

# 우리의 노후는 행복한 家

## - 살던 곳에서 편안하게 살 수 있는 보편형 노인 주거정책 연구

I. 연구 요약 .....	1
II. 연구 개요 .....	1
1. 연구의 필요성 및 목적 .....	1
2. 연구 범위 및 절차 .....	2
III. 연구 내용 .....	3
1. 고령화와 노후의 생활 .....	3
2. 노인주거복지시설 현황 분석 .....	6
1) 노인 주거복지시설 유형 및 현황 .....	6
2) 국외 노인주거복지정책 사례 .....	8
3) 국내 노인주거복지 사례 .....	11
3. 주거복지와 사회주택 .....	13
1) 주거복지 개념 .....	13
2) 사회주택 개념 및 현황 .....	14
IV. 노인주거복지 현황 및 방안 연구 (인천광역시 서구를 중심으로) .....	16
1) 인천 서구 지역 현황 .....	16
2) 인천 서구 관내 노인주거복지시설 현황 .....	17
3) 인천 서구 저소득층 주거시설 현황 .....	17
4) 인천 서구 노인 주거복지시설 모형 연구 .....	19
V. 연구 결과의 기대효과 및 활용방안 .....	24
VI. 참고문헌 .....	25

## 표 목 차

〈표 1〉 지역사회통합돌봄 분야별 내용 .....	5
〈표 2〉 노인주거복지시설 현황 .....	6
〈표 3〉 노인주거 · 요양복지시설 현황 .....	7
〈표 4〉 국내 실버타운별 입소 기준 .....	13
〈표 5〉 사회주택 주체(민간)의 소유 및 역할에 따른 사회주택의 유형 .....	15
〈표 6〉 인천 서구 노인 현황 .....	16
〈표 7〉 인천 서구 노인 생활시설 현황 .....	17
〈표 8〉 인천 서구 노인주거복지시설 현황 .....	17
〈표 9〉 인천 서구 노인인구 및 노인주거복지시설 입소자 현황 .....	17
〈표 10〉 인천 서구 저소득층 주거시설 현황 .....	18
〈표 11〉 임대유형별 입주조건 .....	18
〈표 12〉 고령자 매입임대주택 임대기간 및 조건 .....	18
〈표 13〉 서구 관내 빈집 현황 .....	20
〈표 14〉 주택모형 및 구조 .....	21
〈표 15〉 주체별 업무 범위 .....	23

## 그 림 목 차

〈그림 1〉 연구방법 흐름도 .....	2
〈그림 2〉 1인가구 추계 및 고독사 추이 .....	3
〈그림 3〉 사회관계망 및 OEDE 지표 순위 .....	3
〈그림 4〉 연령 · 성별 1인가구 비중 .....	4
〈그림 5〉 지역별 고령인구 비율 .....	4
〈그림 6〉 노인 취업자 비중변화 및 생활비 마련방법 .....	4
〈그림 7〉 요양원 입소결정자 .....	7
〈그림 8〉 요양원입소자 건강호전시 집으로 모실 의향 .....	7
〈그림 9〉 지역별 사회주택 현황 .....	14
〈그림 10〉 사회주택 유형별 현황 .....	14
〈그림 11〉 인천 서구 행정지도 .....	16
〈그림 12〉 동별 노인인구수 .....	16
〈그림 13〉 동별 노인인구 비율 .....	16
〈그림 14〉 주택공간 구조(안) .....	21
〈그림 15〉 유니버설 디자인 적용(안) .....	21
〈그림 16〉 지원서비스 프로그램 예시 .....	23



## I 연구요약

고령화로 노인인구가 급격하게 늘어나고 있는 현실에 맞춰서 지역사회통합돌봄 정책이 강화되고 있지만 여전히 많은 노인들이 본인의 의지와 상관없이 요양원에서 삶을 마감하고 있다. 노인을 혼자 집에서 생활하게 하는 것에 대한 불안감과 응급상황 대처에 대한 이유일 것인데, 그 부분이 해결된다면 내가 살던 집에서 원하는 때까지 살 수 있는 환경이 될 수 있을 것이다.

대한민국헌법 제35조 3항에는 “국가는 주택개발정책 등을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다”라고 명시되어 있다. 국가는 노인이 포함된 모든 국민이 신체·인지 특성에 맞게 설계·운영될 수 있는 주택을 개발하여 쾌적한 주거생활을 누릴 수 있도록 하여야 한다. 노인의 독립적인 생활을 지원하면서 안전하고 건강하게 일상생활을 할 수 있도록 주택을 개조하고, 건강관리와 여가생활을 쉽게 받을 수 있도록 주거환경이 구축되어야 한다.

반면, 기존의 주거정책은 주로 “저소득층”을 위한 공공주택정책이다. 그나마 경제적으로 여유 있는 노인들은 ‘유료 실버주택’에서 쾌적한 주거생활이 가능하지만, 대부분 그 중간의 중산층 노인들은 비용과 기준의 문제로 노후를 살던 곳에서 계속 살기 어렵다.

본 연구에서는 현 노인주거복지 현황을 분석·검토 함으로써, 주거복지 사각지대에 있는 일반 노인들이 편안하게 생활할 수 있도록 지자체에서 노인 주거복지주택을 설치하고, 이를 민간 기관에서 운영하도록 하는 ‘사회주택형 실버주택’ 개념의 ‘보편형 노인주거복지주택’ 모형을 인천시 서구(이하 “서구”) 지역을 중심으로 제안해 보고자 한다.



## II 연구개요

### 1 연구의 필요성 및 목적

최근 고령화 현상이 가파르게 상승곡선을 이어가고 있다. 국내 고령인구 비율은 2014년 12.4%에서 2018년 14.3%, 2020년 15.7%, 올해 2023년에는 18.4%로 집계됐다. 고령인구란 총인구에 대한 65세 이상 인구의 구성비를 말한다. 유엔의 규정에 따르면 노인 인구 비율이 14%를 넘으면 ‘고령사회’, 20% 이상이면 ‘초고령사회’로 접어든다고 규정돼 있다. 이 상승세로 볼 때 가까운 미래 국내는 초고령사회로 진입할 것으로 보인다.<sup>1)</sup>

이와 더불어 베이비 부머 세대(1955년-1963년)의 은퇴가 본격화되면서 긴 노후생활을 어디서 어떻게 보내야 하는가 하는 문제가 발생한다. 지난 2021년 부동산 플랫폼 직방에서 조사한 바에 따르면, 은퇴 이후 거주 지역으로 인기 높은 곳은 경기(35.4%) 지역이었다. 이어 지방(31.5%), 서울(17%), 지방 5대 광역시(12.3%), 인천(3.8%) 순이었다. 50%이상이 대도시가 아닌 경기나

1) 매거진 한경 ‘나이 들면 누가 돌봐주지 초고령사회 문제 지자체·스타트업이 던진 묘수’(hankyung.com)

지방의 ‘자연 친화적인 환경’을 희망한다고 한다.

그러나 현실은 도시의 인구는 점점 늘어나고, 지방의 집들은 비어가고 있다. 전원적인 삶을 희망하지만 도시에 살수 밖에 없는 이유는 ‘노후 돌봄’이 가장 큰 이유일 것이다. 편의시설, 문화시설 등 일상생활 돌봄과 대형병원, 요양기관 등 건강 돌봄 인프라 때문일 것이다. 노인들이 어디서나 일상생활과 건강을 돌볼 수 있다면 그들이 원하는 자연 친화적인 환경의 삶을 어디서든 누릴 수 있다.

본 연구에서는 국내외 노인주거정책에 대한 연구를 통해 초고령사회에 노인들이 ‘살던 곳’에서 또는 ‘살고 싶은 곳’에서 이웃들과 어울려 살 수 있는 주거복지 모형을 ‘인천광역시 서구’를 중심으로 모형을 제안해보고자 한다.

## 2 연구의 범위 및 절차

### 1) 연구 범위

○ 대상 범위 : 인천광역시 서구

연구 대상은 국내외 노인주거복지를 대상으로 하되, 연구 결과 범위를 「인천광역시 서구」 지역(공간적 연구)으로 적용하고자 한다.

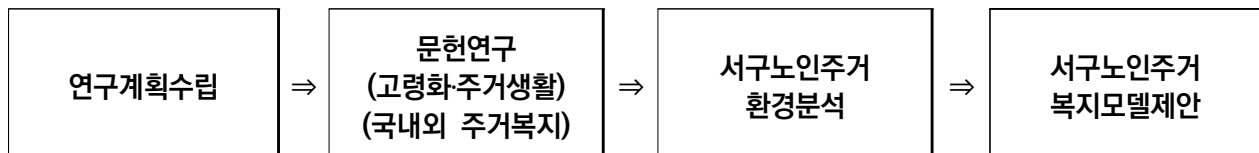
○ 연구 범위

- ① 고령화 분석 및 노후생활
- ② 국내외 노인주거복지정책 및 사회주택 제도 분석
- ③ 인천 서구 노인주거복지시설 현황 분석
- ④ 현 노인주거복지시설 사각지대에 관한 검토 및 대안모색

○ 연구 방법

본 연구는 기존 국내외 노인 주거복지에 관한 자료들을 다양하게 검토하고, 각종 통계 및 기사 등 문헌 연구를 기반으로 하며, 관련 전문가(공무원 및 시설 종사자 등)의 자문 및 인터뷰를 겸하여 연구 방향을 제시하고자 한다.

