

국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER



KRIHS POLICY BRIEF • No. 620

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김동주 • www.krihs.re.kr

고령장애인을 위한 주택개조 지원 활성화 방안

강미나 국토연구원 주택정책연구센터장 외

요약

1 장애인의 고령화가 가속됨에 따라 고령장애인의 열악한 주거문제에 대한 고려가 필요함

- 고령장애인은 일반장애인이나 노인과 달리 복합장애, 지체와 정신장애 등이 함께 나타남에 따라 서비스를 동반한 주거관련 수요가 높고, 저소득, 저자산, 주거빈곤에 직면한 정도가 심해 주거복지 수요가 어떤 주거 취약계층보다 높음
- 고령장애인가구는 전체 가구에 비해 소득은 적은 반면, 소득 대비 임대료 비율은 더 높게 나타나는 등 주거비 부담이 큼

2 고령장애인은 '친숙한 환경에서 계속 살고자 하는(aging in place) 욕구'가 크므로 이들을 위한 주택지원, 주택개조 지원, 서비스를 동반한 주거 등이 중요함

- 고령장애인가구가 주택 내·외부에서 불편을 느끼는 장소는 욕실(27.6%), 주택외부(23.3%), 현관(18.5%), 부엌(10.4%)의 순서이고, 설치나 개선을 바라는 편의시설은 주출입구 계단 경사로 설치, 욕실 안전손잡이 설치, 현관 출입 시 불편함 제거, 부엌 좌식싱크대 설비, 바닥 미끄럼방지 마감재 시공, 욕실 기타, 바닥 높낮이 차 제거의 순서로 나타남
- 이에 반해 실제 개보수는 도배·장판 등을 위주로 이루어지는 경우가 많고 장애인의 신체상황을 고려한 개조가 이루어지기 어려워 주택개조사업의 개선이 중요함

3 우리나라의 주택개조사업은 개조비 지원, 주거편의 지원 사업에 국한되는 데 비해 일본의 경우 간병이 필요하거나 예방적 차원에서 배리어프리(Barrier Free)를 위한 주택개조 시 자가주택 소유자나 임차인 혹은 임대사업자가 모두 활용할 수 있는 개조비 지원, 세액감면, 저리융자 등 다양함

정책방안

- ① 주택개조사업의 개조 단계와 개보수 자재 표준화 및 확대, 체험주택 마련으로 개조 상담 및 시공계약을 용이하게 할 수 있도록 하고, 우수 시공업체 풀을 관리하여 주택개조의 질을 유지할 수 있도록 모니터링
- ② 고령장애인을 위한 저렴한 공공임대주택 공급 및 입주기회 확대
- ③ 고령장애인을 위한 편의시설 설치 등 주택건설기준을 충족하는 다양한 저렴한 주택 공급 확대

1. 고령장애인가구의 주거실태

장애인가구의 고령화 현상 및 고령장애인으로만 구성된 가구 증가로 지원 필요성 증대

장애인의 고령화로 고령장애인수가 증가하고 있으며 이러한 추세는 더욱 가속될 것으로 예상

- 장애인가구 중 65세 이상 노인 가구 비율은 57.3%(2015년)로 일반가구(2014년 21.2%)에 비해 노인가구의 비율이 상당히 높으며, 2009년(42.7%)에 비해 장애인가구의 고령화가 심화됨
- 장애인가구 중 65세 이상 고령장애인이 있는 가구는 47.2%이며, 그중 고령장애인으로만 구성된 가구의 비율은 14.0%에 이름
- 고령장애인가구의 가구원수는 2.26명, 고령장애인으로만 구성된 가구의 가구원수는 1.18명으로 장애인가구의 고령화에 따라 지원 필요 정도가 커질 것으로 예상

표 1 고령장애인가구 비율

(단위: %)

구분		비율
장애인가구		100.0
고령장애인가구		47.2
장애인으로만 구성된 가구	고령장애인으로만 구성	14.0
	고령장애인+비고령장애인	1.6
장애인+비장애인가구	고령장애인+비고령장애인+비장애인	1.8
	고령장애인+비장애인	29.8
비고령장애인가구		52.8
장애인으로만 구성된 가구		10.6
장애인+비장애인가구		42.2

주: 등록장애인이 있는 가구를 기준으로 분석.

