

A/77/239

## 노인의 주거권

Older Persons and the Right to Adequate Housing

(July 19, 2022)

클라우디아 말러, 노인의 모든 인권 향유에 관한 독립 전문가

(Claudia Mahler, Independent Expert on the enjoyment of all human rights by older persons)

---

### 유엔 사무총장의 노트(Note by the Secretary-General)

유엔 사무총장은 인권이사회 결의안 42/12에 따라 노인의 모든 인권 향유에 관한 독립 전문가인 클라우디아 말러(Claudia Mahler)의 보고서를 유엔 총회(General Assembly)에 제출한다.

### 요약(Summary)

현 보고서에서 노인의 모든 인권 향유에 관한 독립 전문가인 클라우디아 말러는 적절한 주거에 대한 노인의 권리를 검토하고, 모든 노인을 위한 권리의 실현을 보장하기 위해 국가와 기타 이해관계자에게 권고사항을 제시한다.

## 목차(Contents)

- I. 서론(Introduction)
- II. 노인의 주거권에 관한 법적, 정책적 틀(Legal and policy framework on the right of older persons to adequate housing)
- III. 노인의 주거권 행사에서의 장벽(Barriers for older persons in exercising their right to adequate housing)
  - A. 적절한 주거의 요소와 관련한 장벽(Barriers in relation to the elements of adequate housing)
  - B. 코로나19가 노인의 주거권에 미치는 영향(Impact of the coronavirus disease[COVID-19] on the right of older persons to adequate housing)
  - C. 교차 및 다중 형태의 차별(Intersectional and multiple forms of discrimination)
- IV. 노인의 주거권 실현(Realizing the right to adequate housing for older persons)
  - A. 가정과 지역사회에서 살기(Living at home and in the community)
  - B. 노숙자 문제 해결(Addressing homelessness)
  - C. 스마트 및 디지털 솔루션(Smart and digital solutions)
- V. 결론 및 권고사항(Conclusions and recommendations)

### I. 서론(Introduction)

1. 이 보고서는 노인의 모든 인권 향유에 관한 독립 전문가인 클라우디아 말러가 유엔 총회에 제출한 세 번째 보고서이다. 유엔 총회에 제출한 이전 보고서

(A/76/157) 이후, 독립 전문가는 세계 노인의 날(International Day of Older Persons)을 기념하는 성명을 발표했는데,<sup>1</sup> 그것은 연령주의와 연령 차별에 대한 긴급 조치를 촉구하는 내용이었다. 그녀는 또한 지속 가능한 개발 목표(Sustainable Development Goals)와 디지털 기술에 대한 가상 패널 토론에도 참여했다.

2. 2022년 3월 15일, 유엔 여성지위위원회(Commission on the Status of Women)의 제66차 세션에서 독립 전문가는 "부끄러운 대조: 나이와 성별의 교차점에서의 불평등(Shameful contrast: inequality at the intersection of age and gender)"이라는 부대 행사를 공동 주최했다. 여기에서 그녀는 여성에 대한 정책 결정에 나이들을 고려하는 것의 중요성을 강조했다.
3. 독립 전문가는 2022년 4월, 유엔 고령화 실무 그룹(Open-Ended Working Group on Ageing)의 12번째 세션에 참여했는데, 지속 가능한 개발과 노인의 공헌에 관한 11차 실무 및 실질 세션의 집중 분야에서 규범적 기여와 관련하여 패널 토론에 참가했다.
4. 6월 16일, 고령화에 관한 유럽 각료 회의의 경제 위원회(Economic Commission for Europe Ministerial Conference on Ageing)에서 독립 전문가는 장기요양에 대한 접근성, 돌봄 제공자 및 가족에 대한 지원을 보장하기 위한 전문가 패널에 참여했으며, 여기에서 장기요양 중인 노인을 위한 인권적 접근을 요구했고 노인들이 장기요양에 의존하지 않도록 예방하는 것의 중요성을

---

<sup>1</sup> Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights (OHCHR), "Pandemic exposes ageism and age discrimination in society(팬데믹은 사회에서 연령주의와 연령 차별을 노출한다), says UN expert", 1 October 2020.

강조했다. 독립 전문가는 6월 29일 아시아 태평양 경제 사회 위원회(Economic and Social Commission for Asia and the Pacific)가 주최한 마드리드 국제 고령화 행동 계획(Madrid International Plan of Action on Ageing)의 제4차 검토 및 평가에 관한 아시아 태평양 정부 간 회의(Asia-Pacific Intergovernmental Meeting)에서 개회사를 했다. 7월 14일 그녀는 지속 가능한 발전에 관한 고위급 정치 포럼의 맥락에서 열린 "위기의 여성 노인: 취약함과 비가시성(Older women in crisis: invisible among the most vulnerable)"이라는 기관 간 부대 행사의 대화형 패널에 참여했다.

5. 독립 전문가가 유엔 인권이사회에 제출한 자유를 박탈당한 노인들에 초점을 맞춘 새로운 보고서에서 지난 1년 동안 수행한 활동의 개요를 확인할 수 있다 (A/HRC/51/27).
6. 현 보고서는 2022년 1월에 요청한 사항에 대한 응답으로 이전 작업, 광범위한 데스크 리서치 및 정부, 국가 인권 기관, 시민 사회 단체, 학계 및 기타 이해관계자로부터 받은 53건의 제출물을 바탕으로 완성되었다.<sup>2</sup> 독립 전문가는 상기 주제 보고서를 준비하는 데 기여한 모든 이에게 감사한다.

## II. 노인의 주거권에 관한 법적, 정책적 틀(Legal and policy framework on the right of older persons to adequate housing)

7. 주거권은 세계인권선언(Universal Declaration of Human Rights) 25조와 경제적,

---

<sup>2</sup> Submissions can be consulted at [www.ohchr.org/en/calls-for-input/2022/call-inputs-report-older-persons-and-right-adequate-housing](http://www.ohchr.org/en/calls-for-input/2022/call-inputs-report-older-persons-and-right-adequate-housing).

사회적, 문화적 권리에 관한 국제협약(International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights) 11조에 명시된 바와 같이 적절한 생활 수준에 관한 권리의 일부이다. 이에 따라, 모든 사람은 주거를 포함한 적절한 생활 수준에 대한 권리를 갖고 있다. 국가는 차별 없이 이러한 권리를 보장할 책임이 있다.

8. 또한, 주거권에 대해 인종차별철폐협약(International Convention on the Elimination of All Forms of Racial Discrimination) 제5조 (e)(iii), 시민적, 정치적 권리에 관한 국제 협약(International Covenant on Civil and Political Rights) 제 17조, 여성차별철폐협약(Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination against Women) 제14조 (2)(h), 아동권리협약(Convention on the Rights of the Child) 제16조 및 제27조 (3), 모든 이주노동자와 그 가족의 권리 보호에 관한 국제협약(International Convention on the Protection of the Rights of All Migrant Workers and Members of Their Families) 제43조 (1)(d) 및 (3), 장애인권리협약 제9조, 제19조, 제28조 등에서 찾아볼 수 있다.
9. 위에 언급된 조항들에 노인들에 대한 명시적인 언급은 없지만, 적절한 생활 수준과 적절한 주거에 관한 인권은 연령, 성별, 장애 또는 기타 이유와 관계없이 적용된다.<sup>3</sup> 주거권은 차별 없이 보장되어야 한다.<sup>4</sup> 유엔 노인 원칙(United Nations Principles for Older Persons)의 원칙 1은 노인들이 "소득, 가족 및 지역사회 지원 및 자조적 활동을 통해 식량, 식수, 주거, 의복 및 건강 돌봄에

---

3 Committee on Economic, Social and Cultural Rights(경제적, 사회적, 문화적 권리위원회), general comment No. 4 (1991) on the right to adequate housing(주거권에 대한 총평 4), para. 6.

4 Committee on Economic, Social and Cultural Rights(경제적, 사회적, 문화적 권리위원회), general comment No. 20 (2009) on non-discrimination in economic, social and cultural rights(경제적, 사회적, 문화적 권리에서의 비차별에 관한 총평 20), para. 8.

접근할 수 있어야 한다"라고 규정한다.<sup>5</sup>

10. 지역적 차원에서, 노인인권보호에 관한 미주 협약(Inter-American Convention on Protecting the Human Rights of Older Persons)은 24조에서 노인들이 그들의 필요와 선호에 맞게 적절한 주거와 안전하고 건강하며 접근하기 쉬운 환경에서 살 권리에 대한 구체적인 보장을 포함하는 유일한 법률 문서이다. 또한, 1996년 개정된 유럽사회헌장(Revised European Social Charter)에서 주거권은 모든 이에게 부여되는 반면(part I, para. 31), 아프리카 노인에 관한 아프리카인권헌장 의정서(Protocol to the African Charter on Human and Peoples' Rights on the Rights of Older Persons in Africa)에는 그들의 주거권에 대해 어떠한 언급도 포함되어 있지 않다.
11. 고령화가 항상 장애와 연관되어서는 안 되지만, 장애인권리위원회(Committee on the Rights of Persons with Disabilities)는 독립적인 생활과 지역 사회에의 포함에 대한 총평 제5호(2017)에서 특히 장애가 있는 노인들을 위한 주거권을 포함하여 적절한 생활 수준에 대한 권리를 보호하기 위한 흥미로운 법적 틀을 제공한다. 총평에서, 상기 위원회는 독립적인 생활이란 장애를 가진 개인이 자기 삶에 대한 선택과 통제권을 행사하고 스스로 모든 결정을 내릴 수 있도록 필요한 모든 수단을 제공받는 것을 의미한다고 명시한다(para. 16 (a)). 여기에는 장애가 있는 노인이 주거권의 구성요소인 거주지를 결정하고 필요한 모든 서비스에 접근할 수 있는 권리도 포함된다(para. 24).

---

5 See [www.un.org/development/desa/ageing/resources/international-year-of-older-persons-1999/principles.html](http://www.un.org/development/desa/ageing/resources/international-year-of-older-persons-1999/principles.html).

