

사회적 약자를 위한 고령자 주거 공간계획 지침의 포용성과 사회통합 요소 분석

장주영*

*경희대학교 예술·디자인대학 산업디자인학과 겸임교수

Inclusiveness and Social Integration in Housing Planning Guidelines for Socially Vulnerable Older Adults

Joo Young Chang*

*Adjunct Professor, College of Art & Design Kyung Hee University

국문초록 본 연구는 사회적 약자¹⁾를 위한 고령자 주거공간 계획지침과 관련 공개자료에 나타난 포용성과 사회통합 요소를 분석하고, 이를 바탕으로 향후 고령자 주거공간 계획의 보완 방향을 제시하는 데 목적이 있다. 한국 사회는 빠른 속도로 초고령사회에 진입하고 있으며, 이에 따라 고령자 주거의 문제는 더 이상 단순한 주택 공급의 차원에 머무를 수 없다. 고령자 주거는 이동의 편의성, 일상생활의 안전성, 돌봄 접근성, 지역사회와의 관계 유지, 그리고 삶의 존엄성 보장과 긴밀하게 연관되며, 이러한 다층적 조건이 동시에 충족될 때 비로소 본래의 기능을 수행할 수 있다. 그러나 기존의 고령자 주거 관련 논의는 물리적 환경 개선, 정책·제도 평가, 주거와 돌봄의 결합 모델이라는 세 갈래로 분절되어 전개되어 왔으며, 사회적 약자의 관점에서 포용성과 사회통합을 함께 다루는 통합적 접근은 충분히 시도되지 못하였다. 이에 본 연구는 2019년부터 2024년까지 공개된 정책 지침, 연구보고서, 학술논문 등 7종의 자료를 대상으로 질적 내용분석을 실시하였다. 자료 선정은 고령자, 주거약자, 사회적 약자, AIP²⁾, 유니버설디자인, 서비스 지원주택과 직접적으로 관련된 공공기관 및 학술지 발간 자료로 한정하였으며, 분석은 접근성, 안전성, 자립지원성, 서비스 연계성, 사회 교류성, 생활권 연계성, 존엄성과 선택권의 7개 영역을 분석축으로 구성하고 3점 척도로 코딩하였다. 분석 결과, 현행 지침은 무장애 동선, 안전한 출입, 욕실 및 공용공간의 편의성 등 물리적 포용성 요소를 비교적 구체적으로 제시하고 있는 반면, 지역사회 거점과의 연계, 사회통합, 자립생활 지원, 서비스 연계, 존엄성과 선택권 등 관계적·맥락적 요소는 개념적 수준에 머무르는 경향이 확인되었다. 특히 AIP와 서비스 지원주택 관련 논의에서는 주택을 돌봄과 생활지원이 결합되는 기반으로 이해하는 관점이 비교적 뚜렷하게 확인되었으나, 이를 구체적인 공간 프로그램과 운영 거점으로 번역해내는 작업은 여전히 미흡하였다. 이를 바탕으로 본 연구는 사회적 약자를 위한 고령자 주거공간 계획이 '접근 가능한 공간'에서 나아가 '관계를 지원하는 공간'으로 확장되어야 하며, 물리적 접근성 위에 사회적 연결성, 서비스 연계, 생활권 연속성을 통합한 ① 접근(access), ② 안전(safety), ③ 자립(autonomy), ④ 서비스 거점(service hub), ⑤ 사회통합 공간(social integration)의 5단계 통합 계획 프레임워크를 제안하였다.

주제어: 사회적 약자, 고령자 주거 공간, 포용성, 사회통합, Aging in Place

Abstract This study analyzes how inclusiveness and social integration are addressed in housing planning guidelines and related public documents for socially vulnerable older adults. It further proposes future directions for supplementing the planning of housing intended for elderly persons. Korean society is rapidly aging, and the issue of housing for the elderly can, therefore, no longer be confined to the simple provision of housing units. Housing for the elderly is closely connected with mobility, daily-life safety, accessibility to care, the maintenance of community relationships, and the preservation of dignity in later life, and these multidimensional conditions must be satisfied simultaneously for housing to perform its proper function.

However, existing discussions on housing for the elderly have unfolded along three separate lines: improvement of the physical environment, evaluation of policies and institutions, and models of integrated housing and care. Comprehensive approaches that consider both inclusiveness and social integration from the perspective of socially vulnerable groups have not been sufficiently attempted.

* 경희대학교 예술·조형 대학 산업디자인학과, 제1저자(jychang0731@naver.com)

투고일: 2026. 05. 15. 심사완료일: 2026. 06. 08. 게재확정일: 2026. 06. 26.

1) 본 연구에서 '사회적 약자'는 신체적·경제적·사회적 자원에서 상대적 결핍을 경험하는 집단을 의미하며, 고령자는 그 대표적 범주에 해당한다. 이 정의는 강지원 외(2021)와 김유진 외(2019)의 사회적 약자 및 고령자 주거 논의를 참고하여 본 연구의 분석 목적에 맞게 조악화한 것이다.

2) 본 연구에서 'AIP'는 고령자가 자신이 익숙하게 살아온 주거지와 지역사회 안에서 관계망과 생활 맥락을 유지하며 지속적으로 거주하는 개념을 의미한다.

Against this background, a qualitative content analysis was conducted on seven public documents published between 2019 and 2024, including policy guidelines, research reports, and academic articles directly related to elderly people, the housing-vulnerable, the socially vulnerable, Aging in Place (AIP), universal design, and service-supported housing. The analytical framework consisted of seven dimensions—accessibility, safety, autonomy, service linkage, social exchange, neighborhood connectivity, and dignity and choice—each coded on a three-point scale. The findings show that current guidelines present relatively concrete provisions for physically inclusive elements such as barrier-free circulation, safe entry, and accessible sanitary and common spaces, while relational and contextual elements—such as linkage with community hubs, social integration, support for independent daily life, service coordination, and dignity and choice—remain largely at a conceptual level. In discussions on AIP and service-supported housing, a view of housing as a foundation that integrates care and daily-life support was clearly identified; however, this view has been insufficiently translated into concrete spatial programs and operational hubs. On the basis of these findings, the study argues that the planning of elderly housing for socially vulnerable groups should move beyond the notion of an “accessible space” toward that of a “space that supports relationships.” To that end, it proposes a five-stage integrated planning framework consisting of access, safety, autonomy, service hub, and social integration space, in which an approach integrating social connectedness, service coordination, and place-based continuity of living is overlaid on physical accessibility.

