

지역소멸대응
은퇴주거사업 활성화 방안
-서울시 골드시티 사업-

25.03.28

SH 도시연구원 김영국

1. 추진배경
2. ‘골드시티’ 개념 및 사업추진 방향
3. 지역자원 평가 및 은퇴주거 사업유형
4. 서울발 생활인구 정의 및 사업 수요계층
5. 지역상생 은퇴주거사업 추진전략 및 활성화 방안

1.추진배경

#1. 초고령사회, 백세시대

→ 국민의 노후주거 안정 및 돌봄 대책 요구

- ✓ 초저출산의 지속, 베이비부머의 고령층 진입으로 **인구구조의 급속한 고령화**, 2025년 노인인구 20.3% 초고령사회
- ✓ 건강수명 증가로 **노년기는 인생에서 가장 긴 발달단계**, 긴 여명은 노후대책이 부족한 한국 시니어에게 두려운 현실
- ✓ 노인 부양비 증가, 노후 주거안정 및 돌봄 대책에 대한 정책 대안 필요

OECD 주요국 고령인구 전망

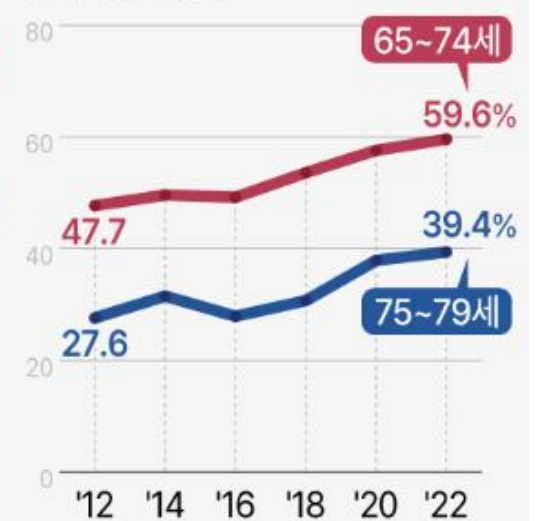


▶ OECD 주요국 고령인구 전망 (연합뉴스, 통계청, 2023)

한국 주관적 소득수준(75세 이상)



한국 취업 의사



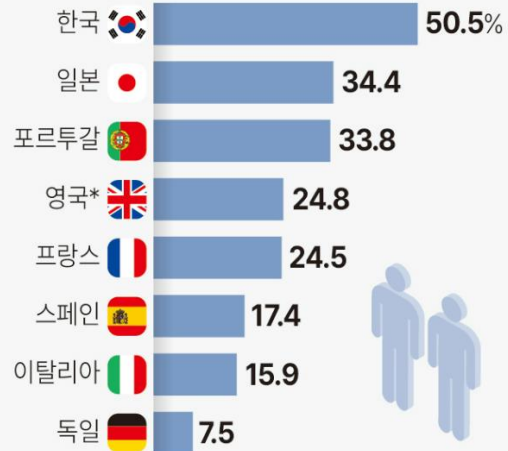
#2. 도시집중, 지방소멸

→ 국가균형발전, 지역상생을 위한 대안 요구

- ✓ 국토면적의 11.8%에 해당하는 수도권에 50.5% 인구가 집중 (KOIS. 2022) → 경쟁 압박, 초저출산 등 사회문제 원인
- ✓ 지방 청년인구의 (학업, 취업을 위한) 수도권으로 인구이동이 지역 불균형에 큰 영향 → 인구 자연감소 < 사회적 감소
- ✓ 228개 기초지자체(시·군·구) 중 118곳(51.8%)가 소멸위험 지역 (통계청. 2023) → 가임기 여성, 생산인구 유출

주요국 수도권 인구비중 현황

2022년 기준 전체 인구 대비

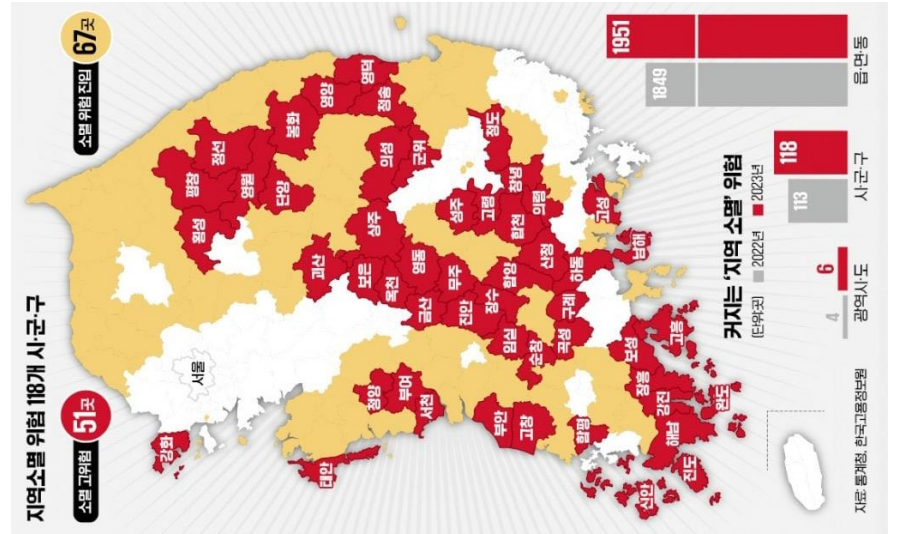


연말뉴스 * 2019년 기준

자료: 한국은행



2018-2020년 주요 지자체 청년층 순유입 현황
단위: 명 * 19~39세 기준
자료: 통계청

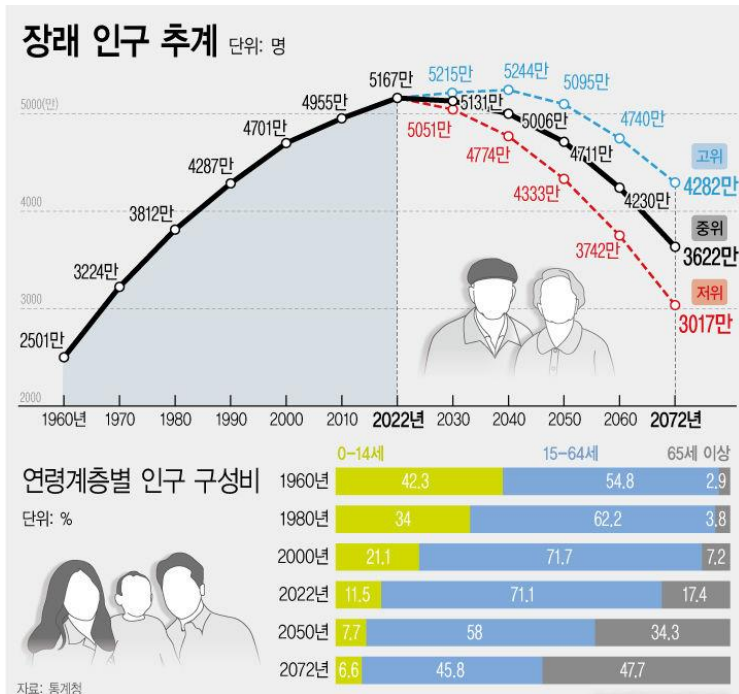


※ 소멸위험지수 : 해당지역의 20~39세 가임여성 인구수/65세이상 인구수
0.5미만이면 소멸위험지역으로 분류

#3. 생활인구, 순환거주

→ 축소사회 적응, 인구개념 및 균형발전에 대한 재정의 필요

- ✓ 2072년 합계출산율이 1.08명을 가정할 때, 2022년 현재 5167만명에서 2072년 3622만명으로 감소 전망 (통계청. 2023)
- ✓ 정부는 ‘인구구조 변화와 대응방안’으로 ‘축소사회 적응’ 방안 제시 (기재부. 2023)
- ✓ **생활인구 확대**(세컨홈 활성화), **방문인구 확대**(관광인프라 확대), **정주인구 확대**(외국인 유입, 농어촌 활력 증진)



▶ 장래 인구 추계: 2022~2072 (통계청. 2023)

I [인구감소지역] 「인구감소지역 부활 3종 프로젝트」 추진

① 생활인구 확대: 세컨드 홈 활성화

- ▶ 기존 1주택자가 인구감소지역 주택 1채 신규 취득시 1주택자로 간주
→ 주택보유-거래 인센티브 확대
- 재산세-종부세 1세대 1주택 특례 적용
- 양도세 중과배제 및 1세대 1주택 특례 적용

② 방문인구 확대: 관광인프라 조성

- ▶ **관광기반 확충**
- ▶ 미니 관광단지 신설 및 권한 이양(시·도지사→시장·군수)
- ▶ 지방 관광사업 활성화
범부처 지원협의체 운영

③ 정주인구 확대: 외국인 유입 지원 및 농어촌 활력 증진

- | 외국인 | 농어촌 |
|-----------------------------------|----------------------------|
| ▶ 지역특화형 비자(F-2-R) 참여지역 및 쿼터 확대 추진 | ▶ 농촌소멸 대응방안 마련('24.上) |
| | ▶ 수산업·어촌 활력 제고방안 마련('24.上) |
- 의료**
- ▶ 외대 입학정원 확대 연계, 지역·필수의료 분야로 의료인력 유입 촉진하는 정책패키지 마련('24.上)

- ▶ **세제**
- ▶ 인구감소지역 사업장 설치 기업 대상 취득세 면제 및 감면 연장 검토

- ▶ **재정**
- ▶ 지자체간 경쟁·협업 촉진 위해 평가체계 개선('24.上)

▶ 인구감소지역 부활 3종 프로젝트 추진 (기재부. 2023)

#4. 시니어 주택, 은퇴자마을(시티)

→ 초고령화, 지방소멸 대안으로 지역상생형 은퇴주거단지 주목

- ✓ 2025년 초고령사회 진입. 고령인구 비중은 2040년부터 급증, 2070년 46.4%로 증가 (통계청, 2023)
- ✓ 전남, 경북, 전북, 강원, 부산, 충남은 초고령사회 진입, 청년층의 유출로 지방의 고령화가 더욱 심각(통계청, 2023)
- ✓ '지역활력타운' 등 주거, 생활인프라, 생활서비스를 갖춘 은퇴자마을 추진 → 인구 유입, 지역활성화 기대



맹성규 의원, 제22대 국회 1호 법안 '은퇴자마을 조성 특별법안' 발의

의료·오락·운동·커뮤니티 시설 모은 노인주거복합단지
국회의원 연구단체 구성, 특별법 통과 통해 기틀 마련

SH, 은퇴자 위한 '골드시티' 본격화..."인생 2막은 강원도에서"

