

2010학년도
석사학위논문

은퇴자를 위한 공동체형 전원주택
개발전략에 관한 연구

A Study on Development Strategies of
Community-Type Country Housings for
Retirees

지도교수 : 최 성 호

경기대학교 행정대학원

부동산학과 부동산개발·경영전공

박 유 현

은퇴자를 위한 공동체형 전원주택
개발전략에 관한 연구

A Study on Development Strategies of
Community-Type Country Housings for
Retirees

이 논문을 석사학위논문으로 제출함

2010년 12월

경기대학교 행정대학원

부동산학과 부동산개발·경영전공

박 유 현

박 유 현의 석사학위논문을 인준함.

심 사 위 원 장 _____ 인

심 사 위 원 _____ 인

심 사 위 원 _____ 인

2010년 12월

경기대학교 행정대학원

목 차

표목차	iii
감사의 글	v
논문개요	vi
제 1 장 서 론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
제 2 절 연구의 범위 및 방법	2
제 3 절 개념의 정리	3
제 2 장 공동체형 전원주택에 관한 이론적 고찰	5
제 1 절 고령화 시대의 주거복지와 공동체형 전원주택	5
제 2 절 공동체형 전원주택단지	23
제 3 절 공동체형 전원주택 개발관련 법과 제도	29
제 4 절 선행연구 고찰	32
제 3 장 국내외 공동체형 전원주택 개발 사례와 시사점	35
제 1 절 우리나라의 개발 사례 및 시사점	35
제 2 절 외국의 사례 및 시사점	40

제 4 장	공동체형 전원주택의 개발에 관한 실증분석	52
제 1 절	거주희망자 수요 인식조사의 개요	52
제 2 절	수요 인식조사의 결과	55
제 5 장	공동체형 전원주택의 개발 전략	79
제 1 절	공동체형 전원주택 활성화를 위한 제도	79
제 2 절	사업자의 공동체형 전원주택의 개발 전략	86
제 6 장	결론 및 제언	90
제 1 절	결론	90
제 2 절	제언	93
참고문헌		94
부 록		98
Abstract		106

표 목 차

〈표 2-1〉 공동체형 전원주택의 개념	11
〈표 2-2〉 공동체형 전원주택 유형	14
〈표 2-3〉 연령 계층별 경제활동 참가율 추이	17
〈표 2-4〉 전원마을 조성사업의 개요	21
〈표 2-5〉 전원마을 조성사업의 유형	22
〈표 2-6〉 지속 가능한 커뮤니티 계획분석지표	26
〈표 2-7〉 수도권 지역 공동체형 전원주택 개발 관련법규	30
〈표 3-1〉 우리나라 공동체형 전원주택의 개발 및 운영에 대한 시사점	39
〈표 4-1〉 조사도구의 구성	52
〈표 4-2〉 조사대상자의 일반적인 특성	53
〈표 4-3〉 은퇴이후 전원생활을 할 의사	56
〈표 4-4〉 전원생활을 하려는 목적	57
〈표 4-5〉 공동체형 전원주택 입주 시 경제적 자립 위한 경작의 필요성	58
〈표 4-6〉 필요한 경작 형태	59
〈표 4-7〉 전원주택 입주시 주말에 타인에게 빌려주어 수익을 얻을 의향	60
〈표 4-8〉 거주하고 싶은 공동체형 전원주택의 바람직한 건축형태	62
〈표 4-9〉 선호하는 평형대 주택	63
〈표 4-10〉 선호하는 주택의 대지면적 적정규모	65
〈표 4-11〉 선호하는 단지의 적정규모	66
〈표 4-12〉 거주하고 싶은 공동체형 전원주택의 최적의 입지	68
〈표 4-13〉 의료시설 및 병원 연계시설의 필요성	69
〈표 4-14〉 안전관리시설의 필요성	69
〈표 4-15〉 운동, 취미 및 문화시설에 대한 필요성	70

<표 4-16> 성별에 따른 공동체형 전원주택 내에 희망하는 공동시설 ..	70
<표 4-17> 연령에 따른 공동체형 전원주택 내에 희망하는 공동시설 ..	71
<표 4-18> 소득에 따른 공동체형 전원주택 내에 희망하는 공동시설 ..	72
<표 4-19> 공동체형 전원주택 입주 시 공동체 프로그램 필요성	73
<표 4-20> 프로그램 형태에 적합한 관리주체	74
<표 4-21> 성별에 따른 공동체 활동 프로그램 중 필요도	75
<표 4-22> 연령에 따른 공동체 활동 프로그램 중 필요도	76
<표 4-23> 소득에 따른 공동체 활동 프로그램 중 필요도	77
<표 4-24> 성별에 따른 전원주택의 활성화 방안에 대한 동의정도	83
<표 4-25> 연령에 따른 전원주택의 활성화 방안에 대한 동의정도	84
<표 4-26> 소득에 따른 전원주택의 활성화 방안에 대한 동의정도	85
<표 4-27> 공동체형 전원주택 자치 및 적용 프로그램	87
<표 4-28> 지역사회 봉사 관련 프로그램	88

감사의 글

총명하고 영리한 신묘년 새해를 맞이하여 누구보다 저에게는 석사졸업의 해 이기에 기쁨이 두 배인 것 같습니다.

늦게나마 대학원을 졸업할 수 있었기에 새로 만난 여러 명의 원우님과 존경하는 교수님을 뵈 때마다 무척이나 마음을 설레게 한 좋은 인연들 그들이 있었기에 2년이 짧았었던 것 같습니다.

부족한 저에게 과대표라는 직함을 맡겨 주시고 타과에 뒤처지지 않게 용기와 뒷받침을 주저하지 않고 협조해주신 원우님, 교수님 전부를 이 지면에 올리고 싶습니다. 논문지도를 맞아 논제를 정하고 논문을 이끌어 가는데 도움을 주신 최성호 주임교수님, 세심한 배려로 설문문항작성과 정리에 도움을 주신 조임곤 주임교수님, 세미나 수업을 통해 논문을 가르쳐 주신 엄길청 주임교수님, 그리고 홍용석 교수님, 김형선 교수님, 김재태 교수님, 노영학 교수님, 문형철 교수님, 정택동 교수님, 김영기 교수님, 김선주 교수님, 문희명 교수님 진심으로 감사드립니다. 아울러 우리 원우들의 울타리가 돼주었던 이종님, 고성재님, 김용흠님 기둥이 돼주었던 정인원님, 신동석님, 이옥형님, 김용민님 나를 온몸으로 채워준 신종현님, 이영은님 모두에게 감사의 마음을 전하고 싶습니다.

끝으로 말없이 물심양면으로 뒷받침해준 사랑하는 나의 아내 공안나 씨에게도 지면을 통해 감사의 마음을 전하며 아빠의 논문을 위해 도움을 주었던 세진, 수진, 찬영이에게도 고맙다는 인사를 전합니다. 또한 부족한 저에게 관심과 사랑으로 베풀어주신 분들께 진심으로 고마움과 감사 드린다는 말을 전하고 싶습니다.

그 이외에도 줄고의 논문이 완성되기까지 보이지 않게 도와주신 많은 분들에게도 진심어린 감사의 말씀을 고합니다.

논 문 개 요

이 연구는 뉴실버세대와 은퇴자 및 예비노년세대를 모두 포괄할 수 있는 공동체형 전원주택을 개발전략을 고찰함으로써 수요자 중심의 주택공급에 관한 계획을 수립하고, 공동체형 전원주택에 대한 국내외 개발 사례를 통해 개발전략과 시사점을 도출하기 위해 진행하였으며, 더불어 실증연구를 통해서 수요자의 요구를 살펴 공동체형 전원주택 개발 전략 방안을 제시하는 것이 연구의 목적이다.

이에 따라 공동체형 전원주택 거주 희망자를 뉴실버세대와 은퇴자 및 예비 은퇴자층으로 선정하고 공동체형 전원주택의 잠재적인 수요자인 30대를 포함하여 60세 까지의 장년층을 실증연구의 대상자로 선정하였다.

연구의 방법에서 제시한 바 공동체형 전원주택의 이론적 고찰 가운데 우리나라에서 운영 중인 공동체형 전원주택의 사례와 외국의 사례를 바탕으로 다음과 같은 시사점을 도출하였다.

우선, 국내의 사례를 통해 첫째, 단순한 전원형 주택단지를 넘어서 공동체형 프로그램인 단체 여행, 안전관리, 흥미나 욕구 충족을 위한 교육프로그램의 필요성, 둘째, 도시와 떨어져 있어 불편할 수 있는 다양한 편의시설이 내부에 마련되어야 한다는 점, 셋째, 중앙통제형 관리시스템이 구축되어져 안전과 주거관리가 상시 및 적재적소에 전문적으로 이루어져야 한다는 점, 다섯째, 삶과 죽음에 대한 인간의 본질에 대한 고민의 해결과 영적 안식을 위한 선택적 신앙생활의 여건이 마련되어야 한다는 점, 여섯째, 친환경적인 주변의 여건과 문화시설 등이 동시에 공존하기에 지리적 여건이 문제가 된다면 도로망을 이용하여 운영될 수 있는 시스템을 갖추어야 한다는 점 등을 시사점으로 도출하였다.

또한 외국의 사례를 통해 제도와 법령의 정비 및 개선과 국민들의 인식이

경제적으로 풍요로운 사람에 한정된다는 것, 친자연적 환경은 문화적 혜택과 노후 인간관계의 단절이며, 병 치료와 관련된 서비스의 낮은 질 등을 우려하는 인식의 개선을 위해 노력해야 한다는 점을 시사점으로 도출하였다.

또한 본 연구에서 실증분석을 통해 공동체형 전원주택에 대한 인식과 희망하고 있는 공동체형 전원주택의 구조와 프로그램, 공동체형 전원주택 활성화를 위한 정책개선 등을 조사하여 정리한 수요자 개발전략은 다음과 같다.

첫째, 공동체형 전원주택에 대해 어떠한 인식을 가지고 있는지를 살펴본 결과, 먼저 전반적으로 은퇴 이후 전원생활을 할 의향이 강한 것을 알 수 있었고, 남자가 여자보다 은퇴이후 공동체형 전원생활을 할 의사가 강한 것으로 나타났고, 공동체형 전원생활을 하려는 목적으로 은퇴 이후 자연과 더불어 살기 위해서 희망하는 경우가 많은 것으로 나타났다. 또한 공동체형 전원생활을 하면서 경제적 자립을 위하여 경작을 필요로 하는 경향이 강하였고, 경작 형태로는 개별 경작을 하기 원하는 경우가 50%이상으로 높게 나타났다. 공동체형 전원주택에 입주 한 후, 주말에 타인에게 빌려주어 수익을 얻기를 원하는 경우도 높게 나타난 것을 알 수 있다.

둘째, 희망하는 공동체형 전원주택의 구조에 대해 세부적으로 살펴보면, 먼저 거주하고 싶은 공동체형 전원주택의 바람직한 건축형태로는 대체적으로 황토주택과 전통한식 주택을 선호하는 것을 알 수 있고, 유년기 시절을 대도시에서 보낸 이들은 서구식 목조 주택, 중소도시에서 보낸 경우는 전통 한식 주택, 도농복합지역에서 보낸 경우는 통나무 주택, 농산어촌의 경우는 황토주택의 거주하고 싶은 경향이 강한 것으로 나타났다. 선호하는 평형대로는 20~39평 사이를 선호하는 경향이 강하였고, 450만원~600만원의 소득을 가진 경우가 조금 더 큰 평형대를 선호하는 경우가 많은 것으로 나타났다. 선호하는 주택의 대지면적 적정규모로는 100~299평 사이를 선호하는 경향이 강하였고, 선호하는 단지의 적정규모로는 10~19세대 이하를 선호하는 경향이 강하였으

며 여자의 경우가 남자보다 세대수가 많은 경우를 더 선호하는 것을 알 수 있고, 거주하고 싶은 공동체형 전원주택의 최적의 입지로는 계곡 인접지역이나 기존마을 인근에 거주하고 싶어 하는 경향이 강한 것을 알 수 있다.

공동체형 전원주택 내에 희망하는 공동시설로는 의료시설 및 병원 연계 프로그램을 가장 희망하는 것을 알 수 있었다.

셋째, 공동체형 전원주택의 프로그램에 대해 살펴보면 공동체형 전원주택 입주 시 공동체 프로그램이 필요하다고 생각하는 경향이 강하였고, 프로그램 형태에 적합한 관리 주체로는 주민자치관리로 이루어지길 희망하는 경우가 많은 것을 알 수 있다. 공동체 활동 프로그램으로는 건강관련 프로그램이 가장 필요하다고 여기는 것을 알 수 있었고, 여자가 남자보다 공동체형 전원주택 자치 및 적응 프로그램, 여행 관련프로그램, 집수리 및 관리 프로그램, 경작관련 프로그램, 상담관련 프로그램에 대한 필요도가 높다고 생각하는 것을 알 수 있다. 또한 600만 원 이상의 소득을 가진 경우가 여행 관련 프로그램이 필요하다고 생각하는 경향이 강한 것을 알 수 있다.

넷째, 공동체형 전원주택 활성화를 위한 정책개선에 대해 살펴보면 공동체형 전원주택 활성화되기 위해서는 구입을 위한 저금리의 융자제도가 신설되는 것과 입주자에게 걸맞은 조세 감면제도가 필요하다는 것의 동의정도가 높은 것을 알 수 있다. 또한 여자가 남자보다 ‘은퇴자를 위한 것이니 만큼 노인 복지법이 적용되어야 한다.’, ‘구입을 위한 저금리의 융자제도가 신설되어야 한다.’, ‘정부·공공공간이 개발·임대하는 프로그램 운영에 관한 보조금이 지원되어야 한다.’는 의견에 동의하는 정도가 높게 나타난 것을 알 수 있다.

본 연구는 은퇴자를 위해 주거환경개선은 물론이고, 가족의 실버타운과 같이 의식주 해결과 의료혜택만을 받는 보호시설에서 그치는 것이 아니라 제 2의 인생을 시작하는 새로운 은퇴자들에게 공동체적인 생활을 통해 다양한 여가, 취미, 운동, 교육프로그램을 할 수 있도록 지원하고 노후를 많은 사람들

과 어울리며 친목을 도모하고, 보다 활기찬 삶을 영위할 수 있게 하기 위해 예비 수요층들의 희망사항에 따른 기초 연구 자료로 활용되고, 우리 현실에 맞는 공동체형 전원주택과 주거환경에 기여할 수 있는데 본 연구의 의의를 찾고자 한다.

향후 과제로는 그 동안 노인을 위한 주거시설에 대한 연구는 여러 가지 실증적 분석이 미흡하여 효율적인 개발 및 유형에 대하여 다양하고 구체적인 방안이 제시되지 못했다. 따라서 본 연구에서 제한적으로 조사되어진 공동체형 전원주택에 더 나아가 은퇴자를 위한 다양한 주거시설에 대한 개발이 이루어지기 위해서는 정확한 실태와 상황을 파악하고 이에 따른 정책적 배려와 법규의 제정이라던가 하는 구체적 활성화 방안이 연구되어야 할 것이다. 또한 노인 주거시설에 대해 다양화를 추구하고 수요자 입장에 맞추어 생활의 질을 높이는 방향과 관리 및 효율적인 운영 방법을 구축하는 연구들이 필요할 것이다.

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

21세기에 들어서면서 당면한 사회문제 중 하나는 은퇴 이후의 생활이다. 이미 1999년 말 고령사회로 들어선 우리나라는 2018년 14.3%로 초고령사회로 진입하게 된다(통계청, 2010). 이에 따라 은퇴한 노인인구의 증가는 사회적 부담의 증가로 치환되어 노년층에 대한 우려와 부담의 목소리만 증가하였다. 이런 목소리의 아래에는 노년층은 가난하고 무기력하다는 인식이 존재하고 있다. 그러나 고령사회로 진입한 지 10년 동안 가난하고 무기력하기만 하던 노년층에 관한 전형적인 도식화는 서서히 무너지고 있다.

이전과는 다른 노년층이 등장하고 있다. 이른바 뉴실버세대로 불리는 새로운 노년층은 기존의 실버세대와 달리 독립적이고 능동적인 세대이다. 과거의 실버세대는 직장에서 퇴직한 뒤 연금이나 퇴직금 등으로 생활하거나 자식들이 주는 용돈으로 여생을 보내며, 신체적 사회·심리적, 경제적으로 위축되어 구매력이 낮았으나 새로운 실버세대를 의미하는 뉴실버세대는 경제력 향상을 통해 자녀에게 재산을 물려주기보다는 그 돈으로 여생을 즐겁게 지내려고 한다(전정원, 2008). 이들에게 노후는 그동안 잊고 있었던 자신을 되찾는 시기이며 인생의 여유를 맛보는 시기인 것이다. 이러한 뉴실버세대로의 변화는 은퇴 후의 쾌적한 노후생활을 위한 노력, 연금제도와 퇴직금제도의 활성화 노년층의 저축보유액 증가로 인해 지속적으로 증가할 것이다. 즉, 현재의 장년층과 노년층은 소비, 여가, 문화를 적극적으로 구매하는 구매자가 된 것이다.

이 뉴실버세대는 주거에 있어서도 기존의 실버세대와는 다른 관념을 가지고 있

다. 이들은 자녀들과 함께 생활하기보다는 부부만의 단독주거를 원하고 도시에서 벗어나 자연친화적인 삶을 살고자하는 욕구가 강하다. 이러한 세대의 특성은 기존의 아파트나 빌라형의 실버타운과는 다른 주거환경을 요구하는 것이며, 이에 대한 대안으로 제시되고 있는 것이 공동체형 전원주택이다.

공동체형 전원주택은 조기은퇴와 수명의 연장으로 인해 건강과 경제력을 가지고 있는 뉴실버세대들이 보람을 느끼면서 농촌에서 생활하도록 그들의 욕구를 충족시켜주는 길이자 청년층의 인구감소로 어려움을 겪고 있는 농촌에 도시민을 유입시킴으로서 도농양극화를 해결할 수 있는 방안으로 각광받고 있다.

따라서 이 연구의 목적은 공동체형 전원주택에 대한 의식과 공동체형 전원주택에서 희망하는 사항들을 도출하고 이러한 분석결과를 토대로 고령화 시대에 적합하면서 보다 나은 공동체형 전원주택을 제시하고 더불어 수요자 중심의 주택공급에 관한 계획을 수립하는 데 있다.

제 2 절 연구의 범위 및 방법

본 연구는 공동체형 전원주택 거주 희망자의 의식조사를 통하여 수요자 중심의 공동체형 전원주택 개발전략을 수립하는데 그 목적이 있다. 그러므로 본 연구는 기존의 노년 주거환경에 관한 논의 중에서 공동체형 전원주택을 연구대상으로 하고 있다.

이러한 공동체형 전원주택 거주 희망자를 뉴실버세대와 은퇴자 및 예비 은퇴자층으로 선정하고 30~60세의 장년층을 실증연구의 대상으로 선정한다. 30대 이상이 포함된 이유는 이들 역시 공동체형 전원주택의 잠재적인 수요자이기 때문이며, 일반적으로 기존의 노년층과 달리 거주에 변화에 유연성을 가지고 있으며, 주거에 대한 의식의 표현이 분명한 계층이기 때문이다.

본 연구는 문헌연구를 통해서 공동체형 전원주택에 대한 이론적 근거를 우선

마련한다. 이는 그간 공동체형 전원주택에 관한 선행연구가 미흡하였기에 공동체형 전원주택에 관한 개념을 정립하고 공동체형 전원주택의 유형 등에 대해서 고찰하기 위함이다.

또한 공동체형 전원주택의 개발의 활성화를 위해 정책개선과 관련 다양한 노력을 통한 방안을 제시하여 이후 공동체형 전원주택 개발 계획수립에 도움을 얻고자 하였다. 더불어 수요자들을 통한 실증연구를 통해서 수요자의 요구를 살펴 공동체형 전원주택 개발 수립계획을 세운다.

결국 본 연구에서 논의하고자 하는 공동체형 전원주택 개발방안은 제도의 개선방안과 개발방안 모두를 포함하는 것이며, 외국의 공동체형 전원주택이 거주환경은 물론이거니와 프로그램까지 세심하게 계획되어 있는 점을 감안하여 프로그램에 관한 계획도 포함하고 있다.

제 3 절 개념의 정리

연구의 소재인 공동체형 전원주택의 개념은 유사 개념과의 비교를 통해 정리하고자 한다. 즉, 유사개념인 시니어 타운, 실버타운, 고령자 집합 주거단지 등과 같은 용어들은 일반적으로 거주 개념에 확장하여 보유자금의 위탁운영, 의료시설 및 서비스 제공, 교육 및 레크레이션 활동 등이 포함된 독립적인 활동이 가능한 노령인구를 그 주요 대상으로 하여 노인주거시설로 계획하여 거주토록 하는 것이며, 생활 중에 독립적 활동이 어려우며 간병인이 필요한 경우가 발생 시 주거의 개념보다 입원 및 병원시설의 개념을 더 강화하여 계획한 경우가 바로 너싱 홈이나 요양원을 말한다.

이를 통해 이 연구에서의 공동체형 전원주택은 전자의 경우 즉 거주자가 독립적으로 활동이 가능한 경우에 해당되는 특징을 가지고 일반적인 전원주택과는 다

른 공동체적 전원주택을 말하며 외형적인 특징으로는 농어촌지역에 농작물 등을 경작할 수 있는 비교적 넓은 대지 위에 지어진 단독주택으로, 연립이나 아파트 형태로 지어지는 것 보다는 필요시 농경생활이 병행되는 주거단지이며, 특히 공동체적 구조와 관리를 통하여 공동체 생활이 가능한 은퇴자를 위한 주거공간이라고 할 수 있다.

제 2 장 공동체형 전원주택에 관한 이론적 고찰

제 1 절 고령화 시대의 주거복지와 공동체형 전원주택

1. 고령자와 주거복지 이론

1) 고령자의 개념

우리나라 뿐 아니라 전 세계적으로 전쟁 이후 베이비 붐 세대의 은퇴와 의학기술의 발달 등으로 나이가 많은 노령 인구가 증가하고 있음을 볼 수 있다. 이에 따라 노령 인구에 대한 복지와 대처를 하기 위해 노령 인구에 대한 연구가 활발하게 진행되고 있다. 이에 따라 노령 인구, 즉 고령자에 대한 범위와 개념에 대한 정리도 심도 있게 진행되고 있다. 하지만 고령자에 대한 범위와 개념이 일치되어 나타나는 것은 아니다. 이는 고령자가 처해 있는 사회·문화적 상황 및 개인적 상황에 따라 다양하게 나타나기 때문에 한마디로 정의하기가 쉽지 않기 때문이다. 그러나 많은 의견 중에서 일치되는 의견을 모아 보편적인 의미를 추려보면 그 개념을 찾을 수 있다.

고령자를 사전적 의미로 해석하면 ‘늙은 분’을 고령자로 지칭하나 고령자의 개념은 단순한 것이 아니다. 일반적으로 고령자란, 생물학적, 심리학적, 생리학적으로 개인차는 있지만 대개 젊은 세대와 비교해 상대적으로 육체적, 정신적으로 쇠퇴가 현저한 사람을 뜻한다. 노년학자들은 고령자를 늙음 자체, 연대적인 연령과 사회적 역할, 늙음에 대한 자각적 관점 등을 중심으로 고령자를 정의하고 있다(최순남, 1999).

먼저 늙음 자체로 고령자를 규정하는 입장은 국제노년학회에서 밝힌 주장이 가장 잘 나타내주고 있다고 할 수 있다. 1951년 7월 제2회 국제노년학회에서는 「고령자란 인간의 노화과정에서 나타나는 생리적, 심리적, 환경적 행동의 변화가 상호작용하는 복합적인 형태의 과정」이라고 표현하고 있다. 이러한 고령자의 정의에는 다음과 같은 특징이 있다. 첫째, 환경변화에 적절히 적응할 수 없는 자체조직에서 결손이 있는 사람, 둘째, 자신을 통합하려는 능력이 감퇴되어 가는 시기에 있는 사람, 셋째, 인체 기관, 조직, 기능에 쇠퇴현상이 일어나는 시기에 있는 사람, 넷째, 생활공동체 적응성이 정신적으로 결손 되어 가고 있는 사람, 다섯째, 조직 및 기능저장의 소모로 적응 감퇴 현상을 겪고 있는 사람으로 볼 수 있다.

이외에 고령자를 연대적 연령을 기준으로 정의하는 것이 있다. 미국의 고령학자인 Neugarten은 미국의 고령자 집단을 첫째, 대부분 일을 할 수 있으며 돈을 버는 능력과 사회적 승인이 최고조에 달해 있는 55~65세의 연소고령자, 둘째, 퇴직자들이 많이 포함된 65~75세의 고령자, 셋째, 75세 이상으로서 신체적으로 약하고 병약하며 고립되고 궁핍한 계층이 많은 고령자 등 세 집단으로 나누어 설명하고 있다(정옥분, 2007). 이처럼 고령자에 대한 개념은 관찰하는 측면에 따라 다양하게 정의할 수 있으나 인구학적 고찰에서는 1985년도에 발간된 노인복지편람에 따르면, 일반적으로 연령이 65세 이상 되는 인구를 고령자로 규정짓고 있다. 즉 인구에 대한 거시적인 분석의 단위로 인구를 0~14세의 연소인구, 15~64세의 생산연령인구, 65세 이상의 고령인구 등으로 구분하며, 이러한 연령의 구분은 한 인구집단의 경제활동능력 및 부양능력 등을 분석하는 기준으로 사용된다(아산사회사업재단, 1985).

우리사회에서는 60세를 고령자의 연령으로 보는 경향이 있다. 이는 모든 기본적인 경제 통계에서 생산 활동 인구를 만 14세 이상 59세 이하로 규정하고 있고, 대체로 퇴직 연령이 일반 기업체의 경우 55세, 일반 공무원은 60세이므로 이 은퇴의 시기를 노년기의 시작으로 보는 경향이 있다. 또한 전통적으로 만 60세에 회갑으로 이 때부터 노령기에 접어들었다고 사회적으로 인식하고 있으며, 한국 고령자 자신이

고령자 생활의 시작 시기를 60세로 생각하고 있는 점 등이 고령자를 조작적으로 정의하는데 만 60세를 기준으로 삼도록 하는 데 이유가 되고 있다. 그러나 현재는 생산활동인구를 15세 이상 64세 이하로 규정하고 있으며 매년 급증하는 고령자 인 수, 연장되는 평균연령, 앞으로 확충될 연금제도를 중심으로 한 소득보장제도, 그리고 정년 연장의 가능성을 감안하여 볼 때, 65세 이상을 고령자로 보는 것이 타당 할 것이다(조선주, 2003).

흔히 고령자를 지칭할 때 실버(Silver)라는 말을 지칭하기도 한다. 이는 1970년 후반 일본에서 노령계층을 대상으로 하는 비즈니스에서 유래된 말로서 고령자나 노인을 지칭하는 의미인데 이러한 용어가 만들어진 일본에서는 주로 실버산업, 실 버주택 등으로 불리고 있다. 그러나 이것은 은발을 빗대어 부르는 말로 부정적인 이미지를 가지게 한다. 즉 ‘실버’를 노년기의 상징적 모티브로 사용하는 것은 한자 어 ‘은발(銀髮)’에서 영향을 받은 것으로 볼 수 있다. 이에 따라 고령자에게 실버라 는 부정적 의미나 정확한 의미가 퇴색되어버린 용어보다 연장자, 어른, 장로의 의 미가 있는 시니어(Senior)라고 표현하는 것이 올바르다 하겠다(김형중, 2007).