Key words: socially vulnerable older adults, elderly housing, inclusiveness, social integration, aging in place

I. 연구 배경

1. 연구의 배경 및 목적

한국 사회는 빠른 속도로 초고령사회에 진입하고 있으며, 이에 따라 고령자의 주거 안정성과 삶의 질이 중요한 사회정책 과제로 부상하고 있다. 고령자 주거의 문제는 단순히 주택을 공급하는 차원을 넘어 이동의 편의성, 일상생활의 안전성, 돌봄 접근성, 지역사회와의 관계 유지, 그리고 삶의 존엄성 보장과 긴밀하게 연관된다. 특히 고령자는 신체 기능 저하, 경제적 취약성, 정보 접근의 불균형, 사회적 고립 가능성을 동시에 경험할 수 있다는 점에서 대표적인 사회적 약자 집단에 속하며, 따라서 주거 공간은 보호 장치인 동시에 사회참여를 가능하게 하는 기반으로 계획될 필요가 있다(강지원 외, 2021).

최근의 정책 및 연구 자료는 이러한 문제 의식을 보다 구체적으로 보여준다. 정소양 외(2024)는 지역사회 계속 거주(Aging in Place, 이하 AIP)를 ‘고령자가 스스로 선택한 거주지에서 기존의 익숙한 관계를 유지하며 나이 들어가는 것’으로 정의하고, 조사 대상 고령자의 85.5%가 현재 거주 중인 집 또는 동네에서 계속 거주하기를 희망한다고 보고하였다. 이는 고령자 주거정책의 핵심이 시설 이전이나 분리 수용이 아니라, 기존의 생활 기반과 관계망을 유지하면서 지속적으로 살아가 수 있는 환경 조성에 있음을 시사한다. 다시 말해, 고령자 주거의 범위는 더 이상 주택 내부에 국한되지 않으며, 생활권과 지역사회 전체로 확장되어야 한다.

서울특별시, 서울주택도시공사, 서울특별시 유니버설디자인센터(2023)는 공공주택 유니버설디자인 적용지침에서 공공주택의 목표를 누구에게나 안전하고 편리한 주거환경의 조성에 두고, 공공주택 내 정주성, 즉 AIP를 지원할 수 있는 기반을 마련하는 것을 핵심 과제로 제시하였다. 특히 해당 지침이 노인, 장애인, 어린이, 임산부 등 다양한 이용자를 포괄 대상으로 설정하고 있다는 점은 사회적 약자를 특정 집단에 대한 예외적 보완의 대상으로 보기보다, 다양한 신체 조건과 생활 단계가 공존할 수 있는 보편적 환경의 관점에서 접근해야 함을 시사한다.

그럼에도 불구하고 기존의 고령자 주거 관련 연구는 대체로 물리적 환경 개선, 제도 및 정책 평가, 주거와 돌봄의 결합 모델이라는 세 갈래로 분절되어 전개되어 온 경향이 있다. 그리고 정책 평가 결과 현장에서는 여전히 물리적 무장애 설계에 비해 사회적 관계와 자립 지원, 서비스 연계 측면의 공간적 구현이 부족한 것으로 지적된다(조승연 외, 2022). 조승연 외(2022)는 공공임대주택에 거주하는 고령자의 주거환경을 진단하면서, 물리적 안전성뿐 아니라 생활지원과 서비스 연계의 측면에서 종합적인 점검이 필요함을 제기한 바 있으며, 이는 본 연구의 문제의식과 직접적

으로 맞닿아 있다. 사회적 약자라는 관점을 중심으로, 고령자 주거 공간 계획지침과 정책 문헌, 학술논의를 통합적으로 검토하면서 포용성과 사회통합 요소를 함께 분석한 연구는 상대적으로 부족하였다. 따라서 본 연구는 고령자 주거 공간 관련 공개자료를 분석하여, 포용성과 사회통합 요소의 제시 양상을 검토하고 향후 공간 계획의 보완 방향을 제안하는 데 목적이 있다.

2. 연구 문제

본 연구는 다음과 같은 연구 문제를 설정하였다.

연구 문제 1. 현행 고령자 주거 공간 계획 지침에는 접근성, 안전성, 존엄성, 선택권 등 포용성 요소가 어떠한 방식으로 제시되어 있는가?

연구 문제 2. 커뮤니티 공간, 생활권 연계, 서비스 및 프로그램 연결, 세대 간 관계 형성 등 사회통합 요소가 어느 정도 반영되어 있는가?

연구 문제 3. 사회적 약자를 위한 고령자 주거 공간 계획은 어떠한 방향으로 확장·보완되어야 하는가?

3. 연구의 범위와 의의

본 연구는 2019년부터 2024년까지 공개된 정책 지침, 연구보고서, 학술논문 가운데 고령자 주거, 주거약자, 유니버설디자인, AIP, 서비스 지원주택과 직접적으로 관련된 자료를 대상으로 한다. 연구의 수행 가능성과 데이터의 신뢰성을 동시에 확보하고자 공개자료 분석법을 수행하였다. 이는 공식화된 자료를 활용하여 재검증 가능성을 높임으로써, 논문의 학술적 타당성과 논리적 엄밀성을 강화하기 위한 취지이다.

본 연구의 의의는 사회적 약자 개념을 고령자 주거 공간 논의와 연계하여 해석하고, 다각적 문헌 분석을 통해 분절된 담론을 공간 계획 프레임으로 구조화하였다는 데 차별성을 가지고 있다. 이는 기존의 기능·안전 중심적 한계에서 벗어나 사회통합과 관계 형성을 지향하는 통합적 접근 방식을 제안했다는 점에서 학술적 및 실천적 가치를 지닌다.