국내 최초 시니어를 위한 공동체 대학 내 설립 주목

동명대-조선대-대륙아주, 대학기반은퇴자공동체(UBRC) 추진 협약

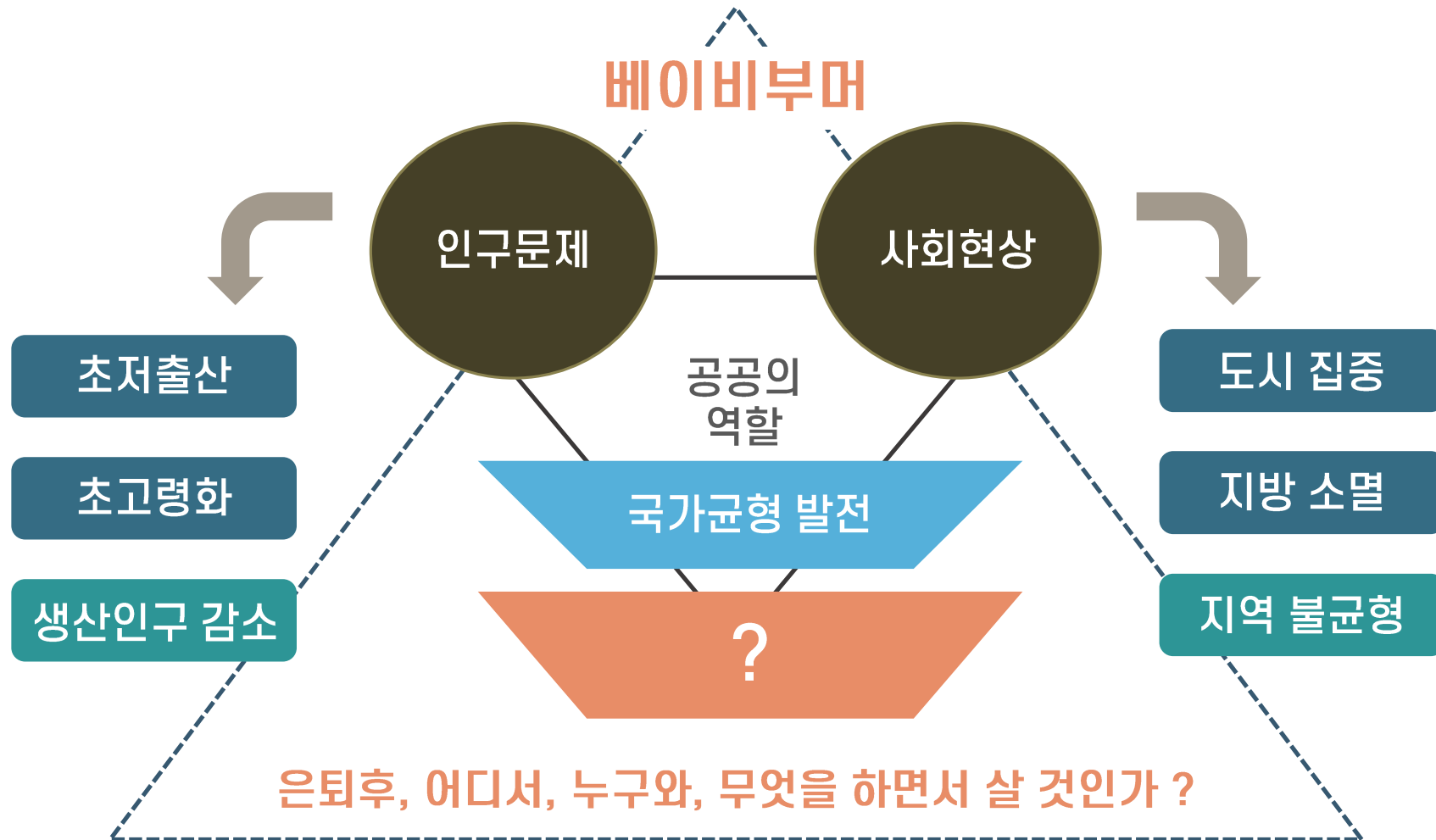
2. 골드시티 개념 및 사업추진 방향



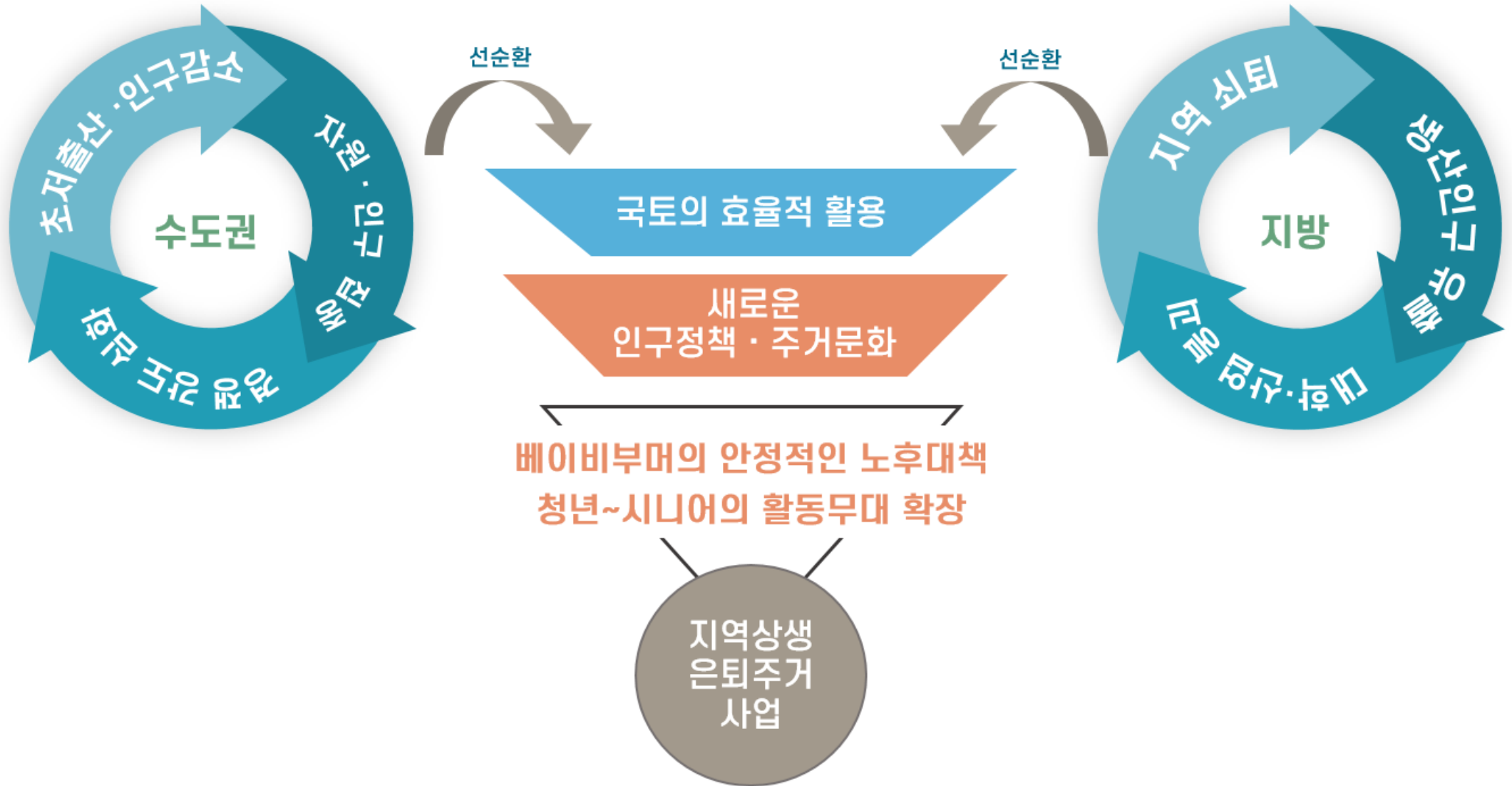
골드시티 개념 및 추진 필요성
사업목표 및 차별성
추진방향

골드시티 개념

‘골드시티’사업은 베이비부머 세대(1955~1974년생)가 은퇴 후, 건강하고 안정적인 노후를 보낼 수 있도록 지방에 주거, 의료, 문화, 일자리, 여가 등 생활 기반을 갖춘 전원도시를 조성하는 계획...



추진 필요성



01

지역 불균형을 심화하는 구조적인 악순환 고리를 선순환 구조로 전환

02

인구감소 및 축소경제 관점,
서울시민이 지역의 관계인구로 정착하는 것을 목표로 현실적인 대안 제시

03

지역자원을 사업의 핵심전략 요소로 활용,
서울과 차별화된 지역의 매력과 발전 가능성을 발굴

기존 은퇴주거단지 ...

시니어만의 폐쇄적인 커뮤니티

은퇴준비, 노후 경제적 불안감

익숙한 환경, 거주지 이동에 대한 불안

무료함. 할 일이 없음

... 골드시티

01

세대공존 · 지역교류형 열린 커뮤니티

02

주택연금 등 자산 유동화 방안, 일자리 지원

03

체험거주를 통한 탐색, 정착 지원 프로그램

04

여가·레저 프로그램, 평생교육 프로그램

여유로운⁺
전원생활

생활비⁺
절감

버킷리스트⁺
실현



로망

걱정

소외
외로움

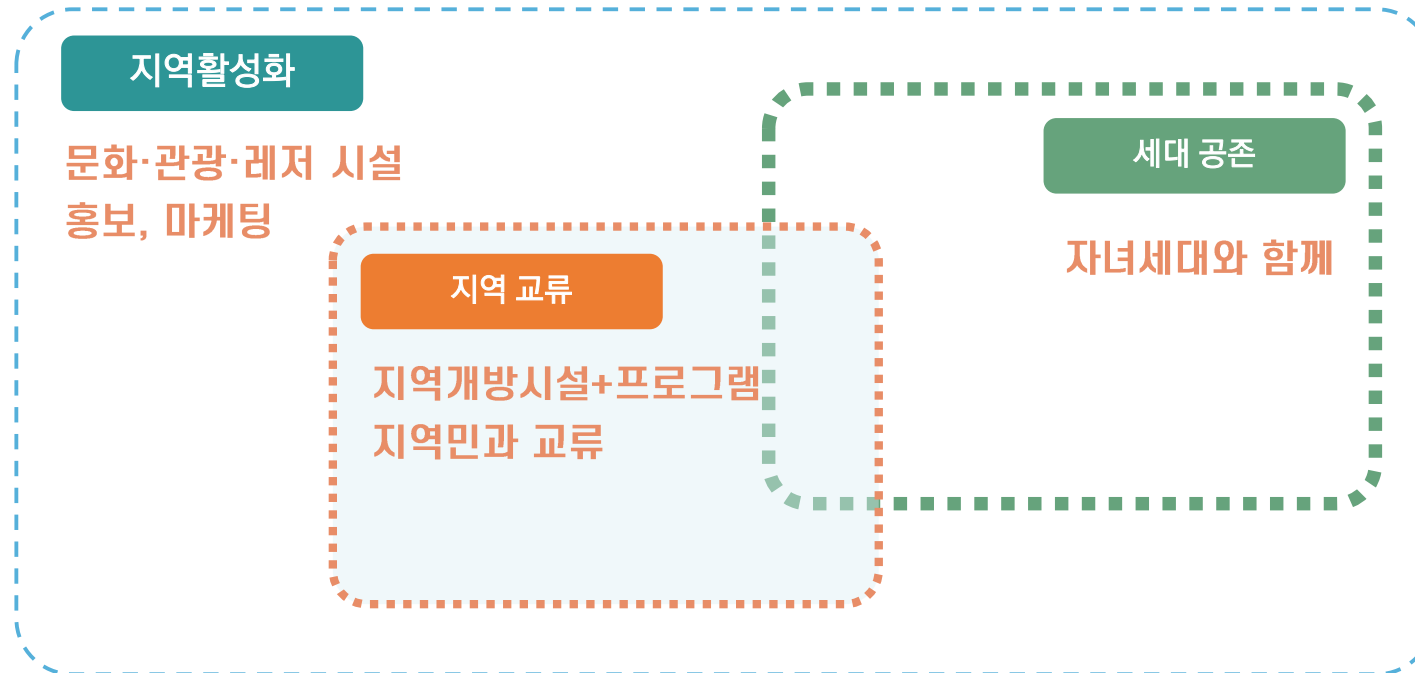
경제적
불안

건강문제

추진방향_① 지역교류 + 세대공존형 열린 커뮤니티

세대공존형 주거단지 + 지역상생 시설·프로그램+ 지역활성화 시설·프로그램

- ▶ (세대 공존) 가족이 함께 거주할 수 있고, 아동, 청년이 참여할 수 있는 시설, 프로그램 운영
- ▶ (지역 교류) 지역민과 단지 주민이 교류할 수 있는 생활 SOC, 복지시설 등 기반시설 및 프로그램 제공
- ▶ (지역활성화) 인구유입효과를 유발할 수 있는 문화·관광·레저시설 등 도입과 마케팅



사업모델(안) _ 전원휴양형

- 입지** 의료접근성+ 우수한 자연환경 + 관광, 레저
- 대상** 60대 이상 은퇴자
- 규모** 소규모 (30세대) 및 중규모(100)로 클러스터 구성 → 500세대 이상 규모
- 비용** 3억 보증금 + 월 150~ 200만원 (관리비+주거비)

지역활성화 시설

휴양레저시설



지역상생시설

체험형 주거단지

(3개월~1년)체험형 주거단지
교육시설: 귀촌체험, 은퇴교육 등

복합문화센터

재능기부센터
전시 공연장, 취미교양교실
지역사회 개방

세대공존형 주거단지

저층아파트형+ 발코니

고층아파트형
저층부커뮤니티시설

주민전용 서비스 시설

타운하우스형+ 텃밭

입지 교통접근성 + 자연환경(산책로) + 지역사회활동 기반(대학, 산업단지)

대상 50~60대 은퇴자 + 보육이 필요한 세대 + 청년

규모 300세대 이상 규모

비용 3억 보증금 + 월 150~200만원(관리비+주거비)/일자리(100만원 수입 창출)

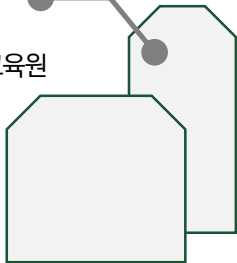
지역활성화 시설

휴양 레포츠시설



워케이션 단지

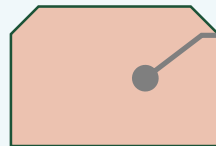
원격근무, 연수원, 교육원
안식년 휴가 지원



지역상생시설

평생교육센터

폐교, 지역대학시설 활용
은퇴자 교육, 일자리 지원

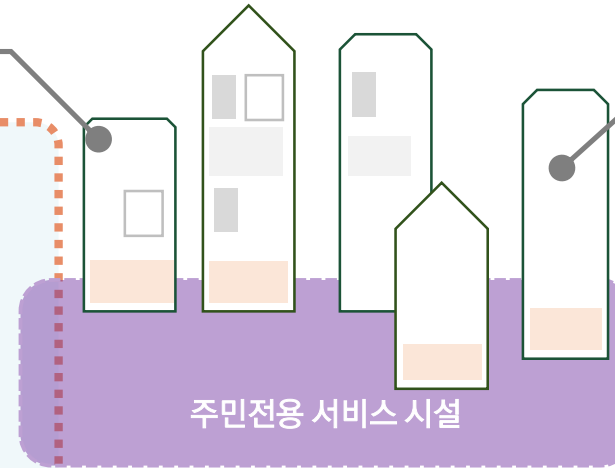


돌봄센터

아동, 노인돌봄
지역사회 개방

주상복합형
상업시설 지역사회 개방

세대공존형 주거단지



주민전용 서비스 시설

중고층 아파트형
저층부 모임공간
(커뮤니티라운지)

추진방향 _② 자산유동화

노후준비가 부족한 유주택 베이비부머를 위한 생활비 해결방안 제시

- ▶ (주택 매각·임대) 유주택 은퇴자가 주택자산을 SH공사에 매각하거나 임대하는 경우, 연금(임대료) 형태의 생활비 수령
- ▶ (주택신탁) HF에 주택 신탁 후, 연금(임대료) 수령
- ▶ (주택연금) 골드시티 이주 후에도 보유주택을 통한 연금 수령이 가능토록 지원



▶ 골드시티 개념 (SH공사. 2024)

서울시 내 주택을 소유하고 있는 시민이 SH공사에 주택을 매각 또는 임대하고 골드시티로 이주할 경우, 특별공급 형태로 주택을 공급하고 연금(임대료) 형태의 생활비 지급.
이주자가 보유했던 주택은 청년, 신혼부부에게 재공급하는 **순환주택사업**

추진방향_③ 생활인구 수용

정주인구 뿐 아니라 생활인구(체류인구)를 포함하는 주민 구성

- ▶ (정주인구) 도시 이주민 + 지역민 + 해외교민
- ▶ (중·장기 체류인구) 5도 2촌 도시민 + 골드시티 순환거주 회원* + (3개월~1년) 체험거주 희망자
- ▶ (기타) 관광인구 + 워케이션 직장인 + 교육·연수 프로그램 참가자



기타 체류인구

관광인구
워케이션 직장인
교육 프로그램 참가자

중·장기 체류인구

5도2촌 도시민
골드시티 순환거주 회원*
체험거주 희망자

정주인구

도시 이주민
지역주민
해외교포

추진방향_④ 수요 맞춤형 콘텐츠

배움 · 일자리 + 문화 · 관광 · 레저 콘텐츠 (+ 선택형 주거 옵션)

- ▶ (할 일) 평생교육 지원, 일자리 연계
- ▶ (즐길거리) 문화 · 관광 · 레저 등 다양한 여가 활동 지원
- ▶ (주거옵션) 다양한 활동을 지원하는 단기체류~중장기 '체험형 순환거주' 옵션 제공

배움
일자리



+

체험형
순환거주



+

여가활동



3. 지역자원 평가 및 은퇴주거 사업유형



지역자원 평가체계
지역별 자원특성 및 사업방향
은퇴주거 사업유형

지역자원 평가체계 개발

[예비조사] 조사대상지 선정

1. (통신데이터) 서울시민 주요 방문지역 조사
→ 권역별 조사대상지 선정
2. 지역상생사업의 주요 입지조건 '자연환경', '교통', '의료' 등 인프라, 일자리와 관련된 '산업', '대학'에 대한 빅데이터 조사 분석
3. 골드시티 사업대상지를 포함하여 지역특성에 차이를 보이는 6개지역 선정

[본조사] 평가체계 구성

1. 지역자원을 '환경자원', '인프라자원', '생산자원', '부동산 시장' 으로 분류
2. 자원별 평가항목을 재구성하고 10개의 평가항목을 선정
3. 조사대상지에 대한 빅데이터 분석 시행
4. 평가항목별 평가지표 구성

[시뮬레이션] 평가기준 수립

1. 조사대상지에 대한 시뮬레이션과정을 거치면서 평가지표에 대한 재검토
2. 정량적 데이터를 활용한 적정평가구간 및 평가기준 정리
3. 정량적 데이터로 특성파악이 어려운 평가항목에 대해서 정성적 평가지표 마련

대상지의 자원 특성(차별성, 한계점) 파악

지역별 활성화 정책 조사

지역상생사업 추진방향(사업유형) 검토

차별화 전략(핵심 콘텐츠) 제안

지역자원 평가체계



환경자원 평가항목 및 배점

자연환경

● 녹지율(1인당 녹지면적)	50점
● 환경친화성	30점
● 환경조성여건	20점

관광/레저

● 관광자원 분포	60점
● 관광자원 특성	40점



- 녹지율(1인당 녹지면적)은 후보지가 속한 지역(시/군)의 1인당 녹지면적으로 정의함
- 환경친화성후보지 반경 3Km 내 (도보권/가시권) 천혜자연환경자원(해안/산림/전원/하천 등) 포함 여부로 정의함
- 환경조성여건후보지와 후보지에서 도보로 이동가능한 주변지역(반경 3km 내)에 공원 조성 가능 여부로 정의함
- 관광자원 분포는 후보지가 속한 지역(시/군) 내 관광지수로 정의함
*관광지 정의: 자연적 또는 문화적 관광자원을 갖추고 관광객을 위한 기본적인 편의시설을 설치하는 지역으로서 『관광진흥법』에 따라 지정 및 고시된 곳
- 관광자원 특성은 후보지가 속한 지역(시/군) 내 관광특구, 관광단지, 관광지 포함 여부로 정의함