12. 주거권에 관한 총평 제4호(1991)에서, 경제적, 사회적, 문화적 권리위원회는 주거권이 단순히 "거처할 곳이 있는 것"이 아니라 "안전, 평화, 존엄 속에서 살 권리"로 간주된다고 주장했다(para. 7). 같은 논평에서, 상기 위원회는 주거권을 충족시키기 위한 7가지 기준을 상세히 기술했는데, 여기에는 거주자의 법적 보장; 서비스, 물품, 시설 및 인프라의 가용성; 경제성; 거주 적합성; 접근성; 위치 및 문화적 적합성 등이 있다(para. 8):<sup>6</sup>

(a) **거주의 법적 보장(Legal security of tenure)**. 모든 이가 거주 형태(소유, 임차, 임시 거주자, 비상 주거시설, 협동조합주택 또는 임대)와 관계없이 강제 퇴거, 괴롭힘 및 기타 위협에 대한 법적 보호를 보장하는 거주에 관한 어느 정도의 권리를 갖고 있다고 규정한다;

(b) **서비스, 물품, 시설 및 인프라의 가용성(Availability of services, materials, facilities and infrastructure)**. 이는 건강, 안전, 안락 및 영양에 필수적인 시설과 자연 및 공동 자원, 식수, 취사, 난방 및 조명을 위한 에너지, 위생 및 세척 시설, 쓰레기 처리, 배수 및 응급 서비스에의 접근 등에 적용된다;

(c) **경제성(Affordability)**. 주거와 관련된 비용은 다른 기본적 필요를 충족하는데 저해되지 않는 수준이어야 하며, 세입자는 불합리한 임대료 수준이나 임대료 인상으로부터 적절하게 보호되어야 한다;

(d) **거주 적합성(Habitability)**. 적절한 주거는 필요한 공간을 제공하고, 추위,

---

<sup>6</sup> See also Stuart Wilson, "The right to adequate housing", in *Research Handbook on Economic, Social and Cultural Rights as Human Rights*, Jackie Dugard and others, eds., Research Handbooks in Human Rights (Cheltenham, United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland, Edward Elgar Publishing, 2020).

습기, 더위, 비, 바람, 건강, 구조적 위험 및 질병 매개체에 대한 기타 위협으로부터 보호해야 하며, 거주자의 물리적 안전을 보장해야 한다;

(e) **접근성(Accessibility)**. 주거지는 접근이 가능해야 하고, 고령자나 심리사회적 문제를 가진 장애인 등 특별한 필요가 있는 집단의 주거 접근성을 개선하기 위한 자원이 마련되어야 하며, 접근할 수 있는 주거지를 확보하는 데 있어서 이들의 우선순위가 보장되어야 한다;

(f) **위치(Location)**. 적절한 주거지는 고용, 의료 서비스, 교통 및 기타 사회 시설에 접근할 수 있는 위치에 있어야 하며, 오염되거나 재해가 발생하기 쉬운 지역에 건설되어서는 안 된다;

(g) **문화적 적합성(Cultural adequacy)**. 주거지 디자인과 사용하는 재료는 문화적 정체성과 다양성의 표현을 가능하게 해야 한다.

13. 유엔 주거권 특별 보고관(Special Rapporteur on the right to adequate housing)은 적절한 생활 수준에 대한 권리의 요소로서 주거권에 대한 광범위한 이해를 지지하고, 여기에 다음과 같은 부수적 요소를 추가한다(물수로부터의 자유; 정보, 능력 및 능력 개발; 의사결정에의 참여; 재정착; 안전한 환경; 물리적 안전 및 프라이버시; 폭력으로부터의 자유; 그리고 모든 피해에 대한 구제책에의 접근);<sup>7</sup>

14. 유엔 인간정주계획(United Nations Human Settlements Programme)에 따르면 주거권은 "거주지를 선택할 권리, 거주지를 결정할 권리, 이동의 자유," "적절한 주거지에 대한 평등하고 차별 없는 접근"과 "국가 및 지역사회 차원에서

---

<sup>7</sup> A/HRC/7/16, paras. 4–5; and A/HRC/4/18, para. 55.

주거지와 관련한 의사결정에의 참여" 등을 포함한다.<sup>8</sup>

15. 노인과 같은 약자 계층은 적절한 주거 자원에 접근할 수 있어야 하며, 주거법과 정책 모두에서 그들의 필요가 고려되어야 한다. 국가적 조치는 노인을 포함한 모든 이를 위해 "이용할 수 있는 자원으로 가능한 짧은 시간" 안에 적절한 주거지와 관련한 "권리를 실현하기에 충분"해야 한다.<sup>9</sup>
16. 주거권이 침해되면 건강, 독립적 생활, 가족생활, 참여, 삶의 권리 등 다른 인권도 침해될 수 있다.
17. 비엔나 고령화 국제행동계획(Vienna International Plan of Action on Ageing)에서 적절한 주거지는 "모든 이의 웰빙을 위해 필요"하며 "주거지는 어느 나라에서나 모든 집단의 삶의 질에 큰 영향을 미친다"라고 인정됐으며, 특히 노인의 경우에는 더 그러하다고 간주되었다(para. 64). 마드리드 고령화 국제행동계획은 노인에게 "사는 지역에 대한 적절한 선택권"을 제공할 것을 권고한다(para. 95).
18. 아무도 소외시키지 않기 위해 고안된 지속 가능한 개발 목표(Sustainable Development Goals)는 특히 노인과 관련된 포용 정책의 개발을 지원한다. 목표 11은 도시 빈민가(slums)의 개선을 다루고, 주거, 교통 접근성, 야외 공간, 시민 참여, 재난 예방 및 대응의 개선을 목표로 한다. 교통수단에 대한 타겟 11.2, 공공장소에 대한 타겟 11.7에서 노인이 구체적으로 언급되었다. 목표 11

---

8 OHCHR and United Nations Human Settlements Programme (UN -Habitat), *The Right to Adequate Housing*, Fact Sheet No. 21/Rev.1 (2009).

9 Committee on Economic, Social and Cultural Rights(경제적, 사회적, 문화적 권리위원회), general comment No. 4 (총평 4) (1991), paras. 8 (e) and 14.

은 노인들이 계획과 의사결정에 참여하고, 개선된 대기질을 누리며, 안전하고, 저렴하며, 접근 가능한 대중교통과 녹색 및 공공 공간에 접근할 수 있도록 하는 포용적 도시화에 대한 요구를 담고 있다.<sup>10</sup> 타겟 11.1은 모든 이에게 적절한 주거를 보장하는 것을 목표로 하지만 노인에 대한 구체적인 언급은 포함하지 않는다.

19. 유엔 사무총장이 총회에 자신의 비전을 제시한 2021년 "우리의 공통 의제 (Our Common Agenda)" 보고서(A/75/982)에서,<sup>11</sup> 그는 아무도 소외되지 않도록 적절한 주거지를 강화해야 한다고 말했다. 하지만 이 보고서에는 노인들을 위한 주거지나 기타 해법에 대한 구체적인 강조가 이루어지지 않았다.

20. 39개국의 인권 전문가들을 대상으로 실시한 연구에 따르면, 이들 국가 중 적어도 34개국에서 노인의 주거권 침해의 위험이 특히 높은 것으로 나타났다. 상기 전문가들은 전 세계적으로 주거권을 침해당한 사람 중 노인이 많다고 결론을 지었다.<sup>12</sup>

### **III. 노인의 주거권 행사에서의 장벽(Barriers for older persons in exercising their right to adequate housing)**

#### **A. 적절한 주거의 요소와 관련한 장벽(Barriers in relation to the elements of adequate housing)**

---

10 헬프에이지 인터내셔널(HelpAge International), "고령자의 적절한 주거시설에 대한 권리," 2019년 5월 22일부터 24일까지 나이로비의 UN-Habitat에서 열린 노숙자 문제 해결을 위한 경제적인 주택 및 사회 보호 시스템에 대한 전문가 그룹 회의에 제출된 페이퍼.

11 See also [www.un.org/en/un75/common-agenda](http://www.un.org/en/un75/common-agenda).

12 Submission by Human Rights Measurement Initiative.

21. 노인은 모든 연령대 중 가장 다양한 집단이며, 그들의 필요와 선호는 고려되어야 한다. 노인은 세계적으로 가장 빠르게 늘어나는 연령대이므로 적절한 주거에 대한 노인의 요구는 정부의 우선순위가 되어야 한다. 주거권 보장을 위해 충족해야 할 7가지 기준에 대해 고령자의 관점에서 이루어진 분석을 통해 독립 전문가는 노인의 주거권 실현에 장애가 되는 몇 가지를 발견했다. 노인에게 적합한 주거로 간주되려면 7가지 기준이 모두 충족되어야 한다.

### 거주의 법적 보장(Legal security of tenure)

22. 은퇴한 노인 세입자는 임대료가 오르거나 연금이 부족할 경우 임대료를 내지 못할 수 있다. 이들은 강제 퇴거의 위험에 처할지도 모른다. 토지 소유자나 부동산 중개업자는 재개발이나 고가에 팔기 위해 노인 장기 세입자들을 괴롭혀 강제로 퇴거시킬 수 있다.<sup>13</sup>

23. 노인들은 강제 퇴거의 대상이 될 가능성이 높은 집단에 속한다.<sup>14</sup> 강제 퇴거로 노숙자가 될 때, 주거권뿐만 아니라 노인의 건강과 웰빙에 심각한 영향을 미칠 수 있다.

24. 생계를 위한 국내 이주 노인 노숙자들은 종종 수치심을 느끼며, 이것이 그들이 수입을 얻는 데 성공할 때까지 집으로 돌아가지 못하게 만드는 이유가 된다. 대부분은 소외된 커뮤니티 출신이거나, 난민 또는 그들의 친척이 재산을

---

13 E/2012/51 and E/2012/51/Corr.1, para. 45.

14 Ibid.; and Committee on Economic, Social and Cultural Rights(경제적, 사회적, 문화적 권리위원회), general comment No. 7 (1997) on forced evictions(강제 퇴거에 대한 총평 제7호), para. 10.

강탈한 후 노숙자가 된 사람들이다.<sup>15</sup>

25. 단열 처리를 개선한 신축 및 주택 개보수는 에너지 측면에서 비용을 절감하지만, 이러한 조치가 임대료 상승으로 이어지지 않도록 노력해야 한다. 예를 들어, 에어컨이나 적절한 환기 시설이 없는 경우, 폭염이 장기 요양 시설 등의 노인들에게 치명적인 결과를 초래한다.<sup>16</sup> 이 같은 개별 주거 개선은 소유자가 임차인의 임대료를 높이는 것으로 이어져 노인 임차인의 경제 및 주거 안정에 부정적인 영향을 미칠 수 있는 것으로 알려졌다.<sup>17</sup>
26. 고령자가 법률 및/또는 연령주의로 인해 주택 담보 대출 상환, 일정 연령 이후 대출 계약 또는 적절한 자금 조달에 어려움을 겪을 때 주택 소유자의 소유권 보장이 위협받을 수 있다. 집을 좋은 상태로 유지하거나 필요에 맞게 수리할 자원이 부족하다면 주택 소유권이 주거 취약성에서 노인을 보호하지 않는다.
27. 상속법, 관습법 또는 관행이 특히 여성에 차별적인 경우, 관련 법이 생존 배우자의 권리를 보호하지 않거나 부부가 이러한 권리를 보호하기 위해 필요한 조치를 하지 않았다면, 배우자의 사망에 따라 상속인이 노인의 재산을 강탈할 수 있다.<sup>18</sup>
28. 적어도 43개국에서, 여성과 남성은 배우자 재산 상속과 관련하여 동등한

---

15 HelpAge International, "고령자의 주거권(The right to adequate housing in older age)"

16 Submission by the Centre for Equality Rights in Accommodation (Canada); and Economic Commission for Europe (ECE), "비상 사태에 처한 노인들(Older Persons in Emergency Situations)," Policy Brief on Ageing, No. 25, November 2020.