II. 이론적 배경

1. 사회적 약자와 고령자 주거 공간의 개념

사회적 약자라는 개념은 일반적으로 신체적, 경제적, 사회적 조건으로 인해 일상생활과 사회참여에서 구조적 제약을 경험하는 집단을 포괄한다(강지원 외, 2021; 김유진, 박순미, 박소정, 2019). 이 개념은 단일한 결핍이 아니라 신체 기능의 저하, 소득과 자산의 부족, 사회적 관계망의 축소가 중첩되어 작동하는 복합적 조건을 가리키며, 그 결과 주거 선택권과 일상생활의 자립성이 동시에 제한되는 양상으로 나타난다. 본 연구에서는 이러한 선행 논의를 바탕으로 사회적 약자를 ‘자원과 기회의 상대적 결핍으로 인해 주거 선택권과 일상생활의 자립성이 제한되는 집단’으로 조작적으로 정의하며, 고령자를 그 대표적 범주로 설정한다.

고령자는 노화에 따른 신체적·인지적 기능 저하와 더불어, 은퇴 이후의 소득 감소, 사회적 역할의 축소, 일상생활 지원에 대한 의존성 증가라는 다층적 조건이 결합이 된 집단이라는 점에서 사회적 약자성의 전형적 사례로 이해된다(강지원 외, 2021). 특히 김유진 외(2019)는 저소득 고령자의 Aging in Place 논의에서 사회적 약자성을 신체적 기능 저

하, 경제적 자원의 제약, 사회적 관계의 단절이 상호 작용하는 조건으로 개념화하며, 이러한 조건이 주거환경에 대한 의존도를 높이고 환경과 개인의 적합도(person-environment fit)를 결정짓는 핵심 요인이라고 제시한 바 있다.

이러한 관점에서 고령자 주거는 단순한 물리적 거주 이상의 의미를 지닌다. 주거 공간은 신체적 안전과 일상 동선의 편의성을 보장하는 기능적 조건임과 동시에, 사회적 관계와 자기 결정성을 유지하게 하는 생활 기반으로 작동한다(강지원 외, 2021). 따라서 사회적 약자로서 고령자의 주거 문제는 ‘어떤 주택을 공급할 것인가’의 차원을 넘어, ‘어떤 공간이 어떤 관계와 어떤 일상을 가능하게 하는가’의 차원에서 검토될 필요가 있다.

이상의 논의를 종합하면, 사회적 약자로서의 고령자 주거는 ① 신체적·인지적 기능 저하에 대응하는 물리적 환경의 적합성, ② 경제적·사회적 자원의 제약을 보완하는 서비스 연계의 가능성, ③ 익숙한 관계와 일상의 연속성을 유지하게 하는 사회적 환경의 조건이라는 세 차원이 동시에 충족될 때 비로소 그 본래의 기능을 수행할 수 있다. 본 연구는 이러한 다층적 관점을 분석의 출발점으로 설정하며, 이 세 차원이 유니버설디자인, Aging in Place, 사회통합의 공간적 개념과 어떻게 연결되는지를 차례로 검토한다.

2. AIP, 포용성, 사회통합의 공간적 함의

AIP는 최근 고령자 주거 논의에서 핵심 개념으로 자리 잡고 있다. 일반적으로 ‘살던 곳에서 나이 들기’로 번역되지만, 그 실질적 의미는 단순한 거주 지속을 넘어 익숙한 관계와 생활 맥락을 유지하면서 노년기를 영위하는 데 있다. 정소양 외(2024)는 AIP의 공간적 범위가 집 내부에 한정되지 않고 지역사회 전체로 확장된다고 하였으며, 고령자의 주택 만족도와 지역사회 만족도가 계속 거주 의향에 중요한 영향을 미친다고 하였다. 이러한 관점은 정소양 외(2023)의 원 연구보고서에서도 동일하게 제시되어 있으며, AIP가 주택 내부의 물리적 적합성만으로 설명될 수 없고 지역사회 기반의 통합지원체제와 결합될 때 비로소 실질적인 정책 모델로 작동할 수 있음을 강조하고 있다. 이는 AIP 실현을 위해 주택의 개조뿐만 아니라, 보행이 가능한 생활권, 의료·상업·여가 인프라, 이동성, 지역사회 관계망이 함께 계획되어야 함을 의미한다.

포용성은 이러한 AIP의 기반 개념이라 할 수 있다. 포용성은 특정 사용자에게 대한 추가적 배려라기보다, 다양한 신체 조건과 생활 방식이 배제되지 않고 수용될 수 있는 공간의 구조를 의미한다. 서울특별시 외(2023)는 주 출입구, 경사로, 보행 동선, 승강기, 욕실, 공용공간에 이르기까지 세부 기준을 제시함으로써 물리적 포용성의 제도적 기반을 마련하였다. 김정호(2022)는 노인을 위한 주거환경 공간디자인 연구에서 유니버설디자인 7원칙을 고령자 주거공간 계획의 기본 원리로 제시하며, 노화에 따른 신체적·인지적 변화에 대응하는 공간 요소의 구성을 체계적으로 정리하였다. 또한 김진엽(2023)은 주택 내 유니버설디자인 요소가 고령자의 주거 지속기간에 유의한 영향을 미친다는 점을 실증적으로 보고하여, 포용적 주거환경이 단순한 설계 기준을 넘어 실제 AIP 실현의 실효적 기반으로 작동함을 뒷받침하였다. 그러나 물리적 포용성은 사회통합을 위한 관계적 공간 기획과 결합 될 때 비로소 보다 완결된 의미를 갖는다.

사회통합은 포용성보다 한층 확장된 개념이다. 포용성이 접근 가능성의 보장에 초점을 둔다면, 사회통합은 공존과 관계 형성 가능성에 초점을 둔다. 고령자 주거 공간에서 사회통합이란 고령자가 공간적으로 분리되거나 고립되지 않고, 지역사회 자원과 관계망 속에서 생활을 지속할 수 있는 상태를 의미한다. 여기에는 단지 내 커뮤니티 공간, 지역주민과 공유가 가능한 프로그램 공간, 생활 지원 서비스의 연결 거점, 보행 및 이동 지원 체계, 세대 간 교류를 촉진하는 공간적 장치까지 포함된다(강지원 외, 2021).

김유진 외(2019)는 서비스 지원 주거를 주거와 돌봄 서비스가 결합된 하우스링 케어 모델로 이해하면서, 주택을 단순한 물리적 공간이 아니라 서비스 제공의 플랫폼으로 보아야 한다고 주장하였다. 또한 김주영(2022)은 해외 서비스 결합주택 사례를 분석하면서, 이러한 주택이 프라이버시, 독립성, 존중을 보장하는 가정 같은 환경을 지향하면서도 다양한 관련 서비스를 유기적으로 결합해야 한다고 하였다. 이는 사회적 약자를 위한 고령자 주거 공간의 핵심이 ‘고

립된 주거’가 아니라 ‘서비스와 관계가 도달하는 생활 기반’에 있음을 보여준다.

