

노인공동생활주택 법률정립 방향에 관한 연구*

A Study on the Developing Orientations of Senior Housing Act in Korea

유병선 경희대학교 주거환경전공 박사후연구원*
홍형욱 경희대학교 주거환경전공 교수

주요어 : 노인주택개념, 노인주택법률, 노인주택 건축기준, 노인주택관리감독

I. 서론

II. 선행연구 고찰 및 노인주택 관련 법률 분석

1. 노인주택 개념에 대한 선행연구
2. 노인주택법률의 문제점 분석

III. 연구방법 및 조사대상자의 일반적 특성

1. 연구방법 및 절차
2. 조사대상의 일반적 특성

IV. 노인주택 개념 및 법률정립방향

1. 노인주택에 개념
2. 노인공동생활주택 법률정립 방향

V. 결론 및 정책적 제언

* 제1연구자

※ 이 논문은 경희대학교 대학원 박사학위논문 일부임. 2005년도 두뇌한국 21사업에 의해 수행되었음.

I. 서론

우리나라는 2005년 현재 총인구 중 65세 이상 인구가 차지하는 비율이 9.1%이며, 2018년에는 14.3%로 고령사회에 진입할 것으로 전망되고 있다¹⁾. 우리나라의 고령화속도는 세

1) <각주 표1> 연령계층별 인구 및 구성비 추이

(단위 : 천명, %)

	1980	1995	2000	2004	2005	2010	2018	2026
총인구	38,124	45,093	47,008	48,082	48,294	49,220	49,934	49,771
65세이상	1,456	2,657	3,395	4,182	4,383	5,354	7,162	10,357
구성비	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
65세이상	3.8	5.9	7.2	8.7	9.1	10.9	14.3	20.8

자료 : 통계청, 「장래인구특별추계」 2005

계에서도 그 유래를 찾아볼 수 없을 만큼 매우 빠르게 진행되고 있으며, 고령사회에 대비한 제반 정책마련이 시급한 상황이다. 이 중에서 노인주택은 노인에게 편안하고 안정된 주택을 제공한다는 측면에서 그 중요성이 크다 하겠다.

고령사회를 겪은 복지선진국의 경우, 노인의 거주공간은 시설보호에서 노인주택으로 발전해 왔다. 시설보호는 노인을 특수 계획시설에서 생활하도록 하여 사회로부터 고립시킴으로서 많은 문제를 야기했다(Victor, 1987). 노인홈 거주자를 대상으로 한 타운젠트보고서에 따르면, 노인홈 거주자들은 일(역할) 상실, 가족·친구·지역사회와의 분리, 인간관계 단절, 고립과 불안, 프라이버시와 자율성 상실, 자기결정능력의 쇠퇴 등의 문제점을 갖게 됨을 지적하였다(이영환, 2001). 이에 대한 대안으로 자립유지, 탈시설화(deinstitutionalization)를 목표로 적절한 보호와 쾌적한 주거를 제공하는 보호주택이 도입되었으며(圓田眞理子, 1995), 이는 노인이 독립적으로 생활할 수 있도록 돕는 성공적인 주거유형으로 평가되어 왔다(Heumann & Boldy, 1982).

반면, 우리나라의 노인주택은 시설과 주택에 대한 충분한 논의가 없이 진행되고 있다. 현재 노인주택이라고 볼 수 있는 것은 노인주거복지시설이나 이들조차 그 공급이 매우 미미할 뿐만 아니라 공급된 시설조차 충분히 사용되고 있지 못하다²⁾. 이들은 법률적으로 주택이 아닌 시설로 공급되며(유병선, 2005) 그 운영측면에서도 수익성과 경제성을 위해 대규모로 공급되기 때문에 거주자의 자율성이 떨어지는 시설적인 운영을 벗어나기 어렵다(홍형욱, 1999). 즉, 그동안 노인주택에 대한 논의는 장주공간보다는 복지적 측면에서 저소득층을 위한 양로시설공급이나 고소득층을 위한 실버산업측면에서 그 활성화 측면만이 수행되어 왔을 뿐이다.

향후 예상되는 노인의 주거문제 해결을 위해서는 일정수준 이상의 노인주택이 공급되어야 하나, 현재와 같은 법률 하에서 노인주택이 공급된다면 주택이 아닌 시설로 규정되고 대규모의 시설적인 운영을 하게 될 수밖에 없을 것이다. 따라서 앞으로 노인주택이 올바르게 공급되고 관리되기 위해서는 노인주택에 대한 개념과 그 법률을 검토할 필요가 있다. 이러한 문제 인식하에 본 논문은 노인주택 개념이 어떠한지 알아보고, 현 노인주택

2) 노인주거복지시설은 전국적으로 139개가 있으며, 입소인원은 7,067명으로 65세이상(48,294천명)의 0.015%만이 이곳에 거주하고 있어 그 공급이 매우 미미하다. 또한, 정원대비 입소인원은 73.45%로 공급된 시설조차 노인의 거주공간으로 사용되지 않고 있음을 알 수 있다.

<각주 표2> 노인주거복지시설의 운영현황(기준년도 : 2005)

(단위:개소, 명)

		시설수	정원	입주자수	입주율 (%)	종사자수
양로 시설	무료시설	78	4,972	3,835	77.13%	888
	실비시설	12	363	230	63.36%	67
	유료시설	41	2,853	1,959	68.66%	560
소계		131	8,188	5,024	69.72%	1,515
노인 복지주택	실비주택	0	-	0	0	0
	유료주택	8	1,232	1,043	84.66%	180
	소계	8	1,232	1,403	84.66%	180
총계		139	9,420	7,067	73.45%	1,695

자료: 보건복지부(2005). 2005년도 노인복지시설현황의 내용을 재구성.

관련 법률을 분석하고 이에 대한 개선방안을 검토하여 노인주택에 대한 인식전환을 모색하는 한편 노인주택을 체계적으로 공급·건설·관리하기 위한 법령체계의 방향을 모색하고자 한다.

본 논문은 총 5개의 장으로 구성된다. 제1장에서는 연구의 필요성 및 목적에 대하여 언급하고, 제2장에서는 선행연구를 고찰하여 노인주택개념에 대한 논의들을 검토하고 현재 노인주택법률을 분석하여 문제점을 제시한다. 제3장에서는 연구방법을 설명한다. 제4장에서는 노인주택개념의 방향을 모색하고, 노인공동생활주택³⁾ 법률의 정립방향을 제시한다. 이장에서는 노인주택개념방향 모색을 위해서 일반인들과 전문가의 견해를 알아보았으며, 법률정립방향을 검토하기 위해서는 전문가의 견해를 조사하였다. 마지막으로 제5장에서는 결과를 요약하고 정책적 제안을 하였다.

II. 선행연구 고찰 및 노인주택 관련 법률 분석

1. 노인주택 개념에 대한 선행연구

노인을 위한 거주공간은 오랜 동안 주거(housing)와 보호(care)의 두 가지 큰 흐름 속에서 발전해 왔다(Sherman & Forman, 1988). 노인주택은 영국의 보호주택으로 처음 시작되었으며, 보호주택이 시설화의 반대로 시작된 것만큼이나 시설(institution)과 주택(home)에 대한 논의가 심도 있게 전개되고 있다(Robinson et als., 1984; Higgins, 1989; Wison, 1990; Regnier, 1994; Imamoglu, 2002).

탈시설화에서 중요하게 부각된 특성 중의 하나는 노인주택이 집과 같은 분위기(homelike)를 만들어내는가 이며, 집과 같은 장소는 심리적 안정감을 지지하는데 매우 중요한 요소이다(Robinson et als., 1984; Regnier, 1994). Regnier(1994)는 미국의 생활지원주택이 집과 같은 분위기를 갖기 위해서는 소규모이며 집과 같은 외관을 가져야 하는데, 그 이유는 보다 작은 시각적인 스케일이 집과 같은 느낌을 주기 때문이며, 개별적인 욕실, 침실, 요리 공간도 중요하다고 밝혔다. 또한 집과 같은 환경을 창조하기 위해서는 장소에 대한 경험을 증진하도록 해야 하는데 이것은 프라이버시(privacy), 독립성(independence), 사회적 상호작용(social interaction)과 같은 활동을 통해서 가능하며(Regnier, 1994) 이 외에도 존엄성(dignity), 선택권(choice), 개별성(individuality)과 같은 환경적인 경험이 중요하다(Wilson, 1990)⁴⁾.

3) 본 연구에서 말하는 노인주택(elderly housing)은 노인주택의 일반명칭을 말하며, 노인공동생활주택(senior congregate housing)은 시설의 대안으로 주택으로 공급되는 한국에서의 노인주택을 의미한다. 영국의 노인주택은 보호주택(sheltered housing)으로, 미국의 노인주택은 노인집합주택(congregate housing), 생활지원주택(assisted living) 등으로 각 나라별로 고유한 노인주택 명칭을 갖고 있다.

노인주택의 요건에 대한 연구는(<표 1> 참조), 집과 같은 환경을 창조하기 위한 디자인과 관리운영 측면을 함께 강조하고 있다(Lemke & Moos, 1986; Cohen & Weisman, 1991). 또한 노인거주자의 자기존엄성과 자기선택권이 있음을 명시하고 있으며 (Wisconsin State Department of Human Service & Social Services, 1998), 이와 함께 보호환경과 사회적 상호작용을 강조하고 있다(Lemke & Moos, 1986; Cohen & Weisman, 1991; Regnier, 1994).

