

노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

주보혜
이선희·임덕영·김수정·김혜진

사람을
생각하는
사람들



KOREA INSTITUTE FOR HEALTH AND SOCIAL AFFAIRS



【연구책임자】

주보혜 한국보건사회연구원 부연구위원

【공동연구진】

이선희 한국보건사회연구원 전문연구원

임덕영 한국보건사회연구원 부연구위원

김수정 서울대학교 보건대학원 박사 수료

김혜진 Wright State University 교수

연구보고서 2020-04

**노인의 지역사회 연속적 거주를 위한
주거지원과 서비스 연계 방안**

발행일 2020년 12월

발행인 조흥식

발행처 한국보건사회연구원

주소 [30147]세종특별자치시 시청대로 370
세종국책연구단지 사회정책동(1~5층)

전화 대표전화: 044)287-8000

홈페이지 <http://www.kihasa.re.kr>

등록 1994년 7월 1일(제8-142호)

인쇄처 고려씨엔피

발|간|사

초고령 사회를 수년 앞둔 시점에 있는 한국 사회는 노인 생활의 중심이 되는 주거환경에 대한 관심이 어느 때보다 높아졌다. 노인들은 이제 우리 사회의 변화된 노인관에 따라 의존적이거나 특별한 보호가 필요한 존재로 인식되지 않는다. 따라서 노인의 주거생활 또한 요양과 돌봄이 우선적으로 이루어지는 '시설'이 아닌 '지역사회'에서 연속적으로 거주하는 형태가 당연시되는 사회를 추구하고 있다. 이런 배경에서 초고령 사회의 주거정책은 이전 시기와는 다르게 저소득층, 독거노인 등 일부 취약계층이나 장기요양수급자에 한정되지 않는 보편적이고 체계적인 접근이 요구된다.

본 연구는 기존 잔여적 프로그램 위주로 운영되어 온 노인 대상 주거정책 전반이, 노인들이 지역사회에서 편안하게 노후를 보낼 수 있도록 능동적이고 예방적 관점에서 주거여건을 조성하고 개선하는 방향으로 전환하는 데 기여하고자 한다. 특히 노인들이 지역사회에서 최대한 오래 독립적으로 거주할 수 있는 주거기반을 마련하기 위해서는 기존 공급자 중심의 단편적인 지원에서 수요자 중심의 맞춤형 지원으로의 전환이 필요하다는 점에서, 하드웨어 차원의 제도적 지원과 소프트웨어 차원의 서비스 연계 방안을 제시하고자 했다.

이 연구는 후보혜 부연구위원의 책임하에 원내의 임덕영 부연구위원, 이선희 전문연구원이 참여하였고, 원외에서는 Wright State University의 김혜진 교수, 미시간대학교 공공보건대학원의 김수정 선생이 참여하였다. 자문위원으로서 연구에 유익한 의견을 주신 원내의 이태진 선임연구위원과 군산대학교 엄기욱 교수, 익명의 평가위원에게 감사의 마음을 전한다.

2020년 12월
한국보건사회연구원 원장
조 흥 식

목 차

KOREA INSTITUTE FOR HEALTH AND SOCIAL AFFAIRS



Abstract	1
요 약	3
제1장 서론	9
제1절 연구 배경 및 목적	11
제2절 연구 내용 및 연구방법	19
제2장 이론적 배경	23
제1절 AIP 개념 및 국제적 논의	25
제2절 노화에 따른 적절한 주거환경	32
제3절 AIP를 위한 주거지원과 서비스 연계	43
제3장 국내 노인 주거와 서비스 지원 현황	53
제1절 국내 주거지원의 흐름	56
제2절 노인복지시설	62
제3절 공공임대주택	69
제4절 주거환경개선 지원	77
제5절 주거지원서비스의 연계 현황	89
제6절 소결	109
제4장 노인가구의 주거 특성 및 정책적 욕구	111
제1절 노인가구 및 일반가구의 주거 특성	113

제2절 지역사회 거주 중고령자의 주거와 서비스 지원 욕구에 대한 초점집단 인터뷰(FGI)	131
제3절 소결	166
제5장 국외 AIP 지원 현황	169
제1절 고령친화적 주거환경 기준 및 가이드라인	171
제2절 고령친화 주택의 건축 및 개조에 대한 재정지원	206
제3절 AIP를 위한 주거지원서비스 연계	227
제4절 소결	240
제6장 노인 주거지원 및 서비스 연계 관련 함의 도출을 위한 전문가 의견수렴	249
제1절 조사개요	251
제2절 조사결과	252
제3절 소결	276
제7장 결 론	279
제1절 종합	281
제2절 정책적 제언	286
참고문헌	303
[부록 1] 전문가 조사	329

표 목차



〈표 1-1〉 연구 목표 및 개념틀	14
〈표 2-1〉 노인을 위한 유엔 원칙의 세부 원칙	29
〈표 2-2〉 성공적 주거지원 전달체계의 4원칙	45
〈표 3-1〉 주요 주거정책 관련 계획의 노인 주거지원 내용	59
〈표 3-2〉 고령자 관련 주요 계획의 노인 주거지원 내용	61
〈표 3-3〉 노인복지법에 의한 노인복지시설 분류 체계 변화	64
〈표 3-4〉 노인주거복지시설 및 노인의료복지시설 시설 규정	65
〈표 3-5〉 노인주거복지시설 및 노인의료복지시설 입소자 규정	67
〈표 3-6〉 노인주거복지시설 및 노인의료복지시설 현황(2019년 12월 말 현재)	68
〈표 3-7〉 공공임대주택의 법적 유형과 정의	69
〈표 3-8〉 공공임대주택별 노인 입주 자격(당사자 및 노인 부양가구)	70
〈표 3-9〉 LH 주거약자용 주택 공급 현황(2018년 11월 현재)	72
〈표 3-10〉 고령자 복지주택 입주자 선정순위	74
〈표 3-11〉 주거복지동 입주자격	75
〈표 3-12〉 서울특별시 지원주택 개요	76
〈표 3-13〉 노인지원주택 임대 조건 및 입주대상자	77
〈표 3-14〉 주거급여 개편전후 비교	78
〈표 3-15〉 주거급여 수급자 선정기준	79
〈표 3-16〉 임차급여의 지급 기준: 기준임대료(2020년)	80
〈표 3-17〉 보수범위별 수선비용	81
〈표 3-18〉 수선유지급여 장애인·고령자 추가지원 대상자	81
〈표 3-19〉 주택 편의시설 추가지원 예시	82
〈표 3-20〉 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령 주택개조비용 지원 대상자 자격	83
〈표 3-21〉 노인가구 주택개조 기준	84
〈표 3-22〉 주택 공간별 개조기준(기초기준 및 유도기준)	84
〈표 3-23〉 고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준(2011년)	86

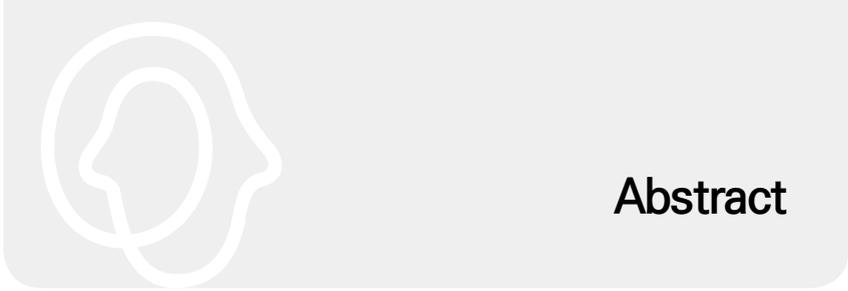
〈표 3-24〉 주거약자용 주택의 안전기준	87
〈표 3-25〉 주거약자용 주택의 편의시설 기준	88
〈표 3-26〉 경상북도 주거환경개선 민관협력 사업 사례	94
〈표 3-27〉 전국 주거복지센터 현황	99
〈표 3-28〉 주거복지사 및 주택관리사 비교	106
〈표 4-1〉 노인가구와 일반가구의 주택 점유 형태	114
〈표 4-2〉 노인가구와 일반가구의 거주 주택 유형	115
〈표 4-3〉 노인가구와 일반가구의 임대주택 거주율 및 거주 유형	116
〈표 4-4〉 노인가구와 일반가구의 공공임대 거주 유형	116
〈표 4-5〉 노인가구와 일반가구의 거주 주택 경과 연수	117
〈표 4-6〉 노인가구와 일반가구의 평균 거주기간	117
〈표 4-7〉 노인가구와 일반가구의 주택 사용 면적(전용면적)	118
〈표 4-8〉 노인가구와 일반가구의 현재 주택 상태(양호도)	119
〈표 4-9〉 노인가구와 일반가구의 현재 주거환경	120
〈표 4-10〉 노인가구와 일반가구의 월평균 주거관리비 및 부담 정도	122
〈표 4-11〉 노인가구와 일반가구의 이사 경험 및 이유	123
〈표 4-12〉 노인가구와 일반가구의 직전 주택과 현재 주택 점유형태 비교	124
〈표 4-13〉 노인가구와 일반가구의 주거 상황/하향 이동 비율	124
〈표 4-14〉 노인가구와 일반가구의 향후 이사계획 및 이유	125
〈표 4-15〉 노인가구와 일반가구의 향후 이사계획에 영향을 미치는 요인	127
〈표 4-16〉 노인가구와 일반가구의 주거지원서비스 인지율, 이용률, 만족도	128
〈표 4-17〉 노인가구와 일반가구가 필요한 주거 지원 프로그램	129
〈표 4-18〉 노인가구 주택개조 경험 유무 및 개조 필요성	130
〈표 4-19〉 FGI 참가자 현황	133
〈표 4-20〉 FGI 질문 내용	134
〈표 4-21〉 FGI 분석 내용	136
〈표 5-1〉 영국 Lifetime Homes 기준 5대 원칙	173



〈표 5-2〉 Lifetime Homes 표준 16개 기준	174
〈표 5-3〉 환경 사정 평가들의 항목과 세부사항 요약	176
〈표 5-4〉 AARP의 HomeFit 세부 가이드라인	179
〈표 5-5〉 NAHB의 AIP 리모델링 체크리스트	181
〈표 5-6〉 AIA 뉴욕의 건물 소유주를 위한 Aging in Place 가이드 내용	184
〈표 5-7〉 주택자산항목 사정틀	188
〈표 5-8〉 고령친화 디자인 가이드라인	191
〈표 5-9〉 주거안전 사정틀	196
〈표 5-10〉 DIN18040-2의 주택구조에 대한 요구	198
〈표 5-11〉 KfW의 무장애주택 재정지원 대상	201
〈표 5-12〉 고령자 거주에 적합한 주택 기준	201
〈표 5-13〉 고령자가 거주하는 주택 설계에 관한 지침	203
〈표 5-14〉 일본 고령기 주거개보수 가이드라인 주요 내용	206
〈표 5-15〉 주택당 지원 수준	220
〈표 5-16〉 고령자 적합 주택개조를 위한 대출 지원 조건	221
〈표 5-17〉 개호보험제도의 주택 개보수비 급부의 기본적 관점	222
〈표 5-18〉 일본 배리어 프리 개조공사 감세 대상 공사	226
〈표 5-19〉 일본 배리어 프리 개조공사 감세 대상 주택 등 요건	226
〈표 5-20〉 미국 주별 고령친화적 주택개조를 위한 제도	230
〈표 5-21〉 고령자 친화 주거환경 기준 및 가이드라인 요약	242
〈표 5-22〉 각국 고령친화적 주택건축, 개조에 대한 재정지원제도 및 지원방식	244
〈표 5-23〉 AIP를 위한 각국의 서비스 연계 방안 요약	246
〈표 6-1〉 전문가 조사 내용	252
〈표 6-2〉 국내 고령자 주거정책의 중요도	253
〈표 6-3〉 국내 고령자 주거정책의 충분성	253
〈표 6-4〉 주거환경의 무장애화를 위한 노력 정도	254
〈표 6-5〉 주거환경의 무장애화가 활성화되지 않는 이유	254



[그림 1-1] 연구의 흐름도	21
[그림 2-1] UN 마드리드 고령화 국제행동계획	30
[그림 2-2] 연속성 이론	37
[그림 2-3] 노인을 위한 다양한 주거 형태	39
[그림 2-4] 노약자를 위한 배리어 프리 주택 설계의 예	41
[그림 2-5] 유니버설 디자인의 7대 원칙	42
[그림 2-6] 사례관리(주거지원서비스) 절차	48
[그림 3-1] 국내 고령자 주거복지정책의 전개	58
[그림 3-2] 고령자 복지주택 개요	73
[그림 3-3] 주거급여 수선유지급여 통합 내용	80
[그림 3-4] 주거복지사 관리체계	104
[그림 5-1] 영국 평생주택 도안(Lifetime Homes Diagram)	174
[그림 5-2] 싱가포르의 노인 적합 주택 전개도(Layout of House Suitable for the Aged) ·	193
[그림 5-3] KfW 지원항목: 무장애 주택	200
[그림 5-4] 개호보험 주택 개보수의 흐름	223



Abstract

Strategies of Housing Support and Service Linkage for Older Adults' Aging in Place

Project Head: Joo, Bohye

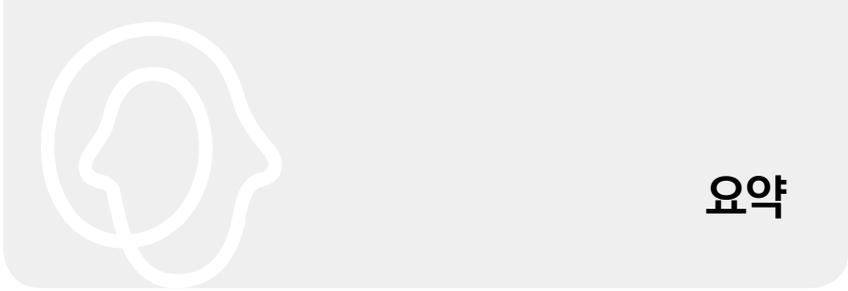
With its population aging at a rapid pace, Korea is faced with the significant challenge of providing older adults with residential spaces where they can live safely and comfortably. Although most older adults do not wish to leave the area where they have lived for long time, institutional interventions are not properly implemented to make the residential infrastructure suitable for them. In addition, although housing design, technical requirements and guidelines proper to older adults have been already prepared, but many of them have not been actually implemented. Another important point is that institutional support, such as housing supply and financial support, is still insufficient to create a residential environment for older adults. Above all, through consultation there should be customized support that comprehensively grasps housing conditions and physical conditions of a residence among individual households, requires site visiting, provides systematic assessment, and links necessary resources.

The purpose of this study is to propose institutional support and service linkage strategies with a view to establishing hous-

2 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

ing for older adults to live independently in their community for as long as possible. To this end, we reviewed theories related to Aging in Place and residential environments suitable for older adults, the ongoing domestic housing policy on older adults, the current housing service linkage support system, and various projects. To develop consumer-centered policies, we analyzed the residential characteristics of the elderly households using data from the '2019 Residence Survey'. Then, a FGI for 26 middle-aged and elderly people living in the metropolitan and other areas was conducted to investigate housing and service support needs. We also reviewed overseas cases and searched for ways to concretely realize Aging in Place. The analysis includes standards and guidelines for the elderly-friendly housing environment, financial support for the construction and renovation of elderly-friendly houses, and housing services for Aging in Place. Fourth, based on the results of the above work, an expert survey was conducted on 33 experts in the fields of housing, welfare for the elderly, and architecture to suggest policy alternatives for Aging in Place. Lastly, we summarized the main results and suggested policy recommendations based on our findings and analysis.

* Key words: Aging in Place, Housing policy, Age-friendly Housing, Home adaptation, Housing support service



요약

1. 연구의 배경 및 목적

본 연구는 초고령 사회의 진전이 가속화되는 시점에서 주거정책의 방향성이 지역사회 중심, 개별 수요자 중심으로 개편되어야 한다는 문제의식 아래, 고령자 거주에 적합한 주거환경을 구축함으로써 노인의 지역사회 연속적 거주를 체계적으로 지원하는 방향을 모색하고자 한다. 이를 위해 노인의 지역사회 연속적 거주에 적합한 주거환경을 조성할 하드웨어적 지원과 소프트웨어적 지원을 적절하게 연계하는 방안을 제시한다.

〈표 1〉 연구 목표 및 개념들

연구 목표	내용	
노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거기반 구축 방안 제시	(하드웨어적, 제도적 차원의) 주거지원	<ul style="list-style-type: none"> · 무장애, 고령친화 주거공간 확보를 위한 제도적 정비 · 고령자 거주에 적합한 주택개조를 위한 재정지원 · 지역사회 내 고령자 거주에 적합한 민간, 공공 임대주택 공급
	(소프트웨어적) 서비스 연계	<ul style="list-style-type: none"> · 주거환경을 고령자의 욕구에 맞게 지속적으로 보수, 개선, 유지, 관리하는 직접서비스 · AIP를 위한 정보제공·상담 및 사례관리 서비스 · 주거지원서비스 연계를 위한 전담조직과 인력

2. 주요 연구결과

가. 이론적 배경

인간은 노화에 따른 신체적·인지적 기능이 변화하면서 주거 욕구도 변화하게 된다. 노인이 되면 신체의 각종 기능이 제한되는데, 그럼에도 시설이 아닌 기존 주택에 거주하고 싶어 하는 노인이 대다수이므로, 노인이 거주하기에 적합하도록 물리적 환경을 구축해주면 안전한 생활을 도모하

4 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

고 주거공간에서의 자립성도 높일 수 있다. 주거와 서비스의 연계가 전제되는 주거복지의 특성상, 이러한 목표는 물리적, 제도적 차원의 주거지원과 연성적 서비스가 연계되어야 달성될 수 있는 것으로, 정책 각각의 제도적 맥락을 고려한 정책과 서비스를 통합하도록 논의할 필요가 있다.

나. 국내 노인 주거지원 현황

국내 노인 주거복지정책은 시설을 중심으로 한 주거지원이 주를 이룬다. 2000년대에는 주거 공급을 통해 노인과 동거하는 가족을 중심으로 지원하고 있다. 또한 공공임대주택, 노인용 특화단지, 노인 지원 주택 등이 제공되고 있으나, 아직 보편적 주거 대안으로 자리 잡지 못하였다. 현재 시행 중인 주거환경개선에 대한 지원으로는 주거급여 수급자를 대상으로 지급하는 수선유지급여와 노인 편의시설 설치에 대한 추가지원이 거의 유일하다. 한편 주거지원서비스를 연계하여 실현하는 업무는 공적 영역의 지원이 부족한 수준이고, 다양한 민간 주체들이 중요한 역할을 하고 있다. 최근 서울시를 중심으로 주거환경 개선 서비스 확대 노력이 진행되고 있으나 실제 지원수단 부족으로 정책 체감도가 낮은 상황이다.

다. 노인가구의 주거 특성 및 정책적 욕구

2019년 주거실태조사를 기초로 노인가구의 주거 특성과 정책적 욕구를 분석한 결과, 노인가구는 일반가구에 비해 자가 비율이 높고, 단독주택, 노후주택에 거주하는 비율이 높으며, 평균 거주 기간이 길다. 향후 이 사계획은 비노인가구에 비해 훨씬 낮은 수준인데, 이는 노인들이 기존 살던 곳을 떠나지 않으려는 경향을 반영한다고 볼 수 있다. 또한 전반적으

로 노인가구는 비노인가구에 비해 주거지원서비스에 대한 인지도가 낮은 상황이며, 주택개량이나 개보수 지원과 현금 및 자금 대출 지원이 필요하다는 응답 비율이 높았다.

수도권과 비수도권의 중고령자를 대상으로 진행한 초점집단 면접(FGI)에서는 향후 거주 계획과 관련하여 지금까지 거주해온 주택에 최대한 오래 머물고 싶은 경향이 확인되었으나, 주거 상향이동, 내 집 마련의 욕구가 더 크게 나타나는 경우도 상당했다. 고령자 거주에 적합한 조건을 일반 거주환경에서 구체적으로 실현하는 개보수 시공에 대해서는 대부분의 인터뷰 참여자가 지금까지 고려해본 적이 없었다. 고령자 적합적 주택개조를 구체적인 실천으로 옮길 수 있는 정보, 지원체계가 전무한 것이 중요한 요인으로 작용한 것으로 판단된다. 주택의 물리적 환경에 대한 개입을 통해 기존 거주하던 주택에 머무를 수 있도록 정부 지원을 확대하는 것에 대해서는 중년층에서 특히 긍정적인 반응을 보였다.

라. 국외 AIP 지원 현황

국외 사례로 살펴본 선형 국가에서는 1) 고령자 친화 주거환경 기준 및 가이드라인 마련, 2) 재정지원, 3) 직간접 서비스 연계의 큰 축으로 AIP 지원 노력이 이루어졌다. ‘고령친화 주거환경 기준 및 가이드라인’에서 살펴보면, 영국은 지속 가능한 주택, 평생주택 기준에 관한 사회적 공론화가 일찍부터 시작되었다. 미국은 다양한 사회적 단체와 주정부 차원에서 HomeFit 가이드, AIP 리모델링 체크리스트 등의 가이드라인을 구축해왔다. 이외 싱가포르, 캐나다, 독일, 일본의 가이드라인을 검토했으며, 이들 기준은 해당 국가에서 신축이나 개보수 과정에서 의무 또는 권고 수준에서 활용되고 있다. 고령친화 주택 건축 및 개조에 대한 정부의 재정

지원은 보조금, 대출, 세액 공제 등 다양한 방식으로 이루어지며, 지원 대상 또한 제도별로 다양하게 설정되는 것으로 확인되었다.

마. 전문가 의견수렴

사회복지, 건축, 주거환경 영역의 전문가를 대상으로 고령자 거주에 적합한 주거지원과 서비스 연계 방안에 대한 조사를 실시한 결과, 정책의 중요도에도 불구하고 주택개조 지원과 고령자용 공공임대주택 공급 정책이 충분한 수준으로 제공되지 않는 것으로 나타났다. 현재 고령자 거주에 적합한 주거환경을 위한 매뉴얼과 가이드라인이 제대로 활용되지 않고 있는 문제도 지적되었다. 고령자 거주에 적합한 주거환경 조성을 위해 재정지원 대상을 확대한다면 경제적 여건, 신체적 인지적 기능 상태, 현재 거주 주택 상태를 고려한 차등적 지원이 이루어질 필요가 있다고 조사되었다. 또한 고령자의 지역사회 연속적 거주 지원을 위한 사례관리를 확대하기 위해서는 사업진행을 위한 예산 확보가 선행되어야 하고, 부처 간 협력체계가 강화될 필요가 있고, 주거서비스 지원을 위한 전담인력 배치 등의 노력이 필요하다고 응답하였다.

3. 결론 및 시사점

지금까지의 연구결과를 토대로 AIP를 위한 주거지원과 서비스 연계 체계 구축을 위한 정책을 제안하였다.

주거지원방안을 먼저 살펴보면, 무장애, 고령친화 건축을 위한 정보 확산과 인식개선이 요구되며, 노화에 대비한 주거환경에의 예방적 개입과

노화 대응을 위한 새로운 주거환경 가이드라인이 마련되어야 한다. 또한 고령자 거주에 적합한 주택개조를 활성화하기 위해 재정지원 방식을 다양화하고, 지원 대상과 규모 확대 방안을 마련할 필요가 있다. 현재 자가 소유자에 제한된 주택 개보수 지원은 임차가구의 고령자들이 이러한 지원제도에서 소외되는 결과를 낳는다. 따라서 주택을 소유하지 못한 고령자나 기타 사유로 임대주택에 거주하는 고령자를 대상으로 고령친화적 설비를 갖춘 민간·공공임대주택을 공급해야 한다.

주거서비스 지원 방안으로는 주거환경을 고령자의 욕구에 맞게 지속적으로 보수하고 관리할 수 있도록 사회적 기업과 협동조합 등 현장에서 활동하고 있는 다양한 사회적 주체의 지속적인 활동 보장을 위한 방안, 전문적 서비스 제공을 위한 고령친화 건축 관련 전문가 양성 방안을 제시했다. 또한 AIP 지원을 위한 상담창구 마련과 개입을 위한 전문적 사정도구를 개발해야 한다. 마지막으로 주거복지 전담창구인 주거복지센터에 고령자 적합적 주거환경 조성을 위한 사례관리 역할을 부여하고, 관련 전문 인력을 양성할 필요가 있다.

*주요 용어: 지역사회 연속적 거주(Aging in Place), 주거정책, 고령자 적합 주거, 주택 개보수, 주거지원서비스

사람을
생각하는
사람들



KOREA INSTITUTE FOR HEALTH AND SOCIAL AFFAIRS



제1장

서론

제1절 연구 배경 및 목적

제2절 연구 내용 및 방법

제 1 장 서론

제1절 연구 배경 및 목적

1. 연구 배경 및 목적

세계에서 전례 없이 빠른 속도로 고령화가 진행되고 있는 한국은 수년 내 초고령 사회 진입을 앞두고 있다. 고령인구의 양적, 비율적 확대로 대표되는 인구구조 변화가 가속화되고 있는 시점에서 고령자가 안전하고 편안하게 거주할 수 있는 주거공간을 구축하는 것은 초고령 사회를 준비하는 중요한 작업이다. 노인을 위한 주거정책에서 무엇보다 주목할 점은 주거생활은 단순히 물리적 공간만을 의미하지 않으며, 정서적, 심리적 지지기반인 이웃, 지역사회와의 교류 등 일상생활을 구성해온 여러 요소가 상호작용한다는 점이다. 물리적 '공간' 이상의 의미가 있는 주거환경은 거주기간이 길어질수록 의존도가 높아지며, 특히 고연령에서는 현재 주거지를 벗어나고 싶어 하지 않는 경향이 강하게 나타난다.

노화로 인해 일상생활이 어려워진 노인들이 노후 생활이나 건강 유지를 위해 시설이나 병원으로 입소하는 것이 아니라 기존 거주지역에서 최대한 오래 거주하는 것을 의미하는 '지역사회 연속적 거주'(Aging in Place: 이하 AIP)는 노인의 정주성 욕구를 이해하고 존중하는 동시에 노인의 잔존능력을 최대한 활용하고, 불필요한 요양시설 입소를 방지 또는 지연하는 방안이 된다. 따라서 우리 사회에 AIP의 가능성을 최대화하는 것은 노후 삶의 질을 보장하기 위한 최선의 선택이자 초고령 사회의 높은

부양비용을 적정 수준으로 관리하기 위한 당위적 노력이다.

기존 국내 연구에서는 AIP에 대해 주로 ‘사회적 입원 방지’ 중심의 방어적 개념으로 접근했다. 그러나 최근 AIP 개념은 ‘활동적으로 지역사회에 연속적으로 거주하기’(Active Aging in Place: AAIP), ‘건강하게 지역사회에 연속적으로 거주하기’(Healthy Aging in Place) 등으로 확장되고 있다. 요양시설 입소를 일정기간 연기하거나 방지하는 것에서 나아가 활동적이고 자기주도적인 주거생활을 적극적으로 지지하는 개념으로 발전하는 것이다. 본 연구에서도 건강하고 활동적인 노화를 추구하는 능동적이고 예방적인 관점에서 AIP 정책에 접근하고자 한다. 특히 주거공간에 대한 적극적인 처방과 개선을 위한 노력이 필요하다는 점에 주목한다.

실제로 생애주기의 특성상 일상생활에서 주거공간 중심성이 높아지는 노년기에는 맞춤형 주거환경에 대한 요구가 어느 때보다도 높다. 노인들은 신체적, 인지적 기능저하로 기존에 익숙하게 수행하던 동작들이 어려워지면서 타인이나 도구, 기기 등에 대한 의존성이 커지고, 이로 인해 주거공간에 대한 요구, 적응의 필요성이 높아진다. 개인 차원에서는 노화로 인해 변화된 신체와 인지적 능력에 적응하는 노력이 필요한 한편, 주거환경 또한 거주자의 변화된 욕구에 적합하게 새롭게 고려될 필요가 있다.

개인별 맞춤형 주거환경에 대한 요구는 다양한 주거욕구를 개별적으로 고려하는 수요자 중심의 주거서비스 지원 필요성으로 귀결된다. 지금까지 주거복지는 임대주택 공급이나 대단위의 주택개발 사업 등 물리적 측면과 주거급여 등 재정지원 측면으로 이루어져 연속적 서비스 제공이 이루어지지 않았다. 이런 상황에서 지지체계가 부족하고, 정보습득 통로가 제한된 노인들은 AIP를 실현하기 위한 주거환경 개선의 욕구가 있더라도 스스로 주택의 구조적 또는 설비적 문제점을 인지하고, 주거지원 서비스를 조달

하는 데 어려움을 겪는다. '거주를 위한 물리적인 주거공간 확보'라는 하드웨어적 주거지원과 소프트웨어로서의 서비스 지원이 유기적으로 연계되어야 AIP에 부합하는 주거여건이 마련될 수 있다. 따라서 지역사회에 거주하는 노인의 욕구에 맞춰 주거지원 체계를 연계하기 위한 정책적 개입이 필요하다.

본 연구는 초고령 사회의 주거정책은 저소득층, 독거노인 등 일부 취약계층에 대상을 한정하지 않는 보편적이고 체계적 접근이 요구된다는 전제 아래, 기존 잔여적 프로그램 위주로 운영되어 온 노인 대상 주거정책 전반을 능동적이고 예방적 관점에서 주거여건을 조성하고 개선하는 방향으로 전환하는 데 기여하고자 한다. 미래지향적 관점에서 AIP가 가능한 주거기반을 구축하기 위해서는 고령자의 기능적 특성에 대한 전문적 지식을 바탕으로 고려한 물리적 공간을 확보하는 방안이 제시되어야 하며, 개별 노인의 욕구에 맞게 주거공간을 유지, 관리하기 위한 시스템적 개입이 필요하다. 이에 본 연구는 고령자 거주를 위한 물리적 공간 확보와 재정지원 등의 하드웨어적 주거지원과 개별 고령자의 욕구에 맞게 주거환경을 지속적으로 유지, 관리, 보수, 개선하는 서비스를 연계하는 방안을 다루고자 한다.

이를 바탕으로 본 연구의 개념틀과 주제별 내용을 제시하면 아래와 같다.

14 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

〈표 1-1〉 연구 목표 및 개념들

연구 목표	내용	
노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거기반 구축 방안 제시	(하드웨어적, 제도적 차원의) 주거지원	<ul style="list-style-type: none"> · 무장애, 고령친화 주거공간 확보를 위한 제도적 정비 · 고령자 거주에 적합한 주택개조를 위한 재정지원 · 지역사회 내 고령자 거주에 적합한 민간, 공공 임대주택 공급
	(소프트웨어적) 서비스 연계	<ul style="list-style-type: none"> · 주거환경을 고령자의 욕구에 맞게 지속적으로 보수, 개선, 유지, 관리하는 직접서비스 · AIP를 위한 정보제공·상담 및 사례관리 서비스 · 주거지원서비스 연계를 위한 전담조직과 인력

구체적으로 무장애, 고령친화 주거공간 확보를 위한 제도적 정비와 관련하여, AIP를 위한 주거기반을 확보하기 위해서는 신축 및 기존 주택 개보수를 위한 법적, 제도적 기준이 고령자 거주에 적합하게 마련될 필요가 있다. 본 연구에서는 고령친화적 주거환경 조성을 위한 가이드라인이 주택의 신축과 개보수 과정에서 실질적으로 활용되는 방안을 모색한다.

고령자 거주에 적합한 주택개조를 위한 재정지원과 관련하여, 수요자 지원 형태로 제공되는 재정지원은 비용 부담으로 인해 주택개조를 시행하지 못하는 실수요자를 대상으로 하며, 종류에는 현물지원, 현금지원 및 대출 지원, 세액공제 등이 있다. 본 연구에서는 현재 시행중인 관련 재정 지원 내역을 살펴보고, 이러한 재정지원이 고령친화환경의 전반적인 확대를 위한 실질적인 유인으로 작동할 수 있는 방안을 논한다.

지역사회 내 고령자 거주에 적합한 민간, 공공 임대주택 공급과 관련해서는 임대주택 거주자들이 지역사회에서 안정적으로 오래 거주할 수 있는 여건을 마련하는 방안을 다룬다. 본인 소유 주택에 거주하지 않는 고령 임차가구는 필요에 따라 적절한 수리를 하는 것이 제한되므로 임차가구의 AIP를 고려한 지원책 마련이 필요하기 때문이다.

주거환경을 고령자의 욕구에 맞게 지속적으로 보수, 개선, 유지, 관리하는 직접서비스와 관련해서는 AIP를 위한 주거지원서비스의 제공 주체,

관련 전문 인력 등을 다룬다. 여기서는 일회성 재정지원이 아닌 직접 현장에서 관련 전문 인력에 의해 제공되는 직접 서비스를 살펴보고자 하며, 현재 이 분야는 제도적 지원이 부족한 반면 사회적 주체나 자활기업 등 민간 영역이 중요한 역할을 해온 만큼 관련 사업의 운영 현황을 개관한다.

AIP를 위한 정보제공·상담 및 사례관리 서비스는 AIP를 위한 주거기반을 구축하는 차원에서 수요자 맞춤형 정보 제공 및 적절한 자원 연계 서비스 제공과 결부된다. 단순 정보제공을 넘어선 사례관리가 필요한 내담자에게 초기 상담 단계부터 사정, 자원연계에 이르기까지 주거환경개선을 위한 일련의 과정을 체계적으로 지원하는 서비스가 제공되어야 하며, 본 연구에서는 이를 위한 서비스 전달체계 구축 방안을 모색하고자 한다.

주거지원서비스 연계를 위한 전담조직과 인력 측면은 주거욕구가 다양화되면서 주거지원서비스 연계를 체계적으로 담당하기 위한 전담조직의 필요성이 대두된 것과 관련된다. 최근 주거복지센터 등 관련 중간지원조직의 역할이 주목받고 있으며, 이들 기관의 AIP 관련 역할과 요구되는 전문성을 다루고자 한다.

2. 선행연구 고찰

선행연구에서는 노인의 지역사회 연속적 거주(AIP) 개념과 정책 방안을 의미 있게 다루어 왔다. 먼저 AIP를 위한 노인장기요양제도 개편방안을 연구한 이운경, 강은나, 김세진, 변재관(2017)은 현행 노인 돌봄 체계를 시설 중심이 아닌 재가 중심으로 개편해야 함을 제안하였다. 최소한의 돌봄 및 적절한 주거환경이 제공되지 않음으로 인하여 사회적 입원 등이

만연하다는 점에서, 기능제한을 보완할 수 있는 재가서비스 발굴, 그에 따른 보호제공자 다양화를 제안하였다. 또한 이를 구조적으로 해결하기 위해 주택개조를 포함한 환경 개선, 대안 주택 확보 등을 강조하였다.

김유진, 박순미, 박소정(2019)은 저소득 노인의 AIP를 위한 서비스 지원 주거 모델을 개발하는 연구를 진행했다. 이 연구에서는 서비스 지원 주거의 특성과 원칙, 입주 대상자의 기준, 적정 주택 확보 방안 등을 제시하였으며 주택유형과 주택 내 서비스 지원 내용을 유형화하였다.

노인 주거정책과 관련하여 수행된 연구 중 대표적으로 강은나, 주보혜, 이재춘, 배혜원의 연구(2019)는 국내외 노인 주거정책과 관련 서비스, 그에 따른 정책적 욕구를 파악함으로써 노인 주거정책 개편방안을 마련한 바 있다. 불가피하게 독립적인 생활이 어려운 노인들의 주거시설로 위치한 양로시설과 공동생활가정을 중심으로 그 실태를 파악하여, 입소 노인의 신체적·인지적 변화, 시설 및 환경 등의 차원에서 현 노인 주거정책의 문제점을 파악하고 대안적 서비스를 제안하였다.

이 연구들은 국제기구와 서구 복지국가를 중심으로 확산되던 AIP 개념이 국내에 소개되고 학계와 실천현장에 공론화를 이룸으로써 AIP가 노인 정책의 핵심가치 중 하나로 자리 잡는 데 기여했다. 그러나 유념해야 할 점은 AIP와 노인 주거정책을 다뤘던 기존 연구들은 장기요양 수급자, 허약 노인, 저소득 노인 등을 주된 정책 대상으로 보았고, 주로 요양시설 입소 방지 방안 위주로 AIP 개념에 접근했다는 점이다. 노인 거주에 적합한 주택에 대한 개념 또한 요양, 양로 시설 위주로 검토하였고, 일반 주택에서 이러한 개념을 실현하는 방안은 연구에서 제한적으로만 다루었다.

이에 본 연구는 다수의 노인이 일반 주택에 거주하고 있고, 건강한 노후를 보내는 노인들이 늘어나고 있다는 점에 주목하여 예방적, 실천적 차원의 AIP 정책 방안을 모색하고자 한다. 특히 가속화되는 인구구조 변화

에 대비하여 노인 주거정책이 노인의 보편적인 주거권 보장 중심으로 개편되어야 한다는 문제의식 아래, 노인들이 자립적으로 거주하기에 적합한 환경을 지역사회에서 제공하고 유지 및 관리하는 방안을 다루고자 한다.

실제로 노인 거주에 적합한 환경을 조성하는 것은 AIP를 실현하기 위한 핵심 작업이다. 그러나 기존 국내 연구에서 지역사회 거주를 위한 노인의 주거환경에 대한 개입으로서의 주택 개보수는 의외로 논의의 사각지대에 있던 주제이다. 열악한 주거환경, 노후화된 주택 문제를 해결하기 위한 제도적 접근과 학술적 논의는 비교적 활발하게 이루어진 반면, 고령자의 신체적·인지적 특성에 바탕을 둔 주거환경 조성은 주로 건축, 주거환경 분야에서만 다루어왔다.

대표적으로 저소득층 고령자를 위한 주택개조 가이드라인 관련 연구(이연숙, 임예지, 김현정, 안창현, 2015), 고령 모자가구를 위한 맞춤형 주택개조 방안 도출에 관한 연구(이연숙, 안창현, 조승연, 박민아, 2019), 고령자의 독립성을 고려한 낙상예방 공용 욕실 계획(조혜연, 이현수, 2017)에 대한 연구 등이 이루어졌다. 이들 연구는 고령자 맞춤형 주택개조 방안을 건축학적 관점에서 제시했다는 의미를 지니나, 정책화 방안에 대한 고려와 논의는 다루지 않았다.

한편 노인 주거정책이 다양해지고 이를 수요자 중심으로 개편해야 할 필요성이 대두되면서 고령자를 위한 주거지원서비스에 관한 연구가 진행되기도 했다. 송인주(2018)는 서울시를 중심으로 재가노인의 주거서비스 지원에 필요한 서비스 욕구를 파악하고 그에 따른 서비스 모형을 제시하였다. 노인의 기능저하를 고려하여 도보생활 범위를 중심으로 노인의 돌봄 생활권을 제안하였다. 근린 지구와 아파트 단지 생활권을 구분하여 해당 모형을 제안하였으며, 안전 및 주거, 일상생활 서비스를 기본으로 제

공하되 대상자의 욕구에 따라 기타 서비스를 선택적으로 이용할 수 있도록 하였다.

주거정책의 제도적 개편, 행정체계 개편을 위한 연구도 꾸준히 진행되었다. 주거서비스 전달체계를 체계화하는 차원에서 중간지원조직으로서 주거복지 전달기관의 역할이 주목받게 되었고, 이에 따라 주거지원센터(주거복지센터)의 설립, 역할, 기능이 논의되었다.

대표적으로 김혜승(2013)은 주거지원서비스에 대한 여러 연구자의 정의를 바탕으로 주거지원서비스를 분류하고, 개념의 위상을 제시하였다. 나아가 취약계층의 주거지원서비스에 대한 접근성을 높이기 위한 정책적 노력과 기초지자체 단위의 관련 조직(예: 주거지원서비스센터)을 운영하는 방안을 제안하였다.

서수정, 변은주, 김성근, 정지범, 이화진, 김윤이(2014)의 연구는 주거지원 정책을 어떻게 효과적, 체계적으로 수행할 것인가의 측면에서 전달체계를 중심으로 논하였고, 국내 주거지원센터의 조직체계 및 운영 방안을 마련하였다. 이들은 주거지원센터가 건축과 복지의 전문성을 갖는 공간으로 기능할 수 있어야 하며, 중앙, 광역, 기초단위에 따른 업무 분담이 원활히 이루어져야 함을 강조하였다.

김상민, 이소영, 최민정(2018)은 주거복지 전달체계 확립을 위한 지자체 간 거버넌스 모델 구축에 관해 연구하였다. 통합적인 서비스 전달을 위해 협력을 기반으로 한 거버넌스를 구축해야 한다고 강조하였으며, 이를 위해 공공과 민간의 역할 분담과 수평적 협의체계 구축을 논하였다.

중간지원조직의 역할을 바탕으로 국내 주거복지전달체계의 발전 방향을 모색한 위의 연구들은 현재 주거복지센터의 양적, 질적 발전에 기여한 바가 크지만, 지원 대상으로서의 '노인'은 서비스 대상자인 주거 취약계층 중 일부로 고려될 뿐, 다른 생애주기와 구분되는 노인만의 주거욕구와

특성에 기초한 지원 방안은 구상되지 않았다.

이에 본 연구는 AIP 실현을 목표로 기존 공급자 중심의 주거정책을 수요자 중심으로 전환하는 방안으로 주거복지 전담기관의 기능을 논의하고, 관련 전문 인력 활용과 사례관리 방안을 모색하고자 한다.

제2절 연구 내용 및 연구방법

본 연구는 고령인구의 확대로 대표되는 인구구조 변화에 대응하여 전반적인 주거정책을 AIP라는 가치를 중심으로 재편해야 한다는 전제 아래, 노인들이 지역사회에서 최대한 오래 독립적으로 거주하기 위한 주거여건을 조성하는 방안을 모색하고자 한다. 각 장의 주요 내용과 연구방법은 다음과 같다.

제2장에서는 노인복지, 생활환경, 건축, 행정 영역의 문헌고찰을 통해 노인의 주거권과 AIP의 개념, 고령자 거주에 적합한 주거환경에 대한 개념, 그리고 주거환경에 대한 개입 관련 이론을 검토하였다. 다음으로 AIP에 적합한 주거환경 조성을 위한 주거지원서비스 연계의 개념을 고찰했고, 서비스 전달체계 개선을 위한 방안을 다뤘다.

제3장에서도 문헌고찰을 통해 국내 주거지원의 역사적 흐름과 노인복지시설, 노인 및 노인 가족 대상 주택 공급 정책을 살펴본 후 최근 주목받는 노인 주택개조 및 가이드라인 현황을 파악하였다. 이어 고령자 거주에 적합한 환경조성을 위해 현재 진행되고 있는 주거지원서비스 관련 사업과 프로그램, 조직, 인력 운영 현황을 검토하였다. 이를 통해 고령자 주거여건 조성을 위해 구축된 서비스 지원체계를 진단하였다.

제4장에서는 수요자 맞춤형 주거정책 개발을 위한 작업으로 노인가구

가 지닌 주요 주거 특성과 AIP 구현과 관련한 욕구를 파악하였다. 이를 위하여 국토교통부 및 국토연구원에서 수행한 주거실태조사(2019년) 원 자료를 분석에 활용하였다. 다음으로 주거 및 서비스 지원 욕구를 확인하기 위해 26명의 중고령자를 대상으로 5회에 걸쳐 초점집단 인터뷰(FGI)(지역별, 거주유형별, 연령별)를 실시하여 분석결과를 실었다.

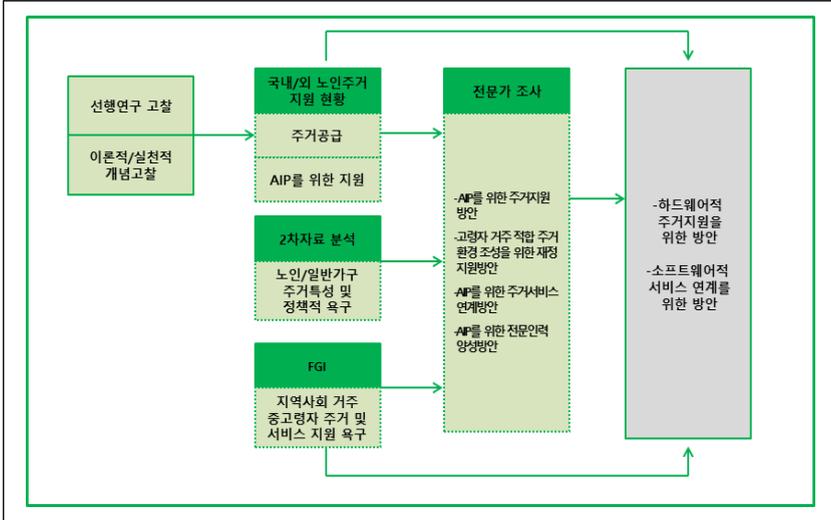
제5장에서는 국외 사례 검토를 통해 국내에 유용한 제언 도출의 기반을 마련하고자 하였다. 검토한 국가는 미국, 영국, 캐나다, 독일, 일본, 싱가포르 등이며 필요에 따라 일부 연방주의 정책 또한 함께 소개하였다. 먼저 고령자 거주에 적합한 주택에 대하여 여러 국가가 제시한 개념과 가이드라인을 검토하고, 고령자 거주를 위한 주택 개보수에 필요한 다양한 재정지원 사항을 살펴보았다. 또한 주거환경 개선을 위해 진행되는 직접 서비스와 상담, 사례관리 등의 주거서비스 연계 정책을 검토하였다.

제6장에서는 주거, 노인복지, 건축 분야의 전문가를 대상으로 노인 주거 지원 및 서비스 연계 방안 관련 의견을 수렴하여 그 결과를 수록하였다. 이 결과는 본 연구의 정책 제언을 위한 근거로 활용되었다. 전문가 조사는 구조화된 설문지를 통한 이메일 조사로 수행했으며, 주거지원 정책의 중요도 및 충분도, 서비스 연계방안 관련 세부사항 등을 파악하였다.

제7장은 주요 분석결과를 정리하여 제시하고, 지금까지 진행한 분석과 조사에 기반한 정책을 제언하였다.

위의 내용을 바탕으로 연구의 흐름을 도식화하여 제시하면 아래와 같다.

[그림 1-1] 연구의 흐름도





제2장

이론적 배경

제1절 AIP 개념 및 국제적 논의

제2절 노화에 따른 적절한 주거환경

제3절 AIP를 위한 주거지원과 서비스 연계

제 2 장 이론적 배경

제1절 AIP 개념 및 국제적 논의

1. 노인의 주거권과 AIP 개념

인간 생활에 필수적 요소인 의식주(衣食住)의 하나인 ‘주거’는 사람이 살아가는 장소, 건물, 거주하는 장소, 집을 포괄하는 개념이다. 일반적인 이해에서 주거는 생활을 위한 물리적 공간으로서의 ‘거처’를 넘어서는 의미로 보고 있다. 주거의 개념은 광의적 의미에서 그 속에 살아가는 사람과 그 사람이 만들어 온 문화 및 경험이 쌓여 만들어낸 시간의 종합적인 접근까지 포함되는 것으로 이해된다(송인주, 2018: 13-14).

이처럼 생존을 위해 가장 중요한 일부이자 인간의 생활과 경험의 기반이 되는 주거공간, 주거생활을 확보하는 것은 보편적인 권리로써 인식되어 왔다. 일찍이 ‘UN 세계인권선언(Universal Declaration of Human Rights)’(1948년)에서는 인간의 권리에서 가장 중요한 부분 중 하나로 적절한 주거에 대한 권리를 천명하였다. UN 세계인권선언 제25조 제1항은 “모든 사람은 의식주, 의료 및 필요한 사회복지를 포함하여 자신과 가족의 건강과 안녕에 적합한 생활수준을 누릴 권리와 실업, 질병, 장애, 배우자 사망, 노령이나 기타 불가항력으로 인한 생계 결핍의 경우에 보장받을 권리를 가진다”고 명시하고 있다(박정연, 2016: 16).

1996년 ‘제2차 UN 인간주거회의(HABITAT 2)’에서도 ‘모든 사람에게 적절한 주거(Adequate shelter for all)’와 ‘지속 가능한 인간 정주 개

발(Sustainable human settlements development)'의 원칙이 제안되어(박정연, 2016: 17), 주거권 보장의 선언적 의미에 동의한 바 있다. '모든 사람에게 적절한 주거의 권리'로 점유의 법적 보장(Legal Security of Tenure), 주거기반 시설 및 서비스, 자원의 가용성(Availability of Services, Materials, Facilities and Infrastructure), 문화 적절성(Cultural Adequacy), 접근성(Accessibility), 경제적 충당성(Affordability), 거주 적합성(Habitability), 위치(Location) 등이 포함되었으며, 이를 통해 노인뿐만 아니라 노숙인, 장애인, 어린이 등에게 편의성 제공의 기초를 마련한 것으로 평가받았다(UN, 2020).

한국의 경우, 2005년 이후 국가인권위원회가 주거권에 대해 본격적인 논의를 시작하였으며, 2015년 주거기본법이 제정되면서 주거복지라는 용어가 법, 제도적으로 도입되었다(김상민 외, 2018: 13). 국민의 권리로서의 주거를 확인한 주거기본법에서는 “국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다”(주거기본법 제2조)고 규정하고 있다.

한편 고령화로 인해 노인 주거권에 대한 관심이 커지면서 노인을 위한 주거환경을 조성하고 양질의 주거 계획을 확대해야 할 필요성이 커지고 있다. 특별히 노인의 주거는 개인과 환경의 조화를 만족하고(Personal-Environment), 경제적으로 충당 가능해야 하며(Affordable), 접근 가능성이 높고(Accessible), 사회 참여가 보장되어야 한다(Hooyman, Kiyak, 2011; 송인주, 2018: 14). 과거 시설 중심 보호가 일반적이었던 노인 주거에 대한 담론은 최근 지역사회 거주를 중시하는 방향으로 관점이 전환되고 있으며, 이는 자율성 훼손 및 과도한 의료처방과 사회적 입원 등 시설수용의 불합리성, 사회적 약자로 인식되던 노인에 대한 인식

변화 및 급격하게 증가하는 노인에 대한 국가의 사회적 비용 부담의 증가 등으로부터 비롯된 것으로 볼 수 있다(서유진, 2018: 45).

시설 거주와 대비되는 개인적 공간, 사적 영역에서의 노화를 추구하는 생활양식인 AIP는 학술 영역에서도 꾸준히 다루어진 개념이다. AIP는 가능한 한 일생을 마칠 때까지 익숙한 장소 혹은 공동체에 남아서 생활하는 것(Frank, 2001: 10) 혹은 시설 거주보다는 일정 수준의 독립성을 가지고 지역 공동체에서 생활하는 것(Wiles, Leibing, Guberman, Reeve & Allen, 2011: 357) 등으로 정의되고 있다. Rowles(1983)는 AIP를 물리적 내부성(physical insideness), 사회적 내부성(social insideness), 자서전적 내부성(autobiographical insideness)으로 설명한다. 여기서 '물리적 내부성'은 오랜 시간 동안 거주하면서 본인의 고유한 생활양식을 유지할 수 있도록 물리적 환경이 구현된 상태, '사회적 내부성'은 지역사회와의 관계적 통합, '자서전적 내부성'은 노인들의 자기정체성을 반영한 개별적 요소를 의미한다(Rowles, 1983: 114-115).

이처럼 AIP는 물리적 차원뿐만 아니라 관계적 측면과 개인의 정체성, 경험 등이 포함된 개념으로 이해된다. 이는 주거라는 개념 자체가 물리적 환경에 더해 주관적인 사회적, 심리적 요소를 모두 포함하고 있다는 것과도 맥락을 같이 한다. 이러한 생활방식에 대한 욕구는 건강한 상태뿐만 아니라 노화가 진행되어 신체적·인지적 기능이 저하되는 상황에서도 그대로 유지되거나 오히려 더 커지는 경향도 보인다. 노화의 진행과 함께 환경적응능력이 저하되면서 기존에 유지해온 주택, 환경, 관계에 대한 심리적, 정서적 의존이 더 크게 나타날 수 있기 때문이다.

따라서 AIP를 정책적 차원에서 실현한다는 것은 주택의 물리적 형태를 변형하는 것을 기본으로 하지만 여기에 그치지 않는다. 생활 공간으로서의 주택에 대한 개입은 거주자에 대한 고려가 우선되어야 하며, 특히 AIP

와 관련해서는 노인에 대한 이해, 즉 노인의 생활과 신체적·인지적 특성, 관계적 특성에 대한 이해를 요구하는 작업이다.

초고령 사회를 대비하는 차원에서 주거정책을 AIP를 핵심 목표로 재편하는 방안을 모색하는 본 연구에서는 상기한 주거와 AIP의 개념에 근거하여 포괄적인 관점에서 수요자인 노인 중심의 맞춤형 정책적 접근 방안을 고찰하고자 한다.

2. AIP와 국제적 논의

AIP와 관련된 논의는 국제기구를 중심으로 다음과 같이 발전되어 왔다. 우선 1982년 비엔나 국제고령화행동계획(VIENNA International Plan of Action on Aging, VIPAA, 1982)에서 AIP 개념이 처음 공식 문서(Report of the world assembly on aging)화되었다. 이 보고서는 UN 경제사회위원회가 작업한 고령화 정책을 중심으로 하여, 각국이 취해야 할 총 62개의 권고사항을 담고 있다. 이 중 9번째 권고사항인 ‘노인 돌봄의 기본 원칙은 노인들이 가능한 한 오랫동안 지역사회에서 독립적인 삶을 영위하도록 해야 한다’와 19번째 권고사항²⁾인 ‘노인에게 집은 단순한 쉼터 이상으로 검토되어야 한다. 물리적인 것 외에도 심리적, 사회적 중요성이 고려되어야 한다’의 내용이 AIP와 직결되는 내용이라 볼 수 있다(UN VIPPA, 1982: 60-67).

이후 1991년 ‘노인을 위한 유엔 원칙(UN Principles for Older

2) 노인이 타인에 대한 의존에서 벗어나도록 하기 위해 주택정책은 다음 목표를 추구해야 한다. (a) 노인들이 자신의 집에서 계속 살 수 있도록 돕는다...(중략)... (b) 공공 자금 조달 및 민간 부문과의 계약을 제공하는 주택정책 및 노인이 거주하는 지역의 전통과 관습에 따라 노인의 지위와 자금 수준에 맞는 다양한 유형의 주택을 계획 및 도입한다. (c) 지역사회 서비스(사회, 건강, 문화, 여가, 의사소통)와 관련된 사람들과 주택에 관한 정책을 조정하여 가능한 노년층 주택에 특히 유리한 위치를 확보한다.

Persons, 1991)'이 채택되었다. 이 원칙은 전 세계적인 고령화 상황에서 노인의 지속적인 사회 참여 및 기여를 격려하고, 능력 있는 노인에게 기회가 제공되어야 함을 언급한다. 이를 위해 각국에서는 가능한 국가적 차원에서 독립(Independence), 참여(Participation), 돌봄(Care), 자아실현(Self-fulfillment), 존엄(Dignity) 등 총 5가지 원칙을 통합하도록 권고한다. 각 원칙별 세부 원칙 중 노인 주거와 관련한 사항은 다음과 같다.

〈표 2-1〉 노인을 위한 유엔 원칙의 세부 원칙

구분	세부 원칙
독립	<ul style="list-style-type: none"> 노인은 소득, 가족, 지역사회 지원 및 자조 제공을 통해 적절한 음식, 물, 쉼터, 의복 및 건강관리를 이용할 수 있어야 한다. 노인은 개인의 취향 및 역량에 부합하여 적응이 가능하고 안전한 환경에서 거주할 수 있어야 한다. 노인은 가능한 한 오랫동안 가정에서 거주할 수 있어야 한다.
참여	<ul style="list-style-type: none"> n.a.
돌봄	<ul style="list-style-type: none"> 노인은 각 사회의 문화적 가치 체계에 따라 가족 및 지역사회의 보호로부터 혜택을 받아야 한다. 노인은 최적 수준의 신체적, 정신적 및 정서적 안녕을 유지할 수 있고, 질병을 예방하거나 질병의 발병을 지연시키는 건강관리에 접근할 수 있어야 한다. 노인은 보호, 재활, 사회적 및 정신적 지원을 제공하며, 인간적이며 안전한 환경을 가지고 있는 적절한 수준의 시설(기관) 간호 제공을 이용할 수 있어야 한다. 보호시설이나 치료시설에서 거주하는 노인이라도 해당 노인의 존엄, 신념, 필요와 사생활을 존중받아야 하며, 노인이 자신의 건강보호와 삶의 질을 결정하는 결정권을 포함하여 인권과 기본적인 자유를 누릴 수 있어야 한다.
자아실현	<ul style="list-style-type: none"> n.a.
존엄	<ul style="list-style-type: none"> 노인은 존엄과 안전 속에서 지낼 수 있어야 하며, 착취와 신체적 또는 정신적 학대로부터 자유로워야 한다.

주: 자료의 내용 중 노인 주거와 관련된 부분만을 재구성하여 작성함.

자료: UN. (1991). *UN principles for older persons*. pp.1-2. Retrieved from <https://www.ohchr.org/en/professionalinterest/pages/olderpersons.aspx#:~:text=Older%20persons%20should%20be%20able%20to%20live%20in%20dignity%20and,%20physical%20or%20mental%20abuse.&text=Older%20persons%20should%20be%20treated,independently%20of%20their%20economic%20contribution.>에서 2020. 9. 2 인출.

30 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

2002년 스페인 마드리드에서 개최된 제2차 세계고령화회의에서 채택된 국제적 행동지침인 'UN 마드리드 고령화 국제행동계획(Madrid International Plan of Action on Ageing, MIPAA)'³⁾은 고령화에 대해 국제적으로 합의된 포괄적인 행동계획이다(UN ESCAP, 2020). 이 지침은 국제사회 차원에서 인구 고령화에 관련된 다양한 과제를 다룰 것인가에 대한 논의의 전환점이 되었다. MIPAA의 전반적인 목표는 '모든 사람이 안전과 존엄을 가지고 노후를 보내며 완전한 권리를 가진 시민으로서 그들이 속한 사회에 지속적인 참여를 보장하는 것'이다. MIPAA는 총 3가지 주요 방향으로 구성된다. 이 중 '능력을 부여하고 지원하는 환경 확보'라는 방향성 아래 '주택과 주거환경'이 포함되어 노인의 주거가 논의된 바 있다(UN ESCAP, 2020)⁴⁾.

[그림 2-1] UN 마드리드 고령화 국제행동계획



자료: UN ESCAP. (2020). About MIPAA. Retrieved from <https://www.unescap.org/ageing-asia/ko/about-mipaa>에서 2020. 8. 10. 인출.

3) UN ESCAP. (2020). About MIPAA. Retrieved from <https://www.unescap.org/ageing-asia/ko/about-mipaa>에서 2020. 8. 10. 인출.

4) '주택과 주거환경'에 해당하는 행동 권고사항으로는 (1) 개인적 선호 및 지불 능력을 고려한 주택제공을 통해 친고령 지역사회 여건 증진, (2) 노인, 특히 장애인노인의 욕구를 고려함으로써 독립적인 생활을 촉진시킬 수 있는 주택과 환경설계 개선, (3) 노인들을 위한 접근 가능하고 공급 가능한 교통수단의 제공 증진 등이 있다.

WHO에서는 2007년 ‘고령친화도시(age-friendly cities)에 대한 지침’을 발표하였다. 이는 노인과 지역사회 주민의 참여를 기반으로 한 도시개발을 통해 지속 가능한 지역사회 및 도시 발전을 이루는 데 목적을 둔다. WHO의 지침 발표 이후 각국의 고령친화도시계획 수립이 활발해졌다. 이 지침의 한 축인 주거(Housing) 영역에서는 AIP에 관한 정책 및 가이드라인이 제시된 바 있다. 60세 이상 고령자의 활동적 노화(active aging)를 목표로 하여, 고령자에게 편리한 주거환경 조성 및 지역사회 연속적 거주가 가능하도록 하는 이동성, 안전 환경 조성, 교통여건 마련 등이 주요한 요소이다(신혜리, 이혁준, 임진섭, 2018). 이러한 관점에서 고령친화도시는 접근성이 높은 도시환경 구축을 통해 활동적 노화를 촉진하고, 이에 따라 건강, 안전 및 참여에 대한 기회를 제공함으로써 삶의 질 향상을 도모하는 주거 형태이다.

고령친화도시 네트워크(Global Network of Age-friendly Cities)는 WHO가 고령친화도시 구축을 위해 선정한 8가지 분야 및 세부 내용을 충족한 도시에 대해 고령친화도시 인증을 부여하고 있는데, 8가지 분야는 고령자원활용 및 일자리지원 노력, 안전 및 고령친화시설 여부, 지역 복지 및 보건 현황, 교통편의를 고려한 환경, 지역사회활동 참여 정도, 주거편의 환경 여부, 사회적 존중 및 포용 정도, 의사소통 및 정보제공 현황 등이다⁵⁾.

5) 미국에서는 ‘livable community’(National Association of area agencies on aging), 영국은 ‘lifetime neighborhood’(Department of Communities & Local Government)라고 부르기도 한다(서유진, 2018: 53-54; 신혜리 외, 2018: 193-194; 최희경, 2016: 89-90).

제2절 노화에 따른 적절한 주거환경

1. 노화 과정과 주거 욕구 변화

노화로 인한 신체적, 인지적 기능 제한에 따라 주택에 대한 요구는 변화한다. 노화가 진행됨에 따라 골격과 근육의 감소는 노인 낙상과 장애 위험을 높이는 것으로 알려져 있다(김혜신, 박수빈, 2019: 20). 고혈압, 당뇨, 관절염 등과 같은 노인성 만성질환이나 시력 및 청력 저하 등은 일상생활 수행능력 제한을 수반한다(손용진, 2018: 30).

노화로 인한 이 같은 변화는 노인의 안전사고로 이어진다. 노인의 안전사고는 기존에 익숙한 본인의 주택에서 발생하는 비율이 현저히 높는데, 특히 추락, 미끄러짐, 넘어짐 등의 사고가 빈번한 것으로 나타났다(이연숙, 김윤수, 성초희, 신유진, 조원섭, 2017: 56).

한편 연령의 증가로 인한 인지기능의 감소는 주로 기억력, 지각 기능, 행동의 조직화, 방향감각 등이 저하되는 것으로 알려져 있으며, 인지기능 장애를 가진 노인의 경우 일상생활 수행능력이 현격하게 저하되는 것으로 나타난다(김종업, 2016; 손용진, 2018).

이처럼 노인에게 찾아온 변화는 일상생활에 있어 독립성 감소와 기능 상실을 경험하게 한다. 노년기의 일상생활 수행능력 제한은 기능저하 뿐만 아니라 이동권 측면에서도 물리적, 공간적 제약을 포괄한다. 이는 노인의 전반적인 삶의 질을 제약하는 요인으로 작용한다는 점에서, 노화 과정을 고려한 주거 욕구 변화가 논의될 필요가 있다.

2. 주거환경 개선 개념 관련 이론

환경 노년학은 노인의 일상생활이 포함된 경험적 환경을 강조하여 노인의 사회적 환경과 물리적 환경 간의 상호작용을 탐구한다. 노인과 노인의 가족이 주택공간을 효율적으로 사용하는 방안에서부터 전 노화 과정에 걸친 심리적 웰빙 및 삶의 질에 주택과 주거환경이 미치는 영향에 이르기까지 논의가 확장되어 왔다.

가. Lawton & Nahemow의 환경 압박-능력 모델 이론 (Environmental Press Theory)⁶⁾

‘환경 압박-능력 모델 이론’은 한 개인이 노화를 경험함에 따라 개인 능력의 정도, 환경적 압력, 적응 행동 및 적응 수준의 4가지 요소를 이용하여 환경과 교류가 이루어짐을 밝히고 있다. 여기서 개인 능력의 정도는 인간에게 존재하는 다양한 능력들의 집합으로 인지능력, 심리적 적응능력, 신체 건강상태 등을 의미한다. 이 이론에 따르면 환경적 압력은 단순히 부정적인 영향만을 끼치는 것이 아니라, 적절한 환경의 압력이 있을 때 개인의 능력이 적절히 활용될 수 있고 잠재력을 최대로 발휘할 수 있다.

이 이론은 노인의 변화된 주거 욕구에 대한 적합한 개입(예: 거주환경의 구축 및 사회적 제도의 변화 등)을 통해 노인의 독립성, 생활편의 및 삶의 질 등의 향상을 기대할 수 있다는 준거로 활용된다.

6) 관련 내용은 주보혜(2019); 이연숙, 안소미, 임수현(2010); Lawton, Nahemow(1973); Scheidt, Windley(2003)의 내용을 참고하여 작성하였음.

나. Baltes & Baltes의 선택, 최적화, 보상 모델 (Selection, Optimization, Compensation, SOC Model)⁷⁾

‘노화 적응 모델’이라고도 불리는 ‘선택, 최적화, 보상 모델’은 노인의 개인적 능력이 변화함에 따라, 선택, 최적화, 보상의 적응 조절 과정을 겪는다는 이론이다. 이 이론은 노화로 인한 손상과 기능 감퇴에 적응하여 주어진 능력에 적합한 활동을 선택하고, 노인이 가지고 있는 기술을 최적화함으로써 상실한 것을 보상하는, 즉 노인의 기능 및 인지 능력의 감소에 따른 적응과정을 설명한다.

‘선택’은 노화에 따라 개인이 수행 가능한 영역만 선택적으로 남겨놓고 다른 영역은 의도적으로 의식하지 않는 것이다. ‘최적화’는 자신이 보존하고 있는 능력을 충분히 극대화하는 노력이다. 마지막으로 ‘보상’은 생물학적, 사회적, 인지적 기능의 상실을 특정한 학습이나 보조기구, 외부의 도움 및 심리적 보상기제 등으로 보완하는 것이다.

예를 들어 노인이 걷기 등의 이동성이 저하됨에 따라 특정한 기기를 선택(Selection)하고, 이 기기를 효율적으로 활용하고자 거실에 위치시키며 관련하여 필수품들을 옆 테이블에 모아놓음으로써 최적화(Optimization) 과정을 거치는 것을 들 수 있다. 이러한 과정을 통해 걷기 힘든 노인이 자신의 상태를 보완하여(Compensation), 비교적 자립적인 생활이 가능해진다는 것이다.

이 이론은 노인의 필요와 욕구에 따른 주택개조나 보조기구 등을 활용하여 주거환경을 선택, 최적화 및 보완할 때 노인의 자립적인 생활이 가능하다고 설명할 수 있는 근거가 되고 있다.

7) 관련 내용은 서현보(2020), 오두남(2012), Baltes, Baltes(1990)의 내용을 참고하여 작성하였음.

다. Carp & Carp의 유사 및 보완 모델 이론(Complementary and Congruence Model Theory)⁸⁾

‘유사 및 보완 모델 이론’은 마슬로우(Maslow)의 욕구위계론(Needs Hierarchy)을 기본으로 하는 생태학적 모델로 높은 단계의 욕구와 낮은 단계의 욕구를 유사 모델과 보완 모델에 대응시키고 있다. 카프와 카프는 인간의 행동을 인간의 특성, 환경의 특성과 함께 인간과 환경의 적합성을 포함하여 다루었다.

‘유사 모델’은 높은 단계의 욕구를 만족시키는 개인과 환경 특성의 유사도가 생활만족도에 영향을 미친다는 이론이다. 마슬로우의 욕구위계론에서 소속과 애정의 욕구, 자기 존중의 욕구, 자아실현의 욕구 등이 높은 단계의 욕구임을 고려할 때, 환경적으로 이러한 욕구가 충족되면 생활만족도가 높아질 수 있다.

한편 ‘보완 모델’은 개인이 일상생활에서 독립적인 활동이 가능하도록 적절한 환경을 조성함으로써 비교적 낮은 수준의 욕구, 즉 생리적 욕구를 만족시킬 수 있다는 이론이다. ‘보완 모델’은 노인이 다른 사람이나 시설의 도움 없이 독립생활을 지속할 수 있고, 생활에 대한 만족이 높고 정신적으로 건강한 상태가 됨을 설명하는 이론이다.

결과적으로 유사 및 보완 모델 이론은 노인의 유형별 욕구에 따른 선호와 자기 결정을 반영한 환경 조성이 필요함을 강조한다. 여기에는 신체적 건강뿐 아니라 심리적, 사회적 등 다차원적인 건강의 추구를 포함한다.

8) 관련 내용은 김용진(2013), 박종용(2018), Carp, Carp.(1984)의 내용을 참고하여 작성하였음.

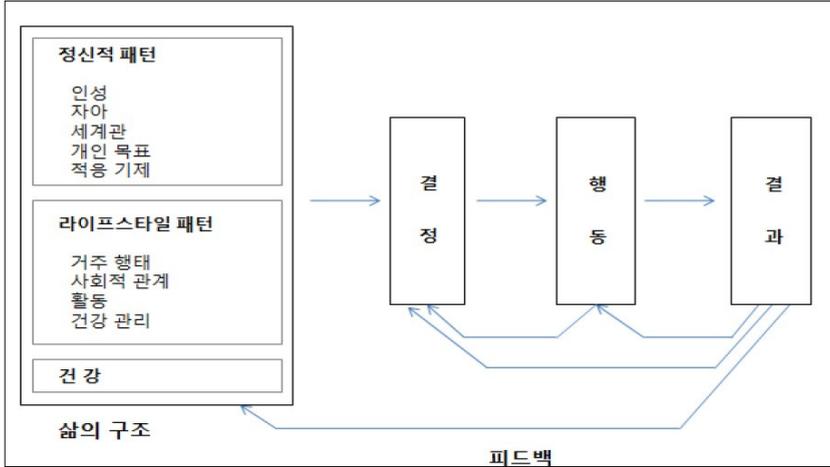
라. Atchley의 연속성 이론(Continuity Theory)⁹⁾

Atchley(1989)는 노인의 생각, 활동, 주거환경, 사회적 관계 유형 등은 시간의 흐름에 따라 일관성을 지닌다고 주장하였다. 연속성은 성인이 노화 과정에 적응해나가는 데 가장 안정적으로 작용하는 특성이다. 연속성은 지속성의 개념으로, 내적인 연속성과 외적인 연속성으로 구분할 수 있다. 내적인 연속성은 개인의 기질, 감정, 경험 등과 관련되어 개인의 과거와 연관된 내적 변화를 보는 능력과 노화에 따른 새로운 자아를 유지하고 지속적으로 정당화시킬 수 있는 능력을 의미한다. 외적인 연속성은 신체적, 사회적 환경, 역할관계 및 활동에 대한 기억구조와 관련되어 주로 친밀한 사람과의 교류에서 나온다. 개인의 삶의 구조는 성격, 자아, 세계관 등의 인지 양식, 거주 행태, 사회적 관계 및 활동, 건강관리 등의 생활 양식 등으로 이루어져 있으며, 변화에 따른 선택 및 결정에 따라 결과가 주어진다. 이러한 결정은 다시 개인의 삶의 구조에 영향을 미치며 발전해 나간다.

연속성 이론에 따르면 이러한 발전과정은 개인의 연속성을 지키는 방향으로 이루어진다. 개인은 누적된 경험을 중시하며, 이러한 경험이 삶에 지속적으로 반영되게 된다. 결론적으로 연속성 이론은 지금까지 살아온 인지 및 생활양식, 건강상태 등을 반영한 노년 환경조성이 필요함을 강조한다.

9) 관련 내용은 노서영(2013), 이연숙 외(2010), Atchley(1989)을 참고하여 작성하였음.

[그림 2-2] 연속성 이론



자료: 이연숙, 안소미, 임수현. (2010). 총체적 건강을 위한 건축 공간계획의 실험적 복합이론 구축 연구. 한국생태환경건축학회 논문집. p.103. 재인용.

3. 노인을 위한 주거형태

노인의 변화를 고려하여 다양한 주거 형태가 제공되고 있다(그림 2-3 참조). 기능상태 및 수발 제공자 여부 등에 따라 시설 거주, 서비스 지원 주거, 재가 지원 등으로 구분할 수 있다. 이 중 요양시설을 비롯한 시설 거주는 의료 및 돌봄서비스를 적시에 받을 수 있는 장점이 있으나, 낯선 환경에서의 적응, 자율성 및 독립성 저하, 국가적 비용 부담 등의 문제가 지속적으로 제기된다.

한편 다양한 노인의 주거욕구를 만족시키면서 케어 서비스를 연속적으로 제공할 수 있는 대안으로 '서비스 지원 주거'¹⁰⁾를 들 수 있다. 서비스

10) 통합 서비스 주택(service integrated housing), 주거 플러스 서비스(housing plus services), 돌봄 주거(housing care 또는 housing with care) 등 여러 명칭이 있다.

지원 주거는 노화에 따른 기능저하 및 쇠퇴를 예방하기 위한 주거 및 보건복지 서비스를 제공하는 모델로, 노인들이 집합주택 내 독립적 공간에서 거주하며 필요에 따라 서비스를 이용할 수 있다는 장점을 지닌다(김유진 외, 2019). 이곳에서 활용할 수 있는 서비스는 주택관리뿐만 아니라 일상생활 지원, 사회참여 지원 등이 있다.

이와 관련하여 미국에서는 은퇴주거단지(연속적 케어 은퇴 커뮤니티, Continuing Care Retirement Communities, CCRCs)가 조성된 바 있다. 이 단지는 노인 주거의 한 형태로, (1) 자립적인 노인을 위한 주거, (2) 반 의존적인 노인의 독립적 생활을 지원할 수 있도록 서비스를 지원하는 생활 보조형 주거, (3) 질병으로 간호 처치가 필요한 노인을 위한 요양 시설 등 세 가지의 주거형태가 하나의 단지 안에 공존하는 거주방식이다. 은퇴주거단지는 노화가 진행됨에 따른 건강상태의 악화 시 살던 동네를 떠나지 않고 같은 구역 내에서 이주한다는 점에서 AIP가 가능하다는 장점이 있으며, 최근의 AIP 추세에 따라 주택이 노인의 욕구에 맞추도록 변화하여 'dying in place'가 가능하도록 발전하는 중이다(이윤경 외, 2017: 32; 김미희, 문희정, 2018: 1-2). 단, 현재까지 우리나라에서 서비스 지원 주거는 널리 활용되지 않고 있다.

한편 노후에도 기존 거주하던 일반 주택에 거주하는 것은 대부분의 노인들이 희망하는 거주형태이다. AIP와 관련해서도 기존 거주 공간에 최대한 오래 거주할 수 있도록 여건을 조성하는 방안이 정책적으로 가장 주목을 받고 있다. AIP가 가능하기 위해서는 주거환경에서 위험요소(높은 문턱이나 계단, 화장실이나 욕실 등)를 제거 혹은 개선하고, 주택 내 각종 설비의 편의성을 제공하며, 이동이 가능한 공간을 계획해야 한다(김혜신, 박수빈, 2019: 20). 또한 기능이 저하되어 야기될 수 있는 문제를 고려하여, 돌봄 서비스가 제공될 수 있는 시설 및 설비를 갖추는 것도 고려할 필

요가 있다. 즉 노인이 거주하기에 안전한 주거환경으로 개선하는 것이 필수적인 사항이다. 주거환경 개선은 노인의 건강상태를 비롯한 삶의 질 향상에 기여하며, 개인 및 국가의 비용 부담을 경감시킨다는 연구결과(Pynoos, 2018; Bipartisan Policy Center, 2016)가 이를 뒷받침한다.

[그림 2-3] 노인을 위한 다양한 주거 형태



자료: County of Berks. (2020). Housing options. Retrieved from <https://www.co.berks.pa.us/Dept/Aging/Pages/HousingOptions.aspx>에서 2020. 8. 21 인출.

4. 노인이 거주하기에 적합한 주택의 물리적 환경

노인이 거주하기에 적합한 주택의 물리적 환경에 관한 이론적 논의는 꾸준히 전개되어 왔다. 노인을 위한 AIP 관점에서 이루어지는 주택 설계 혹은 개조는 기존의 주거환경에서 노인이 경험하는 어려움 감소, 안정성 증진을 도모함으로써 궁극적으로 자립성 증진과 사고 예방에 기여한다. 또한 지원기술(assistive technology)의 발전으로 주택 내에서 장애나 만성질환 등도 관리가 가능해졌다. 지원기술은 고령자의 노화에 따른 일상행동의 불편을 해결하고자 시도하는 것으로, 일례로 편하게 여단을 수

있는 손잡이, 단순화된 버튼이나 화면 확대기 같은 컴퓨터 인터페이스, 계단 조명의 밝기 설정 등이 있다. 배리어 프리 디자인이나 유니버설 디자인 등은 노인친화기술을 설계 분야에 적용한 것이다(김유진 외, 2019: 70; 신동천 외, 2018: 35-36).

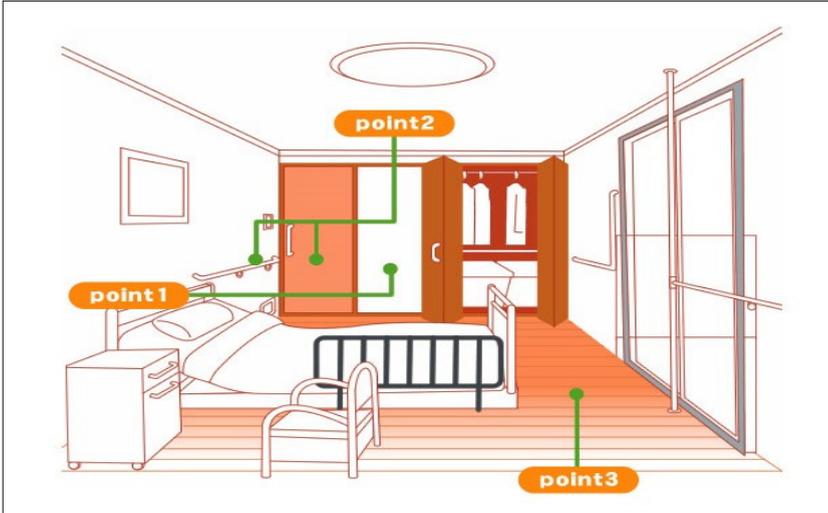
한편 이 같은 물리적 환경 구축을 위해 고령자의 다양한 주거실태와 요구 등을 반영한 차별화된 가이드라인의 수요가 증가하였다. 그러나 획일적인 가이드라인 준용이 아닌 노인의 제반 조건, 생활 경험을 고려한 융통성 있는 실행이 강조되고 있다. 이 중 대표적인 고령친화 물리적 환경으로써 배리어 프리 디자인과 유니버설 디자인을 살펴보고자 한다.

가. 배리어 프리 디자인(Barrier free design)

무장애 설계 혹은 장벽 없는 건축 설계라고도 불리는 배리어 프리 디자인(Barrier free design)은 1974년 개최된 UN 장애인 생활환경 전문가 회의에서 ‘배리어 프리 디자인(Barrier free design)’ 보고서가 발표된 이후 건축학 분야에 사용되기 시작하였다(서유진, 2018; 김혜신, 박수빈, 2019).

문턱을 없애거나 휠체어 이동을 위해 통로의 폭을 조절하는 등의 주택 내 공간 요소에 관련한 개념으로, 스웨덴은 1975년 주택법 개정에 신규 주택에 대한 전면적인 배리어 프리 디자인을 적극적으로 반영한 바 있다. 세계적으로 2000년대 이후에는 건축·도로·공공시설 등 도시 전반의 영역에 배리어 프리 디자인을 적용함으로써 고령친화도시의 구축을 위해 사용되고 있다.

[그림 2-4] 노약자를 위한 배리어 프리 주택 설계의 예



주: 1) 부드럽게 여닫을 수 있는 슬라이딩 도어 설치 및 응급 시 이동침내 등이 드나들 수 있도록 문의 너비 조정, 2) 편하게 잡을 수 있는 문손잡이 설치 및 안전바 설치, 3) 바닥의 장애물 제거, 방지턱 제거 등

자료: 한국목조건축협회. (2020). 일반기술자료. Retrieved from http://kwca.or.kr/m40_view.php?type=%EC%9D%BC%EB%B0%98%EA%B8%B0%EC%88%A0&idx=89에서 2020. 8. 11 인출.

나. 유니버설 디자인(Universal design)

유니버설 디자인(Universal design)은 장애나 연령 등의 차이와 관계 없이 모든 사람들을 포괄하는 설계 방안으로(박은정, 채철균, 2020: 42), (1) 공평한 사용, (2) 사용의 유연성, (3) 간단하고 직관적인 사용, (4) 쉽게 알 수 있는 사용정보, (5) 사고방지와 오작동에 대한 포용, (6) 최소한의 신체적 부담, (7) 쉽게 접근할 수 있고 사용할 수 있는 크기와 공간이라는 7가지의 원칙을 적용하고 있다.

42 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

[그림 2-5] 유니버설 디자인의 7대 원칙

THE PRINCIPLES OF UNIVERSAL DESIGN

1. EQUITABLE USE

The design is useful and marketable to people with diverse abilities.



GUIDELINES

- 1a. Provide the same means of use for all users. Identical whenever possible, equivalent when not.
- 1b. Avoid segregating or stigmatizing any users.
- 1c. Make processes for privacy, security, and safety equally available to all users.
- 1d. Make the design appealing to all users.

EXAMPLES

- Provide floors with sensors or entrance that are convenient for all users.
- Inconspicuous, discreet, and adaptable marking in assembly areas such as sports areas and theaters.

2. FLEXIBILITY IN USE

The design accommodates a wide range of individual preferences and abilities.



GUIDELINES

- 2a. Provide choice in methods of use.
- 2b. Accommodate right- or left-handed access and use.
- 2c. Facilitate the user's accuracy and precision.
- 2d. Provide adaptability to the user's pace.

EXAMPLES

- Screens designed for right- or left-handed users.
- An accessible entry involving (AED) that has visual, tactile, and audible feedback, a tapered card opening, and a pain-free.

3. SIMPLE AND INTUITIVE USE

Use of the design is easy to understand, regardless of the user's experience, knowledge, language skills, or current concentration level.



GUIDELINES

- 3a. Eliminate unnecessary complexity.
- 3b. Be consistent with user expectations and intuition.
- 3c. Accommodate a wide range of literacy and language skills.
- 3d. Arrange information consistent with its importance.
- 3e. Provide effective prompting and feedback during and after task completion.

EXAMPLES

- A meaning-rich icon or symbol in a public space.
- An instruction manual with drawings and no text.

4. PERCEPTIBLE INFORMATION

The design communicates necessary information effectively to the user, regardless of ambient conditions or the user's sensory abilities.



GUIDELINES

- 4a. Use different modes (visual, verbal, tactile) for redundant presentation of essential information.
- 4b. Maximize "legibility" of essential information.
- 4c. Differentiate elements in ways that can be perceived (e.g., make it easy to see instructions or directional).
- 4d. Provide compatibility with a variety of techniques or devices used by people with sensory limitations.

EXAMPLES

- Tactile, visual, and audible cues and instructions on a telephone.
- Redundant cueing (e.g., voice communications and signpost in airports, train stations, and subway cars).

5. TOLERANCE FOR ERROR

The design minimizes hazards and the adverse consequences of accidental or unintended actions.