17 AGE Platform Europe 제출.

18 María Isolina Dabove, "Vivienda y derecho de la vejez: perspectiva jurídica trialista", *Revista de la Facultad de Derecho*, vol. 10, No. 2, (2019).

권리를 갖고 있지 않으며,<sup>19</sup> 이는 결혼으로 인한 재산, 이혼 및 상속 제도의 차별 하에 살고 있는 여성 노인의 주거 보장을 약화시킨다. 법이 국제 표준을 준수할 때도 차별적인 관행으로 인해 여성의 상속권이 거부당하고, 여성들이 재산 압류와 쫓겨날 처지에 놓이게 되고, 궁핍하게 되거나 집을 잃게 될 수 있다.<sup>20</sup> 여성 노인은 자주 그들의 권리에 대해 무지하며, 법적인 구제책에 많은 경우 접근할 수 없다.<sup>21</sup>

29. 퇴거와 재산 강탈은 백색증을 가진 여성 노인이나 나이 든 미망인 등 여성 노인을 상대로 제기된 고소 이후 발생할 수 있다. 이는 아프리카, 아시아, 태평양의 일부 국가에서 보고되었다. 전 독립 전문가의 모잠비크와 나미비아 방문 기간 밝혀진 대로 이러한 고발 건은 원인불명의 치매와 이들 여성의 재산과 유산을 장악하려는 의도로 인한 것일 수 있다.<sup>22</sup>

30. 고령의 장애인, 특히 지적 또는 심리사회적 장애를 가진 이들은 그들의 법적 역량이 인정되지 않거나 주택 계약을 체결하는 데 어려움을 겪을 경우 주거 불안정에 노출될 수 있다. 이러한 경우, 이들 개인은 임시 거주지에 기댈 수밖에 없으며, 이는 이들을 강제 퇴거에 더 취약하게 만든다.<sup>23</sup>

---

19 United Nations Entity for Gender Equality and the Empowerment of Women (UN -Women), *여성과 소녀를 위한 법 형성: 유엔여성기구의 개입 경험과 교훈(Shaping the Law for Women and Girls: Experiences and Lessons from UN-Women's Interventions)*, 2015–2020 (2022).

20 A/76/157, paras. 32–33.

21 World Bank, "토지와 분쟁: 주제와 관련된 지침 03 – 취약계층의 토지 소유권 보호 및 강화 (Land and conflict: thematic guidance note 03 – protecting and strengthening the land tenure of vulnerable groups)," 2017.

22 A/76/157, para. 57. See also A/HRC/36/48/Add.2 and A/HRC/42/43/Add.2.

23 OHCHR and UN-Habitat, *The right to adequate housing*.

## 서비스, 물품, 시설 및 인프라의 가용성(Availability of services, materials, facilities and infrastructure)

31. 주거권과 관련하여, 노인의 자유는 어디서, 누구와 어떻게 살고 싶은지, 그리고 그들의 재산으로 무엇을 하고 싶은지를 선택할 수 있는 그들의 자주성 및 독립성과 연결된다. 주거와 관련한 자주성과 독립성에의 주요 장벽에는 적당하고 다양한 주거 옵션의 부족, 가정과 지역사회에서의 돌봄, 사회적 서비스, 지원 서비스의 부족 또는 제한된 가용성, 법적 역량을 부정하고 의사결정 지원(supported decision-making) 대신 대체 의사결정(substitute decision-making)에 초점을 맞춘 관행, 정책, 법률 등이 있다.<sup>24</sup>
32. 일부 노인들은 집이나 기타 환경에서 그들의 자주성과 독립적인 생활을 유지하기 위해 지원이 필요하다. 지원 서비스(support services)란 일상적인 활동을 수행하고 사회에 참여하기 위해 도움이 필요한 사람들에게 도움 및 지원을 제공하는 것을 말한다.<sup>25</sup> 이러한 서비스는 노인, 특히 장애 노인이 이용할 수 없거나 적합한 가격이 아닌 경우가 많다.<sup>26</sup>
33. 노인들, 특히 장애가 있는 노인들은 보통 독립적으로 살 권리와 지역 사회에 포함될 권리를 박탈당한다. 그들은 종종 요양 시설과 정신 건강 시설 등

---

24 법적 역량(legal capacity) 및 대체의사결정 대 의사결정지원(substitute versus supported decision-making)에 대한 정보를 보려면, 장애인 권리 위원회(Committee on the Rights of Persons with Disabilities)의 법 앞에서의 평등 인정에 대한 총평 1(general comment No. 1 on equal recognition before the law) (2014) 참조.

25 A/HRC/34/58, para. 13; and Bridget Sleep, 스스로 결정할 자유: 노인들이 말하는 자주와 독립, 장기요양 및 완화치료에 대한 권리(Freedom to Decide for Ourselves: What Older People Say about Their Rights to Autonomy and Independence, Long-term Care and Palliative Care) (London, HelpAge International, 2018).

26 A/74/186, para. 33.

장기 요양 시설로 보내진다. 이러한 보호시설의 환경은 그 직원들이 일반적으로 노인의 일상을 강제적으로 통제하기 때문에 노인이 그들의 생활 방식을 선택할 수 있는 능력을 급격하게 감소시키는 경향이 있다.<sup>27</sup> 보호시설의 또 다른 특징은 이미 만들어진 삶의 환경을 제공하여, 거주자의 선호에 맞는 환경 조성이 어렵다는 것이다. 노인, 특히 장애 노인과 치매 노인을 강제로 시설에 수용하는 것은 차별의 한 형태이자 주거권을 포함한 인권 침해를 초래하는 공간적 분리의 한 형태이다.<sup>28</sup>

34. 학대와 폭력의 만연이 보호 시설에서 더 높은 것으로 나타났는데, 이러한 시설에는 여성 노인이 더 많이 수용되어 있으며, 이러한 일들이 그들에게 특히 더 많이 일어났다. 인력이 부족하고 적절한 대응을 위해 필요한 수준의 트레이닝을 받지 못한 직원이 있는 요양 시설의 노인 거주인, 특히 치매 환자를 관리하기 위해 과잉 투약하는 상황에 대한 우려가 제기되었다.<sup>29</sup>

35. 식수, 취사, 난방 및 조명을 위한 에너지, 위생 시설, 응급 서비스 또는 인터넷 연결과 같은 주거와 관련된 기타 요소에의 접근은 노숙 노인, 임시 거주지 노인 또는 시골 지역에 사는 노인에게 특히 어려울 수 있다. 더 나은 서비스를 제공하는 지역은 일반적으로 도심과 가깝고, 비싸며, 이는 노인들이 감당할 수 없을 수 있다.<sup>30</sup>

---

27 Ibid., para. 32.

28 See A/HRC/49/48 (forthcoming); see also A/HRC/51/27 (forthcoming).

29 A/76/157, paras. 39 and 55.

30 웨스턴 오스트레일리아 제출 (Submission by Western Australia).

## 경제성(Affordability)

36. 일부 노인에게 빈곤은 주거권에의 주요 장벽 중 하나이다.<sup>31</sup> 빈곤은 일부 노인들이 알맞은 주택을 임대하거나, 은행 대출이나 담보 대출을 상환하거나, 그들의 주택을 그들의 변하는 필요에 맞게 개조하는 것을 어렵게 만든다. 빈곤은 또한 노인들이 음식과 건강 관리와 같이 기타 급한 필요를 채우기 위해 주거 조건들을 감수하고 불안정하고 비위생적인 주택으로 어쩔 수 없이 이사하게 만든다. 이는 부적절한 주거, 좋지 못한 건강, 거동의 제한과 사회적 배제로 이어지는 악순환을 야기한다.
37. 기회의 부족, 세대 간 주기(intergenerational cycles), 시스템적 불평등, 적절한 생활 수준을 보장하기 위해 당국이 시행하는 적합한 입법, 정책 및 사회적 보호의 부족에서 빈곤은 기인한다. 일부 법률 시스템, 정책 또는 프로그램에서 노인을 포함한 저소득층을 위해 저렴한 공공 주택 또는 대출 프로그램을 제공하더라도 그 자격 조건에 연령 제한이 있는 경우가 많다. 국가 빈곤선 밑에 있는 낮은 연금과 저렴한 의료 및 사회 서비스의 부족은 노인의 경제적 불안정을 초래하고, 그들이 독립적으로 살 생활 능력과 알맞은 주택을 선택할 수 있는 능력에 영향을 미친다.<sup>32</sup>
38. 은행 대출과 같은 추가 소득이나 금융 옵션에 접근하는 데 있어서의 연령 차별로 인한 장벽과 줄어드는 자산, 임대료, 에너지 및 유지 비용 증가는 노인

---

31 Submissions by the Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México, Mali and the Commission on Human Rights of the Philippines. See also A/HRC/40/61/Add.1, paras. 77–79.

32 A/AC.278/2022/CRP.4, paras. 6–7; 필리핀 인권위원회(Commission on Human Rights of the Philippines) 제출.

들이 집을 유지할 수 없게 만들 수 있다. 주택의 단열 처리를 개선하거나 보다 효율적인 난방 시스템을 사용하기 위한 정보 부족과 재정적 어려움은 연료 비용으로 증가한 빈곤의 위험에 노인, 특히 시골에 사는 노인을 노출시킬 수 있다.<sup>33</sup>

39. 도시화, 젠트리피케이션(gentrification), 관광과 같은 과정도 노인들의 주거비 증가를 초래한다. 경제적이고 연령 친화적인 주택 옵션의 불충분함과 함께 이러한 과정은 노인의 빈곤을 초래하고, 이는 노인이 외곽 지역에 살도록 만들 수 있다. 결과적으로, 친인척이 그들 노부모의 고가 주택을 제삼자에게 임대하기로 하고 그들을 요양 시설에 가도록 강요하거나, 노인들의 임대 계약이 끝나 그들의 주거지를 떠나도록 요구받을 때 폭력과 학대로 이어질 수도 있다.<sup>34</sup> 자산 감소와 주택 비용 증가의 결합은 노인이 연령 친화적이지 못한 환경으로 옮기도록 만들 수 있다.<sup>35</sup>

### 주거 적합성(Habitability)

40. 노인은 주택이 외부 요인에 의해 노화되거나 파손된 경우 필요한 유지 보수 작업이나 수리 작업을 하거나, 단열재 처리를 하기 어려운 경우가 많다. 분쟁과 재난과 같은 위기 상황은 주택의 주거 적합성에 심각한 영향을 미칠 수 있으며 큰 규모이거나 완전한 재건축이 필요할 수도 있다.

