

2021

정책개발 연구용역

최종 보고서

---

서울시 노인주거복지 현황과 발전방안에  
관한 연구

---



서울살림포럼  
(사)한국경제산업연구원

# 제출문

## 서울특별시의회 서울살림포럼 귀하

이 보고서를 「서울시 노인주거복지 현황과 발전방안에 관한 연구」의 최종 보고서로 제출합니다.

2021. 7 .

- 연구기관 : (사)한국경제산업연구원
- 책임연구원 : 남희용 ((사)한국경제산업연구원, 원장)
- 연구원 : 최현일 ((사)한국경제산업연구원, 연구위원)  
이경아 ((사)한국경제산업연구원, 연구위원)
  
- 보조연구원 : 옥영주 ((사)한국경제산업연구원, 실장)
  
- 자문위원 : 김광수 (서울특별시의회 이광호의원 보좌관)  
김광석 ((사)한국경제산업연구원, 연구실장)  
이정진 ((사)한국경제산업연구원, 연구위원)  
신백호 ((사)한국경제산업연구원, 연구위원)

(요약문)

# 서울시 노인주거복지 현황과 발전방안에 관한 연구

(사)한국경제산업연구원 남희용 · 최현일 · 이경아

## 요 약

2021년 기준 우리나라의 65세 이상 고령 인구는 853만 명으로 전체인구대비 16.2%를 차지하고 있으며, 향후 2025년에는 20.3%에 도달할 것으로 예상되고 있다. 2019년도 주거실태조사에 따르면 고령 가구는 76.9%가 자가에 거주하고 있으며, 30년을 초과한 노후주택에 거주하는 비중이 35.1%로 높게 나타났다. 고령가구가 가장 필요로 하는 정책지원 중 가장 높게 나타난 것은 '주택개량 및 주택개보수에 대한 현물과 자금 대출지원'에 대한 응답이 26.5%였다. 이처럼 고령 사회의 급진전으로 고령인구와 노인가구가 증가하고 노후주택에 거주하고 있는 고령자가 점점 증가하고 있지만 주택개조와 관련된 법적, 제도적 준비는 미흡한 실정이다.

우리나라에서 노인주거복지에 대한 법적, 제도적 준비는 1980년대부터 시작되었다. 1981년 「노인복지법」, 2005년 「저출산·고령사회기본법」, 2000년 「국민기초생활보장법」, 2012년 「주거약자법」, 2014년 「주거급여법」, 2015년 「주거기본법」 등의 순서로 주거복지 관련 법규가 도입되어왔다. 또한 「노인복지법」, 「저출산·고령사회기본법」, 「주거약자법」, 「주거급여법」 등에서 고령자 주거와 관련된 내용을 다루고 있으나, 고령자들을 위한 주택개조와 관련된 별도의 법률은 없는 실정이다.

2017년 문재인 정부는 '주거복지로드맵'을 통해 고령층을 위해 무장애 설계를 적용하고, 5년간 복지서비스가 연계된 맞춤형 공공임대주택을 총 5만 호를 공급하겠다고 밝혔다. 또한, 저렴한 임대료의 영구임대·매입임대를 차상위 고령자에게 확대 지원하고, 독거노인 주택에 '홀몸노인 안심센서'를 설치해 준다는 계획이다. 그리고 고령자들이 자가 점유율이 높은 점을 고려하여, 소유하고 있는 주택을 활용한 연금형 매입임대 등을 통해 생활자금 마련을 지원하고, 주택개조 지원도 한다고 밝혔지만, 진행이 느리다.

세계 각국은 주거가 불안정한 고령자를 위하여 노인 가구를 대상으로 한 주택개조를 지원하는 제도를 운영하고 있다. 우리나라는 정부차원에서 사랑의 집 고쳐주기, 집수리사업 등의 주택개조 사업을 실시하고 있다. 또한, 국민기초생활수급자인 저소득 고령자를 위한 보건복지부의 집수리사업과 국토교통부의 취약계층 주택개보수사업이 있다. 주택개보수 항목으로는 안전대 설치, 싱크대 개조, 욕실확보, 욕실과 화장실 미끄러움 방지, 문턱제거 등이 무료로 지원되고 있다.

그러나 그동안 주택개조가 이루어진 전체 가구 중 70% 이상이 장애인 가구와 저소득 고령자인 것을 감안할 때 지원대상의 우선순위가 저소득층 고령자임을 알 수 있다. 또한, 2019년도 주거실태조사에서 나타나듯이 노인가구의 35.1%가 30년을 초과한 노후주택에 거주하고 있어 노인가구의 주택개조 지원 사업에 대한 지원책이 필요한 시점이다.

지금까지 노인가구의 주택개조 지원 사업이 단독주택, 연립주택, 다세대주택 등을 소유한 자가 가구의 저소득 고령자 위주로 지원되어 왔다. 그러나 초고령화 사회를 앞두고 낡은 아파트에 거주하는 노인의 비율이 증가하고, 임대주택에 거주하는 고령자도 증가하고 있는 현실을 감안하여 지원대상과 기준을 확대할 필요가 있다. 즉, 주택개조 지원사업의 범위를 자가주택에서 임대주택으로 확대하고, 지원주택의 범위도 단독주택, 연립주택, 다세대주택에서 아파트로 확대해야 한다. 이를 통해 임대주택 거주자와 30년을 초과한 아파트 거주자도 혜택을 받을 수 있도록 제도개선이 필요하다.

본 연구에서는 각종 문헌과 자료 및 설문조사를 바탕으로 향후 노인가구 주거복지정책의 발전을 위해서 다음과 같이 개선방안을 제시하였다.

첫째, 현행 고령자 주거복지제도는 장애인가구 또는 저소득가구로 제도가 혼재되어 있기 때문에 고령층만을 위한 고령자 주거복지정책을 분리해야 한다. 즉, 저소득, 장애인 중심 지원정책에서 일반 고령자도 혜택을 받을 수 있도록 수혜의 폭을 넓히는 제도개선이 필요하다.

둘째, 현행 노인가구 주택개조 지원 사업은 자가주택 거주자 위주로 진행되고 있다. 향후 임대주택에 거주하고 있는 노인 가구도 혜택을 받도록 제도를 개선해야 한다. 임대주택을 주택개조 대상에 포함시킬 경우 퇴거시 원상복구 문제로 갈등이 생길 수 있으므로, 퇴거시 복구비용도 지원해 주는 방안을 찾아야 한다.

셋째, 주택개보수 항목의 범위도 확대해야 한다. 현행 주택개보수 항목으로 안전대 설치, 욕실확보, 문턱제거, 싱크대 개조, 욕실과 화장실 미끄러움 방지 등이 있다. 향후, 냉난방시설, 방문·출입문 교체, 계단리프트, 변기교체 등 사회적 수요에 맞게 개보수 항목에 대한 지원범위를 확대해야 한다.

넷째, 현행 서울시 가꿈주택 지원사업에서 대상주택은 20년 이상 된 자가 가구 중 단독주택, 다가구 주택, 다세대주택, 연립주택으로 한정하여 지원되고 있다. 아파트 거주비율이 60%를 넘는 현실을 감안하여 30년 이상 된 노후화가 심한 아파트부터 순차적으로 지원 대상에 포함시키는 제도개선이 필요하다.

그 외에도 코로나19의 확산으로 비대면으로 노인생활을 지원할 수 있는 기술과 시스템 개발이 필요하고, 보건소+주민센터+요양시설 등이 복합된 복지행정복합타운의 운영도 고려해야 한다.

현재 고령자 주거복지제도에 대한 기준을 장애인, 저소득 고령자에서 일반 고령자로 수혜의 폭을 넓히고, 수혜의 대상을 다양화하는 것도 초고령화 시대 주거복지의 방향이라 할 수 있다. 노인가구만을 위한 순수한 고령자 주거복지정책의 운영, 주택개조 지원사업을 임대주택으로 지원범위를 확대하고, 주택개보수 항목도 확대하고, 아파트 등으로 대상주택의 범위를 넓히는 등 제도개선이 필요하다. 이를 통해 노후화된 아파트 등에 거주하는 주거여건이 어려운 일반 고령자들도 혜택을 받을 수 있도록 주거복지제도를 개선해야 한다.

## [ 목 차 ]

I. 서론 .....	1
1. 연구의 필요성 및 목적 .....	1
2. 연구의 범위 및 방법 .....	3
II. 주거복지의 개념과 주거복지정책 .....	5
1. 주거복지의 개념 .....	5
2. 우리나라 주거복지 관련 법규 .....	8
3. 주거복지정책 .....	13
III. 주거복지 현황과 실태 .....	23
1. 주거복지 현황과 실태 .....	23
2. 고령가구 현황과 고령층 주거지원 .....	31
3. 서울시 노인가구 주거현황 .....	34
4. 서울시 주거복지정책 및 지원사업 .....	38
IV. 서울시 노인가구 주택개조 지원 .....	40
1. 노인가구 주택개조 지원의 필요성 .....	40
2. 고령자 주택개조 관련 제도 .....	41
3. 서울시 노인가구 주택개조 지원사업 .....	56
4. 서울시 노인가구 주거지원 인지조사 .....	63
5. 노인가구 주택개조지원 해외사례 .....	74
6. 서울시 노인주거복지 발전방안 .....	86
V. 결론 및 정책제언 .....	87
1. 연구의 결론 .....	87
2. 정책 제언 .....	88
〈 참고 문헌 〉 .....	90

## [ 표 목 차 ]

〈표 2-1〉 연구기관 및 학자별 정의 및 특성 .....	6
〈표 2-2〉 주거권과 주거복지 .....	7
〈표 3-1〉 주거실태조사 주요 지표 .....	24
〈표 3-2〉 2019년도 청년가구의 주거실태 현황 .....	27
〈표 3-3〉 2019년도 신혼부부가구의 주거실태 현황 .....	28
〈표 3-4〉 2019년도 고령가구의 주거실태 현황 .....	29
〈표 3-5〉 2019년도 특성가구별 주거실태조사 .....	30
〈표 3-6〉 노인가구 비율 .....	31
〈표 3-7〉 공공주택의 공급계획 및 실적 현황 (단위: 만호) .....	33
〈표 3-8〉 서울의 노인가구 규모 .....	34
〈표 3-9〉 서울의 노인가구 세대별 규모 .....	34
〈표 3-10〉 서울시 자치구별 노인가구 규모와 비율 .....	35
〈표 3-11〉 서울시 주택유형 및 점유형태 (2019) .....	36
〈표 3-12〉 30년 이상 된 주택현황 .....	36
〈표 3-13〉 서울시 주거복지 정책 .....	38
〈표 3-14〉 서울시 주거정책 및 주거복지 지원사업 .....	39
〈표 4-1〉 2019년 고령가구 주거실태 현황 .....	40
〈표 4-2〉 「주거약자법」의 주택개조 관련 법률 및 시행령 조항 .....	42
〈표 4-3〉 고령자 주택개조 관련 법 흐름 .....	45
〈표 4-4〉 유사주택개량 사업과 개편된 주거급여 .....	46
〈표 4-5〉 고령자 주택개조 신축 및 개조 기준 .....	48
〈표 4-6〉 고령자 주택개조 지침 개발 현황 .....	51
〈표 4-7〉 주택 노후도에 따른 보수범위 .....	57
〈표 4-8〉 수급자의 소득인정액에 따른 차등 지원 .....	58
〈표 4-9〉 지원대상 .....	58
〈표 4-10〉 지원내용 .....	59
〈표 4-11〉 가꿈주택 지원범위 및 지원액 .....	60

〈표 4-12〉 에너지 효율화 지원 .....	62
〈표 4-13〉 노인가구 주택개조 지원사업 FGI 면접 .....	69
〈표 4-14〉 서울시 1인· 2인 노인가구 수혜증가 현황 .....	70
〈표 4-15〉 서울시 30년 이상 된 주택현황(2019) .....	71
〈표 4-16〉 동경도 간병보험 지원사업과 고령자 지원사업 비교 .....	80
〈표 4-17〉 신주쿠구 고령자 자립지원 주택개조 및 일상생활용구 급부사업 .....	81
〈표 4-18〉 치요다구 고령자 자립지원 주택개조 지원사업 .....	82
〈표 4-19〉 추오구 고령자 재택설비개선 지원사업 .....	83
〈표 4-20〉 미나토구 고령자 자립지원 주택개조 지원사업 .....	84

## [ 그림 목 차 ]

〈그림 2-1〉 주거복지 로드맵 .....	15
〈그림 2-2〉 신혼부부·청년 주거지원 방안 .....	18
〈그림 2-3〉 취약계층·고령자 주거지원 방안 추진 .....	20
〈그림 2-4〉 아동 주거권 보장 등 주거지원 강화 대책 추진 .....	22
〈그림 3-1〉 최저주거기준 미달가구 추이 .....	25
〈그림 3-2〉 최저주거기준 미달가구 .....	26
〈그림 3-3〉 고령자 리모델링 주택 예시 .....	32
〈그림 4-1〉 지원 절차 .....	62



# I. 서론

## 1. 연구의 필요성 및 목적

2021년 기준 우리나라의 65세 이상 고령 인구는 853만 명으로 전체인구대비 16.2%를 차지하고 있다. 향후 2025년에는 20.3%에 도달할 것으로 예상되고 있다. 2019년도 주거실태조사에 따르면 고령 가구는 76.9%가 자가에 거주하고 있으며, 30년을 초과한 노후주택에 거주하는 비중이 35.1%로 높게 나타났다. 또한 고령가구가 가장 필요로 하는 정책지원 중 가장 높게 나타난 것은 ‘주택개량 및 주택개보수에 대한 현물과 자금 대출지원’에 대한 응답이 26.5%였다. 그리고 고령가구가 가장 필요로 하는 주택개보수 항목 중 ‘미끄럼 방지 바닥재(33.4%)’가 가장 높았으며, 다음으로 ‘응급 비상벨(27.0%)’, 그다음으로 ‘화장실 및 욕실 지지대 손잡이(26.7%)’ 순으로 나타났다. 이처럼 고령 사회의 급진전으로 고령인구와 노인가구의 비율이 증가하고, 노후주택에 거주하는 노인가구가 증가하고 있지만, 고령자 주택개조에 관한 법적, 제도적 준비는 미흡한 형편이다.

우리나라에서 노인주거복지에 대한 법적, 제도적 준비는 1980년대부터 시작되었다. 1981년 「노인복지법」, 2005년 「저출산·고령사회기본법」, 2000년 「국민기초생활보장법」, 2012년 「주거약자법」, 2014년 「주거급여법」, 2015년 「주거기본법」 등의 순서로 주거복지 관련 법규가 도입되어왔다. 또한 「노인복지법」, 「저출산·고령사회기본법」, 「주거약자법」, 「주거급여법」 등에서 노인주거와 관련된 내용을 다루고 있지만, 노인가구의 주택개조 관련 제도를 별도로 규정한 법률은 없다. 「저출산·고령사회기본법」에서 노인가구의 주택개조에 대한 기준마련과 노인주택 개조에 대한 매뉴얼 보급 등의 정책 방향을 설정했지만, 이후 고령자 주택개조에 대한 실행은 거의 없다. 「주거약자법」에서 정한 주거약자를 위한 개조비용 지원은 중단되었고, 반대로 「주거급여법」에서는 저소득층 자가 가구를 대상으로 주택개조 비용이 지원되는 등 노인주택개조에 대한 법들이 혼재되어 있는 상황이다

2017년 문재인 정부는 ‘주거복지로드맵’을 통해 생애주기별 맞춤형 주거복지 구현을 도모하고 있다. 사회적 약자인 청년, 신혼부부, 고령자, 저소득·취약계층을 위한 서민주택정책에 초점을 두고 있다. 주거복지로드맵에서도 고령층을 위해 무장애 설계를 적용하고, 5년간 복지서비스가 연계된 맞춤형 공공임대주택을 총 5만호를 공급하겠다고 밝혔다. 또한, 저렴한 임대료의 영구임대·매입임대를 차상위 고령자에게 확대 지원하고, 독

거노인 주택에 ‘홀몸노인 안심센서’를 설치해 준다는 계획이다. 그리고 고령자들이 자가 점유율이 높은 점을 고려하여, 소유하고 있는 주택을 활용한 연금형 매입임대 등을 통해 생활자금 마련을 지원하고, 주택개조 지원도 한다고 밝혔지만, 진행이 느리다.

세계 각국은 주거가 불안정한 고령자를 지원하기 위하여 노인 가구를 대상으로 한 주택 개조를 지원하는 제도를 운영하고 있다. 우리나라는 정부차원에서 사랑의 집 고쳐주기, 집수리사업 등의 주택개조사업을 실시하고 있다. 또한 국민기초생활수급자인 저소득 고령자를 위한 보건복지부의 집수리사업과 국토교통부의 취약계층 주택개보수사업이 있다. 주택개보수 항목으로는 안전대 설치, 싱크대 개조, 욕실확보, 욕실과 화장실 미끄러움 방지, 문턱제거 등이 무료로 지원되고 있다. 그러나 취약계층을 위한 주택개보수사업은 자가 주택에 거주하는 기초생활수급자의 주택개보수를 지원하는 사업이다.

그동안 주택개조가 이루어진 전체 가구 중 70% 이상이 장애인 가구와 저소득 고령자인 것을 감안할 때 지원대상의 우선순위가 저소득층 고령자임을 알 수 있다. 또한, 2019년도 주거실태조사에서 나타났듯이 노인가구의 35.1%가 30년이 넘는 노후주택에 거주하는 것으로 볼 때 노인가구의 주택개조 지원에 대한 본격적 연구가 필요한 시점이다.

지금까지 노인가구의 주택개조 지원이 단독주택, 연립주택, 다세대주택 등을 소유한 자가 가구의 저소득 고령자 위주로 진행되어 왔다. 그러나 초고령화 사회를 앞두고 낡은 아파트에 거주하는 노인의 비율이 증가하고, 임대주택에 거주하는 고령자도 증가하고 있는 현실을 감안하여 지원대상과 기준을 확대할 필요가 있다. 즉, 주택개조 지원의 범위를 자가주택에서 임대주택으로 확대하고, 지원주택의 범위도 단독주택, 연립주택, 다세대주택에서 아파트로 확대해야 한다. 이를 통해 임대주택 거주자와 30년 이상 된 낡은 아파트 거주자도 혜택을 받을 수 있도록 제도개선이 필요하다.

본 연구는 우리나라 주거복지제도에 대한 현황과 노인주거 실태와 분석을 통해 서울시 노인주거복지 및 주택개조 지원제도의 발전방안을 제시하는데 연구의 목적을 두고 있다. 특히, 고령자들이 가장 필요로 하는 주택개조 지원제도의 문제점과 발전방안을 중심으로 연구하였다. 주택개조 지원기준을 자가주택에서 임대주택으로 확대하고, 주택유형도 30년 이상 된 낡은 아파트로 확대하여 수혜의 범위를 넓혀 주거복지 수혜대상을 확대하는 방안을 제시하였다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

### 가. 연구의 범위

본 연구의 시간적 연구범위는 우리나라에서 주거복지에 관심을 갖기 시작한 1980년대 이후의 주거복지제도에 전반에 대해 검토하였다. 또한 공간적 연구범위는 국가 전 지역을 연구대상으로 하였다. 주거복지문제와 관련된 법규와 제도 및 정책은 국가 전 지역에 적용되고, 영향을 미치기 때문에 연구범위로 하였다. 공간적 연구범위를 바탕으로 내용적으로는 주거복지 전반에 대한 정책과 제도 검토를 바탕으로 노인주거복지에 대해 심도 있게 분석하는 것을 연구범위로 잡았다.

먼저, 주거복지의의와 정책 및 제도측면에서는 주거복지와 관련된 법률적, 제도적, 정책적으로 연구하였다. 법률적 연구는 「노인복지법」, 「저출산·고령사회기본법」, 「주거약자법」, 「국민기초생활보장법」, 「주택법」, 「주거급여법」, 「주거기본법」 등 관련 법규를 검토하였다. 제도적 연구는 주거급여, 주거지원, 임대주택, 노인주거지원 등에 대해 검토하였다. 정책적 연구는 ‘주거복지로드맵’, ‘취약계층·고령자 주거지원’ 등을 검토하였다. 또한 노인주거복지 의의와 정책 및 제도에서는 노인주거복지 정책연혁, 노인주거지원 제도에 대해 심도 있게 연구하였다. 특히, 서울시 노인주거복지현황과 노인주거실태를 체계적으로 연구하고, 주택개조 지원제도의 문제점과 발전방안을 제시하였다.

### 나. 연구방법

본 연구는 국내외 주거복지와 관련된 문헌연구, 정책연구, 사례조사, 그리고 설문조사를 통한 분석 등으로 하였다. 먼저, 문헌연구의 경우 각종 연구논문, 보고서, 서적 등을 중심으로 연구하였다. 문헌연구의 경우 가능한 최근에 발간된 연구문헌을 활용하여 최신 상황을 반영하고자 노력하였다. 또한 정책연구의 경우 노인주거복지 관련 정부정책을 중심으로 연구하였다. 국내외 노인주거복지 관련 정책을 연구하여 한국의 노인주거복지 현실과 발전방안을 심도 있게 분석하였다. 그리고 사례조사의 경우 해외의 노인주거복지 제도와 관련된 사례를 분석하여 발전방향을 제시하였다. 마지막으로 과업수행을 위한 인지조사의 일환으로 사회복지 전문가와 주거복지 전문가 및 복지수혜자를 대상으로 설문조사를 병행하여 현실성 있는 연구가 되도록 하였다. 인지조사 목적은 서울시 노인주거복

지와 주택개조 지원제도를 파악하는데 있다. 첫째, 인지조사 대상은 사회복지 전문가 및 주거복지 전문가(각 20명 이상) 및 복지수혜 대상자(5명 이상)로 잡았다. 인지조사 방법은 설문조사의 경우 대면 또는 전자시스템을 이용(사회복지 전문가 그룹 20명, 주거복지 전문가 그룹 20명, 복지수혜 대상자(노인) 5명)하였다. FGI면접은 대면실시(코로나 상황에 따라 서면 또는 화상시스템 이용)하였으며, 사회복지 전문가 그룹 5명, 주거복지 전문가 그룹 5명으로 하였다. 둘째, 복지수혜자 조사는 서울시 노인주거 지원제도의 대상과 수혜자를 중심으로 산출하였다. 인지조사 결과분석을 바탕으로 정책대안을 제시하고, 서울시 노인주거복지 및 주택개조 지원제도에 대한 발전방안을 제시하였다.

## Ⅱ. 주거복지의 개념과 주거복지정책

### 1. 주거복지의 개념

#### 가. 주거복지의 개념

주거복지에 대한 개념은 관련 협의체, 단체, 학자마다 다양하게 정의하고 있다. 먼저, 주거복지연대에서는 ‘개인과 가족의 주거 기본 욕구를 해결하기 위한 사회복지적인 주거 관련 서비스를 국가가 제공하는 것이다’ 라고 정의하고 있다.

주거환경연구원에서는 주거복지를 물리적·사회경제적인 통합적 접근을 하고 있다. 즉, 주거복지의 범위는 물리적 주택공급의 한계를 넘어, 임대주택단지의 재생 및 관리개선, 노후불량주택의 점진적 개선, 주거 빈곤 계층이 자활하여 공동체 형성을 돕는 사회경제적 측면까지 통합을 해야 한다고 보고 있다.

주거학연구회에서는 대상에 따라 협의와 광의로 구분하고 있다. 협의 개념으로 보면 정부의 적극적 개입을 통해 사회의 불평등을 해소하고, 또한 주거 빈곤에서 벗어나게 하여 주거 불안전요소를 제거하고, 최저주거기준을 충족시키는 주거수준을 유지하는 저소득층의 주거안정이라고 정의하고 있다. 광의 개념으로 보면 저소득층 등 취약계층뿐만 아니라, 나아가 중산층이상을 포함한 전체국민의 주거수준 향상을 통해 사회 안정을 도모하고, 복지증진을 위해 시행하는 정책과 노력이라 정의한다. 국토연구원에서는 주거복지는 기본적 주거욕구를 충족시키는 것으로 규정하고 있다.

하성규 교수는 주거권 개념으로 접근하였는데, 주택문제의 측면에서는 물리적 공간을 비롯한 주택과 관련한 제반 사항들을 포괄하고, 복지의 측면에서는 기존의 사회서비스 제공과 함께 주거서비스를 복지서비스의 일환으로 제공하는 것이라 정의하고 있다. 학자들은 주거복지를 ‘주택이 없는 자에게 거처를 마련해 주고 부적합한 주택에 거주하는 자가 주거수준을 향상할 수 있도록 지원하며 주거가 불안정한 자를 보호하는 등 국가를 위시한 공공부문이 사회복지 차원에서 모든 사회구성원이 누릴 최소한의 주거수준을 보장하는 것’이라고 정의하고 있다<sup>1)</sup>.

이를 종합하면 주거복지는 협의적 개념으로는 시장에서 주택문제를 해결할 능력이 없는 국민들을 대상으로 국가가 적극 개입하여 주거 여건을 개선하는 것이다. 광의적 개념으로는 국민전체를 대상으로 주거수준을 향상시켜 복지를 증진하는 것을 의미한다. 다른 측면에서는 주거복지의 개념을 비물리적 개념이 포함된 새로운 주거복지의 개념을 정립하여

1) 한국주거학회, 「주거복지론」, 교문사, 2006

물리적 주거환경과 사회경제적 측면에서 통합하여 접근할 것을 강조하였다. 결론적으로 주거복지란 ‘개별가구가 기존의 주거 관련 제도를 통하여 자신들의 기본적인 주거욕구를 충족시키는 데 어려움을 겪고 있거나 어려움이 예상될 때 그 욕구를 충족시킬 수 있도록 도움을 제공하는 조직화된 활동의 총체’로 정의한다<sup>2)</sup>.

〈표 2-1〉 연구기관 및 학자별 정의 및 특성

구 분	주거복지 개념	특성
국토연구원 (2004)	주거복지는 기본적 주거욕구를 충족시키는 것으로 규정	주거욕구 언급
하성규 (2003)	주택문제에서는 물리적 공간을 비롯한 주택 관련 제반 사항들을 포괄하고, 복지문제에서는 기존에 있는 사회 서비스에 대한 제공과 함께 주거서비스에 대해 복지서비스의 일환으로 제공하는 것	주거권 개념으로 접근
주거환경연구원 (2005)	물리적 주택공급의 한계를 넘어, 임대주택단지의 재생 및 관리개선, 노후 불량주택의 점진적 개선, 주거 빈곤 계층이 자활하여 공동체 형성을 돕는 사회경제적 측면 까지 통합을 해야 한다고 제안	물리적 사회경제적 통합 접근
주거학연구회 (2006)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 협의개념; 정부의 적극적 개입을 통해 사회의 불평등을 해소하고, 또한 주거 빈곤에서 벗어나게 하여 주거 불안전요소를 제거하고, 그리고 최저 주거 기준을 충족시키는 주거수준을 유지하여 저소득층의 주거 안정이라고 정의</li> <li>• 광의개념 ; 저소득층 등 취약계층뿐만 아니라, 나아가 중산층이상을 포함한 전체국민의 주거수준 향상을 통해 사회 안정을 도모하고, 복지증진을 위해 시행하는 정책과 노력이라 정의</li> </ul>	대상에 따라 협의와 광의 구분

출처: 한국주거학회, 「주거복지론」, 2006, 교문사

주거복지사 사이버연수원, 「주거복지개론 및 공동주택과 커뮤니티」, 2013

## 나. 주거의 권리

주거는 거주공간이라는 개념을 넘어 권리로 강조되고 있다. 주거에서 권리적 측면은 주거권(housing rights)으로 볼 수 있다. 주거권을 ‘인간다운 생활을 누리기 위한 최소한의 기준인 주택에 거주할 권리’로 정의되고 있다. 즉, 주거권이란 인간에게 기본적으로

2) 한국주거학회, 「주거복지론」, 교문사, 2006,

필요한 주택조건과 주거환경을 향유할 권리를 뜻한다.

