

고령친화주택 공급 확대를 위한 제도기반 마련 연구
- 신규 분양주택을 중심으로 -

연구관리 2026-050호

고령친화주택 공급 확대를 위한 제도기반 마련 연구

- 신규 분양주택을 중심으로 -

지은이	김경미, 최상희, 장진혁, 이슬해
발행인	김용운
발행처	한국토지주택공사 토지주택연구원
주 소	(34047) 대전 유성구 엑스포로 539번길 99
홈페이지	http://lhri.lh.or.kr

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

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

고령친화주택 공급 확대를 위한 제도기반 마련 연구

- 신규 분양주택을 중심으로 -

A Study on the Institutional Framework for Expanding the Supply of Age-Friendly
Housing: Focusing on New For-Sale Apartments

김경미 · 최상희 · 장진혁 · 이슬해

참여연구진

연구책임

김경미 LH 토지주택연구원 책임연구원

연구진

최상희 LH 토지주택연구원 선임연구위원

장진혁 LH 토지주택연구원 책임연구원

이슬해 LH 토지주택연구원 주임연구원

연구심의위원

최대식 LH 토지주택연구원 연구위원(심의위원장)

강은나 한국보건사회연구원 연구위원

박미선 국토연구원 연구위원

박원환 LH 공공주택본부 주거혁신처 차장

정소이 LH 토지주택연구원 연구위원

자문위원 (가나다순)

권순조 우미건설 부장

안상현 롯데건설 수석

유복재 KB골든라이프케어 상무

이대열 한국주택협회 본부장

■ 초고령사회 진입과 고령자 주거수요 변화

(인구 전망) 2050년 65세 이상 인구는 전체 인구의 40.1%, 고령자 가구는 50.0%까지 확대 전망
(공동주택 중심 거주) 전체 주택의 79.6%가 공동주택이며, 고령자 가구의 57.4%가 아파트 등 공동주택에 거주→ 고령자 주거환경 개선은 일반 공동주택 공급·관리체계 안에서 접근할 필요
(고령친화 설비 부족) 노인을 배려한 설비를 갖춘 주택 거주 비율은 28.5%에 불과

■ AIP 수요 증대와 정책 방향의 전환

(국내 AIP 선호) 고령자의 87.2%가 건강 유지 시 '현재 집에서 계속 거주'를 희망하며, 건강이 악화되어도 '계속 거주+재가서비스 이용' 응답이 48.9%로 가장 높음(보건복지부, 2024)
(제도화 동향) 「돌봄통합지원법」이 전국 시행되고(2026.3.27), 「노인복지법」 개정으로 고령친화도시 지정·지원 제도가 도입되는 등 주거 기반 통합돌봄 체계가 제도화되는 흐름
(공동주택 기반 정책 단초) 저출산고령사회위원회(2025.1)는 신규·재건축 공동주택에 고령친화주택을 일정비율 이상 포함할 경우 용적률 상향 등 인센티브를 제공하는 방침을 발표

■ 현행 공급체계의 구조적 한계

(유형 분절 공급) 저소득층 대상 공공임대와 고소득층 대상 민간시설(노인복지주택)로 공급 계층이 분절되어 일반 공동주택 거주 중산층 고령자를 위한 생활지원형 주거선택지는 사실상 공백 상태
(개념·기준 부재) 고령자 주거 관련 법령이(주거약자법·노인복지법·공공주택특별법·민간임대주택법) 분산되어 있고, 일반 분양 공동주택에 적용가능한 '고령친화주택' 개념과 통합 기준체계 미정립
(민간 도입 요인 부족) 추가 비용 대비 편익이 불분명하여 민간 사업자의 자발적 도입 유인이 부족함에 따라 공동주택 공급체계 내 고령친화주택 확산 구조 부재
(예방적 생활지원 거점 부재) 재가서비스 인프라 확대중이나, 단지내 식사·안부확인·건강관리·서비스 연계를 수행하는 예방적 생활지원 거점은 거의 제도화되지 않아 AIP 실현의 구조적 제약으로 작용

■ 일본·영국·네덜란드 3개국 비교

(일본) 서비스제공형 고령자주택(사코쥬) 도입, 시설 입소이전 단계의 중간적 주거모델로 공급 확대

- 전용 25㎡ 이상(공용 충분 시 18㎡)+단차 제거 등 배리어프리 설계+생활상담·안부확인 필수
- 방문간호·개호 등 외부 복지서비스 연계 및 건설보조·세제·정책금융(JHF) 지원

(영국) Sheltered Housing은 독립 주거와 시설의 중간형(독립 주거+현장 관리자·돌봄), HAPPI 고령친화 설계 원칙(1인 58㎡ 이상) 적용

- 계획체계(NPPF·Section106 부담금 면제)로 공급 유도, 운영수익 기반 금융 및 공실 지원 세 면제, 고령자주택 태스크포스 권고를 통한 정책 추진

(네덜란드) WOZO 프로그램과 군집형 주거(LLTF)를 ‘기준(WoonKeur·NEN 9120)’으로 정의, 신규 공급보다 기존 사회주택 재고 전환을 우선

- 군집형(최소 12호 이상)+공용 커뮤니티 공간, 건설-개조-운영 단계별 보조금 및 금융 보증(WSW), 단지코치·‘1+3+α’ 다주체 거버넌스로 운영 지속성 확보

(시사점) 한국의 분양 공동주택 중심 주거구조와 현행 법령에 맞게 고령친화주택 개념 정립 필요

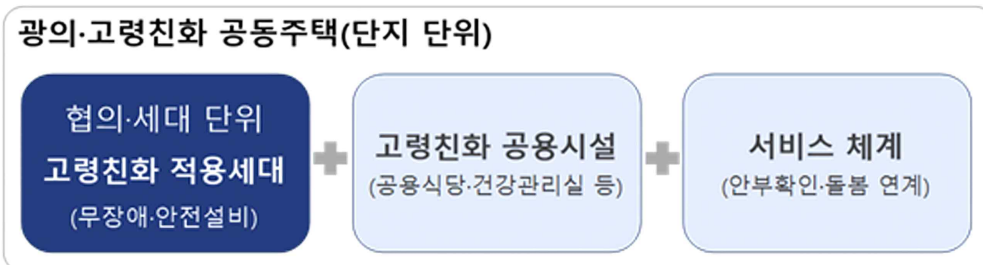
- 별도 시설 입소가 아닌 ‘일반주택의 성능 기준화, 지역사회 재가서비스 연계’가 공통 방향
- 건설 단계 인센티브뿐 아니라 ‘운영단계 공공재원 연계’가 제도 지속가능성의 핵심 요소
- 영국, 네덜란드처럼 지구단위계획·정비사업 등 ‘계획체계’를 인센티브 전달 수단으로 활용 가능

■ 고령친화주택의 개념 정의

(협의) 고령친화 적용세대 : 무장애 설계·안전설비(단차 제거, 안전손잡이, 비상호출, IoT 안전감지 등) 성능기준을 충족한 개별 세대(주호)

(광의) 고령친화 공동주택 : 고령친화 적용세대를 일정비율(시범 10% 이상) 이상 포함하면서, 단지 내 고령친화 공용시설(공용식당·건강관리실·데이케어존)과 서비스 체계를 함께 갖춘 단지 전체

- 본 연구의 직접적 대상은 광의의 ‘고령친화 공동주택’이며, 세대(협의)는 그 구성 요소에 해당



■ 시설 성능기준 체계 : 4개 공간단위 × 6대 시설유형

기존 고령자 특화주택(고령자복지주택·실버스테이·노인복지주택 등)에 설치된 시설의 성능 기준을 검토하여, 설치 목적·기능에 따라 ①이동·접근성, ②건강·의료, ③식사·생활지원, ④사회교류·교육, ⑤여가·친목, ⑥안전·스마트의 6대 유형으로 유형화

6대 시설유형을 주호(세대)·주동(건물)·단지(공용공간)·서비스 체계의 4개 공간단위에 ‘누적적’으로 배치할 때 완전한 AIP 환경 구현 가능

■ 인센티브 연계 차등 구조: 필수·권장·자율

6대 시설 유형별 대표시설을 필수(기본요건)·권장(가산요건)·자율 층위에 대응시킨 자율 참여형 차등 구조

- 경로당을 ‘고령자생활지원실’로 기능 강화하여 단지 내 AIP 생활지원 거점(안부확인·고독사 예방·돌봄 연계 허브)을 확보하는 방안 검토 가능

시설 유형(기능) [대표시설]	지향 프로그램·서비스	인센티브 구조 (필수·권장·자율)
① 이동·접근성 [유니버설 디자인]	• 세대 내 단차 제거·안전손잡이 • 미끄럼방지 기본 안전환경 • 휠체어·보행보조기 이동 가능 통행공간 확보 • 주동 출입구복도·엘리베이터 고령자 이동 연속성 • 건강한 고령자의 자립적 일상생활 수행 지원	【인센티브 필수 (기본요건)】 • 주호(세대) 단위 • 주동(건물) 단위
② 건강·의료 [건강관리실] (건강측정·상담)	• 혈압·혈당·체성분 측정 및 건강상담 • 낙상 예방 운동 프로그램 • 치매 조기 선별 검사 • 보건소·치매안심센터 연계 건강관리 서비스	【인센티브 필수 (기본요건)】 • 건강관리실(혈압·혈당·체성분 측정·건강상담) • 단지 내 1개소 이상 • 물리치료실·체력단련시설 (선택)
③ 식사·생활지원 [공동식당 생활서비스 지원공간]	• 공동식당 운영 (지역 개방형, 저렴한 식사 제공) • 세탁·청소 등 생활지원 서비스 • 경증 고령자 일상 활동 지원 및 안부확인 연계	【인센티브 필수 (기본요건)】 • 공동식당 (지역개방형) 설치 • 배식·급식 시설, 세탁·청소 지원 설비
④ 사회교류·교육 [다목적실 강의실]	• 취미·교양강좌 (원예·공예·음악·미술 등) • 디지털 리터러시 교육, 세대통합 프로그램 • 지역사회 자원봉사 연계 및 사회참여 촉진	【인센티브 권장 (가산요건)】 • 다목적실·강의실 추가 설치
⑤ 여가·친목 [경로당 고령자생활지원실]	• 여가·친목 활동 (동호회 등) • 건강 모니터링 장비 비치 및 건강관리 프로그램 • 안부확인·긴급 대응, 돌봄서비스 연계 허브 기능 • 매일 안부확인, 고독사 예방 프로그램	【법적 의무 + 기능 강화】 • 경로당: 150세대↑ 공동주택 의무 설치 (인센티브 대상 아님) • 고령자생활지원실 기능 강화 시 추가 면적에 인센티브 적용
⑥ 안전·스마트 [스마트안전시설 (ICT 기반)]	• IoT 동작감지·낙상감지 센서 • AI 안부확인·이상행동 감지 • 원격 건강모니터링 (혈압·혈당 데이터) • 응급안전알림 (세대↔관리사무소↔119)	【인센티브 권장 (가산요건)】 • IoT 동작감지·낙상감지 센서 • AI 안부확인·이상행동 감지 시스템 • 원격 건강모니터링 (혈압·혈당 데이터) • 응급안전알림 (세대↔관리사무소↔119)

■ 사업성 개선 인센티브(건설·입주 단계)

이중 구조: 분양원가산입(비용 보전, 실지출 제로화) + 용적률 가산(추가수익)으로 사업성 저하 해소

- 분양가 가산비 인정: 분양가 산정규칙·고시에 고령친화 공용시설 설치비를 가산비 항목으로 명시
- 신규택지·정비사업 용적률 가산 근거 마련 및 무장애 확장 면적 등 면적 산정 제외
- 건설 단계 세제·금융 지원 병행, 미신청 시 의무가 없는 자율 참여 구조

■ 운영 지속성 확보 인센티브(준공 이후)

공용시설(공동식당·건강관리실·데이케어존)의 준공 후 고정 운영비를 뒷받침하기 위한 인센티브

- 「노인장기요양보험법」 개정으로 단지 내 시설을 장기요양기관으로 지정·급여 연계하고, 서비스 유형별 혼합 재원(장기요양수가·공공보조·관리비)으로 분리
- 입주민 우선이용권 제도화, 정보공시 플랫폼, 운영사업자 등록제, 지자체 운영비 매칭 등 검토

■ 수요 창출 인센티브(수분양자)

공급자 인센티브만으로는 실수요 창출에 한계→ 확인된 수요가 사업자의 분양 리스크를 낮추는 선순환을 위해 수분양자 직접 혜택 필요

- 인증 등급별 취득세·재산세 감면, 보증자리론·디딤돌 금리 우대
- 주택연금 월지급금 가산·양도세 장기보유특별공제 우대, 기존주택 처분조건 완화 검토

■ 고령친화주택 인증제 : 인센티브 통합 적용 체계

고령친화주택 인증제도 도입을 통해 3개 인센티브 유형을 인증 등급에 따라 차등 적용하는 방안

- 녹색건축(G-SEED)·제로에너지(ZEB)·장수명주택·BF 인증의 용적률 완화·취득세 감면·기금 한도 상향·금리 우대 구조를 설계 준거로 활용
- BF 인증 등 평가항목이 중복되는 기존 인증과 상호인정·평가 간소화로 연계하고, 초기에는 기존 인증기관을 활용한 뒤 장기적으로 독립 인증체계 구축을 검토

인증 등급은 고령친화 적용세대 비율과 시설 패키지(필수·권장·자율) 충족도로 결정되며,

비율이 높고 권장·자율 시설을 추가할수록 상위 등급·더 큰 인센티브 부여

■ 단계별 추진 로드맵

법률 개정 없이 시행령·고시·조례·운용지침 개정만으로 가능한 단기 과제를 우선 추진하되, 제도의 지속 가능성을 위해서는 운영 단계에 대한 공공재원 지원의 제도화가 함께 검토되어야 함

단계	추진 시기	핵심 법령 개정 과제	목표 및 기대 효과
1단계	단기 (~2027년)	- 주거약자법 개정을 통한 법적 지위·근거 신설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2 개정을 통한 경로당 기능 강화 검토 (제36조 목적 내, '기능 전환'이 아닌 '기능 강화'로 한정) - 주택법 시행령: 전문인력 배치·위탁운영 근거 마련 - 노인복지법 시행규칙: 단지 내 고령친화 공용시설 설치기준 완화 특례	- 신규 300세대↑ 우선 적용 - 경로당 예방·생활지원 기능 강화 및 AIP 연계 허브 구축
2단계	중기 (2028 ~2029년)	- 주거약자법 개정: 고령친화주택 정의·인센티브 근거 구체화 - 분양가격 산정규칙 별표1의3: 고령친화 공용시설비 가산 명시 - 건축법 시행령 제6조제2항제5호나목 + 지자체 건축조례: 고령친화 공용시설 주민공동시설 유형 명시 - 노인장기요양보험법: 급여 제공 장소 인정 개정 및 단지 내 별도 지정 재가복지시설에 대한 장기요양급여 제공 근거 마련	- 신규 500세대↑ 자율 적용 - 민간 자발적 참여 체계 확립 - 경증 고령자 조기 개입 인프라 확보 / 돌봄 거점 분리 제도 기반 마련
3단계	장기 (2030년+)	- 주거약자법 전부 개정 또는 별도 고령친화주택법 제정을 통해 인증제·의무공급·운영재원 강행 규정화 - 주택도시자금 운용계획: 고령친화주택 인증 단지 저금리 융자 신설 - 주택공급에 관한 규칙: 고령자 특화세대 특별공급 기준 신설 - 지방세특례제한법: 인증 단지 취득세·재산세 감면 - 노인복지법·돌봄통합지원법: 운영비 지원 근거 검토	- 신규 1,000세대↑ 조건부 의무 - 고령친화주택 인증제 도입 - 연속적 돌봄 기반 AIP 공동주택 생태계 확립 - 중산층 고령자 주거선택지 확대

주제어

고령친화주택, AIP, 초고령사회, 공동주택, 인센티브

차례 Contents

제1장 서론

1. 연구 배경 및 목적	1
1.1. 연구 배경 및 필요성	1
1.2. 연구 목적	3
1.3. 연구범위	3
1.4. 연구 방법	4
2. 선행연구 검토 및 차별성	5
2.1. 선행연구 고찰	5
2.2. 선행연구와의 차별성	7
3. 연구의 구성	9

제2장 국내 고령자 주거정책 및 공급체계 분석

1. 초고령사회 진입과 고령자 주거 수요 변화	11
1.1. 고령인구 증가 추이 및 전망	11
1.2. 공동주택 내 고령자 거주 현황	12
1.3. AIP 수요와 정책 방향의 전환	13
1.4. 고령자 주거정책의 제도화 동향	15
2. 국내 고령자 주거 관련 법·제도 체계	18
2.1. 법·제도 체계 개관	18
2.2. 「공공주택 특별법」 기반 고령자 주거	19
2.3. 「노인복지법」 기반 노인주거복지시설	20
2.4. 「주거약자법」 및 「편의증진법」 기반 시설 기준	21
2.5. 「민간임대주택에 관한 특별법」 기반 실버스테이	22

3. 국내 고령자 주거유형 비교 및 구조적 분석	23
3.1. 주거유형 종합 비교	23
3.2. 유형별 시설기준 비교	25
4. 현행 공급체계의 구조적 한계	28
4.1. 민간사업자의 자발적 도입 유인 부족	28
4.2. 유형 중심 분절 공급과 중산층 공백	29
4.3. 단지 내 예방적 생활지원 거점 부재	30
5. 소결	31

제3장 해외 고령자 주거 사례

1. 일본	33
1.1. 서비스제공형 고령자주택 개요	33
1.2. 시설 및 서비스 기준	34
1.3. 공급 확대 인센티브 체계	35
1.4. 운영 구조 및 지속성 확보	37
1.5. 시사점	38
2. 영국	39
2.1. 보호주택(Sheltered Housing) 제도 개요	39
2.2. 고령친화 공간구성	41
2.3. 돌봄서비스 및 커뮤니티 연계	42
2.4. 공급 유도 정책 및 재정지원 체계	43
2.5. 시사점	47

3. 네덜란드	48
3.1. 고령자 주거정책 및 WOZO	48
3.2. 군집형 주거(Geclusterde woonvormen)	49
3.3. 주거·돌봄·복지 통합운영체계	52
3.4. 공급 확대를 위한 제도	53
3.5. 시사점	54
4. 종합 비교 및 시사점	55
4.1. 국가별 특징 비교	55
4.2. 시사점	56

제4장 고령친화 공동주택 개념 및 시설 성능 기준

1. 고령친화주택의 개념 정립	59
1.1. 기존 고령자 특화주택의 한계 및 전환 필요성	59
1.2. 고령친화주택의 개념 정의 및 적용 범위	61
2. 고령친화 공동주택의 시설 및 성능기준	64
2.1. 고령친화시설의 기능 유형화	64
2.2. 공간단위별 성능기준 체계	66
3. 고령친화 공동주택의 요건 및 인센티브 연계 구조	70
3.1. 고령친화 공동주택의 정의와 자율 참여형 제도 성격	70
3.2. 시설 유형의 인센티브 연계 차등 구조 : 필수·권장·자율	70
3.3. AIP 생활지원 거점 확보 : 경로당 기능 강화와 돌봄거점 마련	72

제5장 고령친화 공동주택 공급 확대를 위한 인센티브 방안

1. 사업성 개선 인센티브	76
1.1. 분양가 가산비 인정	76
1.2. 용적률 인센티브 (신규택지)	77
1.3. 용적률 인센티브 (정비사업)	79

1.4. 면적 산정 제외	81
1.5. 건설 단계 세제·금융 지원	82
2. 운영 지속성 확보 인센티브	83
2.1. 현행 근거 및 한계	83
2.2. 개선방향	84
3. 수요 창출 인센티브	87
3.1. 현행 근거 및 한계	87
3.2. 개선방향	87
4. 고령친화주택 인증제 : 통합 적용 메커니즘	88
4.1. 국내 인증제도 사례	89
4.2. 국내 인증제 시사점	90
5. 타 법령 정합성 검토 및 선결과제	91
5.1. 관련 법령과의 관계	91
5.2. 주요 정합성 쟁점	92
5.3. 대안별 선결과제	94
 제6장 결론	
1. 연구의 주요 성과	97
2. 단계별 추진 로드맵	98
3. 향후 과제	99
 참고문헌	101

표 차례 List of Tables

[표 1-1] 선행연구 및 시사점	7
[표 2-1] 고령인구 증가 추이 전망	11
[표 2-2] 고령친화주택 관련 주요 정책 동향	17
[표 2-3] 국내 고령자 주거 관련 주요 법령	18
[표 2-4] 노인주거복지시설의 구분	20
[표 2-5] 국내 고령자 주거유형 비교	23
[표 2-6] 국내 고령자 주거 시설기준 비교	27
[표 2-7] 대상 계층별 국내 고령자 주거 공급 구조	29
[표 3-1] 건축법상 용도 분류 체계	34
[표 3-2] 일본 서비스 제공 고령자 주택 등록기준	34
[표 3-3] 일본 서비스 제공 고령자 주택의 서비스 제공 현황	35
[표 3-4] 영국 고령자 서비스 제공 주택	40
[표 3-5] 영국 HAPPI 고령친화설계 기준	41
[표 3-6] 영국 「People at the Heart of Care」 주거 관련 재정투자 계획	44
[표 3-7] 영국 고령자주택 태스크포스 권고안	45
[표 3-8] 고령자주택 태스크포스 권고 6안 ‘계획’ 관련 세부내용	46
[표 3-9] 네덜란드 장기요양체계 개편 주요 내용	48
[표 3-10] WOZO 고령친화주택 공급 목표	49
[표 3-11] 암스테르담시의 LLTF 사례의 공간 구성 및 공용공간	51
[표 3-12] 해외 고령자 주거 사례 종합 비교	57
[표 4-1] 기존 고령자 특화주택의 유형별 현황과 한계	60
[표 4-2] 국내외 유사 개념 비교	61

[표 4-3] 고령친화주택 이중 구조 정의	62
[표 4-4] 기존 고령자 주택 유형과 고령친화주택 비교	63
[표 4-5] 고령친화 공동주택 시설·성능기준 유형화 및 정책대안(인센티브) 검토 흐름	64
[표 4-6] 현행 법령별 고령자 특화주택 시설 기준	65
[표 4-7] 고령친화시설 기능 유형	66
[표 4-8] 고령친화 공동주택의 4개 공간단위 구성체계	67
[표 4-9] 공간단위별 시설 운영기준	69
[표 4-10] 고령친화시설 유형별 대표 시설·지향 프로그램·인센티브 구조	71
[표 4-11] 경로당 → 고령자생활지원실의 4가지 신규 기능과 프로그램	73
[표 5-1] 성능 기준 기반 인센티브 제도 선례	75
[표 5-2] 신규택지와 정비사업 차이	79
[표 5-3] 고령친화 설계 적용 시 추가 면적 및 비용 추산	81
[표 5-4] 인센티브 대안별 선결과제 체크리스트	95
[표 6-1] 고령친화 공동주택 공급 확대를 위한 단계별 추진 로드맵	99

그림 차례 List of Figures

[그림 3-1] 군집형 주택 LLTF 모델의 ‘1+3+ α 파트너십’ 개념도	53
[그림 4-1] 고령친화주택의 이중 구조 정의	62

제1장 서론

1. 연구 배경 및 목적

1.1. 연구 배경 및 필요성

■ 초고령사회 진입과 '주거정책의 재정'의 필요성

- 우리나라는 2024년 12월 65세 이상 인구 비중 20%를 돌파하여 공식적으로 초고령 사회에 진입
- 고령화 진전에 따라 고령자의 주거는 단순한 거주공간을 넘어 독립적 생활 유지와 건강·안전을 지원하는 핵심 정책 영역으로 부상
 - 고령자 주거는 더 이상 별도의 시설형 복지 영역에 머물 수 없으며, 주거를 기반으로 생활·돌봄·안전이 결합되는 통합적 지원체계로 전환이 필요
- 주택은 고령자의 자립적 생활과 지역사회 계속거주(AIP, Aging in Place)를 가능하게 하는 핵심 정책 인프라로 재정의될 필요가 있음

■ 거주지 기반 수요의 보편성과 공동주택 중심의 주거구조

- 고령자의 87%가 현재 거주지에서 계속 거주하기를 희망(보건복지부, 2024)
- 전국 주택재고의 약 80%가 공동주택이며, 65세 이상의 57.4%가 아파트 등 공동주택에 거주(국가데이터처, 2024 인구총조사)
- 시설 입소나 특화주택으로의 '이주'가 아닌, 현재 거주 중인 일반 공동주택에서 AIP(Aging in Place, 지역사회 계속거주)를 실현할 수 있는 환경 조성 필요
 - 특화주택 공급 확대보다 일반 공동주택 공급체계 안에서 고령친화 성능을 '내재화'하는 방식이 실제 수요에 더욱 부합

■ 고령자 주택 공급체계의 미스매치

- 다양한 고령자 특화주택 유형의 공급을 통해 맞춤형 서비스 접근성은 일부 개선되었으나, 특정 요건을 갖춘 대상자만 입주 가능하다는 점에서 한계

- 저소득층 대상 공공임대와 고소득층 대상 민간시설(노인복지주택)로 고령자 주택의 공급 계층이 분절되어 있어, 사실상 중산층 고령자 대상 주거정책은 부재
- 기존 특화주택은 ‘이주’를 전제로 한 별도 입소형 모델로, 고령자의 실제 수요인 AIP와 구조적으로 불일치
- 결과적으로 대다수 중산층 고령자는 비고령자를 기준으로 설계된 일반 공동주택에서 노후를 보낼 수밖에 없는 구조이나, 공동주택에는 고령자를 고려한 적용 기준이 마련되어 있지 않음

■ 「공동주택에 적용 가능한 고령친화주택」 개념·기준·제도적 유인(인센티브)의 부재

- 고령자 주거 관련 법령은 4개로 분산(주거약자법·노인복지법·공공주택특별법·민간임대주택법)되어 있고, 일반 분양 공동주택에 적용 가능한 ‘고령친화주택’ 개념은 법적으로 정립되어 있지 않음
- 시설 기준 측면에서도 무장애 설계 등 일부 요소만 존재할 뿐, 세대 내부·공용공간·단지 차원을 통합하는 기준체계가 부재
- 민간 사업자 입장에서는 추가 비용 대비 편익이 불분명하여 자발적 도입 유인이 부족
- 결과적으로 공동주택 공급체계 내에서 고령친화주택을 확산시킬 수 있는 작동 구조가 부재

■ ‘보편적 고령친화화’ 인센티브 설계의 필요성

- 이러한 제도적 공백에도 불구하고, 최근 일반 공동주택을 대상으로 한 고령친화 유도 정책이 단초를 보이고 있어 이를 구체적 제도 설계로 발전시킬 필요가 있음
- 2025년 1월 저출산고령사회위원회는 신축·재건축 공동주택에 고령친화주택을 일정 비율 이상 포함할 경우 용적률 상향 등 인센티브를 제공하는 방침을 발표
- 서울시는 2024년 「2030 도시·주거환경정비기본계획」에서 정비사업 용적률 인센티브 항목을 6개에서 12개로 확대하며 ‘저출생·고령화 대응 돌봄·고령서비스시설 설치’를 신규 인센티브 항목으로 포함
- 보편적 고령친화화를 위한 정책방향을 실제 제도로 구현하기 위한 구체적인 설계가 필요함
 - 거주지 기반 AIP 수요와 공동주택 중심의 거주 구조는 공동주택에 고령친화 기준을 적용해야 하는 필요성을 보여줌

1.2. 연구 목적

- 본 연구는 신규 분양 공동주택이 고령자를 위해 갖추어야 하는 성능과 기능을 중심으로 고령친화 공동주택의 기준을 정립하고, 민간의 공급 확대를 위한 인센티브 방안을 제시하는 것을 목적으로 함
 - 신규 분양 공동주택에 적용 가능한 ‘고령친화 공동주택’의 개념을 정립하고, 주택·서비스·단지 차원을 아우르는 통합적 성능기준 정립
 - 공동주택 공급체계 내에서 적용 가능한 고령친화 설계·시설 기준 도출
 - 민간 사업자의 자발적 참여를 유도할 수 있는 인센티브 방안 제시
- 본 연구는 기획연구로 확정적 제도(안)을 단일하게 제시하기보다, 고령친화 공동주택 도입을 위한 핵심 이슈와 쟁점을 정리하고 이를 단기·중기·장기의 단계별 로드맵으로 구조화하는 데 목적을 둠
- 본 보고서에서 제시하는 시설기준 인센티브 대안은 실행을 위한 ‘검토 후보군’이며, 각 대안에 수반되는 선결과제(법령 정합성, 부처협업, 재원, 입주자 수용성)를 함께 정리하여 후속 정책연구의 출발점으로 활용되도록 함

1.3. 연구범위

■ 공간적 범위 : 신규 분양 공동주택

- 고령친화주택은 공동주택, 단독주택, 다가구주택 등을 포함하는 보편적 주거환경 기준으로 발전해야 하지만, 본 연구에서는 제도 설계의 출발점으로서 신규 분양 공동주택을 대상으로 함
- 기존 공동주택 및 단독주택, 다가구주택에 대한 고령친화기준의 단계적 확장은 신규 공동주택 단지에 대한 제도 기반이 마련된 이후의 후속 과제로 검토될 필요가 있음

■ 내용적 범위 : 고령친화주택의 개념·기준·인센티브

- 본 연구의 내용적 범위는 ① 고령친화주택의 개념 정의 및 공간단위별 성능 기준 체계 정리, ② 현행 법·제도 체계 분석 및 해외사례 비교, ③ 공동주택에서의 공급 확대를 위한 건축적·세제·금융·운영 인센티브 설계를 포괄함

■ 개념 정의 : 본 연구에서의 고령친화주택

- 본 연구에서 제안하는 ‘고령친화주택’은 고령자를 위한 별도 유형의 주택이 아니라, 일반 공동주택이 초고령사회에 대응하여 갖추어야 할 통합적 성능기준 체계를 의미함
- 고령친화주택의 개념은 좁은 의미에서는 세대에 고령친화 무장에 설계를 적용한 ‘고령친화 적용세대’, 넓은 의미에서는 이러한 적용세대를 일정 비율 이상 포함하면서 단지 내 고령친화 공용시설과 서비스 체계를 갖춘 ‘고령친화 공동주택’(단지 단위)으로 정의함
- 본 연구의 직접적인 연구 범위는 후자인 ‘고령친화 공동주택’이며, 개념의 구체적 정의와 기존 유형과의 차별성은 제 4장에서, 성능기준 충족 시 적용할 인센티브 방안은 제5장에서 제시

1.4. 연구 방법

- 문헌 조사 : 국내외 고령자 주거 관련 선행연구 및 정책 사례 검토
- 법령 분석 : 주택법·국토계획법·주거약자법·노인복지법·공공주택특별법·민간임대주택법 등 현행 주택건설·도시계획 관련 법령 분석
- 인센티브 선례 분석 : 녹색건축 인증, 장수명주택 인증, 공개공지 설치 등 기존 성능기준 연동 인센티브 제도(건축·세제·금융·운영·인증) 분석
- 전문가 자문 : 전문가 및 민간 사업자 자문을 통한 시설 기준 및 인센티브 방안 도출

2. 선행연구 검토 및 차별성

2.1. 선행연구 고찰

- 고령친화 주거 관련 선행연구는 주로 고령자 주거복지 및 시설 중심 접근을 중심으로 축적되어 있음
 - 고령자복지주택, 노인복지주택 등 특정 주택유형 중심 연구 다수
 - 주거취약계층 보호와 공공임대 공급 확대를 중심으로 한 정책 연구가 주류
- 물리적 주거환경 개선에 관한 연구는 일부 존재하나, 적용 범위가 제한적
 - 무장애 설계, 유니버설디자인 등 시설 요소 중심 연구
 - 개별 요소 중심으로 제시되어 통합적 기준 체계로 발전하지 못한 한계 존재
- 주거와 돌봄 연계 필요성에 대한 논의는 증가하였으나 제도화 수준은 제한적

■ 고령자 주거 정책 및 제도 개선 연구

- 고령자의 소득·건강·가구구성 등 다차원적 특성을 반영한 통합적 주거정책 체계 구축을 위해 고령자 주거정책이 물리적 주택 공급을 넘어 돌봄과 연계된 통합적 체계로 전환되어야 함 강조
 - 정소이 외(2018)는 공공임대주택을 단순 주택 공급에서 ‘주택+케어’ 결합 모델로 전환해야 함을 제시
 - 국회사무처(2025)는 실버타운(노인복지주택) 운영·공급 실태를 진단하고, 중산층 고령자를 대상으로 한 유료 노인복지주택 활성화를 위한 분양형 재도입, 규제완화, 세제·금융 지원 확대 등을 제안
 - 박미선 외(2025)는 노인 주거정책을 단편적 공급 중심에서 연속적 돌봄(Continuum of Care)이 가능한 구조로 재편해야 함을 주장

■ AIP 기반 주거모델 및 서비스 연계 연구

- 고령자가 기존 거주지에서 노후를 지속할 수 있도록 물리적 환경과 서비스 지원을 결합하는 방안을 제시하며, 고령친화주거가 물리적 공간 개선을 넘어 서비스 전달체계와 결합되어야 함을 강조
 - 강은나 외(2019)는 시설 확대 중심의 노인주거정책에서 지역사회 기반 지속거주(AIP) 지원 체계로의 전환 필요성 측면에서 다층적 주거체계 개발을 제안
 - 김유진 외(2019)는 서비스 지원형 주거모델을 유형화하였으며, 조승연 외(2022)는 공

공임대주택 내 고령자의 주거환경을 진단하고 물리적 개선과 사회복지 연계 체계 강화의 필요성을 강조

- 주보혜 외(2020)는 노인가구의 주거특성 분석을 토대로 AIP 관점의 주거지원과 서비스 연계방안으로 고령친화 임대주택 공급 및 전문가 양성 필요성 제안
- 방재성 외(2023)는 돌봄서비스 수요의 공간적 분포를 분석하여 주거와 의료·돌봄의 통합적 접근 필요성 제안

■ 물리적 시설 및 생활환경 개선 연구

- 아파트 단지를 중심으로 고령친화환경을 조성하기 위해, 공동주택 내 공용공간을 고령친화 서비스 플랫폼으로 확장하는 방안을 검토
 - 김미란 외(2018)는 주거개조 법·제도 현황 분석을 토대로 주택개조와 서비스 연계를 통합 제공하는 종합지원기관의 도입 필요성 제안
 - 정소이 외(2019)는 고령자의 인지기능 저하 및 치매 증가에 대응하기 위해 고령자복지 주택에 적용 가능한 인지건강디자인 가이드라인 개발
 - 박은정 외(2020), 한지혜 외(2024)는 주민공동시설을 활용한 돌봄·생활지원 서비스 수용 가능성과 이를 위한 법·제도 개선 필요성을 제기
 - 고영호 외(2021)는 고령친화지표를 개발하여 신규 단지 설계와 용적률 인센티브 연계 가능성을 제시

