

노인공동생활주택의 개발자 유형에 따른
개발과 관리 특성 선호경향*
- 개발·거주, 비용을 중심으로 -

Preferences on Development and Management of Senior Congregate Housing according to
the Preferred Developer Type

- Focused on Development · Residence, Cost -

경희대학교 생활과학부 주거환경전공

석사 서은미**

경희대학교 생활과학부 주거환경전공

교수 홍형옥***

Major of Housing and Interior Design, Kyunghee University

Graduate Student : Seo, Eun-Mee

Major of Housing and Interior Design, Kyunghee University

Professor : Hong, Hyung-Ock

<Abstract>

The purpose of this study was to find the preferences on development and management of senior congregate housing according to the preferred developer type. For social survey research, survey was conducted from December 1-20, 2004 in Seoul Metropolitan area. The data were collected from 600 people in 40s-60s using questionnaire which distributed only to those having at least 60% of positive interest in developing the senior congregate housing. The results were as follows: First, since majority of respondents wanted to have their old age from mid-60's after retirement more independently, the housing should be designed in a way for them to stay in the arm's length of friends and community people. Residential spaces should be individually partitioned and various services should be provided in a semi-dependent manner. The location should be where the medical services were systematically available and ambient environment was agreeable. Second, the cohousing type developers preferred to develop the housing in a form of joint investment with the potential residents, while the individual developers would like to sell or rent the housing thus would ask for the locations at the outskirts of big cities. In conclusion, most respondents had comparatively similar opinions in terms of the preferred types of development, residential aspects and cost features of the senior congregate housing.

▲주요어(Key Words) : 노인공동생활주택(senior congregate housing), 개발자 유형(developer type), 개인개발자(independent type developer), 공동개발자(cohousing type developer), 선호(preference)

* 이 논문은 2005년도 두뇌한국21사업에 의해 지원되고, 연구
되었음.

** 주 저 자 : 서은미 (E-mail : kissbsej@hanmail.net)

*** 교신저자 : 홍형옥 (E-mail : hong1215@khu.ac.kr)

1. 서 론

1. 연구의 배경 및 연구 목적

우리나라는 현재 전체 인구의 출산력 감소와 평균수명 연장에 따라 유년 인구는 감소 경향을 보이고 있으며, 반면 노령인구는 증가세를 보이고 있다. 65세 이상 노령인구는 평균수명 연장 및 출산율 감소로 인해 2005년 현재 9.1%에서 2018년 14.3%로 고령사회에 진입하고 2026년 20.8%로 본격적인 초고령사회에 도달할 것으로 전망되며, 기타 선진국에 비해 훨씬 빠른 속도로 고령사회로 진입될 것으로 전망되고 있다(통계청, 2005).

이러한 시점에 고령사회에 대비해야 한다는 경각심이 사회 전반적으로 고조되고 있으며, 노인을 위한 주거시설도 점차 증가하고 있는 추세이다. 공공부문의 노인주거복지시설의 입소 대상은 생활보호대상자이거나, 일정소득 이하의 자로서 그 자격에 제한을 두는 경우가 많다. 또한, 실버타운은 요양시설이 단지 안에 있고 여가시설이 있으며 거주자가 100가구 이상인 경우가 많아 시설적으로 운영되는 측면이 있기 때문에 가족적인 분위기로 20-30가구의 개인실이 있는 노인공동생활주택과는 차이(홍형옥, 2003)가 있다. 또한, 최근 분양되는 실버타운은 상류층만이 접근 가능한 아주 고가의 분양가와 생활비를 요구하고 있다. 이처럼 현재의 노인 주거 시설은 양극화 되어 있다. 또한, 고령화 계층은 실버타운이 부유한 노인계층을 위한 것이며, 수익위주로 운영되고 있다고 생각(노경생, 2002)하고 있는 것으로 나타났다.

한국의 60세 이상 노인 중 40% 이상이 자신이 비용을 지불하더라도 의료서비스와 휴양 조건이 좋은 유료 노인전용주거시설에서 거주하기를 희망한다고 하였다(한국노인문제연구소, 1993). 이러한 성향은 노인부양을 자녀에게 전가하지 않는 데서 오는 세대간 편리함, 그리고 노인 전용 주거시설의 안전성과 편리성에 대한 인식에서 비롯된다고 하였으며, 우리나라의 60세 이상 노인의 일상을 고려할 때, 의식주 및 오락, 취미, 의료관리 등 종합적 서비스를 받으며 시설 직원의 도움에 의존하여 거주할 수 있는 노인생활지원시설의 필요성이 제기(이인수, 2000)되고 있다.

이러한 상황에서 우리나라는 고령사회에 대비한 중산층의 주거시설 문제를 해결해야 할 필요성이 있음을 알 수 있으며, 정책이 필요한 시점에서 중산층을 위한 노인주거시설에 대한 의견 수렴을 위해 다각도로 연구들을 시도할 필요가 있다. 그런데, 중산층의 노인을 위한 주류주택시장의 주거유형의 하나로서 한국형 노인공동생활주택 개발의 필요성을 강조한다하더라도 초기에는 각종 법적, 금융상의 지원체계가 확립되기 어렵다. 그러나 코하우징형식의 공동개발이나 다세대다가구건축기준에 맞추어 공유공간과 관리인을 추가하여 개인개발을 하는 형식은 가능하다.

본 연구는 노인공동생활주택을 개인적으로 개발할 의사가 있

는 사람을 개인개발자형, 코하우징 형식으로 대지구입, 건축, 관리를 같이 할 의사가 있는 사람을 공동개발자형으로 구분하여 개인개발자와 공동개발자의 개발, 거주, 비용에 관한 선호를 분석함으로써 노인공동생활주택의 보급과 확산을 위하여 기초자료를 제공하는 데 그 목적이 있다.

2. 연구 내용 및 연구 문제

본 연구에서는 기본적으로 노후대비에 대해 어느 정도 관심이 가지고 있는 연령대인 40대-60대를 대상으로 한다. 그 과정은 노인공동생활주택에 대해 설명한 후 이러한 주택유형을 개발·거주 할 의사가 어느 정도 있는지를 질문하여 60% 이상 의사가 있다고 대답한 사람들을 대상으로 개인개발자와 공동개발자를 먼저 선택하게 하고, 질문지를 이용하여 노인공동생활주택의 개발·거주, 비용에 대한 견해가 어떻게 다른지 조사 분석하였다.

<연구문제1> 개발자 유형별로 노인공동생활주택의 개발·거주 관련 내용은 어떠한가?

- 1-1. 개발·거주 이유와 시기
- 1-2. 개발·거주를 함께 하고 싶은 사람
- 1-3. 개발 시 건축과 서비스의 독립·의존 수준
- 1-4. 개발·거주 시 중요 사항과 어려운 문제

<연구문제2> 개발자 유형별로 노인공동생활주택의 비용 관련 내용은 어떠한가?

- 2-1. 노인공동생활주택의 개발비용과 위치
- 2-2. 개발 예상 비용과 해결방식
- 2-3. 개발 시 금융·세계 상의 혜택
- 2-4. 거주 시 관리비를 포함한 월 생활비
- 2-5. 개발 시 노후소득문제 해결 방식

3. 연구 방법 및 절차

본 연구는 서울 및 수도권에 거주하며, 노후에 대해 어느정도 대비할 연령인 40대~60대를 대상으로 질문지를 사용하여 조사연구를 실시하였으며, 2004년 12월 1일부터 2004년 12월 20일까지 서울 및 수도권 거주자 600명을 대상으로 배부한 질문지 600부가 모두 분석에 사용되었다. 또한, 노인공동생활주택의 개념이 확립되지 않은 시점이므로 노인공동생활주택에 대한 설명과 함께 개발에 관한 의사를 물어 개발의사가 60% 이상 있는 응답자만 질문지를 배포하고, 1:1로 면접하여 질문지를 완성한 후 분석에 사용하였다. 질문지는 개인개발자와 공동개발자 선호에 관한 질문을 먼저 하여 그 선택에 따른 견해를 비교하였다. 질문내용은 개발이유와 시기, 함께 하고 싶은 사람, 개발 시 건축과 서비스의 독립과 의존수준, 개발시 주요사항과 어려운 문제, 비용에 따른 위치선정과 예상 비용과 해결방식, 세계

와 금융상의 혜택, 월 생활비, 노후소득문제 해결방식 등으로 구성되어 있다.

수집된 자료는 SPSS Window 12.0 프로그램을 이용하여 처리하였다.

II. 선행연구 고찰

1. 노인공동생활주택 수요와 관련변수

한국의 노인주택에 관한 연구들에서는 노인주택이란 노화현상을 고려하여 특별히 계획·설계된 주택이라고 볼 수 있으며, 노인들은 신체적·경제적·심리적 상황에 따라 원하는 주거공간이 다양하다고(곽인숙, 1998; 신영숙, 1998)하였다.