자료: 강미나 외 2016, 22. 표 2-7 인용; 국토교통부, 국토연구원 2014; 2015.

표 2 고령장애인가구 가구원수

(단위: 인)

구분	평균 가구원수	평균 장애가구원수
장애인가구	2.56	1.12
고령장애인가구	2.26	1.15
고령장애인으로만 구성	1.18	1.18
	고령장애인과 비장애인 등으로 구성	2.71
일반가구	2.53	0.08

주: 등록장애인이 있는 가구를 기준으로 분석.

자료: 강미나 외 2016, 25. 표 2-13 인용; 국토교통부, 국토연구원 2014; 2015.

저소득, 외부신체장애, 경증장애의 비중과 도지역, 도시지역의 거주비율이 높음

- 고령장애인 가구는 도지역 거주(42%), 도시지역(69%), 저소득(78%), 외부신체장애(94%), 경증장애(72%)의 비중이 높음

고령장애인가구의 주거상황이 열악하고 주거비 부담이 큼

고령장애인가구는 상대적으로 이동편의와 기타 편의시설이 구비되지 않은 주택에 장기로 거주하고 있으며 과다한 주거비 부담에 직면

- 자가(68%), 단독(51%), 평균 16년 동일 주택에 거주, 높은 주거비 부담(주거관리비 포함 RIR 50%)
- ※ 주택유형별 점유형태 순위: 단독·자가 > 아파트·자가 > 단독·민간임대 > 아파트·공공임대

◦ 특히, 고령장애인으로만 구성된 가구는 단독주택에 자가나 민간임대로 거주(50.9%)하고 있어 상대적으로 이동편의와 기타 편의시설이 구비되지 않은 주택에 거주

표 3 순위별 고령장애인가구 주택유형별 점유형태

(단위: %)

구분	1순위	2순위	3순위	4순위
장애인가구	단독주택·자가 (27.3)	아파트·자가 (23.3)	단독주택·민간임대 (11.8)	아파트·공공임대 (10.3)
고령장애인가구	단독주택·자가 (37.4)	아파트·자가 (23.0)	단독주택·민간임대 (8.6)	아파트·공공임대 (7.5)
고령장애인으로만 구성	단독주택·자가 (35.4)	단독주택·민간임대 (15.5)	아파트·자가 (11.6)	아파트·공공임대 (11.4)
고령장애인과 비장애인 등으로 구성	단독주택·자가 (38.2)	아파트·자가 (27.9)	연립/다세대 주택·자가 (8.6)	아파트·공공임대 (5.9)
일반가구	아파트·자가 (31.4)	단독주택·민간임대 (18.9)	단독주택·자가 (17.1)	아파트·민간임대 (12.3)

주: 등록장애인이 있는 가구를 기준으로 분석.

자료: 강미나 외 2016, 25. 표 2-17을 편집; 국토교통부, 국토연구원 2014; 2015.

고령장애인가구는 소득은 낮은 데 비해 소득 대비 임대료 비율은 높아 주거비 부담이 큼

- 고령장애인가구의 월평균 소득(147.4만 원)은 전체 장애인가구(183.5만 원)에 비해 낮으며, 소득 대비 임대료 비율(RIR)은 28.3%로 전체 장애인가구(24.1%)에 비해 높음
- 또한 고령장애인가구의 주거관리비 부담 정도는 '부담이 된다'는 비율이 86.8%로, 전체 장애인가구(75.4%)에 비해 매우 높음

고령장애인가구의 주택 내 불편 장소

고령장애인은 '친숙한 환경에서 계속 살고자 하는(aging in place) 욕구'가 크므로 이들을 위한 주택지원, 주택개조 지원, 서비스를 동반한 주거 등이 중요

- 고령장애인가구가 주택 내·외부에서 불편을 느끼는 장소는 욕실(27.6%) > 주택외부(23.3%) > 현관(18.5%) > 부엌(10.4%)순
- 아파트 거주 시에는 욕실(30.8%) > 현관(17.5%) > 주택외부(16.5%) > 바닥(10.1%)순
- 비아파트 거주 시에는 욕실(26.4%) > 주택외부(25.8%) > 현관(18.9%) > 부엌(10.8%)순

표 4 고령장애인가구가 주택 내·외부 불편을 느끼는 장소

(단위: %)

구분	주택내부						주택외부	계
	바닥	현관	거실	침실	부엌	욕실		
고령장애인	8.9	18.5	6.4	4.8	10.4	27.6	23.3	100.0
아파트 거주 가구	10.1	17.5	8.1	7.8	9.3	30.8	16.5	100.0
비아파트 거주가구	8.5	18.9	5.8	3.7	10.8	26.4	25.8	100.0

자료: 강미나 외 2016, 40. 표 2-40을 편집.

