전북특별자치도
시니어 공동주거
탐방
양재시민의숲
01 서울 양재시민의숲
07:00
21:10
인천
수원
원주
충청북도
서산
충청남도
세종
대전
경상북도
구미
포항
김천
경주
대구
울산
양산
김해
진주
창원
부산
광주
전라북도
정읍
15:00
04 엘플러스주택 (증축 주거복지동)
05 고령자형 매입임대주택
16:30
09:30
17:45
01 전북대학교 전주캠퍼스
13:00
03 고령자 복지주택
02 전북특별자치도 고창군 고창읍 석정2로 140
선덕집
02 노인복지 주택
10:30
2024년도 한국주거학회 추계학술발표대회 학술답사
2024.11.22.(금)
서울 출발
오전 08:30
01 서울 양재시민의숲
노인복지 주택
02 전북특별자치도 고창군 고창읍 석정2로 140
서울시니어스타워 (주)고창타워
고령자 복지주택
03 전북특별자치도 고창군 고창읍 율계리 118
고창 율계
엘플러스주택 (증축 주거복지동)
04 전북특별자치도 익산시 무왕로22길 12
전주 관로
고령자형 매입임대주택
05 전북특별자치도 전주시 덕진구 신복6길 22
전주시 립복합복지
전주 출발
오전 10:00
01 전북대학교 전주캠퍼스
Google

<전북특별자치도 시니어 공동주거 탐방>

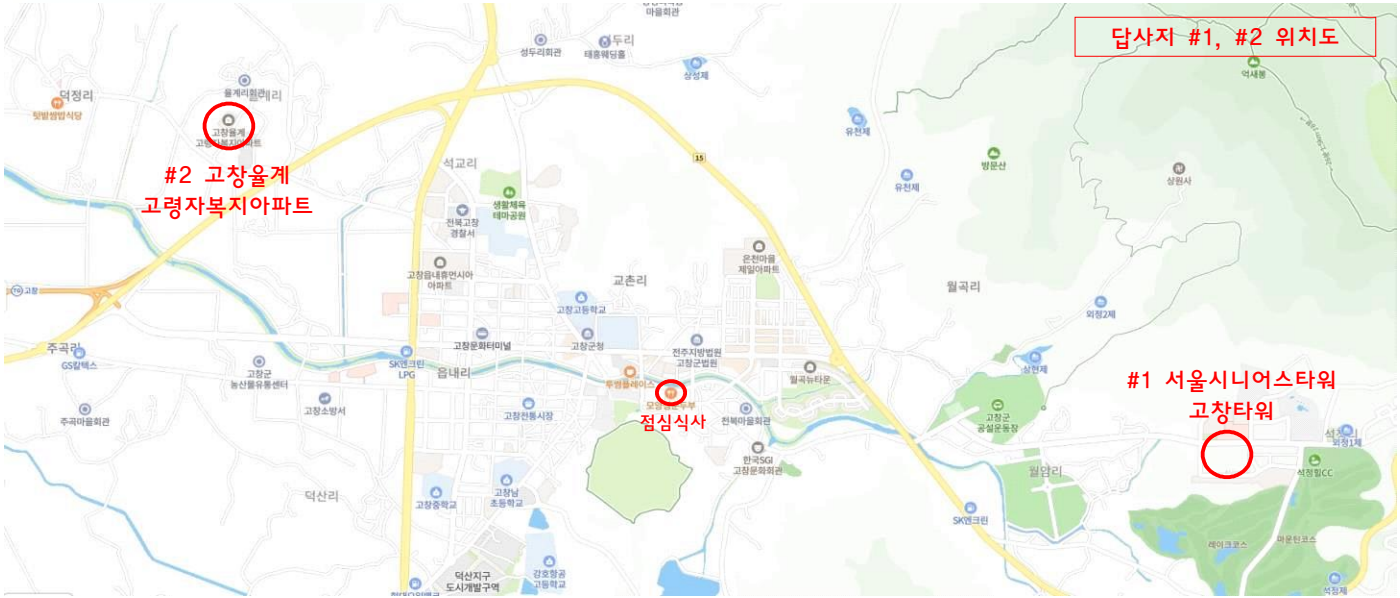
2024 추계학술대회는 <초저출산・초고령화 시대의 주거계획 및 서비스>라는 주제로 최근 사회와 인구변화에 따른 주거 분야의 다양한 대응에 대해 이야기합니다. 그러한 변화와 대응 중 중요한 축을 이루는 시니어 공동주거 분야를 직접 탐방하고 이해하기 위한 답사를 학술대회와 연계하여 기획하였습니다.