■ 공동주택 인센티브 제도 관련 연구

- 고령자가 거주하는 공동주택 단지에서 고령자를 대상으로 하는 생활지원 및 돌봄시설의 공급을 확대하기 위한 용적률 인센티브 도입의 필요성을 제안
 - 박은정 외(2020)는 지역사회 내 지속 거주를 지원하기 위해 주택과 돌봄서비스 연계 방안을 모색하고, 주민공동시설의 돌봄서비스 수용 가능성을 제기함. 이를 위해 주민공동시설의 용도 유연화, 주택건설기준 등에 관한 규정 개정 필요성을 제시하고, 공용식당·돌봄지원센터 설치 시 용적률 산정 제외(면적 불산입), 운영비 보조 연계를 제안함
 - 한지혜 외(2024)는 아파트 단지 내 고령자 생활지원시설 다양화, 계속 거주 및 활동 지원이 필요하며, 이를 위해 경로당 외 고령자 희망 서비스를 위한 생활지원시설 공급 확대, 주민공동시설 법·제도 개선 필요성 제시. 이를 위해 고령자 생활지원시설 설치를 조건으로 한 용적률 인센티브 도입이 필요하며, 서울시 조례 수준에서 선도 적용이 가능함을 제안함
 - 차승화 외(2024)는 중산층 고령자의 주거복지를 위한 주거정책 방안으로 서울특별시 환경정비사업의 지구단위 수립 운영 기준 중 하나로 최근 추가된 '공동주택 허용용적률 인센티브'제도의 '돌봄' 항목과 연계한 고령친화 설계 기준 마련 필요성을 제안

2.2. 선행연구와의 차별성

- 기존 연구는 공공임대·특화주택 또는 개별 시설 요소에 집중하여 일반 공동주택과 연계되지 못하였고, 공공임대 중심의 공급 구조로 정책 대상이 제한적임
- 또한 고령자 주거에 대한 시설 기준과 정책 인센티브 간 연계가 부족하여, 실제 적용을 위한 제도 설계 및 실행구조에 관한 연구가 미흡함
- 이에 본 연구는 고령자 전용 주거시설이 아닌 일반 공동주택 공급 과정에서 고령친화 주거환경을 적용하기 위한 고령친화주택의 시설 기준과 인센티브를 통합적으로 검토하고, 단계별 제도화 방향과 선결과제를 함께 제시하였다는 점에서 차별성을 가짐
 - 고령친화주택을 “공동주택의 보편적 설계 기준”으로 재정의
 - 시설 기준과 인센티브를 통합적으로 검토·연계
 - 민간 공동주택 공급체계 적용 유도를 위한 방안 모색
 - 법령 기반 제도 적용 가능성 모색

[표 1-1] 선행연구 및 시사점

저자	년도	선행연구명	시사점
김미란 외	2018	국내의 노인주거 개조 지원 관련 법제도 현황 및 인식조사를 통한 Aging in Place 종합지원기관 도입 필요성 제안	- 주거개조 법·제도 현황 분석을 토대로 주택개조와 서비스 연계를 통합 제공하는 종합지원기관의 도입 필요성 제안
정소이 외	2018	초고령사회에 대응한 공공임대주택 공급방향 연구	- 초고령사회 진입에 따른 공공임대주택의 양적·질적 공급 전략 및 정책 패러다임 전환 방안 모색 - 단순 공급 위주에서 '주택+케어' 결합 모델로의 전환과 고령친화 계획·운영 가이드라인 마련 필요성 제기
김유진 외	2019	고령자의 에이징 인플레이스(AIP)를 위한 서비스 지원 주거모델 개발 연구	- 저소득 노인을 위한 서비스 지원 주거모델 유형화 - 서비스 지원주택유형 : 단독주택 활용형, 연립주택 활용형, 아파트 건립형
박은정 외	2020	고령자의 지역사회 내 지속 거주를 위한 공동주택 주민공동시설 활용 가능성 고찰	- 지역사회 내 지속적 거주를 지원하기 위해 주택과 돌봄서비스 연계방안 모색 - 일상생활 서비스로서 주민공동시설에 돌봄서비스를 수용할 수 있는 가능성 제기
고영호 외	2021	고령친화 생활환경 조성을 위한 건축도시정책의 개선방향 연구	- 국내외(한국, 일본, 미국) 고령친화 생활환경 조성에 관한 법제도 및 사례 검토 - 고령친화 생활환경 조성구역 지적 및 시범사업 등 건축도시정책의 개선방향 제시

저자	년도	선행연구명	시사점
고영호 외	2021	고령친화 커뮤니티 확산을 위한 고령친화지표 개발 및 평가 연구	- 고령자가 살던 곳에서 노후를 보낼 수 있는(Aging in Place) 환경 조성을 위해 주거, 교통, 사회 참여 등 8대 영역의 고령친화지표를 개발 - 신규 주택 단지 설계 시 이 지표를 가이드라인으로 활용하고, 지표 달성 여부에 따른 용적률 인센티브 부여 등 제도적 유인책의 근거로 활용할 것을 제안
조승연 외	2022	공공임대주택 고령자 주거환경 진단 및 주거지원 강화방안 연구	- 기존 공공임대 거주자의 주거환경과 지원체계 진단을 통한 물리적 환경 개선과 서비스 지원 강화 필요성 제기 - 기존 임대주택의 AIP 기반 거주 플랫폼 전환을 위해 안전·접근성 등 생활환경 개선과 돌봄·생활지원 연계의 중요성 강조
방재성 외	2023	고령자 돌봄서비스 수요자를 고려한 주거지원 방향과 과제	- 고령자 주거지원 및 돌봄서비스 정책·사업현황 및 돌봄서비스 수요자의 분포와 공간적 특성 분석을 통한 주거지원 방향 제시 - 고령자의 서비스 접근성과 생활편의성을 고려한 커뮤니티케어(의료·돌봄 통합) 연계 및 수요 밀집에 기반한 주거·서비스 결합 모델 구축 요구
차승화 외	2024	고령자 주거 복지 정책의 한계와 개선방향 연구	- 중산층 고령자의 주거복지를 위해 민간시장에서 고령친화 주택에 대해 관심을 높일 수 있는 정책 필요성 제기 - 서울시도시환경정비사업의 지구단위 수립 운영 기준으로 최근 추가된 '공동주택 허용용적률 인센티브'제도의 '돌봄' 항목과 연계한 고령친화 설계 기준 마련 필요성을 제안
한지혜 외	2024	서울시, 아파트 거주 고령자 생활 지원 위해 주민공동시설 제도 유연화와 정책대안 다양화 모색	- 고령자 주요 거주 공간인 아파트 단지에 대해 고령자 생활지원 시설 다양화를 통한 계속 거주·활동 지원 필요 제기 - 경로당 외 고령자 희망 서비스 제공을 위한 생활지원시설 공급 확대를 위한 주민공동시설 법·제도 개선 필요성 제안
국회 사무처	2025	고령자 주거실태 진단 및 주거복지 강화를 위한 방안 연구	- 실버타운(노인복지주택) 사례를 중심으로 중산층 고령자를 위한 유료 노인복지주택의 공급 활성화 방안을 분석 - 분양형 노인복지주택의 재도입 검토, 입주 자격 규제 완화, 민간 사업자의 참여를 유도하기 위한 세제 혜택 및 금융 지원 방안을 핵심 과제로 도출
박미선 외	2025	초고령사회 노인의 다차원적 특성을 고려한 노인주거정책 재구조화	- 노인의 소득, 건강, 가구 형태 등 다차원적 특성을 고려하여 기존의 분절된 노인 주거 정책을 통합적으로 재구조화해야 함 강조 - 단순한 물리적 주택 공급을 넘어, 건강 상태에 따른 '연속적 돌봄(Continuum of Care)'이 가능한 주거 모델로의 전환과 이를 뒷받침할 법적·제도적 통합 거버넌스 구축을 제안
조승연 외	2025	공공임대주택 고령 거주자의 AIP 지원체계 운영 사례 연구	- 공공임대주택 내 고령자의 살던 곳에서의 노후(AIP)를 위한 물리적 환경 및 서비스 지원 현황 분석 - 주거약자용 주택의 평면 개선과 함께, 사회복지관 연계 서비스 및 주거복지사의 전문성 강화 필요

3. 연구의 구성

- 제1장 서론에서는 연구 배경·목적·범위를 제시하고, 본 연구의 핵심 개념인 고령친화주택의 정의와 연구 대상인 신규 분양 공동주택의 범위를 명확히 규정
- 제2장 국내 고령자 주거정책 및 공급체계 분석에서는 초고령사회 진입에 따른 고령자 거주 현황과 현행 법·제도의 구조적 한계를 진단하여, 일반 공동주택 기반 제도 개선이 필요한 ‘쟁점’을 도출
- 제3장 해외 고령자 주거정책 사례 분석에서는 일본의 서비스제공형 고령자주택(사코쥬), 영국의 Sheltered Housing, 네덜란드의 WOZO 프로그램과 군집형 주거(LLTF)를 비교 분석하여, 국내 제도 설계에 적용 가능한 정책 원리 도출
- 제4장 고령친화 공동주택 개념 정립 및 시설 성능 기준에서는 고령친화주택의 개념적 정의를 본격적으로 확립하고, 4개 공간단위(주호·주동·단지·서비스)별 성능기준과 6대 시설 유형을 체계화
 - 개념·성능기준은 확정 기준이 아니라, 향후 인증·법제화 과정에서 정련되어야 할 ‘기준 체계의 틀’로 제안
- 제5장 고령친화 공동주택 공급 확대를 위한 인센티브 방안에서는 사업성 개선 인센티브, 운영 지속성 확보 인센티브, 수요 창출 인센티브로 구분하여 건설-운영-수요 단계별로 활용 가능한 인센티브 ‘대안군’과 각 대안의 적용 조건·한계·선결과제를 정리
- 제6장 결론에서는 연구 성과를 종합하고, 단기·중기·장기의 단계별 로드맵과 각 단계의 선결과제와 후속 검증과제를 제시

제2장 국내 고령자 주거정책 및 공급체계 분석

1. 초고령사회 진입과 고령자 주거 수요 변화

1.1. 고령인구 증가 추이 및 전망

■ 초고령사회 진입과 정책 환경 변화

- 우리나라는 급속한 인구 고령화에 따라 주거정책의 전제가 구조적으로 변화하고 있음
 - 2025년 65세 이상 고령인구는 1,051만명으로 전체 인구의 20.3%이며, 계속 증가하여 2035년 약 30%, 2050년 40%에 이를 것으로 전망(국가데이터처, 2025 고령자통계)
 - 가구주 연령이 65세 이상인 고령자 가구는 618.7만 가구로 전체 가구의 27.6%이며, 2050년에는 50.0%까지 확대될 것으로 전망(국가데이터처, 2025 고령자통계)
- 고령자 주거 정책은 신체기능 저하·인지 능력 감소, 돌봄·의료·생활지원 수요 증가에 대응하는 주거환경 조성 문제로 확대

[표 2-1] 고령인구 증가 추이 전망

구분	2025	2030	2035	2040	2045	2050
65세 이상 비율	20.3%	25.3%	29.9%	34.3%	37.3%	40.1%
고령인구(만 명)	1,051.4	1,298.0	1,520.8	1,715.1	1,823.5	1,890.8
고령자 가구 비율	27.6	33.0	38.1	43.1	46.6	50.0
고령자 가구(만 가구)	618.7	769.4	915.1	1,049.1	1,129.1	1,180.1

출처: 국가데이터처 「2025 고령자 통계」 및 「장래인구추계(2022~2072년)」

■ 고령화 진행 속도의 국제적 비교

- 우리나라 고령사회에서 초고령사회로의 이행 기간은 약 7년으로 주요 선진국에 비해 매우 빠른 수준임(국가데이터처, 2023 고령자 통계)
 - 한국은 2018년 고령사회 진입 이후 2024년 초고령사회에 진입했으며, 이는 일본(10년), 미국(15년), 네덜란드(18년), 독일(36년), 프랑스(39년) 등 주요 국가와 비교해 빠른 속도임
- 고령화 속도가 빠를수록 고령자 주거정책의 전환을 장기간에 걸쳐 점진적으로 추진하기 어려움

1.2. 공동주택 내 고령자 거주 현황

■ 고령자의 공동주택 거주 증가

- 고령자 주거 공간이 단독주택 중심에서 아파트 등 공동주택 중심으로 변화
 - 2024년 기준 고령자 가구의 아파트 등 공동주택 거주 비율은 57.4%로 나타남(국가데이터처, 2024 인구총조사)
 - 2023년 노인실태조사에서도 고령자의 44.8%가 아파트에 거주하고 있으며, 단독주택 38.6%, 연립·다세대주택 16.1% 순으로 나타남(보건복지부, 2023 노인실태조사)
 - 장기적으로 고령자의 주거가 단독주택 중심에서 아파트 등 공동주택 중심으로 이동하는 추세가 확인됨
- 전체 주택 재고 측면에서도 공동주택 중심의 주거구조가 뚜렷함
 - 2024년 기준 총 주택은 1,987.3만 호이며, 이 중 공동주택이 1,582.0만 호로 전체 주택의 약 79.6%를 차지(국가데이터처, 2024 주택총조사)
- 이에 따라 고령자의 주거환경 개선은 일반 공동주택 공급관리체계 안에서 접근할 필요가 있음

■ 공동주택의 고령친화 설비 부족

- 고령자의 공동주택 거주 비중은 증가하고 있으나, 현재 주거환경이 고령자의 신체적 특성에 충분히 대응하고 있다고 보기는 어려움
- 2023년 노인실태조사에 따르면, 노인을 배려한 설비(화장실·욕실 안전 손잡이, 미끄럼 방지 시공 등)를 갖춘 주택에 거주하는 노인의 비율은 28.5%에 불과
 - 노인을 배려한 설비를 갖춘 주택에 거주하는 비율은 2017년 6.1%, 2020년 19.8%, 2023년 28.5%로 증가하고 있으나, 여전히 전체 노인의 3분의 1에 미치지 못하는 수준
 - 특히 2023년 기준 응급 안전기기 설치율은 9.8%, 화장실·욕실 안전손잡이 설치율은 18.2%, 휠체어 통행이 가능한 출입문·복도 개조 비율은 13.8%에 그쳐, 낙상 예방과 응급 대응 측면의 주거환경 개선 필요성이 큼
 - 노인의 9.4%는 주거환경이 불편한 구조의 주택에 거주하며, 62.1%는 구조상 큰 불편은 없지만 노인을 배려한 설비가 없는 주택에 거주
- 다수의 고령자가 일반주택 또는 공동주택에서 노후를 보내고 있음에도 해당 주택이 고령자의 생활안전 수요에 충분히 대응하지 못하고 있음

- 또한, 이사 의향이 있는 고령자 가구 중 27%가 '시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사를 희망하는 것으로 나타나, 고령친화적 주거환경에 대한 잠재 수요 존재(정소이 외, 2025)

1.3. AIP 수요와 정책 방향의 전환

■ 국제적 정책 방향: 시설 중심에서 지역사회 계속거주 지원으로 전환

- AIP는 고령자가 익숙한 지역사회 안에서 필요한 서비스를 지원받으며 가능한 한 자립적으로 생활하는 것을 의미
 - AIP는 고령자의 심리적 안정, 사회적 관계 유지, 독립성 보존과 밀접하게 관련
 - 이에 고령자 주거정책은 단순한 주택 공급을 넘어, 주거환경 개선과 의료·요양·돌봄·생활지원서비스를 지역사회 안에서 연계하는 방향으로 전환되고 있음
- WHO는 고령친화도시 정책을 통해 고령자의 지역사회 내 자립적 생활 유지와 사회 참여 확대를 강조
 - WHO는 『Global Age-friendly Cities: A Guide』에서 고령화와 도시화가 21세기를 형성하는 주요 흐름이라고 보고, 고령자가 지역사회 안에서 건강하고 안전하며 사회적으로 참여하는 삶을 지속할 수 있도록 도시환경을 개선하는 고령친화도시 개념을 제시
 - WHO의 고령친화도시 프레임워크는 외부공간과 건물, 교통, 주거, 사회참여, 존중과 사회적 포용, 시민참여와 고용, 의사소통과 정보, 지역사회 지원과 보건서비스 등 8개 영역으로 구성됨
 - 이 중 주거는 고령자의 건강, 안전, 독립생활, 사회적 관계 유지와 직접 연결되는 핵심 영역으로 제시됨
- OECD 등 국제기구도 고령화에 따른 장기요양 수요 증가에 대응하기 위해 지역사회 기반 돌봄과 재가서비스 확대 필요성을 제시
 - 고령자의 돌봄 수요는 시설 입소 단계에서만 발생하는 것이 아니라, 건강 고령자와 경증 고령자가 일상생활을 유지하는 과정에서 점진적으로 증가함
 - 따라서 고령자 주거정책은 시설 입소 이후의 보호 중심 접근에서, 지역사회 내 예방적 돌봄과 생활지원이 결합된 주거지원 방식으로 확장될 필요가 있음
- 이러한 국제적 정책 흐름은 고령친화주택을 별도 시설형 주거가 아니라, 일반 주거체계 안에서 고령자의 계속거주를 지원하는 기반으로 이해할 필요가 있음을 시사함

■ 국내 AIP 수요와 주거정책 전환 필요성

- 국내에서도 고령자의 AIP 선호는 매우 높게 나타나는데, 실제로 고령자의 87.2%가 건강이 유지될 경우 ‘현재 집에서 계속 거주’를 희망(보건복지부, 2024)
 - 반면 ‘거주환경이 더 좋은 집으로 이사’는 8.1%, ‘식사·생활편의서비스 등이 제공되는 노인전용주택으로 이사’는 4.7%에 그침
 - 건강이 악화되는 경우에도 ‘현재 집에서 계속 거주하되 재가서비스를 이용’하겠다는 응답이 48.9%로 가장 높게 나타났으며, 노인요양시설 입소 27.7%, 노인전용주택 이사 16.5% 순으로 나타남
- 이는 고령자의 주거 선호가 별도 시설이나 노인전용주택으로 이전보다는, 기존 주택과 익숙한 지역사회 내 계속거주에 더 강하게 형성되어 있음을 보여줌
- AIP 선호는 단순히 현재 주택에 계속 머물고 싶다는 의미에 그치는 것이 아니라, 고령자 주거정책의 방향 전환에 대한 요구임
 - 기존 주택의 고령친화 개조, 신규 공동주택의 무장애·안전 설계, 단지 내 생활지원시설, 지역사회 돌봄서비스 연계가 함께 필요하다는 점을 시사
 - 특히 고령자의 다수가 일반 공동주택에서 노후를 보낼 가능성이 높다는 점에서, 고령친화주택 공급 확대는 별도 시설로의 이전을 전제로 하기보다 공동주택 공급체계 안에서 계속거주를 지원하는 방식으로 접근할 필요가 있음
- 따라서 고령친화주택 공급 확대는 단순한 주택 물량 확대가 아니라, 초고령사회에 대응하는 주거정책의 구조적 전환으로 이해할 필요가 있음
 - 기존의 저소득층 공공임대 또는 시설형 노인복지주택 중심 정책만으로는 일반 고령자의 AIP 수요에 충분히 대응하기 어려움
 - 고령자 단독가구와 부부가구 증가, 장기거주 성향, 신체기능 저하 가능성을 고려할 때 일반 공동주택의 고령친화적 전환 필요성이 커지고 있음
 - 세대 내부의 무장애 설계와 안전시설뿐 아니라, 공용공간, 생활지원시설, 건강관리 공간, 지역사회 돌봄서비스 연계까지 포함하는 통합적 주거환경 조성이 필요함

1.4. 고령자 주거정책의 제도화 동향

■ 지역사회 통합돌봄 제도화와 주거 기반 돌봄체계 확대

- 정부는 고령자가 병원이나 시설이 아닌 자신이 살던 집과 지역사회에서 생활을 지속할 수 있도록 지역사회 통합돌봄 체계를 제도화하고 있음
 - 「의료·요양 등 지역 돌봄의 통합지원에 관한 법률」이 제정되어 2026년 3월 27일부터 전국 모든 지방자치단체에서 지역사회 통합돌봄이 시행됨
 - 통합돌봄은 노쇠·장애·질병 등으로 일상생활 유지에 어려움이 있는 사람이 살던 곳에서 건강한 생활을 영위할 수 있도록 의료·요양·돌봄서비스를 통합·연계하여 제공하는 제도
- 지역사회 통합돌봄의 제도화는 고령친화주택 공급 확대와 직접적으로 연계됨
 - 고령자의 AIP를 위해서는 주택 내부의 무장애 설계와 안전시설뿐 아니라, 생활지원·건강관리·장기요양·지역서비스 연계 기반이 함께 필요함
 - 따라서 고령친화주택은 단순한 물리적 개선 주택이 아니라, 지역사회 돌봄서비스와 연계 가능한 주거 기반으로 이해할 필요가 있음

■ 고령친화도시 제도 도입과 지자체 역할 확대

- 「노인복지법」 및 하위법령 개정으로 고령친화도시 지정·지원 제도가 도입되면서, 지자체 중심의 고령친화 정책 추진 기반이 강화되고 있음
 - 「노인복지법 시행령」은 법 제4조의3에 따른 고령친화도시 지정 기준과 지정 취소 등에 관한 사항을 규정하고 있으며, 관련 규정은 2026년 1월 24일부터 시행됨
 - 고령친화도시는 노인의 역량 강화, 돌봄 및 안전, 건강하고 활력 있는 노후생활을 지원하는 지역사회 기반 정책으로 이해할 수 있음
 - 이는 고령자 주거정책이 개별 주택 단위에 머무르지 않고, 보행환경, 교통, 복지시설, 의료·돌봄 접근성 등 지역사회 생활환경 전반과 연계되어야 함을 의미함
- 고령친화도시 제도는 고령친화주택을 지역사회 생활기반의 일부로 접근해야 함을 시사
 - 고령자의 계속거주는 주택 내부 설계만으로 달성되기 어려움
 - 단지 내 공용공간, 생활지원시설, 지역사회 복지·의료서비스, 이동 편의, 사회참여 기반이 함께 갖추어져야 함
 - 따라서 고령친화주택 공급 확대는 지자체의 도시계획, 주거정책, 복지정책과 연계하여 추진될 필요가 있음

■ 공공·민간 결합형 고령자 주거모델 확대

- 기존 고령자 주거정책은 저소득층 공공임대 또는 시설형 노인복지주택 중심으로 운영되어 왔으나, 최근에는 일반 고령자와 중산층 고령자를 대상으로 하는 생활지원형 주거모델 필요성이 확대되고 있음
 - 공공부문에서는 고령자복지주택, 케어안심주택 등 주거와 복지서비스를 결합한 모델이 추진되고 있음
 - 민간부문에서는 실버스테이 도입을 통해 고령자 대상 장기민간임대주택 모델을 확대하려는 정책이 추진되고 있음
 - 국토교통부는 2024년 말 고령자에게 특화시설과 생활지원서비스를 제공하는 신유형 민간임대주택인 실버스테이 첫 공모를 추진함
- 이러한 정책은 저소득층 공공임대와 고비용 노인복지주택 사이의 주거 선택지 공백을 보완하려는 시도로 볼 수 있음
 - 고령자복지주택은 공공임대 중심의 주거복지 모델이라는 점에서 저소득·무주택 고령자 지원에 강점이 있음
 - 케어안심주택은 지역사회 통합돌봄과 결합된 사업모델로서 AIP 지원 가능성이 있음
 - 실버스테이는 중산층 고령자를 대상으로 한 민간임대 모델이라는 점에서 정책적 의미가 있으나, 아직 초기 도입 단계로 공급 규모와 운영체계는 향후 점검이 필요함
- 현재까지의 고령자 주거정책은 여전히 특정 유형 중심 공급구조의 성격이 강함
 - 고령자복지주택은 공공임대 중심, 케어안심주택은 사업모델 중심, 실버스테이는 민간임대 중심으로 각각 운영됨
 - 다수 고령자가 실제 거주하는 일반 공동주택 공급체계 안에 고령친화 기준을 적용하는 제도기반은 아직 미흡함

■ 초고령화 대응방향과 공동주택 기반 제도개선 과제

- 저출산고령사회위원회는 제8차 인구 비상대책회의에서 초고령화 대응방향을 논의하고, 고령친화주택 확대와 기존 주택 개선을 위한 추진과제를 제시함
 - 신규 공동주택 내 고령친화주택 일정 비율 이상 건설 시 용적률 상향 등 인센티브 제공
 - 신규 공동주택 내 공용식당 설치 규정 신설 (지자체가 필요시 설치 요구)
 - 신규 공동주택 분양 시 입주자 선택품목에 무장애시설(안전손잡이 등) 도입
 - 실버스테이 분양형 신설 (일정 비율 이하 분양형 공급 허용)

- 도심 내 실버스테이 건설 시 용적률 상한 1.2배 상향, 상업지역 내 비주거부분 면적 비율 제한 20%→10% 완화
- 리모델링 지원 대상 확대 (중위소득 48%→50%, 금액 1,200만원→1,600만원)
- 위 추진과제는 고령자 주거정책이 별도 고령자주택 공급에서 일반 공동주택 기반 고령친화주거로 확장되고 있음을 보여줌
 - 신규 공동주택, 재건축·재개발, 기존 주택 리모델링 과정에서 고령친화 요소를 반영하려는 정책 방향이 확인됨
 - 특히 용적률 인센티브, 공용식당, 무장애 선택품목, 주거수선 확대 등은 공동주택 공급·정비·관리체계와 직접적으로 관련됨
 - 다만 해당 내용은 상당 부분 제도화 이전의 추진과제이므로, 향후 법령 개정, 사업기준 마련, 인센티브 설계, 운영관리 기준 구체화가 필요함

[표 2-2] 고령친화주택 관련 주요 정책 동향

시점	발표·시행 내용
2024.1.23	「노인복지법」개정 제4조의3신설(고령친화도시 지정 근거 마련)
2024.3.21	관계부처 합동「건강하고 행복한 노후대책」 발표 - 분양형 노인복지주택제도 개선, 실버스테이 도입, 고령자복지주택 확대
2024.3.26	「의료·요양 등 지역 돌봄의 통합지원에 관한 법률」 제정
2024.5	서울시「2030 도시·주거환경정비기본계획」 재정비안 발표 - 시니어주택 활성화 인센티브(허용용적률 상향, 건축 최대 높이 완화) 포함
2025.1.23	저출산고령사회위원회 제8차 인구 비상대책회의「초고령화 대응방향」 발표 - 고령친화주택 용적률 인센티브 방침 포함
2025.7.2	서울시 재정비촉진계획 수립기준 개선안 발표 - 고령화 대응시설 도입시 용적률 10% 가산
2025.12.9	보건복지부, 「돌봄통합지원법」 시행령·시행규칙 공포
2025.12.24	국토교통부, 「2025년 주거종합계획」 발표
2026.1.13	보건복지부, 「노인복지법 시행령」 일부 개정 - 고령친화도시 지정 기준·절차 등 규정
2026.1.24	보건복지부, 「노인복지법」 개정안 시행 - 고령친화도시 지정·지원제도 시행
2026.3.27	보건복지부, 「돌봄통합지원법」 전국 시행

2. 국내 고령자 주거 관련 법·제도 체계

2.1. 법·제도 체계 개관

- 국내 고령자 주거정책은 소관부처, 공급대상 따라 개별 법령 중심으로 분산되어, 주거공급, 시설운영, 물리적 편의기준, 돌봄서비스가 분절적으로 운영되는 구조
 - 국토교통부 소관 법령은 공공임대주택, 민간임대주택, 주거약자용 주택, 공동주택 설치기준 등 주택 공급·관리체계를 중심으로 고령자 주거지원을 규율함
 - 보건복지부 소관 법령은 노인주거복지시설, 지역사회 돌봄, 고령친화도시 등 복지서비스와 시설 운영체계를 중심으로 고령자 주거지원을 규율함
 - 고령자 주거정책은 주거공급, 시설운영, 물리적 편의기준, 돌봄서비스 연계가 서로 다른 법령에 의해 분절적 구조로 운영됨
- 고령자 주거 관련 법령은 시설·서비스형 접근과 주거공급형 접근으로 구분
 - 시설·서비스형 접근은 「노인복지법」에 따라 노인주거복지시설을 설치·운영하고, 주거 편의, 생활지도, 상담, 안전관리 등 일상생활 지원서비스를 결합하는 방식
 - 주거공급형 접근은 「공공주택 특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 등 주택 관련 법령을 통해 고령자의 주거안정과 주거환경 개선을 지원하는 방식

[표 2-3] 국내 고령자 주거 관련 주요 법령

구분	주요 법령	소관부처	주요기능
공공임대 기반 고령자 주거	「공공주택 특별법」 및 시행규칙	국토교통부	공공임대주택 내 고령자 우선공급, 고령자복지주택 공급 근거
노인주거복지시설	「노인복지법」 및 시행규칙	보건복지부	양로시설, 노인공동생활가정, 노인복지주택 설치·운영 기준
주거약자 주거기준	「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」	국토교통부	주거약자용 주택, 안전기준, 편의시설 설치기준
민간임대 기반 고령자 주거	「민간임대주택에 관한 특별법」	국토교통부	공공지원민간임대주택을 활용한 실버스테이 등 민간 참여형 모델
공동주택 부대·복리시설	「주택건설기준 등에 관한 규정」	국토교통부	경로당, 주민공동시설 등 공동주택 내 부대·복리시설 기준
편의시설 접근성	「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」	보건복지부	공동주택 등 대상시설의 접근성·이동편의 기준

출처: 연구진 작성

2.2 「공공주택 특별법」 기반 고령자 주거

- 「공공주택 특별법」은 고령자 대상 별도 주택유형을 두기보다, 기존 공공임대주택 유형 안에서 고령자를 우선공급 또는 특화공급 대상으로 지원하는 구조
 - 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 등 공공임대주택 유형별로 고령자 우선공급, 주거약자용 주택 공급, 고령자 특화공급 등이 이루어짐
 - 이러한 방식은 저소득·무주택 고령자의 주거안정에는 기여하나, 일반 공동주택 공급 체계 전반에 고령친화 기준을 확산시키는 데에는 한계가 있음

■ 고령자복지주택

- 고령자복지주택은 공공임대주택과 사회복지시설을 복합 설치하여 고령자의 주거안정과 복지서비스 연계를 지원하는 공공임대 기반 모델임
 - 「공공주택 특별법 시행규칙」은 고령자복지주택을 주택과 사회복지시설이 복합 설치된 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 또는 통합공공임대주택으로 규정
 - 일반적으로 상층부에는 고령자 맞춤형 공공임대주택을 배치하고, 저층부에는 건강관리실, 경로식당, 프로그램실 등 사회복지시설을 설치하는 방식으로 공급됨
 - 사업계획에 따라 저층부에는 건강관리실, 경로식당, 프로그램실 등 사회복지시설이 설치되며, 일부 사업에서는 1~2층에 약 1,000~2,000㎡ 규모 사회복지시설 복합 설치
 - 세대 내부에는 단차 제거, 안전손잡이, 비상호출 장치 등 고령자 생활안전을 고려한 설계 적용
 - 입주대상은 공공임대주택 유형별 기준과 고령자복지주택 입주자 선정 기준에 따르며, 대체로 65세 이상 저소득·무주택 고령자를 중심으로 공급됨
- 고령자복지주택은 주거와 복지서비스를 결합한 대표적 공공모델이라는 점에서 정책적 의미가 큼
 - 다만 공공임대 중심의 공급모델이므로 공급 대상과 물량이 제한적임
 - 일반 중산층 고령자나 민간 분양 공동주택 거주 고령자에게 직접 적용되기 어려움

■ 케어안심주택

- 케어안심주택은 독립된 법정 주택유형이라기보다, 공공임대주택과 지역사회 통합돌봄 서비스를 결합한 사업모델
 - 영구임대주택, 매입임대주택 등 공공임대주택을 활용하여 주거공간을 제공함
 - 지자체, 사회복지관, 보건소, 장기요양기관 등 지역 자원을 연계하여 의료, 요양, 돌봄, 생활지원 서비스를 제공하는 방식으로 운영됨

- 병원이나 시설이 아닌 살던 집과 지역사회에서 계속 거주하려는 고령자를 지원한다는 점에서 AIP 실현과 관련성이 높음
- 케어안심주택은 제도화 수준과 전국적 확산 측면에서 한계가 있음
 - 별도 법률에 의해 독립적으로 규정된 주택유형이 아님
 - 지역사회 통합돌봄 사업과 결합된 운영모델이므로 지자체 역량과 지역 자원에 따라 서비스 수준의 편차가 발생할 수 있음
 - 안정적 재원체계, 표준 운영기준, 서비스 품질관리 기준은 아직 제한적임

2.3. 「노인복지법」 기반 노인주거복지시설

■ 노인주거복지시설 체계

- 「노인복지법」은 고령자 주거를 주택 공급이 아니라 노인주거복지시설 설치·운영 관점에서 양로시설, 노인공동생활가정, 노인복지주택으로 구분
 - 노인복지주택은 노인에게 주거시설을 임대하여 주거 편의, 생활지도, 상담, 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 시설로 정의됨

[표 2-4] 노인주거복지시설의 구분

구분	법적 정의 (제32조)	주요 특징
양로시설	노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 시설	주로 공동 거주 형태의 서비스 제공
노인공동생활가정	노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 편의를 제공하는 시설	소규모(입소자 5~9명) 그룹홈 형태
노인복지주택	노인에게 주거시설을 임대하여 주거 편의·상담·안전관리 등을 제공하는 시설	흔히 '실버타운'으로 불림 (분양형 폐지, 임대형만 가능)

- 노인복지주택은 일반적으로 실버타운으로 불리며, 건축법상 노유자시설로 분류되며, 일반 공동주택과 달리 주차대수 기준 완화 등 일부 특례가 적용됨
 - 입소대상자는 단독취사 등 독립된 주거생활에 지장이 없는 60세 이상의 사람임
 - 배우자, 입소자격자가 부양을 책임지는 24세 미만 자녀·손자녀 등은 일정 요건하에 함께 입소할 수 있음
- 다만 노인복지주택은 시설·서비스형 운영체계에 속하므로 일반 분양 공동주택 공급 체계와 직접 연결되기 어려움
 - 입소비용을 본인이 부담하는 구조가 강해 중·고소득층 중심 이용구조로, 공동주택에 거주하는 다수 고령자의 주거환경 개선 수요 포괄하기에는 한계가 있음