주거권의 법적 의의를 보면 2015년 12월 23일 시행된 「주거기본법」에서 주거권 명시하고 있다. 1조 목적에서는 ‘주거복지 등 주거정책의 수립 및 추진 등에 관한 사항을 정하고, 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 것을 목적으로 한다<sup>3)</sup>’ 라고 명시하고 있다. 제2조 주거권에서는 ‘국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다’ 라고 명시하고 있다.

외국의 경우에는 우리나라보다 훨씬 오래전부터 주거권에 대한 다양한 논의가 있었다. 대체로 강행 규정이라기보다는 권고의 형식을 갖추고 있으며, 선언적 성격이 강하다. 국제적 주거권 논의 사례를 보면 1986년 UN 경제사회이사회 결의에서는 ‘모든 인간이 적절한 수준의 주택에 거주하는 것을 포함하여 자신과 자신의 가족이 적절한 생활수준을 유지할 권리를 가지고 있음’을 강조한다. 인간 정주에 관한 이스탄불 선언(Habitat II, 1996)에서는 적절한 주거권의 완전하고 지속적인 실현을 다시 한번 다짐한다. 주거권의 내용을 보다 구체화하기 위해 유엔사회권규약위원회가 정한 적절한 주거의 구성요소 점유의 안전성(legal of tenure), 적절한 주거기반시설 및 서비스(availability of services, materials, facilities and infrastructure), 지불능력(affordability), 최저기준 확보(habitability), 접근가능성(accessibility), 적절한 위치(location), 문화적 적절성(culturaladequacy) 등이다<sup>4)</sup>

〈표 2-2〉 주거권과 주거복지

구 분	주거복지	주거권
지 향	주거를 인간의 기본적 소요로 판단, 보편적 보장을 지향	모든 사람들이 적절한 주거에 대한 권리 실현추구, 예외 없는 보편적 성격
자주 사용하는 집단	정책, 서비스 제공과 관련된 이들	취약집단을 대변하는 조직, 사회운동
사용하는 의도	정책적 개입, 서비스 확대를 주장	주장의 정당성 확보, 대중적 지지 얻고자 함
행동방식	주거정책 대상 집단을 확인하고 이들에 대한 정책 고안	철거민, 홈리스, 소수집단 등의 문제를 널리 알리는 것

출처: 주거복지사 사이버연수원, 「주거복지개론 및 공동주택과 커뮤니티」, 2013

3) 「주거기본법」 제1조

4) 주거복지사 사이버연수원, 「주거복지개론 및 공동주택과 커뮤니티」, 2013

## 2. 우리나라 주거복지 관련 법규

우리나라 주거복지 관련 법규는 2000년 10월 1일 「국민기초생활보장법」 시행, 2012년 8월 28일 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 (약칭: 주거약자법) 시행, 2014년 10월 1일 「주거급여법」 시행, 2015년 12월 23일 「주거기본법」 시행 등이 있다.

가. 국민기초생활보장법 (약칭 : 기초생활보장법, 총9장 51조)

제1장 총칙 제1조 (목적) 생활이 어려운 사람에게 필요한 급여를 실시하여 이들의 최저생활을 보장하고 자활을 돕는 것을 목적으로 한다.

제2조 (정의)

제3조(급여의 기본원칙)

- ① 이 법에 따른 급여는 수급자가 자신의 생활의 유지·향상을 위하여 그의 소득, 재산, 근로능력 등을 활용하여 최대한 노력하는 것을 전제로 이를 보충·발전시키는 것을 기본원칙으로 한다.
- ② 부양의무자의 부양과 다른 법령에 따른 보호는 이 법에 따른 급여에 우선하여 행하여지는 것으로 한다. 다만, 다른 법령에 따른 보호의 수준이 이 법에서 정하는 수준에 이르지 아니하는 경우에는 나머지 부분에 관하여 이 법에 따른 급여를 받을 권리를 잃지 아니한다.

제4조(급여의 기준 등)

이 법에 따른 급여는 건강하고 문화적인 최저생활을 유지할 수 있는 것이어야 한다.

- ① 이 법에 따른 급여의 기준은 수급자의 연령, 가구 규모, 거주지역, 그 밖의 생활 여건 등을 고려하여 급여의 종류별로 보건복지부장관이 정하거나 급여를 지급하는 중앙행정기관의 장(이하 "소관 중앙행정기관의 장"이라 한다)이 보건복지부장관과 협의하여 정한다.
- ② 보장기관은 이 법에 따른 급여를 개별가구 단위로 실시하되, 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 개인 단위로 실시할 수 있다.
- ③ 지방자치단체인 보장기관은 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 이 법에 따른 급여의 범위 및 수준을 초과하여 급여를 실시할 수 있다. 이 경우 해당



보장기관은 보건복지부장관 및 소관 중앙행정기관의 장에게 알려야 한다.

#### 제5조의2(외국인에 대한 특례)

#### 제6조(최저보장수준의 결정 등)

- ① 보건복지부장관 또는 소관 중앙행정기관의 장은 급여의 종류별 수급자 선정기준 및 최저보장수준을 결정하여야 한다.
- ② 보건복지부장관 또는 소관 중앙행정기관의 장은 매년 8월 1일까지 제20조제2항에 따른 중앙생활보장위원회의 심의·의결을 거쳐 다음 연도의 급여의 종류별 수급자 선정기준 및 최저보장수준을 공표하여야 한다.

제2장 급여의 종류와 방법, 제3장 보장기관, 제4장 급여의 실시, 제5장 보장시설, 제6장 수급자의 권리와 의무, 7장 이의신청, 제8장 보장비용, 제9장 벌칙<sup>5)</sup> 등으로 구성되어 있다.

#### 나. 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 (약칭: 주거약자법) (총 21조)

제1조(목적) 이 법은 장애인·고령자 등 주거약자의 안전하고 편리한 주거생활을 지원하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 주거약자의 주거안정과 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주거약자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

가. 65세 이상인 사람

나. 「장애인복지법」 제2조제2항에 해당하는 장애인

다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람

2. “주거약자용 주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 주거약자에게 임대할 목적으로 건설하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호의 민간건설임대주택

나. 주거약자에게 임대할 목적으로 개조한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호의 민간건설임대주택 또는 같은 조 제3호의 민간매입임대주택

다. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택으로서 가목과 나목에 준하는 주택

라. 주거약자가 거주하는 주택으로서 제15조의 주택개조비용을 지원받아 개조한

---

5) 국민기초생활보장법

## 주택

제3조(국가 등의 의무) 국가 및 지방자치단체는 주거약자의 주거안정과 주거수준 향상을 위하여 다음 각 호의 사항을 위하여 노력하여야 한다.

1. 주거약자의 주거생활이 쾌적하고 안전하게 이루어지도록 할 것
2. 주거약자용 주택이 원활하게 공급되고 효율적으로 관리될 수 있도록 할 것
3. 주거약자의 쾌적하고 안전한 주거생활에 필요한 정보가 원활하게 제공되고, 제 9조의 편의시설이 주거약자용 주택에 적정하게 설치될 수 있도록 할 것

제4조(다른 법률과의 관계) 주거약자용 주택의 건설·공급 및 관리에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택 특별법」을 적용한다.

제5조(주거지원계획의 수립) ① 국토교통부장관은 주거약자에 대한 주거지원계획을 수립하여 「주거기본법」 제5조에 따라 수립하는 주거종합계획에 포함되도록 하여야 한다.

② 제1항의 주거약자에 대한 주거지원계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 주거약자에 대한 주거지원계획의 목표와 추진방향
2. 주거약자용 주택의 건설 및 공급에 관한 사항
3. 주거약자용 주택개조비용의 지원에 관한 사항
4. 그 밖에 주거약자의 주거안정을 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사항

제6조 시·도 주거지원계획의 수립, 제7조 주거실태조사, 제8조 주거약자용 주택에 대한 최저주거기준의 설정, 제9조 주거약자용 주택의 안전기준 및 편의시설 설치기준의 설정, 제10조 주거약자용 주택의 의무건설, 제11조 주거약자용 주택의 건설기준, 제12조 주거약자용 주택 임대사업자 지원, 제13조 주거약자용 주택 임대 조건 등, 제14조 임대현황 등의 신고 제15조 주택개조비용 지원, 제16조 주거약자용 주택개조비용을 지원받은 임대인의 의무, 제17조 주거지원센터의 설치 등, 제18조 권한의 위임·위탁, 제19조 벌칙, 제20조 양벌규정, 제21조 과태료<sup>6)</sup> 등으로 구성되어 있다.

다. 주거급여법 (총 25조)

---

6) 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률

제1조(목적) 이 법은 생활이 어려운 사람에게 주거급여를 실시하여 국민의 주거 안정과 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

## 제2조(정의)

제3조(국가와 지방자치단체의 의무) 국가와 지방자치단체는 다음 각 호의 사항을 고려하여 주거급여에 관한 정책을 수립·시행하여야 한다.

- (1) 수급자가 쾌적하고 안전한 주거생활을 할 수 있도록 할 것
- (2) 주거급여에 필요한 재원을 조성할 것

제4조(다른 법률과의 관계) 주거급여에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「국민기초생활 보장법」에 따른다.

## 제5조(수급권자의 범위)

수급권자는 소득인정액이 「국민기초생활 보장법」 제20조제2항에 따른 중앙생활보장위원회의 심의·의결을 거쳐 결정하는 금액(이하 이 항에서 "주거급여 선정 기준"이라 한다) 이하인 사람으로 한다. 이 경우 주거급여 선정기준은 기준 중위소득의 100분의 43 이상으로 한다.

## 제6조(보장기관)

- (1) 주거급여는 수급권자 또는 수급자의 거주지를 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사외 시장·군수·구청장이 실시한다.
- (2) 수급권자나 수급자가 거주지를 변경하는 경우의 처리방법과 보장기관 간의 협조, 그 밖에 업무처리에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
- (3) 보장기관은 수급권자·수급자에 대한 조사와 수급자 결정 및 급여의 실시 등이 법에 따른 보장업무를 수행하게 하기 위하여 「사회복지사업법」 제14조에 따른 사회복지 전담공무원을 배치하여야 한다.

제7조 임차료의 지급, 제8조 수선유지비의 지급, 제9조 주거급여의 실시, 제10조 신청조사, 제11조 확인조사, 제12조 조사의 의뢰, 13조 조사의 방법·절차 등, 제14조 주거급여신청의 각하 및 주거급여의 중지, 15조금융정보등의 제공, 제16조 시범사업, 제17조 주거급여 지급업무의 전산화, 제18조 지도·감독 등, 19조 주거급여의 부담, 제20조 비용의 징수 및 반환명령, 제21조~24조 벌칙, 제25조 양벌규정<sup>7)</sup> 등으로 구성되어 있다.

---

7) 주거급여법

라. 주거기본법 (총25조)

제1조(목적) 이 법은 주거복지 등 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 정하고 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 것을 목적으로 한다.

제2조(주거권) 국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다.

그 외에 제3조는 주거정책의 기본원칙에 대해, 제4조는 다른 법률과의 관계에 대해, 제5조는 주거종합계획의 수립에 대해, 제6조는 시·도 주거종합계획의 수립에 대해, 제7조는 주거정책에 대한 협의에 대해, 제8조는 주거정책심의위원회에 대해, 제9조는 시·도 주거정책심의위원회에 대해, 제10조는 주택의 건설·공급 등에 대해 규정하고 있다. 또한, 제11조는 임대주택의 공급 등에 대해, 제12조는 공동주택의 관리에 대해, 제13조는 주거정책 자금에 대해, 제14조는 주거환경의 정비 등에 대해, 제15조는 주거비 보조에 대해, 제16조는 주거약자 지원에 대해, 제17조는 최저주거기준의 설정에 대해, 제18조는 최저주거기준 미달 가구에 대한 우선 지원 등에 대해, 제19조는 유도주거기준의 설정에 대해, 제20조는 주거실태조사 등에 대해 규정하고 있다. 그리고 제21조는 주거복지 전달체계에 대해, 제22조는 주거복지센터에 대해, 제23조는 주거복지정보체계에 대해, 제24조는 주거복지 전문인력 양성에 대해, 제25조는 벌칙 등에 대해<sup>8)</sup> 규정하고 있다.

---

8) 주거기본법

### 3. 주거복지정책

#### 가. 문재인 정부 주거복지 로드맵 (2017. 11. 29)

##### 1) 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원

###### (가) 청년

청년들을 위해 5년에 걸쳐 청년주택을 25만실 공급하고, 신규로 기숙사에 5만명을 입주하게 한다는 것이다. 또한 청년들의 수요가 많은 도심 내에 우수입지를 선정하여 무주택 청년들에게 저렴한 가격에 임대하고, 일자리 연계, 셰어하우스 등 청년수요를 고려한 맞춤형 임대주택을 공급한다는 것이다. 그리고 청년들을 위한 청년우대형 청약통장제도를 도입하고, 전월세에 대한 자금 대출을 지원한다.

###### (나) 신혼부부

신혼부부들을 위해 5년에 걸쳐 공공임대주택을 20만호 공급하고, 신혼부부들의 내 집 마련 지원을 위해 신혼희망타운을 조성하고, 민영주택의 특별공급도 확대한다는 것이다. 또한, 주거문제로 신혼부부들이 결혼과 출산을 미루는 문제를 해결하기 위해 기존의 유자녀 신혼부부 중심지원에서 예비 신혼부부 지원으로 대상을 확대한다. 그리고 자녀가 있는 신혼부부들을 위해 육아 및 보육시설, 유아 설계 등을 적용한 특화단지를 조성하고, 신혼부부를 위한 전용주택자금과 전세자금 대출제도를 도입한다.

###### (다) 고령층

고령층을 위해 5년간에 걸쳐 무장애 설계가 적용되고, 복지서비스가 연계된 맞춤형 공공임대주택 5만호를 공급한다. 또한, 고령층을 위해 임대료가 저렴한 영구임대 및 매입임대를 차상위 고령자에게 확대 공급하고, 독거노인들이 거주하는 주택에는 '홀몸노인 안심센서'를 설치해 준다. 그리고 고령자들의 경우 자가점유율이 높은 점을 고려하여 소유주택을 활용한 연금형 매입임대 등을 통해 노후 생활자금을 마련해 주는 정책을 지원하고, 노인가구를 위한 주택 개보수를 지원한다.

###### (라) 저소득·취약계층

저소득과 취약계층을 위해 5년에 걸쳐 41만호를 공급하고, 주거급여에 대한 기능을 확대한다. 또한, 취약계층에게는 한국토지주택공사에서 주택의 공급과 관리 및 NGO의 복지서비스를 결합해서 취약가구의 자활까지 지원한다. 그리고 임시거처가 필요한

취약계층 가구를 위한 긴급지원주택도 도입하고, 주거취약계층 지원을 위한 비닐하우스·쪽방 등 사업도 활성화한다. 뿐만 아니라 아동 빈곤가구를 위한 전세임대주택 및 긴급주거비를 지원하고, 공동생활가정(그룹홈)에 대한 지원도 강화한다.

## 2) 무주택 서민들과 실수요자들을 위한 주택공급 확대

첫째, 공공임대는 건설형은 35만호를 공급하고, 매입형은 13만호를 공급하며, 임차형은 17만호를 공급하여 5년에 걸쳐 총 65만호를 공급한다.

둘째, 공공지원은 집주인 임대, 기업형 임대주택의 공공성을 강화하고, 소규모 정비사업을 통해 공공지원주택을 5년에 걸쳐 20만호를 공급할 수 있는 부지를 확보한다.

셋째, 공공분양은 2018년 1.8만호를 분양(착공)하고, 매년 분양물량을 확대하여 2018~2022년간 총 15만호를 공급한다.

넷째, 공공택지의 경우 좋은 입지에 신흥희망타운, 공공임대주택 등 공공주택을 충분히 공급하고, 안정적인 수요와 공급여건을 조성하기 위해 40여개의 공공주택 지구를 신규로 조성한다.

## 3) 주거복지 로드맵 기반구축

### (가) 제도 정비

주택임대차보호법을 주거복지와 임대차시장 안정정책과 연계한 방안으로 국토부 및 법무부 공동소관으로 부서를 변경한다. 또한, 공공임대주택에 대한 수요자의 편의성을 강화하기 위해 공공임대주택의 복잡한 유형을 통폐합하고, 대기자 명부제도 개선을 통해 입주시기 등 예측가능성을 제고한다. 그리고 임대주택의 유지와 관리의 강화를 위해 공공임대주택에 대한 DB를 구축한다. 도심 내에 있는 노후화된 영구임대주택단지의 재건축과 에너지 절감을 위한 그린 리모델링도 추진한다.

### (나) 협력적 거버넌스 구축

국가 주거복지센터의 발굴과 상담 기능을 강화하고, 지역의 특성에 맞는 주거복지센터의 표준적인 모델을 구축한다. 또한, 주거복지센터를 확대하고, 주거복지사 등 전문적인 인력의 확충과 법률 및 금융 등의 전문기관과의 연계 지원을 강화한다. 그리고 청년단체와 대학교 등과 연계하여 청년들을 대상으로 하는 ‘찾아가는 주거상담소’를 운영하는 등 센터와 지자체 및 NGO 등과의 협업을 통해 사각지대가 없도록 한다. 뿐만 아니라 임대주택의 공급을 활성화하기 위해 기금의 용자와 보증을 지원하고, 지원센터

를 설립하고, 공공기관과의 협력형 시범사업을 적극 추진한다.

〈그림 2-1〉 주거복지 로드맵

**사회통합형 주거사다리 마련**

**사각지대 없는 촘촘한 주거복지망 구축**

생애단계별 및 소득수준별 맞춤형 주거지원	무주택 서민과 실수요자를 위한 주택 공급 확대	임대차시장의 투명성 및 안정성 강화
<p><b>청년층 주거지원</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>청년주택 30만실 공급</li> <li>주거관련 정보와 교육</li> <li>우대형 청약통장 도입 및 전월세자금 지원 강화</li> </ul>	<p><b>공적임대 연17만호 공급</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>공공지원 연 4만호</li> <li>공공임대 연 13만호</li> </ul>	<p><b>임대등록 활성화</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>양도세 감면 확대</li> <li>소득세 감면 확대</li> <li>지방세 감면 확대</li> <li>건강보험료 부담 완화</li> </ul>
<p><b>신혼부부 주거지원</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>신혼희망타운 7만호 공급</li> <li>공공임대 20만호 공급</li> <li>전용구입 및 전세자금 대출</li> <li>분양주택 특별공급 확대</li> <li>저소득 신혼부부 주거비지원</li> </ul>	<p><b>분양주택 공급확대</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>민간분양용 공공택지 공급 확대(연 8.5만호)</li> <li>공공분양 연 3만호 분양</li> </ul>	<p><b>임대차시장 정보인프라 구축</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>행정지원 강화</li> <li>정보 인프라 구축</li> </ul>
<p><b>고령층 주거지원</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>어르신 공공임대 5만실 공급</li> <li>연금형 매입임대 등 보유 주택을 활용한 지원</li> <li>주택개보수 지원강화</li> </ul>	<p><b>택지의 확보</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>40여개 공공주택지구 신규개발을 통한 16만호 추가확보</li> </ul>	<p><b>임차인 보호강화</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>계약갱신청구권, 전월세상한제 도입 검토</li> <li>단계적 등록 의무화</li> <li>권리보호 및 거래안전 강화</li> </ul>
<p><b>저소득및취약가구 주거지원</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>공적임대 41만호 공급</li> <li>무주택 서민금융 지원강화</li> <li>주거급여 지원강화</li> <li>취약계층 주거지원</li> <li>재난피해주민 주거지원</li> </ul>	<p><b>특별공급제도 개선</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>배려계층에 대한 특별공급 제도개선</li> </ul>	

**추진과제 실천을 위한 기반 구축**

법과 제도 정비	협력적 거버넌스 구축	재원마련
<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대 수요자 편의성 강화</li> <li>주거실태조사 강화</li> <li>주택임대차보호법 관리체계 개편</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지자체의 임대주택 공급 확대</li> <li>LH, HUG 주거지원 역량 강화</li> <li>사회주택 공급 활성화</li> <li>주거복지 전달체계 개편</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>재원소요 5년간 119조 확보방안 마련</li> <li>주택도시기금 활용 확대</li> </ul>

출처 : 국토교통부

## 나. 신혼부부 · 청년 주거지원 방안 (2018.7.5)

### 1) 신혼부부 · 청년 주거지원 방안 추진

주거복지로드맵의 신혼·청년 지원 프로그램을 확대하고, 구체화한다. 또한 5년간에 걸쳐 최대 88만쌍의 신혼부부들에게 공공주택과 주택자금을 지원한다. 6세 이하의 어린이를 둔 한 부모가족 6만 가구에게도 신혼부부에 준하여 지원한다. 그리고 최대 75만 가구의 청년에게 임대주택을 공급하고, 맞춤형 금융을 적극 지원을 한다.

### 2) 신혼부부 주거 지원

#### (가) 신혼부부 주거 지원 계획

신혼부부 최대 88만쌍에게 공공주택을 지원하고, 한부모가족도 신혼부부에 준하여 지원한다. 또한 저렴한 임대주택 25만호를 지원한다. 이를 위해 지원요건을 완화한 매입임대주택과 전세임대주택 제도를 도입하여 주거복지로드맵과 대비하여 공공임대주택 3만 5만호를 추가로 공급한다. 이는 주거복지로드맵에서 계획한 20만호에서 3만 5만호가 추가되어 23만 5만호로 증가한 수치이다. 그리고 신혼부부들에게 특화된 공공주택인 신혼희망타운(분양형)을 10만호 공급한다. 이는 주거복지로드맵과 대비하여 3만호가 증가한 수치로 신혼부부들에게 저렴한 내집마련 기회를 확대한다. 그리고 아이 키우기 좋은 환경 조성을 조성한다. 이를 위해 신혼부부 특화단지 조성하고, 공급평형 확대를 통해 자녀가 증가하더라도 아이 키우기 좋은 주거환경을 조성해 준다. 뿐만 아니라 한부모가족을 지원함으로써 편견과 차별이 없는 환경에서 아이를 키울 수 있도록 주거환경을 조성한다.

#### (나) 신혼부부를 위한 주거 지원 공백 해소와 육아여건 개선

주거 지원을 위한 공백을 최소화하기 위해 공공주택과 분양가상한제가 적용되는 민간주택 특별공급 및 주택도시기금 등을 통해 총 88만쌍을 지원한다. 또한 공적임대주택 25만호를 공급하고, 신혼희망타운 10만호를 공급하고, 공공분양주택 3만호를 공급하는 등 함께 38만호의 공공주택과 7만호의 분양가상한제가 적용되는 주택을 공급한다. 그리고 건설임대를 통한 육아 특화단지를 조성하고, 매입임대를 통한 아이돌봄



공간을 설치하고, 임대주택의 평형을 확대하는 등을 통해 안심하고 아이 키우기 좋은 주거환경을 조성한다. 뿐만 아니라 주택도시기금을 활용하여 구입과 전세자금의 금리에 대한 혜택을 강화한다. 이를 통해 지원조건과 지원규모를 개선하거나 확대하여 43만쌍을 지원한다. 마지막으로 모든 유형의 공공주택 신혼부부 주거지원에 한부모가족이 신청할 수 있도록 개선하고, 기금에 대한 대출의 금리도 신혼부부 수준으로 인하해 준다.

### 3) 청년 주거지원

#### (가) 청년 주거지원 계획

정부는 청년들을 위해 청년 임대주택을 본격적으로 공급하고, 대학교 기숙사를 확충하고, 희망상가 공급 등을 통해 5년간 75만 가구를 지원한다. 또한 맞춤형 청년주택 27만실을 공급한다. 그리고 공공임대주택을 14만호 공급하는데, 이는 시중시세의 30~70% 정도로 청년 수요가 많은 형태로 공급한다. 이는 주거복지로드맵의 계획보다 1만호 증가한 수치이다. 그리고 기숙사 6만명을 입주시킨다. 한국토지주택공사 등이 학교 인근의 기존주택을 매입하여 임대 한 후에 대학 등에 기숙사로 일괄 임대하는 ‘기숙사형 청년주택’ 제도를 도입한다. 뿐만 아니라 희망상가도 공급한다. 희망상가는 임대주택 단지 내에 있는 상가를 청년과 사회적 기업 및 소상공인에게 감정가의 50~80%로 최장 10년간 임대한다.

#### (나) 집 걱정 없이 청년이 학업과 생업에 종사할 수 있는 지원 강화

청년들이 집 걱정 없이 학업과 생업에 종사하도록 청년 맞춤형 주택공급과 금융지원 등을 통해 75만 가구를 지원한다. 또한 청년 수요에 맞춰 일자리 연계형과 세어형 및 도심형 등 맞춤형 임대주택을 확대 공급하고, 기숙사의 공급 확대를 통해 청년주택 33만실을 공급한다. 그리고 청년들이 소액 대출을 이용하고, 신용도가 낮은 현실을 고려하여 7대 금융상품을 제도를 도입하여 42만 가구를 지원한다.

〈그림 2-2〉 신혼부부·청년 주거지원 방안

집 걱정 없이 일하고 아이를 키울 수 있는 나라, 대한민국

지원 대상	공공주택과 창업 및 보육시설 지원	금융지원
신혼부부 주거지원 (88만호 지원)	<b>공적임대주택 25만호 공급(5만호 추가)</b> - 공공임대 23.5만호, 공공지원 1.5만호 - 매입임대 아이돌봄시설 100개소 설치 - 매입임대 및 전세임대 입주자격 확대	<b>구입자금 15만가호 지원(8.5만호 추가)</b> - 소득요건 완화 및 대출한도 확대 - 최저금리 1.20 ~ 2.25%로 인하 - 연 3만 가구로 지원 확대(+1.7만호추가)
	<b>신혼희망타운 10만호 공급(3만호 추가)</b> - 주거복지로드맵 대비 3만호 확대 - 입주자격 등 공급방안 구체화 - 신규후보지 23개소 추가공개	<b>전세자금 25만가구 지원(10만호 추가)</b> - 소득요건 완화 및 대출한도 확대 - 최저금리 1.00 ~ 1.60%로 인하 - 연 5만 가구로 지원 확대(+2만호 추가)
	<b>분양가상한제 주택 10만호</b> - 공공 3만호, 민간 7만호 특별공급 확대 - 일부물량 소득기준 100→120% 완화	<b>전세금 안심대출보증 및 반환보증 3만호 지원(1.5만호 추가)</b> - 보증한도 80→90% 확대 - 보증료 10% 인하
	<b>한부모가족 공공주택 지원강화</b> - 모든 유형의 공공주택 신혼부부 지원 프로그램에 한부모가족의 신청 허용	<b>한부모가족 기금지원 강화</b> - 구입자금대출 우대금리(0.5%p) 도입 - 전세자금대출 우대금리(1%p) 완화
청년가구 주거지원 (75만호 지원)	<b>청년주택 27만실 본격 공급(2만실 추가)</b> - 일자리연계형과 세어형 등 다양한 형태 - 매입임대·전세임대 입주자격 1만호 확대 - 집주인 임대사업 청년 우선공급 1만호 확대	<b>청년 우대형 청약통장</b> - 최고 3.3% 금리, 비과세·소득공제 - 비근로소득자까지 대상 확대
	<b>대학생 기숙사 6만명 입주(1만호 추가)</b> - 대학기숙사 5만명 입주 - 기숙사형 청년주택 1만명 지원	<b>기금대출 40만호 지원(13.5만호 추가)</b> - 단독세대주 대출한도 확대 - 버팀목대출 청년 0.5%p 우대 - 보증부 월세대출 신설 - 중기 취업청년 임차보증금 용자
	<b>청년 일자리 창출을 위한 희망상가 공급</b> - 임대주택 단지 내 상가를 청년과 소상공인 및 사회적 기업에 저렴하게 임대	<b>민간은행 이용 2만호 지원(2만호 추가)</b> - 전세금안심대출보증 보증한도 80→90% 확대 및 보증료 10%p인하 - 2금융권 대출 버팀목 전환 확대

※ ( )는 주거복지로드맵과 대비한 증가 규모이며, 신혼부부는 60만에서 88만으로 증가, 청년은 56.5만에서 75만으로 증가

출처 : 국토교통부

## 다. 취약계층 · 고령자 주거지원

### 1) 취약계층 · 고령자 주거지원 방안 추진(2018.10.24)

#### (가) 사각지대 없는 주거지원

주거급여 수급자 공공임대 입주지원을 강화한다. 또한 매년 진행하는 주거급여 주택 조사에서 최저주거기준 미달가구 및 주택 이외의 거처 가구 등 거주하는 사람들이 공공임대주택으로의 입주에 대한 희망조사를 직접 진행한다. 그리고 취약계층 주거지원 사업 전면 개편한다. 취약계층을 위한 주거지원 사업에 대해 “주거사다리 지원사업”으로 개편하여, 주거지원이 필요한 긴급한 대상자에게 선제적으로 주거를 지원한다.

