

# 고령사회의 세대공존형 주거단지 특성과 시사점: 싱가포르와 일본 사례를 중심으로

윤혜영 | 도시공간연구부 연구위원



## 배경과 목적

- 통계청에 따르면 2024년 기준 국내 인구 중 20.01%가 65세 이상이며, 인천시는 전체 인구의 17.64%로 타 지자체 대비 고령자 비중이 적으나 전체 인구 구조 변화에 따라 증가할 것으로 전망됨
- 평균 수명이 길어지고 고령자가 증가하는 현대 사회에서 고령 인구의 주거에 주목할 필요가 있으며, 주변 인구가 아니라 함께 어울려 살아갈 수 있는 생활 형태에 대해 고민할 필요가 있음
- 이러한 문제의식 아래, 우리보다 더 빠르게 고령사회를 맞이하는 일본이나 국가가 국민의 주생활에 대한 적극적인 노력을 기울이고 있는 싱가포르의 주거 사례 등을 통해 미래 고령 인구의 주거형태에 대한 시사를 도출하고, 인천시에 반영할 수 있는 가능성을 모색하기 위한 연구를 진행함
- 이를 바탕으로 인천시 고령자 주거 정책에 반영 가능한 시사를 도출하고 포용적 주거복지를 위한 정책 아이디어를 제안함

## 정책제안

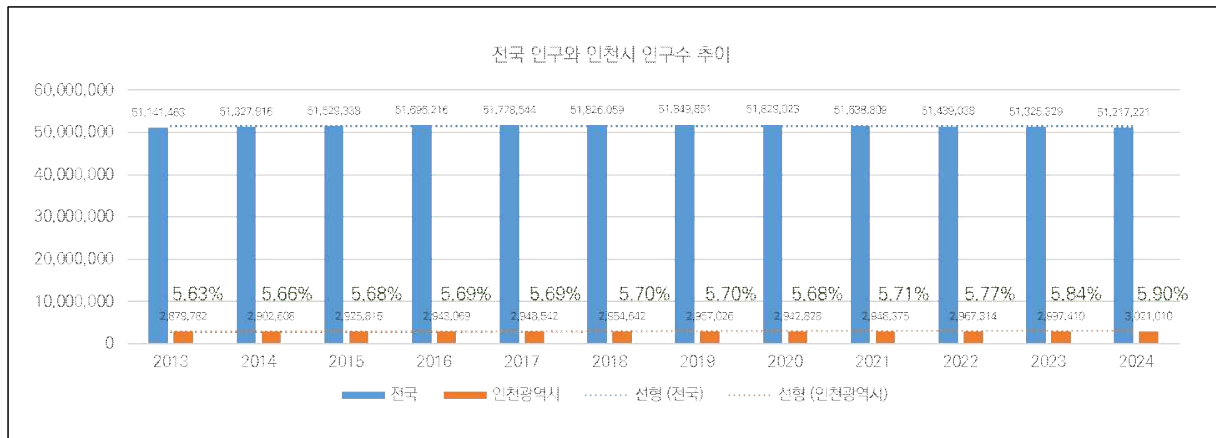
- 초고령사회에 대응하기 위해 일본·싱가포르의 공공 고령자 주거 사례를 분석한 결과, 공공영역에서는 고령자만을 분리하는 주거 방식보다는 다양한 연령층이 공존하는 혼합형 주거환경 조성을 통해 사회적 고립 완화와 지역 교류 활성화를 도모하고자 하는 방향을 검토·추진하고 있는 것으로 나타남
- 또한 공공 주도의 저렴하고 장기 거주 가능한 주택 공급, 배리어 프리 설계, 긴급 대응 체계 구축, 의료·돌봄·치매 케어 시설과의 밀접한 연계 등이 고령자의 안정적인 노후 생활을 지원하기 위한 주요 검토 요소로 설정되어 있음
- 이를 바탕으로 인천시도 기존의 개별·돌봄 중심 고령자 주거 정책에서 나아가, 고령자를 포함한 공공임대주택 단지 차원의 통합적 주거 모델을 고령자 밀집 지역을 중심으로 검토하고, 고령자 요구 서비스와 제공 체계를 종합적으로 반영한 주거 정책을 추진할 필요가 있음

# 1 인천광역시의 고령인구 현황과 추이

## ■ 인천시 인구 현황

- 2013년부터 2024년까지의 전국 인구는 2019년을 정점으로 증가에서 지속 감소로 바뀌고 있음
- 인천시는 2020년 감소를 제외하면 지속적으로 인구가 증가하고 있으며, 2013년 전국 인구 대비 5.63%에서 2024년 5.90%로 증가하여 현재 대한민국 국민 중 약 6%가 인천시 거주 중임

[그림 1] 전국 인구와 인천시 인구수 추이

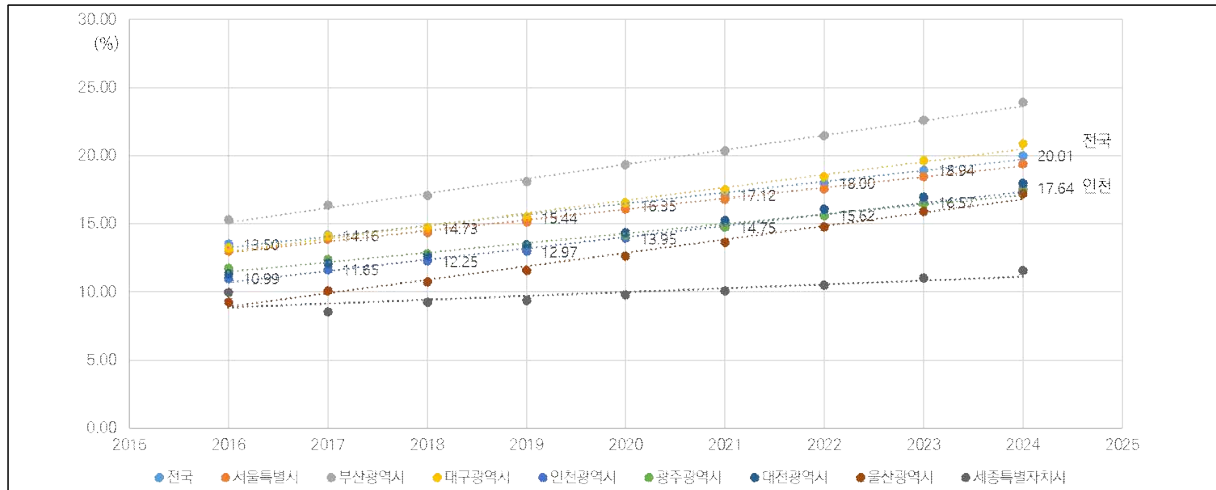


자료: 행정안전부 주민등록 인구통계(<https://jumin.mois.go.kr/#>)

