

주거약자용 주택의 적정 계획기준에 관한 연구

이영환 / 백혜선 / 박윤재

report

주거약자용 주택의 적정 계획기준에 관한 연구

연구기획 2023-078호

주거약자용 주택의 적정 계획기준에 관한 연구

지은이 이영환 · 백혜선 · 박윤재
발행인 김홍배
발행처 한국토지주택공사 토지주택연구원
주 소 (34047) 대전 유성구 엑스포로 539번길 99
홈페이지 <http://lhri.lh.or.kr>

전화번호 042-866-8653
이메일 takiron@lh.or.kr

이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구 · 검토한 기초자료로서 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없습니다.

우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

주거약자용 주택의 적정 계획기준에 관한 연구

A Study on Proper Planning Standards of Housing for the Weak

이영환 · 백혜선 · 박윤재

참여연구진

연구책임

이영환 LH 토지주택연구원 연구위원

연구진

백혜선 LH 토지주택연구원 연구위원

박윤재 LH 토지주택연구원 연구원

연구심의위원

천영수 LH 토지주택연구원 선임연구위원

강인호 한남대학교 교수

박광재 한경국립대학교 교수

박지영 LH 토지주택연구원 선임연구위원

이승규 LH 공공주택사업처 부장

신인영 LH 공공주택기획처 부장

김봉주 LH 공공주택기획처 차장

최영준 LH 건설임대사업처 차장

자료지원

한도용 LH 건설임대사업처 차장

서신혜 LH 건설임대사업처 대리

일본사례 외부 필진

송기백 대한주택보증공사 차장

■ 주거약자용 주택 공급 10년, 변화된 사회 여건 반영이 필요한 시점

2000년대의 급속한 고령인구 증가는 사회적·신체적 약자에 대한 국가의 책무를 확대시켰고, 국가는 이들의 삶의 기본인 주거 안정을 지원하는 제도적 기반 마련

- 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률(주거약자법, 2012.08.23 시행)

주거약자법에 따라 LH는 신규로 임대주택을 건설할 때, 공급물량의 일정 비율은 주거약자용 주택으로 건설하도록 제도화

- 수도권 지역 공급물량의 8%, 비수도권 지역 공급물량의 5%(주거약자법 시행령 제5조)

주거약자법 시행 이후 10년이 지난 현재, 주거약자용 주택의 현황을 진단하여 현실을 반영한 제도·계획 방식의 개선·보완이 필요한 시기

■ LH, 주거약자용 주택 외 주거약자를 위한 다양한 주택 공급으로 재고 물량 충분

주거약자법에서 규정한 주거약자용 주택을 포함하여, LH가 공급·관리 중인 주거약자를 위한 주택에 대한 현황을 분석하여 4가지 결과 도출

- ① LH는 주거약자용 주택뿐만 아니라 주거약자용 주택化 주택까지 포함하여 주거약자에게 제공할 수 있는 잠재적 주택 재고 물량 39,922호 보유 **제도개선사항**



LH가 잠재적으로 보유 가능한 주거약자용 주택 호수

② 현장조사·주거약자 POE 결과, 주거약자의 다수가 다양한 형태로 4층 이상 층에 거주하는 것으로 나타나 3층 이하 주거약자용 주택 공급기준에 대한 재고 필요 **제도 개선사항**

③ 일반형 단위세대에 편의시설을 추가한 것이 현재 LH의 주거약자용 주택으로, 공간적으로 주거약자의 특성을 고려한 단위세대 개발 필요 **계획 개선사항**

- 욕실, 주방과 같이 한정된 공간 내 다양한 행위가 발생하는 단위공간은 집중 검토 필요

④ 주거약자를 위한 각종 조치가 단위세대 내부에 편중되어 있어, 주거약자의 외부활동을 유도·촉진할 수 있는 단지 외부공간에 대한 디자인 강화 필요 **계획 개선사항**

- 단지 내 커뮤니티 시설 설치도 중요하지만, 고령자 스스로가 신체적 활동을 통해 건강을 유지할 수 있는 외부환경 조성도 중요

■ 의무건설 비율 축소 등 주거약자용 주택 공급·관리 합리화를 위한 제도 개선 필요

① 의무건설 비율 하향 조정

현행 주거약자법의 수도권·비수도권 의무건설 비율을 유지할 경우, 주거약자용 주택 공가의 지속적인 발생이 예상되어 LH의 불필요한 고정비용(공가 관리비) 지출 불가피

- 통합공공임대는 잔여물량이 발생하면 입주자격 완화 등을 공공주택사업자에게 위임하였다고는 하나, 이것보다 사전에 공가를 최소화하는 것이 중요

주거약자용 주택 실태조사 결과, 수도권·비수도권 행복주택에 거주하는 주거약자 비율은 두 권역 모두 의무건설 비율 물량의 50% 미만으로 나타남

- 수도권 행복주택 내 주거약자용 주택 실제 거주비율 3.8% (법적 의무건설 비율 8%)

- 비수도권 행복주택 내 주거약자용 주택 실제 거주비율 2% (법적 의무건설 비율 5%)

주거약자법시행령 개정(안)

주거약자법 시행령 제5조 ⇨ 주거약자용 주택의 의무건설 비율	
② 법 제10조제1항에서 대통령령으로 정하는 비율이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. 〈개정 2013. 5. 28.〉 1. 수도권정비계획법 제2조제1호에 따른 수도권에 건설하는 임대주택: 100분의 8 2. 제1호 외의 지역에 건설하는 임대주택: 100분의 5	② 법 제10조제1항에서 대통령령으로 정하는 비율이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. 〈개정 2013. 5. 28.〉 1. 수도권정비계획법 제2조제1호에 따른 수도권에 건설하는 임대주택: 100분의 5 2. 제1호 외의 지역에 건설하는 임대주택: 100분의 3

주거약자용 주택 10년 data 분석 결과, 의무건설 비율을 수도권 5%(현행 대비 -3%), 비수도권 3%(현행 대비 -2%)로 하향 조정하여도 주거약자 수요에 대응 가능하다고 판단

- 의무건설 비율 축소 대신 일반세대 평형 확대 등 주거약자용 주택의 품질 향상으로 전환

② 주거약자용 주택 공급 층수 확대

주거약자용 주택의 공급 층수를 현행 3층 이하에서 10층 까지 확대하여 주거약자의 개별 선호도 존중 및 주거선택권 확대

- 주거약자 POE 결과, 10층까지는 거주해도 괜찮다고 응답한 주거약자 비율 86.7%
- 충주동남 LH 행복주택의 경우, 14F까지 주거약자용 주택으로 공급



공급층수를 10층까지 확대했을 경우 주거약자용 주택 배치 예시

■ 단지 거주자 모두가 만족하는 임대주택으로 upgrade 할 수 있는 기회로 활용

① 단위세대 적정 주거면적 설정 : 26㎡ ↑

국외는 고령자나 주거약자의 최소한의 주거환경 보장을 위해 1인가구의 적정 주거면적 설정 (일본 25㎡, 독일 56㎡)

LH 주거약자용 주택도 전체 물량의 75%가 26㎡ 이상의 면적으로 공급되어 있으나, 26㎡ 이하에도 25%의 물량이 존재하고 있는 상황

- 청주개신 행복주택 내 14㎡ 규모의 주거약자용 주택은 공간의 협소함(화장실) 심각
- 지방공사가 최근 공급하는 임대주택도 전용면적 10㎡대는 지양하는 추세

앞으로 공급하는 통합공공임대는 주거약자용 주택의 최소 면적을 26㎡ 이상으로 설정할 필요가 있음(권장면적 30㎡)

② 화장실 · 욕실 공간 계획방향 : 0.5㎡ 면적 확대

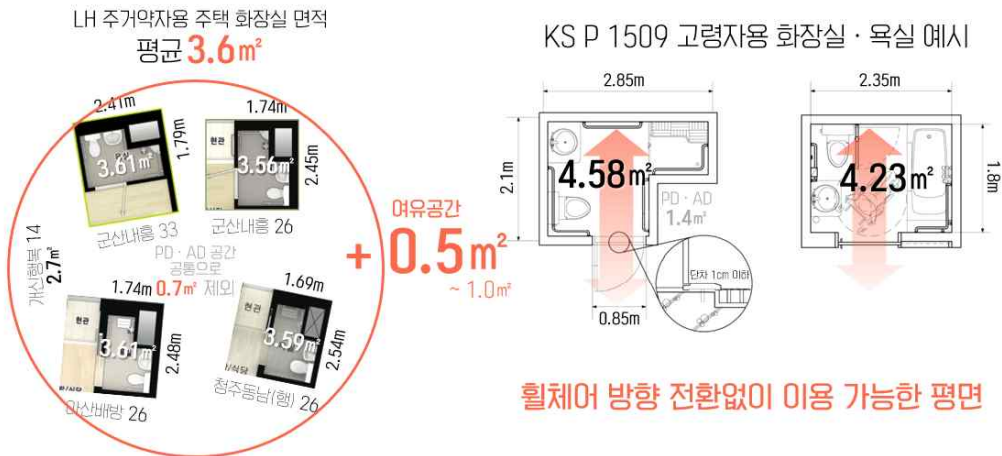
LH 주거약자용 주택 내 화장실 · 욕실은 일반세대용 화장실 · 욕실 면적은 그대로 유지하면서 주거약자를 위한 편의시설을 설치하는 방식으로 제공

- 동일한 면적 내 편의시설이 추가로 설치됨에 따라 화장실 · 욕실 내 동작공간이 반대로 좁아지는 상황

KS P 1509(고령자 주거시설 설계치수 원칙 및 기준)에서는 고령자용 화장실 · 욕실 면적으로 4.2㎡ 이상 제시

향후 LH 주거약자용 주택 내 화장실 · 욕실은 현재 평균 면적 3.6㎡에서 최소 0.5㎡ 확장한 면적(4.0㎡ ↑)으로 계획

- 추가면적 0.5㎡는 최소면적으로 권장면적은 1.0㎡



현재 LH 주거약자용 주택 내 화장실 평균 면적 및 개선방향

또한 출입문을 진입벽면 중앙부에 배치하여 주거약자(휠체어 사용자)가 화장실 · 욕실 공간의 중앙으로 진입하도록 하여 불필요한 동선 발생 최소화

③ 주방 · 식당 공간 계획방향 : 주방가구 디자인 개선

전용면적 26㎡ 이상 LH 주거약자용 주택의 주방 평균 면적(10.3㎡)은 독일 무장애 기준(DIN 18040-2)에서 휠체어 사용자를 위해 강화한 면적기준(6.5㎡)보다 넓은 것으로 파악

따라서 주방은 화장실 · 욕실 공간의 개선방향(면적 확대)과는 달리, 싱크대 등 주방가구 디

자인 개선을 통해 주거약자의 사용 편의성을 높이는 방향으로 접근

싱크대 하부 온수분배기가 계획상 제약이 된다는 의견도 있으나, 온수분배기 앞 수납공간을 제거해서 싱크대 하부를 주거약자의 활동공간으로 확보한 사례도 존재(청주개신)

- 싱크대 하부는 무조건 주방용품 수납공간으로 사용해야 한다는 고정관념 탈피

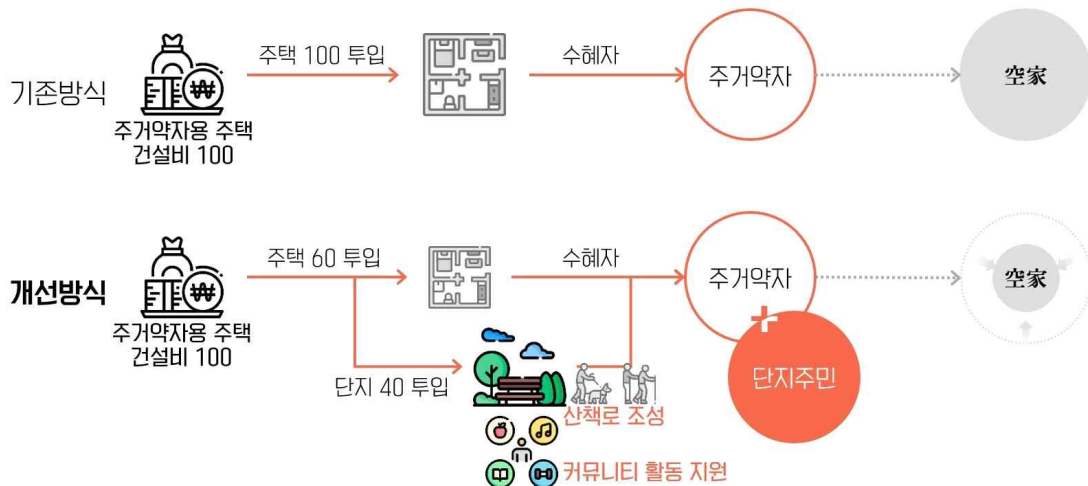


현재 LH 주거약자용 주택 내 주방 면적

④ 단지 외부공간 : 모두를 위한 공간

단지 외부공간 정비는 별도의 추가 재원을 투입하는 것이 아니라, 주거약자용 주택 의무건설 비율 축소로 발생하는 잉여 재원의 재투자 개념으로 진행

- 입주민 모두가 함께 만들어가는, 과정의 즐거움을 느낄 수 있는 외부공간으로 조성



주거약자를 위한 환경개선을 단지 전체로 확장하여 모두에게 혜택 제공

주제어

고령자, 장애인, 주거약자용 주택, LH, 계획기준

차 례 Contents

제1장 서 론

1. 연구 추진배경	1
2. 연구목적 · 범위	4
3. 연구구성 · 프로세스	6
4. 선행연구 검토결과	7

제2장 신체적 약자 관련 시설 기준 · 제도 검토

1. 검토배경	9
2. 일본 신체적 약자를 배려한 시설 기준 · 제도	10
3. 독일 신체적 약자를 배려한 시설 기준 · 제도	18
4. 국내 신체적 약자를 배려한 시설 기준 · 제도	23
5. 소 결	31

제3장 LH 주거약자용 주택 현황

1. 검토배경	33
2. 주거약자용 주택 공급 방식	33
3. 통계로 본 주거약자용 주택	35
4. 주거약자 입주자 특성	41
5. 소 결	50

제4장 LH 주거약자용 주택化 주택 현황

1. 검토배경	53
2. 주거약자용 주택化 주택 공급 실태	54
3. 타 자원 활용 가능성	59

4. 소 결	68
--------	----

제5장 LH 주거약자용 주택 현장조사

1. 검토배경	71
2. 1차 현장조사 : 2022 공사 집중관리 단지	72
3. 2차 현장조사 : 충청권 LH 임대단지	76
4. 소 결	80

제6장 LH 주거약자용 주택 입주자 만족도

1. 검토배경	81
2. LH 주택 거주자 POE 결과 종합	81
3. 주거약자 POE 결과	82
4. 소 결	86

제7장 UR 주거약자용 주택사업

1. 검토배경	87
2. UR의 주거약자용 임대주택	87
3. 건강수명 지원주택	93
4. UR의 주거약자용 주택 공급방식	99
5. 소 결	100

제8장 주거약자용 주택 합리적 공급·계획기준

1. 연구종합	101
2. 공급 적정화를 위한 제도 개선방안	102
3. 주거약자용 주택·단지 계획방향	104
4. 효율적 운영·관리를 위한 내부 개선사항	109

참 고 문 헌	111
---------	-----

부록. 고령자 주거안정 확보에 관한 법률 全文 번역	115
------------------------------	-----

표 차례 List of Tables

제1장 서 론

[표 1-1] 우리나라 1인당 국민총소득(GNI) 추이	1
[표 1-2] 우리나라 등록장애인 수 연도별 추이	2
[표 1-3] 주거약자용 주택 공급에 따른 LH의 관리호수	3
[표 1-4] 고령자·장애인 주제로 수행한 LHRI 연구과제	7

제2장 신체적 약자 관련 시설 기준·제도 검토

[표 2-1] 일본 총인구 및 65세 이상 고령자 인구 변화 추이(1990~2040)	10
[표 2-2] 고령자 주거안정법(日)에서의 계획기준	15
[표 2-3] 연면적 2,000㎡ 이상인 경우 신체적 약자의 이동 원활화 조치가 필요한 건축물·업종	16
[표 2-4] 배리어프리법(日)에서 단위공간별 규정하고 있는 계획기준·시설기준	17
[표 2-5] DIN 18040-2(獨)의 목적·적용범위·주택분류·고려대상	19
[표 2-6] DIN-18040-2(獨)에서 규정하고 있는 최소 동작치수	20
[표 2-7] DIN-18040-2(獨)에서 규정하고 있는 계획기준·시설기준	20
[표 2-8] DIN 18040-2(獨) 화장실·욕실 공간 세부 기준	21
[표 2-9] DIN 18040-2(獨) 주방·식당 공간 세부 기준	22
[표 2-10] 주거약자용 주택 내부 단위공간 안전기준·편의시설 설치기준	23
[표 2-11] 건축물을 구성하는 5대 시설군별 신체적 약자용 조치가 필요한 공간·시설	25
[표 2-12] 공동주택을 구성하는 5대 시설군별 신체적 약자용 조치가 필요한 공간·시설	25
[표 2-13] 장애인 편의시설 상세표준도(韓), 배리어프리법(日) 동일항목 기준 비교	26
[표 2-14] KS P 1509, 주거약자법 안전기준·편의시설 설치기준 동일항목 기준 비교	27
[표 2-15] 주거약자용 주택 공용공간 설계기준, 장애인 편의시설 상세표준도 동일항목 기준 비교	29
[표 2-16] 공공주택 단위세대 내 장애인 편의증진시설 설치기준	30

제3장 LH 주거약자용 주택 현황

[표 3-1] 국민임대주택 일반세대용 우선공급 대상 · 비율	34
[표 3-2] LH 건설임대 유형별 주거약자용 주택 비율	36
[표 3-3] 임대유형별 주거약자용 주택 공가 현황	36
[표 3-4] 전용면적별 주거약자용 주택 공가 현황	37
[표 3-5] 공급지역별 주거약자용 주택 공가 현황	38
[표 3-6] 행복주택을 사례로 본 수도권 · 비수도권 주거약자용 주택 공급 현황	38
[표 3-7] 임대유형별 주거약자용 주택 공실기간	40
[표 3-8] 공급지역별 주거약자용 주택 공실기간	40
[표 3-9] 주거약자 입주자 data(엑셀시트) ‘추첨방식’ 열의 주거약자 관련 주택 목록	42
[표 3-10] 공급지역별 주거약자 입주자 평균 연령	43
[표 3-11] 임대유형별 주거약자 입주자 모집공고 평균 연도	43
[표 3-12] 모집공고 시기별 주거약자 입주자수 · 거주기간	44
[표 3-13] 공급지역별 주거약자 입주자 평균 거주기간	44
[표 3-14] 3층을 기준으로 본 주거약자 입주자 평균 거주기간	45
[표 3-15] 남양주 별내 A1-1BL 1차 계약현황(2022.08)	47
[표 3-16] 남양주 별내 A1-1BL 최종 계약현황(2023.03)	47
[표 3-17] 남양주 별내 A1-1BL 주거약자용 주택 최종 계약자 속성	47
[표 3-18] 과천 지식정보타운 S-10BL 1차 계약현황(2022.08)	49
[표 3-19] 과천 지식정보타운 S-10BL 최종 계약현황(2023.03)	49
[표 3-20] 과천 지식정보타운 S-10BL 주거약자용 주택 최종 계약자 속성	49
[표 3-21] 주거약자법 시행령 개정(안)	51

제4장 LH 주거약자용 주택化 주택 현황

[표 4-1] 통합공공임대 장애인 편의증진시설 설치신청서의 항목	53
[표 4-2] LH 편의시설 설치 현황 시스템으로 관리하고 있는 편의시설 종류	54
[표 4-3] 주거약자용 주택 편의시설과 장애인등편의법에 따라 설치되는 편의시설의 중복 비교	55
[표 4-4] 전용면적별 주거약자용 주택化 주택호수	57
[표 4-5] 주거약자용 주택化 주택 편의시설 설치개수	57
[표 4-6] 주거약자용 주택化 주택 단위공간별 편의시설 설치 현황	58

[표 4-7] 주거약자용 주택化 주택으로 개조 시 필요한 추가 비용(추정치)	59
[표 4-8] 편의시설 추가 설치 시 호당 추가 비용(추정치)	59
[표 4-9] 주거약자 생활지원 관련 법제도	60
[표 4-10] 주거약자용 주택化 주택으로 개조를 지원하는 사업	61
[표 4-11] 수선유지급여사업 보수범위에 따른 지원금액	62
[표 4-12] 대상자가 장애인·고령자인 경우 추가 지원금액	62
[표 4-13] 7대 특광역시·경기도 저소득 장애인 주거편의 지원사업 추진 현황(2022) 1/2	63
[표 4-13] 7대 특광역시·경기도 저소득 장애인 주거편의 지원사업 추진 현황(2022) 2/2	64
[표 4-14] 농어촌 장애인주택 개조사업 연간 중앙정부 지원금 규모	65
[표 4-15] 수도권·광역시 농어촌 장애인 주택개조사업 추진 현황(2022)	65
[표 4-16] 대전 판암주공 4단지 개요	66
[표 4-17] 주거약자법 시행령 개정(안)	69

제5장 LH 주거약자용 주택 현장조사

[표 5-1] 2022 공가 집중관리 단지 중 주거약자용 주택 현장조사 단지	72
[표 5-2] 서천장항 LH 1단지 아파트 기본정보 및 주거약자용 주택 현장조사 결과	73
[표 5-3] 군산내흥7 LH 아파트 기본정보 및 주거약자용 주택 현장조사 결과	74
[표 5-4] 아산배방 LH 4단지 아파트 기본정보 및 주거약자용 주택 현장조사 결과	75
[표 5-5] 충청권 LH 임대단지 중 주거약자용 주택 현장조사 단지	76
[표 5-6] 청주개신 행복주택 아파트 기본정보 및 주거약자용 주택 현장조사 결과	77
[표 5-7] 청주동남 LH 행복주택 아파트 기본정보 및 주거약자용 주택 현장조사 결과	78
[표 5-8] 청주동남 1단지 아파트 기본정보 및 주거약자용 주택 현장조사 결과	79

제6장 LH 주거약자용 주택 입주자 만족도

[표 6-1] 2022년 LH 주택 POE 요약	82
[표 6-2] 주거약자의 단지 종합 만족도 결과	82
[표 6-3] 주거약자의 주거약자용 주택에 대한 만족도 결과	83
[표 6-4] 주거약자의 향후 거주 희망 층수	84
[표 6-5] 주거약자의 단지 내 커뮤니티 시설에 대한 만족도	85
[표 6-6] 주거약자의 사회복지시설에 대한 만족도	85

[표 6-7] 공공주택 업무처리지침 개정(안)	86
---------------------------	----

제7장 UR의 주거약자용 주택

[표 7-1] 시대별 사회 상황 및 UR의 주요업무	88
------------------------------	----

제8장 주거약자용 주택 합리적 공급·계획기준

[표 8-1] 주거약자법 시행령 개정(안) ⇨ 제3장 소결	102
----------------------------------	-----

[표 8-2] 공공주택 업무처리지침 개정(안) ⇨ 제6장 소결	103
------------------------------------	-----

그림 차례 List of Figures

제1장 서론

[그림 1-1] LH의 첫 번째 주거약자용 주택 공급 당시 보도자료(2015.08.19)	3
[그림 1-2] 본 연구 진행 프로세스	6

제2장 신체적 약자 관련 시설 기준·제도 검토

[그림 2-1] 고령자 주거안정법(日)에서의 고령자용 임대주택 유형 및 핵심주체별 역할	12
[그림 2-2] 고령자 주거안정법(日)에 따라 고령자용 우량임대주택 건설 시 재원 구성	14
[그림 2-3] 배리어프리법(日)에서 신체적 약자의 원활한 이동·시설물 이용을 위해 규정한 기준	16
[그림 2-4] DIN 18040-2(獨) 휠체어 사용자를 위한 화장실·욕실 공간 구성 예시	21
[그림 2-5] DIN 18040-2(獨) 휠체어 사용자를 위한 주방·식당 공간 구성 예시	22
[그림 2-6] 한국·일본·독일의 공동주택에서 신체적 약자를 위한 기준·제도 특징	31

제3장 LH 주거약자용 주택 현황

[그림 3-1] 우선공급 물량으로 주거약자가 입주하면, 주거약자용 주택의 공가가 증가하는 구조	35
[그림 3-2] LH가 관리하는 건설임대·주거약자용 주택 물량	35
[그림 3-3] 주거약자 입주자 data 선별 과정	41
[그림 3-4] 통공임 시범사업 단지 : 남양주 별내 A1-1BL 개요	46
[그림 3-5] 통공임 시범사업 단지 : 과천 지식정보타운 S-10BL 개요	48

제4장 LH 주거약자용 주택化 주택 현황

[그림 4-1] 주거약자용 주택化 주택 data 선별 과정	56
[그림 4-2] 대전 판암주공 4단지 26형 그린리모델링 후 단위세대 내부 모습	67
[그림 4-3] 대전 판암주공 4단지 26형 그린리모델링 후 개선된 화장실 모습	67
[그림 4-4] LH가 잠재적으로 보유 가능한 주거약자용 주택호수	68

제5장 LH 주거약자용 주택 현장조사

[그림 5-1] 현장조사까지 주거약자용 주택 관련 검토 진행과정	71
[그림 5-2] 2022 공가 집중관리 단지 중 현장조사를 실시한 7개 단지	72
[그림 5-3] 충청권 LH 임대단지 중 현장조사를 실시한 7개 단지	76

제6장 LH 주거약자용 주택 입주자 만족도

[그림 6-1] 시기별 LH POE 추진과정 · 주요내용	81
---------------------------------	----

제7장 UR의 주거약자용 주택

[그림 7-1] 일본주택공단에서 UR까지 변천사	87
[그림 7-2] UR이 주거약자에게 제공하는 5가지 임대주택 유형	89
[그림 7-3] 고령자용 우량임대주택에 거주하는 저소득층 임차료 경감 구조	90
[그림 7-4] UR 보나쥬 요코하마 위치 및 기본정보	92
[그림 7-5] UR 프리미엄 고령자주택 보나쥬 입주 · 운영방식	92
[그림 7-6] UR의 임대단지를 활용한 지역의료복지거점 개념	93
[그림 7-7] 건강수명 지원주택 및 단지 조성 개념	94
[그림 7-8] UR 타카시마다이라 단지 기본정보	96
[그림 7-9] UR 타카시마다이라 단지 내 서비스연계 고령자용 주택 공급 · 운영방식	97
[그림 7-10] UR 오야타 1초메 단지 기본정보	97
[그림 7-11] UR 오야타 1초메 단지의 지역의료복지거점화 사업 내용	98
[그림 7-12] 다양한 조합의 주거약자용 주택 제공	100
[그림 7-13] 주택 내부에서 단지전체 물리적 환경 개선으로 확대	100

제8장 주거약자용 주택 합리적 공급 · 계획기준

[그림 8-1] 공급층수를 10층까지 확대했을 경우 주거약자용 주택 배치 예시	103
[그림 8-2] 현재 LH 주거약자용 주택 내 화장실 면적 및 개선방향	105
[그림 8-3] KS P 1509에서 예시로 제시하고 있는 고령자용 화장실 · 욕실 평면	105
[그림 8-4] 현재 LH 주거약자용 주택 내 주방 면적	106
[그림 8-5] 온수분배기 앞 수납공간을 제거하여 주거약자의 이용 편의성 제고(창주개신 행복주택)	106

[그림 8-6] UR과 무인양품(MUJI)이 협업으로 개발한 하부 개방형 싱크대 설치 사례	107
[그림 8-7] 무인양품(MUJI)이 개발한 UR 단지 전용 제품	107
[그림 8-8] 주거약자용 주택 공급에서 단지 전체 환경 정비를 통해 모두에게 혜택 제공	108

제1장 서 론

1. 연구 추진배경

- 경제개발 5개년 계획이 추진된 1960년대와 오늘날 우리나라의 1인당 국민총소득(GNI) 변화를 보면 60년간 285배 이상(KRW 기준) 증가([표 1-1] 참고)
- KOSIS 자료(2021)에 따르면, 우리나라 1인당 국민총소득(GNI)은 세계 25위로 국제통화기금(IMF)가 정한 세계 7대 선진 경제국(G7 국가)과 대등한 위치
- G7 국가 GNI 순위(2021) : 미국 (5위), 독일 (16위), 캐나다 (19위), 영국 (20위), 프랑스 (22위), 일본 (23위), 이탈리아 (24위)¹⁾

[표 1-1] 우리나라 1인당 국민총소득(GNI) 추이

년 도	1963	1973	1980	1986	1988	1994	1997	1998	2000
GNI(달러)	120	430	1,870	2,850	4,520	10,090	13,550	10,330	11,030
KRW 환산(만원) 환율 2023.06.28	16	56	243	371	588	1,312	1,762	1,343	1,434
국내 주요이슈	-	1차 오일쇼크	2차 오일쇼크	서울 아시안 게임	서울 올림픽 	국민총소득 1만 달러 ↑	외환위기 	-	
	박정희 정부(1963~1979)		전두환 정부(1980~1988)		노태우 정부 (1988~988)	김영삼 정부(1993~1998)		김대중 정부(1998~2003)	
년 도	2001	2006	2010	2015	2016	2017	2018	2020	2021
GNI (달러)	11,950	20,800	22,290	28,720	29,330	30,300	32,750	32,930	34,980
KRW 환산(만원) 환율 2023.06.28	1,554	2,705	2,899	3,688	3,818	3,944	4,259	4,283	4,549
국내 주요이슈		국민총소득 2만 달러 ↑		메르스 사태	-	국민총소득 3만 달러 ↑	평창 올림픽 	코로나 사태 	
	김대중 정부	노무현 정부 (2003~08)	이명박 정부 (2008~13)	박근혜 정부(2013~2017)		문재인 정부(2017~2022)			

자료출처 : 통계청 '1인당 국민총소득' (검색일 2023.06.28)

- 고도 경제성장에 기반한 양적·질적 성장은 우리나라를 선진국 대열에 진입시켰으며, 이와 더불어 소외계층, 사회적 약자에 대한 국가의 역할이 중요해짐

1) KOSIS에 게시되어 있는 전세계 2021년 1인당 국민총소득(GNI) 조사 국가는 201개국이나, 2021년 GNI가 파악되지 못한 30개국을 제외한 171개국을 기준으로 정리한 국가별 순위

- 경제적 풍요로움에 따른 인간 수명의 연장은 **고령화**라는 새로운 사회적 변화를 맞이하게 되었으며, 고령화는 2000년대에 들어서면서 급속히 진행
- 고령자 등 사회적·신체적 약자의 증가는 국가의 책무를 확대시켰고, 2012년 이들의 삶의 기본이 되는 주거 안정을 지원하는 제도적 기반 마련
 - 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률(주거약자법, 2012.08.23 시행)
- 주거약자법은 국민의 쾌적한 주거생활을 보장하고, 사각지대에 놓인 장애인가구의 주거안정과 고령자의 주거환경 확보가 목적²⁾
- 우리나라의 65세 이상 고령인구는 약 813만명(2020년 기준)으로 전체 인구의 15.7%를 차지하고 있으며, 2025년에는 20.3%로 증가 예상
 - 고령가구 증가와 함께 **고령 1인가구 증가도 심각한 문제로**, 현재 고령 1인가구는 약 166만 가구로 전체 고령자 가구의 35% 차지(2020년 기준)
 - 2037년에는 고령 1인가구가 현재의 2배 이상인 약 335만 가구가 될 것으로 전망
- 장애인구도 매년 증가하는 추세로 우리나라 장애인구는 약 263만명으로 전체 인구의 5.1% 차지(2020년 기준, [표 1-2] 참조)

[표 1-2] 우리나라 등록장애인 수 연도별 추이

년 도	전 체			중증 장애		경증 장애	
	인 원(명)	증 감(명)	비 율(%)	인 원(명)	비 율(%)	인 원(명)	비 율(%)
2002	1,294,254	-	100	645,553	49.9	648,701	50.1
2005	1,789,443	+ 495,189	100	816,476	45.6	972,967	54.4
2010	2,517,312	+ 727,869	100	1,009,700	40.1	1,507,612	59.9
2015	2,490,406	- 26,906	100	965,381	38.8	1,525,025	61.2
2020	2,633,026	+ 142,620	100	984,965	37.4	1,648,061	62.6

자료출처: 2021 장애인 통계 (2021, 고용노동부·한국장애인고용공단 고용개발원)

2) 국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr>)에서 주거약자법 제정의 핵심적인 내용은 아래와 같음

“헌법 제35조제3항에서는 국가는 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다고 규정하고 있으나, 장애인 가구 소득이 월평균 전국가구소득의 54%에 불과하고 2000년에 이미 고령화사회에 진입하여 2026년경에는 초고령사회가 될 것으로 예상되는 국가적 상황에서 사각지대에 놓인 장애인가구의 주거안정과 노인의 노후 여건을 고려한 주거환경 확보는 그 어느 때보다도 중요하고 필요한 일 ……(후략)……”

- 전체 장애인구 중 40%는 월소득 150만원 미만의 낮은 수입으로 생계를 유지하는 것으로 조사됨
- LH는 주거약자법에 따라 2015년부터 건설임대주택 중 일부 물량을 주거약자용 주택으로 공급하였으며, 현재도 매년 지속적으로 공급·관리 중 ([표 1-3] 참조)
- 주거약자법 제10조에 따라 주거약자용 주택 의무건설(수도권 8%, 비수도권 5%)³⁾
 - LH가 건설형 임대주택(장기공공임대주택)에서 주거약자용 주택을 처음 공급한 것은 2015년 대구신서혁신도시⁴⁾

보 도 자 료		 한국토지주택공사	
배 포 일 시	2015. 08. 19 (수)		
보 도 일 시	즉시 보도 가능합니다.		
담당부서	주거복지사업팀 임대공급부	담 당 자	김경철 부장(055-922-3361) 주영규 차장(055-922-3366)

[illegible]

내, 주거약자용 장기공공임대주택 공급 개시

[그림 1-1] NH의 첫 번째 주거약자용 주택 공급 당시 보도자료(2015.08.19)

년 도	2016	2017	2018	2019	2020	2021	▶ ▶ ▶
관리호수	408	1,057	655	1,505	1,634	1,166	6,425 + α
단지수	11	37	26	62	72	46	254 + α

※ 2015년 보도자료에서 최초 주거약자용 주택 단지로 소개한 대구신서혁신지구의 입주 시작일은 2016년(11.30)으로 공급계획과 실제 입주 사이에는 1년 정도 시차가 발생하고 있음

① 국가, 지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택 사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)가 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택 중 대통령령으로 정하는 임대주택을 건설하는 경우 100분의 3 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율(수도권 8%, 수도권 외 5%) 이상을 주거약자용 주택으로 건설하여야 한다.

.....(후략).....

- LH는 주거약자용 주택 공급을 통해 정부의 주거복지 정책을 수행해왔으나, 변화한 대내외 상황을 재검토하여 주거약자용 주택 관련 기준의 현실화·합리화가 필요

① 초고령사회 도래에 따른 고령 거주자가 일반화되고 있는 가운데, 임대주택 거주자의 주거환경 및 사용편의에 대한 개선 요구 증대

- 기 건설 (2004)된 국민임대주택에 입주한 자(2019)가 **높이 조절용 세면기로 교체 설치를 요구**하였으나, 욕실의 구조(UBR⁵⁾) 상 문제로 설치가 불가함을 안내하자 **국가인권위원회에 진정**(국가인권위 19-진정-0242600)

② 대량 공급을 위한 공급자 중심의 획일적 계획·공급방식에서 사용자 중심(주거약자)의 맞춤형 계획·공급방식으로 전환 필요

- **주거약자용 주택**은 현재 제도상 **3층 이하로 배치**하도록 규정하고 있으나(공공주택 업무 처리지침 제34조의2⁶⁾), 이것이 반대로 주거약자 **개인의 주거권을 침해**한다는 의견 존재

③ LH의 임대주택이 통합공공임대주택으로 일원화됨에 따라 주거약자용 주택의 공급방식 및 계획기준에 대한 현실화 필요

- 임대유형이 혼합되어 건설된 단지에도 주거약자용 주택이 공급되고 있으나, 단일 임대유형에 주거약자용 주택을 일괄 배치하여 임대주택 선택권 제한

2. 연구목적·범위

2.1 연구목적

- 본 연구는 LH가 주거약자법에 따라 주거약자용 주택을 공급한지 10여년을 맞아 현

5) UBR은 Unit Bathroom의 약자로 바닥, 벽, 천장, 내부 설비 등 전체가 하나의 유닛으로 된 형태의 욕실을 말하며, 공장에서 반환성품 상태로 제작하여 현장에서 조립하면 완성되기 때문에 시공이 간편하다는 장점이 있으나, 상기의 건과 같이 사후 보수나 수리가 어려운 것이 단점

6) 공공주택 업무처리지침 제34조의2 (주거약자용 주택)

.....(전략).....

② 주거약자용 주택은 주거동 중 일조·조망 등 주거환경이 양호한 동의 3층 이하 세대로 공급하여야 한다. 다만, 주거약자 전용단지와 저층부에 사회복지관 또는 주민편의시설을 설치한 주거동의 경우는 그러하지 아니하다.

.....(후략).....

황을 진단해보고, 현실을 반영한 합리적인 개선사항을 제언하기 위해 연구목적은 아래의 두 가지로 설정

- ① 주거약자용 주택의 공급·관리 효율화를 위한 제도개선(안) 도출
- ② 주거약자용 주택의 단위세대 및 단지공간의 합리적 계획방향(기준) 제시

2.2 연구범위

- 연구범위(대상)가 되는 주거약자용 주택은 이미 공급된 주거약자용 주택(준공단지)과 신규로 공급될 주거약자용 주택(계획단지) 2가지 유형 존재

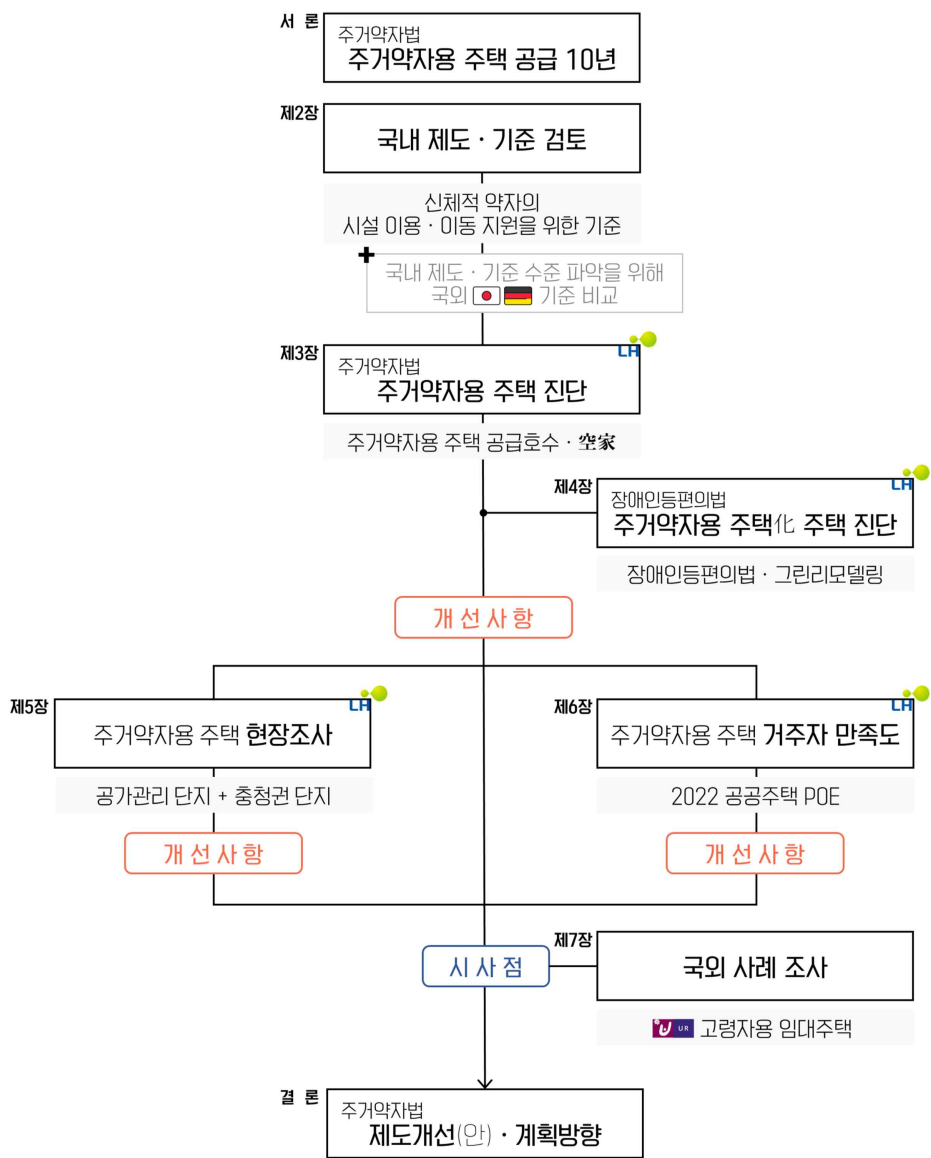


기 입주단지
편의시설 설치기준
개선안

- 기존 임대단지 내 주거약자용 주택은 국가인권위 진정 건(4page 참조)을 계기로 대응 방안 마련(2021)
 - 기 입주단지 장애인 편의시설 설치기준 개선안(2021.08.25)
 - 문제가 되었던 UBR은 신규로 입주한 장애인 등이 추가로 요청한 편의시설 설치가 불가능한 경우 습식욕실로 변경
- 따라서 본 연구는 현황 진단을 통해, 신규로 건설되는 LH 임대단지 내 주거약자용 주택을 대상으로 제도개선 및 계획방향을 제언하는 것으로 추진
 - 신규 건설형 주거약자용 주택은 앞으로 LH 임대주택에서 많은 비중을 차지할 통합 공공임대주택을 염두에 두고 검토 진행
- 그리고 신규 건설형 주거약자용 주택이라는 유형적 연구범위 외, 주거약자 중 장애인의 장애유형에 대해서도 사전에 범위를 정하는 것이 효과적이라 판단
 - 장애인이 가지는 다양한 신체적·정신적 장애유형에 모두 대응하는 주거약자용 주택의 계획적 대안을 본 연구에서 제시하는 것은 한계가 있다고 판단
- 본 연구는 고령자와 함께 신체적 장애로 인해 이동에 불편함이 있는 자(휠체어 사용자 등)로 범위를 한정하고, 검토·대안 제시
 - 지팡이, 워커, 휠체어 등 보행보조기의 도움을 받으면 스스로 힘으로 주택 내 또는 외부공간을 이동할 수 있는 장애인을 연구대상으로 함

3. 연구구성 · 프로세스

- 본 연구는 연구 추진배경 등을 기술한 1장, 다양한 관점에서 LH 주거약자용 주택의 분석을 진행한 2~7장, 연구 결과를 정리한 8장으로 구성([그림 1-2] 참조)
- LH가 공급한 주거약자용 주택을 통계자료, 현장조사, 거주자 평가 등의 분석을 통해 개선사항을 도출한 3장부터 6장까지가 본 연구의 핵심



[그림 1-2] 본 연구 진행 프로세스

4. 선행연구 검토결과

- 학술연구 정보제공 사이트에서 주거약자법에서 규정하고 있는 주거약자용 주택을 주저어로 선행연구 조사결과, 본 연구의 목적과 유사한 내용의 선행연구 부재
 - **AURiC** (건축도시연구정보센터) : 주저어 검색 결과 3건
 - 주거지원센터(2014) · 주거환경개선센터(2013) · 주택임대관리서비스(2018)
 - **DBpia** : 주저어 검색 결과 2건
 - 화장실 유니버설 디자인(2021) · 외국인근로자 주거권(2020)
 - **LH** (국립중앙도서관) (LH 전자도서관) : 주저어 검색 결과 0건
- 토지주택연구원(LHRI)이 자체적으로 수행한 연구과제 중, 주거약자용 주택 관련 주제로 진행한 연구과제는 12건([표 1-4] 참조)

[표 1-4] 고령자·장애인 주제로 수행한 LHRI 연구과제

년도	연구과제명	연구분야	비고
1995	① 세계의 고령자주택	사례조사	주거약자법 시행(2012) 전
2004	② 고령사회에 대비한 주거환경 개선방안	정책제언	
2006	③ 가칭 고령자주거지원 법안 마련을 위한 연구	법안구상	
	④ 고령사회 주거지원 종합대책	정책제언	
	⑤ 고령자 주거지원 중장기 계획 수립 연구	정책제언	
	⑥ 고령사회에 대응한 국민임대 노인주택 모델개발	계획설계	
2008	⑦ 공공임대 고령자주택 대상지선정 지표개발	후보지 발굴	
	⑧ 인구사회구조 변화에 대응한 주거단지 개발 예비연구	사업방향	
	⑨ 고령자를 위한 홈네트워크 국외 연구 동향 : 유럽 5개국 연구 및 제품 개발사례를 중심으로	사례조사	
2019	⑩ 고령자 1인 가구 주거복지 욕구 및 지원방안 연구 : 다가구 매입임대 입주만을 중심으로	주거서비스	주거약자법 시행 후
	⑪ 고령자복지주택 인지건강디자인 적용방안 연구	계획설계	
	⑫ 장애인 자립생활 주거지원 방안 연구 : 탈시설 지원을 중심으로	정책제언	

자료출처 : LH 전자도서관(검색일 2022.07.13)

- 주거약자의 주거안정이라는 관점에서 본 연구는 LHRI의 선행연구와 연계성을 가지지만, 주거약자법의 주거약자용 주택을 대상으로 한 연구라는 점에서 차별성을 가짐

제2장 신체적 약자 관련 시설 기준 · 제도 검토

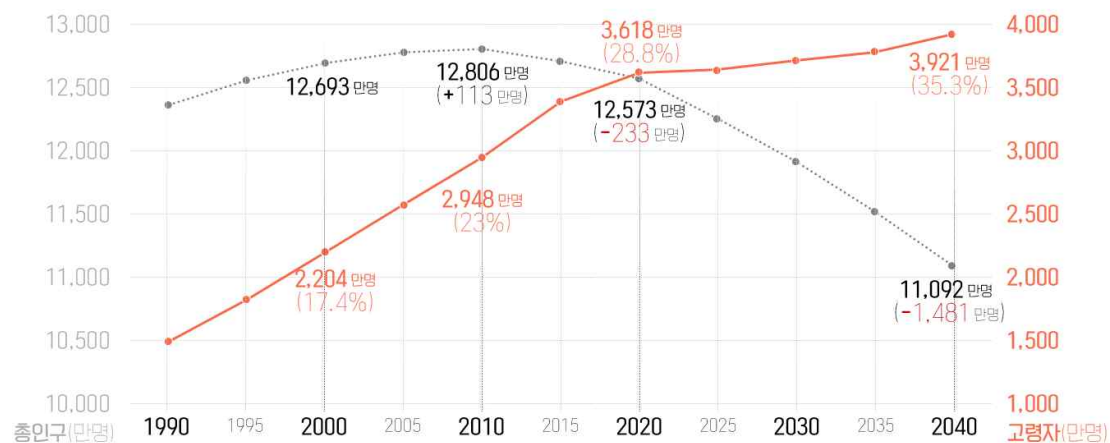
1. 검토배경

- 주거약자(사회적 · 신체적 약자)가 일상에서 일반인과 동등한 생활을 할 수 있도록 지원하기 위해 제정된 국내법은 주거약자법 외에도 다수 존재
 - 장애인 · 노인 · 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률(장애인등편의법), 산업표준화법, 공공주택특별법(공특법) 등
- 이와 같은 법제도는 사회적 · 신체적 약자가 건축물 등을 이용할 시 불편함이 없도록 계획기준 · 시설기준 마련
- 본 연구에서는 공동주택과 관련이 있는 아래 6개의 기준 내용을 검토하여 향후 제도 개선 및 계획방향 설정에 참고
 - ① 주거약자용 주택의 안전기준 & ② 편의시설 설치기준(주거약자법)
 - ③ 장애인 편의시설 상세표준도(장애인등편의법)
 - ④ 고령자 배려 주거시설 설계치수 원칙 및 기준(KS P 1509, 산업표준화법)
 - ⑤ 주거약자용 주택 주거동 공용공간 설계기준 & ⑥ 장애인 편의증진시설 설치기준(공특법 · 공공주택 업무처리지침)
- 사회적 · 신체적 약자의 편의 제공을 위한 국내의 기준 · 제도 내용 파악과 함께, 국외 선진국(일본 · 독일)의 유사한 기준 · 제도 내용도 검토하여 국내 수준 진단
- 초고령사회에 접어든 일본의 고령자 일상 편의를 위해 운영 중인 기준 · 제도 검토
 - 고령자 주거안정법(2001 제정·2022 개정, 高齢者の居住の安定確保に関する法律)
 - 배리어프리법(2006 제정·2022 개정, 高齢者障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律)
- 도시를 무장애 공간으로 만들기 위해 노력하고 있는 독일의 관련 기준 · 제도 검토
 - DIN 10840-2(무장애 주택 지침, 2021)

2. 일본 신체적 약자를 배려한 시설 기준 · 제도

- 일본의 인구는 2008년을 정점으로 지속적으로 감소하고 있으며, 2021년 기준 인구는 1억 2,522만명으로 정점 대비 281만명 감소([표 2-1] 참조)
 - 대구광역시 규모의 인구(약 238만명, 2023년 기준)가 사라진 것으로 볼 수 있음
- 65세 이상 고령인구는 3,640만명(2021년 기준)으로 전체 인구의 29.1% 차지하고 있으며, 현재도 지속적인 증가 추세로 2050년에는 40%에 이를 것으로 전망

[표 2-1] 일본 총인구 및 65세 이상 고령자 인구 변화 추이(1990~2040)



