



노인 주거시설의 정책·공급 격차와 양극화 - 공급주체에 따른 서울시 노인 주거시설의 도시·건축 특성 비교분석 -

Disparities and Polarization in Senior Housing - A Provider-Specific Urban-Architectural Comparative Case Analysis -

이건욱* · 황세원**

Geonuk Lee* · Soe Won Hwang**

* Bachelor of Architectural, Dept. of Architecture, Chung-Ang Univ., South Korea (lgw2658@naver.com)

** Associate Professor, Dept. of Architecture and Building Science, Chung-Ang Univ., South Korea (soehwang@cau.ac.kr)

ABSTRACT

Purpose: Policy–supply gaps in senior housing have widened alongside economic stratification among senior groups. In Seoul, clear polarization is observed between privately supplied housing (e.g., senior welfare housing, fee-based Senior Residential Care Facility) and publicly supplied options (e.g., public senior welfare housing). This study investigates how these disparities manifest spatially and architecturally by provider type. **Method:** We first define senior-housing categories and review national/municipal policy frameworks and supply conditions. Citywide distribution is analyzed using indicators for the share of older adults, official land value, and the proximity/density of medical facilities, senior welfare centers, and large-format retail. Guided by these maps, we select one private facility and one public facility and conduct a comparative assessment of urban context interface (transportation access, outdoor/open spaces, podium/ground-floor uses, residential layouts) and service environment (healthcare integration, daily-living support, program mix). **Result:** Provider-type disparities are evident in location quality, urban connectivity, ground-floor/public interface, unit/program depth, and especially healthcare linkage. These differences shape unequal access to care and everyday amenities. The results underscore the need for intermediate, mixed-model senior-housing types that bridge public and private provision and accommodate diverse health and income profiles.

KEYWORD

초고령사회
노인주거
공급격차
공공-민간 양극화Super- Aged Society
Senior Housing
Supply Gap
Public-Private Polarization

ACCEPTANCE INFO

Received Nov. 28, 2025
Final revision received Dec. 8, 2025
Accepted Dec. 12, 2025

© 2025. KIEAE all rights reserved.

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

전 세계적으로 인구 고령화가 가속화되는 가운데, 한국은 2024년 12월에 65세 인구가 전체 인구의 20%를 넘으며 초고령사회에 진입하였다. 「2023년 노인실태조사」에 따르면, 건강 상태가 양호할 경우 전체 노인의 87.2%는 현재 거주 중인 자가에서의 지속 거주를 희망하는 반면, 노인전용주택으로의 이주를 희망하는 비율은 4.7%에 불과하였다. 그러나 건강이 악화될 경우 자가에 머무르기를 희망하는 비율은 48.9%로 감소하고, 노인전용주택으로 이주를 희망하는 비율은 16.5%로 증가하는 것으로 나타났다[1].

건강 악화 시 노인전용주택으로 이주 희망이 증가함에도 불구하고, 2023년 말 기준으로 공급된 노인전용주택은 약 3만 호로 이는 전체 노인 가구의 0.4%에 불과하다[2]. 따라서 노인전용주택은 현재 수요 대비 공급이 현저히 부족한 실정이다. 이러한 공급 부족의 주요 원인은 주택과 돌봄 서비스가 제도적으로 이원화된 체제에서 기인한다[3]. 이로 인해 공급의 공백과 노인 주거시설간의 정책·공급 격차가 심화되고 있으며 사용자의 경제적 차이도 극명하게 드러나고

있다. 특히, 민간에서 공급하는 노인 주거시설인 노인복지주택 및 일부 유료 양로시설과 공공에서 공급하는 노인 주거시설인 고령자 복지주택 간의 차이는 이러한 양극화를 구체적으로 보여주는 사례이다.

이에 본 연구는 민간, 공공에서 공급한 노인 주거시설 사례를 도시·건축적 관점에서 비교·분석함으로써, 노인 주거시설의 정책 및 공급 격차를 심층적으로 고찰하고자 한다.

1.2. 연구의 내용 및 방법

본 연구는 국내 노인 주거시설이 소관 부처와 공급주체에 따라 상이하게 정의되고 있다는 것을 인지하였고 분석의 일관성을 확보하기 위해 문헌고찰을 통해 노인 주거시설의 개념을 체계적으로 정리하고, 현행 노인 주거 정책과 공급 현황을 진단하였다. 이를 토대로 건강 상태가 양호한 노인을 대상으로 하는 노인 주거시설을 공급주체에 따라 도시·건축적 계획 양상을 비교·분석하였다.

먼저 서울시 내 노인 주거시설을 대상으로 노인을, 지가, 의료시설 분포, 노인여가 복지시설 분포, 대형 판매시설 분포 등 공간적 지표를 활용하여 입지 현황을 분석하였다. 다음으로는 서울시 소재 노인 주거시설 가운데 공공과 민간이 공급한 대표 사례 각 1곳을 선정하여 단지 및 건축계획을 비교·분석하였다. 분석틀은 WHO의 고령

친화도시 가이드라인을 기반으로 재구조화한 물리적 환경과 서비스 환경으로 구분하여 설정하였다. 물리적 환경은 교통 환경, 옥외공간, 저층부 계획, 주거계획 등의 세부 지표로 구성하였으며, 평면도와 다이어그램을 활용하여 정량적·정성적 분석을 병행하였다. 서비스 환경은 의료 서비스와 생활·서비스를 중심으로 비교·분석하였다.

2. 문헌고찰

2.1. 국내 노인 주거시설 유형

본 연구에서 노인 주거시설은 법적으로 정의되며 노인을 위해 계획·공급된 주거시설을 의미한다. 노인 요양시설, 노인 요양공동생활 가정과 같이 노인성 질환으로 일상생활에 도움이 필요한 노인들이 입소하는 시설은 「노인복지법」 제34조에 노인의료복지시설로 규정되어 있기 때문에 본 연구에서는 노인 주거시설로 다루지 않는다. Table 1.은 노인 주거시설 분류 기준으로 ‘노인을 위해 계획·공급하며 서비스를 제공하는지’, ‘법적으로 정의가 되어 있는지’를 본 것이다.

위 기준을 따라 노인 공동생활 가정(Group Home), 고령자 국민 임대주택(Senior Rental Housing)과 고령자 매입 임대주택(Senior Purchased Rental Housing), 케어 안심주택(Care and Safe Housing)은 노인주거시설 범주에서 제외하였다. 노인 공동생활 가정의 경우 서비스가 제공되고 있으나, 노인을 위해 계획된 공간이라고 보기 어렵다. 고령자 국민임대주택과 고령자 매입 임대주택의 경우 단순히 물리적 주거공급만 하고 있으며 시설에서 서비스를 제공하고 있지 않는다. 또한 고령자 매입임대 주택과 케어 안심주택은 법적으로 규정되어 있지 않고, 정책 또는 사업 추진 과정에서 정의된 행정적 범주에 해당하므로, 본 연구에서 위 유형들은 노인 주거시설로 다루지 않는다.

따라서 본 연구에서 다루는 노인 주거시설은 노인복지주택(Senior Welfare Housing), 양로시설(Senior Residential Care Facility), 고령자복지주택(Public Senior Welfare Housing)이며 Table 2.는 세 유형의 개념을 정리한 것이다.

2.2. 국내 노인 주거시설의 정책·공급 진단

국내 노인 주거시설은 건강 상태, 소득 분위, 서비스 정도 따라 다르게 공급되고 있으며 소관부처에 따라 이원화되어 있다. 소관부처로는 보건복지부와 국토교통부가 있다. Table 3.은 소관부처별 노인 주거시설 공급의 성격을 정리한 표이다. 보건복지부는 「노인복지법」에 의거하여 복지라는 큰 범주에서 노인 주거시설을 한 부분으로 관할하고 있어 직접적인 공급주체가 아니며, 민간 또는 사회복지단체에서 주로 노인 주거시설을 공급한다. 이에 반해, 국토교통부는 「공공주택특별법」에 의거하여 주거공급에 초점을 맞추어 대부분 공공에서 직접 공급하고 있다.