종합하면, 사회적 약자를 위한 고령자 주거 공간의 이론적 핵심은 첫째, 유니버설디자인을 토대로 한 물리적 포용성, 둘째, AIP를 가능하게 하는 생활권 기반의 지속성, 셋째, 주거와 돌봄, 서비스, 관계가 결합 되는 사회통합적 기반성으로 정리할 수 있다.

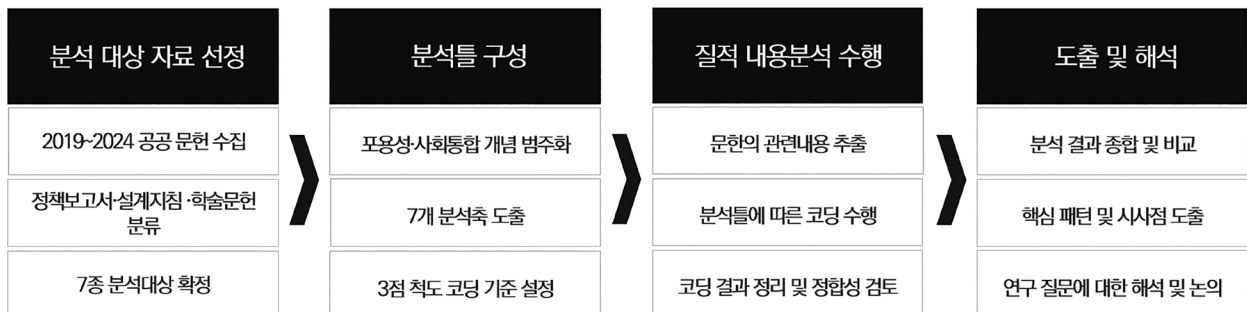
III. 연구방법

1. 연구설계

본 연구는 사회적 약자로서의 고령자를 위한 주거 공간 계획지침이 포용성과 사회통합의 요소를 어떻게 반영하고 있는지를 분석하기 위해 질적 내용분석을 적용한다. 질적 내용분석은 정책문서·설계지침·학술 문헌과 같이 규범적 성격이 강한 자료에 대해, 개념적 범주를 설정하고 그 반영 정도를 체계적으로 코딩할 수 있다는 점에서 본 연구의 목적에 부합한다.

분석 대상은 2019년부터 2024년 사이에 발간된 정책보고서, 설계지침, 학술 문헌 가운데 ① 고령자 또는 사회적 약자를 명시적 대상으로 다루고, ② 공공기관 또는 학술지에서 공개되었으며, ③ 공간 계획 요소를 구체적으로 기술한 자료의 세 가지 기준을 모두 충족하는 7종으로 한정하였다. 분석 기간을 2019년 이후로 설정한 것은 국내에서 고령자 주거정책과 유니버설디자인 지침이 본격적으로 정비되기 시작한 시점을 고려한 것이다.

이러한 자료 선정과 분석은 단계적 절차에 따라 수행되었으며, 전체 연구 수행 절차는 분석 대상 자료 선정, 분석틀 구성, 질적 내용분석 수행, 도출 및 해석의 4단계로 구성된다. 본 연구의 전반적 흐름은 [그림 1]과 같다.



[그림 1] 연구의 분석절차

[그림 1]에서 제시한 바와 같이, 1단계 분석 대상 자료 선정에서는 2019년부터 2024년까지 발간된 공공 문헌 가운데 앞서 제시한 세 가지 선정 기준을 충족하는 자료를 수집하여 정책보고서, 설계지침, 학술 문헌의 세 유형으로 분류하고, 최종 7종을 분석 대상으로 확정하였다. 2단계 분석 틀 구성에서는 선행연구 검토를 바탕으로 포용성과 사회통합 개념을 범주화하고, 접근성·안전성·자립성·서비스 연계·사회적 교류·생활권 연속성·존엄성의 7개 분석 축을 도출(김정호, 2022; 서울특별시 외, 2023)하였으며, 각 항목에 대한 3점 척도(명시 2점, 부분 1점, 부재 0점)로 코딩 기준을 설정하였다. 3단계 질적 내용분석 수행에서는 자료별 코딩과 빈도 분석을 수행하고 내적 일관성을 검증하였고, 항목별 명시·부분·부재 판정을 진행하였다. 본 연구는 코딩의 일관성을 확보하기 위해 동일 자료에 대한 7개 분석 축의 조작적 정의를 사전에 명문화하고 동일한 판정 기준을 모든 자료에 일관되게 적용하였다. 4단계 도출 및 해석에

서는 1~3단계에서 정리된 분석 결과를 종합하여 접근, 안전, 자립, 서비스 거점, 사회통합 공간의 5단계 통합적 계획 프레임워크를 도출하였으며, 이를 토대로 본 연구의 시사점과 한계를 정리하였다.

이상의 4단계 절차는 자료 선정의 적합성, 분석 틀의 타당성, 코딩의 일관성, 결과 해석의 통합성을 단계별로 검증할 수 있도록 설계되었으며, 이를 통해 단일 문헌에 대한 인상적 해석을 넘어 지침 간의 공통점과 차이를 체계적으로 비교할 수 있는 분석 기반을 마련하였다.

2. 분석 대상 및 선정 기준

분석 대상은 2019년부터 2024년까지 공개된 자료 가운데, 고령자·주거약자·사회적 약자와 직접 관련이 있고, 주거 공간 또는 생활권 공간 계획 요소를 포함하며, 중앙정부, 지자체, 공공기관, 국책 연구기관 또는 KCI 등재 학술지 등 검증이 가능한 출처에서 확인이 가능한 문헌으로 한정하였다. 또한 포용성, 사회통합, 자립 지원, 서비스 연계 여부를 판별할 수 있는 내용이 수록되어 있는지를 최종 선정 기준으로 삼았다. 분석 대상 자료의 선정 기준은 <표 1>과 같다.