## ■ 인천시 고령자 현황

- 통계청에서 정의하는 고령자는 호적이나 주민등록과 관계 없이 나이가 만 65세 이상인 사람을 가리키며, 2016년부터 2024년까지 전국 고령자 비율은 지속적으로 높아지고 있음
- 전국 및 특광역시를 비교해보면, 2024년 기준 전국 고령자 인구 비중은 20.01%로 우리나라가 초고령사회에 진입했음을 보여주며, 이보다 고령자 비중이 높은 도시는 부산광역시(23.88%)와 대구광역시(20.86%)임
- 고령사회 기준은 65세 인구 비율이 7% 이상(고령화 사회), 14% 이상(고령사회), 20% 이상(초고령사회)로 구분
- 세종특별자치시(11.59%), 울산광역시(17.18%), 광주광역시(17.52%), 인천광역시(17.64%) 등은 상대적으로 고령자 비율이 낮지만, 세종을 제외하면 모두 고령사회에 해당하는 수치로 출생률과 전국 추이를 고려했을 때 조만간 초고령도시 진입이 전망됨

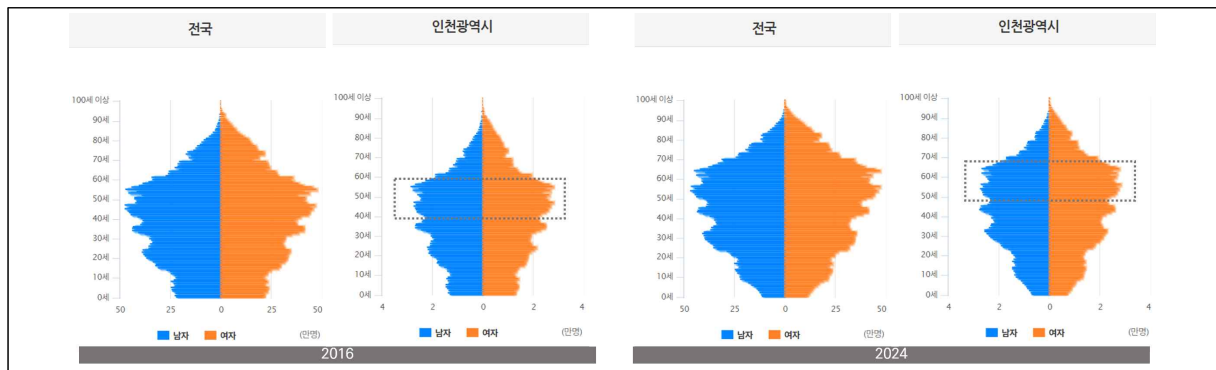
[그림 2] 전국 및 광역시 고령자 비율 추이



자료: 행정안전부 주민등록 인구통계(<https://jumin.mois.go.kr/#>)

- 인천시 인구피라미드에서 가장 많은 비중을 나타내는 연령은 2016년 55세(전체 인천시 인구 중 1.94%), 47세(1.89%)에서 2024년 56세(1.81%), 54세(1.79%)로 나이대가 소폭 상승했으며, 전체 인구 구조에서 평균 연령대의 증가는 가시화됨

[그림 3] 인구추계 피라미드



자료: SGIS 통계지리정보서비스(<https://sgis.mods.go.kr/jsp/pyramid/pyramid2.jsp#>)

- KOSIS에 따른 전국 평균연령에서 인천시는 2016년 39.9세, 2024년 44.3세로 각각 전국 평균(2016년 40.8세, 2024년 45.1세)보다는 젊게 나타났으나, 이는 몇몇 도시에 비해 상대적으로 초고령사회에 대비할 수 있는 시간을 약간 더 확보한 정도로 이해하는 것이 바람직할 것으로 보임

[표 1] 전국 및 특광역시 평균연령 비교

연도	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
2016	40.8	41.0	42.6	41.0	39.9	39.1	39.1	38.9	36.1
2024	45.1	44.8	47.0	45.8	44.3	43.6	43.5	44.3	38.8

자료: 국가통계포털([https://kosis.kr/평균연령\(시도/시/군/구\)](https://kosis.kr/평균연령(시도/시/군/구)))

- 통계청은 장래인구추계(2022~2072)(2024)에서 2072년까지 우리나라의 총 인구를 36,222천명(중위), 이 중 65세이상 인구를 17,271천명(47.7%)로 예측함

[표 2] 2022~2072 장래인구추계(중위, 고위, 저위)

지표		중위		고위		저위	
총인구(천명) (성장률, %)	2072년	36,222	(-1.31)	42,819	(-0.83)	30,172	(-1.87)
	2122년	19,358	(-0.76)	30,436	(-0.30)	10,848	(-1.51)
15-64세 인구(천명) (비중, %)	2072년	16,575	(45.8)	20,070	(46.9)	13,344	(44.2)
	2122년	9,286	(48.0)	15,169	(49.8)	4,970	(45.8)
65세이상 인구(천명) (비중, %)	2072년	17,271	(47.7)	19,046	(44.5)	15,435	(51.2)
	2122년	8,583	(44.3)	12,334	(40.5)	5,267	(48.5)
0-14세 인구 (천명) (비중, %)	2072년	2,376	(6.6)	3,702	(8.6)	1,393	(4.6)
	2122년	1,489	(7.7)	2,934	(9.6)	611	(5.6)

자료: 국가데이터처(2023), 장래인구추계: 2022~2072

- 여러 인구통계에서 일관적으로 나타나는 변화상을 도시공간에 적용하면, 인천시 고령자의 주거와 일상생활에 대한 선제적 검토와 정책화를 진행해야 할 시점에 있음
- 또한 고령자가 주변인구가 아닌, 다수를 차지하는 시점에 대비하여 함께 어울려 살 수 있는 생활 형태에 대한 고민이 필요함

