

초고령화 시대, 고령자 주거정책의 이슈와 과제

10.10. **목** 13:30~17:00



서울 그랜드센트럴 3F 오디토리움

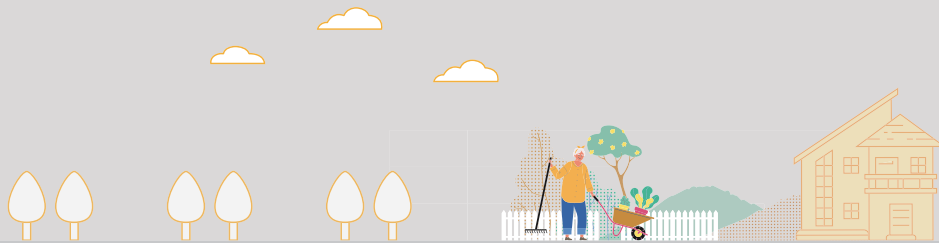
프로그램

개 회 13:30 - 13:45	개회사 최 슬 기 저출산고령사회위원회 상임위원
	환영사 이 영 범 건축공간연구원 원장
	노인주거복지 정책의 추진 현황과 향후 계획 전 명 속 보건복지부 노인정책과장
발 제 13:45 - 15:35	고령친화주택 정책의 추진 현황과 향후 계획 허 경 민 국토교통부 주거복지정책과장
	일본 시니어하우징 선례가 한국에 주는 시사점 이 지 희 전국노인주거복지시설협회 사무국장(수원여대 사회복지학과 겸임교수)
	국내 민간사업자의 고민과 과제 이 상 옥 KB금융그룹 사업개발본부장
	우리나라 고령자 주거의 현황과 나아갈 방향 유 선 종 건국대학교 부동산학과 교수
토론 질의응답 15:50 - 16:50	좌 장 권 오 정 건국대학교 교수, 前한국주거학회 회장
	토 론 방 재 성 건축공간연구원 고령친화정책연구센터장
	이 은 형 대한건설정책연구원 연구위원
	최 령 한국주거학회 이사((주)건설팅랩이엘 대표)
	최 정 원 저출산고령사회위원회 고령사회기반과장 (가나다순으로 기재)
폐 회 16:50 - 17:00	폐회 및 마무리

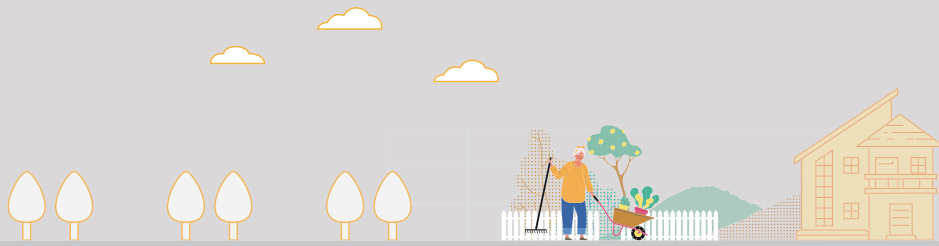
주 최 | 대통령직속 **저출산고령사회위원회** (auri) 건축공간연구원
Presidential Committee on Ageing Society and Population Policy Architecture & Urban Research Institute

주 관 | (auri) 건축공간연구원
Architecture & Urban Research Institute

후 원 |  국토교통부  보건복지부



<p>개 회 13:30 - 13:45</p>	<p>개회사 최 슬 기 저출산고령사회위원회 상임위원</p> <hr/> <p>환영사 이 영 범 건축공간연구원 원장</p>
<p>발 제 13:45 - 15:35</p>	<p>노인주거복지 정책의 추진 현황과 향후 계획 전 명 속 보건복지부 노인정책과장</p> <hr/> <p>고령친화주택 정책의 추진 현황과 향후 계획 허 경 민 국토교통부 주거복지정책과장</p> <hr/> <p>일본 시니어하우징 선례가 한국에 주는 시사점 이 지 희 전국노인주거복지시설협회 사무국장(수원여대 사회복지학과 겸임교수)</p> <hr/> <p>국내 민간사업자의 고민과 과제 이 상 욱 KB금융그룹 사업개발본부장</p> <hr/> <p>우리나라 고령자 주거의 현황과 나아갈 방향 유 선 종 건국대학교 부동산학과 교수</p>
<p>토론 질의응답 15:50 - 16:50</p>	<p>좌 장 권 오 정 건국대학교 교수, 前한국주거학회 회장</p> <p>토 론 방 재 성 건축공간연구원 고령친화정책연구센터장 이 은 형 대한건설정책연구원 연구위원 최 령 한국주거학회 이사((주)컨설팅랩이엘 대표) 최 정 원 저출산고령사회위원회 고령사회기반과장</p> <p>(가나다순으로 기재)</p>
<p>폐 회 16:50 - 17:00</p>	<p>폐회 및 마무리</p>



목 차

C O N T E N T S

발제 1

노인주거복지 정책의 추진 현황과 향후 계획	05
전 명 속 보건복지부 노인정책과장	

발제 2

고령친화주택 정책의 추진 현황과 향후 계획	17
허 경 민 국토교통부 주거복지정책과장	

발제 3

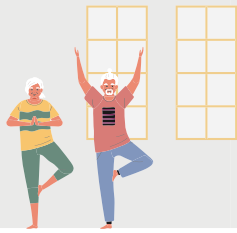
일본 시니어하우징 선례가 한국에 주는 시사점	27
이 지 희 전국노인주거복지시설협회 사무국장 (수원여대 사회복지학과 겸임교수)	

발제 4

국내 민간사업자의 고민과 과제	41
이 상 욱 KB금융그룹 사업개발본부장	

발제 5

우리나라 고령자 주거의 현황과 나아갈 방향	51
유 선 종 건국대학교 부동산학과 교수	

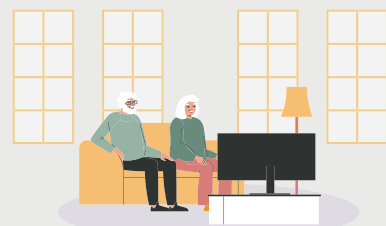
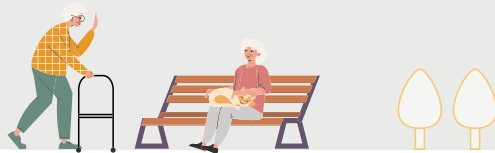


발제 1

노인주거복지 정책의 추진 현황과 향후 계획

전 명 숙

| 보건복지부 노인정책과장



2024.10.

노인주거복지 정책의 추진 현황과 향후 계획



발표순서

- I. 정책여건
- II. 노인의 실태 및 욕구
- III. 노인주거복지 정책 현황
- IV. 향후 정책 방향



I. 정책여건



I. 정책여건

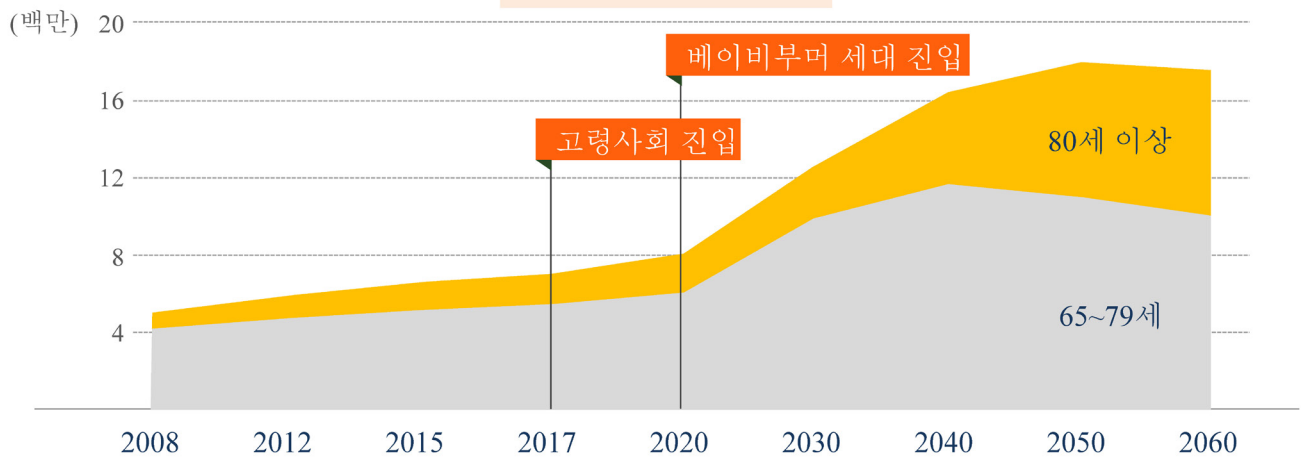
어르신 1천만, 초고령사회 진입

2017년 고령사회(712만명, 14.2%) 진입

2020년 베이비부머 세대 본격적으로 고령인구 진입

2025년 초고령사회(1,051만명, 20.3%) 진입

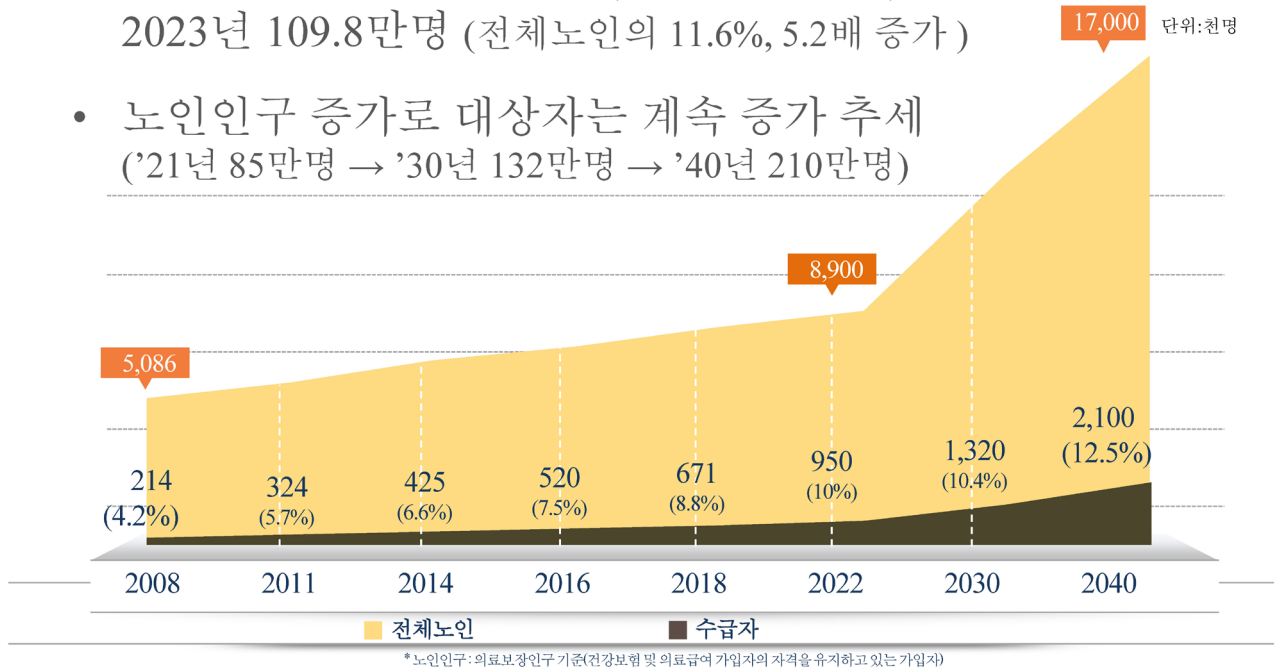
노인인구증가추이



I. 정책여건

장기요양보험 대상자 현황

- 2008년 시행 첫해 21만명 (전체노인의 4.2%)
2023년 109.8만명 (전체노인의 11.6%, 5.2배 증가)
- 노인인구 증가로 대상자는 계속 증가 추세
(’21년 85만명 → ’30년 132만명 → ’40년 210만명)

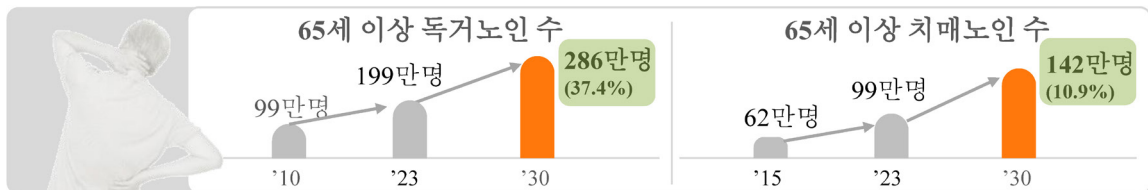


- 5 -

I. 정책여건

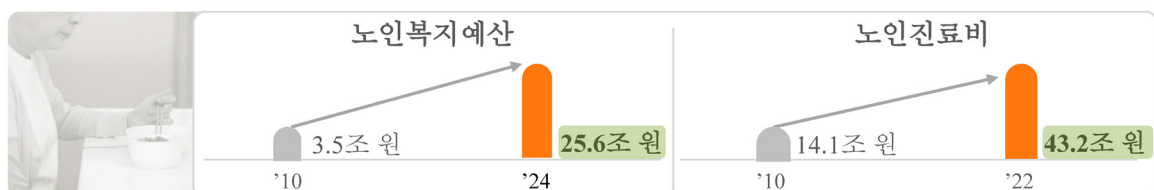
노인복지 수요 증가

- 돌봄 필요도가 높은 독거노인, 치매노인 등 취약노인 비중 증가
→ 개인적, 사회적 부담 증가



- 노인복지지출증가

→ 세대간 갈등 유발 및 복지제도 효율화에 대한 요구



- 6 -

I. 정책여건

노인복지정책 욕구 다양화

노년층 구성과 복지욕구가 다양화됨에 따라,
취약노인 중심의 기존 노인복지정책의 질적 변화 필요

* 2020년 고령인구로 진입하는 베이비부머 세대(1955년~1963년생)는 학력, 자산, 직업경험 등 이전 세대 고령층과 차별

<현 노인세대와 베이비부머 세대 비교>

구분	현 65세 이상 노인	베이비부머 세대
도시지역 거주	68.0%	82.3%
고졸 이상	24.2%	72.4%
평균 자산	19,937만원	24,292만원
자녀 동거 희망률	27.6%	6.1%

* 미래 고령사회 대응 베이비 붐 세대 및 전·후 세대 실태분석(정경희, 2013)

