

# auri brief.

건축공간연구원

No.233 2021.10.30

## 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 정책 방안

서수정 선임연구원, 장민영 부연구위원, 김영하 연구원

### ● 배경 및 목적

- 기성시가지의 노후주거지는 외곽 택지개발 및 지속적인 인구 유출로 인한 인구 감소와 고령화로 빈집이 늘어나고 생활서비스 수준도 열악한 상황으로 쇠퇴 심화
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 도시재생 뉴딜사업의 일환으로 노후주거지 활성화를 위해 청년층 인구 유입, 주민거점시설 조성 및 임대주택 조성사업 등을 추진
- 그러나 고령자 거주비율이 높은 노후주거지의 사회경제적 특성에도 불구하고 고령자 삶의 질 개선에서 가장 중요하게 다루어져야 할 '지역사회 지속거주(Ageing in Place)' 개념에 기반한 돌봄서비스 지원이나 노후주택 개선, 고령자를 위한 외부공간 개선 등의 사업은 미흡
- 이에 보건복지부의 지역사회 통합 돌봄 정책을 연계한 도시재생사업을 시범적으로 추진하고 있으나 주거지재생 측면에서 돌봄서비스 지원체계 구축과 물리적 시설 정비 사업을 연계하지는 못하고 있는 실정
- 따라서 주거지재생사업에서 지역사회 통합 돌봄 정책을 실질적으로 연계함으로써 지역사회 지속거주 개념을 주거지재생에 정착시킬 수 있는 개선 방안을 제안

### ● 정책제안

- 지역사회 통합 돌봄 체계를 노후주거지재생사업에 연계할 수 있도록 복지, 의료 등 관련 분야 전문가와 지자체 복지행정이 참여하는 민관협력형 거버넌스 운영 체계 중심의 사업추진체계 개선안 제시
- 도시재생예비사업으로 '지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생사업' 신설과 생활SOC 복합화사업에 보행로 조성 및 연계한 수평 분산형 복합화 유형 제시
- 도시재생활성화계획 수립 절차에 지역사회 자원조사를 반영하는 가이드라인 개선안과 고령자 주거 인프라 조성을 위해 고령자 주택의 주차장 특례 적용, 케어안심주택 조성을 위한 기금지원 확대 방안 제시

**| 주제어 |** 지역사회 지속 거주, 지역사회 통합 돌봄, 주거지재생, 도시재생, 고령자

## ① 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생의 개념과 의미

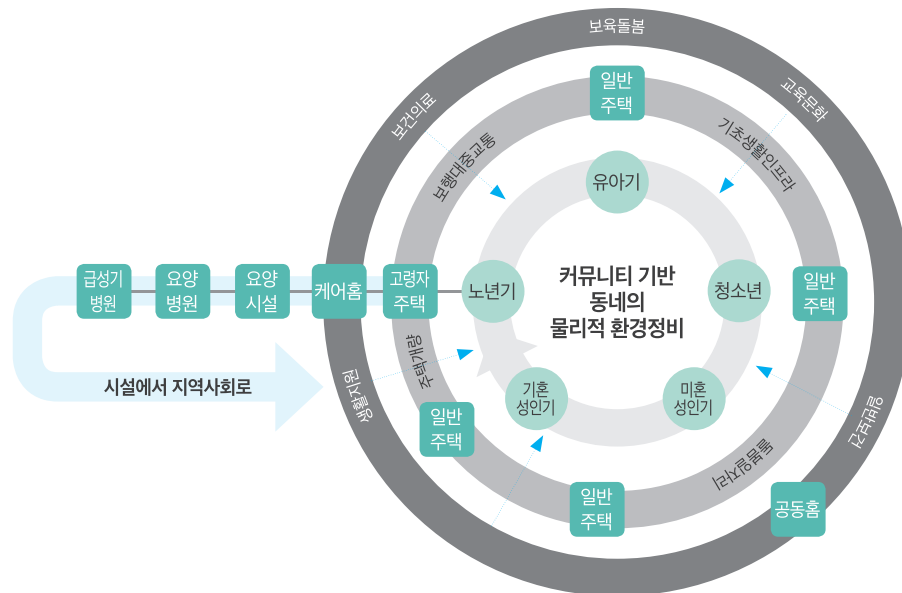
### ● 고령화 사회의 진입과 노후주거지의 지역사회 지속거주 수요 증가

- 2019년 통계청 인구추계에 따르면 65세 이상 고령가구는 전체 가구의 21.8%이며, 고령자 수는 14.9%, 2025년에는 20.3%, 2067년 46.5%가 될 것으로 전망
  - 2019년 고령가구 중 1인 가구는 34.2%로 높은 비율을 차지하고 있어 고령자 대상 돌봄 수요와 다양한 복지정책 수요가 증가할 것으로 예상
- 1인 고령가구 증가와 함께 고령자의 57.6%는 거동이 불편하더라도 재가서비스를 받으며 현재 살고 있는 집에서 계속 살기를 희망(보건복지부·한국보건사회연구원, 2017)
- 이와 관련하여 2018년 보건복지부의 ‘지역사회 통합 돌봄 기본계획’에서 커뮤니티 케어 정책을 통해 시설입소 중심의 의료복지 지원에서 벗어나 지역사회 주도로 사회서비스 정책을 실현하는 것을 목표로 시범사업 추진
  - 시범사업은 지역사회 통합 돌봄 정책을 통한 장소 기반의 주거지원 인프라, 방문돌봄과 의료, 재가돌봄 및 장기요양, 지역사회 돌봄 자원을 효과적으로 활용한 서비스 체계 구축을 핵심내용으로 추진
  - 이는 고령사회에 대응하여 지역사회 지속거주(Aging in Place) 개념을 실현하기 위한 시도로 지역만들기와 연계한 복지정책의 시작
- 노후 저층주거지는 주거지 형성과 함께 지역주민이 거주하기 시작하면서부터 타 지역으로 이주하지 않고 장기 거주하는 고령가구 비율이 높으며, 고령자일수록 신체장애를 동반
  - 2018년 주거실태조사 결과 고령자가 있는 가구 가운데 30.4%가, 고령가구 중에는 32.5%가 건축된 지 30년 이상 된 주택에 거주
  - 21년에서 30년 된 주택에 거주하는 비율까지 합치면 고령자가 있는 가구는 60.1%, 고령 가구는 62.4%로 노후주택 밀집지역일수록 고령자 거주비율이 높다는 것을 확인
- 그러나 노후 저층주거지는 주택의 노후화뿐 아니라 고령자가 이동하기에 불편한 보행 환경, 소매점과 의료시설, 복지시설 등 기초생활인프라 접근성이 아파트 단지에 비해 불리
- 따라서 노후주거지가 고령자가 살기 편안한 주거지로 바뀐다는 것은 고령자뿐 아니라 일반 가구 또한 살던 곳에서 떠나지 않고 나이 들어간다는 것을 의미