GUIDELINES

- 5a. Arrange elements to minimize hazards and arrange space and elements, most accessible, together.
- 5b. Provide warnings of hazards and errors.
- 5c. Provide fail-safe features.
- 5d. Discourage unconscious action in tasks that require vigilance.

EXAMPLES

- A "undo" or "cancel" key easily inserted into a recessed hole in a button or keycap.
- An "undo" feature in computer software that allows the user to correct mistakes without penalty.

6. LOW PHYSICAL EFFORT

The design can be used efficiently and comfortably and with a minimum of fatigue.



GUIDELINES

- 6a. Allow user to maintain a neutral body position.
- 6b. Use reasonable operating forces.
- 6c. Minimize repetitive actions.
- 6d. Minimize sustained physical effort.

EXAMPLES

- Lever or loop handles on doors and faucets.
- Touch lamps operated without a switch.

7. SIZE AND SPACE FOR APPROACH AND USE

Appropriate size and space is provided for approach, reach, manipulation, and use regardless of user's body size, posture, or mobility.



GUIDELINES

- 7a. Provide a clear line of sight to important elements for any seated or standing user.
- 7b. Make reaching to all components comfortable for any seated or standing user.
- 7c. Accommodate variations in hand and grip size.
- 7d. Provide adequate space for the use of assistive devices or personal assistance.

EXAMPLES

- Controls on the floor and clear floor space around appliances, mailboxes, computers, and other elements.
- Wide gaps of subway stations that accommodate all users.

THE PRINCIPLES WERE COMPILED BY ADVOCATES OF UNIVERSAL DESIGN, IN ALPHABETIC ORDER:

Bethie Rose Corroli, Mike Jones, Ben Mace, Jim Muller, Alvin Mulick, Elaine Ostroff, Jon Sanford, Ed Shattell, Mady Stone, and Gregg Vanderheiden.

NOTE: The Principles of Universal Design are not intended to constitute all criteria for good design, only universally usable design. Certainly, other factors are important, such as aesthetics, cost, safety, gender and cultural appropriateness, and these aspects must also be taken into consideration when designing.

© Copyright 1997 NC State University, Center for Universal Design, College of Design.

자료: NC State University. (2020). Universal design principles. Retrieved from https://projects.ncsu.edu/ncsu/design/cud/pubs_p/docs/poster.pdf에서 2020. 10. 19. 인출.

유니버설 디자인은 방문 가능성(visitability) 개념과 공통점이 있으나 훨씬 더 광범위한 개념이다. 영국의 경우 동일한 개념으로 포용적 디자인(Inclusive Design)이라는 용어를 사용한다. 장애인을 포함한 일반인의 눈높이에도 맞고 불편함이 없도록 배려하는 디자인으로 사용자 중심의 디자인을 뜻한다.

관련 설계지침으로 'Lifetime Home(LH) Standard'와 'Part M'이 있다.

LH는 이동에 제약이 있는 사람들에게 접근성과 적응성을 제공하기 위해 제정된 공동주택의 건축 가이드라인으로 '포용성(Inclusivity)', '접근성(Accessibility)', '적용성(Adaptability)', '지속 가능성(Sustainability)', '좋은 가치(Good Value)'를 원칙으로 한다. 어린이부터 노인에 이르기 까지 지속적인 거주를 가능하게 하는 개조사항을 고려하는 16가지 지침

으로 구성된다. 구체적으로 거주자가 주택개조 시 소요되는 비용을 최소화할 수 있도록 구조를 변경하거나 공간을 미리 확보하는 등의 내용을 포함하고 있다.

Part M은 노인의 일상생활의 변화를 수용할 수 있도록 융통성 및 무장 애주택법을 적용한 접근을 강조한다(김혜신, 박수빈, 2019: 22-23; Pynoos, 2018: 37).

제3절 AIP를 위한 주거지원과 서비스 연계

AIP를 위해서는 단순 주거지원 뿐만 아니라 그에 따른 지역 자원 발굴과 연계가 중요하다. 공적 서비스와 가족 등의 지원만으로는 노인의 주거와 관련한 욕구충족이 어려우므로, 필요한 도움을 받을 수 있는 지원체계가 지역사회에 구축되어야 한다. AIP를 위한 서비스 전달체계 최적화를 논하는 기초작업으로 주거지원 서비스 연계, 전달체계 및 사례관리, 전달체계 최적화 방안 등에 대해 살펴보고자 한다.

1. 주거지원과 서비스 연계

사회복지 분야에서 '연계'는 협력, 조정, 통합, 네트워크 등의 용어와 함께 사용된다(박경일, 이재정, 조수경, 2011: 20). Meijers & Stead(2004)의 이론에 따르면, 정책 통합은 협력 통합에 비해 광범위한 특성을 지닌다. 단순한 공동 운영의 경우 두 조직이 함께 협력하여 자체 목표를 달성하는 반면, 정책 통합의 경우는 공동 결정 및 조치로 인해 초기의 목표 설정과 상당히 다른 결과가 나타날 수 있다. 정책 통합은 조정

이나 협력보다 더 많은 상호작용, 접근성 및 호환성을 필요로 하며 정기간 관리 및 네트워크 관리가 포함되는 것 등의 조정 및 협력이 포함되는 개념이다(Meijers, Stead, 2004: 4-6).

서수정 등(2014)은 현재의 사회복지 정책과 건축(주택) 정책의 협력과 조정을 정책 통합 수준으로 발전시켜야 한다고 주장한 바 있다. 즉 개별 제도를 개선하거나 몇 개의 급여를 도입하여 기존의 서비스를 연계하고 조직하는 수준을 넘어, 각각의 제도적 맥락을 고려한 정책 및 서비스의 통합이 이루어져야 한다는 의미이다. 실제로 주거복지는 주거와 서비스의 연계를 전제한다는 점에서, AIP에 적합한 주거환경 조성을 위해서도 주거지원과 서비스 연계라는 두 요소가 모두 중요하게 다루어져야 한다.

주거지원서비스의 개념은 ‘지역사회 보호’를 포함하여 범위를 어디까지 확장하는가에 따라 ‘광의’와 ‘협의’의 주거지원서비스로 구분하기도 한다(김혜승, 2013; 김상민, 이소영, 최민정, 2018). 광의로 접근했을 때, 주거 관련 지원서비스를 사회복지의 연속적 개념으로 보고, “자신에게 적절한 주택을 확보 또는 유지하여 독립적 생활을 영위할 수 있도록 하는 다양한 서비스”라고 정의할 수 있다(김상민, 이소영, 최민정, 2018:13).

한편 협의적 접근에서 주거지원서비스는 ‘주거문제 관련 사회서비스’로 한정된다(김상민 외, 2018). 김혜승, 박미선, 천현숙, 차미숙, 김태환(2012)은 주거지원서비스를 협의적 개념에서 “취약계층을 포함한 주거문제를 지닌 지역주민이 주거를 기반으로 지역사회에서 독립적으로 생활하도록 하는 무형의 지원(연성 서비스)”로 정의하였다(김혜승, 박미선, 천현숙, 차미숙, 김태환, 2012: 5). 김혜승(2013)도 비슷한 맥락에서 주거지원서비스의 핵심 영역은 “주거관련 정보제공 및 상담서비스, 주거의 탐색·정착·유지를 지원하는 서비스”라고 언급했다(김혜승, 2013: 5).

본 연구에서도 주거지원서비스를 지역사회 보호, 물리적 주택공급과

구분되는 주거문제 관련 연성서비스로 정의하고자 한다. 이러한 주거지원서비스의 구체적인 예로는 주택의 쾌적성을 높이기 위한 주택 수선, 주택의 확보를 돕거나 임차관계 유지를 위한 지원, 개조 및 수선 관련 상담과 자원연결 및 정서적 지지 등이 있다. 이외 통합적 주거상담 및 정보제공, 공적 자원의 연계 및 접근성 제고, 지역사회 자원연계 및 네트워크 구축(이종권, 김경미, 2016) 등의 요소 역시 포함될 수 있다.

2. 서비스 전달체계와 사례관리

김상호 외(2013)는 성공적 주거지원 전달체계를 위한 원칙으로 적절성, 통합성, 접근성, 전문성이라는 4가지 사항을 제시하였다.

〈표 2-2〉 성공적 주거지원 전달체계의 4원칙

주요 원칙	설명
적절성	행정서비스를 제공하는 기관이 해당 서비스를 필요로 하는 수요자의 요구에 부합하는 서비스를 준비하고, 서비스의 양과 질을 적절하게 제공하였는가
통합성	통합된 체계 내에서 행정서비스가 연속적으로 제공되고, 최일선의 주거지원 전달체계가 다수의 서비스를 통합적·지속적으로 제공할 수 있는가
접근성	행정서비스를 필요로 하는 대상이 서비스를 쉽게 활용할 수 있는가. 특히 저소득 가구 및 주거약자 거주 가구가 주거지원을 쉽게 받을 수 있는가
전문성	주거지원의 전달이 관련 전문가를 통해서 이루어지고 있는가. 주거분야의 경우 건축 및 복지 등의 전문성이 필요하며 주거지원 담당자들이 적합한 전문성을 지니고 관련 내용을 숙지하고 있는가

자료: 김상호 외. (2013). 저소득층 주거환경센터 구축 및 운영방안에 관한 연구. 세종: 건축도시공간연구소. pp. 97-98.

우선 적절성 원칙은 실수요자의 요구에 부합하도록 적절한 양과 질의 서비스를 제공해야 함을 의미한다. 통합성은 최일선의 주거지원 전달체

계 내에서 서비스를 통합적이고 지속적으로 제공해야 하는 것을 의미하며, 해당 전달체계가 여러 관련 기관과 서비스의 통합적 거점으로 기능하는 것을 전제한다. 접근성은 서비스의 실수요자들이 물리적, 지리적, 심리적으로 해당 전달체계에 대해 접근이 용이해야 한다는 원칙이며, 마지막으로 전문성은 해당 업무 수행에 적합한 전문성을 가진 인력에 의해 서비스 전달이 이루어지는 것을 의미한다.

서비스 전달체계를 최적화하는 데는 무엇보다 통합성에 중점을 둔 연계 관련 서비스의 개발과 조직화가 강조되고 있다. Gilbert & Terrell(2005)은 서비스의 통합적 관리를 위해서는 연계과정의 장애요인이 되는 비접근성과 비연속성을 해결하고, 서비스의 분절과 누락, 중복에 대처해야 한다고 언급했다(Gilbert & Terrell, 2005; 황미경, 2017: 126). 분절된 체계 아래에서는 복합적 성격을 가진 문제에 효과적으로 대응할 수 없다는 한계가 있기 때문이다. 김보영(2018) 또한 영국에서 통합적 전달체계가 구축된 사례를 설명하면서 복합적 성격을 가진 문제에 효과적으로 대응하기 위해 욕구에 대한 종합적인 실사와 이에 대응하는 다양한 서비스의 패키지를 구성하는 공공 사례관리(Case Management)가 발전하게 되었다고 언급했다(김보영, 2018: 408, 421-423).¹¹⁾

사례관리(Case Management)는 수요자의 다양하고 복합적 욕구를 사정하여 수요자가 필요로 하는 서비스를 효율적이고 효과적으로 연계하는 것이 핵심적 실천 기능이다. 이는 기존의 시스템 지향적 방법의 단점들을 보완하는 차원에서 서비스 지향적, 즉 수요자 지향적 접근을 위한 중요한 실천방법이다. 서비스가 필요한 수요자의 욕구를 사정하고, 파악

11) 결론적으로 통합적 복지전달체계 구축을 위해서는 (1) 인력, 재정, 조직 등 제도적 장벽의 종합적인 해소, (2) 복지서비스 전달과 관련된 전문가 집단과 사회복지 기관 간의 분명한 목표 공유를 통한 파트너십 구축의 필요, (3) 사례에 대한 정보 공유 체계와 기술적 지원의 뒷받침 등이 필요하다고 제언하고 있다(김보영, 2018: 408, 421-423).

된 욕구가 충족될 수 있도록 광범위한 서비스 조직들을 조정하고 연계하는 실천이 포함되어야 하기 때문이다(민소영, 2019: 144-145).

통합사례관리는 공공과 민간부문의 협력, 사회보장급여와 서비스의 통합성과 포괄성, 통합사례관리사의 전문성 및 통합서비스 추진을 위한 서비스의 조정과 연계가 전달체계에서 핵심적인 조건이 된다(황미경, 2017: 141). 관련하여 미국의 CAPABLE 프로그램을 통합사례관리의 일환으로 살펴볼 수 있다(Szanton, Leff, Wolff, Robers & Gitlin, 2016).

CAPABLE 프로그램은 미국 메디케어 및 메디케이드 개선 센터(CMMI: Center for Medicare and Medicaid Innovation)의 지원을 받아 존스홉킨스 대학에서 개발한 프로그램이다. 저소득 노인의 가용자원을 파악하고 주거 환경을 조사하여, 독립적 생활을 영위함에 있어 장애요인을 최소화(또는 제거)하는 것을 목표로 한다. CAPABLE 프로그램은 시범사업으로 약 5개월간 진행되었으며, 간호사, 작업치료사 및 수리공 등 다방면의 전문가 팀(interprofessional team)이 각각 방문하여 관련 서비스를 제공했다(작업치료사 6회, 간호사 및 수리공 각 4회 등). 참여자는 작업치료사 및 간호사와 함께 3가지의 성취 가능한 목표를 세우고 이 목표를 성취하는 데 있어서 장애요인을 파악한다. 예를 들어 안전한 목욕이 목표인 경우, 대상자가 처한 미끄러운 욕조, 근육기능 손실 및 안전바 부족 등은 목표 달성의 장애요인으로 볼 수 있다. 이러한 상황에서 수리공은 보조적 기구/장치, 주택 보수 등을 실행함으로써 구조적 개선을 이끌 수 있다. CAPABLE 프로그램을 통해 다양한 영역의 전문가가 방문하여 주거 개선이 이루어짐으로써, 의료비용 절감 및 건강기능 향상 등의 성과가 나타났다.

3. 주거지원에 대한 사례관리 절차

‘사례관리’ 개념은 위에서 살펴본 바와 같이 수요자의 욕구에 대해 종합적, 맞춤형 지원 체계를 구축하는 차원에서 도입되었다. 사례관리자의 역할은 단순한 문제해결자에 그치지 않고, 수요자와의 상호작용을 통해 수요자가 처한 상황을 전체적으로 이해하고 맞춤형 개입을 시도하는 것이다. 아래에서는 다양한 주거욕구 충족을 위해 시행될 수 있는 사례관리 과정을 주거서비스 연계 체계 구축에 필요한 요소들을 중심으로 일반적인 사례관리 절차에 따라 검토하고자 한다.¹²⁾

[그림 2-6] 사례관리(주거지원서비스) 절차



자료: 김선미. (2017). 민간 주거복지센터의 성과와 과제. 도시와 빈곤. p. 12. 재인용.

초기상담은 타기관 의뢰 또는 내담자의 전화 또는 내방을 통해 이루어지고, 사례담당자는 필요한 경우 실제로 거처를 방문하여 현장 상담을 제공한다. 사례담당자는 주어진 자원을 활용하여 의뢰 또는 직접 도움을 청하는 내담자를 원조하는 것 외에도 직접 사례 발굴을 위해 노력해야 한다. 만약 내담자의 욕구가 단순한 경우 간단한 정보제공, 후속 정보제공으로 이어질 수 있도록 한다.

다음은 사정(assessment) 단계로, 거처 방문을 통해 드러난 내담자의 욕구와 자원, 가구의 종합적인 상황을 파악하여 분석하고, 이러한 사정

12) 아래 내용은 김선미(2017: 12)를 바탕으로 요약 및 정리함.

결과에 기초하여 서비스 연계나 각종 활동에 대한 우선순위를 설정하는 등 종합적인 서비스 계획을 세운다.

주거지원서비스 수행 단계에서는 내담자와 서비스 계획을 상의하는 단계를 거쳐 센터가 직접 서비스를 수행하거나 지역 내 자원망을 활용하여 통합적으로 자원을 연계하거나 의뢰한다.

다음 단계인 (중점)사례관리에서는 주거지원 서비스 계획에 따라 이루어지는지 서비스 수행을 수시로 점검하며, 상황 변화에 따라 지속적으로 복지자원을 발굴하고 서비스와 자원이 적절하게 연계될 수 있도록 한다.

마지막 평가 및 종결 단계에서는 지금까지의 개입과정과 결과를 점검하고 개입 효과를 평가한다.

이러한 일련의 사례관리 과정은 복합적인 욕구를 가진 노인들이 지역 사회에서 연속적으로 거주할 수 있는 여건을 구축하기 위해 적절하게 활용할 수 있다. AIP는 노인 스스로의 욕구와 의지는 물론 지역사회와 다양한 자원이 효과적으로 활용되고 연계되어야 실현 가능하기 때문이다. 고령인구가 증가하면서 AIP 지원을 위한 사례관리의 수요가 확대될 것으로 예상되나, 아직 국내에서는 이러한 주거서비스 관련 전달체계가 제도화되지 않은 만큼 사례관리의 주체, 사례관리자의 자격과 역할 범위 등에 대한 구체적인 논의가 필요하다.

4. 서비스 전달체계 최적화를 위한 노력: 협력적 거버넌스와 중간 지원조직

Ansell과 Gash(2008)의 협력적 거버넌스 모델은 행정체계 분절성을 극복하고 수평적 의사결정과 소통에 중점을 둔 협력을 추구한다. 협력적 거버넌스의 특성을 살펴보면, “(1) 공공기관 주도, (2) 비정부기관의 참

여, (3) 이해관계자의 직접 참여, (4) 거버넌스 구조의 공식성, (5) 합의에 기반한 의사결정, (6) 공공정책 또는 공공관리에의 초점”의 6가지 항목으로 요약된다(김상민 외, 2018: 20). 즉 공공정책 추진에 있어서 공공과 민간을 아우르는 다양한 이해관계자들의 협력과 공동의 문제해결을 강조하고 있다.

공공과 민간 서비스의 효율적 연계는 수요자 중심의 맞춤형 사례관리를 가능하게 한다. 김상민 외(2018)는 기존의 주거복지와 관련된 정책의 초점이 주택 중심, 즉 임대주택 건설 혹은 공급 중심이었던 점을 지적하며, 향후 맞춤형 주거지원 및 맞춤형 전달체계의 강화 등과 같은 수요자 중심으로 변화할 필요가 있다고 지적한다. 주거복지 관련 전달체계의 정비를 통해 정책 누수의 최소화 및 수요자 중심의 실질적 지원 효과를 추구해야 한다는 것이다. 이를 위해서는 지자체, 사회적 경제주체(사회적 기업, 협동조합, 마을기업 등) 및 민간부문 등 다양한 주체의 역량을 활용해야 한다.

공공부문과 민간부문 간의 역할관계 설정에 대한 이종권과 김경미의 연구(2016)에서도 수요자 중심의 전달체계가 설계되고 주거복지 서비스 및 프로그램 간의 통합적 연계가 설정되었더라도 수요자에게 최종 전달되는 과정에서 전달이 제대로 이루어지지 않거나, 장애가 있다면 정책 효과성과 수요자 만족도를 높게 달성할 수 없음을 지적한다. 따라서 민간부문과의 협조체계를 구축하여 지역사회에 밀착된 민간 비영리 부문과의 협력적 파트너십이 곧 성공적인 주거복지 전달의 필수조건이라 볼 수 있다.

이처럼 다양한 주체의 협력과 연계가 가능한 기반을 마련하기 위한 방안으로 협력적 거버넌스의 구심점으로 역할하는 연계기관이나 중간지원 조직의 필요성이 제기되어 왔다.

중간지원조직은 정병순과 황원실이 “공공(행정) 영역과 시민사회 및 지역사회의 다양한 풀뿌리 주체들 사이에서 다양한 역할을 수행하는 조직”으로 정의했다(정병순, 황원실, 2018: 7). 이는 중간지원조직이 공공 영역은 물론 시민사회와 지역사회를 아우르는 다양한 주체 간의 연계와 상호 교류를 지원하며 이해관계를 조정하는 역할을 함을 의미한다.

중간지원조직은 인프라 조직(Infrastructure organization), 우산 조직(Umbrella organization), 지역 개발 에이전시(Local development agency) 등으로도 표현되며, 민간 조직 및 공공 조직의 중간자적 입장에서 조정하는 역할을 한다(서수정 외, 2014: 27). 중간지원조직의 역할은 지역의 수요에 대한 신속한 대처와 서비스 제공의 사각지대를 미연에 방지하는 차원에서 전달체계의 유연성이 강조되기 때문에 더욱 주목받고 있다. 특히 최근들어 지역사회 자원의 효율적 활용이 강조되면서 다수의 연구에서 서비스 전달체계 개선에 기여하는 것으로 알려진 중간지원조직에 대한 관심이 높다.

본 연구에서는 주거지원서비스를 연계하는 중간지원조직으로서의 주거복지센터를 살펴보고자 한다. 주거복지센터는 공공, 민간의 다양한 이해관계자들의 협력을 요구하는 주거복지 전달체계에서 중간지원 역할을 수행함으로써 민관 협력의 구심점 역할이 기대되고 있다. 특히 본 연구에서 주목하는 AIP 실현을 위해서는 노인 개개인의 욕구에 대한 맞춤형 서비스 지원이 요구되는 만큼, 주거복지센터가 책임성과 전문성을 갖추고 지역사회 네트워크를 기반으로, 수요자 중심으로 자원을 원활하게 연계하기 위한 방안을 모색하고자 한다.



제3장

국내 노인 주거와 서비스 지원 현황

제1절 국내 주거지원의 흐름

제2절 노인복지시설

제3절 공공임대주택

제4절 주거환경개선 지원

제5절 주거지원서비스의 연계 현황

제6절 소결

제 3 장 국내 노인 주거와 서비스 지원 현황

이 장에서는 노인 주거지원 정책 분석과 향후 대응 방안의 기초작업으로써, 현재 국내에서 진행되고 있는 주거지원과 서비스 정책 현황을 살펴보고자 한다.

국내의 노인 대상 주거복지정책은 노인복지시설과 고령자 가족에 대한 주택 공급으로 나누어 전개되어 왔다(정소이, 권혁삼, 박준영, 최원철, 2018: 47). 노인에 대한 주거지원은 노인복지시설 중심의 시설 공급에서 시작되었지만 2000년대 들어서 노인 및 노인을 부양하는 가족에 대한 공공주택 공급 역시 활성화되고 있다. 더불어 노인이 거주하기에 적절한 주거환경을 개선하기 위한 기준과 이를 지원하는 법률 제정도 이루어지고 있다. 이러한 정책들은 주거정책 관련 종합계획이나 보건복지부 주관의 고령사회 및 독거노인 관련 종합계획 수립 시에 포괄적으로 담기기도 한다.

아래에서는 먼저 큰 틀에서 국내 주거지원의 역사적 흐름을 개괄한다. 다음 각론으로 노인 거처 기능을 제공하는 노인복지시설, 노인 및 노인 가족 대상 주택 공급 정책을 살펴본다. 아울러 최근 주목을 받고 있는 노인 주택개조 및 가이드라인 현황을 파악하고자 한다. 이어서 지자체의 사업을 중심으로 수요자 맞춤형 주거복지 지원을 위한 주거지원서비스 사업을 개관한다.

제1절 국내 주거지원의 흐름

1. 노인복지시설의 전개

1980년대 이전 노인 주거 지원은 생활보호 접근에 국한된 시설 제공에 집중되었다. 1961년 제정된 생활보호법에서는 양로시설에 대해 ‘로쇠(노쇠)로 인하여 독립하여 일상생활을 영위할 수 없는 요보호자를 수용하여 생계보호를 행하는 것을 목적으로 하는 시설을 말한다’고 규정하였다. 이 조항은 해방 이후 노인복지시설에 대한 최초의 법적 정의라 할 수 있다. 당시 보건사회통계연보에는 생활보호법상의 양로시설을 양로원으로 집계하였는데, 생활보호법 제정 직후인 1962년 총 40개소에 2,290명이 입소하였던 것으로 보고한다(보건사회부, 1962: 379). 이 수치는 당시 아동복지시설에 비하면 매우 적은 수치¹³⁾로, 아동에 비해 노인에 대한 사회적 관심이 그다지 높지 않았다고 할 수 있다.

노인복지시설이 제도적으로 체계화되기 시작한 것은 1981년 노인복지법 제정 이후부터로 볼 수 있다. 당시 노인복지법에서는 주택에 대한 정부 및 지자체의 책임(제12조)을 언급하고, 노인복지시설에 대한 분류와 정의(제13조)가 이루어졌다.

이와 더불어 사회복지사업법도 사회사업의 종류로 노인복지법에 의한 사업을 포함시키도록 개정(1983년)되는 등 노인복지시설의 체계적 운영을 위한 법적 근거가 마련되었다.

이후 1997년 노인복지법 전부개정을 통해 노인복지시설 중 거처 기능이 포함된 시설로 노인주거복지시설 및 노인의료복지시설의 구분이 이루어졌으며, 이 구분은 현재에 이르고 있다.

13) 당시 아동복지시설 입소자는 총 514개소에 51,855명이었다(보건사회부, 1962: 426).

2007년에는 노인장기요양보험법 제정되고 2008년 전격 시행되면서 노인복지시설과 관련하여 전폭적 재정비가 이루어진 바 있다. 고령친화 모델지역시범사업 등, 지역과 연계를 고려한 시범 시설 운영도 시도되었다.¹⁴⁾

2. 주거 공급을 통한 주거지원

2000년대부터는 기존 시설 중심의 거처 지원을 넘어서, 주거 공급을 통한 주거지원이 시작되었다. 우선 노인과 동거하는 가족에 대한 지원이 이루어졌다. 2002년 9월, 직계존속 부양자에 대한 국민주택 규모 우선공급제도가 시작되었다. 이를 통해 공공분양과 공공임대의 10%를 고령자가 있는 무주택 세대주에게 우선 배정하였다(박신영, 2006: 5)¹⁵⁾. 2004년부터는 공공주택을 65세 이상의 부모를 모시고 사는 3세대 가족에게 우선 공급하는 제도가 도입되었다. 2009년 제정된 ‘장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법’(이하 장기임대주택법)에서는 65세 이상 공공임대주택 입주민에게 임대료 지원을 명시한 바 있다.

2012년 제정된 ‘장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률’(이하 주거약자법)에서는 65세 이상 고령자를 주거약자에 포함했으며, 주거약자용 주택의 최저주거기준 및 편의시설 설치 기준 설정, 주택건설기준 및

14) 관련 내용은 노인복지법 및 노인장기요양보험법을 참고하여 작성하였음.

- (1) 노인복지법의 경우, 주요 연혁을 중심으로 1) 노인복지법, 법률 제3453호. (1981. 6. 5.) 제정 2) 노인복지법, 법률 제5359호. (1997. 8. 22. 전부개정)
- (2) 사회복지사업법의 경우, 주요 연혁을 중심으로 사회복지사업법, 법률 제3656호. (1983. 5. 21. 일부 개정)
- (3) 노인장기요양보험법의 경우, 주요 연혁을 중심으로 노인장기요양보험법, 법률 제 8403호. (2007. 4. 27. 제정)

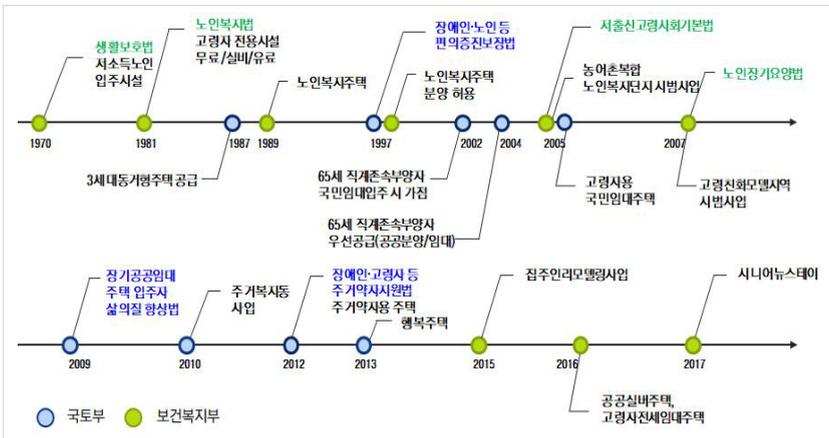
15) 이 외에도 노인의 가족 부양을 장려하는 제도로 소득세 공제, 양도소득세 면제, 주택자금우대지원 등(박신영, 2006: 5)이 실시되었다.

공공임대주택 의무건설 비율 등을 규정하였다(정소이, 권혁삼, 박준영, 최원철, 2018: 63). 이어서 2015년 제정된 주거기본법에서는 ‘생애주기’라는 개념이 도입되었으며, 국가 및 지방자치단체가 주거권 보장을 위해 따라야 할 기본원칙에 주거약자의 안전하고 편리한 주거생활 지원과 저출산·고령화 등 장기적 관점에서 사회경제적 변화에 선제적으로 대응해야 함이 포함되었다(정소이, 권혁삼, 박준영, 최원철, 2018: 47).

이외에 행복주택 고령자 입주자격 부여(2013년), 자가소유 고령자의 자산활용을 위한 집주인 리모델링 사업(2015년) 등 고령자 주거지원을 위한 사업들이 구체적으로 개시되었다.

종합하면, 노인 주거복지정책은 당초에는 시설을 통한 거처 기능의 제공이 중심이었으나, 점차 고령자 및 고령자를 포함한 가족을 중심으로 다각화된 주거지원이 이루어지고 있다. 아래는 이상의 내용을 종합한 그림이다.

[그림 3-1] 국내 고령자 주거복지정책의 전개



자료: 정소이, 권혁삼, 박준영, 최원철. (2018). 초고령 사회에 대응한 공공임대주택 공급방향 연구. 대전: LH 토지주택연구원. p.47. 재인용.

3. 정부 주도 종합계획에서의 주거지원

고령자 주거정책은 개별 사업이나 법률 제정뿐만 아니라, 사회의 전반적인 이슈에 대한 종합계획 수립을 통해서도 발전해왔다.

먼저 정부의 장기적인 주거지원 정책 계획인 ‘제1차 장기주택종합계획’(2003년)에서 배리어 프리 주택이 처음으로 언급되었으며, ‘제2차 장기주택종합계획’(2013년)에서는 Aging in Place 실현이 주요 목표개념으로 등장하였다.

또한 2017년 출범한 문재인 정부가 주거정책 관련 구체적 전략으로 내세운 ‘주거복지로드맵’(2017년)에서는 생애주기에 따라 주거지원 대상을 구분하여 고령자용 공공임대주택 공급 목표량을 제시하여 노인 주거정책 계획을 구체화하였다.

‘제2차 장기주택종합계획 수정계획’에서는 주거복지로드맵의 내용을 반영하면서 특히 주거 내 안전관리 및 돌봄기능을 강조하였고, 2020년 3월에 발표된 ‘주거복지로드맵 2.0’에서는 주거복지로드맵을 계승하면서 고령자 가구만을 대상으로 하는 공급물량 확대계획을 수립하였다.

〈표 3-1〉 주요 주거정책 관련 계획의 노인 주거지원 내용

계획	지원내용	
제1차 장기 (03~12) 주택종합계획 (03)	고령사회, 가구구성 변화에 대응한 주택공급	<ul style="list-style-type: none"> · 주택관리인, 건강보호인이 상주하고 노인기구가 자립적으로 생활할 수 있는 노인공동생활주택의 공급 · 노인이 거주하거나 노인용 주택에 대한 종합적인 배리어 프리 정책 추진 · 복지, 의료시설과 노인용 주거시설 연계 강화 · 주택자산을 활용하는 주거지원방식 도입
제2차 장기 (13~22) 주택종합계획 (13.12)	고령자·장애인 등을 위한 맞춤형 주거복지 강화	<ul style="list-style-type: none"> · 주거약자용 주택공급 및 개량 확대 · 맞춤형 주거서비스 지원을 포함한 주택 도입 및 확대 추진(서포터브 하우스) · Aging in Place가 가능한 맞춤형 주거복지 강화

60 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

계획	지원내용	
주거복지 로드맵 (17.11)	고령가구 주거지원	<ul style="list-style-type: none"> · 무장애 설계 복지서비스 연계 임대주택 5만 호 공급 - (건설임대) 3만 호: 무장애 설계 적용, 이 중 0.4만 호는 고령자복지주택 - (매입임대) 노후주택 리모델링 재건축/전세임대주택 총 2만 호 공급 · 홀몸 어르신 보호: 주거약자용 주택에 안심센서 설치(희망자), 주기적 안부전화 등 생활지원 실시 · 연금형 매입임대: LH가 고령자 주택을 매입 리모델링하여 청년 등에게 임대하고 매각대금을 분할 지급 · 주택 개보수 지원: 수선유지급여 추가 지원(50만원)
제2차 장기주거종합계획('13-'22) 수정계획 (18.06)	수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거 사다리 마련	<ul style="list-style-type: none"> · 주거 내 안전관리 및 돌봄기능 강화 - 맞춤형 임대주택 5만 호 공급 - 홀몸 어르신 안심센서 설치 - 연금형 매입임대 도입 - 수선유지급여 추가 지급
주거복지 로드맵 2.0 (20.03.20)	고령 일반 저소득 가구 주거지원	<ul style="list-style-type: none"> · 고령자 복지주택 1만 호 공급(중전 22년까지 4천 호→ 25년까지 1만 호) · 공공임대주택 및 매입전세임대주택 활용 고령자 주택 7만 호(25년까지) (공공임대주택): 맞춤형 특화설계 (매입임대): 맞춤형 특화설계리모델링 추진 · 기존 공공임대주택 서비스 강화: 주거복지사 20곳 배치 · 집수리 사업 : 중위소득 45% 이하 고령자 대상 (주거급여)

주: 작성 순서대로 하기 자료를 참고하여 연구진이 작성함.

자료: 1) 국토해양부. (2003). 제1차 장기(2003~2012년) 주택종합계획. Retrieved from <http://www.aurum.re.kr/Legal/PlanFileDownload.aspx?num=8>에서 2020. 10. 19. 인출.

2) 국토교통부. (2013). 제2차 장기('13년~'22년) 주택종합계획. Retrieved from <http://www.ndsl.kr/ndsl/search/detail/report/reportSearchResultDetail.do?cn=TRKO201600014285>에서 2020. 10. 19. 인출.

3) 국토교통부 주택정책과. (2018. 6. 28.). '국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활' 실현을 위한 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획 수립. 국토교통부 보도자료. Retrieved from http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?cmspage=1&id=95080977에서 2020. 10. 19. 인출.

4) 국토교통부 공공주택정책과, 주택정책과. (2017. 11. 29.). 사회통합형 주거 사다리 구축을 위한 '주거복지로드맵' 발표. 국토교통부 보도자료. Retrieved from http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?cmspage=1&id=95079992에서 2020. 10. 19. 인출.

5) 국토교통부 공공주택지원과, 공공택지기획과, 주거복지정책과, 민간임대정책과, 공공주택총괄과. (2020. 3. 20.). 내 삶을 바꾸고 지역, 주민과 함께하는 주거복지 2.0시대. 국토교통부 보도자료. Retrieved from http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?cmspage=1&id=95083693에서 2020. 10. 19. 인출.

또한 2006년부터 현재까지 세 차례에 걸친 ‘저출산·고령사회 기본계획’과 2차에 걸친 ‘독거노인 종합계획’에서도 노인 주거 계획은 주거정책 계획을 포괄하는 형태로 수립되었다. 고령자 관련 정책이나 계획 수립 시 주거는 이제 간과할 수 없는 필수 사항으로 자리잡고 있다. 아래는 주요 계획들과 노인 주거복지 지원내용을 정리한 것이다.

〈표 3-2〉 고령자 관련 주요 계획의 노인 주거지원 내용

계획	지원내용	
제1차 저출산·고령사회 기본계획 (2006.07)	안전한 노인주거 공간 확보	· 고령자 가구 주거기준 설정, 주택개조비용 지원 및 상담 서비스 제공 · 고령자용 국민임대주택 공급 단계적 확대
제2차 저출산·고령사회 기본계획 (2010.10)	고령친화 생활환경 조성	· 고령자 가구 주거지원을 위한 법적 기반 마련 - 고령자 주거안정법(가칭) 제정 - 고령자가구의 최소주거공간규모(안) 및 고령자가구의 최소안전기준(안) 규정 · 저소득 고령자를 위한 주택공급 확대 - 고령자용 국민임대주택 공급 단계적으로 확대
독거노인 종합지원대책 (2012.05)	주거 관련 내용 없음	
제3차 저출산·고령사회 기본계획 (2015.10)	고령친화 적 주거환경 조성	· 고령자 주거안정을 위한 제도적 기반 마련 - 고령자 주거안정법 - 고령자 최저주거기준 및 최저안전기준 설정 - 고령자용 임대주택 의무건설 및 주택 개보수 비용 지원 · 고령자용 임대주택 지속공급 - 고령자용 보금자리주택 설계기준 개정 · 농촌 건강 장수마을 육성
제2차 독거노인종합 지원대책 (2018.04)	주거 및 돌봄 기능의 융합 등 정주여건 개선	· 공공 실버주택 등 확대를 통한 주거 및 서비스 연계 제공 - 고령자 특성 및 안전을 고려한 주택 개보수 등 지원 강화 · 주거약자용 주택 거주 독거노인 희망하는 경우 ‘홀몸 어르신 안심센터’ 설치 · 독거노인의 지역사회 통합을 위한 주거 모델 개발 - 세대공존 주거공간 등 공동주택 사업 모델 개발 및 보급

주: 작성 순서대로 하기 자료를 참고하여 연구진이 작성함.

자료: 1) 관계부처합동. (2006. 7.). 제1차 저출산·고령사회기본계획-새로마지플랜 2010-. Retriev

- ved from <http://www.korea.kr/common/download.do?tblKey=EDN&fileId=178380>에서 2020. 10. 19. 인출.
- 2) 대한민국정부. (2010.). 제2차 저출산·고령사회기본계획-새로마지플랜 2015-. Retrieved from <http://www.korea.kr/common/download.do?tblKey=EDN&fileId=197203>에서 2020. 10. 19. 인출.
 - 3) 대한민국정부. (2015). 제3차 저출산·고령사회기본계획(16~20). Retrieved from http://www.mohw.go.kr/react/modules/download.jsp?BOARD_ID=1003&CONT_SEQ=329333&FILE_SEQ=183463에서 2020. 10. 19. 인출.
 - 4) 보건복지부. (2012. 5. 11.). 독거노인 종합지원대책. Retrieved from <http://www.korea.kr/archive/expDocView.do?docId=32102>에서 2020. 10. 19. 인출.
 - 5) 보건복지부. (2018. 4.). 제2차 독거노인종합지원대책(18~22). Retrieved from http://www.google.co.kr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwj4vN28hcDsAhXG7WEKHRodBIAQFjAAegQIBBAC&url=http%3A%2F%2Fwww.mohw.go.kr%2Freact%2Fmodules%2Fdownload.jsp%3FBOARD_ID%3D140%26CONT_SEQ%3D344674%26FILE_SEQ%3D228641&usq=AOvVaw33TDr-_16B9iAKeqh4N-OH에서 2020. 10. 19. 인출.

제2절 노인복지시설

1. 노인복지시설 중 거처 가능 시설의 변화

노인복지시설은 주거 공급과 더불어 오랫동안 노인의 주거 관련 지원에 상당히 중요한 역할을 담당해왔다. 최근 노말라이제이션이나 AIP가 주창되면서 가능한 한 본인에게 익숙한 자택과 지역에서 생활하는 것이 좋다는 인식이 확산되고 있으나, 여전히 노인 주거 지원은 시설을 중심으로 한 제공 체계가 대표적이라는 점을 부인할 수 없다(신용규, 남기철, 김현정, 2020: 9).

1981년 노인복지법 제정부터 현재까지 거처 기능을 제공하는 노인시설의 종류는 크게 7차례 변화되었다. 제정 당시 노인복지시설은 특별한 구분 없이 양로시설, 노인요양시설, 유료양로시설, 노인복지회관으로 구성되었다. 1989년 노인복지법 전부개정 시 노인여가시설이 추가되었으며, 노인복지시설은 주로 거처를 제공하는 시설로, 양로시설 등 8개 시설

로 규정되었다. 1993년 개정 시 노인복지시설은 양로시설 등 6개로 구분되었으며, 유료노인복지시설을 별도 조항으로 두었다. 1997년 전부개정 시에 노인복지시설을 노인주거복지시설, 노인의료복지시설, 노인여가복지시설, 재가노인복지시설로 구분하였다. 당시 거처 제공 시설을 노인주거복지시설과 노인의료복지시설로 분류한 체계는 현재까지 이어진다. 현재 노인주거복지시설은 양로시설, 노인공동생활가정, 노인복지주택 등 3종류로 나뉜다. 또한 노인의료복지시설은 노인요양시설 및 노인요양공동생활가정의 2종류로 구분된다.

노인복지법에서 규정한 노인복지시설의 분류 체계 및 거처 기능을 하는 노인복지시설을 정리하면 다음과 같다.

2. 노인복지시설 중 생활시설의 입소자 규정

현 기준 노인복지시설 중 거처 기능을 제공하는 시설은 크게 노인주거복지시설과 노인의료복지시설로 나뉜다. 노인주거복지시설에는 양로시설과 노인공동생활가정, 노인복지주택이 있다. 노인의료복지시설에는 노인요양시설과 노인요양공동생활가정이 있다. 노인주거복지시설은 급식 등 일상생활에 편의를 제공함을 목적으로 하는 반면, 노인의료복지시설은 치매·중풍 등 노인성 질환이 있는 노인에게 영양과 편의를 제공하는 것을 목적으로 하는 시설이다.

(표 3-4) 노인주거복지시설 및 노인의료복지시설 시설 규정

시설 구분		시설 규정
노인주거 복지시설	양로시설	- 노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
	노인공동 생활가정	- 노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
	노인복지 주택	- 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
노인의료 복지시설	노인요양 시설	- 치매·중풍 등 노인성질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 노인을 입소시켜 급식·요양과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
	노인요양 공동생활 가정	- 치매·중풍 등 노인성질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 노인에게 가정과 같은 주거여건과 급식·요양, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설

자료: 노인복지법, 법률 제17199호. (2020). Retrieved from <https://www.law.go.kr/법령/노인복지법/에서> 2020. 10. 26. 인출.

입소자격은, 노인주거복지시설 중 양로시설과 노인공동생활가정의 경우, 일상생활에 지장이 없는 65세 이상인 자를 원칙으로 한다. 생계급여 또는 의료급여 수급자, 부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 자,

1인당 월평균 소득액이 기준 이하인 자 등이다. 유료 입소대상자는 60세 이상도 가능하다. 그 외 동거인 규정으로 65세 미만 배우자는 입소 가능하며, 유료 입소대상자는 60세 미만 배우자도 동거할 수 있다. 한편 노인 복지주택은 독립된 주거생활을 하는 데 지장이 없는 60세 이상의 자가 입주 가능하다.

노인의료복지시설의 입소자 규정은 노인복지법상 입소자 자격이 노인 성질환 등 요양을 필요로 하는 자로 제한된다는 점을 제외하면 노인주거 복지시설 규정과 동일하다.

다만, 보건복지부(2020)의 “2020 노인보건복지사업안내(1권)”에서는 입소대상을 먼저 1) 노인장기요양보험법 제15조에 따른 수급자 중 시설급여 대상자와 2) 1)에 해당되지 않는 대상으로 구분하고 있다. 구체적으로 1)에서는 장기요양 1~2등급을 주 대상으로 하되 3~5등급은 불가피한 사유, 치매 등으로 등급판정위원회에서 시설급여 대상으로 판정받은 사람으로 제한한다. 또한 2)에서는 학대피해노인이나 기초수급자(생계급여나 의료급여) 및 긴급조치 대상자 중 가정생활이 불가능하거나 수발할 사람이 없는 경우 우선 양로시설로 보호조치하되 보호조치가 불가능할 경우에 노인의료복지시설로 안내하도록 하고 있다.

(표 3-5) 노인주거복지시설 및 노인의료복지시설 입소자 규정

구분	입소자 규정	동거인 규정
노인 주거 복지 시설	양로 시설 및 노인 공동 생활 가정 <ul style="list-style-type: none"> ○ 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자로서 일상생활에 지장이 없는 자 - (무료 입소대상자) <ul style="list-style-type: none"> · 생계급여 수급자 또는 의료급여 수급자로서 65세 이상의 자 · 부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 65세 이상의 자 - (실비 입소대상자) <ul style="list-style-type: none"> · 본인 및 본인과 생계를 같이 하고 있는 부양의무자의 월소득을 합산한 금액을 가구원 수로 나누어 얻은 1인당 월평균 소득액이 전년도 도시근로자가구 월평균 소득을 전년도의 평균 가구원 수로 나누어 얻은 1인당 월평균 소득액 이하인 자로서 65세 이상의 자 	·입소 대상자의 65세 미만인 배우자 입소가 가능
	노인 복지 주택 <ul style="list-style-type: none"> - (유료 입소대상자) <ul style="list-style-type: none"> · 입소자로부터 입소비용의 전부를 수납하여 운영하는 양로시설 또는 노인공동생활가정의 경우는 60세 이상의 자 	·입소 대상자의 60세 미만인 배우자 입소가 가능
노인 의료 복지 시설	노인 요양 시설 및 노인 요양 공동 생활 가정 <ul style="list-style-type: none"> ○ 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자로서 노인성 질환 등으로 요양을 필요로 하는 자 · 노인장기요양보험법 제15조에 따른 수급자 (1~2등급 및 3~5등급 중 등급판정위원회에서 시설급여 대상자로 판정받은 자) · 국민기초생활 보장법 제7조 제1항 제1호에 따른 생계급여 수급자 또는 같은 항 제3호에 따른 의료급여 수급자로서 65세 이상의 자(양로시설 보호 불가인 경우) · 부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 65세 이상의 자 (양로시설 보호 불가인 경우) 	·입소 대상자의 65세 미만인 배우자 입소가 가능
	<ul style="list-style-type: none"> · 입소자로부터 입소비용의 전부를 수납하여 운영하는 노인요양시설 또는 노인요양공동생활가정의 경우는 60세 이상의 자 	·입소 대상자의 60세 미만인 배우자 입소가 가능

주: 노인주거복지시설의 무료 입소 대상자, 실비 입소 대상자, 유료 입소 대상자의 내용은 보건복지부(2020)을 참고함.

자료: 1) 노인복지법 시행규칙, 보건복지부령 제735호. (2020). Retrieved from <http://www.law.go.kr/법령/노인복지법시행규칙>에서 2020. 10. 26. 인출.

2) 보건복지부 노인정책과. (2020. 5. 6.). 2020년 노인보건복지 사업안내. Retrieved from http://www.mohw.go.kr/react/jb/sjb030301vw.jsp?PAR_MENU_ID=03&MENU_ID=032901&CONT_SEQ=354383에서 2020. 10. 19. 인출.

2019년 12월 말 현재, 노인주거복지시설은 총 382개소이며 1,5787명이 입소해 있다. 구체적으로 양로시설 232개소(8,340명), 노인공동생활가정 115개소(610명), 노인복지주택 35개소(6837명)에 입소해 있다. 기능상태 제한 등에 따라 노인장기요양보험 등급을 인정받은 노인의 경우, 노인의료복지시설에 입소하게 되며 이 중 노인요양시설 3,595개소에서 152,967명이 생활하고 있다. 노인요양공동생활가정은 1,934개소가 운영되며 15,153명이 입소 중이다.

〈표 3-6〉 노인주거복지시설 및 노인의료복지시설 현황(2019년 12월 말 현재)

(단위: 개소, 명)

시설 구분		시설 수	입소자 수
노인주거 복지시설	양로시설	232	8340
	노인공동생활가정	115	610
	노인복지주택	35	6,837
	계	382	15,787
노인의료 복지시설	노인요양시설	3,595	152,967
	노인요양공동생활가정	1,934	15,153
	계	5,529	168,120

자료: 보건복지부 요양보험운영과. (2020. 6. 18.) 2020 노인복지시설 현황. p.5. Retrieved from http://www.mohw.go.kr/react/jb/sjb030301vw.jsp?PAR_MENU_ID=03&MENU_ID=032901&CONT_SEQ=355052&page=1에서 2020. 10. 19. 인출.

노인에게 거처로서의 기능을 제공하는 노인주거복지시설 및 노인의료복지시설의 추이를 살펴보면, 기능저하에 따라 노인장기요양등급 인정자가 이용할 수 있는 노인의료복지시설은 큰 폭으로 증가했다. 단, 독립적인 생활이 가능한 노인을 대상으로 운영되는 양로시설은 최근 들어 감소하고 있다. 비교적 본인부담이 높은 노인복지주택은 증가세를 보인다. 이러한 양상은 빈곤노인뿐만 아니라 돌봄을 필요로 하는 노인들에게 시설은 여전히 유력한 거처의 선택지로 기능한다는 점을 시사하며, 이러한 노인이 향후 가파른 증가세를 보일 것이라는 점에 유념해야 한다.

제3절 공공임대주택

1. 공공임대주택 공급

공공임대주택은 공공주택특별법 제2조 제1항 가목에 규정되어 있으며, 임대 또는 임대한 후 분양전환을 목적으로 국가 등이 공급하는 주택이다.

〈표 3-7〉 공공임대주택의 법적 유형과 정의

공공임대주택 유형	정의
영구임대주택	국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
국민임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시시기법에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
행복주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
(통합공공임대주택) ¹⁾	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
장기전세주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
분양전환 공공임대주택	일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
기존주택 매입임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 ‘국민기초생활 보장법’에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
기존주택 전세임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 ‘국민기초생활 보장법’에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택

주: 2020년 9월 8일 일부개정 시 추가된 유형이며, 향후 공공임대주택 통합을 위해 통합 유형이 신설됨. 공공임대주택의 유형을 최저소득 계층 및 저소득 서민 등 입주 대상자별로 구분하고 그 유형에 따라 입주자의 자격 및 임대료 등의 기준을 달리 정하고 있어 공공임대주택의 입주 수요를 탄력적으로 반영하지 못하고 그 기준이 복잡하여 수요자가 이해하는 데 어려움이 있는 바, 앞으로는 입주 대상자를 통합하여 운영할 수 있도록 통합공공임대주택의 유형을 신설함.
 자료: 공공주택특별법 시행령, 대통령령 제31012호. (2020). Retrieved from <http://www.law.go.kr/법령/공공주택특별법시행령>에서 2020. 10. 19. 인출.

노인의 공공임대주택 입주 자격은 공공주택특별법에 규정되어 있으며, 주택 유형별로 상세한 입주 자격은 동법 시행규칙의 '별표'나 별도의 업무처리지침에 제시되어 있다. 입주 대상은 노인 당사자 및 노인 부양 가구로 구분된다. 입주 자격은, 노인 당사자는 연령(65세 이상), 기초생활보장수급 여부, 경제상태(소득 및 자산 등)에 따라 달라지며, 노인 부양가구의 경우 노인 부양기간이 입주 자격에 포함된다.

주택과 사회복지시설이 복합 설치된 영구임대주택으로서 고령자 주거안정을 위하여 국토교통부장관이 해당 지방자치단체와의 협의를 거쳐 지정한 주택¹⁶⁾과 기존 영구임대주택 단지를 장기임대주택법에 따라 증축한 경우¹⁷⁾에는 공공주택특별법 시행규칙 제14조 제2항에서 별도로 입주 자격이 규정되고 있다.¹⁸⁾

〈표 3-8〉 공공임대주택별 노인 입주 자격(당사자 및 노인 부양가구)

유형	입주 자격	관련 법규
영구임대	- 노인 당사자 · (1순위) 생계급여 수급권자 또는 차상위계층 - 노인 부양자 · (1순위) 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함)을 부양(같은 세대별 주민등록표상에 세대원으로 등재되어 있는 경우로 한정한다)하는 사람으로서 가목의 수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 사람	공공주택 특별법 제14조 및 시행규칙 [별표 3]
	- 노인 당사자(고령자복지주택 및 주거복지동) · 고령자복지주택 및 영구임대주택 단지 증축하여 공급하는 경우 65세 이상만 대상으로 별도 입주 자격 규정	공공주택 특별법 제14조
국민임대	- 노인 부양 가구 · (우선공급) 입주자모집공고일 현재 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 1년 이상 계속하여 부양(같은 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 경우로 한	공공주택 특별법 제15조 및 시행규칙 [별표 4]

16) 명칭이 노인복지법의 노인주거복지시설의 고령자 복지주택과 명칭이 동일하나 이와는 다른 사업임.

17) 이때 증축하는 사업을 '주거복지동사사업'으로 명명함.

18) 구체적인 내용은 이 보고서의 '노인용 특화단지공급'에서 후술함.

유형	입주 자격	관련 법규	
	정한다)하고 있는 사람으로서 일반공급의 입주자격을 충족하는 사람		
행복주택	- 노인 당사자 · 주거급여수급자/고령자에게 20% 공급 · 월평균소득의 100퍼센트 이하인 자 · 영구임대주택 입주 자산요건 ¹⁹⁾ 을 충족한 자	공공주택 특별법 제17조 및 시행규칙 [별표 5]	
장기전세 주택	- 노인 부양 가구 · 만 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 3년 이상 부양하고 있는 경우: 2점	공공주택 특별법 제18조	
분양전환 주택	- 노인 부양 가구 · 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 3년 이상 계속하여 부양(같은 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 경우에 한정한다)하고 있는 일정한 입주요건을 갖춘 무주택세대구성원을 대상으로 한 차례에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 그 건설량의 5퍼센트의 범위에서 특별공급	공공주택 특별법 제19조 및 시행규칙 [별표 6]	
매입임대 주택	일반	- 노인 당사자 · (1순위) 생계급여수급자 혹은 차상위계층	공공주택 특별법 제20조 및 기존주택 매입임대주택 업무처리지침 제9조, 제14조
	고령자 매입임대	- 노인 당사자 (1순위) · 수급자 · 장애인인면서 소득 70% 이하 및 영구임대 자산 기준 충족자 등 (2순위) 65세 이상인면서 · 소득 50% 이하이고 영구임대주택 자산기준 충족 · 장애인인면서 소득 100% 이하 및 영구임대 자산기준 충족 자 등	
	공동생활가정	- 공동생활가정 운영 특례에 의하여 중앙행정기관의 장이 필요하다고 인정하여 입주자 선정을 요청하는 사람에게 공급 - 중증 노인질환으로 요양이 필요한 자는 제외	
전세임대 주택	- 노인 당사자 · (1순위) 생계급여 수급자 혹은 차상위계층	공공주택 특별법 제21조 및 기존주택 전세임대 업무처리지침 제7조	

19) 총자산가액이 통계청에서 발표하는 가계금융복지조사에 따른 소득 3분위의 순자산 평균 값 이하(십만 원 단위에서 반올림한다) 2천 5백만 원에 통계청에서 발표하는 전년도 운송장비 소비자물가지수를 곱하여 산정한 금액 이하(다만, 천 원 단위 이하는 버린다)

72 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

- 자료: 1) 기존주택 매입임대주택 업무처리지침, 국토교통부훈령 제1211호. (2020). Retrieved from [http://www.law.go.kr/행정규칙/기존주택매입임대주택업무처리지침/\(1211,20190729\)](http://www.law.go.kr/행정규칙/기존주택매입임대주택업무처리지침/(1211,20190729))에서 2020. 10. 19. 인출.
- 2) 기존주택 전세임대 업무처리지침, 국토교통부훈령 제1325호. (2020). Retrieved from [http://www.law.go.kr/행정규칙/기존주택전세임대업무처리지침/\(1325,20201019\)](http://www.law.go.kr/행정규칙/기존주택전세임대업무처리지침/(1325,20201019))에서 2020. 10. 19. 인출.
- 3) 공공주택특별법, 법률 2017481호. (2020). Retrieved from <http://www.law.go.kr/법령/공공주택특별법>에서 2020. 10. 19. 인출.

한편 주거약자법 시행령 제5조에서는 공공임대주택을 건설할 시, 수도권에 건설하는 임대주택의 100분의 8, 그 외 지역에 건설하는 임대주택의 100분의 5를 주거약자용 주택으로 건설하도록 규정하고 있다. 이때 임대주택은 동법 시행령 제5조에 따라 영구임대, 국민임대, 행복주택을 의미한다. 2018년 11월 기준, LH가 공급한 주거약자용 공공임대주택은 총 91개 단지 4054호이며, 이 중 행복주택이 57개 단지 2523호로 전체 누적 공급 호수의 62.2%를 차지한다(임덕영, 박진경, 염화현, 2019: 88).

〈표 3-9〉 LH 주거약자용 주택 공급 현황(2018년 11월 현재)

(단위: 단지, 호, %)

구분	공공임대주택			수도권 유무		합계
	국민임대	영구임대*	행복주택	수도권	지방	
단지수	21	13	57	41	50	91
	23.1%	14.3%	62.6%	45.1%	54.9%	100.0%
공급 호수	728	803	2,523	2,698	1,356	4,054
	18.0%	19.8%	62.2%	66.6%	33.4%	100%

*: 영구임대에는 공공실버주택 1개 단지 190호가 포함됨.

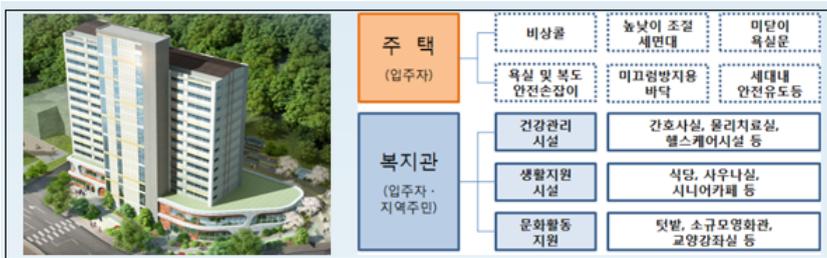
자료: 임덕영 외. (2019). 고령자 1인 가구 주거복지 욕구 및 지원방안 연구: 다가구 매입임대 입주민을 중심으로. 대전: LH 토지주택연구원, p.88.

(공공임대주택의 조류 및 자격별 자산기준)

2. 노인용 특화단지

노인만을 위한 공공임대주택 단지도 공급되고 있으며, 대표적인 것이 고령자 복지주택²⁰⁾이다. 고령자 복지주택은 저층부에 고령자 친화형 사회복지시설과 상층부에 임대주택이 복합 설치된 맞춤형 공공임대주택을 의미한다(국토교통부 공공주택지원과, 주거복지정책과, 공공주택총괄과, 2020: 7).

[그림 3-2] 고령자 복지주택 개요



자료: 국토교통부 공공주택지원과, 주거복지정책과, 공공주택총괄과. (2020. 4. 1.). 어르신들 고령자 맞춤형 공공임대주택에서 편안한 노년 보내세요! 국토교통부 보도자료. p.7. Retrieved from http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmepage=3&id=95083743에서 2020. 10. 19. 인출.

고령자 복지주택은 전체 주택 호수의 50% 이상(혹은 100호 이상)을 고령자용 영구 임대주택으로 공급한다. 즉 별도의 고령자복지주택 제도가 있는 것이 아니며, 영구임대주택 중 입주자의 일정 비율 이상이나 일정 호수 이상을 고령자용으로 공급하는 것이다. 지자체 등이 희망 시 국민·행복주택과 동시 공급도 추진한다.

고령자 복지주택은 문턱 제거, 높낮이 조절 세면대 등 무장애 설계를

20) 고령자복지주택은 노인복지법에서 규정하는 고령자복지주택과 명칭은 동일하나 실제 공공임대주택의 유형이라는 점에서 전혀 다른 제도이다.

74 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

적용하고, 복지서비스 제공을 위해 사회복지시설을 1천~2천㎡ 규모로 설치한다. 사회복지시설은 지자체가 관리·운영하며, 건강관리, 생활지원, 문화활동 등 고령자 친화형 복지프로그램으로 운영하도록 되어 있다(국토교통부 공공주택지원과, 주거복지정책과, 공공주택총괄과, 2020: 7).

입주 자격은 65세 이상으로 국가유공자 등 해당자, 국민기초생활보장법상 생계급여·의료급여 수급자, 수급권자 및 차상위계층이다. 국토교통부의 보도자료에 따르면 고령자 복지주택은 2020년 4월 현재, 33곳 총 4,243호가 공급되었거나 공급 예정이다(국토교통부 공공주택지원과, 주거복지정책과, 공공주택총괄과, 2020: 7).

〈표 3-10〉 고령자 복지주택 입주자 선정순위

구분	선정순위
1순위	국가유공자, 보훈보상대상자, 5·18 민주유공자, 특수임무유공자 또는 그 유족이면서 수급자 선정기준의 소득인정액 이하이면서 영구임대주택의 자산요건을 충족한 자
2순위	국민기초생활보장법에 따른 생계급여 수급자 또는 의료급여 수급자
3순위	국민기초생활보장법에 따른 차상위계층

자료: 공공주택특별법 시행령, 대통령령 제31012호. (2020). Retrieved from <http://www.law.go.kr/법령/공공주택특별법시행령>에서 2020. 10. 19. 인출.

이 밖에 기존 영구임대주택 단지를 증축하여 노인 및 장애인을 위한 장기임대주택으로 공급하는 주거복지동 사업이 실시 중이다. 이 사업은 2010년 장기임대주택법 제정 당시 시작되었다. 영구임대주택 단지 내의 여유부지를 활용하거나 기존 부대시설을 철거한 후 별도의 동(주거복지동)을 건립하고, 그 안에 영구임대주택과 복지시설을 입주시키는 사업이다. 새로 건설되는 영구임대주택은 고령자나 장애인이 거주하는 데 불편이 없도록 무장애 설계로 건설된다. 입주자 선정은 장애인 고령자형 및 일반형으로 구분되며 장애인 및 고령자에게 우선 공급하도록 되어 있다.

〈표 3-11〉 주거복지동 입주자격

공급형	입주자격(모집공고일 기준)	비고
장애인 고령자형(우선공급)	만 16세 이상인 자 또는 장애인등록 증이 교부된 자로서 무주택세대 구성 원이고 생계의료급여수급자	*장애인복지법 제32조
일반형	장애인 고령자 세대 또는 일반세대로 서 무주택세대 구성원이고 생계의료급 여수급자	*경쟁발생시 장애인·고령자 세대에게 우선 공급함

자료: 정소이 외. (2018). 초고령 사회에 대응한 공공임대주택 공급방향 연구. 대전: LH 토지주택연구원. p.58. 재인용.

3. 노인 지원주택

지원주택은 현재 서울특별시에서 시행하고 있는 주거와 주거유지 서비스를 동시에 제공하는 임대주택 형태를 말한다(‘서울특별시 지원주택 공급 및 운영에 관한 조례’이하 ‘지원주택 조례’라 함, 제2조). 서울주택도시공사에서는 지원주택을 보다 구체적으로 “육체적 또는 정신적 장애로 지역사회에서 스스로 안정적인 독립생활을 유지하기 어려운 저소득 취약 계층을 대상으로 공급되는 주거서비스가 결합된 공공임대주택”으로 정의하고 있다(서울주택도시공사, 2020).

지원주택 입주 대상자는 65세 이상, 장애인, 노숙인, 정신질환자, 그 밖에 시장이 별도로 정하는 자이다. 제공되는 주거유지서비스는 조례에 의해 지원주택 입주자가 독립적이고 안정된 생활을 유지할 수 있도록 주거와 함께 제공된다. 구체적으로 사회복지서비스 지원, 의료 및 건강관리 지원, 자립지원, 지역사회 연계, 기타 각종 지원 서비스가 해당한다.

76 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

〈표 3-12〉 서울특별시 지원주택 개요

구분	해당 근거	
지원 주택	- 주거유지지원서비스와 함께 공급되는 임대주택(지원주택조례 제2조) - 육체적 또는 정신적 장애로 지역사회에서 스스로 안정적인 독립생활을 유지하기 어려운 저소득 취약계층을 대상으로 공급되는 주거서비스가 결합된 공공임대주택(서울주택도시공사, 2020)	
주거 서비스	- 주거유지지원서비스란 지원주택 입주자가 독립적이고 안정된 생활을 유지할 수 있도록 주거와 함께 제공되는 서비스를 말한다(지원주택조례 제2조)	
	(1) 사회복지서비스 지원	① 입주자의 특성과 욕구를 반영한 맞춤형 복지서비스 ② 입주자 상담지원 서비스 및 자조그룹 연계 ③ 지역사회 복지서비스 커뮤니티 연계
	(2) 의료 및 건강관리 지원	① 개인별 질환에 따른 약물복용 및 관리, 병원 동행, 운동 지원 등 건강유지 지원 ② 치매상담센터, 보건소, 동주민센터 등 지역사회 건강관리 자원 및 공공의료기관 연계
	(3) 자립지원	① 월 급여 또는 수급비 등 수입에 따른 재정 관리 지원 ② 공과금 및 임대료 납부 관리
	(4) 지역사회 연계	① 종교활동, 마을활동 연계 등을 통한 지역사회 정착 지원
(5) 기타 각종 지원 서비스	① 일상생활 및 주택 내부 환경 유지를 위한 지원: 식생활 유지, 개인위생 및 청결 유지 등 ② 위기관리지원: 질환의 재발 등 건강 문제, 갈등관리, 기타 긴급 상황 발생시 대처 ③ 입주자의 입주지원 및 상담, 주택시설관리 지원	
대상자	① 65세 이상인 사람 ② 장애인 ③ 노숙인 ④ 정신질환자 ⑤ 그 밖에 시장이 별도로 정하는 사람(지원주택조례 제3조)	

자료: 서울특별시 지원주택 공급 및 운영에 관한 조례, 서울특별시조례 제6878호, (2020). Retrieved from <https://www.ulex.co.kr/%EB%B2%95EB%A5%A0/1346582-2180328-%EC%84%9C%EC%9A%B8%ED%8A%B9%EB%B3%84%EC%8B%9C%EC%A7%80%EC%9B%90%EC%A3%BC%ED%83%9D> 에서 2020. 10. 26. 인출.

노인지원주택은 2020년 처음으로 입주 신청접수를 개시하였다. 2020년 총 3동 48호(실), 45명 모집 예정으로 2020년 4월 입주 공고되었으나 접수자 미달로 추가 모집을 진행한 상태이다. 임대기간은 2년 단위로 9회(최장 20년 거주) 계약 갱신이 가능하며 임대료는 시세의 약 30% 수준으로 책정되어 있다. 입주 대상은 소득 및 자산 기준 충족 자 중 인지기원등 급자나 일상생활 지원서비스가 필요한 자이다.

〈표 3-13〉 노인지원주택 임대 조건 및 입주대상자

구 분	내 용
임대기간	- 임대기간은 2년이며, 계속 거주 희망 시 관계법령에서 정한 입주자격을 충족하는 자에 한하여 2년 단위로 9회(최장 20년 거주)까지 계약 갱신 가능
임대료 및 임대보증금	- 시세의 약 30% 수준에서 보증금은 300만 원, 입주 월 임대료 평균 36만 원 수준 - 재계약 시에는 관련 법령이 정한 범위 내에서 임대보증금 및 임대료가 인상될 수 있음
입주대상	- 입주자 모집 공고일(2020.05.20.) 기준 만 65세 이상이면서 서울특별시에 주민등록이 등재되어 있는 무주택세대구성원** 1인 가구 혹은 서울시 운영 시설에 거주하는 자 - 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 50% 이하이고 자산기준을 충족하는 자(단, 장애인으로 등록된 자가 노인 지원주택에 입주신청하는 경우 월평균소득이 100% 이하이고 자산기준을 충족하여야 함) - 다음 2가지 중 어느 하나에 해당하는 사람 ① 노인장기요양보험법 시행령에 따른 장기요양 인지지원등급자(등급판정 서류 제출) ② 독립적으로 거주하고 싶으나 일상생활에 제약이 있어서 지원서비스가 필요한 사람 * 인슐린 투여 당뇨병 질환, 파킨슨 질환 등 노인성 질환을 진단받은 자(진단서 제출)

자료: 서울주택도시공사. (2020). 2020년 상반기 노인지원주택 입주자모집 추가공고. Retrieved from <http://sasw.or.kr/zbx/freeboard2/509559>에서 2020. 10. 19. 인출.

제4절 주거환경개선 지원

1. 주거급여 수선유지급여와 주택개조비용 지원

주택을 수선하거나 개량하는 사업 중 가장 대표적 사업은 주거급여의 수선유지급여라 할 수 있다. 수선유지급여는 기존 5개 부처에서 개별적으로 시행하던 유사 주택개량사업을 국토교통부로 통합·일원화(주거급여 수급자에 한함)하여, 효과적인 주택 및 실질적 주거보장을 강화하기 위해 운영된다.

주거급여는 주거가 불안정한 저소득층 등 취약계층의 주거비 부담을

완화하고 양질의 주거 수준을 확보하기 위해 시행하는 제도 중 하나로 2014년 제정된 주거급여법에 근거하고 있다. 그동안 기초생활보장제도는 최저생계비 이하 가구에 대해 통합급여 체계로 지원하는 방식이었으나, 소득인정액이 최저생계비를 벗어나면 무조건 수급자격을 잃는 방식으로 정책 사각지대가 발생하고, 욕구별로 지원하는 데에 한계가 있다는 점이 지적되어 왔다(국토교통부, 2020: 4). 이에 2015년 7월부터 수급자의 각 급여를 개별화하여 지원하는 방식으로 생계, 주거, 교육, 의료 급여가 각각 개별급여로 분리 독립하게 되었다. 주거급여 개편 전후 주요 변경내용은 아래와 같다.

〈표 3-14〉 주거급여 개편전후 비교

구분	개편 전 ('14)	개편 후('20)
근거법	기초생활보장법	주거급여법 + 기초생활보장법
소관부처	보건복지부	국토교통부
지급대상	소득인정액이 현금급여 기준선(중위소득 33%) 이하 약 70만 가구	소득인정액 중위소득 45% 이하 104만 가구('19.12월)
지원기준	(현금급여 기준액-소득인정액)의 22.032% * 현금급여 기준액-소득인정액=생계급여액(79.968%)+주거급여액(22.032%)	거주형태, 주거비 부담 등을 종합 고려하여 지급
입차	주거급여액 전액 현금 지급	좌동
자가	주거급여액 중 일부만 현금, 일부는 공제하여 주택개량 지원	주택개량 지원
소요예산	7,285억 원	16,305억 원
가구당 평균 월지급액	약 9만 원	13.5만 원
전달체계	지자체	좌동 (주택조사는 LH에 의뢰)

자료: 국토교통부 주택정책과. (2020. 6. 2.). 2020년 주택업무편람. p.210. Retrieved from [http://www.molit.go.kr/portal/common/download/DownloadMltm2.jsp?FilePath=portal/DextUpload/202006/20200602_173016_802.pdf&FileName=2020년 주택업무편람_편집 v4\(최종_0331\).pdf](http://www.molit.go.kr/portal/common/download/DownloadMltm2.jsp?FilePath=portal/DextUpload/202006/20200602_173016_802.pdf&FileName=2020년 주택업무편람_편집 v4(최종_0331).pdf)에서 2020. 10. 19. 인출.

2020년도 주거급여 수급자 선정기준은 소득인정액이 중위소득 45% 이하이다. 1인 가구 기준 소득인정액이 1,757,194원이므로 주거급여 수급자 선정기준은 790,737원이다.

〈표 3-15〉 주거급여 수급자 선정기준

(단위: 원)

	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인
2020년 중위소득	1,757,194	2,991,980	3,870,577	4,749,174	5,627,771	6,506,368	7,389,715
주거급여 수급자 선정기준 (중위소득 45%)	790,737	1,346,391	1,741,760	2,137,128	2,532,497	2,927,866	3,325,372

자료: 1) 2020년 기준 중위소득 및 생계, 의료급여 선정기준과 최저보장수준. (2020). 보건복지부고시 제2019-173호. Retrieved from [http://www.law.go.kr/행정규칙/2020년 기준 중위소득 및 생계·의료급여 선정기준과 최저 보장수준/\(2019-173,20190805\)](http://www.law.go.kr/행정규칙/2020년 기준 중위소득 및 생계·의료급여 선정기준과 최저 보장수준/(2019-173,20190805))에서 2020. 10. 19. 인출.

2) 2020년 주거급여 선정기준 및 최저 보장수준, 국토교통부고시 제2019-427호. (2020). Retrieved from [http://www.law.go.kr/행정규칙/2020년 주거급여 선정기준 및 최저 보장수준/\(2019-427,20190801\)](http://www.law.go.kr/행정규칙/2020년 주거급여 선정기준 및 최저 보장수준/(2019-427,20190801))에서 2020. 10. 19. 인출.

수급권자는 주택 점유형태에 따라 임차급여 수급권자와 수선유지급여 수급권자로 구분할 수 있다.

임차가구는 최저 주거기준을 고려하여 지역별, 가구원 수별로 선정한 기준임대료를 상한으로 임차급여를 지급받는다. 기준 임대료는 최저 주거기준을 고려하여 지역별 및 가구원 수별로 산정한 임대료로 최대 지급 가능한 임차급여 수준을 말한다(국토교통부, 2020: 95). 2020년 임차급여의 지급 기준은 아래와 같다.

80 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

〈표 3-16〉 임차급여의 지급 기준: 기준임대료(2020년)

구분	1급지(서울)	2급지(경기, 인천)	3급지(광역시, 세종시)	4급지(그 외 지역)
1인	266,000	225,000	179,000	158,000
2인	302,000	252,000	198,000	174,000
3인	359,000	302,000	236,000	209,000
4인	415,000	351,000	274,000	239,000
5인	429,000	365,000	285,000	249,000
6-7인	504,000	430,000	331,000	291,000
8-9인	554,000	473,000	364,000	320,000
10-11인	609,000	520,000	400,000	352,000

자료: 2020년 주거급여 선정기준 및 최저 보장수준, 국토교통부고시 제2019-427호. (2020). Retrieved from [http://www.law.go.kr/행정규칙/2020년주거급여선정기준및최저보장수준/\(2019-427,20190801\)](http://www.law.go.kr/행정규칙/2020년주거급여선정기준및최저보장수준/(2019-427,20190801))에서 2020. 10. 19. 인출.

자가가구는 주택 노후도 등을 감안하여 설정한 주택보수 범위별 수선비용을 상한으로 수선유지급여를 지급한다. 수선유지급여는 기존의 산업부, 환경부, 보건복지부 등에서 시행하는 사업주택개량사업을 효율적으로 시행하기 위해 통합하였다.

〔그림 3-3〕 주거급여 수선유지급여 통합 내용

개편 전			→	개편추진
사업명	부처	지원내용		수선유지급여 (국토부) (주거급여 수급자에 한함)
저소득층 에너지 효율 개선	산업부	단열, 창호, 보일러 등		
주택 옥내 급수관 개량	환경부	급수관 개량, 절수형 변기 등		
농어촌 장애인 주택개량	복지부	장애인 편의시설 설치		
슬레이트 지붕 철거 지원**	환경부	슬레이트 지붕 철거 및 교체		
지역공동체일자리(집수리사업)	행자부	창호, 시설개보수 등		

자료: 국토교통부. (2020). 2020년 주거급여사업안내. p.7. Retrieved from <http://www.bokjiro.go.kr/welInfo/retrieveGvmtWelInfo.do?welInfSno=282>에서 2020. 10. 19. 인출.

수선유지급여는 수급자가 거주하는 주택 등에 대하여 구조안전·설비·마감 등 최저주거기준 충족 여부를 기준으로 주택노후도를 평가하고, 주택노후도 점수에 따라 경보수, 중보수, 대보수로 보수범위를 구분하여 지

원한다. 보수범위를 구분하는 주택노후도는 주택의 전용 부분에 한하여 구조 안전, 설비 상태, 마감 상태 등을 종합적으로 감안하여 판단한다. 보수범위별 수선비용 기준금액은 수급자의 소득인정액 등을 감안하여 차등 지원한다.

〈표 3-17〉 보수범위별 수선비용

구분	경보수	중보수	대보수
수선비용	457만 원	849만 원	1,241만 원
수선주기	3년	5년	7년
소득인정액 차등지원	① 생계급여 선정기준 이하인 경우 수선비용의 100% ② 생계급여 선정기준 초과~중위소득 35% 이하인 경우 수선비용의 90% ③ 중위소득 35% 초과~중위소득 45% 이하인 경우 수선비용의 80% 지원		
기타	육로로 통행이 불가능한 도서지역(제주도 본섬 제외)의 경우, 위 수선비용을 10% 가산		

자료: 2020년 주거급여 선정기준 및 최저보장수준, 국토교통부고시 제2019-427호. (2020). Retrieved from <http://www.law.go.kr/행정규칙/2020년주거급여선정기준및최저보장수준/2019-427,20190801>에서 2020. 10. 19. 인출.

자가가구 대상으로 주택개량을 지원하는 수선유지급여는 장애인, 고령자 등 주거약자의 장애물 없는 생활환경 조성을 위해 필요한 편의시설을 추가로 지원한다(주거급여 실시에 관한 고시 제20조). 또한 소득에 따른 차등지원을 통해 본인부담 경감 지원이 이루어진다.

〈표 3-18〉 수선유지급여 장애인·고령자 추가지원 대상자

구분	정의
고령자	수선유지급여 실시 연도를 기준으로 만 65세 이상인 자
장애인	주요 외부 신체 기능의 장애, 내부기관의 장애 등을 가진 '신체적 장애'에 해당하는 자 발달장애 또는 정신 질환으로 발생하는 장애를 가진 '정신적 장애'에 해당하는 자

주: 고령자 및 장애인 추가 지원 여부는 수선유지급여 실시 연도를 기준으로 하되 급여 실시 시점에 재확인하고 실시
 자료: 국토교통부. (2020). 2020년 주거급여사업안내. p.170. Retrieved from <http://www.bokjiro.go.kr/wellInfo/retrieveGvmtWellInfo.do?wellInfSno=282>에서 2020. 10. 19. 인출.

국토교통부(2020)에 따르면, 주택의 편의시설 추가 지원은 보수범위별 수선비용 기준금액과 별도 금액 지급으로 이루어진다. 장애인은 별도 최대 380만 원까지, 고령자는 50만 원까지 추가 지원을 받을 수 있고, 장애인이면서 고령자인 경우 중복 지원은 불가능하며 장애인 추가 지원 적용을 받게 된다(국토교통부, 2020: 170). 제공 가능한 편의시설 기준은 구체적으로 규정되어 있지 않으나, '2020년 주거급여사업안내'에 다음과 같이 예시 품목이 제시되고 있다.

<표 3-19> 주택 편의시설 추가지원 예시

공간, 기능별 편의시설 설치 항목	
주출입구/접근로	- 경사로 확보, 넓이 유효폭(1.2m) 확보, 풋라이트 설치, 안전손잡이, 지붕 설치, 그밖의 단차 및 장애물 제거
현관/출입문	- 출입문 유효폭(85cm) 확보, 문 옆 공간(60cm) 확보, 센서등, 경사로, 트레치 설치, 휠체어 보관공간(1.5×1.5) 확보, 각종 보조 손잡이 설치
거실/복도	- 이동간 각종 손잡이 설치, 휠체어 방향전환공간(1.5m) 공간 확보, 비디오 폰 설치, 비상연락장치, 조명(600~900럭스, 청각), 시각경보기 설치, 단차 제거
부엌	- 좌식 싱크대, 취사용 밸브, 화전공간 확보, 휠체어 적응형 가구, 각종 수납장 낮춤 시공, 낮음형 주방가구
욕실	- 센서등, 욕실문 유효폭(80cm) 확보, 미닫이 미서기문 설치, 높이조절 세면기 및 샤워기, 좌변기 공간(75cm) 확보, 휠체어 회전공간(1.4×1.4) 확보, 바닥난방
바닥/발코니	- 미끄럼 방지 마감, 방풍턱 및 마루귀틀, 창호틀 등 그 밖의 단차 제거
문	- 레버형 손잡이, 문하부 파손방지, 보조 손잡이 설치
스위치, 콘센트	- 배선기구 각종 높이조정, 리모컨 스위치 설치

주: 상기 시설 외의 경우에도 해당 가구의 요청이 있는 경우에는 무장애 생활환경(Barrier-Free) 조성의 취지에 부합하는 범위에 설치할 수 있음.
 자료: 국토교통부. (2020). 2020년 주거급여사업안내. p.170. Retrieved from <http://www.bokjiro.go.kr/welInfo/retrieveGvmtWelInfo.do?welInfSno=282>에서 2020. 10. 19. 인출.

이 밖에 주거약자법 제15조에서는 국가 및 지방자치단체가 주거약자, 주거약자가 세대원으로 있는 세대주, 이들에게 임대할 목적으로 주택을 개조하고자 하는 임대인이 주거약자의 활동능력에 적합하도록 주택(임대

용 주택을 포함한다)을 개조하기 위하여 필요한 비용의 지원을 신청하는 경우에는 개조비용을 지원할 수 있도록 하고 있다. 주택개조비용 지원 대상자 자격으로 소득 기준, 임대인 동의, 주거약자용 주택의 안전기준 또는 편의시설 설치기준을 충족하는 시설의 설치를 조건으로 하고 있다. 다만 구체적 사업 규정은 부재하며, 사업 집행 실적도 발견되지 않아 법률 상으로만 남아 있는 사업일 것으로 보인다.

〈표 3-20〉 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령 주택개조비용 지원 대상자 자격

소득기준	주거약자가 속한 해당 가구의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득액 이하
임대인 동의 기준	미리 해당 임대인의 동의를 받을 것
개조주택 기준	주거약자용 주택의 안전기준 또는 편의시설 설치기준을 충족하는 시설을 설치하기 위해 주택(임대용 주택을 포함한다)을 개조할 것

자료: 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령, 대통령령 제24545호. (2020). Retrieved from [http://www.law.go.kr/법령/장애인·고령자등주거약자지원에관한법률시행령/\(24545,20130528\)](http://www.law.go.kr/법령/장애인·고령자등주거약자지원에관한법률시행령/(24545,20130528))에서 2020. 10. 26. 인출.

2. 노인을 위한 주택개조 기준

정부가 노인을 배려한 주택의 안전이나 편의시설 기준을 체계적으로 마련한 것은 2005년 건설교통부 주거복지지원팀이 발표한 ‘노인가구 주택개조 기준’으로 볼 수 있다. 노인의 안전사고를 방지하고 자립생활을 증진하기 위해, 노인의 신체적 능력과 주택의 유형 등을 고려하여 무장애 공간으로 개조하는 것을 목적으로 제시되었다. 노인주거생활의 안정성을 고려한 기초 기준(21개)과 자립성을 고려한 유도기준(17개) 등 총 38개 항목으로 구성(권장기준)되었다.

84 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

〈표 3-21〉 노인가구 주택개조 기준

기초기준 (21개)	유도기준 (17개)
단차(턱) 제거, 보조발판, 미끄럼방지시설, 비상연락장치, 화재경보기, 목욕용 의자, 욕조 및 세면대 주변 안전 손잡이 설치 등	문 잠금장치, 문손잡이, 인턴폰, 침대, 입식용 소파, 양변기 설치, 샤워기 걸이, 세면대 설치, 욕실문 확장 등

자료: 건설교통부 주거복지지원팀. (2005. 12. 26.). 안전하고 편리한 노인주택 기준 만들어졌다 - 12월 23일 '노인가구 주택개조 기준' 확정. 건설교통부 보도자료. Retrieved from http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=104&id=130069862 에서 2020. 10. 14. 인출.