〈그림1〉 연구방법 흐름도





## 연구내용

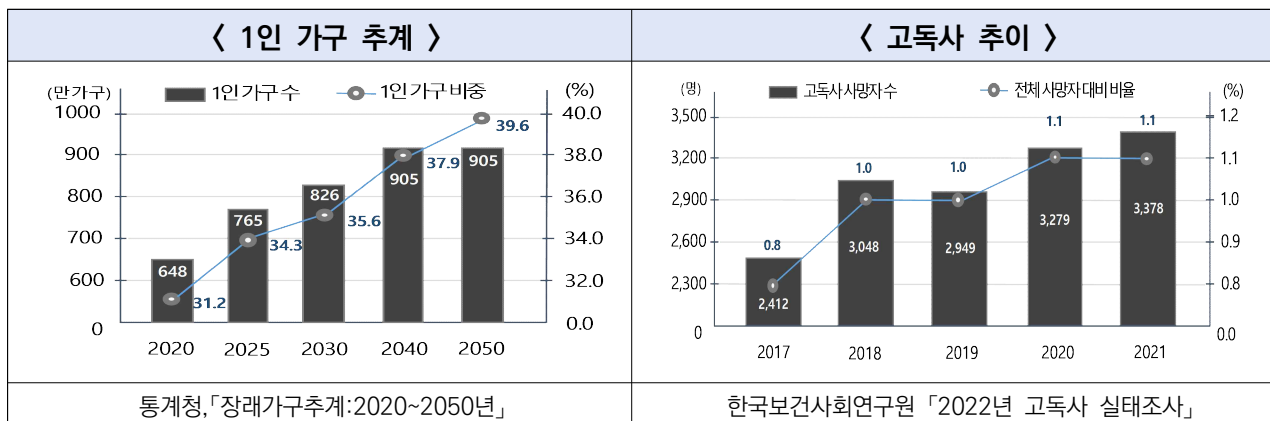
### 1 고령화와 노후의 생활

#### (1) 고령화 사회

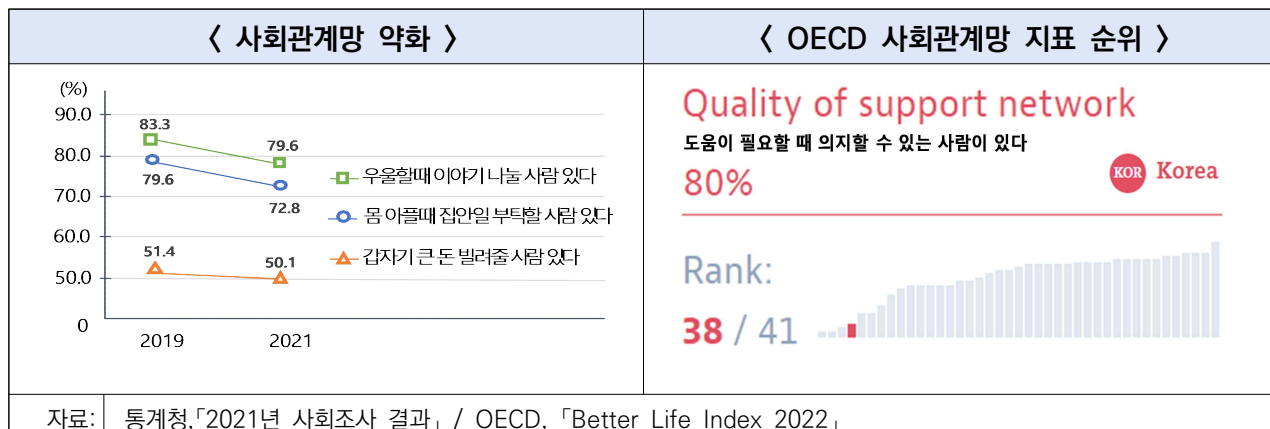
한국보건사회연구원에서 발표한 ‘2022년 고독사 실태조사’에 따르면 2021년 우리나라 고독사 발생은 총 3,378건으로 최근 5년간 증가 추세(증가율 연평균 8.8%)이다. 개인주의 문화 확산 및 가족 부양에 대한 의식 변화 등으로 고립·단절이 심화되고 있음에 따라 이에 대한 사회적 경각심을 제고할 필요가 있다.

2023년 제1차 고독사 예방 기본계획에 따르면, 노인(70대 이상) 1인 가구 중 위험군의 가장 힘든 점으로 건강 문제(30.4%), 정서불안(27.9%), 청소·세탁(11.5%), 외출동행(8.4%), 병원치료(6.5%) 등 다양한 문제(욕구)가 조사되었다. 얼마 전까지만 해도 ‘노인 빈곤’을 고령화의 연구 주제로 삼아왔지만, 국민연금, 개인연금, 기초연금 등 경제적인 문제가 어느 정도 도움이 되면서 점점 건강과 정서적 문제 그리고 일상생활의 어려움을 호소하는 경우가 많아지고 있다.

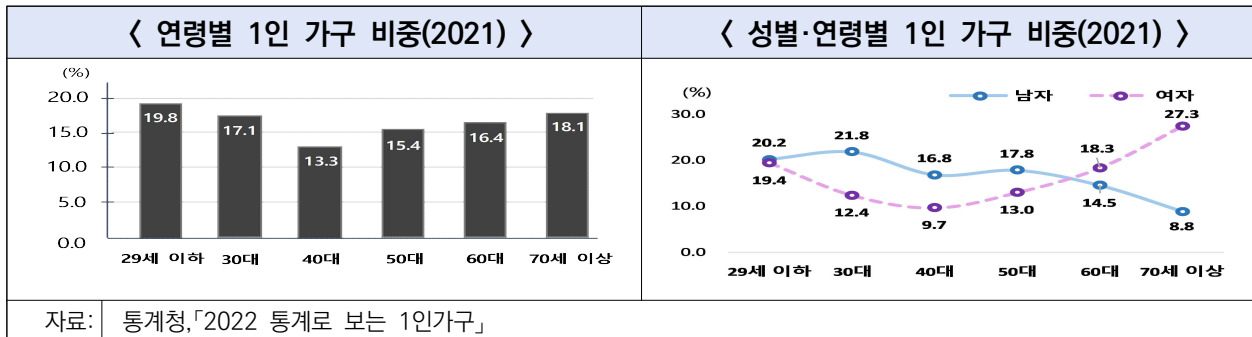
〈그림2〉 1인가구 추계 및 고독사 추이



〈그림3〉 사회관계망 및 OEDE 지표 순위



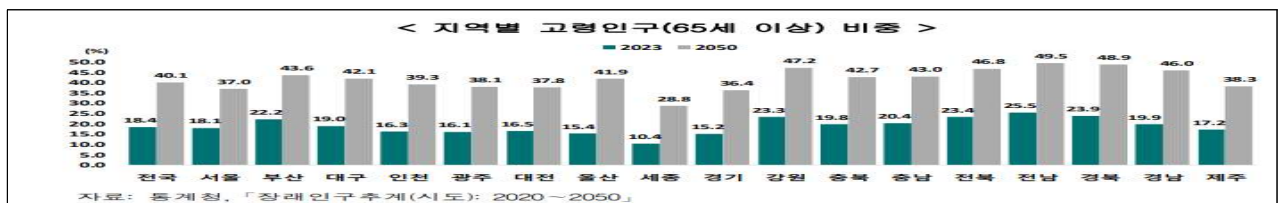
〈그림4〉 연령·성별 1인가구 비중



위와 같은 일상생활의 문제는 주거환경의 문제로 볼 수 있다. 약해진 사회관계망을 이어줄 주거인프라가 필요하며 이를 위해 국토교통부와 보건복지부 등을 중심으로 ‘고령자 복지주택’이나 ‘지역활력타운’, ‘한국판 은퇴자복합단지’(K-CCRC·이하 ‘K-은퇴자마을’) 등을 만들거나 시범사업을 추진 중이다. 다만 그 규모가 크지 않거나, 초기 단계에 머물러 있어 큰 주목을 받지 못하고 있다.

통계청에 따르면 한국은 앞으로 2년 뒤인 2025년 65세 이상 고령자가 전체인구의 20%를 넘어서는 ‘초고령사회’로 진입할 것으로 예상되고 있으며, 고령인구가 가장 높은 지역은 전남(25.5%), 가장 낮은 지역은 세종(10.4%)이다.

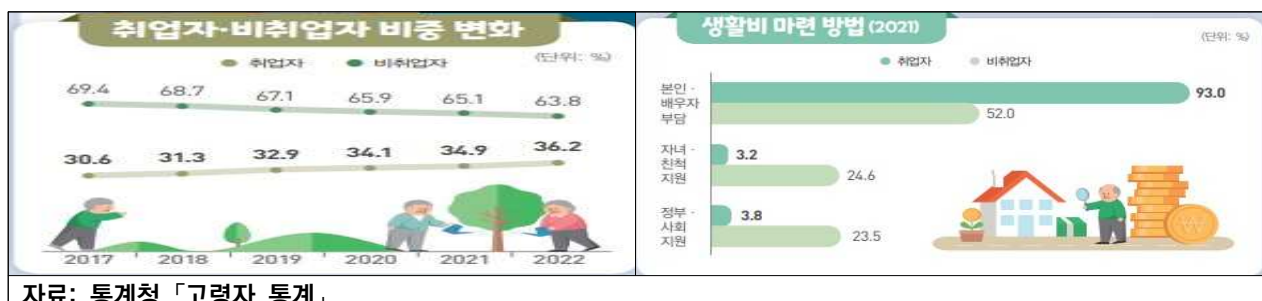
〈그림5〉 지역별 고령인구(65세이상) 비율



## (2) 노후 생활에 대한 조사

2023년 통계청 고령자 통계에 따르면 만 65세 노인의 취업률은 36.2%로 매년 꾸준히 늘고 있다. 취업자의 경우 대부분 본인의 근로소득으로 생활비를 마련하고 있는 것으로 나타난다. 일하는 노인 중 81.9%는 향후 자녀와 동거를 희망하지 않으며, 비취업 노인의 경우도 72.9%가 자녀와의 동거를 희망하지 않았다.

〈그림6〉 노인 취업자 비중변화 및 생활비 마련방법



1988년 국민연금법에 따라 꾸준한 가입자 증가로 노인 세대의 공적연금 수급률은 57.6%로 우리나라 노인의 반 이상이 공적연금을 수급하고 있으며, 기초연금의 경우 단독가구는 월 30만원 까지, 부부가구는 최대 48만원 까지 지급되고 있다. 순자산은 4억 5,364만원으로 전년 대비 4,316만원 증가하였다. 노후를 위한 사회의 역할은 노후 소득지원, 의료 요양보호 서비스, 노후 취업지원 순이었으며, 노후를 보내고 싶은 방법은 취미(42.2%), 여행·관광 (26%), 소득 창출 (13%), 종교 활동(9.2) 순으로 파악되었다.

여기에 노인 중 자신의 현재 삶에 만족하고 있는 사람의 비중은 34.3%로 21년 대비 9.3% 증가하였으나, 노인들의 삶에 대한 만족도는 인구 전체 만족도(43.3%)보다 낮은 수준이며, 이전 통계에서도 계속 낮게 나타났다.

### (3) 노인 지역사회통합돌봄

정부는 2018년 3월부터 병원이나 시설 위주로 의료·돌봄 서비스를 제공하는 방식에서 탈피해 집이나 지역사회 중심으로 각종 사회서비스를 제공하는 ‘커뮤니티케어’ (Community Care, 지역사회통합돌봄)를 추진해왔다. 초고령사회를 대비하여 돌봄이 필요한 주민(노인, 장애인, 정신장애인 등)들이 살던 곳(자기집, 그룹홈 등)에서 개개인의 욕구에 맞는 서비스를 누리고, 지역사회와 함께 어울려 살아갈 수 있도록 통합돌봄 서비스를 제공하는 지역 주도형 정책이다.

〈표1〉 지역사회통합돌봄 분야별 내용

분야	세부내용
주거	- 노인 맞춤형 케어안심주택, 집수리사업, 커뮤니티케어 도시재생뉴딜
건강의료	- 집중형 방문건강서비스, 방문의료, 노인만성질환 전담예방 관리, 병원 ‘지역연계실’운영
요양돌봄	- 차세대 노인장기요양보험 구축, 재가 의료급여 신설, 식사 배달 등 다양한 신규 재가서비스, 회복·재활서비스
서비스연계	- 케어안내창구 신설(읍면동), 지역케어회의 등 지역사회 민관서비스 연계·협력(시군구)

그러나 '19년부터 시행해 온 ‘지역사회 통합돌봄 선도사업’은 본사업을 설계하기 위해 지역 실정에 맞는 서비스를 발굴하고 표준모델 개발을 목적으로 한 시범사업이었으나 '23년 시범사업을 종료하고 전국으로 확산가능한 모형을 개발하기 위한 신규사업을 추진한다고 한다.

그간 제도 간 분절로 수요자가 원하는 만큼의 충분한 의료·돌봄서비스가 제공되고 있지 못한 현실을 감안 해 제도 간 연계를 강화하는 데도 중점을 두어 예산에 반영하여 지역사회에 의료·돌봄을 통합해 연계 제공함으로써 기존 사업의 한계를 보완 해 보다 내실 있게 추진할 예정이라고 정부 정책브리핑에서 밝혔다.