인프라자원 평가항목 및 배점

교통

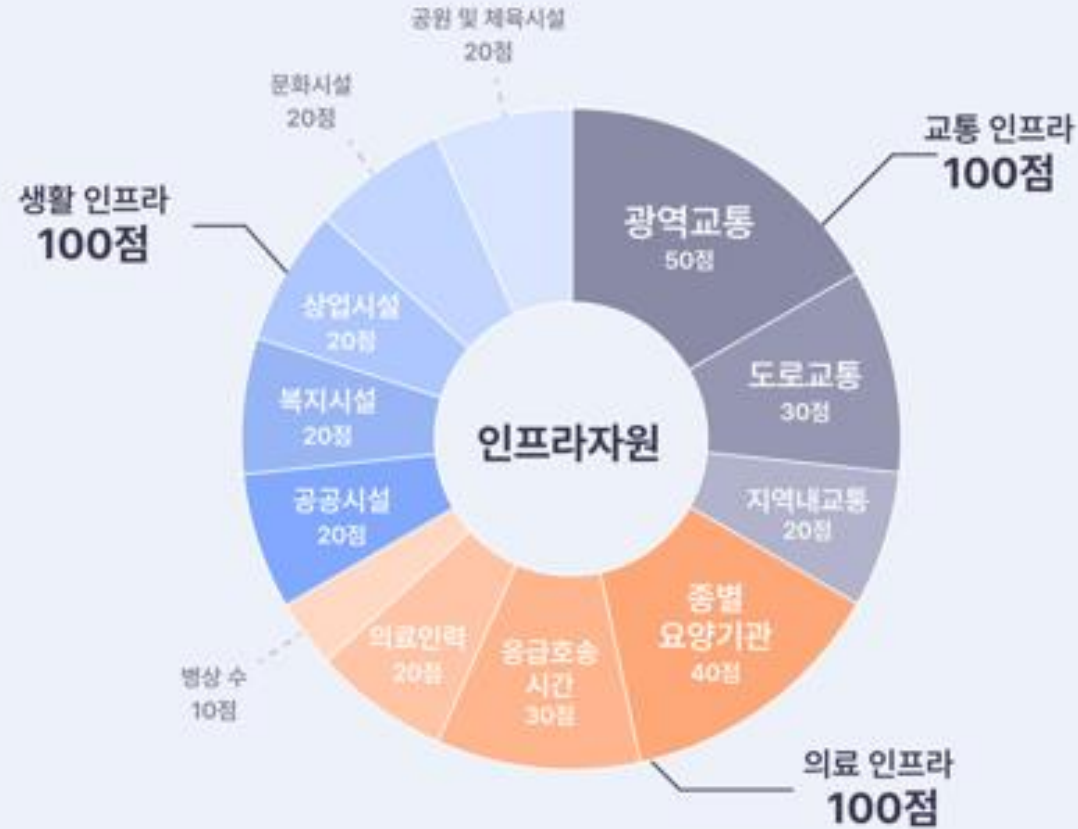
광역교통 접근성	50점
도로교통 접근성	30점
지역내교통 접근성	20점

의료

종별 요양기관	40점
응급 호송시간	30점
의료인력 수	20점
병상 수	10점

생활편의

공공시설	20점
복지시설	20점
상업시설	20점
문화시설	20점
공원 및 체육시설	20점



- 광역교통 접근성은 서울내 광역교통 환승역에서 후보지까지 가장 빠른 광역교통수단으로 이동시간으로 정의함
(SRT/KTX/ITX/비행기)
- 도로교통 접근성은 서울시청에서 후보지가 속한 지역(시/군) 시청까지 자동차 기준 이동 시간으로 정의함
참고:제주시는비행기+시청~김포공항으로대체
- 지역내 교통 접근성은 후보지에서 자동차로 중심지(백화점, 종합병원)까지 15분 이내 접근성과 후보지에서 자동차로 광역교통망(시외버스터미널, 기차역)까지 15분 이내 접근성의 합으로 정의함
- 종별 요양기관은 후보지가 속한 지역(시/군) 내 종별 요양기관 포함 여부로 정의함
- 응급 호송시간은 응급상황 시 후보지에서 병원 응급실까지 호송시간으로 정의함
- 의료인력 수는 후보지가 속한 지역(시/군) 내 의료인력 수로 정의함
※의료인력정의:
의사·치과의사·한의사·간호사·약사·한약사
- 병상 수는 후보지가 속한 지역(시/군) 내 병상 수로 정의함
- 공공시설은 후보지에서 도보로 공공시설(주민센터)까지 10분 이내 접근성으로 정의함
- 복지시설은 후보지에서 도보로 복지시설(종합복지관, 장애인 복지관, 노인복지관 등)까지 10분 이내 접근성으로 정의함
- 상업시설은 후보지에서 도보로 상업시설(백화점 또는 대형마트)까지 10분 이내 접근성으로 정의함
(중략)

생산자원 평가항목 및 배점

인구

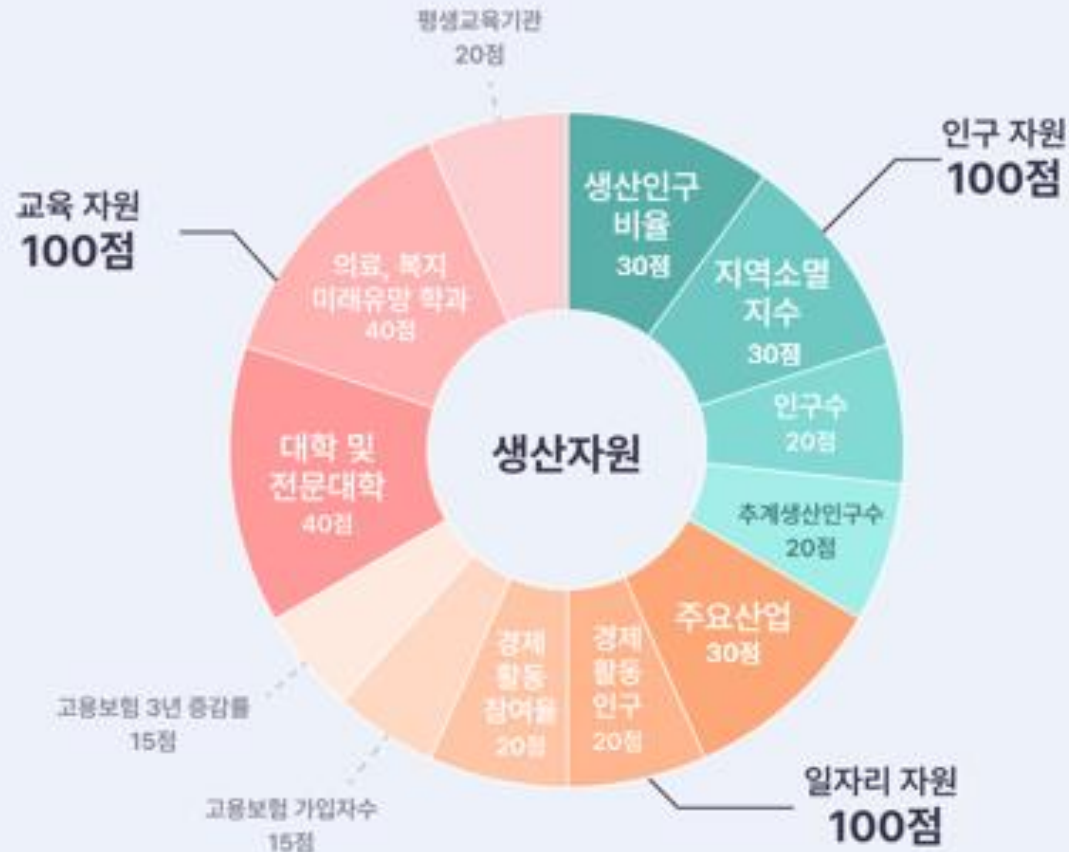
● 생산인구 비율	30점
● 지역소멸지수	30점
● 인구수	20점
● 추계 생산인구수	20점

일자리

● 주요 산업	30점
● 경제활동 인구	20점
● 경제활동 참여율	20점
● 고용보험 가입자수	15점
● 고용보험 3년 증감률	15점

교육

● 대학 및 전문대학	40점
● 의료, 복지, 미래유망 학과	40점
● 평생교육기관	20점



- 생산인구 비율은 후보지가 속한 지역(시/군) 생산연령인구 비율로 정의함
- 지역소멸지수는 후보지가 속한 지역(시/군) 지역소멸지수로 정의함
※0.2미만: 고위험, 1.0초과: 보통
- 인구수는 후보지가 속한 지역(시/군) 현재 인구 수로 정의함
- 추계 생산인구수는 후보지가 속한 지역(시/군) 2040 생산연령인구 추계인구 수로 정의함
- 주요산업은 후보지가 속한 지역(시/군) 미래 유망 산업 (기업 또는 산업단지, 연구소 등) 유무로 정의함
※참고: 미래유망산업단지 12개국가전략기술 (과학기술정보통신부)
- 경제활동 인구는 후보지가 속한 지역(시/군) 내 경제활동 인구로 정의함
- 경제활동 참여율은 후보지가 속한 지역(시/군) 경제활동 참가율로 정의함
- 고용보험 가입자수는 후보지가 속한 지역(시/군) 고용보험 가입자 수로 정의함
- 고용보험 3년 증감률은 후보지가 속한 지역(시/군) 고용보험 3년 증감률로 정의함
- 대학 및 전문대학은 후보지가 속한 지역(시/군) 내 대학교 및 전문대학 수로 정의함
- 의료, 복지, 미래유망 학과는 후보지가 속한 지역(시/군) 대학 내 미래유망산업/의료/복지서비스 관련학과 포함 여부로 정의함

부동산 시장

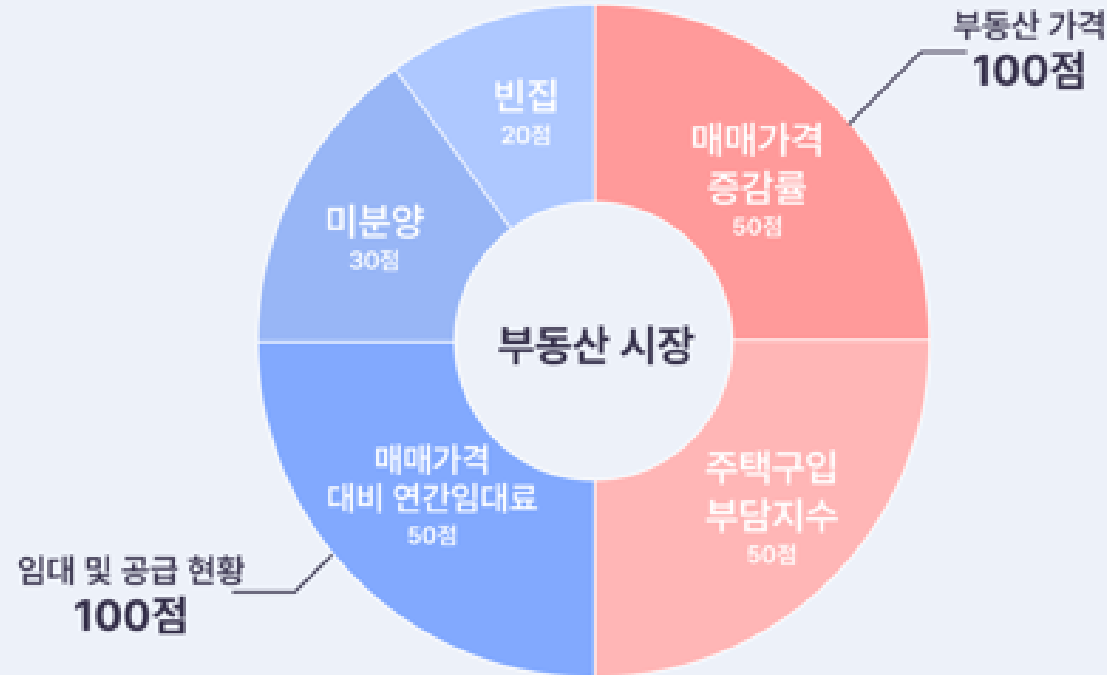
부동산 시장 평가항목 및 배점

부동산 가격

- 매매가격 증감률 — 50점
- 주택구입부담지수 — 50점

임대 및 공급 현황

- 매매가격 대비 연간임대료 — 50점
- 미분양 — 30점
- 빈집 — 20점



- 매매가격 증감률은 후보지가 속한 지역(시/군) 아파트매매가격 1년 변동률로 정의함
*산식: (현재매매가격-1년전매매가격)/현재매매가격
- 주택구입부담지수는 후보지가 속한 지역(시/군) 내 주택구입부담지수로 정의함
*산식: 주택담보대출상환가능소득/중간가구소득*100
- 매매가격 대비 연간임대료는 후보지가 속한 지역(시/군) 내 매매가격 대비 연간임대료로 정의함
*산식: 연간월세가격/(매매가격-보증금)*100
- 미분양은 후보지가 속한 지역(시/군) 내 미분양물량 수로 정의함
- 빈집은 후보지가 속한 지역(시/군) 내 빈집 수로 정의함

대상지 검토_ A지역/충남

26

지역자원 평가

강점

- 관광·레저-관광특구
- 부동산 시장
- 공원

약점

- 교통접근성
- 의료
- 인구, 일자리

지역활성화 정책

*공무원 인터뷰

웰니스

온천, 정원

미래형 농업
일자리

활성화 키워드

- 관광특구
- 웰니스
- 정원, 스마트팜 일자리

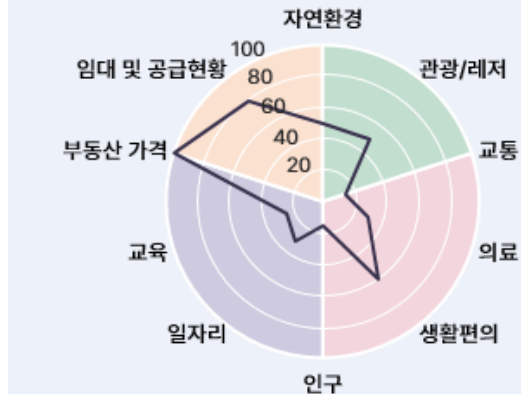
개발방향

- 지역재생
- 휴양·레저

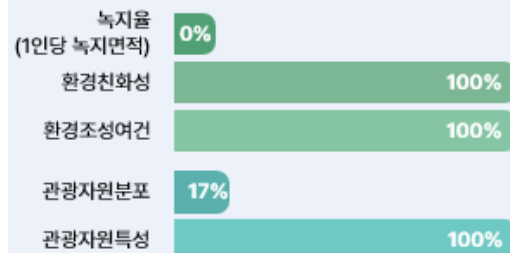
사업 방향 (*차별화 방안)