이번 답사는 전북특별자치도 지역에 두루 분포한 시니어 공동주거 중 다양한 범주를 대표할만한 사례지 4곳을 방문합니다. 고창(노인복지주택/고령자 복지주택), 익산(웰플러스주택), 전주(고령자형 매입임대주택)를 각각 방문하여 관계자의 설명과 함께 현황을 살펴보는 시간을 계획하였습니다.

시 간	장 소	소요 시간	비 고
07:00-10:30	서울 양재시민의숲 출발	3시간 30분	리무진버스 이동 답사지 집결
09:30-10:30	전북대학교 전주캠퍼스 출발	1시간	
10:30-12:00	**서울시니어스 고창타워** (노인복지주택)	90분	전북특별자치도 고창군 고창읍 석정2로 140
12:05-12:55	점심식사 (모양성 순두부)	50분	**(버스 이동 5분)** 전북 고창군 고창읍 동리로 133-13
13:00-13:50	**고창율계고령자복지아파트/고창시니어클럽** (고령자 복지주택)	50분	**(버스 이동 5분)** 전북특별자치도 고창군 고창읍 율계리 118
15:00-15:50	**익산부송1주공아파트** (웰플러스주택, 증축 주거복지동)	50분	**(버스 이동 70분)** 전북특별자치도 익산시 무왕로22길 12
16:30-17:30	**전주시 팔복동 도시재생지역** (고령자형 매입임대주택/도시재생 사업지)	60분	**(버스 이동 40분)** 전북특별자치도 전주시 덕진구 신복6길 22
17:30-**17:45**	전북대학교 전주캠퍼스 도착/ 해산	15분	리무진버스 이동 해산
17:30-**21:10**	전북대 경유/ 서울 양재시민의숲 도착/ 해산	3시간 40분	

[답사지 개요]

유형		시군구	분양임대현황					운영관리현황					종사자수			년도
			계 (세대 수)	분양	임대	혼합		계 (세대 수)	분양	임대	혼합		계	남자	여자	
						분양	임대				분양	임대				
민간 섹터	노인복지 주택	서울시니어스타워 (주)고창타워	고창군	539	0	0	359	182	539	357	182	357	182	40	19	21	2017
공공 섹터 (LH)	고령자 복지주택		고창 읍계	128 (영구)		128 (영구)					128 (영구)						2023
	웰플러스주택 (증축 주거복지동)		익산 부송1	112		112					112						2016
	고령자형 매입임대주택 (매입다가구)		전주시	12		12					12						2023



서울시니어스타워는 서울과 수도권에 다섯 곳, 전라북도 고창군에 하나가 더 있다. 대장항문전문병원인 서울송도병원 이종균 이사장은 노인복지사업과 의료사업을 통해 공익을 추구한다는 이념 아래 1998년 노인 주거 사업에 뛰어들었다. 병원이 모체이다 보니 시니어 주거에서 늘 말하는 '병원과 가까워야 한다'는 필요충분조건을 처음부터 갖췄다. 가장 먼저 지어진 서울시니어스 서울타워는 서울송도병원 바로 옆, 강서타워 건물 안에는 강서송도병원이 자리잡고 있다.