국내 노인 주거시설의 공급은 소관부처의 정책에 따라 변화했다. Table 4.는 노인 주거시설 공급 정책의 변화를 정리한 표이다. 보건복지부는 1981년 「노인복지법」 제정을 기점으로 노인 주거시설을 노인복지시설의 한 축으로 운영하였다. 1989년 「노인복지법」개정

Table 1. Classification criteria of senior housing

Department	Type	planned and provided services for seniors	Defined by law
*MOHW	Senior welfare housing	○	○
	Senior residential care facility	○	○
	Group home	×	○
**MOLIT	Public senior welfare housing	○	○
	Senior rental housing	×	○
	Senior purchased rental housing	×	×
MOHW + MOLIT	Care and safe housing	○	×

*Ministry of health and welfare

**Ministry of land, infrastructure and transport

Table 2. Conceptual definitions of senior housing types

Type	Description
Senior welfare housing	Housing units that are either sold or leased to seniors, providing basic amenities necessary for daily living [17]
Senior residential care facility	A facility that accommodates seniors and provides meals and other essential daily living services [17]
Public senior welfare housing	A type of public rental housing—such as permanent rental, national rental, happy housing, or integrated public rental—that combines residential units with on-site social welfare facilities for seniors [17]

Table 3. Characteristics according to the relevant department

Department	Keynote	Supplier
MOHW	Welfare	Private, NGO
MOLIT	Housing supply	Public

으로 실비 및 유로 노인복지주택이 포함되었고 1997년 「노인복지법」 개정으로 노인복지시설이 노인 주거복지시설, 노인의료복지시설, 노인여가 복지시설, 재가노인복지시설로 나누어졌다. 하지만 노인주거복지시설의 세부유형은 아직 현재와 달랐는데, 노인 양로시설, 실비 양로시설, 유로 양로시설, 실비노인복지주택, 유로 노인복지주택으로 구분하고 있었다. 2008년 「노인복지법」 개정으로 현재와 같은 유형으로 개편되었다[4].

국토교통부의 정책 동향은 다음과 같다. 2005년 고령자용 국민임대주택을 공급하였으며 그 이전에는 노인 부모를 부양하는 가구를 지원하는 정책을 추진하였을 뿐 고령자를 위한 주거 공급은 없었다 [5]. 2011년 주거복지동 사업을 시작으로 2015년 민간 기부금으로 공공실버주택이 도입되었고 2019년 「고령자복지주택사업 업무처리지침」이 제정되면서 주거복지동, 공공 실버주택은 고령자복지주택으로 통하여 공급하고 있다. 현재 「고령자복지주택사업 업무처리

Table 4. Overview of senior housing policy frameworks (author edited based on [4,5])

Year	Department	Policy
1981	MOHW	Enactment of the Elderly Welfare Act
1989	MOHW	Revision of the Elderly Welfare Act
Aging Society (2000)		
2005	MOLIT	Supply of Senior Rental Housing
2008	MOHW	Revision of the Elderly Welfare Act
2011	MOLIT	Integration of Senior Rental Housing into Housing for the Vulnerable
		Housing Welfare Building Project
2015	Joint ministires	Introduction of Public Silver Housing
Aged society (2017)		
2018	MOLIT	Establishment of the Community Care Master Plan
2019	MOLIT	Integration of Housing Welfare Buildings and Public Silver Housing into Public Senior Welfare Housing
2024	Joint ministires	Formulation of a Healthy and Happy Senior Life Plan
Super-aged society (2025)		

지침」은 2024년 07월 부 「공공임대주택 공모사업 업무처리지침」이 제정됨에 따라 통합되었다[6].

케어 안심주택은 노인들이 자신이 살던 지역에서 건강·의료 서비스와 돌봄 서비스를 받으며 자립적, 독립적으로 살아갈 수 있는 주택을 의미한다[7]. 케어 안심주택은 보건복지부의 지역사회 통합 돌봄 기본계획안(2018)의 커뮤니티 케어의 주거지원의 일환으로 공급되고 있다[8].

또한 관계 부처 합동으로 발표한 「건강하고 행복한 노후대책」(2024)의 노인 주거의 주요 내용으로는 노인복지주택의 분양형 재도입, 입주자적 완화 등 노인주택의 활성화 방안과 고령자복지주택의 공급 물량의 확대, 기존 신축으로 진행되었던 공급 방식에 추가로 리모델링형과 민간 제안형 추가로 신설하여 공급방식 확대, 재가복지 서비스의 활성화 계획을 발표하였다.

Fig. 1. 을 보면 양로시설은 감소하는 추이를, 고령자복지주택과 노인복지주택은 증가하는 추이를 보이고 있다. 이는 정부가 노인 주거 공급 확대 정책의 결과로 보인다. 그에 반해 양로시설이 감소하는 원인으로는 재가복지 서비스 확대, 생활시설에 대한 부정적 인식, 정책적·제도적 미흡 등이 있었다[9].

Fig. 2. 는 고령자복지주택, 노인복지주택, 양로시설, 케어 안심주택, 노인 공동생활 가정, 노인 요양시설, 노인 요양공동생활 가정을 소득 수준과 건강 상태에 따라 분류한 그래프이다. 그래프를 보면, 국내 노인 주거 정책에는 공급의 공백이 발생하고 있다. 독립적인 생활이 가능한 수준의 건강 상태와 중간의 소득 수준을 가진 고령자를 대상으로 하는 주거 정책 및 공급이 부족하며[9] 여러 소득수준과 건강상태에 대응할 수 있는 다양한 노인 주거가 부족할 실정이다[10].

이로 인해 민간, 공공 등 공급주체에 따라 노인 주거시설의 도시·건축적 계획 양상이 큰 차이를 보이고 있다. 따라서 본 연구는 건강 상태가 양호한 노인을 대상으로 하는 노인 주거시설의 공급 주체에 따라 도시·건축적 계획 양상을 비교·분석하고자 한다.

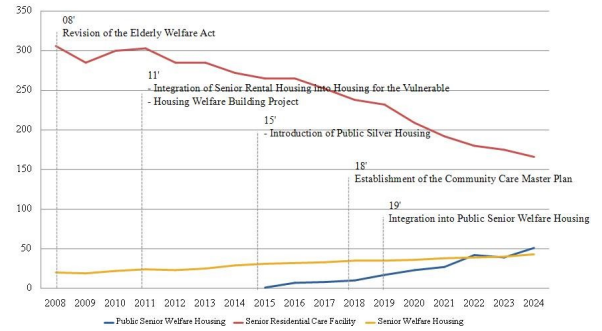


Fig. 1. Annual supply of senior housing

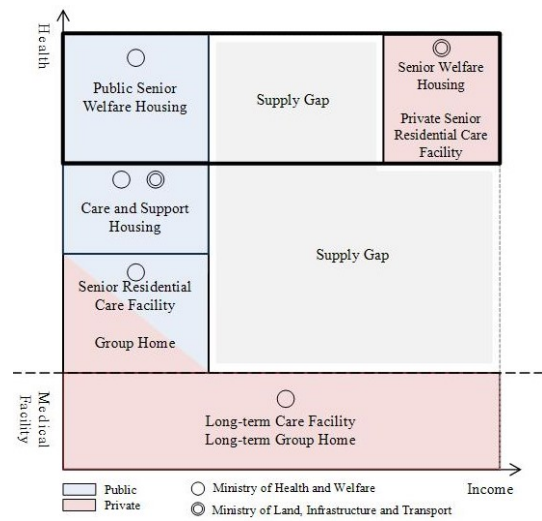


Fig. 2. Distribution of senior housing types by health and income levels (author edited based on [6],[10])

3. 연구의 차별성

Table 5.는 노인 주거시설 사례 분석 선행 연구를 정리한 표이다. Song, J.H. (2013)와 Do, M.S. (2023)은 각각 노인복지주택과 고령자복지주택에 중점을 두어 개별 유형에 대한 분석을 수행하였으며, Hong, K.H. (2024) 서울과 지방의 대표 노인 주거시설 각 1곳과 국외 사례 1곳을 선정하여 비교하였다. LHRI (2018)은 국내에서 공급 중인 노인 주거시설을 전반적으로 다루고 있으며, 정책부터 사례까지 다층적인 분석을 하였다. 이에 비해 본 연구는 국내 노인 주거시설의 정책·공급에 따라 구분되는 주거유형을 정리하고 건강 상태가 양호한 노인을 대상으로 공급한 노인 주거시설 사례를 도시·건축적 관점에서 비교·분석하였다. 이를 통해 공급주체에 따른 노인 주거시설 간의 도시·건축 계획 양상을 구체적으로 분석하고자 하였다.

