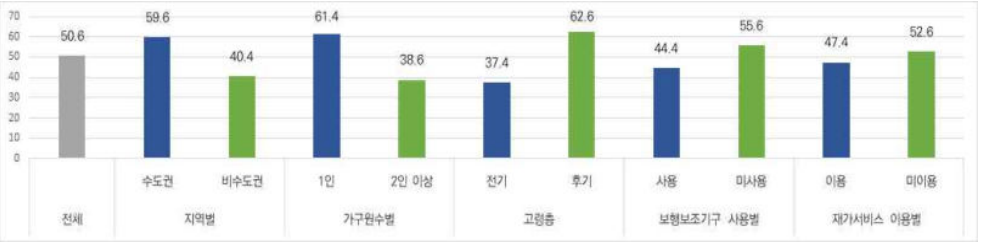
2.3 주거서비스 이용 현황

- 2010년대 이후 공급된 고령자 맞춤형 주거는 고령자 맞춤형 설계 외에 복지 등 주거서비스 연계가 강조되고 있으므로 본 절에서는 공공임대 입주자들의 서비스 이용 실태를 통해 고령자 주거 실태를 진단해보고자 함

- 응답자 중 현재 단지 내외부의 복지시설 및 서비스를 이용하고 있는 응답자는 전체의 51.6%로 절반 이상 이용 중인 것으로 나타남

  - 본 연구의 조사시점이 코로나19 바이러스 확산으로 인하여 복지시설 등이 중단, 혹은 축소 운영되고 있는 상황에서 절반 이상의 고령자가 복지시설의 서비스를 이용하고 있는 것으로 나타남

- 보행보조기구 사용이나 재가서비스 이용 등 신체적으로 불편함이 있는 응답자가 일반 건강한 고령자보다 복지시설 및 서비스의 이용률이 높은 것으로 나타남



[그림 3-24] 속성별 복지시설 및 서비스 이용현황

- 복지시설 및 서비스를 이용하고 있지 않은 이유로는 서비스에 대해 잘 모르기 때문이라는 응답이 38.7% 로 가장 높고, 다음으로 원하는 프로그램이 없다는 응답도 31.0%로 정보 접근성의 한계가 보임

  - 제공되고 있는 서비스에 대해서 잘 모르겠다는 응답이 높은 것은 현재 제공되고 있는 프로그램의 홍보와 내용 전달 방식이 고령 입주자가 접근하기 어렵기 때문으로 판단됨

[표 3-18] 복지시설 및 서비스 이용현황

(단위 : %, 빈도)

속성		복지 서비스 이용함	복지시설 및 서비스 미이용 이유					
			거동이 불편해서	거리가 멀어서	잘 몰라서	시간이 없어서	원하는 프로그램 없어서	미이용 합계
전체		**50.6 (171)**	**14.3**	**7.1**	**38.7**	**8.9**	**31.0**	**100.0 (167)**
지역별	수도권	59.6(102)	18.2	5.7	34.1	6.8	35.2	100.0 (87)
	비수도권	40.4 (69)	10.0	8.8	43.8	11.3	26.3	100.0 (80)
가구원수별	1인	61.4 (105)	15.4	8.8	38.5	7.7	29.7	100.0 (91)
	2인 이상	38.6 (66)	13.0	5.2	39.0	10.4	32.5	100.0 (76)
고령층	전기고령자	37.4 (64)	13.0	6.5	39.1	9.8	31.5	100.0 (91)
	후기고령자	62.6 (107)	15.8	7.9	38.2	7.9	30.3	100.0 (76)
보행보조기구 사용별	사용	44.4 (76)	29.4	5.9	35.3	5.9	23.5	100.0 (34)
	미사용	55.6 (95)	10.4	7.5	39.6	9.7	32.8	100.0 (133)
재가서비스 이용별	이용	47.4 (81)	31.8	4.5	36.4	13.6	13.6	100.0 (22)
	미이용	52.6 (90)	11.6	7.5	39.0	8.2	33.6	100.0 (145)

- 또 원하는 프로그램이 없다는 응답도 31%로 높게 나타나 고령자의 다양한 복지 서비스에 대한 욕구를 반영할 필요성이 있음
- 지역별로는 수도권에서, 응답자 속성별로는 보행보조기구 사용자나 재가서비스 이용자에게서 '거동이 불편해서' 이용이 어렵다는 응답이 각각 18.2%, 29.4%, 31.8%로 높게 나타나 서비스가 제공되더라도 고령자의 접근성 개선이 필요한 것으로 보임

• 구체적으로 노인복지관 및 LH 주거생활서비스에서 제공하는 프로그램 중 고령자들이 주로 이용하는 프로그램을 확인하기 위한 항목에서 단지 내부에서 이용하는 서비스는 주거상담 16.2%, 취미·문화·스포츠활동14.2%, 돌봄서비스 13.2% 순으로 나타남

- 일자리 관련이나 교육 관련 프로그램은 상대적으로 이용한다는 응답이 5%내외로 적음
- 단지별 속성에서 고령자 전용주거가 있는 경우, 상대적으로 주거상담이 적었고, 일자리나 교육 및 훈련 등의 서비스 이용 빈도가 낮은 것으로 나타남
- 다만 이러한 서비스는 단지 내에 사회복지관이나 노인복지관이 입지해 있는 경우에 단지 내에서 좀 더 쉽게 이용할 수 있으므로 고령자의 수요가 있음에도 단지 내에 인프라가 없는 경우 이용 실적이 떨어질 수밖에 없음

[표 3-19] 단지 내부에서 이용하는 복지서비스 현황

(단위 : %, 빈도)

	단지 내부에서 이용 중인 서비스 (중복응답)										
	청소 수납 정리	주거 상담	취미 문화 스포츠	주민 동호회 모임	일자리 지원 상담	교육 및 훈련	돌봄 서비스	식사 도시락 배달	건강 관리 서비스	기타	합계
전체	**7.4**	**16.2**	**14.2**	**7.4**	**2.9**	**5.9**	**13.2**	**9.3**	**12.3**	**11.3**	**100.0 (204)**
A 단지 (공공실버동)	3.6	0.0	50.0	14.3	0.0	0.0	14.3	7.1	7.1	3.6	100.0 (28)
C 단지 (일반단지)	20.0	25.0	10.0	0.0	5.0	5.0	20.0	5.0	10.0	0.0	100.0 (20)
D 단지 (일반단지)	7.1	0.0	21.4	21.4	7.1	0.0	14.3	0.0	21.4	7.1	100.0 (14)
E 단지 (고령자전용단지)	4.5	11.9	4.5	6.0	1.5	13.4	16.4	14.9	19.4	7.5	100.0 (67)
F 단지 (일반단지)	10.4	41.7	4.2	0.0	6.3	0.0	8.3	6.3	0.0	22.9	100.0 (48)
I 단지 (영구임대)	3.7	0.0	18.5	14.8	0.0	7.4	7.4	11.1	18.5	18.5	100.0 (27)

- 입주자 속성별로는 전기고령자의 경우 취미·문화·스포츠 활동(23.8%)과 주거상담(17.5%)이 높게 나타났으나, 후기고령자는 돌봄서비스(17.0%)가 가장 높게 나타나 연령대에 따른 서비스 수요의 차이가 발생함을 확인할 수 있었음
- 재가서비스를 이용하는 경우 주거상담(19.2%)이 가장 높게 나타나고, 미이용에서는 취미·문화·스포츠 활동(22.0%)이 가장 높게 나타남

[표 3-20] 단지 내부 기관 등에서 제공하는 서비스 이용현황

(단위 : %, 빈도)

속성		단지 내부에서 이용 중인 서비스 (중복응답)										
		청소 수납 정리	주거 상담	취미 문화 스포츠	주민 동호회 모임	일자리 지원 상담	교육 및 훈련	돌봄 서비스	식사 도시락 배달	건강 관리 서비스	기타	합계
전체		**7.4**	**16.2**	**14.2**	**7.4**	**2.9**	**5.9**	**13.2**	**9.3**	**12.3**	**11.3**	**100.0 (204)**
지역별	수도권	4.2	6.8	18.6	10.2	0.8	9.3	14.4	12.7	16.1	6.8	100.0 (118)
	비수도권	11.6	29.1	8.1	3.5	5.8	1.2	11.6	4.7	7.0	17.4	100.0 (86)
가구원수별	1인	8.7	19.0	9.5	8.7	2.4	4.8	11.9	10.3	13.5	11.1	100.0 (126)
	2인 이상	5.1	11.5	21.8	5.1	3.8	7.7	15.4	7.7	10.3	11.5	100.0 (78)
고령층	전기고령자	6.3	17.5	23.8	6.3	3.2	9.5	4.8	4.8	12.7	11.1	100.0 (63)
	후기고령자	7.8	15.6	9.9	7.8	2.8	4.3	17.0	11.3	12.1	11.3	100.0 (141)
보행보조기구 사용별	사용	3.8	13.3	21.0	7.6	3.8	8.6	10.5	7.6	16.2	7.6	100.0 (105)
	미사용	11.1	19.2	7.1	7.1	2.0	3.0	16.2	11.1	8.1	15.2	100.0 (99)
재가서비스 이용별	이용	10.6	19.2	6.7	5.8	3.8	1.9	17.3	8.7	10.6	15.4	100.0 (104)
	미이용	4.0	13.0	22.0	9.0	2.0	10.0	9.0	10.0	14.0	7.0	100.0 (100)

- 단지 외부에서 이용하는 복지서비스는 돌봄서비스가 26.9%로 가장 많았으며, 다음으로 취미·문화·스포츠 활동 19.8%, 식사·도시락 배달 19.2% 순으로 나타남

- 내부에서 이용 중인 서비스와 비교하여 취미, 문화, 스포츠와 돌봄, 도시락 배달 등의 비율이 다소 높게 나타남

- 청소수납정리, 주민모임이나 주거서비스는 단지 외부에서는 5%미만으로 응답하였으며 일자리 지원 및 교육 훈련도 단지 외부에서도 5% 전후로 낮은 편임

[표 3-21] 단지 외부에서 이용하는 복지서비스 현황

(단위 : %, 빈도)

속성	단지 외부에서 이용 중인 서비스 (중복응답)										
	청소 수납 정리	주거 상담	취미 문화 스포츠	주민 동호회 모임	일자리 지원 상담	교육 및 훈련	돌봄 서비스	식사 도시락 배달	건강 관리 서비스	기타	합계
전체	**2.2**	**3.8**	**19.8**	**1.6**	**6.0**	**4.4**	**26.9**	**19.2**	**12.6**	**3.3**	**100.0 (182)**
A 단지 (공공실버동)	0.0	5.1	27.6	2.0	9.2	3.1	20.4	15.3	12.2	5.1	100.0 (20)
C 단지 (일반단지)	3.7	1.2	7.4	1.2	1.2	3.7	38.3	28.4	13.6	1.2	100.0 (14)
D 단지 (일반단지)	0.0	5.8	9.6	1.9	5.8	5.8	30.8	11.5	25.0	3.8	100.0 (48)
E 단지 (고령자전용단지)	4.8	2.4	10.7	1.2	2.4	6.0	34.5	23.8	13.1	1.2	100.0 (28)
F 단지 (일반단지)	1.0	5.9	29.7	2.0	9.9	5.0	17.8	11.9	11.9	5.0	100.0 (67)
I 단지 (영구임대)	2.4	0.0	61.0	2.4	4.9	4.9	7.3	7.3	9.8	0.0	100.0 (27)

- 응답자 속성별로는 수도권의 경우 단지 내외부 이용 서비스의 큰 차이가 보이지 않았으나, 비수도권에서 단지 외부 이용 서비스 중 돌봄과 식사 배달의 비중이 각각 40.6%, 37.5%로 높게 나타남

[표 3-22] 단지 외부에서 제공하는 서비스 이용현황

(단위 : %, 빈도)

속성		복지시설 및 서비스 (중복응답)										
		청소수 납정리	주거상 담	취미 문화 스포츠	주민동 호회 모임	일자리 지원 상담	교육 및 훈련	돌봄 서비스	식사 도시락 배달	건강관 리 서비스	기타	합계
전체		**2.2**	**3.8**	**19.8**	**1.6**	**6.0**	**4.4**	**26.9**	**19.2**	**12.6**	**3.3**	**100.0 (182)**
지역별	수도권	2.5	4.2	28.8	2.5	6.8	5.9	19.5	9.3	18.6	1.7	100.0 (97)
	비수도권	1.6	3.1	3.1	0.0	4.7	1.6	40.6	37.5	1.6	6.3	100.0 (85)
가구원수별	1인	2.2	5.1	7.3	1.5	6.6	3.6	33.6	21.9	13.9	4.4	100.0 (113)
	2인 이상	2.2	0.0	57.8	2.2	4.4	6.7	6.7	11.1	8.9	0.0	100.0 (69)
고령층	전기고령자	1.0	3.1	32.0	2.1	5.2	6.2	19.6	11.3	17.5	2.1	100.0 (68)
	후기고령자	3.5	4.7	5.9	1.2	7.1	2.4	35.3	28.2	7.1	4.7	100.0 (114)
보행보조기구 사용별	사용	2.7	3.5	15.9	0.9	4.4	5.3	27.4	25.7	11.5	2.7	100.0 (84)
	미사용	1.4	4.3	26.1	2.9	8.7	2.9	26.1	8.7	14.5	4.3	100.0 (98)
재가서비스 이용별	이용	2.9	5.9	27.9	0.0	7.4	2.9	22.1	16.2	11.8	2.9	100.0 (81)
	미이용	1.8	2.6	14.9	2.6	5.3	5.3	29.8	21.1	13.2	3.5	100.0 (101)

- 전기고령자나 보행기구 미사용의 경우 외부에서의 취미, 문화, 스포츠 활동에 참여빈도가 각각 32.0%, 26.1%f로 높으나 후기고령자 및 보행보조기구의 경우 5.9%, 15.9%로 단지 내 이용비율에 비해 낮음
- 후기고령자, 보행보조기구 사용, 재가서비스 이용 등의 신체적, 행동적 제약이 증가함에 따라 단지 외 돌봄서비스, 식사서비스 이용 비중도 증가

• 고령자의 고독사 문제가 점차 화두가 되면서 조사대상 공공임대주택 고령자를 대상으로 가족 외 주기적으로 찾아오거나 연락하고 있는 사람이 있는지 질문했을 때 32% 정도는 주기적으로 연하는 사람이 없는 것으로 응답

- 모든 속성에서 이웃이라는 응답이 40.7%로 가장 높게 나타났고, 관리사무소 23.7%, 사회복지사 15.1% 순으로 나타남
- 보행보조기구나 재가서비스를 이용하는 경우 사회복지사의 접촉이 많기 때문에 관리사무소보다 사회복지사와 주기적으로 연락하는 비율이 더 높게 나타남
- 재가서비스나 보행보조기구를 사용하지 않는 경우에는 이웃을 제외하면 관리사무소와의 접촉이 가장 많은 것으로 보임

[표 3-23] 주기적으로 방문 및 연락하는 사람

속성		주기적 방문 및 연락 여부 (有)	주기적으로 연락하거나 방문하는 사람 (중복응답)						
			사회복지사	관리사무소	주민센터	이웃	LH직원	기타	합계
전체		**67.0 (223)**	**15.1**	**23.7**	**5.6**	**40.7**	**1.2**	**13.6**	**100.0 (337)**
지역별	수도권	67.7 (128)	14.9	32.4	5.9	34.6	0.5	11.7	100.0 (188)
	비수도권	66.0 (95)	15.4	12.8	5.4	48.3	2.0	16.1	100.0 (149)
가구원수별	1인	69.3 (133)	19.5	23.2	4.7	41.1	1.6	10.0	100.0 (190)
	2인 이상	63.8 (90)	9.5	24.5	6.8	40.1	0.7	18.4	100.0 (147)
고령층	전기고령자	64.7 (99)	12.4	22.8	3.4	42.1	1.4	17.9	100.0 (145)
	후기고령자	68.9 (124)	17.2	24.5	7.3	39.6	1.0	10.4	100.0 (192)
보행보조기구 사용별	사용	69.1 (76)	21.9	16.7	5.3	43.0	1.8	11.4	100.0 (114)
	미사용	65.9 (147)	11.7	27.4	5.8	39.5	0.9	14.8	100.0 (223)
재가서비스 이용별	이용	76.0 (76)	27.9	17.1	5.4	33.3	1.8	14.4	100.0 (111)
	미이용	63.1 (147)	8.8	27.0	5.8	44.2	0.9	13.3	100.0 (226)

3. 소결 및 시사점

- 본 장에서는 공공임대주택에 거주하고 있는 고령자의 주거환경을 평가하고 입주자들의 주거지원을 위한 방향성을 도출하기 위한 기초조사를 실시함

  - 고령자 주거환경의 실태를 조사하기 위하여 선행연구 및 관련 법령에서 항목을 도출하고, 이에 따라 LH가 공급한 6개 단지와 지자체 공급 2개 단지에 대한 주거환경을 평가해 보았음
  - 주거약자법 및 BF 인증기준 등을 통해서 고령자용 주거의 기준을 제시하고 있으나 대부분 권장사항이고, 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
  - 다만, 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

- 조사 대상 공공임대주택에 거주하고 있는 고령자의 거주만족도와 서비스 이용 현황을 검토해 본 결과 다음과 같은 시사점을 도출하였음

  - 공공임대주택 고령거주자는 1인 가구가 많으며, 보행보조기구 사용 및 75세 이상 후기고령자의 비율도 높게 나타남
  - 본 설문조사가 고령자 맞춤형 주거(주거약자용 주택 포함)에 거주하는 고령자를 대상으로 한 것이기 때문에 단지별 주거만족도가 고령자 맞춤형 주거에 대한 만족도를 정확히 표현할 수는 없으나 고령자 전용주거가 공급된 단지와 일반 단지에서의 만족도 차이가 유의미할 정도로 크지 않음

- 또한 조사시점에서 코로나로 인하여 복지시설이 제한적으로 운영되고 있었던 점은 본 연구의 한계라 할 수 있으나, 그럼에도 불구하고 고령자들이 서비스를 잘 모르거나 원하는 프로그램이 없어서 이용하지 않고 있는 부분은 향후 개선이 필요할 것으로 판단됨
- 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 후기고령자와 보행보조기구 이용자 등은 단지 내에서 제공받는 복지서비스와 단지외부에서 제공받는 복지서비스의 차이를 보이고 있음
- 최근 공급되는 고령자 주거에서 100세 시대를 맞이하여 고령자의 경제적 자립, 일자리 창출을 위한 공간 등이 논의되고 있으나 실제 제공되는 서비스에서 고령자 일자리나 교육 등의 이용은 미미한 것으로 나타남
- 오히려 전기고령자는 취미, 문화, 스포츠 등 자기계발이나 여가활동에 대한 수요가 높은 반면 후기 고령자 등은 돌봄서비스, 식사제공 등을 이용하고 있는 것으로 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
- IT 기구 등을 통한 비상연락장치 등도 고령자의 상태를 확인할 수 있으나 일상적인 생활에서 관심을 갖고 고령자들의 건강상태 등을 확인할 수 있는 '이웃', '관리사무소'의 관심이 필요함
- 신체적인 기능저하 등으로 일상적인 생활에 불편이 어려워져 보행보조기구를 사용하거나 재가서비스 등을 받는 경우에는 '사회복지사' 등과의 네트워크가 있으나 건강한 독거노인의 경우 '이웃' 관계가 형성되지 않을 경우 '관리사무소' 외에는 접점이 없어 고독사의 가능성이 높아질 수밖에 없음
- 따라서 현재 공공임대주택 입주자가 고령화됨에 따라 최대한 건강한 상태로 생활을 유지해 나가기 위해서는 '이웃' 관계 형성 및 '관리사무소'와의 원활한 관계를 위한 지원이 필요함

제 4 장
국외 고령자 주거실태 및 주거지원정책



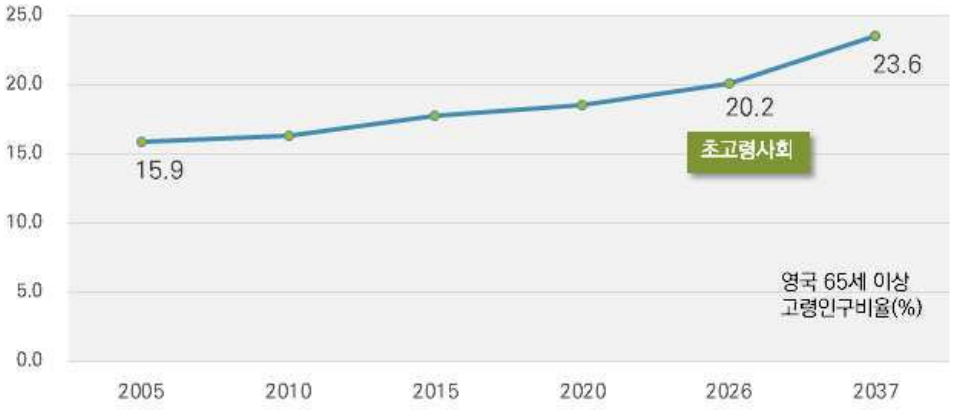
제4장 국외 고령자 주거실태 및 주거지원 정책

1. 영국

1.1 고령자 주거 실태 및 정책 방향

- 영국은 1975년에 이미 65세 이상 노인이 전체 인구의 14%를 넘어서 고령화사회로 진입한 후, 2018년에는 전체 인구의 18.34%로 천천히 증가[35], 2037년에는 37%까지 증가할 것으로 예상됨[36]

  - Department of Communities and Local Government(이하 DCLG)는 2037년 2006년 대비 65세 이상 고령자가 970만 명에서 1,700만 명으로 76% 증가하는 반면, 85세 124만 명에서 353만 명으로 184%으로 초고령 인구의 비중이 더 높아지는 것으로 예상
  - 2010년 이후 베이비붐 세대에 출생한 인구가 고령인구로 진입하면서 고령인구는 급속히 증가한 것으로 나타남



[그림 4-1] 영국 고령가구 비율 현황 및 추계

자료 : OECD Population Projection

35) OECD (2021). Population projections.
36) Wilcox et al. (2016).

- 영국의 고령자 주거는 2018년 기준 65세 이상 가구의 78%가 주택을 소유하고 있어 높은 자가율을 보이고 있고, 0.6%가량이 돌봄시설 등에 거주하고 있음
- 대부분은 1인 가구로, 380만 가구의 고령자 1인 가구 중 약 57%인 220만 가구가 75세 이상의 초고령 가구[37]
- 고령자 주거 중 20% 가량은 안전이나 효율적 난방 등 정부 기준을 충족시키지 못하는 비 적정주거(non-decent housing)에 살고 있으며, 이 비율은 85세 이상에서 29%로 더 높게 나타나고 있음[38]

• 영국의 고령자 주거정책은 노년기의 특성에 맞는 다양한 형태의 주거모델과 관련 서비스를 제시하고, 서비스를 이용하고자 하는 노인이 최대한 정보 내에서 선택권을 보장받을 수 있도록 하는 것을 목표로 함[39]

- 영국은 1990년 Community Care Act 제정 이후 기존의 요양 시설 위주의 돌봄 제공 방식을 최대한 지양하고, 거주하던 곳에서의 삶의 지속성을 최대한 보장하는 방향으로 정책의 패러다임이 전환됨[40]
- 고령자에게 다양한 형태의 주거모델을 제시하고, 고령자가 충분한 정보를 가지고 어디에서 살아갈지 스스로 결정하도록 하고, 필요한 경우 주택 내에서 적절한 지원 및 보호를 받을 수 있도록 함
- 고령자들은 시설보다 친숙한 주거환경을 선호하는 경향이 있어서 거동이 불편하거나 건강상태가 좋지 못하거나 초고령 노인의 경우에도 재가를 선호
- 고령자 주거는 전문적인 지원이나 보살핌이 미래에 필요할 수 있으나 현재는 자립을 유지하기를 원하는 고령자에게, 주택뿐만 아니라 지역사회 활동을 지원하는 형태로 검토되고 있음
- 그러나 노인1인 가구의 경우 사고나 응급상황 발생에 대응이 어렵고, 복합적인 만성질환이나 정신건강이 약화의 우려가 있어 고령자의 적정주거에 대한 관심이 높음[41]
- 정부는 가능한 고령자가 자기가 살던 주택에서 원활하게 생활할 수 있도록 난방 지원, 주택개조, 보조기구 설치 등의 주택개량 서비스를 제공하고 있음

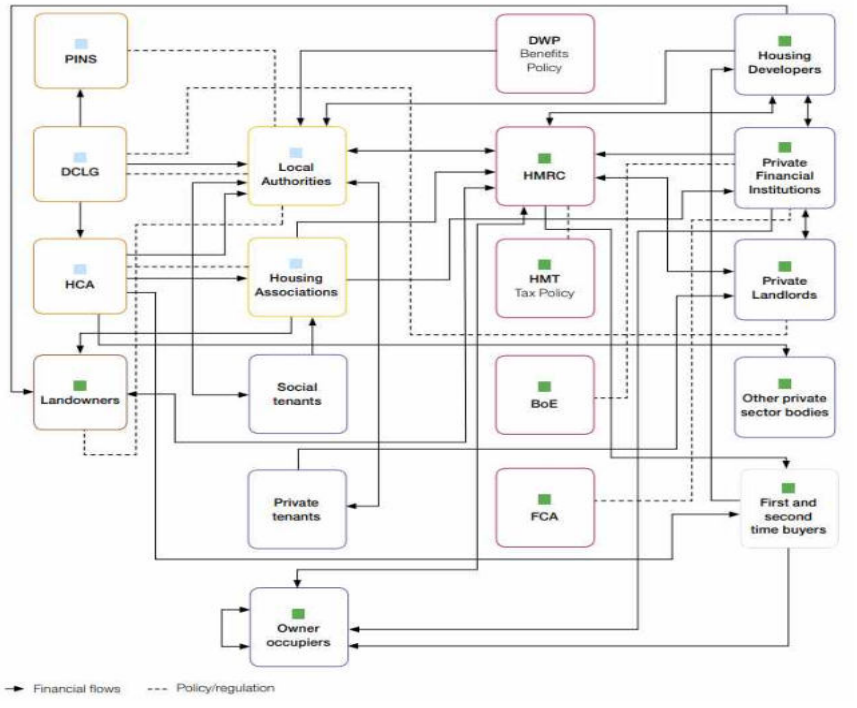
---

37) 황주희 외. (2020) 고령 장애인의 커뮤니티케어 적용을 위한 주거지원 방안 연구. 한국보건사회연구원
38) Age UK. (2019) Later life in the United Kingdom 2019.
39) 이상림 외 (2016) 초고령사회 대응 지역친화적 노인주거모델 개발 연구. 한국보건사회연구원.
40) 박정훈 외 (2017) 노인주거보장정책에 관한 비교연구: 독일, 영국, 스웨덴 사례를 중심으로
41) 진정수, 전성제 (2009) 선진국의 저소득층 주택정책 동향. 국토연구원.

