

일본 고령자 집합주택의 경향

The Trends of Collective Residential Complex for the elderly in Japan

김 석 준(도시경영연구원 책임연구원)

Kim, Seok Jun

본 글은 2008년 1년간 일본 요코하마국립대학 객원연구원으로 있으면서 일본의 고령자시설을 접하면서 느낀 것을 정리한 내용으로 고령자 집합주택, 요양시설, 복합복지단지, 고령자 시설의 새로운 경향 등 네 가지 주제로 글을 실을 예정이다. 이번호에는 이 중에 일본의 고령자 집합주택의 경향에 대해 소개한다.

1. 일본 고령자 집합주택의 경향

2. 일본 고령자요양시설의 변화
3. 고령자 복합복지단지
4. 고령자 시설을 둘러싼 새로운 경향

1. 일본의 고령자 집합주택의 경향

고령사회에 이미 진입해 있으며 핵가족화로 인해 고령자 단독 세대 비율이 높은 일본에서 고령자들이 그들의 주거환경에 관심을 갖는 것은 어쩌면 당연한 일이다. 일본의 고령자 주택은 고령인구의 증가의 시작이 오래된 만큼 이미 다양한 형태로 보급되고 있으며 이를 위한 정책적, 사회적 지지도 국내와 비교하면 발전되어 있다. 국내의 경우 고령자 주택은 민간에서는 ‘실버타운’이라는 이름으로 추진되고 있으며, 정부에서는 고령자 임대 주택과 같은 사회적인 지지가 필요한 사람들을 위한 주거정책을 추진하고 있지만 아직 초기단계로 활성화를 위해서는 많은 시간이 필요하다. 따라서 일본의 고령자 주택을 살펴봄으로써 향후 국내 고령자 주택의 흐름을 예측하고 이에 대비할 필요가 있을 것으로 보인다.

일본의 고령자주택은 매우 다양한데 크게 후생노동성 소관의 복지와 케어 개념이 포함되어 있는 주택과 국토교통성 소관의 임대형태의 주택으로 크게 나뉜다. 각각의 주택은 성격과 입소 연령, 이용수속 등에서 다소 차이를 보인다(표 1 참고).

이 중 본 글에서 소개할 대상인 시니어주택과 고령자전용 우량임대주택은 둘 다 도시재생기구, 지방주택공공공사, 민간사업자 등이 공급하는 시설로 사업주와 입주자가 계약을 통해 입주하게 된다. 시니어 주택은 고령자를 위한 각종 설비를

갖추고 각종 서비스를 제공하는 주택으로 종신이용권방식과 월임대방식으로 운영되며 주로 종신이용권방식을 채택하는 것이 일반적이다. 고령자전용우량임대주택은 ‘고령자거주 안전확보에 관한 법률’에 근거한 주택으로 공공의 개입을 통한 임대주택이다. 따라서 공공으로 부터 정비비를 보조받을 수 있으며 임대료감액도 가능해 최근에 그 수가 급속히 늘어나고 있다.

2. 유료고령자주택이 주는 매력은 무엇인가? : 보나쥬(ボナージュ, bonage) 시니어 임대주택

소재지 : 가나가와현 요코하마시
주호수 : 170주호
- 1DK(37㎡) 24주호
- 1LDK(56㎡, 57㎡) 19주호
- 2DK(47㎡, 56㎡) 115주호
- 2LDK+S(74㎡) 12주호
입주개시 : 1995년, 1996년
월임대료 : 85,000~159,600엔
공익비 : 12,000엔
기초서비스비 : 1인거주 25,200엔, 2인거주 27,300엔



그림 1. 시설 전경

보나쥬 시니어 임대주택은 일반주택단지에 위치한 고가 유료고령자주택으로 일본의 고가 고령자주택이 갖고 있는 특징과 고민을 살펴볼 수 있는 좋은 사례라 할 수 있다. 본 주택은 UR도시기단이라는 회사가 소유하고 재단법인 고령자주택재단에서 운영하는 시설로 일반분양주택, 일반임대주택과 단일 단지로 구성되어 있다. 단지 내 고령자시설로는 개호시설이 인접해 위치하고 있다.