- 고령장애인가구가 설치나 개선을 바라는 편의시설
 - 주출입구 계단 경사로 > 욕실 안전손잡이 설치 > 현관 출입 시 불편함 제거 > 부엌 좌식싱크대 설비 > 바닥 미끄럼방지 마감재 시공 > 욕실 기타 > 바닥 높낮이 차 제거
- 이러한 불편에도 불구하고 개보수는 주로 도배·장판, 주방·화장실 위주로 이루어지고 개보수 지원도 도배·장판 등에 집중되고 있음

고령장애인가구의 주거지원정책 경험 및 만족도

고령장애인가구의 주거지원정책 경험은 영구임대주택(20.3%), 기존주택 전세임대(9.3%), 개조 및 주거이동 정보제공(9.1%)의 순이며, 정책만족도는 주택제공과 관련된 정책에서 높음

- 주거지원정책 수혜경험이 있는 고령장애인 가구 중 정책만족도는 일반분양주택 입주우선권(100%), 영구임대(87.9%), 국민임대(84.9%)에서 높게 나타나 주택공급과 관련된 정책의 만족도가 높음
- 고령장애인가구에서 경험이 가장 낮은 주거지원정책은 '개조 및 주거이동에 대한 정보 제공(2.9%)'이며, 주택개조와 관련한 '주택개조비용 저리용자(5.2%)', '주택개조비용 보조(4.6%)' 등의 경험 비율 및 만족도도 낮게 나타남

표 5 장애인 주거지원 프로그램에 대한 인지·경험·만족 비율

(단위: %)

구분	인지가구		경험가구		만족가구	
	장애인 가구	고령장애인 가구	장애인 가구	고령장애인 가구	장애인 가구	고령장애인 가구
주택개조비용 저리용자	6.7	5.3	5.1	5.2	9.5	24.9
주택개조비용 보조(농어촌장애인 주택개조 지원 사업)	5.9	5.3	8.0	4.6	54.7	50.3
국민임대주택 거주 시 편의시설 무료설치	5.6	4.4	5.9	5.5	70.7	64.3
개조 및 주거이동에 대한 정보제공	4.0	2.9	10.0	9.1	67.7	48.3
주택구입자금 저리용자	14.7	11.3	10.2	7.1	65.2	67.7
전세금 저리용자	13.6	10.3	9.5	6.3	68.6	72.1
영구임대주택 입주우선권	29.5	22.7	21.7	20.3	82.6	87.9
국민임대주택 입주우선권	25.1	19.4	9.0	7.6	69.1	84.9
장기전세주택(Shift 등) 입주우선권	12.9	10.6	7.2	4.1	69.3	57.9
다가구매입임대주택 입주우선권	8.0	6.2	8.4	7.7	57.9	49.9
신축다세대매입임대주택 입주우선권	5.7	4.4	6.1	5.5	50.2	56.7
기존주택전세임대주택 입주우선권	6.3	4.8	10.2	9.3	68.3	37.8
저소득중증장애인 전세주택 입주우선권	7.2	5.0	3.0	2.1	63.5	55.5
일반분양주택 입주우선권	7.8	5.5	2.2	0.9	73.2	100.0

주: 1) 등록장애인이 있는 가구를 기준으로 분석.

2) 경험가구 비율은 해당 주거지원 프로그램을 인지하고 있는 가구만을 대상으로 경험한 가구 비율을 분석함.

3) 만족가구 비율은 해당 주거지원 프로그램을 인지하고 해당 프로그램을 경험한 적이 있는 가구만을 대상으로 분석함.

4) 고령장애인가구의 만족비율은 영구임대주택, 국민임대주택 입주우선권 항목을 제외하고는 표본수가 모두 30개 미만이므로 해석에 주의를 요함.