연 도	총인구(만명)		고령자 인구(만명)			
			65세 이상(비율, %)		중 75세 이상(비율, %)	
1990	12,361	직전 대비 증감	1,493	(12.1)	599	(4.8)
2000	12,693	(+332만명)	2,204	(17.4)	901	(7.1)
2008 (인구정점)						
2010	12,806	(+113만명)	2,948	(23.0)	1,419	(11.1)
2020	12,573	(-233만명)	3,618	(28.8)	1,871	(14.9)
2021	15,522	(-51만명)	3,640	(29.1)	1,880	(15.0)
2030	11,913	(-660만명)	3,716	(31.2)	2,288	(19.2)
2040	11,092	(-821만명)	3,921	(35.3)	2,239	(20.2)

※ ① 1990~2010 국세조사 자료, ② 2020 인구추계 자료, ③ 2030~2040 일본 장래 인구추계 자료 data를 종합하여 작성

- 1995년에 이미 고령사회로 접어든 일본은, 고령자가 일상에서 복지서비스를 수월하게 제공받으며 살아갈 수 있는 주거환경을 조성하는 법제도를 2001년에 마련

- 상기 법의 일본어 표기는 高齢者の居住の安定確保に関する法律(고령자 주거안정 확보에 관한 법률)이며, 본 연구에서는 **고령자 주거안정법(日)**으로 표기
- 전체 인구에서 65세 이상 인구가 차지하는 비율이 7% 이상이면 고령화사회, 14% 이상이면 고령사회, 20% 이상이면 초고령사회로 통념적으로 정의하고 있음
- **고령자 주거안정법(日)**은 주거약자인 **고령자**를 위한 임대주택 건설·지원 등의 내용을 다루고 있어, 기준 개선에 참고가 될 것으로 판단

2.1 고령자 주거안정법

1) 고령자 주거안정법(日)

- **고령자 주거안정법(日)**은 우리나라의 일반적인 법체계와 동일하게 법-시행령-시행 규칙 3단 체계를 가지고 있으며, 법은 82개 조항(8장 구성)으로 이루어져 있음 (법조문 상세내용은 부록. 全文 번역본 참조, 115page)
 - **고령자 주거안정법** 시행령은 10개 조항, 시행규칙은 42개 조항(5장 구성)
- **고령자 주거안정법(日)**은 고령자가 안락한 노후생활을 영위할 수 있는 주거환경을 조성하는 관·민 핵심주체의 역할 및 관련 세부사항을 다루고 있음
- 핵심주체는 크게 ①중앙정부, ②지자체, ③UR·지방공사, ④서비스연계 고령자용 주택사업자(이하, 등록사업자(민간)) 4개 주체로 구분 가능
 - **지정등록기관**은 지자체가 수행하는 서비스연계 고령자용 주택사업자의 등록·관리·감독 업무를 위임받아 수행하는 조직으로 **지자체 여건에 따라 설치 여부가 달라지는 선택적 조직**이라 핵심주체에서 제외([그림 2-1] 참조)

① 중앙정부

- 고령자의 주거안정을 위해 전국의 모든 지자체가 기준으로 삼아야 하는 **고령자 주거안정 기본방침**(이하, 기본방침) 수립·공표

② 지자체(광역·기초)

- 중앙정부가 공표한 기본방침에 근거하여 해당 지자체의 **고령자 주거안정 확보계획**

(이하, 확보계획) 수립

○ 확보계획에 따라 서비스연계 고령자용 주택 공급·관리

- 서비스연계 고령자용 주택사업은 **고령자 임대주택(+유료 노인홈)**을 기반으로 **고령자에게 생활지원 서비스를 함께 제공하는 사업**으로 심사를 통해 사업자 선정 ⇒ 지자체는 사업자 관리·감독

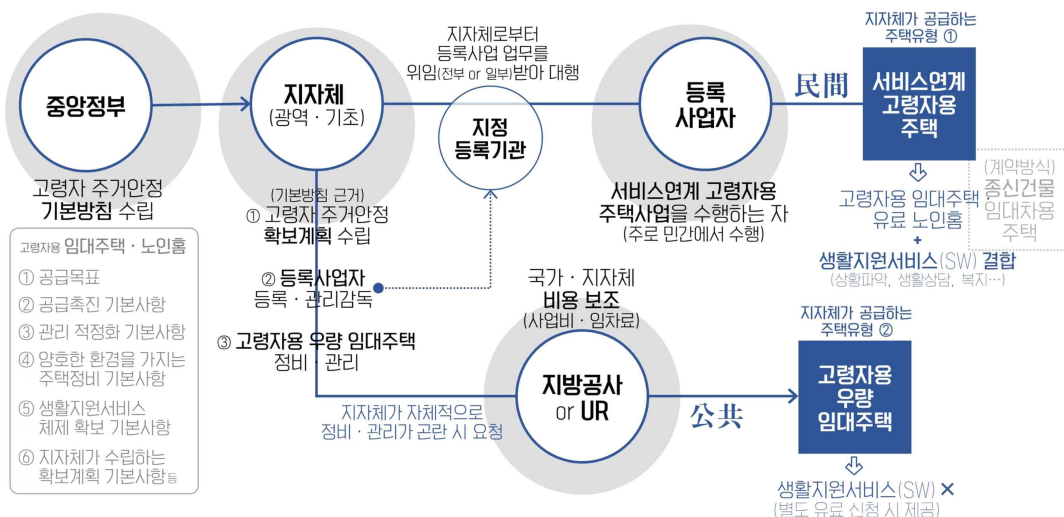
○ 확보계획에 따라 고령자용 우량 임대주택 공급·관리

- 고령자의 생활에 적합하도록 개조한 임대주택으로 **공급·관리주체는 지자체이나, 지자체 요청으로 UR·지방공사가 업무 대행하는 경우가 일반적**

③ UR·지방공사

○ 지자체 내 고령자 주거안정의 기초가 되는 고령자용 우량 임대주택의 공급·관리를 국비·지방비를 보조받아 수행

- 중앙정부, 지자체의 보조금은 사업비뿐만 아니라 **경감된 임차료 보존에도 활용**
- **고령자용 우량 임대주택**은 주거시설만 제공하고 **생활지원 서비스는 제공하지 않음**



※ 고령자 주거안정법(日) 조문 내용을 정리하여 도식화

[그림 2-1] 고령자 주거안정법에서의 고령자용 임대주택 유형 및 핵심주체별 역할

④ 등록사업자(서비스연계 고령자용 주택사업자 사업자)

- 국가의 기준을 충족하는 고령자용 임대주택을 확보한 후, 서비스연계 고령자용 주택 사업을 하는 자
 - 고령자용 임대주택은 등록사업자가 직접 건설할 수도 있고, 경우에 따라 지방공사가 보유한 공영주택 물량 중 일부를 사용할 수 있음
 - 서비스연계 고령자용 주택은 주거시설과 함께 생활지원 서비스도 함께 제공
- 또한 고령자가 주거 불안에서 벗어나 사망 시까지 계약 갱신 없이 거주할 수 있는 종신임대차 임대주택도 존재
 - 고령자 주거안정법(日)에서는 종신임대차 계약을 기반으로 임대사업을 하는 자를 종신임대사업자로 정의

2) 고령자 주거안정법(日) 시행령

- 시행령은 고령자 주거안정법(日)에서 언급한 고령자용 우량임대주택의 건설·개량·운영에 필요한 재정 지원과 관련된 세부사항을 주로 다루고 있음
- 지급·수령주체 간 관계에 따라 고령자용 우량임대주택 관련 재정(보조금) 지원 내용은 상이한데 4가지 유형으로 정리 가능

① 국가 ⇨ 지자체에게 지급하는 보조금

- 해당 임대주택 총 건설비의 1/3(토지 취득 및 조성 비용 제외)
- 소득 기준(15만8,000엔(142만 4,000원)/월) 이하 거주자의 감면 임차료의 1/2
 - 감면 임차료 = 元 임차료 - 세대 특성에 따라 국토교통대신이 산정한 감면 금액

② 국가 ⇨ UR에게 지급하는 보조금

- 해당 임대주택 총 건설비의 1/6(토지 취득 및 조성 비용 제외)
- 해당 임대주택의 고령자 친화형 환경 정비 및 공용공간 개선 비용의 1/2

- 소득 기준(15만8,000엔(142만 4,000원)/월) 이하 거주자의 감면 임차료의 1/2
 - 감면 임차료 = 元 임차료 - 세대 특성에 따라 국토교통대신이 산정한 감면 금액

③ **지자체**(광역·기초) ⇨ **UR**에게 지급하는 보조금

- 해당 임대주택 총 건설비의 1/6(토지 취득 및 조성 비용 제외)
- 해당 임대주택의 고령자 친화형 환경 정비·공용공간 개선 비용의 1/2
- 소득 기준(15만8,000엔(142만 4,000원)/월) 이하 거주자의 감면 임차료의 1/2
 - 감면 임차료 = 元 임차료 - 세대 특성에 따라 국토교통대신이 산정한 감면 금액

④ **지자체**(광역·기초) ⇨ **지방공사**에게 지급하는 보조금

- 해당 임대주택 총 건설비의 1/3(토지 취득 및 조성 비용 제외)
- 해당 임대주택의 고령자 친화형 환경 정비·공용공간 개선 비용의 1/2
- 소득 기준(15만8,000엔(142만 4,000원)/월) 이하 거주자의 감면 임차료의 1/2
 - 감면 임차료 = 元 임차료 - 세대 특성에 따라 국토교통대신이 산정한 감면 금액
- 고령자용 임대주택은 국가·지자체가 주택 건설에 필요한 사업비의 일정 부분을 지원하고, 나머지 사업비는 사업주체(UR·지방공사)가 자체 조달

		고령자용 우량임대주택 건설비용		
UR (사업주체)	토지 취득 및 조성 비용	1/6	1/6	4/6
	UR	국가	지자체	UR
지방공사 (사업주체)	토지 취득 및 조성 비용	1/3	1/3	1/3
	지방공사	국가	지자체	지방공사

[그림 2-2]  고령자 주거안정법에 따라 고령자용 우량임대주택 건설 시 재원 구성

3) 고령자 주거안정법(日) 시행규칙

- 시행규칙은 고령자 주거안정법에서 언급한 고령자용 임대주택의 계획기준에 관한 세부적인 내용을 주로 다루고 있음([표 2-2] 참조)
 - 단위공간 · 시설의 수치기준 외, 1인가구가 주택이라는 공간에서 생활할 때 요구되는 **적정 주거면적(25㎡ 이상) 제시**
- 시행규칙에는 주택 건설 · 개량 시 준수해야 할 계획기준 외, **입주대상이 되는 고령자 연령 기준을 만60세 이상으로 규정**

[표 2-2]  고령자 주거안정법에서의 계획기준

공간별 계획기준	고령자용 우량임대주택	종신건물 임대차용 주택	비 고
단위세대 면적	25㎡ 이상 ※공유공간(식당, 주방, 거실 등)이 충분한 경우, 세대 면적은 18㎡		
바닥	바닥면 단차 제거가 원칙		
주요 복도폭	0.78m 이상 ※기둥이 있는 부분 0.75m		
주요 실 출입구폭	0.75m 이상		
세대 내 계단	디딤판(T) ≥ 19.5cm		공용계단 디딤판(T) ≥ 24cm ※나머지는 세대 내 계단과 동일
	한 단 높이(R)/디딤판(T) ≤ 22cm/21cm		
	0.55m ≤ T+2R ≤ 0.65m		
욕실	※고령자용 우량임대주택의 욕실 공간에 대한 세부 계획기준은 명기되어 있지 않으나, 좌측의 종신건물 임대차용 주택과 동일할 것으로 예상	면적 2㎡ 이상	※ 화장실, 욕실, 세대 내 계단에는 손잡이 설치
		※단독주택 외 주택 용도 건축물 1.8㎡ 이상	
		짧은 변 1.3m 이상 ※단독주택 외 주택 용도 건축물 1.2m 이상	
		출입문 60cm 이상	

※ 고령자 주거안정법(日) 시행령 조문 내용을 표로 재구성

2.2 배리어프리법

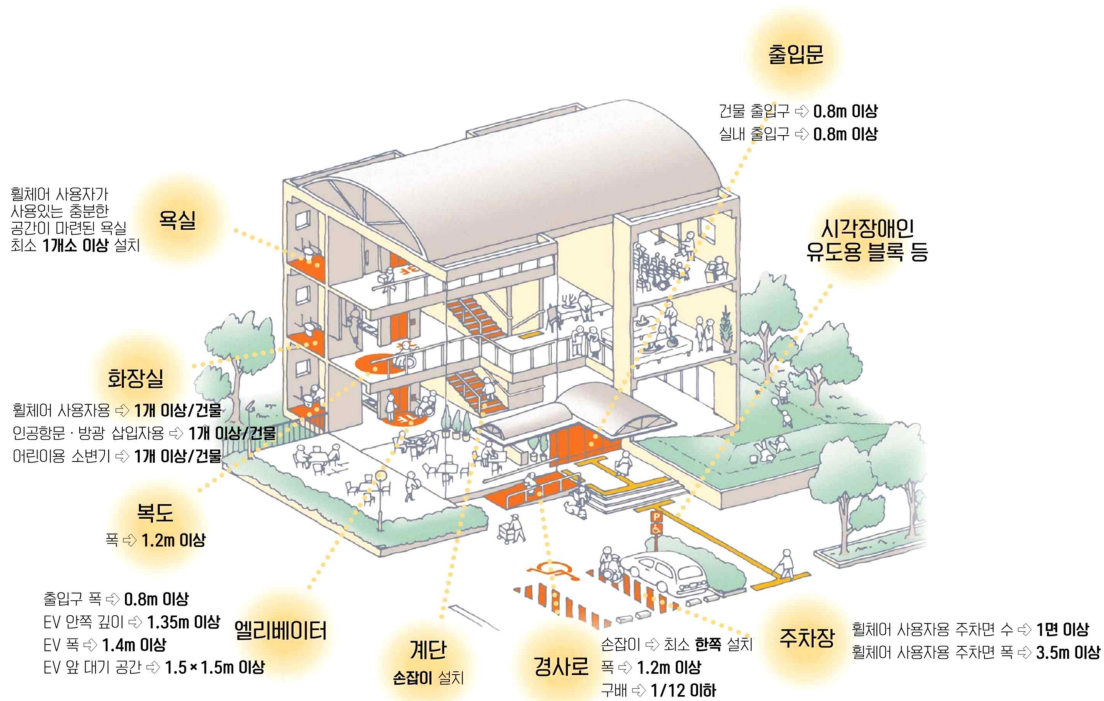
- 고령자 주거안정법(日) 시행(2001) 후, 신체적 약자(고령자 · 장애인 등)가 **다중 이용 시설 등을 이용할 때 불편함이 없는 환경 조성 · 안전 확보**를 위해 제정한 법(2006)
- 연면적 2,000㎡ 이상 법에서 규정한 건축물([표 2-3] 참조)을 신축 · 증축 · 개축할 경우, 신체적 약자가 건축물을 원활히 이용할 수 있는 **계획기준 · 시설기준 제시**
 - 소규모 건축물인 **공중화장실**은 연면적 기준을 50㎡ 이상부터 적용

- 그러나 지자체 조례로 면적기준(2,000㎡)과 대상 건축물을 가감할 수 있으며, 최근에는 면적기준을 삭제하는 지자체가 증가하는 추세

[표 2-3] 연면적 2,000㎡ 이상인 경우 신체적 약자의 이동 원활화 조치가 필요한 건축물 · 업종

학교	병원 · 진료소	극장 · 영화관 등 관람시설	전시장	백화점 · 마트 등 판매시설
호텔 · 여관	보건소 등 관공서	노인홈 · 복지홈 등	노인 · 장애인 복지센터 등	체육관 · 수영장 · 볼링장 등 체육시설
박물관 · 미술관 등	공중목욕탕	음식점	이미용실 · 은행 등 서비스업종	역 · 공항 · 여객터미널 등 교통시설
공공주차장	공중화장실	공공보도	사무실 등 오피스 건물	공동주택 · 기숙사 등
보육소	자동차학원 등 학원	나이트클럽 · 카바레 등	공장	……지자체 조례로 가감 가능

자료출처 : 배리어프리법(日) & 안내팸플릿, ハートのあるビルをつくらう



그림출처 : 배리어프리법(日) 안내팸플릿, ハートのあるビルをつくらう

[그림 2-3]  배리어프리법에서 신체적 약자의 원활한 이동 · 시설물 이용을 위해 규정한 기준

- 배리어프리법(日)의 계획기준 · 시설기준은 최소한 준수해야 하는 의무기준과 보다 강화된 기준인 유도기준의 2가지 기준으로 운영([표 2-4] 참조)



- 배리어프리법(日)에서 요구하는 기준을 충족한 건축물은 인증마크를 부여하고, 용적률 10% 추가 인정, 정비 비용의 일부 보조(공공시설 포함 건축물에 한함)

- 배리어프리법(日)의 인증제도는 우리나라의 장애인등편의법에 따른 장애물없는 생활환경 인증제도와 유사

[표 2-4] 배리어프리법에서 단위공간별 규정하고 있는 계획기준 · 시설 기준

단위공간 및 관련 편의시설		의무기준	유도기준	비고
건물 진입로	폭	1.2m 이상	1.8m 이상	
경사로	손잡이	한쪽	양쪽	
	폭	1.2m 이상	1.5m 이상	
	구배	1/12 이하	옥외 1/15 이하	
출입문	건물 출입구 폭	0.8m 이상	1.2m 이상	휠체어 사용자 이동 원활
	실내 출입문 폭		0.9m 이상	
복도	폭	1.2m 이상	1.8m 이상	휠체어 사용자 이동 원활
엘리베이터	출입구 폭	0.8m 이상	0.9m 이상	
	EV 안쪽 깊이	1.35m 이상	1.35m 이상	
	EV 폭	1.4m 이상	1.6m 이상	
	EV 앞 대기공간	1.5×1.5m 이상	1.8m 이상	
(공용)화장실	휠체어 사용자용 화장실	1개 이상/건물	층별 2% 이상	휠체어 사용자가 이용에 불편함이 없는 면적 확보
	인공항문 · 방광 삽입자용 화장실	1개 이상/건물	1개 이상/층	
	어린이용 소변기	1개 이상/건물	1개 이상/층	
(공용)욕실 등		욕실, 샤워실에 1개소 이상은 휠체어 사용자가 편리하게 사용할 수 있도록 충분한 공간 확보 및 시설 설치		
호텔 · 여관 객실	휠체어 사용자용 객실	1실 이상	원칙 2% 이상	휠체어 사용자 이용에 불편함이 없는 화장실 · 욕실 구비
안내표시 관련		무장애화된 EV, 화장실, 주차장 위치를 인지하기 쉽도록 해당 시설에 대한 안내판, 안내소 등 설치		
안내설비까지 이동경로		도로에서 안내판, 안내소까지 이동경로는 시각 · 청각장애인을 위한 유도용 보도블록, 음성 유도장치 설치		
주차장	휠체어 사용자용 주차면 수	1면 이상	원칙 2% 이상	
	휠체어 사용자용 주차면 폭	3.5m 이상	3.5m 이상	

자료출처 : 日배리어프리법 & 안내팸플릿, ハートのあるビルをつくらう

3. 독일 신체적 약자를 배려한 시설 기준 · 제도

- 독일은 신체적 장애로 일자리 및 생활에 불편함을 겪고 있는 자의 상황을 개선하고, 사회통합 실현을 위해 무장애(배리어프리) 환경 조성에 많은 노력을 기울이는 국가
 - 독일 REHADAT(레하다트)⁷⁾ 보고서(2018.12)에 의하면 독일 인구의 약 7%가 신체장애 · 질병 등으로 이동의 제약을 겪고 있다고 함
- 특히, 신체적 장애인의 이동 자유성을 확대하기 위해 승객운송법을 개정하여 대중교통수단 및 시설의 무장애 환경 정비를 전국적으로 추진⁸⁾
 - 대중교통 이용률이 높은 베를린은 6,600여개의 버스정류장을 무장애 환경으로 정비하였으며 버스도 저상버스로 전부 교체, 지하철은 2024년까지는 무장애 환경으로 전면 정비 예정



베를린 관광청
배리어프리
관광안내서

- 베를린은 이와 같은 무장애 환경 정비를 통해 조성된 도시환경을 활용하여, 장애인 관광(배리어프리 관광)을 베를린의 신성장동력으로 육성⁹⁾
 - 베를린은 2013년 EU 집행위원회에서 배리어프리 도시상 수상 이후 장애인 관광 사업에 집중
- 독일은 공공시설 · 공간뿐만 아니라, 공공주택과 같은 주거시설에서도 장애인이 불편함 없도록 무장애 주택 규정(DIN 18040-2)을 책정하여 운영 중

3.1 DIN 18040-2 개요

- DIN은 독일표준규정연구소(Deutsches Institut für Normung)의 약자로 정부와 산업계의 의견을 종합하여 법률과 관계된 표준규정(지침)을 제정하는 민관협력기구
- DIN 18040은 독일표준규정연구소의 건축법 관련 무장애 지침에 해당하며, 이 중

7) REHADAT(레하다트)는 14개의 포털, 다수의 간행물 등을 통해 장애인이 사회활동을 할 수 있는 다양한 정보를 제공하는 단체로, 독일 연방정부가 자금을 지원하고 있다.

8) 한국사회복지협의회에서 발간하는 인터넷 신문 복타임즈에 게재된 ‘독일의 무장애 이동성 정책(2022.05.11)’ 내용에서 발췌

9) 서울연구원의 세계도시동향에 게재된 ‘신성장동력 ‘배리어프리’ 관광 활성화 추진(독일 베를린시)(2019.03.26)’ 내용에서 발췌

DIN 18040-2는 공동주택 내·외부 공간의 무장애 환경 조성과 관련된 기준

- DIN 18040-1 ⇨ 공공 건축물
- DIN 18040-2 ⇨ 공동주택
- DIN 18040-3 ⇨ 대중교통 · 공용시설
- 그밖에 공공공간의 무장애 환경 조성을 위해 DIN 32984(보도 등 표시기준), DIN 32975(시각정보 디자인), DIN 32981(맹인 · 시각 장애인을 위한 조명 신호 시스템) 등이 있음

[표 2-5]  DIN 18040-2의 목적 · 적용범위 · 주택분류 · 고려대상

구 분	내 용
목 적	장애인이 특별한 어려움 없이 그리고 외부의 도움 없이 일반적인 방식으로 접근하고 사용할 수 있는 무장애 주택 건설
적용범위	신축, 개축, 현대화를 진행하는 주택, 주거목적의 건축물 및 외부설비
주택분류	장애물의 제약 없이 거주할 수 있는 주택, 휠체어 사용자가 장애물의 제약 없이 거주할 수 있는 주택(R로 표기*)으로 구분
고려대상	시각 · 청각 · 운동 장애인, 보행보조장치 · 휠체어 사용자, 장신 · 단신 · 인지장애인, 노인, 어린이, 유모차 또는 짐을 든 사람 등

※ R로 표기할 경우, 표준 휠체어(폭 70cm, 길이 120cm) 이동에 필요한 공간 적용, 본 보고서에서는 로 표기
 ↳ 독일어 Rollstuhl nutzbaren Wohnungen의 약자로 휠체어로 접근 가능한 아파트를 의미

3.2 DIN 18040-2 계획기준 · 시설기준

- 공동주택에 적용되는 DIN 18040-2는 휠체어 사용 여부에 따라, **휠체어 미사용자** (일반), **휠체어 사용자()** 2가지 기준으로 운영
 - 휠체어 사용자를 위한 기준 은 일반 기준보다 강화된 기준
- DIN 18040-2에 따라 면적을 산출할 때, 동작치수의 기본 단위인 **회전공간 면적**과 시설 설치에 필요한 면적을 합하여 주택 내 단위공간 면적 산출 ([표 2-6], [표 2-7] 참조)
- DIN 18040-2는 공동주택의 단위세대 내부와 공용공간 등 외부공간의 계획기준 · 시설기준도 함께 다루고 있어, DIN 18040-2 하나로 공동주택은 해결 가능

- 일본과 마찬가지로 주택의 적정 주거면적을 가구원수별 · 휠체어 사용여부에 따라 보다 세분하여 제시([표 2-7] 참조)

[표 2-6]  DIN-18040-2 에서 규정하고 있는 최소 동작치수

구 분	규 격		적 용 공 간
최소 동작치수 (회전공간)	 휠체어 사용자	1.5 × 1.5m 이상	• 복도 공간에 최소 1개 배치(휠체어 교차 및 회전) • 거실, 침실 및 주방 • 변기(전면부), 세면대, 샤워실, 욕조 • 테라스, 발코니 등(獨Freisitz)
	1.2 × 1.2m 이상 일반인 + 보행보조기 사용자		• 거실, 침실 및 주방 • 변기(전면부), 세면대, 샤워실, 욕조 • 테라스, 발코니 등(獨Freisitz)

자료출처 : 무장애 건축물 설계기초 제2부 주택(2021, 노르트라인-베스트팔렌주 주거 · 자치 · 건축 · 평등부)
 Barrierfries Bauen Planungsgrundlagen Teil 2 : Wohnungen (2021, Ministerium für Heimat · Kmunales · Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen)
<https://nullbarriere.de/din18040-2-flaechen.htm>

[표 2-7]  DIN-18040-2 에서 규정하고 있는 계획기준 · 시설기준

단위공간 및 관련 편의시설		DIN 18040-2											
경사로	손잡이	양쪽											
	폭	1.2m 이상						6m마다 중간참(1.5×1.5m)설치					
	구배	최대 6%						1/17 이하					
출입문 내외부 공통	건물 출입구 폭	0.9m 이상											
	실내 출입문 폭	0.8m 이상						R 0.9m 이상					
복도 내외부 공통	폭	1.2m 이상						1.5m 이상(15m 이상 도로)					
엘리베이터	출입구 폭	0.9m 이상						공동주택 EV 유형 2 (630kg)					
	EV 안쪽 깊이	1.1m 이상											
	EV 폭	1.4m 이상											
	EV 앞 대기공간	1.5×1.5m 이상											
주차장	휠체어 사용자용 주차면 폭							R 3.5×5m 이상					
단위세대 면적	무장애(일반)	1인	56㎡	2인	65㎡	3인	80㎡	4인	93㎡	5인	106㎡	6인	117㎡
	R	인	69㎡	인	75㎡	인	90㎡	인	109㎡	인	126㎡	인	137㎡
단위공간 회전공간 공통		1.2×1.2m 이상						R 1.5×1.5m 이상					
거실 · 침실	가구 앞 최소 여유공간	0.9m 이상						R 1.5m 이상					
	2인 침실 최소면적	15㎡ 이상						-					
주방	싱크대 앞 최소 여유공간	1.2m 이상						R 1.5m 이상					
	가스레인지 · 싱크대 등 배치							R 코너부 배치 권장 (하부 공간 확보)					
욕실 · 화장실		바닥면 단차 원칙적 제거											
		좌변기, 세면대, 샤워공간 등 안전손잡이 설치											
		미끄럼 방지 마감재 사용											
		실내 설치물은 벽과 대비되는 색상											

3.3 DIN 18040-2 주택 내 주요 단위공간 세부기준

- 본 연구에서는 DIN 18040-2의 내용 중 다양한 행위를 단일 공간 내에서 컴팩트하게 처리해야 하는 화장실(욕실), 주방(식당) 공간에 대한 세부내용을 추가로 파악

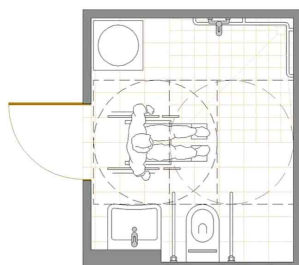
1) 화장실 · 욕실

- 화장실 · 욕실 기준은 최소동작치수, 시설의 규격 · 적정 설치높이 등을 규정하고 있으며 이를 조합하여 면적을 산출하며([표 2-8] 참조), 사후 설치가 가능해야함
- 내부 동선 최소화를 위해 벽면 중앙부에 출입문을 설치한 사례 제시([그림 2-4] 참조)

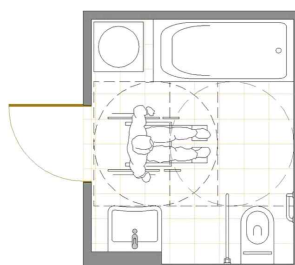
[표 2-8]  DIN 18040-2 화장실 · 욕실 공간 세부 기준

항 목		최소 동작치수(m)						시설 규격(m)						설치 높이(m)		
		폭			깊이			폭			깊이			높이		
		권장	무장애		권장	무장애		권장	무장애		권장	무장애		권장	무장애	
			일반	(R)		일반	(R)		일반	(R)		일반	(R)		일반	(R)
세면기	1인	0.8	1.2	1.5	0.6	1.2	1.5	0.6	0.6	0.6	0.55	0.55	0.6	0.8	-	0.8
	2인	1.5	1.95	-	0.6	1.95	-	1.2	1.2	-	0.55	0.55	-	0.9	-	-
양변기	수조 매립	0.8	1.2	1.5	0.6	1.2	1.5	0.4	0.4	0.4	0.75	0.75	0.7	0.4	-	0.46
	수조 노출	0.8	1.2	1.5	0.6	1.2	1.5	0.4	0.4	0.4	0.6	0.6	0.7	0.44	-	0.48
샤워공간		0.8	1.2	1.5	0.75	1.2	1.5	0.9	1.2	1.5	0.9	1.2	1.5	-	-	-
욕조		0.8	1.2	1.5	0.75	1.2	1.5	1.7	1.7	1.7	0.7	0.75	0.75	-	-	-

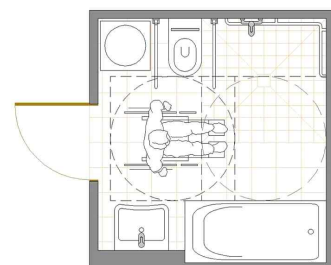
자료출처 : <https://nullbarriere.de/din18040-2-bad.htm>



(R) 화장실+욕실(샤워)



(R) 화장실+욕실(욕조)



(R) 샤워 · 욕조 모두 설치
(하나만 설치할 경우 대비 0.85㎡ 증가)

그림출처 : <https://nullbarriere.de/din18040-2-bad.htm>

[그림 2-4]  DIN 18040-2 휠체어 사용자를 위한 화장실 · 욕실 공간 구성 예시

2) 주방 · 식당

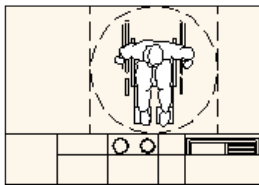
- DIN 18040-2에서 요구하는 주방의 최소 면적은 5㎡, 권장 면적은 7.5㎡이며, 휠체어 사용자가 사용할 경우는 좀 더 확장된 면적 제시([그림 2-5] 참조)

- 면적 산정은 화장실 · 욕실과 동일한 최소 동작치수 + 시설 규격 + 설치 높이의 조합

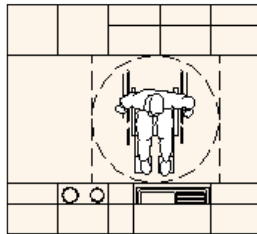
[표 2-9]  DIN 18040-2 주방 · 식당 공간 세부 기준

항목			최소 동작치수(m)						시설 규격(m)						설치 높이(m)		
			폭			깊이			폭			깊이			높이		
			권장	무장애		권장	무장애		권장	무장애		권장	무장애		권장	무장애	
				일반	(R)		일반	(R)		일반	(R)		일반	(R)		일반	(R)
주방	싱크대	1구	0.9	0.9	1.5	0.6	1.2	1.5	0.9	0.9	0.9	0.6	0.6	0.6	0.85	-	0.85
		2구	1.2	1.2	1.5	0.6	1.2	1.5	1.2	1.2	1.2	0.6	0.6	0.6	1.0	-	0.9
	식기 세척기		0.9	-	-	0.9	-	-	0.6	0.6	0.6	0.6	-	-	-	-	-
기타	세탁기 · 건조기		80	1.2	1.5	0.9	1.2	1.5	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	-	-	-
	개수대		80	1.2	1.5	0.55	1.2	1.5	0.5	0.5	0.5	0.4	0.4	0.4	0.65	-	0.65

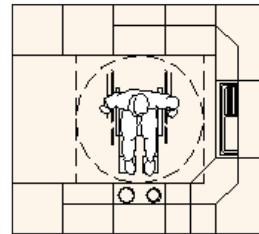
자료출처 : <https://nullbarriere.de/planungshilfe-barrierefreie-kueche.htm>



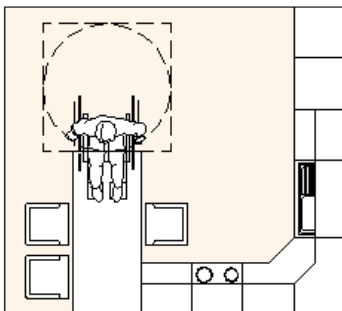
(R) -자형 주방 : 6.5㎡ 이상



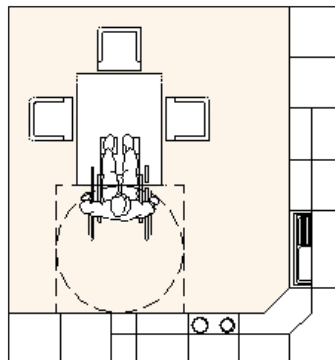
(R) 2열 배치 주방 : 8.0㎡ 이상



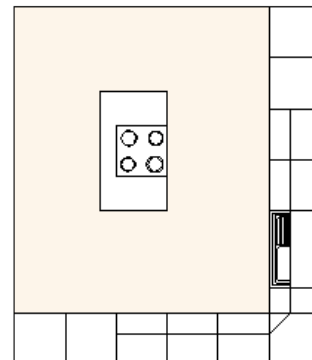
(R) L자형 주방 : 8.0㎡ 이상



(R) L자형 주방+식당 : 14.5㎡ 이상



(R) L자형 주방+식당 : 16.5㎡ 이상



(R) L자형 주방+아일랜드 싱크

그림출처 : <https://nullbarriere.de/din18040-2-kuechen.htm>

[그림 2-5]  DIN 18040-2 휠체어 사용자를 위한 주방 · 식당 공간 구성 예시

4. 국내 신체적 약자를 배려한 시설 기준 · 제도

4.1 주거약자용 주택의 안전기준 및 편의시설 설치기준(주거약자법)

- 주택 내부에서 주거약자의 편의 향상 · 안전을 위해 주거약자법(제9조) 시행령(제4조)에서 규정하고 있는 기준으로 국토교통부가 담당부처
 - 시행령 제4조에 따라 **별표 1(안전기준)**, **별표 2(설치기준)** 제공([표 2-10] 참조)

[표 2-10]  주거약자용 주택 내부 단위공간 안전기준 · 편의시설 설치기준(주거약자법)

안전기준 (주거약자법 시행령 별표 1)	단위공간	편의시설 설치기준 (주거약자법 시행령 별표 2)	신청요건  신청  신청 글자색 ⇨ 신청자격
• 미끄럼 방지 마감재 사용 ① • 바닥면 단차 원칙적 제거, 턱을 설치할 경우 ② ↳ 출입문 방풍턱 높이 : 1.5cm 이하 ↳ 현관 마루귀틀 높이 : 3cm 이하 • 마루귀틀 경사로 신청 설치	바닥		
• 통과 유효폭 0.9m 이상 ③ • 전면 유효거리 1.2m 이상 ④ • 출입문 옆 0.6m 이상 활동공간 확보 ⑤	현관	• 동작감지센서가 부착된 등 ① • 수평 · 수직 손잡이 설치 ② ↳ 출입구 측면 바닥에서 0.75~0.85m 높이	지체장애인 뇌병변장애인 휠체어 사용자
• 좌변기 ⑥, 욕조 ⑦, 세면대 ⑧ 및 샤워공간 ⑨ 주위 안전손잡이 설치 • 좌변기 옆 0.75m 이상 여유공간 신청 확보	출입문	• 손잡이 ⇨ 레버형 or 막대형 ③ (수평 · 수직) • 손잡이 중앙이 바닥에서 0.8~0.9m 내 위치 ④	
	욕실 · 화장실	• 출입구 측 동작감지센서 부착된 등 ⑤ • 욕조높이 바닥에서 45cm 이하 ⑥ • 상 · 하 이동 가능한 샤워기 설치 ⑦ • 밖여닫이, 미닫이 · 미서기문으로 설치 ⑧ • 높낮이 조절 세면기 신청 설치	지체장애인 휠체어 사용자
	주방	• 좌식싱크대 신청 설치 • 취사용 가스밸브 바닥에서 1.2m 내외 신청	지체장애인 휠체어 사용자
• 시각경보기 신청 설치	거실	• 비디오폰 바닥에서 1.2m 이내 신청 • 조명밝기 600~900lx 신청	청각장애인 지체장애인 휠체어 사용자
	침실	• 조명밝기 300~400lx 신청	청각장애인
• 거실 ⑩, 욕실 ⑪, 침실 ⑫에 각각 설치 • 65세 이상 주거약자인 경우 다음 장치 모두 설치 ↳ 동체감지기, 그 밖의 움직임 파악 가능 장치 ↳ 홈네트워크망(일정기간 동안 움직임 없는 경우 경비실 등에 자동통보)	비상연락장치 (경비실과 연결)		

자료출처 : 주거약자법 시행령 별표 1 · 2

- 안전기준은 주거약자가 주택 내 이동·기타 활동 시, 안전을 확보할 수 있는 공간기준 (폭·여유공간)과 관련 시설물(안전손잡이 등)의 설치기준 규정
 - 시설기준 항목 17개(기본 12개, 신청 시 설치 3개, 65세 이상 주거약자용 2개)
- 편의시설 설치기준은 주택 내 단위공간(현관·바닥·출입문·거실·침실·욕실)에 주거약자의 편의를 위해 설치되는 시설물의 설치기준 규정
 - 시설기준 항목 14개(기본 8개, 신청 시 설치 6개)

4.2 장애인 편의시설 상세표준도(장애인등편의법)



장애인 편의시설
상세표준도
(수정2판)

- 장애인등편의법은 신체적 약자(장애인·노인·임산부 등)가 일상에서 시설 이용, 이동 시 불편함이 없는 환경을 보장하기 보건복지부가 제정(1997)·시행(1998)
 - 장애인등편의법은 배리어프리법(2006 시행)과 유사한 성격의 법
- 장애인등편의법(제14조)에 따라 장애인 편의시설 상세표준도(이하, 상세표준도)를 작성·보급 ⇨ 건축법의 표준설계도서로 인정¹⁰⁾
 - 상세표준도는 보건복지부 산하 한국장애인개발원이 주관해서 작성·보급하고 있으며, 본 연구에서는 장애인 편의시설 상세표준도 수정2판(2012.12) 참조
- 상세표준도는 공동주택뿐만 아니라 다중 이용시설 등에서 신체적 약자를 위해 필요한 편의시설 설치기준을 명기하고 있어 주거약자법보다 적용범위가 넓음
 - 장애인등편의법(제7조) 및 시행령(제3조)에 편의시설을 설치해야 하는 건축물·시설물 명기
- 상세표준도는 건축물을 5개 시설군으로 분류하고, 그 하부에 23개의 세부공간·시설에 대한 기준 제시([표 2-11] 참조)

10) 장애인등편의법 제14조(연구개발의 촉진 등)

- ① 국가와 지방자치단체는 편의시설에 관한 연구개발을 촉진하기 위한 시책을 마련하여야 한다.
- ② 보건복지부장관은 편의시설 설치사업을 원활하게 촉진하기 위하여 편의시설 상세표준도(詳細標準圖)를 작성하여 보급하여야 한다. 이 경우 건축물에 대한 편의시설 상세표준도는 해당 편의시설에 관하여 「건축법」 제23조제4항에 따른 표준설계도서로 본다.
.....(후략).....

[표 2-11] [대한민국] 건축물을 구성하는 5대 시설군별 신체적 약자용 조치가 필요한 공간·시설

시설군	해당 공간 및 시설
매개시설(3)	① 접근로, ② 장애인전용 주차구역, ③ 단차가 제거된 건축물 출입구
내부시설(7)	① 출입구(문), ② 복도 및 통로, ③ 계단, ④ 승강기, ⑤ 에스컬레이터, ⑥ 휠체어 리프트, ⑦ 경사로
위생시설(3)	① 화장실, ② 욕실, ③ 샤워실·탈의실
안내시설(3)	① 점자블록, ② 시각 및 청각장애인 유도·안내 설비, ③ 시각 및 청각장애인 경보·피난 설비
기타시설(7)	① 객실·침실, ② 관람석·열람석, ③ 접수대·작업대, ④ 매표소·판매기, ⑤ 공중전화, ⑥ 우체통, ⑦ 임산부 등을 위한 휴게시설,

자료출처 : 장애인 편의시설 상세표준도 수정2판(2021.12, 한국장애인개발원)

- 건축물 용도에 따라 5개 시설군에서 적합한 공간·시설을 조합하여 해당하는 장애인 편의시설 설치
- [예] 공동주택은 매개시설 + 내부시설(일부) + 위생시설(일부) + 안내시설(일부)에서 필요한 공간·시설을 선택하여 상세표준도의 기준에 따라 설치([표 2-12] 참조)

[표 2-12] [대한민국] 공동주택을 구성하는 5대 시설군별 신체적 약자용 조치가 필요한 공간·시설

편의시설			공동주택 유형			
			아파트	연립주택	다세대주택	기숙사
매개시설	주출입구 접근로		의무	의무	의무	의무
	장애인전용 주차구역		의무	의무	의무	의무
	주출입구 단차 제거		의무	의무	의무	의무
내부시설	출입구(문)		의무	의무	의무	의무
	복도		의무	의무	의무	의무
	계단 or 승강기		의무	권장	권장	권장
위생시설	화장실	대변기	권장	권장	권장	의무
		소변기	권장	권장	권장	권장
		세면대	권장	권장	권장	의무
		욕실	권장	권장	권장	권장
		샤워실·탈의실	권장	권장	권장	권장
안내시설	점자블록		권장	권장	권장	권장
	유도 및 안내설비		-	-	-	-
	경보 및 피난설비		의무	의무	의무	의무
기타시설	객실·침실		권장	권장	권장	의무
	관람석·열람석		-	-	-	-
	접수대·작업대		-	-	-	-
	매표소·판매기·음료대		-	-	-	-
	임산부 등을 위한 휴게시설		-	-	-	-

자료출처 : 장애인등편의법 시행령 별표 1

[표 2-13] [🇰🇷] 장애인 편의시설 상세표준도, [🇰🇷] 바리어프리법 동일항목 기준 비교

[🇰🇷] 장애인 편의시설 상세표준도 (장애인등편의법)		단위공간 및 관련 편의시설		[🇰🇷] 바리어프리법	
				의무기준	유도기준
1.2m 이상	-	건물 진입로	폭	1.2m 이상	1.8m 이상
양쪽	-	경사로	손잡이	한쪽	양쪽
1.2m 이상	0.9m 완화 가능		폭	1.2m 이상	1.5m 이상
1/18 이하	내부 1/12 이하 기존건물 1/8 완화		구배	1/12 이하	옥외 1/15 이하
0.9m 이상	-	출입문	건물 출입구 폭 실내 출입문 폭	0.8m 이상	1.2m 이상 0.9m 이상
1.2m 이상	양 옆 거실 1.5m 이상	복도	폭	1.2m 이상	1.8m 이상
0.8m 이상	신축 0.9m 이상	엘리베이터	출입구 폭	0.8m 이상	0.9m 이상
1.35m 이상	-		EV 안쪽 깊이	1.35m 이상	1.35m 이상
1.1m 이상	신축 1.6m 이상		EV 폭	1.4m 이상	1.6m 이상
1.4 × 1.4m 이상	-		EV 앞 대기공간	1.5 × 1.5m 이상	1.8 × 1.8m 이상
남 · 여 각 1개 이상/건물	-	(공용) 화장실	휠체어 사용자용 화장실	1개 이상/건물	층별 2% 이상
영유아용 거치대	-		인공항문 · 방광 삽입자용 화장실	1개 이상/건물	1개 이상/층
			어린이용 소변기	1개 이상/건물	1개 이상/층
1개소 이상은 장애인 등이 편리하게 사용할 수 있도록 구조, 바닥, 마감, 시설 등을 고려하여 설치		(공용)욕실 등		1개소 이상은 휠체어 사용자가 편리하게 사용할 수 있도록 충분한 공간 확보 및 시설 설치	
1% 이상	관광숙박시설 3% 이상	호텔 · 여관 객실	휠체어 사용자용 객실	1실 이상	원칙 2% 이상
통상 3~4% 수준	주차장법 준용	주차장	휠체어 사용자용 주차면 수	1면 이상	원칙 2% 이상
3.3 × 5m 이상	평행주차 2 × 6m 이상		휠체어 사용자용 주차면 폭	3.5m 이상	3.5m 이상

자료출처 : 장애인 편의시설 상세표준도 수정2판(2021.12, 한국장애인개발원)

4.3 고령자 배려 주거시설 설계 치수 원칙 및 기준(KS P 1509, 산업표준화법)

- KS P 1509는 고령자가 주거시설에서 1인 또는 가족과 거주할 시, 불편함 없는 단위공간이 될 수 있도록 산업통상자원부가 제정한 기준

- 주거시설 ⇨ 주택법 제2조에서 정의한 주택으로 단독주택 · 공동주택을 말함¹¹⁾

11) 주택법 제2조(정의)

……(전략)……

2. “단독주택”이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령(주택법 시행령 제2조(단독주택의 종류와 범위) : 단독주택 · 다중주택 · 다가구주택)으로 정한다.

[표 2-14] KS P 1509, 주거약자법 안전기준 · 편의시설 설치기준 동일항목 기준 비교

KS P 1509 (고령자배려 주거시설 설계치수 원칙 및 기준)	단위공간	안전기준 · 편의시설 설치기준 (주거약자법)
• 미끄럼 방지 마감재 사용 공통 • 바닥면 단차 원칙적 제거, 턱을 설치할 경우 ↳ 출입문 방풍턱 높이 : 1.5cm 이하 ↳ 현관 마루귀틀 높이 : 3cm 이하 • 수직 · 수평 손잡이 설치 (바닥에서 0.7m 이상) • 동작감지센서가 부착된 등 • 바닥면적 휠체어 사용자 등 고려 지름 1.5m 이상 확보 공통	바닥	• 미끄럼 방지 마감재 사용 • 바닥면 단차 원칙적 제거, 턱을 설치할 경우 ↳ 출입문 방풍턱 높이 : 1.5cm 이하 ↳ 현관 마루귀틀 높이 : 3cm 이하
• 수직 · 수평 손잡이 설치 (바닥에서 0.7m 이상) • 동작감지센서가 부착된 등 • 바닥면적 휠체어 사용자 등 고려 지름 1.5m 이상 확보 공통	현관	• 수평 · 수직 손잡이 설치 (바닥에서 0.75~0.85m) • 동작감지센서가 부착된 등 • 마루귀틀 경사로 신청 설치
• 통과 유효폭 0.85m 이상 공통 • 손잡이(바닥에서 0.85~1.0m) ⇨ 레버형 공통 • 문 열리는 공간을 제외한 여유공간 확보 공통	출입문	• 통과 유효폭 0.9m 이상 • 손잡이(바닥에서 0.8~0.9m) ⇨ 레버형 or 막대형(수평 · 수직) • 전면 유효거리 1.2m 이상 • 출입문 옆에 0.6m 이상 활동공간 확보
• 각종 스위치 바닥에서 1.0~1.2m (벽 모서리에서 0.5m 이격) ↳ 스위치 · 콘센트 일반사항 KS C IEC 60669, KS C IEC 60884 • 조명 ⇨ 조도 기준 KS A 3011 & 공동주택 조명기준 준용 공통 • 콘센트 바닥에서 0.5~0.85m 이내 (허리 구부리지 않는 높이)	거실	• 비디오폰 바닥에서 1.2m 이내 신청 • 조명밝기 600~900lx 신청 • 시각경보기 신청 설치
• 각종 스위치 바닥에서 1.0m 내외 (벽 모서리에서 40cm 이격) • 콘센트 바닥에서 40cm 내외 (허리 구부리지 않는 높이)	침실	• 조명밝기 300~400lx 신청
• 싱크대 높이 바닥에서 0.85m 이하 (벽 모서리에서 0.5m 이격) • 휠체어 사용자 고려 싱크대 바닥에서 0.65m까지 비움	주방	• 취사용 가스밸브 바닥에서 1.2m 내외 신청 • 좌식싱크대 신청
• 좌변기 · 욕조 · 세면대 · 샤워공간 주위 안전손잡이 설치 • 좌변기 옆 0.75m 이상 여유공간 확보 • 욕조 높이는 바닥에서 40~45cm • 상 · 하 이동 가능한 샤워기 설치 (레버식 손잡이 0.9m 내외) • 높낮이 조절 세면기 설치 (고정식 바닥에서 0.75~0.85m) • 바닥 구배 1/30 • 면적(지름 1.5m) 확보가 어려우면 욕조 제거	욕실 · 화장실	• 좌변기, 욕조, 세면대 및 샤워공간 주위 안전손잡이 설치 • 좌변기 옆 0.75m 이상 여유공간 신청 확보 • 욕조 높이 바닥에서 45cm 이하 • 상 · 하 이동 가능한 샤워기 설치 • 높낮이 조절 세면기 신청 설치 • 밖여닫이, 미닫이 · 미서기문으로 설치 • 출입구 측 동작감지센서 부착된 등

자료출처 : KS P 1509(2019.11.14, 산업표준심의회)

3. “공동주택”이란 건축물의 벽 · 복도 · 계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령(주택법 시행령 제3조(공동주택의 종류와 범위)) : 아파트 · 연립주택 · 다세대주택)으로 정한다.