이 주택의 특징은 보험회사와 연계되어 있어 고령자가 요양이 필요할 경우를 대비하여 보험에 가입하여 자택개호나 주택 인근에 위치한 개호시설을 이용할 수 있도록 한다. 이는 고령자 주택에서 요양이 필요한 경우에 대한 대비를 보장해주는 장점을 갖기 위한 것이라 볼 수 있다. 이러한 이유로 입주 시 개호비용보험 가입비와 개호시설입주예약금을 선택하여 지불하도록 되어 있다.

입주비용은 일시금으로 지불하는 방식과 입주 시 일부를 지불하고 매월 월세를 지불하는 방식으로 나뉘어 있다. 시설의 비용을 비교하기 용이하도록 일시불로 지급하는 비용을 살펴보면 본 주택에서 가장 작은 크기인 37㎡의 개호비용보험을 포함한 경우 3,960만엔으로 그 비용이 상당히 고가임을 알 수 있다. 이는 본 주택이 위치한 곳이 요코하마시의 번두리임을 고려한다면 더욱 높은 가격이다.

표 1. 입주할 당시 자립적 생활이 가능한 고령자를 위한 시설 및 주거 (출처 : <http://www.koujuuzai.or.jp/sumai/index.html>)

	개 요	연 령	이용수속	소관
요양노인홈	신체, 정신, 환경 및 정신적상황이 일반주택에서 생활이 곤란한 사람들이 입소하여 일상생활상 필요한 서비스를 제공하는 시설	65세이상	시정존복지사업소	후생노동성
경비노인홈A형	친족 및 가족과 함께 살기가 곤란한 사람이 쓴 요금으로 이용하는 시설(급식서비스 포함). 비용은 원칙적으로 전액 자기부담. 다만 사무비는 소득에 따라 부담	60세이상	시설과이용자계약 A형은소득제한이 있음(월수33만엔이하)	
경비노인홈B형	가정환경, 주택사정 등의 이유로 주거생활이 곤란한 자. 대상으로 스스로 취사가 가능한 정도의 건강한 자가 저렴한 비용으로 이용하는 시설. 비용은 전액 자기부담	60세이상	시설과이용자와의 계약 소득제한없음	
케어하우스	신체기능의 저하, 고령 등의 이유로 독립적인 생활에 불안이 있는 사람을 대상. 일상생활은 자립이 가능하고 거주기능과 복지기능을 겸비한 저가이용시설	60세이상	시설과이용자와의 계약 소득제한없음	
생활지지하우스(고령자생활복지센터)	혼자 및 부부세대가 고령 등의 이유로 독립적인 생활이 불안한 경우 이용하는 시설. 과소정책과 요양으로부터의 퇴거자 대책으로 정비되었다. 고령자데이스터비스센터에 주거부분 등의 요소를 결합시킨 복합시설. 비용은 국고보조, 일부자기부담.	60세이상	시정존에서 이용결정	
시니어주택	도시재생기구, 지방주택공간공사와 인정민간법인이 공급하고, 고령자를 위한 설비를 갖추고, 일상의 안심을 확보하는 서비스와 고령자를 배려한 월세지방방법을 채용한 주택. (재)고령자주택재단이 일정한 기준에 기초하여 인정을 실시하고 있음. 종신이용권과 임대방식으로 입거제도로 생활에 필요한 서비스를 토달로 제공.	60세이상	사업자와입주자와의 계약	국토교통성
고령자전용우량임대주택	민간사업자, 사회복지법인, 지방주택공공공사, 도시재생기구 등이 공급. 고령자의 신체적특성을 배려하였으며, 응급서비스 등이 이용가능한 고령자를 대상으로한 임대주택. 생활원조원(LSA)에 따른 생활지원서비스(상담, 안전확인 등)의 파견을 받을 수 있음. 도도부현지사와 정령시, 중핵시의 시장이 고령자전용우량임대주택제도의 인정기준에 근거하여 인정한다. 정비비보조와 임대료감액보조를 받는경우도 있다(※고령자거주의 안전확보에 관한 법률에 근거한 제도)	60세이상	사업자와입주자의 계약	
실버하우징	지방공공단체에 의한 임대주택으로 고령자의 신체특성을 배려하여 설계한 주택. 부대설비와 생활원조원(LSA)의 상담, 안전확인, 응급대응서비스 제공	60세 이상 (동경도는 65세이상)	지방공공단체, 도시재생기구와 입주자의 계약	
유료노인홈	민간이 주체가 되어 설치운영하는 시설. 건강할 때부터 이용이 가능하고 개호가 필요한 경우 계속해서 이용할 수 있음. 종신이용권방식, 임대방식 등이 있으며 90%가 종신이용권방식을 채택하고 있음	원칙적으로 60세 이상	시설과 이용자와의 계약	후생노동성
고령자원활입거임대주택	고령자라는 이유로 입거를 거부하지 않는 임대주택으로 등록된 주택. 등록정보는 도도부현, 시정촌 창구에서 가능. (등록주택에는 고령자전용임대우량주택 포함)	-	부동산업자의 중개등에 따른 임대인과의 계약	국토교통성



