

 과천시공사	<h1>G-브리프</h1>		시민이 안전하고 행복한 도시환경 조성
	주관 부서	미래전략단	발간 일자

과천시 인구구조 변화에 부응하는 주거서비스 방안

신 지 인

< 목 차 >

1. 인구구조 변화와 지역적 특성	2
.....	
2. 초고령사회를 준비하는 주거 연구·운영 사례	3
.....	
3. 과천시 주거복지 기본계획(2024~2028)	6
.....	
4. 도시공사에 주는 시사점	7
.....	

◆ 주요 내용 ◆

- 인구구조 변화와 지역적 특성
 - 2024. 12. 23. 초고령사회 진입
 - 초고령사회 진입에 따른 다양한 주거의식 변화
 - 고령친화적 정책 및 인프라, 서비스 제공 요구
 - 과천시는 비교적 젊은 도시, 2~3인 가구 증가
- 초고령사회를 준비하는 주거 연구·운영 사례
 - 지역사회 계속 거주, 무엇을 어떻게 지원할 것인가?
 - 고령자 임대주택 유형, 고령자서비스 주택 현황
 - 서울-지방상생 도시주택사업 ‘골드시티’
- 과천시 주거복지 기본계획(2024~2028)
 - 주거빈곤가구 비율 경기도에서 가장 높음
 - 주거복지 비전, 정책방향, 추진과제 제시
- 도시공사에 주는 시사점
 - 모든 세대가 융합된 ‘고령친화도시’ 조성
 - ‘과천시-지방상생 도시주택사업’ 제안
 - ‘지역사회 통합돌봄서비스 주거모델’ 제시

1

인구구조 변화와 지역적 특성

○ 2024년 12월 23일, 우리나라는 ‘초고령사회’ 진입

- ▶ 2017년 8월, 65세 이상 주민등록인구비중 14.02% 고령사회 진입 후 7년 4개월 만에 20.0% 돌파
- ▶ 65세 인구비중 2008년 이후 매년 약 1%p씩 증가, 지방일수록 노인인구비중이 높아지고 있어 지방 소멸 대응 등 초고령사회 정책 패러다임 대응 요구

○ 초고령사회 진입에 따른 다양한 주거의식 변화

- ▶ (가구구조 변화) 1~2인 가구 증가, 중소형주택과 초소형주택에 대한 수요 증가
- ▶ (경제상황 변화) 베이비붐세대의 진입으로 액티브시니어(Active Senior), 노노족(NO-老)과 같은 적극적인 소비층으로서의 노년층 증가
- ▶ (기술 변화) 신재생에너지, IoT가 접목된 에코주택, 인텔리전트하우스 등이 공급

○ 고령친화적 정책 및 인프라, 서비스를 제공하는 도시계획 요구

- ▶ 공원, 녹지, 무장애인프라, 의료서비스를 중요한 고령친화시설 및 서비스로 인지
- ▶ 저소득층과 고소득층 고령자에 편중된 고령자 주택개발시장에서 중위층 대상 고령자 커뮤니티 개발을 위한 다양한 사업모델 연구·시행

○ 과천시, 전국, 수도권, 서울 보다 비교적 젊은 도시, 2~3인 가구 증가

- ▶ 경제활동인구(15~64세)는 전국 평균 수준, 고령자 인구비중은 전국, 수도권, 서울보다 낮고, 14세 이하 인구비중은 전국, 수도권 보다 높은 비교적 젊은 도시
- ▶ (인구증가율) 최근 10년간(2014~2024) 연평균 1.9%, 최근 5년간 6.7%
- ▶ (인구비율증가 추세) 30대 및 60대 이상의 증가
- ▶ (고령화 정도) 2021년 이후 서울, 수도권보다 낮은 수준으로 전환
- ▶ (가구당 인구) 2.7명, 전국(2.2명), 서울(2.2명), 경기도(2.4명) 보다 크게 높음
- ▶ (1인 가구 비중) 18.7%, 전국(34.5%), 서울(38.2%), 경기도(30.2%) 보다 낮음
⇒ 1인 가구 비중이 상대적으로 적고, 2~3인 가구 위주 증가 추세
- ▶ (주거 점유형태) 2023년 기준 전세비율 경기도내 2위, 자가비율 52.1%로 서울 보다 높고 경기권에서 낮음, 월세 19.2%로 서울·경기보다 낮은 편
- ▶ (주택종류) 아파트 비중이 80.6%로 매우 높음
- ▶ (거주만족도) 2021년 기준 경기도 내 지역만족도 1위, 향후 거주의향 1위

지역사회 계속 거주(Aging in Place), 무엇을 어떻게 지원할 것인가?