고창타워의 경우는 좀 다르다. 2017년 고창타워 1차 입주에 앞선 2015년에 고창웰파크시티가 먼저 문을 열었다. 이곳에는 자연을 이용한 골프장, 파크골프장, 승마장 등 레저시설은 물론 주거, 의료, 건강시설을 두루 갖췄다. 고창웰파크시티와 함께 24시간 이용할 수 있는 석정웰파크병원도 문을 열었다. 척추관절센터, 암면역 치유센터, 노인정신건강센터 등 시니어에게 필요한 진료 분야로 최적화돼 있다. 애초부터 '은퇴자를 위한 고품격 휴양 커뮤니티'를 만들겠다는 마음으로 다가갔기에 이 일대는 시니어에게 필요한 것들로 가득 채워져있다. 은행, 마트, 약국, 식당 등도 평소 이용하던 시설을 배치해 쉽게 적응할 수 있는 분위기를 조성했다.

시니어타운에 입주하기 위해서는 나름의 입주 자격을 충족해야 한다. 일단 요양병원이 아니므로 일상생활에 지장이 없는 60세

이상으로 한정한다. 건강진단을 통해 혼자 사는 데 지장이 없다는 것을 인정받아야 한다. 다만, 배우자의 경우 60세가 아니더라도 함께 살 수 있다. 전반적인 시니어타운의 입주자격이라고 생각하면 된다. 부모자녀는 안되지만 조손가정의 경우도 입주할 수 있다.

입주 절차는 아파트 분양과 비슷하다. A(33평), B(28평), C(27평), D(22평), E(20평) 타입으로 평형이 나누어졌기 때문에 원하는 평수를 미리 확인하고 자신에게 맞는 평수를 찾으면 된다. 현재는 두 동(106~107)을 분양하고 있다.

주거 시설 면에서도 노인공학의 개념을 도입해 시니어의 안전하고 편안하게 생활할 수 있도록 설계했다. 건강에 이상이 생겼을 때 간호팀에 직접 호출할 수 있는 너스콜 시스템과 위급 상황 발생 시 긴급하게 간호팀을 호출할 수 있는 비상 호출 시스템이 거실과 방, 욕실에 설치돼 있다. 특히 거실과 육실 천장에 센서가 부착돼 있어 일정시간 입주자의 움직임이 없으면 의료팀과 프런트에 비상사태를 알리는 무동작 감지 시스템도 설치돼 있다.

고창타워 입주자는 게르마늄 성분이 풍부한 이 지역 온천도 싼 가격으로 이용할 수 있다. 보행유스풀, 바디마사지, 기포탕 등을 다양한 이벤트 탕을 구비하고 있다. 근처에 있는 힐링카운티에는 '홀른 면역 파동욕장이 있다. 이곳은 게르마늄 온천수와 국내산 황금파동석을 이용한 힐링 공간이다.

F

47.09 m²

계약면적 47.09 m²
전용면적 32.75 m²
공용면적 13.85 m²

거주가능 인원
2 명

입주비용 안내

구 분	면적	세대당분양가 (기준층)	일반 관리비	월식비	
				1인 월식비	2인 월식비
5년임대	47.09 m²	100,000,000	167,150	270,000	540,000

E

66.84 m²

계약면적 66.84 m²
전용면적 46.56 m²
공용면적 19.56 m²

거주가능 인원
2 명

입주비용 안내

구 분	면적	세대당분양가 (기준층)	일반 관리비	월식비	
				1인 월식비	2인 월식비
5년임대	66.84 m²	160,000,000	237,400	270,000	540,000

D

72.47 m²

계약면적 72.47 m²
전용면적 50.48 m²
공용면적 21.21 m²

거주가능 인원
2 명

입주비용 안내

구 분	면적	세대당분양가 (기준층)	일반 관리비	월식비	
				1인 월식비	2인 월식비
5년임대	72.47 m²	173,400,000	256,620	270,000	540,000