(온천, 정원테마) 웰니스 관광
미래형 농업(정원, 스마트팜) 일자리

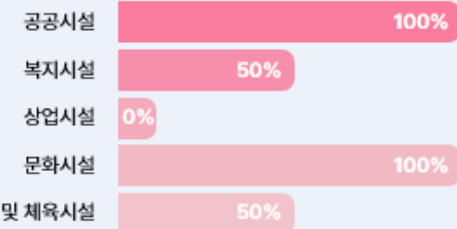
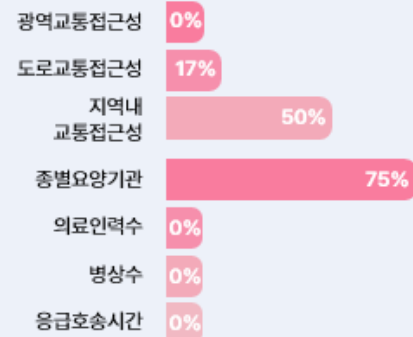
A지역/충남



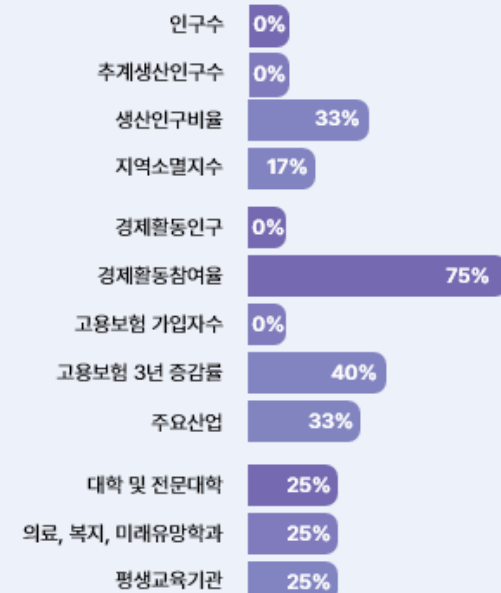
환경자원



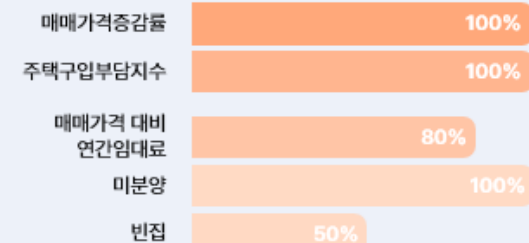
인프라자원



생산자원



부동산 시장



대상지 검토_ B지역/강원

지역자원 평가

강점

- 자연환경-환경친화성, 환경조성여건
- 부동산 가격-주택가격, 임대료
- 교육-의료, 미래유망학과

약점

- 교통접근성-광역교통, 도로교통
- 인구-낮은 생산인구, 소멸위험지역
- 일자리-모든지표가 저조

지역활성화 정책

*공무원 인터뷰

헬스케어

위케이션

연구중심 일자리

활성화 키워드

- 헬스케어
- 미래산업 교육, 일자리
- 여가+일자리

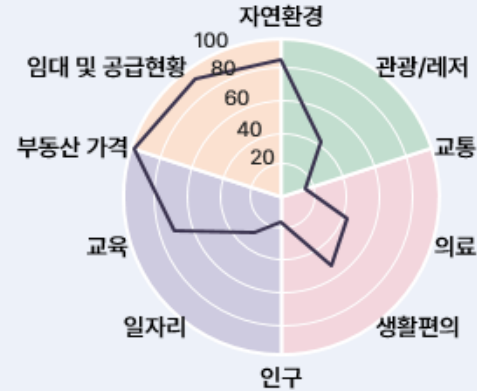
개발방향

- 지역재생
- 대학연계 일자리
- 미래산업

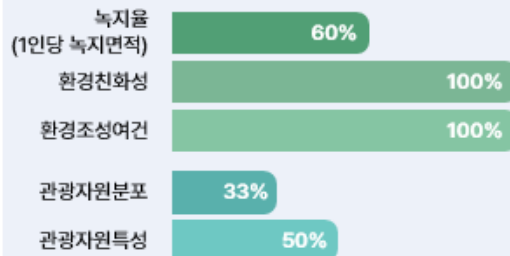
사업 방향 (*차별화 방안)

천혜의 자연환경을 활용한 휴양형 관광
대학연계 교육, 여가형 일자리

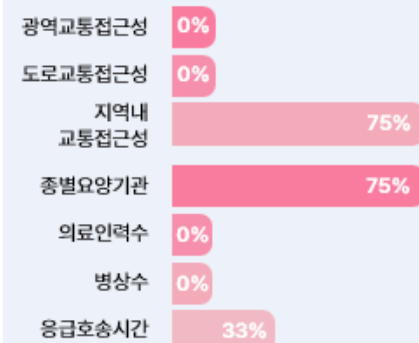
B지역/강원



환경자원

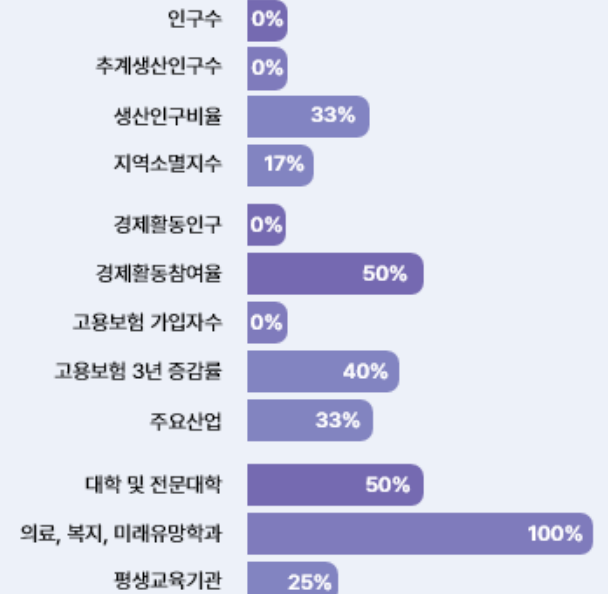


인프라자원

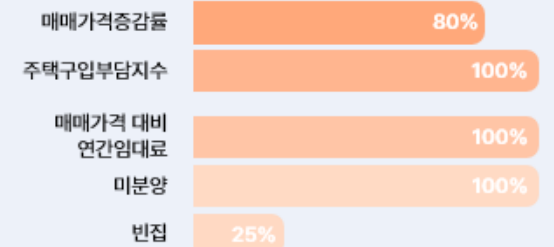


공공시설 0%
복지시설 0%
상업시설 100%
문화시설 50%
공원 및 체육시설 100%

생산자원



부동산 시장



대상지 검토_ C지역/경북

지역자원 평가

강점

- 자연환경-녹지율
- 부동산 가격-관광단지
- 교육-의료, 미래유망학과

약점

- 교통접근성
- 인구-낮은 생산인구비율

지역활성화 정책

*공무원 인터뷰

생활체육·레저

국가정원사업

문화컨텐츠 사업

활성화 키워드

- 레저체험
- 문화컨텐츠 관광

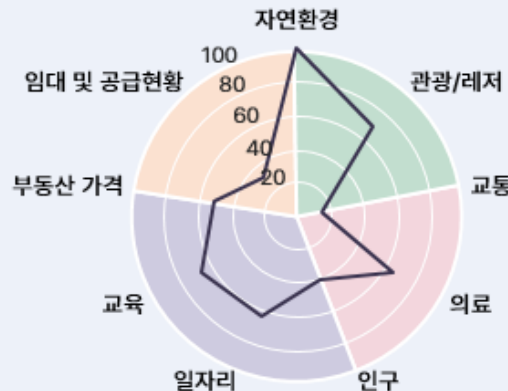
개발방향

- 휴양, 레저
- 여가형 일자리
- 대학연계 교육

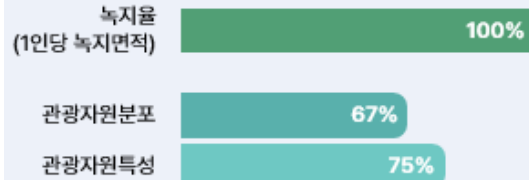
사업 방향 (*차별화 방안)

국가정원사업 연계 체험형 주거단지
여가형 일자리

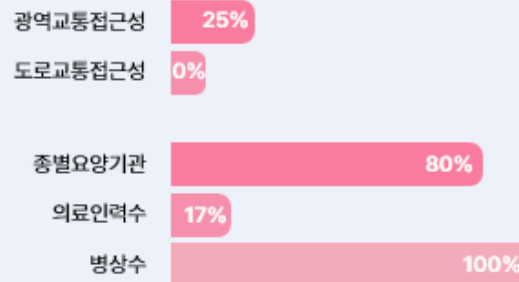
C지역/경북



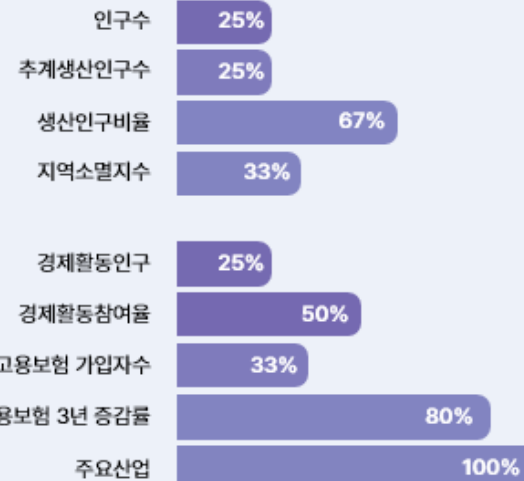
환경자원



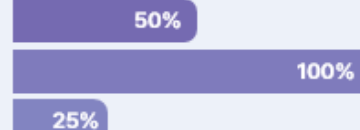
인프라자원



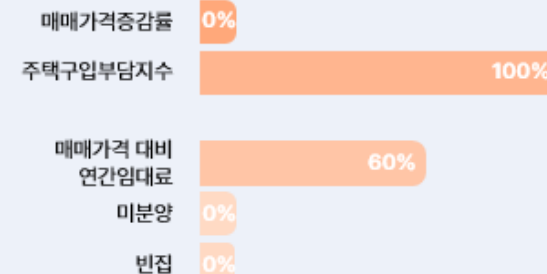
생산자원



대학 및 전문대학
의료, 복지, 미래유망학과
평생교육기관



부동산 시장



대상지 검토_ D지역/제주

29

지역자원 평가

강점

- 관광·레저-관광특구, 세계적 관광지
- 인구, 교육-청년유입, 국제학교
- 의료

약점

- 교통접근성
- 부동산 시장-매매가 상승, 높은 임대료

지역활성화 정책

*공무원 인터뷰

관광·레저

청년 스타트업

관광컨텐츠
일자리

활성화 키워드

- 관광특구
- 관광컨텐츠 연계형 창업, 일자리

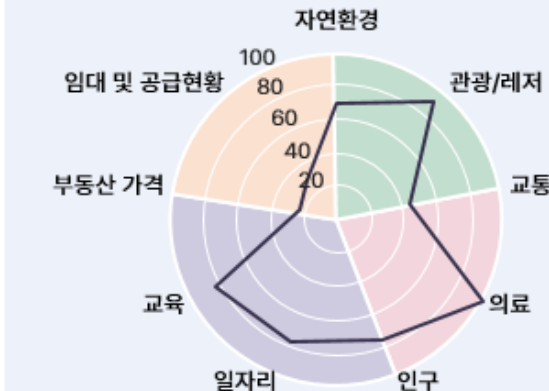
개발방향

- 차별화된 휴양·레저
- 의료 인프라 활용, 헬스케어 사업
- 세대교류형 일자리

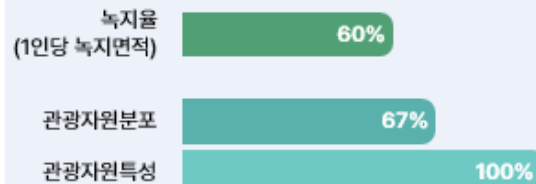
사업 방향 (*차별화 방안)

의료 관광, 헬스케어 주거단지
문화·레저 체험 + 일자리

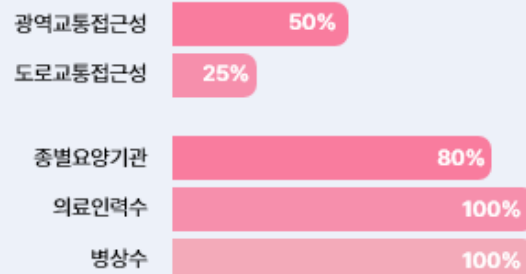
D지역/제주



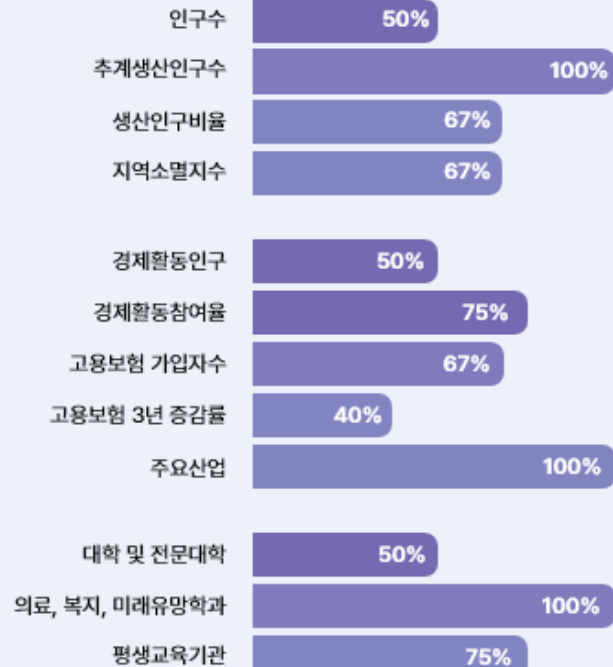
환경자원



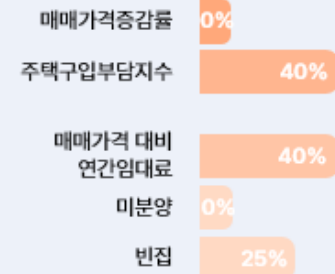
인프라자원



생산자원



부동산 시장



대상지 검토_E지역/강원

지역자원 평가

강점

- 자연, 관광·레저 -관광단지
- 교통, 의료
- 인구, 교육

약점

- 생활편의-상업, 공원, 체육시설
- 임대공급현황-매매가대비 임대료

지역활성화 정책

*공무원 인터뷰

관광·레저

에니메이션
일자리

대학연계
평생교육

활성화 키워드

- 관광단지
- 대학연계형 교육 및 일자리

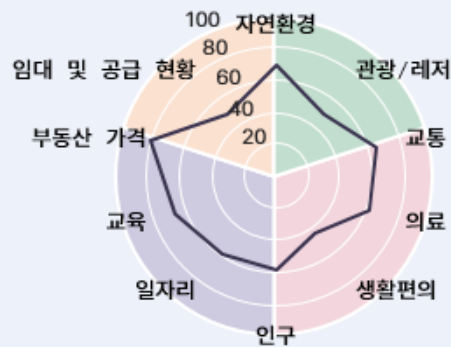
개발방향

- 휴양·레저 체험
- 대학연계 교육, 산업

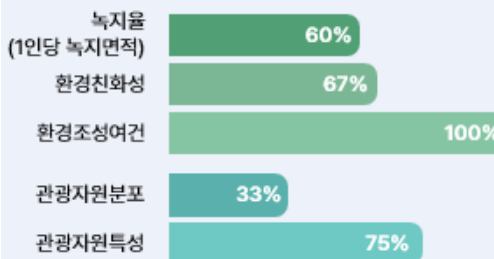
사업 방향 (*차별화 방안)

