

<http://rri.ekr.or.kr>

실버연금주택사업의 도입 및 운영에 관한 연구(Ⅱ)

A Study on the Introduction and Operation of Silver Housing
Project in Korea (Ⅱ)

2008. 12



농림수산물부

한국농촌공사

제 출 문

농림수산식품부 장관 귀하

본 보고서를 『실버연금주택사업의 도입 및 운영에 관한 연구』의 제 2차년도 최종보고서로 제출합니다.

2008년 12월

주관연구기관명 : 한국농촌공사

농어촌연구원

책임연구원 엄대호

연구원 고진영

주혜진

공동연구자 : 경희대학교

산학협력단

책임연구원 홍형욱

연구원 지은정

김정인

요 약 문

1. 연구과제명 : 실버연금주택사업의 도입 및 운영에 관한 연구

2. 연구기간 : 2007년 1월 ~ 2008년 12월(총 2년 중 2년차)

3. 연구의 필요성 및 목적

3.1 연구배경 및 필요성

- 농촌의 인구가 지속적으로 감소하고 있어 도시와 농촌의 불균형을 초래하고 있어 농촌지역으로의 인구유입 대책이 필요함.
- 농촌지역의 인구감소 등으로 빈집의 증가와 거주지의 슬럼화를 초래. 농촌 활성화를 위해서는 열악한 농촌지역의 주거환경을 개선하기 위한 사업이 필요함.
- 농정연구센터의 연구보고서(2004)에 의하면 정부 각 부처에서 실시하고 있는 농촌개발 관련 주요사업 중에서 농촌의 생활환경개선 등의 사회간접자본 투자를 살펴보면, 낙후된 생활환경을 정비하거나 개발되지 않은 지역의 기반시설 지원 등이 주를 이루고 있고, 새로운 주거유형의 개발 및 거주환경을 개발하는 사업을 통한 농촌 활성화 모색의 측면은 적다고 보임.
- 따라서 정주권 개발이나 문화마을 조성사업, 소도읍 육성사업, 전원마을 조성사업 등 소규모 종합개발 사업의 문제점에서 시사점을 얻어 실버연금주택사업을 모색하는 것이 필요함.

3.2 목적

- 본 연구의 목적은 2007년의 1차년도 연구를 바탕으로 실버연금주택사업을 원활하게 수행하기 위한 제도적 정립을 통하여 운영방안을 마련하고, 입주민이 마련해야할 비용의 산정을 통하여 사업의 추진을 최적화하는 것임.
- 2007년 추진된 1차년도 연구에서는 실버연금주택의 잠재 수요자의 의향, 연금보험상품개발에 대한 전문가의 인터뷰 조사를 통하여 실버연금주택사업의 추진에 대한 윤곽을 잡았으며 2차년도에는 모델을 구체화하고 이를 정책적으로 시행하기 위한 방안과 지침의 마련을 위한 제반 사항을 검토하는 것을 목표로 하고 있음.

4. 연구내용 및 결론

4.1 연구내용

- 실버연금주택사업 시행 및 운영방안을 제시하는 것임.
 - 실버연금주택사업의 시행방안 마련을 위해서는 농촌개발과 관련한 법령을 고찰하여 실버연금주택사업의 원활한 실시를 위한 법조항의 신설 혹은 개정의 필요성 여부를 제시할 필요가 있으므로 관련 전문가의 자문을 통하여 실버연금주택의 적절한 시행을 위한 법제도를 정립함.
 - 실버연금주택사업 시행에 따른 중앙정부 및 광역·기초자치단체의 역할에 대하여 고찰함과 더불어 기존주민의 역할, 시공사, 운영사의 의무 등에 대해서도 제시하여 사업시행 전반에 걸친 분야의 지침을 마련하기 위한 자료를 구축함.
- 실버연금주택의 모델(안) 제시와 수요를 예측하는 것임.
 - 실버연금주택을 공급하였을 경우, 사업 실시의 적정성 여부를 판단하는 자료로 실버연금주택의 모델(안)을 작성하고, 이를 바탕으로 농촌 정주의 의향이 있는 계층에게 실버연금주택의 입주의향 등을 파악함.

- 입주비 부담액의 산출을 위하여 단지조성비용, 건축비용, 리모델링비용, 관리비용을 시뮬레이션 함.
- 시뮬레이션을 통해 전체 사업 윤곽에 대한 총 비용과 입주자 부담액을 예측할 수 있으며 어떠한 과정을 통해 비용의 유입과 관리 흐름이 이루어지는지 예측함.

4.2 연구결과

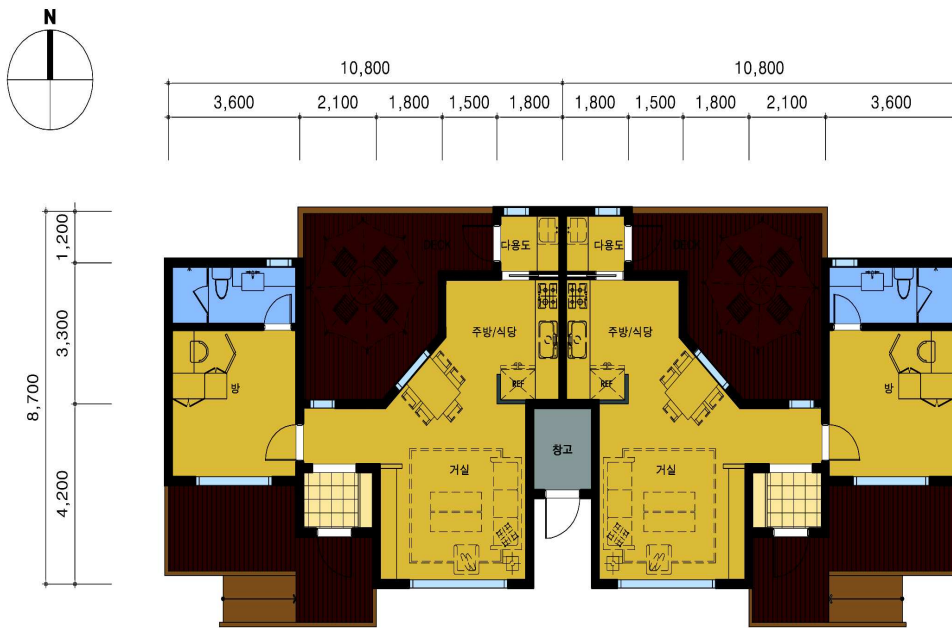
1) 실버연금주택의 모델(안)