C

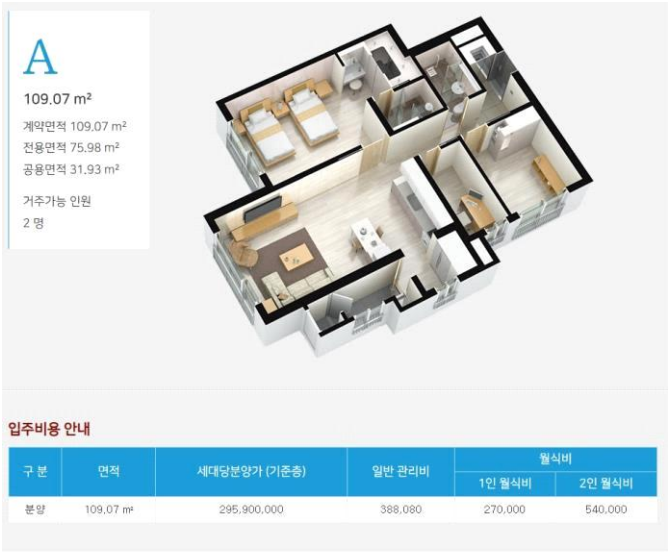
92.04 m²

계약면적 92.04 m²
전용면적 64.11 m²
공용면적 26.94 m²

거주가능 인원
2 명

입주비용 안내

구 분	면적	세대당분양가 (기준층)	일반 관리비	월식비	
				1인 월식비	2인 월식비
분양	92.04 m²	249,700,000	326,440	270,000	540,000

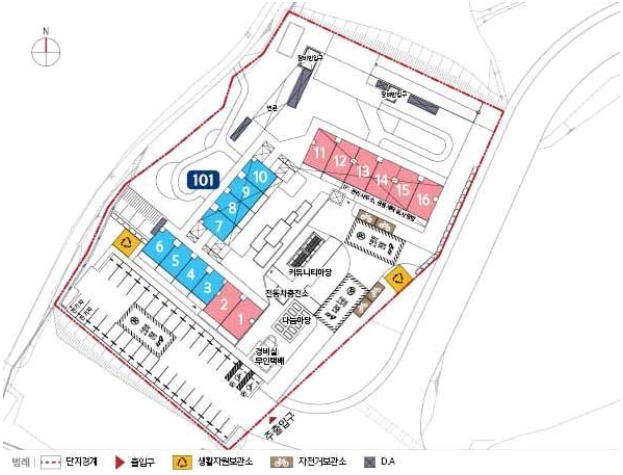


시설종류　유료노인복지주택 **(의료/간호 서비스, 데이케어 서비스, 전문 재활센터가 있는 너싱홈형 실버타운)**
타워위치　전북 고창군 고창읍 석정2로 140
입주대상　60세 이상의 독립된 생활이 가능하신 분
세 대 수　총 539세대
개 원 일　2017년 10월 20일

고창율계 고령자복지아파트 전라북도 고창군 율계리 118번지 일원 영구임대 128호는 26형 56호, 36형 72호로 구성되어 있다. 고령자의 안정적인 주거생활을 지원할 목적으로 주거약자용 주택으로 설계 건공 마이데이터 시범운영에 따라 서류제출시 마이데이터 제공동의를 통한 서류제출 간소화 시범단지이다.

정부 및 공공기관에서 보유하고 있는 개인정보를 정보주체인 국민이 본인 또는 제3자에게 전송 요구할 수 있는 권리인 공공 마이데이터는 개별서류 발급 없이 신청자의 개인 행정정보 제공 동의를 통해 LH가 행정안전부로부터 각종서류 데이터를 확보, 자격검증 등에 활용이 가능하다.

고령자복지주택은 무장애 설계를 적용하여 고령자용 맞춤형 임대주택과 복지서비스를 함께 제공하는 주택이기 때문에 만65세 이상(1958.4.28 이전 출생)인 사람으로, 입주자격 해당자만 신청가능하다.


N
101
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
커뮤니티마당
자동차중앙소
어울마당
경비실
관리실배
출입구
범례
단지경계
출입구
생활자원보관소
자전거보관소
D.A

1980
1810
810
현관
욕실
주방/식당
거실/침실
발코니
실외기실
6950
2660
4290
1500
1500
2370
1870
760

현관
침실
주방/식당
욕실
거실/침실
발코니
실외기실
9860
2790
2530
3040
1500
5000

고창율계 고령자복지주택(영구임대) [예비]입주자 모집

[나군 : 소득기준 150% 완화]

(입주자 모집공고일 : 2023.04.28)

※ 고창율계 고령자복지주택(영구임대)은 공공마이데이터 시범운영에 따라 서류제출시 마이데이터 제공 동의를 통한 서류제출 간소화 시범단지입니다. 제출서류 중 공공마이데이터 제출가능 서류 확인 후 이용을 원하시는 고객께서는 공공마이데이터 제공 동의서를 제출해 주시기 바랍니다.