<표 1> 분석 대상 선정 기준

구분	선정 기준	세부 내용
1	주제 적합성	고령자, 주거약자, 사회적 약자, AIP, 유니버설디자인, 서비스 지원 주택과 직접 관련된 자료
2	공간 관련성	단위 주호, 공용공간, 단지, 생활권, 서비스 연계 등 공간 계획 요소를 포함한 자료
3	출처 신뢰성	중앙정부, 지자체, 공공기관, 국책연구기관, KCI 등재 학술지 등 검증 가능한 출처
4	접근 가능성	인터넷을 통해 전문 또는 핵심 내용을 확인할 수 있는 공개자료
5	분석 가능성	포용성, 사회통합, 자립 지원, 서비스 연계 여부를 판별할 수 있는 내용 포함
6	시기 범위	최근 정책 및 연구 경향 반영을 위해 2019~2024년 발행 자료 우선 선정

최종적으로 선정된 자료는 서울시 공공주택 유니버설디자인 적용지침, 고령자복지주택사업 업무처리지침, 국토정책브리프, 고령자 주거지원 정책 평가 연구, 서비스지원주거 모델 개발 연구, 서비스결합주택 해외사례 연구, 주거약자용 주택 계획기준 연구 등 총 7종이다. 대상 자료의 일반적 특성은 <표 2>와 같다.

<표 2> 분석 대상 자료의 일반적 특성

구분	자료명	유형	연도	발행기관/학술지	본 연구에서의 활용 의미
1	서울시 유니버설 디자인 적용 지침: 공공주택	정책 지침	2023	서울특별시·서울주택도시공사·서울특별시 유니버설디자인센터	공공주택의 물리적 포용성 기준 파악
2	고령자복지주택 사업 업무처리지침	행정 지침	2022	국토교통부	주택-복지시설 결합 및 운영체계 파악
3	고령자의 지역사회 계속거주(Aging in Place), 무엇을 어떻게 지원할 것인가?	정책 브리프	2024	국토연구원	AIP와 생활권 기반 사회통합 관점 파악
4	고령자 대상 주거지원 정책 평가 연구	연구 보고서	2021	한국보건사회연구원	고령자 주거지원정책의 구조적 한계와 개선 방향 파악
5	고령자의 에이징 인 플레이스(Aging in Place)를 위한 서비스 지원 주거 모델 개발 연구	학술 논문	2019	보건사회연구	주거-서비스 통합 개념과 모델 파악
6	고령자 서비스 결합주택 공급의 해외사례와 시사점	학술 논문	2022	주택도시연구	서비스결합주택의 운영 및 정책 시사점 파악
7	주거약자용 주택의 적정 계획기준에 관한 연구	연구 보고서	2023	한국토지주택공사 토지주택연구원	주거약자 주택의 실제 계획 요소와 한계 파악

3. 분석 준거 및 코딩 기준

본 연구의 분석 틀은 선행연구와 정책 지침에서 반복적으로 제시된 개념을 바탕으로 구성하였다. 포용성 차원에서는 접근성, 안전성, 존엄성과 선택권을 핵심 영역으로 설정하였고, 사회통합 차원에서는 사회 교류성, 생활권 연계성, 서비스 연계성을 설정하였다. 또한 고령자의 지속 가능한 거주를 지원하는 자립 지원성을 별도의 분석영역으로 포함하였다. 세부 분석 준거와 코딩 기준은 <표 3>과 같다(김유진 외, 2019).

<표 3> 분석 준거 및 코딩 기준

분석 영역	세부항목	2점(강하게 제시)	1점(부분 제시)	0점(미제시)
접근성	출입, 보행, 승강, 이동 동선	무단차, 폭, 경사, 이동 기준을 구체적으로 제시	접근 편의 언급은 있으나 세부 기준 부족	관련 내용 없음
안전성	미끄럼 방지, 조명, 비상대응, 낙상 예방	안전 설비와 환경 기준을 구체적으로 제시	안전 필요성만 언급	관련 내용 없음
자립지원성	일상생활 수행, 주방·욕실 사용, 기능 변화 대응	생활 독립을 돕는 구체적 공간·운영 방안 제시	자립 필요성만 언급	관련 내용 없음
서비스 연계성	복지·의료·돌봄 연계, 상담, 관리	주거와 서비스의 연계 구조를 명시	서비스 필요성만 제시	관련 내용 없음
사회 교류성	커뮤니티 공간, 프로그램, 교류 장치	교류 공간·프로그램을 명시적으로 제시	커뮤니티 필요성 수준 언급	관련 내용 없음
생활권 연계성	지역시설 접근, 이동권, 생활권 기반	생활권·동네 차원의 연계를 구체적으로 제시	외부 접근 필요성만 언급	관련 내용 없음
존엄성·선택권	프라이버시, 독립성, 선택 가능한 지원	존엄·선택을 설계 및 운영 원리로 제시	간접적으로 언급	관련 내용 없음

IV. 연구결과

1. 포용성 요소 분석

분석 결과, 7개 자료 모두에서 ‘접근성’이 가장 강하게 제시된 요소로 나타났다. 특히 서울특별시 외(2023)의 유니버설디자인 적용 지침은 주 출입구의 무단차 계획, 경사로 기울기, 보행 동선의 유효폭, 승강기 및 출입문의 폭과 조작 높이 등 세부 기준을 구체적으로 제시한 대표 사례에 해당한다. 또한, 국토교통부(2022)의 고령자복지주택사업 업무처리지침과 이영환, 백혜선, 박윤재(2023)의 연구 역시 고령자의 이동 편의와 주거 사용성 향상을 핵심 기준으로 다루고 있었다. 포용성 요소별 분석 결과는 <표 4>와 같다.

‘안전성’ 또한 대부분의 자료에서 높은 수준으로 제시되었다. 욕실의 미끄럼 방지, 손잡이 설치, 비상호출 장치, 충분한 조도 확보, 단지 내 보행 안전 공간, 가스 안전장치 등은 다수 자료에서 반복적으로 언급되었다. 이는 고령자 주거 공간에서 안전이 부가적 편의가 아니라 기본 성능으로 인식되고 있음을 의미한다. 다만 일부 자료에서는 안전을 지나치게 보호 중심으로 해석함으로써, 사용자 자율성과 선택권까지 함께 고려하는 수준에는 이르지 못한 한계가 확인되었다(국토교통부, 2022).