현 정부는 초고령사회에서 어르신들이 지역사회에서 건강하게 노후를 보낼 수 있도록 ‘100세 시대 노후 생활 지원 및 건강돌봄체계 지원’을 국정과제로 설정하여, 장기요양 서비스 및 지역사회 노인 돌봄 강화, 요양-간병 지원체계 내실화, 지역 의료·돌봄 연계체계구축(신규 시범사업), 4차 산업혁명 기반 노인건강관리·돌봄서비스 강화 및 R&D 확대 등 국정과제 세부 내용도 충실히 이행하여, 복지와 보건의 결합 된 지역사회 노인돌봄 체계를 마련해 나갈

계획이라고 한다 2) 이는 기존 지역사회통합돌봄을 노인을 포함하여 장애인 등 사회적 약자를 대상으로 진행하였으나, 초고령사회를 앞두고 있는 상황에서 노인에 좀 더 초점을 맞추어 진행하겠다는 것으로 보인다.

## 2 노인 주거복지시설 현황 분석

### 1) 노인 주거복지시설 유형 및 현황

「노인복지법」에서 규정한 노인주거복지시설은 다음의 각 시설을 말한다.

(노인복지법 제31조·제32조)

- 가. 양로시설 : 노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
- 나. 노인공동생활가정 : 노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
- 다. 노인복지주택 : 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설

〈표2〉 노인주거복지시설 현황

시설별(1)	시설별(2)	2021	
		시설수 (개소)	입소정원 (명)
노인주거복지시설	소계	337	19,383
	양로시설	192	9,962
	노인공동생활가정	107	930
	노인복지주택	38	8,491

국가통계포털(KOSIS)

#### ① 노인주거복지시설 유형별 입소대상자 및 입소 비용

- (양로시설·노인공동생활가정) 양로시설은 노인요양시설과 비교하여, 혼자서 일상생활이 가능하거나 약간의 도움이 필요한 노인들이 주로 입소한다. 장기요양보험제도 시행 전에는 무연고 국민기초생활보장 수급자가 주로 입소하였으나, 최근에는 무연고 노인이 입소 가능한 양로·노인공동생활가정은 많이 감소하는 추세이다. 세부적인 입소자격 조건은 없고 주로 입소자와 시설운영 주체간 계약으로 입소하게 된다.
- (노인복지주택) 단독취사 등 독립된 주거생활을 하는 데 지장이 없는 60세 이상의 사람이 입소하며, 입소자 본인이 입소 비용을 전부 부담한다.

2) [출처] 대한민국 정책브리핑(www.korea.kr)뉴스>정책뉴스> 내년부터 지역사회 의료 돌봄 연계시범 사업 시행  
2022.09.29. 기획재정부·보건복지부



## ② 노인주거시설 현황

국가통계포털(KOSIS)「노인복지 생활시설 수 및 생활 현황」 자료를 분석해보면, 2020년 대비 2021년 노인 거주시설(노인주거복지시설, 노인의료복지시설)은 6,077개소에서 6,158개소로 81개소가 증가하였다. 세부적으로 살펴보면 노인주거복지시설은 17개소가 감소하고 노인의료 복지시설은 96개소가 늘어났다. 전반적으로 일상생활 시설은 줄어들고, 장기요양등급을 가진 노인들이 입소·이용하고 있는 장기요양시설(요양원, 재가시설)이 점차적으로 늘어나고 있는 상황이다.

노인주택의 경우는 38개소로 입소정원은 8,491명이다. 전체 노인인구의 0.1% 수준 이다. 이는 노인복지개념으로 봤을 때, 일상생활 유지능력이 있거나 유지하고자 하는 노인들의 주거 시설은 줄어들고, 일상생활을 스스로 하기에 어려움이 있거나 질병을 가지고 있는 노인들에 대한 복지 욕구에만 대응하고 있다고 볼 수 있다.

〈표3〉 노인주거·요양복지시설 현황

시설 별 (1)	시설별(2)	2020						2021					
		시설수 (개소)			입소정원 (명)			시설수 (개소)			입소정원 (명)		
		데이터	전년 대비 증감	증감률	데이터	전년 대비 증감	증감률	데이터	전년 대비 증감	증감률	데이터	전년 대비 증감	증감률
노인 주거 복지 시설	소계	352	-30	-7.9	20,497	-1,177	-5.4	337	-15	-4.3	19,383	-1,114	-5.4
	양로시설	209	-23	-9.9	11,619	-1,417	-10.9	192	-17	-8.1	9,962	-1,657	-14.3
	노인공동생활가정	107	-8	-7.0	953	-1	-0.1	107	0	0.0	930	-23	-2.4
	노인복지주택	36	1	2.9	7,925	241	3.1	38	2	5.6	8,491	566	7.1
노인 의료 복지 시설	소계	5,725	196	3.5	203,075	12,255	6.4	5,821	96	1.7	214,683	11,608	5.7
	노인요양시설	3,844	249	6.9	186,289	12,274	7.1	4,057	213	5.5	199,134	12,845	6.9
	노인요양공동 생활가정	1,881	-53	-2.7	16,786	-19	-0.1	1,764	-117	-6.2	15,549	-1,237	-7.4
재가노인복지시설		7,212	2,391	49.6	73,595	19,764	36.7	9,984	2,772	38.4	87,434	13,839	18.8

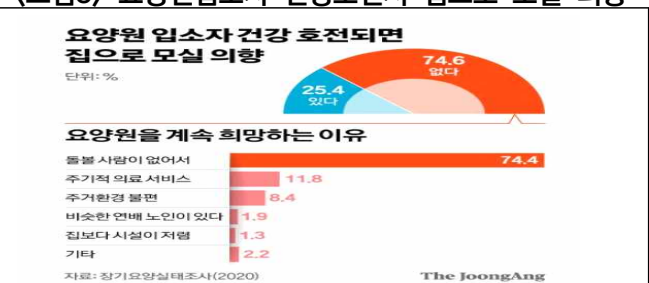
국가통계포털(KOSIS)

아울러, 2020년 장기요양 실태조사에 따르면, 노인요양원 입소는 본인의 의지(4.7%)보다 자녀 등(78.1%)의 결정에 따라 입소 되는 경우가 많으며, 그나마 요양원에서 건강이 좋아졌다 하더라도 노인을 다시 집으로 모실 의향은 74.6% “없다”라고 답했다. 요양원에 한번 입소하면 다시 집으로 돌아가기 힘든 현실이다.

〈그림7〉 요양원 입소결정자



〈그림8〉 요양원입소자 건강호전시 집으로 모실 의향



## 2) 국내외 새로운 노인 주거복지시설 현황

초고령사회에 이미 진입한 나라나 우리처럼 초고령사회 진입을 목전에 두고 있는 나라 모두 고령자를 위한 주택복지 정책에 많은 관심을 두고 있다. 국내외 노인을 위한 주거복지시설을 살펴보면 공통적인 특징이 있는데, 그중 하나는 ‘탈시설화’이다. 과거 ‘보다 많은 인원’을 수용할 수 있도록 최대한 크게 지었던 돌봄 시설이 이제는 소규모 시설이나 재가서비스로 대체 되고 있다. 두 번째 특징은 노인들의 의지를 중요시한다는 것이다. 앞서 우리나라의 경우 요양원 입소를 본인 의사가 아닌 가족들에 의해 결정되는 경우가 많았는데, 국외 사례의 경우 돌봄과 생활에 ‘자기 결정권’이 강화되고 있다. ‘늙음’에 따라 수동적인 서비스 대상으로 간주되는 게 아니라 개인의 사생활을 존중받으면서 공동체에 어울리는 능동적 생활인의 모습으로 살아가기를 바라고 있다. 마지막으로 ‘(준)민영화’이다. 정부의 예산으로 저소득계층 중심의 주거복지에서 ‘사회적 기업’ 또는 ‘영리기업’ 등이 주거복지 주체가 되고 노인들에게 비용을 받는 “계약관계”의 주거복지시설이 점차 확대되는 것이 변화하는 세계적 추세이다.

### (1) 국외 노인주거복지정책 사례

#### ① 독일 3)

독일은 노인들이 가급적이면 자신이 젊었을 때부터 살아왔던 지역에 계속 그대로 머물러 살도록 유도함으로써 시설 입소를 극소화 시키고 있다. 독일의 각 지방정부에서는 기존의 주택단지를 노인이 거주하기 편리한 곳으로 재개발하는 프로젝트를 활발히 시행하고 있다. 입주민은 최소 60세 이상, 스스로 혹은 요양보호사의 도움으로 일상생활이 가능해야 한다.

주택은 개인의 독립적인 생활을 보장하며, 주민들의 친목 도모를 위한 카페를 운영하고, 기타 편의 시설로 도서관 및 체력단련 시설을 갖추고 있다.

독일 통계청이 2020년 12월 발표한 돌봄·요양 통계조사에 따르면 독일에는 총 7,056개의 노인복지 주택단지가 있으며, 이는 2018년보다 약 9.5% 증가한 것이다. 2020년 10월부터 2023년 12월 까지 진행되는 ‘Lebens wiegewohnt(기존에 살았던 것처럼 살기)’ 역시 과거 프로젝트의 연장선에서 이루어지고 있다.

건설·부동산 회사, 주택 협동조합 등이 기존의 주택을 고령자 맞춤형 주거 공간으로 탈바꿈하는 프로젝트를 활발히 진행할 수 있도록 정부가 적극적으로 지원하는 것이다. 프로젝트에 착수한 시행사는 건물 내·외부의 공간을 고령자 입주민이 이동과 생활에 불편함이 없도록 개조한다. 운영주체는 민간 단체이고, 시설 종사자는 행정업무에 종사하는 극소수의 정규 직원이 있기는 하지만 프로그램 운영상 필요로 하는 인력은 모두 65세 이상 자원봉사자들로 구성된다. 시설 운영비는 지방자치단체로부터의 보조금과 회원회비로 충당하는 것을 원칙으로 하지만 경비의 일부는 운영주체가 부담하기도 한다.

#### ② 덴마크

덴마크는 노인인구 증가로 인한 재정부담 감소 등을 위해 중앙(STATE)-지역구(5 Regions) - 지방자치구(98 Municipalities)로 이루어진 지역사회통합서비스 체계(Home and community

3) 세계 각국의 노인복지정책 및 노후생활 독일편 ② - 백세시대 (100ssd.co.kr)

based care)구축을 추진하였다. '60년 고령화율이 처음 10%를 넘자 프라이엠(요양원)이 다수 건설, 대규모화 되었으나 '87년 '고령자·장애인주택법'에 근거하여 요양원 신규건설 금지, 재택서비스 내실화 및 다양한 노인주택 구축을 추진하였고 '90년대 중반 의료와 사회서비스 통합제공을 위한 사례관리 시스템(Case Management System)을 도입하였다. '07년 지역사회 개혁을 단행하여 자기결정 존중, 잔존능력 극대화, 계속성 유지라는 원칙을 확립하였다.