<표 1> 연구자별 노인주택 요건

학자 (연도)	구분	요건
Lemke & Moos (1986)	물리적 특성	· 편리함 · 안전함
	관리직원	· 직원의 수준 · 직원의 친절함
	보호시스템	· 서비스 · 자율성 · 통제 · 친밀함
	척도 : MEAP (Multidimensional Environment Assessment Procedure)	
Cohen & Weisman (1991)	디자인	· 안전성 · 안정성 · 기능적인 활동능력 지원 · 지각력과 방향감각 고양 · 적절한 환경자극 제공
	운영방침	· 긍정적인 사회분위기 개발 · 자율성과 통제력의 극대화 · 변화하는 욕구에의 적응성
	사회적 상호작용	· 건강하고 친숙한 환경에의 연계성 · 프라이버시 욕구 보장
Regnier (1994)	디자인 원칙	· 방향감각/길찾기 · 안정성/안전성 · 접근성과 기능 · 자극/도전 · 감각적 측면 · 친숙성 · 미적 감각 · 개인화 및 적응가능성
	환경적 행위	· 프라이버시 · 사회적 상호작용 · 통제성 · 선택권/자율성

이러한 이유로 보호주택은 요양원의 ‘의존적 생활’과는 반대되는 ‘독립적 생활’을 의미하는 것으로 인식되고 있으며(Heywood, et. al., 2002), 이러한 보호주택은 1960년대와 1970년대에 걸쳐 노인주택의 전형이 되었다(Balchin, 1995). Imamoglu(2002)는 주택적인 요소와 시설적인 요소를 측정도구로 하여 미국의 생활지원주택(assisted living)이 주택으로 분류됨을 실증분석하였다.

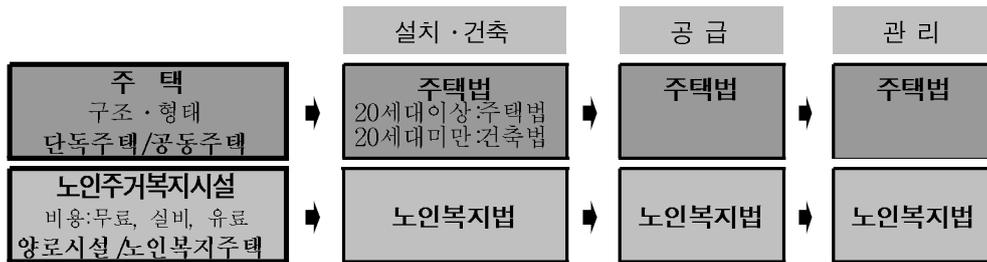
4) <각주 표3> Higgins의 시설(institution)과 주택(home)의 차이점

시설 (institutions)	주택 (home)
1. 공공 공간. 프라이버시의 제한	1. 개인적 공간. 가끔 프라이버시의 제한
2. 낯선 다른 사람과 함께 거주 거의 혼자 거주하지 않음	2. 거의 혼자 살거나 친척이나 친구와 거주 낯선 사람과 거주하지 않음
3. 전문 직원이나 자원봉사자들이 근무	3. 일반적으로 직원은 없다. 직원들이 서비스를 제공하기 위해 방문
4. 형식적, 친밀감 부족	4. 비형식적, 친밀한
5. 성관계가 허용되지 않음	5. 가족간의 성관계가 허용
6. 다른 기관이 소유	6. 거주자가 소유 또는 임차
7. 크기는 다양하지만 대부분 대규모	7. 다양한 크기이지만 대부분 소규모
8. 선택권과 개인적 자유가 제한	8. 선택권과 개인적 자유 행사
9. (사람, 공간 등) 낯설	9. (사람, 공간 등) 친밀함
10. 공동생활	10. 먹고 자고 여가생활 등 개인적 생활

Higgins(1989). Defining Community Care: Realities and Myths. p.15

2. 노인주택법률의 문제점 분석

현재 우리나라의 법률에서 주택은 주택법에 따라 설치·공급·관리되고 있으며(19세대 이하는 건축법에 적용)⁵⁾, 노인복지주택은 복지시설로 구분되어 노인복지법에서 설치·공급·관리에 관한 사항을 규정하고 있다 <그림 1>.



<그림 1> 현행 주택·노인주거복지시설 규정 법률

노인주거복지시설⁶⁾은 양로시설(무료, 실비, 유료)과 노인복지주택(실비, 유료)이 있으며, 현 법제하의 문제점을 개념, 설치과정, 관리감독, 건축기준 이상 4가지로 구분하여 분석하면 다음과 같다.

1) 양로시설과 노인복지주택의 개념 혼동

양로시설과 노인복지주택의 개념차이를 보면 <표 2>, 단독취사 여부에 따라 구분하고 있다. 유료노인복지주택은 단독취사를 하고 거주자가 원할 때 공동식사를 할 수 있어야 하지만 실제로 유료노인복지주택으로 허가받은 보리수마을이나 아름다운은빛농장은 개별

5) 주택(단독주택, 공동주택)을 건축할 때는 건축법 허가 또는 주택법에 의한 사업계획승인을 받아야 하는데, 20세대를 기준으로 19세대까지는 건축법에 의한 허가를 받고, 특별히 공급과 관리에 관한 사항을 규제받지 않고 있다. 반면에 20세대 이상은 사업계획승인을 받고, 공급과 관리에 있어서도 주택법시행령, 주택법시행규칙의 규제를 받아야 한다. 이에 관한 구체적인 예로는 사업계획승인을 받고 국민주택기금 용자 등을 이용할 수 있으며, 건축에 있어서 단지 내 도로 확보 등의 규정이 좀더 엄격하게 적용되고, 공급은 청약제도에 준해 공급되어야 하고, 20세대 이상은 임의적 관리대상으로 입주자대표회의 구성 등의 관리의무가 적용된다.

6) <각주 표4> 노인복지법의 노인주거복지시설의 종류

시 설	설 치 목 적
양로시설	노인을 입소시켜 무료 또는 저렴한 요금으로 급식 기타 일상생활에 필요한 편의 제공
실비 양로시설	노인을 입소시켜 저렴한 요금으로 급식 기타 일상생활에 필요한 편의를 제공
유료 양로시설	노인을 입소시켜 급식 기타 일상생활에 필요한 편의를 제공하고 이에 소요되는 일체의 비용을 입소한 자로부터 수납하여 운영
실비노인복지주택	보건복지부장관이 정하는 일정소득이하의 노인에게 저렴한 비용으로 분양 또는 임대 등을 통하여 주거의 편의 생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공
유료노인복지주택	노인에게 유료로 분양 또는 임대 등을 통하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공

자료 : 보건복지부(2003). 노인복지법

주호에 부엌설비 자체가 갖추어져 있지 않다. 즉, 제도상 노인복지주택이 있다 해도 실제로는 시설과 주택이라는 단어만 차이가 있을 뿐이다. 다만 소유권방식에 있어 양로시설은 분양이 불가능하지만 유료노인복지주택은 분양이 가능한 차이가 있다.

<표 2> 유료양로시설과 유료노인복지주택의 법적 차이

	유료양로시설	유료노인복지주택
정의	노인을 입소시켜 급식 기타 일상생활에 필요한 편의를 제공하고 이에 소요되는 일체의 비용을 입소한 자로부터 수납하여 운영	노인에게 유료로 분양 또는 임대 등을 통하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공
입주조건	일상생활에 지장이 없는 자	단독 취사 등 독립생활가능자
법규	노인복지법	노인복지법 (원칙) 주택법 (준용)
건설적용법규	유료양로시설 → 건축법 (건축허가)	유료노인복지주택 → 주택법 (사업계획승인)
건축물 용도	교육연구 및 복지시설 (노인복지시설)	노유자시설
설치조건	토지사용권 가능	토지소유권만 인정
규모	5인 이상	30세대 이상
직원배치기준	시설장 이하 최소 12명	시설장 이하 최소 5인
운영기준	입소자의 신체적·정신적 기능감퇴를 방지하기 위한 훈련 레크레이션 실시	부대·복지시설 설치 운영 상담지도원 기거 (일상생활원조, 긴급시 대응, 의료기관 연락 등) 필요시 가정봉사원 파견시설과 주간보호시설 활용하도록 연계도모
시설기준	<공통 기준> 거실, 사무실, 의무실, 체력단련실, 식당·조리실, 비상재해대비시설 <유료노인복지주택과 다른 기준> 화장실, 세면장·목욕탕, 세탁장·세탁물건조장, 취사시설 설치 (유료노인복지주택에는 규정하지 않은 것으로 공용시설임)	<유료양로시설과 공통 기준> 거실, 사무실, 의무실, 체력단련실, 식당·조리실, 비상재해대비시설 <유료양로시설과 다른 기준> 식료품점, 매점
각 실별 설비기준**	독신, 동거, 합숙용 거실 있음 (개인) 거실에 목욕실·화장실 규정 없음 공동세면장·목욕장 규정에 미끄럽지 않은 바닥, 손잡이, 욕조높이, 급탕온도조절장치 규정 있음 자취형 거실일 경우 취사설비 규정	독신, 동거형만 규정 개인거실에 목욕실, 화장실을 두도록 되어 있으나, 양로 시설에 규정된 세부지침은 규정 없음 취사설비를 반드시 갖추어야 함

주) 현 법령에 차이가 있는 내용을 중심으로 연구자가 정리

2) 설치관련 법제의 복잡

노인복지주택은 원칙적으로 노인복지법을 적용하고 예외적으로 주택법 7을 준용하도록 하고 있다. 30세대 이상인 유료노인복지주택은 사업계획승인을 받아야 하는데, 그 설치과정에 적용되는 법률을 요약해 보면 <표 3>과 같으며, 시설설치에 관한 사항(노인복지법), 입지에 관한 사항(국토의 이용 및 관리에 관한 법률), 건축에 관련된 사항(건축법, 주택건설기준, 노인복지법시행규칙), 그리고 복지시설에 관한 내용(사회복지법)으로 분류가 되며, 다양한 법률의 적용을 받고 있어 매우 복잡함을 알 수 있다.