'19.9.27일 이후 입주자모집 공고 신청 시 **동일유형의 임대주택 예비 입주자로 중복선정이 되지 않으며,** 장기임대주택(국민임대, 영구임대, 행복주택) **입주 시 모든 대기자 명부에서 제외 처리**되니 신청 시 유의하시기 바랍니다. 세부적인 사항은 아래 공고문 [공급일정 및 세부절차] 및 [당첨자 발표 및 계약안내]를 참조하시기 바랍니다.

고령자복지주택은 무장애 설계를 적용하여
고령자용 맞춤형 임대주택과 복지서비스를 함께 제공하는 주택입니다.

【인터넷 청약 신청하기】

한국토지주택공사(LH)인터넷 홈페이지(www.LH.or.kr)→청약센터→인터넷청약→청약신청→임대주택

※ **인터넷 청약 접수는 '23.5.9.(화) 10:00 ~ 5.11(목) 17:00 까지**로 청약 마감시간까지 접수완료 하여야 합니다.

※ 인터넷 청약시스템은 인증서(공동인증서 또는 네이버 인증서)를 소지한 경우에 한하여 신청 가능하며, LH 홈페이지에서 제공하는 "청약신청 연습하기"를 통하여 사전에 미리 청약 절차를 연습하여 청약하시기 바랍니다.

- 금회 모집하는 주택의 **입주자 모집공고일은 2023.04.28(금)**이며, 이는 입주자격(무주택세대구성원) 및 배점 등의 판단 기준일이 되며, **제출서류는 모집공고일 이후 발급분**이어야 합니다.
- 고령자복지주택은 **만65세 이상(1958.4.28 이전 출생)인 사람으로, 입주자격 해당자만 신청가능** 합니다.**(4.신청자격 확인)**
- **본 모집공고문의 대상 주택**에 대하여 **1세대 1주택 신청을 원칙**으로 하며, **중복 신청하는 경우 전부 무효처리 합니다.**

【입주자 선정절차 및 일정】

청약신청	서류제출 대상자 발표	(인터넷신청자) 서류제출 대상자 서류접수	입주자격 검증 및 부적격자 소명	당첨자 발표	계약체결
'23.5.9. ~ 5.11.	'23.5.15.	'23.5.17.~5.19.		'23.8.8.	'23.8.22. ~ 8.24.

① 신청접수 (온라인) : 2023.05.09.(화) 10:00 ~ 05.11.(목) 17:00
(현장접수) : 2023.05.11.(목) 13:30 ~ 16:00
(장소) 고창읍내 국민임대주택 관리사무소(전북 고창군 고창읍 성산로 19)

② 서류제출대상자 발표: 2023.05.15.(월) 17:00 이후

③ 서류제출대상자 서류제출 (등기우편제출) : 2023.05.17.(수) ~ 2023.05.19.(금)
[2023.05.19.(금) 소인분까지 유효하며 일반우편은 접수받지 않습니다.]

④ 입주안내 : 입주자격검증 후 적격자에 한하여 개별 안내

【관할 사무소 및 신청문의 안내】

- **전화문의는 장시간 접속지연 및 통화대기 등의 불편이 있을 수 있으니, 입주자 모집 신청과 관련하여 문의사항이 있을 때에는 가급적 모집공고문을 통해 확인하시기 바랍니다.**

단지명	관할 사무소		신청문의 전화번호
	사무소명	주 소	
고창율계 고령자복지	LH 전북지사 주거복지사업1부	전주시 완산구 홍산로 158, 6층	1600-1004