노인들이 자기 집에서 가능한 한 오래 살 수 있도록 지원하는 방안이 노인주택 정책의 기본 이념이 되어 왔다. 심각한 장애가 없는 노인들에 대해서는 부양 의무를 점차 축소하는 추세이며, 이러한 노인들은 스스로 더 안전한 대안을 찾아야만 했다. 이에 시니어 코하우징의 발달은 노인 부양 책임을 지역사회보호로부터 개인으로 전환한 대안 중 하나라고 볼 수 있으며, 시니어코하우징은 노후 주택 대안의 좋은 본보기로 간주되고 있다.

덴마크의 대표적인 코하우징인 “크레아티브 시니어보(Det Kreative Seniorbo)”는 1992년에 주민들이 입주하고, 초창기 멤버 7명의 노력으로 설립되었다. 주택임대관리회사에서 건물의 전반적인 관리를 하고, 계약 관리, 시설물 및 보험 관리(주택보험은 개인이 가입) 건물관리, 정원관리 등. 입주민 간 운영회의를 진행하며 서로 의사소통을 통해 공동주택의 더 나은 환경을 만들려고 한다. 입주민 간 규칙이나 규정을 회의를 통해 협의하여 정하고, 입주 희망은 주택임대관리회사 홈페이지를 통해서도 할 수 있고 주택관리사와 상담을 거쳐 입주의사를 결정할 수도 있다.

- 건물유형 : 단층 연립주택 ( 거실과 연결된 개인정원 소유)
- 입소규모 : 호수 12호 , 주민 수 : 18명 / 입주연령 : 50세 이상 입주 가능
- 거주형태 : 주택임대 관리 회사(Civica) 공영임대 / 월 임대료 : 4,688dk

#### **■ 코하우징의 설립과정**

구상을 가진 시민들의 모임 → 그룹 구성과 공동체의 아이덴티티 설정 → 문제의 인식과 파악  
 → 주거 단지 수상 → 자금 마련 → 구체적인 조약과 규정 설정 → 이주와 공동 생활의 시작

### ③ 핀란드<sup>4)</sup>

핀란드는 경제협력개발기구(OECD) 가입 국가 중에서 고령화 속도가 아주 빠른 나라이지만, 높은 세율을 기반으로 ‘국가가 책임지는 형태’의 복지를 자랑하던 복지강국이었다. 그러나 90년대 경제불황이 찾아오며 복지 예산을 줄일 수밖에 없었고, 일찍부터 노인 빈곤, 노인자살 등의 고령화 문제를 겪기 시작했다. 핀란드는 더 이상 국가가 책임지기 어려워진 노인복지 형태를 자립 환경을 지원하는 방향으로 전환하고자 했는데, 2000년 달스트롬(Marja Dahlstrom)씨 등 은퇴한 할머니 4명이 “외롭지 않게 모여 살자”는 제안으로 헬싱키시의 협력 아래 2006년 완공된 노인주거공동체 로푸키리가 그 대표적인 사례이다.

2000년 핀란드 헬싱키에 살던 할머니 4명이 ‘요양원 같은 시설로 가지 말고 노인들이 함께 모여살 수 있는 집을 만들자’고 시작된 ‘로푸키리’는 집을 지을 땅을 헬싱키시로부터 지원(임대)받고, 직접 아파트를 설계하고 디자인한 데다 공동의 생활 규칙까지 정해 함께 살고 있다는 점에서 요양원과 큰 차이가 있다. 7층짜리 건물엔 평균 나이는 69세, 노인부부 10쌍(20명), 홀로된 노인

4) 노년 주거복지 명성 핀란드 로푸키리, 한국 시니어타운의 미래를 묻다 (businesspost.co.kr)

(남성 4명, 여성 44명)등 약 70여 명의 노인들이 살고 있고 입주자들은 매주 월~금요일 오후 5시 공동 식당에 모여 다 함께 저녁을 먹고 입주자 10여 명이 6개 조로 나뉘어 돌아가며 밥을 짓고 공용 공간 청소를 한다. 여가 시간은 합창단이나 요가클럽 등 15개 클럽 활동을 하며 체육관에서 운동을 하기도 하고 겨울엔 스키도 타고 책을 출간하고, 합창단을 만들어 발표회도 열고 있다. 입주자로 구성된 로푸키리 위원회가 행사와 여가활동 시간 등을 조정하고 행정적인 업무도 맡고 있다. 로푸키리가 인기를 끌면서 헬싱키 인근에 또다른 노인 전용 아파트(주택)들이 늘어나고 있다.

#### ④ 미국<sup>5)</sup>

미국은 인구고령화로 인해 노인 주거에 대한 필요성이 대두되면서 주 정부 및 연방 정부 차원에서 다양한 정책적 해결방안을 모색하고 있으며 주택, 의료 제공 및 기타 관련 산업 분야에서 다양한 상호 협력을 제고하고 있다. 예를 들어, 연방 정부의 노인 주택 지원 프로그램(HUD Section 202)은 저소득 노인 거주자를 위한 프로젝트로 임대 등 지원 서비스를 제공하는 주택을 확충하기 위해 비영리 단체에 무이자 자본 대출을 제공하고 있으며 미국 농무부(USDA)에서도 농촌 임대 주택 프로그램(Section 515)을 통해 농촌 노인의 안정적 주거를 돕고 있다. 주 및 지방 정부 차원에서는 재산세 감면을 통해 노인 주택 소유자의 경제적 부담을 완화하고자 노력하고 있으며 이러한 프로그램은 소득이나 연령에 따라 자격 기준을 다르게 부여한다.

노인이 요양원(Nursing home, Assisted living)과 같은 생활 보조 시설에 입소하는 것은 해당 노인과 그 가족 모두에게 막대한 재정적 부담을 준다. 따라서 노인이 집에서 건강하고 안전하게 독립적인 생활을 유지하는 것은 가족의 부양부담을 현저히 낮출 수 있다. 이러한 관점에서 NCHH는 존스홉킨스 간호대학의 지역사회 노인의 더 나은 삶을 도모 모델(CAPABLE, Community Aging in Place-Advancing Better Living for Elders)을 미국 전역에 적용시키는 프로젝트를 지원하고 있다. CAPABLE 모델은 존스홉킨스 대학이 소재한 메릴랜드 볼티모어를 중심으로 개발된 모델로서, 간호사와 작업치료사로 구성된 팀이 노인 거주자의 신체적 능력과 거주 조건을 향상시켜 그들이 자신의 거주지와 커뮤니티 안에서 안전하고 독립적인 생활을 영위할 수 있도록 돕기 위해 고안된 가정 중심 중재 프로그램(Home-based intervention)이다.

한편, 노인들은 신체 및 경제적 여력이나 가족으로부터 받을 수 있는 도움의 수준이 매우 다양하기 때문에 적합한 거주(지)의 유형이 개개인마다 매우 다를 수 있다. 이를 위해서는 노인의 필요와 욕구에 대해 현명하게 판단하여 최선의 주거 옵션을 찾아야 한다. 이러한 결정에 있어서 가장 중요한 것은, 노인이 일상생활에서 얼마나 도움이 필요한지를 가늠해보는 것이며 예산 등을 고려하여 가능한 최적의 주거환경을 선택하는 것도 필요하다.

##### ○ 주거 공동체(The Village Concept)

- 공동체 모델은 이웃과 지역 기업을 연결하여 노인이 집에서 머물 수 있도록 돕는 모델이다. 이 모델은 은퇴 커뮤니티에서 받을 수 있는 것과 유사한 수준의 도움을 원하지만 자신의 집을 떠나길 원치 않는 노인에게 적합하다. 상대적 비용은 낮은 편이며, 공동체 구성원은 교통, 정원 가꾸기 등의 서비스에 대한 비용을 지불한다.

5) 성공적글로벌50+서울시50플러스재단 | 50+리포트 | 2022년 3월 | Vol.292인 : 미국의 노인 정책: “고령사회의 노인 주거” “Das Leben Leben: Live your Life” 당신의 삶을 살라

○ 거주지 관리 주택(Residential Care Home)

- 관리 주택 모델은 소규모 성인 그룹에게 맞춤형 서비스를 제공하는 시설을 의미한다. 성인 가족 주거지 혹은 개인 요양원의 형태이다. 이 모델은 더욱 개별적이고 가정적인 보살핌이 필요한 노인에게 적합하다. 노인들은 숙박, 식사 서비스 및 일상생활 활동 지원을 받고 비용은 다른 모델들과 비교했을 때 중간 정도이다.

○ 은퇴 커뮤니티(Continuing Care Retirement Community)

- 은퇴 커뮤니티 모델은 자립 생활, 생활 지원, 전문 간호시설 등으로 구성된 은퇴 노인 주거지 모델로서, 한 곳에서 평생 살기 원하며 미래에 필요한 간호적 도움에 대해 걱정을 덜고자 하는 노인에게 적합하다. 거주자들은 독립 생활 구역에서 생활을 시작하여 필요한 도움의 수준이 증가함에 따라 동일한 커뮤니티의 다른 지역으로 이동하여 생활하게 된다. 비용은 모든 장기요양 옵션 중에서 가장 높다.

○ 생활 보조 커뮤니티(Assisted Living Community)

- 생활 보조 커뮤니티는 일반적으로 요양 커뮤니티의 작은 아파트로 구성된다. 다양한 케어 서비스가 제공되며, 어느 정도 독립적으로 생활할 수 있지만 약간의 도움이 필요한 노인을 위한 커뮤니티이다. 비용은 상대적으로 높으며 필요한 도움의 수준과 생활 공간 유형에 따라 다르다.

## (2) 국내 노인주거복지 사례

### ① 서울시 노인지원주택 (Seniors' Supportive Housing) 2020

노인지원주택은 주거복지와 돌봄서비스를 결합한 공공임대주택으로, 서울시가 전국 최초로 도입했다. 주거코디(사회복지사)가 이사부터 돌봄까지 전담 지원해 어르신들이 안전하고 외롭지 않게 생활할 수 있다. 신청 가능 대상은 만 65세 이상의 서울시 거주 무주택세대 구성원이면서 경증치매 및 노인성 질환을 진단받은 어르신(장기요양보험법 시행령에 따른 장기요양 인지지원등급자 또는 노인성 질환을 진단받은 자)이다. 노인지원주택은 전용면적은 평균 34.9㎡(약 10.56평)로 주택 위치와 면적에 따라 보증금 300만원에 월세 평균 27만원이다. 임대 기간은 2년 단위이며, 최장 20년까지 거주 가능하다. 단독 거주 또는 희망 시 공동생활도 가능하다.

### ② 서울시 안심돌봄가정<sup>6)</sup>

서울형 노인요양공동생활가정으로, 2023년 10곳을 선정해 지원하고 2030년까지 430곳을 지정할 방침이다. 자치구와 비영리법인과 민간에서 해당 돌봄 시설을 새로 시작하거나 개보수하려는 경우에 신청할 수 있다. 다만 민간은 노인요양공동생활가정 중 건강보험공단평가 C등급 이상인 기존 시설을 개보수할 때만 가능하다.

선정되면 10년 이상 운영하는 조건으로 시설 조성(리모델링) 비용을, 초기 안착을 위한 운영비로 3년간 최대 4,725만원을 지원한다. 향후 심사에서 일정 수준 이상(서울시 좋은돌봄 C등급) 평가를 받으면 보조금도 연간 최대 2,700만원을 받는다. 주요 변경내용은 기존 복도식 구조를 고용중심 공간배치로 안전하고 편안한 돌봄 집중이 가능하도록 하는 유닛케어 구조를 적용하고, 2~3인실 위주의 생활실, 시설 규모를 1인당 20.5㎡에서 1인당 25.1㎡ 상향 등이다.