#### (나) 주거지원 장벽을 완화

공공임대 보증금 부담을 완화한다. 주거급여와 생계급여를 동시에 수급하는 빈곤가구를 대상으로 하여, 매입임대주택에 입주할 경우 기존 임대보증금을 월세로 환산하여 순수한 월세로만 입주가 가능하도록 제도를 개선한다.

#### (다) 신속하고 편리한 주거 지원

공공임대를 상시 지원한다. ‘주거사다리 지원사업’의 경우, 상황을 고려하여 상시적인 지원이 가능하도록 절차와 제도를 개선한다. 현재 분기 모집하는 것을 모집 시기에 상관없이 상시로 신청하게 하고, 3개월 이상 대기하던 것을 즉시 지원이 가능하도록 운영한다.


#### (라) 주거환경·시설 품질 제고

고시원 매입형 공공리모델링 사업을 통해 주거환경이 열악한 노후화된 고시원 등을 매입하여 저소득 가구에 양질의 주택으로 공급하는 공공리모델링 시범사업을 추진한다.

#### (마) 함께 노력하는 주거 지원

보호종료아동 주거지원 통합서비스를 제공한다. 취약계층 아동들이 전세임대주택을 직접 물색하는 부담을 덜어주고자 매입임대주택을 위주로 공급한다. 그리고 복지부와 협조하여 보호종료아동에게 주거지원과 자립지원 서비스를 통합적으로 제공하는 시범사업을 추진한다.

〈그림 2-3〉 취약계층 · 고령자 주거지원 방안 추진

비전	층층한 주거복지망 구축을 통한 포용사회 구현
	
정책방향	주요과제
사각지대 없는 주거지원	① 주거급여 대상자 지원 강화 ② 차상위 고령자와 집은 있으나 소득이 낮은 고령자 지원 ③ 공공임대주택 지원대상 적극 발굴
주거지원 장벽 완화	① 주거안정 월세대출 대상 확대(급여수급자) ② 쉽게 알고, 신청 가능토록 홍보 강화 ③ 보증금 부담 완화를 통한 이용가능성 제고
신속·편리한 주거지원	① 재해 피해자 등을 위한 긴급지원 주택 도입 ② 매입·전세 임대주택 지원 절차 개선 ③ 시급한 주거지원 필요가구에게 공공임대 상시지원
주거환경·시설 품질 제고	① 최저주거기준 개선 추진 ② 취약지역 생활여건 개선 지원 ③ 주거급여 수급자 편의시설 제공 강화
함께 노력하는 주거지원	① 주거복지센터 확대 등을 통한 전달체계 강화 ② 민·관과의 협력 강화 ③ 주거복지 통합서비스 제공을 위한 관계부처 등 협업

출처 : 국토교통부

라. 아동 주거권 보장 등 주거지원 강화 대책 추진(2019.10.24.) 추진 계획

(가) 다자녀 가구 1만 1천호 지원

‘공공임대 다자녀 유형’을 신설하는 등 적정 주거면적을 확보하고, 가구원 수에 맞게 방 두 개 이상에 대한 지원 단가를 인상한다. 그리고 전세지급과 구입자금에 대한 대출 금리를 인하하고, 전세임대주택에 대한 우대금리를 신설한다. 뿐만 아니라 아동의 성장단계에 맞는 교육과 돌봄 서비스에 대한 주거지원과 결합하여 운영한다.

(나) 보호종료아동 등에 대한 6천호 지원

보호종료아동에 대한 사각지대를 해소하고, 홀로서기를 지원한다. 또한 청소년 쉼터와 자립생활관에 거주 중인 보호종료아동에 대한 주거지원 대상을 확대한다. 그리고 홀로서기 지원을 위한 사례관리 시범사업을 추진한다.

(다) 비주택 거주 가구 1만 3천호 지원

비주택 거주 가구를 위해 공공임대주택의 수요를 발굴하고, 정착하는데 까지 빈틈 없이 지원한다. 또한 세탁기, 냉장고, 빌트인, 무장애 설계 등 맞춤형 공공임대주택을 공급한다. 그리고 이사비, 보증금, 생필품 지원 등 공공임대주택으로의 이주를 촉진한다. 뿐만 아니라 돌봄과 일자리 등 자립과 정착을 위한 다양한 서비스를 적극 제공한다.

(마) 다자녀 가구·보호 종료 아동 주거지원 강화

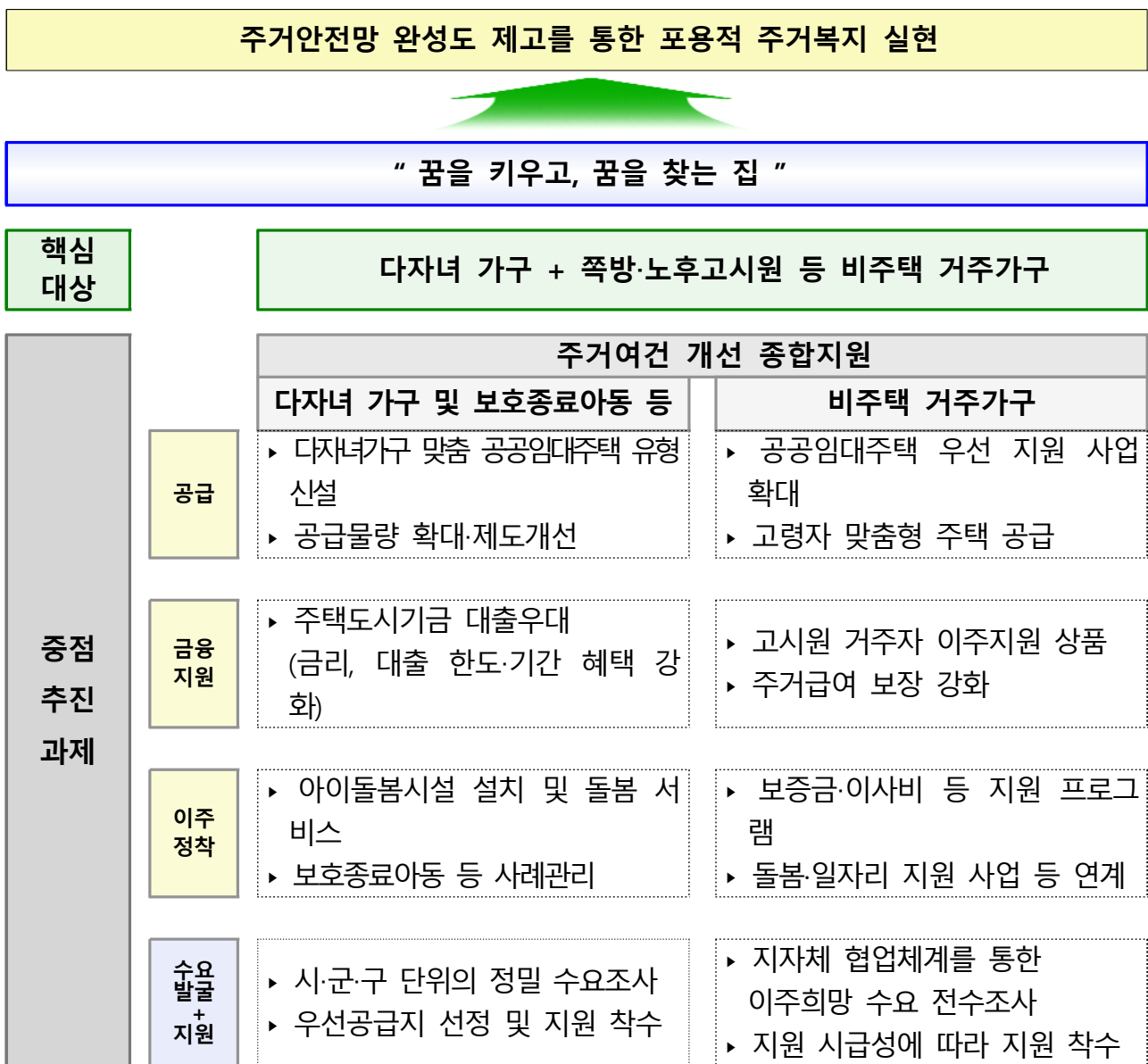
2022년까지 다자녀 가구 1만 1천호, 보호종료아동 6천호의 맞춤형 공공임대주택을 우선적으로 지원한다. 또한 아동성장에 필요한 적정 주거면적을 확보할 수 있도록 매입임대와 전세임대를 지원하는 ‘다자녀 유형’을 신설한다. 이들에 대한 지원금액도 인상하여 자녀수에 적합한 면적인 46~85㎡를 갖춘 2룸 이상의 주택을 지원한다. 그리고 보호종료아동에 대한 지원 대상을 청소년쉼터와 청소년자립생활관 거주 보호종료아동까지 확대하여 사각지대를 해소한다. 이들에 대한 지원 규모를 연간 1천호에서 2천호로 2배 늘리고, 지원 주택도 전세에서 매입 및 건설까지 다양화한다. 뿐만 아니라 자녀가 많을수록 주택도시기금의 전세자금과 구입자금에 대한 대출 금리를 추가로 인하한다.

(바) 비주택 가구 주거지원 강화

2022년까지 비주택 가구대상 맞춤형 공공임대주택 1만 3천호를 우선 지원한다. 이는 연간 2천호에서 4~5천호로 증가한 수치이다. 또한 지원 주택 유형도 매입임대주택과 전세임대주택 위주에서 영구임대주택과 국민임대주택까지 다양화한다. 그리고 노후화된 고시원 거주자들을 일반주택으로 이주를 촉진시키기 위해 저리의 보증금대출 전용상품을 신설한다. 뿐만 아니라 생계급여와 의료급여 수급자에게는 전세임대에 대해 0.2%우대금리를 적용한다. 뿐만 아니라 주거급여의 지원 대상을 확대하고, 기준

임대료를 인상하고, 부모로부터 독립하여 지하방, 옥탑방, 고시원 등에서 생활하고 있는 수급가구 내 20대의 미혼 청년은 2021년부터 급여를 분리하여 지급한다. 노후고시원과 쪽방촌 거주자 등이 공공임대주택으로 이주를 희망하더라도 보증금과 이사비 등 목돈이 없는 현실을 감안하여, 지원 체계를 마련한다. 마지막으로 공공임대주택 이주 후에는 신속히 지역사회에 정착할 수 있도록 국토부(LH)와 복지부(자활복지개발원)간 협업체계를 구축하고 통합 돌봄서비스를 제공한다.

〈그림 2-4〉 아동 주거권 보장 등 주거지원 강화 대책 추진



출처 : 국토교통부

### Ⅲ. 주거복지 현황과 실태

#### 1. 주거복지 현황과 실태

##### 가. 주거실태조사

국토교통부 2019년도 주거실태조사결과에 따르면 전국의 자가점유율 58.0%, 자가보유율은 61.2%로 나타났다. 전국의 최저주거기준 미달가구는 5.3%, 지하·반지하·옥탑거주가구는 1.3%로 나타났다. 자가점유율 58.0%는 2006년 이후 최고치를 기록한 수치이다.

전국의 연소득 대비 주택가격 배수(PIR)는 5.4배로 나타났으며, 생애 최초로 주택을 마련하는데 소요되는 기간은 6.9년으로 나타났다. 무주택 가구의 무주택 기간은 11.2년으로 줄었으며, 1인당 주거면적은  $32.9m^2$ 로 증가하는 등 주거 수준이 향상되었다.

전국적으로 평균 거주기간은 7.7년으로 조사되었으며, 전세에서 자가로 움직이는 주거상향가구 비중(28.6%)이 자가에서 전세로 움직이는 주거하향가구 비중(8.2%)보다 높게 나타났다. 임차가구의 월소득 대비 월임대료 비중을 나타내는 RIR은 16.1%로 상승하였다. 이는 향후 정책적 보완책이 필요하다는 것을 알 수 있다.

정부의 2017년 주거복지로드맵을 바탕으로 신혼부부·청년과 취약계층에 대한 지원을 강화하여 온 결과 청년·고령 가구의 경우 임차가구의 RIR이 감소하였다. 한편, 1인당 주거면적은 청년  $27.9m^2$ , 고령자  $45.3m^2$ 로 상승했으며, 최저주거기준 미달가구는 청년 9.0%, 고령자 3.9%로 줄어드는 등 청년과 고령자의 주거 수준도 개선된 것으로 나타났다.

〈표 3-1〉 주거실태조사 주요 지표

지 표 명		'06년	'10년	'14년	'16년	'17년	'18년	'19년	
주거 안정성	자가 점유율(%)	55.6	54.3	53.6	56.8	57.7	57.7	<b>58.0</b>	
	자가 보유율(%)	61.0	60.3	58.0	59.9	61.1	61.1	<b>61.2</b>	
	임차가구 중 전세(월세)비율(%)	전국	54.2 (45.8)	50.3 (49.7)	45.0 (55.0)	39.5 (60.5)	39.6 (60.4)	39.6 (60.4)	<b>39.7 (60.3)</b>
		수도권	62.1 (37.9)	57.1 (42.9)	53.9 (46.1)	46.7 (53.3)	46.4 (53.6)	46.3 (53.7)	<b>46.3 (53.7)</b>
	주거환경 만족도(4점 만점)	2.86	2.84	2.86	2.93	2.97	2.94	<b>2.94</b>	
	생애최초 주택마련 소요연수(년)	8.1	8.5	6.9	6.7	6.8	7.1	<b>6.9</b>	

주거비 부담	자가가구의 PIR(배) <sup>1)</sup>	4.2	4.3	4.7	5.6	5.6	5.5	<b>5.4</b>	
	임차가구의 RIR(%) <sup>2)3)</sup>	18.7	19.2	20.3	18.1	17.0	15.5	<b>16.1</b>	
주거이동성	평균 거주기간(년)	전체가구	7.7	7.9	7.7	7.7	8.0	7.7	<b>7.7</b>
		자가가구	11.0	11.4	11.2	10.6	11.1	10.7	<b>10.7</b>
		임차가구 <sup>4)</sup>	3.1	3.4	3.5	3.6	3.4	3.4	<b>3.2</b>
	주거이동률 (최근 2년내 현재주택 거주가구 비율 %)	37.5	35.2	36.6	36.9	35.9	36.4	<b>36.4</b>	

주거수준	최저주거기준 미달가구 비율(%)	16.6	10.6	5.4	5.4	5.9	5.7	<b>5.3</b>
	지하반지하옥탑방 거주가구 비율(%)	4.0	4.0	2.8	3.1	2.3	1.9	<b>1.3</b>
	1인당 주거면적(m <sup>2</sup> )	26.2	28.5	33.5	33.2	31.2	31.7	<b>32.9</b>

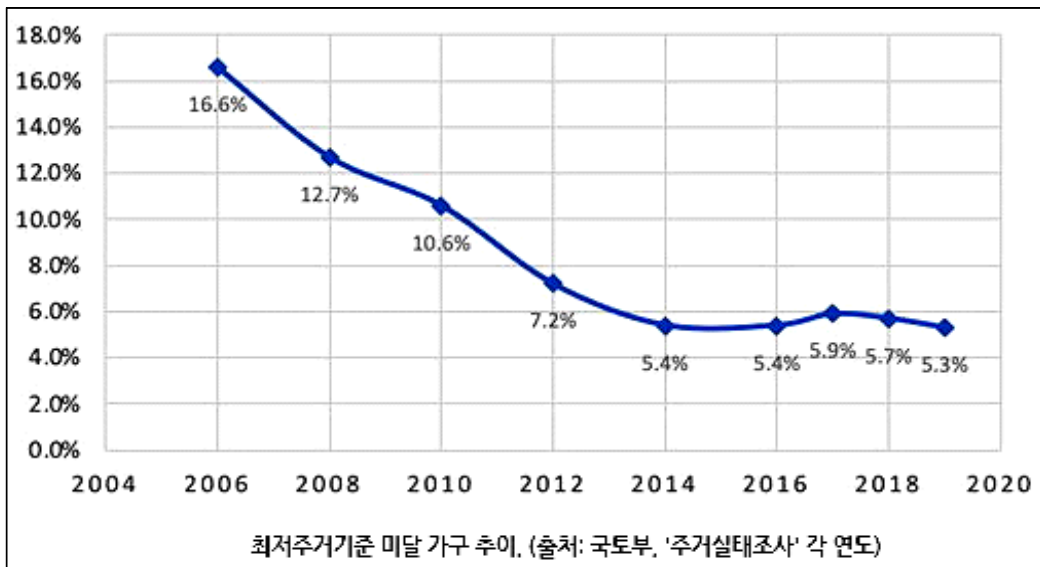
출처 : '2019년도 주거실태조사', 국토부 홈페이지



나. 최저 주거기준 미달가구 현황

최저 주거기준 미달가구는 지속적으로 감소하였다. 1995년 34.4%, 2005년 13.0%, 2010년 10.6%인, 2019년 5.3%로 감소하였다. 15년간 전국의 최저주거기준 미달가구 비율은 급격한 감소추세를 지속하면서 2010년 10.6%에서 2019년 5.3%로 감소하였다.

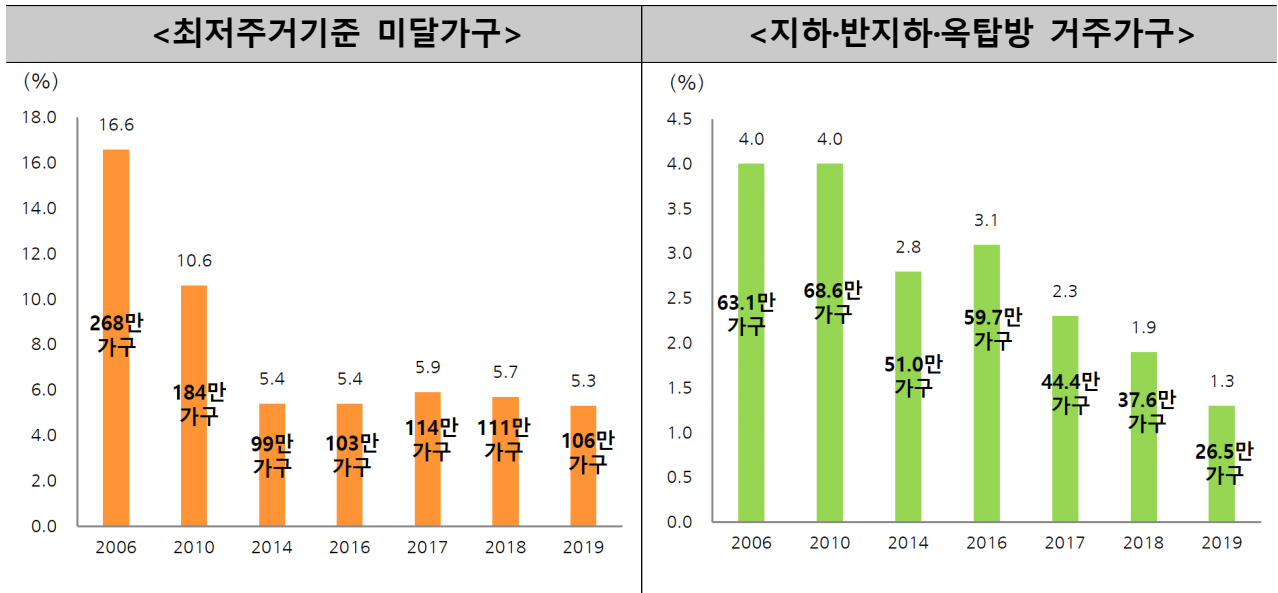
〈그림3-1〉 최저주거기준 미달가구 추이



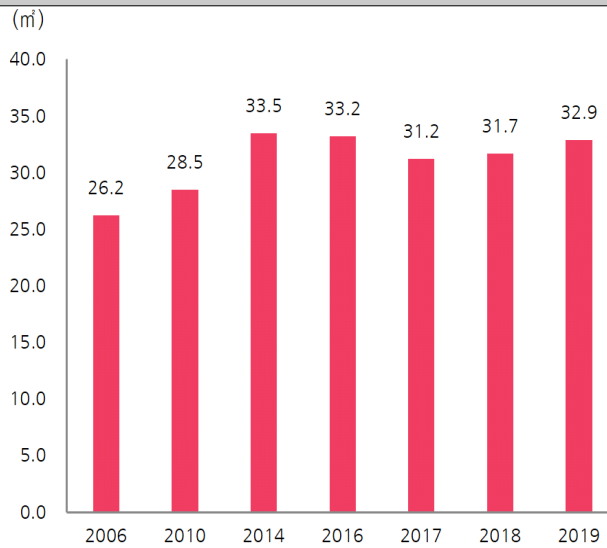
출처 : 경호, '문제는 '최저주거기준'이다', 슬로뉴스, 2020.12.12

최저주거기준 미달가구는 2014년 이후 5~6% 수준을 보이고 있으며, 2019년에는 5.3%(106만 가구)로 나타났다. 이는 2018년 5.7%(111만 가구)에 비해 0.4% 감소한 수치이다. 지하·반지하·옥탑방 거주가구는 2019년 1.3%( 26.5만 가구)로 나타났는데, 이는 2018년 1.9%(37.6만 가구)에 비해 크게 감소한 수치이다. 1인당 주거면적은 2019년 32.9m<sup>2</sup>로 나타났는데, 이는 2018년 31.7m<sup>2</sup> 비해 소폭 증가하였다.

〈그림 3-2〉 최저주거기준 미달가구



〈1인당 주거면적〉



출처 : '2019년도 주거실태조사', 국토부 홈페이지

다. 특성가구별 주거실태

1) 청년가구

주거실태조사에서 청년가이란 가구주의 연령이 만20세에서 만34세인 가구를 말한다.

첫째, 주거안정성 측면에서 보면 청년가구는 1인 가구가 59.2% 나타났으며, 임차가구가 77.4%로 대부분 임차가구에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 점유형태를 보면 청년가구의 경우 임차 77.4%, 자가 17.2%, 무상 5.3%로 나타났다. 이는 일반가구의 경우 임차 38.1%, 자가 58.0%, 무상 3.9% 비율에 비해 차이가 난다. 2019년에는 청년들의 임차가구 중 전세 가구의 비중이 35.1%로 증가하였으며, 월세 가구 비중은 64.9%로 감소한 것으로 나타났다.

둘째, 주거비를 보면, 청년 임차가구의 월소득 대비 월임대료 비중(RIR)은 17.7%로 2018년 20.1%에 비해 감소한 것으로 나타났다. 수도권 거주 청년 임차가구의 월소득 대비 월임대료 비중(RIR)도 2018년 20.8% 대비 2019년 19.3%로 줄어들어 주거비 부담이 다소 완화된 것으로 나타났다.

셋째, 주거수준 측면에서 보면 2019년 청년 최저주거기준 미달가구의 비율은 9.0%로 나타났으며, 지하·반지하·옥탑 거주 가구 비중은 1.9%로 나타나 크게 감소하였다. 1인당 주거면적은 27.9㎡로 증가하여 주거 수준이 향상된 것으로 나타났다.

〈표 3-2〉 2019년도 청년가구의 주거실태 현황

항목	주거비		주거안정성				주거수준			정책수요	
	임차 RIR	자가 PIR	자가	전세	월세	무상	1인당 면적	지하·옥탑·반지하	최저 주거 미달 가구	2위	1위
청년	17.7%	5.0배	17.2%	27.2%	50.2%	5.3%	27.9㎡	1.9%	9.0%	구입자금 24.2%	전세대출 39.0%
일반	16.1%	5.4배	58.0%	15.1%	23.0%	3.9%	32.9㎡	1.3%	5.3%	전세대출 23.5%	구입자금 31.2%

출처 : '2019년도 주거실태조사', 국토부 홈페이지

## 2) 신혼부부가구

주거실태조사에서 신혼부부가구란 혼인한지 7년 이하이면서, 여성배우자의 연령이 만 49세 이하인 가구를 말한다.

첫째, 주거안정성 측면에서 보면 신혼부부가구는 49.3%가 자가에 거주하고 있다. 자가점유율은 49.3%, 자가보유율은 52.8%로 나타나 2018년도에 비해 소폭 감소하였다. 전세가구 비중은 31.6%로 일반가구 전세가구 비중 15.1%에 비해 높은 것으로 나타났다. 최근 2년 이내 현재 주택에 계속 거주 여부를 나타내는 주거이동률은 61.9%로 2018년 65.0%보다 낮아졌다. 이는 한 집에 머무는 기간이 길어진 것으로 파악되었다.

둘째, 주거비의 경우 자가가구의 PIR(연소득 대비 주택가격 배수)은 전년과 유사한 수준으로 5.2배이며, 임차가구의 RIR(월소득 대비 월임대료 비중)은 2018년 대비 소폭 상승한 20.2%로 나타났다. 임대료 또는 대출금 상환이 부담된다고 답변한 가구의 비중은 2018년 81.8%에서 2019년 77.9%로 감소하였다.

셋째, 주거수준의 경우 신혼부부의 최저주거기준에 미달하는 가구 비중이 3.9%로 나타나 일반가구 5.3% 대비 낮은 것으로 파악되었다. 1인당 주거면적은 24.6m<sup>2</sup>로 나타나, 일반가구 32.9m<sup>2</sup>에 비해 작은 것으로 나타났다. 이는 신혼부부 가구는 평균적인 가구원 수가 상대적으로 많기 때문인 것으로 풀이된다. 평균 가구원수의 경우 일반 가구는 2.43명, 신혼부부는 2.99명이다.

〈표 3-3〉 2019년도 신혼부부가구의 주거실태 현황

항목	주거비		주거안정성				주거수준		정책수요	
	임차 RIR	자가 PIR	자가	전세	월세	무상	1인당 면적	최저 주거 미달 가구	2위	1위
신혼부부	20.2%	5.2배	49.3%	31.6%	15.0%	4.1%	24.6m <sup>2</sup>	3.9%	전세대출 28.0%	구입자금 47.1%
일반	16.1%	5.4배	58.0%	15.1%	23.0%	3.9%	32.9m <sup>2</sup>	5.3%	전세대출 23.5%	구입자금 31.2%

출처 : '2019년도 주거실태조사', 국토부 홈페이지

### 3) 고령가구

주거실태조사에서 고령가구는 가구주 연령이 만 65세 이상인 가구를 말하는데, 고령가구에 대해 주거안정성, 주거비, 주거수준별로 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 주거안정성 측면에서 보면 고령가구는 자가에 거주하는 비율이 76.9%로 높게 나타났다. 고령가구 자가점유율 76.9%와 자가보유율 78.8%는 2018년 대비 소폭 증가한 수치이다. 고령가구의 전월세 가구 비중은 18.1%로 나타나 일반가구 비율 38.1%에 비해 낮다.

둘째, 주거비의 경우 고령가구는 일반가구보다 주거비 부담은 높은 것으로 파악되었다. 고령자의 자가가구 연소득 대비 주택가격 배수(PIR)는 8.4배로 이는 일반가구 5.4배보다 높은 것으로 나타났다. 고령자 임차가구 소득 대비 월임대료 비중(RIR)은 29.6%로 일반가구 16.1%보다 높게 나타났다. 고령가구의 경우 자가에 거주하는 비율이 76.9%로 나타나고 있어 임대료 및 대출금 상황에 대한 부담이 된다고 응답한 가구의 비중이 일반가구에 비해 낮게 나타났다. 임대료 및 대출금 상황에 대한 부담이 된다고 응답한 가구의 비율은 고령가구 45.7%, 일반가구 65.0%이다.

셋째, 주거수준이 경우 고령가구는 30년을 초과한 노후주택에 거주하는 비중이 35.1%로 나타났다. 이는 일반가구 16.8%보다 높은 수치이다. 최저주거 미달가구의 비중은 고령가구 3.9%, 일반가구 5.3% 비율로 나타나 고령가구의 최저주거 미달가구의 비율이 낮게 나타났다.