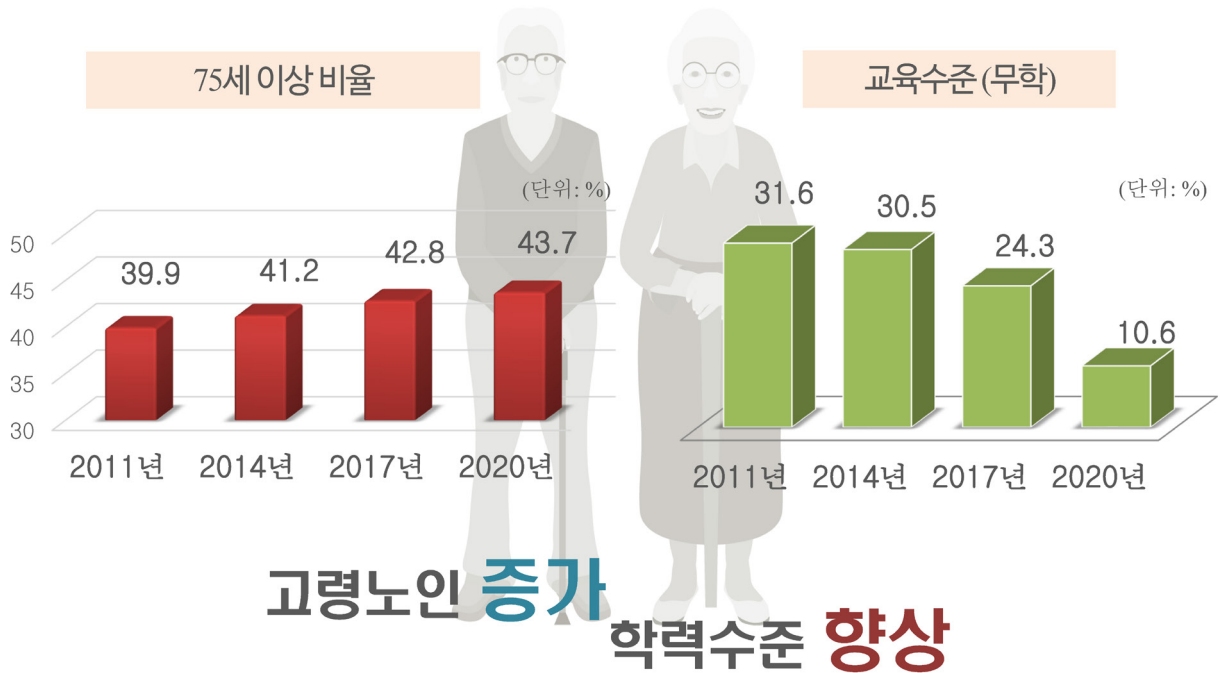
- 7 -

II. 노인의 실태 및 욕구



II.노인의 실태 및 욕구

노인의 일반적 특성

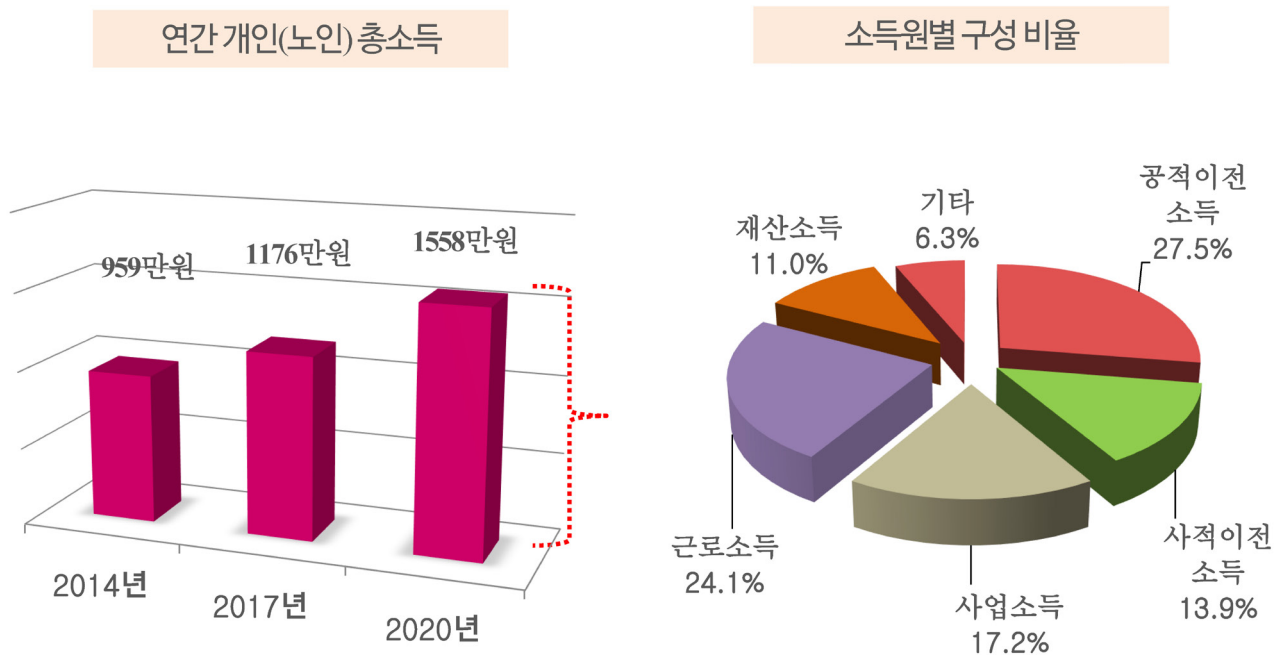


※ 자료: 보건복지부, 2020 노인실태조사

· 9 ·

II.노인의 실태 및 욕구

경제상태



※ 자료: 보건복지부, 2020 노인실태조사

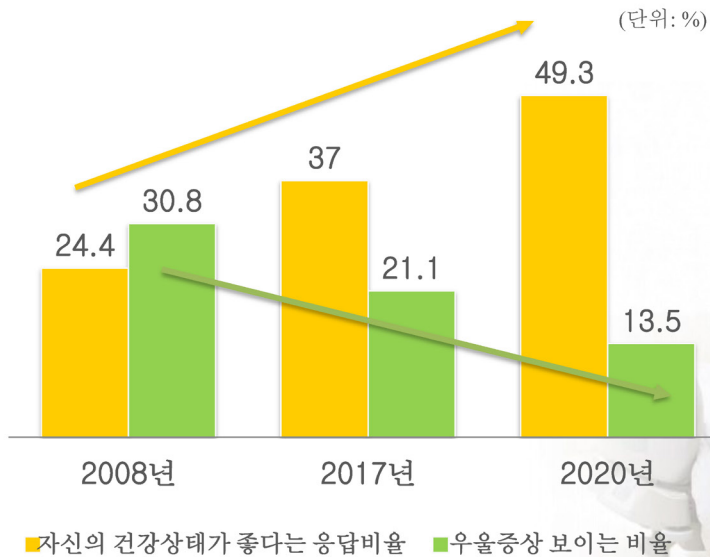
· 10 ·

II.노인의 실태 및 욕구

건강상태



건강 및 우울상태



※ 자료: 보건복지부, 2020 노인실태조사

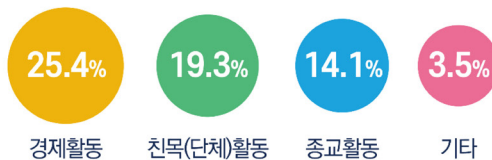
· 11 ·

II.노인의 실태 및 욕구

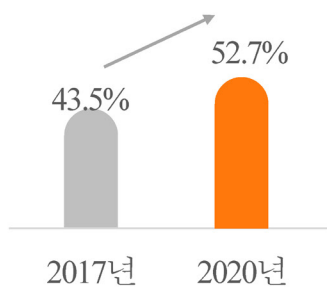
여가 및 사회활동

현재의 삶 중 가장 중요하다고 생각하는 활동은 취미·여가활동 **37.7%**

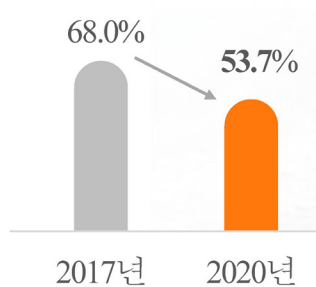
다음으로,



휴식활동 비율



운동실천율

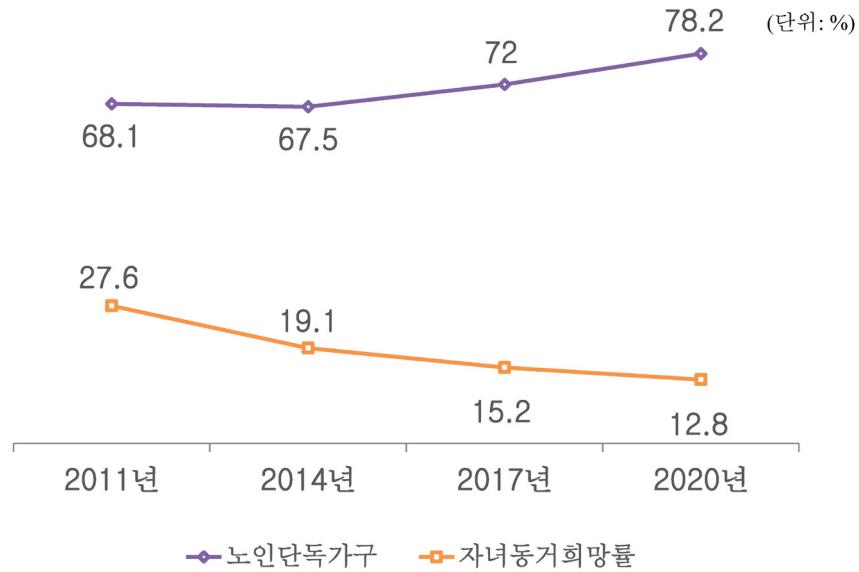


※ 자료: 보건복지부, 2020 노인실태조사

· 12 ·

II.노인의 실태 및 욕구

노인가구 특성



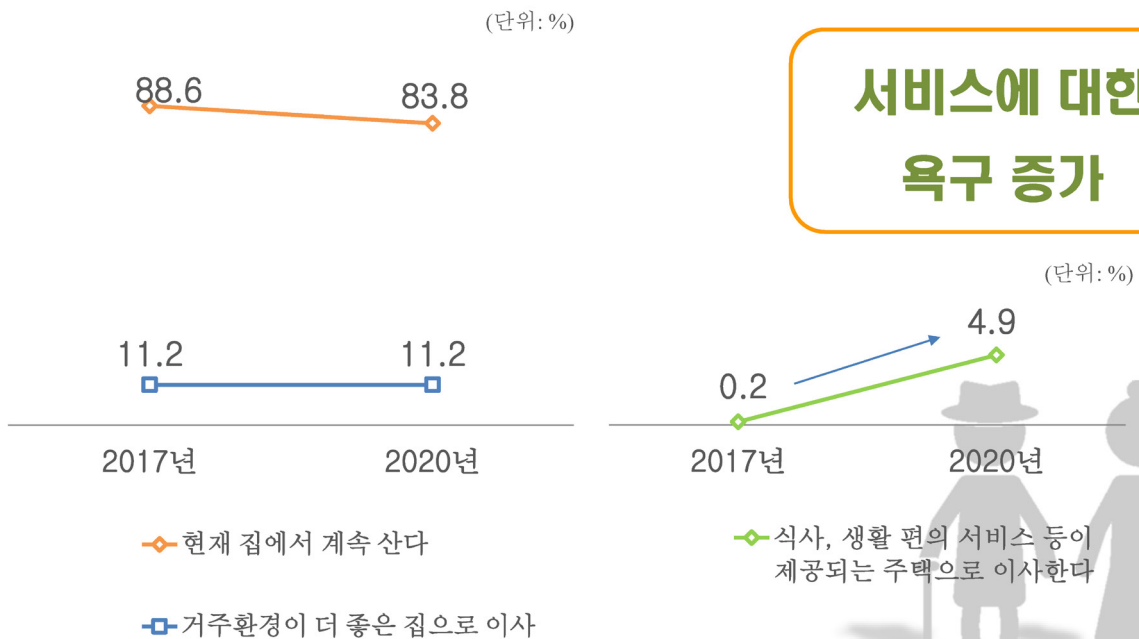
고학력화 등 노인가구 특성 변화에 따라,
단독가구 선호 등 가족관 변화

※ 자료: 보건복지부, 2020 노인실태조사

· 13 ·

II.노인의 실태 및 욕구

주거 서비스 욕구



서비스에 대한
욕구 증가

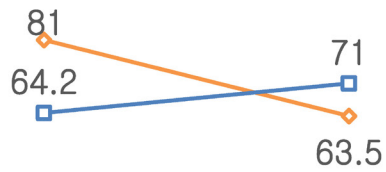
※ 자료: 보건복지부, 2020 노인실태조사

· 14 ·

II. 노인의 실태 및 욕구

사회적 관계망

(단위: %)



**사회적 관계망이
가족에서 벗어나
다각화**



※ 자료: 보건복지부, 2020 노인실태조사

· 15 ·

III. 노인주거복지 정책 현황



III. 노인주거복지정책 현황

부처별 지원 현황

	보건복지부	국토교통부
형태	<ul style="list-style-type: none"> 노인주거복지시설 (사회복지시설) 노인의료복지시설 	<ul style="list-style-type: none"> 매입임대주택 (주택)
유형	<ul style="list-style-type: none"> 노인양로시설(양로원) 노인복지주택(실버타운) 노인요양시설(요양원) 	<ul style="list-style-type: none"> 고령자 복지주택
대상	<ul style="list-style-type: none"> (주거)독립생활, 일상생활 가능한 노인 (의료)장기요양등급 1~2등급 	<ul style="list-style-type: none"> 수급자 등 저소득 노인
현황 (’23년말)	<ul style="list-style-type: none"> 양로시설 175개소, 9,653명 노인복지주택 40개소, 9,006세대 노인요양시설 4,525개소, 2.2만명 	<ul style="list-style-type: none"> 78곳 후보지, 3,730호

· 17 ·

III. 노인주거복지정책 현황

노인주거복지시설

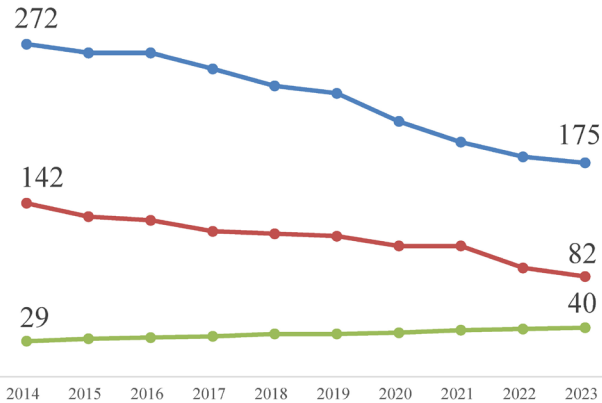
구분	노인양로시설 (양로원)	노인공동생활가정	노인복지주택 (실버타운)
대상	일상생활에 지장이 없는 65세 이상		독립된 주거생활에 지장이 없는 60세 이상 (장기요양등급 X)
정원기준	10명 이상	5~9명	30세대 이상
설비	침실, 식당 및 조리실, 체력단련 및 프로그램실, 요양보호사실 등	침실, 식당 및 조리실, 요양보호사실 등	침실, 식당 및 조리실, 체력단련 및 프로그램실, 관리실 등
종사자	사회복지사, 의사, 요양보호사 등		사회복지사, 관리인
입소 현황	175개소 9,653명	82개소 710명	40개소 9,006세대
이용료	무료(생활·의료수급자) 실비(저소득 노인) 유료(제한 없음)		유료(주로 고소득 노인 이용)

· 18 ·

III. 노인주거복지정책 현황

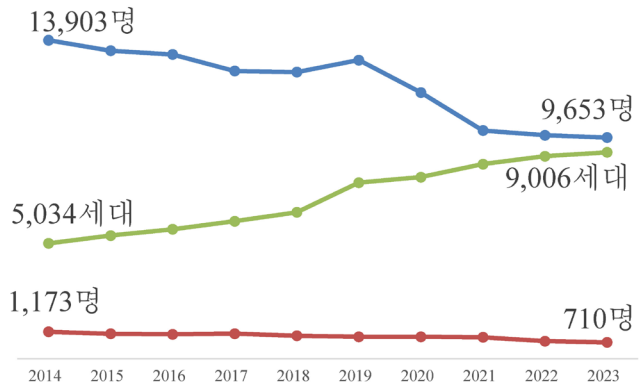
노인주거복지시설

노인주거복지시설 추이



● 양로시설 ● 노인공동생활가정 ● 노인복지주택

노인주거복지시설 인원 추이



● 양로시설 ● 노인공동생활가정 ● 노인복지주택

고학력, 경제적 여유가 있는 베이비부머 세대 증가로
양로시설 선호 ↓ 노인복지주택 선호 ↑ 경향

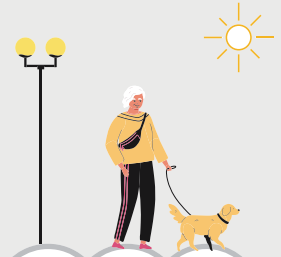
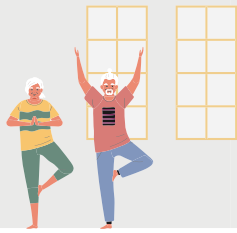
· 19 ·

III. 노인주거복지정책 현황

(참고)노인의료복지시설

구분	노인요양시설 (요양원)	노인요양공동생활가정
대상	시설급여 수급자 (장기요양 1~5등급)	시설급여 수급자 (장기요양 1~5등급)
정원기준	10명 이상	5~9명
설비	침실, 식당 및 조리실, 의료 및 간호사실, 물리치료실 요양보호사실, 자원봉사자실 등	침실, 식당 및 조리실, 물리치료실, 요양보호사실 등
종사자	의사, 물리치료사, 사회복지사, 간호사 또는 간호조무사, 요양보호사, 영양사 등	사회복지사, 간호사 또는 간호조무사, 요양보호사 등
입소 현황	4,525개소 228,495명	1,614개소 14,479명
이용료	시설급여 이용액의 20% 본인부담	시설급여 이용액의 20% 본인부담

· 20 ·

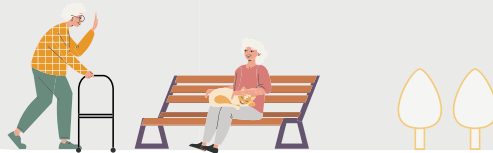


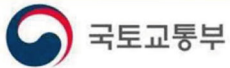
발제 2

고령친화주택 정책의 추진 현황과 향후 계획

허 경 민

| 국토교통부 주거복지정책과장





고령친화 주거정책 추진현황 및 향후과제

2024.10.10

목 차

1. 고령친화 주거정책 개요
2. 해외사례
3. 주요정책 추진현황
4. 향후 과제

1. 고령친화주거 정책 개요

- √ [주택공급] 고령자복지주택, 주거약자용 주택, 실버스테이 등
 - 고령친화적 임대주택 + 서비스 제공
- √ [주택개조] 장애인 고령자 대상으로 주택개조 지원
 - 자가주택 거주자에 대한 주택개량 지원

1

2. 고령친화주택 관련 해외사례

1) 일본 사례

- √ 민간에서 임대형으로 중심으로 서비스가 연계된 주택 단위 공급에 주력
 - * 전체 고령자주택(95만호) 중 민간공급이 80%(76만호), 그 중 98%가 임대형
 - 간병서비스가 결합된 유료노인홈, 안부확인 및 상담 등 기본서비스 중심의 서비스 제공형 고령자주택이 대표적
- √ 정부는 민간참여 활성화를 위해 보조금, 감세 등 지원
 - * 사업비 지원(신축 건설비 10%), 세제(법인세, 재산세, 취득세 등) 지원, 융자 등

2

2. 고령친화주택 관련 해외사례

2) 미국 사례

- √ 민간 중심의 집단 주거단위(커뮤니티)로 지속거주 지원 또는 신규단지 조성
 - 〈기존 주거지〉 주택개조, 생활지원 서비스 제공 등을 통한 지속거주 지원
 - 〈신규 은퇴자단지〉 다양한 주거옵션과 의료·편의서비스를 제공
- √ 연방정부는 관련 재정지원 역할, 주정부와 지역단위 관련 기관은 프로그램 제공