2007년에는 사단법인 한국주거학회와 건설교통부가 ‘노인가구 주택개조 매뉴얼’을 발간하고, 노인가구 주택개조 기준이 실제 적용될 수 있도록 노인용과 전문가용으로 나누어 구체적인 내용을 소개하였다. 단, 이 기준과 매뉴얼은 어디까지나 노인 주거생활에 대한 가이드를 제시한 것으로 실행 대상을 구체화하거나 의무화하는 법적 근거는 부재하다.

〈표 3-22〉 주택 공간별 개조기준(기초기준 및 유도기준)

개조 기준	실구분 개조항목	현관		침실	거실	욕실/ 화장실	부엌/식당	다용도실/ 발코니
		내외부	외부연결로					
기초 기준	단차(턱)	○		○	○	○	○	○
	램프 스위치 설치	○		○	○	○	○	○
	보조발판 설치	○					○	
	비상연락장치			○		○		
	콘센트 설치			○	○	○	○	
	온수시설 설치					○	○	
	현관 경사로	○						
	현관 계단		○					
	현관 난간설치		○					
	단차가 있는 곳에 국부 조명 설치 및 다른 색으로 마감 처리		○					
	욕조 및 욕실 바닥					○		
	미끄럼 방지 처리					○		○
	욕실 문					○		
욕조 주변 안전 손잡이					○			

개조 기준	개조항목	실구분		현관		침실	거실	욕실/ 화장실	부엌/식당	다용도실/ 발코니
		내외부	외부연결로	내외부	외부연결로					
유도 기준	양변기 주변 안전 손잡이							○		
	목욕용 의자 설치							○		
	세면대 주변 안전 손잡이							○		
	가스 안전밸브								○	
	화재경보기 및 가스 경보장치								○	
	부엌 작업대								○	
	상부 수납장								○	
	문잠금 장치	○						○		
	문손잡이	○			○	○	○	○	○	○
	수전 손잡이							○	○	
	인터폰, 조명스위치					○	○		○	
	안전 손잡이	○								
	벽 부착용 의자	○								
	침대 사용					○				
	입식용 소파						○			
	양변기 설치							○		
	휴지/수전 걸이							○		
	샤워기 걸이							○		
	샤워실 설치							○		
	세면대 설치							○		
	욕실문(쪽) 확장							○		
	작업대와 상부 수납장 사이 선반 설치								○	
	부엌 수납장 손잡이								○	
	개수대 하부 수납장								○	

자료: 권오정, 김대년, 김미희, 김영주, 박남희 ... 이안교. (2007). 노인가구 주택개조 매뉴얼. 서울: 건설교통부·사단법인 한국주거학회, p.126.

2011년에는 국토해양부가 ‘고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준’을 공고하였다(국토해양부 공고 제2011-491호). 65세 이상의 고령자와 장애인을 대상으로 주거편의를 높일 수 있도록 주택의 안전기준을 마련한 것이다. 다만, 이 기준은 법적 효력이 있는 것은 아니며, 고령자 및 장애인을 대상으로 주택을 건설, 공급 또는 개조하고자 하는 자가 입주자를 위한 안전시설을 설계하는 데 활용할 수 있도록 하는 권고 수준이다.

86 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

〈표 3-23〉 고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준(2011년)

구분	고령자 (자립생활가능)	지체장애인(뇌병변포함)/휠체 어사용 고령자	시각장애인	청각장애인
공동 사항	- 거실, 침실, 욕실에 비상연락장치 설치			
	- 출입문의 통과 유효폭은 85cm 이상(욕실은 80cm 이상) 확보하고, 여닫이 문은 90도 이상 열리도록 함 - 출입문 손잡이는 레버형 손잡이 등 잡기 쉽고 조작성 용이한 것으로 설치 - 단차가 없는 것을 원칙으로 하되, 있는 경우 1.5cm 이하 - 바닥은 미끄럼을 방지할 수 있는 마감재로 마감			
현관	- 여닫이 문 앞뒤 여유공간(120cm×120cm)이 없을 경우 미닫이문, 미세기문, 접이문 등으로 교체	- 여닫이 문 앞뒤 여유공간(150cm×150cm)이 없을 경우 미닫이문, 미세기문, 접이문 등으로 교체 - 출입문 옆에 60cm 이상의 여유공간 확보	- 여닫이 문 앞뒤 여유공간(120cm×120cm)이 없을 경우 미닫이문, 미세기문, 접이문 등으로 교체	-
	- 야간센서등 설치 - 75~85cm 높이에 수직수평 손잡이 설치 - 현관 마루굽 들은 3cm 이하			
거실	-	- 마루굽 들에 경사로 설치	-	-
부엌	-	- 비디오폰 높이 조정(휠체어에 앉아서 이용이 가능하도록 1.2m 내외로 조정)	-	- 비디오폰 설치 - 조명 밝기(600~900lx) - 세대 내 시각경보기 설치
침실	-	- 좌식 싱크대 설치 - 가스밸브 높이 조정(휠체어에 앉아서 이용이 가능하도록 1.2m 내외로 조정)	-	-
욕실	- 욕실 출입구에 야간센서등 설치			
	- 욕조 설치 시 욕실 바닥에서 45cm 이하로 계획 - 샤워공간 설치 시 이동 가능한 샤워기 설치 - 좌변기, 욕조, 세면대, 샤워공간 주위에 안전 손잡이 설치			
	- 욕실 출입문 방향은 밖여닫이, 미닫이문 또는 미서기문으로 설치	-	-	-
	-	- 좌변기 옆에 75cm 이상 여유공간 확보 - 높낮이 조절 세면기 설치	-	-

자료: 국토교통부 주거복지기획과. (2011. 5. 27.). 고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준. 〈별표〉 고령자 및 장애인을 위한 실별 안전기준. Retrieved from http://molit.go.kr/USR/10204/m_45/dtl.jsp?gubun=5&search=&search_dept_id=&search_dept_nm=&old_search_dept_nm=&psize=10&search_regdate_s=&search_h_regdate_e=&srch_usr_nm=&srch_usr_num=&srch_usr_year=&srch_usr_titl=&srch_usr_cntnt=&lcmspage=9&idx=8286에서 2020. 10. 26. 인출.

이후 마련된 ‘보금자리주택 업무지침(2013년, 국토교통부 훈령 제260호)’은 주거약자용 주택 주거동 공용공간 설계 기준을 제시하고 있다. 하지만 장애인용 편의증진 시설 기준은 제시되었으나, 노인에 관해서는 기준이 부재하다.

현재 가장 규정력 있고 포괄적이며 강제력이 있는 기준은 주거약자법에 규정되어 있는 ‘주거약자용 주택의 안전기준 및 편의시설 설치기준’이라 할 수 있다. 당초 동 법이 제정되었을 때에는 편의시설 설치기준만 규정되었으나, 2019년 개정 시에 안전기준이 추가되었다. ‘주거약자용 주택의 안전기준 및 편의시설 설치기준’은 주거약자법 별표에 규정되어 있다. 주택의 안전기준에서는 출입문 손잡이와 현관, 거실, 부엌, 침실을 규정하고 있다.

〈표 3-24〉 주거약자용 주택의 안전기준

구분	내용
출입문 손잡이	- 출입문 손잡이의 중앙지점이 바닥면으로부터 0.8미터와 0.9미터 사이에 위치 - 손잡이의 형태는 레버형이나 수평 또는 수직 막대형 등 잡기 쉽고 조작이 쉬운 것
현관	- 동작감지센서가 부착된 등(燈)을 설치 - 현관 출입구 측면에 바닥면에서 75센티미터에서 85센티미터 사이의 높이에 수직·수평 손잡이를 설치
거실	- 바닥면에서 1.2미터 내외의 높이에 현관 바깥을 볼 수 있는 비디오폰을 적절한 위치에 설치(주거약자가 지체장애인 혹은 휠체어 사용자로 신청이 있는 경우) - 거실의 조명 밝기는 600~900럭스(lux)(주거약자가 청각장애인으로 신청이 있는 경우)
부엌	- 좌식 싱크대 - 취사용 가스밸브는 바닥면에서 1.2미터 높이 내외로 설치 (두 조건 모두 주거약자가 지체장애인 혹은 휠체어 사용자로 신청이 있는 경우)
침실	- 조명 밝기가 300~400럭스(lux)(주거약자가 청각장애인으로 신청이 있는 경우)

자료: 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령, 대통령령 제24545호. (2020). Retrieved from <http://www.law.go.kr/법령/장애인·고령자등주거약자지원에관한법률시행령/24545.20130528>에서 2020. 10. 26. 인출.

주거약자용 주택의 편의시설 설치기준은 욕실, 출입문 등 7개 구분에 대한 규정을 담고 있다.

〈표 3-25〉 주거약자용 주택의 편의시설 기준

구분	내용
욕실	<ul style="list-style-type: none"> - 욕실 출입구에 동작감지센서가 부착된 등을 설치할 것 - 욕조 높이는 욕실 바닥에서 45센티미터 이하로 할 것 - 위·아래로 이동이 가능한 샤워기를 설치할 것 - 욕실 출입문은 밖여닫이, 미닫이 또는 미세기문(겹치게 여닫는 문)으로 설치할 것 - 높낮이가 조절되는 세면대를 설치(주거약자가 지체장애인 혹은 휠체어 사용자로 신청이 있는 경우)
출입문	<ul style="list-style-type: none"> - 유효폭 및 활동공간 등을 고려하여 설치 - 출입구(문)은 통과유효폭을 0.9미터 이상, 출입구(문)의 전면 유효거리는 1.2미터 이상, 연속된 출입문의 경우 문의 개폐에 소요되는 공간은 유효거리에 미포함 - 자동문이 아닌 경우에는 출입문 옆에 0.6미터 이상 공간확보 - 출입구의 바닥면에는 문턱이나 높이 차이를 두지 않아야 함
바닥	<ul style="list-style-type: none"> - 미끄러움을 방지할 수 있는 마감재 - 바닥 높이 차이는 원칙적으로 없도록 하되, 주택의 구조 등으로 인해 불가피한 사유가 있는 경우 - 출입문에 방풍턱(바람막이 턱)을 설치하는 경우: 1.5센티미터 이하 - 현관에 마룻귀틀(마루청을 까는 데 쓰는 뼈대)을 설치하는 경우: 3센티미터 이하
비상 연락 장치 (공동 주택 한정)	<ul style="list-style-type: none"> - 거실, 욕실 및 침실에 경비실 등 관리실과 연결할 수 있는 비상연락장치를 각각 설치 - 65세 이상인 주거약자 주택의 경우 다음의 장치를 모두 설치 - 동체감지기 및 그 밖에 입주자의 움직임 여부를 파악할 수 있는 장치. 이 경우 입주자의 선택에 따라 그 작동을 정지할 수 있어야 함. - 일정 기간 움직임이 감지되지 않는 경우 경비실 등 관리실에 자동으로 통보되는 홈네트워크망.
현관	<ul style="list-style-type: none"> - 마룻귀틀에 경사로를 설치(주거약자가 지체장애인 또는 뇌병변 장애인이거나 휠체어 사용자로 신청이 있는 경우)
거실	<ul style="list-style-type: none"> - 주택 내부에 세대별로 시각경보기 설치(주거약자가 청각장애인으로 신청이 있는 경우)
욕실	<ul style="list-style-type: none"> - 좌변기, 욕조, 세면대 및 샤워 공간 주위의 적절한 위치에 안전손잡이를 설치 - 좌변기 옆에 75센티미터 이상의 여유 공간을 확보

자료: 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령, 대통령령 제24545호. (2020). Retrieved from <http://www.law.go.kr/법령/장애인·고령자등주거약자지원에관한법률시행령/24545,20130528>에서 2020. 10. 26. 인출.

제5절 주거지원서비스의 연계 현황

1. AIP를 위한 주거지원서비스

주거지원서비스를 체계화하는 것은 주거복지정책을 수요자 중심으로 제공하기 위한 노력이다. 고령자의 정주 욕구를 충족시키기 위해서는 당연한 주거노후화 등의 문제를 해결하는 것에서 나아가, 거주자의 신체, 인지 기능의 변화에 대응적, 또는 예방적으로 구조를 변경하거나 수리해야 한다. 또한 고령자 거주에 적합한 주거환경을 조성하는 것은 수리, 보수 이후에도 꾸준한 사후관리까지 포함한 작업이다. 노인들이 지역사회에서 연속적으로 거주하도록 하기 위해서는 지속적으로 필요한 자원을 동원하고 연계하는 역할이 중요하며, 연계를 통해 사업의 효과성과 효율성을 높일 수 있다.

현재 공적 주거복지전달체계에서는 AIP를 목표로 고령자 거주에 적합한 환경 조성을 위한 직접적 주거지원서비스, 상담과 사례관리를 통한 서비스 연계가 제대로 이루어지지 않고 있다. 서울시 등의 일부 지자체에서 여러 주거지원서비스 사업을 의욕적으로 추진하였음에도 불구하고 공적 전달체계 구축은 매우 더디게 진행되었고, 그 대신 다양한 민간 주체들이 주거복지전달에서 중요한 역할을 맡고 있다. 이런 이유로 광역 및 기초지자체가 시범적으로 추진하는 주거지원서비스 사업들은 지역사회의 사회적기업, 자활기업, 협동조합 등이 참여하는 민관협력을 통해 진행되는 경우가 많다. 이 절에서는 서울시, 경기도, 경상북도의 광역, 기초지자체에서 민관협력을 통해 진행하여 직간접적으로 AIP에 기여하는 주거지원서비스 사업을 검토한다.

가. 노후주택 수리 서비스

1) 서울시

서울시는 기존 철거와 신축 위주의 주거정책을 고쳐서 오래 쓰는 문화로 바꾸고자 노후주택 중 특히 4층 이하 저층 주거지 위주로 집수리를 지원했다. 대표적으로 2015년 10월 6개소의 '집수리지원센터'가 시범운영을 시작하면서 찾아가는 주택진단서비스, 집수리 관련 각종 공구 임대, 집수리업체 관련 정보 제공, 교육 프로그램 제공 및 홍보를 실시했다(신동은, 2015; 서울특별시, 2020a).²¹⁾ 서울시는 집수리지원센터 운영과 함께 집수리 상담 서비스를 제공하고, 관련 포털사이트를 구축하는 등 집수리 사업을 체계적으로 정착시키기 위해 노력하고 있다. 아래에서는 서울시에서 시행하고 있는 대표적인 노후주택 수리 서비스를 다룬다.

서울시는 2008년 서울시 복지재단이 실시한 '저소득층 밀집지역 주거실태조사결과'에서 주거공간 개선의 필요성을 인식하게 되었다. 이에 따라 2009년 '서울형 집수리사업(S-Habitat) 추진계획'이 수립되고 '희망의 집수리사업'이 추진되어 현재까지 이어오고 있다(서울정책아카이브, 2016). 사업방식은 서울형 사회적 기업을 통해 집수리를 실시하는 '공공주도형'과 비영리 민간단체를 중심으로 민간 기업의 후원과 자원봉사를 통해 집수리를 실시하는 '민간참여형'으로 구분된다(서수정, 변나향, 박석환, 김경미, 이동운, 2018: 42).²²⁾ 2012년에는 낙후지역 주택단열사

21) 2015년 시범사업 시작 당시 지원센터를 2019년까지 100개소 이상 확대할 계획이었으나, 이후 센터 추가 설립이 이루어지지 못했고, 2019년 기준으로 집수리 공구대여소만 운영되고 있다. (자료: 서울특별시. (2020a). 집수리지원센터시범사업. Retrieved from <http://opengov.seoul.go.kr/civilappeal/6330153>에서 2020. 10. 26. 인출).

22) 공공주도형은 각 자치구에서 직접 조사 사업자로 사회적 기업, 자활기업, 시민단체 등에서 2개 이상의 단체를 선정하여 대상가구 현황과 집수리 유형을 현장 조사하도록 한다.

업과 병행 추진하게 되었고, 2018년부터는 민간참여 사업자의 참여가 저조하여 민간참여형 사업은 폐지되었다. 최근 추진 실적을 살펴보면, 2016년에 1121가구, 2017년에 907가구, 2018년 상반기까지 567가구가 수리되었다(서울특별시, 2020b).

‘행복한 방 만들기’ 사업은 독거노인과 주거취약계층의 주거환경 개선을 위한 사업으로, 서울시의 희망의 집수리 사업 등 기타 집수리 사업 지원 가구는 선정대상에서 제외된다. 사업 대상에 선정된 주거 취약계층은 필요에 따라 도배, 장판, 보일러 수리 및 교체 등의 서비스를 지원받을 수 있다(서수정 외, 2018: 43). 지원 절차를 살펴보면 시에서 수립한 계획을 바탕으로 각 자치구가 수요를 조사하고, 현장방문을 통해 대상가구를 신청받는다. 시에서는 후원물자와 인력을 확보하여 배분하고, 각 시행기관을 통해 시공이 이루어진다. 시공 완료 후 각 자치구는 시에 추진실적을 보고한다(서수정 외, 2018: 50).

‘서울가꿈주택 사업’은 노후주택을 선정하여 개별 주택의 집수리를 지원하는 사업이다. 대상지역은 노후주택이 밀집한 도시재생 활성화 지역으로 지원 대상이 되면 외부공사(지붕, 외벽, 담장, 단열, 방수, 창호 등)와 내부공사(도배, 장판, 실내창호 등) 비용의 50% 이내에서 지원받을 수 있다. 공사와 관련해서는 공공건축가 등의 전문가가 직접 현장조사를 통해 주택 상태를 진단하고 시공 방향에 대한 자문을 제공한다(장영호, 2019).

은평구의 ‘무엇이든 홈케어’ 또한 의미 있는 사례이다(장연주, 2018).

조사된 내용을 바탕으로 사업자는 사업계획서와 견적서를 작성하여 제출하면 각 자치구에서 이를 검토하고 승인하여 비용을 지급한다. 한편 민간참여형은 시에서 비영리민간단체 대상의 공모를 통해 사업시행자를 선정한다. 선정된 사업시행자는 시에서 사업비를 지급받으며, 현장조사 후 수리 시공 범위와 견적서를 제출한다. 추가로 후원과 참여기업을 모집하여 공사 소요 자재나 비용, 인력 등을 지원 받으며, 이 또한 공사 완료 후 시에 보고한다(서수정 외 2018: 42).

사업 주체인 ‘무엇이든 사회적 협동조합’은 지역의 집수리 전문가들이 모인 협동적 조직체이다. 협동조합에서 제공하는 ‘무엇이든 홈케어’는 주택 관리 종합서비스로서 월 8,000원의 이용료를 지불하면 주택 잔손 보기(전등 교체, 누수 등)부터 안전점검까지 전문가의 지원을 받을 수 있다. 2018년 동주민센터와 노인종합복지관, ‘무엇이든 사회적 협동조합’의 ‘주택 잔손 보기 서비스 사업’ 협약을 통해 이 서비스를 사업 대상 지역의 거동 불편 노인과 저소득 가구를 대상으로 1년간 무료로 제공하였다.

2) 경기도

경기도에서는 도민의 주거여건 개선을 위해 햇살하우징, G하우징 사업을 시행하고 있다. 경기도, 경기주택도시공사, 한국에너지공단에서 역할분담을 통해 시행하는 ‘햇살하우징’ 사업은 경기도에 거주하는 취약계층(기초생활수급자, 차상위 가구)의 난방비용 절감을 위해 단열시공, 창호 및 보일러 교체 등을 제공하는 사업이다. 2013년 81호를 대상으로 시작한 사업은 점차 대상을 확대하여 2018년부터 450호 이상을 지원해오고 있다(경기주택도시공사, 2020).

‘G하우징’ 또한 취약계층의 주거환경(부엌, 화장실, 거실, 지붕 등 주택 내·외부시설)을 개선하는 사업이다(경기주거복지포털, 2020). 민간 건설사의 재능기부를 활용하여 진행되는 이 사업은 2007년 첫 사업이 시작되어 2019년까지 누적 지원 가구가 499호가 되었다. 이 사업에서 기초지방자치단체의 역할은 지원을 받는 대상자를 선정하여 사업에 참여하고자 하는 민간 건설사와 연결해 주는 것으로, 민간건설사가 직접 사업대상자에게 공사를 시행하게 된다(경기도청 공정경제과, 2019. 1. 8.).

덧붙여, 경기도에서는 세계보건기구(WHO)가 추진하는 고령친화환경

조성을 위한 도 자체 사업을 진행하고 있다. 국내 광역도 차원에서 첫 번째로 2018년 1월 ‘고령친화도시 조성지원조례’를 제정하였으며, 현재 경기도 고령친화도시 지원계획 수립을 추진하고 있다.

수원시와 부천시가 각각 2016년, 2018년에 고령친화도시 글로벌네트워크(GNAFCC)에 가입하였으며, 성남시 등 경기도 내 여러 지역에서도 네트워크 가입을 추진하고 있다(경기복지재단, 2020. 4. 14.; 비전성남, 2020. 7. 7)

고령친화도시에서 ‘주거’ 분야는 핵심적 영역 중 하나로 현재 수립 중인 ‘경기도 고령친화도시 가이드라인’에도 노인 주거환경의 안정성을 중요하게 다루고 있다. 주택과 주거환경 조성을 위한 가이드라인은 주택을 위한 안전설비, 집수리, 주택개조 등의 서비스 제공, 주거문제 관련 상담 서비스, 노인전용 공동주택의 확대운영, 공공 및 민간임대주택의 공급 확대 및 신청자격기준 완화 등을 명시하고 있다(김춘남, 박영란, 고영호, 최성은, 2019:14).

현재 진행하고 있는 사업별 예산을 검토한 결과, ‘고령자 주거환경’과 관련된 사업은 주거급여, 생계급여 등 현금지원 형태로 지원되고 있을 뿐 주거환경 개선을 위한 서비스 등 현금지원 외의 사업은 매우 적은 예산으로 운영되고 있어 지원 확대가 요구되고 있다(김춘남 외, 2019: 86).

3) 경상북도

경상북도의 각 기초지방자치단체에서는 <표 3-26>과 같이 취약가구의 주거환경 개선을 위해 다양한 민관협력 사업을 진행하였다. 이 사업들은 지역 자활센터, 지역사회보장협의체, 자원봉사센터가 각각 사업 추진 주체로서 역할하며 기타 기관 및 단체, 기업과의 연계를 통해 기술, 재정,

94 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

인력 차원의 지원을 받고 있다(손능수, 2016: 493-495). 대부분 민간 기업의 후원이나 자원봉사자의 재능기부 등 민간 자원 연계를 통해 진행되는 이 사업들은 대상자 발굴 및 선정 과정에서 읍면동 담당자가 역할하고 있다. 또한 구미시의 ‘오아시스 House’ 사업과 칠곡군의 ‘희망 DREAM’ 사업은 지역사회보장협의체가 서비스 연계 과정에서 중요한 역할을 맡고 있다.

사업별로 세부 지원 대상에 차이가 있으나 대부분 저소득가구(수급자 및 차상위계층) 위주로 지원된다. 지원내역은 소규모 집수리가 주를 이루며, 지역재생프로젝트와 각종 생활 지원이 함께 이루어지기도 한다.

〈표 3-26〉 경상북도 주거환경개선 민관협력 사업 사례

사업명	지원 대상	지원 내용	지원 방법
오아시스 House 사업 (구미시)	- 수급자 및 차상위계층	- 이사 - 도배·수리 - 청소·소독 - 지속적인 자원연계·관리 - 가구당 50만 원 정도: 주로 재료비, 식대 등	- 민관협력: 주관은 구미시 지역사회보장협의체 - 대상자 추천 및 선정: 읍면동 담당자가 검토 및 가구 방문 후 대상자 추천, 시에서 취합, 선정 - 서비스 연계: 지역사회보장협의체에서 7개 협약단체의 봉사단과 대상자를 연계함
희망 DREAM (칠곡군)	- 사례관리 대상자 중 무주택 노인 및 차상위 계층	- 공사 무상임대(5년) - 자가 집수리: 가구당 500만 원 이상 - 전기 무상설비	- 3자 협약: 칠곡군, 지역사회보장협의체, 사회복지공동모금회 - 공사 확보 및 대상자 선정 실시 - 민간자원 확보, 공사 무상임대 - 물품기부, 주거환경개선 인력풀 - 직장인 나눔 캠페인: 월 5,000원 사회복지공동모금회 지정 기탁
사랑의 집수리사업 (울진군)	- 수급자 및 차상위계층 - 집수리 후 5년 이상 거주 가능한 대상자 우선 선정	- 가옥 개보수 - 연간 30-40가구	- 민관협력(민간주도): 한수원에서 사업 전반 총괄, 공동모금회 집행을 위한 제반 업무, 울진군 대상자 선정
별빛 리모델링 사업(영천시)	- 자가주택 소유자 중 기초수급자 및 차상위가구	- 소규모 집수리 - 가전제품 수리 및 사용법 교육, 주	- 민관협력 - 대상자 발굴: 읍면동 - 영천시 대상자 선정, 모금회 배분

사업명	지원 대상	지원 내용	지원 방법
	최저생계비 200% 미만 가구 - 연간 10-21가구	거청결, 밀반찬 - 병의원 내방	요청, 지역자활센터 신청서 작성, 자활기업 시공, 모금회에 완료 서 류 제출
뚝심이 자원봉사단 (경상북도 종합자원봉사 센터)	- 소외계층	- 노후가옥 수리 - 소외계층지원 - 자원봉사 모범하 교 - 재능나눔	- 경상북도 종합자원봉사센터 및 시 군 자원봉사센터에서 사업주관 - 자원봉사단이 사업 시행
행복마을 (경상북도 종합자원봉사 센터)	- 경북 내 오지마을	- 생활서비스 - 주거개선 - 지역재생프로젝 트	- 지방자치단체 - 자원봉사자 - 경북의 기업

주: 자료 내용을 중심으로 재구성함.

자료: 손능수, 황천호, 최금주. (2016). 주거복지 사각지대 독거노인의 주거환경개선 민관협력방안. 경북행복BRIEF. 경북행복재단. pp.4-5.

현재 사업 운영을 위한 재정과 관련하여 주거환경개선 관련 사업은 ‘뚝심이 자원봉사단’ 사업이 도 예산으로 재료비가 지원되는 것을 제외하면 사업비가 대부분 비예산으로 운영되고 있다(손능수, 2016: 480-481, 495). 기본운영비에 대한 지자체의 지원 없이 민간 자원에 의해 진행되는 방식은 사업의 지속 가능성을 담보할 수 없다는 점에서 기본적인 최소 운영비 편성을 위한 제도 정비가 필요하며, 사업의 성격상 민간자원의 지속적인 발굴 또한 필요하다.

나. 집수리상담서비스: 서울시

2016년 4월 출범한 서울시의 ‘집수리 닥터단’은 저층주거지역의 집수리 활성화를 위해 기획되었다. 건축사, 집수리 관련 사회적기업 관계자 등 총 109명으로 이루어진 닥터단은 25개의 자치구별로 3~5명이 배정되어 활동하였다. 이들은 준공 20년이 지난 노후주택을 수리하고자 하는 시민의 자택을 방문하여 공사범위와 비용에 대한 종합상담을 제공한다

(김수현, 2016. 3. 8.)

‘집수리전문관’은 주택을 현장 방문하여 점검하고 필요한 상담을 제공하는 전문가 집단으로, 2019년부터 서울시 소재 주택 중 10년이 경과된(사용승인일 기준) 저층주택(4층 이하) 거주자의 주거환경 개선을 위해 현장 지원을 하고 있다(집수리닷컴, 2020). 현업에 종사하는 건축사와 시공기술자 등으로 이루어진 집수리전문관은 소규모 주택개량부터 신축 및 증축, (소규모) 주거지 정비사업까지 현장에서 시공 범위와 방법에 대한 상담과 컨설팅 서비스를 제공한다(서울특별시, 2020a). 체계적인 업무지원을 위해 서울시에서는 ‘집수리전문관 업무매뉴얼’을 제작하여 활용하도록 하였고, 주민의 수요가 많은 지역을 중심으로 집수리전문관을 추가로 파견하여 지원 지역을 확대하고 있다(서울특별시 도시재생실 주거재생과, 2019. 7. 24.).

다. 온라인포털: 서울시, 경기도

서울시는 정보제공과 온라인 상담을 위한 포털사이트 또한 운영하고 있다. 2019년 구축되어 서비스를 시작한 서울주거종합포털(housing.seoul.go.kr)은 주거지원 정책에 대한 정보 접근성을 높이기 위해 도입되었다(설경진, 2019). 해당 사이트는 수요자들이 다양한 주거복지 혜택과 재정지원 관련 정보를 얻고, 신청할 수 있도록 시스템이 구축되어 있다. 홈페이지에서는 이용자들에게 적용 가능한 지원내역에 대한 자가진단을 가능하게 하였고, 온라인 상담도 제공한다. 이외에 그동안 각각의 홈페이지를 방문해야 했던 LH와 SH의 공공임대주택 공고를 이 시스템 안에서 확인할 수 있도록 했다.

2016년부터 서비스를 시작한 서울시의 ‘집수리닷컴’ (<http://jibsuri>).

seoul.go.kr)은 집수리 지원에 특화된 정보를 제공한다. 집수리닷컴 홈페이지에서는 주택진단서비스를 직접 신청할 수 있다. 시민들이 직접 집수리를 할 수 있도록 지원하는 집수리아카데미 과정에 대한 정보를 제공하며 아카데미 과정을 직접 신청할 수 있다. 이외에 공사를 위한 대출신청을 할 수 있으며, 집수리에 필요한 공구를 대여하는 집수리지원센터에 관한 정보도 안내한다(최윤정, 2016. 4. 24.)

한편 2020년 서비스를 시작한 경기도민을 위한 주거복지 온라인 플랫폼 ‘경기주거복지포털’은 주거복지 수요자들뿐만 아니라 도에서 관련 업무에 종사하는 주거복지 담당자를 위해 다양한 주거복지서비스 정보를 통합 제공하는 시스템이다. 주거복지 수요자들에게 온라인 주거지원서비스를 제공함은 물론 도 내 주거복지센터의 상담 및 사례관리를 지원하고 있다. 이외에 경기도시공사에서도 2018년부터 주거복지포털 ‘경기홈(gghome.gico.or.kr)’을 운영하여 지역별 임대주택 정보와 활용 가능한 주거복지 사업을 안내하고 있다.

2. 중간지원조직(주거복지센터)

주거 욕구가 다양화되면서 이에 대처하기 위한 여러 제도와 사업의 종류가 늘어나고, 이용 절차가 복잡해지면서 효율적인 정보제공과 서비스 연계에 대한 필요성이 높아지게 되었다. 특히 주거복지서비스와 관련해서 단순 정보제공을 넘어 서비스 제공 초기 단계부터 종료까지 진행과정을 체계화한 사례관리 시스템이 요구되고 있다. 아래에서는 현재 주거복지 전담기관으로 역할하고 있는 주거복지센터와 마이홈센터를 차례로 살펴본다.

가. 주거복지센터

주거복지센터는 취약계층에 대한 맞춤형 주거복지 서비스를 제공하는 기관으로, 주거복지의 통합적 제공을 위한 전담 체계로서 역할하고 있다. 주거복지 전담기관으로서 주거복지센터의 필요성은 기존 복지전달체계가 통합적인 주거문제를 해결하는 데 한계가 있다는 문제의식 아래 주거 관련 문제를 중심으로 한 정보제공과 상담, 사례관리에 대한 필요성이 공감대를 얻게 되면서 대두되었다(김혜승, 2018).

주거복지센터의 시작은 2007년 사회복지공동모금회의 추진으로 서울, 전주, 대구에 6개 주거복지센터가 설립되면서부터이다. 민간 재정지원으로 출범한 주거복지센터는 2012년 '서울특별시 주거복지기본조례'가 제정된 이후 민간 위탁 방식으로 운영되기 시작했다(김선미, 2017: 3). 2015년 기존 주택법을 개정한 주거기본법이 도입된 것은 주거복지센터가 확대하는 중요한 전환점이 되었다. 주거기본법에서 주거복지센터의 설치와 운영 관련 내용이 명시됨에 따라 주거복지센터가 정부 정책으로 전국적 확대되는 계기가 마련되었다(남원석, 김수경, 백세나, 2016: 1; 이종권 외, 2015: 27-28). 또한 주거기본법 시행 이후 서울시가 '서울시 주거기본조례'를 개정하면서 서울주택도시공사(SH)가 주거복지센터를 운영할 수 있게 되면서 서울시 전역에 주거복지센터의 외연이 확장되는 계기가 되었다(김선미, 2017: 4).

주거복지센터는 2020년 9월을 기준으로 서울시 25개의 자치구에 위탁운영 방식으로 서울주택도시공사 또는 민간법인이 운영하고 있다. 경기, 대구, 전북 등 기타 지역에서는 위탁운영 또는 민간직영 방식으로 운영 중이며 대부분 관련 조례를 통해 운영의 법적 근거를 갖추고 있다. 자세한 사항은 아래 <표 3-27>과 같다.

〈표 3-27〉 전국 주거복지센터 현황

지역	센터명	운영주체 (모법인)	운영 방식 위탁/직영	관련 조례
서울	중앙주거복지센터	- 서울주택도시공사	위탁 운영	서울시 주거기본조례
	지역주거복지센터 (25개 자치구)	- 서울주택도시공사(9개: 강동, 도봉, 동대문, 서초, 성동, 양천, 용산, 중구, 중랑) - 민간법인(16개): 강북: (사)강북주거복지센터 관악: (사)관악주민연대 금천: (사)한국주거복지협회 노원: (재)대한성공회 유지재단 서대문: (사)희망마을 성북, 종로: (사)나눔과미래 송파: (사)위례 은평: (사)마을과 사람 영등포, 강서, 마포: 한국장애인자립생활센터 총연합회 동작: (사)주거복지연대 강남: (사)해냄복지회 광진: 사회적협동조합 도우누리 구로: (사)구로시민센터		
경기	시흥주거복지센터	사회적협동조합 시흥주거복지센터	민간 직영	
	수원시지속가능도시재단 주거복지지원센터	수원시지속가능도시재단	공설 공영	수원시 주거복지 조례
	경기도 주거복지센터	경기도시공사	위탁 운영	경기도 주거 기본 조례
대구	대구행복주거복지센터	대구기독교사회복지회 서구종합사회복지관	위탁 운영	대구광역시 주거기본조례
	대구주거복지센터	사단법인 자원봉사 능력개발원	위탁 운영	
전북	전북주거복지센터	(사)전북주거복지센터	민간 직영	전라북도 주거 및 주택 조례
	전주시주거복지센터	(사)전북주거복지센터	위탁 운영	전주시 주거복지 지원조례

지역	센터명	운영주체 (모법인)	운영 방식 위탁/직영	관련 조례
충남	천안주거복지센터	천안지역자활센터	위탁 운영	천안시 주거복지 지원 조례
인천	인천주거복지센터	사)인천주거복지센터	민간 직영	인천광역시 주거복지 지원 조례
	인천광역시 광역시주거복지센터	인천도시공사	업무협 약운영	
강원	원주주거복지센터	독립법인(사단법인)	민간 직영	
충북	청주시주거복지센터	충북주거복지센터 사회적협동조합	위탁 운영	청주시 주거복지조례
제주	서귀포주거복지센터	제주특별자치도개발공사	위탁 운영	제주특별자치 도 주거기본 조례
	제주시권역주거복지센터	제주특별자치도개발공사	위탁 운영	

주: 자료를 중심으로 재구성.
 자료: SH 서울주택도시공사. (2020). SH 서울주택도시공사 내부자료.

상기 주거복지센터 현황을 살펴보면, 서울시에는 서울시주거기본조례를 기반으로 모든 자치구에 센터가 설립되었지만, 기타 사도는 센터가 설립되지 않은 지역이 많아 아직 양적으로 전국적 체계를 갖추지 못한 것으로 확인된다. 또한 서울을 비롯한 대부분의 센터가 2인 내외의 인력으로 운영되고 있어 종합적인 업무를 담당하기 어려운 상황이다(김혜승, 2018: 4).

주거복지센터의 기능을 체계화하기 위한 노력 또한 계속되고 있다. 주거기본법에 따른 주거복지센터의 활동범위로는 ‘주거복지 관련 정보제공 및 상담, 주거 관련 조사 지원(주거기본법 제22조 1항), 임대주택 등의 입주·운영·관리 관련 정보제공, 주거복지 관련 기관·단체의 연계지원, 주택 개조 등에 대한 교육 및 지원, 주거복지 관련 제도에 대한 홍보(주거기본

법 시행령 제14조' 등이 있다(남원석 외, 2016: 65). 이외에 각 센터별로 속한 지역적 특성에 근거하여 다양한 부가사업과 특화사업이 업무영역에 포함될 수 있다. 전국에 설치된 주거복지센터가 각자 운영방식이 다르고, 아직 인프라를 갖춰가는 단계인 만큼 주거복지센터의 평가체계(남원석, 2016)를 개발하는 등 업무 표준화를 위한 시도가 진행되고 있다.

나. LH 주거복지지사와 마이홈사업

한국토지주택공사(LH)는 중앙 공기업으로서 주거복지업무 전담기관인 주거복지지사와 주거지원 안내시스템인 '마이홈' 사업을 운영하고 있다. 'LH주거복지센터'로 운영되다가 2019년 민간 주거복지센터와의 구분을 위해 명칭을 변경한 LH주거복지지사는 2020년 4월을 기준으로 전국에 47개소가 운영 중이며, 마이홈 사업 중 오프라인으로 대면상담이 제공되는 마이홈센터는 59개소가 설치되어 있다(최은희, 이슬해, 오두선, 2020: 64-65). 주거복지지사의 주요 업무는 LH의 임대주택 운영에 관한 것이다. 임대 주택의 공급 및 관리, 임대차 계약 업무를 담당하고 있으며 이외에 주거급여 관련 업무와 대면 상담서비스 센터인 마이홈센터의 운영 업무 등을 맡고 있다(지연진, 2019. 1. 18.).

한편 LH의 '마이홈' 사업은 2015년 9월 발표된 '서민·중산층 주거안정 강화방안'에서 정부의 맞춤형 주거지원정책에 대한 서민의 정보 접근성을 향상시키기 위해 '원스톱 주거지원 안내시스템 구축' 방안이 제시되면서 시작되었다. 정책안에서는 2015년 12월부터 온라인 기반의 '마이홈 포털', 오프라인 기반의 '마이홈 상담센터'와 마이홈콜센터를 동시에 운영하기로 했다(국토교통부 주택정책과, 2015. 9. 2.).

주거복지 관련 종합 정보 체계인 마이홈포털(<https://www.myhome>).

go.kr/)에서 제공하는 정보로는 주거급여, 임대주택 등의 ‘주거복지서비스’, 지원 가능한 주거복지정보를 진단하는 ‘자가진단’ 서비스, 기존 건설된 임대주택정보와 신규 공급 임대, 공공분양주택 관련 정보를 제공하는 ‘공공주택찾기’ 등이 있다(마이홈포털, 2020).

오프라인 상담센터인 마이홈(상담)센터에서는 전문상담사를 통해 내담자의 주거욕구, 현재 주거 상황과 경제 상태 등을 종합적으로 고려한 맞춤형 주거지원 유형을 안내하고 사례를 시스템으로 관리하는 등 상담을 제공한다(김선미, 2017: 12).

3. 주거서비스 제공 인력

주거기본법은 주거복지전문인력 양성과 주거복지 관련 자격의 운영기관과 교육기관에 대한 지원을 규정하고 있다(주거기본법 제24조, 시행령 제16조). 주거복지 전문인력의 업무는 “주택조사 등 주거급여 업무, 영구임대단지 등 운영·관리, 취약계층 주거실태조사, 저소득층 주거문제상담 및 주거복지 정책 대상자 발굴, 지역사회 주거복지 네트워크 구축” 등으로 규정하고 있다(주거기본법 시행령 제16조).

현재 활동 중인 주거서비스 관련 전문인력으로는 주거복지사, 주택관리사, 주거서비스코디네이터를 들 수 있다. 이외에 지자체의 주도로 노인 및 청년 일자리 사업과 연계된 전문 교육·훈련 과정과 창업 지원이 이루어지고 있다.

주거서비스 분야에서는 전문 기술을 가진 전직 건축가나 기술자를 봉사단으로 조직하여 지역사회 노인들을 지원하는 사업 또한 진행되고 있다.²³⁾

23) 관련 내용은 주거기본법 및 동법 시행령을 기초로 하여 작성함.

가. 주거복지사

주거복지사는 주거문제를 해결하기 어려운 가구의 주거안정을 지원하고자 취약계층 주거생활 지원, 주거복지 대상자 발굴, 주택개조 지원서비스 제공 등의 전문 업무를 수행하는 인력이다(주거복지사 자격검정사업단, 2020).

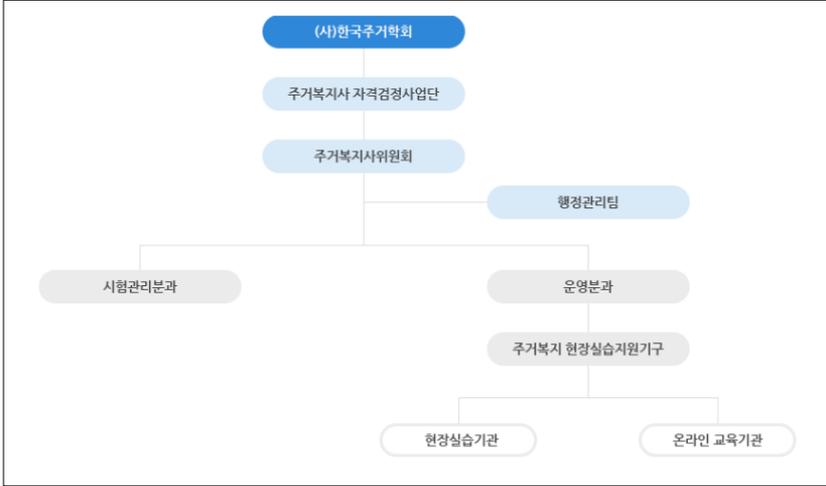
주거복지사는 국가공인 민간자격(공인번호 2016-2호)으로 운영되며, 자격 취득과정은 다음과 같다. 사전 이수과목을 이수한 자 중 학력에 관계없이 관련 실무에 종사한 경우²⁴⁾ 응시 가능하며, 소정의 교육과정(필수 5과목²⁵⁾, 선택이수 5과목 이상) 이수 후 자격검정 시험에 합격 시 자격을 취득한다(마이홈포털, 2020).

관련하여 교육기관으로는 (주)현대경제연구원에서 운영하는 주거복지아카데미와 (주)이테시스에서 운영하는 주거복지사 원격교육원이 있으며, 필수 과목 이수를 위해 요구되는 현장실습은 한국토지주택공사를 비롯 17개소에서 가능하다(주거복지사 자격검정사업단, 2020).

24) 학력에 관계없이 관련 직무에서 4년 이상 실무에 종사하였거나, 3년제 전문대학 졸업자의 경우 1년 이상 실무에 종사한 경우, 4년제 대학졸업자 또는 그 졸업예정자 중 한 가지를 충족한 경우

25) 주거복지개론, 주택과 커뮤니티, 주거복지상담과 사례, 주거환경조사론, 주거복지 현장실습(120시간)

[그림 3-4] 주거복지사 관리체계



자료: 주거복지사 자격검정사업단. (2020). 주거복지사 관리체계. Retrieved from https://www.housingwp.or.kr/user/intro/ProfileUser2.do?_menu=602에서 2020. 9. 1. 인출.

나. 주택관리사²⁶⁾

주택관리사는 1987년 이후 제도화되어 아파트의 공용부분 및 입주자 공동소유의 부대복리시설의 유지·보수와 안전 관리 업무를 담당하는 국가 전문자격으로(대한주택관리사협회, 2020), 공동주택 입주자의 쾌적한 주거환경 조성과 전문적 관리를 담당하는 사람이다. 공동주택 공용시설물의 유지·관리와 공동체 문화형성의 중심으로서의 역할을 수행한다.

주택관리사를 배치하는 법적 근거는 크게 두 가지로 나뉜다. 첫째, 공동주택관리법 제64조에 따라 입주자대표회의(자치관리에 한함), 주택관리업자, 임대사업자는 공동주택의 관리사무소장으로 주택관리사 또는 주

26) 하기 내용은 아래 링크 자료를 중심으로 요약 및 정리함.
대한주택관리사협회. (2020). 주택관리사 자격시험. Retrieved from <http://www.khma.or.kr/portal/00007/00016/00029.web>에서 2020. 10. 1. 인출.

택관리사보를 배치해야 한다. 500세대 이상의 공동 주택의 경우, 공동주택관리법 제64조 제1항 및 동 시행령 제69조에 의해 주택관리사를 배치하도록 하고 있다. 둘째, 공동주택관리법 제2조 제1항 및 동 시행령 제2조에 의하여, 300세대 이상 공동주택이거나 150세대 이상으로 승강기가 설치되었거나 중앙집중식 난방방식의 공동주택, 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물은 주택관리사를 배치해야 한다.

주택관리사 자격 취득과 관련하여 별도의 응시자격은 부여되지 않으며, 총 2차례의 시험에 합격해야 한다(전 과목 평균 60점 이상). 1차 과목에는 회계원리, 민법, 시설개론, 2차 과목에는 주택관계법령, 주택관리실무가 포함된다(대한주택관리사협회, 2020).

다. 주거서비스 코디네이터

주거서비스 코디네이터는 취약계층 주거 생활 지원을 위한 업무를 수행하되, 지자체와 SH 공사 등 산발적으로 운영되고 있다. 2020년도 SH 공사의 경우, 임대아파트 및 매입 다가구 임대주택에서 야기되는 입주민의 주거 불편 해소를 위해 주거서비스 코디네이터를 투입할 계획을 밝혔으며(조성신, 2020. 2. 10.), 경기도시공사의 경우 자체적으로 임대주택 입주자에게 주거정보 제공 및 생활안정 서비스 지원을 위해 동 제도를 도입할 계획을 발표한 바 있다(고경희, 2019. 7. 9.).

〈표 3-28〉 주거복지사 및 주택관리사 비교

구분	주거복지사	주택관리사
자격 구분	국가공인 민간자격	국가전문자격
주무부처	국토교통부	국토교통부
주요업무	<ul style="list-style-type: none"> - 지역 주거복지실태 조사 및 분석 - 주거복지 대상자 발굴 - 주택개조 지원서비스 제공 - 주택 상태 점검 - 주거생활 상담, 거주 고충상담 - 주거복지 프로그램 상담, 정보제공 및 사례관리 - 공공임대 주택 간 주거이동 지원 - 지불 가능한 임대주택 및 자가주택 탐색지원 - 취약계층 주거생활 지원 - 주거복지 네트워크 구축 	<ul style="list-style-type: none"> - 아파트 공용부문 및 입주자 공동소유 부대복리시설의 유지·보수, 안전관리 - 공동주택 문화 형성
자격관리	<ul style="list-style-type: none"> - 학력에 관계없이 관련 실무 종사 시 응시 가능 - 소정의 교육과정 이수 후 자격시험 합격 시 자격 부여 	<ul style="list-style-type: none"> - 별도 응시자격 없음 - 1, 2차 시험 합격(전과목 평균 60점 이상)

주: 본문 내용을 중심으로 연구자가 작성함.

라. 민간 인력 확보

민간 인력 확보와 관련한 사업은 지자체를 중심으로 산발적으로 진행되고 있다. 이에 부산광역시시의 시니어주택수리원, 서울 성북구의 고령친화 맞춤형 주거관리서비스 일자리, 충남 태안군의 집수리 봉사단 조직의 사례를 중심으로 살펴보고자 한다.

1) 시니어 주택 수리원

주택도시보증공사(HUG)의 사회환원 사업으로 부산광역시에서 진행하는 ‘시니어 주택 수리원’ 사업은 민간 노인일자리 창출 차원에서 시행

되었다(송학주, 2019. 8. 8.). 2019년 처음으로 부산지역에서 시작된 이 사업은 전문기술을 보유한 만 60세 이상 노인에게 주택관리, 개보수 관련 일자리를 제공하고 독거노인을 비롯한 취약계층을 대상으로 서비스를 제공한다. 부산시, 주택도시보증공사, 한국노인인력개발원, 부산도시공사가 업무협약을 맺어 진행되는 이 사업은 고령친화기업 공모를 통해 주식회사 수리수리협동조합을 위탁기관으로 선정하였고, 2024년까지 시니어 주택 수리원을 50명 수준으로 확보할 계획을 가지고 있다.

이어 2020년에는 사업을 울산지역으로 확대하였다(곽대경, 2020. 9. 24.). 주택도시보증공사가 조성한 기부금을 바탕으로 한국노인인력개발원이 사업을 주관하고, 행정지원과 홍보를 담당하는 울산시, 일감을 제공하는 울산도시공사의 협업체제로 진행되며 고령친화기업 ‘울집수리협동조합’이 해당 업무를 맡게 된다.

2) 고령친화 맞춤형 주거 관리서비스 일자리

2019년 서울특별시 성북구에서 시행한 ‘고령친화 맞춤형 주거관리서비스 사업’은 노인 주거복지와 청년 일자리 창출 사업을 연계한 것이다. 이 사업은 연세대학교 주거환경학과 이연숙 교수팀과 관련 분야 전문가들이 개발한 주거관리 교육과정을 통해 청년 전문 인력을 양성함으로써 초고령 사회의 주거문제에 선제적으로 대응하고자 한다. 교육과정은 고령자 적합 맞춤형 개조에 대한 이론교육(140시간)과 현장실습 및 실제 개조작업(160시간)으로 이루어진다(민지선, 2017).

성북구는 2019년 교육을 수료한 청년 16명으로 ‘청년 취창업 두드림 사업단’을 꾸려 관내 52개의 고령자 가구를 대상으로 400여 건의 주거관리 서비스를 제공했다. 제공된 서비스 범위는 문턱 제거와 조명교체, 안

전손잡이 설치와 미끄럼방지 시공(욕실), 난간 설치(거실, 침실), 수전 교체, 싱크대 높이 조정(주방) 등 고령자가 거주하기에 적합한 환경 조성에 서부터 청소, 정리, 방역까지 다양하다(박종일, 2020. 2. 17.). 이 사업은 2019년에 이어 2020년에도 성북구의 계속사업으로 선정되어 청년 일자리 창출과 고령자 맞춤형 주거서비스 제공에 기여하고 있다.

3) 집수리 봉사단 조직(충청남도 태안군)

충청남도 태안군 주민복지과에서는 건축업 종사자(건축업자, 설비, 전기, 미장, 도색 등 전문인력), 사회단체, 공무원 등을 중심으로 집수리 봉사단을 구성하여 저소득 가구와 노인, 장애인 등을 위한 집수리사업을 시행하였다(복지로, 2020). 봉사단은 저소득 가구, 노인, 장애인 등을 대상으로 건축(미장, 타일, 방수 등), 설비(난방, 급수, 배수, 전기 등), 기타 장애인 및 노인 편의시설 설치 등을 담당한다. 이는 지역사회의 주거복지 수요를 마을 단위의 인적, 물적 자원을 통해 해결하려는 민관협력형 복지사업의 일환이다. 해당 사업은 ‘태안군 저소득주민 생활안정 지원조례’에 근거하여 집수리 필요 재료를 집행하였다(2019년 기준 사업예산 5000만 원: 군비 100%). 봉사단은 8개 읍·면에서 활동하여 2018년에는 총 29가구를 지원하였고, 2019년에는 24가구 정도를 목표로 진행되었으며, 각 읍·면당 1-4가구 내외로 지원한다(태안군 복지증진과, 2019).

제6절 소결

이 장에서 살펴본 노인 주거지원 정책의 현황과 이를 통한 시사점은 다음과 같다. 국내 노인 주거지원 흐름은 전체적으로 노인복지시설을 강조 하던 것에서 노인용 주택공급까지 다양화하고 있음을 발견할 수 있다. 노인 주거지원에서 여전히 시설의 중요성을 무시할 수 없지만 노인 부양 가족에 대한 지원에서 노인 대상 주거 공급이 점차 확대되고 있으며, 저출산·고령화 관련 계획이나 주거 관련 종합계획에서도 노인 주거의 중요성이 강조되고 있음을 확인할 수 있다.

주거 공급은 노인 부양을 강조하는 제도에서 노인에게 직접 주택을 제공하는 공공임대주택 공급 제도로 활발해지고 있다. 이와 더불어 노인용 특화단지가 강조되고 있는 경향을 보인다. 그러나 노인만을 위한 밀집된 주거 제공이 관리나 케어의 효율성 측면에서 긍정적인 수 있지만, 낙인감을 불러일으키거나 세대 분리로 인한 공동체성 저해의 문제가 있을 수 있음을 간과해서는 안 될 것이다. 새로운 사업으로 서울특별시에서 진행하고 있는 서비스와 주거가 결합된 노인 지원주택은 자립생활이 어려울 것으로 예상되는 노인이 지역사회에서 계속 살아갈 수 있는 기회를 제공해 준다는 측면에서 주목할 가치가 있다.

마지막으로 주거환경개선 지원에서는 가장 중요한 사업으로 주거급여 수선유지급여를 들 수 있다. 이 사업은 노인 및 장애인 등 주거약자에게 추가 지원을 하지만 주거급여 수급자로서 자가인 사람만을 대상으로 하여 그 대상자 폭이 제한되어 있다. 또한 주거약자법의 주택개조비용 지원은 아직 실적이 없는 것으로 보인다. 노인에 대한 주택개조 기준은 2000년대 중반부터 당시 국토해양부를 중심으로 개발되어 왔으며, 현재는 주거약자법에 그 기준이 규정되어 있다. 그러나 이 기준은 주거약자용 주택

에만 적용이 한정되어 있다. 따라서 주거환경개선 대상자 확대 및 주택개조 기준을 보편적으로 넓혀 적용하는 방안이 과제로 남아 있다.

AIP를 위한 주거서비스 연계 부분은 제도화된 지원이 부족하여 대부분 사업 현황만 소개된 측면이 있다. 최근 서울시에서 주도적으로 주거환경개선 서비스를 확대하고, 주거복지센터 등 주거복지전달체계를 확충하는 것과 같이 서비스 내용이 다양화되고 있다. 그러나 여전히 실제 지원수단이 부족하여 정책 체감도가 낮은 문제가 있다.

서울 이외의 지역에서도 지자체별로 주거서비스 연계를 위한 사업이 민관협력 방식 위주로 진행되고 있으나 사업 규모가 작고 일회성 사업을 이루는 등 늘어나는 수요를 감당하기에 부족한 실정이다.

즉 현재 고령자의 욕구에 맞는 주거환경을 조성하기 위한 공적 서비스 전달체계 확충이 시급한 상황이다. 또한 주거서비스 제공을 위한 전문인력이 양성되고 있고, 민간인력도 재능기부, 자원봉사 차원에서 활동하고 있으나, 고령자를 위한 서비스 지원 관련 전문가 양성은 이루어지지 않고 있다는 점에서 관련 교육과정이 논의되고 개발될 필요가 있다.



제4장

노인가구의 주거 특성 및 정책적 욕구

제1절 노인가구 및 일반가구의 주거 특성

제2절 지역사회 거주 중고령자의 주거와 서비스 지원
욕구에 대한 초점집단 인터뷰(FGI)

제3절 소결

제4장 노인가구의 주거 특성 및 정책적 욕구

이 장에서는 노인가구가 지닌 주요 주거 특성과 AIP 구현과 관련한 욕구를 파악함으로써 정책적 시사점을 도출하고자 한다. 이를 위하여 국토교통부 및 국토연구원에서 수행한 ‘주거실태조사’를 활용하였으며, 이 중 가장 최근 수행된 ‘2019년 주거실태조사’ 원자료를 분석에 활용하였다. 이어 주거 및 서비스 지원 욕구를 확인하기 위해 26명의 중고령자를 대상으로 5회에 걸쳐 초점집단인터뷰(FGI)를 시행하였다.

제1절 노인가구 및 일반가구의 주거 특성

1. 분석자료

주거실태조사는 일반가구 대상의 설문조사를 통해 국민의 주거생활 현황 파악을 목적으로 하며, 특히 주택 및 주거환경, 주거계획이나 유관 정책에 대한 평가와 정책 수요 등을 다양하게 파악(강미나 외, 2020 : 1)한다는 점에서 노인의 주거지원을 위한 시사점 도출이 용이하다. 주거실태조사는 2016년 인구주택총조사의 일반조사구 중 주택 및 가구를 모집단으로 하며, 이 중 주택 재건축이나 멸실 등의 변화를 고려하여 2017년 인구주택총조사 조사구 및 신축아파트, 멸실주택 리스트를 모집단에 포함하였다(강미나 외, 2020: 1). 2006년에 시작하여 격년을 주기로 조사하며, 현재 제9차(2019년) 자료까지 공개되었다.

이 장의 분석에서는 가구주, 가구원 정보를 활용하여 65세 이상 노인을 가구주로 둔 가구를 ‘노인가구’로, 65세 이상 노인을 가구원(가구주 포함)으로 두지 않은 경우를 ‘일반가구’로 명명하였다. 분석에 포함된 노인 가구는 16717가구(32.6%), 일반가구는 34615가구(67.4%)이다.

2. 노인가구 및 일반가구의 주거 특성 비교

노년기의 소득 감소를 고려할 때, 주택의 점유 형태는 노후생활의 안정성과 직결된다. 이에 노인가구와 일반가구의 주택 점유 형태를 비교한 결과, 두 집단 모두 자가, 월세, 전세의 순으로 거주하는 것으로 확인되었다. 기존 연구결과에서와 같이 자가 거주는 노인가구가 69.2%, 일반가구가 51.4%로 노인가구의 자가비율이 높은 반면, 월세 거주 비율은 노인가구가 15.5%, 일반가구가 26.9%로 나타났다.

〈표 4-1〉 노인가구와 일반가구의 주택 점유 형태

(단위: %, 가구)

구분	노인가구	일반가구
자가	69.2	51.4
전세	7.6	18.3
월세 ²⁾	15.5	26.9
무상	7.6	3.4
합계	100.0 (16,717)	100.0 (34,615)

주: 1) 노인가구는 65세 이상 노인이 가구주인 경우를 의미하며, 일반가구는 비노인가구임.

2) 월세에는 월세, 사글세, 연/일세를 포함함.

3) 결측치를 제외한 분석결과임.

자료: 국토교통부, 국토연구원. (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

현재 거주하고 있는 주택 유형을 살펴본 결과, 노인가구는 단독주택 거주가 53.8%로 가장 높았으며, 아파트 33.3%, 다세대 주택 6.4% 등의 순으로 거주하고 있었다. 반면 일반가구의 경우 아파트 거주가 55.5%로 가장 높았으며, 단독주택 26.1%, 다세대 주택 8.9% 등의 순으로 나타나 노인가구와 차이를 보인다.

〈표 4-2〉 노인가구와 일반가구의 거주 주택 유형

(단위: %, 가구)

구분 ²⁾	노인가구	일반가구
단독주택	53.8	26.1
아파트	33.3	55.5
연립주택	4.4	4.2
다세대주택	6.4	8.9
비거주용 건물 내 주택	0.7	0.6
주택 이외 거처	1.5	4.8
합계	100.0 (16,717)	100.0 (34,615)

주: 1) 노인가구는 65세 이상 노인이 가구주인 경우를 의미하며, 일반가구는 비노인가구임.

2) 단독주택에는 일반, 다가구, 영입 겸용 단독주택이 포함되며, 주택 이외 거처에는 오피스텔, 고시원, 판잣집, 비닐하우스 및 기타의 유형이 포함됨.

3) 결측치를 제외한 분석결과임.

자료: 국토교통부, 국토연구원, (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

한편 임대주택 거주 여부와 그 유형을 파악한 결과, 노인가구는 전체의 23.1%(3867가구), 일반가구는 45.3%(15665가구)가 임대주택에 거주하는 것으로 나타났다. 임대 유형별로는 두 집단 모두 민간임대 거주율이 타 임대 유형에 비해 월등히 높다. 이 중에서 민간임대 거주율은 노인가구가 70.2%, 일반가구가 85.8%로 노인가구에 비해 일반가구가 약 15% 더 높다. 공공임대 거주율은 노인가구의 경우 28.5%, 일반가구는 11.7%로 일반가구가 노인가구의 약 1/2 수준으로 나타났다.

〈표 4-3〉 노인가구와 일반가구의 임대주택 거주율 및 거주 유형

(단위: %)

구분	임대주택거주	임대주택 유형			
		민간임대	공공임대	분양전환 공공임대주택	기타임대
노인가구	23.1	70.2	28.5	1.2	0.1
일반가구	45.3	85.8	11.7	1.8	0.6

주: 1) 노인가구는 65세 이상 노인이 가구주인 경우를 의미하며, 일반가구는 비노인가구임.
 2) 결측치를 제외한 분석결과임.
 자료: 국토교통부, 국토연구원. (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

공공임대 거주자 중 세부 임대 유형을 살펴본 결과, 노인가구는 국민임대 44.1%, 영구임대 41.4% 등의 순으로 나타났다. 반면 일반가구의 경우 국민임대 거주자 60.6%로 과반수를 차지하였으며, 다음으로 영구임대가 21.2%로 확인되었다.

〈표 4-4〉 노인가구와 일반가구의 공공임대 거주 유형

(단위: %)

구분	영구임대	국민임대	행복주택	장기전세주택	기존주택매입/ 전세임대
노인가구	41.4	44.1	1.9	2.8	9.8
일반가구	21.2	60.6	4.3	3.2	10.7

주: 1) 노인가구는 65세 이상 노인이 가구주인 경우를 의미하며, 일반가구는 비노인가구임.
 2) 공공임대로 거주하는 가구만을 분석함. 노인가구의 경우, 1,102가구, 일반가구의 경우 1,831가구가 분석에 포함됨.
 3) 결측치를 제외한 분석결과임.
 자료: 국토교통부, 국토연구원. (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

현재 거주하고 있는 주택의 경과 연수를 비교한 결과, 노인가구의 경우 21년 이상된 비교적 노후 주택에 거주하는 비율이 69.3%로 나타난 반면, 3년 미만의 신축 주택 거주 비율은 1.8%에 그쳤다. 일반가구 역시 20년 이상 경과된 주택에 거주하는 비율이 38.4%로 가장 높은 하나 노인가구의 1/2 수준이며, 3년 미만의 신축 주택에 거주하는 비율도 7.2%로 나타났다.

〈표 4-5〉 노인가구와 일반가구의 거주 주택 경과 연수

(단위: %, 가구)

구분	노인가구	일반가구
3년 미만	1.8	7.2
3~5년	3.9	12.3
6~10년	5.4	13.4
11~15년	7.5	13.9
16~20년	12.0	14.8
21년 이상	69.3	38.4
합계	100.0 (16,717)	100.0 (34,615)

주: 1) 노인가구는 65세 이상 노인이 가구주인 경우를 의미하며, 일반가구는 비노인가구임.

2) 결측치를 제외한 분석결과임.

자료: 국토교통부, 국토연구원. (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

노인가구와 일반가구가 현재의 주택에서 평균 거주하는 기간은 집단 간 차이가 두드러진다. 노인가구의 평균 거주기간은 16년 이상이 38.2%로 가장 높게 나타난 반면, 일반가구는 2년~5년 이하의 비율이 36.0%로 가장 높게 나타났다. 분석결과, 집단 간 평균 거주기간은 노인가구 14.6년, 일반가구 5.8년으로 약 9년 정도의 차이를 보였다.

〈표 4-6〉 노인가구와 일반가구의 평균 거주기간

(단위: %, 가구, 년)

구분	노인가구	일반가구
1년 이하	10.5	29.3
2년~5년	21.3	36.0
6년~10년	18.7	17.8
11년~15년	11.3	7.1
16년 이상	38.2	9.7
(평균: 년)	14.6	5.8
합계	100.0 (16,717)	100.0 (34,615)

주: 1) 노인가구는 65세 이상 노인이 가구주인 경우를 의미하며, 일반가구는 비노인가구임.

2) 결측치를 제외한 분석결과임.

자료: 국토교통부, 국토연구원. (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

노인가구와 일반가구의 주택 사용 전용면적의 경우, 두 집단 간 큰 차이는 두드러지지 않으나 가구원 1인당 면적은 노인가구가 더 넓은 것으로 파악되었다. 평균 전용면적을 가구원 수로 나눈 1인당 평균 전용 면적의 경우, 노인가구는 46.9m^2 , 일반가구는 28.6m^2 으로 나타났다. 이는 노년기로 접어들어 따라 자녀의 학업, 결혼 등으로 인한 분가, 배우자 사망 등으로 인한 가구원 수 축소가 영향을 미친 것으로 해석할 수 있다.

〈표 4-7〉 노인가구와 일반가구의 주택 사용 면적(전용면적)

(단위: m^2 %)

구분	노인가구	일반가구
(평균 면적)	69.0	68.4
(1인당 평균 면적)	46.9	28.6
40m^2 이하	15.1	20.0
$40\sim 50\text{m}^2$	12.2	9.9
$50\sim 60\text{m}^2$	14.9	14.7
$60\sim 85\text{m}^2$	36.4	32.7
$85\sim 102\text{m}^2$	12.6	10.8
102m^2 초과	8.8	11.8
합계	100.0 (16,717)	100.0 (34,615)

주: 1) 노인가구는 65세 이상 노인이 가구주인 경우를 의미하며, 일반가구는 비노인가구임.

2) 1인당 평균 면적은 평균 면적을 가구원 수로 나눈 값임.

3) 결측치를 제외한 분석결과임.

자료: 국토교통부, 국토연구원, (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

주택의 구조물, 방수 상태, 난방 및 단열 상태, 환기 상태 등 전반적인 주택 내부 환경에 대한 만족도에 대해 노인가구와 일반가구를 비교한 결과, 두드러진 차이는 발견되지 않았다. 다만, 일반가구(3.03점)가 노인가구(2.90점)에 비해 전반적으로 근소하게 높은 만족도를 나타냈다.

주택 내부 환경에 대한 만족도는 거주 주택의 경과 연수와 관련될 수 있다. 노후화된 주택일수록 주택 내부 환경 역시 노후되었을 수 있기 때문이다. 노인가구의 경우 20년 이상 경과된 주택에 69%가 거주함을 고려

할 때(표 4-5 참조), 이와 관련하여 내부 환경에 대한 만족도 역시 일반가구에 비해 낮은 것으로 볼 수 있다.

〈표 4-8〉 노인가구와 일반가구의 현재 주택 상태(양호도)

(단위: 점 %, (4점 만점), 가구)

① 노인가구

구분	불량	조금 불량	조금 양호	양호	평균(점)
집의 구조물(건고, 균열 상태)	2.4	20.4	51.7	25.6	3.00
방수상태	2.7	21.8	49.8	25.7	2.99
난방 및 단열 상태	3.3	22.0	49.4	25.3	2.97
환기 상태	1.8	12.7	53.0	32.5	3.16
채광 상태	2.2	13.5	51.2	33.0	3.15
주택 외부 소음	2.9	19.5	55.2	22.4	2.97
주택 내부 소음	3.0	30.3	47.8	18.9	2.83
재난, 재해	1.7	14.2	60.7	23.5	3.06
화재 안전성	2.0	15.3	60.2	22.4	3.03
주택 방범 상태	1.6	13.9	61.4	23.1	3.06
주택 위생 상태	1.8	15.3	59.6	23.4	3.05
전체	-				2.90
합계	100.0 (16,717)				

주: 1) 노인가구는 65세 이상 노인이 가구주인 경우를 의미함. 2) 결측치를 제외한 분석결과임.
자료: 국토교통부, 국토연구원, (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

② 일반가구

구분	불량	조금 불량	조금 양호	양호	평균(점)
집의 구조물(건고, 균열 상태)	1.1	10.8	49.7	38.4	3.26
방수 상태	1.5	12.4	46.7	39.4	3.24
난방 및 단열 상태	1.2	11.1	47.7	40.0	3.27
환기 상태	1.2	9.5	46.9	42.4	3.31
채광 상태	1.5	11.1	45.8	41.6	3.27
주택 외부 소음	3.6	19.9	49.1	27.4	3.00
주택 내부 소음	3.8	29.5	44.6	22.2	2.85
재난, 재해	0.9	8.4	57.3	33.4	3.23
화재 안전성	1.2	8.9	57.0	32.8	3.22
주택 방범 상태	1.0	8.8	56.4	33.9	3.23
주택 위생 상태	1.1	9.4	55.6	33.9	3.05
전체	-				3.03
합계	100.0 (34,615)				

주: 1) 일반가구는 비노인가구임. 2) 결측치를 제외한 분석결과임.
자료: 국토교통부, 국토연구원, (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

주택 내부 환경과 함께 외부 환경은 지역사회에서 연속적 거주를 유지함에 있어 주요한 요인이다. 관련하여 주요 시설과의 접근성, 주변 환경의 쾌적성, 이웃과의 관계 등을 포함한 14개 항목을 중심으로 만족도를 파악한 결과, 앞서와 마찬가지로 일반가구(2.97점)의 만족도가 노인가구(2.86점)에 비해 근소하게 높았다. 의료시설이나 공공기관 등은 거주환경을 용이하게 하는 주요 인프라이며, 보행 안전이나 대중교통과의 접근 용이성은 노인의 이동성을 높이는 데 주요한 역할을 수행한다는 점을 감안하여 노인가구를 위한 주거환경 개선에 더 면밀한 접근이 필요하다고 할 수 있다.

〈표 4-9〉 노인가구와 일반가구의 현재 주거환경

(단위: 점 %, (4점 만점), 가구)

① 노인가구

구분	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	평균(점)
상업시설 접근 용이성	6.1	25.4	56.7	11.9	2.75
의료시설 접근 용이성	7.1	27.4	53.6	12.0	2.71
공공기관 접근 용이성	5.6	23.7	59.2	11.6	2.77
문화시설 접근 용이성	10.2	35.1	46.9	7.8	2.52
도시공원 및 녹지 접근 용이성	3.8	20.1	60.6	15.5	2.88
대중교통 접근 용이성	4.6	22.5	58.0	15.0	2.83
주차시설 이용 편의성	4.9	21.6	59.7	13.9	2.83
주변도로 보행 안전	1.5	13.2	71.3	13.9	2.98
교육환경	4.3	19.9	65.6	10.2	2.82
치안 및 범죄 등 방범 상태	1.1	12.3	73.9	12.7	2.98
자동차 경적, 집주변 소음 정도	2.2	17.4	66.4	14.0	2.92
청소 및 쓰레기 처리 상태	0.8	10.6	73.2	15.5	3.03
대기오염 정도	1.1	10.9	70.4	17.7	3.04
이웃과의 관계	0.3	5.8	74.0	19.9	3.14
전체	-				2.86
합계	100.0 (16,717)				

주: 1) 노인가구는 65세 이상 노인이 가구주인 경우를 의미함.
 2) 결측치를 제외한 분석결과임.
 자료: 국토교통부, 국토연구원. (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

② 일반가구

구분	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	평균(점)
상업시설 접근 용이성	2.0	17.1	62.7	18.2	2.97
의료시설 접근 용이성	2.3	19.1	60.1	18.6	2.95
공공기관 접근 용이성	1.8	15.9	64.1	18.2	2.99
문화시설 접근 용이성	5.4	27.7	53.2	13.8	2.75
도시공원 및 녹지 접근 용이성	2.4	15.8	60.1	21.8	3.01
대중교통 접근 용이성	2.5	16.3	60.2	21.1	3.00
주차시설 이용 편의성	5.5	21.1	55.8	17.6	2.85
주변도로 보행 안전	1.4	11.1	69.9	17.7	3.04
교육환경	1.6	13.6	67.6	17.2	3.00
치안 및 범죄 등 방범 상태	0.9	9.0	72.3	17.9	3.07
자동차 경적, 집주변 소음 정도	2.8	17.8	64.2	15.3	2.92
청소 및 쓰레기 처리 상태	0.8	9.2	70.4	19.6	3.09
대기오염 정도	1.5	12.4	70.1	16.0	3.01
이웃과의 관계	0.5	7.9	76.9	14.7	3.06
전체	-				2.97
합계	100.0 (34.615)				

주: 1) 일반가구는 비노인가구임.

2) 결측치를 제외한 분석결과임.

자료: 국토교통부, 국토연구원. (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

주거관리비의 경우, 주택의 유지나 관리를 위해 사용되는 비용으로, 고정적으로 지출된다는 점에서 노년기 경제생활의 주요한 변수로 작용할 수 있다. 월평균 주거관리비 지출에 있어 노인가구는 약 13.2만 원, 일반가구는 약 16.5만 원을 지출하여 상대적으로 노인가구의 지출액수가 적게 나타났으나, 이에는 가구원 규모 등과 같은 요인이 영향을 미쳤을 수 있다. 주거비에 따른 부담 정도를 파악한 결과, 노인가구의 부담 정도가 일반가구에 비해 더 높게 나타났다. 노인가구의 주거비 부담 정도(매우 또는 약간 부담)가 전체의 77.7%인 반면 일반가구는 이보다 약 15%p 낮은 63.0%로 확인되었다.

〈표 4-10〉 노인가구와 일반가구의 월평균 주거관리비 및 부담 정도

(단위: 만원, 점(4점 만점), %)

구분	월평균 주거관리비	주거비 부담 정도	부담 정도				계
			매우 부담	약간 부담	별로 부담되지 않음	전혀 부담되지 않음	
노인가구	13.2	2.0	21.5	56.2	20.6	1.7	100.0 (16,717)
일반가구	16.5	2.3	10.7	52.3	33.8	3.3	100.0 (34,615)

주: 1) 노인가구는 65세 이상 노인이 가구주인 경우를 의미하며, 일반가구는 비노인가구임.
 2) 주거관리비에는 임대료나 주택담보대출 관련 비용을 제외한 주택 유지, 관리 비용이 포함됨.
 3) 결측치를 제외한 분석결과임.
 자료: 국토교통부, 국토연구원. (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

노인가구와 일반가구의 현재 거주 주택으로의 이사 경험에 대해서 노인가구는 67.8%, 일반가구는 79.0%가 이사 경험을 보고하였다. 이사를 한 이유에 있어서 노인가구는 시설이나 설비가 더 양호한 집으로의 이동 필요(22.3%), 교통의 편의성 등이 더 좋은 지역으로의 이동(21.6%), 가구상황에 적합한 규모로의 이동(18.8%) 등을 우선순위로 응답하였다. 반면 일반가구는 직장이거나 학교 변동 등으로 인한 이사(23.4%), 교통의 편의성 등이 더 좋은 지역으로의 이동(22.2%), 시설이나 설비가 더 양호한 집으로의 이동(19.4%)의 순으로 응답하였다.

노인가구의 경우, 신체적 노화 등에 따라 양호한 주택 내부 시설이나 접근성이 좋은 주거 환경 등이 필요했던 것으로 보이며, 아울러 가족 규모 축소 역시 주거 이동의 이유로 작용했음을 알 수 있다. 반면 일반가구는 학교나 직장 등의 직주 근접성을 주거 이동의 우선요인으로 고려한다는 점에서 생애주기에 따른 특성의 차이를 발견할 수 있다.

〈표 4-11〉 노인가구와 일반가구의 이사 경험 및 이유

(단위: %, 가구)

구분	노인가구	일반가구
현 주택으로 이사함	67.8 (11.335)	79.0 (27.336)
결혼이나 세대 독립을 위해서	0.0	0.0
이미 분양받은 주택(내 집)으로 이사 또는 내 집(자가주택) 마련을 위해	0.4	0.4
집값 혹은 집세가 너무 비싸고 부담스러워서	1.2	1.4
집주인이 나가라고 해서	0.8	0.5
계약 만기로 인해서	5.5	5.6
재개발이나 재건축으로 인해서	1.9	0.9
시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사하려고	22.3	19.4
가구 상황(가구원 수 증가 또는 감소 등)에 적합한 주택 규모로 이사하려고	18.8	14.1
부모, 자녀 등과 가까이 살려고(손자녀 양육, 부모님 케어 등)	10.0	3.4
직주 근접(직장, 학교 등)·직장변동(취직·전근 등) 때문에(개인사업 등으로 인한 이사 포함)	11.9	23.4
교통이 편리하고, 편의·문화시설, 공원 및 녹지 등이 좋은 지역으로 가기 위해서	21.6	22.2
자녀 양육 및 교육환경 때문에	0.8	4.7
기타	5.1	3.8

주: 1) 노인가구는 65세 이상 노인이 가구주인 경우를 의미하며, 일반가구는 비노인가구임.

2) 이사 이유는 이사한 경험이 있는 대상을 중심으로 분석하였으며, 1순위를 기준으로 분석하였음. 결측치를 제외한 분석결과임.

자료: 국토교통부, 국토연구원. (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

현재 주택의 점유형태와 직전 주택의 점유형태를 분석한 결과, 노인가구의 경우 자가유지율(직전 주택- 현재 주택)은 33.7%로 나타나 비교적 안정적인 점유형태를 보였다. 직전 주택에서 전세로 거주하다 현재 자가로 전환한 비율은 12.6%로, 전세로 유지하는 8.3%보다 높게 나타났다. 단, 월세가구의 경우 월세를 유지하는 비율이 18.6%로 다른 점유형태로의 전환 비율보다 높다.

자가가구에서 임차가구로 하향 이동한 비율이 6.2%로 높진 않으나, 노

인가구의 특성을 감안할 때 향후 정책적 개입이 필요한 집단으로 볼 수 있다.

일반가구에서도 이러한 경향은 유사하게 나타났다. 특히 직전 주택에 전세로 거주하다 현재 주택에 자가로 거주하는 일반가구의 비율은 22.5%로 노인가구에 비해 월등히 높았으며, 전세유지율도 노인가구에 비해 높게 나타났다.

〈표 4-12〉 노인가구와 일반가구의 직전 주택과 현재 주택 점유형태 비교

(단위: %)

구분	노인가구						일반가구				
	현재 주택						현재 주택				
	자가	전세	월세	무상	전체	자가	전세	월세	무상	전체	
직전 주택	자가	33.7	3.2	3.0	2.5	42.3	23.2	3.2	2.4	0.6	29.4
	전세	12.6	8.3	4.3	1.9	27.0	22.5	19.0	4.6	0.6	40.6
	월세	2.0	1.9	18.6	1.2	23.7	2.7	2.6	18.0	0.7	24.0
	무상	2.6	0.6	1.8	2.1	7.1	2.2	1.0	1.9	0.9	6.0
합계	100.0 (16,717)						100.0 (34,615)				

주: 1) 노인가구는 65세 이상 노인이 가구주인 경우를 의미하며, 일반가구는 비노인가구임.
 2) 현 주택으로 이사한 가구를 분석대상으로 하며, 결측치를 제외한 분석결과임.
 자료: 국토교통부, 국토연구원. (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

〈표 4-13〉 노인가구와 일반가구의 주거 상향/하향 이동 비율

(단위: %)

구분	상향이동 (전세→자가)	상향이동 (월세→전세)	하향이동 ³⁾ (자가→임차)	하향이동 (전세→월세)
노인가구	12.6	1.9	6.2	4.3
일반가구	22.5	2.6	5.6	4.6

주: 1) 노인가구는 65세 이상 노인이 가구주인 경우를 의미하며, 일반가구는 비노인가구임.
 2) 현 주택으로 이사한 가구를 분석대상으로 하며, 결측치를 제외한 분석결과임.
 3) 임차에는 전세, 월세, 사글세가 모두 포함됨.
 자료: 국토교통부, 국토연구원. (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

향후 이사할 계획이 있는지의 여부와 그 이유에 대해 살펴본 결과는 다음과 같다. 노인가구의 이사 의향은 2.5%에 불과하였으며, 일반가구는 11.1%로 노인가구의 약 4배에 가깝다. 이사 의향이 있는 노인가구의 이사 희망 이유로는 시설이나 설비가 더 양호한 집에서의 거주, 자가 점유, 재개발이나 재건축 등이 우선순위로 나타났다. 이사 희망 이유의 경향성은 일반가구에서도 유사하게 나타났다.

〈표 4-14〉 노인가구와 일반가구의 향후 이사계획 및 이유

(단위: %, 가구)

구분	노인가구	일반가구
이사 의향	2.5 (382)	11.1 (3,521)
결혼이나 세대독립을 위해서	0.5	2.9
이미 분양받은 주택(내 집)으로 이사 또는 내 집(자가주택) 마련을 위해	14.7	23.8
집값 혹은 집세가 너무 비싸고 부담스러워서	10.0	6.1
집주인이 나가라고 해서	2.4	0.9
계약 만기로 인해서	10.7	12.2
재개발이나 재건축으로 인해서	13.4	2.4
시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사하려고	29.8	28.9
가구 상황(가구원 수 증가 또는 감소 등)에 적합한 주택규모로 이사하려고	10.2	6.9
부모, 자녀 등과 가까이 살려고(손자녀 양육, 부모님 케어 등)	3.9	3.0
직주근접(직장, 학교 등)·직장 변동(취직·전근 등) 때문에(개인사업 등으로 인한 이사 포함)	2.1	9.1
교통이 편리하고, 편의·문화시설, 공원 및 녹지 등이 좋은 지역으로 가기 위해서	2.4	3.3
자녀 양육 및 교육환경 때문에	-	0.4
기타	-	-

주: 1) 노인가구는 65세 이상 노인이 가구주인 경우를 의미하며, 일반가구는 비노인가구임.

2) 이사 이유는 이사할 의향이 있는 대상을 중심으로 분석하였으며, 1순위를 기준으로 분석하였음. 결측치를 제외한 분석결과임.

자료: 국토교통부, 국토연구원, (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

전반적인 주거 상태(주택 상태 양호도, 주거환경)에 대한 만족도가 향후 이사계획에 미치는 영향을 파악하고자 로짓분석을 실시하였다. 통제 변수로는 성별, 노인가구 여부, 배우자 유무, 교육수준, 가구형태, 취업유무, 가구소득, 주거기간, 주택 경과 연수, 주택 소유 여부를 포함하였다.

우선 현재 주택 상태 양호도는 이사계획 여부에 영향을 미쳤으며, 주택 상태가 양호할수록 향후 이사할 승산은 33.8% 낮아지는 것으로 나타났다. 이외 일반가구에 비해 노인가구일 경우(32%), 취업자인 경우(16.1%), 주거기간이 오래될수록(2.3%), 자가인 경우(71.3%) 이사할 승산이 낮아지는 것으로 파악되었다. 반면 유배우자일수록(41.4%), 교육수준이 높을수록(63.4%), 가구소득이 높을수록(1%), 주택 경과 연수가 오래되었을수록(6.7%) 이사할 승산은 높아지는 것으로 분석되었다.

주거환경 만족도의 경우, 만족도가 높을수록 향후 이사할 승산은 25.1% 낮아지는 것으로 나타났다. 이외 일반가구에 비해 노인가구일 경우(32.5%), 취업자인 경우(15.9%), 주거기간이 오래될수록(2.3%), 자가인 경우(71.0%) 이사할 승산이 낮아지는 것으로 파악되었다. 반면 유배우자일수록(40.1%), 교육수준이 높을수록(62.0%), 가구소득이 높을수록(1%), 주택 경과 연수가 오래되었을수록(9.8%) 이사할 승산이 높아지는 것으로 분석되었다.