반면 ‘존엄성’과 ‘선택권’은 접근성이나 안전성에 비해 상대적으로 약하게 드러났다. 김유진 외(2019)와 김주영(2022)은 각각 서비스 지원 주거와 서비스 결합주택 논의에서 프라이버시, 독립성, 존중, 가정 같은 환경을 중요한 원리로 제시하고 있으나, 다수의 정책 지침은 이러한 가치를 구체적인 공간 계획 기준으로까지 충분히 제시하지 못하고 있었다. 이는 현재의 고령자 주거 공간이 상당한 수준의 안전성과 접근성을 확보하고 있음에도 불구하고, 거주자가 자신의 생활 방식과 리듬을 유지할 수 있는 자기 결정적 환경으로까지 심화 되었다고 보기는 어렵다는 점을 의미한다.

〈표 4〉 포용성 요소 분석 결과

분석 영역	강하게 제시(2점)	부분 제시(1점)	미제시(0점)	대표 확인 내용
접근성	7	0	0	무단차 출입, 경사로, 보행 폭, 승강기, 출입문 유효폭
안전성	6	1	0	미끄럼 방지, 손잡이, 조명, 비상호출, 낙상 예방
존엄성·선택권	4	3	0	프라이버시, 독립성, 가정 같은 환경, 선택 가능한 지원

〈표 4〉에서 확인되었듯이, 접근성은 7건 모두에서 2점으로 평가되었으며, 안전성과 자립 지원성 역시 각각 6건에서 2점으로 나타났다. 반면 존엄성과 선택권은 상대적으로 낮은 수준으로 나타났다. 이는 현재의 지침 체계가 ‘사용 가능성’에는 상당한 진전을 이루었으나, ‘오랫동안 본인의 방식으로, 관계를 유지하며 살게 하는 것’까지 충분히 구조화하지는 못했음을 시사한다.

2. 사회통합 요소 분석

사회통합 요소는 포용성 요소에 비해 상대적으로 약한 수준에서 나타났다. 특히 ‘생활권 연계성’은 정소양 외(2024)의 국토정책 브리프와 강지원 외(2021)의 정책 평가 연구에서 비교적 강하게 강조되었다. 이들 자료는 고령자의 계속 거주가 단지 주택 내부 조건만으로 결정되는 것이 아니라, 의료기관, 상점, 교통, 여가 거점, 사회적 관계망에 접근이 가능한 생활권이 함께 형성되어야 한다고 본다. 사회통합 요소별 분석 결과는 〈표 5〉에 제시하였다. ‘사회 교류성’ 역시 일부 자료에서 중요한 요소로 확인되었다. 서울특별시 외(2023)는 경로당, 작은 도서관, 로비와 휴게공간 등 공동체 공간의 필요성을 제시하고 있으며, 고령자복지주택사업 업무처리지침(국토교통부, 2022)는 다양한 프로그램 운영이 가능한 사회복지시설의 결합을 요구하고 있다. 그러나 이러한 요소가 관계 형성을 촉진하는 적극적 공간전략으로 구체화 되었다고 보기는 어렵다. 다수 자료에서 커뮤니티 공간은 시설 목록의 차원에서는 제시되지만, 그 위치, 접근 방식, 개방 정도, 이용 시나리오가 고립 완화와 자발적 교류 촉진의 관점에서 충분히 정교화되지는 않았다. ‘세대 통합’과 ‘지역 개방성’은 가장 취약한 항목 중 하나로 나타났다. 일부 자료는 단지 내 시설을 지역사회와 공유하거나, 지역주민이 함께 이용할 수 있는 거점으로 운영할 필요성을 제기하였으나, 실제 지침 수준에서는 여전히 고령자 중심의 폐쇄적 운영을 전제로 하는 경향이 강했다. 이는 고령자 주거 공간이 자칫 보호를 명분으로 분리과 낙인을 강화할 가능성을 내포하고 있음을 시사한다. 사회적 약자를 위한 공간이 진정한 사회통합을 지향한다면, 특정 집단만을 위한 폐쇄적 시설이 아니라 지역과 자연스럽게 접속되는 개방형 생활 인프라로 계획될 필요가 있다(강지원 외, 2021).

〈표 5〉 사회 통합 요소 분석 결과

분석 영역	강하게 제시(2점)	부분 제시(1점)	미제시(0점)	대표 확인 내용
생활권 연계성	5	2	0	동네 단위 AIP, 의료·상업·여가시설 접근, 이동 지원
사회교류 공간	4	3	0	경로당, 작은도서관, 커뮤니티실, 휴게공간
세대통합·지역개방성	3	3	1	지역주민 공유 가능성, 개방형 거점, 지역 연계 운영

〈표 5〉에서 보는 바와 같이 사회통합 요소는 자료에 전혀 없는 것은 아니지만, 접근성처럼 세부 기준으로 제도화된 수준은 아니었다. 생활권 연계성은 5건에서 2점, 2건에서 1점으로, 모든 문헌에서 일정 수준 이상 언급 되었다. 다시 말해, 현재의 고령자 주거 공간은 ‘함께 살기 위한 장치’보다 ‘머물 수 있게 하는 장치’에 더 익숙한 상태라 할 수 있다.

3. 자립 지원 및 서비스 연계 분석

‘자립 지원성’은 최근 고령자 주거 논의에서 핵심 축으로 부상하고 있다. 김유진 외(2019)는 기능 저하가 진행되더라도 거주지를 이동하지 않고 서비스 강도를 조절하면서 계속 거주할 수 있는 구조를 강조하였으며, 이는 주거를 일상생활과 돌봄의 플랫폼으로 보는 관점과 긴밀하게 연결된다. 또한, 강지원 외(2021)는 주거지원이 단순한 공간 제공에 그쳐서는 안 되며, 보건·복지·돌봄 서비스와 통합되어야 함을 지적하였다. 자립 지원 및 서비스 연계 요소별 결과는 <표 6>에 제시하였다.