---

33 AGE Platform Europe 제출.

34 Submission by the Associação de Aposentados, Pensionistas e Reformados (APRe!).

35 Lawrence A. Frolik, "The special housing needs of older persons: an essay", Stetson Law Review, vol. 26, No. 2 (1996).

41. 임시 거처에 사는 노인들은 이러한 유형의 거주지를 특징짓는 열악한 거주 환경 때문에 부적절한 주거 환경에 놓여 있다. 임시 거주지는 추위나 더위를 포함한 날씨로부터 거주민들을 적절히 보호하지 못한다. 위험이 발생하기 쉬운 지역에 위치하여 주택의 물리적 구조가 불안정하기 때문에 노인 거주자가 자연재해에 노출될 수 있다. 이러한 유형의 주택은 보통 과잉 상태이고 식수, 하수 시스템 또는 쓰레기 배출이 원활하지 않아 질병의 전염을 부가시킨다.
42. 노숙은 힘든 생활 환경, 식수와 위생에 대한 제한된 접근, 신체 및 성폭력에 대한 노출로 인해 노인들의 건강에 심각한 영향을 미친다. 노인 노숙자에 대한 자료를 얻기는 어렵지만, 몇몇 제출물에는 그들의 존재에 대한 언급과 노숙이 그들의 기대 수명을 심각하게 감소시킨다는 보고가 포함되어 있다.<sup>36</sup> 노숙자와 함께하는 유럽국가연합(European Federation of National Organisations Working with the Homeless)은 2016년과 2018년 사이에 한 유럽 국가에서 65세 이상의 사람들이 비상 거처에서 사는 것이 40% 증가했다고 보고했다. 상기 연합은 또한 노숙을 경험하는 사람이 다른 이보다 더 빨리 노화되고 그들의 평균 사망 연령은 47세라고 보고했다. 또 다른 연구에서는 노숙자 보호소 거주자 절반 이상의 노쇠 점수(frailty score)가 평균 56점으로 일반 인구 89세의 점수에 버금가는 것으로 나타났다.<sup>37</sup>
43. 노인들은 주택의 거주성과 관련된 기존의 취약성을 악화시키기 쉬운 비상

---

36 HelpAge International, "고령자의 적절한 주거시설에 대한 권리(The right to adequate housing in older age)" 참조.

37 AGE Platform Europe 참조

위기에 의해 과도하게 많은 영향을 받는다. 우려되는 것은 2050년까지 세계 노인의 80%가 저개발 지역과 기후 변화 또는 분쟁의 영향을 받는 국가, 다시 말해, "인도적 위기가 더 많이 발생하고 그 영향이 더 심하게 느껴지는 곳"에서 살 것으로 예상된다.<sup>38</sup>

44. 비상사태는 적절한 주거지와 건강 사이의 강한 연관성을 강조한다. 집의 손상을 수리하거나 알맞은 대체 거주지를 찾기 위한 재정적 또는 물리적 어려움이 노인들을 춥고, 습기 차며, 덥고, 식수에 대한 제한된 접근과 과밀 위험에 처하게 하고, 이 모든 것은 그들의 건강에 부정적인 영향을 미칠 수 있다.<sup>39</sup> 집 근처의 생계 기회도 비상사태, 파괴 또는 인구 이동으로 인해 위태로울 수 있다. 게다가, 응급 상황, 피난 또는 아끼는 사람 및 돌봄 제공자와의 이별이 초래하는 트라우마 또한 신체적, 심리적 고통을 야기하고 노인들을 학대와 방임에 노출시킬 수 있다.<sup>40</sup>

45. 노인들은 보통 거동의 어려움, 친숙한 환경에 머무르고 싶은 욕구, 그들의 재산과 땅을 보호하기 위한 열망 때문에 비상시 집에 남아 머무르는 것을 선택한다. 이는 종종 반복적인 공격, 이동의 자유를 제한하는 임박한 재난이나 지뢰의 위협 또는 안전한 지역에서 제공되는 상품과 서비스에 대한 제한된 접근으로 인해 노인들을 위험에 더욱더 노출시킨다.<sup>41</sup>

---

38 Office of the United Nations High Commissioner for Refugees and HelpAge International, "강제이주 노인들과 함께 일하는 것(Working with older persons in forced displacement)", Need-to-Know Guidance Series, No. 5, 2021.

39 A/HRC/47/46, paras. 21–22.

40 ECE, "비상 사태에 처한 노인들"

41 A/HRC/42/43, paras. 31 and 49.

## 접근성(Accessibility)

46. 접근성 부족은 노인들이 독립적으로 생활하고 거주지를 선택하는 것을 방해하고 장애가 있거나 거동이 불편한 노인들을 사회적으로 배제시키고 소외시킨다. 접근할 수 있는 주택 옵션의 부족, 필요한 개조를 위한 재정적 지원 부족, 그리고 재가 돌봄에의 접근이 어려움은 선호와는 상관없이 거처를 옮기게 만들 수 있다.<sup>42</sup> 엘리베이터가 없는 건물에서의 건축적 장애물은 그들이 아파트에서 장기간 떠나지 못하게 할 수 있다.<sup>43</sup>
47. 노후에, 집에서 계속 살기 위한 개조와 지원에 필요한 자금 확보의 어려움과 그러한 비용을 조달할 적절한 국가 정책의 부재는 주택의 접근성 개선이 노인들에게 더 어렵다는 것을 보여준다. 향상된 접근성은 주거 환경, 공공건물 및 교통에도 적용된다.<sup>44</sup>

## 위치(Location)

48. 노인의 집 근처 물리적 환경에서는 교통, 의료, 가정 또는 지역사회 기반 지원 서비스 또는 생계 기회 접근 측면에서 충분하고 접근 가능한 서비스를 제공하지 않을 수 있다. 일부 노인들의 불편한 거동이 대중교통을 이용하는데 소비되는 시간과 돈과 함께 그들에게 걸림돌이 될 수 있다.<sup>45</sup>

---

42 AGE Platform Europe 제출

43 E/2012/51 and E/2012/51/Corr.1, para. 47.

44 Committee on the Rights of Persons with Disabilities(장애인권리위원회), general comment No. 5 (2017) on living independently and being included in the community(독립적인 삶과 지역사회에 포함되는 것에 대한 총평), para. 78.

45 Committee on Economic, Social and Cultural Rights(경제, 사회, 문화적 권리 위원회), general

49. 공간적 분리는 불안감, 부적절한 주거 조건 및 사회적 배제를 초래할 수 있다. 이는 물리적, 지리적 특성으로 인한, 특히 위치의 측면과 관련한 주거권에 대한 침해를 보여준다. 도시주택투기, 도시재생사업, 고급 주택화 등은 노인을 포함한 저소득층을 주거비가 더 저렴한 빈곤 지역이나 임시 거주지로 이주하도록 만듦으로써 공간적 분리를 심화시킨다.<sup>46</sup> 경제적 불안정에 처한 노인들은 집이나 장기요양시설 거주 여부에 상관없이 격리의 위험에 특히 노출되어 있다. 노인들을 강제로 시설에 수용하는 것은 연령에 따른 격리, 때로는 장애에 따른 격리의 형태를 포함할 수도 있고, 이는 주거권에 내재한 평등과 비차별의 원칙에 위배된다.
50. 선진국에서는 노인이 시골보다 도시지역에 더 많이 거주하지만, 개발도상국에서는 그 반대이다.<sup>47</sup> 시골 지역은 공익 서비스, 인터넷 및 교통과 같은 서비스에 대한 접근성이 낮고, 고용 기회가 적은 것이 특징이다.<sup>48</sup> 가족 중 젊은 이와 돌봄 제공자가 도시나 국외로 이주하고, 노인들이 이주하기를 원하지 않거나 도시 주거비를 감당할 수 없을 때 노인 고립의 위험도 커진다.
51. 도시화의 세계적 추세가 지속됨에 따라 도시 인구가 지속적으로 증가하여 주택에 대한 수요가 많이 늘어나고 있다. 이러한 수요는 주거 비용 증가로 이어져 도시 주택의 가격을 높이고, 노인들이 저소득층에 속하는 경우가 많기 때문에 이는 그들에게 상당한 영향을 미치게 된다. 많은 도시가 빠른 성장 속

---

comment No. 4 (1991), para. 8 (f).

46 A/HRC/49/48 (forthcoming).

47 Madrid International Plan of Action on Ageing(마드리드 국제 고령화 행동 계획), para. 5.

48 Ibid., para. 29.

도에 대처하는 데 어려움을 겪기 때문에 도시 성장은 서비스에 대한 접근과 도시 환경의 접근성에 압박을 가하고 있다.

