

노인공동생활주택에의 입주의사 결정요인 분석

A Study on the Determinant Factor of Intention to Move into Senior Congregate Housing

유병선*

You, Byung-Sun

홍형옥**

Hong, Hyung-Ock

Abstract

Due to the vast increase in the elderly population and the changes in traditional filial duties, the importance of the elderly living arrangement is being greatly emphasized. The purpose of this study was to analyse the determinant factor of intention to move into senior congregate housing. The survey was conducted among middle-aged people in their fifties, who lived in Seoul, using the systematic random sampling method. The final sample included 498 respondents. The results were as follows. 1) It was revealed that many respondents thought positively about senior congregate housing. Both of having children and income were proved as an important variables which had an impact factor to move into senior congregate housing. 2) It was found that residential environment was the more important factor than housing level itself or personal social environment.

Keywords : senior congregate housing, intention to move, residential environment

주요어 : 노인공동생활주택, 입주의사, 주거환경

1. 서론

1. 연구의 필요성 및 목적

노인에게 있어서 안전하고 안락한 주택을 갖도록 하는 욕구는 노후 소득을 유지하고 적절한 의료적 보호를 받고자 하는 욕구와 더불어 가장 기본적인 욕구이다(Kahn & Kamerman, 1976). 더욱이 노인들은 시간의 75% 이상을 주호 내에서 보내기 때문에(Moos & Lawton, 1982) 이들에게 주거욕구는 생활주기상 어떠한 시기보다 강하다.

우리나라는 고령화사회(aging society)에서 고령사회(aged society)로 도달하는 기간이 복지선진국인 프랑스의 115년, 미국 71년, 이태리 61년, 독일 40년, 고령화 속도가 빠르다고 하는 일본의 24년보다도 빠른 19년 밖에 걸리지 않을 것으로 예측되며, 고령사회가 되는 2019년에는 각종 노인문제가 폭발적으로 증가될 것으로 전망되고 있어 노인문제해결이 시급한 상황이다¹⁾.

이중에서도 노인주택은 우리 사회가 안고 있는 많은 노인 문제를 해결할 수 있는 중요한 부분으로서 그 필요성이 커지고 있다. 또한, 핵가족화, 자녀세대의 개인주의, 기혼여성의 취업률 증가, 노인들의 자녀와의 별거성

향 증가는 노인주거의 새로운 대안을 요구하고 있다.

학계에서는 노인주택 개발을 위한 다양한 연구가 시도되고 있다. 노인주택정책 및 제도에 관한 연구, 노인주택 계획에 관한 연구, 노인들의 주요구 등에 관한 연구는 많이 시도되고 있지만, 정작 어떠한 집단에게 어떠한 노인주택이 필요한지와 관련된 수요 집단 규명에 대한 연구는 많지 않다.

따라서 본 연구는 노인들의 자립적인 생활을 지원할 수 있는 주거유형인 노인공동생활주택에의 입주의사를 결정하는 수요자 특성을 규명하고, 노인공동생활주택 특징의 중요도와 그 중요도가 입주의사에 미치는 영향을 규명하는 것을 목적으로 한다.

2. 연구 문제

1) 조사대상자의 노인공동생활주택에의 입주의사는 어

1) <각주 표 1-1> 고령화 속도의 국제 비교

노령인구 비율	도달연도			증가소요연수	
	7%	14%	20%	7%→14%	14%→20
일본	1970	1994	2006	24	12
프랑스	1864	1979	2020	115	41
독일	1932	1972	2012	40	40
이태리	1927	1988	2007	61	19
미국	1942	2013	2028	71	15
한국	2000	2019	2026	19	7

자료 : 통계청(2001), 장래인구추계

*정회원, 박사후연구원, 경희대학교 BK21 한국형 노인공동생활주택 개발 및 관리모델 개발팀

**정회원, 교수, 경희대학교 주거환경전공

이 논문은 2005년도 두뇌한국21사업에 의하여 지원되었음

며하며, 입주 의사에 영향을 미치는 수요자 특성은 무엇인가?

- 2) 조사대상자의 노인공동생활주택 특징에 대한 중요도 인식은 어떠한가, 입주 의사에 미치는 영향은 어떠한가?

3. 용어의 정의

노인공동생활주택(senior congregate housing)이란 건강상태가 양호한 노인이 독립적인 생활을 할 수 있도록 개인공간이 있고, 공유공간과 관리인이 있어 사교·여가프로그램 등의 관리서비스가 지원되는 주거유형이다(홍형욱·유병선, 2003).

II. 이론적 배경

노인공동생활주택에 거주하는 노인의 특성을 보면 연령, 결혼상태, 건강상태, 경제적 능력 등에서 일반주택에 거주하는 노인과 차이가 있는 것으로 보고되고 있다.