6) 2023년 「안심돌봄가정」 조성 공모 공고(수정) < 복지 > 서울특별시 (seoul.go.kr)

### ③ 안산시 노인케어안심주택 7)

노인케어 안심주택은 돌봄이 필요한 어르신이 병원이 아닌 살던 곳에서 건강한 노후를 보내도록 한국토지주택공사(LH) 경기지역본부와 협약을 통해 마련되었다. 세부 입주조건은 공고일 기준 안산시에 주민등록이 돼 있는 만 65세 이상 무주택자 가운데 ▲장기요양재가급여자 ▲등급외자 ▲퇴원(예정)자 등 돌봄이 필요한 어르신이 우선 입주 대상이다.

본오2동에 위치한 제3호 LH 노인케어 안심주택은 지상 3층 다세대 주택으로 독립적인 주거공간(26.12㎡)과 건강관리, 돌봄서비스 등 프로그램 운영 공유공간 등이 있다. 보증금 220만원, 월 임대료는 평균 시세보다 저렴한 20만3천원이다,

### ④ 국토부 고령자복지주택

고령자복지주택은 노인이 안전하고 편안한 생활을 지원하기 위해 설계된 주거시설이며 이러한 주택은 유료 임대와 같은 방식으로 노인들이 독립적으로 삶을 즐길 수 있도록 필수적인 의료서비스, 생활지원, 여가 활동과 같은 서비스를 제공하는 복합 주거 단지이다.

건물은 다층구조로 되어 있으며, 상층부에는 고령자 친화 임대주택으로 구성하고 저층부에는 다양한 사회복지시설을 입점시켜 주거지 내에서 생활 편의성을 극대화 할 수 있는 방법으로 고안한 것이다.

보통 복지시설로 의료활동을 지원할 수 있는 물리치료실이 있으며 노래방이나 스포츠룸 등 여가 활동을 즐길 수 있는 공간이 있다. 또한 건강한 식단을 관리할 수 있도록 밥집이 있으며 각종 취미나 배움의 터전으로 교육 공간 등 다양한 부분이 들어오게 되는데 특히나 진출입하는 과정에서 신체적인 불편감으로 느낄 수 있는 부분을 제거할 수 있도록 무장애 설계를 한다.

노인복지주택은 영구임대주택으로 보증금이 저렴하고 2년 연장을 통해 최장 50년까지 장기로 거주할 수 있다. 전용면적 40㎡이하로 보증금과 임대료는 시중시세의 30%수준이다.

### ⑤ 실버타운<sup>8)</sup>

실버타운은 노인복지법상 노인복지주택에 해당하며, 흔히 60세 이상의 고령자들을 위해 노후를 편하게 보낼 수 있게끔 만들어진 시설 및 거주자들이 모여있는 거주 단지를 말한다. 국내 최초의 실버타운은 수원시 장안구에 위치한 유당마을이며, 국내 최대 실버타운은 서울 마곡에 위치한 삼성노블 카운티이다. 실버타운은 일정 수준의 입주금을 내고 입주해 살아가는 주택개념에 해당한다.

한국 실버타운은 어르신들이 안전하게 생활할 수 있도록 다양한 안전 시설을 갖추고 있다. 예를 들어 화재경보, 긴급구조 시스템 등이 있으며, 이를 통해 어르신들의 생명과 재산을 보호할 수 있다. 입주자들은 건강상담, 식사, 문화생활, 교육 등 다양한 지원 서비스를 제공 받을 수 있으며 건강한 생활을 할 수 있도록 건강 검진, 의료 서비스, 재활서비스 등 건강 관리 서비스를 제공한다.

실버타운 입주보증금은 평수는 다양한데, 보통 2억에서 11억원 사이이다. 월 단위로 발생하는 관리비의 경우 45만원에서 90만원 가량을 납부하게 되는데, 관리비는 해당 실버타운이 제공하는 서비스에 따라 다르다.

7) [출처]안산시 노인케어 안심주택 입주자 신청방법 자격 대상|작성자 마케터K

8) 실버타운이란? 입주자격 가격 도심형 실버타운 (<https://susan1539.tistory.com/entry>)

〈표4〉 국내 실버타운별 입소 기준

시설명	삼성노블카운티	하이원빌리지	유당마을	더 클래식 500	마리스텔라
위치	경기 용인시	서울 용산구	경기 수원시	서울 광진구	인천 서구
식비 (90식기준)	(1인) 67만원 (2인) 130만원	(1인) 59만원	생활비 포함	567만원	(1인)35만원 (2인)70만원 *45식기준
보증금	25평기준 (4억~5억3천) 월60만원	22평 (2억9천)~ 58평 (6억8천)	20평 (1억 7천)	(9억) 월167만원	24평 (2억5천) 월33만원 35평 (3억6천4백) 월462만원
생활비	부부기준 월319만원	식비포함 210만원	20평기준 220만원	452만원 (보증금 포함)	24평 86만원/99만원 35평 130만원/150만원

실버타운은 식사준비와 건강관리를 할 수 있는 다양한 시설을 갖추고 있어서 노후의 여가생활을 알차게 보낼 수 있다. 그러나 실버타운은 너무 비싸다는 큰 단점이 있다. 물론 저소득층을 위한 노인복지 주택도 있지만 이는 재산 등의 자격요건이 되어야 입소가 가능하다. 또한, 앞서 국가통계포털(KOSIS) 「노인복지 생활시설 수 및 생활 현황」에서 나타난 바와 같이 국내 실버타운의 숫자는 너무 적다. 전국의 오랫동안 유지해 온 실버타운은 20~30개 밖에 되지 않는다. 그러다 보니 돈이 있어도 실버타운 입소를 마음대로 할 수 없는 것이 현실이며, 이러한 현실로 인해 부실한 실버타운에 입소하여 갈등과 소송으로 노후를 허비하는 경우도 발생하고 있다.

### 3 주거복지와 사회주택

#### 1) 주거복지 개념

2015년 제정된 주거기본법상 주거권(제2조)은 “국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다”라고 규정하고 있으며, 이는 주거복지가 “물리적인 주택공급의 확대”뿐만 아니라 “주거복지 향상”으로 변화되고 있다는 것을 의미한다. 주거복지라는 개념을 주거취약계층의 주거안정을 중심으로 정책이 전개된다고 이해하기 쉽지만 주거기본법에 제시된 바와 같이 주거권의 의미가 국민의 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리로 규정돼 있는 점에서 선별적인 주거복지가 아니라 보편적 주거복지를 지향하고 있음을 알 수 있다. 사전적 의미로 「주택」은 ‘사람이 들어가 살 수 있게 지은 건물’을 의미하며 「주거」는 “일정한 곳에 머물러 삶”<sup>9)</sup>을 의미함으로 그 개념은 차이가 있다. 주거는 주택을 비롯해 주택 내에서 이뤄지는 생활까지 모두 포괄하는 개념이다.

9) 네이버 어학사전

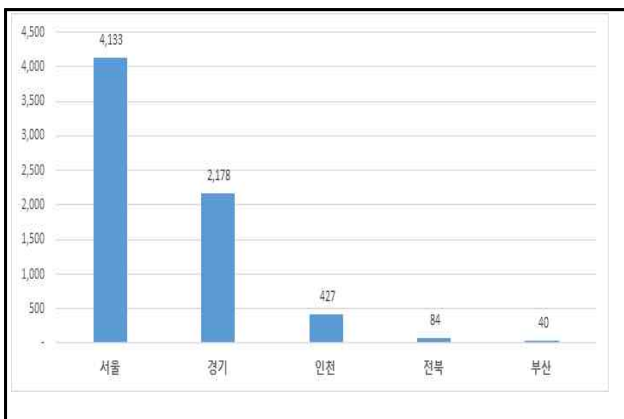
## 2) 사회주택 개념과 현황

사회주택은 ‘사회적경제주체가 공급 및 운영·관리하는 민간임대주택의 하나로써, 다양한 사회적 가치를 실현 시킬 수 있고 저렴한 임대료 및 안정적인 거주기간을 갖는 공공주택과 민간주택의 중간적 성격을 가진 주택’(국토부, 2018) 또는 ‘부담 가능한 임대료로 오랫동안 안심하고 살 수 있는 주택으로 사회적경제 주체가 공급하고 운영하는 임대주택입니다. 운영 주체는 입주자들이 주도적으로 공동체성을 회복할 수 있도록 다양한 커뮤니티 공간을 활용한 프로그램을 운영·지원하는 주택’(서울시 사회주택플랫폼, 2023) 등으로 정의하고 있다.

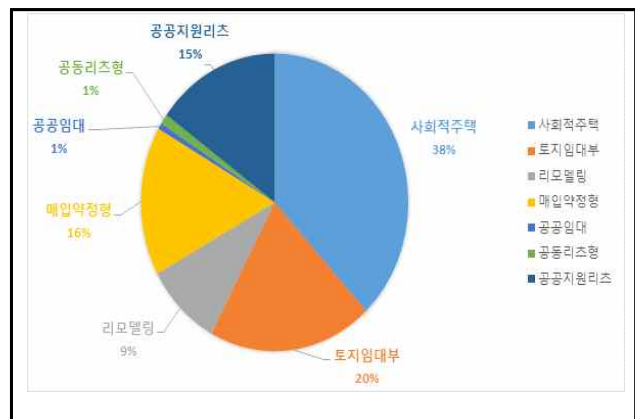
또한 국가별 주택정책의 목표·내용, 사회주택을 바라보는 시각 등에 따라 사회주택의 개념은 다양하다. 많은 국가에서 사회주택은 정형화된 주택을 공급하는 것을 의미하지 않는다. 네덜란드와 영국은 사회주택(Social housing)으로 지칭하고 있으나, 오스트리아는 이윤을 제한하는 주택(Limited-profit housing) 또는 국민주택(People's housing), 덴마크는 공동주택(Common housing) 또는 비영리주택(Not-for-profit housing), 프랑스는 저렴 임대주택(Housing at moderate rent)으로 지칭한다. 각 나라별로 상이한 명칭에도 불구하고 사회주택은 사회적 임대인에 의한 소유, 임대료가 저렴하거나 부담가능하고 시장가격 이하로 공급된다는 공통된 특징이 있다.

한국사회주택협회 자료에 따르면 전국 사회주택은 6,862세대 294건이며, 지역별로 서울 4,133세대 214건, 경기 2,178세대 57건, 인천 427세대 11건, 전북 84세대 7건, 부산 40세대 5건이다.

〈그림9〉 지역별 사회주택 현황



〈그림10〉 사회주택 유형별 현황



사회주택의 유형은 공급대상자 주택유형에 따라서는 공급주체가 소유하는 주택(소유형)과 임차하여 전대하는 주택(리모델링형 사회주택)으로 나눌 수 있다. 소유형의 경우 토지와 건물을 모두 소유하는 경우(협동조합형 사회주택)와 건물만 소유하는 경우(토지임대부 사회주택)로 다시 구분된다.

최근에는 공공의 지원이 다양화되어 ‘사회주택 리츠(부동산투자회사)’가 소유하고 민간 운영주체에 건축 및 운영권을 맡기는 사례 등이 새롭게 등장하고 있다.