## 2

## 고령자 통합주거 사례 분석

## 1. 사례조사 개요

## ■ 고령자 주거 연구의 주요 경향

- 고령자 주거에 관한 최근의 연구 경향은 고령자의 지역공동체 사회 계속거주(AIC), 지역사회 계속 거주(AIP)등 거주지에 관한 내용과 현재 거주지의 주거적합성, 고령자 주거단지 조성, 돌봄을 비롯한 주거복지 서비스에 관한 것으로 구분해 볼 수 있음
- AIP(Aging in Place)나 AIC(Aging in Community)는 고령자가 노인시설로 이동하지 않고 계속해서 친숙한 자기 주거나 지역사회에서 거주하고자 하는 개념으로, AIP가 복지시설 등 물리환경에 국한되었다는 비판에서 AIC에 대한 논의가 시작됨(이서현, 김석경, 2025)
  - AIC를 통해 노인의 일상에서의 지역사회 교류, 사회적 연결성, 주거 서비스 등에 대한 관점을 확대하고자 함(김동혁, 송규만, 2025)
- 고령자의 주거적합성은 고령자 주거환경이 고령자의 건강과 자립에 영향을 미치는 것을 전제로, 물리적 주거 영역에서 고령자의 건강 등을 해칠 수 있는 요인의 탐색과 개선을 목적으로 함
  - 의료접근성, 주택의 노후, 복지자원의 부족, 지형적 또는 특수주거환경에 따른 낙상 위험, 고립감(이연숙 외, 2025) 등은 고령자 주거에 있어 부정적인 요소로 인지됨
- 고령자를 위한 주거단지 조성은 고령자 주택의 서비스 다양화, 복지주택 사업모델 개발(유해연·최근오, 2025), 생활인프라를 결합한 은퇴자 주거단지 조성(박수연 외, 2025), 보건복지부의 노인복지주택과 국토교통부의 고령자복지주택 등 국내 공공 영역에서의 고령자 지원주택의 현황과 과제 등(김도연 외, 2022)을 주요 주제로 함
  - 김도연 외(2022)에 따르면, 국내 공공 고령자주택의 경우 제한적 입주기회, 한정적 주거 유형, 고령자 맞춤형 설계 필요성, 주거서비스 담당인력 등의 영역에서 개선이 필요함
- 고령자를 위한 주거서비스는 노인돌봄을 비롯한 식사서비스, 응급상황 모니터링, 물리환경의 배리어프리 개선, 커뮤니티 활동 등의 영역을 말하며, 주거서비스 지원 없이 AIP를 달성하기 어려움을 지적함
  - 또한 노인돌봄과 복지가 노인복지법을 근거로 하여 노인주거복지시설 등 일부 주거 유형에 한정되어 있다는 점에서(권오정 외, 2024), 다양한 노인주거 확보 필요성을 제시함

■ 사례분석의 주요 관점

- 본 과제와 사례 분석 대상은 일본 도쿄도 주택공급공사의 고령자 주거단지(JKK 시니어주택, カーマスト 武蔵小金井)와 싱가포르의 고령자 주거단지인 캄퐁 애드미럴티(Kampung Admiralty)임
- 각 주거단지는 초고령사회를 맞이한 각 나라의 공적 영역에서 처음으로 제시한 고령자 주거 모델로, 고령자의 생활에 대한 공공의 인식을 확인할 수 있음
- 사례분석은 고령자 주거 연구의 주요 경향에서 확인한 바와 같이 AIP, AIC를 위한 접근성 향상, 주거 적합성, 생활 인프라와 입주 기회, 주거 유형, 채택한 주거 서비스 등을 중심으로 확인하고자 함

2. 일본 JKK 도쿄 카메스트 무사시 코가네이(カーメスト 武蔵小金井)

■ 주거단지 기본 현황

- 도쿄도 주택공급공사(JKK 도쿄)는 도쿄도 도영임대주택을 건설, 관리하는 법인으로, JKK 카메스트 무사시 코가네이는 2025년 JKK 도쿄에서 처음으로 공급한 시니어 주택임
- 도쿄도 서쪽의 코가네이시에 위치하고 있으며, 총 244호로 구성된 임대주택단지이고 이중 시니어 대상 주택 40호를 포함하고 있음

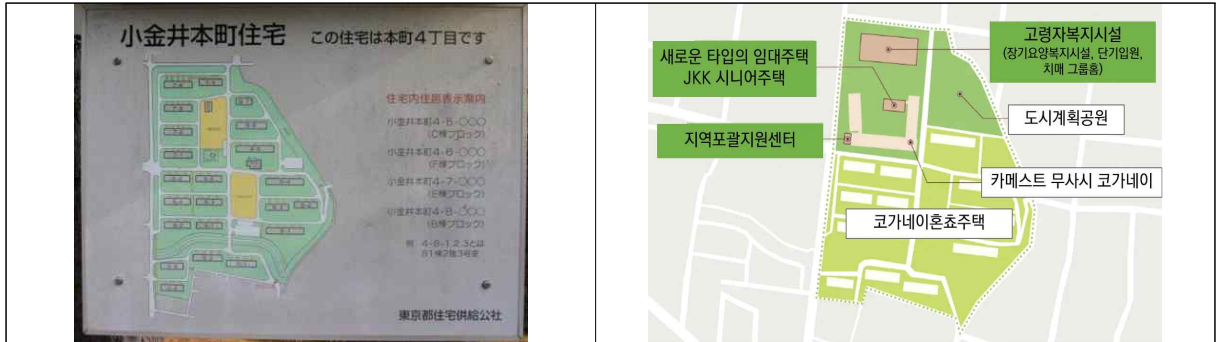
[그림 4] 단지 위치(좌)와 단지 전경(우)



자료: [https://www.to-kousya.or.jp/chintai/calмест/project\\_story/02/](https://www.to-kousya.or.jp/chintai/calмест/project_story/02/)(검색일: 2025년 12월 16일), JKK 도쿄 홈페이지

- 단지는 기존 코가네이혼초 공공임대주택단지의 재편정비계획(코가네이혼초 안심거주프로젝트)의 일환으로 시행된 것으로, 해당 단지는 1960~61년에 건설된 임대주택단지이며 도쿄도 주택공급공사 소유임