그림 2. 1층 평면 및 구성

주택의 모습을 보면 1층에 관리사무공간, 로비, 휴게실, 식당 등을 포함한 다양한 서비스 공간을 배려하고 있다는 점이 일반 집합주택과 다르다. 즉, 고령자를 위한 서비스 부분과 고령자의 신체적 특성을 배려한 무장애 공간, 안전설비 등이 일반 집합주택과 다른 점이다.

이 주택을 보면서 내게 가장 큰 의문점으로 다가오는 것은 지역사회복지시스템이 잘 갖추어져 있는 일본에서 일반 지역사회에서 그들의 삶을 사는 것이 어떠한 불안이 있어 전용고령자 주택을 고가 입에도 불구하고 찾는가라는 점이다. 국내의 경우 고가의 고령자주택의 경우 실질적으로 성공하지 못하고 있다는 점을 본다면 많은 시사점이 있을 것으로 보인다.

시설에 입주하고 있는 고령자는 총 183명으로 독신이 3배 정도 많다. 평균연령은 80세 정도이며 입주 고령자의 약 28%가 요지원 및 요개호를 받고 있는 시설로 입주고령자는 대체로 독립적인 생활이 가능한 고령자들이다. 시설에 대한 이해를 높이기 위해서는 고령자 주택과 관련된 일반 노인들의 의식을 살펴볼 필요가 있다.

2006년 후생노동성에서 실시한 ‘고령기 사회보장에 관한 의식조사’에 따르면 나이가 들어가면서도 자신의 집에서 계속적으로 머무르고자 하는 사람이 전체의 55%, 자식과 함께 사는 것이 10% 정도에 이르고 있어 나이가 들어서도 자신의 집에서 머무르고자 하는 욕구가 높음을 알 수 있다. 동연구에서 노후에 대한 불안에 대해서는 65세 이상 조사대상이 건강 65.2%, 생활비 15.5%, 주거 0.7%, 가족과의 지속적 관계 2.4%로 조사되어 건강에 대한 불안이 매우 높음을 알 수 있다 이러한 조사를 통해 일본 고령자들은 고령자 전용시설이라는 이미지의 기존의 요양형 시설에 대한 거부감과 함께 건강에 대한 욕구가 매우 크다는 것을 짐작할 수 있다. 즉, 이러한 보통의 삶을 최대한 유지하고자 하는 욕구와 그들의 건강을 지속적으로 유지시키고자 하는 욕구를 충족시킬 수 있는 주거의 형태를 원하고 이러한 요구를 구체화 한 것이 고령자주택임을 알 수 있다.

국내는 일본의 고령자가 갖고 있는 우려와 다소 차이를 보이고 있다. 65세 이상 고령자를 대상으로 한 ‘사회통계조사’

에 따르면 경제적인 어려움이 건강문제와 거의 동일한 어려움으로 조사되고 있음을 알 수 있다. 하지만 2005년과 2007년 조사를 비교해 보면 건강문제에 대한 우려가 급속하게 증가하고 있음을 알 수 있다. 즉 건강에 대한 우려 측면에서는 일본의 양상과 유사해 지고 있다.

일반적으로 고령자인구의 특성을 고려한 고령자주택은 일반주택의 비용에 부대시설, 추가적인 다양한 서비스를 제공하기 때문에 자연히 그 제공비용이 상승할 수밖에 없다. 또한 가족 부양이라는 전통적인 것이 거의 사라진 일본에서 자신의 노후에 대해 스스로 준비할 수밖에 없는 현실도 무시할 수 없을 것으로 보인다. 이와 함께 노후에 대한 준비를 독립적인 생활이 가능하고 향후 요양이 가능한 장소에서 함으로써 미래를 대비할 수 있는 장점이 있다.