1.2 고령자 주거지원을 위한 전달체계[42]와 재원

- 영국 주택 정책은 중앙정부의 주택·지역사회·지방정부부(Ministry of Housing, Communities and Local Government: MHCLG)에서 담당하고 있으며, 산하에 Homes England, Regulator of Social Housing이 있음[43]

  - 각 기관별 규제와 자금의 흐름은 [그림 4-2]와 같음



[그림 4-2] 영국의 주거지원정책 전달체계

출처: NAO(2017). p.25, 재인용

  - MHCLG는 다양한 주택공급 프로그램의 자금을 지원하며, Homes England(HE) 및 런던 시정부와 함께 임대주택을 관리, 감독하는 역할도 수행

---

42) 한동호 (2018) 영국의 최근 주택정책 동향과 금융지원 사례연구: 주택·인프라시설 기금을 중심으로

43) MHCLG는 2018년 1월 지역사회·지방정부부(Department for Communities and Local Government: DCLG)에서 명칭을 변경하였으며, Homes and Communities Agency(HCA)는 2018년 1월 Homes England와 Regulator of Social Housing로 분리 개편되었음(https://www.gov.uk/government/organisations/homes-and-communities-agency)

- HE는 비정부 공공기관(non-departmental public body)으로 MHCLG로부터 재정적 지원을 받아 주택공급, 자가보유 촉진, 임대주택에 대한 규제 및 부분적인 자금지원, 기타 주택관련 프로그램 자금의 관리와 분배, 개발가능용지 확보 등의 역할을 수행
- Regulator of Social Housing(RSH)는 MHCLG로부터 재정적 지원을 받는 비정부 공공기관으로 등록된 사회주택 제공자에 대한 제도적 지원, 감독 및 규제 등을 담당[44]
- 중앙정부에 의해 집행되는 주거 투자 프로그램(housing investment program), 주요 수선 급여(major repairs allowance)를 제외한 대부분의 주거지원은 지방정부를 통해 집행되고 있음[45]
- 지방정부는 노동·연금부(Department for Work and Pensions: DWP)를 대신하여 지역 내에서 주택 수당 신청에 관한 업무 전반을 관리 및 감독하는 등 주택과 관련된 다양한 의무를 수행함

• 고령자 주거지원에 관여하는 민간부문의 지원기구로는 HIAs(Home Improvement Agencies), EAC(Elderly Accommodation Counsel), Housing LIN(Housing learning and improvement network), Shelter 등이 있음

- HIAs는 저소득층, 고령층 주택소유자의 주택 개보수, 적응 문제 등을 지원하기 위해 시작된 조직으로 대부분 지방정부, 주택협회, 지방정부 및 의료서비스의 자금을 지원받아 민간 부문에서 운영하는 구조
- HIAs의 중앙 관리조직인 Foundations는 HIAs의 활동을 지원하기 위한 중앙정부기관으로 MHCLG와의 계약 하에 HIAs 및 Handyperson 제공자의 전국네트워크를 감독하는 역할을 수행[46]
- EAC는 고령자들이 자신의 주거와 돌봄에 대한 욕구를 충족시킬 수 있는 선택과 결정을 내리도록 지원하는 기관으로 2008년부터 FirstStop이라는 종합적인 정보 및 조언 제공 서비스를 제공하고 있음

---

44) Regulator of Social Housing. (2021) Registered provider social housing in England: Sock and rents

45) CLG. (2008) Lifetime homes, lifetime neighbourhoods: A national strategy for housing in an ageing society

46) 지역별로 잉글랜드 지역은 HIA, 북아일랜드에는 GABLE Project, Fold Housing Trust(Staying Put Department)의 두 개의 HIA가 있으며, 스코틀랜드는 Care and Repair Scotland, 웨일즈에는 Care and Repair Cymru가 있음

- Housing LIN은 잉글랜드와 웨일즈 지역의 주택, 보건 및 사회복지에 관련된 연구조직으로 고령자 및 취약계층이 독립적으로 생활할 수 있도록 주택 계획 및 설계 등에 대한 다양한 정보를 제공함
- Shelter는 잉글랜드 지역의 주택문제, 특히 홈리스에 관련된 주택문제에 대한 자문을 담당하는 기관이며, 스코틀랜드(Shelter Scotland), 웨일즈(Shelter Cymru), 북아일랜드(Shelter NI)에도 설립되어 있음[47]
- 그 외에도 주택협회(Housing Association), 주택 트러스트(Housing Trust), 주택협동조합(Housing Cooperative) 등[48] 등록사회임대인(Registered Providers: RPs)도 고령자 주거에 관여[49]

• 중앙정부의 사회보장비 중 약 46%가 고령자의 퇴직연금, 사회보장수당, 주거급여의 명목으로 지급되며, 약 20% 정도는 지방정부의 지역사회서비스국에 할당되는데, 이 중 노인주거보장정책에 관련된 비중이 약 43%로 가장 높음[50]

- 지방정부가 제공하는 주거서비스는 역량강화(empowerment), 예방(prevention), 과잉조치의 금지(proportionality), 보호(protection), 파트너십(partnership), 책임성(accountability)의 원칙을 준수하여야 함
- 케어법 2014(Care Act 2014)에서는 주거를 직접 명시하고 있지는 않으나 지방정부의 의무에 돌봄이 필요한 주거로 이주하고자 하는 노인의 경우 이와 관련된 정보와 서비스를 제공할 의무를 포함하고 있음

1.3 고령자를 위한 주거지원서비스

• 영국에서 고령자를 위한 주거지원 서비스는 고령자 맞춤형 지원이라기보다 주거 취약계층이나 고령자가 지역 내에서 계속 거주하기 위한 지원으로서 지원주택의 공급, 주거급여, 기타 다양한 서비스들이 있음.

---

47) 영국에서 homeless는 노숙인에 국한된 개념이 아니라 '영국이나 외국에 점유하고 이용할 수 있는 집이 없는 사람'을 모두 일컫는 말로 무주택자라는 용어가 적합하다는 의견도 있음(이상림 외, 2016)
48) Regulator of Social Housing. (2021).
49) 2020년 3월 31일 기준 RSH에 등록되어 있는 등록 사회임대인 수는 1,621개로 집계됨. 이 중 197개는 지방정부이며, 지방정부가 아닌 민간 등록사회임대인(private registered provider)은 1,424개임
50) 박정훈 외. (2017).

• 지원주택(Supported housing)은 개인의 역량강화, 지역사회 통합이라는 두 가지 핵심 원리를 바탕으로 주거 취약 계층에게 거주공간과 지원 서비스를 제공하는 대표적인 주거정책

- 지원주택 입주자가 고령자로 제한되는 것은 아니나 거주자 중 고령자 비율이 높은 편임 2012년 기준 18,000 여개의 지원주택에 55만 명가량의 고령자 인구가 거주하고 있음
- 고령자를 위한 지원주택은 보호주택(sheltered housing), OORH(Owner Occupied Retirement Housing), 은퇴자 마을(Retirement Villages) 등이 있음
- 저소득층을 위한 고령자 지원주택은 보호주택이 대표적

영국의 보호주택(Sheltered housing)

· 보호주택은 고령자만 거주하는 집합주택, 상주관리인(warden)의 배치, 고령자용 특별설계, 긴급시의 통보시스템 등의 여러 조건 중 한 가지라도 충족되면 보호주택으로 분류될 수 있을 정도로 그 의미가 광범위함
· 서비스의 정도에 따라 1형, 2형, 2.5형으로 분류할 수 있음
  - 1형 : 건강한 노인을 위한 계획주택으로 주로 방갈로 형태의 독립적 주거가 가능한 형태이며, 응급호출시스템만 설치
  - 2형 : 공동주택형으로 엘리베이터와 응급호출시스템, 공유라운지가 있고 관리인서비스가 제공
  - 2.5형 : 2형과 요양원의 중간형태로 식사 및 건강서비스가 추가적으로 제공
· 보호주택은 대부분 주택협회(HA), 지방정부에 의해 이루어지며, 가장 핵심적인 서비스는 관리인 서비스임
  - 관리인의 기본적인 업무는 단지 관리, 긴급 시 대응, 건물 보수문제 보고, 사회적 활동 조직 지원, 입주자에게 발생한 문제를 관계기관에 연락하는 것 등이 포함됨
  - 도입 초기에는 대부분의 보호주택이 응급 상황에 대비하여 상주(on-site) 사례관리자가 존재하지만, 시간이 지남에 따라 비상주(off-site)의 콜센터 등을 통해 모니터링 하는 방식을 사용

• 주거비를 보조제도는 주거급여(Housing Benefit: HB)와 지역주택수당(Local Housing Allowance: LHA)으로 이원화되어 있으며, 타 유럽국가에 비해 주거급여를 중시하여 주거급여에 대한 지출이 상대적으로 높은 편임

- HB는 1982년 주거급여법(Housing Benefit Act) 제정 이후부터 시행되었으며, 2008년부터 민간 임대 부문에 대한 LHA을 시행하고 있음[51)]

51) LHA는 2002년 주거급여 제도의 개편에 따라 시범사업으로 추진되다가 2008년부터 전국적으로 실시되었으며, 소득에 따른 급여 차등, 임대료 부담에 대한 자기책임 강조 등이 주요 내용임. 민간 임대부문에 대해 거주 지역, 주택에 살고 있는 거주인의 수, 규모 등에 바탕을 두어 급여를 차등 산정하여 임차인에게 직접 지급함

- 저소득계층 공공주택 임차인은 중앙정부의 주거지원으로서 HB를 지원받고, 민간주택을 임차하는 경우에는 관할지역 정부로부터 주거수당(LHA)을 지원받음[52]
- 2013년부터는 복지개혁의 일환으로 기존의 다양한 수당 및 세금공제 제도를 단일화된 시스템으로 통합한 통합공제(Universal Credit)[53]가 도입됨
- 주거급여 내부적으로도 기준임대료를 하향조정하여, 기존 LHA 지급기준을 하향조정하고, 주택의 규모(방 수 기준)에 따라 지역주택수당 상한 수령액이 설정되었음.

• 영국 정부의 고령자 주거지원은 고령자 맞춤형이라기보다 주거취약계층으로서 저하된 신체기능에 적합한 개보수를 지원하건 보조금 및 인력지원 서비스로, 장애설비보조금, HIAs, 수리공 서비스를 지원 중[54]

- 장애설비보조금(Disabled Facilities Grant: DFG)은 신체기능이 저하된 거주자가 집에서 최대한 안락하고, 독립적으로 살아갈 수 있도록 집을 개보수하는 데 소요되는 비용을 지원하는 제도로, 임대주택도 포함
- HIAs는 주거취약계층이 자신의 주거공간에서 독립적으로 오래 생활할 수 있도록 지원하기 위해 주택 선택에 대한 조언 및 정보 제공, 장애인의 적응 지원, 주택 수리 및 수리공 지원, 퇴원 시 주택 환경 점검 및 일상생활복귀 지원, 주택의 에너지 효율 제고 지원, 복지 및 급여 관련 지원 등의 역할을 수행
- 수리공 서비스는 주로 HIAs에서 제공하는 서비스로 주택의 간단한 개보수가 필요할 때 수리공(handyperson)을 파견하는 서비스로 가구 이동이나 선반 설치와 같은 사소한 일을 포함하여 주택의 경미한 개보수(손잡이, 임시경사로 설치 등), 일반적인 주거안전 진단 및 개선(가전기기 안전점검, 수선, 교체 등), 가정 내 안전사고 예방 진단과 개선, 관련 서비스 안내 및 연계 등 다양한 범위의 서비스를 제공[55]

---

52) 2008년 4월 이전에 주거비보조를 신청한 민간임대주택 임차인과 1989년 이전에 계약을 체결한 규제임대차(regulated tenancy) 임차인은 기존의 주거급여 수급대상이지만, 2008년 4월 이후 주거비 보조를 신청하거나 갱신한 민간임대주택 임차인은 각 지방정부에서 운영하는 지역주택수당 대상임(박미선, 2013, 영국의 주택부문 계획체계 및 주거비 보조제도 변화)

53) 근로세금공제(working tax credit), 자녀세금공제(child tax credit), 주거급여(housing benefit), 소득지원(income support), 소득기준 구직수당(income-based Jobseeker's Allowance), 소득관련 고용지원수당(income-related Employment and Support Allowance)을 모두 통합하여 하나의 통합수당으로 대체하게 되며, 기본수당(standard allowance)에 자녀, 주택, 기타 소요를 추가하는 식으로 구성

54) 이상림 외. (2016) 전게서

- 그 외에 고령자를 위한 돌봄서비스로 재가돌봄서비스와 주거공유가 제공되고 있음[56]

  - 재가돌봄서비스 : 고령자가 일상생활을 유지하는 데 지원이 필요한 경우, 지방의회(local council)는 재가돌봄서비스를 주선할 책임을 짐

  - 주거공유(homeshare) : 기존의 집에 살면서 독립적인 생활에 일정한 도움이나 정서적 교류를 필요로 하는 사람(주거제공자, householder)과 돌봄을 제공할 수 있으면서 거주지가 필요한 사람들(주거공유자, homesharer)을 연결하는 프로그램으로, 비영리민간단체에 의해 소규모로 운영되고 있는 모델임[57]

  - 주택 개조 및 신축과 관련하여 평생주택기준(Lifetime Homes Standard),[58] 양호주택 기준(Decent home standard)[59] 등이 제시된 바 있으며, 각 지방정부별로도 추가적인 기준을 제시함[60]

- 영국의 주택 및 주거지원 정책은 고용, 교육, 보건의료, 사회서비스 등 다각적 도시계획의 일환으로 발전되어 오면서 수혜자의 욕구 해결에 초점을 두는 맞춤형 사례관리가 병행됨 [61]

  - 지방정부는 돌봄이 필요한 고령자가 원래 살고 있던 집에 계속 거주하기를 원할 경우, 필요한 재가돌봄서비스[62]를 주선할 책임을 지고 있음

  - 주택 및 주거지원을 신청하면, 지방정부의 담당기관에서는 신청자의 욕구(needs)를 사정(assessment)하는 단계에서 주거를 포함한 기타 서비스 욕구를 파악하여 이를 해결하기 위한 사례관리를 병행함

---

55) 이현정. (2015).주거기본법 제정과 주거복지 전문 인력의 역할

56) 이상림 외. (2016).

57) Homeshare UK. (2020). 2020년 기준 536건의 매칭이 이루어졌고, 주거제공자와 주거공유자 모두 여성의 비율이 높은 것으로 나타남(73%, 78%)

58) 모든 사람에게 접근가능하고 적응가능한 주거공간을 확보하는 것을 목표로 하는 설계지침으로 주차장, 거실, 현관, 화장실, 샤워시설, 복도 등 16개 항목이 포함되어 있음(CLG, 2008)

59) 잉글랜드 지역은 양호 주택 기준으로 주택의 질을 평가함. 양호 주택 기준은 HHSRS(Housing Health and Safety Rating System: HHSRS)을 반영하며, 좋은 집 표준은 ①주택 최소기준을 충족하고, ②적당한 관리 보수상태를 유지하며, ③현대식 설비 및 서비스를 갖추고, ④외부의 온도변화에도 안락함을 느끼도록 효율적인 난방장치를 갖추고 있어야 함(진정수, 전성제, 2009:79).

60) 예를 들면, 런던의 램배스구(Lambeth council)는 2012년에 Lambeth Housing Standard(LHS)를 제시하였고 그 동안 4억9천만 파운드 이상 투입하여 21,000채 이상의 주택을 개조하였음. 2020년까지 33,000채의 임대주택을 LHS에 적합하도록 개조하는 것을 목표로 하고 있음(램배스구 홈페이지(beta.lambeth.gov.uk) 참조하여 작성하였음).

61) 정기혜 외. (2012), 이상림 외. (2016)

62) 재가돌봄서비스에는 가사도움, 목욕/옷입기 보조, 식사 보조, 급식서비스(lunch clubs), 주간보호센터(day centre), 단기보호(respite care) 등이 포함됨

- 고령자를 포함하여 어린이, 장애인, 환자 등의 케어서비스 욕구는 주거지원 요구보다 더 우선순위에 있기 때문에 노인주거시설로 이주할지, 독립주택에서의 생활을 유지하면서 맞춤형 케어서비스를 받을지 등에 대해 개별적으로 결정하게 됨
- 주택지원 이외에 HB, LHA 등의 주거보조금은 물론 겨울철 난방보조금 Cold Weather Payment, Winter Fuel Payment 등을 받을 수 있음[63]

2. 독일

2.1 고령자 주거 실태 및 정책 방향

- 독일은 유럽에서도 고령화율이 높은 국가로 전체 인구 중 65세 이상 노인인구 비중은 1975년에 이미 14.9%를 차지하여 고령사회에 진입, 2030년에는 26%로 서서히 증가하고 있음
  - 2018년 기준 전체 인구 대비 65세 이상 노인인구 비율이 21.5%(1,790만 명)로 2030년에는 26%(2,230만 명)이 될 것으로 추산[64]
- 2015년 기준 65세 이상 노인 중 93%가 자가 주택에 거주하며, 90세 이상 노인도 70%가 시설이 아닌 자택에 거주하고 있음[65]
  - 가구 형태는 2인 가구가 57%로 가장 많고, 1인 가구도 34%를 차지함
  - 고령자들은 돌봄이 필요한 상황이 되어도 대부분 자신의 집에 거주하면서 외래진료 및 재가서비스를 이용하고 있음[66]

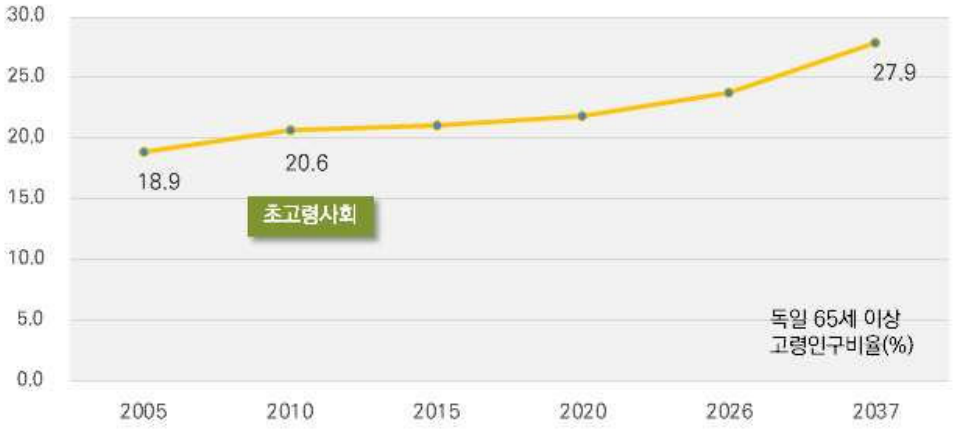
---

63) 2021년 현재 기준 Winter Fuel payment는 1955년 9월 26일 이전 출생자에 한해 별도의 신청 없이 100~300파운드를 받을 수 있으며, Cold Weather Payment는 연금 크레딧, 소득지원, 소득 기반 구직수당, 통합공제(Universal Credit), 모기지 이자지원 등을 받고 있는 경우 겨울철(11월 1일~3월 31일) 기온이 연속 7일 동안 섭씨 0℃ 이하이거나 예보되는 경우 7일에 25파운드를 받음

64) OECD. (2021). Elderly population

65) Deutscher Bundestag, 2016

66) Destatis. (2019). Pflegestatistik: Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse



[그림 4-3] 독일 고령가구 비율 현황 및 추계

자료 : OECD Population Projection

- 자가주택 외에 거주하는 고령자 중 4%는 요양원, 양로원에 거주하고 있으며, 대안적 주거모델에 속하는 돌봄주거 2%, 공동체주거에 1% 미만이 거주[67]

• 2019년 기준 장기요양보험법(SGB XI) 기준에 비추어 볼 때, 413만 명이 돌봄이 필요한 것으로 나타났는데 이 중 고령자가 거주하기에 적합주택에 거주하는 가구는 전체의 8%에 불과함

고령자용 주택의 요건 (BMVBS, 2011)

- 고령자용 주택에 대한 법적 기준은 없음
- BMVBS의 자체 정의에 따르면 다음의 요건을 갖춘 주택을 고령자용 주택으로 판단
  1) 주택 출입구까지 3단 이상의 계단이 없어야 하며, 있을 경우 계단을 오르내릴 수 있는 보조장치를 갖추어야 함,
  2) 집안 내부에 계단이나 턱이 없어야 함
  3) 욕실은 충분한 공간이 갖추어져야 하며. 출입문 너비가 충분해야 함,
  4) 무장애 샤워시설을 갖추어야 함

- 돌봄이 필요한 고령자 중 331만 명(80%)은 자신의 집에 거주하면서 재가서비스를 받고 있으며 요양원 등 시설 거주자는 82만 명 (20%)에 불과함

67) BMVBS, 2011.

- 그러나 자가주택이라 하더라도 대부분이 30년 이상 노후된 주택에 거주하고 있는 것으로 나타남 68)
- 노인가구의 5%만이 무장애(barrier-free) 환경을 갖춘 주택에 거주69)

• 최근 독일은 임대료의 급격한 상승으로 고령 임차 가구의 주거비 부담이 가중되면서 사회문제가 제기되고 있음70)

- 2009년부터 임대료 상승률이 연금 상승률보다 높아졌으며, 2016년 들어 격차가 더 커지면서 도시 지역은 전체 고령자의 절반 이상이 임대료 지불에 있어서 국가의 지원을 필요로 함71)
- 2016년 기준 고령 임차 가구의 3분의 2는 소득의 30% 이상을 임대료로 지출
- 고령자들의 대부분은 연금생활자로 소득향상을 기대하기가 어렵기 때문에 주거비 부담이 높아지면서 낮은 생활수준을 감수하거나 더 낮은 임대료를 찾아 이사를 하면서 주거취약층으로 전락할 가능성이 높아지는 문제가 발생

2.2 고령자 주거지원을 위한 전달체계와 재원

1) 전달체계

• 독일은 주거정책은 연방정부(Bundesregierung), 주정부(Landesregierung), 지방자치구(Gemeinde)에서 수립, 관리되고 있음

- 연방정부에서 노인복지정책을 총괄하는 부서는 가족·노인·여성·청소년부(Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: BMFSFJ)로 고령자 주거보장 정책을 비롯한 각종 노인복지와 관련한 정책과 프로그램에 대한 중앙정부 차원의 방향성을 제시함72)
- 연방정부는 지역사회의 잠재력과 자원 활용을 최대화하는 데 관심의 초점을 두고 있음

68) 연방 교통·건설·도시개발부(Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: BMVBS)
69) Statistisches Bundesamt, 2016
70) 강은나 외. (2019) 전게서
71) Genz. (2019) Housing the elderly: Between crisis and resistance. Radical Housing Journal, 1(2),
72) 박정훈 외. (2017).

제7차 노인보고서 (Altenbericht, 2016)

- 주제 : 기초자치단체(Kommune)의 돌봄과 연대책임: 미래지향적 지역공동체의 형성과 보장
- 내용 : 공공사회서비스에 대한 지자체의 책임, 지역 복지서비스 구조, 보건서비스, 요양보호, 노년기 주거

- BMFSFJ는 2010년부터 '사회적 주거: 내 집에서 노년을(Zuhause im Alter: Soziales Wohnen)'이라는 새로운 정책 목표를 내세우며 고령자가 최대한 오래 독립적이고 자기 결정적 주거를 유지하도록 하기 위한 다양한 시도를 전개[73]

• 각 주정부(Land) 및 지방자치구(Gemeinde)는 주거지원에 관계된 실질적인 서비스 제공자의 역할을 하고 있음

• 사회서비스 전달 주체를 공공기관과 민간 사회복지사업단(Wohlfahrtsverbände), 민간 영리시설로 구분했을 때, 독일 내 가장 중요한 사회서비스 제공주체는 민간사회복지사업단임

- 독일은 사회서비스 체계에서 지방정부의 역할과 민간복지단체, 관련 협회, 학교, 교회 등 지역사회 내 주체들의 협의와 네트워킹이 사회서비스 체계의 핵심 축을 형성함
- 민간 사회복지사업단은 사회 및 환경 분야에서 사회서비스 전달을 위해 활동하는 비영리단체로서 독일 내 가장 중요한 사회서비스 제공 주체임[74]
- 아동 및 청소년복지법 및 사회법 XII 조항에는 사회서비스 제공에 있어서 민간 사회복지사업단이 공공 기관에 우선함을 밝히고 있음
- 민간 사회복지사업단 연합체는 연방정부 보조금으로 운영되며, 각 민간 사회복지사업단도 대부분 공공재원에 의존하고 있음

73) 주보혜. (2019a). 전게서

74) 민간 사회복지사업단 연합체(Spitzenverbände für freie Wohlfarhtspflege)는 근로자 복지단체(Arbeiterwohlfahrt: AWO), 독일 까리따스협회(Deutshche Caritasverband: DCV), 독일 평등복지연합(Deutsche Paritätischen Wohlfarhtsverband), 독일 적십자(Deutsches Rotes Kreuz: DRK), 독일 디아코니(Diakonie Werk), 유대교 중앙복지기구(Zentralwohlfahrtsstelle der Juden: ZWST) 등으로 구성됨 (https://www.bagfw.de/ueber-uns/mitgliedsverbaende)

2) 재원

- 고령자가 적정 주거에서 거주할 수 있도록 노인 전문 시설 등에 대한 정비지원 외에 기존에 거주하던 곳을 개조하여 계속 거주할 수 있도록 노인적합주택에 대한 개조비용을 지원

- 고령자에게 직접적인 주거지원을 위한 재원으로 1965년 제정된 주거급여법(Wohngeldgesetz: WoGG)에 의한 주거급여(Wohngeld)가 있음

  - 사회부조를 받는 수급가구에게 임대료 및 난방비용(Kosten der Unterkunft und Heizung)을 지원하며, 지원대상은 장기실업자, 노동이 불가능한 사회부조 수급자와 함께 노인기초보장수급제도를 적용받는 65세 이상 노인가구가 대상이 됨[75]

  - 주거급여는 일정 상한까지만 지급하고 차액은 스스로 납부해야 하는 반면, 사회부조법상 노인기초보장수급제도는 허용된 수준의 주거비용 전체를 지원함

  - 2015년 기준 약 72만 명의 노인이 주거급여 또는 노인기초보장 수급을 받고 있는데, 이는 65세 이상 노인의 4.2%에 해당함[76]

독일의 주거급여

- 주거급여는 가구 소득만으로 주택시장의 주거비용을 감당할 수 없는 가구의 안정된 주거생활을 지원하기 위한 목적으로 도입되었으며, 사회부조 수급을 받는 가구와 비수급가구가 함께 포함
- 주거급여의 종류는 세입자를 위한 임대료 보조(Mietzuschuss)와 자가가구를 대상으로 대출상환, 이자 및 유지비용 등을 보조해주기 위한 부담보조금(Lastenzuschuss)으로 구분할 수 있으며, 가구원 수와 소득, 임대료 혹은 대출 이자비용에 따라 급여가 산정됨
- 주거급여에 소요되는 재정은 연방정부와 지방정부가 각각 50%씩 나누어 부담함
- 독일의 주거급여 제도는 수급가구의 주거비 부담을 30% 정도 완화해줌으로써 저소득층 가구의 주거보장에 상당한 역할을 하고 있으나 현재 독일의 주거급여 수급자의 주거비부담률이 여전히 높은 수준(30%)을 유지하고 있어 주거급여제도만으로는 저소득층에게 적절한 주거공간을 보장하는 데 한계가 있음

75) 사회부조법(사회법전 12권) 46~46조의 '노인과 근로미약자의 기초보장(Grundsicherung im Alter)'에 의해 임대료 및 난방비를 지원함

76) 강은나 외, 2019

2.3 고령자를 위한 주거지원서비스

- 1974년 노인주거에 관한 법 외에 지역 주거문제상담소 설치(1986), 장기요양보험 도입을 통한 노인 요양원 운영(1995), 고령자 친화형 주택 개발 육성 등(1999)이 일찍 이루어짐

  - 다만 노인을 대상으로 한 주거정책이라기 보다는 저소득층을 대상으로 포괄적인 주거지원이 이루어지고 있음
  - 1980년대 후반부터 지역사회 계속거주(Aging In Place: AIP)에 대한 정책적 관심이 본격화되어 고령자가 요양시설에 입소하는 대신 자택거주와 재가수발을 선택하도록 유도하기 위한 다양한 정책들을 시도되고 있음
  - 최근 돌봄이 필요한 고령자들의 요구에 맞춘 대안적 주거모델에 대한 다양한 시도도 이루어지고 있음

- 2002년 제정된 주거공간증진법은 '시장에서 적절한 주거공간을 찾을 수 없어 지원에 의존하는 가구'를 지원하기 위하여, 저소득층, 다자녀 가구, 노인, 장애인, 무주택자 등을 대상으로 주택을 지원하도록 하고 있음

1) 노인적합주택 개조 지원

- 독일은 고령자 대부분이 연금을 받으면서도 기존에 살던 곳에 거주하고 있고, 최대한 자택에 거주하기를 원하기 때문에 고령자가 거주하기에 적합한 주택으로 개조하는 "노인적합주택"에 대해 지원[77]하

  - 2032년경에 독립적으로 생활하는 70세 이상의 고령자 가구가 전체 가구의 1/4에 해당할 것으로 예상됨에 따라 2030년까지 290만 호의 "노인적합주택"이 필요할 것으로 추산
  - 독일의 노인적합주택 개조지원의 대표적인 방식은 수발보험, 연방재건은행(KfW)의 보조금 및 대출지원임
  - 특히, 이동에 제한이 있는 노인들에게 적합한 주택의 수요가 높아지고 있음

77) 선우덕 외. (2016), 주보혜 외. (2020).