[그림 5] 기존 주택단지 안내도(좌)와 현재 재편 구조(우)



자료: [https://sho-waretorokennkyuujyo.com/300millionyenincident-koganeihonchouapartment/#google\\_vignette](https://sho-waretorokennkyuujyo.com/300millionyenincident-koganeihonchouapartment/#google_vignette)(검색일: 2025년 12월 15일), JKK 도쿄 홈페이지

- 해당 프로젝트는 사회문제 해결을 목표로 하는 프로젝트에 자금을 배분하는 사회 채권(Social Bond)을 주요 재원으로 하여 추진되었으며, 2024년 도쿄도 주택공급공사가 70억엔 규모의 채권을 발행함
  - 제 48회 도쿄도주택공급공사채권으로 만기 일할상환, 기한은 20년(이자 1.779%)이며, 카메스트 무사시 코가네이 주택단지 건설 뿐 아니라 카메스트 사쿠라신마치 건설을 포함함

### ■ 주거단지 주거적합성

- 시니어 주택은 스튜디오형(27.01㎡)과 1DK형(34.52㎡) 두 가지 유형으로 공급되었으며, 월임대료는 79,000엔~108,800엔으로 책정됨
  - 시니어주택 외의 일반임대주택은 1DK~3LDK(34.12~77.27㎡)로 공급되었으며, 자녀가 있는 세대를 위한 2LDK, 3LDK가 60% 이상이고 ‘도쿄 아동 주택’으로 인정 취득

[그림 6] 시니어 주택 구조(좌)와 주택 내부 배리어프리 적용(우)



자료: [https://www.to-kousya.or.jp/chintai/reco/c\\_musashikoganei\\_senior.html](https://www.to-kousya.or.jp/chintai/reco/c_musashikoganei_senior.html), [https://www.to-kousya.or.jp/action/koganei\\_honcho\\_aspj.html](https://www.to-kousya.or.jp/action/koganei_honcho_aspj.html)(검색일: 2025년 12월 15일)을 수정

- 현관에 미닫이 문 설치, 단차 삭제, 난간 설치, 휠체어 이동을 여유롭게 하기 위한 공간 확보 등이 단지 내에 적용되었으며, 세대 내부에 긴급통보장치, 센서 등을 설치함
- 단지 내에 고령자 종합상담창구로서 지역포괄지원센터, 고령자 복지시설 등을 배치하여 친숙한 환경에서 생활을 이어갈 수 있도록 계획하였으며, 또한 건강 증진과 교류, 휴식을 위한 도시공원을 조성함

## ■ 주거단지 입주 기회

- 도영주택의 신청은 기본적으로 일본 내 거주중인 성년 이상의 자로 신청자 직접 거주 조건이며, 본인을 포함한 동거세대 전원이 폭력단원이 아니어야 하고 수입 등이 공사 규정 기준 이상, 보증회사를 이용할 수 있는 사람이거나 연대보증인을 세울 수 있는 사람이어야 함
  - 단 60세 이상 등의 경우 월소득 기준에 대하여 특별 예외가 가능하며, 이 경우에도 보증인이 필요함
- 본 단지의 시니어주택은 「고령자의 거주 안정확보에 관한 법률」에 따라 상속 없이 노인의 사망까지 살 수 있도록 하는 계약(중신건물임대차제도)을 따르며, 도쿄도의 중신건물임대차신청주택임
- 이 경우 거주자는 만 60세 이상이어야 하고, 거주자 본인이 미혼이거나 동거자가 만 60세 이상의 배우자 또는 친척이라는 조건 모두를 충족해야함
- 해당 단지는 2025년 1월 입주신청을 진행하였으며, 시니어주택의 경우 총 35호에 113건, 일반주택은 총 175호에 929건의 신청이 접수되어 각 3.2배, 5.3배의 신청률을 기록함<sup>1)</sup>

## ■ 주거서비스 제공

- 추가 비용 없이 보안회사의 모니터링 지원으로 긴급상황 시 서비스를 받을 수 있으며, 인접한 지역포괄지원센터에서 간호·예방, 상담, 노인권리 및 학대방지, 돌봄 등 지원이 제공됨
- 단지 내에 함께 위치한 고령자복지시설은 장기요양원, 단기거주요양원, 치매그룹홈으로 구성되어 필요시 이용할 수 있으며, JKK 도쿄의 복지인프라정비사업에 의하여 사회복지법인 이 담당하고 있음

1) <https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000200.000057497.html>(검색일: 2025년 12월 15일)

- 복지인프라개발사업은 주택재개발시 일부 토지를 민간기업에 감액 임대, 요양원이나 그룹홈 등 복지시설을 유치하는 사업임

[그림 7] 긴급 상황 서비스 구조(좌), 단지 내 복지센터(우)



자료: [https://www.to-kousya.or.jp/action/koganei\\_honcho\\_aspj.html](https://www.to-kousya.or.jp/action/koganei_honcho_aspj.html)(검색일: 2025년 12월 16일)을 수정

## ■ 커뮤니티 교류

- 단지 내 주거 구성은 시니어 주택보다 자녀가 있는 세대 주택 비율이 높으며, 단지 내 커뮤니티 살롱을 중심으로 정기 커뮤니티 활동 및 주민 참여 교류 행사를 진행함
  - JKK 상주직원에 의한 정기 지역사회 행사, 살롱 활동 등 개최
- 해당 단지는 일부가 재개발됨에 따라 기존 주민과 신규 주민, 고령자와 육아 세대, 일본인과 외국인 등 다양한 사람들이 거주하게 되면서 정기적으로 교류 행사를 통해 사회적 혼합을 유도하고 있으며 복지관련 상담회의 개최, 치매환자와 실종아동을 현장에서 찾을 수 있도록 핸드폰 어플리케이션을 활용하기도 함