2.4. 「주거약자법」 및 「편의증진법」 기반 시설 기준

- 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」은 고령자와 장애인 등 주거약자의 안전하고 편리한 주거생활을 지원하기 위한 법적 근거를 제공하나, 민간 분양에 대한 기준은 없어 보편적 기준으로 기능하지 못함
 - 주거약자용 주택은 고령자, 장애인 등 주거약자를 위해 건설·개조·공급되는 주택으로 미끄럼 방지, 단차 제거, 안전손잡이 설치, 비상연락장치, 출입문 폭 확보, 욕실·주방 접근성 개선 등 물리적 환경 개선에 초점을 둠
 - 세부 기준으로는 출입문 너비 85cm 이상, 욕실 출입문 80cm 이상, 단차 제거, 불가피한 경우 1.5cm 또는 3cm 이하 단차 허용, 레버형 손잡이, 주방·욕실 휠체어 접근 가능 구조, 스위치·콘센트 적정 높이 설치 등이 포함됨
 - 국가, 지방자치단체, LH, 지방공사가 공공임대주택을 건설하는 경우 수도권은 8% 이상, 비수도권은 5% 이상을 주거약자용 주택으로 의무 공급해야 함
 - 2024년 시행령 개정으로 높이 관련 편의시설 제공 대상이 고령자 등 모든 주거약자로 확대되고, 욕실 내 좌식 샤워시설 및 수건걸이 높이조절 등 지원항목이 추가됨
- 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」은 공동주택 등 대상시설의 접근성 및 이동편의 확보와 관련됨
 - 장애인, 노인, 임산부 등이 시설과 설비를 안전하고 편리하게 이용할 수 있도록 편의시설 설치기준을 제시함
 - 공동주택의 출입, 이동, 접근성과 관련된 시설 기준을 보완하는 기능을 함
 - 다만 주거약자법과 편의증진법 모두 물리적 기준 중심이므로, 고령자의 생활지원서비스와 운영관리 기준까지 포괄하지는 못함
- 현행 주거약자 관련 기준은 고령자의 이동편의와 안전 확보에는 기여하지만, 고령자의 지역사회 계속거주를 지원하는 통합 기준으로는 한계가 있음
 - 세대 내부의 무장애 설계와 안전시설 기준은 존재함
 - 그러나 공용공간, 단지 내 생활지원시설, 건강관리 공간, 식사·안부확인·생활상담 서비스 연계 공간에 대한 기준은 부족함
 - 특히 일반 분양 공동주택에 적용 가능한 고령친화 설계기준, 공용시설 기준, 서비스 연계기준, 운영관리 기준은 체계화되어 있지 않음

2.5. 「민간임대주택에 관한 특별법」 기반 실버스테이

- 실버스테이는 공공지원민간임대주택 제도를 활용하여 60세 이상 고령자에게 특화시설과 생활지원서비스를 제공하는 민간임대 기반 고령자 주거모델
 - 국토교통부는 실버스테이를 고령자 맞춤형 시설과 서비스를 제공하는 임대임대기간 20년의 신유형 장기민간임대주택으로 설명함
 - 60세 이상이면 입주할 수 있으며, 무주택자에게 우선 공급됨
 - 초기 임대료는 유사시설 대비 95% 이하로 제한되고, 임대차계약 갱신 시 임대료 증액도 5% 이하로 제한되는 구조임
- 세대 내 무장애 설계를 의무화하고, 단지 내 식당·여가 활동·살·체력단련·의료지원·시설치와 응급안전·안부확인·식사·생활지원 등 필수 서비스 제공을 요건으로 함
 - 시설기준은 미끄럼 방지 바닥, 무단차 바닥설계, 비상연락안전장치, 안전손잡이 등 주거약자 편의기준을 준용
 - 사업자에게는 주택도시보증금 출자·용자, 취득세·재산세 감면, 종합부동산세 합산 배제, 공공택지 공급 등 지원이 제공됨
- 실버스테이는 기존 공공임대 중심 고령자 주거정책과 고비용 노인복지주택 사이의 공급 공백을 보완하려는 시도라는 점에서 의미가 있으나, 임대주택 기반 모델로 일반 분양 공동주택 전반에 고령친화 요소를 확산시키는 제도와는 구별됨
 - 중산층 고령자를 대상으로 한 장기거주형 민간임대 모델이라는 점에서 주거 선택권 확대 효과가 기대됨
- 실버스테이는 초기 도입 단계의 제도이므로 실제 공급성과와 운영 지속성은 향후 검증이 필요함
 - 입주자 부담 가능성, 서비스 품질관리, 운영비 부담 구조, 장기 운영 지속성은 제도 정착 과정에서 검토가 필요함
 - 민간사업자 지원이 개발단계 인센티브에 그치지 않고, 입주 후 서비스 운영과 사후관리 기준까지 연계될 필요가 있음

3. 국내 고령자 주거유형 비교 및 구조적 분석

3.1. 주거유형 종합 비교

- 고령자 주거유형은 저소득층 공공임대, 시설·서비스형 노인복지주택, 민간임대형 실버스테이 등으로 다변화되고 있으나, 여전히 유형별·소관부처별로 분산됨에 따라 일반 공동주택에 거주하는 중산층 일반고령자를 위한 생활지원형 주거모델은 없는 상황

[표 2-5] 국내 고령자 주거유형 비교

구분	공공임대주택	고령자복지주택	노인복지주택(실버타운)	실버스테이
소관부처	국토교통부	국토교통부	보건복지부	국토교통부
근거법령	공공주택 특별법	공공주택 특별법 +주거약자법	노인복지법	민간임대주택법
건축법 용도	공동주택	공동주택	노유자시설	공동주택
공급주체	공공	공공	민간	민간
성격	공공임대주택 (취약계층, 공공성)	공공임대주택 (취약계층, 공공성)	노인복지시설 (서비스 중심)	민간임대주택 (중산층/장기거주)
입주연령	65세 이상 우선공급	65세 이상	60세 이상	60세 이상
소득·자산요건	수급자, 저소득층 우선	수급자 우선	없음	없음
주택보유	무주택 필수	무주택 필수	해당없음	유주택 가능
거주형태	독립세대	독립세대	독립세대	독립세대
복지서비스	-	복지관 연계	상담, 안전관리	식사, 안부확인
입주기간	20~50년	사실상 영구	임대차 계약	20년 이상
대상계층	저소득층	저소득층	중·고소득층	중산층
세대면적	40㎡ 이하	40㎡ 이하	자율	60~85㎡
세대 내 시설 기준	세대 내 무장애 설계 (단차 제거, 이동공간 확보), 안전 손잡이, 비상호출 시스템, 편의시설 (높낮이 조절 세면대, 좌식 샤워시설, 야간 센서 조명 등) 지원	세대 내 무장애 설계 (단차 제거, 이동공간 확보), 안전 손잡이, 비상호출 시스템, 편의시설 (높낮이 조절 세면대, 좌식 샤워시설, 야간 센서 조명 등) 필수	휠체어 등 이동가능 공간 확보, 문턱 제거, 손잡이 설치, 바닥 미끄럼 방지 등	세대 내 무장애 설계 의무(미끄럼 방지, 바닥 무단차, 안전손잡이 등)
공용 필수 부대시설	경로당	단지내 사회복지시설 운영 (노인복지관, 식당, 물리치료실, 공동세탁실, 프로그램실 등)	생활편의 체육시설, 여가 및 오락시설, 기타 복지시설 운영 (직접, 위탁)	식당, 여가활동실, 체력단련실, 의료지원실
돌봄 서비스	일부 단지 주거복지사 배치	건강관리 및 의료 연계 (간호사 또는 보건인력 상주),	생활지도 및 상담, 안부확인(문안), 응급상황 대응, 일상생활 돌봄, 의료기관 등 관계 기관과 연락	응급안전·안부확인, 식사 및 생활지원, 여가활동 서비스

출처: 방재성 외(2025), 지역사회 돌봄연계를 위한 노인주거복지시설 개선 방안 연구를 토대로 연구진 재작성

■ 종합 비교 결과

- 고령자 주거유형은 법적 성격과 소관부처에 따라 뚜렷하게 구분됨
 - 공공임대주택과 고령자복지주택은 국토교통부 소관의 주택공급 체계에 속함
 - 노인복지주택은 보건복지부 소관의 노인주거복지시설 체계에 속함
 - 실버스테이는 국토교통부 소관 민간임대주택 체계를 활용한 고령자 특화 임대모델
 - 고령자 주거유형은 주택공급 체계와 노인복지시설 체계로 나뉘어 운영되고 있어, 주거와 돌봄·생활지원서비스를 통합적으로 설계하는 데 한계가 있음
- 공급 대상은 저소득층 공공임대와 중·고소득층 자부담형 모델로 양분되는 경향
 - 공공임대주택과 고령자복지주택은 저소득·무주택 고령자의 주거안정에 초점을 둠
 - 노인복지주택은 소득기준은 없으나 입소비용을 본인이 부담하는 구조이므로 중·고소득층 중심 이용구조가 형성될 가능성이 큼
 - 실버스테이는 중산층 고령자를 대상으로 한 민간임대 모델이라는 점에서 정책적 의미가 있으나, 아직 초기 도입 단계이고 임대주택 모델에 한정됨
 - 결과적으로 공동주택에 거주하는 중산층 일반고령자를 대상으로 한 생활지원형 주거 모델은 상대적으로 부족함
- 서비스 결합 수준은 유형별로 차이가 큼
 - 일반 공공임대주택은 고령자 우선공급이나 주거약자 편의시설 설치는 가능하지만, 생활지원서비스와의 결합 수준은 제한적임
 - 고령자복지주택은 공공임대주택과 사회복지시설을 결합하여 건강관리, 생활상담, 복지 서비스 연계가 가능하다는 점에서 서비스 결합 수준이 상대적으로 높음
 - 노인복지주택은 상담, 안전관리, 생활지원 등 서비스가 결합되어 있으나, 법적으로 노인주거복지시설에 해당하여 일반 공동주택과 제도적 성격이 다름
 - 실버스테이는 식사, 안부확인, 생활지원, 여가활동 등 서비스를 포함하는 민간임대 모델이나, 실제 운영성과와 서비스 지속성은 향후 검증이 필요함
- 현행 유형들은 일반 공동주택 전반에 적용 가능한 고령친화 기준으로 확장되기 어려움
 - 공공임대주택과 고령자복지주택은 공공부문 중심 모델이므로 민간 분양 공동주택에 직접 적용되기 어려움
 - 노인복지주택은 노유자시설로 분류되는 시설형 주거모델이므로 공동주택 공급체계와 분리됨
 - 실버스테이는 민간 참여형 모델이지만 공공지원민간임대주택에 기반하므로 일반 분양 공동주택 전반을 포괄하지 못함

- 따라서 기존 유형만으로는 다수 고령자가 실제 거주하는 공동주택의 고령친화적 전환을 충분히 유도하기 어려움
- 국내 고령자 주거유형은 저소득층 공공임대, 시설·서비스형 노인복지주택, 민간임대형 실버스테이 등으로 다변화되고 있으나, 여전히 유형별·소관부처별로 분절되어 있음
 - 물리적 무장애 설계와 일부 생활지원서비스는 개별 유형별로 도입되고 있음
 - 그러나 공동주택 공급·정비·관리체계 안에서 세대 내 안전설계, 공용 생활지원시설, 건강관리 공간, 식사·안부확인 서비스, 지역사회 돌봄 연계를 통합적으로 적용하는 기준은 미흡함

3.2. 유형별 시설기준 비교

■ 「주거약자법」상 안전 및 편의시설 기준: 보편적 안전기준의 기반

- 주거약자법은 고령자·장애인 등 주거약자를 위한 ‘설계기준’을 중심으로 운영
 - 안전기준으로 바닥재 미끄럼 방지 처리, 욕실 안전손잡이 및 미끄럼 방지 바닥재, 계단·복도 손잡이 설치 및 안전 조명, 비상연락장치 설치(공동주택의 경우) 요구
 - 편의시설 설치기준으로는 출입문 너비 85cm 이상(욕실 80cm), 단차 제거(불가피 시 1.5cm 또는 3cm 이하), 레버형 출입문 손잡이, 주방·욕실 휠체어 접근 가능 구조, 스위치·콘센트 적정 높이 설치를 규정
 - 2024년 7월 시행령 개정으로 고령자도 높이 관련 편의시설 지원 대상에 포함되었고, 욕실 내 좌식 샤워시설·수건걸이 높이조절 등이 지원항목으로 추가
- 국가·지자체·LH·지방공사가 공공임대주택을 건설할 때 일정 비율 이상(수도권 8%, 비수도권 5%)을 주거약자용 주택으로 의무 건설하도록 하고 있으나, 민간 공동주택에 대한 기준은 없어 보편적 기준으로 기능하지 못함

■ 고령자복지주택: 공공의 고령자 특화 주택

- 고령자복지주택은 세대 내 무장애 설계가 의무 적용되며, 단지 저층부에 1,000~2,000㎡ 규모의 사회복지시설을 설치
 - 무장애 설계: 단차 제거·이동공간 확보·안전손잡이·비상호출 시스템·높낮이 조절 세면대·좌식 샤워시설·야간 센서 조명 등
 - 사회복지시설: 건강관리실·경로식당·물리치료실·공동세탁실·프로그램실 등
- 고령입주자를 대상으로 주기적인 안부전화, 생활상담, 사회복지관 연계 서비스, 재가요양·돌봄서비스 등을 제공

- 그러나 공공임대주택으로서 저소득층 중심 공급 구조이며, 전국 공급 규모가 수요에 크게 미치지 못하는 한계가 있음

■ 노인복지주택: 시설형의 고령자 특화 주택

- 노인복지주택은 「노인복지법 시행규칙」 제17조 및 별표 2에 따라 시설기준 규정
 - 침실은 독신용·동거용으로 구분하며 20㎡ 이상이고, 취사 설비·목욕실·화장실 등 생활 편의 설비를 갖추어야 함
 - 체력단련실에는 적절한 운동기구를 갖추어야 하며, 의료 및 간호시설에는 상용의약품·위생재료·의료기구를 구비
 - 침실이 2층 이상인 경우 경사로(또는 승강기) 설치가 의무이며, 경보장치는 거실·화장실·욕실·복도 등 필요한 곳에 설치해야 함
 - 직원 배치는 시설의 장·사회복지사·관리인 각 1명이 최소 요건

■ 실버스테이: 공공자원을 통해 민간 공급 유도

- 실버스테이는 초기 도입 단계로 2025년 1.5천호 공모가 진행 중이며(국토교통부 2025년 업무계획), 시설기준 및 운영체계의 정립이 지속적으로 이루어지고 있음
 - 실버스테이는 세대 내 무장애 설계(미끄럼방지·바닥무단차·안전손잡이 등)를 의무화하고, 커뮤니티시설로 식당·여가활동실·체력단련실·의료지원실 설치를 요구
 - 필수 서비스로 응급안전·안부확인·식사·생활지원(청소·세탁)·여가 서비스 제공
 - 세대 전체를 실버스테이로 건설하거나, 일반 세대와 혼합형으로 공급할 수 있음

■ 서울시 어르신 안심주택: 지자체 조례 기반 고령자 주택

- 서울시 어르신 안심주택은 「서울특별시 어르신 안심주택 공급 지원에 관한 조례」에 근거하며, 공동주택 중 고령자를 위한 선도적 시설 기준을 적용한 사례
 - 주거환경으로 무장애 안전 설계와 욕실·침실의 응급구조 요청 시스템 설치, 의료차량 대기공간을 확보하며, 1인 주거 최소 23㎡를 요구
 - 생활편의 시설로 건강을 관리하는 의료센터·생활체육센터·영양센터를 도입하고, 단지 내 공동 식당 설치를 사실상 필수화하여 저렴한 식사 서비스(‘천 원의 아침’ 등)를 제공
- 의료 접근성 기준이 적용된 점도 특징적임
 - 역세권 350m 이내 또는 간선도로변 50m 이내, 보건기관·2·3차 종합병원 인근 350m 이내에 사업을 추진

- 「어르신 안심주택」 지침에서 의료시설(의원, 약국) 입점 시 인센티브를 부여하거나, 사회복지시설 공간에 '보건지소' 기능을 넣는 방안을 적극 권장
- 용도지역 상향(종상향)과의 연계 및 지구단위계획을 통해 인센티브를 제공하며, 임대 80%분양 20% 구성을 원칙으로 함
- 서울시 어르신 안심주택 공급 지원에 관한 조례를 통해 규제완화, 건설 등 공급촉진에 필요한 사항을 규정함으로써, 시설 기준과 인센티브를 조례 수준에서 연계한 사례

■ 유형별 시설기준 비교 종합

- 국내 고령자 주거 관련 시설기준은 모두 60세 또는 65세 이상의 특정 계층을 전제로 무장애 설계 기준 및 고령친화 시설 기준을 규정
- 주거약자법(세대 내부 안전) → 고령자복지주택·노인복지주택(공용 복지시설 추가) → 실버스테이·어르신 안심주택(공용시설 + 식사·건강·생활지원 서비스 결합)으로 갈수록 공용시설과 운영 서비스가 결합되는 방식으로 발전
- 그러나 각 유형은 적용 대상과 공급 규모에서 한계가 있으며, 결과적으로 일반 분양 공동주택 전반에 적용 가능한 보편적 고령친화 시설기준은 부재한 상황
 - 고령자복지주택은 공공임대 중심으로 공급 규모가 절대 부족
 - 노인복지주택은 고비용 구조로 중·고소득층 중심 이용
 - 실버스테이는 초기 도입 단계로 공급 실적 미미
 - 어르신 안심주택은 서울시 한정 지자체 조례 기반 사례

[표 2-6] 국내 고령자 주거 시설기준 비교

구분	적용 대상	세대 내부	공용시설	서비스	특이사항
주거약자법	65세 이상 또는 장애인	단차제거·손잡이·비상연락장치	규정 없음	없음	공공임대 의무 비율 8%(수도권)
고령자복지주택	65세이상, 저소득층	무장애 설계 전면 적용	복지시설 1,000~2,000㎡	복지·돌봄 연계	공공임대, 공급 절대부족
실버스테이	60세이상, 중산층	무장애·안전설비 의무	식당·여가체력관련·의료지원실	식사·안부·생활지원 필수	도입 초기, 공급 제한적
노인복지주택	60세이상, 소득무관	침실 20㎡이상·경보장치 등	체력단련실·의료실 등	안전관리·생활지도	고비용, 노유자시설 분류
서울시 어르신 안심주택	60세이상	무장애+응급구조 시스템	공동식당 필수, 의료·체육·영양센터	식사서비스 사실상 필수	조례 기반 선도 사례, 의료 접근성 기준 있음

출처: 각 법령 및 조례, 연구진 재구성

4. 현행 공급체계의 구조적 한계

4.1. 민간사업자의 자발적 도입 유인 부족

■ 추가 비용과 사업성 부담

- 고령친화 설계와 생활지원시설 도입은 민간사업자에게 추가 비용과 사업성 부담을 발생시킴
 - 세대 내 무장애 설계, 안전손잡이, 단차 제거, 비상호출 장치 등 추가 공사비 수반
 - 공용식당, 건강관리실, 생활지원시설 등은 공용면적 증가와 전용률 감소 초래
 - 운영 단계의 인력 배치, 서비스 제공, 시설 유지관리, 안전관리 비용 지속 발생
- 특히 고령자와 비고령자가 함께 거주하는 일반 공동주택에서는 공용식당, 건강관리실, 생활지원시설의 운영비를 전체 입주민이 부담할 것인지, 이용자 부담으로 할 것인지, 지자체·복지기관과 연계할 것인지에 대한 기준이 필요함
- 현행 제도에서는 이러한 비용을 보전하거나 민간 참여를 유도할 인센티브가 충분히 정립되어 있지 않음

■ 인센티브 체계의 미흡

- 분양가 가산, 용적률 인센티브, 세제 및 금융지원 등과 고령친화 기준 간 연계 미흡
 - 분양가상한제 적용 단지에서는 추가 시설 설치비용을 분양가에 충분히 반영하기 어려울 수 있음
 - 사업자 입장에서 고령친화 시설이 단기 분양경쟁력으로 직접 연결될지 불확실함
- 시장 기능만으로는 일반 공동주택 내 고령친화 요소가 사회적으로 필요한 수준까지 확산되기 어려움
 - 민간사업자가 법적 의무나 명확한 인센티브 없이 추가 비용을 부담할 유인이 낮음
 - 고령친화 시설의 사회적 편익은 크지만, 사업자에게 귀속되는 직접 수익은 제한적
 - 따라서 고령친화주택 공급 확대를 위해서는 기준 설정과 함께 민간 참여를 유도할 제도적 인센티브가 필요함

4.2. 일반 공동주택 거주 고령자에 대한 지원 공백

■ 유형 중심 공급체계의 분절성

- 현행 고령자 주거정책은 공공임대주택, 노인복지시설, 민간임대주택 등 특정 유형 중심으로 운영됨
 - 공공임대 기반 정책은 저소득·무주택 고령자 지원에 초점을 둠
 - 노인복지주택은 시설·서비스형 주거로 운영되며, 공동주택 공급체계와 분리
 - 실버스테이는 중산층 고령자 대상 민간임대 모델이지만 초기 도입 단계임
- 이로 인해 다수 고령자가 거주하는 일반 공동주택과 정책 대상 사이에 괴리 발생
 - 고령자의 실제 거주지는 일반 아파트 등 공동주택이 증가하는 방향으로 변화
 - 고령자 주거정책은 여전히 별도 고령자주택 또는 특정 임대주택 모델 중심으로 설계되어 있음
 - 일반 분양 공동주택에 적용 가능한 고령친화 설계기준, 공용시설 기준, 서비스 연계기준, 인센티브 기준은 부족함

■ 중산층 일반고령자의 정책 공백

- 일반 공동주택에 거주하는 중산층 일반 고령자를 위한 생활지원형 주거모델은 공백 상태에 가까움
 - 저소득·취약계층은 공공임대주택, 고령자복지주택, 일부 케어안심주택 등을 통해 지원받을 수 있음
 - 고소득·자부담층은 노인복지주택, 유료시설, 고급 서비스형 주거를 선택할 수 있음
 - 공동주택에 거주하는 중산층 고령자는 고령친화 설계와 생활지원서비스를 결합한 주거선택지가 제한적임

[표 2-7] 대상 계층별 국내 고령자 주거 공급 구조

구분	저소득, 취약계층	중산층 일반고령자	고소득, 자부담층
주택 단독	공공임대주택 (영구임대)	공공임대주택 (행복주택, 통합공공임대)	-
주택+부분 서비스	고령자 복지주택 케어안심주택	실버스테이	-
주택+서비스 통합	일부 공공복지 연계주택	공급 공백	노인복지주택 (실버타운)
시설보호	양로시설, 노인공동생활가정	제한적	유료 시설

4.3. 단지 내 예방적 생활지원 거점 부재

■ 재가서비스 인프라의 양적 확대와 접근성의 한계

- 재가서비스 인프라는 확대되고 있으나, 일반 공동주택 단지 안에서 고령자가 쉽게 접근할 수 있는 생활지원 거점은 부족함
 - 보건복지부 「2024 노인복지시설 현황」에 따르면 2023년 말 재가노인복지시설은 15,896개소로 전년 대비 19.7% 증가하는 등 재가서비스 인프라는 확대되고 있음
 - 그러나 재가서비스는 개별 서비스기관 중심으로 운영되고 있어, 이동이 불편한 고령자가 공동주택 단지 안에서 일상적으로 접근할 수 있는 예방적 생활지원 거점과는 성격이 다름
 - 따라서 재가서비스 인프라의 양적 확대와 별개로, 공동주택 단지 내 식사, 안부확인, 생활상담, 건강관리, 지역서비스 연계를 수행하는 거점 공간이 필요함

■ 예방적 생활지원 거점의 부재

- 특히 장기요양등급 판정 이전의 건강 고령자나 경증 고령자를 대상으로 한 예방적 생활지원 기능은 일반 공동주택 단지 내에 거의 제도화되어 있지 않음
 - 예방적 생활지원 거점은 장기요양등급 판정 전후의 고령자를 대상으로 안부확인, 식사, 생활상담, 건강관리, 지역사회 서비스 연계를 제공하는 단지 내 공간과 운영체계를 의미함
 - 고립 위험 고령자 발굴, 건강상태 변화의 조기 파악, 식사·생활지원서비스 연계, 지역사회 통합돌봄 및 장기요양서비스 연계, 응급상황 대응체계 구축 등이 핵심 기능
- 공동주택 내 생활지원 거점 부재는 고령자의 AIP 실현을 어렵게 하는 구조적 요인
 - 고령자는 익숙한 지역사회에서 계속 거주하기를 희망하지만, 주택과 서비스가 분리되어 있으면 실제 계속 거주는 어려워짐
 - 단지 내 생활지원 인프라가 없으면 고립, 낙상, 건강 악화, 돌봄 공백에 대한 조기 대응이 어려움
 - 따라서 고령친화주택은 세대 내부 설계뿐 아니라 단지 내 예방적 생활지원 거점과 지역사회 서비스 연계를 포함해야 함

5. 소결

- 초고령사회에서는 특정 고령자주택 유형의 공급 확대만으로 증가하는 고령자 주거 수요에 대응하기에는 한계가 있음
- 고령자의 상당수는 일반 공동주택에서 노후를 보낼 가능성이 높으며, 고령친화주택 공급 확대는 단순한 주택 물량 확대가 아니라 초고령사회에 대응하는 주거정책의 구조적 전환으로 이해할 필요가 있음
- 고령친화주택 제도화를 위해서는 단순 무장에 설계 기준을 넘어 통합 기준체계를 마련해야 함
 - 세대 내부 기준: 단차 제거, 미끄럼 방지, 안전손잡이, 비상호출, 욕실·주방 접근성
 - 공용공간 기준: 공용식당, 건강관리실, 생활상담실, 커뮤니티 공간, 운동·재활 공간
 - 서비스 연계 기준: 식사, 안부확인, 생활지원, 건강관리, 장기요양, 지역사회 통합돌봄 연계
 - 운영관리 기준: 운영주체, 서비스 제공자, 관리비·이용료, 안전관리, 개인정보 관리, 사후평가
 - 인센티브 기준: 용적률, 세제, 금융지원, 기금지원, 공공기여 인정 등
- 고령자 주거정책은 유형별 공급체계를 중심으로 발전해 왔으나, 이제는 다수 고령자가 거주하는 일반 공동주택 자체를 고령친화적으로 전환하는 제도적 기반 마련이 필요한 시점
 - 단순한 고령자 전용주택 공급 확대만으로는 한계가 있음
 - 공동주택의 공급·정비·관리 전 과정에 고령친화 요소를 반영해야 함
 - 이를 위해 법적 개념, 시설기준, 서비스 연계, 민간 인센티브, 운영관리 기준을 포괄하는 제도기반 마련이 필요함

제3장 해외 고령자 주거 사례

- 2장에서 살펴본 국내 공급체계의 구조적 한계를 극복하기 위한 정책 설계 원리를 도출하기 위해, 본 장에서는 일본·영국·네덜란드 3개국을 비교 분석
- 다만 해외 제도는 그대로 이식하기 위한 모범사례가 아니라, 국내 적용 시 검토해야 할 정책 설계 원리와 쟁점을 도출하기 위한 ‘참조’로 분석

1. 일본

1.1. 서비스제공형 고령자주택 개요

- 일본은 「고령자 주거안정 확보에 관한 법률」(高齡者の居住の安定確保に関する法律)에 근거한 서비스제공고령자주택(이하 ‘사코쥬’) 제도를 2011년 도입했으며, 민간사업자의 참여를 유도하기 위해 등록제 방식의 공급체계 운영
- 사코쥬는 일정 수준 이상의 배리어프리 설계를 적용한 주택에 생활상담 및 안부확인 서비스를 결합한 형태로 공급되며, 필요 시 방문간호·방문개호 등 외부 복지서비스와 연계 가능하도록 설계
- 일본 국토교통성은 고령자의 자립적 생활 유지와 지역사회 거주 지속을 정책목표로 설정하고, 시설 입소 이전 단계의 중간적 주거모델로서 사코쥬 공급을 확대
- 특히 기존의 유료노인홈(有料老人ホーム)이나 개호시설과 달리 독립적인 주거공간을 기반으로 하면서도 생활지원서비스를 제공한다는 점에서 차별화
- 2025년 8월 일본 내 사코쥬 등록 물량은 약 29만 호수준으로 확대되었으며¹⁾, 민간사업자·의료법인·사회복지법인 등 다양한 공급주체가 참여
 - * 사코쥬는 전용부 설비 구성과 노인복지법상 유료노인홈 해당 여부에 따라 건축기준법상 세 가지 용도 중 하나로 분류되며, 이 분류가 인센티브의 적용 범위에 영향을 주기 때문에 사업 기획 단계부터 지자체 건축주관부서와 사전 협의 필수

1) 2025년 8월말 기준 등록은 8,326건·약 29만 호(290,444호)임(일본 고령자주택협회, "서비스 제공형 고령자 주택의 현황과 분석(2025.8말 시점))

* 유료노인홈 해당 여부는 사업자가 식사 제공·개호(입욕·배설·식사)·가사(세탁·청소)·건강관리 중 단 하나라도 서비스로 제공하는지에 따라 결정(노인복지법 제29조 제1항), 공동식당·공동거실 등을 충분히 확보하면서 해당 면적을 용적률에서 제외하려는 경우, 전용부에 주방을 두지 않고 노인홈 분류를 택하는 방식이 일반적

[표 3-1] 건축법상 용도 분류 체계

전용부 설비	노인복지법상 유료노인홈 해당 여부	건축기준법상 용도
화장실·세면·주방 모두 구비	해당 여부와 무관	주택(공동주택) : 기본 인센티브 적용
화장실·세면 구비, 주방 없음	해당	유료노인홈(노인홈 등) : 추가 인센티브 적용 공동식당·거실 면적 불산입)

출처: 일본 국토교통성 고령자주거 안정 확보에 관한 법률, 보험연구원(2024)

1.2. 시설 및 서비스 기준

- 물리적 기준으로는 전용면적 원칙 25㎡ 이상(공용공간이 충분한 경우 18㎡로 완화 가능), 단차 제거, 복도 폭 78cm 이상(기둥 부분 75cm), 출입구 폭 75cm 이상, 화장실·욕실·계단 손잡이 설치를 의무화
- 특히 고령자의 독립적인 생활 유지를 고려하여 최소 주거면적 기준을 설정하며, 이는 단순 숙박시설이나 보호시설이 아니라 독립적 주거생활이 가능한 주택으로 기능하도록 하기 위한 기준임
 - 원칙적으로 세대 면적 25㎡ 이상 확보해야 하나, 공용공간을 충분히 설치한 경우 18㎡ 이상도 가능

[표 3-2] 일본 서비스 제공 고령자 주택 등록기준

구분	등록기준
물리적 기준	전용면적은 원칙적으로 25㎡ 이상 (단, 거실·식당·주방 등 공동이용 공간이 충분한 경우 18㎡ 이상으로 완화) 구조, 설비가 일정한 기준을 충족할 것 (베리어프리 요소) 복도 폭 확보, 단차 제거, 난간 설치 등 - 주호 내 단차 해소 - 복도 폭 78cm 이상(기둥 부분 75cm) 이상 - 출입구 폭 75cm 이상 - 화장실·욕실·계단 등 손잡이 설치
서비스 제공 기준	(필수) 상황파악 서비스, 생활상담 서비스 (선택) 식사 제공, 생활 지원, 가사 지원, 개호보험·방문간호·의료서비스 등 연계

출처: 일본 국토교통성, 고령자주거 안정 확보에 관한 법률

- 사코주는 단순 주택 공급이 아니라 생활지원서비스 제공을 기본 구조로 운영되며, 등록기준에 따라 안부확인 서비스와 생활상담 서비스 제공을 의무화
 - 안부확인 서비스는 상주 또는 순회 방식으로 운영되며, 긴급상황 발생 시 외부 의료기관 및 복지기관과 연계 가능하도록 체계 구축
- 안부확인 및 생활상담 서비스만을 필수로 요구하고 있으나, 실제 운영에서는 식사 제공 서비스가 96.4%의 주택에서 제공되고 있어 사실상 기본 서비스로 제공

[표 3-3] 일본 서비스 제공 고령자 주택의 서비스 제공 현황

구분	비율(%)
안부확인 및 생활상담	100
식사 제공	96.4
건강 유지·증진	63.9
가사지원(조리, 청소 등)	54.6
돌봄서비스(목욕, 개호 등)	49.9
그 외	54.6

출처 : 일본 고령자주택협회(2025), 서비스제공 고령자주택의 현황과 분석(2025년 8월 말 기준)

- 공용공간 및 생활지원시설 설치를 통해 고령자의 사회적 교류와 생활지원을 고려하고 있으며, 최근 공급 사례에서는 식사 제공 공간·다목적 프로그램실·건강관리 공간 등을 함께 계획하는 사례가 확대되고 있음
 - 공동식당
 - 휴게 및 커뮤니티 공간
 - 상담공간
 - 생활지원 서비스 공간
 - 간호·복지 연계 공간 등

1.3. 공급 확대 인센티브 체계

1) 등록제 기반 공급체계

- 사코주는 일정 시설 및 서비스 기준을 충족할 경우 지방자치단체 등록을 통해 공급 가능하며, 기존의 허가 중심 복지시설 체계 대비 진입절차를 간소화함으로써 민간사업자의 참여를 확대
- 고령자 주거를 별도의 복지시설이 아닌 주택정책의 영역으로 접근함으로써 부동산사업자·건설사·의료법인·사회복지법인 등 다양한 공급주체의 참여로 민간 공급 확대

2) 재정지원

- 일본 정부는 배리어프리 설비 및 생활지원시설 설치에 대해 건설비 일부를 지원하여 민간사업자의 초기 투자비 부담을 완화하고 공급 확대를 유도
- 특히 고령친화 설계 적용에 따른 초기 사업비 부담 완화를 위해 국토교통성 보조사업을 운영하며 지원 대상에는 공용 커뮤니티 공간, 생활지원시설, 배리어프리 설비, 안전설비 설치 등이 포함
- 고령자주거법에 따라 사코쥬로 10년 이상 등록하고, 에너지절약 기준 적합 등 요건을 갖추는 경우 신축·개보수 사업비 일부를 국비로 지원
 - (신축) 건설비의 1/10 한도에서 전용면적 25㎡ 미만은 호당 70만엔, 25㎡ 이상은 120만엔, 30㎡ 이상이면서 변소·세면·욕실·주방·수납 모두 구비 시 135만엔 지원
 - (기존 건물 개조) 사업비의 1/3 한도로 호당 195만엔, 고령자생활지원시설(공동식당·다목적실 등) 병설 시 신축 1/10·개수 1/3로 시설당 상한 1,000만엔 지원

3) 세제 및 금융지원

- 일본은 고령자 주택 공급 활성화를 위해 세제 감면 및 정책금융 지원을 병행하여 민간사업자의 장기 운영 안정성 확보 측면에서 중요한 역할 수행
 - 고정자산세 경감²⁾
 - 등록된 임대형 사코쥬에 대해 5년간 건물 120㎡ 상당 부분의 세액에 대해 1/2 이상 5/6 이하의 범위 내에서 지자체(시정촌) 조례로 정하는 비율을 경감함(일반 신축 특례의 1/2 경감 조치에 비해 추가 경감 혜택 적용 가능)
 - 부동산 취득세 공제
 - 신축·취득 시 가옥 과세표준에서 주택 호당 1,200만 엔을 공제하며, 토지에 대해서도 일정 금액(4만 5,000엔 또는 토지 평가액 기반 산정액 중 큰 금액)을 세액에서 공제
 - 배리어프리 건축물 소득세·법인세 할증상각
 - 배리어프리법상 인증 특별특정건축물에 해당하는 경우(사코쥬가 노인홈으로 분류되고, 2,000㎡ 이상·승강기 설치 등 요건을 갖춰 소관 행정청의 인증을 받은 경우 등) 소득세·법인세 할증상각(10%·5년, 조특법 제14조의2·제47조의2) 적용 가능³⁾