1. 건설위치 : 전라북도 고창군 율계리 118번지 일원 영구임대 128호

2. 주택형별 공급계획 및 임대조건

공급형별	세대수	세대별 계약면적(㎡) 전용	주거공용	그 밖의 공용면적 기타공용	합계	모집호수 입주자	모집호수 예비자	해당동	구조 및 난방	입주예정월
26A	56	26.86	16.6678	12.7550	56.2828	49	15	101	철근콘크리트 벽식/ 개별난방	'23.11
36A	72	36.49	22.6437	17.3280	76.4617	38	20			

※ 고령자복지주택은 고령자의 안정적인 주거생활을 지원할 목적으로 주거약자용 주택으로 설계 건설되었으며, 세대 내 편의시설과 사회복지시설이 설치된 주택입니다.

- 고창율계(고령자복지) 주택은 26형 56호, 36형 72호로 구성되어 있습니다.
- 1세대(무주택세대구성원 전원) 1주택 신청을 원칙으로 하며, 중복 신청 시 모두 무효처리 됩니다.
- 주거전용면적은 주거의 용도로만 쓰이는 면적이며, 주거공용면적은 계단, 복도, 주현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적이며, 그 밖의 공용면적은 주거공용면적을 제외한 관리사무소, 경비초소, 지하층 등의 공용면적입니다.
  ※ 발코니는 비주거 공간으로 계약면적에서 제외
- 세대당 계약면적은 동일단지의 주택형별로 대표적인 면적을 공고한 것으로서 실제 입주하는 주택은 같은 주택형이라 하더라도 주거전용면적 등 세대당 계약면적이 다소 다를 수 있습니다.
- **입주예정월은 공사 진행 상황에 따라 변경될 수 있으며, 정확한 입주 시기는 추후 개별통보 합니다.**
- 신청인원이 모집호수를 초과할 경우 모집호수의 일정비율을 예비입주자로 선정하며, 예비입주자는 당첨자의 미계약 또는 해약 시 예비순번에 따라 계약체결 합니다.

■ 임대조건

공급형	적용구분	기본임대조건(원) 임대보증금 계	계약금 (계약시)	잔금 (입주시)	월임대료	전환가능보증금 한도액(원)		최대전환시 임대조건(원) 임대보증금	월임대료
26A	「가」군	2,409,000	121,000	2,288,000	47,910	(+)	3,000,000	5,409,000	32,910
						(-)	1,000,000	1,409,000	49,990
	「나」군	9,534,000	477,000	9,057,000	100,130	(+)	12,000,000	21,534,000	40,130
						(-)	6,000,000	3,534,000	112,630
36A	「가」군	3,273,000	164,000	3,109,000	65,090	(+)	7,000,000	10,273,000	30,090
						(-)	1,000,000	2,273,000	67,170
	「나」군	12,922,000	647,000	12,225,000	135,710	(+)	16,000,000	28,922,000	55,710
						(-)	9,000,000	3,922,000	154,460

- 위 임대조건의 임대보증금 및 월임대료는 입주자모집공고일 현재 기준이며, 예비입주자로 선정된 분은 추후 공가가 발생하여 임대차계약을 체결하게 되는 시점에 당해 주택의 임대조건이 변경된 때에는 변경된 임대조건으로 계약하셔야 합니다.
- 계약금은 계약시 잔금은 입주시 완납하여야 합니다.
- 26A형 및 36A형에는 벽걸이 에어컨이 빌트인으로 설치됩니다.
- 월임대료의 임대보증금 전환 및 임대보증금의 월임대료 전환은 임차인의 선택사항으로서 임대보증금 100만원 단위로 전환 가능합니다.
- 위 최대전환시 임대조건은 월임대료의 임대보증금으로 전환시 이율 6%, 임대보증금의 월임대료로 전환시 이율 2.5%를 적용하며, 향후 전환이율이 변경되는 때에는 변경된 이율을 적용하여 다시 산정하게 됩니다.