……(후략)……



- 주택을 9개 단위공간(① 현관 · ② 계단 · ③ 통로 · ④ 거실 · ⑤ 침실 · ⑥ 주방(식당) · ⑦ 화장실(욕실) · ⑧ 발코니 · ⑨ 다용도실)으로 구분하여 고령자를 고려한 기준 마련
- 주택 단위공간에 대한 계획기준 수립 방식은 독일 DIN 18040-2와 유사
- **예** 현관 ⇨ 활동공간(지름 1.5m 이상) + 현관 + 바닥 + 안전손잡이 + 조명 · 가구
- **예** 거실 ⇨ 활동공간(지름 1.5m 이상) + 창문 + 조명 · 가구 + 스위치 · 콘센트
- 단위공간에 설치되는 가구, 조명, 스위치 등의 일반사항은 KS 해당 기준 준용

4.4 주거동 공용공간 및 장애인 편의시설 기준(공택법 공공주택 업무처리지침)

- 공공주택 업무처리지침은 공택법 시행령에서 정한 내용과 기타 공공주택사업을 추진함에 있어 필요한 세부적인 사항을 규정하고 있는 국토교통부의 행정규칙
 - 보증자리주택 업무처리지침으로 제정되었다가, 보증자리주택특별법이 공공주택특별법으로 변경되면서 2014년부터 공공주택 업무처리지침으로 개정 운영
- 공공주택 업무처리지침 제34조의2¹²⁾ · 313)에서 주거약자와 장애인의 주거 지원방안을 규정하고 있으며, 이에 따라 필요한 계획기준 및 편의시설 설치기준 제정
- 주거약자법에서는 주거약자용 주택 내부와 관련된 계획기준을 다루고 있지만, 공공주택 업무처리지침에 공용공간(주거동) 계획기준이 추가
 - 신체적 약자를 위한 외부공간 계획기준을 다루는 상세표준도(장애인등편의법)와 비교했을 때, 일부 항목은 강화되어 있지만 대부분의 기준은 동일([표 2-15] 참조)

12) 공공주택 업무처리지침 제34조의2 (주거약자용 주택)

- ① 공공주택사업자가 장기공공임대주택을 건설하는 경우에는 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서 정하는 규정에 따라 주거약자용 주택으로 공급하여야 한다.
- ② 주거약자용 주택은 주거동 중 일조·조망 등 주거환경이 양호한 동의 3층 이하 세대로 공급하여야 한다. 다만, 주거약자 전용단지와 저층부에 사회복지관 또는 주민편의시설을 설치한 주거동의 경우는 그러하지 아니하다.
- ③ 제1항에 따라 주거약자용 주택을 건설하는 경우 주거동 공용공간의 설계기준은 별표7에 따른다.

13) 공공주택 업무처리지침 제34조의3 (장애인 편의증진시설)

- ① 장애인 편의증진시설 설치대상은 공공주택 최초 입주자 본인 또는 부양가족 중 1명 이상이 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호나목의 3급 이상 지체장애인과 뇌병변장애인, 청각장애인, 시각장애인 및 다목의 상이등급 3급 이상 장애인 세대로 한다.
 - ② 장애인 편의증진시설은 별표8에 따라 공공주택사업자가 설치하되 후분양 등의 공급 일정 또는 공사 진행 정도를 감안하여 시설의 일부를 설치하지 않을 수 있다.
-(후략).....

[표 2-15] [국표] 주거약자용 주택 공용공간 설계기준, [국표] 장애인 편의시설 상세표준도 동일항목 기준 비교

주거약자용 주택 공용공간 설계기준 (공공주택 업무처리지침)	단위공간	세부항목	장애인 편의시설 상세표준도 (장애인등편의법)
경사로 기울기 1/18 이하	주출입구	경사로 · 계단	매개시설 내부시설 외부 1/18 이하, 내부 1/12 이하, 기준건물 1/8 이하
경사로 참 유효폭 1.5m 이상			경사로 유효폭 1.2m 이상
경사로 양측면 핸드레일(안전손잡이) 설치			경사로 참 유효폭 1.5m 이상
바닥면 미끄럼 방지 처리			경사로 양측면 안전손잡이 설치
경사로, 계단 난간 점자 스티커 부착			바닥면 미끄럼 방지 · 평탄화 처리
경계부 인식이 가능하도록 바닥재 질감 차별화			경계부 인식이 가능하도록 바닥재 질감 차별화
유효 통과폭 0.9m 이상 확보	출입구	주거동 현관 · 출입구	내부시설 유효 통과폭 0.9m 이상 확보
출입문 전 · 후면 여유공간 1.5m 이상			출입문 전 · 후면 여유공간 1.2m 이상
주거동 입구는 슬라이딩 자동문을 설치하고, 반응속도를 감안하여 현관문 개폐시간 및 속도조정			여닫이문은 도어체크 설치시, 개폐시간 3초 이상
자동문은 휠체어 사용자를 고려한 개폐시간 확보 및 감지범위 확대			주출입구 30cm 전방에 점자블록 설치 or 바닥재 질감 차별화
방향 · 위험 등을 주지시키는 점자블록 설치			주출입구 30cm 전방에 점자블록 설치 or 바닥재 질감 차별화
바닥면 단차 제거			바닥면 단차 제거
교행공간 유효폭 1.5m 이상 확보	복도	공용복도 · 통로	매개시설 내부시설 유효폭 1.2m 이상, 50m 마다 교행공간(1.5m 이상) 확보
안전손잡이의 지름은 3.2~3.8cm로 하고, 벽면으로부터 5cm 이격한 후 0.75~0.85m 높이에 설치			안전손잡이의 지름 3.2~3.8cm로 하고, 벽면으로부터 5cm 이격한 후 0.8~0.9m 높이에 설치
바닥면 단차 제거 및 미끄럼 방지 처리			바닥면 단차 제거 및 미끄럼 방지 처리
주거약자용 주택이 설치된 층으로부터 1층까지 계단의 시작 및 끝부분에서 30cm 이격된 거리에 점자블록 설치			
승강기 전면 1.5m × 1.5m 공간 확보	승강기	승강장 · 승강기	내부시설 승강기 전면 1.4m × 1.4m 공간 확보
승강기 내부 공간 1.5m × 1.5m 이상 확보			승강기 내부 공간 1.1m(폭) × 1.35m(깊이) 이상 확보
승강기 출입구 유효폭 0.9m 이상 확보			신축 건물 승강기 내부 공간 1.6m(폭) × 1.35m(깊이) 이상 확보
승강기 호출 버튼 30cm 전면에 점자블록 설치			승강기 출입구 유효폭 0.9m 이상 확보
승강기 호출 버튼 30cm 전면에 점자블록 설치			승강기 호출 버튼 30cm 전면에 점자블록 설치
승강기 대기를 위한 의자설치 공간 계획			승강기 호출 버튼 30cm 전면에 점자블록 설치
승강기 내부 안전손잡이 설치			승강기 대기를 위한 의자설치 공간 계획
			승강기 내부 안전손잡이 설치

자료출처: 공공주택 업무처리지침 별표 7

○ 신규로 건설하는 공공임대주택에서 장애인 편의증진시설 설치를 원하는 장애인 세대는 공사 준공 6개월 전까지 신청을 하면 설치 가능

- 주거약자법 시행령의 주거약자용 주택 안전기준과 편의시설 설치기준(2012)보다 이전에 만들어진 기준(2011)으로, 주거약자법 기준에서 다루지 않는 내용도 포함 ([표 2-16] 참조)

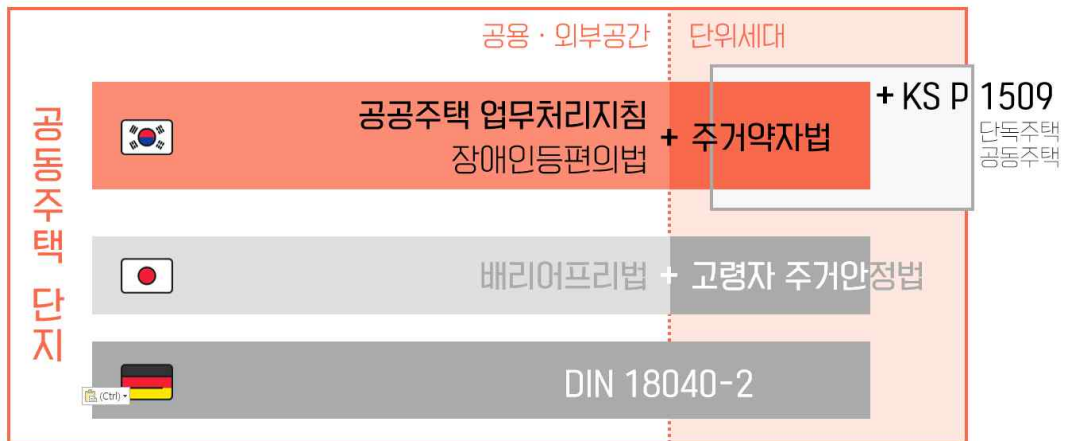
[표 2-16]  공공주택 단위세대 내 장애인 편의증진시설 설치기준

단위공간	편의시설	설치기준	원상복구 여부	적용대상 장애인
현관	마루귀틀 경사로	• 휠체어 통행이 원활하도록 현관턱에 경사로 설치	○	지체장애인 뇌병변장애인
욕실	바닥면 단차 제거	• 통행에 지장이 없도록 바닥면 단차 최소화	×	
	출입문 규격확대 · 방향조정	• 출입구 폭 0.8m 이상 확대 (설치 불가한 경우 제외) • 개폐방향 변경(안여닫이 ⇨ 밖여닫이)	×	
	좌식 샤워시설	• 욕조 미설치 • 좌식 샤워시설 설치 • 안전손잡이(└자형 1개, -자형 1개) 설치	×	
	좌변기 안전손잡이	• 벽면에 └자형 1개 설치	×	
	수건걸이 높이조정 ※ 주거약자법 기준 ×	• 1.0~1.2m (휠체어 사용자가 이용 가능한 높이)	○	
주방	높낮이 조절 세면기	• 일정 범위 내에서 높이 조절이 가능한 세면기 설치	×	
	좌식싱크대	• 휠체어 · 의자 사용이 가능한 좌식싱크대 설치	○	
거실	가스밸브 높이 조정	• 1.2m 내외 (휠체어 사용자가 이용 가능한 높이)	×	청각장애인
	비디오폰 높이 조정	• 1.2m 내외 (휠체어 사용자가 이용 가능한 높이)	×	
	시각경보기	• 청각장애인이 비상상황을 인지할 수 있도록 세대 내 1개소 설치	○	지체장애인 뇌병변장애인
기타	야간센서등 ※ 주거약자법 기준 ×	• 야간에 안전하게 이동할 수 있도록 욕실출입구 벽체 하부에 설치	×	
	음성유도 신호기 ※ 주거약자법 기준 ×	• 상가 · 관리소 · 시각장애인이 거주하는 주거동 출입구에 설치	×	시각장애인

자료출처 : 공공주택 업무처리지침 별표 8

5. 소 결

- 주거약자를 포함한 신체적 약자의 안전 · 이동 편의 등을 위해 제정된 한국 · 일본 · 독일의 기준을 검토한 결과, 국가마다 적용방식에 있어 차이 존재([그림 2-6] 참조)
 - 한국 · 일본은 주택 내 · 외부에 따라 복수의 기준 · 제도를 조합하여 적용
 - 독일은 공동주택용으로 하나로 통합된 기준 · 제도인 DIN 18040-2 적용



[그림 2-6] 한국 · 일본 · 독일의 공동주택에서 신체적 약자를 위한 기준 · 제도 특징

- 국가별로 자료 구득의 한계가 있으나, 신체적 약자 관련 국내 기준 · 제도의 내용 수준은 검토 대상 국가인 일본 · 독일과 대등하다고 판단
- 그러나 시설물의 설치 장소(주택 내 · 외부)에 따라 기준 · 제도가 상이하어, 공공임대주택단지 건설 시 3개 이상 기준을 참고해야 하는 경우도 발생
 - 단위세대(주거약자법 ⇨ 주거약자용 주택의 안전기준 · 편의시설 설치기준)
+ 주거동(공공주택 업무처리지침 ⇨ 주거약자용 주택 주거동 공용공간 설계기준)
+ 그 밖의 외부 시설(장애인등편의법 ⇨ 장애인 편의시설 상세표준도)
- 단위공간 계획기준 · 편의시설 설치기준은 복수의 제도를 통해 촘촘하게 구성되어 있으나, 주거약자용 주택의 적정 주거면적이 부재한 점은 개선 필요
 - 주거약자법 제8조에서 주거약자용 주택의 최저주거기준은 별도로 강화할 수 있다고 되어 있으나, 실제 면적기준은 설정되어 있지 않음

-  초고령사회에 접어든 일본은 주거약자인 고령자의 주거안정을 도모하기 위해 관련 법(고령자 주거안정법)을 제정하여, 주택 공급과 생활지원 서비스 연계 추진
- 일본은 UR과 같은 공공기관이 고령자용 임대주택을 건설할 때, 중앙정부와 지자체로부터 건설비의 일정 비율을 보조받을 수 있는 제도적인 근거 마련
 - LH는 주거약자용 주택 건설에 소요되는 추가비용을 별도로 계상하지 않고, 중앙정부로부터 지원받은 임대주택 건설 총사업비 내에서 해결
- 일본의 고령자용 임대주택 계획기준은 우리나라 기준·제도에는 없는 적정 주거면적을 25㎡로 규정하고 있어, 주거약자의 최소한의 물리적 주거환경 보장
-  독일은 장애인 등 주거약자의 편의 제공을 위한 무장애 주택 지침(DIN 18040-2)을 책정한지 10년 이상 지났으나, 무장애 주택의 물량 확보는 더딤
 - 우리나라와 같이 택지개발사업을 통한 대규모 주택 공급보다, 소규모 개발·기존 건물의 재생을 통한 주택 공급이 일반적이라는 점도 작용했을 것으로 판단
 - 독일의 아파트는 약 3,693만호로 파악되는데, 이 중 무장애 조건을 충족하는 아파트는 약 88.4만호로 2.4%에 불과함
- 주택 분야의 무장애화 속도는 늦지만, 반면 공공시설·대중교통 등 도시공간의 무장애화는 광범위하고 신속하게 진행되고 있는 점은 독일의 특징으로 볼 수 있음
- 독일도 일본과 마찬가지로 장애인을 위한 무장애 주택의 적정 주거면적을 규정하고 있는데, 1인(56㎡)부터 6인(117㎡)까지 가구원수별로 세분하여 적용

제3장 LH 주거약자용 주택 현황

1. 검토배경

- LH는 신규로 임대주택단지를 건설·공급(이하, 건설임대)할 때, 주거약자법에 따라 의무적으로 전체 공급호수 중 일정 비율을 주거약자용 주택으로 건설
 - 수도권(서울·인천·경기) 지역 내 건설하는 임대주택은 **공급호수의 8%**,
비수도권 지역 내 건설하는 임대주택은 **공급호수의 5%**(주거약자법 시행령 제5조)
- 주거약자법에 따라 **확일적으로** 공급하고 있는 주거약자용 주택의 누적은 LH 임대주택단지의 **공가(空家) 발생 원인의 하나로 작용**
 - LH 건설임대 중 공가는 50,615호이며(2022.08 기준), 공가율은 6.5% 수준
 - LH는 공가에 대한 상시적 관리 및 장기 공가 발생 최소화를 위해 전사적 차원에서 **공가해소추진단을 구성·운영 중**
- LH 건설임대 관련 내부자료를 제공받아 지난 10년간 전국에 공급된 주거약자용 주택의 **현황·특성을 진단**하고, 효율적인 공급·관리를 위한 **제도 개선사항 도출**
 - LH 단지별 **공가 data**(2022.08, 엑셀파일) ⇨ 주거약자용 주택 공가 현황 분석
 - 주거약자 입주자 **data**(2022.10, 엑셀파일) ⇨ 주거약자용 주택 입주자 현황 분석

2. 주거약자용 주택 공급 방식

- LH가 건설임대로 공급하는 주거약자용 주택은 임대주택 유형(국민임대·행복주택)에 따라 별도의 기준으로 공급

2.1 국민임대

- 국민임대는 한부모 가족 등 사회적 약자의 주거안정을 위해 **전체 공급물량의 87%**를 법에서 규정하고 있는 **사회적 약자에게 우선공급**하고 있음

- 우선공급 물량 중 주거약자용 주택의 입주대상인 고령자·장애인에게도 공급물량의 7% 배정([표 3-11] 참조)

[표 3-1] 국민임대주택 일반세대용 우선공급 대상·비율(공특법 시행규칙 별표4)

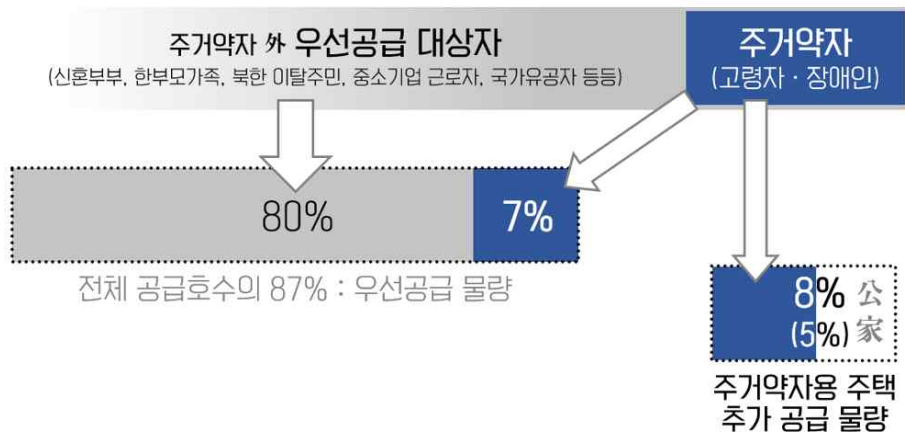
국민임대주택 우선공급 물량 전체 비율(%)											87
가목	사업지구 철거민										10
나목	만 65세 이상 고령자	장애인	노부모 부양자	파독 근로자	장기복무 제대군인	북한 이탈주민	중소기업 근로자	지원대상 한부모 가족	비정규직 근로자	가정폭력피해자 소년소녀가정 아동위탁가정 범죄피해자 탄광근로자 해외거주재외동포 납북피해자 성폭력피해자 귀환국군포로	20
	3	4	2	1	1	1	1	2	3	2	
다목	다자녀 가구										10
라목	국가유공자 등										10
마목	영구임대 퇴거자										3
바목	비닐 간이공작물 거주자										2
사목	신혼부부 · 한부모 가족(자녀 만 5세 이하)										30
아목	무허가 건축물 등 세입자										2

자료출처: 주거약자의 적극적 주거권 보장을 위한 주거약자용 주택 등 공급제도 개선(안) (2021.11, LH 내부자료)

- 따라서 주거약자가 국민임대에 신청할 경우, 그들을 위해 별도로 공급되는 주거약자용 주택과 우선공급 물량인 일반세대용 임대주택 모두 입주 가능
 - 경증의 장애인, 선호 단위세대 부재, 3층 이상 선호, 주거약자용 주택에 대한 정보 부족 등 여러 가지 원인으로 주거약자의 다수가 우선공급 물량 신청
- 주거약자가 우선공급 물량에 당첨이 되면, 주거약자용 주택 신청자가 감소하여 수요보다 공급이 많은 상황이 되기 때문에 주거약자용 주택의 공가 발생([그림 3-1] 참조)

2.2 행복주택

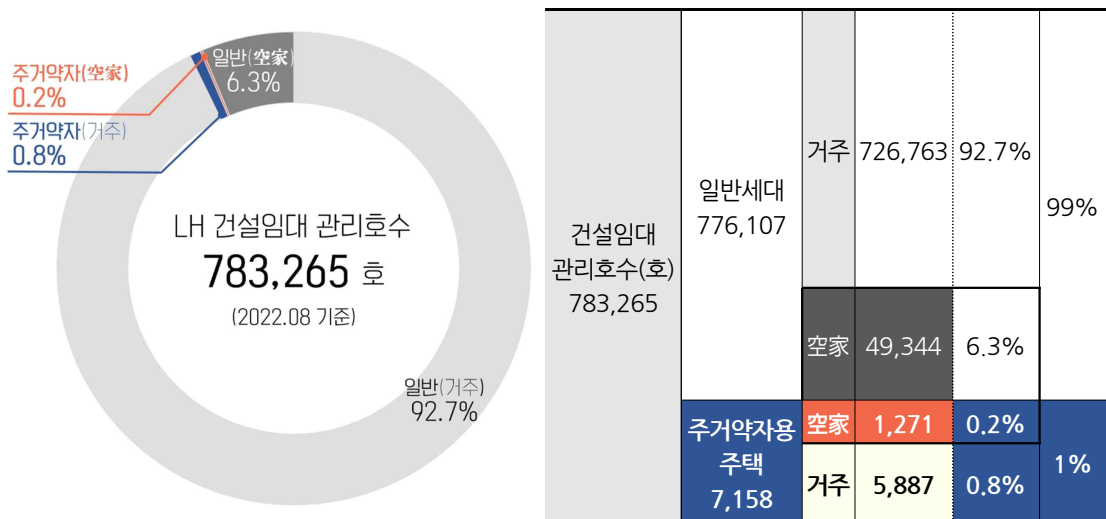
- 행복주택 입주대상(청년·신혼부부·고령자) 중 고령자에게 주거약자용 주택 공급
 - 고령자(취약계층 포함) 공급비율은 일반형은 20%, 산업단지형은 10%



[그림 3-1] 우선공급 물량으로 주거약자가 입주하면, 주거약자용 주택의 공가가 증가하는 구조

3. 통계로 본 주거약자용 주택

- 이와 같은 공급방식([그림 3-1] 참조)으로 인해 나타난 주거약자용 주택 현황을 내부 통계자료를 기초로 다각도로 진단
- LH가 현재 관리 중인 주거약자용 주택은 7,158호로 전체 건설임대 관리호수 중 1% 차지(2022.08 기준, [그림 3-2] 참조)



[그림 3-2] LH가 관리하는 건설임대·주거약자용 주택 물량

- 전체 공급호수(783,265호) 중 주거약자용 주택 공가율은 0.2%(1,271호)로 미미하나, 주거약자용 주택(7,158호)으로만 국한시키면 공가율은 17.8%로 대폭 상승
 - LH의 건설임대 일반세대 공가율(6.3%)과 비교하면, 주거약자용 주택의 공가율은 약 3배 가까이 높은 수치
- 공급유형별(영구·국민·행복)로 보면, 행복주택에서 주거약자용 주택이 3,960호(55%)로 가장 많이 공급([표3-2] 참조)
 - 행복주택은 공급물량의 20%(산단형 10%)를 고령자(+취약계층)에게 공급하도록 되어 있는데, 평균 비율(15%)을 적용하면 97,483호 중 14,622호가 고령자 대상
 - 행복주택의 주거약자용 주택이 3,960호이므로 고령자 대상 행복주택 14,622호 중 27%, 즉 4호 중 1호는 주거약자용 주택으로 추정 가능

[표 3-2] LH 건설임대 유형별 주거약자용 주택 비율

임대유형	계	영구임대	국민임대	행복주택
		※ 최초 공급시기 1989	※ 최초 공급시기 1998	※ 최초 공급시기 2013
건설임대 관리호수(호)	783,265	159,858	525,924	97,483
주거약자용 주택(호)	7,158	1,177	2,021	3,960
비율(%)	0.9	0.7	0.4	4.1%

3.1 주거약자용 주택 공가 현황

1) 임대유형별 공가

- 주거약자용 주택 중 행복주택에 공급된 주거약자용 주택의 공가가 전체의 72%(910호) 차지([표 3-3] 참조)

[표 3-3] 임대유형별 주거약자용 주택 공가 현황

임대유형	계	영구임대	국민임대	행복주택
공급호수(호)	7,158	1,177	2,021	3,960
공가호수(호)	1,271	107	254	910
공가율(%)	17.7	9.1	12.6	23

- 행복주택(2013)은 주거약자법 시행(2012) 이후에 공급된 임대주택 유형으로 처음부터 주거약자용 주택이 함께 공급되어, 상대적으로 타 임대유형보다 **주거약자용 주택의 공급물량이 많았기 때문에 공가율(23%)도 비례해서 높은 것으로 판단**

2) 전용면적별 공가

- 전용면적 35㎡ 이하 규모의 주거약자용 주택의 **평균 공가율이 20.9%**로 나타나 60㎡ 이하 중에서도 소형 평형에서 공가율이 높게 나타남([표 3-4] 참조)
 - 공가 발생의 주요 원인은 **전용면적 35㎡ 이하의 주거약자용 주택**으로 판단 가능
 - 전용면적 46㎡ 이상의 주거약자용 주택 공가율도 20.2%로 나타나, **공가율로 판단하면 주거약자용 주택의 적정 면적은 36~45㎡(공가율 8.2%)**

[표 3-4] 전용면적별 주거약자용 주택 공가 현황

전용면적(㎡)	계	14~19㎡	20~25㎡	26~35㎡	36~45㎡	46~59㎡	60㎡ 이상
공급호수(호)	7,158	553	982	3,538	1,802	283	-
空家호수(호)	1,271	130	174	762	148	57	-
공가율(%)	17.7	23.5	17.7	21.5	8.2	20.2	-

3) 공급지역별 공가

- 특광역시 중에서는 **광주가 주거약자용 주택 공가율이 18.7%**로 가장 높았으며, 부산은 공가가 전무한 지역([표 3-5] 참조)
 - 서울은 7대 특광역시 중 주거약자용 주택 공급호수가 3번째로 많은 지역이나 공가율(2.2%)은 가장 낮은 지역으로 나타나 주택 수요가 높은 지역임을 재확인
- 도(道) 단위는 전라도와 충청도에 공급된 주거약자용 주택의 공가율이 각각 29.2%, 27.6%로 나타나 타 지역보다 공가율이 높은 것으로 나타남
 - 타 지자체와 달리, **세종시**는 단기간에 인위적 개발을 통해 인구가 유입된 지역이기 때문에 동등한 비교 대상이 될 수 없다고 판단하여, **현황은 파악하나 분석·검토 대상에서는 제외**

[표 3-5] 공급지역별 주거약자용 주택 공가 현황

공급지역	특광역시	서울	인천	부산	대구	광주	대전	울산	계
공급호수(호)	815	137	289	22	40	203	122	-	공급호수 7,158호
空家호수(호)	93	3	39	-	1	38	12	-	
공가율(%)	11.4	2.2	13.5	-	2.8	18.7	9.8	-	
공급지역	도(道)	경기	강원	충청	전라	경상	제주	세종 특별자치시	공가 空家
공급호수(호)	6,343	4,219	56	758	432	488	52	338	1,271호
空家호수(호)	1,178	630	1	209	126	76	2	134	
공가율(%)	18.6	14.9	1.8	27.6	29.2	15.6	3.8	39.6	

4) 수도권 · 비수도권 공가

○ 수도권 · 비수도권 지역에 공급된 주거약자용 주택의 실태를 가늠해보기 위해 주거약자법 시행 이후 공급이 시작된 행복주택을 대상으로 분석([표 3-6] 참조)

- 타 임대유형(영구 · 국민)보다 행복주택 내 주거약자용 주택의 **공급 물량이 가장 많기 때문에 대표성을 가진다고 판단**
- 2015~2022년까지 전국에 공급된 행복주택은 97,483호 ⇨ **수도권 59,337호** (60.9%), **비수도권 38,146호**(39.1%)

[표 3-6] 행복주택을 사례로 본 수도권 · 비수도권 주거약자용 주택 공급 현황

구분	수도권			비수도권										
	서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산	강원	충청	전라	경상	제주	세종
행복주택 전체 공급호수(호) (97,483)	2,690	7,560	49,087	2,056	3,705	3,052	1,752	1,146	759	9,193	5,182	8,582	570	2,149
	59,337			38,146										
	주거약자법 의무건설 비율에 따른 지역별 주거약자용 주택 공급호수													
	4,747(8%)			1,907(5%)										
주거약자용 주택 공급호수(호) (3,960)	115	282	2,412	22	4	179	10	-	24	173	262	281	22	174
	2,809			1,151										
거주호수(호)	112	250	1,899	22	4	142	7	-	24	128	150	216	21	75
	2,261			789										
	空家호수(호)			362										

○ 약 10년간(2015~2022) 공급된 행복주택의 물량에 따라 의무적으로 건설되어야 할 주거약자용 주택호수는 6,654호

- 수도권 행복주택 내 주거약자용 주택호수 ⇨ 59,337호 × 8% = 4,747호
- 비수도권 행복주택 내 주거약자용 주택호수 ⇨ 38,146호 × 5% = 1,907호

○ 분석결과, 행복주택 내 공급된 주거약자용 주택의 거주비율은 수도권·비수도권 모두 법정 공급비율의 50%에도 못 미치는 수준으로 나타남

• 수도권 법정 공급비율 8% (4,747호)	비수도권 법정 공급비율 5% (1,907호)
↓	↓
실제 공급비율 4.7% (2,809호)	실제 공급비율 3% (1,151호)
법정 공급비율 대비 -3.3%	법정 공급비율 대비 -2%
↓	↓
실제 거주비율 3.8% (2,261호)	실제 거주비율 2% (789호)
법정 공급비율 대비 -4.2%	법정 공급비율 대비 -3%
+	+
공가비율 19.5% (548호)	공가비율 31.5% (362호)
공가율 = 548호 ÷ 2,809호 × 100	공가율 = 362호 ÷ 1,151호 × 100

- 주거약자용 주택의 실제 공급비율이 법정 공급비율보다 낮은 이유는 행복주택이 타 임대유형과 혼합된 단지로 건설될 경우, 타 임대유형에서 주거약자용 주택을 법정 공급비율보다 많이 공급해서 나타나는 현상(제5장 현장조사 내용 참조)

3.2 주거약자용 주택 공실기간 분석

1) 임대유형별 공실기간

○ 주거약자용 주택 공가의 심각한 문제는 공실기간이 1년 이상인 공가(이하, 악성 공가)가 절반에 가까운 48.9%를 차지한다는 점

- 공실기간으로 공가 현황을 보면, 1년 이상 2년 미만 구간(29.9%) 외 나머지 구간의 공가율은 평균 10%대 후반으로 나타남([표 3-7] 참조)
- 도심 내 빈집 등의 관리·정비를 위해 제정한 소규모주택정비법에서는 1년 이상 사람이 거주하지 않는 주택을 공가로 규정하고, 정비 가능

- 악성 공가율이 가장 높은 임대유형은 행복주택으로 주거약자용 주택 공가 910호 중 51%(465호)가 1년 이상 공가 상태인 것으로 확인됨([표 3-7] 참조)

[표 3-7] 임대유형별 주거약자용 주택 공실기간

공실기간 ▶	계	3개월 미만	6개월 미만	1년 미만	2년 미만	2년 이상
영구임대(호)	254	23	72	42	106	11
국민임대(호)	107	29	10	29	25	14
행복주택(호)	910	193	127	125	249	216
계(호)	1,271	245(19.3%)	209(16.4%)	196(15.4%)	380(29.9%)	241(19.0%)
		650(51.1%)			621(48.9%)	

2) 공급지역별 공실기간

- 경기도가 악성 공가 물량은 가장 많으나, 악성 공가율로 보면 충청도(72.2%)가 경기도(35.9%)의 2배 이상으로 공가 관리가 우선적으로 필요한 지역([표 3-8] 참조)
- 특광역시도 공가는 있으나, 도(道)와 비교하면 물량이 많지 않아 심각한 상황은 아님

[표 3-8] 공급지역별 주거약자용 주택 공실기간

공실기간 ▶		계	3개월 미만	6개월 미만	1년 미만	2년 미만	2년 이상	악성공가율(%) ※ 1년 이상 공가
특광역시	서울	3	-	3	-	-	-	-
	인천	39	1	1	23	1	13	35.9
	부산	-	-	-	-	-	-	-
	대구	1	1	-	-	-	-	-
	광주	38	3	4	5	8	18	68.4
	대전	12	2	3	2	2	3	41.7
	울산	-	-	-	-	-	-	-
도(道) + 특별자치시	경기도	630	186	123	95	139	87	35.9
	강원도	1	1	-	-	-	-	-
	충청도	209	19	-	39	120	31	72.2%
	전라도	126	25	25	19	13	44	45.2
	경상도	76	3	13	7	8	45	69.7
	제주도	2	1	1	-	-	-	-
	세종	134	3	36	6	89	-	66.4
계		1,135	241(19.3%)	172(16.4%)	190(15.4%)	293(29.6%)	243(19.0%)	
			650(51.1%)			621(48.9%)		

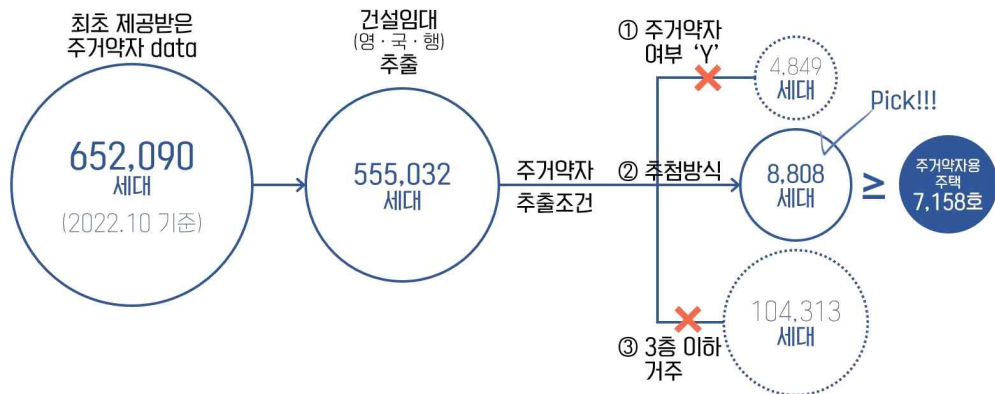
4. 주거약자 입주자 특성

4.1 기존 건설임대 : 영구 · 국민 · 행복

1) 주거약자 입주자 data 선별

- 최초 제공받은 주거약자 입주자 data는 652,090세대로 앞의 주거약자용 주택 data 7,158호 규모를 감안하면, 비교 검토가 가능한 적정 수준의 data로 선별 작업 필요

- 실제 주거약자는 주거약자용 주택 외 주택에도 거주하고 있으므로, 3층 이하 공급을 원칙으로 하는 주거약자용 주택 7,158호보다는 data수가 많아야 한다는 조건 설정



단 계	652,090 세대(최초 제공받은 입주자 data)		
step 01	입주자 data 중 건설임대(영구 · 국민 · 행복) 입주자 추출(96,860 세대 제외)		
	555,230 세대		
step 02	건설임대 입주자 중 법인 입주자 제외(198 세대 제외)		
	555,032 세대		
step 03	적정 주거약자 data 선별을 위한 3가지 조건 검토		
	① 주거약자 여부 Y 표기자	② 추천방식 주택 중 주거약자 관련 주택 입주자	③ 3층 이하 거주자
	4,849 세대	8,808 세대	104,313 세대
	주거약자용 주택호수보다 작으므로 제외	주거약자용 주택 data 7,519호보다 많은 수치이며, 적정 규모의 data로 판단	주거약자는 3층 이상에도 거주하고 있으며, 3층 이하는 주거약자용 주택 data가 기본
	↓	↓	↓
	×	○(채택)	×

자료출처 : 주거약자 입주자 data(2022.10.31, LH)

[그림 3-3] 주거약자 입주자 data 선별 과정

- 검토 data로 선정한 추천방식 주거약자 관련 주택 유형은 12가지로 해당 주택에 거주하고 있는 8,808명을 주거약자로 상정하고 분석 진행([그림 3-3] 참조)

[표 3-9] 주거약자 입주자 data(엑셀시트) '추천방식' 열의 주거약자 관련 주택 목록

추천방식으로 공급하는 주택	계	영구임대	국민임대	행복주택
계	8,808	3,152(36%)	4,188(49%)	1,468(15%)
① 고령자복지주택	70	-	70	-
② 고령자복지주택(일반)	971	971	-	-
③ 고령자복지주택(증축)	19	19	-	-
④ 고령자임대	1,402	-	1,402	-
⑤ 그린고령자형(단일)	75	75	-	-
⑥ 영구고령자, 장애인·고령자케어	2,087	2,087	-	-
⑦ 주거약자	2,716	-	2,716	-
⑧ 주거약자(고령자전용)	1,352	-	-	1,352
⑨ 주거약자(대학교우선)	1	-	-	1
⑩ 주거약자(배점경쟁)	68	-	-	68
⑪ 주거약자(일자리연계형)	46	-	-	46
⑫ 주거약자(행복주택)	1	-	-	1

자료출처 : 주거약자 입주자 data(2022.10.31, LH)

- LH 임대주택 관련 현황 data(주택·입주자·시설 등)는 해당 내용별로 독립적으로 관리되고 있어서, data간 오류가 필연적으로 존재하여 상호 연계의 어려움 존재
- 본 연구에서 사용한 8,808명의 주거약자 data도 주택 data와 일부 불일치는 존재하나, LH 임대주택에 거주하는 주거약자의 개괄적인 속성 파악은 가능하다고 판단

2) 주거약자 입주자 속성 : 연령

- 모집공고일 기준으로 LH 임대주택에 거주하는 주거약자의 평균 연령은 67.2세이며, 현재 시점(2023.05)으로 보면 평균 연령은 70.4세로 고령화가 심화되고 있는 상황([표 3-10] 참조)
- 주거약자 입주자 8,808명 중 65세 이상 고령자는 6,989명으로 79.3% 차지
 - 65세 이상 고령자 비율은 특광역시는 대구(83.4%), 도(道)는 강원도(96.4%)가 가장 높은 것으로 나타남

[표 3-10] 공급지역별 주거약자 입주자 평균 연령(모집공고일 & 현재)

공급지역	전체 평균 연령		64세 이하 평균 연령		65세 이상 평균 연령	
	모집공고일 기준	현재 (2023.05)	모집공고일 기준	현재 (2023.05)	모집공고일 기준	현재 (2023.05)
전체	67.2	70.4	46.7	50.0	73.0	76.2
특광역시	66.0	69.1	46.8	49.5	73.2	76.4
⑥ 서울	63.0	65.0	44.5	46.9	71.9	73.5
② 인천	69.4	71.4	52.1	53.7	73.2	75.2
④ 부산	65.9	69.0	49.1	51.9	74.4	77.6
③ 대구	67.7	71.1	46.5	49.5	72.5	76.0
⑤ 광주	63.4	66.8	44.9	47.2	74.5	78.5
① 대전	69.7	74.9	55.4	60.3	73.4	78.7
⑦ 울산	58.0	61.0	37.7	40.4	71.6	74.8
도(道)	67.4	70.6	46.7	50.1	73.0	76.2
③ 경기	67.1	70.6	46.3	50.0	72.7	76.1
① 강원	72.7	74.6	53.5	56.2	74.9	76.7
④ 충청	66.0	68.8	45.6	48.2	73.6	76.5
⑤ 전라	65.0	68.0	48.3	51.7	73.7	76.4
② 경상	71.8	74.6	49.5	52.1	73.6	76.4
⑥ 제주	64.2	68.0	49.7	52.7	72.3	76.5
세종 특별자치시	68.3	71.2	48.1	51.4	72.9	75.7

※ 모집공고 평균 연령은 모집공고일 당시 만 나이 기준으로 산정

자료출처 : 주거약자 입주자 data(2022.10.31, LH)

3) 주거약자 입주자 속성 : 거주기간

- 주거약자 입주자 data의 입주자 모집년도를 보면, LH는 2009년부터 주거약자를 위한 주택 공급한 것으로 파악됨

[표 3-11] 임대유형별 주거약자 입주자 모집공고 평균 연도

임대유형	공급년도 평균값 (최초 모집년도)	전 용 면 적 (㎡)					
		14~19	20~25	26~35	36~45	46~59	60 이상
전 체	2019 (2009)	2020 (2018)	2019 (2013)	2019 (2009)	2019 (2009)	2017 (2009)	-
영구임대	2019 (2013)	-	2019 (2013)	2019 (2013)	2021 (2020)	-	-
국민임대	2018 (2009)	-	2019 (2016)	2019 (2009)	2018 (2009)	2016 (2009)	-
행복주택	2020 (2016)	2020 (2018)	2019 (2018)	2019 (2016)	2020 (2017)	2021 (2020)	-

자료출처 : 주거약자 입주자 data(2022.10.31, LH)

- LH는 주거약자법(2012) 시행 이전부터 주거약자의 주거안정을 위해 **국민임대에 주거약자를 위한 주택 공급**([표 3-11] 참조)
- 최초 모집공고(2009) 이후 10년이 지난 시점(2018)을 기준으로 입주자수를 비교해 보면, 2019년 이후 4년간(2019~2022) 입주자가 전체의 58%(5,139명) 차지 ([표 3-12] 참조)
- 평균 거주기간은 3.3년이나, 주거약자법에 의한 주거약자용 주택으로 100%로 볼 수 있는 2019년 이후 4년간의 거주기간은 1.4년으로 약 2년 감소
- 주거약자의 주택 선택지가 이전보다 많아진 대신 거주기간은 줄어든 것으로 예상

[표 3-12] 모집공고 시기별 주거약자 입주자수 · 거주기간

		계	영구임대	국민임대	행복주택
계	주거약자 입주자(명)	8,805	3,151	4,187	1,467
	평균 거주기간(년)	3.3	3.4	3.7	2.8
2018년 이전 (최초 공급 후 10년)	주거약자 입주자(명)	3,666	1,295	1,972	399
	평균 거주기간(년)	5.2	5.3	6.1	4.1
2019년 이후 (최근 4년, 2022년까지)	주거약자 입주자(명)	5,139	1,856	2,215	1,068
	평균 거주기간(년)	1.4	1.4	1.3	1.4

※ 주거약자 입주자수는 8,808명이나, 모집공고일이 입력되지 않은 3건은 제외한 8,805명으로 분석

자료출처 : 주거약자 입주자 data(2022.10.31, LH)

[표 3-13] 공급지역별 주거약자 입주자 평균 거주기간

공급지역 ▶	특광역시	서울	인천	부산	대구	광주	대전	울산
계	4.0	5.0	5.4	2.8	3.9	3.2	3.8	1.6
영구임대(1989)	5.3	5.7	6.2	-	7.4	3.1	2.6	-
국민임대(1998)	3.5	0.6	4.6	3.2	3.6	3.4	5.7	1.5
행복주택(2013)	2.1	0.7	-	1.5	2.5	2.8	-	2.1

공급지역 ▶	도(道)	경기	강원	충청	전라	경상	제주	세종 특별자치시
계	3.4	3.8	2.1	2.9	2.4	1.8	2.7	2.3
영구임대(1989)	3.4	3.8	-	2.0	2.6	3.2	-	-
국민임대(1998)	3.9	4.3	2.1	2.6	2.1	2.1	2.7	2.6
행복주택(2013)	2.3	2.4	-	2.3	2.1	2.2	-	1.5

자료출처 : 주거약자 입주자 data(2022.10.31, LH)

- 공급지역 중심으로 보면, 수도권(서울·인천·경기) 주거약자의 거주기간은 4.7년, 비수도권 주거약자의 거주기간은 2.7년으로 장기 거주자는 수도권에 다수 분포 ([표 3-13] 참조)
- 전용면적 중심으로 보면, 20㎡ 이상 주택의 주거약자 거주기간은 3.9년이지만 19㎡ 이하 주택의 거주기간은 2.4년으로, 소형 평형의 거주기간이 평균 1.5년 감소
 - 주거약자가 가장 많이 거주하고 있는 것으로 조사된(4,304명) 26~35㎡ 주택의 평균 거주기간은 3.5년으로 주거약자 전체 평균 거주기간(3.3년)과 유사한 수준
- 그리고 주거약자법의 주거약자용 주택 공급 층수인 3층(이하)을 기준으로 거주기간을 분석한 결과, 4층 이상의 주거약자 입주자가 더 장기 거주하고 있는 사실 확인 ([표 3-14] 참조)

[표 3-14] 3층을 기준으로 본 주거약자 입주자 평균 거주기간

구분	계	영구임대(1989)	국민임대(1998)	행복주택(2013)
합계	3.5	3.7	3.8	2.3
3층 이하	2.9	3.1	3.2	2.3
4층 이상	4.5	4.0	5.3	1.5

자료출처 : 주거약자 입주자 data(2022.10.31, LH)

4.2 통합공공임대 : 시범사업 단지

- 통합공공임대주택(이하, 통공임)은 LH가 지금까지 공급한 다양한 임대주택 유형을 하나로 통합한 새로운 임대주택 유형
 - 통공임은 1989년 영구임대를 시작으로, 1998년 국민임대, 2013년 행복주택 등 각종 정책사업 추진으로 복잡다단해진 공공임대주택을 30년 만에 통합한 유형
 - 통공임은 중산층까지 아우를 수 있도록 입주자격을 중위 소득 150%까지 확대하였고, 60㎡ 미만의 공급 평형도 85㎡까지 확대
- 2021년 국토부가 통공임 시범사업 단지로 발표한 남양주 별내 A1-1BL, 과천 지식정보타운 S-10BL의 주거약자용 주택 계약 내용을 검토하여 입주자 속성 등 파악
 - 시범사업 단지는 2022년 2월에 입주자 모집공고, 동년 8월에 입주자 계약 진행

1) 남양주 별내 A1-1BL

- 남양주 별내 통공임은 총 576세대 규모의 단지로, 단위세대는 18~56㎡ 범위 내에서 5가지 유형 공급([그림 3-4] 참조)

- 단지 전체 계약률 ⇨ 75.9%(2022.08 기준) ▶▶ 81.9%(2023.03 기준)



남양주 별내 A1-1BL 지구현황



남양주 별내 A1-1BL 단지 조감도

사업지구	사업면적 (㎡)	건설호수	단위세대 공급유형(㎡)					용적률 (%)	건폐율 (%)	주차대수
			18	26	36	46	56			
남양주 별내 A1-1BL	23,066	576	60	212	153	80	71	145	19.7	0.9대/세대 523대(지상 3 · 지하 520)

※ 사업승인(2020.12) ⇨ 입주자 모집공고(2022.02) ⇨ 최초 입주(2023.10 예정)

자료출처 : 별내 별가람역 역세권, 내게도 기회家(남양주 별내 A1-BL 팸플릿)

[그림 3-4] 통공임 시범사업 단지 : 남양주 별내 A1-1BL 개요

- 주거약자용 주택은 총 48세대로 18B · 36B 2가지 유형으로 공급

- 18B는 총 16세대 중 2세대만 계약, 공가율 87.5%로 기존 건설임대 조사결과와 마찬가지로 소형 평형(20㎡ 이하)에서 높은 공가율을 보임
- 36B는 총 32세대 중 28세대 계약, 공가율 12.5%([표 3-15] 참조)
- 공가는 예비자를 대상으로 추가 모집을 진행하여, 36B는 31세대가 추가 계약되어 계약율이 96.9%로 증가하였으나, 18B는 추가 계약자 없음([표 3-16] 참조)

- 주거약자용 주택 최종 계약자는 33세대이며, 고령자 15세대, 장애인 18세대로 구성

- 18B는 고령자 1인 가구 2세대, 36B는 장애인 1 · 2인 가구, 고령 1 · 2인 가구가 계약하였으며, 3인 이상 가구의 계약은 없음([표 3-17] 참조)

[표 3-15] 남양주 별내 A1-1BL 1차 계약현황(2022.08)

단위세대 면적 · 유형	공급호수	계약건수	계약률(%)	공가수	공가율(%)
계	576	437	75.9	138	24.1
18A	44	32	72.7	12	27.3
18B(주거약자)	16	2	12.5	14	87.5
26A	212	149	70.3	63	29.7
36A	121	108	89.3	13	10.7
36B(주거약자)	32	28	87.5	4	12.5
46A	80	63	78.8	17	21.2
56A	71	55	77.5	15	22.5

자료출처 : LH 내부자료(2022.08 기준)

[표 3-16] 남양주 별내 A1-1BL 최종 계약현황(2023.03)

단위세대 면적 · 유형	공급호수	계약건수	계약률(%)	공가수	공가율(%)
계	576	520	81.9	55	18.1
18A	44	43	97.7	1	2.3
18B(주거약자)	16	2	12.5	14	87.5
26A	212	195	91.9	17	8.0
36A	121	114	94.2	7	5.8
36B(주거약자)	32	31	96.9	1	3.1
46A	80	71	88.8	9	11.2
56A	71	64	91.4	6	8.6

자료출처 : LH 내부자료(2023.03 기준)

[표 3-17] 남양주 별내 A1-1BL 주거약자용 주택 계약자 속성

단위세대 면적 · 유형	계약 세대수	고령자			장애인		
		1인	2인	3인 이상	1인	2인	3인 이상
18B(주거약자)	2	2	-	-	-	-	-
36B(주거약자)	31	6	7	-	17	1	-
합계	33	8	7	-	17	1	-

자료출처 : LH 내부자료(2023.03 기준)

2) 과천 지식정보타운 S-10BL

- 과천 지식정보타운 통공임은 총 605세대 규모의 단지로, 남양주 별내와 동일하게 단위세대는 18~56㎡ 범위 내에서 5가지 유형 공급([그림 3-5] 참조)
 - 단지 전체 계약률 ⇨ 89.6%(2022.08 기준) ▶▶ 95.2%(2023.03 기준)
 - 일반세대용 56A형 5호는 별도 공고를 통해 가정어린이집으로 공급할 예정이기 때문에 일반 모집공고로 공급하는 세대는 600세대



과천 지식정보타운 S-10BL 지구현황

과천 지식정보타운 S-10BL 단지 조감도

사업지구	사업면적 (㎡)	건설호수	단위세대 공급유형(㎡)					용적률 (%)	건폐율 (%)	주차대수
			18	26	36	46	56			
과천 지식정보 S10	18,308	605	59	237	148	84	77	191	22.5	0.7대/세대 422대(지상 16 · 지하 426)

※ 사업승인(2020.12) ⇨ 입주자 모집공고(2022.02) ⇨ 최초 입주(2024.01 예정)

자료출처 : 모두에게 기회家, 과천의 첫—특별한 집(과천 지식정보타운 S10 팸플릿)