### ● 주거지재생에서 ‘지역사회 통합 돌봄’ 연계 의미

- 주거지재생에서 지역사회 통합 돌봄을 연계한다는 것은 고령자를 비롯한 지역주민이 생애 주기에 따라 주거선택권을 보장받고 지역사회 기반의 사회서비스 전달체계가 동네 안에서 잘 이행될 수 있도록 물리적 환경을 개선하는 것을 의미

- 고령자가 요양원 등 시설에 입소한다는 것은 ‘자기 결정적 생활을 포기’하고 ‘사회적 관계로부터 단절’된다는 것을 의미
- 따라서 지역사회 지속거주를 위해서는 고령자 등 지역주민이 사는 곳을 떠나지 않고 생애 주기에 따라 주거선택권을 보장받고 지역사회 기반의 사회서비스 전달이 원활하도록 물리적 환경을 개선하는 것이 중요
- 이를 통해 서비스를 이용하는 거주자가 자신의 선택과 통제하에서 돌봄서비스를 이용할 수 있다는 점에서 모든 사람이 주체적인 삶을 영위할 수 있다는 것을 의미
- 동네 단위에서 커뮤니티 기반의 상호 돌봄을 위해서는 지역사회 통합 돌봄을 지역주민이 함께 담당할 수 있도록 돌봄 일자리를 지역 안에서 확보하는 것이 중요
- 이를 위해서는 고령자가 필요로 하는 서비스를 담을 수 있는 물리적 시설이 지역 안에 적정하게 조성되어 있어야 하며, 누구에게나 공평한 서비스 접근이 가능해야 함



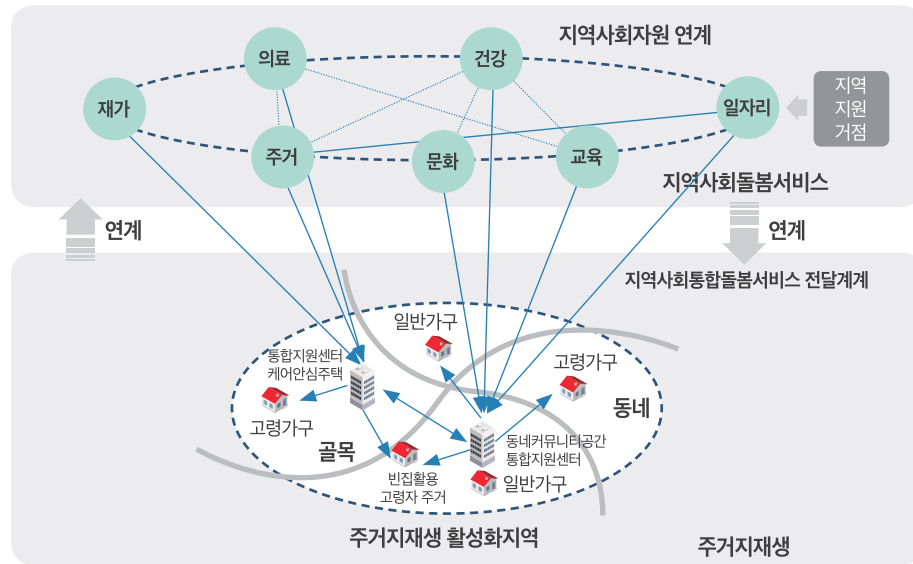
지역사회 지속거주 개념을 적용한 지역사회 통합 돌봄의 의미

- 따라서 고령자가 자기결정적 생활을 유지할 수 있는 물리·사회적 환경을 조성한다는 것은 ‘지역사회 지속거주(Ageing in Place)’ 가치를 실현하는 것을 의미하며, 나아가 ‘지속 가능한 지역사회 커뮤니티(Ageing in Community)’ 실현을 의미

### ● ‘지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생’ 개념

- 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생은 지역 내, 고령자가 살던 곳에서 고령자 욕구에 적합한 주택에 살면서 서비스 접근성을 높일 수 있도록 보행환경이나 외부환경을 개선하는 등 물리적 환경을 정비하는 것을 말함

- 거주자가 자신의 선택과 통제하에서 돌봄서비스를 이용할 수 있다는 점에서 모든 사람이 주체적인 삶을 영위할 수 있다는 것을 의미
- 또한 고령자가 이 지역을 자신의 커뮤니티로 인식함으로써 실제 일상과 위기 상황에서 쉽게 접촉할 수 있는 동네 자원을 만들어 가는 과정



지역사회 자원과 주거지재생의 연계 개념도

- 결국 다양한 계층이 어울려 살며, 동네 커뮤니티를 유지할 수 있도록 노후주거지의 활력을 되찾는 고령자 자립마을을 실현하는 것으로 정의

## ② 주거지재생에서 지역사회 통합 돌봄 관련 사업 추진현황

### ● 도시재생 국비지원사업의 지역사회 통합 돌봄 관련 사업 반영 현황

- 고령자 거주비율이 높은 노후주거지의 재생사업을 추진하면서 지역사회 통합 돌봄 관련 사업 추진현황 분석을 통해 ‘지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 방안’을 제시하기 위한 시사점 도출
- 이를 위해 도시재생사업 5개 유형(경제기반형, 중심시가지형, 일반근린형, 주거지지원형, 우리동네살리기) 중 주거지재생사업 유형으로 볼 수 있는 일반근린형과 주거지지원형, 우리동네살리기 유형에 대해 2019년 기준 국비지원사업 233개소를 대상으로 도시재생활성화계획에 반영된 사업내용 분석

## 도시재생사업 유형

구분	주거재생형		일반근린형	중심시가지형	경제기반형
	우리동네살리기	주거지지원형			
법정 유형	-	근린재생형			경제기반형
기존 사업유형	(신규)	일반근린형		중심시가지형	경제기반형
사업추진·지원근거	「국가균형발전 특별법」	「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」			
활성화계획 수립	필요시 수립	수립 필요			
사업규모	소규모 주거 (5만㎡ 이하)	주거 (5만~10만㎡ 내외)	준주거, 골목상권 (10만~15만㎡ 내외)	상업, 지역상권 (20만㎡ 내외)	산업, 지역경제 (50만㎡ 내외)
대상지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지	상업,창업,역사, 관광,문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
국비지원 금액	50억 원/3년	100억 원/4년	100억 원/4년	150억 원/5년	250억 원/6년

출처: 도시재생종합정보체계 홈페이지. <https://www.city.go.kr/mobile/info/newDeal/newDeal03/link.do>(검색일: 2020.10.5.)