영국의 일반주택 거주 노인의 평균연령은 73세인 반면 보호주택 거주자의 평균연령은 75세로 나이가 많으며(Butler, et. al., 1983), 부부가 함께 있는 경우는 20%, 독신남자가 거주하는 비율은 5%로 대다수가 과부 또는 독신여성이다(Heumann & Boldy, 1982). 또한 한 조사결과에 따르면, 영국의 보호주택에서는 85세 이상 초고령 노인의 비율이 1984년 10%에서 1993년 21%로 해가 거듭될수록 증가하고 있는데, 그 이유는 지역사회보호²⁾의 강조와 함께 보호주택에 오랜 기간동안 거주하는 노인들이 증가하기 때문이다(Riseborough & Ninner, 1994).

또한, 보호주택 거주자의 상당수는 인지장애가 있으나 보통수준 이상의 치매를 갖고 있는 거주자들은 거의 없으며(Walker, et. al., 1998), 심각한 치매가 있는 거주자는 1%정도인 것으로 보고되고 있다(Harrison, et. al., 1990). 보호주택 거주자들은 신체적 활동에 제약이 있으며, 일반 주택거주자들보다 더 많은 장애를 갖고 있으나(Walker, et. al., 1998), 양로원에 거주하는 노인들보다는 덜 의존적이다(Harrison, et. al., 1990).

공공에서 공급하는 보호주택의 거주자들은 대부분 저소득층인 것으로 밝혀지고 있는 반면에 민간에서 공급하는 경우 대부분 비싼 입주금과 매달 생활비를 거주자들로부터 요구하기 때문에 거주자들은 교육을 많이 받고,

높은 사회경제적 지위를 갖고 있다(Parr, et al; 1988; Sherman, 1971).

국내 노인공동생활주택으로의 입주에 대한 연구는 입주 의사로 측정되고 있는데, 소득이 증가할수록 노인공동생활주택으로 입주 의사는 감소하고(홍형욱, 2001), 자산이 적을수록 입주 의사가 증가하는 것으로 분석되었다(Hong & You, 2003). 또한, 여러 주거대안 중에 노인공동생활주택을 선택한 집단이 다른 주거대안을 선택한 집단보다 경제적 수준(소득·자산)이 상대적으로 낮은 것으로 나타났다(홍형욱 외 2인, 2004).

이와 같은 일련의 연구결과를 통해 노인공동생활주택에의 입주는 노인 거주자의 개인·가족 상황, 사회경제적 특성과 밀접한 관련이 있을 것임을 알 수 있으며, 국내의 노인공동생활주택에 입주할 가능성이 있는 수요 집단의 특성을 규명하는 것이 필요하다.

또한, 사용자 특성에 꼭 맞는 환경을 어떻게 근접시킬 수 있는가 하는 점은 노인 삶의 질에 있어 매우 중요한(Lawton, 2001), 노인의 주거환경은 서비스 환경, 사회적 환경, 물리적 환경 등 다양한 차원으로 접근되고 있다.

미국 노인들에게 지역 서비스 환경은 주거만족이나 심리적인 안녕에 매우 중요한 요소로서(Burby & Rohe, 1990; Smith & Gauthier, 1995) 서비스 환경은 입지와 연결된다. 교외거주자보다 서비스가 잘 갖추어진 도심거주자들이 서비스 환경에 대한 만족이 높으며, 이것은 곧 주거만족도로 이어지는 것으로 밝혀졌다(Smith, et. al., 2001).

사회적 환경은 친척·자녀와의 접근성, 비슷한 사회경제적 지위의 집단 등을 의미하는데, 보호주택에서 같은 연배 노인들과의 사회적인 활동은 장점으로 평가되고 있다(Butterfield & Weideman, 1987; Field, et. al., 2002). 또한 노인들은 주거지에서 다른 사람들과의 네트워크나 친밀감을 잃은 사람들보다 더 중요하게 생각하고 있다(Lawton, 1980). 노인들의 이러한 태도는 자신이 살던 근린지역 주변에 그대로 남으려는 경향과 일치하며(Groves & Wilson, 1992), 미국과 캐나다의 노인전용주거시설에 입소하는 노인의 60% 이상은 거주하던 집을 중심으로 반경 25마일의 근린지역 내에서 이사하는 것으로 밝혀졌다(Randolph Hills Nursing Center, 1994).

노인공동생활주택에서의 물리적 공간은 크게 개별주호(individual living space)와 공용 공간(community space)으로 구성되는데, 물리적인 특성은 안전한 거주환경의 계공뿐만 아니라 노인생활의 질과 주거만족에 직접적인 영향을 주는 변인으로 밝혀졌다(Nasar & Farokhpay, 1985; Chavis & Wandersman, 1990; Zaff & Devlin, 1998; Reynolds & Beamish, 2003).