7) 노인복지주택은 주택법 준용을 명시하고 있으나, 이것은 노인복지주택을 주택법을 적용하는 것이 아니라 분양보증과 사업계획승인을 받도록 하기 위한 규정으로, 구체적인 준용규정을 명시하지 않고 있는 문제가 있다.

<표 3> 유료노인복지주택 설치관련 법제

단계	법조항	적용 내용
설치	<설치주체> 노인복지법 제33조①항 ②항	① 국가, 지방자치단체 ② 그 외는 시·도지사에게 신고
	<설치요건> 노인복지법 제33조 ③항 노인복지법시행규칙 제16조, 제7조	<설치신고사항> 노인주거복지시설설치신고서 법인인 경우 (정관, 법인등기부등본) 위치도·평면도, 설비구조내역서 입소보증금, 이용료, 기타비용부담관계서류 토지 및 건물 소유권 (유료양로시설은 사용권 가능) 시설기준, 인력기준, 운영기준에 적합해야 함
	<주택법 준용>	노인복지시설은 사업계획승인
	<건축물 용도> 건축물시행령별표1 노인복지법 제55조	교육연구 및 복지시설 (노인복지시설) 설비노인주택 및 유료노인복지주택의 건축물 용도는 노유자시설로 볼 건축법에 대한 특례)
입지	<지역에서 건축물 제한> 국토의 이용 및 관리에 관한 법률 제76조	유료노인주거복지시설이 위치할 입지는 해당지역의 용도에 따라 입지여부가 결정되고, 지역에 따라 개별법과 도시계획조례에 따라 다르게 적용된다. 도시지역(주거, 상업, 공업, 녹지) : 입지가 가능 관리지역: 보전관리지역, 생산관리지역(농지법, 자연환경보전법, 산림법) 농림지역: 개별법 적용여부에 따름/ 농업진흥지역(농지법) 보전산지(산지관리법) / 초지(초지법) 자연환경보전지역:개별적 적용여부에 따름. 공원, 공원보호구역 (자연공원법) 상수원보호구역(수도법)/ 문화재, 천연기념물보호지구역(문화재보호법)
건축	<시설설비기준> 노인복지법시행규칙 제17조	① 일조, 채광, 환기 등 보건위생 ② 충분한 공간확보, 손잡이 시설, 바닥 미끄럼 방지 ③ 소화용 기구 비치 (10인미만은 예외) ④ 부대시설 설치(외부에 개방 운영) 시설기준 및 각 실별 설비기준 (별표 2)
	<건축기준> 주택건설기준 등에 관한 기준	노인복지법에 규정된 사항 이외의 건축에 관한 사항은 주택건설기준 등에 관한 기준을 적용받음
	<주택건설기준 완화> 주택건설기준 등에 관한 기준 제7조 (적용특례)	① 노인복지주택 주차대수 세대당 0.3대 (아파트:1대) (전용면적 60㎡이하:0.2대) ② 관리사무소, 가스공급시설, 어린이놀이터, 유치원, 주민운동시설, 경로당 설치 안함
	<건폐율, 용적률 완화> 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제107조, 사회복지사업법 제25제 3항, 34조	사회복지시설(노인주거복지시설)로 지정된 경우, 건폐율·용적률 완화 적용

주) 해당 법령을 중심으로 연구자가 정리

유료노인복지주택의 설치과정에서 보이는 문제점은 앞서 살펴 본 개념 문제와 관련이 있는데, 가장 큰 문제점은 주택이 아닌 복지시설로 규정됨으로써 각종 건축상의 혜택이 있다는 점이다. 전혀 복지시설이 아님에도 불구하고 주택이 건설될 수 없는 자연녹지 등에 설치가 가능하며⁸⁾ 노인주거복지시설이 사회복지시설지구로 지정되면 건폐율과 용적률이 완화되어 적용됨으로써 높은 건물이 전혀 없는 농지 등에 주변 경관과 전혀 어울리지 않는 높은 건물이 들어서게 될 뿐만 아니라 주변편의시설이 전혀 갖추어지지 않은 곳에 입지함으로써 시설이 고립되는 문제점이 있다. 또한, 주택법에서 규정하는 주택이 아니므로 공급자나 수요자 모두 국민주택기금과 같은 주택공급상 이용할 수 있는 용자를 받을 수 없다.

8) 한국토지공사와 파주시 관계자는 경기 파주시 통일동산 내에 들어선 1080가구의 '유승양브와즈'는 노인복지시설로 토지 용도가 제한된 땅을 지난 2001년 토공으로부터 평당 51만원~55만원에 사들여 평당 최고 540만원을 받고 지난 5월까지 일만에 분양했다고 밝혔다(파이낸셜 뉴스, 2004-10-12).

3) 관리감독 법률의 부재

유료노인주거시설에 대한 관리감독에 관한 법률규정은 <표 4>와 같다. 규정상 시설현황을 보고하도록 하고 허위보고시 사업을 정지할 수 있는 규정이 있으나, 그 내용이 형식적이고, 임의규정으로 효력이 없다. 이것은 유료노인복지시설이 설치규정에 따라 신고만 하고, 그 후의 관리에 관한 법제가 없기 때문이다. 이에 대한 피해사례는 유료노인복지주택을 분양만 하고, 부도를 내는 사례부터⁹⁾ 노인복지주택으로 허가를 받고 노인이 아닌 일반인에게 분양하는 사례까지¹⁰⁾, 현재 민간노인주택시장은 관리법제가 정비되지 않아 많은 문제점을 안고 있다. 또한, 관리운영상의 법제가 건물의 유지관리부분에 대한 규정은 전혀 없으며, 운영관리측면만 규정한 문제가 있다.

<표 4> 유료노인주거복지시설 운영관리 관련 법제

법조항	내 용	적 용
노인복지법 제42조 제43조	시설현황에 관한 자료제출	현황보고서 다음해 1월 10일까지 제출 노인주거복지시설 보고사항(별지 제21호4호서식): 시설종류, 시설명칭 및 소재지, 설치주체, 입소정원, 시설규모(㎡), 종사자수(정원/현원), 전년말입소자수(남·여) 허위보고, 자료조사 기피시 시도지사는 사업정지·또는 폐지를 명할 수 있다
노인복지법 제32조	유료양로시설, 임대형 유료노인복지주택	보증내용: 입소자의 입소보증금 반환채무 이행 보증 보증가입금액: 입소보증금 합계의 100분의 50 이상 보증가입기간: 보증금 납부일부터 퇴소시까지 보증가입관계: 시장·군수·구청장을 피보험자로 함 보증금 수령 방법: 시장·군수·구청장의 확인 하에 입소자가 보험금 직접 수령
노인복지법 시행규칙 제1조	인허가보증보험 가입 (보증금 수납일로부터 10일 이내) 또는 입소자별 전세권·근저당권 설정등기	
노인복지법 제32조	유료노인복지주택 주택법 준용.	분양형 : 사업계획승인, 분양보증 받아야 함

주) 노인복지법의 해당 내용을 연구자가 정리

4) 건축기준의 미비

건축기준에는 노인복지법의 기준과 주택법의 주택건설기준¹¹⁾을 따르도록 되어 있다. 노인복지법시행규칙에는 노인주택에 필요한 건축기준을 제시하고 있지만 다음과 같은 문제가 있다. 첫째, 노인복지주택은 합숙용 거실이 없고 개별 거실에 취사시설·목욕·세탁 시설을 갖추도록 하고 있으나, 양로시설과 노인복지주택이 차이 없이 공급되는 현상으로 이어지고 있다. 둘째, 프라이버시를 보장하기 위한 개별주호에 대한 구체적인 내용이 없다. 법적 용어로 '거실'을 두어 유료노인복지주택의 거실은 사용방식(독거용, 동거용), 채광·방습·조명설비, 자취형거실 취사설비, 목욕실, 화장실을 두도록 규정하고 있지만, 개

9) 이미 부도난 강원도 양양군에 위치한 보리수마을은 양양군이 예산·결산 보고서를 제출하도록 6차례 독촉하고, 감사를 통해 부채 140억에 대한 해소시지를 내렸으나, 이것이 아무런 법적인 강제성이 없으므로 이에 대한 제출은 기피하고, 부도가 난 상태이다. 관리운영주체의 부실은 곧 입주노인에게 그 피해가 돌아갔다(2004년 4월 현황건학).

10) '노인복지주택' 일반아파트로 둔갑 : 입주자의 80%가 '노인'과 상관없는 60세 미만인 입주 부적격자인 것으로 밝혀졌고 지금도 젊은 세대들이 속속 입주하고 있지만 단속은 전무하다(파이낸셜뉴스 2004-10-12)

11) 주택건설기준 등에 관한 규정에서도 노인복지주택의 건설시에는 어린이 놀이터, 유치원, 보육시설 등의 설치를 하지 않아도 되도록 규정하여 노인복지주택 설립에 있어서 현실성을 부여한 부분도 있다.