## 도시재생사업 추진지역 현황(2014~2019)

구분	2014	2016	2017	2018	2019	합계
경제기반형	2	5	1	3	2	13
중심시가지형	-	9	19	17	20	65
일반근린형	11	19	15	34	40	119
주거지지원형	-	-	16	28	18	62
우리동네살리기	-	-	17	17	18	52
합계	13	33	68	99	98	311

\* 주거지지원형, 우리동네살리기 유형의 경우 2017년도부터 추진

- 사업내용 분석 결과 전체 233개 대상지역 중 고령자 거주비율이 높음에도 불구하고 고령자 관련 사업의 비전과 목표를 지닌 지역은 24개(10.3%)에 불과

## 고령자 관련 도시재생활성화계획 비전 및 목표 부합 현황(2014~2019)

구분	2014		2016		2017		2018		2019		합계	
	분석 대상	부합	분석 대상	부합	분석 대상	부합	분석 대상	부합	분석 대상	부합	분석 대상	부합
일반근린형	11	1	19	-	15	-	34	3	40	5	119	9
주거지지원형	-	-	-	-	16	-	28	-	18	11	62	11
우리동네살리기	-	-	-	-	17	1	17	2	18	1	52	4
합계	11	1	19	-	48	1	79	5	76	17	233	24

- 세부사업은 시행주체에 따라 마중물사업(국토교통부 도시재생사업), 지자체사업(지자체 자체사업), 부처협업사업(국토교통부 사업 이외 타 중앙부처 연계사업), 공공기관사업(LH 등 공공기관이 추진하는 사업), 민간투자사업(활성화계획에 기재된 민간기관 투자사업)으로 구분

- 또한 세부사업의 성격에 따라 돌봄 관련 사업(임대주택, 공유주택, 집수리 지원, 복지시설, 복지서비스, 의료서비스, 문화시설, 체육시설, 공공환경 개선, 주민공동이용시설, 주민 프로그램, 일자리지원시설, 일자리프로그램, 교육시설, 돌봄시설, 돌봄프로그램 등)을 분석하였으며, 그중 고령자를 대상으로 하는 사업을 별도 분석

#### 돌봄 관련 사업 유형 분류

구분	세부사업	주요내용
주거지원	임대주택	행복주택, 임대주택, 순환주택, 보금자리주택, 사회주택, 행복동지
	공유주택	공동생활 홈, 세어하우스, 컬렉티브하우스, 나눔하우스
	집수리 지원	주택 리모델링, 주거상담, 집수리지원센터 등
보건복지	복지시설	재활시설, 요양원, 치매안심센터, 노인 복지센터, 시니어센터, 장애인 복지시설, 보건소 등
	복지 서비스	복지방문 상담, 공공서비스, 어르신 점심 제공, 독거노인 모니터링 등
	의료 서비스	상담, 치료, 의료 프로그램 등
문화체육	문화시설	영화관, 미술관, 갤러리, 박물관, 공연장, 문화센터, 체험관 등
	체육시설	체육관, 수영장, 체력증진 시설, 건강 증진 시설 등
생활환경	공공환경 개선	소공원, 가로시설 정비, 공공시설 배리어 프리화 등
	주민공동이용시설	다목적 커뮤니티시설, 마을공동체 센터, 주민이용시설, 도시재생 지원센터 등
	주민 프로그램	평생교육, 강좌, 주민대학, 공동체 프로그램, 주민참여 지원, 주민역량 강화, 주민공동체 사업, 시설 프로그램 운영 등
일자리 지원	일자리지원시설	일자리센터 조성, 코워킹 스페이스 등
	일자리 프로그램	일자리 지원 프로그램 등
교육/돌봄	교육시설	도서관, 학습실, 학습센터, 어린이집, 청소년 상담센터, 청소년 수련관 등
	돌봄시설	공동육아나눔터, 육아종합 지원센터, 노인돌봄소 등
	돌봄 프로그램	공동육아, 노인 돌봄 프로그램 등

#### 돌봄 관련 사업 현황(2014~2019)

(단위 : 백만 원, 개소)

구분	우리동네살리기 (52개소)		일반근린형 (119개소)		주거지지원형 (62개소)		총계 (233개소)	
	합계	사업 수	합계	사업 수	합계	사업 수	합계	사업 수
마중물사업	274,413	183	1,150,662	411	612,896	260	2,037,970	854
지자체사업	7,378	13	297,314	86	48,932	17	353,624	116
부처협업사업	13,440	10	335,087	67	48,889	21	397,416	98
공공기관사업	89,943	9	436,590	13	273,967	19	800,501	41
민간투자사업	-	-	-	-	790	2	790	2
총계	385,174	215	2,219,653	577	985,474	319	3,590,301	1,111

#### 고령자 대상 관련 사업 현황(2014~2019)

(단위 : 백만 원, 개소)

구분	우리동네살리기 (52개소)		일반근린형 (119개소)		주거지지원형 (62개소)		총계 (233개소)	
	합계	개수	합계	개수	합계	개수	합계	개수
마중물사업	96,430	60	243,972	74	145,981	63	486,382	197
지자체사업	388	3	18,149	22	4,579	4	23,116	29
부처협업사업	3,920	3	52,426	12	3,170	3	59,516	18
공공기관사업	2,171	1	87,591	1	123,200	1	212,962	3
민간투자사업	-	-	-	-	-	-	-	-
총계	102,909	67	402,138	109	276,930	71	781,977	247

- 고령자를 위한 사업 비전과 목표는 제시하고 있지 않으나 고령가구 비율이 높다는 노후 주거지 특성에 따라 사업내용에는 고령자 대상 사업은 대부분 반영
  - 우리동네살리기 유형의 52개 대상지에서 67개 사업이 계획되었고, 사업당 약 15억 원 규모로 추진 계획
  - 일반근린형의 경우 118개 대상지에 109개 사업이 계획되었으며, 사업당 약 37억 원 규모로 추진 계획
  - 주거지지원형의 경우 61개 대상지에 71개 사업이 계획되었으며, 사업당 약 10억 원 규모로 추진 계획
- 고령자 관련 사업 중 시설조성 사업은 충분히 추진되고 있으나, 고령가구의 높은 거주 비율에 비해 고령자 돌봄 관련 프로그램은 부족
  - 주거지재생 관련 도시재생활성화계획 233개(2014~2019년 선정 도시재생사업) 분석 결과 고령자 관련 국비사업은 사업지당 0.85개에 그침
  - 인구가 많은 지자체일수록 돌봄 및 고령자 관련 사업 수가 많으며, 도시재생사업에서 돌봄 관련 사업 대부분은 시설 조성 사업이 차지

도시재생활성화계획(233개)에 반영된 돌봄 관련 사업 및 고령자 관련 사업 예산

(단위 : 백만 원, 개)