표 2. 한국 65세 이상 고령자들이 겪는 가장 어려운 문제

	계	경제적 어려움	직업이 없음	소일거리 없음	건강문제	외로움 소외감	가족의 푸대접	경의약화	모식화	일상생활서비스부족	노부서의 부족	인시설의 부족	기타
2005년	100.0	44.6	4.9	6.3	30.1	6.4	1.6	1.8	-	4.2	0.2		
2007년	100.0	38.4	2.4	5.3	43.6	3.7	0.2	1.7	0.7	3.0	0.9		

다시 보나주 시니어 임대주택을 살펴보면 고령자의 생활을 편리하게 하는 서비스와 응급에 대응하는 서비스, 건강관리서비스, 생활복지서비스 등을 기본적으로 제공한다. 생활서비스는 방문자 접수, 택배 등 우편물 접수, 공용시설 이용, 각종 정보 제공 등이 해당되며, 응급시 대응은 주택 각 부분에 응급버튼, 주호내에 머무르는데 12시간동안 화장실을 이용하지 않는 경우 자동으로 통보되는 시스템 등의 설치를 통해 이루어지고 있다. 그리고 건강관리서비스는 정기건강검진 연 1회, 건강의료상담 월 4회, 영양상담 월 2회 등을 실시하여 건강에 대한 불안감을 해소시키고 있다. 그 이외에도 생활상담, 그룹활동, 각종 이벤트를 통해 다양한 여가를 지원하고 있다. 이러한 기본적인 서비스를 제공함으로써 그들의 일상생활을 이전의 생활과 동일하게 유지하도록 하고 있다. 또한 선택적으로 다른 전문적인 서비스도 제공받을 수 있도록 하고 있다.

이 주택에 대해 입주자들은 다양한 서클 활동 및 이벤트, 교통의 편리함, 녹지의 풍부함 등 대부분 일반 주거환경을 편리하게 해주는 것에서 높이 평가하고 있다.



그림 3. 중앙광장 : 일반주거동과 고령자주거동이 동시에 면하고 있어 사회적 접촉의 기회를 늘려주고 있는 계획적 장치

주택의 각 부분이 이러한 고령자들의 주거환경에 대한 욕구를 어떻게 대응하고 있는지 살펴보면 우선 주호내에서는 고령자의 신체적 허약함을 최대한 보조해 줄 수 있는 각종 설비의 설치, 집합주택이 부족한 각 주호의 개성을 살리는 방안, 고령자들의 각종 사회적 접촉의 기회를 최대한 높일 수 있는 각종 공용공간과 프로그램, 일반주거단지과 함께 위치함으로써 고령자만의 주거라는 인식의 해소 등에서 찾을 수 있다.

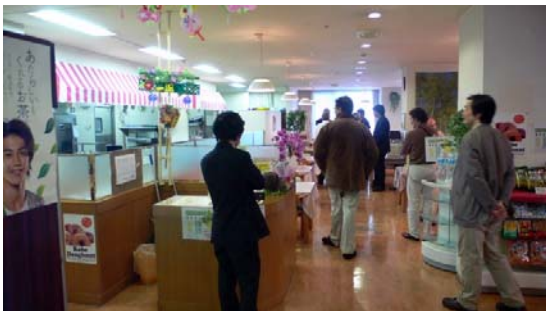


그림 4. 식당 : 시설 내부에 사회적 접촉과 고령자의 편의성을 고려하여 식당을 설치하여 운영하고 있다.

독립적 생활을 최대한 지지하는 건축적 배려를 살펴보면 모든 공간은 장애가 없는 공간으로 계획한 점, 현관의 내외부에 작은 의자공간을 설치하여 신발을 벗고 신는 행위의 편의성을 배려한 점, 독립적 주거생활에서 가장 중요한 부엌의 사용편의성을 고려한 점 등을 들 수 있다.

각 주호의 개성은 현관 입구부분에 작은 창을 설치하고 이 공간에 개인의 개성을 살릴 수 있는 여건을 마련함으로써 살리고 있다. 마지막으로 사회적 접촉의 기회를 늘리는 것은 본 시설의 가장 큰 특징이라고 할 수 있는데, 우선 시설의 입지가 일반 주택과 같은 단지에 위치하고 고령자주택이 단지의 중앙광장과 바로 면해 있어 이를 적극적으로 고려한 것을 알 수 있다.