요소	내 용
입지	○ 도시은퇴자 유입에 매력있는 곳 ○ 기존지역사회와의 융화된 주거지 조성 ○ 의료시설 및 편의시설 접근성이 좋고, 교통이 편리한 입지
단지 규모 및 배치	○ 기본형 : 30가구 + 다목적실(홀, 부엌, 화장실, 게스트룸) ○ 확장형 : (30가구+다목적실)+(30가구+다목적실)+(30가구+다목적실)+ 커뮤니티센터
단지 유형	○ 대규모로 조성시 연속보호은퇴촌(CCRC continuing care retirement community)의 개념으로 발전 가능. 평생보호의(lifetime care)개념 도입; 독립형 주택(일반형) → 반의존형주택 → 의존형주택 ○ 전문적인 케어서비스 등으로 인한 추가 서비스비용 발생은 입주자 부담원칙
주택유형 및 규모	○ 주택유형 : 단층 단독주택 / 타운하우스 (4연식 ~ 12연식 등) ○ 주택규모 : 단위세대(전용면적 20평) + 정원·텃밭 ○ 공용공간 조성 : 다목적실(30세대당 1개소, 30평규모), 커뮤니티 센터(90세대당 1개소 90평 규모)
설비	○ 기본 설비 : 응급호출장치(nurse call), 붙박이장, 부엌시설 설비, built-in 가전제품 ○ 옵션 설비 : 침대, 식탁, 소파
디자인 및 계획방향	○ 안전성 : 응급호출장치(nurse call), 단차제거, 바닥의 미끄러움 방지, 안전 손잡이 설치 ○ 건강성 : 채광, 통풍, 소음방지, 방습

	<p>/ 커뮤니티 참여(정서적 건강)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 자립성 : 무장애(barrier-free) 개념과 유니버설 디자인 적용 (신체적 독립)
다목적실	<ul style="list-style-type: none"> ○ 30세대 당 다목적실 1개소 계획(30평 정도) ○ 구성 : 거실홀(부엌, 화장실) + 게스트 룸(guest room)+ 창고 ○ 역할 : 입주주민간의 교류 활성화의 장 ○ 운영 : 입주자 자치관리
커뮤니티 센터(Community Center)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 90세대 규모의 단지에 커뮤니티 센터 1개소 배치 ○ 단지규모에 따라 시설 및 공간 조정 ○ 인근지역사회의 시설 및 서비스 이용을 위한 연계시스템. ○ 지역사회에 개방하여 지역주민과의 사회적 접촉을 유도
서비스	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서비스종류 : 생활 및 안전서비스, 건강 및 운동서비스, 여가서비스, 상담 및 정보서비스 ○ 서비스 이용료: 기본서비스는 관리비에 포함, 선택서비스는 사용자부담 원칙 ○ 지속적인 예산확보로 서비스의 질적 향상과 전문인력 확보
지역서비스 및 네트워크 연계	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건설비용과 운영비용의 절감 및 지역사회와의 교류차원에서 지역의 생활, 복지서비스를 충분히 활용 ○ 지역사회의 관련단체 및 시설 등과 유기적 관계 유지 ○ 입주자와 기존마을 주민간의 교류 프로그램 활성화
담당 인력	<ul style="list-style-type: none"> ○ 담당인력은 지역복지시스템과 노인복지에 대한 이해와 서비스 구축, 조정 능력이 필요 ○ 90세대 이상일 경우 커뮤니티센터에 상주인력을 배치함 ○ 30세대의 기본형 개발의 경우에는 자치관리와 순회관리인이 운영을 지도 하고 운영전담기관에서는 이에 대한 적극적인 지원이 필요함



<그림1> 단독주택 평면도



<그림2> 타운하우스 평면도

2) 실버연금주택 모델(안)의 수요동향

- 은퇴 후 전원생활에 관심을 가지고 있는 인터넷사이트¹⁾ 회원 101명을 대상으로 실버연금주택의 모델(안)을 제시하고 그 선호와 수요를 파악하였음.
- 실버연금주택이라는 명칭에 대해서는 12.9%만 선호하는 것으로 나타났으며, 본 연구에서 제안하는 ‘전원연금주택’ 명칭에 실수요자의 반응도 호의적인 결과(74.3%)를 보여 사업명칭을 수정할 필요가 있음. 기타의견(12.9%)으로 실버연금이라는 단어가 들어가지 않는 명칭, 전원건강주택, 전원웰빙주택, 전원복지주택 등이면 좋겠다는 의견으로 볼 때 ‘실버’라는 단어에 거부감을 가지고 있는 것을 알 수 있음.
- 실버연금주택에 대한 입주의사가 82.2%로 높게 나타나 실버연금주택 사업의 수요층은 중·저소득층 뿐 만 아니라 평균소득 이상의 집단(월소득 평균 510만원, 자산 평균 4억2천4백만원)까지 포함하여 형성될 수 있음.
- 가장 중요한 요소는 입지(53%) > 비용(36%) > 같이 거주할 주민(24%)으로 나타났으며, 선호하는 입지는 현거주지에서 자동차로 2시간 이내(52.5%), 1시간 이내(33.7%)인 것으로 나타남. 그 이유로 현재의 생활권과 가까이 있어야 함, 자녀와 근거리에서 살고싶음, 도시와 근거리에 위치하여 응급시 병원 등과 가까워야 함 등임.
- 주택규모는 전용면적 20평에 대한 선호가 57.4%로 나타났으며, 단지구성은 단일평면보다는 다양한 평형으로 구성하는 것이 좋겠다는 응답자가 69.3%로 나타남.
- 커뮤니티센터에 필요한 시설로 스포츠시설(42.6%) > 스파 및 사우나(36.7%) ≥ 취미실(36.6%)로 나타남.
- 임대비용 수준은 15년 주택임대비용으로 보증금 8,500만원(관리비 포함)은 적정하다는 견해(54.5%)를 보였으며, 선호도가 가장 높은 지불방법은

1) 전원주택 관련 정보제공 사이트(www.oksigol.com)

입주직전에 일시금(8,500만원)으로 지불하는 것(42.6%)으로 나타남.

○ 입주 후 선호하는 임대기간은 15년(42.6%) > 10년(31.7%) 으로 나타남.

3) 실버연금주택사업의 운영방안

○ **사업진행 방식**은 공공기관 주도형으로 한국농촌공사에서 사업을 일괄적으로 추진하는 것을 기본으로 함.

○ **사업개발방식**은 신규개발방식과 기존주택지 재생의 두 가지 방식으로 진행하도록 함.

- 신규개발방식의 경우, 부지매입에 소요되는 비용을 최소화 하기 위하여 「한계농지정비사업」을 활용함.

- 기존주택지 재생 방식의 경우, 「농촌마을 종합개발」사업, 「농촌생활환경 정비사업」, 「농어촌주택개량사업」 등 농촌의 주거환경을 개선하는데에 지원을 받을 수 있는 사업과 연계하여 사업지를 선정하도록 함.