사업 구분			돌봄 관련 사업		고령자 관련 사업	
			합계	개수	합계	개수
시설	주거지원	임대주택	1,069,031	115	309,596	28
		공유주택	19,607	9	12,584	6
		집수리 지원	3,972	9	1,728	6
	보건복지	복지시설	171,458	38	74,163	25
	문화체육	문화시설	327,683	77	5,144	2
		체육시설	84,272	18	3,569	5
	생활환경	공공환경 개선	59,550	34	24,782	15
		주민공동이용시설	1,359,712	380	267,615	82
	일자리 지원	일자리지원시설	60,637	22	13,870	6
	교육/돌봄	교육시설	138,870	47	260	1
		돌봄시설	49,497	27	17,010	8
	소계		3,344,289	776	730,321	184
프로그램	생활환경	주민 프로그램	187,363	265	13,506	21
	일자리 지원	일자리 프로그램	35,926	22	18,228	11
	교육/돌봄	돌봄 프로그램	9,678	23	7,845	11
	소계		232,967	310	39,579	43
서비스	보건복지	복지 서비스	7,336	15	7,176	14
		의료 서비스	5,710	10	4,900	6
	소계		13,046	25	12,076	20
총계			3,590,301	1,111	781,977	247

- 인구규모별 돌봄 관련 사업 현황을 분석한 결과, 인구가 많은 지자체일수록 돌봄 관련 사업 수가 많은 경향을 보이며, 사업당 평균 예산은 약 30~40억 원 규모
  - 인구 10만 명 미만의 지자체는 사업지당 4.8개, 사업당 약 34억 원의 사업비를 계획
  - 인구 10만 명 이상 50만 명 미만의 지자체는 사업지당 4.6개, 사업당 약 28억 원의 사업비를 계획
  - 인구 50만 명 이상 100만 명 미만의 지자체는 사업지당 5.1개, 사업당 약 40억 원의 사업비를 계획
  - 인구 100만 명 이상의 지자체는 사업지당 6.0개, 사업당 약 45억 원의 사업비를 계획
- 인구규모별 고령자 관련 사업 현황을 분석한 결과, 인구가 많은 지자체일수록 고령자 관련 사업 수도 많은 경향을 보임
  - 인구 10만 명 미만의 지자체는 사업지당 0.8개, 사업당 약 18억 원의 사업비를 계획
  - 인구 10만 명 이상 50만 명 미만의 지자체는 사업지당 1.0개, 사업당 약 31억 원의 사업비를 계획
  - 인구 50만 명 이상 100만 명 미만의 지자체는 사업지당 1.4개, 사업당 약 23억 원의 사업비를 계획
  - 인구 100만 명 이상의 지자체는 사업지당 2.1개, 사업당 약 79억 원의 사업비를 계획

지자체 인구별 돌봄 관련 사업 현황

(단위 : 백만 원, 개)

인구기준 (사업대상지)		10만 미만 (57개소)		10만 이상 ~ 50만 미만 (139개소)		50만 이상 ~ 100만 미만 (26개소)		100만 이상 (11개소)		총계 (233개소)	
구분		합계	개수	합계	개수	합계	개수	합계	개수	합계	개수
주거지원	임대주택	411,331	33	385,912	64	134,188	14	137,600	4	1,069,031	115
	공유주택	1,743	2	17,864	7	-	-	-	-	19,607	9
	집수리 지원	1,244	3	248	2	2,480	4	-	-	3,972	9
보건복지	복지시설	34,366	7	62,237	20	42,491	7	32,364	4	171,458	38
	복지 서비스	960	4	4,806	9	-	-	1,570	2	7,336	15
	의료 서비스	975	1	4,335	6	350	2	50	1	5,710	10
문화체육	문화시설	65,744	20	166,111	47	87,224	6	8,604	4	327,683	77
	체육시설	2,312	4	41,980	12	39,980	2	-	-	84,272	18
생활환경	공공환경 개선	10,689	4	42,289	25	3,000	1	3,572	4	59,550	34
	주민공동이용시설	286,394	94	863,517	224	145,786	44	64,015	18	1,359,712	380
	주민 프로그램	42,331	59	107,587	157	20,699	36	16,746	13	187,363	265
일자리 지원	일자리지원시설	14,576	7	23,651	11	22,410	4	-	-	60,637	22
	일자리 프로그램	2,430	2	14,906	13	-	-	18,590	7	35,926	22
교육/돌봄	교육시설	33,093	16	51,099	17	41,258	10	13,420	4	138,870	47
	돌봄시설	21,325	11	24,072	13	2,260	2	1,840	1	49,497	27
	돌봄 프로그램	2,420	4	5,518	13	1,150	2	590	4	9,678	23
총합계		931,932	271	1,816,132	640	543,276	134	298,961	66	3,590,301	1,111

\* 인구수는 시군구 단위 활성화계획 수립연도 기준임



## 지자체 인구별 고령자 관련 사업 현황

(단위 : 백만 원, 개)

인구기준 (사업대상지)		10만 미만 (57개소)		10만 이상 ~ 50만 미만 (139개소)		50만 이상 ~ 100만 미만 (26개소)		100만 이상 (11개소)		총계 (233개소)	
구분		합계	개수	합계	개수	합계	개수	합계	개수	합계	개수
주거지원	임대주택	12,030	6	157,754	17	16,212	3	123,600	2	309,596	28
	공유주택	400	1	12,184	5	-	-	-	-	12,584	6
	집수리 지원	1,244	3	164	1	320	2	-	-	1,728	6
보건복지	복지시설	7,805	4	31,923	13	13,335	6	21,100	2	74,163	25
	복지 서비스	960	4	4,646	8	-	-	1,570	2	7,176	14
	의료 서비스	975	1	3,675	3	200	1	50	1	4,900	6
문화체육	문화시설	-	-	5,144	2	-	-	-	-	5,144	2
	체육시설	700	2	2,869	3	-	-	-	-	3,569	5
생활환경	공공환경 개선	3,556	1	14,654	9	3,000	1	3,572	4	24,782	15
	주민공동이용시설	46,320	15	166,582	49	42,300	15	12,413	3	267,615	82
	주민 프로그램	4,434	3	4,259	11	2,847	6	1,966	1	13,506	21
일자리 지원	일자리지원시설	600	1	8,370	4	4,900	1	-	-	13,870	6
	일자리 프로그램	310	1	1,428	4	-	-	16,490	6	18,228	11
교육/돌봄	교육시설	-	-	260	1	-	-	-	-	260	1
	돌봄시설	6,022	5	10,988	3	-	-	-	-	17,010	8
	돌봄 프로그램	2,000	1	4,395	6	1,150	2	300	2	7,845	11
총합계		87,356	48	429,296	139	84,264	37	181,061	23	781,977	247