노인들은 집과 같은 환경에서 거주하면서 서비스를 제공받을 수 있는 주택을 원하며, 이에 대한 대안으로 디자인과 서비스를 갖춘 노인공동생활주택의 개발이 필요함(홍형욱, 1999, 유병선, 2005, 재인용)은 여러 연구에서 지적되고 있다.

또한 지역사회보호(community care)체계라는 큰 맥락 속에서 노인을 위한 주거서비스 개발방향을 모색하는 등 노인공동생활주택에 대한 논의는 다각적인 방향으로 진행되고 있으며, 노인공동생활주택의 수요가 있음이 다각적으로 파악(홍형욱, 2001a; 홍형욱·지은영, 2002; 홍형욱 외 5인, 2004; 오혜경 외, 2003)되고 있다.

노인공동생활주택 수요에 대한 결과를 종합해 보면, 서울과 수도권에 사는 잠재수요층 중에서 56세 이상의 중간소득이하 계층, 즉 300만원 이하 소득자와 고학력자들은 노인공동생활주택의 필요성을 절감하고 있는 것(홍형욱, 2001a)으로 나타났다.

사회계층별 노인생활지원주택에의 입주의사를 묻는 조사에서는 모든 계층에서 노인들끼리 소규모로 모여 사는 노인생활지원주택이 반드시 개발되었으면 좋겠고, 적당한 것이 있으면 입주하고 싶다고 한 비율이 상층은 70%, 중층은 56%, 하층은 66%로 매우 높게 나타났다. 또한, 각 계층이 선호하는 노인주택의 위치와 유형, 비용에 대해 적정수준을 맞추어 노인공동생활주택을 개발한다면 그 수요와 사업성이 있음을 증명한 연구(홍형욱, 지은영, 2004a)도 있다.

서울·수도권, 부산, 광주, 대전 지역을 중심으로 조사한 연구 결과, 노인공동생활주택에 입주의사가 있는 사람들의 특징은 네 지역 모두 50대 초반의 중년층이 굉장히 높은 입주 의사를 보이고 있으며, 최종학력은 고졸이 많았으나, 서울·경기도의 경우는 대졸이상의 사람들(39%)도 관심을 보이고 있었다. 직업에서는 네 지역 모두 전문·기술·경영·관리직에 있는 수요층의 관심이 낮은 것으로 나타났으며, 입주의사가 있는 사람들의 월평균 가계소득은 지역에 따라 다르게 나타났다. 부산의 경우 200만원 이하의 소득, 서울·수도권, 광주, 대전의 경우 201~400만원의 소득군이 노인공동생활주택에 대해 관심을 보이고 있었다. 소유자산은 네 지역 모두 3억 이하인 경우 노인공동생

활주택에의 입주의사가 높은 것으로 나타났으며, 부산, 광주, 대전의 경우 서울·수도권에 비해 그 비율이 72% 이상으로 나와 매우 높은 결과를 보여주었다. 주관적 경제 능력은 네 지역 모두 중위권일 때, 노인공동생활주택 입주에 관심이 높았으나 주관적 경제 능력이 하위권인 사람들도 관심을 보이고 있었다(홍형욱, 지은영, 2004). 이런 점으로 볼 때, 잠재적 수요층의 경제적 상태에 따른 노인공동생활주택의 개발이 필요할 것으로 예상된다.

2. 노인공동생활주택 특성과 관련변수

사회경제적 지위에 따른 노인공동생활주택 위치 선호의 지역별 비교에서 서울·수도권 및 부산, 광주, 대전 모든 지역에서 중·하집단은 노후에 혼자되거나 건강상태에 관계없이 도시근교를 선호하는 비율이 높았으나, 상집단은 지역별로 노후의 상황에 따라 선호하는 주거위치에 대해 다른 의견을 나타내고 있으며, 특히 서울·수도권은 도시근교를 선호하는 것으로 나타났다. 또한 이는 건강이 나빠지거나 혼자 남게 되면 누군가의 도움을 받아야 하므로 병원, 문화시설 등의 도시가 가진 인프라를 계속해서 누리고 싶어 하는 것으로 해석된다(홍형욱, 지은영, 2004).

또한, 사회계층에 따른 위치 선호는 모든 계층에서 한적한 교외를 선호하는 것으로 나타났으며, 상층은 도심근처 문화생활과 쇼핑이 편리한 곳과 한적한 교외 선호가 이중적으로 기대비율보다 높게 나타났다. 또한 하층은 자녀, 친구와 30분 이내에 위치하기를 원하는 비율과 노인종합복지관 근치가 기대비율보다 높은 것으로 나타나 사회적 지향보다는 가족지향이 우세함을 알 수 있었다(홍형욱, 지은영, 2002). 중간소득이하 계층의 경우, 노인생활지원주택의 필요성을 절감하고 있으며, 그 위치로는 공기 좋은 교외나 도심의 쇼핑이 편리한 곳을 지지하고 있었다(홍형욱, 2001).

관리인의 근무방식에 대한 견해 분석 결과에 따르면, 서울·수도권과 지방 대도시의 두 그룹으로 나누어 빈도만으로 그 경향을 알아보니 모두 '2인 교대 24시간 근무'를 선호하는 비율이 높게 나타났다.

사회경제적 지위에 따라 월생활비에 대한 견해의 차이를 지역별로 알아보았더니, 서울·수도권과 대전지역은 사회경제적 지위에 따른 선호비율이 동일하게 나타났는데, 상집단은 76만원~150만원, 중집단은 51만원~75만원, 하집단은 26만원~50만원을 지불할 의사가 기대비율보다 높은 것으로 나타났다. 중집단과 하집단에서 지불가능하다고 응답한 월 생활비의 범위가 현재 양로·요양 성격을 가지고 다양한 공유공간과 프로그램을 운영하고 있는 실버타운과는 상당히 거리가 있는 수준임을 보여 주고 있다. 따라서, 노인공동생활주택의 공유공간과 부대시설의 유지 및 관리비용을 최소화할 수 있는 방안을 다각도로 강구해야 할 것이며, 복지적 차원에서 노인의 주거보장을 위한

정부의 재정적·제도적 뒷받침이 필수적으로 요구된다(홍형욱, 지은영, 2004).

또한, 사회계층에 따른 월 생활비는 상층은 80만원 이상, 하층은 30~60만원을 선호한 비율이 기대비율보다 높게 나타났는데, 이는 현재 운영되고 있는 실버타운의 입주비용과 생활비에 비추어 볼 때, 상층은 최고급형 실버타운을 비롯한 선택의 폭이 넓지만, 하층에게는 부담되는 수준(홍형욱, 지은영, 2004)이라고 하였다. 어느 정도 지불할 의사가 있는가에 대한 조사 결과, 소유할 경우 상층은 2억 이상, 중층은 1억 5천~2억, 하층은 1억 미만을 선호한 비율이 기대비율보다 높게 나타났다. 임대할 경우, 상층은 7천만원 이상, 중층은 3천~7천만원, 하층은 3천만원 미만을 선호한 비율이 기대비율보다 높게 나타났다(홍형욱, 지은영, 2002.).

III. 결과 해석과 논의

1. 조사대상자의 일반적인 특성

1) 조사대상자의 인구사회·경제적 특성

본 연구는 조사대상의 개발방식 선호 유형별로 노인공동생활주택의 개발과 관리 특성 선호경향을 분석하는 데 주 목적이 있으므로 개발자 유형별로 사회인구 경제적 특성을 분석한 결과는 <표 1>과 같다. 조사대상자 중 개인개발자형은 123명, 공동개발자는 477명으로 공동개발자가 많이 표집되었다. 공동개발자는 처음부터 같이 개발하여 같이 거주하는 것으로 노후용 코하우징과 같은 형식이 될 것으로 사료된다.

개인개발자형의 평균연령은 52.8세였으며 평균 미만이 전체의 52.8%, 평균 이상이 47.2%로 나타났고, 공동개발자형의 평균연령은 52.9세였는데 평균 미만이 전체의 53.7%, 평균 이상이 46.3%로 나타났다. 성별은 남자가 37.4%, 여성이 62.6%로 여성 응답자가 두 배 정도 많이 표집되었으며, 공동개발자형의 성별은 남자가 34.8%, 여성이 65.2%로 역시 여성 응답자가 두 배 정도 많이 표집되었다. 개인개발자형의 최종학력은 고졸이하의 응답자가 58.5%, 대졸이상의 응답자가 41.5%로 고등학교 졸업의 교육수준과 대졸이상의 교육수준이 비슷하게 표집된 것을 알 수 있었다. 공동개발자형의 최종학력은 고졸이하의 응답자가 50.7%, 대졸이상의 응답자가 49.3%로 고등학교 졸업과 대졸이상이 비슷하게 표집된 것을 알 수 있었으나 개인개발자형의 학력 수준이 공동개발자형보다 조금 높은 것으로 보여 진다.