○ **단지개발방식**은 다음과 같음

<표1> 실버연금주택 단지개발방식

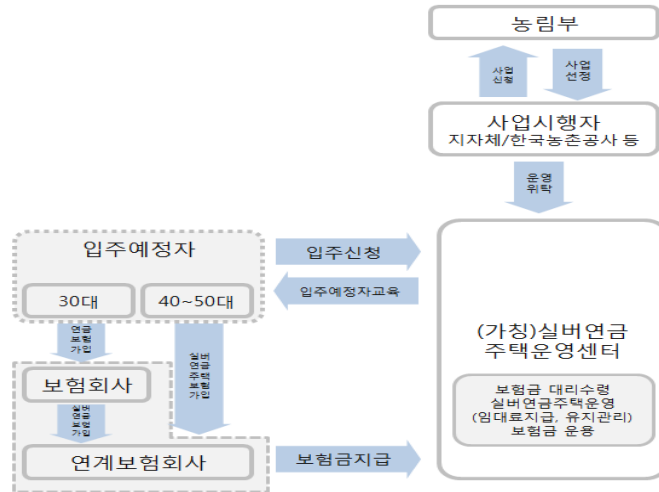
	신규개발	기존마을재생	신규·재생복합	시설연계
기본형	○	○	-	-
확장형	○	○	○	○

○ **사업비 조달**은 입주예정자가 사전에 적립 혹은 납입하는 연금형태의 보험금의 운영을 통하여 조달하는 것을 기본으로 하지만, 농촌지역에의 주택단지개발, 고령자의 거주환경마련이라는 취지에 부합할 수 있도록 비용을 최대한 절감하고 정부차원에서의 보조금 지원이 필요함.

○ **입주자 모집**은 해당 지자체에서 인터넷, 공고, 언론매체 등을 통해 흥

보하도록 하며 입주자 모집 방식은 기존 사업 방식을 참고하여 결정하도록 함

○ 전담조직(실버연금주택운영센터(가칭)) 운영



<그림3> 실버연금주택운영센터(가칭)의 역할

○ 단지조성비용

<표2> 단지조성비용 산정

구분	㎡당 단가	공급면적	계	비고
택지조성비용	65,000원	14,300㎡	929,500,000원	
용지매수비	35,000원	14,300㎡	500,500,000원	
소 계			1,430,000,000원	

※기반시설 조성비용은 신규개발의 경우 중앙정부의 지원을 받아서 실시하며 기존마을 재생시에는 불필요한 부분이므로 제외하였음

○ **건축비용**

<표3> 건축비용 산정

구 분	m ² 당 단가	공급면적	계	비고
건축비	1,300,000원	1860m ²	2,418,000,000원	30세대(62m ²)
다목적실	1,300,000원	99m ²	128,700,000원	1개소
소 계			2,546,700,000원	

○ **리모델링 비용**은 주택건축비와 다목적실 건축비의 75%수준으로 산정하여 약19억 원 정도로 산출되었음.

○ **관리비용**은 30년간의 관리비용을 추정하기 위하여 월간 운영비용(매년 5%의 물가상승률 적용)과 장기수선충당금을 산출하였음

○ 매월 장기수선충당금 = [주택건축비+ 다목적실 건축비] × 0.0004 = [2,418,000,000+ 128,700,000원] × 0.0004 = 1,018,680원
○ 매년 장기수선충당금 = 1,018,680원 × 12 = 12,224,160원
○ 30년간의 장기수선충당금 총액은 366,724,800원

○ **입주자 부담 비용**은 30년간 소요되는 총 예상비용을 바탕으로 m²당 소요비용을 산출하였으며 입주자 개인의 생활비는 별도로 하였음.

- 최대 임대기간, 즉 15년 임대를 기본으로 하면 30년간 비용을 지불하는 세대는 총 60세대가 되며, 이 비용을 세대당 평균비용으로 계산하여보면 약 9,400만 원 정도로 나타남.

○ **퇴거시**(계약기간을 채우지 못한 경우)에는 납입한 총 보험금에서 남은 기간 동안의 감가상각비, 운영 등에 소요되는 인건비 등을 차감하여 입주자에게 반환함.

○ **입주예정자의 납입플랜**은 30대~40대부터 일정금액을 적립하여 은퇴시기에 누적된 총액을 입주비용으로 충당하는 방법과 입주 신청시에 일시금을 지불하도록 하는 등의 두 가지 방법을 선택하는 것이 가능함.

4) 실버연금주택사업을 위한 정책적 지원

- 실버연금주택사업의 근거가 될 수 있는 법령은 ‘농어촌정비법’으로 제2조 제7항에서 정의하고 있는 “농어촌생활환경정비사업”의 ‘아’항에 농어촌 거주를 원하는 도시은퇴자용 임대주택의 사업에 대한 내용을 추가하는 방안과 “농어촌생활환경정비사업”의 정의 “사”항에서 정의하고 있는 농어촌임대주택의 범위에 본 사업을 포함하는 것도 고려할 수 있을 것임
- 사업지원으로 중앙정부의 주택단지 기반시설 조성비용과 토지매입에 대한 지원이 필요하며 실버연금주택사업 시, 전원마을조성사업과 농어촌주택개량사업에 준하는 금융지원 또한 필요.
- 커뮤니티센터 개발 시, ‘농촌마을종합개발사업’ 보조금 지원 활용 제고.
- 실버연금주택사업은 정부와 지방자치단체가 사업추진 과정에서 상당부분 주도적인 역할을 담당하게 되지만 사업수행과정에서 지원과 규제 완화를 통해 민간단체와 협력관계를 구축하여 성공적인 사업추진 방안을 모색해야 할 것임.
- 한국농촌공사에 ‘실버연금주택운영센터(가칭)’라는 전담기관을 두고, 향후 중앙정부차원에서 고령자와 관련한 사업을 확대하여 이를 총괄할 전문기관을 설립 혹은 지정하게 되면 해당 기관에 실버연금주택사업의 운영을 이관하는 것도 고려.
- 한국농촌공사는 공적인 성격을 띠고 있는 점, 농촌에서 실시하는 사업을 총괄하고 있다는 점, 기금을 관리할 수 있는 조직이 있는 점, 주택건설·토목·환경·조경·설계·감리 및 단지조성(문화마을사업, 전원마을사업 등)과 운영 등의 사업 노하우를 가지고 있는 점 등에 있어서 시행주체로써 적절함.
- ‘실버연금주택운영센터(가칭)’라는 전문적인 담당기관은 사업 운영과 사후관리단계에서 관여하며 보험사로부터 보험계약자를 대신하여 임대료 및 관리비를 수령함.

- 담당 인력은 농촌전문가, 복지관계 인력, 보건의료관계 인력, 건축 및 주거생활관리 등의 관련 전문가 그룹으로 구성하고, 전문인력을 확보하기 위하여 ‘농촌지역개발 전문인력 육성 및 저변확대 사업’(농림수산식품부) 과 연계 필요함.