3

3. 주요정책 추진현황 (1) 공공임대주택

고령자복지주택

- √ [공급확대] 연간 1천호를 신규건설, 리모델링 등을 통해 연간 3천호로 확대
 - 특화형 건설임대(비수도권 지역 중심), 노후임대 리모델링(수도권 도심 중심), 특화형 매입임대(수도권&비수도권)
- √ [공급대상] 65세 이상의 중위소득 150% 이하
 - 저소득층 우선공급(순차제) → 소득구간별 최소 공급비율 적용(24.12월 개정예정)

4

3. 주요정책 추진현황 (1) 공공임대주택

√ [운영사례] 시흥 은계 고령자복지주택



5

3. 주요정책 추진현황 (1) 공공임대주택

√ [24년도 추진현황]

- 특화 건설임대 상반기 공모결과 4곳(750호) 선정(24.8), 하반기 공모 진행 중(9.27~)
 - * 충북 괴산(200호), 강원 평창(50호), 고양 창릉1(250호), 고양 창릉2(250호)
- 노후 공공임대 1천호 대상 고령친화 리모델링 공사 진행(24.12월 완료 예정)
 - * 고령자 시각기능을 고려한 조명 및 색온도 적용, 안전·편의시설 설치(손잡이, 좌식싱크대, 동작감시센서 등)
- 고령자 특화 매입임대 1차 공모 781호 접수(심사 중), 10월 2차 공모 예정
 - * 선정된 민간사업자와 LH 간 매입약정 체결 → 건설 후 LH 매입 → 민간사업자가 직업 운영(위탁)

6

3. 주요정책 추진현황 (2) 민간임대주택

실버스테이

- √ [개 념] 신유형 민간장기임대주택 + 고령자 특화 서비스
 - 60세 이상 고령자를 대상으로 20년 이상 임대할 목적으로 공급하는 주택
 - 역세권 등에 중점 공급하고, 공공지원(기금 출자, 건축규제 완화)을 받은 경우 초기 임대료 등을 규제
- √ [성 격] 민간임대주택법에 따라, 임대사업자가 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대료 및 임차인의 자격제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택
 - 민간임대법 하위법령 개정을 통해 공공지원민간임대의 새로운 유형을 신설

7

3. 주요정책 추진현황 (2) 민간임대주택

실버스테이

- √ [입주자격] 만 60세 이상, 소득요건을 보지 않는 일반 공급만 제공(특별공급 無)
 - 무주택자에게 우선공급, 유주택자(고령층의 자가거주비율이 78%)도 입주 가능
 - 세대믹스를 위해 혼합형 단지(실버스테이 + 공공지원민간임대) 추진 시, 실버스테이 입주자의 무주택 직계비속은 공공지원민간임대 우선 입주권 부여
- √ [임대료 요건] 초기임대료는 유사 시설의 95%

8

3. 주요정책 추진현황 (2) 민간임대주택

실버스테이

- √ [시설 기준] 고령층 주거에 적합하도록 주거약자법에 따라 특화설계하여 세대 내 동작감지기, 미끄럼방지, 안전손잡이, 비상연락장치, 단지 내 식당, 의료실 등 마련 의무화
- √ [서비스 기준] 청소, 식사, 세탁, 건강관리, 안부확인 등 고령자 맞춤 생활서비스 제공 의무화 및 생활서비스 이용료 부과 근거를 마련



9

3. 주요정책 추진현황 (2) 민간임대주택

실버스테이

- √ [시범 사업] 임대리츠 기금출자를 통해 금년 중 시범사업 추진
 - 택지공모 또는 민간제안 방식으로 추진 가능
- √ [지원 방안] 세제 및 금융 지원은 기존 공공지원 민간임대와 동일한 수준으로 지원
 - * 취득세 및 재산세 감면, 종부세 합산배제, 기금 용자 및 출자 등

10

3. 주요정책 추진현황 (3) 주택 개조 지원

장애인 주택개조사업

- √ [지원대상] 등록 장애인 중 도시근로자 가구당 월평균 소득액 이하
- √ [지원 내용] 주택 내 무장애 시설설치, 외부시설 개선 포함
- √ [지원 현황] 2016~2023, 7,306호 (호당 최대 380만원)

11

4. 향후 과제

1) 공공임대주택(고령자복지주택) 서비스 고도화

- √ 고령자복지주택 내 식사, 돌봄 서비스 중심에서 건강 및 안전 서비스까지 제공
- * 현재, 국토부-복지부 협업 시범사업(부천 대장) 추진 중

2) 실버스테이 확산

- √ 시범사업 등을 통해 추가적인 제도개선을 추진

12

4. 향후 과제

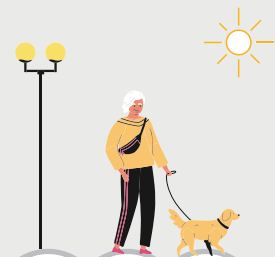
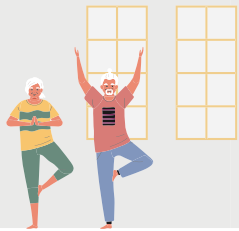
3) 다양한 고령친화주택 체계화

- ✓ 공공임대주택 특별법에 따른 공공임대주택 (고령자복지주택)
- ✓ 민간임대주택법에 따른 민간임대주택 (실버스테이)
- ✓ 은퇴자마을 조성법(안)에 따른 임대형/분양형 은퇴자주택
- ✓ 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률에 따른 주거약자용 주택

4) 고령 친화형 주택개조 지원 대상 확대 (Aging in Place)

13

감사합니다

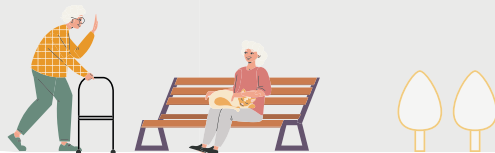


발제 3

일본 시니어하우징 선례가 한국에 주는 시사점

이지희

| 전국노인주거복지시설협회 사무국장
(수원여대 사회복지학과 겸임교수)



일본 시니어하우징 선례가 한국에 주는 시사점

1. 일본 고령인구 추이
2. 일본 시니어하우징 종류 및 현황
3. 일본 시니어하우징 특징
4. 일본 시니어하우징 사례
5. 한국에 주는 시사점

2024년 10월 10일(목)
이지희(전국노인주거복지시설협회 사무국장/수원여자대학교 겸임교수)

1. 일본 고령인구 추이

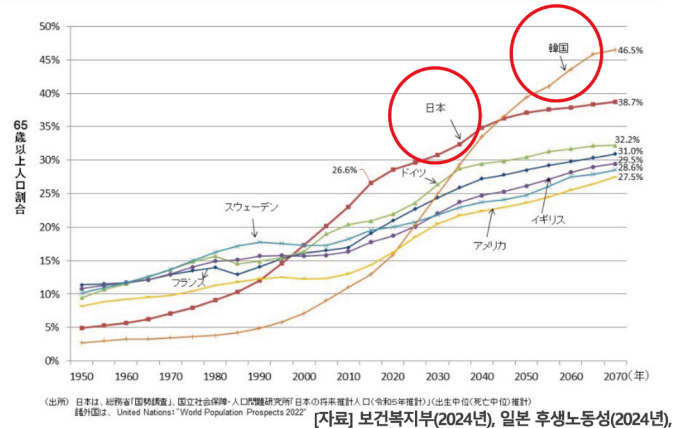
1. 일본 고령인구 추이

- 고령화 기준 : 총 인구 중 65세 이상 인구 비율에 따라 고령화사회(7%~14% 미만), 고령사회(14%~20% 미만), 초고령사회(20% 이상)로 구분
- 일본은 2024년 기준 전체인구에서 노인인구가 차지하는 비율이 30.1%임 (참고로 한국은 2024년 기준 19.2%)
- 2025년에는 일본의 단카이세대(한국의 베이비붐 세대에 해당)가 모두 75세 이상이 되며, 75세 이상 노인 인구가 전체 인구의 18%까지 증가
- 2040년이 되면 65세 이상 노인인구가 전체 인구의 35%를 넘을 것으로 예상되고 있음