〈표5〉 사회주택 주체(민간)의 소유 및 역할에 따른 사회주택의 유형

유형	토지	건물	건축	관리
조합소유형, 주자지분공유형 사업시행자소유형	소유	소유	신축	○
토지임대부 사회주택	임대	소유	신축	○
리모델링형 사회주택 빈집살리기 프로젝트	임대	임대	리모델링	○
사회적주택	임대	임대	×	○
맞춤형 임대주택	소유 후 매각		신축	×

한편, 민간 시행주체가 토지를 매입, 건축한 후 주택도시공사 등에 매각해 임대주택으로 활용하는 ‘맞춤형 임대주택’ 중에서 사회적경제 주체가 공급하고 입주 이후에 입주자지원 등의 역할을 수행하는 유형이나 한국토지주택공사가 공급하는 청년주택을 선정된 사회적경제 주체 등이 ‘마스터리스 방식(건물을 통째로 임대·관리하는 사업방식)’으로 운영, 관리하는 ‘국토부 사회적 주택’ 등도 광의의 사회주택으로 볼 수 있다.

유형별 사회주택 현황으로 사회적주택은 2,608세대 130건, 토지임대부 1,362세대 91건, 리모델링 631세대, 55건, 매입약정형 1,111세대 10건, 공공임대 46세대 3건, 공동리츠형 74세대 3건, 공공지원리츠 1,030세대 2건이며, 그 비율은 〈그림10〉에서 나타난 바와 같다. (한국사회주택협회 자료)

토지임대형은 공공에서 토지를 장기간 저렴하게 빌려주면 민간사업시행자가 그 땅 위에 건물을 지어 시민에게 저렴하게 장기 임대해주는 유형이며, 토지비 부담을 줄이고 거주지의 주거안전성을 보장한다. 리모델링형 사회주택은 노후된 주택 또는 비주택을 리모델링하여 재임대함으로써 주거환경을 개선하고 안정적인 주거를 공급하는 사회주택이다. 빈집을 활용한 빈집 활용형과 노후화된 기존주택을 활용한 리모델링형으로 구분된다. 빈집활용형은 노후화된 다세대·다가구·단독주택 빈집을 리모델링하여 공급하며, 리모델링형은 준공 후 15년 이상 경과한 비주거용 건물을 리모델링하여 공급하는 형태이다.

사회적주택형은 주택공급이나 운영 등을 사회적 기업이나 협동조합 등 사회적 경제주체가 운영하는 주거 형태로, 공공주택과 민간주택의 중간적 성격이라 볼 수 있다. 민간주택보다 임대료가 저렴하고, 안정적인 거주도 가능하다는 장점이 있으나 사회적경제 주체의 재정과 신용도, 사업수행능력 등이 부족해 사업 추진이 제대로 진행되지 않는 한계가 있다.

#### ○ 사회주택의 특징 및 장점은

- 사회적 경제주체(비영리법인 등)에 의한 공급·운영
- 시장 임대료에 비하여 저렴한 임대료(시세 80%)
- 청년, 신혼부부, 고령자, 저소득층 등 주거 취약 계층 대상
- 최소 10년 이상의 안정적인 거주기간
- 다양한 사회서비스 제공
- 공동체 회복 및 사회적 가치 실현
- 정부 및 지자체의 사업비 지원, 민간재원 활용 등이다.

## 4

## 노인주거복지시설 현황 및 방안 연구 - 인천광역시 서구를 중심으로

### 1) 인천 서구 지역 현황

#### (1) 공간적 연구 - 인천광역시 서구

○ 인천광역시의 서북부에 위치한 자치구.

인천 내 자치구는 물론 광역시 중 자치구 인구 수 1위다.

청라국제도시, 검단신도시, 루원시티 등 인구가 계속 늘어나고 있으나, 기존 원도심 중심으로 노후된 지역도 많다

○ 총인구 : 617,142명

- 주민등록인구 : 608,904명 (남: 306,996명, 여: 301,908명) / 인천시 20.42%

- 외 국 인 : 13,309명 (남: 8,777명, 여: 4,532명) / 인천시 17.38%

〈그림11〉 인천 서구 행정지도



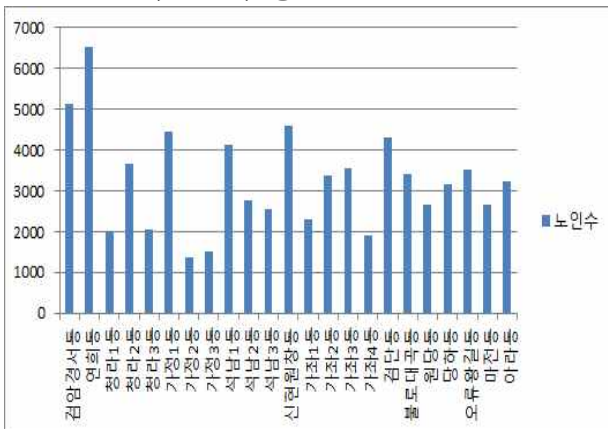
〈표6〉 인천 서구 노인현황

(2023. 8월 말, 단위: 명)

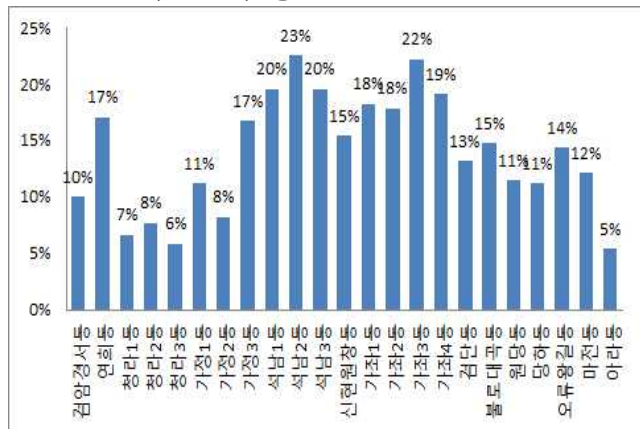
구분	서구전체 인구수	노인 인구수	노인인구 비율	독거노인
계	608,904	74,791	12.1%	18,920

인천 서구의 노인 인구는 74,791명으로 전체 인구 대비 노인 비율은 12%로 우리나라 고령인구 비율인 18.4%보다 현저히 낮다. 그러나 이는 노인 인구가 적다는 의미가 아니라, 청라국제도시, 루원시티, 검단신도시 등 젊은 세대 입주가 많아지면서 전체 인구 대비 노인수가 적게 나타났을 뿐이며, 〈그림13〉 예서와 같이 아라동, 청라3동 등은 노인 인구 비율이 6%이하인 반면 석남2동, 가좌3동의 경우 22%이상이다.

〈그림12〉 동별 노인인구수



〈그림13〉 동별 노인인구 비율



## 2) 서구 관내 노인주거복지시설 현황

인천 서구 내 노인 생활시설은 양로시설과 노인복지주택 등 노인복지법상 주거복지시설을 포함하여, 요양원 등 의료복지시설을 포함하여 총 105개소가 있다. 이중 노인요양시설은 2022년 12월 말 77개였으나 2023년 8월 말 대비 95개소로 20% 증가하였으며, 주거복지시설 중 양로시설은 3개소에서 1개소가 폐업하여 2개소가 운영 중이다.

〈표7〉 인천 서구 노인 생활시설 현황

(2023. 8월 말, 단위: 명)

구분	계	노인 생활시설			
		주거복지시설		의료복지시설	
		양로시설	노인복지주택	노인요양 공동생활가정	노인요양시설
시설수	105	2	1	7	95

노인주거복지시설을 보다 자세히 살펴보면, 3개소 모두 운영 주체가 민간으로 개인 또는 법인에서 운영하고 있다. 청라백세마을은 64명 정원에 13명이 생활하고 있고, 예향원은 18명 정원에 9명이 입소 중이며, 마리스텔라는 264명 정원에 313명이 입소하여 생활하고 있는데, 마리스텔라는 호수 기준으로 정원을 산정하고, 실제로 2인이 거주하는 세대가 49명이 있어 정원보다 현원이 많은 것으로 보여진다.

장기요양제도 시행으로 거동이 불편하거나 혼자 생활하기 어려운 노인의 경우, 양로시설보다 요양원을 선호하여 (비용적인 부분 포함하여) 양로시설 입소자가 줄어드는 반면, 노인복지 주택인 마리스텔라는 차별화된 서비스로 경제적 여유가 있는 노인들이 지속적으로 입소하고 있다.

〈표8〉 인천 서구 노인주거복지시설 현황

구분	시설명	운영주체	입주조건	입주인원(명)
양로시설	청라백세마을	사회복지법인해동학원	계약	13
	예향원	개인		9
노인복지주택	마리스텔라	학교법인인천가톨릭학원		313

〈표9〉 인천 서구 노인인구 및 노인주거복지시설 입소자 현황

(단위: 명)

서구 노인인구	1인 노인인구	LH 등 임대	노인주거복지시설 입소자	요양시설입소자
74,791	18,920	14,638호 (노인전용122호)	335	1,607

## 3) 인천 서구 저소득층 주거시설 현황

인천 서구는 도농복합지역으로 원도심 지역이 넓고 저소득 세대가 많이 살고 있어, 이들을 위한 LH와 인천 도시공사 임대주택이 많이 있다. 총 248개 단지 14,638세대의 임대주택이 있다.

임대주택 입주의 자격조건은 임대 유형 (국임임대· 매입임대 등)에 따라 다르며, 간략하게 〈표11〉 임대유형별 입주조건과 같다.

〈표10〉 인천 서구 저소득층 주거시설 현황

임대사업자	임대유형	주택유형	단지수	세대수
인천도시공사	국민임대	아파트	1	250
	매입임대	다가구주택	21	369
		연립주택	5	148
		오피스텔	4	142
LH인천	10년 임대	아파트	3	2,803
	국민임대	아파트	5	5,897
	매입임대	다가구주택	67	522
		다세대주택	86	726
		아파트	6	9
		연립주택	11	264
		오피스텔	37	1,316
	영구임대	아파트	1	250
	행복주택	아파트	1	1,942

〈표11〉 임대유형별 입주조건

구분	영구임대	국민임대	매입임대
입주자격	생계급여 또는 의료급여 수급자, 국가유공자, 일본 군위안부피해자, 한부모가족 등 사회보호 계층의 주거 안정을 목적으로 건설된 임대주택	무주택 저소득층 (소득 1~4분위 계층)의 주거안정을 도모하기 위해 국가재정과 국민주택기금을 지원받아 건설·공급하는 임대주택	저소득층 주거안정을 위해 다가구주택 등 기존주택을 매입하여 시중 전세가의 30% 수준으로 저렴하게 공급하는 공공임대주택
전용면적	40㎡이하	전용 60㎡이하	-
임대기간	2년 단위로 계약체결	30년	최초 임대기간 2년 (이후 2년 단위 9회까지 재계약)
임대조건	보증금+임대료 (시중시세의 30% 수준)	보증금+임대료 (시중시세의 60~80% 수준)	시세대비 30% 수준

\* 인천 서구 저소득층 주거시설 현황 〈표10〉은 인천 서구 전체 저소득 임대주택 현황으로, 입소자격에 연령이 별도로 없기 때문에 이중 노인 세대에 대한 통계는 따로 취합되지 않음.