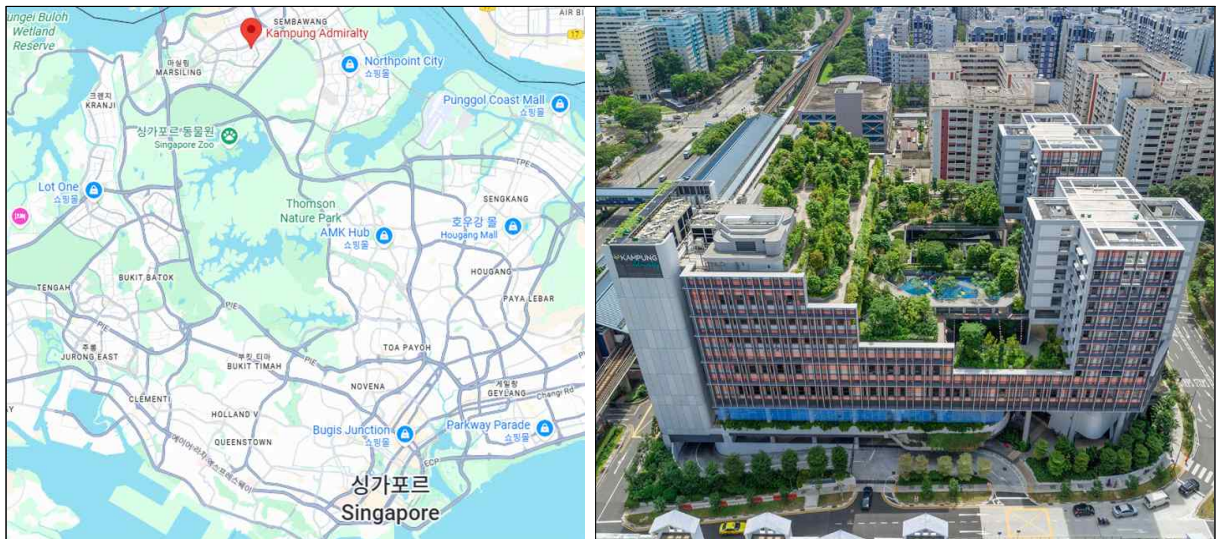
## 3. 싱가포르 캄퐁 애드미럴티(Kampung Admiralty)

### ■ 주거단지 기본 현황

- 캄퐁 애드미럴티는 2018년 싱가포르 정부에서 싱가포르의 미래 주택 모델로 제시한 최초의 고령자주택단지로, 토지비용 제외 약 1억 5천만 싱가포르 달러 규모의 프로젝트임
- 싱가포르는 2024년 기준 전체 인구의 77.4%가 공공주택(HDB 아파트)에 거주하는 등 국가가 국민의 주거 확보에 적극적인 국가로, 캄퐁 애드미럴티의 경우 공공주택건설을

- 담당하는 주택개발청(HDB) 뿐 아니라 보건부(MOH), 육상교통청(LTA), 국립환경청(NEA), 유아개발기구(ECDA), 국립공원위원회(NPARKS) 등 8개 정부기관의 합작으로 추진됨
- 단지는 총 11층으로 구성되어 있으며, 4층부터 11층까지 노인용 스튜디오 아파트 104호가 위치해 있고 이외에 층별로 주거에 필요한 다양한 시설이 분포하고 있음
- 해당 단지는 MRT 역(애드미럴티 역)에 직결되어 주변 지역 주민들이 대중교통을 이용할 때마다 단지를 통과하여 이동하도록 되어 있으며, 지상층에 다목적으로 사용할 수 있는 넓은 커뮤니티 플라자를 비롯하여 여러 F&B, 상업시설을 배치했다는 특징이 있음
- 건축물의 외관은 싱가포르 건축사인 WOHA가 담당, 2018년 세계건축대상 올해의 건축상을 비롯한 다수의 건축상을 수상함

[그림 8] 단지 위치(좌)와 단지 전경(우)



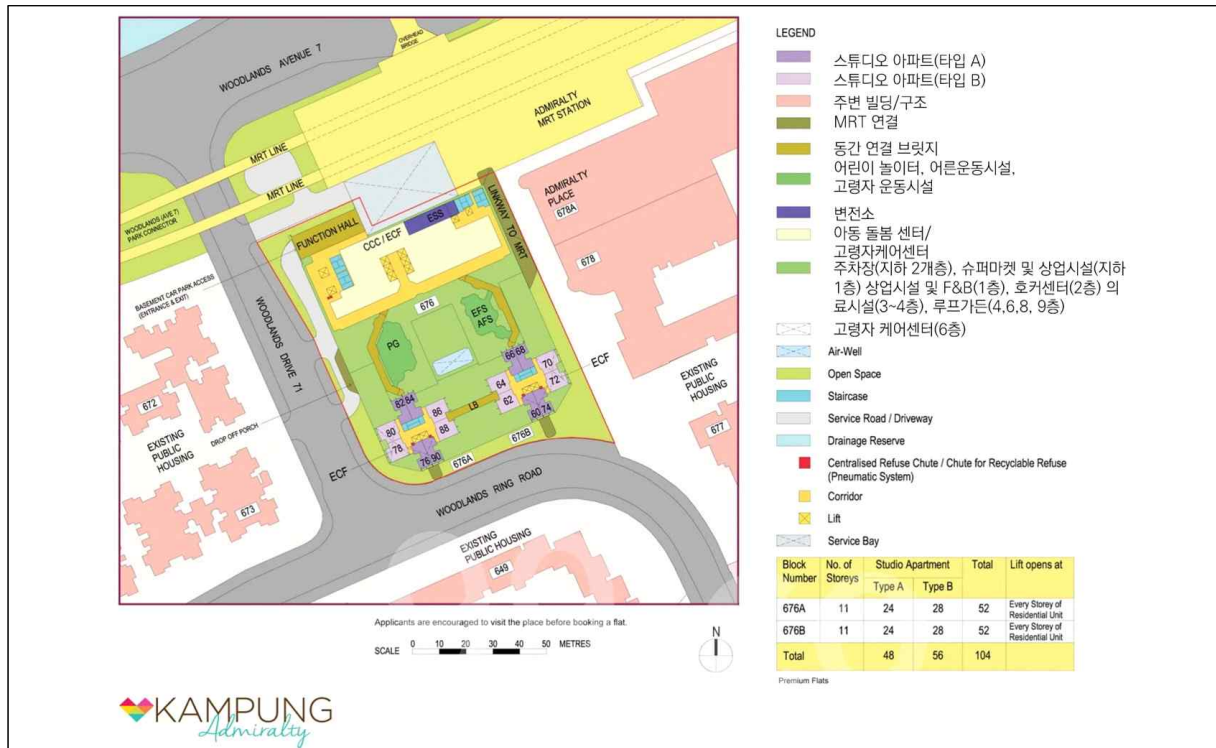
자료: <https://woha.net/project/kampung-admiralty/>(검색일: 2025년 12월 17일)