표 3. 현관의 특징

<p>주택내부 현관에 신발을 신고 벗는 행위 및 휠체어 이용자를 고려한 공간적 배려</p>	<p>주택외부 현관의 의자는 이용의 편의성과 사회적 교류의 증진, 창은 외부와의 접촉을 상징</p>

또한 시설 내부에서는 식당, 그룹실 등을 계획해서 고령자들의 여가욕구를 충족시키고 동시에 시설내부의 직원과 고령자, 고령자와 고령자 등 다양한 사람들과의 접촉의 기회를 늘려주고 있다.



그림 5. 주택내부 식당은 고령자주거에서 사용 빈도가 크지 않아도 독립적 생활의 상징적 의미가 있다.

그럼 다시 일본에서 이러한 고가의 유료노인주택이 선호되고 있는 이유를 생각해 보면, 아직까지 고령자가 그들의 삶을 자신의 일반적인 주택과 지역사회에서 영위하기에는 어렵기 때문이다. 즉, 그들의 노후에 대한 불안을 해소하고 요양이 필요한 경우 환경의 변화를 최소화 하면서 생활을 하기 용이한 고령자주택을 선호하는 것이라 할 수 있다. 고가의 고령자주택이 늘어나면서 상대적으로 소득수준이 낮은 고령자들의 선택은 고민이 될 수 밖에 없을 것이다. 이러한 중산층 고령자들의 고민들은 어떻게 풀어가는지 다음에 소개할 공공지원 고령자주택과 지역사회와 결합하고 있는 그룹리빙에서 찾아본다.

3. 유료고령자주택의 공공성은 어떻게 만들어 갈 것인가? : 고령자임대 우량 주택 ビバース日進町

소재지 : 神奈川県川崎市川崎區日進町24-15
 주호수 : 65호(37㎡~50㎡, 1LDK)
 병설시설 : 요양병원 58병상(외래진료)
 입주개시 : 2005년
 보증금 : 164,000엔~224,000엔
 월임대료 : 53,300엔~112,000엔
 공익비 : 5,000엔
 응급통보시스템 사용료 : 1,500엔



그림 6. 시설전경

앞서 언급한 시니어주택은 공공의 성격보다는 시장의 요구에 따른 사업적 방식에 의해 자연발생적으로 탄생한 주택이라고 하면 비바ース日進町은 공공의 보조를 통한 고령자주택 공급을 촉진하기 위한 정책적 배려에서 탄생한 주택이 고령자대상임대우량주택(高齢者向け優良賃貸住宅)이다. 시설을 구체적으로 살펴보기에 앞서 이해를 위해 고령자대상임대우량주택에 대해서 먼저 알아보면, 고령자대상임대우량주택은 고령자가 안심하고 살 수 있는 주택을 마련해 주기 위해 만들어진 '고령자의 주거 안정확보에 관한 법률(高齢者の居住の安定確保に関する法律)'에 근거하여 만들어 졌다. 이 주택은 사업주체가 작성한 공급계획을 지방자치단체에서 인정하면 각종 보조 혜택을 받을 수 있는 공공성이 개입되어 있는 주택이다. 보조는 조성비, 월임대료 감면, 세제 혜택 등이 있다. 조성비는 부분별로 지방자치단체 및 국가로부터 조성비의 1/3~2/3가량 받을 수 있으며, 월임대료 감면은 소득분위 40% 이하 세대를 대상으로 사업자가 국가로부터 신청하여 혜택을 받을 수 있다.

이 주택은 안부확인서비스, 생활상담서비스, 프론트서비스, 식사서비스, 가사원조서비스 등을 제공하고 사회복지시설, 진료소 등과의 병설이 가능하다. 또한 건축적으로는 고령자의

신체기능의 저하를 고려한 설계와 각종 설비(그림 참고) 등을 갖추도록 하고 있다.

국내에서도 '국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법'에 고령자용국민임대주택을 규정하고 있으며, 고령자를 위한 주거 안정을 위한 법률인 '고령자 주거안정법'은 2008년 하반기에 결정될 예정으로 현재 주택공사에서 2010년 이후 입주 예정으로 가평, 부천, 김제, 수원, 의정부, 순창, 광주 등에 건설 예정에 있다.