주요국 인구 고령화 속도

	고령화사회 (7%) 도달	고령사회 (14%) 도달	초고령사회 (20%) 도달	7%→14% 소요	14%→20% 소요
한국	2000년	2017년	2025년	17년	8년
미국	1942년	2015년	2036년	73년	21년
일본	1970년	1994년	2006년	24년	12년
~~~~~					
프랑스	1864년	1979년	2018년	115년	39년
이탈리아	1927년	1988년	2006년	61년	18년
독일	1932년	1972년	2009년	40년	37년
스웨덴	1887년	1972년	2014년	85년	42년

65歳以上人口割合の推移



## 1. 일본 고령인구 추이

한국과 일본의 인구 고령화 속도

	고령화사회 (7%) 도달	고령사회 (14%) 도달	초고령사회 (20%) 도달	7%→14% 소요	14%→20% 소요
한국	2000년	2017년	2025년	17년	8년
일본	1970년	1994년	2006년	24년	12년

단위 : 만명, %

		계	남성	여성
일본의 인구 (만명)	총인구	12,495	6,076	6,419
	일본 65세 이상 인구	3,624	1,573	2,051
	일본 65세~74세 (전기고령자)	1,687	807	880
	일본 75세 이상 (후기고령자)	1,936	766	1,171

- 일본은 이미 2006년부터 초고령사회를 경험 (한국보다 19년 빠름)
- 한국 2025년 초고령사회 도달 예상
- 고령화사회에서 초고령사회까지 일본은 36년, 한국은 25년
- 한국의 경우 초고령사회를 준비할 시간이 상대적으로 부족
- 2024년 기준 한국의 전기고령자 약 583(11.3%)만 명, 후기고령자 약 410(7.9%)만 명

[자료] 2024년도 일본 내각부 고령사회백서(2023년 10월 기준)

## 2. 일본 시니어 하우징 종류 및 현황

### 2. 일본 시니어하우징 종류 및 현황

- 일본의 최초 시설은 1948년 일본종합노인홈 (화장실, 목욕탕 공동사용, 식사를 제공하는 것이 목적, 건강이 안 좋아지면 퇴소 : 건강형 모델)
- 1970년대 유료노인홈의 새로운 시대 개막 : 하마나코 에덴동산, 유유노사토 등 전국 약 30개 (화장실, 목욕탕 개별 사용, 다양한 공용시설, 입주일시금 방식 등장)
- 1980년대 종신이용, 간병포함, 고액 입주비 홈이 주류
- 1990년대 후반 주식회사 등의 경영에 의한 저렴한 가격의 소규모 노인홈 증가
- 개호보험 시행 이전인 1998년 전국 288개 시설 존재(대부분 수도권과 오사카에 집중)
- 2000년 개호보험 시행 이후 개호사업은 초고령사회에서 유력한 성장분야로 꼽히며, 유료노인홈 급증 (정부의 시책으로 100세대 미만 주류)
- 2000년 이전에는 입주일시금+개호일시금 모두 개인부담으로 비교적 고비용, 2000년 개호보험 시작 되면서 개호보험 수가 적용으로 개호일시금이 획기적으로 경감됨에 따라 비용이 저렴해지는 효과
- 2011년 서비스제공고령자주택 등장으로 시니어하우징 시장의 급속한 성장에 일조(정부지원이 폭발적 증가의 요인)

## 2. 일본 시니어하우징 종류 및 현황



- 고령 인구의 시니어하우징 이용률 일본 2.6% Vs. 한국 0.2%

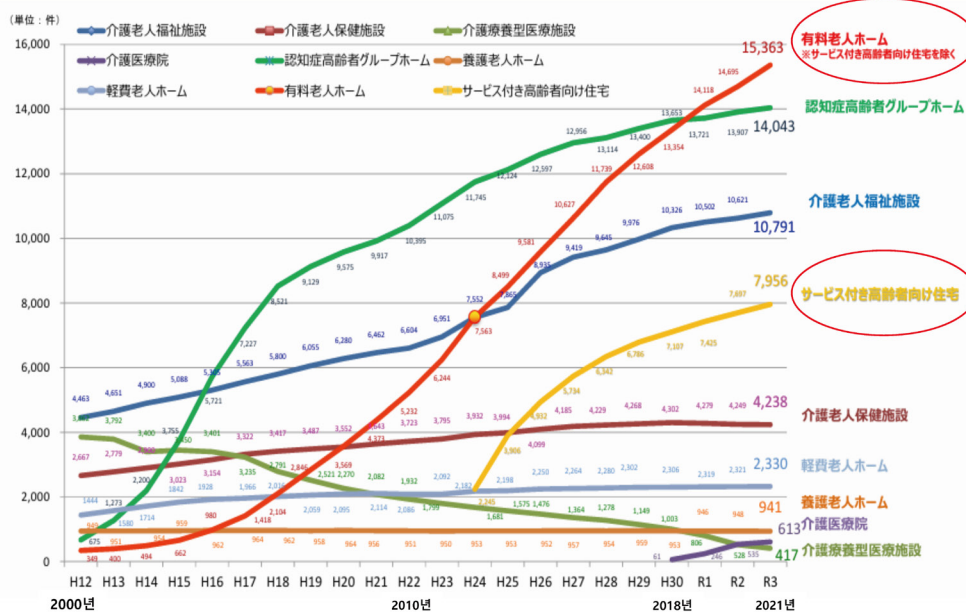
한·일 민간주도형 시니어하우징 현황

		시설 수	정원	고령 인구비(%)
한국 (994만명)	양로시설	175	9,653	0.09
	노인공동생활가정	82	710	0.01
	노인복지주택	40	9,006	0.09
	소계	297	19,369	0.19
일본 (3,624만명)	유료노인홈	17,327	67만 명	1.8
	서비스제공고령자주택	8,307	29만 명	0.8
	소계	25,634	96만 명	2.6

[자료] 보건복지부(2024년), 일본 후생노동성(2023년), 일본 서비스제공고령자주택 정보제공 시스템(2024년 8월)

## 2. 일본 시니어하우징 종류 및 현황

유료노인홈, 서비스제공고령자주택 증가추이(2000년~2021년)



- 2000년 유료노인홈 349개
- 2021년 15,363개
- 2023년 17,327개까지 증가
- 2012년 9월 서비스제공고령자주택 2,245개
- 2021년 7,956개
- 2024년 8월 8,307개까지 증가

[자료] 후생노동성 노년국(2023년 8월 자료)

## 2. 일본 시니어하우징 종류 및 현황

### 1) 일본 시니어하우징 종류

- 일본은 노인의 경제적 상황과 건강상태에 따른 니즈를 충족시킬 수 있는 다양한 노인주거시설을 공급 중
  - 비용, 개호 필요 정도, 치매 대응 등 다양한 욕구에 대응
  - 65세 이상 고령자 중 2.6% 약 96만 명 정도가 유료노인홈과 서비스제공고령자주택 이용

일본 시니어하우징 형태	
시설 종류	특징
유료노인홈	<ul style="list-style-type: none"> <li>노인의 심신의 건강을 유지하고 생활을 안정시키기 위해 필요한 식사 제공, 개호 서비스 제공, 세탁이나 청소 등의 가사, 건강관리 중 1개 이상의 서비스를 제공하고 있는 시설</li> </ul>
서비스 제공형 고령자주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>서비스가 제공되는 임대 방식의 주거시설</li> <li>노인에게 알맞은 환경 설비, 안부 확인을 제공함</li> <li>안부확인과 생활상담만 필수서비스, 나머지는 모두 개별 계약</li> <li>케어전문가가 낮 동안 상주</li> </ul>

[자료] 일본 후생노동성, 2023년

## 2. 일본 시니어하우징 종류 및 현황

### 일본 개호보험 대상자 기준

#### 일본 민간주도 노인주거시설 입주 기준

구분		입소 기준 (개호보험 기준)	시설 공급 수
① 유료 노인홈	개호형 (30%)	자립~요개호5	약 1만7천
	주택형 (70%)	자립~요개호5	
	건강형 (0.2%)	자립	
② 서비스제공고령자주택		자립~요개호5	약 8천3백

구분		신체적 상태
스스로 활동 가능  ↑	자립	기본적으로 혼자서 생활 가능
	요지원1	기본적으로 혼자서 생활이 가능하지만 사회적 지원 필요
	요지원2	생활의 일부에 대해 개호가 필요한 상태(개선전망 있음)
	요개호1	생활의 일부에 대해 개호가 필요한 상태
	요개호2	낮은 수준의 개호가 필요한 상태
↓ 스스로 활동 어려움	요개호3	중간수준의 개호가 필요한 상태
	요개호4	높은 수준의 개호가 필요한 상태
	요개호5	매우 높은 수준의 개호가 필요한 상태



## 2. 일본 시니어하우징 종류 및 현황

유료노인홈과 서비스 제공 고령자 주택 차이

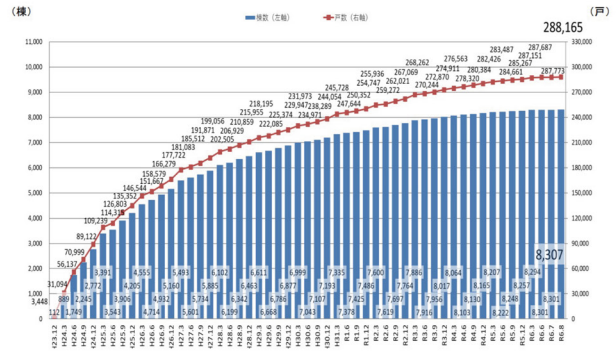
구분	서비스제공 고령자주택	개호형 유료노인홈	주택형 유료노인홈
주무부처	국토교통성& 후생노동성	후생노동성	
대상자	자립-요개호 일부 치매 대응	자립-요개호 치매 대응	자립-요개호 일부 치매 대응
계약방식	임대차 방식	이용권 방식	
개호직원 상주	×(*)	○	×
개호보험 서비스	외부 서비스 이용(**)	시설 직원이 서비스 를 제공함	외부 서비스 이용
개인세대 최대 면적	25㎡ 이상	13㎡ 이상	13㎡ 이상
제공 서비스	안부확인 생활상담 및 지원 (식사 개호 등은 입주 자가 옵션으로 계약)	신체개호 생활지원 건강관리 식사준비 지킴 돌봄 등	생활지원 건강관리 식사 준비 등 (개호 서비스는 외부 사업자가 제공)

* 서비스제공 고령자 주택 중에서 도도부현으로부터 '특정시설 입주자 생활 개호' 지정을 받은 곳인 경우 개호형 유료노인홈과 동일하게 개호 직원이 상주함.

** 특정시설 입주자 생활개호의 경우 시설 직원이 서비스를 제공함.

서비스 제공 고령자 주택의 종류

일반형 서비스 제공 고령자 주택	개호형 서비스 제공 고령자 주택
· 요개호도가 약화된 경우 퇴거해야 하는 경우가 있음 · 개호서비스가 필요한 경우 외부 서비스를 이용함	· 요개호도가 높아도 입주 가능 · 개호서비스는 시설에 상주하고 있는 직원으로부터 받을 수 있음



[그림] 서비스제공고령자주택 등록 상황(2024년 8월 말 기준)

## 3. 일본 시니어하우징 특징

### 3. 일본 시니어하우징 특징

- 토탈 서비스 제공 유료노인홈과 필수서비스 2개만 제공하는 서비스제공고령자주택으로 구분
- 유료노인홈의 경우 보증금 상각방식(5년~15년)
- 정부의 정책적 지원을 통한 서비스제공고령자주택 지속적 증가(향후에도 증가할 것으로 예상)
- 소유자와 운영자의 분리(토지 및 건물을 30~50년간 임대하여 전문운영 업체가 운영)
- 운영만을 전문적으로 하는 기업 다수(ex) 베네세스타일케어, SOMPO케어의 경우 전국에 400개 이상 사업체 운영)
- 개호보험 공적서비스 적용 →유료노인홈 입주자의 90% 이상이 요개호자
- 자립~요개호5까지 동일 시설에서 생활가능

### 4. 일본 시니어하우징 사례



## 4. 일본 시니어하우징 사례- 베네세아리아宝塚(베네세 아리아 다카라즈카)

주택형 유료노인홈

- 베네세스타일케어에서 운영하고 있는 시설(최고급 유형)
- 베네세는 본래 교육관련 사업을 하던 회사였으나 1995년부터 개호사업을 시작하여 현재 전국에 330개 이상 사업장을 두고 있음
- 베네세스타일케어에서는 유료노인홈을 아리아(최고급형), 그라니&그란다, 본세쥬르, 쿠라라, 마도카, 코코치(보급형), 리레(서비스제공고령자주택) 7가지 컨셉으로 나누어서 운영중에 있음
- 베네세 아리아 다카라즈카는 전국 29개의 아리아시리즈 중 효고현에 있는 유일한 시설임
- 유럽을 연상하게 하는 다카라즈카 지역의 주택가에 위치하여 화려함과 차분함이 공존하고 있는 것이 특징
- 정원을 둘러싸도록 공용 공간을 배치하여 사계절을 즐길 수 있음
- 24시간 간호직원 배치, 음악 전문 스태프 채용, 기능훈련지도원 주 40시간 배치

## 1 베네세 아리아 다카라즈카

설립일	• 2021년 9월
입주 정원	• 55실(정원 66명, 전실 개별실) A1~A8 타입(20.1m ² ~30.2m ² ) B1~B3 타입(42.4m ² ~76.3m ² )
건물	• 지상 3층 3동 (사업주체 비소유)
사업자	• 베네세 스타일케어
입주 조건	• 자립~요개호까지 가능, 계약시 원칙적으로 65세 이상
홈페이지	• <a href="https://kaigo.benesse-style-care.co.jp/special/aria/home_a-takarazuka/">https://kaigo.benesse-style-care.co.jp/special/aria/home_a-takarazuka/</a>



15

## 4. 일본 시니어하우징 사례- 베네세아리아宝塚(베네세 아리아 다카라즈카)

주택형 유료노인홈

## 2 베네세 아리아 다카라즈카 이용금액 구조 (예시)

방 타입	입주(열쇠인도 일) 까지 지불할 총액	입주후에 지불할 월 액				주거전용면적
	입주일시금 (비과세)	총액	관리비 (부과세 포함)	월세	식비 (부과세 포함/1인 당)	
A1 타입 (기본)	14,00만 엔	355,010 엔	224,400 엔	59,000 엔	71,610 엔	20.1m ² ~20.4m ²
A1 타입(b 방식)	1,574만 엔	326,010 엔	224,400 엔	30,000 엔	71,610 엔	
A1 타입(c 방식)	1,754만 엔	296,010 엔	224,400 엔	0엔	71,610 엔	
A1 타입 (월별 지불형 방식)	0 엔	629,210 엔	224,400 엔	333,200 엔	71,610 엔	

- 입주일시금에 대해서 : 초기상각 30%, 나머지 70%를 5년(60개월) 균등으로 상각함



16

#### 4. 일본 시니어하우징 사례- 베네테리아宝塚(베네세 아리아 다카라즈카)

주택형 유료노인홈

##### 3 베네세 아리아 다카라즈카 이용금액 구조 (예시)

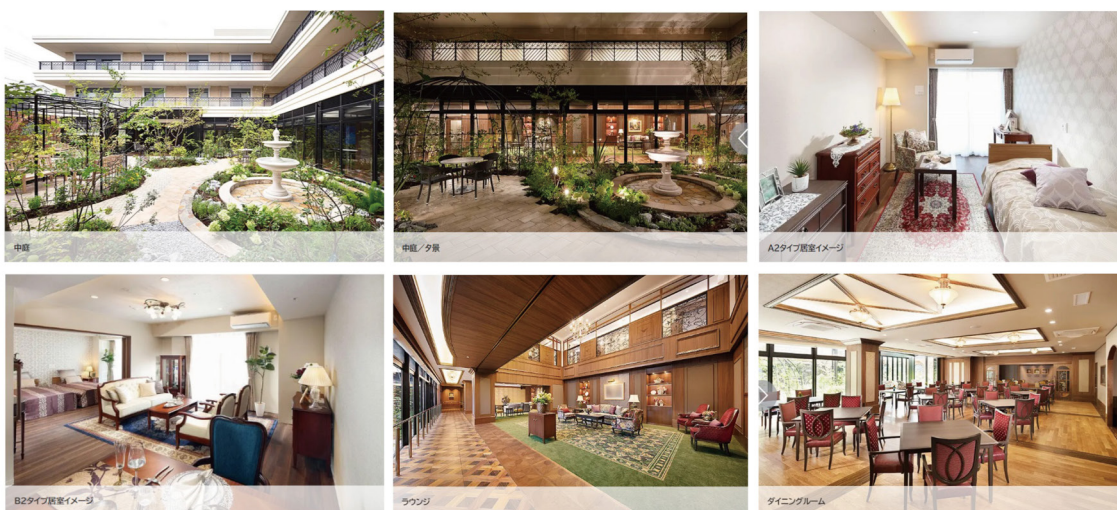
방 타입	입주(열쇠인도 일)까지 지불할 총액	입주후에 지불할 월 액				주거전용면적
	입주일시금 (비과세)	총액	관리비 (부과세 포함)	월세	식비 (부과세 포함/1인 당)	
B3 타입(기본 1명)	6,000 만 엔	653,050 엔	365,640 엔	215,800 엔	71,610 엔	75.4m ² ~76.3m ²