수발보험

수발공단(Pflegekasse)은 수발등급자를 대상으로 가정 내 수발을 용이하게 하는 주거환경 개선을 위한 공사 보조금을 지급함

- 주거 환경 개선의 경우 수급자가 주거환경을 개선함으로써 가정에서 수발이 가능할 경우 모든 수급자는 개별적으로 최고 4,000유로까지 지원금을 받을 수 있으며, 여러 명의 수급자가 함께 거주하는 경우 최고 16,000유로의 지원금을 수령할 수 있음
- 그 외 시니어주거공동체(Senioren-Wohngemeinschaften)나 요양주거공동체(Pflege-Wohn-Gemeinschaften)와 같은 새로운 주거 유형에서 0등급 이상의 등급판정을 받은 2~13명의 남녀노인이 함께 생활하는 경우 추가 지원금을 받을 수 있음(KfW, 2019)

연방재건은행 보조금

연방재건은행(Kreditanstalt für Wiederaufbau: KfW)은 고령자 거주에 적합한 주택 기준(Standard Altersgerechtes Haus)을 충족하는 경우 재정지원을 시행하고 있음

- 재정지원이 되는 항목은 총 7가지로 건물 진입 통로, 건물/현관 출입구, 계단과 단차, 공간 분배와 문턱, 욕실개조, 안내/커뮤니케이션/일상생활지원, 공동생활공간과 멀티제너레이션하우스(Mehrgenerationshaus)이며, 각 지원항목별 세부적인 규격 기준을 충족할 경우 고령자 거주에 적합한 주택으로 인정받아 재정지원을 받을 수 있음

2) 고령자용 주거

- 독일은 점차 고령자가 살던 곳에서 지속적으로 살 수 있도록, 돌봄서비스를 연계한 다양한 주거형태를 개발하고 있음

- 고령자 주거 모델들은 고령자를 개별적으로 방문하여 서비스를 제공하는 데 따른 운영상의 어려움을 해소하기 위해 공동거주 방식으로 개선하고자 하는 목적에서 도입된 형태
- 대안적 주거로서 고령자 주거는 돌봄 수요자들이 독립적으로 생활하면서도 필요한 지원에 쉽게 접근할 수 있도록 하는 것임
- 고령자 친화형 주거는 대중교통과 접근성, 생활편리시설 접근성, 외부 접근 용이성, 주거지 내 이동편리성, 적절한 크기의 주거 공간, 기본적인 설비 완비, 안전사고 대비책 및 설비 마련, 돌봄 행위 용이성 등을 갖추어야 함[78)]
- Battke(2017)는 노인주거모델을 유형화하면 일반주택, 혁신적·공동체 주거모형, 서비스주거(혹은 돌봄 주거), 통합적 서비스 제공기관으로 나눔

78) 고제헌, 2016

[표 4-1] 독일의 노인 주거 모델(Mögliche Wohnformem im Alter)

일반주택 (Normalen Häuslichkeit)	혁신적·공동체 주거모형 (Innovative und gemeinschaftliches Wohnen)	서비스주거 (Servicewohnen/Betreutes Wohnen)	통합적 서비스 제공기관 (Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot)
• 노인적합 개조 여부에 따라 구분 - 비노인적합주택 - 노인적합주택 - 무장애주택 - 안정적 서비스 공급이 보장된 주택 (포괄적 서비스계약 없음)	• 다양한 주체에 의해 추진되는 실험적이고 혁신적인 주거프로젝트 - 노인을 위한 프로젝트 - 공동체 기반 프로젝트 (멀티제너레이션주택, 장애인/비장애인) - 주택단지공동체 - 돌봄 주거공동체 (거주자책임형, 제공자책임형)	- 서비스 계약된 노인적합주택 - 공동주택단지 (커뮤니티공간포함, 서비스·돌봄포함) - 노인레지던스 (수발영역 미포함)	• 서비스 계약과 임대계약이 통합된 주거모형 • 서비스 제공기관이나 서비스 내역을 선택할 수 없음 - 요양원 - 시설형 주거공동체 - 노인레지던스 (수발영역 포함) - 통합적 요양주택을 갖춘 주택단지

출처: Battke, (2017:13); 강은나 외, (2019:103)에서 재인용

- 돌봄주거공동체는 최근 독거노인의 증가로 더욱 주목받는 모델로 2016년 기준 3,100여개가 운영되는 것으로 추산됨
- 대부분의 노인주거공동체에서는 재가 수발서비스 기관에 수발, 돌봄을 위임하는 경우가 많은데, 비슷한 욕구를 가진 수발수요자가 주거공동체를 이루고 생활하므로 재가서비스 단체계약이 가능하다는 점에서 효율성을 확보할 수 있음
- 최근 치매 노인에게 특화된 형태의 주거공동체(Demenz-WG)와 같이 돌봄의 수월성을 주된 목적으로 조직하는 경우도 있음

• 노인 돌봄과 관련하여 대안적 주거모델이 지속적으로 발전해왔고 다양한 시도가 이루어지고 있으나, 대안적 주거모델의 설립 및 운영에 대한 명확한 가이드라인이 없고, 지역별로 시설법 적용 여부, 설립, 운영, 안전규정 등이 다름

3) 수발보험(Pflegeversicherung)의 지원센터와 상담센터

• 독일은 1994년 수발보험이 사회법전 제11권(Sozialgesetzbuch XI)으로 제정되어 1995년부터 시행되었으며, 세 차례의 수발보험강화법(Pflegestärkungsgesetz I, II, III)을 통해 사회변화에 적응해왔음

- 수발보험은 수발 서비스 선택권, 시설보다 재가 수발 우선, 재활보다 수발 우선, 스스로의 자립유지 노력 등 4가지 수발 원칙을 수립하고 있음
- 같은 등급일 경우 시설급여와 재가급여 한도액을 동일하게 책정함으로써 제도적으로 재가 이용을 촉진하고 있음[79]
- 2019년 기준 수발이 필요한 인원은 약 350만 명이고, 그 중 260만 명이 가정에서 재가급여와 돌봄서비스를 받고 있음
- 재가급여에는 현물급여, 현금급여가 포함되며, 현물급여는 방문요양, 현금·현물 연계 급여, 재가급여를 이용하는 공동생활가정을 위한 추가급여, 대리수발, 수발 보장구, 주거환경개선지원금 등이 있음
- 시설급여에는 완전주거시설과 부분주거시설에서의 요양급여, 단기보호가 포함되며, 완전 주거시설에는 요양원, 양로원, 노인공동주택이 포함됨

• 수발보험에서 고령자 주거와 관련한 서비스로 본 절에서는 사례관리 업무를 수행하고 있는 수발지원센터(Pflegestützpunkte), 주거상담센터를 중심으로 살펴봄[80]

- 독일은 2008년 수발지속발전법(Pflege Weiterentwicklungsgesetz)에 수발지원센터 설치를 법제화하고, 수발대상자의 주거지에 기반한 포괄적 지원시스템 확충을 통해 재가수발을 강화하고자 함
- 수발지원센터는 모든 수발보험 수급자들에게 급여의 신청, 급여의 종류 및 급여액, 급여제공기관, 그 외 의료 및 사회서비스에 대한 각종 정보와 상담을 제공
- 수발지원센터 상담사의 주요 업무는 노인 거주에 적합한 재가 환경을 조성하는 사례관리임[81]
- 수발상담사는 주거방문을 통해 재가요양에 적합한 주거환경 여부를 확인하고, 수급자에게 적절한 공적 재정지원 내역을 안내하며, 필요한 지원을 받을 수 있도록 자원을 연계함
- 2018년 기준 독일 전역에 452개소가 설치되어 있으며(IGES Institut, 2018), 수발지원센터 미설치 지역의 경우 수발보험조합에 상담서비스 제공 의무가 있음[82]

---

79) 수발보험 도입 당시 수발 등급은 3등급으로 편제되어 있었으나 2015년 법 개정으로 기존 신체 기능 위주의 판정에 정신, 심리 기능을 포함하여 5등급제로 전환하였으며, 2017년부터 시행하고 있음(김근홍, 2020)

80) 이윤경 외. (2017), 주보혜 외. (2020).

81) 2016년에 입안된 제3차 강화법(2017년 시행)에서는 지역사회의 역할을 강조하여, 수발지원센터를 5년 이내에 설치 완료하도록 하였고, 이를 지자체가 주도하도록 하였음(김근홍, 2020). 또한 수발지원센터의 업무로 사례관리(Case management)를 명시하였음(주보혜 외, 2020)

- 고령자 거주에 적합한 주거환경 조성을 위한 전문적인 상담을 제공하는 기관으로 주거상담센터(Wohnberatungsstelle)[83]의 주거상담사도 노인에게 적합한 주거환경 조성을 위한 사례관리자의 역할을 수행함
- 주택개조의 경우 상당한 비용과 시간이 소요되고, 복잡한 행정절차가 요구되며, 전문적인 지식이 필요함에 따라 자택의 주거환경 개선 과정을 지원하기 위해 주거상담이 필요함
- 고령자의 주거욕구에 따른 전문적 상담, 자원 연계, 사후 관리 등 주거환경개선 과정의 전반을 지원하며, 무장애주택, 대안적 주거형태 등에 대한 지역사회 홍보 사업도 수행함
- 주거상담센터의 운영은 주로 민간 비영리복지협회와 지방자치단체에서 주로 운영하며, 다양한 직군의 전문가 및 자원봉사자가 활동하고 있음

3. 일본

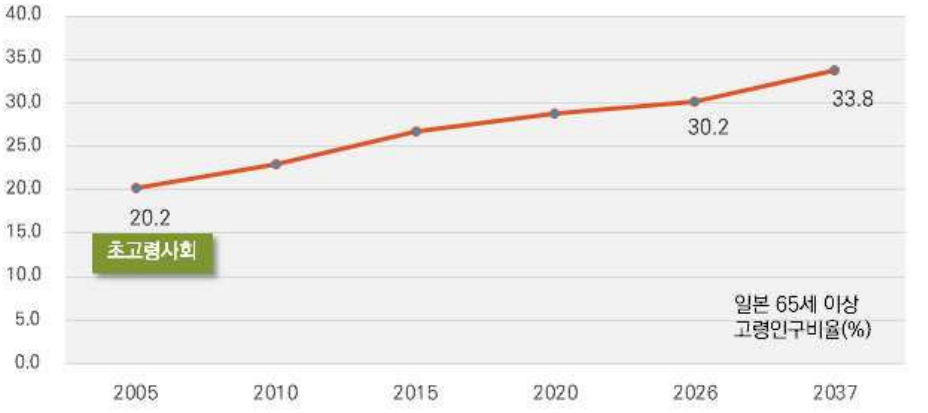
3.1 고령자 주거 실태 및 정책 방향

1) 고령화 현상 및 주거실태

- 2019년 기준 일본의 총 인구는 1억 2,617만 중 65세 이상 인구는 3,589만 명으로 고령화율은 약 28.4%

- 일본의 고령화율은 1994년 14%를 초과하였으며, 고령화 증가율은 베이비붐 세대의 고령화이후 다소 감소하여 2065년에는 38.4%에 달할 것으로 전망됨
- 2008년 75세이상 후기 고령자 비율이 10.4%를 넘어섰으며, 2019년에는 14.7% 수준으로 초고령화 사회에 진입하여 있음

82) 이윤경 외, 2017
83) 주보혜. (2019b)



[그림 4-4] 일본 고령가구 비율 현황 및 추계

자료 : OECD Population Projection

- 65세 이상 고령자 가구 구성을 살펴보면 부부로 구성된 가구가 32.3%, 단독가구가 27.4%로 고령자로만 이루어진 가구의 비율이 증가하고 있음

- 고령자가구의 평균소득은 334.9만엔으로 기타 가구에 비해 절반수준이며 총소득의 대부분이 공적연금 등에 의존하고 있는 가구의 비율이 51.1%에 달함

- 2017년 기준 65세 이상 생활보호수급자는 103만명(2.93%)으로, 전년도 100만명(2.89%)에서 다소 증가함



[그림 4-5] 일본의 65세 이상 고령자 가구 추이

자료 : 내각부(2020) 고령사회백서

• 65세 이상 고령자가 있는 가구의 82.1% 가량이 자가에 거주하고 있음

- 고령자 1인 가구의 경우 11.6%가 공적임대, 21.7%가 민간 임대 등 임차주택에 거주하고 있음



[그림 4-6] 일본의 고령자 주거 현황

자료 : 내각부(2020) 고령사회백서

• 고령자가 있는 가구의 주택는 내진성능이나 무장애화 등의 측면에서 여전히 취약한 상황[84]

- 2개소 이상 난간 설치 또는 단차제거 등 '일정의 배리어 프리화 주택'에 거주하고 있는 세대가 42.4%이나, 복도 등이 휠체어 통행이 가능한 폭 확보 등 충분한 기준을 만족하는 '고도의 배리어 프리화 주택' 거주 가구는 8.8% 수준
- 임차가구는 '일정의 배리어 프리화 주택' 비율도 29.5%에 불과
- 고령자 가구 중 867만 가구가 1980년 이전에 건축된 주택에 거주하고 있으며, 이 중 내진성이 확보되지 않은 주택에 거주하는 가구도 472만 가구에 달함

• 2019년 기준 고령자 가구의 평균소득금액은 312.6만 엔[85]으로 전 세대 평균 552.3만 엔의 60% 수준

- 특히 생활보호 대상가구 163.1만 가구 중 55.8%인 91만 가구가 고령자 가구로 고령자는 주거와 함께 경제적인 지원이 필요함

84) 総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」
85) 후생노동성 '2019년 국민생활기초조사' 厚生労働省「2019 年国民生活基礎調査」

2) 정책방향

- 일본은 1975년부터 이미 65세 이상의 고령자 비율이 10%를 넘어서는 등 저출산·고령화 문제가 대두되면서 사회보장급여비의 급증 및 고령자의 안정적인 주거확보가 주요 과제로 대두되어 옴

  - 민간 주택시장에서 집주인의 77%가 고독사, 보증인이 없는 등의 이유로 고령자에게 주택을 임차하는 것에 거부감을 표시하고 있어 고령자 1인가구 증가에 따른 안정적인 임차 주택 확보가 지속적인 과제
  - 무장애 주택 재고 확보와 함께 민간임대 시장에서 고령자가 안심하고 거주할 수 있는 환경 정비 등이 과제가 되어 옴
  - 고령자의 증가로 2017년도 사회보장급여비(연금·의료·복지 등을 합한 금액)는 120조 2,443억 엔으로 과거 최고의 수준을 기록함[86]

- 일본의 고령자 정책의 기본적인 틀은 '고령사회대책 기본법(高齢社会対策基本法, 1995)'에 근거하고 있으며 주택정책은 '고령자의 거주안정 확보에 관한 법률(高齢者の居住の安定確保に関する法律, 2001)' 및 '주택확보 요배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 법률(住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律, 2007)'[87]에 근거하여 추진되고 있음

  - '고령사회대책 기본법'은 고령사회 대책을 종합적으로 추진하기 위하여 국가 및 지방자치단체가 각각 취업 및 소득, 건강 및 복지, 학습 및 사회참가, 생활환경 등에 대한 고령사회대책을 수립하도록 하고 있음
  - 정부는 내각부에 「고령사회대책회의」를 설치, 내각총리대신을 수장으로 고령사회대책의 대강(안) 작성, 관계행정기관 상호의 조정 및 고령사회대책 에 관한 중요사항 심의 등을 담당
  - 특히 2021년 신 주생활기본계획을 통해 고령자 주택정책은 고령자가 지역에서 스스로 생활을 영위하기 위해 의료, 개호, 예방, 주거 및 생활 지원 서비스를 제공하는 '지역 포괄 케어 시스템'과 연계, 서비스제공 고령자주택 개선 및 저소득층을 위한 주택 세이프티넷을 강화 등이 논의됨

---

86) 2016년 사회보장비용 통계

87) 주택확보 요배려자에 대한 임대주택 공급촉진에 관한 법률(住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律)을 일컫는 용어로 주로 주택세이프티넷법으로 명명

[표 4-2] 일본의 고령자 주거 관련 주요 정책

연도	주요 제도	내용
1963	노인복지법 제정	특별양로노인홈 도입, 방문개호법제화 등 연령에 따른 개호서비스 제도화
1982	노인보건법 제정	노인의료비 유료화
1987	실버하우징 도입	
1990	시니어 주택제도 도입	UR, 지방주택공급공사 고령자주택 공급
1995	고령사회대책기본법 제정	고령사회 대책의 기본이념을 규정 지방주택공급공사 주택 고령화대책 표준화
1996	공영주택법 개정	고령자 입주자격 기준 완화
1998	고령자용 우량임대주택제도 도입	고령자용 임대주택 공급 지원사업 실시
2000	개호보험법 시행	기존의 노인복지, 노인의료체계를 공공주도의 사회복지 서비스에서 이용자가 신청하는 사회보험방식으로 변경*
2001	고령자의 거주의 안정 확보에 관한 법률 제정	고령자 원활입주 임대주택 등록제도, 고령자용 우량임대주택 공급 계획의 인정제도, 종신건물임대차제도 등 도입**
2006	주생활기본법 제정 주생활기본계획 수립	주택의 양적 공급을 중심으로 한 "주택건설계획" → 주거의 질적 향상을 도모하는 "주생활기본계획(전국계획)" 저소득층, 이재민, 고령자, 아동양육세대 등 거주안전성 확보 강조. 고령자 및 아동양육세대를 위한 임대주택 공급촉진(주생활기본법 제6조)
2007	주택확보 요배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 법률 제정	주택확보를 배려해야하는 고령자, 장애인, 육아 세대 등에 대한 임대 주택의 공급 촉진에 관한 기본방침 등 수립 주택확보 요배려자에게 공영 주택, UR 주택 등 공공주택 공급 촉진, 민간임대주택에의 원활한 입주 촉진, 국가 및 지방정부가 주택확보 요배려자의 생활의 안정 및 향상에 관한 시책 연계
2010	서비스제공 고령자주택 등록제도	일정 기준을 충족하는 유료 노인홈과 고령자 전용 임대주택을 서비스제공 고령자주택으로 제도화
2011	고령자의 거주의 안정 확보에 관한 법률 개정	"서비스제공 고령자주택" 등록제도 도입에 따라 고령자 원활입주 임대주택 등록제도, 고령자용 우량임대주택 공급계획의 인정제도 폐지
	개호보험법 개정	일상 생활 권역 내에서, 의료, 개호, 예방, 주거, 생활지원서비스를 유기적으로 연계하는 지역포괄 케어 시스템과 주택 연계
2017	주택확보 요배려자에 대한 임대주택 공급 촉진에 관한 법률 개정	빈집 등을 활용하여 주거안전망 기능 강화, 임대주택의 등록제도의 도입, 주택확보 요배려자를 위한 거주지원법인 지정 등
2021	주생활기본계획(신계획) 수립	

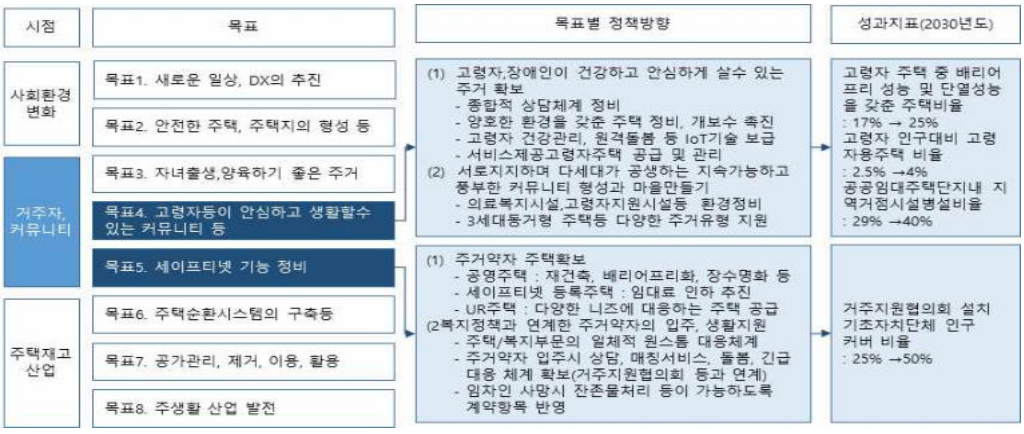
* ① 방문 개호·방문 간호, 방문 입욕 개호·자택 개호 지원 등의 방문계 서비스, ② 통원 개호, 통원 재활 등의 통원계 서비스, ③단기 입소생활 개호 등의 단기 체재계 서비스, ④ 특정 시설(유료 노인 홈 등) 입주자 생활 개호, 인지증 공동생활 개호(그룹 홈) 등의 주거계 서비스, ⑤개호 노인 복지 시설(특별양로노인 홈), 개호 노인 보건 시설 등

** 고령자 원활입주 임대주택 등록제도 : 고령자의 입주를 거부하지 않는 고령자 원활입주임대주택
고령자용 우량임대주택 공급계획 인정 제도 : 배리어 프리 구조 등의 양호한 거주 환경을 갖춘 고령자용 우량 임대주택 공급계획을 법정계획으로 수립
종신건물임대차제도 : 임대주택인의 사망시에 임대주택계약이 종료

- 일본의 고령자 대상 주택정책 방향은 크게 자가 주택의 주택개조 및 신축, 공공임대주택의 배리어프리화, 공영주택 및 서비스제공 고령자주택의 공급 등 고령자의 임대주택 입주 원활화, 주거와 복지정책과의 연계를 통한 고령자 거주요구 대응이라는 세 축을 중심으로 추진되어 옴

  - 2011년 국토교통성과 후생노동성이 배리어프리 구조 등을 갖춘 임대주택과 서비스를 연계하는 '서비스제공 고령자주택' 사업 등록제도를 도입하면서 고령자 원활입주 임대주택 등록제도, 고령자용 우량임대주택 공급계획의 인정제도 등은 폐지

  - 2021년 개정된 '새로운 주생활기본계획'은 인구사회변화, 기후환경변화, 주택재고, 새로운 삶의 방식, 기술 발달, 재해 등의 주거환경을 둘러싼 현상과 과제를 반영하여 사회환경의 변화, 거주자 및 커뮤니티, 주택재고 및 산업의 관점에서 각 8개의 목표와 시책을 설정함



[그림 4-7] 새로운 주생활기본계획 시점과 목표

자료 : 국토교통성 홈페이지 https://www.mlit.go.jp/

- 2017년 법률개정으로 주택확보 요배려자(이하 주거약자)[88]에 대해 민간부문의 공가 등을 활용하여 확보하고자 함

  - 공영주택만으로는 공급의 한계가 있고, 공가가 지속적으로 늘어남에 따라 기존 재고의 유효활용 측면에서 공가를 활용하고자 함[89]

88) 저소득층(월소득 15.8만엔 이하), 이재민, 고령자, 장애인, 육아세대(18세미만 자녀가 있는 가구) 등
89) 전국 공가가 약 848만호로 13.6%이며 이 중 철근콘크리트조의 공동 주택이 477.5만호 약 60 %

3.2 고령자 주거지원을 위한 전달체계와 재원

1) 전달체계

- 생활거점으로서 주거와 의료·개호·생활 지원 등의 서비스를 포괄적으로 제공하는 체제를 지역마다 구축하기 위하여 국토교통성과 후생노동성 간 연락협의회를 설치

- 특히 저소득층, 고령자, 장애인, 아이양육 가정 중 생활이나 주택에 배려를 필요로 하는 주거취약계층의 주거확보, 생활 안정, 자립 촉진을 위한 세이프티넷 기능 강화를 위해 복지 행정과 주택행정 연계 필요성 대두

- 2016년 제1회 회의를 시작으로 국토교통성 주택국 안심거주추진과와 후생노동성 사회원호국 지역복지과에 사무국을 설치90)