4. 비교 분석 방법론

4.1. 분석 대상

Table 6.과 같이 분석의 일관성을 위해 물리적 범위는 서울로 한정한다. 시설의 유형의 범위는 건강 상태가 양호한 노인을 대상으로

Table 5. Review of preceding research on senior housing cases

Research (4)	Cases	Analysis contents
J.H. Song (2013)	Senior Welfare Housing in Seoul 6 cases	The current study analyzes the community linkage status of urban-type senior welfare housing by dividing it into four categories: general facility information (location, residential facilities, and ancillary facilities), resident satisfaction survey, internal community linkage, and external community linkage, in order to identify key issues and problems.[11]
M.S. Do (2023)	Public Senior Welfare Housing 3 cases	Through case studies focusing on the complex types, suppliers, and regional distribution of public senior welfare housing, this study empirically examines the current conditions and requirements for securing the integration of social welfare services within such housing.[12]
K.H. Hong (2024)	Domestic case 1 Overseas case 2	In order to explore spaces where the elderly can lead a healthy and fulfilling life, this study investigates how architectural elements—identified as essential for age-friendly residential environments—are applied in domestic and international case studies.[13]
LHRI* (2018)	Senior Housing applied by Ministry of Land, Infrastructure and Transport 11 cases	To propose future directions for the provision of public rental housing for the elderly, this study analyzes housing policies and case studies in Korea targeting senior residents. The analysis focuses on the supplier, location, complex type, and supply form, and aims to evaluate the current housing policies and suggest possible improvements.[5]

*Land and housing research institute

Table 6. Selection of senior housing types for analysis

Type	Content	Facility types
Physical scope	Facilities located in Seoul	<ul style="list-style-type: none"> Senior welfare housing Private senior residential care facility Public senior welfare housing
Scope of facility types	Facilities provided for seniors in good health	

공급된 노인 주거시설로 한정한다. 위 기준에 따라 서울시에 위치한 노인복지주택, 유료양로시설, 고령자복지주택을 유형을 분석대상이 된다.

Fig. 3.을 보면, 2024년 기준으로 서울시 내 준공되어 운영되고 있는 노인복지주택은 12개소, 유료 양로시설은 1개소, 고령자복지주택은 4개소가 위치해 있다. Table 7.은 서울시 내 노인 주거시설을 나열한 표이다.

4.2. 분석 항목

노인 주거시설의 입지 현황을 도시 차원에서 분석하고 대표사례 2곳을 선정하여 단지 및 건축계획을 비교 분석한다.

Supplier
Private
● Private Senior Residential Care Facility
● Senior Welfare Housing
 Public
● Public Senior Welfare Housing

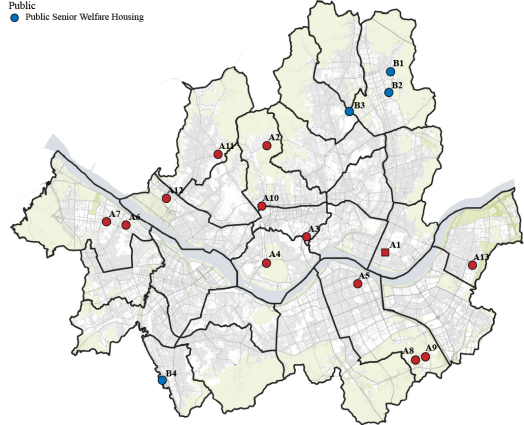


Fig. 3. Distribution of senior housing in Seoul

Table 7. List of senior welfare housing and integrated senior welfare housing in Seoul

Classification	Facility name	Units	Facility type	Year of completion
A1	The Classic 500	380	■	2009
A2	KB Pyeongchang-county	164	●	2023
A3	Seoul Seniors Tower, Seoul Tower	144	●	1998
A4	Highwon Village	114	●	2009
A5	Noblesse Tower	239	●	2008
A6	Seoul Seniors Tower, Gayang Tower	350	●	2008
A7	Seoul Seniors Tower, Gangseo Tower	142	●	2003
A8	Seoul Seniors Tower, Gangnam Tower	95	●	2005
A9	The Signumhaus	170	●	2017
A10	Jeongdong Sanglimwon	98	●	2008
A11	Classion	137	●	2007
A12	Kasier Palace	240	●	2011
A13	Husung Nurium	51	●	2007
B1	Junggye 3	130	●	2016
B2	Junggye 9	60	●	2017
B3	Beon-dong	100	●	2022
B4	Doksan-dong	6	●	2024

1) 입지 현황

입지 현황 분석을 통해 노인 주거시설이 도시에 분포하는 특성을 파악할 수 있다. 입지 현황을 분석하기 위한 지표는 1) 노인율, 2) 지가, 3) 의료시설 분포, 4) 노인여가 복지시설 분포, 5) 대형 판매시설 분포 등을 통해 분석한다.

2) 단지 및 건축 계획

대표 사례 2곳을 선정하여 각 사례의 단지 및 건축계획을 비교·분석한다. 사례 선정 기준은 각 주거유형의 특성과 대표성을 중심으로 설정하였다. 민간형 노인 주거시설은 노인복지주택과 유료 양로시설이 있다. 그중 해당 유형을 선도하거나 상징하는 시설을 중심으로

Table 8. Selected case studies for comparative analysis

Classification	Location	Units	Supplier
A1 (The Classic 500)	Gwangjin-gu	380	Educational foudation
B3 (Beon-dong)	Gangbuk-gu	100	LH

Table 9. Comparison criteria based on WHO's eight priority areas for age-friendly cities (author edited based on [14])

Eight priority areas for age-friendly cities	
1. Outdoor space and buildings	
2. Transportation	
3. Housing	
4. Social participation	
5. Respect and social inclusion	
6. Civic participation and employment	
7. Communication and information	
8. Community support and health services	
↓	
Physical environment (1, 2, 3, 4, 5)	Transportation Access
	Outdoor / Open spaces
	Podium / Groung-floor uses
Service environment (4, 5, 6, 7, 8)	Residential Layouts
	Healthcare Integration
	Daily-living Support

대표 사례를 선정하였다. ‘A1 (The Classic 500)’은 노인 주거시설의 고급화 전략으로 공급된 민간형 노인 주거시설의 대표적인 사례로 서비스 품질과 입지 측면에서 상징성을 갖는다. 공공형 노인 주거시설인 고령자복지주택은 상대적으로 각 시설의 공급세대 수가 적은 점을 고려하여 분석의 일관성을 확보하기 위해 100호 이상의 단지인 ‘B3 (Beon-dong)’으로 선정하였다. B3 (Beon-dong)은 2019년 주거복지동, 공공 실버주택 사업이 고령자복지주택으로 통합됨에 따라, 그 이후에 공급된 고령자복지주택이다. 따라서 고령자복지주택의 개념이 정립된 후 공급된 시설로 유형의 특성을 잘 보여주는 사례이다.

대표 사례는 Table 9.에서 설정한 비교·분석 지표에 따라 분석하였다. 세계보건기구(WHO)는 2007년 『고령 친화도시 가이드북』을 발표하였다. 고령 친화도시 가이드라인으로 8개의 영역으로 나누어 제시하고 있다. 이 지표는 도시 차원의 가이드라인이기 때문에 본 연구에서는 위 가이드라인을 참고하여 단지 및 건축 단위에 맞는 비교·분석 지표로 재구조화하여 대표 사례를 분석하고자 한다. 크게 물리적 환경과 서비스 환경을 나누어 분석을 진행한다. 물리적 환경의 세부 지표로 교통 환경, 옥외공간 계획, 저층부 계획, 주거환경이 있다. 서비스 환경의 세부지표로 의료 서비스, 생활·돌봄 서비스가 있다.

5. 도시 차원에서의 입지 현황 분석

5.1. 노인율

행정안전부의 주민등록 인구통계에 따르면, 2025년 5월 기준 서울시 노인율은 19.86%이다[14]. 이는 초고령사회에 아주 근접한 수치이다. Fig. 4.는 노인 주거시설이 위치한 행정동의 노인율을 나타

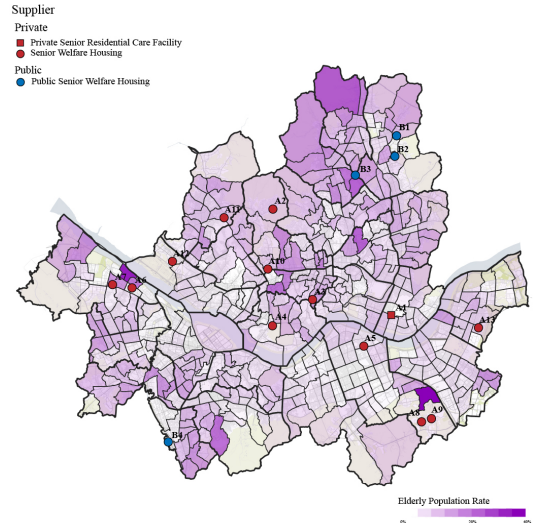


Fig. 4. Elderly population rate and senior housing location (Author produced based on [14])