[그림 3-5] 통공임 시범사업 단지 : 과천 지식정보타운 S-10BL 개요

- 주거약자용 주택은 총 50세대로 26A1 · 36A1 2가지 유형으로 공급
 - 26A1은 총 18세대 중 13세대 계약, **공가율 27.8%**
 - 36A1은 총 32세대 중 27세대 계약, **공가율 15.6%**([표 3-18] 참조)
 - 과천 지식정보타운은 **공가 해소**를 위해, 입주자격을 완화하여 동일 규모 일반세대 예비자를 대상으로 거주이사 확인 후 추가 계약 진행([표 3-19] 참조)

○ 주거약자용 주택 최종 계약자는 39세대이며, 고령자 25세대, 일반세대 14세대로 구성

- 26A1 · 36A1 계약자 중 1 · 2인 가구 비율 87.2%([표 3-20] 참조)

[표 3-18] 과천 지식정보타운 S-10BL 1차 계약현황(2022.08)

단위세대 면적 · 유형	공급호수	계약건수		공가수	공가율(%)
			계약률(%)		
계	605	542	89.6	63	10.4
18A	59	50	84.7	9	15.3
26A	200	183	91.5	17	8.5
26A1(주거약자)	18	13	72.2	5	27.8
26B	19	16	84.2	3	15.8
36A	116	106	91.4	10	8.6
36A1(주거약자)	32	27	84.4	5	15.6
46A	84	79	94.0	5	6.0
56A	77	68	88.3	9	11.7

자료출처 : LH 내부자료(2022.08 기준)

[표 3-19] 과천 지식정보타운 S-10BL 최종 계약현황(2023.03)

단위세대 면적 · 유형	공급호수	계약건수		공가수	공가율(%)
			계약률(%)		
계	600	570	95.2	63	4.8
18A	59	57	96.6	2	3.4
26A	200	195	97.5	5	2.5
26A1(주거약자)	18	13	72.2	5	27.8
26B	19	17	89.5	2	10.5
36A	116	111	95.7	5	4.3
36A1(주거약자)	32	26	81.3	6	18.8
46A	84	83	98.8	1	1.2
56A	72*	69	95.8	3	4.2

※ 56A형 5호는 입주개시 전 별도 공고를 통해 가정어린이집 공급 예정이기 때문에 공급호수에서 제외

자료출처 : LH 내부자료(2022.08 기준)

[표 3-20] 과천 지식정보타운 S-10BL 주거약자용 주택 계약자 속성

유형	세대수	고령자			장애인			일반		
		1인	2인	3인 이상	1인	2인	3인 이상	1인	2인	3인 이상
26A1(주거약자)	13	4	4	-	-	-	-	3	2	-
36A1(주거약자)	26	5	8	4	-	-	-	6	2	1
계	39	9	12	4	-	-	-	9	4	1

자료출처 : LH 내부자료(2023.03 기준)

5. 소 결

- 주거약자법의 의무 건설비용에 따라 그동안 공급된 주거약자용 주택을 분석한 결과, 평균 공가율은 17.8%로 LH 전체 공가율 6.5%보다 3배 높은 수치
 - 주거약자용 주택 공가는 공급유형은 행복주택(23%), 공급면적은 14~19㎡ 미만 (23.5%), 공급지역은 전라도·충청도에서 많은 것으로 나타남
- 행복주택의 주거약자용 주택 실태 진단 결과, 수요보다 공급이 많은 상황으로 나타나 의무건설 비율을 낮추더라도 주거약자용 주택 부족 현상은 없을 것으로 판단
- 기존 건설임대 주거약자용 주택 입주자의 평균 연령은 70세를 넘고 있는 것으로 나타났다으며, 4층 이상 주택에서의 거주기간(4.5년)이 더 긴 것으로 조사됨
 - 고령자이긴 하지만 이동에 불편함이 없으면 층수는 문제가 되지 않는 것으로 판단
- 새롭게 공급되는 통공임 주거약자용 주택의 계약 결과를 보면, 일반세대형보다 주거약자용 주택의 공가율이 높은 것으로 나타남
 - 남양주 별내 통공임 시범단지 전체 공가율 18.1% ⇨ 주거약자용 주택 공가율 45.3%
 - 과천 지식정보타운 통공임 시범단지 전체 공가율 4.8% ⇨ 주거약자용 주택 공가율 23.3%
 - 주거약자용 주택의 단위세대 전용면적이 작을수록 공가가 증가하는 추세
- 주거약자용 주택에 입주하고 싶은 주거약자의 수요가 사전에 파악하기 어려운 상황에서 법에서 강제한 의무건설 비율을 유지하는 것은 공급과 수요의 괴리 심화
 - 주거약자용 주택이 필요한 자의 신청을 사전에 받아 그 수요에 맞도록 공급하는 방식을 체계화하는 것이 가장 합리적인 공급 방식
- 또한 주거약자용 주택에서 다량의 공가 발생은 사업자·입주자 모두에게 안 좋은 결과로 작용하므로 우선적으로 의무건설 비율 하향 조정에 대한 검토 필요
 - 공가 관리비는 사업자(LH)가 부담하기 때문에 공가가 많을수록 불필요한 비용 지출
 - 공가가 많다는 부정적 이미지로 인해 입주자가 장기거주를 꺼리는 요인으로 작용

○ 주거약자법 제정 당시(2012)의 주거약자용 주택 의무건설 비율과 동일한 수도권 5%, 비수도권 3%로 하향 조정하여도 공급 부족 문제는 없을 것으로 판단

- 주거약자가 일반세대형에 입주 시, 편의시설 설치를 사전에 신청하면 LH는 주거약자용 주택으로 개조해주기 때문에 주거약자의 수요에 충분히 대처 가능

[표 3-21] 주거약자법 시행령 개정(안)

주거약자법 시행령 제5조 ⇨ 주거약자용 주택의 의무건설 비율	
① 법 제10조제1항에서 대통령령으로 정하는 임대주택이란 공공주택 특별법 시행령 제2조제1항제1호부터 제3호까지 및 제3호의2(공공주택 특별법 제2조의2에 따른 공공준주택은 제외한다)에 해당하는 공공임대주택을 말한다. <개정 2015. 12. 28., 2020. 9. 8.> ② 법 제10조제1항에서 대통령령으로 정하는 비율이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. <개정 2013. 5. 28.> 1. 수도권정비계획법 제2조제1호에 따른 수도권에 건설하는 임대주택 : 100분의 8 2. 제1호 외의 지역에 건설하는 임대주택 : 100분의 5	좌동 ② 법 제10조제1항에서 대통령령으로 정하는 비율이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. <개정 2013. 5. 28.> 1. 수도권정비계획법 제2조제1호에 따른 수도권에 건설하는 임대주택 : 100분의 5 2. 제1호 외의 지역에 건설하는 임대주택 : 100분의 3

제4장 LH 주거약자용 주택化 주택 현황

1. 검토배경

- LH는 주거약자법 외, 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률(장애인등편의법)에 따라 일반세대도 신청을 하면 주거약자용 주택化 주택으로 개조
- 주거약자용 주택化 주택 ⇨ 주거약자법에 따른 주거약자용 주택이 아닌 일반세대에 편의시설을 설치하여 주거약자용 주택과 유사한 수준으로 개조한 주택
- LH의 장애인 편의증진시설 설치신청서를 보면 단위세대 내부에 장애인 등 주거약자를 위해 14개 항목에 대해 위치조정·신규 설치 가능([표 4-1] 참조)

[표 4-1] 통합공공임대 장애인 편의증진시설 설치신청서의 항목

구분	항목	시설내용	대상
단위세대 내부	현관	① 마루귀틀 경사로 ② 바닥면 단차 제거	① ④
	욕실	③ 출입문 규격확대	① ④ 욕실 1개소 설치
		④ 출입문 개폐방향 변경	
		⑤ 좌식 샤워시설	
		⑥ 좌변기 안전손잡이	
		⑦ 수건걸이 높이 조정	
		⑧ 높낮이 조절 세면기	
	주방	⑨ 좌식 싱크대	① ④
		⑩ 가스밸브 높이 조정	
	거실	⑪ 비디오폰 높이 조정	① ④
		⑫ 시각경보기	② ④
		⑬ 야간센서등	① ④
		⑭ 조명밝기	②
단위세대 외부	기타	⑮ 음성유도 신호기	③ ④

① 장애 정도가 심한 지체장애인, 뇌병변장애인

② 청각장애인

③ 시각장애인

④ 상이 3급 이상 국가유공자·보훈부상대상자, 신체장애 3급 이상 5.18 민주화운동 부상자, 고도장애 고엽제 후유증환자

자료출처: 통합공공임대주택 공급 및 운영업무 처리지침 별지 제6호

- 주거약자용 주택化 주택 현황을 파악하면, 앞의 주거약자용 주택 물량과 함께 LH가 실질적으로 운영할 수 있는 주거약자용 주택 총량 파악 가능
- 그리고 주거약자용 주택化 작업을 LH 자체 재원이 아닌 중앙정부·지자체의 지원사업을 통해 가능한지에 대한 검토도 추가적으로 진행
 - LH는 신청 받은 후, 공통의 매뉴얼에 따라 대응하기 때문에 개인의 취향·선호 등을 반영한 맞춤형 시설 설치에 한계가 있다고 판단

2. 주거약자용 주택化 주택 공급 실태

2.1 LH 주거약자용 주택化 주택 물량

- LH는 주택 내부에 편의시설을 설치하면, 그 내역을 시스템에 입력하고 있어, 전산상으로 시설물 설치 현황 조회 가능
 - 본 연구에서는 2022년 10월 기준의 편의시설 호별 설치 현황 data 활용
- 편의시설 호별 설치 현황 data는 시설물 기준이기 때문에 주거약자용 주택에 설치한 편의시설과 일반세대의 주거약자용 주택化를 위해 설치한 편의시설 통합 기록
 - 주거약자용 주택의 시설과 장애인 편의증진시설은 관련 법에 따른 구분으로, 시설물 관점에서는 대다수가 중복 시설이기 때문에 구분 필요성이 낮음([표 4-3] 참조)

[표 4-2] LH 편의시설 설치 현황 시스템으로 관리하고 있는 편의시설 종류

구 분	편의시설 종류						
현 관	마루귀틀 경사로						
욕 실	바닥면 단차 제거	출입문 규격확대	출입문 개폐방향 변경	좌식 샤워시설	좌변기 안전손잡이	수건걸이 높이 조정	높낮이 조절 세면기
주 방	좌식 싱크대	가스밸브 높이 조정					
거 실	비디오폰 높이 조절	시각경보기	야간센서등	거실 조명			
기 타	음성유도 신호기	침실 조명					

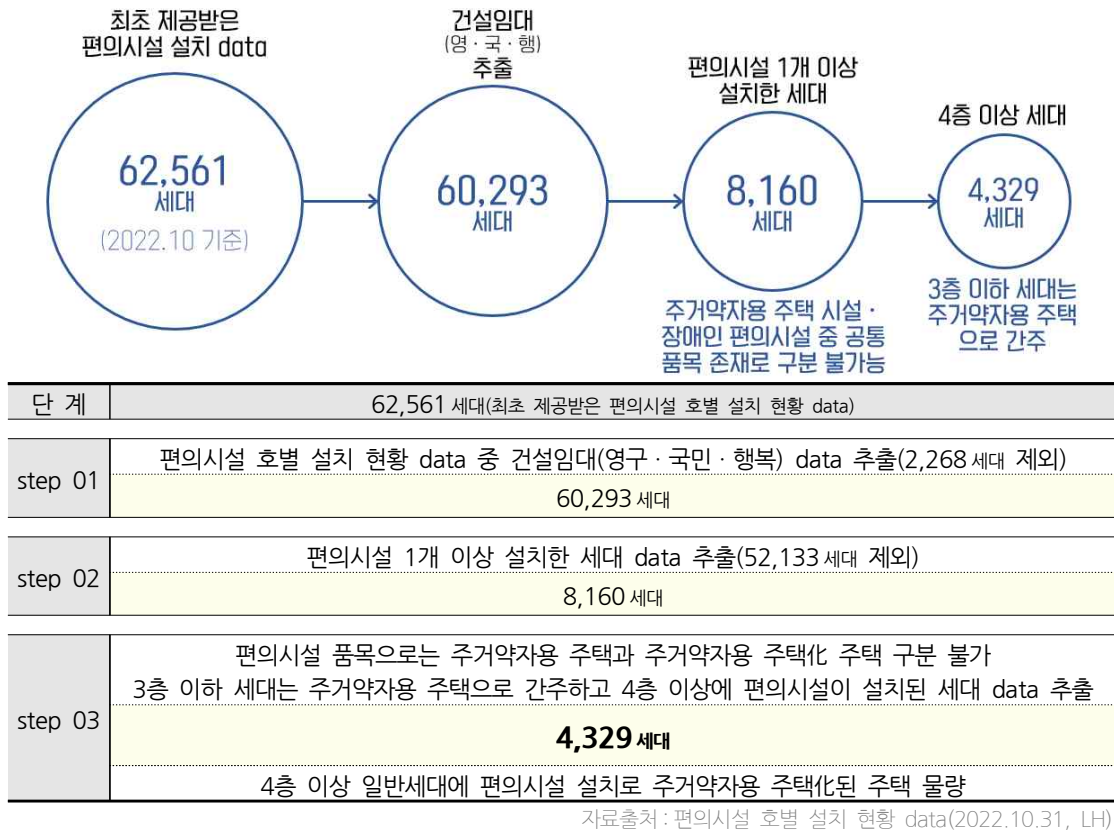
※ 편의시설 호별 설치 현황 data에는 65세 이상 고령자 전용 편의시설 항목은 없음

[표 4-3] 주거약자용 주택 편의시설과 장애인등편의법에 따라 설치되는 편의시설의 중복 비교

구분	고령자·장애인 편의를 위해 설치하는 편의시설		주거약자용 주택 시설	장애인 편의증진시설
주택 내부	바닥 (공통)	1 미끄럼 방지 마감재 사용 안전기준	✓	✓ (신청)
		2 원칙은 단차 제거 안전기준	✓	✓ (신청·욕실)
	현관	3 턱이 발생할 경우 안전기준 현관 마루귀들 높이 : 3cm 이하	✓ (신청)	
		4 수직·수평 안전손잡이 설치(바닥에서 0.75~0.85m) 편의시설기준	✓	
		5 동작감지센서가 부착된 등 편의시설기준	✓	
	출입문 (공통)	6 통과 유효폭 0.9m 이상 안전기준	✓	✓ (신청·욕실) ※ 0.8m ↑
		7 출입문 옆에는 0.6m 이상 여유공간 확보 안전기준	✓	
		8 레버형 손잡이 등 설치(바닥에서 0.8~0.9m) 편의시설기준	✓	
		9 턱이 발생할 경우 안전기준 방풍턱 높이 : 1.5cm 이하	✓	
	욕실 화장실	10 출입구 측 동작감지센서가 부착된 등 편의시설기준	✓	
		11 밖여닫이, 미닫이 또는 미서기문으로 설치 편의시설기준	✓	✓ (신청)
		12 안전손잡이(좌변기·욕조·샤워 공간·세면대) 설치 안전기준	✓	✓ (신청)
		13 비상연락장치 안전기준	✓	
		14 상하로 이동 가능한 샤워기 설치 편의시설기준 +좌식 샤워시설 장애인	✓	✓ (신청)
		15 좌식의자(좌식 샤워시설, 욕조 미설치)		✓ (신청)
		16 욕조높이 바닥에서 45cm 이하 편의시설기준	✓	
		17 좌변기 옆 75cm이상 여유 공간 확보 안전기준	✓ (신청)	
		18 높낮이 조절 세면기 설치 편의시설기준	✓ (신청)	✓ (신청)
		19 수건걸이 높이 조절(바닥에서 1.0~1.2m 이내) 업무처리지침	✓ (신청)	✓ (신청)
	주방	20 좌식싱크대 설치 편의시설기준	✓ (신청)	✓ (신청)
		21 취사용 가스밸브 높이 조절(바닥에서 1.2m 이내) 편의시설기준	✓ (신청)	✓ (신청)
	거실	22 비디오폰 높이 조절(바닥에서 1.2m 이내) 편의시설기준	✓ (신청)	✓ (신청)
		23 시각경보기 설치 안전기준	✓ (신청)	✓ (신청)
		24 조명밝기 600~900lx 편의시설기준	✓ (신청)	✓ (신청)
		25 비상연락장치 안전기준	✓	
	침실	26 동작감지센서가 부착된 등(야간센서등)		✓ (신청)
		27 조명밝기 300~400lx 편의시설기준	✓ (신청)	
	기타	28 비상연락장치 안전기준	✓	
		29 65세 이상 동체감지기 등 움직임을 파악할 수 있는 장치 안전기준	✓	
		30 65세 이상 홈 네트워크망 안전기준 ↳ 일정기간 움직임 없는 경우 경보실 등에 자동 통보	✓	
주택 외부	31	음성유도신호기 설치 업무처리지침 ↳ 상가·관리소·시각장애인 거주 주거동	✓ (신청)	✓ (신청)

※ ① 주거약자법 시행령 별표 1(주거약자용 주택의 안전기준)
 ② 주거약자법 시행령 별표 2(주거약자용 주택의 편의시설 설치기준)
 ③ 통합공공임대주택 공급 및 운영업무 지침 별지 제5호 서식(주거약자용 주택 편의시설 선택사항 설치신청서)
 ④ 통합공공임대주택 공급 및 운영업무 지침 별지 제6호 서식(장애인 편의증진시설 설치신청서)에 명기되어 있는 각종 편의시설을 종합 정리함

- 편의시설 호별 설치 현황 data(2022.10.31) 62,561세대에는 주거약자용 주택도 포함되어 있기 때문에 주거약자용 주택화 주택 data만 선별 필요



[그림 4-1] 주거약자용 주택化 주택 data 선별 과정

- 최종적으로 4층 이상의 일반세대에 편의시설 설치로 주거약자용 주택化된 주택 물량은 4,329세대(호)로 추정 가능([그림 4-1] 참조)
 - 현재 4층 이상의 주택에 주거약자가 4,300세대 이상 거주하고 있는 상황으로 공공 주택 업무처리지침의 주거약자용 주택 공급 총수 제한에 대한 재고 필요
- 상기 결과를 반영하면, LH의 실질적 주거약자용 주택호수는 주거약자법에 따른 주거약자용 주택 7,158호에 주거약자용 주택化 주택 4,329호를 포함한 11,487호
- 따라서 LH는 주거약자법의 의무건설 비율에 따라 공급한 주거약자용 주택 물량(7,158호)의 1.6배에 달하는 물량을 현재 확보하고 있다고 볼 수 있음
 - 주거약자용 주택化 주택도 역할·기능 측면에서 주거약자용 주택과 동일하므로 주거약자법의 의무건설 비율을 통한 획일적인 공급에 대한 개선 필요성 재확인

2.2 주거약자용 편의시설 설치 현황

- 편의시설을 추가로 설치한 4,329호의 현황을 임대유형별로 보면, **영구임대(38.6%, 1,673호)**, **국민임대(51%, 2,206호)**, 두 임대유형에서 **90% 차지**([표 4-4] 참조)
 - 행복주택은 주거약자법 시행 이후 공급되어, 시기적으로 최초 공급 시부터 주거약자용 주택을 공급하였기 때문에 상대적으로 추가 설치 비율이 낮은 것으로 판단

[표 4-4] 전용면적별 주거약자용 주택화 주택호수

전용면적(㎡)	계	14~19	20~25	26~35	36~45	46~59	60 이상
합 계	4,329	68	569	1,706	921	1,065	-
		637(14.7%)		3,692(85.3%)			
영구임대	1,673	49	558	975	60	31	-
국민임대	2,206	-	6	323	845	1,032	-
행복주택	450	19	5	408	16	2	-

자료출처 : 편의시설 호별 설치 현황 data(2022.10.31, LH)

- 전용면적으로 보면, **26㎡ 이상(26~59㎡) 주택에서 1개 이상의 편의시설을 추가로 설치한 주거약자용 주택화 주택 비율이 85.3% 차지**([표 4-4] 참조)
 - 편의시설 평균 설치개수로 보면, 25㎡ 이하 주택이 6.1개로 26㎡ 이상 주택 3.3개 보다 2배 가까이 많은 시설을 설치한 것으로 파악([표 4-5] 참조)
 - 소형 평형에서 편의시설 설치 개수가 많은 것은 **공간적 협소함으로 인한 불편함을 편의시설 설치로 완화하려는 의도**로 판단

[표 4-5] 주거약자용 주택화 주택 편의시설 설치개수

전용면적(㎡)	평균 설치개수	14~19	20~25	26~35	36~45	46~59	60 이상
전 체	3.6	8	4.2	4	3	3.1	-
영구임대	3.3	-	4.2	2.8	2.2	1.6	-
국민임대	3.2	-	3.2	3.9	3	3.1	-
행복주택	6.7	8	6.8	6.8	3.7	3	-

자료출처 : 편의시설 호별 설치 현황 data(2022.10.31, LH)

○ 편의시설 중 가장 많이 설치·보강된 시설은 좌변기 안전손잡이(69.7%), 욕실용 좌식의자(42.1%), 단차 제거(36%) 순으로 나타났으며, 전부 욕실 공간에 해당

- LH 임대주택의 욕실 공간에 추가할 수 있는 편의시설 7개([표 4-2] 참조, 54page) 중 상기 3개 항목 외에도 **높낮이 조절 세면기, 출입문 규격확대, 출입문 개폐방향 변경도 1,000호 이상 주택에 설치된 것으로 파악**

[표 4-6] 주거약자용 주택化 주택 단위공간별 편의시설 설치 현황

구분		설치 품목	합계		영구임대		국민임대		행복주택		
			개수	비율	개수	비율	개수	비율	개수	비율	
주택 내부	현관	마루귀틀 경사로(☹)	1,323	30.6	208	4.8	838	19.4	277	6.4	
	욕실	높낮이 조절 세면기(☹)	1,049	24.2	430	9.9	449	10.4	170	3.9	
		출입문	수건걸이 높이 조정(☹)	553	12.8	86	2.0	421	9.7	46	1.1
			단차 없애기(☹)	1,558	36.0	528	12.2	748	17.3	282	6.5
			규격확대(☹)	1,195	27.6	346	8.0	492	11.4	357	8.2
			개폐방향 변경(☹)	1,255	29.0	437	10.1	459	10.6	359	8.3
			좌식 샤워시설(☹)	1,823	42.1	633	14.6	917	21.2	273	6.3
		좌변기 안전손잡이(☹)	3,016	69.7	1,288	29.8	1,314	30.4	414	9.6	
	주방	좌식싱크대(☹)	231	5.3	33	0.8	172	4.0	26	0.6	
		취사용 가스밸브 높이 조절(☹)	418	9.7	167	3.9	204	4.7	47	1.1	
	거실	비디오폰 높이조정(☹)	275	6.4	41	0.9	202	4.7	32	0.7	
		조명밝기(☹)	360	8.3	85	2.0	42	1.0	233	5.4	
		시각경보기(☹)	194	4.5	72	1.7	75	1.7	47	1.1	
		야간센서등(●)	1,264	29.2	624	14.4	348	8.0	292	6.7	
	침실	침실조명(○)	194	4.5	18	0.4	36	0.8	140	3.2	
주택 외부		음성유도신호기(☹)	72	1.7	12	0.3	36	0.8	24	0.6	

※ ○ : 주거약자용 주택 시설 ● : 장애인 편의증진시설 ☹ : 공통으로 해당하는 시설

※ 욕실 출입문의 규격확대 및 개폐방향 변경 2가지 항목을 모두 진행한 세대수는 987세대(호)

※ 편의시설 호별 설치 현황 data에는 65세 이상 고령자 전용 편의시설 항목은 없음

자료출처 : 편의시설 호별 설치 현황 data(2022.10.31, LH)

3. 타 자원 활용 가능성

- LH의 일반세대 주택을 주거약자용 주택化 주택으로 개조하기 위해서는 호당 1,071만원 추가비용 필요([표 4-7] 참조)
 - 연간 주거약자용 주택化를 위해 예상되는 추가 비용 ⇨ 44.2억원
 - 현장여건에 따라 제외되었던 편의시설을 추가할 경우 호당 비용 상승액 ⇨ 245만원 ([표 4-8] 참조)

[표 4-7] 주거약자용 주택化 주택으로 개조 시 필요한 추가 비용(추정치)

관리세대 수	재임대 세대 ①	신청비율 ②	신청세대수 ③ = ① × ②	호당 평균금액 ④	연간 소요예산 ⑤ = ③ × ④
788,784 세대	45,907 세대 (5.82%)	0.9%	413 세대	1,071 만원	44.2 억원

자료출처 : 기 입주단지 장애인 편의시설 설치기준 개선안 (2021.08, LH)

[표 4-8] 편의시설 추가 설치 시 호당 추가 비용(추정치)

대상시설	마루귀틀 경사로	비디오폰 높이 조절	가스밸브 높이 조절	좌식싱크대 설치	높낮이 조절 세면기	합 계
설치비 (만원/호)	37.6	49.5	44.4	36.6	77.1	245.2

자료출처 : 주거약자의 적극적 주거권 보장을 위한 주거약자용 주택 등 편의시설 세부기준 개선(안) (2021.10, LH)

- 주택거약자용 주택化 작업이 외부 지원사업을 통해 원활히 진행된다면, LH의 비용적 부담은 경감시키면서 상시로 주거약자용 주택을 공급할 수 있는 체계 마련 가능
 - LH는 편의시설 설치를 희망하는 입주자에게 설치 지원사업 안내 · 알선 역할 수행
- 외부 지원사업을 통해 절감된 비용은 주거약자뿐만 아니라 단지 전체 거주민을 위한 외부공간 리뉴얼(유니버설디자인 도입)에 투입 가능
 - **예) 외부 지원사업으로 [표 4-7]의 개조비용(44.2억원)의 50%를 해결할 수 있다**면, 확보한 20억원은 파고라 40개가 설치 가능한 금액으로 외부공간 개선효과 **대**
 - 벤치형 파고라(4m × 4m × H 3.3m) 설치비용 ⇨ 500만원/개
(아파트 파고라 설치 및 설치가격 ⇨ 네이버 검색결과)



벤치형 파고라

3.1 활용 가능 자원 · 지원사업 검토

○ 찾기쉬운 생활법령(<https://www.easylaw.go.kr>, 법제처) 사이트에서 주거약자의 생활을 지원하는 법제도 검색결과, 18개 법령 및 하위규정 존재([표 4-9] 참조)

- 해당 법제도는 수당 · 연금 · 자금 지원 · 세금 감면 · 공공요금 감면 · 주거안정 등 주거약자의 일상 속 불편함이 최소화될 수 있도록 다방면으로 지원방안 마련

[표 4-9] 주거약자 생활지원 관련 법제도

생활지원 항목	세부내용	관련 법
장애인 개념 · 등록 등	장애인 개념	① 장애인복지법
장애수당 및 장애아동 수당	장애수당	장애인복지법 + 시행령 · 시행규칙
	장애아동수당	장애인복지법 + 시행령 · 시행규칙
장애(인)연금	장애인연금	② 장애인연금법
	장애연금	③ 국민연금법
자립자금 지원	장애인 자립자금 대여	장애인복지법
주거안정	주택 특별공급 · 입주자 선정 특례	④ 주택법 ④-1 주택공급에 관한 규칙(시행규칙) ⑤ 공택법 시행규칙
	주거약자용 주택 · 주택개조	⑥ 주거약자법 + 시행령
세금감면	소득세감면	⑦ 소득세법 + 시행령
	상속세 및 증여세 감면	⑧ 상속세 및 증여세법
	자동차구입 관련 세금 감면	⑨ 개별소비세법 + 시행령 · 시행규칙 ⑩ 지방세특례제한법 ⑪ 도시철도법 + 시행령
	장애인보장구 관련 세금 감면	⑫ 조세특례제한법 + 시행령 ⑬ 관세법 + 시행규칙
공공요금 감면	공공시설 요금 감면	장애인복지법 + 시행령
	전기 및 도시가스 요금 감면	⑭ 에너지법 ⑮ 에너지 및 지원사업 특별회계법 + 시행령
교통요금 감면	공공 교통요금 감면	장애인복지법 + 시행령
	유료 고속도로 통행료 감면	⑯ 유료도로법 + 시행령 · 시행규칙
통신료 및 TV수신료 감면	통신요금 감면	⑰ 전기통신사업법 + 시행령
	TV수신료 면제	⑱ 방송법 + 시행령

자료출처 : 찾기쉬운 생활법령정보(법제처)

https://easylaw.go.kr/CSP/CnpCIsMain.laf?popMenu=ov&csnSeq=916&ccfNo=3&cciNo=2&cnpCIsNo=1&menuType=Isi&search_put=

- 18개 법제도([표 4-9] 참조) 중 주택법, 주택공급에 관한 규칙, 공특법 시행규칙, 주거약자법의 4가지가 주거약자의 주거안정과 관련된 법제도로 볼 수 있음
 - 주거약자법에는 신규 공급(주거약자용 주택) 외, 기존 주택을 주거약자용 주택化 할 수 있는 개조비용 지원 근거 존재(주거약자법 제15조¹⁴⁾ · 동법 시행령 제7조¹⁵⁾)
- 그러나 주거약자법을 근거로 비용을 지원받아 개조한 주거약자용 주택은 주거약자를 위한 최소 의무 임대기간(4년) 준수 필요(주거약자법 시행령 제8조¹⁶⁾)
- 주거약자법의 주택개조비용 지원 등의 활용 등을 포함하여 현재 기존 주택을 주거약자용 주택化할 수 있는 사업은 4가지로 파악([표 4-10] 참조)

[표 4-10] 주거약자용 주택化 주택으로 개조를 지원하는 사업

사 업 명	사업범위	사업주체
① 수선유지급여사업	전국	중앙정부(국토부)
② 저소득 장애인 주거편의 지원사업	전국(특광역시 중심)	지자체 자체 시행
③ 놓여촌 장애인주택 개조사업(주거약자법)	전국(놓여촌)	중앙정부(국토부)
④ 공공임대주택 그린리모델링	전국	중앙정부(국토부) & LH

14) 주거약자법 제15조(주택개조비용 지원)

- ① 국가 및 지방자치단체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 주거약자의 활동능력에 적합하도록 주택 (임대용 주택을 포함한다)을 개조하기 위하여 필요한 비용의 지원을 신청하는 경우에는 개조비용을 지원할 수 있다.

1. 주거약자
2. 주거약자가 세대원으로 있는 세대주
3. 제1호 또는 제2호의 사람에게 임대할 목적으로 주택을 개조하고자 하는 임대인

- ② 지원대상자의 자격 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

※ 법 제정 당시(2012.02.22) 주택개조비용 지원주체는 국토부 장관이었으나, 법 개정(2016.01.19)을 통해 지원주체를 국토부 장관에서 지자체장 까지 확대하였으며 지원방식도 용자에서 지원으로 변경

15) 주거약자법 시행령 제7조(주택개조비용 지원대상자 자격)

- ① ……(전략)…… 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.<개정 2016.05.17, 2019.10.22>

1. ……(전략)…… 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득액 이하일 것
2. ……(전략)…… 임대용 주택에 거주하는 세대주 ……(중략)…… 임대인의 동의를 받을 것
3. 법 제9조에 따른 주거약자용 주택의 안전기준 또는 편의시설 설치기준을 충족하는 시설을 설치하기 위해 주택(임대용 주택을 포함한다)을 개조할 것

- ② 법 제15조제1항제3호에 따른 임대인이 주택개조비용의 지원을 신청하려면 제1항제3호의 요건을 갖추어야 한다.<개정 2016.05.17>

16) 주거약자법 시행령 제8조(임대인의 의무임대기간)

법 제16조에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 주거약자가 해당 주거약자용 주택에 입주한 날부터 4년을 말한다.

[제목개정 2016.05.17]

1) 수선유지급여사업

- 저소득층 주택을 개량하는 사업으로 보수범위(경보수·중보수·대보수)에 따라 금액 차등 지원([표 4-11] 참조)

[표 4-11] 수선유지급여사업 보수범위에 따른 지원금액

지원대상 ▶			I	II	III
보수범위	주기(년)	지원금액(만원)	생계급여 선정기준 이하	생계급여 선정기준 초과 ~ 중위소득 35% 이하	중위소득 35% 초과 ~ 중위소득 40% 이하
경보수	3	457	100% 지원	90% 지원	80% 지원
중보수	5	849			
대보수	7	1,241			

※ 경보수 ⇒ 마감재 개선(도배·장판·창호 교체 등)

※ 중보수 ⇒ 기능 및 설비 개선(창호·단열·난방공사 등)

※ 대보수 ⇒ 구조 및 거주 공간 개선(지붕·욕실·주방 개량공사 등)

자료출처 : LH 홈페이지, 서울주거상담 홈페이지(검색일 2002.11.17)

- 수선유지급여사업은 **주거급여법**(제정 2014·시행 2015)에 근거하여 실시(2016)
- **주거약자**(장애인·고령자)인 경우에는 편의시설 설치비용을 추가로 지원하고 있으며, **편의시설 추가 설치로 인해 주거약자용 주택과 같은 기능 수행**([표 4-12] 참조)

[표 4-12] 대상자가 장애인·고령자인 경우 추가 지원금액

구 분	장애인	고령자
대상자	시각·청각·지체장애인 등	65세 이상 고령자
지원범위	보수범위별 지원 상한금액과 별도로 최대 380만원 추가 지원	보수범위별 지원 상한금액과 별도로 최대 50만원 추가 지원

자료출처 : LH 홈페이지(검색일 2002.11.17)

- 신청대상이 자가 소유주로 한정되어 있어, LH 임대단지에 거주하는 임차인이나 임대사업자인 LH 입장에서는 활용도가 낮음

2) 저소득 장애인 주거편의 지원사업

- 수급자·차상위계층 중 국가에 등록된 장애인(등록 장애인)의 주택 개조비용 지원

- 2009년 서울시가 시작한 사업으로 현재는 전국적(특광역시 중심)으로 시행 중
- 호당 지원금액은 지자체 여건에 따라 상이하나, 통상 400~500만원 범위 내에서 지원([표 4-13] 참조)

[표 4-13] 7대 특광역시 · 경기도 저소득 장애인 주거편의 지원사업 추진 현황(2022) 1/2

지자체	사 업 내 용	
서울	사업명	저소득 장애인 주거편의지원(집수리) 사업
	총사업비	5억2,000만원(시비)
	호당 지원금액	400만원 ⇨ 연간 사업 가능호수 100호
	지원대상	기초생활수급자, 차상위계층(기준 중위소득 50%이하) 무료 중위소득 50%~65%이하 자부담 30% 중증장애인 최대 1,000만원(특성화 가구 지정 시)
	※ 사업대행 ⇨ 따뜻한 동행(집주인 동의서 징구 포함)	
부산	사업명	저소득 장애인가정 주거편의 지원사업
	총사업비	2억원(시비)
	호당 지원금액	400~600만원 ⇨ 연간 사업 가능호수 50호
	지원대상	기초생활수급자 또는 차상위계층 중 등록장애인이며 자가주택 또는 주택소유주가 개조를 허락한 임대주택
	※ 사업대행 ⇨ (재)부산복지개발원	
대구	사업명	장애인 맞춤형주택 리모델링사업
	총사업비	8,000만원(시비)
	호당 지원금액	800만원 ⇨ 연간 사업 가능호수 10호
	지원대상	기초생활수급자 또는 차상위계층 중 세대주, 세대원이 장애인 가구로서 자가 소유자 및 임대주택 거주자
인천	사업명	저소득 장애인주택 편의시설 설치 지원사업
	총사업비	5억4,950만원(시비 50% + 구비 50%)
	호당 지원금액	500만원(옹진군·강화군 제외) ⇨ 연간 사업 가능호수 100호
	지원대상	기초생활수급자 또는 차상위계층 중 세대주, 세대원이 장애인 가구로서 자가 소유자 및 임대주택 거주자
	※ 옹진군·강화군 ⇨ 농어촌 장애인주택 개조사업 대상	
광주	사업명	장애인주택 개보수
	총사업비	9,000만원(시비)
	호당 지원금액	380만원(최대 570만원까지 지원) ⇨ 연간 사업 가능호수 23호
	지원대상	농어촌 장애인주택 개조사업과 동일
대전	해당사업 없음	
울산	사업명	주거편의 지원사업
	총사업비	5억원(시비 50% + 구비 50%)
	호당 지원금액	500만원 ⇨ 연간 사업 가능호수 100호
	지원대상	자가 또는 임대주택에 거주하는 저소득 장애인고령자 가구이면서 기초생활수급자 또는 차상위계층(기준 중위소득 50% 이하) 가구
세종	해당사업 없음(농어촌 장애인주택 개조사업은 추진)	

다음 page에 계속 ▶

[표 4-13] 7대 특광역시 · 경기도 저소득 장애인 주거편의 지원사업 추진 현황(2022) 2/2

지자체	사 업 내 용	
경기도	사업명	경기도 중증장애인 주택개조
	총사업비	4억1,800만원(사비)
	호당 지원금액	500만원 ⇨ 연간 사업 가능호수 84호
	지원대상	등록장애인 중 기초생활수급자, 차상위계층, 중위소득 70% 이하 가구 중 장애등급 높은 자(지체, 뇌병변, 시각 장애인) 및 65세 이상 고령자
※ 사업대행 ⇨ 경기도시공사		

○ 신청대상은 자가 소유주(임대인)과 임차인 모두 가능하기 때문에, LH도 활용 가능성 있음

- 서울시(금천구) 2022년 저소득 장애인 주거편의 지원사업 안내문을 보면, LH · SH 임대주택은 해당사업으로 개조 가능

○ 그러나 매년 지자체별로 사업(예산) 규모가 상이하여 사업 계획을 일정하게 수립하기가 곤란한 점은 안정적인 주택 공급을 목표로 하는 LH 입장에는 리스크가 있음

- 2022년 사업 기준으로 최대 100호(서울)에서 최소 10호(대구)까지 공급물량 편차가 크며, 대전 · 세종은 사업 자체가 없음

3) 농어촌 장애인주택 개조사업

○ 주거약자법에 의거하여 주거약자 중 농어촌¹⁷⁾에 거주하는 등록 장애인의 주거편의를 위해 주택개조비용 지원

○ 신청대상은 도시권에서 진행되는 저소득 장애인 주거편의 지원사업과 동일하게 자가 소유주(임대인), 임차인이기 때문에 LH도 활용할 수 있음

○ 국고도 최근 5년간(2018~2022) 17억원 규모를 지속적으로 유지하고 있으며, 지자체 매칭 금액까지 합하면 연간 34억원 수준의 사업비([표 4-14] 참조)

17) 농어촌 지역은 「농어촌 주민의 보건복지증진 특별법」 제2조에 정의하고 있는데, 다음과 같은 지역을 말한다.

- ① 읍 · 면 지역
- ② 용도지역 중 주거 · 상업 · 공업지역을 제외한 지역
- ③ 자치구의 동지역 중 생산 · 보전녹지, 생산 · 녹지관리, 농림 · 자연환경보전지역, 집단취락지구(개발제한구역 해제된 제1종일반주거지역)

[표 4-14] 농어촌 장애인주택 개조사업 연간 중앙정부 지원금 규모

연 도	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	평균
예산(억원)	7.9	13.9	17.1	17.1	17.1	17.1	17.1	15.3

자료출처 : 2022년 농어촌 장애인 주택개조사업 업무처리지침(2022.03, 국토부)

- 2022년 사업물량은 900호이나, 실제 예산을 집행하는 기초지자체에 배당되는 예산 규모는 평균적으로 주택 5호 정도를 개조할 수 있는 비용으로 적정 물량 확보 곤란
- 호당 개조비용(380만원)은 LH가 자체적으로 산정한 호당 개조비용 1,071만원([표 4-7] 참조, 59page)의 약 1/3 수준으로 LH 기준의 개조는 어려울 것으로 판단

[표 4-15] 수도권 · 광역시 농어촌 장애인 주택개조사업 추진 현황(2022)

농어촌 장애인 주택개조사업		국고보조 사업비(천원)	지자체 목표 가구 및 예산 배정액
		1,710,000	추진근거 : 주거약자법 제15조(주택개조비용 지원)
대구	달성군	11,400	3가구(호당 380만원, 국비 50% · 시비50%)
인천	강화군	19,000	6가구(호당 380만원, 국비50% · 시비25% · 군비 25%)
	옹진군	11,400	3가구(호당 380만원, 국비50% · 시비25% · 군비 25%)
광주	남구	26,600	12가구(호당 380만원)
	광산구	11,400	7가구
울산	울주군	15,200	4가구(호당 380만원)
세종		19,000	5가구(호당 380만원, 최대 570만원)
경기	여주시	11,400	3가구(호당 380만원)
	연천군	7,600	2가구(호당 380만원)
	평택시	7,600	2가구(호당 380만원)
	용인시	7,600	2가구(호당 380만원)
	가평군	3,800	2가구
	남양주시	11,400	2가구
	광주시	7,600	2가구
	김포시	7,600	1가구(호당 380만원, 국비 50% · 시비 50%)
	이천시	15,200	5가구(호당 380만원)
	화성시	19,000	5가구(호당 380만원)
	양평군	7,600	2가구(호당 380만원)
	안성시	7,600	2가구(호당 380만원)
	양주시	3,800	1가구(호당 380만원)
	파주시	11,400	3가구(호당 380만원)
	포천시	7,600	2가구(호당 380만원, 국비50% · 시비50%)

※ 수도권 · 광역시만을 조사한 자료로, 전국 단위의 농어촌 장애인 주택개조사업 예산 현황은 아님

자료출처 : e나라도움

4) 공공임대주택 그린리모델링

- 경년 15년 이상 영구임대, 매입임대주택의 에너지 효율 제고 및 취약계층 주거환경 개선을 목표로 진행하는 사업으로 기존 건축물을 녹색건축물로 전환
 - 영구임대 입주자 중에 고령자 등 주거약자가 많으므로 편의시설도 함께 설치
 - 주거약자의 신청이 있기 전, 선제적으로 주거약자용 주택 마련 가능
 - LH가 정책사업(그린뉴딜) 수행의 일환으로 자체 사업비를 투입하여 LH 건설임대 중 28,435호를 그린리모델링 사업으로 개조 중
 - 전체 사업비는 국고 50% 지원, 나머지 50%는 LH가 부담
 - 2020년 사업물량 ⇨ 건설임대 300호 + 매입임대 10,000호(시범사업, 719억원)
 - 2021년 사업물량 ⇨ 건설임대 28,135호 + 매입임대 11,862호(5,880억원)
 - 그린리모델링 주택의 개조 수준은 주거약자용 주택化 주택과 동등하기 때문에, 그린리모델링 주택 물량(28,435호)까지 합하면 주거약자용 주택호수는 39,922호로 증가
 - LH는 주거약자를 위한 별도사업 등을 통해 주거약자법의 의무건설 비율에 따라 공급한 주거약자용 주택 물량(7,158호)보다 5.6배 많은 물량 확보 가능
 - 그린리모델링 사업은 이전 정부의 정책사업으로 향후 지속 여부는 미지수이나, 현재 진행 중인 사업물량만 완성하여도 상당수의 주거약자용 주택化 주택 보유
- 공공임대주택 그린리모델링 사례 : 대전 판암주공 4단지
- 경년 28년된 임대주택 단지로 2020년 공공임대주택 그린리모델링 시범사업으로 주택 내부 개보수 진행

[표 4-16] 대전 판암주공 4단지 개요

위 치	대전광역시 동구 동부로 56-7(판암동 239)			
대지면적	55,627㎡	준 공	1992.08	
세대수	2,415	공급평형(㎡)	26형 · 31형	

자료출처 : 주택관리공단 홈페이지

- 전용면적 26㎡, 방 2개 단위세대를 최근 증가하고 있는 1인가구 수요 및 수납을 강화한 스튜디오형으로 개조([그림 4-2] 참조)



[그림 4-2] 대전 판암주공 4단지 26형 그린리모델링 후 단위세대 내부 모습

- 화장실·욕실은 그린리모델링 사업 시, 각종 편의시설이 가장 많이 설치된 공간으로 편의시설은 주거약자용 주택과 대등한 수준으로 설치([그림 4-3] 참조)



[그림 4-3] 대전 판암주공 4단지 26형 그린리모델링 후 개선된 화장실 모습

4. 소 결

- LH는 편의시설 설치를 통한 주거약자용 주택化 주택의 공급을 통해 주거약자법으로 공급한 주거약자용 주택 물량의 1.6배 수준의 주거약자용 주택 물량 확보
 - 주거약자용 주택 7,158호 + 주거약자용 주택化 주택 4,329호 = 11,487호
 - 주거약자용 주택 중 공간적으로 협소한 10㎡대(14~19㎡) 공급물량(553호)을 제외하여도 주거약자를 위한 주택 물량은 10,934호로 1.5배 수준 유지
- 또한 2020년에 시작된 공공임대주택 그린리모델링 사업으로 임대주택 단위세대를 에너지 성능 향상과 함께 편의시설 설치를 추진하여 주거약자용 주택化 진행 중 ([그림 4-4] 참조)
 - 건설임대(영구임대) 그린리모델링 사업 물량 ⇨ 28,435호(2020년+2021년)
 - 전 정부의 정책사업이기 때문에 이후 지속적인 사업으로 추진은 불확실



[그림 4-4] LH가 잠재적으로 보유 가능한 주거약자용 주택호수

- 그린리모델링 사업 외, 주거약자를 위해 중앙정부·지자체의 지원사업의 재원 활용 방안을 검토한 결과, 지속성 및 물량 확보 측면에서 연계는 어려울 것으로 판단
 - 수선유지급여사업(중앙정부) ⇨ 자가 소유주만 신청 가능
 - 저소득 장애인 주거편의 지원사업(지자체) ⇨ 예산 확보 불확실성으로 사업 곤란
 - 농어촌 장애인주택 개조사업(중앙정부) ⇨ 사업 물량 소량으로 사업 곤란
- 주거약자법의 주택개조비용을 활용한 주거약자용 주택化는 가능하나, 의무임대기간 적용 방식이 경직되어 있어 유연화 필요

- 주거약자의 주거안정을 위해 **임대기간을 4년**으로 하고 있으나, 본 연구에서 분석한 평균 거주기간은 4년이 안 되므로, **임여 주택의 활용 · 공가 방지 차원의 보완 필요**

[표 4-17] 주거약자법 시행령 개정(안)

주거약자법 시행령 제8조 ⇨ 임대인의 의무임대기간	
법 제16조에서 “대통령으로 정하는 기간”이란 주거약자가 해당 주거약자용 주택에 입주한 날부터 4년을 말한다. [제목개정 2016.5.17]	① 법 제16조에서 “대통령으로 정하는 기간”이란 주거약자가 해당 주거약자용 주택에 입주한 날부터 4년을 말한다. [제목개정 2016.5.17] ② 해당 주거약자용 주택에 입주한 주거약자가 의무임대기간 도래 전에 퇴거할 경우에는 해당 주거약자용 주택을 일반인에게 임대할 수 있다.