2) 2027년 3월 31일까지 신축된 주택을 대상으로 고정자산세 경감

3) 사코쥬 전용 제도가 아닌 일반 배리어프리 건축물 인센티브이며, 공동주택형 사코쥬는 원칙적으로 대상이 아님

- 건설·매입자금 저리 융자⁴⁾
 - 일본주택금융지원기구(JHF)는 사코쥬로 등록받는 임대주택의 건설자금(사코쥬로 전환하는 중고주택 매입자금 포함)을 장기 고정 저리로 융자하여 민간사업자의 자금조달 부담을 완화
 - 융자를 받으려면 대상 임대주택의 전 호수에 대해 사코쥬 등록을 받고, 사코쥬 정비사업 보조금의 교부결정을 받아야 함
 - (대상주택 요건) 배리어프리·단열 등 기구(機構) 기술기준 및 에너지 절약기준에 적합하고, 임대주택부분 연면적 200㎡ 이상·대지면적 165㎡ 이상의 내화·준내화 구조일 것
 - (융자조건) 융자대상사업비의 100% 이내, 반제기간 35년 이내(35년 또는 15년 장기 고정금리), 최초 1년 원금거치 가능(2026년 4월 기준 금리 1.7~3.2%)
 - (호당 전용면적) 일반주택형 25㎡ 이상(각 호에 부엌·수세식 화장실·수납·세면·욕실 구비) / 시설공용형 18㎡ 이상(각 호에 수세식 화장실·세면 구비, 부엌·수납·욕실은 공용부 공동이용)

4) 건축기준법 기반 면적산정 제외

- 2018년 건축기준법 개정으로 노인홈 등에 대해서도 공동주택과 동일하게 공용 복도·계단·엘리베이터 홀의 바닥면적이 용적률 산정에서 제외(건축기준법 제52조 제6항)
 - 노인홈으로 분류되는 경우 공동식당·공동거실·기능훈련실·상담실·세탁장 등 복지성 공용공간도 용적률 산정에서 제외(건축기준법 시행령 제135조의 6 및 국토교통성 고시 제1418호)되어 실질적으로 노인홈 분류를 선택하게 하는 주요 유인 요소로 작용
- 특히, 고령자나 휠체어 이용자 편의를 위해 화장실·복도 등 면적을 넓힌 경우 연면적의 1/10 한도로 용적률 산정에서 제외(배리어프리법 제17조 기반)되며, 건축기준법 제59조의 2에 따른 총합설계제도를 통해 고령자복지시설·보육시설 등 공익시설 포함 건축물은 공개공지 확보 시 용적률 완화 가능

1.4. 운영 구조 및 지속성 확보

- 일본은 지역포괄케어시스템(地域包括ケアシステム) 구축과 연계하여 사코쥬를 지역사회 기반 주거모델로 활용하여 지방자치단체 및 지역 의료·복지기관과의 연계를 통해 의료·돌봄 접근성을 강화함

4) 일본주택금융지원기구(JHF) 홈페이지(<https://www.jhf.go.jp/kanri/schintai/jouken.html>)

- 특히 고령자의 시설 입소를 지연시키고 지역사회 거주를 지속하도록 지원한다는 점에서 정책적 의미가 있으며, 이는 단순 주택 공급이 아니라 주거·복지·의료를 연계한 통합적 생활지원체계라는 점에서 특징이 있음
- 사코쥬의 운영 지속성 확보는 개호보험 수가와의 연계가 핵심으로 유료노인홈에 해당하는 사코쥬가 인력·설비·운영 기준을 충족하여 도도부현의 지정을 받을 경우 공적 개호보험으로부터 서비스 제공 인력의 급여 수급 가능
 - 특정시설입거자생활개호 지정을 받은 경우에는 일반형(시설 자체 직원이 정액 보수)과 외부서비스 이용형(외부 개호사업소에 위탁) 두 가지 운영 방식 가능
- 사코쥬는 데이케어센터·방문간호 스테이션·지역개방형 식당 등을 병설하여 임대료 외 수익을 창출하는 수익 다각화 구조가 일반화
 - 돌봄·의료·생활서비스 제공이 건축법상 복합용으로 제한되지 않고, 개호보험법에 따른 개호서비스 보험수가 수령이 가능
 - 이를 통해 임대료 수익과 보험수가가 결합된 안정적 운영 재원 확보 구조 형성

1.5. 시사점

- 일본 사코쥬는 '고령자 전용 등록주택'이라는 별도 유형을 신설하고, 배리어프리·생활 지원서비스라는 일정 성능기준을 충족하는 주택에 대해 등록제(진입절차 간소화)·건설보조·세제감면·정책금융을 하나의 패키지로 연계하여 민간 공급을 유도한 모델임
- 특히 '일정 수준 이상의 고령친화 기능 충족 → 인센티브 부여'라는 조건부 연동구조(예: 노인홈 분류 시 복지 공용공간의 용적률 산정 제외 등 추가 인센티브 부여)를 채택한 점은, 본 연구가 제안하는 '성능기준 기반 차등 인센티브(의무·필수·권장)' 체계와 직접 맞닿아 있음
- 또한 건설 단계 인센티브에 그치지 않고, 운영 단계에서 개호보험 수가와의 연계(특정시설입거자생활개호 지정 등)를 통해 사업 지속성을 확보한 점이 핵심 성공요인으로, '주택 공급'과 '돌봄서비스 재원'을 연결한 건설-운영 이원화 구조가 시사적임
- 다만 사코쥬는 임대 전용의 별도 등록유형이라는 점에서, 분양 공동주택을 중심으로 일반 주택 공급체계 내에 고령친화 성능기준을 내재화하려는 본 연구의 방향과는 접근 방식에 차이가 있음. 따라서 일본의 등록제·건설보조를 그대로 준용하기보다, 사코쥬가 보여준 '성능기준 충족-인센티브 연동' 원리와 '운영재원 연계' 원리를 국내 분양 공동주택 구조에 맞게 변용하는 것이 타당함

- 아울러 운영 단계 공공재원 연계는, 일본 개호보험 수가체계와 국내 장기요양보험(재가시설 급여)·통합돌봄 체계의 구조적 차이를 고려할 때 직접 이식이 어려우므로, 국내 장기요양·돌봄 자원과 고령친화주택을 연결하는 운영지원 방안을 별도로 설계할 필요가 있음

2. 영국

2.1. 보호주택(Sheltered Housing) 제도 개요

- 영국의 고령자 주거형태는 일반주택, 서비스제공주택, 요양시설로 구성되며, 그 중 서비스제공주택(Service-led Home)은 다시 서비스 범위에 따라 지원주택(Housing with support)과 돌봄주택(Housing with care)으로 구분(송윤아, 2025)
- 영국에서는 보수당이 집권한 2010년부터 고령자용 서비스제공주택 활성화 논의가 활발히 진행되며 ‘맞춤형 돌봄과 조기개입’을 돌봄정책의 비전으로 제시, 2021년 발표한 백서 「People at the Heart of Care」에서 주거기반 예방적 돌봄을 위한 Care and Support Specialised Housing(CASSH), 주택개조서비스 지원 등의 재정 투자계획을 발표
- 2023년 고령자주택 시장에서 민간 투자를 활성화하기 위한 규제 개선 및 시장환경 조성 방안을 마련하고자 고령자주택 태스크포스(Older People’s Housing Task Force)를 구성하고 주택공급 확대, 주거환경 개선, 시장기반 강화, 거버넌스 구축 등의 다음의 10대 권고사항을 담은 보고서 「Our Future Homes(2024)」 발표
- 보호주택(Sheltered Housing)⁵⁾은 서비스제공주택의 지원주택 형태로 영국의 이러한 주거기반 예방적 돌봄의 정책기조를 뒷받침하는 대표적 사례임
 - 보호주택은 고령자를 수동적 보호 대상이 아닌 ‘자립적 생활 역량을 가진 능동적 주체’로 보는 인식 전환에 기반
 - 시설이 아닌 ‘주거’로서 입주자가 ‘자신의 현관문(front door)’을 갖고 독립성을 최대한 유지하되, 유사시에 대비한 안전망과 사회적 교류를 위한 공용공간을 함께 공유
 - 그 결과 유사한 조건에서 재가돌봄을 받는 지역사회 거주자에 비해 요양시설 입소가 가능성이 낮아, 장기적으로 비용효과성이 높은 것으로 평가됨

5) Sheltered Housing은 국내 선행연구들을 참조하여 본 보고서에서는 보호주택으로 표기

- 보호주택의 핵심 정책 의미는 고령자가 다소 쇠약해지더라도 시설로 이동하지 않고 지역사회에 가능한 한 오래 머물도록 돕는 '예방적 기능'에 있음
 - 입주자는 자신의 생활공간에서 일상 활동을 스스로 수행
 - 관리자(Scheme Manager)는 사생활을 침해하지 않는 범위에서 주택 전반의 안전을 관리하고 사회적 활동을 장려하는 코디네이터 역할 수행
- 1961년 보호주택 초기모델의 도입 시 지자체(Local Authority)와 주택조합(Housing Association) 주도의 임대주택 성격이 강했으며, 1980년대 이후 민간부분의 매매용 보호주택(Retirement housing)이 급격히 증가하기도 하였으나 2000년 이후 민간에 의한 신규 공급은 저조한 상황

[표 3-4] 영국 고령자 서비스 제공 주택

구분	서비스제공주택			
	지원주택(Housing with Support) - Sheltered Housing		돌봄주택(Housing with Care) - Extra Care Housing	
주요 대상	자립생활이 가능한 비교적 건강한 고령자 (자립생활 + 기본 돌봄)		돌봄이 필요한 고령자 (자립생활 + 집중 돌봄)	
물리적 환경	개인	독립형의 1~2베드룸 플랫 또는 단층주택의 소규모 단지형	개인	독립형 개인 주거 공간
	공용	라운지, 정원, 세탁실, 게스트룸 등	공용	공동식당, 건강시설, 돌봄서비스 공간 등
돌봄 인력	파트타임 매니저/관리인		24시간 상주 돌봄 팀	
돌봄 서비스	응급호출안전관리 중심 생활지원, 사회활동 등		식사, 세면, 복약, 이동 등 개인돌봄 포함	
독립성	매우 높음		높음	

출처 : Sarah Vallety&Jasvinder Kaur(2008), Independentage(2019), <https://www.carehome.co.uk>, <https://www.ageuk.org.uk/> 의 내용을 바탕으로 연구진 재구성

2.2. 고령친화 공간구성

- 보호주택의 물리적 환경은 고령자가 주거 공간에서 느끼는 심리적 안정감과 물리적 편의성을 동시에 충족시키기 위해 'HAPPI(Housing our Ageing Population: Panel for Innovation)' 원칙의 핵심 기준에 따라 신체 기능 저하를 보완하고 독립생활을 지속할 수 있도록 설계
 - 2009년 제안된 'HAPPI 원칙'은 고령자 주택이 더 이상 축소된 형태의 병원이나 초라한 복지시설이 되어서는 안되며, 오히려 일반 주택보다 더 매력적이고 공간 효율적인 미래형 주거 모델이 되어야 한다는 점을 강조
- 개별 유닛은 주로 1~2베드룸 형태의 아파트형 다세대 주거(Flat) 혹은 단층주택(Bungalow)으로 독립주거 형태이며, 실내 공간은 무장애(Barrier-free) 환경으로 문턱제거·휠체어 회전 반경 확보·낙상방지 손잡이·워크인 샤워(Walk-in shower) 등을 기본 설치하고 주방가구 높이 조절, 조작이 간편한 가전제품 배치 등으로 고령자의 일상생활 수행 능력(ADL)을 지원
- 공용 공간은 커뮤니티 라운지, 다이닝룸(식사공간), 정원, 액티비티 룸, 게스트룸, 세탁실/창고 등으로 구성되며, 단순한 편의시설이 아니라 고령자의 사회적 고립을 예방하고 공동체 활동을 촉진하는 플랫폼으로 역할
 - 공용 공간에서는 관리자(Scheme Manager)가 입주자들의 건강 상태를 자연스럽게 관찰하고 필요한 생활지원서비스를 제안하는 공간으로 이용되며, 지역 주민들에게 일부 공간을 개방하여 고령자들이 사회로부터 격리되지 않고 지역 공동체의 일원으로 남아 있게 하는 물리적 배경으로 활용

[표 3-5] 영국 HAPPI 고령친화설계 기준

HAPPI 설계 원칙	세부 내용
공간과 유연성	넉넉한 내부 면적(1인 가구 58㎡, 2인 가구 70㎡ 이상)과 가변형 벽체
채광 및 환기	대형 창문과 듀얼 애스펙트(Dual-aspect) 설계를 통한 자연 채광 극대화
야외 공간 연계	모든 유닛에 전용 발코니 또는 테라스를 제공하여 외부 공기 접촉 보장
가변적 순환 공간	복도를 단순히 이동 통로가 아닌 사교와 휴식이 가능한 '갤러리'로 설계
커뮤니티 허브	카페, 레스토랑, 웰빙 센터 등 지역 주민과 공유하는 공용 공간 구축
Care Ready	향후 보조 기기나 스마트 기술 설치를 고려한 구조 보강 및 배선
자연과 식물	중정(Courtyard) 정원, 옥상 농원 등 자연 요소의 통합
에너지 효율성	패시브 디자인과 고효율 단열을 통한 난방비 절감 및 쾌적한 온도 유지
수납 최적화	휠체어, 보행 보조기 및 개인 소지품 보관을 위한 넉넉한 수납 공간
보행자 우선존	차량 진입을 제한하고 안전한 산책로를 조성하는 단지 계획

출처 : Richard Best&Jeremy Porteus(2016), LGiU(2013), <https://www.housinglin.org.uk> 의 내용을 바탕으로 연구진 재구성

2.3. 돌봄서비스 및 커뮤니티 연계

- 보호주택의 서비스 체계는 고령자의 자립 생활을 방해하지 않으면서 보이지 않는 안전망을 제공하는 ‘최소 수준의 지원(Low-level support)’을 기본으로 함
 - 생활지원서비스의 경우 입주자의 필요에 따라 선택적으로 제공되며 일반적으로 기본 서비스(임대료에 포함)에는 주택 관리와 안부 확인이 포함, 가사 도움이나 쇼핑 지원 등은 추가 비용을 지불하여 이용하는 방식으로 입주자가 필요한 만큼의 서비스만 이용함으로써 경제적 부담을 조절하고 자율성을 유지하도록 함
 - 또한 24시간 응급 알람 시스템 구축으로 응급상황 발생 시 즉각적으로 관리자나 관계 센터에 연결되어 구급차 출동 및 가족 연락 등의 조치로 연결
- 보호주택 서비스 운영의 핵심은 ‘관리자(Scheme Manager)’로 의료 전문가나 간병인이 아닌 입주자 안부확인, 주택 수선유지 총괄, 지역사회 복지 및 의료 서비스 정보제공 및 연계 등 주거환경을 관리하고 입주자의 안전을 확인하여 필요한 서비스를 연결하는 ‘코디네이터’ 역할을 수행
- 또한, 보호주택은 ‘주거’와 ‘돌봄’의 분리 운영으로 입주자가 세면, 식사보조 등 개인적 돌봄이 필요해질 경우 단지의 자체 인력이 아닌 외부의 전문 케어업체 혹은 지자체의 재가돌봄 서비스로 연계하는 구조로 서비스에 불만족할 경우 주거를 옮기지 않고 서비스 업체를 교체하거나 돌봄 서비스 강도가 높아지더라도 시설 수용을 최대한 늦출 수 있도록 함
 - 영국정부의 ‘보건 및 돌봄법(Health and Care Act 2022)’에 따라 통합케어위원회(Integrated Care Boards, ICBs)와 협력하여 입주자들에게 보건소 방문 진료, 방문 간호, 재활 서비스 등을 주거지 내에서 원활하게 제공받을 수 있도록 연계
- 입주민들은 단지 내 카페, 정원에서 지역 주민들과 교류하거나 인근 학교 학생들과 함께 하는 프로그램 운영 등 고령자가 ‘돌봄을 받는 수혜자’에서 ‘지역사회의 선배 시민’으로 역할하도록 하여 세대 간 통합과 사회적 관계 확장을 도모

2.4. 공급 유도 정책 및 재정지원 체계

1) 재정지원

- 영국 정부는 「People at the Heart of Care(2021)」 백서를 통해 ‘적절한 시기, 적절한 장소에서 적절한 돌봄’의 고령자 주거 지원을 위한 재정투자 계획을 발표
- Housing with Health and Care Integration : 돌봄 지원을 위한 주택시장을 적극적으로 조성하기 위해 2022-23~2025-26년 동안 최소 3억 파운드를 투자하여 지방자치단체가 주거를 지역 건강·돌봄 전략에 통합하고 서비스제공 주거 공급 확대 및 서비스 개선에 집중할 수 있도록 지원하여, 민간 투자의 선순환을 촉진하도록 함
 - 모든 지역이 공동위탁 서비스 투자를 포함하여 주거를 광역 건강·돌봄 전략에 통합하는 계획을 수립하고, 주거와 연계한 서비스 제공 혁신으로 지원주택 공급을 확대, 지원주택 입주자 대상 서비스에 대한 지자체의 지출 확대
 - 지역 전략 수립과 서비스 제공 양면에서 주거를 건강·돌봄과 통합하는 데 있어 Integrated Care Partnerships(ICPs)가 핵심적 역할을 담당하도록 하며, Integrated Care Boards(ICBs)와 협력하여 효과적인 통합돌봄을 실현
- Care and Support Specialised Housing Fund (CASSH) : CASSH는 고령자·장애인·정신질환자 집단을 위한 특수주택 공급 촉진을 위해 설계되었으며, 독립적으로 운영되는 동시에, Affordable Homes Programme(AHP, 2021-26)과 병행하여 지원주택 공급을 지속 지원함. 영국 정부는 Homes England 및 Greater London Authority와 협력하여 CASSH가 적절하게 배분되고 신청자들이 쉽게 접근·활용할 수 있도록 운영하도록 함
 - 지원주택 공급 확대를 위해 보조금 지원 방식과 민간 지원주택 모두에 대한 투자 확대를 핵심 우선과제로 삼고 있으며, 개발업자·투자자에게 명확성과 신뢰를 제공하고 소비자에게는 필요한 보호장치를 마련하는 방향으로 지원주택 시장 육성 추진

[표 3-6] 영국 「People at the Heart of Care(2021)」 주거 관련 재정투자 계획

프로그램	예산	내용
Housing with Health and Care Integration	최소 3억 파운드 (2022-23~2025-26)	지역별 주거-건강-돌봄 통합전략 수립, 지원주택(supported Housing) 공급 확대, 서비스 구축 및 지원주택 시장 활성화 지원 지역계획 수립, 민간투자 신뢰 제고
Care and Support Specialised Housing(CASSH)	연간 7,100만 파운드, 3년 (2022-23~2024-25)	고령자·신체장애·발달장애·자폐·정신질환자 대상 특수주택 공급 촉진, Homes England·Greater London Authority 협력 운영, Affordable Homes Programme(AHP) 연계
Disabled Facilities Grant(DFG)	연간 5억 7천만 파운드, 3년 (2022-23~2024-25)	계단리프트, 욕실개조, 손잡이 설치 등 주택개조를 지원하여 고령자가 기존 주택에서 안전하게 독립생활을 지속할 수 있도록 지원하는 것으로 지원한도 상향, 지방정부 배분방식 개선 및 제도 개선 포함
Minor Repairs and Handyperson Service	DFG 예산 내 별도배정	소규모 수리 및 개보수를 통해 낙상 예방, 안전 확보 및 독립생활을 지원하고, 대규모 주택개조 수요를 감소시키기 위한 신규 서비스
Caretech Programme (Digital Transformation Programme)	최소 1억 5천만 파운드, 3년	돌봄기술(CareTech), 스마트홈 기술, 원격모니터링, Digital Social Care Records 등을 확대하여 예방적 돌봄과 재가 독립생활을 지원
Innovative Models of Care	3천만 파운드, 3년	지역사회 기반의 새로운 돌봄모델(Shared Lives, Micro-providers, Buurtzorg 등)을 실증·확산하고 지방정부와 서비스 제공기관의 혁신역량을 강화
Deconditioning Inequality Innovation Fund	3백만 파운드, 3년	신체기능 저하(deconditioning) 위험이 높은 고령자를 대상으로 근력·균형 회복과 낙상 예방 프로그램을 지원하여 독립생활을 유지하도록 지원.

출처 : UK Department of Health and Social Care, 「People at the Heart of Care(2021)」 및 「Impact Statement: Adult Social Care System Reform」 내용을 바탕으로 연구진 작성

2) 계획체계를 통한 공급 유도

- 영국 보건사회복지부(DHSC)와 주택지역사회부(DLUHC, 현 MHCLG)의 공동 주
관 아래 2023년 출범한 고령자주택 태스크포스(Older People's Housing Taskforce)
는 고령층 주거 시장의 활성화를 유도하고 민간 자본 투자를 촉진할 수 있는 규제시
장 여건을 정립하고 10대 권고안 및 핵심 추진 전략을 발표

[표 3-7] 영국 고령자주택 태스크포스 권고안

권고안		내용
1	OPH(Older People's Housing)/LLH(Later Living Homes) 표준정의 마련	고령자주택(Older People's Housing)과 Later Living Homes의 유형을 국가 차원에서 표준화하여 정부, 지방정부, 개발사업자, 의료·돌봄기관, 국민 모두가 동일한 개념을 사용하도록 하여 정책 연계와 시장 이해도를 높임
2	다양한 고령자주택 선택지 확대	고령자의 다양한 건강상태, 경제력, 문화·종교적 배경을 고려하여 일반주택 개조, 커뮤니티주택, 지원주택(supported living), 생활지원형 주택(assisted living) 등 주거 선택지를 폭넓게 확대
3	고령친화적, 치매포용적 주택 설계 확대	건축규정·설계 기준을 통해 접근성·적응 가능성·기술 접목·에너지 효율·경제성을 갖춘 고령친화·치매포용 주택 공급을 확대
4	고령친화치매포용·문화다양성 지역사회 조성	주거 공간을 넘어 생활권 전체가 독립적이고 건강한 노후를 지원해야 하며, 신규 개발 및 재개발 시 모든 공공공간을 건강증진 설계·세대통합·사회치방 관점에서 계획
5	고령자주택 공급 확대 및 지속가능성 확보	중·저소득 고령층도 이용 가능한 가격의 주택을 공급하기 위해 공공·민간 투자 확대, 새로운 금융모델 개발, 투자 유인을 강화하여 고령자주택 시장을 확대
6	계획정책 강화	국가·지자체 수준의 계획 정책이 고령자주택의 수요 파악 → 부지 확보 → 인허가 촉진을 체계적으로 뒷받침해야 함. 국가계획정책프레임워크(NPPF) 및 지역계획(Local Plan)에 표준 정의와 공급 요건 반영
7	국가 정보플랫폼 및 지역 허브 구축	고령자가족전문가가 주거 선택, 주택 개조, 이주, 재정지원 등에 대해 신뢰할 수 있는 정보와 상담을 받을 수 있도록 국가 정보플랫폼과 지역 상담거점을 구축
8	소비자 신뢰 구축	입주비용, 관리비, 계약조건 등을 투명하게 공개하고 소비자 보호를 강화하여 고령자주택에 대한 신뢰를 높이고 시장 수요를 확대함과 동시에 사업자와 투자자에게도 명확한 규제환경을 제공
9	혁신, 연구, 전문인력 역량 강화	고령자 주거 관련 연구를 확대하고, 근거기반 정책과 혁신기술 개발, 전문인력 교육을 통해 지속적인 서비스 개선과 산업 발전을 추진
10	국가 차원의 통합 리더십 구축	가장 중요한 권고사항으로, 정부차원의 주거·보건·돌봄 통합을 포괄하는 고령 인구 대응 국가 주거전략 수립과, 이를 전담 추진할 '고령 인구 전담 기구(Office for an Ageing Population)'를 신설하여 정책 통합 추진

출처 : OPHTF(2024), 「Our future Homes : Housing that promotes wellbeing and community for an ageing population」 내용을 바탕으로 연구진 작성

- 고령자주택 태스크포스 권고 6안 ‘계획정책 강화(Strengthen Planning Policies)’ 관련, 고령자주택(OPH/LLH) 개발 시 비수익 공용시설의 추가 비용, 높은 건축비, 운영의 지속성 등의 사업 타당성 저해로 인한 문제를 해결하고 새로운 사업자를 고령자주택 시장으로 유치하고 지자체의 적극적 참여를 위한 세부 조치 명시
 - 우선계획 원칙 도입(NPPF), 부담금 면제(CIL, Section106), 공공토지 공동개발, 지자체 인센티브 등

- 이 외에도 'Section 106'을 통해 대규모 주택 단지를 건설하는 민간 개발업자가 전체 세대 중 일정 비율을 고령자용 주택으로 공급하도록 지방정부와 계약을 맺는 방식으로 공공 자원 투입을 최소화하면서도 도심 내 양질의 입지에 고령친화주택을 확보하도록 함

[표 3-8] 고령자주택 태스크포스 권고 6안 '계획' 관련 세부내용

조치	내용
OPH/LLH 우선 계획 정책 도입	국가계획정책 프레임워크(NPPF) 제63항 개정 및 국가계획정책지침(NPPG) 상 OPH/LLH 비중 확대로 공급의 시의성 강조
용도분류(Use Class) 지침 개정	C2(주거형 시설)·C3(일반 주거) 등 서비스 및 돌봄의 유형과 수준을 포함하여 적용 기준을 서비스 수준별로 명확히 구분하는 지침 개정
국가개발관리정책 신설 (National Development Management Policy)	NDPM를 신설하고 OPH/LLH 입지를 도심부터 그린필드까지 다양하게 허용하도록 지자체(LPA)에 토지 할당 의무 부여
부담금 면제	서비스제공주택을 Affordable Housing 기여 의무에서 면제하고 커뮤니티 인프라부담금(Community Infrastructure Levy, CIL) 면제를 원칙으로 하며, 섹션106(Section 106) 기여금도 차등 적용 검토
표준 수요평가 방법론 수립	지자체가 무상으로 활용 가능한 전국 공통의 OPH/LLH 수요평가 모델과 연령대별 전국 보급률(prevalence rates) 기준 수립
공공토지 활용 의무화	Homes England 및 지방정부가 보유 토지 중 적정 비율을 OPH/LLH 용도로 활용하도록 의무화
공공-민간 공동개발	Homes England·NHS England 등 공공기관 토지소유자와 민간 개발사 간 개발 파트너십·합작투자 추진
우수 지자체 인센티브 (OPH/LLH Delivery Grant)	OPH/LLH 공급 실적이 우수한 지자체에 공급보조금(delivery grant) 지급 검토

출처 : OPHTF(2024), 「Our future Homes : Housing that promotes wellbeing and community for an ageing population」 내용을 바탕으로 연구진 작성

3) 세제 및 금융 혜택

- 고령자주택 태스크포스에서는 개발·운영 주체를 위한 세제 및 금융 인센티브에 관한 내용도 다루고 있으며, 개발 단계 뿐만 아니라 이후의 운영 단계까지 고려하도록 함
- 세제 혜택의 경우 개발주체 및 운영자가 서비스제공주택을 건설 시 지불하는 지방세 및 건축면적에 대한 자본공제를 통해 건설 비용 부담을 완화하고자 함
 - 공실기간 지방세(Council Tax) 면제 : 신규 개발의 분양·임대 완료(sell-down/fill) 기간 동안 운영사/개발사에 지방세(council tax) 면제
 - 자본 공제(Capital Allowances) 확대 : 민간 운영자가 서비스제공주택을 건설할 때 공용 공간뿐만 아니라 전체 건축 면적에 대해 자본 공제를 적용하여 건설 비용 부담을 줄여주는 인센티브

- 금융 혜택에는 고령자주택 보증제도, 운영수익 기반 금융, 고령자공유지분제도 개편 등 정부의 자금조달 지원, 운영소득에 기반한 금융 구조를 고려함
 - 고령자주택 보증제도(Older People's Housing Guarantee Scheme) : Homes England의 'Build to Rent Fund' 모델을 준용, 정부가 저리용자·투자촉진·채무보증을 제공. 운영성 숙기 이전까지 미래 운영소득 흐름에 기반한 자금조달도 지원
 - 운영수익 기반 금융(Financing against operational income) : 개발·분양 초기수익이 아닌 장기(20~30년) 운영소득에 기반한 금융 구조를 시장 표준으로 정착
 - 고령자공유지분제도 개편(Older Persons Shared Ownership, OPSO) : Homes England 자금지원 보조금 규모, 소득기준, 지분율별 임대료 구조(절벽효과 방지)를 재검토하여 개발사·투자자 모두에게 실효성 있는 상품으로 개선

2.5. 시사점

- 영국 보호주택은 고령자를 ‘자립적 생활 역량을 가진 능동적 주체’로 보고, ‘자신의 현 관문(front door)’을 가진 독립 주거에 응급알람·관리자(Scheme Manager)라는 안전 망과 공용공간을 결합하여 시설 이동 없이 지역사회에 가능한 한 오래 머물도록 돕는 ‘예방적 주거’ 모델임
- 특히 국가 백서 「People at the Heart of Care(2021)」와 고령자주택 태스크포스(OPHTF)를 통해 계획체계(NPPF 개정·용도분류 정비, CIL·Section 106 부담금 면제, 공공토지 할당 의무)와 HAPPI 설계원칙(1인 58m² 이상, 공용공간 필수)을 활용 해 공급을 유도한 점은, 본 연구가 제안하는 ‘현행 국토계획법·건축법 체계 내 인센티브 마련’ 및 ‘6대 시설유형×4공간단위 성능기준’ 방향과 직접 맞닿아 있음
- 또한 주거와 돌봄을 분리 운영하여 입주자가 주거를 옮기지 않고 서비스를 선택·교체 할 수 있도록 하고, 운영수익 기반 금융·공실기간 지방세(Council Tax) 면제 등 운영 단계까지 지원하여 사업 지속성을 확보한 점이 핵심으로, ‘주택 공급’과 ‘운영 자원’을 연결한 건설-운영 이원화 구조가 시사적임
- 다만 보호주택은 임대·공공 비중이 큰 서비스 특화 단지 중심이라는 점에서, 분양공동주택을 중심으로 일반 주택 공급체계 내에 고령친화 성능기준을 내재화하려는 본 연구의 방향과는 접근 방식에 차이가 있음. 따라서 Section 106식 의무공급을 그대로 옮기기보다, 보호주택이 보여준 ‘계획체계를 통한 인센티브 유인’과 ‘주거·돌봄 분리·연속 서비스’ 원리를 국내 지구단위계획·정비사업 인센티브 구조에 맞게 변용하는 것이 타당함

- 아울러 관리자(Scheme Manager)를 통한 코디네이션과 통합케어위원회(ICB) 연계 방식은 국내 통합돌봄 재가서비스 체계와 연결할 수 있으나, 영국의 임대 중심 운영구조와 국내 분양 중심 구조의 차이를 고려할 때 운영 인력·재원 확보 방안을 별도로 설계할 필요가 있음

3. 네덜란드⁶⁾

3.1. 고령자 주거정책 및 WOZO

- 2000년대 들어 돌봄 및 복지 지출이 확대되자 네덜란드 정부는 장기요양 체계의 구조 개편을 단계적으로 추진하였고, 2015년 시행된 네덜란드의 대대적인 장기요양 개혁을 통해 기존의 장기요양보험(AWBZ)을 폐지하고 AWBZ 기능을 ‘사회지원법(Wmo), 장기요양법(Wlz), 건강보험법(Zvw)’의 3원 체제로 재편하여 돌봄 중심이 상당부분 중앙정부에서 지방정부로 이전
- 장기요양 개혁 이후 네덜란드 고령자 정책은 “가능한 오래, 익숙한 환경에서 자율적으로 살아가는 것”을 핵심으로 경증 및 중증도 돌봄이 필요한 고령자는 가급적 자신이 살던 집에서 지자체의 생활지원 및 방문 간호 서비스를 활용하며 거주하도록 유도하는 정책이 본격화됨

[표 3-9] 네덜란드 장기요양체계 개편 주요 내용

구분	사회지원법(Wmo)	장기요양법(Wlz)	건강보험법(Zvw)
대상	자택 거주 노인·장애인	24시간 돌봄 필요 중증자	전 국민
책임주체	지자체	국가 장기요양보험	민간 건강보험사
핵심서비스	가사지원, 이동지원, 주택개조	요양원 입소, 고강도 재가 돌봄	병원, 방문간호 등

출처 : 이성욱 외(2026), Table 2의 내용을 요약

- 2018년 도입된 「Programma Langer Thuis(더 오래 집에서)」는 고령자의 재가 생활 지원을 위해 ‘돌봄·비공식 돌봄·주거’를 3개의 핵심 과제로 체계화한 정책으로, 군집형 주거(Geclusterde woonvormen)을 포함한 고령자 맞춤형 주거 공급 확대와 주거코치(Wooncoach ouderen)도입을 명시
 - 지역사회 지속거주를 위한 ① 지역별 고령자 주거 과제 파악, ② 군집형 주거를 포함한 고령자 맞춤형 주거 공급 확대, ③ 정보·상담·주거개조/이주 지원 등을 통해 부적합한 주거에 거주하는 고령자가 줄어드는 것을 목표로 함

6) 네덜란드 사례는 이성욱·주서령·홍이경(2026)의 사례자료를 중심으로 작성

- 2022년 도입된 「WOZO(Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen)」는 「Langer Thuis」의 후속정책으로 40여 개 이해관계자와 함께 출범시킨 정책 프로그램으로 ‘가능한 경우 스스로, 가능한 경우 집에서, 가능한 경우 디지털로’를 핵심으로 총 약 15억 유로의 예산을 투입하여 고령자의 자립성을 극대화하고, 주택과 돌봄의 칸막이를 제거하기 위해 시행
 - 특히 ‘가능한 경우 집에서’는 단순 재가 서비스 확대가 아닌 노후 준비와 적합한 주거 확보, 만남을 촉진하는 생활환경, 사회적 네트워크 인근거주, 자원·돌봄의 근접 조직까지 포함하는 포괄적인 조건
- 「WOZO」의 실행정책은 5개 중점 계획으로 구조화하며, 특히 ‘고령자 주거와 돌봄’ 영역에서 2030년까지 총 29만 호의 고령자 적합 주택 공급을 목표로 하며, 아래 세 가지 유형은 중첩이 가능