전반적인 주거 상태 만족도가 향후 이사계획 여부에 미치는 영향에 대한 분석결과는, 향후 이사를 계획하는 이유에서 시설이나 설비가 더 좋은 주택으로의 이사를 희망하는 것(표 4-14 참조)과 같은 맥락으로 이해할 수 있다.

〈표 4-15〉 노인가구와 일반가구의 향후 이사계획에 영향을 미치는 요인

구분	이사계획 여부		이사계획 여부	
	OR	S.E.	OR	S.E.
(상수)	0.065	0.010	0.042	0.006
성별(기준: 여성)	0.908	0.054	0.910	0.054
노인가구 여부(기준: 일반가구)	0.680***	0.049	0.675***	0.048
배우자 유무(기준: 무배우자)	1.414*	0.223	1.401*	0.221
교육수준	1.634***	0.047	1.620***	0.047
가구형태(기준: 1인가구)				
부부가구	0.910	0.147	0.903	0.146
자녀동거가구	1.048	0.166	1.050	0.166
기타 가구	1.050	0.078	1.046	0.078
취업유무(기준: 미취업)	0.839**	0.047	0.841**	0.047
월평균 가구소득	1.001***	0.000	1.001***	0.000
주거기간	0.977***	0.003	0.977***	0.003
주택 경과 연수	1.067***	0.012	1.098***	0.012
주택 소유 여부(기준: 비자가)	0.297***	0.012	0.290***	0.012
주택 상태 양호도	0.662***	0.023	-	-
주거환경 만족도	-	-	0.749***	0.025
	R ² = 0.1168 F=3157.87 p=.000		R ² =0.1143 F=3089.29 p=.000	

자료: 국토교통부, 국토연구원, (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

3. 노인가구 및 일반가구의 주거 관련 정책적 욕구

주거지원과 관련하여 주택 마련을 위한 자금 지원, 주택개조 서비스 등 다양한 서비스가 제공되고 있다. 관련하여 현행 제공되는 서비스에 대해 어느 정도 인지하고 있는지와 이용하고 있는지, 그에 따른 만족도는 어떠한지를 파악해 봄으로써 향후 정책적 욕구 파악이 가능할 수 있다. 구체적으로 주거안정을 위한 월세 대출, 주택 전세자금 대출 지원, 주택 구입자금 대출 지원, 공공임대주택 공급, 공공분양주택 공급, 주택개량 및 개보수 지원 서비스에 대하여 각각 인지율, 이용율, 만족도를 파악해보았다.

개별 주거지원서비스 인지율은 노인가구와 일반가구 모두 편차가 두드러졌다. 공공임대주택 공급에 대해 노인가구는 72.7%, 일반가구는

88.7%에 육박하는 비율로 인지율이 높았으나, 주택개량 및 개보수 지원 사업에 관해서는 동 집단에서 15.3%, 17.6%만이 인지하는 등 차이가 큰 편이다.

다음으로 주택 구입을 위한 대출 지원이나 전세자금 대출 지원 등과 같이 자가 마련이나 안정적 주거를 위한 자금지원에 대한 서비스에 대한 인지율이 높게 나타났다.

이용률은 전반적으로 저조한 편이다. 다만, 노인가구는 이 중 공공임대주택 공급을 가장 많이 이용하고 있었으며(9.5%), 일반가구는 주택구입을 위한 자금대출 지원사업을 가장 많이 이용하는 것으로 파악되었다(12.8%). 개별 서비스를 이용하고 있는 경우에 한해 서비스 만족도를 분석한 결과, 대체로 평균을 상회하는 것으로 파악되었다.

〈표 4-16〉 노인가구와 일반가구의 주거지원서비스 인지율, 이용률, 만족도

(단위: %, 점(4점 만점))

구분		인지율	이용률	만족도
노인 가구	주거안정 월세 대출	17.8	0.5	3.06
	주택 전세자금 대출 지원	49.0	1.0	3.12
	주택 구입자금 대출 지원	64.5	2.4	2.86
	공공임대주택 공급	72.7	9.5	3.18
	공공분양주택 공급	55.5	0.7	2.91
	민간분양 특별공급	31.1	0.2	2.91
	주택개량 및 개보수 지원서비스	15.3	3.6	3.14
일반 가구	주거안정 월세 대출	30.7	0.3	3.04
	주택 전세자금 대출 지원	75.0	4.9	3.00
	주택 구입자금 대출 지원	82.1	12.8	2.92
	공공임대주택 공급	88.7	6.9	3.13
	공공분양주택 공급	75.9	0.8	2.91
	민간분양 특별공급	53.3	0.2	3.05
	주택개량 및 개보수 지원서비스	17.6	0.9	3.04

주: 1) 노인가구는 65세 이상 노인이 가구주인 경우를 의미하며, 일반가구는 비노인가구임.

2) 만족도는 개별 서비스를 이용하고 있는 사람을 대상으로 한 결과임.

3) 결측치를 제외한 분석결과임.

자료: 국토교통부, 국토연구원. (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

나아가 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답한 대상자를 중심으로 필요한 프로그램에 대해 분석한 결과, 노인가구는 주택개량이나 개보수 등을 위한 현물, 자금대출 지원이 필요하다는 응답이 27.0%로 가장 높게 나타났다. 이러한 필요성에도 불구하고, 앞선 분석결과 주택개량이나 개보수 사업에 대한 인지율이 15.3%에 그친다는 것은, 정책 홍보 수단이나 정보 접근성에 대한 문제가 제기될 수 있음을 시사한다(표 4-16 참조).

다음으로 노인가구는 주택개량 및 개보수를 위한 현물, 자금대출 지원 27.0%, 장기 공공임대주택 공급 13.0% 등을 우선순위로 언급하였다. 반면 일반가구는 주택 구입을 위한 자금대출이 34.1%, 전세자금 대출 지원이 25.2%, 장기공공임대주택 공급이 11.0%로 나타나 집단 간 욕구 차이를 가늠할 수 있다.

〈표 4-17〉 노인가구와 일반가구가 필요한 주거 지원 프로그램

(단위: %, 가구)

구분	노인가구	일반가구
월세 보조금 지원	15.7	10.1
전세자금 대출 지원	11.4	25.2
주택 구입자금 대출 지원	14.8	34.1
주택개량·개보수 현물 및 자금대출 지원	27.0	4.9
임대 후 분양전환 공공임대주택 공급	5.5	7.4
장기공공임대주택 공급	18.0	11.0
공공분양주택 공급	4.0	5.6
주거상담과 정보제공 등	3.6	1.8
합계	100.0 (3,949)	100.0 (13,502)

주: 1) 노인가구는 65세 이상 노인이 가구주인 경우를 의미하며, 일반가구는 비노인가구임.

2) 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답한 대상을 중심으로 분석하였으며, 결측치를 제외한 분석결과임.

자료: 국토교통부, 국토연구원, (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

노후에 안전하고 자립적 생활을 위하여 주택에 대한 개조나 설치가 필요할 수 있다. 노인가구를 중심으로 주택개조 경험을 분석한 결과, 한 가지 이상 개조나 설치 경험이 있는 가구는 전체의 64.4%로 나타났다. 노년기로 접어들어 따라 발생하는 신체적, 인지적 노화에 대한 선제적 대응의 일환으로 볼 수 있다. 이 중 수전을 개조/설치한 비율이 51.2%로 가장 많았으며, 작업이 용이하도록 부엌 작업대의 위치를 조정한 경우가 47.8%, 여닫이가 쉽도록 화장실이나 욕실의 손잡이 개조 39.3% 등의 순으로 확인되었다.

개조나 설치 경험과 필요성 간 차이가 가장 큰 부분은 주택 내 응급 비상벨 설치(25.2%), 미끄럼 방지 등 안전한 바닥재(21.0%) 등의 순으로 확인되었다. 현재까지 이 항목에 대한 개조나 설치 경험은 없으나, 개인의 노화와 가족구조의 변화 등을 고려하여 향후 개입의 필요성이 주목되는 부분으로 볼 수 있다.

〈표 4-18〉 노인가구 주택개조 경험 유무 및 개조 필요성

(단위: %, 가구)

구분	개조/설치 경험	향후 개조 필요성	경험률- 필요성
복도나 계단 안전 손잡이	26.0	25.3	0.7
화장실이나 욕실 지지대 손잡이	10.0	28.5	-18.5
여닫이가 쉬운 문손잡이(화장실, 욕실)	39.3	26.7	12.6
문턱, 주택 내 계단 등 단차 제거	20.6	27.7	-7.1
미끄럼 방지 등 안전한 바닥재	14.5	35.5	-21.0
휠체어가 통행 가능한 넓은 출입문과 복도	25.5	16.7	8.8
주택 내 응급 비상벨	3.9	29.1	-25.2
적절한 높이의 부엌 작업대	47.8	24.4	23.4
레버형 수전	51.2	22.8	28.4
현관에 보조의자 설치	4.4	17.9	-13.5
(한 가지 이상 개조/설치 경험 비율)	64.4 (14,648)	51.0 (11,595)	

주: 1) 본 문항은 노인가구에게만 조사된 문항임.

2) 결측치를 제외한 분석결과임.

자료: 국토교통부, 국토연구원. (2019). 주거실태조사. 원자료 재분석.

제2절 지역사회 거주 중고령자의 주거와 서비스 지원 욕구에 대한 초점집단 인터뷰(FGI)

1. 연구대상 및 분석내용

본 절에서는 초점집단 인터뷰를 통해 인터뷰 참가자들의 주거와 서비스 지원 욕구를 심층적으로 분석함으로써 노인들의 욕구에 맞는 주거환경과 서비스 체계를 구축하기 위한 기초자료로 활용하고자 한다.

가. 연구대상

AIP는 대부분의 노인들이 원하는 생활 방식으로, 최근 노인 대상 정책의 기본 전제로 동의를 얻고 있다. 그러나 노인의 거주 형태, 거주 이력, 가족구성, 생활양식 등에 따라 AIP에 대한 의지와 계획은 다른 양상으로 나타날 수 있다.

이에 지역사회에 거주하는 중고령자를 거주지역과 주택 점유형태를 기준으로 5그룹으로 구분하여 인터뷰를 진행하였다. 인터뷰 대상으로는 AIP 관련 주거정책의 직접 대상인 고령층, 그리고 예비 노년층으로 중년층(55-64세)을 포함하였다. 기존 연구에서는 AIP와 관련하여 고령자를 대상으로 주로 조사했으나, 거주계획은 장기적 관점에서 이루어지므로 고령층뿐만 아니라 중년층 또한 많은 관심을 가지는 부분이다. 특히 노후 준비 관점에서 거주공간과 관련된 예비 노인들의 적극적인 미래 설계를 장려하는 것이 요구되는 바, 중년층의 AIP에 대한 인식을 함께 탐구함으로써 고령층과 다른 양상을 보이고 있는지를 확인하고자 한다.

인터뷰 대상을 수도권권과 비수도권으로 분류한 것은 거주지역에 따라

AIP에 대한 인식 또한 다르게 나타날 수 있다는 가정에 의한 것이다. 수도권은 직장이동과 자녀 교육 등의 이유로 거주지 이전이 비교적 빈번하고, 이에 따라 이웃 간의 관계가 다소 소원한 경향이 있다. 특히 비수도권의 농어촌 지역 거주자는 한 지역에 오래 머무르는 경향이 있고, 오랜 기간 형성된 커뮤니티가 생활에 중요한 부분을 차지한다. 이러한 거주특성과 공동체 생활이 AIP에 대한 인식에 어떠한 영향을 미치는지 살펴보고자 한다.

마지막으로 본 조사에서는 자가주택 거주자, 임차가구 거주자를 모두 포함하되, 공공임대주택 거주자 또한 조사 대상으로 특정하였다. 공공임대주택에는 노인가구의 비율이 높으며, 이들의 거주 여건, 거주 만족도를 높이기 위한 정책적 노력은 계속되고 있으나, 장기적인 거주계획, 지역사회 거주 욕구는 학술적, 정책적으로 다루어지지 않았다. 본 조사에서는 경제적 여건으로 인해 공공임대주택에 거주하는 중고령층의 AIP 관련 인식과 욕구를 조사하여, 특히 자가, 민간임대 거주 중고령자와 차이를 보이는지에 대해서도 주목하였다.

인터뷰는 2020년 6월 22일~7월 16일까지 5차에 걸쳐 진행하였고, 각 세션 당 5~6명이 참가하였다. 인터뷰 참가자에게 시작 전 녹취에 대한 동의를 얻었고, 녹취된 인터뷰 내용은 전사하여 분석에 활용하였다.

〈표 4-19〉 FGI 참가자 현황

	순번	만 나이(세)	성별	가구 형태
1그룹 : 수도권 자가가구	1	58	남	자녀동거
	2	71	여	독거
	3	56	여	자녀동거
	4	65	남	부부동거
	5	66	남	자녀동거
2그룹 : 수도권 임차가구	1	64	여	독거
	2	69	남	독거
	3	61	여	자녀동거
	4	72	여	독거
	5	59	남	자녀동거
3그룹 : 비수도권(농촌지역) 자가가구	1	55	여	부부동거
	2	59	남	부모동거
	3	65	남	독거
	4	59	남	자녀동거
	5	69	남	부부동거
	6	58	남	부부동거
4그룹 : 비수도권(중소도시) 공공임대주택 거주자	1	75	여	독거
	2	65	남	부부동거
	3	64	여	독거
	4	59	여	자녀동거
	5	59	여	자녀동거
5그룹 : 수도권 공공임대주택 거주자	1	70	남	부부동거
	2	70	남	독거
	3	71	여	독거
	4	69	여	자녀동거
	5	65	여	자녀동거

나. 질문 내용

면접 질문내용은 크게 다섯 가지이다. 거주 현황에 대한 파악과 거주 계획, AIP를 위한 방안, 대안적 거주형태에 대한 의견을 파악하였다. 아울러 공공임대 주택 거주자일 경우, 관련한 세부적인 경험에 대해 질문하였다.

〈표 4-20〉 FGI 질문 내용

구분	질문내용
거주 현황	- 현재 거주 지역, 거주환경, 가구형태와 주거 이력 - 현재 거주하는 주택의 상태, 수리 여부
거주계획	- 건강 유지 시, 거동 불편 시 거주계획 - 요양시설 입소에 대한 인식 - AIP의 의지, 관련 인식 - 거주하는 주택에 더 오래 머물기 위한 수리 계획 여부 - 주거 상향이동 욕구
AIP를 위한 방안	- 고령자 거주에 적합한 주거환경 인지 여부, 관련 정부 지원에 대한 인식 - 주거서비스 이용 경험과 향후 이용 욕구 - 이웃과의 교류 빈도, 주민자치회·봉사활동 등 소규모 단체활동 관련 경험
대안적 거주형태에 대한 의견	- 재가요양과 시설요양의 중간단계로서의 대안적 주거형태에 대한 인지 여부 - 그룹홈 거주 의사 - 서비스 제공 주택(고령자 복지주택, 지원주택 등) 거주 의사
공공임대 거주자	- 공공임대주택 거주 경험 공유(전월세, 관리비 부담, 거주 불편사항 등) - 공공임대주택의 관리 시스템 관련 경험

다. 분석 내용

인터뷰 결과분석은 본 연구의 목적에 맞게 네 주제로 구성하였다. 우선 현재 거주하는 주택에 대한 다양한 인식에 대한 논의를 바탕으로 장기적 거주계획을 다룬다. 이어 AIP 실현을 위한 조건에 대한 인터뷰 대상자들의 의견을 자세하게 분석한다. 마지막으로 공공임대주택의 거주 현황을 파악함으로써 거주자의 AIP 지원방안 마련을 위한 근거로 활용하고자 한다.

각 주제의 상위 범주는 본 조사를 통해 파악하고자 하는 현상을 연구진이 연역적 방법으로 구성하였고, 인터뷰 결과 나타난 의미있는 발견을 중심으로 귀납적 방법으로 범주를 추가하였다. 하위 범주는 인터뷰 결과를 바탕으로 귀납적 방법으로 구성하였다.

첫 번째 주제로, 인터뷰 참여자들의 '거주 주택에 대한 다양한 인식'에 대해 살펴보았다. 분석 결과에 따르면, 주택은 거주를 위한 공간의 의미를 넘어 자산증식을 위한 투자수단, 임대소득을 발생시키는 자산, 또는 더 나은 주거 여건으로의 이동이나 손자녀 양육을 위한 임시거처 등 '수단적' 목적으로 인식하고 있음이 부각되었다. 또한 기초생활보장 차원에서 정부가 지원하는 주거복지, 교류와 친목활동이 가능한 공간까지 다양한 의미를 가지는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과를 바탕으로 확인된 주거지에 대한 다양한 인식을 각각 독립적 상위 범주로 구성하였다.

'장기적 거주계획'에 대해서는 응답자들이 한편으로는 현재 거주하는 주택에 계속 살고 싶다는 의지를 보인 반면, 주거 상향이동 욕구 또한 상당한 것으로 나타나 각각의 범주로 구성하였다. 요양시설 거주에 대한 생각과 대안적 고령자 특화 주택에 대한 인식에 대한 범주는 관련 정책 방안 제시를 위한 근거 자료로 활용하기 위해 연구진이 추가하였다.

'AIP를 위한 조건'에서는 고령자 거주에 적합한 주거환경 조성에 대한 일반적인 인식과 실행계획을 다뤘고, 관련 정부 지원에 대한 인터뷰 참여자들의 생각을 독립된 범주로 구성하여 분석하였다. 덧붙여, 인터뷰 결과에서 AIP의 가능성에 영향을 주는 주변 기반시설과 지역사회 공동체 및 네트워크의 효용에 대한 의견이 확인되어 각각의 분류로 제시하였다.

마지막 주제인 '공공임대 거주 현황'에서는 공공임대 거주의 불편사항에 대한 응답을 분석하고, 인터뷰 결과 가장 큰 문제로 지적된 '관리 시스템 공백'을 독립된 범주로 다뤘다. 이어서 공공임대주택 거주자 인터뷰에서 나타난 입주민들의 상호지원체계에 대한 범주를 추가하였다.

〈표 4-21〉 FGI 분석 내용

분석 주제	상위범주	하위범주
거주 주택에 대한 다양한 인식	투자과 생계유지 수단으로서의 주택	- 주택은 자산 증식을 위한 투자수단 - 주택자산을 활용하여 생활비를 마련함(주택연금 또는 임대료 수입 등)
	필요에 의해 일시적으로 머무르는 거처	- 더 나은 주택으로 이동을 위해 일시적으로 거주 - 손자녀 양육을 위해 일시적으로 거주 - 잦은 이사와 바쁜 생활로 이웃과 교류가 없고 '베드타운'으로 인식(수도권 남성)
	교류의 공간으로서의 주택	- 오랜 이웃과 왕래하고 더불어 살아갈 수 있는 공간(비수도권, 농촌지역) - 근처에 거주하지 않는 가족, 친지들이 편하게 방문할 수 있는 공간
	정부지원 프로그램으로서의 공공임대주택	- 정부 지원으로 저렴하게 거주할 수 있는 것에 대한 고마움 - 자가소유 주택이 없는 것에 대한 아쉬움(분양 전환 희망)
장기적 거주계획	AIP 욕구	- 오랫동안 살아온 거주지에 계속해서 머물기 원함(비수도권 거주자) - 현재 거주 주택에 애착을 가지며 경제적 이유로 떠나기도 어려움(공공임대 거주자)
	주거상향 이동 욕구	- AIP보다 주거상향 이동 욕구가 우선함(수도권 거주자)
	요양시설 거주에 대한 생각	- 요양시설은 죽음을 기다리는 곳이라는 인식 - 자식들에게 부담을 주지 않기 위한 불가피한 선택 - 현실을 인정하고 향후 시설에 자발적으로 입소하고자 함 - 요양시설의 공공성 강화를 요구 - 향후 요양시설의 변화에 대한 기대
	대안적 고령자 특화 주택에 대한 인식	- 대안적 고령자 주택에 대한 정보 부족 - 고가이거나 입소 자격이 까다로워 향후 이용하기 어려울 것으로 생각 - 그룹홈 형태 거주방식에 대한 상반된 의견
AIP를 위한 조건	고령자 거주에 적합한 주거환경 조성	- 주택을 개보수해서 최대한 거주 주택에 오래 머무는 방향성에 동의 - 노후된 주택의 리모델링, 개보수를 실행하였거나 계획하고 있음 - 고령자 거주에 특화된 설계에 대한 정보, 관심 부재

분석 주제	상위범주	하위범주
	고령자 거주에 적합한 주거환경 조성을 위한 정부 지원에 대한 생각	- 고령자 거주에 적합한 주거환경 조성을 위한 정부지원에 대한 상반된 인식 - 자가가구에 대한 재정지원에 대한 상반된 인식
	AIP를 위한 기반시설	- AIP를 위해서는 병원 접근성이 중요 - 편의시설 접근성
	지역사회 공동체와 네트워크를 통한 AIP 가능성	- 지역 공동체가 AIP에 중요한 역할을 하는 농촌지역 - 지역사회 다양한 민간자원 활용
공공임대주택 거주 현황	공공임대주택 거주 불편사항	- 좁은 면적과 임대료에 대한 불만 - 필요한 수리가 적시에 이루어지지 않음 - 거주자의 필요에 따른 개보수가 불가능함
	공공임대주택 관리 시스템 공백의 문제	- 입주민의 필요에 비해 관리인력이 부족
	공공임대주택 입주민들의 상호 지원체계	- 이·통장의 역할 - 봉사활동, 주민자치회활동

2. 분석결과

가. 거주 주택에 대한 다양한 인식

나이가 들어서도 독립된 사적 영역인 ‘내 집’에 사는 것을 대부분의 노인이 원하는 거주방식이라고 볼 때, 거주하는 주택에 대해 중고령자들이 어떻게 인식하고 가치를 부여하고 있는지 살펴보고자 한다.

1) 투자와 생계유지 수단으로서의 주택

수도권 자가주택 거주자는 거주하는 주택을 투자수단으로 생각하는 경향이 있다.

원래 우리나라 구조가 이제 재산 불리는 게 이사거든요, 어떻게 보면. 부동산이거든요. 그래서 아파트 살다가 또 신규 분양 아파트를 뭐 분양돼서 받든, 미분양 어떻게 나온 거 사든 해 가지고 자꾸 이사를 해야 재산이 굴러가는데(...) 그래야 돈을 좀 모으니까 (수도권 자가가구 4)

소득이 적은 노인의 경우 소유하고 있는 주택에서 월세를 받거나, 담보로 주택연금(주택담보노후연금보증)을 받는 등의 방식으로 주택을 생활비 마련 수단으로 활용하고자 한다. 또한 수도권 임차가구의 상당수는 현재 소유 주택이 있는 상태에서 개인적인 이유로 임대하고 전세 또는 월세로 거주하고 있다.

나중에 제가 가지고 있는 전세를 높은 집에 살고 있는 사람 내보내고 그 집에 살면서, 모기지론을 해가지고 앞으로 그걸로 그냥. 이제 앞으로 노후를 생각하면 다달이 나오는 그 돈으로 생활을 하려면, 은행에다가 해놓고. (수도권 임차가구 2)

저도 이제 하나. 집을 하나 세를 놓고 있어요. 아닌 게 아니라 노후 생각을 하면서. 그리고 이제 보증금은 조금 받고, 월세를 받고 있고 저는 이제 전세로 들어가 있고. 그런 상태예요. (수도권 임차가구 1)

사실은 저희 집은 있는데, 그거를 월세를 놓고. 수입이 없어지니깐 월세를 받고, 나는 전세를 살면서 그걸로 생활을 하는 거예요. 이제 뭐 애들도 다 크고 했으니깐. 애가 결혼을 하면 시골로 내려가야 되나 지금 생각중이에요. 여기서, 수입이 없는 상태에서 서울 생활을 지속하기는 지금 경제적으로도 부담스럽고. (수도권 임차가구 3, 중년층)

수도권과 지방 중소도시, 농어촌은 주택 가격의 차이가 상당하므로, 생

활비 마련을 위해 수도권 소유 주택을 임대하고, 실제 거주지를 지방으로 옮기려는 계획도 가지고 있다.

2) 필요에 의해 일시적으로 머무르는 거쳐

현재 거주지는 더 나은 주택으로 이동하기 위해 거쳐 가는 곳으로 여겨서 불편함을 감수하고 사는 경향도 보인다. 특히 현재 재건축이 임박한 아파트에 거주하는 경우 주택의 수리·보수에 되도록 지출을 하지 않으려 하는 등 주택의 유지 및 관리에 소홀한 면이 있다.

지금 이렇게 재건축 뭐 하나 하는 게 있어가지고요. 거기 되면 들어갈 생각이예요. (….) 그게 마지막 이사라고 생각하고 있어요. (….) 정수기나 연수기 그냥 사용하고 있고요. 딸아이가 또 샤워… 피부에 문제가 있어서 샤워할 때도 연수기가 있어야 돼서. 그래서 그냥 그 정도로 그냥 버티면서 살고 있어요. (수도권 자가가구 3, 중년층)

앞으로는 이제 거의 살았는데 마침 재건축이 될 수 있기 때문에 어차피 이제 이사는 못 가고 재건축을 또 해서 또 살아야겠죠, 그냥. 이제 그럴 계획이고요. (….) 아무튼 누가 구경 오면 좀 창피할 정도로. 뭐 이제 심지어는 화장실이 변기 물 내리는 것도 고장이 나고 이전에 한 번 같았는데 뭐 이런 배관들이 녹스니까 (….) 근데 그거 손을 못 대는 거예요. 대고 싶어도 거기다 새로 또 뭐 돈을 쓰고 싶지는 않더라고요. (….) 지금 현재는 진짜 좀 불편해요. (수도권 자가가구 4)

손자녀 양육을 위해 기존 거주지를 떠나 자식 가까이로 이사를 한 경우도 있다.

이사하게 된 건 이제 우리 아들이 이사 오는 바람에. 거기 살고 있으니깐, 가까운데

있어야 이제 손자도 보고 그래서 이사를 했어요.(...) 그래서 가까운데 일단 와서 나중에 뭐 아파트를 분양받든지 할려고(수도권 임차가구 2)

3) 교류의 공간으로서의 주택

한 지역에 오래 거주한 경우 주택은 오랜 이웃과 왕래할 수 있는 공간이다. 이들은 이웃들과 오랜 기간 교류하면서 상호 신뢰에 기반을 둔 네트워크를 형성하였다. 이러한 강한 네트워크는 다른 곳으로 이주를 어렵게 하는 요인이 되기도 한다.

이제 저희가 이 지역에서 산 지 한 20여 년 됐어요. 20여 년 됐는데, 아무래도 정서적인 관계를 맺는 사람들이 근방에 있잖아요. 그러면서 이렇게 노화됐기 때문에, 익숙한 거리라던가 그런 관계를 떠나서 다른 동네에 가서 살아지지가 않더라고요.(...) 그리고 또 노인이 되면 변화에 좀 둔하잖아요. 변화를 또 싫어하고, 앞으로도 더 노화될 건데, 그렇게 먼 거리에 가서 살지는 못할 것 같아요. (수도권 임차가구 4)

사람 사귀기가 힘들어요. 그래서 옛사람이 좋아. (수도권 자가가구 2)

부모 세대가 이웃과 도움을 주고받으면서 거주하던 지역에 오랫동안 머무르는 것을 보며 커뮤니티의 가치를 실감하기도 한다.

어머니가. 동네 이 집, 이 집 이렇게 있으면, 이제 노인네들 혼자 사시는 분들이 많은데 반찬 하나씩은, 거동을 하시니까. 나는 짜개도 해 오고 어떤 사람은 나물도 무쳐오고 그래갖고 밥은 노인정 근처에다 이렇게 해놓고. (...) 공동체로 사람은 많이 모이지는 않지만 7~8명 정도 그렇게 해서 그렇게 그 생활이 제일 재미나다고. (수도권 자가가구 2)

우리 사돈 보면 104살이세요. 그런데 혼자 그 살던 집에서 사세요. 그 집에서 한 60년쯤 사신 것 같아요. 등금은 다 있으세요. 그래서 요양보호사가 매일 와요. 그런데 시설을 가려고를 안 해요. (...) 나는 이제 내 살던 곳이 제일 좋다. 내 이웃이 좋다. 마을회관에 가서 하시고. 근데 그런 것을 보면서 굉장히 막 나의 미래에 대한 메세지를 받거든요 (수도권 자가가구, 4)

반면 도시에 거주하는 남성들은 잦은 이주와 바쁜 일상으로 지역에서 교류하는 이웃이 적은 경우가 많다.

여기 이사 오고 나니까 엘리베이터 타더라도 인사하니까 좀 이상하게 서먹서먹하고 그렇게 뭐 친하게 지내는 그런 건 없어요. (...) (여기는) 그냥 배드 타운이야. (...) 저 희도 이사 올 때는 떡을 돌렸거든요? 근데 뭐, 심지어는요, 문도 안 열어줘요. (수도권 자가가구 5)

아파트 안에서 (이웃과 교류가) 전혀(없어요) 그래서 진짜 그냥 사는, 그냥 잠자는 그런 저기, 주거용이지. 이렇게 교류, 시골처럼 이렇게 이웃집 간의 그런 관계로 하는 건 없는 것 같아요. 제 생각에는. (수도권 자가가구 4)

그럼에도 불구하고 문화, 의료적 혜택 때문에 수도권 생활을 포기하기 어렵다고 토로하기도 한다.

종교, 친구들 모임, 그 다음에 문화 공간 향유하는 그 취미생활 공간. 이런 것들이 거의 도시에 집중이 되어 있다 보니까 이제 가기가 힘들어지는. 만약에 내가 떨어져 있다면 소외당하는 건 아닌가. 만약에 내가 여기서 아프면 어떡하지? 하는 그 일종의 분리불안이 있어요. 분리되어 있을 때 무력감이나 외로움. 그런 게 좀 두려운 거죠. (수도권 임차가구 5, 중년층)

나아가 주택은 거주 공간의 의미를 넘어 자신의 다양한 이상이 실현되는 공간이다. 조사에 참여한 중년층은 근처에 살지 않더라도 자신의 거주지에 가족, 친지, 지인들이 편하게 방문하고, 교류할 수 있는 공간으로 만들고 싶다는 계획을 밝혔다.

영화감상실 겸 음악감상실 하나 지하에 만들어가지고. (...) 우선 거기서 좀 생활하고, 가끔 주말 동안 친구들이랑 와가지고 같이 소주도 한잔하고, 그렇게 지낼래요. 그게 좋을 것 같아요. (수도권 임차가구 5, 중년층)

지금 아이들이 셋이 있는데 다 품을 떠났잖아요. 그래서 저는 이제 언제라도, 누구라도 우리 아시는 분들이 와서 좀 쉬고, 또 텃밭에서 가꾼 채소들 와서 먹고. 그런 공간을 좀 만들고 싶어요. 그냥 손님……. (...) 많이 이렇게 올 수 있는 집. 그런 식으로. (비수도권 자가가구 1, 중년층)

4) 정부지원 프로그램으로서의 공공임대주택

공공임대 거주자는 임대주택에 거주할 수 있는 것을 혜택으로 여기며, 고마운 마음을 가지고 있다.

마천동서부터 시작해 가지고. (웃음) 저기 그 어디지. 그 강동 저 떨어지고 떨어진 데가 많았죠. 그래서 지금 다섯 번째 된 거예요, (...) 집 없는 서러움 당해보지 못하면 진짜 그거는. 아유……. 그나마 그 임대아파트 있으니까 감사해야죠. (...) 저도 교회 다니지만 하나님 감사합니다 하면서 산다니까. (수도권 공공임대 1)

이제 조건이 안 되니까 못 들어오는 거죠. (...) 임대아파트 사는 건 너무 좋아요. (수도권 공공임대 5)

그럼에도 불구하고 자신의 주택을 소유하고 싶은 소망은 많은 공공임대주택 거주자가 가지고 있다.

아, 돈만 있으면 임대아파트 말고 분양아파트를 사서 사는 게 바람이죠, 항상. (수도권 공공임대 5)

인터뷰에 참여한 공공임대주택 거주자는 현재 30년 임대 조건이 정책 변화를 통해 분양전환으로 이어지기를 원한다. 분양 문제에 비하면 주택 보수 등은 부차적인 문제이다.

누구나 꿈이 자기 집 갖는 거고. 그래서 제가 들어올 때 보니까 30년. (...) 그래서 저희가 30년이 되든 그 전이든 우리 서민들한테, 우리 같은 서민들한테 그거를 전환을 해서 자기 집을 만들면. (...) 내 집이 된다면 살아가면서 삶의 질도 더 좀 좋아질 거고. (...) 보수보다는 저희는 그냥 주민들한테 자가의 기회를 줬으면 좋겠다라는 생각을 하고 있습니다. (비수도권 공공임대 4, 중년층)

지금 현재 뭐 30년이니 20년인데 그거를 떠나서 저소득층이 이제 주거 안정을 하기 위해서는 분양을 신청하면 받아주면 안 되겠냐는 건의를 할 예정을 했었고 (...) 전적으로. 이게 내 집 마련의 꿈, 서민이 내 집 마련의 꿈을 가질 수 있게끔 해달라는 거. (비수도권 공공임대 2)

5) 종합

지금까지의 분석 내용을 종합해보면, 가구 자산 중 주택자산이 차지하는 비율이 매우 높은 한국에서 주택의 매입, 매각은 자산형성에서 중요한 과정이다. 특히 수도권에서는 주택의 근무지, 생활환경 등 주택의 사용가

치뿐만 아니라 자산증식 수단으로서 주택의 투자가치가 중요하게 고려된다. 본 조사에서도 수도권 거주자는 ‘집’(거주 주택)을 자산증식의 수단으로 생각하는 경향을 확인할 수 있었다.

미래의 투자가치를 고려하여 주거지를 이동하거나 이사를 계획하고 있고, 재건축 등 미래의 자산가치 증식을 위해 현재의 불편함을 감수하는 경향도 보인다. 수도권의 임차가구 또한 본 조사의 참가자는 대부분 자기 집을 소유하고 있으면서 자가주택 임대를 통한 생활비 마련, 재건축 대기, 손자녀 돌봄 등을 이유로 임차하여 거주하고 있다.

한편 본 조사에 참여한 고령층은 자신과 부모세대의 경험에 근거하여, 현재 거주 주택을 오랫동안 함께한 이웃과 커뮤니티가 있는 공간, 익숙함과 편안함을 느끼는 공간으로 인식하고 있었다.

여러 개인적 사정으로 이사를 자주 하는 수도권 거주자 중 특히 남성은 이웃과의 유대감이 비교적 적지만, 그럼에도 불구하고 수도권의 우수한 사회적 인프라를 포기하고 지방으로 이사하는 것은 어려운 일이다. 중년층은 주거공간을 장차 이웃 또는 가족, 친지들과 교류하는 공간으로 꾸리고자 하는 구체적인 계획을 가지고 있다는 점에서 고령층과 다른 특징을 보였다.

한편 공공임대주택은 기본적으로 자가소유 촉진이 아닌 장기임대를 통한 서민 주거안정이 주된 목적이어서 분양전환은 예외적으로 이루어진다. 공공임대주택에 거주하는 사람들은 현재의 거주환경을 혜택으로 생각하고, 특정 시점까지의 장기임대라는 사용 조건에 동의하고 이사해왔다. 임대주택이지만 장기간 거주하게 되면서 지금 살고 있는 곳을 떠나는 것을 원하지 않고, 대신 분양전환을 적극적으로 요구하고 있다.

나. 장기적 거주계획

1) AIP 욕구

노인들은 AIP를 위해 자신의 의지뿐만 아니라 정책적 지원 또는 자녀 등의 지원이 같이 이루어져야 가능하다고 생각하고 있다.

아무튼 제일 좋은 데는 내 집이 제일 좋겠죠. 그래서 내 집에서 살 수 있을 때까지는 살고 싶어요. 막 이렇게 나라에서 복지 혜택을 주면 그건 그것대로 받으면서 또 내가 뭐 자녀들한테 또 도움을 줌, 나는 이것 좀 해다오, 해다오 하면서 아무튼 내가 살던 그 주거에서 저는 계속 있고 싶어요. (수도권 임차가구 4)

현재의 주택을 떠나지 않고 평생 살고 싶다는 의견은 비수도권 거주자에게서 특히 강하게 나타난다.

저는 이곳이 고향이고 떠나 본 적이 없어요. (...) 저는 지금 있는 곳에 만족을 하고 있습니다. (비수도권 자가가구 4, 중년층)

아버님이 돌아가시고 저는 농사지으러 왔습니다. 지금 단독주택 살고 있습니다.(...) 뭐 평생 살아야죠, 거기서. (비수도권 자가가구 2, 중년층)

죽을 때까지 사는 거죠. 이제 저희 집이 네모반듯한 슬라브 집인데, 저희 동네에서 1호였어요. (...) 그때는 새집이었다가 지금은 낡은 집이 되어서 지금 리모델링을 계획하고 있어요. (비수도권 자가가구 1, 중년층)

공공임대주택 거주자들도 현재 사는 곳에 거주한 지 오래된 경우 거주

지역과 주택에 대한 애착을 느끼고 최대한 오래 거주하고 싶어 한다.

*워낙 여기에 눌러앉아 살기 시작한 지 약 20년이라는 세월이. (...) 여기가 뭐 고향
이면 고향이기 때문에 다른 데로 옮길 생각은 없어요. (비수도권 공공임대 2)*

*아, 저는 아주 여기서 최대한 만족을 해 가지고 갈 생각 없어요. (...) 네. 절대 없어요.
네. 그냥 여기서 살든지, 남은 여성. (웃음) 양로원으로 들어가야지, 여기서. (비
수도권 공공임대 1)*

내야 뭐 평생 살아야지. 여기서 죽어야지. (수도권 공공임대 2)

그럼에도 불구하고 공공임대주택 거주자는 거주하는 주택이 자신의 소유가 아니므로 불가피하게 퇴거해야 할지도 모른다는 두려움을 가지고 있다. 현재의 경제적 여건과 연령을 고려했을 때, 자발적인 이사는 어려운 선택이다.

*모아놓은 돈도 없고 하니깐 그냥 주공에서 나가라 하면 할 수 없이 나가겠지만 저는
나가기 쉽지 않아요. (비수도권 공공임대 5, 중년층)*

*돈을 벌러 나갈 수도 없는 거고 이제 그냥 뭐 갈 때까지 사는 거지. 여기서 어떻게 하
겠어요. (수도권 공공임대 3)*

*저희도 이제 남편하고 나이가 일흔, 예순아홉이고, 내일모레 일흔인데 그러면 경제
력도 없고 아무리 자녀들이 도와준다고는 하지만, 임대료가 계속 지속적으로 나가
는 걸 생각하면서 무리하게 이사를 하는 건 참 무리수가 있는 것 같아서. 좀 넓은 데
이사를 하고 싶지만 참 그 용단이 안 내려지더라고요. (수도권 공공임대 4)*

2) 주거상향 이동 욕구

오랜 기간 만들어진 커뮤니티가 아쉽지만 더 나은 주택으로의 이동을 더 중요하게 생각하는 응답자도 상당수 있다.

엄마들 모임 있고 사실은 떠나려고 생각하면 좀 아쉽기는 한데. (...) 운동모임 엄마 들도 있고. 그리고 교회 엄마들 모임도 있고. 이웃사촌이 뭐 같은 동창들보다도 어 떈 때는 더 시시콜콜 알고 위로되고 하는 게 있는데, 그냥 그거 생각하면 좀 많이 아 쉬운데, 가면 또 다른 어떤 세계가 있겠죠. (웃음) (수도권 자가가구 3, 중년층)

현재의 거주환경에 아쉬움을 가진 공공임대 거주자는 좋은 조건을 갖 춘 주택이면 이사하는 것을 긍정적으로 생각한다.

멀리 떨어져 있어도요, 조건이 좋으면요. 조건만 좋으면. 우리 원하는 기대치에만 그게 충족이 된다면. (이사하고 싶어요) (...) 우린 옮기면 거의 금방 사귀어져요. (...) 외로움 이유가 없어요. (수도권 공공임대 4)

저 같은 경우에는 옮기고 싶은데, 더 좋은 조건이면. 그런데 돈 차이가 많이 나니 까. (...) 그게 문제죠. 돈 때문에, 저희는 항상. (수도권 공공임대 5)

3) 요양시설 거주에 대한 생각

인터뷰 참가자들은 요양시설에 대해 일상생활을 영위하는 공간이라기 보다는 죽음을 기다리는 곳이라고 인식하고 있다. 그럼에도 불구하고 현실적인 여건 때문에, 또는 자식들에게 부담이 될 수 없으므로 어쩔 수 없 이 가야 하는 곳이라고 생각한다.

그러니까 요양원이라는 게 현대 고려장이라고 하잖아요. 돌아가시기 직전 대기소에
요, 거기가. (...) 그게 참 치료가 아니라 그냥 대기하는 거예요, 돌아가시는 거. 그렇
죠? (수도권 자가가구 5)

옛날같이 집에서 끝까지 케어한다는 게 이제는 거의 없어지거든요. 이제 무조건 가
야 된단니까. 아, 시골은 몰라요. 시골은 아직 가능하죠. 그렇죠? 그냥 아주 시골은
가능하지만 이런 대도시는 거의 불가능하지 않습니까. (수도권 자가가구 4)

어느 자식이 나를 돌볼 거야. 자기 먹고 살기도 지금 힘들 텐데. (비수도권 공공임대
2)

우리 자식한테 우리가 뭘 바라요. 비슷한 모습 보여주고 비슷하게 또 우리도 그런
대우 받고 그런 것에 별로 이의도 없어요. (...) 자식이라는 무슨 굴레나 굳이 그런
의무감. 그런 시대는 이제 아닌 것 같아요. (수도권 자가가구 3, 중년층)

요양원에 입소하는 것은 불가피한 일인 만큼 스스로 미리미리 잘 알아
보고 준비하여 자발적으로 가야겠다는 생각을 하고 있다.

아무튼 간에 케어를 받아야 될, 그때가 오는구나 하는 생각이 들면 준비를 해야겠더
라구요. 덜컥 되서 준비를 하려고 하면은 자녀들한테 도움을 받아야 될 거 같아요.
물색을 하고 이려는 것이... 그래서 이제 준비를 우리가 해야 되겠구나. (...) 예 아
주 구체적으로 알아보고 그럴려고 그래요. (수도권 임차가구 4)

생각들이 깨우치셔서 옛날에는 나 안 갈 거야, 그런 데 보내지 마 이랬는데. 지금은
다 스스로가 준비를 하고 있어서. (비수도권 공공임대 4)

요양원이라는 게 그러잖아요. 본인이 아무리 내가 안 가려고 해도, 내가 가는 게 아

나라 내 가족이 보내죠. 그러니까 가족이 보내기 전에 내 스스로 가는 게 더 낫다고, 솔직히. (비수도권 자가가구 6)

그러나 현재 대부분의 요양시설은 주거환경이 열악하고, 따라서 거주자의 삶의 질이 매우 낮은 곳으로 인식되고 있으므로, 변화가 필요하다. 요양시설 입소에 대한 거부감을 줄이기 위해서는 시설 운영이 전반적으로 개선되어야 한다는 생각이 공통적이다.

요양원 가보면 진짜 선뜻 정이 안 가거든요. (...) 그러나 좀 더 약간 좀 업그레이드 시켜가지고 깨끗하고 환경이 낫다 그러면, 어차피 힘든데 집에 있으나 차라리 거기 있는 게 더 낫지 않을까 그런 생각이 들어요. (...) 저희 때 되면 또 그때 되면 나아지지 않을까 생각도 들어서 지금은 그런 생각하고 있습니다. (수도권 자가가구 4)

지금보다는 우리가 갔을 때 아, 거부감 안 느낄 정도로. 어느 정도 여기 괜찮네. 이렇다 그러면 그쪽으로 생각이 있습니다. (수도권 자가가구 1, 중년층)

조사 참여자는 요양시설 운영을 시장에만 맡기지 말고 정부가 나서서 질을 관리하는 등 전반적인 공공성 강화가 필요하다고 생각한다. 특히 중년층은 요양시설 변화를 구체적이고 적극적으로 요구한다.

요양원 요즘에 그냥, 그냥 뭐 우수수 생겨가지고 그냥 뭐 돈벌이를 하는 곳 많잖아요, 요양보호사들. 무조건 뭐 하게 하지 말고 좀 더 다른 복지비를 줄여서라도 그런데 좀 해가지고. (수도권 자가가구 4).

요양원이 돈 벌기 위한 그런 곳이 아니라 이젠 정말 말년을 국가 차원에서 좀 쾌적하게 보낼 수 있도록 그런 시스템이 도입이 되어야 된다고 생각하고, (...) 정말 거기

가서도 더 인간답게, 끝까지 좀 살 수 있게 보장이 될 수 있는 그런 것들이 좀 마련이 되어야 하지 않을까. (비수도권 자가가구 1, 중년층)

지금 요양원이 이제 뭐 비춰지는 게 그렇게 선하게 비춰지지는 않고 있잖아요. 그니깐 그런 것들도 정부 차원에서 개선해서, 좀 노인들이 정말 안심하고 종신할 수 있도록. (수도권 임차가구 3, 중년층)

4) 대안적 고령자 특화 주택에 대한 인식

고령자 특화 주택이 다양하게 생겨나고 있지만, 아직 시범사업 위주로 시행되고 있으므로 일반인들에게 잘 알려지지 않았다. 이러한 주택에 대해 조사 참가자들은 아주 비싼 곳 또는 자격조건이 매우 까다로워 입주하기 어려운 곳으로 생각하고 있었다. 고령자를 위한 대안적 주거시설은 요양원과 일반주택의 특성을 모두 가지고 있는 주택으로 막연하게 생각하고 있으나, 예비 노인들은 물론 실제 수요층인 노인들도 이러한 주택에 대한 정보가 매우 적어 호불호를 판단하기조차 어려운 상황이다.

요양원 가기 전 단계라고 보면 돼. (비수도권 공공임대 2)

아직 그런 게 피부에 와닿지는 않은 것 같아. (비수도권 공공임대 4, 중년층)

고급화된 고령자 특화 주택에 거주하는 것에는 관심이 있지만, 매우 비싼 곳이므로 일반인은 쉽게 접근하기 어려운 곳으로 생각하고 있다.

굉장히 좋다고 하더라고요. 하루 한 끼는 다 여기 뭐야, 호텔식으로 뭐야, 짭 뷔페식으로 깔아놔 가지고 자기가 먹고 싶은 거 이렇게 먹고, 한 끼는. 그리고 또 뭐 운동

시설 있으니까 이용하고, 수영장 있고 하니까 그런 게 더 좋다고 생각해요. (수도권 자가가구 5)

내가 돈이 많으면, 뭐, 전문 요양 아파트가 분양된다고 그러데? 돈 많은 사람들은 코스에 따라서 음식이 다 배달되어 오고, 병에 따라서 간호사가 다 아파트 호수마다 붙어 있다고 그러더만. (비수도권 자가가구 3)

요양시설의 질을 전반적으로 향상시키는 차원에서도 이러한 고급화된 고령자 특화 주거형태가 우선 확대될 필요가 있다고 생각한다.

저는 그래도 그런 데가 좀 많아졌으면 좋겠어요. (웃음) 일단 있고 나서. 지금은 있기 전에 걱정하신 거잖아요. 정말 그렇게 돼서 일단 혜택받을 수 있는 사람들은 그럼에도 불구하고 없어서 못 가는 경우도 많아요. 그러니까 일단 그렇게 해놓으면 가실 분들은 가시고 안 가실 분은 안 가시더라도 그런 게 많아진다면 가실 분들한테 얼마나 좋겠어요. (수도권 자가가구 3, 중년층)

고령자 특화 임대주택에 대해서도 특별한 자격조건을 갖추어야만 들어갈 수 있는, 자신들과 거리가 먼 혜택이라고 생각하고 있다.

그게 하늘의 별 따기지. (비수도권 공공임대 2)

정책이라는 게. 만약 그런 곳을 하나 시설을 했어. 그럼 힘없고 뺨 없는 사람은 절대 못 가, 거기를. 그렇잖아요. 우리나라가. 그러면 아무리 좋은 걸 해줘야 뭐해. 진짜 누군가가 들여다보고 불쌍한 사람들, 정말 없는 사람들. 그 사람들을 수용을 해서 그 사람들 그래도 편히 살 수 있게 삶의 질을 높여줘야 되는데 우리나라는 그게 아니잖아. (비수도권 자가가구 6)

서구 선진국에서 최근 확산되고 있는 노인 전용 그룹홈²⁷⁾에 대해서는 찬반 의견이 대립하였다.

내 방이 있고 그러면서 같이 서로 돕고 살아갈 수 있는 그룹홈 형태라면 부담스럽지 않고, 우리나라 방식에 익숙한 방식이지 않을까 싶고. (비수도권 자가가구 1)

나중에 대부분 아무리 금슬 좋은 부부라도 누군가는 똑같은 날 죽긴 힘들어. 누군가는 혼자 되어야 해. 혼자 됐을 때 같이 살면 얼마나 좋겠어. (비수도권 자가가구 3, 중년층)

그룹홈 거주에 부정적인 사람들은 개인적 성향이 강한 노인의 특성상 가족이 아닌 사람들과 공용공간을 공유하는 형태의 주거는 불편함이 더 클 것이라고 생각한다.

저도 그 나이 되면 그러겠지만 고집, 아집이 너무너무 많아서 서로 진짜 싸우다 끝난대요. 그러니까 그게 도움 된다기보다는 스트레스로 오는 게 너무 커서. 그냥 객관적으로 이렇게 제3자가 볼 때는 관리도 잘 되고 당신들이 좀 서로 의지 되고 그게 좀 이론이랑 실제량은 다르다는 얘기 많이 들었어요. (수도권 자가가구 3, 중년층)

아, 그런 단체 생활을 내가, 내 인격이 잘 해낼 수 있을까. (수도권 임차가구 4)

주거공간도 하나라면 공용도 써야 될 거 아니에요. 그러면 뭐 누구 설거지하고 누구

27) 그룹홈은 청년들의 주거비 절약 수단으로 1960년대부터 유럽을 중심으로 확산되었으나, 최근 독거노인의 사회적 고립, 고독감 등이 사회적 문제로 대두되면서 개인의 사생활이 보장되면서도 공용공간에서 공동체 생활이 가능한 노인 대상의 그룹홈 또한 주목받고 있다. 독거노인 지원뿐만 아니라 다양한 돌봄, 요양 서비스를 제공받는 것에 비교적 편리한 노인 전용 그룹홈에 입주할 의사가 있는지를 인터뷰 참가자에게 질문하였다.

는 쳐박아놓고 있고. (...) 지저분하게 하고. 뭐 싸우기 딱 좋네. (수도권 자가가구 5)

주거환경에 문턱 등 장애물을 제거하여 ‘휠체어’를 타고 다닐 수 있다면, 굳이 집을 떠날 이유가 없다고 생각한다.

그 정도 거동할 정도 되면 그냥 내 집에서 내가 휠체어 타고 턱만 없애면 되는데 왜 거기 가서 신경 쓰이게 이 사람 저 사람하고 투닥이고 싸움질이나 하고. 안 할 거 같아요. 하루에도 몇 번씩 싸웁니다. 니꺼, 내꺼. 니가 잘났네, 내가 잘났네. (비수도권 자가가구 4, 중년층)

제가 거동할 수 있으면 굳이 난 거기 가고 싶지는 않다. 어디 휠체어 타고 다니면 되지. (비수도권 자가가구 2, 중년층)

5) 종합

지금까지 분석내용을 살펴보면, 현재 거주하는 집, 지역, 이웃 등에 대해 강한 애착을 보이는 것은 비수도권에 거주하는 중고령자였다. 조사에 참여한 비수도권, 중고령자는 현재의 주택에 거주한 기간이 길고, 따라서 이곳을 떠나서 사는 것을 생각하기 어렵다고 전한다. 대부분 현재의 거주 주택에 오래 거주하고자 하는 만큼, 주택 수리와 보수가 계속해서 필요하고, 실제로 대대적인 리모델링을 시행하기도 했다. 그러나 신체의 노화에 따른 주택개조 계획은 대부분 가지고 있지 않았다. 반면 수도권 거주자는 오랜 기간 함께 시간을 보내온 이웃 등 지역 커뮤니티를 떠나는 것이 아쉽지만, 더 나은 주거환경으로 이사하는 것에 큰 가치를 두는 경향을 보였다. 공공임대주택 거주자는 자신의 주택이 아니라도 현재 거주하는 익숙한 환경에 최대한 오래 거주하고 싶어 하고, 그중 상당수는 경제적인

이유로 자발적인 이사가 불가능한 것도 사실이다. 그러나 더 나은 조건으로 이사할 기회가 주어진다면 다소 멀리 떨어진 곳이라도 괜찮다는 생각을 하고 있다.

본 조사를 통해 오랫동안 함께한 이웃과 커뮤니티가 있으므로 현재와 같이 서로 도움을 주고받으면서 익숙한 곳에서 살고자 하는 경향이 비수도권 거주자를 중심으로 확인되었으나, 수도권 거주자나 공공임대주택 거주자는 더 나은 환경에서, 또는 장기적으로 투자가치가 더 큰 주택에 거주하고자 하는 욕구 또한 매우 큰 것으로 나타났다.

한편 조사에 참여한 중고령자는 요양시설 거주에 대해 대부분 부정적으로 생각하나, 결국은 현실이 될 수밖에 없는 종착지로 생각하고 있다. 스스로 거동이 어려운 상태에서 자식에게 부담을 지울 수 없으므로 직접 관련된 정보를 알아보고 때가 되면 스스로 결정하겠다는 의견도 있었다. 그러기 위해서는 전반적으로 요양시설의 환경이 개선되어야 한다는 생각은 모두가 공통적으로 가지고 있었다. 특히 현재의 영리 민간업체 위주의 요양시설 운영으로는 시설의 질을 담보할 수 없으므로, 공공성 강화가 시급하다는 인식이다.

최근 다양하게 시도되고 있는 대안적 고령자 특화 주택에 대해서는 아직 수요자가 호불호를 판단할 근거가 되는 정보조차 제대로 제공되어 있지 않고 있다. 조사 참여자들은 이러한 주택을 비용이 높거나 입소 자격이 매우 까다로워 가기 어려운 것으로 인식하고 있다. 서구권에서 확산되고 있는 노인전용 그룹홈 등의 모델에 대해 일부 참가자는 노년기의 외로움과 고독감을 해결할 수 있는 좋은 주거형태라고 인식하고 있으나, 대부분은 기존 생활양식을 고수하려는 노인들이 적응하기 힘든 주거형태로 보고 있었다. 휠체어를 스스로 조작할 수 있는 정도의 거동이 가능한 상황에서는 최대한 내 집에 머물고 싶다는 의사를 확인할 수 있었다.

다. AIP를 위한 조건

1) 고령자 거주에 적합한 주거환경 조성

현 거주 주택에 오래 거주한 인터뷰 참가자들은 노후화된 주택을 이미 리모델링, 수리, 보수했거나, 대대적인 수리를 앞두고 있는 경우가 많았다.

그래도 뭐 요즘 신축 아파트에 비하면 완전히 낡은 아파트긴 한데 들어갈 때 다 공사 했고 (수도권 자가가구 3)

올 리모델링 다했어요. 4년 전에. (...) 도배, 장판, 화장실, 화장실은 기존에 있던 타일까지 다 떼어내고, 몽땅 다 떼어내고 재시공한 거죠. 창문이라든가 이런 것까지, 전체를 다 바꿨으니까요. (비수도권 자가가구 4, 중년층)

1층을 전체 외벽, 단열 이쪽으로..... 그리고 창들도 다 바꾸고, 문도 다 바꾸고, 바닥도 보일러도 더 높여서 다시. 전체 하고, 하여튼 뼈대는 놔두고 그냥 다 바꾸려고 하고 있죠. (비수도권 자가가구 1, 중년층)

현 거주 주택에 오래 거주한 인터뷰 참가자들은 집 전체 또는 부분적으로 리모델링 또는 수리하였지만, 노인이 거주하기 적합하게 문턱 제거나 미끄럼방지 시공을 한 응답자는 없었다.

미끄럼 방지 같은 거요? 그런 건 안 했어요. (비수도권 자가가구 6, 중년층)

가스보일러. 그게 노후화되어가지고 10년 정도 되면 갈아야 되니까, (...) 나머지는 뭐, 없어요. (비수도권 자가가구 5)

주거환경을 개선하여 자택의 거주기간을 늘리는 정책 방향에 대해서는 대부분의 참가자가 필요성을 공감하고 있었다.

주거를 개선해서 집에서 많은 요양을 하는 것이 좋다고 저는 생각해요. 시설에 가는 것보다. (수도권 임차가구 4)

물론 단독주택 같은 경우 턱을 없애면 될 것이고, 내가 휠체어 타고, 물 한잔 떠가지고 내가 밥 차려가지고 화장실 가고. 정원에 나가서 바람 쐬고 올 정도만 되도 충분하지 않겠어요? 요양원보다는 낫잖아요. 휠체어 탈 정도 되면 요양원을 가야 되는데 그렇게 시설만 바꾼다면 굳이 안 가도 되잖아요. 그 이상 뭐가 있겠어요. (비수도권 자가가구 4, 중년층)

정말 어르신들은 그계(안전바가) 정말 필요해요. 벽이 좁은 평수지만 이걸 잡고 일어나야지, 화장실을 못 가요. 침대 사용을 안 하는 이상은. (...) 벽 잡고 다녀도 될 정도로 저희는 이제 남편이 좀 몸이 아파요. 어르신들은 정말 그 손잡이가 필요한 어르신들이 많아요. 정말로 필요해요. (수도권 공공임대 5)

2) 고령자 거주에 적합한 환경 조성을 위한 정부 지원에 대한 생각

노인 거주에 적합한 주택개조를 정부가 지원하는 것에 대해서는 상반된 의견들을 보였다. 반대하는 입장에서는 아직까지 우리나라 복지 수준이 주택개조를 지원할 정도는 아니라고 생각한다.

물론 해주면 좋겠지만 재정이 난 도저히 우리나라는 지금도 복지비가 너무 많이 들어가거든요. 갑자기 또 몇 년 사이에. 그 비중이 너무나 크기 때문에 지금. 거기다 개인 자기 소유의 집에 리모델링까지 해준다는 건 난 반대입니다. 이걸 반대고. 그

건 자기가 벌어서 자기 힘으로 해야지. (수도권 자가가구 4)

주택 개보수에 대한 지원이 이루어진다면, 독거노인, 저소득층에 한정된 지원이 이루어져야 한다고 생각한다.

독거노인, 아무런 의지할 데가 없는 분들. 그다음에 뭐 수입도 없고 이런 분들은 그거 해주는 거는 누가 뭐라 하지는 않겠죠. 그렇죠. (수도권 자가가구 4)

독거노인은 되는데 가족들하고 같이 사는 그런 어르신들 모시고 사는 집도 그런 것도 혹시 해 줘야 되느냐 생각이 들어서. (수도권 자가가구 5)

특히 자가 거주자에 대한 주택개조 지원과 관련해서는 상반된 의견들을 보였다.

난 자가는 해주면 안 된다고 생각하는데. (수도권 자가가구 5)

자가로 살기 때문에 세금을 많이 냈기 때문에 그 자가도 혜택을 받아야 된다고 생각해요. (수도권 자가가구 3, 중년층)

주택개조 비용에 대한 정부지원에 찬성하는 입장을 보인 것은 대부분 중년층으로 주택개조를 통해 노인의 생활편의가 크게 향상될 수 있기 때문에 적은 비용으로 큰 효과를 낼 수 있는 정책으로 생각하고 있다.

큰 비용이 들어가고 아무리 개인적인 공간이라 하더라도 노인네 분들이 휠체어 타고 하시는 거는 문지방 정도만 없애는 그런 공사인데 그거는 생각보다 금액이 적을 수도 있어요. 그런데 그걸 못 하시는 노인분들 굉장히 많으세요. 좋은 아파트보다는

이거 지금 당장 급한 거거든요. (수도권 자가가구 3, 중년층)

문턱 낮추고 하는 거는 저희가 말하는 대로 비용은 많이 안 들거든요. 그런 거. 그래서 뭐 그런 지원을 정부에서 만약에 해준다고 하면 그런 도움은 굉장히 그분들한테는 큰 혜택이 되겠죠. (수도권 자가가구 1, 중년층)

대부분 턱들이 있죠. 막 높고, 낮고 하거든요. 그래서 어르신들이 불편하지 않게 좀 턱을 낮추는, 똑같이 균일하게 하는 그런 게 필요한 것 같아요. 그리고 화장실이나 이런 데서도 개인이 필요할 때. 그리고 이제 다리를 다쳤든지 몸이 불편할 때는 개인이 손잡이 같은 것 놓고 설치하고 하시는데 그것을 정부 차원에서 하게 되면 굉장히 좋겠죠. 대부분 어르신들이 이렇게 다리에 힘이 없으시니까 많이 넘어지셔가지고 팔다리를 다치시는 분들이 많거든요. 그런데 그런 것을 대비해서라도 미끄럼 방지 같은 것. 정책적으로 해주면 굉장히 좋을 것 같아요. (비수도권 자가가구 1, 중년층)

주택 개보수에 대한 지원을 수급자가 아니면 받을 수 없는 현실을 아쉬워 한다.

수급자는 무료로, 자비가 안 들고 할 수 있는데, 우리 같은 층에 같은 성당에 다니는 *** 형님이라고 (...) 제가 등급 신청을 해드렸는데 못 받았어요, 등급을. 그런데 그분도 그거(안전바)를 원하시더라고. (...) 그 어려우신 분이 자비를 들여서 한대라는 거는 당신 생계가 유지가 안 되는데 (...) 그거(안전바)를 원하시지만 설치를 못하셔요. (수도권 공공임대 4)

공공임대주택과 같이 공간이 절대적으로 좁은 경우에는 수리 보수가 구조적으로 어려운 경우도 있다.

이제 요양등급을 받으신 분들은 손잡이 같은 거 이런 거 이제 수급자면 무료로 갖고 와서 해줘요. 그런데 붙일 수가 없어, 아파트 구조상. (수도권 공공임대 5)

3) AIP를 위한 기반시설

AIP를 위해서는 주거환경뿐만 아니라 다양한 사회적 인프라가 뒷받침 될 필요가 있다. 인터뷰 참가자들은 특히 병원 접근성과 커뮤니티의 필요성을 말한다. 특히 건강에 대한 염려로, 필요할 때 도움을 받지 못할 사태를 우려하고 있다.

나이가 들수록 전원생활을 하는 것보다는 병원이 가까운. 그게 가까워야지 된다고 생각하거든요. 전원주택도 좋고 뭐 텃밭 가꾸는 것도 좋아요. 좋은데 그것도 젊었을 때 얘기지 나이가 들고 힘없고, 만약에 이렇게 해서 간호해줄 사람 없으면 그게 혼자 생활하기도 참 힘들어요. (...) 하다못해 택시라도 불러가지고 가까운 응급실이라도 가야 되는데. 그렇잖아요. (수도권 자가가구 5)

조금 젊었을 때는 나중에도 생활할 때는 좀 시골 가서 전원주택을 저거해야 되겠다, 하고 그런 생각을 많이 했었고. 또 주위에 친구들도 그런 생각 많이 했었는데 나이를 조금 더 먹을수록. (...) 그래도 병원이 가까운 데가 좋겠다. (수도권 자가가구 4)

실제로 내 친구들도 보니까, 몸이 좋지 않은 사람들은 시골 이런 쪽에 살 수가 없어요. 왜냐면 응급실에 가는 문제라든가 이런 것이 있기 때문에. 갔다가 다시 돌아오더라고요. (수도권 임차가구 2)

은행과 같은 편의시설이 가까이에 있는 것도 중요하다.

할머니들이 이야기하는 게 은행이 있었으면 좋겠다, 이러는 거예요. 거리는 멀지 않아요. 그런데 어르신들이 가기는 힘들잖아요. (...) 그 돈 빼는 인출기라도 좀 놔줬으면 좋겠더라고요, 보니까. (비수도권 공공임대 5, 중년층)

4) 지역사회 공동체와 네트워크를 통한 AIP 가능성

인터뷰 참가자 중 중년층은 특히 AIP를 위한 다양한 의견들을 가지고 있었다. 농촌지역의 경우 공동체를 활용한 거주 방안을 제시하기도 했다.

공동시설 내지는 마을회관에서 노인 양반들 개개인이 저녁에 흠어지는 것보다는 같이 어우러져 생활할 수 있다면. 겨울만이라도. 그러면 혼자 쓸쓸한 자기 집에 가서 벽 보고 있느니 같이 공동생활을 하다 보면 더 좋은 환경이 되지 않을까. (비수도권 자가가구 4, 중년층)

근데 저희는 농촌에 살기 때문에 농촌은 공동체가 아직도 있어요. 그러면 거기에 맞게, 농촌에 맞게 공동체 생활이 이루어질 수 있는 이런 주거 공간. 그리고 또 집으로 가면 집에서도 불편함 없이 사실 수 있도록 한다, 라면 (좋지 않을까). (비수도권 자가가구 1, 중년층)

다양한 지역사회의 민간자원을 활용하면 AIP의 가능성을 높일 수 있을 것으로 기대한다.

노인이 노인을 돌보는 시대. 좀 더 움직일 수 있는 사람이 움직일 수 없는 사람을 돌보는 그런 부분도 좀 생각을 해볼 필요성이 있구요. (수도권 임차가구 5, 중년층)

특히 주거환경 개선을 위해 지역사회에서 경험이 있는 사람들을 물색하여 적은 보수로 이웃을 돕게 하는 방안을 제안하기도 했다.

옛날 집수리라든지 전등이라든지 기초지식들도 없는 사람들이 너무 많아요. 앞으로 노인들도 이제 마찬가지로. 근데 사람 한번 부르면 비용이 너무 비싸요. 한번 부르면은 아무 짓 안 해도 3만원씩 줘야 돼요. (...) (대신에) 국가에서도 공고나 전문학교 나온 사람들 자격증을 줘서 일정한 보수를 적극적으로 지불하면서 독거노인, 그 다음에 어려운 형편에 있는 사람들 우선적으로 해서. 그걸 하면서 집에 누수가 되는 데 없는가, 집에 화장실에 새는 것은 없는가, 이동하는 데 불편, 혹시나 휠체어 타신 분들이 턱이 높아서 넘어질 우려가 없는가 하면은 그런 것을 매워주는 그런 작업을 하는 거죠. 그런 사람들이 그 필요하지 않을까. (수도권 임차가구 5, 중년층)

5) 종합

지금까지 분석내용을 종합해보면, 인터뷰에 참여한 중고령자들은 대체로 신체적 노화에 대비한 개보수에 대해 구체적인 계획을 세우고 있지는 않았다. 또한 대대적인 주택 리모델링을 실행한 사람들도 노인 거주에 적합하게 시공하거나 편의시설을 설치하지는 않았다고 답했다. 그러나 관련 시공의 필요성에 공감하고, 기회가 되면 현재 거주하는 자택 또는 부모님 자택에 시도해보면 유용할 것이라고 답했다.

노인 거주에 적합한 주택개조를 정부 지원으로 시행하는 것에 대해서는 실제 정책 대상이 되는 고령층은 개인적 차원에서 이루어져야 할 일이라면서 부정적인 견해를 보였고, 반면 중년층은 적은 비용으로 큰 효과를 낼 수 있는 정책이라는 측면에서 적극적으로 지지하는 경향을 보였다.

이외에 지역사회에 오래 거주하기 위한 방안으로 병원과 편의시설 접근성, 지역 공동체와 네트워크 활용 등이 언급되었다. 인터뷰에 참가한 중년층은 특히 AIP를 위한 다양한 방안을 제시하였다. 도시와는 다르게 이웃 간의 교류가 활발한 농촌 지역의 특성을 살려, 공동체를 활용하여 상호 도움을 받을 수 있도록 하는 방법, 지역의 경험과 전문성을 가진 사

랍들이 일정 보수를 받으면서 주거생활 편의를 개선할 수 있도록 지원하는 방법 등이 제안되었다.

라. 공공임대주택 거주 현황

1) 공공임대주택 거주 불편사항

공공임대 거주자는 주택의 좁은 면적과 시설 노후화가 계속 진행됨에도 불구하고 인상되는 임대료 등에 대해 아쉬워한다.

정말 너무 면적이 적어요. 처음서부터 그 참 그게 왜 이렇게 좁게 했을까. 그게 참 애로 사항이 있었던 것 같아요. 네. (수도권 공공임대 4)

연령은 높아져가는데 노령층으로 변해가는데 임대료는 한 푼이라도 올라가지 내려가지는 않아요. (...) 보증금도 올라가요. 보증금도 올라가기 때문에 연령층이 두꺼워지고 나이가 많아질수록 돈은 점점 없는데 점점 내라는 건 많아진다는 이런 부담한 면이 있으니까. (비수도권 공공임대 2)

주택의 노후화가 진행되면서 내부를 수리할 필요가 생기지만, 수리와 보수가 즉각적으로 이루어지지 않고 있다.

25년째니까. 네. 아무래도 이제 25년쯤 되니까 여기저기 이제 막 하자 보수가 많이 나죠. (수도권 공공임대 5)

3개월 만에 고쳐주더라고, 3개월 만에. 그런데 예를 들어서 뭐냐 하면 저희들은 또 3개월 만에 고쳐주는 사람이 있고 1개월 반 만에 고쳐주는 사람이 있고, 심지어는 5개월 만에 고쳐주는 사람도 있고 그래요. (수도권 공공임대 1)

노인 거주에 적합하게 주택을 개조하는 것은 퇴거 시 원상복귀 의무가 있어 어렵다.

*욕조를 아, 나 이거 필요 없어. 떼어낸다든가 이려고 싶어도 전혀 할 수가 없잖아.
(비수도권 공공임대 4)*

2) 공공임대주택 관리 시스템 공백의 문제

공공임대주택 거주자는 경비원 수가 입주인 수요에 미치지 못하는 관리인력 부족 문제를 지적한다. 특히 독거노인, 환자 등은 응급상황에 필요한 도움을 받지 못하여 곤란한 상황이 발생한다.

*저희 같은 경우에도 그 임대동이 4동이 있는데요. 두 동씩 묶어가지고 경비 아저씨 한 분이 이제 두 동을 이렇게 보시고, 또 한 분은 쉬시고, 그런 식으로 하거든요. 그러면 저희 같은 경우에 무선, 이제 하루는 인터폰이 되고 이렇게 하지만 하루, 하루는 또 우리 이쪽, 우리가 사는 그 동의 아저씨가 쉬는 휴무 날은 완전히 마비예요.
(수도권 공공임대 4)*

저희 단지 같은 경우에는 세 사람이예요. 8개 동이 있어요, 8개 동. 그러니까, 고령자 아파트다 보니까 그 세대가 굉장히 많아요, 임대가 또. 거의 맨날 앰블런스 오고 수시로. 그러니까 사람이 모자라는 거죠. (수도권 공공임대 1)

제가 사는 아파트가 어, 두 채예요. 1, 2, 3동, 또 1, 2, 4동 두 채인데. 거기 경비시간이 밤 11시부터 어, 5시까지지는 비어 있어요. 그런데 응급환자가 꼭 그 시간에 나온다고. 밤에. 한 뭐 1시나 2시. 그러면 또 자, 지난 작년 겨울 같은 데에는 그 터졌잖아요. 그 저기 수도권이. 터져 물난리인데 경비실이 없으니까 연락할 데가 없는

거야. (...) 경비가 없어버리니까 아주 황당한 경우가 있어요. (수도권 공공임대 2)

3) 공공임대주택 입주민들의 상호 지원체계

도움이 필요한 입주민을 통장들이 적극적으로 지원하기도 한다. 이들은 아파트 내외부에서 발생하는 주민생활 불편, 건강 문제 등을 확인하고 상위 지원체계와 연결하는 역할을 하기도 한다.

통장들이나 이분들이 그냥 수시로 그 불편한 사람들, 거기 복지 계장님한테 이야기를 하면 그분들이 나가가지고 실태 조사를 하고, 뭐 병원에 모셔다 줄 수 있으면 모셔다 주고. (비수도권 공공임대 5)

저도 돌봐드리는 어르신 덕에 한 번씩 제가 통장이라 뭐 마스크도 드리고 종량제 봉투도 이렇게 드려. 너무 엉망인 거예요. 집이 막 정말 냄새가 나. 잠깐 들어가서 해드리는 것도 한계가 있잖아요. 그리고 또 다음에 금방 있다 와서 좀 해드려야지 해도 그거는 희망사항이지 실질적으로 또 내 생활이 있고. (수도권 공공임대 4)

그 저희 단지가 처음 생길 때 저희가 그 통장님들이 다섯 분이 계셨어요. 그래서 그분들을 구성으로 해서 계속 만나왔었죠. 그래서 지금까지도 이어지고 있고, 통장님들이. 정기적으로 만나시죠. 지금도 만나고 계시고. 지금 나왔던 얘기 주로 많이 하시죠. 아파트에 관한 얘기들. (비수도권 공공임대 4)

공공임대주택 거주자들은 자체 커뮤니티를 구성하여 봉사활동을 하고, 공동의 의제를 해결하기 위해 주민자치회 활동을 하고 있다. 안부, 물품 전달, 청소, 교육 등 다양한 봉사활동과 공동체 활동을 진행한다.

*저희 단지 같은 경우에도 이제 연로하시다 보니까 그 환경이 좀 지저분한 분들이 계
시면 봉사단체에서 청소도 해드리고. 며느리 봉사다 그래서 전화해서 안부 묻고 뭐
이불 같은 거 만들어서 전달하고. (비수도권 공공임대 4)*

*마을 가서 마을 교육. 요즘 코로나 때문에 그렇긴 한데 작년 겨울까지도 했었고. 또
머리 염색 같은 것도 해 드리고. 다양하게. 청소도 산에 가서 하고. 다양하게. (비수
도권 자가가구 1)*

4) 종합

공공임대주택 거주자들의 인터뷰 내용을 종합해보면, 공공임대주택에 거주하는 것은 좁은 면적, 해마다 인상되는 임대료, 수리 및 보수 지연 등으로 인해 어려움이 있다. 또한 개인 소유 주택이 아니므로 임의대로 일부 공간을 개조할 수 없는 문제도 있다.

한편 최근에는 인건비 절약을 위해 관리인력 수를 대폭 줄이면서 필요한 때에 도움을 받지 못하는 사람들도 늘고 있다. 관리인력 부족이 문제가 되는 것은, 공공임대주택에 거주하는 중고령자가 경제적, 건강상의 어려움으로 도움이 필요한 경우가 많기 때문이다. 대신 지역사회의 다양한 인적자원이 비교적 잘 활용되고 있었다. 특히 통장, 이장 등은 지역과 거주자를 잘 알고 있어 복지의 사각지대에 있기 쉬운 대상을 발굴할 수 있고, 나아가 주민과 다양한 복지 지원체계의 연결고리 역할을 할 수 있는 존재로, 공공임대주택 거주자의 생활지원에서 중요한 역할을 하고 있다.

또한 공공임대주택 거주자들은 주민자치회를 통해 공동의 문제를 의제화하여 해결책을 마련하고, 봉사활동을 통해 공동체의 삶의 질을 유지하거나 향상시키기 위해 노력하고 있음을 알 수 있었다.

제3절 소결

본 장에서는 2019년 수행된 주거실태조사를 활용하여 노인가구의 주요 주거 특성과 AIP 구현 관련 욕구를 살펴보았다. 65세 이상 노인이 가구주인 노인가구, 그리고 가구원 및 가구주가 노인이 아닌 일반가구로 나누어 비교하여 노인가구의 특성을 파악하였다.

노인가구와 일반가구의 주거 특성을 비교할 때, 노인가구는 자가비율(69.2%)이 일반가구(51.4%)보다 높았다. 노인가구의 자가비율이 높은 만큼 임대주택 거주 비율은 일반가구의 절반 수준에 불과했다. 또한 단독주택 거주 비율(노인가구 53.8%, 일반가구 26.1%)이 일반가구보다 2배 이상 높았고, 아파트 거주 비율은 더 낮았다. 한편 거주 주택의 경과 연수는 21년 이상 노후주택에 거주하는 비율이 70%에 달했고(일반가구 38.4%), 평균 거주기간은 16년 이상인 비율이 38.2%로 일반가구(9.7%)에 비해 월등히 높았다.

노인가구의 이사경험과 이유를 살펴보았을 때, 시설이나 설비가 더 양호하거나, 교통, 편의, 문화시설 등이 더 잘 갖춰진 지역으로 이동하기 위한 의도가 가장 높은 비율로 나타났다. 이는 직주근접이 이사의 가장 큰 이유인 일반가구와 비교되는 노인가구의 특성이다. 일반가구와 비교해보았을 때, 노인가구는 향후 이사할 의향이 매우 낮았고(노인가구 2.5%, 일반가구 11.1%), 로짓분석 결과, 주택 상태가 양호할수록, 주거기간이 오래될수록, 자가가구인 경우 이사할 의도가 낮아지는 것으로 분석되었다. 높은 주거 만족도 또한 이사할 가능성을 낮추는 것으로 나타났다.

노인가구와 일반가구의 주거 관련 정책적 욕구를 비교했을 때, 전반적으로 노인가구의 정책 인지율과 이용률은 일반가구에 비해 낮았다. 정책별로 인지율을 살펴보았을 때, 공공임대주택 공급(72.7%), 공공분양주택 공급(55.5%), 주택 구입자금 대출 지원(64.5%)을 알고 있었고, 이에 비

해 주택 개량 및 개보수 지원(15.3%)에 대한 정책 인지도가 매우 낮게 나타나, 정책 홍보 수단이나 정보 접근성에 대한 문제가 있음을 시사한다.

주거지원 프로그램이 필요하다고 응답한 대상자를 중심으로 세부 필요 프로그램을 질문한 결과, 주택개량, 개보수를 위한 현금 및 자금 대출 지원(27.0%)이 가장 높은 비율로 조사되었다는 점에도 주목할 필요가 있다. 실제 주택을 개조하거나 장비를 설치한 경험이 있는 가구는 전체의 64.4%로 나타났다. 가장 높은 설치 비율을 보인 장비는 욕실 수전(51.2%), 부엌 작업대 높이 조절(47.8%)이며, 향후 개조 필요성이 가장 높다고 응답한 장비는 미끄럼방지 등 안전한 바닥재(35%), 화장실이나 욕실 지지대 손잡이(28.5%), 단차 제거(27.7%) 등이었다. 경험률과 필요성 간의 차이가 가장 큰 항목은 비상벨 설치, 미끄럼방지 순으로, 향후 개입의 필요성이 높은 부분이라고 판단된다.

이어 5회에 걸친 초점집단 분석을 통해 노인의 주거와 서비스지원 욕구를 분석하였다. 조사 참가자들의 현재 거주하는 주택에 대한 다양한 인식을 종합해보면, 거주 주택을 자산증식, 생계수단으로 생각하는 경향이 있으며, 때로는 필요에 의해 일시적으로 머무르는 공간, 교류의 공간, 정부에서 받은 혜택 등으로 생각하고 있었다. 지금까지 거주해온 주택에 최대한 오래 머물고 싶다는 경향 또한 확인되었으나, 주거 상향이동, 내 집 마련의 욕구가 더 크게 나타나는 경우도 확인되었다. 수도권 거주 중고령층의 경우 현재 거주 주택을 ‘평생 살 집’으로 여기는 경향이 덜한 반면, 주로 비수도권 거주자들이 현재의 주택에서 떠나고 싶지 않다는 욕구를 강하게 보였다. 비수도권, 특히 농촌지역은 오랜 기간 한 지역에 거주하며, 주민들의 크고 작은 공동체 활동이 활성화되어 있기 때문으로 보인다. 또한 공공임대주택 거주자는 경제적 불가피함으로 현재 거처에 계속해서 머물고자 하는 경향을 보였다.

인터뷰에 참여한 고령자들은 거주하는 아파트나 주택을 전체 또는 부분적으로 리모델링을 시행한 경험들이 있었다. 리모델링은 주택의 노후화를 개선하는 것을 우선적으로 고려하였고, 당장 사용에 불편한 요인들을 제거하는 수준에서 수리, 보수가 이루어졌다. 고령자 거주에 적합한 조건을 일반 거주환경에서 구체적으로 실현하는 시공은 지금까지 시도하거나 계획한 적이 없었다. 그러나 주택 개선을 통해 거주하던 주택에 오래 머무르는 방안에 대해서는 대부분이 긍정적 입장이었다. 고령자 거주에 적합한 주택 개보수의 필요성에 대해서는 공감하나, 구체적인 실천으로 옮길 수 있는 정보, 지원체계가 전무한 것이 해결 과제라고 판단된다. 정부가 관련 시공을 지원하는 것에 대해서는 찬반 의견이 나뉘었는데, 중년층에서 적극적으로 찬성의견을 보였다.

다양한 지역사회와 민간자원을 활용하는 것은 AIP의 가능성을 높일 수 있을 것으로 기대한다. 주택 개보수 관련 경험을 가진 지역사회의 이웃이 적은 보수로 개보수가 필요한 사람들을 돕거나, 봉사활동단을 조직하여 지원하는 방법 등이 제안되었다.

요양시설에 대해서는 대부분이 부정적 인식을 하고 있으면서도, 다른 대안이 없으므로 결국에는 생애 말기를 보내야 하는 곳으로 생각하고 있다. 조사 참여자들은 요양시설 입소는 불가피한 만큼 적극적으로 현재 요양시설 문제를 해결하고자 한다. 또한 노인 대상의 케어안심주택, 지원주택 등 요양시설의 단점을 보완한 대안적 주택에 대한 정책적 관심이 높아지고 있지만, 아직 매우 제한적으로 일부 지역에서만 시도되고 있고, 구체적인 주거 형태, 입주 조건, 생활 여건 등에 대한 정보가 실수요자들에게 제대로 전달되어 있지 않은 상황이다. 고령자들에게 보다 나은 주거환경을 제공하기 위한 노력들이 구체화되어 일반주택과 시설요양의 대안으로서 다양한 선택지가 제공되고 홍보될 필요가 있다.



제5장

국외 AIP 지원 현황

제1절 고령친화적 주거환경 기준 및 가이드라인

제2절 고령친화 주택의 건축 및 개조에 대한 재정지원

제3절 AIP를 위한 주거지원서비스 연계

제4절 소결

제 5 장 국외 AIP 지원 현황

제5장에서는 AIP를 위한 주거지원과 서비스 연계방안에 대한 국외 사례를 검토한다. 검토하는 국가들은 고령화 진행 수준이 높은 나라(일본, 독일, 프랑스), 일찍부터 사회적 논의를 바탕으로 고령친화 주거환경에 대한 개념을 발전시켜 온 나라(영국, 미국), 또는 국내 정책에 유용한 시사점을 제공할 수 있는 정책을 시행하는 나라(캐나다, 아일랜드, 싱가포르)이다. 먼저, 국가별로 고령자에게 적합한 주택에 대한 개념과 관련 건축 기준 및 가이드라인을 어떻게 정의하고 있는지 분석했다. 다음으로 고령친화 주택의 건축 및 개조에 대한 사례로 중앙정부 또는 지자체에서 제공하는 보조금, 대출, 세액공제 등의 지원 내역을 살펴본다. 마지막으로 AIP를 위한 주거서비스 연계에서는 고령친화 주거환경 조성을 위한 직접 서비스, 관련 상담과 정보제공 및 관련 조직과 인력을 검토한다.