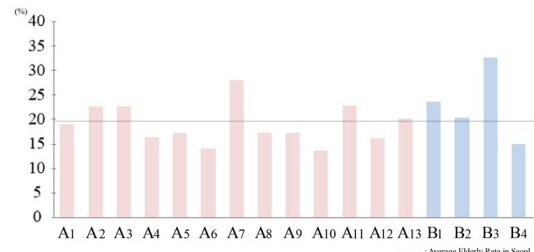


Fig. 5. Elderly population rate by district for each case

낸 것이다. 민간형 노인 주거시설 13곳 중 5곳이 서울시 노인율 보다 높은 지역에 위치한다. Fig. 5.를 보면, 공공형 노인 주거시설 4곳 중 3곳이 서울시 노인율 보다 높은 지역에 위치한다. 또한 노인율이 가장 높은 지역에 위치한 노인 주거시설은 B3 (Beon-dong)이다. 「공공임대주택 공모사업 업무 처리지침」 별표 1의 2를 보면, 평가 항목에 수요 타당성이 있으며 평가 내용으로는 향후 지역 고령화 추이를 고려하는 내용이 있다. 이를 통해 고령자복지주택의 입지는 지역의 노인율을 고려하여 선정한다는 것을 알 수 있다. 민간에서 공급한 노인복지주택 또는 유로 양로시설의 경우 사례별로 위치한 동의 노인율이 상이하게 나타는 것으로 보아 지역의 노인율을 크게 고려하지 않는 경향이 있음을 알 수 있다.

5.2. 지가

Fig. 6.은 서울시 도시공간 본부 토지관리과에서 제공하는 2025년 서울시 개별공시지가 정보를 바탕으로 법정동별 평균 공시지가를 나타낸 것이다. 서울시의 평균 공시지가는 4,704,708원으로[18] 이보다 높은 평균 공시지가에 위치한 노인 주거시설은 총 5곳이며 이는 모두 민간에서 공급한 노인 주거시설이다. 평균 공시지가가 가장 높은 곳에 위치한 노인 주거시설은 민간에서 공급한 강남구 청담동에 위치한 A5 (Noblesse Tower)이며 평균 공시지가가 가장 낮은 곳에 위치한 노인 주거시설은 공공에서 공급한 노원구 하계동에 위

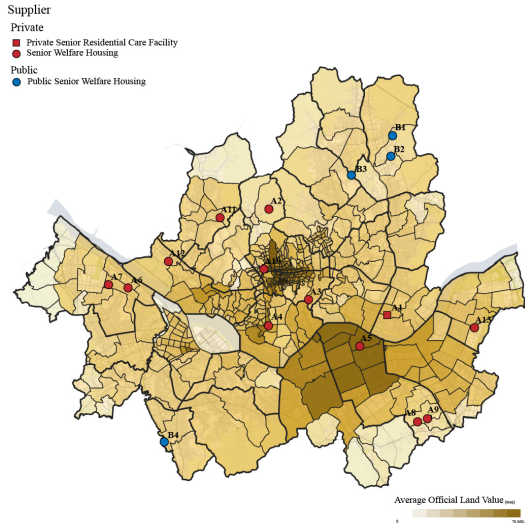


Fig. 6. Official land value and senior housing location (author produced based on [18])

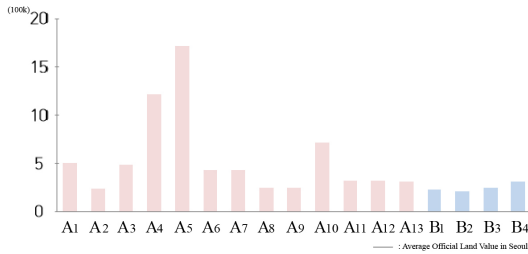


Fig. 7. Official land value by district for each case

치한 B2 (Junggye 9)이다. Fig. 7.을 보면, 민간형 노인 주거시설이 상대적으로 공공형 노인 주거시설보다 지가가 높은 곳에 위치해 있지만 대부분 서울의 평균 공시지가 보다 낮으며 공급주체 상관없이 모두 강남구, 서초구, 종로구, 중구 등 지가가 높은 곳에는 노인 주거 시설이 공급되기 어렵다는 것을 알 수 있다.

5.3. 의료시설 분포

Fig. 8.은 서울시 시민 건강국 보건·의료정책과에서 제공하는 서울시 병의원 위치정보를 바탕으로 제작하였다. 의료시설은 건강 약화가 심화되는 노인에게 가장 중요한 시설이다. 법정동별로 병·의원의 개수를 시각화하고 상급종합병원과 종합병원을 위치를 표시한 것이다. 동별 병·의원 밀도는 공급주체와 상관없이 큰 차이를 보이고 있지 않는다. 하지만 Fig. 9.을 보면, 일부 노인복지주택과 유료 양로시설은 종합병원과 상급종합병원과 밀접한 거리에 위치해 있다. 이는 민간형 노인 주거시설 중 대형병원과 협력하는 곳이 있기 때문이다.

5.4. 노인여가 복지시설 분포

Fig. 10.은 보건복지부에서 정한 노인여가 복지시설 중 노인 복지관의 분포를 나타낸 것이다. 노인복지관은 '노인의 교양·취미생활 및 사회참여 활동 등에 대한 각종 정보와 서비스를 제공하고, 건강증

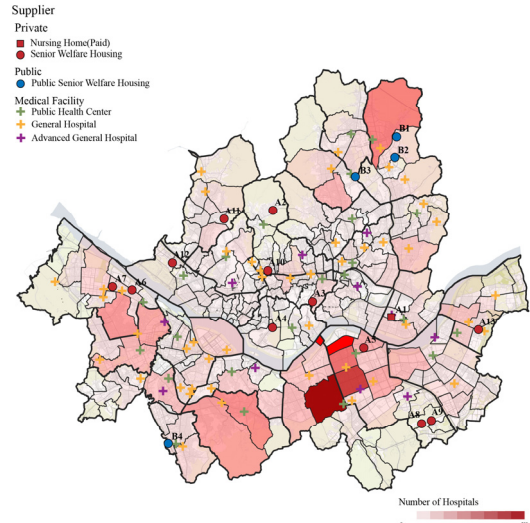


Fig. 8. Distribution of hospitals in district for each case and senior housing location (author produced based on [19])

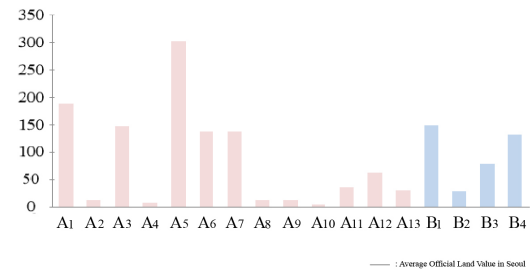


Fig. 9. Number of hospitals in district for each case

진 및 질병예방과 소득 보장·재가복지, 그 밖에 노인의 복지증진에 필요한 서비스를 제공'[19]하는 곳이다. Fig. 11.은 각 시설에서 가장 근접한 노인복지관의 거리를 나타낸 것으로 고령자복지주택의 경우 사회복지시설과 복합화되어 공급되기 때문에 저층부에 노인복지관 또는 복지시설이 위치해 있다. B1 (Junggye 3)은 '중계종합사회복지관'과 복합화되어 있으며, B2 (Junggye 9)는 단지 내에 '노원 노인종합복지관'이 위치해 있고 '노원다진센터'(중독관리 통합관리센터), 데이케어센터와 복합화되어 있다. B3 (Beon-dong)은 주민복지관 형태로 '강북구 치매예방센터'와 '100세 건강 플러스' 복지시설이 복합화되어 있다. B4 (Doksan-dong)는 주민센터, 보건지소, 데이케어센터와 복합화되어 있다.