노인공동생활주택에의 입주이유를 분석한 연구를 보면, 영국의 보호주택의 입주이유는 노인이 되어 보다 작고 관리하기 쉬운 주택으로 이사를 원하게 되고, 또한 상주하는 관리인(warden)이 있어 심리적으로 보다 안정감을

2) 과거에는 많은 노인들이 서비스를 이용하기 위해 새로운 시설이나 주택으로 이동하기를 강요받았으나, 1970년대 후반부터 서구의 노인주택에 대한 기본적인 정책방향은 가능한 오래도록 노인들이 자기 집에서 머물면서 독립적인 생활을 할 수 있도록 지원하는 것이다. 이러한 개념을 미국에서는 aging in place, 영국에서는 staying put, 일본에서는 제가복지(在家福祉)라고 말한다. 이를 위해서는 데이센터(day center)를 중심으로 가사보조서비스(home help service), 간호가정서비스(home nursing service), 건강서비스(health service), 식사서비스(meals-on-wheels), 교통서비스(transportation) 등의 서비스 전달 시스템이 갖추어진다(유병선, 2005).

언을 수 있는 장점이 있기 때문인 것으로 밝혀지고 있다. 또한, 주택관리 책임으로부터 해방이 되는 매력도 노인공동생활주택으로 이주하는 이유 중의 하나인 것으로 증명되고 있다(Butterfield & Weideman, 1987; Free, 1995). 대체로 보호주택 거주 노인들은 보호주택에 거주하는 것을 행복하게 여기는 것으로 증명되고 있다(Bulter, et. al., 1983; Field, et. al., 2002).

또한, 노인공동생활주택으로의 입주동기 요인은 디자인과 구조, 프라이버시, 관리의 효율성 등(Reynolds & Beamish, 2003) 매우 다양한 요인이 밝혀지고 있어 우리나라에서 이러한 유형을 개발하고자 할 때 입주의사에 영향을 미치는 노인공동생활주택의 특징을 규명하는 것은 그 성패를 가늠하기 위해 매우 중요하다.

III. 연구방법 및 절차

1. 연구방법 및 자료분석

연구대상은 2010년도³⁾에 노인주거의 문제에 직면하게 될 서울시에 거주하는 50대 중년층을 대상으로 설문조사를 하였다. 구별, 성별, 주택유형별로 유층표집하여⁴⁾, 총 500부를 배부하여 500부가 회수되었으며, 이중 498부가 최종분석에 사용되었다. 조사는 2003년 11월 3일부터 11월 14일까지 이루어졌다. 분석은 SPSS 11.0 Windows Program을 이용하였으며, 빈도, 평균, 요인분석, 회귀분석을 실시하였다.

2. 조사대상자의 일반적 특성

예비노인의 일반적 특성으로는 사회인구학적 특성, 경제적 특성, 주거특성에 대하여 조사하였다. 사회인구학적 특성으로 종교가 있는 경우는 60.2%로 나타났으며, 자녀가 있는 가구는 96.8%로 3.2%를 제외한 대부분의 예비노인이 자녀가 있는 것으로 조사되었다. 배우자와 함께 거주하는 경우는 86.1%, 건강상태가 좋다는 응답은 53.2%로 나타났다.

3) 2010년에는 우리나라의 노인인구 비율이 10.7%로 증가될 것으로 예상되는데 이미 고령사회로 진입한 외국의 경우 노인인구의 비율이 10%를 넘어서면서부터 노인주거문제가 폭발적으로 증가하는 것으로 나타났다. 또한 현재 우리나라 유료노인시설의 이용은 자녀 또는 친척의 이용료부담의사에 따라 좌우되고 있기 때문에 현재로서 노인자신의 소득수준은 노인시설의 수요에 크게 영향을 주지 않을 것으로 볼 수 있다(한국보건사회연구원, 1999). 다만, 노후소득보장제도인 국민연금제도를 비롯한 각종 민간보험회사의 개인연금 등이 본격적으로 발생하는 시기인 2010년부터는 노인주택수요가 본격적으로 발생할 것으로 판단된다.

4) 표집방법은 인구비례 확률추출법(PPS:Proportionate Probability Sampling)으로, 구체적으로는 3단계화 체계적 무작위추출법(3-Stage Stratified Systematic Random Sampling)을 사용하였다. 구체적인 표집 절차는 다음과 같다.