별주호와 공용공간에 대한 명확한 구분이 없다. 셋째, 공용공간의 건축기준이 매우 개략적이다. 공용공간에 대한 규정은 갖추어야 할 공간과 그에 따른 조항을 두고 있으나, 그 공용공간의 종류를 나열하는 수준이다. 예를 들어, 체력단련실은 적절한 운동기구 비치, 오락실은 적당한 문화시설과 오락기구비치 등 전혀 법이 실제 현장에 적용될 수 없는 규정이다. 넷째, 시설·설비에 대한 기준이 명확하지 않다. 구체적으로 노인에게 필요한 구체적인 설계기준인 문턱의 없음, 미끄럽지 않은 바닥, 레버형 손잡이 등이 규정되어 있으나, 노인생활에 필요한 제 설비가 모두 갖추어지지 않고 있으며, 세면장과 목욕장에 보조봉·수직손잡이 기둥을 설치하도록 하고 있으나, 손잡이 봉의 지름·재질 등 실제 건축에 필요한 지침이 전혀 없어 사업자가 실제 건축할 때 전혀 지침으로 활용될 수 없는 문제점이 있다. 이상에서 고찰한 현 노인주택 관련 법제의 문제점을 요약하면 다음과 같다.

<표 5> 현 노인주택 관련 법제의 문제점

구분	문제점
개념	양로시설과 노인복지주택 개념의 혼돈
공급	① 주택을 시설로 규정 ② 복지시설로 규정됨으로써 설치상 이점(용적률·건폐율 완화 적용, 주거지역이 아닌 곳에 입지 가능, 법인세·부가가치세 면세 등)이 있음 ③ 복지시설로 규정됨으로써 주택법에서 적용받는 국민주택기금과 같은 융자기회가 제한
관리·서비스	① 노인들의 입주금 보장, 노인이 아닌 일반인들의 입주 등의 사후 안전장치가 미비 ② 운영관리지침과 유지관리지침이 명확하지 않아 노인주택이 관리의 사각지대에 놓임
건축	① 주택과 시설의 차이가 명확치 않음(주택의 단독취사 가능 조항이 건축현장에 적용안됨) ② 노인주택에 필요한 공간, 시설·설비에 관한 기준이 제한적으로 제시 ③ 개별거실과 공용공간에 대한 분류체계가 명확히 구분되어 있지 않음

III. 연구방법 및 조사대상자의 일반적 특성

1. 연구방법 및 절차

첫째, 본 연구는 노인주택개념의 정립방향을 알아보고자 노인주택개념에 대한 일반인과 전문가의 견해를 조사하였다. 이들의 견해를 바탕으로 노인주택 개념이 올바르게 정립되기 위한 방향을 논의하였다. 둘째, 앞서 고찰한 노인주택법률의 문제점을 바탕으로 노인주택법률을 정립방향에 대해 전문가 견해를 구하였다. 이를 바탕으로 노인주택법률정립방향을 논의하였다.

일반인조사는 현재의 노인주택에 대한 우리나라의 인식수준을 정확히 측정할 수 있을 것으로 판단된다. 하지만, 서울시 50대 500 명만을 표집대상으로 하였기 때문에 일반화에는 무리가 있을 것으로 생각된다. 또한, 전문가조사는 전문적인 견해를 통해 올바른 노인

주택 개념 및 법률정립이 가능할 것으로 보인다.

일반인조사는 질문지(questionnaire)을 이용하여 서울시에 거주하는 50대 예비노인을 대상으로 하였다¹²⁾. 표집은 서울시 구별·성별·주택유형에 따른 인구비례확률추출법(PPS:Proportionate Probability Sampling)¹³⁾으로 하였다. 예비조사는 총30명을 대상으로 2003년 10월 15일부터 31일까지 하였으며, 본조사는 2003년 11월 3일부터 14일까지 실시하였다. 총500부를 배부하여 총498부를 최종분석에 사용하였으며, 분석은 SPSS 11.0 Windows Program을 이용하였다.

한편, 전문가조사는 노인주택 개발과 관련된 학계·업계·행정기관 전문가를 대상으로 구조화된 면접법(structured interview)을 실시하였다. 면접은 비확률표집방법(nonprobability sampling) 중 의도표집(purposive sampling)과 제보자표집(snowball sampling)방법으로 하였다. 예비조사는 노인주거시설 관리자 2인, 행정담당자 1인을 대상으로 2003년 11월 7일부터 17일까지 행하였다. 본조사는 총37명을 2004년 4월 27일부터 5월 31일까지 인터뷰하였다. 수집된 자료는 질적 연구의 한 방법인 내용분석(content analysis)으로 분석하였다. 다만, 설문참여 전문가 견해의 경향을 파악하기 위해 빈도와 백분율을 사용하였으며 1명은 설문에 따른 인터뷰가 곤란하여 통계분석에서는 제외하였다.

2. 조사대상의 일반적 특성

일반인조사 대상자의 인구사회학적 특성을 보면, 대상자 498명 중 남자가 40.2%, 여자가 59.8%였으며, 평균연령은 53.95세였다. 종교가 있는 경우는 60.2%로 나타났으며, 3.2%를 제외한 대부분이 자녀가 있는 것으로 조사되었다. 배우자와 함께 거주하는 경우는 86.1%, 건강상태가 좋다는 응답은 53.2%로 나타났다.

12) 서울시의 2003년 50대 인구 총539,207명(통계청 홈페이지, 2003) 가운데 500명을 대상으로 하였다. 이에 대한 표집확률은 $(500/539,207) \times 100 = 0.09272$ 이다.

13) 구체적으로 3단계화체계적 무작위추출법(3-Stage Stratified Systematic Random Sampling) 사용

- ① 1단계: 구별 50대인구비율에 따른 조사대상 수 결정
- ② 2단계: 각 구에서 남녀비율(남녀 6.5:10), 50대 가구주의 주택유형비율에 따른 표집
- ③ 3단계: 각 구별 무작위로 3개동 선정

<표 6> 일반인조사 대상자의 인구사회학적 특성

n=498

인구사회학적 특성	구 분	f (%)
성별	남	200 (40.2)
	여	298 (59.8)
	계	498 (100.0)
연령 (평균 : 53.95세)	50대 초반 (50-54세)	301 (60.4)
	50대 후반 (55-59세)	197 (39.6)
	계	498 (100.0)
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)
배우자 동거 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)

사회경제적 특성으로는 84.2%가 고등학교 이상의 학력을 가졌으며, 조사대상자의 직업은 전업주부·은퇴·무직인 사람이 46.6%였으며, 그 다음은 판매·서비스·사무직 종사자가 28.6%로 나타났다. 조사대상 가구의 월평균 소득은 365.71만원, 가구총자산¹⁴⁾의 평균값은 4억7천8백만원으로 나타났다.

<표 7> 일반인조사 대상자의 사회경제적 특성

n=498

사회경제적 특성	구 분	f (%)
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)
가구의 월평균 소득 (평균 : 365.71만원) (중앙값 : 300.00만원)	200만원 이하	194 (40.0)
	201-400만원	175 (36.1)
	401만원 이상	116 (23.9)
	계	485 (100.0)
가구의 총자산 (평균 : 4억7천8백만원) (중앙값 : 3억원)	2억 5천만원 이하	187 (41.1)
	2억 5천만원 - 5억이하	148 (32.5)
	5억 초과	120 (26.4)
	계	455 (100.0)

14) 가구의 총자산은 현 주택을 포함한 유동자산 추정액(현금, 요구불 예금, 저축성 예금, 증권)과 부동산(토지, 건물) 및 부채를 포함

주거특성을 보면, 주택유형은 단독·다가구주택이 48.6%로 가장 많았으며, 아파트 33.9%, 연립·다세대주택이 17.5%로 나타났다. 주택소유형태는 본인·배우자소유가 83.9%로 나타났다. 주택규모는 25.7평 초과-40평미만이 40.9%로 가장 많이 표집되었다.

<표 8> 일반인조사 대상의 주거 특성

		n=498
주거 특성	구 분	f (%)
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 구분(신광영, 2003)
 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)

한편, 설문참여 전문가의 일반적 특성은 다음과 같다. 전문가 37명 중 남자는 61.1%, 여자는 38.9%였으며, 전문분야의 분포는 학계 50.0%, 업계 16.7%, 행정 33.3%로 조사되었으며, 설문참여 전문가의 평균 근무년수는 12.70년으로 나타났다.

<표 9> 조사대상 전문가의 일반적 특성

		n=36
	구 분	f (%)
성별	남자	22 (61.1)
	여자	14 (38.9)
	계	36 (100.0)
분야	학계	18 (50.0)
	업계	6 (16.7)
	행정부	12 (33.3)
	계	36 (100.0)
	근무년수 (평균 : 12.70년)	10년 미만
10-20년 미만	12 (33.3)	
20년 이상	9 (25.0)	
계	36 (100.0)	

IV. 노인주택 개념 및 법률정립방향

1. 노인주택 개념 정립 방향

1) 일반인들의 노인주택 개념

일반인들의 노인주택에 대한 개념을 조사한 결과는 <표 10>과 같다.

<표 10> 수요자의 노인주택 개념에 대한 인식

n=498

구 분		f(%)	순위
노인주택 개념	실버타운	169 (34.0)	1
	양로원·요양원	137 (27.6)	2
	노인을 위해 지은 주택	91 (18.3)	3
	노인이 살고 있는 주택	68 (13.7)	4
	별로 생각해 본 적 없다	32 (6.4)	5
	계	497 (100.0)	

조사대상 일반인들은 노인주택을 노인을 위해 지은 주택 내지 노인이 살고 있는 주택 보다도 실버타운과 요양원·양로원으로 생각한다는 응답이 많음을 알 수 있다. 일반인들의 이러한 인식은 이제까지 우리나라의 노인주택이 주택으로 접근된 것이 아니라 복지시설로서 양로원·요양원과 민간에서 영리를 목적으로 하는 시설적인 성격이 강한 실버타운만이 보급되고 있어 일반인들이 노인주택에 대한 다양한 주거경험을 하지 못했기 때문이라고 볼 수 있다. 또한, 그동안 지적되어 온 법률적으로 주택과 시설에 대한 명확한 개념 정립이 되어 있지 않는 것(박신영 외 2인, 1999; 최성재, 2002; 박신영·최은희, 2003)도 그 원인으로 작용하였다고 볼 수 있다. 현 제도상 주택이 아닌 시설로 개발될 수밖에 없는 상황이며, 민간업체에서도 주거의 의미와 본질을 간과한 채 분양률을 높이기 위해 상업적인 면을 강조한 실버타운이라는 용어를 사용하고 있어 일반인들이 노인주택을 시설로 인식하도록 유도하고 있기 때문이다.