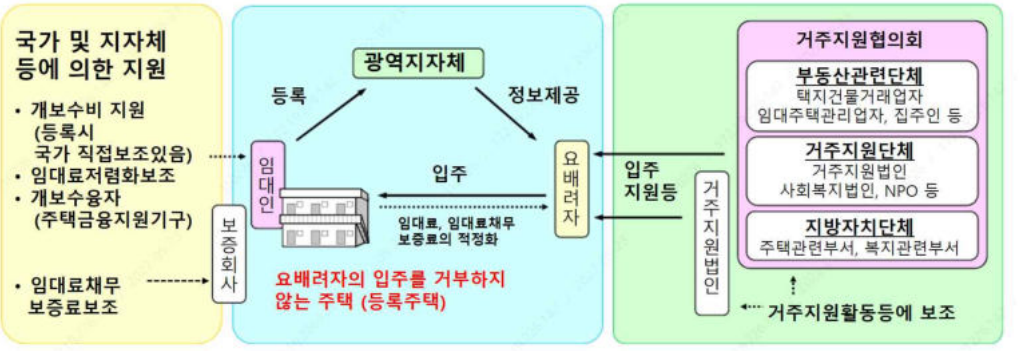


[그림 4-8] 주거와 복지관련 계획 간의 관계

자료 : 서비스제공 고령자복지주택의 방향 검토회 참고자료 (2015.12)

- 새로운 주거안전망으로서 주택확보요배려자(주거약자)의 입주를 거부하지 않는 임대주택 등록제도, 전용주택의 수선 및 입주에 대한 경제적 지원, 주거약자 매칭 및 입주지원을 도입함

90) 国土交通省 住宅局 安心居住推進課 및 厚生労働省 社会・援護局 地域福祉課 生活困窮者自立支援室



[그림 4-9] 새로운 주택 세이프티넷 체제

자료 : 국토교통성 홈페이지 https://www.mlit.go.jp/

2) 재원

- 일본 국토교통성 중 주택부문 2022년도 예산은 3조 2,267억 엔으로 이 중 고령자와 관련된 주요 사업으로 '스마트 웰니스 주택 등 추진사업' 등에 배당된 예산은 약 2.8%인 926억 엔 수준임

- 주택세이프티넷 기능강화 추진사업, 스마트 웰니스 주택 등 보조사업 등 개별 사업 외에 지역통합교부금인 사회자본정비종합교부금 중 공영주택정비사업, 주택지구개량사업, 배리어프리 환경정비촉진사업 등도 고령자 등의 주거안정을 위하여 활용될 수 있음

[표 4-3] 일본 국토교통성 고령자 관련 예산 (2022년도)

주요사업명	2022년도 배정예산
주택 세이프티넷 기능강화 추진사업	14
스마트웰니스 주택등 추진사업	230
공적임대주택임대료보조	135.69
지역거주기능재생추진사업	452.98
특정시책임대주택재고 종합개선 등 사업	94
계	926.67

자료 : 국토교통성 2022년도 주택국관계 예산요구서 개요 참고

3.3 고령자를 위한 주거지원서비스

1) 공공주택

- 저소득가구를 대상으로 하는 공영임대주택의 입주조건을 완화, 임대료 보조, 보증제도 등을 통하여 고령자 가구의 입주를 원활하게 지원

- 공영주택[91]은 원칙적으로 동거가족이 있어야 하나 고령자는 1인가구도 입주가능하게 기준을 완화하고, 소득기준도 25%에서 40%이하로 완화함[92]
- 소득수준에 따라 '고령자용 우량임대주택' 제도 등을 활용하여 국가 및 지방정부가 임대료의 일부를 보조하여, 소득구간의 변함이 없는 한 20년간 동일 임대료로 거주가능

[표 4-4] 일본 공영주택 입주신청 소득기준 (도쿄도 도영주택 기준)

일반			고령자 등		
1인	2인	3인	1인	2인	3인
1,896천엔	2,27천엔	2,656천엔	2,568천엔	2,948천엔	3,328천엔

- UR은 만 60세 이상 고령자의 거주안정을 위하여 기존주택의 리모델링, 고령자용 전용주거 공급 및 지방정부와의 연계를 통해 고령화사회에 대응

- 현재 UR이 고령자를 위해 공급하고 있는 주택은 고령자용 우량임대주택, 고령자용 특별설비개선주택, 건강수명 서포트주택, 실버주택, 시니어임대주택 등
- 고령자용 우량임대주택 : '고령자 거주안정확보에 관한 법률'에 의거 주택정비비를 보조받아 단지의 1층 등에 배리어프리 주택을 정비하고, 월소득 15.8만 엔 이하인 저소득 입주자에 대하여 임대료를 일부 할인해주고 있음
- 고령자용 특별설비개선주택 : 일부 주택을 고령자 등 주거약자를 위하여 단차해소, 설비 개선, 비상연락장치 등을 설치하여 공급하는 주택으로 입주자는 임대료의 4배 이상의 월 소득 혹은 저축기준액을 갖고 있어야 함

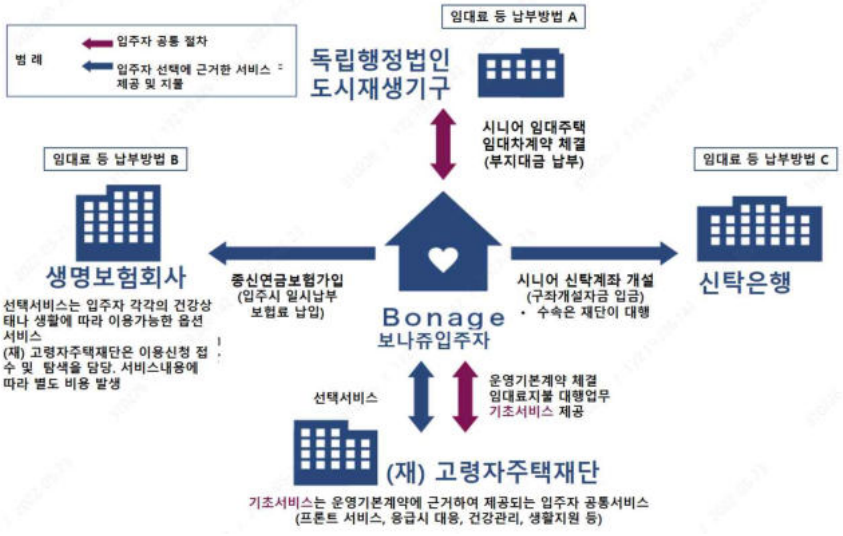
91) 공영주택법(公営住宅法)에 근거하여 지방자치단체 등이 건설 및 매입방식을 통해 공급하는 공공임대주택으로 주택에 곤란을 겪는 저소득층에게 저렴한 임대료로 공급하는 주택
92) 세부 사항에 대해서는 지방자치단체별로 규정

[표 4-5] 일본 UR주택 입주신청 소득기준

월수입액 기준							저축잔고 기준
가구구분	세대형			1인가구			기준없음
월임대료	8.25만엔 이하	8.25-20 만엔	20만엔 이상	6.25만엔 이하	6.25-20 만엔	20만엔 이상	
기준월수입	임대료 4배	33만엔	40만엔	임대료 4배	25만엔	40만엔	임대료 100배

자료 : UR 홈페이지 https://www.ur-net.go.jp/chintai/rent/requirements/

- 건강수명 서포트 주택: 단차해소 및 손잡이 설치 등 일부 배리어프리 설비를 설치하고, 입주민의 임대료를 20%가량 경감해주는 주택[93]
- 실버주택 : 중앙정부의 "실버하우징 프로젝트" 및 도쿄도의 "실버피아"사업의 일환으로 주택내 배리어프리 설비 및 긴급안정장치 등을 설치하고 있으며, 생활보조원이 안부확인 및 복지관련 상담 서비스를 제공하는 주택[94]



[그림 4-10] 보나쥬 기본 시스템

93) 단, 실제의 입주자 부담금액은 "고령자용 우량 임대 주택" 입주자 부담금액과 같은 수준을 하한으로 하기 때문에 20%가 안되거나, 대상이 되지 않는 경우도 있음

94) 실버하우징프로젝트 : 중앙정부 보조사업으로 공공주택사업자가 지역의 주택과 복지의 연계를 통해 고령자를 위한 주택을 공급하는 프로젝트
실버피아사업 : 도쿄도가 기초자치단체 및 UR, 주택공급공사 등 주택공급사업자와 연계하여 고령자 1인가구가 자립하여 지역에서 생활할 수 있도록 생활보조원 파견을 지원하는 사업

- UR시니어임대주택(보나쥬) : UR은 신축을 통해 고령자 맞춤형 임대주택을 공급하고, 생명보험회사 및 신탁은행등과 연계하여 입주자의 임대료 부담을 완화하면서 고령자복지재단 등을 통해 주택관리 외에 고령자에게 필요한 서비스를 제공하는 주택
- 그 외에 UR 임대주택 입주자 중 월소득액 15.8만 엔 이하의 경우에는 임대료 할인제도를 이용할 수 있으며, Riot 기술을 활용한 안부확인 서비스 등도 제공하고 있음

• 다만 이러한 공공부문의 주택공급량이 많지 않으므로 2021년 수립된 신 주생활기본계획에서는 민간부분 및 공가를 활용하는 '서비스 제공 고령자주택'을 적극 활용해 나갈 방침을 밝힘

2) 스마트웰니스 주택등 정비사업

• 국토교통성은 고령자, 장애인, 아동양육가구 등 다양한 가구가 안심하고 건강하게 살 수 있는 주거 환경(스마트 웰니스 주택, スマートウェルネス住宅) 정비를 위한 일련의 보조사업을 추진 중

- 기존의 '주택확보요배려자 안심거주추진사업'[95] 및 '스마트웰니스 거점정비사업'[96]을 통합하여 고령자용 주택, 고령자 생활 지원 시설이나 육아 지원 시설 등의 복지시설의 정비 등을 지원하는 것을 목적으로 함
- 현재 '서비스제공 고령자용 주택정비사업', '주택확보요배려자 전용임대주택 개선사업(세이프티넷 주택개선사업)', '인생 100년 시대를 지지하는 주거환경정비모델사업' 등의 정비비를 지원

• 서비스제공 고령자용 주택정비사업

- 일본 정부는 서비스제공 고령자용 주택으로 등록을 원하는 주택 및 고령자 생활시설을 정비하는 사업자대해 사업비, 세제 및 자금조달 등에서 융자 지원을 하고 있음

95) 주택에 곤란을 겪고 있는 저소득 고령자, 장애인, 아동양육가구의 거주 안정 확보를 위해 적정주거를 공급하기 위한 지원 사업
96) 주택 단지 등에 복지 시설의 정비 촉진하기 위한 지원사업

[표 4-6] 서비스제공 고령자용 주택 지원 내역

<table>
<tr><th>항목</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>사업비</td><td>
대상 : 등록된 비고령자용 주택 및 고령자 생활 지원 시설
보조액
1) 주택 : 건설비의 1/10 개선비의 1/3
<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>보조율</th><th>한도액</th><th>보조대상*</th></tr>
<tr><td colspan="2">수선</td><td>1/3</td><td>1000만엔/시설</td><td>○</td></tr>
<tr><td rowspan="2">신축</td><td>지역교류시설등**</td><td rowspan="2">1/10</td><td rowspan="2">1000만엔/시설</td><td>○</td></tr>
<tr><td>개호관련시설등***</td><td>○→×****</td></tr>
</table>
* 사업목적의 달성을 위해 필요한 범위를 벗어나는 사업 또는 과대한 설비는 보조대상에서 제외
** 지역교류시설, 생활상담서비스시설, 건강유지시설 등으로 지방공공단체 등 지역과 연계하는 것
*** 방문개호사업소, 통원개호사업소, 재택개호지원사업소 등 개호관련시설, 병원, 진찰소, 간호사업 등의 용으로 제공되는 시설
**** 개호관련시설 등의 신축에 따른 정비비용은 보조대상 외로 함.

2) 고령자 생활 지원 시설 : 건설비의 1/10 개선비의 1/3 (국비 상한 1,000만엔/시설)
<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>보조율</th><th>한도액</th><th>보조대상*</th></tr>
<tr><td colspan="2">수선</td><td>1/3</td><td>150→180만엔/호**</td><td>조사설계계획비용을
보조대상에 추가**</td></tr>
<tr><td rowspan="3">신축</td><td>바닥면적 30㎡이상</td><td rowspan="3">1/10</td><td>135만엔/호</td><td>주동 전체호수의 20%를
상한으로 적용***</td></tr>
<tr><td>바닥면적 25㎡이상</td><td>120만엔/호</td><td></td></tr>
<tr><td>바닥면적 25㎡미만</td><td>110→90만엔/호</td><td></td></tr>
</table>
*월 임대료 30만엔 이상은 보조대상에서 제외. 수선은 공용부분 및 배리어프리에 관련된 공사, 영도변경에 따른 건축기준법 등의 법령에 적합하기 위해 필요한 구조, 설비에 관련된 공사로 제한
** 한도액 인상과 보조대상 추가는 1) 계단실형태의 공동주택을 활용하여 새로운 공용통로를 설치하는 것 2) 단독주택이나 사무소 등을 활용하기 위하여 건축기준법령 등에 적합하게 하기 위한 공사로서 필요한 것 등이 대상.
*** 주동 전체호수의 20%를 넘는 주택 한도액은 120만엔/호로 함. 단 입거세대를 부부 등으로 한정하는 경우 상한선에 관계없이 보조액의 한도액은 135만엔/호 로 함
</td></tr>
<tr><td>세제</td><td>
서비스제공 고령자용 주택 공급촉진
소득세 및 법인세 : 5년간, 할증감가상각 40% (사용연한 35년미만 28%)
고정자산세 : 5년간 2/3 감면
부동산 취득세 : 주택 : 과세표준으로부터 1,200만엔 공제/호당
토지 : 주택연면적 2배에 해당하는 토지면적 상당분의 가격을 감액
</td></tr>
<tr><td>융자</td><td>
(독립행정법인)주택금융지원기구가 실시
1) 서비스 제공 고령자용 임대주택 융자
"서비스제공 고령자용 주택"으로서 등록한 임대주택의 건설·개량에 필요한 자금, 또는 해당 임대주택으로 사용하기 위해 기존주택을 매입하기 위한 자금을 융자
2) 주택대출보험
민간 금융기관을 통한 "서비스제공 고령자용 주택" 입주 일시금과 관련된 역모기지(사망시 일괄상환형 융자)을 주택융자보험의 대상에 포함시킴으로서 지원
</td></tr>
</table>

- 2021년 주생활계획에서는 서비스제공 고령자용 주택을 강화하는 한편 지역의 수요나 의료·개호서비스 제공 체제를 고려한 지방공공단체의 적절한 관여를 통한 정비·정보공개를 해 나갈 방침

[표 4-7] 서비스제공 고령자용 주택 인정 기준

항목	내용
하드웨어	- 바닥면적은 원칙 25㎡ 이상 ※식당, 부엌 등 고령자가 공동으로 이용하기 위해 충분한 면적을 가지는 경우는 18 ㎡ 이상 - 개별 주호에 부엌, 수세식 변소, 수납 설비, 세면 설비, 욕실을 갖추고 있을 것 ※공용 부분에 적절한 부엌, 수납 설비 또는 욕실을 갖추거나 이 이상의 거주환경이 확보되는 경우 개별 주호에는 확보하지 않아도 됨 - 단차가 없고, 일정 이상의 복도 폭, 변소·욕실 등에 난간 설치 등 배리어 프리 구조를 갖출 것 등
서비스	- 필수 서비스 : 상황 파악・생활 상담 서비스 ※기타 서비스 예 : 식사 제공, 목욕보조 등의 개호 서비스, 청소·세탁 등의 가사보조 등
계약내용	- 임대차방식, 이용권 방식 등의 계약 방식과 관계없이 장기 입원을 이유로 계약을 사업자가 일방적으로 해지 할 수 없음 - 보증금, 임대료, 서비스 대가 이외의 금전을 징수하지 않을 것 등
입주요건	- 60세 이상 또는 요지원·요개호 등급 인정을 받은 사람 등

자료 : 국토교통성

- 다만, 서비스제공 고령자주택 거실 면적은 전국 평균 21.9㎡로 유료노인홈 등에 비해 좁은 것은 아니나 일반적인 고령자의 주택에 비해 좁고, 부엌·욕실이 완비된 곳은 19.4%에 불과하여 시설화되고 있다는 지적이 있음
- 임대료는 기본 서비스료 등을 합하여 전국 10만엔 수준으로 임대료 외에도 식비, 개호 보험 서비스의 이용료 등 각각 이용마다 별도 부담이 요구됨에 따라 저소득 고령자는 입주하기 어렵다는 한계가 있음
- 서비스제공 고령자용 주택은 법률에 의무화된 기본 안부확인 등 돌봄 서비스 외에 필요에 따라 개호 등의 서비스[97] 내용을 선택할 수 있는데, 임대료를 낮추고 유료서비스 등이 과잉 공급되고 있다는 지적도 있음

97) 식사 제공이 97.5%, 목욕 등의 개호가 50.0%,요리 등 가사는 55.8%, 건강 유지 및 개선은 64.6%

[표 4-8] 서비스제공 고령자용 주택 요금

구분	전국	대도시권	지방권
임대료	66,234	78,479	53,541
공과금	21,874	23,694	20,330
기본 서비스료	19,594	23,893	15,359
계	107,702	126,066	89,230

자료 : 국토교통성

- 주택확보요배려자 전용임대주택 개선사업(세이프티넷주택개선사업)

  - 고령자, 장애인, 저소득층, 육아 세대 등 민간 임대주택시장에서 임차계약을 거부하여 주택확보가 곤란한 주택확보 요배려자(이하 주거취약계층)가 입주할 수 있도록 주택을 개보수하고, 이에 대한 공사비 일부를 보조

  - 공사비는 보조금상한액과 총 공사비의 1/3 중 적은 쪽을 기준으로 보조

[표 4-9] 세이프티넷 주택 개선사업 개요

항목	사업내용	보조금상한액
주요공사	배리어프리 개선 공사* 내진개선공사 평면변경공사 방화/소화 대책 공사 자녀양육세대 대응 개보수 공사** 공동거주용 주거의 용도변경을 위한 공사	100만 엔/호
기타		50만 엔/호

* 승강기공사의 경우 상한액은 115만엔/1호
** 자녀양육시설을 병설하기 위해 시행하는 공사는 1사설당 1,000만 엔 추가

  - 서비스제공 고령자주택은 그동안 저소득층 입주가 어려웠으나, 개보수비용의 인상 등을 통해 공가를 적절히 수선하여 양질의 주거환경과 저렴한 서비스제공 고령자주택 공급을 유도해 나가고자 하고 있음[98]

98) 국토 교통성은 서비스제공 고령자주택 정비 보조율 신축시 1/10 개보수는 1/3으로 우대했으나 2020년 6% 약 349건에 불과했음. 그 이유로 ① 용도변경이 쉬운 재고가 적고, 배리어 프리 기준 적합비용이 발생, ② 스프링클러 설치비용, ③개보수 공사에서 예상치 못한 추가 위험이 발생 등이 지적됨. 다만, 2021년부터 보조금의 금액의 상한이 호당 180만엔에서 195만엔으로 인상하는 등 정책적으로 유도해 나갈 예정임

• 주거환경정비모델사업

- 인생 100년 시대를 맞이하여 생애주기에 따라 변화하는 니즈에 대응하고, 고령자, 장애인, 자녀양육세대의 거주 안정을 위한 시설정비 등에 대하여 공모를 통하여 그 비용의 일부를 지원
- 보조율은 건설공사비의 1/10, 개보수 공사비 2/3, 기술 검정비 2/3으로 지원 금액은 건당 3억 엔 가량

[표 4-10] 주거환경정비모델사업 내용 및 지원금액

항목	사업내용	한도액
가. 과제설정형	지정된 사업테마에 대한 선도적인 시책 1. 자녀양육세대용 주택 정비 2. 다양한 세대 간 교류를 촉진하는 지역교류거점 정비 3. 효과적인 돌봄이 가능한 고령자용주택 정비 4. 오래 건강하게 살 수 있는 고령자주택 정비 5. 신속한 주거이동, 리폼 등에 관한 상담기능 정비 6. 주택단지재생으로 이어지는 지역 주거지속기능 정비 자녀양육시설, 다세대교류거점, 셰어오피스 등)	3억엔
나. 사업자제안형	사업자가 제안하는 사업	3억엔
다. 사업육성형	가, 나의 사업화를 위한 조사, 검토를 지원하는 사업	5벡만엔
라. 특정과제대응형	코로나바이러스로 생활이 어려워진 계층을 지원하기 위해 공가활용 등 돌봄, 자립지원이 포함된 사업	3억엔

3) 지역포괄케어시스템

• 일본은 2011년 개호보험법 개정을 통해 고령자가 중증 요개호상태가 되더라도 살던 지역에서 지속해서 거주할 수 있도록 거주지, 의료, 개호예방, 생활지원이 일체적으로 제공되는 지역포괄케어시스템을 도입

- 2025년을 목표로 고령자의 존엄의 유지와 자립 생활을 지원하기 위하여 살던 지역에서 지속거주가 가능하도록 지역 포괄 케어 시스템 구축을 추진하고 있음

- 고령자가 자택 혹은 서비스제공 고령자용 주택 등에 거주하면서 필요한 개호서비스, 생활지원이나 예방서비스, 의료 서비스 등 30분 이내에 필요한 서비스가 제공될 수 있도록 하는 것을 목표로 함
- 이를 위해 인구 1만 명당 1개소를 기준으로 지역포괄지원센터를 설치, 케어 매니저를 통해 상담이나 서비스 코디네이터 업무를 수행하도록 함
- 주거지원 측면에서는 주거상실·퇴거위기, 간병으로 인한 세대 및 가족 내 갈등, 임대료 부담이나 이동부담으로 인한 주거이동, 퇴원 후 복귀할 곳 등에 대해 상담 및 종합적인 생활지원으로 문제가 심각해지기 예방적 차원에서 대응함으로 사회적 비용을 감소시키는데 목적이 있음
- 일본 주택시장에서는 방치된 공가가 지속적으로 증가하고 있는 반면 여전히 화재발생 우려, 고독사 등의 이유로 고령자의 입주가 거부되는 비율도 여전히 높음[99)]
- 이에 후생노동성을 중심으로 저소득고령자 등을 위하여 공가를 활용한 주거 확보, 일상적인 상담(생활지원), 돌봄을 통하여 지역에서 계속해서 살 수 있도록 지원하기 위한 “저소득고령자 등 주거·생활지원 모델사업”도 전개
- 지역 내에 고령자들이 시설에 입소하는 대신 자택 혹은 공공·민간 등의 임차주택에서 계속해서 거주할 수 있도록 지원으로써 공가문제 해소, 지역 활성화는 물론 시설입소에 따른 재정부담도 경감하는 것으로 나타남

[표 4-11] 주거유형별 고령자 개호비용 사업비 비교

구분	주거·생활지원 모델사업	양호노인홈 (특정이외)	케어하우스 (특정이외)
연간비용	372만엔	903만엔	713만엔
비고	상근1인, 매일 방문경우	정원7-80인 규모	정원3-40인 규모

자료 : 고령자 재택재단(2018)

99) 65세 이상 중 주택 임차를 거부당한 경험이 있는 비율이 23.%에 달함 (R65부동산, 2021조사결과)

4. 시사점

- 본 장에서 영국, 독일, 일본의 우리보다 빠른 시기에 고령화사회를 경험한 국가들의 경험을 통해 고령자들이 기존 주거에서 지속적으로 거주해 나가는 AIP 실현을 위해 어떤 지원이 필요한지 검토해보고자 하였음

- 검토 국가들은 고령자의 주거의 공급 혹은 맞춤형 주거로 개선하는 과정이 특정 주거 모델의 공급이라기보다 고령자에게 선택할 수 있는 기회를 준다는 관점에서 검토되고 있음

  - 과거에는 시설과 주택이 이원화되어 있었으나 점차 다양한 형태의 주거모델을 제공, 스스로 존엄성을 갖고 주거를 결정하도록 하고 있으며, 대부분은 현재 거주하는 곳에서 돌봄을 받으면서 살기를 희망하는 것으로 나타남
  - 고령자 맞춤형 주거는 주택 내부의 공간에 대한 물리적인 기준도 있지만, 독일의 고령자 적합주택에서 제시한 바와 같이 배리어프리의 개념이 주택 내부에 그치는 것이 아니라 외부 외출, 지역사회나 커뮤니티에의 접근성을 포함하는 개념으로 접근되고 있음
  - 우리의 고령자 주거는 주로 개별주호에 초점이 맞추어져 있으나, 고령자들이 실내외 공간 및 지역사회를 자유롭게 다닐 수 있도록 입지적, 단지적 측면에서의 배려도 검토되어야 함

- 둘째, 고령자용 주거에는 서비스가 연계되어야 하며 이는 서비스 연계형 주택, 보호주택, 대안적 주거모델로 나타남

  - 고령자들은 나이가 들어감에 따라 신체적, 정신적 돌봄이 필요하고 이러한 서비스를 연계하거나, 긴급대응, 사회적 활동 지원, 사례관리 등의 서비스가 필요함
  - 기존에는 이러한 서비스들이 시설에서 이루어졌으나 재가서비스로 전환되면서 비용적 측면에서 효과를 높이기 위하여 새로운 대안적 주거형태로 독립적인 생활과 서비스를 연계한 주택들이 등장
  - 다만, 일본에는 고령자를 시설보다 재가서비스를 받을 수 있는 지원주택의 형태로서 서비스연계형 주택을 도입하였으나, 소규모 시설화 및 유료 서비스 과잉 공급 등의 문제가 나타나고 있어 재택 서비스 강화로 전환하고 있음

- 지원주택이나 케어안심주택은 돌봄필요성이 입주 우선순위로 이미 주거 지원을 받고 있는 임대주택 임차인들에게 서비스를 연계할 수 있는 방안에 대한 고민이 필요함
- 임대주택 입주자들이 주거권이라는 관점에서 본인이 살던 곳에서 지속적으로 살 수 있도록 적절한 상담 및 사례관리를 연계해주어야 할 필요가 있음

• 셋째, 고령자는 소득향상을 기대하기 어렵기 때문에 주거비 부담으로 열악한 환경을 감내하거나, 주거불안의 위기를 겪을 수 있으므로 해외 사례에서는 저소득 고령자를 위한 정부 지원 임대료 외의 항목에도 제공되고 있음

- 영국과 독일에서는 고령자 주거급여에 냉난방비 등이 포함
- 고령자가 기존에 살던 곳에서 최대한 거주할 수 있도록 고령자에게 적합한 주택을 제공하기 위하여 개조비에 대한 지원이 이루어지고 있음
- 고령자들이 임대료 외에 지역내에서 주거를 유지하기 위해서는 대인서비스가 필수적이고 인건비 등 추가적인 서비스에 대한 경제적 지원방안도 함께 모색할 필요가 있음

제5장
요 약 및 결 론



제5장 요 약 및 결 론

1. 공공임대주택 고령자 주거환경 개선 방안

1.1 고령자 맞춤형 공공임대주택 공급 확대

- 급속한 고령화 사회의 도래, 고령자가 살던 곳에서 건강한 삶을 지속적으로 유지하기 위한 에이징 인 플레이스(Aging in Place)에 대한 요구 증대에 따라 고령자의 건강상태를 고려한 다양한 주택 공급의 필요성이 증가하고 있음