〈표 3-4〉 2019년도 고령가구의 주거실태 현황

항목	주거비		주거안정성				주거수준		정책수요	
	임차 RIR	자가 PIR	자가	전세	월세	무상	최저주거 미달 가구	30년 초과 주택 거주 비중	2위	1위
고령	29.6%	8.4배	76.9%	6.6%	11.5%	5.0%	3.9%	35.1%	구입자금 18.2%	개량·개보수 26.5%
일반	16.1%	5.4배	58.0%	15.1%	23.0%	3.9%	5.3%	16.8%	전세대출 23.5%	구입자금 31.2%

출처 : '2019년도 주거실태조사', 국토부 홈페이지

〈표 3-5〉 2019년도 특성가구별 주거실태조사

지 표 명		청년			신혼부부		고령			
		'17년	'18년	'19년	'18년	'19년	'17년	'18년	'19년	
주거 안정성	자가 점유율(%)	19.2	18.9	17.2	50.7	49.3	75.3	75.7	76.9	
	자가 보유율(%)	21.1	20.4	18.9	53.9	52.8	77.4	77.5	78.8	
	임차가구 중 전세(월세)비율(%)	전국	28.9 (71.1)	32.0 (68.0)	35.1 (64.9)	68.6 (31.4)	67.9 (32.1)	39.4 (60.6)	36.7 (63.3)	36.5 (63.5)
		수도권	33.9 (66.1)	37.7 (62.3)	41.5 (58.5)	71.7 (28.3)	70.2 (29.8)	46.3 (53.7)	46.2 (53.8)	44.8 (55.2)
	주거환경 만족도(4점 만점)	2.99	2.95	2.98	2.97	2.99	2.91	2.89	2.87	
	생애최초 주택마련 소요연수(년)	1.4	1.6	1.4	1.7	1.7	9.0	9.1	9.1	
주거비 부담	자가가구의 PIR(배) <sup>4)</sup>	5.0	5.1	5.0	5.1	5.2	10.4	9.6	8.4	
	임차가구의 RIR(%) <sup>5)6)</sup>	18.8	20.1	17.7	19.2	20.2	31.7	31.9	29.6	
주거이동성	평균 거주기간(년)	전체가구	1.5	1.4	1.4	2.2	2.2	15.5	15.0	15.5
		자가가구	2.3	2.2	2.4	2.5	2.7	18.0	17.4	17.8
		임차가구 <sup>7)</sup>	1.3	1.2	1.1	1.7	1.7	6.5	6.8	7.0
	주거이동률 (최근 2년내 현재주택 거주가구 비율 %)	80.3	80.9	81.6	65.0	61.9	14.8	15.2	13.8	
주거수준	최저주거기준 미달가구비율(%)	10.5	9.4	9.0	4.0	3.9	5.3	4.1	3.9	
	지하반지하옥탑방 거주가구 비율(%)	3.1	2.4	1.9	0.8	0.5	2.3	1.8	1.3	
	1인당 주거면적(m <sup>2</sup> )	26.6	27.3	27.9	23.5	24.6	43.6	44.0	45.3	

출처 : '2019년도 주거실태조사', 국토부 홈페이지

## 2. 고령가구 현황과 고령층 주거지원

### 가. 고령가구 주요변화

우리나라 65세 노인비율이 2000년 7%를 넘어서 고령화사회에 진입하였고, 2018년 14%를 넘어서며 고령사회로 접어들었다. 2025년에는 20%를 넘어가는 초고령사회로 진입이 예상되고 있어 세계적으로 가장 빠른 고령화 진행으로 알려지고 있다.

국토교통부의 2016년 ‘주거실태조사’에 따르면 전체 가구수 중 노인가구 비율은 25.8%로 나타났다. 지역별로 보면 수도권 22.2%, 광역시 24.5%, 도지역 32.1%로 나타났다. 소득계층별로는 저소득층 43.3%, 중소득층 14.2%, 고소득층 11.7%로 나타났다. 우리나라 노인가구는 지역별로는 도지역에 가장 높은 비율을 차지하고 있고, 소득계층별로는 저소득층이 가장 높은 비율을 차지하고 있다.

〈표 3-6〉 노인가구 비율

(단위 : %, 명)

구분		노인가구 <sup>29)</sup>			
		2014		2016	
		비율	노인 가구원수	비율	노인 가구원수
전체		25.2	1.31	25.8	1.31
지역	수도권	21.4	1.32	22.2	1.32
	광역시	23.8	1.31	24.5	1.30
	도지역	31.8	1.30	32.1	1.30
소득계층	저소득층	49.3	1.31	43.3	1.31
	중소득층	12.2	1.33	14.2	1.32
	고소득층	10.8	1.28	11.7	1.29

출처 : 국토교통부, ‘주거실태조사’, 각 연도

고령인구 증가율이 급속도로 빨라지면서 고령층 주거복지의 중요성도 강조되고 있다. 고령층은 환경에 대한 적응력이 약화되고, 노화에 따른 독립성 및 안전성의 확보가 필요하고, 활동범위가 축소되며, 노년기의 주거안정성이 필요하고, 주택은 경험과 추억을 저장하고 사회적 관계망을 구축하는 도구 등의 이유로 주거복지에 대한 중요성이 강화되고 있다.

나. 고령층 주거 지원(2020년)

1) 고령자 맞춤형 공공임대주택 1만호 공급

(가) 공공임대

정부는 2020년 고령자 주거지원을 위해 무장애 설계를 적용한 임대주택을 공급하고, 문턱제거, 고령자 생활패턴 등에 맞춘 리모델링을 추진한다. 또한 기존주택을 매입하여 커뮤니티시설을 갖추게 하고 노인주택으로 리모델링한 후에 공급한다. 그리고 기존 지자체와 사회복지관 서비스에 추가적으로 재가요양 및 돌봄 서비스를 제공하도록 협업을 추진한다. 식사 같은 생활지원과 문화활동 등을 할 수 있는 생활서비스(사회복지관)와 요양 서비스(종합재가센터 등)를 동시에 진행한다.

〈그림 3-3〉 고령자 리모델링 주택 예시



(나) 헬스케어

고령 거주자의 건강을 측정하여 건강관리와 서비스를 연계하는 주거공간을 기반으로 하는 스마트 헬스케어 실증사업도 추진한다.



〈표 3-7〉 공공주택의 공급계획 및 실적 현황 (단위: 만호)

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

출처: 2020년 주거종합계획, 국토교통부, 2020.5

### 3. 서울시 노인가구 주거현황

#### 가. 서울시 노인가구 주거현황

2015년 인구주택총조사 결과 서울의 전체 가구수는 3,784,490만 가구로 전국 가구수의 20% 비율을 차지하고 있다. 그중 65세 이상 노인가구는 671,312호로 나타났으며, 이는 서울 전체 가구수의 17.7%를 차지하는 비율이다.

〈표 3-8〉 서울의 노인가구 규모

연도	2000	2005	2010	2015
가구수	438,578	559,256	709,585	671,312
비율(%)	14.2	16.9	20.2	17.7

출처: 통계청 인구주택총조사, 2015

서울의 노인가구의 세대별 구성을 살펴보면, 노인 1인가구는 27.7%인 18만 6,131가구이며, 노인부부만으로 구성된 1세대 가구는 32.6%인 218,978가구이며, 부모와 자식으로 구성된 2세대 가구는 32.7%인 219,392가구로 나타났다. 노인 1인가구의 17.4%는 기초생활보장 수급권자이고, 5.5%는 차상위계층인 저소득 노인이다.

〈표 3-9〉 서울의 노인가구 세대별 규모

세대	1인가구	1세대(부부)	2세대	3세대	4세대이상	비친족가구
가구수	186,131	218,978	219,392	43,175	458	3,178
비율(%)	27.7	32.6	32.7	6.4	0.1	0.5

출처: 통계청 인구주택총조사, 2015

서울시 노인가구수를 각 자치구별로 분석해보면 노원구가 38,232호로 가장 많고, 다음으로 강서구 36,387호, 은평구 35,619호, 관악구 35,859호, 송파구 35,027호, 성북구 33,300호 순이다. 전체 가구수 대비 노인가구수 비율은 강북구 23.5%로 가장 높고, 다음으로 도봉구 20.9%, 중구 20.7%, 종로구 20.5%, 서대문구 20.0% 순이다.

〈표 3-10〉 서울시 자치구별 노인가구 규모와 비율

2015		가구 수	비율(%)
1	강북구	29,478	23.5
2	도봉구	26,059	20.9
3	중구	10,581	20.7
4	종로구	12,606	20.5
5	서대문구	24,167	20.0
6	용산구	17,914	19.8
7	은평구	35,610	19.8
8	동대문구	28,245	19.3
9	성북구	33,300	19.1
10	중랑구	29,544	18.8
11	노원구	38,232	18.7
12	금천구	17,288	18.5
13	영등포구	27,245	18.4
14	구로구	28,605	18.3
15	성동구	20,392	17.8
16	동작구	28,394	17.6
17	강서구	36,387	16.7
18	강동구	27,398	16.7
19	양천구	26,922	16.4
20	마포구	25,183	16.2
21	관악구	35,859	15.7
22	서초구	24,011	15.6
23	송파구	35,027	15.2
24	강남구	31,507	14.9
25	광진구	21,358	14.5

출처 : 통계청, 인구주택총조사, 2015

#### 나. 서울시 주택 점유유형

2019년 기준 서울시 인구는 9,639,541명이며, 2019년 기준 서울시 주택 점유유형은 단독주택 27.9%, 아파트 42.2%, 연립주택 2.8%, 다세대주택 18.4%, 비거주용 건물 내 주택 2.1%, 주택이외의 거처는 6.6%로 나타났다. 점유형태로는 자가 42.7%, 전세 26%로 나타났다.

〈표 3-11〉 서울시 주택유형 및 점유형태 (2019)

구분	주택현황						점유형태	
	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택	주택이외 의 거처	자가	전세
서울	27.9	42.2	2.8	18.4	2.1	6.6	42.7	26
전국	32.1	50.1	2.2	9.4	1.6	4.6	58	15.1

출처 : 서울시 주거포털

다. 서울시 30년 이상 된 주택 현황

2019년 기준 전국적으로 30년 이상 된 주택은 3,291,159호이며, 그중 단독주택 1,961,954호, 아파트 930,660호, 연립주택 175,908호, 다세대주택 155,317호, 비거주용 건물내 주택 67,320호로 나타났다.

2019년 기준 서울시 30년 이상 된 주택은 총 551,001호이며, 그중 단독주택 157,280, 아파트 290,335호, 연립주택 37,808호, 다세대주택 53,508호, 비거주용 건물 내 주택 12,070호로 나타났다. 서울시의 30년 이상 된 아파트로 지원범위를 확대할 경우 290,335호가 수혜를 받을 수 있다.

〈표 3-12〉 30년 이상 된 주택현황

구분	2019					
	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대 주택	비거주용 건물내 주택
전국	3,291,159	1,961,954	930,660	175,908	155,317	67,320
서울특별시	551,001	157,280	290,335	37,808	53,508	12,070
부산광역시	297,963	144,601	111,385	18,257	17,112	6,608
대구광역시	145,226	78,537	57,288	3,809	1,174	4,418
인천광역시	157,139	51,870	79,852	8,557	13,372	3,488
광주광역시	86,177	49,125	31,274	2,929	866	1,983

대전광역시	83,533	44,158	29,837	4,797	3,039	1,702
울산광역시	49,143	26,479	17,661	2,275	1,423	1,305
세종특별 자치시	8,150	7,124	343	400	88	195
경기도	393,542	173,403	127,501	38,586	45,095	8,957
강원도	147,405	104,982	26,648	10,295	2,382	3,098
충청북도	130,240	95,841	21,808	7,440	2,268	2,883
충청남도	169,395	148,329	8,497	6,769	2,964	2,836
전라북도	191,915	152,222	26,401	7,726	1,906	3,660
전라남도	268,829	239,287	19,256	5,593	1,191	3,502
경상북도	292,390	242,951	30,517	10,214	3,572	5,136
경상남도	269,413	202,733	49,248	9,323	3,738	4,371
제주특별 자치도	49,698	43,032	2,809	1,130	1,619	1,108

출처 : 통계청 국가통계포털

#### 4. 서울시 주거복지정책 및 지원사업

##### 가. 서울시 주거복지정책

서울시의 주거복지정책은 무주택 서민을 위한 주택분양, 주거 삶의 질 향상을 위한 주거복지, 저소득층에서 중산층까지 소득계층별 맞춤형 임대주택을 제공하여 주거안정에 기여하는 것을 목표로 하고 있다. 서울시 주거복지 정책은 주택임대, 주택금융지원, 주택개량지원, 주거복지 등으로 구분하여 정책을 추진하고 있다. 첫째, 저소득층과 서민을 위한 맞춤형 임대주택을 제공한다. 보증금 지원형 임대주택, 주택지원형 임대주택, 수요맞춤형 임대주택을 지원하고 있다. 둘째, 서민을 위한 주택구입과 임차비용을 지원한다. 주택구입자금, 전월세(보증금) 자금, 월세 지원을 하고 있다. 셋째, 서민들의 주거환경 개선을 위해 주택개량을 지원한다. 주택개량 자금지원, 주거급여(자가가구), 주택개량 지원사업, 에너지 효율화 사업 등을 지원하고 있다. 넷째, 저소득층 및 서민들의 주거안정을 위한 지원한다. 저소득층 장애인 지원사업과 전세보증금 반환 보증사업을 지원하고 있다.

〈표 3-13〉 서울시 주거복지 정책

정 책	목표	지원책
주택임대	저소득층 및 서민을 위한 맞춤형 임대주택제공	-주택지원형 임대주택, -보증금 지원형 임대주택, 수요맞춤형 임대주택
주택금융지원	서민을 위한 주택 구입 및 임차비용 지원	-주택구입자금 -전월세(보증금) 자금 -월세지원
주택개량지원	서민들의 주거환경 개선을 위한 주택 개량지원	-주거급여(자가가구) -주택개량 지원사업 -주택개량 자금지원 -에너지 효율화 사업
주거복지	저소득층 및 서민들의 주거안정을 위한 지원	-전세보증금 반환 보증 -저소득층 장애인 지원사업

출처 : 서울시 주거포털

나. 서울시 주거복지 지원사업

서울시 주거정책은 주택금융지원, 공공임대주택, 청년·신혼부부 지원, 주택개량 지원, 주거복지 사업 등으로 구분되어 사업이 진행되고 있다. 첫째, 공공임대주택은 보증금지원형, 주택지원형, 수요맞춤형 등으로 구분되어 지원되고 있다. 둘째, 주택금융지원은 주택구입자금, 전월세(보증금) 자금 등으로 구분되어 지원되고 있다. 셋째, 주택개량 지원은 주택개량 지원 사업, 주거급여 수급자 지원(수선유지급여), 주택개량 자금지원, 희망의 집수리 지원, 에너지 효율화 사업 등으로 구분되어 지원되고 있다. 넷째, 청년·신혼부부 지원은 신혼부부 임차보증금 지원, 청년 월세지원, 청년 임차보증금 지원, 역세권 청년주택, 노장청 셰어하우스, 전세임대주택, 신혼희망타운, 희망하우징, 신축주택 매입임대주택, 행복주택, 행복기숙사 등으로 구분되어 지원되고 있다. 다섯째, 주거복지 사업은 서울형 특정바우처, 서울형 일반바우처, 긴급주거지원제도, 아동주거빈곤가구 주거지원, 주거취약계층 주거지원, 주거급여 수급자 지원(임차급여), 보호종료아동 및 쉼터 퇴소청소년을 대상으로 한 임대주택 지원 등으로 구분되어 지원되고 있다.

〈표 3-14〉 서울시 주거정책 및 주거복지 지원사업

주거정책	주거복지사업
공공임대주택	수요맞춤형, 보증금지원형, 주택지원형
주택금융지원	전월세보증금 자금, 주택구입 자금,
주택개량 지원	주거급여 수급자 지원(수선유지급여), 주택개량 자금지원, 희망의 집수리 지원, 주택개량 지원사업, 에너지 효율화사업
청년·신혼부부 지원	청년월세지원, 청년 임차보증금 지원, 역세권 청년주택, 청년전세임대주택, 신혼부부 임차보증금 지원, 신축주택 매입임대주택, 신혼희망타운, 노장청 셰어하우스 (한지붕세대공감), 희망하우징, 행복주택, 행복기숙사
주거복지 사업	서울형 주택바우처(특정바우처), 서울형 주택바우처 (일반바우처), 주거급여 수급자 지원(임차급여), 아동주거빈곤가구 주거지원, 긴급주거지원제도, 주거취약계층 주거지원, 보호종료아동 및 쉼터퇴소 청소년 대상 임대주택 지원

출처 : 서울시 주거포털

#### IV. 서울시 노인가구 주택개조 지원

##### 1. 노인가구 주택개조 지원의 필요성

2019년도 주거실태조사 결과 우리나라 고령가구는 76.9%가 자가에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 또한 고령가구는 35.1%가 30년 초과된 노후주택에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 이는 일반가구 16.8%보다 높게 나타났다. 아래 <표 4-1>에서 알 수 있듯이 노인 가구에서 가장 필요로 하는 정책지원은 26.5%가 ‘주택개량과 주택개보수 관련 현물 및 자금 대출지원’으로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 18.2%가 ‘주택구입자금 대출지원’으로 응답하였다. 가장 필요로 하는 시설은 33.4%가 ‘미끄럼 방지 바닥재’라고 응답하였으며, 다음으로 27.0%가 ‘응급 비상벨’이라고 응답하였으며, 26.7%가 ‘화장실·욕실 지지대 손잡이’ 라고 응답하였다.

<표4-1> 2019년 고령가구 주거실태 현황

항목	주거비		주거안정성				주거수준		정책수요	
	임차 RIR	자가 PIR	자가	전세	월세	무상	최저주거 미달가구	30년 초과주택 거주비중	2위	1위
고령	29.6%	8.4배	76.9%	6.6%	11.5%	5.0%	3.9%	35.1%	구입자금 18.2%	개량개보수 26.5%
일반	16.1%	5.4배	58.0%	15.1%	23.0%	3.9%	5.3%	16.8%	전세대출 23.5%	구입자금 31.2%

출처 : ‘2019년도 주거실태조사’, 국토부 홈페이지

보건산업진흥원의 조사에 의하면 65세 이상 자가주택 거주자의 86.6%가 현재 거주하고 있는 집에서 계속 거주하면서 노후를 보내고 싶다고 응답하였다. 고령자는 계속 거주 욕구인 AIP( Aging in place)가 매우 높다는 것을 알 수 있다. 고령자는 타 연령대에 비해 자가가구 및 단독주택 거주비율이 높은 편이다. 더불어 노인가구의 약 50%가 20년 이상 된 주택에서 거주하고 있는 것으로 추정해 볼 때, 노인이 거주하고 있는 상당수의 주택의 기능과 설비가 노후화되었을 가능성이 큰 것으로 예상되고 있다.

이러한 상황에서 주택을 노화에 대응할 수 있도록 주택개조(Home Modification)를 실시하여 고령자의 안전하고 자립적인 생활이 가능한 주거환경을 제공하는 것은 고령자의 AIP를 실현하는 가장 핵심적인 방안이다. 즉, 고령자를 위한 주택개조가 AIP실현을



통한 고령자의 주거 안정뿐만 아니라 기존 주택 재고의 주거성능을 향상시킬 수 있다는 점에서 매우 중요하고 시급한 이슈라고 할 수 있다. 국토교통부는 고령사회에 대비하여 국가정책적인 차원의 주택개조지원 시행의 필요성을 인식하고 중장기 계획을 수립하였다. 주택개조지원사업의 단계적 시행안에서 2008년 주택개조 시범사업을 추진하고, 지역별 고령화율을 고려하여 주택개조의 개략적 완료 시기를 고령화율이 14%에 달하는 2018년 고령사회부터는 주택개조지원사업을 전면 실시하겠다는 목표를 세운 바 있다. 주택개조지원사업의 시행을 위해 주택개조 지원창구와 담당 인력 전문화 방안, 주택개조 지원창구운영, 전문인력 확보 방안과 같은 구체적인 방안을 제시하였으나, 현재까지 추진된 내용은 없다. 그간 수행된 고령자 주택개조 연구들에서 공통적으로 노인주택개조 제도를 보완하고, 주택개조 지원을 위한 금융제도, 전문인력 양성, 조직적인 지원체계 구축 등의 주택개조 지원 방향을 제시하였지만, 고령자 주택개조 관련 제도는 여전히 미흡한 수준이다<sup>9)</sup>.

우리나라에서 고령자를 위한 주택개조 정책은 선진국에 비해 활성화되지 못하고 있다. 주택개조와 지원과 관련한 법적 지원에 관한 범위가 넓지 않고, 혜택 또한 저소득층 노인 등 일부 취약계층에게 수혜가 집중되어 있다.

## 2. 고령자 주택개조 관련 제도

### 가. 고령자 주택개조 관련 법률

한국은 1981년 「노인복지법」이 제정되면서 고령자들의 노인복지를 위한 법적 기반을 갖추었지만, 고령자 주택개조와 관련된 법적 조항은 없는 실정이다.

또한, 출산율 감소와 더불어 고령화가 빠르게 진행되면서 2005년 「저출산·고령사회기본법」을 제정하여 저출산 및 고령사회의 중장기 정책목표와 방향을 설정하였다. 이에 따라 5년마다 저출산 및 고령사회기본계획을 수립하고 있다. ‘제1차 저출산 및 고령사회기본계획’에 따르면 활기차고 안전한 노후생활의 기반조성을 위해 노인가구의 주거기준을 설정하고, 주택개조 지원이라는 목표를 설정하였다. 구체적 내용으로는 고령자용 주택개조 지원을 위해 소득수준에 따라 주택개조비용에 대한 지원계획을 수립한다. 또한 고령자용 주택개조에 대한 기준을 구체화한 매뉴얼을 제작하고 보급한다. 그리고 주택개조 관련

9) 권오정 외, 고령자 주택개조 관련 제도 현황 분석, 한국실내디자인학회논문집 제27권 2호, 2018.4

업체현황과 지원내용 등에 대한 정보망을 구축하고, 주택개조 상담센터를 설치하고, 운영한다는 계획이었다. 그러나 현실적으로는 실행정책으로 이어지지 못하고 있다.

「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률(약칭: 주거약자법)」은 장애인 및 고령자 등 주거약자의 안전하고 편리한 주거생활을 지원하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 주거약자의 주거안정과 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 한다. 주거지원계획에는 주거약자용 주택의 건설과 공급에 관한 사항 이외에 주택개조비용의 지원에 관한 내용이 포함되어 있다.

〈표4-2〉 「주거약자법」의 주택개조 관련 법률 및 시행령 조항

법 령	시 행 령
<p>제15조(주택개조비용지원)</p> <p>① 국가 및 지방자치단체는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자가 주거약자의 활동능력에 적합하도록 주택(임대용 주택을 포함한다)을 개조하기 위하여 필요한 비용의 지원을 신청하는 경우에는 개조비용을 지원할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 주거약자</li> <li>2. 주거약자가 세대원으로 있는 세대주</li> <li>3. 제1호 또는 제2호의 사람에게 임대할 목적으로 주택을 개조하고자 하는 임대인</li> </ol> <p>② 지원대상자의 자격 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다</p>	<p>제7조(주택개조비용 지원대상자 자격)</p> <p>① 법 제15조제1항제1호 및 제2호의 어느 하나에 해당하는 사람이 주거약자의 활동능력에 적합하도록 주택(임대용 주택을 포함한다)을 개조하기 위하여 필요한 비용(이하 "주택개조비용"이라 한다)의 지원을 신청하려면 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 주거약자가 속한 해당 가구의 월평균 소득이 「통계법 시행령」 제22조에 따라 통계청장이 고시하는 지정통계에 따른 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득액 이하일 것</li> <li>2. 임대용 주택에 거주하는 주거약자 또는 임대용 주택에 거주하는 세대주로서 주거약자가 세대원으로 있는 사람이 지원을 신청하는 경우에는 미리 해당 임대인의 동의를 받을 것</li> <li>3. 법 제9조에 따른 주거약자용 주택의 편의시설 설치기준을 충족하는 시설을 설치하기 위하여 주택(임대용 주택을 포함한다)을 개조할 것</li> </ol> <p>② 법 제15조제1항제3호에 따른 임대인이 주택개조비용의 지원을 신청하려면 제1항제3호의 요건을 갖추어야 한다.</p>
<p>제16조(주거약자용 주택개조비용을 지원 받은 임대인의 의무) 제15조제1항제3호의 임대인이 개조비용을 지원받아 주거약자용 주택으로 개조한 경우에는 5년의 범</p>	<p>제8조(임대인의 의무임대기간) 법 제16조에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 주거약자가 해당 주거약자용 주택에 입주한 날부터 4년을 말한다.</p>

<p>위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 해당 주택을 주거약자 또는 주거약자가 세대원으로 있는 세대주에게 임대하여야 한다.</p>	
<p>제17조(주거지원센터의 설치 등) ① 국가, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 주거약자 주거지원센터(이하 "센터"라 한다)를 둘 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 주택개조비용 지원을 위한 대상 주택의 확인, 개조공사의 적정성 확인등 주택개조 지원에 관한 업무</li> <li>2. 주거약자의 주거문제 상담 및 생활관리 등에 대한 지원업무</li> <li>3. 주거약자가 거주하는 주택 및 주거환경에 대한 실태조사</li> <li>4. 그 밖에 주거약자용 주택과 관련한 정보제공 등 대통령령으로 정하는 사항</li> </ol> <p>② 국가, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 센터의 운영을 주거약자에 대한 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 조직·인력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자에게 위탁할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따른 위탁의 기준·절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p>	<p>제9조(주거지원센터의 업무 등) ① 법제 17조제1항제4호에서 "주거약자용 주택과 관련한 정보제공 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 주거약자용 주택과 관련한 정보제공</li> <li>2. 주거약자 지원을 위한 관련 기관·단체의 연계 지원</li> <li>3. 주거약자용 주택개조에 대한 교육 및 지원</li> <li>4. 주거약자 지원제도에 대한 홍보</li> <li>5. 그 밖에 주거약자에 대한 주거지원과 관련된 사항</li> </ol> <p>② 법 제17조제2항에서 "대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자"란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 주거약자에 대한 주거지원 관련 서비스 제공을 주된 업무로 하는 비영리법인 일 것</li> <li>2. 법 제17조제1항에 따른 주거약자 주거지원센터(이하 "센터"라 한다)의 장을 포함한 2명 이상의 상근 직원을 확보하여 센터에 배치할 것</li> <li>3. 주거약자에 대한 주택개조 지원 및 주거문제 상담 등 업무를 수행하는데 필요한 사무실 및 상담실 등 국토교통부장관이 정하는 시설을 확보할 것</li> </ol>

출처: 국가법령정보센터(www.law.go.kr)

「주거약자법」 제15조에 의하면 주거약자용 편의시설을 갖춘 주택으로 주거약자가 개조하고자 할 경우에는 주택도시기금에서 주택개조 비용을 장기로 융자받을 수 있다. 그러나 주거약자가 융자를 기피하는 현실 감안하여 2015년 지원이 중단되었으며, 2015년부터 주거급여 사업의 일환으로 지원되고 있다.

「주거급여법」에서는 저소득 자가가구 및 임차가구의 주거비를 지원하고 있으며, 주거급여란 「국민기초생활 보장법」의 주거급여로서 주거안정에 필요한 임차료, 수선유지비, 그 밖의 수급품을 지급하는 것을 말한다. 여기서 자가 가구의 수선유지비는 거주자의 가구규모, 소득인정액, 수선유지비 소요액, 주택의 노후도 등을 고려하여 정하며, 지급 절

차 및 방법 등은 국토교통부령이 정한다. 수선유지비는 고령자만을 위한 것은 아니지만 수급자가 고령자일 경우 지원금 내 편의시설 설치가 가능하다. 최근 발표된 주거복지로드맵에서 고령가구 주거지원을 위해 주택 개보수 지원을 강화하였으며, 고령 주거급여 수급가구에 대한 수선유지급여 외에 편의시설 지원금액을 50만원 추가하고 생활 편의시설 확충하도록 함으로써 저소득 고령자가구의 노후대응 주택개조가 좀 더 활성화될 수 있도록 제도가 정비되었다<sup>10)</sup>.