즉 고령자는 신체적 정신적으로 젊은이의 집단보다 다소 능력이 감퇴되어 가는 시기로 사회적 생활에 있어서도 점차 은퇴의 나이로 접어들거나 이미 은퇴를 한 사람을 지칭하는 말이다. 또한 우리나라에서는 경제적으로나 사회적으로 지정되어 있고 인식되어 있는 나이로 65세 이상을 고령자로 볼 수 있겠다. 또한 기존에 지칭 하던 실버라는 단어보다 연장자나 어른, 장로의 의미를 담아 긍정적인 이미지를 담 고 있는 시니어라는 단어를 쓰는 것이 정확한 표현이라 하겠다.

2) 고령자의 주거복지 개념

사회적으로 고령자에게 주거복지가 필요한 이유는 여러 가지 측면에서 살펴볼 수 있다. 그 중 첫 번째는 바로 고령자 주거환경 개선 문제이다. 우리나라에서도

노인인구와 노인가구의 증가에 따른 대책으로 노인 주거시설 공급확대 및 기존주택의 개·보수가 요구되고 있는 실정이다. 또한 현재 고령자의 인체치수를 반영한 고령자 배려 「주거시설치수설정」에 대한 과거 산업자원부의 가이드라인은 포괄적인 규정으로 노인들의 노령화 정도에 따른 주거환경 변화를 해소하는 환경조성에는 여전히 미흡해 이 부분이 절실히 개선되어야 할 필요성이 있다.

두 번째로 노인문제는 바로 사회적 책임이라는 측면에서 필요성을 찾을 수 있다. 우리나라에서는 저출산과 평균수명의 연장으로 인하여 노년층의 인구가 급속히 증가하고 있다. 그동안 산업화와 도시화가 진행되면서 핵가족화 현상은 심화되고 가족의 부양의식 및 가치관의 변화가 초래됨에 따라 노인문제는 더 이상 가정 내에서 해결할 수 없는 문제로 대두되었다. 이에 따라 앞으로는 국가가 정책적으로 고령화 인구의 문제를 생각해야 하며, 고령자 주거시설의 공급을 확대해야 한다는 것을 의미하고 있는 것이다.

세 번째로는 주거형태의 변화를 꼽을 수 있다. 우리나라에서는 고령인구의 증가 등으로 사회적 변화를 겪으면서 고령자에 대한 문제가 심각한 사회적 문제로 대두되기 시작하였으며, 가족기능이 변화되어 가는 오늘날의 사회에서는 고령자들의 생활보호 등을 종전처럼 자녀들에게만 의존하기는 어렵기 때문에 고령자 자력으로 해결하거나 공적 부조의 지원이 필요하게 되었다. 여기서 경제력이 있는 고령자의 경우는 필연적으로 그들의 욕구 충족을 민간부문의 고령자 주거시설에 의존하려는 경향이 갈수록 높아져 이에 대한 관심이 고조되어 왔으며 이 분야에 대한 투자가 점차 증가하고 있다(김형중, 2007). 이러한 사회적 변화와 요구들에 의해 고령자들에 대한 국가의 주거복지가 날이 갈수록 필요하게 되었고, 이에 따라 주거복지는 국민들에게 꼭 제공해야 할 의무로 남게 된 것이다.

이러한 필요성에 의해 국가가 주거복지를 행하면서 내세운 것이 바로 노인복지시설이다. 노인복지시설은 65세 이상의 노인이 심리적·사회적·경제적 등의 이유로 가족과 생활하기가 어려울 때, 그들을 수용하기 위해 국가·지방자치단체 또는

민간단체가 경영하는 시설을 뜻한다.

우리나라에서는 생활수준의 향상에 따른 식생활 개선, 보건위생의 개선, 생활환경의 개선 등과 의학의 발달로 평균 수명이 크게 증가하고 있으나 핵가족화의 심화와 여성의 사회참여 증가 등으로 가족에 의한 노인보호 기능이 점점 약화되고 있음을 알 수 있다. 그 밖에도 독거노인 세대와 노인부부 세대 증가, 가정에서 적절한 보호를 받을 수 없는 만성 질환 노인, 거동 불능 노인, 치매 노인 등의 장기요양 보호 노인의 증가는 시설보호의 필요성과 중요성을 더욱 부각시키고 있다(황명자, 2007). 그러나 사회적 요구와 고령자의 형태가 다양한 것을 보았을 때, 지금보다 더욱 발전되고 다양한 주거복지 서비스가 고령자에게 보급되어야 할 것이다.

2. 공동체형 전원주택의 개념

공동체형 전원주택은 일종의 은퇴자 주거단지로 도시에서 살았던 은퇴자들을 위해 마련된 주거단지를 말한다. 그 간의 은퇴자 주거단지는 새롭게 형성된 좋은 이웃과 함께 새로운 도전을 통하여 건강하고 행복한 삶을 위한 대규모 주거단지로 정의한다. 대체적으로 은퇴자 주거단지의 위치는 농·어·산촌이며 최근에는 도시생활의 혜택을 그리워하는 은퇴자들의 증가로 도심지에 근접하여 위치하는 사례도 점차 증가하고 있다. 주거형태는 단독주택, 타운하우스(연립주택), 저층아파트, 고층아파트 등이 있고, 비교적 건강한 도시 은퇴자들이 독립적으로 생활하며, 은퇴자 주거단지에는 클럽하우스, 골프장, 수영장, 테니스장, 헬스장, 바베큐장, 찜질방, 산책로 등과 같은 다양한 공간시설과 커뮤니티 프로그램(취미, 스포츠, 문화, 교양 등)이 제공된다. 점차 사회적으로 증가하는 노인 인구와 노년기를 제2의 인생이 시작이라 생각하는 사람들의 인식의 전환에 발맞춰 노인의 주거환경에 대해 연구 및 개발 지원을 늘리고 노년기를 건강하고 즐겁게 영위할 수 있는 다양한 은퇴자 주

거단지를 제공해야 한다.

이 속에서 공동체형 전원주택이라는 개념은 미국의 은퇴자 주거단지의 형태에서 찾을 수 있다. 미국의 공동체형 전원주택은 퇴직자촌 또는 노인촌 등의 이름으로 불리고 있다. 이러한 미국의 공동체형 전원주택의 경우 대규모 노인 촌락을 조성하여 건강한 노인과 그들의 보호자들이 공존할 수 있는 복합형 주거단지를 지향하며 안락하고 편안한 은퇴 후의 삶을 살아갈 수 있도록 하였다. 특히, 의료서비스가 겸비된 보호시설, 간호주거, 병원에 부속된 노인주거, 노인독립주거, 은퇴자 커뮤니티 등 은퇴를 한 노년층을 위한 다양한 시설을 제공하고 지속적인 개발을 추진 중에 있으며 이미 은퇴자 커뮤니티의 주거단지운영이 활발히 진행되고 있다(송기춘, 2009).

공동체형 전원주택의 개념과 형태는 위의 시니어타운에서 기반을 둔 것이라 할 수 있다. 여기에서 발전해 최근에는 시니어 콤플렉스라고 하여 생산이 가능한 노인 복지시설로 노인들이 편안하고 건강하게 살 수 있는 환경과 일자리를 함께 제공하는 투자개념 경제활동의 지역공동체라고 명명하기도 한다. 이에 따라 1997년 노인 복지법에 명시되어 있는 바, 기존의 실버타운이나 양로원은 돈이 아주 많거나, 없는 사람을 중심으로 의료, 양로 및 요양, 복지 성격이 강한 데 비하여, 공동체형 전원주택은 경제력이 있는 도시 중산층 은퇴자들을 대상으로 한 전원마을이라 칭할 수 있다.

공동체형 전원주택은 아직까지 실버타운에 비해 생소한 개념이며, 개념에 대한 명확한 정의가 정해진 바 없다. 이에 김정호(2007)는 공동체형 전원주택의 특성과 농림수산물식품부에서 주최한 ‘은퇴자를 위한 전원마을 조성계획’ 지원서를 바탕으로 공동체형 전원주택에 대한 개념에 대한 것을 연구했다.

<표 2-1> 공동체형 전원주택의 개념

공동 체형 전원 주택	거주자 속성	50세 이상 도시·농어촌 은퇴자(예정자)
	입지조건	비도시지역으로 의료·교육 등 서비스가 읍면 및 인근 거점도시와 연계가 가능한 지역
	개발규모	신규주거단지 조성 및 기존 농촌 마을 내 주거지 조성 등 다양한 방식이 가능. 단, 도시민 이주 규모가 20가구 이상
	주택유형	저층형 집합주거(단독, 타운하우스, 중·저층아파트)
	거주형태	상시, 정기
	비고	경제력을 갖추며 여가 및 취미에 관심이 있는 건강한 고령자

출처 : 김정호(2007)

그에 따르면 거주자 연령 및 대상은 50세 이상의 도시·농촌 은퇴(예정)자로서 은퇴자마을의 운영프로그램에 참여할 수 있는 건강한 사람, 입지조건으로는 비도시 지역으로 의료·교육 등 서비스가 읍면 및 인근 거점도시와 연계가 가능한 지역이며 더불어 지역 특산물 및 자립 가능한 농경지가 근접해 있으며, 주택유형으로는 최소 도시민 이주가 20가구 이상 저층형 단독 주택으로 단독주택, 타운하우스, 중·저층의 공동주택과 거주형태로는 상시 및 정기 거주로 정의하고 있다(김정호, 2007). 김정호의 연구에서는 우리나라에서의 공동체형 전원주택 특성을 잘 이해하고 우리나라 기준 상으로 이해를 잘 하고 있기 때문에, 김정호가 내세운 개념을 본 연구에서도 참고해서 사용할 것이다.

3. 공동체형 전원주택의 유형

공동체형 전원주택의 유형은 여러 특성에 따라 달라짐을 알 수 있다. 먼저 지리적 위치로 유형을 알아보면 지방대도시와 자동차로 2시간 이상 거리에 있는 것을 원격지형, 1~2시간 이상 거리에 있는 것이 중간지형, 1시간 이내 거리에 있는 것을 도시근교형으로 볼 수 있다. 그리고 주변 환경적 특성별로는 농촌마을형, 산촌마을형, 어촌마을형으로 나눌 수 있다.

다음으로 공동체형 전원주택을 조성하는데 주도적인 역할을 하는 주체별로 나누어 살펴볼 수 있다. 그 중 시·군 주도형은 시·군이 주체가 되어 공동체형 전원주택을 조성하고 대상토지확보, 사업계획 수립, 입주자 선정 및 마을기반·조성정리, 주택건축 등을 일괄하여 추진하는 방식의 공동체형 전원주택이다. 공기업 주도형은 한국농어촌공사가 시·군으로부터 포괄 위임받아 대상 토지확보, 사업계획 수립, 입지 선정 및 마을 기반·부지 정리, 주택건축 등을 일괄하여 추진하는 방식의 공동체형 전원주택이다. 다음으로 입주자(실수요자) 주도형은 입주가 사업대상토지확보, 부지조성·주택건축 등을 주도하고, 시·군은 사업계획 수립, 입주자 선정 및 마을기반조성을 주도하여 만드는 공동체형 전원주택이다. 혼합형은 시군이 사업대상토지확보, 사업계획 수립 및 입주자모집, 마을기반조성지원을 하고 입주자가 부지조성·주택 건축을 담당하는 공동체형 전원주택 형태이다. 그리고 중장기 과제로 검토되는 민간업체 주도형의 형태도 존재한다.

공동체형 전원주택의 입주자 활동·참여프로그램에 의해서도 분류할 수 있다. 첫 번째로 여가·취미활동 지원형은 입주민들의 여가, 취미 및 운동 등을 지원하는 형태이고, 사회봉사활동 지원형은 마을 내 경관 등 마을가꾸기, 숲 가꾸기, 주변의 취약계층 지원활동 등을 지원하는 형태이다.

경제활동 지원형은 입주민들에게 인근 농장 일거리를 발굴·알선해주고, 소규모

농장운영 지원 및 농산어촌관광에 참여 등 경제활동을 지원하는 형태이고, 복합형은 입주민들에게 여가·취미활동, 사회봉사활동 및 경제활동 등 다양한 분야의 활동·참여프로그램을 지원하는 형태이다.

공동체적 성격에 따라 유형을 나누어 살펴보면, 먼저 공동체중심형으로 공동체형 전원주택의 자체운영 규정이나 프로그램, 단지설계 등이 입주민들의 참여와 커뮤니케이션을 강조하는 형태가 있다. 그리고 개인중심형의 유형으로 공동체형 전원주택의 자체운영 규정이나 프로그램, 단지설계 등이 입주민들의 개인적인 활동을 강조하는 형태가 있다.

단지배치 및 구성의 형태로 분류하여 살펴보면 먼저 마을 내 커뮤니티시설, 운동시설, 공원 등 입주민들이 공동으로 활용할 수 있는 시설이 강조되는 공동시설 강조형, 마을내부 및 주변에 숲, 잔디공원 및 골프장 등 녹지가 많이 조성되어 있는 녹지·경관 강조형, 개인주택 및 마당(텃밭 등)이 강조되고, 공유부지 및 공동시설 등이 취약한 것이 특징인 세대별 공간 강조형 등으로 나눌 수 있다.

이외에도 신규단지조성 여부에 따라 신규단지 조성형, 기존마을 내 조성형, 기존마을 리모델링형으로 나눌 수 있고, 세대당 입주비용에 따라 저가형, 보급형, 고급형, 복합형으로 나눌 수 있다. 또한 입주방식으로 분양형, 임대형, 복합형으로도 분류할 수 있다.

이것을 종합하여 공동체형 전원주택의 특성을 구분 짓는 핵심변수인 입주자 참여·활동 프로그램, 공동체적 특성, 단지배치·구성을 토대로 4가지의 유형으로 분류하면 다음과 같이 나타낼 수 있다.

첫 번째로 입주민들이 다양한 프로그램을 함께 즐기는 유형이다. 입주민들이 여가·취미, 사회봉사 등 다양한 프로그램을 공동으로 즐길 수 있도록 공동시설, 마을규약을 갖추고 운영되는 형태로 이 유형은 다양한 유형의 사람들이 함께 프로그램을 향유하며, 공동으로 생활하기 위해서는 상대적으로 많은 세대의 입주가 가능한 보급형이 유리하다.

<표 2-2> 공동체형 전원주택 유형

특성	유형
지리적 위치	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 33%;">• 원격지형 <li style="width: 33%;">• 중간지형 <li style="width: 33%;">• 도시근교형
주변환경적 특성	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 33%;">• 농촌마을형 <li style="width: 33%;">• 산촌마을형 <li style="width: 33%;">• 어촌마을형
공동체형 전원주택 조성 주체	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 33%;">• 시·군주도형 <li style="width: 33%;">• 공기업 주도형 <li style="width: 33%;">• 입주자(실수요자) 주도형 <li style="width: 33%;">• 혼합형 <li style="width: 33%;">• 민간업체 주도형
입주자 활동·참여프로그램	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 66%;">• 여가·취미활동 지원형 <li style="width: 66%;">• 사회봉사활동 지원형 <li style="width: 66%;">• 경제활동 지원형 <li style="width: 66%;">• 복합형
공동체적 성격	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 66%;">• 공동체 중심형 <li style="width: 66%;">• 개인 중심형
단지 배치·구성	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 66%;">• 공동시설 강조형 <li style="width: 66%;">• 녹지·경관 강조형 <li style="width: 66%;">• 세대별 공간 강조형
세대당 입주비용	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 33%;">• 저가형 <li style="width: 33%;">• 보급형 <li style="width: 33%;">• 고급형 <li style="width: 33%;">• 복합형
입주방식	<ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 33%;">• 분양형 <li style="width: 33%;">• 임대형 <li style="width: 33%;">• 복합형

출처 : 서동혁(2007)

두 번째로는 입주세대별 개별적인 취향을 중시하는 유형이다. 이는 입주민들이 개별적인 취향(조경 등)과 프라이버시가 강조되는 형태로 공동시설 보다는 세대별 전용부지 면적이 넓어 상대적으로 적은 세대가 입주하는 고급형이다.

세 번째는 입주민들이 경제활동(개별·공동)을 지원하는 유형이다. 이는 입주민들이 소일거리 또는 기존마을의 농산어촌관광 등 향토산업분야에 참여하여 어느 정도 수입을 올릴 수 있도록 마을이 조성·운영되는 형태로 중산층이하도 입주하여 살 수 있는 다양한 입주방식이 존재하는 유형이다.

마지막 네 번째는 위의 모든 형태가 복합적으로 나타나는 복합 유형이다(서동혁, 2007). 이를 토대로 공동체형 전원주택의 유형을 표로 나타내면 위의 <표 2-2>와 같다.

4. 공동체형 전원주택의 발전과 전개

1) 고령화 사회와 뉴실버세대의 등장

경제성장과 의료기술 발전에 따라 사람들의 수명이 늘어 출산율이 저하되는 현상을 이른바 고령화라고 한다. UN에 의하면 한 국가의 인구유형을 세 가지 분류할 수 있는데, 65세 이상의 노인인구가 전체 인구에서 차지하는 비율이 4%미만인 국가를 유년인구국가, 4~7%인 국가를 성년인구국가, 7%이상인 국가를 노년인구국가라고 한다. 그리고 노인인구 비율이 14% 이상인 사회를 고령사회라고 하며, 노인인구 비율이 20% 이상인 사회를 초고령사회라고 지칭한다(이규호, 2010). 그러나 흔히 고령화사회 혹은 고령사회라고 할 때 이러한 엄밀한 의미의 상대적 비율에 구애되기 보다는 고령자인구의 상대적인 비율이 높은 사회라고 하는 데에 그 의미를 두는 것이 일반적이다(이진우, 2010).

우리나라는 2000년을 기준으로 65세 이상의 노인인구가 전체인구의 7.2%를 차지해 고령화 사회에 진입하였으며, 2018년에는 노인인구 비율이 14.3%, 2026에는 20.8%로 초고령사회에 진입할 것으로 예측되고 있다(이규호, 2010). 다른 고령화 사회와 비교하여 우리나라 고령화의 특성은 그 진행 속도에 있다. 우리나라의 고령화

진행정도를 다른 선진국의 경우와 비교하면 모든 나라들에서 공통적으로 고령화 진행속도는 가속화되는 경향이 있는 가운데, 우리나라 고령화가 상대적으로 빠르게 진행되고 있으며, 고령화 사회에서 고령사회로 진입하는 기간은 프랑스의 경우 115년, 미국은 73년, 이탈리아는 61년, 독일은 40년, 일본은 24년이 소요되었지만, 우리나라는 18년에 불과할 것으로 보이며 초고속으로 고령사회를 맞이해야 할 상황이다(성명기, 2009).

이러한 고령화와 더불어 나타난 변화는 노인의 경제적 활동 증가이다. 1999~2006년까지 연령계층별 경제활동 참가율을 살펴보면 15세 이상 전체인구는 62%의 수준이지만 55~59세는 그보다 3% 높은 65%이상의 수준을 보이고 있고, 60~64세는 그보다 4% 낮은 58%정도의 수준이지만 65세 이상에서는 32%인 것을 알 수 있다. 그러나 고령자의 경제적 활동 참여는 증가하고 있다. 이를 자세히 살펴보면 <표 2-3>과 같다.

실제로 고령층의 경제활동 실태에 대한 연구를 살펴보면 2007년까지 지속적으로 증가하였고, 2008년과 2009년에는 소폭으로 감소한 것으로 나타났다. 그러나 이러한 감소폭은 15~64세까지의 감소 폭보다는 상대적으로 적기 때문에, 최근 경기의 어려움에도 고령층의 경제활동이 상대적으로 활발한 것으로 볼 수 있다. 2008년부터 지급된 국민연금에 따라 경제력을 갖춘 노령인구의 증가는 더욱 두드러질 것으로 예상된다.

이와 같은 고령층의 경제활동과 사회문화의 변화에 따라 이전과는 다른 진취적이고 긍정적이며 다양한 취미활동을 추구하는 노령인구가 등장하였는데 이를 뉴실버세대라고 한다.

<표 2-3> 연령 계층별 경제활동 참가율 추이

성	연령	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
전 체	계	61.2	61.4	62.0	61.5	62.1	62.0	61.9	61.8	61.5	60.8
	15~19세	12.0	11.7	10.7	9.9	9.8	9.1	7.5	7.3	6.5	6.2
	20~29세	64.9	65.0	65.7	65.2	66.3	66.3	65.3	64.6	63.6	63.1
	30~39세	75.2	75.1	75.2	74.9	74.9	74.8	75.5	75.3	75.2	74.0
	40~49세	79.2	78.9	79.0	78.6	79.1	79.1	79.5	79.9	80.1	79.6
	50~59세	68.7	68.7	69.5	69.1	69.4	69.9	70.1	71.2	72.0	72.1
	60세이상	38.2	38.5	39.2	36.6	37.3	37.4	37.9	38.6	37.7	37.3
	15~64세	64.4	64.8	65.6	65.4	66.1	66.3	66.2	66.2	66.0	65.4
	계	74.4	74.3	75.0	74.7	75.0	74.6	74.1	74.0	73.5	73.1
남	15~19세	11.6	10.8	9.5	8.4	8.6	8.0	6.3	6.5	5.6	4.9
	20~29세	72.4	71.0	70.9	69.6	69.8	68.5	67.3	66.5	64.6	64.6
	30~39세	95.6	95.1	95.1	95.0	94.6	94.4	93.8	93.6	93.6	92.8
	40~49세	93.8	93.6	93.7	94.0	93.8	93.6	93.8	93.8	94.0	93.4
	50~59세	84.2	83.6	84.8	85.6	85.6	85.5	85.5	86.7	87.0	87.1
	60세이상	49.7	50.5	51.7	48.6	49.7	49.8	50.7	51.6	50.6	50.5
	15~64세	77.1	77.1	77.9	78.0	78.3	78.2	77.8	77.6	77.3	76.9
여	계	48.8	49.3	49.8	49.0	49.9	50.1	50.3	50.2	50.0	49.2
	15~19세	12.6	12.7	11.9	11.4	11.1	10.3	8.9	8.1	7.5	7.5
	20~29세	58.4	59.7	61.1	61.3	63.3	64.4	63.5	62.9	62.7	61.8
	30~39세	54.1	54.4	54.6	53.9	54.5	54.6	56.4	56.3	56.1	54.2
	40~49세	64.3	64.0	64.0	63.0	64.2	64.4	65.0	65.8	65.8	65.4
	50~59세	53.5	53.9	54.3	52.6	53.2	54.3	54.7	55.7	57.1	57.1
	60세이상	30.2	30.0	30.1	27.8	28.3	28.1	28.3	28.7	27.9	27.4
	15~64세	52.0	52.8	53.5	52.9	54.1	54.5	54.8	54.8	54.7	53.9

출처: <http://www.kosis.kr>

뉴실버세대는 이전 실버세대와는 달리 독립적이고 능동적인 역할을 가지고 있는 세대로 현대 과학기술의 발달과 경제·사회발전, 의료기술의 발달 등으로 평균 수명이 연장되었을 뿐만 아니라 고령화시대의 진전에 따라 그 숫자도 증가하고 있

다. 이에 따라 사회활동에 대한 노인들의 열망이 증가되고, 좀 더 여유롭고 안락하게 살려는 경향이 늘어나고 있는 추세이다.

과거 실버세대는 직장에서 퇴직한 뒤 연금이나 퇴직금 등으로 생활하거나 자식들이 주는 용돈으로 여생을 보내며, 신체적, 사회·심리적, 경제적으로 위축되어 구매력이 낮았으나 새로운 실버세대를 의미하는 뉴실버 세대는 경제력향상을 통해 자녀에게 재산을 물려주기보다는 그 돈으로 여생을 즐겁게 지내며 구매력이 있고 교육수준이 높은 자립적 가치관을 가진 실버세대계층이 형성되고 있다. 이들은 문화, 여가, 레저 활동 등 동적인 활동을 하면서 소비행동에 적극적으로 대처하는 모습을 보이게 될 것이다. 또한 은퇴 후의 ‘쾌적한 노후생활’을 위한 생활설계에 열정적인 노력과 연금제도의 활성화, 퇴직금 제도의 발전, 노년층의 저축보유액 증가에 따라 경제력을 지닌 부유한 노령인구가 지속적으로 증가할 것으로 전망하고 있다. 시간적 여유가 많은 뉴실버 세대는 생활 자체에서 끊임없이 즐거움과 쾌적성을 추구 한다.

이는 소비지수를 통해서 알 수 있는데 평균 소비지수를 살펴보면 60세 이상의 계층이 40~50대 보다도 높게 나타나고 있다. 항목별 지출 면에서는 여행, 레저, 교양과 같은 자기실현을 추구하는 쪽이 훨씬 높으며, 뉴 실버 세대는 종전과는 달리 생활의 고질화를 지향하며 감성을 추구하고 활동적이고 교류 지향적이어서 여가를 즐기고 기동성을 통한 정보화를 지향하고 있다(전정원, 2008). 이는 곧 뉴 실버세대가 바라는 이상적인 삶을 실현하기 위한 공간으로 복합 노인 주거 시설이 적합하며 이를 요구하는 사람 노년층이 많아질 것을 반증하는 것이다.

2) 귀농이주 증가

1960년대 이후 본격적으로 시작된 도시화, 산업화 시대에 더 나은 교육과 취업

의 기회를 찾아 대도시로 이동한 많은 사람들은, 자녀들의 교육을 마치고 그 자신들 역시 일선에서 물러난 지금, 이제 보다 건강하고 질 높은 삶, 그리고 소일거리를 찾아 농촌으로 돌아가고 있다.

최근 서구에서는 우리보다 앞서 은퇴 후 장거리 이동이 증가하는 추세에 있다. 이러한 현상은 노인인구수의 절대적인 증가, 평균수명의 연장으로 인한 은퇴 후 기간 증가, 건강상태의 개선, 연금제도 등으로 인한 은퇴 후의 경제적 안정, 보험, 공공정책 등 정부 보건 프로그램의 향상 등으로 지금의 은퇴자들은 과거에 비해 이주에 대한 강한 동기를 갖는 것으로 보인다(Graff & Wiseman 1978; Lee, 1980; Warnes & Law, 1982; Palmer & Gould, 1986). 이에 많은 전문가들은 이러한 현상은 앞으로도 지속 될 것으로 전망하고 있으며(Stuefen & Dykstra, 1997) 이는 우리나라도 예외가 아닐 것이다.

중·노년 세대인 도시 은퇴자들의 귀농과 일반 귀농은 여러 가지 측면에서 구분된다. 도시은퇴자들은 직업이나 경제적인 이유보다는 은퇴 후 복잡한 도시를 떠나 이제는 작은 텃밭이라도 가꾸면서 보다 건강한 삶을 살고자 이주한 사람들이다. 도시에 거주하는 경우 각종 문화·의료시설과의 접근성이 높고 교통이 편리하다는 장점이 있지만, 환경오염, 높은 물가, 주택난 등의 부담을 감수하게 된다. 이처럼 도시에 거주함으로써 감당해야 하는 부담을 도시로부터의 추출요인이라 한다. 반면, 농촌에서의 삶은 여러 편의시설에 대한 접근성은 떨어지지만 쾌적한 자연환경, 적은 생활비, 조용한 전원생활 등의 여러 매력을 가지는데 이를 농촌 흡인요인이라고 한다(박공주, 2006). 중·노년층의 귀농은 바로 이러한 농촌 흡인 요인의 영향을 받는다.