제1절 고령친화적 주거환경 기준 및 가이드라인

1. 영국

가. 평생주택기준(Lifetime Homes Standard)

‘평생주택기준(Lifetime Homes Standard)’은 1990년대 초, 하빈테그 주택조합(the Habinteg Housing Association), 헬렌 함린 재단(the

Helen Hamlyn Foundation), 조셉 라운트리 재단(the Joseph Rowntree Foundation) 등 공익을 중시하는 사회단체를 중심으로 개발되었다(Communities and local government, 2010: 210). Lifetime Homes는 젊은 가족부터 노인 및 일시적 또는 영구적인 신체장애가 있는 개인에 이르기까지 모든 사람에게 접근 가능하고 적응 가능한 주거 공간을 목표로 한다(Lifetime homes, 2020a).

영국 정부는 2004년 런던플랜 이후 신축주택에 대해 평생주택기준을 도입하였으며, 웨일즈 및 북 아일랜드에서도 평생주택기준 준수 시 시공사에 보조금을 지급하였다. 또한 2008년, 주택건설 정책을 발표하고 ‘고령화에 따른 주택 보고서’(2008)를 통해 평생주택 건설기준을 수립하였다. 이 기준을 2011년까지 모든 공공임대주택에 적용하는 한편, 2013년 이후에는 모든 신규주택(민간주택 포함)에 적용토록 규정하였다(Lifetime homes, 2020a).

Lifetime Homes 기준은 포용성, 접근성, 적응성, 지속 가능성, 좋은 가치라는 5가지 원칙을 근간으로 만들어졌다.

〈표 5-1〉 영국 Lifetime Homes 기준 5대 원칙

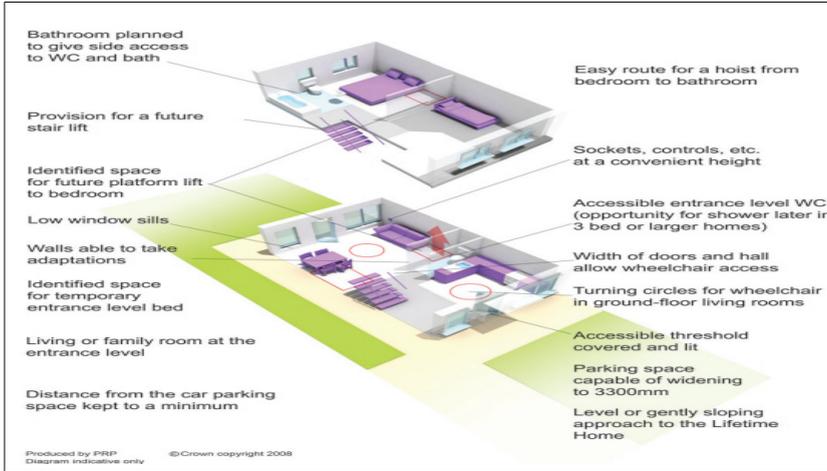
원칙	내용
포용성	- 연령, 성별 또는 장애에 관계없이 모든 사람의 사용을 지원하는 것을 목표로 사람들의 다양성을 고려하여 불필요한 장벽과 배제를 허문다. 접근성이 높아지면, 방문 가능성이 더 높아져, 집 설계 때문에 가정 방문을 꺼리는 것을 막아 준다.
접근성	- 신체 또는 감각 장애가 있는 사람, 노인 및 어린이 등 광범위한 사람들이, 서비스에 대한 동등한 접근을 포함하여, 건물환경(외부 및 내부)에 편리하고 독립적으로 접근할 수 있도록 디자인(설계)한다. - 통로, 복도, 계단, 집의 필수 시설 및 통제 시설에 접근하고 도달할 수 있는 출입구와 공간을 고려한다.
적응성	- 건물이나 제품을 시간이 지남에 따라 변화하는 사람들의 욕구를 충족시키거나 다른 사용자의 욕구에 맞게 조정할 수 있음을 의미한다. 일시적 또는 영구적 장애가 있는 가족 구성원이 있거나, 집 주변이나 층 사이를 이동하기 어려운 가정을 위해 통합 설계 기능을 고려한다.
지속 가능성	- Lifetime Home의 접근성, 유연성 및 적응성은 주거에 대한 장기적인 수요와 선호도를 보장하는 데 도움이 된다. 지속 가능성은 다양한 요인에 따라 달라지지만, 접근성과 유연성이 높은 주택은 시간이 지나도 기존 가구와 신규 가구 모두에게 인기가 있기 때문에 안정적이고 인기 있는 이웃과 커뮤니티를 만드는 데 기여할 수 있다.
좋은 가치	- Lifetime Home의 설계 기준은 초기부터 한계 비용 효과만으로 주택 설계 및 시공에 통합될 수 있도록 신중하게 고려되어 왔다. - Lifetime Homes의 특징이 반영 안 되면, 사람들은 비용이 많이 들고 복잡하고 불편한 상황에 적응해야 하거나 더 적합한 집으로 역지로 이사해야 할 수 있다. 유연성이 높은 Lifetime Homes를 더 많이 공급하면 증가하는 노인인구의 변화하는 욕구를 수용하고, 향후 특수 주택에 대한 욕구를 줄일 수 있다.

자료: Lifetime Homes. (2020a). Policy and regulation. Retrieved from <http://www.lifetimehomes.org.uk/pages/policy-and-regulation.html>에서 2020. 8. 30. 인출.

2010년 영국의 지역사회와 지방 정부는 Lifetime Homes Technical Advisory Group에서 개발한 평생주택기준에 대한 최근 개정 사항을 통합하여 지속 가능한 주택 기술 지침에 대한 강령을 변경하여 발표하였다. 2010년 7월 개정된 평생주택기준은 주차, 입구 접근성, 현관, 공동계단 및 엘리베이터, 화장실, 욕실 등 16개의 구체적인 항목으로 구성되어 있으며, 16개 항목을 반영한 평생주택의 도안과 간략한 내용은 다음과 같다.

174 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

[그림 5-1] 영국 평생주택 도안(Lifetime Homes Diagram)



자료: Lifetime Homes. (2020b). Lifetime Home Diagram. Retrieved from http://www.lifetimehomes.org.uk/data/files/For_Professionals/lthdiagram.pdf에서 2020. 8. 30. 인출.

<표 5-2> Lifetime Homes 표준 16개 기준

기준	설명
주차 (폭 또는 확장 기능)	거동이 불편한 사람 또는 어린이가 있는 사람 등 가장 넓은 범위가 필요한 사람들이 가능한 한 편리하게 차에서 내릴 수 있는 공간 범위
주차장에서 거주지 접근 (거리, 경사도, 너비)	거동이 불편한 사람, 어린이를 동반한 사람 또는 쇼핑을 한 사람 등의 차에서부터 주택 사이의 편리한 이동을 가능하게 함
모든 출입구 접근	가장 넓은 범위를 가지는 사람들(위에서 언급한)이 주거지로의 다른 접근 경로를 따라 가능한 한 편리하게 이동할 수 있도록 함
입구	다양한 범위의 사람들이 모든 출입구를 쉽게 사용할 수 있게 함
공동 계단 및 리프트	가능한 한 많은 사람이 출입문보다 높게 위치한 주거지에 접근할 수 있도록 함
내부 통로 및 복도	복도와 출입구를 통해 편리한 이동을 가능하게 함
순환 공간(circulation space)	가능한 한 많은 사람이 방에서 편리한 이동을 가능하게 함. 예. 식사 공간, 거실 및 기본 공간에 휠체어를 돌릴 수 있는 공간이 있어야 함
입구와 같은 층에 위치한 생활 공간	계단을 잘 이용하지 못하는 방문객을 위해 접근 가능한 사고 공간을 입구와 같은 층에 제공함

기준	설명
입구와 같은 층에 위치한 침실 공간	일시적으로 계단을 사용할 수 없는 경우 입구와 같은 층의 침실 공간 필요
입구와 같은 층에 위치한 화장실 및 샤워시설	접근 가능한 화장실 및 장애인 샤워시설의 제공 필요
화장실 및 욕실 벽	독립적인 화장실 사용을 돕기 위해 향후 손잡이 레일 설치 가능한 단단한 벽
계단 및 리프트	2층 이상 주택의 설계에는 계단 리프트 설치 가능성과 바닥 통과 리프트 설치를 위한 적절한 식별 공간이 고려되어야 함
호이스트 리프트 장착 가능성	독립적인 생활을 지원하기 위해 다양한 사람들이 침실과 욕실 사이를 편리하게 이동할 수 있어야 함. 침실과 욕실 천장 구조물이 호이스트 리프트를 지지할 수 있어야 함
욕실	접근 가능하고 향후 다양한 욕구를 충족시킬 수 있게 쉽게 개조 가능한 욕실이 처음부터 고려되어야 함
창문 높이	사람들이 거실에 앉은 상태에서 합리적인 시야를 확보할 수 있도록 함. 각 방에 최소 한 개 이상의 창문이 있어야 하고 제한된 사람들을 포함한 다양한 사람들이 창문에 접근하고 사용할 수 있는 높이어야 함
서비스 제어장치 위치	정기적으로 사용되는 서비스 제어장치 또는 비상시 필요한 제어장치는 이동이 제한된 가족을 포함하여 다양한 가족 구성원이 사용할 수 있어야 함

자료: Lifetime Homes. (2020b). Lifetime Home Diagram. Retrieved from http://www.lifetimehomes.org.uk/data/files/For_Professionals/lthdiagram.pdf에서 2020. 8. 30. 인출.

나. 지속 가능한 주택에 관한 규정(the Code for Sustainable Homes)²⁸⁾

평생주택기준은 그 이전에 수립된 ‘지속 가능한 주택에 관한 규정(the Code for Sustainable Homes)’과 관련된다. 지속 가능한 주택에 관한 규정은 2006년 12월에 수립되었으며, 신규주택의 역량을 확인하고 사정할 수 있는 틀을 개발함으로써 궁극적으로 환경을 고려한 지속 가능한 주

28) Communities and local government(2010)을 참고하여 작성함.

택을 개발하는 것이 목적(Communities and local government, 2010: 7)이었다.

지속 가능한 주택에 관한 규정은 9개의 항목으로 구성되어 있으며 그 내용은 다음과 같다.

〈표 5-3〉 환경 사정 평가들의 항목과 세부사항 요약

항목	세부사항
에너지와 이산화탄소 배출 (Energy and CO ₂ Emissions)	주거 배출량 (의무), 패브릭(Fabric) 에너지 효율 (의무), 에너지 디스플레이 기기, 외부 조명 등
수량 (Water)	실내 사용 수량 (의무), 외부 사용 수량
자재 (Materials)	자재의 환경적 영향 (의무) 등
지표유출 (Surface Water Run-off)	개발로 인한 지표유출 관리 (의무), 홍수 위험도
쓰레기 (Waste)	가정 내 재활용 및 재활용 불가 쓰레기 보관공간(의무), 공사지대 폐자재 관리 등
오염 (Pollution)	절연체의 지구온난화 가능성 (Global warming potential, GWP), 질소산화물 배출
건강과 웰빙 (Health and Well-being)	주광조명, 방음, 개인공간, 평생주택 (의무)
관리 (Management)	주택이용가이드, 안전 등
생태 (Ecology)	지대의 생태학적 가치, 생태적 고양 등

주: (의무)는 세부사항 중에서도 의무적으로 사정되는 항목임.
 자료: Communities and local government. (2010). Code for sustainable homes- technical guide. p.10. Retrieved from https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/5976/code_for_sustainable_homes_techguide.pdf에서 2020. 8. 30. 인출.

특히 ‘건강과 웰빙’ 항목의 평생주택(Lifetime Homes) 규정과 관련하여, 앞서 설명한 평생주택기준의 16개 항목이 사정틀로 사용되었다 (Communities and local government, 2010: 209).

영국 정부는 2008년 평생주택기준을 바탕으로 한 건설 정책을 의무화 하는 것에 앞서, 지속 가능한 주택에 관한 규정에 대한 관련 단체의 의견을 수렴하고 이를 바탕으로 최종 정책안을 발표하였다. 구체적으로 지역 계획수립단체, 비영리단체, 주택조합, 개발자, 지속 가능한 주택규정 사

정관 등 관련자들에게 지속 가능한 주택에 관한 규정이 모든 신규주택에 의무적으로 적용되어야 하는지, 사정되지 않은 주택이 있다면 그 사실을 구매자에게 적시해야 하는지, 평생주택기준이 이 규정 안에서 의무화되어야 하는지 등에 대해 파악하고 이를 반영하여 최종 정책을 발표함으로써 관련 단체의 반발을 최소화하고자 하였다.

2. 미국

가. 고령친화적 주거환경 기준 및 가이드라인

미국 하버드대학교 주택연구센터(The Joint Center for Housing Studies of Harvard University)에서는 향후 이십 년간(2015년-2035년) 고령인구 증가에 따른 주택 상황 변화 전망과 그 시사점을 발표하였다(Joint center of housing studies of Harvard University, 2016). 특히 주택 기준과 관련하여 주거의 접근 용이성(accessible housing)을 강조하여, 계단 없는 입구, 넓은 복도와 출입구, 한 층 구조 등 보편적인 주거 디자인 요소들이 노인의 독립성을 증가시키고 생활 환경을 넓힐 수 있음을 강조하였다(Joint center of housing studies of Harvard University, 2016: 7).

미국의 고령친화적 주거환경 기준 및 가이드라인을 마련하는 과정에서, 여러 단체와 주 정부 차원에서 구체적인 관련 기준 및 가이드라인을 발표하였다. 고령친화적 주거환경 기준 및 대표적 가이드라인으로는 미국은퇴자협회(American Association of Retired Persons, AARP)의 HomeFit 가이드(HomeFit Guide), 미국주택건설업협회(National Association of Home Builders, NAHB)의 AIP 리모델링 체크리스트

(Aging-In-Place Remodeling Checklist), 뉴욕시 고령화 부서와 미국 건축가협회(American Institute of Architects, AIA)의 뉴욕지부가 공동 발간한 건물 소유주를 위한 AIP 가이드(Aging in Place Guide for Building Owners) 등을 들 수 있다.

1) 미국은퇴자협회(AARP)의 HomeFit 가이드²⁹⁾

AARP는 미국이 2020년 현재 독거/독신 가구가 전체 가구의 거의 30%를 차지하는 사회적 상황에도, 대부분의 주택은 두 명의 부모와 두 명 이상의 자녀로 구성된 가족을 위해 한 세대 이상 전에 지어져, 국가적인 주택 요구와 재고가 빠르게 고령화되는 인구에 맞지 않는다고 지적하고 있다. AARP가 제시하는 HomeFit 가이드는 주택이나 아파트를 고령친화적으로 만들 수 있는 요인을 조사하고 모든 연령대의 거주자에게 주택이 더 안전하고 편안하며 더 잘 맞을 수 있도록 구현할 수 있는 개조들을 제안하고 있다(AARP, 2020c). HomeFit 가이드(AARP, 2020d)는 주택을 모든 사람에게 거주 가능한 상태(livable)로 만들 수 있는 디자인 요소와 안전 관련 특징에 대해 공간별로 서술되어 있는 내용을 담고 있다.

29) AARP. (2020c). Homefit. Retrieved from <https://www.aarp.org/livable-communities/info-2014/home-fit-resources-worksheets.html>에서 2020. 10. 26. 인출한 내용을 중심으로 작성함.

〈표 5-4〉 AARP의 HomeFit 세부 가이드라인

공간	세부 가이드라인 (예시)
현관	<ul style="list-style-type: none"> - 현관문은 적어도 36인치 넓이이며, 문이 열렸을 때 완전히 열리는 힌지(경첩)를 사용해야 함 - 모든 입구에는 외부등이 있어야 함 - 외부등은 햇빛을 감지하거나 움직임 감지해서 자동으로 켜지고 꺼지는 센서가 있어야 함 - 현관문은 (돌리는 형식보다 사용하기 쉬운) 레버 형식의 손잡이가 있어야 함
주방	<ul style="list-style-type: none"> - 싱크대 수납장은 접근이 쉬워야 함 - 수납장과 서랍은 잡아당기기 쉬운 D-모양의 손잡이가 있어야 함 - 주방의 바닥은 미끄러운 왁스로 광이 나 있으면 안됨 - 싱크대·스토브 및 작업 공간에 적당한 조명이 있어야 함 - 싱크대 수도꼭지는 압력-균형이 맞으며, 온도-조절이 가능하고 120도 이하로 유지되어야 함 - 스토브나 쿡탑 조절기는 각 주방기기의 앞에 위치하여 불꽃이나 뜨거운 그릇 위로 손을 뻗을 필요가 없어야 함 - 주방에는 접근이 쉬운 장소에 가볍고 사용이 쉬운 ABC-급 화재용 소화기가 있어야 함 등
계단	<ul style="list-style-type: none"> - 계단의 양옆으로 안전하고 튼튼한 난간이 사용자에게 적합한 높이에 위치해야 함 - 계단등은 계단의 아래와 위 양쪽에서 끄고 켤 수 있어야 함 - 계단의 각 단은 약해지거나 빠지거나 느슨해지거나 못이 나온 부분이 없이 양호한 상태여야 함 - 계단에 카펫이 없다면 미끄러지지 않는(논슬립) 테이프 등이 있어야 함 등
거실과 침실	<ul style="list-style-type: none"> - 가구들은 깨끗하고 넓은 통로 확보가 가능하도록 놓여 있어야 함 - 전선은 걸려 넘어지지 않도록 위치해야 함 - 조명 스위치는 바닥으로부터 36~44인치 사이에 설치되어 있고, 전기 콘센트는 바닥으로부터 18~24인치 사이에 설치되어야 함 - 침대는 화장실로 쉽게 접근 가능한 위치에 놓여 있어야 함 - 러그는 양면 테이프나 논슬립 매트로 바닥에 고정되어 있어야 함 - 낮에 커튼, 블라인드, 셰이드 등을 열면 자연광이 들어올 있어야 함 - 옷방은 내부 조명이 있으며 조절 가능한 봉과 선반이 있어야 함 등
화장실	<ul style="list-style-type: none"> - 주택의 물 온도는 화씨 120도 이하로 설정되어 있어야 함 - 변기는 좌변기이거나 변기에 앉아서 물을 내릴 수 있어야 함 - 드라이어 같은 전기 용품은 사용하지 않을 동안 코드가 뽑혀 있어야 하고 절대로 변기 물탱크나 물이 채워진 욕조 근처에서 사용하지 않아야 함 - 변기 물탱크, 욕조나 샤워 꼭지는 사용하기 쉬운 레버 핸들(수전)이어야 함 - 샤워하는 곳이나 욕조는 바닥이 미끄러지지 않는 재질이어야 함 - 샤워기는 손으로 드는 형식이거나 높이가 조절 가능한 형식이어야 함 - 샤워부스에는 앉을 수 있는 좌석이 있어야 함 등
기타 공간	<ul style="list-style-type: none"> - 집 안에는 터치 조절 가능한 조명과 시간에 맞춰 자동으로 켜지고 꺼지는 조명이 있어야 함 - 세탁기는 쉽게 이용 가능한 위치로 설치되어야 하며, 세탁기와 건조기는 바닥

공간	세부 가이드라인 (예시)
	을 높이는 받침대 위에 있어야 함 - 전화기는 거실(침실과 화장실 등도 포함) 안이나 근처에서 사용 가능해야 함 - 연기 및 일산화탄소 감지기는 모든 층에 설치되고 모든 방에서 알람이 들려야 함 - 휴대용 손전등은 다용도실에 보관되어 있어야 함(전원이 나갈 시를 대비하여) 등

주: 자료의 pp. 6~13을 요약 및 정리함.
 자료: AARP. (2020d). Homefit guide. Retrieved from <https://www.aarp.org/content/dam/aarp/livable-communities/livable-documents/documents-2015/HomeFit2015/AARP-HomeFit-Guide-2015.pdf>에서 2020. 10. 26. 인출

HomeFit 가이드에는 그 밖에도 가이드라인에 맞춰 집을 손보거나 개조하기 위해서 스스로 할 수 있는 추천 목록(The Do-It-Yourself List)을 따로 제공하며, 주택개조 전문가를 고용하여 개선할 수 있는 추천 목록(The Don't-Do-It Yourself List)을 별도로 제공한다. 그리고 필요에 따라 AIP 인증 전문가(Certified Aging-in-place Specialist, CAPS) 및 작업치료사 등의 전문가의 도움을 받는 것이 주택을 고령친화적으로 만드는 데 유용할 것이라 권고하고 있다.

2) 미국주택건설협회(NAHB)의 AIP 리모델링 체크리스트³⁰⁾

NAHB(미국주택건설협회(National Association of Home Builders)) 웹페이지에서는 AIP 리모델링 체크리스트를 제공하고 있다.

30) 본 내용은 하기 자료를 중심으로 구성함.

- 1) NAHB. (2020a). Aging in place remodeling checklist. Retrieved from <https://www.nahb.org/Education-and-Events/Education/Designations/Certified-Aging-in-Place-Specialist-CAPS/Additional-Resources/Aging-In-Place-Remodeling-Checklist>에서 2020. 10. 26. 인출.
- 2) AARP. (2020b). AARP livable communities. Retrieved from <https://www.aarp.org/livable-communities/info-2014/using-an-OT-or-CAPS.html#:~:text=What's%20a%20%22CAPS%22%3F,during%20a%20multicourse%20educational%20program.>에서 2020. 8. 30. 인출.

〈표 5-5〉 NAHB의 AIP 리모델링 체크리스트

공간	세부 체크리스트
외부	<ul style="list-style-type: none"> • 유지보수 필요가 적은 외장(비닐, 벽돌) • 유지 관리 필요가 적은 관목 및 식물 • 데크, 테라스 또는 발코니의 표면은 목재로 만든 경우 집 내부 바닥 높이보다 0.5인치 낮아야 함
각 층	<ul style="list-style-type: none"> • 1층에 욕조를 포함한 화장실(full bath)을 포함한 주요 생활 공간이 있음 • 같은 층에 있는 방 사이에 계단이 없음 • 거실, 주방, 침실, 욕실 공간이 5×5피트 이상 등
복도	<ul style="list-style-type: none"> • 최소 36인치 너비 이상 • 조명이 잘 되어 있음 등
현관	<ul style="list-style-type: none"> • (마당이 있는 경우) 집까지 접근 가능한 이동 경로 • 턱이 없고, 가림막(캐노피)이 있음 • 턱 없는 현관의 도어락을 비추는 센서등 • 현관문은 높이 36인치 너비 32인치 • 현관의 미끄럼 방지 바닥재 • 현관 입구 사이드 조명(프라이버시와 안전 제공) • 닿을 수 있는 위치의 초인종 등
경사	<ul style="list-style-type: none"> • 외부 최대 0.5인치 경사, 내부 최대 0.25인치 경사
내부 문	<ul style="list-style-type: none"> • 내경 32인치에서 36인치의 문 • 레버식 손잡이 등
창문	<ul style="list-style-type: none"> • 자연 채광을 위한 충분한 창문 • 창틀 높이가 낮은 창문 • 유지보수 필요가 적은 외부 및 내부 마감 • 작동하기 쉬운 손잡이 등
수도 꼭지	<ul style="list-style-type: none"> • 레버 수전 또는 페달로 작동하는 수전 • 냉온 온도 조절 또는 화상 방지 제품 • 수압이 균일한 수전 등
주방 및 세탁 -카운터	<ul style="list-style-type: none"> • 높이 조절 혹은 다양한 높이의 조리대나 세탁실 • 기존 높이보다 3인치 낮은 상단 벽 싱크대나 수납장 • 작업 공간에 시각적인 방향을 제공하기 위한 조리대 가장자리가 강조된 줄무늬 • 전면 유리 싱크대나 수납장 도어 • 자주 사용하는 물품에 쉽게 접근 가능한 개방형 선반 등
주방 및 세탁 -주방가 전	<ul style="list-style-type: none"> • 세탁기와 건조기가 바닥에서 12-15인치 높이 올라감 • 드럼세탁기 형식 • 벽 수납장 상부에 위치한 전자레인지 • 나란히 놓인 냉장고 및 냉동고 • 표면이 뜨거울 때 표시되는 기능 등
주방 및 세탁 -기타	<ul style="list-style-type: none"> • 작업 영역에 적절한 조명 배치 • 쉽게 잡고 당길 수 있는 루프식 핸들 • 인출식(잡아당기는) 주방 수전 • 레버식 핸들 • 다층 주택의 경우 마스터베드룸의 세탁시설 등

182 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

공간	세부 체크리스트
화장실	<ul style="list-style-type: none"> • 메인층에 휠체어로 이동하여 진입 가능한 욕조가 하나 이상 있음 • 욕조, 샤워기, 샤워 시트 및 변기 주변 벽에 250-300파운드 지렛이 가능한 지대 설치 • 낮은 욕조 • 접는 것이 가능한 샤워실 좌석 • 조절 가능하고 손으로 조작 가능한 샤워기, 6피트 호스가 달린 욕조 • 항균 보호 기능이 내장된 샤워기 • 일반 변기(17-19인치)보다 2.5인치 높거나 높이 조절이 가능한 변기 • 욕실과 샤워실의 미끄럼 방지 바닥 등
계단 및 엘리베이터	<ul style="list-style-type: none"> • 계단 양쪽이 1/4인치 직경의 적절한 난간 • 계단 상단 및 하단에 줄무늬 색상 • 계단의 디딤판과 라이저 간의 색상 대비 및 조명 사용을 통한 계단 가시성 향상 • 주거용 엘리베이터 또는 리프트 등
경사로	<ul style="list-style-type: none"> • 각 12인치 길이에 대해 1인치 이하의 경사 • 적절한 난간 • 안전을 위한 2인치 커브 등
스토퍼지	<ul style="list-style-type: none"> • 조절 가능한 옷장 봉 및 선반 • 옷장의 조명 등
전기, 조명, 안전 및 보안	<ul style="list-style-type: none"> • 복도와 방의 입구에 전등 스위치 • 중요한 장소(출구, 욕실 등)에 전구가 2개 이상 있는 조명 콘센트 • 조명 스위치, 온도 조절기 및 기타 환경 제어 장치는 바닥에서 48인치 이내의 접근 가능한 위치에 배치 • 초인종, 전화 또는 연기 및 일산화탄소 감지기가 활성화된 시기를 나타내는 청각 및 시각적 스트로브 조명 시스템 • 집안의 모든 TV에서 난방, 에어컨 및 조명을 모니터링 할 수 있는 첨단 보안/인터콤 시스템 • 사전 프로그래밍된 온도 조절기 등
바닥	<ul style="list-style-type: none"> • 부드럽고 눈부심 방지, 미끄럼 방지 표면 • 카펫을 까는 경우 단단한 패드와 함께 낮은 밀도(길이 0.5인치 미만)의 카펫을 사용 등
난방, 환기 및 에어컨	<ul style="list-style-type: none"> • HVAC는 필터에 쉽게 접근할 수 있도록 설계되어야 함 • 에너지 효율적인 장치 • 교차 환기, 신선한 공기를 위해 열 수 있는 창문 등
에너지 효율성	<ul style="list-style-type: none"> • 공기 환기를 위한 기계식 • 모든 침실에 환기 장치 설치 및 일산화탄소 감지기 사용 • Low-E 유리로 에너지 효율적인 창문 설치 등
유지보수/편의 기능	<ul style="list-style-type: none"> • 손쉬운 표면 청소 • 중앙 진공 청소 방식 • 비디오폰 • 인터콤 시스템 등

자료: NAHB. (2020a). Aging in place remodeling checklist. Retrieved from <https://www.nahb.org/Education-and-Events/Education/Designations/Certified-Aging-in-Place-Specialist-CAPS/Additional-Resources/Aging-In-Place-Remodeling-Checklist> 에서 2020. 10. 26. 인출.

3) 미국 건축가협회(AIA) 뉴욕지부의 Aging in Place Guide for Building Owners³¹⁾

미국의 건축가 협회 (American Institute of Architects, AIA) 중 가장 오래되고 가장 큰 지부인 AIA 뉴욕은 뉴욕시의 고령화 추이에 따른 고령친화적인 주거용 건물의 필요성을 자각하고 2016년 7월 뉴욕시(NYC) 고령화 부서(Department of the Aging)와 협력하여 건물 소유주를 위한 'Aging in Place 가이드(Aging in Place Guide for Building Owners)'를 발표하였다(NYC Department for the aging, AIA New York, 2016). 이 가이드는 총 21명으로 구성된 시 기관, 디자인 전문가, 비영리단체, 지역사회 파트너 및 기업으로 구성된 자문 패널이 작성하였다. 이 가이드는 노인 세입자의 안전을 보호하고 모든 거주자의 삶의 질을 개선하는 주택 개조 및 개선에 대한 다양한 권장 사항을 제공하고자 제작하였다. 이 가이드를 활용함으로써 건물 소유주는 세입자가 나이가 들어도 안전하고 편안하며 독립적으로 집에 머물 수 있도록 도울 것으로 기대되었다. 가이드의 첫 번째 장은 모든 외부 및 내부 건물 영역에 대한 건물 개조 전략을 설명하며, 다음 장에서는 건물 입구 및 외부 구역, 내부 공용 구역, 아파트에 대한 고령친화적인 개조에 대해 서술하고 있다. 그 외에도 재정적 인센티브, 설계 지침 및 법적 질문 등에 대한 정보를 포함하고 있다.

31) AIA New York. (2020). Aging in place guidelines. Retrieved from <https://www.aiany.org/membership/advocacy/filter/aging-in-place-guidelines> 에서 2020. 10. 26. 인출한 자료를 참고하여 작성하였음.

184 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

〈표 5-6〉 AIA 뉴욕의 건물 소유주를 위한 Aging in Place 가이드 내용

구분		세부내용
건물 전체	바닥 및 도보 표면	바닥재 재질, 카펫의 종류 및 패드, 수평 변화 표시 등
	난간 및 손잡이바(grab bar)	난간의 위치/높이 및 크기, 손잡이바 설치 기준 등
	조명	조명의 위치 및 종류, 전구의 종류 및 밝기, 간접조명의 주의할 점, 섬광(glare) 피하기 등
	문 및 현관	문의 크기, 열릴 때의 힘 기준, 이동성 장치에 적합하지 않은 턱 제거, 문손잡이 권고사항 등
	길 찾기	시각적 단서(층 넘버 등), 표면, 식물 등
	좌석(seating)	벤치/의자/테이블의 크기 및 높이, 휴지통의 위치 등
	기술 및 커뮤니케이션	청각장애인을 위한 시각적 인터콤 시스템, 안내방송 시스템(Public address, PA), GPS 기능이 있는 의료경보장치(Medical alert device w GPS) 등
응급 계획		예방 기반의 해충 관리, 홍수 대비 계획 등
건물 입구 및 외부 구역	대지(site)	미끄럼 방지, 보도 유지보수, 식물, 주차장 조명 및 표시 등
	조명	적합한 조명, dark spot의 제거 등
	의자 및 계단	좌석의 위치(경사진 곳 피하기 등), 사회화를 돕는 의자 배치, 난간, 미끄럼 방지, 휠체어나 보행자가 이용할 수 있도록 양쪽 난간이 있는 경사로, 계단의 양 끝 편평한 공간(층계참) 제공 등
	안내 표지판 및 길안내	읽기 쉬운 집 호수, 색상이 대비되는 재질/마감/색을 이용한 입구, 픽토그램 사용(휠체어 표시 등), 비상구 표시 등
	현관	열기 쉬운 현관문, 턱 없는 입구(턱이 없거나 낮고 고무 재질 등), 계단 등, 눈/얼음/나뭇잎 등으로부터 깨끗한 보도 등
	커뮤니케이션	사용하기 쉬운 인터콤 시스템, 읽기 쉬운 세입자 연락처 등
내부 공용 구역	로비	미끄럼 방지 재질, 순환 경로에 난간 설치, 입구나 우편함에 선반 설치, 오르내릴 수 있도록 경사로나 리프트 설치, 응급 용품(이동 장비, 쇼핑 캐리어(쇼핑 카트), 피난 의자, 전원 콘센트, 비상 전화 충전기, 세입자용 귀중품 보관용 사물함 장치 등) 등
	조명	간판, 계단, 복도, 우편함, 현관, 건물 입구 등에 적합한 조명 설치, 응급 조명 제공 등
	안내 표지판 및 길안내	공동주택 지도, 엘리베이터, 아파트 문 번호 등 안내판 설치, 길 찾기가 용이한 색 대비, 점자 표식 등
	의자 및 커뮤니케이션	자주 사용하는 공간에 의자 및 테이블 설치, 사회화를 돕는 의자 배치, 게시판 사용 등

구분	세부내용	
세탁실	바닥을 높인 곳에 설치한 세탁기와 건조기, 미끄러짐 방지 재질 바닥, 빨래를 걸 수 있는 카운터 설치, 계시판, 조명, 세제 등 보관 가능한 보관함 등	
아파트(공동주택)	거주 공간 및 아파트 전반	미끄럼 방지 재질, 턱이 없거나 낮고 고무 재질의 턱 설치, 밝은 복도, 손잡이바, 경사로, 선반, 열기 쉬운 창문, 전기 콘센트 위치, 연기 및 일산화탄소 감지기 설치 등
	조명	입구 및 복도 조명, 모든 방과 복도에 센서등 설치 등
	화장실	미끄럼 방지 바닥/욕조/샤워 매트, 손잡이바, 화장실 수전 높이, 수납장 높이, 김 서림 방지 거울 설치, 레버 형식 수도꼭지/변기, 높이 조절 가능한 샤워기, 야광 조명 스위치, 물 넘침 감지 알람, 목용용 의자 등
	침실	이동통로 확보, 조명, 침대 근처에 조명/선풍기/비디오/오디오/전화 등의 원격제어 제공, 연기 및 일산화탄소 감지기 설치, 소화기 설치 등
	주방	ADA(Americans with Disabilities Act) 기준에 맞는 주방가전 설치, 수납장 설치 위치, 높이 및 유형, 작업대의 높이, 위치, 환기구, 조명, 소화기 등
	스토리지	휠체어로 진입 가능한 벽장, 높이 조절이 가능한 옷걸이(rack), 조명 등
	커뮤니케이션	사용이 쉬운 인터콤 시스템, 크기 조절 가능한 도어벨, 현관에 휠체어 사용자를 위한 두 가지 높이의 문구멍, 2층 이상 아파트의 경우 리프트 고려 등

주: 자료를 중심으로 재구성함.

자료: NYC Department for the aging, AIA Newyork. (2016). Aging in place guidelines. Retrieved from https://www.aiany.org/wp-content/uploads/2017/10/AIPGuide2016_321.pdf에서 2020. 10. 26. 인출.

4) 가이드라인 의무적용

텍사스나 미네소타와 같은 주에서는 건축 의무사항을 법으로 규정하고 있다(National Conference of State Legislatures, AARP public policy institute, 2011: 47). 텍사스 주는 주나 연방의 보조를 받아 ‘대상자에게 적합한 주택(Affordable Housing)’을 지을 경우 아래와 같은 조건을 충족해야 함을 법으로 명시하고 있다.

Texas public law(2020)에 따르면 첫째, 건물 앞, 뒤, 혹은 옆으로 난 최소 하나의 출입구는 경사로나 계단이 없는 출입로와 연결되며, 최소한 36인치의 문이 있어야 한다. 둘째, 건물의 1층에는 최소 32인치의 방문이 있고, 각 층의 경사로와 연결된 최소 36인치의 편평한 복도가 있어야 하며, 각 욕실벽은 안전 손잡이(grab bar)가 설치 가능해야 한다. 또한 각 전기패널과 전등스위치, 온도조절계는 바닥으로부터 48인치 이상 높아서는 안 되고, 전기플러그 등은 바닥에서 최소 15인치 이상 떨어져야 한다. 셋째, 누전차단기(breaker box)에 대한 규정이 없을 경우 각 누전 차단기는 건물 1층의 바닥으로부터 48인치 이상 높아서는 안 된다.

미네소타 주의 경우, ‘방문 가능성(visitability)’을 법으로 규정하고 있다. 방문 가능성은 이동에 제한이 있는 사람들이 자유롭게 드나들고, 편안하게 머물 수 있는 주거 설계를 의미하며, 주 정부 주택 재정국(the State Housing Finance Agency)의 보조를 받아 신축된 모든 주택은 의무적으로 그 설계 및 건축에 방문 가능성을 반영하여야 한다. 구체적인 설계 요소로는 계단 없는 출입구, 거주지 전 영역에 걸친 32인치 접근로, 주요 층에 욕조와 변기, 세면대로 구성된 욕실 등을 들 수 있다 (Minnesota Legislature, 2020).

나. 미국은퇴자협회(AARP)의 거주 적합성 지수(Livability Index)³²⁾

미국은퇴자협회(AARP)는 거주 적합성 지수(Livability Index) 구축을 통해 주거환경에 대한 기준을 다각도로 구축했다. 거주 적합성 지수는 주거(Housing), 근린(Neighborhood), 교통(Transportation), 환경

32) 하기 내용을 중심으로 요약 및 재정리함.

AARP. (2020a). AARP Livability Index: Housing. Retrieved from <https://livabilityindex.aarp.org/categories/housing>에서 2020. 8. 30. 인출.

(Environment), 건강(Health), 참여(Engagement), 기회(Opportunity)의 7개 영역으로 구성되며, 이 중 주거 분야를 중점적으로 살펴보면 다음과 같다.

주거는 크게 다섯 가지 항목을 통해 사정한다. 첫 번째는 주거 접근 가능성(Housing Accessibility)으로 계단이 없는 입구 여부로 측정된다. 두 번째는 주거 선택성(Housing Options)으로 다양한 형태의 다세대 주택 비율로 측정된다. 세 번째는 주거 충당성(Housing affordability) 중 주거비용의 측면으로, 월 주거비용과 관련되며 \$4,000을 최대치로 계산한다. 네 번째는 주거 충당성(Housing Affordability) 중 주거비용 부담으로 월 수입 중 주거비용이 차지하는 비율로 계산된다. 마지막은 주거 충당성(Housing affordability) 중 보조주택(subsidized housing) 여부로 인구 만 명당 이용 가능한 보조주택의 수로 계산된다.

정부 정책과 관련하여 주거 접근 가능성은 앞서 기술한 방문 가능성과 결부되며, 층계 없는 입구, 넓은 문과 복도, 1층에 지어진 욕실 등으로 구체화될 수 있다. 주거 선택성은 이동 주택(mobile home)에 사는 가구를 비롯 저소득 가구에게 보다 신속하게 주택시장의 정보를 제공하고, 우선 구매권을 제공하는 것과 관련된다. 주거 충당 가능성과 관련해서는 주정부 및 연방정부의 주택보조금 제공, 주택 압류 예방 및 방지 정책 등이 주요한 정책사안으로 논의될 수 있다.

또한 AARP는 지역사회 내에서의 주택의 강점과 향후 정책적 필요성을 사정하기 위해 주택자산항목(the Housing Asset Inventory) 사정틀을 개발하였으며, 자세한 내용은 아래와 같다.

〈표 5-7〉 주택자산항목 사정들

주택자산 항목	현재 존재하는가?		충분한가?		우선순위에 해당하는가?	
	네	아니오	네	아니오	네	아니오
접근 용이성	네	아니오	네	아니오	네	아니오
지역의 중위 소득자에게 충당 가능한 선택	네	아니오	네	아니오	네	아니오
주택보조 가능성	네	아니오	네	아니오	네	아니오
다세대 주거 가능성	네	아니오	네	아니오	네	아니오
깨끗하고 안전한 월/전세 전환 가능성	네	아니오	네	아니오	네	아니오
건축 규정에 의한 다른 보조 주거 공간의 용인 가능성	네	아니오	네	아니오	네	아니오
주택 관리 및 보조 서비스 가능성	네	아니오	네	아니오	네	아니오
충당 가능성	네	아니오	네	아니오	네	아니오
믿을 수 있는 서비스 공급자	네	아니오	네	아니오	네	아니오
자원봉사 혹은 소득기반 프로그램	네	아니오	네	아니오	네	아니오
노인의 필요를 이해하는 공급자	네	아니오	네	아니오	네	아니오
위치	네	아니오	네	아니오	네	아니오
안전한 주택가	네	아니오	네	아니오	네	아니오
대중교통(버스, 전철 등) 접근 용이성	네	아니오	네	아니오	네	아니오
서비스와 지역사회 접근 용이성	네	아니오	네	아니오	네	아니오

자료: AARP. (2018). Roadmap to livability. p.17. Retrieved from <https://www.aarp.org/content/dam/aarp/livable-communities/livable-documents/documents-2018/Book-3-Roadmap-Housing-4918lr.pdf>에서 2020. 8. 30. 인출.

다. 노인 수요대응형 주택

미국에서는 기존 고령친화적 주거환경 기준 및 가이드라인에서 나아가 향후 변화에 대응한 다양한 주거 형태를 기반으로 한 논의가 이루어지고 있다.

노인인구 증가에 따라 건강관리 비용 급증이 예상되며, 이는 주거영역

과 건강관리 영역 간 밀접한 연계가 필요함을 시사한다. 관련하여 건강 악화 및 기능상태 저하를 경험하는 노인들의 수요를 반영한 기술융합형 주택이 활발히 논의되고 있다. 일례로 버지니아 주에서는 2010년 새로운 주법으로 ‘소형(小形)의 의료용 건물’(MEDcottage) 또는 일시적인 가족 건강관리소(temporary family health care structure)의 사용을 용인하였다(National Conference of State Legislatures, AARP public policy institute, 2011: 42). 가족 소유의 토지에 건립할 수 있는 원격 관리 건물로, 의사가 진단한 정신적, 육체적으로 이상이 있는 사람은 누구나 이용 가능하다. 이를 위해 가족들은 지역 당국에 해당 건물을 지을 수 있는 허가를 받아야 하며(허가비 \$100), 전기 및 수도 등의 기본적 설비를 갖추는 것은 물론 관련 법령을 모두 준수해야 한다. 건물 내부에 노인들의 낙상 방지를 위해 무릎 높이의 전등 설치, 약물 복용을 비롯한 건강관리 시스템이 마련될 수 있으며, 요양시설의 대안적 형태로써 기능을 고안하고자 하였다.

비슷한 맥락으로 고령자 거주 주택에 적용될 수 있는 다양한 기술 및 장치에 대한 연구가 활성화되고 있다. 집을 근간으로 일상생활, 건강상태 확인 및 건강관리까지 가능한 웰니스(wellness) 시스템부터(Dishman, 2004), 디지털 가족 초상(the Digital Family Portrait) 같이 노인의 일상생활에 대한 정보를 제공하는 장치(Rowan & Mynatt, 2005), 손의 움직임을 포착하거나 요리를 도와주는 디지털 기계에 이르기까지 크고 작은 범위의 기술 및 장치가 시도되고 있다.

3. 싱가포르

가. 고령친화 디자인 가이드라인

싱가포르는 급속한 고령화 사회로의 준비가 이루어지고 있으며, 이 중 주거와 관련해서는 주택개발위원회(Housing and Development Board, HDB)를 중심으로 정책 개발이 이루어지고 있다. 대다수 노인들은 공공주택(Public housing)에 기거하며, AIP를 위한 장애 없는 접근성(barrier-free accessibility), 유니버설 디자인(universal design)을 반영한 고령친화 주택 건설을 위해 노력하고 있다(Ahn et al., 2019: 41).

특히 싱가포르 건설부(Building and Construction Authority, BCA)는 1990년 이후 건축 환경에서의 접근용이성에 관한 규칙(the Code on Accessibility in the Built Environment)을 발간하며, 싱가포르 전역에 걸쳐 접근 가능성을 높이기 위해 노력하고 있다. 2013년 발간된 보고서에는 접근 가능성에 관한 정의 및 전제조건을 기반으로 하여, 건물 도착 시부터 건물의 주변과 내부, 위생시설, 공간활용 등 건물을 둘러싼 전 분야에 걸쳐 접근 가능성을 확보하기 위한 구체적인 내용이 서술되어 있다(Building and construction authority, 2013).

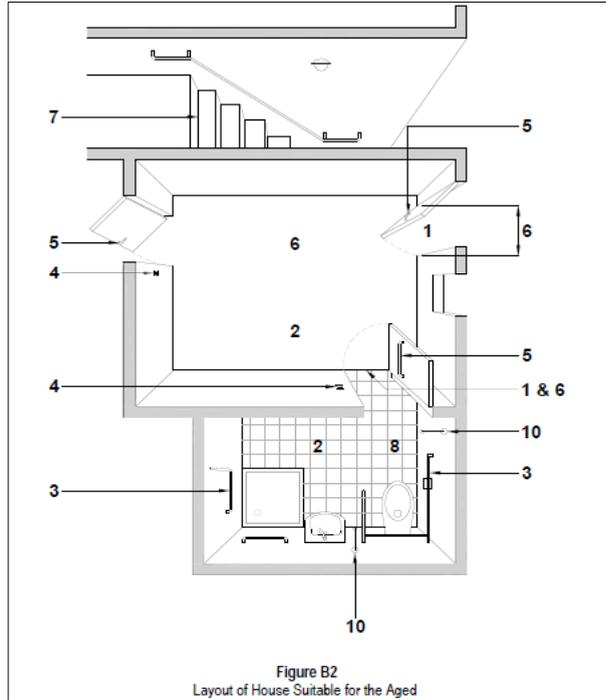
(표 5-8) 고령친화 디자인 가이드라인

디자인 시 고려사항	상세내용
무장애 및 편평한 바닥 (Barrier-free and level floors)	<ul style="list-style-type: none"> - 문지방, 계단, 경사로 등 바닥 높이의 변화 최소화 - 바닥 높이 변화가 불가피할 경우, 난간 및 안전바 제공 - 계단은 난간 설치, 계단 끝에 선명하게 다른 색상 적용 등 여기 적힌 규칙에 따라 디자인되어야 함
바닥 표면 (Floor surfaces)	<ul style="list-style-type: none"> - 대리석이나, 반사되는 타일을 사용한 마루는 미끄러울 위험이 있으므로 권장되지 않음 - 접합 도로 포장재나 에어레이션 콘크리트는 걸려 넘어질 우려가 있으므로 보행자가 지나다니는 외부 공간이나 주차 공간에 사용을 피해야 함
굽히고 펴기 (Bending and stretching)	<ul style="list-style-type: none"> - 나이가 든 사람이 굽히거나 펴는 행동은 넘어질 위험이 있으므로 이를 최소화하기 위해 조정하거나 작동하는 장치들은 도어 핸들과 같은 높이로 부착하길 권장 - 높거나 낮은 찬장은 위험할 수 있고, 의자 등을 이용하여야 하는 선반은 피해야 함 - 창문을 열고 닫거나 빨래를 널기 위해 창문에 기대는 것은 위험할 수 있으므로 대안적 디자인이 고려되어야 함
조명과 서비스 (Lighting and services)	<ul style="list-style-type: none"> - 일반적인 경우보다 밝은 조명이 권장됨 - 계단과 난간 등 접근통로에 조명 필요 - 전구가 나갔을 경우 사용되는 대체 조명 필요 - 침대 옆 스위치 및 양방향 스위치 권장 - 모션 센서등이 대체 조명으로 사용될 수 있음 - 적절한 조명이 주택의 전 분야에 걸쳐 설치되어야 함
통제(Controls)	<ul style="list-style-type: none"> - 잡거나 돌려야 하는 스위치는 조정이 어려울 수 있으므로 라커 스위치나 레버타입 조정장치나 핸들을 사용하고 적정 높이에 설치해야 함 - 통제시스템은 이해하기 어려울 수 있으므로 대조되는 색상이나 큰 숫자나 글씨를 사용하기 권장
사고 방지 디자인 (Accident prevention design)	<ul style="list-style-type: none"> - 사고는 언제든지 일어날 수 있으므로 센서티브 디자인(sensitive) 이 권장 - 바깥으로 열리는 문이나, 바깥에서 동적으로 열 수 있는 자물쇠나 결쇠는 응급상황 시 구조인의 접근을 용이하게 함 - 바닥까지 닿는 길이의 잡아당기는 줄로 인해 작동되는 응급알람 시스템을 방이나 침대 옆 등에 장착
공간 규정 (Space standards)	<ul style="list-style-type: none"> - 휠체어 사용을 고려해 휠체어 이동이 가능한 적정 공간 확보 - 욕실 및 화장실에 휠체어 공간 확보 및 안전바 설치 - 휠체어 사용자를 위해 부엌, 탁자, 싱크대 등 충분한 다리 공간 확보

자료: Building and construction Authority. (2013). Code on accessibility in the built environment 2013. pp.193-196. Retrieved from <https://friendlybuildings.bca.gov.sg/-industry-professional-ud-code-on-accessibility-in-the-built-environment.html?scroll=content>에서 2020. 8. 30. 인출.

이러한 고려사항을 적용한 주택의 전개도는 [그림 5-3]과 같다(괄호 안 번호는 그림 안의 번호를 가리킴). 어디든 가능하다면, 층계, 난간, 굴곡이 없는 무장애 접근성이 확보되어야 하며(1), 특히 물이 고일 수 있는 곳을 중심으로 미끄럼 방지 바닥 마감재를 사용해야 한다(2). 욕조나 화장실, 복도 등 걸어다니는 곳을 중심으로 안전바가 가능한 한 설치되어야 하며(3), 스위치 등은 닿을 수 있는 높이로 설치되어야 한다(4). 손잡이를 쥐는 데 어려움이 있는 노인도 사용 가능하도록 레버 핸들을 문이나 찬장 등에 사용해야 하며(5), 통로공간과 문의 너비는 휠체어 사용이 가능하게끔 확보되어야 한다(6). 계단은 층계와 난간이 적절히 디자인되어야 하며, 계단 끝부분에 선명한 색상을 정확히 표시하여 안전사고를 예방할 수 있도록 해야 한다. 아울러 복도나 층계의 경우 200럭스(lux)의 조도가 확보된 조명을 설치해야 한다(7). 화장실은 좌변기가 좋고, 바깥으로 열리는 문 및 휠체어 사용자 등을 위한 적정공간 확보가 무엇보다 중요하다(8). 창문 밖으로 빨래를 널거나, 가구에 서서 선반에 닿는 등 잠재적 위험 활동을 줄이거나 없애도록 디자인해야 한다(9). 마지막으로 욕실과 방에서 작동될 수 있는 응급알람시스템이 설치되어야 한다(10).

[그림 5-2] 싱가포르의 노인 적합 주택 전개도(Layout of House Suitable for the Aged)



자료: Building and construction Authority. (2013). Code on accessibility in the built environment 2013. pp.197. Retrieved from <https://friendlybuildings.bca.gov.sg/industry-professional-ud-code-on-accessibility-in-the-built-environment.html?scroll=content>에서 2020. 8. 30. 인출.

나. 노인전용 주택

고령친화 주거와 관련하여, 싱가포르에 도입된 노인중심용 주택에 대해 살펴보면 다음과 같다. 싱가포르는 국민의 80%가 주택개발위원회가 지은 공공주택(public housing flats)에 거주하고 있으며, 이를 바탕으로 노인중심용 주택의 형태가 개발되었다. 특히 스튜디오 아파트 형태(Studio Apartment, SA)와 투룸 아파트(2-room Flexi Scheme)로 나

누어 논의할 수 있다.

먼저 스튜디오 아파트는 1998년 주택개발위원회에서 도입한 원룸 형태의 아파트로 55세 이상의 1인 혹은 2인 가구를 위해 개발되었다(Ahn et al., 2019: 58-62). 이는 기존 넓은 평수에 거주하던 노인들이 이를 매매하고, 보다 적은 평수의 고품질화적 디자인이 가미된 주거공간을 향유하도록 하기 위함이다. 아파트는 레버 손잡이나 라커 스위치, 미끄럼 방지 타일, 편평한 바닥, 안전바가 부착된 욕조, 경고 알람시스템 등 고품질화적 요소들을 갖추고 있다. 아파트는 30년 임대로 이루어지며, 10년 연장이 가능하다.

투룸아파트는 2015년 국가발전위원회(Ministry of National Development, MND)와 주택개발위원회가 도입한 것으로, 가족 단위 가구나 독인가구 등의 다양한 수요를 반영하기 위함이다(Ahn et al., 2019: 58-62). 기존의 스튜디오 아파트와 투룸 형태 아파트의 특징을 합한 것이다. 여러 가구 형태의 다양한 주거 욕구를 충족시키고, 55세 이상 노인들에게는 유동적인 임대기간을 적용하며, 나아가 노인 단기임대자는 마루나 위생시설, 부엌 시설 등의 옵션을 선택할 수 있다는 특징이 있다. 노인가구에 충분히 보급하기 위해 최소 40%는 노인에게 할당되어 있으며, 이 중 1/2은 인근에 살던 노인 중 주택을 축소하거나, 결혼한 자녀의 근처에 살기를 선호하는 노인에게 할당된다. 본 형태의 경우, 본인 및 배우자가 95세 이하일 경우 15년~45년 사이에서 5년 단위로 임대 가능하다.

4. 캐나다

가. 주거안전 사정들

캐나다는 주거와 관련하여 적절한 주거(Adequate Housing), 충당 가능한 주거(Affordable Housing), 적합한 주거(Suitable Housing)의 세 가지 원칙을 가지고 있다(Canada mortgage and housing corporation, 2020). 첫째, 적절한 주거는 거주인의 기준에서 주요한 주거 수선이 필요하지 않은 상태를 의미한다. 둘째로 충당 가능한 주거는 주거비용이 세전 임금의 30퍼센트 이상을 넘어가지 않는 것을 의미한다. 여기서 주거비용이란 임대료의 경우 전기, 가스, 수도 등의 비용을 의미하며, 자가의 경우 이에 더해 모기지 비용, 재산세, 관리세 등을 포함한다. 마지막으로 적합한 주거는 전국점유표준(National Occupancy Standard, NOS)에 의거하여, 가구의 크기나 구성원에 따라 충분한 방이 제공될 수 있는가에 따른 것이다.

AIP와 관련하여, 캐나다는 WHO의 고령친화도시 계획에 발맞춰 고령친화공동체(age-friendly community)를 표방하여, 새니치·할리팩스 등 4개 도시가 WHO의 프로젝트에 참여한 바 있다. 이후 2007년 같은 방식으로 인구 5,000명 미만의 소도시에 이를 적용함으로써, 연방·주·지역사회 단위에서 고령친화적 농촌 및 원거리 지역사회를 위한 계획(Federal, Provincial, Territorial Age-Friendly Rural and Remote Communities Initiative)을 독자적으로 추진하기도 하였다. 고령친화지역사회의 일환으로, 주택부문에서는 안전 및 지역사회 접근성, 재정 충분성, 이동에 제한이 없는 내부 구조, 독거노인을 위한 경보시스템 마련 등이 강조되었다(Government of Canada, 2020).

또한 캐나다 보건복지부(Public Health Agency of Canada)는 2015년에 개정된 노인의 주거안전을 위한 가이드(The safe living guide: A guide to home safety for seniors)를 발표하기도 하였다 (Public health agency of Canada, 2006).

〈표 5-9〉 주거안전 사정들

사정 항목	네	아니오
외부	네	아니오
- 모든 입구에 외부 전등이 있는가 *		
- 외부 계단, 통로, 데크(deck)에 난간이 있고, 충분한 마찰이 있는가 *		
- 현관 계단과 통로가 잘 보수되어 있고, 눈, 나뭇잎 등 장애물이 없는가 *		
- 발코니와 데크로 가는 통로의 문지방이 낮은가 *		
- 우편함에 안전하고 쉽게 닿을 수 있는가 *		
- 집 주소가 거리에서 쉽게 보이고 야간에 조명이 들어오는가 *		
내부	네	아니오
- 모든 방과 복도에 조명이 잘 되어 있는가 *		
- 카페트나 깔개가 걸려 넘어지지 않도록 잘 깔려 있는가		
- 계단 맨 위나 이동이 잦은 공간에 깔개를 치웠는가		
- 이동이 잦은 공간에 장애물이 없는가		
- 반려동물이 발밑에 있지 않은지 언제나 확인하는가		
- 마루에 왁스를 사용할 경우 미끄럼 방지용 왁스를 사용하는가 *		
- 구급상자가 구비되어 있으며 어디 있는지 아는가		
- 모든 전화 근처에 응급전화번호 목록이 비치되어 있는가		
계단	네	아니오
- 계단은 조명이 잘 되어 있고, 계단 위아래로 전구 스위치가 있는가 *		
- 계단은 보수가 잘 되어 있고, 장애물이 없는가 *		
- 계단의 층계는 미끄럼 방지 표면인가 *		
- 튼튼한 난간이 계단 양쪽으로 설치되어 있는가 *		
- 독서용 안경을 계단 사용 시 벗는가		
화재 및 위험 물질	네	아니오
- 집의 모든 층에 화재경보기가 있는가 *		
- 매 6개월마다 화재경보기를 점검하는가		
- 화재 시 탈출 경로나 화재안전계획을 세웠는가 *		
- 아파트 건물의 화재안전계획에 등록되어 있는가		
- 집에 일산화탄소 측정기가 있는가 *		
- 인화성이나 위험한 물질은 라벨이 부착되어 있고 잘 보관되어 있는가		
- 소형 난방기가 있다면, 인화성 물질과 멀리 비치되어 있는가		
- 전기 콘센트의 과열을 방지하기 위한 적절한 콘센트를 쓰는가 *		
- 오래된 집에 살고 있다면, 전기기사가 배선, 퓨즈박스, 전기 코드 및 기계들의 안전점검을 했는가 *		

사정 항목	네	아니오
- 소화기가 있으며 어디 있는지 아는가		
욕실	네	아니오
- 욕조나 샤워실에 들어갈 때 물의 온도를 확인하는가 - 뜨거운 물의 물 온도는 화씨 120도로 맞춰져 있는가 * - 욕조나 샤워실에 미끄럼 방지용 표면처리가 되어 있는가 * - 욕실에 야간등이 있는가 * - 욕실 잠금장치에 응급 시 잠금 해지 기능이 있는가 * - 욕조나 샤워실에 안전바가 적절하고 튼튼히 부착되어 있는가 * - 변기 사용이 어려운 경우, 높여진 변기시트나 안전바가 장착되어 있는가 * - 서서 샤워하기 어려운 경우, 목욕 의자를 고려했는가 *		
부엌	네	아니오
- 냄비나 팬, 통조림 등이 무릎과 어깨 높이의 닿기 쉬운 위치에 놓여 있는가 * - 무거운 물품은 낮은 곳에, 가벼운 물품은 높은 찬장에 수납되어 있는가 - 높은 곳에 닿기 위해 쓸 수 있는 안전한 발판 사다리가 있는가 - 스토브에 사용 중과 아님이 정확히 표시되어 있는가 * - 요리 시 오븐 장갑이 쉽게 닿을 수 있는 거리에 있는가 - 험거운 옷이나 잠옷을 입은 상태로 요리하지 않는지 확인하는가 - 소화기가 부엌에 있으며 스토브로부터 떨어진 벽에 장착되어 있는가 - 소화기가 잘 작동될 수 있음을 정기적으로 점검하는가		
방	네	아니오
- 방 입구 근처에 조명 스위치가 있는가 * - 전등이나 조명 스위치가 침대 근처에 있는가 * - 밤에 일어날 경우를 대비하여 야간등이나 다른 유의 조명이 있는가 * - 방에서 욕실까지 장애물이 없는가 - 침대 근처에 전화기와 응급전화번호 목록이 있는가		
차고/지하실/작업실	네	아니오
- 작업실과 세탁실의 조명은 잘 설치되어 있는가 * - 지하실에 전화기와 응급전화번호 목록이 있는가 - 마룻바닥과 의자는 화재와 넘어짐 방지를 위해 잘 치워져 있는가 - 도구 및 장치들은 상태가 좋은가, 안전 잠금장치가 있는가 - 작업실이 여름과 겨울에 잘 환기되는가 * - 무거운 도구들은 낮은 선반이나 바닥에 놓인 찬장에 보관되어 있는가 - 높은 곳에 닿기 위해 안전한 사다리나 발판 사다리를 사용하는가 - 모든 화학약품들은 명확히 명시되어 있는가 - 가연성 물질은 라벨이 부착되어 열이나 연기로부터 먼 곳에 보관되어 있는가 - 가스 바비큐 그릴 사용 시, 프로판가스 탱크는 집 밖에 보관되어 있는가		

주: *표는 추후 우리나라에서 가이드라인 제작 시 참고 가능할 것으로 사료되는 항목을 저자가 표기함.
 자료: Public health agency of Canada. (2006). The safe living guide- a guide to home safety for seniors. pp. 9-16. Retrieved from <https://www.canada.ca/content/dam/phac-aspc/migration/phac-aspc/seniors-aines/publications/public/injury-blessure/safelive-secureite/pdfs/safelive-secureite-eng.pdf>에서 2020. 8. 30. 인출.

5. 독일

가. 독일 산업표준(DIN) ‘무장애주택 건축’ 기준

독일산업표준(Deutsches Institut für Normung: DIN-Normen)은 등록법인인 독일표준연구원(Deutsches Institut für Normung e. V)의 기술위원회가 정한 기준으로 각종 산업, 과학, 생산업, 테스트기관 및 공공기관에 표준을 제시한다. 이 중 ‘무장애 건축(Barrierefreies Bauen)’을 위한 DIN18040의 주택파트인 DIN18040-2는 시각, 청각, 보행 장애인, 노인, 아동 등의 특정한 인구집단을 고려한 주택의 신축, 개보수의 기준을 제시하기 위해 도입되었다. DIN18040-2는 개폐시스템(외부와 연결공간, 출입문 등), 주택 내부, 욕실 등 각각에 대해 규격과 형태에 대한 표준을 제시한다. 주요 내용을 살펴보면 아래와 같다.

〈표 5-10〉 DIN18040-2의 주택구조에 대한 요구

항목	요구조건
이동공간	모든 문과 고정된 물체 앞에는 120cm×120cm 이동공간 확보
	이외의 가구 앞에는 90cm(휠체어 사용자: 150×150cm)
	하부 문턱이나 문지방은 피하고 반드시 필요할 경우 2cm를 넘지 말아야 함.
문과 창문	주택 내부의 문 너비는 최소 80cm(휠체어 사용자: 90cm), 주택 외부, 엘리베이터 문 너비는 최소 90cm
	창문 일부와 난간은 60cm 높이부터 밖을 볼 수 있어야 함.
	문과 그 기능은 약시자나 인지기능 제한이 있는 사람들도 찾고, 알아볼 수 있어야 함.
	하부 문턱이나 문지방은 피하고 반드시 필요할 경우 2cm를 넘지 말아야 함.
조작장치 (Bedien-elemente)	콘센트와 스위치는 85cm 높이에 설치(예외 적인 경우만 최대 105cm 높이에 설치해야 함)
	휠체어 사용자: 85cm
바닥재	출입 부분 바닥재는 미끄럼 방지가 되어야 하며, 휠체어 사용에 적합해야 하고, 고정되어야 함.
	바닥재는 약시자나 인지기능 제한이 있는 사람들이 잘 찾을 수 있도록 건물의

항목	요구조건
	벽, 문 등과 구분이 가능해야 함.
	반사, 차광되는 것은 피해야 함.
욕실	욕실 가구 앞의 이동공간은 최소 1.20×1.20m가 확보되어야 함(휠체어 사용자: 1.50×1.50 m)
	이동 영역이 접질 수 있음.
	최소 120×120cm 또는 150×150cm 높이의 샤워기
	세면대와 욕조에는 앉아서 사용할 수 있도록 사이편을 장착해야 함.
	욕실 문은 바깥쪽으로 열려야 함. 대안으로는 슬라이딩 도어가 있음.
	화장실의 벽은 필요에 따라 개조 가능하도록 설계되어야 함. 또한 변기 옆과 샤워실 및 욕조 부분에 수직 및 수평 지지대나 손잡이를 설치하고, 샤워실에도 욕조 의자가 있어야 함
경사로	최대 6 % 경사
	1.20m 폭
	경사로 구간 당 주행 길이 6m 이하, 중간 플랫폼 1.50m
	경사로 앞뒤 1.50 x 1.50m 면적
	85cm 높이의 난간
	10cm 높이의 휠 디플렉터
계단	계단에는 라이저가 있어야 함.
	언더컷 레벨은 허용되지 않음.
	계단이 나선형으로 되어서는 안 됨.
	지름 3 ~ 4.5cm 양측 난간
	바깥쪽 난간은 계단의 시작과 끝에서 수평으로 30cm 돌출되어야 함.

자료: NIEDERSACHSEN BÜRO Neues Wohnen im Alter. (2020). DIN-18040 Teil 2 - Wohnungen. Retrieved from <https://www.neues-wohnen-nds.de/media/din18040.pdf> 에서 2020. 10. 26. 인출.

이처럼 DIN 18040-2는 무장애 주택에 대한 기준을 제시하면서 특히 휠체어 사용자에게 대한 강화된 규정을 적용한다. 그러나 신축건물에는 이러한 공간확보에 대한 기준을 설계단계부터 고려할 수 있으나, 기존 건물의 개보수에는 건축 구조적 이유로 적용하기 어렵거나 비용이 매우 많이 발생하는 문제가 있다(Deutscher Bundestag, 2013 : 2). 따라서 고려자적합 주택개조에는 주로 연방재건은행의 기준이 활용되고 있다. 아래에서 자세하게 살펴본다.

나. 연방재건은행(KfW)의 고령자 적합 주택개조 기준

국책 개발은행인 연방재건은행(Kreditanstalt für Wiederaufbau: KfW)은 고령자 적합적 주택개조에 대한 재정지원을 시행하고 있으며, 지원 조건으로는 ‘고령자적합 주택개조’를 위한 장애 제거에 관한 기술적 최소 요구사항을 제시했다. 재정지원 대상인 항목은 아래와 같다.

[그림 5-3] KfW 지원항목: 무장애 주택



주: 자료를 한국어로 번안하여 연구자가 재구성.

자료: Co2 Online. (2020.) KfW-Förderung: altersgerecht umbauen. Retrieved from <https://www.co2online.de/foerdermittel/kfw-foerderung-altersgerecht-umbauen> 에서 2020. 10. 26. 인출.

〈표 5-11〉 KfW의 무장애주택 재정지원 대상

구분	내용
지원항목1	건물 진입 통로
지원항목2	현관과 출입구
지원항목3	계단과 단차 제거
지원항목4	공간 배치 조정
지원항목5	욕실 개조
지원항목6	안내, 커뮤니케이션, 일상생활 지원
지원항목7	공동생활 공간과 멀티제너레이션하우스

자료: KfW. (2020a). Anlage zum Merkblatt. Barrierereduzierung - Investitionszuschuss. Technische Mindestanforderungen und förderfähige Maßnahmen. Retrieved from [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000004451_M_455_B_TMA.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000004451_M_455_B_TMA.pdf)에서 2020. 10. 26. 인출.

연방재건은행은 위의 각 지원항목별로 세부적인 규격 기준을 마련하여 재정지원의 근거로 활용하고 있다. 세 번째 지원항목에 해당하는 ‘계단과 단차 제거’ 부분을 예로 들면, 엘리베이터 설치 및 보수, 계단 리프트 등 각종 내부 설치 승강기, 계단 미끄럼 방지 및 손잡이 관련 규정, 단체 제거를 위한 경사로 설치와 관련하여 세부 규격과 자재 등이 규정되어 있다(KfW, 2020a : 2-3). 건물의 개별 또는 모든 주택이 아래의 요구사항(모든 요소의 기술적 최소 요구사항 포함)을 충족할 경우에만 고령자 거주에 적합한 주택으로 인정받을 수 있다. KfW의 기준에 따른 ‘고령자 거주에 적합한 주택 기준’(Standard Altersgerechtes Haus)을 제시하면 아래와 같다.

〈표 5-12〉 고령자 거주에 적합한 주택 기준

구분	내용
1	지원항목 1, 2, 3에 따른 고령자에게 적합한 입구
2	지원항목 4에 따른 고령자에게 적합한 거실/ 침실/ 부엌
3	지원항목 5에 따른 고령자에게 적합한 욕실과 지원항목 6에 따른 조작장치(Bedienelementen)

자료: KfW. (2020a). Anlage zum Merkblatt. Barrierereduzierung - Investitionszuschuss. Technische Mindestanforderungen und förderfähige Maßnahmen. p.8. Retrieved from [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000004451_M_455_B_TMA.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000004451_M_455_B_TMA.pdf)에서 2020. 10. 26. 인출.

6. 일본

일본에서 2020년 현재 고령자를 위한 주택개조 지침은 크게 두 가지가 있다. 하나는 ‘고령자가 거주하는 주택 설계에 관한 지침’(2009년 개정)이며 다른 하나는 ‘일본의 고령기 건강하고 쾌적한 생활을 위한 주거 개보수 가이드라인’(2019년)이다. 전자는 주택 설계와 관련된 것이어서 개보수와 직접 관련이 있는 것은 아니지만 설계의 기준을 제시한다는 면에서 개보수와도 밀접한 관련이 있으며, 가장 폭넓게 적용하는 지침이다. 후자는 2019년에 발표된 가이드라인으로 예비고령자 및 활동성 있는 고령자를 대상으로 거동이 불편해지기 전 주택 개보수의 필요성을 강조하면서 제시된 가이드라인이다. 두 지침 모두 지켜야 할 강제성은 없으나 주택 설계에 바람직한 가이드라인을 제시한다는 의미가 있다.

가. 고령자가 거주하는 주택 설계에 관한 지침(2001년 국토교통성 고지 제1301호, 2009년 국토교통성 고지 제906호)

이 지침은 고령자가 거주 주택에서 심신 기능의 저하에도 불구하고 계속 거주할 수 있도록 일반적 주택 설계상 배려해야 할 사항을 포함하면서, 거주자의 상황에 맞도록 개별 주택 설계상 배려해야 하는 사항을 나타낸 것이다. 다만, 강제성이 있는 것은 아니고 고령자 주택 설계와 관련하여 가장 폭넓게 적용 가능한 지침의 성격이라 할 수 있다.

지침은 크게 5가지 영역으로 구성된다(일본 국토교통성 고지 제906, 2009). 이 중 두 번째~네 번째 지침에서는 고령자가 거주하는 주택 및 옥외 부분에서 고령자의 이동(수평이동, 수직이동, 자세 변화 등) 시 우려되는 낙상 방지를 위한 기본적 조치, 케어가 필요한 경우를 상정하고 케어

용 휠체어 사용자가 기본생활행위³³⁾, 부엌 및 특정 침실에 존재하는 단차³⁴⁾에서 이루어지는 배변, 입욕, 정돈, 취침, 식사, 이동 등을 용이하게끔 일반적 주택 설계상 고려되어야 할 사항을 포함하고 있다. 또한 케어가 필요한 경우를 상정하여 케어용 휠체어 사용자가 기본생활행위를 하는 것을 용이하도록 기재하고 있다. 지침의 구체적인 사항은 다음과 같다. 제2지침은 주택관련 사항이며, 제3지침은 단독주택 옥외 부분과 관련된 지침, 제4지침은 단독주택에서 주택 이외 주택 공용부분 및 옥외 부분에 적용되는 지침, 제5지침은 개별적으로 배려가 필요한 거주자가 있을 때의 지침이다.

〈표 5-13〉 고령자가 거주하는 주택 설계에 관한 지침

구분	대항목	소항목
제2지침 (주택 관련 사항)	(1) 방 배치	- 현관, 화장실, 욕실, 식사실 공간 배치(한 층에 있을 것 등)
	(2) 단차	① 일상생활 공간 내 바닥 ② 일상생활 공간 외 바닥
	(3) 손잡이	① 계단, 화장실, 욕실, 현관, 탈의실 ② 발코니, 2층 이상 창, 복도 및 계단(개방되어 있는 것에 한함) ③ 넘어짐 방지용 난간 기둥
	(4) 통로 및 출입구 폭	① 일상생활 공간 내 통로 ② 일상생활 공간 외 통로
	(5) 계단	① 경사 ② 층 뒤판 ③ 수차 재는 방식
	(6) 넓이	① 화장실 ② 욕실 ③ 특정 침실
	(7) 바닥 및 벽 구분	- 안전성 배려

33) 일상생활 공간에서 이루어지는 행위를 말한다. 일상생활 공간은 주현관, 화장실, 욕실, 탈의실, 세면대, 침실을 의미한다. 이 지침에서는 이 공간들을 '특정 침실'이라 호칭하고 있다.

34) 지상층 중 가장 낮은 위치에 존재하는 단을 의미함.

204 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

구분	대항목	소항목
	(8) 창호 등	- 개폐 용이성, 열쇠 사용 용이성, 안전한 유리 등
	(9) 설비	① 변기 종류 ② 욕조 높이 ③ 급수급탕 시설 ④ 조명설비 ⑤ 가스 점검기 및 화재경보기 ⑥ 욕실/화장실에 알람 장치 설치
	(10) 단열 환경	- 거실, 화장실, 탈의실, 욕실 등에 난방설비
	(11) 수납 공간	- 수납장은 무리하지 않는 자세로 이용 가능하게 설계
	(12) 기타	- 현관 앞에 적절한 의자 설치 가능
제3지침 (단독주택의 옥외 부분과 관련된 지침)	(1) 주택 접근 통로	-
	(2) 옥외 계단	-
	(3) 옥외 조명 설비	-
제4지침 (단독주택 이외 주택 공용부분 및 옥외 부분에 적용되는 지침)	(1) 공용계단	① 직접 외부로 개방되어 있지 않은 공용계단 ② 직접 외부로 개방되어 있는 공용계단
	(2) 공용복도	① 공용 복도 바닥 단차 ② 공용 복도 바닥 고저차 ③ 손잡이 ④ 직접 외부로 개방되어 있는 공용 복도
	(3) 폭	-
	(4) 엘리베이터	① 엘리베이터에서 공용계단, 건물 출입구, 자택까지 경로 ② 엘리베이터 승차 버튼 및 조작판
	(5) 접근성 등	- 통로 및 건물 입구 진입 용이 및 안전성
	(6) 바닥 설치	- 건물 출입, 계단, 경사로, 공용복도 등 미끄럼 방지
	(7) 조명 설비	- 옥외 접근부 및 조명설비 안전성
제5지침 (개별적으로 배려가 필요한 거주자가 있을 때의 지침)	(1) 요배려자 및 주택 특성 파악	① 요배려 거주자 특성 파악 ② 주택 특성 파악 ③ 생활상 문제점 등 파악
	(2) 주택 설계 방침 검토 및 주택 설계	- 침실, 화장실 위치, 케어에 필요한 공간 넓이, 높이, 도로 접근성, 전원설비, 급배수설비, 기타 케어에 필요한 조치 및 복지 용구 공간 확보 등
	(3) 설계 반영 확인	- 공사 시공 완료 후 신속하게 요배려 거주자 및 케어 제공자 확인

주: 자료를 바탕으로 요약 및 정리함.

자료: 平成21年国土交通省告示第906. (2009) 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針.

나. 일본의 고령기 건강하고 쾌적한 생활을 위한 주거 개보수 가이드라인(2019년 3월 28일 발표)

일본의 국토교통성(国土交通省)에서는 ‘고령자의 주택 설계 개보수에 관한 가이드라인 검토회’(좌장 메이지대학 이공학부 소노다 마리코 교수)를 2017년 다섯 차례 개최하고 고령기 생활에 적합한 주거 개보수 방안에 대해 검토해왔다. 이 결과를 바탕으로 ‘고령기의 건강하고 쾌적한 생활을 위한 주거 개보수 가이드라인’을 정리하여 발표하였다(国土交通省, 2018a).

가이드라인의 주요 대상은 65~74세 중 비교적 활동적인 노인(활동이 왕성한 노인) 및 노년기를 맞이할 50~64세(이른바 예비 노인) 국민이다. 그러나 이 연령에 한정하지 않고 심신기능의 노쇠 등으로 인해 돌봄 욕구가 필요한 사람에게도 적용 가능한 사항 역시 고려되었다(国土交通省, 2018b: 5). 자가주택을 주요 대상으로 하며, 주택 유형(종류)은 관계없이 적용 가능하다. 가이드라인은 크게 단열 환경, 외출 용이성, 화장실이나 욕실의 이용 편의성, 합리적인 일상생활 공간 운영, 주요 동선의 배리어 프리, 설비 도입 및 갱신, 채광·소음·단열 등의 환경, 적재 공간 활용의 8 가지 항목으로 구성된다.

〈표 5-14〉 일본 고령기 주거개보수 가이드라인 주요 내용

배려항목	개요	특히 중요한 항목
① 단열환경	· 창이나 문에는 단열성을 높이고 냉난방설비를 적절히 설치한다 · 거실과 타 공간 간에 온도차가 많이 벌어지지 않게 한다.	●
② 외출 용이성	· 현관이나 부엌문에서 도로까지 안심하고 이동할 수 있도록 한다 · 외출이나 방문하기 쉬운 현관으로 한다	●
③ 화장실, 욕실 이용 편의성	· 침실에서 화장실까지 가기 쉽게 한다 · 화장실, 탈의실이나 욕실의 단열, 배리어 프리 환경을 확보한다	●
④ 합리적인 일상생활 공간 운영	· 일상적 생활공간은 같은 층에서 하도록 배치한다 · 자주 이용하는 공간을 한 곳으로 하고 넓게 사용할 수 있도록 한다	●
⑤ 주요 동선의 배리어 프리	· 일상생활에서 가사, 외출, 화장실 등 자주 이용하는 동선을 배리어 프리화한다	
⑥ 설비 도입 및 갱신	· 안전성이 높고 사용하기 편하고 유지가 용이한 설비를 도입하거나 갱신한다	
⑦ 채광, 소음, 단열, 일조 등의 환경	· 일조, 채광, 방음, 통풍 등 적절한 실내 환경을 확보한다	
⑧ 적재 공간 활용	· 남은 방을 수납, 취미, 교류 등 공간으로 이용한다	

자료: 国土交通省 (2018b). 高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドラインの概要. p.10.

제2절 고령친화 주택의 건축 및 개조에 대한 재정지원

현재 각국에서는 신축주택 건축 시 고령친화적인 주거 환경 마련, 무장애 환경(barrier-free) 도입을 장려하고, 기존 주택 개조를 통해 고령친화성을 높일 수 있도록 재정적 유인을 제공하고 있다.

1. 영국

지방정부의 주택개조를 위한 보조금 및 대출 지원으로는 장애시설보조금(Disabled Facilities Grant, DFG) 및 주택개조 지원(Housing

Renewal Assistance) 등이 있다.

가. 장애시설보조금(Disabled Facilities Grant, DFG)³⁵⁾

장애시설보조금은 장애인의 주택개조에 지급되는 것으로 자산을 고려하여(mean-tested) 잉글랜드에서는 최대 30,000파운드까지, 웨일스에서는 최대 36,000파운드까지 지급된다. 대다수의 주에서 5,000파운드 미만으로 보조금이 지급되었으며, 평균적으로 7,000파운드가 지급되는 수준이다.

보조금이 적용되는 주택개조에는 1) 문 확장, 문턱 제거, 휠체어 경사로, 휠체어 리프트 등과 같이 접근성을 높이는 경우, 2) 계단 리프트나 휠체어 리프트 등 휠체어 사용자의 공간을 확보하기 위한 공사를 진행하는 경우, 3) 휠체어가 접근 가능한 샤워시설이나 의자, 욕조 등 세면시설에 관련된 경우, 4) 자동수세변기 등 용변에 관련된 경우, 5) 휠체어 사용이 가능한 부엌 시설 등 식사에 관련된 경우, 6) 천장에 부착된 전기 승강장치(electric hoist) 등과 관련된 경우, 7) 난방이나 조명 등의 조작/ 통제와 관련된 경우, 8) 냉난방 시설의 개선 등이 포함된다.

보조금 지원이 가능한 자격요건에는 재산 및 장애요건이 포함된다. 자산의 경우 본인 및 배우자의 자산을 포함한다. 소득은 지난 1년의 평균치로 계산한다. 주당 가용자원(applicable amount)이 61.3파운드 이하이면 추가적인 비용을 내지 않아도 되는 것으로 간주한다. 일반적으로 소득 보조(Income Support), 소득과 관련된 임금 및 지원 수당(Income related Employment and Support Allowance) 등의 혜택을 받는 경우

35) Age UK. (2020a). Factsheet 42: Disability equipment and home adaptations of pp.8~11의 내용을 바탕으로 재정리함.

역시 비용을 지불하지 않아도 된다.

장애 정도와 관련하여서는, '1996년 주택 보조와 건설, 재건 법령 (Housing Grants, Construction, and Regeneration Act 1996)'에 근거하여, 1) 시각, 청각, 언어에 심각한 장애가 있는 경우, 2) 정신장애나 손상이 있는 경우, 3) 질병, 사고, 선천적 장애, 혹은 다른 이유에 의해 신체적으로 심각한 장애가 있는 경우, 4) 사회서비스국에 장애로 등록되어 있거나 등록 가능한 경우 중 하나 이상에 해당하면 장애가 있는 것으로 간주한다.

나. 주택개조 지원(Housing Renewal Assistance)³⁶⁾

주택개조 지원은 지역 당국에 따라 보조금이나 대출, 서비스 지원 등 다양한 형태로 이루어진다. DFG(장애시설보조금)와 함께 사용할 수 있으며, 서비스의 신속성과 다양성을 특징으로 한다. 주택개조 지원은 주택 보수 및 개선뿐만 아니라, 지역 당국이 현재 주택을 매매하거나, 새로운 시설로의 용도 변경이 필요한 경우 등에 사용할 수 있다.

이 같은 지원은 주거개선기관(Home Improvement Agencies, HIAs)과 같은 제3의 기관에서 시행될 수 있으며, 무조건부 또는 비용의 일부 또는 전액 상환의 조건부로 진행될 수 있다(Age UK, 2020b: 7).

일례로 스코틀랜드의 정책을 살펴볼 수 있다. 스코틀랜드는 2006년 스

36) 다음 자료를 중심으로 요약 및 재구성함.

- 1) Age UK. (2020b). Factsheet 67: Home improvements and repairs. Retrieved from https://www.ageuk.org.uk/globalassets/age-uk/documents/factsheets/fs67_home_improvements_and_repairs_fcs.pdf에서 2020. 8. 30. 인출.
- 2) Shelter Scotland. (2020a). Scheme of assistance. Retrieved from https://scotland.shelter.org.uk/get_advice/advice_topics/repairs_and_bad_conditions/help_to_pay_for_repairs_improvements_and_adaptations/the_new_scheme_of_assistance_to_help_pay_for_repair_work에서 2020. 8. 30. 인출.

코틀랜드의 주택법(the Housing (Scotland) Act 2006)에 따라, 주택개선 보조금을 대체할 제도(scheme of assistance)를 각 지역 의회마다 도입하였다(Shelter Scotland, 2020a). 다양한 서비스를 제공함으로써 더 많은 사람이 적합한 주택에서 거주하는 것을 목표로 한다. 구체적인 지원 형태는 스코틀랜드의 각 의회에서 결정하며, 각 의회는 지원문(statement of assistance) 작성을 통해 정보 제공 및 지원 가능한 내용, 대출 및 보조금 지원 정도 등을 구체화하여야 한다.