개인개발자형의 월 소득을 분석한 결과, 180만원 미만이 17.9%, 180만원 이상~360만원 미만이 42.3%를 차지하였다. 또한 360만원 이상~550만원 미만의 응답자는 34.1%, 550만원 이상은 5.7%로 나타났으며, 개인개발자형 전체 평균 소득은 325만 2천원이었다. 또한, 공동개발자형의 월 소득을 분석한 결과, 180만원 미만이 14.5%, 180만원 이상~360만원 미만이 42.1%를 차지하였다. 또한 360만원 이상~550만원 미만의 응답자는 31.4%,

550만원 이상은 11.9%로 나타났으며, 공동개발자 전체 평균 소득은 368만 1천원이었다. 두 유형의 월 평균 소득은 2005년 1/4분기 도시근로자가구의 가구당 월평균 소득인 전년 동기 대비 5.2% 증가된 329만 1천원보다 높은 수준으로 나타났다.

<표 1> 개발자 유형별 조사대상의 인구사회·경제적 특성
N=600

구 분	개발유형	개인개발자형	공동개발자형
		f(%)	f(%)
연령	53세 미만	65(52.8)	256(53.7)
	53세 이상	58(47.2)	221(46.3)
	평균	52.8세	52.9세
	계	123(100.0)	477(100.0)
성별	남	46(37.4)	166(34.8)
	여	77(62.6)	311(65.2)
	계	123(100.0)	477(100.0)
최종학력	고졸 이하	72(58.5)	242(50.7)
	대졸 이상	51(41.5)	235(49.3)
	계	123(100.0)	477(100.0)
소득	180만원 미만	22(17.9)	69(14.5)
	180만원 이상~360만원 미만	52(42.3)	201(42.1)
	360만원 이상~550만원 미만	42(34.1)	150(31.4)
	550만원 이상	7(5.7)	57(11.9)
	평균	325만 2천원	368만 1천원
계	123(100.0)	477(100.0)	
자산	3억 미만	55(44.7)	173(36.3)
	3억 이상~6억 미만	44(35.8)	164(34.4)
	6억 이상	24(19.5)	140(29.4)
	평균	3억 9700만원	5억 4100만원
계	123(100.0)	477(100.0)	
직업	전업주부, 은퇴, 무직	52(42.3)	219(45.9)
	자영업, 생산, 운영, 판매, 서비스, 일반사무직	56(45.5)	181(37.9)
	행정관리직, 전문, 기술직	15(12.2)	77(16.1)
계	123(100.0)	477(100.0)	
경제능력	상	17(13.8)	90(18.9)
	중	60(48.8)	256(53.7)
	하	46(37.4)	131(27.5)
	계	123(100.0)	477(100.0)
건강상태	좋음	46(37.4)	190(39.8)
	보통	50(40.7)	215(45.1)
	나쁨	46(37.4)	72(15.1)
	계	123(100.0)	477(100.0)
배우자 동거	동거함	111(90.2)	430(90.1)
	동거 안함	12(9.8)	47(9.9)
	계	123(100.0)	477(100.0)

개인개발자형의 자산은 3억 미만이 44.7%, 3억 이상~6억 미만이 35.8%, 6억 이상이 19.5%이며, 평균 자산액은 3억 9700만

원으로 나타났다. 공동개발자형의 자산은 3억 미만이 36.3%, 3억 이상~6억 미만이 34.4%, 6억 이상이 29.4%로 평균 자산액은 5억 4100만원으로 나타났으며, 개인개발자형보다 자산액이 많은 것으로 나타났다. 직업분포를 살펴보면, 개인개발자형은 전업주부, 은퇴, 무직이 42.3%, 자영업, 생산관리, 운영, 판매, 서비스, 일반 사무직은 45.5%이고, 행정관리직 및 전문, 기술직은 12.2%로 나타났으며, 공동개발자형은 전업주부, 은퇴, 무직이 45.9%, 자영업, 생산관리, 운영, 판매, 서비스, 일반 사무직은 37.9%이고, 행정관리직 및 전문, 기술직은 16.1%로 나타났다.

스스로의 경제적 능력을 상, 중, 하로 질문한 결과 개인개발자형은 상집단이 13.8%, 중집단이 48.8%, 하집단이 37.4%로 나타났고, 공동개발자형은 상집단이 18.9%, 중집단이 53.7%, 하집단이 27.5%로 나타나 스스로를 중산층으로 여기는 응답자들이 많은 비율을 차지하고 있다.

또한, 건강상태를 조사한 결과로는 개인개발자형은 건강이 좋은 집단이 37.4%, 보통인 집단이 40.72%, 나쁜 집단이 37.4%로 나타났으며, 공동개발자형의 건강상태를 조사한 결과로는 좋은 집단이 39.8%, 보통인 집단이 45.1%, 나쁜 집단이 15.1%로 나타나 공동개발자형의 건강상태가 개인개발자형보다는 좋은 것을 알 수 있다.

현재 배우자와 동거하는가에 대한 질문에서 개인개발자형은 동거한다는 응답이 90.2%로, 공동개발자형은 90.1%로 나타났으나 이는 조사대상이 40대~60대이므로 당연한 결과로 볼 수 있다.(표 1).

전반적으로 공동개발자형을 선택한 사람들이 더 건강하고 사회경제적 수준이 높은 것을 알 수 있다.

2) 조사대상자의 주거 특성

조사대상의 개발방식 유형 선호별 주거 특성을 분석한 결과는 <표 2>와 같다.

주택 소유 형태를 조사한 결과, 개인개발자형은 본인 및 배우자 소유가 77.2%로 가장 많았고, 전세 및 월세 거주자는 22.0%, 자녀 소유의 거주자는 0.8%이었다. 또한, 공동개발자형도 본인 및 배우자 소유가 82.2%로 가장 많았고, 전세 및 월세 거주자는 16.8%, 자녀 소유 주택의 거주자는 1.0%이었다.

다음으로 주택 규모는 개인개발자형의 경우 20평 미만 거주자는 11.4%, 20평 이상~30평 미만의 거주자는 32.5%, 30평 이상~40평 미만은 35.8%이며 40평 이상의 거주자는 20.3%로 나타났으며, 평균 규모는 31.3평이었다. 또한, 공동개발자형의 경우 20평 미만 거주자는 6.5%, 20평 이상~30평 미만의 거주자는 28.5%, 30평 이상~40평 미만은 31.7%이며 40평 이상의 거주자는 33.3%로 나타났으며, 평균 규모는 34.2평으로 개인개발자형의 주택 평균 규모보다 조금 넓음을 알 수 있었다. 이는 우리나라 국민주택 규모인 25.7평보다 넓은 평수이다.

현 주택에 만족하고 있는지를 조사한 결과, 개인개발자형의 '만족'인 응답자는 전체의 33.3%, '보통'인 응답자는 48.8%, '불

만족'인 응답자는 17.9%로 나타났으며, 공동개발자형의 '만족'인 응답자는 전체의 46.3%, '보통'인 응답자는 40.3%, '불만족'인 응답자는 13.4%로 나타나 전반적으로 공동개발자형의 주거만족수준이 높은 것을 알 수 있다.

<표 2> 개발자 유형별 조사대상의 주거 특성

N=600

구분	개발유형	개인개발자형	공동개발자형
		f(%)	f(%)
주택 소유 형태	자녀 소유	1(0.8)	5(1.0)
	전세, 월세	27(22.0)	80(16.8)
	본인, 배우자 소유	95(77.2)	392(82.2)
	계	123(100.0)	477(100.0)
주택 규모	20평 미만	14(11.4)	31(6.5)
	20평 이상-30평 미만	40(32.5)	136(28.5)
	30평 이상-40평 미만	44(35.8)	151(31.7)
	40평 이상	25(20.3)	159(33.3)
	평균	31.275평	34.216평
계	123(100.0)	477(100.0)	
현주택 만족도	만족	41(33.3)	221(46.3)
	보통	60(48.8)	192(40.3)
	불만족	22(17.9)	64(13.4)
	계	123(100.0)	477(100.0)

2. 개발자 유형별 노인공동생활주택의 개발·거주에 대한 견해

1) 노인공동생활주택의 개발·거주 이유

개발자 유형별로 노인공동생활주택을 개발·거주하려는 이유에 대해 질문한 결과 개인개발자형이든 공동개발자형이든 단순 빈도는 '자립적으로 즐겁게 살기 위해서'라는 응답이 38.5%로 전체적으로 가장 높았으며(표 3), 그 다음으로 '자식들에게 부담이 되고 싶지 않아서'라는 응답이 높았다.