(고령자 매입임대주택) 고령자형 매입임대주택은 저소득 고령자층이 현 생활권에서 안정적으로 거주할 수 있도록 한국토지주택공사(LH)가 다가구 등 기존주택을 매입 후 리모델링 (재건축)하여 시중 시세의 40% 수준의 임대조건으로 저렴하게 임대하는 사업이다. 서구 고령자 매입주택은 총 122세대이며, 오피스텔형 102세대, 빌라 20세대이다.

〈표12〉 고령자 매입임대주택 임대기간 및 조건

구분	내용
임대기간	• 2년 단위로 재계약하며, 입주자격 유지 시 재계약 가능
임대조건	• 시중 전세가의 40% 수준의 임대보증금 및 월임대료 • 주택별 임대조건은 입주자 선정 후 계약 안내 시 개별 안내

(고령자복지주택) 서구는 국토교통부가 추진한 「2020년 고령자복지주택사업」 공모에 선정되어 검단 신도시 내 어르신 맞춤형 공공임대 주택인 ‘고령자복지주택(아파트)’을 2025년 준공하여 120세대가 입주할 예정이다. 고령자복지주택은 저소득 어르신들이 주거지에서 편리하게 복지서비스를 이용할

수 있도록 저층부에 고령자 친화형 복지시설(노인복지관)과 상층부에 임대주택이 복합 설치된 맞춤형 공공임대 주택이다. 입주자격은 만65세 이상으로 국가유공자 등 해당자, 국민기초생활보장법상 생계급여·의료급여 수급자, 수급권자 및 차상위계층 등이다.

#### 4) 인천 서구 노인 주거복지시설 모형 연구

##### (1) 서구형 노인주택 모형 개발 - 행복한 家

우리가 노후에 쾌적한 주거생활을 누리며, ‘행복한 家’를 만들기 위해서는 소득·계층에 상관없이 취미와 생각이 비슷한 공동체를 이룰 때 가능할 것이다.

노인복지법상 노인주거복지시설인 노인복지주택은 입주호수 30세대 이상, 양로시설은 10명 이상으로 규모에 따라 달라지고, 이에 따라 설치기준 및 운영기준이 달라짐으로 ‘행복한 家’의 모형에 일반화 시키기가 어렵다. 무엇보다 노인주거복지시설로 될 경우 시설 주도형 프로그램으로 개인의 자유로움이 침해받을 수 있으며, 시설 개념으로 ‘자기 집’에서의 편안함과 안정감을 느끼기 어려울 수 있다. 이에, 현행 법령 및 규정에 위법 되지 않는 범위에서 노인, 가족, 지방정부의 부담을 줄일 수 있는 방안으로 ‘사회주택’의 모형을 기틀로 하여 세부적인 내용을 다음과 같이 제안해 보고자 한다.

##### ① 주택유형 : 사회주택

현행 우리나라의 주거복지 사업의 지원구조는 소득 계층별 시행구조로, 공공임대주택에 대한 사회적 낙인이나 배제 인식 등과 같은 부정적인 이미지가 강하다. 이에 일반(저소득층이 아닌 계층) 노인들이 편견 없이 입주하여 쾌적하게 생활할 수 있도록 소득·재산 기준이 없는 계층혼합 (social mix)형 사회주택 모형을 적용하고자 한다.

덴마크 사회주택 “알민 볼(almen bolig)”의 경우는 사회취약계층 등 일부 계층만을 위한 게 아니라 국민 누구나 거주할 수 있는 보통의 주거 공간을 의미한다. 정책 대상에 따라 가족·노인·청년 세 가지 유형으로만 구분될 뿐 입주 자격은 없다. 15세 이상의 덴마크 국민이라면 누구든 사회주택 대기자 명단에 이름을 올릴 수 있다.

우리도 덴마크의 사회(공익)주택을 모델로 하여, 정책 대상은 노인, 입주 자격은 소셜믹스 즉, 계층에 상관없이 입주 가능한 ‘행복한 家’를 제안해 보고자 한다.

##### ■ 사회주택 운영·설치 유형

토지임대형	공공이 소유한 토지를 장기간 사회적경제 주체가 임대하여 해당 부지에 사회주택을 건설하고 운영하는 방식
리모델링형	비주택(호텔, 모텔, 고시원, 오피스텔 등)을 매입후 리모델링하는 공유형 임대주택으로 공급하는 방식으로 공공에서 비용중 일부 지원
매입약정형	사회적경제가 주체로 토지선정, 주택설계, 주택시공을 직접 참여하고 준공 후 사회주택을 운영하는 방식으로 비용중 일부를 공공에서 지원
사회적주택	한국토지주택공사 또는 도시공사에서 소유한 주택에 운영과 관리를 사회적 경제 주체에 위탁

인천 서구 내부자료에 따르면, 서구 관내 빈집은 총 411개소로 다세대가 305개소로 가장 많으나 대부분 지하층 일부에 해당하며, 단독주택의 경우 신현원창동, 석남1동 등 원도심의 건축연도가 보통 30년 이상이다. 건축 면적도 평균 50~70㎡이며, 100㎡ 이상 8개소, 200㎡ 이상 1개소가 있다. 단독주택의 경우 현재 빈집이 아니더라도 빈집과 인근 번지의 주택의 경우 관리가 거의 안되는 상황이라 추후 사업 추진 시 매입 등을 검토하여 인근 번지를 통합하여 리모델링을 추진하거나, 규모가 큰 빈집을 이용하여 추진할 수 있다.

〈표13〉 서구 관내 빈집 현황

(단위: 세대)

총계	다세대	단독	아파트	연립	오피스텔
411	305	46	40	19	0

## ② 관련 규정

### ■ 인천광역시 서구 빈집 정비 및 활용에 관한 조례

**제10조(빈집의 활용)** ① 구청장은 정비를 끝낸 빈집을 매입하거나 빈집 소유자와의 협약을 통해 다음 각 호의 용도로 활용할 수 있다.

1. 대학생 ... 고령자 및 성별·연령 등의 특성에 따른 다양한 임대수요를 고려한 임대주택

### ■ 민간임대주택에 관한 특별법

**제4조(국가 등의 지원)** ② 국가 및 지방자치단체는 공유형 민간임대주택(가족관계가 아닌 2명 이상의 임차인이 하나의 주택에서 거실·주방 등 어느 하나 이상의 공간을 공유하여 거주하는 민간임대주택으로서 임차인이 각각 임대차계약을 체결하는 민간임대주택을 말한다)의 활성화를 위하여 임대사업자 및 임차인에게 필요한 행정지원을 할 수 있다.

### ■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제14조의3 (공공지원민간임대주택 등의 임차인 자격 및 선정방법)

별표1) 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법		
1. 공공지원민간임대주택의 임차인 자격		
주택유형	공급비율	임차인 자격
가. 일반공급대상자에게 공급하는 주택	80퍼센트 미만	「주택공급에 관한 규칙」 제2조에 따른 무주택세대구성원 (이하 “무주택세대구성원”이라 한다)
나. 특별공급대상자에게 공급하는 주택	20퍼센트 이상	3) 고령자: 무주택세대구성원으로서 가)부터 다)까지의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 연령: 65세 이상인 사람 나) 소득: 해당 세대의 월평균소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것 다) 자산: 제14조의3제2항에 따른 자산요건을 충족할 것
비고		
1) 해당 주택건설지역의 관할 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 요청이 있는 경우에는 주택유형에 따른 임차인 자격을 갖춘 자로서 해당 주택건설지역에 거주하는 자에게 우선 공급할 수 있다.		
2) 가목에 따른 일반공급대상자에게 공급하는 주택(이하 이 별표에서 “일반공급주택”이라 한다)은 임대사업자와 관할 지방자치단체의 장이 협의하는 경우 청년, 신혼부부, 고령자로 그 임차인을 한정하여 선정할 수 있다. 이 경우 나목에 따른 임차인 요건 중 소득 및 자산 요건은 적용하지 않는다.		



### ③ 주택모형 및 구조

주택의 모든 디자인은 노인의 신체적·인지적 특성을 반영한 유니버설디자인\*을 적용한다.

#### \* 유니버설디자인(Universal Design)

- 'universal'은 일반적인, 보편적인 의미를 가지고 있다. 유니버설디자인이란 '모든 사람을 위한 디자인(Design For All)', '범용(汎用) 디자인'이라고도 불린다. 연령, 성별, 장애 여부, 언어와 관계없이 모든 사람이 공평하고 손쉽게 사용할 수 있고, 잠재적인 불만 가치를 제거한 디자인이라고 말할 수 있다.

(예시) 복도·욕실 등 안전 손잡이, 문턱 제거, 동작감지 센서, 욕실·침실 비상 콜, 높낮이 조절 세면대 등 고령자 편의 설치

주택규모는 최소 10세대~30세대 소규모 형태로 운영하며, 독립적인 개인실과 공용공간으로 나뉜다. 공용공간을 중심으로 유닛 형태로 개인실을 설치하고, 기존주택 구조상 유닛 형태가 어려울 경우, 1층 현관과 연결하여 공용공간을 조성하도록 한다.

공용공간은 주로 거실, 세탁실, 주방, 취미공간, 카페, 라운지, 야외 정원 등으로 구성하고, 개인실의 경우 가구 및 집기를 빌트인으로 설치함으로써 공간을 최대한 넓게 사용할 수 있도록 하며, 실용성을 최대화한다. 모든 개인실에는 창문을 크게 하여 환기, 채도를 밝게 하도록 하고, 가능할 경우 개인실과 연계된 베란다 등에서 휴식을 취할 수 있도록 화초 키우거나 개인 취미활동을 할 수 있는 공간을 마련하도록 한다.

〈그림14〉 주택 공간 구조(안)



〈그림15〉 유니버설 디자인 적용(안)



〈표14〉 주택모형 및 구조

구분	도심형	지역형
주택유형	아파트 지역 (청라동, 가정동, 검단동 지역)	빌라·다세대 등 원도심 지역 (가좌동, 석남동, 연희동 지역)
설치방법	소규모복합주택 매입임대 후 리모델링 LH 공공임대 부지 등 활용 재건설	다세대주택 등 활용 리모델링 노후단독주택 구입 후, 재건설 등
건물구조	개인실 (개인거실, 침실, 화장실, 간이부엌 등) + 공유공간 (공용거실, 세탁실, 공유부엌 등) 선택사항 (건강관리실, 프로그램실, 야외테라스, 개별 창고 등)	
주거공간	개인실 : 붙박이장, 인덕션, 간이세탁기, 냉장고, 에어컨 등 (1인실 30㎡ 이상, 2인실 50㎡ 이상)	

#### ④ 운영규정 (자격조건) 계약조건

##### 가. 입주자격

- 만 65이상 단독가구 또는 부부가구 중 무주택자 (부부 중 한 명이 만 65세 이상일 경우)
- 직역연금 또는 기초연금 수급자  
(입소 후 안정적인 임대료 지불이 가능할 수 있도록 고정연금대상자로 제한하도록 함)

##### 나. 입주보증금 : 1인 8,000만원 / 2인 15,000만원

(실버타운 평균 입주보증금 4~6억원 대)

※ 저소득 공공실버주택(LH) 보증금 200만원~1,000만원/ 월 임대료 4만원~10만원

##### 다. 월 임대료(생활비) : 1인 50만원/ 2인 80만원

- 주1회 공동식사비(월 4회), 공용 공과금, 관리비 포함
- 개별 상하수도, 전기세, 식비 등 제외

##### ※ 제9차(2021년) 중고령자의 경제생활 및 노후준비 실태 (국민연금공단)

- 월 최소생활비 : 부부기준 198.7만원, 개인기준 124.3만원
- 월 적정생활비 : 부부기준 277만원, 개인기준 177.3만원

##### 라. 임대(계약) 기간 : 최초 2년 계약 후, 2년 단위 재계약 (기간제한 없음)

- 임대기간 만료 후 재계약시 4년 단위 보증금 5% 내외 인상 가능하며,  
월 임대료는 물가상승률 등을 반영하여 자체적으로 협의하도록 함.