본 연구의 대상자인 예비노인은 앞으로 단기간에 급증하게 될 다양하고 새로운 노인주택에 대한 수요자이다. 이들이 노인주택에 대해 현재 어떠한 개념을 가지고 있는가에 따라 앞으로 나타날 노인주택의 수요양상을 예측할 수 있을 것이며, 이에 근거해 효율적 대처가 가능할 것이다.

2) 설문참여 전문가의 노인주택 개념

일반인들이 노인주택을 시설로 인식하는 상황에서 노인주택관련 전문가들은 어떠한 견

해를 갖고 있는지 조사하였다¹⁵⁾. 설문참여 전문가들은 노인주택 개념을 “노인들이 모여 사는 노인의 신체적 조건에 맞게 설계되고 자립적 생활지원서비스를 제공하는 주택”이라는 의견이 가장 우세하였고, 그 다음으로 “각각의 주택유형을 모두 노인주택”으로 보는 광범위하게 정의하는 견해로 구분된다고 볼 수 있다. 다음은 노인주택을 가장 전형적으로 정의한 사례이다.

노인주택은 단순히 노인들만이 모여 살도록 해서는 안 된다. 노인들이 살기에 적합하게 설계하고, 이곳에서 본인이 불편하지 않게 서비스까지 제공해야 할 것이다. 그렇지 않으면, 노인이 자립적으로 생활할 수 없다. 이미 고령사회가 된 외국의 경우도 모두 이런 식으로 노인주택을 공급하고 있다(전문가 #18).

일반인들이 노인주택을 시설로 인식하는(<표 10> 참조) 반면에 전문가들은 노인주택을 주택유형의 하나로 인식하고 있음을 알 수 있다. 다만 노인주택의 디자인과 서비스에 대해서는 견해 차이를 보였는데 이것은 외국에서 노인주택의 시작이 디자인과 서비스가 분리되어 시작된 것과 관련하여 노인주택개념을 초기 상황에 제한하여 인식하기 때문이라고 생각된다. 노인주택에 대한 전문가들의 견해 차이는 앞으로 노인주택 발전에 있어 상당한 전문가적인 합의가 필요하게 될 가능성을 배제할 수 없다.

실버산업은 이미 그 수요가 충분할 것으로 예측하고 있으며(산업자원부, 2005), 영리기업과 복지법인은 앞 다투어 노인주택 건설에 참여하고 있다. 최근 노인주택이 본격적으로 시장이 확대되고 있는 상황을 고려한다면, “노인주택 개념”에 대해 전문가의 인식공유가 필요하다. 외국의 경우, 노인주택이 서비스와 디자인이 분리된 형태로 출발하였으나¹⁶⁾, 현재 디자인과 서비스가 통합된 형태만이 보급되고 있으며, 간호서비스까지 제공되는 노인주택의 보급은 노인들을 요양원 등의 시설보호를 억제하고 있어 그 유용성이 높은 것으로 평가되고 있다. 노인주택에서 서비스를 간과한다면 이것은 노인이 허약해 졌을 때의 상황을 고려하지 않음으로서 제한적인 상태에 머물 수밖에 없다.

15) <각주 표5> 전문가의 노인주택 개념 (n=36)

구 분	f (%)
① 노인들이 모여 사는 주택	2 (5.6)
② 노인들이 모여 사는 주택 + 노인의 신체적 특성을 반영한 디자인	4 (11.1)
③ 노인들이 모여 사는 주택 + 노인의 신체적 특성을 반영한 디자인 + 자립적 생활지원 서비스 제공	21 (58.3)
④ 위의 개념 모두 포함(①+②+③)	9 (25.0)
계	36 (100.0)

16) 보호주택은 주택과 건강의 연결을 시도한 것으로 건강이 양호한 노인과 그렇지 못한 노인집단을 균형있게 보호한다는 개념(balanced population)이 시도되었으며, 이는 모든 노인 입차인들은 관리인서비스의 능력을 초과해서는 안된다는 개념이다(Clapham, & Munro, 1988) 이에 따라 영국정부는 1969년 두 가지 유형(보호주택 1형, 2형의 상세한 보호주택디자인과 공급에 대한 책(Ministry of Housing and Local Government Circular 82, 1969)을 발간하게 되었다. 즉 보호주택 1형은 건강한 노인을 위한 주택, 보호주택 2형은 관리인서비스가 제공되는 주택으로 건강상태에 따라 서비스와 관리인서비스를 제한적으로 운영하는 것으로 시작하였다. 하지만, 보호주택을 모델로 하여 개발된 일본의 경우 실버하우징과 시니어하우스는 서비스를 모두 제공받도록 하여 개발하고 있다.

또한, 설문참여 전문가 대부분은 노인주택은 시설과는 다른 주택이라는 것을 강조하였다. “노인주택은 당연히 주택이다”로 규정하고, 시설로 혼용되는 것 자체를 부정하고 당위성에 입각한 이유를 제시하였다. 이러한 견해는 노인의 거주공간은 당연히 주택으로 제공되어야 한다는 전제를 갖는 것이다. 복지선진국인 스웨덴은 서비스주택(service house)과 너싱홈(nursing home) 등을 모두 합법적·행정적·경제적인 관점에서 주택으로 개칭하여(Paulsson, 1996) 그룹홈(group home)이나 코하우징(co-housing)으로 바꾸는 작업을 하고 있으며, 이들을 모두 노인들의 주거지(aldreboende)로 통합 운영하고 있다. 노인을 연령차별주의적 시각으로 보지 않고 제3연령기(the third age)¹⁷⁾의 적극적인 선택권이 있는 노후의 주거대안으로 노인주택은 분명 타율적이고 선택권이 없는 시설(institution)과 구분되어야 하며, 이러한 구분은 노인주택을 또 하나의 주택대안으로 인식하도록 홍보하는 노력으로 이어져야 할 것이다.

2. 노인공동생활주택 법률정립 방향

법률정립의 방향은 현재의 주택법과 노인복지법의 적용 문제, 관리감독 문제, 건축기준 문제 이상 3가지 방향을 조사하였다.

1) 법률정립에 대한 설문참여 전문가의 견해

(1) 주택법과 노인복지법의 적용에 대한 견해

주택법과 노인복지법의 적용에 대한 견해를 조사한 결과¹⁸⁾ “현재 법률대로 노인복지법의 규정을 유지한다”는 전문가는 1명도 나타나지 않아 현 법제의 문제점을 인식하고 있음을 알 수 있다.

설문참여 전문가들은 “분리규정:양로시설은 노인복지법에, 노인주택은 주택법에 규정”한다고 주장을 하였는데, 그 이유는 주택은 주택이라는 신념에서 출발한다. “주택은 주택

17) 생산활동을 하기 전인 청년이전을 제1연령기(the first age), 생산활동을 하기 시작하는 연령대를 제2연령기(the second age), 생산활동에서 은퇴하여 새로운 인생을 출발하기 시작하는 연령기를 제3연령기(the third age)라 한다.

18) <각주 표6> 전문가의 노인공동생활주택 법률정립에 대한 견해 (n=36)

구 분	f (%)
현행 노인복지법 유지 (노인복지법에 양로시설·노인복지주택 규정 유지)	0 (0.0)
노인복지법과 주택법의 분리 규정 (양로시설은 노인복지법, 노인공동생활주택은 주택법에 규정)	18 (51.4)
현행 노인복지법 보완 (노인복지법의 양로시설·노인복지주택 규정 보완)	17 (48.6)
계	35 (100.0)

으로 접근되어야 한다”는 대답이 반복되었는데, 전문가들이 주장하는 노인주택은 복지시설이 아니라 주류주택시장의 다양화를 의미한다고 볼 수 있다. 이러한 주장의 논조에는 노인공동생활주택이 주택으로 정립되어야 주택법의 지원과 통제를 받을 수 있음을 강조하고 있다.

노인주택은 노인복지시설이 아닌 주택으로서 새롭게 개념정의를 할 필요가 있다. (전문가 #30).
노인주택은 일반주류주택으로 간주하는 것이 중요하다. (전문가 #19, #27)

현행법상 국민주택기금 지원, 사후 관리 등이 효율적으로 운영되기 위해서는 주택법의 체계 속으로 노인주거의 개념이 재정립되어야 한다. (전문가 #8). 주택법에 노인주택을 규정하여 국민주택기금을 지원하여 노인문제 해결에 접근해야 한다. (전문가 #15)

또한, 이러한 견해는 노인주택이 주택법의 체계 속에 공급방안이 모색되어야 기존의 주택을 리모델링하여 노인주택으로 개조하는 것과 같은 해결책도 함께 모색될 수 있는 근거가 될 것이라고 보았다.

노인주택은 기존 주택의 개조와 같은 해결책을 모색해야 한다(전문가 # 19). 노인주택은 기존 아파트나 연립 등을 약간의 구조변경을 통해 리모델링할 수 있는 시장이 형성되어야 하기 때문에 지나치게 노인복지법에 규제하지 말아야 한다(전문가 #27).