5.5. 대형 판매시설 분포

Fig. 12.는 서울시에서 제공하는 대규모 점포 인허가 정보를 바탕으로 대형 판매시설의 분포를 나타낸 것이다. 대형 판매시설로는 백화점, 대형마트, 전통시장 등이 있다. Fig. 13.은 각 노인 주거시설에 가장 근접한 대형판매시설까지의 거리를 나타낸 표이다. 민간, 공공에서 공급한 노인 주거시설 모두 3km 반경 안에 분포한다. 일부 민간형 노인 주거시설(A2, A8, A9)와 같이 서울 외곽에 위치한 경우 대형 판매시설과 거리가 비교적 먼 것으로 나타난다. 이는 민간형 노인 주거시설의 경우 자체적으로 다양한 문화 프로그램과 식사를 제

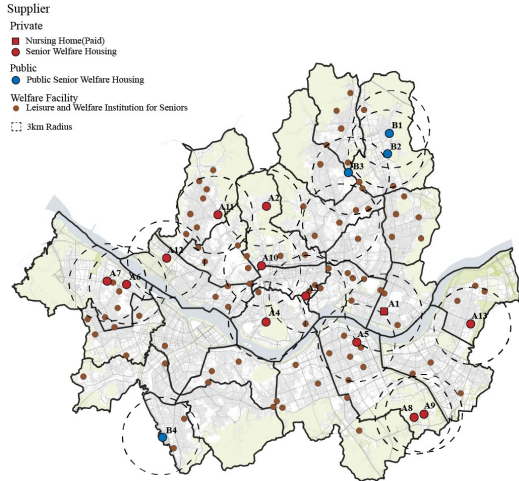


Fig. 10. Distribution of leisure and welfare institution for seniors and senior housing location (author produced based on [17])

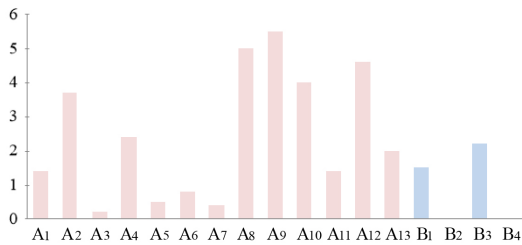


Fig. 11. Distance of nearest leisure and welfare institution for senior

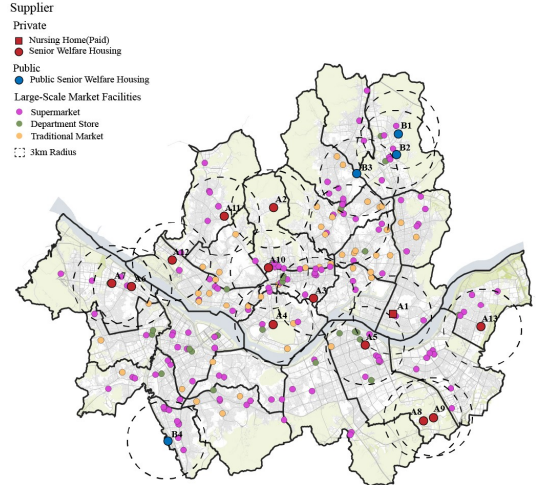


Fig. 12. Distribution of large-scale retail facilities (author produced based on [20])

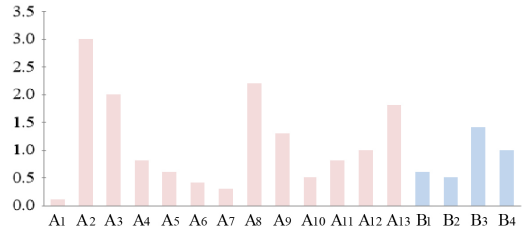


Fig. 13. Distance of nearest of large-scale market facilities

공하기 때문에 입지의 자유도가 높은 것으로 판단된다.

5.6. 분석 종합

고령자복지주택의 경우 대부분 기존 임대주택 단지 내 증축 형태로 사업이 추진되어 입지 분포가 비교적 제한적으로 나타났다. 반면, 민간에서 공급하는 노인복지주택과 유료 양로시설은 입지 선택의 제약이 적어 상대적으로 자유로운 분포 특성을 보였다. 그러나 지가가 높은 지역에서는 공공과 민간 모두 개발이 제한되는 경향이 확인되었다. 의료시설, 노인여가 복지시설, 대형 판매시설 등 주변 기반 시설의 분포는 공공 주체와 관계없이 시설 유형별로 상이하게 나타났다. 민간이 공급한 노인 주거시설은 종합병원이나 백화점 등 대형 도시 인프라와의 근접성이 두드러졌다. 이에 반해 고령자복지주택은 주거밀집지역에 주로 위치하며, 대형 의료 및 상업시설과의 접근성은 상대적으로 낮은 것으로 분석되었다.

6. 대표사례의 단지 및 건축계획 비교·분석

6.1. 대표사례 소개

1) 더 클래식 500

Table 10.은 민간형 노인 주거시설 대표사례인 더 클래식 500의 기본 정보를 정리한 표이다. Fig. 14.를 보면, 더 클래식 500은 도시 중심부에 위치한 것을 알 수 있다. 서울시 광진구 자양동에 위치한

Table 10. Basic information: The Classic 500

Name	The Classic 500
Type	Private Senior Residential Facility
Year	2009
Supplier	Educational Foundation
Level	B6F~50F
Units	380
Area	21,356.6m ²
BCR/FAR	24.86%/455.68%

*Photographed by the author

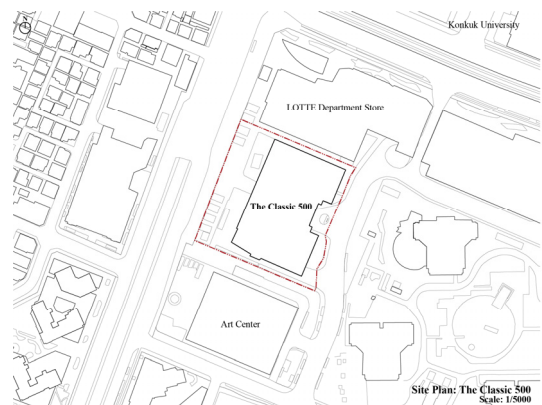



Fig. 14. Site plan: The Classic 500

Table 11. Basic information: Beon-dong

	Name	Beon-dong Public Senior Welfare Housing
	Type	Public Senior Welfare Housing
	Year	2023
	Supplier	LH
	Level	B1F~15F
	Units	100
	Area	37,953.7m ²
	BCR/FAR	19.7%/197.2%

*Photographed by the author

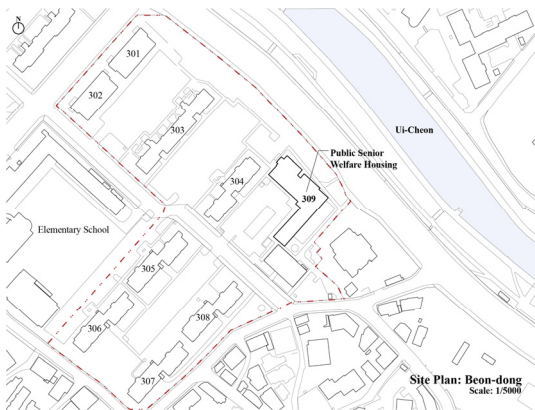


Fig. 15. Site Plan: Beon-dong Public Senior Welfare Housing

민간형 노인 주거시설로 더 클래식 500의 사이트의 소개 글은 다음과 같다. ‘프리미엄 메디컬 서비스, 호텔식 생활서비스, 스파/피트니스 서비스, 커뮤니티 서비스, 식음&연회 서비스 등 생활에 필요한 모든 서비스를 제공하고 있으며 이러한 서비스를 누리는 고객님들과의 창조적인 공존을 통해 주거문화 및 생활문화 전반에 걸쳐 새로운 역사를 만들어 가고 있습니다’[15]. ‘프리미엄’, ‘호텔식’이라는 표현에서 알 수 있듯이 고급화된 노인 주거시설이다.

2) 변동 고령자복지주택

Table 11.은 공공형 노인 주거시설의 대표 사례인 변동 고령자복지주택의 기본 정보를 정리한 표이다. 변동 고령자복지주택은 서울시 강북구 변동에 위치한 민간형 노인 주거시설이다. Fig. 15.를 보면, 변동 주공 3단지 내 증축된 노인 주거시설로 행복주택과 함께 증축되었다.

6.2. 물리적 환경

1) 교통환경

Fig. 16.은 시설을 중심으로 노인도보 생활권인 반경 400m 내 지하철역, 버스 정류장 등 교통 환경을 나타낸 지도이다. 더 클래식 500은 능동로, 아차산로 등 폭이 넓은 도로와 직접 면해 있으며 차량 이동량이 많다. 이에 반해 변동 고령자복지주택은 단지 내 도로를 통해 접근이 가능하다. 따라서 차량 이동량이 적다.