- 그리고 3장에서 검토한 주거약자용 주택과 주거약자용 주택化 주택의 편의시설 설치 기준 내용을 보면, 두 기준 간 큰 차이는 없으며 대부분이 중복
 - **주거약자용 주택과 장애인 편의증진시설 설치 항목**을 주택 내부 단위공간(화장실 · 주방 · 거실 · 침실 등)으로 분류하면 **30개 항목으로 정리**([표 4-3] 참조, 55page)
 - 장애인 편의증진시설의 15개 설치 항목 중, 주거약자용 주택과 **중복되지 않는 것은 욕실용 좌식의자, 거실 야간센서등 2개 항목**
 - 욕실용 좌식의자는 주거약자용 주택 건설 시 상하 이동 가능한 샤워기와 함께 설치되고 있어서 주거약자용 주택과 장애인 편의증진시설 설치 항목 간 중복률은 93%
- 따라서 관련 법으로 인해 편의시설 설치기준이 이원화되어 있더라도, LH 내부적으로는 **설치기준을 일원화**하는 것이 관리의 효율성이 높아질 것으로 판단

제5장 LH 주거약자용 주택 현장조사

1. 검토배경

- 현장조사에 앞서 선행연구·법제도·통계자료 등 문헌 검토를 통해 주거약자용 주택의 현황·문제점을 다각도로 진단
 - 제2장 ⇨ 주거약자용 주택의 입주대상인 **신체적 약자**가 사회활동 및 이동에 불편함이 없도록 **물리적 환경 조성**을 지원하는 국내외 기준·제도 검토
 - 제3장 ⇨ LH 내부자료 분석을 통해 주거약자법 시행 이후, LH가 공급한 **주거약자용 주택의 현황·문제점 파악**
 - 제4장 ⇨ 주거약자용 주택 외, 장애인등편의법에 따라 일반세대에 장애인 편의증진 시설을 추가하여 **주거약자용 주택化된 주택 현황 파악**



[그림 5-1] 현장조사까지 주거약자용 주택 관련 검토 진행과정

- 상기 검토를 통해 도출된 결과(공급물량 조절 필요) 외, 법에서 규정한 기준에 따라 건설된 **주거약자용 주택의 실체**를 파악할 필요가 있다고 판단 ⇨ 현장조사 2차례 진행
 - 편의시설 품목·제품 품질·마감 완성도·설치 위치 등 현장조사를 통해서만 파악할 수 있는 내용 다수 존재
- 1차 현장조사는 LH 임대단지 중 **공가율이 높아 전사적으로 관리하고 있는 전국의 단지를 중심으로** 해당 단지 내 있는 주거약자용 주택 실태 파악
- 2차 현장조사는 본 연구에서 주거약자용 주택의 **공가 비율이 높은 지역으로 나타난 충청권**으로 범위를 좁혀서 추가 조사 실시

2. 1차 현장조사 : 2022 공가 집중관리 단지

- 1차 현장조사는 본 연구과제와 동시기에 진행된 타 연구과제의 2022년 공가 중점관리단지 조사와 병행하여 주거약자용 주택 조사
([표 5-1] [그림 5-2] 참조)

[표 5-1] 충청권 주거약자용 주택 현장조사 단지

no	단지명(kakao map 표기명)	임대유형	준공일	공가율(% , 관리대상)
01	서천장항 LH 1단지 아파트	국	2020.12.31	75.2
02	양산물금 LH 천년나무 1단지 아파트	행	2018.04.17	42.8
03	군산내흥7 LH 아파트	국 행	2020.04.14	39.3 국
04	청주동남 LH 행복주택 아파트	행	2020.03.25	37.9
05	대전도안 LH 천년나무 행복 1단지 아파트	행	2017.11.17	34.6
06	아산배방 LH 4단지 아파트	행	2018.08.20	21.7
07	천안불당 LH 1단지 아파트	국 행	2019.04.15	20.9 행
08	정읍첨단 A1-1블록 아파트	국	2021.02.05	58.2
09	정읍첨단 LH 행복주택 아파트	행	2019.09.12	37.3
10	영암 용양아파트	행	2019.09.30	40.8
11	삼봉 LH 1단지 아파트	영 국 행	2019.11.14	20.6 행
제외 12	김해울하2 LH 3단지 아파트	행	2019.03.29	26.8 사유 공가율 감소 ⇒ 10% 이하
제외 13	충주호암 1단지 아파트	국	2020.09.11	22.7 사유 공가율 감소 ⇒ 3.7%

※ 공가 중점관리단지 11개 단지 중 7개 단지(연노랑 음영 처리 단지) 현장조사(2022.09~10) 진행



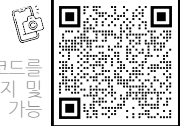
※ 현장조사 단지 중 본 보고서에는 3개 단지(서천장항 · 군산내흥 · 아산배방, 연노랑 음영 처리 단지) 사례만 수록

[그림 5-2] 2022 공가 집중관리 단지 중 현장조사를 실시한 7개 단지

2.1 서천장항 LH 1단지

- 주거약자용 주택은 2가지 유형으로 공급되었으며, 편의시설 설치 정도는 기준 충족
- 욕실용 좌식의자는 주거약자법 기준에는 없으나, 기본으로 설치([표 5-2] 참조)

스마트폰 카메라 app으로 QR 코드를
비추면 Google map으로 해당 단지 및
주변지역의 추가 정보 확인 가능



[표 5-2] 서천장항 LH 1단지 아파트 기본정보 및 주거약자용 주택 현장조사 결과

단지명	서천장항 LH 1단지			임대유형	국민
주소	충청남도 서천군 장항읍 옥남리 722(장항산단1길60)			준공일	2020.12.31
단위세대 면적(㎡)		26	37	46	계(주거약자용 주택 비율)
공급호수	영구	-	-	-	-
	국민	138	120	202	460
	행복	-	-	-	-
中 주거약자용 주택	영구	-	-	-	-
	국민	18	12	-	30(6.5%)
	행복	-	-	-	-
주거약자용 주택 주동 내 배치		101동	37형 ⇨ 101~104호 · 201~204호 · 301~304호		
		103동	26형 ⇨ 101~106호 · 201~206호 · 301~306호		

주거약자용 주택 평면		101동 104호(37형) 화장실 편의시설 설치 현황
26형	37형	상하 이동 가능 샤워기, 안전손잡이, 욕실용 좌식의자, 비상연락장치, 안전손잡이
현관 안전손잡이 편의시설 욕실문 미닫이 욕실개조 등	현관 안전손잡이 편의시설 욕실문 미닫이 욕실개조 등	
		현장조사일 : 2022.09.27 ※ 주거약자용 주택의 설치기준에는 없으나, 욕실용 좌식의자 설치



서천장항 LH 1단지 전경



복도에 설치된 안전손잡이



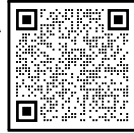
26형 화장실의 미닫이문



단차를 완화한 37형 내부

2.2 군산내흥7 LH 단지

- 국민임대 주거약자용 주택 비율(10%)이 기준보다 높아 행복주택 주거약자용 주택 비율은 상대적으로 낮게 조정(1%)한 단지로, 주거약자용 주택 전체 비율은 5.9%



스마트폰 카메라 app으로 QR 코드를
비추면 Google map으로 해당 단지 및
주변지역의 추가 정보 확인 가능

[표 5-3] 군산내흥7 LH 아파트 기본정보 및 주거약자용 주택 현장조사 결과

단지명	군산내흥7 LH단지						임대유형	국민 + 행복
주소	전라북도 군산시 내흥동 927(돌골로 52)						준공일	2020.04.14

단위세대 면적(㎡)		16	21	26	33	36	46	계(주거약자용 주택 비율)
공급호수	영구	-	-	-	-	-	-	-
	국민	-	-	-	300	-	120	420
	행복	34	106	72	-	188	-	400
中 주거약자용 주택	영구	-	-	-	-	-	-	-
	국민	-	-	-	28	-	16	44(10%)
	행복	-	-	4	-	-	-	4(1%)

주거약자용 주택 주동 내 배치	701 동	33형 ⇨ 103~104호 · 109~110호 · 203~204호 · 209~210호						
		46형 ⇨ 105~106호 · 205~206호						
	702 동	33형 ⇨ 101~106호 · 201~206호 · 301~308호						
		46형 ⇨ 109~112호 · 209~212호 · 309~312호						
	704 동	26형 ⇨ 307~310호						

주거약자용 주택 평면			704동 307호(26형) 편의시설 설치 현황
26형	33형	46형	
			
			
편의시설 현관 안전손잡이 욕실문 밖여닫이 욕실개조 등	편의시설 현관 안전손잡이 욕실문 밖여닫이 욕실개조 등	편의시설 현관 안전손잡이 욕실문 밖여닫이 욕실개조 등	

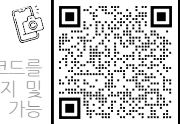
현장조사일 : 2022.09.27

※ 화장실 · 욕실문 밖여닫이로 교체

2.3 아산배방 LH 4단지

- 주거약자용 주택의 욕실에 **높낮이 조절 세면기**까지 설치하여 **편의시설** 설치는 우수
- 욕실용 좌식의자는 주거약자법 기준에는 없으나, **기본으로 설치**([표 5-4] 참조)

스마트폰 카메라 app으로 QR 코드를
비추면 Google map으로 해당 단지 및
주변지역의 추가 정보 확인 가능



[표 5-4] 아산배방 LH 4단지 아파트 기본정보 및 주거약자용 주택 현장조사 결과

단지명	아산배방 LH 4단지	임대유형	행복
주소	충청남도 아산시 배방읍 장재리 1348(공원로 69)	준공일	2018.08.20

단위세대 면적(㎡)		16	26	36	계(주거약자용 주택 비율)
공급호수	영구	-	-	-	-
	국민	-	-	-	-
	행복	582	376	506	1,464
中 주거약자용 주택	영구	-	-	-	-
	국민	-	-	-	-
	행복	-	32	44	76(5.2%)

주거약자용 주택 주동 내 배치	402 동	26형	⇒ 107~110호 · 207~210호(8)	
		36형	⇒ 101~106호 · 201~206호(12)	
	403 동	26형	⇒ 107~110호 · 207~210호 · 307~310호(12)	
		36형	⇒ 101~106호 · 201~206호 · 301~306호(18)	
	404 동	26형	⇒ 307~310호(4)	
		36형	⇒ 301~306호(6)	
	405 동	26형	⇒ 107~110호 · 207~210호(8)	
		36형	⇒ 101~106호 · 201~206호(8) ※ 36형은 각층 **3호실 없음	

주거약자용 주택 평면		405동 202호(37형) 화장실 편의시설 설치 현황	
26형	36형		
편의시설 현관 안전손잡이 욕실문 미닫이 욕실 내부개조 등	편의시설 현관 안전손잡이 욕실문 미닫이 욕실 내부개조 등		
		현장조사일 : 2022.10.06 ※ 주거약자용 주택의 설치기준에는 없으나, 욕실용 좌식의자 설치	

3. 2차 현장조사 : 충청권 LH 임대단지

- 2차 현장조사는 LH 주거약자용 주택 공사 현황분석(제3장) 시 악성 공가율이 높은 지역인 충청권(72.2%)의 주거약자용 주택 조사([표 5-4] 참조)
 - 도(道) 단위 악성공가율 ⇒ 충청도(72.2%) · 경상도(69.7%) · 전라도(45.2%) 순
- 1차 조사가 일반적인 주거약자용 주택에 대한 육안조사 방식으로 이루어졌다면, 2차 조사는 편의시설 설치 상태 실측 등 1차 조사보다 다각도로 진행([표 5-4] 참조)

[표 5-5] 충청권 LH 임대단지 중 주거약자용 주택 현장조사 단지

no	단지명(kakao map 표기명)	임대유형		준공일	현장조사일	비고
01	청주개신 행복주택 아파트		행	2020.08.14	2022.11.17	공유주택
02	산남 주공 2단지 아파트	영 일반	행 복지동	2-1단지 1991.03.28 2단지 1993.05.11 주거복지동 2020.02.20	2023.02.28	주거복지동
03	대전목동 LH 행복주택 아파트		행	2018.10.10	2023.03.23	입주자 면담
04	중촌 주공 2단지 아파트	영 일반 복지동		2단지 1991.10.15 주거복지동 2019.03.15	2023.03.31	주거복지동
05	청주동남 LH 행복주택 아파트		행	2020.03.25	2023.04.25	외부공간
06	가온마을 7단지 아파트		국 행	2020.10.16	2023.04.27	
07	청주동남 1단지 아파트		국	2020.07.20	2023.04.28	현장계측



청주개신 행복주택 아파트
(세어하우스)



산남 주공 2단지 아파트
(주거복지동)



대전목동
LH 행복주택 아파트



중촌 주공 2단지 아파트
(주거복지동)



청주동남
LH 행복주택 아파트



가온마을 7단지 아파트

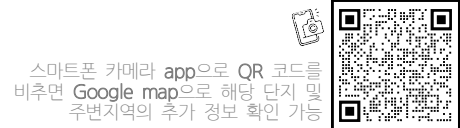


청주동남 1단지 아파트

※ 현장조사 단지 중 본 보고서에는 3개 단지(청주개신 · 청주동남 행복 · 청주동남 1, 연노랑 음영 처리 단지) 사례만 수록
[그림 5-3] 충청권 LH 임대단지 중 현장조사를 실시한 7개 단지

3.1 청주개신 행복주택

- 10㎡대는 기본적으로 공간이 협소하여 주거약자용 주택으로 공급하는 것은 부적절
- 특히, 욕실은 좁은 공간에 무리한 시설 설치로 인해 만들어진 열악한 환경을 단적으로 보여주는 사례([표 5-6] 참조)



[표 5-6] 청주개신 행복주택 아파트 기본정보 및 주거약자용 주택 현장조사 결과

단지명	청주개신 행복주택		임대유형	행복
주소	충청북도 청주시 서원구 개신동12(충대로 1)		준공일	2020.08.04
단위세대 면적(㎡)	14		26	계(주거약자용 주택 비율)
공급호수	영구	-	-	-
	국민	-	-	-
	행복	-	-	150
中 주거약자용 주택	영구	-	-	-
	국민	-	-	-
	행복	8	-	8(5.3%)
주거약자용 주택 주동 내 배치	101동	14형	(충북대 우선)205호 · 207호 · 305호 · 307호(4) (일반세대)208~209호 · 308~309호(4)	

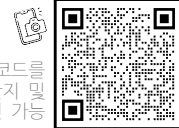
주거약자용 주택 평면	101동 104호(37형) 화장실 편의시설 설치 현황
14형   현관 안전손잡이 욕실문 밖여닫이 욕실 내부개조 등 편의시설 좁은 공간으로 인해 욕실 세면기에 샤워기 직접	 현장조사일 : 2022.11.17 ※ 주거약자용 주택의 설치기준에는 없으나, 욕실용 좌식 의자 설치



3.2 청주동남 LH 행복주택

- 주택 내부는 양호하나, 주동 출입문 접근 동선 문제로 주거약자의 민원이 있었던 단지
- 단위세대 내부뿐만 아니라, 외부공간도 주거약자를 위한 배려가 필요함을 시사

스마트폰 카메라 app으로 QR 코드를
비추면 Google map으로 해당 단지 및
주변지역의 추가 정보 확인 가능



[표 5-7] 청주동남 LH 행복주택 아파트 기본정보 및 주거약자용 주택 현장조사 결과

단지명	청주동남 LH 행복주택	임대유형	행복
주소	충청북도 청주시 상당구 용암동 3603(월운로 146)	준공일	2020.03.25

단위세대 면적(㎡)		16	26	36	계(주거약자용 주택 비율)
공급호수	영구	-	-	-	-
	국민	-	-	-	-
	행복	406	208	384	998
中 주거약자용 주택	영구	-	-	-	-
	국민	-	-	-	-
	행복	-	52	-	52(5.2%)

주거약자용 주택 주동 내 배치	502동 26형 ⇒ 502동 7~10호 라인 전체(1~14층)가 주거약자용 주택(52)
---------------------	--

주거약자용 주택 평면	505동 주동 1층 출입 공간
-------------	------------------

26형

현관 안전손잡이
욕실문 미닫이
욕실 내부개조 등

높낮이 조절 세면기 +
욕실용 좌식 의자 기본 설치

현장조사일 : 2023.04.25

※ 일반세대 거주 휠체어 사용자로부터 진출입 어려움으로 민원 제기



청주동남 행복주택 전경 복도에 설치된 안전손잡이 26형 화장실·욕실 모습 단차를 완화한 26형 내부

3.3 청주동남 1단지

- 주거약자용 주택 내 편의시설 등의 설치 상태를 실측한 단지로, 설치기준 충족 여부로 논란이 될 수 있는 곳이 1개소(화장실 출입문 폭 82cm) 존재

- 주거약자법 · 장애인등편의법 출입문 기준 0.9m, KS P 1509 출입문 기준 0.85m



스마트폰 카메라 app으로 QR 코드를
비추면 Google map으로 해당 단지 및
주변지역의 추가 정보 확인 가능

[표 5-8] 청주동남 1단지 아파트 기본정보 및 주거약자용 주택 현장조사 결과

단지명	청주동남 1단지	임대유형	국민
주소	충청북도 청주시 상당구 용암동 3145(호미로 137)	준공일	2022.07.20

단위세대 면적(m)	26	37	46	계(주거약자용 주택 비율)
공급호수	영구	-	-	-
	국민	348	538	600
	행복	-	-	-
中 주거약자용 주택	영구	-	-	-
	국민	-	46	46(3.1%)
	행복	-	-	-

주거약자용 주택 주동 내 배치	101 동	37형	⇒ 107~112호 · 207~212호 · 307~312호(18)
	102 동	37형	⇒ 307~312호(6)
	103 동	37형	⇒ 107~112호 · 207~212호 · 307~312호(18)
	104 동	37형	⇒ 205~206호(2)
	105 동	37형	⇒ 205~206호(2)

주거약자용 주택 평면	101동 108호(37형) 화장실 편의시설 설치 현황
37형  현관 안전손잡이 욕실문 밖여닫이 욕실 내부개조 등 편의시설 현관 안전손잡이 욕실문 밖여닫이 욕실 내부개조 등	 상하 이동 가능 샤워기 안전손잡이 안전손잡이 욕실용 좌식의자 현장조사일 : 2023.04.28 ※ 주거약자용 주택의 설치기준에는 없으나, 욕실용 좌식의자 설치

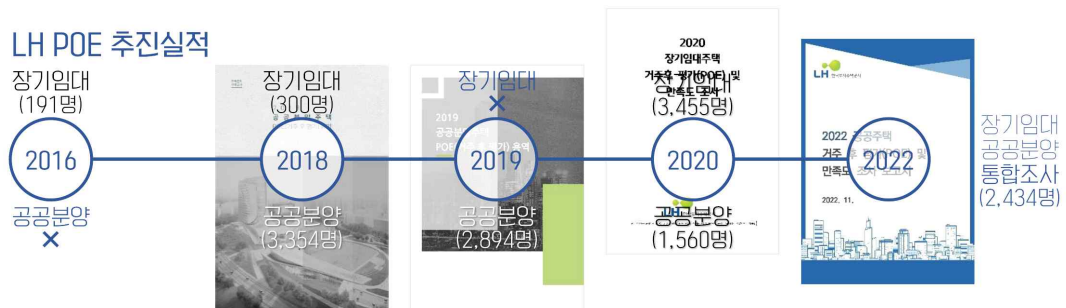
4. 소 결

- 현장조사 결과, 주거약자용 주택 내부의 안전기준 준수·편의시설 설치 현황은 전반적으로 적정 수준을 유지하고 있는 것으로 판단
 - 물기 등으로 전도사고 발생이 높은 욕실 공간의 안전·편의시설 설치 수준 우수
 - 높낮이 조절 세면기·욕실용 좌식의자 등 신청에 의한 설치 시설이 기본으로 설치
- 주거약자용 주택의 기본 면적은 물량적으로도 가장 많이 공급된 26~35㎡ 범위에서 설정하는 것으로 내부적인 합의 필요
 - 청주개신 행복주택과 같이 10㎡대(14㎡) 주거약자용 주택으로 제공하는 것은 공간적 협소함으로 오히려 주거약자에게 불편함을 줄 수 있음
- 주거약자용 주택 내 물리적 공간 치수나 시설물의 설치 위치 등에 대한 점검 강화로 불필요한 민원 미연에 방지
 - 특히 주택 내부에서 이동 시 자주 이용하게 되는 출입문·통로 폭은 한번 시공하면 재시공에 어려우므로 초기 점검이 중요
- 주거약자용 주택 내부공간뿐만 아니라, 주거약자가 단지 외부공간 이용 시에도 불편함이 없도록 단지 전체적으로 주거약자의 이동에 대한 고려 필요
 - 공공주택은 주거약자를 위한 의료시설이 아니라, 일상의 터전이기 때문에 내·외부 공간에서의 이동을 종합적으로 연계한 계획 수립

제6장 LH 주거약자용 주택 입주자 만족도

1. 검토배경

- LH는 신규로 공급한 공공주택(장기임대·공공분양)에 대해 평균 2년 단위로 해당 단지의 거주자를 대상으로 정기적으로 거주 후 평가(이하, POE) 실시
 - POE 결과를 검토하여 LH 주택의 품질(단위세대·단지) 제고를 위해 설계에 환류
 - 2016년 장기임대를 대상으로 최초로 시행하였고, 그 후 장기임대와 공공분양이 별도로 진행하다가 2022년에 처음으로 통합조사가 이루어짐([그림 4-1] 참조)



[그림 6-1] 시기별 LH POE 추진과정·주요내용

- 2022년은 LH가 2015년부터 공급해온 주거약자용 주택에 대한 첫 POE를 실시하여, LH 주거약자용 주택의 실 거주자의 만족도 파악이 가능하다고 판단
 - 2020년 이후 공급한 장기임대단지 내 주거약자용 주택에 거주하는 173세대(명)를 대상으로 POE 실시

2. LH 주택 거주자 POE 결과 종합

- 2022년 통합조사로 진행된 LH 주택 POE 대상 단지는 46개 단지(장기임대 35·공공분양 8·소셜믹스 3)

- 소셜믹스 단지는 분양·임대혼합단지를 의미하는 것으로 2022년 POE에서는 공공분양과 행복주택(장기임대)이 혼합된 3개 단지 조사
 - ① 판교 제2테크노밸리 LH 1단지(281세대 ⇨ 오피스텔 81 + 행복주택 200)
 - ② 위례 로제비앙 아파트(508세대 ⇨ 공공분양 340 + 행복주택 168)
 - ③ 평택고덕 LH 르플로랑 아파트(891세대 ⇨ 공공분양 596 + 행복주택 295)
- 응답자 2,434명 중 54.9%가 LH 주택에 대해 만족하는 것으로 파악([표 6-1] 참조)
 - 단위세대는 공공분양(55.4%), 단지 외부공간은 장기임대(62%)가 상대적 우위

[표 6-1] 2022년 LH 주택 POE 요약

구 분	종합 만족도	내부 (전용)			외부 (공용)	장기임대 (영·국·행)			소셜믹스
		내부 (전용)	장기임대 (영·국·행)	공공분양 10년임대		장기임대 (영·국·행)	공공분양 10년임대	소셜믹스	
만족 응답비율(%)	54.9	54.8	54.7	55.4	57.8	62	43	60	

자료출처 : 2022 공공주택 거주 후 평가(POE) 및 만족도 조사 보고서(2022.11, LH)

3. 주거약자 POE 결과

1) 단지 종합 만족도

- 주거약자의 LH 단지에 대한 종합적인 만족도를 보면, 전체 응답자 중 88.4%가 만족한다고 답하여 상당히 높은 것으로 파악([표 6-2] 참조)

[표 6-2] 주거약자의 단지 종합 만족도 결과

단지 종합 만족도	주거약자 전체	주거약자 유형			공공실버주택 거주 여부	
		고령자	장애인	고령자+장애인	거주	비거주(일반형)
응답자(명)	173	124	35	14	52	121
평 가	응답비율 (%)					
만족(4점+5점)	88.4	88.7	88.6	85.7	78.8	92.6
보통(3점)	11	11.3	8.6	14.3	19.2	7.4
불만족(1점+2점)	0.6	-	2.9	-	1.9	-

※ 공공실버주택 : 청주산남 2-1 주거복지동, 제천청전 공공실버주택, 시흥은계 A2 LH 7단지

자료출처 : 2022 공공주택 거주 후 평가(POE) 및 만족도 조사 보고서(2022.11, LH)

- 공공실버주택¹⁸⁾(고령자복지주택) 거주자가 일반 주거약자용 주택 거주자보다 만족도가 13.8% 낮게 나타남
- 전체 응답자의 단지 종합 만족도는 응답자의 54.9%가 만족으로 응답해, 주거약자의 만족도 대비 62% 수준
 - 응답자 전체 단지 종합 만족도 : 만족 54.9% : 보통 35.7% : 불만족 9.3%

2) 주거약자용 주택 만족도

- 주거약자의 주거약자용 주택 내부 및 시설에 대한 만족도 또한 단지 종합 만족도와 동등한 수준인 88.4%가 만족한다고 응답([표 6-3] 참조)
 - 장애인 90% 이상이 LH의 주거약자용 주택에 대해 만족하는 것으로 나타남

[표 6-3] 주거약자의 주거약자용 주택에 대한 만족도 결과

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

※ 공공실버주택 : 청주산남 2-1 주거복지동, 제천청전 공공실버주택, 시흥은계 A2 LH 7단지

자료출처 : 2022 공공주택 거주 후 평가(POE) 및 만족도 조사 보고서(2022.11, LH)

- 전체 응답자의 주택 내부공간 만족도는 54.8%가 만족으로 응답해, 주거약자의 만족도 대비 62% 수준
 - 응답자 전체 주택 내부 만족도 : 만족 54.8% : 보통 31.2% : 불만족 13.9%

18) 공공실버주택은 LH가 2011년부터 공급하고 있는 저소득층 고령자용 임대주택으로, 저층부(1~2층)는 복지시설(식당·물리치료실…), 3층 이상부터는 편의시설(안전손잡이, 높이조절 세면기…)이 구비된 주거시설로 구성되어 있다.

- 주거약자용 주택 내부에 기본으로 설치된 편의시설 중 만족도가 높은 시설은 이동에 도움을 주는 안전손잡이(52.6%)와 단차가 제거된 바닥(23.1%)으로 파악
 - 추가 시설 설치 없이 기본 편의시설로 구성된 주거약자용 주택에서 거주하고 있다고 답한 응답자가 78.6%로 기본 편의시설만으로도 주거약자가 생활하는데 불편함이 없는 것으로 판단 가능
- 높낮이 조절 시설(세면기 · 싱크대) 중에서 세면기는 장애인 세대에서 만족도가 높았으나, 싱크대는 복잡한 사용방법, 수납공간 축소, 고장 우려 등으로 선호도가 낮음
 - 주거약자가 가장 선호하는 싱크대 형태는 본인의 체형에 맞춰 높이가 고정된 싱크대로 나타남(선호도 ⇨ 높이 맞춤 고정형 46% · 높낮이 가변형 28.4%)

3) 거주 층수 만족도

- 주거약자 중 87.9%는 현재 거주하는 층에 대해 만족하는 것으로 나타났으며, 주거약자 중 87.8%는 5층 이하 층에 거주하는 것으로 파악됨
 - 공공실버주택은 일반적으로 3층 이상부터 주거시설이 배치되므로, 4~5층 거주 고령자도 층수가 높은 것에 대한 불만은 크지 않은 것으로 판단
- 추가로 향후 거주를 희망하는 층을 물어본 결과, 1~10층까지로 응답한 자가 86.7%로 나타나 10층까지는 거부감이 없는 층으로 볼 수 있음([표 6-4] 참조)

[표 6-4] 주거약자의 향후 거주 희망 층수

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

자료출처 : 2022 공공주택 거주 후 평가(POE) 및 만족도 조사 보고서(2022.11, LH)

- 공공주택 업무처리지침에서 규정하고 있는 주거약자용 주택의 공급 층수(3층 이하) 기준에 대한 검토가 필요한 결과

4) 커뮤니티 시설 만족도

- 주거약자 중 단지 내 커뮤니티 시설에 대해 만족한다고 응답한 비율은 80.3%로 단위 세대 만족도보다는 상대적으로 낮게 나타남([표 6-5] 참조)
- 전체 응답자의 커뮤니티 시설 만족도는 46.3%가 만족으로 답해, 주거약자의 만족도 대비 58% 수준

[표 6-5] 주거약자의 단지 내 커뮤니티 시설에 대한 만족도

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

※ 공공실버주택 : 청주산남 2-1 주거복지동, 제천청전 공공실버주택, 시흥은계 A2 LH 7단지

자료출처 : 2022 공공주택 거주 후 평가(POE) 및 만족도 조사 보고서(2022.11, LH)

- 주거약자 중 단지 내 사회복지시설 이용한 경험이 있는 자는 47명으로 전체의 1/3정도 수준이나, 시설을 이용한 자는 만족도가 91.5%로 매우 높음([표 6-6] 참조)
 - 사회복지시설 중에서는 식사를 무료로 제공하는 식당에 대한 만족도가 가장 높음

[표 6-6] 주거약자의 사회복지시설에 대한 만족도

사회복지시설 유형	주거약자 전체	주거약자 유형			공공실버주택 거주여부	
		고령자	장애인	고령자+장애인	거주	비거주(일반형)
응답자(명)	47	36	2	9	34	
평 가	응답비율 (%)					
만족(4점+5점)	91.5	91.7	100	88.9	88.2	100
보통(3점)	8.5	8.3	-	11.1	11.8	-
불만족(1점+2점)	-	-	-	-	-	-

※ 공공실버주택 : 청주산남 2-1 주거복지동, 제천청전 공공실버주택, 시흥은계 A2 LH 7단지

자료출처 : 2022 공공주택 거주 후 평가(POE) 및 만족도 조사 보고서(2022.11, LH)

4. 소 결

- LH가 건설한 임대단지 내 거주하는 주거약자의 종합 만족도는 88.4%로 나타나, 전체적인 주거환경은 양호한 것으로 판단
 - POE 결과로 보면, 고령자 등 주거약자를 고려한 주거시설(공공실버주택)보다 일반 단지 내 설치된 주거약자용 주택·외부 시설에 대한 만족도가 더 높음
- 주거약자용 주택에 대한 만족도 또한 88.4%로 나타나, 주택 내부는 생활 속 불편함을 최소화할 수 있는 공간 및 편의시설이 적절하게 계획되어 있다고 판단
 - 특히, 장애인 세대는 주거약자용 주택에 대한 만족도가 91.4%로, 일상에서 불편함을 거의 느낄 수 없는 물리적 환경이라고 판단
- 외부공간에 대한 만족도는 시설 중심으로 이루어져 정확한 진단은 어려우나, 만족도는 80.4%로 내부공간에 비해 상대적으로 낮게 나타남
 - 단지 외부공간에 대해서도 주택 내부처럼 주거약자를 고려한 계획적 방안 강화 필요
- 거주 층에 대한 인식은 3층 이상도 거부감이 크지 않은 것으로 나타나, 주거약자의 다양한 주거 요구를 충족하기 위해서는 현행 공급방식에 대한 재고 필요
 - LH 주거약자용 주택 현황 분석(제3장) 시에도 4층 이상 주택에서 거주하는 주거약자의 거주기간이 3층 이하보다 긴 것으로 나타남

[표 6-7] 공공주택 업무처리지침 개정(안)

공공주택 업무처리지침 제34조의2 ⇨ 주거약자용 주택	
① 공공주택사업자가 장기공공임대주택을 건설하는 경우에는 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률에서 정하는 규정에 따라 주거약자용 주택으로 공급하여야 한다. <개정 2015. 12. 28., 2020. 9. 8.>	좌동
② 주거약자용 주택은 주거동 중 일조·조망 등 주거환경이 양호한 동의 3층 이하 세대로 공급하여야 한다. 다만, 주거약자 전용단지와 저층부에 사회복지관 또는 주민편의시설을 설치한 주거동의 경우는 그러하지 아니하다.	제3장. 주거약자법 의무건설 비율 개정과 연계 수도권 5%·비수도권3% ② 주거약자용 주택은 주거동 중 일조·조망 등 주거환경이 양호한 동에서 직접 출입이 가능한 1층에 의무건설 비율의 2/3(1/2)이상을 공급하고, 잔여 주거약자용 주택은 10층 이하 세대로 공급하여야 한다.
③ 제1항에 따라 주거약자용 주택을 건설하는 경우 주거동 공용공간의 설계기준은 별표7에 따른다.	좌동

제7장 UR 주거약자용 주택사업

1. 검토배경¹⁹⁾

- 1955년 출범한 독립행정법인 도시재생기구(이하, UR)는 일본에서 임대주택 공급, 도시재생 추진 등 업무적으로 유사한 공적 기능을 수행하고 있어 자주 벤치마킹



- [1955] 일본주택공단 ⇒ 2차 세계대전 종전 후, 열악한 주거환경의 근로자를 위한 주택 및 택지공급을 목적으로 설립
- [1974] 지역진흥정비공단 ⇒ 대도시에 집중된 인구·산업을 지방으로 분산시켜 지역의 복지 향상을 목적으로 설립
- [1975] 택지개발공단 ⇒ 도시 외곽 대규모 택지공급을 위해 설립(토지구획정리사업·신주택시가지개발사업 등 수행)
- [1981] 주택·도시정비공단 ⇒ 주택공단과 택지개발공단을 통합하여 질적으로 우수한 주택 및 도시 조성을 위해 설립
- [1999] 도시기본정비공단 ⇒ 주택도시정비공단의 업무에 도시기본 정비사업을 강화하여 종합적 사업 추진을 위해 설립

자료출처 : UR Annual Report 2021 (2021, UR) & Wikipedia Japan

[그림 7-1] 일본주택공단에서 UR까지 변천사

- 현재 UR은 초고령사회의 고령자 등 주거약자의 주거안정을 위해 다양한 주택사업을 진행하는 중으로, 관련 사례 검토를 통해 LH가 참고할 만한 시사점 발굴

2. UR의 주거약자용 임대주택

- UR은 일본이 처한 사회적 문제를 물리적·공간적 해법으로 해결하기 위해 노력하고 있으며, 시대에 따라 그 해법은 차이가 있음([표 7-1] 참조)
- UR의 주택사업 전략은 量에서 質로 전환되고 있으며, 이에 동반하여 초고령사회의 고령자 주거안정을 위해 다양한 유형의 주택 제공

19) 일본사례는 외부 전문가 원고 내용을 재정리·보완하여 작성함

[표 7-1] 시대별 사회 상황 및 UR의 주요업무

시대	사회 상황 및 주요업무
1955 ~ 1964 일본주택공단	전후 주택부족 해소라는 사명을 지고 • 전후 주택부족을 해소하기 위해 1955년 7월에 일본주택공단 설립 • 1956년에는 임대주택·분양주택 제1호가, 1957년에는 공단 최초의 시가지주택을 시작으로 대규모 단지, 교외 뉴타운 개발 프로젝트 스타트 • 동경, 오사카 등 대도시 교외에 다수의 단지 건설 • 이와 같은 다양한 사업을 통해 '食寢 분리'라는 새로운 주택양식(DK스타일) 보급 외, 스테인리스 싱크대, 양변기 채용 등 전후 라이프스타일 선도
1965 ~ 1974 일본주택공단	고도경제성장기를 지탱하는 주택·택지 대량 공급... • 고도경제성장기 도시로 인구 집중은 공급이 수요를 따라가지 못하여 주택 부족 문제 발생 • 그래서 양호한 주택이나 계획적 택지의 대량 공급과 함께 공공·교통시설 등의 정비를 포함한 대규모 택지개발 착수 • 교외에는 대규모 뉴타운 개발, 도심에는 매머드 단지 건설 진행
1975 ~ 1984 일본주택공단 ↓ 주택·도시정비공단	'양에서 질로' 전환 • 고도경제성장기를 거쳐 주택이 양적으로 충족됨에 따라 다양한 삶의 방식에 대응할 수 있는 질 높은 주거환경 필요 • 기존 베드타운 개발방식에서 탈피한 종합적 주거환경 만들기 추진 • 1981년 10월, 일본주택공단과 택지개발공단을 통합하여 주택도시정비공단 설립 • 도시지역은 쾌적한 주거환경을 가진 주택 공급이나 시가지 개발사업 실시와 함께 도시공원 정비 등 생활의 질 향상에 주력
1985 ~ 1994 주택·도시정비공단	복합적 마을만들기를 통한 생활 안정화를 목표로 • 대도시 1극화 현상을 완화하기 위해 다기능 분산형 마을만들기 추진 • 그동안 주택 중심 개발에서 도시 시설을 갖춘 복합적 마을만들기로 전환하는 등, 쾌적한 도심거주를 실현하기 위해 공장 이전지 등을 유효하게 이용한 도심 시가지 개발을 추진한 시대 • 쇼와 30년대(1955-1964) 건설된 단지의 양호한 입지적 특성을 살려 직주근접 주택공급, 주거수준 향상 등을 도모할 수 있는 재건축사업 착수
1995 ~ 2003 주택·도시정비공단 ↓ 도시기반정비공단	미래에 자랑할 수 있는 매력 있는 마을만들기 • 1995년 발생한 한신·아와지 대지진으로 지진재해 부흥사업 개시 • 또한 거품경제 붕괴에 따른 미이용 토지 문제 등도 복합적으로 나타나 1999년 10월부터 도시기반정비공단으로 출범 • 지금까지의 업무를 승계함과 동시에 건강하고 문화적인 도시생활, 기능적인 도시생활을 실현하기 위해 토지의 유효이용 및 도시 기반정비로 업무 중심 이행
2004 ~ 현재 UR	'사람이 빛나는 도시' 실현을 위해 • 2004년, 아름답고 안전하고 쾌적한 마을만들기 produce를 목표로 도시기반정비공단과 지역진흥정비공단의 지방도시 개발정비부문이 통합되어 현재의 UR로 출범 • 초고령사회 도래, 지방도시 중심시가지 활성화, 빈번하게 발생하는 대규모 재해 등 복잡화한 사회문제 해결을 위해 도시재생 추진, 소셜믹스(Mixed Community) 실현, 대규모 재해의 복구부흥을 추진하여 지속가능한 사회 실현을 위해 공헌

※ 한신·아와지 대지진
1995년 1월 17일(AM 05:46) 효고현 남부에 발생한 지진(진도 7.3)으로 6,434명의 사망자 발생하였으며, 2차 세계대전 이후 일본에서 발생한 지진 중 2011년 동일본대지진에 이어 두 번째로 피해가 큰 지진으로 기록



자료출처 : UR Annual Report 2021 (2021, UR) & Wikipedia Japan

○ UR은 현재 지자체와 연계, 민간과 협업 등의 방식으로 고령자 등 주거약자를 위한 임대주택을 5가지 유형으로 제공 중

- UR 홈페이지 검색을 통해, 현재 UR이 공급하는 주거약자용 임대주택 유형 파악



UR賃貸住宅TOP > UR賃貸住宅とは > 便利な制度 > 高齢者向け賃貸住宅

高齢者向け賃貸住宅

あなたにふさわしい安心があります。

これからの社会に対応した誰にもやさしく、いつまでも安心の住まいをお届けします。

URは、高齢者及び障がい者の方にも安心して暮らしていただけるよう、地方公共団体との連携及び事業者との協力のもと、さまざまな高齢者向け賃貸住宅を供給・管理し、生活支援サービスを展開しております。

- > 高齢者向け優良賃貸住宅 ⇨ ① 고령자용 우량임대주택
- > 高齢者等向け特別設備改善住宅 ⇨ ② 고령자·장애인 대상 특별설비 개선주택
- > 健康寿命サポート住宅 ⇨ ③ 건강수명 지원주택
- > シルバー住宅 ⇨ ④ 실버주택
- > URシニア賃貸住宅(ボナージュ) ⇨ ⑤ UR 시니어 임대주택(Bonage, 보나주)

그림출처 : UR 홈페이지

[그림 7-2] UR이 주거약자에게 공급하는 5가지 임대주택 유형

1) 고령자용 우량임대주택 : 주택 내부 개선 + 임대료 감면

- 고령자 주거안정 확보에 관한 법률에 따라 국가가 사업자(UR)에게 고령자용 주택 개량비용 및 임대료 일부를 보조해주는 제도로 공급되는 임대주택
- 주거약자(고령자)의 주택 내 불편함이 최소화되도록 바닥 단차 완화, 안전손잡이 설치 등의 조치가 이루어진 임대주택(주로 1층에 공급)
 - 물리적 정비와 함께 일정 소득 수준 이하 입주자는 임차료(월세) 경감 조치 병행 ([그림 7-3] 참조)

- 생활지원 서비스는 기본적으로 제공되지 않지만, 일정 비용을 추가로 지불하면 긴급 상황 시 대응 서비스 이용 가능



그림출처 : UR 홈페이지

[그림 7-3] 고령자용 우량임대주택에 거주하는 저소득층 임차료 경감 구조

2) 고령자·장애인 대상 특별설비 개선주택 : 주택 내부 개선

- 주거약자의 주택 내 사고 예방·편의 제공을 위해 욕실 단차 완화 등의 설비 개선, 긴급 연락장치 등을 추가한 임대주택
 - 주방 ⇨ 주거약자 신체에 맞도록 싱크대 높이 조정
 - 욕실 ⇨ 바닥 단차 완화, 안전손잡이 설치, 출입문 알루미늄 접이문으로 교체
 - 화장실 ⇨ 안전손잡이·난방 기능 변기용 콘센트 설치
 - 긴급 연락장치 ⇨ 긴급 상황 발생 시, 버튼 하나로 등록된 연락처로 연결

3) 건강수명 지원주택 : 주택 내부 개선 + 외부환경 개선

- 주거약자(고령자)의 주택 내 불편함을 최소화하고, 낙상 방지 등 안전사고를 예방할 수 있는 설비 등을 추가한 임대주택
 - 현관 ⇨ 안전손잡이 설치
 - 욕실 ⇨ 바닥 단차 완화, 안전손잡이·욕실 히터 설치
 - 화장실 ⇨ 안전손잡이·다기능 변기 설치

- 거실 ⇨ 모니터 부착 인터폰 설치
- 건강수명 지원주택은 주택 내부 개량과 함께 산책하고 싶은 외부공간 조성, 다양한 사회활동 참여기회 제공 등을 통해 주거약자의 자율적 외부활동을 촉진하는 임대주택

4) 실버주택 : 주택 내부 개선 + 생활도우미

- 앞에서 설명한 3가지 유형의 주거약자용 임대주택과 동일하게 주거약자가 생활에 불편함이 없도록 바닥 단차 제거, 각종 편의시설 등을 추가한 임대주택
 - 현관 ⇨ 안전손잡이 · 벤치 설치
 - 욕실 ⇨ 욕조에 넓은 가장자리 설치(걸터앉는 공간)
 - 긴급 연락장치 ⇨ 긴급 상황 발생 시, 버튼 하나로 등록한 연락처로 연결
- 주택 내부 개선 외 생활도우미의 지원을 추가로 받을 수 있고 긴급 연락장치 등의 보안 시스템이 주택에 도입되어 있으나, 도쿄도 · 오사카부에서만 운영하는 임대주택
 - ① 응급 상황 시 대응 및 관계기관 연락, ② 안부 확인, ③ 생활지도 · 복지 관련 상담 및 안내, ④ 일시적인 가사 지원 등이 생활도우미의 주요 지원 내용

5) UR 시니어 임대주택(bonage, 보나쥬)

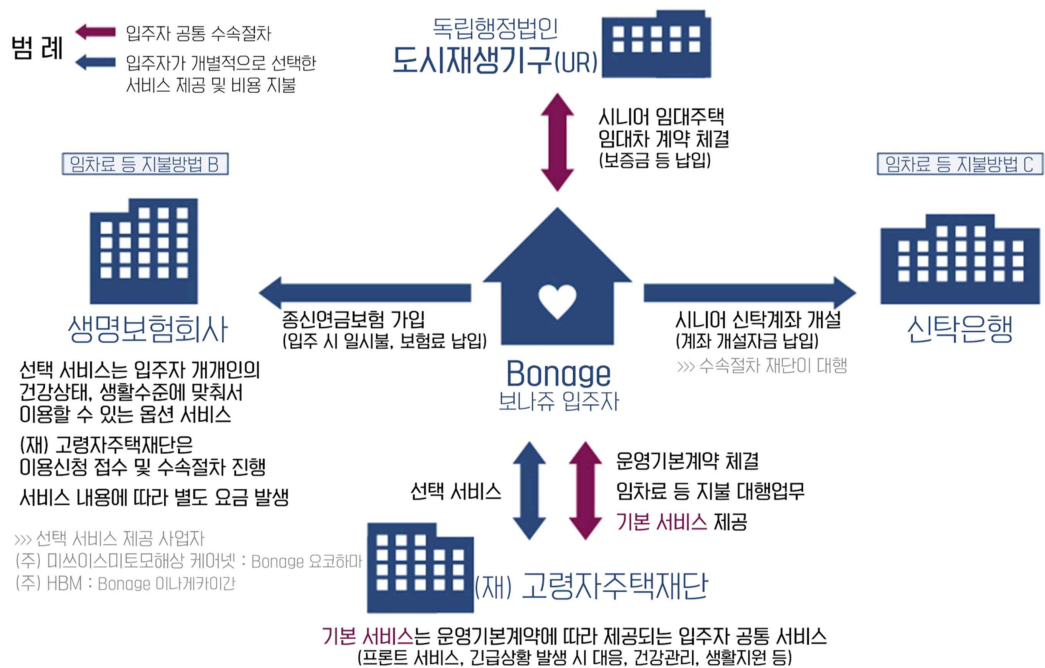
- 주택 내부의 시설뿐만 아니라 부대시설 · 관련 서비스 등이 고령자 맞춤형으로 충실하게 갖추어진 UR의 프리미엄급 고령자 임대주택
 - 보나쥬 요코하마(요코하마시), 보나쥬 이나게카이간(치바시) 2개 단지만 운영
- 주택 내 고령자 맞춤형 설비로는 온수 바닥난방, 난방기능이 있는 욕실, 배리어프리 현관, 긴급 연락장치(화장실 · 욕실) 등이 있음
- 입주와 동시에 기본으로 제공되는 서비스는 프론트 서비스, 긴급 상황 발생 시 대응, 건강관리, 생활지원 서비스 등이 있음
 - 추가 비용이 발생하는 선택 서비스는 단지 내 레스토랑 이용, 가사 보조 서비스

스마트폰 카메라 app으로 QR 코드를
비추면 Google map으로 해당 단지 및
주변지역의 추가 정보 확인 가능



그림 · 자료출처 : Google Earth · UR 홈페이지

[그림 7-4] UR 보나쥬 요코하마 위치 및 기본정보



그림출처 : UR 홈페이지

[그림 7-5] UR 프리미엄 고령자주택 보나쥬 입주 · 운영방식

3. 건강수명 지원주택

- 6장 LH 주택 POE 결과를 보면, LH 단지에 거주하는 주거약자 세대의 만족도는 일반 세대보다 전반적으로 높았지만, 외부공간이 주택 내부보다 상대적으로 낮은 만족도
- UR의 5가지 주거약자용 임대주택 중, 건강수명 지원주택은 주거약자의 생활 지원을 위해 주택 내부뿐만 아니라 외부공간까지 고려한다는 점에서 주목할 만한 사례
 - 건강수명 지원주택이 공급된 사례 단지를 검토하여 구체적인 내용 파악

3.1 추진배경

- 2000년대 일본은 저출산·고령화 현상의 가속화, 대도시권으로 고령인구 집중 현상이 두드러져 중앙정부 차원에서 지역포괄 케어시스템²⁰⁾ 구축 추진
 - 2023년 총무성 발표에 따르면 일본에서 65세 이상 인구 비율은 29%로 역대 최고



그림출처 : UR 홈페이지

[그림 7-6] UR의 임대단지를 활용한 지역의료복지거점 개념

20) 지역포괄시스템은 일본의 베이비붐 세대(단카이 세대)가 75세 이상 되는 2025년을 목표로, 본인의 생활터전에서 일생을 보낼 수 있도록 의료·간호·복지·여가·생활지원 등의 일상 서비스가 30분 이내에 제공될 수 있는 체계가 마련된 생활권을 말함

- UR은 공공기관으로 정부의 지역포괄 케어시스템 구축을 지원하기 위해 지자체와 협력하여 UR 임대단지를 활용한 지역의료복지거점 조성([그림 7-6] 참조)
- UR은 지역의료복지거점 단지 내 고령자의 건강수명 연장을 지원하는 건강수명 지원 주택 공급
 - 건강수명 ⇨ 고령자가 간병·간호 없이 자립적인 생활이 가능한 기간
 - 건강수명 지원주택은 신규 건설보다는 기존 임대단지 내 주택을 고령자가 지속적으로 거주할 수 있도록 리모델링하여 공급

3.2 기본개념

- 건강수명 지원주택은 주택 내부 개조와 함께 주거약자의 적극적인 외부활동을 유도하기 위한 외부공간 개선도 함께 이루어진다는 것이 가장 큰 특징([그림 7-7] 참조)



그림출처 : UR의 주택 Safety-net에 대한 시도(2015.09)

[그림 7-7] 건강수명 지원주택 및 단지 조성 개념

- 주택 내부는 완전한 무장애화보다는 비용은 최소화하면서 이동 중 넘어짐 방지를 최우선적으로 고려한 다치기 어려운 집으로 개조

- 단차 제거, 안전손잡이 설치, 사물 식별이 용이한 조치, 히트 쇼크(heat shock)²¹⁾에 대비한 바닥재 사용, 욕실 난방 설치, 난방 변기 설치 등의 리모델링 진행
- 고령자가 정든 장소(단지)에서 건강하고 자립적으로 활동할 수 있도록 단지 내 산책로 조성, 건강 증진 프로그램 등을 시행하여 건강수명의 연장을 유도
- 고령자의 자연스런 노화 진행 과정은 인정하되, 다음 단계로 이동(자립 ⇨ 지원 필요 ⇨ 간병 필요)을 지연하는 것이 목표

3.3 입주자격

- 건강수명 지원주택의 입주자격은 원칙적으로 60세 이상의 1인 고령자이며, 입주자격에 동거인도 부합하면 함께 입주 가능
 - 입주 가능한 동거인 자격 ⇨ ① 배우자, ② 60세 이상 친족, ③ 입주자와 동거가 필요하다고 UR이 인정한 친족, ④ 입주자가 현재 부양하고 있는 20세 미만 친족
- 입주자의 월 소득 합계는 48만 7,000천엔(약 446만원²²⁾) 이하이어야 하며, 월 소득 합계가 15만 8,000엔(약 145만원) 이하인 입주자는 월세 감면²³⁾ 적용

3.4 건강수명 지원주택 단지 사례

- 주택 내부는 기본개념에서 언급한 내용과 대동소이하기 때문에 생략하고, 건강수명 지원주택 단지 사례는 단지 외부 환경 개선, 기타 특이사항 중심으로 검토

1) 타카시마다이라 단지(高島平 団地)

- 건강수명 지원주택에 월세 감면 제도(^{각주 23)} 참조)가 처음으로 적용된 단지(2016)

21) 히트 쇼크란 급격한 기온 변화로 혈압이 오르내리면서 주로 심장이나 혈관 등에 발생하는 손상을 말함

22) 환율은 2023년 8월 17일 기준 하나은행에서 발표한 환율 기준을 적용하여 산정함

23) 중앙정부는 지역우량임대주택제도에 따라 2016년 9월부터 공급하는 주택에 대해 월세의 일부를 감면해주고 있는데, 감면 금액은 해당 월세의 20%이며 상한액은 25,000엔임



스마트폰 카메라 app으로 QR 코드를
비추면 Google map으로 해당 단지 및
주변지역의 추가 정보 확인 가능

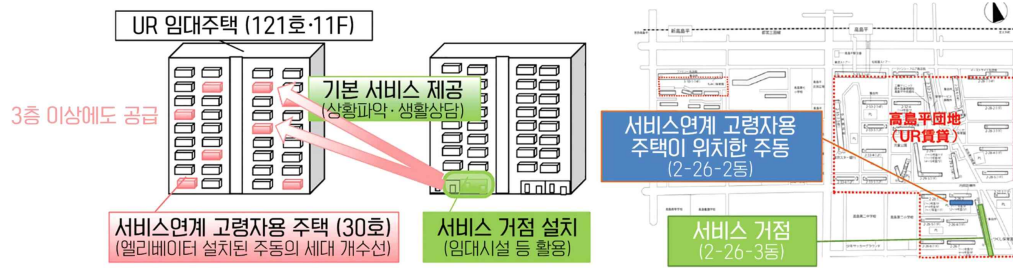


단지명	타카시마다이라 단지(高島平団地)		
소재지	동경도 이타바시구 타카시마다이라 2초메(東京都板橋区高島平2丁目) 일원		
입주시기	1972년 1월	공급유형 · 호수	임대 8,287호 · 분양 1,883호(총 10,170호)