중·노년층의 귀농을 주도하는 이들은 대부분 베이비붐 세대들로 1955~1963년까지 총 9년에 걸쳐서 태어난 세대들이다. 이들 714만 명 중 도시에 547만 명(83.4%)이 거주하고 있으며 농촌(읍·면지역)에 117만 명(16.6%)에 거주하고 있다. 도시민 중 13%는 5년내 은퇴를 예상하고 있으며 1955~59년 베이비붐 세대는 5년

내에 19.5%가 은퇴를 예상하고 있는 것으로 나타났다. 이들을 대상으로 농림수산물품부와 국정홍보처가 공동으로 실시한 설문조사(2006)에 의하면 도시에 거주하는 베이비붐 세대의 56.3%는 은퇴 후 농촌지역으로 이주할 의향이 있는 것으로 조사되었고, 농촌으로 은퇴할 의향이 있는 이유는 가족의 건강(37%), 여가생활(32.6%) 및 고향에 대한 향수(11.4%)등의 이유 때문에 농촌이주를 희망하고 있는 것으로 나타났다(김정호, 2007).

3) 정부의 적극적 정책지원

정부는 다양한 정책을 통해서 도시민의 농촌이주를 돕고 있는데 이 중에서 대표적인 것이 전원마을 조성사업이다. 전원마을 조성사업은 농촌지역에 쾌적하고 다양한 형태의 주거공간을 조성하여 도시민의 농촌유입 촉진 등에 의한 농촌인구유지 및 지역 활성화 도모를 위해 농림수산물품부에서 2004년 시범지구 2지구 지정 을 시작으로 시행되어, 농촌에서 쾌적한 전원생활을 영위할 수 있도록 수요자들의 취향에 맞는 다양한 형태의 주거 또는 체류공간을 확충하여 농촌지역 활성화를 도모하고자 시행되고 있다(조성근, 2008).

이 사업의 기본방향은 농촌주민은 물론 도시민, 도시은퇴자 등의 농촌정부를 유도하기 위하여 친환경마을 정비 및 수요자의 요구에 맞춘 전원마을을 조성하는 것이다. 시·군, 한국농어촌공사 등 공공부문에서 적극 참여하여, 기존의 지역주민에게 도움을 주고 입주민과 지역주민 간 새로운 커뮤니티가 형성될 수 있는 마을, 농업 관련 소득시설로 일자리를 창출하며, 입주자가 지역사회에 봉사할 수 있는 마을, 소도읍 및 중소거점도시와 연계하여 의료, 문화, 복지혜택을 받을 수 있는 마을, 관련부처 및 자치단체에서 지원하는 지역개발 사업 간에 상호연계를 강화하여 시너지 효과를 높일 수 있는 마을을 조성하였다. 전원마을 조성사업의 개요를 살펴보면 다음 <표 2-4> 와 같다.

<표 2-4> 전원마을 조성사업의 개요

구분	내용
사업 시행 주체	<ul style="list-style-type: none"> • 시장, 군수, 한국농어촌공사사장
지원 대상	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권(서울·경기)과 광역시를 제외한 농촌의 읍·면지역(다만, 읍 지역은 신활력 사업 대상지역으로 선정된 시·군에 속한 지역에 한함: '09년 신규지구부터 적용) - 지원대상 읍지역이 포함된 신활력사업 대상 시·군 내역
사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> • 마을 정비구역으로 지정, 고시된 지역을 대상으로 시·군 또는 한국농촌공사(이하 농촌공사)가 농촌인구 유지 및 지역활성화 도모를 위해 새로운 마을의 조성 및 기존 마을의 재개발을 지원하고자 택지 조성 및 주택건축에 관한계획을 수립하여 추진하는 사업 - 도로, 상하수도, 공동이용시설, 전기, 통신시설 등 마을기반시설 설치 및 단지 조성 - 부지정리, 주택건축 및 분양·임대 - 조경 등 경관형성 - 농장·농원, 마을회관 등 부대시설 설치 - 마을 커뮤니티 형성 및 운영 프로그램 개발 - 인근 마을에 대한 기반시설 설치 등 지원
지원 조건	<ul style="list-style-type: none"> • 마을의 규모에 따라 10~30억 원 범위 내에서 차등 지원 - 20~29호 10억 원 이내, 30~49호 15억 원 이내 50~74호 20억 원 이내, 75~99호 25억 원 이내, 100호 이상 30억 원 이내 - 마을조성 규모별 보조금 지원액은 '07년 이전에 지구 선정되어 사업이 계속 추진되는 지구에 대하여도 적용 - 보조금 지원한도를 초과하는 사업비는 지방자치단체 또는 입주자가 부담 - 공공기관주도형 사업의 부지매입비는 지방비 또는 농촌공사 자체자금 등으로 부담 • 주택신축 융자금 - '농어촌 주택개발사업' 시행지침에 따라 지원

출처 : 농림수산식품부(2009)

농림수산식품부에서는 <표 2-5>에서와 같이 다양한 수요자의 취향에 맞는 다양한 형태의 공간을 조성하기 위해 맞춤형 전원주거단지, 체재형 주말농원, 은퇴농장 등 크게 3가지 형태로 대표되는 유형을 만들어 다양화를 꾀하였다.

<표 2-5> 전원마을 조성사업의 유형

연도	유형	내용
07년 이전	맞춤형 전원주거 단지	<ul style="list-style-type: none"> • 농촌이 가진 쾌적한 주거환경을 제공함으로써 도시민의 농촌정착을 유도하기 위해 수요자의 요구에 맞추어 입지조건이 양호한 지역에 20~50호 규모의 전원주거단지 조성 • 민간주도형, 시·군주도형 등
	체재형 주말농원	<ul style="list-style-type: none"> • 주말 및 여가를 이용하여 전원생활을 즐기고자 하는 수요자의 취향에 맞추어 소규모 농장과 20호 규모의 체재시설을 갖춘 주말농원 조성 • 취미형, 휴양체류형, 사원복지형 등
	은퇴농장	<ul style="list-style-type: none"> • 노령자, 은퇴자의 농촌정착을 유도하여 영농을 통해 건강을 유지하고 지역주민과 어울려 살아갈 수 있도록 일자리가 있는 농장 및 주거시설을 조성 • 임대형, 분양형, 종합복지형 등
07년 이후	입주자 주도형	<ul style="list-style-type: none"> • 시, 군 또는 농촌공사가 동호회 등 입주예정자가 사업 부지를 확보하여 제안한 주택건축 등 사업계획을 전원마을조성계획에 반영하여 추진하는 방식으로서, 동호회 등 입주예정자가 시·군 또는 농촌공사가 수립한 전원마을조성계획 내에서 주택건축 등을 주도적으로 추진하는 방식(마을기반시설 및 단지조성 등은 시·군 또는 농촌공사가 시행) • 20~49호 규모
	공공기관 주도형	<ul style="list-style-type: none"> • 시, 군 또는 농촌공사가 마을기반시설 및 단지조성, 주택 건축 및 분양·임대 등 사업을 일괄하여 추진하는 방식
	지방이전 기업 주도형	<ul style="list-style-type: none"> • 시, 군 또는 농촌공사가 지방이전기업 또는 기업임직원이 사업 부지를 확보하여 제안한 주택건축 등 사업계획을 전원마을조성계획에 반영하여 추진하는 방식 • 사업추진 요건 및 절차는 입주자 주도형 사업을 준용

출처: 농림수산식품부(2009)

사업지침에서의 전원마을 유형은 2006년까지 맞춤형 전원주거단지, 체재형 주말농원, 은퇴농장으로 구분된다. 그러나 2007년부터는 입주자 주도형 및 공공기관 주도형, 지방기업 이전형으로 변경되었다.

도시민의 농어촌 정착을 늘리기 위해 정부는 2013년까지 도시민 7만명이 이주할 수 있는 다양한 주거단지를 만들기 위해 정책적으로 지원할 계획이다. 이에 정부는 시·군당 1~2개씩의 전원마을조성사업을 추진하여 2013년까지 총 300개의 마을을 조성할 계획이며, 주거단지 최소 주택 20호 이상, 대지 1만㎡이상으로 조성할 계획이다. 이사업은 2005년부터 시작되어 2009년까지의 추진상황은 전남 31개 지구, 경남, 강원 20개 지구, 전북 15개 지구, 충남 10개 지구, 경북 7개 지구, 제주 2개 지구 등 총 114개 지구에서 사업이 추진 중이거나 완료되어 입주가 이루어진 상태이다. 즉, 전원마을 조성사업을 통해 2009년까지 총 114개 지구가 선정되었으며 107개 지구에서 사업추진이 이루어지고 있다. 유형별로는 입주자 주도형 61개 지구, 공공기관주도형 45개 지구, 지방이전 기업주도형 1개 지구이다(정종술, 2010).

제 2 절 공동체형 전원주택단지

1. 공동체형 전원주택 단지의 특성

공동체형 전원주택이 조성되면 그 내부에 들어갈 주거단지에 대한 구체적인 특성이 정해지게 된다. 주거단지에 입주할 사람들이나, 그 사람들이 누리게 될 생활패턴 등이 주거단지의 특성에 따라 정해지게 된다. 이러한 공동체형 전원주택의 주거단지 특성은 지속가능한 주거단지 커뮤니티 계획요소를 중심으로 다양한 주거단지를 개발하는 데 목적이 있다. 즉 지속적으로 유지되고 발전될 수 있는 주거단지를 계획하고 건설하는데 그 목적이 있다. 이 계획요소에는 커뮤니티 형성요소인 지

역성·공동체성·유기체성의 3가지 속성이 포함되어 있다.

그 중 첫 번째로 주거단지 커뮤니티의 지역성에는 물리적인 경계선인 커뮤니티 단위의 지역적 정체성을 조성하고 유지하는 것이라 할 수 있다. 이는 단순히 주거단지의 크기와 영역만을 고려하는 것이 아니라 단지가 주변 지역과의 연계성과 주거단지로서의 심미성·상징성 등으로 정체성을 갖는 것이다.

두 번째로 주거단지 커뮤니티의 공동체성은 주민들의 접촉을 유도하고 관계를 맺는데 공간이나 시설과 주민들이 이웃에 대해 느끼는 동질감·소속감·연대감을 포함한다. 주민접촉 관련시설이나 광장, 고원, 주민자치센터, 스포츠시설, 주민교육시설, 공회당, 종교시설 등 입지와 관리에 관한 사항이다. 폐쇄적이고 한정된 범위 내에서의 연대성 증진뿐만 아니라 대외적 개방성을 유지하면서 주민들 간의 차이와 개성을 인정하고 존중하면서 커뮤니티 차원의 합의를 도출하는 것이다. 이는 주거단지의 시설과 외부공간을 함께 공유하고 공동운영하며 단지 내 이웃뿐만 아니라 주변지역의 주민과 함께 교류하고 동질감을 느끼는 것이다.

마지막으로 세 번째인 주거단지 커뮤니티의 유기체성은 지역의 경제적 자족성과 생활의 충분성 및 그와 관련된 사회기반시설을 포함한다. 커뮤니티 단위의 경제적자족성이 중요한 의미를 갖지만 그 단위의 완벽한 수준의 보장보다는 인접 커뮤니티와 공존하면서 주변의 자연적·사회적 환경과의 조화와 협력을 통해 지역사회의 지속적인 유지와 발전을 모색하려는 시도로 해석할 수 있다. 주민 경제생활에 관련된 기반 시설은 커뮤니티가 기능을 발휘하는데 필요한 인프라 시설, 주민들의 직장 관련시설 등을 포함한다.

이처럼 지속가능한 공동체형 전원주택 주거단지 개발에 있어 고려사항을 사회적·환경적·경제적으로 지속가능한 주거단지를 개발하여야 한다. 이를 통해 위에서 살펴본 커뮤니티 형성요소인 지역성·공동체성·유기체성의 3가지 속성을 주거단지의 적용 시에는 지역정체성 반영, 개방적 관계 구축, 사회적 다양성, 커뮤니티 시설의 계획과 활성화, 생태환경, 보행환경, 자족성으로 분류하여 다시 자세히 살펴볼 수

있다. 이러한 자세한 사항은 밑의 <표 2-6>에서 살펴볼 수 있다.

이외에 공동체형 전원주택 주거단지의 입주자에게 필요한 요인을 살펴보게 되면, 가족을 중심으로 하는 이웃, 생활보호 및 서비스, 경제적 안정, 노동을 통한 자기표현, 건강유지, 지역사회 참여 등이 있는데 이러한 요인들을 모두 만족시켜야 한다.

그리고 공동체형 전원주택 주거단지의 주요 기능에는 기존 실버타운이 갖는 기능들로 은퇴자의 자립생활에 물리적·정신적인 도움을 주어 은퇴 후 생활에 안정감과 행복감을 줄 수 있는 커뮤니티를 위해서는 건강의료서비스 기능, 생활편의시설 기능, 취미 및 다양한 여가활동 프로그램 등이 요구된다(김원래, 2002). 지속 가능한 공동체형 전원주택 주거단지가 개발되기 위해서는 완벽한 의료시설과 편의시설이 우선되어야 한다. 입주자들이 은퇴자임을 고려할 때 의료부문은 최고 수준의 서비스가 제공되지 않으면 입주자들의 불안 심리를 가중시킬 수 있기 때문이다. 또한 입주자들이 단지 내에서 이용할 수 있는 커뮤니티 시설 및 편의시설이 잘 갖추어져야 한다.

입주자들이 현역에서 물러난 은퇴자들이긴 하지만 경제활동에 대한 욕구가 왕성하므로 자체 커뮤니티를 구성해 직접 단지 내의 서비스를 제공하도록 한다. 즉, 입주자이면서 운영에도 일정부분 기여하도록 하는 것이다. 이는 은퇴 후에도 여전히 ‘일’하고 싶은 입주자들에게 일거리를 제공하는 동시에 인건비 절감을 통해 관리비를 절감시키는 경제적인 효과도 가져올 수 있다(송기춘, 2009).

<표 2-6> 지속 가능한 커뮤니티 계획분석지표

분야	항목	내용	사례단지
			적용여부
지역성	지역 정체성 반영	-문화적 유산의 보존과 반영 -지역의 특성을 반영 -기타 지역 정체성의 표현	오봉(고성)
	개방적 관계 구축	-주변 지형과 맥락 고려 -기존 패턴과의 융합 -기존 근린추구 재생 -접근성이 양호한 계획	용인 (헤리티지)
	사회적 다양성	-다양한 주택 유형 -규모의 혼합 -계층 간 교류의 여건 제공	-
공동체성	커뮤니티 계획 및 활성화	-다양한 커뮤니티 시설 배치 -커뮤니티 시설의 공유 -보행동선과의 연계 -커뮤니티시설 간의 연계	용인 (헤리티지)
유기체성	생태환경	-생물 서식지 보존 및 조성 -녹지 환경 -천수 공간 -생태적 공간의 연계	-
	보행환경	-보행 친화적 도로망 -녹지체계와 보행체계의 연계 -보행/환경 친화적 주차시스템	-
	자족성	-용도의 다양성 -직주 근접형 복합적인 개발 -개발 유보지 설정	-

출처: 송기택·오덕성(2006).

이 모든 것들이 가능하기 위해서는 단지의 대규모화가 필요하다. 최소 500세대 이상의 타운이 조성되지 않으면 자체 경제기반을 확보하기 어렵고 시설이 계획되기 어려울 것이다. 최소한의 경제단위를 충족시키는 것이 은퇴자 주거단지개발에 있어 중요한 핵심 과제이다(정경희, 2006). 즉 공동체형 전원주택 주거단지는 입주자의 희망에 따라 커뮤니티 기능이 활성화 되고, 그들이 활동적으로 행할 수 있는 단지를 대규모로 조성하는 것이다. 여기에 이전의 마을과 같은 커뮤니티 단지를 조성하여 지금보다 협동심과 이웃과의 조화, 그리고 마을과의 조화를 강조하는 주거 단지를 조성하는 것을 최우선의 목표로 하는 것을 알 수 있다. 또한 이를 중심으로 지속가능한 주거단지를 조성해 단기적으로 마무리되는 주거단지를 조성하는 것이 아닌 대를 이어갈 수 있는 단지를 조성하는 것이 최종목표인 주거단지이다.

2. 공동체형 전원주택 단지의 형태: 코하우징(cohousing)

코하우징은 공동체형 전원주택의 주거단지 조성에서 그 형태가 가장 가깝고, 지향하는 형태가 비슷하다는 점에서 공동체형 전원주택 주거단지에서 빼 놓을 수 없는 사항이다. 코하우징은 개인의 프라이버시나 욕구를 충족하며 동시에 협동생활을 통해 얻을 수 있는 여러 가지 이점들, 즉 사회적이고 경제적이며 실천적인 이익을 얻을 수 있는 주거형태 중 하나라고 정의할 수 있다(Kathryn McCamant & Charles Durrett, 1994).

코하우징은 여러 채의 개별주택과 공동생활시설, 옥외공간과 같은 부가적인 공유시설을 갖추고 있는 주거형태로, 거주자의 자발적인 자치권과 공동생활의 이익을 혼합해놓은 주거형태이다. 즉 과거 사람들이 살았던 촌락과 같은 공동체 생활을 현대화한 주거유형인 것이다. 과거의 공동체 구성원들은 한 마을에서 오랫동안 거주하였기 때문에 서로의 가족과 성격, 재능, 병약 등 모든 것에 대해 서로 잘 알고

지냈다. 이에 따라 서로의 인간관계에 각각 책임을 부여받게 되는 대신 서로의 안전과 소속감을 보장받을 수 있었다. 결과적으로 이러한 공동체 의식을 현대적으로 재창조하고, 현대인의 프라이버시 추구에 대한 요구를 반영한 코하우징은 단지 생소하고 어색한 서구의 주거유형만은 아니라는 것을 알 수 있다.

이러한 형태의 코하우징은 이웃 간에 유대감을 형성할 수 있도록 물리적 환경을 조성하기 위해 사회적인 분위기 조성을 단지 및 공동생활시설 계획 때부터 시도한다. 즉 주거단지에서 주민들이 이웃 간에 서로 알고 안전한 장소에서 생활하고 있다는 느낌을 가질 수 있도록 하기 위해 사회적 접촉을 증가시키는 디자인 계획을 강조하는 것이다. 이러한 것이 담겨져 있는 코하우징의 커뮤니티 계획방법은 크게 3가지의 주요 사항에 의해 그것을 살펴볼 수 있다(한민정, 2005).

첫 번째로는 단지입지에 관한 사항이다. 고층 중심의 고밀 주거단지를 가급적 지양하고 공동체 활동에 유리한 적정한 규모의 저밀도 주거단지로 개발되며, 저층형의 연립형 주택이나 타운하우스 등의 주거유형으로 이루어진 주거단지에서는 이웃과 자연스러운 사회적 접촉을 위해 공동마당 또는 보행로를 중심으로 하여 연립·배치되면서 커뮤니티가 형성되도록 계획한다. 클러스터 배치를 통해 조성된 중정이나 공동마당의 주민들의 휴식, 이웃 간의 교류, 축제 등을 통해 주민 상호 간의 관례를 확보하는 공동생활공간 역할을 하게 되는 것이다.

두 번째는 외부공간에 관한 사항이다. 이는 사회적 상호작용의 가능성을 활성화시키기 위해 보행로를 중심으로 계획하여 어린이에게 안전한 공간을 제공하고 보행로에 의해 연결된 모래박스나 피크닉 의자를 갖춘 휴게 공간, 정원, 운동 공간은 주민들의 활발한 만남의 장이 되는 것이다. 따라서 외부공간의 계획은 보행환경에 친화적인 동선체계를 중심으로 보행공간의 생활 공간화를 이루고 공동체 활동을 적극적으로 지원하는 외부 공동공간을 조성하는 데 있다. 이에 따라 소공원, 정원, 공동텃밭, 휴게 공간 및 체육시설 등은 주민들이 외부공간에 머물면서 이웃과 교류를 유발하도록 하는 동기를 부여하는 외부 공동생활공간으로서 보행자도로와 연계

해 네트워크화가 되도록 배치하는 것이다.

마지막으로 세 번째는 공동시설에 관한 사항이다. 단지 내 분산되는 분산형보다는 단지 내 센터로서 인식될 수 있도록 지중형의 형태로 계획해 각 개별주택에서 비슷한 거리에 있는 시각적 범위인 단지 중앙에 배치하거나 항상 지나치는 단지 입구에 배치되도록 한다(김정호, 2007). 이러한 설계로 만들어지는 코하우징은 공동체형 전원주택 주거단지에 알맞은 주거단지 형태라고 볼 수 있고, 이러한 형태로 말미암아 공동체형 전원주택의 주거단지를 조성한다면 입주자 및 앞으로의 전망을 고려했을 때 지속가능한 주거단지가 탄생할 수 있을 것이라 보인다.

제 3 절 공동체형 전원주택 개발관련 법과 제도

1. 공동체형 전원주택단지개발 관련 법규

공동체형 전원주택을 개발하기 위한 관계법규로는 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률', '농지법', '산지관리법', '건축법', '주택법', '지적법', '환경정책 기본법' 등을 고려해야 하며, 특히 수도권일 경우에 '수도권정비계획법'도 그 고려의 대상이라고 할 수 있다.

이와 같은 관련법규에 따라 토지매입, 전용허가, 토지거래허가, 지분등기, 설계, 주택사업승인(20호 이상), 건축허가(20호 미만), 시공, 준공, 소유권이전 등의 관련법규를 검토해야하는데, 이러한 법률이 실질적으로 적용될 때는 각각 흩어져 있는 특성 때문에 공동체형 전원주택과 관련한 법률적 해석이 보다 구체적으로 이루어져야 할 것이다. 이를 위해 다음과 같은 수도권 지역에 대한 공동체형 전원주택 관련 법률을 정리해 보면 <표 2-7>과 같다.

<표 2-7> 수도권 지역 공동체형 전원주택 개발 관련법규

	관련법규		내용
부 지 매 입	국토의계획및이용에관한법률	토지거래허가	허가구역안에서 토지거래허가를 요하는 면적은 도시계획구역안의 주거지역과 지역의 지정없는 구역에서는 180㎡초과 등 구역안에서의 상업지역에서는 200㎡초과, 등 공원지역에는 660㎡초과, 자연녹지지역에서는 200㎡초과, 도시구역 밖에서는 250㎡초과, 다만 농지의 경우는 500㎡초과, 임야는 1,000㎡초과이다.
	농지법	농지취득자격증명	농지를 취득하고자하는 자는 농지의 소재지를 관할하는 시장, 구청장, 읍장 또는 면장으로부터 농지취득자격증명을 발급 받아야한다. 소유권이전등기시 첨부해야하며, 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 이를 소유하지 못한다(전용외의 경우 제외)
	국토의계획및이용에관한법률	도시관리지역안의행위제한	면적이 3만㎡이상인 절토, 성토 또는 정지 등 토지의 형상을 변경하는 행위, 부지면적인 3만㎡이상인 시설, 건축물 기타 공작물 설치
	농지법	농지전용허가	농지조성비부과기준(농림수산식품부고시 제1999-4호)에 따라 대지조성 등 농지전용목적에 착수하지않거나 착수 후 1년이상 공사를 중단할 경우 전용허가가 취소된다.
	산지관리법	산림훼손허가	대체산림조성비, 산림전용부과금(공시지가의 20%)의 납부, 허가 후 1년 이내에 공사에 착수하지 않거나 1년이상 사업을 중단할 경우 허가 취소
소 유 권 이 전	지적법	분할신청	토지소유자가 지적공부에 등록된 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 다르게 된 때는 대통령령이 정하는 바에 따라 그날부터 60일 이내에 관할 관청에 토지의 분할을 신청하여야 한다.
단 지 개 발 주 택 법	환경정책기본법	팔당대책지역1권역	연면적 800㎡이상의 건축물 입지불가, 그 이하도 우수정화처리시설 필수, 생활하수 200ppm으로 낮출 수 있는 시설이 필수
		팔당대책지역2권역	우수정화처리시설을 설치하면 연면적 800㎡이상의 건축물 설치가능
	지자체의사업계획심의	건폐율(용적률)제한	도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역에서의 건축물의 건폐율은 다음 각호의 구분에 의한 비율의 범위안에서 건축조례로 정하는 비율을 초과할 수 없다. 관리지역(보전관리: 20%(80%)이하, 생산관리:20%(80%)이하, 계획 관리40%(100%)이하), 자연환경보전지역: 20%(80%)이하, 기타구역 또는 지역60%(400%)이하
	주택법	사업승인대상	20호 이상 개발할 경우, 동일사업주체가 일단의 주택단지를 수개의 공구로 구분하여 주택을 건설할 경우에는 단위규모의건설공구가 20호 미만이라도 전체 세대수에 따라 사업승인 대상으로 지정
국토의계획및이용에관한법률	개발계획의수립	개발계획내용이 당해 광역도시계획 또는 도시기본계획에 부합하여야한다. 그러므로 개발업자가 도시개발사업의 개발계획을 세우고자 하는 경우에는 당해도시개발계획의 인구계획이나 토지이용계획 등에 부합여부를 확인하여야 한다.	

* 출처 : 이현배(2009)에서 재구성

2. 공동체형 전원주택 관련 법제도의 문제점과 개선방안

공동체형 전원주택 개발시 관련 법제도는 앞에서 서술한 바와 같이 실제적 시행에 있어 다소 복잡한 면이 적지 않다. 특히 무계획적인 개발에 따른 환경 파괴를 방지하는 등의 법규 미비로, 궁극적으로는 난개발을 일으킬 가능성과 이를 보완하기 위해 많은 비용이 요구될 수 있기 때문이다. 또한 공동체형 전원주택 개발에 따른 건축법 적용의 확실성과 까다로운 인·허가 절차 등이 지적될 수 있다.

더불어 법제도에 영향을 미치는 관습을 고려해야 할 것이다. 공동체형 전원주택의 개발도 어느 다른 주택개발과 유사하게 기존의 농촌마을에 연접하거나 근처의 전, 담, 임야를 훼손할 수 있으며, 기존 도로의 공유 및 시설 공유 관련하여 기존 마을에 포함되어 그 마을의 관례와 관습을 따라 상생하는 과정도 필요할 것이다.

이러한 관습과는 별도로 공동체형 전원주택 개발의 경우 법제도적인 측면에서의 문제점으로는 상위계획이 없이 독립적인 개발에 의해 자연환경 훼손에 대한 법규미비, 과잉규제로 보호하는 지역의 확실적인 개발업체, 건축법 적용의 확실성과 까다로운 인허가 절차 등으로 정리할 수 있다.

이를 수정하고 보다 활성화를 위한 대책은 다음과 같다.

첫째, 계획없이 무분별한 공동체형 전원주택의 개발은 자연환경을 심각하게 훼손할 수 있다. 이에 따라 각 개발대상지의 환경여건별로 달리 심의 기준을 적용해야 하며, 지자체별로 개발계획을 세워 무분별한 개발을 지양해야 한다. 또한 주택간의 배치를 너무 획일화함으로써, 전원주택의 조망과 쾌적성을 훼손하지 않도록 하여야 하며, 단지 내 조경에 공을 들여 개발로 인한 녹지 훼손을 최소화하여야 한다. 또한 공동체형 전원주택이 주변 환경과 잘 어우러지도록 친환경적인 개발이 되도록 하여야 한다. 요즘 에너지비용이 높아지는 것도 감안, 태양광 또는 태양열을 이용하는 것과 쓰레기 재활용시스템의 도입도 고려할 필요가 있으며 이를 법제화하는 것도 한 방법이라고 할 수 있다.