구체적 지원 가능 항목에는 주택 매매 및 주택과 부지 변경, 주택 신설, 주택 개선·보수·유지, 합리적 범위 안에서의 보수·유지, 장애인을 위한 주택개조 및 구조 재설치, 화재 대피 및 예방 시설, 납 파이프 대체, 라돈가스 축적 예방 시설 설치 등이 포함된다.

지원 방식으로는 구체적인 정보 제공, 노동력 제공, 대출 지원, 보조금 지원 등으로 다양하다. 지원 자격에는 자가 주택 소유자나 공유 소유권 또는 공유 지분 제도를 통해 주택을 일부 소유한 경우, 보조금이나 대출 신청이 가능하다. 자가소유가 아니라도 경우에 따라 보조금이나 대출 신청이 가능하다. 대출은 의회에서 직접 제공하거나, 의회가 다른 대출자를 연계할 수도 있다.

지원 금액과 관련하여, 보조금(grants)의 경우, 승인된 비용 중 개인의 기여액을 제외한 금액 혹은 승인된 비용의 일부(최소 비율 보조금) 중 더 많은 금액에 대해 수혜가 가능하다. 대출(subsidized loans)의 경우, 대출승인이 가능한 부분은 무이자 항목과 상환 항목으로 나누어진다. 무이자 항목은 승인된 비용 중 개인의 기여액을 제외한 금액 혹은 승인된 비용의 일부(최소 비율 보조금) 중 더 많은 금액으로 간주된다. 그러나 이러한 사항은 의회에서 직접 제공한 대출에만 해당되며, 의회가 증개한 대출자가 있을 경우 자체 약관에 따라 진행된다. 표준 대출(standard loans)의 경우, 동일한 개조 사항에 대한 보조금을 받은 적이 없다면 승인된 비

용만큼의 대출이 가능하다. 보조금을 받은 적이 있다면, 승인된 대출액 중 보조금을 제한 금액만큼 받을 수 있다. 이 역시 의회에서 직접 제공한 대출에만 해당된다.

주택개조 이후 주택은 개인용 주택으로만 사용되어야 하며, 수혜자의 주 거주지로 사용되어야 한다. 아울러 주택 개보수 및 유지를 위해 노력해야 한다. 이 같은 조건은 개조가 끝난 날로부터 보조금의 경우 10년, 대출의 경우 10년 혹은 대출이자부대비용의 상환시점 중 더 긴 경우, 표준 대출의 경우 대출이자부대비용이 상환될 날까지 지속된다.

2. 미국³⁷⁾

가. 일반적 건물/주택 개보수를 위한 대출 제도(Title I, Section 203(K))

미국에서는 주택개조를 지원하기 위해 다양한 대출 제도를 갖추고 있다. 특히 미 주택도시개발부(U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD)의 산하기관인 연방주택관리처(Federal Housing Administration, FHA) 주도로 개인 가구에 대한 대출이 이루어지고 있다. 대표적인 대출 제도에는 개조를 위한 모기지 보장제도인 섹션 203(K)(Rehabilitation Mortgage Insurance, Section 203 (K))프로그램을 들 수 있다.

Section 203(K) 프로그램은 주택구매자나 소유주가 신규 주택을 구매하려고 하거나 기존 주택의 재용자 및 개조를 원할 때, 원활한 대출을 뒷

37) 다음 자료를 중심으로 요약 및 재구성함.

U.S. Department of Housing and Urban Development. (2018). Programs of HUD. Retrieved from <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/HUDPrograms2018.pdf>에서 2020. 8. 30. 인출.

받침하고자 시행되었다(U.S. Department of Housing and Urban development, 2018: 40). 이 프로그램은 개보수와 구매비용을 모두 아우르는 하나의 장기대출을 지원한다. 주택 구매 및 최소 1년 이상 된 주택의 재용자와 개보수에 쓰일 수 있으며, 구조 변경 및 재건축, 주거 기능 개선 및 최신화, 건강 및 안전과 관련한 위험요소 제거, 외관 개선, 수로 교체, 정화조 설치, 지붕, 마루 등 교체, 주변 지대 개선, 장애인 접근성 향상, 에너지효율 개선 등에 다양하게 사용될 수 있다. 개보수의 규모는 최소 5,000달러 이상이어야 한다.

나아가 리미티드 203(K) 프로그램(limited 203(K))을 시행함으로써, 주택 개보수 규모가 크지 않은 경우 최대 35,000달러까지 쉽고 신속하게 대출을 받을 수 있도록 하였다. Section 203(K) 프로그램 역시 대출 자체는 일반 대출기관에 의해 이루어지므로 자격요건, 이자 등 세부사항은 기관에 따라 차이가 있다.

나. 고령친화적 주택 개보수를 위한 대출 및 보조금(Section 504)

고령친화적 주택개조를 위한 제도로는 Section 504 주택개조 프로그램(Section 504 Home Repair program)을 들 수 있다. Section 504는 미 농림부의 농촌개발부(United States Department of Agriculture Rural Development, USDA RD) 주도로 운영되며, 저소득층 주택 소유자의 주택 수리, 개선 또는 저소득층 주택 소유 노인의 건강 및 안전과 관련한 위험요인 제거가 필요한 경우, 대출 및 보조금 지원을 골자로 한다(U.S. Department of Housing and Urban development, 2018: 87). 개인이 각자의 쾌적한 주거공간에서 더 오랜 시간 영위할 수 있게 됨으로써, 소득 보전 및 공동체 활성화에 기여하는 것을 목적으로 한다.

대출의 경우 주택 개보수 또는 건강 및 안전과 관련한 위험요소 제거 등에 쓰일 수 있는 반면, 보조금은 건강 및 안전과 관련한 위험요소 제거에만 쓰일 수 있다.

지원자격에는 1) 주택 소유주이면서 그 주택에 거주하는 경우, 2) 다른 곳에서 지원을 받기 어려운 경우, 3) 가구 소득이 중위소득의 50% 이하인 경우, 4) 보조금의 경우 62세 이상이면서 개조를 위한 대출금 상환이 불가능한 경우가 포함된다.

지원금액에는 대출은 고정이율 1%, 20년 상환으로 진행되며, 대출 한도는 20,000달러에 달한다. 7,500달러 이상 대출 시에는 온전한 권리 계약서 작성(full title service) 절차가 필요하다. 보조금의 경우 전 생애 최대 7,500달러 제공으로 제한되어 있으며, 3년 이내에 주택 매각 시 보조금을 상환하여야 한다. 지원자가 부분 상환만 가능한 경우, 대출과 보조금을 조합하여 지원할 수 있다. 지원금액은 두 금액 합산 시 최대 27,500달러를 넘어서는 안 된다.

3. 캐나다

가. 브리티시 콜롬비아(British Columbia) 주의 재정지원³⁸⁾

브리티시 콜롬비아 주는 AIP를 지향하며 다양한 주거 개선 보조프로그램

38) 다음 자료를 중심으로 요약 및 재구성함.

- 1) BC Housing. (2020). Home adaptations for independence(HAFI). Retrieved from <https://www.bchousing.org/housing-assistance/HAFI>에서 2020. 8. 30. 인출.
- 2) HAFI. (2020). All you need to know to about BC's HAFI Program. Retrieved from <http://hafi.ca/blog/hafi-overview/>에서 2020. 8. 30. 인출.
- 3) British Colombia. (2020). Home renovation tax credit for seniors and persons with disabilities. Retrieved from <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/income-taxes/personal/credits/seniors-renovation>에서 2020. 8. 30. 인출.

램(Home Improvement Assistance Programs)을 도입한 바 있다. 이 중 특히 고령자 적합 주택개조와 관련하여 ‘독립성 강화를 위한 주택개조 프로그램(Home Adaptations for Independence, HAFI)’과 ‘주택개조 시 고령자에 대한 세액 공제(BC Seniors' Home Renovation Tax Credit)’ 프로그램을 중점적으로 살펴본다.

독립성 강화를 위한 주택개조 프로그램(Home Adaptations for Independence)은 저소득 노인 및 장애인이 안전하고 독립적인 주거를 위해 주택을 개조할 때 보조금, 또는 대출 등과 같은 재정을 지원해준다(BC Housing, 2020; HAFI, 2020).

장애 또는 이와 관련한 기능 제한을 보완할 수 있는 측면에 한해 주택개조 지원이 이루어진다. 구체적으로 1) 주거 접근성 확보(경사로 확보), 2) 주거 내 이동성 확보, 3) 전기 시스템 개선, 4) 수도 시스템 개선, 5) 냉난방, 환기시설 개선, 6) 부엌 개선, 7) 욕실 안전성 확보(안전바 설치), 8) 방, 거실 등 환경 개선, 9) 확장 및 전환공사, 10) 다세대 건물 개선 등이 해당된다. 이 같은 항목들은 일회성이 아닌 영구적인 개조 항목에 해당하여야 한다. 이동식 보조기구나 전자용품 또는 긴급하게 요구되는 간소한 유지보수 등은 지원받을 수 없다.

지원 요건은 주택 소유 여부에 따라 다르다. 주택 소유자의 경우 1) 지원사항에 해당하는 개조 항목을 요청하는 경우, 2) 현재의 주택이 주 거주지인 경우, 3) 시민권자나 영주권자인 경우, 4) 브리티시 콜롬비아에 거주하는 경우, 5) 본인 또는 가구원이 장애나 기능제한이 있는 경우, 6) 균등화 가구소득이 지역 내 저소득 기준선에 부합하는 경우, 7) 주택 사정 가격이 해당 지역 기준보다 낮은 경우, 8) 현금, 주식, 채권 등 가구 자산이 100,000달러 미만인 경우에 해당한다.

한편 임차인의 경우 1) 개조가 필요한 주거공간이 부엌과 욕실을 갖춘

공간인 경우, 2) 시민권자나 영주권자인 경우, 3) 브리티시 콜롬비아에 거주하는 경우, 4) 장애 및 기능제한이 있는 경우, 5) 균등화 가구소득이 지역 내 저소득 기준선에 부합하는 경우, 6) 가구 자산이 100,000달러 미만인 경우, 7) 임대료가 총당 가능한 임대료의 제한범위 이하인 경우에 지원 가능하다. 2019년 4월 1일 이후부터 보조금의 형태로 지원되며, 전 생애에 걸쳐 최대 17,500달러까지 지원 가능하다.

다음으로 주택개조 시 고령자에 대한 세액 공제 프로그램(BC Seniors' Home Renovation Tax Credit)을 살펴볼 수 있다. 65세 이상 노인 혹은 장애인의 주거 접근성 및 이동성 강화 측면에서, 주택의 일부를 개조할 경우 그에 따른 세액을 공제하는 제도이다(British Columbia, 2020). 노인의 경우 2012년 4월 1일자로, 장애인의 경우 2016년 2월 17일자로 시행되었다.

구체적인 지원 사항으로는 거주지에 한해, 노인이나 장애인을 돕기 위한 주거 개조가 해당된다. 이는 주거 제반환경의 접근성 및 이동성을 높이는 경우 또는 주택 내외부의 위험성을 낮추는 경우가 해당된다. 구체적으로 입식 욕실, 조작이 용이한 문 잠금장치, 출입문 확장, 미끄럼 방지나 휠체어 및 보행기 사용에 용이한 바닥공사, 안전바 및 레버식 손잡이 설치, 주거 내외부 조명 설치, 조명 및 전기 스위치 위치 조정, 휠체어 경사로 및 리프트, 엘리베이터 설치 등을 들 수 있다.

지원요건은 1) 브리티시 콜롬비아에 거주하며, 2) 노인이거나 동거하는 가족 구성원이 노인인 경우, 또는 3) 장애가 있거나, 동거하는 가족 구성원이 장애가 있는 경우에 해당한다. 세액공제는 최대 공제 한도 내에서 구성원 간 분할하여 신청 가능하며, 최대한도는 연 1,000달러로 개조비용의 약 10%로 계산된다.

나. 노바스코티아(Novascotia) 주의 재정지원³⁹⁾

노바스코티아 주에서는 고령자의 독립성 강화를 위한 주택개조(Home Adaptations for Seniors' Independence) 및 고령자 지원 프로그램(the Senior Citizens Assistance Program) 등을 운영하고 있다(Housing Nova Scotia, 2020).

고령자의 독립성 강화를 위한 주택개조(Home Adaptations for Seniors' Independence) 프로그램은 저소득층 노인의 주택개조를 지원함으로써, 노인들이 독립적으로 더 오랜 기간 본인의 공간에서 머무를 수 있도록 지원한다. 노화가 진행됨에 따라 요구되는 소규모 개선사항, 구체적으로 복도나 계단의 난간, 레버식 문손잡이, 입식 욕실 및 안전바 등이 지원 항목에 해당한다. 지원자격으로는 1) 65세 이상일 경우, 2) 연령증가에 따른 노화로 인해 일상생활에 어려움을 겪는 경우, 3) 균등화 가구소득이 지역 내 기준선 이하인 경우, 4) 개조/변경이 진행되는 주택의 소유주이거나 영구거주자일 경우이다. 대출 형식으로 최대 3,500달러까지 지원 가능하며, 개조 이후 소유주가 최소 6개월 이상 거주하기로 동의 시 상환하지 않아도 된다.

고령자 지원 프로그램(the Senior Citizens Assistance Program)은 고령 소유자가 필수적으로 요구되는 주택 보수를 감당하기 어려운 경우 지원하는 제도이다. 그러므로 건강 및 안전에 위협이 되는 주택의 보수에 해당하는 항목에 지원 가능하다. 여기에는 지붕, 수도, 난방 공사 등이 해당된다. 지원 자격으로는 1) 지원자나 그 배우자가 65세 이상인 경우, 2)

39) 다음 자료를 중심으로 요약 및 재구성함.

Housing Nova Scotia. (2020). Home adaptations for seniors' independence. Retrieved from <https://housing.novascotia.ca/programs/housing-programs-seniors/home-adaptations-seniors-independence>에서 2020. 8. 30. 인출.

균등화 가구소득이 지역 내 기준선 미만인 경우, 3) 해당 주택의 소유자 이거나 최소 1년을 거주한 경우에 해당한다. 보조금은 최대 6,500달러까지 지원 가능하다.

4. 프랑스⁴⁰⁾

프랑스는 노인과 장애인의 주택개조를 위해 보조금 지급과 세액 공제의 두 가지 방식을 이용하고 있다. 주택 개선을 위한 보조금 제도(Home Improvement Grants)는 정부의 주거 관련 기관인 전국 주거 개량기관(Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, ANAH)의 주도로 운영되며 보조금 지원은 프랑스 전역에서 이용 가능하나 지역마다 운영 규칙에 약간의 차이가 있다(French-property, 2020a).

지원사항은 대략적으로 생활환경, 안전, 에너지 효율, 거주자의 편의 증진과 같이 주택의 일반적 개선을 위해 필요한 것들이 해당된다. 개조 범위에 관해서는 장애인의 권리 및 자립 위원회(the Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées, CDAPH)가 관련 상황을 사정해야 하며, 일반적으로 주거 용도로 사용된 최소 15년 이상의 건물이 그 대상이 된다.

지원자격으로는 보조금 수령 이후 해당 건물을 주 거주지로 최소 6년

40) 다음 자료를 중심으로 요약 및 재구성함.

- 1) French-property. (2020a). Home improvement grants in France. Retrieved from <https://www.french-property.com/guides/france/building/renovation/grants/>에서 2020. 8. 30. 인출.
- 2) French-property. (2020b). Elderly/disabled home adaptations in France. Retrieved from <https://www.french-property.com/guides/france/building/renovation/adaptations/>에서 2020. 8. 30. 인출.
- 3) Republic France. (2020). Ageing well at home with easy living. Retrieved from <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/bien-vieillir-chez-vous-avec-habiter-facile/>에서 2020. 8. 30. 인출.

이상 사용한다는 조건을 지킬 경우, 자가소유 거주자 및 임대인 모두 지원이 가능하다. 자가소유 거주자의 경우는 자산조건 심사가 필요하며, 자산에 저축액(Savings)은 포함되지 않으나 연소득은 고려 대상이다. 지원 금액은 건물상태, 개조사항, 지원자 조건 등에 따라 다양하다.

자가소유 거주자의 경우, 건강 및 안전에 위협이 되는 건물을 개조할 경우 안정적인 생활 지원 프로그램(Habiter Serein, Living in Peace)의 적용을 받게 되며, 공사비용의 1/2을 25,000유로까지 지원받을 수 있다. 간소한 주거 개선의 경우에는 건강한 생활 지원 프로그램(Habiter Sain, Living Healthy)의 적용을 받게 되며, 공사비용의 1/2을 10,000유로까지 지원받게 된다.

임대인의 경우 지원금액은 상황에 따라 다양할 수 있다. 일반적으로 비위생적인 건물의 개조 등 주요 공사 시에는(Habiter Serein) 공사비용의 35%를 28,000유로까지 지원받을 수 있으며, 간소한 주택개조의 경우(Habiter Sain), 공사비용의 35%를 21,000유로까지 지원받을 수 있다.

이외 고품친화적인 주거 개선에 중점을 둔 프로그램으로는 편리한 생활 지원 프로그램(Habiter Facile, Living Easy)이 있다(Republic France, 2020). 주택개조를 통해 편리한 생활을 도모하기 위함으로, 입식 욕실 및 전기 리프트 등의 설치를 지원한다. 신청자는 자가주택에 거주하여야 하고, 자산이 일정 수준 이상을 넘지 않아야 하며, 주택은 지원 신청이 승인될 날로부터 15년 이상된 것이어야 한다. 자산규모에 따라 지원규모는 차등적이다. 매우 적은 자산을 소유한 가구인 경우(4인 가족 기준 42,381유로 이하), 공사비용의 1/2을 10,000유로까지 지원받을 수 있다. 적은 자산 규모의 가구인 경우(4인 가족 기준 51,597유로 이하), 공사비용의 35%를 7,000유로까지 지원받을 수 있다.

보조금 제도와 더불어 노인과 장애인을 위한 주택개조 시 세액공제 또

한 이용 가능하다. 지원 가능한 시설 및 개조로는 욕실 및 부엌 개조, 알람시스템 설치 등을 들 수 있다. 대다수 25%선에서 세액공제가 가능하며, 리프트 설치는 15%선에서 공제된다. 공제액은 개인은 최대 5,000유로, 개인 및 동반자의 경우 최대 10,000유로까지 가능하다(French-property, 2020b).

5. 아일랜드⁴¹⁾

아일랜드는 주거 규제 2007(노인과 장애인을 위한 개조 보조금 (Housing (Adaptation Grants for Older People and People with a Disability) Regulations 2007)하에 장애인을 위한 주거개조 보조금 (Housing Adaptation Grant for People with a Disability), 활동보조 보조금 제도(Mobility Aids Grant Scheme), 노인을 위한 주거 지원책(Housing Aid for Older People Scheme)을 두며, 노인 및 장애인의 주택 및 주거환경 개선을 위해 힘쓰고 있다(Citizens information, 2020a). 특히 노인을 중심으로 한 주거 개선은 주거 환경이 열악한 66세 이상 노인을 대상으로 이루어지며, 상황이 좋지 않은 경우에는 지역 당국의 결정에 따라 66세 미만에게도 적용된다.

노인을 위한 주거 지원책의 지원항목은 지역 당국에 따라 차이가 있으나, 대체로 구조의 보수나 개선, 외벽 보수, 문/창문의 수리 또는 대체, 수도, 위생 및 난방 공급, 청소와 페인팅, 라돈 개선, 배선 작업, 기타 필요한 것으로 판단되는 수리 또는 개선이다.

41) 다음 자료를 중심으로 요약 및 재구성함.

Citizens information. (2020a). Housing aid for older people scheme. Retrieved from https://www.citizensinformation.ie/en/housing/housing_grants_and_schemes/housing_aid_for_older_persons_scheme.html#에서 2020. 8. 30. 인출.

66세 이상 대다수의 노인에게 지원 가능하나, 재정상태에 따라 우선순위 및 지급액에 차이를 둔다. 지역 당국의 임차인 구매제도(Tenant Purchase Scheme)를 통해 주택을 구매하여 소유한 자가소유 거주자에 제도 적용될 수 있다. 의학적 필요성에 따라 우선순위가 결정되는데, 특히 주택 변경 및 개조를 통해 퇴원이 가능하거나 집에서 지속적 치료가 가능한 경우, 최우선권을 갖게 된다.

지원 시 자산조사가 요구되며, 가구소득 산정에는 1) 주택소유자(또는 임차인) 및 배우자/파트너의 전년도 연간 총소득 2) 23세 이상(혹은 18세 이상이며 학업이 주업이 아닌 경우)으로 가구에 거주하는 다른 성인의 소득이 포함된다⁴²⁾.

가구 소득에 따라 공사비의 95%까지 보전이 가능하며, 최대 8,000유로까지 지원된다. 연 소득이 30,000유로 미만인 가구의 경우 최대 8,000유로, 즉 공사비의 95%까지 보전된다. 단, 연 소득 60,000유로를 초과하는 가구는 보조금을 받을 수 없다.

6. 독일

가. 보조금

수발보험은 2015년 수발강화법(Pflegestärkungsgesetz)의 도입으로 수발등급자에 한해 기존 최대 2,577유로를 지원했던 보조금을 4,000유로로 상향조정했다. 사회법전 11권(수발보험법) 40조 4항에 따라 지원되는 보조금은 수급자의 독립적 생활을 지원하고, 재가 수발의 부담을 완화

42) 18세 이하 가구원 당 5,000유로, 주업이 학업이거나 SOLAS 인턴십을 하는 18세 이상 23세 이하 가구원 당 5,000유로, 아동수당, 가족소득보전, 홈케어수당, 쉼터케어 보조금, 간병인 혜택 또는 간병인수당 등은 가구소득에서 제외된다.

하기 위한 조치이다. 보조금은 수발등급이 조정되는 등 조건이 변화될 경우에만 추가로 지급받을 수 있으며, 여러 명의 수급자가 한 가구에 거주할 경우에는 최대 4명까지 인정하여 1,600유로를 지급한다.

연방재건은행(KfW)에서도 지원번호 455-B 규정에 따라 고령자적합 주택개조에 보조금을 지급한다. 보조금은 연령이나 신체적, 인지적 기능상태와 관련없이 지원된다. 2020년부터 연방 내무부는 기존 총 지원금액 2,500만 유로에서 큰 폭으로 인상된 1억 유로를 지원한다(Baufoerderer.de, 2020). 지원자격은 주택 소유주, 새로 개조된 주택 최초 구매자, 집주인의 동의를 받은 세입자, 아파트 소유주 협회 등이며, 주택의 무장애화를 위한 공사와 도난방지 등을 위한 공사에 각 주택당 최대 6,250유로가 지원된다(Baufoerderer.de, 2020). 보조금을 받기 위해서는 KfW가 정한 기술적 최소규정을 따르고, 공사나 설비 설치 내역이 KfW에서 정한 '지원 가능한' 공사의 조건을 갖추어야 한다.⁴³⁾ 재정지원 대상 공사에 지원금을 신청하기 위해서는 투자비용이 주택당 최소 2,000 유로에서 최대 50,000 유로 범위 이내여야 한다(KfW, 2020b).

〈표 5-15〉 주택당 지원 수준

수단	지원금 수준	최대 지원금
각 장애 제거, 완화 시공	지원 대상 공사 비용의 10%	5,000유로
고령자적합주택 기준(Standard "Altersgerechtes Haus")	지원 대상 공사 비용의 12.5%	6,250유로

자료: KfW. (2020b). Barriere - reduzierung - Investitions - zuschuss. Zuschuss für den Abbau von Barrieren und für mehr Wohnkomfort 455. Retrieved from [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-\(455\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-(455)/)에서 2020. 10. 26. 인출.

43) '지원 가능한' 공사의 조건은 1절 '고령친화적 주거환경 기준 및 가이드라인'의 독일 편에서 다루었다.

나. 대출 지원

연방재건은행(KfW)은 고령자적합 주택개조에 대한 대출 지원(지원번호 159)을 시행하고 있다. 대출 상한은 50,000유로이며, 연령에 관련 없이 신청할 수 있으며 주택개조뿐만 아니라 개조된 주택을 구입하거나 도난방지 설비를 설치하는 데도 지원받을 수 있다. 거치기간은 5년까지이며, 대출기간은 4년에서 30년까지이며, 최대 10년 고정금리 제공 조건이다(KfW, 2020c). 보조금 수급 조건과 같이 대출 지원을 받기 위해서는 KfW가 정한 기술적 최소규정을 따르고, 공사나 설비 설치 내역이 KfW에서 정한 ‘지원 가능한’ 공사의 조건을 갖추어야 한다.

〈표 5-16〉 고령자 적합 주택개조를 위한 대출 지원 조건

연 이율	대출기간	거치기간	고정금리 유지 기간
0.78%	4-10년	1-2년	5년
0.78%	4-10년	1-2년	10년
0.78%	11-20년	1-3년	5년
0.78%	11-20년	1-3년	10년
0.78%	21-30년	1-5년	5년
0.78%	21-30년	1-5년	10년

자료: KfW(2020c) Altersgerecht Umbauen – Kredit. Kredit für den Abbau von Barrieren, mehr Wohnkomfort und besseren Einbruchschutz. Retrieved from [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-\(159\)/index-2.html](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-(159)/index-2.html)에서 2020. 10. 26. 인출.

7. 일본

가. 개호보험에서 주택 개보수 지원

일본 개호보험 서비스의 하나로 복지용구 서비스 이용 시, 필요한 정도에 따라 주택 개보수에 요구되는 비용을 제공받을 수 있다. 수요가 많은

항목을 우선으로 하되, 다양한 주거 상황에 대응할 수 있도록 품목을 규정하고 있다.

〈표 5-17〉 개호보험제도의 주택 개보수비 급부의 기본적 관점

<p>1. 재택 개호를 증시하고 고령자의 자립을 지원한다는 관점에서, 복지 용구 도입 시 필요한 단차 해소, 손잡이 설치 등 주택 개수를, 개호급부 대상으로 하도록 한다</p> <p>2. 한편 주택 개선과 보수는 개인자산 형성으로 연결되는 측면도 있으며 또한 자가 거주자와 개선보수의 자유도가 낮은 임차 거주자의 이익 균형을 고려한다면 보험급부 대상은 소규모로 할 수밖에 없다.</p> <p>개호급부의 대상 주택 개선과 보수의 범위 설정에 대한 관점</p> <p>1. 몇 가지 기존 조사에서 주택 개수 실례를 살펴보면, 화장실, 욕실, 침실, 복도, 현관 등 개수한 곳은 손잡이 설치, 단차 해소가 많으며 그 외에 공통으로 미닫이문, 서양식 화장실, 욕실 미끄럼 방지, 침실 바닥 재료 변경 등을 실시했다.</p> <p>2. 주택 개수 실례 및 보험급부 대상을 소규모인 것으로 할 수밖에 없는 제약 등을 감안하여 보험급부 대상이 되는 주택급부의 범위는 공통적으로 수요가 많으며 비교적 소규모인 개수 공사로 한다.</p> <p>3. 또한 상기의 이유로 거택 개호의 주택 개수비 지급한도액도 소규모로 할 수밖에 없는데 주택 개수 종류는 다양한 거주 상황에 따라 필요한 개수를 유연하게 조합하여 할 수 있도록 공사종별을 포괄적으로 설정한다.</p>

자료: 医療保険福祉審議會. (1999. 8. 24.). 第14回医療保険福祉審議會老人保健福祉部会事務局提出資料.

개호보험제도의 주택 개수의 주요 내용은 다음과 같다(介護保険福祉用具・住宅改修評価検討会, 2020).⁴⁴⁾ 요개호자 등이 자택에서 손잡이를 설치하는 등 주택 개수를 행할 때에는 필요한 서류(주택 개수가 필요한 사유서 등)를 첨부하여 신청서를 제출하고 공사완성 후 영수증 등 비용발생 사실을 확인할 수 있는 서류 제출 시, 실제 주택 개수비의 90% 상당액을 보상받을 수 있도록 지급한다.

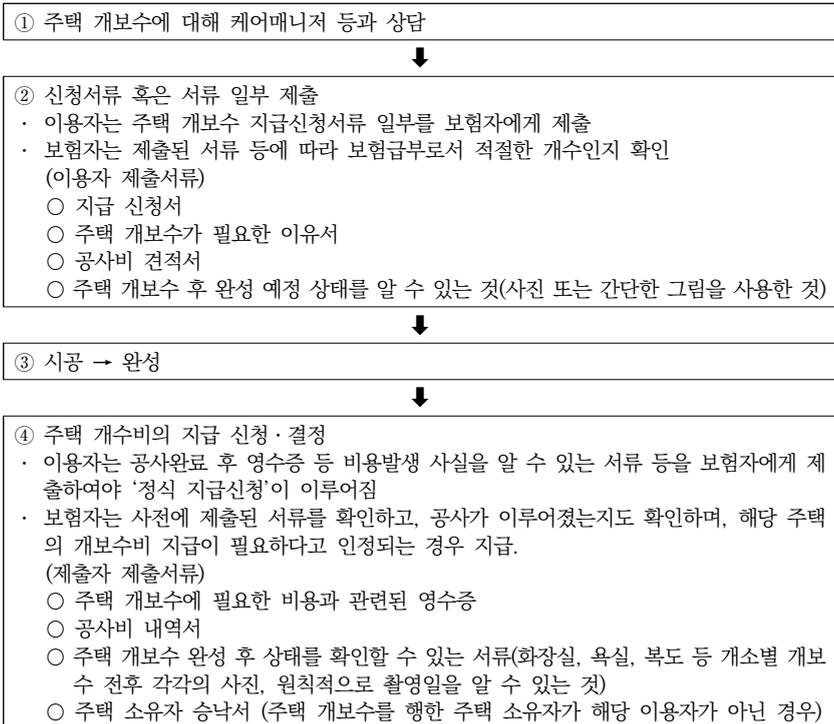
또한 지급액은 지급한도 기준액 20만 엔에 90%(18만엔)를 상한으로 한다. 주택 개수의 종류는 ① 손잡이 설치 ② 단차 해소 ③ 원활한 이동을

44) 하기 내용은 介護保険福祉用具・住宅改修評価検討会. (2020). 資料3 福祉用具・住宅改修の概要 第1回 (R2.7.31)을 참고하여 작성함.

위한 바닥재 변경 ④ 미달이문으로 문 교체 ⑤ 서양식 변기 등으로 변기 교체 ⑥ 기타 부대로 필요한 주택 개수로 이루어진다.

노인의 자립상태와 상관없이 지원되며, 1인당 생애 20만 엔 지급한도가 설정된다. 단, 노화의 진전으로 인해 개호보험 등급이 높아질 경우(3단계 상승), 또는 이사한 경우에는 다시 20만 엔까지 지급한도 기준액이 설정된다. 개호보험에 의한 주택 개보수의 흐름은 다음과 같다.

[그림 5-4] 개호보험 주택 개보수의 흐름



주: 다만 어쩔 수 없는 사정이 있는 경우에는 ④ 단계에서, ② 단계에서 제출해야 할 서류를 제출할 수 있음.

자료: 후생노동성. (2020). 介護保険における住宅改修. Retrieved from <https://www.mhlw.go.jp/general/seido/toukatsu/suishin/dl/07.pdf>에서 2020. 10. 26. 인출.

나. 기타 주택개조 사업을 통한 재정지원

1) 도쿄도 주택개선사업: 주택개조예방급부 및 주택설비개조급부⁴⁵⁾

도쿄도에서는 각 기초지자체가 개호보험 대상자가 아닌 고령자들이 거주하는 주택개조 시 필요한 비용을 지원한다. 이때 고령사회대책 구시정촌 포괄보조사업에 의해 각 기초지자체에 비용의 일부를 보조하고 있다. 고령사회대책 구시정촌 포괄보조사업(주택개선사업)은 크게 주택개조예방급부와 주택설비개조급부로 구분하여 실시된다.

주택개조예방급부는 65세 이상 고령자이면서 개호 인정에 해당하지 않은 사람이 대상이며, 소득기준이나 본인부담 비율은 각 기초지자체에 따라 상이하다. 대상 공사범위는 개호보험과 동일하여 6개 항목에 지원이 가능하다. 금액은 개호보험과 동일하게 1세대당 20만 엔이다.

주택설비개조급부의 대상은 65세 이상 고령자이면서 개호 인정에 해당되지 않는 사람 혹은 요개호, 요지원 인정을 받은 사람 모두 포함된다. 소득기준이나 본인부담 비율은 각 기초지자체에 따라 상이하다. 공사범위는 욕조 교체 및 급탕설비 공사, 개수대와 세면대 교체 및 급탕설비 공사, 변기의 양변기화 및 관련 공사, 세 가지에 한한다. 지원금액은 욕조 관련 37만 9천 엔, 개수대 및 세면대 15만 6천 엔, 변기 10만 6천 엔이다.

45) 다음 자료를 중심으로 작성함.

도쿄도 복지내비게이션. (2020). Contents. Retrieved from http://www.fukunavi.or.jp/fukunavi/contents/tokushu/jutakukaisyu/02_02.html 에서 2020. 10. 26. 인출.

2) 배리어 프리 개조 감세⁴⁶⁾

일본에서는 다양한 주택개조에 대해 다양한 감세 정책을 실시하고 있다. 사단법인 주택리폼추진협의회의 자료에 따르면 내진, 배리어 프리, 에너지 절약, 장기우량주택화, 기타 등의 6가지 항목에 대해 감세정책이 실시되고 있다. 이 중 노인과 직간접적으로 관련된 배리어 프리 공사에 대한 감세 정책을 중심으로 살펴보고자 한다.

배리어 프리 개조는 고령자나 장애인을 비롯하여 가족 모두가 안전하게 살아갈 수 있도록 주택을 개조하는 것으로, 일정 요건을 갖춘 개조 공사를 진행할 경우 소득세 공제, 고정자산세의 감액조치를 받을 수 있다. 감세 제도는 크게 세 가지로 소득세 감세 중 투자형 감세는 누구나 활용 가능하며, 대출형 감세는 상환기간 5년 이상 대출을 이용하고 있는 경우 이용 가능하다. 그 외에 고정자산세의 감세(공제)를 받을 수 있다. 구체적인 감세 액수는, 소득세(투자형 감세)는 최대 공제액 20만엔, 소득세(대출형 감세)는 62.5만 엔이고, 고정자산세 감액은 1/3 경감이 가능하다.

배리어 프리 개조 공사의 종류는 총 8가지로 ① 통로 등의 확장 ② 계단 경사 완화 ③ 욕실 개량 ④ 화장실 개량 ⑤ 손잡이 설치 ⑥ 단차 해소 ⑦ 출입문 개량 ⑧ 미끄러지기 쉬운 바닥재의 교체 등이다.

이 중 감세 대상이 되는 공사는 무장애 개조공사로 진행하되, 보조금 등을 공제한 액수가 일정 수준을 초과하는 공사를 대상으로 감액이 가능하다.

46) 하기 내용은

일반사단법인 주택리폼추진협의회. (2020). 住宅リフォームの支援制度. Retrieved from http://www.j-reform.com/publish/pdf_guidebook/32-07-P33-47.pdf 에서 2020. 10. 25. 인출한 자료의 p.34, 36을 중심으로 재작성함.

226 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

〈표 5-18〉 일본 배리어 프리 개조공사 감세 대상 공사

공사의 내용	소득세 공제		고정 자산세 감액
	투자형 감세 ¹⁾	대출형 감세 ²⁾	
8가지 공사 중 하나에 해당하는 배리어 프리 개조공사	○	○	○
배리어 프리 개조의 표준 공사비용 상당액으로부터 보조금액을 공제한 액수가 50만 엔을 초과하는 경우	○		
대상인 배리어 프리 개조 공사비용에서 보조금 등을 공제한 액수가 50만 엔을 초과하는 경우		○	○
주택 부분의 공사비가 개조공사 전체 비용의 1/2 이상인 경우(병용주택의 경우)	○	○	

주 : 1) 이용 유무와 관련 없이 이용 가능

2) 상환기간 5년 이상 개조 대출을 이용하고 있는 경우

자료: 일반사단법인 주택리폼추진협의회. (2020). 住宅リフォームの支援制度. p.36. Retrieved from http://www.j-reform.com/publish/pdf_guidebook/32-07-P33-47.pdf에서 2020. 10. 25. 인출.

또한 주택에 대한 요건으로 신청자와 동거인에 관한 조건, 입주 기간 등을 설정하였다.

〈표 5-19〉 일본 배리어 프리 개조공사 감세 대상 주택 등 요건

공사의 내용	소득세 공제		고정 자산세 감액
	투자형 감세	대출형 감세	
다음 ①~④ 중 한 명 이상이 소유하고 거주하고 있는 주택: ① 50세 이상인 자 ② 요개호 또는 요지원 인정을 받은 자 ③ 장애인 ④ 65세 이상 가족 혹은 ② 또는 ③ 에 해당하는 가족과 함께 동거하고 있는 자	○	○	
다음 ①~③ 중 한 명 이상이 거주하고 있는 주택: ① 65세 이상인 자 ② 요개호 또는 요지원 인정을 받은 자 ③ 장애인			○
바닥 면적의 1/2 이상이 거주용일 것 (병용주택의 경우)	○	○	○
개조공사 완료 후 6개월 이내에 입주할 것	○	○	
개조공사 후 바닥 면적이 50㎡ 이상일 것	○	○	○
신축일로부터 10년 이상을 경과한 주택일 것 (임대주택 제외)			○

자료: 일반사단법인 주택리폼추진협의회. (2020). 住宅リフォームの支援制度. p.36. Retrieved from http://www.j-reform.com/publish/pdf_guidebook/32-07-P33-47.pdf에서 2020. 10. 25. 인출.

제3절 AIP를 위한 주거지원서비스 연계

일부 국가에서는 AIP를 위한 주거여건 마련을 위해 주택의 신축과 개보수에 대한 가이드라인을 통해 일종의 표준화된 규범을 마련 및 적용하고, 재정지원을 통해 고령친화 주택의 양적·질적 확대 외에도 구체화된 서비스를 조정 및 연계하여 AIP를 지원하고 있다.

주거환경 개선을 위한 전문적인 상담, 그리고 정보 제공 및 서비스 제공 기관 연계, 그리고 자택에서 직접 이용할 수 있는 케어프로그램을 사회복지사 또는 작업치료사를 통해 제공하는 것 등이 이에 해당한다.

1. 영국

영국의 AIP를 위한 주거지원서비스 전달체계로는 주거개선기관(Home Improvement Agencies, HIAs, 혹은 Care & Repair 혹은 staying put schemes로 알려져 있음)을 살펴볼 수 있다. 영국의 대표적인 주거 관련 비영리단체로 지역단체, 주거협회, 자선단체 등에 의해 운영되는 주거개선기관은 노인 및 장애인이 자신의 주거공간에서 독립적으로 오래 생활할 수 있도록 지원하기 위해 마련된 조직으로 다음의 활동을 수행한다.

첫째, 주거 관련 법적 문제 및 이용 가능한 선택사항에 대한 조언 및 상담, 둘째, 주택 개보수 비용에 대한 보조금 및 대출 지원과 관련한 정보 제공, 셋째, 서비스 연계와 관련한 정보제공이다. 구체적으로 지역 당국의 주거 혹은 보조금 지원 관련 부서, 작업 치료사, 보건의료 전문가, 사회복지사 및 자원봉사자 등과의 서비스 연계에 대한 정보를 제공한다.

이외에도 안전한 거래제도(Safe Trader Scheme)를 마련하기 위해

‘TrustMark’와 같은 사이트를 개설하여(Canadian home builders association, 2017: 14) 신뢰할 수 있는 지역 사업자와 소비자를 연계하고, 실질적 업무 처리를 돕는 등 AIP 확대를 위한 노력을 이어가고 있다(Age UK, 2020a: 12-13).

스코틀랜드 주에서는 ‘돌봄과 수리’(Care and Repair) 프로그램을 통해, 60세 이상의 노인 또는 장애인 중 자가 주택 소유자나 개인 임대자에게 서비스를 제공하고 있다(Shelter Scotland, 2020b). 제공되는 서비스는 크게 네 가지로 나뉘볼 수 있다.

첫째, 주택 개보수, 이외 제공받을 수 있는 서비스, 신뢰할 수 있는 지역 사업자의 추천, 재정 상담 등의 정보 제공이다. 둘째, 주요 개보수 지원, 관련 견적 산출, 보조금 및 대출 지원서 작성 지원, 건물 허가 변경서 처리 지원, 신뢰할 수 있는 사업자 추천, 보수작업 시 타 거주지 확보를 위한 도움 등을 구체적으로 제공한다. 셋째, 소규모 보수 서비스 지원이다. 구체적으로 난간 개보수, 선반 설치, 수도 보수, 수로 청소 등이 해당된다. 비용청구와 관련하여, 소규모 보수 서비스의 경우 무료로 제공되기도 한다.

노스이스트 웨일즈(North East Wales) 주에서도 Care & Repair North East Wales가 이와 유사한 프로그램을 운영한다. 이 기업은 2015년 이후 Flintshire와 Wrexham care & repair 사가 합병하여 만들어진 독립적인 주거 개량 지원 기관으로, 주 정부와 의회 등의 재정으로 운영되는 비영리기관이다(Care & Repair North East Wales, 2020a). 스코틀랜드 주와 마찬가지로 60세 이상의 노인 또는 장애인이 본인의 가정에서 안전하고 독립적으로 생활할 수 있도록, 주택 유지 및 개보수 등에 필요한 조언과 실질적인 정보를 제공해준다. 이를 위해 사전 점검의 일환으로 사정 절차(healthy home check)가 이루어지며, 현재

또는 잠재적으로 필요한 주택 개보수 등과 관련한 사항을 점검하게 된다.

관련하여 코디네이터의 역할은 크게 세 가지로 나뉠 수 있다(Care & Repair North East Wales, 2020b). 첫째, 주택 유지 및 관리 서비스(property maintenance service), 둘째, 전문 기술자를 통한 주택 수리 및 개조 서비스(technical service)를 지원한다. 현재 살고 있는 주거생활의 문제에 대해 전화로 상담하고, 전문가가 방문하여 개보수에 필요한 비용 견적을 산출하게 된다. 이후 개보수를 위해 사례관리 서비스(casework support service)나 주택 유지 및 관리서비스(property maintenance service)와 연계하여 서비스가 진행된다.

마지막으로 사례관리 서비스가 이루어진다. 구체적으로는 서비스 공급 기관 간 업무 조정, 서비스 신청(세금 감면 등), 대체 주택에 관한 정보 제공, 맞춤형 지원을 위한 정보 제공 및 필요시 대리 서명, 보조금 및 대출 관련 내용 전달 및 조언 등의 업무를 수행한다.

이와 함께 가정의 서비스(Warm Wales house doctor service)를 연계한다(Care & Repair North East Wales, 2020b). 주거 소유자의 건강 및 기능제한 정도 등을 작업치료를 통해 평가하며, 가정 내 생활을 위해 요구되는 서비스를 사정한다. 관련하여 필요한 자원, 물품을 연계한다. 또한 병원에서 퇴원하는 경우, 원스톱 서비스 체제를 마련하여 퇴원 후에 필요한 주거환경과 관련한 상담 및 정보 제공, 퇴원 후 보다 친화적인 환경에서 머무를 수 있도록 주거 수리 업무를 연계 및 제공한다.

2. 미국

가. 고령친화적 주택 개보수를 위한 지원 프로그램

고령친화 주택개조 지원 프로그램은 각 주별로 다양하다. 다만 다수의 경우, 1) 고령이거나 장애가 있는 자, 2) 주택 소유주이거나, 임차인 또는 소유주와 함께 살고 있을 것, 3) 연·월 소득이 프로그램의 기준에 맞을 것을 기준으로 하고 있다.

주 정부의 메디케이드 지원을 받지 않는, 각 주별로 운영되고 있는 고령친화적 주택개조를 위한 프로그램들의 예는 아래와 같다. 크게 노인의 자립적인 생활을 보장하기 위한 대체 기술이나 재가서비스 지원(네바다 주, 코네티컷 주, 플로리다 주, 오하이오 주, 뉴저지 주, 아이오와 주, 유타 주, 텍사스 주 등)이 주를 이루며, 주거 수리를 포함하여 전반적인 주거 환경의 접근성을 강화하기 위한 프로그램(알래스카 주, 일리노이 주, 메인 주, 메릴랜드 주 등) 등이 대표적이다.

〈표 5-20〉 미국 주별 고령친화적 주택개조를 위한 제도

주	제도	주	제도
알래스카	- 주거 접근성 프로그램 - 알츠하이머 치매 관련 치매 최저 보조금 - 노인수당 - 노인 재가서비스	네바다	- 독립적 생활을 위한 대체 기술
아리조나	- 비의료용 HCBS	뉴저지	- 지역사회 케어 지원
코네티컷	- 노인 재가서비스	뉴욕	- 리스토어 프로그램(RESTORE Program)
플로리다	- 노인 재가서비스 - 지역사회 프로그램	노스다코타	- 스페드(SPED)
조지아	- 비의료용 HCBS	오하이오	- 노인서비스 - 오하이오 노인 법률 서비스

주	제도	주	제도
하와이	- 쿠파나 케어(Kupuna Care)	펜실베이니아	- 펜실베이니아 대체기술 재단 - 주택개조 프로그램 - 주택 접근성 프로그램
일리노이	- 주거 접근성 프로그램	로드아일랜드	- 주택 및 지역사회 보호 공동 지불 프로그램
인디애나	- 초이스(CHOICES)	텍사스	- DADS 서비스(독립적인 생활 지원)
아이오와	- 아이오와 에이블 재단 대출 프로그램 - 노인 주거 및 사례관리 프로그램	유타	- 대체 지원 프로그램
켄터키	- 하트(Hart) 지원 주거 프로그램	버몬트	- 수 윌리엄 자유재단 지원의 주택 접근성 프로그램
메인	- 메인주 주택 수리 및 노인 보조금 - 소비자주도형 가정 관리 - 메인 주의 보호자 휴가	워싱턴	- 노인 맞춤형 지원 프로그램
메릴랜드	- 주거 접근성 프로그램 - 노인 케어 서비스	워싱턴 D.C.	- 워싱턴 D.C 독거가구 주거수리 프로그램 - 가정안전 프로그램
미네소타	- 대체 케어 - 소비자 지원 보조금	위스콘신	- AFCSP - SSI 비용 예외적 지원
네브래스카	- 보조기술 - 가정 개조 서비스 - 장애인 및 가족 지원	와이오밍	- 가정 지원 서비스(WyHS)

자료: Paying for senior care. (2020). Newyork RESTORE Program. Retrieved from <https://www.payingforseniorcare.com/new-york/restore-program#:~:text=As%20of%202019%2C%20the%20amount,go%20towards%20project%20delivery%20fees.>에서 2020. 8. 30. 인출.

나. AIP 관련 정보제공과 관련 전문가 양성

미국의 경우 비영리기관인 Homemods(homemods.org)를 고려할 수 있다. 남가주대학교 노인복지대학(University of Southern California(USC), Leonard Davis School of Gerontology)에 위치하

고 있으며, 낙상 방지를 비롯한 고령친화 주택개조를 목적으로 운영을 시작하였다(USC Leonard Davis, 2020). 이 기관은 궁극적으로 지역사회 연속 거주 및 전 생애에 걸친 독립적인 삶을 지향한다(Canadian home builders association, 2017: 16).

관련하여 기관 홈페이지에 주택개조 관련 최신 동향, 사업자 및 유관 단체와 같은 주택개조 관련 기관 정보, 주택환경 개선 방법, 유용한 제품 정보에 이르기까지 통합적이고 광범위한 정보를 제공한다. 또한 관리자 자격증(executive certificate) 온라인 프로그램을 제공함으로써, 사업자/공급자, 설계자, 입법가 등 주거 환경 개선과 직간접적으로 관련된 전문가들을 교육한다.

또 미국에서는 homemods.org와 더불어 미국 주택건설업 협회(National Association of Home Builders, NAHB)에서 인증하는 AIP 전문가인증제도(Certified Aging-in-Place Specialist, CAPS)를 제공한다. 자신의 집에 오랫동안 머물기를 선호하는 노인의 욕구에 대응하여 관련한 전문가를 양성하기 위해, 미국 주택건설업 협회와 AARP는 기타 전문가들과 협력하여 CAPS 인증 프로그램을 개발하였다(National Association of Home Builders, 2020; AARP, 2020b). 급속히 성장하는 주거 개조 산업, 특히 AIP를 위한 주택개조 부문에 필요한 관련 전문가를 교육하여 적절한 서비스가 제공될 수 있도록 한다.

자격이 부여된 AIP 전문가는 노인의 요구 및 AIP 주택개조, 일반적인 리모델링 등에 대한 지식을 가지고 의뢰받은 노인주택개조 서비스에 참여한다. 궁극적으로 노인이 본인의 집에서 독립적으로 생활하는 데 도움이 되는 리모델링(업데이트)을 권장할 수 있으며, 작업치료사와 협력하여 기능적 요구사항을 기반으로 한 주택개조를 진행할 수 있다. 또한 생활공간을 무장애환경으로 만들기 위한 건축 및 설계 전략을 마련할 수 있다.

3. 아일랜드

아일랜드는 고령친화적 주택 개보수 작업을 위하여 작업치료사(occupational therapist)의 서비스를 활용한다. 작업치료서비스(occupational therapy services)는 장애 또는 기능제한이 있을지라도, 최대한의 독립성을 유지하면서 일상생활을 유지할 수 있도록 지원하는 서비스를 의미한다(Citizens information, 2020b). 이 과정에서 작업치료사는 사정을 진행하는데, 그 범위에는 목욕, 식사 등 일상생활에 필요한 개인의 수행능력 점검뿐만 아니라, 휠체어, 1층 욕실의 필요성 여부 등 주거와 관련하여 요구되는 개보수 관련 사항도 포함된다.

장애인을 위한 주거개조 보조금(Housing Adaptation Grant for People with a Disability) 혹은 노인을 위한 주거 지원책(Housing Aid for Older People Scheme)을 신청한 경우, 경우에 따라 작업치료사의 사정 작업을 요구할 수 있다. 지역 당국은 이를 주선할 수 있으며, 지원자가 개인적으로 작업치료사를 고용한 경우에는 200유로까지 해당 보조금에서 충당하여 사용할 수 있다(Citizens information, 2020a; 2020c). 다수의 작업치료사는 건강서비스부(HSE) 지역사무실이나 주 관리 팀(Primary Care Teams)에 고용되어 활동한다.

가정에서 이용 가능한 서비스 연계로는 가정지원서비스(Home support service)를 들 수 있다. 이는 노인들이 가능한 한 오랫동안 자신의 집에 머무를 수 있도록 일상생활을 지원(옷 갈아입기, 목욕 등)하는 활동을 의미한다(Citizens information, 2020d). 과거에는 가정돌봄 계획(homecare package sheme)으로 불렸으나, 현재는 가정지원서비스로 명명되며 건강서비스부(HSE)에서 이를 관할한다. 65세 이상 노인을 대상으로 하나, 치매나 장애가 있는 경우 65세 미만의 경우도 이용 가능하다.

서비스 이용은 자산조사 없이 무료로 이용할 수 있다. 해당 서비스의 지원 여부를 결정하기 위해 물리치료사, 공공보건의 등 보건의료 전문가를 통한 욕구 사정 평가(care needs assessment)가 이루어진다. 실제 서비스는 건강서비스부(HSE)에서 인준한 외부 제공자가 수행한다.

한편 사회복지사에 의한 서비스 연계는 아일랜드의 커뮤니티 케어 서비스와 연동된다. 병원에서 퇴원 후 지역사회 복귀가 용이하도록 지원하며, 가정으로 복귀 시 필요한 서비스 역시 제공한다(Citizens information, 2020b). 건강서비스부의 관할 영역에 따라 사회복지사의 활동범위가 상이하나, 노인의 지역사회 정착 및 연속적 거주와 같은 욕구에 대응하기 위해서도 사회복지사가 활용되는 추세이다.

4. 싱가포르

싱가포르는 대다수 국민이 공공주택에 거주하고 있으나, 주택의 노후로 인한 문제를 경험한다. 이에 정부는 주택 개선 프로그램(Home Improvement Programme, HIP)을 도입하였다. 1986년 이전에 지어져 개선이 이루어지지 않은 건물이 주택 개선 프로그램의 대상이 되며, 필수 개선, 선택 개선, 활동적 고령자를 위한 개선(Enhancement for Active Seniors, EASE)의 세 측면으로 이루어진다. 공공보건 및 안전에 중요한 필수 개선 항목의 경우 정부의 전액부담으로 이루어지며, 거주자는 선택적인 개선이나 활동적인 고령자를 위한 개선을 추가적으로 결정할 수 있다. 선택 개선 항목은 건물 규모에 따라 비용분담 비율이 5%(630달러)에서 12.5%(1,575달러)까지 이뤄진다(Housing & Development Board, 2020a).

특히 고령 적합적 주택개조와 관련하여, 활동적 고령자를 위한 고양 프

로그램(EASE)을 주목할 만하다. 2012년 7월에 도입된 EASE는 2013년 3월 전 지역으로 확장했다. 더 많은 노인에게 적용할 수 있도록 진입(기준) 연령을 낮추었으며, 적용 가능한 개조 범위를 넓혀 가고 있다. EASE는 HIP와 별개로 신청하여 진행할 수 있다(Housing & Development Board, 2020b).

EASE의 서비스 지원 범위는 크게 세 가지이다. 첫째, 욕실 및 화장실 바닥 타일의 미끄럼 방지(낙상 방지), 둘째, 화장실에 안전바 설치, 셋째, 건물 내부나 주요 출입구에 경사로 설치 등이다. 서비스 자격요건으로는 싱가포르 시민 중 1) 가구원 중 한 명이 65세 이상이거나, 2) 60~64세이더라도 일상생활활동(Activities of Daily Living, ADL)에서 하나 이상의 도움이 필요한 경우 가능하다. 지불 비용은 건물 규모 및 개선 항목에 따라 다양하며, 5%에서 12.5%에 이른다⁴⁷⁾.

고령적합 주택 개보수 관련, EASE와 별개로 운영되는 또 하나의 제도는 휠체어 리프트 시범 제도(Wheelchair Lifter Pilot Scheme)이다(Housing & Development Board, 2020c). 휠체어 리프트는 거주자의 입출입에 도움이 될 수 있다. 특히 EASE에서 제공하는 경사로를 설치하기 어려운 주택의 경우, 휠체어 리프트를 설치할 수 있어 편리한 제도이다. 다만, 휠체어 리프트에 따른 비용 및 향후 지속적 관리의 필요성으로 인해, EASE와는 별개로 운영되고 있다. 휠체어 리프트의 비용은 약 3,920달러이며 정부 보조 시 건물 규모에 상관없이 가구당 1,960달러가 부과된다. 두 번째 해부터 유지관리비용으로 사용자에게 매년 80달러가

47) 정부 보조 시, 이동경사로를 포함한 전체 개선의 경우 본인부담금은 방 세 개 이하의 소규모 주택일 경우 세전 \$147(비용분담비율 5%)이며, 가장 큰 규모인 전용(executive) 주택일 경우 \$367.5(비용분담비율12.5%)이다. 맞춤형 경사로를 포함한 전체 개선의 경우, 본인부담금은 방 세 개 이하의 소규모 주택일 경우 세전 \$192(비용분담비율 5%)이며, 가장 큰 규모인 전용(executive) 주택의 경우 \$480(비용분담비율12.5%)이다. 통상적으로 EASE의 전체 개선을 이행하기 위해서는 하루가 소요된다.

부과되며, 연 두 차례씩 유지 점검이 이루어진다.

5. 독일

가. 수발지원센터

독일에서 노인거주에 적합한 주거환경 조성을 위한 상담 역할을 하는 기관은 수발지원센터(Pflegestützpunkte)와 주거상담센터(Wohnberatungsstelle)가 있다.

수발지원센터는 재가수발을 강화하기 위해 설립된 기관이다. 수발지원센터의 본격적인 확대는 2009년 발효된 수발지속발전법(Pflege-Weiterentwicklungsgesetz)에서 모든 수발보험 수급자들에게 수발보험 지원 내역에 대한 상담을 받을 수 있는 권리를 명문화하면서 이루어졌다.⁴⁸⁾

수발지원센터의 수발상담사의 역할 중 노인 거주에 적합한 재가 환경을 조성하는 사례관리가 중요한 부분을 차지한다. 수발상담사는 주거방문을 통해 재가요양에 적합한 주거환경 여부를 확인하고, 내담자에게 적절한 공적 재정지원 내역을 안내하며, 필요한 지원을 받을 수 있도록 자원을 연계하는 일을 수행하고 있다. 2018년 기준 독일 전역에 452개소가 설치되어 있는 수발지원센터는 연방주별로 운영주체, 서비스 제공 내역 등에 차이는 있으나(IGES Institut, 2018), 소속 수발상담사의 사례관리 역할을 더욱 강화하여 재가요양을 체계적으로 지원할 예정이다.⁴⁹⁾

48) 수발지원센터는 노인들이 독립적인 일상생활이 어려운 상황에서도 최대한 지역사회에 오래 머물 수 있도록 재가수발을 강화하는 차원에서 추진되었다. 관련법에는 사회법전 11권 7a, 7b, 37/3, 45조 등이 있다.

49) 2017년 발효된 제3차 수발강화법에는 수발지원센터의 업무로 사례관리(Case Management)를 명시하였다.

나. 주거상담센터

주거상담센터는 고령자 거주에 적합한 주거환경 조성을 위한 전문적인 상담을 제공하는 기관이다. 상담에 대한 법적 권리를 보장하면서 전국적으로 센터가 확대된 수발상담센터와는 달리 주거상담센터는 민간 주도로 1980년대 이후 특정 연방주(노트라인-베스트팔렌, 바이에른, 바덴-뷔르템베르크 등)를 중심으로 확대되었다.

주거상담센터에 소속된 주거상담사는 노인에게 적합한 주거환경 조성을 위한 사례관리자로서 역할하며 내담자의 주거욕구에 따른 전문적 상담, 자원연계, 사후 관리 등 주거환경개선 과정 전반을 지원하며, 무장애 주택과 대안적 주거형태 등에 대한 지역사회 홍보사업도 함께 진행하고 있다(주보혜, 2019).

현재 주거상담센터는 각 주의 재정 여력에 따라 자체 예산, 지자체 예산으로 운영비가 지원되며, 민간 비영리복지협회와 지방자치단체에서 주로 운영하고 있다. 여러 연방주 중 바이에른 주는 대표적으로 주정부가 주거상담센터 설립에 적극적으로 재정지원을 하고 있다. 바이에른 가족·노동·사회부에서는 지원 근거 '노년기의 독립적 주거(Selbstbestimmt Leben im Alter-SeLA)'⁵⁰⁾에 따라 착수금을 40,000유로까지 지급하고 2년 동안 주거상담센터를 시범운영 할 수 있도록 했다. 이 과정에서 되도록 기존에 구축된 기관에서 지원금을 받아 해당 사업을 수행하도록 하며, 상담 진행을 위한 새로운 체계를 만드는 것은 지양하도록 했다(Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales, 2020).

50) 주거상담기관 설립은 '노인의 독립적 주거'를 위한 혁신적 컨셉을 지원하는 차원에서 지원원칙 번호 4.2 '노년기의 독립적 주거(Selbstbestimmt Leben im Alter-SeLA)'에 따라 지원된다.

주거상담센터에서는 다양한 지역의 전문가와 자원봉사자가 활동하고 있다. 전국 주거상담센터와 주거상담사들이 주체가 되어 운영하는 ‘주택개조 연방실무협회’(Bundesarbeitsgemeinschaft für Wohnungsanpassung: BAG)는 주거상담의 질을 확보하기 위해 주거상담사 전문가 양성 과정을 실시하는데, ‘전문가를 위한 기본교육’, ‘자원봉사자 주거상담사를 위한 교육’, ‘공인주거상담사 자격을 위한 재교육’으로 나누어 교육과정을 개발했다(BAG Wohnberatung e.V, 2016: 1).

사회복지, 주택회사, 수발공단, 민간복지협회 등에 재직하면서 주거상담에 대한 기본 지식을 갖추고자 하는 사람에게 제공되는 ‘전문가를 위한 기본교육’은 24시간 과정으로 구성되어 있으며, 바이에른 주는 추가 12시간을 이수해야 한다(BAG Wohnberatung e.V, 2016: 1-3).

또한 ‘자원봉사자 주거상담사를 위한 교육’은 총 36시간으로 구성되어 주거상담, 주택개조, 무장애 건축, 재정지원, 상담, 대외홍보 등의 영역에 대해 교육한다(BAG Wohnberatung e.V, 2016: 3-5).

마지막으로 ‘공인주거상담사 자격을 위한 재교육’은 실습 30시간을 포함하여 총 130시간의 교육 과정으로 구성되어 있으며, 이 과정을 이수한 참가자들은 주택개조 연방실무협회(BAG Wohnberatung e.V)가 인증하는 자격을 취득한다. 주요 교육 내용은 ‘주택개조의 기초’, ‘상담과정’, ‘대외홍보/네트워크 만들기’, ‘모텔하우스 견학’, ‘주택형태’, ‘수발 필요시의 주택형태’, ‘호스피스/실습/프로젝트작업’ 등으로 이루어져 있다(BAG Wohnberatung e.V, 2016: 5-8).

6. 일본⁵¹⁾

일본에서 주택 개보수를 위한 상담지원 서비스로는 주택 개보수 상담 사업(advisor)과 복지 코디네이터 사업이 진행되고 있다. 먼저 주택 개보수 상담사업은 도쿄도 등 일부 지자체에서 제공하고 있다. 도쿄도에서는 복지 환경 코디네이터를 주택 개보수 상담사로 인정하기도 한다.

주택 개보수 상담사업은 주택 개보수와 관련한 정보 제공을 목적으로 하며, 기초 지자체 단위에서 건축사나 물리치료사, 작업치료사 등에게 위임하여 진행된다. 대표적으로 도쿄도의 마치다 시가 운영하는 주택 개보수 상담 사업은 안전하고 편리한 주거환경 마련을 위해 주택 구조나 신체 변화 상황에 부합하게 개보수를 위한 조언을 제공한다. 이용자의 별도 부담은 없다.

복지 코디네이터는 민간 자격 중 하나이며 고령자나 장애인이 살기 편한 주거환경을 마련하는 데 도움을 주는 사람을 의미한다. 도쿄 상공회의소가 관할하는 자격으로, 의료나 복지 측면의 체계적인 지식을 바탕으로 적절한 주택 개보수 정보를 제공하는 것을 주요한 업무로 한다.

주택리폼·분쟁처리지원센터는 공익재단법인으로 주택상담, 주택분쟁 처리 지원, 개보수 시장 환경정비, 조사 및 연구 등의 업무를 수행한다(住宅リフォーム・紛争処理支援センター, 2020). 이 중 주요 업무인 주택 관련 상담을 통해 일련의 정보 제공이 이루어지며, 일부 전문가 상담이 필요할 시 변호사나 건축사 등을 연계하여 서비스가 이루어진다.

주택 개보수 지원의 경우 이에 대한 전문가의 상담을 기본적으로 제공하며, 개보수 견적 시 도움이 되는 사례를 소개함으로써 합리적인 서비스 이용을 유도한다.

51) 관련 내용은 도쿄도 복지내비게이션. (2020). Contents. Retrieved from http://www.fukunavi.or.jp/fukunavi/contents/tokushu/jutakukaisyu/02_02.html 을 중심으로 재구성하였음. 2020. 10. 26. 인출.

제4절 소결

본 장에서는 다양한 국의 사례를 통해 고령자 친화 주거환경 기준 및 가이드라인, 고령친화 주택건축/개조에 대한 정부의 재정지원, AIP를 위한 주거서비스 연계 제도를 고찰하였다.

먼저 각국의 고령자 친화 주거환경 기준 및 가이드라인을 살펴보았다. 특히 영국은 2000년대부터 지속 가능한 주택에 관한 규정(the Code for Sustainable Homes)을 수립하고, 평생주택기준(Lifetime Homes Standard)을 정책화하는 등 주거환경 기준의 법적 의무화에 앞장서고 있다. 포용성, 접근성, 적용성, 지속 가능성, 좋은 가치 등 다섯 가지 원칙을 근간으로 만든 평생주택기준(2010년 11월 개정)은 주차, 현관, 화장실, 욕실 등 16개의 구체적인 항목으로 구성되어 있다.

미국에서는 미국은퇴자협회(AARP)의 HomeFit 가이드(HomeFit Guide), 미국주택건설업협회(NAHB)의 AIP 리모델링 체크리스트(Aging-In-Place Remodeling Checklist) 등 구체적인 관련 기준 및 가이드라인이 다양한 단체 및 주 정부 차원에서 발표되었다. 또한 미국은 퇴자협회(AARP)는 주거, 인근, 교통 등 7개 영역으로 구성된 거주적합성 지수(Livability Index)의 구축을 통해 주거환경에 대한 기준을 다각도로 점검하고 있었다. 나아가 이동 및 건강에 제약이 있는 노인을 위한 기술 융합형 주택의 개발 등 노인인구 증가를 위시한 사회변화에 부합하여 다양한 주거 형태의 논의 및 시도 또한 활발히 이뤄지고 있다.

싱가포르는 1990년대부터 환경에서의 접근용이성에 관한 규칙(the Code on Accessibility in the Built Environment)을 발간하는 등 무장애 접근성(barrier-free accessibility), 유니버설 디자인(universal design)을 반영한 고령친화주택 건설을 위해 노력하고 있다. 특히 대다

수 노인들은 공공주택(public housing flats)에 거주하고 있으며, 이를 근간으로 다양한 형태의 노인 중심용 주택정책이 개발되고 있다.

캐나다는 적절한 주거(Adequate Housing), 충당/감당 가능한 주거(Affordable Housing), 적합한 주거(Suitable Housing)의 세 가지 주거 표준을 바탕으로 정책을 개발하고 있으며, 고령친화공동체(age-friendly community)를 표방하고, WHO의 고령친화도시 프로젝트 및 이에 근간한 독자적 프로젝트를 진행하는 등 적극적으로 고령친화도시 계획을 추진하고 있다.

독일은 독일표준연구원에서 정한 독일산업표준(DIN)의 무장애건축(주택용) 기준인 DIN18040-2와 연방재건은행(KfW)의 고령자 적합 주택개조 기준을 고령자를 위한 주거환경 조성을 위해 활용하고 있다. 해당 기준은 주택 입구부터 방, 문, 창문, 욕실, 계단 등의 주택 내부 전반을 장애인 또는 고령자가 거주하기에 적합하도록 규격과 형태를 제시한 것으로, 공적 지원이 이루어지는 주택신축이나 개보수 시공의 지원 조건으로 활용된다.

일본의 ‘고령자가 거주하는 주택 설계에 관한 지침’(2009)은 주택 설계 과정에서 고령자를 배려한 요소를 고려하기 위한 지침이며, 2019년 발표된 ‘일본의 고령기 건강하고 쾌적한 생활을 위한 주거 개보수 가이드라인’은 예비노인과 활동성 있는 노인들이 예방적으로 주택 개보수에 활용할 수 있는 가이드라인이다. 두 기준 모두 고령자 거주에 적합한 가이드라인을 제시하는 차원에서 제작되었으나, 지침 준수를 강제하지는 않고 있다.

고령자 친화 주거환경 기준 및 가이드라인과 관련하여 각국의 사례를 요약하면 다음과 같다.

〈표 5-21〉 고령자 친화 주거환경 기준 및 가이드라인 요약

국가	주요 내용
영국	- 지속 가능한 주택에 관한 규정(the Code for Sustainable Homes) 수립 - 평생주택기준(Lifetime Homes Standard)의 정책화 등 주거환경 기준의 법적 의무화 도입
미국	- 다양한 단체 및 주정부 차원에서 가이드라인 구축 : 미국은퇴자협회(AARP)의 HomeFit 가이드(HomeFit Guide), 미국주택건설업협회(NAHB)의 AIP 리모델링 체크리스트(Aging-In-Place Remodeling Checklist) 등 - 미국은퇴자협회(AARP)의 거주적합성지수(Livability Index) 구축
싱가포르	- 접근용이성에 관한 규칙(the Code on Accessibility in the Built Environment) 발간
캐나다	- 주거표준 마련 : 적절한 주거(Adequate Housing), 충당/감당 가능한 주거(Affordable Housing), 적합한 주거(Suitable Housing) - WHO 고령친화도시 프로젝트 및 이에 근간한 독자적 프로젝트 진행
독일	- 독일표준연구원에서 정한 독일산업표준(DIN)의 무장애건축(주택용) 기준인 DIN18040-2 - 연방재건은행(KfW)의 고령자 적합 주택개조 기준
일본	- 고령자가 거주하는 주택 설계에 관한 지침 - 고령기 건강하고 쾌적한 생활을 위한 주거 개보수 가이드라인」

주: 본문의 내용을 기반으로 요약함.

다음으로 고령친화 주택건축/개조에 대한 정부의 재정지원과 관련하여 각국에서는 거주 주택의 고령친화도를 높일 수 있도록 다양한 제도·금전적 유인을 제공하고 있다.

영국은 장애시설보조금(Disabled Facilities Grant, DFG)을 통해 접근성 강화 등의 주택개조를 위한 보조금을 재산 및 장애 정도를 고려하여 지급하고 있다. 또한 지역 당국을 중심으로 보조금, 대출, 자재비 감액 등 다양한 형태의 주택개조 지원(Housing Renewal Assistance) 정책을 시행하고 있다.

미국에서는 주거 상황의 개선과 개조를 지원하기 위해 다양한 대출 제도가 시행되며, 대표적으로 건물 개선 대출 보장(Property Improvement Loan Insurance, Title I) 프로그램과 개조를 위한 모기지 보장제도인

섹션 203(K)(Rehabilitation Mortgage Insurance, Section 203 (K)) 프로그램이 있다. 섹션 504 주거개조프로그램(Section 504 Home Repair program)은 저소득층 주택 소유자의 주택 수리, 개선 혹은 저소득층 주택 소유 노인의 건강 및 안전에의 위협요인 제거가 필요한 경우, 대출 및 보조금을 제공한다. 나아가 각 주별로 고령적합적 주택개조를 지원하기 위한 다양한 프로그램을 개발하여 운영하고 있다.

캐나다는 각 주별로 여러 정책이 시행되고 있다. 브리티시 콜롬비아 주는 노인의 주택 내 자립성 강화 목적의 주택개조(Home Adaptations for Independence, HAFI) 프로그램과 주택개조 시 고령자에 대한 세액 공제(BC Seniors' Home Renovation Tax Credit) 프로그램을 운영한다. 노바스코티아 주에서는 고령자의 독립성 강화를 위한 주택개조(Home Adaptations for Seniors' Independence) 및 고령자 시민 보조 프로그램(the Senior Citizens Assistance Program) 등의 보조금 제도를 운영한다.

프랑스는 노인과 장애인의 주택개조를 위한 보조금 제도(Home Improvement Grants)로 안정적인 생활 지원(Habiter Serein, Living in Peace), 건강한 생활 지원(Habiter Sain, Living Healthy), 편리한 생활 지원(Habiter Facile, Living Easy) 등의 제도를 도입하고 있으며, 이와 더불어 세액공제 또한 시행하고 있다.

아일랜드는 주택(노인과 장애인을 위한 개조 보조금) 규제 2007(Housing (Adaptation Grants for Older People and People with a Disability) Regulations 2007)하에 노인을 위한 주택 지원책(Housing Aid for Older People Scheme)을 두고 구조적 개보수 시 보조금을 지급하는 등 고령자의 주거환경 개선에 힘쓰고 있다.

독일은 수발보험과 연방재건은행(KfW)을 통해 고령자 거주에 적합한

주택개조를 시행할 경우 보조금 또는 대출 지원을 하고 있다. 수발보험의 경우 수발등급자에 한해 보조금(최대 4,000유로)을 지급하고, 연방재건 은행은 연령이나 신체적, 인지적 기능상태와 관련없이 보조금 또는 저리 용자를 지원하고 있다.

일본은 개호보험을 통해 주택 개수에 대한 재정지원과 복지용구를 대 여하고 있다. 또한 지자체를 통해 주택개조 사업의 지원을 하고 있는데, 도쿄도 주택개선사업의 주택개조예방급부와 주택설비개조급부가 대표적 이다. 이외에 무장애 개조 시 세제혜택을 제공한다.

현재까지 이루어진 고령친화 주택건축/개조에 대한 각국의 재정지원 방식은 다음과 같이 정리할 수 있다.

〈표 5-22〉 각국 고령친화적 주택건축, 개조에 대한 재정지원제도 및 지원방식

국가	제도	지원방식
영국	DFG 주거 개선 지원	보조금 다양한 형태 (주로 보조금 및 대출)
미국	Section 203(K) Section 504 RESTORE	대출 대출 및 보조금 보조금
캐나다	HAFI 프로그램 HRTC 프로그램 HASI 프로그램 SCAP 프로그램	대출 및 보조금 세액공제 보조금 보조금
프랑스	안정적인 생활 보조금(Habiter Serein) 건강한 생활 지원 보조금(Habiter Sain) 편리한 생활 지원 프로그램(Habiter Facile) 세금공제제도	보조금 보조금 보조금 세액공제
아일랜드	노인 주거보조금(Housing Aid for Older People Scheme)	보조금
독일	수발보험 KfW 지원번호 455 KfW 지원번호 159	보조금 보조금 대출
일본	개호보험 무장애 개조 감세	보조금 세액공제

주: 본문의 내용을 기반으로 요약함.

마지막으로 AIP를 위한 주거서비스 연계 제도와 관련해서는, 영국의 주거개선기관(Home Improvement Agencies, HIAs, 혹은 Care & Repair 혹은 staying put schemes)이 대표적이다. 주거 관련 비영리단체로 지역단체, 주거협회, 자선단체 등에 의해 운영되며, 노인 및 장애인이 자신의 주거공간에서 독립적으로 오래 생활할 수 있도록 지원하고, 주거 환경 개선에 대한 조언, 재정상담, 보조금 지원서 작성 지원 등 다양한 서비스를 제공한다.

미국 역시 다양한 비영리단체가 AIP 및 고령 적합적 주택개조 및 개선을 지원하기 위해 힘쓰고 있다. 대표적으로 남가주대학교 노인복지대학에 기반하여 주택개조와 관련된 통합적이고 광범위한 정보를 제공하는 비영리기관 homemods 및 미국주택건설업협회(National Association of Home Builders, NAHB)에서 개발한 인증된 AIP 전문가(Certified Aging-in-Place Specialist, CAPS) 프로그램을 들 수 있다.

아일랜드에서는 노인 및 장애인이 최대한으로 독립성을 유지하며 일상 생활을 영위할 수 있도록 작업치료서비스(occupational therapy services)가 주거 개보수 작업과 연계하여 다양하게 이루어진다.

싱가포르는 낙후된 공공주택의 보수, 유지 문제를 해결하고자 주택 개선 프로그램(Home Improvement Programme, HIP)을 도입하였으며, 활동적 고령자를 위한 고양 프로그램(EASE), 휠체어 리프트 시범 제도(Wheelchair Lifter Pilot Scheme) 등 고령친화적 주택개조를 위한 다양한 프로그램을 운영하고 있다.

독일에서 고령자에게 적합한 환경을 조성하기 위한 지원서비스를 제공하는 기관은 수발지원센터(Pflegestützpunkt)와 주거상담기관(Wohnberatungsstelle)이 있다. 이 기관들은 지역사회 거주가 가능한 주거환경 조성을 위한 상담과 사례관리를 제공한다.

일본에서는 도쿄도 등 일부 지자체에서 주택 개보수를 위한 상담지원 서비스로 주택 개보수 상담사업과 복지 코디네이터 사업이 운영되며, 주택 개보수를 통해 안전하고 편안한 주거환경이 될 수 있도록 조연과 정보 제공을 주로 실시한다.

AIP를 위한 각국의 서비스 연계 방안을 요약하면 다음과 같다.

〈표 5-23〉 AIP를 위한 각국의 서비스 연계 방안 요약

국가	주요 내용
영국	- 주거개선기관(Home Improvement Agencies, HIAs, 혹은 Care & Repair 혹은 staying put schemes): 정보제공, 재정상담, 보조금 지원서 작성 도움 등
미국	- 남가주대학 기반 비영리기관 homemods: 주택개조에 관한 통합적 정보 제공 - 미국주택건설협회(National Association of Home Builders, NAHB): 인증된 AIP 전문가(Certified Aging-in-Place Specialist, CAPS) 양성 프로그램
아일랜드	- 작업치료서비스(occupational therapy services) 연계
싱가포르	- 주택 개선 프로그램(Home Improvement Programme, HIP) - 활동적 고령자를 위한 고양 프로그램(EASE), 휠체어 리프트 시범 제도(Wheelchair Lifter Pilot Scheme) 등
독일	- 수발지원센터(Pflegestützpunkt)/ 주거상담기관(Wohnberatungsstelle): AIP 조성을 위한 상담 및 사례관리
일본	- 주택 개보수 상담 사업 및 복지 환경 코디네이터 사업: 정보제공 및 조연 제공

주: 본문의 내용을 기반으로 요약함.

마지막으로 각 국가별 특징들을 종합적으로 개관하면, 첫째로 고령 적합적 주거환경 조성과 관련하여 여러 비영리단체의 적극적 참여가 있다는 특징이 확인된다.

특히 영국과 미국의 다양한 민간단체에서는 고령자 적합 거주환경에 대한 개념을 발전시키고, 사회운동 차원에서 개념의 확산을 주도해왔다. 대표적으로 영국의 ‘평생주택기준’은 하빈테그 주택조합, 헬렌 함린재단,

조셉 라운트리 재단 등 사회단체를 중심으로 개발된 개념이며 미국에서도 미국은퇴자협회(AARP), 미국건축가협회(AIA) 등에서 주도적으로 고령친화적 주거환경 기준과 가이드라인을 마련하였다.

뉴욕의 건물 소유주를 위한 AIP 가이드 제작 단계에서도 비영리단체, 지역사회 파트너 등이 적극 참여하였다. 이렇게 마련된 기준은 정부 정책에 반영되어 법적 기준으로 활용되기도 하였다.

이외에 주거지원서비스 제공과 관련해서도 영국의 Care & Repair, 미국의 Homemods 등이 중요한 역할을 하고 있다. 독일에서도 주거상담센터 설립 과정에서 민간 비영리기관의 역할이 절대적이었던 것으로 확인되는 등 사회적 주체의 역할이 두드러지게 나타나고 있다.

둘째, 지방정부가 중요한 역할을 하고 있다. 특히 연방주의가 발전한 미국, 캐나다, 독일 등은 각 주별로 의미 있는 정책들을 개발해왔다. 미국은 각 연방주별로 고령친화적 주택개조 지원 프로그램을 운영하고 있다. 노인의 자립적 생활 보장을 위한 대체기술이나 재가서비스 지원, 주거환경 접근성 강화 프로그램 등으로 이루어진 이 프로그램은 메디케이드 지원을 받지 않는 주정부 자체 프로그램이다.

캐나다는 본 연구에서 소개된 브리티시 콜롬비아와 노바스코티아 주의 경우 주 자체적으로 AIP지원을 위해 주택개조에 대한 보조금, 대출, 세액 공제 등의 다양한 재정지원 수단을 적용하고 있다.

일본 또한 대표적으로 도쿄도에서 개호보험 대상자가 아닌 고령자들이 거주하는 주택을 개조할 경우, 도쿄도의 해당 지자체가 비용을 지원하며, 이 지원금은 고령사회대책 구시정촌 포괄보조사업에서 각 기초지자체에 보조하는 금액이다.

독일은 노트라인-베스트팔렌, 바이에른 주 등 일부 연방주에서 자체적으로 주거상담센터의 시범사업을 진행하여 좋은 성과를 거두었다.

이외에 국가별 지원제도의 특성을 살펴보면, 대다수 국민이 공공주택에 거주하는 싱가포르의 정부 주도로 주택개선 프로그램을 시행하고 있다. 또한 고령화율이 압도적으로 높은 일본은 인구고령화에 대비하여 법적·제도적 체계를 선도적으로 구축해왔는데, 그러한 경향을 고령친화환경 조성 사업에서도 확인할 수 있다.

이에 비해 프랑스는 주택개선을 위해 고령자에게 특화된 지원보다는 고령자와 장애인에게 모두 적용되는(안정적 생활, 건강한 생활, 편리한 생활 지원 프로그램 등) 프로그램을 통해 보조금과 세액공제를 시행하고 있다.

각국의 사례를 참고하여, 한국의 현재 주택 제도 상황 및 실태, 국민 정서 등을 고려하여 고령자에게 적합한 주거환경 기준, 주택 개보수를 위한 재정지원 제도 및 서비스 프로그램이 구축될 수 있어야 할 것이다.



제6장

노인 주거지원 및 서비스 연계 관련 함의 도출을 위한 전문가 의견수렴

제1절 조사개요

제2절 조사결과

제3절 소결

제 6장

노인 주거지원 및 서비스 연계 관련 함의 도출을 위한 전문가 의견수렴

이 장에서는 AIP를 위한 주거지원 및 서비스 연계 관련 전문가 의견수렴의 결과를 제시하고자 한다.

제1절 조사개요

본 연구에서는 정책적 함의 도출을 위한 전문가 의견수렴 차원에서 전문가 조사를 시행하였다. 전문가 조사는 2020년 9월 7일부터 9월 17일 까지, 사회복지 및 주거 영역 관련 전문가 50인을 대상으로 실시했다. 조사는 구조화된 설문지를 통한 이메일 조사로 수행했으며, 주거지원 정책의 중요도 및 충분도, 서비스 연계방안 관련 세부사항 등의 내용을 파악하였다. 최종 응답은 총 33인이 응답하여 66%의 회신율을 보였다.

응답자와 관련한 정보는 다음과 같다. 현 재직 중인 기관은 대학(교) 54.6%, 연구기관 30.3%, 기타 및 산업계 15.2%에 해당하였으며, 건축 및 주택계획 종사자가 30.3%, 주거복지 24.2%, 주거(주택) 정책, 노인복지 영역이 각 21.2%를 차지하였다. 응답한 전문가들의 평균 활동 경력 연수는 약 16.2년으로 나타났다.

〈표 6-1〉 전문가 조사 내용

구분	내용
AIP를 위한 주거지원 방안	<ul style="list-style-type: none"> - 국내 고령자 주거정책의 주요 영역별 중요도와 충분도 - 무장애 환경 - 고령자 거주 적합 주거환경 조성을 위한 매뉴얼 및 가이드라인 - 고령자 거주 적합 민간임대주택 - 고령자 거주 적합 공공임대주택
고령자 거주 적합 주거환경 조성을 위한 재정지원 방안	<ul style="list-style-type: none"> - 재정지원 확대 방안 - 지원방식 다양화 방안
AIP를 위한 주거서비스 연계방안	<ul style="list-style-type: none"> - AIP의 개념 - AIP를 위한 사례관리 - 자원 연계방안
AIP를 위한 전문인력 양성 방안	<ul style="list-style-type: none"> - 민간 전문인력 양성 및 활용방안 - 준전문가 양성 및 활용방안

제2절 조사결과

1. 국내 고령자 주거정책 주요 영역별 중요도 및 충분도

국내 고령자 주거정책의 주요 영역별 중요도와 충분도를 분석한 결과는 아래와 같다. 정책의 중요도는 고령자용 공공임대주택(평균 4.6), 주택 개조 지원(4.5), 주거비보조정책(4.3) 순으로 높게 평가되었다. 정책의 충분도는 대체로 중요도에 비해 낮게 평가된 가운데, 가장 충분도가 높다고 평가된 것은 주거비보조(2.3)과 자가소유 촉진(2.3) 정책이었고, 주거 상향이동 지원(2.1)이 뒤를 이었다. 정책의 중요도와 충분도의 차가 가장 큰 항목은 주택개조 지원(2.7)과 고령자용 공공임대주택 공급(2.7)으로, 우선적인 정책 개입의 필요성을 시사한다.