한편, 기타 의견으로 노인복지법과 주택법에 모두 규정하는 의견이 제시되었는데, 이것은 주택과 복지의 성격을 잘 이해하여 “양법의 특성에 따라 상호보완하는 방향을 모색하는 것이 바람직하다(전문가 # 35)”는 소수이지만 주목할만한 의견도 있었다.

주택과 시설의 구분이 현재 우리나라에서 보이는 한계가 있으므로 법률상에서 개념규정을 해야 한다는 데는 동의하나, 수요자의 주거욕구를 만족시켜 준다는 명제를 고려한다면 이분법적인 구분보다는 주택과 시설의 개념적 구분은 양법에서 모두 수용하되, 이를 각 법률상에서 어떻게 적용해야 할지 고민이 더 필요하다고 본다. (전문가 # 35)

노인주택이 주택법에 의한 허가를 받고, 관리는 주택법과 노인복지법에 의한 관리로 이루어져야 한다. (전문가 #15)

주택을 변경해서 노인주택이 될 수 있도록 주택법규 안에서 자유롭게 한 뒤, 노인복지서비스 전달이 되도록 노인복지법상의 관리가 이루어지는 것이 바람직하다. (전문가 # 27)

(2) 관리감독에 대한 견해

설문참여 전문가의 노인공동생활주택에 대한 지속적이고 체계적인 관리감독 방안에 대한 견해를 분석한 결과¹⁹⁾, 대부분이 제도적인 관리감독이 필요하다는 견해를 나타냈다. 관리감독이 절실하다고 견해를 밝힌 전문가 중에는 “노인주택의 부도를 방지하기 위해서

19) <각주 표7> 전문가의 노인공동생활주택의 관리감독에 대한 감독

(n=36)

는 아예 제도적으로 사업자가 노인주택을 담보로 제공하지 못하도록 해야 한다(전문가 #24)”는 극단의 견해를 피력하기도 하였다.

(3) 건축기준에 대한 견해

건축기준에 관한 전문가 조사 결과²⁰⁾ 현 건축기준의 문제점을 해결하기 위해서는 건축법 체계 속에 노인주택에 필요한 항목이 새로이 제정되어야 함을 주장하였다. 또한, 노인공동생활주택의 건축기준에서 고려되어야 하는 심신변화대응 설계기준, 공용공간·시설·설비에 관한 기준에 대해서는 대부분의 설문참여 전문가들이 개조가 용이하도록 생애주택설계(life-time home)²¹⁾를 하는 것이 좋다는 의견을 보였다.

법률정립에 대한 설문참여 전문가 견해의 분석 결과, 이들은 현 법제의 문제가 있다는 일관성 있는 결과를 보여주었다. 그럼에도 불구하고 아직까지 이에 대한 법적인 개선이 이루어지지 않은 것은 노인주택과 노인주거에 관한 충분한 사회적인 논의와 쟁점이 합의되지 않은 것이 근본적인 원인이라고 생각된다. 또한, 기존의 양로시설에서 출발한 노인주거복지시설에 대한 제도적 개선에 대한 노력 없이 과거의 관행적인 행정형태가 지속되고 있는 것도 중요 원인이 될 것이다.

2) 노인공동생활주택의 법률정립 방향

노인주택을 주택법에 규정해야 하는 당위성에도 불구하고, 이제까지 노인복지법 체제하에 운영되어 온 것은 일반주택처럼 건물만이 아니라 복지서비스가 제공되어야 하는 노인주택의 특수성 때문일 것이다. 따라서 노인공동생활주택의 현 문제점을 개선하기 위한 법

구 분	f (%)
감독보다는 시장원리에 입각	7 (19.4)
보건복지부에 등록 지속적인 감독 받음 (주택법에 의한 공동주택으로 의제되면 건설교통부의 주거환경과로 바뀜)	15 (41.7)
노인주택관리제도 마련	12 (33.3)
기타 (지자체에서 감독)	2 (5.6)
계	34 (100.0)

20) <각주 표8> 전문가의 노인공동생활주택 건축기준에 대한 견해 (n=36)

구 분	f (%)
노인복지법시행규칙 보완	9 (25.0)
건축법, 주택건설기준에 노인주택건설에 필요한 항목 추가	16 (44.4)
노인주거생활에 맞는 규모, 공간, 설비기준 새로이 법률 제정	7 (19.4)
기타	4 (11.1)
계	36 (100.0)

21) 생애주택(life-time home)설계란 영국의 Joseph Rowntree Foundation재단에 의해 개발된 것으로, 주택에서의 이동에 제약이 있는 사람들을 위해 접근성과 편안함을 향상시키기 위한 디자인 특성을 규정한 지침이다. 어린이부터 노인에 이르기까지 미래에 있을 수 있는 개조사항을 고려한 것이 그 특징이다. 생애주택지침은 총 16가지로 이루어졌다.<자료: <http://www.jrf.org.uk>>

물정립방향을 제안하면 다음과 같다.

<표 11> 현 노인주택 법제의 문제점에 따른 법률개선 방향

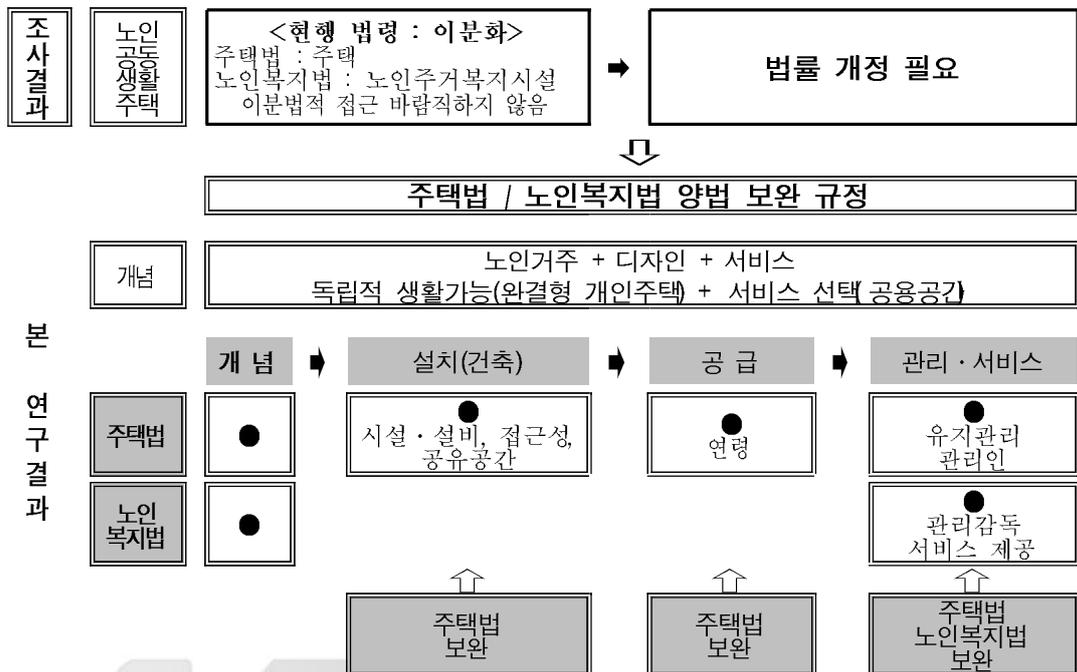
구분	문 제 점	개 선 방 향
개념	양로시설과 노인복지주택 개념의 혼돈	주택과 시설개념 명확히 구분
공급	① 주택을 시설로 규정 ② 복지시설로 규정됨으로써 설치상 이점(용적률·건폐율 완화 적용, 주거지역이 아닌 곳에 입지 가능, 법인세·부가가치세 면세 등)이 있음 ③ 복지시설로 규정됨으로써 주택법에서 적용받는 국민주택기금과 같은 융자기회가 제한	① 노인주택을 주택으로 규정 ② 복지시설로의 설치상 이점 배제(노인이 거주한다는 이유만으로 용적률·건폐율 완화 불합리, 주거지역에 입지 저소득 대상 사업자에게 법인세·부가가치세 면제) ③ 주택법에서 적용하는 용지를 요건을 정하여 공급자와 수요자에게 모두 시행
관리·서비스	① 노인들의 입주금 보장, 노인이 아닌 일반인들의 입주 등의 사후 안전장치가 미비 ② 운영관리지침과 유지관리지침이 명확하지 않아 노인주택이 관리의 사각지대에 놓임	① 입주금 보장, 입주 등의 사후 안전장치 제도 마련. 노인만이 거주하도록 규정 ② 운영관리, 유지관리지침 마련
건축	① 주택과 시설의 차이가 명확치 않음(주택의 단독취사 가능 조항이 건축현장에 적용안됨) ② 노인주택에 필요한 공간, 시설·설비에 관한 기준이 제한적으로 제시 ③ 개별거실과 공용공간에 대한 분류체계가 명확히 구분되어 있지 않음	① 집과 같은 물리적 환경 구성하도록 건축 기준 마련 ② 노인주택 건축기준을 공간, 시설, 설비로 구분하여 구체적으로 제시 ③ 개별주택과 공용공간 기준 명확히 구분하여 구체적으로 제시

(1) 노인복지법과 주택법의 상호보완적 적용

노인주택이 현재와 같은 복지시설이 아닌 노인이 거주하는 주택으로 공급되도록 하는 것이 가장 시급한 과제라 할 수 있다. 이를 위해서는 법적 개념을 복지시설이 아닌 주택으로 규정하도록 해야 한다. 주택법에서 주택으로 규정하고 노인공동생활주택의 공급단계, 건축단계, 관리단계에 필요한 법률을 주택법과 노인복지법에서 상호보완적으로 적용하는 것이 가장 합리적인 방법이 될 것이다.