둘째, 공동체형 전원주택의 개발의 경우 20세대 이상인 경우 주택법과 관련규정을 따라야하기 때문에 이를 회피하기 위해 공구 분할을 함으로써 인허가가 쉬운 건축법으로 해결하고자 하는 데 이를 피하기 위해 주택법에서 일정규모(200호 미만 등) 개에 대한 예외규정을 인정한 법제도적 정비가 필요하다. 또한 단지 내 부대시설 및 기반시설의 설치가 쉽도록 건축법을 적용하는데 단지간의 차별화를 두도록 한다.

셋째, 특히 공동체형 전원주택이 많이 들어설 가능성이 높은 수도권정비계획상 자연보전권역은 대부분이 상수원특별대책 권역으로 오염총량관리계획 지역에 속하므로 정부 및 지자체는 공공하수처리 시설등 기반시설과 편의시설을 보완 및 정비하는 것이 시급하며 이를 위한 지원관 관련법령 및 규칙도 시급히 정비하여야 한다.

제 4 절 선행연구 고찰

우리나라는 1980년대 이후 경제발전과 더불어 소득수준과 생활수준이 향상되면서 빠른 고령화 사회를 맞이하게 되었다. 또한 IMF, 최근 미국발 서브프라임 금융위기, 세계 경제침체를 겪으면서 조기퇴직 등 본격적인 제 2인생을 살아야 하는 은퇴 후 노년기 생활에 관련한 많은 연구들이 시행되었다. 그러나 이러한 고령사회에 관련한 실버타운, 고령자의 삶, 정신, 소득, 다양한 분야에서는 오래전부터 연구가 진행되었지만 은퇴 후 복합시설과 정착여건을 갖춘 건강한 노년들의 커뮤니티를 형성하며 살아가는 전용주거단지에 관한 연구는 최근에 많이 이루어지고 있다(송기춘, 2009).

이에 본 장에서는 공동체형 전원주택과 실버타운을 중심으로 노년층 전용 주거단지 개발방안·전략에 대한 선행연구들을 고찰해보고자 한다. 우선적으로 선행연구 고찰에 앞서 살펴볼 것은 실버타운과 공동체형 전원주택이 다른 개념임에도 불구하고 이전에 이루어진 연구들은 이 개념을 혼동하여 사용하였다는 점이다. 이에 본

연구에서도 실버타운과 공동체형 전원주택 개발에 관한 연구들을 통합하여 살펴보고자 한다.

우선 이은석(1999)은 복지개념의 양로시설은 증가하고 있으나 수익자 부담 원리에 의한 실버주택은 거의 전무하며 실버타운은 대규모의 호텔식 집단 수용의 개념으로 접근하고 있는 것 역시 문제라 지적하면서 실버타운은 그 목적에 따라 도시형·도시 근교형·전원휴양형 등 다양한 시설로 개발할 필요가 있다고 하였다. 또한 실버타운의 건설에 수많은 관련법규의 규제를 받음으로 우대정책이 마련되어야 하며 민간자본에 의한 건립이 우선 원칙이라고 주장하였다.

박영희(2002)는 실버타운이 활성화되지 못하고 있으며 그 연유는 정책의 미흡, 정부재정의 지원부족 등으로 꼽았으며 개발방안으로는 정책지원과 수요자의 욕구를 정확하게 파악한 시설의 개발, 전문성 확보, 다양한 프로그램 운영 등을 제시하였다.

선국진(2003)은 한국형 실버타운의 모형정립에 관한 연구에서 실버타운의 형태별 유형을 제시하였다. 그에 의하면 실버타운의 유형은 도시근교형, 주거유형은 아파트나 빌라형, 시설 규모는 11~20평이 적합하며 서비스 측면에서는 교통의 편리성, 대형병원의 근접성과 상주의사 및 간호진, 다양한 프로그램, 운영주체의 신뢰성 등이 확보된 곳이 한국에 적합한 실버타운 모형이라고 제시한 바 있다.

박용택(2005)은 미국과 일본의 대표적 공동체형 전원주택의 개발사례 그리고 국내에서 운영중인 사례를 통하여 운영실태와 개선방안을 지적하면서 개발관련 법령의 정비와 공동체형 전원주택의 고객에게 필요한 실질적인 소프트적 운영 및 관리 측면, 여러 가지 여가프로그램 및 커뮤니티의 연구개발이 필요하다고 주장하였다.

권경숙(2007)은 공동체형 전원주택에 대한 수요조사 연구를 통해서 선호되는 주택유형은 타운하우스이며 입지적 여건은 강이나 계곡 인근이며 주거형태는 목조주택임을 밝힌 바 있으며 시행주체로서는 시·군 및 공기업을 가장 선호한다고 주장하였다.

김정호(2007)는 공동체형 전원주택 개발과 관련하여 주거단지에서 커뮤니티를 활성화 하는 계획 요소를 물리적인 환경요소와 사회적 요소를 고려해야 한다는 전제 하에 공동체형 전원주택의 커뮤니티 계획기법을 제안하였고 취향과 선호에 맞는 맞춤형 공동체형 전원주택 유형 개발이 필요함을 역설하였다. 즉, 단지의 성격과 주체에 따라서 공동체형 전원주택 계획기법이 차별화되어야 한다는 것이다.

박경원(2007)은 은퇴자마을 거주자들의 의식조사를 통하여 도시은퇴자를 위한 임대형 은퇴농원, 은퇴자마을 등의 모델을 제시하고 지속적인 발전과 참여자의 만족도를 높이기 위해 은퇴농원에 대한 국가, 자치단체의 적극적인 관심과 홍보가 필요하다고 보았다. 또한 10~20년 후를 대비한 농촌이주 정책의 수립, 주거모델의 개발, 복지인프라 구축을 통한 실질적 지원의 필요성에 대해서도 역설하였다.

박진수(2009)는 실버타운 개발을 위한 방안으로 지역맞춤형 실버타운의 개발과 민간단체와의 협력을 통한 서비스 폭의 확대, 실버타운의 지역공동체화, 입주자의 경제적 부담을 줄일 수 있는 방안 마련 등의 방법을 제시한 바 있다.

이와 같은 선행연구를 검토하여 보면 실버타운과 시니어타운의 개념이 혼재되어 있는 경우가 있으나 장년층의 주거문제에 관한 필요성을 동일하게 제시하고 있으며 수요자의 욕구에 맞는 주거환경이 개발되어야 함을 최우선 원칙으로 살피고 있음을 알 수 있다.

이는 본 연구에서 살펴보고자 하는 바와 일치한다. 본 연구에서는 기존의 시니어타운 개발이 수요자의 욕구와는 동떨어진 채 개발된 점을 문제로 지적하고 거주 희망자의 의식조사를 통해서 공동체형 전원주택의 구조나 위치, 공동체형 전원주택 내의 프로그램에 대해서 살펴봄으로서 공동체형 전원주택을 위한 제도개선방안과 공동체형 전원주택 활성화 방안을 마련하고자 한다. 이에 대해서는 다음 장에서 사례연구와 실증연구를 통해 보다 상세하게 논의 할 것이다.

제 3 장 국내외 개발 사례와 시사점

제 1 절 우리나라의 개발사례 및 시사점

우리나라에서도 직장을 은퇴한 장년층이 늘어남에 따라 공동체형 전원주택의 필요성이 크게 증대되면서 그 숫자가 늘어나고 있다. 또한 그 형태에 있어서도 이전의 실버타운에서 벗어나 대규모 주거단지를 갖춘 복합형 구조로 도시 근교를 중심으로 건설되고 있다. 이에 우리나라에 현재 건설되고 운영 중인 공동체형 전원주택의 사례가 어떠한 것이 있는지를 자세히 살펴볼 것이다.

1. 주요 개발·운영 사례

가. 서울시 ‘서울 시니어스 타워’

서울 시니어스 타워는 도시형으로 대지면적 2,980평, 연면적 21,020평으로 이전에 실버타운과 비슷한 형태이다. 입주방식은 임대형식이며 15평, 23평, 30평형으로 주거시설이 구성되어 있으며, 입주보증금은 1억 3,600만원~2억 7,200만원으로 책정되어 있다. 월 생활비는 개인당 33만원, 부부는 55만원으로 정해져 있다. 이곳은 의료를 중심으로 한 공동체형 전원주택으로 의료간호 서비스가 24시간동안 운영되며, 건강관리와 영양사에 의한 전문적인 식단관리가 되는 곳이다. 그리고 커뮤니티 홀이나 단지내 편의점, 약국 등 생활편의 시설이 갖추어져 있으며, CCTV를 통한 관제 시스템과 목걸이형 응급호출기 등의 안전관리가 철저히 이루어지는 곳이기도 하다. 입주민들을 위한 단체여행이나 이벤트, 음악회 등의 문화여가 이벤트가 마련되어 있으며, 자신의 흥미에 따라 문화를 배울 수 있는 강의도 마련되어 있어 공동체형 전원주택의 조건을 충족시키고 있다.

나. 경기도 용인시 ‘삼성 노블 카운티’

삼성 노블 카운티는 도시근교형으로 대지면적 68,539평, 연면적 48,428평의 규모를 가진 공동체형 전원주택이다. 입주방식은 임대이며, 30평에서 72평까지 다양한 공간의 주거공간을 가지고 있다. 보증금은 2억~7억원 가량이며, 월 생활비는 개인은 110만원, 부부의 경우는 180만원으로 정해져 있다.

삼성 노블 카운티는 주거시설 뿐 아니라 옥외시설로 테마파크와 주말농장이 갖추어져 있으며, 다양한 생활문화센터가 갖추어져 있어 입주회원 및 지역주민들에게 다양한 문화생활과 학습기회를 제공하고 있다. 또한 은퇴자마을에서 가장 중요한 의료시설이 내과, 외과, 가정의학과, 치과, 재활의학과 등 폭넓게 갖추어져 있어 장년층이 주거하기에 알맞은 환경을 제공하고 있다. 그리고 골프연습장이나 게이트볼장, 수영장, 테니스장 등이 갖춰진 스포츠센터가 들어서 있고, 신체적인 노화로 운동을 하기 힘든 노년층을 위한 너싱홈도 갖추어져 있어 장년층이 은퇴 후 생활하기에 적합한 환경을 꾸미고 있다.

다. 경기도 용인시 ‘명지 엘페하임’

경기도 용인시에 위치한 명지 엘페하임은 도시근교형의 형태를 가진 공동체형 전원주택이다. 대지면적 18,059평, 연면적이 17,926평으로 주거공간은 42평, 48평, 57평으로 조금 넓은 평수에 임대방식으로 입주할 수 있는 형식의 공동체형 전원주택이다. 이곳에서는 주거단지와 프로그램을 수행할 수 있는 복지관이 따로 운영되어 있고, 복지관에서는 휘트니스 센터, 에어로빅실 같은 체력 단련 뿐 아니라 영화감상실, 노래연습실 등 다양한 문화체험을 할 수 있는 공간이 마련되어 있다. 또한 각종 병원이 들어서 있는 클리닉센터가 마련되어 있고, 중앙에서 공동체형 전원주택을 종합적으로 관리하고 통제할 수 있는 중앙통제실이 설치되어 있어 돌발 사태에 대비할 수 있도록 준비하였다.

라. 경기도 남양주시 ‘수동시니어타운’

경기도 남양주시에는 도시근교형의 형태로 들어서 있다. 이곳은 총 188세대, 건물면적 4,095평으로 이루어진 대단지로, 노인복지주택의 성격을 가진 공동체형 전원주택이라 할 수 있다. 세대의 구성은 16평형과 32평형으로 나누어져 있고, 보증금은 3,600만원~1억 1,200만원으로 책정되어 있으며 월 생활비는 1인당 27만원으로 정해져 있다. 주택 건물에는 식당과 광천수 사우나, 의무실, 세탁실이 모두 갖추어져 있으며, 복지회관에는 입주민들의 문화와 건강한 생활을 위해 수영장, 도서실, 취미활동실, 물리치료실, 영화감상실 등이 갖추어져 있다. 또한 이 공동체형 전원주택에는 양/한방의료 및 교육을 위한 건물이 따로 건설되어 있다. 이곳에는 양/한방의료 진료실, 물리치료실, 강의실, 교육관 등이 구비되어 있어 의료 서비스와 교육을 함께 받을 수 있도록 시설되어 있다. 특히 이곳은 기독교를 중심으로 신앙관리 서비스를 제공해 기독교를 믿는 입주자를 위해 집회를 열며 다양한 주제로 세미나와 기도가 열리도록 해놓았다. 이러한 시설이 은퇴자들의 종교생활을 충족시켜 생활의 질을 높이도록 하고 있다.

바. 경기도 수원시 ‘유당마을’

경기도 수원시에 위치한 유당마을의 경우에는 유료양로원의 성격인 공동체형 전원주택이다. 이곳은 대지면적 3,308평, 건축면적 2,178평, 주택 106세대로 구성된 대 단지의 공동체형 전원주택이며 입주방식은 임대 형식으로 이루어지고 있는 공동체형 전원주택이다. 주택은 16평~49평으로 이루어져 있고 보증금은 1인 기준으로 4,900만원~6,750만원으로 구성되어 있으며 월 생활비는 1인 기준으로 90만원, B동의 경우 130~150만원으로 구성되어 있다. 이곳에서는 1일 3식의 다양한 식단이 제공되며 입주민 개인에 따라 의사 처방에 의한 치료식 제공, 노인건강식 제공, 개

발영양관리 등 다양한 식사서비스가 제공되고 있다. 그리고 유적답사와 절기행사, 생신축하 이벤트 등 각종 행사가 마련되어 있고, 문화, 교양강좌, 동호회활동 지원 등을 통해 커뮤니티 활동을 도모하고 있다. 또한 레저, 스포츠, 레크리에이션 등으로 입주민들의 건강을 위한 행사도 마련하고 있다. 24시간 상주 간호사가 응급상황을 대비하고 있으며, 연 1회 이상 정기검진을 실시하여 입주민의 건강상태를 체크하고, 의사 처방에 의한 투약 및 처치 서비스를 제공하며 의사 왕진 서비스도 제공한다. 24시간 관리 체제로 안전을 책임지고 있으며, 미끄럼 방지 바닥재와 핸드레일, 문턱제거, 낮은 계단 등으로 입주민들이 편안하고 안전한 생활을 할 수 있도록 설계해 놓았다(서동혁, 2007).

2. 향후 개발에 대한 시사점

지금까지 우리나라의 공동체형 전원주택의 개발 및 운영사례를 살펴보았으며, 미래의 공동체형 전원주택의 개발 및 운영에 대한 시사점을 정리하면 다음의 <표 3-1>과 같다.

위의 사례들을 종합해 볼 때, 시설과 문화, 교육, 의료의 복합적인 구성체제로 단순한 주거의 관리와 건강관리의 차원에서 머물지 않고, 개인의 심신 안정을 중심으로 체계적인 서비스가 제공되었다는 점, 그리고 은퇴이후 나름의 자아성취를 위한 배려들이 준비되어 있어 개인의 다양한 욕구를 충족할 수 있다는 점, 이러한 구성원들과 공유를 통해 이루어 내며 공동체 생활을 할 수 있는 구조로 구성되어 있다는 점이 종합적인 평이라고 할 수 있겠다.

<표 3-1> 우리나라 공동체형 전원주택의 개발 및 운영에 대한 시사점

개발 사례	특징
서울시니어스타워	의료 중심, 식단관리, 생활편의 시설, 문화여가 이벤트
삼성 노블 카운티	테마파크, 주말농장, 생활문화센터, 스포츠센터, 너싱홈
명지 엘펜하임	복지관 운영, 체력단련, 문화체험, 병원, 중앙통제실
수동시니어타운	사우나, 식당, 의무실, 세탁실, 복지회관, 의료, 물리치료실, 교육, 신앙관리
유당마을	식단관리, 유적답사, 절기행사, 문화, 동호회, 커뮤니티 활동, 건강행사, 건강관리

이러한 개발사례를 바탕으로 향후 공동체형 전원주택의 개발 전략을 위한 시사점을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 단순한 전원형 주택단지를 넘어서 공동체형 프로그램인 단체 여행, 안전관리, 흥미나 욕구 충족을 위한 교육프로그램이 필요하다. 둘째, 도시와 떨어져 있어 불편할 수 있는 다양한 편의시설이 내부에 마련되어야 한다. 셋째, 중앙통제형 관리시스템이 구축되어져 안전과 주거관리가 상시 및 적재적소에 전문적으로 이루어져야 한다. 넷째, 삶과 죽음에 대한 인간의 본질에 대한 고민의 해결과 영적 안식을 위한 선택적 신앙생활의 여건이 마련되어야 한다. 다섯째, 친환경적인 주변의 여건과 문화시설 등이 동시에 공존하기에 지리적 여건이 문제가 된다면 도로망을 이용하여 운영될 수 있는 시스템을 갖추어야 한다.

제 2 절 외국의 사례 및 시사점

1. 주요 개발·운영 사례

가. 미 국

미국은 이미 1942년에 전체 인구 중 65세 이상 노인 인구가 전체의 7%가 넘는 고령화 사회에 들어섰고, 2000년에는 전체 인구의 12.4%가 노인 인구가 나타나 고령화 사회에 들어섰으며, 2013년에는 노인인구가 전체의 14% 로 고령사회에 진입할 예정이다.

한편 미국은 1935년에 제정된 사회보장법에 근거한 노령연금을 시작으로 1965년에 제정된 노인의료보험제도와 의료부조를 통해 노인들을 위한 의료보장체계를 형성시켜 왔다. 노인주택에 대한 정부차원의 접근뿐만 아니라 민간차원에서도 활발히 진행되고 있다. 미국의 노인주택의 종류를 살펴보면 크게 정부의 보조를 받는 요양원(Nursing Home)과 민간이 설립·운영하는 노인주택(Seniors Housing)으로 구분된다. 요양원은 일정 자격 요건에 해당하는 노인을 수용하며 지속적이고 전문적인 간호를 제공하고 있고, 비용 70% 이상은 노인의료보험제도에 의하여 충당되고 있다. 반면, 민간에 의하여 설립·운영되는 노인주택은 자기 집 같은 안락한 생활환경과 양질의 서비스 제공을 원하는 노인층의 주거수요를 충족시키고 있다. 노인의료보험제도의 지원을 받는 요양원과는 달리 민간 노인주택은 정부의 재정 지원을 받지 아니하고 개인이 자산, 연금 등을 활용하여 충당하고 있다(황민영, 2007).

미국의 공동체형 전원주택은 1960년대부터 기후조건이 좋은 플로리다, 애리조나 지역을 중심으로 조성되었다. 독립된 생활과 이웃사촌이라는 노인공동체 개념을 도입하여 각자의 단독주택과 건물사이에 공동정원과 클럽하우스(공동건물)를 구성하

여 1주에 한 번씩 회의를 거쳐 문제를 해결한다. 집은 개인별로 등기되어 있고 공동공간은 공동등기가 되어 있다.

미국 공동체형 전원주택의 주요특징은 매각, 임대, 조합지분 출자의 형태로 분양되며 주거형태는 독립주거, 지원주거, 전문수발보호 형태이며 골프장, 병원, 대학 등을 제휴하고 쇼핑, 서비스 구매를 위해 셔틀버스를 운영할 뿐 아니라 주민들이 스스로 자치규약을 둔다(박경원, 2007).

대표적인 사례로 Sun City를 들 수 있다. Sun City는 Arizona Phoenix에 위치하며 건축업자인 델 웨브(Delbert Eugene Webb)에 의해 개발된 은퇴촌락으로 총 2,488만 평의 규모로 건설되었으며, 약 36,000명이 입주가 가능하도록 설계된 마을로 1960년에 건축을 시작하여 1978년에 완공되었다.

55세 이상의 은퇴자가 거주하고 있으며 독립주거, 의존주거, 종합병원 및 일반개인의원, 공공클리닉, 종교시설, 7개의 레크리에이션 센터, 11개의 골프장, 체육 및 교육시설, 은행 등 모든 편의시설이 갖추어져 있다(변유정, 2007).

또한 Shell Point는 1968년 비영리조직인 기독교선교단체 연맹에 의해 설립되어 운영되고 있다. 은퇴자가 여생을 즐겁고, 편안하게 보낼 수 있게 하는데 마을과 시설의 운영 목표를 두고 있다.

내륙연안 작은 섬에도 소규모 주거단지를 조성하여 64명이 입주하면서 마을이 시작되었다. 섬과 연한 육지부에 추가적으로 주거시설과 서비스 시설을 갖춘 주거단지가 조성되어 2000년에 현재와 같은 3개(The Island, The Woodlands, Eagles Preserve)의 주거단지가 완성되었다. 휴양과 의료서비스가 결합되어 거주자로 하여금 안심하고 편안하게 여생을 즐길 수 있게 하는데 가치를 두고 있다. 아파트를 포함한 1,220세대와 219개의 입원실을 보유하고 있으며, 18홀의 골프코스과 아름다운 호수 등 다양한 시설을 보유하고 있다.

입주자 간 갈등은 잘 발생하지 않으나 발생할 경우 내부직원의 중재 하에 대화

를 통해 갈등을 해결하는 시스템을 가지고 있으며, 문제가 심할 경우 커뮤니티 내에서 퇴출하는 경우도 있다. 대개 1년에 1~2명 정도가 퇴출당하는 것으로 나타났다.

매일 Shell Point 단지 내 생활에 대한 TV쇼를 일정시간대에 30분간 방영하여 입주자들에게 생활정보를 제공하고 있으며, 프로그램은 내부에서 준비 중인 공연 등 프로그램 소개 5분, 입주자들의 활동사항, 뉴스, 기타메뉴 25분으로 구성되었다.

입주자 특성별로 독립생활형·생활지원형·전문간호 수발형의 3단계로 서비스가 제공되며, 그 비율은 85:10:5이다. 독립생활형에는 정원주택과 중층주택과 해변과 나무 등을 이용한 테마형 등이 있다. 또 생활지원형에는 화재와 사고의 위험을 줄이기 위해 집안에 요리시설을 두지 않고 있으며 취사는 식당에서 공동으로 할 수 있다. 건물 안에 운동시설·편의시설을 갖추고 있으며, 건물 2층에 의사나 간호사가 24시간 대기하고 있다.

전문간호수발형에는 전문수발보호를 위해 4층 건물에 219개의 병상이 있으며 단기, 장기, 치매, 호스피스 케어(care)등의 다양한 서비스를 제공한다. 1층과 2층에는 약국, 진료실 등이 위치, 3층에는 주거시설, 4층에는 호스피스가 필요한 사람이 거주하고 있다(권경숙, 2007).

Timber Ridge at Talus는 총 167acre(약 20.4만평)의 Talus Community라는 거대한 전원복합 주거공간에 위치한 은퇴자 마을이다. Cougar 산기슭에 위치해 있으며, 개발을 위해 제공된 약 400acre(약 49만평)의 녹지에 약 20개의 전원단지이며, 10acre(약 1.2만평)의 부지에 300세대의 아파트 형태로 개발되었다.

Timber Ridge at Talus는 생태적이고 환경 친화적인 계획으로 사람이 거주할 수 있는 600acre(77만평)만 이용하고 나머지는 아름다운 자연을 배경으로 남겨둔 복합주거단지이다. 이는 노년의 생활에 대한 걱정이 없는 라이프스타일을 추구하는데 그 비전을 두고 있다.

공동체형 전원주택에 대한 전문 운영 및 컨설팅을 하는 LCS(Life Care Services) 라는 회사에서 맡고 있으며, 이 회사는 미국 내 29개 주에 180여개의 시

니어 커뮤니티를 계획·개발·운영하고 있으며, 40년에 걸쳐 약 46,000명이 LCS의 커뮤니티를 선택하였다. 기본적으로 운영비용은 입주자의 입주금과 월 부담금으로 충당하고 있다.

주택은 7~9층의 아파트 형태이며, 내부형태는 11개로 나누어진다. 주택 면적은 19.8평에서 약 63.2평까지 다양하며, 클럽하우스와 헬스 센터가 주거 아파트와 연결되어 건축되고 있다. 다양한 창작활동을 할 수 있는 아트 스튜디오, 다양한 메뉴가 가능한 식당, 편리한 주차장, 피트니스 센터, 인터넷 및 이메일 송부가 가능한 컴퓨터 룸 등이 있다. 소매상점, 마을영화관, 산책로 등 시설은 공동이용이 가능하다.

미국은 노인인구비율이 비교적 높은 지역의 주에는 여러 가지 법 적용에 있어서도 융통성과 차별성을 부여하여 노인 입주자들이 낭만적인 전원생활과 사교활동, 그리고 지역사회 주민들과의 적절한 통합생활을 즐기도록 배려하는 것으로 나타났다(송기춘, 2009).

나. 영 국

영국의 경우는 미국보다 10년 정도 먼저 노인주택의 공급을 시작하였으며, 1948년 노인 홈의 공급을 시작으로 보호주택이 처음 공급을 시작하여 현재까지 지속되고 있다. 영국에서 종합적인 공동체형 전원주택의 형태가 나오기 시작한 것은 1998년 민간 비영리단체인 Joseph Rowntree Housing Trust(JRHT)에서 계획한 Hartrigg Oaks에서 시작되었고, 그 이후 Extracare Charitable Trust 등 다수의 민간 기업에서 많은 공동체형 전원주택을 짓고 있다. 공동체형 전원주택 입주자들은 퇴 이후를 준비하는 사람들이 손쉽게 자신의 취향과 경제 상황에 맞는 공동체형 전원주택을 검색할 수 있도록 정보를 제공하고 있다. 이러한 새로운 커뮤니티는 영국의 노인보호주택의 기준으로 본다면 추가적인 노인보호주택 (Extra Sheltered Housing)으로 수준 높은 정책이라 할 수 있다.

영국의 대표적인 공동체형 전원주택으로는 Hartrigg Oaks와 Castle Village, Ryfield Retirement Village가 있다. Hartrigg Oaks는 유럽과 북미의 CCRC 모델을 기초로 하여 개발한 영국 최초의 CCRC이다. York 시청에서 약 3.2km 떨어져 있는 New Earswick에 위치해 있다. 많은 노인들을 유치할 수 있도록 숙박시설과 서비스를 동시에 제공하였으며, 노인들이 미래에 대해 편안하고 자립적인 마음을 가질 수 있도록 하는데 중점을 두어 운영하고 있다.

입주자금과 연회비로 공동기금을 마련하여 단지 운영에 쓰며, 의료·복지서비스를 많이 사용하여도 연회비가 절대 늘지 않는다. 부부가 함께 살거나 방갈로를 같이 써야 서비스의 일부를 제공하는 원칙들이 있다. 독립성과 사생활이 보장되는 단독 주택형은 방갈로 구조상의 우수함과 넓은 공간 기준은 노인들에게 매우 편리하고 아늑함을 준다. 다락을 방으로 개조할 수 있어서 친척들을 머무르게 할 수도 있다. 작업이나 취미생활을 할 수 있는 더 넓은 공간도 만들 수 있다. 현재 152개의 방갈로가 있으며 커뮤니티 센터에는 42개의 침상을 갖춘 공인 간호시설과 중·장기간으로 입원 가능한 시설들이 있다.

커피숍과 식당, 거주자들의 모임 장소, 도서관, 미술·공예시설, 체육관과 스파 풀을 갖춘 헬스 센터가 있으며, 그 외에 작은 가게, 미용실, 거주자용 소형버스가 있고 거주자가 주도하는 모임과 활동들이 적극적으로 장려되고 있다(송기춘, 2009).

Castle Village는 영국의 Hertfordshire의 Berkhamsted에 위치해 있으며 수천 에이커 면적의 경치가 좋은 지역 내에 입지하고 있다. 2000년에 마을이 완성된 후 2004년에 최종필지가 분양되었고 부지면적은 33,600평이다. Castle Village에는 총 150채의 분양주택이 건설되었으며, 아파트, 오두막집, 방갈로 등 주택유형이 다양하다(변유정, 2007).