▶ AIP 개념

- 지역사회 계속거주(Aging in Place)란 살아온 집과 동네에 대한 노인들의 애착을 반영한 개념. “고령자가 스스로 선택한 거주지에서 기존의 익숙한 관계를 유지하며 나이 들어가는 것”

① 시간적 개념

가능한 한 오래(현실적 관점) vs 사망 시기까지 가능하도록(최대 지향점)

② 공간적 개념: 집(초기) → 커뮤니티, 동네(최근 확대)

③ 관계적 개념: 익숙하고 친숙한 사람 → 노인돌봄기관과 서비스로 확장

▶ AIP 통합 지원 기본방향

- 고령자가 접근 가능한 지역사회 중심
- 주거와 일상생활지원 서비스를 통합한 단계적·포용적 지원체계
- 중앙정부의 법·제도적 기반, 지자체 주도의 지원, 실행주체 민간 연계

▶ AIP 지원방안

주거안정성 확보	<ul style="list-style-type: none"> - 고령자를 위한 주택 개보수 지원사업 추진 - 노인주거유형 다양화 - 주택 유지·관리 서비스 공급 필요
접근 가능한 지역사회 조성	<ul style="list-style-type: none"> - 일상생활권 내 고령자 필요시설·서비스 접근성 확보 - 고령자 거점공간과 프로그램 연계, 이동편의 증진
일상생활지원 서비스 연계	<ul style="list-style-type: none"> - 지역 기반의 의료 접근성 제고 - 지역특성을 고려한 일상생활지원서비스 유형 마련·확대 - 장기요양보험 서비스 개선 및 가족돌봄 지원
지자체 주도 AIP 지원 실행체계 마련	<ul style="list-style-type: none"> - 단·중기적 방안 <ul style="list-style-type: none"> · 지역 내 고령자의 AIP수요 파악 · 기존 제도 내 지원 가능 고령자 발굴·연계 · 정책 사각지대에 관한 자체적인 지원체계 수립 - 장기적 방안 <ul style="list-style-type: none"> · AIP 지원대상 확대 및 지역특성에 맞는 서비스 모델 제시

**주택공급
제도와
운영 사례**

우선공급 등 고령자 임대주택 유형

통합공공임대	<ul style="list-style-type: none"> - 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택 - 입주자격 <ul style="list-style-type: none"> * 무주택세대구성원으로서 자산보유기준을 충족하며 다음의 요건을 모두 갖춘 사람 ㉠ 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100%(가구원 수가 1명인 경우에는 120%, 2명인 경우에는 110%) 이하일 것 ㉡ 만 65세 이상일 것
행복주택	<ul style="list-style-type: none"> - 젊은 계층의 주거안정을 위해 대중교통이 편리하거나 직주근접이 가능한 곳에 국가 재정과 국민주택기금을 지원받아 시중 시세보다 저렴하게 공급하는 공공임대주택 - 입주자격 <ul style="list-style-type: none"> * 만 65세 이상 무주택세대구성원 * 해당세대 월평균 소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득의 100% 이하
고령자 매입임대	<ul style="list-style-type: none"> - 저소득 고령자층이 현 생활권에서 안정적으로 거주할 수 있도록 LH가 주택을 매입 하여 시중 시세의 40% 수준으로 임대하는 주택

고령자서비스주택 현황

구분	고령자복지주택	케어안심주택	공동체주택	사회주택
개념	무장애 특화시설을 갖춘 주택	주거, 의료, 요양, 돌봄 등 통합 제공 주거	독립된 주거공간과 공동체활동을 하는 주택	사회경제적 약자 대상 민간임대주택
공급 주체	국토부, 지자체, LH	보건복지부, 지자체, LH	서울시, SH, 민간협력	사회적기업, 협동조합, 비영리단체
입주 대상	<ul style="list-style-type: none"> · 만65세 이상 · 도시근로자 월평균소득 50%이하 저소득 노인 	<ul style="list-style-type: none"> · 요양, 돌봄 등의 케어를 필요로 하는 노인 	<ul style="list-style-type: none"> · (공공임대) 만65세 이상 기초생활수급자, 독거노인 · (자가소유형, 민간임대형) 누구나 가능 	<ul style="list-style-type: none"> · 사회경제적 약자(전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 70(1인) ~100%(2인))

(출처: 정소이. (2024). 국내 고령자 주거정책 현황 및 공급사례. LH토지주택연구원.)