[표 3-10] WOZO 고령친화주택 공급 목표

구분	공급 목표(호)	물리적 조건 및 대상
무장애 주택 (Nultredenwoningen)	170,000	계단을 오르내리지 않고도 출입가능하고, 주방·욕실·화장실 및 최소 한 개의 침실에 계단 없이 접근가능한 주택 반드시 고령자를 대상으로 한 주택은 아니며, 아파트 혹은 단층주택도 포함 가능
군집형 주택 (Geclusterde oonvormen)	80,000	최소 3개 이상의 독립된 세대가 한 건물(블록)안에 집적되어 있으며 건물 내 공유 공간을 한 개 이상 포함하는 주거 유형
집중돌봄 주택 (Verpleegzorgplekken)	40,000	군집형 주거에 포함된 장기 요양 서비스를 제공하는 독립형 주거로, 요양 서비스를 제공하기 위해 휠체어 접근이 가능하며 출입구, 화장실 및 욕실에 충분한 공간 확보 화재 안전 기능을 철저히 충족해야 함

출처 : 이성욱 외(2026)의 내용을 바탕으로 연구진 재구성

3.2. 군집형 주거(Geclusterde woonvormen) - Lang Leven ThuisFlat

- 군집형 주거는 최소 3개 이상의 독립된 세대가 한 건물(블록) 안에 집적되어 있고, 건물 내 공용 공간을 한 개 이상 포함하는 주거 유형(Hamers et al., 2024)으로 개인의 독립성을 유지하면서 공용 공간을 중심으로 사회적 관계를 형성하고 필요시에는 생활지원 및 돌봄 서비스를 보다 효율적으로 제공하여 시설 입소를 지연하거나 완화하는 정책적 대안으로 가능(이성욱 외, 2026)
 - 아파트·타운하우스·중정형 주거 등 다양한 물리적 주거유형으로 구현 가능, 무장애 요건을 함께 충족하는 경우가 많고 집중 돌봄 주택은 군집형 주거의 하위 범주로 분류

- 네덜란드의 도시지역정책 네트워크 Platform31³¹에서는 고령자를 위한 군집형 주거에 대한 가이드라인을 제공하여 군집형 주거의 개념 및 사례들을 소개
 - 최소 12호 이상의 주택과 공유 공간이 갖춰진 주거형태로 주로 고령자가 거주하는 독립적 주거 단위를 의미하며, 주택과 공동생활, 모임공간, 돌봄과 서비스, 주변환경을 모두 고려해야 함
 - ‘Woonkeur’ 인증⁷⁾ 등 을 통해 보행기나 휠체어 사용 가능 여부를 1~4단계로 분류하고, 화재 알람 시스템, 치매 친화적 설계(방위 찾기, 안전, 오감 활용 등)를 권고
 - 분양과 임대, 일반 주택과 돌봄 주택을 함께 공급하여 재정적 타당성을 높일 수 있으며, 공유 공간을 지역사회에 개방할 경우 수익(대관료 등) 창출 및 운영비 충당 가능
 - 돌봄의 효율성을 위해 최소 12호 이상의 주택이 필요하며, 보행기 이동 거리인 400m 이내에 슈퍼마켓, 약국, 대중교통 등의 필수시설 필요
- 네덜란드 정부는 앞에서 살펴보았듯이 「WOZO」를 통해 2030년까지 29만 호의 고령친화주택 공급을 목표로 하고 있으나, 신규 공급보다 ‘기존주택 재고의 고령친화적 전환’을 적극적으로 추진
- 대표 사례로 암스테르담시가 공급하는 ‘LLTF(Lang Leven ThuisFlat, 오래 거주하는 아파트)’는 신규 공급이 아닌 기존 고령자를 대상으로 한 또는 이미 고령자의 거주비율이 높은 아파트 단지 재고(사회주택)을 활용하여 고령친화적인 군집형 주거를 공급하고 지역사회 커뮤니티 허브로 전환하는 모델로 2030년까지 30개 단지를 목표로 확산 중(이성욱 외, 2026)
 - 사례 1) Menno Simonszhuis
 - 2024년 7월 LLTF 모델로 전환, 총 241세대(사회임대 193, 자유임대 48) 중 사회임대는 55세 이상 고령자를 대상으로 함
 - 사회임대 주거동의 3~4층에는 중증 치매 환자 총 26인이 거주하는 요양원이 있으며, 요양원 각 층 중앙부에는 공용 거실 및 식사주방 위치
 - 사회임대 주거동 1층의 Menno Cafe는 거주민뿐 아니라 지역 주민도 이용할 수 있는 만남과 프로그램 활동의 거점이며, 카페 옆 커뮤니티 공간을 활용하여 지역 치매 고령자를 위한 주간활동(월~금)을 운영, 단지가 입주민만의 공간을 넘어 지역 기반의 예방·거점 기능을 수행

7) 네덜란드의 주택인증제도로 신축 및 기존주택에 대해 출입구, 승강기, 계단, 현관, 욕실·화장실, 바닥재 안전성, 1층 배치 등과 함께 보행보조기 및 휠체어 이용 적합에 대해 평가하여 고령친화 및 생애주기 적합 주택 인증

• 사례 2) Flevoflats

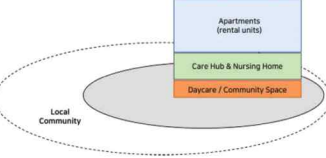
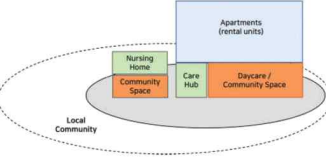
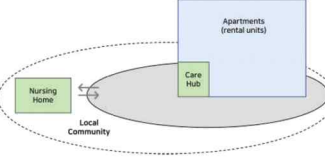
- 65세 이상을 대상으로 한 기존 임대주택 단지로 총 258개 사회임대 세대로 구성
- 주거동과 마주하여 요양원이 배치되어 있으며, 단지의 1층에는 거주민에게 재가 서비스를 제공하는 허브 공간과 커뮤니티 공간 배치, 특히 1차 의료기관(병·의원)과 물리치료실이 있어 의료 연계에 특화
- 1층 공용부에는 슈퍼마켓, 미용실 등이 지역과의 연결을 강화하며, 커뮤니티 허브에서는 문화센터를 포함한 상담·활동·서비스 등이 집중된 거점으로 운영
- 거주자가 향후 중증 및 상시돌봄이 필요하게 될 경우 단지 내부의 요양원으로 입소

• 사례 3) Osdorperhof

- 55세 이상을 대상으로 한 임대주택 84세대를 2024년 9월 LLTF 모델로 전환
- 단지 내 별도의 커뮤니티 공간을 구성하지 않고, 접근성·안전성을 갖춘 주거환경과 단지 곳곳의 소규모 공간을 활용하여 커뮤니티 형성
- 주거동 내부의 복도 및 소규모 공간, 단지 내 중정이 만남 공간 역할을 하며, 중정에서는 텃밭활동, 여름 음악 축제, 스포츠 그룹 활동 등의 프로그램 운영
- 중층 건물 1층에는 1차 의료기관 및 물리치료 공간 배치, 거주기간 동안 중증 이상의 시설돌봄이 필요할 경우 단지 외부의 시설 및 돌봄 체계와 연계

○ 사례에서처럼 커뮤니티 공간은 LLTF의 핵심 운영 논리이지만, 그 형태는 단일하지 않으며 단지 여건에 따라 1층 공용부를 활용한 만남·활동·상담 결합, 다양한 서비스 및 기능이 제공되는 집적형 허브, 전용 커뮤니티 공간 없이 기존 공간 및 프로그램 조합 등의 다양한 형태로 제공 가능

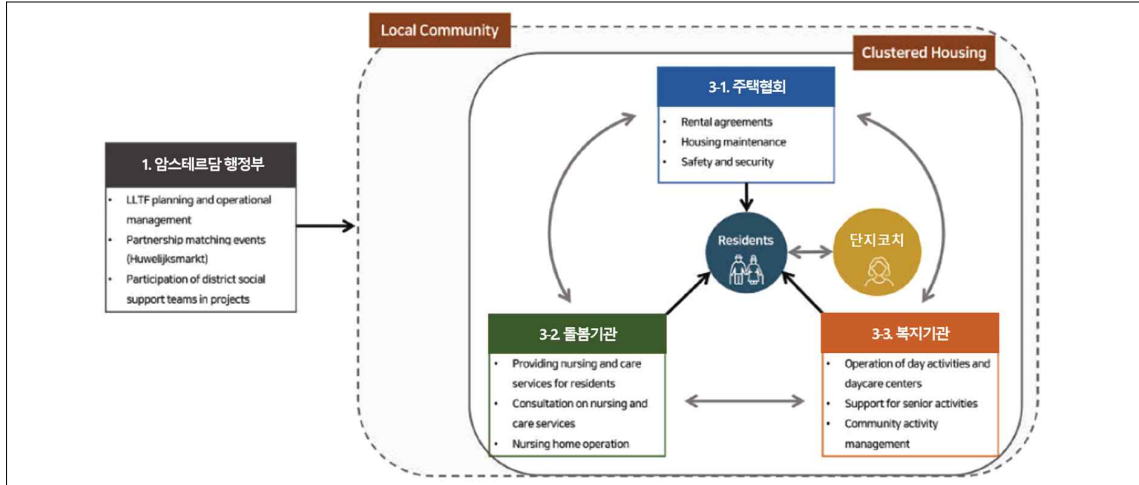
[표 3-11] 암스테르담시의 LLTF 사례의 공간 구성 및 공용공간

사례	Menno Simonszhuishuis	Flevoflats	Osdorperhof
단지			
공간 구성			
공용 공간	(주거동 1층) 거주민과 지역 주민이 식사할 수 있는 menno cafe, 프로그램 커뮤니티 공간	(1층 공용부) 커뮤니티 공간 외 지역 주민들이 일상에서 이용하는 미용실, 슈퍼마켓, 1차 병원, 물리치료실 등 서비스 집적	단지 내 별도 커뮤니티 공간은 없으나, 중정 등 단지 곳곳의 소규모 공간을 활용한 교류 및 프로그램 운영

출처 : 이성욱 외(2026), Table 3 및 내용을 재구성

3.3. 주거·돌봄·복지 통합운영체계

- 네덜란드의 고령친화 주거 체계는 단순 공간의 제공이 아닌 공간 안에서 돌봄 서비스의 운영에 집중하여 ‘돌봄이 고령자를 찾아가는’ 재가 중심의 통합 체계로 시행
 - 고령자가 주택에 거주하면서 돌봄이 필요할 경우 사회복지원법(Wmo)를 통해 생활지원을 제공하고, 건강보험(Zvw)으로 방문 간호 서비스를 지원하는 등 거주자가 주거 이동 없이 건강 상태에 따라 서비스 강도를 조절하며 지속적으로 서비스를 제공 받을 수 있도록 함
- 앞에서 살펴본 기존 주택 재고를 활용한 군집형 주택인 ‘LLTF 모델’의 핵심은 하나의 단지 안에 4개 분야 기관과 단지 코치(Thuiscoach)가 참여하는 ‘1+3+ α 파트너십’으로 각 주체의 역할이 제도적으로 분담(이성욱 외, 2026)
 - 1 (지자체, 암스테르담시) : 기존 사회주택 재고를 군집형 고령자 주거와 커뮤니티 케어 허브로 전환하기 위한 제도·재정·거버넌스를 총괄하는 프로그램 설계자이자 운영자 역할 수행
 - 파트너 매칭 행사(Huwelijksmarkt) 개최를 통해 기관 간 파트너십 성사 및 사업확산 촉진, 사회주택 배정 규칙 조정 등 제도적 환경 조성
 - 3-1(주택협회, Woningcorporatie) : 고령자를 대상으로 한 단지 또는 고령자 거주 비율이 높은 기존 단지를 제공
 - 단지 전환 이후 임대계약 관리, 주택 유지보수, 단지 내 커뮤니티 공간 설치·제공, 고령친화 확보를 위한 물리적 접근성·안전성 개선
 - 3-2(돌봄기관, Zorg Organisatie) : 단지 내 돌봄의 안정적 공급을 담당, 예방적 관점에서 고령자 개인의 필요 수준에 맞춘 돌봄 제공
 - 한 단지에 하나의 돌봄기관만 서비스를 제공하여 연속적 관계 기반 돌봄 보장
 - 3-3(복지기관, Welzijns Organisatie) : 단순 돌봄 제공 주거단지를 넘어 커뮤니티 케어 기반의 주거 모델로 전환하는 역할 담당
 - 활동프로그램을 통해 고립 예방과 사회적 연결 강화, 주민 주도 상호 돌봄형성 지원 등
 - α (단지코치, Thuiscoach) : 단지 거주자가 주거·복지·돌봄 이슈를 분절된 기관에 각각 문의하지 않도록 거주자·4개 기관·지역을 연결하는 조정자 역할로 단지과 지역 주민과의 소통 담당
 - 별도의 자격증이 요구되지는 않으나, 전문대학 졸업 이상으로 해당 지역에 대한 깊은 이해와 커뮤니티 구축 경험을 갖춘 인력 배치



[그림 3-1] 군집형 주택 LLTF 모델의 '1+3+α 파트너십' 개념도

출처 : 이성욱 외(2026)

3.4. 공급 확대를 위한 제도

1) 재정·금융 지원 등

- 주거 및 돌봄 진흥 규정(SWZ, Stimuleringsregeling Wonen en Zorg) : 민간 주체 및 사회적 기업이 55세 이상 또는 돌봄이 필요한 이들을 위한 소규모 군집형 주거 조성 시 프로젝트 단계별 보조금 지원
- 타당성 분석 단계(초기) : 프로젝트당 최대 25,000유로(2025년 기준)
- 커뮤니티 공간 지원(SOO, Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten Ouderen) : 고령자 주거 단지 내에 공용 거실 성격의 커뮤니티 공간 조성시 비용 보조
- 최소 5가구 이상의 군집형 주거단지 내 공용거실 등 커뮤니티 공간(100m 이내) 조성 시 m²당 최대 2,500유로/ 단지 규모에 따라 최대 17만 5천 유로 지원
- 적합 주택 장려 제도(SZGW, Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen) : 고령자가 거주하는 개별 주택 내부의 물리적 환경을 휠체어 사용자가 자립적으로 생활할 수 있는 수준으로 갖추도록 보조금 지원하여 주택 공급자의 건축비용 부담 완화
- NEN 9120 의 기술 표준을 준수해야 하며 문 폭 90cm 이상, 자동문, 전용 승강기 설치 등 필수 요건 충족 시 호당 최대 17,500유로의 보조금을 지급
- 사회주택보증기금 (WSW, Waarborgfonds Sociale Woningbouw) : 주거협회가 민간 자본 시장에서 낮은 금리로 자금을 조달할 수 있도록 AAA 등급의 대출 보증 제공

- 브라이퍼스 대출 (Blijverslening, 거주 지속 대출): 개인이 자신이 살던 집을 고령 친화적(Life-proof)으로 개조하려 할 때 지자체에서 저리 대출 제공
- 사회적 토지 공급 (Land Subsidy) : 지자체가 주거협회사나 고령자 주택 건설 사업자에게 시장가 대비 저렴한 '사회적 토지 가격(Social rate)'으로 부지 매각 혹은 임대

2) 거버넌스 구축

- 지자체의 토지이용계획(Zoning Plan)과 주거협회의 계획을 일치시키는 거버넌스 구조로, 지자체는 주거협회에 토지를 저렴하게 공급하고 협회는 고령친화적 주거환경 조성 및 사회적 약자 수용을 보장
- 지자체·주거협회사·임차인 연합은 성과 협약(Prestatieafspraken)을 통해 지역 내 고령자 주택 공급 목표를 포함한 협약을 체결하며, 이는 상호 신뢰와 지역사회의 요구를 바탕으로 민간 공급자의 활동 방향을 설정하는 역할로 작용
- LLTF 모델에서 암스테르담시는 주택협회사·돌봄기관·복지기관 간 파트너 매칭 행사를 정기적으로 개최, 기관 간 파트너십 성사 및 프로젝트 확산을 촉진하는 조정자 역할 수행으로 단순 보조금 지급을 넘어선 플랫폼 설계자로 역할

3.5. 시사점

- 네덜란드의 고령친화 주거정책은 고령친화주택을 특정 유형이 아닌 'WoonKeur 기준 충족 여부'로 정의하고, 신규 공급보다 기존 사회주택 재고의 고령친화 전환(LLTF)을 우선하여 고령자가 익숙한 생활권 안에서 지속 거주하도록 돕는 모델임
- 특히 '유형'이 아닌 '기준'으로 고령친화주택을 규정하고 일반 주택 재고에 성능기준·커뮤니티 공간·서비스 연계를 적용하는 방식은, 본 연구가 제안하는 '일반 분양 공동주택의 성능기준화(유형 공급 → 기준 체계 전환)' 방향과 가장 직접적으로 부합함
- 또한 SWZ·SOO·SZGW 보조금과 WSW 금융보증 등 건설-개조-운영 단계별로 세분화된 재정·금융과, 단지코치(Thuiscoach)·'1+3+ α 파트너십' 등 다주체 거버넌스(지자체의 플랫폼 설계자 역할)를 통해 운영 지속성을 확보한 점이 핵심 성공요인으로, '건설-운영 이원화'와 '공공의 기준-플랫폼 설계' 구조가 시사적임
- 다만 네덜란드는 사회주택 재고 비중이 높고 주거협회(Woningcorporatie) 제도가 발달해 있어 '기존 재고 전환' 모델을 국내에 그대로 이식하기 어려우므로, 신규 분양과 기존 단지 개선을 병행하되 LLTF가 보여준 '기준 충족-단계별 지원 연동' 원리를

국내 분양 공동주택 구조에 맞게 변용하는 것이 타당함

- 아울러 주거와 돌봄 재원이 Wmo·Wlz·Zvw 3원체제로 분리되어 있음에도 주거 이동 없이 건강 상태에 따라 서비스 강도를 조절하는 연속적 체계는 시사적이나, 국내 장기요양보험·통합돌봄 체계와의 구조적 차이를 고려할 때 주거와 돌봄 재원을 연결하는 운영지원 방안을 별도로 설계할 필요가 있음

4. 종합 비교 및 시사점

4.1. 국가별 특징 비교

- 해외 고령친화주거 정책은 공통적으로 '지역사회 내 자립생활(Aging in Place) 지원'이라는 정책 방향을 공유하면서도, 제도화 수준과 접근 방식에서 차이를 보임

■ 일본 : 등록제 + 성능 기준 연동 인센티브

- 고령자 전용 '등록주택'이라는 별도 유형을 신설하고, 배리어프리·생활지원서비스라는 일정 성능기준 충족 시 등록제(진입 간소화)·건설보조·세제(고정자산세·부동산취득세 감면)·정책금융(JHF)을 패키지로 연계해 민간 공급을 유도
- 특히 노인홈 분류 시 복지 공용공간을 용적률 산정에서 제외하는 등 '기능 충족에 따른 추가 인센티브' 구조를 채택했고, 운영 단계에서 개호보험 수가 연계(특정시설입거자생활개호 지정)로 사업 지속성을 확보

■ 영국 보호주택 — 예방적 주거 + 계획체계 기반 공급 유도

- 고령자를 능동적 주체로 보고, 주거와 돌봄을 분리 운영하며 관리자(Scheme Manager)가 안부확인·서비스 연계를 담당하는 '예방적 주거' 모델로 시설 입소를 최대한 지연
- 「People at the Heart of Care(2021)」와 고령자주택 테스트포스(OPHTF)를 통해 계획체계(planning) 중심의 공급을 유도하고, NPPF 개정·용도분류 정비, CIL·Section 106 부담금 면제, 공공토지 할당 의무, 운영수익 기반 금융·공실기간 지방세 면제 지원

■ 네덜란드 WOZO/LLTF — '기준'에 의한 정의 + 재고 전환·다주체 거버넌스

- 고령친화주택을 특정 유형이 아닌 WoonKeur 기준 충족 여부로 정의하고, 신규 공급보다 기존 사회주택 재고의 고령친화 전환(LLTF)을 우선 전략으로 채택

- 단지코치(Thuiscoach)와 '1+3+ α 파트너십' 등 다주체 거버넌스를 제도화하고, SWZ·SOO·SZGW 보조금과 WSW 금융보증 등 건설-개조-운영 단계별 재정·금융을 세분하여 운용

4.2. 시사점

■ 시설 기준과 인센티브의 체계적 연동

- 일본의 노인홈 분류 시 복지 공용공간 면적 불산입, 영국의 기능 수준에 따른 차등 보조금, 네덜란드의 NEN 9120 기준 충족 조건부 호당 보조금은 모두 '일정 수준 이상의 고령친화 기능 충족 → 인센티브 지원'이라는 연동 구조를 채택
- 국내 제도화 시에도 무장에 설계, 커뮤니티 공간, 돌봄 연계 공간 등 고령친화 기능 수준에 따라 인센티브(융적률 완화, 면적 불산입, 보조금)를 차등 적용하는 체계 설계가 필요

■ 건설 단계와 운영 단계 인센티브의 이원화

- 일본의 개호보험 수가 연계, 영국의 운영수익 기반 금융·공실기간 세제 면제, 네덜란드의 SWZ 단계별 보조금과 WSW 금융보증은 공통적으로 건설-운영 전 단계를 포괄하는 지원 체계를 구축
- 건설 보조금·세제 감면만으로는 운영 지속성 담보가 어려우며, 특히 공용시설(공동식당, 돌봄연계 공간 등) 설치에 따른 사업성 저하가 운영 단계 공공재원으로 보전되지 않을 경우 민간 공급 참여의 지속을 담보하기 어려움

■ 주거 자원과 돌봄 자원 분리 및 연속적 서비스 지원

- 일본(임대료 + 개호보험), 영국(임대료 + 서비스비용 분리), 네덜란드(Wmo·Zvw·Wlz 3원 체계) 모두 주거비와 돌봄 서비스 부문을 명확히 분리하되, 고령자가 주거 이동 없이 건강 상태에 따라 서비스 강도를 조절할 수 있는 연속적 체계를 구현
- 국내도 주거 공급과 복지 예산을 분리 운영, 지방정부 복지예산·건강보험·장기요양보험 재원과의 연계 체계를 제도적으로 확립할 필요가 있으나, 일본 개호보험·네덜란드 3원 체계와 국내 장기요양·통합 돌봄 체계의 구조적 차이를 고려해 별도 설계가 요구됨

■ 공공과 민간의 역할 분담 명확화

- 해외 3개국 사례 모두 공공이 기준과 인센티브 체계를 설계하고, 운영은 복지예산 연계

의 구조를 기본으로 하되 고령친화 공간에 대한 기준을 공공에서 명확히 제시하고 있음

- 국내에서는 민간의 일반분양 공동주택에 대한 고령친화 공용시설의 공공성 인정 여부가 관건이며, 단순 고급 커뮤니티 시설과 '공공성 있는 고령친화 인프라'를 구분하는 기준(지역 개방성, 장기 운영 의무, 돌봄 연계 등) 마련 필요

■ 고령친화주택 개념의 '유형'에서 '기준'으로 전환

- 일본 사코주는 임대 전용, 영국 보호주택은 서비스 지원형 특화 단지로서 특정 '주택 유형'의 성격이 강한 반면, 네덜란드는 기존 일반 주택 재고에 WoonKeur 기준 인증과 단지 환경에 맞는 커뮤니티 공간 및 서비스 연계를 적용하는 방식으로 유형 지정이 아닌 기준 충족 여부로 고령친화주택을 정의
- 국내 정책 방향은 고령자 전용 특화 단지 공급보다 일반 분양 공동주택 전반에 적용 가능한 '설계 및 기능 기준 체계'를 확립하는 방향이 적합
- 이를 위해 기존 녹색건축 인증 인센티브, 공공기여형 용적률 완화, 생활SOC 연계 인센티브 등 기존 제도 구조를 활용하여 고령친화 공간을 '사회적 인프라'로 인정하는 법적 근거를 건축법·주택법·국토계획법 체계 내에서 마련하는 접근이 현실적

[표 3-12] 해외 고령자 주거 사례 종합 비교

구분	일본 (사코주)	영국 (보호주택,sheltered housing)	네덜란드 (군집형주택, WOZO, LLTF)
공급 형태	고령자 전용 임대주택 (등록제)	서비스 지원형 임대분양 특화단지	기존 사회주택 재고 전환, 신규 공급 병행
공간 기준	배리어프리+생활지원공간 (전용 25㎡↑, 공용 충분시 18㎡)	HAPPI 원칙(1인 58㎡ 이상 등), 공용공간 필수	WoonKeur 기준, 커뮤니티 공간 필수, 근린 400m 이내 생활시설 등
서비스 연계	안부확인·생활상담필수 + 외부 방문개호 연계	관리자(Scheme Manager) 주거관리 및 외부재가서비스 연계, 주거·돌봄 분리운영	단지 코치(Thuiscoach) 다분야 조정(주거·복지·돌봄 등), 1+3+α 파트너십
재원구조	주거(임대료) + 서비스(개호보험) 분리	주거(임대료)+서비스비 (기본제공/추가선택)	임대료 +생활지원(Wmo) + 방문간호(Zww) + 장기요양(Wlz)
공급유도	건설비 보조+면적불산입 + 세제 + 정책금융	보조금(AHPCASSH, DGF 등) + 부담금(CIL)면제 + 부지할당 의무화 + 지자체 인센티브	SWZ·SOO·SZGW 보조금 + WSW금융보증+토지할인 + 성과협약
운영 지속성	개호보험 수가 연계	운영수익 기반 금융 + 공실기간 지방세 면제	Wmo,,Zww, Wlz 재원 연계 + 단기코치 운영
핵심 특징	기능충족과 인센티브 연동, 면적 불산입	계획체계를 통한 공급 유도	재고 전환, 다층 재정·거버넌스

출처: 연구진 작성

제4장 고령친화 공동주택 개념 및 시설 성능 기준

- 본 장에서는 기존 고령자 특화 주택의 한계를 극복하기 위해 ‘전환 개념’으로서 고령친화주택을 정의하고, 일반 공동주택이 갖춰야 할 주택·단지·서비스 차원의 통합적 성능 기준을 제시하고자 함
- 본 장에서 제시하는 개념·성능기준은 확정 기준이 아니라, 향후 인증·법제화 과정에서 정련되어야 할 ‘기준 체계의 틀’로 제안함

1. 고령친화주택의 개념 정립

1.1. 기존 고령자 특화주택의 한계 및 전환 필요성

■ 고령자 특화주택의 구조적 한계

- 기존 고령자 특화주택은 세 가지 구조적 한계가 있음
 - 공급 계층의 양극화 : 공공임대 중심(저소득층) 또는 고비용 민간시설(고소득층)로 이원화되어, 고령자 다수를 차지하는 중산층을 위한 보편적 주거모델 사실상 부재
 - 일반 공동주택과의 구조적 괴리 : 고령자 대부분 공동주택에 거주하고 있음에도, 특화주택은 별도 단지·시설 형태로 공급되어 실제 고령자의 주거 공급 체계와 연계되지 않음
 - AIP 수요와의 불일치 : 고령자 대부분이 현재 거주지에서 계속 거주하기를 희망하나, 기존 특화주택은 ‘이주’를 전제로 한 별도 입소형 모델로 AIP 수요와 구조적으로 불일치

■ 특화유형 중심에서 범용적인 성능기준으로 전환 필요

- 고령자 특화주택의 한계는 고령친화주택을 ‘또 하나의 특화 유형’으로 추가하는 방식으로서는 초고령사회에 대응하기 어려움
 - 어떤 유형의 주택을 별도로 공급하는가’에서 ‘일반 공동주택이 고령자를 위해 어떤 성능과 기능을 갖추어야 하는가’로 정책의 초점을 전환할 필요가 있음
 - 고령친화주택은 특정계층을 위한 별도의 주택 유형이 아니라, 공동주택이 초고령사회에 대응하여 갖추어야 할 ‘주택·서비스·단지의 통합적 성능기준’으로 재정의할 필요가 있음
 - 특화주택 공급 방식은 연간 수백~수천 세대에 그치는 반면, 신규 공동주택 전체에 성능 기준을 적용하면 기존 공급체계 내에서 고령친화 주거환경을 확산할 수 있음

[표 4-1] 기존 고령자 특화주택의 유형별 현황과 한계

유형	근거 법령	공급주체	대상계층	주요 특징	구조적 한계
고령자 복지주택	공공주택특별법 시행규칙 제23조 (사업 지침)	LH·지자체 (공공)	65세 이상 저소득·무주택	• 공공임대주택 (영구·국민·행복·통합)과 사회복지시설 복합설치 • 저층부 사회복지시설 (건강관리실·경로식당·물리치료실 등) • 세대 내 무장애 설계 (단차제거·안전손잡이·비상호출 등) 의무적용	• 공공임대 중심으로 공급 물량 절대부족 • 입주 자격 제한 (소득·자산기준)으로 중산층 이용 불가 • 별도 단지 형태 공급으로 일반 공동주택 확산 어려움
케어 안심주택	공공주택특별법 (사업 지침)	LH·지자체 (보건복지부·국토부 협업)	65세 이상 저소득·취약계층	• 공공임대주택(영구·매입 임대 등)에 지역사회 통합 돌봄 서비스 결합 • 의료·요양·돌봄·생활지원 서비스 연계 운영 • AIP 지원 모델 지향	• 독립 법정 주택유형 아님 (사업모델 성격) • 지자체 역량·지역자원에 따라 서비스 수준 편차 발생 • 안정적 재원체계·표준 운영기준 미흡
노인복지주택 (실버타운)	노인복지법 제32조 시행규칙 별표2	민간 (노유자시설)	60세 이상 (소득 무관)	• 노인에게 주거시설 임대 + 생활편의·상담·안전관리 서비스 제공 • 건축법상 노유자시설 분류, 분양형 폐지(2015.7) 임대형만 가능 • 체력단련실·의료실 등 공용시설 의무	• 입소비용 자부담으로 중·고소득층 중심 이용구조 • 노유자시설로 분류되어 일반 공동주택 공급체계와 분리 • 공급 대상이 협소하여 중산층 고령자 접근 제한
실버스테이	민간임대주택법 (공공지원 민간임대)	민간건설사 (공모)	60세 이상 (중산층 대상)	• 임대의무기간 20년, 초기 임대료 유사시설 대비 95% 이하 • 세대 내 무장애 설계 의무 +식당·여가·체력·단련·의료 지원실 필수 • 응급안전·안부확인·식사·생활지원 등 서비스 제공	• 초기 도입 단계 (2025년 1.5천호 공모), 공급 실적 제한적 • 공공지원민간임대 모델로 일반 분양 공동주택 전반 포괄 불가 • 운영 지속성 및 서비스 품질관리 검증 필요
주거약자 설계기준	주거약자법 시행령 별표2	민간건설사 (의무)	고령자·장애인 전 연령 (주거약자)	• 수도권 8%·비수도권 5% 공공임대 의무 공급 비율 • 단차제거·손잡이·비상연락 장치 등 세대 내부 안전기준 • 출입문 폭 85cm[↑], 욕실 80m[↑], 레버형 손잡이	• 민간 분양 공동주택에 의무 기준 없어 보편적 기준으로 기능 못함 • 공용공간·생활지원시설·서비스 연계기준 부재 • 세대 내부 안전 기준에 한정, 단지 차원 고령 친화 기준 없음

출처 : 각 법령 및 국토교통부 보도자료, 연구진 재구성

■ 고령친화주택 개념의 국내외 비교 맥락

- 일본, 영국, 네덜란드는 공통적으로 ‘별도 시설 입소’만이 아니라 일반 주택의 성능 기준화와 지역사회의 재가서비스 연계를 추진하고 있음
- 이에 본 연구에서는 국제적 AIP 정책 흐름과 맥락을 같이하면서도, 한국의 공동주택 중심 주거 구조에 맞게 재구성된 독자 모델로서 고령친화주택 개념 제안
- 해외 사례를 참고하여, 건설 인센티브, 운영재원, 지역사회 통합을 선택적으로 수용하되, 한국의 공동주택 중심 주거구조와 현행 법령에서 적용 가능한 개념으로 정리

[표 4-2] 국내외 유사 개념 비교

구분	개념 접근	시설 기준	인센티브 구조	한국 적용 시사점
일본 사코쥬	서비스제공형 고령자주택 (등록제 기반)	전용 25㎡↑, 배리어프리, 안부확인·생활상담 필수	등록제(진입 간소화) + 건설보조 + 세제 (고정자산세·취득세) + 정책금융(JHF)	성능기준 충족 시 인센티브 연동(조건부) 건설-운영 이원화로 지속성 확보
영국 Sheltered housing	일반 주택과 시설의 중간형 (독립 주거 + 현장 돌봄)	HAPPI 원칙(1인 58㎡↑) 개별 무장애 + 공용라운지 필수 관리자 제도 운영	계획체계 기반 공급유도 (NPPF-Section106 부담금 면제), 운영수익 기반 금융, 공실 지방세 면제	계획체계(지구단위·정비) 인센티브로 변용 주거·돌봄 분리· 연속 서비스
네덜란드 WOZO 군집형 주거(LLTF)	WoonKeur '기준'으로 정의, 기준 사회주택 재고 전환(LLTF) 우선	군집형(최소 12호↑) + 공용 커뮤니티 공간 NEN 9120·WoonKeur 기준(문폭·승강기 등)	건설-개조-운영 단계별 보조금(SWZ·SOO·SZ GW) + 금융보증(WSW) 단지코치·1+3+α 다주체 거버넌스	'유형→기준' 전환 (본 연구 방향과 직결) 지자체의 플랫폼 설계자 역할
본 연구 제안	일반 분양 공동주택의 성능기준 체계	6대 시설 유형 × 4개 공간단위 배치 의무필수권장인센티브 구분	사업성 개선 + 운영 지속성 + 수요 창출 인센티브	현행 국토계획법· 건축법 체계 내 인센티브 마련 건설-운영 이원화· 부처협업 전제

※ 공통 원리 : 3개국 모두 ①성능기준 충족→인센티브 연동, ②건설-운영 이원화(운영재원 연계로 지속성 확보), ③유형→기준 전환의
방향을 공유. 본 연구는 이를 한국의 분양 공동주택 구조에 맞게 변용

출처 : 일본 국토교통성, 영국 Care Quality Commission, 연구진 재구성

1.2. 고령친화주택의 개념 정의 및 적용 범위

■ 고령친화주택의 개념적 정의

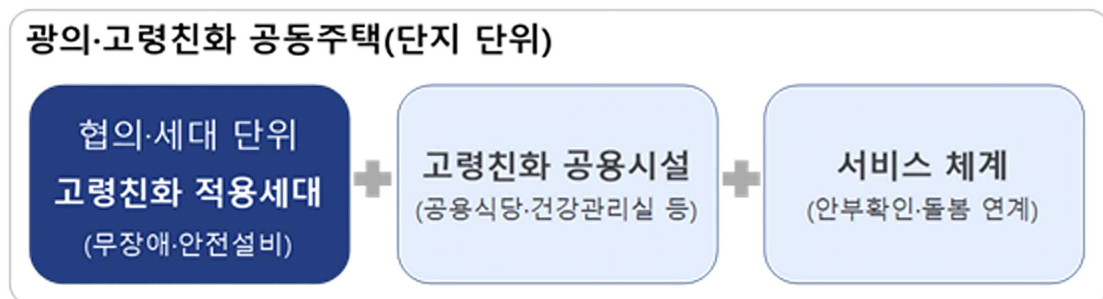
- 본 연구에서는 고령친화주택을 고령자를 포함한 모든 연령계층이 거주하는 주택이 초 고령사회에 대응하기 위해 갖추어야 할 주택·서비스·단지 차원의 통합적 시설 및 성능기준을 충족하는 주택으로 정의함