5. 연구결과의 실용화 방안

- 실버연금주택사업의 추진을 위한 정책 자료로 활용
- 실버연금주택사업의 신규사업 추진 시에 연구결과를 사업의 운영방안, 사업지침 및 사업모델로 활용

목 차

제1장 서론	1
1.1 연구의 배경 및 필요성	1
1.1.1 농촌지역의 인구감소 및 고령화	1
1.1.2 농촌지역의 주거환경 개선	4
1.1.3 농촌 주거환경개발사업의 문제점	5
1.1.4 2007년도의 연구를 반영한 사업시행 및 운영 기반 마련 필요	7
1.2 연구의 목적	8
1.2.1 1차년도의 연구목적	8
1.2.2 2차년도의 연구목적	9
1.2.3 2차년도의 추진 및 1차년도 연구와의 차별성	9
1.3 연구의 내용 및 방법	11
제2장 실버연금주택의 모델(안)	13
2.1 입지	B
2.2 단지 조성	B
2.2.1 단지 규모 및 배치	6
2.2.2 단지 유형	9
2.3 단위세대 계획	21
2.3.1 주택유형 및 규모	21
2.3.2 시설·설비	26
2.3.3 디자인 및 계획방향	27

2.4. 공용공간	30
2.4.1 다목적실	30
2.4.2 커뮤니티 센터(Community Center)	33
2.5 서비스 개발 및 연계	35
2.5.1 서비스 개발	35
2.5.2 지역서비스 및 네트워크 연계	37
2.6 담당인력의 확보	38
2.7 실버연금주택의 유형 예시	41
2.7.1 재외동포 거주민 단지조성	41
2.7.2 육아형 시니어마을 조성	41
제3장 실버연금주택모델(안)의 수요동향	47
3.1 조사대상자의 일반적 특성	47
3.2 실버연금주택에 대한 명칭 선호	49
3.3 은퇴후 입주 의사	50
3.4 입주시 고려하는 요소	51
3.5 입지에 대한 선호	51
3.6 주택규모(전용면적)와 단지구성에 대한 선호	53
3.7 커뮤니티센터의 시설에 대한 선호	54
3.8 임대비용 수준과 지불방법에 대한 선호	55
3.9 임대기간에 대한 선호	56
3.10 소결	57

제4장 실버연금주택사업의 운영방안	58
4.1 사업 방식	58
4.1.1 사업진행방식	8
4.1.2 사업의 제안 및 선정	9
4.2 사업규모 및 단지규모	60
4.3 사업비 조달	63
4.4 입주예정자 모집 및 사전교육	63
4.5 담당 조직 역할 및 지원	64
4.5.1 전담조직의 운영	64
4.5.2 농림수산식품부의 역할	66
4.5.3 지방자치단체 역할	69
4.6 입주자부담액 산출	70
4.6.1. 소요비용	71
4.6.2. 입주자 부담 비용	7
4.6.3 조기퇴거시의 조치	8
4.6.4 입주예정자의 납입플랜	8
4.7 실버연금주택 사업의 경제적 분석 및 파급효과 분석	81
4.7.1 실버연금주택사업의 경제적 파급효과	81
4.7.2 실버연금주택 관련사업의 경제적 파급효과(단위사업비별 효과)	8
4.8 기본운영지침	86
4.8.1 실버연금주택 사업시행 흐름도	86

제5장 실버연금주택사업 운영을 위한 정책적 지원	87
5.1 법적 근거 마련	8
5.2 사업지원과 규제완화	8
5.2.1 사업지원	8
5.2.2 규제 완화	9
5.3 민간 참여를 유도하여 농촌사회의 장기적 비전 제시	9
5.4 운영전담기관 설립	9
제6장 실버연금주택사업의 시행지침(안)	97
6.1 사업개요	9
6.1.1 목 적	9
6.1.2 근거법령	9
6.1.3 사업유형	8
6.2 추진단계별 업무 추진요령	10
6.3 사업시행 주요내용	10
6.3.1 사업 내용	17
6.3.2 사업 시행자(사업주체)	17
6.3.3 지원 대상지역 요건	18
6.3.4 보조금 지원대상	18
6.3.5 지원형태	19
6.3.6 지원 한도액 기준 및 범위	19
6.3.7 사업추진 방식	19

6.4 사업 주요내용	110
6.4.1 사업비 조달방안	110
6.4.2 전담조직의 운영	112
6.4.3 단지 내 서비스 운영	113
제7장 결론	115
7.1 모델 개발 측면	115
7.2 수요자 선호 측면	116
7.3 운영방안 측면	117
7.4 정책적 지원 측면	118
【부 록】	120
I. 일본의 고령자주택 사례	120
II. 고령자의 거주안정에 관한 법률/시행령/시행규칙	163
III. 은퇴농장 입주 비용 및 운영	226
IV. 실버연금주택 수요조사 질문지	230
【참고문헌】	235

<표 차례>

<표 1-1> 동·읍·면지역 인구	1
<표 1-2> 동·읍·면지역 인구구조	2
<표 1-3> 노령화지수의 변화	3
<표 1-4> 건축년도별 주택비율	4
<표 1-5> 농촌지역의 주거·생활환경 지표	5
<표 1-6> 1·2차 연구의 차별성	10
<표 2-1> Geoffery Twibill의 노인공동주거시설의 적정 입지 선정을 위한 평가 모델	5
<표 2-2> 타 법령에서 개발을 제한하고 있는 주요지역	16
<표 2-3> 유료노인복지주택의 설비기준	27
<표 2-4> 주택 내 유니버설디자인 사례	28
<표 2-5> 일본의 실버하우징(보나쥬요코하마)의 안전시설	29
<표 2-6> 농촌의 커뮤니티 시설 및 건강관련 시설	33
<표 2-7> 일본의 실버하우징(보나쥬요코하마)의 공용시설	34
<표 2-8> 서비스의 종류	36
<표 2-9> 재외동포 현황	42
<표 3-1> 조사대상자의 일반적 특성	48
<표 3-2> 거주지역별 선호하는 지역	53
<표 4-1> 농림수산물식품부 기존 사업 지원규모	59
<표 4-2> 실버연금주택 단지 개발방식	61
<표 4-3> 관리운영조직의 업무내용	66
<표 4-4> 유료노인복지시설의 직원배치 기준	68