자료: 국토교통부, 국토연구원 2015.

2. 고령장애인 주택개조 지원 정책 현황

우리나라의 주택개조 지원 정책

주택개조 지원 정책은 2015년 맞춤형 급여체계 개편에 따라 주거급여 수급자에 한하여 기존 각 부처에서 시행하던 유사주택 개량사업이 국토교통부로 통합·일원화되어 운영되고 있음

- 주거급여 중 수선유지급여(자가가구 대상)는 주택의 노후도를 평가(경·중·대보수로 구분)하여 가구당 최대 950만 원 범위 내에서 종합적인 주택개량을 지원함
- 이 중 장애인에게는 보수범위별 수선비용 기준금액과 별도로 최대 380만 원 범위 내에서 주택편의시설 설치를 지원함

그림 1 주거약자용 주택의 편의시설(장애인·고령자) : 공통시설



자료: 국토교통부 2016, 168.

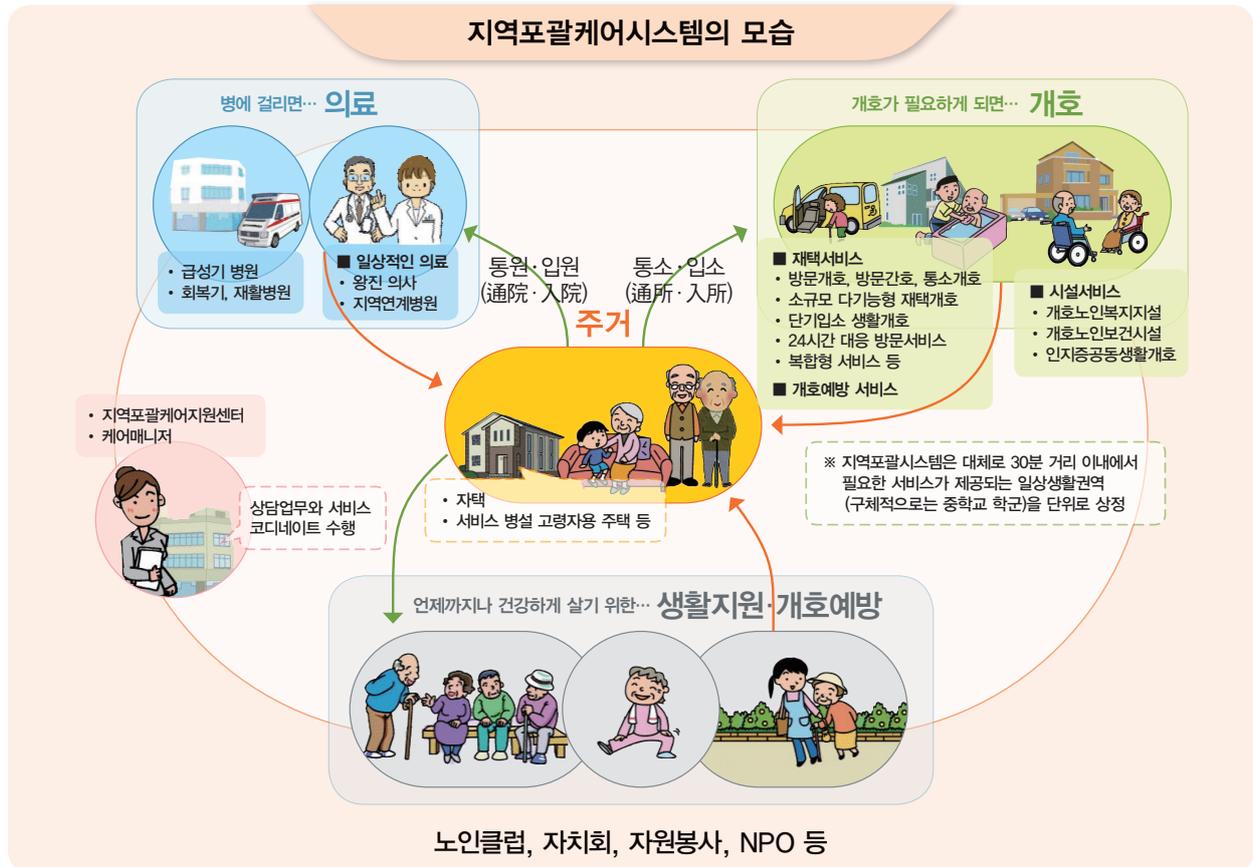
중앙정부의 주택개조 지원 정책 이외에 지자체에서 자체적으로 시행하는 주거환경개선사업이 있으며, 대표적인 사업으로는 서울시의 저소득장애인 주거편의지원 사업이 있음