더 클래식 500은 400m 반경 내에 지하철이 위치해 있고 버스 정류장의 경우 14개가 분포하고 있다. 변동 고령자복지주택의 경우 반

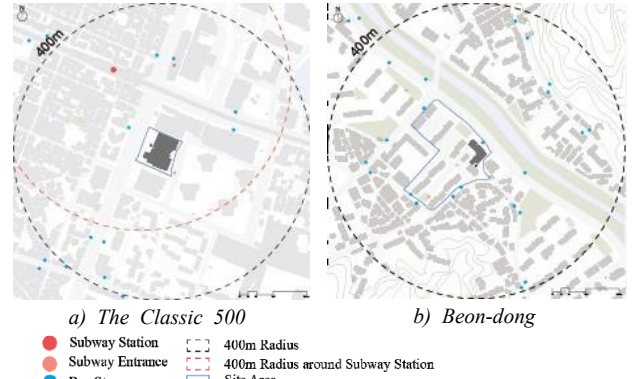


Fig. 16. Transportation environment of cases



a) Pedestrian entrance b) Vehicle entrance

Fig. 17. Main entrance of The Classic 500 (photographed by the author)



a) Pedestrian entrance b) Vehicle entrance

Fig. 18. Main entrance of Beon-dong public senior welfare housing (photographed by the author)

경 내에 지하철이 위치해 있지 않으며 버스 정류장의 경우 22개가 분포해 있다.

Fig. 17.을 보면, 더 클래식 500은 주 출입구가 바로 가로와 연결되는 형태이고 차량 출입구는 반대편 픽/드롭 존을 지나 지하 주차장으로 들어가는 형태이다. Fig. 18.을 보면, 변동 고령자복지주택의 경우 단지 내에 위치하여 주 출입구는 단지 내 도로와 연결된다. 더 클래식 500과 다르게 픽/드롭 존이 있지만 지하 주차장으로 바로 연결되는 동선을 갖추고 있지 않다.

2) 옥외공간 계획

Fig. 19.의 좌측은 더 클래식 500의 공개공지이며 우측은 변동 고령자복지주택의 옥외공간 사진이다. 더 클래식 500의 옥외공간은 공개공지로서 조성되어 있어 개방적이지만 화단을 통해 공개공지 영역과 건물 영역을 구분하고 있다. 일부 시민들이 휴식을 취하고 있었지



a) The Classic 500

b) Beon-dong

Fig. 19. Formation of outdoor spaces (photographed by the author)

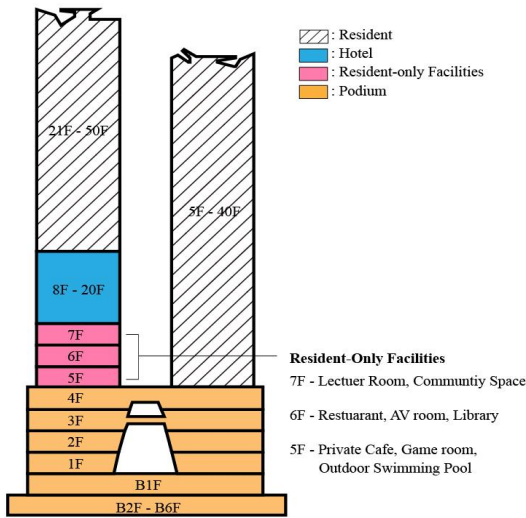


Fig. 20. Section diagram of The Classic 500 (author edited based on [15])

만 대부분 활용하지 않고 통과하였다. 변동 고령자복지주택의 경우 단지 내 옥외공간을 공유하고 있으며 고령자복지주택이 증축되면서 단지 내 공원도 함께 만들어졌다. 더 클래식 500과 달리 조성된 공원에서 입주자들이 휴식을 취하고 있는 모습을 종종 볼 수 있었다.

3) 저층부 계획

Fig. 20.을 보면 알 수 있듯, 더 클래식 500은 포디움과 2개의 타워로 이루어져 있다. Table 12.를 보면, 특히 포디움에는 노인과 관련된 건강·의료 프로그램과 자산관리를 위한 은행 시설이 다수 분포며 호텔과 관련된 연회장, 뷔페 시설이 있다. 또한 5~7층에는 주민 전용 시설로 문화 프로그램을 열 수 있는 강연장이 있고 도서관, 게임룸, 전용 카페, 야외 수영장 등 여가 및 취미생활을 시설 내에서 즐길 수 있도록 하였다.

더 클래식 500은 호텔과 유료 양로시설이 복합되어 있는 시설로 저층부는 호텔 저층부 공간과 유사하게 설계되었다. Fig. 21.을 보면, 가로변과 만나는 공간은 카페, 음식점 등 일반 시민들도 이용할 수 있는 시설이 배치되어 있다. 주 출입구는 도로로 들어오는 서측 출입구와 차에서 내려 들어오는 동측 출입구와 롯데백화점이 있는 북측 출입구로 진입할 수 있다. 중심에 리셉션이 있으며 양쪽으로 코어 시설이 있다. 호텔 이용자와 주민이 쓰는 코어와 일반 방문객이 사용하는 코어로 구분하고 있다.

Table 12. Podium program of The Classic 500

Level	Podium Programs	
4F	Health	PT Center
	Health	Fitness Club
	Financial	Korea Investment & Securities
	Beauty	Leaders Cosmetic Office
3F	Medical	24 Clinic
	Medical	Orthopedics
	Financial	Mira Asset Securities
	Restaurant	La Goutte
2F	Restaurant	Resterre
	Financial	KB PB center
	Medical	Dental Clinic
	Medical	Dermatology
1F	Medical	Oriental Medical Clinic
	Financial	NH Investment & Securities
	Banquet Hall	Grand Ballroom, Azelea
	Medical	Pharmacy
B1F	Cafe	Starbucks
	Cafe	A Twosome Place
	Cafe	The Bake Deli
	Cafe	Coffee bean
B2F	Restaurant	Gyeongbokgung Bulgogi
	Commercial	YE WHA Art Flower
	Commercial	E-mart 24
	Health	Spa
B3F	Health	Screen Golf
	Health	Tennis
B4F	Commercial	Laundry shop

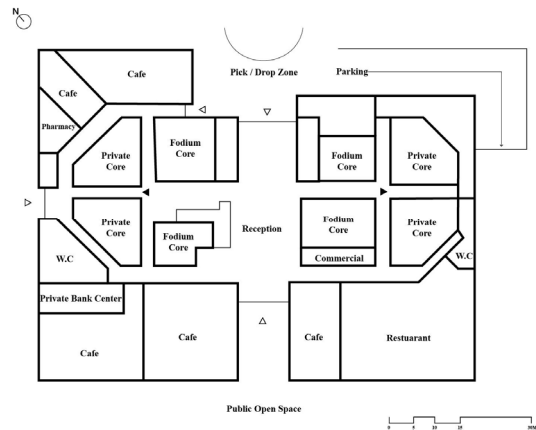


Fig. 21. Podium level spatial diagram of The Classic 500 (author edited based on [15])

변동 고령자복지주택은 변동 주공 3단지에 위치한 시설로 저층부 계획은 지역주민에게 제공하는 공간으로 구성되어 있다. 또한 고령자복지주택과 행복주택이 복합되어 있는 형태로 Fig. 22.를 보면, 주민복지관 1, 2로 구분되어 운영되고 있다. 주민복지관 1은 고령자를 위한 시설로 강의실, 식당, 치매 예방 센터로 구성되어 있고 주민복지관 2의 경우 어린이집, 공동육아 나눔터, 코인 세탁실 등 육아시설로 구성되어 있다. 주민복지관은 나누어져 있지만 코어는 공유하고 있음을 알 수 있다.



Fig. 22. Podium level spatial diagram of Beon-dong Public senior welfare housing (author edited based on [16])

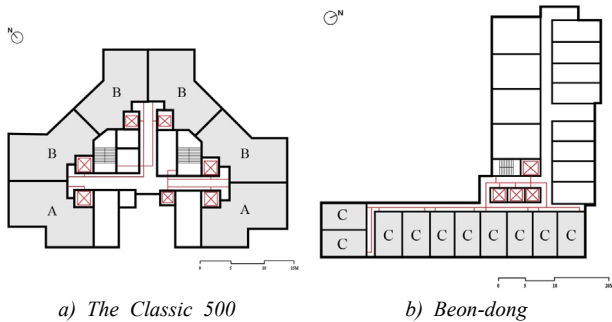


Fig. 23. Base floor diagram

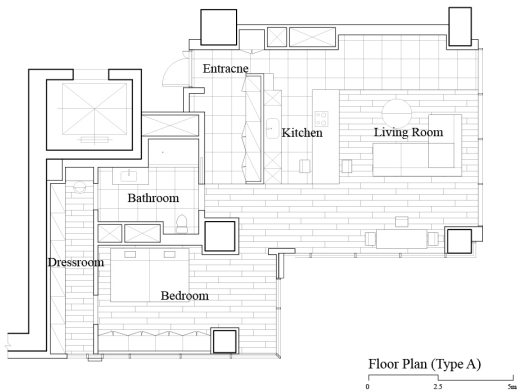


Fig. 24. Type A floor plan of The Classic 500 (author edited based on [15])

4) 주거환경

더 클래식 500은 380호의 주거 유닛을 공급하고 있고 변동 고령자복지주택은 100호의 주거유닛을 공급하고 있다.