<표 4-5> 유료노인복지시설의 직원배치 기준 계속	69
<표 4-6> 단지조성비용 산정	71
<표 4-7> 건축비용 산정	71
<표 4-8> 운영비 및 장기수선충당금 (할인율 3%)	74
<표 4-9> 운영비 및 장기수선충당금 (할인율 5%)	75
<표 4-10> 운영비 및 장기수선충당금 (할인율 7%)	76
<표 4-11> 실버연금주택단지 1주기에 소요되는 비용	77
<표 4-12> 공급면적당 입주자 부담액	78
<표 4-13> 기간·이자율 별 월 납입액	80
<표 4-14> 10억원 투자시 산업부문별 생산유발효과	8
<표 4-15> 10억원 투자시 산업부문별 부가가치 유발효과	8
<표 4-16> 10억원 투자시 산업부문별 고용유발효과	8
<표 5-1> 주거시설 입지 관련 법규	92
<표 5-2> 유료노인시설에 대한 국민연금 대출 실적(1995-2000년)	49
<표 6-1> 업무추진 세부흐름도	99
<표 6-2> 보조금 내용	102
<표 6-3> 기간·이자율 별 월 납입액	111
<표 6-4> 단지 내 서비스 운영	113

(그림 차례)

(그림 1-1) 농촌지역의 인구감소 추이	2
(그림 2-1) 단지 배치 개념도	7
(그림 2-2) 기본형 배치도	8
(그림 2-3) 60세대 배치도	8
(그림 2-4) 90세대 배치도	9
(그림 2-5) 단독주택 평면도	22
(그림 2-6) 단독주택 투시도	22
(그림 2-7) town하우스 2호연립 평면도	23
(그림 2-8) town하우스 2호연립 투시도	23
(그림 2-9) town하우스 4호연립	24
(그림 2-10) town하우스 6호연립	25
(그림 2-11) 다목적실 평면도	33
(그림 2-12) 다목적실 투시도	33
(그림 2-13) 실버연금주택의 조감도	40
(그림 2-14) 사업의 개념도	45
(그림 3-1) 실버연금주택의 명칭 선호	49
(그림 3-2) 입주 의사	50
(그림 3-3) 입주 의사	51
(그림 3-4) 선호하는 지역	52
(그림 3-5) 단지구성	54
(그림 3-6) 커뮤니티센터의 시설 선호	55

(그림 3-7) 임대비용 수준	5
(그림 3-8) 선호하는 임대기간	5
(그림 4-1) 신규개발 기본형(단독주택형(왼쪽), 타운하우스형(오른쪽))	6
(그림 4-2) 기존마을 재생 기본형	8
(그림 4-3) 확장형(신규개발(왼쪽), 기존마을 재생(오른쪽))	8
(그림 4-4) 신규·재생복합 개발 확장형	62
(그림 4-5) 실버연금주택운영센터(가칭)의 역할	6
(그림 4-6) 실버연금주택운영센터(가칭) 관리운영조직	6
(그림 6-1) 실버연금주택운영센터(가칭)의 역할	113

제1장 서론

1.1 연구의 배경 및 필요성

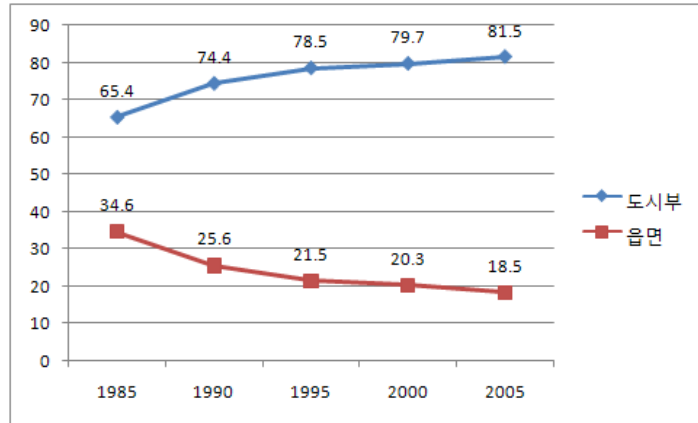
1.1.1 농촌지역의 인구감소 및 고령화

2005년 실시된 인구주택총조사의 결과에 의하면 수도권(서울, 인천, 경기)의 인구는 2,277만 명으로 총 인구 47,279만 명의 48.2%를 차지하고 있어 수도권의 인구집중이 현저하다. 인구의 비율을 읍면동의 지역별로 보면, 동 지역의 인구는 38,515만 명으로 전체 인구의 81.5%를 차지하고 있으며 읍·면 지역의 인구는 20%에도 미치지 못하고 있는 것을 알 수 있다. 특히 2000년의 조사와 비교하여 보았을 때 동 지역과 읍 지역의 인구 구성비는 증가하고 있으나 면 지역은 14.3% 감소하고 있는 것으로 나타나고 있으며 85년도부터 도시와 농촌의 인구비율의 추이를 보면 농촌의 인구가 지속적으로 감소하고 있다. 즉 도시와 농촌의 불균형이 점점 심화되고 있다는 것을 의미한다.

〈표 1-1〉 동·읍·면지역 인구 (단위 : 천명,%)

구분	2000년			2005년			증감	
	개수	인구	구성비	개수	인구	구성비	인구	증가율
전국	3,504	46,136	100.0	3,573	47,279	100.0	1,143	2.5
동지역	2,085	36,755	79.7	2,163	38,515	81.5	1,760	4.8
읍지역	197	3,756	8.1	210	3,944	8.3	188	5.0
면지역	1,222	5,625	12.2	1,200	4,820	10.2	-805	-14.3

자료 : 2005 인구주택총조사 전수집계결과(인구부문)



(그림 1-1) 농촌지역의 인구감소 추이

한편 농촌지역의 인구구조와 관련한 문제점 중에서 인구감소 문제와 더불어 65세 이상의 인구만 증가하고 젊은 연령층은 감소하는 경향으로 노령인구의 증가에 따라 연령 구성비가 편중되는 것 또한 문제점으로 지적할 수 있다. 14세 이하의 유년인구 대비 노인인구의 비율을 나타내는 노령화지수의 변화를 보아도 연령 구성비의 불균형을 알 수 있다.

<표 1-2> 동·읍·면지역 인구구조 (단위 : 천명)

	2000년			2005년			증감		
	계	동지역	읍면지역	계	동지역	읍면지역	계	동지역	읍면지역
전국	45,985	36,642	9,343	47,041	38,338	8,704	1,056	1,695	-639
(구성비)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0			
0-14세	9,639	7,897	1,742	8,986	7,491	1,495	-653	-406	-246
(구성비)	21.0	21.6	18.6	19.1	19.5	17.2	-1.9	-2.0	-1.5
15-64세	32,973	26,743	6,230	33,690	28,100	5,590	717	1,358	-640
(구성비)	71.7	73.0	66.7	71.6	73.3	64.2	-0.1	0.3	-2.5
65세이상	3,372	2,001	1,370	4,365	2,747	1,618	993	745	248
(구성비)	7.3	5.5	14.7	9.3	7.2	18.6	1.9	1.7	3.9

자료 : 2005년 인구주택총조사 전수집계결과(인구부문)

<표 1-3> 노령화지수의 변화

	전체	동	읍
2000	35.0	25.3	78.7
2005	48.6	36.7	108.2

자료 : 2005년 인구주택총조사 전수집계결과(인구부문)

건설교통부의 보고서(2006)에 의하면 고령자의 인구비율이 지역별 편차가 있고 특히 농촌지역의 고령화율이 더욱 크게 증가하고 있다고 한 점에서 인구감소 문제와 더불어 고령화의 문제 또한 농촌지역의 정책수립 시에 감안하여야 할 사안이라고 할 수 있다.