52. 노인들은 임시 거주지에 사는 이들의 상당수를 차지한다.<sup>49</sup> 저렴한 도시 주택은 종종 한시적이며, 도시 성장은 지진, 가뭄 및 홍수가 발생하기 쉬운 지역에서 일어나는 경향이 있는데, 이러한 곳에서는 약한 물리적 구조를 가진 주택이 거주자들에게 큰 위험을 준다. 노인 등 어려운 상황에 처한 집단의 필요에 대응하기 위한 적절한 정책의 부재는 이러한 유형의 공간적 분리의 한 원인이 된다.<sup>50</sup>

### 문화적 적합성(Cultural adequacy)

53. 집의 문화적 적합성은 노인들의 웰빙에 이바지한다. 주택이 문화적 정체성(cultural identity)에 대한 표현을 존중하지 않거나 허용하지 않는 것은 적절치 않다.<sup>51</sup> 물건, 그림 또는 기념품을 비치하거나 집을 장식함으로써 노인의 문화, 삶, 세대를 반영하는 주택에서 살 수 있는 것은 그들의 정체성과 가치에 상응하는 친숙하고 안심할 수 있는 환경을 구축하기 위해 필수적이다. 이는 친숙하고 가정적인 환경에서 생활함으로써 치매 노인들의 방향감각 상실과 혼란을 줄일 수 있어 특히 중요하다.<sup>52</sup>

54. 이해할 수 있는 언어로 의사소통을 할 수 있는 것은 노인을 위해 설계된

---

49 A/HRC/40/61/Add.1, para. 76

50 HelpAge International, "The right to adequate housing in older age(고령자의 적절한 주거시설에 대한 권리)"

51 OHCHR and UN-Habitat, *The right to adequate housing*.

52 Submission by Dementia Alliance International.

주거 프로그램, 특히 주거 또는 장기요양 환경에서 고려되어야 하는 문화적 적합성의 구성요소이기도 하다. 그것은 이주자나 난민인 노인들, 그 지역의 언어를 모국어로 사용하지 않거나 치매와 같은 질병이 발병하여 제2언어를 상실할 수 있는 원주민이나 소수 민족의 구성원들에게 해당할 수 있다.<sup>53</sup> 그들의 배경에 맞춰지지 않은 장기요양센터로 온 노인들은 문화적 충격을 경험할 수 있는데, 이는 오진, 언어 또는 차별 문제로 인한 고립, 영양실조 또는 삶의 질의 전반적인 저하를 초래할 수 있다.<sup>54</sup>

### 정보(Information)

55. 일부 제출물은 노인들이 이용할 수 있는 주택에 대한 정보와 이해의 부족과 관련한 내용을 담고 있었고, 제출자들은 이와 관련한 정보와 조언이 원활화되도록 요구했다.<sup>55</sup>
56. 이용할 수 있는 정보는 코로나19 팬데믹 동안 노인들에게 필수적이었는데, 이는 감염으로부터 노인 자신을 가장 잘 보호하는 방법에 대해 알 수 있도록 하기 위해서였다. 이는 정보통신기술의 사용에 익숙한 노인들에게는 수월했지만, 그렇지 않은 경우 재가 노인들의 고립을 심화하고 그들의 정신 건강에 대

---

53 See A/HRC/51/27/Add.1 (forthcoming).

54 Submissions by the Centre for Equality Rights in Accommodation and the Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México.

55 Submissions by HelpAge Spain, the Centro Internacional de Longevidad Brasil and Anchor. See also Anchor, "Fragmented UK: reconnecting people by creating communities where people love living in later life(조각난 영국: 사람들이 노후에 살고 싶어하는 지역사회를 만들어 사람들을 다시 연결한다)", London, 2022.

한 위험을 증가시켰다.<sup>56</sup>

**B. 코로나19가 노인의 주거권에 미치는 영향(Impact of the coronavirus disease [COVID-19] on the right of older persons to adequate housing)<sup>57</sup>**

57. 코로나19 팬데믹의 상황에서, 서비스, 거주 가능성 및 위치와 관련된 주거권의 구성요소는 주택이 건강, 안전한 식수, 위생 및 세척, 질병 전염으로부터의 보호 및 의료 서비스에의 접근에 필수적인 시설을 포함해야 한다는 사실 또한 보여주었다.<sup>58</sup>

58. 특히 외출 제한 명령(stay-at-home orders), 물리적 거리두기, 잦은 손 씻기 등 코로나19 확산을 막기 위해 취한 조치들은 장기요양시설과 같은 집단적 환경이든, 난민과 국내 피난민들을 위한 임시 거주지나 캠프와 같이 물과 위생에 대한 접근이 제한된 밀집된 주택이든, 부적절한 주택에 사는 노인들을 위해 시행되기는 특히 어렵다.<sup>59</sup>

59. 장기요양시설 거주자의 사망률이 높은 것은 기저질환을 가진 이들이 많은 이유로 일부 설명되지만, 불충분한 인프라, 격리가 불가능한 집단 공간, 직원과 보호 장비의 부족으로 인해 거주자를 적절하게 보호하지 못했다는 점 또한 보여주었다. 일부 기관에서는 여러 곳에서 일하는 직원들이 기관 간 전염병 확산의 한 이유였다.<sup>60</sup>

---

56 HelpAge Spain의 제출물

57 코로나19 및 노인에 대한 자세한 내용은 A/75/205, 특히 paras. 68, 78 및 86 참조.

58 경제적, 사회적, 문화적 권리위원회, 총평 제4호(1991); 그리고 A/75/148, para. 44.

59 A/75/148, para. 9.

60 Submission by the Centre for Equality Rights in Accommodation.

### C. 교차 및 다양한 형태의 차별(Intersectional and multiple forms of discrimination)

60. 나이와 기타 차별의 교차성은 노인의 주거권 향유의 악화 요인이자 장벽이다.

#### 연령주의와 나이 차별(Ageism and age discrimination)

61. 연령주의는 노인의 인권 향유 있어 큰 장벽이며, 그들의 주거권이 완전히 행사될 수 없는 주된 요인 중 하나이다. 연령주의(ageism)는 생활연령(chronological age)이나 "나이가 들었다"는 인식에 기초한 노인에 반한 고정관념(stereotypes), 편견(prejudice), 차별적인 행동 또는 관행으로 정의된다.<sup>61</sup> 주택 소유를 지원하는 주거 정책은 노인들이 주택을 이미 소유하고 있다는 가정 하에 젊은이와 가족에게 집중하는 경향이 있다.<sup>62</sup> 은행 대출을 받기 위한 연령 제한은 노인들이 집을 유지하거나 개조하는 데 어려움을 주고, 이는 노인의 주거권에 영향을 미친다.

62. 연령주의는 자주성과 독립성에 주요 걸림돌이다. 노인들이 스스로 결정하고 그들의 결정이 존중받을 권리는 나이와 체력 상실과 관련된 고정관념으로 인해 손상되는데, 이는 그들의 사회적 지위가 낮은 사실과 그들의 의견과 결정에 부여된 낮은 가치와 결합한다.<sup>63</sup>

---

61 A/HRC/48/53, para. 21.

62 Bridget Lewis, Kelly Purser and Kirsty Mackie, *The Human Rights of Older Persons: A Human Rights-Based Approach to Elder Law*(노인인권: 노인법에 대한 인권에 기반한 접근) (Singapore, Springer, 2020), pp. 124 –125.

63 See examples in Sleep, *Freedom to Decide for Ourselves*(스스로 결정할 자유).

63. 노인의 주거 관련 필요에 대한 연령주의적 가정은 많은 노인의 현실적 필요에 부합되지 않는 주거 선택으로 이어진다. 보살핌을 받는 환경의 노인들에 대한 연령주의적 이미지는 자기 집에서 살기를 원하는 노인들과 관련한 배려 부족의 한 원인이 되고, 독립적인 생활과 지역사회에 기반한 지원을 위한 솔루션 개발을 방해한다. 일부 사회적 주거 프로그램과 개인 임대는 일부 노인들의 특별한 필요가 고려되지 않기 때문에 그들에게 적합하지 않다.<sup>64</sup>
64. 교차적 차별에 직면한 노인들이 맞닥뜨리는 건강과 주거 문제의 많은 부분은 일생의 소외와 배제의 결과이다. 이러한 어려움은 노인들의 일자리 기회, 급여 또는 보수 수준, 재산 취득 능력, 주거 및 생활 조건, 건강 상태 및 고령자 연금 수준에 영향을 미친다. 이는 연령주의에 대응한 삶의 과정 접근법 (life-course approach)의 채택이 중요함을 보여준다.<sup>65</sup>

### **노인 여성(Older women)**

65. 여성은 남성보다 오래 사는 편이며 가난하게 살 가능성이 높다. 여성 노인은 더 심각한 수준의 장애, 질병 및 돌봄의 필요가 있고 독거하는 경우가 많다. 따라서 여성 노인들은 집을 잃거나, 시설로 보내지거나, 노숙자가 되거나, 부적절한 시설이나 과밀한 주거지에서 살 위험이 높다. 여성 노인들은 주택 담보 대출을 받기 어려우며, 주거와 관련하여 그들의 변화하는 필요에 맞는 자원이 부족하다.<sup>66</sup>

---

64 Lewis, Purser and Mackie, *The Human Rights of Older Persons* , pp. 123–124.

65 A/HRC/48/53, para. 80.

66 A/76/157, paras. 34–35, 44 and 81.

66. 경제적, 사회적, 문화적 권리 위원회(Committee on Economic, Social and Cultural Rights)는 몇몇 논평에서 주거권과 관련하여 가정 폭력으로부터 여성의 자유를 보장할 필요성에 대해 언급했다.<sup>67</sup> 따라서 "막힌 공간에서 구타당하는 여성들은 주거권의 침해를 당했다고 정의된다."<sup>68</sup> 이 경우는 여성 노인에게도 해당하는데, 파트너, 성인 자녀, 기타 친척에 의해 자행되는 여성 노인에 대한 가정 폭력 보고 건수가 높기 때문이다.<sup>69</sup>

### 장애(Disability)

67. 나이듦의 과정에서 장애의 가능성이 커지며, 전체 장애인 인구의 대부분을 노인이 차지한다. 고령과 장애의 교차점은 가중된 형태의 차별과 자주성과 독립성에 대한 부정, 시설로 보내짐, 사회적 고립, 배제, 빈곤 및 학대의 위험을 증가시킨다.<sup>70</sup>

68. 장애인권리위원회는 시설(institution)을 장애인 스스로 생활방식에 관한 선택을 행사할 수 없고, 그들에게 제공되는 서비스의 종류나 시설의 규모에 상관없이 장애인들의 일상생활에 대한 통제와 자주성이 결여된 환경으로 정의한다. 그러한 정의는 장애 유무에 상관없이 노인과도 관련된다.

---

67 See, for example, E/C.12/CAN/CO/6 , para. 33.

68 Ingrid Westendorp, "The right to adequate housing of battered women: the added value of the Istanbul Convention?(폭력을 당하는 여성들의 주거권: 이스탄불 협약의 부가가치?)", in: Johanna Niemi, Lourdes Peroni and Vladislava Stoyanova, eds., *International Law and Violence against Women: Europe and the Istanbul Convention*(국제법과 여성에 대한 폭력: 유럽과 이스탄불 협약) (London, Routledge, 2020).

69 유엔경제사회부 및 기타, " Older women: inequality at the intersection of age and gender(여성 노인: 나이와 젠더의 교차점에서의 불평등)", advocacy brief, 2022; and A/76/157, para. 54.