문화·레저 체험형 주거단지
(에니메이션 등 문화 콘텐츠) 창업, 일자리 지원

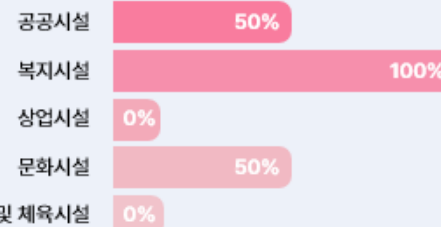
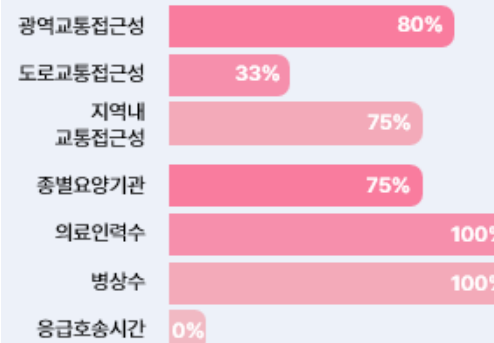
E지역/강원



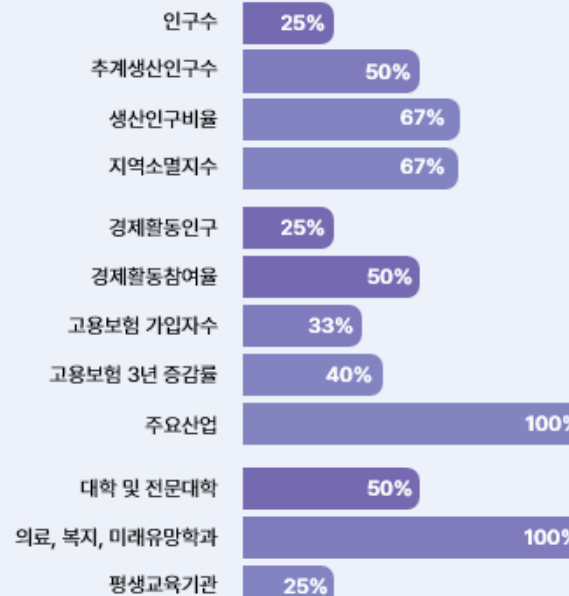
환경자원



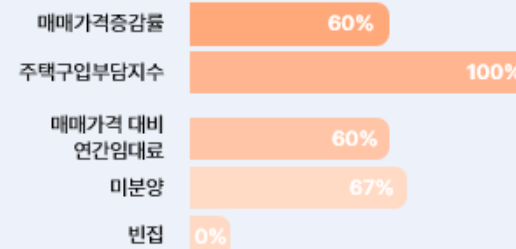
인프라자원



생산자원



부동산 시장



대상지 검토_F지역/경기

지역자원 평가

강점

- 교통접근성
- 인구-높은 생산인구 비율
- 임대공급현황

약점

- 자연환경, 관광
- 교육, 일자리-베드타운
- 부동산 가격-고평가

지역활성화 정책

*공무원 인터뷰

문화컨텐츠 사업

의료 인프라

첨단산업단지

활성화 키워드

- 대형 상업시설 등 집객시설
- 문화컨텐츠 체험
- 첨단산업 일자리

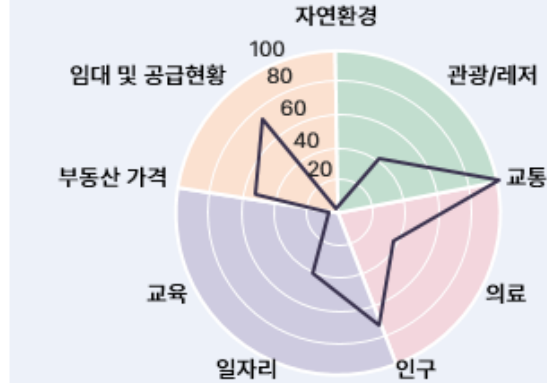
개발방향

- 지역재생-교육, 의료 인프라
- 세대교류형 커뮤니티

사업 방향 (*차별화 방안)

세대교류형 돌봄 일자리
직주락이 실현되는 고령친화 주거환경

F지역/경기



환경자원

녹지율
(1인당 녹지면적) 0%

관광자원분포 33%

관광자원특성 50%

인프라자원

광역교통접근성 100%

도로교통접근성 100%

종별요양기관 40%

의료인력수 33%

병상수 50%

생산자원

인구수 25%

추계생산인구수 100%

생산인구비율 67%

지역소멸지수 100%

경제활동인구 25%

경제활동참여율 50%

고용보험 가입자수 33%

고용보험 3년 증감률 80%

주요산업 33%

대학 및 전문대학 0%

의료, 복지, 미래유망학과 0%

평생교육기관 25%

부동산 시장

매매가격증감률 100%

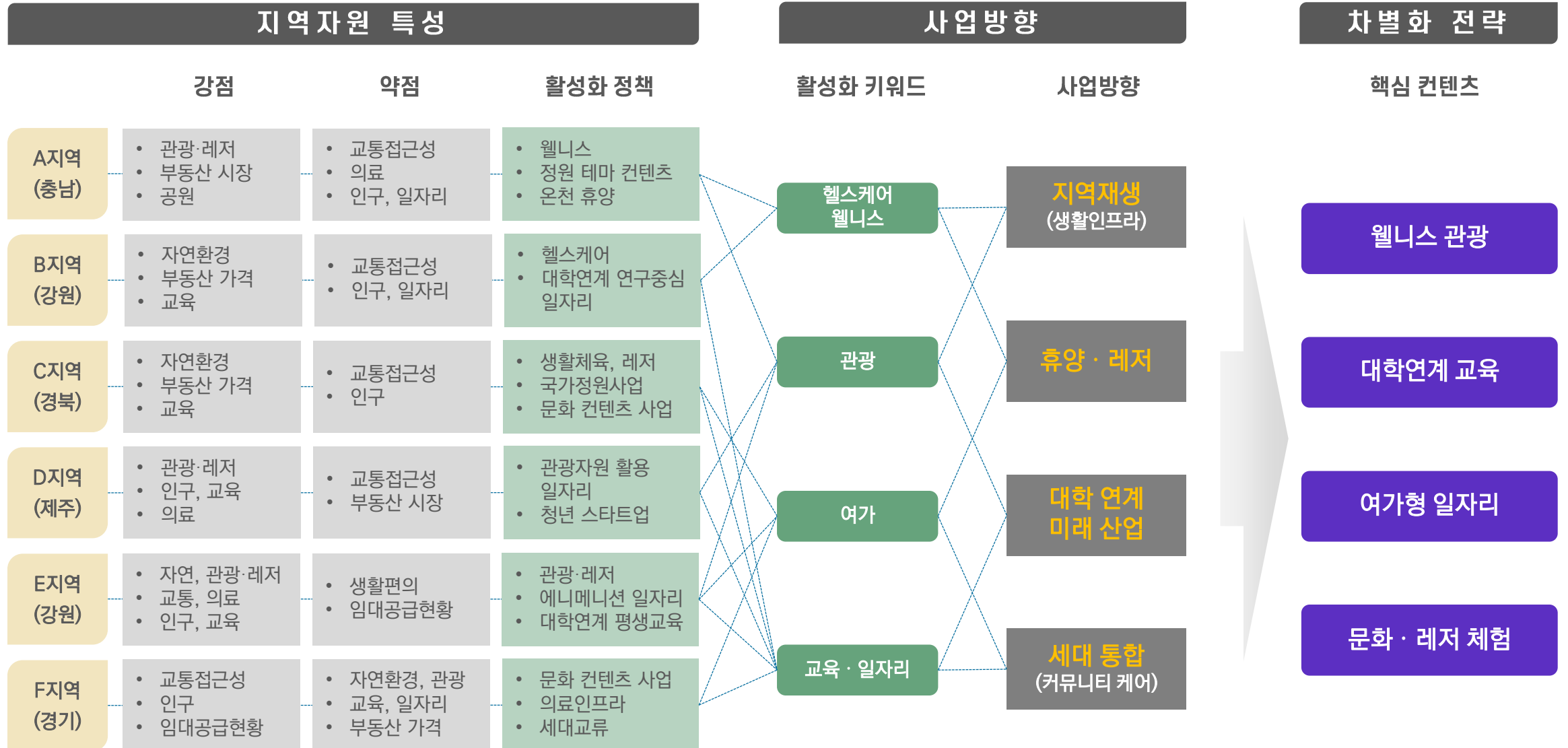
주택구입부담지수 0%

매매가격 대비
연간임대료 40%

미분양 100%

빈집 100%

지역별 자원특성 및 차별화 전략



지역상생 은퇴주거 사업유형

사업 유형	자원 특성		추진 방향
지역재생 (생활인프라)	환경자원 (자연환경) 부동산 시장	• 미개발 자연환경, 관광지 부족 • 매매가, 임대료 등 사업성 우수 • 인구, 산업 등 생산자원의 한계 • 단계별 인프라 보완 필요	• 자연환경을 활용한 관광, 여가형 일자리, 위케이션 단지 (→순환거주) • 미래산업을 콘텐츠로 교육, 일자리 (→은퇴주거단지)
휴양·레저	환경자원 (관광자원) 인프라자원	• 자연환경 우수, 관광단지 보유 • 단기 방문객이 많고 기본적인 생활편의 시설을 갖춘 • 지역자원을 관광 콘텐츠화하여 차별화 필요	• 관광자원을 테마로 웰니스 관광, 체험형 주거단지 (→순환거주) • 미래형 농업 일자리 (→은퇴주거단지)
대학 연계 미래 산업	생산자원 (교육,인구) 인프라자원	• 대학을 갖춘 청년인구 상주 지역 • 대학을 거점으로 평생교육과 일자리 연계 • 지역자원과 연계 장기체류형 프로그램 발굴	• 관광,레저 체험형 주거단지 (→순환거주) • 대학연계 평생교육, 일자리 (→은퇴주거단지)
세대 통합 (커뮤니티 케어)	인프라자원 (교통,편의) 생산자원	• 수도권 입지, 접근성 및 인프라 우수 • 인기 주거지역으로 돌봄 인력 확보에 유리한 조건 • 자연환경의 단점보완을 위해 문화·레저 콘텐츠 보완 필요	• 인구구조의 장점 활용, 세대교류형 돌봄 일자리 (→ 은퇴주거단지)

4. 서울발 생활인구 정의 및 사업 수요계층

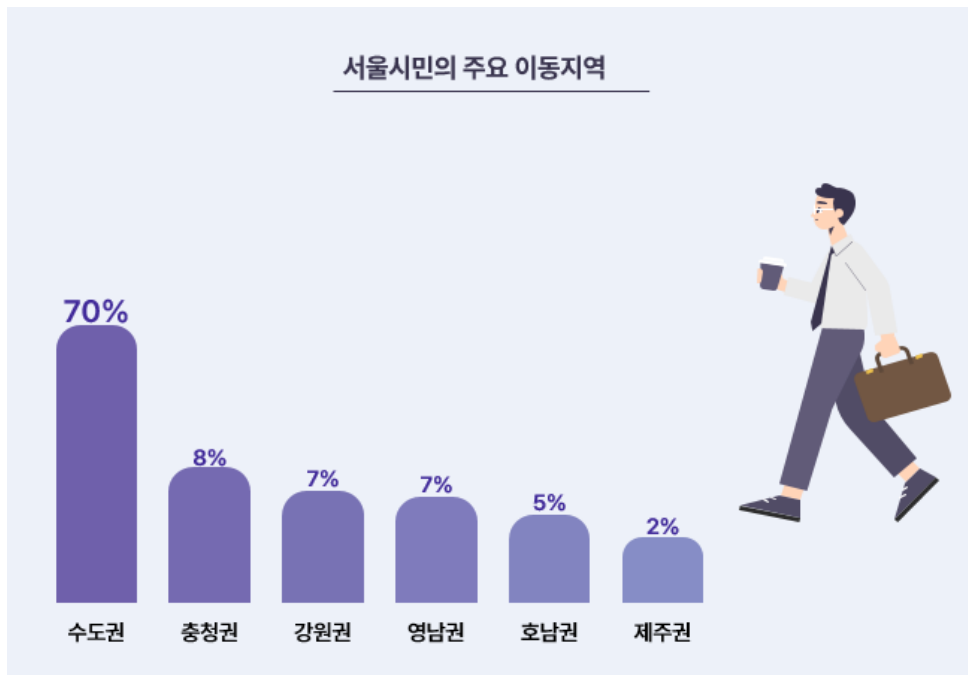


서울시민의 이동특성
서울발 생활인구 유형
사업 수요계층

서울시민의 주요 이동지역 (*2022년 SKT 통신데이터 기준)

수도권으로 이동이 70%. 기타 지역은 강원, 제주의 관광지로 이동. 영호남권과 제주의 주 방문층은 청년

- ✓ 서울시민의 이동빈도가 가장 높은 지역은 접근성이 좋은 수도권(경기,인천)으로 업무, 일상 외출 등 이동에 해당 함
- ✓ 수도권 외 지역으로 강원, 제주를 가장 많이 방문하고 있으며 대표적인 관광지에 해당하는 지역으로 이동함.
- ✓ 청년은 방문지역이 많고 활동범위가 가장 넓음. 연령대가 높을수록 이동거리가 가까운 지역을 선호하는 경향이 나타남.