\* 인구수는 시군구 단위 활성화계획 수립연도 기준임

## 도시재생활성화지역 심층분석 결과

- 지역사회 통합 돌봄 사업 관련 도시재생사업지역에 대한 심층 분석을 위해, 돌봄 관련 사업이 다수 추진되고 있는 도시재생사업 대상지를 중심으로 검토
  - 지자체 인구, 도시재생사업 선정연도, 관련 사업 추진 여부 등을 복합적으로 고려하여 6개 분석 대상지 선정
- 국내외 관련 기준 검토를 통해 분석지표 도출
  - 전체 인구수, 고령인구 비율, 노후주택 비율, 주택유형 비율, 공원·소매점·생활편의시설·은행·문화시설·병원·돌봄시설·복지관·경로당·주민센터·대중교통 개수 및 접근성, 지역 사회 돌봄 관련 협동조합 및 사회단체, 거버넌스 등에 대한 분석기준 도출
- 분석은 도시재생활성화지역을 중심으로 구, 동 단위로 수행하였고 보행권 현황 조사의 경우 도시재생활성화지역 반경 500m 기준으로 수행
- 6개 지역 분석결과 거버넌스, 계획 수립 및 사업 시행, 물리적 환경, 일자리 및 전문인력 육성 측면에 한계
  - (거버넌스) 도시재생사업의 돌봄 관련 사업은 복지 담당부서와 도시재생 전담부서 간 긴밀한 협의가 이루어져 하나 대부분 도시재생과에 한정된 사업으로 추진
  - (계획 수립 및 사업 시행) 도시재생활성화지역은 1인 고령가구 비율이 높음에도 고령자 대상 사회경제 특성 조사, 지역사회 자원 연계를 위한 조사, 돌봄 욕구조사 등 미흡

- (물리적 환경) 고령자를 위한 보행환경 개선, 돌봄서비스 결합형 케어안심주택 조성, 병원 및 복지관 방문을 위한 교통 접근성 개선 등 물리적 환경 개선 부족
- (일자리 및 전문인력 육성) 독립생활이 가능한 고령자의 일자리가 부족하며, 지역사회의 돌봄서비스 전담 전문인력 부족

지역사회 통합 돌봄 연계를 위한 지자체 물리적 현황분석 결과

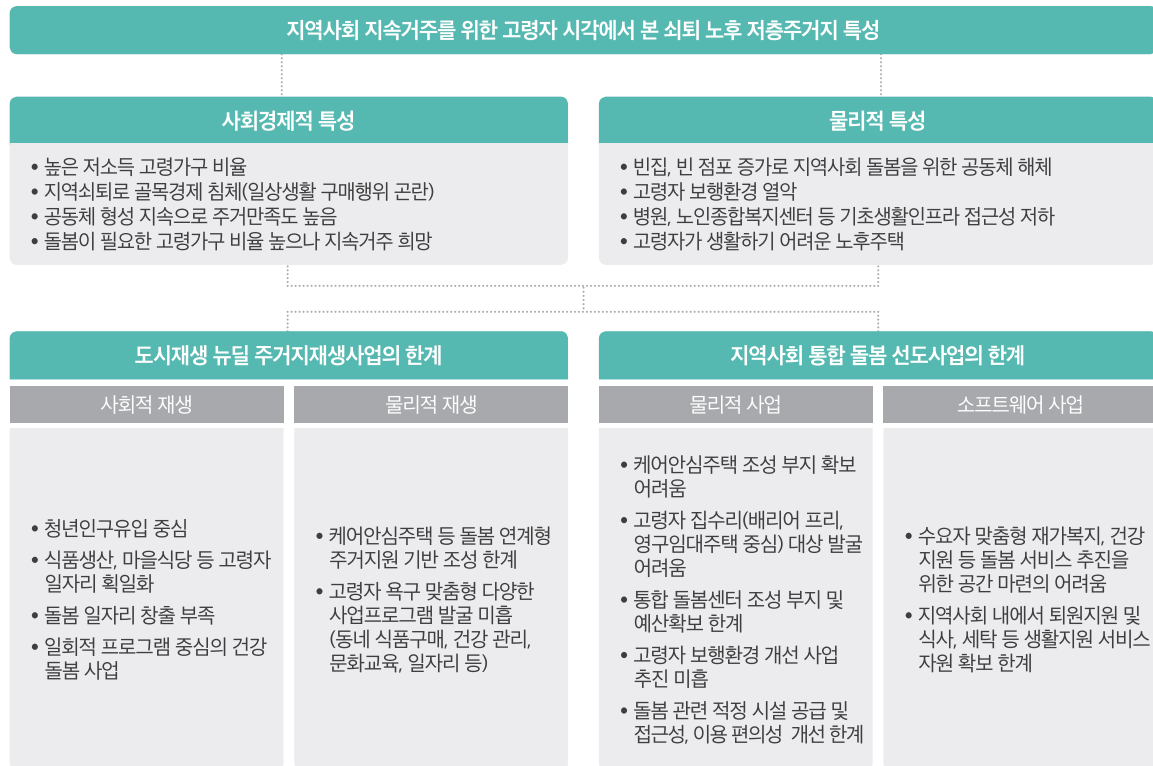
구분	분야	지표	A시		B시		C시		D시		E시		F시		
일반 현황	도시 재생 사업 관련	선정연도	2014		2018		2017		2019		2019		2017		
		사업유형	일반근린		일반근린		일반근린		주거지원형		주거지원형		주거지원형		
		사업비(억 원)	354.34		302		460		229.7		398.01		285.2		
		면적	1.5km <sup>2</sup>		117,200m <sup>2</sup>		153,555m <sup>2</sup>		97,000m <sup>2</sup>		97,487m <sup>2</sup>		106,766m <sup>2</sup>		
		주요 고령자 사업	• 노인 일자리 사업  • 공공임대 주택	• 순환형 임대주택 조성  • 커뮤니티 케어센 터 조성  • 어르신 셰어 하우스 조성	• 00형 사회주택 공급	• 스마트 돌봄 서비스  • 생활케어 센터 조성	• 어울림터 조성사업  • 안심마을 조성사업	• 유니버설 가로 조성  • 복합커뮤 니티 센터							
	지역사회 통합 돌봄 선도사업 선정 여부		-		-		2019 선정 노인 분야		2019 선정 노인 분야		2019 선정 노인 분야		-		
	지자체 인구(명)		약 10만		약 35만		약 66만		약 72만		약 124만		약 243만		
인구 현황	고령자 인구현황	고령자 인구비율(%)	33		32		38		9		21		21		
		노후주택(30년 이상) 비율(%)	64.0		59.9		65.7		55.8		43.0		58.9		
물 리 적 현 황	일반 여건	주택유형별 비율(%)*	단	64.7	단	84.3	단	57.8	단	1.3	단	57.8	단	76.2	
			다	1.0	다	0.5	다	17.8	다	62.1	다	17.8	다	7.5	
	고령자 거주환경	공원	개수(개)	1		1		0		0		0		1	
			평균거리(m)	139.7		239.4		0		0		0		676.3	
		소매점	개수(개)	8		4		9		11		11		7	
			평균거리(m)	199.5		117.3		122.1		53.7		114.2		102.3	
		생활편의시설 (세탁소, 미용실, 이용실 등)	개수(개)	13		4		9		9		13		5	
			평균거리(m)	134.9		128.2		86.6		47.5		231.2		226.8	
		은행	개수(개)	2		1		1		2		2		1	
			평균거리(m)	139.7		430.8		408.4		127.2		381.7		329.8	
		문화시설 (영화관, 박물관, 미술관 등)	개수(개)	3		3		8		3		3		3	
			평균거리(m)	261.7		263.4		174.1		250.0		205.0		180.1	
	고령자 돌봄 관련 시설 입지 및 접근성	병원	개수(개)	6		2		5		5		6		4	
			평균거리(m)	179.9		349.8		277.9		120.8		180.0		332.3	
		돌봄시설 (재가복지, 주간 보호, 단기돌봄)	개수(개)	1		0		1		1		1		3	
			평균거리(m)	381.2		0		362.5		332.4		220.6		543.8	
		복지관	개수(개)	2		1		3		1		5		6	
			평균거리(m)	240.4		502.3		229.6		434.7		231.2		76.6	
		경로당	개수(개)	1		1		4		2		4		1	
			평균거리(m)	157.3		262.2		277.9		148.2		151.9		254.8	
		주민센터	개수(개)	1		1		2		1		1		1	
			평균거리(m)	303.4		370.2		191.1		254.3		288.1		360.9	
	대중교통 여건	대중교통 정류장	개수(개)	9		8		10		5		4		22	
			평균거리(m)	141.0		107.8		81.4		102.4		352.4		331.5	