이렇게 농촌지역의 인구감소와 연령별 인구구성비율의 불균형은 노동 가능한 인력의 부족으로 농촌지역의 산업의 발전을 저해하고 교육의 수준 또한 열악해 질 수 있다는 문제점을 안고 있다. 따라서 이러한 문제점을 해소하기 위해서 농촌지역으로의 인구유입을 위한 대책마련이 필요하다.

농촌지역의 인구유입은 도시민의 농촌유입을 위한 대책마련을 통하여 이루고자 하는 것이 가장 일반적인데 농촌의 환경적인 장점을 이용하여 농촌에 주택을 공급하거나 농장 체험을 통하여 농촌에의 정주를 유도하고 하는 경향이 짙다.

농촌 정주에 관한 조사를 실시한 연구논문(송미령, 도시민의 전원지향 수요와 한국농촌의 비전, 『전원과 자원』, 2006.3)에 의하면 도시민의 농촌이주 의향은 매우 높은 것으로 나타났으며 실제 이주를 준비하고 있는 비율은 약 18%로 조사됨에 따라 농촌으로의 도시민 유입에 대한 가능성을 짐작해 볼 수 있다. 그러나 한편으로는 도시민의 농촌유입은 기대할 수 있으나, 정책적인 측면, 도시민의 농촌정주 지원 프로그램 등은 여전히 미흡하여 이에 대한 대책마련이 필요하다고 할 수 있다. 즉 생활공간으로서의 농촌을 살펴보면 농촌주민의 생활에 필요한 공공서비스와 사회간접자본의 공급이 미흡하고 이러한 서비스를 제공하기 위한 농촌의 지역개발 정책이 필요기 때문에 새로운 형태의 마을을 형성하여 공공서비스와 사회간접자본을 확충하고 더불어 인구의 유입을 도모할 필요가 있다.(사단법인 농정연구센터, 2004)

1.1.2 농촌지역의 주거환경 개선

인구주택총조사의 가구·주택부문의 집계결과를 보면, 읍면지역에 30년 이상 경과한 주택이 많이 분포되어 있는 것을 알 수 있고, 2008 농촌지표에 나타나 있는 주택의 편의시설 현황과 상하수도 보급정도를 보아도 상대적으로 농촌지역의 주거환경이 열악함을 짐작할 수 있다.

<표 1-4> 건축년도별 주택비율 (단위 : %)

	전국	동 지역	읍면 지역
30년 이상	12.7	9.1	24.5
20~30년 미만	19.6	20.9	15.3
10~20년 미만	45.7	47.3	40.2
10년 미만	22.1	22.7	19.9

2005년도 인구주택총조사 재구성

농촌지역의 열악한 주거환경은 빈집의 증가와도 연관 지어 생각할 수 있는데 2005년 당시 전국의 빈집 비율은 5.8%이며 도시부는 4.4%이지만 농촌의 빈집은 총 주택의 10.5%에 이르고 있어 농촌지역의 활성화를 위하여 외부의 인구를 유입시킬 수 있는 새로운 주택유형을 개발할 필요가 있다. 농촌지역의 인구감소와 주거·생활환경의 열악함은 빈집의 증가와 거주지의 슬럼화를 초래하기 쉽다. 따라서 농촌을 활성화하고 도시민을 유치하기 위해서는 열악한 농촌지역의 주거환경을 개선하기 위한 사업이 필요하다고 할 수 있다.

<표 1-5> 농촌지역의 주거·생활환경 지표 (단위 : %)

		1995년		2000년		2005년	
		도시	농촌	도시	농촌	도시	농촌
부엌	재래식	12.1	25.7	4.4	10.4	1.1	4.3
	입식	87.1	73.9	95.2	89.3	98.5	95.4
	없음	0.8	0.3	0.4	0.3	0.4	0.3
	온수	78.9	60.7	90.2	77.3	97.2	90.3
	비온수	2.2	6.4	1.0	4.3	0.1	1.2
	없음	18.9	32.9	8.9	18.4	2.7	8.5
화장실	수세식	84.2	43.8	93.0	65.0	97.5	80.0
	재래식	15.2	55.8	6.8	34.8	2.4	19.8
	없음	0.6	0.4	0.2	0.2	0.1	0.2
상수도보급률		-	-	97.3	46.3	98.3	57.0
하수도보급률		-	-	-	-	88.0	35.8

2008 농촌지표에서 발췌(<http://www.rrdi.go.kr>)

1.1.3 농촌 주거환경개발사업의 문제점

농촌지역의 주거환경 개선을 위하여 중앙정부 차원에서 개발사업을 실시하고 있다. 그러나 농정연구센터의 연구보고서(2004)에 의하면 정부 각 부처에서 실시하고 있는 농촌개발 관련 주요사업 중에서 농촌의 생활환경개선 등의 사회간접자본 투자를 살펴보면, 낙후된 생활환경을 정비하거나 개발되지 않은 지역의 기반시설 지원 등이 주를 이루고 있고, 새로운 주거유형의 개발 및 거주환경을 개발하는 사업을 통한 농촌 활성화 모색의 측면은 적다고 할 수 있다.

일본의 농림수산성에서도 고품자, 전원주택, 농촌기반정비 등의 측면에서 사업을 시행하고 있는 등 다양한 방면에서 접근하고 있는 등 농촌진흥을 위한 정책을 지방자치단체에서 실시할 수 있도록 지침을 내리고 있어 주거환경 정비는 적극적인 농촌진흥의 정비를 위해 필요한 조건이라고 볼 수 있다.

특히 농림부가 실시하는 사업 중에서 농촌 생활환경을 개선하기 위한 사회간접자본 투자 예산은 농림부 전체예산의 1%에도 미치지 못하고 있는 것을 알 수 있다.(2003년도 예산 기준) 예산이 적은 것도 사업을 적극적으로 추진하기 위한 기반이 조성되지 않는다는 점에서 문제점으로 지적할 수 있지만 중앙정부와 각 지자체에서 농촌지역의 도시민 유치에 주력을 하고 있는 것을 감안하면 새로운 마을을 조성하여 도시민의 유입을 유도하기 위한 SOC투자의 확대는 의미 있는 것이라 볼 수도 있다.