권역명	주요이동지역	이동계층
수도권	경기 남양주시	중년 48% > 청년 28% > 시니어 24%
	경기 하남시	중년 47% > 청년 32% > 시니어 21%
	경기 고양시 덕양구	중년 46% > 청년 30% > 시니어 24%
충청권	충북 충주시	중년 48% > 청년 28% > 시니어 24%
	충남 아산시	중년 42% > 청년 36% > 시니어 23%
	충남 천안시 서북구	청년 48% > 중년 36% > 시니어 16%
강원권	강원 춘천시	중년 44% > 청년 36% > 시니어 20%
	강원 강릉시	청년 44% > 중년 40% > 시니어 16%
	강원 속초시	중년 45% > 청년 35% > 시니어 20%
영남권	부산 해운대구	청년 54% > 중년 36% > 시니어 10%
	경북 경주시	청년 48% > 중년 38% > 시니어 14%
	대구 수성구	청년 53% > 중년 36% > 시니어 11%
호남권	전남 여수시	청년 44% > 중년 39% > 시니어 17%
	전북 전주시 완산구	청년 50% > 중년 37% > 시니어 13%
	전북 군산시	중년 44% > 청년 37% > 시니어 19%
제주권	제주 제주시	청년 48% > 중년 39% > 시니어 14%
	제주 서귀포시	청년 45% > 중년 41% > 시니어 15%

연령별 이동 특성 (*2022 통신데이터 분석/2024 설문조사)

(청년) 이동범위가 가장 넓은 계층. 학업목적 이동과 관광 목적 방문. 맛집, 명소 등 콘텐츠 중시

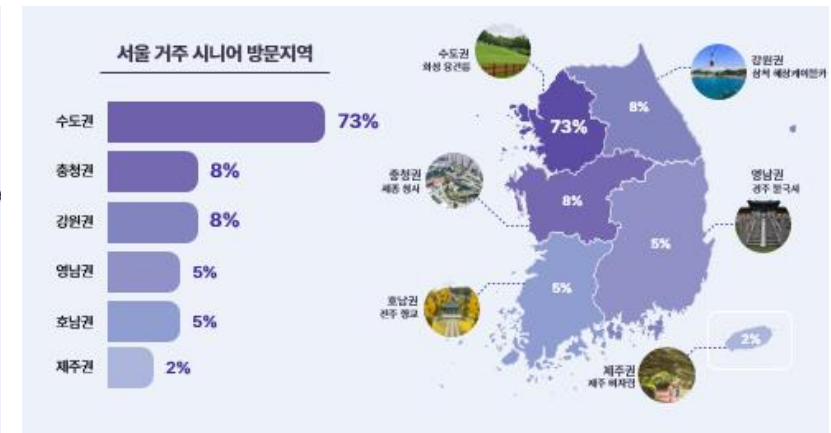
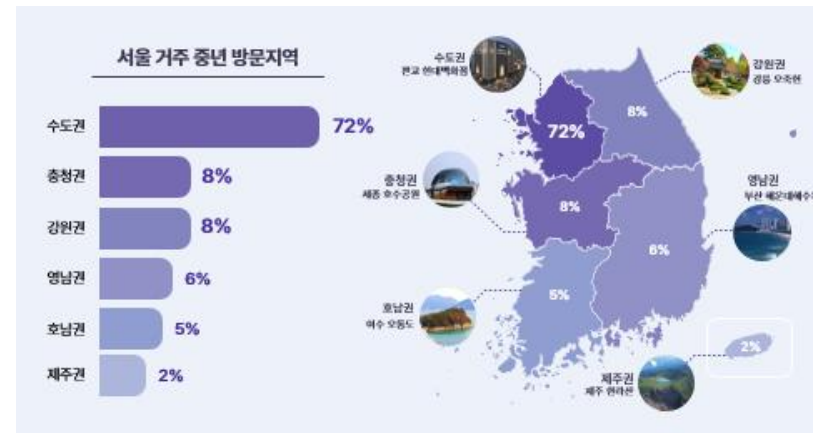
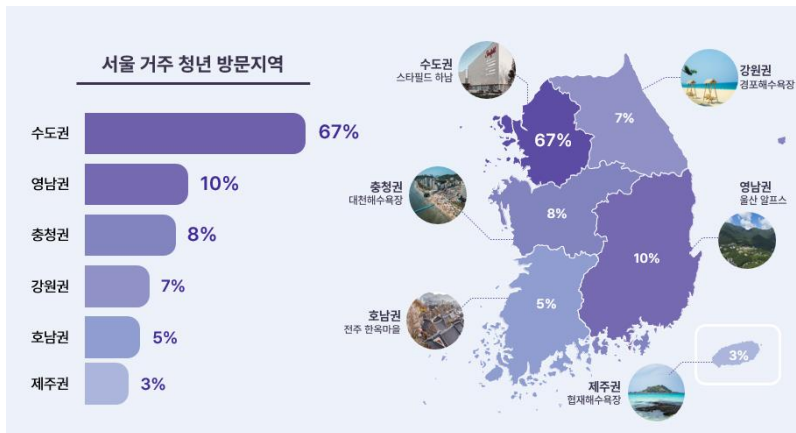
- ✓ 청년은 이동지역이 다양하고 **활동범위가 가장 넓은 계층**. 학업 목적으로 타 지역으로 장기간 인구이동이 가장 많이 나타남.
- ✓ 관광목적 이동시 혼자, 친구 및 연인과 자동차 및 대중교통을 이용하며 지역 선택시 **맛집, 명소 등** 다양한 **컨텐츠를 중시**하는 경향이 나타남.

(중년) 이동빈도가 가장 많은 계층. 업무 외 가족과 관광 목적 방문. 숙소, 자연경관이 선택기준

- ✓ 생산인구의 주축을 이루는 중년은 이동빈도가 높은 계층에 해당하며 **일자리와 관련된 이동**이 가장 빈번하게 이루어짐.
- ✓ 가족과 관광, 휴양 목적으로 자동차를 이용하여 강원, 제주지역을 방문하며 방문지 선택시 **숙소와 자연경관**을 중요하게 평가

(시니어) 주거지 중심의 일상적인 외출. 관광 목적 이동의 경우에도 이동거리가 선택시 중요기준

- ✓ 시니어의 이동은 **수도권에 집중**되는 경향. 거주지 중심의 **일상적인 외출 목적의 이동**을 주로 함.
- ✓ 관광 목적 방문은 중년과 유사한 패턴이 나타나며 이동지역이 서울과 더 가깝고 기간이 짧음. **이동거리가 방문장소 선택시 주요 요인**으로 파악 됨.



서울시민의 타지역 방문 목적 (*2024년 설문조사)

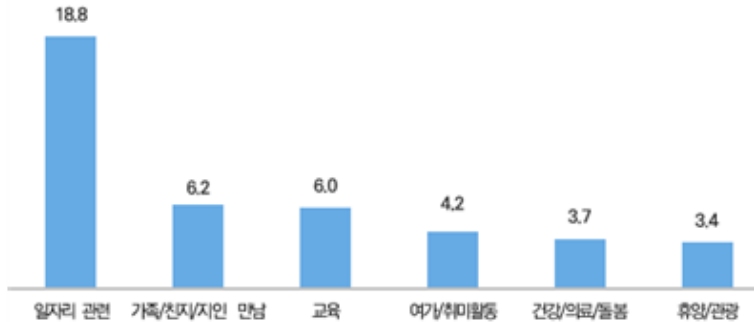
휴양·관광 목적으로 일회성 단순방문. 반복적인 방문 및 체류는 지역 연고, 일자리, 여가·취미활동과 관련

- ✓ 타 지역 방문 목적은 ‘휴양/관광’인 경우가 가장 많고 다음으로 ‘가족/친지/지인을 만나기 위해’, ‘여가/취미 활동’으로 응답함.
- ✓ 방문빈도의 경우, ‘일자리’, ‘가족/친지/지인을 만남’, ‘교육’, ‘여가/취미 활동’의 순으로 나타났고 통신데이터 분석과 같은 결과값.
- ✓ 특정지역을 반복적으로 방문하는 경우는 ‘일자리’관련이 가장 많고, ‘여가/취미활동’이 ‘휴양/관광’보다 다수를 차지.
- ✓ ‘가족/친지/지인을 만나기 위해’, ‘건강/의료/돌봄’ 목적의 방문인 경우 연고지역으로 방문하는 경우에 해당하며, 타지역 방문에서 연고지역으로 방문이 다수를 차지하고 있음을 시사.

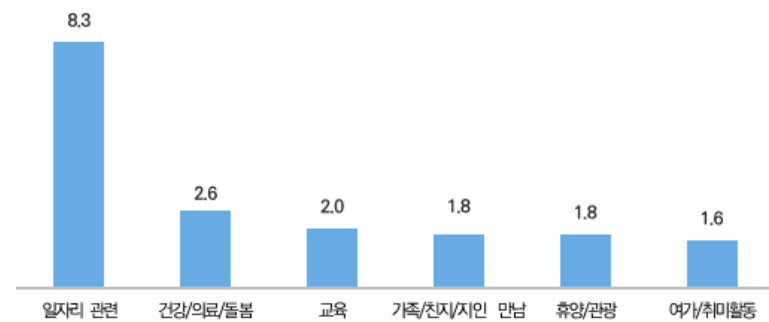
▶ 타지역 방문 목적 (n=1,000/%)



▶ 타지역 방문 빈도 (n=1,000/회)



▶ 타지역 방문시 평균숙박 일수 (n=1,000)

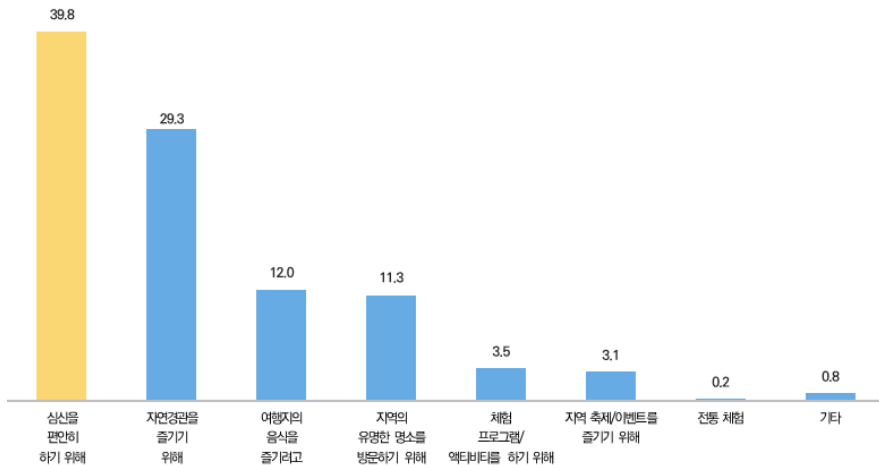


관광·휴양목적 방문특성 (*2024년 설문조사)

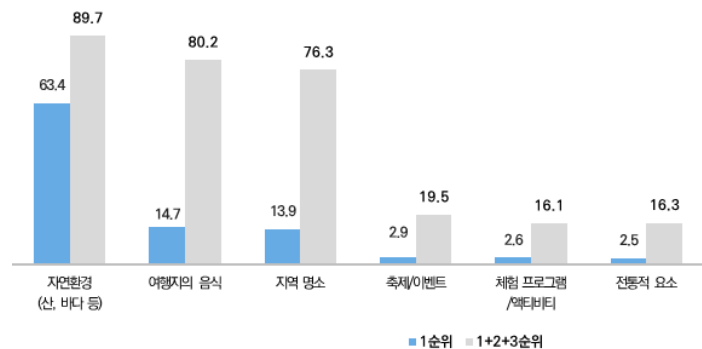
심신안정 목적의 웰니스 관광. 자연경관, 숙소, 식음장소, 교통 등이 주요 고려대상. 다양한 활동

- ✓ 주된 관광목적은 '심신 안정', '자연경관'으로 '웰니스' 목적의 관광을 많이 하는 것으로 나타남.
- ✓ 그밖에 '지역맛집', '지역명소' 등 콘텐츠도 방문 시 주요 고려대상임.
- ✓ 중요 관광요소는 '자연환경', '음식', '지역명소'로 나타나 방문목적에 고려한 지역을 선정하여 적극적으로 콘텐츠를 소비하는 활동을 하는 것으로 파악됨.
- ✓ 방문지 선택 시 중요한 편의시설은 3순위까지 응답을 고려했을때 '숙소', '식음 장소', '교통', '생태환경'의 순이며 '마트·시장·쇼핑', '놀이시설', '문화시설' 등 다양한 시설을 고려하는 것으로 나타남.

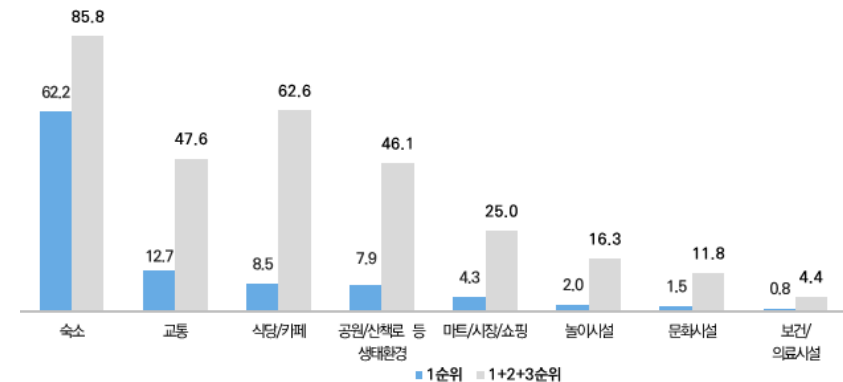
▶ 주된 관광 목적 (n=1,000/%)



▶ 중요 관광요소 (n=1,000/%)



▶ 중요 편의시설 (n=1,000/%)



타지역 거주경험 (*2024년 설문조사)

일자리 또는 교육 목적 장기거주 및 순환거주. 휴양관광 목적의 단기체험형 거주 수요

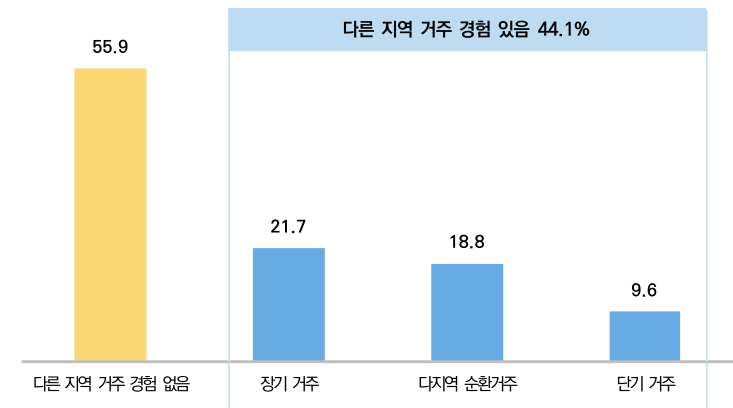
- ✓ 타지역 거주이유는 '일자리'가 가장 많음.
- ✓ 거주형태별로 (다지역 순환거주)에서는 '일자리'(남성)와 함께 '가족 돌봄'(여성)을 목적으로 거주했다는 이유가 다소 높았고,
- ✓ (장기 거주)는 청년계층, '교육'을 목적으로 거주 경향.
- ✓ (단기 거주)는 '휴양/관광'을 목적으로 하나 새로운 생활방식에 대한 체험을 희망, 청년, 중년층의 비율이 높음.
- ✓ 연고가 있는 경우 타지역 거주 경험 많음.