〈표 6-2〉 국내 고령자 주거정책의 중요도

(단위: %, 명, 점)

	전혀 중요치 않음	별로 중요치 않음	보통	약간 중요함	매우 중요함	전체	평균 (표준 편차)
① 주택개조 지원	0.0	3.0	3.0	33.3	60.6	100.0 (33)	4.5 (0.7)
② 자가소유 촉진(분양, 금융지원 등)	6.1	36.4	45.5	9.1	3.0	100.0 (33)	2.7 (0.9)
③ 주거 상향이동 지원	3.1	9.4	43.8	43.8	0.0	100.0 (33)	3.3 (0.8)
④ 주거비보조 정책	0.0	3.0	3.0	57.6	36.4	100.0 (33)	4.3 (0.7)
⑤ 고령자용 공공임대주택 공급	0.0	0.0	6.1	33.3	60.6	100.0 (33)	4.6 (0.6)

〈표 6-3〉 국내 고령자 주거정책의 충분성

(단위: %, 명, 점)

	매우 부족	약간 부족	보통	약간 충분	매우 충분	전체	평균 (표준 편차)
① 주택개조 지원	56.3	15.6	21.9	6.3	0.0	100.0 (33)	1.8 (1.0)
② 자가소유 촉진(분양, 금융지원 등)	25.0	28.1	37.5	6.3	3.1	100.0 (33)	2.3 (1.0)
③ 주거 상향이동 지원	35.5	22.6	38.7	3.2	0.0	100.0 (33)	2.1 (0.9)
④ 주거비보조 정책	31.3	18.8	34.4	15.6	0.0	100.0 (33)	2.3 (1.1)
⑤ 고령자용 공공임대주택 공급	46.9	28.1	15.6	9.4	0.0	100.0 (33)	1.9 (1.0)

2. 무장애 환경

건축 주거환경의 무장애화를 위한 노력은 매우 부족 27.3%, 부족한 수준 57.6%로 조사되어 부정적 의견이 우세하였다. 무장애화가 활성화 되지 않은 이유로 전문가들은 고령자용 주택, 무장애주택에 대한 사회 전반의 인식이 부족한 점(54.2%), 관련 정보와 전문지식 부족(29.2%) 등의 순으로 지적하였다.

〈표 6-4〉 주거환경의 무장애화를 위한 노력 정도

(단위: %, 명)

구분	매우 부족	부족한 수준	어느 정도 됨	매우 잘됨	전체
%(명)	27.3	57.6	12.1	3.1	100.0(33)

〈표 6-5〉 주거환경의 무장애화가 활성화되지 않는 이유

(단위: %, 명)

구분	%(명)
고령자용 주택, 무장애주택의 필요성에 대한 사회 전반의 인식 부족	54.2(13)
고령자, 장애인 전용이라는 인식으로 인한 비노인, 비장애인의 거부감	8.3(2)
고령자의 낮은 구매력과 인지도로 인한 수요 부족	8.3(2)
고령자용 주택, 무장애 주택 적용을 위한 정보와 전문지식 부족	29.2(7)
자재비, 공사 기간 연장, 인건비 증가 등 공임 상승	0.0
기타	0.0

주: 무장애화를 위한 노력이 부족하다고 응답한 28명을 대상으로 하였으며, 결측치를 제외함.

3. 고령자 거주 적합 주거환경을 위한 매뉴얼 및 가이드라인

고령자 적합 주거환경을 위한 매뉴얼과 가이드라인의 활용 정도는 별로 활용되지 않는다는 응답이 72.7%로 가장 많았고, 전혀 되지 않고 있다는 응답이 9.1%로, 80%가 넘는 응답자가 매뉴얼이 제대로 활용되지

않고 있다고 응답하였다. 가이드라인 활용도 향상을 위해 필요한 노력으로는 의무적용 기준을 마련하는 것이 가장 중요하다는 응답이 37.5%로 가장 많았고, 가이드라인 준수 유인 제공을 위한 금융지원(25.0%), 가이드라인 활용도와 이해도를 높이기 위한 실무자 교육 기회 제공(20.8%)이 뒤를 이었다.

새로운 가이드라인 개발 시 중점 우선순위로는 1순위로 개발과정에 이용자 및 잠재적 이용자의 주도적 참여를 독려하여 이용자 편의성을 강화하는 방안(35.7%), 실증성과 효과성 평가 과정 강화(21.4%) 순으로 조사되었다. 2순위로는 개발과정에서 다학제적 연구자 참여(32.1%), 주택 유형별 다양한 가이드라인 마련(21.4%), 적용 공사와 시공의 경제성에 대한 고려(21.4%) 순으로 응답하였다.

〈표 6-6〉 실제 노인주택 개조 시 활용 정도

(단위: %, 명)

구분	전혀 되지 않음	별로 되지 않음	어느 정도 됨	매우 잘됨	전체
%(명)	9.1	72.7	18.2	0.0	100.0(33)

〈표 6-7〉 가이드라인 활용도 향상을 위해 필요한 노력

(단위: %, 명)

구분	%(명)
가이드라인의 의무 적용 기준 마련	37.5(9)
가이드라인 준수의 유인을 제공하기 위한 금융지원	25.0(6)
가이드라인의 활용도와 이해도를 높이기 위한 실무자 교육 기회 제공	20.8(5)
실 사용자인 노인들의 이해를 돕기 위한 모델하우스 설치 등 체험 기회 제공	12.5(3)
적극적인 홍보 수단 마련	4.2(1)
기타	0.0

주: 주택개조 활용이 되지 않는다고 응답한 27명을 대상으로 하였으며, 결측치를 제외함.

〈표 6-8〉 새로운 가이드라인 개발시 중점 우선순위

(단위: %, 명)

중점요소	1순위	2순위
실증과 효과성 평가 과정 강화	21.4(6)	7.1(2)
개발과정에서 다학제적 연구자 참여 (건축, 의학, 노인학, 사회학 등)	7.1(2)	32.1(9)
개발과정에 이용자 및 잠재적 이용자의 주도적 참여를 독려하여 이용자 편의성 강화	35.7(10)	14.3(4)
주택유형별 다양한 가이드라인 마련	3.6(1)	21.4(6)
적용 공사와 시공의 경제성에 대한 고려	14.3(4)	21.4(6)
노인의 인지기능 저하를 고려한 설계와 편의시설 설치 지침 제시	14.3(4)	3.6(1)
기타	3.6(1)	0.0

4. 고령자 거주 적합 민간임대주택

고령자 거주에 적합한 민간임대주택을 확대하기 위한 방안으로는 주택 개보수 전 임대인 동의 및 협약과정에 공공 또는 민간의 코디네이터가 중재하는 방안이 필요하다는 응답이 가장 많고(매우 필요 54.6%, 필요 39.4%), 고령자용 탈부착 가능한 주거설비 개발 및 적용(매우 필요 42.4%, 필요 51.5%)이 뒤를 이었다. 또한 고령 임차인이 편의에 맞게 주택 내부를 수리 후 퇴거 시 원상복구 비용을 공적 지원하는 방안, 고령자 편의시설 설치에 대한 집주인 금융지원 및 세제혜택이 필요하다는 응답도 90%가 넘었다.

〈표 6-9〉 고령자 주거 편의개선을 위한 지원수단 필요성

(단위: %, 명)

구분	전혀 필요치 않음	별로 필요치 않음	필요함	매우 필요함	전체
① 주택 개보수 전 임대인 동의 및 협약과정에 공공 또는 민간의 코디네이터가 중재	0.0	6.1	39.4	54.6	100.0 (33)
② 고령 임차인이 편의에 맞게 주택 내부 수리 후 퇴거 시 원상복구 비용을 일부 공적 지원함	0.0	9.1	48.5	42.4	100.0 (33)
③ 고령자 편의시설 설치에 대한 집주인 금융지원 및 세제 혜택	0.0	9.1	57.6	33.3	100.0 (33)
④ 고령자용 탈부착 가능한 주거설비 개발 및 적용	0.0	6.1	51.5	42.4	100.0 (33)

추가적으로 제시된 기타의견으로는 임대인의 고령자를 위한 편의시설 설치 확대와 관련한 제도적 개선, 공사비용으로 인한 임대료 상승에 관한 보조수단 마련 조치 등이 제시되었다.

〈표 6-10〉 고령자 주거 편의개선을 위한 지원수단(기타의견)

구분	내용
주택개량의 전반적 활성화 방안	- 도시재생사업에서 고령자, 장애인 등 주거 편의 증대사업이 포함될 수 있도록 가이드라인 등 변경 - 실생활에서 임대인/임차인 구분 없이 걱정 주택개량 서비스를 이용할 수 있는 집수리 프로그램 활성화(영국의 Care & Repair 서비스) - 주택개조 설비 및 용품 시장 활성화/ 실비용품 산업 활성화 지원
임차인 지원	- 주거급여(수선유지급여)에 포함되지 않는 임차세대에 대해 지원·사업 범위를 확대 추진 유도 - 정당한 개조에 대해 임대인이 거부하지 않도록 하는 법적 조치 마련 (코디네이터, 주거복지사 등 보조인력의 정기적 방문, 검토, 지원)
임대인 지원	- 고령자를 위한 주거편의가 갖추어진 특화된 민간임대주택에 대한 인증 - 고령자 편의시설이 갖추어진 주택의 임대인에 대한 세제혜택 - 임대사업자 정책과 연계(편의시설 설치 주택을 임대사업자 물건으로 등록 후 소득세 및 양도세 감면(면제) 등) - 임대료 채무보증제도 도입
고령자 편의시설 설치 확대를 위한 임대차 규정 개선	- 편의시설이 설치된 주택에 대한 의무임대기간의 상향 조정

5. 고령자 거주 적합 공공임대주택

조사에 참여한 전문가들이 공공임대주택 확대를 위한 지원수단으로 가장 필요성이 높다고 응답한 방안은 고령자에게 임대된 공공임대주택에 대한 무장애화(매우 필요 63.6%, 필요 36.4%)이다. 이어 고령자/장애인용 공공임대주택 비율 확대(매우 필요 39.4%, 필요 48.5%), 빈집을 소규모 주택정비 사업과 연계하여 고령자를 위한 공공임대주택으로 공급(매우 필요 46.9%, 필요 40.6%)해야 한다는 응답은 동률로 나타났다. 무장애화가 적용된 매입임대주택 공급은 매우 필요하다는 응답이 54.6%, 필요하다는 응답이 30.3%로 나타났다. 고령자 전용 공공임대단지 건설은 별로 필요치 않다는 응답이 21.9%, 전혀 필요치 않다는 응답이 12.5%로 비교적 부정적 평가 비율이 높았다.

〈표 6-11〉 공공임대주택 확대를 위한 지원수단 필요성

(단위: %, 명)

구분	전혀 필요치 않음	별로 필요치 않음	필요함	매우 필요함	전체
① 고령자 전용 공공임대단지 건설	12.5	21.9	50.0	15.6	100.0(32)
② 고령자/장애인용 공공임대주택 비율확대	0.0	12.5	40.6	46.9	100.0(32)
③ 빈집을 소규모 주택정비 사업과 연계하여 고령자를 위한 공공임대주택으로 공급	0.0	12.1	48.5	39.4	100.0(33)
④ 무장애화(barrier-free)가 적용된 매입임대주택 공급	0.0	15.2	30.3	54.6	100.0(33)
⑤ 고령자에게 임대된 (또는 임대예정인) 공공임대주택에 대한 무장애화 지원	0.0	0.0	36.4	63.6	100.0(33)

공공임대주택 확대와 관련한 기타의견으로는 공공임대주택 인프라의 전반적 무장애화, 고령자 임대주택 비율 확대, 재고 주택 활용, 공공임대주택의 새로운 모델 제시 등이 논의되었다.

〈표 6-12〉 공공임대주택 확대를 위한 지원수단 필요성(기타의견)

구분	내용
공공임대주택 인프라의 전반적 무장애화	- 공공임대주택에 모든 세대가 안전하고 편안하게 거주할 수 있도록 유니버설 디자인이 전반적으로 적용되는 방향으로 개선
고령자 임대주택 비율 확대 방안	- 공공지원 민간임대주택 특별법에 의한 임대주택사업에도 고령자 임대주택 비율을 확대하고 이에 대한 주택도시기금 지원금액 상향 조정 - 지역별로 공공임대주택 입주가 필요한 노인가구수 대비 공급된 고령자용 공공 임대주택 비율 기준 마련
재고 주택 활용 방안	- 무장애화가 적용된 매입임대주택 확대 - 빈집과 소규모 주택을 개조하여 공공임대주택으로 공급
공공임대주택의 새로운 모델 제시	- 스마트 실버 헬스케어 타운 조성 - 지구 참여형 모기지론 방식의 공동 공공임대주택 사업 모델 개발: 노후주거지 노인 거주자 대상 - 거주비가 저렴한 공동체생활형 공공임대 주택단지개발 - 노인주거복지시설의 기능 재설정과 확대
공공임대주택 공급 대상자 확대	- 사회주택의 형태로 사회적 경제 주체들이 고령자용 공공임대주택 공급에 참여할 수 있도록 저리 대출 등 지원 강화

6. 고령자 거주 적합 주거환경 조성

고령자 거주 적합 주거환경 조성을 위한 지원 대상 선정 기준으로 응답자들은 소득 및 자산(36.4%)과 같은 경제적 여건을 가장 우선적으로 고려해야 한다고 보았다. 이어 신체적, 인지적 기능 상태(30.0%), 현재 거주하고 있는 주택상태(24.2%) 등을 고려해야 한다고 응답하였다.

〈표 6-13〉 고령자 거주 적합 주거환경 조성을 위한 우선지원 대상 선정기준

(단위: %, 명)

중점요소	1순위	2순위
소득, 자산	36.4(12)	12.1(4)
신체적, 인지적 기능	30.0(10)	36.4(12)
현재 거주하고 있는 주택 상태	24.2(8)	39.4(13)
가구 형태(독거가구, 자녀 동거 등)	3.0(1)	12.1(4)
점유형태	6.1(2)	0.0
기타	0.0	0.0

조사에 참여한 전문가들은 고령자 거주에 적합한 주거환경 조성을 위한 재정지원 대상 선정 기준으로 신체·인지적 기능(93.8%), 연령(87.1%), 주택상태(87.1%), 소득·자산(80.7%), 가구형태(58.1%) 순으로 고려해야 한다고 응답하였다. 신체·인지적 기능의 경우 장기요양등급 보유 여부가 아닌 기능저하 여부에 따라 지원 대상을 선정하는 것이 필요하다고 보았고, 연령의 경우 65세 이상 노인 중에서도 75세 이상의 중기(96.3%), 후기 노인(85.2%)을 대상으로 지원하는 것이 적합하다고 응답하였다. 소득·자산의 경우 소득 5분위 이하, 가구형태는 1인가구(94.4%)와 노인부부가구(88.9%)를 대상으로 지원해야 한다고 응답하였다.

건강 및 연령과 관련해서는 비교적 유연한 선정조건을 제시한 반면, 경제적 여건이나 가구형태에 있어서는 상대적으로 취약한 대상을 중심으로 우선적인 지원이 필요한 것으로 응답하였다. 또한 재정지원은 선정기준에 따른 차등지원이 필요하다고 보았다. 이를 위한 기준으로는 소득·자산(96.0%), 주택점유형태(90.0%), 주택상태(85.2%) 등이 높은 동의를 얻었고, 연령에 따른 지원액 차등화는 51.9%만이 동의하여 비교적 낮은 수준이다.

〈표 6-14〉 고령자 거주 적합 주거환경 조성을 위한 재정지원 대상 선정기준

(단위: %, 명)

구분	필요 여부	지원 대상 세분화				재정지원 차등화 동의 여부
		예비노인	초기노인	중기노인	후기노인	
연령	87.1(27)	11.1(3)	66.7(18)	96.3(26)	85.2(23)	51.9(14)

구분	필요 여부	지원 대상 세분화					재정지원 차등화 동의 여부
		소득 1분위	소득 2분위	소득 3분위	소득 4분위	소득 5분위	
소득 자산	80.7 (25)	76.0(19)	76.0(19)	72.0(18)	72.0(18)	64.0(16)	96.0(24)
		소득 6분위	소득 7분위	소득 8분위	소득 9분위	소득 10분위	
		36.0(9)	20.0(5)	16.0(4)	12.0(3)	8.0(2)	

구분	필요 여부	지원 대상 세분화			재정지원 차등화 동의 여부
		기능저하없음	기능저하있음		
			(장기요양등급 有)	(장기요양등급 無)	
신체/ 인지기능	93.8 (30)	30.0(9)	80.0(24)	80.0(24)	73.3(22)

구분	필요 여부	지원 대상 세분화			재정지원 차등화 동의 여부
		노후도 하	노후도 중	노후도 상	
주택 상태	87.1 (27)	63.0(17)	70.4(19)	63.0(17)	85.2(23)

구분	필요 여부	지원 대상 세분화			재정지원 차등화 동의 여부
		1인가구	노인부부	자녀동거	
가구 형태	58.1 (18)	94.4(17)	88.9(16)	38.9(7)	77.8(14)

구분	필요 여부	지원 대상 세분화			재정지원 차등화 동의 여부
		자가가구	민간임대가구	공공임대가구	
주택 접유	32.3 (10)	60.0(6)	90.0(9)	90.0(9)	90.0(9)

주: 각 항목에 대해 필요하다고 응답한 대상자에 한해, 지원 대상 세분화에 대해 응답하도록 하였음.
지원 대상 세분화 항목은 복수응답임.

주택개조에 대한 공적지원 주체와 그 부담 수준에 관한 질문에 기능저하 여부, 장기요양등급 보유 여부, 연령 등에 따라 부담수준이 달라져야 한다고 응답하였다.

자세히 살펴보면, 기능저하가 없는 65세 이상 노인이 예방적으로 주택개조를 할 경우에는 본인부담 비율을 3.7(총점 10, 이하 동일), 다음으로 중앙 정부가 2.9, 지자체가 2.1 정도를 부담해야 한다고 응답하였다. 장기요양등급은 없으나 거동이 불편한 65세 이상 노인을 대상으로는 본인 부담비율을 2.0 정도로 낮추고 대신 중앙정부, 건강보험공단, 지자체 순으로 부담 비율이 높아져야 한다고 판단하였다. 장기요양등급을 보유한 65세 이상 노인의 경우 건강보험공단의 부담비율을 4.9로 가장 높게 책정하였고, 본인부담 비율은 1.2 정도에 그쳐야 한다고 보았다. 한편, 55-64세의 예비노인의 경우 본인부담 수준을 4.7로 응답하여 가장 높은 비율을 보였다. 본 전문가 조사결과 기능저하가 없거나 65세 미만 예비노인은 주택개조에서 비교적 본인부담 비율이 높아야 한다고 나타났으나, 이 경우에도 절반(5.0) 이상은 공공에서 부담해야 한다고 응답했다는 점에서 전반적인 공공지원 비율의 확대가 중요한 과제임을 확인할 수 있다.

〈표 6-15〉 노인의 신체인지적 특성에 적합한 주택개조 시 재정지원 주체 및 부담 비율
(단위: %, 명)

		중앙 정부	지자체	건강 보험 공단	본인 부담	기타	총점
65세 이상 노인	① 예방적 주택개조 (기능저하 없음)	2.9	2.1	1.2	3.7	0.0	10.0 (28)
	② 거동 불편 노인 대상 (장기요양등급 없음)	2.7	2.5	2.6	2.0	0.2	10.0 (31)
	③ 장기요양등급 보유	2.3	1.5	4.9	1.2	0.2	10.0 (31)
55-64세 예비노인		2.6	1.3	1.0	4.7	0.4	10.0 (30)

노인 적합 주택개조에 대한 공적지원 규모의 상한선에 대한 질문에 조사에 참가한 전문가들은 평균 876만 원을 상한으로 지원해야 한다고 응답하였다. 이 중 가장 많은 전문가들이 800만 원 초과~1200만 원 이하 구간(44.8%)에 상한선을 두는 것이 적합하다고 응답하였으나, 400만 원 이하로 지원해야 한다는 응답 또한 31.0%로 비교적 높게 조사되었다. 상한선을 1,200만 원을 초과해서 설정해야 한다는 응답은 20.7%로 나타났다.

〈표 6-16〉 노인 적합 주택개조에 대한 공적지원 규모 상한선

(단위: %, 명)

구분	%(명)
400만 원 이하	31.0(9)
400만 원 초과~800만 원 이하	3.5(1)
800만 원 초과~1,200만 원 이하	44.8(13)
1,200만 원 초과	20.7(6)

7. 지원방식 다양화

고령자 거주에 적합한 주거환경 조성을 위한 지원방식을 다양화하기 위해 저리금융상품, 세제지원을 도입하는 것에 대해 전문가들은 각각 90.9%, 93.9%의 높은 동의율을 보였다. 세부 기준에 대한 의견을 살펴보면 아래와 같다.

〈표 6-17〉 지원방식 다양화 관련 의견

① 저리 금융상품

(단위: %, 명)

구분				% (명)
정책시행 동의 여부				90.9(30)
기준설정	기능저하 없음	연령	기준 없음	39.3(11)
			65+	50.0(14)
			55+	10.7(3)
		소득	있음	52.0(13)
			없음	48.0(12)
			기준 없음	66.7(18)
	장기요양등급 없음 (기능저하 있음)	연령	65+	18.5(5)
			55+	14.8(4)
			있음	33.3(9)
		소득	없음	66.7(18)
			있음	23.3(7)
			없음	76.7(23)
장기요양등급 있음		소득	있음	23.3(7)
		소득	없음	76.7(23)

주: 정책시행에 동의한 응답자를 대상으로 세부 기준설정에 대해 응답을 받았으며, 결측치를 제외한 값임.

조사에 참여한 전문가들은 기능저하가 없는 경우에는 저리금융상품 적용 여부에 연령기준(65세)과, 소득기준을 적용하는 것에 각각 50.0%, 52.0%가 동의하였다. 기능저하가 있지만 장기요양등급이 없는 신청자를 대상으로는 연령기준(66.7%), 소득기준(66.7%) 없이 저리금융의 혜택을 받을 수 있어야 한다고 보았다. 한편, 장기요양등급이 있는 경우 76.7%가 소득기준 없이 저리 금융상품을 제공해야 한다고 응답했다.

위 결과를 종합하면, 고령자 적합 주거환경조성을 위한 저리 금융상품 도입에는 기능저하가 없는 신청자에게는 65세 이상에 대해서 제공하고, 기능저하가 있으나 장기요양등급이 없는 경우에는 연령과 소득기준을 적용하지 않고 제공하며, 장기요양등급이 있는 경우에는 소득기준 없이 적용하는 것이 필요하다는 의견으로 정리할 수 있다.

② 세제지원

(단위: %, 명)

구분				% (명)
정책시행 동의 여부				93.9(31)
기준설정	기능저하 없음	연령	기준 없음	43.3(13)
			65+	43.3(13)
			55+	13.3(4)
		소득	있음	48.2(13)
			없음	51.9(14)
			장기요양등급 없음 (기능저하 있음)	연령
	65+	17.2(5)		
	55+	10.3(3)		
	소득	있음		48.3(14)
		없음		51.7(15)
		장기요양등급 있음		소득
	없음		71.0(22)	

주: 정책시행에 동의한 응답자를 대상으로 세부 기준설정에 대해 응답을 받았으며, 결측치를 제외한 값임.

고령자 적합 주거환경 개선을 위한 세제지원 대상 선정에 있어서는 기능저하가 없는 신청자의 경우 연령기준을 적용하지 않아야 한다는 응답(43.3%)과 65세 기준(43.3%)을 적용해야 한다는 응답이 같은 비율로 조사되었다. 또한 소득기준 적용 여부에 대해서도 찬성과 반대가 거의 동등한 비율로 조사되었다. 기능저하는 있으나 장기요양등급이 없는 경우 세제지원 대상 선정에 연령기준을 적용하지 않아야 한다는 응답이 72.4%로 나타났고, 소득기준 적용 여부에 대해서는 찬성과 반대 의견이 거의 차이를 보이지 않았다. 장기요양등급이 있는 경우에는 소득기준을 적용하지 않아야 한다는 응답이 71.0%로 저리 금융상품 도입에 관한 응답과 유사한 경향을 보였다.

결과를 종합해보면, 고령자 거주에 적합한 환경 조성을 위한 재정지원은 기능저하가 있거나 장기요양등급을 보유한 경우에는 소득과 연령 기준을 적용하지 않고 저리금융상품과 세제지원을 적용하는 것이 적합하다

는 의견이 우세했다. 기능저하가 없는 신청자의 경우 65세 이상을 대상으로 제공하는 것이 적합하다고 응답했으며, 소득기준 적용 여부에 대해서는 전문가들의 의견이 일치되지 않았다.⁵²⁾

8. AIP의 개념

전문가들이 정의하는 AIP의 개념에 대해 파악한 결과, 84.3%가 자신이 살던 익숙한 지역에서 계속 살아가는 것이라고 응답했다. 필요에 따라 이사를 하더라도 익숙한 환경과 지지체계가 있는 근처에 거주한다면 이를 AIP의 범주에 포함시킬 수 있다는 의미이다. 자신이 살던 집에서 계속 살아가는 것을 AIP라고 응답한 전문가는 전체 응답자 중 1명(3.1%)에 불과했다.

〈표 6-18〉 AIP의 개념

(단위: %, 명)

구분	(명)
자신이 살던 그 집에서 계속 살아가는 것	3.1(1)
자신이 살던 익숙한 '지역'에서 계속 살아가는 것(이사하더라도 근처 거주)	84.3(26)
신체적·인지적 변화에 따라 적절한 주거로 끊임없이 연계될 수 있는 체계	12.5(4)
시설이 아닌 자택에서 살아가는 것	3.1(1)
기타	0.0
전체	100.0(32)

52) (참고) 저리금융상품과 세제지원 적용 기준 관련 전문가 응답결과

기준설정	구분		저리금융상품	세제지원
	기능저하 없음	장기요양등급 없음 (기능저하 있음)	연령기준	65세 이상
소득기준			△	△
장기요양등급 있음		연령기준	미적용	미적용
		소득기준	미적용	△

주: △ : 기준 적용 여부에 대한 응답결과의 차이가 적어(5% 이하) 판단이 불가함

9. AIP 지원을 위한 사례관리

AIP를 위한 사례관리 수행 적합기관에 대한 질문에 전체 응답자의 65.6%가 주거복지 전담기관이라고 답했다. 읍면동 행정복지센터는 18.8%, 사회복지 전문기관은 9.4%가 사례관리 수행에 적합하다고 응답했다. 주거복지 전담기관이 사례관리 업무에 적합한 이유로는 68.8%가 주거지원의 전문성을 들었다.

〈표 6-19〉 사례관리 수행 적합기관

(단위: %, 명)

구분	% (명)
사회복지 전문기관(사회복지관, 노인복지관 등)	9.4(3)
주거복지 전담기관(주거복지센터, 마이홈센터 등)	65.6(21)
읍면동 행정복지센터(주민센터)	18.8(6)
새로운 전담기관 설치 필요	3.1(1)
기타	3.1(1)
전체	100.0(33)

〈표 6-20〉 사례관리 수행 적합기관의 이유(기관의 강점)

(단위: %, 명)

구분	% (명)
주거지원 전문성	68.8(22)
취약계층 접근성	6.3(2)
원활한 전달체계	18.8(6)
노인 대상 서비스 전문성	6.3(2)
기타	0.0

사례관리를 위해 필요한 정책적 노력으로는 사업 진행을 위한 예산 확보(매우 필요 81.8%, 필요 18.2%)가 가장 높게 나타났으며, 이어 노인 주거서비스 지원을 위한 전담 인력 배치(매우 필요 78.8%, 필요 18.2%), 부

처 간 협력 체계 강화(매우 필요 75.8%, 필요 24.2%), 노인 주거서비스 컨트롤타워 기능 강화(매우 필요 57.6%, 필요 36.4%) 순으로 나타났다. 기타의견으로는 기존 복지 인력의 주거복지 관련 상담 역할 강화, 관련 전문인력 양성, 주거서비스 교육 강화, 서비스 제공 대상자의 명확한 설정 및 집중 홍보 등이 제시되었다.

〈표 6-21〉 사례관리 수행을 위해 필요한 정책적 노력

(단위: %, 명)

구분	전혀 필요치 않음	별로 필요치 않음	필요함	매우 필요함	전체
① 노인 주거서비스 지원을 위한 전담 인력 배치	0.0	3.0	18.2	78.8	100.0 (32)
② 노인 주거서비스 컨트롤타워 기능 강화	0.0	6.1	36.4	57.6	100.0 (32)
③ 사업진행을 위한 예산 확보	0.0	0.0	18.2	81.8	100.0 (33)
④ 부처 간 협력 체계 강화	0.0	0.0	24.2	75.8	100.0 (33)
⑤ 기타	16.7	0.0	0.0	83.3	100.0 (6)

주거지원서비스 필요 가구를 발굴하기 위해서는 노인(사회)복지기관과의 연계 강화(매우 중요 50.0%, 중요 48.9%)가 가장 중요하다고 응답하였고, 이어 주민 네트워크 활용 및 강화(매우 중요 50.0%, 중요 40.6%), 전담기관을 설치하여 상담 창구 일원화하는 것(매우 중요 51.5%, 중요 33.3%) 순으로 조사되었다.

〈표 6-22〉 주거지원서비스 필요가구 발굴 관련 대안에 대한 중요도

(단위: %, 명)

구분	전혀 중요치 않음	별로 중요치 않음	중요함	매우 중요함	전체
① 통장, 이장의 주거복지 대상자 발굴 임무를 강화	3.0	6.1	66.7	24.2	100.0 (33)
② 주민 네트워크 활용 및 강화	3.1	6.3	40.6	50.0	100.0 (32)
③ 전담기관을 설치하여 상담창구 일원화	3.0	12.1	33.3	51.5	100.0 (33)
④ 노인(사회)복지기관과의 연계 강화	0.0	3.1	48.9	50.0	100.0 (32)
⑤ 기타	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

주거서비스 욕구 사정에 있어 중요한 요인으로는 35.5%가 사례관리자의 전문성이라고 응답하였고, 이어 사정도구 제작 및 활용, 대상자에 대한 접근성이 높고 행정력을 가진 기관에서 사례관리를 담당하는 방안이 29.0% 순으로 나타났다.

〈표 6-23〉 주거지원서비스 욕구 사정을 위한 중요 요인

(단위: %, 명)

구분	% (명)
사례관리자의 전문성	35.5(11)
주거서비스 욕구 판단을 위한 사정도구 제작 및 활용	29.0(9)
대상자에 대한 접근성이 높고 행정력을 가진 기관에서 사례관리 담당	29.0(9)
낙상 등 위험 환경요인에 대한 예방적 관점에서 접근	3.2(1)
기타	3.2(1)
전체	100.0(31)

10. 자원 연계 방안

주거서비스 자원 발굴 노력의 필요도에 대한 질문에 전문가들은 공적 지원체계 확대를 위한 법·제도 개선(매우 필요 63.6%, 필요 36.4%)이 가장 필요하다고 응답하였다. 이어 지역사회에서 활동하는 자활기업 및 사회적 기업 활성화 지원(매우 필요 45.5%, 필요 51.5%), 활용 가능한 공공, 지역사회 민간자원의 DB화 및 체계적 관리(매우 필요 57.6%, 필요 36.4%), 주민 자치활동, 자원봉사 조직(매우 필요 25.0%, 필요 59.4%) 순으로 높은 응답을 보였다.

〈표 6-24〉 주거서비스 자원 발굴 노력에 관한 필요도

(단위: %, 명)

구분	전혀 필요치 않음	별로 필요치 않음	필요함	매우 필요함	전체
① 지역사회에서 활동하는 자활기업 및 사회적 기업 활성화 지원	3.0	0.0	51.5	45.5	100.0(33)
② 주민자치활동, 자원봉사 조직	0.0	15.6	59.4	25.0	100.0(32)
③ 민간업체 및 업자의 물품기부와 재능기부 활성화 방안 마련	6.1	18.2	48.5	27.3	100.0(33)
④ 활용 가능한 공공, 지역사회 민간 자원의 DB화 및 체계적 관리	0.0	6.1	36.4	57.6	100.0(33)
⑤ 공적 지원체계 확대를 위한 법 제도 개선	0.0	0.0	36.4	63.6	100.0(33)
⑥ 기타	25.0(1)	0.0	25.0(1)	50.0(2)	100.0(4)

관련 기타의견으로는 자활 및 사회적 기업 활성화, 주민자치활동 강화, 민간업체 및 업자의 물품 기부 등이 제시되었다.

〈표 6-25〉 주거서비스 자원 발굴 관련 기타의견

구분	내용
자활/사회적 기업 활성화	<ul style="list-style-type: none"> - 각 자자체에 교육프로그램, 지원 부서 설치 - 개보수 서비스 역량 강화 프로그램 및 시범사업 기회 확대 - 주거서비스 관련 공공사업 수행 권한 부여
주민자치활동 강화	<ul style="list-style-type: none"> - 주민리더 선발 및 역량강화 교육, 예산 지원 - 간단 집수리 자원봉사단 조직 - 조직이 상시적으로 운영될 수 있도록 지자체 또는 주거복지전담 기관에 전담직을 두어 관련 업무를 진행
민간업체 및 업자의 물품, 재능기부	<ul style="list-style-type: none"> - 기업의 CSR(사회적 책임) 활동에 대한 세제 인센티브 확대 - 건설업체에서 건설사업 후 남은 자재를 활용하거나 직원의 재능기부를 통해 고령자 주택개조사업 추진 장려. 국가나 지자체 주거복지 행사를 통해 표창 및 인센티브 부여
공공, 지역사회 민간 자원 DB화	<ul style="list-style-type: none"> - 지자체 차원에서 해당 지역의 정부-지자체-민간의 주거복지 정보 취합하고 정기적 업데이트 등을 통한 상담매뉴얼 개발 - 자원의 내용뿐만 아니라 현재 이용 가능성 등 주기적인 업데이트 필요 - 주거복지포털 등 주거복지 D/B 기반 웹 포털 구축 - 주거 및 복지 등 다직종 네트워크를 구성하여 자원을 공유할 수 있도록 하는 협력체계 마련
법적 개선	<ul style="list-style-type: none"> - 공적 주거복지지원체계의 확대를 위해 주거기본법 개정 - 리모델링 활성화, 건축물 안전관리, 주거정비, 도시재생 등 유관 법-제도와 연계시행이 가능하도록 특별법 또는 가이드라인 제정 - 주택법 제35조, 동법 시행령 제45조, '주택건설기준 등에 관한 규정'에 고령친화주택 건설기준에 관한 사항추가

한편 공적 전달체제에서 소비자들에게 민간업체를 소개, 연결하는 경우 71.9%의 응답자가 업체나 사업자의 전문성에 대한 공식적 인증, 자격증 등 추가적인 검증 수단이 마련되어야 가능하다고 응답하였다. 이에 비해 상담자가 중립적이고 객관적인 기준으로 제공한다면 문제없다는 응답은 18.8%에 불과하여, 아직까지는 보수적인 판단이 주를 이룬다.

〈표 6-26〉 민간업체 연결 및 관련 정보 제공에 대한 의견

(단위: %, 명)

구분	% (명)
상담자가 중립적이고 객관적인 기준으로 제공한다면 문제 없다	18.8(6)
공적 전달체계에서 민간영리업체의 서비스(상품) 소개는 적절치 않다	3.1(1)
민간업체를 소개, 연결을 하기 위해서는 업체나 사업자의 전문성에 대한 공식적 인증, 자격증 등 추가적인 검증수단이 마련되어야 한다	71.9(23)
기타	6.3(2)
전체	100.0(32)

11. 민간 전문인력 양성 및 활용방안

민간 전문인력 중 사례관리 전문인력이 갖춰야 할 가장 중요한 요건으로는 고령자를 위한 주거지원정책 관련 전문지식(매우 필요 84.9%, 약간 필요 9.1%)이 가장 필요하다고 응답하였으며, 노화에 따른 신체적, 인지적 기능저하 관련 지식(매우 필요 63.6%, 약간 필요 36.4%), 사회복지 실천과 상담기술(매우 필요 54.6%, 약간 필요 45.5%), 고령자 맞춤형 주택 개보수 시공 관련 지식(매우 필요 51.5%, 약간 필요 39.4%) 순으로 나타났다.

〈표 6-27〉 사례관리 전문인력 필요 요건

(단위: %, 명)

	전혀 필요치 않음	별로 필요치 않음	약간 필요함	매우 필요함	전체
① 사회복지실천과 상담기술	0.0	0.0	45.5	54.6	100.0(33)
② 노화에 따른 신체적, 인지적 기능저하 관련 지식	0.0	0.0	36.4	63.6	100.0(33)
③ 고령자 맞춤형 주택 계획 및 설계 관련 지식	3.0	6.1	39.4	51.5	100.0(33)
④ 고령자 맞춤형 주택 개보수 시공 관련 지식	0.0	9.1	39.4	51.5	100.0(33)
⑤ 고령자를 위한 주거지원정책 관련 전문지식	0.0	6.1	9.1	84.9	100.0(33)
⑥ 기타	0.0	0.0	33.3	66.7	100.0(3)

이 업무를 수행하기에 가장 적합한 전문인력에 대해서는 주거복지사라고 응답한 비율이 69.7%로 가장 높았고, 사회복지사 15.2%, 적합한 전문가 없으므로 새로운 전문가 육성체계가 필요하다는 응답이 6.1%로 나타났다. 주거복지사를 선정한 이유로는 주택, 복지 전반에 대한 포괄적이고 전문적인 지식을 보유했기 때문으로 응답하였으며, 사회복지사의 경우 지역사회에서 노인의 복지와 인권 향상을 위해 대상자에 대한 이해가 가장 높다고 판단하였다.

기타의견으로 업무 특성에 따라 적절한 혼합배치 검토가 필요하다고 응답한 경우, 사회복지사는 발굴 및 주사례관리자로서의 역할을 수행하고, 주거복지사는 보다 전문적인 지식을 가지고 적절한 주거서비스 제공 및 연계를 할 수 있도록 역할 분담이 필요하다고 주장하였다.

〈표 6-28〉 주거지원 및 서비스 연계 수행 적합 전문인력

(단위: %, 명)

	% (명)
사회복지사	15.2 (5)
주거복지사	69.7(23)
주택관리사	0.0(-)
적합한 전문가 없음. 새로운 공인 자격증 또는 전문가 교육·양성과정 신설 필요	6.1(2)
기타	9.1(3)
전체	100.0(33)

사례관리자 업무체계를 위해 필요한 사항으로는 관련 전문 교육과정 개발 및 지속적인 보수교육 48.4%, 주거서비스의 표준적인 매뉴얼 제작 25.8%, 직무내용 명확화 22.6% 순으로 조사되었다.

〈표 6-29〉 사례관리자 업무체계를 위해 필요한 사항

(단위: %, 명)

	% (명)
관련 전문 교육과정 개발 및 지속적인 보수교육	48.4(15)
주거서비스의 표준적인 매뉴얼 제작	25.8(8)
직무 내용 명확화(과업, 책임, 의무, 권한 등)	22.6(7)
기타	3.2(1)
전체	100.0(31)

주거환경 개선 분야 전문가 양성을 위한 공식 교육 훈련 프로그램을 만드는 것이 필요한가와 관련해서는 전체의 93.9%가 동의하였고, 자격 관리 방법으로는 근로자 또는 대표가 교육을 이수한 사업체를 대상으로 인증 마크를 부여하는 방법(41.9%), 고령자 친화 건축 및 시공 관련 공인자격증 신설(29.0%), 교육을 이수한 실무자 정보를 DB화하여 관리하고 소비자에게 공개(25.8%) 순으로 응답하였다.

〈표 6-30〉 주거환경 개선 분야 전문가 양성을 위한 공식 교육 훈련 프로그램 필요성 및 자격관리 방법

(단위: %, 명)

필요 여부	고령자 친화 건축 및 시공 관련 공인자격증 신설	교육을 이수한 실무자 정보를 DB화하여 관리하고 소비자에게 공개	근로자 또는 대표가 교육을 이수한 사업체를 대상으로 인증마크 부여	기타
93.9(31)	29.0(9)	25.8(8)	41.9(13)	3.2(1)

주: 필요하다고 응답한 31명에 한해 세부 프로그램에 대해 응답받은 결과이며, 결측치를 제외한 값임.

12. 준전문가 양성 및 활용방안

AIP를 위해 준전문가 양성이 필요하다는 응답은 전체의 75.8%였고, 활동영역으로는 주택 잔손 보기 88.0%, 주택 개보수 시행 현장 모니터링 및 사후관리 80.0%, 주기적인 방문상담 및 추가 욕구 파악 76.0%, 가스, 전기 안전점검 64.0% 순으로 조사되었다. 활동을 위한 최소 실습시간에 대한 응답의 평균값은 주택 잔손 보기 55.3시간, 주택 개보수 시행 현장 모니터링 및 사후관리 47.4시간, 주기적 방문상담 및 추가 욕구 파악 44.2시간 등으로 편차가 있다.

〈표 6-31〉 준전문가 양성 필요 여부 및 활동 영역

(단위: %, 명)

필요 여부	주택 잔손 보기	가스, 전기 안전점검	도배, 장판 시공	주택 개보수 시행 현장 모니터링 및 사후관리	주기적인 방문상담 및 추가 욕구 파악	기타
75.8(25)	88.0(22)	64.0(16)	24.0(6)	80.0(20)	76.0(19)	4.0(1)

주: 필요하다고 25명이 응답한 결과이며, 세부 활동영역은 복수 응답임.

〈표 6-32〉 준전문가 활동을 위한 최소 실습시간(평균)

(단위: 시간, 명)

항목	시간
주택 잔손 보기	55.3(17)
가스, 전기 안전점검	19.3(11)
도배, 장판 시공	16.3(4)
주택 개보수 시행 현장 모니터링 및 사후관리	47.4(14)
주기적인 방문상담 및 추가 욕구 파악	44.2(13)
기타	15.0(1)

주: 준전문가 양성이 필요하다고 응답한 자에 한한 분석결과임.

제3절 소결

본 연구의 전문가 조사는 사회복지 및 주거 영역 관련 전문가를 대상으로 이루어졌다. 고령자 거주에 적합한 주거지원과 서비스 연계 방안에 관해 구조화된 설문지로 이메일 조사를 실시하였고, 조사에 참여한 총 33인의 응답을 분석하였다.

먼저 국내 고령자 주거정책의 주요 영역별 중요도와 충분도를 조사한 결과, 주택개조지원과 고령자용 공공임대주택 공급이 정책의 중요성이 높음에도 불구하고 충분한 수준으로 시행되지 않아 가장 우선적으로 정책 개입이 필요한 사안임을 확인하였다.

지역사회에서 고령자가 오래 거주할 수 있도록 기존 주택을 개보수하는 방안에 대한 전문가 의견을 살펴보면, 우선 국내 건축의 무장애화를 위한 노력이 전반적으로 부족한 수준이라는 응답이 85%를 넘었고, 고령자용, 무장애 주택에 대한 사회 전반의 인식이 낮은 것이 시급한 문제임이 확인되었다.

고령자 거주에 적합한 주거환경을 위한 매뉴얼과 가이드라인 또한 제대로 활용되지 않는 수준으로, 활용도 향상을 위해 의무적용기준을 마련하거나 금융지원 등의 유인을 마련할 필요가 있다. 새로운 가이드라인이 개발된다면, 무엇보다 개발과정에 이용자의 주도적 참여를 독려하여 이용자 편의성을 강화하고, 실증성과 효과성 평가 과정을 강화하는 것이 필요함을 확인할 수 있다.

또한 기존 주택 개보수에 대한 지원이 자가가구에만 한정되어 있다는 점을 고려하여 민간임대주택에 거주하는 고령자의 주거 편의 개선 방안을 살펴보았을 때, 임대인의 동의를 얻는 과정이 어려움 없이 이루어지도록 코디네이터가 중재하는 방안이 가장 필요한 것으로 조사되었다. 또한

고령자용 탈부착 가능한 주거설비 개발 및 적용, 임차인이 내부 수리 후 퇴거 시 원상복귀 비용에 대한 공적 지원, 편의시설 설치에 대한 집주인 재정 지원 등의 방안이 필요하다고 응답하였다. 나아가 공공임대주택에 거주하는 고령자의 주거편의를 위해서는 고령자에게 임대된 공공임대주택에 대한 무장애화 지원, 무장애화가 적용된 매입임대주택 공급, 고령자용 공공임대주택 비율 확대하는 방안 등이 필요함을 가늠할 수 있다.

다음으로 고령자 거주에 적합한 주거환경 조성을 위한 재정지원 확대에 관해서는 고령자의 소득 및 자산, 신체 및 인지적 기능상태, 주택 상태 등에 따라 선별지원이 이루어질 필요가 있는 것으로 나타났다. 구체적으로 살펴보면, 소득 5분위 이하, 65세 이상, 기능저하가 있을 시, 독거 또는 노인부부가구를 대상으로 지원이 이루어져야 하며, 재정지원은 상기 여러 지원 기준을 고려하여 차등적으로 시행되어야 한다고 조사되었다.

나아가 고령자 거주에 적합한 주택개조 시 발생하는 비용은 정부, 지자체, 건강보험공단 등이 분담해야 한다는 인식을 가지는 것으로 나타났고, 기능저하가 없는 노인이나 65세 미만 예비노인의 경우 본인부담 비율이 다른 대상에 비해 비교적 높아야 하지만, 이 또한 50% 이상은 공적으로 지원되어야 한다고 조사되어 공공지원의 확대가 중요한 과제인 것으로 나타났다.

재정지원 방식을 저리 금융상품, 세제지원 등으로 확대하는 방안에 대해서는 대부분의 전문가가 동의하였고, 기능저하가 있는 노인이나 예비노인을 대상으로는 장기요양등급 보유 여부와 소득기준을 적용하지 않고 지원 대상에 포함시켜야 한다고 응답하였다.

AIP 지원을 위한 사례관리에 대해 전문가들은 주거지원의 전문성을 고려하여 주거복지 전담기관이 사례관리에 가장 적합한 기관이라고 응답하였다. 사례관리를 위해 필요한 정책적 노력으로는 우선 사업 진행을 위한

예산을 확보하고, 주거서비스 지원을 위한 전담인력이 배치되는 것이 중요하며, 부처 간 협력체계를 강화하는 것이 중요한 과제라고 제시하였다.

사례관리의 첫 단계로 주거지원서비스 필요가구 발굴을 위해서는 노인 복지기관과의 연계강화, 주민 네트워크 활용 및 강화, 전담기관 설치를 통한 상담 창구 일원화 등의 노력이 중요한 것으로 조사되었다. 다음 단계인 자원연계를 위해서는 우선 자원 발굴 노력이 선행되어야 하는데, 이를 위해서는 무엇보다 법 제도 개선이 중요하며, 활용 가능한 자원을 DB화하고 체계적으로 관리하며, 지역사회에서 활동하는 자활 및 사회적 기업을 활성화하는 방안을 시행해야 한다고 확인되었다.

주거지원 서비스 제공을 위한 사례관리 전문인력 양성도 매우 중요한 과제로, 교육과정에서는 특히 고령자를 위한 주거지원정책 관련 전문지식, 노화에 따른 신체·인지적 기능저하 관련 지식, 사회복지 실천과 상담 기술 등을 우선적으로 함양할 필요가 있으며, 이러한 업무를 수행하기 위해서는 현재로서는 주거복지사가 가장 적합한 직종인 것으로 조사되었다.

마지막으로 주거환경 개선 분야에 필요한 전문가를 양성하기 위한 공식 교육훈련 프로그램이 필요하다는 데 대부분의 응답자가 동의하였다. 자격관리 방안으로는 교육 이수 사업체를 대상으로 인증마크를 부여하는 것이 가장 효과적이라고 보았다. 또한 지역사회에서 접근성이 높은 준전문가 양성의 필요성에 대해서도 응답자들은 대체로 동의하였고, 주택 잔손 보기, 주택 개보수 시행 현장 모니터링 및 사후관리, 주기적인 방문상담 및 추가 욕구 파악 등의 분야에서 활동할 수 있다고 보았다.

사람을
생각하는
사람들



KOREA INSTITUTE FOR HEALTH AND SOCIAL AFFAIRS



제7장

결론

제1절 종합
제2절 정책적 제언

제 7 장 결 론

제1절 종합

1. 연구의 배경과 이론적 논의

‘지역사회 연속적 거주(Aging in Place)’는 노인 주거와 관련하여 학술적 논의와 현장에서 가장 넓은 동의를 얻은 실천 목표이다. 적절한 정책적 개입을 통해 AIP라는 거주방식의 가능성을 최대화하는 것은 노후의 삶의 질 보장을 위한 최선의 선택이며, 예견되는 초고령 사회의 높은 부양 부담을 적정 수준으로 관리하기 위한 당위적 노력이다.

본 연구는 건강하고 활동적 노화를 추구하는 방향으로 노인상이 변화되면서 최근 AIP 논의 또한 Active Aging in place, Healthy Aging in Place 등으로 개념이 확장되고 있다는 점에 주목했다. 이러한 변화를 반영하여 기존 AIP를 다뤄왔던 사회적 입원 방지 중심의 방어적 개념에서 한 걸음 더 나아가 능동적이고 예방적 관점에서 주거여건을 조성하고 개선하는 방향에서 접근하였다.

이 연구의 문제의식은 현재까지의 주거복지는 주거공간의 물리적 공급(임대주택, 주택 개량 등)이나 재정지원(주거급여) 측면에 국한하여 제공된 관계로 연속적 서비스 제공이 이루어지지 않았고, 따라서 지지체계가 부족하고 정보습득 통로가 제한된 노인들의 다양한 주거환경 개선 욕구가 제대로 충족될 수 없었다는 점이다.

이에 이 연구에서는 AIP를 위한 주거기반 구축 방안을 제시하는 것을

목표로 하고, 이를 위해 하드웨어적, 제도적 차원의 주거지원과 연성적 지원인 서비스 연계 방안을 다뤘다. 주거지원 방안에서는 무장애, 고령친화 주거공간 확보를 위한 제도적 정비, 주택개조를 위한 재정지원, AIP에 적합한 임대주택 공급 방안을 검토하고, 서비스 연계방안으로는 수요자 맞춤형으로 주택을 보수, 개선, 유지 관련하는 직접 서비스 제공 방식, 또한 AIP를 현장에서 지원하기 위한 상담, 안내서비스, 마지막으로 주거서비스 연계를 위한 조직과 인력 관련 내용을 다뤘다.

2장에서는 AIP 개념 및 관련 국제적 논의를 기존 문헌 검토를 통해 분석했다. 이어 노화에 따라 변화되는 주거욕구 변화와, 노인 거주에 적합한 물리적 환경을 위한 개념으로서 배리어 프리 디자인, 유니버설 디자인 등을 살펴보았다. 이러한 물리적 환경에 대한 개입 요소는 기존 주거환경에서 노인이 경험하는 어려움을 감소시키고 안전성을 높여 노인의 자립성을 증진시키고 무엇보다 사고예방에 기여할 수 있다는 측면에서 중요하다.

또한 이 연구에서 주거지원과 함께 서비스 연계에 주목하는 이유는 주거복지라는 개념 자체가 주거와 서비스의 연계를 전제하고 있기 때문이다. AIP에 적합한 주거환경 조성을 위해서도 물리적, 제도적 차원의 주거지원과 수요자 맞춤형의 연성적 서비스 연계가 모두 중요하게 다뤄질 필요가 있다.

2. 국내 노인 주거와 서비스지원 현황

노인 대상의 주거지원은 크게 시설 중심의 지원, 별도의 주거 형태 지원, 현재 거주 중인 주거환경 개선(물리적 환경 재편 또는 급여지원)으로 나누어 볼 수 있다. 대체로 국내 주거지원은 1981년 노인복지법 제정 이후부터 현재까지 시설을 중심으로 이루어지고 있고, 2000년대 들어 노인

과 동거 가족을 중심으로 이루어지기 시작했다. 또한 별도의 주거형태 지원 방안으로는 공공임대주택, 노인용 특화단지, 노인 지원주택 등이 있으나, 노인용 특화단지와 노인지원주택은 아직 보편적인 주거 대안으로 자리잡지 못한 상황이다. 현재 거주하는 주택의 주거환경 개선을 위해서도 주거급여상의 수선유지급여와 장애인 또는 노인을 위한 편의시설 비용 지원 등이 이루어지고 있으나, 지원액이 매우 적고, 이마저도 자가가구만을 대상으로 지원되는 한계가 있다.

국내 주거지원서비스 현황을 살펴보면, 현재까지는 대체적으로 제도화된 지원이 부족한 상황이며, 다수는 광역 및 기초 지자체의 시범 사업을 통한 사회적 기업, 자활기업, 협동조합 등이 민관협력을 통해 실시 중이다. 서울시를 중심으로 주거환경 개선 서비스 확대 및 주거복지전달체계 확충 노력들이 가시화되고 있으나, 실제 지원수단 부족으로 정책 체감도는 낮다. 한편, 맞춤형 주거복지 서비스 제공을 위한 중간지원조직이자 주거복지의 통합적 제공을 위한 전담 체계로서 주거복지센터와 LH의 주거복지지사/ 마이홈사업이 운영되고 있지만, 아직 고령자의 AIP를 체계적으로 지원하기 위한 역할까지는 담당하지 못하고 있다.

3. 노인가구의 주거 특성 및 정책적 욕구

2019년 주거실태조사를 기초로 노인가구의 주거 특성과 정책적 욕구를 분석한 결과, 노인가구는 일반가구에 비해 자가비율이 높고, 단독주택, 노후주택에 거주하는 비율이 높으며 평균 거주 기간이 길다. 향후 이 사계획은 비노인가구에 비해 훨씬 낮은 수준으로, 이는 노인들이 기존 살던 곳을 떠나지 않으려는 경향을 반영한다고 볼 수 있다. 또한 전반적으로 노인가구는 비노인가구에 비해 주거지원서비스 인지도가 낮은 상황이

며, 주택개량이나 개보수 지원과 현금 및 자금 대출 지원이 필요하다는 응답 비율이 높았다.

수도권과 비수도권의 중고령자를 대상으로 진행한 FGI는 5회에 걸쳐 26명의 대상자와 그룹인터뷰를 시행했다. 그 결과, 향후 주거계획과 관련하여 지금까지 거주해온 주택에 최대한 오래 머물고 싶은 경향이 확인되었으나, 주거 상향이동, 내 집 마련의 욕구가 더 크게 나타나는 경우도 상당했다. 여기서는 지역별 차이가 두드러져, 수도권 거주 중고령층의 경우 현재 거주 주택을 ‘평생 살 집’으로 여기는 경향이 덜한 반면, 주로 비수도권 거주자들이 현재의 주택을 떠나고 싶지 않다는 욕구를 강하게 보였다.

현재 거주하는 주택을 수리, 개조하고자 하는 욕구에 대해서는 수도권, 비수도권 거주자 모두 당장 사용에 불편한 요인들을 제거하는 수준에서 수리, 보수를 했고, 고령자 거주에 적합한 편의시설 설치 등의 필요성에 대해서는 공감하나 현재 구체적인 실천으로 옮길 수 있는 정보, 지원체계가 전무해서 실제 개입으로 이루어지지 못한 상황인 것으로 분석되었다. 관련 시공에 대한 정부 지원 여부와 관련해서는 찬반 의견이 대립하는 가운데 중년층이 주로 긍정적 반응을 보였다.

4. 국외 AIP 지원 현황

국외 AIP 지원현황은 세 분류로 조사되었다. 먼저 국가별로 고령자에게 적합한 주택에 대한 개념과 관련 건축 기준 및 가이드라인을 어떻게 정의하고 있는지 분석하였다. 다음으로는 고령친화 주택의 건축 및 개조에 대해 사례 국가 또는 지자체에서 제공하는 다양한 지원내역을 제시하고, 마지막으로 고령친화 주거환경 조성을 위한 직접서비스나 관련 상담과 정보제공 및 관련 조직과 인력을 검토하였다.

고령자 친화 주거환경 기준 및 가이드라인과 관련해서는, 영국과 미국은 대표적으로 고령자 거주에 적합한 주거환경에 대한 공론화가 일찍 시작된 만큼 ‘지속 가능한 주택 규정’, 평생주택기준, HomeFit 가이드, ‘AIP 리모델링 체크리스트’처럼 주거환경 기준을 법적 의무화 또는 권고 차원에서 제시해왔다. 미국의 ‘AIP를 위한 가이드’에는 인지적 기능 제한을 고려한 요소가 있고, 싱가포르를 사고를 사전에 방지하기 위한 예방적 요소들을 디자인에 포함하고 있다는 점이 특징이다.

다음으로, 고령친화적 주거환경 조성에 대한 유인을 제공하는 재정지원은 신축이나 주택 개보수 시 고령친화적 요소를 고려할 경우 보조금, 세제지원, 또는 대출 지원이 있다. 보조금 지원이 가장 일반적으로 조사 대상 국가에서 모두 시행되고 있고, 대출 지원은 대표적으로 미국, 독일, 세액공제는 프랑스, 일본 등에서 이루어지고 있다. 캐나다는 보조금, 대출, 세액공제가 모두 활용되고 있다. 이 사례들에서는 주택개보수에 대한 공적지원 수단이 다양하게 제공되고 있다는 점과 함께, 여러 국가에서 기능제한이 없는 노인이나, 예비노년층도 고령자 거주에 적합한 주택개조를 실시할 경우 대출이나 세제지원을 받을 수 있다는 점에 주목할 필요가 있다.

직간접적 주거지원서비스 연계와 관련해서는 영국, 미국, 독일, 일본에는 지자체나 비영리기관 중심으로 주거환경 개선에 대한 조언, 재정상담, 사례관리를 제공하는 기관 또는 서비스를 운영하고 있고, 아일랜드는 작업치료사가 관련 역할을 수행하고 있다는 특징이 있다. 또한 미국에는 AIP 전문가 인증 프로그램이 있고, 독일에도 관련 주거상담 인력 양성 프로그램이 존재한다. 싱가포르의 경우 주택 개선 프로그램을 직접 운영하고, ‘활동적 고령자’를 위한 개선 프로그램 등이 포함되어 있다는 점을 참고할 필요가 있다.

5. 전문가 의견 수렴 결과

사회복지, 건축, 주거환경 영역의 전문가 50인을 대상(33인 응답)으로 고령자 거주에 적합한 주거지원 및 서비스 연계 방안에 관한 조사를 실시했다. 조사결과, 정책의 중요도에도 불구하고 주택개조지원과 고령자용 공공임대주택 공급 정책이 충분한 수준으로 제공되지 않는 것으로 나타났다. 현재 고령자 거주에 적합한 주거환경을 위한 매뉴얼과 가이드라인이 제대로 활용되지 않고 있는 문제도 지적되었다. 고령자 거주에 적합한 주거환경 조성을 위한 재정지원 대상 확대와 관련해서는 경제적 여건, 신체적·인지적 기능상태, 현재 거주 주택상태를 고려한 차등적 지원이 이루어질 필요가 있다고 조사되었다. 또한 AIP 지원을 위한 사례관리를 제공하기 위해서는 사업진행을 위한 예산 확보가 선행되어야 하고, 부처 간 협력체계가 강화될 필요가 있고, 주거서비스 지원을 위한 전담인력 배치 등의 노력이 가장 필요하다는 의견이 있었다.

제2절 정책적 제언

1. 주거지원 방안

가. 무장애, 고령친화 주거공간 확보를 위한 제도적 정비

초고령 사회를 앞두고 장기적 관점에서 주거 인프라의 전반적인 무장애화를 추진할 필요가 있다. 한국에서는 일반 주택은 물론이고 공용·공공용 시설조차 건축 설계단계에서 무장애화를 위한 노력이 제한적으로만

이루어지고 있다. 무장애화를 확대하기 위해서는 주택 개보수는 물론 실제 설계 단계에서부터 무장애 건축 가이드라인이 준용될 필요가 있다.

현재 국내에는 고령자에 적합한 주택 관련 기준으로 주거약자법상 ‘주거약자용 주택의 편의시설 기준’이 규정되어 있으나, 노인의 고유한 신체적, 인지적 특성을 고려한 설계요소를 반영한 가이드라인이 제시되지 못하고 있다. 권오정 외(2018b)의 연구에서 ‘고령자 행위기반 주택개조 매뉴얼’이 개발되었으나 아직 제도적으로 반영하기 위한 구체적인 논의가 이루어지지 않고 있다.

아래에서는 무장애, 고령친화 주거공간 확보를 위한 제도적 준비를 위한 구체적인 방안을 제안한다.

첫째, 노화에 대비한 주거환경 조성을 위한 예방적 개입과 노화 대응을 위한 구체적인 방안이 포함된 주거환경 가이드라인이 마련되어야 한다. 노화에 대비하여 거주환경에 대한 적극적이고 예방적인 개입으로서의 주택 개보수는 매우 의미 있는 노후준비 수단이다.

국가별로 고령자에게 적합한 주거환경 조성을 위한 다양한 매뉴얼과 가이드라인이 존재한다. 특히 사고나 낙상 예방은 물론 주거 편의성 향상 등 전반적인 거주 안전성을 고려한 가이드라인을 제시하며, 비전문가도 활용할 수 있는 실용성 있는 정보들을 제공하고 있다.

미국 AARP에서 제공하는 HomeFit 가이드는 모든 사람에게 거주 가능한 상태로 만들 수 있는 디자인 요소, 안전 요소를 제시하고 있다. 안전성의 관점에서는 조명(외부등, 계단등, 주방·옷방의 조명, 다목적방에 손전등 비치 등), 전자기기의 안전한 사용, 가스 감지기 설치 관련 내용을 담고 있다. 또한 스스로 주택을 개조하기 위한 추천목록(The Do-It-Yourself List)과 스스로 하기 어려운 전문가 활용 추천목록(The Don't-Do-It Yourself List)을 제공한다.

싱가포르의 주택개선프로그램에는 필수개선, 선택개선과 함께 활동적 고령자를 위한 개선(Enhancement for Active Seniors, EASE)이 포함되어 있다. 해당 프로그램은 더 많은 노인에게 적용될 수 있도록 기준 연령을 낮추었고, 적용 가능한 개조 범위를 확대하였다. 또한 ‘고령친화 디자인 가이드라인’에는 사고방지 디자인이 포함되어 있는데, 언제나 일어날 수 있는 사고에 대비하여 센서티브 디자인(sensitive)을 권장하고, 응급상황 시 구조인의 접근을 용이하게 하도록 외부에서 열 수 있는 문을 설치하도록 했다.

이러한 사례들을 참고하여 한국에서 새로 개발되는 가이드라인은 단순 주택 노후도 개선이 아닌 고령자의 노화에 대응하는 주거환경 개선 방안을 제시해야 하며, 장애인의 특성과도 구별되는 고령자에게 특화된 요소를 다양하게 고려해야 한다. 대표적으로 후기 고령인구가 늘어남에 따라 인지적 기능 제한에 대비한 주거환경 요소들이 포함될 필요가 있다. 예를 들면 AIA 뉴욕의 ‘건물 소유주를 위한 AIP 가이드’는 신체적 기능 약화는 물론 인지적 기능 저하도 고려한 내용이 담겨 있다. 인지적 기능 제한을 고려하여 건물에 ‘길 찾기’를 위한 시각적 단서, 표면, 식물 배치, 고령자에게 높은 비율로 나타나는 노인성 난청을 고려한 ‘시각적 인터콤 시스템’ 등의 내용을 포함하고 있다.

둘째, 가이드라인의 의무적용 방안 마련을 위한 법 개정이 필요하다. 고령친화주택 건축 또는 개보수를 위한 가이드라인을 권고 수준을 넘어 의무적용으로 정한 국가들이 있다. 독일의 경우 공적 재정지원을 받는 모든 시공에 대해 가이드라인 준수를 의무화하고 있다. 미국에서는 일부 연방주(텍사스, 미네소타)에서 주 또는 연방의 보조를 받아 대상자에게 적합한 주택을 건축할 경우 위의 고령자 적합 환경 가이드라인 조건을 충족해야 한다고 법으로 규정하고 있다.

한국에서도 건축 설계 단계에서부터 고령자를 비롯한 주거약자의 접근성이 고려될 수 있도록 건축법을 개정해야 한다. 무엇보다 신축 거주 주택 시공 시부터 무장애를 기본으로 적용할 수 있도록 건축법을 개정해야 한다. 주택건설기준에 관한 사항을 담고 있는 주택법 제35조, 동법 시행령 제45조, ‘주택건설기준 등에 관한 규정’에 고령친화주택 건설기준에 관한 사항을 추가하여 고령친화주택 인증기준 등의 형식으로 반영하는 방안을 검토할 수 있다.

나. 고령자 거주에 적합한 주택개조를 위한 재정지원

신축이나 증개축 단계에서 고령자 적합 가이드라인 준수를 의무화하지 않더라도 준수에 따른 인센티브나 혜택을 통해 정책의 목표를 달성할 수 있다. 아래에서는 고령자 거주 안전성과 편의성을 고려한 주택개조를 확대하기 위한 유인으로 재정지원에 대한 정책대안을 제시한다.

첫째, 고령자 적합 주택 개보수 비용에 대한 저리대출, 세액공제 도입 등 지원방식을 다양화해야 한다. 국외 사례를 살펴보면, 영국, 미국, 독일에서는 고령친화적 주택건축과 개조에 대해 보조금과 대출을 지원하고 있으며, 캐나다, 프랑스, 일본 등은 보조금에 더해 세액공제를 지원하고 있다.

이러한 국외 사례를 반영하여 한국에도 단독주택과 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택 등)의 신축 또는 용도 변경 과정에서 고령자 적합 주택이나 무장애 주택의 요소를 일정비율 이상 반영할 시 세제혜택이나 대출 우대를 지원하는 방식 도입을 검토할 필요가 있다.⁵³⁾ 고려할 점은,

53) 저리금융상품은 고령자 거주를 위한 주택 개보수를 위해 노인 또는 가족이 민간은행에서 대출을 받으면 이자의 일부를 정부에서 지원하는 정책이며, 세제지원은 고령자 거주에 적합하게 주택 개보수를 실행한 노인 또는 비용을 보조한 가족에게 대한 소득공제

사적 재산인 주택을 개조하는 것은 자산 가치 상승으로 이어질 수 있다는 점에서 공적지원 시행에 대한 동의를 얻기 어려울 수 있다는 점이다. 이때, 보조금 지원에 비해 상환의무가 있는 용자제도나 개인이 투자한 비용에 대한 세액공제 방식의 재정지원은 비교적 저항이 적을 것으로 예상할 수 있으며, 전반적으로 자가부담 비율을 합리적으로 조정하여 공적지원을 개인 부담과 적절하게 연동하는 방안을 도입할 필요가 있다.

고령자에 대한 대출 지원을 확대하는 방법으로 김지은, 이보람, 남원석, 김무영(2019)은 노인 대상의 주택도시기금을 활용한 원금상환 유예형 용자 지원 도입을 제안했다. 원리금 상환 방식은 소득이 적은 노인들이 활용하기 어려우므로 원금상환을 유예하고(가구주나 배우자의 사망 이후) 월 이자 납부만으로 신규대출과 연장이 가능하도록 하는 것이다. 이외에도 활용 가능한 재원으로 비도시지역에는 농지연금이나 농어촌진흥기금, 도시지역에는 장기수선충당금이나 주택연금을 고려할 수 있다. 지방기금법을 근거로 지자체에서 운영하는 사회복지기금이나 주거복지기금 또한 주택개조를 위한 저리대출 사업에 활용될 수 있다.

한편, 연령대별로 지원 방식을 다르게 적용하는 것도 고려할 필요가 있다. 대체로 고령자는 대출에 따른 심리적 부담이나 금융기관의 자격 요건을 충족하지 못하여 대출에 어려움을 겪으며, 세액공제를 통한 혜택을 보기 어려우므로 보조금지원이 비교적 선호된다. 한편, 중장년층은 조달 가능 금액에 비교적 여유가 있을 것이므로 상환 의무가 있는 대출 지원을 제공하거나 세액공제를 통해 지출 비용을 일부 보전받을 수 있도록 설계할 수 있다.

둘째, 지원 대상과 지원 규모 확대 방안이 마련되어야 한다. 전반적인 주택개조 관련 공적 지원 확대 방안에 대한 전문가 의견수렴 결과, 고령

또는 세액공제 방식으로 지출 비용을 일부 보전하는 방식이다.

자 거주에 적합한 주택개조 시 발생하는 비용은 정부, 지자체, 건강보험공단 등이 분담해야 한다는 인식을 가지는 것으로 나타났다. 65세 미만 예비노인이나 기능저하가 없는 노인의 경우에도 개조 비용은 자가부담을 하되, 50% 이상은 공적지원이 이루어질 필요가 있다고 조사되었다.

또한 재정지원 대상을 확대하는 과정에서는 지원기준에 대한 재검토도 필요하다. 현재 주거급여상의 수선유지급여 지원 여부 결정 시 소득기준과 주택상태를 고려하고 있는데, 나아가 건강상태, 거주형태 등을 다양하게 고려하여 지원 대상을 설정할 필요가 있다. 국외 사례 조사에서도 상기 언급한 대출이나 세액공제 등의 방식으로 기능저하가 없는 노인이나 예비노인에게 주택개조에 대한 공적 지원이 확대되고 있는 것을 확인할 수 있다. 이러한 공적 지원이 투자 유인으로 작용하여 주거환경에 대한 개입이 확대되면 개인 주거 생활의 안전과 편리함을 도모함은 물론 전반적인 주거 인프라의 무장애화와 관련 산업발전에도 기여할 수 있다.

다. 지역사회 내 고령자 거주에 적합한 민간·공공임대주택공급

현재 주거급여상의 수선유지급여가 주택개조를 위한 유일한 재정지원 수단이지만 자가소유자에 한해 지원되므로 임차가구는 지원 받을 수 없다. 지자체의 여러 사업에서도 임차가구는 지원 대상에서 제외되는 경우가 대부분이며, 임대인의 동의가 있어야만 시공이 가능하여 실제로 고령자 거주에 적합한 환경을 조성할 수단이 매우 제한적인 상태이다. 공공임대주택의 경우도 고령자 특화 시설이 구비된 단지를 제외하고는 절대면적이 매우 좁고, 퇴거 시 원상복귀 의무가 있어 고령자를 위한 편의시설 설치가 어렵다. 그럼에도 불구하고 본 연구의 초점집단 면접(FGI) 결과에서 공공임대주택에 거주하는 중고령층은 거주기간이 긴 경우 주거이동보

다 현재의 거주 주택에 계속 거주하기 원하는 경향을 보였다.

아래에서는 제한된 임대기간과 개인적 동기로 주거이동 가능성이 높은 민간임대주택 거주자와 소득수준이 낮은 공공임대주택 거주자가 지역사회에서 편안하고 안전하게 거주할 수 있는 대안을 제시한다.

1) 민간임대주택

첫째, 민간임대주택에 거주하면서 주택개조를 시행하고자 하는 임차인에 대한 지원을 강화할 필요가 있다. 실제로 주거의 안전성과 편의성을 높여서 주택의 가치를 높이는 시공임에도 불구하고 임대인이 거부하는 등 중재의 필요성이 있는 경우 임차인 권리 옹호를 위해 공공 또는 민간의 중재자로서 코디네이터 제도 도입을 고려할 수 있다. 또한 고령 임차인이 편의에 맞게 주택 내부를 수리한 후 퇴거 시 원상복구 비용을 일부 공적 자금으로 지원하는 방안을 고려해야 한다.

둘째, 임대인에 대한 지원 또한 강화되어야 한다. 현재 주거약자법에 임대인이 주거약자나 주거약자가 세대원으로 있는 세대주에게 임대할 목적으로 주택을 개조하는 경우 개조 비용을 지원할 수 있도록 규정(제 15조)하고 있으나, 구체적인 사업 규정이 없고 사업 집행 실적도 확인되지 않는 유명무실한 법으로 남아 있다.

따라서 임대인이 고령의 임차인에게 양질의 임대주택을 제공할 수 있도록 실효성 있는 유인책이 필요한 상황이다. 이와 관련하여 세제혜택을 공사비용에 대한 소득세 공제 수준에서 확대하여 편의시설이 설치된 주택을 임대사업자 물건으로 등록하게 하고, 그에 따라 소득세 및 양도세 감면(면제) 등의 혜택과 종합적으로 연계하는 방법 또한 본 연구의 전문가 조사에서 제안되었다. 이 경우 임차인의 거주권 보호를 위해 의무임대

기간의 상향 조정이 수반되어야 하므로, 주거약자법 개정이 논의되어야 한다.

셋째, 구조적 공사보다 탈부착 가능한 주거설비를 개발하고 생활 안전을 도울 필요가 있다. 고령자 편의와 안전을 위한 '간이공사'를 개발하고 관련 시장을 활성화시키는 것은 현 주거지에 오래 머무르기보다 주거상향 욕구가 강하고, 자가 주택이 있음에도 개인적 사정으로 임차로 거주하는 경우가 많은 수도권 고령층의 특성에 가장 적합한 지원이다. 현재는 물론 향후 수요가 더욱 증가할 것으로 예상되는 만큼 고령친화산업 육성 차원에서 개발할 필요가 있다.

2) 공공임대주택

첫째, 기공급된 공공임대주택의 무장애화가 시도될 필요가 있다. 새롭게 고령자를 위한 임대단지를 건설하는 것보다는 공공임대주택을 고령자에게 임대 또는 임대예정일 때 주택개조 사업을 의무적으로 적용하여 고령자 거주에 적합한 공공임대주택을 확대해 나갈 필요가 있다. 이러한 전환에 유인을 제공하기 위해 기존 공급된 공공임대단지를 무장애화한 실적을 공공기관 실적 평가 시, 비중 있는 가점을 부여하는 것을 고려할 수 있다.

둘째, 지역사회 내 재고 주택을 고령자 거주에 적합하게 개조하여 공공임대주택으로 활용하는 방안을 마련해야 한다. 이러한 방식은 기존 시설 중심 케어에 대해 새로운 방안을 제시하는 대안적 주거형태로서 발전시킬 수 있다. 특히 무장애화가 적용된 매입임대주택, 빈집과 소규모 주택을 개조한 공공임대주택은 AIP를 원하는 노인들에게 적합한 접근 방식이다.

나아가 농어촌 지역을 중심으로 지역사회 내 빈집과 소규모 주택을 적

극 활용하여 공동거주를 위한 소규모 공공임대주택 마련을 고려할 수 있다. 농촌 지역은 현재 거주 주택에서의 거주기간이 도시지역보다 길고, 주거이동을 하기보다는 되도록 현 지역 공동체를 유지하면서 거주하기를 원하는 경향이 있다. 따라서 수리가 어려울 정도로 노후된 주택에 거주하는 대신 현재의 이웃, 친분을 유지할 수 있도록 생활반경 내에 빈집들을 활용한 ‘소규모 그룹홈’을 고려할 수 있다.

이러한 소규모 공공임대주택공급과 관련하여 민간 분야의 역할 확대를 고려해야 한다. 소규모 사업에서 실험적으로 다양한 사회적 경제 주체들이 사회주택 형태로 공급에 참여할 수 있도록 대출 지원을 강화하는 방법이 있다. 이처럼 공공임대주택의 공급 주체를 다각화하는 것은 공공주도 공급 일변도의 국내 임대주택정책에 새로운 모델을 제시한다는 점에서 의미 있는 시도이다.

셋째, 장기적 관점에서 고령자 편의를 고려한 공공임대주택을 확대하는 방안은 신축되는 공공임대주택에 유니버설 디자인 적용을 의무화하는 것이다. 유니버설 디자인은 노인은 물론이고 장애인, 아동, 가족 구성원 모두에게 안전하고 편리한 생활을 도모하는 설계이다. 최근 노인뿐만 아니라 청년, 신혼부부 대상의 공공임대주택 공급이 증가하는 등 다양한 세대가 어울려 거주하는 모델을 추구하고 있는 바, 유니버설 디자인의 주택을 확대하는 것은 이후 장애인이나 고령 임차인이 거주하게 되더라도 추가적인 설비나 공사가 필요한 번거로움을 줄일 수 있다.

또한 향후 고령자 편의시설 설치 등 개조 가능성을 고려한 설계가 필요하다. 대표적으로 현재 대부분의 공공임대주택은 규모가 매우 협소하여 고령자 편의시설을 설치하거나 휠체어를 이용할 수 있는 공간이 없으므로, 주택의 최소 면적을 일정기준 이상으로 확대하는 것도 고려해야 한다.

이와 관련하여 우선 공공임대주택에 적용될 유니버설 디자인의 기준에 대한 합의가 필요하며 이를 의무화할 수 있는 법적 기준이 마련되어야 한다. 덧붙여, 이러한 공공임대주택에 대한 유니버설 디자인 적용 확대는 시일을 두고 단계적으로 이루어져야 하며, 이러한 단계적 적용에 대해 시행령이나 시행규칙을 통해 근거를 만들 필요가 있다.

2. 서비스 연계 방안

가. 주거환경을 고령자의 욕구에 맞게 지속적으로 보수, 개선, 유지, 관리하는 서비스

현재 고령자의 주거환경 개선을 위한 서비스는 중앙정부에서 제공하지 않고, 일부 시도에서 지자체 사업으로 제한적으로 시행하고 있다. 지자체 사업으로 진행되다 보니 재정적 여력이 없고 인력 또한 부족하여 민간 협력을 전제로 사업을 이어오고 있다. 그마저도 체계적 지원이 아닌 주거환경의 열악성에 대한 일회성, 구호적 성격의 지원에 머물러 있다. 또한 대부분의 개입은 노후된 부분의 수리에 머물 뿐 안전성과 편의성 관점에서 고령자 거주에 적합한 환경에 대한 고려가 이루어지지 못하고 있다.

본 연구의 국외 사례 조사 결과 주택개조를 위한 서비스는 주정부 또는 비영리단체가 주도적으로 시행하고 있다. 국내에서도 주거지원서비스 분야는 지자체와 사회적 주체들의 역량을 발휘하기에 적합한 영역이라고 판단하여 아래의 사항을 제언한다.

첫째, 주거지원서비스 제공과 관련하여 지자체의 역할이 강화되어야 하며, 지자체를 중심으로 공공과 민간의 다양한 이해관계를 조정하는 거버넌스 체계를 구축할 필요가 있다.

손능수(2016)는 주거지원서비스에서 민간이 사업을 주도하는 주거환경 개선사업의 사업 기획 및 대상자 선정, 운영비 지원 등과 관련하여 기초지자체의 역할을 강조하였다(손능수, 2016: 488). 사례분석을 통해 연구에서 제시한 주거지원서비스 모델에 따르면, 기초지자체가 사업홍보, 대상자 신청을 받고 대상자 자격을 확인하며 주택개조 지원을 위한 정책 재원을 확보하고 지역의 수요를 파악하는 역할을 담당할 필요가 있다. 읍면동 지역사회보장협의체는 대상자를 추천 및 선정하고 리 단위의 주민 회의를 개최하는 역할을 맡으며, 지역사회보장협의체는 주거환경 개선사업에서 지역자활센터, 자원봉사센터와 함께 사업수행기관으로도 역할하면서 적극적으로 민간자원을 발굴하고 연계하는 역할을 수행하게 된다(손능수, 2016: 493).

이러한 체계적 역할분담과 함께 지자체를 중심으로 공공과 민간의 다양한 이해관계를 조정하는 거버넌스 체계를 도입하는 것은 주거복지사업의 효율적 운영을 위해 의미가 있다. 예를 들면, 전주시에서는 맞춤형 주거복지 전달체계 구축을 위해 지자체와 공공기관, 사회적 주체의 협력을 도모하고자 LH와 협력하여 주거복지협의체를 운영하기로 했다. 주거복지협의체에는 전주시 주거복지센터, 지역사회보장협의체, LH주거복지사업부와 마이홈센터 등이 참여하게 된다(권창호, 2020). 이러한 시도가 전국으로 확산되어 지자체를 중심으로 지역사회의 다양한 제공주체 간의 연계성이 확보될 필요가 있다.

둘째, 사회적 기업, 협동조합 등의 사회적 주체들이 안정적으로 활동할 수 있는 기반이 조성되어야 한다. 주거지원서비스의 전반적인 양과 질을 확대하기 위해서는 현재 활동하고 있는 민간 주체의 역량을 강화하고 지속적인 활동을 공적 영역에서 지원하는 방안이 현실적이다.

현재 현장에서 주택수리를 담당하고 있는 사회적 기업(동네목수, 두꺼

비하우징 등)과 협동조합(마을건축협동조합, 집수리협동조합 등)의 사례가 확산되어 지역사회의 주거서비스지원 모델로 자리 잡도록 지원할 필요가 있다. 정부와 지자체는 이러한 단체들이 현재의 영세한 운영방식에서 벗어나 체계를 갖춘 조직으로 성장하고, 지속적으로 활동할 수 있도록 기반을 조성해야 한다.

이와 관련하여 각 지자체에 교육프로그램과 지원 부서를 설치하거나 시범사업 기회를 확대함은 물론 주거서비스 관련 공공사업 수행 권한을 부여하는 방안을 고려할 수 있다. 또한 사업 진행을 모니터링하고 부실시공에 대해서는 징계, 과징금 부과 등 제재가 가능하도록 관리할 필요가 있다.

마지막으로 지역 주민이나 고령자 당사자들이 중심이 된 협동조합을 지속적으로 육성하여 기초적인 주택 개보수부터 유지, 관리 등이 자체적으로 협력하여 이루어질 수 있는 환경을 조성하는 것이 필요하다.

셋째, 전문적 서비스 제공을 위해 고령친화 건축 관련 전문가 양성이 필요하다. 현재 주택개조 산업은 시장의 발달 수준이 낮고 시공업체의 역량이 부족하다는 문제점이 있다(권오정 외, 2018: 133). 따라서 개보수 서비스를 위한 역량 강화 프로그램 시행이 시급한 과제이다.

구체적으로 대한건축사협회의 직무연수 프로그램에 고령친화 주택 개보수 내용을 포함하는 것이 현실적이다. 또한 고령자 친화 건축 및 시공 관련 공인자격증을 신설하는 방안도 고려할 수 있다. 자격관리 방안으로는 근로자 또는 대표가 교육을 이수한 사업체를 대상으로 인증마크를 부여하거나 교육을 이수한 실무자 정보를 DB화하여 관리하고 소비자에게 공개하는 방식이 고려될 수 있다. 지자체를 중심으로 시행하는 고령자 거주 가구의 주택 개보수에는 일정 기간 고령친화 주택 개보수 관련 교육 연수를 받은 사람에 한하여 참여할 수 있도록 법적 근거나 지침을 마련하는 방법도 있다.