\* 주: '단'은 단독주택, '다'는 다세대, 다가구주택

### ③ 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 추진 방향 및 전략

#### ● 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 방향 및 사업추진 전략

- (개선과제) 노후 저층주거지의 사회경제적, 물리적 재생을 위해 도시재생사업의 주거지 재생사업, 지역사회 통합 돌봄 사업의 한계 극복 필요
  - 노후 저층주거지는 저소득 고령가구의 비율이 높으며, 돌봄이 필요한 고령가구의 지속거주 의향을 주거지재생에 반영할 필요
  - 열악한 보행환경 개선, 기초생활인프라 접근성 향상, 노후주택 정비 지원 등 물리적 환경 개선이 포함된 사업 추진 필요
- (목표 및 기본원칙) 고령자의 지역사회 지속거주를 통한 지역사회 통합 돌봄 자립마을 조성 목표
  - (기본원칙 ①) 지역자원 활용과 연계 체계 구축
  - (기본원칙 ②) 고령자가 돌봄의 수혜자이자 공급주체로 참여
  - (기본원칙 ③) 공동체 상호 돌봄 체계 마련



지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 개선과제

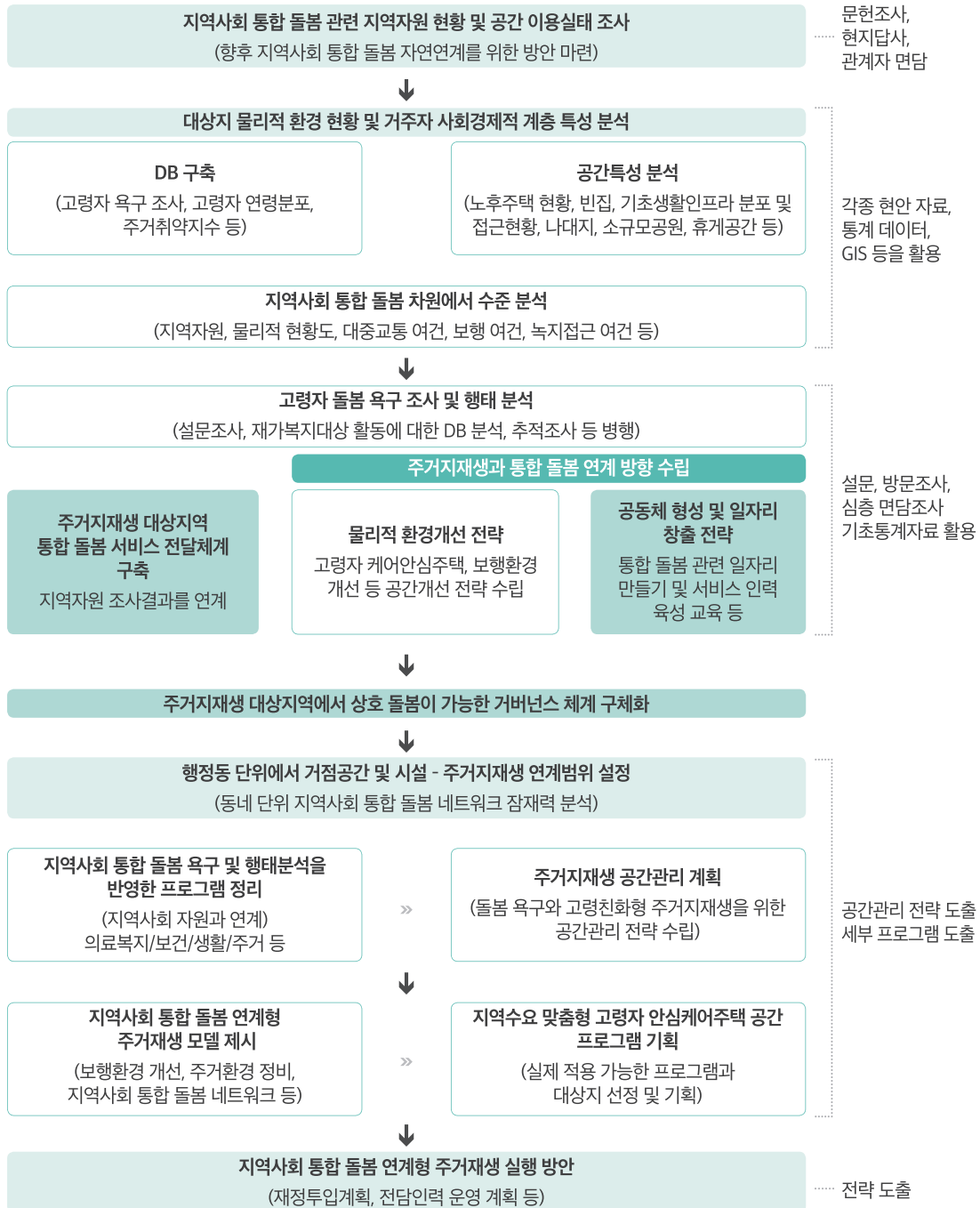
- **(기본방향 및 전략)** 주거지재생 측면의 문제점 해결을 위해 거버넌스 구축, 계획 수립 및 사업 시행, 운영관리 측면의 방향 및 전략 도출
  - **(거버넌스 구축)** 고령자의 다양한 욕구에 대응할 수 있는 지역사회 돌봄 서비스 자원 활용과 연계 추진
  - **(계획 수립 및 사업 시행)** 고령자의 지속거주 지원을 위한 물리적 환경 기반 마련과 고령자 보행반경 내 다양한 교류 거점 및 건강관리 네트워크 체계 마련
  - **(운영관리)** 동네 단위 상호 돌봄을 위한 지역사회 자원 기반의 사회경제적 관계망 형성과 지역사회 통합 돌봄 주거지재생을 위한 지역관리기능 확보