▶ 타지역 거주 이유

(Base : 타지역 거주형태별 경험자, 단위 : %)

구분	시료수 (명)	일 자리	가족 돌봄	교육	휴양관광	건강 휴식	새로운 생활방식	여가취미	의료간병	기타	계
다지역 순환거주	(188)	52.1	14.4	8.0	8.0	6.9	5.3	4.3	0.5	0.5	100.0
장기거주	(217)	56.7	7.8	20.3	2.8	2.8	2.3	1.4	1.4	4.6	100.0
단기거주	(96)	38.5	8.3	15.6	19.8	6.3	6.3	4.2	1.0	-	100.0

▶ 타지역 거주 형태

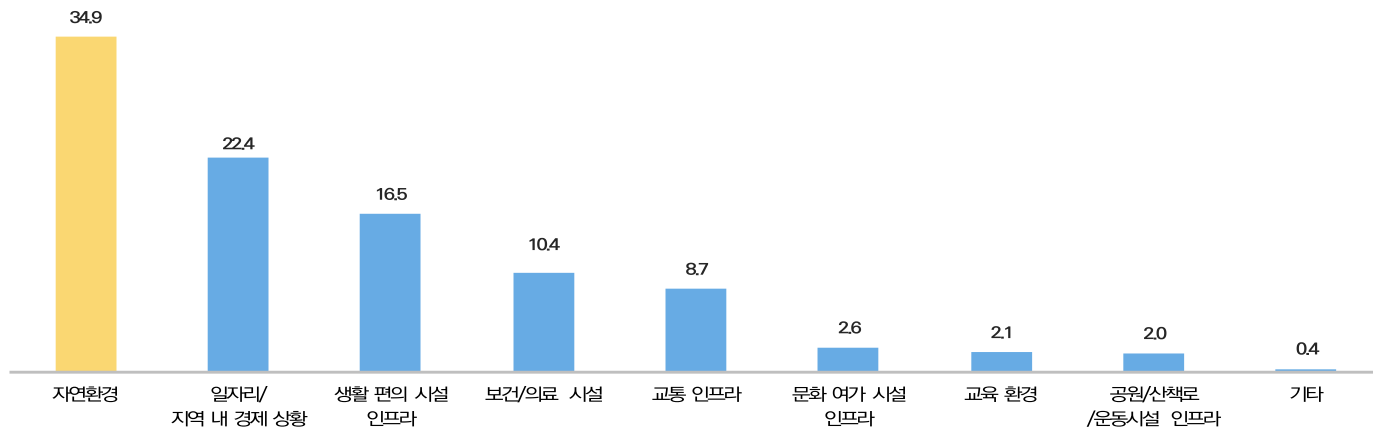


타지역 거주 의향 (*2024년 설문조사)

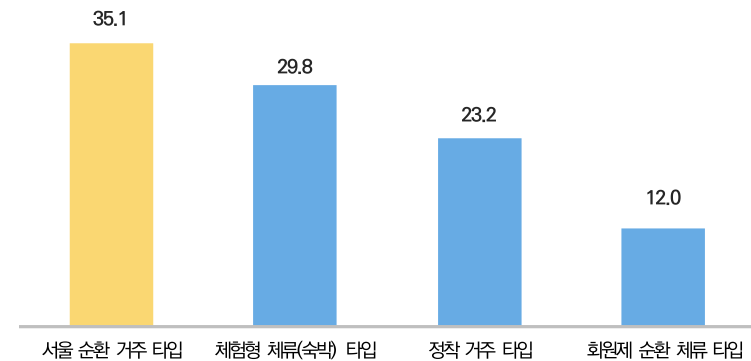
자연환경이 우수하고 도시의 생활인프라를 갖춘 지역. 임대방식 순환거주 희망

- ✓ 타지역 거주에 대한 '계획이 있다'고 응답한 적극적인 대상자는 21.4%, 잠재적 수요는 52.8%를 차지함.
- ✓ 소득이 높고 생활비 지출이 많은 계층, 지역 연고가 있는 경우, 타지역 거주에 대한 긍정적 수요.
- ✓ 선호환경은 도시근교지역 > 도시 > 농산어촌의 순으로, 살아보고싶은 지역은 경기, 제주, 강원, 부산의 순
- ✓ 서울 외 타지역 거주시, 우선 순위는 자연환경 > 일자리 > 생활편의시설 > 보건의료시설 > 교통 인프라 순
- ✓ 거주방식은 서울-지역간 순환거주(35.1%) > 체험형(29.8%) > 정주(23.2%) > 회원제 순환거주(12%)의 순
- ✓ 계약방식의 경우 임대(45.7%) > 분양(22.5%) > 일회성 숙박(19.15%) > 회원권(12.7%)로 임대에 대한 선호도가 높게 나타남

▶ 타지역 거주지 선택 우선순위



▶ 타지역 거주방식 선호도



서울발 생활인구 유형 (*2024년 설문조사)

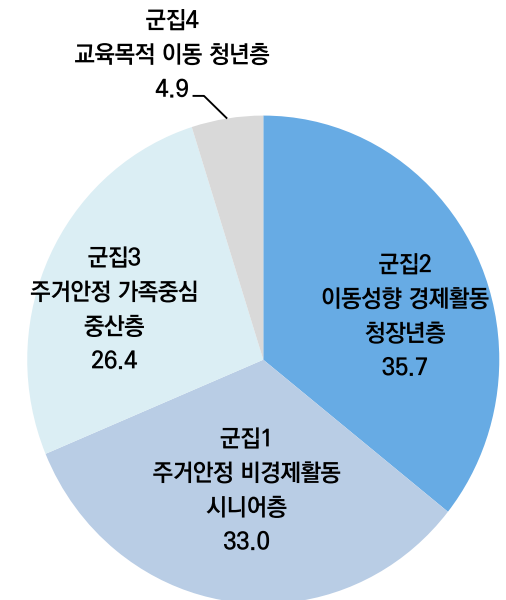
저렴한 생활비 요구가 있는 시니어계층, 일자리 주택문제 해결을 희망하는 청장년계층 이주 가능성 존재

- ✓ 인구사회학적 특성, 타 지역 방문 경험, 타 지역 거주 의향에 따라 '서울발 생활인구' 유형 분류
- ✓ '(군집1)주거안정 비경제활동 시니어층', '(군집2)이동성향 경제활동 청장년층'은 조건에 따라 골드시티 이주 가능성 시사.
- ✓ (군집1) 유형은 60세이상 부부가구, 주택을 보유하고 있으나 경제활동을 하지 않아 소득이 적고 지출도 적은 편, 쾌적한 환경과 서울보다 낮은 거주비와 생활비가 실현될 경우 골드시티 장기거주 수요대상이 있을 수 있음.
- ✓ (군집2) 유형은 1~2인 청장년층으로 가족규모가 작고 자산이 없어 이동이 자유롭고 타지역 거주에 대해 적극적인 의사를 가짐. 일자리 및 주택문제 해결 시 골드시티 수요계층이 될 가능성이 상대적으로 높음.

▶ 서울발 생활인구 유형 (n=1,000/%)

(Base : 타지역 거주형태별 경험자, 단위 : %)

구분	연령대	가구형태	경제활동	수입/지출	주택보유	타지역방문 및 거주경험	타지역거주 희망	비고
주거안정 비경제활동 시니어층	시니어	부부가구	X	저소득	자가	적음	계획없음	저렴한생활비
이동성향 경제활동 청장년층	청장년	1~2인가구	O	중위소득이하	무주택	다양하고 많음	이주계획있음	일자리, 주택문제
주거안정 가족중심 중산층	중년이상	부부+자녀	O	고소득	자가	관광목적일회성 방문	희망하지않음	여가,휴양
교육목적 이동 청년층	청년	1인가구	O or X	저소득	무주택	적음		-



서울발 생활인구 라이프스타일 유형 (*2024년 설문조사)

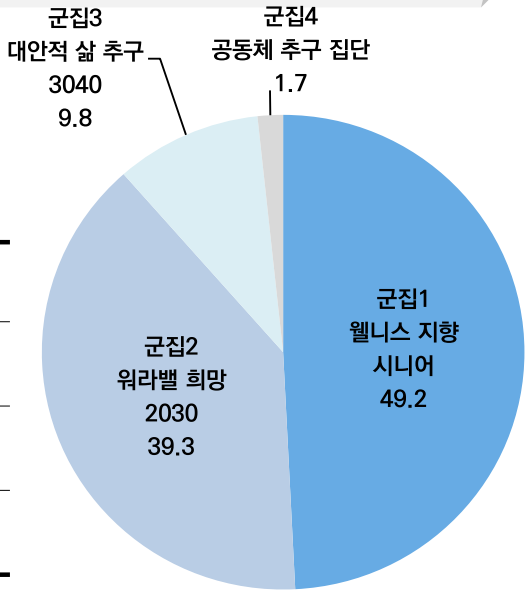
웰니스, 워라밸을 추구. 서울과 차별화된 주거환경 및 서비스로 차별화 필요

- ✓ 인구사회학적 특성, 희망하는 라이프스타일, 골드시티 주거환경 및 서비스 수요를 변인으로 조사대상의 라이프스타일 유형화하고 골드시티 이주 의사가 있는 경우를 대상으로 2차조사 시행.
- ✓ (군집1) 유형은 은퇴한 시니어로 자가주택 보유. 가구소득은 평균 정도임. 자연친화적 생활방식을 선호. 건강증진을 위한 관련 서비스에 관심이 있으며, 골드시티 이주 시, 단독주택 거주를 희망.
- ✓ (군집2) 유형은 경제활동이 활발한 청장년층으로 임차 거주. 일/생활 균형 추구, 일자리 연계 창업지원에 높은 관심. 아파트 거주 희망. 높은 임금보다 삶과 균형을 찾을 수 있는 일자리와 생활 편의 제공 필요.
- ✓ (군집3)은 고소득 전문직 청장년층. 자연친화적 라이프스타일과 대안적 삶에 대한 높은 선호. 휴양/관광 프로그램. 빌라형 주택.

▶ 골드시티 수요계층

(Base : 타지역 거주형태별 경험자, 단위 : %)

구분	연령대	가구형태	경제활동	경제상황	주택보유	라이프스타일	주거환경수요	서비스수요
웰니스지향 시니어	60대이상	부부가구	X	중위소득이상	자가	자연친화 건강중시	리조트형 단독주택단지	건강증진프로그램
워라밸희망 2030	20~30대	1~2인가구	O	중위소득내외	무주택	일과삶의균형	아파트 부대시설	일자리창업지원
대안적 삶 추구 3040	30~40대	2~3인가구	O	고소득 전문직	자가	자연친화 대안적 삶	소규모 단지 빌라, 다세대	대안교육

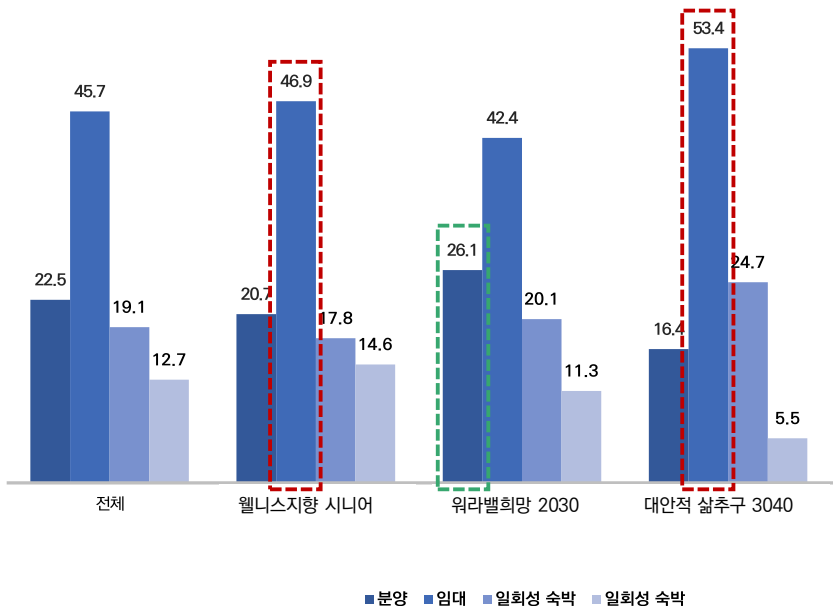


사업 수요계층 (*2024년 설문조사)

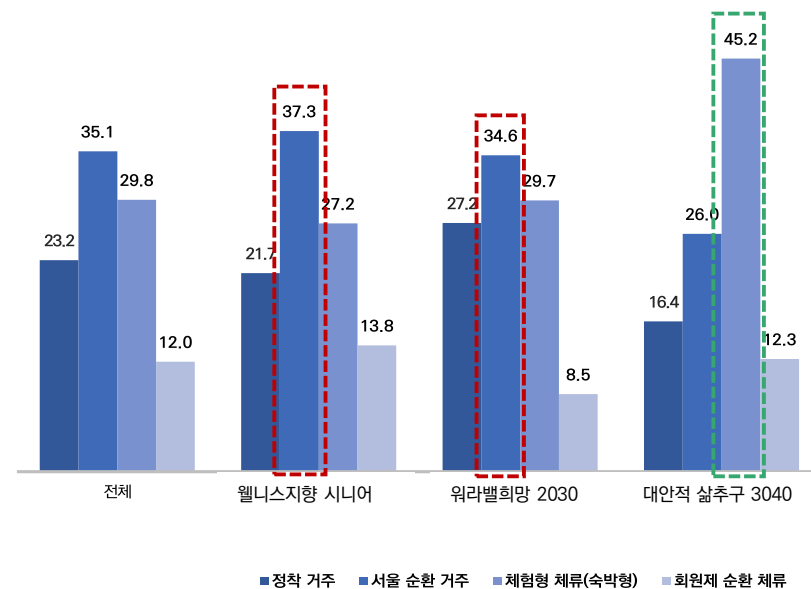
웰니스지향 시니어는 임대형 서울순환거주 선호. 워라밸희망 2030은 분양수요가 높고 체류형거주 선호

- ✓ 서울발 생활인구 라이프스타일 유형 중 골드시티 경험 의향(77.3%)이 있는 경우 '골드시티 수요대상'으로 구분
이들 중 타 지역거주 계획을 가진 적극적인 대상자를 선별하여 골드시티에 대한 수요조사를 시행함.
- ✓ 골드시티 수요계층 그룹별로 무주택이 많은 '워라밸희망 2030'은 분양수요가 높게 나타났고 '웰니스 지향 시니어', 고소득 전문직 그룹인 '대안적 삶 추구 3040'은 임대 선호도가 높음.
- ✓ 거주방식의 경우 '웰니스지향 시니어', '워라밸희망 2030'는 서울 순환거주 '대안적 삶 추구 3040'은 체험형 거주를 우선 고려하는 것으로 나타남

▶ 골드시티 수요계층 그룹별 계약방식 선호 (n=773/%)



▶ 골드시티 수요계층 그룹별 거주방식 선호 (n=773/%)



대상 계층

지역 자원

주거 환경

핵심 수요계층

공통 키워드

중요 지역자원

지역 특성

주거 방식

주택유형

서비스

웰니스 지향
시니어

자연친화

건강

여가 활동

삶의 균형

공동체

새로운 가치

배움

- 자연환경
- 관광레저
- 상업, 의료 인프라

자연환경이 우수하고
상업, 의료 인프라를 갖춘 도시

- ① 단기 체험형 거주
- ② 서울 순환거주

단독주택
시니어 레지던스

호텔식 서비스
식사, 헬스케어, 여가

워라밸 희망
2030

- 인구
- 부동산가격
- 교통 인프라

생활인구 등 새로운 기회 창출이
가능하고 부동산 가격이 저렴한
지방 소도시

- ① 5도2촌 순환거주
- ② 정착거주

공동주택 단지
(APT)