「주거기본법」의 제정 목적은 주거복지와 관련된 주거정책의 수립과 추진 등에 관한 사항을 정하고, 주거권을 보장하여 국민들의 주거안정과 더불어 주거수준의 향상에 이바지하는 것이다. 이에 따라 주거권을 보장하기 위해 주거환경의 정비와 노후주택의 개량을 통해 기존 주택 거주자의 주거수준이 향상될 수 있도록 한다. 또한 장애인과 고령자 등 주거약자가 편리하고, 안전한 주거생활을 영위할 수 있도록 지원한다는 원칙에 따라 주거정책을 수립하고, 시행하고 있다. 가장 핵심적인 내용은 저소득가구에 주거급여를 지급하고, 주거약자를 지원하며, 주거복지 전달체계와 주거복지센터를 운영하며, 주거복지 전문인력 양성 등이다.

우리나라의 「노인복지법」, 「주거약자법」 등에서 고령자 주거와 관련된 내용을 다루고 있지만, 고령자 주택개조와 관련된 별도의 법률은 없다. 2005년 「저출산·고령사회 기본법」에서 고령자가구 주택개조기준 마련과 노인주택 개조매뉴얼 보급 등의 정책 방향을 설정하였지만 실제로 그 이후 고령자 주택개조 실행은 미비한 실정이다. 또한 고령자 주택개조와 지원기관 규정에 있어서는 「주거약자법」의 ‘주거지원센터’와 「주거기본법」의 ‘주거복지센터’는 그 성격과 역할이 유사하여 혼란을 주고 있다. 최근에는 「주거약자법」의 주거약자를 위한 개조비용 지원이 중단되고, 「주거급여법」에서 저소득층 자가 가구를 대상으로 한 주택개조비용이 지원되는 등 고령자 주택개조와 관련된 법들이 혼재되어 있는 상황이다<sup>11)</sup>.

10) 권오정 외, 고령자 주택개조 관련 제도 현황 분석, 한국실내디자인학회논문집 제27권 2호, 2018.4

11) 권오정 외, 고령자 주택개조 관련 제도 현황 분석, 한국실내디자인학회논문집 제27권 2호, 2018.4

〈표 4-3〉 고령자 주택개조 관련 법 흐름

제정연도	법규	소관부처	주요내용
1981년	노인복지법	보건복지부	노인주거와 노인복지를 위한 법적 기반의 마련
2005년	저출산고령사회기본법	보건복지부	고령가구의 주거기준 설정과 주택개조지원을 위한 정책방향 제시
2012년	주거약자법	국토교통부	주거약자를 위한 주택개조비용에 대한 지원과 주거지원센터의 설치에 관한 명시
2014년	주거급여법	국토교통부	저소득층을 위한 자가가구의 수선유지비와 주택개조비용 지원
2015년	주거기본법	국토교통부	주거약자를 위한 주거복지정책의 수립 근거

출처: 권오정 외, 고령자 주택개조 관련 제도 현황 분석, 한국실내디자인학회논문집 제27권 2호, 2018.4

## 나. 고령자 주택개조 지원

### 1) 고령자 주택개조 지원 현황

#### (가) 고령자 주택개조 지원 제도

정부 주관의 고령자만을 위한 주택개조 사업은 없으나, 보건복지부의 ‘집수리사업’, 행정안전부의 ‘사랑의 집고쳐주기’, 국토교통부의 ‘농어촌 장애인 주택 개조사업’ 등이 있다. 보건복지부의 ‘집수리사업’은 주택점검표를 두고 점수를 매겨 대상자를 선정하여 사업을 진행하는데, 노인 관련 점수가 다른 분야보다 낮아 기초생활수급자인 노인은 2순위로 밀려난다. 국토교통부의 ‘농어촌 장애인주택 개조사업’ 또한 저소득 장애인가구를 지원하기 위한 사업이다. 이처럼 우리나라의 주택개조 지원사업은 모두 저소득층 또는 장애인 위주의 주택개조 지원사업이라고 볼 수 있다.

한편, 정부가 지원하고 있는 다양한 주택개조사업은 주거급여로 통합되었는데, 「주거약자법」을 기반으로 하여 저소득층 주거약자에게 지원하던 주택개조 지원도 2015년 「주거급여법」이 개편되면서 자가가구 수선유지급여로 대체되었다.

지자체 차원의 고령자 주택개조 지원사업은 많은 지자체가 독거노인 주택개조사업을 추진하고 있다. 독거노인 주택개조사업은 입식부엌, 수세식 화장실, 양변기 설치 등을 지원하는 사업으로 저소득 독거노인을 대상으로 시행되고 있다. 기타 공공기관에서 특화사업

의 일환으로 주택개조를 지원하기도 한다.

현재 정부차원에서 진행 중인 고령자 주택개조 지원 사업은 고령자 주택개조를 별도로 명시한 법률이 없듯이 고령자만을 위한 주택개조 지원사업도 전무하다고 할 수 있다. 저소득층 위주로 주택개조가 지원되다 보니 주택개조가 열악한 주거환경을 개조지원에 초점이 맞춰지고 있다. 또한 전반적으로는 고령자와 장애인 주택개조사항이 유사하지만 노화로 인한 주택개조와 장애로 인한 주택개조는 일치하지는 않는다. 따라서 향후 장애인과 고령자의 주택개조를 별도로 다루며, 장애 대응 주택개조 지원뿐만 아니라 노화에 대응한 주택개조 지원이 점차 확대되어야 할 것이다<sup>12)</sup>.

(나) 주거급여제도에 따른 수선유지급여

2015년 주거급여의 수선유지급여는 각각 5개 부처에서 별도로 시행하던 유사주택개량 사업을 모두 국토교통부로 통합하여 일원화(주거급여 수급자에 한함)하였다. 이는 수급자에 대한 보다 효과적인 주택개조 지원 및 실질적인 주거보장을 강화하기 위한 목적이었다.

〈표 4-4〉 유사주택개량 사업과 개편된 주거급여

개편 전			개편 후
사업명	부처	지원내용	
저소득층 에너지효율 개선사업	산업자원부	창호, 보일러, 단열 등	수선유지급여 (국토부)
주택 옥내급수관 개량사업	환경부	절수형 변기, 개량 등	
농어촌장애인 주택개량사업	복건복지부	장애인 편의시설 설치	
슬레이트 지붕 철거 지원사업	환경부	슬레이트 지붕 철거 및 교체	
지역공동체일자리사업 (집수리사업)	행정안전부	시설개보수, 창호 등	

출처 : 국토교통부(2016), 2017년 주거급여 사업안내

주거급여 중에 자가 가구 수선유지급여는 소득인정액이 중위소득 43% 이하면서, 부양의무자의 기준을 충족하는 가구이다. 또한 주택을 소유한 사람이 거주하는 자가 가구에

12) 권오정 외, 고령자 주택개조 관련 제도 현황 분석, 한국실내디자인학회논문집 제27권 2호, 2018.4

대해서는 주택의 노후도를 기준으로 경보수·중보수·대보수로 평가하여 가구당 일정 범위 내에서 종합적인 주택개조를 지원한다.

특히, 연령 65세 이상 고령자의 경우에는 주거약자용 주택에 대해 편의시설을 지원할 수 있다. 편의시설 지원 공통 항목은 미끄럼 방지, 출입문의 통과너비 확대, 바닥 높낮이 조정, 여유 공간 확보, 비상연락장치, 출입문 손잡이 설치 및 교체 등이다. 2017년 주거복지로드맵에서 고령가구에 대한 주거지원 대책의 일환으로 '주택개보수 지원강화'를 위한 지원책을 만들었다. 그동안 고령자들에게 주거급여 수급가구에 대해 지원하던 수선유지급여에 편의시설에 대한 지원금을 50만원 추가하여 지원하도록 하였다.

주거급여의 수선유지급여는 한국토지주택공사(LH)가 전담하는 기관으로서 작동하며 주택개조 수행 후 점검 및 평가와 같은 주택개조 후 평가단계를 거친다는 점에서 긍정적인 시도라고 할 수 있다. 그러나 주거급여는 고령자 중심의 주택개조 시행 모델이라기보다는 소득기준으로 중하층을 대상으로 한 노후주택 개선을 위한 사업이라고 볼 수 있다. 2017년 주거복지로드맵의 고령가구 편의시설 지원금액 추가지원 정책의 확대로 고령자의 노화에 대응하는 편의시설 중심의 주택개조 제도 활성화의 시작점이 될 것으로 기대된다<sup>13)</sup>.

## 2) 고령자 주택개조 기준과 지침

### (가) 고령자 주택 신축 및 개조 기준

한국은 1997년 장애인과 노인 및 임산부 등이 일상생활에서 안전하고 편리하게 시설과 설비를 이용하고 정보에 접근할 수 있도록 보장하기 위해 보건복지부는 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」을 제정하였다. 동법 시행규칙에서 편의시설의 구조와 재질 등에 관한 세부기준으로 장애인전용 주차구역, 접근로, 출입구 등의 구체적인 형태와 치수 등을 제시하여 건축기준을 제공하였다. 주택유형 중에 단독주택은 설치의무의 대상이 아니고, 공동주택도 공유공간에 대한 기준만 명시되어 있다.

그후 2004년 국토교통부는 국민임대주택에 장애인과 고령자가 있는 가구를 위한 「장애인·노약자를 위한 편의시설 설치기준」을 마련하였다. 이는 국민임대주택의 경우 65세 이상 노인과 장애인이 있는 가족을 대상으로 분양할 때, 기준에서 정한 11가지 편의시설 중에 설치요구를 신청하면 입주 전에 설치해 주도록 하는 제도이다. 그러나 노인

13) 권오정 외, 고령자 주택개조 관련 제도 현황 분석, 한국실내디자인학회논문집 제27권 2호, 2018.4

의 경우 욕실공간에만 한정하여 편의시설 설치를 지원해준다는 점에서 한계를 지닌다<sup>14)</sup>.

한국이 본격적으로 저출산 고령화 사회에 접어들면서 노인 관련 정책들의 필요성이 점차 증대되고 있다. 고령자가 안전하고 활기찬 노후생활을 할 수 있도록 정책들을 추진하고 있다. 2005년 그 정책의 일환으로 노인들의 주거생활에 대한 자립성 증진과 안전성 확보를 위하여 노인가구가 주택을 개조할 때 참고할 수 있도록 38가지의 항목으로 구성된 「노인가구 주택개조 기준」을 개발하였다. 38가지의 항목은 유도항목 17항목, 기초기준 21항목으로 구성되어 있다. 그러나 정해진 기준이 적용될 노인가구의 주택개조 사업들이 많지 않아 사업에 대한 진척이 미비한 실정이다.

2011년에는 장애인과 고령자를 대상으로 주택을 건설하고, 공급하거나, 또는 개조하고자 하는 자가 입주자를 위한 안전시설을 설계하는데 활용하도록 「고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준」을 마련하였다. 자립생활이 가능한 고령자, 휠체어사용 고령자, 청각장애인, 지체장애인, 시각장애인 등으로 구분하여 공통사항과 실별 기준을 제시하였다. 공통사항으로는 손잡이, 단차, 출입문 유효폭, 비상연락장치 설치 등의 기준이 포함되었다.

한국에서는 고령자를 위한 주택신축과 주택개조 시 적용될 기준들이 개발되었다(표4-5 참조). 그러나 기준에 맞는 주택을 개조하거나 신축할 경우 지원되는 관련 제도가 미비하고, 충분치 않아 기준을 적용하는데 한계가 있고, 활성화되지 못하고 있다.

〈표 4-5〉 고령자 주택개조 신축 및 개조 기준

연도	법률	소관부처	주요 내용	지원범위
1997년	장애인·노인·임산부등의 편의증진 보장에관한 법률	복지부	장애인전용주차구역, 접근로, 출입구 등에 대한 구체적 치수와 형태 등을 제시하여 편의시설에 관한 건축기준 제공	신축 및 개조
2004년	장애인·노약자를 위한편의시설 설치기준	국토부	국민임대주택 최초 입주자 중 65세 이상의 장애인과 노인이 있는 가구가 입주 전 11가지 편의시설에 대해 설치신청을 하면 설치	신축 및 개조
2005년	노인가구 주택개조기준	국토부령	노인가구가 주택을 개조할 때 참고할 수 있는 총 38가지 항목의 주택개조 기준 마련 (기초기준 21항목, 유도항목 17항목)	개조
2011년	고령자 및 장애인을 위한 주택 안전기준	국토부	지체장애인 및 휠체어사용 고령자, 청각장애인, 자립생활이 가능한 고령자, 시각장애인 등으로 구분하여 공통사항과 실별기준 제시	신축 및 개조

출처: 권오정 외, 고령자 주택개조 관련 제도 현황 분석, 한국실내디자인학회논문집 제27권 2호, 2018.4

14) 정소이, 고령자 주거문제와 정책방안, 주거복지포럼 발표자료, 2016



한국에서는 고령자 주택신축 및 주택개조 기준에 대해 장애물 없는 생활환경 인증제도가 운영되고 있다. 주택은 공동주택만 적용되지만 의무대상이 아니다. 지방자치단체의 조례 또는 허가 시 조건으로 인증을 획득하고 관리하도록 하고 있다. 인증의 평가항목은 건축물 용도에 관계없이 매개시설, 위생시설, 내부시설, 안내시설, 기타시설, 기타설비이며, 적용대상은 주택내부가 아닌 외부 공용공간이다<sup>15)</sup>.

또한 기준들이 편의시설의 설치에 대한 유무 정도로만 제시되어 있다. 고령자의 자립도, 노화정도, 행위수행능력 등의 차이를 전혀 고려하지 않은 단일 기준이며, 세분화되어 있지 못한 수준이다. 더욱이 고령자들을 위한 주거계획과 관련된 기준과 연계된 지원 제도가 없어 고령자를 위한 주택신축이나 주택개조 시 적극적으로 활용되지 못하고 있다.

이런 관점에서 고령자 주택계획 기준들을 다른 제도와 연계하여 다양한 등급으로 주택 성능을 세분화한 일본의 주택성능표시제도를 참고해볼 필요가 있다. 일본의 경우 「주택의 품질 확보 촉진 등에 관한 법률」에 따라 2000년부터 시행되고 있는 이 제도는 주택 성능에 대한 일정한 지침을 제공하고 있다. 여기서 성능표시 및 평가방법 등 공통기준을 수립하여 거주자들로 하여금 주택성능에 대해 상호비교가 가능하도록 한 점이 특징적이다<sup>16)</sup>.

일본에서 주택성능표시와 관련된 대표적인 성능표시항목으로 10개 분야가 있다. 그 중의 한 분야가 ‘고령자 등에 대한 배려’이다. 여기서는 주택의 단차, 손잡이, 공간별 배치, 폭, 규모 기준을 정해놓았다. 이는 공동주택과 단독주택에 모두 적용되며 공용부분과 전용부분의 기준이 따로 마련되어 있다. 여기서 고령자 등을 배려하기 위한 정책이 어느 정도 수립되었는지 평가한 후 5단계 등급으로 나누어 표시하고 있다. 등급이 높으면 높을수록 고령자들을 위하여 많이 배려되었다는 것을 의미한다. 세부기준들은 개조의 용이성과 이동시 안전성 등 2가지의 목표달성을 하기 위한 것이다.

한국도 일본처럼 노인의 특성에 맞는 상세한 기준의 중요성을 인식하기 시작하였다. 이에 따라 고령자들을 위한 주택개조 지원의 실효성 확보를 위해 노인가구 맞춤형 주택개조 기준이 갖추어져야 한다는 당위성이 제기되고 있다. 이를 위해 노인들의 행동분석을 통한 주거계획과 주택개조에 대한 기준을 마련하기 위한 연구들이 진행되고 있다.

15) 박광재, 공동주택단지의 장애물 없는 생활환경(Barrier-free)인증 현황과 과제, 한국주거학회지, 제12권, 2호, 2017

16) 이성복, 주택성능등급표시의 기술적 범위와 발전방안 - 일본의 주택성능표시제도를 중심으로-, 주택연구, 제13권, 3호, 2005

## (나) 고령자 주택개조 지침

우리나라에서는 편의시설관 관련된 설치 근거법이 나오면서 노인과 장애인을 위한 주거 공간 계획 기준과 지침들에 대한 개발이 활성화되기 시작했다. 특히, 2000년대 초반에는 건축물을 비롯한 주택에 대한 장애인들의 접근성 문제가 제기되었다. 이는 고령층보다는 장애인들을 위한 장애물 없는 환경을 만드는 것에 중점을 두고 있었다.

한편, 2005년도에 개발된 「노인가구 주택개조 기준」을 토대로 2006년도에 국토교통부에서 「노인가구 주택개조 매뉴얼」을 제작하여 보급하였다.

「노인가구 주택개조 매뉴얼」은 노인들이 주택개조 공사를 할 경우 주택개조 기준들을 활용할 수 있도록 전문가용과 노인용으로 구분하여 제작하였다. 이 매뉴얼은 화장실, 현관, 침실 등 공간별로 주택개조의 가이드라인을 제공하였다. 또한 노인용에서는 자가 진단을 통해 노인 스스로 개조여부 및 개조정도를 판단할 수 있도록 하였고, 전문가용에서는 설계방법 및 지침을 수록하였다. 이 매뉴얼은 한국 최초의 노인계층만을 위한 주택개조 지침서로 평가받고 있다. 그러나 그 이후 상황이 변하고 있지만, 고령자에게 특화된 주택개조 매뉴얼이 새롭게 개발되지 않고 있다. 그러나 매뉴얼의 세부내용이 자립과 반자립에 가까운 노인을 대상으로 노인의 건강상태를 광범위하게 고려하지 못했다는 점과 노인의 행동중심이 아닌 공간중심의 매뉴얼로 한계점을 지니고 있다고 평가받는다.

그 후 2011년 무장애설계 개념을 적용한 「배리어프리주거매뉴얼」이 개발되었지만 고령자 대응이라기보다는 장애인 대응을 위한 매뉴얼로 평가받고 있다. <표 4-6>은 그동안 개발되어진 고령자 주택개조 지침들을 정리한 표이다. 2006년도 노인가구 주택개조 매뉴얼 개발 이후 10년이 지난 현재도 주택개조 당사자인 노인과 그 가족들 그리고 관련자들이 활용할 수 있는 주택개조 기준 및 상세 지침 정보가 부족한 상황이다<sup>17)</sup>.

17) 권오정 외, 고령자 주택개조 관련 제도 현황 분석, 한국실내디자인학회논문집 제27권 2호, 2018.4

〈표4-6〉 고령자 주택개조 지침 개발 현황

지침명	발행연도	발행기관	특 징
장애인 주거환경개선 매뉴얼	2000년	한국장애인복지진흥회	지체장애, 청각장애, 시각장애 등 장애 유형별 주택개조 가이드라인 제시
지체장애인을 위한 주택개조 매뉴얼	2000년	장애인편의시설 촉진시민연대	지체장애인에 한정하여 주택개조에 대한 가이드라인 제시
장애인고령자를 위한 집개조 길라잡이	2005년	장애인편의시설 촉진시민연대	고령자와 장애인을 위한 주택개조 가이드라인이며, 실제 장애인과 고령자의 행위 특성과 주택개조 사례소개
노인가구 주택개조매뉴얼	2006년	국토부 및 한국주거학회	AIP 환경조성에 관한 최초의 노인가구 주택개조 가이드라인
배리어프리 주거매뉴얼	2011년	한국장애인개발원	장애유형별 주택개조에 관한 가이드라인이며, 무장애설계의 개념을 적용

출처: 권오정 외, 고령자 주택개조 관련 제도 현황 분석, 한국실내디자인학회논문집 제27권 2호, 2018.4

한편, 일본에서는 ‘리폼정보제공시스템(www.refonet.jp)’을 통해 기존 개조사례를 중심으로 주택리폼(개조) 지침 관련 정보를 제공하고 있다. 이 시스템은 주택리폼을 위해 고령자의 신체상황이나 생활의 방법 등 모든 것을 배려하는 것이 중요하다는 인식 만들어 졌다. 주택개선, 생활거점, 장소별 사례, 성공사례 및 실패사례 등 4가지 측면으로 나누어 개선사례를 통한 입체화된 접근방식으로 기존의 주택 개조매뉴얼을 대체하려는 주택의 적절한 지침을 제공하고 있다. 뿐만 아니라 고령자 주택개조는 설계 가이드라인과 함께 실제 구축된 사례들의 체험이 필요하다. 일본은 개호실습보급센터의 일부에 주택개조 모델룸을 설치하여 주택개조와 복지용구에 대한 정보와 제품을 소개하고 있다. 특히, 주택개조 전후의 동작의 변화와 이용자에 적합한 개수위치, 사용방법 등을 제안하며, 고령자의 주택개조와 관련한 체험, 상담, 연수, 연대 등 4가지 기능을 한다<sup>18)</sup>.

이상에서 일본의 사례들에서 볼 수 있듯이 주택개조 가이드라인의 내용과 관련된 개발에 더욱 노력해야 한다. 뿐만 아니라 가이드라인에 대한 접근성을 높이고, 대상자의 이해도를 높이기 위한 새로운 방법들도 만들어 내야 한다. 특히, 가능하면 고령자 주택개조에 대한 모델룸이나 체험홈을 구축하여 실제로 필요한 주택개조 관련 정보도 얻고, 효과를 체험하여 구매와 설치까지 이어지도록 해야 한다.

18) 박남희 외, 한국과 일본의 노인가구 주택개조 관련 정책에 관한 연구, 한국주거학회논문집 제17권 6호, 2006

### 3) 고령자 주택개조 비용 지원

#### (가) 고령자를 위한 주택개조 비용의 직접 지원

먼저, 고령자를 위한 주택개조 비용지원은 주택개조 비용을 노인들에게 직접적으로 지원하는 방법이 있다. 또한 주택개조 수행 후 인센티브와 세금면제 등을 지원하는 간접 지원 방식이 있다. 첫째, 고령자 주택개조 비용을 직접적으로 지원하는 것은 「주거약자법」 제15조에 나와 있는 주택개조비용 지원에 따라 주거약자가 편의시설을 갖춘 주택으로 개조하기 위해서 주택개조 비용을 국민주택기금에서 장기로 융자받을 수 있다. 그러나 현실적으로 저소득 주거약자가 융자를 기피하기 때문에 신청자가 극히 적다. 이런 점을 감안하여 2015년부터 주거급여 사업의 일환으로 보조를 지원했다<sup>19)</sup>.

「주거급여법」에서의 저소득 자가 가구의 수선유지비를 지원하는 것 이외에 정부차원의 고령자 주택개조 비용 지원은 없다. ‘농어촌 장애인편의시설사업’은 읍면지역에 거주 중인 저소득 장애인의 주택개조를 위해 지자체와 국토교통부가 5:5비율로 380만원씩 지원하고 있다. 지원대상은 전년도 도시근로자 월평균소득 이하이면서, 농어촌의 읍면지역에 자기가 거주하는 주택이다.

한편, 일본의 경우 고령자 대상 주거지원 제도를 보면 「개호보험법」에 근거하여 재택개호가 필요한 피보험자에게 ‘거택개호주택개수비’ 또는 ‘개호예방주택개수비’ 지원제도가 있다. 일본의 개호보험은 포괄적인 의미에서 보건의료서비스와 복지서비스를 연계하여 급여나 본인 부담의 관계가 명확한 사회보험 방식에 따라 사회 전체가 고령자에 대한 요양서비스를 종합적으로 제공하는 노인장기요양보험으로 해석할 수 있다<sup>20)</sup>.

일본의 주택개수비 지급대상 조건은 피보험자이며, 요개호인정 또는 요지원인정을 받아야 한다. 개호보험의 피보험자는 시정촌에 거주하는 65세 이상의 고령자 또는 40세 이상 64세 이하의 피보험자 중에서 뇌혈관질환, 치매 등 노화가 원인으로 질병이 발생하여 요개호 및 요지원상태가 된 경우이다. 재택개호라는 것은 시설개호와 대비되는 개념으로써 그 중에는 주택개수 지원사업이 있다. 사용된 주택개수비용의 90%까지 지급되지만, 주택개수비는 최고 20만엔까지만 인정된다. 특이한 점은 주택개수 회수와 상관없이 주택개수비용<sup>21)</sup> 총액이 20만엔에 도달할 때까지 지급된다.

19) 강미나 외, 고령장애인 주거지원 연구, 국토연구원, 2016

20) 박남희 외, 한국과 일본의 노인가구 주택개조 관련 정책에 관한 연구, 한국주거학회논문집 제17권 6호, 2006

21) 지급대상 주택개수의 종류 : 단차해소, 미닫이문으로 교체, 난간손잡이 설치, 양변기 교체, 바닥 또는 통로면의 재료 변경, 기타

일본의 「개호보험법」과 유사한 한국의 「노인장기요양보험법」은 2008년 7월 1일부터 시행되었으며 수급자에게 배설, 목욕, 식사, 취사, 조리, 세탁, 청소, 간호, 진료의 보조 또는 요양상의 상담 등을 다양한 방식으로 장기요양급여를 제공한다. 장기요양급여를 통해 생활하면서 필요로 하는 제품인 복지용구를 구입 및 대여할 수 있으며 안전손잡이, 미끄럼 방지용품, 목욕의자 등의 용품중심으로 구성되어 있으며 주택개조에 대한 지원 방안은 없다. 예를 들어 우리나라에서 장기요양급여로 안전손잡이를 설치하고 싶은 경우, 안전손잡이 구입하는 것만 지원받고 안전손잡이 설치를 위한 관련 공사에 해당되는 내용은 지원받지 못하여 노인복지용구 담당업체 직원이 설치를 할 수밖에 없게 되므로 주택개조와 관련 한 복지적 환경에 대한 이해가 부족하여, 위치선정 등에 전문성이 떨어질 수 있다. 하지만 일본의 경우, 손잡이 설치를 개조와 관련된 공사도 인정하여 공사비를 지원하고 안전손잡이 설치를 위해 다른 공사가 필요할 경우까지 지원하기 때문에 노인거주자에게 적합한 안전손잡이 설치가 될 가능성이 높아 진다<sup>22)</sup>.

향후 우리나라에서도 노인장기요양보험 내에 주택개조비 지원항목을 새롭게 추가하여 주택개조가 필요한 경우 적절한 주택개조가 이루어지도록 하는 제도개선이 필요하다. 더불어 주택개조비용 지원은 미래지향적 장기적인 관점에서 보면 요양비용에 대한 부담을 경감시키는 제도라고 봐야 한다.

#### (나) 고령자 주택개조 비용 간접 지원

일본의 경우, 개호보험법에 의한 주택개수 지원제도와 는 별도로 다수의 지방자치단체에서 독자적으로 고령자·장애인 대상 주택개조 지원제도를 운영 중이다. 일본 국토교통성의 ‘지방공공단체 주택리폼 지원상황 조사’에 따르면 거의 대부분의 지자체가 고령자·장애인을 위한 주택개조비를 지원하고 있다. 지자체의 주택개조 종류별지원제도 보유실태를 살펴보면, 배리어프리화(고령자 대응 개조 등) 지원제도수가 1,402개가 있다<sup>23)</sup>.

배리어프리 주택개조에 대한 소득세 감면혜택으로는 ‘주택특정개수특별세액’제도가 있다. 특정거주자가 자기 소유의 주거용 가옥에 ‘배리어프리 개수공사’를 실시하여 그 주택을 일정 기간 중에 사용한 경우 일정 요건 하에서 일정금액을 그 해의 소득세에서 공제해주는 제도이다. 여기서 특정거주자라 함은 50세 이상의 자, 개호보험법에서 규정하는 요개호 또는 요지원 인정을 받은 자, 소득세법상 장애인인 자, 65세 이상의 친족 또는 위의 해당되는 친족과 동거상태에 있는 자를 의미한다. 이 외에도 배리어프리 주택 건설

22) 권오정 외, 고령자 주택개조 관련 제도 현황 분석, 한국실내디자인학회논문집 제27권 2호, 2018.4

23) 강미나 외, 고령장애인 주거지원 연구, 국토연구원, 2016

및 구입에 대한 대출금리 우대제도로 주택금융지원기구의 '우량주택취득지원제도'가 있다. 독립행정법인인 주택금융지원기구는 민간금융기관과 제휴하여 35년간 장기고정금리의 주택자금대출상품인 '플랫(flat) 35'를 운영 중이다<sup>24)</sup>.