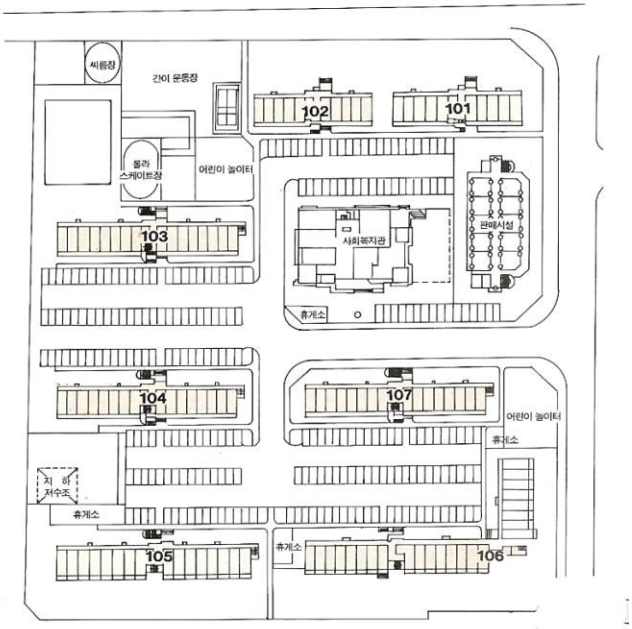
#3 익산부송1주공아파트
(증축 주거복지동)
#4 전주시 팔복동 도시재생지역
(고령자형 매입임대주택)
전북대학교
답사지 #3, #4 위치도

공급구분	영구	난방방식	지역난방
대지면적	32,695 ㎡	연면적	68,716.1 ㎡
입주개시일	1993-04-28	공사기간	1991.5 ~ 1993.3
		건설세대수	1,224 세대
소재지	(부송동, 익산부송1주공아파트)		

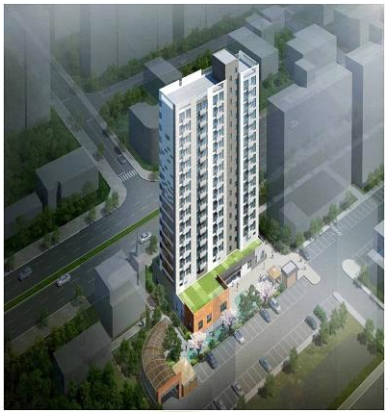
[웰플러스주택, 증축 주거복지동]

전용면적	세대수	임대보증금(원)		월임대료(원)
		계약금	잔금	
19.95 ㎡	84 세대	86,700	1,647,300	34,530
26.85 ㎡	28 세대	116,700	2,217,300	46,470

증축 전 배치도



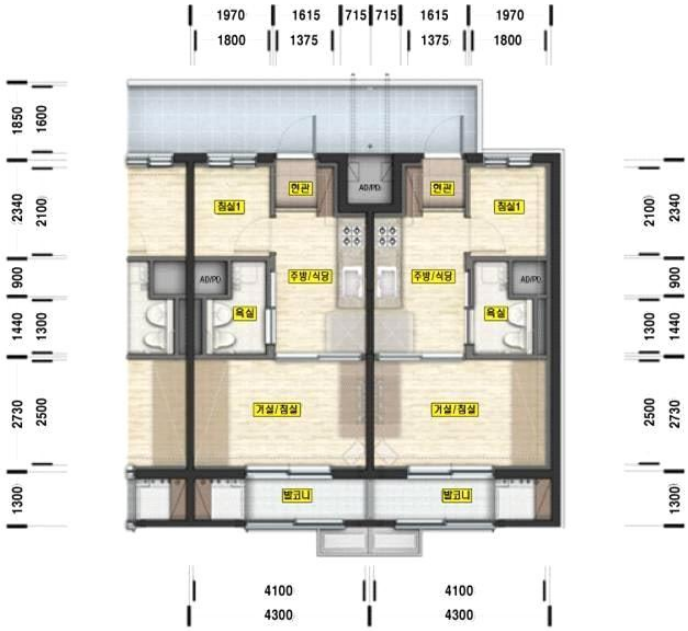
증축 후 배치도



증축 주거복지동

19㎡(84세대)-주거약자형

26㎡(28세대)-주거약자형



한국토지주택공사 전북지역본부와 전주시 협력 사업인 전주 제1호 지역수요 맞춤형 임대주택이 탄생했다. 주거취약계층의 주거안정을 지원하기 위해 추진된 전주시 팔복동 주택은 청년과 고령자를 위한 주택 마련을 목적으로 건설된 임대주택으로 청년 18호, 고령자 12호 등 총 30호가 공급된다.