#### ⑤ 지원서비스

##### 가. 주택관리 : 공동주택관리 업무

- 공동주택 관리 및 각종 시설물 확인, 안전상태 점검, 시설물 보수 등

##### 나. 일상생활서비스

- 입주민 공용시설 관리 운영 (공유부엌, 빨래방 등)
- 입주민 자치회 구성 및 운영, 운영 규정 및 생활 수칙 등 규정
- 입주민 식사서비스(조식, 중식, 석식)는 입주민 합의하에 생활비에 포함하여 실시 가능

##### 다. 프로그램 지원

- 입주민 공동체 수칙 지정 (주 1회 식사 의무 등)
- 입주민 자율 공동체 프로그램 운영
- 건강관리 프로그램 (서구보건소 건강생활지원센터 등 사업 연계 등)
- 노인일자리아업 연계 추가 소득 창출 및 여가선용 기회 제공
  - ㉠ 주택 1층 실버카페, 손뜨개방, 반찬가게 등 활용 공용 공간 고려
  - ㉡ 1-3세대 동화구연 및 사회공헌 프로그램을 노인일자리로 연계하여 지역사회에서 노인들의 역할을 마련함으로써 세대 쇼셜믹스 효과 기대 가능



〈그림16〉 지원서비스 프로그램 예시



## ⑥ 주체별 업무 범위

‘행복한 家’ 주체(이해관계자) 별 업무와 책임은 〈표15〉와 같다.

〈표15〉 주체별 업무 범위

구 분	업무범위	비 고
지자체 (인천서구청)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대주택 가능 구유지 또는 구 소유 빈집 현황 파악</li> <li>- 사업주체와의 협약체결 및 관련 규정 공유</li> <li>- 설치 및 운영 상황 지속 모니터링</li> <li>- 노인복지 프로그램 연계 (건강서비스, 노인일자리 등)</li> </ul>	
LH (→민간임대주택 관리운영관 전환)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지자체와 설치 협의 및 협약 체결</li> <li>- 임대주택(매입임대) 리모델링 또는 건축</li> </ul>	
민간임대주택사업자 (임대형)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 책임성 있고 안전한 주택관리</li> <li>- 입주인 모집 및 입·퇴소 등 관리</li> <li>- 입주보증금 보증보험 가입 및 관리, 운영</li> <li>- 입주인 프로그램 개발, 운영</li> </ul>	
입주자	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주 보증금 및 월 임대료(생활비) 납부</li> <li>- 입주자 규칙 및 입주자 내부규칙 등 준수</li> <li>- 입주자간 커뮤니티 적극 참여 등</li> </ul>	

## ⑦ 해결과제

가. 연구 필요성 및 목적에 부합하려면 ‘행복한 家’에 입주대상자를 ‘누구나’로 지정하여야 하나, 현행 법령 및 제도상 ‘무주택자’가 주 정책 대상으로 설정되어 있음에 따라 부득이 해당 연구에서도 기존 ‘공공임대’ 정책을 활용하여 지자체에서 추진할 수 있도록 ‘무주택자’로 입주자를 한정할 수 밖에 없다.

보건복지부가 발표한 ‘2020 노인실태조사’ 결과에 따르면 노인 자가 주택소유 비율이 79.8%이다. 더불어 우리나라 노인들은 전 세계 어느나라보다 “내 집”에 대한 ‘집착’이

크다. 이러한 사회적·심리적 상황에서 실제로 노인들의 부담 없이 ‘행복한 家’에서 생활해볼 수 있기 위해서는 ‘살던 곳’을 떠날만한 곳인지에 대한 점검이 필요하다. 혹시나 입주자간에 불화나 개인 적응의 문제로 입주를 포기할 경우 다시 돌아갈 ‘나의 집’이 있다면 심리적 부담감을 덜 가지고 ‘행복한 家’에 갈볼 수 있으나 현행 법령상으로는 ‘살던 집’을 매매 해야만 들어갈 수 있으므로 ‘시범사업’을 할 수 있는 근거 또는 각 지자체 조례 등을 정비하여 ‘누구나’ 입주 가능한 ‘행복한 家’의 제도가 마련되어야 할 것이다.

- 나. ‘행복한 家’-기존주택 또는 건축물 리모델링 시 관련 법령에 다른 변경사항이 있을 경우, 적절한 물건지 확보에 어려움 발생(예: 상업시설→근린생활시설) 할 수 있으며, 노인거주 특성 등 반영하여 의무 주차대수 기준을 완화하고 공용공간을 확대하는 방안 등 해당 법령 개정 필요하다.
- 다. 민간기업(사회적기업 등) 참여를 위한 인센티브 등으로 건설한 운영 주체 참여방안을 모색 하는 것이 무엇보다 절실하며, 이익보다는 가치에 우선을 둬으로써 입주자들의 자치 규정이나 모임·활동 등을 활발히 할 수 있도록 지원해줄 수 있어야 한다.

## IV

## 연구 결과의 기대효과 및 활용방안

- (노인돌봄에 따른 사회·경제적 비용 감소) 2023년 관계부처 「제1차 고독사 예방 기본계획」에 따르면 2023년 고독사 위험군 지원예산을 350억, 24년부터 27년까지 총 3,556억을 추계하고 있다. 정부부처를 포함하여 각 지자체별 고독사 등 예산까지 포함한다면 우리 사회가 고독사 그리고 사회적 돌봄 문제에 얼마나 많은 돈을 쓰고 있는지 알 수 있다. 또한 고독사 예방을 위한 많은 예산이 AI를 이용한 돌봄 체계구축에 들어가고 있다. 그러나 이는 사고 후 빠른 처리는 가능할지 몰라도 “예방” 효과는 없다. 고령자들이 온·오프 소통을 할 수 있는 주거공동체인 ‘보편형 노인 주거정책’이 돌봄의 사회적·경제적 비용을 감소시킬 수 있다.
- (인구 공동화 예방 및 지방시대 실현) 대도시로 인구가 몰리는 현상이 젊은 세대는 경제·사회 활동에 따른 현상이라면, 노인 세대는 ‘편안한 노후를 위한 인프라 (복지관, 병원 등 각종 복지서비스)’를 누리기 위해 도시를 떠나지 못한다. 만일 어디서든 누릴 수 있는 다양한 노후 돌봄서비스가 제공된다면 노인들은 “살던 곳”을 넘어 ‘전원생활’의 꿈을 실현하고자 인구감소지역의 이주도 가능할 것이다.
- (지자체별 모형 개발 등 특수시책 활용 가능) 인천 서구의 보편형 노인주택 모형을 통해 노인들이 자기가 살 곳을 정할 수 있는 자기 결정권의 다양화로 만족스러운 노후 생활을 영위할 수 있으며, 이는 각 지역에 맞는 노인 주거복지 정책의 방향성을 설계할 수 있으므로 각 지자체의 고독사·지방소멸 등 사회적 문제 감소 및 비용 절감을 위한 특수시책으로 활용할 수 있다.
- (공동주택에 대한 부정적 이미지 개선) 공공주택에 입소를 희망하면서도 ‘저소득’이라는 낙인과 차별적 시선 등으로 입소를 하지 않았던 인식을, 보편형 사회주택이 지속적으로 대량 공급된다면

사회주택이 저소득 취약 계층을 위한 지원 방안이 아니라 우리 사회 모든 구성원들의 기본적인 주거권을 보장하는 정책으로 자리매김할 수 있으며 이 과정에서 사회적 혼합도 자연스럽게 이뤄질 수 있다.



## 참고문헌

- 강홍민. (2023). 나이 들면 누가 돌봐주지? 초고령사회 문제, 지자체·스타트업이 던진 묘수. 매거진 한경.
- 관계부처 합동. (2023). 「제1차 고독사 예방 기본계획」.
- 김명식, 신병훈, 최민찬. (2023). 초고령사회 대응 K-CCRC(한국판 은퇴자복합단지)의 정책추진과 획모형에 관한 연구. 한국토지주택공사.
- 김수정. (2022). special -노인 주거복지 위해 시니어타운 확대 돼야. 매거진 한경. (2022.5.30.)
- 문용근. (2023). 텅 없이 부족한 노인복지주택...“현안 공론화 필요한 시점”. 한스경제. (2023.9.1.)
- 박혜린. (2022). 노년 주거복지 명성 핀란드 로푸키리, 한국 시니어타운의 미래를 묻다. Business Post.
- 백세시대. (2010). 세계 각국의 노인복지정책 및 노후생활 독일편 ②. (2010.4.30.)
- 보건복지부. (2022). 2022년 고독사 실태조사 결과. 보도자료. (2022.12.14.)
- 서울시 사회주택플랫폼 (socoseoul.go.kr)
- 삼성생명 은퇴저널. (2012). 시니어 코하우징(노인주택공동체) 사례 - 핀란드 로푸키리.
- 손동우. (2018). 노년층 위한 ‘한국형 로푸키리’ 짓는다. 매일경제. (2018.5.6.)
- 신성식. (2023). 더, 노인은 없다? 자녀가 보낸 요양원, 호전돼도 나가기 쉽지 않다. The JoonAng, (2023.7.12.)
- LH한국토지주택공사. (2022). 「2022년 하반기 고령자복지주택사업 안내」.
- 이송원. (2019). 노인을 위한 아파트, 분양받을 법이 없다. 조선비즈. (2019.11.20.)
- KOSIS. (2023). 노인복지 생활시설 수 및 생활 현황. 통계청.
- 재택크 식물원. (2023). 노인복지주택 입주자격조건, 종류, 거주기간, 신청대상, 신청방법. 블로그. (<https://blog.naver.com/xcv682/223207162321>)
- 주보혜. (2019). 국제사회보장리뷰 2019 여름호 Vol.9 ‘독일의 노인 주거정책 동향: 지역사회 연속적 거주정책을 중심으로’. 한국보건사회연구원.
- 통계청. (2022). 장래가구 추계: 2020~2050년. 보도자료. (2022.6.28.)
- 통계청. (2021). 2021년 사회조사 결과(복지·사회참여·여가·소득과 소비·노동). 보도자료. (2021.11.17.)
- 한국지능정보사회진흥원. (2021). 「D.gov 이슈분석‘코로나19 이후 지능형 서비스 사례분석’: 복지」
- 한국사회주택협회 - 더불어사는 사회 함께만드는 주택 (socialhousing.kr)
- 황재성. (2023). 초고령사회 앞으로 2년... 고령층 주거안정 팔 걷어붙인 정부. 동아일보. (2023.8.26.)
- 따뜻한사회주택기금(warmfund.net)