또한 실버연금주택사업을 운영하는데 있어서 기존 사업 중에서 정주권 개발이나 문화마을 조성사업, 소도읍 육성사업, 전원마을 조성사업 등 소규모 종합개발 사업의 문제점에서 시사점을 얻어 적절한 시행방안을 모색하는 것도 필요하다고 할 수 있으며 소규모 종합개발사업을 중심으로 한 농촌개발사업의 문제점은 정주권 개발 및 문화마을 조성사업과 소도읍 육성사업에서 찾아볼 수 있다. (농정연구센터, 2004).

1) 정주권 개발 및 문화마을 조성사업

정주권 개발사업 및 문화마을 조성사업 사업은 1980년대 군단위의 농촌 지역종합개발 계획에 의한 투자사업의 추진이 곤란하여 등장하였고, 1990년부터 실시하기 시작하여 일정수준의 농촌생활 환경을 정비하는데 기여하고 있다. 정주권 개발사업의 경우는 명목상 정주생활권이라는 중심마을 개발을 목표로 하고 있었으나 실질적으로는 면단위 개발로 이루어져 지역 실정을 반영하지 못하는 문제점이 발생하였으며, 당초 계획과는 다르게 소규모 사업을 중심으로 진행되어 예산의 분산지원으로 정책적인 추진효과를 누리지 못하는 점이 있었다. 문화마을 조성사업의 경우에도 소규모 마을을 확대하기 위한 기존마을 정비, 통합, 기존마을과 연계한 신규마을의 조성을 목적으로 하였으나 실제로는 신규마을 중심으로 이루어져 경제력을 가진 주민만이 입주함으로써 기존마을 주민과의 위화감 조성과 더불어 농촌경관과의 부조화를 초래하는 문제점이 나타났다.

이들 사업은 마을의 확대와 인구유입을 목표로 하였으나 환경정비에만 치중하여 생산기반, 소득사업과의 연계가 부족했던 것도 사업의 문제점으로 평가되어 실버연금주택단지의 조성 시 주민의 소득창출을 위한 배려도 뒤따라야 한다는 점을 시사하고 있다.

2) 소도읍 육성사업

소도읍 육성사업은 (구)행정자치부 주관으로 2001년 「지방소도읍육성지원법」에 근거하여 실시하고 있는 사업이다. 이 사업은 전국의 소도읍을 대상으로 공모하여 선정된 소도읍을 농어촌 지역의 경제적, 사회적, 문화적 중심 거점으로 성장시킨다는 계획으로 추진되었으나 제안서 작성을 위한 과다비용 지출, 당선된 계획의 모방 등이 선정을 둘러싼 문제점으로 제기되었다. 사업 실시에 있어서 당초 계획되었던 지역자원의 종합적인 연계, 소프트웨어 강조 등의 의미가 약화되고 계획 선정을 위한 하드웨어 중심의 강조, 규모의 확대 등이 부각되는 부작용도 나타나는 등의 문제점 또한 나타났다.

이러한 점을 극복하여 실버연금주택사업을 추진할 때에 유치되는 도민이 농촌지역에 잘 순응할 수 있도록 각종 지역연계프로그램을 강화할 필요성이 있을 것이다.

1.1.4 2007년도의 연구를 반영한 사업시행 및 운영 기반 마련 필요

본 연구는 실버연금주택사업의 도입 및 운영에 관한 2차년도 연구로써 2007년 추진된 1차년도 연구에서는 실버연금주택의 잠정 수요자의 의향, 연금보험상품개발에 대한 전문가의 인터뷰 조사를 통하여 실버연금주택사업의 추진에 대한 윤곽을 잡았으며 2차년도에는 이를 정책적으로 시행하기 위한 방안과 지침의 마련을 위한 제반 사항을 검토하는 것을 목표로 하고 있다.

즉, 실버연금주택사업을 시행하고 운영하기 위하여 정책적으로 풀어야 할 문제, 사업전개 프로세스를 확립하고 중앙정부, 광역자치단체, 기초자

치단체, 기존 마을주민의 협조 등에 대해서 전반적으로 검토한 후 사업 시행방안을 마련할 필요가 있다. 또한 사업시행단계에서 기반시설구축을 위한 재원마련, 신규주택의 건설, 기존 주택지의 재생을 통한 주택공급 방법 등에 따른 사업지의 선정 등 다양한 관점에서 실버연금주택을 공급할 수 있는 시행방안을 마련하는 것이 필요하다 사업시행 방안을 구체화함과 더불어 투자자와 입주자들을 돕기 위한 사업시행 지침을 마련하여 실버연금주택사업이 적절하게 시행될 수 있도록 할 필요가 있다.

1.2 연구의 목적

『실버연금주택사업의 도입 및 운영에 관한 연구』의 주요한 목적은 농촌지역의 활성화를 위한 도시민 유치와 도시민을 유치할 수 있는 적절한 주택의 보급 및 운영 방안 마련으로 이러한 연구목적을 바탕으로 하여 1차년도와 2차년도의 구체적인 연구목적을 제시하면 다음과 같다.

1.2.1 1차년도의 연구목적

1차년도의 연구목적은 먼저 실버연금주택사업의 도입에 관한 판단 근거 자료를 제공하는 것으로 농촌에 거주할 의향이 있는 수요자의 Needs 분석을 통하여 실버연금주택사업의 도입을 위한 판단 자료를 제시하는 것이다. 다음으로는 선진국의 사례분석을 통한 시사점을 바탕으로 사업 추진 및 운영의 적정성을 확보하고 실버연금주택사업의 도입 및 운영방안을 마련하여 제시함으로써 사업 관련 정책 발굴 및 상품 개발을 지원 하는 것이다. 마지막으로 농촌거주 전용 상품개발을 통하여 농촌지역 활성화에 기여하며 은퇴 후 다양한 주거 선택 가능성을 확보하는 것으로 실버연금주택사업의 도입 및 운영방안을 검토하여 수요에 적합한 연금 상품의 개발을 도모하고 은퇴 후에도 안심하고 거주할 수 있도록 다양한 주거환경을 확보할 수 있도록 하였다.

1.2.2 2차년도의 연구목적

2차년도의 연구목적은 실버연금주택의 구체적인 모델안을 제시하여 도시민을 유치하여 거주할 수 있는 하드웨어적인 단지 모델을 제시하고, 거주자의 지역연계프로그램 등의 제시함과 동시에 모델안을 기초로 한 수요동향 파악을 통하여 실버연금주택의 모델안의 적정성을 검토하는 것이다.

또한 실버연금주택사업의 운영방안 마련하기 위하여 기반시설조성을 위한 기금조성 규모 및 방안, 실버연금주택사업의 후보지 선정기준 및 방법, 기본계획 수립 등 시행준비단계에 필요한 요건을 검토하고 주택 공급 및 입주자 선정 등 사업시행단계에서 필요한 요건을 검토하는 것이다.