B3 타입(기본 2명)	6,000 만 엔	852,260 엔	493,240 엔	215,800 엔	143,220 엔	
B3 타입(b방식 1명)	6,695 만 엔	537,250 엔	365,640 엔	100,000 엔	71,610 엔	
B3 타입(b방식 2명)	6,695 만 엔	736,460 엔	493,240 엔	100,000 엔	143,220 엔	
B3 타입(c방식 1명)	7,295만 엔	437,250 엔	365,640 엔	0엔	71,610 엔	
B3 타입(c방식 2명)	7,295만 엔	636,460 엔	493,240 엔	0엔	143,220 엔	
B3 타입 (월별 지불형 플랜 1명)	0 엔	1,823,250 엔	365,640 엔	1,386,000 엔	71,610 엔	
B3 타입 (월별 지불형 플랜 2명)	0 엔	2,022,460 엔	493,240 엔	1,386,000 엔	143,220 엔	

- 입주일시금에 대해서 : 초기상각 30%, 나머지 70%를 5년(60개월) 균등으로 상각함

17

#### 4. 일본 시니어하우징 사례- 베네테리아宝塚(베네세 아리아 다카라즈카)

주택형 유료노인홈



## 4. 일본 시니어하우징 사례- グランメゾン迎賓館京都嵐山(그랑메종 게힉칸 교토아라시야마)

서비스제공 고령자주택

- 주식회사 그랑유니라이프케어서비스는 현재 전국의 14개의 시설을 운영하고 있음
- 24시간 스텝상주, 거택개호지원사업소, 방문개호사업소, 통소개호사업소(주간보호)가 병설 운영되고 있음
- 월이용료 209,000엔~216,000엔
- 데이케어 서비스와 방문개호 사무실을 병설로 갖고 있어 다양한 서비스 이용 가능
- 식사는 시설에서 직접 만들어서 제공
- 지역주민들과의 교류 실시
- 인근 병원 2곳, 약국 등과 연계하여 서비스 실시

## 1 그랑메종 게힉칸 교토아라시야마

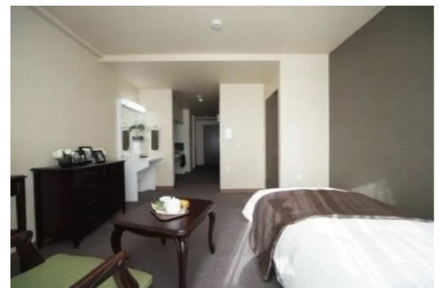
설립일	• 2014년 2월
입주 정원	• 56실 (25.05~25.58m ² )
건물	• 대지면적 1,614.92m ² , 토지와 건물 임대하여 운영
공용시설	• 엘리베이터, 식당, 담화실, 공용욕실, 공용화장실, 입구 홀
사업자	• 그랑유니라이프케어서비스
입주 조건	• 자립~요개호까지 가능
홈페이지	• <a href="https://grand-maison.jp/homelist/kyoto/arashiyama.html">https://grand-maison.jp/homelist/kyoto/arashiyama.html</a>



19

## 4. 일본 시니어하우징 사례- グランメゾン迎賓館京都嵐山(그랑메종 게힉칸 교토아라시야마)

서비스제공 고령자주택





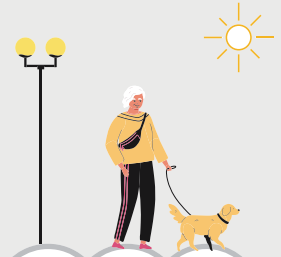
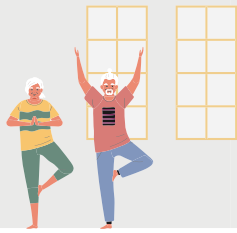
## 5. 한국에 주는 시사점

### 5. 한국에 주는 시사점

- 실버타운에 대한 명확한 법적 정의 필요(일본 2006년 유료노인홈의 정의 명확히 재정비)
- 소유와 운영의 분리→전문적인 운영이 가능한 사업체 육성 및 인력양성 필요
- 액티브시니어만을 위한 실버타운은 현실적으로 존재하기 어려울 것임(노화에 따른 케어 반드시 필요)
- 다양한 주체가 사업에 참여하면서 폭발적인 양적 증가 → 한국도 동일할 것으로 예상 → 안정적인 운영이 중요(일본도 운영실패로 문닫는 곳 다수 존재)
- 개호보험 공적 서비스 적용 → 한국도 장기요양보험 서비스 수가 적용해줄 필요성
- 중산층을 위한 시니어레지던스를 만들기 위해서는 정부의 지원 없이는 불가능
- 정부는 정책적 지원을 통해 개인 부담 비용을 낮춰주고 민간에서 자율경쟁 하도록 하는 것이 바람직함

End of Document



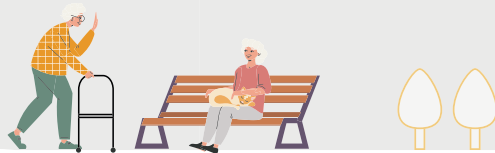


## 발제 4

# 국내 민간사업자의 고민과 과제

이 상 욱

I KB금융그룹 사업개발본부장





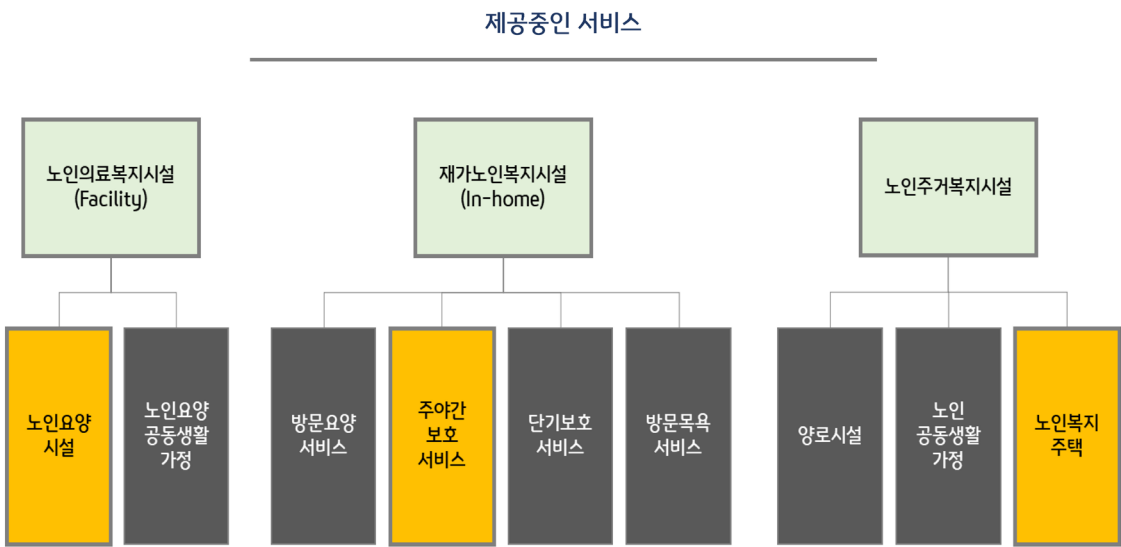


# 국내 민간 사업자의 고민과 과제

2024. 10

KB골든라이프케어

KB골든라이프케어는 KB금융그룹이 안심과 희망을 주는 케어서비스를 통해 국민 모두가 행복한 노후를 보내는 사회를 만드는데 기여하겠다는 목적으로 2016년 설립...



KB골든라이프케어는 노인요양시설 2개, 데이케어센터 2개, 노인복지주택 1개를 운영중이며 25년, 노인요양시설 3개와 데이케어센터 3개 개소를 준비 중...



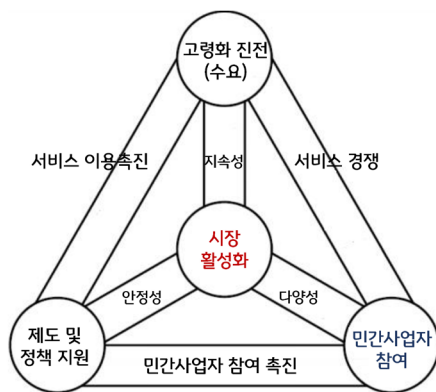
KB Golden life care

3/13

미국과 일본에서 민간사업자가 시니어 주거 시장에 적극적으로 참여했던 것은 확실한 장기 수요와 제도 및 정책적 지원이 있었기 때문...

미국과 일본에서 시니어주거서비스 시장이 활성화 된 것은,

- ① 고령화 진전에 따른 후기 고령자 증가로 장기 수요 존재
- ② 고령화의 문제를 일찍부터 직면하여 민간의 참여를 유도하고 고령자의 이용을 지원하기 위해 다양한 제도 및 정책 시행
- ③ 확실한 장기 수요의 존재와 제도 및 정책적 지원에 힘입어 민간사업자가 적극적으로 시장에 참여했기 때문



● 강 / ○ 약

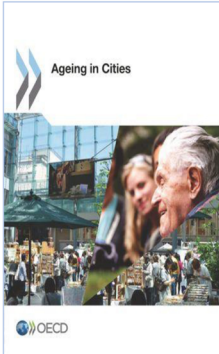
구분	미국	일본	한국
고령화 진전 (수요)	●	●	●
제도 및 정책 지원	○	●	○
민간사업자 참여	●	●	○

KB Golden life care

4/13

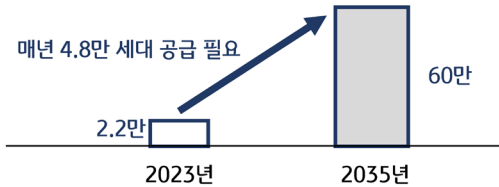
도시의 고령화가 진전되면서 도시에서 시니어 주거서비스 수요가 커지고 있으나 이미 개발이 진전된 도시에서는 적정 사업부지 확보가 어려움... 찾더라도 토지 가격이 높아 개발과 운영에 한계

제도 및 정책  
부분 고민



도시화 진전 및 도시의 고령사회로 AIP는 이제 Aging In Cities를 의미(OECD 보고서)

▶ 2035년 65세 이상 노인 인구 중 3% 시니어주거 이용 시



▶ 지자체 유휴 기반시설 부지, 도심 내 유휴시설 및 유휴 국유지, LH 택지 지원 등의 정책으로는 부족 예상

- 이미 개발이 포화상태인 도시에서 사업부지 확보 쉽지 않음
- 부지 찾더라도 높은 지가로 개발원가 상승해 개발과 운영에 한계
- 도시는 개발 억제에 위해 용적률 등 사업성에 제약을 가쳐오는 각종 규제가 존재

(서울시 역세권 2030 청년 주택 사업 사례) 토지주와 시행사업자에 대한 용도지역 상향 등의 혜택 부여를 통해 사업 참여 유도 필요

현행	용도 및 용적률 변경
제2 일반주거지역(200%)	준주거지역(400%)
제3종 일반주거지역(250%)	
준주거지역(300%)	근린상업지역(540%)
	일반상업지역(680%)

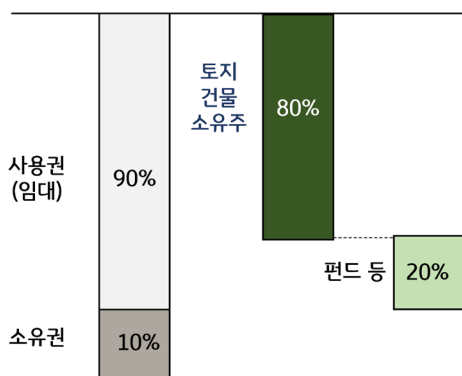
KB Golden life care

5/13

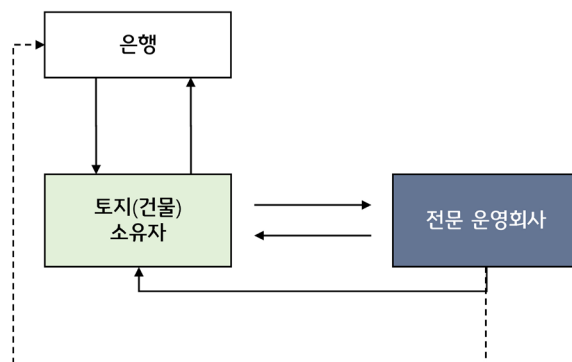
사업부지 확보가 어렵고 지가가 높은 도시지역에서는 토지주의 시장 참여가 가장 현실적이고 효과적인 사업장 확보 방안... 토지주의 시장 참여를 위해 자금 조달, 개발, 운영 분리, 세제 지원 등의 생태계 마련 필요

제도 및 정책  
부분 건의

SOMPO 케어(일본) 사업장 확보 현황



사업부지 확보가 어려운 도시지역에서는 토지 및 건물 소유자의 시장 참여가 가장 현실적이고 효과적인 사업장 확보 방안



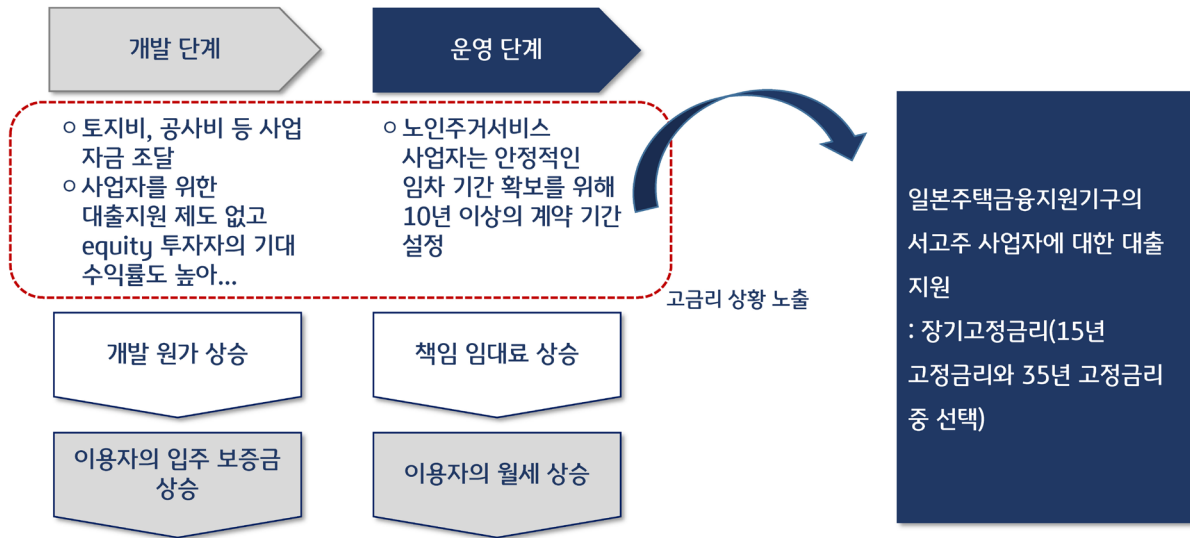
▶ (일본) 보유 토지에 서고주를 지을 경우 상속세 감면

KB Golden life care

6/13

(자금 조달 어려움) 토지비, 공사비 등에 많은 자금이 필요하나 고금리 상황에서는 사업 자금 조달이 어렵고... 운영 단계에서의 고금리는 이용자의 월세 부담으로 이어져...

제도 및 정책  
부분 고민

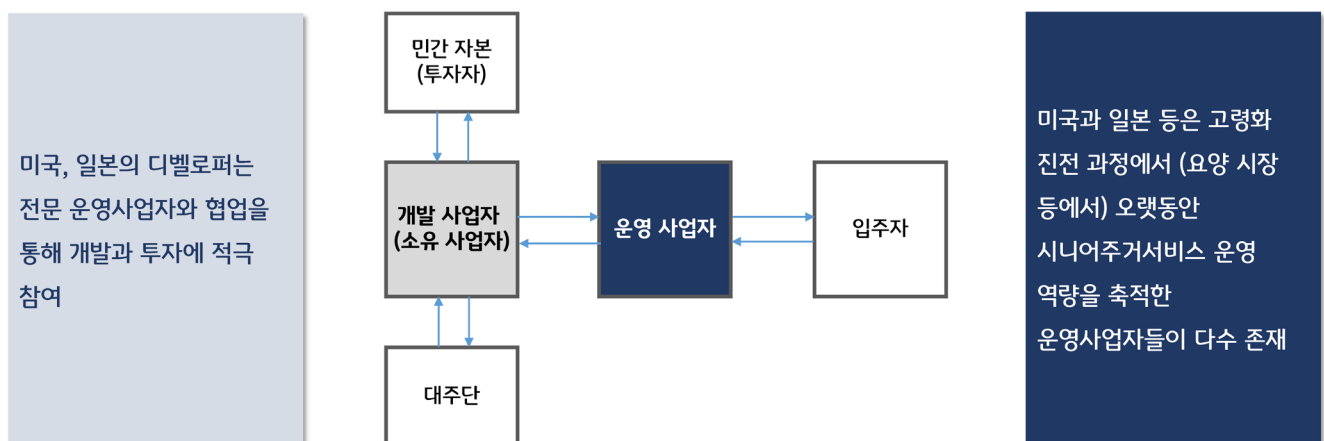


KB Golden life care

7/13

(투자자의 시장 참여가 어려운 구조) 디벨로퍼는 전문 운영사업자와의 협업이 꼭 필요한데 전문 운영사업자 부족한 상황... 다양한 민간기업들이 시장에 참여하여 전문 운영사업자로 성장할 수 있도록 규제개선 필요...

제도 및 정책  
부분 고민과 건의



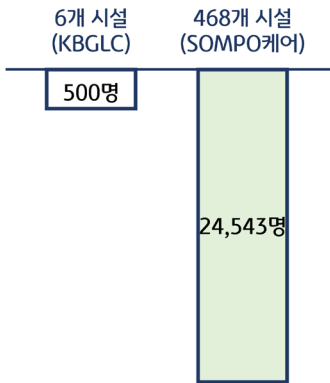
KB Golden life care

8/13

(돌봄 인력 부족 문제) 돌봄 인력 부족 문제 해결 위해서는 돌봄 인력에 대한 낮은 사회적 인식과 처우 개선을 위한 정책적인 지원과 IoT 등 최신 기술에 대한 정책적인 투자 필요...

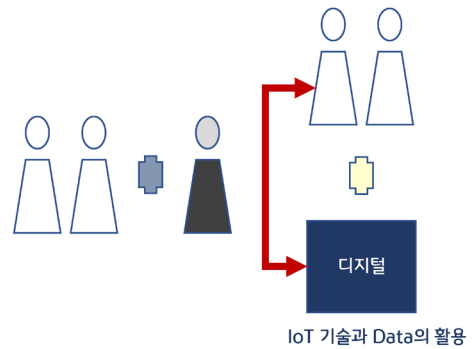
제도 및 정책  
부분 고민과 건의

돌봄 인력(임직원 수 비교)



- 돌봄 인력에 대한 낮은 사회적 인식 및 낮은 처우 수준
- 사회복지사, 간호사, 요양보호사, 물리치료사, 작업치료사 등 돌봄 인력 구인난 심화
- 돌봄 인력의 고령화(노노케어)

- 최신 기술과 Data의 활용으로 배치 인력 감소 → 감소된 인건비로 기존 인력 처우 개선에 활용
- 민간사업자는 IoT 등 최신 기술에 대한 독자적인 투자 여력 부족한 상황



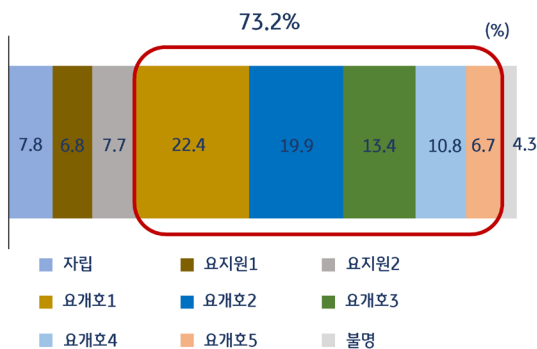
KB Golden life care

9/13

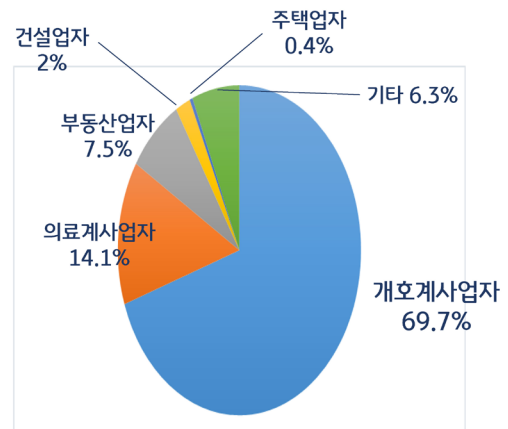
(운영 리스크) 생활보조 주거형 실버타운 설치 시 다양한 운영 리스크에 노출 될 가능성 높아 운영사업자들이 안정적으로 운영할 수 있도록 제도적인 안전 장치 마련 필요

제도 및 정책  
부분 고민과 건의

서비스 고령자 주택(일본) 요개호 등급 고령자의 입주 비율



서비스 고령자 주택(일본) 사업자 현황



KB Golden life care

10/13

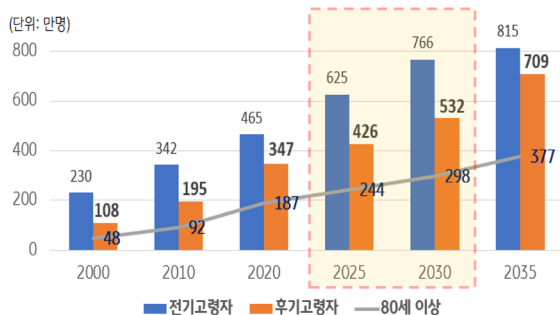


(장기 수요) 75세 이상 후기 고령자와 노인 독거 및 부부 가구의 급격한 증가에 따라 시니어주거서비스에 대한 잠재 수요는 앞으로 계속 커질 것으로 예상되나...

장기 수요

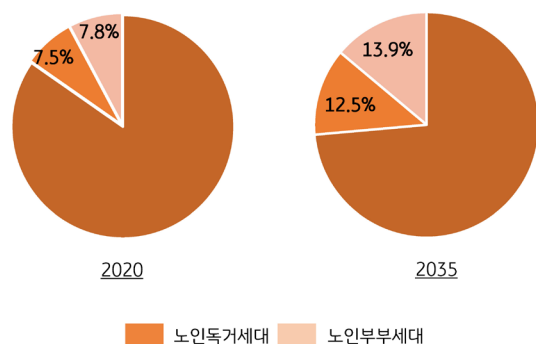
## 후기 고령자 큰 폭 증가

75세 이상의 후기 고령자 2030년 532만명으로 전체 인구의 10%, 노인인구의 41%에 이를 전망



## 노인 독거 및 노인 부부 세대 추계 (통계청)

전체 가구 중 노인독거 및 노인부부 가구 비중이 2035년 26.4%에 이를 전망



KB Golden life care

11/13

(잠재 수요의 실제 수요로의 전환 제약) 시니어 주거서비스는 월 이용료 납부 방식인데 현금 흐름이 부족하다 보니 입주 희망자 중 상당수는 월 이용료 마련에 부담을...

제도 및 정책  
부분 고민과 건의

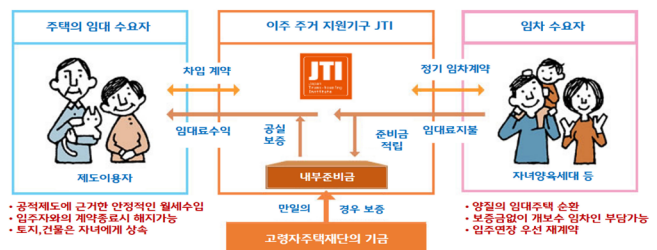
부동산 중심의 자산 구성으로 현금흐름이 부족한 국내 노인 세대

가계자산			한국	미국	일본	영국	호주
부동산 관련 자산			73.0	29.3	38.4	52.2	60.4
금융 자산	현금•예금		12.3	9.0	32.7	13.3	8.7
	금융 투자 상품	주식	4.5	23.5	5.9	4.6	6.3
		채권	1.4	5.6	1.1	0.3	0.03
		펀드	0.8	8.5	3.0	1.0	0.5
	보험•연금		7.8	22.1	16.4	26.9	22.8
	기타		0.2	1.9	2.5	1.6	1.2

- ▶ 65세 노인인구 중 특수 연금 수급자 5%
- ▶ 국민연금 월평균 수령액 69만원(일본 후생연금 145만원)

▶ 주택연금 비거주 요건 완화 정책이 도움이 될 것으로 기대되나 주택연금제도가 대출형이라는 한계

▶ 공적 제도에 기반한 주택 유동화 지원 사례(일본)



<JTI 주요 기능>

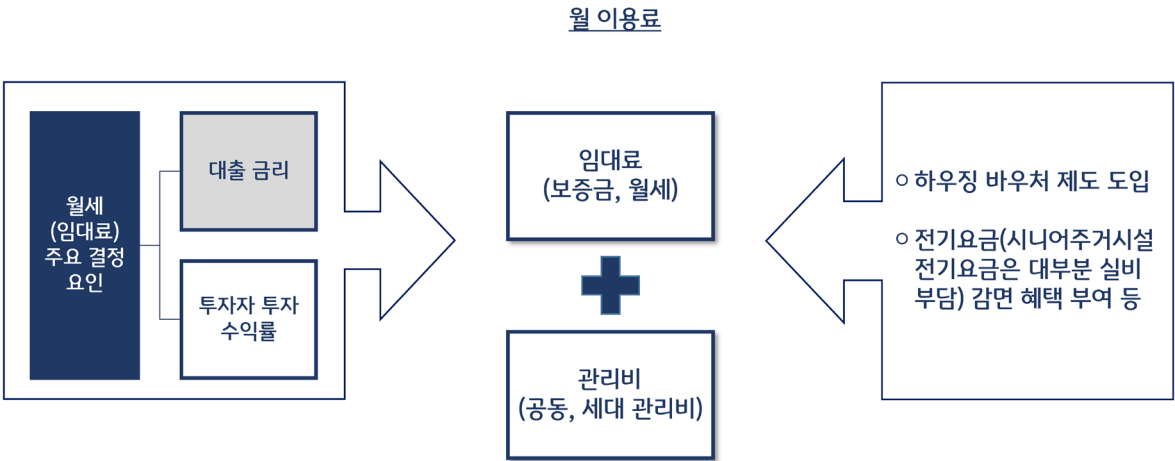
- 노인의 거주 주택을 임차한 후 이를 청년 및 육아세대에 임대