- 고령친화주택은 적용 단위에 따라 협의(세대 단위)와 광의(단지 단위)의 이중 구조로 정의되며, 광의의 고령친화·공동주택은 협의의 적용세대를 일정비율 이상 포함하는 것에 더하여⁸⁾, 단지 차원의 고령친화·공용시설과 서비스 체계를 함께 갖춘 경우에 성립함
 - 협의(고령친화 적용세대) : 세대 내부에 무장애 설계와 안전설비(단차 제거, 안전손잡이, 비상호출, IoT 안전감지 등)를 적용하여 고령자 안전과 이동성 향상을 위한 성능을 강화한 주택으로 고령친화 성능기준을 충족한 개별 세대(주호)를 의미
 - 광의(고령친화 공동주택) : 협의의 고령친화 적용세대를 일정 비율 이상 포함하면서, 단지 내 고령친화 공용시설(공용식당·건강관리실·데이케어존 등)과 서비스 체계(안부확인·생활상담·지역사회 통합돌봄 연계)를 함께 갖춘 단지 전체
- 본 연구의 직접적 대상은 광의의 ‘고령친화 공동주택’이며, 세대(협의)는 그 구성 요소에 해당

[표 4-3] 고령친화주택 이중 구조 정의

구분	정의	적용 대상
좁은 의미 (고령친화 적용세대)	주택 내부에 무장애 설계·안전설비·스마트 안전 시스템 등 고령친화 성능기준을 충족한 개별 세대	개별 세대(호)
넓은 의미 (고령친화 공동주택)	좁은 의미의 고령친화 적용세대를 일정 비율 이상 포함하고, 단지 내 고령친화 공용시설과 서비스 체계를 갖춘 공동주택 단지 전체	공동주택 단지(단지)

출처: 연구진 작성



[그림 4-1] 고령친화주택의 이중 구조 정의

■ 본 연구에서의 고령친화주택 : 고령친화 공동주택

- 고령친화주택은 궁극적으로 기존 공동주택과 단독주택을 포함하는 보편적 주거환경 기준으로 발전해야 하지만, 본 연구에서는 신규 공동주택 단지에 한정하여 고령친화

8) 협의의 적용세대의 비율은 민간사업자의 사업성, 지역수요, 단지 규모를 고려하여 인증등급 및 지자체 조례로 결정하는 구조로 설계하되, 시범적용 초기에는 10% 이상을 하한으로 설정하고 인센티브 등급에 따라 단계적으로 상향하는 방식이 민간 참여 유도에 적절

공동주택 조성을 위한 인센티브 방안을 검토하고자 함

- 신규 공동주택 단지는 사업계획 승인 단계에서 시설 기준과 인센티브를 반영할 수 있어 기존 재고 주택 대비 제도 설계와 즉각적인 적용이 가능함
- 매년 공급되는 신규 공동주택 물량에 고령친화 기준을 적용하면, 별도 특화단지를 공급하는 방식보다 광범위하게 고령친화 주거환경의 확산을 기대할 수 있음
- 주택법상 사업계획 승인 체계, 건축법상 용적률 인센티브 구조, 분양가격 산정 규칙 등 신규 공동주택 기준 관련 법령의 개정으로 인센티브 적용 가능
- 신규 공동주택 단지에 대한 제도 기반 마련 이후에는 기존 공동주택 및 단독주택·다가구주택 등에 대한 고령친화주택으로의 단계적 확장의 검토가 필요함

■ 기존 고령자 주택 유형과의 차별성

- 기존 유형들이 '특정 고령자를 위한 별도 시설·주택을 공급하는 방식'이라면, 본 연구의 고령친화주택은 '일반 공동주택이 고령자를 포함한 모든 세대에게 더 안전하고 편리한 환경을 제공하도록 성능을 높이는' 방식을 의미
- 고령자 전용이 아닌, 에이징 인 플레이스(Aging in Place)가 가능한 일반주택 관점

[표 4-4] 기존 고령자 주택 유형과 고령친화주택 비교

비교 항목	기존 고령자 특화주택 (유형 중심)	고령친화주택 (성능기준 중심)
정책 성격	복지주택 공급 (복지정책 도구) → 특정 고령자를 위한 별도 시설·주택	주거환경 성능 개선 (주택정책 + 복지정책 통합) → 일반 공동주택이 갖추어야 할 성능을 높이는 방식
정책 접근	"어떤 유형의 주택을 별도로 공급하는가" → 특화 단지·시설 개별 공급 방식	"일반 공동주택이 고령자를 위해 어떤 성능·기능을 갖추어야 하는가" → 공급체계 내 성능기준 내재화 방식
정책 대상	소득·자산 기준을 충족하는 저소득 고령자(공공임대) 또는 자부담 가능 고소득층(노인복지주택) → 중산층 일반 고령자 공백 발생	신규 분양 공동주택에 거주하는 모든 연령층 (고령자 포함 보편적 적용) → 다수 중산층 고령자의 실제 거주 공간에 직접 적용
시설 기준	유형별 분절적 기준 (법령별 개별 규정) → 주거약자법·노인복지법·공공주택법별로 독립 적용, 통합 기준 부재	주호→주동→단지→서비스의 계층적 통합 기준 체계 → 4개 공간단위 × 6대 시설 유형을 결합한 통합 성능기준 체계 (의무·인센티브 필수·인센티브 권장 3단계 구분)
공급 방식	별도 단지·시설 신규 건설 또는 특정 임대주택 기반 공급 → 연간 수백~수천 세대 수준으로 물량 확대 한계	기존 신규 공동주택 공급체계 내 성능기준 적용 → 매년 공급되는 신규 공동주택 전체로 확산 가능 → 자율 참여형(인센티브 신청 시) 구조로 민간 저항 최소화
AIP 지향성	이주·입소형 → AIP와 구조적 불일치 → "살던 곳"이 아닌 새로운 시설로의 이전을 전제로 설계	현거주지 중심 → AIP 직접 지원 → 고령자가 실제 거주하는 일반 공동주택에서 계속거주 지원 → 지역사회 통합돌봄 서비스 연계로 재가 기반 AIP 실현

출처: 연구진 작성

2. 고령친화 공동주택의 시설 및 성능기준

- 고령친화 공동주택의 시설 및 성능기준을 공동주택 공급체계에 단계적으로 확대 적용하기 위해서는 먼저 기존 고령자 특화주택에 설치된 시설의 성능기준을 목적 기능에 따라 체계적으로 정리하는 작업이 선행 필요
- 이후 확정된 시설들을 어떤 공간 층위에 어떻게 배치할 것인지를 정하는 공간단위별 성능 기준 체계화와 현실의 제도적 제약안에서 이 기준을 민간 공급체계에 적용하기 위한 인센티브를 구분해야 함

2.1. 고령친화시설의 기능 유형화

- 단계별 조사분석과 체계화를 통해 고령친화시설의 기능 유형화 및 성능기준 제안
 - 기존 고령자 특화주택(고령자복지주택·실버스테이·노인복지주택 등)에 설치된 시설의 성능기준을 검토하여, 설치 목적·기능에 따라 ①이동·접근성, ②건강·의료, ③식사·생활지원, ④사회교류·교육, ⑤여가·친목, ⑥안전·스마트의 6대 유형으로 유형화
 - 유형화된 6대 시설을 주호(세대)·주동(건물)·단지(공용공간)·서비스 체계의 공간단위별로 재배치하여 각 공간에서 갖추어야 할 시설의 수준과 역할을 정리
 - 이와 함께 민간 공동주택 공급체계에서의 실효적 확대를 위해 각 시설을 ①법적 의무 설치 ②인센티브 부여를 위한 필수항목(기본요건) ③인센티브 권장을 위한 가선험항목의 3단계로 구분하는 의무-인센티브 방안을 함께 제안

[표 4-5] 고령친화 공동주택 시설·성능기준 유형화 및 정책대안(인센티브) 검토 흐름

단계별 흐름	주요내용	활용목적 및 대안검토 연계방안
[Step1] 기존 고령자 특화주택 시설 현황	고령자복지주택, 실버스테이, 노인복지주택 등 특화주택 시설 현황 분석	기존 시설 목록 정리 시설 체계화의 분석 자료 활용
[Step2] 시설 유형화 (목적·기능 기준)	기존 시설을 설치 목적·기능에 따라 6개 유형화 ① 이동·접근성 (무장애 설계) ② 건강·의료 (건강지원시설) ③ 식사·생활지원 (생활서비스시설) ④ 사회교류·교육 (커뮤니티시설) ⑤ 여가·친목 (여가시설) ⑥ 안전·스마트 (ICT 안전시설)	고령친화주택 시설 유형화 체계 확보 향후 인센티브 연계 기준으로 활용
[Step3] 공간단위별 체계화	6개 유형화를 기준으로 주호(세대)·주동(건물)·단지(공용공간)·서비스 체계의 공간단위별로 재배 → 각 공간에서 갖추어야 할 시설 수준 명확화	공간단위별 시설 기준표 마련 정책대안(인센티브 방안) 검토시 기초 자료로 활용
[Step4] 의무-인센티브 3단계 구분	각 시설을 법적 의무설치 기준(인센티브 필수(기본요건)·인센티브 권장(가선험요건)의 3단계로 구분 → 민간 공동주택 공급체계에 실효적 적용	의무, 인센티브 3단계 구분 인센티브 대안 검토시 적용 범위 구별 기준으로 활용
[Step5] 정책대안 제시 (인센티브 방안)	건설·운영·수요 단계별 인센티브 대안과 각 대안의 적용조건·한계·선결 과제를 함께 정리	정책결정자가 여건에 따라 선택·조합할 수 있는 정책대안 제시

출처: 연구진 작성

■ 기존 고령자 특화주택 시설 현황 분석

- 현행 국내 법령에는 고령자 주거 관련 시설 기준이 이미 존재하지만, 이들은 부처별·법령별로 분절되어 공동주택에 통합 적용할 수 있는 체계적 기준이 부재

[표 4-6] 현행 법령별 고령자 특화주택 시설 기준

법령	소관	주요 시설 기준 내용	적용 대상	한계
장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률(주거약자법) 시행령 별표1·2	국토부	욕실 안전손잡이·미끄럼방지, 단차 제거, 출입문 폭(0.85m↑), 레버형 손잡이, 응급연락장치	공공임대주택 의무 적용 (수도권 8%, 비수도권 5%)	공공임대 중심 적용 민간 분양에는 임의 적용
장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률(편의증진법) 시행규칙 별표1	복지부	복도·출입문 폭, 경사로 기울기, 엘리베이터 규격, 점자블록, 장애인 화장실	공동주택 공용부 일부 의무 (규모·용도에 따라 차등)	의무 기준이 최소화되어 실질적 이동성 개선 미흡
주택건설기준 등에 관한 규정(주택건설기준규정) 제55조의2	국토부	경로당 설치 (150세대↑ 의무) 면적 기준 (주민공동시설 총량, 세부 면적은 지자체 조례) *경로당 자체의 복지시설 기준 : 거실·휴게실 20㎡↑ (노인복지법 시행규칙 별표7)	신규 공동주택 전체	여가·친목 기능에 한정 생활지원 기능 부재 개별 면적 공통 기준 없으며, 지자체 조례에 따라 세부면적 달라짐
공동주택관리법(공동주택관리기준)	국토부	주민공동시설 기준 (종류·면적 기준)	의무관리 공동주택	고령자 특화 기준 없음 일반 공동주택 기준에 통합
민간임대주택법 (실버스테이 기준)	국토부	무장애 설계, 응급안전, 커뮤니티시설 (식당·여가·체력단련·의료지원실)	실버스테이 신청 단지	별도 주택 유형에만 적용 일반 공동주택 연계 없음

출처: 각 법령, 연구진 재구성

■ 고령친화시설의 기능 유형화

- 현행 법령은 고령자 주거 시설 기준을 개별·산발적으로 규정하고 있어 어떤 시설이 고령친화주택의 핵심 요소인지 명확하지 않음
- 기능적 성격에 따라 6개의 시설 유형군으로 분류함으로써, 향후 고령친화주택 확대를 위한 시설 기준의 체계성을 확보하고 인센티브 연계 기준으로 활용 가능
- 6개 시설 유형은 2장에서 분석한 국내 고령자 특화주택 시설 목록(실버스테이, 고령자복지주택)과 3장에서 분석한 해외 사례(일본 사코쥬, 영국 Sheltered housing, 네덜란드 군집형주택, WOZO)를 교차 분석하여 도출함

[표 4-7] 고령친화시설 기능 유형

유형화	주요 시설 항목	대상 고령자
① 이동·접근성 (무장애 설계)	단차 제거 (전 실), 안전손잡이 (욕실·계단·현관), 미끄럼방지 바닥재, 폭 0.9m↑ 출입문, 비상콜벨 (욕실·침실), 무장애 복도 (1.2m↑)	전 고령자
② 건강·의료 (건강지원시설 등)	건강관리실 (혈압·혈당·체성분 측정), 건강상담실, 물리치료실, 체력단련시설, 치매·인지건강 공간	경증 이상
③ 식사·생활지원 (생활서비스시설 등)	공동식당 (지역개방형), 배식·급식 시설, 세탁·청소 지원 설비, 생활지원 서비스 공간	경증 이상
④ 사회교류·교육 (커뮤니티시설 등)	교양강좌실, 도서관, 다목적실, 텃밭·원예공간, 세대교류 공간, 디지털 교육실	건강 고령자
⑤ 여가·친목 (여가시설 등)	경로당/고령자생활지원실, 야외 산책로 (무장애), 야외 휴게공간, 동호회 활동공간, 운동시설	전 고령자
⑥ 안전·스마트 (ICT 안전시설 등)	IoT 동작감지·낙상감지 센서, AI 안부확인 시스템, 응급안전알림 (세대↔관리사무소↔119), 원격 건강모니터링 (혈압·혈당)	전 고령자

출처: 실버스테이 필수 커뮤니티시설 기준(국토부, '24.10.), 고령자복지주택기준(공공주택특별법 시행규칙 제23조), 연구진 재구성

2.2. 공간단위별 성능기준 체계

■ 공간단위별 고령친화 공동주택 핵심기능

- 고령친화 공동주택은 단일 공간이 아니라 '주호(세대)→주동(건물)→단지→서비스 체계'라는 4개 공간단위의 계층적 구조로 구성
 - 주호 단위의 무장애 설계가 세대 내 안전성을 보장하고, 주동 단위의 이동 편의 시설이 단지 내 자유로운 이동을 가능하게 하며, 단지 단위의 생활지원 공용시설이 일상적 서비스를 제공하고, 서비스 체계가 외부 돌봄·의료 자원과 연결될 때 비로소 완전한 AIP 환경이 구현
- 고령자에게 필요한 공간단위별 성능기준과 서비스 제공에 필요한 공간수요 기반으로, 주호, 주동, 단지와 서비스를 연계한 핵심 기능과 대표적인 시설 요소를 제안하여, 고령친화 공동주택 확대를 위한 성능기준의 준거를 제안

[표 4-8] 고령친화 공동주택의 4개 공간단위 구성체계

공간단위	핵심 기능	고령자 생활 지원 내용	대표 시설 요소
주호 (세대) → 안전성·자립성	세대 내부 일상생활 독립 지원	- 낙상·응급 등 주거 내 사고 예방 - 신체 기능 저하에도 자립 생활 유지 - 인지 저하 대응 환경 구성	단차 제거, 안전손잡이, 응급호출벨, 야간센서등, 미끄럼방지
주동 (건물) → 이동성·접근성	세대·단지 간 이동 지원	- 단지 내 자유로운 이동 보장 - 낙상 없는 안전한 수직·수평 이동 - 단지 내 자율적 활동 영역 유지	무장애 복도, 경사로, 확장 엘리베이터, 자동문, 층별 휴게공간
단지 (공용공간) → 생활지원·사회참여	단지 내 생활 지원 서비스 제공 거점	- 식사·건강관리·여가 등 일상 생활 지원 - 재가서비스 거점으로 활용 - 지역사회 통합 접점 기능	공동식당, 데이케어존, 건강관리실, 생활지원실, 야외 산책로
서비스 체계 → 돌봄·의료 연계	주거·돌봄· 의료 연결망 구축	- 장기요양보험·재가서비스와 연계 - 지역사회 의료기관·복지기관과 협약 - 고령자 맞춤 서비스 접근성 확보	안부확인, 방문요양, 건강상담, 재택의료 연계

출처: 연구진 작성

■ 6개 시설 유형 × 4개 공간단위 배치

- 6개 시설 유형을 주호(세대)·주동(건물)·단지(공용공간)·서비스 체계의 4개 공간단위에 배치하면, 각 공간에서 갖추어야 할 시설의 수준과 역할이 명확해짐
- 4개 공간단위는 독립적이 아니라 누적적으로 작동하여 주호의 무장애 설계가 세대 내 안전성을 보장하고, 주동의 이동 편의 시설이 단지 내 자유로운 이동을 가능하게 하며, 단지의 공용시설이 일상적 서비스를 제공하고, 서비스 체계가 외부 돌봄·의료 자원과 연결될 때 완전한 AIP 환경이 구현될 수 있음
 - 주호 단위 (세대 내부)
 - 핵심 기능: 세대 내 안전성 및 이동 편의 확보
 - 이동·접근성: 출입문 너비 85cm 이상, 단차 제거, 레버형 손잡이, 욕실·주방 휠체어 접근 구조
 - 안전·스마트: 비상호출 장치, 화장실·욕실 안전손잡이, 미끄럼방지 바닥재, IoT 안전감지 설비
 - 주동 단위 (건물·복도·계단·엘리베이터)
 - 핵심 기능: 세대에서 단지 공용공간까지의 이동 연속성 확보
 - 이동·접근성: 복도 폭 확장(1.5m 이상 권고), 엘리베이터 내부 규격 확대(휠체어 회전 가능), 경사로·손잡이 설치, 단차 없는 주동 진출입
 - 안전·스마트: 복도·계단 비상조명, 응급 상황 감지 시스템
- * 주동 단위의 고령친화 설계(복도 폭 확장·욕실 확장·엘리베이터 규격 확대 등)는 실제로 추가 공사비와 추가 면적을 수반. 추가 면적은 사업자 입장에서 분양 가능 면적의 감소를 의미하므로, 인센티브 제공 없이는 민간의 자발적 적용이 어려움

- 단지 단위 (공용공간·커뮤니티시설)
 - 핵심 기능: AIP 일상생활 지원 거점 확보
 - 건강·의료: 건강관리실(건강 모니터링·체력 측정), 데이케어존(경증 고령자 일상 지원)
 - 식사·생활지원: 공동식당(공용 취사·식사 서비스), 생활지원실(가사·세탁 지원)
 - 사회교류·교육: 다목적실·강의실(사회참여·학습 공간)
 - 여가·친목: 경로당·고령자생활지원실(여가·커뮤니티 + 돌봄 거점 기능)
 - 안전·스마트: 단지 내 응급대응 거점, 통합 안전관리 시스템
- 서비스 단위 (운영체계·외부 연계)
 - 핵심 기능: 단지 내 인프라와 지역사회 돌봄·의료 자원의 연결
 - 안부확인·생활상담 서비스
 - 재가요양서비스 거점(장기요양급여 연계)
 - 지역사회 통합돌봄 연계(보건소·사회복지관·의료기관 네트워크)
 - 운영 전문기관 지정 및 표준 운영 가이드라인 적용
- 주호, 주동, 단지 공간을 기본으로 연속적 돌봄이 가능한 서비스 접목을 최종 목표로 연속적 돌봄(Continuum of Care) 기반 완전한 AIP 공동주택 실현
 - 특히, 현 시점에서 고령친화 공동주택 확대를 위한 인센티브 항목과 연계한 대안 검토에서도 공간단위별 구성체계와 요소를 기반으로 제안하고자 함⁹⁾

■ 공간단위별 고령친화시설 설치 기준

- 고령친화 공동주택의 시설 기준은 '의무 수준'에 따라 세 층위로 구분
 - 법적 의무: 현행 법령상 모든 공동주택(또는 일정 규모 이상)에 강제 적용되는 기준으로 사업자가 선택할 수 없는 기본 요건으로 인센티브 부여 대상이 아님
 - 인센티브 필수(기본요건): 사업자가 자발적으로 인센티브를 받기 위해 충족하는 기준으로 인센티브를 신청하지 않으면 적용 의무가 없는 완전 자율 구조
 - 인센티브 권장(가산요건): 추가 설치시 인센티브 등급이 상향되는 항목으로 기본요건 충족 후 선택적으로 도입 가능
- 인센티브 필수·권장 요건은 모두 완전 자율 구조로 사업자가 인센티브를 신청하지 않으면 설치·적용 의무가 발생하지 않음

9) 4장 1절에서는 고령친화주택의 개념적 범위와 공간단위별 고령친화주택의 성능기준을 제안하는 개념적 범위→2절에서는 고령친화주택의 성능기준을 공간단위별로 제안→3절은 신규단지에 적용하기 위한 인센티브 연계 방안으로 정리

[표 4-9] 공간단위별 시설 운영기준

구분	시설 기준 내용	현행 법령 근거
주호 (세대)	• 단차 제거(현관·욕실·주방·침실 문턱 전면 제거) • 미끄럼방지 바닥재(욕실·현관) • 안전손잡이(욕실 3면·계단·현관) • 출입문 폭 0.85m↑(욕실 0.80m↑) • 욕실·주방 휠체어 접근 구조 • 응급호출벨(욕실·침실 각 1개소) • 야간 동작감지 센서등 등 IoT 안전감지 설비(복도·욕실) • 레버형 손잡이(전 실)	주거약자법 시행령 별표1·2
주동 (건물공용)	• 무장애복도(폭 1.5m 권고, 바닥 단차×) • 저층 진입부 경사로(기울기 1/18↓) • 출입문폭0.9m↑+자동문 (출입구) • 엘리베이터(수직이동 보장, 도어폭0.9m↑, 깊이 1.6m↑) • 복도·계단 안전손잡이(양면 설치) • 복도·계단 비상조명, 복도조도 150lux↑(야간센서 연동) • 층별 휴게공간(1개소↑) • BF(베리어프리)인증 동일 수준 이상	편의증진법 시행규칙 별표1 (준용·확장)
단지 공용공간 (필수)	• 생활지원실 또는 데이케어존 • 공동식당, 지역 개방 운영 • 체력단련시설 • 무장애 보행동선(단지 주요동선 전면 적용)	주택건설기준규정 제55조의2 준용 건축법 시행령 제6조1항11호 및 제6조2항5호나목
단지 공용공간 (권장)	• 건강관리실(건강측정·상담 기능) • 생활지원실(복지상담·커뮤니티) • 다목적실·강의실(사회교류·교육) • 단지 내 응급대응 거점, 통합 안전관리 시스템 • 안전한 야외 산책로 및 휴게공간 • 치매·인지건강 프로그램 공간	주택건설기준규정 제55조의2 준용
단지 공용공간 (자율)	• 스마트안전플랫폼 (IoT·AI 안부 확인·원격 건강모니터링) • 치매특화공간(인지건강 디자인 적용) • 원격 진료 연계 공간	민간임대주택법 등 (주거약자법 개정 필요)
서비스 체계	• 안부확인·생활상담(필수) • 식사·청소·생활지원(선택) • 방문요양·방문간호·재택의료(외부)	노인장기요양보험법·노인복지법

출처: 주거약자법, 편의증진법, 주택건설기준 등에 관한 규정, 건축법, 연구진 작성

3. 고령친화 공동주택의 요건 및 인센티브 연계 구조

3.1. 고령친화 공동주택의 정의와 자율 참여형 제도 성격

- 고령친화 공동주택은 신규 분양 공동주택 단지 내에 고령친화 시설을 자발적으로 설치하는 경우, 인센티브를 적용받는 공동주택 단지를 의미
- 고령친화 공동주택 인센티브를 신청하기 위해서는 단지 내 고령친화 적용세대를 일정 비율 이상 설치하고, 인센티브 필수(기본요건) 공용시설을 갖추어야 함
- 인센티브를 신청하지 않는 단지는 적용 의무가 없는 완전 자율 참여 구조
- 고령친화시설이 다양한 프로그램을 단지 내에서 제공함으로써, 고령자가 지역사회 안에서 활발히 참여하고 교류하는 적극적 AIP 환경을 조성하는 것이 핵심 목표
- 건강한 고령자의 사회참여, 이동성·접근성 개선, 여가·건강 프로그램 참여를 촉진하는 시설을 공동주택 단지 내 설치하도록 유도 필요
- 고령친화 시설 설치하는 사업자 입장에서의 추가 공사비를 수반하므로, 시장 실패를 보정하기 위해 공공 인센티브가 필요
 - 고령친화 공용시설을 설치하면 공용면적이 증가하여 전용률이 낮아지고, 추가 공사비와 운영 부담이 증가하기 때문에 고령친화 시설을 자발적으로 설치할 유인이 구조적으로 부재함
 - 고령친화시설이 분양 경쟁력에 미치는 긍정적 효과가 불분명하고 시장의 자발적 도입을 기대하기 어려우므로, 시장 실패를 보정하기 위한 공공 인센티브가 전제되어야 함
 - 공급자인 민간 건설사에게는 인센티브를 통한 사업성 개선 효과, 고령 입주민에게는 거주 환경의 질적 향상, 정부에게는 장기요양 예방적 투자의 경제적 효과 기대 가능

3.2. 시설 유형의 인센티브 연계 차등 구조 : 필수·권장·자율

- 고령친화 공동주택 인센티브 신청의 기본 요건은 인센티브 필수(기본요건)시설을 갖추어야 하며, 인센티브 권장(가산요건)시설을 추가로 설치하면 용적률 가산 수준이 높아지는 차등 구조 적용
- 적용세대 비율은 민간 사업자의 사업성·지역 수요·단지 규모를 고려하여 인증 등급 및 지자체 조례로 결정하되, 시범사업 단계에서는 10% 이상을 진입요건(하한)으로 적용하고 인센티브 등급에 따라 단계적으로 상향하는 방식을 검토
- 6개 고령친화시설 유형별 대표 시설을 필수·권장·자율 층위에 대응시켜 인센티브 연계 구조를 설계함

[표 4-10] 고령친화시설 유형별 대표 시설·지향 프로그램·인센티브 구조

시설 유형(기능) [대표시설]	지향 프로그램·서비스	인센티브 구조 (필수·권장·자율)
① 이동·접근성 [유니버설 디자인]	- 세대 내 단차 제거·안전손잡이 - 미끄럼방지 기본 안전환경 - 휠체어·보행보조기 이동 가능 통행 공간 확보 - 주동 출입구복도엘리베이터 고평가 이동 연속성 - 건강한 고령자의 자립적 일상생활 수행 지원	【인센티브 필수 (기본요건)】 - 주호(세대) 단위 : 출입문 너비 0.85m↑ - 현관·욕실·주방·침실 문턱 전면 단차 제거 - 세대 출입문 폭 0.85m↑ / 욕실 출입문 0.80m↑ (주거약자법 시행령 별표2 기준) - 안전손잡이 욕실 3면·계단·현관 설치 - 미끄럼방지 바닥재 (욕실·현관) - 레버형 손잡이 (전 실) - 세대 내 무장애 복도 폭 1.2m↑ - 응급호출벨 (욕실·침실 각 1개소) - 야간 동작감지 센서등 (복도·욕실) - 주동(건물) 단위 : 출입구 0.9m↑+자동문 - 주동 출입구 폭 0.9m↑ + 자동문 - 주동 복도 폭 1.5m↑ (주호 내 1.2m↑와 구분) - 저층 진입부 경사로 기울기 1/18 이하 - 복도·계단 안전손잡이 양면 설치 - 엘리베이터 내부 규격 확대 (휠체어 회전 가능) - BF인증 동일 수준 이상 적용 → 면적 산입 제외 인센티브 연계 (건축법 시행령 제119조 개정 호목 신설)
② 건강·의료 [건강관리실] (건강측정·상담)	- 혈압·혈당·체성분 측정 및 건강상담 - 낙상 예방 운동 프로그램 - 치매 조기 선별 검사 - 보건소·치매안심센터 연계 건강관리 서비스	【인센티브 필수 (기본요건)】 - 건강관리실 (혈압·혈당·체성분 측정·건강상담) 단지 내 1개소 이상 - 물리치료실·체력단련시설 (선택) → 실버스테이 의료지원실 기준 준용 → 주민공동시설 하위유형으로 건축조례 명시 시 용적률 가산 가능 (건축법 시행령 제6조제2항제5호나목)
③ 식사·생활지원 [공동식당 생활서비스 지원공간]	- 공동식당 운영 (지역 개방형, 저렴한 식사 제공) - 세탁·청소 등 생활지원 서비스 - 경증 고령자 일상 활동 지원 및 인부확인 연계	【인센티브 필수 (기본요건)】 - 공동식당 (지역개방형) 설치 - 배식·급식 시설, 세탁·청소 지원 설비 → 주택건설기준규정 개정으로 주민공동시설 유형 명시 → 면적 불산입 + 분양가 가산비 인정 (이중 인센티브)
④ 사회교류·교육 [다목적실 강의실]	- 취미·교양강좌 (원예·공예·음악·미술 등) - 디지털 리터러시 교육, 세대통합 프로그램 - 지역사회 자원봉사 연계 및 사회참여 촉진	【인센티브 권장 (가산요건)】 다목적실·강의실 추가 설치 → 기본요건 충족 후 추가 설치 시 용적률 완화 상향 → 주민공동시설 의무면적 초과분에 한해 분양가 가산비 인정

시설 유형(기능) [대표시설]	지향 프로그램·서비스	인센티브 구조 (필수·권장·자율)
⑤ 여가·친목 [경로당 고령자생활 지원실]	• 여가·친목 활동 (동호회 등) • 건강 모니터링 장비 비치 및 건강관리 프로그램 • 안부확인·긴급 대응, 돌봄서비스 연계 허브 기능 • 매일 안부확인, 고독사 예방 프로그램	【법적 의무 + 기능 강화】 • 경로당: 150세대↑ 공동주택 의무 설치 (주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2, 의무항목 — 인센티브 대상 아님) • 고령자생활지원실 기능 강화 시 추가 면적에 인센티브 적용 → 주택건설기준규정 제55조의2 개정으로 기능 정비 → 전문인력 파견 근거: 주택법 시행령 개정 필요
⑥ 안전·스마트 [스마트 안전시설 (ICT 기반)]	• IoT 동작감지·낙상감지 센서 • AI 안부확인·이상행동 감지 • 원격 건강모니터링 (혈압·혈당 데이터) • 응급안전알림 (세대↔관리사무소↔119)	【인센티브 권장 (가산요건)】 • IoT 동작감지·낙상감지 센서 • AI 안부확인·이상행동 감지 시스템 • 원격 건강모니터링 (혈압·혈당 데이터) • 응급안전알림 (세대↔관리사무소↔119) ※ 비상호출 장치는 주거약자법 기준 — 의무 포함 → AI 안부확인·원격건강모니터링은 가산요건으로 운영 → 분양가 가산비 인정 검토 (국토부 고시 개정)

* 필수·권장 항목 모두 인센티브 미신청 시 적용 의무 없음(완전 자율)

출처 : 주거약자법 시행령 별표2, 실버스테이 필수시설 기준(국토부, '24.10.), 공공주택특별법 시행규칙, 연구진 재구성

3.3. AIP 생활지원 거점 확보 : 경로당 기능 강화와 돌봄거점 마련

- 고령친화 공용시설을 신규 도입하려면 시설기준·설치·의무·운영주체에 관한 제도적 기반 마련이 선행되어야 하므로 단기간 내 전면 적용에는 한계
- 선행 연구 및 전문가 자문에서도 세대 내부의 무장애 설계만으로는 AIP가 실현되지 않으며, 단지 내에서 일상적으로 접근 가능한 예방적 생활지원 거점이 결합되어야 함을 지적
- 이에 신규 시설 도입에 앞서, 이미 대다수 공동주택 단지에 의무적으로 설치·운영 중인 경로당의 기능을 강화하여 AIP 생활지원 거점을 우선 확보하는 방안을 검토
- 공동주택 단지 내 AIP 생활지원 거점은 '경로당의 예방·생활지원 기능 강화'와 '단지 내 돌봄·재가서비스 거점의 별도 확보'라는 두 축으로 구성할 수 있음
 - (실현 가능성) 시설 신설이 아닌 '기능 강화' 방식이므로 민간건설사의 사업성에 영향을 주지 않으며, 주택공급규칙 등 개정으로 실현 가능한 단기 대안으로 검토 가능함
 - (접근성) 노년기는 활동 반경이 주거지 중심으로 축소되어, 단지 밖 시설은 이동이 불편한 경증 고령자에게 사실상 이용 불가

- (조기 개입) 장기요양등급 판정 이전 단계 고령자 건강 확인·영양 지원·사회 활동 참여는 등급 진행 속도를 억제하는 가장 효과적인 개입임
- 경로당은 여가·친목 중심으로 운영되어 왔으나 이용률이 감소하는 추세이며(2008년 46.9%, 2023년 26.5%), 이용 사유는 친목도모(66.2%), 식사서비스 이용(19.2%)순으로 나타남(보건복지부, 2024)
 - 경로당에 안부확인·식사·생활상담·건강관리·지역사회 서비스 연계 기능을 보강하여 예방적 생활지원 거점으로 재편
- 다만 단지 내 별도 거점 확보는 법적 성격이 상이한 노인여가복지시설(경로당)과 재가노인복지시설(주야간보호 등)을 단일 공간에 혼합하는 데 따르는 시설기준·이용대상·운영주체의 충돌이 발생하므로, 관련 제도 정비가 선행되어야 하는 중장기 과제임

■ 경로당 기능 강화 : 여가복지시설 성격 유지 + 예방·생활지원 기능 강화

- 법적 성격 유지 : 경로당의 기존 법적 성격과 운영체계를 유지하면서 기능을 강화
 - 경로당은 「노인복지법」 상 노인여가복지시설로서의 지위를 유지하고, 「대한노인회 지원에 관한 법률」에 따른 대한노인회의 경로당 관리·운용 기능과의 정합성을 확보하는 범위에서 건강관리, 복지서비스 등 고령자 수요에 대응하는 기능을 강화
- 강화 기능: 건강측정 장비 비치 및 보건소·치매안심센터 연계 건강상담, 낙상예방 운동, 매일 안부확인, 사회참여·세대통합 프로그램 등 '예방·건강증진·생활지원'에 한정
- 연계·의뢰 허브 : 경로당은 건강 스크리닝 결과에 따라 외부 재가기관·데이케어·지자체 돌봄서비스로 연계·의뢰하는 허브로 기능
- 명칭도 기존 경로당에서 '고령자생활지원실'로 변경 고려하고 기능을 보강하여, AIP 중심 생활지원 거점으로 전환 모색