그림 7. 고령자대상우량임대주택의 모습(출처 : 재단법인 고령자주택재단, 고령자대상 임대주택 홍보 팸플렛)

비바ース日進町을 살펴보면 기능적으로 고령자주택만 존재하는 것이 아니라 요양병원, 그리고 주택과 요양병원을 연계하는 채택공급센터(데이서비스, 방문간호, 재활서비스), 교류부분, 옥상정원 등을 갖추고 있다.

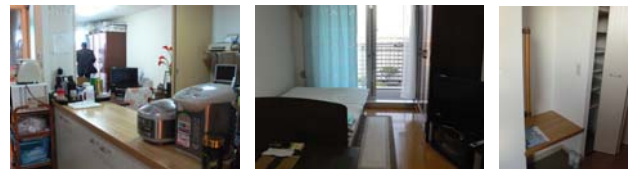


그림 8. 주호 내부

이러한 복합화를 통해 고령자들이 주거에서 갖는 건강적인 욕구와 여가적인 욕구를 충족시키고 있다. 하지만 규모가 저

- 1) 국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법에 규정되어 있는 고령자용국민임대주택을 위한 시설 기준은 마련되어 있다. 이 기준에는 주택성능등급 표시제도, 고령자용 공동주택 기준, 노인주택 개조기준, 고령자 배려 주거시설 설계치수 원칙 및 기준 등을 참고하여 단지계획, 주동 및 주택계획, 복지시설 기준 등을 규정하고 있다.

층에 함께 있는 병원을 포함하면 연면적 9,302㎡정도로 커서 시설적인 분위기를 내고 있다.

이 주택이 다른 고령자 주택과 다른 특징은 현관부분으로 개별 주호의 개성을 살릴 수 있도록 한 배려를 들 수 있다. 이는 고령자주택에 거주하는 고령자들이 독립적 생활이 가능하다는 것과 고령자주택이 갖는 주호의 획일화 방지를 위해 복도에 면에 있는 현관에 창을 두고 여기에 개인의 개성을 살릴 수 있는 각종 물품을 전시할 수 있도록 배려한 점이다. 이는 자연스럽게 각 주호에 거주하는 고령자의 여가와 연결될 수 있으며, 다른 고령자들의 사회적 교류를 촉진시킬 가능성이 있다.



그림 9. 외부 현관 모습 : 개성과 고령자간 사회적 교류를 증진시킬 수 있는 장소

최근 일본 고령자주택 계획에서 고려하고 있는 부분은 앞서 언급한 건강과 사회적 교류 부분으로 본 시설도 이러한 점에 많은 주안점을 주고 있다. 먼저 건강과 관련된 부분은 저층에 위치한 병원과의 병설, 병원과 주거동 사이 4층에 마련된 데이서비스, 재활, 기능훈련공간 등을 들 수 있다. 사회적 교류부분은 주거동 내에 주택들 사이에 위치한 공용공간과 4층에 위치한 교류공간을 들 수 있는데 우선 주거동 내의 공용공간은 서클공간, 취미공간 등으로 구성되어 있으며, 4층에 위치한 교류공간은 '후라이(상호교류)광장'이라는 명칭으로 교류회, 문화활동, 조리교실, 영화회, 운동 등을 할 수 있도록 하고 있다.

이 시설이 국내 고령자주택시장에 던지는 시사점은 고령자주택을 위한 정책적 지원을 통한 활성화의 필요성과 고령자주택과 다른 관련 시설과의 복합화를 통한 이용 활성화 등을 들 수 있을 것으로 보인다. 국내에도 이러한 공공지원과 복합화의 움직임이 있긴 하지만 아직 활성화되어 있지는 않다. 고령자주택이라는 것이 앞서 언급한 주택처럼 가격수준이 높기 때문에 이용에 많은 제한이 따르기 마련이다. 또한 고령자주택에 필요한 부대시설을 복합시설의 기능으로 보완한다면 고령자주택 및 복합시설의 효율성도 아울러 높일 수 있는 장점이 있을 것이다.