이러한 일본의 배리어프리 주택개조 지원제도는 다양하다. 세금감면과 금리우대 제도 등은 신축주택의 무장애화를 이루는데 공헌하고 있다. 더 나아가 우대제도로 활용한 민간 주도의 중고주택의 주택개조를 통해 고령자가 안전하게 살 수 있도록 주거수준의 향상을 촉진한다. 또한 일본의 경우 세금감면과 금리인하 등의 시스템을 활용하여 민간이 적극 동참할 수 있도록 한다는 점은 우리나라가 교훈 삼아야 할 것이다. 향후 한국도 일본처럼 다양한 비용지원제도를 검토하고, 점진적으로 주택개조비용만을 직접 지원하는 것에 그치지 말고, 고령자가 주택을 신축 또는 개조할 경우 상황에 맞는 다양한 혜택과 제도 및 우대조건을 만들어야 한다.

#### 4) 고령자 주택개조 지원기관 및 인력

##### (가) 고령자를 위한 주택개조 지원기관

고령자들을 위한 주택개조 지원에 필요한 인력은 주택개조에 대한 정보를 제공하고 상담을 담당하는 인력과 노인들의 행동특성과 생활특성에 대한 평가를 담당하는 인력이 있다. 또한 주택개조에 대한 계획안 수립과 개조에 대한 지식이 있는 전문가와 시공을 전담하는 시공업자 등이 있다. 이들 주택개조 전문인력은 주택개조를 지원하는 기관과 유기적으로 연계되어 고령자가 원하는 주택개조를 체계적으로 수행한다. 주택개조를 담당하는 핵심역할을 담당할 기관을 설치하여 주택개조와 관련된 여러 전문가들 간의 협업과 소통이 가능하도록 지원하여야 한다.

우리나라는 고령자 주택개조 관련 별도의 기관은 없으나 「주거약자법」 제17조에 '주거지원센터' 설치 규정에 보면 '주거지원센터'는 주택개조비용 지원을 위한 대상 주택의 확인, 개조공사의 적정성 확인 등 주택개조 지원에 관한 업무를 담당하도록 되어있다. 2016년 개정된 「주거기본법」에는 '주거복지센터' 설치가 규정되어 있으며 여기는 주거복지 관련 정보제공 및 상담 업무를 하도록 규정되어 있다. 현재 '주거복지센터'와 '주거지원센터'의 성격과 역할이 유사하여 주거취약계층인 고령자대상 개조정보제공, 사업연계 등의 업무 등으로 특화되어야 하지만 이 두 종류의 센터 설치가 제대로 이루어지지 못하

24) 박남희 외, 한국과 일본의 노인가구 주택개조 관련 정책에 관한 연구, 한국주거학회논문집 제17권 6호, 2006

고 있다<sup>25)</sup>. 2017년 발표된 주거복지로드맵에서는 주거복지전달체계 구축을 위해 지자체 특성에 맞는 도시형과 농어촌형의 주거복지센터 표준모델을 구축하겠다는 계획을 발표하였다. 앞으로 증가할 ‘주거복지센터’ 설치와 함께 ‘주거지원센터’와의 역할과 설치에 대한 명확한 기준과 정리가 필요하다. 고령자를 위한 주택개조를 누가 어디서 담당할지 등에 대한 주택개조 서비스 전달체계를 확립하는 것이 매우 중요하다.

#### (나) 고령자 주택개조 관련 인력 양성

고령사회의 급진전으로 고령자 주택개조 지원을 위한 전문 인력의 양성이 필요하다. 노인의 행동특성, 생활특성 등을 이해하고 상담 및 지원할 수 있는 전문가를 육성해야 한다. 한국에는 아직 고령자들의 주택개조만을 전담하는 전문가는 없으나, 주거복지를 담당하는 전문 인력으로는 ‘주거복지사’가 있다.

「주거기본법」 시행령에 따르면 주거복지를 전문적으로 담당하는 인력은 주거급여, 취약계층의 주거실태조사 및 상담, 공공임대주택의 운영 및 관리, 정책대상자를 발굴하는 광범위한 업무를 담당한다고 명시하고 있다. 주거복지사의 직무는 주택개조 지원서비스를 제공하고, 주택상태를 점검하고, 주거복지 프로그램 상담 및 관리 등이다. 주거복지사는 향후 고령자 주택개조에 대한 법적인 제도가 만들어지면 이를 전담할 전문 인력으로 활용될 수 있을 것으로 전망된다. 향후 고령자 주택개조 지원기관으로서 ‘주거지원센터’와 ‘주거복지센터’를 일원화하고, 주거복지사를 적극 활용하여 고령자들을 위한 주택개조에 대한 코디네이터 역할을 담당할 수 있는 법적, 제도적 기반을 정비해야 하다.

일본의 경우 1991년부터 ‘주환경복지코디네이터’라는 고령자 주택개조 지원인력을 배출하여 배치하고 있다. ‘주환경복지코디네이터’는 도쿄 상공회의소 주관으로 시작된 민간 자격으로 주택이 생활의 기반이라는 생각에 기초하여 고령자의 주택에 대한 문제점과 니즈를 파악하는 역할을 하며, 건축, 간병, 보건, 복지제도, 의료, 복지, 복지용구, 행정시책 등의 지식을 겸비한 전문가이다. 이들의 업무는 개호보험 케어매니저와 연계하여 주택개조를 위한 주거환경을 정비하고 복지용품, 개호용품의 이용 및 선택 방법을 어드바이스하고, 배리어프리 주택으로 신축, 개조 시에 코디네이터 역할을 한다. 뿐만 아니라 건축, 보건, 의료, 복지, 행정, 기업 등 다방면의 전문가와 연계하여 정보교환을 하는 역할을 한다. 이 외에도 일본의 주택개조 관련 전문인력으로는 ‘케어매니저’가 있다. 개호보험법에 의해 개조비 지원을 받고 주택개조를 하고자 하는 경우 개호지원전문센터의 ‘케어매니

25) 권오정 외, 고령자 주택개조 관련 제도 현황 분석, 한국실내디자인학회논문집 제27권 2호, 2018.4

저'와의 상담을 통해 케어플랜을 작성하고 이 때 '케어매니저'는 주택 거주자의 현황을 바탕으로 세밀한 주택평가를 하게 된다. 이를 바탕으로 필요한 주택개조, 개조 외 필요서비스를 결정하여 케어 플랜을 작성하며, 추후 지원금 수령을 위한 이유서를 작성하여 당사자에게 제공 한다<sup>26)</sup>.

고령자 주택개조 지원제도의 발전을 위해서는 법규와 제도가 선진국처럼 정비되는 것이 가장 중요하다. 이와 더불어 고령자 주택개조 지원사업을 전담할 조직도 필요하다. 현재 우리나라에서 주택개조 지원사업을 전담할 조직 인 '주거복지센터' 와 '주거지원센터'는 역할과 설치에 대한 명확한 기준과 정리가 필요하다. 그리고 주택개조 지원을 위한 전문 인력의 양성이 필요하다. 우리나라의 경우 고령자 주택개조만을 전담하는 전문가는 없지만, 향후 '주거복지사' 제도를 활성화하여 고령자 주택개조 지원을 전담할 전문가로 육성해야 할 것이다.

### 3. 서울시 노인가구 주택개조 지원사업

서울시 주택개조 지원사업은 주거급여 수급자 지원(수선유지급여), 저소득 장애인 주거 편의 지원(주택개량 지원사업), 희망의 집수리 지원, 가꿈주택 지원(주택개량 자금지원), 에너지 효율화지원 등이 있다.

#### 가. 서울시주거급여 수급자 지원(수선유지급여)

서울시는 주거급여 수급자 가구 중 자가 주택에 대해 주택의 노후도 등의 상태를 종합적으로 점검하여 보수 범위를 경보수, 중보수, 대보수로 분류하여 지원하고 있다. 이는 최저주거기준에 대한 보장을 강화할 뿐만 아니라 양질의 주택재고를 확보하는 데도 기여하는 제도이다.

##### 1) 수선유지급여 수급권자

지원대상은 소득인정액이 중위소득 45% 이하인 사람 중에서 주택을 소유하고, 그 주택에 거주하는 사람이다. 그러나 비닐하우스, 움막, 컨테이너 등과 같은 비정상적인 거처는 지원 대상이 아니다. 지원대상이 되는 주택은 주거급여 실시에 관한 고시에 따라 주택

26) 권오정 외, 고령자 주택개조 관련 제도 현황 분석, 한국실내디자인학회논문집 제27권 2호, 2018.4



상태를 조사할 때에 수선유지의 적합성 여부에 따라 수급 여부가 결정된다. 주택 등을 소유하고 있지만, 해당 주택에 직접적으로 거주하지 아니한 경우 지원금이 지급되지 아니한다. 공동 소유인 경우에는 공유 소유자 전체의 동의서를 제출해야 지급받을 수 있다.

2) 수선유지급여 지급 기준

(가) 주택 노후도에 따라 구분하여 지원

대상 주택의 노후도에 따라 경보수, 중보수, 대보수로 구분하여 지원하고 있다. 첫째, 경보수의 지원금액은 457만원이며, 수선주기는 3년이며, 보수범위는 채광, 통풍, 건축 마감 불량, 주택 내부 시설 일부 보수 등이다. 둘째, 중보수의 지원금액은 849만원이며, 수선주기는 5년이며, 보수범위는 주요 설비 상태의 결함으로 인한 보수 등이다. 셋째, 대보수의 지원금액은 1,241만원이며, 수선주기는 7년이며, 보수범위는 지반과 구조물의 결함으로 인한 보수 등이다.

〈표 4-7〉 주택 노후도에 따른 보수범위

항 목	대보수	중보수	경보수
노후도 점수	68점 초과	36점 초과~68점 이하	36점 이하
지원금액	1,241만원	849만원	457만원
수선주기	7년	5년	3년
보수범위	지반 및 구조물의 결함으로 인한 보수	주요 설비 상태의 주요 결함으로 인한 보수	통풍, 건축 마감 불량 및 채광, 주택 내부 시설 일부 보수
주요 수선 (예시)	구조 및 거주 공간 개선 - 주방 개량 공사, 지붕, 욕실 개량 등	기능 및 설비 개선 - 단열, 난방공사, 창호 등	마감재 개선 - 장판 및 창호 교체, 도배 등

출처 : 서울시 주거포털

(나) 소득인정액에 따라 차등 지원

수급자의 소득인정액에 따라 차등 지급된다. 중위소득 35% 초과~45% 이하는 80%가 지원되며, 생계급여 기준금액 초과~중위소득 35% 이하는 90%가 지원되며, 생계급여 기준금액 이하는 100%가 지원 된다.

〈표 4-8〉 수급자의 소득인정액에 따른 차등 지원

항 목		중위소득 35% 초과~ 중위소득 45% 이하	생계급여 기준 금액 초과~중위소득 35% 이하	생계급여 기준 금액 이하
경보수	457만원(3년)	80% 지원	90% 지원	100% 지원
중보수	849만원(5년)			
대보수	1,241만원(7년)			

출처 : 서울시 주거포털

### 나. 희망의 집수리 지원

희망의 집수리 지원사업은 주택 수리를 통하여 주거취약 저소득 가구의 열악한 주거환경을 개선하고, 주택 에너지 효율을 개선하여 삶의 질을 향상시키기 위한 사업이다.

#### 1) 지원대상

지원대상은 기준 중위소득 60% 이하의 저소득 가구 중 자가가구 및 임차가구 거주자이며, 자가가구인 경우 주택 등을 소유하면서 그 주택에 거주하는 사람에게 지급된다.

〈표 4-9〉 지원대상

구 분	1인	2인	3인	4인	5인	6인
중위소득	1,827,831	3,088,079	3,983,950	4,876,290	5,757,373	6,628,603
중위소득 60%	1,096,699	1,852,847	2,390,370	2,925,774	3,454,424	3,977,162

※ 주거급여 수급대상자 중 중위소득 45%이하의 '자가가구'는 수선유지급여 지원대상이므로 지원불가  
출처 : 서울시 주거포털

주택은 「주택법」 제2조에서 정의하고 있는 '주택'에 거주하는 자이며, 단, 공공임대주택(건설·매입), 비주택, 준주택, 무허가 건물 등은 제외된다. 전세와 월세는 잔여기간이 12개월 이상 남은 임차인이며, 임대인 동의서는 필수적으로 제출해야 한다. 희망의 집수리사업에 대해 이미 수혜자를 받은 경우 사업연도 기준 2년 미만인 경우에는 선정에서 제외된다.

## 2) 지원내용

지원은 현물·현금 지급이 아니라 집수리 시공 지원이다. 수리항목은 도배, 장판, 단열, 맞춤형 집수리 시행, 도어, 새시, 싱크대, 방수, 처마, 위생기구(세면대, 양변기), 천장벽, 도장(페인트), LED, 타일(화장실, 주방), 가림막, 제습기, 화재경보기, 곰팡이제거 등이며, 자치구별로 협동조합 또는 사회적기업 등을 통해 집수리를 실시한다. 지원금액(사업비)는 가구당 120만원이며, 한국에너지 재단 에너지효율개선사업 동시 신청시 가구당 최대 320만원까지 지원한다.

〈표 4-10〉 지원내용

항 목	지 원 내 용
수리항목	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 맞춤형 집수리 시행</li> <li>• 단열, 도어, 도배, 장판, 방수, 처마, 위생기구(세면대, 양변기), 새시, 싱크대, 천장벽, 도장(페인트), LED, 타일(화장실, 주방), 화재경보기, 가림막, 제습기, 곰팡이제거</li> <li>• 자치구별 협동조합, 사회적기업 등을 통한 집수리 실시</li> </ul>
지원금액 (사업비용)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 가구당 120만원</li> <li>• 한국에너지재단의 에너지효율개선사업에 동시 신청시 가구당 최대 320만원까지 지원</li> </ul>

※ 현물·현금 지급이 아니라 집수리 시공 지원임

출처 : 서울시 주거포털

### 다. 저소득 장애인 주거편의 지원(주택개량 지원사업)

저소득 장애인 지원은 주택 수리를 통하여 저소득층의 열악한 주거환경을 개선하고, 주택에 대한 에너지 효율을 개선하고 삶의 질을 향상하기 위한 사업이다. 지원대상은 서울시 등록 중증 장애인가구, 수급자 또는 장애인 가구, 중위소득 50%이하 차상위계층, 개조비 30%는 본인이 부담하는 조건의 중위소득 50~65% 이하 가구이다. 주거급여와의 중복지원 방지를 위해 주거급여를 통해 주택개량에 대해 수혜를 받은 자는 제외한다. 지원내용은 화장실 개조, 핸드레일, 문턱 제거, 경사로 등 설치(1가구당 평균 400만원) 해 준다. 선정기준은 장애등급이 높고, 소득수준이 낮고, 개조가 시급한 순서이다. 전문가 실사(60%), 선정심의위원회 심사(40%)를 거쳐 최종선정 된다. 지원절차는 1단계는 해당구가 신청접수 (자치구), 2단계는 우선순위 대상자 선정 (자치구), 3단계 대상자구

선정 (협약 기관), 4단계 공사 내용 결정(협약기관 기술자문단 및 시공사), 5단계는 공사계약 및 시행 (시공사), 6단계는 시공관리 및 결과보고 (협약 기관) 단계로 진행된다.

라. 가꿈주택 지원(주택개량 자금지원)

집수리에 대한 주민들의 인식개선 주민 스스로 수리하고 가꾸는 집수리 활성화를 위한 사업이다. 민간의 노후 주택을 공공지원을 통해 집수리주택으로 조성한 후 일정기간 집수리 홍보 모델하우스로 활용하는 신규 사업이다. 서울 가꿈주택 지원사업이란 저층주거지 노후주택에 대한 인식 개선 및 공감대확산을 통하여 주민 스스로 수리하고 가꾸는 자발적 집수리 활성화 사업이다. 이를 위해 민간 노후주택의 집수리 비용을 50~100%까지 보조해 주는 서울시의 대표적인 집수리지원 사업이다. 대상주택은 20년 이상 된 단독주택, 다세대주택, 다가구주택, 연립주택이다. 대상지역은 서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 제6조에 따른 주택성능개선지원구역이다. 단, 재건축, 재개발 등 개발지역과 개발예정지역은 제외된다. 대상지역 확인은 해당지역 자치구의 담당부서에서 가능하다. 신청자격은 대상지역 내에 있는 단독주택, 연립주택, 다세대주택, 다가구주택 소유자이다.

〈표 4-11〉 가꿈주택 지원범위 및 지원액

항 목	지원의 범위	지원의 비율	최대지원금
단독주택 (다중주택·다가구주택 포함)	• 성능개선 집수리 (외벽, 방수, 외부창호, 지붕, 단열, 설비 등)	• 공사비용 50% 지원 ※단, 취약계층은 90% 지원	1,200만원
공동주택 (다세대주택·연립주택)	• 개별세대 전유부분 성능개선 집수리(내단열, 설비, 외부창호 등)		세대별 500만원
	• 공용부분 성능개선 집수리 (외부창호, 지붕, 방수, 설비, 외단열, 외벽 등)	• 공사비용 50% 지원	1,700만원
외부공간	① 도로에 면한 담장철거	• 공사비용 100% 지원 ※단, ①, ② 중 택1 (중복지원 불가)	① 300만원 ② 150만원
	② 도로에 면한 담장철거 후 재조성(1.2m이하)		
	• 쉼터 또는 화단 조성 ※단, 모든 사람이 이용하거나, 조망이 가능할 경우에만 지원	공사비용 100%	50만원

출처 : 서울시 주거포털

## 마. 에너지 효율화 지원

에너지 취약계층에게 창호공사, 보일러교체, 단열공사, 바닥공사 및 냉방기기 지원 등을 통해 에너지 사용 환경을 개선함하고, 에너지 복지향상을 도모하는 사업이다. 이를 통해 에너지 소비를 줄여 시원한 여름, 따뜻한 겨울을 보낼 수 있게 지원하는 사업이다.

### 1) 지원대상

지원대상은 차상위계층 및 복지 사각지대의 일반 저소득가구 및 국민기초생활수급가구이다. 국민기초생활보장법에 따른 수급권자, 차상위계층 및 기초지자체장의 추천을 받은 일반 저소득가구이다. 지원제외 대상은 주거급여 '자가' 집수리 대상가구, 공공임대 등 한국토지주택공사, 지방도시공사, 지자체 소유주택 거주가구, 동 사업을 지원받은 가구는 2년 이내는 재지원이 불가능 하다. 추천은 시·군·구 및 희망복지지원단이며, 신청은 읍·면·동 주민센터이다.

### 2) 지원내용 및 금액

#### (가) 효율개선 시공 및 보일러지원

가구당 평균 220만원(최대 300만원 이내)이다. 효율이 떨어지는 창호, 보일러, 벽체를 대상으로 창호, 단열, 바닥공사 및 보일러 교체를 지원한다. 단, 미관 개선 및 유지보수를 위한 도배, 장판만은 지원불가하다.

#### (나) 냉방기기 보급

벽걸이형 에어컨은 폭염의 일상화 가능성에 대비하여, 저소득층의 냉방복지를 제고한다. 에어컨 에너지소비효율등급은 2등급 이상 지원한다. 에어컨 설치가 어려운 경우, 냉방물품(선풍기 및 쿨매트 등) 지원한다.

〈표 4-12〉 에너지 효율화 지원

분류	지원내용
단열공사	외기에 접한 벽면에 단열재를 설치하여 열손실 및 유출을 차단 ※공사 후에 벽체가 5~7cm 돌출되어 방의 공간이 경미하게 축소될 수 있음
창호공사	낮은 창호를 기밀성과 단열 성능이 높은 PVC(복층유리) 창호로 교체 ※ 방법창에 대한 지원은 불가
바닥공사	보일러 배관이 파손되어 사용이 힘든 경우, 기존 바닥에 건식난방 배관을 설치하고 보일러가 가동되도록 지원 ※ 공사 후에 바닥높이가 약 4cm 정도 높아져 출입문에 간섭이 생길 수 있음
보일러 교체	노후화된 보일러를 에너지 효율이 높은 기름 또는 가스보일러로 교체 지원
냉방물품 지원	폭염 일상화 가능성에 대비하여 거주 공간의 온도를 낮추어 주는 에어컨(벽걸이형)을 지원※ 에어컨 설치가 어려운 경우 기타 냉방물품 지원(선풍기 등)

출처 : 서울시 주거포털

〈그림 4-1〉 지원 절차



출처 : 서울시 주거포털

#### 4. 서울시 노인가구 주거지원 인지조사

##### 가. 인지조사

##### 1) 설문조사 개요

설문조사는 ‘서울시 노인주거복지와 노인주택개량 지원제도’에 관한 것에 중점을 두었다. 또한 조사대상은 사회복지와 주거복지 전문가 각각 20명, 그리고 복지수혜대상자(노인) 5명 등 총 45명을 대상으로 진행하였다. 조사방법은 대면 또는 전자시스템을 이용하였다.

- 조사목적 : 서울시 노인주거복지와 노인주택개량 지원 제도
- 조사대상 : 사회복지 전문가 20명, 주거복지 전문가 20명,  
복지수혜 대상자(노인) 5명
- 조사방법 : 대면 또는 전자시스템 이용

##### 2) 조사결과

사회복지 전문가 20명, 주거복지 전문가 20명, 복지수혜 대상자(노인) 5명 등 총45명의 설문조사 결과는 다음과 같다.

[설문1] 향후 노인주거복지 발전을 위해 주택개조 지원사업의 대상을 저소득 고령자가 아닌 일반 고령자로 확대해야 한다고 생각하는지요?

구 분	일반 고령자로 확대해야 한다	현행처럼 저소득 고령자로 유지해야 한다.	(기타 의견) -중위소득 고령자로 확대지원 필요
%	62.2	35.5	2.2

- 주택개조 지원사업의 대상을 저소득 고령자가 아닌 일반 고령자로 확대해야 한다고 생각하는지에 대한 질문에 62.2%가 일반고령자로 확대해야 한다고 응답했다.
- 향후 노인주거복지 정책에서는 주택개조 지원사업의 대상을 저소득 고령자에서 일

반고령자로 확대를 고려해야 한다.

[설문2] 현행 주택개조 지원사업은 자가주택에 거주하는 기초생활수급자의 주택의 개보수를 지원하는 사업입니다. 향후 주거복지를 위해 자가 주택이 아닌 경우에도 지원해야 한다고 생각하는지요?

구 분	현재처럼 자가주택만 지원해야 한다.	전세주택도 지원해야 한다	월세주택도 지원해야 한다.	(기타 의견) -모두 지원 필요 -10년 이상 장기임대주택으로 확대 -생활수급자와 관계없이 지원
%	31.1	20	31.1	17.7

- 주택개조 지원사업은 자가주택에 거주하는 기초생활수급자의 주택의 개보수를 지원하는 사업인데, 자가 주택이 아닌 경우에도 지원해야 한다고 생각하는지에 대한 질문에 “현재처럼 자가 주택만 지원해야 한다”와 “월세주택도 지원해야 한다” 한다가 31.1% 가장 높다. 전세주택도 지원해야 한다가 20%, 모두에게 지원해야 한다는 기타 의견도 17% 나왔다.
- 향후 현재의 자가주택 지원에서 월세주택, 전세주택 등 임대주택으로 지원을 확대하는 것을 고려해야 한다.

[설문3] 현행 주택개조 지원사업을 자가주택에서 임대주택으로 확대할 경우 어느 범위까지 확대해야 한다고 생각하시는 지요?

구 분	공공임대주택	민간임대주택	공공임대주택과 민간임대주택 전체	(기타 의견) -민간임대주택으로 확대하되 10년 이상 장기임대까지 포함 -전체 지원
%	22.2	-	73.3	4.4

- 현행 주택개조 지원사업을 자가주택에서 확대할 경우 어느 범위까지 확대해야 한다고 생각하는지에 대한 질문에 73.3%가 공공임대주택과 민간임대주택 전체에



지원해야 한다고 응답하였다.

- 향후 주택개보수 지원사업을 자가주택에서 공공임대주택과 민간임대주택 전체에 지원을 고려해야 한다.

[설문4] 보건복지부의 집수리사업과 국토교통부의 취약계층 주택개보수사업에서 주택개보수 항목으로 안전대 설치, 문턱제거, 욕실과 화장실 미끄러움 방지, 욕실확보, 싱크대 개조 등이 있습니다. 주거복지 확대를 위해 주택개보수 항목으로 추가되어야 한다면 무엇이라고 생각하는지요?

구 분	냉난방시설	변기교체	방문·출입문 교체	계단리프트	(기타 의견) -모든 항목 외에 현관, 거실 등의 밝은 조명교체, 비상벨설치 -모든 항목으로 확대
%	37.7	15.5	17.7	24.4	4.4

- 주거복지확대를 위해 주택개보수 항목으로 추가되어야 한다면 어느 항목이라고 생각하는지에 대한 질문에 냉난방시설 37.7%, 계단리프트 24.4%, 방문·출입문 교체 17.7%, 변기교체 15.5% 순으로 응답했다.
- 향후 주택개보수 항목을 냉난방시설, 계단리프트 등으로 확대를 고려해야 한다.

[설문5] 고령자 주거복지를 위해서 가장 필요한 정부의 지원책은 무엇이라 생각하는지요?

구 분	주택개량 및 주택개보수 관련 현물과 자금 대출지원	주택구입자금 대출지원	세입자에게 임대료지원	기타 의견
%	60	15.5	24.4	-

- 고령자 주거복지를 위해서 가장 필요한 정부의 지원책은 무엇이라 생각하는지에 대한 질문에 주택개량 및 주택개보수 관련 현물과 자금 대출지원이 60%, 세입자에게 임대료지원 24.4%의 응답률을 보였다.

- 향후 주택개량 및 주택개보수 관련 현물과 자금 대출지원과 동반하여 세입자에게 임대료지원도 고려해야 할 것이다.

[설문6] 현재 정부가 지원하고 있는 고령자 지원책 중 주거복지를 위해서 가장 필요한 주택개보수 항목은 무엇이라 생각하시는지요?

구 분	미끄럼 방지 바닥재	응급 비상벨	화장실·욕실 지지대 손잡이	기타 의견
%	33.3	15.5	51.1	-

- 현재 정부가 지원하고 있는 고령자 지원책 중 주거복지를 위해서 가장 필요한 주택개보수 항목은 무엇이라 생각하시는데 대한 질문에 화장실·욕실 지지대 손잡이 51.1%, 미끄럼 방지 바닥재 33.3%, 응급 비상벨 15.5% 순으로 응답하였다.
- 향후 화장실·욕실 지지대 손잡이, 미끄럼 방지 바닥재 지원을 강화해야 할 것 같다.

[설문 7] 주택개조 지원사업에서 주택종류별 범위는 어디까지 지원했으면 좋다고 생각하는지요?

구 분	단독주택	아파트	빌라(연립주택 또는 다세대주택)	오피스텔	비거주용 건물	(기타 의견) -주택종류와 상관없이 노인생활공간지원
%	26.6	13.3	55.5	-	2.2	2.2

- 주택개조 지원사업 중 주택종류별 범위는 어디까지 지원했으면 좋은지에 대한 질문에 빌라(연립주택 또는 다세대주택) 55.5%, 단독주택 26.6%, 아파트 13.3% 순으로 응답하였다.
- 향후 주택개조 지원사업의 경우 주택은 빌라(연립주택 또는 다세대주택) 중심으로 지원을 확대해야 할 것 같다.

[설문 8] 서울 가꿈주택 지원사업의 대상주택은 20년 이상 된 단독주택, 다세대주택, 다가구주택, 연립주택 입니다. 대상범위를 확대한다면 어디까지 확대해야 한다고 생각하는 지요?