그림 · 자료출처 : Google Earth · UR 홈페이지

[그림 7-8] UR 타카시마다이라 단지 기본정보

- 고령자의 외부 활동(외출 · 교류)을 유도할 수 있는 환경 조성을 위해 UR이 단지 내 공동화단 3개소 설치
 - 공동화단 설치는 UR이 하였으나 화단 운영 · 관리는 거주자 자율조직이 하고 있으며, UR은 거주자 자율조직이 안정적으로 운영될 수 있도록 2년간 지원
 - 거주자 자율조직의 공동화단 가꾸기 활동이, 단지 내 세대 간 교류의 장으로 성장
- 해당 지자체(이타바시구)는 타카시마다이라 단지 내 30호를 장기임대(20년)하여 서비스연계 고령자용 주택(제2장 참조)으로 리모델링하여 추가 공급([그림 7-9] 참조)
 - 지자체가 UR로부터 임대하여 운영하는 서비스연계 고령자용 주택은 우리나라처럼 3층 이하의 층수 제한 없이 랜덤하게 배치([그림 7-9] 참조)



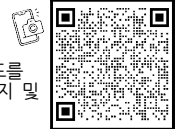
그림출처 : UR의 주택 Safety-net에 대한 시도(2015.09)

[그림 7-9] UR 타카시마다이라 단지 내 서비스연계 고령자용 주택 공급 · 운영방식

2) 오야타 1초메 단지(大谷田 1丁目 団地)

- 2014년 UR의 지역의료복지거점 사업으로 주택 · 단지 외부환경 정비가 진행된 단지로, 혼합단지인 타카시마다이라 단지와는 달리 임대주택으로만 이루어짐

스마트폰 카메라 app으로 QR 코드를
비추면 Google map으로 해당 단지 및
주변지역의 추가 정보 확인 가능



단지명	오야타 1초메 단지(大谷田1丁目団地)		
소재지	동경도 아다치구 오야타 1초메 1(東京都足立区大谷田1丁目1) 일원		
입주시기	1977년 3월	공급유형 · 호수	임대 1,374호

그림 · 자료출처 : Google Earth · UR 홈페이지

[그림 7-10] UR 오야타 1초메 단지 기본정보

- UR 오야타 1초메 단지도 고령자의 외부활동 촉진을 위해 단지 내 통로의 일부를 산책
로로 정비하여, 고령자의 단지 내 가벼운 운동이 가능하도록 함([그림 7-11] 참조)
- UR의 자체적인 단지 외부공간 정비와 함께 중앙정부의 고령자 지원사업을 단지 내에
적극 유치하여 고령자의 생활지원 강화(시니어 상담소)
- UR 임대단지가 지역의 거점 역할을 할 수 있도록 고령자 시설과 함께 육아세대를
위한 보육원, 청년세대를 위한 셰어하우스 등도 함께 배치



그림출처 : UR의 주택 Safety-net에 대한 시도(2015.09)

[그림 7-11] UR 오야타 1초메 단지의 지역의료복지거점화 사업 내용

4. UR의 주거약자용 주택 공급방식

- 일본의 주택공급 관련 법²⁴⁾을 살펴본 결과, 신규로 건설하는 임대주택단지에 주거약자용 주택을 별도로 공급하는 제도는 없는 것으로 파악됨
- 신축형 주거약자용 주택에 대한 법적 규정은 없지만, 지자체 관할 주택공급공사의 임대주택에서는 주거약자가 응모할 경우 1·2층 주택에 대한 우선 신청제도 등 운영²⁵⁾
 - 동경도 주택공급공사는 실버위크(Silver Week) 제도를 통해, 주택공급공사의 일부 주택 물량(1·2층)에 대해서는 주거약자에게 7일간 우선 신청기회 부여²⁶⁾
- UR은 1999년부터 원칙적으로 신규 주택 공급분야에서 철수하였기 때문에, 기존 임대주택단지를 활용한 주택사업이 핵심사업
 - 1960~1970년대 건설된 대규모 단지를 대상으로 저층부 세대에 빈집이 발생하면 무장애화 등의 개수선을 통해 주거약자용 주택 공급
 - 중앙정부의 재정적 지원을 받는 고령자용 우량임대주택은 지자체 등의 요청이 있을 시, 신규 건설을 통해 공급
- UR 주거약자용 주택 중 고령자용 우량임대주택 외, 전국적으로 공급하는 고령자 등을 위한 특별설비 개선주택·건강수명 지원주택은 기존 임대주택을 활용하는 사업

24) ① 공영주택법(公営住宅法, 1951년), ② 주택지구개량법(住宅地区改良法, 1960년), ③ 지방주택공급공사법(地方住宅供給公社法, 1965년), ④ 특정우량임대주택 공급촉진에 관한 법률(特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律, 1993년), ⑤ 고령자 주거안정 확보에 관한 법률(高齢者の居住の安定確保に関する法律, 2001년), ⑥ 독립행정법인 도시재생기구법(独立行政法人都市再生機構法, 2003년), ⑦ 고령자, 장애인 이동 등 원활화 촉진에 관한 법률(高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律, 2006년), ⑧ 주택이 필요한 배려자에 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, 2007년)

25) 마마리 홈페이지(<https://mamari.jp/23532>)의 '지방공사의 주택제도와 임차료 보조'에서 발췌함

26) 동경도 주택공급공사 홈페이지(<https://www.to-kousya.or.jp/chintai/rent/index1-2.html>)

5. 소 결

- UR은 신규 건설을 통한 공급보다 기 보유한 임대주택단지 중 노후화가 진행된 단지를 대상으로 리모델링에 기반한 주거약자용 주택 공급방식이 일반적
- 주택 내부 개선은 사고 발생 후, 신속한 대응을 위한 시설 설치는 물론 고령자에게 발생할 수 있는 사고의 다양성을 고려한 시설을 설치하고 있는 점은 주목할 만한 부분
 - 급격한 온도차로 고령자에게 발생할 수 있는 히트 쇼크 방지를 위한 욕실 난방·난방 변기 설치 등이 대표적인 예
- 또한 주거약자가 본인의 여건에 맞는 주택을 선택할 수 있도록, 주택 내부 개선을 기본으로 다양한 추가 사업을 조합한 주거약자용 주택 제공([그림 7-12] 참조)



[그림 7-12] 다양한 조합의 주거약자용 주택 제공

- LH 주거약자용 주택의 내부 편의시설 수준은, UR의 주거약자용 주택 내부와 대등한 수준으로 볼 수 있으나, 사고의 다양성을 고려한 시설 설치 부분은 벤치마킹 필요
- 그리고 LH의 주거약자에 대한 배려는 아직까지 주택 내부공간에 집중된 경향이 강하며, 앞으로 단지 공간 전체로 확장하는 방안에 대한 검토 필요



[그림 7-13] 주택 내부에서 단지전체 물리적 환경 개선으로 확대

제8장 주거약자용 주택 합리적 공급·계획기준

1. 연구종합

- 주거약자법 시행 이후 LH가 공급·관리 중인 주거약자용 주택을 포함하여 주거약자를 위한 주택의 현황을 다각도로 분석한 결과 ⇒ 4가지 결과 도출

① 주거약자용 주택과 주거약자용 주택化 주택을 합하면, LH가 주거약자에게 공급할 수 있는 주택 재고 물량은 충분한 상태

- 주거약자용 주택(주거약자법) + 주거약자용 주택化 주택(장애인등편의법) + 그린 리모델링 = 39,922호

- 주거약자용 주택의 의무건설 비율 적정성 검토 필요 **제도개선사항**

② 현장조사·주거약자 POE 결과, 3층 이하 공급기준은 무의미한 규정으로 현재 주거약자는 다양한 방식으로 공급된 주택의 4층 이상에서 거주 중

- 고령자 전용 공공실버주택, 14층까지 주거약자용 주택을 공급한 행복주택 등 현장 조사에서 다양한 사례 확인 가능
- 4층 이상에 위치한 주거약자용 주택化 주택은 4,000호 이상 존재하는 것으로 파악
- 주거약자의 주거선택권 확대 측면에서 제도에 대한 재검토 필요 **제도개선사항**

③ LH의 주거약자용 주택은 일반형 단위세대에 편의시설을 추가한 형태로, 공간적으로 주거약자의 특성을 고려한 평면 개발 필요

- 현재 LH 주거약자용 주택의 편의시설 설치 수준은 상당히 우수
- 적정 주거면적에 대한 검토 없이 법에서 규정한 기준을 준수하기 위해, 양적 공급에 치중하여 10㎡대 주거약자용 주택 발생 **계획개선사항**
- 욕실, 주방과 같이 한정된 공간 내 다양한 활동이 발생하는 단위공간은 세밀한 계획 필요 **계획개선사항**

④ 주거약자를 위한 각종 조치가 단위세대 내부공간에 편중되어 있어, 주거약자의 외부 활동을 유도·촉진할 수 있는 단지 외부공간 디자인 필요 **계획 개선사항**

- 단지 내 커뮤니티 시설 이용도 중요하지만, 주거약자 스스로가 직접 신체적 활동을 통해 활력을 유지할 수 있는 외부환경도 중요
- 日本, UR의 건강수명 지원주택과 같이 단지 전체 환경 개선 차원에서 접근 필요

2. 공급 적정화를 위한 제도 개선방안

1) 의무건설 비율 하향 조정

- 현재의 주거약자용 주택 의무건설 비율을 유지하면, 주거약자용 주택 공가는 필연적으로 발생하며 이로 인해 LH는 불필요한 고정비용(공가 관리비) 지출 불가피
 - 통공임은 잔여물량이 발생할 경우, 입주자격 완화 등을 공공주택사업자에게 위임하였다고는 하나, 사후 조치보다 사전 예방이 더 효과적인 방안
- 주거약자용 주택 실태조사 결과, 수도권 · 비수도권 모두 현재 의무건설 비율 물량의 50% 미만으로 주거약자가 거주하고 있는 것으로 나타남(행복주택)
 - 수도권 행복주택 주거약자용 주택 실 거주비율 3.8% (법적 의무건설 비율 8%)
 - 비수도권 행복주택 주거약자용 주택 실 거주비율 2% (법적 의무건설 비율 5%)

[표 8-1] 주거약자법 시행령 개정(안) ⇨ 제3장 소결

주거약자법 시행령 제5조 ⇨ 주거약자용 주택의 의무건설 비율	
② 법 제10조제1항에서 대통령령으로 정하는 비율이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. <개정 2013. 5. 28.> 1. 수도권정비계획법 제2조제1호에 따른 수도권에 건설하는 임대주택 : 100분의 8 2. 제1호 외의 지역에 건설하는 임대주택 : 100분의 5	② 법 제10조제1항에서 대통령령으로 정하는 비율이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. <개정 2013. 5. 28.> 1. 수도권정비계획법 제2조제1호에 따른 수도권에 건설하는 임대주택 : 100분의 5 2. 제1호 외의 지역에 건설하는 임대주택 : 100분의 3

- 주거약자법의 의무건설 비율을 수도권 5%(현행 대비 -3%), 비수도권 3%(현행 대비 -2%)로 하향 조정하여도 주거약자의 수요에 대응 가능

- 공급을 축소하는 대신 주거약자용 주택의 품질 향상으로 전환(연구종합 ③과 관련)

2) 주거약자용 주택 공급 층수 확대

- 주거약자용 주택의 공급 층수를 현행 3층 이하에서 10층까지 확대하여 주거약자의 선호도 및 주거선택권 확대
 - 충주동남 LH 행복주택의 경우, 14층까지 주거약자용 주택 공급
 - 주거약자 POE 결과, 10층까지는 거주해도 괜찮다고 응답한 주거약자 비율 86.7%

[표 8-2] 공공주택 업무처리지침 개정(안) ⇨ 제6장 소결

공공주택 업무처리지침 제34조의2 ⇨ 주거약자용 주택	
② 주거약자용 주택은 주거동 중 일조·조망 등 주거환경이 양호한 동의 3층 이하 세대 로 공급하여야 한다. 다만, 주거약자 전용단지과 저층부에 사회복지관 또는 주민편의시설을 설치한 주거동의 경우는 그러하지 아니하다.	② 주거약자용 주택은 주거동 중 일조·조망 등 주거환경이 양호한 동에서 직접 출입이 가능 1층에 의무건설 비율의 2/3이상 을 공급하고, 잔여 주거약자용 주택은 10층 이하 세대 로 공급하여야 한다. 주거약자법 의무건설 비율 개정과 연동 (수도권 5% · 비수도권 3%)

- 공급 층수 확대는 의무건설 비율 축소^{제도 개선방안 1)}와 함께 풀어야 하며, 주거약자의 의부로 이동 및 재난 시 대피 용이성을 고려하여 공급물량의 2/3는 1층 배치 권장



[그림 8-1] 공급층수를 10층까지 확대했을 경우 주거약자용 주택 배치 예시

3. 주거약자용 주택 · 단지 계획방향

1) 단위세대 적정 주거면적 설정

- 국외는 고령자 · 주거약자의 최소한의 주거환경을 보장하기 위해 1인가구 적정 주거면적 규정 ⇨ 일본 25㎡, 독일 56㎡
- LH 주거약자용 주택도 전체 공급물량의 75%가 26㎡ 이상으로 공급되어 있으나, 26㎡ 이하 물량도 25% 존재
 - 청주개신 행복주택 내 14㎡ 규모의 주거약자용 주택은 공간의 협소함(화장실) 심각
 - 지자체 도시공사가 최근 공급하는 임대주택도 전용면적 10㎡대는 지양하는 추세
- 따라서 통공임에서는 주거약자용 주택의 전용면적을 26㎡ 이상으로 하고, 그것을 기반으로 한 단위세대 계획 필요
 - 주거약자용 주택 전용면적(1인가구) 26㎡은 최소 면적으로, 권장 면적은 30㎡

2)-1 단위공간 계획방향 : 화장실 · 욕실

- 현장조사에서 단위세대 면적이 26㎡ 이상인 주거약자용 주택 내 설치된 화장실 · 욕실 면적은 평균 3.6㎡로 파악
 - 청주개신 행복주택의 전용면적 14㎡의 주거약자용 주택 화장실 · 욕실 면적 2.7㎡
- 현재 LH 주거약자용 주택의 화장실 · 욕실은 일반세대용 화장실 · 욕실 면적을 유지하면서, 주거약자를 위한 각종 편의시설을 추가하는 방식으로 제공
 - 동일 면적 내 편의시설 추가 설치로 화장실 · 욕실 내 동작공간이 좁아짐
- KS P 1509(고령자 주거시설 설계치수 원칙 및 기준)에서는 고령자용 화장실 · 욕실 면적으로 4.2㎡ 이상 제시
 - LHRI에서 수행한 연구과제에서는 고령자 특화용 주택 내 화장실 · 욕실 면적으로 5.58㎡ 제안(LH형 적정 주거공간 설정 연구, 2021)

- 따라서 통공임에서는 주거약자용 주택의 화장실 · 욕실 면적은 3.6m^2 에서 0.5m^2 이상 확장한 4.0m^2 이상으로 공급([그림 8-2] 참조)

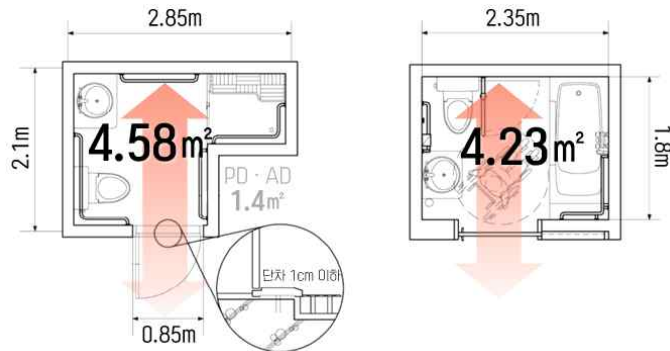
- 화장실 · 욕실의 추가면적으로 제시한 0.5m^2 는 최소 수준으로, 권장면적은 1.0m^2

LH 주거약자용 주택 화장실 면적 ⇨ 평균 3.6m^2



[그림 8-2] 현재 LH 주거약자용 주택 내 화장실 면적 및 개선방향

- 그리고 출입문은 중앙부에 배치하여, 주거약자(휠체어 사용자)가 화장실 · 욕실 공간 이용 시 동선을 최소화할 수 있는 평면 개발도 필요



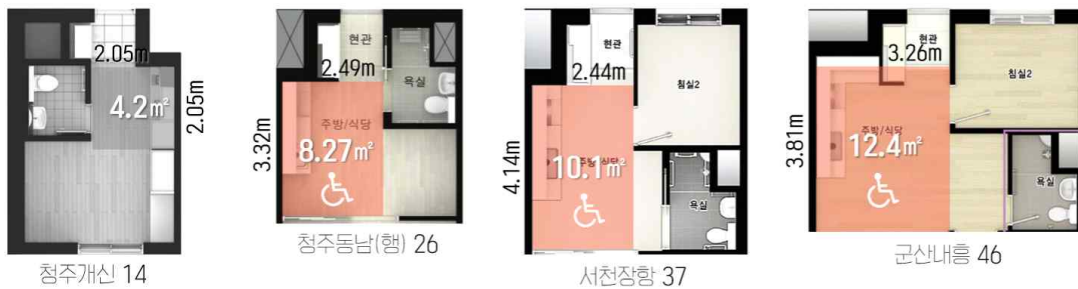
[그림 8-3] KS P 1509에서 예시로 제시하고 있는 고령자용 화장실 · 욕실 평면

- 주거약자용 주택 내 화장실 면적이 일반세대보다 다소 커진다고 하더라도, 아래 · 위 층의 PD · AD 위치만 일치시키면, 주거약자용 주택은 주동 내 자유로운 배치 가능

- 앞의 제도 개선방안에서 제안한 의무건설 비율 축소와 연동된다면, 공급물량은 축소 하겠지만 주택 내부 품질은 향상시킬 수 있으므로 긍정적인 결과 기대

2)-2 단위공간 계획방향 : 주방 · 식당

- 현재 LH 주거약자용 주택(전용면적 26㎡ 이상)의 주방 · 식당 면적은 독일 무장애 기준(DIN 18040-2)의 휠체어 사용자를 위해 강화된 면적기준(6.5㎡)보다 넓은 면적 ([그림 8-4] 참조)



[그림 8-4] 현재 LH 주거약자용 주택 내 주방 면적

- 따라서 주방 · 식당은 화장실 · 욕실 계획방향(면적 확대)과는 다르게, 주방가구 디자인 개선을 통해 주거약자의 사용 편의성을 높이는 방향으로 접근
- 싱크대 하부 온수분배기가 계획상 제약사항이 된다는 의견도 있으나, 온수분배기 앞 수납공간을 제거해서 주거약자의 활동공간으로 제공한 사례도 존재(청주개신) ([그림 8-5] 참조)
- 싱크대 하부는 무조건 주방도구 수납공간으로 사용해야 한다는 고정관념 탈피



[그림 8-5] 온수분배기 앞 수납공간을 제거하여 주거약자의 이용 편의성 제고(청주개신 행복주택)

- UR은 그들의 단지 특성에 맞는 싱크대를 무인양품(MUJI)²⁷⁾과 협업으로 개발·설치하여 주택 내부의 협소한 공간감 완화 및 기업 신뢰감 제고
([그림 8-6] 참조)

- 싱크대 하부가 개방되어 휠체어 사용자와 같은 주거약자도 사용하기 수월



그림출처 : UR 홈페이지

[그림 8-6] UR과 무인양품(MUJI)이 협업으로 개발한 하부 개방형 싱크대 설치 사례

- UR은 무인양품과 협업을 통해 하부 개방형 싱크대 외, UR 단지 전용 제품(바닥재, 창호, UBR 등 10종)을 개발하여 노후 단지 리모델링 시 활용([그림 8-7] 참조)
- UR 단지 전용 제품은 상품성·디자인도 대중에게 호평을 받아 일반 판매로 이어짐



삼베 다다미(바닥재)

밀짚 패널 바닥재

자작나무 합판 바닥재

UBR



골판지 미닫이문 개폐 전후 모습



손잡이 없는 미닫이문



반투명 칸막이

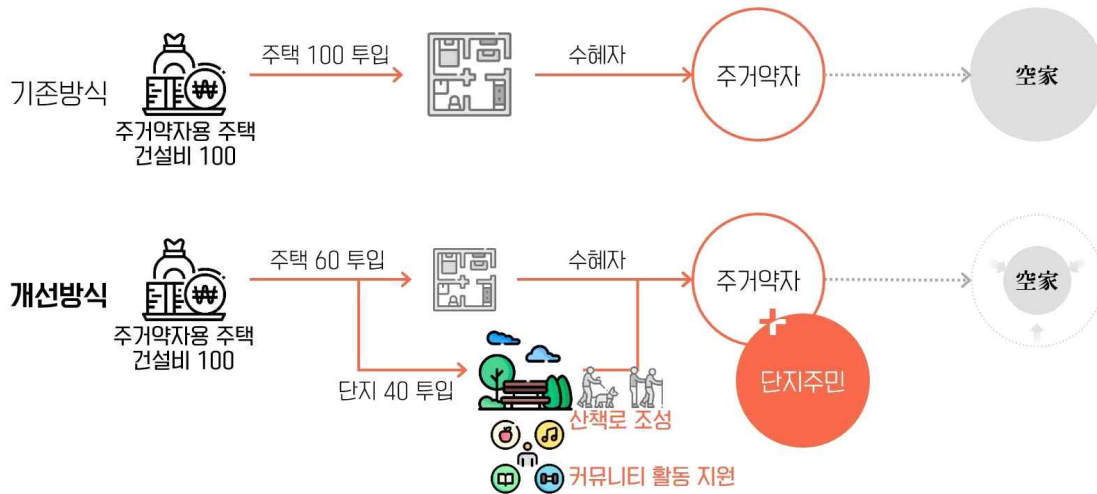
그림출처 : UR 홈페이지

[그림 8-7] 무인양품(MUJI)이 개발한 UR 단지 전용 제품

27) **無印良品** 1980년에 설립된 라이프스타일 브랜드로 모던하고 간결한 디자인, 무인양품 제품 상호간 우수한 조합, 합리적인 가격 등으로 일본뿐만 아니라 전 세계적으로도 인지도가 높은 브랜드
볼펜부터 집까지 7,500여개 상품을 판매하는데, 생활공간 전부를 무인양품 제품으로 꾸미는 것도 가능

3) 단지 외부공간

- 단지 외부공간 정비는 추가로 재원을 투입하는 것이 아니라, 주거약자용 주택 의무건설 비율 축소로 발생하는 잉여 재원의 재투자 개념으로 진행([그림 8-8] 참조)



[그림 8-8] 주거약자용 주택 공급에서 단지 전체 환경 정비를 통해 모두에게 혜택 제공

- 단지 외부공간을 주거약자가 나가고 싶은 공간으로 조성하여, 주거약자의 자발적 신체 활동 유도 · 단지 내 교류 촉진(UR 건강수명 지원주택 개념 참고)
 - 현재도 LH 단지 내 산책로는 구성되어 있지만, 일부 단지는 사용하기에 불편한 환경
⇒ 휴게시설(그늘) 부족
 - 주거약자 POE 결과에서 커뮤니티 시설 만족도가 높게 나왔으므로, 산책로의 퀄리티 제고와 함께 주민공동시설과 연계를 강화할 수 있는 다양한 아이디어 필요
- 잉여 재원은 외부 환경정비(HW)뿐만 아니라, 단지 내 거주자의 공동체 의식을 함양할 수 있는 프로그램 · 주민 자유헌동(SW) 지원을 위해 투입
 - 산책로 조성과 같은 프로젝트를 거주자 주도의 프로젝트로 추진하여, 기획부터 운영 · 관리까지 거주자가 진행하는 과정에서 자연스러운 공동체 형성
 - LH는 전문적인 지식을 기반으로 거주자 주도의 다양한 단지 환경 업그레이드 프로젝트에 대한 조언 · 지원하는 코디네이터 역할 수행

4. 효율적 운영·관리를 위한 내부 개선사항²⁸⁾

1) 주거약자용 주택 명칭의 내부적 재정립

- 주거약자법의 주거약자용 주택은 신체적 약자를 위한 주택으로 정의되어 있지만, 법 내용을 모르면 경제적 약자까지 고려하는 주택으로 오해할 소지가 있음
- 또한 장애인등편의법에 따라 장애인 세대가 신청을 하면 주택 내 편의시설을 설치해 주는 주택도 상당수 있으나 이를 지칭하는 명칭은 없는 상태
- 두 법령은 주관부서가 상이하여 법체계를 조정하는 것은 어려울 수 있지만, 주택 내부를 주거약자를 위해 개선하는 주택이라는 점에서 동일한 주택으로 볼 수 있음
- 따라서 해당 주택의 원 취지가 잘 전달되는 무장애 주택(또는 배리어프리 주택) 등으로 명칭·유형을 통일하여, 공급·운영·관리를 일원화하는 방안 검토 필요

2) 고령자·장애인 편의시설 설치 기준 간소화

- 주거약자용 주택과 주거약자용 주택化 주택이 무장애 주택으로 통일된다면 고령자·장애인 편의시설 설치방식도 하나로 통일하는 것이 합리적이라고 판단
 - 그러나 앞서 말한 바와 같이 관련 법령이 다른 현 상황을 고려하면, 주거약자용 주택과 주거약자용 주택化 주택을 구분할 수 있는 장치는 필요
- 대안으로 단위공간 계획방향에서 제시한 화장실 면적 확대와 연계하여, 주거약자용 주택은 확장된 화장실로 시공하고, 나머지 편의시설 설치의 신청방식으로 일원화
 - [표 4-3](55page 참조)의 설치항목을 활용하여 체크리스트 형태로 운영

3) 건설·관리 정보시스템 연결성 강화

- 본 연구를 진행함에 있어 가장 많은 애로를 겪은 부분은 건설 당시의 주거약자용 주택

28) 본 연구를 진행하면서 경험한 애로사항, 금번 연구결과의 세부 추진내용 등에 대해 제안부서 및 관련부서 담당자와의 자문 과정을 통해 정리된 내용도 포함하여 정리함

data와 그 이후 관리되고 있는 주거약자용 주택 data의 불일치

- 실무 의견 청취 결과, 건설 단계의 단지 정보 입력 시스템에 주거약자용 주택을 이후 인계받을 관리부서가 쉽게 관리할 수 있는 자동 분류 기능이 부재한 것으로 파악
 - 일반세대와 동일한 정보만 입력할 수 있으며, 주거약자용 주택은 직접 별도로 부기하는 방식을 현재 대안으로 적용(디지털 시스템 속 아날로그 해법)
- LH가 대규모 주택을 공급·관리하고 있지만 담당인력이 정기적으로 순환되는 조직 특성을 고려한다면, 업무의 연결성은 시스템적으로 해결해줘야 하는 부분

참고문헌 Reference

[연구보고서 · 논문]

- 건설교통부(2006), 가칭 「고령자주거지원 법안」 마련을 위한 연구
- 건설교통부(2006), 고령자 주거지원 중장기 계획 수립 연구
- 고령화 및 미래사회위원회·보건복지부(2004), 고령사회에 대비한 주거환경 개선방안
- 국토교통부(2008), 고령자를 위한 홈네트워크 국외 연구 동향
- 박준영, 최은희, 권혁삼, 유병열, 백혜영(2006), 고령사회에 대응한 국민임대 노인주택 모델개발, 주택도시연구원
- 백혜선, 이영환, 유동주(2022), 통합공공임대주택 적정 평형 도입을 통한 공가 최소화 방안, 토지주택연구원
- 백혜선, 이영환, 박윤재(2022), 중형 공공임대주택 공급확대를 위한 계획기준 연구, 토지주택연구원
- 저출산고령사회위원회(2006), 고령사회 주거지원 종합대책
- 최조순, 여관현, 전지훈(2008), 공공임대 고령자주택 대상지선정 지표개발
- 이영민, 이민석(2007), 고령화시대에 대비한 고령자용 주택 계획기준에 관한 연구, SH공사 주택연구실
- 이일호(2017), 독일 건축법상 “배리어프리” 의무 : 내용, 현실 및 우리에게 주는 시사점, 『국제법무』 제9집 제1호, pp.95~127
- 임덕영, 박진경, 염화현(2019), 고령자 1인 가구 주거복지 욕구 및 지원방안 연구 : 다가구 매입임대 입주만을 대상으로, 토지주택연구원
- 임덕영, 정소이, 구아라(2019), 장애인 자립생활 주거지원 방안 연구, 토지주택연구원
- 임마숙 외 10인(2008), 인구·사회구조 변화에 대응한 주거단지 개발 예비연구, 주택도시연구원
- 정소이, 김명식, 박서경, 이철영(2019), 고령자복지주택 인지건강디자인 적용방안 연구, 토지주택연구원
- 조동기, 이영민(2009), SH공사 임대주택 內 고령자 주거실태조사를 통한 고령자 임대주택 공급 및 관리방안 연구, SH공사 도시연구소
- 최 웅, 김원섭, 고영준(2021), “공공임대주택 화장실 위생 제품 개선을 위한 유니버설 디자인 가이드라인 연구”, 한국디자인학회 34(4):103~118

[법령·기준]

국토교통부(2022), 공공주택 특별법(제18750호)

국토교통부(2022), 공공주택 특별법 시행령(제32449호)

국토교통부(2022), 공공주택 특별법 시행규칙(제1127호)

국토교통부(2023), 공공주택 업무처리지침(제1586호)

국토교통부(2021), 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률(제18052호)

국토교통부(2021), 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령(제31614호)

국토교통부(2022), 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행규칙(제1112호)

국토교통부(2018), 주거급여법(제15358호)

보건복지부(2022), 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률(제18332호)

산업통상자원부(2019), KS P 1509(고령자 배려 주거 시설 설계 차수 원칙 및 기준)

서울특별시(2020), 서울시 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 조례(제7481호)

한국장애인개발원(2021), 장애인 편의시설 상세표준도 수정2판

한국토지주택공사(2023), 통합공공임대주택 공급 및 운영업무 처리지침(제2907호)

 高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(고령자·장애자 이동 등 원활화 촉진에 관한 법률)

高齢者の居住の安定確保に関する法律(고령자 주거안정 확보에 관한 법률)

公営住宅法(공영주택법)

独立行政法人都市再生機構法(독립행정법인 도시재생기구법)

住宅地区改良法(주택지구개량법)

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(주택이 필요한 배려자에 대한 임대주택 공급촉진에 관한 법률)

地方住宅供給公社法(지방주택공급공사법)

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(특정우량임대주택 공급촉진에 관한 법률)

 Ministerium für Heimat, Kommunals, Bau und Gleichstellung des Landes

Nordrhein-Westfalen(2021), Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2 :

Wohnungen(장애물 없는 건축 – 설계기초 – 제2부 : 주택)

[기타자료]

- 국가인권위원회(2020), 19진정0242600(국민임대주택의 장애인에 대한 편의 미제공) 결정문
- 대한주택공사 조사연구실(1995), 세계의 고령자주택
- 한국토지주택공사(2022), 모두에게 기회家 과천의 첫 — 특별한 집(과천지식정보타운 통합공공임대 팸플릿)
- 한국토지주택공사(2022), 별내별가람역 역세권 내게도 기회家(남양주별내 통합공공임대 팸플릿)
- 한국토지주택공사(2021), 기 입주단지 장애인 편의시설 설치기준 개선안
- 한국토지주택공사(2021), 주거약자의 적극적 주거권 보장을 위한 주거약자용 주택 등 편의시설 설치 세부기준 개선(안)
- 한국토지주택공사(2020), LH가 충북대 안으로!(청주개신 행복주택 아파트 팸플릿)
- 한국토지주택공사(2019), 군산신역세권에서의 행복맞춤. 임대료는 저렴하게, 공간은 맞춤으로!(군산 내홍 7 LH 아파트 행복주택 팸플릿)
- 한국토지주택공사(2019), 신역세권에서 신바람 나는 새로운 생활의 시작(군산내홍 7 LH 아파트 국민임대 팸플릿)
- 한국토지주택공사(2019), 젊음특권 START UP(청주동남 행복주택 아파트 팸플릿)
- 한국토지주택공사(2019), 청주동남의 매일이 즐겁다(청주동남 1단지 아파트 팸플릿)
- 한국토지주택공사(2018), 역전名家(아산배방 LH 4단지 아파트 팸플릿)
- 행정안전부(2022), 주택개조서비스 운영 매뉴얼 : 노인돌봄 전달체계 개편 시범사업 안내서 부록
- ☐ UR都市機構 東日本賃貸住宅本部(2021), UR賃貸住宅ストックの現状と活用・再生等について
- UR都市機構(2020), 地域医療福祉拠点化の取組み
- UR都市機構(2015), UR都市機構における住宅セーフティネットへの取組

[보도자료 · 언론기사]

- 국가인권위원회(2021.06.23), LH 한국토지주택공사, 국민임대주택의 장애인에 대한 편의 제공 개선권고 일부 수용
- 국토교통부(2021.12.28), 영구임대 최초 공급 이후 30년 만에 공공임대 유형 통합
- 머니투데이(2010.03.16), 에넥스, 앉아서 일할 수 있는 한국형 부엌 출시
- 복지타임즈(2022.05.11), 독일의 무장애 아동성 정책
- 파이낸셜뉴스(2021.09.08), 대전·충남 노후 영구임대아파트 3000세대 연내 ‘그린리모델링’ 추진
- 한국토지주택공사(2015.08.19), LH, 주거약자용 장기공공임대주택 공급 개시

한국토지주택공사(2021.02.17), LH, 1.2조원 규모 노후 공공임대 그린리모델링 사업 발주
 한국토지주택공사(2021.07.25), LH, 2021년 노후임대주택 4만 세대 그린리모델링 실시
 한국토지주택공사(2021.09.30), LH, 건설임대주택 주거약자용 편의시설 설치 전면 확대
 한국토지주택공사(2022.05.15), LH, 통합공공임대 확대 및 주택품질 향상 등 공공임대주택 혁신
 KBS(2021.07.03), “한국은 선진국” 공식 인정…UNCTAD ‘개도국→선진국’ 지위 변경

☐ UR都市機構(2014.10.23), 多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちづくり(ミクスコミュニティ)に向けた取り組み

[웹사이트]

국가통계포털(KOSIS) : <https://kosis.kr>
 마이홈포털 : <https://www.myhome.go.kr>
 서울연구원 : <https://www.si.re.kr>
 주택관리공단 : <https://www.kohom.or.kr>
 찾기쉬운 생활법령정보 : <https://www.easylaw.go.kr>
 한국토지주택공사 : <https://www.lh.or.kr>

☐ 国土交通省 九州地方整備局 : <https://www.qsr.mlit.go.jp>
 UR都市機構 : <https://www.ur-net.go.jp>
 JKK東京(도쿄도 주택공급공사) : <https://www.to-kousya.or.jp>
 mamari(마마리, 임신·출산·육아 정보 사이트) : <https://mamari.jp>

부록. 고령자 주거안정 확보에 관한 법률 全文 번역

平成十三年法律第二十六号 高齢者の居住の安定確保に関する法律	2001년 법률 제26호 고령자 주거안정 확보에 관한 법률
目次 第一章 総則（第一条・第二条） 第二章 基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画等（第三条―第四条の二） 第三章 サービス付き高齢者向け住宅事業 第一節 登録（第五条―第十四条） 第二節 業務（第十五条―第二十条） 第三節 登録住宅に係る特例（第二十一条―第二十三条） 第四節 監督（第二十四条―第二十七条） 第五節 指定登録機関（第二十八条―第四十条） 第六節 雑則（第四十一条―第四十三条） 第四章 地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等（第四十四条―第五十一条） 第五章 終身建物賃貸借（第五十二条―第七十二条） 第六章 住宅の加齢対応改良に対する支援措置（第七十三条） 第七章 雑則（第七十四条―第七十八条） 第八章 罰則（第七十九条―第八十二条） 附則	목차 제1장 총칙（제1조・제2조） 제2장 기본방침 및 도도부현 고령자 주거안정 확보계획 등（제3조~제4조의3） 제3장 서비스연계 고령자용 주택사업 제1절 등록（제5조~제14조） 제2절 업무（제15조~제20조） 제3절 등록주택에 관한 특례（제21조~제23조） 제4절 감독（제24조~제27조） 제5절 지정등록기관（제28조~제40조） 제6절 잡칙（제41조~제43조） 제4장 지방공공단체 등에 의한 고령자용 우량임대주택 공급의 촉진 등（제44조~제51조） 제5장 종신(終身)건물임대차（제52조~제72조） 제6장 주택 노후(가령, 加齢)대응 개량에 대한 지원조치（제73조） 제7장 잡칙（제74조~제78조） 제8장 벌칙（제79조~제82조） 부칙

第一章 総則	제1장 총 칙
(目的) 第一条 この法律は、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けられることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ず	(목적) 제1조 이 법률은 고령자가 일상생활 속에서 필요한 복지서비스를 제공받을 수 있는 양호한 주거환경을 갖춘 고령자용 임대주택 등록제도를 마련함과 동시에 양호한 주거환경의 고령자용 임대주택 공급을 촉진하기 위한 조치를 강구하고, 아울러 고령자에게 적합한 주거환경이 확보되어 고령자가 안정적으로 거주할 수 있는 임대주택에 대해서 종신건물임대차

ることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与することを目的とする。	제도 등을 마련함으로써 고령자의 주거안정 확보 및 복지 증진을 목적으로 한다.
(国及び地方公共団体の責務) 第二条 国及び地方公共団体は、高齢者の居住の安定の確保を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。	(국가 및 지방공공단체의 책무) 제2조 국가 및 지방공공단체는 고령자의 주거안정 확보에 필요한 시책 마련에 노력해야 한다.

第二章 基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画等	제2장 기본방침 및 도도부현(都道府県) 고령자 주거안정 확보계획 등
-----------------------------------	--

(基本方針) 第三条 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。	(기본방침) 제3조 국토교통대신 및 후생노동대신은 고령자 주거안정 확보에 관한 기본적인 방침(이하, 기본방침)을 정해야 한다.
2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。	2 기본방침에서는 다음에 열거한 사항을 정한다.
一 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定に関する事項	① 고령자 임대주택 및 노인홈 공급 목표에 관한 사항
二 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する基本的な事項	② 고령자 임대주택 및 노인홈 공급 촉진에 관한 기본적인 사항
三 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する基本的な事項	③ 고령자가 입주하는 임대주택 관리 적정화에 관한 기본적인 사항
四 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する基本的な事項	④ 고령자에게 적합한 양호한 주거환경을 가진 주택 정비 촉진에 관한 기본적인 사항
五 高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス及び福祉サービスを提供する体制（以下「高齢者居宅生活支援体制」という。）の確保に関する基本的な事項	⑤ 고령자가 자택에서 일상생활을 영위하는데 필요한 보건의료서비스 및 복지서비스를 제공하는 체제(이하, 고령자주택생활 지원체제) 확보에 관한 기본적인 사항
六 次条第一項に規定する都道府県高齢者居住安定確保計画及び第四条の二第一項に規定する市町村高齢者居住安定確保計画の策定に関する基本的な事項	⑥ 제3조제1항에 규정하는 도도부현 고령자 주거안정 확보계획 및 제4조의2제1항에서 규정하는 시정촌(市町村) 고령자 주거안정 확보계획 수립에 관한 기본적인 사항
七 前各号に掲げるもののほか、高齢者の居住の安定の確保に関する重要事項	⑦ 앞의 각호에서 언급한 내용 외 고령자 주거안정 확보에 관한 중요사항
3 基本方針は、高齢者のための住宅及び老人ホーム並びに高齢者のための保健医療サービス及び福祉サービスの需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して定めるとともに、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項に規定す	3 기본방침은 고령자를 위한 주택 및 노인홈, 고령자를 위한 보건의료서비스 및 복지서비스의 수요·공급 현황, 장래 전망을 감안해서 정하고, 주생활기본법(2006년 법률 제61호)제15조제1항에서 규정한 전국계획과 내용 상 연계가 되어야 한다.

る全国計画との調和が保たれたものでなければならない。	
4 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めようとするときは、総務大臣に協議しなければならない。	4 국토교통대신 및 후생노동대신은 기본방침을 정하고자 할 때는 총무대신과 협의해야 한다.
5 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。	5 국토교통대신 및 후생노동대신은 기본방침을 수립한 후에는 지체 없이 이를 공표해야 한다.
6 前三項の規定は、基本方針の変更について準用する。	6 앞의 제3항 규정은 기본방침의 변경에도 준용한다
(都道府県高齢者居住安定確保計画) 第四条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画（以下「都道府県高齢者居住安定確保計画」という。）を定めることができる。	(도도부현 고령자 주거안정 확보계획) 제4조 도도부현은 기본방침에 근거하여 해당 도도부현의 관할 내 고령자 주거안정 확보에 관한 계획(이하, 도도부현 고령자 주거안정 확보계획)을 수립할 수 있다.
2 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。 一 当該都道府県の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項 ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項 ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項 ニ 老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）第五条の二第三項に規定する老人デイサービス事業その他の高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス又は福祉サービスを提供するものとして政令で定める事業（以下「高齢者居宅生活支援事業」という。）の用に供する施設の整備の促進に関する事項 ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項 三 計画期間	2 도도부현 고령자 주거안정 확보계획은 다음에 열거한 사항을 포함해야 한다. ① 해당 도도부현 관할 내 고령자 임대주택 및 노인홈 공급 목표 ② 다음에 열거한 사항으로 앞 호의 목표 달성을 위해 필요한 것 가. 고령자 임대주택 및 노인홈 공급 촉진에 관한 사항 나. 고령자가 입주하는 임대주택 관리 적정화에 관한 기본적인 사항 다. 고령자에게 적합한 양호한 주거환경을 가진 주택 정비 촉진에 관한 기본적인 사항 라. 노인복지법(1956년 법률 제133호) 제5조의2제3항에서 규정하는 노인 데이서비스 사업, 기타 고령자가 자택에서 일상생활을 영위하는데 필요한 보건의료서비스 또는 복지서비스를 제공하는 것으로 정령에서 정한 사업(이하, 고령자 재택생활 지원사업)의 시설 정비 촉진에 관한 사항 마. '라'목에 언급한 것 외 고령자 재택 생활지원체제 확보 관련 사항 ③ 계획기간

- | | |
|---|--|
| <p>3 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、前項各号に掲げる事項のほか、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に關し必要な事項を定めるよう努めるものとする。</p> | <p>3 도도부현 고령자 주거안정 확보계획은 앞 항 각호의 내용 외 해당 도도부현 관할 내 고령자 주거안정 확보에 필요한 내용이 포함되도록 노력한다.</p> |
| <p>4 都道府県は、当該都道府県の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）による住宅の改良（改良後の住宅が加齢対応構造等（加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造及び設備をいう。以下同じ。）であって国土交通省令で定める基準に適合するものを有するものとするを主たる目的とするものに限る。第七十三条において「住宅の加齢対応改良」という。）に関する事業の実施が必要と認められる場合には、第二項第二号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。</p> | <p>4 도도부현은 해당 도도부현 관할 내 지방주택공급공사(이하, 공사)에 의한 주택 개량(개량 후 주택 노후대응 구조 등(나이가 들에 따라 나타나는 고령자의 신체 기능 저하에 대응하는 구조 및 설비, 이하 동일)은 국토교통성령에서 정한 기준에 부합하는 것으로 한정한다. 제73조의 '주택 노후대응 개량'을 말함) 사업이 필요하다고 인정된 경우에는 제2항제2호의 해당 사업의 실시 관련 사항을 정할 수 있다.</p> |
| <p>5 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。</p> | <p>5 도도부현은 도도부현 고령자 주거안정 확보계획에 공사에 의한 앞 항에서 규정한 사업 실시에 관한 사항을 정하고자 할 때는 해당 사항에 대해서 미리 공사의 동의를 구해야 한다.</p> |
| <p>6 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村（特別区を含む。以下同じ。）に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。</p> | <p>6 도도부현은 도도부현 고령자 주거안정 확보계획을 수립할 때는 사전에 인터넷 또는 기타 국토교통성령·후생노동성령에서 정하는 방법에 따라 주민 의견을 반영하기 위한 조치를 강구함과 동시에 해당 도도부현 관할 내 시정촌(특별구 포함, 이하 동일)과 협의해야 한다. 이 경우에 지역의 다양한 수요에 대응한 공적 임대주택 등의 정비에 관한 특별조치법(2005년 법률79호) 제5조제1항 규정에 따라 지역주택협의회를 조직하고 있는 도도부현은 해당 지역주택협의회 의견을 청취해야 한다.</p> |
| <p>7 都道府県は、都道府県高齢者居住安定確保計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣及び厚生労働大臣並びに当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。</p> | <p>7 도도부현은 도도부현 고령자 주거안정 확보계획을 수립하면 지체 없이 이것을 공표하고 국토교통대신 및 후생노동대신, 해당 도도부현 관할 내 시정촌에 사본을 송부해야 한다.</p> |
| <p>8 第四項から前項までの規定は、都道府県高齢者居住安定確保計画の変更について準用する。</p> | <p>8 제4항부터 제7항까지의 규정은 도도부현 고령자 주거안정 확보계획의 변경에도 준용한다.</p> |

(市町村高齢者居住安定確保計画) 第四条の二 市町村は、基本方針（都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている場合にあっては、都道府県高齢者居住安定確保計画）に基づき、当該市町村の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画（以下「市町村高齢者居住安定確保計画」という。）を定めることができる。 2 市町村高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。 一 当該市町村の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項 ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項 ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項 ニ 高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進に関する事項 ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項 三 計画期間 3 前条第三項から第八項までの規定は、市町村高齢者居住安定確保計画について準用する。この場合において、同条第三項中「前項各号」とあるのは「次条第二項各号」と、「当該都道府県」とあるのは「当該市町村（特別区を含む。以下この条において同じ。）」と、同条第四項中「都道府県」とあるのは「市町村」と、「第二項第二号」とあるのは「次条第二項第二号」と、同条第五項から第七項までの規定中「都道府県は」とあるのは「市町村は」と、同条第六項中「当該都道府県の区域内の市町村（特別区を含む。以下同じ。）」とあり、及び同条第七項中「当該都道府県の区域内の市町村」とあるのは「都道府県」と、同条第六項中「都道府県に」とあるのは「市町村に」と読み替えるものとする。	(시정촌 고령자 주거안정 확보계획) 제4조의2 시정촌은 기본방침(도도부현 고령자 주거안정 확보계획이 수립된 경우에는 도도부현 고령자 주거안정 확보계획)에 근거하여 해당 시정촌 관할 내 고령자 주거안정 확보에 관한 계획(이하, 시정촌 고령자 주거안정 확보계획)을 수립할 수 있다. 2 시정촌 고령자 주거안정 확보계획은 다음에 열거한 사항을 포함해야 한다. ① 해당 시정촌 관할 내 고령자 임대주택 및 노인홈 공급 목표 ② 다음에 열거한 사항으로 제1항의 목표를 달성하기 위해 필요한 것 가. 고령자 임대주택 및 노인홈 공급 촉진에 관한 사항 나. 고령자가 입주하는 임대주택 관리 적정화에 관한 사항 다. 고령자에게 적합한 양호한 주거환경을 가진 주택 정비 촉진에 관한 사항 라. 고령자 재택생활 지원사업으로 제공하는 시설 정비 촉진에 관한 사항 마. '라'목에 언급한 것 외 고령자 재택생활 지원체제 확보에 관한 사항 ③ 계획기간 3 앞 조(도도부현 고령자 주거안정 확보계획)제3항부터 제8항까지 규정은 시정촌 고령자 주거안정 확보계획에도 준용한다. 이 경우 제4조제3항 중 '앞항 각호'는 '다음 조 제2항 각호'로, '해당 도도부현'은 '해당 시정촌(특별구 포함. 이하 본 조에 있어서 동일)'으로, '제2항제2호'는 '다음조제2항제2호'로, 같은 조 제5항부터 제7항까지의 규정 중 '도도부현'은 '시정촌'으로, 같은 조 제6항 중 '해당 도도부현 관할 내 시정촌(특별구 포함. 이하 동일)' 및 같은 조 제7항 중 '해당 도도부현 관할 내 시정촌'은 '도도부현'으로, 같은 조 제6항 중 '도도부현'에는 '시정촌'으로 대체한다.
--	--

第三章 サービス付き高齢者向け住宅事業

제3장 서비스연계 고령자용 주택사업

第一節 登録	제1절 등록
(서비스付き高齢者向け住宅事業の登録)	(서비스연계 고령자용 주택사업 등록)
第五条 高齢者向けの賃貸住宅又は老人福祉法第二十九条第一項に規定する有料老人ホーム（以下単に「有料老人ホーム」という。）であって居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者（国土交通省令・厚生労働省令で定める年齢その他の要件に該当する者をいう。以下この章において同じ。）を入居させ、状況把握サービス（入居者の心身の状況を把握し、その状況に応じた一時的な便宜を供与するサービスをいう。以下同じ。）、生活相談サービス（入居者が日常生活を支障なく営むことができるようにするために入居者からの相談に応じ必要な助言を行うサービスをいう。以下同じ。）その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業（以下「サービス付き高齢者向け住宅事業」という。）を行う者は、サービス付き高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅又は有料老人ホーム（以下「サービス付き高齢者向け住宅」という。）を構成する建築物ごとに、都道府県知事の登録を受けなければならない。	제5조 고령자용 임대주택 또는 노인복지법 제29조제1항에서 규정하는 유료 노인홈(이하, 유료 노인홈)에서 주거용으로 제공하는 전용부분에 고령자(국토교통성령, 후생노동성령에서 규정하는 연령, 기타 요건을 충족하는 자, 이하 본 장에서는 동일)를 입주시켜 상황파악 서비스(임주자 심신 상황을 파악하고, 상황에 따라 일시적인 편의를 제공하는 서비스, 이하 동일), 생활상담 서비스(임주자가 불편함 없이 일상생활을 할 수 있도록 임주자와 상담하여 필요한 조언을 제공하는 서비스, 이하 동일), 그 밖에 고령자가 일상생활을 보내는데 필요한 복지서비스를 제공하는 사업(이하 서비스연계 고령자용 주택사업)을 하는 자는 서비스연계 고령자용 주택사업에 관련된 임대주택 또는 유료 노인홈(이하 서비스연계 고령자용 주택)을 구성하는 건축물별로 도도부현지사의 등록을 받을 수 있다.
2 前項の登録は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。	2 앞 항 등록은 5년마다 갱신하지 않으면 기간 경과로 효력을 상실한다.
3 前項の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この条において「登録の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の登録は、登録の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。	3 앞 항 갱신 신청이 있었을 경우, 같은 항의 기간(이하, 이 조에서 '등록 유효기간') 만료일까지 신청에 대한 처리가 완료되지 않은 때는 종전 등록은 유효기간 만료 후라도 신청처리가 이루어지는 동안은 효력을 가진다.
4 前項の場合において、登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。	4 앞 항 등록 갱신이 되면 등록 유효기간은 종전 등록 유효기간 만료일 다음날부터 기산한다.
(登録の申請)	(등록 신청)
第六条 前条第一項の登録（同条第二項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。	제6조 앞 조 제1항의 등록(같은 조 제2항의 등록 갱신 포함, 이하 동일)을 하려는 자는 국토교통성령·후생노동성령에서 정한 바에 따라 다음 사항이 기재된 신청서를 도도부현지사에게 제출해야 한다.
一 商号、名称又は氏名及び住所	① 상호, 명칭 또는 이름 및 주소
二 事務所の名称及び所在地	② 사무소 명칭 및 소재지
三 法人である場合においては、その役員の氏名	③ 법인인 경우에는 임원 이름

- 四 未成年者である場合においては、その法定代理人の氏名及び住所（法定代理人が法人である場合においては、その商号又は名称及び住所並びにその役員の氏名）
- 五 サービス付き高齢者向け住宅の位置
- 六 サービス付き高齢者向け住宅の戸数
- 七 サービス付き高齢者向け住宅の規模
- 八 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備
- 九 サービス付き高齢者向け住宅の入居者（以下この章において単に「入居者」という。）の資格に関する事項
- 十 入居者に提供する高齢者生活支援サービス（状況把握サービス、生活相談サービスその他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスであって国土交通省令・厚生労働省令で定めるものをいう。以下同じ。）の内容
- 十一 サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が入居者から受領する金銭に関する事項
- 十二 終身又は入居者と締結するサービス付き高齢者向け住宅への入居に係る契約（以下「入居契約」という。）の期間にわたって受領すべき家賃等（家賃又は高齢者生活支援サービスの提供の対価をいう。以下同じ。）の全部又は一部を前払金として一括して受領する場合にあっては、当該前払金の概算額及び当該前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて講ずる保全措置に関する事項
- 十三 居住の用に供する前のサービス付き高齢者向け住宅にあっては、入居開始時期
- 十四 入居者に対する保健医療サービス又は福祉サービスの提供について高齢者居宅生活支援事業を行う者と連携及び協力をする場合にあっては、当該連携及び協力に関する事項
- 十五 その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項
- 2 前項の申請書には、入居契約に係る約款その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

(登録の基準等)

第七条 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときは、次

- ④ 미성년자인 경우에는 법정대리인 이름 및 주소(법정대리인이 법인인 경우에는 상호 또는 명칭 및 주소와 임원 이름)
- ⑤ 서비스연계 고령자용 주택 위치
- ⑥ 서비스연계 고령자용 주택 호수
- ⑦ 서비스연계 고령자용 주택 규모
- ⑧ 서비스연계 고령자용 주택 구조 및 설비
- ⑨ 서비스연계 고령자용 주택 입주자(이하 이 장에서는 '입주자'라고 함) 자격에 관한 사항
- ⑩ 입주자에게 제공하는 고령자 생활지원 서비스(상황파악 서비스, 생활상담 서비스, 그 밖에 고령자가 일상생활을 보내는데 필요한 복지서비스로 국토교통성령·후생노동성령으로 정한 것을 말한다. 이하 동일) 내용
- ⑪ 서비스연계 고령자용 주택사업을 하는 자가 입주자로부터 수령하는 금전 관련 사항
- ⑫ 종신(終身) 또는 입주자와 체결한 서비스연계 고령자용 주택의 입주 관련 계약(이하 '입주계약') 기간 동안 수령하는 임차료 등(임차료 또는 고령자 생활지원 서비스 제공 대가, 이하 동일)의 전부 또는 일부를 선지급금으로 수령한 경우에는 해당 선지급금 계산금액 및 해당 선지급금에 대해서 서비스연계 고령자용 주택사업자가 반환채무를 지는 경우에 대비한 보전조치에 관한 사항
- ⑬ 주거용으로 제공하기 전, 서비스연계 고령자용 주택의 입주개시 시기
- ⑭ 입주자에 대한 보건의료서비스 또는 복지서비스 제공 등 고령자 재택생활 지원사업자와 연계 및 협력하는 경우에는 해당 연계 및 협력에 관한 사항
- ⑮ 그 밖에 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 사항

2 앞 항 신청서에는 입주계약 관련 약관, 기타 국토교통성령·후생노동성령으로 정한 서류를 첨부해야 한다.