- ① 1단계: 구별 50대 인구비율에 따른 구별 조사대상 자 수 결정
- ② 2단계: 각 구에서 남녀비율(6.5:10), 50대 가구주 의 주택유형비율별 배부
- ③ 3단계: 각 구별 무작위로 3개동 선정

표 1. 조사대상 수요자의 일반적 특성 (n=498)

일반적 특성		구 분	f (%)
인구 사회 학적 특 성	종교 유무	종교 있음	299 (60.2)
		종교 없음	198 (39.8)
		계	497 (100.0)
	자녀 유무	자녀 있음	480 (96.8)
		자녀 없음	16 (3.2)
		계	496 (100.0)
	배우자동거 여부	그렇다	421 (86.1)
		아니다	68 (13.9)
		계	489 (100.0)
	건강 상태	나쁜 편	57 (11.5)
		보통	176 (35.3)
		좋은 편	265 (53.2)
계		498 (100.0)	
사 회 경 제 적 특 성	학력	중학교 졸업 이하	78 (15.9)
		고등학교 졸업	190 (38.6)
		대학교 졸업 이상	224 (45.5)
		계	492 (100.0)
	직업	전업주부, 은퇴·무직	214 (46.4)
		단순노무, 장치기계조립, 기능원, 농업·임업·어업	55 (11.9)
		판매, 서비스, 사무직	132 (28.6)
		기술공, 준전문가, 의원, 고위임직원	60 (13.0)
		계	461 (100.0)
	가구 월평균 소득(평균:365.71만원)(중앙값:300만원)	200만원 이하	194 (40.0)
		201-400만원	175 (36.1)
		401만원 이상	116 (23.9)
계		485 (100.0)	
가구 총자산(평균:4억 78백만원)(중앙값:3억원)	2억 5천만원 이하	187 (41.1)	
	2억 5천만원 - 5억이하	148 (32.5)	
	5억 초과	120 (26.4)	
	계	455 (100.0)	
주 거 특 성	주택유형	단독, 다가구 주택	242 (48.6)
		아파트	169 (33.9)
		연립, 다세대 주택	87 (17.5)
		계	498 (100.0)
	주택소유형태	본인·배우자 소유	416 (83.9)
		전세·월세	70 (14.1)
		자녀 소유	10 (2.0)
		계	496 (100.0)
	주택 규모	25.7평 이하	121 (24.6)
		25.7평 초과-40평 미만	201 (40.9)
		40평 이상	169 (34.4)
		계	491 (100.0)
거주지역*	강남	103 (20.7)	
	동북	160 (32.1)	
	서북	59 (11.8)	
	서남	148 (29.7)	
	도심	28 (5.7)	
계	498 (100.0)		

*구 단위의 표본수가 매우 작기 때문에 25개구를 5개지역으로 구분하였다. 5개 지역은 강남(강남구, 서초구, 송파구, 강동구), 동북(동대문구, 성동구, 중랑구, 광진구, 성북구, 도봉구, 강북구, 노원구), 서북(서대문구, 마포구, 은평구), 서남(강서구, 양천구, 영등포구, 구로구, 금천구, 동작구, 관악구), 도심(종로구, 중구, 용산구)으로 구분하였다(신광영, 2003)

조사대상자의 사회경제적 특성을 알아보기 위하여 학력, 현재 직업, 가구의 월평균소득, 가구의 자산을 알아보았다. 조사결과 84.1%의 예비노인이 고졸 이상의 학력을 가진 것으로 나타났으며, 가구의 월평균 소득은 365.71만원, 가구 총자산의 평균값은 4억7천8백만원으로 나타났다.

주택유형은 50대 가구주의 현재 주거유형을 중심으로 유층표집한 결과 단독·다가구주택이 48.6%로 가장 많았으며, 아파트 33.9%, 연립·다세대주택이 17.5%로 나타났다. 주택소유형태는 본인·배우자 소유가 83.9%로 나타났다. 주택규모는 25.7평 초과·40평미만이 40.9%로 가장 많이 표집되었다.

IV. 추정모형의 설정

1. 추정모형의 설정

기존 선행연구의 분석결과를 토대로 다음의 추정모형을 설정하였다. 입주의사에의 영향변인을 분석하기 위해 회귀분석을 실시하였다. 회귀분석은 입주의사를 종속변수로 하였으며, 독립변인은 다음과 같이 구분한다.

첫째, 수요자 특성에 따른 입주의사에의 영향력을 알아보기 위해 수요자의 일반적 특성 모두를 독립 변인으로 사용하였으며, 독립변인 중에 범주형 척도는 더미변수로 처리하였다. 이중 학력은 교육년수로 환산하여 연속변수로 통계처리를 하였다.

둘째, 노인공동생활주택의 특징에 대한 수요자의 중요도에 따른 입주의사에의 영향력을 알아보기 위해 노인공동생활주택의 특징 중요도를 요인분석한 요인점수를 독립변인으로 하여 분석하였다.