  - 영국이나 독일 등은 고령자의 자가율이 높고, 대부분의 고령자가 도움이 필요한 상황이 되더라도 시설로 이주하기보다 살던 집에서 계속 거주하면서 재가서비스를 받고 있음
  - 우리나라도 1990년대 전후 탈시설화와 지역사회 보호 개념이 부각되면서, 노인 정책의 관점도 공급자 효율성에서 수요자 만족도로 전환, 노인의 자율적 선택권을 보장하고 독립생활을 지지하는 개념으로 에이징 인 플레이스를 강조
  - 우리나라도 타 연령 계층에 비해 고령자는 자가에 거주하는 비율이 높고 고령자 맞춤형 주거나, 대안 주거 등은 초기단계로 고령자의 주거선택의 다양성이 적음

- 정부는 주거복지 로드맵 등을 통해서 생애단계별 주택 공급확대 측면을 강조하고 있으나 고령자를 대상으로 하는 주택의 절대적인 공급량이 많지 않음

  - 주거실태조사(2020)에 의하면 고령자가 희망하는 주거지원 프로그램 중 장기공공임대 입주 희망은 16.3%로 타계층에 비해 높아 고령자의 경제적 상황을 고려할 때 고령자를 대상으로 하는 임대주택 공급량을 지속적으로 높이는 것이 중요
  - 노인실태조사(2020)에 의하면 고령자들은 가구 소비지출 중 식비(46.6%) 다음으로 약 24.5%가 월세 주택관리비, 냉난방지, 수도비 등을 포함하는 주거관련 비용에 대해 부담을 느끼고 있는 것으로 나타남
  - 따라서 저렴한 비용으로 계속 거주할 수 있는 공공임대주택은 신체적 능력저하 등으로 고용시장에 접근이 제한된 고령자들의 생활비 부담을 경감시킬 수 있는 중요한 요소임

- 최근 국토부의 고령자복지주택(공공실버주택) 및 고령자용 매입임대 주택 외에 복지부 케어안심 주택 등 고령자를 대상으로 하는 공공부문의 주택공급이 다양화되는 추세
- 그러나 여전히 저출산·고령화 문제를 해소하기 위한 대안으로 공공임대주택 중 청년·신혼부부를 위한 주택을 확대하고 있으나, 인구의 16.5%를 차지하고 있고 점차 비중이 증가하는 고령자를 대상으로 하는 공공부문의 주택 공급 및 계획 물량은 절대적 부족한 실정임

[표 5-1] 주거복지로드맵 공적주택 공급계획 및 실적

(단위: 만호)

공급유형	공급계획	'18년(실적)	'19년(실적)	'20년	'21년	'22년
공공임대	90.2	17.2(19.4)	17.6(18.5)	18.1	18.6	18.7
청년	21.0	3.6(3.7)	4.1(4.8)	4.3	4.5	4.5
신혼부부	25.0	3.3(3.0)	4.6(4.4)	5.2	5.8	6.1
고령자	5.0	0.9(1.4)	0.9(0.9)	1.0	1.1	1.1
일반 저소득	39.2	9.4(11.3)	8.0(8.4)	7.6	7.2	7.0
공공분양(착공)	15.0	1.8(1.9)	2.9(3.1)	2.9	3.5	3.9
합계	105.2	19.0(21.3)	20.5(21.6)	21.0	22.1	22.6

자료 : 국토교통부 (2020) 주거복지 지난 2년의 성과와 더 나은 미래를 위한 발전 방안

[표 5-2] 지역사회통합돌봄 선도사업 케어안심주택 및 주택개조 실적

(단위: 호, 2021년 기준)

케어안심주택 공급					주택개조
계	집합건물	산재형	단기입주형	수시대응형	
717	388	235	47	47	6,039

자료 : 남기철 (2022) 서비스 연계형 노인주거지원의 쟁점, 2022 주거복지컨퍼런스 발표자료

- 현재 고령인구 증가추세가 지속된다면 우리나라는 세계적 유래가 없는 고령화의 진전으로 2060년 고령화율이 43.9%로, 절반 가까운 인구가 65세에 달할 것으로 예상되고 있으므로 고령자주거의 양적 확대는 절대적으로 필요
- 고령자가 거주하고 있는 주택의 성능을 검토한 결과, 조사대상의 8.9%가 고령자가 생활하기에 불편하고, 71.3%는 여전히 노인을 배려한 설비가 없는 것으로 나타남[100]

- 특히 기능이 저하되는 후기 노인의 경우 안전설비 등의 중요성이 높음에도 상대적으로 노인을 배려한 설비를 갖추지 못한 비율이 높고, 소득수준이 낮을수록 생활하기 불편하거나 노인배려설비를 갖추지 못한 것으로 나타나고 있으므로 주택 개조에 대한 지원도 확대될 필요가 있음

[표 5-3] 노인 특성별 주택의 생활편리성

(단위: %)

		생활하기 불편한구조	생활하기 불편한 구조는 아니지만 노인배려설비 없음	노인을 배려한 설비를 갖추고 있음
전체평균		8.9	71.3	19.8
연령	65-69세	6.6	70.1	23.4
	70-74세	8.3	71.3	20.4
	75-80세	8.4	74.8	16.8
	80-84세	14.1	69.1	16.8
	85세 이상	12.6	71.0	16.4
중위소득 대비	50%미만	11.9	71.9	16.2
	50-100%	8.9	72.6	18.5
	100-150%	5.0	71.3	23.8
	150%이상	3.87	65.2	31.0

자료 : 노인실태조사 (2020)

- 노인실태조사(2020)에 의하면 가족부양에 대한 책임의식은 점차 약화되고 있으나 고령자의 신체적, 심리적, 경제적 이유로 인한 돌봄 수요는 지속적으로 증가함에 따라 사회적 돌봄에 대한 수요가 높아질 것으로 생각됨
- 일상생활수행능력(ADL)[101]은 80세 이전에는 90%를 보이고 있으나 80-84세는 89.6%, 85세 이상은 77.2%로 감소할 뿐만 아니라, 7개 항목 모두 도움이 필요한 비율이 6.4%에 달하는 등 돌봄 수요가 고령자 중에서도 연령대별로 다름
- 수단적 일상생활수행능력(IADL)[102]은 노인이 자립적으로 생활을 유지하기 위한 기능상태로 대부분이 90%이상이나 75세부터 완전자립비율이 86.9%로 하락, 85세 이상에서는 58.5%에 불과하며, 9-10개 항목에서 도움이 필요한 비율도 14.2%로 높음

100) 노인실태조사에서는 조사원을 통해 현재 거주하는 주택의 생활 편리성을 파악

101) 옷 입기, 세수·양치질·머리감기, 목욕 또는 샤워하기, 차려 놓은 음식 먹기, 누웠다 일어나 방 밖으로 나가기, 화장실 출입과 대소변 후 닦고 옷입기, 대소변 조절하기 등 노인이 자립적인 생활을 수행하는데 가장 기본적인 항목 7개로 구성

102) 몸단장하기, 집안 일하기, 식사 준비하기, 빨래하기, 제시간에 정해진 양의 약 챙겨 먹기, 금전 관리, 근거리 외출하기, 물건 구매 결정·돈 지불·거스름돈 받기, 전화 걸고 받기, 교통수단 이용하기 10개 지표로 구성

- 따라서 고령자 주거는 단순히 물리적 공간만이 아니라 고령자의 신체적 특성이나 서비스 욕구에 따라 서비스 연계방식, 돌봄, 주택의 형태 등에서도 다양한 주택을 공급할 필요가 있음
- 현재는 고령자용 공공임대주택의 경우 고령자용 설계기준을 갖추고 저층부에 노인복지시설을 설치하는데 그치고 있으나, 고령자의 연령 및 신체적 특성을 고려하여 다양한 형태의 주거가 공급될 필요가 있음

[표 5-4] 입주자 욕구 및 상태에 따른 고령자 주거지원 유형 (예)

	개념	독립생활 가능정도	서비스 필요기간	주거지원 인프라
고령자 맞춤형 주거	일반적인 주택이나 필요한 서비스를 제공받을 수 있는 서비스 전달체계가 닿을 수 있는 주택	독립생활 가능주거 복지로드맵 공적 주택 공급계획 및 실적	필요시	주택개조 신규 맞춤형 주거
지원주택 (Supportive housing)	기본 안전시설이 구비된 상태에서 주거와 필요한 서비스를 공동으로 이용하는 주택	독립생활 가능	장기	케어안심주택 지원주택 등
중간주택 (Halfway House)	일상생활능력 향상을 목표로 요양과 돌봄이 필요한 단기간 거주 시설	일부지원 필요	단기	케어안심주택 자립체험주택
보호주택 (Sheltered Housing)	노숙인, 장애인 등 공동으로 거주하며 자립생활 등에 대한 훈련을 함께 할 수 있는 시설	상당한 지원필요	장기	그룹홈 거주시설 전환

자료 : 서수정 외(2021), 한국의료복지사회적협동조합연합회(2020) 재인용

1.2 기존 공공임대주택 주거환경 개선

- 신규 고령자용 공공임대 공급 외에 기존 공공임대주택 입주자의 고령화가 진행되고 있으므로 이들에 대한 주거환경개선도 주요한 과제로 등장하고 있음

- 공공임대주택이 공급 후 시간이 경과하면서 시설의 노후화와 함께 입주자들의 고령화가 진행되면서, LH 공공임대주택 계약자 기준 65세이상 고령자 비율은 평균 27%로 고령자가 가족으로 있는 경우를 합하면 1/3 이상이 고령자임

- 청년·신혼부부를 대상으로 하는 행복주택을 제외할 경우 32.7%이고 영구임대는 전체 50%이상이 고령자가구임
- 특히 영구, 국민, 기존주택 매입임대 등에 거주하는 입주자들의 대부분은 소득 1,2분위의 최저소득계층으로 주거상향이동이 어려우므로 주거의 질적개선, 주거서비스 전달에 있어 공공의 관여가 더욱 필요한 계층임
- 재가서비스 등을 이용하고 있을 경우, 안전손잡이 등의 일부 필요한 설비 등을 주택 내에 설치할 수 있고, 사회복지사 등을 통해 안부확인이 가능하나 건강한 고령자의 경우 1인가구가 증가하면서 오히려 사각지대에 놓일 수 있음

• 기존 주택 거주자가 고령화되었을 경우 이들이 현재 주거내에서 안전하고 지속적으로 거주하기를 원할 경우 안전성을 확보할 수 있는 물리적 환경 개선이 필요시 제공될 수 있는 선택옵션으로 도입될 필요가 있음

- 공공임대주택 주거환경에 대한 단지별 현장조사결과, 고령자 맞춤형 주거에 비해 2010년이후 공급된 단지들은 유니버셜 디자인이 적용되어 고령자들의 이동성, 편의성 등을 충족하고 있는 것으로 나타나고 있음
- 현재 개별 주호 내에서 낙상 등을 예방하고 편의성을 갖춘 고령자 전용 설비는 고령자전용 주거에만 적용되어 있으나, 재가서비스 확대 등으로 일부 고령자는 개별적으로 안전설비를 갖추면서 현 주거에 대한 만족도는 높은 것으로 나타남
- 최근 기존 임대주택의 공가주택에 대한 그린 리모델링을 통해 주거약자용 주택을 공급하고 있으나, 단계적 사업이고 고령 입주자는 이사비 등의 부담으로 이주를 꺼리는 경우도 발생하고 있음
- 일부 고령자들은 동작감지센서, 화재감지기, IoT 등의 신규 기술 적용보다는 텃밭, 휴게공간, 안전손잡이 등에 수요가 높음
- 기존 공공임대주택의 고령자의 주거는 리모델링이나 신규 고령자 맞춤형 주택의 공급보다는 주택내부 장비 설치, 수선 등 시설개선 중심으로 접근할 필요가 있음
- 현재는 입주시에 계약 당사자가 고령자일 경우 주거약자용 세대로 입주하거나, 관련 장치를 설치해주고 있으나 가족 등에 65세이상의 고령자가 있거나 거주 중 65세 이상이 되는 등의 세대는 대상이 되지 않음
- 따라서 고령자가 있는 세대에 대해서 추가적 안전장치를 선택적으로 설치할 수 있도록 주택개량을 지원하거나 고령자 주거개선에 대한 정보를 제공할 필요

- 특히 노후주택은 창호, 냉난방비 등의 측면에서 에너지 효율성이 떨어지고, 냉난방비 등 관리비 부담 증가로 고령자들의 주거안정성을 저해하는 요인으로 작용할 수 있으므로 시설개선 측면에서도 주택개량과 관리비에 대한 지원이 필요함

  - 영국, 독일 등의 주거비 지원에서 자가주택 주택개량은 배리어프리에도 초점이 맞추어져 있으나 냉난방 설비, 에너지 비용 측면도 주요 지원 대상임
  - 공공임대주택 단지에 대한 물리적 조사 결과, 주택내부나 입주자들의 단지내 진출입 측면에서의 상대적으로 배리어프리 성능을 갖추고 있는 것으로 나타나고 있으나, 본 연구에서 냉난방 설비나 에너지 성능 측면에서의 검토는 이루어지지 못하였음
  - 기존 임대주택 입주자들은 대부분 수급권자로 임대료 부담은 적으나, 노후주택 개량에 대한 여유가 없으며, 냉난방비 등으로 발생하는 개별사용료 등 관리비에 대한 부담을 느끼는 계층임
  - 이는 냉난방 기능을 제대로 활용하지 못하는 주거는 결국 고령자들의 건강을 해치는 요소로 작용할 수 있으므로 노후 설비 및 관리비에 대한 지원도 필요함

2. 공공임대주택 서비스 연계 강화

2.1 고령자 맞춤형 서비스 제공 기반 마련

- 공공임대주택은 돌봄이 필요한 주거취약계층이 집중되어 있으며, 입주자의 고령화가 진행되면서 경제력 저하, 지역사회에서의 고립 등의 문제가 나타나고 있는데, 물리적 환경개선 외에 입주자 관리 등의 프로그램에 대한 요구가 높아지고 있음

  - 고령자 주거지원은 신규 공공임대주택 공급, 고령자용 주거개선이라는 측면에서 접근이 되어오면서 기존 공공임대주택 기 입주자가 고령화가 되었을 때는 지원 기준이 없음
  - 일부 주거복지동 사업으로 고령자복지주택(공공실버주택)이 공급되는 경우, 기존 단지내 고령자 중 우선적으로 입주자를 선정할 수 있으나, 일부 세대로 제한됨
  - 결국 기존 공공임대주택의 고령자 주거지원 사업은 주로 주민공동이용시설의 개

선이나 시설개선사업의 일환으로 그치고 있는 실정임

- 주택 개량 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 필요

- 본 연구에서 수행한 공공임대주택에 대한 실태조사는 단독주택이나 기타 민간 임차주택과 비교해보지 못한 한계가 있으나 물리적 환경적인 측면에서는 고령자는 대체적으로 만족하고 있는 것으로 나타났음

- 따라서 임대주택 단지내에서 고령자가 지속가능한 생활을 영위해 나가기 위해서는 지역사회 고립을 해소하고, 경제적 자립, 건강을 유지할 수 있도록 프로그램 측면에서의 지원이 강화될 필요

• 단지별 입주자 속성에 대한 기초자료 DB를 바탕으로 다양한 수요자 맞춤형 서비스를 확대해 나갈 필요가 있음

- 공공임대주택 입주자들이 고령화되고 있어도 계약자 기준으로 관리되고 있어 일반 가구에 노인가구원이 포함된 경우는 누락되는 등 현행 계약자 기준의 임대주택 입주자 관리 시스템의 개편이 필요함

- 또 고령자의 주거욕구, 이용시설에 대한 실태 등 주거실태 및 생활환경에 대한 현황파악을 위한 DB 구축이 필요

- 고령자의 경우, 안부확인 등 방문 재가서비스, 활동보조 등에 대한 수요도 증가하고 있으나 예비고령자, 고령자, 후기고령자, 신노년층 등 계층별 수요 다양화에 대한 대응이 필요

- 고령 입주자의 선택권을 다양화 함으로써 고령자의 자기주도적 생활이 건강한 삶을 지속하게 할 수 있을 것으로 기대

• 공급자 주도형 주거서비스에서 수요자 맞춤형 서비스로 전환하기 위해서는 주거외에도 보건의료, 고령자 일자리, 건강관리 등 다양한 분야의 지역사회 돌봄 서비스 자원의 연계와 협업이 요구되고 있음

- 2018년 보건복지부, 행정안전부, 국토교통부는 커뮤니티 케어, 주민자치, 도시재생 연계 모델 마련 및 확산을 위한 3개 부처 협력을 위한 업무협약을 체결[103],

103) 2018.9.11. 3개 부처 업무협약 체결

돌봄, 자치, 도시재생을 지역기반 서비스를 연계하는 3개 부처 협력 모델 마련을 위한 시범사업을 도입하고자 하였음

- 복지부의 지역사회통합돌봄 선도사업 지자체 선정, 행안부의 주민자치형 커뮤니티케어 사업 및 도시재생뉴딜 사업계획에서 연계 프로그램 발굴 및 추진[104] 등이 논의됨
- 국토교통부는 주택의 양적 공급에 비해 서비스는 부족하다는 판단에 따라 '주거뉴딜'에서 주택의 개념을 플랫폼으로 확장하여 공공주택을 통해 개인과 공동체가 직면한 다양한 사회문제를 해결하고자하는 정책방향을 발표[105]
- 주택에 생활SOC와 사회서비스를 연계해 돌봄 육아 등을 지원하여 다양한 수요를 충족할 수 있는 주택으로 고령자와 관련하여 지원주택이나 은퇴자 타운형 주택 등이 논의됨
- 일정규모 이상의 신축 공공임대주택 혹은 인근에 사회복지관, 요양병원 등의 생활 SOC를 공급하거나, 주택 내 운영기관을 설치하는 방안
- 이를 위해 생활 SOC 건설비 지원을 확대하고 각 부처 공모사업도 적극 활용하도록 하고 있으나 지자체의 참여나 프로그램 연계가 이루어지지 않을 경우 실제 공공임대주택 단지에서 확인해 본 것처럼 관리비 부담이나 인력부족 등으로 공간 활용이 적절히 이루어지지 않을 우려가 있음

• 고령자의 경제적 부담을 경감시키고, 서비스 전달체계 개선을 위한 대안으로 공공임대주택 내 입주자를 고용하는 단지내 돌봄, 老-老 케어[106] 등의 방안도 검토될 필요

- 인적자원 중에 통합돌봄과 관련된 사회복지사, 주거복지사 등 전문인력을 찾아 서비스 인력으로 활용
- 건강상담, 재가서비스, 식사서비스, 세탁 등 생활지원 서비스는 일정 기간 교육을 거치면 현장에 투입 가능
- 같은 임대주택 내 거주자가 돌봄서비스의 주체가 되므로 지역내 커뮤니티 구축 및 긴급상황시에도 대응이 가능할 것으로 기대

---

104) 관계부처 연계사업을 반영할 경우 이에 대한 가점 부여
105) 국토교통부 '공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안' (2021.02.04. 보도자료)
106) 같은 고령자끼리 커뮤니티를 형성하고, 교류를 촉진함으로서 안부확인 등을 수행

- 지자체 및 한전, 지역난방공사 등 공공기관은 물론 민간 부문에서 고령자를 위해 제공되고 있는 각종 자원들을 수요자인 입주자 관점에서 연계해 줄 수 있는 전달체계 구축이 필요함

• 고령자 전용주거의 공급보다는 주거지의 지속가능한 커뮤니티 형성, 상호돌봄을 위해서는 다양한 연령계층이 어울어질 필요성이 제기되고 있으므로 다양한 연령계층이 어울러져서 살 수 있는 디자인과 서비스가 제공되는 임대주택단지의 정비가 필요

- 고령자 위주의 단지는 젊은 가구와 학령기 자녀를 둔 일반가구 유출되어, 결과적으로 지역 활력이 저하될 우려가 있음
- 따라서 고령자가 편안한 환경을 가꾸는 것도 중요하지만 다양한 세대가 주거지에서 어울려 살 수 있는 환경과 서비스를 제공하는 것이 중요

• 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 판단됨

- 최근 그린 리모델링 등 개별 세대의 물리적, 설비적 환경은 개선되어가고 있으나 건설형 임대주택에 비해 복지프로그램 접근성은 열악함
- 돌봄시설에 접근이 어려운 매입임대주택의 고령자를 위한 커뮤니티 공간 확보를 통해 돌봄 서비스 연계 강화가 필요함
- 전문가 의견에 의하면 통합돌봄 공간은 30-100㎡이내 공간이면 충분하여 매입임대주택의 저층부를 활용한 커뮤니티 공간은 매입임대 거주자 뿐만 아니라 지역의 돌봄거점 기능 수행할 수 있을 것으로 기대[107)]

2.2 공공임대주택 고령자 주거지원 강화를 위한 제도 개선방안

• 돌봄 서비스 연계나 주거복지 프로그램 이용에 따른 관리비 부담이 높아지지 않도록 고령자의 안정적 주거서비스 이용에 대한 공공의 지원 필요

- 공공임대주택 단지에서 고령자에 대한 서비스 확대시 발생할 수 있는 관리비 증가시, 관리비는 주거급여 지원대상이 아니므로 주거비 부담 요인으로 작용할 수

107) 서수정 외(2021)에 의하면 고령자가 쉬지 않고 걸을 수 있는 시간은 최대 15분이며 고령자의 건강상태에 따라 다르지만 경사지는 반경 300m내외, 평지는 1km, 내외

있으므로 공용관리비나 주거서비스 이용 비용에 대한 지원이 필요함[108]

- 공공임대주택 입주자 중 수급자는 전기·수도세 할인을 적용받고 있으나, 차상위 계층이나 고령자는 적용대상이 되지 않아 냉난방비용 등 사용료 부담, 공통관리비 부담 등으로 일부 관리비가 저렴한 매입임대를 선호하기도 함
- 특히 소득이 낮은 수준이거나, 일자리 상실로 감소하는 고령자의 경우 관리비가 증가할 경우, 주거비에 대한 부담증가로 낮은 질의 주거를 감내하거나, 더 낮은 주거로 이동하는 상황이 발생하기도 함
- 다만 관리비 지원시 관리서비스에서도 공통적으로 모든 사람에게 필요로 하는 기본서비스와 맞춤형으로 공급되는 서비스를 구분하고, 대상계층에 따라 차별적으로 관리비에 대한 지원이 필요할 것임

• 고령자를 위한 편의시설 등을 유니버셜 디자인으로 적용할 수 있도록 독려하되, 입주자가 고령화함에 따라 필요한 편의시설이 탈부착하도록 하거나, 고령자 퇴거시 원상복귀 의무 규정을 완화할 필요

- 현재 입주자 퇴거시 원상복구가 원칙으로 편의시설을 철거해야 하므로 기 설치된 편의시설의 지속활용을 위해 주거약자에게 우선 공급할 수 있도록 제도적 개선이 필요
- 또 디자인 단계부터 다양한 계층의 입주할 경우에 디자인을 변형할 수 있는 유니버셜 디자인이나, 탈부착 가능한 형태의 안전장치를 개발, 도입해 나갈 필요성이 있음
- 본 연구에서는 검토되지 못하였으나 매입임대 등에도 임대주택의 물리적 환경을 개선할 수 있도록 BF 기준을 충족하는 등 유니버셜 디자인을 적용한 주택 등은 이를 고려하여 감정가격을 산정할 수 있도록 할 필요가 있음

108) 장성군 공공실버주택 누리타운 관리지원 조례, 제천시 공동주택관리 지원조례 (영구임대주택 및 공공실버주택) 등은 인건비 및 공용전기료를 지자체가 지원

참 고 문 헌

LAND & HOUSING INSTITUTE

참고문헌

국내문헌

강혜규 외. 2007. 사회서비스 공급의 역할분담 모형개발과 정책과제: 국가·시장·비영리민간의 재정 분담 및 공급참여 방식. 한국보건사회연구원

고제헌. 2016. 독일, 일본, 초고령국가의 고령층 주거 및 소득 안정화 시스템 연구. 주택금융연구원

고철 외. 2002. 주거정책과 복지정책의 연계방안 연구. 국토연구원

공선희. 2017. 영국 신노동당 정부의 제3섹터 정책: 노인 돌봄의 혼합경제에서 자원부문의 역할 변화 사례. 유럽연구. 35(1). 241-265

김근홍. 2020. 독일 수발보험 관련법의 개정과 시사점: 급여와 신 평가모듈을 중심으로. 노인복지연구, 75(1), 9-33

김대욱 외. 2019. 뉴질랜드 지방정부의 고령자 임대주택정책 사례분석:파트너십 관점을 중심으로

김미란 외. 2018. 국내의 노인주거 개조 지원 관련 법제도 현황 및 인식조사를 통한 Aging in Place 종합지원기관 도입 필요성 제안

김안나. 2006. 독일의 사회보장제도. 국제사회보장동향, 1(2), 59-75

김영국. 2018 고령사회 주거복지정책의 법적 쟁점과 개선 방안

김유진 외. 2019. 고령자의 에이징 인 플레이스(AIP)를 위한 서비스 지원 주거 모델 개발 연구

김은희 외. 2017. 고령사회 노인주거복지시설의 안전성 확보를 위한 제도개선 연구

김태완. 2013. 영국의 주거복지 관련 법제와 시사점. 최신외국법제정보. 2013년 1호. 79-89

김혜승 외. 2004. 주거복지 지원 및 전달체계 구축방안 연구. 국토연구원

김혜승 2012. 외국의 주거지원서비스 프로그램 및 공급체계: 영국, 미국, 독일의 사례 검토 및 시사점. 국토정책 브리프, 412

남기철. 2022. 서비스 연계형 노인주거지원의 쟁점. 2022 주거복지컨퍼런스 발표자료

남원석 외. 2018. 노후 공공주택단지 재정비 사례 및 추진방안연구. 서울연구원

남은우 외. 2020. 서울시와 일본의 지역사회 보건복지통합서비스 분석과 정책 방향 : Capacity mapping tool을 이용하여

박미선. 2013. 영국의 주택부문 계획체계 및 주거비 보조제도 변화. 국토, 377, 51-57
박은숙, 이성원. (2017). 고령자를 위한 지원주택 공급방안 연구. SH도시연구원
박은숙 외. 2020. 저소득 고령자를 위한 지원주택의 서비스 유형 및 요소에 관한 연구
박은정 외. 2020. 고령자의 지역사회 내 지속 거주를 위한 공동주택 주민공동시설 활용 가능성 고찰
박은철. 2017. 서울시의 주택문제와 부담가능한 임대주택 정책제언. 서울연구원 정책리포트, 232
박순미 외. 2017. 국내 노인주거복지서비스 현황 및 특성 분석
박정훈, 박근영, 심경수. 2017. 노인주거보장정책에 관한 비교연구: 독일, 영국, 스웨덴 사례를 중심으로. 인문사회 21, 1175-1191
변나향 외. 2018. 고령1인가구의 주거복지 지원을 위한 노인복지주택 개선방안
변나향. 2019. 고령자 주거, 정책 현황과 과제, 건축. 63(9). p.48. 대한건축학회
변나향 외. 2019. 예비고령자의 주거현황 및 노후 생활서비스 수요분석
선우덕 외. 2016. 노인장기요양보험의 운영 성과 평가 및 제도 모형 재설계 방안. 한국보건사회연구원
오도영, 박준, 김혜승. 2015. 영국 주거복지정책의 변화: 2010년 이후 심화된 신자유주의적 변화를 중심으로. 공간과 사회, 25(2), 227-266
오승연. 2016. 고령자 주거실태와 주거정책방향
이기주. 2021. 제3회 통합돌봄 2025 비전포럼 발표자료
이상림 외. 2016. 초고령사회 대응 지역친화적 노인주거모델 개발 연구. 한국보건사회연구원
이신용. 2020. 공공의 주거보장에 관한 연구: 독일의 사회적 시장경제에서의 주거수당에 대한 고찰. 한국공공관리학보, 34(2), 21-42
이연숙 외. 2019. 일본 쉐어가나자와 마을내 고령자주택의 사회통합적 계획특성 연구
이윤경 외. 2017. 노인의 지역사회 계속 거주(Aging in place)를 위한 장기요양제도 개편 방안. 한국보건사회연구원
임덕영 외. 2019. 고령자 1인 가구 주거복지 욕구 및 지원방안 연구 : 다가구 매입임대 입주민을 중심으로
이현정. 2015. 주거기본법 제정과 주거복지 전문인력의 역할. 주거(KHousing), 10(2), 9-13
장미선. 2019. 노인가구와 예비노인가구의 주거지원정책 요구 차이
전성제. 2020. 영국 보수당과 노동당의 주택정책 비교분석 연구. 주택도시금융연구, 5(1), 41-62