- 임대수익을 노인에게 지급 (노인은 이를 받아 시니어주거서비스 월이용료 지급)
- 임차인을 구하지 못하는 경우에도 JTI가 노인에게 임대수익 지급 보증

KB Golden life care

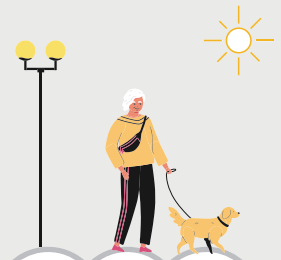
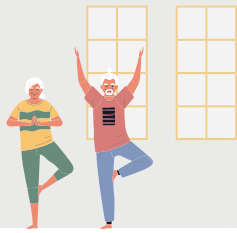
12/13

(길어진 기대수명으로 월 이용료 마련에 더 부담) 은퇴 자산이 충분하지 않은 중산층 노인의 상황 고려 시, 이용료 부담 완화를 위한 직접적인 지원 제도 및 정책 마련 필요

제도 및 정책  
부분 고민과 건의





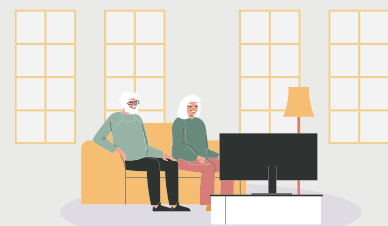
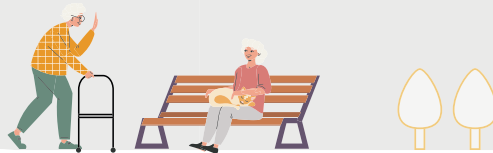


## 발제 5

# 우리나라 고령자 주거의 현황과 나아갈 방향

유 선 종

| 건국대학교 부동산학과 교수





초고령화 시대, 고령자 주거정책의 이슈와 과제

# 우리나라 **고령자** 주거의 현황과 나아갈 방향

2024. 10. 10

건국대학교 부동산학과  
유선종 (yoosj@konkuk.ac.kr)

## Table of Contents

- 노인주택의 정의(고령친화주택)
- 일본노인주택 현황
- 우리나라 고령친화주택의 현황
  - 국토교통부의 고령친화주택
  - 보건복지부의 노인복지시설
- 우리나라의 향후 정책 방향





## 노인주택의 정의

04

### 우리나라 노인주택의 정의(고령친화주택) 우리나라 고령자 주거의 현황과 나아갈 방향

#### 용어의 혼동

실버타운  
노인복지주택  
고령자복지주택  
시니어타운  
시니어주택  
**시니어레지던스**  
양로원  
양로시설  
요양원  
요양병원



노인주택의 정의를 법률에서  
규정하고 있지 않음



#### 노인 주택이란?

- 우리나라에서 노인주택은 **노인복지시설**로 분류되며, **주택이 아닌 시설**로 정의되고 있음
- 노인의 **생활 특성**을 고려한 물리적 거주 조건과 **서비스**가 제공되며, 다수의 노인이 모여 거주할 수 있는 형태
- 노인의 **자립생활**을 보장하기 위해 **인적 서비스**(건강 관리, 생활 지원 등)가 포함
- 일반 주택과는 **생활편의 서비스** 및 고령화에 따른 불편을 해결할 수 있는 **소프트웨어**가 제공된다는 점에서 구별
- 또한, **Retire Community**와 **Senior Housing**으로 구분되며, **공익성**과 **수익성**이 공존하는 사업 구조로 발전하고 있음

## 한국 노인복지주택 VS 고령자복지주택 우리나라 고령자 주거의 현황과 나아갈 방향

고령자의 주거 안정과 복지 향상을 목표

**입주 대상**과 **운영 방식, 복지 서비스의 범위**에서 차이가 있음

노인복지주택 용어의 개편필요

### 노인복지주택

60세 이상의 고령자가 자립 생활을 하며 **시장원리에 의한 복지 서비스**를 받을 수 있는 노인주거 복지시설로, 다양한 형태와 운영 주체에 따라 복지 서비스 수준이 다를 수 있음



### 고령자복지주택

65세 이상의 저소득층 고령자를 위한 **영구임대주택**으로, 주거와 복지가 결합된 체계에서 정부의 경제적 지원을 받아 저렴한 임대료와 포괄적인 복지 서비스를 제공

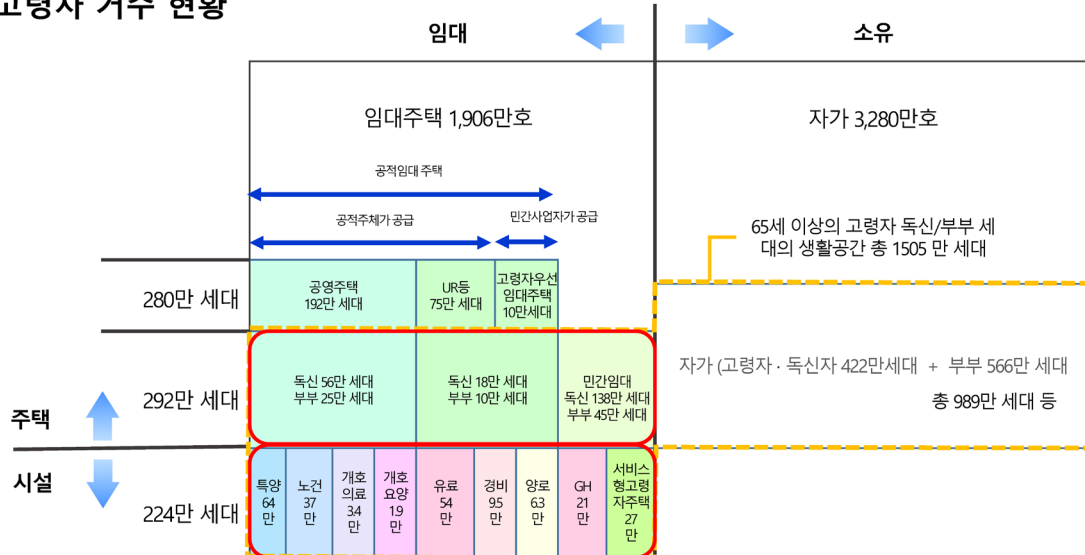


## 일본 노인주택 현황

## 일본 노인주택 현황

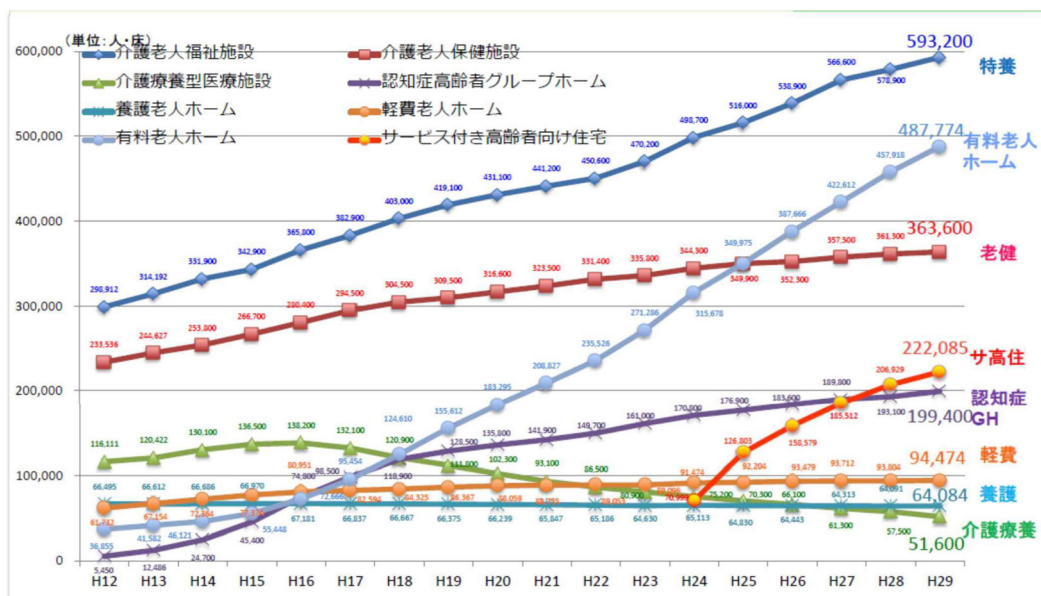
우리나라 고령자 주거의 현황과 나아갈 방향

## | 고령자 거주 현황



## 일본 노인주택 현황

우리나라 고령자 주거의 현황과 나아갈 방향



## 노인주택사업의 다양한 참여자

No.1 솜포케어 주식회사 (275개 시설)	No.2 베네세 스타일 케어 주식회사 (267개 시설)	3위 주식회사 어메니티 라이프 협회(161시설)	No.4 주식회사 ALSOK Nursing Care (134 시설)
 SOMPOケア	 베넬세스타일 케어	 JALA Japan Amenity Life Association	 ALSOK의介護
No.5 의료 서비스 주식회사(133 시설)	No.6 주식회사 학연 코코 편 (127 시설)	No.7 키노시타 개호 주식회사(127 시설)	No.8 Best Life Co., Ltd. (123개 시설)
 MCS 메디칼·케어·서비스	 学研 Cocofump	 木下の介護 KINOSHITA GROUP	 베스트라이프
No.9 주식회사 히토와 케어 서비스(103개 시설)	No.10 니지이케어 펠리스 주식회사 (85개 시설)	No.11 소세이 주식회사(81 시설)	No.12 주식회사 미모사(63개 시설)
 HITOWA 케어서비스 株式会社	 니치이 やさしさを、私たちのぬきにしたい。	 株式会社 創生事業団	 ミモザ MIMOSA
No.13 주식회사 바티(59개 시설)	No.14 Care21 Co., Ltd. (46 시설)	No.15 Solast Co., Ltd. (43개 시설)	No.16 야마네 메디컬 주식회사(42 시설)
 VATI	 케아21 株式会社	 あしたを元気に ソラスト	 YAMANE 株式会社 やまねメディカル
No.17 참 케어 주식회사(40 시설)	No.18 Unimat Retirement Community (33개 시설)	No.19 하세코 시니어 웰 디자인 주식회사(31개 시설)	No.20 니치이 카루칸 주식회사(30 시설)
 CHARM	 UNIMAT Retirement Community	 長谷工 シニアウェルデザイン	 株式会社 ニチイ学館

(2024.05.19일 기준)

## 일본 노인주택의 유형

우리나라 고령자 주거의 현황과 나아갈 방향

### 서비스형고령자주택과 유료노인주택의 비교

구분	서비스형고령자주택	유료노인주택
관할 법률	국토교통성, 후생노동성 고령자거주 안정확보에 관한 법률	후생노동성 노인복지법
방면적	25m ² (18m ² ) 이상/호(거실, 식당이 공용으로 충분한 면적일 때는 18m ² 이상)	13m ² 이상/호
설비기준	방마다 주방, 화장실, 수납설비, 세면설비, 욕실을 설치. 단 일정 기준을 만족하면 일부 공용이용 가능	일시개호실, 간호·개호직원실, 스프링클러 등이 필요
인원기준	생활지원서비스를 실시할 의료법인직원, 주택헬퍼 자격보유자 등의 주간 상주	제공서비스에 따라 시설장, 사무원, 생활상담원, 개호직원, 간호직원, 영양사, 조리사 등
개호서비스	외부 주택서비스 이용 개호보험의 특정시설 지정을 받은 경우, 내부 직원이 서비스 제공	외부의 주택서비스 이용 개호보험의 특정시설 지정을 받은 경우, 내부 직원이 서비스 제공
생활지원서비스	안부 확인과 생활상담이 필수	식사, 건강관리 등 적절한 서비스 제공
의료서비스	외부 왕진, 의료기관의 외래진료	외부 왕진, 의료기관의 외래진료
계약방식	임대차방식	이용권방식
건축기준법	공동주택	아동복지시설 등



## 우리나라 고령친화주택의 현황

12

### 한국의 고령자 주거 자산 스펙트럼과 관할 부서

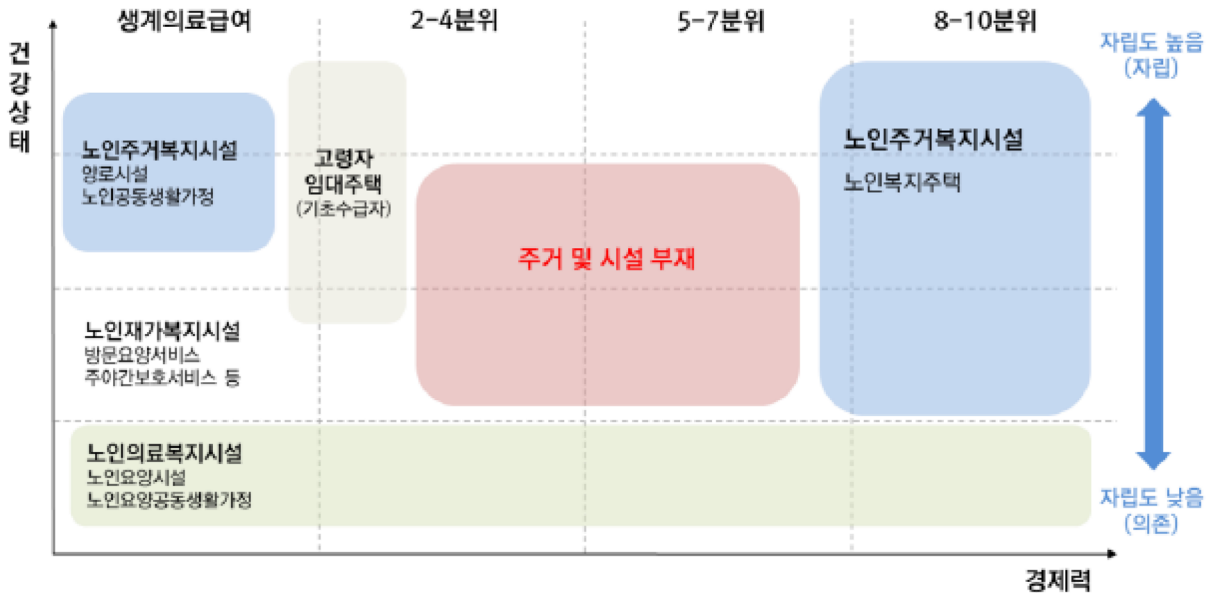
구분	국토교통부			보건복지부				
	공공임대 주택	고령자복지주택	케어안심 주택	양로시설	노인공동 생활가정	노인복지 주택	요양시설	노인요양 공동생활가정
연령	65세 이상	65세 이상	65세 이상 (60세 이상)	65세 이상 (60세 이상)	65세 이상 (60세 이상)	60세 이상	65세 이상 (60세 이상)	65세 이상 (60세 이상)
소득수준	일정수준 이하의 월평균 소득수준 무주택자	생계급여/ 의료급여 수급자 등	지자체별 상이, 생계급여/ 의료급여 수급자 등	소득수준에 따라 무료/ 실비/유료	소득수준에 따라 무료/ 실비/유료	제한없음 (본인전액부담)	노인장기요양 보험등급수급자, 기초수급자 (생계, 의료)	노인장기요양 보험등급수급자, 기초수급자 (생계, 의료)
건강상태	독립생활가능, 일상생활 지장이 없는 상태	일상생활 불가능 하여 도움 필요 시 우선순위	중증은 아니나 독립생활이 어려워 돌봄 필요	일상생활가능	일상생활가능	단독취사 등 독립 주거생활 가능	노인성 질환으로 노인장기 요양 등급자, 일상생활불가능	노인성 질환으로 노인장기 요양 등급자, 일상생활불가능

자료:국가사회보장리뷰, 통계청, 대신증권 Research Center



13

## 한국의 고령자 주거 자산 스펙트럼과 관할 부서



14

## 노인복지주택 현황

우리나라 고령자 주거의 현황과 나아갈 방향

2023년 노인복지시설 현황									
종류	노인주거복지시설			노인의료복지시설		노인여가복지시설			
시설	양로시설	노인공동 생활가정	노인복지주택	노인요양시설	노인요양 공동생활가정	노인복지관	경로당	노인교실	
시설 수	175	82	40	4,525	1,614	438	68,792	1,225	
입소 정원	9,653	710	9,006	228,495	14,479	0	0	0	
소계	297 / 19,369			6,139 / 242,974		70,455 / 0			

종류	재가노인복지시설							노인보호 전문기관	노인일자리 지원기관	학대피해노인 전용쉼터
시설	단기보호 서비스	방문간호 서비스	방문목욕 서비스	방문요양 서비스	복지용구 지원서비 스	재가노인 지원서비 스	주·야간 보호서비 스	노인보호 전문기관	노인일자리 지원기관	학대피해노인 전용쉼터
시설 수	60	295	4,070	7,192	540	342	3,397	38	211	20
입소 정원	646	0	0	0	0	0	124,402	0	0	0
소계	15,896 / 125,048									

## 시니어주택 History

우리나라 고령자 주거의 현황과 나아갈 방향

### 우리나라 시니어주택 History

시니어타운은 시장 초기 양로시설 형태로 개원했으나, 운영비 부담으로 인한 수지 악화 등으로 노인복지주택 형태의 시니어타운 및 소규모 너싱홈 운영형태로 변화 중임



## 노인복지주택 현황

우리나라 고령자 주거의 현황과 나아갈 방향

### 우리나라 시니어주택 History

- '93년 노인복지법 개정 이후 - 임대(유료양로시설) 위주 공급
- '03년 이후 분양형 노인복지주택 위주 공급
- '15년 노인복지법 개정 : 분양형 노인복지주택 폐지

유당마을	서울시니어스	노블카운티	더클래식500	유당마을 2차	마리스텔라	더 시그널하우스
						
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ '88년 7월 개원</li> <li>▪ 국내 최초</li> <li>▪ 유료노인복지시설 - 82세대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ '98년 9월 개원</li> <li>▪ 시니어스 1호점</li> <li>▪ 서울 최초 144세대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ '01년 5월 A동 개원</li> <li>▪ (B동 '06년 개원)</li> <li>▪ 고급화 대기업 참여 - 전체 553세대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ '09년 6월 개원</li> <li>▪ 호텔형 고급 원룸 - 양로 380세대</li> <li>▪ 호텔 84실</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ '13년 10월 개원</li> <li>▪ 추가 노인주택 건립 - 159세대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ '14년 3월 천주교 사업 참여</li> <li>▪ 유료노인복지주택 - 264세대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ '17년 6월 개원</li> <li>▪ 노복 170세대</li> <li>▪ 요양 60실</li> </ul>

## 노인복지주택 현황

우리나라 고령자 주거의 현황과 나아갈 방향

### 우리나라 시니어주택 History

※ 민간분양허용(9%)

#### 노인복지주택(분양/임대)

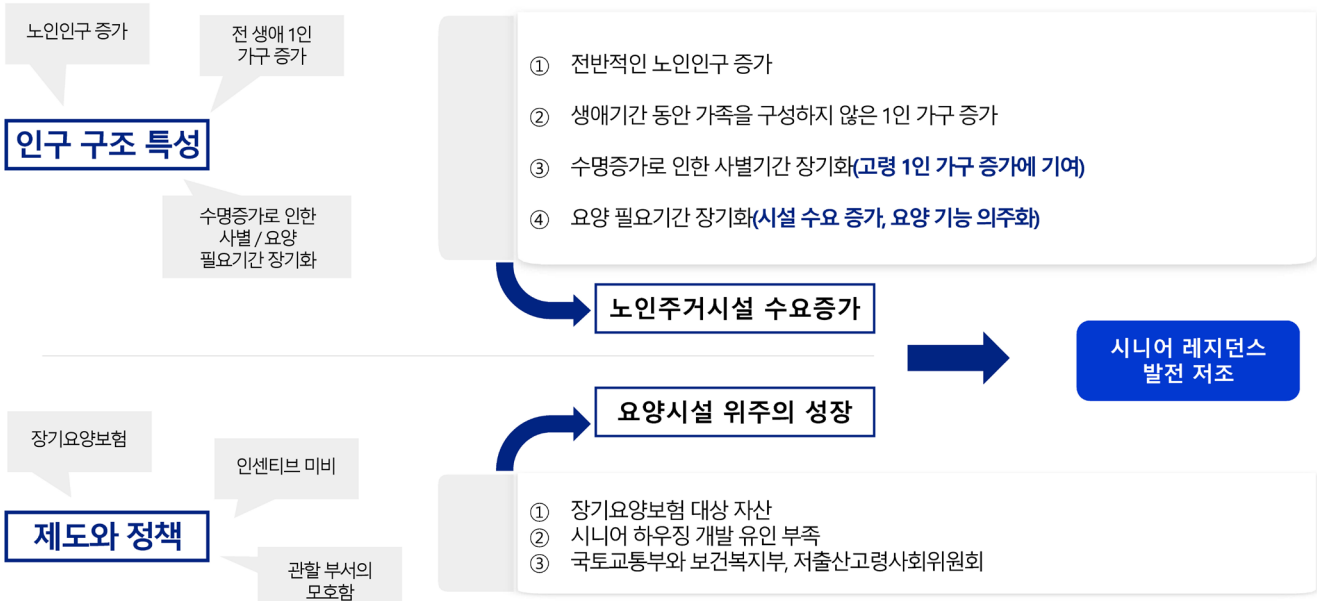