조사대상의 노인공동생활주택을 개발·거주하려는 이유를 묻는 질문에서 χ^2 검증 결과, 두 집단이 통계적으로 유의미한 차이를 보이는 것으로 나타났다. 각 항목의 개발자간 비교를 위해 기대비율보다 관찰비율이 높은 항목을 중심으로 해석해보니, 개인개발자들에 있어서 자식들에게 부담이 되고 싶지 않다는 응답과, 사회복지사업을 해보고 싶다는 생각을 늘 하고 있었기 때문이라는 응답이 기대비율보다 높은 항목으로 나타났다.

개인개발자형이든 공동개발자형이든 간에, 자식들에게 의존하지 않고 자립적으로 즐겁게 살고자 하는 경향, 자식에게 부담되는 존재로 노후를 보내지 않으려는 경향 또한 높다고 보여진다. 또한, 자신과 비슷한 연령, 처지의 노인들과 유대감을 형성하며 살고자 하는 세대로 변화되고 있음을 알 수가 있었다. 이러한 결과로 볼 때, 노후에는 마음 맞는 친구 또는 함께 거주해 온 동네 주민과 함께 지역사회에서 벗어나지 않는 방향으로

노인공동생활주택을 개발하고 거주하려는 경향이 많이 나타날 것으로 예측된다.

<표 3> 개발자 유형별 노인공동생활주택 개발·거주하려는 이유 N=600

이유	개발유형	개인 개발자형	공동 개발자형	전체	x ²
		f(%)	f(%)		
1	자식들에게 부담이 되고 싶지 않아서	36(29.3)	100(21.0)	136(22.7)	27.772 ***
2	자립적으로 즐겁게 살기 위해서	47(38.2)	184(38.6)	231(38.5)	
3	비슷한 처지 또는 수준의 노인들과 함께 노후를 보내려고	15(12.2)	115(24.1)	130(21.7)	
4	사회복지사업을 해보고 싶다는 생각을 늘리고 있었기 때문에	12(9.8)	9(1.9)	21(3.5)	
5	시설에 들어가지 않고 지역사회에서 좀 더 편리하게 살기 위해서	13(10.6)	69(14.5)	82(13.7)	
계		123(100.0)	477(100.0)	600(100.0)	

주: ***P<.001

2) 노인공동생활주택의 개발·거주 시기

개발자 유형별로 노인공동생활주택을 개발하고자 하는 시기가 언제인지 묻는 질문에서 개인개발자형의 최소 연령은 48세, 최대 연령은 80세로 나타났고, 평균 개발 연령은 63.74세에 개발하겠다고 응답하였다(표 4). 또한, 공동개발자형은 최소 연령이 50세, 최대 연령은 80세로 나타났으며, 평균 개발 연령은 64.25세에 개발하겠다고 응답하였다. 전체 조사대상의 평균 개발 연령은 64.14세로 나타났다. 이런 결과는 예비노인층이 60대 중반이 되기 전에 자립적으로 생활할 수 있는 노인공동생활주택을 개발하여 거주하기를 원하는 것을 나타낸다고 볼 수 있다. 또한, 이는 퇴직 시기와 맞물려 노인공동생활주택을 개발하고 거주하려는 경향이 있는 것으로 보여 진다.

노후에 다른 주거시설로의 이사계획을 살펴보면, 60대는 서서히 노령화가 되어가면서 안정화된 생활을 원하며 원래 살던 주거시설에서 그대로 살거나 개조하여 살기를 희망하는 비율이 32.3%로 나타나고 40대, 50대의 경우 노인을 위해 특별히 계획된 주거로의 이사를 희망하는 것으로 나타나 노령에 맞는 편리한 주거에서 살기를 원하는 것으로 나타났다(김유정, 2003). 본 연구의 결과에서는 노인공동생활주택의 개발이라는 문제가 걸려있으므로 노후에 사용할 퇴직금 문제 등이 해결되는 시점인 60대 중반의 나이에 노인공동생활주택을 개발하려는 것이 아닌가 예측해 볼 수 있다.

<표 4> 개발자 유형별 노인공동생활주택을 개발·거주하려는 시기 N=600

개발유형	N	최소연령	최대연령	평균연령	SD
개인개발자형	123	48	80	63.74	5.975
공동개발자형	477	50	80	64.25	5.124
전체	600	48	80	64.14	5.308

3) 노인공동생활주택의 개발·거주를 함께 하고 싶은 사람

노인공동생활주택을 함께 개발·거주하고 싶은 사람에 대해 전체적인 단순빈도는 '마음 맞는 친구'를 선택한 응답이 65.5%로 전체적으로 가장 높았으며, 이는 전체의 2/3 정도에 가까운 응답률이다. 그 다음으로 '일가를 이룬 가족'라는 응답이 19.8%로 높았다. 또한 '동네에 함께 거주했던 동네 주민'을 선택한 응답은 8.3%, 마지막으로 '모르는 사람들 중 선별'이라고 응답한 비율이 6.3%였다. 이는 마음이 맞는 인생의 오랜 친구들과 함께 모여 사는 것을 원하는 경향이 가족과 같이 살겠다는 것보다 더 뚜렷함을 알 수 있는 결과라고 보여 진다(표 5).

x² 검증 결과, 개발자형에 따라 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났으며, 전체 응답자의 기대비율보다 관찰비율이 높게 나온 항목을 중심으로 해석한 결과, 개인개발자형에서 모르는 사람들 중 선별하여 개발하겠다는 응답이 기대비율보다 더 높게 나타났다. 이는 가족, 친지, 친구 등과의 공동개발을 하겠다는 유형과는 달리 개인개발사업을 하여, 사업성 있는 분양 위주로 거주자를 선택하려는 결과라고 볼 수 있다. 특히 공동개발자형에서는 친구나 가족과 함께 개발하려는 의지가 공동개발자형 전체의 87.5%를 차지하고 있음을 알 수 있다.

<표 5> 개발자 유형별 노인공동생활주택을 함께 개발·거주하고 싶은 사람 N=600

대상	개발유형	개인 개발자형	공동 개발자형	전체	x ²
		f(%)	f(%)		
모르는 사람들 중 선별		15(12.2)	23(4.8)	38(6.3)	10.801 *
마음 맞는 친구		75(61.0)	318(66.7)	393(65.5)	
일가를 이룬 가족		20(16.3)	99(20.8)	119(19.8)	
동네에 함께 거주했던 동네 주민		13(10.6)	37(7.8)	50(8.3)	
계		123(100.0)	477(100.0)	600(100.0)	

주: *P<.05

4) 노인공동생활주택의 건축/서비스의 독립·의존수준

노인공동생활주택 개발 시 거주자의 독립·의존 수준에 따라 건축/서비스수준이 달라질 수 있음을 설명한 후, 노인공동생활주택을 개발할 때 어떤 유형으로 개발할 것인가에 대해 질문하였다. 독립형은 개인실이 혼자서도 잘 생활할 수 있는 건강한 노인을 위한 형이고, 반의존형은 어느 정도 보호가 필요하고, 건강치료서비스가 필요한 노인들을 위한 형이다. 이 질문의 응답 결과를 살펴보면, 전체적으로나 유형별로나 비슷한 비율의 응답을 나타냈고 χ^2 검증 결과 두 집단에 유의미한 차이가 없었다(표 6). 이를 구체적으로 보면, 건축은 독립형으로 하고, 서비스는 반의존형까지 제공되었으면 좋겠다는 응답이 33.0%로 가장 많았다. 이는 거주와 관련된 생활은 독립적으로 하면서, 타인에게 간섭받고 싶지 않지만 건강 및 서비스 부분에서는 일부 도움을 받길 원하는 결과로 보여진다. 그 다음으로는 노인은 점점 건강이 나빠질 수 있으므로 모두 반의존형으로 건축한다는 의견이 28.7%로 나타났다. 다음으로는 독립형, 반의존형 모두 건축기준이 있어 개발되는 것이 좋겠다는 의견이 21.5%, 경우에 따라 바꿀 수 있도록 융통형이면 좋겠다는 의견이 16.8%로 나타났다.

<표 6> 개발자 유형별 노인공동생활주택 건축/서비스의 독립·의존 수준 N=600

독립·의존 수준	개발유형	개인 개발자형	공동 개발자형	전체	χ^2
		f(%)	f(%)		
1	독립형, 반의존형 모두 건축기준이 있어 개발되는 것이 좋겠다.	25(20.3)	104(21.8)	129(21.5)	.209 n.s.
2	건축은 독립형으로 하고, 서비스는 반의존형까지 제공되면 좋겠다.	41(33.3)	157(32.9)	198(33.0)	
3	노인은 점점 건강이 나빠질 수 있으므로 모두 반의존형으로 건축한다.	35(28.5)	137(28.7)	172(28.7)	
4	경우에 따라 바꿀 수 있도록 융통형이면 좋겠다.	22(17.9)	79(16.6)	101(16.8)	
계		123(100.0)	477(100.0)	600(100.0)	

주: n.s.=non significant

5) 노인공동생활주택의 개발·거주 시 중요 사항

노인공동생활주택을 개발하고 거주함에 있어 어떠한 특징들을 중요하게 생각하는지를 분석하고자 하였으며, 노인공동생활주택의 특징에 대한 중요도는 각각 1점에서 5점까지의 리커트 척도(1: 전혀 중요하지 않다./2: 중요하지 않다./3: 보통이다./4:

중요하다./5: 매우 중요하다.)로 측정하였다.