그림 10. 4층 데이서비스 부분 기능훈련실

4. 일본 고령자 집합주택에서 본 국내 고령자 집합주택의 흐름

1) 유료 노인홈의 정착은 아직 미지수

국내에서는 일본의 유료노인홈과 유사한 시설은 노인복지주택과 양로시설에 해당하며 분양방식과 임대방식을 취하고 있다는 것은 일본과 크게 다르지 않지만 지금까지는 활성화되지는 않은 상태이다. 이는 국내 노인홈의 이용대상이 고소득층을 중심으로 형성되어 있으며, 도심지에서는 일반 주택에서의 편의성으로 인해 노인홈이 특별한 장점을 발휘하고 있지 못하고 있기 때문으로 보인다. 또한 가족과 함께 사는 정서가 일본에 비해 아직까지는 남아 있다는 것도 노인홈이 활성화되지 않은 이유로 작용하고 있는 것으로 보인다.

하지만 이러한 상황은 변할 수 밖에 없을 것이다. 왜냐하면 점차 핵가족화되고 가족부양의 의식이 약화되는 경향이 이미 시작되고 일본의 고령자들이 노인홈을 이용하는 주요 이유가 '안심감(安心感)'때문임을 감안한다면 이러한 현상은 국내 고령자가 예외가 될 수 없기 때문이다. 하지만 일본과 같이 노인홈이 일반적인 현상이 될 것인지는 확신하기 힘들다. 왜냐하면, 건강한 상태에서 이용하는 노인홈이 우리나라 일반적인 주거형태인 아파트의 편의성보다 크게 나아보이지는 않기 때문이다.

point 1. 국내 노인홈 시장이 확대될 가능성은 높지만 주거의 편의성 측면에서는 큰 메리트가 없다. 다만 주거의 편의성과 함께 차별성 있는 서비스가 어떠한 방식으로 제공되는지가 관건이 될 것으로 보인다.

2) 공공 고령자 집합주택의 등장

고령자의 주거복지를 위한 고령자 집합주택의 등장은 국내에서도 이미 시작하고 있다. 앞서 언급한 상업성을 갖는 요양

홈과는 달리 저소득층 및 차상위계층을 위한 공공고령자 집합주택은 국내 고령자의 소득이 일본에 비해 상대적으로 낮기 때문에 주목해야 할 분야임에는 틀림없을 것으로 보인다. 공공 고령자 집합주택 계획에서 중요한 것은 비용측면에서 최대의 효과를 볼 수 있는 계획적 고민일 것이다. 건축계획에서도 고령자의 편의성뿐만 아니라 비용측면에서도 효과적인 방안이 모색될 필요가 있으며, 이에 대한 연구는 앞으로도 필요한 분야가 될 것이다.

point 2. 고령자의 주거복지를 위한 다양한 정책은 향후 고령자시설에서 중요한 분야로 자리 잡을 것이다.

point 3. 공공고령자 주택의 건축계획적 연구들은 아직 부족한 실정이며 편의성과 비용 효과적 측면에서 대안들의 마련이 요구되고 있다.

3) 일반 집합주택의 고령화 친화 경향의 활성화

국내 주택시장은 브랜드 아파트가 주류를 이루고 있다. 이 브랜드 아파트는 시대별로 적절한 아이টে을 아파트에 도입하고 있다. 얼마 전에는 정보관련 시설들이 전면에 부각되다가 최근에는 자연 친화, 삶의 여유 등이 주요 아이টে으로 도입되고 있다. 즉, 사용자의 시대적 요구에 따라 상품의 판매를 위한 전략적 선택을 하고 있다. 현재 아파트의 무장에 공간화는 어느 정도 일반화되어 있으나 고령자의 이용편의성을 전면에 강조하고 있지는 않고 있다. 하지만 고소득층 고령인구의 증가와 함께 고령인구의 편의성을 강조한 아파트의 출현은 멀지 않아 일어날 것이다. 최근 고령자 전용 고급아파트가 등장하기 시작한 것도 이러한 흐름을 예상할 수 있게 해준다.

point 4. 일반 공동주택의 고령자 배려 경향은 보편화 될 것이다. 이를 위해서는 자연적인 노화를 통한 신체적 약화를 배려한 디자인이 강화될 것이다.

point 5. 일반 공동주택의 고령자가 늘어나면서 고령자를 위한 부대 서비스 시설이 제공될 것이다. 현재의 경로당과 같이 소극적인 고령자 지원에서 벗어나 더욱 적극적인 서비스 제공시설이 병합될 것으로 보인다.