V. 결과해석 및 논의

1. 조사대상자의 입주의사

수요자가 될 예비노인의 노인공동생활주택에 대한 입주의사를 4점 Likert scale로 조사하였으며, 점수가 높을수록 입주의사가 높음을 의미한다<그림 1>.

조사 결과 입주의사는 2.75점으로 긍정적인 견해를 보

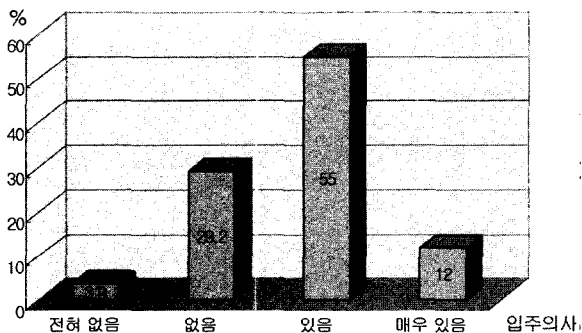


그림 1. 노인공동생활주택의 입주의사

였으며, 입주할 의사가 있다와 매우 있다는 견해를 합친 비율이 67.0%로 예비노인들은 이러한 주거유형에 대해 긍정적으로 생각하는 것으로 보였다. 입주의사에의 긍정적인 응답결과는 앞으로 우리나라에 노인공동생활주택이 개발될 경우 충분한 수요가 있을 것으로 예측할 수 있다.

입주의사가 있는 수요자 집단을 규명하기 위해 중다회귀분석(multiple regression analysis)을 실시하였다<표 2>. 회귀분석은 독립변수간의 다중공선성이 문제가 되므로 상관계수가 높은 변수는 선별하여 상관계수가 0.5 미만인 변수들을 단계선택방식(stepwise forward)으로 회귀모형에 산입시키는 방법을 이용하였다. 분석 결과, 모델의 F값이 7.5929 (p<.001)로 통계적으로 유의하였으며, R²값이 .320로서 약 32.0%의 설명력을 나타냈다.

입주의사에 대한 관련변수들의 상대적인 영향력을 파악한 결과, 자녀가 없는 집단에 비해 자녀가 있는 집단은 입주의사에 부적인 영향력이 있는 것으로 나타났으며, 소득이 적을수록 입주의사가 증가하는 것으로 분석되었다.

경제적인 능력과 노인공동생활주택의 입주의사가 부적인 관계가 있는 것은 이미 선행연구에서 분석되고 있으며(홍형욱, 1999; Hong, & You, 2003) 이를 통해 노인공동생활주택은 소득과 자산이 높은 집단에는 수용되기

표 2. 입주의사에 대한 회귀분석 결과

관련변인		입주의사		
		β	t	
상수		3.364***	.233	
인구 사회 학적 특성	성별(남=0) 여(1)	-.006	.127	
	종교유무(없음=0) 있음(1)	.087	1.762	
	자녀유무(없음=0) 있음(1)	-.106*	-.106	
	배우자동거(아님=0) 예(1)	.024	.466	
	건강상태	.036	.734	
사회 경제 적 특성	교육년수	.056	1.099	
	직업 (판매, 사무, 서비스=0)	주부, 은퇴, 무직	-.084	-1.704
		기계장치, 단순 노무, 농업·어업	-.017	-.334
		(준)전문가, 기술 공, 관리자	.014	.266
	가구월소득	-.153**	-3.117	
	가구총자산	-.026	-.521	
주거 특성	주택유형 (단독다가구=0)	연립·다세대	.027	.554
		아파트	-.038	-.758
	소유형태(전월세 ·자녀소유=0)	본인소유(1)	.047	.948
		주택규모	.005	.102
	거주지역(도심=0)	강남	.005	.102
동북		.021	.415	
서북		-.040	-.806	
서남	.063	1.288		
F 값		7.592***		
R ²		.320		

*p<.05 ** p<.01 *** p<.001

어려운 거주대안임을 알 수 있다.

또한, 오랫동안 노인의 주거문제를 가족부양에 맡겨둔 한국적 상황에서 본 연구는 자녀유무와 배우자 동거유무의 가족상황 변인을 추가로 투입하여 분석하였다. 외국의 경우 배우자 상실이 노인주거시설로 이주하게 되는 원인이 된다고 밝혀지고 있으며(Spaer & Meyer, 1988; 김미령, 2004 재인용), 그 변화의 결과도 배우자 유무에 따라 다르게 나타나고 있음이 밝혀졌다(Chevan, 1995). 하지만 본 연구의 분석결과, 배우자 유무는 통계적으로 영향력이 없는 것으로 나타난 반면에 자녀가 없는 집단은 자녀가 있는 집단이 비해 입주의사가 높은 것으로 나타났다. 즉, 자녀가 없는 노인집단이 노인공동생활주택을 더 적극적으로 수용할 수 있는 가능성이 있음을 예측할 수 있다.