우선, 개발자 유형별로 15가지의 선택요소들 중 중요도는 5점척도 중에서 3.34에서 4.41까지의 범위로 나타났으며, 보통 이상 중요한 것으로 분석되었다.

먼저, 중요도가 높은 다섯 가지의 항목을 살펴보면, 가장 중요도가 높은 것은 의료시설의 이용 편리성이며, 그 다음으로는 주변 환경의 쾌적함, 세금, 금융 등의 혜택, 관리비 및 생활비, 그리고 교통·접근의 편리함의 순서로 나타났다.

다음으로, 공동개발자형의 노인공동생활주택 개발·거주 시 중요 사항을 분석한 결과, 15가지의 선택요소들 중 중요도는 5점척도 중에서 3.22에서 4.43까지의 범위로 나타났으며, 보통 이상 중요한 것으로 분석되었다.

마찬가지로 중요도가 높은 다섯 가지의 항목을 살펴보면, 가장 중요도가 높은 것은 의료시설의 이용 편리성이며, 그 다음으로는 주변 환경의 쾌적함, 관리비 및 생활비, 세금, 금융 등의 혜택, 그리고 교통·접근의 편리함의 순서로 나타났다.

조사대상 전체의 노인공동생활주택 개발·거주 시 중요 사항을 분석한 결과, 15가지의 선택요소들 중 중요도는 3.25에서 4.43까지의 범위로 나타났으며, 보통 이상 중요한 것으로 분석되었다.

조사대상 전체를 대상으로 중요도가 높은 다섯 가지의 항목을 살펴보면, 가장 중요도가 높은 것은 의료시설의 이용 편리성이며, 그 다음으로는 주변 환경의 쾌적함, 관리비 및 생활비, 세금, 금융 등의 혜택, 그리고 교통·접근의 편리함의 순서로 나타났다(표 7).

<표 7> 노인공동생활주택 개발·거주 시 중요사항-중요도

항목	개발유형	개인개발자	공동개발자	전체조사자
		n=123	n=477	n=600
경제적 투자가치		3.34	3.22	3.25
교통·접근의 편리함		4.05 ^a	4.12 ^a	4.11 ^a
의료시설의 이용 편리성		4.41	4.43	4.43
문화생활, 쇼핑 등의 편리성		3.80	3.80	3.80
자녀, 친척과의 거리		3.40	3.69	3.63
주변 환경의 쾌적함		4.33	4.40	4.39
사후관리에 대한 법적인 장치		3.83	3.84	3.84
비슷한 수준의 거주자		3.57	3.64	3.63
개별 공간의 구성과 수준		3.76	3.79	3.79
공유 공간의 구성과 수준		3.72	3.65	3.66
관리인의 수준		3.72	3.67	3.68
각종 경비장치		3.90	3.97	3.96
제공되는 서비스		4.04	4.07	4.07
관리비 및 생활비		4.11	4.15	4.14
세금, 금융 등의 혜택		4.15	4.12	4.13

주: 5점척도이며, 1~5는 순위를 나타냄.

이러한 결과로 볼 때, 노인공동생활주택을 개발·거주함에 있어 의료시설을 체계적으로 확립하거나 이용이 편리하도록 개발해야 할 것이다. 또한, 긴급 상황 시에 신속히 연계될 수 있도록 병원과의 협력을 추진하거나, 지역 사회 내 보건소 시스템을 노인공동생활주택과 연계시키는 방안도 추진하여 주·야간 비상시에도 보건소를 이용할 수 있도록 하며, 보건소의 낙후된 시설을 개선하여 노인들이 보건소를 신뢰할 수 있도록 하는 방안도 생각해 보아야 할 것이다.

6) 노인공동생활주택의 개발·거주 시 가장 어려운 문제

노인공동생활주택 개발·거주 시 가장 어려운 문제는 무엇인가에 대한 질문에서 개인 및 공동 개발 유형별로 70% 이상이 경제적 문제 및 자금 조달을 가장 어려운 문제라고 응답하였고(표 8), χ^2 검증 결과 두 집단간에 통계적으로 유의미한 차이가 없었다. 이는 고령화 시대에 발맞추고, 자신의 노후를 설계하려는 의지는 확고하나, 그 시작에 있어 경제적 자금 해결이 문제가 되고 있어 막상 개발을 한다하더라도 장벽에 부딪히게 되는 결과를 나타낼 것으로 보인다.

신동준(1997)에 의한 유당마을 입소노인들의 입소비용 마련에 관한 조사현황에서는 입소 비용 마련을 노인 자신이 준비한 경우가 69.8%, 자식들이 전부 부담한 경우가 18.9%로 입소비용 마련을 주로 본인 스스로 하고 있음을 알 수 있었다(신동준, 1997, 재인용).

서울과 익산 두 지역에서 노인주택선택시 가장 큰 고려사항이 '입주비용'과 '의료서비스'였으며, 반대로 입주하지 않으려는 이유 또한 '입주할 경제적 능력이 부족'한 것이 가장 문제가 됨을 알 수 있다(윤주현 외 2인, 2004).

<표 8> 개발자 유형별 노인공동생활주택 개발·거주 시 가장 어려운 문제 N=600

가장 어려운 문제	개발유형	전체	χ^2	
	개인 개발자형 f(%)			공동 개발자형 f(%)
1 가족의 반대	8(6.5)	22(4.6)	30(5.0)	2.626 n.s.
2 경제적 문제(자금조달 등)	87(70.7)	338(70.9)	425(70.8)	
3 개인 공간 규모와 구성문제	6(4.9)	31(6.5)	37(6.2)	
4 공유 공간 규모와 구성문제	13(10.6)	39(8.2)	52(8.7)	
5 주변의 건축반대	7(5.7)	37(7.8)	44(7.3)	
6 관리인 공간 문제	0(0.0)	1(0.2)	1(0.2)	
7 법적인 문제	2(1.6)	9(1.9)	11(1.8)	
계	123(100.0)	477(100.0)	600(100.0)	

주: n.s.=non significant

이렇듯 노인주거시설에 입소·입주비용조차도 본인이 전액을 부담해야 하는 경우가 많은데, 하물며 노인공동생활주택 전체의 개발비용을 본인이 부담한다고 가정했을 때, 상당히 큰 문제가 될 것이다. 따라서 노인공동생활주택 개발 시 경제적 문제 및 자금조달을 어떤 방식으로 할 것인가하는 것은 중요하므로 이에 대한 대책이 필요할 것이다.

그 밖의 응답으로는 공유 공간 규모와 구성문제가 8.7%, 개인 공간 규모와 구성문제가 6.2%로 비슷하게 나타났고, 가족의 반대가 5.0%로 나타났으며, 법적인 문제는 1.8%, 관리인 공간 문제는 0.2%로 나타났다.

따라서 노인공동생활주택을 개발하고 거주함에 있어서는 자금해결방식이 중요함을 알 수 있으며, 경제적 문제가 해결될 경우 노인공동생활주택의 개발이 촉진 될 것으로 판단된다.

3. 개발자 유형별 노인공동생활주택의 비용에 대한 견해

1) 비용에 따른 노인공동생활주택의 위치

노인공동생활주택을 개발·거주함에 있어 비용을 고려하여 노인공동생활주택의 위치를 선택하라는 질문에서는 토지 비용 부담을 줄이기 위해 도심에서 30분 정도의 거리가 좋다는 의견이 전체 응답자의 57.8%로 반 이상이 응답하였음을 알 수 있었다. 그 다음으로는 토지 비용 부담을 줄이기 위해, 도시에서 1~2시간 거리의 외곽이 좋다는 의견은 29.0%, 병원이나 쇼핑센터 등이 가깝기 때문에 비싸도 도심이 좋다는 의견이 12.0%로 나타났다(표 9).