강서 시니어스	분당 시니어스	명지엘펜 하임엘	SK그레이스엘	가양시니어스	더헤리티지	블루밍 더글래스	카이저 팰리스	시니어 강남타워	스프링 카운티자이	수지광교산 아이파크
										
<ul style="list-style-type: none"> <li>05년 3월 개원</li> <li>시니어스 2호점</li> <li>-140세대(임대 30%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>05년 8월 개원</li> <li>시니어스 3호점</li> <li>-254세대(임대 30%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>05년 12월 개원</li> <li>이웃 구조 설계</li> <li>학교 재단 참여</li> <li>-35세대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>05년 12월 개원</li> <li>자취형 연립</li> <li>다기입 브랜드 활용</li> <li>-35세대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>07년 12월 개원</li> <li>시니어스 4호점</li> <li>-419세대(임대 30%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>10년 5월 개원</li> <li>보바스병원 연립</li> <li>타운하우스형 주택</li> <li>-30세대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>10년 8월 개원</li> <li>노인복지시설에서 일반인 거주 변경</li> <li>-22세대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>10년 12월 개원</li> <li>초고층 노인주택</li> <li>노인복지시설에서 일반인 거주 변경</li> <li>-20세대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>15년 4월 개원</li> <li>시니어스 5호점</li> <li>-95세대(임대 30%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>15년 4월 입주</li> <li>-135세대</li> <li>100%분양</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>23년 1월 입주</li> <li>-527세대</li> <li>100%분양</li> </ul>

청라더시그널하우스 2호점	오시리아 라우어	VL마곡	고기동 삼호
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시공사 선정 중</li> <li>190세대</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>21년 12월 착공</li> <li>-573세대(노후)</li> <li>-412세대(장르)</li> <li>현화건설 시공/양로시설</li> <li>자이880개방운영</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>22년 상반기 착공</li> <li>-305세대</li> <li>롯데건설 시공</li> <li>롯데호텔 운영컨설팅</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>22년 상반기 착공</li> <li>-925세대</li> <li>G5건설 시공 검토</li> <li>분양형법 개정 전 사업승인</li> </ul>

#### 노인복지주택 (사업추진중)

## 한국의 고령친화주택 시장환경

우리나라 고령자 주거의 현황과 나아갈 방향





## 우리나라 고령친화주택의 현황

### - 국토교통부의 고령친화주택

고령자복지주택

행복주택

노인안심주택

- 보건복지부의 노인복지시설

## 고령자복지주택 개요

우리나라 고령자 주거의 현황과 나아갈 방향

- 고령자복지주택은 주거와 복지 서비스가 결합된 형태의 주택
- 고령자의 **편안한 삶과 건강한 노후**를 지원하는 공공 임대주택
- 독립적인 생활이 가능한 고령자들이 거주할 수 있도록 설계
- 동시에 다양한 복지 및 의료 서비스를 제공하여 고령자들의 일상생활을 지원



## 고령자복지주택 개요

우리나라 고령자 주거의 현황과 나아갈 방향



### 입주 대상

- 65세 이상 고령자를 대상으로 하지만, 공공임대주택의 일종으로 정부가 운영하며 저소득층 고령자를 주로 대상으로 함
- 주거와 복지 서비스가 결합된 형태로, 특히 경제적 여건이 어려운 노인들이 혜택을 받을 수 있음



### 복지 서비스

- 건강 관리, 의료, 돌봄 서비스를 포괄적으로 제공하여 노인의 삶의 질을 향상시키는 데 중점
- 공공임대주택(영구임대주택)으로서 복지와 주거가 긴밀히 연결된 서비스 체계



### 운영 주체

- 주로 정부가 운영하며, 공공임대주택의 한 유형으로 사회적 취약 계층인 저소득층 고령자들에게 주거를 안정적으로 제공하기 위한 목적



### 경제적 지원

- 정부의 지원을 받아 임대료가 저렴하며, 경제적 부담을 크게 줄여줌
- 저소득층 고령자를 대상으로 하기에 비용 면에서 매우 유리함

## 행복주택(고령자용) 개요

우리나라 고령자 주거의 현황과 나아갈 방향

- 공공 임대주택의 한 유형
- 중간 소득계층 이하의 고령자들을 대상으로 하여 주거 안정을 지원하는 프로그램
- 고령자들이 경제적 부담 없이 안정적으로 거주할 수 있도록 설계된 주택으로, 노인들이 필요로 하는 편의시설 및 서비스가 갖추어져 있음

### 임대료 부담 완화

- 중간소득층 고령자들이 거주할 수 있도록 비교적 낮은 임대료를 제공하여 경제적 부담을 줄여줌

### 편의시설 제공

- 고령자의 생활을 돕기 위해 안전 설비, 무장애 설계 등이 적용된 주거 환경을 제공함



### 커뮤니티 지원

- 노인들이 사회적 고립을 느끼지 않도록 공동체 활동을 위한 공간과 프로그램을 지원함

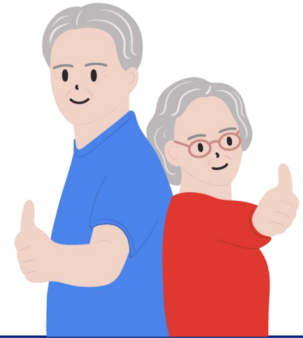
### 장기 거주 가능성

- 안정된 주거 환경에서 오래 거주할 수 있도록 장기 임대 가능하도록 운영됨
- 주거 문제를 겪는 노인들에게 큰 도움이 됨



## 노인(어르신)안심주택 개요

- 고령자의 안전과 편의를 최우선으로 설계된 주거 형태
- 노인이 안전하고 독립적으로 생활할 수 있도록 다양한 시설과 서비스를 제공하는 주택
- 신체적 제약이 있을 수 있는 고령자들이 편안하게 거주할 수 있도록 환경이 최적화 되어 있음



### 안심주택 특징

- ✓ 무장애 설계로 계단 대신 경사로, 문턱 제거, 미끄럼 방지 바닥 등을 적용하여 노인의 이동 안전을 보장
- ✓ 응급 호출 버튼과 모니터링 시스템을 통해 긴급 상황에서도 신속한 대응이 가능
- ✓ 건강 관리, 간병 서비스, 식사 제공 등 일상 생활을 돕는 편의 서비스가 제공
- ✓ 사회적 교류를 위한 공동 생활 공간과 프로그램을 운영해 노인들의 정서적 안정과 사회적 연대를 강화
- ✓ 복지형 주택은 고령자들의 독립적인 생활과 함께 즉각적인 지원을 받을 수 있도록 설계

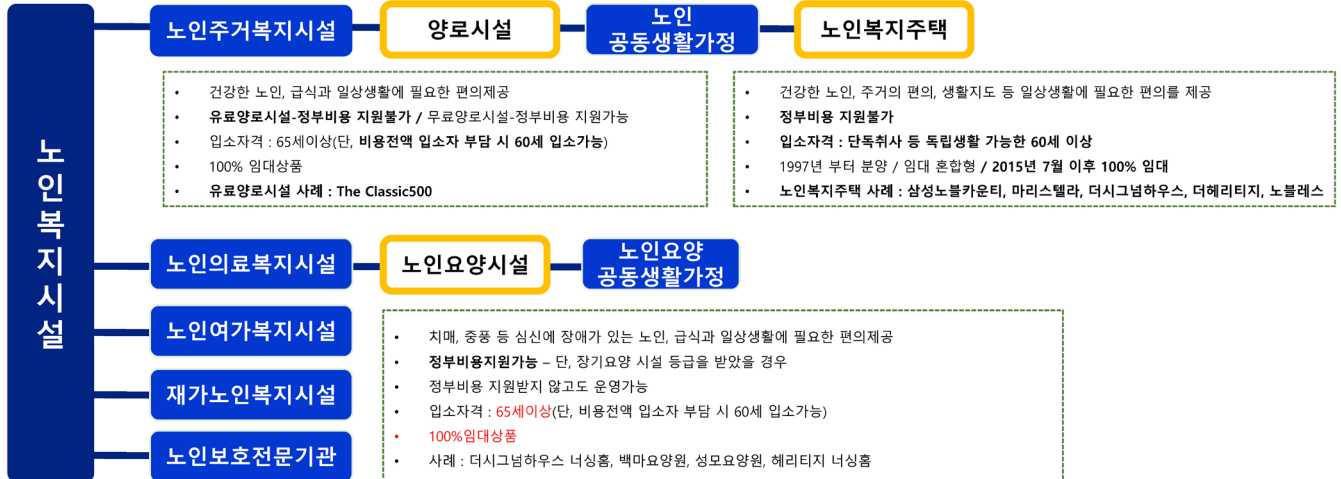


## 보건복지부의 노인복지시설



## 노인복지시설의 체계

우리나라 고령자 주거의 현황과 나아갈 방향



## 분양형 실버타운 (노인복지주택)의 문제



“노인이 살 곳이 없다”



- 개그맨 박수홍을 비롯해서 '신서유기'의 나영석PD, 가수 피오 등 여러 유명인이 사는 상암동 한 주상복합 아파트
- 박수홍은 결혼 전에는 물론이고, 신희집도 이 아파트
- 개그맨 주병진도 10년 전쯤 이 아파트 펜트하우스에서 강아지 3마리를 키우는 모습을 보여줌
- 연예인이 많이 사는 만큼, 웬만한 예능에는 다 나왔던 아파트

## 분양형 실버타운 (노인복지주택)의 문제



### 상암 카이저팰리 클래식

- 분양형 실버타운은 **60세 이상만 거주**할 수 있지만, 일부 업체가 법적 허점을 악용해 부당한 이익을 취했음
- 만 60세 미만이 노인복지주택인 줄 모르고 구입하는 사기분양 피해도 늘어남
- 2011년 노인복지법을 개정해 **2008년 8월 4일 이전** 허가된 주택에 한해 **60세 미만도 입주 가능**
- 상암 카이저팰리스 클래식이 대표적인 사례로, 실버타운이지만 나이와 상관없이 거래가 가능

## 분양형 실버타운 (노인복지주택)의 문제

### ▪ 시행사의 먹튀 관행

건설사나 시행사가 실버타운을 짓고 나서 **지속적인 운영에 관여하지 않고, 개발이익만을 취한 뒤 책임을 다하지 않고 빠져나가는 행태**  
**분양형 실버타운:** 시행사들이 분양 후 관리운영에 소홀하거나, 시설 유지 의무를 회피하는 사례 발생

### ▪ 대책 필요성

**법적 규제 도입:** 시행사가 실버타운 완공 후에도 **지속적으로** 운영 관리 책임을 지속하도록 규제 필요. **먹튀가 일어나지 않도록 분양과 임대 비율을 적절히 가미**해야 함  
**법적 처벌:** 관리 미흡 시 법적 처벌과 피해 보상 제도 강화  
**지속적인 관리 의무:** 실버타운 운영에 대한 책임을 강화하여 거주자 보호



## 분양형 실버타운 (노인복지주택)의 문제

### ■ 무자격 입주자 문제

실버타운의 입주 자격 기준: **60세 이상의 노인만 입주** 가능  
**문제 발생**: 분양권을 구매한 사람들이 나이 제한을 넘지 않음에도 불구하고 입주 시도  
**원인**: 분양 당시 규제 미비로 **사기 분양 논란** 발생, 노인 전용 실버타운 운영 규정을 미준수

### ■ 대책 필요성

**명확한 입주 기준 마련**: 나이와 자격에 대한 명확한 기준 설정  
**위반자 차단**: 규정을 위반한 입주자는 **벌칙금을 부과**하는 등 법적으로 입주 차단 필요  
**사기 분양 방지**: 실버타운에 대한 법적 보호 장치 강화로 사기 분양 예방



## 분양형 실버타운 (노인복지주택)의 문제

### ■ 노인복지주택 서비스 품질 관리

- 노인복지주택의 **운영과 유지관리**에 대한 **관리주체의 부재**로 인해 운영관리에 어려움
- 시설에 대한 정보가 외부에 공개되지 않음으로 인해 **고령자의 알권리가 침해**되고 있음

### ■ 대책 필요성

- 분양형 및 임대형 노인복지주택의 **지속적인 모니터링 및 관리, 시설평가와 인센티브 부여를 위해 전문기관을 설립**하여 운영의 질을 높여야 함
- 일본의 **중요사항설명서를 벤치마킹해 관리비, 분쟁 조정 절차, 종사자 및 입주인 현황 등 노인복지주택의 운영 제반 사항을 투명하게 공개하는 정보 시스템**을 구축하는 것이 필요
- 사회복지시설 정보시스템([www.w4c.go.kr](http://www.w4c.go.kr))에 포함하여 접근성을 높이고, **실시간 관리 및 공공 모니터링을 강화하는 방안도 검토**해야 함
- 노인복지주택의 **운영 효율성**을 높이고, 입주자의 권익 보호 및 서비스 품질 개선을 도모할 수 있음



## 분양형 실버타운 (노인복지주택)의 문제

### 분양형 도입 대상 지역

#### ■ 인구감소지역에 도입 검토

투기 우려 등 고려하여 인구감소지역에 우선 도입 : 인구감소지역은 산업과 청년층이 없는 지역임. 이런 지역에 분양을 하는 경우, **인구감소지역은 수요가 적어 미분양이 발생할 수 있고, 이 경우 미자격자에게 분양하려는 행태 우려되며, 시행사의 먹튀문제가 재현될 경우, 사회적인 문제로 발전될 우려**가 있음

* 파주에 설치된 유승양부와의 입주자 약 70%가 미자격자(현재 미신고 시설)

인구감소지역은 지자체가 토지를 제공하는 등 지역 활성화를 위해 공공의 역할도 함께 요구됨

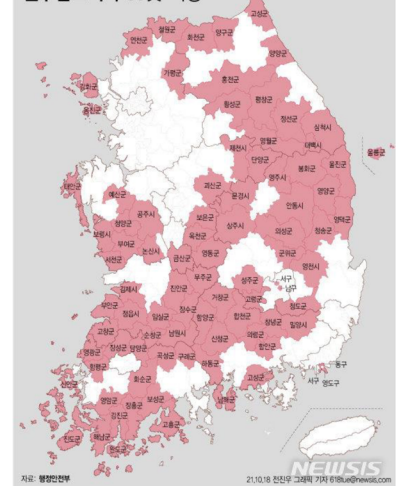
#### ■ 대책 필요성

대안1 투기 우려 등 고려하여 인구감소지역에 우선 도입, 운영상황을 평가하여 수도권 확대를 단계적으로 검토

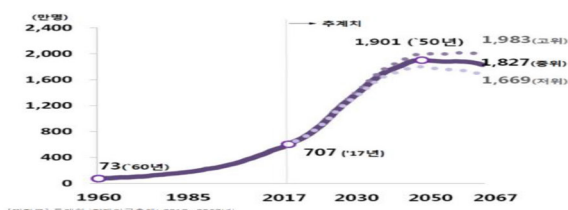