70 A/74/186, paras. 4 and 8.

69. 장애가 있는 노인들은 시설로 보내지거나 법적 자격이 거부될 위험이 높다. 치매인들은 더 나아가 한정된 자기 통제권을 갖는다. 결과적으로, 장애 노인은 "장애가 없는 이들보다 후견인, 시설로 이송, 재택 감금, 비자발적 치료"에 더 많이 노출되는 경향이 있다.<sup>71</sup> 장애 노인의 일상적인 생활 방식은 보통 통제되고, 그들의 선호는 거부되는데 이는 주거권의 침해이다.
70. 지적 또는 심리사회적 장애를 가진 노인들은 대체 의사결정 제도 (substitute decision-making regimes)의 대상이 될 위험이 높고 법적 능력을 거부당할 가능성이 큰데, 이는 때에 따라 부동산을 사거나 파는 것을 당사자의 뜻과 달리 방해함으로써 불안정한 주거와 그 강탈로 이어질 수 있다. 이는 장애 노인의 동의 없이 그들을 장기 요양 시설로 보낼 위험 또한 높인다.<sup>72</sup>
71. 장애를 이유로 법적 능력을 부정하는 것은 개인이 주거지를 선택하는 능력을 통제하여 독립적인 삶과 지역사회에 포함될 권리를 제한하므로 장애인권리협약 제12조와 제19조에 위배된다. 장애는 결코 법적 능력을 부정하는 근거가 되어서는 안 되며, 법적 역량의 부족함 때문에 독립권과 지역사회에서의 독립적 삶이 부정되거나 제한되어서는 안 된다.<sup>73</sup>
72. 장애가 있는 여성 노인은 배우자 사망 시 부부 재산 상속 및 관리에 어려움을 겪거나, 그들의 법적 능력이 "법률에 의해 또는 사실상 그들의 동의 없이 변호사나 가족 구성원에게 양도"될 수 있기 때문에, 법적 능력의 거부당함

---

71 Ibid., para. 29.

72 Committee on the Rights of Persons with Disabilities(장애인권리위원회), general comment No. 1 (2014), paras. 9, 14 and 46.

73 Committee on the Rights of Persons with Disabilities, general comment No. 5 (2017), paras. 9, 20 and 80.

은 장애가 있는 여성 노인에게 주거 상황과 관련하여 훨씬 큰 결과를 초래한다.<sup>74</sup> 치매 노인 중 여성이 다수임을 감안하면, 젠더에 대응하는 조치는 노인 치매 문제 해결을 위한 현재의 정책 개발과 계획에서 간과되고 저평가되고 있다고 볼 수 있다.<sup>75</sup> 그러므로 장애가 있는 여성 노인들은 시설로 보내질 확률이 높다.<sup>76</sup>

### 인종차별(Racial discrimination)

73. 소수 민족이나 소외된 집단의 노인들은 시설과 서비스에 대한 접근 기회가 심각하게 박탈된 지역의 질이 낮고, 안전하지 않으며, 과밀한 숙소에서 살고 있을 가능성이 높으며, 이는 건강 문제, 외로움, 사회적 배제를 증가시킨다.<sup>77</sup>
74. 집시 노인은 연금에 대한 접근과 적절한 주거를 제한하는 불안정한 저임금을 받고 비공식적으로 고용되는 경우가 많아 보통 빈곤의 상황에 처하고 낙후되고 격리된 지역에서 산다. 2016년 보고서에 따르면, 집시의 80%(유럽연합 평균 17%와 비교하면)가 빈곤의 위험에 처해 있었고, 그들의 30%는 수도물이 나오지 않는 곳에서, 50%는 실내 화장실, 샤워실, 욕실이 없는 곳에서 살고 있었다.<sup>78</sup>

---

74 A/74/186, para. 30.

75 Dementia Alliance International의 제출물.

76 A/74/186, para. 9.

77 A/HRC/48/53, paras. 55–57.

78 Submission by AGE Platform Europe, page 11; and European Union Agency for Fundamental Rights(유럽 연합 기본권 기구), "80% of Roma are at risk of poverty, new survey finds(집시의 80%가 빈곤의 위험에 처해 있다, 새로운 조사 결과)", press release, 29 November 2016.

75. 원주민 노인들은 종종 강제 퇴거, 분쟁, 강제 이주로 이어지는 개발 프로젝트에 영향을 받는다.<sup>79</sup> 그들의 땅에서 쫓겨나거나 이주하는 것은 토지를 특별하게 여기는 토착민들과 그들의 필요에 맞는 새로운 주택을 찾는 데 많은 어려움을 겪을 수 있고 보살펴주는 친척이나 지역사회로부터 분리된 노인들에게 큰 영향을 미친다.

### **고령의 이주민, 국내 실향민 및 난민(Older migrants, internally displaced persons and refugees)**

76. 일을 위해 이주한 노인들은 수년간의 경력을 타국에서 인정받는 데 어려움을 겪으며, 그로 인해 다양한 필요를 조율할 필요가 있고 이것이 그들의 주거 조건에 영향을 미친다. 실제로, 고령의 이주민이 그들의 출신 국가에서 퇴직하기를 선택할 경우, 경력 인정을 받지 못해 퇴직 후 사회보장기여금을 되찾거나 연금 권리를 이동시키는 가능성이 제한되어 빈곤에 노출된다.<sup>80</sup>

77. 고령의 국내 실향민과 난민들 또한 종종 경제적 불안정, 부적당한 주거, 그리고/또는 차별의 상황에 직면한다.

### **동성애 혐오와 성전환 혐오(Homophobia and transphobia)**

78. 레즈비언, 게이, 양성애자, 트랜스젠더, 간성(intersex) 노인은 주거권에 영

---

79 필리핀 인권 위원회의 제출물

80 European Union Agency for Fundamental Rights(유럽 연합 기본권 기구), Shifting Perceptions: Towards a Rights-Based Approach to Ageing(변화하는 인식: 고령화에 대한 권리 기반 접근을 향하여) (Luxembourg, Publications Office of the European Union, 2018).

향을 미치는 여러 유형의 차별을 경험한다.<sup>81</sup> 노인 성 소수자들은 나이와 성적 지향 그리고/또는 성 정체성과 관련된 이중 낙인으로 고통받는다. 이는 그들을 사회적 고립, 경제적 불안정, 노숙과 나쁜 건강 상태에 더 취약하게 만든다.<sup>82</sup> 이러한 상황에 직면하여, 일부 성 소수자 노인들은 사는 곳에서 안전함을 느끼기 위해 그들의 성적 지향 및/또는 성 정체성을 평생 비밀로 유지한다.<sup>83</sup>

79. 돌봄 시설 내의 행정 규칙은 성적 지향이나 성 정체성을 인정하지 않고 동성 커플을 같은 방에 수용하는 것을 거부할 수 있다. 이러한 시설에 거주하는 성 소수자 노인들은 그들에 대한 편견과 고정관념을 가지고 있는 직원들과 다른 거주자들로부터 차별을 받을 수 있다.<sup>84</sup> 이러한 상황에서, 일부 성 소수자 노인들은 친척과 함께 살기로 결정할 수도 있는데, 그 친척들이 반드시 그들의 성적 지향과 성 정체성에 더 개방적인 것은 아닐 수 있다.<sup>85</sup> 일부의 경우, 성 소수자 노인들은 친척이나 이웃의 위협으로 그들의 집을 떠나도록 강요받을 수도 있다.<sup>86</sup>

---

81 A/74/181, paras. 46–48.

82 A/HRC/48/53, para. 58.

83 AGE Platform Europe과 the Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México의 제출물.

84 AGE Platform Europe의 제출물.

85 Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México의 제출물.

86 필리핀 인권위원회의 제출물.

#### IV. 노인의 주거권 실현(Realizing the right to adequate housing for older persons)

80. 노인의 주거권 실현을 보장하고 고령 친화적이고 포용적인, 새로운 주거 해법을 모색하기 위한 목적으로, 독립 전문가는 연구와 제출물을 통해 주목하게 된 주택 옵션의 몇 가지 예를 강조한다.

##### A. 가정과 지역사회에서 살기(Living at home and in the community)

81. 기존 주택의 대부분은 노인, 특히 거동이 불편하거나 장애가 있는 이들의 필요에 적합하지 않으며, 신규 주택 건설은 가능한 선택의 극히 일부에 불과하다.<sup>87</sup> 노인들이 가정에서 자주적이고 독립적으로 지낼 수 있도록 그들의 역량을 키우고, 건강하고 활동적인 고령화를 촉진하기 위해 여러 국가가 주택 개조를 재정적으로 지원하는 프로그램을 시행했다.<sup>88</sup>

82. 대부분의 노인이 자가에서 계속 사는 것을 선호하지만, 그것을 가능케 하는 조건 중 하나는 돌봄, 지원, 음식 배달, 위생, 집 청소, 쇼핑, 작은 수리 및 의료와 같이 일상 활동에서 그들을 지원하는 다양한 서비스에의 접근 여부이다.

83. 또한 보조기기 사용 등 노인의 거동을 돕고 집을 안전하게 만들기 위한 개조가 필요할 수 있다. 노인을 위한 주택은 단순한 거주가 아니라 의료와 사회 서비스에 집중하는 허브로 여겨져야 한다.<sup>89</sup>

---

87 AGE Platform Europe의 제출물

88 독일의 제출물

89 Housing Europe Observatory, "Ageing well at home", Housing in the Post-2020 EU Series, vol.

84. 일부 노인들은 자주성과 독립성을 유지하고, 필수 서비스에 대한 접근을 용이하게 하면서, 사회적 상호작용의 증가에 도움이 되는 형태의 주택에 관심이 있다.<sup>90</sup> 이것은 정부 당국이 제공하는 공식적인 지원이나 이웃과 지역사회가 제공하는 비공식적인 지원과 함께 독립적인 생활 공간과 공동 공간을 결합한 공유 주택(shared housing)의 형태일 수 있다. 이러한 주택은 사회적 관계를 촉진하여 노인의 외로움과 고립을 완화하는 장점이 있으며, 지역사회, 현장 또는 이웃에서 돌봄이 이루어질 수 있다.<sup>91</sup>

85. 포용적인 디자인은 상호작용에서 중요한 역할을 한다. 한 연구에서 개별 아파트의 물리적 설계와 거주자 간의 근접성 수준이 이웃 간의 관계 증진에 필수적인 요소라는 것이 발견됐다. 실외 환경 또한 거주자들이 지역사회의 삶에 속한다고 느끼게 하고 그들의 웰빙을 향상하는 데 중요했다.<sup>92</sup>

### **주택 공유 및 다세대 또는 세대 간 주택(Home-sharing and multi- or intergenerational housing)**

86. 일부 노인들은 학생 등 살 곳을 필요로 하는 모든 연령대의 사람들과 집을 공유한다.<sup>93</sup> 어떤 경우에는, 하숙하는 이들이 살 공간을 제공한 노인들에게

---

5, May 2021.

90 Siobhan Fox and others, "Exploring the housing needs of older people in standard and sheltered social housing(스탠다드와 보호 공공주택에서 노인의 주거 필요 탐색)", *Gerontology and Geriatric Medicine*, vol. 3 (2017).