<표 9> 개발자 유형별 비용 고려 한 노인공동생활주택의 위치 선택 N=600

위치	개발유형	전체	χ^2	
	개인 개발자형 f(%)			공동 개발자형 f(%)
비싸도 도심이 좋다. (병원, 쇼핑센터 등이 가까우므로)	20(16.3)	52(10.9)	72(12.0)	5.136 n.s.
토지 비용 부담을 줄이기 위해 도심에서 30분 정도의 거리가 좋다.	68(55.3)	279(58.5)	347(57.8)	
토지 비용 부담을 줄이기 위해, 도시에서 1~2시간 거리의 외곽이 좋다.	32(26.0)	142(29.8)	174(29.0)	
기타	3(2.4)	4(0.8)	7(1.2)	
계	123(100.0)	477(100.0)	600(100.0)	

주: n.s.=non significant

비용을 고려했을 때의 노인공동생활주택 개발·거주 위치를 묻는 질문에서 χ^2 검증 결과 두 집단의 차이가 통계적으로 유의미하지는 않았으므로, 전체 응답자의 기대비율보다 관찰비율이 높게 나온 항목을 중심으로 해석한 결과, 개인개발자형이 비싸더라도 병원, 쇼핑센터 등이 가까운 도심에 개발·거주하겠다는 의견이 더 높게 나타났음을 알 수 있었다. 이는 개인개발자형이 공동개발자형보다 분양을 통해 거주자들을 모집하려는 경향이 높은 만큼 위치결정시 비용에 덜 구애받는 것으로 해석해볼 수 있다.

노인공동생활주택을 개발·거주함에 있어 비용을 고려하지 않았을 때 노인공동생활주택의 위치를 선택하라는 질문에서도 역시 도심에서 자동차로 30분 내외의 근교가 좋다는 의견이 전체 응답자의 59.7%를 차지하였으며, 도심에서 1~2시간 거리의 외곽이 좋다는 응답자는 27.8%를 차지하였다. 그 다음으로 비용을 고려하지 않았음에도 불구하고 도시를 원하는 응답자는 7.3%에 불과하였고, 농촌이나 어촌 등 도시와 먼 곳을 원하는 응답자는 5.0%로 나타났다(표 10).

<표 10> 개발자 유형별 비용 고려하지 않은 노인공동생활주택의 위치 선택 N=600

개발유형	개발자형		전체	χ^2
	개인	공동		
위치	f(%)	f(%)		
도심	10(8.1)	34(7.1)	44(7.3)	.401 n.s.
도심에서 자동차로 30분 내외의 근교	73(59.3)	285(59.7)	358(59.7)	
도심에서 1~2시간 거리의 외곽	34(27.6)	133(27.9)	167(27.8)	
농촌, 어촌 등 도시와 먼 곳	6(4.9)	24(5.0)	30(5.0)	
기타	0(0.0)	1(0.2)	1(0.2)	
계	123(100.0)	477(100.0)	600(100.0)	

주: n.s.=non significant

이번 조사 결과에서 전체적으로 도심에서 자동차로 30분 내외에 위치한 도시 근교형을 가장 선호하였으며, 이는 비용을 고려하던 안하던 간에 가장 많은 응답을 차지하였음을 알 수 있었다.

이러한 결과로 볼 때, 조사대상자는 복잡하고 비싼 도심에서 벗어나 노후에는 도시에 쉽게 접근할 수 있고, 문화, 의료, 쇼핑 등의 시설과 근접해 있으면서, 자녀들과의 거리도 비교적 가까운 30분 내외의 근교에 위치한 곳에서 보내고자 하는 의견을 가진 것으로 볼 수 있다.

2) 노인공동생활주택의 개발 예상 비용

노인공동생활주택을 개발함에 있어 개발 예상 비용은 얼마인가에 대하여 개방형으로 질문한 결과, 평균으로 전체적 경향을 살펴보면, 임대형 총 투자비는 18억 200만원, 임대형 개인 입주비는 1억 2,200만원, 분양형 총 투자비는 24억 6,300만원, 분양형 개인 입주비는 1억 6,200만원으로 나타났다(표 11).

<표 11> 개발자 유형별 노인공동생활주택 개발비용에 대한 집단간 차이

N=600 (단위:만원)

개발유형	임대형		분양형	
	총 투자비	개인 입주비	총 투자비	개인 입주비
개인개발자	35억 8100만	1억 4700만	56억 6800만	1억 4700만
공동개발자	13억 4300만	1억 1600만	16억 3600만	1억 6600만
평균	18억 200만	1억 2200만	24억 6300만	1억 6200만
t 값	3.288***	1.535**	3.316***	-1.280

주: **P<.01, ***P<.001

개인개발자형과 공동개발자형의 개발비용에 있어서 집단간에 통계적으로 유의미한 차이가 있는지를 알아보기 위하여 t검증을 실시하였다. 개인개발자형의 임대형 총 투자비는 35억 8,100만원, 임대형 개인 입주비는 1억 4,700만원, 분양형 총 투자비는 56억 6,800만원, 분양형 개인 입주비는 1억 4,700만원으로 나타났다. 공동개발자형의 임대형 총 투자비는 13억 4,300만원, 임대형 개인 입주비는 1억 1,600만원, 분양형 총 투자비는 16억 3,600만원, 분양형 개인 입주비는 1억 6,600만원으로 나타났다. 임대형 총 투자비에서는 개인개발자와 공동개발자 간에 매우 유의미한 차이가 있음이 검증($t=3.288, p<.001$)되었으며, 임대형 개인 입주비에서도 개발자형 간에 매우 유의미한 차이가 있음이 검증되었다($t=1.535, p<.01$). 분양형 총 투자비에서는 두 집단 간에 매우 유의미한 차이가 있음이 검증($t=3.316, p<.001$)되었으나, 분양형 개인 입주비에서는 두 집단 간에 통계적으로 유의미한 차이가 없었다.

이러한 결과로 볼 때, 투자비면에서는 임대든 분양이든 간에 개인개발자형이 더 많이 투자하려하며, 이는 통계적으로 매우 유의미한 결과를 나타내었다. 또한, 입주비면에서는 임대형일 경우에는 개인개발자가 더 많은 입주비용을 예상하고 있고, 이는 통계적으로 유의미한 결과를 나타내었으나, 분양일 경우에는 공동개발자가 더 많은 입주비용을 예상하고 있으며, 이는 통계적으로 유의미하지는 않았다. 이러한 결과는 두 유형 중 공동개발자가 더 적게 투자하려고 하는 경향이 많다고 보여지며, 이는 코하우징처럼 마음 맞는 친구와 공동으로 개발해서 개발에 예상되는 큰 비용을 절감할 수 있고, 동시에 노인 스스로가 자립적으로 즐겁게 살기 위한 의도가 강한 것으로 볼 수 있다. 개인개

발자의 예상 비용이 더 많은 것으로 볼 때, 이는 개인개발자는 임대와 분양을 통한 사업의 일환으로 노인공동생활주택을 개발하려고 하는 의지가 엮보이며, 그와 동시에 본인도 거주하려는 의지가 있어 분양가격은 좀 낮게 나온 것이 아닌가 판단된다.

3) 노인공동생활주택의 개발비용 해결 방식

노인공동생활주택을 개발함에 있어, 그 개발비용을 어떻게 해결할 것인가에 대한 응답을 분석하였다.

비용 해결 방법으로 가장 선호하는 것은 입주자 공동 참여로 비용부담을 완화하겠다는 의견이 33.3%로 가장 높았다(표 12). 이는 개인개발자형이든 공동개발자형이든 간에 노인공동생활주택을 건설하고 입주함에 있어 들게 되는 막대한 비용을 공동으로 해결하여 그 부담을 줄이고자 함을 알 수 있다. 또한, 이는 노인공동생활주택의 개발에 있어 개발의 시작 단계부터 입주자들과의 공동참여를 원하는 것으로 보았을 때, 공동개발자는 코하우징 형태의 개발과 유사한 개념을 보이고, 개인개발자는 선분양이나 선임대 유형으로 개발하려는 결과로 볼 수 있다.

<표 12> 개발자 유형별 노인공동생활주택 개발 시 비용 해결 방법 N=600

개발유형 비용해결	개인개발자형	공동개발자형	전체	x ²
	f(%)	f(%)		
예금, 주식, 부동산으로 해결	25(20.3)	131(27.5)	156(26.0)	27.772 ***
퇴직금으로 해결	17(13.8)	62(13.0)	79(13.2)	
주택저당이나 은행융자 등을 이용	12(9.8)	33(6.9)	45(7.5)	
정부에서의 보조금으로 해결	34(27.6)	86(18.0)	120(20.0)	
입주자 공동 참여로 비용부담 완화	35(28.5)	165(34.6)	200(33.3)	
계	123(100.0)	477(100.0)	600(100.0)	

주: ***P<.001

그 다음으로는 본인의 예금, 주식, 부동산 등으로 해결한다는 응답이 26.0%로 나타났으며, 정부에서의 보조금으로 해결한다는 의견이 20.0%로 나타났는데, 이로 볼 때, 아직 우리나라의 노인주택을 위한 정책에서의 정부보조금의 개념과 정책 확립이 시급함을 알 수 있다. 신동준(1997)의 연구에서는 노인시설 입주 시 입주비용의 본인 부담 마련 경로로는 부동산 등 동산의 처분이 46.9%, 저축금이 36.8%, 퇴직금과 저축금을 합하여 준비한다가 14.3%로 나타난 것과는 차이를 보인다.