(등록 기준 등)

제7조 도도부현지사는 제5조제1항의 등록 신청이 다음의 기준에 적합하다고 인정될 때는 다음 조

条第一項の規定により登録を拒否する場合を除き、その登録をしなければならない。

- 一 サービス付き高齢者向け住宅の各居住部分（賃貸住宅にあっては住戸をいい、有料老人ホームにあっては入居者ごとの専用部分をいう。以下同じ。）の床面積が、国土交通省令・厚生労働省令で定める規模以上であること。
- 二 サービス付き高齢者向け住宅の構造及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）が、高齢者の入居に支障を及ぼすおそれがないものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。
- 三 サービス付き高齢者向け住宅の加齢対応構造等が、第五十四条第一号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 入居者の資格を、自ら居住するため賃貸住宅又は有料老人ホームを必要とする高齢者又は当該高齢者と同居するその配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上夫婦と同様の関係にあるものを含む。以下同じ。）とするものであること。
- 五 入居者に国土交通省令・厚生労働省令で定める基準に適合する状況把握サービス及び生活相談サービスを提供するものであること。
- 六 入居契約が次に掲げる基準に適合する契約であること。
- イ 書面（その作成に代えて電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。第五十二条第二項及び第五十四条第二号において同じ。）を作成する場合における当該電磁的記録を含む。）による契約であること。
- ロ 居住部分が明示された契約であること。
- ハ サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、敷金並びに家賃等及び前条第一項第十二号の前払金（以下「家賃等の前払金」という。）を除くほか、権利金その他の金銭を受領しない契約であること。
- ニ 家賃等の前払金を受領する場合にあっては、当該家賃等の前払金の算定の基礎及び当該家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合における当該返

제1항 규정에 따라 등록 거부 경우를 제외하고는 등록해줘야 한다.

- ① 서비스연계 고령자용 주택의 각 주거부분(임대주택은 각 세대를 말하고, 유료 노인홈 입주자별 전용부분을 말함, 이하 동일)의 바닥면적이 국토교통성령·후생노동성령으로 정한 규모 이상일 것.
- ② 서비스연계 고령자용 주택의 구조 및 설비(노후대응 구조 등은 제외)는 고령자 입주에 지장을 줄 우려가 없는 것으로 국토교통성령·후생노동성령으로 정한 기준에 적합할 것.
- ③ 서비스연계 고령자용 주택의 노후대응 구조는 제54조제1호 '나'목의 기준 또는 그에 준하는 것으로 국토교통성령·후생노동성령으로 정한 기준에 적합할 것.
- ④ 입주자 자격은 본인 거주용 임대주택이나 유료 노인홈을 필요로 하는 고령자 또는 해당 고령자와 동거하는 배우자(혼인 신청을 하지 않았지만, 사실상 부부 관계인 자 포함, 이하 동일)로 할 것
- ⑤ 입주자에게 국토교통성령·후생노동성령으로 정하는 기준에 부합하는 상황파악 서비스 및 생활상담 서비스를 제공할 것.
- ⑥ 입주계약은 다음 기준에 부합하는 계약으로 해야 한다.
 - 가. 서면(서면 작성을 대신하여 전자적 기록(전자적 방식, 자기적 방식, 기타 사람의 지각으로는 인식할 수 없는 방식으로 만들어진 기록으로, 전자계산기로 정보처리용으로 제공된 것을 말함, 제52조제2항 및 제54조제2호도 동일)을 작성한 경우에 해당 전자적 기록 포함)으로 계약할 것.
 - 나. 주거부분이 명시된 계약일 것.
 - 다. 서비스연계 고령자용 주택사업을 하는 자가 보증금과 임차료 및 제6조제1항제12호의 선지급금(이하 '임차료 등 선지급금')을 제외한 권리금, 기타 금액을 수령하지 않는 계약일 것.
 - 라. 임차료 등 선지급금을 수령한 경우, 해당 임차료 등 선지급금 산정 기초 및 해당 임차료 등 선지급금에 대해서 서비스연계 고령자용 주택사업자가 반환책무를 지는 경우에는 해당 반환책무 금액의 정산방법이 명시된 계약일 것.
 - 마. 입주자 입주 후, 국토교통성령·후생노동성령으로 정한 기간 중에 계약이 해제되거나 입주자 사망으로

	還債務の金額の算定方法が明示された契約であること。		종료된 경우, 서비스연계 고령자용 주택사업자가 국토교통성령·후생노동성령에서 정한 방법에 따라 산정한 금액을 제외한 임차료 등 선지급금을 반환하는 계약일 것.
ホ	入居者の入居後、国土交通省令・厚生労働省令で定める一定の期間が経過する日までの間に契約が解除され、又は入居者の死亡により終了した場合において、サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、国土交通省令・厚生労働省令で定める方法により算定される額を除き、家賃等の前払金を返還することとなる契約であること。		바. 서비스연계 고령자용 주택사업자가 입주자의 입원, 기타 국토교통성령·후생노동성령으로 정한 사유로 주거부분을 변경하거나 계약을 해지할 수 없도록 할 것.
ヘ	サービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が、入居者の病院への入院その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める理由により居住部分を変更し、又はその契約を解約することができないものであること。	⑦	서비스연계 고령자용 주택으로 정비해서 서비스연계 고령자용 주택사업을 할 경우, 해당 공사 완료 전에 보증금 또는 임차료 등 선지급금을 수령하지 않을 것.
七	サービス付き高齢者向け住宅の整備をしてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う場合にあっては、当該整備に関する工事の完了前に敷金又は家賃等の前払金を受領しないものであること。	⑧	임차료 등 선지급금에 대해 서비스연계 고령자용 주택사업자가 반환책무를 지는 경우에 대비하여 국토교통성령·후생노동성령으로 정한 바에 따라 필요한 보전조치가 마련되어 있을 것.
八	家賃等の前払金についてサービス付き高齢者向け住宅事業を行う者が返還債務を負うこととなる場合に備えて、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。	⑨	기타 기본방침(서비스연계 고령자용 주택이 시정촌 고령자 주거안정 확보계획이 수립된 시정촌 관할 내인 경우에는 기본방침 및 시정촌 고령자 주거안정 확보계획, 서비스연계 고령자용 주택이 도도부현 고령자 주거안정 확보계획이 수립된 도도부현 구역(해당 시정촌 구역 제외) 내인 경우에는 기본방침 및 도도부현 고령자 주거안정 확보계획)에 비추어 적절할 것.
九	その他基本方針（サービス付き高齢者向け住宅が市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内にある場合にあっては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、サービス付き高齢者向け住宅が都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内にある場合にあっては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画）に照らして適切なものであること。		
2	第五条第一項の登録は、サービス付き高齢者向け住宅登録簿（以下「登録簿」という。）に次に掲げる事項を記載してするものとする。	2	제5조제1항의 등록은 서비스연계 고령자용 주택 등록대장(이하 '등록대장')에 다음 사항을 기재하는 것을 말한다.
一	前条第一項各号に掲げる事項	①	제6조제1항 각호의 사항
二	登録年月日及び登録番号	②	등록년월일 및 등록번호
3	都道府県知事は、第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録を受けた者に通知しなければならない。	3	도도부현지사는 제1항의 등록을 한 때는 지체 없이 그 내용을 등록받은 자에게 통지해야 한다.

4 都道府県知事は、第五条第一項の登録の申請が第一項の基準に適合しないと認めるときは、遅滞なく、その理由を示して、その旨を申請者に通知しなければならない。

5 都道府県知事は、第五条第一項の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を、当該登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業（以下「登録事業」という。）に係るサービス付き高齢者向け住宅（以下「登録住宅」という。）の存する市町村の長に通知しなければならない。

(登録の拒否)

第八条 都道府県知事は、第五条第一項の登録を受けようとする者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第六条第一項の申請書若しくはその添付書類のうちに重要な事項について虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

- 一 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 二 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して一年を経過しない者
- 三 第二十六条第二項の規定により登録を取り消され、その取消しの日から起算して一年を経過しない者
- 四 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（第九号において「暴力団員等」という。）
- 五 心身の故障によりサービス付き高齢者向け住宅事業を適正に行うことができない者として国土交通省令・厚生労働省令で定めるもの
- 六 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が前各号のいずれかに該当するもの
- 七 法人であって、その役員又は政令で定める使用人のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの
- 八 個人であって、その政令で定める使用人のうちに第一号から第五号までのいずれかに該当する者があるもの
- 九 暴力団員等がその事業活動を支配する者

4 都道府県知事は 第5条第1項の 登録 申請が 第1項の 基準に 不適合 しない と認めるときは、遅滞なく、その理由を 示し、その旨を 申請者に 通知 しなければならない。

5 都道府県知事は 第5条第1項の 登録を した ときは、遅滞なく、その旨を、当該登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅事業（以下「登録事業」という。）に係るサービス付き高齢者向け住宅（以下「登録住宅」という。）の存する市町村の長に通知しなければならない。

(등록 거부)

제8조 도도부현지사는 제5조제1항의 등록을 받으려는 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때, 제6조제1항의 신청서 또는 첨부서류 중 중요 사항을 허위 기재하거나 중요 사실의 기재가 누락된 때는 등록을 거부해야 한다.

- ① 파산 절차 개시 결정을 받고 복권되지 않은 자
- ② 금고 이상 또는 법에 따라 형에 처해져서 집행을 마치거나 집행 받지 않게 된 날로부터 기산하여 1년이 경과되지 않은 자
- ③ 제26조제2항 규정에 따라 등록이 취소되고, 취소일로부터 기산하여 1년이 경과되지 않은 자
- ④ 폭력단원에 의한 부당 행위 방지 등에 관한 법률(1991년 법률 제77호) 제2조제6호에 규정한 폭력단원 또는 같은 호에서 규정하는 폭력단원이 아닌 날로부터 5년을 경과하지 않은 자(제9호에서 '폭력단원'이라고 함)
- ⑤ 심신장애로 서비스연계 고령자용 주택사업을 정상적으로 할 수 없는 자로 국토교통성령·후생노동성령에서 정한 자
- ⑥ 성인과 동일한 행위능력을 가지지 못한 미성년자의 법정대리인(법정대리인이 법인인 경우에는 임원 포함)이 앞 각 호 중 어느 하나에 해당할 때
- ⑦ 법인이며, 법인의 임원 또는 정령으로 정한 사용인 중 제1호부터 제5까지의 어느 하나에 해당하는 자
- ⑧ 개인이며, 정령으로 정한 사용인 중 제1호부터 제5까지의 어느 하나에 해당하는 자
- ⑨ 폭력단원 등이 사업 활동을 지배하는 자

2 都道府県知事は、前項の規定により登録の拒否をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録の申請をした者に通知しなければならない。

(登録事項等の変更)

第九条 登録事業を行う者（以下「登録事業者」という。）は、第六条第一項各号に掲げる事項（以下「登録事項」という。）に変更があったとき、又は同条第二項に規定する添付書類の記載事項に変更があったときは、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出をする場合には、国土交通省令・厚生労働省令で定める書類を添付しなければならない。

3 都道府県知事は、第一項の規定による届出（登録事項の変更に係るものに限る。）を受けたときは、第二十六条第一項又は第二項の規定により登録を取り消す場合を除き、当該変更があった登録事項を登録簿に記載して、変更の登録をしなければならない。

4 都道府県知事は、前項の規定により変更の登録をしたときは、遅滞なく、その旨を当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

(登録簿の閲覧)

第十条

都道府県知事は、登録簿を一般の閲覧に供しなければならない。

(地位の承継)

第十一条

登録事業者がその登録事業を譲渡したときは、譲受人は、登録事業者の地位を承継する。

2 登録事業者について相続、合併又は分割（登録事業を承継させるものに限る。）があったときは、相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立された法人又は分割によりその事業を承継した法人は、登録事業者の地位を承継する。

2 도도부현지사는 앞 항 규정에 따라 등록을 거부하면 지체 없이 그 취지를 신청자에게 통지해야 한다.

(등록사항 등의 변경)

제9조 등록사업을 하는 자(이하 '등록사업자')는

제6조제1항 각 호에 열거한 사항(이하 '등록사항')이 변경될 때, 또는 같은 조 제2항에서 규정하는 첨부서류 기재사항의 변경이 있을 때는 그 날로부터 30일 이내에 그 취지를 도도부현지사에게 신고해야 한다.

2 앞 항 규정에 따라 등록할 때는 국토교통성령·후생노동성령에서 정한 서류를 첨부해야 한다.

3 도도부현지사는 제1항 규정에 따라 변경 신청(등록사업 변경에 한정)을 받았을 때는 제26조제1항 또는 제2항 규정에 따라 등록 취소를 제외하고는 변경된 등록사항을 등록대장에 기재하고 변경 등록을 해야 한다.

4 도도부현지사는 앞 항 규정에 따라 변경 등록을 한 때는 지체 없이 그 취지를 해당 등록과 관련된 등록주택이 있는 시정촌의 장에게 통지해야 한다.

(등록대장 열람)

제10조 도도부현지사는 등록대장을 일반에게 열람시켜야 한다.

(지위의 승계)

제11조 등록사업자가 등록사업을 양도한 때는 양수인은 등록사업자 지위를 승계한다.

2 등록사업자에 대한 상속, 합병, 분할(등록사업 승계에 한정)이 있는 때는 상속인, 합병 후 존속하는 법인 또는 합병에 따라 설립된 법인 또는 분할에 따라 사업을 승계한 법인은 등록사업자 지위를 승계한다.

3 前二項の規定により登録事業者の地位を承継した者は、その承継の日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

4 第九条第二項から第四項までの規定は、前項の規定による届出について準用する。この場合において、同条第三項中「第二十六条第一項又は第二項」とあるのは、「第二十六条第一項」と読み替えるものとする。

(廃業等の届出)

第十二条 登録事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、その日の三十日前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

一 登録事業を廃止しようとするとき。
二 登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散しようとするとき。

2 登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときは、破産管財人は、その日から三十日以内に、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

3 登録事業者が次の各号に掲げる場合のいずれかに該当するに至ったときは、第五条第一項の登録は、その効力を失う。

一 登録事業を廃止した場合
二 破産手続開始の決定を受けた場合
三 登録事業者である法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散した場合

(登録の抹消)

第十三条 都道府県知事は、次の各号のいずれかに該当するときは、登録事業の登録を抹消しなければならない。

一 登録事業者から登録の抹消の申請があったとき。
二 第五条第二項又は前条第三項の規定により登録が効力を失ったとき。
三 第二十六条第一項若しくは第二項又は第二十七条第一項の規定により登録が取り消されたとき。

2 都道府県知事は、前項の規定により登録を抹消したときは、遅滞なく、その旨を、当該登録に係る登録住宅の存する市町村の長に通知しなければならない。

3 앞 2항 규정에 따라 등록사업자 지위를 승계한 자는 승계일로부터 30일 이내 그 내용을 도도부현지사에게 신고해야 한다.

4 제9조제2항부터 제4항까지의 규정은 앞 항 규정에 따른 신고에 준용한다. 이 경우 같은 조 제3항 중 ‘제26조제1항 또는 제2항’은 ‘제26조제1항’으로 대체한다.

(폐업 등의 신고)

제12조 등록사업자는 다음 각 호 중 어느 하나에 해당할 때는 그 날로부터 30일전까지 그 취지를 도도부현지사에게 신고해야 한다.

① 등록사업을 폐지하려고 할 때
② 등록사업자인 법인이 합병 및 파산절차 개시 결정 이외의 이유로 해산하려고 할 때

2 등록사업자가 파산절차 개시 결정을 받은 때는 파산관리인은 그 날로부터 30일 이내에 그 취지를 도도부현지사에게 신고해야 한다.

3 등록사업자가 다음 각 호 중 어느 하나에 해당할 때는 제5조제1항의 등록은 효력을 상실한다.

① 등록사업을 폐지한 경우
② 파산절차 개시 결정을 받은 경우
③ 등록사업자인 법인이 합병 및 파산절차 개시 결정 이외의 이유로 해산한 경우

(등록 말소)

제13조 도도부현지사는 다음 각 호 중 어느 하나에 해당할 때는 등록사업 등록을 말소해야 한다.

① 등록사업자로부터 등록 말소 신청이 있었을 때
② 제5조제2항 또는 앞 조 제3항 규정에 따라 등록 효력을 상실한 때
③ 제26조제1항이나 제2항 또는 제27조제1항 규정에 따라 등록이 취소된 때

2 도도부현지사는 앞 조 규정에 따라 등록을 말소한 때는 지체 없이 그 취지를 해당 등록주택이 있는 시정촌의 장에게 통지해야 한다.

(名称の使用制限) 第十四条 何人も、登録住宅以外の賃貸住宅又は有料老人ホームについて、登録サービス付き高齢者向け住宅又はこれに類似する名称を用いてはならない。	(명칭 사용제한) 제14조 누구라도 등록주택 이외 임대주택 또는 유료 노인홈에 대해서 등록 서비스연계 고령자용 주택 또는 그와 유사한 명칭을 사용하면 안 된다.
第二節 業務	제2절 업 무
(誇大広告の禁止) 第十五条 登録事業者は、その登録事業の業務に關して広告をするときは、入居者に提供する高齢者生活支援サービスの内容その他の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、著しく事実に相違する表示をし、又は實際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。	(과대광고 금지) 제15조 등록사업자는 등록사업 업무 관련 광고를 할 때, 입주자에게 제공하는 고령자 생활지원 서비스 내용, 기타 국토교통성령·후생노동성령으로 정한 사항에 대해서 사실과 다르게 표시하거나 실제보다 현저하게 우량하거나 유리하다고 사람을 오인시키는 표시를 해서는 안 된다.
(登録事項の公示) 第十六条 登録事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録事項を公示しなければならない。	(등록사항 공시) 제16조 등록사업자는 국토교통성령·후생노동성령으로 정한 바에 따라 등록사항을 공시해야 한다.
(契約締結前の書面の交付及び説明) 第十七条 登録事業者は、登録住宅に入居しようとする者に対し、入居契約を締結するまでに、登録事項その他国土交通省令・厚生労働省令で定める事項について、これらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。	(계약체결 전 서면 교부 및 설명) 제17조 등록사업자는 등록주택에 입주하려는 자에 대해 입주계약을 체결하기까지 등록사항, 기타 국토교통성령·후생노동성령으로 정한 사항을 기재한 서면을 교부하고 설명해야 한다.
2 登録事業者は、前項の規定による書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、登録住宅に入居しようとする者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて国土交通省令・厚生労働省令で定めるものをいう。）により提供することができる。この場合において、当該登録事業者は、当該書面を交付したものともみなす。	2 등록사업자는 앞 항 규정에 따른 서면 교부 대신에 정령으로 정한 바에 따라 등록주택에 입주하려는 자의 승낙을 구해 해당 서면의 내용을 전자적 방법(전자정보처리조직을 사용하는 방법, 기타 정보통신기술을 이용한 방법으로 국토교통성령·후생노동성령으로 정한 것을 말함)으로 제공할 수 있다. 이 경우 해당 등록사업자는 해당 서면을 교부한 것으로 간주한다.
(高齢者生活支援サービスの提供) 第十八条 登録事業者は、入居契約に従つて高齢者生活支援サービスを提供しなければならない。	(고령자 생활지원 서비스 제공) 제18조 등록사업자는 입주계약에 따라 고령자 생활지원 서비스를 제공해야 한다.
(帳簿の備付け等)	(장부 비치 등)

第十九条 登録事業者は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録住宅の管理に関する事項で国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

(その他遵守事項)

第二十条 この法律に規定するもののほか、登録住宅に入居する高齢者の居住の安定を確保するために登録事業者の遵守すべき事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。

제19조 등록사업자는 국토교통성령·후생노동성령으로 규정한 바에 따라 등록주택 관리 관련 사항으로 국토교통성령·후생노동성령에서 정한 것을 기재한 장부를 비치하고 이것을 보존해야 한다.

(기타 준수사항)

제20조 이 법률에서 규정하는 것 외, 등록주택에 입주하는 고령자의 주거안정 확보를 위해서 등록사업자가 준수해야 하는 사항은 국토교통성령·후생노동성령으로 정한다.

第三節 登録住宅に係る特例	제3절 등록주택에 관한 특례
---------------	-----------------

(公営住宅の使用)

第二十一条 公営住宅（公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）の事業主体（同条第十六号に規定する事業主体をいう。以下同じ。）は、公営住宅を登録事業者に登録住宅として使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅を登録事業者の使用させることができる。

2 公営住宅法第四十五条第三項及び第四項の規定は、前項の規定による承認及び公営住宅の使用について準用する。

(住宅融資保険法の特例)

第二十二条 登録住宅への入居に係る終身又は入居契約の期間にわたって支払うべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して支払うための資金の貸付けについては、これを住宅融資保険法（昭和三十年法律第六十三号）第四条の保険関係が成立する貸付けとみなして、同法の規定を適用する。

(老人福祉法の特例)

第二十三条 第五条第一項の登録を受けている有料老人ホームの設置者（当該有料老人ホームを設置しようとする者を含む。）については、老人福祉法第二十九条第一項から第三項までの規定は、適用しない。

(公営주택 사용)

제21조 공영주택(공영주택법(1951년 법률 제193호) 제2조제2호에 규정한 공영주택(지방공공단체가 건설·매입·민간으로부터 임대하여 저소득층에게 임대 또는 전대하기 위한 주택 및 부대시설로 공영주택법에 따라 국가의 보조를 받은 주택)을 말함, 이하 동일)의 사업주체(같은 조 제16호에 규정한 사업주체(공영주택 공급을 하는 지방공공단체)를 말함, 이하 동일)는 등록사업자가 공영주택을 등록주택으로 사용할 필요성을 국토교통대신에게 승인을 받은 때는 공영주택의 적정 및 합리적 관리에 현저하게 지장이 없는 범위 내에서 해당 공영주택을 등록사업자가 사용하도록 할 수 있다.

2 공영주택법 제45조제3항 및 제4항 규정은 앞 항 규정에 따라 승인 및 공영주택 사용에 대해서 준용한다.

(주택용자보험법 특례)

제22조 등록주택으로 입주 관련하여 종신 또는 입주계약 기간 동안의 임차료 전부 또는 일부를 선지급금으로 지불하기 위한 자금 대출은 주택용자보험법(1955년 법률 제63호) 제4조의 보험관계가 성립하는 대출로 간주하여 동법의 규정을 적용한다.

(노인복지법 특례)

제23조 제5조제1항의 등록을 받은 유료 노인홈의 설치자(해당 유료 노인홈을 설치하려는 자 포함)는 노인복지법 제29조제1항부터 제3항까지의 규정은 적용하지 않는다.

第4節 監督	제4절 감 독
(報告、検査等) 第二十四条 都道府県知事は、この章の規定の施行に必要な限度において、登録事業者又は登録事業者から登録住宅の管理若しくは高齢者生活支援サービスの提供を委託された者（以下この項において「管理等受託者」という。）に対し、その業務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、登録事業者若しくは管理等受託者の事務所若しくは登録住宅に立ち入り、その業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。 2 前項の規定による立入検査において、現に居住の用に供している登録住宅の居住部分に立ち入るときは、あらかじめ、当該居住部分に係る入居者の承諾を得なければならない。 3 第一項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。 4 第一項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。	(보고, 검사 등) 제24조 도도부현지사는 이 장의 규정 시행에 필요한 한도에 대해서 등록사업자 또는 등록사업자로부터 등록주택 관리 또는 고령자 생활지원 서비스 제공을 위탁받은 자(이하 이 항에서 '관리 등 수탁자'라고 함)에게 업무에 필요한 보고를 요구하거나, 직원이 등록사업자 또는 관리 등 수탁자의 사무소나 등록주택을 방문하여 업무 상황이나 대장, 서류, 기타 물건을 검사하거나 관계자에게 질문하게 할 수 있다. 2 앞 항 규정에 따른 방문검사에 있어서 주거용으로 제공하고 있는 등록주택의 주거부분은 미리 해당 주거부분에 관련된 입주자의 승낙을 받아야 한다. 3 제1항 규정에 따라 방문검사를 하는 직원은 본인 신분을 알 수 있는 증명서를 휴대하고 관계자에게 제시해야 한다. 4 제1항 규정에 따른 권한은 범죄수사를 위해서 인정된 것으로 해석해서는 안 된다.
(指示) 第二十五条 都道府県知事は、登録された登録事項が事実と異なるときは、その登録事業者に対し、当該事項の訂正を申請すべきことを指示することができる。 2 都道府県知事は、登録事業が第七条第一項各号に掲げる基準に適合しないと認めるときは、その登録事業者に対し、その登録事業を当該基準に適合させるために必要な措置をとるべきことを指示することができる。 3 都道府県知事は、登録事業者が第十五条から第十九条までの規定に違反し、又は第二十条の国土交通省令・厚生労働省令で定める事項を遵守していないと認めるときは、当該登録事業者に対し、その是正のために必要な措置をとるべきことを指示することができる。	(지시) 제25조 도도부현지사는 등록사항이 사실과 다를 경우 등록사업자에게 해당 사항의 정정을 지시할 수 있다. 2 도도부현지사는 등록사업이 제7조제1항 각 호의 기준에 적합하지 않다고 판단될 때는 등록사업자에게 등록사업을 해당기준에 부합하게 조치를 지시할 수 있다. 3 도도부현지사는 등록사업자가 제15조부터 제19조까지의 규정을 위반하거나 제20조 국토교통성령·후생노동성령에서 정한 사항을 준수하지 않는다고 인정될 때는 등록사업자에게 시정 조치를 지시할 수 있다.
(登録の取消し)	(등록 취소)

第二十六条 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録事業の登録を取り消さなければならない。

- 一 第八条第一項第二号、第四号、第五号又は第九号のいずれかに該当するに至ったとき。
- 二 登録事業者が次のイからハまでに掲げる場合に該当するときは、それぞれ当該イからハまでに定める者が、第八条第一項第一号、第二号、第四号又は第五号のいずれかに該当するに至ったとき。
- イ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合 法定代理人（法人である場合においては、その役員を含む。）
- ロ 法人である場合 役員又は第八条第一項第七号の政令で定める使用人
- ハ 個人である場合 第八条第一項第八号の政令で定める使用人
- 三 不正な手段により第五条第一項の登録を受けたとき。

2 都道府県知事は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その登録事業の登録を取り消すことができる。

- 一 第九条第一項又は第十一条第三項の規定に違反したとき。
- 二 前条の規定による指示に違反したとき。

3 都道府県知事は、前二項の規定により登録を取り消したときは、遅滞なく、その旨を当該登録事業者であった者に通知しなければならない。

(所在不明者等の登録の取消し)

第二十七条 都道府県知事は、登録事業者の事務所の所在地又は当該登録事業者の所在（法人である場合においては、その役員の所在）を確知できない場合において、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、その事実を公告し、その公告の日から三十日を経過しても当該登録事業者から申出がないときは、その登録事業の登録を取り消すことができる。

2 前項の規定による処分については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章の規定は、適用しない。

제26조 도도부현지사는 등록사업자가 다음 각 호 중 어느 하나에 해당할 때는 등록사업의 등록을 취소해야 한다.

- ① 제8조제1항제2호, 제4호, 제5호 또는 제9호 중 어느 하나에 해당될 때
- ② 등록사업자가 다음의 '가'목부터 '다'목에서 말하는 자로 제8조제1항제1호, 제2호, 제4호 또는 제5호 중 어느 하나에 해당될 때
 - 가. 성인과 동일한 행위능력을 가지지 못하는 미성년자의 경우 법정대리인(법인인 경우 임원 포함)
 - 나. 법인의 경우 임원 또는 제8조제1항제7호의 정령으로 정한 사용인
 - 다. 개인의 경우 제8조제1항제8호의 정령으로 정한 사용인
- ③ 부정한 수단으로 제5조제1항의 등록을 받았을 때

2 도도부현지사는 등록사업자가 다음 각 호 중 어느 하나에 해당할 때는 등록사업의 등록을 취소할 수 있다.

- ① 제9조제1항 또는 제11조제3항 규정을 위반한 때
- ② 제25조 규정에 따른 지시에 위반한 때

3 도도부현지사는 앞 2항 규정에 따라 등록을 취소한 때는 지체 없이 그 취지를 등록사업자였던 자에게 통지해야 한다.

(소재불명자의 등록 취소)

제27조 도도부현지사는 등록사업자의 사무소 소재지 또는 해당 등록사업자의 주소(법인인 경우 임원 주소)가 확인할 수 없는 경우에 국토교통성령·후생노동성령에서 정한 바에 따라 그 사실을 공고하고, 공고일로부터 30일을 경과해도 해당 등록사업자로부터 신청이 없을 때는 등록사업의 등록을 취소할 수 있다.

2 앞 항 규정에 따른 처분에 대해서는 행정절차법(1993년 법률 제88호) 제3장의 규정은 적용하지 않는다.

第五節 指定登録機関
(指定登録機関の指定等)

제5절 지정등록기관
(지정등록기관 지정 등)

第二十八条 都道府県知事は、その指定する者（以下「指定登録機関」という。）に、サービス付き高齢者向け住宅事業の登録及び登録簿の閲覧の実施に関する事務（前節の規定による事務を除く。以下「登録事務」という。）の全部又は一部を行わせることができる。

2 指定登録機関の指定（以下この節において単に「指定」という。）は、登録事務を行おうとする者の申請により行う。

3 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関が行う登録事務を行わないものとし、この場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。

4 指定登録機関が登録事務を行う場合における第五条から第十三条までの規定の適用については、これらの規定中「都道府県知事」とあるのは、「指定登録機関」とする。

(欠格条項)

第二十九条 次の各号のいずれかに該当する者は、指定を受けることができない。

- 一 未成年者
- 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- 三 禁錮以上の刑に処せられ、又はこの法律の規定により刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して二年を経過しない者
- 四 第三十八条第一項又は第二項の規定により指定を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者
- 五 心身の故障により登録事務を適正に行うことができない者として国土交通省令・厚生労働省令で定めるもの
- 六 法人であって、その役員のうちに前各号のいずれかに該当する者があるもの

(指定の基準)

第三十条 都道府県知事は、当該都道府県の区域において他に指定登録機関の指定を受けた者がなく、かつ、指定の申請が次に掲げる基準に適合していると認めるときでなければ、指定をしてはならない。

제28조 도도부현지사가 지정하는 자(이하 '지정등록기관')는 서비스연계 고령자용 주택사업 등록 및 등록부 열람 실시관련 사무(앞 절의 규정에 따른 사무 제외, 이하 '등록사무')의 전부 또는 일부를 할 수 있다.

2 지정등록기관의 지정(이하, 이 절에서는 '지정'이라고 함)은 등록사무를 하려는 자의 신청으로 한다.

3 도도부현지사는 지정등록기관을 지정하면 지정등록기관이 하는 등록사무를 하지 않으며, 이 경우 등록사무의 인계, 기타 필요한 사항은 국토교통성령·후생노동성령으로 정한다.

4 지정등록기관이 등록사무를 하는 경우에 제5조부터 제13조까지의 규정 중 '도도부현지사'는 '지정등록기관'으로 한다.

(결격조항)

제29조 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 자는 지정받을 수 없다.

- ① 미성년자
- ② 파산절차 개시 결정을 받고 복권되지 못한 자
- ③ 금고 이상의 형 또는 법에 따라 형에 처해져서 집행을 마쳤거나 집행을 받지 않게 된 날로부터 2년이 경과하지 않은 자
- ④ 제38조제1항 또는 제2항 규정에 따라 지정이 취소하고, 취소일로부터 2년이 경과하지 않은 자
- ⑤ 심신장애로 등록사무를 적정하게 수행할 수 없는 자로 국토교통성령·후생노동성령에서 정한 자
- ⑥ 법인의 임원 중 앞의 각 호 중 어느 하나에 해당하는 자가 있는 경우

(지정 기준)

제30조 도도부현지사는 해당 도도부현 관할에서 다른 지정등록기관으로 지정받은 자가 없고, 지정을 위한 신청이 다음에 열거한 기준에 적합하지 않으면 지정해서는 안 된다.

- 一 職員、登録事務の実施の方法その他の事項についての登録事務の実施に関する計画が、登録事務の適確な実施のために適切なるものであること。
- 二 前号の登録事務の実施に関する計画を適確に実施するに足る経理的及び技術的な基礎を有するものであること。
- 三 登録事務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって登録事務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 四 前三号に定めるもののほか、登録事務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

(指定の公示等)

第三十一条 都道府県知事は、指定をしたときは、指定登録機関の名称及び住所、指定登録機関が行う登録事務の範囲、登録事務を行う事務所の所在地並びに登録事務の開始の日を公示しなければならない。

- 2 指定登録機関は、その名称若しくは住所又は登録事務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。
- 3 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

(秘密保持義務等)

第三十二条 指定登録機関（その者が法人である場合にあっては、その役員。次項において同じ。）及びその職員並びにこれらの者であった者は、登録事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

- 2 指定登録機関及びその職員で登録事務に従事する者は、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

(登録事務規程)

第三十三条 指定登録機関は、登録事務に関する規程（以下「登録事務規程」という。）を定め、都道府県知事の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- ① 職員、 등록사무 실시방법, 기타 사항 등 등록사무 실시계획이 적절할 것
- ② 앞 호의 등록사무 실시계획을 수행하기에 충분한 경리적, 기술적 기초를 가질 것
- ③ 등록사무 외 업무를 할 경우, 업무를 함에 따라 등록사무의 공정한 수행에 지장을 초래할 우려가 없을 것
- ④ 앞 3호에서 정하는 것 외, 등록사무를 공정하고 정확하게 수행할 수 있을 것

(지정의 공시 등)

제31조 도도부현지사는 지정한 때는 지정등록기관의 명칭 및 주소, 지정등록기관이 수행하는 등록업무 범위, 등록사무를 하는 사무소의 소재지 및 등록사무 개시일을 공시해야 한다.

2 지정등록기관은 명칭, 주소 또는 등록사무를 하는 사무소 소재지를 변경하려고 할 때는, 변경하려는 날 2주전까지 그 취지를 도도부현지사에게 신고해야 한다.

3 도도부현지사는 앞 항 규정에 따라 신고가 있는 때는 그 취지를 공시해야 한다.

(비밀유지의무 등)

제32조 지정등록기관(법인인 경우는 임원, 다음 항에서도 동일) 및 직원, 임직원이었던 자는 등록사무로 알게 된 비밀을 누설하거나 본인의 이익을 위해 사용해서는 안 된다.

2 지정등록기관 및 직원으로 등록사무에 종사하는 자는 형법(1907년 법률 제45호), 기타 벌칙 적용은 법령에 따라 공무에 종사하는 직원과 동일한 것으로 본다.

(등록사무 규정)

제33조 지정등록기관은 등록사무에 관한 규정(이하 '등록사무 규정')을 정하고, 도도부현지사의 인가를 받아야 한다. 이것을 변경하려고 할 때도 마찬가지이다.

2	登録事務規程で定めるべき事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。	2	등록사무 규정으로 정해야 하는 사항은 국토교통성령·후생노동성령으로 정한다.
3	都道府県知事は、第一項の認可をした登録事務規程が登録事務の公正かつ適確な実施上不適當となったと認めるときは、その登録事務規程を変更すべきことを命ずることができる。	3	도도부현지사는 제1항의 등록사무 규정이 공정성 및 적절한 실시에 부적당하다고 인정될 때는, 등록사무 규정을 변경하도록 명령할 수 있다.
(帳簿の備付け等)		(장부의 비치 등)	
第三十四条 指定登録機関は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録事務に関する事項で国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。		제34조 지정등록기관은 국토교통성령·후생노동성령으로 정한 바에 따라 등록사무에 관한 사항으로 국토교통성령·후생노동성령에서 정한 내용을 기재한 장부를 비치하고 보존해야 한다.	
2	前項に定めるもののほか、指定登録機関は、国土交通省令・厚生労働省令で定めるところにより、登録事務に関する書類で国土交通省令・厚生労働省令で定めるものを保存しなければならない。	2	앞 항에서 정한 것 외, 지정등록기관은 국토교통성령·후생노동성령으로 정한 바에 따라 등록사무에 관한 서류로 국토교통성령·후생노동성령에서 정한 것을 보존해야 한다.
(監督命令)		(감독명령)	
第三十五条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し、登録事務に関し監督上必要な命令をすることができる。		제35조 도도부현지사는 등록사무의 공정 및 정확한 실시가 필요하다고 인정될 때는, 감독 상 지정등록기관에게 등록사무에 관한 필요한 명령을 할 수 있다.	
(報告、検査等)		(보고, 검사 등)	
第三十六条 都道府県知事は、登録事務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、指定登録機関に対し登録事務に関し必要な報告を求め、又はその職員に、指定登録機関の事務所に立ち入り、登録事務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。		제36조 도도부현지사는 등록사무의 공정 및 정확한 실시가 필요하다고 인정될 때는 지정등록기관에게 등록사무에 관한 필요한 보고를 요구하거나, 직원이 지정등록기관 사무소를 방문하여 등록사무 상황이나 장부, 서류, 기타 물건의 검사 또는 관계자 면담을 할 수 있다.	
2	前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。	2	앞 항 규정에 따라 방문조사를 하는 직원은 신분을 알 수 있는 증명서를 휴대하고 관계자에게 제시해야 한다.
3	第一項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。	3	제1항 규정에 따른 권한은 범죄수사를 위해 인정된 것으로 해석해서는 안 된다.
(登録事務の休廃止)		(등록사무의 정지(休止, 휴지)·폐지)	

第三十七条 指定登録機関は、都道府県知事の許可を受けなければ、登録事務の全部若しくは一部を休止し、又は廃止してはならない。

2 都道府県知事は、前項の許可をしたときは、その旨を公示しなければならない。

(指定の取消し等)

第三十八条 都道府県知事は、指定登録機関が第二十九条各号（第四号を除く。）のいずれかに該当するに至ったときは、その指定を取り消さなければならない。

2 都道府県知事は、指定登録機関が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて登録事務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

一 第二十八条第四項の規定により読み替えて適用する第七条、第八条、第九条第三項及び第四項（第十一条第四項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）、第十条又は第十三条の規定に違反したとき。

二 第三十一条第二項、第三十四条又は前条第一項の規定に違反したとき。

三 第三十三条第一項の認可を受けた登録事務規程によらないで登録事務を行ったとき。

四 第三十三条第三項又は第三十五条の規定による命令に違反したとき。

五 第三十条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。

六 登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき、又は法人にあってはその役員が登録事務に関し著しく不適当な行為をしたとき。

七 不正な手段により指定を受けたとき。

3 都道府県知事は、前二項の規定により指定を取り消し、又は前項の規定により登録事務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、その旨を公示しなければならない。

(都道府県知事による登録事務の実施)

第三十九条 都道府県知事は、指定登録機関が第三十七条第一項の規定により登録事務の全部若しくは一部を休止したとき、前条第二項の規定により指定登録機関に対し登録事務の全部若しくは一部の停止を

제37조 지정등록기관은 도도부현지사의 허가를 받지 않으면 등록사무의 전부 또는 일부를 정지하거나 폐지해서는 안 된다.

2 도도부현지사는 앞 항 허가를 한 때는 그 취지를 공시해야 한다.

(지정 취소 등)

제38조 도도부현지사는 지정등록기관이 제29조 각호(제4호 제외)의 어느 하나에 해당하는 경우에는, 지정을 취소해야 한다.

2 도도부현지사는 지정등록기관이 다음 각 호 중 어느 하나에 해당할 때는, 지정을 취소하거나 일정 기간 동안 등록사무의 전부 또는 일부 정지를 명령할 수 있다.

① 제28조제4항 규정에 따라 대체 적용하는 제7조, 제8조, 제9조제3항 및 제4항(제11조제4항은 이 규정을 준용하는 경우 포함), 제10조 또는 제13조 규정을 위반한 때

② 제31조제2항, 제34조 또는 앞 조 제1항 규정을 위반한 때

③ 제33조제1항의 허가를 받은 등록사무 규정에 따르지 않고 등록사무를 한 때

④ 제33조제3항 또는 제35조 규정을 위반한 때

⑤ 제30조 각 호에 열거한 기준에 적합하지 않을 때

⑥ 등록사무에 관해서 심각하게 부적정 행위를 했을 때, 또는 법인의 경우 임원이 등록사무에 관해 심각하게 부적정 행위를 한 때

⑦ 부정한 수단으로 지정받은 때

3 도도부현지사는 앞 2항 규정에 따라 지정을 취소하거나 앞 항 규정에 따라 등록사무의 전부 또는 일부 정지를 명령한 때는 그 취지를 공시해야 한다.

(도도부현지사에 의한 등록사무 실시)

제39조 도도부현지사는 지정등록기관이 제37조제1항 규정에 따라 등록사무의 전부 또는 일부를 중지한 때, 앞 조 제2항 규정에 따라 지정등록기관에 대해 등록사무의 전부 또는 일부 정지를 명령한 때, 또는

命じたとき、又は指定登録機関が天災その他の事由により登録事務の全部若しくは一部を実施することが困難となった場合において必要があると認めるときは、第二十八条第三項の規定にかかわらず、登録事務の全部又は一部を自ら行うものとする。	지정등록기관이 천재지변 기타 사유로 등록사무 전부 또는 일부를 실시하는 것이 곤란한 경우로 인정될 때는 제28조제3항 규정에도 불구하고 등록사무의 전부 또는 일부를 직접 수행한다.
2 都道府県知事は、前項の規定により登録事務を行うこととし、又は同項の規定により行っている登録事務を行わないこととするときは、その旨を公示しなければならない。	2 도도부현지사는 앞 항 규정에 따라 등록사무를 수행하기로 하거나 같은 항 규정에 따라 등록사무를 수행하지 않기로 한 때는 그 취지를 공시해야 한다.
3 都道府県知事が、第一項の規定により登録事務を行うこととし、第三十七条第一項の規定により登録事務の廃止を許可し、若しくは前条第一項若しくは第二項の規定により指定を取り消し、又は第一項の規定により行っている登録事務を行わないこととする場合における登録事務の引継ぎその他の必要な事項は、国土交通省令・厚生労働省令で定める。	3 도도부현지사가 제1항 규정에 따라 등록사무를 수행하기로 하고, 제37조제1항 규정에 따라 등록사무 폐지를 허가하거나 앞 조 제1항 또는 제2항 규정에 따라 지정을 취소하거나 제1항 규정에 따라 등록사무를 수행하지 않는 경우에 등록사무의 인수인계, 기타 필요한 사항은 국토교통성령·후생노동성령으로 정한다.
(登録手数料) 第四十条 都道府県は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百二十七条の規定に基づき登録に係る手数料を徴収する場合においては、第二十八条の規定により指定登録機関が行う登録を受けようとする者に、条例で定めるところにより、当該手数料を当該指定登録機関に納めさせることができる。	(등록수수료) 제40조 도도부현은 지방자치법(1947년 법률 제67호) 제227조의 규정에 근거하여 등록에 관한 수수료를 징수하는 경우에 제28조 규정에 따라 지정등록기관을 통해 등록을 받으려는 자에게 조례에서 정하는 바에 따라 해당 수수료를 해당 지정등록기관에게 납부하게 할 수 있다.
2 前項の規定により指定登録機関に納められた手数料は、当該指定登録機関の収入とする。	2 앞 항 규정에 따라 지정등록기관에 납부된 수수료는 해당 지정등록기관의 수입으로 한다.