공공리모델링 사업은 LH가 주거취약계층의 주거안정을 지원하고 1~2인 가구 중심의 소형 임대주택 공급을 확대하기 위해 추진되는 사업이다. 도심 내 빈집을 매입해 건설하는 사업방식으로 입주민을 위한 커뮤니티 시설 설치 등 다양한 수요를 반영하기 위해 도입된 사업모델이다.

주택 1층에 설치한 커뮤니티 지원시설은 입주자와 지역주민을 위한 건강증진센터로 고령자 등 지역주민의 주민복지증진과 전주시 도시재생사업 지원에 큰 역할을 할 것으로 기대된다.

또한 LH전북지역본부는 지역민들의 다양한 수요에 대응한 맞춤형 임대주택 및 커뮤니티 지원시설 확대 사업과 지역민의 주거안정을 위한 공공과 민간의 주거복지 자원 연계 서비스 확대를 지속 추진할 것이라고 밝혔다.

돌봄과 그린뉴딜을 통한 빈집밀집구역의 전환
오손·도손, 함께 가꾸는 그린신복마을
위 치 : 전주시 덕진구 팔복동1가 289-1 일원
면 적 : 100,000㎡
사업 유형 : 주거지지원형 (총괄사업관리자)
사업 기간 : 2021년~2024년
총 사 업 비 : 550.75억 원
- 도시재생 보조사업 : 국비 90.00억 원, 지방비 60.00억 원
- 지자체 사업 : 29.84억 원
- 부처협업사업 : 277.46억 원
- 공기업 투자 : 68.00억 원
- 민간 투자 : 2.48억 원
- 기금 : 22.97억 원 (주택도시기금 9.00억원)
0
50m
빈집 특화 사업
목표1 오손도손, 서로돌봄마을
1. 서로돌봄 안전망 (22.40억원)
1-1 오손도손 돌봄방앗간
1-2 서로돌봄 협동조합
목표2 초록가득, 숲마을
2. 그린숲 도서관 (13.80억원)
3. 그린 집수리 (37.70억원)
4. 산책길 네트워크 (26.60억원)
목표3 다함께, 마을경쟁력 재생
5. 마음활력 발전소 (45.90억원)
6. 도시재생 네트워크 (12.60억원)
연계 지자체사업
가. 천년문화 테마숲 조성사업 (11.44억원)
나. 해피하우스 사업 (12.20억원)
다. 빈집은행 운영 (1.20억원)
라. 에너지 효율 개선 지원 시범사업 (5.00억원)
연계 부처연계사업
A. 신재생에너지 보급 융·복합 지원사업 (14.44억원)
B. 팔복1,2분구 하수관로 정비사업 (279.47억원)
연계 공기업사업
공. 세대교류 공공임대주택 (68.00억원)
팔복동주민센터

[재생 프로젝트 사례]

전주시는 '팔복동 빈집밀집구역 재생사업'의 일환으로 팔복동 빈집밀집구역 내 빈집 4곳을 카페와 음식점으로 리모델링 지원했다.

2022년 10월부터 팔복동 주민센터 일원의 빈집 4개소를 공간 제작 전문기업인 ㈜글로우서울과 함께 카페 2개소(약과, 미트파이)와 음식점 2개소(전, 솥밥)로 탈바꿈시켰다.

2024.11

발행인: 박광재
편집인: 김인성

한국주거학회 국제협력부회장
김인성 (영남대 주거환경학과 교수)

한국주거학회 국제협력이사
유해연 (숭실대 건축학과 교수)

한국주거학회 주거연구원장
윤영호 (한국주거학회)

한국주거학회 사무국
이옥경, 이가혜