고령자복지주택사업 업무처리지침(국토교통부, 2022)은 이러한 흐름을 제도적으로 보여주는 대표적 사례이다. 해당 지침은 주택과 별도로 사회복지시설을 결합하여 프로그램 운영을 가능하게 하고, 시행자와 지방자치단체가 각각 주택과 복지시설을 관리·운영하면서 지역 돌봄서비스가 연계될 수 있도록 규정하고 있다. 이는 고령자 주거공간 계획이 단순한 건축 설계의 문제가 아니라 운영체계 설계와 밀접하게 연결되어 있음을 보여준다. 다시 말해, 고령자 주거 공간은 완성된 건축물이 아니라 지속적으로 작동하는 지원 시스템의 일부로 이해될 필요가 있다. 윤재호, 장미선(2025)의 고령자복지주택 운영 현황 분석에서도 AIP 지원 프로그램의 실제 작동 수준과 운영 체계의 정교화 필요성이 확인되었으며, 이는 주거-복지 결합 구조가 제도적 기반을 넘어 실제 운영 단계에서 구체화될 필요성이 있음을 보여준다. 장미선 외(2024)는 AIP 관점에서 공공임대주택 거주 고령자에게 필요한 지원이 돌봄, 건강, 일상생활, 경제 활동, 주거관리 등 다층적 프로그램으로 구조화될 필요가 있음을 제시하였으며, 이는 공간 계획 단계에서부터 프로그램별 거점 공간을 전제할 필요성을 뒷받침한다.

그러나 자립지원과 서비스 연계 역시 아직 충분히 공간화되었다고 보기는 어렵다. 많은 자료가 서비스의 필요성과 연계의 중요성을 강조하고 있으나, 이를 상담 공간, 방문 지원 대응 공간, 프로그램실, 정보 안내 거점, 디지털 헬스케어 대응 공간 등 구체적인 공간 프로그램으로 정교하게 번역하지는 못하고 있다. 따라서 사회적 약자를 위한 고령자 주거 공간은 물리적 장벽 제거를 넘어, 서비스가 자연스럽게 스며들 수 있는 공간구조와 운영 동선을 함께 설계하는 방향으로 확장될 필요가 있다.

<표 6> 자립지원 및 서비스 연계 분석 결과

분석 영역	강하게 제시(2점)	부분 제시(1점)	미제시(0점)	대표 확인 내용
일상생활 자립지원	6	1	0	생활 독립 유지, 욕실 주방 편의, 기능저하 대응
복지·돌봄 서비스 연계	5	2	0	주거-복지시설 결합, 사례관리, 지역 돌봄 연계
운영체계의 명확성	4	3	0	시행자-지자체 역할분담, 운영주체 명시
상담·관리 거점	4	2	1	관리사무소, 지원인력, 프로그램 운영 거점
서비스 수준의 유연성	3	3	1	필요 수준에 따른 단계적 지원, 장기 거주 지원

<표 6>은 고령자 주거 공간의 미래가 설비 중심 주택에서 운영이 가능한 생활 플랫폼으로 이동하고 있음을 보여준다. 다만 복지·돌봄 서비스 연계는 아직 문장 속에서는 강하지만, 평면과 공간 계획 언어 속에서는 다소 약하게 나타난다. 이 지점이 향후 공간디자인 연구에서 보다 정교하게 다루어져야 할 핵심 과제라 할 수 있다.

4. 종합 논의

이상의 분석을 종합하여, 본 연구는 고령자 주거 공간 계획지침이 ① 접근(access), ② 안전(safety), ③ 자립(autonomy), ④ 서비스 거점(service hub), ⑤ 사회통합 공간(social integration)의 5단계 계획 프레임으로 재구성될 수 있음을 제안한다. 이 프레임은 물리적 무장애 환경을 기본 토대로 하면서도, 자립적 일상과 사회적 관계망의

유지·확장을 공간적으로 매개하는 구조를 지향하며, AIP를 주택 내부의 물리적 적합성에 국한하지 않고 지역사회 기반의 통합지원체계와 연결하는 관점과도 정합성을 가진다.

이러한 결과는 사회적 약자를 위한 고령자 주거 공간 계획이 더 이상 ‘무장애를 제거하는 설계’만으로 충분하지 않음을 보여 준다. 향후 계획은 단위 주호의 접근성과 안전성을 기본값으로 하되, 공용공간의 관계 촉진 기능, 생활권 내 서비스 접근, 운영 주체 간 연계 구조, 선택 가능한 지원 수준까지 포함하는 다층적 프레임으로 재구성되어야 한다. 이러한 통합적 계획 방향은 <표 7>에 제시한 바와 같이 접근이 가능한 진입체계, 안전한 내부 생활환경, 자립 지원형 생활공간, 서비스 연계 거점, 관계와 사회통합을 촉진하는 공간이라는 다섯 단계의 원리로 정리될 수 있다.

<표 7> 사회적 약자를 위한 고령자 주거 공간의 통합 계획 프레임

단계	계획목표	핵심공간전략	기대효과
1단계	접근 가능한 진입체계	무단차 출입, 완만한 경사, 명확한 안내, 충분한 보행 폭, 승강기 접근 개선	이동 제약 완화, 초기 진입 장벽 감소
2단계	안전한 내부 생활환경	미끄럼 방지, 손잡이, 충분한 조도, 비상호출, 낙상 예방 디테일	사고 예방, 불안 감소
3단계	자립 지원형 생활공간	사용 편한 욕실·주방, 가변형 수납·가구, 생활 동선 단순화, 기능 변화 대응	일상생활 수행 능력 유지, 장기 거주 가능성 증대
4단계	서비스 연계 거점	상담·관리 공간, 방문 서비스 대응 공간, 프로그램실, 정보안내 거점, 운영 주체 연계	주거와 복지·돌봄의 통합, 지원 접근성 향상
5단계	관계·사회통합 촉진 공간	커뮤니티 라운지, 공유 프로그램 공간, 생활권 거점 연계, 지역주민 개방형 공간	사회적 고립 완화, 관계 형성, 지역사회통합 강화

<표 7>은 분석 대상 문헌의 내용을 종합하여 재구성한 계획 프레임으로서, 이 프레임의 핵심은 고령자 주거 공간을 ‘들어갈 수 있는 집’에서 ‘계속 살아갈 수 있는 생활 기반’으로 전환하는 데 있다.

V. 결론

본 연구는 사회적 약자를 위한 고령자 주거 공간 계획지침과 관련 공개자료 7종을 대상으로 포용성과 사회통합 요소를 분석하였다. 분석 결과, 접근성과 안전성은 대부분의 자료에서 높은 수준으로 제시되고 있었으며, 이는 현재의 고령자 주거 공간 계획이 물리적 포용성을 핵심 기반으로 삼고 있음을 보여준다. 반면 사회통합과 관련된 요소, 즉 지역사회와의 연결, 세대 및 이웃과의 관계 형성, 개방형 커뮤니티 공간 전략은 상대적으로 미흡하게 나타났다. 또한 자립지원과 서비스 연계는 중요하게 논의되고 있었으나, 아직 충분한 수준으로 공간 프로그램과 평면 기준에 반영되지는 못한 것으로 판단된다.