공급단계에서는 주택으로 공급하고 복지시설로 받았던 설치상 이점(용적률·건폐율 완화, 주거지역 외에도 입지가능)을 배제시켜야 할 것이다. 또한, 법인세·부가가치세 혜택은 저소득층을 위한 노인주택에만 한정적으로 시행하는 것이 바람직할 것이다. 한편, 주택법에 적용되는 제도(사업계획승인, 건축비 용자, 분양보증 등)로 노인주거문제 해결에 접근해야 하며, 수요자 측면에서도 국민주택기금 용자, 소형주택 조세감면 등의 지원제도가 적용되어야 한다.

공급 후 관리에 있어서는 주택법으로 규정되어 공동주택관리 규정을 받아야 한다. 주택이 건설되고 난 후의 관리는 현재의 공동주택관리제도를 적용하여 건물유지관리와 안전관리에 관한 사항을 규제하여야 할 것이다. 또한, 노인복지법을 보완·적용하여 기존의 서비스 전달체계 속에 노인공동생활주택을 포함시켜야 할 것이다. 위와 같은 내용의 법률정립방향을 도식화하면 <그림 2>와 같다.



<그림 2> 노인공동생활주택 법률 정립 방향

(2) 관리감독법제 마련

관리감독에 있어서 노인공동생활주택이 노인에게만 공급될 수 있도록 공급규정도 제정하여 노인공동생활주택을 자녀나 친척이 소유하더라도 거주는 노인만이 거주할 수 있도록 해야 할 것이다. 또한, 주택법의 유지관리기준과 함께 노인복지법의 서비스 규정을 동시에 관리감독해야 할 것이다. 이를 위해서는 노인복지법을 보완·적용하여 기존의 서비스 전달체계 속에 노인공동생활주택을 포함시켜 지역사회 내에 있는 노인종합복지관 등의 기존 복지시설을 활용하여 서비스를 이용할 수 있어야 한다.

노인공동생활주택 보급을 전적으로 민간에 맡기고 있는 미국²²⁾의 경우도 기본적으로 행정기관의 허가를 받아야 노인주거서비스를 제공할 수 있으며, 이에 대해서도 시설의 물리적인 측면과 운영관리적인 측면을 매년 정기검사하고 위반시에는 면허를 취소하는 제도로 운영한다. 이로서 민간업자들이 노인주택 사업을 하기 위해서는 법에 규정된 사항을 지킬 수밖에 없는 토대를 만들고 있다. 노인공동생활주택의 관리감독과 시장원리는 대립되는 이분법적 개념이라기보다는 일종의 연속선상에서 존재하는 제도와 경제원리의 개념

22) 미국의 생활지원주택(assisted living)은 대부분의 주에서 허가를 받도록 요구하고 있으며, 주마다 다르다(Licensing of Care Program). 캘리포니아 주는 RCFE (Residential Care Facilities for the Elderly) 허가를 받아야 한다. 그 내용은 1항에서는 관련 용어에 대한 정의, 2항에서는 허가(Licence)관련, 3항 적용절차, 4항 행정실행, 5항 강제조항, 6항 지속조건, 7항 물리적 환경, 8항 부수적인 의료서비스, 9항 면허와 관리자 인증에 관한 내용을 포함한다(State of California, 2000).

을 적용하여 다양한 노인주택이 안전하게 개발관리될 수 있는 환경을 조성하는 것이 가장 바람직할 것이다.

(3) 건축기준 마련

건축기준은 주택법을 적용하여 주변 편의시설이 갖추어진 주거지역에 입지해야 한다. 이 경우 노인주택의 건축기준으로 시설설비기준, 접근성기준, 공유공간기준 등은 별도로 추가되어야 할 것이다. 또한, 노인주택 설계기준에 따라 양질의 주택을 제공하는 사업자에게는 이에 대한 지원을 정비하는 방향으로 정책이 정비되어야 한다. 심신변화대응기준은 초기 건축자금이 많이 들더라도 개조가 용이한 생애주택(Life-Time Home)개념을 적용하는 것이 가장 바람직할 것이다. 고소득층이 입주하는 노인주택은 이러한 설계기준에 맞게 건축이 되겠지만, 그 이하의 계층이 입주하는 주택은 현재에도 그 시설기준이 노인들이 거주하기에 매우 열악하다는 문제점이 있다. 영국, 미국, 일본의 선진국은 노인주택에 추가되는 시설설치비를 보조하여 노인주택의 디자인을 일정수준 이상으로 유지하는 제도가 시행되고 있다. 수익성을 추구하는 민간시장에만 노인주택을 맡기고 관리가 소홀하게 되면 고소득층이 아닌 중층과 하층에게 공급되는 주택은 시설·설비를 제대로 갖추지 않고, 노인이 살기에 적합하지 않은 디자인이 될 수밖에 없음을 감안하여 철저한 제도 개발이 필요할 것이다.

V. 결론 및 정책적 제언

주택(住宅)은 단순히 먹고 자는 곳만이 아니다. “주택에 산다”는 것은 “살 곳을 정하고 생활해 나가는 것”, 즉 생활의 근거지를 만드는 것이다. 생활의 근거지를 중심으로 인간은 끊임없이 환경과 서로 영향을 주고받게 되며, 안전하고 안락한 주택을 갖고 싶어 한다(홍형욱 외 2인, 1991). 주택이라는 물리적 구조물은 사람이 거주함으로써 주거로 바뀌게 된다. 살고자 하는 구체적인 대상이 있는 주택은 그 안에서 경험을 고려하여 공급하여야 하기 때문에 ‘주택’이란 물리적인 용어 속에 ‘경험’이 포함된 ‘주거’로서 접근해야 한다.

노인주택에 대한 접근은 주거가 지닌 의미와 가치를 논의한 후에 주거경험을 고려하여 이루어져야 마땅하나 근대사회의 경제성장은 주택을 하나의 상품으로 그 가치를 높여온 것이 사실이다. 본 연구의 분석결과 증명된 바와 같이, 우리 사회 전반의 노인주택에 대한 인식은 초보단계로 곧 다가올 고령사회를 대비하기 위해서 노인주거보장은 매우 절실하며, 노인주택개념을 시설이 아닌 주택으로 인식시키기 위한 노력은 더 이상 미룰 수 없는 과제로 보인다. 이를 위해 전문가의 합의된 논의와 함께 일반인들의 노인주택에 대한 교육이 필요하다. 다시 말해, 노인주택 개념 정립은 보편주의(universalism), 정상화

(normalization) 원칙에서 접근되어야 할 것이며, 이러한 개념 정립위에 노인주택을 법률적으로도 시설이 아직 주택으로 규정해야 할 것이다.

노인주택이 올바르게 공급되기 위해서는 관련 법제의 정비도 함께 이루어져야 할 것이다. 현재와 같은 획일적·이분법적인 노인주거복지시설에 대한 법률정립을 지양하고 노인공동생활주택을 주류주택의 하나로써 그 법률이 정립되어야 할 것이다.

첫째, 노인공동생활주택을 주택법과 노인복지법에 모두 규정하여 양법에서 상호보완적으로 필요한 내용을 규정하도록 해야 할 것이다. 따라서 설치, 공급, 관리 각 단계에 따라 필요한 사항을 법률의 성격에 맞게 양법에서 보완적으로 적용할 수 있도록 해야 할 것이다. 구체적으로 유지관리부분은 주택법에서 서비스부분은 노인복지법을 적용하는 융통성 있는 법적용이 바람직하다.

둘째, 주택공급에 있어 노인에게 공급될 수 있도록 공급규정을 강화해야 할 것이다. ‘소유’기준과 ‘거주’기준을 제정하여 소유는 누구나 가능하지만 거주는 60세 이상만 가능하도록 규정을 마련해야 할 것이다. 또한, 노인공동생활주택이 자립적 생활을 기본으로 하므로 24시간 간호가 필요하지 않을 정도의 건강상태규정도 필요할 것이다. 주택공급자에게는 그들이 노인공동생활주택으로서의 기본사항을 지켜야만 공급을 할 수 있도록 사업을 허가제로 전환하는 것도 좋은 방법이 될 것이라고 생각된다.

셋째, 노인공동생활주택 건축기준이 명확히 제정되어야 할 것이다. 특히, 자립적 생활의 토대가 되는 완결형개별주호 건축과 서비스가 제공되는 공용공간의 건축기준을 명확히 구분하여 제정해야 할 것이다. 건축기준은 기준 제정과 함께 규제기준 및 이를 유도하는 지원이 함께 마련되어야 할 것이다. 이를 위해서는 우리나라의 노인의 신체와 생활행위 등을 면밀히 조사하여 노인의 생활에 안전하고 편리한 주택설계기준을 법제화해야 할 것이다. 또한, 공용면적 부분에 대한 용적률 인센티브나 조세감면 등의 행정적인 지원과 함께 장기저리융자, 설치보조금을 지급하여 양질의 노인공동생활주택이 건축되도록 유도해야 할 것이다.

넷째, 주택공급 후의 관리법제가 시급히 보완되어야 할 것이다. 관리에 필요한 법률은 유지관리부분과 서비스운영부분을 구분하여 유지관리부분은 기존의 주택법과 시설물안전관리에관한특별법 등의 건축물 관리법률을 적용하고, 서비스운영부분은 노인복지법의 서비스부분을 보완적용해야 할 것이다. 가장 중요한 것은 관리 법률을 관리주체가 준수하도록 강제적으로 실시해야 하며, 이를 어길 경우 반드시 제재가 가해질 수 있도록 해야만 관리상에서 나타나는 문제점을 미연에 막을 수 있을 것이다.