91 Alex Benzie and others, "Alternatives to long-term care and housing: an environmental scan(장기요양 및 주거에 대한 대안: 환경적 스캔)", 14 April 2020.

92 Submission by Paul Willis, Associate Professor in Social Work and Social Gerontology at the School for Policy Studies of the University of Bristol, United Kingdom.

93 AGE Platform Europe의 제출물.

할인된 집세를 지불하고 동반자가 되어주거나 서비스를 제공한다. 이러한 부담 개념(concept of burden-sharing)은 사회적 접촉을 증가시키는 긍정적인 효과가 있다. 세계보건기구(WHO)는 2021년 연령주의 국제 보고서(Global Report on Ageism)에서 세대 간 접촉이 타인과 자기를 향한 연령주의의 가능성을 줄이는 데 매우 효과적인 개입이라고 지적했다.<sup>94</sup> 이것은 또한 서로 다른 세대의 구성원이 함께 만나 상호작용할 수 있는 방식으로 공간과 서비스를 설계해야 한다는 결론을 도출한다.

### **지원 주택(Supported housing)**

87. 지원되거나 보호되는 주택은 노인 거주자가 독립적으로 살 수 있도록 지원 및 서비스를 제공하는, 목적에 맞게 지어진 주택을 말한다. 이것은 한 단지(complex) 내 여러 집으로 구성된다. 서비스에는 24시간 경비 시스템과 세탁, 공동 시설 및 사회 활동을 할 수 있는 구내 시설이 포함될 수 있다. 노인들은 넓은 지역사회에서 추가적인 활동과 자원에 접근할 수 있어야 한다.<sup>95</sup>

### **협동조합주택(Cooperative housing)**

88. 노인 협동조합주택은 다른 형태의 공동체 및 지원 주택과 비교하여 노인들이 직접 개발하고 자체 관리하고 있어 주거와 관련한 삶을 통제하고, 적극적인 시민으로서 그들의 선호와 필요에 따라 집의 성격을 정할 수 있다. 노인

---

94 A/HRC/48/53, paras. 29와 92 참조.

95 Fox and others, "Exploring the housing needs of older people".

집단은 매우 다양하므로 노인 협동조합주택의 형태는 프로젝트의 수만큼 다양하다. 공통되는 목표는 주민의 집단적 연대와 개인의 자주성을 결합하는 것이다. 이러한 유연성은 사람들의 구체적인 선호를 표현할 수 있도록 하는데, 이는 다른 환경에서 차별을 경험하거나 그들 자신의 집단 구성원들 사이에서 사는 것이 편하다고 느낄 수 있는 젠더, 성적 또는 종교적 집단 또는 문화적 소수자들에게 매우 유용할 수 있다.

### **고령친화도시 및 커뮤니티(Age-friendly cities and communities)**

89. 2006년, WHO는 도시가 노인을 포용할 수 있는 좋은 방법을 알아보기 위해 "고령 친화적인 도시(age-friendly cities)"에 대한 프로젝트를 시작했다. 고려 분야는 주거, 교통, 참여, 보건 서비스, 사회적 포용, 정보 및 야외 공간 등이었다.<sup>96</sup>

### **B. 노숙자 문제 해결(Addressing homelessness)**

90. 노숙자 문제를 다루기 위한 조치는 임시 주택과 대피소에서부터 더 영구적인 해결책에 이르기까지 다양하다. 커뮤니티로의 통합과 영구주택으로 옮겨가기 위해 노숙 노인이 긴급 돌봄이나 사회적 도움을 받을 수 있는 지원 환경을 제공함으로써 임시 거처가 큰 역할을 할 수 있다.<sup>97</sup>

---

96 World Health Organization (WHO), *Global Age-Friendly Cities: A Guide*(글로벌 고령친화도시: 가이드) (Geneva, 2007). See also A/HRC/30/43, paras. 58–62 and 109–111; and WHO, *World Report on Ageing and Health* (고령화와 건강에 관한 세계 보고서) (Geneva, 2015), chap. 6.

97 Italy, the Centro Internacional de Longevidad Brasil and Western Australia의 제출물.

### C. 스마트 및 디지털 솔루션(Smart and digital solutions)

91. 디지털 솔루션과 테크놀로지는 가정 또는 지역사회 내에서 노인들의 자주적이고 독립적인 생활에 기여할 수 있다. 청각 장치와 같은 보조 기술; 시각 장애인을 위한 광학식 문자 인식(optical character recognition)을 활용한 텍스트 음성 변환 소프트웨어(text-to-speech software); 음성 인식 장치; 또는 콜센터에 연결된 비상 장치가 이에 해당하며, 이는 문제 발생 시 또는 건강을 모니터링하기 위해 노인이 사용할 수 있다.<sup>98</sup> 그러나 디지털 솔루션과 기술 사용 방법을 노인이 모르는 경우 기술은 사회적 배제의 원인이 될 수 있다.
92. 스마트홈 기술은 가사 자동화, 손쉬운 커뮤니케이션 및 철저한 보안을 가능케 함으로써 노인의 자주성과 독립성을 향상하고 그들의 주거권 실현을 촉진할 수도 있다. 다양한 서비스에 접근하거나 온라인으로 행정 업무를 볼 수 있다는 것은 서비스와 교통 면에서 열악한 지역에 거주하는 노인의 삶을 특히 편리하게 만든다. 스마트홈 기술은 그 장점에도 불구하고 재정적, 기술적 접근성과 사용자의 사생활과 관련한 잠재적 위험 등 이 기술의 사용에 대한 몇 가지 도전을 내재한다.

### V. 결론 및 권고사항(Conclusions and recommendations)

93. 노인의 주거권 향유를 위해 국가는 포용적이고 고령 친화적인 커뮤니티와

---

98 Thomas Tannou and others, "Effectiveness of smart living environments to support older adults to age in place in their community: an umbrella review protocol(노인이 지역사회에서 살도록 지원하는 스마트 생활 환경의 효과: 포괄적 검토 프로토콜)", *BMJ Open*, vol. 12, No. 1 (2022).

환경을 촉진하고, 노인들의 존엄성, 자주성 및 독립성을 증진하는 다양한 지원 서비스를 제공하며, 노인의 의지와 개인의 선호를 고려하여 그들이 가정에서 계속 살 수 있도록 할 책임이 있다.<sup>99</sup> 국가는 또한 강제 퇴거에서 노인을 보호할 의무가 있다. 노인의 상황을 악화시키는 젠더, 장애, 인종, 민족, 이주자 신분, 성적 지향 및 성 정체성, 종교 또는 원주민 신분을 기반으로 한 차별 등 연령주의, 연령 차별 및 교차 차별을 방지하는 것은 즉각적인 효과가 있을 것이라 예상되며, 이는 국가의 기본 의무이다.<sup>100</sup>

*국제적으로 구속력이 있는 법적 수단(International binding legal instrument)*

94. 국가는 노인의 주거권 등과 관련하여 밝혀진 보호 공백을 줄이기 위해 노인인권에 대한 국제적으로 법적 구속력이 있는 법적 수단을 채택해야 한다. 그러한 협약의 기초에는 노인, 그들의 대표 단체, 시민사회단체 및 국가 인권기관의 의미 있는 참여가 필요하다.

*법적, 정책적 틀(Legal and policy frameworks)*

95. 국가는 주택 관련 법률 등과 관련하여 고령과 연령주의에 기반한 차별이 금지되도록 보장해야 한다. 나아가, 국가는 노인들이 금융 서비스, 토지, 적절한 주거 및 상속권을 포함한 경제 및 기타 자원에 접근할 수 없도록 막는 연령주의와 연령 차별을 없애려는 조치를 취해야 한다.

---

99 인권이사회 결의안 48/3.

100 OHCHR and UN-Habitat, The right to adequate housing(주거권).

96. 국가는 노인의 권리를 위해 일하는 국가 인권 기관과 독립 감시 기관이 노인의 주거권 등과 관련하여 노인의 경제적, 사회적, 문화적 권리 침해를 모니터링하고 불만을 접수할 수 있는 충분한 자원을 갖도록 보장해야 한다. 이 기관들은 권고할 뿐만 아니라 구제책을 제공하고 조사를 할 수 있는 권한 또한 가져야 한다.
97. 특히 시설로 강제적으로 보내지는 상황에서, 대체 의사결정(substitute decision-making)을 가능하게 하는 법률이나 관행은 장애인권리협약에 명시된 바와 같이 폐지되고, 지원 의사결정(supported decision-making)을 보장하는 법률로 대체되어야 한다.
98. 모든 법률, 정책 및 전략은 노년의 다양성을 고려하여 국제법, 특히 장애인권리협약에 명시된 대로 노인들이 원하는 장소, 방법, 그리고 누구와 함께 살지 선택할 권리를 증진해야 한다.

*대체 가능한 형태의 주택 지원(Support for alternative forms of housing)*

99. 장애 유무와 관계없이 노인은 강제로 시설로 보내지거나 돌봄의 목적으로 시설에 수용되어서는 안 된다. 국가는 돌봄 시설(care institutionalization)의 종식을 목표로 시설 형태의 돌봄을 자주성과 독립성은 물론 스스로 결정할 권리를 유지할 수 있도록 하는 환경으로 변환하기 위한 적절한 조치를 해야 한다. 가정과 지역사회 내에서 고령 친화적인 지원과 서비스를 보장하기 위해 적절한 자금이 제공되어야 한다. 노인들의 공간적 분리(spatial segregation)를 허용하는 정책과 조치는 폐지되어야 한다.

100. 장기 요양 및 완화 치료 서비스의 관계자는 장애 유무와 관계없이 노인이 지역사회에서 독립적으로 살 수 있는 권리를 보장하고 존중해야 하며, 이는 자가, 가족 환경, 공유주택, 다세대 환경, 다양한 지원을 받는 주거 환경에서 이루어져야 한다.
101. 국가는 가정을 기반으로 한 돌봄 또는 집단 거주지의 장기 요양 등의 전통적인 옵션 외에 노인의 필요와 권리에 적합한 고령 친화적 주거를 제공할 의무가 있다. 서로 다른 세대의 사람들이 만나고, 상호 작용하고, 배울 수 있도록 공간과 서비스를 디자인해야 한다.
102. 국가는 고령 친화적이고 연령 조건에 부합하도록 기존 주택의 개조를 우선시해야 한다. 이는 거주자의 필요가 진화함에 따라 집이 쉽게 개조되도록 새로운 구조물에 관련 디자인 기능을 첨가함으로써 상호 보완되어야 한다.