따라서 자녀가 없는 경우와 소득이 낮을수록 노인공동생활주택에 입주의사가 높은 것으로 나타났으므로 이들 타겟 집단의 특성을 집중적으로 규명할 필요가 있다. 또한, 본 연구의 결과는 노인공동생활주택의 공급에 있어 노인들의 경제적 여건과 가족상황을 함께 고려하여 수요 예측을 해야 한다는 중요한 단서를 제공하고 있다.

회귀분석결과를 토대로 일련의 시뮬레이션을 실시하여 자녀유무와 소득에 따라 노인공동생활주택의 입주의사가 어떻게 변화하는지 살펴보았다. 시뮬레이션 결과는 <표 3>에 정리하였다.

예를 들어, 소득이 300만원인 가구가 자녀가 있다면 노인공동생활주택에 입주할 가능성은 2.7943인 반면, 자녀가 없는 가구는 입주의사가 3.3013으로 자녀가 없으면 입주의사가 그렇지 않은 집단보다 상대적으로 높음을 알 수 있다. 또한 자녀가 없는 집단 중에서도 소득이 500만

표 3. 소득과 자녀유무에 따른 입주의사 시뮬레이션

소득	자녀 있음	자녀 없음
100만원	2.8361	3.3431
200만원	2.8152	3.3222
300만원	2.7943	3.3013
400만원	2.7734	3.2804
500만원	2.7525	3.2595

표 4. 노인공동생활주택 특징 선택 경향 n=498

특징	중요도평균	1순위 f(%)
대중 교통 편리	3.49	108(22.1)
치안 안전성	3.46	88(18.0)
쾌적한 공기	3.52	83(17.0)
생활편의시설	3.40	81(16.6)
좋은 서비스	3.36	36(7.4)
같은 연령층	2.95	30(6.1)
좋은 시설, 건물 구조	3.34	22(4.5)
자녀집과의 거리	2.79	20(4.1)
여가시설	3.27	20(4.1)

5) 1점: 전혀 중요하지 않음, 4점: 매우 중요

원인 집단은 입주의사가 3.2595인 반면에 소득이 100만 원인 경우 입주의사가 3.3431로 증가함을 알 수 있다.

2. 노인공동생활주택 특징에 대한 선택경향

본 연구는 조사대상자의 노인공동생활주택에 대한 특징 선택의 중요도 분석과 순위조사를 실시하였다. 중요도는 각각 4점 리커트 척도⁵⁾로 측정하였다<표 4>.

분석 결과, 9가지 특징의 중요도 점수가 2.79-3.52의 범위로 나타나 모든 요소가 중요한 것으로 분석되었다. 중요도 점수의 순위를 분석해 보면, 중요도 점수가 가장 높은 항목은 쾌적한 공기이며, 그 다음으로 대중교통편리, 안전성, 생활편의시설, 서비스 순으로 나타났으며, 같은 연령층, 자녀와의 거리 등은 상대적으로 그 중요도가 낮은 것으로 나타났다.

또한, 특징 선택경향을 순위로 알아본 결과, 대중교통편리를 가장 우선적으로 선택하는 것으로 나타났으며, 안전성, 쾌적한 공기, 생활편의시설, 서비스 순으로 나타났다. 중요도 순위와 1순위 응답에서 순위차이가 있기는 하였지만 두가지 분석에서 5순위까지의 항목은 모두 같은 것으로 분석되었다. 이러한 결과는 다른 요소보다 이들 요소가 노인주택생활주택의 중요한 특징이 될 것으로 예측할 수 있다.

선택요소의 특성을 분류하기 위해 요인분석을 실시하였다. 요인 분석방법은 주성분 요인분석으로 하였으며, 베리맥스 회전을 실시하였다. 분석결과, 총 3개 요인으로 분류되었다. 서비스, 좋은 시설, 여가시설은 요인 1로, 요인 2는 교통편리, 안전성, 공기, 생활편의시설이 묶였다. 요인 3에는 같은 연령층, 자녀집 거리가 묶였다. 분류된 요인을 내용에 따라 요인 1은 주택요소, 요인 2는 주거환경 요소, 요인 3은 인적 요소로 명명하였다<표 5>.