한편 일자리 창출 정책과 연계하여 사회에서 필요로 하는 영역의 필수 교육, 수련, 실습 과정을 마련하여 준전문가를 양성하는 시도 또한 의미가 있다. 이는 전문 교육과정을 거친 전문가 외에 현장에서 요구하는 접근성 높은 다양한 전문인력을 확보하기 위한 노력이다. 준전문가의 역할은 주택 잔손 보기, 주택 개보수 시행 현장 모니터링, 사후관리 및 추가적 욕구 파악 등의 분야에서 기대할 수 있다.

나. AIP를 위한 정보제공·상담 및 사례관리 서비스

AIP를 위해서는 직접적 수요자인 노인과 예비수요자인 중장년층 등에게 정보제공, 상담 서비스에 대한 접근성을 높이는 것이 중요하다. 또한 필요시 일회성 지원에 그치지 않고 사례관리를 통해 지속적인 서비스 연계가 필요하다. 공적 주거복지 전달체계에서 수요자 맞춤형으로 AIP를 지원할 수 있도록 체계를 갖추기 위한 방안을 아래에서 제시한다.

첫째, 고령자를 위한 주거환경 조성에 대한 효과적인 정보제공과 상담을 위해서는 활용 가능한 공공 및 지역사회 민간자원이 지역사회의 자원 관련 정보를 충분히 확보해야 한다. 이를 위해서는 지자체 차원에서 해당 지역의 정부-지자체-민간의 주거복지 정보를 취합하고 정기적으로 업데이트하는 상담매뉴얼을 개발하는 것이 필요하다. 이때, 자원의 내용뿐만 아니라 현재 이용 가능성 등을 주기적으로 업데이트해야 한다. 또한 주거복지포털 등 주거복지 D/B 기반 웹 포털이 구축되어야 하며, 이러한 포털을 매개로 주거 및 복지 등 다직종 네트워크를 구성하여 자원을 공유할 수 있도록 하는 협력체계 또한 마련할 필요가 있다.

둘째, 적절한 주거서비스 제공을 위해서는 내담자의 주거환경에 대해 정확하게 진단하고 사정해야 한다. 고령자의 주거환경에 대한 개입을 위

해서는 주거욕구서비스를 조사하고 체계적으로 사정하는 과정이 필수적으로, 사정 단계에서는 담당자의 전문성과 함께 주거서비스 욕구 판단을 위한 사정 도구를 활용해야 한다.

먼저 현장실사를 통해 개입 계획을 세우는 것은 해당 영역의 전문성을 요하는 작업으로, 건축, 주거환경에 대한 전문성이나 관련 경험을 가진 전문가를 통해 이루어져야 한다. 이와 관련해서는 주택사정관 제도 도입을 검토할 수 있다. 지자체 단위로 주택사정관을 배치하여 현장에서 주거지원 욕구를 사정하며, 주택개조 외에도 지원 주택에 대한 필요도 사정할 수 있도록 하며, 또 부당하게 권리를 침해당하고 있는 임차인을 지원하는 행정 조치를 취하는 역할을 기대할 수 있다.

또한 정확한 진단을 위한 전문적인 도구가 개발되어야 한다. 국외 사례를 보면 사정 단계에서 활용할 수 있는 가이드라인이 활용되고 있는 것을 확인할 수 있다. 미국주택건설업협회의 리모델링 체크리스트, 캐나다의 주거안전 사정틀이 대표적인 예이다. 특히 캐나다의 주거안전 사정틀은 주택의 구조적 특징뿐만 아니라 실제 생활상의 위험요소와 개선 가능성을 판단할 수 있는 사정틀로 활용도가 높다. 이러한 사례를 참고하되, 국내 주택의 유형별 특징이 반영된 전문적인 사정도구를 개발하여 주거환경에 대한 개입 요소를 정확하게 평가할 필요가 있다.

셋째, 주거 외 복지지원 욕구에 대한 통합적인 대응이 필요하다. AIP를 위해서는 주거공간 확보와 지역사회에 거주하는 노인의 욕구에 맞춰 다양한 지원체계를 연결하기 위한 정책 개입이 요구된다. 전문서비스 제공 근거지가 아닌 일상적 주거공간에도 필요한 서비스가 공백없이 제공되도록 하는 것은 AIP 모델이 해결해야 할 중요한 과제이다.

현재 정부에서는 ‘커뮤니티케어’를 추진하면서 주민들이 익숙한 지역사회에서 욕구에 맞는 서비스를 받으며 살 수 있도록 ‘주거, 건강·의료,

요양, 돌봄서비스 연계'를 목표로 제시하고 있다. 이와 관련하여 주거지원과 지역사회 서비스 자원을 연결, 매칭하는 사례관리 적용 방안이 구체적으로 논의되어야 한다. 특히 주거 및 복지 등 다직종 네트워크를 구성하여 자원을 공유할 수 있도록 하는 협력체계 마련 등의 정책적 노력이 필요하다.

다. 주거지원서비스 연계를 위한 전담조직과 인력

AIP를 위해서는 주거복지 욕구를 전체적으로 관리하는 전달체계가 필요하다. 특히 정보 취합과 정보 제공뿐만 아니라 거버넌스형 네트워크 기능까지 포괄하는 전문기관 또는 플랫폼을 구축해야 한다. 덧붙여, 주거복지, 사회복지, 건축 등 관련 분야의 전문성을 가지고, AIP를 체계적으로 지원하기 위한 전문인력이 필요하다. 아래에서는 주거지원서비스 연계를 위한 전담조직과 인력 확보 방안을 제시한다.

첫째, 주거복지센터에 고령자 적합적 주거환경 조성을 위한 사례관리 기능이 마련되어야 한다. 국외 사례 연구에서 살펴본 바에 따르면 노인 및 장애인의 주거환경 개선에 대한 상담을 제공하는 영국의 주거개선기관과 미국(남가주대학 기반 비영리기관인 homemods), 독일(주거상담기관) 등에서도 주거환경 개선을 위한 전담기관이 현장에서 주택개조를 체계적으로 지원하고 있다.

본 연구에서 시행한 전문가 의견수렴 결과, AIP를 위한 사례관리를 담당하기에 적합한 기관은 주거지원 관련 전문성을 갖춘 주거복지센터, 마이홈센터 등의 주거복지전담기관으로 조사되었다.

현재 주거복지센터는 주거취약계층에 대한 상담과 관리를 전담하고 있다. 특히 서울지역에서는 모든 자치구에 센터가 마련되어 현장밀착형 서

비스 제공이 가능해진 만큼 주거지원이 필요한 다양한 가구에 대한 사례 관리 역할 또한 기대되고 있다. 그러나 주거복지센터가 AIP 지원을 위해 주거환경 조성 관련 기능을 담당하기 위해서는 전국적으로 주거복지센터의 양적, 질적 확충이 선행되어야 한다. 이를 위해서는 먼저 주거기본법 개정을 통해 서울지역에 한정된 기관 인프라의 전국적 확대를 이루고, 각 센터별 전문인력 또한 확충해야 한다. 장애인 및 고령자 등 주거약자의 접근성을 고려하여 기초자치단체당 1개소 이상의 주거복지센터 설치가 필요하며 상시적 주거상담 및 모니터링이 가능한 인력이나 예산지원이 담보되어야 한다. 또한, 지원된 주택의 유형 등 관련 정보가 지속적으로 축적될 수 있도록 하여, 장기적 주택 개보수 사업 관리도 가능할 수 있도록 주거복지센터 업무체계를 강화할 필요가 있다.

둘째, AIP를 위한 사례관리 전문인력이 양성될 필요가 있다. AIP를 위한 사례관리의 중요성이 강조되면서 조사된 국외 사례에서도 관련 전문가 양성을 위한 프로그램이 소개되었다. 미국의 미국주택건설협회에서 인증하는 AIP 전문가 양성 프로그램, 일본의 복지환경 코디네이터 등을 주목할 만하다.

본 연구의 전문가조사 결과, 노인 거주에 적합한 주거환경 조성을 위한 사례관리자로서는 주거관련 전문성을 갖춘 주거복지사가 가장 적합한 것으로 나타났다. 그러나 이들이 현장에서 역할하기 위해서는 현재의 주거복지 관련 전문성에 더해 고령자 주거지원정책과 노화에 따른 기능 저하에 대한 전문지식, 사회복지 실천과 상담 기술 등이 우선적으로 필요하며, 이외에 고령자 맞춤형 주택, 개보수 시공 관련 지식도 갖춰야 한다. 국외 사례를 참조하여 관련 전문가 양성 프로그램을 국내에 도입하되, 주거복지사 양성 및 보수교육 과정에 포함시키는 것이 현실적인 방안이라고 볼 수 있다.



국내자료

- 국토교통부. 2020년 주거급여 선정기준 및 최저보장수준, 국토교통부고시 제 2019-427호. (2020). Retrieved from [http://www.law.go.kr/행정규칙/2020년주거급여선정기준및최저보장수준/\(2019-427,20190801\)에서](http://www.law.go.kr/행정규칙/2020년주거급여선정기준및최저보장수준/(2019-427,20190801)에서) 2020. 10. 19. 인출.
- 강미나, 김혜승, 박미선, 이재춘, 김지혜, 이길제, ... 이건우. (2020). **2019년 주거실태조사 - 통계보고서**. 국토교통부. 국토연구원.
- 강은나, 주보혜, 이재춘, 배혜원. (2019). **초고령 사회 대응을 위한 노인주거정책 개편방안**. 세종: 한국보건사회연구원
- 건설교통부 주거복지지원팀. (2005. 12. 26.). 안전하고 편리한 노인주택 기준 만들어졌다 - 12월 23일 '노인가구 주택개조 기준' 확정. **건설교통부 보도자료**. Retrieved from http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=104&id=130069862에서 2020. 10. 14. 인출.
- 경기도청 공정경제과. (2019. 1. 8). 오래된 주택 고쳐드려요! 도, 올해 저소득층 708가구 주택 개보수. **경기도청 보도자료**. Retrieved from <https://www.gg.go.kr/archives/4017262>에서 2020. 10. 26. 인출.
- 경기복지재단. (2020. 4. 14.). [경기복지 Talk] 경기도 고령친화도시 지원계획 연구. Retrieved from <https://ggwf.gg.go.kr/archives/47144> 2020.11.15. 인출
- 경기주거복지포털. (2020). **경기도 G-하우징**. Retrieved from <https://housing.gg.go.kr/html/24303.do> 에서 2020. 10. 26. 인출.
- 경기주택도시공사. (2020). **햇살하우징**. Retrieved from <http://www.gh.or.kr/business/welfare/sunshine01.do> 에서 2020. 10. 26. 인출.
- 고경희. (2019. 7. 9.). 경기도시공사, 주거서비스 코디네이터 모집. **아파트관리신문**. Retrieved from <http://www.aptn.co.kr/news/articleView.ht>

- ml?idxno=68915에서 2020. 9. 1. 인출.
- 공공주택특별법 시행령, 대통령령 제31012호. (2020). Retrieved from <http://www.law.go.kr/법령/공공주택특별법시행령>에서 2020. 10. 19. 인출.
- 공공주택특별법, 법률 2017481호. (2020). Retrieved from <http://www.law.go.kr/법령/공공주택특별법>에서 2020. 10. 19. 인출.
- 곽대경. (2020.9.24.). 노인인력개발원, 시니어 주택수리원 일자리 창출 나선다. **복지타임즈**. Retrieved from <http://www.bokjitime.com/news/articleView.html?idxno=23880>에서 2020. 9. 1. 인출.
- 관계부처합동. (2006. 7.). **제1차 저출산·고령사회기본계획-새로마지플랜 2010** -. Retrieved from <http://www.korea.kr/common/download.do?tblKey=EDN&fileId=178380>에서 2020. 10. 19. 인출.
- 국토교통부 공공주택정책과, 주택정책과. (2017. 11. 29.). 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 '주거복지로드맵' 발표. **국토교통부 보도자료**. Retrieved from http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95079992에서 2020. 10. 19. 인출.
- 국토교통부 공공주택지원과, 공공택지기획과, 주거복지정책과, 민간임대정책과, 공공주택총괄과. (2020. 3. 20.). 내 삶을 바꾸고 지역, 주민과 함께하는 주거복지 2.0시대. **국토교통부 보도자료**. Retrieved from http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95083693에서 2020. 10. 19. 인출.
- 국토교통부 공공주택지원과, 주거복지정책과, 공공주택총괄과. (2020. 4. 1.). 어르신들 고령자 맞춤형 공공임대주택에서 편안한 노년 보내세요! **국토교통부 보도자료**. Retrieved from http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=3&id=95083743에서 2020. 10. 19. 인출.
- 국토교통부 주거복지기획과. (2011. .5. 27.). 고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준. <별표> 고령자 및 장애인을 위한 실별 안전기준. Retrieved from http://molit.go.kr/USR/I0204/m_45/dtl.jsp?gubun=5&search=&s

- earch_dept_id=&search_dept_nm=&old_search_dept_nm=&psize=10&search_regdate_s=&search_regdate_e=&srch_usr_nm=&srch_usr_num=&srch_usr_year=&srch_usr_titl=&srch_usr_ctnt=&lcmepage=9&idx=8286에서 2020. 10. 26. 인출.
- 국토교통부 주택정책과. (2015. 9. 2.). 서민·중산층 주거안정 강화방안 발표. **국토교통부 보도자료**. Retrieved from http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95076173에서 2020. 10. 26. 인출.
- 국토교통부 주택정책과. (2018. 6. 28.). ‘국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활’ 실현을 위한 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획 수립. **국토교통부 보도자료**. Retrieved from http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmepage=1&id=95080977에서 2020. 10. 19. 인출.
- 국토교통부 주택정책과. (2020. 6. 2.). **2020년 주택업무편람**. Retrieved from [http://www.molit.go.kr/portal/common/download/DownloadMlmtm2.jsp?FilePath=portal/DextUpload/202006/20200602_173016_802.pdf&FileName=2020년 주택업무편람_편집_v4\(최종_0331\).pdf](http://www.molit.go.kr/portal/common/download/DownloadMlmtm2.jsp?FilePath=portal/DextUpload/202006/20200602_173016_802.pdf&FileName=2020년 주택업무편람_편집_v4(최종_0331).pdf)에서 2020. 10. 19. 인출.
- 국토교통부, 국토연구원. (2019). **주거실태조사 원자료**. Retrieved from https://mdis.kostat.go.kr/extract/extYearsSurvSearch.do?jsessionid=7j6KOl0LyjZd2ZVeF1TFIK4uIT1TRjwhrYKcd3LBX0sex0m7VCwLntbH3fr4CAj1.mdexwas1_servlet_engine2?curMenuNo=UI_POR_P9012에서 2020. 7. 31. 인출.
- 국토교통부. (2013). **제2차 장기(‘13년~’22년) 주택종합계획**. Retrieved from <http://www.ndsl.kr/ndsl/search/detail/report/reportSearchResultDetail.do?cn=TRKO201600014285>에서 2020. 10. 19. 인출.
- 국토교통부. (2020). **2020년 주거급여사업안내**. Retrieved from <http://www.bokjiro.go.kr/welInfo/retrieveGvmtWelInfo.do?wellnfSno=282>에서 2020. 10. 19. 인출.

- 국토해양부. (2003). **제1차 장기(2003~2012년) 주택종합계획**. Retrieved from <http://www.aurum.re.kr/Legal/PlanFileDownload.aspx?num=8> 에서 2020. 10. 19. 인출.
- 국토해양부 주거복지기획과. (2011. 5. 27.). **고령자 및 장애인을 위한 주택 안전 기준**. Retrieved from http://molit.go.kr/USR/I0204/m_45/dtl.jsp?gubun=5&search=&search_dept_id=&search_dept_nm=&old_search_dept_nm=&psize=10&search_regdate_s=&search_regdate_e=&srch_usr_nm=&srch_usr_num=&srch_usr_year=&srch_usr_titl=&srch_usr_ctnt=&lcmspage=9&idx=8286에서 2020. 10. 19. 인출.
- 권오정, 김대년, 김미희, 김영주, 박남희 ... 이안교. (2007). **노인가구 주택개조 매뉴얼**. 서울: 건설교통부·사단법인 한국주거학회.
- 권오정, 이용민, 김동숙, 이옥경, 임지수. (2018). 주택 내 노인 행위 시나리오 기반 주택개조 매뉴얼 개발과정. **한국주거학회 학술대회 논문집**, 30(1). 133-136.
- 권창호. (2020.8.24.). 맞춤형 주거복지를 위한 협업, 선택이 아닌 필수. **전북도 민일보**. Retrieved from <http://www.domin.co.kr/news/articleView.html?idxno=1306746> 2020. 11. 6 인출
- 기존주택 매입임대주택 업무처리지침, 국토교통부훈령 제1211호. (2020). Retrieved from [http://www.law.go.kr/행정규칙/기존주택매입임대주택업무처리지침/\(1211,20190729\)](http://www.law.go.kr/행정규칙/기존주택매입임대주택업무처리지침/(1211,20190729))에서 2020. 10. 19. 인출.
- 기존주택 전세임대 업무처리지침, 국토교통부훈령 제1325호. (2020). Retrieved from [http://www.law.go.kr/행정규칙/기존주택전세임대업무처리지침/\(1325,20201019\)](http://www.law.go.kr/행정규칙/기존주택전세임대업무처리지침/(1325,20201019))에서 2020. 10 19. 인출.
- 김미희, 문희정. (2018). 베이비부머의 연속보호체계형 은퇴주거단지 내 생활보조주거 및 요양시설의 서비스 및 프로그램에 대한 선호. **Journal of the Korean Housing Association**, 29(2), 1-9.
- 김보영. (2018). 통합적 공공 복지전달체계를 위한 조건: 영국 사례 연구. **한국사회정책**, 25(2), 403-428.

- 김상민, 이소영, 최민정. (2018). **경기도 주거복지정책 활성화를 위한 협력적 거버넌스 구축 방안 연구**. 서울: 한국지방행정연구원.
- 김상호, 변은주, 류현숙, 정지범, 이화진. (2013). **저소득층 주거환경센터 구축 및 운영방안에 관한 연구**. 세종: 건축도시공간연구소.
- 김선미. (2017). 민간주거복지센터의 성과와 과제. **도시와 빈곤**, 113, 1~20.
- 김수현. (2016. 3. 8.). 서울시, 노후 저층 주거지 상담하는 '집수리 닥터단' 4월 출범. **조선비즈**. Retrieved from https://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2016/03/08/2016030800981.html에서 2020. 10. 26. 인출.
- 김용진. (2013). 주거환경이 노인의 활동 및 자립적 생활능력에 미치는 영향. **대한건축학회 논문집-계획계**, 29(10), 207-214.
- 김유진, 박순미, 박소정. (2019). 고령자의 에이징 인 플레이스 (Aging in Place)를 위한 서비스 지원 주거 모델 개발 연구. **보건사회연구**, 39(2), 65-102.
- 김종임. (2016). 요양시설 노인들의 건강상태, 일상생활수행능력, 우울, 수면과 인지기능정도과 관련요인, **한국산학기술학회논문지**, 17(11), 463-473.
- 김지은, 이보람, 남원석, 김무영. (2019). **고령친화 주택개조 활성화를 위한 공공 지원 방안**. 서울: SH도시연구원
- 김춘남, 박영란, 고영호, 최성은. (2019). **경기도 고령친화도시 조성 지원계획 연구**. 경기: 경기복지재단.
- 김혜승, 박미선, 천현숙, 차미숙, 김태환. (2012). **서민 주거복지 향상을 위한 주거지원서비스 체계 구축방안 연구**. 서울: 국토연구원.
- 김혜승. (2013). 주거지원서비스 공급체계도입방안. **국토정책 Brief**, 438, 1-8.
- 김혜승. (2018). **주거복지센터 표준모델 구축 및 시범사업 추진방안**. 세종: 국토연구원. Retrieved from http://sscf2016.or.kr/sscf2019_files/bbs/12/1543973821_4969.pdf에서 2020. 10. 26. 인출.
- 김혜신, 박수빈. (2019). 지속적 거주(Aging in place)를 위한 국내외 주택설계 지침의 비교, **대한건축학회 논문집- 계획계**, 35(9), 19-28.
- 남원석, 김수경, 백세나. (2016). **서울시 주거복지센터 평가체계개발**. 서울: 서울

연구원.

노서영. (2013). **근린환경 변화에 따른 노인 자살률에 관한 연구: 노인여가복지 시설을 중심으로**. (석사학위논문, 서울대학교 대학원. 서울.)

노인복지법, 법률 제17199호. (2020). Retrived from <https://www.law.go.kr/법령/노인복지법/에서> 2020. 10. 26. 인출.

노인복지법 시행규칙, 보건복지부령 제735호. (2020). Retrieved from <http://www.law.go.kr/법령/노인복지법시행규칙/에서> 2020. 10. 26. 인출.

노인장기요양보험법, 법률 제17173호. (2020). Retrieved from <https://www.law.go.kr/법령/노인장기요양보험법/에서> 2020. 11. 30. 인출.

대한민국정부. (2010.). **제2차 저출산·고령사회기본계획-새로마지플랜 2015-**. Retrieved from <http://www.korea.kr/common/download.do?tblKey=EDN&fileId=197203>에서 2020. 10. 19. 인출.

대한민국정부. (2015). **제3차 저출산·고령사회기본계획(16~20)**. Retrieved from http://www.mohw.go.kr/react/modules/download.jsp?BOARD_ID=1003&CONT_SEQ=329333&FILE_SEQ=183463에서 2020. 10. 19. 인출.

대한주택관리사협회. (2020). **주택관리사 자격시험**. Retrieved from <http://www.khma.org/portal/00007/00016/00029.web>에서 2020. 9. 1. 인출.

도쿄도 복지내비게이션. (2020). **Contents**. Retrieved from http://www.fukunavi.or.jp/fukunavi/contents/tokushu/jutakukaisyu/02_02.html에서 2020. 10. 26. 인출.

마이홈포털. (2020). **마이홈포털은?**. Retrieved from <https://www.myhome.go.kr/hws/portal/main/selectMyHomeInfoView.do>에서 2020. 10. 26. 인출.

민소영. (2019). 공공부문 사례관리 서비스 통합을 위한 전달체계 탐색. **사회복**

- 지정책, 46(2), 143-173.
- 민지선. (2017). 성북구 고령친화 맞춤형 주거관리 서비스 사업의 의미와 현황. **복지이슈투데이**, 7.
- 박경일, 이재정, 조수경. (2011). **부산시 사회복지 전달체계의 이슈와 연계 활성화 방안**에 관한 연구. 부산: 부산복지개발원
- 박진영. (2006). **한국의 고령자주거정책: 현황**. 한국주거학회 제1회 심포지움 발표원고.
- 박은정, 채철균. (2020). 유니버설 디자인을 고려한 공공임대주택 적정 주거공간 면적. **한국주거학회논문집**, 31(1), 35-48.
- 박정연. (2016). 노인의 주거권에 대한 규범적 의미의 재탐색. **법학논총**, 29(2), 127-167.
- 박종용. (2018). 고령친화도시 조성을 위한 물리적 안전요소 평가에 대한 연구. **대한건축학회 논문집-계획계**, 34(3), 117-128.
- 박종일. (2020. 2. 17). 성북구 고령친화 맞춤형 주거관리서비스 평가 '매우 긍정'. **아시아경제**. Retrieved from <https://www.asiae.co.kr/article/2020021715202960567>에서 2020. 9. 1. 인출.
- 보건복지부. (2012. 5. 11.). **독거노인 종합지원대책**. Retrieved from <http://www.korea.kr/archive/expDocView.do?docId=32102>에서 2020. 10. 19. 인출.
- 보건복지부. 2020년 기준 중위소득 및 생계, 의료급여 선정기준과 최저보장수준. (2020). 보건복지부고시 제2019-173호. Retrieved from [http://www.law.go.kr/행정규칙/2020년기준중위소득및생계·의료급여선정기준과최저보장수준/\(2019-173,20190805\)](http://www.law.go.kr/행정규칙/2020년기준중위소득및생계·의료급여선정기준과최저보장수준/(2019-173,20190805))에서 2020. 10. 19. 인출.
- 보건복지부 노인정책과. (2020. 5. 6.). **2020년 노인보건복지 사업안내**. Retrieved from http://www.mohw.go.kr/react/jb/sjb030301vw.jsp?PAR_MENU_ID=03&MENU_ID=032901&CONT_SEQ=354383에서 2020. 10. 19. 인출.

- 보건복지부 요양보험운영과. (2020. 6. 18.) **2020 노인복지시설 현황**. Retrieved from http://www.mohw.go.kr/react/jb/sjb030301vw.jsp?PAR_MENU_ID=03&MENU_ID=032901&CONT_SEQ=355052&page=1에서 2020. 10. 19. 인출.
- 보건복지부. (2018. 4.). **제2차 독거노인종합지원대책(18~'22)**. Retrieved from http://www.google.co.kr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwj4vN28hcDsAhXG7WEKHRodBIAQFjAAegQIBBAC&url=http%3A%2F%2Fwww.mohw.go.kr%2Freact%2Fmodules%2Fdownload.jsp%3FBOARD_ID%3D140%26CONT_SEQ%3D344674%26FILE_SEQ%3D228641&usq=AOvVaw33TDr-_16B9iAKeqh4N-OH에서 2020. 10. 19. 인출.
- 보건사회부. (1962). **1962년도 통계연보**. Retrieved from <https://www.korea.kr/archive/expDocView.do?docId=12630>에서 2020.10.26. 인출.
- 복지로. (2020). **한눈에 보는 복지정보 : 집수리봉사단 운영(충청남도 태안군)**. Retrieved from <http://www.bokjiro.go.kr/wellInfo/retrieveGvmtWellInfo.do?welInfSno=13479>에서 2020. 9. 1. 인출.
- 비전성남. (2020. 7. 7.). 성남시, WHO고령친화도시 국제네트워크 가입 추진. **성남시정소식지 비전성남**. Retrieved from snvision.seongnam.go.kr/12395에서 2020.11.15. 인출
- 사회복지사업법, 법률 17174호. (2020). Retrieved from <https://www.law.go.kr/법령/사회복지사업법>에서 2020. 11. 30. 인출.
- 생활보호법, 법률 제913호. (2020). Retrieved from [http://www.law.go.kr/법령/생활보호법/\(00913,19611230\)](http://www.law.go.kr/법령/생활보호법/(00913,19611230))에서 2020. 10. 19. 인출.
- 서수정, 변나향, 박석환, 김경미, 이동윤. (2018). **서울특별시 저층주거지 집수리 지원 기본계획**. 서울특별시. 건축도시공간연구소
- 서수정, 변은주, 김성근, 정지범, 이화진, 김윤이. (2014). **주거지원센터 구축 및 운영방안에 관한 연구 (2)**. 세종: 건축도시공간연구소.
- 서울정책아카이브. (2016. 10. 8.) **희망의 집수리 사업**. Retrieved from

- <https://www.seoulsolution.kr/ko/content/희망의-집수리-사업에서>
2020. 10. 26. 인출.
- 서울주택도시공사. (2020). **2020년 상반기 노인지원주택 입주자모집 추가공고**.
Retrieved from <http://sasw.or.kr/zbxe/freeboard2/509559>에서
2020. 10. 19. 인출.
- 서울특별시 도시재생실 주거재생과. (2019. 7.24). 서울시, 현장 밀착형 '집수리
전문관' 출범 100일...108건 주택개량 중. **서울특별시 보도자료**.
Retrieved from <https://opengov.seoul.go.kr/press/18319674>에서
2020. 10. 26. 인출.
- 서울특별시. (2020a). **집수리지원센터시범사업**. Retrieved from <http://opengov.seoul.go.kr/civilappeal/6330153>에서 2020. 10. 26. 인출.
- 서울특별시. (2020b). **희망의 집수리사업**. Retrieved from <https://opengov.seoul.go.kr/budget/17089120>에서 2020. 10. 26. 인출.
- 서울특별시 지원주택 공급 및 운영에 관한 조례, 서울특별시조례 제6878호. (2020). Retrieved from <https://www.ulex.co.kr/%EB%B2%95%EB%A5%A0/1346582-2180328-%EC%84%9C%EC%9A%B8%ED%8A%B9%EB%B3%84%EC%8B%9C%EC%A7%80%EC%9B%90%EC%A3%B C%ED%83%9D>에서 2020. 10. 26. 인출.
- 서유진. (2018). **도시재생에 있어 Ageing in Place를 위한 고령자 서비스 주거 연구**. (박사학위 논문, 서울대학교 대학원, 서울).
- 서현보. (2020). 노인의 이웃교류활동과 동네 공간에 대한 탐색적 연구: Baltes의 노화적응 모델과 영역성을 중심으로. **Journal of the Korean Housing Association**, 31(1), 1-10.
- 설경진. (2019.12.3.). "내게 딱 맞는 주거 정보는?"...서울시, '주거포털' 오픈. **이투데이**. Retrieved from <https://www.etoday.co.kr/news/view/1829298>에서 2020. 10. 26. 인출.
- 손능수. (2016). 주거복지 사각지대 독거노인의 주거환경개선 민관협력 방안 연구. **한국노인복지학회 학술대회**, 6(1), 471-496

- 손능수, 황천호, 최금주. (2016). **주거복지 사각지대 독거노인의 주거환경개선 민관협력방안**. 경북행복BRIEF. 경북행복재단.
- 손용진. (2018). 일상생활능력이 건강만족도에 미치는 영향과 우울증의 매개역할에 관한 연구: 3개월 이상 요양시설 입원 노인을 대상으로. **한국정책연구**, 18(4), 29-42.
- 송인주. (2018). **지역사회 기반 노인 주거복지서비스 모델 연구**. 서울: 서울시복지재단.
- 송학주. (2019. 8. 8.). 'HUG, 60세 이상 시니어에게 '주택수리' 일자리 지원'. **뉴데일리경제**. Retrieved from <http://biz.newdaily.co.kr/site/data/html/2019/08/08/2019080800231.html>에서 2020. 9. 1. 인출.
- 신동은. (2015.10.14.). **서울시 집수리 지원센터가 개소했어요. 낡은 집 고쳐살아요**. Retrieved from https://blog.naver.com/PostView.nhn?blogId=together_sh&logNo=220503957186&proxyReferer=https:%2F%2Fwww.google.com%2F에서 2020. 10. 26. 인출.
- 신동천, 김창오, 박영년, 박영란, 박지용, ... 이일학. (2018). **노인친화기술의 개념과 의학적 적용방안**. 경기: 한국과학기술한림원.
- 신용규, 남기철, 김현정. (2020). **케어안심주택 운영 프로그램 매뉴얼 개발 연구**. 세종: 보건복지부, 한국사회복지관협회.
- 신혜리, 이혁준, 임진섭. (2018). 지역사회고령친화성이 노인의 성공적 노화에 미치는 영향: 베이비부머와 노인 세대의 비교를 중심으로. **한국정책연구**, 18(4), 189-210.
- 오두남. (2012). 노인의 성공노화 구조모형: 선택, 최적화, 보상 전략을 중심으로. **대한간호학회지** 42(3), 311-321.
- SH 서울주택도시공사. (2020). **SH 서울주택도시공사 내부자료**.
- 이연숙, 안창현, 조승연, 박민아. (2019). 하지기능장애 고령모자가구 맞춤형 주택개조방안 도출 과정. **Journal of the Korean Housing Association**, 30(5), 53-66. <http://dx.doi.org/10.6107/JKHA.2019.30.5.053>
- 이연숙, 김윤수, 성초희, 신유진, 조원섭. (2017). 사회취약 독거노인 주택의 맞

- 층형 개조 현장상황 기술 연구, *Journal of the Korean Housing Association*, 28(3), 55-64.
- 이연숙, 임예지, 김현정, 안창현. (2015). 저소득 고령자를 위한 주택개조 가이드라인 연구. *Journal of the Korean Housing Association*, 26(3), 65-76. <http://dx.doi.org/10.6107/JKHA.2015.26.3.065>
- 이연숙, 안소미, 임수현. (2010). 총체적 건강을 위한 건축 공간계획의 실험적 복합이론 구축연구. *한국생태환경건축학회 논문집*, 10(1), 97-107.
- 이윤경, 강은나, 김세진, 변재관. (2017). 노인의 지역사회 계속 거주를 위한 장기요양제도 개편 방안. 세종: 한국보건사회연구원.
- 이종권, 김경미. (2016). 주거복지 공적 전달체계 개편방안 연구: 통합적 지역거점 구축방안을 중심으로. *한국주거학회논문집*, 27(4), 33-46.
- 이종권, 박근석, 김경미, 박진희, 이원, 이동근. (2015). **종합적 주거복지 전달체계 구축 연구 - LH 역할을 중심으로 -**. 대전: 한국토지주택공사 토지주택연구원
- 임덕영, 박진경, 염화현. (2019). **고령자 1인 가구 주거복지 욕구 및 지원방안 연구: 다가구 매입임대 입주민을 중심으로**. 대전: LH 토지주택연구원.
- 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법, 법률 제13805호. (2020). Retrieved from [http://www.law.go.kr/법령/장기공공임대주택입주자삶의질향상지원법/\(13805,20160119\)](http://www.law.go.kr/법령/장기공공임대주택입주자삶의질향상지원법/(13805,20160119))에서 2020. 10. 19. 인출.
- 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령, 대통령령 제24545호. (2020). Retrieved from [http://www.law.go.kr/법령/장애인·고령자등주거약자지원에관한법률시행령/\(24545,20130528\)](http://www.law.go.kr/법령/장애인·고령자등주거약자지원에관한법률시행령/(24545,20130528))에서 2020. 10. 26. 인출.
- 장연주. (2018. 4. 26.). 어르신이 사는 주택 잔고장, 은평이 고쳐드려요. **헤럴드경제**. Retrieved from <http://news.heraldcorp.com/view.php?ud=20180426000110> 에서 2020. 10. 26. 인출.
- 장영호. (2019. 3. 18.). 서울특별시 '주택개량 및 신축' 지원사업. 대한건축사협회 건축사신문. Retrieved from <http://www.ancnews.kr/news/artic>

- leView.html?idxno=7088에서 2020. 10. 26. 인출.
- 전용호. (2018). 노인 돌봄의 연속성 측면에서 바라본 의료·보건·복지 서비스의 이용과 연계. **보건사회연구**, 38(4), 10-39.
- 정병순, 황원실. (2018). **서울시 중간지원조직 발전방안**. 서울: 서울연구원.
- 정소이, 권혁삼, 박준영, 최원철. (2018). **초고령 사회에 대응한 공공임대주택 공급방향 연구**. 대전: LH 토지주택연구원.
- 조성신. (2020. 2. 10). SH공사, 주거서비스 소사이어티와 주거코디네이터 양성 MOU 체결. **매일경제**. Retrieved from <https://mk.co.kr/news/realestate/view/2020/02/136625/>에서 2020. 9. 1. 인출.
- 조혜연, 이현수. (2017). 고령자의 독립성을 고려한 낙상예방 공용욕실 계획. **Journal of the Korean Institute of Interior Design**, 26(1), 53-62. <http://dx.doi.org/10.14774/JKIID.2017.26.1.053>
- 주거기본법, 법률 제 16391호. (2020). Retrieved from <https://www.law.go.kr/법령/주거기본법>에서 2020. 11. 30. 인출.
- 주거기본법 시행령, 대통령령 제30032호. Retrieved from <https://www.law.go.kr/법령/주거기본법시행령>에서 2020. 11. 30. 인출.
- 주거복지사 자격검정사업단. (2020). **주거복지사 관리체계**. Retrieved from https://www.housingwp.or.kr/user/intro/ProfileUser2.do?_menu=602에서 2020. 9. 1. 인출.
- 주보혜. (2019). 치매 노인 주거 지원 정책의 현황과 과제. **보건복지포럼**, 10, 59-73.
- 지연진. (2019. 1. 18.). “LH, 주거복지센터→주거복지지사 이름 변경”. **아시아경제**. Retrieved from <https://www.asiae.co.kr/article/2019011809334025389>에서 2020. 10. 26. 인출.
- 집수리닷컴. (2020). **집수리 전문관이란**. Retrieved from https://jibsuri.seoul.go.kr/support/find/index.jsp?menuId=REP_FIND에서 2020. 10. 21일 인출.
- 최윤정. (2016.4.24.). **넓은 집수리 지원정보 모은 '서울시 집수리닷컴'**. **연합뉴스**.

- Retrieved from <https://www.yna.co.kr/view/AKR20160423029200004>에서 2020. 10. 26. 인출.
- 최은희, 이슬해, 오두선. (2020). **지역 대응 분권·협력형 주거복지 전달체계 구축 연구**. 대전: 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 최희경. (2016). 고령친화도시 추진에 있어 지역사회와 노인의 주도적 참여에 관한 연구: 캐나다 브리티시 컬럼비아주 사례를 중심으로. **비판사회정책**, 52, 83-114.
- 태안군 복지증진과. (2019). **2019 사랑과 희망의 집수리 사업 추진계획**. Retrieved from <http://www.bokjiro.go.kr/welInfo/retrieveGvmtWelInfo.do?welInfSno=13479> 에서 2020. 10. 26. 인출.
- 한국목조건축협회. (2020). **일반기술자료**. Retrieved from http://kwca.or.kr/m40_view.php?type=%EC%9D%BC%EB%B0%98%EA%B8%B0%EC%88%A0&idx=89에서 2020. 8. 11 인출.
- 황미경. (2017). 통합사례관리 법제화 및 사회복지전달체계 개편에 따른 사회복지법제 교육 방안. **사회복지법제연구**, 8(1), 125-152.

해외자료

- 일반사단법인 주택리폼추진협의회. (2020). **住宅リフォームの支援制度**. Retrieved from http://www.j-reform.com/publish/pdf_guidebook/32-07-P33-47.pdf 에서 2020. 10. 25. 인출.
- 후생노동성. (2020). **介護保険における住宅改修**. Retrieved from <https://www.mhlw.go.jp/general/seido/toukatsu/suishin/dl/07.pdf>에서 2020. 10. 26. 인출.
- 医療保険福祉審議会. (1999). **第14回医療保険福祉審議会老人保健福祉部会事務局提出資料**.
- 国土交通省. (2018a). **高齢期に備え早めに住まいを改修しましょう!**
- 国土交通省. (2018b). **高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドラインの概要**.
- 介護保険福祉用具・住宅改修評価検討会(2020). **資料3 福祉用具・住宅改修の概要 第1回 (R2.7.31)**.
- 住宅リフォーム・紛争処理支援センター. (2020). **住宅に関するトラブルの解決を支援**. Retrieved from <http://www.chord.or.jp/doc/pamphlet.pdf> 에서 2020. 10. 25. 인출.
- 国土交通省. 平成21年国土交通省告示第906. (2009). **高齢者が居住する住宅の設計に係る指針**.
- AARP public policy institute & National Conference of State Legislatures. (2011). **Aging in place: A statae survey of livability policies and practices**.
- AARP. (2018). **Roadpmap to livabilityity**. Retrieved from <https://www.aarp.org/content/dam/aarp/livable-communities/livable-documents/documents-2018/Book-3-Roadmap-Housing-4918lr.pdf>에서 2020. 8. 30. 인출.
- AARP. (2020a). **AARP Livability Index: Housing**. Retrieved from

- <https://livabilityindex.aarp.org/categories/housing>에서 2020. 8. 30. 인출.
- AARP. (2020b). **AARP livable communities**. Retrieved from <https://www.aarp.org/livable-communities/info-2014/using-an-OT-or-CAP-S.html#:~:text=What's%20a%20%22CAPS%22%3F,during%20a%20multicourse%20educational%20program>.에서 2020. 8. 30. 인출.
- AARP. (2020c). **Homefit**. Retrieved from <https://www.aarp.org/livable-communities/info-2014/home-fit-resources-worksheets.html>에서 2020. 10. 26. 인출
- AARP. (2020d). **Homefit guide**. Retrieved from <https://www.aarp.org/content/dam/aarp/livable-communities/livable-documents/documents-2015/HomeFit2015/AARP-HomeFit-Guide-2015.pdf>에서 2020. 10. 26. 인출
- Age UK. (2020a). **Factsheet 42: Disability equipment and home adaptations**. Retrieved from https://www.ageuk.org.uk/globalassets/age-uk/documents/factsheets/fs42_disability_equipment_and_home_adaptations_fcs.pdf에서 2020. 8. 30. 인출.
- Age UK. (2020b). **Factsheet 67: Home improvements and repairs**. Retrieved from https://www.ageuk.org.uk/globalassets/age-uk/documents/factsheets/fs67_home_improvements_and_repairs_fcs.pdf에서 2020. 8. 30. 인출.
- Ahn, H. C., Yi, C., Yoon, M. S., Jeong, E., Tan, E., Chan, D., & Hong, T. G. (2019). **Age-friendly cities : Lessons from Seoul and Singapore**. 2019 Centre for liveable cities, Singapore and the Seoul Institute. Retrieved from <https://www.si.re.kr/node/61626>에서 2020. 8. 30. 인출.
- AIA Newyork. (2020). **Aging in place guidelines**. Retrieved from <https://www.aiany.org/membership/advocacy/filter/aging-in-pl>

- ace-guidelines에서 2020. 10. 26. 인출
- Ansell, C., & Gash, A. (2008). Collaborative governance in theory and practice, **Journal of Public Administration Research and Theory**, **18**(4), 543-571. <https://doi.org/10.1093/jopart/mum032>
- Atchley. R.C. (1989). A Continuity Theory of normal aging. **The Gerontologist**, **29**(2), 183-190.
- BAG Wohnberatung e.V. (2016). **Schulungs- und Fortbildungsstandards**. Retrieved from https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitegenerator/2016.02_schulungs-_und_fortbildungsstandards_bag.pdf에서 2020.12.2. 인출
- Baltes, P. B., & Baltes, M. M. (1990). Psychological perspectives on successful aging: the model of selective optimization with compensation. In P. B. Baltes, & M. M. Baltes (Eds.), **Successful aging: Perspectives from the behavioural sciences**(pp. 1-34). Cambridge: Cambridge University Press.
- Baufoerderer. de. (2020). **KfW-Förderung 455: Altersgerecht Umbauen & Einbruchschutz (Zuschuss)**. Retrieved from <https://www.baufoerderer.de/finanzieren-foerdermittel/foerdermittelsuche/kfw-programm-altersgerecht-umbauen-investitionszuschuss-455>에서 2020. 10. 26. 인출.
- Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales. (2020). **Information und Beratung**. Retrived from <https://www.stmas.bayern.de/wohnen-im-alter/beratung/index.php>에서 2020. 10 .26. 인출.
- BC Housing. (2020). **Home adaptations for independence(HAFI)**. Retrieved from <https://www.bchousing.org/housing-assistance/HAFI>에서 2020. 8. 30. 인출.
- Bipartisan Policy Center. (2016). **Healthy aging begins at home**. Retrieved

- from <https://bipartisanpolicy.org/wp-content/uploads/2019/03/BPC-Healthy-Aging.pdf>에서 2020. 8. 24 인출.
- British Columbia. (2020). **Home renovation tax credit for seniors and persons with disabilities**. Retrieved from <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/income-taxes/personal/credits/seniors-renovation>에서 2020. 8. 30. 인출.
- Building and construction Authority. (2013). **Code on accessibility in the built environment 2013**. Retrieved from <https://friendlybuildings.bca.gov.sg/industry-professional-ud-code-on-accessibility-in-the-built-environment.html?scroll=content>에서 2020. 8. 30. 인출.
- Canada mortgage and housing corporation. (2020). **Housing in Canada online: core housing need status**. Retrieved from https://cmhc.beyond2020.com/HiCODefinitions_EN.html#_Housing_Standards에서 2020. 8. 30. 인출.
- Canadian home builders association. (2017). **Re-shaping the housing market for aging in place and home modifications**. Retrieved from <https://static1.squarespace.com/static/582cc93715d5db340fceecc5/t/5b8efb2c03ce648fcd240a3e/1536097079935/HMC+Report+CHBA+2018.pdf>에서 2020. 8. 30. 인출.
- Care & Repair North East Wales. (2020a). **Home**. Retrieved from <https://www.careandrepairnew.co.uk/>에서 2020. 10. 7. 인출.
- Care & Repair North East Wales. (2020b). **Our services**. Retrieved from <https://www.careandrepairnew.co.uk/our-services/>에서 2020. 10. 7. 인출.
- Carp F. & Carp, A. (1984). **A complementary/congruence model of well-being or mental health for the community elderly, in elderly people and the environment**. New York & London:

Plenum Press.

Citizens information. (2020a). **Housing aid for older people scheme.**

Retrieved from https://www.citizensinformation.ie/en/housing/housing_grants_and_schemes/housing_aid_for_older_persons_scheme.html#에서 2020. 8. 30. 인출.

Citizens information. (2020b). **Occupational therapy services.** Retrieved

from https://www.citizensinformation.ie/en/health/health_services/care_in_your_community/occupational_therapy_services.html에서 2020. 8. 30. 인출.

Citizens information. (2020c). **Housing adaptation grant for people with**

a disability. Retrieved from https://www.citizensinformation.ie/en/housing/housing_grants_and_schemes/housing_adaptation_grant_for_people_with_disability.html에서 2020. 8. 30. 인출.

Citizens information. (2020d). **Home support service.** Retrieved from

https://www.citizensinformation.ie/en/health/health_services/health_services_for_older_people/home_support_service.html에서 2020. 10. 7. 인출.

Co2 Online. (2020.) **KfW-Förderung: altersgerecht umbauen.** Retrieved

from <https://www.co2online.de/foerdermittel/kfw-foerderung-altersgerecht-umbauen>에서 2020. 10. 26. 인출.

Communities and local government. (2010). **Code for sustainable homes-**

technical guide. Retrieved from https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/5976/code_for_sustainable_homes_techguide.pdf에서 2020. 8. 30. 인출.

County of Berks. (2020). **Housing options.** Retrieved from <https://www.co.berks.pa.us/Dept/Aging/Pages/HousingOptions.aspx> 에서

2020. 8. 21 인출.

- Deutscher Bundestag. (2013). **Antwort der Bundesregierung. Wohnsituation von Seniorinnen und Senioren in Deutschland.** (2013. 1. 22). Drucksache 17/12144. Retrieved from <http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/17/121/1712144.pdf>에서 2020. 10. 26. 인출.
- Dishman, E. (2004). **Inventing wellness systems for aging in place.** Retrieved from <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.58.2773&rep=rep1&type=pdf>에서 2020. 8. 30. 인출.
- Frank, J. (2001). How long can I stay?: The dilemma of aging in place in assisted living, **Journal of Housing for the Elderly**, 15, 5-30.
- French-property. (2020a). **Home improvement grants in France.** Retrieved from <https://www.french-property.com/guides/france/building/renovation/grants/>에서 2020. 8. 30. 인출.
- French-property. (2020b). **Elderly/disabled home adaptations in France.** Retrieved from <https://www.french-property.com/guides/france/building/renovation/adaptations/>에서 2020. 8. 30. 인출.
- Gilbert N., & Terrell P. (2005). **Dimensions of Social Welfare Policy, 6th Edition.** Boston: Allyn & Bacon.
- Government of Canada. (2020). **Age-friendly communities.** Retrieved from <https://www.canada.ca/en/public-health/services/health-promotion/aging-seniors/friendly-communities.html>에서 2020. 8. 30. 인출.
- HAFI. (2020). **All you need to know to about BC's HAFI Program.** Retrieved from <http://hafi.ca/blog/hafi-overview/>에서 2020. 8. 30. 인출.
- Hooyman, N. R., & Kiyak, H. A. (2011). **Social Gerontology: A Multidisciplinary Perspective, 9th Edition.** London: Pearson.
- Housing & Development Board. (2020a). **Home Improvement Programme**

(HIP). Retrieved from <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/residential/living-in-an-hdb-flat/sers-and-upgrading-programmes/upgrading-programmes/types/home-improvement-programme-hip>에서 2020. 8. 30. 인출.

Housing & Development Board. (2020b). **Enhancement for active seniors (EASE)**. Retrieved from <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/residential/living-in-an-hdb-flat/for-our-seniors/ease>에서 2020. 8. 30. 인출.

Housing & Development Board. (2020c). **Wheelchair lifter pilot scheme**. Retrieved from <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/residential/living-in-an-hdb-flat/for-our-seniors/wheelchair-lifter-pilot-scheme>에서 2020. 8. 30. 인출.

Housing Nova Scotia. (2020). **FAQ Public Housing in Nova Scotia**. Retrieved from <https://housing.novascotia.ca/sites/default/files/Public%20and%20Rent%20Supp%20Q%26A%20-WEB%20-%20Mar4%2016%20FINAL.pdf>에서 2020. 8. 30. 인출.

IGES Institut(2018). **Studie zur Erfüllung der Koordinierungs- und Vernetzungsaufgaben sowie der Qualitätssicherung in Pflegestützpunkten**. Abschluss für Gesundheit. Berlin.

Joint center of housing studies of Harvard University. (2016). **Projections & implications for housing a growing population: Older households 2015-2035**. Retrieved from https://themreport.com/wp-content/uploads/2016/12/harvard_jchs_housing_growing_population_execsum.pdf에서 2020. 8. 30. 인출.

KfW. (2020a). **Anlage zum Merkblatt. Barrierereduzierung - Investitionszususs. Technische Mindestanforderungen und förderfähige Maßnahmen**. Retrieved from [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/P](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/P)

- DF-Dokumente/6000004451_M_455_B_TMA.pdf에서 2020. 10. 26. 인출.
- KfW. (2020b). **Barriere - reduzierung - Investitions - zuschuss. Zuschuss für den Abbau von Barrieren und für mehr Wohnkomfort 455.** Retrieved from [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-\(455\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-(455)/)에서 2020. 10. 26. 인출.
- KfW. (2020c). **Altersgerecht Umbauen - Kredit. Kredit für den Abbau von Barrieren, mehr Wohnkomfort und besseren Einbruchschutz.** Retrieved from [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-\(159\)/index-2.html](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote/Altersgerecht-umbauen-(159)/index-2.html)에서 2020. 10. 26. 인출.
- Lawton, M. P., & Nahemow, L. (1973). Ecology and the Aging Process. (eds.), **The Psychology of Adult Development and Aging.** Washington., D.C.: American Psychological Association.
- Lifetime Homes. (2020a). **Policy and regulation.** Retrieved from <http://www.lifetimehomes.org.uk/pages/policy-and-regulation.html> 에서 2020. 8. 30. 인출.
- Lifetime Homes. (2020b). **Lifetime Home Diagram.** Retrieved from http://www.lifetimehomes.org.uk/data/files/For_Professionals/lthdiagram.pdf에서 2020. 8. 30. 인출.
- Meijers, E., & Stead, D. (2004). **Policy integration: what does it mean and how can it be achieved? A multi-disciplinary review.** 2004 Berlin Conference on the Human Dimensions of Global Environment Change: Greening of Policies - Interlinkages and Policy Integration.
- Minnesota Legislature. (2020). **2019 Minnesota statutes.** Retrieved from <https://www.revisor.mn.gov/statutes/2019/cite/462A.34>에

서 2020. 8. 30. 인출.

NAHB. (2020a). **Aging in place remodeling checklist**. Retrieved from <https://www.nahb.org/Education-and-Events/Education/Designations/Certified-Aging-in-Place-Specialist-CAPS/Additional-Resources/Aging-In-Place-Remodeling-Checklist>에서 2020. 10. 26. 인출.

NAHB. (2020b). **Education and events**. Retrieved from <https://www.nahb.org/Education-and-Events/Education/Designations/Certified-Aging-in-Place-Specialist-CAPS>에서 2020. 10. 26. 인출.

National Association of Home Builders. (2020). **Certified aging in place specialist(CAPS)**. Retrieved from <https://www.nahb.org/Education-and-Events/Education/Designations/Certified-Aging-in-Place-Specialist-CAPS>에서 2020. 8. 30. 인출.

National conference of state legislatures & AARP public policy institute. (2011). **Aging in Place: A State Survey of Livability Policies and Practices**. Retrieved from <https://assets.aarp.org/rgcenter/ppi/liv-com/aging-in-place-2011-full.pdf>에서 2020. 10. 26. 인출.

NC State University. (2020). **Universal design principles**. Retrieved from https://projects.ncsu.edu/ncsu/design/cud/pubs_p/docs/poster.pdf에서 2020. 10. 19. 인출.

NIEDERSACHSENBÜRO Neues Wohnen im Alter. (2020). **DIN-18040 Teil 2 - Wohnungen**. Retrieved from <https://www.neues-wohnen-nds.de/media/din18040.pdf>에서 2020. 10. 26. 인출.

NYC Department for the aging, AIA Newyork. (2016). **Aging in place guidelines**. Retrieved from https://www.aiany.org/wp-content/uploads/2017/10/AIPGuide2016_321.pdf에서 2020. 10. 26. 인출.

Paying for senior care. (2020). **Newyork RESTORE Program**. Retrieved from <https://www.payingforseniorcare.com/new-york/restore-p>

- Shelter Scotland. (2020b). **Care and repair in Scotland**. Retrieved from https://scotland.shelter.org.uk/get_advice/advice_topics/repairs_and_bad_conditions/help_to_pay_for_repairs_improvements_and_adaptations/care_and_repair에서 2020. 8. 30. 인출.
- Szanton, S. L., Leff, B. Wolff, J. L., Roberts, L., & Gitlin, L. N. (2016). Home-based care program reduces disability and promotes aging in place. **Health Affairs**, *35*(9), 1558-1563.
- Texas public law. (2020). **Texas government code**. Retrieved from https://texas.public.law/statutes/tex._gov't_code_section_2306.514에서 2020. 8. 30. 인출.
- U.S. Department of Housing and Urban Development. (2018). **Programs of HUD**. Retrieved from <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/HUDPrograms2018.pdf>에서 2020. 8. 30. 인출.
- UN ESCAP. (2020). **About MIPPA**. Retrieved from <https://www.unescap.org/ageing-asia/ko/about-mipaa>에서 2020. 8. 10. 인출.
- UN VIPAA. (1982). **Report of the world assembly on aging**. Retrieved from <https://www.un.org/esa/socdev/ageing/documents/Resources/VIPEE-English.pdf>에서 2020. 9. 2 인출.
- UN. (1991). **UN principles for older persons**, Retrieved from <https://www.ohchr.org/en/professionalinterest/pages/olderpersons.aspx#:~:text=Older%20persons%20should%20be%20able%20to%20live%20in%20dignity%20and,and%20physical%20or%20mental%20abuse.&text=Older%20persons%20should%20be%20treated,independently%20of%20their%20economic%20contribution.>에서 2020. 9. 2 인출.
- UN. (2020). **UN Fact Sheet**. Retrieved from <https://www.un.org/ruleoflaw/files/FactSheet21en.pdf>에서 2020. 9. 1. 인출.
- USC Leonard Davis. (2020). **About us: Faculty & Staff**. Retrieved from

- <https://homemods.org/about-us-2/>에서 2020. 8. 30. 인출.
- WHO. (2007). **Global age-friendly cities: A guide**. Retrieved from https://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/43755/9789241547307_eng.pdf?sequence=1에서 2020. 8. 30. 인출.
- Wiles, J. L., Leibing, A., Guberman, N., Reeve, J., & Allen, R. E .S. (2011). The meaning of ageing in place to older people. **The Gerontologist**, 52(3), 357-366. doi:10.1093/geront/gnr098



[부록 1] 전문가 조사

참여자 기본사항

1. 귀하께서 현재 재직하고 계신 기관은 어디입니까? ()
① 대학교
② 연구소/연구기관
③ 산업계
④ 기타
2. 귀하의 전문 영역은 어느 분야입니까? ()
① 건축·주택 계획
② 주거·주택 정책
③ 노인복지
④ 주거복지
⑤ 기타
3. 귀하께서 이 분야의 전문가로 활동하신 경력은 몇 년입니까? (년)

노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원 방안에 대한 질문입니다.

1 국내 고령자 주거정책의 주요 영역별 중요도와 충분도

1-1. 국내 고령자 주거정책에서 아래의 사업들은 어느 정도 중요하다고 생각하십니까?(V표)

	전혀 중요하지 않음	별로 중요하지 않음	보통	약간 중요함	매우 중요함
① 주택개조 지원					
② 자가소유촉진(분양, 금융지원 등)					
③ 주거상향이동 지원					
④ 주거비보조 정책					
⑤ 고령자용 공공임대주택 공급					

1-2. 국내 고령자 주거정책에서 아래의 사업들은 충분히 이행되었다고 생각하십니까? (V표)

	매우 부족	약간 부족	보통	약간 충분	매우 충분
① 주택개조 지원					
② 자가소유촉진(분양, 금융지원 등)					
③ 주거상향이동 지원					
④ 주거비보조 정책					
⑤ 고령자용 공공임대주택 공급					

330 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

2	무장애 환경
---	--------

고령자 거주에 적합한 주택의 핵심은 장애인의 경우와 같이 ‘무장애(barrier-free)’ 환경입니다. 서구 선진국에서는 신축되는 공공기관용 건물에는 건축 설계시부터 장애인과 노인 등의 접근권이 고려될 수 있도록 무장애 설계와 편의시설 설치를 의무적으로 요구함은 물론 이러한 조건을 개인 주택과 공동거주시설에도 점차 확대 적용하여 전반적인 무장애주택 인프라를 확장하기 위한 제도적, 경제적 유인을 제공하고 있습니다.

2-1. 한국에서 건축 주거환경의 무장애화를 위한 노력은 어느 정도 이루어지고 있다고 생각하십니까? ()

- ① 매우 잘 되고 있다 ... (3-1로 이동)
- ② 어느 정도 되고 있다 ... (3-1로 이동)
- ③ 부족한 수준이다 ... (2-2로 이동)
- ④ 매우 부족하다 ... (2-2로 이동)

2-2. [2-1에서 ③, ④ 응답시] 현재 한국에서는 주거환경의 무장애화를 위한 노력이 잘 이루어지지 않고 있는 이유가 무엇이라고 생각하십니까? ()

- ① 고령자용 주택, 무장애주택의 필요성에 대한 사회 전반의 인식 부족
- ② 고령자, 장애인 전용이라는 인식으로 인한 비노인, 비장애인의 거부감
- ③ 고령자의 낮은 구매력과 인지도로 인한 수요 부족
- ④ 고령자용 주택, 무장애 주택 적용을 위한 정보와 전문지식 부족
- ⑤ 자체비, 공사 기간 연장, 인건비 증가 등 공임 상승
- ⑥ 기타 ()

3	고령자 거주에 적합한 주거환경을 위한 매뉴얼, 가이드라인
---	---------------------------------

노인의 거주에 적합하도록 노인의 신체적, 인지적 특성을 고려한 주거공간 변형, 보수를 하고자 한다면 참조할 수 있는 매뉴얼이나 가이드라인이 필요합니다. 대표적으로 2007년 국토교통부에서 「노인가구 주택개조 매뉴얼」¹⁾이 배포되었고, 2012년 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령에 따른 주거안정용 주택 편의시설 설치 기준이 마련되었습니다.

3-1. 이러한 매뉴얼과 기준이 실제 노인을 위한 주택개조를 실행할 때 잘 활용되고 있다고 보십니까? ()

- | | |
|---------------|---------------|
| ① 매우 잘 되고 있다 | ... (4-1로 이동) |
| ② 어느 정도 되고 있다 | ... (4-1로 이동) |
| ③ 별로 활용되지 않는다 | ... (3-2로 이동) |
| ④ 전혀 활용되지 않는다 | ... (3-2로 이동) |

3-2. **3-1에서 ③, ④ 응답자** 가이드라인의 활용도를 높이기 위해 어떤 노력이 필요하다고 생각하십니까? ()

- ① 가이드라인의 의무 적용 기준 마련
- ② 가이드라인 준수의 유인을 제공하기 위한 금융지원
- ③ 가이드라인의 활용도와 이해도를 높이기 위한 실무자 교육 기회 제공
- ④ 실 사용자인 노인들의 이해를 돕기 위한 모델하우스 설치 등 체험 기회 제공
- ⑤ 적극적인 홍보 수단 마련
- ⑥ 기타 ()

1) 「노인가구 주택개조 매뉴얼」은 2005년 주택 내 고령자 안전사고 예방을 위해 한국주거학회의 연구를 바탕으로 마련되었다. 매뉴얼은 노인가구가 주택개조의 필요성을 스스로 판단할 수 있도록 자가진단이 가능하도록 제작된 '노인가구용'과 사업자를 대상으로 각 개조사항별 설계방법과 지침을 구체적으로 제시한 '전문가용'으로 나누어 제작되었다. 이 매뉴얼은 고령자 대상의 최초의 주택개조 매뉴얼로 의미가 있지만, 다양한 수준의 고령자 기능제한 상태를 고려하지 못하고 생활행위가 아닌 공간을 중심으로 매뉴얼을 제시한 한계가 있다(권오정 외, 고령자 행위 기반 주택개조 매뉴얼, 2019, 씨아이일, p. 6)

332 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

3-3. 새로운 가이드라인이 개발될 필요가 있다면 어떤 요소에 특히 중점을 두고 개발되어야 한다고 보십니까? (2순위까지 답해주시시오) 1순위: () 2순위: ()

- ① 실증과 효과성 평가 과정 강화
- ② 개발과정에서 다학제적 연구자 참여 (건축, 의학, 노인학, 사회학 등)
- ③ 개발과정에 이용자 및 잠재적 이용자의 주도적 참여를 독려하여 이용자 편의성 강화
- ④ 주택유형별 다양한 가이드라인 마련
- ⑤ 적용 공사와 시공의 경제성에 대한 고려
- ⑥ 노인의 인지기능 저하를 고려한 설계와 편의시설 설치 지침 제시
- ⑦ 기타 ()

4 **고령자 거주에 적합한 민간임대주택**

4-1. 현재 주택개보수는 자기거주자를 위주로 지원이 이루어지고 있고, 민간임대주택에 거주하는 고령자들의 주거 생활 편의를 개선하기 위한 지원수단이 부족합니다. 지원수단으로 고려될 수 있는 아래의 항목 중 효과성과 실현가능성을 판단하여 도입의 필요성을 답해주시시오. (V표)

	매우 필요함	필요함	별로 필요하지 않음	전혀 필요하지 않음
① 주택 개보수 전 임대인 동의 및 협약과정에 공공 또는 민간의 코디네이터가 중재				
② 고령 임차인이 편의에 맞게 주택 내부 수리 후 퇴거시 원상복구 비용을 일부 공적 지원함				
③ 고령자 편의시설 설치에 대한 집주인 금융지원 및 세세 혜택				
④ 고령자용 탈부착 가능한 주거설비 개발 및 적용				

4-2. (4-1에서 제시된) 보기 외에 민간임대주택에 거주하는 고령자의 주거편의를 개선하기 위한 지원수단이 있다면 어떤 것이 있습니까?

5	고령자 거주에 적합한 공공임대주택
---	--------------------

5-1. 고령거주자 편의성을 갖춘 공공임대주택을 확대하기 위해 아래의 방법을 고려해볼 수 있습니다. 지원수단으로 고려될 수 있는 아래의 항목 중 효과성과 실현가능성을 판단하여 도입의 필요성을 답해주시요.

	매우 필요함	필요함	별로 필요하지 않음	전혀 필요하지 않음
① 고령자 전용 공공임대단지 건설				
② 고령자장애이용 공공임대주택 비율확대 (의무비율: 현재 수도권 8% 비수도권 5%)				
③ 빈집을 소규모 주택정비 사업과 연계하여 고령자를 위한 공공임대주택으로 공급				
④ 무장애화(barrier-free)가 적용된 매입임대주택 공급				
⑤ 고령자에게 임대된 (또는 임대예정인) 공공임대주택에 대한 무장애화 지원				

5-2. (5-1에서 제시된) 보기 외에 고령거주자 편의성을 갖춘 공공임대주택을 확대하기 위한 지원수단이 있다면 어떤 것이 있습니까?

334 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

고령자 거주에 적합한 주거환경 조성을 위한 재정지원 방안에 대한 질문입니다.

6 재정지원 확대 방안

본 연구에서는 고령자 거주에 적합하도록 주거환경을 조성하는 수단은 고령자용 편의시설 설치를 중심으로 살펴보고자 합니다. 고령자용 편의시설은 주거약자 지원에 관한 법률 시행령 4조 별표12항목의 편의시설 설치기준을 참고합니다.

6-1. (우선지원 대상 설정) 고령자 거주에 적합한 주거환경 조성을 위한 공적 지원이 제한적이므로 이를 확대하고자 한다면, 가장 우선적으로 고려되어야 할 지원 대상 선정 기준은 무엇입니까? (2순위까지 답해주시시오) 1순위: () 2순위: ()

- ① 소득, 자산
- ② 신체적, 인지적 기능
- ③ 현재 거주하고 있는 주택 상태
- ④ 가구 형태(독거가구, 자녀 동거 등)
- ⑤ 점유형태
- ⑥ 기타()

2)
(참고) 주거약자용 주택의 편의시설 설치기준

	설치기준
출입문	출입문 통과 유호너비 확보
	출입문 열 여유공간 확보
출입문손잡이	잡기 쉽고 조작이 쉽도록 설치
바닥	미끄럼 방지 마감재
	원칙적으로 바닥 높낮이차 제거
비상연락장치	거실, 욕실 및 침실에 비상연락장치 설치
현관	동작감지센서가 부착된 등 설치
	현관 출입구 측면에 수직·수평 손잡이를 설치
욕실	욕실 출입구에 동작감지센서가 부착된 등 설치
	욕조 높이 45cm 이하로 계획
	상·하 이동이 가능한 샤워기
	안전손잡이 설치
	욕실 출입문 방향은 밖여닫이, 미닫이 또는 미서기문으로 설치

자료: 장애인 고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령 4조 별표1 항목

6-2. 아래에서는 고려자 거주에 적합한 주거환경 조성을 위한 재정지원의 대상 선정의 기준과 수준에 대한 의견을 여쭙보고자 합니다. **6-3-1에서 예 응답시** 6-3-2, 6-3-3을 응답히 주십시오. (오른 칸에 **(V표)** 표시해주세요.)

구분	6-2-1. 다음 기준이 지원대상 선정 기준으로 적합하다고 생각하십니까?	6-2-2. (6-2-1에서 예 응답시) 지원대상으로 적합한 집단을 모두 골라주십시오. (오른 칸에 (V표) 표시해주세요)	6-2-3. (6-2-1에서 예 응답시) 재정지원을 다음의 기준에 따라 차등화하는 것에 동의하십니까?
연령	① 예 ② 아니요	① 예비노인(55-64세) ② 초기노인(65-74세) ③ 중기노인(75-84세) ④ 후기노인(85세이상)	① 예 ② 아니요
소득 자산	① 예 ② 아니요	① 소득분위 1분위 ② 소득분위 2분위 ③ 소득분위 3분위 ④ 소득분위 4분위 ⑤ 소득분위 5분위 ⑥ 소득분위 6분위 ⑦ 소득분위 7분위 ⑧ 소득분위 8분위 ⑨ 소득분위 9분위 ⑩ 소득분위 10분위	① 예 ② 아니요
신체 적인 지적 기능	① 예 ② 아니요	① 신체적, 인지적 기능저하 없음 ② 신체 또는 인지기능저하 있음 (장기요양등급 없음) ③ 신체 또는 인지기능저하 있음 (장기요양등급 있음)	① 예 ② 아니요
주택 상태	① 예 ② 아니요	① 주택상태 열악도 노후도 하 ② 주택상태 열악도 노후도 중 ③ 주택상태 열악도 노후도 상	① 예 ② 아니요
가구 형태	① 예 ② 아니요	① 1인가구 ② 노인부부가구 ③ 자녀동거가구	① 예 ② 아니요
점유 형태	① 예 ② 아니요	① 자가가구 ② 민간임대 임차가구(전월세) ③ 공공임대 임차가구	① 예 ② 아니요

336 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

6-3. (재정지원 주체) 노인의 신체적·인지적 특성에 적합하게 주택을 개조하기 위한 재정지원의 주체는 어디가 되어야 하며 각각의 부담은 어느 정도가 적당하다고 보십니까? (총점이 10이 되도록 응대해 주십시오)

		중앙 정부	지자체	건강 보험 공단	본인 부담	기타: ()	합계
65세 이상 노인	① 예방적 주택개조 (신체적·인지적 기능저하 없음)						10
	② 거동 불편 노인 대상 (장기요양등급 없음)						10
	③ 장기요양등급 보유						10
④ 55-64세 예비노인							10

6-4. (공적지원규모) 고령자의 신체적·인지적 기능저하를 고려하여 거주에 적합하게 주택을 개보수하고자 하는 대상자에 대한 공적 지원규모(수준)의 상한선은 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까? (5년 주기 현물급여 기준)

_____만원 (상한이 필요 없다고 생각하시면 '없음'으로 응답)

3)

현재 주거급여수급자에 한하여 지급되는 수선유지급여는 자가가구를 대상으로 주택의 노후도를 평가하여 457만원 - 1,241만원 예산 내에서 주택개량을 지원함. 주거약자인 장애인 가구에는 380만원, 노인가구에는 50만원 한도로 추가지원됨.			
	수선비용	수선주기	수선예시
경보수	457만원	3년	도배, 창판 등
중보수	849만원	5년	오급수, 난방 등
대보수	1,241만원	7년	지붕, 기둥 등
자료:	복지로.		주거급여(맞춤형급여)
http://www.bokjiro.go.kr/wellInfo/retrieveGvmtWellInfo.do?wellnfSno=282			

7 지원 방식 다양화 방안

노화에 따른 신체적·인지적 기능저하에 적합하도록 주택개보수를 활성화시키기 위해 지원방식을 다양하게 적용하는 것을 고려할 수 있습니다. 관련하여 독일, 캐나다, 일본 등에서는 저리금융상품 및 세제지원을 하고 있습니다.

저리금융상품 고령자 거주를 위한 주택 개보수를 위해 노인 또는 가족이 민간은행에서 대출을 받으면 이자의 일부를 정부에서 지원하는 정책이 고려될 수 있습니다. 현재 한국토지주택공사(THL) 서울시에서 노후 불량주택 개량자금에 대한 융자지원을 시행하고 있으나, 고령자를 위한 편의시설 설치 등과 관련해서는 융자지원 수단이 없습니다.

세제지원 고령자 거주에 적합하게 주택 개보수를 시행한 노인 또는 비용을 지원한 가족에 대한 소득공제 또는 세액공제 혜택을 고려해볼 수 있습니다. 국외에서 노인과 예비노인을 대상으로 관련 세제 지원이 점차 확대되고 있는 반면 국내에서는 아직 본격적으로 시도되지 않고 있으며, 다만 장애인 공공이용시설의 장애인 편의시설 설치에 대해서 시설주의 투자비용을 세액공제 하는 방안이 검토되고 있습니다.

7-1. 고령자 거주에 적합하도록 주택개보수를 위한 저리금융상품지원과 세제지원에 대한 전문가의 의견을 듣고자 합니다. (오른 칸에 **(V표)** 표시해주세요)

		저리금융상품	세제지원
7-1-1. 해당 정책을 시행하는 것에 동의하십니까?		① 예 ② 아니요	① 예 ② 아니요
7-1-2. (7-1)에서 예 응답 시, 지원 대상을 정할 때 고려되어야 하는 기준은 어떻게 설정되어야 한다고 보십니까?	① 기능저하가 없는 경우 (예방적 주택개조)	연령기준 적용	
		① 연령기준 적용 : 하지 않음	① 연령기준 적용 : 하지 않음
		② 65세 이상 지급 :	② 65세 이상 지급 :
		③ 55세 이상 지급 :	③ 55세 이상 지급 :
		소득기준 적용(저소득 가구 여부)	
	① 예	① 예	
	② 아니요	② 아니요	
	② 신체적·인지적 기능저하 있음 (장기요양등급 없음)	노인 연령기준 적용(65세 이상)	
		① 연령기준 적용 : 하지 않음	① 연령기준 적용 : 하지 않음
		② 65세 이상 지급 :	② 65세 이상 지급 :
③ 55세 이상 지급 :		③ 55세 이상 지급 :	
소득기준 적용(저소득 가구 여부)			
① 예	① 예		
② 아니요	② 아니요		
③ 장기요양등급 보유시	소득기준 적용(저소득 가구 여부)		
	① 예	① 예	
	② 아니요	② 아니요	
7-1-3. (7-1)에서 '아니오' 응답 시, 동의하지 않으시는 이유는 무엇입니까?	(자유기술)	(자유기술)	

338 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거서비스 연계 방안에 대한 질문입니다.

8 노인의 지역사회 연속적거주(Aging in Place)의 개념

8-1. 귀하께서는 노인의 지역사회 연속적 거주(Aging in Place)란 무엇이라고 생각하십니까? ()

- ① 자신이 살던 그 집에서 계속 살아가는 것
- ② 자신이 살던 익숙한 지역에서 계속 살아가는 것이시하더라도 근처 거주
- ③ 신체적·인지적 변화에 따라 적절한 주거로 끊임없이 연계될 수 있는 체계
- ④ 시설이 아닌 자택에서 살아가는 것
- ⑤ 기타 ()

9 지역사회 연속 거주 지원을 위한 사례관리

고령자 거주에 적합하도록 주택개조를 희망하는 (예비)노인에게 전문성을 가지고 정보를 제공하고, 수요자 중심의 사례 관리를 제공할 수 있는 서비스 전달체계가 아직 구축되어있지 않습니다. 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 서비스 지원 체계를 구축하기 위한 방안에 대한 의견을 구하고자 합니다.

9-1. 지역사회 거주 노인 대상의 주거서비스를 위한 상담이나 사례관리를 수행할 부서나 기관을 지정할 경우 가장 적합한 기관은 어디라고 생각하십니까? ()

- ① 사회복지 전문기관(사회복지관, 노인복지관 등)
- ② 주거복지 전담기관(주거복지 센터, 마이홈센터 등)
- ③ 읍면동 행정복지 센터(주민센터)
- ④ 새로운 전담기관 설치 필요
- ⑤ 기타 ()

9-2. (9-1에서 응답한 기관에) 해당 역할을 수행하는 데 있어 가진 강점은 무엇입니까? ()

- ① 주거지원 전문성
- ② 취약계층 접근성
- ③ 원활한 전달체계
- ④ 노인 대상 서비스 전문성
- ⑤ 기타 ()

9-3. (9-1에서 응답한 기관이) 노인 주거서비스 지원 관련 역할을 강화하기 위한 정책적 노력은 무엇입니까?

	전혀 필요하지 않음	별로 필요하지 않음	약간 필요함	매우 필요함
① 노인 주거서비스 지원을 위한 전담 인력 배치				
② 노인 주거서비스 컨트롤 타워 기능 강화				
③ 사업진행을 위한 예산 확보				
④ 부처간 협력 체계 강화				
⑤ 기타 ()				

9-4. (사례발굴) 노인가구는 거주하기에 불편하거나 열악한 주거환경임에도 불구하고 스스로 개선의 필요성을 인지하지 못하거나 주거복지의 사각지대에 있는 경우가 많습니다. 주거(지원)서비스 필요가구 발굴과 관련한 대안에 대한 중요도를 판단해 주십시오.

	전혀 중요하지 않음	별로 중요하지 않음	약간 중요함	매우 중요함
① 통장, 이장의 주거복지 대상자 발굴 임무를 강화				
② 주민 네트워크 활용 및 강화				
③ 전담기관을 설치하여 상담창구 일원화				
④ 노인(사회)복지기관과의 연계 강화				
⑤ 기타 ()				

340 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

9-5. (사정) 지역사회 거주 노인에 대한 주거서비스 개입 필요성을 정확하게 사정(assessment)하기 위해 가장 중요한 것은 무엇이라고 생각하십니까? ()

- ① 사례관리자의 전문성
- ② 주거서비스 욕구 판단을 위한 사정도구 제작 및 활용
- ③ 대상자에 대한 접근성이 높고 행정력을 가진 기관에서 사례관리 담당
- ④ 낙상 등 위험 환경요인에 대한 예방적 관점에서 접근
- ⑤ 기타 ()

10	자원 연계 방안
-----------	-----------------

10-1. 지역사회 거주 노인들이 적절한 주거 환경에 거주할 수 있도록 주거서비스를 연계하기 위해서는 공적자원 뿐만 아니라 특히 외부 민간 자원을 적절하게 발굴하는 것이 중요합니다. 주거서비스 자원을 발굴하기 위해 할 수 있는 노력에 대한 필요도를 판단해 주십시오.

	전혀 필요하지 않음	별로 필요하지 않음	약간 필요함	매우 필요함
① 지역사회에서 활동하는 자활기업 및 사회적 기업 활성화 지원				
② 주민자치활동, 자원봉사 조직				
③ 민간업체 및 업자의 물품기부와 재능기부 활성화 방안 마련				
④ 활용 가능한 공공, 지역사회 민간 자원의 DB화 및 체계적 관리				
⑤ 공적 지원체계 확대를 위한 법 제도 개선(사업확대, 재정 지원 포함)				
⑥ 기타 ()				

10-2. (10-1)에서 '매우 필요함'으로 응답하신 방안을 적극적으로 확대, 장려하기 위해 구체적으로 어떤 정책적 접근이 필요하다고 생각하십니까? ('매우 필요함'으로 응답하신 항목 각각에 대해 적어주십시오)

10-3. 교령자 거주에 적합한 주택 개보수와 유지 및 관리는 대부분 민간 업체들이 유료로 제공하고 있습니다. 공공 주거서비스 전달체계의 주거상담과정에서 저소득층 외에도 구매력을 가진 노인 또는 예비노인에게 민간 주택개보수, 리모델링, 집수리 업체 연결 또는 관련 정보를 제공하는 것에 대해서 어떻게 생각하십니까? ()

- ① 상담자가 중립적이고 객관적인 기준으로 제공한다면 문제 없다
- ② 공적전달체계에서 민간영리업체의 서비스(상품) 소개는 적절치 않다
- ③ 민간업체를 소개, 연결을 하기 위해서는 업체나 사업자의 전문성에 대한 공식적 인증, 자격증 등 추가적인 검증수단이 마련되어야 한다
- ④ 기타 ()

342 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

11-1-2. (11-1-1에서 응답한 전문인력에) 이 업무를 수행하기에 가장 적합한 이유는 무엇입니까?

11-1-3. 주거서비스 사례관리자의 업무 체계를 갖추기 위해서 필요한 것은 무엇입니까? ()

- ① 관련 전문 교육과정 개발 및 지속적인 보수교육
- ② 주거서비스의 표준적인 매뉴얼 제작
- ③ 직무 내용 명확화(과업, 책임, 의무, 권한 등)
- ④ 기타 ()

11-2. (주택개보수 시공, 유지, 관리를 위한 전문인력) 현재 활동하고 있는 건축시공 실무자를 대상으로 교령자 맞춤형 주거환경 개선 분야의 전문가 양성을 위한 공식적인 교육훈련 프로그램을 만드는 것이 필요하다고 생각하십니까? ()

- ① 예 (… 11-2-1로 이동)
- ② 아니오 (… 11-2-2로 이동)

11-2-1. (11-2번의 '예'로 응답시) 교육을 이수한 전문가에 대한 자격관리는 어떤 방법으로 이루어지는 것이 가장 효과적이라고 생각하십니까? ()

- ① 교령자 친화 건축 및 시공 관련 공인자격증 신설
- ② 교육을 이수한 실무자 정보를 DB화하여 관리하고 소비자에게 공개
- ③ 근로자 또는 대표가 교육을 이수한 사업체를 대상으로 인증마크 부여
- ④ 기타 ()

11-2-2. (11-2번의 '아니오'로 응답시) 전문가 양성을 위한 공식적인 교육훈련 프로그램이 필요하지 않은 이유는 무엇입니까?

12	준전문가 양성 및 활용 방안
----	-----------------

최근에는 일자리 창출 정책과 연계하여 사회에서 필요로 하는 영역의 필수 교육, 수련, 실습 과정을 마련하여 준전문가를 양성하는 시도가 주목받고 있으며, 노인 주거지원 영역에서도 대표적으로 성북구에서 청년일자리 지원사업의 일환으로 '고령친화 맞춤형 주거관리서비스' 사업을 진행하고 있습니다. 이렇게 현장에서 요구하는 다양한 전문인력을 확보하기 위한 방안에 대해 질문드리고자 합니다.

12-1. 노인 주거서비스 확대를 위한 준전문가 양성의 필요성에 동의하십니까? ()

- ① 예 (… 13-1-1로 이동)
- ② 아니오 (… 13-2로 이동)

12-1-1. **12-1번의 예로 응답시** 준전문가에게 기대하는 활동 영역은 어떤 분야입니까? 모두 골라주십시오.
(… 13-1-2로 이동)

- ① 주택 잔손보기(문수리, 수도, 싱크대, 욕실 등)
- ② 가스, 전기 안전점검(누전과 전기배선 정리 등)
- ③ 도배, 장판 시공
- ④ 주택개보수 시행 현장 모니터링과 사후관리
- ⑤ 주기적인 방문상담과 주거 외 의료, 요양 등 추가적인 욕구 파악
- ⑥ 기타 ()

12-1-2. **12-1-1에서 선택하신 항목과 관련하여** 준전문가로 활동하기 위해 필요한 교육 및 수련, 실습의 최소 기준은 어느 정도라고 생각하십니까? 위에서 골라주신 항목 각각에 대해 최소 교육, 실습 기간을 제시해 주십시오.

13-1-1에서 선택하신 항목 번호	최소 교육, 실습기간(시간 단위)

4) 전문가를 국가 또는 공인 시험 또는 자격심사를 통해 자격이 객관적으로 인정된 사람을 의미한다면, 준전문가는 밑은 업무의 성질상 전문가에 비해 낮은 전문성을 요하는 사람으로 정의함(자료: 한국행정학회 온라인행정학 전자사전 <http://www.kapa21.or.kr/epadic/print.php?num=960>)

344 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안

12-2. (12-1번의 '아니오'로 응답시) 전문가 양성이 필요하지 않다고 생각하시는 이유는 무엇입니까?

* 성심성의껏 작성하여 주셔서 감사합니다.

간행물 회원제 안내

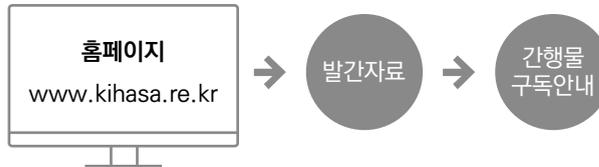
회원제에 대한 특전

- 본 연구원이 발행하는 판매용 보고서는 물론 「보건복지포럼」, 「보건사회연구」도 무료로 받아보실 수 있으며 일반 서점에서 구입할 수 없는 비매용 간행물은 실비로 제공합니다.
- 가입기간 중 회비가 인상되는 경우라도 추가 부담이 없습니다.

회원 종류

전체 간행물 회원 120,000원	보건 분야 간행물 회원 75,000원
사회 분야 간행물 회원 75,000원	정기 간행물 회원 35,000원

가입방법



문의처

- (30147) 세종특별자치시 시청대로 370 세종국책연구단지
사회정책동 1~5F
간행물 담당자 (Tel: 044-287-8157)

KIHASA 도서 판매처

- 한국경제서적(총판) 02-737-7498
- 영풍문고(종로점) 02-399-5600
- Yes24 <http://www.yes24.com>
- 교보문고(광화문점) 1544-1900
- 알라딘 <http://www.aladdin.co.kr>