#### *법에의 접근(Access to justice)*

103. 연령 차별에 의해 노인의 주거권이 침해되었다고 주장되는 경우, 국가는 효과적인 보상 방법을 수립하고 노인을 위한 법적 접근성을 보장해야 한다. 이 의무에는 법적 도움 및 지원에의 접근뿐만 아니라 접근 가능하고 연령에 민감한 법적 절차 등이 포함된다. 인식 제고는 연령 차별의 결과와 기존의 법 조항, 이용 가능한 사법적 및 기타 형태의 구제책을 강조함으로써 학대를 예방하고 시정하는 역할을 할 수 있다.
104. 특히 사회적 편익, 부채 및 에너지 관련 상담 요청에서 노인의 경제적 안정에 기여할 수 있도록 고령 친화적인 상담 및 자문 서비스를 제공해야 한다.

*교차 및 다중 차별(Intersectional or multiple discriminations)*

105. 국가는 연령, 젠더, 성(sex), 인종, 민족, 종교, 장애 및 기타 지위에 따른 차별적인 주택 관련 법률, 정책 및 관행을 모두 없앨 의무가 있다. 주거권과 관련된 것을 포함하여 차별금지법과 정책(anti-discrimination laws and policies)에서 연령주의와 교차 요인을 다룰 필요가 있다.
106. 여성에 차별적인 재산 및 상속법은 폐지되어야 한다. 여성 노인들에게 불이익을 주는 관행은 근절되어야 하며, 토지 횡령과 같은 예에서는 강력한 예방 및 보호 조치가 있어야 한다. 국가는 젠더에 기반한 해로운 관행, 폭력 및 재산 탈취를 척결하고 고발할 의무가 있다.

*거주권 보장(Security of tenure)*

107. 국가는 노숙자 문제를 해결하고 노인들을 강제 퇴거로부터 보호하는 조치를 취할 의무가 있다. 강제 퇴거의 경우, 특히 코로나19 팬데믹과 같은 위기 상황에서 국가는 적절한 대체 주택, 재정착 또는 가용 토지에 대한 접근이 가능하도록 모든 필요한 조치를 행해야 한다.

*서비스 가용성(Availability of services)*

108. 국가는 가정 및 지역사회 기반 서비스를 우선시하고, 젠더 관점을 반영하며, 비차별 기반의 자유롭고 동의에 입각한, 모든 형태의 돌봄을 위한 접근 가능하고, 경제적이며, 통합되고, 질 높은 인프라와 서비스에 투자해야 한다.
109. 국가는 낙후 지역의 노인에게 인터넷을 제공하고, 노인의 디지털 역량을

강화하며, 디지털 테크놀로지를 사용할 수 있도록 해야 한다. 노인을 위한 주택 관련 디지털 솔루션은 모두에게 접근 가능한 기술 지원을 제공해야 한다.

### *경제성(Affordability)*

110. 많은 노인의 빈곤 위험 증가와 도시 지역의 주거 비용을 고려할 때 국가는 주거 경제성(affordability of housing)을 개선하기 위한 적절한 조치를 취해야 한다. 국가는 가장 취약하고 스스로를 부양할 수 없는 집단에게 적절한 주택을 보장할 책임이 있다. 민간 부문에서도 재정 인센티브를 통해 사회적 주택(social housing)을 건설하도록 장려되어야 한다. 국가는 새로운 공공 또는 민간 개발을 승인할 때 노인을 위한 경제적 주택의 일정 비율을 요구하는 것 또한 고려해야 한다.
111. 주택의 경제성은 급여 인상, 연금 재평가 또는 정년 이후에도 계속 일할 수 있도록 하는 등 노인의 소득을 증가시킴으로써도 지원될 수 있다. 노인들에게 고용 기회를 보장하는 것은 그들이 임대료나 담보 대출을 지불하고 주택 수리, 유지 및 개조를 감당할 수 있도록 하는 등 긍정적으로 작용할 수 있다.
112. 금융 서비스를 이용할 수 있는 것 또한 주거의 경제성에 기여한다. 나이에 따른 차별을 제거해야 할 국가 책임적 맥락에서, 국가는 은행 대출 및 기타 금융 상품, 서비스에 대한 노인의 접근을 막는 장벽을 제거해야 한다. 집을 소유하고 있음에도 주택 유지, 공과금 및 기타 비용을 포함한 생활비를 충당하기에 소득이 부족한 노인의 경우, 국가는 공정하고 합리적인 조건으로 노인의 집에 대한 가치를 이용할 수 있도록 하는 제도의 도입을 고려해야 한다.

### 주거 적합성(Habitability)

113. 국가는 기후변화에 맞게 주택을 맞추고 기후변화의 영향을 완화하기 위한 조치를 해야 한다. 여기에는 신규 건축물을 대상으로 하는 도시 계획 및 빌딩 시방서 또는 주택 개조를 위한 재정 지원이 포함될 수 있다. 주택은 에너지와 자원 절약 디자인, 재료 및 장비를 잘 갖추고 보호되어야 하며, 이는 노인이 감당하는 비용을 절감하는 효과 또한 있다.
114. 정부 당국은 자연재해가 기후변화 또는 기타 원인(예, 지진)과 관련이 있는지와 상관없이 자연재해의 영향을 예방하고 완화할 책임이 있다. 이것은 적절한 지역 및 도시 계획을 통해 이루어질 수 있는데, 여기에는 주거용 주택을 위험에 취약하지 않은 지역으로 제한하거나, 댐이나 제방과 같은 보호 인프라를 건설하거나, 재난 후 재건의 맥락에서 건물을 개조함으로써 그 건물이 재난에 대비되어 주민의 생명을 보호할 수 있도록 하는 것 등이 포함된다.
115. 분쟁, 재난 또는 비상사태가 발생할 경우 국가의 원조 프로그램은 노인들의 주거 필요를 고려해야 한다. 국가 개발 협력 프로그램에도 이는 동일하게 적용된다.

### 접근성(Accessibility)

116. 노인들, 특히 장애를 가진 노인들의 필요를 고려하여 주택과 그 환경의 접근을 보장하는 기준을 수립해야 한다. 그러한 기준은 대중에게 개방된 시설의 새로운 건설이나 개인 또는 공동 주택에 적용되어야 한다. 접근성에 대한 정책과 기준 또한 공간 계획과 도시 디자인에 통합되어야 한다.

117. 접근성은 노인이 자신의 필요에 맞게 주택을 개조하고 더 안전하고 편안하게 만들 수 있도록 보조금을 제공함으로써 향상될 수 있으며, 노인과 장애인의 거동성과 자주성을 개선하여 독립적으로 생활할 수 있게 하는 보조 장치에 대한 재정적 지원과 공공 보건 보험에 의한 전액 또는 일부 변제를 통해 나아질 수 있다.
118. 대중에게 개방된 공간에의 접근성은 지원 환경을 가능하게 할 조치를 세우는 정부 당국의 또 다른 책임이다. 이는 이동성과 접근성의 장벽을 제거하기 위해 도시의 공간 계획과 환경 디자인에 반영되어야 한다.
119. 국가는 특히 접근성과 관련하여 새집을 지을 때 노인들의 필요를 고려하도록 민간 주택 섹터에 요구해야 한다.
120. 국가는 모든 새로운 공공 및 민간 주거지 개발이 보편적 설계 조건(universal design)을 준수할 뿐만 아니라, 노인 및 특정한 요구가 있는 이의 필요에 맞게 쉽게 개조할 수 있도록 보장해야 한다. 국가는 가능한 경우, 그러한 요건이 기존 주거지의 실질적인 개조에 적용되도록 보장하는 조치를 해야 하며, 적절한 경우 재정적 인센티브를 제공함으로써 그러한 적용을 장려해야 한다.

#### *위치(Location)*

121. 국가는 노인, 특히 시골 지역의 노인이 이용하기 쉽고 지속적인 교통 솔루션이 있는 지역의 주택에 살 수 있도록 보장해야 한다.

### *참여(Participation)*

122. 국가는 노인 및/또는 그들의 대표 단체의 의미 있는 참여를 보장하여, 주(province) 및 지역(local) 등 지방(subnational)과 전국(national) 수준의 주택 정책 설계 및 실행에 그들의 견해와 경험을 반영할 책임이 있다. 노인 협회와의 관계 조정을 담당하는 다양한 수준의 위원회나 이사회의 설립이 정책과 계획의 적절성을 개선하는 데 기여할 것이다.

### *정보(Information)*

123. 고령 친화적인 주거 옵션에 대한 정보는 노인들이 이용할 수 있고 접근할 수 있도록 해야 한다. 외딴 지역에 거주하거나 그 국가의 해당 언어가 불편한 노인, 예를 들어, 이주민, 난민, 소수민족 또는 원주민인 일부 노인에게도 정보가 제공되어야 한다. 특히 읽기 쉽고, 수화 또는 스크린 리더를 통해 사용할 수 있는 형식으로 장애 노인들이 이러한 정보에 쉽게 접근할 수 있어야 한다.

### *모니터링 및 데이터(Monitoring and data)*

124. 국가는 불평등과 차별의 패턴을 식별하고, 그 가시화를 통해 평등을 장려하는 조치의 효과를 검토해야 하는데, 이를 위해 주거, 생활방식, 사회 보호 제도, 독립적인 생활, 지원 및 서비스에 대한 접근 등과 관련한 세분된 데이터와 정보를 수집하고 분석해야 한다.

125. 독립 전문가는 또한 유엔 프로그램, 기금 및 기관이 주거 전략에 대한 정책 및 프로그램을 시행하고 주류화하는 데 있어 국가를 지원할 때, 주거권에

관한 모든 활동에, 인권에 기반하고 연령에 친화적인 접근 방식을 포함해야 한다고 권고한다.

126. 조약 기구들은 주거권 관련 모니터링과 그 향유를 개선하기 위해 생활 주기 접근(life cycle approach)을 사용하여 노인의 상황을 적극적으로 관찰해야 한다.

\* 더욱 자세한 내용은 아래 링크의 보고서 원문을 참고하여 주시기를 바랍니다 ( <https://www.undocs.org/Home/Mobile?FinalSymbol=A%2F77%2F239&Language=E&DeviceType=Desktop&LangRequested=False> ).

\* 아셈노인인권정책센터는 아셈 지역과 국제사회의 고령화와 노인인권 관련 자료를 정기적으로 모니터링하고 주요 자료를 요약 및 번역하여 공유하고 있습니다. 자료의 내용에 대한 책임은 각 기관에 있음을 참고하여 주시기를 바라며, 번역에 대한 의견이 있으시면 담당자( [elee@asemgac.org](mailto:elee@asemgac.org) )에게 연락해주시기를 바랍니다.