구 분	아파트	오피스텔	상가주택	비거주용 건물	(기타 의견) -노인이 생활하고 있는 생활공간 전체
%	44.4	4.4	35.5	8.8	6.6

- 서울 가꿈주택 지원사업의 대상주택은 20년 이상 된 단독주택, 다세대주택, 다가구주택, 연립주택인데, 대상범위를 확대한다면 어디까지 확대해야 한다고 생각하는지에 대한 질문에 아파트 44.4%, 상가주택 35.5% 순으로 응답하였다.
- 향후 아파트와 상가주택 등으로 지원범위를 확대하는 것을 고려해야 할 것 같다.

[설문 9] 서울시 주택개조 지원사업 중 가장 중요하다고 생각하는 것은?

구 분	주거급여 수급자 지원(수선유지 급여)	희망의 집수리 지원	저소득 장애인 주거편의 지원(주택개량지원 사업)	가꿈주택 지원사업(주택 개량자금지원)	에너지 효율화 사업
%	24.4	20	20	6.6	28.8

- 서울시 주택개조 지원사업 중 가장 중요하다고 생각하는 것을 묻는 질문에 에너지 효율화 사업 28.8%, 주거급여 수급자 지원(수선유지급여) 24.4%, 희망의 집수리 지원 20%, 저소득 장애인 주거편의 지원 20% 순으로 응답하였다.
- 친환경 시대적 흐름에 따라 에너지 효율화 사업에 대한 응답이 높게 나타났다.

[설문 10] 기타 고령자 주거복지 발전을 위해 필요한 지원책 또는 제도 등이 있으면 자유롭게 기술해 주시기 바랍니다.

- 교통편의 제공, 주거지역과 연계된 이동권 지원
- 바닥, 화장실 미끄럼방지 및 비상벨 설치
- 고령자 주택담보 연금제도 활성화하고, 노인 빈곤문제 해결 필요
- 코로나사태 등 전염병확산으로 비대면으로 노인생활을 지원할 수 있는 기술과 시스템 개발 필요
- 임대료 저렴한 공공임대와 민간임대 확대
- 층간소음 방지를 위한 바닥 재시공
- 화장실 미끄럼 방지

- 기타 고령자 주거복지 발전을 위해 필요한 지원책 또는 제도 등이 있으면 자유롭게 기술하라는 질문에 ‘교통편의 제공, 주거지역과 연계된 이동권 지원’, ‘바닥, 화장실 미끄럼 방지 및 비상벨 설치’, ‘고령자 주택담보 연금제도 활성화하고, 노인 빈곤문제 해결 필요’, ‘코로나사태 등 전염병확산으로 비대면으로 노인생활기능 지원할 수 있는 기술과 시스템 개발 필요’, ‘임대료 저렴한 공공임대와 민간임대 확대’, ‘층간소음 방지를 위한 바닥 재시공’, ‘화장실 미끄럼 방지’, ‘습기제거를 위한 지원책’ 등을 기술하였다.
- 특히, 코로나사태 등 전염병확산으로 비대면으로 노인생활을 지원할 수 있는 기술과 시스템 개발 필요성에 대한 의견은 향후 서울시 노인복지정책을 수립하는데 필요할 것으로 보인다.

### 3) FGI 면접 실시

#### (가) FGI 면접 개요

사회복지 전문가 그룹 5명, 주거복지 전문가 그룹 5명을 대상으로 FGI 면접 실시 결과는 다음과 같다.

- FGI 면접대상 : 사회복지 전문가 그룹 5명, 주거복지 전문가 그룹 5명
- FGI 면접방법 :대면실시 : 코로나 상황에 따라 서면 또는 화상시스템 이용

#### (나) FGI 면접 결과

노인주거복지 일환으로 진행 중인 주택개조 지원사업 관련 주거복지 전문가 그룹 5명과 사회복지 전문가 그룹 5을 대상으로 실시한 FGI 면접 결과는 다음과 같다.

〈표 4-13〉 노인가구 주택개조 지원사업 FGI 면집

	주거복지 전문가 그룹	사회복지 전문가 그룹	결 론
주택개조 지원대상 기준문제	현재 노인주거복지 차원에서 지원하고 있는 주택개조 지원사업은 지원기준이 정해져 있어 저소득 고령자 또는 장애인 고령자 위주로 혜택을 받고 있다.	저소득, 장애인 기준에서 일반 노인으로까지 지원범위 확대가 필요하다.	일반 고령자도 혜택을 받을 수 있도록 수혜의 폭을 넓히는 제도 개선이 필요하다.
자가주택만 지원해 주는 문제	현행 지원대상 주택이 자가가구로 한정되어 있어 임대주택으로도 확대해야 한다.	임대주택으로 주택개조 지원을 확대 했을 경우 임대거주자가 되거나 주택의 원상복구문제가 발생할 수 있다.	임대주택도 주택개조 지원대상에 포함시키 되 되거나 원상복구비용도 지원해 주어야 한다.
임대주택지원시 범위는 어디까지 할 것인가?	공공임대주택만 주택개조 지원대상 포함해야 한다.	공공임대와 민간임대 주택 모두 주택개조 지원대상에 포함해야 한다.	공공임대와 민간임대 주택 모두 지원대상으로 하되 주택의 노후도와 지원기준을 명확히 해서 지원해야 한다.
주택개조 지원주택범위 확대	서울시 가꿈주택 지원사업에서 대상주택은 20년 이상된 자가가구 중 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 연립주택으로 한정 되어 아파트 등으로 범위를 넓혀야 한다.	아파트 거주세대가 60% 넘는 현실을 감안하여 아파트도 지원대상으로 확대가 필요하다.	노후화가 심한 30년 이상 된 아파트부터 순차적으로 지원하는 방안 고려해야 한다.
주택개조 지원항목 확대	현행 문턱제거, 안전대설치, 욕실확보, 욕실과 화장실 미끄럼 방지, 싱크대 개조 등에서 지원항목 확대해야 한다.	주거여건 변화로 지원항목 범위를 확대해야 한다.	냉난방시설, 계단리프트 방문 및 출입문교체 등으로 지원항목 확대가 필요하다.
기 타	도시와 농촌의 주거여건 및 상황이 다르므로 주택개조 지원사업 도시와 농촌 구별해서 제도를 운영해야 한다.	고령자 집단거주시설을 중심으로 복지행정복합타운(보건소+주민센터+요양시설) 고려해볼 필요 있다.	도시와 농촌을 구분하여 제도운영하고, 복지행정복합타운도 검토해야 한다.

## 나. 복지수혜자 조사

서울시의 경우 현행 주택개조 지원제도를 장애인 고령가구 또는 저소득 고령가구 위주에서 일반 고령가구 및 임대주택으로 확대 했을 경우 수혜자가 확대 될 수 있다.

### 1) 1인 · 2인 노인가구 대상 임대주택으로 기준 확대

서울시의 경우 노인가구의 주택개조사업의 대상기준을 현행 자가 가구가 아닌 임대주택 전체로 확대할 경우 재정부담으로 지원에 어려움이 있을 수 있다. 따라서 지원이 절실한 1인 노인가구 186,131호, 2인 노인가구(부부) 218,978호로 제한해서 지원할 경우 모두 405,109호가 수혜를 받을 수 있다. 인원으로는 624,087명이 수혜를 받는 효과가 나타난다.

〈표 4-14〉 서울시 1인· 2인 노인가구 수혜증가 현황

세대	1인 노인가구	2인 노인가구(부부)	합계
가구수	186,131	218,978	405,109
비율(%)	27.7	32.6	60.3
수혜인원	186,131	437,956	624,087

### 2) 30년 이상 된 아파트로 지원대상 확대

2019년 기준 서울시 30년 이상 된 주택은 총 551,001호이며, 그중 단독주택 157,280, 아파트 290,335호, 연립주택 37,808호, 다세대주택 53,508호, 비거주용 건물 내 주택 12,070호로 나타났다. 서울시 30년 이상 된 아파트로 지원범위를 확대할 경우 290,335호가 수혜를 받을 수 있다. 좀 더 엄밀하게 2019년 주거실태조사에서 밝혀진 고령가구 중 30년을 초과한 노후주택에 거주하는 비율인 35.1%를 서울시 30년 이상 된 아파트 290,335호를 근거로 산출하면 101,907호가 수혜를 받을 수 있다. 즉, 주택개조 지원 주택을 30년 이상 된 아파트로 확대 했을 경우 약 101,907호의 노인가구가 추가로 수혜를 받을 수 있다.

〈표 4-15〉 서울시 30년 이상 된 주택현황(2019)

구 분	2019					
	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택
전 국	3,291,159	1,961,954	930,660	175,908	155,317	67,320
서울시	551,001	157,280	290,335	37,808	53,508	12,070

출처 : 통계청 국가통계포털

## 다. 조사결과를 바탕으로 정책대안 제시

### 1) 설문조사 결과 분석

첫째, 주택개조 지원사업의 대상 확대에 대해 62.2%가 일반고령자로 확대해야 한다고 응답했다. 향후 노인주거복지 정책에서는 주택개조 지원사업의 대상을 저소득 고령자에서 일반고령자로 확대해야 한다.

둘째, 주택개조 지원사업에 있어 자가주택이 아닌 경우에도 지원해야 한다고 생각하는지에 대한 질문에 “현재처럼 자가주택만 지원해야 한다”와 “월세주택도 지원해야 한다” 한다가 31.1% 가장 높다. 향후 현재의 자가주택 지원에서 월세주택, 전세주택 등 임대주택으로 확대를 고려해야 한다.

셋째, 현행 주택개조 지원사업을 임대주택으로 확대할 경우 73.3%가 공공임대주택과 민간임대주택 전체에 지원해야 한다고 응답하였다. 향후 주택개조 지원사업을 자가주택에서 공공임대주택과 민간임대주택 전체에 대한 지원을 고려해야 한다.

넷째, 주거복지확대를 위해 주택개보수 항목으로 추가되어야 한다는 질문에 냉난방시설 37.7%, 계단리프트 24.4%, 방문·출입문 교체 17.7%, 변기교체 15.5% 순으로 응답했다. 향후 주택개보수 항목을 냉난방시설, 계단리프트 등으로 확대를 고려해야 한다.

다섯째, 서울 가꿈주택 지원사업의 대상주택은 20년 이상 된 단독주택, 다세대주택, 다가구주택, 연립주택인데, 대상범위를 확대한다면 아파트 44.4%, 상가주택 35.5% 순으로 응답하였다. 향후 아파트와 상가주택 등 지원범위를 넓히는 것을 고려해야 한다.

여섯째, 현행 서울시 주택개조 지원사업 중 가장 중요하다고 생각하는 것을 묻는 질문에 에너지 효율화 사업 28.8%로 가장 높게 응답하였다. 친환경시대의 흐름에 따라 에너지 효율화 사업에 대한 지원채도 고려되어야 한다.

일곱째, 코로나사태 등 전염병확산으로 비 대면으로 노인생활을 지원할 수 있는 기술과 시스템 개발 필요성에 대한 의견은 향후 서울시 노인복지정책을 수립하는데 필요할 것으로 보인다.

## 2) FGI 면접 결과 분석

첫째, 주택개조 지원대상은 일반 고령자도 혜택을 받을 수 있도록 수혜의 폭을 넓히는 제도개선이 필요하다.

둘째, 자가주택만 지원해 주는 문제에 대해 임대주택도 주택개조 지원대상에 포함시키되 퇴거시 원상복구비용도 지원해 주어야 한다.

셋째, 임대주택 지원시 범위는 어디까지 할 것인가에 대해 공공임대와 민간임대 모두 주택개조 지원대상에 포함하되 주택의 노후도와 기준을 명확히 해서 지원하는 기준을 만들어야 한다.

넷째, 주택개조 지원사업의 주택범위 확대에 대해 노후화가 심한 30년 이상 된 아파트부터 순차적으로 지원하는 방안도 고려해야 한다.

다섯째, 주택개조 지원항목 범위확대에 대해 냉난방시설, 계단리프트, 방문 및 출입문 교체 등으로 확대가 필요하다.

여섯째, 고령자 주거지원 발전을 위해 보건소+주민센터+요양시설 등이 융합된 복지행정복합타운도 운영도 검토해야 한다.

## 3) 서울시 노인주거복지 정책대안 제시

첫째, 주택개조 지원대상을 장애인 고령가구, 저소득 고령가구에서 일반 고령가구도 혜택을 받을 수 있도록 수혜의 폭을 넓혀야 한다. 이를 위해 주택개조 지원 시 자가주택만 지원해 주던 것을 임대주택으로 확대해야 한다. 지원이 절실한 1인 노인가구 186,131호, 2인 노인가구(부부) 218,978호로 확대 지원할 경우 모두 405,109호가 수혜를 받을 수 있으며, 인원으로는 624,087명이 수혜를 받는 효과가 나타난다.



둘째, 임대주택도 주택개조 지원대상에 포함시키되 퇴거시 원상복구비용도 지원해 주어야 한다. 임대주택 지원시 범위는 공공임대와 민간임대 주택 모두 주택개량 지원 대상 포함하되 주택의 노후도와 기준을 명확히 해서 지원하는 기준을 만들어야 한다.

셋째, 주거복지 확대를 위해 주택개보수 항목으로 확대해야 한다. 현행 화장실·욕실 지지대 손잡이, 미끄럼 방지 바닥재, 응급 비상벨 등의 항목에서 냉난방시설, 계단리프트, 방문·출입문 교체, 변기교체 등 주택개보수 항목을 수요에 맞게 확대해야 한다.

넷째, 노후화가 심한 30년 이상 된 아파트부터 순차적으로 지원하는 방안도 고려해야 한다. 서울 가꿈주택 지원사업의 대상주택은 20년 이상 된 단독주택, 다세대주택, 다가구주택, 연립주택이다. 대상범위를 확대하여 30년 이상 된 아파트로 확대해야 한다. 서울시 주택개조 지원 주택을 30년 이상 된 아파트로 확대 했을 경우 약 101,907호의 노인가구가 추가로 수혜를 받을 수 있다.

다섯째, 코로나사태 등 전염병확산으로 비 대면으로 노인생활을 지원할 수 있는 기술과 시스템 개발 필요성에 대한 의견은 향후 서울시 노인복지정책을 수립하는데 필요할 것으로 보인다.

여섯째, 고령자 주거지원제도 발전을 위해 보건소+주민센터+요양시설 등이 혼합된 복지행정복합타운도 운영도 고려해야 한다.

## 5. 노인가구 주택개조지원 해외사례

### 가. 해외의 고령자 주택개조 지원제도

해외 각국에서도 고령자를 위한 주택개조 지원제도를 운영하고 있다. 고령자는 노화로 인하여 신체적 기능이 저하되고, 수입의 감소로 주거비 부담이 더 크기 때문에 노인의 특성을 고려한 주거정책이 필요하다. 노인들을 위한 주거정책으로 대표적인 것이 현재 거주하고 있는 주택을 고쳐주는 주택개조 지원정책이다. 노인주택개조 지원정책은 노인가구의 주거수준을 향상시키고, 불안정한 주거환경에서 생활하는 노인들의 삶의 질을 향상시키는 복지제도라고 할 수 있다. 우리나라를 비롯한 선진국들은 고령자를 대상으로 주택개조를 지원하기 위한 제도를 다양하게 운영하고 있다.

#### 1) 일본

일본의 경우 고령자 주택개조 지원제도로 주택리폼헬퍼제도를 실시하고 있다. 이 제도는 고령자가 현재 거주하고 있는 주택에서 계속 살수 있도록 지원하는 제도이다. 노인 가구를 대상으로 주택개조 비용을 지원할 경우 주택개조 내용의 기준을 최소한으로 정하고 있다. 이를 추진하기 위해 「개호보험법」과 「고령자 거주안정 확보에 관한 법률」 등을 명확하게 법률로 규정하고 있다. 「개호보험법」은 65세 이상 고령자를 대상으로 1회에 한하여 최대 20만엔을 지원하는데 단차제거, 손잡이 설치, 변기교체, 주택내부 바닥재 변경, 방문 및 출입문 교체 등 주택개보수와 관련하여 필요한 주택개보수 등 정해진 항목에 대한 주택개조를 지원하고 있다. 또한 「고령자 거주안정 확보에 관한 법률」에 따라 단독주택 자가소유의 65세 이상 노인을 대상으로 최대 500만엔까지 지원한다. 이는 주로 배리어 프리(barrier-free)를 위한 주택의 증개축에 활용되고 있는 제도이다. 주요 지원항목으로는 복도 및 출입구의 유효폭 확보, 단차제거, 욕실 면적 확보 및 손잡이 설치, 주택 내 계단 치수를 개조 등을 지원항목으로 규정하고 있다.

#### 2) 캐나다

캐나다의 경우 CMHC(Canada Mortgage and Housing Corporation)와 HASI

(Home Adaptations for Seniors' Independence)에서 고령자 주택개조 지원사업을 하고 있다. 먼저, CMHC에서는 고령자, 장애인, 저소득층을 위한 주택개보수사업을 실시하고 있다. 또한 HASI에서는 간단한 주택개조를 통하여 저소득 고령자의 자립을 돕고, 안전하게 주거생활을 할 수 있도록 지원하는 프로그램이다. 영구적인 주거가 가능한 주택을 소유하고, 가구당 소득이 지역별 소득기준 이하인 65세 이상 고령자를 대상으로 가구당 최대 3,500달러를 지원한다. 주택개조 항목의 범위로는 화장실 안전손잡이 설치, 주거 안에서 쉽게 이동하기 위한 기본적인 설비나 레버형의 문손잡이 교체, 핸드레일 설치 등을 포함한다. 이와는 별도로 휠체어를 위한 공간 확보 등 광범위한 개조 공사, 접근성 향상을 위한 출입구 유효폭 확장 공사의 경우 장애인 주택개량 지원프로그램을 통해 재정적 지원을 하고 있다.

### 3) 영국

영국은 지방정부가 수립을 지원하나 비영리조직인 HIA(Home Improvement Agencies)에 의해 주택개조사업을 실시하고 있다. 지원대상은 자가 소유하고 있는 고령자이거나, 민간임대주택 및 사회주택에 거주하는 저소득층 고령자가 대상이다. 주택개조비용은 자부담이나 HIA가 정부보조금 및 대출 프로그램 등에 대한 정보를 제공한다. 주택개보수 항목으로는 방습, 단열, 지붕수리, 창문 및 현관문 교체 등 주택개보수 항목이 있다. 또한 손잡이 설치, 욕실 개조, 계단리프트, 화장실개조 등 주택개조 항목을 지원한다.

해외 각국은 주택개조 지원제도를 통해 고령자들의 주거환경을 개선하여 안전하고, 편리한 주거생활을 할 수 있도록 지원하고 있다. 그러나 주택개조를 지원하는 항목의 범위와 비용지원에는 나라마다 차이가 있다는 것을 알 수 있다. 우리나라의 경우 주택개보수 지원항목이 해외 다른 나라들에 비해 다양하지 못한 점을 향후 제도정비를 통해 보완해야 할 것이다.

## 나. 일본 지역사회 주택개조 지원사업

### 1) 지역사회 주거복지의 의의

#### 가) 지역의 주거복지의 의미

지역사회에서 사회적 약자를 위한 주거복지는 크게 두 가지 차원에서 의미를 추출해 볼 수 있다.

첫째, 공공부문에서 사회적 약자들에게 주거권이 보장되는 지역사회 생활이 가능하도록 보장하는 것이다. 즉, 최저주거기준의 보장, 공공임대주택의 공급과 주거비 보조, 지역사회 내에서 주거의 격차 확대되지 않도록 하는 주거복지정책 등이다.

둘째, 민간부문이 공공부문에서 누락된 주거서비스를 지역의 다양한 취약계층에게 제공하는 것이다. 즉, 자원봉사 활동 또는 사회적 안전망으로서의 주거서비스 제공 등이다.

#### (나) 지역사회 주거복지의 역할 정립

첫째, 주거복지정책이 중앙정부 중심에서 지역사회 중심으로 변화되고 있다. 기존에는 중앙정부 차원에서 주도하는 주거취약계층에 대한 임대주택과 보호시설 등에 대한 공급으로 한정되었다. 그러나 새로운 프로그램 개발과 다양한 주거복지 서비스 제공을 통해 지역사회를 중심으로 하는 주거취약계층 보호로 전환되고 있다. 누구에 의해 서비스가 제공되어야 한다는 원론적인 관점에서 벗어나 지역사회를 구성하는 주체들의 협력적 관계가 중요하다.

둘째, 주거복지센터의 역할정립이다. 지역사회에서 주거취약계층의 주거복지 증진을 위해서는 정부, 지자체, 시민단체, 비영리단체 및 사회적기업 등 관련 주체 간 협력적 거버넌스 구현을 위한 핵심적인 주체에 대한 논의가 필요한데, 주거복지센터의 역할 정립과 이를 통한 협력체계 구축이 가능하다. 주거복지센터는 공공영역 전달체계의 사각지대를 해소하고 민간영역의 다양한 전문자원 및 인적, 물적 자원의 적절한 투입을 통해 전문적인 주거복지사업을 수행하고, 공공 및 민간영역의 네트워크 구축과 체계적인 운용을 통해 주거복지 전달 체계의 효율성 제고, 효과적인 주거복지서비스 지원 및 주거문제 해소와 발전적인 주거복지 서비스 모델을 구축하기 위해 운영되고 있다. 주거복지센터의 주요 사

업은 지역주거실태조사를 통한 주거취약계층의 요구 조사, 센터의 자체 자원을 활용한 주거상담 긴급 임대료 지원, 특별취약계층 지원사업, 집수리 및 사회복지 서비스 지원 연계 등이다.<sup>27)</sup>

## 2) 동경도 고령자 주택개조 지원사업

### (가) 의의

동경도 고령자 주택개조 지원사업은 1989년부터 실시되어 왔으며, 2000년부터 간병보험제도 내에 주택개조비의 지급이 명시되면서 본격적으로 실시되고 있다. 고령자는 주택 내에서 넘어져 자리를 보전하고 눕는 등의 간병상태가 되는 경우가 많기 때문에 거동이 불편한 고령자가 거주하는 주택에 대해 지원사업을 실시하여 간병자의 발생을 미연에 방지하기 위해 도입되었다. 설비개조에 대해서는 원칙적으로 간병보험 대상에서 제외되어 있으나, 동경도가 진행한 종래의 조성사업에서 욕조 등의 설비에 대한 개조희망이 많아 설비개조의 지원을 할 필요성이 제기 되었다.

### (나) 제도의 목적

고령자가 거주하는 주택의 개조를 지원하고 주택에서 생활의 질을 높이는 것을 목적으로 한다. 전도예방, 행동 범위의 확보, 동작의 용이성의 확보(통증의 경감), 간병의 경감, 기타 구·시·정·촌이 필요하다고 인정하는 내용 등이다.

### (다) 개조의 종류

먼저, 주택개조 지원은 난간의 설치, 계단 높이 차의 해소, 이동의 원활화 등을 위한 바닥재의 변경, 미끄럼방지, 미닫이문으로 문짝 교체, 양식 화장실 등으로의 변기교체, 그 이외 공사에 부가되는 중요 공사 등이다.

또한 주택설비의 개조지원은 개수대와 세면대의 교체 및 이에 따른 변기의 양식화 및 이에 따른 필요 공사, 급탕설비 등의 공사, 욕조의 교체와 그에 따른 급탕설비 등의 공사

27) 하성규 외, '한국의 주거복지정책', 박영사, 2012

등이다.

그리고 보조한도액의 경우 보조율은 동경도 1/2, 구·시·정·촌 1/2이다. 주택개조 예방지원에는 1세대당 200,000엔이다. 주택설비 개조지원에는 욕조의 교체 1건당 379,000엔, 바닥, 세면대의 교체 1건당 156,000엔, 변기의 양식화 1건당 106,000엔 등이다.

사업의 대상자는 65세 이상의 고령자로, 주택의 개조가 필요하다고 인정되는 사람이다. 주택개조 방지지원에 대해서는 간병보험제도에서 비 해당자를 대상으로 한다. 주택설비개조지원에 대해서는 요간병·자립에 관계없이, 필요하다고 인정되는 사람에 지원한다. 또한, 명백히 자립 판정되는 사람에 대해서는 구·시·정·촌의 판단으로 요간병 인정을 생략할 수 있다.

지원은 원칙적으로 현물로 하며, 지원내용의 결정 구·시·정·촌에서 결정한다. 지원내용은 주택개조에 관한 전문지식을 가진 자의 의견을 참고하여 적절하고 효율적인 개조계획을 구·시·정·촌이 결정한다. 지원을 받은 자는 그 비용의 10%를 부담하며, 소득제한을 설치하는 일 및 부담비용의 감액 혹은 면제를 할 수 있다.

#### (라) 동경도 간병보험 지원사업과 고령자 지원사업 비교

첫째, 동경도 간병보험 지원사업은 거택간병지원 주택개조 지원사업이다. 대상자는 요지원~요간병 범위, 65세이상의 고령자, 40~64세까지는 15종류의 특정질병에 해당하는 자이다. 소득기준은 없으며, 본인부담은 1할이다. 대상공사범위는 난간의 설치, 계단높이차 해소, 미끄럼방지, 미닫이 문 등으로 문짝 교체, 이동의 원활화 등을 위한 바닥재 변경, 양식변기 등으로 변기 교체, 그 외 공사에 따른 필요 공사(욕조, 급탕설비, 화장실 바닥·세면대의 교체 등, 이른바 설비는 대상 외) 등이다. 지원금액은 간병보험단가 200,000엔, 요간병상태가 현저하게 높아진 경우와 이사한 경우는 재이용할 수 있다.

둘째, 고령자 지원사업은 주택개조 예방지원과 주택설비 개조지원으로 구분된다. 먼저, 주택개조 예방지원의 대상은 자립(허약)가능하며, 65세이상의 고령자로 간병보험의 비해당자이다. 소득기준은 없으며, 본인부담은 1할이다. 대상공사범위는 간병보험과 동일하며, 지원금액은 간병보험단가와 동일한 1세대당 200,000엔이다. 다음으로 주택설비 개조지원의 대상은 자립(허약)하며, 65세 이상의 고령자로 간병보험의 비해당자이며, 요지원~요간병 범위 65세이상의 고령자이다. 소득기준은 없으며, 본인부담은 1할이다. 대

상공사범위는 육조 교체 및 이에 따른 필요한 급탕설비 등의 공사, 욕실바닥, 변기 양식화 및 이에 따른 필요한 공사, 세면대교체 및 이에 따른 필요한 급탕설비 공사 등이다. 지원금액은 육조개조 등 1세대당 379,000엔, 욕실바닥, 변기 양식화 1세대당 106,000엔, 세면대 1세대당 156,000엔 등이다.