### ■ 주거단지 주거적합성

- 해당 단지는 스튜디오 타입 A 48호, 타입 B 56호로 총 104호(2개 동, 각 24, 28호)이며 동 사이를 연결하는 브리지가 있고, 부대시설로 어린이 놀이터, 아동 돌봄 센터, 어른을 위한 운동시설, 고령자 시설, 오픈스페이스, 주차장, 수퍼마켓, 상업시설, 식음시설, 의료시설, 루프가든 등 다양한 시설을 갖추고 있음
  - 주택은 시니어 전용으로 구성되어 있지만, 단지 내에 어린이를 위한 다양한 시설을 집중시켜 여러 세대가 단지를 활용할 수 있도록 계획
- 싱글 고령자를 위한 타입 A의 면적은 36㎡, 55세 이상 커플을 위한 타입 B는 45㎡이며, 각 거실·다이닝, 침실, 주방, 화장실로 구성되어 있음

- 단지 내에 모든 연령과 거주자 요구를 반영하기 위하여 배리어프리, 휠체어 친화 등 유니버설 디자인을 적용하였으며, 주택 내부에도 손잡이, 경사로, 경보 알람, 인덕션 등을 설치함
- 캄퐁 애드미럴티는 공공분양주택이지만 보유가능기간은 30년이며<sup>2)</sup>, 분양 당시 가격은 36㎡가 한화 약 1억원 정도(91,000~115,000S\$)로 산정됨

[그림 9] 평면 시설 배치도



자료: HDB(2014), Delightful Homes: HDB'S SALES EXERCISES

[그림 10] 주택 타입 A(왼쪽)과 타입 B(중간), 스튜디오 내부



자료: [https://www.btohq.com/bto-project-spec/kampung-admiralty#google\\_vignette](https://www.btohq.com/bto-project-spec/kampung-admiralty#google_vignette), [https://agelessonline.net/designing-the-first-retirement-kampung/?utm\\_source=chatgpt.com](https://agelessonline.net/designing-the-first-retirement-kampung/?utm_source=chatgpt.com)  
(검색일: 2025년 12월 17일)

- 2) 싱가포르의 공공분양주택은 분양형태를 갖지만 실제로는 장기임대(99년)이며, 거주기간에 따라 99년에서 거주기간만큼 차감되고 이후 판매시 거주기간을 고려하여 가격을 산정함

## ■ 주거단지 입주 기회

- 캄퐁 애드미럴티의 입주자격은 만 55세 이상의 싱가포르 시민임
- 캄퐁 애드미럴티의 판매 당시 계약은 30년으로 책정되었으나, HDB의 시니어 주택 유형인 2룸 플렉시 플랫(2-room Flexi flat)은 보유 기간을 최소 15년에서 45년까지 5년 단위로 설정할 수 있게 하고 있으며, 해당 계약 시 입주 전 보유 주택 처분, 월소득 상한 \$14,000의 기준이 있음
- 또한 고령자가 친숙한 지역에서 계속해서 살 수 있도록, 시니어 주택 주변 4km 이내에 자기 주택이 있는 고령자에게 할당하는 시니어 우선제도(Senior Priority Scheme)를 시행함
  - 캄퐁 애드미럴티 주택 104호 중 44호는 스튜디오 아파트 우선제도(Studio Apartment Priority Scheme: 55세 이상을 위한 제도로 현재 통합폐지)와 시니어 우선제도에 따라 예약되었음<sup>3)</sup>

## ■ 주거서비스 제공

- 캄퐁 애드미럴티 내에 위치한 다양한 공공기관·민간시설을 기반으로 한 서비스가 제공되며, 기본 건강검진을 비롯한 의료, 돌봄, 복지, 보육, 응급대응, 치매 대응 등이 가능함
- 이는 여러 정부기관이 참여, 각각의 전문 영역에서 통합적으로 시설을 위치시키고 서비스를 담당하고 있기 때문이며, 고령자를 대상으로 하는 서비스를 포함하여 다양한 연령대의 사람들에게 대한 서비스 제공을 도모함으로써 지역의 주거서비스 허브로 역할하고 있음

[그림 11] 단지 내 커뮤니티 팜, 응급케어센터, 의료시설 등



자료: 직접 촬영

3) <https://www.straitstimes.com/singapore/residents-collect-keys-at-singapores-first-retirement-kampung> (검색일: 2025년 12월 17일)

## ■ 커뮤니티 교류

- 캠프 애드미럴티 단지는 고령자와 어린이를 위한 케어 센터를 인접시켜, 자연스러운 세대 간 교류와 일상 소통이 일어날 수 있도록 계획됨
- 단지 내에 위치한 상업시설은 캠프 애드미럴티를 고령자뿐 아니라 지역 주민이 일상적으로 이용하는 공간으로 인식하도록 함
- 또한 지상층의 커뮤니티 플라자를 활용하여 라인댄스, 피트니스, 줌바 등 다양한 이벤트와 축제를 개최하여 지역 주민 간 교류의 장으로 활용하고 있음
- HDB의 이러한 개발 방식은 보육, 돌봄, 의료, 상업, F&B, 스포츠 시설, 광장, 도서관 등 일상에 필요한 시설을 한 곳에 위치시키는 통합개발(Integrated Developments)로 불리며, 지역사회 교류·활동과 상호작용을 목적으로 함

[그림 12] 단지 내 커뮤니티 팜, 응급케어센터, 의료시설 등



자료:

<https://www.hdb.gov.sg/about-us/hdbs-refreshed-roadmap-designing-for-life/ilve-connected/integrated-developments>(검색일: 2025년 12월 18일)

[표 3] HDB의 통합개발 개념

시설	주요 활동
커뮤니티 가든	자연 교감, 정원 가꾸기, 작물 재배 등
스포츠 콤플렉스	운동욕구의 충족, 건강 유지
어린이&고령자 케어센터	지역사회 필요 충족, 고령자의 단체활동 참여 등
호커센터	저렴하게 현지 음식 제공
의료시설	의료 접근성 충족, 상담, 재활 및 진단
커뮤니티 클럽	공용공간, 레크리에이션, 주민간 교류
커뮤니티 플라자	지역 예술 및 문화 활동 등 행사 개최
도서관	평생학습, 독서모임 등을 통한 유대