서울-지방상생 도시주택사업 '골드시티'

▶ 사업개념

- 지방에 일자리, 주거, 여가활동이 가능한 신도시를 건설해 서울에 비해 저렴한 주거비로 여유롭게 생활코자하는 은퇴자의 인생2막 및 청·장년층 이주 지원을 통해, 소멸위기 지역의 활성화와 서울 도시 주거문제를 동시 해결하는 초고령사회 대비 지방상생형 주거정책 모델

▶ 사업주체

- 서울특별시, 서울주택도시공사, 자치단체 및 산하 공기업 등

▶ 골드시티 추진전략



▶ 실버타운, 미국일본 CCRC와의 차별성

- ① 현재 시니어 주거시장에서 소외된 '차상위층-중위소득, 중장년' 타겟
- ② 5도2촌의 삶을 희망하는 도시민과 위케이션이 가능한 직장인 등 '생활인구'를 대상에 포함

▶ '골드시티' 조성현황

조성지역	사업주체	조성규모
강원도 삼척시	서울시, SH, 강원도, 삼척시, 강원도시개발공사	- 65세 이상 서울시민 2700세대 규모 신도시 조성
충청남도 보령시	서울시, SH, 충청남도, 보령시, 충남개발공사	- 65세 이상 서울시민 3000세대 규모 신도시 조성

(출처: 김영국. (2024). 새로운 CCRC 모형 '골드시티'는 시니어타운이 아니다! LH토지주택연구원.)

3

과천시 주거복지 기본계획(2024~2028)

○ 주거실태

- 2020년 기준 주거빈곤가구 규모는 경기도 시·군 중 작은 편, 비율은 가장 높음
- 청년가구와 노인가구 주거빈곤율은 크게 높고, 아동 가구의 주거빈곤율도 인근 경기도 시·군에 비해 높음

* 주거빈곤의 정의: 최저주거기준에 미치지 못한 주거에 거주하고 있거나, 월 소득 대비 주택임대로 비율이 20%를 초과하는 경우

- 월세 가구의 소득 대비 주거비비율(HCIR: Housing-Cost-Income Ratio)은 평균 47.5%로 매우 높으며, 저소득 가구와 노인 가구는 60% 이상으로 더욱 취약
- 과천시 전체가구의 18.5%에 해당하는 주거취약계층에게 많은 물량이 할당되는 영구임대주택과 국민임대주택 재고 없음. 최근 통합공공임대가 공급되었지만 여전히 장기공공임대주택 재고 비율 낮음

○ 비전과 기본방향

비전	지속가능하고 따뜻한 주거복지 도시 과천		
정책방향	과전형 찾아가는 주거복지	살고 싶은 양질의 주택 공급	비정적 주거 해소와 재정착 권리 보장
추진과제	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 바우처 신설 • 에너지 바우처 신설 • 저소득 가구 관리비 지원 • 주거복지 전달체계 강화 및 주거복지센터 설치 • 주거복지 관련 제도 정비 및 마련 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택성능 향상 지원 사업 신설 • 에너지 효율 개선 및 배리어프리 지원사업 시행 • 수요 맞춤형 매입임대 주택 공급 확대 • 공공임대 커뮤니티시설 운영 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거 부문의 기후위기 대응 • 공공주택사업 연계로 주거상향 지원 • 재정착을 보장하는 이주 대책 수립 • 퇴거위기 가구 긴급 임시 주택 지원
실현방안	중장기 추진 조직으로 '과천도시공사'의 주택공급 역할 강화 - 과천시 자체 수요 맞춤형 공공임대주택, 퇴거위기 가구를 위한 긴급주택 공급		

4

도시공사에 주는 시사점

1) 도시개발사업 진행 시 모든 세대가 융합된 ‘고령친화도시’ 조성

- 서비스, 시니어 주택, 공원, 공공시설, 학교, 근린상가, 의료시설 등을 300~500m 공간적 범위에 집중 배치하여 ‘보행권 중심의 생활환경’ 조성
- 안전하고 편리한 생활을 위한 유니버설디자인 적용을 적극 시행