Fig. 23.을 보면, 더 클래식 500의 경우 각 세대 당 하나의 엘리베이터를 가깝게 배치하여 동선을 최소화하여 프라이버시를 강화하였다. 변동 고령자복지주택의 경우 ‘ㄱ’ 형태의 건물 중심에 코어를 두어 긴 복도를 형성하고 있다.

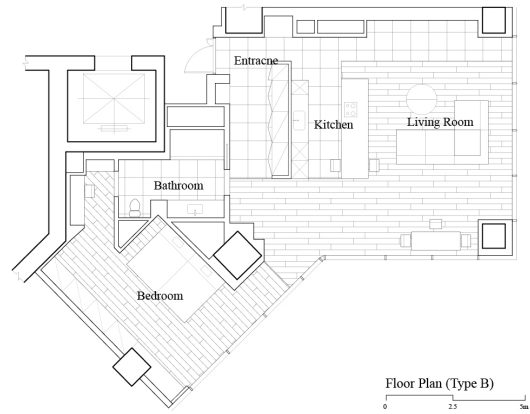


Fig. 25. Type B floor plan of The Classic 500 (author edited based on [15])

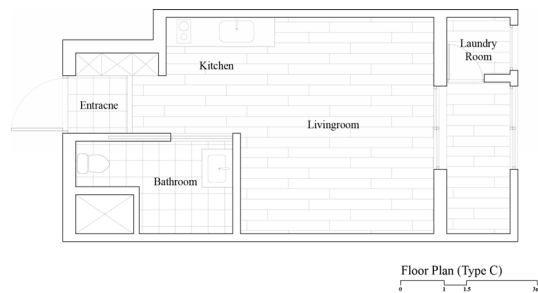


Fig. 26. Type C floor plan of Beon-dong public senior welfare housing (author edited based on [16])

Fig. 24.와 Fig. 25.는 더 클래식 500의 두 가지 유형의 평면이다. 더 클래식 500의 주거 평면은 약 40평의 2 종류의 평면을 제공하고 있다. 현관-부엌-거실-화장실-드레스 룸-침실의 실 구성을 가지고 있다. 특징적인 시스템으로는 응급상황 발생 시 콜 할 수 있는 시스템이 있으며 집에서 부대시설을 예약할 수 있는 호텔식 시스템을 갖추고 있다.

Fig. 26.은 변동 고령자복지주택의 평면이다. 변동 고령자복지주택은 약 8평의 한 종류의 평면을 제공하고 있고 전형적인 원룸 형태로 설계되었다. 고령자복지주택의 경우 주거약자용 주택과 동일한 기준으로 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 시행령」 [별표 2]에 따라 무장애 설계가 적용되었다. 세부 내용은 다음과 같다. 욕실 좌식의자, 안전손잡이(현관, 샤워실, 좌변기), 욕실 문 규격 확대 및 미서기 문, 거실 동체감지기, 현관 자석 감지기, 야간센서 등이 설치되어 있다[16].

6.3. 서비스 환경

Table 13.은 각 시설의 의료 서비스 및 생활 돌봄 서비스를 제공하는 유무를 비교한 표이다.

더 클래식 500의 경우, 건국대학교병원과 호텔에서 각종 서비스를 제공하고 있다. 해당 시설은 법률에서 정한 양로시설 기준에 따라 전문 의료 인력을 배치하고 있으며, 건국대학교병원과의 의료 연계를 통해 건강검진, 전문의 자문을 받을 수 있고 시설 내 24시간 간호사가 상주하여 건강 관리 및 응급상황에 대응하고 있다. 또한, 물리

Table 13. Comparison of major services provided in each case

Criteria		A*	B**
Medical service	Does the facility provide medical services in cooperation with a general hospital?	○	×
	Does it offer regular health check-up services?	○	×
	Does it provide personalized health, exercise, and nutrition management programs?	○	×
	Are nurses stationed 24 hours a day to provide health management and respond to emergencies?	○	×
	Does it provide administrative convenience services such as outpatient appointment and payment assistance?	○	×
	Does it provide transportation services for visits to general hospitals?	○	×
Daily living support service	Is there a clinic or hospital within the facility?	○	×
	Does it provide housekeeping services?	○	×
	Does it offer personal concierge services?	○	×
	Does it provide valet parking services?	○	×
	Does it offer cultural and leisure programs?	○	○
	Does it provide in-house meal services?	○	○

*A: The Classic 500

**B: Beong-dong public senior welfare housing

치료사와 운동 관리사를 포함한 다양한 전문가가 부대시설을 활용하여 사용자 맞춤형 의료 서비스를 제공하고 있다. 기억력 증진 및 치매 예방을 위한 전문가 초빙 프로그램 등 건강 관련 특별 프로그램도 운영 중이다. 더불어, 댄스, 노래, 피아노, 회화, 바둑 등 다양한 문화 프로그램이 마련되어 있으며, 생활·돌봄 서비스로는 하우스 키핑, 발렛, 컨시어지, 가구 재배치 보조 등 호텔식 서비스가 제공된다. 또한 식사는 호텔 뷔페, 레스토랑 등의 형태로 운영되고 있다.

반면, 서울 번동 고령자복지주택의 경우, 주거 단지 내 시설과 저층부에 마련된 사회복지시설을 통해 기본적인 서비스를 제공하고 있다. 그러나 이들 서비스는 입주민에게만 한정되지 않고, 지역 내 노인 모두를 대상으로 하는 공공서비스의 형태로 운영된다. 두 유형 간 가장 큰 차이점은 의료 서비스에 있었다. 고령자복지주택은 노인 복지주택과 달리, 상주하는 전문 의료 인력의 배치가 법적으로 규정되어 있지 않으며, 예산상의 한계로 실현 또한 어려운 상황이다.

6.4. 분석 종합

두 사례의 비교를 통해 공공과 민간이 공급하는 노인 주거시설은 단지 및 건축 계획에서 뚜렷한 차이를 보였다.

먼저 교통 환경 측면에서 더 클래식 500은 도심 중심부에 위치하여 지하철역과 버스 정류장이 반경 400m 이내에 분포하고, 가로와 직접 연결된 출입체계를 통해 접근성이 우수하다. 반면 서울 번동 3 고령자복지주택은 외곽 주거 단지 내에 위치해 도시과의 거리가 멀다. 이는 공공에서 공급한 노인 주거의 입지적 한계를 보여준다.

옥외공간의 경우, 더 클래식 500은 공개공지 형태로 조성되어 물리적으로는 개방적이지만, 실제 이용은 적었다. 반면 번동 3 고령자복지주택은 증축 과정에서 단지 내 공원을 새롭게 조성하여, 입주민의 일상적 휴식과 사회적 교류가 활발하게 이루어지는 공간으로 활

용되고 있었다. 공공에서 노인 주거는 실질적 이용 중심의 커뮤니티 공간을 강화하고 있음을 시사한다.

저층부 계획에서도 성격의 대비가 두드러진다. 더 클래식 500의 저층부는 호텔 기능과 결합된 상업·문화 복합공간으로, 시민에게도 개방된 도시적 경계를 형성한다. 반면 번동 3 고령자복지주택의 저층부는 주민복지관 1·2로 구분되어 고령자와 육아 세대 등 지역 기반 커뮤니티 공간으로 구성되어 있다. 물리적인 개방성은 더 클래식 500의 크지만 지역 친화적인 프로그램을 운영하는 것은 번동 고령자복지주택이었다.

주거 평면의 경우 가장 큰 물리적 차이를 보여주었다. 코어 배치를 보면 더 클래식 500은 각 세대 당 하나의 엘리베이터를 배치하는 등 편의성과 프라이버시를 극대화한 배치 계획을 볼 수 있었다. 또한 더 클래식 500은 호텔식 단위세대로 구성되어 약 40평의 넓은 공간을 제공하지만 번동 3 고령자복지주택은 일반 임대주택 평면을 기본으로 최소한의 공간을 제공하고 있었다.

마지막으로 서비스 환경에서 더 클래식 500은 의료·돌봄·생활지원이 모두 통합된 고급형 복합 서비스 체계를 갖추고 있으며, 상시 간호 인력과 호텔식 컨시어지 서비스가 제공된다. 반면 번동 3 고령자복지주택은 지역복지관 중심의 프로그램과 공공 복지 서비스를 통해 입주민뿐 아니라 지역 노인을 함께 포괄한다.