자료:

<https://www.hdb.gov.sg/about-us/hdbs-refreshed-roadmap-designing-for-life/ilve-connected/integrated-developments>(검색일: 2025년 12월 18일)

### 3 인천시의 포용적 고령자 주거 정책을 위한 시사

#### 1. 사례의 시사 도출

- 본 연구는 초고령사회에 진입한 국가의 공공 부문에서 최초로 제시된 고령자 주거 단지를 대상으로 사례 분석을 실시하고, 이를 통해 향후 고령자 주거 정책이 지향하는 방향을 고찰함
- 이를 통해 인천시에 거주하는 고령자의 주거에 대한 정책적 시사를 도출하고, 초고령사회 도래에 대비한 고령자 주거 정책의 방향을 제시하는 것을 목적으로 함

#### ■ 고령자 위주의 주거가 아닌, 고령자를 포함한 주거환경 구축

- 각 단지는 고령자 위주의 주거가 아니라 고령자를 포함하여 다양한 연령층의 사람들이 일상 중에 섞일 수 있는 환경을 만들고 있음
- 일본 JKK 도쿄의 카메스트 단지는 총 244호 중 40호만 고령자 주택으로 구성하고 나머지는 일반 주택, 특히 자녀를 양육하는 세대가 거주할 수 있는 중-대규모 면적의 주택으로 계획, 아동을 위한 시설을 함께 배치함으로써 고령자와 어린이, 부모세대가 일상 중 같은 근린환경에서 거주할 수 있도록 함
- 싱가포르의 캄퐁 애드미럴티는 단지 내 주택 자체는 모두 고령자 주택으로 계획했으나 어린이 돌봄센터와 의료 센터, 다양한 상업시설, 지역 이벤트가 가능한 커뮤니티 플라자, 지하철과 같은 대중교통을 단지 내에 위치시켜 해당 단지를 다양한 연령층이 이용할 수 있는 지역 핵심시설로 기능하도록 함
- 혼합 주거, 또는 지역 핵심시설을 포함한 주거환경의 구축을 통해 고령자의 사회적 고립감 감소와 지역사회 구성원간 자연스러운 소통 증진 등을 기대할 수 있음

#### ■ 저렴하고 안전한 디자인의 공공 주택

- 각 단지 모두 고령자를 입주 대상으로 하므로 만 55세 또는 만 60세 이상을 전제 조건으로 하며, 카메스트 단지의 경우 공공임대주택으로 고령자가 사망할 때까지 거주 가능한 주택을 제공하고 싱가포르 캄퐁 애드미럴티는 30년의 임대 기간을 설정하여 장기 거주를 보장함

- JKK 주택은 임대료 2개월 분의 보증금을 납부하면 월 임대료 79,000엔~108,800엔(약 75~100만원)으로 거주가 가능하고, 싱가포르의 캄퐁 애드미럴티는 초기 약 1억원에 분양되어 일반 주택에 비해 상대적으로 저렴하게 거주가 가능함
  - 기존 주택 보유자의 경우 주거 전환을 통해 노후자금으로 활용 가능
- 개별 주택 규모가 큰 편은 아니지만 1~2인 고령세대의 생활에 필요한 부엌, 침실, 화장실, 거실 등을 갖추고 있으며, 단차를 없애고 휠체어 친화적인 디자인의 적용, 손잡이, 간이체어 등 배리어 프리 구성을 갖추었다는 특징이 있음
- 또한 실내에서 위급상황이 생긴 경우 등에 대한 긴급 호출 대응 체계를 구축했으며, 이러한 서비스를 공공주택에서 안정적으로 받을 수 있다는 것이 특징임

### ■ 공공자원을 통한 지역 교류와 연령 믹스

- 각 단지의 지역 교류, 행사, 이벤트 등은 공공기관이 지원한 인력과 공공시설을 중심으로 추진되어, 초반에 거주민이 주도적으로 교류환경을 조성하지 않고 자연스럽게 행사 등에 참여하는 것으로 소통할 수 있음
- JKK 단지의 경우 공사의 상주 직원이 상호 교류나 이벤트 개최 등을 진행하며, 싱가포르의 경우 여러 정부기관이 합작하여 각각의 전문 영역에서 시설을 유치, 서비스를 제공하고 프로그램을 운영함

### ■ 위급 대응 서비스, 치매 등 노인 질환 케어 시설 밀접 연계

- 고령자 주거는 일상생활에서 발생할 수 있는 다양한 상황에 대비해야 하며, 노화로 인한 각종 질환에 대응할 수 있는 환경이 요구됨
- 고령자 주거가 개별적으로 산재할 경우 위기 상황에 즉각 대응할 수 있는 거점 구축이 어렵고, 고령자 중심으로 주거를 구성할 경우 시설 연계는 가능하나 사회적 교류의 한계로 인한 고립감 문제가 발생함
- 단지 내 고령자 주거를 적절히 배치하고 다양한 연령층이 공존하는 정주 환경을 조성함으로써, 고령자 위기 상황에 대한 신속한 대응이 가능함
- 또한 치매 등 노인성 질환을 케어하는 시설을 고령자 주거와 밀접하게 배치함으로써, 고령자가 사망에 이를 때까지 익숙한 환경에서 지속적으로 거주할 수 있는 가능성이 높아짐

## 2. 인천시 고령자 주거의 향후 방향

- 현재 인천시는 [표 4]와 같은 여러 고령자 대상 주거정책을 시행 중이나, 인구구조 변화로 인해 사회의 주류계층이 될 고령자의 주거에 대한 보다 적극적인 대처가 필요함
- 또한 기존 정책들이 대체로 공급자 중심의 의료나 돌봄 서비스 중심으로 구성되어, 고령자 개인에 대한 개별적 관리로 이루어지면서 교류나 소속감 저하 문제의 해소가 어려운 한계가 있음
  - 현재 민간주도의 실버타운 등 노인주거복지시설의 경우 비용 문제와 사회적 고립 등의 문제가 발생할 가능성이 있으며, 고령자 매입임대주택의 경우 저소득층 등 일부 구간을 대상으로 공급