第六節 雜則	제6절 잡칙
(獨立行政法人住宅金融支援機構等の資金の貸付けについての配慮) 第四十一条 獨立行政法人住宅金融支援機構及び沖縄振興開発金融公庫は、法令及びその事業計画の範囲内において、登録住宅の整備が円滑に行われるよう、必要な資金の貸付けについて配慮するものとする。	(독립행정법인 주택금융지원기구 등의 자금 대출에 대한 배려) 제41조 독립행정법인 주택금융지원기구 및 오키나와 진흥개발금융공고는 법령 및 사업계획 범위 내에서 등록주택 정비가 원활하게 진행되도록 필요한 자금 대출을 배려한다.
(資金の確保等) 第四十二条 国及び地方公共団体は、登録住宅の整備のために必要な資金の確保又はその融通のあつてんに努めるものとする。	(자금 확보 등) 제42조 국가 및 지방공공단체는 등록주택 정비를 위해 필요한 자금 확보 또는 융통에 노력한다.
(賃貸住宅等への円滑な入居のための援助)	(임대주택으로 원활한 입주를 위한 지원(援助, 원조))

第四十三条 都道府県知事は、登録事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他入居者（入居者であった者を含む。）の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該入居者に対し、他の適当な賃貸住宅又は有料老人ホームに円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うように努めるものとする。	제43조 도도부현지사는 등록사업자가 파산 절차 개시 결정을 받은 때, 기타 입주자(입주자였던 자 포함)의 주거안정을 위해 필요하다고 인정될 때는 해당 입주자에게 다른 적당한 임대주택 또는 유료 노인홈으로 원활한 입주를 위해 필요한 조언, 기타 지원을 하도록 노력한다.
---	---

第四章 地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等	제4장 지방공공단체 등에 의한 고령자용 우량임대주택 공급의 촉진 등
--	---

(地方公共団体による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給)	(지방공공단체에 의한 고령자용 우량임대주택 공급)
---	---

第四十四条 地方公共団体は、その区域内において良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅（第四十六条において「高齢者向けの優良な賃貸住宅」という。）が不足している場合においては、基本方針に従って、その整備及び管理に努めなければならない。	제44조 지방공공단체는 구역 내에 양호한 주거환경을 갖춘 고령자용 임대주택(제46조의 '고령자용 우량임대주택')이 부족하지 않도록 기본방침에 따라 정비 및 관리에 노력해야 한다.
--	---

(地方公共団体に対する費用の補助)	(지방공공단체에 대한 비용 보조)
---------------------------------	----------------------------------

第四十五条 国は、地方公共団体が次に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部を補助することができる。	제45조 국가는 지방공공단체가 다음에 열거한 기준에 적합한 임대주택 정비 및 관리를 수행하는 경우에 예산 범위 내에서 정령으로 정한 바에 따라 해당 임대주택 정비에 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있다.
一 賃貸住宅の規模及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）が、国土交通省令で定める基準に適合するものであること。	① 임대주택 규모 및 설비(노후대응 구조 등을 제외)가 국토교통성령에서 규정한 기준에 적합할 것
二 賃貸住宅の加齢対応構造等が、第五十四条第一号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。	② 임대주택 노후대응 구조가 제54조제1호 '나'목에 규정하는 기준 또는 그에 준하는 것으로 국토교통성령에서 규정한 기준에 적합할 것
三 賃貸住宅の入居者の資格を、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（国土交通省令で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。以下この号において同じ。）又は当該高齢者と同居するその配偶者とするものであること。	③ 임대주택 입주자 자격을 본인 거주용으로 주택이 필요한 고령자(국토교통성령에서 규정하는 연령(60세 이상) 및 기타 요건에 해당하는 자에 한함. 이하 이 호와 동일) 또는 해당 고령자와 동거하는 배우자로 할 것
四 賃貸住宅の入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。	④ 임대주택 입주자의 월세가 주변지역 동종 주택 월세와 균형을 잃지 않도록 책정할 것
五 賃貸住宅の入居者の募集及び選定の方法並びに賃貸の条件が、国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。	⑤ 임대주택 입주자 모집, 선정방법 및 임대조건을 국토교통성령에서 규정한 기준에 따라 적정하게 책정할 것
	⑥ 제3호에서 열거한 것 외, 임대주택 관리방법이 국토교통성령에서 규정한 기준에 적합할 것

- 六 前三号に掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 七 その他基本方針に照らして適切なものであること。

2 国は、地方公共団体が入居者の居住の安定を図るため前項の賃貸住宅の家賃を減額する場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

(機構又は公社に対する供給の要請)

第四十六条 地方公共団体は、自ら高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うことが困難であり、又は自ら高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うのみではその不足を補うことができないと認めるときは、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）又は公社に対し、国土交通省令で定めるところにより、高齢者向けの優良な賃貸住宅の整備及び管理を行うよう要請することができる。

(要請に基づき供給する機構に対する費用の負担及び補助)

第四十七条 機構は、前条の規定による要請に基づいて第四十五条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行うときは、当該要請をした地方公共団体に対し、その利益を受ける限度において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部又は入居者の居住の安定を図るため当該賃貸住宅の家賃を減額する場合における当該減額に要する費用の一部を負担することを求めることができる。

2 前項の場合において、地方公共団体が負担する費用の額及び負担の方法は、機構と地方公共団体とが協議して定める。

3 前項の規定による協議が成立しないときは、当事者の申請に基づき、国土交通大臣が裁定する。この場合において、国土交通大臣は、当事者の意見を聴くとともに、総務大臣と協議しなければならない。

4 国は、機構が前条の規定による要請に基づいて第四十五条第一項各号に掲げる基準に適合する賃

⑦ 기타 기본방침에 비추어 적절할 것

2 국가는 지방공공단체가 입주자 주거안정을 도모하기 위해 앞 항 임대주택 월세를 감액할 경우에는 예산 범위 내에서 정령에서 규정한 바에 따라 감액에 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있다.

(기구 또는 공사에 대한 공급 요청)

제46조 지방공공단체는 자체적으로 고령자용 우량임대주택의 정비 및 관리가 곤란하거나, 자체적인 고령자용 우량임대주택 정비 및 관리만으로는 부족하다고 인정될 때는, 독립행정법인 도시재생기구(이하, '기구') 또는 공사에게 국토교통성령에서 규정하는 바에 따라 고령자용 우량임대주택 정비 및 관리를 요청할 수 있다.

(요청에 근거하여 공급하는 기구에 대한 비용 부담 및 보조)

제47조 기구는 앞 조 규정에 따른 요청에 근거하여 제45조제1항 각 호의 기준에 적합한 임대주택 정비 및 관리를 수행할 때, 해당 요청을 한 지방공공단체에게 정령에서 규정하는 바에 따라 해당 임대주택 정비에 필요한 비용의 일부 또는 입주자 주거안정을 도모하기 위해 임대주택 월세를 감액하는 경우 해당 감액에 필요한 비용의 일부를 부담하도록 요구할 수 있다.

2 앞 항의 경우, 지방공공단체가 부담하는 비용 또는 방법은 기구와 지방공공단체가 협의해서 정한다.

3 앞 항 규정에 따른 협의가 성립되지 않는 때는 당사자 신청에 근거해서 국토교통대신이 결정한다. 이 경우에 국토교통대신은 당사자 의견 청취와 함께 총무대신과 협의해야 한다.

4 국가는 기구가 앞 조 규정에 따라 요청에 근거하여 제45조제1항 각 호의 기준에 적합한 임대주택 정비

賃住宅の整備及び管理を行う場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部又は入居者の居住の安定を図るため当該賃貸住宅の家賃を減額する場合における当該減額に要する費用の一部を補助することができる。

(要請に基づき供給する公社に対する費用の補助)

第四十八条 地方公共団体は、公社が第四十六条の規定による要請に基づいて第四十五条第一項各号に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合においては、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部又は入居者の居住の安定を図るため当該賃貸住宅の家賃を減額する場合における当該減額に要する費用の一部を補助することができる。

- 2 国は、地方公共団体が前項の規定により補助金を交付する場合には、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その費用の一部を補助することができる。

(機構に対する費用の補助)

第四十九条 国は、第四十七条第四項の規定による場合のほか、機構が次に掲げる基準に適合する賃貸住宅の整備及び管理を行う場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、当該賃貸住宅の整備に要する費用の一部を補助することができる。

- 一 賃貸住宅の戸数が、国土交通省令で定める戸数以上であること。
- 二 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）が、国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 三 賃貸住宅の加齢対応構造等が、第五十四条第一号ロに規定する基準又はこれに準ずるものとして国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 賃貸住宅の入居者の資格を、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（国土交通省令で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。以下この号において同じ。）又は当該高齢者と同居するその配偶者とするものであること。
- 五 前号に掲げるもの及び独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第二十五条に定めるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

및 관리를 수행하는 경우에는, 예산 범위 내에서 정령에서 규정하는 바에 따라 해당 임대주택 정비에 필요한 비용의 일부 또는 입주자 주거안정을 도모하기 위해 해당 임대주택 월세를 감액하는 경우 해당 감액에 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있다.

(요청에 근거하여 공급하는 공사에 대한 비용 보조)

제48조 지방공공단체는 공사가 제46조 규정의 요청에 근거하여 제45조제1항 각 호의 기준에 적합한 임대주택 정비 및 관리를 할 경우에는 해당 임대주택 정비에 필요한 비용의 일부 또는 입주자 주거안정을 도모하기 위한 해당 임대주택 월세를 감액하는 경우에 해당 감액에 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있다.

- 2 국가는 지방공공단체가 앞 항 규정에 따라 보조금을 교부한 경우에는 예산 범위 내에서 정령으로 정한 바에 따라 비용의 일부를 보조할 수 있다.

(기구에 대한 비용 보조)

제49조 국가는 제47조제4항 규정 외, 기구가 다음의 기준에 적합한 임대주택 정비 및 관리를 할 경우에는 예산 범위 내에서 정령으로 정한 바에 따라 해당 임대주택 정비에 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있다.

- ① 임대주택 호수가 국토교통성령에서 정하는 호수 이상일 것
- ② 임대주택 규모, 구조 및 설비(노후대응 구조 등은 제외)가 국토교통성령에서 정하는 기준에 적합할 것
- ③ 임대주택 노후대응 구조 등이 제54조제1호 ‘나’목의 규정 또는 그것에 준하는 것으로 국토교통성령에서 규정한 기준에 적합할 것
- ④ 임대주택 입주자 자격을 본인 거주용으로 주택이 필요한 고령자(국토교통성령에서 규정하는 연령 및 기타 요건에 해당하는 자에 한함. 이하 이 호와 동일) 또는 해당 고령자와 동거하는 배우자로 할 것
- ⑤ 앞 호에서 열거한 것 및 독립행정법인 도시재생기구법(2003년 법률 제100호) 제25조에서 규정하는 것 외, 임대주택 관리 방법이 국토교통성령에서 규정하는 기준에 적합할 것
- ⑥ 기타 기본방침에 비추어 적절할 것

六 その他基本方針に照らして適切なものであること。

- 2 国は、第四十七条第四項の規定による場合のほか、機構が入居者の居住の安定を図るため前項の賃貸住宅の家賃を減額する場合においては、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その減額に要する費用の一部を補助することができる。

(補助等に係る高齢者向けの優良な賃貸住宅についての周知措置)

第五十条 地方公共団体、機構又は公社は、第四十五条、第四十七条第四項、第四十八条第一項若しくは前条又は第四十七条第一項の規定による費用の補助又は負担を受けて整備し、又は家賃を減額する賃貸住宅について、国土交通省令で定めるところにより、入居者の募集に先立ち、第五条第一項の登録の申請その他の方法により当該賃貸住宅が加齢対応構造等を有するものである旨及び当該加齢対応構造等の内容その他必要な事項を周知させる措置を講じなければならない。

(公営住宅の使用)

第五十一条 公営住宅の事業主体は、高齢者向けの賃貸住宅の不足その他の特別の事由により公営住宅を公営住宅法第二十三条に規定する条件を具備しない高齢者に使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅を当該高齢者に使用させることができる。この場合において、事業主体は、当該公営住宅を次に掲げる基準に従って管理しなければならない。

- 一 入居者の資格を、自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（国土交通省令で定める年齢その他の要件に該当する者に限る。）とするものであること。
- 二 入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること。
- 三 前二号に掲げるもの並びに公営住宅法第十六条第五項及び第六項、第十八条から第二十二条まで、第二十五条第二項、第二十七条並びに第三十二条に定めるもののほか、入居者の選定方法その他の当該公営住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

- 2 国가는 제47조제4항 규정 외, 기구가 입주자 주거안정을 도모하기 위해 앞 항의 임대주택 월세를 감액하는 경우에는 예산 범위 내에서 정령으로 규정한 바에 따라 감액에 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있다.

(보조 등에 관련된 고령자용 우량임대주택 임대주택에 대한 주지(周知, 여러 사람이 어떤 사실을 널리 아는 것) 조치)

제50조 지방공공단체, 기구 또는 공사는 제45조, 제47조제4항, 제48조제1항이나 앞 조 또는 제47조제1항 규정에서의 비용 보조 또는 부담을 받아 정비하거나 월세를 감액하는 주택에 대해서, 국토교통성령에서 정한 바에 따라 입주자 모집에 앞서 제5조제1항의 등록 신청, 기타 방법으로 해당 임대주택이 노후대응 구조를 가진다는 취지 및 해당 노후대응 구조의 내용, 기타 필요한 사항을 주지시키는 조치를 강구해야만 한다.

(공영주택의 사용)

제51조 공공주택 사업주체는 고령자용 임대주택 부족, 기타 특별한 사유로 공영주택을 공영주택법 제23조에서 규정하는 조건을 갖추지 못한 고령자에게 제공할 필요가 있어 국토교통대신의 승인을 받은 때는 공영주택의 적정 및 합리적인 관리에 현저한 지장이 없는 범위 내에서 해당 공영주택을 해당 고령자에게 제공할 수 있다. 이 경우에 사업주체는 해당 공영주택을 다음의 기준에 따라 관리해야만 한다.

- ① 임대주택 입주자 자격은 본인 거주용으로 주택이 필요한 고령자(국토교통성령에서 규정하는 연령 및 기타 요건에 해당하는 자에 한함)일 것
- ② 입주자 월세는 주변지역 동종 주택 월세와 균형을 잃지 않도록 정할 것
- ③ 앞 제2호에서 열거한 내용 및 공영주택법 제16조제5항 및 제6항, 제18조부터 제22조까지, 제25조제2항, 제27조 및 제32조에서 규정한 것 외, 입주자 선정방법, 기타 해당 공영주택 관리방법이 국토교통성령에서 규정한 기준에 적합할 것

2	公営住宅法第四十五条第三項及び第四項の規定は、前項の規定による承認及び公営住宅の使用について準用する。	2	공영주택법 제45조제3항 및 제4항 규정은 앞 항 규정에 따라 승인 및 공영주택 사용으로 준용한다.
3	前二項の規定により公営住宅を使用させる場合における公営住宅法第十六条第五項及び第六項、第三十四条並びに第五十条の規定の適用については、同法第十六条第五項中「前項」とあるのは「前項及び高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号。以下「高齢者居住法」という。）第五十一条第一項」と、同条第六項中「前各項」とあるのは「前各項（前項にあっては、高齢者居住法第五十一条第三項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）」と、同法第三十四条中「第十六条第五項（第二十八条第三項若しくは第五項又は第二十九条第九項において準用する場合を含む。）」とあるのは「第十六条第五項（第二十八条第三項若しくは第五項若しくは第二十九条第九項において準用する場合又は高齢者居住法第五十一条第三項の規定により読み替えて適用される場合を含む。）」と、同法第五十条中「この法律又はこの」とあるのは「この法律若しくは高齢者居住法又はこれらの」とする。	3	앞 제2항 규정에 따라 공영주택을 사용하는 경우에 공영주택법 제16조제5항 및 제6항, 제34조 및 제50조의 규정 적용은, 동법 제16조제5항 중 '앞 항'은 '앞 항 및 고령자 주거안정 확보에 관한 법률(2001년 법률 제26호. 이하, 고령자주거법) '제51조제1항', 같은 조 제6항 중 '앞 각 항'은 '앞 각 항(앞 항은 고령자주거법 제51조제3항 규정에 따라 대체 적용되는 경우 포함)'으로 동법 제34조 중 '제16조제5항(제18조제3항, 제5항 또는 제29조제9항에서 준용하는 경우 포함)'은 '제16조제5항(제28조제3항, 제5항, 또는 제29조제9항에서 준용하는 경우 또는 고령자주거법 제51조제3항 규정에 따라 대체 적용되는 경우 포함)'으로 동법 제50조 중 '이 법률 또는 이'는 '이 법률 또는 고령자주거법 또는 이들'로 한다.

第五章 終身建物賃貸借	제5장 종신(終身)건물임대차
(事業の認可及び借地借家法の特例) 第五十二条 自ら居住するため住宅を必要とする高齢者（六十歳以上の者であつて、賃借人となる者以外に同居する者がないもの又は同居する者が配偶者若しくは六十歳以上の親族（配偶者を除く。以下この章において同じ。））であるものに限る。以下この章において同じ。）又は当該高齢者と同居するその配偶者を賃借人とし、当該賃借人の終身にわたって住宅を賃貸する事業を行おうとする者（以下「終身賃貸事業者」という。）は、当該事業について都道府県知事（機構又は都道府県が終身賃貸事業者である場合にあっては、国土交通大臣。以下この章において同じ。）の認可を受けた場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、借地借家法（平成三年法律第九十号）第三十条の規定にかかわらず、当該事業に係る建物の賃貸借（一戸の賃貸	(사업인가 및 차지(借地)차가(借家)법 특례) 제52조 본인 거주용으로 주택이 필요한 고령자(60세 이상의 자로 임차인이 되는 자 이외에 동거하는 자가 없는 자 또는 동거하는 자가 배우자 또는 60세 이상의 친족(배우자 제외. 이하 이 장에서 동일)으로 한정. 이하 이 장에서 동일) 또는 해당 고령자와 동거하는 배우자를 임차인으로 하여, 해당 임차인이 평생 동안 임차하는 주택을 임대하는 사업자(이하, 종신임대사업자)는 해당 사업에 대해 도도부현지사(기구 또는 도도부현이 종신임대사업인 경우에는 국토교통대신, 이하 이 장에서 동일)의 허가를 받아 공정증서에 따라 서면계약을 한 경우에 한해서 차지차가법(借地借家法, 1991년 법률 제90호) 제30조 규정에도 불구하고 해당 사업에 관련된 건물 임대차(1호 임대주택 임차인이 2인 이상일 때는 각각의 임차인에 관련된 건물의 임대차)는 임차인이 사망한 때에 종료하는 것으로 할 수 있다.

住宅の賃借人が二人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借) について、賃借人が死亡した時に終了する旨を定めることができる。	
2 前項の規定による建物の賃貸借の契約がその内容を記録した電磁的記録によってされたときは、当該契約は、書面によってされたものとみなして、同項の規定を適用する。	2 앞 항 규정의 건물 임대차 계약이 전자적 수단으로 된 경우, 해당 계약은 서면계약과 동일하게 보고 동 항 규정을 적용한다.
(事業認可申請書) 第五十三条 終身賃貸事業者は、前条第一項の認可を受けようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した事業認可申請書を作成し、これを都道府県知事に提出しなければならない。 一 終身賃貸事業者の氏名又は名称及び住所 二 賃貸住宅の位置 三 賃貸住宅の戸数 四 賃貸住宅の規模並びに構造及び設備 五 賃貸住宅の賃借人の資格に関する事項 六 賃貸住宅の賃貸の条件に関する事項 七 前二号に掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法 八 その他国土交通省令で定める事項 2 終身賃貸事業者は、前条第一項の認可の申請を当該賃貸住宅に係る第五条第一項の登録の申請と併せて行う場合には、前項の規定にかかわらず、同項第二号から第四号までに掲げる事項の記載を省略することができる。	(사업인가 신청서) 제53조 종신임대사업자는 앞 조 제1항의 인가를 받으려고 할 때는 국토교통성령에서 규정한 바에 따라 다음 사항을 기재한 사업인가 신청서를 도도부현지사에게 제출해야 한다. ① 종신임대사업자 이름 또는 명칭 및 주소 ② 임대주택 위치 ③ 임대주택 호수 ④ 임대주택 규모, 구조 및 설비 ⑤ 임대주택 임차인 자격에 관한 사항 ⑥ 임대주택 임대조건에 관한 사항 ⑦ 앞 2호에서 언급한 것 외, 임대주택 관리 방법 ⑧ 기타 국토교통성령에서 규정한 사항 2 종신임대사업자는 앞 조 제1항의 인가 신청을 해당 임대주택과 관련된 제5조제1항의 등록 신청과 함께 하는 경우에는 앞 항 규정에도 불구하고, 동항 제2호부터 제4호까지에서 언급한 사항의 기재를 생략할 수 있다.
(認可の基準) 第五十四条 都道府県知事は、第五十二条第一項の認可の申請があった場合において、当該申請に係る事業が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、同項の認可をすることができる。 一 賃貸住宅が、次に掲げる基準に適合するものであること。 イ 賃貸住宅の規模及び設備（加齢対応構造等であるものを除く。）が、国土交通省令で定める基準に適合するものであること。 ロ 賃貸住宅の加齢対応構造等が、段差のない床、浴室等の手すり、介助用の車椅子で移動できる幅の廊下その他の加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下を補い高齢者が日常生活を支障なく営むため	(인가 기준) 제54조 도도부현지사는 제52조제1항의 인가 신청이 있는 경우에 해당 신청 사업이 다음에 열거한 기준에 적합하다고 인정되면 동항의 인가를 할 수 있다. ① 임대주택이 다음 기준에 적합할 것 가. 임대주택 규모 및 설비(노후대응 구조 등을 제외)가 국토교통성령에서 규정한 기준에 적합할 것 나. 임대주택 노후대응 구조 등이 단차 없는 바닥, 욕실 등의 손잡이, 돌봄용 휠체어로 이동할 수 있는 복도 폭, 기타 나이가 들어감에 따라 생기는 고령자 신체 기능 저하를 보완하여 고령자가 일상생활을 지장 없이 영위하기

に必要な構造及び設備の基準として国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

- 二 賃貸住宅において、公正証書による等書面（その作成に代えて電磁的記録を作成する場合における当該電磁的記録を含む。第五十七条において同じ。）によって契約をする建物の賃貸借（一戸の賃貸住宅の賃借人が二人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借）であって賃借人の死亡に至るまで存続し、かつ、賃借人が死亡した時に終了するもの（以下「終身建物賃貸借」という。）をするものであること。ただし、賃借人を仮に入居させるために、終身建物賃貸借に先立ち、定期建物賃貸借（借地借家法第三十八条第一項の規定による建物賃貸借をいい、一年以内の期間を定めたものに限る。次号において同じ。）をする場合は、この限りでない。
- 三 賃貸住宅の賃借人となろうとする者（一戸の賃貸住宅の賃借人となろうとする者が二人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者の全て）から仮に入居する旨の申出があった場合においては、終身建物賃貸借に先立ち、その者を仮に入居させるため定期建物賃貸借をするものであること。
- 四 賃貸住宅の賃貸の条件が、権利金その他の借家権の設定の対価を受領しないものであることその他国土交通省令で定める基準に従い適正に定められるものであること。
- 五 賃貸住宅の整備をして事業を行う場合にあっては、当該整備に関する工事の完了前に、敷金を受領せず、かつ、終身にわたって受領すべき家賃の全部又は一部を前払金として一括して受領しないものであること。
- 六 前号の前払金を受領する場合にあっては、当該前払金の算定の基礎が書面で明示されるものであり、かつ、当該前払金について終身賃貸事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えて国土交通省令で定めるところにより必要な保全措置が講じられるものであること。
- 七 第二号から前号までに掲げるもののほか、賃貸住宅の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 八 その他基本方針（当該事業が市町村高齢者居住安定確保計画が定められている市町村の区域内のものである場合にあっては基本方針及び市町村高齢者居住安定確保計画、当該事業が都道府

위해 필요한 구조 및 설비 기준으로

국토교통성령에서 규정한 기준에 적합할 것

- ② 임대주택에서 공정증서에 따른 서면(작성에 대신해서 전자적 기록을 작성하는 경우에는 해당 전자적 기록을 포함. 제57조도 동일)계약을 하는 건물의 임대차(임대주택 한 채의 임차인이 2인 이상인 경우는 각각 임차인에 관한 건물의 임대차)는 임차인 사망 시까지 유지되고 임차인이 사망 시에 종료하는 것(이하, 종신건물임대차)으로 할 것. 단 임차인을 임시로 입주시키기 위해서 종신건물임대차에 앞서 정기건물임대차(차지차거법 제38조제1항에 따른 건물 임대차를 말하며, 1년 이내 기간으로 한정. 다음 호도 동일)를 한 경우는 그렇지 않다.
- ③ 임대주택의 임차인이 되려는 자(임대주택 1채에 임차인이 되고자 하는 자가 2인 이상인 경우는 해당 임차인 전부)로부터 임시 입주 취지의 신고가 있는 경우에는 종신건물임대차에 앞서 그 자를 임시 입주시키기 위해 정기건물임대차를 할 것.
- ④ 임대주택 임대 조건은 권리금 기타 차가권 설정 대가를 수령하지 않고, 기타 국토교통성령에서 정하는 기준에 따라 적정하게 설정할 것.
- ⑤ 임대주택을 정비해서 사업할 경우에는 해당 공사 완료 전에 보증금을 수령하지 않고, 종신에 걸쳐 수령해야 할 임차료 전부 또는 일부를 선금 형태로 일괄해서 수령하지 않을 것.
- ⑥ 앞 호 선금을 수령할 경우는 해당 선금 산정 기초가 서면으로 명시되어야 하고, 종신임대사업자가 해당 선금에 대한 반환 책무를 질 경우에 대비해서 국토교통성령에서 정한 바에 따라 필요한 보전조치가 강구될 것.
- ⑦ 제2호부터 앞 호까지에서 언급한 것 외, 임대주택 관리 방법이 국토교통성령에서 규정한 기준에 적합할 것
- ⑧ 기타 기본방침(해당 사업이 시정촌 고령자 주거안정 확보계획이 수립된 시정촌 구역 내인 경우는 기본방침 및 시정촌 고령자 주거안정 확보계획, 해당 사업이 도도부현 고령자 주거안정 확보계획이 수립된 도도부현 구역(해당 시정촌 구역 제외) 내인 경우는 기본방침 및 도도부현 고령자 주거안정 확보계획. 제65조도 동일)에 비추어 적절할 것.

県高齢者居住安定確保計画が定められている都道府県の区域（当該市町村の区域を除く。）内のものである場合にあっては基本方針及び都道府県高齢者居住安定確保計画。第六十五条において同じ。）に照らして適切なものであること。

(事業の認可の通知)

第五十五条 都道府県知事は、第五十二条第一項の認可をしたときは、速やかに、その旨を当該認可を受けた終身賃貸事業者に通知しなければならない。

(事業の変更)

第五十六条 第五十二条第一項の認可を受けた終身賃貸事業者は、当該認可を受けた事業の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、あらかじめ、都道府県知事の認可を受けなければならない。

2 前二条の規定は、前項の変更の認可について準用する。

(期間付死亡時終了建物賃貸借)

第五十七条 第五十二条第一項の認可（前条第一項の変更の認可を含む。以下「事業の認可」という。）を受けた終身賃貸事業者（以下「認可事業者」という。）は、当該事業の認可に係る賃貸住宅（以下「認可住宅」という。）において、第五十四条第二号及び第三号の規定にかかわらず、賃借人となろうとする者（一戸の認可住宅の賃借人となろうとする者が二人以上であるときは、当該賃借人となろうとする者の全て）から特に申出があった場合においては、公正証書による等書面によって契約をする建物の賃貸借（一戸の認可住宅の賃借人が二人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借）であって借地借家法第三十八条第一項の規定により契約の更新がないこととする旨が定められた期間の定めがあり、かつ、賃借人が死亡した時に終了するもの（以下「期間付死亡時終了建物賃貸借」という。）をすることができる。

(認可事業者による終身建物賃貸借の解約の申入れ)

第五十八条 終身建物賃貸借においては、認可事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、都道府県知事の承認を受けて、当該賃貸借の解約の申入れをすることができる。

(사업 인가 통지)

제55조 도도부현지사는 제52조제1항의 인가를 한 경우는 신속하게 취지를 해당 인가를 받은 종신임대사업자에게 통지해야 한다.

(사업 변경)

제56조 제53조제1항의 인가를 받은 종신임대사업자는 해당 인가 사업의 변경(국토교통성령에서 규정한 경미한 변경 제외)을 할 때는 사전에 도도부현지사의 인가를 받아야만 한다.

2 앞 2조의 규정은 앞 항의 변경 인가에 대해서도 준용한다.

(기한부 사망시 종료 건물임대차)

제57조 제52조제1항의 인가(앞 조 제1항의 변경 인가 포함. 이하, 사업 인가)를 받은 종신임대사업자(이하, 인가사업자)는 해당 사업 인가와 관련된 임대주택(이하, 임대주택)에서 제54조제2호 및 제3호의 규정에도 불구하고, 임차인이 되려는 자(임대주택 1채의 임차인이 2인 이상일 경우는 해당 임차인 전부)로부터 특별히 신청이 있는 경우에는 공정증서에 따라 서면계약을 한 건물 임대차(임대주택 1채의 임차인이 2인 이상인 경우는 각각 임차인에 관한 건물 임대차)이며, 차지차가법 제38조제1항에 따라 계약 갱신이 없는 기간 설정이거나, 임차인 사망 시에 종료되는 것(이하, 기한부 사망시 종료 건물임대차)으로 할 수 있다.

(인가사업자에 의한 종신건물임대차 해약 신청)

제58조 종신건물임대차 인가사업자는 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 경우에 도도부현지사의 승인을 받아 해당 임대차 해약 신청을 할 수 있다.

- 一 認可住宅の老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、家賃の価額その他の事情に照らし、当該認可住宅を、第五十四条第一号に掲げる基準等を勘案して適切な規模、構造及び設備を有する賃貸住宅として維持し、又は当該賃貸住宅に回復するのに過分の費用を要するに至ったとき。
- 二 賃借人（一戸の認可住宅に賃借人が二人以上いるときは、当該賃借人の全て）が認可住宅に長期間にわたって居住せず、かつ、当面居住する見込みがないことにより、当該認可住宅を適正に管理することが困難となったとき。

2 借地借家法第二十八条の規定は、前項の解約の申入れについては、適用しない。

(賃借人による終身建物賃貸借の解約の申入れ等)

第五十九条 終身建物賃貸借においては、賃借人

は、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合において、当該賃貸借は、第一号から第三号までに掲げる場合にあっては解約の申入れの日から一月を経過すること、第四号に掲げる場合にあっては当該解約の期日が到来することによって終了する。

- 一 療養、老人ホームへの入所その他のやむを得ない事情により、賃借人が認可住宅に居住することが困難となったとき。
- 二 親族と同居するため、賃借人が認可住宅に居住する必要がなくなったとき。
- 三 認可事業者が、第六十八条の規定による命令に違反したとき。
- 四 当該解約の期日が、当該申入れの日から六月以上経過する日に設定されているとき。

(強行規定)

第六十条 前二条の規定に反する特約で賃借人に不利なものは、無効とする。

(賃借人死亡後の同居者の一時居住)

第六十一条 終身建物賃貸借の賃借人の死亡（一戸の認可住宅に賃借人が二人以上いるときは、当該賃借人の全ての死亡。以下この条及び次条において同じ。）があった場合又は期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了する前に当該期間付死亡時終了建物賃貸借の賃借人の死亡があった場合においては、当該賃借人の死亡があった時

- ① 인가주택의 노후, 손상, 일부 멸실, 기타 사유로 임차료, 기타 사정을 비추어 해당 인가주택을 제54조제1호에서 언급한 기준 등을 감안하여 적절한 규모, 구조 및 설비를 가진 임대주택으로 유지하거나 해당 임대주택으로 회복하는데 과도한 비용이 소요되는 경우
- ② 임차인(인가주택 1채에 임차인이 2인 이상인 경우, 해당 임차인 전부)이 인가주택에 장기간에 걸쳐 거주하지 않고, 당장 거주할 예정이 없어서 해당 인가주택을 적절히 관리하기 곤란할 때

2 차지차가법 제28조 규정은 앞 항 해약 신청에 대해서는 적용하지 않는다.

(임차인에 의한 종신건물임대차 해약 신청 등)

제59조 종신건물임대차에 있어서 임차인은 다음 각 호

중 어느 하나에 해당하는 경우에 해당 임대차 해약 신청을 할 수 있다. 이 경우에 해당 임대차는 제1호부터 제3호까지는 해약 신청일로부터 1개월을 경과할 것, 제4호는 해당 해약 기일이 도래함에 따라 종료한다.

- ① 요양, 노인홈 입소, 기타 부득이한 사정으로 임차인이 인가주택에 거주하는 것이 곤란해졌을 때
- ② 가족과 동거하기 위해, 임차인이 인가주택에 거주할 필요가 없어졌을 때
- ③ 인가사업자가 제68조 규정의 명령을 위반한 때
- ④ 해당 해약 기일이 해당 신청일로부터 6개월 이상 경과한 날로 설정되었을 때

(강행규정)

제60조 앞 2조의 규정에 반하는 특약으로 임차인에게 불리한 것은 무효로 한다.

(임차인 사망 후 동거인의 일시거주)

제61조 종신건물임대차 임차인이 사망(인가주택 1채에 임차인이 2인 이상인 경우는 해당 임차인 전부 사망. 이하, 본 조 및 다음 조도 동일)한 경우 또는 기한부 사망시 종료 건물임대차에서 정해진 기간이 만료되기 전에 해당 기한부 사망시 종료 건물임대차의 임차인이 사망한 경우에는 해당 임차인의 사망을 동거인(해당 임차인과 동거하는 자(해당 건물 임대차의 임차인 제외))를

ら同居者（当該賃借人と同居していた者（当該建物の賃貸借の賃借人である者を除く。）をいう。以下この条において同じ。）がそれを知った日から一月を経過する日までの間（次条第一項に規定する同居配偶者等であって同項又は同条第二項に規定する期間内に同条第一項本文又は第二項に規定する申出を行ったものにあつては、当該賃借人の死亡があつた時から同条第一項又は第二項の規定による契約をするまでの間）に限り、当該同居者は、引き続き認可住宅に居住することができる。ただし、当該期間内に、当該同居者が死亡し若しくは認可事業者に反対の意思を表示し、又は従前の期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了したときは、この限りでない。

- 2 前項の規定により引き続き認可住宅に居住する同居者は、認可事業者に対し、従前の建物の賃貸借と同一の家賃を支払わなければならない。

（同居配偶者等の継続居住の保護）

第六十二条 終身建物賃貸借の賃借人の死亡があつた場合において、当該認可住宅に当該賃借人（一戸の認可住宅に賃借人が二人以上いたときは、当該賃借人のいずれか）と同居していたその配偶者又は六十歳以上の親族（当該建物の賃貸借の賃借人である者を除く。以下この条において「同居配偶者等」という。）が、当該賃借人の死亡があつたことを知った日から一月を経過する日までの間に認可事業者に対し認可住宅に引き続き居住する旨の申出を行ったときは、認可事業者は、当該同居配偶者等と終身建物賃貸借の契約をしなければならない。ただし、当該申出に併せて第五十七条の規定による申出があつたときは、当該同居配偶者等と期間付死亡時終了建物賃貸借の契約をしなければならない。

- 2 期間付死亡時終了建物賃貸借において定められた期間が満了する前に当該期間付死亡時終了建物賃貸借の賃借人の死亡があつた場合において、同居配偶者等が、当該賃借人の死亡があつたことを知った日から一月を経過する日までの間に認可事業者に対し認可住宅に引き続き居住する旨の申出を行ったときは、認可事業者は、当該同居配偶者等と当該期間が満了する時まで存続する期間付死亡時終了建物賃貸借の契約をしなければならない。

말한다。 이하, 본 조에서 동일)이 인지한 날로부터 1개월 내(다음 조 제1항에 규정하는 동거 배우자 등으로 동항 또는 동조 제2항에서 규정하는 기간 내에 동조 제1항 본문 또는 제2항에서 규정하는 신청을 한 자는 해당 임차인이 사망한 때부터 동조 제1항 또는 제2항 규정에 따라 계약할 때까지의 기간)에 한하여, 동거인은 계속해서 인가주택에 거주할 수 있다. 단, 해당 기간 내 해당 동거인이 사망 또는 인가사업자에 반대 의사를 표시하거나 종전 기한부 사망시 종료 건물임대차에서 정해진 기간이 만료된 때는 예외로 한다.

- 2 앞 항 규정에 따라 인가주택에 계속해서 거주하는 동거인은 인가사업자에게 종전 건물의 임대차와 동일한 임차료를 지불해야 한다.

（동거 배우자 등 계속 거주 보호）

제62조 종신건물임대차의 임차인이 사망한 경우, 해당 인가주택의 해당 임차인(인가주택 1체에 임차인이 2인 이상인 경우에 해당 임차인 중 1인)과 동거한 배우자 또는 60세 이상 친족(해당 건물의 임대차 임차인 제외. 이하, 본 조에서 '동거 배우자 등')이 해당 임차인의 사망을 인지한 날로부터 1개월 내 인가사업자에게 인가주택에 계속 거주하려는 취지의 신청을 한 때는 인가사업자는 해당 동거 배우자 등과 종신건물임대차 계약을 해야 한다. 단, 해당 신청과 병행해서 제57조 규정에 따른 신청이 있는 경우에는 해당 동거 배우자 등과 기한부 사망시 종료 건물임대차 계약을 해야 한다.

- 2 기한부 사망시 종료 건물임대차의 기간 만료 전에 해당 임대차의 임차인이 사망한 경우, 동거 배우자 등이 해당 임차인의 사망을 인지한 날로부터 1개월 내 인가사업자에게 인가주택에 계속 거주하려는 취지의 신청을 한 때는 인가사업자는 해당 동거 배우자 등과 해당 기간 만료 때까지 기한부 사망시 종료 건물임대차 계약을 해야 한다.

3 前二項に定めるもののほか、前二項の規定により契約する建物の賃貸借の条件については、従前の建物の賃貸借と同一のもの（前払家賃の額については、その算定の基礎が従前の前払家賃と同一であるもの）とする。

(借賃改定特約がある場合の借地借家法の特例)

第六十三条 借地借家法第三十二条の規定は、終身建物賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

(譲渡又は転貸の禁止)

第六十四条 認可住宅の賃借人は、その借家権を譲渡し、又は転貸してはならない。

(助言及び指導)

第六十五条 都道府県知事は、認可事業者に対し、基本方針を勘案し、認可住宅の管理に関し必要な助言及び指導を行うよう努めるものとする。

(報告の徴収)

第六十六条 都道府県知事は、認可事業者に対し、認可住宅の管理の状況について報告を求めることができる。

(地位の承継)

第六十七条 認可事業者の一般承継人は、当該認可事業者が有していた事業の認可に基づく地位を承継する。

2 前項の規定により事業の認可に基づく地位を承継した者は、遅滞なく、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。

3 認可事業者から認可住宅の敷地の所有権その他当該認可住宅の整備及び管理に必要な権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該認可事業者が有していた事業の認可に基づく地位を承継することができる。

(改善命令)

第六十八条 都道府県知事は、認可事業者が第五十四条各号に掲げる基準に適合して認可住宅の管理を行っていないと認めるときは、当該認可事業者に対

3 앞 2항에서 규정하는 것 외, 앞 2항 규정에 따라 계약한 건물의 임대차 조건에 대해서는 종전 건물의 임대차와 동일한 것(선불 임차료에 대해서는 산정 기초가 종전 선불 임차료와 동일할 것)으로 한다.

(임차료 개정 특약이 있는 경우의 차지차가법 특례)

제63조 차지차가법 제32조 규정은 종신건물임대차에서 임차료 개정 관련 특약이 있는 경우에는 적용하지 않는다.

(양도 또는 전대 금지)

제64조 인가주택의 임차인은 차가권을 양도하거나 전대해서는 안 된다.

(조언 및 지도)

제65조 도도부현지사는 인가사업자에 대한 기본방침을 감안하여 인가주택 관리에 필요한 조언 및 지도를 해야 한다.

(보고 징수)

제66조 도도부현지사는 인가사업자에게 인가주택 관리 상황에 대한 보고를 요구할 수 있다.

(지위 승계)

제67조 인가사업자의 일반 승계인은 해당 인가사업자가 가진 사업 인가에 근거한 지위를 승계한다.

2 앞 항 규정에 따라 사업 인가에 근거한 지위를 승계한 자는 지체 없이 도도부현지사에 그 취지를 신고해야 한다.

3 인가사업자로부터 인가주택 부지 소유권, 기타 해당 인가주택 정비 및 관리에 필요한 권원을 취득한 자는 도도부현지사의 승인을 받아 해당 인가사업자가 가진 사업 인가에 근거한 지위를 승계할 수 있다.

(개선 명령)

제68조 도도부현지사는 인가사업자가 제54조 각 호의 기준에 따라 인가주택을 관리하지 않는다고 판단될

し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。 (事業の認可の取消し) 第六十九条 都道府県知事は、認可事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、事業の認可を取り消すことができる。 一 第六十七条第二項の規定に違反したとき。 二 前条の規定による命令に違反したとき。 三 不正な手段により事業の認可を受けたとき。 2 第五十五条の規定は、前項の規定による事業の認可の取消しについて準用する。 (事業の廃止) 第七十条 認可事業者は、当該事業の認可を受けた事業を廃止しようとするときは、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。 2 事業の認可は、前項の規定による届出があった日から将来に向かってその効力を失う。 (事業の認可の取消し等後の建物賃貸借契約の効力) 第七十一条 前二条の規定による事業の認可の取消し若しくは事業の廃止又は第六十七条第三項の規定による承認を受けないでした認可住宅の管理に必要な権原の移転は、当該取消し若しくは廃止又は権原の移転前にされた建物賃貸借契約の効力に影響を及ぼさない。ただし、借地借家法第三章の規定により賃借人に不利なものとして無効とされる特約については、この限りでない。 (賃貸住宅への円滑な入居のための援助) 第七十二条 都道府県知事は、認可事業者が破産手続開始の決定を受けたときその他終身建物賃貸借の賃借人（賃借人であった者を含む。）の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、当該賃借人に対し、他の適当な賃貸住宅に円滑に入居するために必要な助言その他の援助を行うように努めるものとする。	때에는 해당 인가사업자에 대하여 일정 기간을 정해서 개선 조치를 명령할 수 있다. (사업 인가 취소) 제69조 도도부현지사는 인가사업자가 다음 각 호 중 어느 하나에 해당할 때 사업 인가를 취소할 수 있다. ① 제67조제2항 규정을 위반한 때. ② 앞 조 규정에 따른 명령을 위반한 때. ③ 부정한 수단으로 사업 인가를 받은 때. 2 제55조 규정(종신건물임대차)은 앞 항 규정의 사업 인가 취소에 대해서 준용한다. (사업 폐지) 제70조 인가사업자는 해당 사업 인가를 받은 사업을 폐지하려고 할 때는 도도부현지사에 그 취지를 신고해야 한다. 2 사업 인가는 앞 항 규정에 따른 신고가 있는 날로부터 효력을 상실한다. (사업 인가 취소 이후 건물임대차 계약의 효력) 제71조 앞 2조 규정에 따른 사업 인가 취소, 사업 폐지 또는 제67조제3항에 따른 승인을 받지 않은 인가주택 관리에 필요한 권원 이전은 취소, 폐지, 권원 이전 전에 이루어진 건물임대차 계약에 영향을 주지 않는다. 단, 차지차가법 제3장 규정에 따라 임차인에게 불리하게 무효로 되는 특약은 예외로 한다. (임대주택으로 원활한 입주를 위한 원조) 제72조 도도부현지사는 인가사업자가 파산절차 결정을 받은 때, 기타 종신건물임대차 임차인(임차인이었던 자 포함)의 주거안정을 도모하기 위해 필요가 있다고 인정될 때는 해당 임차인에게 다른 적당한 임대주택으로 원활하게 입주하기 위한 필요한 조연, 기타 원조를 위해 노력해야 한다.
第六章 住宅の加齢対応改良に対する支援措置	제6장 주택 노후(가령, 加齡)대응 개량에 대한 지원조치

第七十三条 公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、次に掲げる区域内において、委託により、住宅の加齢対応改良の業務を行うことができる。 一 第四条第四項の規定により都道府県高齢者居住安定確保計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を定めた都道府県の区域 二 第四条の二第三項において準用する第四条第四項の規定により市町村高齢者居住安定確保計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項を定めた市町村の区域 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第七十三条第一項に規定する業務」とする。	제73조 공사는 지방주택공급공사법(1965년 법률 제124호) 제21조에서 규정하는 업무 외, 다음에 열거하는 구역 내에서 위탁으로 주택 노후대응 개량 업무를 할 수 있다. ① 제4조제4항 규정에 따라 도도부현 고령자 주거안정 확보계획에서 공사가 동 항의 사업 실시에 관한 사항을 규정한 도도부현 구역 ② 제4조의2제3항에서 준용하는 제4조제4항 규정에 따라 시정촌 고령자 주거안정 확보계획에서 공사가 동 항의 사업 실시에 관한 사항을 규정한 시정촌 구역 2 앞 항 규정에 따라 공사가 동 항의 규정한 업무를 하는 경우, 지방주택공급공사법 제49조제3호 중 '제21조에서 규정하는 업무'는 '제21조에서 규정하는 업무 및 고령자 주거안정 확보에 관한 법률(2001년 법률 제26호) 제73조제1항에서 실시하는 업무'로 한다.
--	--

第七章 雑則	제7장 잡 칙
(情報の提供等) 第七十四条 国及び地方公共団体は、高齢者の心身の状況、世帯構成等を勘案して、高齢者のための住宅の整備を促進するよう努めるとともに、高齢者が適当な住宅に円滑に入居することができるようにするために必要な情報の提供その他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。 (協議) 第七十五条 国土交通大臣及び厚生労働大臣は、第七條第一項第六号ホ及びヘ並びに第八号、第十五条から第十七条まで並びに第二十条の国土交通省令・厚生労働省令を定めようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。 2 国土交通大臣は、第五十四条第六号の国土交通省令を定めようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。 (国土交通大臣の権限の委任)	(정보 제공 등) 제74조 국가 및 지방공공단체는 고령자의 심신 상태, 세대구성 등을 감안하여 고령자용 주택 정비 촉진에 노력함과 동시에 고령자가 적당한 주택에 원활하게 입주할 수 있도록 필요한 정보 제공, 기타 필요한 조치를 강구하도록 노력한다. (협의) 제75조 국토교통대신 및 후생노동대신은 제7조제1항제6호 '마'목, '바'목 및 제8호, 제15조부터 제17조 및 제20조의 국토교통성령·후생노동성령을 정하려고 할 때는, 미리 내각총리대신과 협의해야 한다. 변경하려고 할 때도 동일하다. 2 국토교통대신은 제54조제6호의 국토교통성령을 정하려고 할 때는 미리 내각총리대신과 협의해야 한다. 변경하려고 할 때도 동일하다. (국토교통대신 권한의 위임)

第七十六条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

(大都市等の特例)

第七十七条 この法律中都道府県知事の権限に属する事務（第四条並びに第二十一条第二項及び第五十一条第二項において準用する公営住宅法第四十五条第三項に規定する事務並びに地方自治法第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下「指定都市」という。）又は同法第二百五十二条の第二十二第一項の中核市（以下「中核市」という。）が終身賃貸事業者である場合の第五章に規定する事務を除く。）は、指定都市及び中核市においては、当該指定都市又は中核市（以下「指定都市等」という。）の長が行うものとする。この場合においては、この法律中都道府県知事に関する規定は、指定都市等の長に関する規定として指定都市等の長に適用があるものとする。

(事務の区分)

第七十八条 第二十一条第二項及び第五十一条第二項において準用する公営住宅法第四十五条第三項の規定により都道府県が処理することとされている事務は、地方自治法第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務とする。

제76조 이 법률에서 규정하는 국토교통대신의 권한은 국토교통성령에서 규정하는 바에 따라 일부를 '지방정비국장' 또는 '북해도 개발국장'에게 위임할 수 있다.

(대도시 등의 특례)

제77조 이 법률 중 도도부현지사 권한에 속하는 사무(제4조, 제21조제2항, 제51조제2항에서 준용하는 공영주택법 제45조제3항에서 규정하는 사무 및 지방자치법 제252조의19제1항의 지정도시(이하, 지정도시) 또는 동법 제252조의22제1항의 중핵시(이하, 중핵시)가 종신임대사업자인 경우 제5장에서 규정하는 사무 제외)는 해당 지정도시 또는 중핵시(이하, 지정도시 등)의 장이 수행하는 것으로 한다. 이 경우에는 이 법률 중 도도부현지사에 관한 규정은 지정도시 등의 장에 관한 규정으로 지정도시 등의 장에게 적용하는 것으로 한다.

(사무의 구분)

제78조 제21조제2항, 제51조제2항에서 준용하는 공영주택법 제45조제3항 규정에 따라 도도부현이 처리하도록 되어 있는 사무는 지방자치법 제2조제9항제1호에서 규정하는 제1호 법정수탁사무로 한다.

第八章 罰則	제8장 벌 칙
第七十九条 次の各号のいずれかに該当する者は、一年以下の懲役又は五十万円以下の罰金に処する。 一 第三十二条第一項の規定に違反して、その職務に関し知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用した者 二 第三十八条第二項の規定による登録事務の停止の命令に違反した者 第八十条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。 一 不正の手段によって第五条第一項の登録を受けた者	제79조 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이상의 징역 또는 50만엔 이상의 벌금에 처한다. ① 제32조제1항 규정을 위반하여 직무 관련으로 습득한 비밀을 누설하거나 자기 이익을 위해 사용한 자 ② 제38조제2항 규정에 따라 등록사무 정지 명령을 위반한 자 제80조 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 자는 30만엔 이상의 벌금에 처한다. ① 부정한 수단으로 제5조제1항의 등록을 받은 자 ② 제9조제1항, 제11조제3항, 제12조제1항 또는 제2항 규정에 따라 신고를 하지 않거나 허위 신고를 한 자

二	第九条第一項、第十一条第三項又は第十二条第一項若しくは第二項の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者	③ 제14조 또는 제34조제2항 규정을 위반한 자
三	第十四条又は第三十四条第二項の規定に違反した者	④ 제24조제1항 또는 제36조제1항 규정에 따른 보고하지 않거나 허위 보고를 한 자
四	第二十四条第一項又は第三十六条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者	⑤ 제24조제1항 또는 제36조제1항 규정에 따른 검사를 거부, 방해 또는 기피한 자
五	第二十四条第一項又は第三十六条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者	⑥ 제24조제1항 또는 제36조제1항 규정에 따른 질문에 대하여 답변하지 않거나 허위 답변을 한 자
六	第二十四条第一項又は第三十六条第一項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者	⑦ 제34조제1항 규정을 위반하여 장부를 비치하지 않고, 장부에 기재하지 않거나 장부에 허위로 기재, 또는 장부를 보존하지 않은 자
七	第三十四条第一項の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者	⑧ 제37조제1항 규정에 따른 허가를 받지 않고 등록사무를 전부 폐지한 자
八	第三十七条第一項の規定による許可を受けないで登録事務の全部を廃止した者	
第八十一条 第六十六条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、二十万円以下の罰金に処する。		제81조 제66조 규정에 따른 보고를 하지 않거나 허위 보고를 한 자는 20만엔 이하 벌금에 처한다.
第八十二条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して前三条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の罰金刑を科する。		제82조 법인 대표자, 법인 또는 사람의 대리인, 사용인, 기타 종업자가 법인 또는 사람의 업무에 관해서 앞 3조의 위반행위를 한 경우에는 행위자를 벌하는 것 외, 법인 또는 사람에 대해서도 각 본조의 벌금형을 과한다.

附 則 抄	부 칙
	번역 생략
附 則 (平成一四年二月八日法律第一号) 抄	부 칙
	번역 생략