- 서울시 거주 저소득 장애인가구에 화장실 개조, 문턱 제거, 경사로 및 핸드레일 설치 등 주거편의지원 공사를 위해 가구당 최대 650만 원까지 지원하고 있음

일본의 주택개조 지원 정책

일본은 「장애인종합지원법(障害者総合支援法)」(2013. 4 시행)의 부칙에서, 고령장애인에 대한 지원방안을 마련 하도록 명시하였으며, 이에 따라 개호보험서비스와 장애인복지서비스 간의 연계에 관한 내용이 개정됨

그림 2 일본의 지역포괄케어시스템



자료: 厚生労働省 홈페이지, 地域包括ケアシステム, <http://www.mhlw.go.jp/file/06-Seisakujouhou-10800000-lseikyoku/0000114520.pdf>

고령자나 간병이 필요한 사람이 안전한 생활을 할 수 있도록 지원하고 예방적 차원에서 장애를 제거하는 개조 (배리어프리 개조) 비용을 지원하며, 임차인도 배리어프리 주택개조비를 지원받을 수 있음

- 배리어프리 주택개조 지원제도로는 개호보험에 의한 주택개조비 지원, 지방자치단체의 고령자·장애인 주택 개조 시 재산세 세액공제, 소득세 감면, 주택개조 비용 차입금에 대한 소득세 감면 등이 있으며, 임차인도 배리어프리 주택개조 시 지원 가능
- 주택금융지원기구에서는 배리어프리 주택 건설 또는 구입에 대한 대출금리 우대, 거주기간 동안의 거주안정 성을 보장하기 위해 사망 시 일괄상환형 배리어프리 주택개수자금 융자제도 등을 운영
- 고령자·장애인을 위한 임대주택 공급과 관련하여 국토교통성은 지역우량임대주택제도와 주택확보요배려자 안심거주추진사업 등을 시행하고 있으며, 빈집을 임대주택으로 전환·활용토록 지원
- 이 외에 고령자·장애인의 임대주택 입주지원을 위한 임대료채무보증제도와 고령자를 위한 종신건물임대차 계약제도 등이 있음

3. 고령장애인 주거지원 정책 방향

주택개조의 표준화 및 확대

장애인 당사자 및 가족이 신체상황에 적합한 개조부분을 쉽게 파악하고 주택개조 방향과 비용을 정확하게 예상하며 개보수 요청을 용이하게 할 수 있도록 관련항목을 표준화하고 이를 시현해 볼 수 있는 체험주택을 마련하여 활용

- 비전문가라도 주택개조를 손쉽게 의뢰할 수 있도록 장애인의 행동특성을 반영하여 개보수 자재, 개조 단계 등을 표준화하고 편리성과 안정성을 제고할 수 있는 개조항목을 지속적으로 개발
- 표준화된 항목에 따라 주택개조를 시공한 체험주택을 마련하여 장애인들이 생활 속에서 활용할 수 있는 개조관련 사항을 선택·상담·시공계약을 할 수 있도록 함
- 주택개조 사업육성, 시공사에 대한 평가(공사 전후에 대한 만족도 조사 등)를 통해 우수 시공업체 풀을 관리함으로써 주택개조의 질을 지속적으로 유지할 수 있도록 모니터링

매입임대사업 및 주거약자용 주택공급 시 설계 초기부터 높낮이 제거, 여유공간 확보 등 비장애인이 사용하기에도 큰 불편함이 없도록 기본적인 설치사항을 반영

개조 지원 시 주택유형을 고려하여 장애인 편의시설이 잘 구비되지 않은 단독·연립·다세대주택을 우선적으로 개조할 수 있도록 소득세 공제, 재산세 감면, 비용 저리용자 및 세제혜택 등의 개조 지원