[표 4] 인천시 고령자 주거정책 현황

정책	세부 사업	주거 형태	대상 연령	지원 내용	서비스 연계	추진 주체	예산 규모 (연간)
노인주거복지 시설	실버타운, 요양시설 등	시설 중심 주거	65세 이상	거주 공간, 기초 돌봄	돌봄서비스 제한적 제공	민간	-
고령자 매입임대주택	공공임대 아파트	임대 주택 (시세 40%, 20년)	65세 이상 저소득층	주거지원을 위해 주택 공급	없음	LH	-
iH 고령 친화 맞춤형 집수리 사업	주택개조 지원	기존주택 개조형	65세 이상 주택 거주자	주거환경 개선사업의 일환, 노화대응 집수리 전문가의 전문적 진단을 통한 물리적 리모델링(화장실, 경사로 등)	의료 및 복지서비스 연계 미흡	인천시, iH	3.6억 원
노인 의료·돌봄 통합지원 사업	방문형 의료서비스	기존 거주지	노인 장애인 등	살던 곳에서 지속 거주를 위해 필요한 방문형 의료서비스 확충과 지역 내 의료·돌봄서비스 연계체계 구축	국민건강보험공단 등 의료 부문	인천시 (부평, 계양)	25년 조례 제정
재가 노인지원서비스	센터 운영	재가노인복지 시설 (19개소)	유사 중복사업 이용자 제외 노인	일상생활지원, 주거환경개선, 여가활동지원, 상담, 지역자원연계, 교육, 긴급지원, 사례관리 등	재가노인복지시설	인천시	37.8억 원
노인맞춤돌봄 서비스	돌봄 서비스 제공	기존 거주지	유사 중복사업 이용자 제외 노인	안전지원(전화, 방문) 사회참여, 생활교육, 외출동행, 가사지원	지역사회 내 민간자원	인천시	231.8억

출처 : 인천연구원(2025)

- 사례의 시사를 인천에 적용해 볼 때, 다음의 방향으로의 정책 전환을 고려할 수 있음
- 세대 공존형 통합 주거 모델: 고령자 전용이 아닌, 육아세대와 고령자가 함께 어울릴 수 있는 연령혼합 단지 계획을 공공임대주택 단지에 우선 검토할 수 있음

- 인천시 차원에서 고령자 주거를 포함한 공공임대주택 단지 계획 구상 등을 검토하며, 이 경우 AIC 관점에서 고령자 비율이 높은 지역을 중심으로 공급을 구상할 수 있음
- 고령자 포함 주거의 지역사회 거점시설화: 고령자 주거를 단순히 주거 시설이 아닌 의료, 돌봄, 상업, 교통 등 다양한 기능을 결합한 지역 사회 서비스 허브 공간으로 구축하여 고령자의 사회적 고립을 예방하고 지역의 활성화를 도모할 수 있음
- 공공주도의 커뮤니티 활성화 지원: 세대공존형 주거단지 구상시 거주민들의 자발적인 의지에 의한 교류에 의존하지 않고, 공공 지원을 통해 전문 인력과 프로그램을 구성, 세대간 소통과 지역 공동체 형성을 유도할 필요가 있음
- 공공에 의한 국민의 주거 안정 책임 강화 기초에 있는 지금, 인천시에서도 세대공존형 주거단지에 대한 선제적 정책 추진을 통해 초고령 사회에 대비한 포용적 주거 복지 모델을 정립하고, 나아가 전 세대가 화합하는 지속 가능한 도시 생태계를 구축할 필요가 있음

## 참고문헌

### [보고서/학술논문]

- 김도연, 최병숙, 손능수. (2022). 고령자 주거모델 개발을 위한 국내 사례분석. 한국주거학회 학술대회논문집.
- 권오정, 남기철, 유애정, 조승연, 윤진희. (2024). 고령자를 위한 주거지원정책 현황 및 방향. 도시정보.(502). 4-13.
- 조용경, 김재환, 윤영호. (2024). 고령자 가구 유형별 특성을 고려한 웰빙 주거서비스 사업화 모델. 주거환경. 22(1). 15-25.
- 박정아. (2024). 도시지역 고령자 밀집 아파트 거주자의 NORC 주거서비스 요구. 한국주거학회논문집. 35(5). 43-54.
- 이연숙, 조승연, 전은정. (2025). 낙상예방 관점에서 본 도서형 어촌지역 고령자 주택의 주거적합성 평가. 대한건축학회논문집. 41(8), 61-72.
- 이서현, 김석경. (2025). 고령자의 지역공동체사회 계속거주(AIC)를 위한 주거지역 근린생활환경 보행권 연구. 한국주거학회 학술대회논문집.
- 김동혁, 송규만. (2025). AIC 구현을 위한 도심형 시니어 리빙 건축모델 제안. 대한건축학회 학술발표대회 논문집.
- 유해연, 최근오. (2025). 고령자 주거단지 분석을 통한 도시 인프라 연계 특성 연구. 대한건축학회논문집. 41(4). 211-222.
- 국가데이터처. (2023). 장래인구추계: 2022~2072
- 인천연구원. (2025). 고령자 친화적 환경 조성: 고령자주거를 중심으로
- HDB. (2014). Delightful Homes: HDB'S SALES EXERCISES

### [웹사이트]

- 국가통계포털(<https://kosis.kr/>)
- 행정안전부 주민등록 인구통계 (<https://jumin.mois.go.kr>)
- GIS 통계지리정보서비스 (<https://sgis.mods.go.kr>)
- JKK Tokyo, <https://www.to-kousya.or.jp>
- Housing & Development Board, <https://www.hdb.gov.sg/>

### [보도자료/신문기사]

- JKK東京 (東京都住宅供給公社). J K K 東京初「J K K シニア住宅」の応募平均倍率が3.2倍. Prime times. 2025.01.27

**발행처** 인천연구원 **발행인** 최계운

**주소** 인천광역시 서구 심곡로 98 **전화** 032.260.2600 [www.ii.re.kr](http://www.ii.re.kr)

- 출처를 밝히지 않고 이슈브리프를 무단전재 또는 복제하는 것을 금합니다.
- 본 이슈브리프의 내용은 연구책임자의 개인적 의견이며, 연구원의 공식적인 의견이 아님을 밝힙니다.