이와 같은 비교를 통해, 민간형 노인 주거시설은 도심 입지, 상업적 복합성, 의료 연계의 편의성을 기반으로 고급화된 서비스를 제공하지만, 지역사회와의 연계성은 상대적으로 약하며 폐쇄적인 성격을 가지고 있다. 반면 공공형 노인 주거시설은 생활권 기반의 커뮤니티 구축과 지역 통합성을 강점으로 가지나, 물리적 접근성과 전문 인력 서비스의 한계가 뚜렷하다.

7. 결론

본 연구는 국내 노인 주거시설을 정책, 입지, 건축계획, 서비스 측면에서 비교함으로써 공급주체별 공간적 양상과 구조적 격차를 규명하였다. 특히 개별 시설 유형 분석을 넘어, 공급체계 전반을 통합적으로 분석했다는 점에서 연구의 의의를 찾을 수 있다.

입지 현황 분석 결과, 민간형 노인 주거시설은 대규모 도시 기반 시설과의 근접성이 높아 다양한 서비스 연계가 용이하나, 상대적으로 높은 비용 장벽으로 인해 특정 계층 중심의 공급 구조를 형성하고 있다. 반면 공공형 노인 주거시설은 기존 단지 내 입지가 일반적이며, 의료·문화 인프라와의 연계가 상대적으로 제한되는 한계를 보였다. 대표 사례의 단지 및 건축계획 비교에서도 민간형 노인 주거시설은 높은 수준의 공간·서비스 품질을 제공하는 반면, 공공형 노인 주거시설은 보편성과 공급의 안정성에 초점을 두고 있어 상대적으로 낮은 수준의 환경·서비스를 제공하고 있다. 이러한 양극화 양상은 중간 수준의 노인 주거시설 유형 부재로 인해 더욱 심화되고 있다.

따라서 다양한 건강 상태와 소득 수준을 지닌 고령자를 위해 중간 수준의 노인 주거시설 유형 개발이 필수적이다. 그리하여 공간 구성·서비스 구성·운영 방식에 대한 포로토타입 모델 제안 등 구체적인 중간 수준의 유형 개발에 대한 후속 연구가 필요하다.

한편, 본 연구는 정량·정성적 지표를 바탕으로 공간적 특성과 건

축 계획적 차이를 비교·분석했으나, 지표 간 차이에 대한 통계적 유의성 검증은 다루지 못하였다. 이에 따라 향후 연구에서는 더 확장된 표본과 통계 분석 기법을 적용하여 본 연구에서 확인된 구조적 격차의 실질적 검증할 필요가 있다. 이를 통해 본 연구의 분석 틀은 향후 통합적 노인 주거정책 수립 및 중간 수준의 노인 주거시설 유형 개발 연구를 위한 기초 자료로 활용될 수 있을 것이다.

Acknowledgement

본 연구는 2025년도 한국연구재단 연구비 지원에 의한 결과의 일부임(RS-2025-23523179).

References

- [1] 보건복지부, 한국보건사회연구원, 2023년도 노인실태조사, 2023, pp.612-614. // (Ministry of Health and Welfare, Korea Institute for Health and Social Affairs, 2023 Elderly Survey Study, 2023, pp.612-614.)
- [2] 주택사업연구원, 노인가구 주거편의 향상방안, 국회 세미나 자료, 2024, p.21 // (Housing Industry Research Institute, Measures to Improve Residential Convenience for Elderly Households, National Assembly Seminar Materials, 2024, p.21.)
- [3] 정소이 외 7인, 2025 초고령사회 주거솔루션, Land & Housing Insight, 제53권, 2024, p.74. // (S.Y. Jeong et al., Housing solutions for the super-aged society 2025, Land & Housing Insight, 53, 2024, p.74.)
- [4] 강은나 외 6인, 초저출산·초고령사회의 위험과 대응전략, 한국보건사회연구원, 2014, pp.33-35. // (E.N. Kang et al., Super-aged society and social services for the elderly, Korea Institute for Health and Social Affairs, 2014, pp.34-35.)
- [5] 정소이 외 3인, 초고령사회에 대응한 공공임대주택 공급방향 연구, 토지주택연구원, 2018, pp.47-48. // (S.Y. Jeong et al., The supply direction of public rental housing in response to the super-aged society, Land and Housing Institute, 2018, pp.47-48.)
- [6] 조승연 외 6인, 공공임대주택 고령자 주거환경 진단 및 주거지원 강화방안 연구, 토지주택연구원, 2022, p.30-31, p.59. // (S.Y. Cho et al., A study on residential environment and support service of the elderly at social housings, Land and Housing Institute, 2022, p.30-31, p.59.)
- [7] 한국보건산업진흥원, 보건복지부, 노인케어안심주택 운영모형 기초연구, 2019, p.16. // (Korea Health Industry Development Institute, Ministry of Health and Welfare, Preliminary study on the operational model of senior care safe housing, 2019, p.16.)
- [8] 한국사회복지관협회, 보건복지부, 케어안심주택 운영 프로그램 매뉴얼 개발 연구, 2019, pp.4-5. // (Korea Association of Social Welfare Centers, Ministry of Health and Welfare, A study on the development of an operational program manual for care safe housing, 2019, pp.4-5.)
- [9] 국토연구원, 저출산고령사회위원회, 초고령사회 대응을 위한 주거정책 분석 및 제언, 2022, pp.80-83 // (Korea Research Institute for Human Settlements, Presidential Committee on Aging Society and Population Policy, Analysis and recommendations for housing policies in response to the super-aged society, 2022, pp.80-83.)
- [10] 강은나 외 3인, 초고령사회 대응을 위한 노인주거정책 개편방안, 한국보건사회연구원, 2019, pp.176-184 // (E.N. Kang et al., A plan to reorganize the senior housing policy in preparation for a super-aged Korea: Focusing on alternative senior housing, Korea Institute for Health and Social Affairs, 2019, pp.176-184.)
- [11] 송준호, 커뮤니티연계를 고려한 도시형 노인복지주택의 계획방향에 관한 연구, 서울대학교 박사학위논문, 2013. // (J.H. Song, A study on the urban elderly housing for community integration (Doctoral dissertation), Korea: National University, 2013.)
- [12] 도명수, 고령자복지주택의 사회복지서비스 통합에 관한 연구, 동국대학교 박사학위논문, 2023 // (M.S. Do, A study on the integration of social welfare housing (Doctoral dissertation), Korea: Dongguk University, 2023.)
- [13] 홍경화, 김경순, 초고령화 사회에 대응하는 고령친화 주거공간 계획에 관한 연구, 대한건축학회, 제44권 제2호, 2024.10, pp.56-59. // (K.H. Hong, K.S. Kim, A study on the aged-friendly housing space planning in response to super-aging society, Architectural Institute of Korea, 44(2), 2024.10, pp.56-59.)
- [14] WHO, Global age-friendly cities: A guide, 2007.
- [15] 고영호 외 3인, 고령친화 커뮤니티 확산을 위한 고령친화지표 개발 및 평가 연구, 건축공간연구원, 2021. // (Y.H. Ko et al., A study on measuring age-friendliness for korean age-friendly communities, Auri, 2021.)
- [14] 행정안전부, 주민등록인구통계, <https://jumin.mois.go.kr/>, 2025.05.26. // (Ministry of the Interior and Safety, Registration population statistics, <https://jumin.mois.go.kr/>, 2025.05.26.)
- [15] The Classic 500 Official Website, Homepage, <https://www.theclassic500.com/residence/space.do>, 2025.10.30
- [16] 한국토지주택공사, 서울반동3 고령자복지주택 입주자 모집공고 리플릿, 2021 // (LH Corporation, Seoul Beon-dong public senior welfare housing recruitment leaflet, 2021.)
- [17] 보건복지부, 2025 노인복지시설 현황, 2024 // (Ministry of Health and Welfare, 2025 Status of senior welfare facilities, 2024.)
- [18] 서울시, 서울시 개별공시지가 정보, <https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-1180/F/1/datasetView.do>, 2025.09.10. // (Seoul Metropolitan Government, Seoul individual land price information, <https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-1180/F/1/datasetView.do>, 2025.09.10.)
- [19] 서울시, 서울시 병의원 위치 정보, <https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-20337/S/1/datasetView.do>, 2025.09.20. // (Seoul Metropolitan Government, Seoul medical facilities location information, <https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-20337/S/1/datasetView.do>, 2025.09.20.)
- [20] 서울시, 서울시 대규모점포 인허가 정보, <https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-16096/S/1/datasetView.do>, 2025.10.07. // (Seoul Metropolitan Government, Large-Scale retail facility permission and approval information, <https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-16096/S/1/datasetView.do>, 2025.10.07.)