현 법제에 따른 구체적인 제도개선방향은 다음과 같다.

<표 12> 노인공동생활주택 개념 규정에 대한 정책 제안

내용	현행 규정		정책 제안	
	적용법규	내용	적용법규	내용
개념 및 적용 법규	노인복지법	노인복지주택 : 노인에게 유료 또는 실비로 분양 또는 임대 등을 통하여 주거의 편의, 생활지도, 상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공	주택법 노인복지법	노인공동생활주택 : 노인들이 거주하는 소규모 공동주택으로 완결형 개인주호를 갖추며, 공용 공간이 있으며 관리인이 있어 응급대응 등의 서비스 제공
	노인복지법 주택법 준용	노인복지법 적용이 원칙 분양형인 경우 사업계획승인, 분양보증 적용	주택법 노인복지법	주택법과 노인복지법의 상호 보완 적용 설치, 공급, 유지관리 : 주택법 적용 서비스 (운영관리) : 노인복지법 적용
	노인복지법	노유자시설 (건축법 특례)	건축법	<건축물용도> 주택
공 급	노인복지법	<입소기준> 유료: 60세 이상 실비: 65세 이상 단독취사 등의 자립생활가능자	주택법 (공급에 관한 규칙)	' 소유 '기준과 ' 거주 '기준 제정 <소유기준> 소유는 누구나 가능 <거주기준> 60세 이상만 가능 24시간 간호가 필요하지 않을 정도의 건강상태
	노인복지법	① 국가, 지방자치단체 ② 그 외 시·도지사에게 신고	주택법	① 국가, 지방자치단체 ② 그 외 시·도지사에게 허가
관 리 감 독	노인 복지법	시설현황에 대한 자료 제출 다음해 1월 10일까지) 노인주거복지시설 보고사항 시설종류, 시설 명칭 및 소재지, 설치주체, 입소정원, 시설규모 (㎡), 중사자수(정원/현원), 전년말입소자수 (남, 여),	주택법 노인복지법	<주택법>에서 유지관리부분의 관리감독 제도화 <노인복지법>에서 서비스부분의 관리감독 제도화
	노인 복지법	<임의조항> 허위보고, 자료조사 기피시 시도지사는 사업정지 또는 폐지를 명할 수 있다.	주택법 노인복지법	<강제조항> 위반시 처벌에 대한 강제법규 마련 유지관리부분과 서비스부분을 각각 규정 음브즈만 제도 시행
건 축 기 준	국토의 이용 및 관리에 관한 법률	복지시설로 건축 불가능한 지역에 건축 가능	국토의 이용 및 관리에 관한 법률	<입지> 주택으로 주거지역에 입지
	주택건설기준 등에 관한 기준	노인복지법에 규정된 사항 이외의 건축에 관한 사항은 주택건설기준 등에 관한 기준을 적용받음	건축법 주택건설기준	<적용법규> 노인주택건설기준을 건축법과 주택건설기준에 별도로 규정
	노인복지법시행규칙	①일조, 채광, 환기 등 보건위생 ②충분한 공간 확보, 손잡이 시설 바닥 미끄럼 방지 ③소화용 기구 비치 ④부대시설 설치	건축법 주택건설기준 등에 관한 기준	<건축기준> 생애주택 개념을 기본으로 하여 기존 시설 외의 추가 규정 보완
	노인복지법	개별주호 공용시설 구분 애매 <개인주호> 독신, 동거형 주호 (합숙용 없음) 취사설비 갖추 <공용공간> 식료품점, 매점 설치	건축법 주택건설기준 등에 관한 기준	개별주호, 공용공간 구분 <개인주호> 완결형 주호로 공급 1인당 최소 거주 면적 규정 부엌설비 화장실, 욕실에 대한 구체적인 기준 제시 <필수공용공간>을 규정 <관리영역공간> 관리인실 <일상생활공간> 공동식당 겸 거실 공동화장실, 공동부엌 <특수생활공간>의 연계활용 지역사회내 연계활용할 수 있도록 함

본 연구는 노인주택의 개념과 이를 규정하고 있는 법률의 문제점을 분석하여 향후 노인주택 개념 및 법률정립의 방향을 제시하였다는 점에서 연구의 의의가 있다고 본다. 향후 주택과 시설 개념에 대한 철저한 연구를 통해 이에 맞는 법률을 제도화하는 노력으로 이어져야 하며, 정부 역시 이러한 연구들을 자세히 조사하여 임기응변적 대응이 아닌 지속적인 장기적인 노인공동생활주택의 법률을 마련해야 할 것이다.

<참고문헌>

- 박신영·김주진·최은희(1999). 노인주택 공급제도 개선 및 주공의 참여방안. 경기: 대한주택공사 주택연구소.
- 박신영·최은희(2003). 실비노인복지주택의 공급제도 개선방안. 성남: 대한주택공사 주택도시연구소.
- 보건복지부(2005). 노인복지시설현황. 서울:보건복지부
- 유병선(2005). 노인공동생활주택의 공급 및 관리모델 개발방향에 관한 연구. 경희대학교 대학원 박사학위논문.
- 이영환(2001). 영국의 복지정책. 서울: 도서출판 나남.
- 최성재(2002). 한국의 노인주거서비스 정책의 과거, 현재 및 미래. *고령화 사회의 주택과 서비스 개발 방향 국제심포지엄 자료집*. 30-53.
- 통계청(2005). 장래인구특별추계.
- 홍형욱(1999). 한국의 지역사회통합형 노인주거의 대안적 모색, *주택연구*, 7(2), 75-91.
- 홍형욱(2001). 영국의 노인공동생활주택에 대한 검토. *한국가정관리학회지*, 19(4), 49-68.
- 홍형욱(2002). 제3연령기의 공간환경연구를 위한 관점과 쟁점-사회구성주의적 접근을 중심으로. *한국가정관리학회지*, 20(6), 37-42.
- 홍형욱·이경희·윤정숙(1991). 주거학개설. 서울 문운당
- Balchin, P.(1995). *Housing Policy*. London: Routledge.
- Clapham, D. & Munro, M.(1988). *A Comparison of Sheltered Housing and Amenity Housing for Older People*. Edinburgh: Scottish Office.
- Heumann L., & Boldy, D.(1982). *Housing for the Elderly*. London: Croom Helm.
- Heywood, F., Oldman, C. & Means, R.(2002). *Housing and Home in Later Life*. Buckingham · Philadelphia: Open University Press.
- Higgins, J.(1989). Defining community care: realities and myths. *Social Policy and Administration*, 23(2), 3-16.
- 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.

Imamoglu, C.(2002). Toward an understanding of place schemes : Societal and individual-level representations of assisted living. The University of Wisconsin, Ph. D Dissertation.

Lemke, S., & Moos, R. H.(1986). Quality of residential settings for elderly adults. *Journal of Gerontology*, 16, 134-43.

Paulsson(1996). New concepts and design of housing for the frail elderly in Sweden. 가톨릭대학교 생활과학연구소 국제학술심포지엄 자료집, 7-21.

Regnier, V. (1994). *Assisted Living Housing for the Elderly: Design Innovations from the United States and Europe*. New York: Van Nostrand Reinhold.

Robinson, J. W., Thompson, T., Emmons, P., & Graff, M.(1984). *Towards an Architectural Definition of Normalization: Design Principles for Housing Severely and Profoundly Mentally Retarded Adults*. Minneapolis: University of Minnesota, Department of Psychoeducational Studies.

Sherman, S. R.(1971). The choice of retirement housing among the well elderly. *Aging and Human Development*, 2, 118-138.

State of California, Health and Human Services Agency Department of Social Services(1998). *Residential Care Facilities for the Elderly Elderly : Manual of Policies and Procedures Community Care Licensing Division*.

Victor, C. R.(1987). *Old Age in Modern Society*. London: Croom Helm.

Wilson, K. B.(1990). Assisted living: The merger of housing and long term care services. *Long Term Care Advances*, 1,

園田眞理子(1995). 世界の 高齢者住宅

<신문자료>

파이낸셜뉴스 2004.10.24 “노인복지주택 일반아파트로 둔갑”

<인터넷 사이트 >

통계청 홈페이지 (<http://www.nso.go.kr>)

건설교통부 홈페이지 (<http://www.moct.go.kr>)

보건복지부 홈페이지 (<http://www.mohw.go.kr>)

법제처 홈페이지 (<http://www.moleg.go.kr>)

<법률>

건축법

국토의 이용 및 관리에 관한 법률

노인복지법

노인복지법시행규칙

노인복지법시행령

도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

사회복지사업법

조세특례제한법

주택건설기준

주택법

주택법시행규칙

주택법시행령

지방세법

<Abstract>

Byung-Sun, You · Hyung-Ock, Hong

Key words : concept of senior housing, senior housing act, senior housing building standards, senior housing management supervision

The purpose of this study was to develop orientations for enacting on Senior Congregate Act in Korea. For the research, this study carried out both social survey research among middle-aged people in their fifties and interview 37 professionals(academic, industrial and administrative).

The results of this study were as follows. Firstly, The about-to-become senior citizens tended to equate the senior housing with the nursing home or silver town. Although the professionals recognized senior housing as a specific type of housing, their views on design and service for the senior housing differed widely. Secondly, enactment of senior congregate housing act should be made in terms of diversifying the types of mainstream housing supply not necessarily in institutionalized facilities. Furthermore, the building standards and management supervision of the senior congregate housing must also be regulated under the related act.