이러한 결과는 사회적 약자를 위한 고령자 주거 공간 계획이 물리적 무장애 설계 수준에 머물러서는 안 된다는 점을 시사한다. 향후 고령자 주거 공간 계획은 첫째, 안전하고 접근이 가능한 기본 환경을 갖추는 동시에, 둘째, 자립생활을 지지하는 세부 공간구조를 마련하고, 셋째, 복지·의료·돌봄 서비스와 연결되는 운영거점을 포함하며, 넷째, 지역사회와의 관계를 촉진하는 생활권 기반 계획으로 확장되어야 한다. 특히 AIP 관점에서 볼 때 고령자의 삶은 집 내부만이 아니라 동네 전체 속에서 조직되므로, 주거 공간은 생활권과 분리된 섬이 아니라 사회적 연결의 플랫폼으로 이해되어야 한다.

공간디자인적 시사점을 살펴보면, 첫째, 단위 주호 설계에서는 욕실, 주방, 수납, 현관, 조명 등 일상생활의 세부 영역을 자립 지원 관점에서 재해석할 필요가 있다. 예를 들면, 자립생활을 지지하는 세부 공간구조(욕실·주방에 대해 최소 유효폭과 조작 높이, 수납의 유연성 등)의 기준을 제시할 필요가 있다. 둘째, 공용공간 설계에서는 복도와 로비

를 단순한 통로가 아니라 우연한 만남과 짧은 교류가 발생할 수 있는 완충공간으로 계획해야 한다. 셋째, 단지 및 생활권 차원에서는 고령자만을 분리 수용하는 방식보다는 지역주민과 서비스, 프로그램이 자연스럽게 교차하는 개방형 구조가 요구된다. 넷째, 운영 측면에서는 건축 계획과 서비스 전달 체계를 분리하지 않고, 공간 운영 시나리오와 함께 통합적으로 설계해야 한다.

본 연구의 한계는 분석 대상이 공개자료에 한정되어 있어 실제 거주 경험이나 이용자 만족도를 직접 반영하지 못했다는 점에 있다. 또한 질적 내용분석의 특성상 자료에 제시된 의도와 실제 구현 사이의 차이를 실증적으로 검증하지는 못하였다. 따라서 후속 연구에서는 사례 단지 분석, 평면 비교, 운영 프로그램 실태조사, 거주자 인터뷰 등을 통해 공간, 서비스, 관계망이 실제로 어떻게 작동하는지를 보다 구체적으로 검토할 필요가 있다.

그럼에도 불구하고 본 연구는 사회적 약자라는 관점에서 고령자 주거 공간 계획지침을 재해석하고, 포용성과 사회통합을 함께 분석하여 통합 계획 프레임 제언하였다는 점에서 의의를 갖는다. 기존 연구가 AIP, 유니버설디자인, 서비스지원주거를 각각 개별 주제로 다루었다면, 본 연구는 이들 담론을 ‘사회적 약자를 위한 고령자 주거’라는 공통틀에서 재구성했다는 점에서 차별성이 있다. 결국 향후 고령자 주거 공간의 핵심 과제는 ‘안전한 수용’에 머무는 것이 아니라 ‘존엄한 지속’을 실현하는 데 있으며, 이를 위해서는 공간, 서비스, 관계, 운영이 통합적으로 작동하는 계획 체계가 마련되어야 할 것이다.

참고문헌

- 강지원, 최혜진, 노현주, 강상원, 최민지, 이은솔(2021). 고령자 대상 주거지원 정책 평가 연구. 한국보건사회연구원.
- 국토교통부(2022). 고령자복지주택사업 업무처리지침.
- 김유진, 박순미, 박소정(2019). 고령자의 에이징 인 플레이스(Aging in Place)를 위한 서비스 지원 주거 모델 개발 연구. 보건사회연구, 39(2), 65-102. <https://doi.org/10.15709/hswr.2019.39.2.65>
- 김정호(2022). 노인을 위한 주거환경 공간디자인 연구: 유니버설 디자인요소를 중심으로. 한국가구학회지, 33(3), 238-249. <https://doi.org/10.22873/kofuso.2022.33.3.238>
- 김주영(2022). 고령자 서비스결합주택 공급의 해외사례와 시사점. 주택도시금융연구, 7(1), 49-64. <https://doi.org/10.38100/jhuf.2022.7.1.49>
- 김진엽(2023). 노인인구의 주거 지속기간 결정요인 분석: 유니버설디자인 효과 중심으로. 주택도시금융연구, 8(1), 53-73.
- 서울특별시, 서울주택도시공사, 서울특별시 유니버설디자인센터(2023). 서울시 유니버설디자인 적용지침: 공공주택.
- 윤재호, 장미선(2025). AIP 지원 관점에서 본 고령자복지주택 지원 프로그램의 운영 현황 분석. 한국주거학회논문집, 36(1), 65-75. <https://doi.org/10.6107/JKHA.2025.36.1.065>
- 이영환, 백혜선, 박윤재(2023). 주거약자용 주택의 적정 계획기준에 관한 연구. 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 장미선, 윤재호, 김민기(2024). 공공임대주택 거주 고령자의 Aging in Place를 고려한 지원 프로그램 개발에 관한 연구. 한국생활과학회지, 33(4), 587-598. <https://doi.org/10.5934/kjhe.2024.33.4.587>
- 정소양, 이진희, 유희연, 김유란, 정유선(2023). 초고령사회 지역사회 계속거주를 위한 커뮤니티 기반의 통합지원방안 연구. 국토연구원.
- 정소양, 이진희, 유희연, 김유란, 정유선(2024). 고령자의 지역사회 계속거주(Aging in Place), 무엇을 어떻게 지원할 것인가? 국토정책 Brief, 965. 국토연구원.
- 조승연, 최은희, 정소이, 이슬해, 서창원, 조영빈, 이길송(2022). 공공임대주택 고령자 주거환경 진단 및 주거지원 강화방안 연구. 한국토지주택공사 토지주택연구원.