정기혜, 김용하, 이지현. 2012. 주요국의 사회보장제도: 영국편. 한국보건사회연구원
정기혜, 김용하, 이지현. 2012. 주요국의 사회보장제도: 독일편. 한국보건사회연구원
정소이 외. 2018. 초고령사회에 대응한 공공임대주택 공급방향 연구, LHI
정보선 외. 2018. 고령자 맞춤형 공공임대주택 수요추정에 관한 연구, 주택도시연구 통권 16호 37-52, SH공사 도시연구원
주보혜. 2019a. 독일의 노인 주거 정책 동향: '지역사회 연속적 거주' 정책을 중심으로. 국제사회보장리뷰, 9, 68-77
주보혜. 2019b. 독일 주거상담센터 체계의 형성과 발전에 관한 탐색적 연구: 보충성의 원칙(Subsidiaritätsprinzip)을 중심으로. 보건사회연구, 39(3), 437-467
주보혜 외 2020. 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안. 한국보건사회연구원
주현경. 2012. 각 국의 주거복지법제에 관한 연구: 독일(노인 주거복지법제를 중심으로. 한국법제연구원
진미윤. 2011. 국제 비교적 관점에서 임대주택 시스템 변화와 향후 정책 방향. 국토연구, 71, 87-113
진정수, 전성제. 2009. 선진국의 저소득층 주택정책 동향. 국토연구원
최윤영. 2019. 지역공동체활성화프로그램 및 만족감이 노인용 주거시설 선택에 미치는 영향
한동호. 2018. 영국의 최근 주택정책 동향과 금융지원 사례연구: 주택·인프라시설 기금을 중심으로. 주택금융연구, 2, 67-91
황주희 외, 2020. 고령장애인의 커뮤니티케어 적용을 위한 주거지원 방안 연구. 한국보건사회연구원

국토교통부. 1차 주택종합계획(2003-2012)
국토교통부. 2차 주택종합계획(2013-2022)
국토교통부. 2017. 주거복지로드맵
국토교통부. 2020. 주거복지로드맵 2.0
국토교통부. 2021. 2020년도 특성가구별 주거실태조사
보건복지부. 지역사회 통합돌봄 자체 추진 가이드북
저출산 고령사회위원회. 제4차 저출산고령사회 기본계획
통계청. 장래인구특별추계: 2017~2067
통계청. 2021 고령자 통계

통계청. 2020. 사회조사

국외문헌

Age UK. 2019. Later life in the United Kingdom 2019
Communities and Local Government [CLG]. 2008. Lifetime homes, lifetime neighbourhoods: A national strategy for housing in an ageing society
Housing Foundations. 2020. Annual Report 2019/20. Retrieved from
Homeshare UK. 2020. Annual report 2020
OECD 2021. Population projections
Office for National Statistics [ONS]. 2019. Statistical bulletin, National population projections: 2018-based
Regulator of Social Housing. 2021. Registered provider social housing in England: Sock and rents
Skills for Care [SfC]. 2020. The state of the adult social care sector and workforce in England
Wilcox, S., Perry, J., Stephens, M., & Williams, P. 2016. UK Housing Review: 2016 Briefing paper
Battke, K. (2017). Zusammen ist man weniger allein: Neue Wohnformen für jedes Alter. Neues Wohnen im Alter e.V
Destatis. (2019). Pflegestatistik: Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse
Genz, C. (2019). Housing the elderly: Between crisis and resistance. Radical Housing Journal, 1(2), 185-190
OECD (2021), Elderly population (indicator). doi: 10.1787/8d805ea1-en (Accessed on 23 August 2021)
内閣部, 2020, 高齢社會白書
総務省, 2018, 平成 30 年住宅 · 土地統計調査
厚生労働省, 2019, 年国民生活基礎調査
国土交通省, 2015, サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会資料

온라인 사이트

HIAs (www.foundations.uk.com)
Housing LIN (www.housinglin.org.uk)
EAC (www.eac.org.uk)
Shelter (england.shelter.org.uk)
영국 정부 (www.gov.uk)
일본 국토교통성 (www.mlit.go.jp)
UR (www.ur-net.go.jp/chintai/rent/requirements)
Spitzenverbände für freie Wohlfarhtspflege (www.bagfw.de)
Bundesarbeitsgemeinschaft für Wohnungsanpassung: BAG (https://www.wohnungsanpassung-bag.de)`

LAND
& HOUSING
INSTITUTE

부록 1. 주거환경평가항목 도출 관련 주요 참고 문헌

[부표 1] 주거환경 평가항목 도출 참고문헌

유형	참고문헌	필수 및 권장규정		
		필수	권장	기타 참고
법령	장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령 제4조	✓		
	장애물 없는 생활환경(BF) 인증심사기준 및 수수료기준등 - [별표 5] 건축물 인증지표 및 기준(제2조 관련)		✓	
행정 규칙	건설교통부(2006), 고령자용 국민임대주택 시설기준		✓ (행정규칙 109))	
보고서 단행본	강병근·박광재·정경일·김상윤(2003), 무장애 공동주택단지 매뉴얼 개발, 주택도시(주택도시연구원) , 79, 165-176		✓	
	국가기술표준원(2006), 고령자 배려주거시설 설계치수 원칙 및 기준		✓ (KS 인증)	
	건설교통부(2007), 노인가구주택개조매뉴얼		✓	
	한국장애인개발원(2011), Barrier-free 주거 매뉴얼		✓	
	행정안전부(2021), 주택개조 서비스 운영 매뉴얼		✓	
관련 연구	김미란(2008), 노인을 배려한 공동주택 설계의 중요요소 도출을 위한 의식조사, 고려대학교 대학원, 석사학위논문			✓
	배정윤(2008), 고령사회에 대응한 고령자용 국민임대주택 계획방향 설정에 관한 연구, 고려대학교 대학원, 석사학위논문			✓
	박다혜(2019), 공공실버주택의 거주환경 분석을 통한 개선방안 연구, 경북대학교 석사학위논문			✓
	조희란(2021), 공공실버주택 거주환경이 거주자의 거주만족과 삶의 질에 미치는 영향 관계 분석 : 경기도 시흥시 공공실버주택을 중심으로, 한양대학교 도시대학원, 석사학위논문			✓
	이경훈·정요진(2006), 공동주택의 중요설계요소 도출 및 요소별 거주만족도에 관한 연구, 대한건축학회논문집-계획계, 22(4), 3-12			✓
	박준영(2007), 고령사회에 대응한 고령자용 국민임대주택 모델개발에 관한 연구, 대한건축학회논문집-계획계, 23(4), 83-92			✓
	이특구·이호성(2009), 고령자주택 설계지침에 의한 아파트의 고령친화도 연구, 한국의료복지건축학회, 15(3), 9-20			✓
	김상희·문지원·김주현(2010), 중요도-성취도 분석(IPA)을 통한 고령자용 국민임대주택 개선방안에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 21(2), 1-10			✓
	김꽃송이·황희준(2011), 국민임대아파트 단지계획요소와 단지 내 거주 노인의 만족도 상관성 분석, 대한건축학회 논문집 - 계획계, 27(12), 71-82			✓

부록 2. 고령자 주거환경 평가기준

[부표 2] 고령자 주거환경 평가기준

세부항목		배점기준	참고기준
A. 단지계획			
배치계획	1. 식재의 다양성	5점 : 기준 충족 4점 : 다양한 수종 식재 3점 : 일부 녹지공간 조성 2점 : 녹지는 없으나 화단 조성 1점 : 미설치	**건설교통부(2006)** 2.2 옥외공간 향토수목 및 계절별 유실수종을 식재
	2. 단지입구 식별 용이성	5점 : 식별 용이성 높이는 요소 2개 이상 설치 4점 : 식별 용이성 높이는 요소 1개 이상 설치 3점 : 단지입구를 식별할 수 있으나, 별도 장치 미설치 2점 : 입구식별이 어려움 1점 : 입구식별되지 않음	**박준영(2007)** 고령자용 국민임대주택 모델 계획요소 - 단지계획(외부공간) : 외부공간 및 보행로에는 기후변화 등 외부환경을 고려하고 길찾기가 용이하도록 콜로네이드, 휴게시설 등을 설치할 것
	3. 표면 마감	5점 : BF인증심사 3점 기준 충족 4점 : BF인증심사 2.4점 기준 충족 3점 : BF인증을 충족하지 않으나, 미끄럽지 않은 재질을 일부 사용함 2점 : 미끄러운 재질의 마감비율이 높음 1점 : 미끄러움	**건설교통부(2006)** 2.3 보행로 표면을 미끄럼방지 재질로 평탄하게 마감 **BF인증심사기준(기준별점수)** 3점 : 모든 출입 접근로 중에서 50%이상이 걸려 넘어지거나 미끄러질 염려가 없는 재질, 줄눈이 있는 경우 0.5cm이하 2.4점 : 모든 출입 접근로 중에서 50%이상이 걸려 넘어지거나 미끄러질 염려가 없는 재질, 줄눈이 있는 경우 1cm이하
	4. 옥외계단 경사로 (단지입구)	5점 : 단차가 없을 경우 4점 : 경사로 설치된 경우 3점 : 경사로가 설치되어 있으나 길이가 길어 이용에 불편이 있을 경우 2점 : 경사로가 설치되어 있으나 경사도가 높을 경우 1점 : 설치되어 있지않은 경우	**강병근 외(2003)** 건물의 내부현관 출입구(가능하면 주출입구)는 반드시 단차없이 접근가능 해야 하며 부득이할 경우 경사로를 설치할 수 있다.
	5. 보도의 유효 폭 (1,200mm 이상)	5점 : 유효폭 1,800mm이상 4점 : 유효폭 1,200mm이상 3점 : 1,200mm 오차범위 10~20%내 (960~1,200mm) 2점 : 1,200mm 오차범위 20%이상 (~960mm) 1점 : 1,200mm 오차범위 30%이상 (~840mm)	**건설교통부(2006)** 2.3 보행로 휠체어 교행이 가능한 유효폭 180㎝ 이상 확보 **한국장애인개발원(2011)** 1.1 바닥재질 및 유효폭 접근로의 유효폭은 휠체어사용자와 보행자가 함께 통행할 수 있도록 최소 1.2m이상으로 한다. **BF인증심사기준(기준별점수)** 3점 : 전체구간의 접근로 유효폭이 1.8m이상 2.4점 : 전체구간의 접근로 유효폭이 1.5m이상 2.1점 : 전체구간의 접근로 유효폭이 1.2m이상

109) 행정부 내부의 직무규칙이지만, 국민에게는 법적효력을 갖지 못함

세부항목		배점기준	참고기준
	6. 주차장에서 주동접근 용이성	5점 : 접근용이성 높으며, 지하주차장 설치 4점 : 기준충족 3점 : 주차장과 주동간의 거리가 멀 경우 1점 : 접근이 용이하지 않음	**김미림(2009)** 주동공간요소 : 주차장으로부터의 접근성
	7. 응급상황시 의료진의 접근 용이성	5점 : 외부-단지-단위세대로의 의료진 접근 용이함 4점 : 기준충족 3점 : 외부에서의 접근 용이하나 단위세대로의 이동이 어려울 경우 2점 : 의료진의 이동거리가 멀 경우 1점 : 접근이 어려움	**김미림(2009)** 단지배치요소 : 응급상황 시 의료진 접근의 용이성
	8. (혼합단지) 고령자 전용동 위치	5점 : 단지내 중심가로와 접하며, 단지 입구와 가까운 곳에 배치되어 있을 경우 4점 : 단지내 중심가로와 접하여 접근성이 좋을 경우 3점 : 고령자 전용주택의 일부 동만 접근성 고려된 경우 2점 : 고령자 전용주택의 일부가 단지입구에서 해당동까지의 접근성이 가장 낮을 경우(단지 가장 안쪽) 1점 : 접근성 고려가 안된 경우 0점 : 고령자 전용주택으로 해당없을 경우	**건설교통부(2006)** 2.1 배치계획 일반주택과 고령자전용 주택을 한 단지에 혼합배치할 경우 단지내에서 보행접근성이 좋은 곳에 주동을 계획
	9. 보차분리 및 보행자로 설치 유무	5점 : 주거동 전체가 보차분리가 이루어진 경우 4점 : 기준충족 3점 : 보차분리 되어있으나, 보행자로가 좁아 이용자의 불편이 있을 경우 2점 : 일부 구간이 보차분리되지 않음 1점 : 보차분리되지 않음	**건설교통부(2006)** 2.3 보행로 차도와 분리하고 보행자 우선의 구조로 계획
	10-a. 생활가로의 배치유형		**김경송이(2011)** 3.3단지계획요소 유형화 생활가로유형은 각각의 단지 배치도 분석 결과 중심가로형, 순환가로형, 혼합형으로 분류되었다. 중심가로형은 생활가로가 단지의 중심을 관통하며 배치되어 중심가로에서 다른 가로들이 뻗어져 나가는 형태이고 순환가로형은 생활가로가 단지 안에서 순환될 수 있게 서로 이어지며 연계가 되어 있는 형태이며 혼합형은 중심가로와 순환가로가 혼합된 형태이다.
	10-b. 주거동의 배치유형		**김경송이(2011)** 3.3단지계획요소 유형화 노인임대단지가 한 블록에 집중되어 배치된 유형과 노인임대단지와 분양단지가 서로 혼합되어 배치된 유형으로 나누어 지는 것으로 나타난다.
	10-c.		**김경송이(2011)** 3.3.2 외부공간계획요소 유형화

세부항목		배점기준	참고기준
	외부공간의 배치유형		외부공간배치의 유형은 외부공간을 단지 안의 주요 지점에 집중하여 배치하는 거점배치형, 외부공간을 단지 전역에 분산되게 배치하는 연도배치형, 거점배치와 연도배치가 혼합된 혼합배치형으로 구분된다.
옥외시설물	11. 보차 분리 및 보행자 우선	5점 : BF인증심사 6점기준 충족 4점 : BF인증심사 4.8점기준 충족 3점 : BF인증심사 4.2점기준 충족 2점 : 보차 분리되어있으나 보행자 우선이 안됨 1점 : 보차 분리 되어 있지 않음	**행정안전부(2021)** 안전하게 주거공간까지 이동할 수 있도록 동선이 연결되어 있어야함 **BF인증심사기준(기준별점수)** 6점 : 모든 출입구 중에서 50%이상 차도와 완전히 분리된 접근로 4.8점 : 모든 출입구 중에서 50%이상 보행자와 차량의 교행이 포함된 전용 접근로 4.2점 : 주출입구 접근로만 보행자와 차량의 교행이 포함된 전용 접근로 [참고]11 평가기준 부가설명 : 국토교통부 훈령 제1373호, 사람중심도로 설계지침제33조(보행자우선도로 설계) 참고 - **보행자 등 사람의 이동권리를 보장하고 자동차보다 사람이 우선인 도로라는 것을 인식할 수 있도록 설계** - **자동차의 설계속도를 시속 30킬로미터 이하로 적용,** 필요한 경우 막다른 도로, 자동차 진입억제시설 등을 설치 - **도로 이용자가 보행자우선도로를 명확히 인식할 수 있는 시설 설치** : 포장 패턴, 색상 등 포장 디자인 / 블록 포장, 석재 계열 포장 등 / 최고속도제한 표지, 일방통행 도로 표지, 노면표시 등 안전표지 / 그 밖에 공간적으로 구분하기위해 필요한 시설 - **노상주차는 가급적 미설치**하며, 보행자의 휴식 공간을 확보하기 위해 **보행자를 위한 편의시설 설치**
	12. 접근로 턱과 단 (20mm 이하)	5점 : 접근로 및 보행로 전구간 단차 없음 4점 : 기준충족 3점 : 일부 구간 턱과 단 제거 2점 : 단 20mm보다 높을 경우 1점 : 턱과 단 제거되지 않음	**행정안전부(2021)** 단차제거 및 바닥면 평탄 **건설교통부(2006)** 4. 설계지침/4.2.4 바닥 a) 휠체어 등 보조기구 사용자를 위해 단차를 제거한다. b) 단차를 둘 경우 방풍턱은 1.5cm이하로 설치하되 경사지게 한다. **한국장애인개발원(2011)** 2cm 이상의 단차가 있을 경우 반드시 1/12이하의 경사로가 있어야함 **BF인증심사기준(기준별점수)** 3점 : 전체구간에 단차 없음 2.4점 : 전체구간 중 일부에 단차 2cm이하
	13. 자전거 도로, 자전거 주차장	5점 : 세대별로 자전거도로와 자전거주차장 모두 구비되어 있을 경우 4점 : 세대별로 자전거도로 또는 자전거 주차장 구비되어 있을 경우 3점 : 조성되어 있으나 개수가 적을 경우 2점 : 조성되어 있으나 개수가 적으며, 접근이 어려울 경우 1점 : 자전거도로, 자전거주차장 모두 없을 경우	**김미란(2008)** 단지배치요소 : 자전거도로와 자전거주차장 구비
	14. 단지 내 안내도	5점 : BF인증심사 4점기준 충족 4점 : BF인증심사 3.2점기준 충족 3점 : BF인증심사 2.8점기준 충족	**김미란(2008)** 옥외지원요소 : 현재 단지 내 위치를 알려주는 안내도 및 위치정보 지원

세부항목		배점기준	참고기준
		2점 : 지도 형태의 안내도는 없으나 화살표 등으로 표시되어 있을 경우 1점 : 안내도 없음	**BF인증심사기준(기준별점수)** 4점 : 우수 조건을 만족하며 음성 안내장치를 함께 설치 3.2점 : 일반 조건을 만족하며 촉지도식 안내판을 함께 설치 2.8점 : 장애인 등이 쉽게 인지가능한 안내판은 이동 동선을 고려하여 연속적으로 설치
	15. 보행로 및 공공공간 조명 설치	5점 : 가로등, 잔디등 등 2개 유형 이상의 야간조명 설치 4점 : 기준충족 3점 : 설치되어 있으나 개수가 적을 경우 2점 : 설치되어 있으나 개수가 적고 밝지않은 사각지대 발생 1점 : 설치되어 있지 않음	**김미림(2009)** 옥외지원요소 : 보행로 및 공공 공간 주변의 야간 조명 설치
	16. 경비 및 방범 초소, CCTV 설치	5점 : 세대별 경비 및 방범초소 확보 4점 : 기준충족 3점 : 일부 기준 충족하나, 외부에서 단지내부 경비에 대한 경계부족으로 진입어려움이 없을 경우 2점 : CCTV 설치대수 부족으로 사각지대 발생 1점 : 설치되어 있지 않음	**김미림(2009)** 옥외지원요소 : 경비 및 방범초소와 CCTV 배치
B. 주동계획			
주동접근경사로	1. 설치유무	5점 : 1.5cm이하 턱 및 경사로 설치 4점 : 기준충족 3점 : 경사로 설치되어 있으나 경사도가 높음 2점 : 경사로 설치되어 있으나 이동에 힘든 재질 또는 경사도로 조성 1점 : 경사로가 필요한 경우이나 설치되어 있지 않을 경우	**건설교통부(2009)** 턱낮추기 : 1.5cm이하의 턱과 경사 및 경사물 설치
	2. 핸드레일	5점 : 우드소재의 연속손잡이 2단 설치된 경우 4점 : 연속손잡이 2단 설치된 경우 3점 : 연속손잡이 1단 설치된 경우 2점 : 설치되어 있으나 주변으로부터 쉽게 구분되지 않을 경우 1점 : 설치되어 있지 않은 경우	**건설교통부(2007)** 2.3 안전손잡이(핸드레일) (4) 안전손잡이는 직경 32~ 38mm 정도의 잡기 쉬운 원형이나 타원형으로 된 것을 설치한다. (6) 보행을 지원하는 안전손잡이는 바닥으로부터 750~ 850mm정도에 설치한다. **BF인증심사기준(기준별점수)** 2점 : 우수의 기준을 만족하며, 연속손잡이 2단 설치 1.6점 : 일반의 기준을 만족하며, 차갑고 미끄럽지 않은 재질 사용 1.4점 : 연속 손잡이 1단 설치 / 색상 및 명도 차이가 명확해서 주변으로부터 쉽게 구분 가능 / 손잡이 양끝 부분 및 굴절 부분에는 층수·위치 등을 나타내는 점자표지판을 부착
주동접	3. 기울기 (1/12)	5점 : 기울기 1/18 이상 4점 : 기준충족 1점 : 미충족	**건설교통부(2009)** 3.1.1 경사로 경사로 기울기는 1/18 이하로 설치 **한국장애인개발원(2011)**

세부항목		배점기준	참고기준
근 경 사 로			1.4 접근로 경사의 기울기 접근로의 기울기는 1/18이하로 하여야 한다. 다만, 지형상 곤란한 경우에는 1/12까지 완화할 수 있다. 1/12의 기울기는 휠체어사용자가 타인의 도움 없이 자력으로 경사면을 오를 수 있는 최소한의 기울기이다. **BF인증심사기준(기준별점수)** 3점 : 1/18이하로 설치, 횡단구배 없음 2.4점 : 1/12이하로 설치, 횡단구배 없음
	4. 유효폭 (1,200mm 이상)	5점 : 유효폭 1,500mm 이상 4점 : 기준충족 3점 : 오차범위 10% 충족 (10% : 1,080~1,320mm) 2점 : 오차범위 20% 충족 (20% : 960~1,440mm) 1점 : 미충족	**건설교통부(2009)** 3.1.1 경사로 유효폭 150㎝ 이상을 확보 **한국장애인개발원(2011)** 접근로의 유효폭은 휠체어 사용자와 보행자가 함께 통행할 수 있도록 최소 1.2m이상으로 한다. **행정안전부(2021)** 주출입구/접근로 : 경사로 확보, 넓이 유효폭(1.2m) 확보 **BF인증심사기준(기준별점수)** 3점 : 우수의 조건을 만족하며, 경사로의 유효폭이 1.5m이상 확보 2.4점 : 일반의 조건을 만족하며, 5cm이상의 추락방지턱 또는 측벽을 설치 2.1점 : 경사로의 유효폭이 1.2m이상
	5. 차양설치	5점 : 기준충족 4점 : 별도 차양이 설치되어 있지 않으나, 층립구 측면 경사로가 모두 일층기둥 혹은 천장 아래 이격된 공간(set-back)에 설치되어 있어 차양의 역할을 함 3점 : 일부구간 차양설치 또는 차양역할 수행 2점 : 간이천막 등 시설물 설치한 경우 1점 : 미설치	**행정안전부(2021)** 3. 주거 공간별 고려 사항 <접근로 차양 설치> 휠체어, 클러치 등 사용자가 우산을 이용하기 어렵고 바닥이 미끄러워 낙상이 발생할 수 있기 때문에 차양을 설치하여 안전성 확보
진 입 부 계 단	6. 핸드레일	5점 : 계단의 양쪽에 우드 핸드레일 설치되어 있음 4점 : 계단의 양쪽에 모두 설치되어 있음 3점 : 계단의 한쪽에 설치되어 있음 2점 : 일부세대 설치되어 있지 않음 1점 : 설치되어있지 않음	**건설교통부(2009)** 3.1. 주동계획-3.1.4 계단 핸드레일을 계단의 양쪽에 모두 설치 **행정안전부(2021)** 3. 주거공간별 고려사항-주출입구/접근로 : 이동시 손잡이 등을 설치하여 안전성을 확보하여야 함
	7. 경고블록	5점 : 기준충족 4점 : 일부구간 경고블록 설치 3점 : 재질변화를 통한 경고표시 설치 2점 : 일부구간 경고표시 설치 1점 : 설치되어 있지 않음	**김상희(2010)** 고령자를 위한 공동주택 계획요소 : 9. 승강장 및 계단실에 경고블록 설치
	8. 추락 방지턱	5점 : 계단 양쪽에 30mm이상의 추락방지턱 설치되어 있음 4점 : 계단 한쪽에 30mm이상의 추락방지턱 설치되어 있음 3점 : 추락방지턱 30mm 이하	**건설교통부(2009)** 3.1.4 계단 계단 가장자리에 3㎝ 이상 추락방지턱을 설치