Ryfield Retirement Village는 잉글랜드 중북부 전역에 약 26개의 은퇴자 및 노인 커뮤니티를 운영하고 있는 Extra Care Charitable Trust라는 회사에서 2002년 설립한 CCRC 형태의 공동체형 전원주택이다. 지자체와 협력하여 Ryfield를 건설하

었다. 영국에서 최초로 거주자가 본인주택에서 종합적인 간호보호를 받을 수 있는 CCRC이다. 그래서 다른 시설과 달리 간호보호를 위해 다른 요양시설로 옮기지 않아도 된다. 226개의 아파트와 17개의 단독주택, 총 243개의 세대로 이루어져 있다. 이 중에서 70개는 거주자 소유형태로, 93개는 임대형식으로 제공되며, 나머지 80개는 보호가 필요한 노인들을 위해 제공된다. 각종 운동시설, 미용실, 식당, 증기탕, 마을공동회관, 컴퓨터실, 세탁실 등의 편의시설이 있다(송기춘, 2009).

다. 오세아니아 주

호주, 뉴질랜드 등 영연방 국가들도 공동체형 전원주택이 일찍부터 정착되어 있으며, 특히 호주 전역에는 2천 개소 이상의 공동체형 전원주택이 조성되어 있다. 그 이유는 이들 국가들이 일찍이 고령화 사회를 거쳤으며, 이미 고령사회로 접어들었기 때문이다. 특히 호주의 경우에는 2004년 기준으로 이미 65세 인구가 전체 인구의 14%에 가까우며, 고령인구가 2021년에는 18%, 2050년에는 25%로 더욱 확대 될 것으로 예상된다. 55세 이상의 노령인구가 경제활동을 계속 할 경우 인센티브를 제공하고 있으며, 단순 기능직에서 첨단 IT분야까지 다양한 노동인력의 이주를 장려하고 있다(김정호, 2007).

이들 공동체형 전원주택은 지역사회 한복판에 자리 잡고 있는 것이 특징이다. 도시 주택가에 비슷한 집들이 일렬로 늘어선 것 같은 형태를 지닌다. 화단이나 정원도 마치 일반주택가처럼 만들어져 있으며 입주노인들도 일반 가정에서 생활하듯 맥주파티나 정원 가꾸기를 즐긴다.

호주의 노령인구를 위한 서비스 시설 또는 형태는 대표적으로 은퇴자 마을(Retirement Village), 주거형 요양소(Residential or Aged Care Homes), 자가주택 방문서비스(Community Aged Care)가 있다.

은퇴자 마을(Retirement Village)은 평균적으로 200여 가구가 한 곳에 모여 있는

주거타운이다. 호주 전역에 2,000여 곳이 넘는 것으로 추정되며, 노령인구들은 타운 내의 단독주택, 연립주택 등 다양한 형태의 주거공간에서 독자적으로 생활한다. 타운 내에는 각종 편의시설과 운동시설 등이 있는데 고급타운은 골프코스까지 있으며, 타운 내에 서비스센터가 있어서 거주 노령인구들은 도움을 받을 수 있다. 서비스센터의 도움으로 공동으로 시내에 나가서 쇼핑을 하기도 한다.

경제적으로 여유가 있는 노령인구들이 주택을 구입하는 방법으로 입주하게 되며, 거주 독립성을 유지하면서 노령에 따른 생활의 불편함을 덜어주는 것이 장점이다. 정부의 보조가 있으나 매우 낮은 수준이다.

주거형 요양소(Residential or Aged Care Homes)는 양로원과 Hostel을 합한 형태로서 건강이 좋지 않은 노령자들을 위한 곳이다. 입주를 위해서는 의료 기관으로부터 서류를 받아야만 한다. 정부, 자선단체, 민간 등이 여러 형태의 기관들을 운영하며, 양로원 내에 의료·행정 등을 위한 직원들이 근무하고 있다. 입주자는 주거에 따른 임차료와 각종 서비스에 대한 비용을 납부해야 한다. 호주 전역에 3,000개 서비스 업체가 있다.

자가주택 방문서비스(Community Aged Care)의 경우 주거지는 자신의 주택이지만 구청 등에서 관리를 받으면서 자원봉사자나 유급 서비스 요원들이 정기적으로 주택을 방문하여 care 서비스를 한다. 연방정부가 운영하는 기금으로 운영된다(변유정, 2007).

라. 필리핀

필리핀의 공동체형 전원주택은 다른 나라의 사례와는 성격이 다르다. 그 목표는 해외 은퇴자들을 자국으로 유치하여 경제발전에 도움이 되고자 하는데 있다. 이미 많은 일본의 은퇴자들을 자국으로 유치하였으며, 현재 필리핀 이외의 여러 동남아

국가들도 선진국의 은퇴자를 유치하고 있다. 이를 은퇴휴양제도라고 하는데 필리핀은 1985년부터 정부주도로 은퇴자 정착 시스템을 구축하고 기금마련을 위한 법령 1037호를 승인하였다. 이 법령은 필리핀을 은퇴자들의 안식처로 개발하고 장려하기 위한 국가정책의 일환으로 창립되었으며, 또한 필리핀 사회경제적 발전을 촉진하고, 외환 포지션을 강화하며, 동시에 은퇴자들에게 은퇴청의 프로그램을 통해 보다 나은 삶을 제공하는 것에 그 목표를 두고 있다. 이 법률에 따라서 법인체인 PRA(Philippine Retirement Authority: 필리핀 은퇴청)가 설립되었으며, 그 후 2002년에는 PRA는 PLRA(Philippine Leisure and Retirement Authority: 필리핀 여가 은퇴청)로 개명되어 추진하는 프로그램에 더욱 큰 활력을 불어 넣고 있다(김정호, 2007). 이 법령에 의하면 영주거주 권리, 재입국 등 제반절차를 면제하고 50년간 토지를 임대할 수 있다.

필즈라이프 일본인 공동체형 전원주택은 필리핀 마닐라 남쪽에 건설 중이며 61호가 조성되어 따뜻한 날씨와 최적의 조건으로 클럽공동운영, 진료클리닉 연계처리, 생활지원 서비스 창업활동 프로그램 제공 등 모든 제반시설을 지원하고 있다(박경원, 2007).

마. 일본

일본은 세계에서 가장 빠른 속도로 고령사회 및 초고령사회를 맞이한 국가이다. 2006년 기준으로 65세 이상 고령자는 2,600만 명을 넘어섰고, 그 비율이 총인구의 20.7%를 차지하는 초고령사회로서, 이탈리아(19.5%), 독일(18.6%), 프랑스(16.2%), 미국(12.4%) 등 주요국과 비교해도 고령자의 비율은 가장 높음을 알 수 있다. 또한 고령화 진행속도도 가장 빨라서 1970년대 65세 이상 인구가 7%인 고령화 사회에서 24년 만인 1994년에 14%인 고령사회로 접어들었고, 불과 12년 만에 20%인 초고령사회로 진입하였다. 또한 전쟁 후 1947년부터 1949년 사이에 태어난 세대가 고령으

로 접어들고 있어, 일본의 고령화는 당분간 계속될 전망이다(황민영, 2007).

일본에서는 고령비율의 증가에 따라 수발제도를 도입하였다. 종합병원에 복지 및 보건담당부서가 옮겨와 행정업무를 처리하고 병원서 재택 생활표를 작성하고 지역포괄케어시스템을 이용해 병원이송 등 수발을 받는다. 또한 은퇴농원의 성격을 띠고 있는 시민농원은 도심근처의 공한지나 하천부지 등을 중심으로 보급되었는데 노인들에게 인기가 많다(박경원, 2007). 보다 본격적으로 일본의 고령주택정책을 살펴보면 대표적으로 실버 하우스 프로젝트, 시니어주택, 유료 노인 홈 등을 들 수 있다.

실버 하우스 프로젝트는 공공임대주택으로 건강하여 자립할 수 있는 고령자만의 가구를 대상으로 하여 고령자에 맞게 설계된 주택과 생활보조사에 의해 복지서비스를 받는 것이다. 1987년도에 시작하였고, 주택공급은 건설성에서 담당하고 복지서비스는 후생성에서 관리하는 주택공급제도이다. 주택을 직접 공급하는 것은 지방공공단체, 주택·도시정비공단, 지방주택공급사들이며 복지서비스를 받을 경우 일부 비용은 입주자가 부담하고 나머지는 공적보조가 있다.

시니어 주택의 경우는 실버하우스와 비교하면, 경제적으로 여유가 있는 사람들을 대상으로 한 고령자 주택이다. 이 주택의 건설·공급 주체는 주택·도시정비공단이나 지방주택 공급 청사이며, 최대 특징은 입주자가 입주 시 일정액의 입주금을 일괄 지불하여 그 주택에 거주하는 동안 월세를 지불하지 않아도 된다는 데 있다. 각 주거는 고령자의 특성을 고려한 건축양식이 되어 있고, 게다가 생활을 지원하기 위한 공용시설이나 서비스 제공이 있다.

한편 유료 노인 홈은 주거기능과 서비스 제공기능을 병합한 민간시설로 개인이나 주식회사, 생명보험사, 재단법인, 기타 사회복지 등 여러 가지 주체에 의해 공급·운영되고 있다. 운영주체와 입주자 쌍방이 입주금이나 사용료 등의 조건에 합의한 후에 입주계약을 하고 입주한다(송기춘, 2009).

2. 향후 개발에 대한 시사점

우리나라에서도 직장을 은퇴한 장년층이 늘어남에 따라 공동체형 전원주택의 필요성이 크게 증대되면서 그 숫자가 늘어나고 있는데 외국 공동체형 전원주택 개발 사례의 시사점은 다음과 같다.

미국 공동체형 전원주택의 주요 특징은 매각, 임대, 조합지분 출자의 형태로 분양되며 주거형태는 독립주거, 지원주거, 전문수발보호 형태이며 골프장, 병원, 대학 등을 제휴하고 쇼핑, 서비스 구매를 위해 셔틀버스를 운영할 뿐 아니라 주민들이 스스로 자치규약을 둔다는 점이다. 또한, 노인인구비율이 비교적 높은 지역의 주에는 여러 가지 법 적용에 있어서도 융통성과 차별성을 부여하여 노인 입주자들이 낭만적인 전원생활과 사교활동, 그리고 지역사회 주민들과의 적절한 통합생활을 즐기도록 배려하는 것으로 나타났다(송기춘, 2009).

영국의 경우는 미국보다 10년 정도 먼저 노인주택의 공급을 시작하였으며, 1948년 노인 홈의 공급을 시작으로 보호주택이 처음 공급을 시작하여 현재까지 지속되고 있다. 공동체형 전원주택에서는 숙박시설과 서비스가 동시에 제공되고 있으며, 노인들이 미래에 대해 편안하고 자립적인 마음을 가질 수 있도록 하는데 중점을 두어 운영하고 있다. 예를 들어, 커피숍과 식당, 거주자들의 모임 장소, 도서관, 미술·공예시설, 체육관과 스파풀을 갖춘 헬스 센터가 있으며, 그 외에 작은 가게, 미용실, 거주자용 소형버스가 있고 거주자가 주도하는 모임과 활동들이 적극적으로 장려되고 있고, 운동시설, 미용실, 식당, 증기탕, 마을공동회관, 컴퓨터실, 세탁실 등의 편의시설도 있다.

호주, 뉴질랜드 등 영연방 국가들도 공동체형 전원주택이 일찍부터 정착되어 있으며, 특히 호주 전역에는 2천 개소 이상의 공동체형 전원주택이 조성되어 있다. 그 이유는 이들 국가들이 일찍이 고령화 사회를 거쳤으며, 이미 고령사회로 접어들었

기 때문이다. 이들 공동체형 전원주택은 지역사회 한복판에 자리 잡고 있는 것이 특징이다. 도시 주택가에 비슷한 집들이 일렬로 늘어선 것 같은 형태를 지닌다. 화단이나 정원도 마치 일반주택가처럼 만들어져 있으며 입주노인들도 일반 가정에서 생활하듯 맥주파티나 정원 가꾸기를 즐긴다. 타운 내에는 각종 편의시설과 운동시설 등이 있는데 고급타운은 골프코스까지 있으며, 타운 내에 서비스센터가 있어서 거주 노령인구들은 도움을 받을 수 있다. 서비스센터의 도움으로 공동으로 시내에 나가서 쇼핑을 하기도 한다.

필리핀의 공동체형 전원주택은 다른 나라의 사례와는 성격이 다르다. 그 목표는 해외 은퇴자들을 자국으로 유치하여 경제발전에 도움이 되고자 하는데 있다. 이미 많은 일본의 은퇴자들을 자국으로 유치하였으며, 현재 필리핀 이외의 여러 동남아 국가들도 선진국의 은퇴자를 유치하고 있다. 이를 은퇴휴양제도라고 하는데 필리핀은 1985년부터 정부주도로 은퇴자 정착 시스템을 구축하고 기금마련을 위한 법령 1037호를 승인하였다. 이러한 이유로 필리핀은 클럽공동운영, 진료클리닉 연계처리, 생활지원 서비스 창업활동 프로그램 제공 등 모든 제반시설을 지원하고 있다.

일본에서는 고령비율의 증가에 따라 수발제도를 도입하였다. 종합병원에 복지 및 보건담당부서가 옮겨와 행정업무를 처리하고 병원서 재택 생활표를 작성하고 지역포괄케어시스템을 이용해 병원이송 등 수발을 받는다. 또한 은퇴농원의 성격을 띠고 있는 시민농원은 도심근처의 공한지나 하천부지 등을 중심으로 보급되었는데 노인들에게 인기가 많다(박경원, 2007). 보다 본격적으로 일본의 고령주택정책을 살펴보면 대표적으로 실버 하우스 프로젝트, 시니어주택, 유료 노인 홈 등을 들 수 있다.

이를 종합해 볼 때, 국내의 공동체형 전원주택은 매우 초기 단계 혹은 그 이하의 수준으로 파악될 수 있으나 향후 초고령화 사회에 대비한 대책이 진행 될 즈음은 다음과 같은 외국의 시사점을 적극 고려해 볼 필요가 있을 것이다.

첫째, 제도와 법령의 정비 및 개선이다. 은퇴가 ‘두려운’ 상황으로 내몰리지 않고

은퇴이후에 평안함을 위해 은퇴가 ‘기대되는’ 제도와 법령의 정비와 개선이 무엇보다 중요할 것이다. 특히 우리나라의 경우 고향이 농촌인 경우가 많은 장년층들은 귀향에 대한 동경이 존재하므로 공동체형 전원주택에 관한 제도와 법령의 정비는 복지사회를 위한 기초적 노력이 될 것이다.

둘째, 각 선진국의 경우에 초고령화 사회에 일찍부터 공동체형 전원주택의 복지시스템이 운영될 수 있었던 것은 국민들의 인식이 전제가 되어있기 때문이다. 따라서 현재의 공동체형 전원주택에 관한 일련의 인식적 부재의 상황을 개선하는 것이 또 다른 과제가 될 수 있다. 이는 경제적으로 풍요로운 사람만이 향유할 수 있다고 판단하고 있는 인식과 자연친화적 환경은 문화적 혜택과 노후 인간관계의 단절이라는 인식, 그리고 병 치료와 관련된 서비스의 낮은 질 등을 우려하는 것이 현실이기 때문에 이를 개선할 수 있는 방안들이 전제가 된 후 인식의 전환을 유도해야 할 것이다.

제 4 장 공동체형 전원주택 개발에 관한 실증분석

제 1 절 거주희망자 수요 인식조사의 개요

본 연구를 수행하기 위하여 공동체형 전원주택에 관한 전반적인 인식, 주택의 구조, 프로그램, 정책개선, 일반사항으로 나누어 각각의 내용에 맞는 이유, 여부, 고려할 점, 선호도(5단계 척도), 질의에 따른 응답형식의 조사도구를 다음 <표 4-1>과 같이 구성하였다.

<표 4-1> 조사도구의 구성

영역	내용
전반적 인식	<ul style="list-style-type: none"> • 전원생활 의사와 이유 • 임대수익 의사여부 • 경작의도 여부 및 경작형태 • 선택시 고려할 점
주택의 구조	<ul style="list-style-type: none"> • 건축의 형태(재질 및 스타일) • 선호하는 대지면적 • 단지의 자연적 입지 • 공동시설 구성(의료, 가사, 취미, 종교, 안전, 기타) • 선호하는 평수 • 단지의 적정규모
프로그램	<ul style="list-style-type: none"> • 공동체 프로그램 필요 여부 • 활동프로그램 필요도
정책개선	<ul style="list-style-type: none"> • 활성화 정책(법과 제도) 동의 정도
일반사항	<ul style="list-style-type: none"> • 성별 • 연령 • 직업 • 유년기 거주지 • 월평균소득

회수된 자료 중 무성의한 반응을 보인 응답자는 통계처리에서 제외시켰으며 조사대상자의 일반적 특성은 다음의 <표 4-1>과 같다.

<표 4-2> 조사대상자의 일반적인 특성

구 분		빈도	퍼센트
성별	남	149	48.1
	여	161	51.9
연령	30~39세	79	25.5
	40~49세	147	47.4
	50세 이상	84	27.1
직종	자영업 및 자유업	68	21.9
	전문직	61	19.7
	기업 관리직	18	5.8
	기업 생산직	7	2.3
	서비스업	44	14.2
	주부	41	13.2
	공무원	35	11.3
	교육직	10	3.2
유년기 시절	기타	26	8.4
	대도시	81	26.1
	중소도시	108	34.8
	도농복합지역	27	8.7
	농산어촌	94	30.3
소득	300만원 이하	89	28.7
	300~450만원	103	33.2
	450~600만원	66	21.3
	600만원 이상	52	16.8
	합계	310	100.0

첫째, 조사대상자의 일반적인 특성, 전원생활을 하려는 목적, 필요한 경작 형태, 프로그램 형태에 적합한 관리주체에 대해 알아보기 위하여 빈도분석(Frequency Analysis)을 실시하였다.

둘째, 일반적인 특성에 따라 공동체형 전원주택의 인식, 공동체형 전원주택 내에 희망하는 공동시설, 공동체형 전원주택의 프로그램, 공동체형 전원주택 활성화를 위한 정책개선의 차이를 살펴보기 위하여 평균차이 검증인 T-test와 일원변량분석(One way ANOVA)을 실시하였다.

본 연구의 실증분석은 모두 유의수준 $\alpha=0.05$ 에서 검증하였으며, 통계처리는 SPSSWIN 12.0 프로그램을 사용하여 분석하였다.

먼저, 거주희망자 의식조사에 참여한 이들의 일반적인 특성을 살펴보면, 성별로는 여자가 51.9%로 남자 48.1%보다 높게 나타났으나 비슷한 분포를 보이는 것을 알 수 있고, 연령별로는 40~49세가 47.4%로 가장 높게 나타났고, 50세 이상이 27.1%, 30~39세가 25.5%로 나타났다. 직종별로는 자영업 및 자유업이 21.9%, 전문직이 19.7%로 높게 나타났고, 서비스업이 14.2%, 주부가 13.2%, 공무원이 11.3%, 기타가 8.4%, 기업 관리직이 5.8%, 교육직이 3.2%, 기업 생산직이 2.3%순으로 나타났다.

한편, 유년기 시절을 보낸 곳으로는 중소도시가 34.8%, 농산어촌이 30.3% 대도시가 26.1%순으로 나타났고, 도농복합지역이 8.7%로 낮게 나타났다. 그리고 가정 월 평균 소득별로는 300~450만원이 33.2%, 300만원 이하가 28.7%, 450~600만원이 21.3%, 600만원 이상이 16.8%순으로 나타났다.

제 2 절 수요 인식조사의 결과

1. 공동체형 전원주택 선호도

먼저, 은퇴이후 전원생활을 할 의사가 있는지에 대해 <표 4-2>를 살펴보면, 성별의 차이로는 남자가 4.01로 여자 3.41보다 높게 나타나 통계적으로 유의한 차이가 있었다($p<.001$), 이는 남자가 여자보다 은퇴이후 전원생활을 할 의사가 있음을 보여주었다.

한편, 통계적으로 유의하지 않았지만, 연령별로는 연령이 높을수록 은퇴이후 전원생활을 할 의사가 있었으며, 직업별로는 공무원과 교육직이 높은 반면에 기타와 서비스업이 낮게 나타났다. 한편, 유년기 시절을 보낸 곳에 따라서는 도농복합지역이나 농산어촌 지역에 살았던 경우가 대도시나 중소도시에 살았던 경우보다 전원생활을 할 의사가 강한 경향이 있는 것으로 나타났다. 또한 소득별로는 600만원 이상으로 높은 소득을 가진 경우가 전원생활을 할 의사가 강한 경향이 있는 것으로 나타났다.

전원생활을 하려는 목적에 대해 살펴보면 <표 4-3>에서와 같이, ‘은퇴 이후 자연과 더불어 살기 위해서’가 51.5%로 가장 높았다. 그리고 ‘개인적인 취미 운동 및 여가를 보내기 위해서’가 26.7%, ‘이웃과 더불어 사는 공동체적 삶을 실천하기 위해서’가 10.3%순으로 나타났다.

<표 4-3> 은퇴이후 전원생활을 할 의사

		N	평균	표준편차
성별	남	149	4.01	.983
	여	161	3.41	1.237
연령	30~39세	79	3.54	1.279
	40~49세	147	3.67	1.142
	50세 이상	84	3.88	1.057
직업	자영업 및 자유업	68	3.60	1.186
	전문직	61	3.95	.939
	기업 관리직	18	3.89	1.079
	기업 생산직	7	3.71	1.380
	서비스업	44	3.50	.952
	주부	41	3.44	1.433
	공무원	35	4.06	1.027
	교육직	10	4.10	1.287
	기타	26	3.31	1.350
유년기 시절	대도시	81	3.68	1.273
	중소도시	108	3.58	1.169
	도농복합지역	27	3.81	1.001
	농산어촌	94	3.81	1.090
소득	300만원 이하	89	3.62	1.103
	300~450만원	103	3.74	1.180
	450~600만원	66	3.65	1.209
	600만원 이상	52	3.81	1.172
	합계	310	3.70	1.160

<표 4-4> 전원생활을 하려는 목적

내 용	빈도	퍼센트
은퇴이후 자연과 더불어 살기위해	135	51.5
이웃과 더불어 사는 공동체적 삶을 실천하기 위해	27	10.3
개인적인 취미 운동 및 여가를 보내기 위해	70	26.7
은퇴 후 제 2의 고향을 만들기 위해	18	6.9
경제적 자산 투자를 목적으로	9	3.4
기타	3	1.1
합계	262	100.0

공동체형 전원주택 입주시 경제적 자립 위한 경작의 필요성에 대해 살펴보면 <표 4-4>에서와 같이, 통계적 유의성은 없지만, 성별의 차이를 보면 남자가 여자보다 높게 나타났고, 연령별로는 50세 이상이 49세 이하보다 더 높게 나타났다, 직업별로는 교육직, 전문직, 공무원, 자영업 및 자유업, 기타의 직업의 경우 3.45이상으로 높게 나타났다. 대체적으로 3.40이상으로 나타난 반면 주부의 경우가 3.27로 가장 낮게 나타났다. 한편 유년기 시절 보낸 곳에 따라서는 도농복합지역에서 살았던 경우에 대도시, 중소도시, 농산어촌지역에 살았던 경우보다 더 높게 나타났다. 그리고 소득별로는 소득이 적을수록 경작이 필요하다고 생각하는 경향을 보였다.

<표 4-5> 공동채형 전원주택 입주 시 경제적 자립 위한 경작의 필요성

		N	평균	표준편차
성별	남	149	3.49	1.031
	여	160	3.43	1.113
연령	30~39세	78	3.44	1.052
	40~49세	147	3.44	1.067
	50세 이상	84	3.50	1.114
직업	자영업 및 자유업	68	3.47	1.014
	전문직	61	3.49	1.059
	기업 관리직	18	3.44	1.097
	기업 생산직	7	3.43	.976
	서비스업	44	3.52	.849
	주부	41	3.27	1.184
	공무원	35	3.49	1.147
	교육직	10	3.50	1.354
	기타	25	3.48	1.327
유년기 시절	대도시	81	3.33	1.162
	중소도시	107	3.47	1.022
	도농복합지역	27	3.74	.984
	농산어촌	94	3.47	1.075
소득	300만원 이하	88	3.59	.918
	300~450만원	103	3.51	1.028
	450~600만원	66	3.44	1.178
	600만원 이상	52	3.13	1.221
	합계	309	3.46	1.073

이번에는 필요한 경작 형태에 대해서 살펴보면 <표 4-5>에서와 같이, 개별 경작이 50.4%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 개별 및 공동경작의 혼합이 35.1%, 공동경작이 14.5%로 나타났다.

<표 4-6> 필요한 경작 형태

	빈도	퍼센트
개별경작	132	50.4
공동경작	38	14.5
개별 및 공동경작의 혼합	92	35.1
합계	262	100.0

공동체형 전원주택 입주 시 주말에 타인에게 빌려주어 수익을 얻을 의향에 대해 조사한 결과는 <표 4-6>와 같다. 비록 통계적으로 유의하지 않았지만, 남자가 여자보다 높게 나타났고, 연령별로는 50세 이상, 30~39세, 40~49세 순으로 나타났다. 또한 직업별로는 기업 생산직과 공무원이 높게 나타난 반면에 기업 관리직이 낮게 나타났다. 한편, 유년기 시절을 보낸 곳에 따라 도농복합지역에서 살았던 경우가 가장 높게 나타난 반면에 대도시에서 산 경우가 낮게 나타난 것을 알 수 있다. 또한 소득별로는 450만원 이하가 450만원 이상보다 주말에 전원주택을 타인에게 빌려주어 수익을 얻을 의향이 높게 나타난 것을 알 수 있다.

<표 4-7> 전원주택 입주 시 주말에 타인에게 빌려주어 수익을 얻을 의향

		N	평균	표준편차
성별	남	149	3.15	1.270
	여	160	2.87	1.265
연령	30~39세	79	3.08	1.289
	40~49세	146	2.88	1.246
	50세 이상	84	3.14	1.300
직업	자영업 및 자유업	68	2.81	1.249
	전문직	60	3.10	1.285
	기업 관리직	18	2.56	1.097
	기업 생산직	7	3.57	1.397
	서비스업	44	3.02	1.338
	주부	41	2.93	1.149
	공무원	35	3.37	1.239
	교육직	10	2.90	1.370
	기타	26	3.08	1.440
유년기 시절	대도시	81	2.78	1.275
	중소도시	108	3.07	1.273
	도농복합지역	27	3.37	1.363
	농산어촌	93	3.01	1.229
소득	300만원 이하	89	3.07	1.185
	300~450만원	103	3.22	1.236
	450~600만원	66	2.77	1.310
	600만원 이상	51	2.75	1.383
	합계	309	3.00	1.273

2. 공동체형 전원주택의 구조

거주하고 싶은 공동체형 전원주택의 바람직한 건축형태에 대해 살펴보면 <표 4-7>에서와 같이, 황토주택이 25.2%, 전통 한식 주택이 23.5%, 서구식 목조 주택이 18.6%, 통나무 주택이 18.3%의 순으로 높게 나타났다.

성별로는 남녀 모두 전통 한식주택과 황토주택이 높게 나타났고, 다음으로 서구식 목조 주택과 통나무 주택이 높게 나타났다. 또한 연령별로는 30~39세의 경우는 전통 한식 주택이 가장 높게 나타난 반면에 40~49세와 50세 이상의 경우는 황토주택이 가장 높게 나타났다.