공동주택 부대시설
운동시설 등

대안적 삶 추구
3040

- 자연환경
- 교육 인프라
- 생활 인프라

생태환경을 접할 수 있고 생활인프라
및 교육여건을 갖춘 지역

- ① 장기체류
- ② 5도2촌 순환거주

소규모
공동주거단지

협동조합형 공동체
공동육아, 생활 공동체,
스마트팜 운영

5. 지역상생 은퇴주거사업

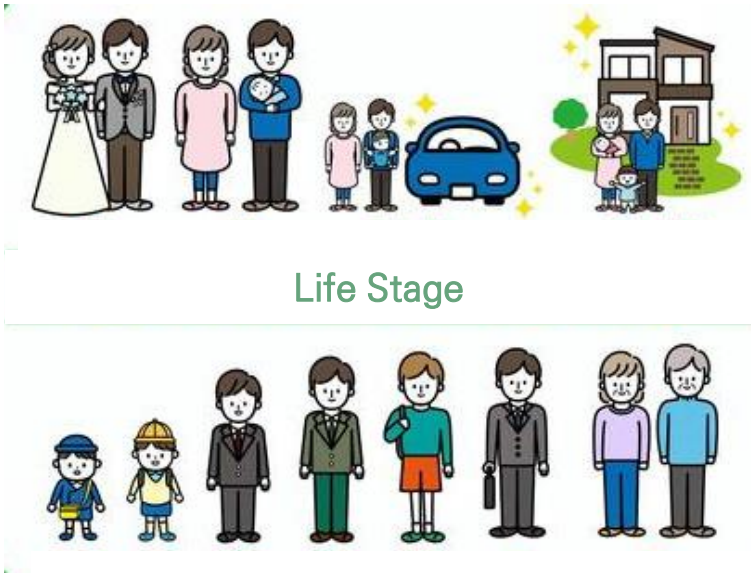
추진전략 및 활성화 방안

사업의 본질

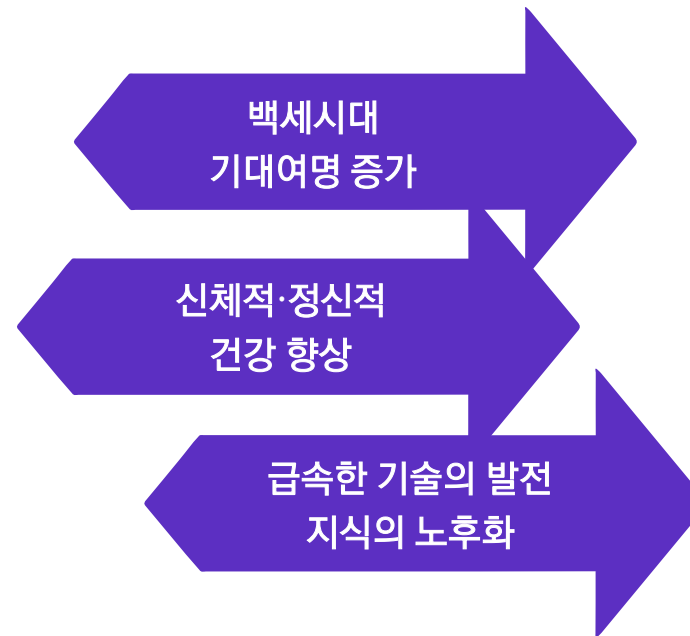
핵심 전략요소 및 사업화 방안

활성화 방안 및 성공전략

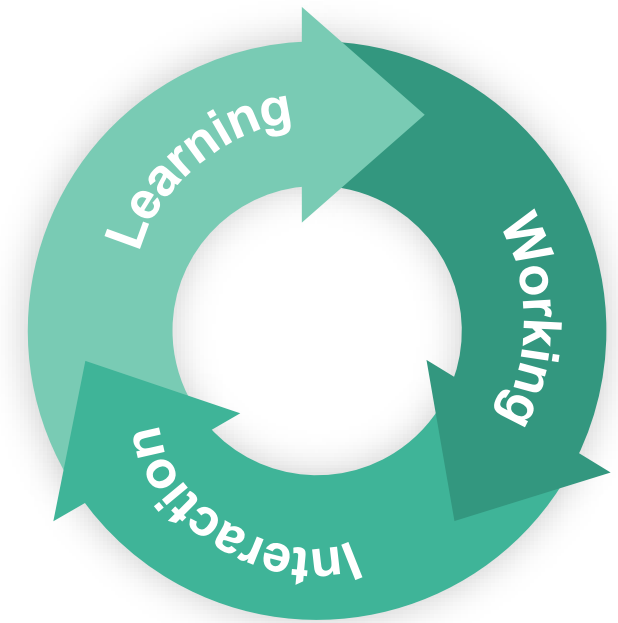
선형적 인생모형



- ✓ 연령, 집단에 따라 고정된 역할
- ✓ 가부장제, 관료제, 집단가치 중심
- ✓ 장수명, 빠른 변화에 작동 불가



퍼레니얼 (탈세대)



- ✓ 필요한 시기에 배우고, 일하고, 상호작용
- ✓ 개인, 소규모집단 가치 중심
- ✓ 급속한 트렌드 변화에 적응할 수 있는 대안

뉴 웰니스/라이프스타일 케어 사업

- ▶ 장수명 + 지식의 노후화 → 필요한 시기에 배우고, 일하고, 상호교류가 가능한 라이프스타일 제안
- ▶ 백세시대 → 은퇴 후 기대여명과 건강수명의 증가. 어떻게 살 것인가?
- ▶ 건강 돌봄 → 건강 + 여가 + 배움 + 사회적 교류,,, 돌봄(케어) 영역의 확대



3rd 스무살

‘갭이어 프리존’. 무상교육 제공, 일과 여가비중의 선택적 결합

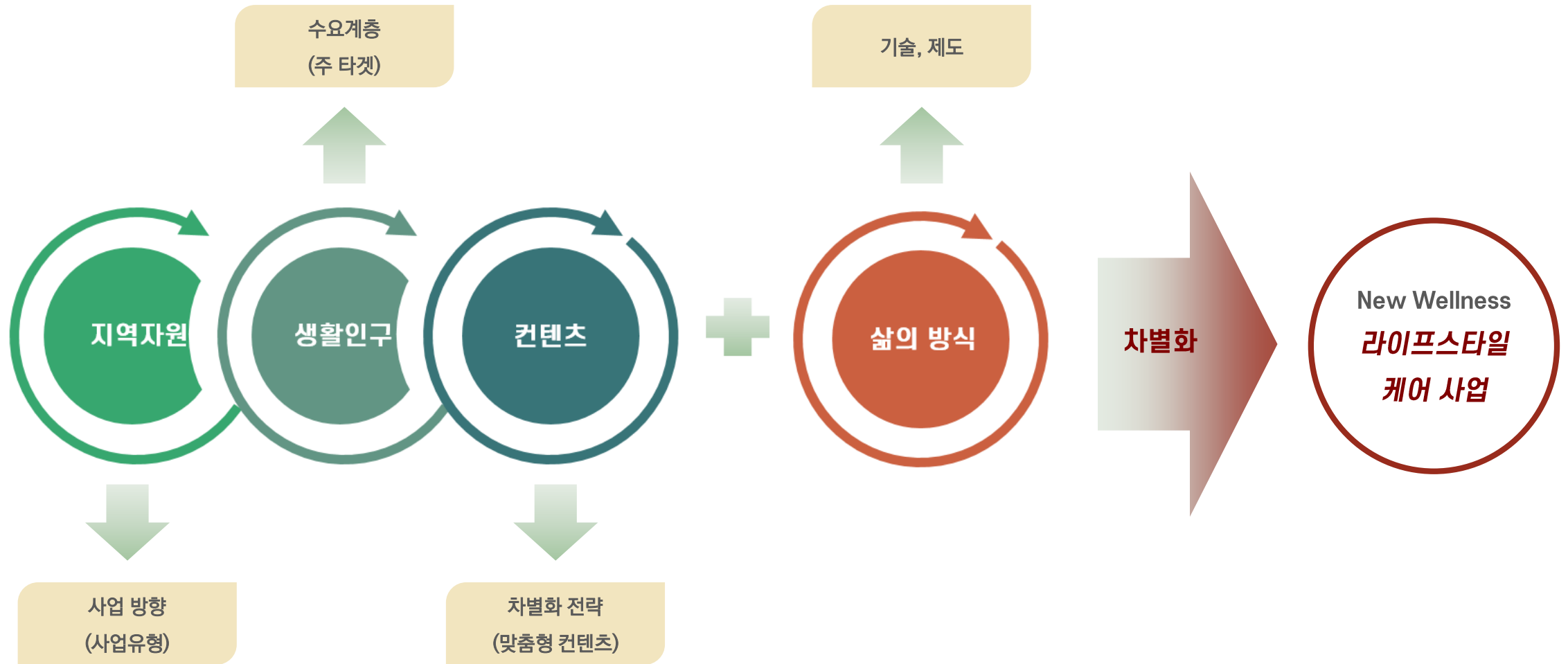
2nd 스무살

육아시기이후 새로운 배움과 도전기회 제공. 상호돌봄

1st 스무살

스타트업 지원, 공간제약을 벗어난 일자리

핵심전략요소



사업구상_ 지역재생형 사업모델(안)



(지역자원) 지역재생형

- 미개발 자연환경, 관광자원 개발 잠재력
- 매매가, 임대료 등 사업성 우수
- 인구, 산업 등 생산자원의 한계
- 의료, 미래산업관련 대학, 산업단지

(생활인구) 웰니스지향 시니어 워라벨희망 청장년

- 자연친화, 건강 중시
- 일과 삶의 균형, 새로운 삶의 방식 요구
- 경제적 이슈에 민감-저렴한 주거비
- 생태적 자연환경과 서울과 접근성, 상업 인프라 등 도시의 편리성을 갖춘 지역 선호

(컨텐츠) 여가형 일자리/대학연계 교육

- 지역자원*타겟층 수요를 동시에 고려
- 거친 생태적 환경의 차별성 강조
- (웰니스) 육체적·정신적 건강증진
- (워라벨) 일과 삶의 균형, 번아웃 해소

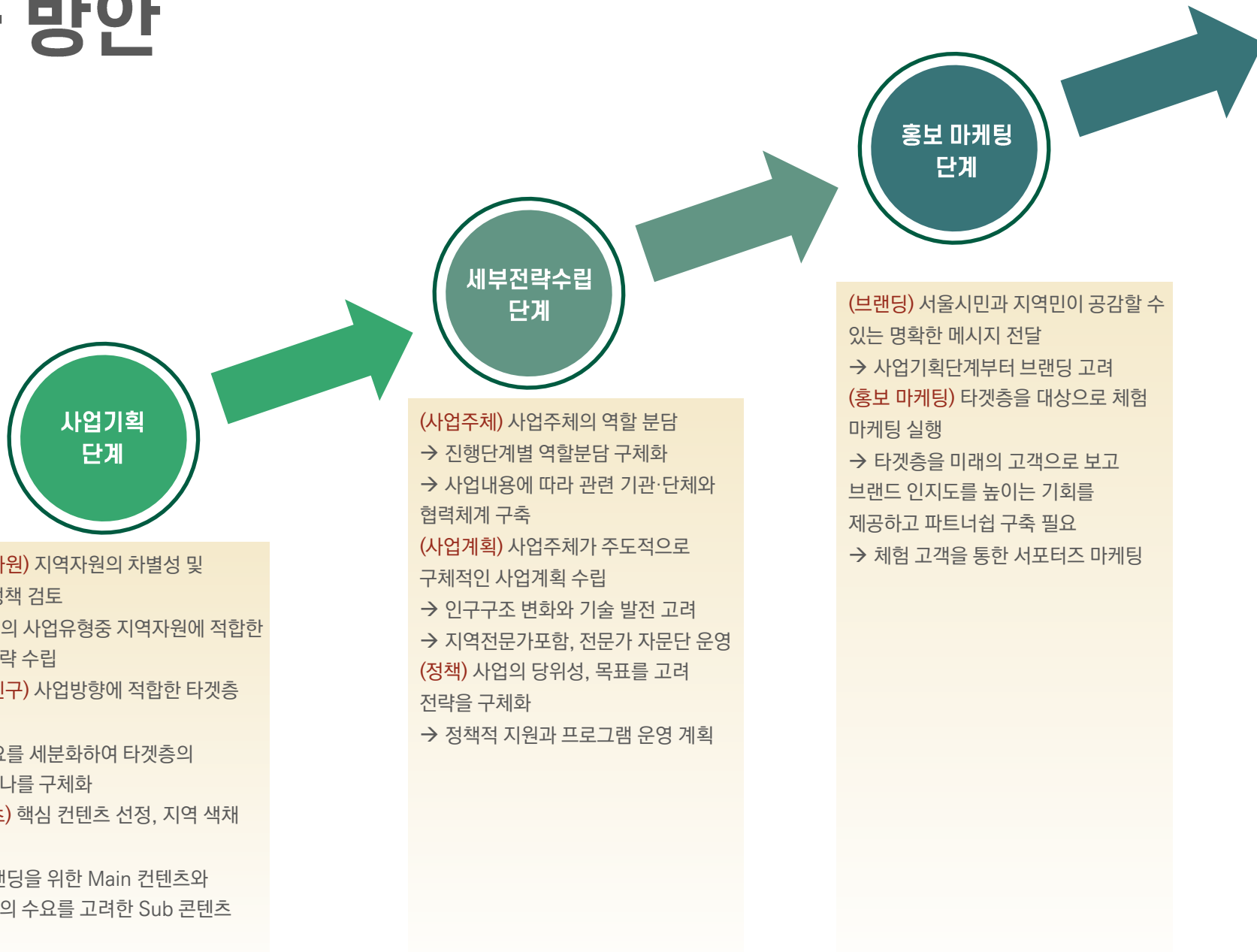
색다른 경험과
내가 원하던
여유로운 생활을
펼칠 수 있는 곳

장기체류형 거주 → 정주

- 공동주택+부대시설
- 북카페, 업무공간, 운동시설
- 대안학교 등 자녀교육 지원 프로그램
- 주거안정 제도
- 재택근무 스테이션

단기 체험형 거주 → 서울 순환거주

- 바다전망 리조트형 숙소
- 식사+운동+건강증진 헬스케어 프로그램
- 은퇴설계 컨설팅
- 온라인 교육프로그램+멘토
- 서울주택 관리, 짐 보관 창고



지자체+의료기관+위탁관리주체+공공(사업주체)

- 지역의 Needs를 고려한 마스터플랜 수립 필요
지자체-지역전문가-공공 거버넌스 구축
- 사업초기, 의료체계 확보를 위해 의료기관과 사전협약 추진
- 비영리단체 (종교, 사회복지단체 등)를 통한 위탁운영 우선 고려

핵심 수요층+핵심 콘텐츠

- 주택개발사업보다는 라이프스타일 케어사업으로 접근
- 50~65 핵심수요층의 장기적 수요변화에 주목
- 인구변화와 기술발전을 고려한 대상지 선정 및 공간 계획
- 주민구성과 이주(체류) 목적에 대응하는 핵심 콘텐츠로 차별화

지역 (의료/복지)전문가+(지역-이주민)코디네이터

- 지역에서 의료인력, 사회복지사 등 운영인력 확보
- 이주민의 이주~정착을 지원하는 전문가 양성 필요
- 종교시설, 지역대학 등과 협력체계를 통한 프로그램 운영 및 자원봉사자 확보 방안

수익 vs 비수익시설 투자운영 전략

- 지속적인 운영을 위해 총 운영비의 자부담 비율을 높이는 방안
- 수익+비수익 종합적인 시설을 갖추고 일부 수익시설은 적극적인 마케팅을 통해 수익성 확보
- 서비스 질을 유지하기 위한 지속적인 투자는 필수. 기금마련 등 재원 확보방안 수립



감사합니다