〈표 4-16〉 동경도 간병보험 지원사업과 고령자 지원사업 비교

구 분		간병보험 지원사업	고령자 지원사업	
		거택간병지원 주택개조지원사업	주택개조 예방지원	주택설비 개조지원
대상자	간병도	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 요지원~요간병 범위</li> <li>· 65세이상의 고령자</li> <li>· 40~64세까지는 15종류의 특정질병에 해당하는 자</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 자립(허약) : 65세이상의 고령자로 간병보험의 비혜당자</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 자립(허약) 65세이상의 고령자로 간병보험의 비혜당자</li> <li>(2)요지원~요간병 범위 65세이상의 고령자</li> </ul>
	소득기준= 본인부담 비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 소득기준 없음</li> <li>· 본인부담 1할</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 소득기준 없음</li> <li>· 본인부담 1할</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 소득기준 없음</li> <li>· 본인부담 1할</li> </ul>
급부내용	대상 공사 범위	1)난간의 설치 2)계단높이차 해소 3)미끄럼방지, 이동의 원활화 등을 위한 바닥재 변경 4)미닫이 문 등으로 문짝 교체 5)양식변기 등으로 변기 교체 6)그 외 공사에 따른 필요 공사(욕조, 급탕설비, 화장실바닥·세면대의 교체 등, 이른바 설비는 대상 외)	간병보험과 동일 (좌 1)~6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 욕조 교체 및 이에 따른 필요한 급탕설비 등의 공사</li> <li>· 욕실바닥, 세면대교체 및 이에 따른 필요한 급탕설비 등의 공사</li> <li>· 변기 양식화 및 이에 따른 필요한 공사</li> </ul>
	금액	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 간병보험단가: 200,000엔</li> <li>· 요간병상태가 현저하게 높아진 경우와 이사한 경우는 재이용할 수 있음</li> </ul>	간병보험단가와 동일 (1세대당 200,000엔)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 욕조개조 등 1세대당 379,000엔</li> <li>· 욕실바닥, 세면대 1세대당 156,000엔</li> <li>· 변기 양식화 1세대당 106,000엔</li> </ul>
비고		동경도의 제도운영은 市區에 따라 다르기 때문에 각 시구에 대한 대상자, 급부내용은 각 시구의 사업개요 참조		

출처 : 동경도 홈페이지



(라) 동경도 고령자 주택개조 지원사업 사례

(1) 신주쿠구

신주쿠구의 고령자 주택개조 지원사업은 ‘고령자 자립지원 주택개조 및 일상생활용구 급부사업’이라는 명칭으로 사업이 진행되고 있다. 주택개조지원과 주택설비개조지원으로 구분되어 진행되고 있는데, 조정대상자는 65세 이상으로 요간병인정결과가 「비해당」이고 ADL(일상생활능력)에 불안이 있는 자, 65세이상으로 요간병인정결과가 판명된 자(신체조건 등) 등이다. 주택개조지원의 경우 간병보험과 동종목인 난간의 설치, 계단차의 해소, 바닥재의 변경, 미닫이문으로 문짝변경, 변기의 교체, 기타 부대하는 공사이며 200,000엔이 지원된다. 주택설비개조지원의 경우 욕조의 교체 등 379,000엔, 개수대, 변기의 양식화 등 106,000엔, 세면대의 교체 등 156,000엔이 지원된다. 본인 부담률은 10%부담이며, 생활보호수급자는 면제된다.

〈표 4-17〉 신주쿠구 고령자 자립지원 주택개조 및 일상생활용구 급부사업

사업명 : 고령자 자립지원 주택개조 및 일상생활용구 급부사업		창구: 고령자서비스과 서비스계				
분류	조정대상자		조정방법	조정기준액		부담률
주택개조 지원	65세이상으로 요간병인정결과가 「비해당」이고 ADL(일상생활능력)에 불안이 있는 자	자립	1.상담신청 2.담당자 방문조사 3.업자에게 견적의뢰 4.급부결정 5.공사착공 완료후검사	간병보험과 동종목 · 난간의 설치 · 계단차의 해소 · 바닥재의 변경 · 미닫이문으로 문짝변경 · 변기의 교체 · 기타 부대하는 공사	200,000엔	-10% 부담  -생활 보호 수급자 면제
주택설비개조 지원		자립~ 요간병	6.이용자와 각자의 부담금을 이용하여 지불	· 욕조의 교체 등 379,000엔 · 개수대, 세면대의 교체 등 156,000엔 · 변기의 양식화 등 106,000엔		

출처 : 동경도 홈페이지

(2) 치요다구

치요다구의 고령자 주택개조 지원사업은 ‘치요다구 고령자 자립지원 주택개조 지원사업’이라는 명칭으로 사업이 진행되고 있다. 주택개조지원와 주택설비개조지원으로 구분되어 진행되고 있는데, 대상자는 65세 이상의 고령자 중 일상생활의 거동이 곤란하고, 주택에서의 생활의 질을 높이기 위해서 주택의 개조가 필요하고 인정되는 자 등이다. 주택개조 지원의 경우 간병보험과 동종목을 대상으로 난간의 설치, 계단 높이 차의 해소, 미닫이문으로 문짝교체, 변기의 교체, 그 외 부대하는 공사 등에 200,000엔 지원된다. 주택설비 개조지원의 경우 욕조의 교체 379,000엔, 개수대, 변기 양식화 106,000엔, 세면대의 교체 156,000엔이 지원된다. 부담률은 계단승강기설치 이외 10%본인 부담이며, 생활보호수급자는 부담 없이 계단승강기 설치를 해 준다.

〈표 4-18〉 치요다구 고령자 자립지원 주택개조 지원사업

사업명 : 치요다구 고령자 자립지원 주택개조 지원사업		창구: 고령자복지과 상담계				
분류	구성 대상자		구성방법	구성 기준액	부담률	
주택 개조 지원	65세 이상의 고령자 중 일상생활의 거동이 곤란하고, 주택에서의 생활의 질을 높이기 위해서 주택의 개조가 필요하고 인정되는 자	자립	1.상담 2.조성의 신청 3.방문조사 4.지원의 결정 5.개조공사 6.개조공사의 확인 7.이용자와 각각의 부담금을 시공업자에게 지불	간병보험과 동종목 · 난간의 설치 · 계단 높이 차의 해소 · 미닫이문으로 문짝교체 · 변기의 교체 · 그 외 부대하는 공사	200,000엔	-계단승강기설치 이외10%  -생활보호수급자는 부담 없이 계단승강기설치  [보험과구분] · 제1,2단계 10% · 제3,4단계20% · 제5,6단계 30%
주택 설비 개조 지원		자립 (허약) 요지원 · 요간병 이상		· 욕조의 교체: 379,000엔 · 개수대, 세면대의 교체:156,000엔 · 변기 양식화: 106,000엔 · 계단승강기설치: 700,000엔		-생활보호수급자는 부담 없음

출처 : 동경도 홈페이지

(3) 추오구

추오구의 고령자 주택개조 지원사업은 ‘고령자 재택설비개선 지원사업’ 이라는 명칭으로 사업이 진행되고 있다. 주택개조지원과 주택설비개조지원로 구분되어 진행되고 있는데, 대상자는 간병보험의 인정에 의해, 요간병, 요지원, 비해당으로 인정된 자로서 신체기능이 저하되어 있는 자 등이다. 주택개조지원의 경우 간병보험과 동종목인 난간의 설치, 계단차의 해소, 바닥재의 변경, 미닫이문으로 문짝변경, 변기의 교체, 기타 부대하는 공사 등 200,000엔 지원된다. 주택설비개조지원의 경우 욕조의 교체 379,000엔, 개수대, 변기 양식화 106,000엔, 세면대의 교체 156,000엔, 계단승강기(직선) 876,000엔, 계단승강기(곡선) 1,854,000엔 지원된다.

〈표 4-19〉 추오구 고령자 재택설비개선 지원사업

사업명 : 고령자 재택설비개선 지원사업		창구: 고령자간병과 간병지원계			
분류	구성대상자		구성방법	구성기준액	부담률
주택개조 지원	간병보험의 인정에 의해, 요간병, 요지원, 비해당으로 인정된 자로서 신체기능이 저하되어 있는 자	자립	1. 구역소, 보건소, 주택간병지원 센터에서 상담 2. 구역소에서 신청	간병보험과 동종목 · 난간의 설치 · 계단차의 해소 · 바닥재의 변경 · 미닫이문으로 문짝변경 · 변기의 교체 · 기타 부대하는 공사 200,000엔	- 계단승강기 설치 이외 10% - 계단승강기 10~100%
주택설비개조 지원		자립 · 요지원 · 요간병	3. 케이스워커가 방문조사 4. 조성의 결정 · 발주	· 욕조의 교체: 379,000엔 · 개수대, 세면대의 교체: 156,000엔 · 변기 양식화: 106,000엔 · 계단승강기(직선): 876,000엔 · 계단승강기(곡선): 1,854,000엔	- 생활보호 수급자는 부담 없음

출처 : 동경도 홈페이지

(4) 미나토구

미나토구의 고령자 주택개조 지원사업은 ‘고령자 자립지원 주택개조 지원사업’이라는 명칭으로 사업이 진행되고 있다. 주택개조지원과 주택설비개조지원으로 구분되어 진행되고 있는데, 대상자는 65세 이상의 고령자로서 일상생활 곤란하고, 주택의 개수가 필요하다고 인정되는 자 등이다. 주택개조지원의 경우 간병보험과 동종목인 난간의 설치, 계단차의 해소, 바닥재의 변경, 미닫이문으로 문짝변경, 변기의 교체, 기타 부대하는 공사 등 200,000엔 지원된다. 주택설비개조지원의 경우 욕조의 교체 등 379,000엔, 개수대, 세면대의 교체 등 156,000엔, 변기의 서양화 등 106,000엔 지원 된다. 부담률은 「생활보호수급자」 또는 「노령복지연급수급자」로 세대전원이 구민세비과세자 0%, 세대전원이구민세비과세자 0%, 본인이 구민세비과세자 3%, 기타 10% 등으로 구분된다.

〈표4-20〉 미나토구 고령자 자립지원 주택개조 지원사업

사업명 : 고령자 자립지원 주택개조 지원사업		창구: 고령자지원과 재택지원계			
분류	구성대상자	구성방법	구성기준액	부담률	
주택개조 지원	65세 이상의 고령자로서 일상생활에 곤란하고, 주택의 개수가 필요하다고 인정되는 자	자립	1. 급부의 신청 2. 방문조사 3. 급부의 결정 4. 공사의 확인 5. 이용자와 구, 각자의 부담금을 시공업자에 지급	간병보험과 동종목 · 난간의 설치 · 계단차의 해소 · 바닥재의 변경 · 미닫이문으로 문짝변경 · 변기의 교체 · 기타 부대하는 공사 200,000엔	1. 「생활보호수급자」 또는 「노령복지연급수급자」로 세대전원이 구민세비과세자 0% 2. 세대전원 이구민세비과세자0%
주택설비개조지원		자립~요간병	· 욕조의 교체 등 379,000엔 · 개수대, 세면대의 교체 등 156,000엔 · 변기의 서양화 등 106,000엔	3. 본인이 구민세비과세자3% 4. 기타 10%	

출처 : 동경도 홈페이지

#### 다. 해외 주택개조 지원제도 시사점

해외 각국의 주택개조 지원제도는 나라마다 상황이 다르기 때문에 어떤 것이 바르다고 결론 내리기 어렵다. 해외 각국 주택개조 지원제도의 시사점은 다음과 같다.

첫째, 일본의 경우 고령자 주택개조 지원제도로 주택리폼헬퍼제도, 동경도 고령자 주택개조 지원사업 등이 운영되고 있다. 먼저, 주택리폼헬퍼제도는 고령자가 현재 거주하고 있는 주택에서 계속 살 수 있도록 지원하는 제도이며, 주택개조 비용을 지원할 경우 주택개조 내용의 기준을 최소한으로 정하고 있다. 이를 추진하기 위해 「개호보험법」과 「고령자 거주안정 확보에 관한 법률」 등을 명확하게 법률로 규정하고 있다. 「개호보험법」은 65세 이상 고령자를 대상으로 1회에 한하여 최대 20만엔을 지원하고, 「고령자 거주안정 확보에 관한 법률」에 따라 단독주택 자가소유의 65세 이상 노인을 대상으로 최대 500만엔까지 지원하고 있다. 다음으로 동경도 고령자 주택개조 지원사업은 간병보험제도 내에 주택개조비의 지급이 명시되어 지원되고 있다. 고령자는 주택 내에서 넘어져 자리를 보전하고 눕는 등의 간병상태가 되는 경우가 많기 때문에 거동이 불편한 고령자가 거주하는 주택에 대해 지원사업을 실시하여 간병자의 발생을 미연에 방지하기 위해 도입되었다. 보조한도액의 경우 보조율은 동경도 1/2, 구·시·정·촌 1/2이다. 주택개조 예방지원에는 1세대당 200,000엔이다. 주택설비 개조지원에는 욕조의 교체 1건당 379,000엔, 바닥과 세면대의 교체 1건당 156,000엔, 변기의 양식화 1건당 106,000엔 등이다. 지원은 원칙적으로 현물로 하며, 지원내용의 결정 구·시·정·촌에서 결정한다. 지원내용은 주택개조에 관한 전문지식을 가진 자의 의견을 참고하여 적절하고 효율적인 개조계획을 구·시·정·촌이 결정한다. 지원을 받은 자는 그 비용의 10%를 부담하며, 소득제한을 설치하는 일 및 부담비용의 감액 혹은 면제를 할 수 있다.

둘째, 캐나다의 경우 CMHC(Canada Mortgage and Housing Corporation)와 HASI (Home Adaptations for Seniors' Independence)에서 고령자 주택개조 지원사업을 하고 있다. CMHC에서는 고령자, 장애인, 저소득층을 위한 주택개보수사업을 실시하고 있다. 또한 HASI에서는 간단한 주택개조를 통하여 저소득 고령자의 자립을 돕고, 안전하게 주거생활을 할 수 있도록 지원하는 프로그램이다.

셋째, 영국은 지방정부가 수립을 지원하나 비영리조직인 HIA(Home Improvement Agencies)에 의해 주택개조사업을 실시하고 있다. 지원대상은 자가 소유하고 있는 고령자이거나, 민간임대주택 및 사회주택에 거주하는 저소득층 고령자가 대상이다. 주택개조비용은 자부담이나 HIA가 정부보조금 및 대출 프로그램 등에 대한 정보를 제공한다.

## 6. 서울시 노인주거복지 발전방안

급속한 고령사회에 고령자가 안전한 주거환경에서 생활이 가능하도록 하여 삶의 질 향상을 돕는 핵심적인 방안인 주택개조 분야는 제도적 개선이 시급한 시점이다. 노인 가구를 위한 주택개조에 대한 정책적 시도는 지난 20~30년간 있어 왔으나 실질적 진전은 거의 없었다. 인구의 20%이상이 고령자인 시점이 다가오는 상황에서 노인 가구를 위한 주택개조 사업이 확산될 수 있도록 체계적인 제도를 마련해야한다. 이를 위해 노인가구 주택개조에 대한 발전방안을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 노인 가구를 위한 주택개조 사업에 대한 법률 정비가 필요하다. 우리나라는 「주거기본법」이 제정되는 등 주거복지에 관한 관심이 점차 증가하고 있지만, 노인가구의 주택개조를 규정한 법률이 없는 상황이다. 향후 고령화 시대에 맞게 노인가구의 주택개조에 관한 법률의 정비가 필요하다. 특히 서울시가 다른 자치단체보다 선도적으로 고령자 주택개조를 지원하는 법률을 정비하기 바란다.

둘째, 소득에 관계없이 고령자가 주택개조 지원을 받을 수 있는 제도가 정비되어야 한 마련이 필요하다. 지금까지 주택개조 지원사업은 저소득층의 노후화된 주택개조이거나, 장애인을 위한 편의시설 위주의 주택개조 지원사업 들이었다. 향후 소득에 관계없이 노인가구가 주택개조 지원을 받을 수 있는 체계적인 제도의 마련이 필요하다.

셋째, 정교한 계획기준과 지침 마련이 필요하다. 현재 고령자를 위한 주택개조 계획기준과 지침이 마련되어 있지만 제대로 활용되지 못하고 있다. 기준에 부합하는 주택을 개조할 경우 현실과 괴리되어 비용이나 혜택들이 지원되는 제도가 없다.

넷째, 직접적인 비용지원방안을 모색해야 한다. 우리나라는 복지용구 구입 및 대여에만 장기요양급여를 사용할 수 있으나, 주택개조 공사에 대한 부분들에 대한 추가 지원이 필요하다. 또한 주택의 물리적 상태와 노화정도, 노인의 건강상태와 노화정도 등을 고려한 지원비용을 차등화 하는 방안도 고려해볼 수 있다. 일본의 「개호보험법」과 「노인장기요양보험법」 처럼 주택개조를 지원하는 방안을 고려해볼 수 있다. 이를 통해 개조비용지급의 획일화로 인한 개조 후에 반쪽짜리 공사로 만족도가 떨어지거나, 비용이 낭비되는 것을 줄일 수 있다.

다섯째, 주거개조를 전담하는 지원기관 및 전문인력 확보가 필요하다. 우리나라는 「주거기본법」에 따라 주거복지센터의 설치와 주거복지사가 양성되고 있다. 향후 주거복지센터와 주거복지사가 우리나라 고령자 주택개조 사업을 위한 지원기관과 전문인력으로 활용해야 한다.

## V. 결론 및 정책제언

### 1. 연구의 결론

급속한 고령화 사회에서 노인 가구를 위한 주택개조 지원 사업은 노인들의 안전한 주거 환경을 제공하는 핵심적인 고령자의 주거복지를 실현하는 수단이다. 고령자를 위한 주택개조가 노인들의 주거 안정뿐만 아니라 기존 주택의 주거기능을 향상시킨다는 측면에서 매우 중요한 과제이다.

현재 서울시에서는 노인 가구를 위해 주거급여 수급자 지원, 희망의 집수리 지원, 저소득 장애인 주거편의 지원, 가꿈주택 지원, 에너지 효율화지원 등 주택개조 지원사업을 지원하고 있다. 그러나 서울시 지원정책이 저소득장애인 또는 저소득층의 주거 지원책과 혼재되어 있어 노인가구만을 위한 주거복지정책 및 제도정립이 필요하다. 설문조사에서도 나타났듯이 향후 노인가구 주거복지정책의 발전을 위해서는 다음과 같은 검토가 필요하다.

첫째, 노인가구만을 위한 별도의 고령자 주거복지정책이 운영되어야 한다. 현행 고령자 주거복지제도는 장애인가구 또는 저소득가구로 제도가 혼재되어 있다. 고령층만을 위한 고령자 주거복지정책을 분리해야 한다. 현재 노인주거복지 차원에서 지원하고 있는 주택개조 지원 사업은 저소득 고령자 또는 장애인 고령자 위주로 혜택을 받고 있다. 저소득, 장애인 기준에서 일반 노인으로까지 지원범위의 확대가 필요하며, 일반 고령자도 혜택을 받을 수 있도록 수혜의 폭을 넓히는 제도개선이 필요하다.

둘째, 현행 노인가구 주택개조 지원 사업은 저소득 자가주택 위주로 진행되고 있다. 향후 공공임대주택 또는 민간임대주택에 거주하고 있는 노인 가구에게도 혜택을 받도록 제도를 개선해야 한다. 공공임대주택과 민간임대주택 모두 주택개조 지원 대상에 포함하되 노후도와 지원기준을 명확히 해서 운영하는 방안을 모색해야 한다.

셋째, 주택개조 지원사업의 주택개보수 항목의 범위도 확대해야 한다. 현행 주택개보수 항목으로 안전대 설치, 욕실확보, 문턱제거, 싱크대 개조, 욕실과 화장실 미끄러움 방지 등이 있다. 향후, 냉난방시설, 방문·출입문 교체, 계단리프트, 변기교체 등 주택개보수 항목에 대한 지원범위를 확대해야 한다.

넷째, 현행 서울시 가꿈주택 지원사업에서 대상주택은 20년 이상 된 자가 가구 중 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 연립주택으로 한정하여 지원되고 있다. 아파트 거주비율이 60%를 넘는 현실을 감안하여 아파트도 지원대상에 포함시키는 제도개선이 필요하

다. 재정의 어려움이 있다면 노후화가 심한 30년 이상 된 노후화가 심한 아파트부터 순차적으로 지원하는 방안을 검토해야 한다.

## 2. 정책 제언

지금까지 노인 가구를 위한 주택개조 지원사업의 문제점과 발전방안에 대해 검토해 보았다. 노인들의 주거안정을 위해 주택개조 지원 사업을 정비할 필요가 있다. 현재 서울시에서는 노인가구 주택개조 지원을 위해 다양한 제도를 운영하고 있지만 고령자 주거복지의 발전을 위해 다음과 같이 제언한다.

첫째, 주택개조 지원 대상을 장애인 고령가구, 저소득 고령가구에서 일반 고령가구도 혜택을 받을 수 있도록 수혜의 폭을 넓혀야 한다. 이를 위해 주택개조 지원시 자가주택만 지원해 주던 것을 임대주택으로 확대해야 한다. 지원이 절실한 1인 노인가구와 2인 노인가구(부부)로 확대 지원할 경우 모두 405,109호, 인원으로는 624,087명이 수혜를 받는 효과가 나타난다.

둘째, 임대주택도 주택개조 지원대상에 포함시키되 퇴거시 원상복구비용도 지원해 주어야 한다. 임대주택 지원시 범위는 공공임대와 민간임대 주택 모두 주택개조 지원 대상에 포함하되 주택의 노후도와 기준을 명확히 해서 지원하는 기준을 만들어야 한다.

셋째, 주거복지확대를 위해 주택개보수 항목으로 확대해야 한다. 현행 화장실·욕실 지지대 손잡이, 미끄럼 방지 바닥재, 응급 비상벨 등의 항목에서 냉난방시설, 계단리프트, 방문·출입문 교체 번기교체 등 주택개보수 항목을 수요에 맞게 지원항목을 확대해야 한다.

넷째, 노후화가 심한 30년 이상 된 아파트부터 순차적으로 지원하는 방안도 고려해야 한다. 서울 가꿈주택 지원사업의 대상주택은 20년 이상 된 단독주택, 다세대주택, 다가구주택, 연립주택이다. 대상범위를 확대하여 30년 이상 된 아파트로 확대해야 한다. 서울시 주택개조 지원 주택을 30년 이상 된 아파트로 확대 했을 경우 약 101,907호의 노인가구가 추가로 수혜를 받을 수 있다.

다섯째, 코로나사태 등 전염병확산으로 비 대면으로 노인생활을 지원할 수 있는 기술과 시스템 개발 필요성에 대한 의견은 향후 서울시 노인복지정책을 수립하는데 필요할 것으로 보인다. 또한 고령자 주거지원제도 발전을 위해 보건소+주민센터+요양시설 등이 혼합된 복지행정복합타운도 운영도 고려해야 한다. 고령화에 따른 노인인구의 증가를 효율



적이고, 원스톱으로 처리하기 위한 새로운 시스템 구축이 필요하다.

현재 고령자 주거복지제도에 대한 기준을 장애인, 저소득 고령자에서 일반 고령자로 수혜의 폭을 넓히고 수혜의 대상의 다양화 하는 것도 초고령화 시대 주거복지의 방향이라 할 수 있다. 노인가구만을 위한 순수한 고령자 주거복지정책의 운영, 고령자 주택개조 지원사업도 대상과 범위 확대, 주택개보수 항목의 확대, 아파트 등으로 대상주택의 범위를 넓히는 등 제도개선으로 고령자 주거복지 수혜의 폭을 넓혀야 한다. 이를 위해 주택개조 지원대상과 기준도 넓히고, 확대하여 노후화된 아파트 등에 거주하는 주거여건이 어려운 일반 고령자들도 혜택을 받을 수 있도록 주거복지제도를 개선해야 한다.

## 〈 참고 문헌 〉

### ■ 연구논문

장미나 외, '고령장애인 주거지원 연구', 국토연구원, 2016

김태일, 양건, '캐나다의 고령자 주거복지정책의 현황과 특징에 관한 연구', 한국의료복지  
건축학회논문집, 제16권, 3호, 2010

박남희 외, '한국과 일본의 노인가구 주택개조 관련 정책에 관한 연구', 한국주거학회논  
문집 제17권 6호, 2006

권오정 외, '고령자 주택개조 관련 제도 현황 분석', 한국실내디자인학회논문집 제27권  
2호, 2018

정소이, '고령자 주거문제와 정책방안', 주거복지포럼 발표자료, 2016

박광재, '공동주택단지의 장애물 없는 생활환경(Barrier-free)인증 현황과 과제', 한국주  
거학회지, 제12권, 2호, 2017

이성복, '주택성능등급표시의 기술적 범위와 발전방안 -일본의주택성능표시제도를 중심으  
로-', 주택연구, 제13권, 3호, 2005

### ■ 정부자료

국토교통부, 문재인 정부 주거복지 로드맵, 2017. 11. 29

국토교통부, 신혼부부 · 청년 주거지원 방안, 2018.7.5

국토교통부, 취약계층 · 고령자 주거지원 방안 추진, 2018.10.24

국토교통부, 아동 주거권 보장 등 주거지원 강화 대책, 2019.10.24

국토교통부, 2020년 주거종합계획, 2020.5

경호, '문제는 '최저주거기준'이다', 슬로뉴스, 2020.12.12

국토교통부, 2019년도 주거실태조사, 2020

국토교통부, 2017년 주거급여 사업안내, 2018

■ 기타 참고 문헌

국가법령정보센터([www.law.go.kr](http://www.law.go.kr))

서울시 주거포털 (<https://housing.seoul.go.kr/>)

서울시청 홈페이지([www.seoul.go.kr](http://www.seoul.go.kr))

국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr/portal.do>)

## [설문문항]

다음은 '서울시 노인주거복지 및 노인주거 지원제도'에 관한 설문조사입니다.

[설문1] 향후 노인주거복지 발전을 위해 주택개조 지원사업의 대상을 저소득 고령자가 아닌 일반 고령자로 확대해야 한다고 생각하는지요?

- ① 일반 고령자로 확대해야 한다
- ② 현행처럼 저소득 고령자로 유지해야 한다.
- ③ 기타 (                    )

[설문2] 현행 주택개조 지원사업은 자가 주택에 거주하는 기초생활수급자의 주택의 개보수를 지원하는 사업입니다. 향후 주거복지를 위해 자가주택이 아닌 경우에도 지원해야 한다고 생각하는 지요?

- ① 현재처럼 자가주택만 지원해야 한다.
- ② 전세주택도 지원해야 한다
- ③ 월세주택도 지원해야 한다.
- ④ 기타 (                    )

[설문3] 현행 주택개조 지원사업을 자가주택에서 임대주택으로 확대할 경우 어느 범위까지 확대해야 한다고 생각하시는 지요?

- ① 공공임대주택
- ② 민간임대주택
- ③ 공공임대주택과 민간임대주택 전체
- ④ 기타(                    )

[설문4] 보건복지부의 집수리사업과 국토교통부의 취약계층 주택개보수사업에서 주택개보수 항목으로 안전대 설치, 문턱제거, 욕실과 화장실 미끄러움 방지, 욕실확보, 싱크대 개조 등이 있습니다. 주거복지 확대를 위해 주택개보수 항목으로 추가되어야 한다면 무엇이든 생각하는 지요?

- ① 냉난방시설
- ② 번기교체
- ③ 방문·출입문 교체
- ④ 계단리프트
- ⑤ 기타 ( )

[설문5] 고령자 주거복지를 위해서 가장 필요한 정부의 지원책은 무엇이라 생각하는지요?

- ① '주택개량 및 주택개보수 관련 현물과 자금 대출지원
- ② 주택구입자금 대출지원
- ③ 세입자에게 임대료지원
- ④ 기타 ( )

[설문6] 현재 정부가 지원하고 있는 고령자 지원책 중 주거복지를 위해서 가장 필요한 주택개보수 항목은 무엇이라 생각하시는지요?

- ① 미끄럼 방지 바닥재
- ② 응급 비상벨
- ③ 화장실·욕실 지지대 손잡이
- ④ 기타( )

[설문 7] 주택개조 지원사업 중 주택종류별 범위는 어디까지 지원했으면 좋다고 생각하는지요?

- ① 단독주택
- ② 아파트
- ③ 빌라(연립주택 또는 다세대주택)
- ④ 오피스텔
- ⑤ 비거주용 건물
- ⑥ 기타 ( )

[설문 8] 서울 가꿈주택 지원사업의 대상주택은 20년 이상 된 단독주택, 다세대주택, 다가구주택, 연립주택 입니다. 대상범위를 확대한다면 어디까지 확대해야 한다고 생각하는지요?

- ① 아파트
- ② 오피스텔



## 서울시 노인주거복지 현황과 발전방안에 관한 연구

제안단체 : 서울특별시의회 서울살림포럼

홈페이지 : <http://www.smc.seoul.kr>

연 락 처 : 서울특별시 중구 덕수궁길 15 서울특별시의회 의원회관(입법담당관)

연구기관 : (사)한국경제산업연구원

책임연구 : 남희용

연 락 처 : 02-6203-9365

발간등록번호 : 51-6110100-000171-01

- ※ 본 학술연구용역보고서의 지식재산권은 서울특별시의회와 용역수행자가 공동으로 소유하며, 내용은 서울특별시의회의 공식적인 견해와 다를 수 있음을 알려드립니다.  
(지식재산권은 서울특별시의회와 용역수행자가 공동으로 소유하며, 용역수행자가 복제, 배포, 개작, 전송 등의 사용을 할 수 있음)

발간등록번호

51-6110100-000171-01

비매품/ 무료



9 791165 993733

ISBN 979-11-6599-373-3