유년기 시절에 보낸 곳에 따라서는 대도시의 경우는 서구식 목조 주택이 29.6%로 가장 높은 반면에 중소도시의 경우는 전통 한식 주택이 38.7%로 높게 나타났고, 도농복합지역의 경우는 통나무 주택이 30.8%로 높게 나타났다. 그리고 농산어촌지역은 황토주택이 34.4%로 가장 높게 나타났다. 한편, 유년기 시절을 보낸 곳에 따라 살펴보면, 대도시에서 살았던 경우 서구식 목조 주택을 선호하였으며, 중소도시에서 살았던 경우에는 전통 한식 주택을 선호하였다. 그리고 도농복합지역에서 유년기 시절을 보낸 경우는 통나무 주택을, 농산어촌에서 유년기 시절을 보낸 경우는 황토주택의 거주하고 싶은 경향이 강한 것으로 나타났다.

소득별로는 300만원 이하의 경우는 전통 한식 주택과 황토 주택을 선호하는 것으로 나타났으며, 300~450만원의 경우는 황토주택을 선호하는 것으로 나타났고 450~600만원의 경우는 서구식 목조 주택, 전통 한식 주택의 경우는 높게 나타났다. 그리고 600만원 이상의 경우는 서구식 목조주택이 높게 나타났다.

<표 4-8> 거주하고 싶은 공동체형 전원주택의 바람직한 건축형태

		서구식 목조 주택	전통 한식 주택	통나무 주택	벽돌 주택	콘크리트 주택	스틸 하우스	황토 주택	조립식 주택	기타	전체
성별	남	27	35	28	4	4	6	35	2	4	145
		18.6%	24.1%	2.3%	2.8%	2.8%	4.1%	24.1%	1.4%	2.8%	100%
	여	30	37	28	8	6	5	42	1	4	161
		18.6%	23.0%	17.4%	5.0%	3.7%	3.1%	26.1%	.6%	2.5%	100%
연령	30대	17	23	11	4	3	4	12	0	4	78
		21.8%	29.5%	14.1%	5.1%	3.8%	5.1%	15.4%	.0%	5.1%	100%
	40대	29	31	28	3	5	5	42	2	2	147
		2.7%	21.1%	2.0%	2.0%	3.4%	3.4%	28.6%	1.4%	1.4%	100%
	50대 이상	11	18	17	5	2	2	23	1	2	81
		13.6%	22.2%	21.0%	6.2%	2.5%	2.5%	28.4%	1.2%	2.5%	100%
유년 기시 절	대도시	24	11	14	3	4	4	18	0	3	81
		29.6%	13.6%	17.3%	3.7%	4.9%	4.9%	22.2%	.0%	3.7%	100%
	중소 도시	15	41	14	5	4	5	20	2	0	106
		14.2%	38.7%	13.2%	4.7%	3.8%	4.7%	18.9%	1.9%	.0%	100%
	도농복 합지역	3	4	8	1	0	1	7	1	1	26
		11.5%	15.4%	30.8%	3.8%	.0%	3.8%	26.9%	3.8%	3.8%	100%
농산 어촌	15	16	20	3	2	1	32	0	4	93	
	16.1%	17.2%	21.5%	3.2%	2.2%	1.1%	34.4%	.0%	4.3%	100%	
소득	300 만원 이하	8	24	14	5	4	4	25	1	2	87
		9.2%	27.6%	16.1%	5.7%	4.6%	4.6%	28.7%	1.1%	2.3%	100%
	300~4 50만원	16	21	2	5	4	3	31	1	3	103
		15.5%	20.4%	18.4%	4.9%	3.9%	2.9%	30.1%	1.0%	2.9%	100%
	450~6 00만원	16	16	13	1	0	2	15	1	1	65
		24.6%	24.6%	20.0%	1.5%	.0%	3.1%	23.1%	1.5%	1.5%	100%
600만 원 이상	17	11	10	1	2	2	6	0	2	51	
	33.3%	21.6%	2.6%	2.0%	3.9%	3.9%	11.8%	.0%	3.9%	100%	
전체	57	72	56	12	10	11	77	3	8	306	
	18.6%	23.5%	18.3%	3.9%	3.3%	3.6%	25.2%	1.0%	2.6%	100%	

선호하는 평형대 주택을 살펴보면 <표 4-8>에서와 같이, 30~39평이 36.5%, 20~29평이 32.3%순으로 높게 나타났다.

<표 4-9> 선호하는 평형대 주택

		20평미만	20~29평	30~39평	40~49평	50~59평	60~69평	70평이상	전체
성 별	남	8	59	44	2	8	7	4	149
		5.4%	39.6%	29.5%	12.8%	5.4%	4.7%	2.7%	100%
	여	9	41	69	21	9	4	8	161
		5.6%	25.5%	42.9%	13.0%	5.6%	2.5%	5.0%	100%
연 령	30~39세	1	18	33	14	5	3	5	79
		1.3%	22.8%	41.8%	17.7%	6.3%	3.8%	6.3%	100%
	40~49세	10	48	51	21	5	6	6	147
		6.8%	32.7%	34.7%	14.3%	3.4%	4.1%	4.1%	100%
	50세이상	6	34	29	5	7	2	1	84
		7.1%	40.5%	34.5%	6.0%	8.3%	2.4%	1.2%	100%
유 년 기 시 절	대도 시	4	21	27	15	7	4	3	81
		4.9%	25.9%	33.3%	18.5%	8.6%	4.9%	3.7%	100%
	중소 도시	6	33	42	15	3	5	4	108
		5.6%	30.6%	38.9%	13.9%	2.8%	4.6%	3.7%	100%
	도농 복합 지역	2	7	9	2	4	1	2	27
		7.4%	25.9%	33.3%	7.4%	14.8%	3.7%	7.4%	100%
농산 어촌	5	39	35	8	3	1	3	94	
	5.3%	41.5%	37.2%	8.5%	3.2%	1.1%	3.2%	100%	
소 득	300만 원 이하	5	31	36	13	0	1	3	89
		5.6%	34.8%	40.4%	14.6%	.0%	1.1%	3.4%	100%
	300~ 450만 원	6	39	37	6	11	2	2	103
		5.8%	37.9%	35.9%	5.8%	10.7%	1.9%	1.9%	100%
	450~ 600만 원	3	13	27	12	3	4	4	66
		4.5%	2.7%	40.9%	18.2%	4.5%	6.1%	6.1%	100%
600만 원 이상	3	17	13	9	3	4	3	52	
	5.8%	32.7%	25.0%	17.3%	5.8%	7.7%	5.8%	100%	
전체	17	100	113	40	17	11	12	310	
	5.5%	32.3%	36.5%	12.9%	5.5%	3.5%	3.9%	100%	

성별에 따라 살펴보면 남자의 경우는 20~29평을 선호하는 경우가 39.6%, 30~39평을 선호하는 경우가 29.5%순이었으나 여자의 경우는 30~39평을 42.9%, 20~29평을 25.5%순으로 선호하는 것으로 나타나 남녀 간의 선호도 순위가 달랐다. 연령별로는 연령이 낮은 경우에 30~39평을 선호하는 경향이 강하고 연령이 높을수록 20~29평을 선호하는 경향이 강하였다. 한편 유년기 시절에 대도시와 중소도시, 도농복합지역에서 살았던 경우에는 30~39평을 선호하는 경우가 많은 반면, 농산어촌에서 살았던 경우에는 20~29평을 선호하는 경우가 가장 많았다.

소득별로는 300만원 이하와 300~450만원의 경우는 20~29평이 각각 34.8%, 37.9%, 30~39평이 각각 40.4%, 35.9%로 그 선호도가 각각 달랐으며, 반면에 450~600만원의 경우는 30~39평이 40.9%로 높게 선호하였다. 그리고 600만원 이상의 소득자들의 경우는 20~29평을 32.7%로 높게 선호하였다. 이는 450만원 이하의 경우는 20~39평을 선호하는 경우가 많은 반면, 450만원~600만원은 30~39평을 선호하는 경우가 많고 600만원 이상은 20~29평을 선호하는 경우가 많은 것으로 분석할 수 있었다.

선호하는 주택의 대지면적 적정규모에 대해 살펴보면 <표 4-9>에서와 같이, 100~149평을 39.0%로 가장 높게 선호하는 것으로 나타났고, 150~29평을 24.5%, 200~299평을 20.6%로 선호하는 것으로 나타났다.

성별로는 남녀 모두 100~149평을 선호하는 경우가 가장 많은 것을 알 수 있었으며, 남자의 경우는 200~299평이 높게 나타난 반면에 여자의 경우는 150~29평을 선호하는 것으로 나타나 남자가 더 넓은 면적을 원하였다. 연령별로는 모든 연령대에서 100~149평이 가장 높게 나타났고, 150~29평은 40~49세가 가장 높게 나타났다. 그리고 200~299평은 50세 이상에서 높게 나타나 연령이 높을수록 더 넓은 면적을 원하는 경우가 많았다.

유년기 시절을 보낸 곳에 따라서는 100~149평은 대도시, 중소도시가 도농복합지역, 농산어촌지역보다 높게 나타났고, 200~299평의 경우는 대도시보다 중소도시, 도농복합지역, 농산 어촌지역이 높게 나타났다. 소득별로는 100~149평의 경우가

모두 높게 나타났으나 600만원 이상이 가장 많이 선호하였다. 다음으로 450만원 미만과 600만원 이상은 150~29평을 선호하는 것으로 나타났다. 그리고 450~600만원의 경우는 200~299평을 선호하였다.

<표 4-10> 선호하는 주택의 대지면적 적정규모

		99평 이하	100~ 149평	150~ 29평	200~ 299평	300~ 499평	500평 이상	전체
성 별	남	16	55	36	38	2	2	149
		10.7%	36.9%	24.2%	25.5%	1.3%	1.3%	100%
	여	2	66	40	26	7	3	161
		11.8%	41.0%	24.8%	16.1%	4.3%	1.9%	100%
연 령	30~39세	9	32	18	16	2	2	79
		11.4%	40.5%	22.8%	20.3%	2.5%	2.5%	100%
	40~49세	17	60	40	20	7	3	147
		11.6%	40.8%	27.2%	13.6%	4.8%	2.0%	100%
	50세 이상	9	29	18	28	0	0	84
		10.7%	34.5%	21.4%	33.3%	.0%	.0%	100%
유 년 기 시 절	대도시	14	35	16	10	4	2	81
		17.3%	43.2%	2.8%	12.3%	4.9%	2.5%	100%
	중소도시	8	45	28	24	2	1	108
		7.4%	41.7%	25.9%	22.2%	1.9%	.9%	100%
	도농복합 지역	2	9	9	6	0	1	27
7.4%		33.3%	33.3%	22.2%	.0%	3.7%	100%	
	농산어촌	11	32	23	24	3	1	94
		11.7%	34.0%	24.5%	25.5%	3.2%	1.1%	100%
소 득	300만원 이하	17	35	23	12	1	1	89
		2.1%	39.3%	25.8%	13.5%	1.1%	1.1%	100%
	300~ 450만원	8	39	28	21	5	2	103
		7.8%	37.9%	27.2%	20.4%	4.9%	1.9%	100%
	450~ 600만원	6	24	13	21	1	1	66
9.1%		36.4%	2.7%	31.8%	1.5%	1.5%	100%	
	600만원 이상	4	23	12	10	2	1	52
		7.7%	44.2%	23.1%	2.2%	3.8%	1.9%	100%
전체		35	121	76	64	9	5	310
		11.3%	39.0%	24.5%	20.6%	2.9%	1.6%	100%

선호하는 단지의 적정규모에 대해 <표 4-10>에서와 같이, 10~2세대가 33.2%로 가장 많이 선호하였고, 다음으로 20~29세가 21.3%, 10세대 미만인 20.0%, 30~49세대가 13.2% 순으로 선호하고 있는 것으로 나타났다.

<표 4-11> 선호하는 단지의 적정규모

		10세대 미만	10~19 세대	20~29 세대	30~49 세대	50~99 세대	100~ 200세대	200세대 이상	전체
성별	남	38	57	31	12	8	3	0	149
		25.5%	38.3%	20.8%	8.1%	5.4%	2.0%	.0%	100%
	여	24	46	35	29	13	7	7	161
		14.9%	28.6%	21.7%	18.0%	8.1%	4.3%	4.3%	100%
연령	30~39세	18	23	20	9	6	1	2	79
		22.8%	29.1%	25.3%	11.4%	7.6%	1.3%	2.5%	100%
	40~49세	30	52	25	24	5	8	3	147
		20.4%	35.4%	17.0%	16.3%	3.4%	5.4%	2.0%	100%
	50세 이상	14	28	21	8	10	1	2	84
		16.7%	33.3%	25.0%	9.5%	11.9%	1.2%	2.4%	100%
유년 기시 절	대도시	23	25	13	8	7	3	2	81
		28.4%	30.9%	16.0%	9.9%	8.6%	3.7%	2.5%	100%
	중소도시	15	32	25	18	12	3	3	108
		13.9%	29.6%	23.1%	16.7%	11.1%	2.8%	2.8%	100%
	도농복합 지역	7	12	2	4	1	1	0	27
		25.9%	44.4%	7.4%	14.8%	3.7%	3.7%	.0%	100%
농산어촌	17	34	26	11	1	3	2	94	
	18.1%	36.2%	27.7%	11.7%	1.1%	3.2%	2.1%	100%	
소득	300만원 이하	16	29	26	9	4	4	1	89
		18.0%	32.6%	29.2%	10.1%	4.5%	4.5%	1.1%	100%
	300~ 450만원	2	34	18	17	6	4	5	103
		18.4%	33.0%	17.5%	16.5%	5.8%	3.9%	4.9%	100%
	450~ 600만원	14	2	11	9	10	2	1	66
		21.2%	28.8%	16.7%	13.6%	15.2%	3.0%	1.5%	100%
600만원 이상	13	21	11	6	1	0	0	52	
	25.0%	40.4%	21.2%	11.5%	1.9%	.0%	.0%	100%	
전체		62	103	66	41	21	10	7	310
		20.0%	33.2%	21.3%	13.2%	6.8%	3.2%	2.3%	100%

성별에 따라서는 남녀 모두 10~19세대를 선호하였으며, 남자가 38.3%로 여자 28.6%보다 높게 선호하였다. 10세대 미만의 경우도 남자가 25.5%로 여자 14.9%보다 높게 선호한 반면에 20~29세대는 여자가 21.7%로 남자 20.8%보다 높게 나타났다. 그리고 30~49세대는 여자가 18.0%로 남자 8.1%보다 매우 높게 나타나 여자가 남자보다 세대수가 많은 경우를 더 선호하는 것으로 나타났다.

연령별로는 모든 연령대에서 10~19세대를 가장 많이 선호하였고, 다음으로 30~39세와 50세 이상은 20~29세대를, 반면에 40~49세는 10세대 미만을 많이 선호하였다. 한편, 유년기 시절을 보낸 곳에 따라서는 10~19세대를 가장 많이 선호하였다. 모든 소득별 차이에도 모두 10~19세대를 가장 많이 선호하였으나 20~29세대의 경우는 300만원 이하의 소득자가 가장 높게 나타났다.

거주하고 싶은 공동체형 전원주택의 최적의 입지에 대해 <표 4-11>에서와 같이, 기존마을 인근이 19.9%, 계곡 인접 지역이 19.0%로 높게 나타났다. 이를 성별에 따라 살펴보면, 남녀 모두 계곡 인접 지역과 기존마을 인근이 가장 높게 나타났으나 남자의 경우가 더 높게 나타났다. 연령별로 살펴보면, 우선 30~49세의 경우는 기존마을 인근이 가장 높게 나타났으나 50세 이상의 경우는 계곡 인접지역이 가장 높게 나타났다.

유년 시절을 보낸 곳에 따라 살펴보면, 대도시에서 살았던 응답자의 경우는 강변과 기존마을 인근, 계곡 인접 지역이 높게 나타났고, 중소도시와 도농복합지역에서 살았던 경우는 계곡 인접 지역이 가장 높게 나타났으나 농산어촌 지역에서 살았던 경우는 기존마을 인근이 높게 나타났다. 한편, 소득별로 알아본 바 300만원 이하의 소득자들의 경우는 기존마을 인근, 계곡 인접 지역이 높게 나타났다. 300~450만원의 소득자의 경우는 계곡 인접지역을, 450~600만원의 소득자의 경우는 기존마을 인근에 그리고, 600만원 이상의 소득자의 경우는 강가를 각각 선호하는 것으로 나타났다.

공동체형 전원주택 내에 희망하는 공동시설로는 의료시설 및 병원 연계 프로그램을 가장 희망하는 것을 알 수 있다.

<표 4-12> 거주하고 싶은 공동체형 전원주택의 최적의 입지

		강가	바닷가	야산 구릉지	계곡 인접	들판	호숫가	기존마을 인근	휴양, 레저시설, 골프 인근	도시내	전체
성 별	남	17	12	12	31	2	20	31	15	7	147
		11.6%	8.2%	8.2%	21.1%	1.4%	13.6%	21.1%	10.2%	4.8%	100%
	여	15	10	12	27	9	18	30	22	16	159
		9.4%	6.3%	7.5%	17.0%	5.7%	11.3%	18.9%	13.8%	10.1%	100%
연 령	30대	9	5	3	12	6	11	14	12	6	78
		11.5%	6.4%	3.8%	15.4%	7.7%	14.1%	17.9%	15.4%	7.7%	100%
	40대	13	12	17	26	5	18	29	14	12	146
		8.9%	8.2%	11.6%	17.8%	3.4%	12.3%	19.9%	9.6%	8.2%	100%
	50대 이상	10	5	4	20	0	9	18	11	5	82
		12.2%	6.1%	4.9%	24.4%	.0%	11.0%	22.0%	13.4%	6.1%	100%
유 년 기 시 절	대도시	13	4	6	12	3	11	13	6	11	79
		16.5%	5.1%	7.6%	15.2%	3.8%	13.9%	16.5%	7.6%	13.9%	100%
	중소도시	8	9	7	24	6	12	21	18	3	108
		7.4%	8.3%	6.5%	22.2%	5.6%	11.1%	19.4%	16.7%	2.8%	100%
	도농복합 지역	5	2	2	8	0	2	5	1	1	26
		19.2%	7.7%	7.7%	30.8%	.0%	7.7%	19.2%	3.8%	3.8%	100%
농산어촌	6	7	9	14	2	13	22	12	8	93	
	6.5%	7.5%	9.7%	15.1%	2.2%	14.0%	23.7%	12.9%	8.6%	100%	
소 득	300만원 이하	6	7	6	20	6	11	21	7	4	88
		6.8%	8.0%	6.8%	22.7%	6.8%	12.5%	23.9%	8.0%	4.5%	100%
	300~450만 원	7	7	11	24	4	10	19	11	10	103
		6.8%	6.8%	10.7%	23.3%	3.9%	9.7%	18.4%	10.7%	9.7%	100%
	450~600만 원	8	3	4	10	1	8	14	9	6	63
		12.7%	4.8%	6.3%	15.9%	1.6%	12.7%	22.2%	14.3%	9.5%	100%
600만원 이상	11	5	3	4	0	9	7	10	3	52	
	21.2%	9.6%	5.8%	7.7%	.0%	17.3%	13.5%	19.2%	5.8%	100%	
전체	32	22	24	58	11	38	61	37	23	306	
	10.5%	7.2%	7.8%	19.0%	3.6%	12.4%	19.9%	12.1%	7.5%	100%	

<표 4-13> 의료시설 및 병원 연계시설의 필요성

	빈도	퍼센트	유효 퍼센트
반드시 필요	200	64.5	65.4
필요	81	26.1	26.5
보통	21	6.8	6.9
불필요	4	1.3	1.3
합계	306	98.7	100.0

공동체형 전원주택 내 의료시설 및 병원 연계시설의 필요성에 대한 인식에서는 <표 4-12>에서 보는 바와 같이 ‘필요’와 ‘반드시 필요’의 합이 전체의 90.6%가 필요성을 인식하고 있어 공동체형 전원주택 개발에 있어서 가장 먼저 고려해야 하는 시설로 나타났다.

다음으로 필요성이 높은 시설은 안전관리시설로 <표 4-13>에서 보는 바와 같이 전체의 ‘필요’와 ‘반드시 필요’의 합이 전체의 76.1%가 이의 필요성을 인식하고 있었다. 운동, 취미 및 문화시설에 대한 필요성도 높은 것으로 나타났는데, <표 4-14>에서 보는 바와 같이 전체의 71.3%가 이의 필요성을 인식하고 있었다.

<표 4-14> 안전관리시설의 필요성

	빈도	퍼센트	유효 퍼센트
반드시 필요	115	37.1	39.8
필요	121	39.0	41.9
보통	48	15.5	16.6
불필요	4	1.3	1.4
전혀 불필요	1	.3	.3
합계	289	93.2	100.0

<표 4-15> 운동, 취미 및 문화시설에 대한 필요성

	빈도	퍼센트	유효 퍼센트
반드시 필요	98	31.6	32.0
필요	123	39.7	40.2
보통	76	24.5	24.8
불필요	8	2.6	2.6
전혀 불필요	1	.3	.3
합계	306	98.7	100.0

성별에 따른 공동체형 전원주택 내에 희망하는 공동시설에 대해 살펴보면 <표 4-15>에서와 같이, 운동, 취미 및 문화 시설, 공동생산시설, 안전관리 시설이 여자가 남자보다 높게 나타났다.

의료시설 및 병원 연계 프로그램의 경우는 여자가 4.70으로 남자 4.41보다 높게 나타났고, 가사지원 시설의 경우는 여자가 3.87로 남자 3.48보다 높게 나타났고, 종교시설의 경우는 여자가 3.32로 남자 2.74보다 높게 나타나 의료시설 및 병원 연계 프로그램, 가사지원 시설, 종교시설은 유의한 차이를 보이는 것을 알 수 있다 ($p < .001$). 이러한 결과는 여자가 남자보다 의료시설 및 병원 연계 프로그램, 가사지원 시설, 종교시설을 희망하는 경향이 더 강한 것을 알 수 있다.

<표 4-16> 성별에 따른 공동체형 전원주택 내에 희망하는 공동시설

	남	여	합계	t	p
의료시설 및 병원 연계프로그램	4.41	4.70	4.56	13.855	.000
	.764	.561	.681		
가사지원 시설	3.48	3.87	3.68	13.060	.000
	.958	.902	.948		
운동, 취미 및 문화 시설	3.93	4.08	4.01	2.443	.119
	.833	.842	.840		
종교시설	2.74	3.32	3.04	16.439	.000
	1.214	1.228	1.253		
공동생산시설	3.20	3.39	3.30	2.154	.143
	1.140	1.119	1.132		
안전관리 시설	4.13	4.25	4.19	1.636	.202
	.810	.757	.784		

연령에 따른 공동체형 전원주택 내에 희망하는 공동시설에 대해 살펴보면 <표 4-16>에서와 같이, 가사지원 시설, 종교시설, 공동생산시설, 안전관리시설에 대해 연령이 가장 적은 30~39세가 40세 이상보다 많이 희망한 것으로 나타났고, 운동, 취미 및 문화시설은 연령이 가장 많은 50세 이상이 49세 이하보다 높게 희망한 것으로 나타났다.

한편, 의료시설 및 병원 연계프로그램의 경우는 30~39세가 4.70, 40~49세가 4.60으로 50세 이상이 4.36보다 높게 나타나 유의수준 $p < .01$ 수준에서 유의한 차이가 있었다. 이러한 결과는 49세 이하가 50세 이상보다 의료시설 및 병원 연계 프로그램을 희망하는 경향이 강한 것을 알 수 있었다.

<표 4-17> 연령에 따른 공동체형 전원주택 내에 희망하는 공동시설

	30~39 세	40~49 세	50세 이상	합계	F	p	Duncan
의료시설 및 병원 연계프로그램	4.70	4.60	4.36	4.56	5.479	.005	a,b>c
	.515	.672	.790	.681			
가사지원 시설	3.72	3.69	3.63	3.68	.177	.837	-
	.973	.947	.936	.948			
운동, 취미 및 문화 시설	3.94	3.99	4.12	4.01	1.079	.341	-
	.896	.844	.771	.840			
종교시설	3.18	3.01	2.94	3.04	.787	.456	-
	1.254	1.271	1.226	1.253			
공동생산시설	3.42	3.25	3.26	3.30	.596	.552	-
	1.139	1.117	1.156	1.132			
안전관리시설	4.35	4.18	4.06	4.19	2.708	.068	-
	.807	.770	.769	.784			

소득에 따른 공동체형 전원주택 내 희망하는 공동시설에 대해 살펴보면 <표 4-17>에서와 같이, 의료시설 및 병원 연계시설의 경우 300만원 이하와 600만원 이상의 소득자가 300~600만원의 소득자보다 더 많이 희망한 것으로 나타났다. 가사지원 시설의 경우 600만원 이상의 소득자가 600만원 미만의 소득자 보다 높게 나타났다. 운동, 취미 및 문화시설과 종교시설은 450만원 이상 소득자가 450만원 미만의 소득자 보다 높게 나타난 반면 공동생산 시설의 경우 450만원 미만의 소득자가 450만원 이상의 소득자 보다 높게 나타났다. 그리고 안전관리 시설의 경우 450~600만원의 소득자가 450만원 미만과 600만원 이상의 소득자보다 더 많이 희망한 것으로 나타났다.

<표 4-18> 소득에 따른 공동체형 전원주택 내에 희망하는 공동시설

	300만원 이하	300~450만원	450~600만원	600만원이상	합계
의료시설 및 병원 연계시설	4.65	4.45	4.48	4.69	4.56
	.586	.732	.769	.579	.681
가사지원 시설	3.63	3.59	3.72	3.90	3.68
	.841	1.003	1.068	.831	.948
운동, 취미 및 문화시설	3.90	3.96	4.17	4.10	4.01
	.853	.875	.782	.799	.840
종교시설	2.97	2.94	3.20	3.14	3.04
	1.152	1.223	1.493	1.143	1.253
공동생산시설	3.30	3.46	3.14	3.18	3.30
	1.064	1.119	1.220	1.144	1.132
안전관리 시설	4.17	4.17	4.27	4.18	4.19
	.876	.701	.750	.825	.784

3. 공동체형 전원주택의 활동 프로그램

공동체형 전원주택 입주 시 공동체 프로그램 필요성에 대해 살펴보면 <표 4-18>에서와 같이, 여자가 남자보다, 40~49세, 30~39세, 50세 이상의 순으로 공동체 프로그램이 필요하다고 응답하였다. 한편, 소득별로는 600만원 이상의 소득자가 공동체 프로그램을 선호한 반면, 450~600만원의 소득자는 공동체 프로그램에 대한 필요성이 낮게 인식하고 있었다.

<표 4-19> 공동체형 전원주택 입주 시 공동체 프로그램 필요성

		N	평균	표준편차
성별	남	147	3.29	1.028
	여	161	3.50	.930
연령	30~39세	79	3.39	.966
	40~49세	146	3.47	.991
	50세 이상	83	3.30	.984
소득	300만원 이하	89	3.44	.878
	300~450만원	103	3.33	.933
	450~600만원	65	3.25	1.118
	600만원이상	51	3.69	1.029
	합계	308	3.40	.982

프로그램 형태에 적합한 관리 주체에 대해 살펴보면, 주민자치관리가 53.1%로 가장 높게 나타났고, 귀농 및 공동체 정착전문 단체가 29.2%, 외부업체관리가 16.9%순으로 나타났다.