노인공동생활주택의 각 영역별 특징을 기준으로 분석해 보면, '주거환경 요소' 인 교통, 공기, 생활편의시설, 안전성이 5순위 안에 채택되었으며 '주택요소' 에서는 좋은 시설이나 건물보다는 좋은 서비스가 선택되었다. 반면에 자녀집과의 거리, 주위의 같은 연령층 등 인적요소

표 5. 특징선택경향의 요인분석 결과 n=498

요인	내용	요인부하량		
주택요인	서비스	.807		
	좋은 시설	.814		
	여가시설	.618		
주거환경 요인	교통편리		.692	
	치안 안전성		.726	
	공기		.632	
	생활편의시설		.486	
인적요인	같은 연령층			.641
	자녀집 거리			.868
	고유치	2.094	1.607	1.275
	총변량(%)	23.268	17.861	14.162
	누적변량(%)	23.268	41.128	55.290

표 6 노인공동생활주택 특징에 대한 중요도 요인점수를 이용한 입주의사 회귀분석 결과

관련변인	종속변수 : 입주의사	
	β	t
주택요소	.038	.825
주거환경요소	.097*	2.090
인적요소	.017	.373
상수	2.742***	
F값	1.762*	
R2	.101	

*p<.05

는 다른 요인들보다 중요도가 상대적으로 낮은 것을 알 수 있다. 앞으로 노인공동생활주택을 개발할 경우, 주거환경이 잘 갖추어진 곳에 위치시키는 것이 입주율을 높이는 유인요소가 될 것이다.

요인점수를 이용하여 노인공동생활주택의 입주의사에 영향을 미치는 가장 중요한 특징이 무엇인지를 밝히기 위해 세 개의 요인(주택요인, 주거환경요인, 인적요인)을 독립변수로 설정하고, 입주의사를 종속변수로 하여 회귀분석을 실시하였다<표 6>.

회귀분석 결과, 주택요소, 주거환경요소, 인적요소 세 개의 요인과 입주의사는 정(正)방향으로 나타났으나, 통계적으로 유의미하게 영향력이 있는 요인은 주거환경요소로 나타났다. 이러한 선택경향은 현재 노인주거복지시설이 교통이 불편하고 편의시설이 갖추어지지 않은 시골 지역에 위치한 경우 분양이 잘되고 있지 않으나 도심지에 위치한 유료노인복지주택은 대기명부까지 있는 현실과 일치하는 결과로 볼 수 있다. 따라서 노인공동생활주택을 선택하여 입주할 의사에는 주거환경이 가장 중요한 특징이 될 수 있음을 알 수 있다.

VI. 결론 및 제언

위와 같은 연구결과를 통해 본 연구의 결론은 다음과 같다,

첫째, 노인공동생활주택으로의 입주의사에는 긍정적인 응답을 보여, 노인공동생활주택 개발시 수요는 충분한 것으로 판단된다. 또한, 노인공동생활주택으로의 입주의사는 자녀가 없는 집단, 소득이 낮을수록 입주의사가 높게 나타나, 이들 집단이 입주할 가능성이 높음을 예측할 수 있으며, 다른 집단보다 이들에게 노인공동생활주택이 더욱 더 절실한 주거대안이 될 수 있을 것으로 판단된다.

현재 우리나라 노인주거는 고소득층과 최저소득층으로 양분되어 있는 상황이다. 업계에서는 고소득층을 겨냥한 실버타운을 개발하고 있는 추세이며, 생활보호대상자와 같은 최저층만이 국가의 무료 양로원을 이용할 수 있으며, 그 외의 집단은 이용할 만한 마땅한 주택이 공급되고 있지 않은 상황이다. 따라서 본 연구에서 규명된 바와 같이 노인공동생활주택의 우선 공급대상을 규명하기

위해서는 수요자의 개인, 가족적 상황, 경제적 상황, 주거 상황 등의 기초 데이터가 파악되어야 하며, 이들을 지원할 수 있는 구체적인 정책이 마련되어야 할 것이다.

둘째, 노인공동생활주택의 특징선택에서 주택요소와 인적요소보다는 주거환경요소가 유의미한 영향력이 있는 것으로 나타나 앞으로 노인공동생활주택을 개발할 경우, 주거환경이 잘 갖추어진 곳에 위치시키는 것이 입주율을 높이는 유인요소가 될 것이다. 따라서 향후 노인공동생활주택이 주거지역에 입지할 수 있도록 제반 제도를 개선할 필요가 있다. 즉, 현재 우리나라의 유료노인복지주택 등 노인주거복지시설은 주택이 아닌 복지시설로 분류되어 일반 건축물이 위치할 수 없는 농지 등에 건축될 수 있다. 이 때문에 사업자는 토지값이 저렴한 곳에 노인주거복지시설을 건축하여 공급하는 경우가 대부분이며 이것은 곧 주변의 편의시설이 없는 열악한 환경에 노인들을 거주하게 만드는 요인이 되고 있다.