주거지재생 측면에서의 원인		기본방향 및 전략	
거버넌스 구축 측면	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 형식적인 행정협의체 운영</li> <li>• 다양한 전문 분야 중간지원 조직 협력과 연계 미흡</li> <li>• 돌봄 관련 민간자원 연계 미흡</li> </ul>	고령자의 다양한 욕구에 대응할 수 있는 지역사회 돌봄 서비스 자원 활용과 연계	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 활성화지역-읍면동-시군구로 확장된 지역사회 자원 연계</li> <li>• 통합 돌봄 상담 창구 일원화를 위한 읍면동 통합센터와 도시재생 지원센터 협의체 운영</li> <li>• 스마트 돌봄 시스템 구축을 통한 통합적 돌봄 체계 지원</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령자 욕구조사 및 고령자 이용 시설 실태조사 미흡</li> <li>• 청년 계층에 주목한 사업 (창업공간, 복합커뮤니티 센터 등 조성, 청년사회 주택 등)</li> <li>• 미관 개선 중심의 가로환경 정비 및 외관 개선 중심의 집수리 사업</li> <li>• 돌봄 관련 서비스 주체의 지속 참여 미흡</li> </ul>	고령자의 지속거주 지원을 위한 물리적 환경 기반 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고령자의 건강과 경제 상태에 따라 선택 가능한 케어안심주택 재고 확보(소규모 고령자 케어 안심주택 조성, 고령자 집수리 확대, 계층통합형 사회주택 조성)</li> <li>• 고령자 이동 편의를 고려한 '주택-골목-동네-지역'으로 확장된 가로환경 정비 및 대중교통체계 개선</li> <li>• 지역사회 내 기초생활인프라 시설의 무장애 공간화</li> <li>• 고령자의 건강 증진을 위한 야외활동 공간 조성 및 정비</li> <li>• 다양한 계층이 어울려 활동할 수 있는 기능이 복합된 통합 돌봄 센터 조성</li> </ul>
계획 수립 및 사업 시행 측면		고령자 보행반경 내 다양한 교류 거점 및 건강관리 네트워크 체계 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 케어안심주택 및 주민공동시설을 거점으로 동네 단위 통합 돌봄 자원 연계</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역사회 공동체 상호 돌봄 체계 미흡</li> <li>• 지속가능한 거점시설 운영 관리 체계 미흡</li> </ul>	동네 단위 상호 돌봄을 위한 지역사회 자원 기반의 사회경제적 관계망 형성  지역사회 통합 돌봄 주거지재생을 위한 지역관리기능 확보	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 거주자 상호 돌봄을 위한 이웃 관계망 형성</li> <li>• 지역사회 돌봄 관련 사회적 경제 일자리 창출 및 통합 돌봄 일자리를 고령자 일자리 정책과 연계</li> <li>• 고령자의 사회적 관계 회복을 위한 구매활동 및 교류 지원</li> <li>• 고령자 욕구에 대응하는 돌봄 서비스 사업 발굴(보건, 의료, 교육, 문화, 일자리 등)</li> <li>• 지역사회 공동체 상호 돌봄 체계 구축 지원</li> <li>• 지역사회 자원 연계를 통한 거점시설의 지속가능한 운영관리 체계 마련</li> </ul>
운영관리 측면			
<div>↑</div> <div>지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생의 목표 및 기본원칙</div> <div>↑</div>			
목표	고령자의 지역사회 지속거주(Ageing in Place) : 주거지재생을 통해 지역사회 통합 돌봄 자립마을 조성		
기본원칙	① 지역자원 활용과 연계 체계 구축 ② 고령자가 돌봄의 수혜자이자 공급주체로 참여 ③ 공동체 상호 돌봄 체계 마련		

지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 기본방향

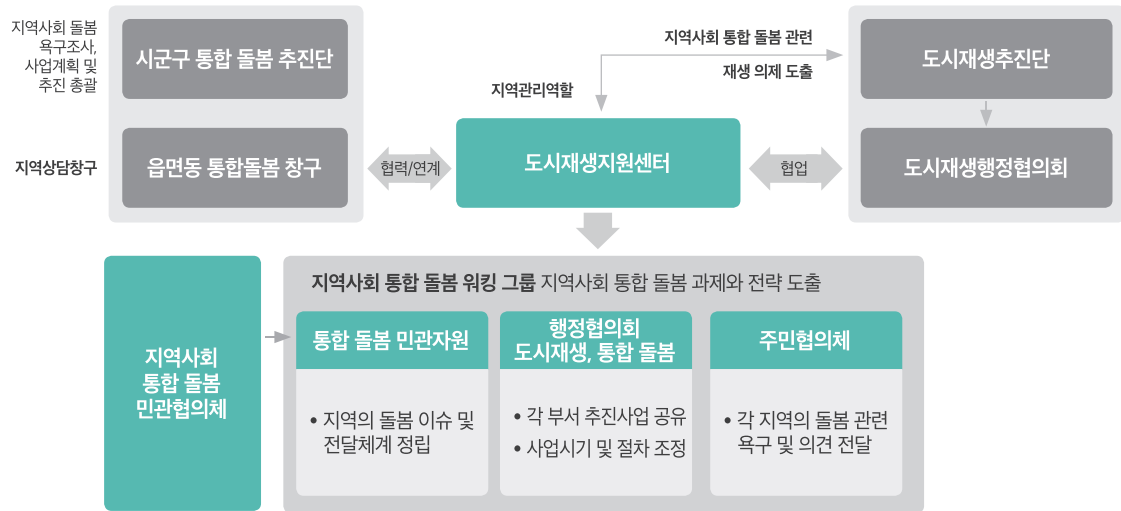
## ● 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 계획 및 사업추진 절차

- (계획 및 사업추진 절차) 사업 실행력 확보를 위해 도시재생활성화계획에 반영이 필요한 내용과 절차를 다음과 같이 제안



## ● 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 거버넌스 체계

- (거버넌스 체계) 관련 분야 전문가와 지자체 행정전담부서 간 협업, 다양한 민간 돌봄서비스 주체 참여를 위해 민관협력형 거버넌스 체계와 워킹그룹 운영방안 제시



지역사회 통합 돌봄 주거지재생 거버넌스 체계 및 워킹그룹 운영방안

## ④ 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 제도개선안

- 고령가구 비율이 높은 도시재생지역에서 재가복지 기반의 돌봄 서비스를 제공함으로써 복지정책과 주거재생정책이 상호 시너지 효과를 발휘하기 위해서는 다음과 같은 정책 및 제도 개선 필요

## ● 지역사회 통합 돌봄 연계형 도시재생예비사업 신설 및 가이드라인 개정

- (지역사회 통합 돌봄 연계형 도시재생예비사업) 도시재생 뉴딜사업의 예비사업으로 '지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생사업' 유형을 신설하는 방안 제안