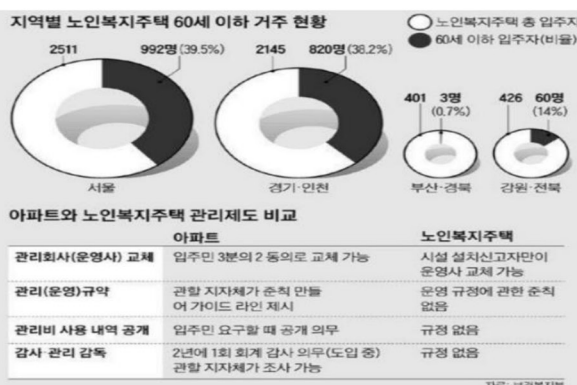
대안2 수요가있는 수도권을 대상으로 분양형을 도입하는 방안 검토

대안3 **분양형의 경우 커뮤니티 공간과 분양대상 시설중 일정비율 이상은 임대형으로 공급 하는 방안을 검토**

인구감소지역 89곳 지정



## 분양형 실버타운 (노인복지주택)의 문제



### ■ 운영상의 문제

**운영 미숙:** 시행사의 운영 경험 부족으로 입주자 생활 질 저하 및 서비스 제공 문제 발생  
**과도한 관리비:** 관리비 과다 부과 문제

### ■ 대책 필요성

**전문 운영사 도입:** 전문적 역량을 갖춘 운영사 도입 필요  
**정부 차원의 규제:** 운영 관리 기준 제시 및 관리비 규제 강화 정기적 평가 체계 도입

### ■ 핵심 해결책

정부의 규제 강화와 시행사의 책임 의식 제고  
전문 운영사 육성과 입주 자격 관리 투명화



33

## 분양형 노인복지주택 폐지 이후의 신규공급 추이

분양형 노인복지주택 폐지와 현재 상황



- 2015년 분양형 실버타운(노인복지주택) 폐지 후 공급 부족 문제 심화
- 현재 국내 노인복지주택은 전국 40개, 9,006가구에 불과, 일본 대비 시설 수가 2% 이하 수준(2023기준)
- 고령화 속도에 비해 턱없이 부족한 공급으로 대기 수요 증가 (예: 강남 시니어타운 '더 시그넬하우스'는 2~3개월 대기)

분양형 노인복지주택 재도입 및 공급 확장



- 인구감소지역 89곳에 **신분양형 실버타운** 도입
- 3기 신도시와 그린벨트 해제: 교통환경이 좋은 수도권 지역에서 시니어 레지던스 확대
- 실버타운 입주자에 대한 **주택연금** 지속 지급

34

## 공공택지의 지구단위계획 변경을 통한 대규모 공급

조감도



공모 대상 부지



### 청라노인복지주택

목적

- 대규모 메디칼 단지 설립
- 첨단 의료와 바이오 연구를 연계한 **복합 의료** 타운 조성

#### 위치

- 인천경제자유구역(IFEZ) 청라국제도시
- 26만 1,635㎡ 규모 부지

#### 프로젝트 규모 및 착공

- 800병상 이상 종합병원 포함
- 2023년 9월 착공 목표
- 사업비 2조 4,000억원 예상

#### 주요 구성 요소

- 종합병원
- 노인복지주택
- 의료바이오 관련 산학연 기관
- 업무상업시설(오피스텔)

#### 우선협상대상자

- 아산병원 컨소시엄 선정(21.7)
- 구성원: 서울아산병원, 우미건설, 하나은행, 카이스트, KT&G, HDC현대산업개발, 도우씨앤디, 액트너랩

## 공공택지의 지구단위계획 변경을 통한 대규모 공급

오시리아 라우어 부산도시공사



### 사업개요

주소	부산광역시 기장군 기장을 당사리 530번지
지역지구	제2종 일반주거지역, 지구단위계획구역, 관광단지(휴양문화시설지구)
대지면적	61,031.7000㎡
건축규모	지하4층~지상 최대 18층

세대수  
및  
호실수

라우어 574세대  
라티브 408실  
병원 249병상  
애비뉴(일반근생) 94실  
르메디센터(메디컬 근생) 125실

반경 1km내에 편의시설이 모두 갖춰져 있고, **자연환경과 리조트 시설의 조화**를 추구함  
(대형쇼핑시설, 대형마트, 영화관, 테마파크, 소규모상가 등)

## 공공택지의 지구단위계획 변경을 통한 대규모 공급

서울주택도시공사 : 마곡미스 르웨스트 810실



- 디엔지건설은 컨벤션센터, 호텔, 업무시설 등과 연계된 서울 마곡지구 최대 MICE 복합단지 'LE WEST'를 선보임
- '르웨스트'는 롯데건설, 메리츠증권 등 대기업이 지원하는 마곡 MICE PFV의 반대에 직면
- 단지 규모는 82,724㎡, 연면적 820,000㎡, 4개 블록으로 건축 컨셉에서 연결성과 통일성을 강조
- 컨벤션센터, 호텔, 노인복지주택, 상가시설을 연결하는 지하보행통로를 갖추고 있음
- 본 사업은 서울 강남 지역의 MICE 관련 활동을 지원하고, 우수 임차인을 유치하며, MICE 수요에 대한 균형 역할을 하는 것을 목표로 블록별로 노인복지주택 및 업무시설을 계획



37

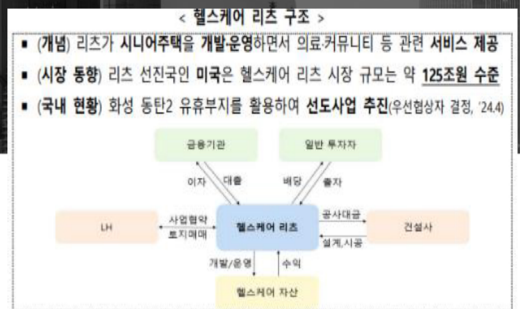
## 헬스케어리츠 도입(재원조달)

### 헬스케어 리츠 도입 배경

- 헬스케어 리츠는 고령화와 AI 등 미래 변화에 대비한 필수 투자 자산으로, 안정적인 수익과 높은 수요를 예상
- 미국 헬스케어 리츠 시장 규모는 약 125조원으로 성장, 국내에서도 헬스케어 리츠의 필요성이 증대
- 도입 목표: 시니어 주택, 의료상업 복합시설을 포함한 헬스케어 리츠를 통해 공공성과 수익성을 동시에 달성

### 헬스케어 리츠 사업지 공모

- **내년까지:** 23기 신도시에서 시니어 주택과 의료상업 복합시설 형태로 **3곳 이상** 헬스케어 리츠 공모 예정
- 정부는 리츠 방식 사업자에 우수 입지의 업무상업 용지를 **우선 제공**하여 개발의 효율성을 높일 계획



(240617)리츠 활성화 방안, 헬스케어 리츠 구조

38

## 헬스케어리츠 도입(재원조달)

### LH동탄사업단, 헬스케어 리츠



### 1 규모

**2024년, 분양형 노인복지주택 부활 추진:** 60세 이상 누구나 입주 가능  
**리츠(REITs) 방식 도입:** 예시로 경기 화성 동탄2신도시에 국내 최초 리츠 방식으로 **2,550가구** 규모의 시니어 주택 및 의료·상업 복합시설을 포함한 헬스케어 리츠 시니어타운 조성 예정

### 2 재원 조달

리츠 공모를 통한 자금 조달  
 건설공제조합의 PF(프로젝트파이낸싱) 보증 활용으로 안정적인 자금 확보  
 취득세 및 중부세 등 세제 혜택을 적용하여 사업성 강화

### 3 사업 추진 방향

고령화 사회에 대응하는 장기 임대주택 육성을 목표로, 안정적인 수익을 기대  
 헬스케어 리츠는 공공성과 수익성을 모두 고려한 투자 모델로 발전  
 지역 내 경제 활성화를 위한 지역 상생 리츠 도입도 검토 중



## 우리나라의 향후 정책 방향

40

### 한국의 고령자를 위한 주거정책 전개과정



자료: LHR, 대신증권 Research Center

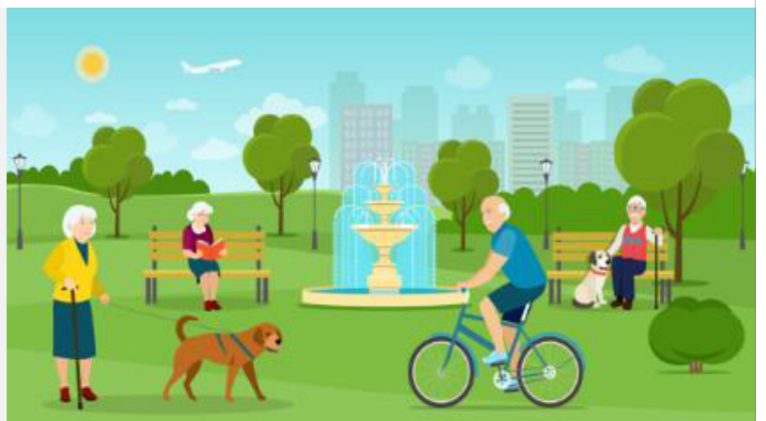
## 한국의 고령자를 위한 주거정책 관련 내용



- 저출산·고령사회 기본법 (2005년 제정)
  - ✓ 1~3차 계획:
  - ✓ 2006~2010: 출산·양육 환경 조성 및 고령사회 대응 기반 구축
  - ✓ 2011~2015: 출산율 점진적 회복 및 고령사회 대응 체계 공고화
  - ✓ 2016~2020: OECD 국가 평균 수준 출산율 회복 및 고령사회 성공적 적응
- 주거약자지원법 (2012년 제정)
  - ✓ 장애인 및 고령자 주거복지 지원 강화를 위한 법적 근거 마련
  - ✓ 주거기본법 (2015년 제정)
- 2차 장기주택종합계획 (2013~2022)
  - ✓ 고령자 및 장애인 맞춤형 주거복지 강화
  - ✓ 주거약자용 주택 공급 및 개량 확대
- 수정 장기종합계획 (2013~2022)
  - ✓ 수요자 맞춤형 주거 지원 및 사회 통합형 주거 사다리 마련
  - ✓ 주거 내 안전 관리 및 돌봄 기능 강화

## 한국의 고령자를 위한 주거정책 관련 내용

- 주거복지 로드맵 (2017)
  - ✓ 고령자 공공임대주택 5만 실 공급
  - ✓ 주택 개보수 및 연금형 매입 임대 지원 강화
- 주거복지 로드맵 2.0 (2020)
  - ✓ 무장애 설계 적용 및 맞춤형 공급 확대
  - ✓ 고령자 리모델링 1만 호, 고령자 복지주택 1만 호 공급
- 지역사회 통합돌봄 기본계획 (2018)
  - ✓ 어르신 맞춤형 케어 안심주택, 집수리 사업, 도시재생 뉴딜을 통한 주거지원 인프라 확충
  - ✓ 고령자가 살던 곳에서 건강하게 계속 살 수 있는 환경 조성



### 정책의 방향

2000년 이후 **고령자를 위한 공공주택 공급 확대 및 서비스 연계 강화**  
 고령자가 지역 내에서 **지속적으로 거주할 수 있도록 주거와 돌봄 통합**

## BM 일본의 고령자주거법

### 고령자의 거주 안정 확보에 관한 법률

(약칭 고령자 주거법)

고령자가 일상생활을 영위하기 위하여 필요한 복지 서비스를 제공받을 수 있는 양호한 거주환경을 갖춘 **고령자를 위한 임대주택 등의 등록제도**를 마련

양호한 거주환경을 갖춘 **고령자를 위한 임대주택의 공급을 촉진**하기 위한 조치를 강구

고령자가 **안정적으로 거주**할 수 있는 임대주택에 대하여 **중신건물임대차제도를 마련**하는 등의 조치를 강구

**고령자의 거주안정 확보를 도모하여 그 복지증진에 기여**하는 것을 목적

### 기본방침과 고령자 거주 안정 확보 계획

국토교통대신 및 후생노동대신은 **고령자의 거주 안정 확보에 관한 기본적인 방침**을 정하고,

도도부현(지자체)에서는 기본방침에 따라

국토부와 복지부가 공동으로 **고령자에 대한 임대주택 및 양로시설 공급의 목표, 고령자주거생활지원사업**(고령자주거에서 일상생활을 영위하기 위하여 필요한 보건의료서비스나 복지서비스를 제공하는 사업)으로 제공하는 시설의 정비 촉진 등을 규정하는 '**고령자 거주 안정 확보 계획**'을 정하도록 하고 있음

## BM 일본의 고령자주거법

고령자주택정책을 총괄하는 고령자의 거주안정 확보에 관한 법률에서 **기존의 고령자주택제도를 정리·통합하는 것을 목표로 개정**

재정부담이 큰 시설개호보다는 재택개호로의 이행을 꾀하려는 정부의 의도에서 비롯

노인주택의 유형으로 17종류나 되는 다양한 시설의 입주기준을 명확히 하고 종류도 통합하여 **이해하기 쉬운 체제를 만들어야 할 필요성이 대두**됨에 따라 **서비스형고령자주택(서비스付き高齢者向け住宅)제도 창설**(2011년)

**제도의 목적** : 국토교통성과 후생노동성이 공동 관리하고 저렴한 임대료와 비교적 입퇴거가 자유로운 임대주택을 대량 정비하는 것

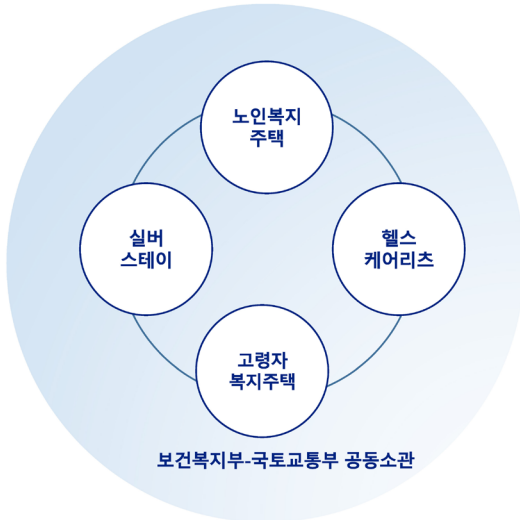
**제도의 장점** : 중신임대사업의 절차를 완화하고 생활지원서비스의 정비를 의무화하여 정든 지역에서 마지막까지 거주할 수 있도록 설계한 것

### 서비스형고령자주택과 유료노인주택의 비교

- 유료노인주택 : 후생노동성 관할의 노인복지법

- 서비스형고령자주택 : 국토교통성과 후생노동성이 공동 관할하는 고령자의 거주안정확보에 관한 법률

## 우리나라 향후 정책 방향



### 부처간 역할 분담 (보건복지부-국토교통부 공동소관법)

- 노인복지주택, 실버스테이 등 유사한 **시니어 레지던스**의 **통합 관리**를 위해 보건복지부-국토교통부 공동소관법 제정 검토 필요  
*일본의 국토교통성·후생노동성 소관 『고령자 주거안정법』 참고
- 노인복지주택은 시설로써 명칭이 갖는 모호함으로 인해 혼란이 가중되어 **명칭의 변경이 필요함**
- 공동소관법에 **시설과 주택의 성격을 모두 가진 노인복지주택**의 정체성도 재정립 검토

## 우리나라 향후 정책 방향



- 일본의 서비스형고령자주택처럼 **고령자들이 자립적인 생활을 유지하면서 필요 시 돌봄 서비스를 받을 수 있는 새로운 임대주택 체계**를 도입
- 생활 편의 서비스와 함께 돌봄이나 의료 서비스를 선택적으로 제공받을 수 있음



- 일본 사례에서 보듯 **민간사업자, 의료/복지 법인, NPO** 등이 협력하여 주택을 공급하고 운영하는 모델을 도입하여 공공과 **민간이 역할을 분담**
- 이를 통해 고령자의 다양한 수요를 충족시킬 수 있음



- 제도개선을 통한 **분양형노인복지주택 도입**을 단계적으로 검토
- 우리나라도 **주택 건설 및 개보수 비용에 대한 지원**을 통해 고령자주택 공급을 촉진해야 함



- 저소득층부터 중산층 이상까지 **다양한 소득계층을 위한 주택 유형**을 제공
- 협소한 주거와 간병서비스를 결합한 모델뿐 아니라, **넓은 주거 면적과 부대시설을 갖춘 고급형 주택**까지 다양한 형태의 고령자주택을 공급해야 함

고령자의 **자립적 생활**을 지원하고, 필요 시 **돌봄 및 의료 서비스**를 제공  
동시에 주거 안정을 도모하는 **고령자 맞춤형 주거환경**을 만들어 갈 수 있음



감사합니다.