<표 4-20> 프로그램 형태에 적합한 관리주체

	빈도	퍼센트
주민자치관리	138	53.1
외부업체관리	44	16.9
귀농 및 공동체 정착전문 단체	76	29.2
기타	2	.8
합계	260	100.0

공동체 활동 프로그램 중 필요도의 경우는 건강관련 프로그램이 가장 필요하다고 여기는 것을 알 수 있다. 성별에 따른 공동체 활동 프로그램 중 필요도를 살펴보면 <표 4-20>에서와 같이, 건강관련 프로그램, 지역사회 봉사관련 프로그램, 여가 및 교육활동 프로그램의 경우 여자가 남자보다 높게 나타났다. 또한 집수리 및 관리 프로그램의 경우는 여자가 4.03으로 남자 3.47보다 높게 나타나 유의한 차이를 보이는 것을 알 수 있다($p < .001$).

공동체형 전원주택 자치 및 적응 프로그램의 경우 많은 경우 여자 3.90로 남자 3.62보다 필요성을 공감하였다. 자세히 보면, 여행 관련프로그램의 경우는 여자가 3.58로 남자 3.24보다 높게 나타났으며, 상담관련 프로그램의 경우는 여자가 3.51로 남자 3.21보다 높게 나타났다. 이 가운데 공동체형 전원주택 자치 및 적응 프로그램, 여행 관련프로그램, 상담관련 프로그램은 유의수준 $p < .01$ 수준에서 남녀 간에 통계적으로 유의한 차이를 보였다.

<표 4-21> 성별에 따른 공동체 활동 프로그램 중 필요도

	남	여	합계	t	p
공동체형 전원주택 자치 및 적응 프로그램	3.62	3.90	3.76	7.769 **	.006
	.919	.818	.878		
건강관련 프로그램	4.01	4.18	4.10	3.818	.052
	.769	.764	.770		
여행 관련프로그램	3.24	3.58	3.42	9.807 **	.002
	.941	.922	.945		
집수리 및 관리 프로그램	3.47	4.03	3.76	36.357 ***	.000
	.848	.752	.847		
지역사회 봉사관련 프로그램	3.32	3.50	3.41	3.218	.074
	.781	.875	.833		
경작관련 프로그램	3.46	3.68	3.57	4.709 *	.031
	.864	.913	.895		
여가 및 교육활동 프로그램	3.58	3.74	3.66	2.819	.094
	.862	.833	.850		
상담관련 프로그램	3.21	3.51	3.37	7.359 **	.007
	.870	.973	.934		

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

경작관련 프로그램의 경우는 여자가 3.68로 남자 3.46보다 높게 나타나 유의수준 p<.05 수준에서 유의한 차이를 보이는 것을 알 수 있다.

이러한 결과는 여자가 남자보다 공동체형 전원주택 자치 및 적응 프로그램, 여행 관련프로그램, 집수리 및 관리 프로그램, 경작관련 프로그램, 상담관련 프로그램에 대한 필요도가 높다고 생각하는 것을 알 수 있다.

<표 4-22> 연령에 따른 공동체 활동 프로그램 중 필요도

	30~39세	40~49세	50세 이상	합계	F	p
공동체형 전원주택 자치 및 적응 프로그램	3.77	3.76	3.76	3.76	.004	.996
	.958	.874	.815	.878		
건강관련 프로그램	4.08	4.06	4.19	4.10	.773	.463
	.781	.789	.726	.770		
여행 관련 프로그램	3.55	3.44	3.24	3.42	2.229	.109
	.962	.961	.880	.945		
집수리 및 관리 프로그램	3.78	3.81	3.63	3.76	1.203	.302
	.878	.870	.771	.847		
지역사회 봉사관련 프로그램	3.45	3.42	3.36	3.41	.264	.768
	.892	.816	.812	.833		
경작관련 프로그램	3.71	3.49	3.59	3.57	1.543	.216
	.963	.859	.882	.895		
여가 및 교육활동 프로그램	3.84	3.57	3.64	3.66	2.469	.086
	.823	.884	.795	.850		
상담관련 프로그램	3.41	3.37	3.31	3.37	.198	.821
	.964	.915	.950	.934		

연령에 따른 공동체 활동 프로그램 중 필요도에 대해 살펴보면 <표 4-22>에서와같이, 공동체형 전원주택 자치 및 적응 프로그램은 모든 연령대에서 비슷한 수준으로 나타났고, 건강관련 프로그램의 경우는 50세 이상이 49세 이하보다 높게 나타났다. 여행 관련 프로그램과 지역사회 봉사관련 프로그램, 상담관련 프로그램의 경우는 연령대가 적을수록 높게 나타났고, 집수리 및 관리 프로그램은 49세 이하가 50세 이상보다 높게 나타났다. 그리고 경작관련 프로그램과 여가 및 교육활동 프로그램의 경우는 30~39세가 40세 이상보다 높게 나타났다.

<표 4-23> 소득에 따른 공동체 활동 프로그램 중 필요도

	300만 원 이하	300~ 450만원	450~ 600만원	600만 원 이상	합계	F	p	Duncan
공동체형 전원주택 자치 및 적응 프로그램	3.78	3.85	3.66	3.67	3.76	.822	.483	-
	.827	.880	.895	.944	.878			
건강관련 프로그램	4.03	4.09	4.17	4.12	4.10	.403	.751	-
	.775	.780	.720	.816	.770			
여행 관련 프로그램	3.36	3.48	3.16	3.71	3.42	3.562 *	.015	d>a,b>c
	.949	.937	.946	.879	.945			
집수리 및 관리 프로그램	3.76	3.81	3.74	3.67	3.76	.274	.844	-
	.773	.869	.886	.899	.847			
지역사회 봉사관련 프로그램	3.39	3.52	3.26	3.45	3.41	1.272	.284	-
	.808	.818	.867	.856	.833			
경작관련 프로그램	3.64	3.62	3.52	3.44	3.57	.712	.546	-
	.835	.923	.873	.972	.895			
여가 및 교육활동 프로그램	3.66	3.68	3.78	3.46	3.66	1.389	.246	-
	.829	.871	.806	.885	.850			
상담관련 프로그램	3.39	3.48	3.26	3.24	3.37	.978	.403	-
	.914	.939	.982	.899	.934			

*p<.05

소득에 따른 공동체 활동 프로그램 중 필요도에 대해 살펴보면 <표 4-23>에서와 같이, 공동체형 전원주택 자치 및 적응 프로그램, 집수리 및 관리 프로그램, 지역사회 봉사관련 프로그램, 상담관련 프로그램의 경우 300~450만원의 소득자가 300만원 이하와 450만원 이상의 소득자 보다 높게 나타났고, 건강관련 프로그램의

경우는 450만원 이상의 소득자가 450만원 미만의 소득자보다 높게 나타났다. 그리고 경작관련 프로그램의 경우는 450만원 미만의 소득자가 450만원 이상의 소득자보다 높게 나타났다. 그리고 여가 및 교육활동 프로그램의 경우는 600만원 이하의 소득자가 600만원 이상의 소득자보다 높게 나타난 것을 알 수 있다.

여행 관련 프로그램의 경우는 600만원 이상이 3.71로 가장 높게 나타난 반면에 450~600만원의 경우가 3.16으로 낮게 나타나 유의수준 $p < .05$ 수준에서 유의한 차이를 보이는 것을 알 수 있었다.

이러한 결과는 600만원 이상의 소득을 가진 경우가 여행 관련 프로그램의 필요도가 가장 높은 것으로 파악된다.

제 5 장 공동체형 전원주택의 개발 전략

제 1 절 공동체형 전원주택 활성화를 위한 제도개선

1. 주요 세제 개선방향

우리나라에서 은퇴자의 규모가 점차 커지게 되면서 공동체형 전원주택의 개발이 활성화되는 것이 필수적이라 할 수 있다. 이에 따라 현재보다 우리나라에서 공동체형 전원주택의 건설이 활발해 지기 위해서는 몇 가지 사항을 살펴볼 수 있는데, 그 중 우선적으로 살펴볼 수 있는 것이 바로 관련 제도개선의 방안에서 찾아볼 수 있다고 할 수 있다.

가장 확실한 방안은 바로 세제감면 혜택을 확대하는 것인데, 사실상 정부나 지자체에서 어떠한 분야의 재정적 부분을 지원할 수 있는 가장 효율적인 방법으로 사업의 불확실성과 투자금의 회수지연 가능성, 프로그램 개발의 어려움에 대한 불안을 해소시킬 수 있는 방안이 될 수 있기 때문이다. 이에 대한 구체적인 방법으로 법인세법 제18의 3, 시행규칙 제18조(지급이자 손금불산입)의 4항에 비업무용 부동산으로 보지 아니하는 부동산 항목에 노인복지법에 의하여 노인복지시설의 설치허가를 받은 법인이 노인복지시설의 설치를 위하여 취득하는 부동산을 추가 삽입하는 법인세법 개정이 요구된다. 노인복지법에 의한 노인복지시설의 설립허가를 받은 법인에게는 노인복지시설의 설치를 위한 부동산에 대하여도 취득세 및 등록세를 면제함과 동시에 임대주택건설시 적용되고 있는 바와 같이 종합토지세 및 재산세를 감면하도록 해야 한다(손옥선, 2003). 이득을 취하는 것을 목표로 하는 건설회사로서 이러한 세제감면혜택은 충분히 관심을 끌만한 사항이 되어 공동체형 전원주택 건설에 활성화를 이끌어낼 수 있을 것이다.

세제지원에 있어서는 이보다 많은 부분에서 살펴볼 수 있는 방안이 많다. 여기에 대하여 노인복지시설에 대한 세금혜택에 대하여 지방세법 조례의 노인복지법의 규정에 의한 유료노인복지시설 설치허가를 받은 자가 유료노인복지시설을 설치하기 위하여 취득하는 부동산에 대하여는 취득세와 등록세를 면제한다. 노인복지법의 규정에 의한 유료노인복지시설을 운영하는 자가 과세기준일 현재 유료노인복지 시설에 직접 사용하는 부동산에 대하여는 재산세와 종합토지세의 100분의 50을 경감한다고 규정하고 있고, 이 조례의 취지는 시설에 입소하여 사용하는 노인들에게 보다 저렴한 가격으로 시설을 공급하는데 목적이 있다고 볼 수 있다(김영배, 2005).

하지만 유료노인복지주택을 소유권 이전이 가능한 분양으로 공급할 경우에도 노인복지시설 설치허가를 받은 시설 설치자와 같이 입소노인에게 부과되는 취득세, 등록세를 면제할 수 있도록 법 개정 조치가 필요하며, 노인복지시설에 부과되는 재산세와 종합토지세도 완전 면제토록 하여야 할 것이다(김영배, 2005). 또한 노인복지 향상을 위하여 실버사업을 운영하는 업체에 대하여 부가가치세의 영세율적용 및 감면을 통하여 운영업체의 적자부담을 덜어주고 정상이윤을 보장하여 주면서 소비자들에게는 저렴한 비용으로 서비스를 받을 수 있도록 함으로써 실질적인 복지향상을 도모하는 방안(신은정, 2002)을 추진하여 공동체형 전원주택 건설을 유도할 수 있다. 이러한 세제감면혜택이 시설을 건설하게 되는 사업주에게 직접적인 혜택으로 돌아가 공동체형 전원주택을 활성화하게 만들고, 또한 소비자가 되는 입주민들의 부담을 덜게 되어 수요가 늘어나 공동체형 전원주택의 시장을 활성화시키는 방향으로 이끌어가게끔 할 수 있을 것이다.

세제지원과 더불어 부지의 공급을 들 수 있는데 이는 공동체형 전원주택이 들어설 수 있는 부지를 정책으로 공급하는 방안으로, 현재 사회적 요구와 부동산 시장의 활기를 위해 여러 지역에서 재개발이나 뉴타운 신설을 추진하고 있는 경우도 있다. 이렇게 정부나 지자체 차원에서 대규모 프로젝트를 진행하는 과정 속에서 늘어나는 장년층을 고려하여 공동체형 전원주택이 들어설 수 있는 부지에 대한 설정

을 따로 책정하여 그곳에 공동체형 전원주택이 좀 더 수월하게 들어설 수 있도록 유도하면 공동체형 전원주택이 현재보다 더욱 활성화될 수 있을 것이다.

2. 기타 제도 개선의 방안

앞서 제시한 세제혜택과 부지 공급과 같은 내용이 주요 제도의 개선 방안이라면, 이와는 별도로 부수적인 측면에서 사업주체의 보증보험의무가입제도 개선과 근저당설정권제의 도입하는 방안도 제시할 필요가 있다. 현재 노인복지법령의 규정에 따라 시설 설치자는 계약 불이행이나 시설의 도산 등의 경우 입소노인에게 반환해야 할 입소보증금의 반환 채무이행을 보장하기 위해 개인사업자는 실 입소 인원의 입소보증금 80%이상, 사회복지법인은 50% 이상을 보증보험에 가입하도록 되어 있다. 보증보험료는 연간 총 보험금의 1%인데 사업자가 입소 노인들에게 이를 부담시키게 되어 결국 입주비용이 증가하게 된다(이정호, 2002). 이에 따라 입소주민들이 부담을 떠안게 되면서 공동체형 전원주택을 기피하는 현상을 가지게 되면서 공동체형 전원주택의 발전을 저해하게 된다. 이에 따라 이러한 보증보험의 제도를 수정하고, 입소자의 권리를 더욱 증대시켜 사업자의 계약 불이행, 시설 도산, 책임 회피 등을 방지할 수 있도록 하는 것이 더 효과적이라 할 수 있다.

또 다른 방안으로는 국민연금기금의 대출조건을 완화시키는 것이다. 현재 우리나라에서는 노인주택 설치의 활성화를 위해 초기단계에 특별한 정책적 배려로서 국민연금기금에서 1995년부터 일단 5년 동안 매년 1,000억 원을 연리 9%(1996년부터는 8%) 5년 거치10년 상환의 조건으로 대출해 주고 있다. 이러한 제도에도 불구하고 실적은 부진하게 나타는데, 그 이유는 이자율도 문제이지만 6년째부터 원리금을 상환할 수 있을 만큼 수익성이 있는 사업인가에 대한 확신이 없기 때문이다. 특히 영리사업이 주목적이 아닌 사회복지법인이 운영할 때는 더욱 주저되는 바이다.

따라서 이자율도 낮추고 자금용자기간을 연장해서 10년 거치,10년 이상 상환으로 변경하는 것이 바람직하다. 현재 한국의 현실에서 적어도 10년은 지나야 정상운영이 가능하다고 생각되며, 일본의 경우는 충실한 용자제도를 갖고 있는데, 노인복지주택을 설립할 경우 지역에 따라 공공주택기금에서 연4~5%의 저금용자에 50년 장기분할 상환을 실시하는 경우도 있다(이인영, 1996). 이러한 경우처럼 우리나라에서도 설득력 있는 분할 기간을 설정해 수익성을 더욱 보장하는 제도로 개선되어야 할 것이다.

공동체형 전원주택 활성화되기 위해서는 구입을 위한 저금리의 용자제도가 신설되는 것과 입주자에게 걸맞은 조세 감면제도가 필요하다는 것의 동의정도가 높은 것을 알 수 있다.

3. 조사연구를 통한 제도 개선 방향 모색

이에 대하여 본 연구에서 조사한 바에 의하면, 성별에 따른 공동체형 전원주택의 활성화 방안에 대한 동의정도를 살펴보면, ‘입주자에게 걸맞은 조세 감면제도가 필요하다’, ‘개발촉진에 관한 특별법이 제정되어야 한다’, ‘국가차원에서 개발이 적극적으로 홍보해야 한다’의 경우 여자가 남자보다 높게 나타난 것을 알 수 있다.

<표 4-24> 성별에 따른 전원주택의 활성화 방안에 대한 동의정도

	남	여	합계	t	p
은퇴자를 위한 것이니 만큼 노인복지법이 적용되어야 한다.	3.93	4.21	4.08	9.538 **	.002
	.871	.724	.809		
입주자에게 걸맞은 조세 감면제도가 필요하다.	4.03	4.17	4.10	3.016	.083
	.746	.720	.735		
구입을 위한 저금리의 융자제도가 신설되어야 한다.	4.01	4.21	4.11	4.292 *	.039
	.873	.785	.833		
개발촉진에 관한 특별법이 제정되어야 한다.	3.71	3.82	3.77	.999	.318
	.922	.882	.901		
국가차원에서 개발이 적극적으로 홍보해야 한다.	3.75	3.84	3.80	.712	.399
	1.013	.867	.941		
정부·공공공간이 개발·임대하는 프로그램 운영에 관한 보조금이 지원되어야 한다.	3.84	4.06	3.95	4.329 *	.038
	.988	.792	.898		

*p<.05, **p<.01

‘은퇴자를 위한 것이니 만큼 노인복지법이 적용되어야 한다.’의 경우 여자가 4.21로 남자 3.93보다 높게 나타나 유의수준 $p<.01$ 수준에서 유의한 차이를 보였고 ‘구입을 위한 저금리의 융자제도가 신설되어야 한다.’의 경우 여자가 4.21로 남자 4.01보다 높게 나타나 유의수준 $p<.05$ 수준에서 유의한 차이를 보이는 것을 알 수 있다. 그리고 ‘정부·공공공간이 개발·임대하는 프로그램 운영에 관한 보조금이 지원되어야 한다.’의 경우 여자가 4.06으로 남자 3.84보다 높게 나타나 유의수준 $p<.05$ 수준에서 유의한 차이를 보이는 것을 알 수 있다.

이러한 결과는 여자가 남자보다 ‘은퇴자를 위한 것이니 만큼 노인복지법이 적용되어야 한다.’, ‘구입을 위한 저금리의 융자제도가 신설되어야 한다.’, ‘정부·공공공간이 개발·임대하는 프로그램 운영에 관한 보조금이 지원되어야 한다.’에 대한 동의정도가 높은 것을 알 수 있다.

<표 4-25> 연령에 따른 전원주택의 활성화 방안에 대한 동의정도

	30~39 세	40~49 세	50세 이상	합계	F	p
은퇴자를 위한 것이니 만큼 노인복지법이 적용되어야 한다.	4.21	4.03	4.04	4.08	1.280	.280
	.671	.823	.895	.809		
입주자에게 걸맞은 조세 감면제도가 필요하다.	4.09	4.09	4.13	4.10	.107	.898
	.683	.750	.766	.735		
구입을 위한 저금리의 용자제도가 신설되어야 한다.	4.09	4.12	4.13	4.11	.062	.940
	.804	.849	.843	.833		
개발촉진에 관한 특별법이 제정되어야 한다.	3.78	3.76	3.77	3.77	.014	.986
	.892	.891	.939	.901		
국가차원에서 개발이 적극적으로 홍보해야 한다.	3.76	3.76	3.90	3.80	.692	.501
	.885	.945	.989	.941		
정부·공공기간이 개발·임대하는 프로그램 운영에 관한 보조금이 지원되어야 한다.	4.03	3.90	3.98	3.95	.510	.601
	.903	.891	.910	.898		

연령에 따른 공동체형 전원주택의 활성화 방안에 대한 동의정도를 살펴보면, ‘은퇴자를 위한 것이니 만큼 노인복지법이 적용되어야 한다.’의 경우 39세 이하의 응답자가 40세 이상의 응답자 보다 높게 나타났고, ‘입주자에게 걸맞은 조세 감면제도가 필요하다’에 응답한 경우는 50세 이상의 응답자가 49세 이하의 응답자보다 높게 나타났다. 그리고 ‘구입을 위한 저금리의 용자제도가 신설되어야 한다.’의 경우 연령대가 높을수록 많이 응답하였고, ‘개발촉진에 관한 특별법이 제정되어야 한다.’의 경우 모든 연령대에서 비슷한 수준으로 응답하였다. 또한, ‘국가차원에서 개발이 적극적으로 홍보해야 한다.’고 응답한 경우는 50세 이상으로 49세 이하의 응답자보다 높게 나타났다. 그리고 ‘정부·공공기간이 개발·임대하는 프로그램 운영에 관한 보조금이 지원되어야 한다.’고 응답한 경우 30~39세, 50세 이상, 40~49세 순으로 응답한 것으로 나타났다.

<표 4-26> 소득에 따른 전원주택의 활성화 방안에 대한 동의정도

	300만 원 이하	300~ 450만원	450~ 600만원	600만 원 이상	합계	F	p
은퇴자를 위한 것이니 만큼 노인복지법이 적용되어야 한다.	4.16	4.06	4.20	3.82	4.08	2.526	.058
	.771	.851	.712	.865	.809		
입주자에게 걸맞은 조세 감 면제도가 필요하다.	4.19	4.09	4.15	3.90	4.10	1.841	.140
	.709	.726	.712	.806	.735		
구입을 위한 저금리의 용자 제도가 신설되어야 한다.	4.12	4.21	4.09	3.94	4.11	1.176	.319
	.850	.697	.931	.913	.833		
개발촉진에 관한 특별법이 제정되어야 한다.	3.83	3.71	3.75	3.80	3.77	.302	.824
	.795	.961	.902	.969	.901		
국가차원에서 개발이 적극 적으로 홍보해야 한다.	3.92	3.74	3.70	3.82	3.80	.884	.450
	.895	.950	.992	.941	.941		
정부·공공기간이 개발· 임대하는 프로그램 운영에 관한 보조금이 지원되어야 한다.	3.97	3.98	3.98	3.84	3.95	.325	.807
	.850	.910	.944	.912	.898		

소득에 따른 공동체형 전원주택의 활성화 방안에 대한 동의정도에 대해 살펴보면, ‘은퇴자를 위한 것이니 만큼 노인복지법이 적용되어야 한다.’와 ‘입주자에게 걸맞은 조세 감면제도가 필요하다.’, ‘구입을 위한 저금리의 용자제도가 신설되어야 한다.’에 응답한 경우 600만원 미만의 응답자가 600만원 이상의 응답자 보다 높게 나타났고, ‘개발촉진에 관한 특별법이 제정되어야 한다.’, ‘국가차원에서 개발이 적극적으로 홍보해야 한다.’의 경우 300만원 미만과 600만원 이상이 300~600만원 미만 보다 높게 나타났다. ‘정부·공공기간이 개발·임대하는 프로그램 운영에 관한 보조금이 지원되어야 한다.’에 응답한 경우 600만원 미만이 600만원 이상보다 높게 나타났으나 비슷한 수준으로 나타났다.

제 2 절 사업자의 공동체형 전원주택의 개발 전략

1. 사업자 주도 프로그램 개발 활성화 방안 모색

은퇴자를 위한 공동체형 전원주택을 활성화하기 위해서는 사업자 주도의 개발 활성화 전략을 모색하는 것도 중요하다. 제도적 개선방안과 재정적 지원이 있어도 기본적인 내부적 역량이 있어야 공동체형 전원주택을 발전시킬 수 있기 때문이다. 이에 따라 공동체형 전원주택의 개발을 활성화시킬 방안들에 대해 살펴보면 다음과 같다.

본 연구의 수요인식조사에 의하면 전원생활의 목적에서 가장 중요한 것은 은퇴 이후 자연과 더불어 사는 것이며, 개인적인 취미 운동 및 여가를 보내기 위한 것이었다. 이러한 이유로 전원주택의 최적입지로서 응답자는 계곡 인접과 호숫가, 휴양 레저시설, 골프 인근을 선호한 것으로 나타났다.

또한 국내의 개발 사례 및 외국 사례에서 보듯이, 이러한 수요를 충족시키기 위해서는 무엇보다도 공동체형 전원주택의 개발에서 프로그램의 강화가 절실히 요구된다. 본 연구의 설문조사에서도 공동체형 전원주택 자치 및 적용 프로그램에 대해서도 <표 4-23>에서 보는 바와 같이, ‘반드시 필요’와 ‘필요’라고 응답한 비율이 전체의 61%가 되어 그 필요성을 인식하고 있었다. 공동체형 전원주택은 장년층이 주로 속해 있는 은퇴자를 대상으로 한 주거단지이기 때문에 이러한 대상에 맞는 짜임새 있는 프로그램을 개설하는 것이 중요할 것으로 여겨진다. 이에 따라 시설노인의 욕구조사가 세심하게 이루어지고 이를 근거로 실정에 맞는 프로그램 개발이 있어야 하며 현재 활용하고 있는 프로그램을 보다 조직화하여 합리적으로 운영해야 할 것이다.

<표 4-27> 공동체형 전원주택 자치 및 적용 프로그램

	빈도	퍼센트	유효 퍼센트
반드시 필요	62	20.0	20.7
필요	127	41.0	42.3
보통	91	29.4	30.3
불필요	17	5.5	5.7
전혀 불필요	3	1.0	1.0
합계	300	96.8	100.0

공동체형 전원주택에서 활용 가능한 프로그램으로는 첫째, 놀이와 스포츠로 대부분의 연령층에 해당되는 것으로 시설노인의 경우도 이러한 활동을 즐겨 하므로 여기에 참여할 기회를 갖도록 하는 것이 바람직하다. 장년층들은 장기, 바둑 등 그들이 일생동안 익숙해 있는 놀이 활동도 바람직하지만, 새로운 놀이를 개발하여 참여케 할 수도 있다. 한편, 스포츠는 장년층의 신체적, 정신적 능력, 개인차를 고려해서 즐기게 하는 것이 바람직하다. 또한 실내골프장 혹은 연습장등의 고급 스포츠 시설도 설치를 고려해야 할 것이다.

둘째, 문화 활동으로 현대사회에서 일어나고 있는 문화적 사건을 토의할 기회를 제공하며, 독서나 혹은 문화와 관련된 영화를 감상할 수 있도록 한다. 공동체형 전원주택 내에 영화관의 설치도 바람직하다.

셋째, 소풍이나 여행은 장년층들에게 적절한 서비스 프로그램이 될 수 있다. 특히 이 프로그램은 노인들에게 새로운 경험을 할 수 있는 기회가 되어 제한된 공간을 벗어나 여행할 수 있는 기회가 된다.

넷째, 음악을 감상할 수 있는 사회를 부여하여 노인 입주자들이 즐겨하는 음악을 들을 수 있도록 하고 가능하면 노인들 몇 사람씩 모여 좋아하는 노래를 부를 수 있는 장소와 기회를 부여한다.

다섯째, 그림, 서예, 공예활동도 할 수 있게 한다. 여섯째, 심리적 치료와 집단

토의로 노인들이 직면하고 있는 고독, 건강, 쇠약, 정서장애, 불안정 등에 대하여 노인들로 하여금 집단토의를 하게하며, 사회복지사가 원조해 준다. 또한 개별상담을 통하여 문제를 해결하는 데 도움을 준다(정명숙, 2007).

2. 사업자 주도 지역연계 강화방안

이러한 프로그램의 강화와 더불어 공동체형 전원주택과 그 지역과의 연계성을 강화시키는 방안이 필요하다. 현재 공동체형 전원주택은 그 공간 자체가 들어서는 지역과의 조화가 아니라 따로 분리되고 차이가 나는 점이 있다는 것을 부정할 수 없다. 실제로 <표 4-24>에서 보는 바와 같이 공동체형 전원주택 수요자는 지역사회 봉사 관련 프로그램에는 관심이 적었다.