그 다음으로는 본인의 퇴직금으로 해결하겠다는 의견이 13.2%, 주택저당이나 은행융자 등을 이용하겠다는 의견이 7.5%로 나타났다.

이는 노인공동생활주택의 구입자금 마련 방법 중 67%의 대다수 예비노인이 기존에 갖고 있는 부동산을 처분하거나 저

축·주식·채권 등을 팔아서 주택을 마련할 생각이 가장 많다고 한 연구(유병선, 2005)와 유사한 결과를 보이고 있지만, 이에 입주자 공동 참여라는 의견을 첨부했을 때에는 개인개발자든 공동개발자든 간에 비용부담을 완화하려는 경향이 있음을 보여주고 있다.

또한 조사대상의 노인공동생활주택 개발·거주 시 비용 해결을 묻는 질문에서 x² 검증 결과 두 집단의 차이가 통계적으로 P<.001 수준에서 매우 유의미한 것으로 나타났으며, 전체 응답자의 기대비율보다 관찰비율이 높게 나온 항목을 중심으로 해석한 결과, 개인개발자형이 정부에서의 보조금으로 해결하겠다는 의견이 더 높았음을 알 수 있었다. 이는 이러한 사업을 촉진하기 위해서 정부지원책이 금융·세제를 포함하여 재정적으로 확립되기 전에는 사업자로서의 시도가능성은 그리 높지 않을 것이라 판단된다.

4) 노인공동생활주택 개발 시 금융·세제 상의 혜택

노인공동생활주택 개발 시 금융·세제상의 혜택이 어떤 방향으로 이루어져야 한다고 생각하는가에 대한 질문에서 전체자금을 국민주택기금에서 장기저리융자를 해주고, 공유공간에 대해 특별지원을 해주어야 한다는 의견이 56.3%로 반 이상의 응답률을 나타내었다. 그 다음으로는 공유공간은 정부에서 특별지원을 해주어야 한다는 의견이 32.3%, 특별조치 없이 현행대로 유지한다는 의견이 10.5%로 나타났다.

<표 13> 개발자 유형별 노인공동생활주택 개발 시 금융·세제상의 혜택에 대한 견해 N=600

개발유형	개인개발자형	공동개발자형	전체	x ²
	f(%)	f(%)		
금융세제상의 혜택				19.399 ***
특별조치 없이 현행대로 한다.	9(7.3)	54(11.3)	63(10.5)	
공유공간은 정부에서 특별지원을 해주어야 한다.	52(42.3)	142(29.8)	194(32.3)	
전체자금을 국민주택기금에서 장기저리융자를 해주고, 공유공간에 대해 특별지원을 해주어야 한다.	58(47.2)	280(58.7)	338(56.3)	
기타	4(3.3)	1(0.2)	5(0.8)	
계	123(100.0)	477(100.0)	600(100.0)	

주: ***P<.001

금융·세제상의 혜택문제를 묻는 질문에서 두 집단은 x² 검증 결과 통계적으로 매우 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났으며, 전체 응답자의 기대비율보다 관찰비율이 높은 항목을 중심으로 해석해보니, 공유공간은 정부에서 특별지원을 해주어야

한다는 의견이 개인개발자형에서 기대비용보다 더 높았음을 알 수 있었다(표 13). 김찬삼(2000)의 연구에서도 입지 선정에 따른 자금 부담으로 입주금이 많아지므로 사업의 경제성이 떨어지는 면이 있으며, 정부에서 노인주거 복지시설에 대해 세금 감면 등의 조치를 취하여 입주금 부담이 증가되지 않으면서 도시 지역에 설치할 수 있도록 조치를 취해야 한다고 하였다.

노인공동생활주택의 특징은 공유공간을 입주노인들이 이용하며 함께 생활한다는 것인데, 개인개발자든 공동개발자든 간에 또한 모든 예비노인층은 공유공간에 대한 부담을 안고 있으므로 정부에서 공유공간에 대한 특별지원, 예를 들어 공유 공간 용적률의 혜택이나 세금 면제, 설치비용지원 등을 통해 지원을 해준다면 개발자들이 개발에 대한 부담이 조금 덜어지므로 노인공동생활주택의 개발이 더욱 촉진될 수 있을 것이다.

5) 노인공동생활주택 거주 시 관리비를 포함한 월 생활비

개발방식 유형선호별로 노인공동생활주택 거주 시 관리비를 포함하여 월 생활비로 어느 정도 부담 가능한지에 대하여 개방형으로 질문한 결과, 평균적으로 독신일 때에는 월 평균 73만 6천원을, 부부일 때에는 126만 6천원을 지불할 의사가 있다고 응답하였다.

개인개발자형과 공동개발자형의 노인공동생활주택의 월 생활비 부담액에 대한 집단간 차이가 있는지를 알아보기 위하여 t검증을 실시하였다(표 14). 독신일 때나 부부일 때나 개인개발자와 공동개발자 두 집단 간에 유의미한 차이는 없다고 분석되었으나, 개인개발자형은 독신일 때에는 월 평균 71만 5천원을, 부부일 때에는 120만 1천원을 지불할 의사가 있다고 응답하였다. 공동개발자형은 독신일 때에는 월 평균 74만 1천원을, 부부일 때에는 128만 2천원을 지불할 의사가 있다고 응답하였다.

이러한 결과로 볼 때, 통계적으로 유의미한 결과는 아니었으나, 독신일 때는 개인개발자보다 공동개발자가 관리비 포함 월 생활비를 조금 더 부담할 의사가 있으며, 이는 부부일 때에도 마찬가지로 공동개발자가 조금 더 부담할 의사가 있음을 알 수 있었다. 따라서 노인공동생활주택 거주자에게는 생활비 부담액에 맞는 관리 프로그램이 적절하게 운영되어야 할 것이다.

<표 14> 개발자 유형별 노인공동생활주택 관리비 포함 월 생활비 부담액에 대한 집단간 차이
N=600 (단위:천원)

개발유형	월생활비	독신	평균	부부	평균
개인개발자(n=123)		71만 5천원	73만 6천원	120만 1천원	126만 6천원
공동개발자(n=477)		74만 1천원		128만 2천원	
t 값		-0.601 n.s.		-1.114 n.s.	

6) 노인공동생활주택 개발 시 노후소득문제 해결 방식

노인공동생활주택 개발·거주 시 노후소득문제는 어떻게 해결할 계획인가에 대한 질문에서 은퇴 후에는 봉사하며 절약하고 살겠다는 의견이 34.2%로 가장 많았고, 내가 가진 지식, 기술 등을 살려 수익성 있는 일을 통해 해결하겠다는 의견이 25.0%로 나타났다. 그 다음으로는 거주자들과 공동으로 가내부업을 하여 해결하겠다는 의견이 15.7%, 노후에도 계속 재테크를 하겠다는 의견이 14.5%로 비슷한 응답률을 보였고, 자식들에게 받는 용돈으로 해결하며 자식에게 의지하겠다는 의견이 8.3%로 나타났다.

두 집단간에 χ^2 검증 결과 통계적으로 유의미한 차이를 보이지는 않았지만, 전체 응답자의 기대비용보다 관찰비용이 높은 항목을 중심으로 해석해보니, 개인개발자형에 있어서 내가 가진 지식, 기술 등을 살려 수익성 있는 일을 하겠다(28.5%)는 의견과 거주자들과 공동으로 가내부업을 하겠다(21.1%)는 의견에서 기대비용보다 관찰비용이 더 높게 나타남을 알 수 있었다(표 15).

이러한 결과를 토대로 살펴 볼 때, 노인공동생활주택의 입주자들이 은퇴 후에는 봉사와 절약으로 살겠다는 의견이 많았던 만큼 이와 관련해서, 노인공동생활주택의 연계를 통한 노인의 봉사 혹은 일자리 주선 등을 통해 소득문제뿐만 아니라 노인의 여가 활용을 해결하려는 시도가 필요할 것이며, 노후의 재테크를 통한 경제생활이 뒷받침 될 수 있는 프로그램 또한 필요하다고 사료된다.