✓어르신 노후 주택 개조 지원사업 항상성 확보 필요

- (현재) 불안정한 사업예산, 대상가구 선정 어려움으로 인해 사업 불확실 (개선) 사업에 관한 명확한 목표와 전담팀 지정을 통한 항상성 확보

✓ ‘고령친화상점’ 개념을 공사 사업장에 적용

- 미끄럼 방지 매트, 안전바 설치 등을 통해 이용편의와 안전성 확보
- 시력이 저하된 고령자를 위한 각종 안내문구(크기, 디자인 등) 개선

2) ‘과천시-지방상생 도시주택사업’ 제안

- 30대와 60대 비중이 높고, 가구 구성인원 수도 2~3인으로 가족구성 비중이 높음. 또한 과천에 계속 머물고자 하는 ‘정주성’ 이 또한 높아 향후 도시 구성원 변화가 크지 않을 것으로 예상
- 과천시 주택 구입·임대비는 서울 강남과 대등하게 높아 현재 가구 구성원이 분가를 할 경우 관내로의 주거 안정성은 낮을 것으로 예상
- 과천시는 지속가능성 확보를 위해 우수 기업 유치를 위해 많은 노력을 하고 있으나 입주기업 근로자가 선택할 수 있는 주거 진입장벽이 매우 높음

✓ ‘과천시-지방상생 도시주택사업’ 개념

- 가평·연천군 등 인구감소지역과 협업하여 「순환주택사업」 시행을 통해 지방 이주를 희망하는 주택보유 과천시민(은퇴자)에게 주택 연금 등과 연계한 생활비를 지급하는 대신, 이들의 주택은 입주기업 근로자, 청년, 신혼 부부 등에 재공급하는 방안 검토

3) '지역사회 통합돌봄서비스 주거모델' 제시

- 고령자가 병원, 시설이 아닌 살던 지역사회에서 건강하고 행복한 노후를 누릴 수 있도록 주거, 돌봄 서비스를 통합적으로 제공하는 주거모델 검토
- (가칭) '과천형 케어안심주택' 은 지역사회와의 협업을 통해 기존 주거정책 연계 및 공공임대주택을 활용 또는 신축매입약정방식의 테마형 매입임대주택으로 공급이 가능

✓서울 마포구, 세대통합형 케어안심주택 '서봄하우스' 사례

- 사업주체: 마포구-LH
- 주택규모: 지하 1층~지상 10층 총 23호
- 공급방식: 민간 신축매입약정 방식
- 입주대상: 청년부터 고령자, 장애인까지 모두 거주 가능
- 임대조건: 최장 20년간 거주 가능, 월임대료 인근시세의 30% 수준
- 주요특징
 - 사회복지사 상주, 마포구에서 위탁한 운영기관을 통해 주치의 건강검진, 재활치료 및 운동, 심리상담 등 맞춤형 돌봄서비스 제공



(출처: LH집찾기, <https://blog.naver.com/lhhousingwelfare/223071276424>)

■ 참고문헌

[간행물]

과천도시공사 외. (2024). 유니버설디자인 정책세미나.

과천시. (2024). 2023년 과천시 주거실태조사 분석 및 통계보고서.

과천시. (2024). 2024~2028년 과천시 주거복지 기본계획.

김영국. (2024). 새로운 CCRC 모형 ‘골드시티’는 시니어타운이 아니다?!. LH토지주택연구원. Land & Housing Insight Vol.53.

정소양 외. (2024). 고령자의 지역사회 계속거주, 무엇을 어떻게 지원할 것인가?. 국토연구원. 국토정책Brief No.965.

정소이. (2024). 국내 고령자 주거정책 현황 및 공급사례. LH토지주택연구원. Land & Housing Insight Vol.53.

[인터넷 자료]

저출산고령사회위원회. (2024. 12. 27.). 저출산·고령사회위원회, 제7차 인구 비상대책회의 개최. Retrieved from https://www.moel.go.kr/news/enews/report/enewsView.do?news_seq=17392

[홈페이지]

고용노동부. www.moel.go.kr

LH집찾기. blog.naver.com/lhhousingwelfare

‘G-브리프’의 내용은
과천도시공사 미래전략단의
자체 분석 결과입니다.