<표 4-28> 지역사회 봉사 관련 프로그램

	빈도	퍼센트	유효 퍼센트
반드시 필요	28	9.0	9.4
필요	104	33.5	34.9
보통	131	42.3	44.0
불필요	33	10.6	11.1
전혀 불필요	2	.6	.7
합계	298	96.1	100.0

따라서 지역사회 봉사 관련 프로그램이 없이 공동체형 전원주택이 개발된다면, 지역 주민과의 불화가 있을 수도 있고, 장년층이 점차 공동체형 전원주택 내로 활동이 한정될 수 있다는 점을 가질 수 있다. 이에 따라 공동체형 전원주택 자체가 지역과의 조화로 인하여 녹아들 수 있는 프로그램이나 지원책을 마련하여 지역주민과 환경과 조화될 수 있도록 하는 노력이 필요하다. 이러한 방안은 공동체형 전

원주택이 들어서는데 지역적으로 큰 호응을 얻어낼 수 있고, 또한 입주를 하는 장
년층들의 사회적 활동을 도모하여 더욱 만족감을 높일 수 있다는 장점에서 공동체
형 전원주택의 활성화를 촉진시킬 수 있는 매개체가 될 수 있을 것이다.

제 6 장 결론 및 제언

제 1 절 결론

이 연구의 목적은 공동체형 전원주택에 대한 의식과 공동체형 전원주택에서 희망하는 사항들을 도출하고 이러한 분석결과를 토대로 고령화 시대에 적합하면서 보다 나은 공동체형 전원주택을 제시하고 더불어 수요자 중심의 주택공급에 관한 계획을 수립하는 데 있었다. 이러한 목적을 이루기 위해 공동체형 전원주택에 대한 선행연구와 국내외 개발 사례를 점검하고, 각개 각층에게 설문문을 통해 수요 인식조사 및 그 결과를 제시하였다. 이를 바탕으로 공동체형 전원주택 활성화를 위한 제도개선과 사업자의 공동체형 전원주택의 개발전략을 제시하였다.

연구의 방법에서 제시한 바 공동체형 전원주택의 이론적 고찰 가운데 우리나라의 진행 중인 공동체형 전원주택의 사례를 통해 다음과 같은 시사점을 도출하였다.

첫째, 단순한 전원형 주택단지를 넘어서 공동체형 프로그램인 단체 여행, 안전관리, 흥미나 욕구 충족을 위한 교육프로그램의 필요성을 인식해야 한다. 둘째, 도시와 떨어져 있어 불편할 수 있는 다양한 편의시설이 내부에 마련되어야 한다. 셋째, 중앙통제형 관리시스템이 구축되어져 안전과 주거관리가 상시 및 적재적소에 전문적으로 이루어져야 한다. 넷째, 삶과 죽음에 대한 인간의 본질에 대한 고민의 해결과 영적 안식을 위한 선택적 신앙생활의 여건이 마련되어야 한다. 다섯째, 친환경적인 주변의 여건으로 도시와 멀게 된다면 도로망을 이용하여 운영될 수 있는 시스템을 갖추어야 한다.

또한 외국의 사례를 통해 제도와 법령의 정비 및 개선과 국민들의 인식이 경제적으로 풍요로운 사람에 한정된다는 것, 친자연적 환경은 문화적 혜택과 노후 인간관계의 단절이며, 병 치료와 관련된 서비스의 낮은 질 등을 우려하는 인식의 개선

을 위해 노력해야 한다는 점을 시사점으로 도출하였다.

또한 본 연구에서는 수요자 중심의 공동체형 전원주택 개발전략을 수립하기 위하여 공동체형 전원주택에 대한 인식과 희망하고 있는 공동체형 전원주택의 구조와 프로그램, 공동체형 전원주택 활성화를 위한 정책개선 등을 조사한 결과 첫째, 전반적으로 은퇴 이후 전원생활을 할 의향이 강한 것을 알 수 있었고, 남자가 여자보다 은퇴이후 공동체형 전원생활을 할 의사가 강한 것으로 나타났고, 공동체형 전원생활을 하려는 목적으로 은퇴 이후 자연과 더불어 살기 위해서 희망하는 경우가 많은 것으로 나타났다. 또한 공동체형 전원생활을 하면서 경제적 자립을 위하여 할 수 있는 일로서 경작과 주말에 타인에게 빌려주어 수익을 얻는 일을 할 수 있는데, 공동체형 전원생활을 하면서 경작을 필요로 하는 경향이 강하였고, 경작 형태로는 개별 경작을 하기 원하는 경우가 50%이상으로 높게 나타났고, 공동체형 전원주택에 입주 한 후, 주말에 타인에게 빌려주어 수익을 얻기를 원하는 경우도 높게 나타난 것을 알 수 있다.

둘째, 희망하는 공동체형 전원주택의 구조에 대해 세부적으로 살펴보면, 먼저 거주하고 싶은 공동체형 전원주택의 바람직한 건축형태로는 대체적으로 황토주택과 전통한식 주택을 선호하였다. 유년기 시절을 보낸 곳이 대도시의 경우 서구식 목조주택, 중소도시의 경우는 전통 한식 주택, 도농복합지역의 경우는 통나무 주택, 농산어촌의 경우는 황토주택의 거주하고 싶은 경향이 강한 것으로 나타났다. 또한 유년기 시절을 어디서 보냈는지에 따라서 희망하는 공동체형 전원주택의 건축 형태가 다양한 것을 알 수 있었다. 선호하는 평형대로는 20~39평 사이를 선호하는 경향이 강하였고, 450만원~600만원의 소득을 가진 경우가 조금 더 큰 평형대를 선호하는 경우가 많은 것으로 나타났다. 선호하는 주택의 대지면적 적정규모로는 100~299평 사이를 선호하는 경향이 강하였고, 선호하는 단지의 적정규모로는 29세대 이하를 선호하는 경향이 강하였으며 여자의 경우가 남자보다 세대수가 많은 경우를 더 선호하는 것을 알 수 있었다. 또한 거주하고 싶은 공동체형 전원주택의 최적의

입지로는 계곡 인접지역이나 기존마을 인근에 거주하고 싶어 하는 경향이 강한 것을 알 수 있다.

공동체형 전원주택 내에 희망하는 공동시설로는 의료시설 및 병원 연계 프로그램을 가장 희망하는 것을 알 수 있고, 성별로는 여자가 남자보다 의료시설 및 병원 연계 프로그램, 가사지원 시설, 종교시설을 희망하는 경향이 더 강한 것을 알 수 있다. 연령별로는 49세 이하가 50세 이상보다 의료시설 및 병원 연계 프로그램을 희망하는 경향이 있었다.

셋째, 공동체형 전원주택의 프로그램에 대해 살펴보면 공동체형 전원주택 입주 시 공동체 프로그램이 필요하다고 생각하는 경향이 강하였고, 프로그램 형태에 적합한 관리 주체로는 주민자치관리로 이루어지길 희망하는 경우가 많은 것을 알 수 있었다. 또한 공동체 활동 프로그램으로는 건강관련 프로그램이 가장 필요하다고 여기는 것을 알 수 있었고, 여자가 남자보다 공동체형 전원주택 자치 및 적응 프로그램, 여행 관련프로그램, 집수리 및 관리 프로그램, 경작관련 프로그램, 상담관련 프로그램에 대한 필요도가 높다고 생각하였다. 또한 600만 원 이상의 소득을 가진 경우가 여행 관련 프로그램이 필요하다고 생각하는 경향이 강하였다.

넷째, 공동체형 전원주택 활성화를 위한 정책개선에 대해 살펴보면 공동체형 전원주택 활성화되기 위해서는 구입을 위한 저금리의 융자제도가 신설되는 것과 입주자에게 걸맞은 조세 감면제도가 필요하다는 것의 동의정도가 높은 것을 알 수 있다. 또한 여자가 남자보다 ‘은퇴자를 위한 것이니 만큼 노인복지법이 적용되어야 한다.’, ‘구입을 위한 저금리의 융자제도가 신설되어야 한다.’, ‘정부·공공공간이 개발·임대하는 프로그램 운영에 관한 보조금이 지원되어야 한다.’는 의견에 다수가 동의하였다.

제 2 절 제 언

본 연구는 은퇴자를 위해 주거환경개선은 물론이고, 가족의 실버타운과 같이 의식주 해결과 의료혜택만을 받는 보호시설에서 그치는 것이 아니라 제 2의 인생을 시작하는 새로운 은퇴자들에게 공동체적인 생활을 통해 다양한 여가, 취미, 운동, 교육프로그램을 할 수 있도록 지원하고 노후를 많은 사람들과 어울리며 친목을 도모하고, 보다 활기찬 삶을 영위할 수 있게 하기 위해 예비 수요층들의 희망사항에 따른 기초 연구 자료로 활용될 수 있다. 이에 따라 우리 현실에 맞는 공동체형 전원주택과 주거환경에 기여할 수 있다는 것에 본 연구의 의의를 찾고자 한다.

향후 과제로는 그 동안 노인을 위한 주거시설에 대한 연구는 여러 가지 실증적 분석이 미흡하여 효율적인 개발 및 유형에 대하여 다양하고 구체적인 방안이 제시되지 못했다. 따라서 본 연구에서 제한적으로 조사되어진 공동체형 전원주택에 더 나아가 은퇴자를 위한 다양한 주거시설에 대한 개발이 이루어지기 위해서는 정확한 실태와 상황을 파악하고 이에 따른 정책적 배려와 법규의 제정 등 구체적 활성화 방안이 연구되어야 할 것이다. 또한 노인 주거시설에 대해 다양화를 추구하고 수요자 입장에 맞추어 생활의 질을 높이는 방향과 관리 및 효율적인 운영 방법을 구축하는 연구들이 필요할 것이다.

참고문헌

- 권경숙(2007), 「은퇴자 주거단지 개발을 위한 주거단지 사전수요조사 연구: 수도권 을 중심으로」, 서울산업대학교 대학원 석사학위논문.
- 김삼례(1997), 「한국유료노인복지시설의 운영실태와 개선방안에 관한 연구」, 성균관대학교 대학원, 석사학위논문.
- 김영배(2005), 「우리나라 실버타운의 운영의 문제점과 활성화방안」, 청주대학교 대학원, 석사학위논문.
- 김원래(2002), 「실버타운의 운영 실태와 활성화 방안에 관한 연구」, 경희대학교 대학원, 석사학위논문.
- 김정호(2007), 「커뮤니티 형성을 위한 시니어타운(은퇴자 전원마을) 계획특성에 관한 연구, 연세대학교 대학원 석사학위논문.
- 김형중(2007), 「고령자를 위한 주거시설개발 활성화 방안에 관한 연구 : 고령자유료 주거복지 시설을 중심으로」, 광운대학교 대학원, 석사학위논문.
- 농림수산식품부(2010), “사업안내서 (2009년)”, [On-line]. Available : www.mifaff.go.kr
- 박경원(2007), 「은퇴자 마을 거주자들의 의식조사를 통한 은퇴자 마을 발전방안 연구」, 서울시립대학교 대학원 석사학위논문.
- 박공주(2006), 「은퇴 후 귀농인의 농촌이주 준비 및 적응에 관한 연구」, 중앙대학교대학원 박사학위논문.
- 박영희(2002), 「실버타운 개발방향에 관한 연구」, 인천대학교 대학원 석사학위논문.
- 박용택(2005), 「실버타운 사례분석을 통한 개발방향 설정에 관한 연구」 광운대학교 대학원 석사학위논문.
- 박진수(2009), 「전원주택형 실버타운 개발방안의 모색: 실버타운에 대한 실태 분

- 석을 중심으로」, 부산대학교 대학원 석사학위논문.
- 변유정(2007), 「우리나라 은퇴농장의 운영형태와 도시직장인의 의식분석」, 서울시립대학교 대학원 석사학위논문.
- 서동혁(2007), 「은퇴자마을 조성을 위한 계획조건에 관한 연구」, 연세대학교 대학원, 석사학위논문.
- 서울대 농업생명과학대학 시니어 콤플렉스 연구단 이정재 연구팀.
- 선국진(2003), 「한국형 실버타운의 모형정립에 관한 연구」, 조선대학교 행정학과 박사학위논문.
- 성명기(2009), 「저출산 및 고령화가 경제에 미치는 영향과 시사점」, 저출산·고령사회 대응연구 제2호, 국회예산 정책처.
- 손옥선(2003), 「한국실버타운운영의 개선방안에 관한 연구」, 원광대학교 대학원, 석사학위논문.
- 송기춘(2009), 「은퇴자 주거단지의 선호속성에 관한 연구: 서울 수도권 거주자를 중심으로」, 건국대학교 대학원 석사학위논문.
- 송기택, 오덕성(2006), 「지속가능한 주거단지의 커뮤니티 계획 특성 분석」, 한국생태환경건축학회 학술발표대회 논문집 통권10호, 한국생태환경건축학회, pp.127~134.
- 신은정(2002), 「고령화 사회의 실버타운 활성화를 위한 정책적 대안에 관한 연구」, 대전대학교 대학원, 석사학위논문.
- 아산사회사업재단(1985), 노인복지편람, 아산사회사업재단.
- 이규호(2010), 「고령화 사회에 대처한 부동산 투자환경변화에 관한 연구」, 중앙대학교대학원 석사학위논문.
- 이현배(2009). 「수도권지역 단지형 전원주택개발의 문제점 및 개선방안에 관한 연구」, 아주대학교 대학원 석사학위 논문.
- 이은석(1999), 「한국의 실버타운 개발 활성화를 위한 연구」, 건국대학교 대학원

석사학위논문.

이인영(1996), 「우리나라 실버산업의 발전방향에 관한 연구」, 고려대학교 대학원, 석사학위논문.

이정호(2002), 「유로노인 주거복지 시설운영의 문제점과 활성화방안」, 청주대학교 대학원, 석사학위논문.

이진우(2010), 「고령화 사회의 노인복지정책 발전방향에 관한 연구: 소득 및 의료 보장정책을 중심으로」, 중앙대학교 대학원 석사학위논문

전정원(2008), 「뉴실버 세대의 심리적 변수에 따른 외식소비 행동연구: 라이프 스타일과 개인가치를 중심으로」, 경기대학교 대학원 박사학위논문.

정경희(2006), 「고령화수준에 따른 고령친화적 지역사회발전모델 개발」, 동향자료, 한국보건사회연구원.

정명숙(2007), 「한국 실버타운운영의 문제점과 그 개선 방안에 관한 연구」, 동아대학교 대학원, 석사학위논문.

정옥분(2007), 「전생애 인간발달이론」, 학지사.

정종술(2010), 「전원주택단지의 개발방안과 정책개선에 관한 연구」, 경상대학교 대학원 박사학위논문.

조성근(2008), 「전원마을 통합 이미지 구축을 위한 환경디자인 계획에 관한 연구」, 상명대학교 대학원 석사학위논문

최순남(1999), 현대노인복지론, 한신대학교 출판부.

통계청(2010), “통계청 자료(2009년)”, [On-line]. Available :<http://www.kostat.go.kr>

한민정(2005), 「코어하우징 개념을 적용한 도시 근교 주거단지의 계획방법에 관한 연구」, 연세대학교 대학원, 박사학위논문.

허은희(2008), 「우리나라 실버타운의 활성화 방안에 관한 연구」, 조선대학교 대학원, 석사학위논문.

황민영(2007), 「도시 중장년층의 은퇴자 커뮤니티 선호요인 연구」 단국대학교 대학원 석사학위논문

황영자(2007), 「고령사회의 노인주거복지시설 개선방안」, 강원대학교 대학원, 석사학위논문.

Graff, T. O & Wiseman R. F(1978). Changing concentrations of older Americans, *The Geographical Review*, 68, pp. 379~393.

Lee, On-Jook.(1980) Urban-to-rural return migration in Korea, Seoul National University Press.

Kathryn McCamant & Charles Durrett(1994), *Cohousing*, Ten Speed Press.

Palmer J & Gould, S (1986) Economic consequences of population aging in our aging society: paradox and promise, N.Y., pp.367~390.

Stuefen, R.M & Dykstra, D.V (1997) Growth, diversification and in-migration: South Dakota's economic awakening. *South Dakota Business Review*, 56(1)

Warnes A.M., & Law, C. M (1982). The destination decision in retirement migration, in: Warnes, A.M(ed), *Geographical Perspective on the Elderly*, Chichester: Wiley, pp. 53~81.

[부 록]

설 문 지

안녕하십니까?

이 설문지는 「은퇴자를 위한 공동체형 전원주택 개발전략에 관한 연구」의 일환으로 은퇴자들의 이상적인 자연친화적 주거환경을 개발하는데 필요한 기초자료를 수집하기 위한 것입니다.

설문지에는 맞거나 틀린 정답이 없으므로 응답자가 생각하시는 그대로 응답하여 주시고, 다소 바쁘시더라도 정확하게 기입하여 주시면 고맙겠습니다.

귀하께서 응답해 주신 내용은 통계분석 기초 자료로써 순수한 연구 목적 이외에는 사용하지 않음을 미리 밝혀드립니다. 또한 모든 설문내용은 익명으로 처리됩니다.

바쁘신 중에도 설문에 응해 주심을 진심으로 감사드립니다.

2010년 10월

경기대학교 행정대학원 부동산학과

지도교수 최성호

연구자 박유현

연락처:

2. 만약 귀하께서 공동체형 전원주택에 입주하시게 된다면, 경제적 자립을 위한 경작이 필요하다고 생각하십니까?

- ① 매우 필요하다. ② 필요하다. ③ 보통이다.
④ 필요하지 않다. ⑤ 전혀 필요하지 않다.

☞ 2-1. (위의 문항 중 ①~③번에 표기하신 분만 해당) 어떤 형태의 경작이 필요 하십니까?

- ① 개별경작 ② 공동경작 ③ 개별 및 공동경작의 혼합

3. 만약 귀하께서 공동체형 전원주택에 입주하셨을 때, 주택의 일부를 펜션과 같이 주말에 타인에게 빌려주어 수익을 얻을 의향이 있으십니까?

- ① 매우 그렇다 ② 그렇다 ③ 보통이다
④ 그렇지 않다 ⑤ 전혀 그렇지 않다.

4. 귀하께서는 공동체형 전원주택의 선택에 있어 가장 고려할 점이 있다면 3가지를 중요 순위대로 기입해 주십시오.

1순위 : _____ 2순위 : _____ 3순위 : _____

- ① 구입비용 ② 시설과 서비스 ③ 교통
④ 주변 환경의 쾌적함 ⑤ 농작물 경작의 편의성
⑥ 운영 프로그램의 질 ⑦ 대도시와의 거리

B. 다음은 공동체형 전원주택의 구조에 관한 질문입니다. 해당되는 항목에 √를 해주세요.

5. 귀하가 거주하고 싶은 공동체형 전원주택의 바람직한 건축형태는 무엇이라 생각합니까?

- ① 서구식 목조주택 ② 전통 한식주택 ③ 통나무주택
- ④ 벽돌주택 ⑤ 콘크리트 주택 ⑥ 스틸하우스(철골주택)
- ⑦ 황토주택 ⑧ 조립식주택 ⑨ 기타()

6. 귀하가 거주하시게 된다면 몇 평형대 주택을 선호하시겠습니까?

- ① 20평 미만 ② 20~29평 ③ 30~39평 ④ 40~49평
- ⑤ 50평~59평 ⑥ 60~69평 ⑦ 70평 이상

7. 귀하가 선호하는 주택의 대지면적 적정규모는 어느 정도입니까?

- ① 99평 이하 ② 100~149평 ③ 150~199평 ④ 200~299평
- ⑤ 300~499세대 ⑥ 500평 이상

8. 귀하가 선호하는 단지의 적정규모는 어느 정도입니까?

- ① 10세대 미만 ② 10~19세대 ③ 20~29세대 ④ 30~49세대
- ⑤ 50~99세대 ⑥ 100~200세대 ⑦ 200세대 이상

9. 귀하가 거주하고 싶은 공동체형 전원주택의 최적의 입지는 어디입니까?

- ① 강가 ② 바닷가 ③ 야산구릉지 ④ 계곡인접지역
 ⑤ 들판 ⑥ 호숫가 ⑦ 기존마을 인근
 ⑧ 휴양, 레저시설, 골프장 인근 ⑨ 도시내 ⑩ 기타 ()

10. 귀하는 공동체형 전원주택의 내에 어떤 공동시설이 있기를 바라시는지 표시해 주시기 바랍니다.

	공동체 활동프로그램	반드시 필요	필요	보통	불필요	전혀 불필요
1	의료시설 및 병원 연계시설					
2	가사지원 시설(식당, 세탁소 등)					
3	운동, 취미 및 문화시설					
4	종교시설					
5	공동생산시설(농장, 목장)					
6	안전관리 시설					
7	기타시설(기입)					

C. 다음은 공동체형 전원주택의 프로그램에 관한 질문입니다. 가장 적합하다고 판단되는 곳에 √를 해주세요.

11. 귀하께서 공동체형 전원주택에 입주하시게 된다면 공동체 프로그램이 필요하다고 생각하십니까?

- ① 매우 필요하다 ② 필요하다 ③ 보통이다 ④ 필요없다 ⑤ 전혀 필요없다

D. 다음은 공동체형 전원주택 활성화를 위한 정책개선에 관해 묻는 질문입니다. 해당되는 항목에 √를 해주세요.

13. 공동체형 전원주택이 활성화 방안에 대한 동의 정도를 표시해 주십시오.

공동체형 전원주택이 활성화되기 위해서는		매우 그렇다	그렇다	보통	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다
1	은퇴자를 위한 것이니 만큼 노인복지법이 적용되어야 한다.					
2	입주자에게 걸맞은 조세 감면제도가 필요하다.					
3	구입을 위한 저금리의 융자제도가 신설되어야 한다.					
4	개발촉진에 관한 특별법이 제정되어야 한다.					
5	국가차원에서 개발이 적극적으로 홍보해야 한다.					
6	정부·공공기관이 개발·임대하는 프로그램 운영에 관한 보조금이 지원되어야 한다.					

E. 다음은 귀하에 관한 질문들입니다. 해당 항목에 √를 해주세요.

14. 귀하의 성별은? ① 남 ② 여

15. 귀하의 연령은?

- ① 30~39세 ② 40~49세
 ③ 50~59세 ④ 60~69세

16. 귀하는 현재 어떤 직종에 근무하십니까?

- | | | |
|-------------|--------|-----------------|
| ① 자영업 및 자유업 | ② 전문직 | ③ 기업 관리직 |
| ④ 기업 생산직 | ⑤ 서비스업 | ⑥ 주부 |
| ⑦ 공무원 | ⑧ 교육직 | ⑨ 기타 () |

17. 귀하는 유년기 시절을 어디서 보냈습니까?

- ① 대도시 ② 중소도시 ③ 도농복합지역 ④ 농산어촌

18. 현재 귀하의 가정은 월평균 소득 금액이 어느 정도입니까?

- ① 150만원 이하 ② 150만원~300만원 ③ 300만원~450만원
 ④ 450만원~600만원 ⑤ 600만원~850만원 ⑥ 850만원~1000만원
 ⑦ 1000만원 이상

끝까지 설문에 응해주셔서 대단히 감사합니다.

귀하의 건강과 행복을 기원하겠습니다.

Abstract

MA.(MS.) Thesis

A Study on Development Strategies of Community-Type Country Housings for Retirees

Park, You Hyen
Major in Real Estate Development & Management
Graduate School of Public Administration
Kyonggi University

This study aims to set some demand-driven housing supply plans and proposes feasible community-type country housing development strategies to encompass the New-Silver Generation, the Retired, and the Pre-Old Generation. Further, this study intends to provide customer-driven plans to community-type country housing complex.

For these purpose, this study surveys people hoping to live in the community-type country housing complex as the New-Silver Generation, the Retired, and the Pre-Retired, and selects the subjects ranging from the 30s to the 60s for an empirical study.

In the theoretical reviews about the community-type country housing complex, this study drawa out development strategies based on domestic & foreign cases being operated the community-type country housing complex.

First of all, through analyzing some domestic cases, this study draws 5

suggestions: first, it is necessary to set some educational programs to meet the demands like the group-tour, the safety management, the interest or need as community-type programs beyond simple country housing-complex; second, the community-type house complex should set various convenient facilities within it because it is far away from the city; third, central-controlled management system should be established for the safety and professional management in any time and any where; fourth, such complex should possess selective faith living conditions to give some solutions for its residents' agonies about human essence and some their spiritual rest; fifth, if there raise some geographic problems hard to coexist green surroundings and cultural facilities, the complex should occupy the operation system using nearby road network.

On the basis of analyzing some foreign cases, the study also finds several problems. For example, there are some limits in modifying relevant Korean law systems because only rich people favor the community-type country housing complex. For stimulating further community-type country housing complex, it should be taken much efforts to remove people's misconceptions about the community-type country housing complex: the lack of cultural benefits & the elderly relationship and their groundless worries of low-quality medical services.

Further, based on the empirical study regarding hopeful the complex's structures and its programs, and some policy improvements for facilitating the community-type country housing complex, this study proposes some demander-satisfying development strategies as follows.

First, as the result of researching about common people's feeling about the community-type country housing complex, this study finds that people have generally strong intentions to live in suburban after their retirement, and the

men's intention to do so was stronger than women's. Many people expressed their hopes to live with Nature as their purposes on the community-type suburban lives. And it appears that the farming intention is strong for economic independence in such a life style. In terms of the farming type, over 50% of subjects in this study want to farm separately. Also it seems that many people express the wish to raise their income by lending their farm-lands to others in weekend after their entrance into the community-type country housing complex.

Second, in closely looking into the structure of community-type country housing which they want, the people generally prefer the loess-made house and traditional Korean-style house as suitable construction form. For people who spent their childhood in large cities, they want to live in Western-wooden style houses. Those who spent their childhood in small & middle cities prefer in living traditional Korean-style houses. The people who spent their childhood in rural areas revealed stronger hopes to live in the loess houses. Favorable house sizes are ranged from 20 pyeong to 39 pyeong. People with 4.5~6 million won income preferred for larger-sized houses. In terms of suitable house site size, many people prefer the space between 100 and 299 pyeong. Also they tend to favor from 10 to 19 households and less as suitable complex size. Women prefer for more households than men. The most suitable place for the community-type country housing complex is around some regions neighboring a valley or nearby existing villages.

The most wanting facility and program in such suburban housing complex are the medical facility and the hospital bridge programs.

Third, in terms of the programs by the community-type country housing complex, many people strongly express the necessity of a few community

programs at their entrance into a community-type country housing complex. As suitable managers for such programs, many people want that such programs should be operated by local community. Relating to any necessary community activity programs, some health-relevant programs are considered to be the most necessary. And it is found that women are more conscious of the necessities of autonomy and adaption programs to the community-type house complex, the tour programs, house repair and management programs, counselling programs than men. Additionally, people earning 6 million income by month are apt to have a strong need of tour-relevant programs.

Fourth, in investigating some policy improvements for facilitating the community-type country housing complex, it is revealed that many people agree the creation of low-interest loan system and the tax reduction and exemption system for residents in such a complex. Women's agreement is stronger about the ideas like that 'The elderly welfare law should be applied', 'A low-interest loan system for purchasing such a house should be created' and 'Government should supply some subsidies for operating the programs developed and lent by it or public organizations.'

Not a simple protection facility fulfilling basic needs of food, clothes & shelters like existent silver-towns, the community-type country housing complex should provide various leisure activities, hobbies, sports and education programs to new retired residents who start to their second lives through getting along with many people and enjoying more active lives. For that, this study provides basic data about pre-demander classes' wanting conditions, data to be utilized in finding some Korean-suitable community-type country housing complex styles, and their environment conditions as well as future research.

Until now there are few analysis on the housing facility for the elderly, so they couldn't suggest various, specific plans for efficient development and styles of elderly housing facilities. Therefore, future study will research exact status and situations in developing various housing facilities for the retired as well as further investigation on the community-type country housing complex limitedly investigated in this study. And some specific law-relevant plans including the new law & regulation's establishment should be researched. Other research will need to establish efficient management and operation methods toward the variety of elderly housing facilities and the higher life quality.