[표 4-11] 경로당 → 고령자생활지원실의 4가지 신규 기능과 프로그램

추가 기능	주요 프로그램·서비스
① 건강 모니터링거점	혈압·혈당·체중 측정기기 비치, 낙상 예방 운동 프로그램, 보건소 연계 건강상담, 치매 조기 선별 검사(지자체 치매안심센터 연계)
② 안부확인·긴급 대응	IoT 안전감지(동작 감지·비상벨) 모니터링, 매일 안부확인 전화 또는 방문, 고독사 예방 프로그램, 긴급 상황 시 119 연계 체계
③ 돌봄서비스 연계 허브	건강 스크리닝 결과에 따른 외부기관 연계 개별 케어 계획 상담 공간, 데이케어 등 의뢰 등 허브 공간
④ 사회참여·교류프로그램	세대통합 프로그램, 디지털 리터러시 교육, 원예·공예 등 취미 활동, 지역사회 자원봉사 연계

■ 돌봄·재가서비스 거점 : 별도 공간·시설로 분리하여 확보

- 공간 분리 : 데이케어(주야간보호)·방문요양 거점 등 장기요양 급여서비스 공간은 경로당과 구분된 별도 실(室) 또는 단지 내 별도 주민공동시설로 확보
- 시설 지정 분리 : 해당 공간은 「노인복지법」 제38조 재가노인복지시설(또는 장기요양기관)로 별도 설치·지정하고, 운영주체도 전문기관으로 분리하여 경로당(대한노인회) 운영 권한과 충돌하지 않도록 운영
- 회계 분리 : 장기요양 급여 영역과 바급여(예방·여가·공용) 영역은 공간뿐 아니라 회계상으로도 분리하여 급여 목적 외 사용·부당 청구 리스크를 차단

■ 도입 방식 및 추진단계

- 경로당의 의무설치 면적은 유지하되, 일부 내부 구획 기준을 추가하여 건강 모니터링 및 연계허브 기능이 가능한 인프라를 확충하는 개념으로 접근
 - 단기 : 경로당 예방·생활지원 기능 강화 및 연계 허브화(제36조 목적 내, 추가 면적·시설 유형 변경 없이 가능, 제55조의2 운영 범위 정비)
 - 경로당은 150세대 이상 공동주택 건설시 설치해야 하는 의무 복지시설¹⁰⁾
 - 경로당을 비롯한 주민공동시설의 총량 면적은 100세대 이상~1,000세대 미만은 세대당 2.5㎡를 더한 면적, 1,000세대 이상은 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적 이상을 설치하도록 규정하고 있으며, 세부 시설별 면적 기준은 지자체 조례로 위임
 - * (서울시 조례) 150~300세대 미만 99㎡ 이상, 300~500세대 미만 198㎡ 이상, 500~1,000세대 미만 330㎡ 이상, 1,000~1,500세대 미만 580㎡ 이상, 1,500~2,000세대 미만 725㎡ 이상, 2,000세대 이상은 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대당 0.2㎡를 더한 면적 이상
 - * (수원시 조례) 50㎡에 세대당 0.1㎡를 더한 면적
- 장기요양급여 제공이 필요한 돌봄거점은 별도 공간으로 분리하여 설치
 - 중·장기 : 단지 내 돌봄·재가 거점의 별도 설치·지정(제38조 재가노인복지시설 연계)은 단일공간 통합형(여가+돌봄 복합)으로 추진할 경우 제36조 개정만으로는 불가하며, '복합 노인복지시설' 유형 신설 등 시설 유형 체계 개편이 필요한 장기 입법과제
 - 향후 단지 내 부대복리시설 중 데이케어센터 등 요양병원 이전 단계에 돌봄이 가능한 공간을 의무적으로 확충해 가는 방안도 제도기반 필요

10) 공동주택 내 경로당은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주민공동시설인 동시에 「노인복지법」 상 노인여가복지시설로, 공동주택의 주민공동시설 총량 및 세부 면적기준과 「노인복지법 시행규칙」 별표 7의 경로당 시설기준을 각각 검토할 필요가 있음. 별표 7에서는 경로당의 최소 시설 기준으로 '거실 또는 휴게실 20㎡ 이상'으로 규정

제5장 고령친화 공동주택 공급 확대를 위한 인센티브 방안

- 본 장은 단일 인센티브(안)를 확정 제시하기보다, 건설-운영-수요 단계별로 활용 가능한 인센티브 대안과 각 대안의 적용 조건·한계·선결과제를 함께 정리하여, 정책 결정자가 여건에 따라 선택·조합할 수 있도록 구성함
- 현행 법·제도에서는 녹색건축 인증, 장수명 주택 인증, 공개공지 설치 인센티브 등 일정 성능 기준을 충족하는 건축물에 인센티브를 부여하는 구조가 운용되고 있음
 - 고령친화 공용시설을 설치하는 경우 용적률 가산, 분양가 가산비용 반영 등을 통해 민간 사업자에게 실질적인 사업성 유인을 제공할 수 있음

[표 5-1] 성능 기준 기반 인센티브 제도 선례

제도명	근거 법령	성능기준 내용	인센티브 내용	고령친화주택 적용 시사점
녹색건축 인증 (G-SEED)	녹색건축물 조성 지원법 제16조 (인증 규칙)	- 에너지절약 성능 등급 (그린 1~4등급) - 건축물 에너지 소비 효율 기준 충족 여부로 등급 차등 - 설계 기준 충족 → 등급 인증 신청 방식	- 용적률·건축물 높이조경면적 최대 15% 완화 - 취득세 인증 등급별 3~10% 경감 - 분양가상한제 친환경주택 건설비 가산비 인정 - 보금자리론 우대금리 0.1%p 적용	'설계 기준 충족→인센티브' 연동 구조 → 고령친화 기준 충족 시 동일 구조 적용 가능 (고령친화 등급→용적률 가산·취득세 감면)
장수명 주택 인증	주택법 제38조 주택건설기준 제65조의2	- 내구성·가변성·수리용이성 3개 분야 점수로 최우수·우수·양호·일반 4등급 - 공간 가변성(벽체 이동, 배관 접근성 등) 평가	- 건폐율·용적률 최대 15% 완화 (조례 범위 내) - 장수명 추가 공사비 분양가 가산비 간접 반영 (최대 4%) - 최우수·우수 등급은 건축기준 완화 적용	- 성능 인증→분양원가 가산 인정 구조 → 고령친화 시설비 산입에 동일 적용 가능 (『분양가격 산정규칙』 별표1의3 가산 항목 추가)
공개공지 설치 인센티브	건축법 제43조 건축법 시행령 제27조의2	- 일반인에게 상시 개방하는 소규모 휴식여가 공간 제공 - 대지면적의 일정비율 이상 공개공지 확보가 기준 - 지역 개방성·접근성이 핵심 요건	- 공개공지 면적에 비례하여 용적률·건축물 높이 완화 (최대 1.2배) - 지자체 건축조례에서 기준 구체화 - 공공성 있는 공간 제공 → 규제 완화 구조	'공공성 있는 공간 제공→규제 완화' 구조 → 고령친화 공용시설의 지역 개방성·공공성 인정 시 동일 논리 적용 (공동식당·건강관리실을 지역 개방형으로 운영 시 용적률 추가 완화)

제도명	근거 법령	성능기준 내용	인센티브 내용	고령친화주택 적용 시사점
서울시 도시정비 인센티브 (돌봄 항목)	서울시 건축조례 및 도시·주거환경 정비기본계획	- 정비사업에서 허용용적률 인센티브 항목 중 '저출생·고령화 대응 돌봄·고령서비스시설 설치' 기준 충족 - 데이케어센터·노인요양 시설 등 고령화 대응 시설 도입이 조건	- 돌봄·고령서비스시설 설치 시 기준 용적률 10%p 가산 - 고령화 대응 시설 (데이케어센터 등)은 건축물 계수 0.7→1.0 우대 2030 도시·주거환경 정비기본계획 및 2025.7 재정비촉진계획 기준	'돌봄 시설=공공 기여' 인정 논리 → 고령친화 공용시설 설치 시 동일 논리 적용 가능 → 전국 확산을 위해 도시정비법·조례·정비기본계획 개정 필요 (서울시 선도 사례를 시범 활용 후 확대)

출처: 각 법령, 서울시 도시계획 조례, 연구진 재구성

- 인센티브를 신청하기 위해서는 단지 내 고령친화 적용세대를 일정 비율 이상 설치하고, 인센티브 필수(기본요건) 공용시설을 갖추어야 함
 - 적용세대 비율은 사업성·지역수요·단지규모를 고려하여 인증 등급 및 지자체 조례로 결정하되, 시범사업 단계에서는 10% 이상을 진입요건(하한)으로 적용할 수 있음
- 본 인센티브 체계는 앞서 정의한 완전 자율 참여 구조(인센티브를 신청하지 않는 단지는 적용 의무가 없음)를 전제로 함

1. 사업성 개선 인센티브

- 사업자가 고령친화 시설을 설치하지 않는 이유는 추가 설치 비용을 분양가에 반영하기 어렵다는 점과 공용면적 증가로 전용률이 낮아져 분양률이 저하되는 점임
- 사업성 개선 인센티브는 분양원가 산입(비용보전)과 용적률 가산(추가 수익 창출)의 이중 구조를 통해 사업성 저하 문제를 해소하고자 함
 - 비용 보전: 분양원가 산입 → 고령친화 공용시설 추가 건설비를 가산비용으로 분양가에 반영하는 경우 사업자의 실지출을 제로화할 수 있음
 - 추가 수익: 용적률 가산 → 시설 면적만큼 추가 용적률 확보 → 추가 주거 전용면적 분양수익 창출
 - 자율 참여: 미신청 시 설치 의무 없음 → 민간 저항 최소화

1.1. 분양가 가산비 인정

■ 현행 법적 근거

- 현행 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표1의3에 따르면, 법정 최소기준면적을 초과하여 설치한 가산비 인정 대상 시설의 설치비용을 기본형건축비 가산비용으로 인정

- 대법원 판례(2011다38875 등)도 법정 최소 기준면적 초과 복리시설 건축비 가산비용은 그 적정성이 인정되는 한도 내에서 공사비로 산정할 수 있다고 판시
- 친환경주택 가산비 선례: 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정으로 친환경주택 건설이 의무화되면서, 의무기준 충족을 위한 추가공사비를 가산비로 인정

■ 현재의 문제 및 개선 방향

- 현행 규칙에는 '고령친화 공용시설'이 가산비용 항목으로 명시되어 있지 않아 인정 여부가 불명확한 상황
- 검토 방향: 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표1의3 또는 국토부 고시에 '고령친화 공용시설 설치비용'을 가산비용 항목으로 명시하는 방안. 다만 분양가상한제 정책목적과의 충돌 및 수분양자 부담 전가 가능성이 쟁점이므로, 공공보조(지자체·국비) 우선 흡수 여부와 함께 단계적으로 판단할 필요
 - 「주거약자법」 시행령 별표2 또는 BF 인증 기준에 준하는 무장애 설계를 단지 내 세대수의 일정비율 이상에 적용한 경우, 해당 추가 시공비용 산정
 - 단지 내 고령친화 공용시설(공용식당·의료지원·체력단련실·다목적실 등) 설치 비용(주민공동시설 의무 면적 초과분에 한함)

■ 검토사항

- 사업자 비용 보전 효과가 강력하고, 단기 실행이 가능하나, 수분양자에 대한 부담 전가, 분양가상한제 정책 목적과 충돌 가능성 존재
- 정책적 판단을 통해 공공보조 우선 원칙을 적용하여 가급적 공공재원(지자체 보조금·국비 지원)으로 흡수하고, 가산비용 반영은 단계적으로 검토할 필요

1.2. 용적률 인센티브 (신규택지)

■ 주민공동시설 용적률 가산

- 현행 건축법 시행령 제6조제2항제5호나목은 공동주택에 주민공동시설을 설치하는 경우 해당 지역 적용 용적률에 주민공동시설 면적만큼 용적률을 가산할 수 있다고 규정
 - 국토계획법 용도지역 용적률 상한과 별도로 상한 저촉 없이 추가 가산이 가능
 - 단, 건축조례 120%와 국토계획법 시행령 상한의 이중 한도가 적용되며, 「국토계획법」 시행령 제85조의 용도지역별 용적률 상한 범위 내에서 적용됨

- 적용 방법 : 고령친화 공용시설을 주민공동시설의 하위 유형으로 건축조례에 명시하면, 법 개정 없이 조례 개정만으로 적용 가능
 - 법령 개정 없이 조례·운영기준 정비만으로 적용 가능한 단기 수단
- 중기 방안: 조례상 완화 한도만으로는 인센티브 효과가 제한되는 지역(조례가 이미 용도지역별 상한에 근접한 지역, 예: 서울 3종 일반주거 조례 250%)에서는, 「주거약자법」에 특례 근거(국토계획법 시행령 상한을 초과하는 인센티브 부여 근거)를 신설하는 방안을 검토할 필요가 있음
 - 「국토계획법」 시행령 제85조의 용도지역별 상한을 초과하는 인센티브는 법률 특례 신설이 선행되어야 하므로, 입법 타당성 검토가 선결 과제

■ 서울시 '공동주택 허용용적률 인센티브' 사례

- 서울시는 지구단위계획 수립 대상 아파트 사업에 대해 '공동주택 허용용적률 인센티브' 제도를 운영하며, 지역에 필요한 돌봄시설을 설치·무상 임대하는 경우 용적률 5%를 가산
 - (대상시설) 주민공동시설 의무면적의 1/5 이상 설치하는 놀이·돌봄시설로, 현재는 국공립어린이집·우리동네키움센터·서울형키즈카페·공동육아나눔터·실내어린이 놀이터 등 아동 돌봄 중심으로 운영
 - (적용대상) 「주택법」 제15조 제1항에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」 제11조 제1항에 따른 건축허가 대상 중 지구단위계획을 수립하는 아파트 건립 사업
- 차승화 외(2024)는 '돌봄' 항목에 고령친화 설계 기준을 편입할 경우, 지구단위계획에서 아파트의 고령친화 설계 적용을 장려하는 효과를 기대할 수 있다고 제안
 - 현행 '돌봄' 항목이 아동 돌봄 중심으로 운영되고 있어, 고령 돌봄·고령친화 공용시설을 가산 대상에 추가하는 운영기준 개선이 선결 과제

■ 용적률 인센티브의 잠재적 사업성 효과: 예시 시나리오

- 고령친화 공용시설 설치에 따른 용적률 인센티브가 사업자의 추가 분양매출에 미치는 영향을 개략적으로 확인
 - 가정 : 서울 3종일반주거지역, 일반분양 공동주택 1,000세대, 대지면적 20,000㎡
 - 추가시설 : 고령친화 공용시설 1,000㎡
 - 인센티브 : 공용시설 설치면적에 상응하는 1,000㎡ 용적률 가산 가정
- 용적률 가산 면적 1,000㎡에 분양가능면적 환산율 80% 적용 시 추가 분양가능면적은 약 800㎡이며, 잠재적 추가 분양수입은 약 133.1억 원으로 추정
 - * 2026년 4월 기준 서울 3.3㎡당 평균 분양가 5,489만원

- 추가 주택 1,000㎡를 건설하는 데 필요한 건축비는 약 23.9억 원으로 추정
 - * 2026년 국토부 고시 표준건축비 1㎡당 239.2만원 × 1,000㎡ = 약 23.9억 원
 - * 고령친화 공용시설 1,000㎡의 건설비 역시 약 23.9억 원이지만, 해당 비용이 분양가격 가산비용으로 전액 인정·회수된다고 가정하면 사업자의 시설 설치 순부담액은 발생하지 않음
- 이에 따른 기준 시나리오의 잠재적 직접 사업성 개선 효과는 추가 분양 수입(133.1억 원)에서 추가 주택 건설비 23.9억 원을 제외한 약 109.2억원임
 - 단, 본 시나리오는 정책 판단을 위한 예시 수준의 추정값으로, 간접비·금융비·세금·기타 위험비용은 반영되지 않았으며 실제 사업성은 단지 조건에 따라 달라짐
 - * 간접비·금융비·세금·기타 위험비용은 고려하지 않음
 - * 출처: 국토교통부 고시 표준건축비(2026년), 서울 아파트 평균 분양가(2026년 4월 기준)
 - * 위는 분양가능면적 환산율 80%와 고령친화시설비의 전액 가산비 회수를 가정한 예시 시나리오이며, 간접비·금융비·세금·기타 위험비용 차감 전 약 109억 원의 잠재적 직접 사업성 개선 효과를 확인함

1.3. 용적률 인센티브 (정비사업)

- 정비사업(재개발·재건축)에서는 허용용적률 인센티브 항목에 고령친화시설을 명시하는 방식으로 접근
- 서울시는 재정비촉진계획 수립 기준을 개선하여 데이케어센터·노인요양시설 등 고령화 대응 시설 도입 시 기준 용적률을 10%p 추가 가산하는 방안 도입(서울특별시, 2025)
 - 전국 단위로 확산하기 위해서는 도시정비법·조례·정비기본계획 개정 필요하되, 조례·정비기본계획 개정이 우선되어야 함

[표 5-2] 신규택지와 정비사업 차이

구분	신규택지 (주력 트랙)	정비사업 (보완 트랙)
사업주체	민간 건설사	조합 + 시공사
인센티브 방식	분양가 가산비 + 건축법 시행령상 연면적 산입 제외	허용용적률 인센티브 + 공공기여
부여 주체	분양가심사위원회 / 사업계획승인권자	시·도 도시계획위원회
핵심 장벽	법령 개정 절차	조합 반발 + 공공기여 귀속

- 정비사업은 조합의 반발과 공공기여로 인한 기부채납 시설의 운영 측면에서 구조적 한계가 존재

- 공공기여 방식으로 시설이 기부채납될 경우 사업자가 해당 시설을 직접 운영하거나 수익화하기 어려움
- 서울시 여의도 시범아파트 재개발 사업에서 데이케어센터 기부채납 요구에 대한 조합의 반발 사례(서울시가 신통기획 취소를 경고한 후 결국 조합이 수용)

■ 허용용적률 인센티브 항목 신설·명시

- 정비기본계획 및 관련 지침에 고령친화시설(노인요양시설, 데이케어센터 등)을 허용용적률 인센티브 항목으로 명시
 - 최대 5~10%p 범위 내 인센티브 차등 부여
 - (관련 사례) 서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획(2024.8.) : 역세권 준주거지역 종상향 재개발 시 노인·육아·돌봄 등 시 정책과 연계된 시설 도입을 필수사항으로 규정

■ 건축물 기부채납 계수 우대

- 정비기본계획상 임대주택 및 전략 육성용도 시설에 한해 건축물 계수를 0.7→1.0으로 상향하는데, 고령친화 공용시설을 '전략 육성용도 시설'로 추가하여 1.0 계수 적용
 - 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 상 1.2 계수의 적용 대상으로 명시
 - (관련 사례) 서울시는 임대주택 및 전략 육성용도 시설에 한해 허용용적률의 건축물 계수를 0.7에서 1.0으로 상향(2024.1.)
- * 전략육성용도 : (초고령사회 대비) 양로시설, 노인요양시설, 재가노인복지시설, 공공기숙사 등

■ 입주민 우선이용권 제도화

- 공공기여 고령친화시설에 대해 입주민 우선 이용권을 부여하는 방안
 - (관련 사례) 서울시와 은평구 등 일부 지자체는 노인요양시설에 대한 입주민 우선 이용권을 부여하는 「노인장기요양보험법」 개정을 추진 중
- 입주민 우선이용권 제도화는 조합의 자발적 참여를 유도하는 핵심 수단이 될 수 있음

1.4. 면적 산정 제외

- 주동 단위의 고령친화 설계(복도 폭 확장·욕실 확장·엘리베이터 규격 확대 등)는 실제로 추가 공사비와 추가 면적을 수반
- 추가 면적은 사업자 입장에서 분양 가능 면적의 감소를 의미하므로, 이에 대한 인센티브 제공 없이는 민간의 자발적 적용이 어려움에 따라 추가 면적에 대한 인센티브 필요

[표 5-3] 고령친화 설계 적용 시 추가 면적 및 비용 추산

항목	일반 공동주택 기준	고령친화 적용 기준	추가 면적 추산	인센티브 논거
복도 폭 (주동)	1.2m	1.5~1.8m	(가정)동당연장 50m기준 약 15~30㎡ 추가	건축법 시행령 제119조 면적 불산입 호목 신설 (기계실·놀이터 불산입 선례 적용)
출입문 폭 (세대)	0.8m	0.9m 이상	세대당 약 0.1m × 출입문 문수 추가 공사비 약 30~50만원/세대	분양가격 산정규칙 가산비용 항목 명시
욕실 공간 (세대)	표준 규격	휠체어회전반경 (R1.5m 이상 공간)	세대당 약 0.5~1.5㎡ 추가	주거약자법 기준 초과 부분 기본형건축비 가산 인정
엘리베이터 (주동)	도어 폭 0.8m 카 깊이 1.35m	도어 폭 0.9m↑ 카 깊이 1.6m↑	엘리베이터 대당 0.36㎡ 추가	서울시 등 일부 지자체 BF 인증 우수등급 시 지자체 건축 완화 연계(조례)

출처 : 각 법령 및 정비사업 운영 기준을 토대로 연구진 작성

* 추가 면적 및 공사비는 연구진의 예시 추정치로, 실제 규모는 단지 배치, 평면 구성, 세대수 및 설계 방식에 따라 달라질 수 있음

- 「건축법 시행령」 제119조에서 일정 시설에 대하여 바닥면적 또는 연면적 산입 제외 규정을 두고 있는 입법 사례 참고
 - '공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실·어린이놀이터·조경시설의 경우에는 당해 부분의 면적을 바닥면적에 산입하지 아니한다.'
- 같은 논리로 공동주택의 고령친화 무장에 확장면적(복도·출입구·욕실 추가분)을 신규 호목으로 추가하는 방식 검토
- 면적 산입 제외만으로는 시공 비용 자체를 회수할 수 없으므로, 가산비 인정과 결합하는 방안 모색 필요
 - 「건축법」 면적산입 제외 : 분양가능 면적의 손실 방지 효과
 - 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 가산비 인정 : 시공 추가 비용 회수

1.5. 건설 단계 세제·금융 지원

- 건설단계에서 사업자의 초기 비용 부담을 경감하기 위해 취득시점의 세부담 감면과 건설자금 조달을 지원할 필요가 있음

■ 취득세 감면

- 「지방세특례제한법」에 고령친화공동주택에 대한 취득세 감면 특례를 신설하거나 관련 감면 규정을 개정하여, 고령친화 공용시설을 일정 수준 이상 설치하거나 고령친화주택 인증을 받은 공동주택을 감면 대상으로 포함하는 방안을 검토할 수 있음
 - 다만 신규 감면 신설에 따른 지방세 세수 영향 분석과 행정안전부 협의가 선결 과제로 제기됨
- 감면율은 현행 노인복지주택 관련 감면 수준(25%) 등을 참고하여 시설 패키지 충족도·인증 등급에 따라 차등 적용할 수 있으며, 구체적인 감면 수준은 지방세 세수 영향 분석과 관계기관 협의를 거쳐 결정할 필요가 있음

■ 주택도시보증금 건설자금 용자 우대

- 주택도시보증금의 건설자금 용자 대상에 '고령친화주택 인증을 받은 공동주택' 또는 '고령친화 공용시설을 일정 비율 이상 설치한 공동주택'을 추가하고, 우대 금리·장기 상환 조건을 적용하는 방안을 검토(우대 폭 0.5~1.0%p·상환 20~30년은 예시 수준이며, 기금 운용 여건에 따라 조정 필요)
 - 우대 폭 0.5~1.0%p, 보증료 0.2~0.8% 등은 예시 수준이며, 기금 운용여건 및 보증기관 협의에 따라 조정 필요

■ HUG 보증 대상 확대 및 보증료 우대

- 보증상품 우대 대상 확대 및 보증료 우대(예시: 연 0.2~0.8%)를 검토할 수 있으며, 구체 우대 수준은 보증기관(HUG) 협의 및 보증 리스크 평가를 통해 마련
 - 보증료 인하만으로도 30년 운영 기간 동안 누적 금융비용을 상당 폭 절감하는 효과가 있음

■ 건설비 직접 보조금

- 건설비 직접 보조금은 재정 부담을 고려하여 일반화보다 선별적 적용을 검토하며, 고령친화 인증 최상위 등급, 비수도권·소도시 시범단지, 정비사업 내 데이케어센터 병설형 등에 우선 적용을 검토할 수 있음
 - 일본은 사코쥬 신축 시 호당 최대 135만 엔(약 1,200만 원), 고령자생활지원시설 병설 시 시설당 최대 1,000만 엔의 건설비 직접 보조금을 지원하여 시장 형성 초기 단계의 민간 진입을 촉진

2. 운영 지속성 확보 인센티브

- 고령친화 공용시설(공동식당·건강관리실·데이케어존 등)은 일반 공동주택 대비 추가 시공비가 발생할 뿐 아니라, 준공 이후에도 시설 유지·운영에 따른 고정비가 지속적으로 발생
- 운영 지속성 확보 인센티브는 시설의 지속적 운영을 통한 입주민 신뢰 확보와 사업자의 운영 수익성 확보를 가능하게 함

2.1. 현행 근거 및 한계

■ 노인복지주택 세제 혜택

- 「노인복지법」 상 노인복지주택(유료 노인복지주택)에 한정하여 세제 혜택 적용
 - 「지방세특례제한법」 제20조 제1항 제2호 : 취득세·재산세 100분의 25 감면
 - 「종합부동산세법」 제8조 제2항 제2호 및 동법 시행령 제4조 제1항 제12호 : 종합부동산세 과세표준 합산대상에서 배제
 - 「조세특례제한법」 제7조 제1항 제1호 노목 : 노인복지시설 운영 중소기업에 대해 소득세·법인세 감면
 - 「조세특례제한법」 제106조 제1항 제4의4호 : 부가가치세 면제
- 현행 세제 혜택은 '시설 단위(노인복지주택, 민간임대주택)'를 대상으로 설계되어 있어, 일반 공동주택 내에 고령친화 시설·세대를 부분적으로 도입하는 경우에는 적용되지 않음
- 운영 단계에서 공동식당·건강관리실 등 고령친화 공용시설의 운영비에 대한 세제 지원도 부재함

■ 민간임대주택 취득세 감면

- 임대사업자가 임대 목적으로 공동주택을 신축하는 경우 취득세 감면
 - 「지방세특례제한법」 제31조 제1항 : 전용면적 60㎡이하 취득세 면제, 60㎡초과 85㎡이하는 50% 감면
 - * 단, 20세대 이상의 취득이나 공공지원민간임대주택 등 특정 요건(10년 이상 임대 의무기간) 충족 시 적용
 - 단, 취득세 면제여도 감면 세액이 일정금액(200만원) 초과시 감면 분의 15%는 최소세액으로 납부해야 함

■ 한계

- 현재 고령자 주거시설에 대한 운영 지원은 재가노인복지서비스 등을 통해 부분적으로 이루어지고 있으며, 시설 입소자(요양시설) 또는 재가 수급자 개인을 대상으로 한 제도로서 주거 단위로서의 공용시설 운영비 지원 제도는 없음
- 현행 세제 혜택은 '시설 단위(노인복지주택, 민간임대주택)'를 대상으로 설계되어 있어, 일반 공동주택 내에 고령친화 시설·세대를 부분적으로 도입하는 경우에는 적용되지 않으며, 운영 단계에서 공동식당·건강관리실 등 고령친화·공용시설의 운영비에 대한 세제 지원도 없음

2.2. 개선방향

■ 복지자원 연계 : 혼합자원모델과 장기요양급여의 제한적 적용

- 일본 사코주는 유료노인홈 분류를 받고 특정시설입거자생활개호 지정을 받는 경우, 공적 개호보험으로부터 서비스 제공 인력의 급여를 수급받을 수 있는 구조
 - 일반형 : 시설 직원이 정액 보수
 - 외부서비스 이용형 : 외부 개호사업소 위탁
- 고령친화 공동주택 공용시설의 운영재원은 단일 재원이 아니라 서비스 성격에 따라 분리된 혼합 자원 구조로 설계 필요
 - 장기요양수가는 운영재원의 일부일 뿐, 운영 지속성 전반을 뒷받침하는 일반 재원이 될 수 없다는 점을 고려해야 함

- 국내에서도 「노인장기요양보험법」 개정을 통해 고령친화 공동주택 내 공용시설(데이케어존·건강관리실 등)을 장기요양기관으로 지정하고, 입주민의 장기요양급여를 단지 내 시설에서 사용할 수 있도록 연계하는 방안을 검토할 필요가 있음
 - 단, 장기요양보험 재정영향 분석 및 국토부-복지부 간 부처 협의가 선행되어야 함
- (기대 효과) 사업자의 운영 재원 확보, 입주민의 외부 시설 이용 불편 해소, 정부 재정의 효율적 사용

■ 서비스 유형별 재원 분리

- 장기요양 급여서비스(등급 인정자 대상) : 별도 지정된 장기요양기관이 방문요양·주간보호 등 급여를 제공한 범위에 한해 장기요양수가로 충당
 - 수가는 해당 급여의 종사자 인건비·서비스 비용에 목적 한정되며, 건강노인 대상 프로그램·공용공간 유지비 등 비급여 영역에 전용할 수 없음
- 예방·생활지원서비스(건강노인 대상) : 안부확인·건강증진·여가 프로그램·공용식당 등은 지자체 노인맞춤돌봄서비스·건강생활지원사업 등 공공보조로 충당
- 공용공간 유지·운영비 : 공용시설 자체의 유지·관리비는 관리비 등으로 분담

■ 입주민 우선이용권 제도화

- 정비사업 내 공공기여로 설치되는 노인요양시설·데이케어센터에 대해 입주민의 우선 이용권 부여를 위한 「노인장기요양보험법」 개정 여부가 쟁점이며, 보건복지부 협의가 선결 과제
 - ※ (참조 사례) 서울시는 2025년 5월 중 취지의 개정안을 보건복지부에 건의한 바 있음 (한국아파트신문, 2025.8.)
- (기대 효과) 조합의 자발적 공공기여 참여 유도, 입주민의 심리적 수용성 제고, 시설 운영의 안정적 수요 기반 확보

■ 정보공시 시스템 구축

- 일본 사코주는 지자체에 등록된 모든 시설의 임대료·서비스 내용·운영 현황 등을 서비스 제공형 고령자주택 정보제공 시스템을 통해 인터넷에 공개
 - (기능) 소비자 신뢰 확보, 사업자 간 품질 경쟁 유도, 시장 수요 창출의 핵심 인프라

- 국내에서도 고령친화주택 인증제 도입과 연계하여 인증주택의 시설 기준·서비스 내용·운영 사업자·요금 체계를 통합 공시하는 정보플랫폼 구축 필요
 - 기존 마이홈포털 등 활용시 단기 추진 가능하나, 고령친화주택 인증제 도입이 선행되어야 함
- 기존 주택정보 플랫폼(예: 마이홈포털)에 고령친화주택 전용 섹션을 신설하는 방식으로 단기 추진 가능

■ 인증·평가 체계와 연계한 운영 품질관리

- 고령친화주택 인증을 받은 단지에 대해 다음 사후관리 체계 적용 방안을 검토
 - 평가 주기·갱신·취소 기준은 인증제 세부 설계시 확정 필요
- 인증 시점의 시설 기준 충족이 운영 단계의 지속적 품질로 이어지도록 담보하는 핵심 장치

■ 운영 사업자 등록제 및 표준 운영 가이드라인 도입

- 고령친화 공동주택의 공용시설(공동식당·건강관리실·데이케어존 등)을 운영하는 사업자에 대한 등록제 도입 및 표준 가이드라인(인력 배치·서비스 내용·요금 산정 기준 등) 마련 검토
 - 일본 사코주의 등록제 모델 (진입 절차 간소화 + 등록 요건으로 운영 품질 담보) 준용 가능하나, 국내 운영주체·인력기준 정비가 선행되어야 함

■ 지자체 조례 기반 운영비 매칭 체계

- 「노인복지법」 또는 돌봄통합지원법에 고령친화 공동주택 단지 내 시설 운영비 지원 근거 명시 및 매칭 체계 도입 여부가 쟁점
 - 매칭 비율 국·비·지방비 50:50 매칭을 검토해 볼 수 있으며, 복지 재정당국 협의 및 돌봄 통합지원법과의 위치 정립이 선결되어야 함

3. 수요 창출 인센티브

- 공급자 인센티브만으로는 분양시장에서 고령친화 공동주택의 실수요를 창출하는 데 한계가 있음
 - 민간 사업자는 분양성(수요)이 확인되지 않은 상품을 선제적으로 공급하지 않으므로, 수요 기반이 갖춰져야 비로소 고령친화 공동주택 공급이 본격화될 수 있음
- 분양 단계에서 수분양자가 고령친화 공동주택을 선호하면, 확인된 수요가 사업자의 분양 리스크를 낮추고 공급 확대를 견인하는 선순환 구조를 형성할 수 있음
- 이를 위해서는 수분양자가 일반 공동주택 대비 더 높은 분양가를 지불하더라도 그 비용을 상쇄할 수 있는 혜택이 있어야 시장에서 자발적 선택이 이루어짐

3.1. 현행 근거 및 한계

- 분양형 노인복지주택이 2015년 7월 「노인복지법」 개정으로 폐지된 이후, 분양형 고령자 주거시설을 취득하는 수분양자에 대한 직접적 세제·금융 혜택은 사실상 부재한 상황
 - * 정부는 2024년 3월 인구감소지역 89곳에 한해 분양형 재도입 방침을 발표하였으나, 본 연구는 인구감소지역에 한정되지 않는 일반 분양 공동주택 전반에 적용 가능한 수분양자 인센티브 방안을 제시

3.2. 개선방향

■ 취득·보유 단계 세제 감면

- 취득세 감면: 「지방세특례제한법」 제47조의2(장애인용 자동차·주택 감면) 또는 제20조(노인복지시설) 준용 구조로, 인증 등급별 취득세 감면(예시: 50~100%) 및 고령자 가산 적용을 검토
 - 감면율은 예시이며, 사업자 측 감면(25%)과의 중복 적용 범위 정리 및 세수영향 분석이 우선 필요함
- 재산세 감면: 「지방세특례제한법」 제31조의3(임대주택 등) 준용으로 인증 등급별 재산세 차등 경감(예시: 25~50%, 5년)을 검토할 수 있음
 - 구체 수준·기간은 지방세 감면 일반원칙 및 재정 영향 검토 후 결정 필요