<표 15> 개발자 유형별 노인공동생활주택 개발 시 노후소득문제해결방식

N=600

개발유형	개인 개발자형	공동 개발자형	전체	χ^2
	f(%)	f(%)		
노후소득문제해결				
내가 가진 지식, 기술 등을 살려 수익성 있는 일을 하겠다.	35(28.5)	115(24.1)	150(25.0)	10.168 n.s.
거주자들과 공동으로 가내부업을 하겠다.	26(21.1)	68(14.3)	94(15.7)	
노후에도 계속 재테크를 하겠다.	17(13.8)	70(14.7)	87(14.5)	
자식들에게 받는 용돈으로 해결하겠다.	12(9.8)	38(8.0)	50(8.3)	
은퇴 후에는 봉사하며 절약하고 살겠다.	33(26.8)	172(36.1)	205(34.2)	
기타	0(0.0)	14(2.9)	14(2.3)	
계	123(100.0)	477(100.0)	600(100.0)	

주: n.s.=non significant

IV. 결론 및 제언

노인공동생활주택의 개발·거주 관련하여 결론적으로 개발하고 거주하려는 이유로 자립적으로 즐겁게 살기 위해서라는 응답이 가장 많았으므로 자신의 노후를 자립적으로 설계할 수 있고, 자식에게 부담되는 존재가 아닌 당당한 노인세대로서 노후를 누릴 수 있도록 민간부문에서도 노인공동생활주택이 다양하게 개발되어야 할 것이다. 개발자 유형별로 개발, 거주, 관리에 대한 선호 경향은 다음과 같이 정리될 수 있다.

첫째, 개인개발자는 개인이 개발하여 임대, 분양하여 사업성을 도모하려는 형으로서 자식들에게 부담이 되고 싶지 않고 사회복지사업을 해보고 싶다는 생각에서 접근을 하고 있다. 따라서 모르는 사람 중에서 선별하려는 비율이 기대보다 높고, 주변 환경이 쾌적하고 의료, 교통, 접근의 편리함을 도모하려고 한다. 개발시 가장 어려운 문제는 경제문제일 것이고 비용을 고려하지 않을 때는 도심에서 30분거리를 선호하지만 비용을 고려하면 비싸도 도심에서 개발하겠다는 비율이 기대보다 높게 나타났다. 또한 정부의 보조금이 필요하다는 견해를 가지고 있는데 특히 공유공간은 정부에서 특별지원을 해주어야한다는 견해가 기대보다 높게 나왔다.

개인개발자는 임대든 분양이든 개발비용의 총액과 개인부담비를 공동개발자형보다 적게 산정하고 있고 관리비와 월생활비도 적게 산정을 하고 있다. 뿐만 아니라 노후소득을 수익성 작업, 공동 가내부업 등으로 해결하겠다는 비율도 기대보다 높아서 적극적인 사업형 노후대책을 생각하고 있는 집단이라고 볼 수 있다.

둘째, 공동개발자는 처음부터 거주희망자들끼리 같이 모여 부지매입부터 설계, 건축, 관리까지 같이 코하우징 형식으로 개발하려는 형으로서 자립적으로 즐겁게 살기 위해서 마음맞는 친구와 함께 개발하려는 생각을 가장 많이 가지고 있다. 또한 장기적인 거주를 계획하는 성향이 있어서 개인실은 독립형으로 하고 서비스는 의존형까지 갈 수 있는 것을 선호한다. 의료시설 이용이 편리한 쾌적한 곳에 관리비와 생활비가 덜 드는 것을 중요하게 생각하며, 개발거주할 때 경제적인 문제가 가장 어려울 것으로 전망하고 있고, 토지비용이 비교적 싼 도심에서 30분거리를 가장 선호하고 있다. 비용부담은 입주자 공동참여로 완화할 생각을 가지고 있으나 국민주택기금에서 장기저리융자를 해주고 공유공간에 대해 특별지원혜를 받을 것을 지지하는 비율이 높고, 은퇴후에는 봉사하며 살겠다는 비율이 높은 것이 특징이다.

전반적으로, 노인공동생활주택의 개발·거주시기는 평균 64.14세였다. 60대 중반의 퇴직 시기에 맞추어 입주할 수 있도록 그 이전부터 노후 설계에 대한 다양한 정보를 정부, 지자체, 노인종합복지관 등에서 제공하고, 노인공동생활주택에 대한 체계를 확립하여, 예비 노인층이 노인공동생활주택을 개발·거주로 이

어질 수 있도록 충분한 홍보가 필요할 것이다.

노인공동생활주택의 독립·의존 수준에서 건축은 독립형으로 하고, 서비스는 반의존형까지 제공되면 좋겠다는 응답이 숫적으로 가장 많았으므로 거주와 관련된 생활은 독립적으로 하면서, 타인에게 간섭받고 싶지 않지만 건강 및 서비스 부분에서는 일부 도움을 받길 원하는 결과로 보여진다. 따라서 장기거주자를 고려한 건축지침과 서비스확대가 가능한 디자인으로 개발할 수 있도록 돕는 정보제공과 상담 시스템이 필요하다.

노인공동생활주택은 개발 초기 단계에 있는 만큼 세금·금융 등의 혜택을 통해 노인공동생활주택 개발과 거주를 유도해야 할 것이다. 따라서 30분 내외의 근교와 도심에 의료시설, 노인 관련 서비스가 집중된 곳을 중심으로 서비스 체계를 갖추는 것도 중요하다. 입주비는 임대형이 평균 1억 2200만원이고 분양형이 평균 1억 6200만원인데 공동개발자형이 더 적은 비용을 예측하고 있다. 생활비는 평균 독신 74만원-부부 127만원 정도인데 개인개발자가 더 적은 비용을 예측하는 차이를 보인다.

노인공동생활주택의 개발비용은 공동부담 방식으로 개발의지가 있으므로, 정부는 공유공간 지원 방안을 확립하여 개발을 촉진하거나 사후 관리 관련 금융·세제 혜택을 통해 비용 지원 대책을 마련하는 것이 바람직할 것이다.

- 접수 일 : 2005년 09월 01일
- 심사 일 : 2005년 09월 27일
- 심사완료일 : 2005년 12월 21일

【참 고 문 헌】

- 곽인숙(1998). 노인의 취업여부와 건강 상태에 따른 주거선호. **대한가정학회지**, 36(11), 43-59.
- 김찬삼(2000). **실버산업의 활성화 방안 연구-유료노인복지주택을 중심으로**. 호남대학교 행정대학원 석사학위논문.
- 노경생(2002). **우리나라 유료양로시설의 활성화 방안**에 관한 연구. 대전대학교 경영행정대학원 석사학위논문.
- 신동준(1997). **유료노인복지시설의 운영실태 및 개선방안에 관한 연구**. 동국대학교 행정대학원 석사학위논문.
- 신영숙(1998). **중년층이 선호하는 미래 노인주거환경에 관한 연구**. **대한가정학회지**, 35(2), 105-120.
- 유병선(2005). **노인공동생활주택 공급 및 관리모델 개발방향에 관한 연구**. 경희대학교 일반대학원 박사학위논문.
- 최성재(1998). **고령화사회의 노인시설 유형과 전망**. **대한건축학회지**, 42(2), 14-21.
- 홍형욱(1999). **한국의 지역사회통합형 노인주거의 대안적 모색-노인생활지원주택의 개념 도입과 제도적 탐색**. **주택연구**, 7(2), 75-91.

- _____ (2001a). 노인공동생활주택에 대한 태도와 선호-한국에서의 노인생활지원주택개발 방향을 중심으로-. **한국가정관리학회지**, 19(5), 147-166.
- _____ (2001b). 영국의 노인공동생활주택에 대한 검토. **한국가정관리학회지**, 19(4), 49-68.
- _____ (2002). 노인의 지역사회 보호에 있어서 주거관리의 역할과 쟁점. **한국가정관리학회지**, 20(5), 51-68.
- 홍형욱·이경희·김대년·최정신·조재순·권오정(2004). 2020년 노후의 공간환경을 전망한다. 서울: 지식마당.
- 홍형욱·유병선(2003). 노후의 일·여가 태도에 따른 노인공동생활주택 선호 경향. **한국가정관리학회지**, 21(5), 1-12.
- 홍형욱·유병선·전경화(2004). 프랭클린(Franklin)의 사회구성주의 모델 관점으로 본 한국의 노인주택맥락. **한국가정관리학회**, 22(1), 103-114.
- 홍형욱·지은영(2002). 사회계층별 노인생활지원주택에 대한 태도와 선호. **한국가정관리학회지**, 20(2), 83-95.
- 홍형욱·지은영(2003). 노인공동생활주택 개발을 위한 지역사회 보호 체계와 주거서비스 요구도. **대한가정학회 제56차 추계학술대회**, 95.
- 홍형욱·지은영(2004). 사회경제적 지위에 따른 노인공동생활주택에 대한 견해의 지역별 비교 -서울·수도권, 부산, 광주, 대전 지역을 중심으로-. **대한가정학회지**, 42(7), 1-17.
- 오혜경·홍이경·박민진(2003). 미국 노인주거시설 개별공간구성의 특성에 관한 연구 -캘리포니아지역을 중심으로-. **대한가정학회, 제 56차 추계학술대회**, 135.