주거환경요인이 중요한 입주요인 중에 하나로 증명된 만큼 기존에 노인들이 거주하던 지역에 노인공동생활주택이 공급될 수 있도록 이를 주택으로 분류하여 주거지역에 입지할 수 있도록 제반 법률을 개정해야 할 것이다. 또한, 농림지역 보다 건축비, 건축규제 등의 부담이 상대적으로 높은 주거지역에서의 건축을 유도할 수 있도록 건폐율, 용적률 완화, 건축비 용자 및 지원 등의 구체적인 정책방안이 함께 고려되어야 할 것이다.

본 논문의 결과는 향후 노인공동생활주택개발에 있어 수요자 집단의 특성을 규명하여, 노인공동생활주택 개발에서 반드시 고려되어야 할 요인을 규명하는 데 기초 자료가 될 것이다.

참 고 문 헌

1. 김미령(2004). 미국 여성 노인의 우울증에 영향을 미치는 요인-배우자유무에 따른 비교를 중심으로. 한국노년학, 24(4), 147-164.
2. 유병선(2005). 노인공동생활주택 공급 및 관리모델 개발 방향에 관한 연구. 경희대학교 대학원 박사학위논문.
3. 유병선·홍형욱(2004). 노인공동생활주택에의 입주의사 결정요인 분석. 한국주거학회 학술발표논문집, 제15권, 387-391.
4. 통계청(2001). 장래인구추이.
5. 한국보건사회연구원(1999). 유료노인시설 용자사업 평가. 서울: 한국보건사회연구원
6. 홍형욱(2001). 노인공동생활주택에 대한 태도와 선호-한국에서의 노인생활지원주택 개발 방향을 중심으로. 한국가정관리학회지, 19(5), 147-166.
7. 홍형욱·유병선(2003). 노후의 일·여가태도에 따른 노인공동생활주택의 선호 경향. 한국가정관리학회지 21(5), 13-24.
8. 홍형욱·유병선·전경화(2004). 노인계획주거 대안 선택 집단에 따른 특성 비교-일·여가·서비스제공수준 차이를 중심으로. 한국주거학회논문집, 15(1), 129-140.
9. Burby, R.J., & Rohe, W. M.(1990). Providing for the housing needs of the elderly. Journal of the American Planning Association, 56(3), 324-338.
10. Butler, A., Oldman, C. & Greve, J.(1983). Sheltered

- Housing for the Elderly: Policy, practice and the consumer. London: Allen & Unwin.
11. Butterfield, D., & Weidemann, S.(1987). Housing satisfaction of the elderly. In V. Regnier and J. Pynoos(Eds), *Housing and Aged: Design directives and policy considerations*(pp. 133-152). New York: Elsevier.
 12. Field, E. M., Walker, M. H., & Orrell, M. W.(2002), Social networks and health of older people living in sheltered housing. *Aging & Mental Health*, 6(4), 372-386.
 13. Free, M. M.(1995). *The Private World of the Hermitage: Lifestyles of the Rich and the Old in an Elite Retirement Home*. Westport, CT: Bergin & Garvey.
 14. Harrison, R., Savla, N. & Kafetz, K.(1990). Dementia, depression, and physical disability in a London Borough: a survey of elderly people in and out of residential care and implications for future developments. *Age and Aging*, 19, 97-103.
 15. Heumann L., & Boldy, D.(1982). *Housing for the Elderly*. London: Croom Helm.
 16. Hong, H.O., & You, B.S.,(2003). Developing orientation of senior congregate housing in Korea-focused on the opinion of middle aged group in their 50s. *Architectural Research, Journal of the Architectural Institute of Korea*, 5(1), 49-59.
 17. Lawton, M. P.(2001). The physical environment of the person with Alzheimer's disease. *Aging & Mental Health*, 5(Supplement 1), 56-64.
 18. Parr, J., Greed, S., & Behncke, C.(1988). What people want, why they move, and what happens after they move: A summary of research in retirement housing. *Journal of housing for the Elderly*, 5(1), 7-33.
 19. Randolph Hills Nursing Center(1995). *Annual Reports on the Management, Series 2*. Wheaton, MD:Randolph Hills Nursing Center.
 20. Reynolds, S. G. & Beamish, J. O.(2003). Residential satisfaction of older adults in age-segregated facilities. *Housing and Society*, 30(1), 33-50.
 21. Sherman, S. R.(1971). The choice of retirement housing among the well elderly. *Aging and Human Development*, 2, 118-138.
 22. Smith, G. C., Sylvestre, G. N. & Ramsay, H. A.,(2001). Local social and service environments of an urban housing market for seniors. *Housing and Society*, 29(1), 23-43.
 22. Walker, M., Orrell, M., Manela, M., Livingston, G., & Katona, C.(1998). Do health and use of services differ in residents of sheltered accomodation? a pilot study. *International Journal of Geriatric Psychiatry*, 13(9). 617-624.

(接受 : 2005. 1. 31)