세부항목		배점기준	참고기준
		2점 : 일부구간 기준 미충족 1점 : 기준 미충족	
현관출입구	9. 유효 통과폭 (850mm 이상)	5점 : 유효폭 935mm이상 4점 : 유효폭 850mm이상 3점 : 일부구간 유효폭 850mm이상 충족 2점 : 유효폭 765mm이상 1점 : 전구간 유효폭 850mm이하	**건설교통부(2006)** 3.1.2 주현관 출입구(문) 주동 현관의 출입구 유효통과폭은 85㎝ 이상 **국가기술표준원(2006)** 4.2.3 문 a) 현관문의 통과 유효폭은 85cm이상 확보한다.
	10. 측면공간 확보 (450-600 mm이상)	5점 : 기준충족 4점 : 미닫이문 또는 자동문 설치된 경우 3점 : 여닫이형태이며, 0.6m 이상의 활동공간 확보 2점 : 여닫이 형태이며 450~600mm 활동공간 확보 1점 : 450~600m 활동공간 미확보	**강병근 외(2003)** 현관문은 장애인·노약자·임산부 등 모든 사람이 열기 쉬운 구조이며, 충분한 활동공간과 유효폭(45cm)이 확보되어야 한다. **건설교통부(2006)** 3.1.2 주현관 출입구(문) 출입구 측면 공간은 45~60㎝ 이상 확보 **BF인증심사기준(기준별점수)** 3점 : 우수의 조건을 만족하며, 미닫이문 또는 자동문 2.4점 : 출입문은 여닫이형태로 출입문 옆에 0.6m 이상의 활동공간을 확보
	11. 슬라이딩 자동문	5점 : BF인증심사 3점 기준 충족 4점 : BF인증심사 2.4점 기준 충족 3점 : BF인증심사 2.1점 기준 충족 2점 : 일부세대 자동문 설치되어 있지 않음 1점 : 자동문 설치되어 있지 않음	**BF인증심사기준(기준별점수)** 3점 : 출입구(문)를 포함하여 모든 출입구의 출입문 중 60% 이상 자동문 설치 2.4점 : 자동문 설치 2.1점 : 자동닫힘 기능이 있는(도어체크)여닫이문 설치
승강장	12. 경고블록	5점 : 기준충족 4점 : 일부구간 경고블록 설치 3점 : 재질 변화를 통한 경고표시 설치 2점 : 일부구간 경고표시 설치 1점 : 설치되어 있지 않음	**김상희(2010)** 고령자를 위한 공동주택 계획요소 : 9. 승강장 및 계단실에 경고블록 설치 **BF인증심사기준(기준별점수)** 2점 : 승강기 버튼앞 바닥에 표준형 점형블록 설치 1.6점 : 승강기 버튼앞 바닥 재질 변화를 통한 경고표시 설치
	13. 승강장 위치	5점 : 기준 충족 4점 : 주출입구에서 인식 또는 접근이 쉬움 3점 : 바로 인식이 되지 않으나, 안내 등을 통해 접근이 쉬울 경우 2점 : 주출입구에서 인식 또는 접근이 어려움 1점 : 주출입구에서 인식 및 접근이 어려움	**건설교통부(2006)** 3.1.5 승강장 주동 주출입구에서 인식 및 접근이 쉬운 위치에 계획
	14. 승강기 전면공간 확보 (1,400×1,400mm)	5점 : 기준 이상 충족 4점 : 기준충족 3점 : 일부 1,400mm 충족 2점 : 오차범위 10% 충족 (1,260mm) 1점 : 기준 미충족	**강병근 외(2003)** 4. 장애인용 승강기 승강기 전면 활동공간 : 140cm **건설교통부(2006)** 승강기 전면 150x150㎝의 공간을 확보 **BF인증심사기준(기준별점수)** 2점 : 전면에 1.5m×1.5m이상의 활동공간 확보 1.6점 : 전면에 1.4m×1.4m이상의 활동공간 확보
복도	15. 유효폭 (1,500mm	5점 : 유효폭 1,500mm이상 4점 : 유효폭 1,200mm이상 3점 : 일부 구간 1,200mm이상	**건설교통부(2006)** 복도의 유효폭은 150㎝ 이상 확보 **한국장애인개발원(2011)**

세부항목		배점기준	참고기준
	이상)	2점 : 1,200mm 이하 1점 : 1,000mm 이하	4.1 유효폭 및 장애물 제거 거실 복도의 폭은 1.2m 이상을 유지하여야만 휠체어를 사용하는 가족과 다른 가족이 자유롭게 교행할 수 있으므로 복도를 포함한 주거 내의 모든 활동공간은 폭 1.2m 이상으로 설치한다. **BF인증심사기준(기준별점수)** 3점 : 모든 복도의 유효폭 1.5m이상 2.4점 : 모든 복도의 유효폭 1.2m이상
	16. 핸드레일 높이 (750-800 mm)	5점 : 모든층에서 기준충족 4점 : 일부 층에 설치되어 있으며, 기준 충족 3점 : 일부 층에 설치되어 있으며, 오차범위 10% 충족 2점 : 일부 층에 설치되어 있으며, 오차범위 20% 충족 1점 : 기준 미충족	**국가기술표준원(2006)** 2.3.3 통로(보행, 휴식) 핸드레일 높이 : 75~85cm 정도로 설치 **건설교통부(2006)** 3.1.3 복도 및 통로 복도 외측에는 지름 3.2~3.8㎝의 핸드레일을 벽면으로부터 5㎝ 이격하여 75~85㎝ 높이에 설치
기타	17. 바닥재질 및 단차	5점 : BF인증심사 2점 기준 충족 4점 : BF인증심사 1.6점 기준 충족 3점 : BF인증심사 1.4점 기준 충족 2점 : 일부구간 미끄럽지 않은 재질 1점 : 미끄러움	**건설교통부(2006)** 2.4 주출입구 접근로 비, 눈 등으로 미끄러지지 않도록 바닥을 마감 **BF인증심사기준(기준별점수)** 2점 : 우수의 조건을 만족하며, 충격을 흡수하고 울림이 적은 재료 사용 1.6점 : 일반의 조건을 만족하며, 색상 및 재질 변화로 유도 1.4점 : 미끄럽지 않으며, 걸려 넘어질 염려 없음
C-1. 단위세대계획 (현관)			
현관	1. 내외부 유효공간 (1,200×1,200mm)	5점 : BF인증심사 3점기준 충족 4점 : BF인증심사 2.4점기준 충족 3점 : 일부구간 BF인증심사 2.4점 기준 충족 2점 : BF인증심사 2.1점기준 충족 1점 : 모든구간 기준 미충족	**건설교통부 (2006)** 활동공간 유효폭은 150x120㎝ 이상 확보 **행정안전부(2021)** 주거 공간별 고려 사항 - 현관 : 휠체어 등 이동이 가능하도록 단차제거 및 유효폭을 확보해야 함 **BF인증심사기준(기준별점수)** 3점 : 모든 문의 전·후면 유효거리 1.8m이상 2.4점 : 모든 문의 전·후면 유효거리 1.5m이상 2.1점 : 모든 문의 전·후면 유효거리 1.2m이상
	2. 유효 통과폭 (850mm)	5점 : 유효폭 1,500mm이상 4점 : 유효폭 1,200mm이상 3점 : 일부 구간 1,200mm이상 2점 : 1,200mm 이하 1점 : 1,000mm 이하	**건설교통부(2006)** 복도의 유효폭은 150㎝ 이상 확보 **한국장애인개발원(2011)** 4.1 유효폭 및 장애물 제거 거실 복도의 폭은 1.2m 이상을 유지하여야만 휠체어를 사용하는 가족과 다른 가족이 자유롭게 교행할 수 있으므로 복도를 포함한 주거 내의 모든 활동공간은 폭 1.2m 이상으로 설치한다. **BF인증심사기준(기준별점수)** 3점 : 모든 복도의 유효폭 1.5m이상 2.4점 : 모든 복도의 유효폭 1.2m이상
	3. 손잡이 형태 (레버식)	5점 : BF인증심사 3점기준 충족 4점 : BF인증심사 2.4점기준 충족하며 높이 85~100cm 충족 3점 : BF인증심사 2.4점기준 충족 2점 : 손잡이의 조작이 어려운 경우 1점 : 기준 미충족	**주거약자법** 1. 출입문 손잡이 나. 손잡이의 형태는 레버형이나 수평 또는 수직막대형 등 잡기 쉽고 조작이 쉬운 것으로 설치해야 한다. **국가기술표준원(2006)** 4.2 현관-4.2.3 문 c) 문의 손잡이는 사용이 편리한 레버형 혹은 막대

세부항목		배점기준	참고기준
			형으로 하고 85~100cm 높이에 설치한다. **BF인증심사기준(기준별점수)** 3점 : 우수의 조건을 만족하며, 미닫이문 또는 자동문 2.4점 : 레버형이나 수평 또는 수직막대형
	4. 출입문 손잡이 높이	5점 : BF인증심사 1.6 또는 1.4 점 기준 충족 4점 : 오차범위 10% 충족 (720~990mm) 3점 : 오차범위 20% 충족 (640~1,080mm) 1점 : 기준 미충족	**주거약자법** 1. 출입문 손잡이 가. 출입문 손잡이의 중앙지점이 바닥면으로부터 0.8미터와 0.9미터 사이에 위치하도록 설치해야 한다. **국가기술표준원(2006)** 4.2 현관-4.2.3 문 c) 문의 손잡이는 사용이 편리한 레버형 혹은 막대형으로 하고 85~100cm 높이에 설치한다. **BF인증심사기준(기준별점수)** 2점 : 자동문 1.6점 : 손잡이는 0.8m~0.9m에 위치 / 수평 및 수직막대형 1.4점 : 손잡이는 0.8m~0.9m에 위치 / 레버형, 수평 또는 수직막대형 중 한 종류
	5. 도어체크	5점 : 기준충족하며, 사용자의 특성에 따라 조절할 수있을 경우 4점 : 도어체크 설치된 경우 1점 : 미설치	**국가기술표준원(2006)** 4.2 현관-4.2.3 문 d) 문에는 사용자의 특성에 따라 조절할 수 있는 도어체크 설치를 고려한다.
장비	6. 안전손잡이 높이 (750mm-850mm)	5점 : 수직,수평 손잡이가 설치된 경우 4점 : 기준 충족 3점 : 안전손잡이가 설치되어 있으나, 높이 오차범위 10% 충족 (10%: 675~935mm) 2점 : 안전손잡이가 설치되어 있으나, 높이 오차범위 20% 충족 (10%: 600~1,929mm) 1점 : 기준 미충족	**주거약자법** 2. 현관 나. 현관 출입구 측면에 바닥면에서 75센티미터에서 85센티미터 사이의 높이에 수직·수평 손잡이를 설치해야 한다. **건설교통부(2007)** 3.1.1.7.3 보행지원 안전손잡이 -3.1.1.7.3.1 높이 보행을 지원하는 안전손잡이는 엉덩이 높이 정도인 750~850mm의 높이에 연속적으로 설치한다. **행정안전부(2021)** 현관내부 손잡이 설치
	7. 안전손잡이 수직길이 (500mm 이상)	5점 : 길이 500mm, 높이 700mm 충족 4점 : 길이 또는 높이 기준 충족 3점 : 수직길이 500mm 기준 충족 1점 : 기준 미충족	**건설교통부(2007)** 3.1.1.7.4 동작지원 안전손잡이-(2)높이 안전손잡이의 길이는 500mm 이상으로 하여, 바닥으로부터 700mm 높이에 수직으로 세워 설치한다.
	8. 안전손잡이 지름 (32-38mm)	5점 : 기준충족하며, 우드재질의 손잡이일 경우 4점 : 기준충족 1점 : 기준 미충족	**건설교통부(2007)** 3.1.1.7 안전손잡이(핸드레일) 3.1.1.7.1 형태 직경 32~38mm의 원형 또는 타원형으로 움켜잡기 쉬운 형태로 한다.
	9. 현관 보조의자	5점 : 기준 충족 4점 : 부착된 보조 의자는 없으나, 보조 의자 구비한 경우 3점 : 일부 세대 기준 충족 1점 : 보조 의자가 없을 경우	**행정안전부(2021)** <현관 접이식 의자 설치> 현관 입구 접이식 의자를 설치하여 앉아서 신발 갈아 신을 수 있도록 하여 낙상예방/ 접이식 의자를 설치함으로 이동공간 확보 가능
기타	10. 초인종 스위치 높이	5점 : 기준충족 4점 : 오차범위 10% 충족 (10% : 720~1,320mm)	**건설교통부(2007)** 3.2.1.6 전기설비 3.2.1.6.1 스위치-(2) 높이

세부항목		배점기준	참고기준
	(800-1,200mm)	3점 : 오차범위 20% 충족 (20% : 640~1,440mm) 2점 : 기준 미충족 1점 : 초인종이 없을 경우	각종 스위치는 문손잡이가 있는 쪽의 벽에 설치하며, 바닥으로부터 850~1200mm 높이에 설치한다. **한국장애인개발원(2011)** 4.6 스위치 및 콘센트 휠체어사용자가 사용하기 편리한 스위치의 높이는 바닥으로부터 0.85m 높이이며, 입식단독보행자의 경우에는 0.8~1.2m의 높이에 설치하는 것이 바람직하다.
	11. 거실과의 단차 (30mm 이하)	5점 : 단차가 없거나 15mm 이하인 경우 4점 : 단차가 있을 경우 30mm 이하 3점 : 단차가 있을 경우 50mm이하이며, 경사지게 한 경우 1점 : 단차가 있을 경우 50mm이하	**주거약자법** 2. 바닥 1) 출입문에 방풍턱(바람막이 턱)을 설치하는 경우 : 1.5센티미터 이하 2) 현관에 마룻귀틀(마루청을 까는 데 쓰는 뼈대)을 설치하는 경우 : 3센티미터 이하 **건설교통부(2006)** 3.2.2 현관 실외 및 실내공간간의 단차를 제거하되 턱을 설치할 경우 방풍턱은 1.5㎝ 이하, 마루굽틀은 3㎝ 이하로 설치 **국가기술표준원(2006)** 4.2.4 바닥 b) 단차를 둘 경우 방풍턱은 1.5cm이하, 거실과의 단차는 3cm이하로 설치하되 경사지게 한다. **한국장애인개발원(2011)** 4.4 바닥단차 바닥면에는 턱이나 단차가 생기지 않도록 하며 부득이하게 턱이 필요한 경우에는 2cm 이하로 하거나 경사로를 설치한다.
	12. 재료분리대(마루귀틀)경사판 설치	5점 : 기준 15mm이하이며, 경사판 설치한 경우 4점 : 단차 30mm이하이며, 경사판 설치한 경우 1점 : 기준 미충족	**주거약자법** 4. 현관: 주거약자가 지체장애인 또는 뇌병변장애인이거나 그 밖에 휠체어를 사용하는 사람인 경우로서 해당 주거약자나 주거약자가 세대원으로 있는 세대의 세대주(이하 “주거약자 세대주“라 한다)의 신청이 있는 경우에는 마룻귀틀에 경사로를 설치해야 한다. **건설교통부(2007)** 3.3.1.2.1 인접공간과의 단차 휠체어 사용시에는 단차를 15mm 이하로 하고, 단을 낮추기 곤란한 경우에 단의 양면에 완만한 경사판을 설치하여 이동을 할 수 있도록 한다.
	13. 마감재 재질	5점 : 기준 충족 4점 : 일부 미끄러운 재질 3점 : 미끄러운 재질이나 미끄럼방지 장치 설치한 경우 1점 : 미끄러운 재질	**주거약자법** 2. 바닥 가. 미끄럼을 방지할 수 있는 마감재를 사용해야 한다. **건설교통부(2007)** 3.1.1.4.1 바닥 (1) 미끄럼 방지용 바닥재 사용 - 현관 바닥은 안전성을 고려해 물이나 먼지로 인해 미끄러지거나 넘어지지 않는 재료로 마감한다.
	14. 단차부위 국부조명 설치	5점 : 2개 유형 이상의 조명 설치 4점 : 1개 유형 이상의 조명 설치 3점 : 조명이 설치되어 있으나, 사각지대 발생 1점 : 설치되어있지 않음	**건설교통부(2007)** 3.1.1.5.1 조명 단차가 있는 부분은 국부조명을 설치하여 단차를 식별하기 쉽게 한다.
	15.	5점 : 2개 유형 이상의 동작감지센서 등 설치	**주거약자법** 2. 현관

세부항목		배점기준	참고기준
	동작감지센서가 부착된 등 설치	4점 : 기준 충족 1점 : 설치되어있지 않음	가. 동작감지센서가 부착된 등(燈)을 설치해야 한다. **행정안전부(2021)** 3 주거 공간별 고려 사항-주출입구/접근로 : 각종 스위치 및 전등의 설치높이를 고려하며, 센스 작동 방식 고려
C-2. 단위세대계획 (침실 및 거실)			
문턱 등	1. 실내 문턱 (20mm 이하)	5점 : 단차가 없는 경우 4점 : 단차 20mm 이하 3점 : 단차 30mm 이하이며, 경사판 설치한 경우 2점 : 단차 30mm 이하 1점 : 기준 미충족	**건설교통부(2007)** 3.4.1.3.3.1 문턱 제거 (1) 문턱을 제거하거나 바닥에 매입시킨다. (2) 문턱을 제거하지 못하는 경우에 문턱의 높이는 15mm 이하로 낮춘다. **행정안전부(2021)** 복도・거실 : <단차제거> 주택 내 안전한 이동을 위해 턱이나 단차가 생기지 않도록 제거함(필요한 경우 2cm 이하)
	2. 창턱 높이 (450mm-800mm)	5점 : 기준 충족 4점 : 일부 창의 기준 충족 1점 : 기준 미충족	**국가기술표준원(2008)** 4.6.3 창문 a) 창턱의 높이는 누워있는 상태에서도 외부조망이 가능하도록 45cm이하 높이로 하되 안전을 충분히 고려한다. **한국장애인개발원(2011)** 4.8 창문 창문은 휠체어 장애인 및 좌식생활 대상자가 앉아서 밖을 볼 수 있을 정도의 높이가 적당하다. 너무 낮은 창문의 높이는 대상자의 프라이버시의 침해가 우려되며, 너무 높은 창문의 프레임은 대상자의 조망권의 확보에 매우 불리하기 때문에 충분한 고려가 필요하므로 바닥으로부터 0.8m가 비교적 적정한 설치높이이다.
설비	3. 스위치 높이 (850-1,200mm)	5점 : 기준 충족 4점 : 오차범위 10% 충족 (765~990mm) 3점 : 1,200mm 기준 충족 2점 : 일부 구간 기준 충족 1점 : 기준 미충족	**국가기술표준원(2008)** 4.6.5 스위치 및 콘센트 b) 콘센트는 바닥으로부터 40cm내외에 설치하고, 이동장치설치를 위해 천정 설치도 고려한다. c) 각종 스위치는 바닥으로부터 100cm내외로 설치한다. **건설교통부(2007)** 3.4.1.6.1 스위치-(2) 위치와 높이조정 스위치는 문손잡이가 있는 쪽의 벽에 설치하며, 바닥으로부터 1,000~1,200mm 높이에 설치한다. **한국장애인개발원(2011)** 3.6 스위치 및 콘센트 휠체어사용자의 전면도달 적정높이는 1.2m이며 전면도달 최저높이는 0.35m이므로 가능한 모든 조작기 및 스위치는 이 범위 내에 설치하는 것이 바람직하다. **행정안전부(2021)** <스위치 및 콘센트 높이 조정> 노인의 신체상태, 활동범위 등을 고려하여 스위치・콘센트를 적절한 높이로 조정(800-900mm)
	4. 콘센트 높이 (400-850mm)	5점 : 모든 콘센트 기준 충족 4점 : 일부 콘센트 기준 충족 3점 : 오차범위 10% 충족 (360~935mm) 2점 : 오차범위 20% 충족 (320~1,020mm) 1점 : 기준 미충족	**한국장애인개발원(2011)** 3.6 스위치 및 콘센트 휠체어사용자의 전면도달 적정높이는 1.2m이며 전면도달 최저높이는 0.35m이므로 가능한 모든 조작기 및 스위치는 이 범위 내에 설치하는 것이 바람직하다. **행정안전부(2021)** <스위치 및 콘센트 높이 조정> 노인의 신체상태, 활동범위 등을 고려하여 스위치・콘센트를 적절한 높이로 조정(800-900mm)

세부항목		배점기준	참고기준
	5. 스위치와 콘센트 벽 모서리 간격 (500mm 이상)	5점 : 기준 충족 4점 : 오차범위 10% 충족 (450~550mm) 3점 : 오차범위 20% 충족 (400~600mm0 2점 : 일부 구간 기준 충족 1점 : 기준 미충족	**국가기술표준원(2009)** 4.6.5 스위치 및 콘센트 a) 벽면의 스위치 등 조작기들은 벽 모서리로부터 50cm 이상의 거리를 두고 설치한다. **행정안전부(2021)** <스위치 및 콘센트 높이 조정> 벽면 모서리에 설치하는 것 보다 50cm 이상 여유를 두고 설치함
	6. 비디오폰 높이	5점 : 기준 충족 4점 : 비디오폰 설치되어 있으며, 오차범위 10% 충족 (10%: 1,080~1,320mm) 3점 : 비디오폰 설치되어 있으며, 오차범위 20% 충족 (20%: 960~1,440mm) 2점 : 비디오폰 있으나, 오차범위 미충족 1점 : 비디오폰 미설치	**주거약자법** 3. 거실 가. 주거약자가 지체장애인이거나 그 밖에 휠체어를 사용하는 사람인 경우로서 해당 주거약자 또는 주거약자 세대주의 신청이 있는 경우에는 바닥면에서 1.2미터 내외의 높이에 현관 바깥을 볼 수 있는 비디오폰을 적절한 위치에 설치해야 한다. **행정안전부(2021)** <비디오폰 설치> 문을 열어보지 않더라도 방문객 등 명확한 정보전달을 위한 비디오폰 설치
기타	7. 충분한 채광 및 자연환기	5점 : 2개 유형 이상의 기준 충족 장치 구비 4점 : 기준 충족 3점 : 채광 또는 자연환기 기준 충족 1점 : 기준 미충족	**건설교통부(2006)** 3.2.4 거실 충분한 채광 및 자연환기가 가능하도록 배치 **국가기술표준원(2009)** 4.3.4 조명 a) 조명은 가능한 고르게 밝게 할 수 있도록 채광창을 이용하거나 인공조명을 사용한다.
C-3. 단위세대계획 (주방)			
싱크대	1. 작업대 높이 (800mm-850mm)	5점 : 750~800mm 기준 충족 4점 : 800~850mm 기준 충족 3점 : 오차범위 10% 충족 (10% : 720~935mm) 2점 : 오차범위 20% 충족 (20% : 640~1,020mm) 1점 : 기준 미충족	**국가기술표준원(2009)** 4.7.2 활동공간 c) 작업대 높이는 휠체어 사용자를 고려하여 바닥으로부터 85cm 이하로 한다. e) 각 작업대 하부는 휠체어가 자유롭게 드나들 수 있도록 높이 65cm까지 비워두어야 한다. **행정안전부(2021)** 3.주거공간별 고려사항-주방 : 생활방식, 신체적 기능에 따라 싱크대 높이, 하부공간 확보, 도달높이 등에 대한 고려가 필요(0.8~0.85m)
	2. 좌식싱크대 설치	5점 : 기준 충족 1점 : 기준 미충족	**주거약자법** 4. 부엌 가. 좌식 싱크대를 설치해야 한다. **행정안전부(2021)** 3.주거공간별 고려사항-주방 <싱크대 하부공간 확보> 휠체어가 들어갈 수 있는 하부공간 확보
가스	3. 가스밸브 높이 (1,200mm)	5점 : 기준 충족 4점 : 오차범위 10% (10% : 1,080~1,320mm) 3점 : 오차범위 20% (20% : 960~1,440mm) 1점 : 기준 미충족	**주거약자법** 4. 부엌 나. 취사용 가스밸브는 바닥면에서 1.2미터 높이 내외로 설치해야 한다.
	4. 화재, 가스 안전장치	5점 : 2개 유형이상의 안전장치 설치되어 있음 4점 : 안전장치 설치되어 있음 1점 : 기준 미충족	**건설교통부(2006)** 3.2.7 주방 가열기구의 안전사고 예방을 위한 시설을 설치 **국가기술표준원(2009)** 4.7.7 안전장치 a) 모든 조리기구는 자동 꺼짐장치 등의 안전장치가 되어 있도록 한다. **행정안전부(2021)**

세부항목		배점기준	참고기준
			3.주거공간별 고려사항-주방 : 안전사고에 대비하여 가스차단기, 화제경보기 등 설
C-4. 단위세대계획 (욕실 및 화장실)			
출입문	1. 유효통과 폭 (850mm 이상)	5점 : 통과 유효폭 900mm 이상 4점 : 통과 유효폭 850mm 이상 3점 : 오차범위 10% 충족 (10% : 765~935mm) 2점 : 오차범위 20% 충족 (20% : 680~1,020mm) 1점 : 기준 미충족	**건설교통부(2007)** 3.4.1.3.2 유효 폭 (1) 문의 유효 폭 확보 - 문의 유효 폭은 휠체어나 보조기구 사용 시에도 출입이 편리하도록 850mm 이상 확보한다. **행정안전부(2021)** 3.주거공간별 고려사항-화장실 : 휠체어 등을 활용한 화장실 이동이 가능한 활동공간 확보 **BF인증심사기준(기준별점수)** 3점 : 출입문 통과 유효폭 1m이상, 출입문 단차 없음 2.4점 : 출입문 통과 유효폭 0.9m이상, 출입문 단차 없음 2.1점 : 출입문 통과 유효폭 0.9m이상, 출입문 단차 2㎝이하
	2. 개폐방식	5점 : 기준 충족 및 레버식 손잡이 4점 : 기준 충족 및 레버식 외 기타 손집이(둥근 손잡이 또는 홈 손잡이 등) 3점 : 일부 세대만 기준 충족 1점 : 기준 미충족	**주거약자법** 6. 욕실 4) 욕실 출입문은 밖여닫이, 미닫이 또는 미세기문(겹치게 여닫는 문)으로 설치할 것 **건설교통부(2003)** 3.2.6 욕실 출입문의 유효폭은 80㎝이상 확보 **행정안전부(2021)** 3.주거공간별 고려사항-화장실 : 화장실 출입문은 밖여닫이, 미닫이 형태로 설치
	3. 문 하단 보조손잡이	5점 : 기준 충족 4점 : 문 인근 벽에 보조 손잡이 설치 3점 : 기타 보조장치 설치 1점 : 미설치	**행정안전부(2021)** 3.주거공간별 고려사항-침실 : 눕거나 일어날 때 지지할 수 있는 손잡이 등 설치 <문 보조 손잡이 설치> 노인의 신체기능 등에 따라 문 하단 보조손잡이 설치
	4. 동작감지 센서등	5점 : 2개 유형 이상의 동작감지센서등(천장 동작감지센서등, 발목등 등) 설치 4점 : 1개 유형 이상의 동작감지센서등 설치 1점 : 미설치	**주거약자법** 6. 욕실 1) 욕실출입구에 동작감지센서가 부착된 등을 설치할 것
바닥	5. 단차 (20mm 이하)	5점 : 단차 15mm 이하 4점 : 단차 20mm 이하 3점 : 단차 30mm 이하 2점 : 단차 50mm 이하 1점 : 기준 미충족	**건설교통부(2007)** 3.4.2 욕실 및 화장실의 개조 포인트 (4) 인접 공간과의 단차를 제거하거나 15mm 이하로 줄인다. **행정안전부(2021)** 3.주거공간별 고려사항-화장실 : <화장실입구 단차 제거> 화장실 접근성 향상을 위한 단차 제거 (경사로 설치, 단차 제거 공사 등) **BF인증심사기준(기준별점수)** 3점 : 출입문 통과 유효폭 1m이상, 출입문 단차 없음 2.4점 : 출입문 통과 유효폭 0.9m이상, 출입문 단차 없음