■ 정책금융 우대

- 보증자리론·디딤돌 대출 금리 우대: 한국주택금융공사 보증자리론·디딤돌 대출 업무 처리기준 개정을 통한 우대금리(예시: 0.1~0.3%p) 적용 검토
 - 녹색건축 인증주택에 대해 보증자리론 업무처리기준 개정만으로 수분양자 측 금리 우대(0.1%p)를 도입한 선례가 있으나, 고령친화주택 인증제 마련이 선행되어야 함

■ 보유·처분 단계 우대

- 주택연금 가입 시 추가 우대: 「한국주택금융공사법」 제43조의11 주택담보노후연금 가입 시 인증주택에 대한 월 지급금 가산·보증료 감면(예시: 5~10%)을 검토
 - * 가산·감면 수준은 예시이며, 도입 시 주택연금의 장기 재정 영향 및 기금 건전성 등을 고려한 적정 수준 검토 필요
- 양도세 장기보유특별공제 우대: 「소득세법」 제95조 장기보유특별공제를 산정 시 인증주택 보유 기간에 대해 가산 적용을 검토(1세대 1주택 고령자 한정 등 적용범위는 재정경제부 협의가 우선되어야 함)
- 기존주택 처분 조건 완화: 고령자가 자가를 팔고 고령친화 공동주택으로 이동해야 하는 경우를 고려하여, 기존주택 처분 유예, 일시적 2주택 허용, 연금형 매각 연계 등의 기존주택 처분 조건을 완화 방안에 대한 추가 검토 필요

4. 고령친화주택 인증제 : 인센티브 통합 적용 체계

- 고령친화주택 공급 확대를 위한 제도적 기반으로써 고령친화주택 인증제 도입 검토 필요
 - 인증제는 앞서 제시한 사업성 개선·운영 지속성 확보·수요 창출의 3개 인센티브 유형을 인증 등급에 따라 차등 적용하는 통합 메커니즘
- 이를 위해 먼저 기존 인증제의 구조와 인센티브 체계를 검토하여 고령친화주택 인증제 설계의 준거로 활용하되, 기존 인증제도와 연계성을 통한 인센티브 부여 검토 필요
 - 인증 등급은 고령친화 적용세대 비율과 시설 패키지(필수·권장·자율) 충족도에 따라 결정되며, 적용세대 비율이 높고 권장·자율 시설을 추가할수록 상위 등급·더 큰 인센티브가 부여되는 구조
 - 적용세대 비율은 시범사업 단계의 하한(10% 이상)에서 출발하여, 인증 등급에 따라 단계적으로 상향하는 방식으로 운영

4.1. 국내 인증제도 사례

■ 녹색건축 인증(G-SEED) : 「녹색건축물 조성 지원법」 기반

- 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조 및 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 근거하여 4등급(그린 1~4등급)으로 운영
 - (건축기준 완화) 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 동법 시행령 제11조, 「건축물의 에너지절약설계기준」 별표9에 따라 인증 등급별로 용적률·건축물 높이 제한·조경면적 기준이 최대 15% 범위에서 완화
 - (취득세 감면) 「지방세특례제한법」 제47조의2에 따라 녹색건축 인증을 받은 경우 인증 등급에 따라 취득세 차등 감면
 - (친환경주택 건설비의 분양가 가산비 인정) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정으로 에너지절약형 친환경주택을 건설하는 데 드는 비용이 분양가상한제 적용주택의 건축비 가산비용으로 인정됨
 - (조달청 입찰 가점) 조달청 입찰참가자격 사전심사 시 최대 1점 가산점 부여
 - (주택담보대출 금리 우대) 한국주택금융공사 보증자리론은 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따라 1·2등급(최우수·우수) 이상의 녹색건축 (예비)인증서를 받은 주택에 대해 0.1%p의 우대금리 적용
- * 업무처리기준 개정을 통해 운영 중인 사례: 보증자리론 업무처리기준 개정만으로 도입된 수분양자 측 금융 인센티브 제공

■ 제로에너지건축물(ZEB) 인증 : 통합 인센티브 패키지

- 국내 인증제 가운데 다양한 인센티브가 연계된 대표 사례로서, 고품친화주택 인증제 설계 시 참고할 수 있음
 - (건축기준 완화) 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 : 인증 등급별로 용적률·건축물 높이를 11~15% 범위에서 완화
 - (취득세 감면) 「지방세특례제한법」 제47조의2 및 동법 시행령 제24조 : 건축물 또는 주택 취득세 최대 20%(녹색건축 인증과 중복 시 합산 기준) 감면
 - (기반시설 기부채납 부담 경감) 「주택건설사업 기반시설 기부채납 운영기준」의 기반시설 기부채납 부담수준(해당 사업부지 면적의 8%)을 최대 15% 범위에서 경감
 - (주택도시기금 대출한도 상향) 「주택도시기금 운용기준에 근거하여 제로에너지건축물 인증을 받은 공공임대 및 분양주택에 대해 주택도시기금 대출한도 20% 상향
 - (기타) 신재생에너지 설치보조금 및 에너지이용 합리화 자금 지원

■ 장수명주택 인증 : 「주택법」 기반

- 주택의 물리적 내구성 뿐만 아니라, 생애주기에 따른 공간 변화에 대응하고자 인증 등급에 따라 건축규제 완화와 비용 지원 두 가지 축으로 운영
 - (건축기준 완화) 최우수·우수 등급 획득 시, 건폐율·용적률·높이규제 완화(주택법·주택건설기준 등에 관한 규정)
 - * 건폐율·용적률은 해당 지자체 조례에서 정한 범위 내에서 최대 15%까지 완화(주택건설기준 등에 관한 규정 제65조2 5항)
 - (비용 가산) 장수명 주택의 추가 공사비는 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 별표 1의3 제3호 가목의 공동주택성능등급 가산 규정을 통해 간접적으로 반영되어 분양가상한제 하의 기본형 건축비에 가산(최대 4% 수준)

■ BF 인증 : 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 기반

- 인증 자체에 따른 세제·용적률 인센티브는 제한적이나, 다음 사항을 통해 작동
 - 국가·지자체 공공시설 신축 시 의무 인증 대상 (2015년 7월 29일부터)
 - 일부 지방자치단체는 도시계획조례 또는 정비사업 운영기준에서 BF 인증 등을 건축기준 완화 또는 용적률 인센티브 요소로 활용
- 단, 고령친화주택 인증제 설계 시 BF 인증과의 중복 연계 관계를 명확히 설정할 필요가 있음

4.2. 국내 인증제 시사점

- 국내에는 이미 다수의 인증제와 이에 연계된 인센티브 체계가 정착되어 있어, 기존 인증제와의 유사·중복 항목을 통합 연계하는 방안을 우선 검토하는 것이 현실적
 - BF 인증의 무장애 설계 평가 항목은 고령친화주택 인증의 주호·주동 단위 기준과 평가 항목이 상당 부분 중복되므로, 고령친화주택 인증 신청 시 BF 인증 우수 등급 이상을 취득한 경우 해당 부문 평가를 상호 인정 또는 평가 간소화하는 방식 검토 필요
 - 녹색건축 인증과 장수명주택 인증은 에너지 성능 및 공간 가변성 측면에서 고령친화주택 인증과 평가 영역이 상이하므로, 복수 인증 취득 시 인센티브를 연계하는 방안을 검토할 수 있음
 - 초기에는 기존 인증기관을 활용하고 장기적으로 독립적인 인증체계 구축 여부를 검토할 수 있음
 - 「지방세특례제한법」 개정을 통해 고령친화주택 인증을 감면 대상으로 추가하는 방안을 검토할 수 있음
 - 기존 녹색건축 및 장수명주택 제도를 참고하여 건축기준 완화 근거를 마련하는 방안을 검토할 수 있음

- 주택도시기금 운용기준과 보금자리론 업무처리기준 개정을 통해 금융 인센티브를 우선 도입하는 방안을 검토할 수 있음

5. 타 법령 정합성 검토 및 선결과제

- 본 연구에서 제안하는 고령친화 공동주택 제도는 주택·건축·복지·세제·금융 영역의 다수 법령에 걸쳐 작동하므로, 관련 법령과의 관계를 정리하고 실행에 앞서 해소해야 할 정합성 쟁점과 선결과제를 점검할 필요가 있음
- 본 절은 확정적 제도(안)을 제시하기보다, 후속 정책 및 제도 설계 과정에서 검토가 필요한 주요 쟁점과 선결과제를 중심으로 정리하는데 목적이 있음

5.1. 관련 법령과의 관계

- 고령친화주택은 「주거약자법」을 중심으로 주택·건축·복지·세제 관련 법령과 연계하는 체계가 바람직함
- 이를 위해 「주거약자법」에 고령친화주택의 법적 정의·시설·성능기준·인센티브 근거(필요한 경우 용적률 특례를 포함)를 명문화하는 방안이 검토되어야 함
 - 국토계획법 시행령 상한을 초과하는 인센티브는 법률 특례 신설이 필요하므로 입법 필요성과 타당성에 대한 검토가 선행되어야 함
- 주택·건축 분야 법령 : 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」(제55조의2 경로당 기능강화, 사업계획승인), 「건축법 시행령」(제6조제1항제11호 및 제6조제2항제5호나목 주민공동시설 용적률 가산, 제119조 면적 산입 제외), 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」(별표1의3 가산비), 「도시 및 주거환경정비법」(정비사업 관련 용적률 인센티브 운영체계)
- 복지 법령 : 「노인복지법」(제36조 경로당 등 노인여가복지시설의 정의·운영), 「노인장기요양보험법」(재가급여·장기요양기관 지정·급여 제공 장소), 돌봄통합지원법(2026.3.27 전국 시행, 지역 통합돌봄 거점), 「편의증진법」(BF 인증)
- 세제·금융 법령 : 「지방세특례제한법」(취득세·재산세 감면), 「조세특례제한법」·「종합부동산세법」(운영 단계 세제), 「주택도시기금법」(건설자금 융자), 「한국주택금융공사법」(주택연금 보금자리론), 「소득세법」(양도세 장기보유특별공제)
- 적용 구조 : 단기적으로는 시행령·고시·조례·운용지침 개정을 통해 제도 개선이 가능

한 과제를 우선 검토하고, 중·장기에는 「주거약자법」 및 복지 법령 연계로 제도적 기반을 마련하는 단계적 추진 방식이 바람직함(제6장 참조)

5.2. 주요 정합성 쟁점

- 고령친화공동주택의 도입을 위해서는 시설 설치뿐 아니라 기존 법·제도와의 연계 가능성을 함께 검토할 필요가 있음
- 주요 쟁점은 ① 경로당 기능 강화와 시설 유형 체계, ② 장기요양 자원 연계, ③ 입주자·관리 운영체계의 세 측면으로 구분되며, ① ②는 보건복지부 소관 복지법령과의 연계가, ③은 「공동주택관리법」에 따른 관리체계와의 조정이 핵심 검토 사항임

1) 경로당 기능 강화와 시설 유형 체계

■ 현행 지위

- 경로당은 「노인복지법」 제36조제1항제2호에 따른 노인여가복지시설(건축법상 노유자시설)로 공동주택에 설치되는 대표적인 고령자 시설이며, 이용대상은 65세 이상, 등록기준은 이용정원 20명 이상(읍·면 10명)
- 소유·유지관리는 입주자대표회의, 운영은 노인들이 담당하고 지자체·대한노인회가 행정 지원하며, 운영비는 관리규약상 입주자가 부담(요금 감면은 '등록 경로당'에 한 정되어 신축 단지의 경우 정원 미달로 보조금에서 제외되는 사례 발생)
- 공동주택의 경로당은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 설치되는 주민공동시설로, 다른 용도로의 활용에는 현행 법령상 제약이 따르기 때문에 건강관리, 생활지원 등 새로운 기능을 부여하려는 경우에는 시설 기능 및 운영체계에 대한 제도적 검토 필요

■ 정합성 쟁점

- (목적 정합성) 친목·여가 목적의 시설 정의와 건강모니터링·연계허브 등 추가 기능 간 정합성
- (운영주체 권한) 운영이 「대한노인회 지원에 관한 법률」 및 관행상 노인회에 귀속되어, 시설 성격 변경·전문기관 위탁 시 권한 충돌
- (시설 유형 체계 충돌) 경로당(노인여가복지시설)과 주야간보호시설 등 재가노인복지시설은 이용대상, 인력기준, 시설기준 및 운영재원이 상이하여 동일 공간에서 복합적으로 운영할 경우 제도적 조정이 필요함

- (보조금·운영비) 등록기준 미달 시 보조금 단절, 운영비 부담 주체의 불명확성

■ 선결 방향

- 여가(예방·생활지원)와 돌봄(급여서비스)은 단일 공간 혼합보다 거점 분리를 원칙으로 하되, 통합형 추진 시 '복합 노인복지시설' 유형 신설 등 시설 유형 체계 정비 필요
- 주택건설기준규정 제55조의2 개정과 함께 「노인복지법」 제36조 기능 정의 정비 (또는 별도 시설유형 신설) 여부를 보건복지부와 협의하고, 기존 운영주체인 대한노인회 및 지역 노인회와의 사전 협의 채널을 확보할 필요

2) 장기요양 자원 연계의 법적 한계

■ 현행 한계

- 「노인복지법」 상 세제 혜택과 장기요양 재가급여는 '시설 단위' 또는 '개인 수급자' 대상으로 설계되어 일반 공동주택 내 부분 도입 공용시설(공동식당·건강관리실·데이케어존)에는 적용되지 않으며, 주거 단위 공용시설 운영비 지원 제도는 부재

■ 정합성 쟁점

- (개정 전제) 공용시설을 장기요양기관으로 지정하고 입주민 재가급여(방문요양·주야간보호) 수가를 연계하려면 「노인장기요양보험법」 개정이 필요
- (수가체계의 한계) 장기요양보험 수가는 급여서비스 제공을 위해 설계되어 있어 공용시설 운영비를 포괄하기 어렵고, 수가 수준 또한 운영비 총당에는 한계가 있음
- (재정·부처) 장기요양보험 재정 영향 분석이 선행되어야 하며 부처 간 협의가 핵심

■ 선결 방향

- 급여-비급여 회계·공간 분리를 통해 공공보조·관리비를 결합한 혼합 자원 구조로 설계할 필요
- 재정 영향 분석, 시범사업을 통한 단계적 검증, 부처협업 거버넌스(공동 TF), 돌봄통합지원법과의 제도적 위치 정립 등이 필요하며, 이는 국토교통부-보건복지부 협의가 우선되어야 함

3) 입주자·관리 거버넌스의 정합성

■ 현행 한계

- 고령친화 공용시설의 운영비 부담·운영주체 지정·이용대상 범위는 「공동주택관리법」 상 관리규약 및 입주자대표회의 의결 영역에 속하나, 고령자·비고령자가 함께 거주하는 일반 공동주택에서 운영비 부담 원칙(전체 입주민/이용자/공공 연계)이 명확하지 않음
- 단지 내 시설을 지역사회에 개방해 공공성을 확보하는 경우에도 비입주민 이용 범위·영리 운영에 대한 공동주택관리법 및 표준관리규약에는 명시적인 기준이 마련되어 있지 않음

■ 정합성 쟁점

- (운영주체 간 권한 배분) 전문기관 위탁 운영 시 관리주체(입주자대표회의)의 관리 권한 및 의결 절차와의 충돌
- (비용 부담·관리비) 운영비의 관리비 부과 및 비이용 입주민과의 형평성 논란이 발생할 가능성
- (지역개방·공공성) 비입주민 이용 시 관리책임·안전·영리행위 규제 정합성, 장기 운영 의무 미이행 시 적용되는 일반적인 환수 기준이 명확하지 않음

■ 선결 방향

- 운영비 부담 주체와 부과 근거를 「공동주택관리법」 및 표준관리규약 차원에서 정비하고, 운영주체 지정 방식·의결 요건·지역개방 이용 규칙을 표준관리규약 등을 통해 운영기준을 구체화하고 입주민의 예측 가능성을 높일 필요가 있음
- 공공기여·인센티브 시설에 대해서는 장기 운영 의무와 미이행 시 환수 근거를 함께 설계할 필요(국토교통부 및 관리주체 협의 선행 필요)

5.3. 대안별 선결과제

- 제5장에서 검토한 인센티브 대안별 주요 선결과제를 정리하면 [표 5-4]와 같으며, 향후 정책 및 제도 설계 과정에서 참고할 수 있는 검토사항으로 제시함

- 인센티브 대안은 소관 부처가 다양하고 법령 간 연계가 필요한 만큼, 개별 제도 단위
의 협의를 넘어 국토교통부·보건복지부·행정안전부·재정경제부가 참여하는 범부처
협업체 운영을 검토할 필요가 있음

[표 5-4] 인센티브 대안별 선결과제 체크리스트

구분	주요 한계·쟁점	선결과제
① 분양가 가산비 인정	• 수분양자 비용 전가 우려, 분양가상한제 정책목적과 충돌 가능성	• 공공보조(지자체 보조금·국비) 우선 흡수 원칙 적용 후 가산비 반영은 단계적 검토
② 용적률 인센티브 (신규택지)	• 지자체 도시계획 조례 용적률 완화 한도와 국토계획법 시행령 용도지역 절대 상한의 이중 한도 함께 적용	• 고령친화 공용시설을 주민공동시설 하위유형으로 건축조례에 명시 • 상한 근접지역은 주거약자법 용적률 특례 신설 검토
③ 용적률 인센티브 (경비사업)	• 조합 반발, 공공기여 기부채납 시설의 운영·수익화 곤란(여의도 시범 사례)	• 정비기본계획·지침에 고령친화시설 항목 명시 • 건축물 계수 우대(0.7→1.0) • 입주인 우선이용권 부여
④ 면적산정 제외	• 면적 불산입만으로는 추가 시공비 회수 불가	• 가산비 인정(①)과 결합 설계
⑤ 건설단계 세제·금융	• 직접 보조금·기금 융자 확대 시 재정 부담	• 선별 적용(인증 최상위 등급·비수도권 시범단지·경비사업 병설형 우선) • 인증제 등급 연계
⑥ 경로당 기능 강화	• 노인복지법상 시설 목적과 추가 기능의 정합성 • 운영주체(노인회)와 전문위탁기관 권한 충돌·수용성 • 신축단지 등록기준 미달시 보조금 단절 • 운영비 부담 주체	• 노인복지법 기능 정의 정비(또는 별도 시설유형 신설) 여부 복지부 검토 • 대한노인회·노인회와 사전 협의 채널 확보 • 주택법 시행령에 전문인력 파견·재가서비스 연계 예외 근거 신설
⑦ 장기요양 재원 연계	• 노인장기요양보험법 세제·재가급여가 '시설 단위' 또는 '개인 수급자' 대상으로 설계되어, 일반 공동주택 내 부분 도입 공용시설에 미적용 • 주거 단위 공용시설 운영비 지원 제도 부재	• 단지 내 공용시설의 장기요양기관 지정·재가급여 연계를 위한 법 개정 • 복지부 장기요양보험 재정영향 분석 선행 • 시범사업 단계적 검증 • 돌봄통합지원법과 제도적 위치 정립
⑧ 지자체 운영비 매칭	• 노인복지법·돌봄통합지원법 단지 내 공용시설 운영비 지원 근거 부재	• 운영비 지원 근거 명문화, 국비·지방비 매칭 체계 구축 • 성과(이용률·만족도·건강지표) 연계 인센티브
⑨ 공용시설 운영·관리비	• 운영비 관리비 부과 가부·비용 입주인 형평성, 전문기관 위탁 시 입대의 권한 충돌, 지역개방 시 영리·안전 규제	• 공동주택관리법·표준관리규약 정비, 운영주체 지정방식·의결요건 표준화
⑩ 수분양자 세제·금융	• 분양형 노인복지주택 폐지(2015.7) 이후 수분양자 직접 혜택 부재 • 사업자 측 감면(25%)과 수분양자 측 감면 중복 적용 범위 불명확	• 중복 적용 범위 명확화 • 정책금융 우대는 인증제 선행 필요 • 기존주택 처분조건 완화(일시적 2주택 등) 추가 검토
⑪ 고령친화 주택 인증제	• 인증 주체·기준·등급·유효기간·사후관리 미설계 • BF 인증과 중복·연계 관계 미정립	• 인증 주체(국토부·지자체)·등급 체계·유효기간·사후 모니터링 세부 설계 • BF 인증과의 중복·연계 관계 명확화

출처: 연구진 작성

제6장 결론

1. 연구의 주요 성과

- 본 연구는 초고령사회 진입에 대응하여 일반 공동주택 공급체계 내에서 고령친화주택을 확산시키기 위한 제도기반을 마련하기 위해 주요 정책과제와 단계별 추진방향을 제시함
- 그동안 분산되어 있던 고령자 주거 관련 시설기준·인센티브·운영체계를 통합적으로 정리하였으며, 시설 중심의 돌봄체계에서 주거 기반 통합 지원으로의 패러다임 전환과 중산층 고령자 주거 공백 해소를 위한 실행 기반을 마련한 점에서 의의가 있음

■ '고령친화 공동주택' 개념·기준의 정립

- 고령친화주택을 '초고령사회에 대응하여 주택·서비스·단지 차원의 통합 성능기준을 충족하는 주택'으로 정의하고, 이를 고령친화 적용세대와 고령친화 공동주택으로 구분하여 정책 적용 범위와 인센티브 부여 단위를 체계화함
- 연구의 대상인 고령친화 공동주택은 적용세대를 일정 비율 이상 포함하는 것에 더하여, 단지 차원의 고령친화 공용시설·서비스 체계를 함께 갖춘 단지로 정의
- 분산된 주요 법령(주거약자법·노인복지법·공공주택특별법·민간임대주택법)의 기준을 4개 공간단위(주호·주동·단지·서비스)와 6대 시설유형으로 결합한 기준체계 마련

■ 건설·입주·운영 전 주기 인센티브 방안 제시

- 사업성 개선, 운영 지속성 확보, 수요 창출의 세 가지 유형으로 인센티브 체계를 구분함. 또한 분양원가 산입(비용 보전)과 용적률 가산(추가 수익)을 결합한 이중 인센티브 구조를 제시하여 공급 측과 수요 측이 함께 작동하는 정책체계를 제안함(제5장 참조)
- 해외사례(일본 사코쥬, 영국 Sheltered Housing, 네덜란드 WOZO·군집형 주거(LLTF))를 분석한 결과, 건설 단계 인센티브뿐 아니라 운영 단계의 공공재원 연계가 정책의 지속가능성의 핵심 요소임을 확인하고, 국내 적용 가능성을 검토함

■ 실행을 위한 우선 검토과제 도출

- 제도 도입을 위해서는 운영재원 법제화, 부처협업, 경로당 기능 강화에 따른 법령 정합성, 입주자 수용성 등에 대한 우선 검토가 필요하며, 이에 대한 대안별 선결과제를 정리함([표 5-4] 참조)

2. 단계별 추진 로드맵

- 법률 개정 없이 시행령·고시·조례·운용지침 개정만으로 가능한 단기 과제를 우선 추진하되, 제도의 지속 가능성을 위해서는 운영 단계에 대한 공공재원 지원의 제도화가 함께 검토되어야 함

■ 1단계(~2027년): 기반 확보

- 주거약자법 개정을 통해 고령친화주택의 법적 지위와 제도적 근거 마련
- 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2 개정을 통해 신규 분양주택에 면적·세대수 비례로 의무 설치되는 경로당의 예방·생활지원 기능을 강화(제36조 목적 내 ‘기능 강화’)하여, 추가 예산 없이 AIP 연계 허브 인프라를 전국 단위로 구축
- 운영 실증 데이터(이용자 특성·서비스 수요·거점 운영 방식)를 구축하여 향후 제도 설계의 근거자료로 활용하고, 단기 가시적 성과를 통해 정책 추진 기반을 마련

■ 2단계(2028~2029년): 민간 확산 기반 구축

- 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 개정과 지자체 건축조례·지구단위계획 정비를 통해 분양가 가산과 용적률 인센티브의 제도적 기반을 마련하여, 민간의 자발적인 시설 도입 유도
- 실제 사업성 개선 효과에 대한 의견수렴·사업성 검토 등 후속 검토를 병행
- 서울시·부산시 등 대도시 지자체의 선도적 건축조례 개정으로 우선 시범 적용 후 전국 확대하는 ‘선(先) 시범, 후(後) 확산’ 전략 검토

■ 3단계(2030년+): 제도화 기반 구축

- 「주거약자법」 전부 개정 또는 별도 법률 제정을 통해 인증제, 특화세대 공급 및 운영재원의 법적 기반을 마련하고, 세제·금융 지원체계를 단계적으로 연계
- 시범사업과 민간 우수사례를 바탕으로 단계적으로 제도를 확대하고, 건설 단계뿐 아니라 관리·운영 단계의 공공재원 지원체계를 마련하기 위한 관계 부처 협의 추진

[표 6-1] 고령친화 공동주택 공급 확대를 위한 단계별 추진 로드맵

단계	추진 시기	핵심 법령 개정 과제	목표 및 기대 효과
1단계	단기 (~2027년)	- 주거약자법 개정을 통한 법적 지위·근거 신설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2 개정을 통한 경로당 기능 강화 검토 (제36조 목적 내, '기능 전환'이 아닌 '기능 강화'로 한정) - 주택법 시행령: 전문인력 배치·위탁운영 근거 마련 - 노인복지법 시행규칙: 단지 내 고령친화 공용시설 설치기준 완화 특례	- 신규 300세대↑ 우선 적용 - 경로당 예방·생활지원 기능 강화 및 AIP 연계 허브 구축
2단계	중기 (2028~2029년)	- 주거약자법 개정: 고령친화주택 정의·인센티브 근거 구체화 - 분양가격 산정규칙 별표1의3: 고령친화 공용시설비 가산 명시 - 건축법 시행령 제6조제2항제5호나목 + 지자체 건축조례: 고령친화 공용시설 주민공동시설 유형 명시 - 지자체 조례 정비: 고령친화 공용시설 용적을 인센티브 기준 - 노인장기요양보험법: 급여 제공 장소 인정 개정 및 단지 내 별도 지정 재가복지시설에 대한 장기요양급여 제공 근거 마련	- 신규 500세대↑ 자율 적용 - 민간 자발적 참여 체계 확립 - 경증 고령자 조기 개입 인프라 확보 / 돌봄 거점 분리 제도 기반 마련
3단계	장기 (2030년+)	- 주거약자법 전부 개정 또는 별도 고령친화주택법 제정을 통해 인증제·의무공급·운영재원 강행 규정화 - 주택도시시기금 운용계획: 고령친화주택 인증 단지 저금리 융자 신설 - 주택공급에 관한 규칙: 고령자 특화세대 특별공급 기준 신설 - 지방세특례제한법: 인증 단지 취득세·재산세 감면 - 노인복지법·돌봄통합지원법: 운영비 지원 근거 검토	- 신규 1,000세대↑ 조건부 의무 - 고령친화주택 인증제 도입 - 연속적 돌봄 기반 AIP 공동주택 생태계 확립 - 중산층 고령자 주거선택지 확대

출처: 연구진 작성

3. 향후 과제

- 본 연구는 고령친화주택의 개념과 성능기준을 정립하고, 신규 분양 공동주택의 공급 확대를 위한 인센티브 방안을 제시하는 정책기획 연구로 수행되었으며, 향후 제도 실행 단계에서는 다음과 같은 후속 연구와 검증이 필요함
 - 인센티브 유형별 수익성 시뮬레이션을 통한 사업성 실증 분석
 - 고령친화주택 인증제의 인증 주체(국토부·지자체), 인증 기준 및 등급 체계, 유효기간, 사후 모니터링 방식 세부 설계
 - 인센티브 유형별 소관·협의 부처와 선결조건을 정리한 부처 간 협업체계 구축 방안 마련 (세제-행정안전부·재정경제부, 복지재원·장기요양-보건복지부, 금융-기금·보증기관, 입법-국토교통부)
 - 고령친화 시설 설치·운영에 대한 입주자대표회의 수용성 제고 방안

참고문헌 Reference

- 강은나, 주보혜, 이재춘, 배혜원(2019), 초고령사회 대응을 위한 노인주거정책 개편 방안, 한국보건사회연구원
- 고영호, 하재석, 최가운, 한승연(2021), 고령친화 생활환경 조성을 위한 건축도시정책의 개선방향 연구, 건축공간연구원
- 국회사무처(2025), 고령자 주거실태 진단 및 주거복지 강화를 위한 방안 연구, 국회사무처.
- 김미란, 이경훈(2018), “국내의 노인주거 개조 지원 관련 법제도 현황 및 인식조사를 통한 Aging in Place 종합지원기관 도입 필요성 제언”, 대한건축학회논문집, 제34권, 제10호(통권 360호), pp.75-82, 대한건축학회.
- 김유진, 박순미, 박소정(2019), 고령자의 에이징 인 플레이스(AIP)를 위한 서비스 지원 주거모델 개발 연구, 한국보건사회연구원
- 박미선, 윤성진, 이다은, 정수영, 조윤지, 김승연, 윤영호, 이후빈, 권성욱(2025), 초고령사회 노인의 다차원적 특성을 고려한 노인주거정책 재구조화, 국토연구원
- 박은정, 임은정(2020), “고령자 지역사회 내 지속 거주를 위한 공동주택 주민공동시설 활용 가능성 고찰”, 『한국주거학회논문집』, 제31권, 제4호, pp.25-34.
- 방재성, 김준래, 윤진희, 변은주, 한승연(2023), 고령자 돌봄서비스 수요자를 고려한 주거지원 방향과 과제, 건축공간연구원
- 방재성, 박석환, 윤진희, 신성은(2025), 지역사회 돌봄 연계를 위한 노인주거복지시설 개선 방안 연구, 건축공간연구원
- 보험연구원(2024), 보험회사의 노인주거서비스 제공 방안, 보험연구원
- 송윤아(2025), “영국의 고령자용 서비스제공주택 활성화 논의와 시사점”, KIRI 리포트(포커스), 616, pp.1-6, 보험연구원
- 이성욱, 주서령, 홍이경(2026), “Aging in Community 실현을 위한 공동주택 재고 활용에 관한 연구 : 암스테르담의 Lang Leven Thuisflat 사례를 중심으로”, 한국주거학회논문집, 37(2), pp.101-114, 한국주거학회.
- 정소이, 박준영, 최원철, 권혁삼(2018), 초고령사회에 대응한 공공임대주택 공급방향 연구, LH토지

주택연구원

정소이, 김명식, 박서경, 이철영(2019), 고령자복지주택 인지건강 디자인 적용방안 연구, LH토지주택연구원

정소이, 기호영, 이영미, 방선규, 박원확(2025), 초고령사회 대응 중산층 고령자 주거모델 개발 연구, LH토지주택연구원

조승연, 최은희, 정소이, 이슬해, 서창원, 조영빈, 이길송(2022), 공공임대주택 고령자 주거환경 진단 및 주거지원 강화방안 연구, LH토지주택연구원

조승연, 정기성, 우수진(2025), 공공임대주택 고령 거주자의 AIP 지원체계 운영 사례 연구, LH토지주택연구원

주보혜, 이선희, 임덕영, 김수정, 김혜진(2020), 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안, 한국보건사회연구원

차승화, 김민정(2024), “고령자 주거 복지 정책의 한계와 개선 방향 연구”, 한국디자인리서치, 제9권, 제4호(통권33호), pp.252-262, 한국디자인리서치학회.

한지혜, 윤민석(2024), “서울시, 아파트 거주 고령자 생활 지원 위해 주민공동시설 제도 유연화와 정책대안 다양화 모색”, ISSUE PAPER, 서울연구원

Best, Richard, and Jeremy Porteus.(2016), Housing Our Ageing Population: Positive Ideas (HAPPI3). Housing & Care 21.

Hamers, K., N. Moor, and M. Mohammadi.(2024), “A typology of clustered housing for older adults towards opportunities for social interaction: A case study of Dutch social housing.” Frontiers of Architectural Research 13 (3): 561-574.

Independent Age.(2019), Sheltered Housing and Extra Care Housing.

Older People’s Housing Taskforce.(2024), Our Future Homes: Housing That Promotes Wellbeing and Community for an Ageing Population.

UK Department of Health and Social Care.(2021a), Impact Statement: Adult Social Care System Reform. London.

UK Department of Health and Social Care.(2021b), People at the Heart of Care. London.

UK Government.(2024), Older People’s Housing Taskforce Report. London.

Vallely, Sarah, and Jasvinder Kaur.(2008), Sheltered and Extra Care Housing. Housing 21.

서울특별시(2025), “2025년 제6차 서울특별시 도시재정비위원회 개최 결과”, 보도자료(2025.7.2.)

저출산고령사회위원회(2025), “제8차 인구비상대책회의”, 보도자료(2025.1.23.)

국가데이터처(2023), 2023 고령자 통계 보도자료(2023.09.26)

국가데이터처(2024), 「장래가구추계: 2022-2052년」

국가데이터처(2025), 「2025 고령자 통계」

국가데이터처(2024), 「인구총조사」, 가구의 성, 연령 및 거처의 종류별 가구(일반가구)

국가데이터처(2024), 「주택총조사」, 주택의 종류별 주택

보건복지부(2024), 「2023년 노인실태조사」, 보건복지부

일본 고령자주택협회(2025), “서비스 제공형 고령자 주택의 현황과 분석(2025.8말 시점)”, 국토교통성

일본 국토교통성(2001), 「고령자의 거주 안정 확보에 관한 법률(고령자 주거법)」, (2001년 4월 6일 공포, 법률 제26호)

일본 국토교통성·후생노동성(2001), 「고령자의 거주 안정 확보에 관한 법률 시행규칙」, (2001년 8월 24일 공포, 국토교통성·후생노동성령 제1호)

일본 주택금융지원기구(2026), 「서비스제공형 고령자 주택 대상 융자제도」, 일본 주택금융지원기구 홈페이지, <https://www.jhf.go.jp/kanri/schintai/jouken.html>

일본 국토교통성, <https://www.mlit.go.jp>

Age UK. "Age UK Website.", <https://www.ageuk.org.uk>

Carehome. "Carehome UK Portal.", <https://www.carehome.co.uk>

Expat Focus. "Expat Focus International Guide.", <https://www.expatsfocus.com>

ForHousing. "ForHousing Association Web.", <https://www.forhousing.co.uk>

GOV.UK. "UK Government Digital Service.", <https://www.gov.uk>

Government of the Netherlands. "Dutch Government Portal.", <https://www.government.nl>

HAAG(Housing for Older Tenants). "Housing Options for Older People Australia.",
<https://www.older tenants.org.au>

Housing Systems. "Housing UK Information Network.", <https://www.housing.org.uk>

Housing 21. "Housing 21 Care and Accommodation.", <https://www.housing21.org.uk>

Housing LIN. "Housing Learning and Improvement Network.", <https://www.housinglin.org.uk>

Independent Age. "Independent Age Advice and Support.", <https://www.independentage.org>

McCarthy Stone. "McCarthy Stone Retirement Living.", <https://www.mccarthyandstone.co.uk>

RVO (Netherlands Enterprise Agency). "Subsidie voor Ontmoetingsruimten in
Ouderenhuisvesting (SOO).", <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/soo>