지역사회 통합 돌봄 연계형 도시재생예비사업(안)

구분	변경 전	변경 후
신청 자격	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10인 이상 주민조직</li> <li>• 행정안전부 협력형 : 읍면동 단위 주민대표기구 제안</li> </ul>	[추가] <ul style="list-style-type: none"> <li>• (보건복지부 협력형) 주민의견 수렴을 거친 지역사회 통합 돌봄 운영주체</li> </ul>
사업 목적	지역공동체가 추진하는 소규모 점 단위 재생사업 지원하여 주민 참여 확대 및 역량 강화	[추가] 지역사회 통합 돌봄 체계 마련을 위한 프로그램 사업 지원
평가	국토교통부	국토교통부 도시재생기획단 + 보건복지부 지역사회 통합 돌봄 추진단

구분	변경 전	변경 후
평가 기준	필요성, 적절성, 효과성	[필요성 항목에 추가] (보건복지부 협력형) 고령자 비율, 국가기초생활인프라 최저기준 중 의료서비스시설 접근성이 낮은 지역
대상 사업	(뉴딜 기반 조성) 지역자산 조사를 통한 재생계획 수립, 주민 협약, 조례 제정 및 반영, 도시재생 경제조직 설립 등 (커뮤니티 거점 조성) 공동체 활동거점 조성, 빈집 리모델링을 통한 마을도서관 및 마을공방 조성, 담장 허물기, 골목길 정비 등	[추가] (지역사회 통합 돌봄 기반 조성) 고령자 케어안심주택 조성, 통합 돌봄 전문인력 양성, 통합 돌봄 경제조직 설립 등

#### 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생을 위한 사업시행 가이드라인 개정안

구분	변경 전	변경 후
도시재생 거버넌스 기반 구축	도시재생추진단	[추가] 통합 돌봄 담당부서 반드시 포함
	현장지원센터	- 통합 돌봄 코디네이터 인력 확충
	도시재생추진협의회	- • 지역사회 통합 돌봄 추진협의회와 주기적 업무협의 추진 • 통합돌봄위원회 구성
도시재생활성화계획 수립	-	[추가] 고령화 사회에 대응하여 통합 돌봄 수요 예측 및 필요 시설 공급계획 수립
단위사업	-	지역사회 수요 조사를 통한 고령자 케어안심주택 우선 공급

### ● 주차장 설치기준 특례 및 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 등 개정

- (주차장 특례 적용 및 운영자 선정 근거 관련) 고령자 주거 인프라 조성을 위한 지원 확대, 지역사회자원 연계를 위한 통합 돌봄 거점시설 운영 주체 우선 선정 근거 마련 등 정책지원 방안 제시

#### 고령자 주택의 주차장 설치기준 특례적용 및 통합 돌봄 거점시설 운영자 사전 선정을 위한 법 개정안

구분	변경 전	변경 후
「주차장법 시행령」 제6조(부설주차장 설치기준) 별표 1	① 법 제19조 제3항에 따라 부설주차장을 설치해야 할 시설물의 종류와 부설 주차장 설치기준은 별표 1과 같다. [별표 1] 단독주택 : 시설면적 50초과 150이하 1대	[별표 1] 단독주택 : 시설면적 50초과 150이하 1대, 단 도시재생 활성화지역이나 주차환경관리구역에서 65세 이상 건축주가 건축하는 100㎡ 이하 고령자 주택의 경우 설치 면제
「도시재생법 시행령」 제37조	② 국가 또는 지방자치단체는 법 제30조 제4항 후단에 따라 공유재산 또는 공유재산의 사용료 또는 대부료를 해당 재산가액의 1천분의 10이상을 공한 금액으로 감경하여 부과할 수 있다. 다만, 지방자치단체는 관할 지역의 원활한 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 공유재산의 사용료 또는 대부료의 추가적인 감경범위를 조례로 정할 수 있다.	② 국가 또는 지방자치단체는 법 제30조 제4항 후단에 따라 공유재산 또는 공유재산의 사용료 또는 대부료를 해당 재산가액의 1천분의 10이상을 공한 금액으로 감경하여 부과할 수 있다. 다만, 지방자치단체는 관할 지역의 원활한 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 공유재산 준공이전에 운영자를 선정하고 사용시점까지 사용료 또는 대부료를 부과하지 않을 수 있으며, 공유재산의 사용료 또는 대부료의 추가적인 감경범위를 조례로 정할 수 있다.

● 통합 돌봄 거점 조성을 위한 관련 제도 개선안

- (임대주택 조성 시 특례 및 재정 지원 관련) 통합 돌봄 결합 지역수요 맞춤형 임대주택 건설 시 주차장 설치 특례 적용 방안과 지자체가 직접 케어안심주택을 공급할 경우 주택도시기금을 지원하는 방안 등 제도개선안 제시

케어안심주택 및 통합 돌봄 거점시설 조성을 위한 재정지원 방안

구분				변경 전	변경 후
공적임대 주택 공급	「공공주택 특별법」 제2조 제3호 나목 건설임대	지자체	토지비	지원 (건설비 전액 총당하거나 공기업이 건설하는 경우)	지원
			건설비	미지원 (주택도시기금 출용자)	주택도시기금 출용자 생활편의시설 설치비용 지원
		공기업	건설비	주택도시기금 출용자 (생활편의시설 중 공공용도 사용부분 일부 지원)	동일
	「공공주택 특별법」 제2조 제3호 나목 매입임대	지자체	매입비	미지원 (주택도시기금출용자 활용)	지원 (생활편의시설 설치비용 일부 지원)
		공기업	건설비	생활편의시설 설치비용 일부 지원	동일
	임차형	지방공기업		임대료 지원	동일
		지자체		-	임대료 지원
	소규모 주택정비 사업	「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조 제3호	지자체	건설비	-
생활편의 시설				-	지원 (공공용도 시설을 지자체가 매입할 경우)
민간			건설비	미지원 (주택도시기금융자로 총사업비 50%, 공적임대주택 공급 시 70%까지 상향)	동일
			생활편의 시설	일부 지원 (공공용도로 사용)	동일

- (고령자 배리어 프리 집수리 비용 추가 지원) 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지재생 사업에서 고령자 가구에 대한 집수리 공사비용에 배리어 프리 시설 개선에 대한 공사비 추가 지원 필요



관련 보고서 원문  
「지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지 재생 방안 연구」

서수정 선임연구위원 (044-417-9645, sjseo@auri.re.kr)

장민영 부연구위원 (044-417-9870, myjang@auri.re.kr)

김영하 연구원 (044-417-9838, yhkim@auri.re.kr)



건축공간연구원 발행처 건축공간연구원 발행인 이영범

www.auri.re.kr

주 소 세종특별자치시 가름로 143, 8층

전 화 044-417-9600 팩 스 044-417-9607