세부항목		배점기준	참고기준
			2.1점 : 출입문 통과 유효폭 0.9m이상, 출입문 단차 2㎝이하
	6. 바닥재질	5점 : 기준충족 및 건조를 위한 난방시설 설치 4점 : 기준충족 1점 : 기준 미충족	**행정안전부(2021)** 3.주거공간별 고려사항-화장실 : 바닥표면은 미끄럽지 않은 재질로 마감하고, 원활한 배수가 가능한 구배로 마감해야 함
	7. 바닥난방	5점 : 기준충족 1점 : 미설치	**건설교통부(2006)** 3.2.6 욕실 미끄럼방지 바닥마감재를 적용하고 표면건조를 위하여 바닥난방을 설치 **국가기술표준원(2006)** 4.8 화장실-4.8.2 활동공간 f) 바닥난방을 통해 난방과 미끄럼방지를 위한 바닥 건조를 동시에 해결할 수 있는 방법을 고려한다. **행정안전부(2021)** 바닥난방 권장
안전손잡이	8. 좌변기 주위	5점 : 양쪽 안전손잡이 설치 및 2개 유형이상의 안전손잡이 설치(수직·수평/수평 등) 4점 : 양쪽 안전손잡이 설치 3점 : 한쪽 안전손잡이 설치 1점 : 설치되어있지 않음	**주거약자법** 6. 욕실 가. 주거약자에게 임대할 목적으로 건설하는 주거약자용 주택의 경우에는 좌변기, 욕조, 세면대 및 샤워 공간 주위의 적절한 위치에 안전손잡이를 설치해야 한다. **건설교통부(2006)** 3.2.6 욕실 변기, 세면대, 욕조, 샤워공간 주위에 안전손잡이 설치 **국가기술표준원(2006)** 4.8.4 변기 c) 변기 양쪽에 70cm정도 높이로 한쪽 벽면에는 수직·수평, 반대쪽은 접이식 수평 핸드레일을 75cm정도 간격으로 설치한다. **행정안전부(2021)** 3.주거공간별 고려사항-화장실 <대변기 안전손잡이 설치> : 대변기 이용시 지지할 수 있는 안전손잡이 설치
	9. 세면대 주위		
	10. 샤워공간 주위		
	11. 손잡이 높이 (600-700mm)	5점 : 기준충족 및 차갑거나 미끄럽지 않은 재질 사용 4점 : 2개 이상 높이기준 충족 3점 : 1개 이상 높이기준 충족 2점 : 오차범위 10% 충족 (10% : 540~770mm) 1점 : 기준 미충족	**건설교통부(2007)** 3.4.1.13 안전손잡이(핸드레일) (3) 샤워실의 안전손잡이 설치 : 수평 안전손잡이는 바닥으로부터 900mm 높이에 설치한다. (4) 양변기의 안전손잡이 설치 : ㄴ자형 안전손잡이의 수평 부분은 바닥에서 700mm 높이에 두고 750mm 길이로 하며, 수직 부분의 길이는 800mm로 한다. **한국정어인간개발원(2011)** 6.3 대변기 수평손잡이는 바닥면으로부터 0.6m~0.7m의 높이에 설치한다. / 수직손잡이의 길이는 0.9m 이상으로 하는 것이 바람직하며, 손잡이의 제일 아랫부분이 바닥면으로부터 0.6m 내외의 높이에 오도록 벽에 고정하여 설치한다. **BF인증심사기준(기준별점수)** 3점 : 우수의 조건을 만족하며, 손잡이는 차갑거나 미끄럽지 않은 재질의 손잡이 설치 2.4점 : 대변기 양옆에 수평손잡이는 높이 0.6m~0.7m위치에 설치 / 변기중심에서 0.4m이내의 지점에 고정하여 설치 / 다른 쪽 손잡이는 0.6m 내외의 길이로 회전식으로 설치하여

세부항목		배점기준	참고기준
			야 하며 손잡이간의 간격은 0.7m내외로 설치할 수 있음 / 수직손잡이는 수평손잡이와 연결하여 0.9m 이상의 길이로 설치 / 손잡이 두께는 지름 3.2cm~3.8cm가 되도록 설치
설비	12. 높낮이 조절 세면대	5점 : 버튼식 높낮이 조절 가능 세면대 4점 : 수동 높낮이 조절 가능 세면대 1점 : 미설치	**주거약자법** 6. 욕실 나. 해당 주거약자용 주택을 사용하는 주거약자가 지체장애인이거나 그 밖에 휠체어를 사용하는 사람인 경우로서 해당 주거약자 또는 주거약자 세대주의 신청이 있는 경우 높낮이가 조절되는 세면기를 설치해야 한다. **행정안전부(2021)** 3.주거공간별 고려사항-화장실 <높낮이 조절기기 설치>노인의 신체기능에 적합하게 조정하여 사용할 수 있는 세면대, 수전 등 설치
	13. 샤워용 의자	5점 : 접이식 의자 설치시 4점 : 간의의자 구비시 1점 : 미설치	**행정안전부(2021)** 3.주거공간별 고려사항-화장실 <샤워용 접의식의자 설치> 앉아서 샤워할 수 있도록 접의식 의자 설치(활동공간 확보 용이 등)
	14. 수건걸이 (750mm 이상)	5점 : 높이 충족 4점 : 오차범위 10% 충족 (10% : 675~825mm) 3점 : 오차범위 20% 충족 (20% : 600~900mm) 1점 : 오차범위 20% 이상	**건설교통부(2007)** 3.4.1.8 급배수설비: (7) 기타 세면대에서 가까운 위치에 바닥으로부터 750mm 이상의 높이에 수건걸이를 설치한다.
	15. 콘센트 위치와 높이 (500-1,200 mm)	5점 : 기준 충족 4점 : 오차범위 10% 충족 (10% : 450~1,320mm) 3점 : 오차범위 20% 충족 (20% : 400~1,440mm) 1점 : 기준 비충족	**국가기술표준원(2008)** 4.16 스위치 및 콘센트 c) 각종 스위치는 바닥으로부터 85~110cm로 설치하여 팔꿈치로도 조작이 가능하도록 한다. e) 전기콘센트는 바닥으로부터 40~85cm 이내에 설치하되 가능한 허리를 구부리지 않는 높은 치수로 하고 천정에도 설치하는 것이 좋다. **건설교통부(2007)** 3.4.1.6.2 콘센트-(2) 위치와 높이 조정 콘센트는 물이 닿지 않는 벽에 설치한다. / 문이 열리는 뒷면 또는 가구의 뒷면에 위치하지 않도록 설치한다. / 허리나 무릎을 많이 구부리지 않고 조작할 수 있도록 바닥으로부터 400~850mm 높이에 설치한다.
	16. 비상장치 (비상벨) 높이 (350-1,200 mm)	5점 : 최적높이(850mm) 충족 4점 : 기준 충족 3점 : 오차범위 10% (10% : 315~1,320mm) 2점 : 오차범위 20% (20% : 280~1,440mm) 1점 : 기준 미충족	**국가기술표준원(2008)** 4.17 비상장치 a) 손에 닿기 쉬운 위치에 설치하고 조작하기 쉬운 형태로 한다. b) 침실인 경우 와상상태에서도 사용이 가능하도록 높이 50cm이상으로 설치한다. c) 화장실인 경우 80cm 이내로 설치한다. **행정안전부(2021)** 3.주거공간별 고려사항-화장실 : 긴급상황을 대비한 비상장치를 손닿기 쉬운 곳에 설치
	17. 레버식 샤워기 손잡이 (900-1,000 mm)	5점 : 기준 충족 및 레버식 손잡이 4점 : 기준 충족 및 레버식 외 기타 손잡이 3점 : 오차범위 10% 충족 (10% : 810~1,100mm) 2점 : 오차범위 20% 충족	**국가기술표준원(2008)** 4.8.7 샤워 c) 샤워기의 손잡이는 레버식으로 하고 90cm정도 높이에 설치한다. **건설교통부(2007)** 3.4.1.8.3 샤워실-(2) 샤워기 걸이의 종류와 위치 :

세부항목		배점기준	참고기준
		(20% : 720~1,200mm) 1점 : 기준 미충족	샤워기 걸이는 높이 조절이 가능한 것으로 교체한다./ 샤워기 걸이는 바닥으로부터 1,000~1,900mm 높이에, 벽모서리로부터 350mm 떨어진 위치에 설치한다. **BF인증실사기준(기준별점수)** 3점 : 우수의 조건을 만족하며, 샤워수전을 높낮이 조절형으로 설치, 비상호출벨 설치 2.4점 : 일반의 조건을 만족하며, 샤워실에 수평·수직손잡이를 설치 2.1점 : 수도꼭지와 샤워기는 레버식 등 사용하기 쉬운 형태로 설치하며, 샤워용 접이식 의자를 설치
기타	18. 좌변기 옆공간 (750mm 이상)	5점 : 기준 충족 4점 : 오차범위 10% (10% : 675~825mm) 3점 : 오차범위 20% (20% : 600~900mm) 1점 : 기준 미충족	**주거약자법** 6. 욕실 나. 주거약자가 지체장애인이거나 그 밖에 휠체어를 사용하는 사람인 경우로서 해당 주거약자 또는 주거약자 세대주의 신청이 있는 경우에는 좌변기 옆에 75센티미터 이상의 여유 공간을 확보해야 한다. **건설교통부(2007)** 3.4.1.9.1 양변기-(3) 유효공간 확보 양변기 좌측 또는 우측에 휠체어가 접근할 수 있게 750mm 이상의 유효공간을 확보한다. **국가기술표준원(2006)** 4.8.4 변기 b) 변기 측면에는 휠체어접근을 위한 유효폭 75cm 이상의 공간을 확보해야 한다.
D. 설비계획			
환기	1. 실내공기 환기시설	5점 : 현관문, 발코니에 추가 환기시설 설치 되어 있는 경우 4점 : 부엌, 화장실에 환기시설 있으나 현관문, 발코니에 추가 환기시설이 없을 경우 3점 : 1개이상 시설 설치됨 1점 : 미설치	**건설교통부(2006)** 5.1 기계설비계획 실내공기의 원활한 환기를 위한 시설계획
현관	2. 현관문의 개폐 시간 조정장치	5점 : 2개 유형이상 설치되어 있음 4점 : 1개 유형이상 설치되어 있음 1점 : 미설치	**건설교통부(2006)** 5.2 전기통신계획-5.2.2 공용부분 : 고령자의 반응속도를 감안하여 자동으로 계폐되는 주동 현관문의 개폐시간, 속도 조정
승강기	3. 승강기 내부에 의자	5점 : 접이식 의자 설치되어 있음 4점 : 간이의자 구비되어 있음 1점 : 미설치	**건설교통부(2006)** 5.2.3 승강기 승강기 내부에 손잡이 및 접이식의자 등을 설치
	4. 승강기 내부에 손잡이	5점 : 손잡이 설치되어 있으며, 미끄럽거나 차갑지 않은 재질로 조성될 경우 4점 : 손잡이 설치되어 있을 경우 3점 : 일부 설치 1점 : 미설치	**건설교통부(2006)** 5.2.3 승강기 승강기 내부에 손잡이 및 접이식의자 등을 설치
	5. 승강기 내부 투시창	5점 : 기준 충족 4점 : 일부 기준 충족 1점 : 미충족	**건설교통부(2006)** 5.2.3 승강기 승강기 내부를 외부에서 확인이 가능하도록 출입문에 투시창 설치
기	6.	5점 : 2개이상 위치에 설치되어 있을 경우	**건설교통부(2006)** 5.2.4 정보통신

세부항목		배점기준	참고기준
타설비	음성유도시설	4점 : 기준 충족 1점 : 미설치	청각기능 저하를 감안하여 주동 및 부대·복리시설 등에 위치를 알려주는 음성유도시설 설치
	7. 시각경보기	5점 : 2개 이상 시설 설치되어 있을 경우 4점 : 기준 충족 3점 : 일부세대 기준 충족 2점 : 일부 층에 한해 설치되어 있음 1점 : 미설치	**건설교통부(2006)** 5.2.4 정보통신 화재 발생 시 연기에 의한 가시거리 확보 및 원활한 피난을 위해서 복도 및 계단 등 공용부분에 시각경보기를 설치
	8. 동체감지기 등 자동 통보되는 홈네트워크망	5점 : 2개 이상 시설 설치되어 있을 경우 4점 : 기준 충족 3점 : 일부세대 기준 충족 2점 : 일부 층에 한해 설치되어 있음 1점 : 미설치	**주거약자법** 3. 비상연락장치(「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택으로 한정한다) 가. 거실, 욕실 및 침실에 경비실 등 관리실과 연결할 수 있는 비상연락장치를 각각 설치해야 한다. 나. 65세 이상인 주거약자를 대상으로 공급하는 주택의 경우 다음의 장치를 모두 설치해야 한다. 1) 동체감지기 및 그 밖에 입주자의 움직임 여부를 파악할 수 있는 장치. 이 경우 입주자의 선택에 따라 그 작동을 정지할 수 있어야 한다. 2) 1)의 장치를 통해 일정 기간 움직임이 감지되지 않는 경우 경비실 등 관리실에 자동으로 통보되는 홈네트워크망
E. 커뮤니티 공간 및 복리시설 계획			
위치	1. 광장, 복리시설 등의 위치	5점 : 2개 이상 시설이 조성되어 있으며, 인지성이 높은 장소에 설치되어 있을 경우 4점 : 기준 충족 3점 : 조성되어 있으나, 인지성이 낮을 경우 1점 : 미조성	**박준영(2007)** 단지계획-외부공간 : 광장, 휴게소, 복리시설 등은 가급적 다양하고 서로 유기적으로 연계될 수 있도록 계획하고 접근이 쉽고 시각적으로 인지 할 수 있는 장소에 설치할 것
커뮤니티공간	2. 공동작업장	5점 : 2개 이상 시설이 조성되어 있을 경우 4점 : 1개 이상 시설이 조성되어 있을 경우 1점 : 미조성	**건설교통부(2006)** 4.1 여가시설 경제적인 자립을 도울 수 있는 공동작업장을 계획
	3. 다목적실	5점 : 2개 이상 시설이 조성되어 있을 경우 4점 : 1개 이상 시설이 조성되어 있을 경우 1점 : 미조성	**건설교통부(2006)** 4.1 여가시설 독서, 모임, 행사, 취미, 여가활동 등을 위한 다목적실을 계획
	4. 정보문화실	5점 : 2개 이상 시설이 조성되어 있을 경우 4점 : 1개 이상 시설이 조성되어 있을 경우 1점 : 미조성	**건설교통부(2006)** 4.1 여가시설 평생교육 및 문화, 정보제공을 위한 정보문화실을 계획
	5. 주동 내 커뮤니티 공간	5점 : 2개 이상 시설이 조성되어 있을 경우 4점 : 1개 이상 시설이 조성되어 있을 경우 1점 : 미조성	**건설교통부(2006)** 4.1 여가시설 단지 내 거주 예상 고령자 수를 고려하여 경로당 공간을 확보 / 건강 유지와 치유에 필요한 운동기구를 갖춘 체력단련실을 계획
공개공간	6. 개인 및 공용정원과 텃밭의 존재	5점 : 공용정원 및 텃밭 조성되어 있으며, 원활한 운영 중일 경우 4점 : 1개 이상 시설 조성되어 있음 1점 : 미조성	**건설교통부(2006)** 2.2 옥외공간 공동화단, 텃밭 등의 여가활용 공간을 설치 **박준영(2007)** 단지배치 : 고령자의 건강증진·치유를 고려하여 산책

세부항목		배점기준	참고기준
			로, 수경공간, 텃밭 등 의 옥외공간을 설치할 것 **김미란(2008)** 주동 공용공간 요소 : 개인 및 공용정원과 텃밭의 존재
	7. 산책로	5점 : 2개 이상 시설이 조성되어 있을 경우 4점 : 1개 이상 시설이 조성되어 있을 경우 1점 : 미조성	**건설교통부(2006)** 2.2 옥외공간 건강 증진을 위한 지압공간, 산책로 등을 계획
	8. 단지 내 광장의 존재	5점 : 소광장 개념의 외부공간 다수 설치되어 있을 경우 4점 : 광장있을 경우 3점 : 일부 휴식공간 조성되어 있을 경우 1점 : 미조성	**건설교통부(2006)** 2.2 옥외공간 광장, 휴게소, 복리시설 등은 서로 연계하여 복합 문화마당으로 계획 **김미란(2008)** 주동 공용공간 요소 : 단지 내 광장의 존재
	9. 단지 내 수 공간	5점 : 2개 이상 시설이 조성되어 있을 경우 4점 : 1개 이상 시설이 조성되어 있을 경우 1점 : 미조성	**박준영(2007)** 단지계획-단지배치 : 고령자의 건강증진·치유를 고려하여 산책로, 수경공간, 텃밭 등의 옥외공간을 설치할 것 **김미란(2008)** 주동 공용공간 요소 : 단지 내 수공간(분수, 연못 등)의 존재
기타	10. 방문자 숙소	5점 : 별도 숙소 조성되어 있을 경우 4점 : 별도 시설은 없으나, 공실 등을 활용하여 방문자 숙소로 이용하고 있을 경우 1점 : 미조성	**건설교통부(2006)** 4.2 지원시설 단지를 일시적으로 방문하는 외부인의 임시체류를 위한 설비를 갖춘 방문자 숙소를 계획

부록 3. 고령자 주거실태 및 서비스욕구 조사 설문지

번호 ____

고령자 주거실태 및 서비스욕구 파악을 위한 설문조사

안녕하십니까.
본 설문은 LH토지주택연구원과 경북대학교가 공동으로 수행 중인 **'LH 임대주택 고령자 주거실태 및 서비스욕구 조사'**의 일환으로 고령 거주자의 주거 실태파악 및 주거 만족도를 알아보기 위한 것입니다.
귀하께서 답변해 주신 내용은 통계법 제33조에 의거하여 비밀이 보장되며, 연구 이외의 목적으로 사용하지 않을 것임을 약속드립니다.
설문에 응답해주시는 분께는 약소하나마 소정의 답례품을 드리고 있습니다.
추가적으로 설문과 관련하여 궁금하신 사항이 있으시면 아래 담당자에게 연락 주시기 바랍니다.

담당자 : 경북대학교 건축학부 윤 철 재 교 수 (053-950-7314)
경북대학교 건축학부 장리브가 연구원 (010-5910-4037)

Ⅰ. 일반사항

1. 귀하의 성별은 무엇입니까? ①남 ②여

2. 귀하의 연령은 어떻게 됩니까? □□□□ 년생

3. 귀하의 가구원수는 몇 명입니까? (본인포함) □ 명

4. 현 주택에 오기 전 주택의 점유 형태는 무엇입니까?

① 자가 ② 무상 ③ 공공임대 ④ 민간임대(전세, 월세 등)

5. 현 주택에 오기 전 주택 유형은 무엇입니까?

① 아파트(주상복합 등) ② 빌라, 연립 ③ 단독주택
④ 상가주택 ⑤ 비닐하우스, 쪽방, 농막, 컨테이너 하우스등 ⑥ 기타

6. 보행보조기구 등을 이용하고 계십니까?

① 휠체어, 전동기구 등 ② 보행보조기구(예 : 유모차 등) ③ 사용안함

7. 재가서비스를 이용하고 계십니까? ①네 ②아니오

KNU 경북대학교 LH 토지주택연구원

번호	

Ⅱ. 거주 만족도

: 현재 거주하고 계신 단지 및 주택에 대한 만족도를 응답해 주시기 바랍니다.
(1에 가까울수록 매우 불만족, 5에 가까울수록 매우 만족입니다.)

8. 현재 거주하고 있는 단지의 위치에 대한 만족도	① 매우 불만족	② 불만족	③ 보통	④ 만족	⑤ 매우 만족	없음 (이용하지 않음)
1) 주변 병원 등의 의료시설에 가기 편하십니까	①	②	③	④	⑤	
2) 복지시설(경로당, 복지관 등)에 가기 편하십니까	①	②	③	④	⑤	
3) 대중교통은 이용하기 편하십니까	①	②	③	④	⑤	
4) 거주하시는 단지의 위치에 어느 정도 만족하십니까	①	②	③	④	⑤	

9. 단지 내 시설에 대한 만족도	① 매우 불만족	② 불만족	③ 보통	④ 만족	⑤ 매우 만족	없음 (이용하지 않음)
1) 단지 내에서 이동이 편하십니까	①	②	③	④	⑤	
2) 단지 내 녹지 및 휴식공간에 만족하십니까	①	②	③	④	⑤	
3) 경로당 등 모임공간 이용에 만족하십니까	①	②	③	④	⑤	
4) 단지의 치안은 만족하십니까	①	②	③	④	⑤	
5) 단지 내 시설에 대해 어느 정도 만족하십니까	①	②	③	④	⑤	

10. 복도 및 공용현관 이동에 대한 만족도	① 매우 불만족	② 불만족	③ 보통	④ 만족	⑤ 매우 만족	없음 (이용하지 않음)
1) 아파트 공용현관은 출입하기 편하십니까	①	②	③	④	⑤	
2) 복도 등을 이동하기에 편하십니까	①	②	③	④	⑤	
3) 복도 및 공용현관 이동에 어느 정도 만족하십니까	①	②	③	④	⑤	

11. 거주하는 주택 내부에 대한 만족도	① 매우 불만족	② 불만족	③ 보통	④ 만족	⑤ 매우 만족	없음 (이용하지 않음)
1) 현관에서 거실로 들어가기 편하십니까	①	②	③	④	⑤	
2) 주방에서 설거지 및 요리하기 편하십니까	①	②	③	④	⑤	
3) 욕실 및 화장실로 들어가기 편하십니까	①	②	③	④	⑤	
4) 욕실 및 화장실은 사용하기 편하십니까	①	②	③	④	⑤	
5) 거실 및 방은 생활하기 편하십니까	①	②	③	④	⑤	
6) 실내 채광에 만족하십니까	①	②	③	④	⑤	
7) 실내 환기에 만족하십니까	①	②	③	④	⑤	
8) 실내 센서등에 만족하십니까	①	②	③	④	⑤	
9) 비상호출장치에 만족하십니까	①	②	③	④	⑤	
10) 동작감지센서에 만족하십니까	①	②	③	④	⑤	
11) 거주하시는 주택 내부에 어느 정도 만족하십니까						

KNU 경북대학교 LH 토지주택연구원

2

번호

Ⅲ. 실내 안전장치에 대한 욕구

12. 실내에서 미끄러지거나 넘어진 적이 있습니까? ①네 ②아니오

(1번 '네'를 선택하신 경우만 응답해주세요)

☞ **12-1. 넘어지신 적이 있다면, 넘어지신 장소를 모두 표시하여 주십시오.**

① 현관 ② 부엌 ③ 욕실 및 화장실
④ 거실 및 방 ⑤ 발코니

13. 입주하신 이후에 개별적으로/추가적으로 설치한 안전시설이 있으시다면, 아래 그림을 참고해서 모두 표시하여 주십시오.

① 안전바 ② 센서등 ③ 현관경사로
④ 안전봉·손잡이 ⑤ 높낮이조절 수전 ⑥ 좌식싱크대
⑦ 동작감지센서 ⑧ 조명리모컨 ⑨ 바닥미끄럼 방지장치
⑩ 비상벨

14. 현재 살고있는 주택에서 어르신들이 안전하게 생활하기 위해 설치가 필요한 시설을 <u>2가지만</u> 골라주세요. (아래 그림 참고)

① 안전바 ② 센서등 ③ 현관경사로
④ 안전봉·손잡이 ⑤ 높낮이조절 수전 ⑥ 좌식싱크대
⑦ 동작감지센서 ⑧ 조명리모컨 ⑨ 바닥미끄럼 방지장치
⑩ 비상벨

< 그림 >


① 안전바


② 센서등


③ 현관경사로


④ 안전봉·손잡이


⑤ 높낮이조절 수전


⑥ 좌식싱크대


⑦ 동작감지센서


⑧ 조명리모컨


⑨ 바닥미끄럼 방지장치


⑩ 비상벨

KNU 경북대학교 LH 토지주택연구원

3

번호

Ⅳ. 복지시설 및 서비스 이용현황

15. 현재 복지시설 및 서비스를 이용하고 있습니까? ①네 ②아니오

(15번의 1번 '네'를 선택하신 경우)

☞ **15-1. 단지 내부에서 주로 제공받고 있는 서비스는 무엇인지 모두 표시하여 주십시오.**

① 청소 및 수납정리 지원 ② 주거상담 ③ 취미 및 문화활동, 스포츠 등
④ 주민 동호회 및 모임 ⑤ 일자리 지원 및 상담 ⑥ 교육 및 훈련
⑦ 돌봄서비스 ⑧ 식사 및 도시락 배달 ⑨ 건강관리 서비스
⑩ 기타 서비스

☞ **15-2. 단지 외부의 복지시설 등을 방문해서 제공받고 있는 서비스는 무엇인지 모두 표시하여 주십시오.**

① 청소 및 수납정리 지원 ② 주거상담 ③ 취미 및 문화활동, 스포츠 등
④ 주민 동호회 및 모임 ⑤ 일자리 지원 및 상담 ⑥ 교육 및 훈련
⑦ 돌봄서비스 ⑧ 식사 및 도시락 배달 ⑨ 건강관리 서비스
⑩ 기타 서비스

(15번의 2번 '아니오'를 선택하신 경우)

☞ **15-3. 복지시설을 이용하고 있지 않다면, 가장 큰 이유는 무엇입니까?**

① 거동이 불편해서 ② 거리가 멀어서 ③ 잘 몰라서
④ 시간이 없어서 ⑤ 원하는 프로그램이 없어서

16. 코로나로 인해 현재는 이용하지 않지만, 이전에 주로 이용했던 서비스가 있다면 무엇인지 모두 표시하여 주십시오.

① 청소 및 수납정리 지원 ② 주거상담 ③ 취미 및 문화활동, 스포츠 등
④ 주민 동호회 및 모임 ⑤ 일자리 지원 및 상담 ⑥ 교육 및 훈련
⑦ 돌봄서비스 ⑧ 식사 및 도시락 배달 ⑨ 건강관리 서비스
⑩ 기타 서비스 ⑪ 이용한 적 없음

17. 가족 외에 주기적으로 찾아오거나 연락하고 있는 사람이 있습니까? ①네 ②아니오

(1번 '네'를 선택하신 경우만 응답해주세요)

☞ **17-1. 연락하거나 찾아오는 사람이 있다면 누구인지 모두 표시하여 주십시오.**

① 사회복지사 ② 관리사무소 ③ 주민센터
④ 이웃 ⑤ LH 직원 ⑥ 기타

- 설문에 응답해 주셔서 대단히 감사합니다 -

KNU 경북대학교 LH 토지주택연구원