- 일본의 사례에서는 고령자 및 장애인을 위한 배리어프리 주택개조를 한 경우 소득세, 재산세, 주택개조비 차입금 등에 대한 세제혜택을 제공하고 있음
- 자가거주 고령장애인뿐 아니라 임대인(집주인)이 주택개조를 통하여 장애인의 편의를 제고할 경우 발생하는 차입금의 일정부분에 대해 세액공제 및 재산세 감면 등의 혜택을 검토하여 안전한 주거를 촉진할 필요가 있음

개조된 주택을 지역별로 임대주택 정보뱅크에 등록·관리하여 임대수요자와 공급자가 쉽게 거래할 수 있도록 하고, 개조주택 등록 시 인센티브를 부여

공공임대주택 입주기회 확대

고령장애인의 공공임대주택 입주기회 확대 및 1인 저소득 고령장애인가구 우선 지원

- 영구임대주택 공급 시 장애인은 일반공급 1순위 대상인데, 고령장애인을 우선공급대상으로 지정하여 현재 신혼부부 10% 우선공급처럼 확대할 필요가 있음
- 국민임대주택 공급규칙상 우선공급에 장애인 등을 대상으로 공급물량의 20%가 배정되어 있으나 현실적으로 입주에 어려움이 많으므로, 고령장애인 소득기준을 보다 완화·적용하고 배점기준에서 고령장애인이 우선적으로 공공임대주택에 입주할 수 있도록 자격요건을 검토할 필요가 있음

주거비 경감 및 다양한 저렴한 주택 공급

임차가구의 주거비 경감을 위하여 저렴한 공공임대주택 확대 공급

- 일본의 '중신건물임대차계약제도' 처럼 고령장애인가구의 주거이동에 대한 불안을 감소시킬 수 있는 방안 마련
- 집주인 리모델링 임대사업¹⁾을 활용하여 고령장애인을 위한 편의시설 설치 등 주택건설기준을 충족하고 주택을 임대주택 정보뱅크에 등록할 경우 세제감면, 용적률·건폐율 완화 등의 추가적인 인센티브를 제공하여 자발적으로 장애인 주택기준을 만족시킬 수 있도록 유도하고 이를 통해 저렴한 임대주택을 공급

빈집을 활용하여 고령장애인을 위한 준공공임대주택으로 공급

- 일본에서는 고령자가구, 장애인가구, 육아가구 등을 대상으로 한 임대주택으로 전환할 수 있도록 빈집 개조 공사를 지원하는 국고보조사업을 시행 중임(국토교통성의 '주택확보요배려자 안심거주추진사업')
- 빈집을 소규모 주택정비사업과 연계하여 고령장애인을 위한 준공공임대주택으로 공급

참고문헌

강미나 외. 2010. 장애인 주거실태와 주거정책 연구. 안양: 국토연구원.
 강미나 외. 2016. 고령장애인 주거지원 연구. 안양: 국토연구원.
 국토교통부. 2016. 2016년 주거급여 사업안내. 세종: 국토교통부.
 국토교통부, 국토연구원. 2014. 2014년도 주거실태조사. 세종: 국토교통부.
 국토교통부, 국토연구원. 2015. 2015년도 주거실태조사. 세종: 국토교통부.
 김성희. 2013. 2011년 장애인 실태조사. 서울: 한국보건사회연구원.
 厚生労働省 홈페이지. <http://www.mhlw.go.jp/file/06-Seisakujouhou-10800000-lseikyoku/0000114520.pdf>

* 본 자료는 "강미나 외. 2016. 고령장애인 주거지원 연구. 국토연구원"을 중심으로 정리한 것임.

1) 집주인 리모델링 임대사업은 집주인이 정부의 세제혜택과 저리융자 등의 지원을 받아 다세대·다가구 주택을 경보수하고, 본인이 사는 한 가구를 제외한 나머지 가구를 한국토지주택공사(LH)에 임대 위탁을 주고, 시세보다 싸게 임대주택을 공급하는 방식. 이때 최대 2억 원을 금리 1.5%로 융자 해주고, 임대료는 시세의 80%, 준공공임대로 등록 시 취득세, 재산세, 소득세, 양도세를 최대 50~75% 수준으로 감면하고 있음

강미나 국토연구원 주택·토지연구본부 주택정책연구센터장(mnkang@krihs.re.kr, 044-960-0349)
조윤지 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원(yjcho@krihs.re.kr, 044-960-0204)