마지막으로 시행지침마련을 통한 정책수행 원활화를 위하여 실버연금주택사업의 시행방안을 구체화하여 농촌활성화 정책을 원활화 할 수 있는 시행지침을 마련할 수 있도록 한 것이다.

1.2.3 2차년도의 추진 및 1차년도 연구와의 차별성

본 연구는 『실버연금주택사업의 도입 및 운영에 관한 연구』로, 총 2년간 추진된 연구의 2차년도 연구로 전체 연구의 추진배경 및 1차년도의 연구 성과는 다음과 같다.

1차년도의 연구는 고령사회에 대비한 고령자주거복지정책의 필요, 농촌지역 거주 고령자의 주거환경 개선의 필요 측면에서 실시하였고 현행연금제도로는 노후를 보장하는 것이 부족하다는 관점에서 연금제도를 보완하여 노인의 주거, 요약에 대한 대책을 마련하고자 하였다.

1차년도의 연구성과는 먼저 실버연금주택사업을 실시하는 데에 있어서의 유사제도를 살펴봄으로써 실버연금주택사업의 타당성과 필요성에 대한 고찰을 하고 노인복지주택에 관한 국내외사례를 살펴보고 일본의 유사사례를 조사하였다. 또한 실버연금주택사업을 도입하는 데에 있어서의

상품개발을 위하여 수도권에 거주하는 예비은퇴자 400명을 대상으로 실버연금보험주택의 가입요인과 개발요인을 조사하고 분석하였으며 실버연금보험의 타당성에 대하여 보험관련 전문가에게 자문을 구하여 시사점을 도출하였다.

다시 말하면 1차년도에서는 실버연금주택의 상품을 개발하였으며 사업의 운영을 위한 조건으로 전담조직을 설립하는 것이 필요하고, 지자체, 중앙정부, 전담조직의 로드맵을 제시하였고 2차년도의 연구에서는 1차년의 연구결과를 반영하여, 사업의 현실화를 위한 방안으로 실버연금주택의 모델안 제시, 운영방안 제시, 입주자의 비용부담금액 도출, 정책적인 지원요소를 제시하는 것을 연구목표로 하였다. 즉 1차년도에는 본 사업의 도입하는 데에 있어서의 제반 조건들을 검토하고 수요자의 의향을 예측하였다면, 2차년도에는 실질적인 운영방안을 모색하기 위한 세부적인 요건들을 고찰하는 연구로 진행되었다.

<표 1-6> 1·2차 연구의 차별성

	1차년도	2차년도
연구의 주요내용	<ul style="list-style-type: none"> ● 실버연금주택사업을 둘러싼 사회적 여건변화 ● 유사사례(국내) ● 해외의 정책사례 ● 수요조사를 통한 실버연금주택의 상품 개발 ● 실버연금주택사업의 실시방향 및 운영상의 조건 	<ul style="list-style-type: none"> ● 1차년도의 상품개발을 구체화한 단지 모델안 제시 ● 서비스 개발 및 연계방안 제시 ● 실제모델안을 근거로 한 수요조사 ● 1차년도의 실버연금주택사업 실시 방향 및 운영상 조건을 반영한 사업운영방안 제시 ● 사업운영의 효율화를 위한 정책적 지원방안 제시
1차년도의 전제 중 수정 사항	<ul style="list-style-type: none"> ● 은퇴 전(30, 40대)부터 일정기간동안 보험금 납입하는 소위 ‘보험가입’ 형식 	<ul style="list-style-type: none"> ● 보험금 대신 주택 입주권을 주는 것에 대한 한계점이 지적되어 보험 가입형식이 아닌 입주 전 ‘일시금 지급’ 형식으로 방향 전환
비용납입방법		

1.3 연구의 내용 및 방법

본 연구의 목적은 2007년의 1차년도 연구를 바탕으로 실버연금주택사업을 원활하게 수행하기 위한 제도적 정립을 통하여 운영방안을 마련하고, 입주민이 마련해야 할 비용의 산정을 통하여 사업의 추진을 최적화하는 것으로 그 내용은 다음과 같다.

첫째로는 실버연금주택사업 시행 및 운영방안을 제시하는 것이다. 실버연금주택사업의 시행방안 마련을 위해서는 농촌개발과 관련한 법령을 고찰하여 실버연금주택사업의 원활한 실시를 위한 법조항의 신설 혹은 개정의 필요성 여부를 제시할 필요가 있으므로 관련 전문가의 자문을 통하여 실버연금주택의 적절한 시행을 위한 법제도를 정립하도록 한다. 또한 실버연금주택사업 시행에 따른 중앙정부 및 광역·기초자치단체의 역할에 대하여 고찰함과 더불어, 기존주민의 역할, 시공사, 운영사의 의무 등에 대해서도 제시하여 사업시행 전반에 걸친 분야의 지침을 마련하기 위한 자료를 구축하도록 한다.

실버연금주택을 운영하기 위한 방안으로 지역연계서비스, 실버연금주택단지 서비스의 제공방안을 제시하고 실버연금주택 입주 전에 입주예정자의 사전교육방법, 비용수준 등을 제시하여 도시에서 유입되는 입주자의 농촌생활을 적극적으로 지원하도록 한다.

둘째로는 실버연금주택의 모델(안) 제시와 수요를 예측하는 것이다. 실버연금주택을 공급하였을 경우, 사업 실시의 적정성 여부를 판단하는 자료로 실버연금주택의 모델(안)을 작성하고, 이를 바탕으로 농촌 정주의 의향이 있는 계층에게 실버연금주택의 입주의향 등을 파악하도록 하였다.

연구방법으로는, 전문가 자문을 통한 시행방안의 적정화 확보 및 실버연금주택의 모델(안)을 작성하고, 모델(안)을 바탕으로 농촌 거주에 관심이 있는 계층에게 수요자 의향조사를 실시하였다. 먼저 전문가 자문은 실버연금주택이 공급될 지자체, 운영관련 시사점을 얻을 수 있도록 공공

기관의 관련사업 담당자에게 실시되었으며, 모델(안)은 농촌주택을 전문적으로 기획하고 공급하는 시행사를 통하여 작성되었다.

지자체 및 공공기관 담당자의 인터뷰는 2008년 7월31일~8월1일 양일간 이루어 졌으며, 진안군, 황성군, 농촌공사의 관련 사업 담당자 총 5명에게 실시되었고 실버연금주택 모델(안)을 바탕으로 한 수요조사는 OK시골(<http://www.oksigol.com/>)의 협조를 얻어 2008년 11월 12일~18일까지 홈페이지를 통한 조사를 실시하여 100명의 응답을 분석하였다.

이 외에도 (가칭)실버연금주택센터의 운영방안 및 제공 서비스에 대한 시사점을 얻기 위하여 일본의 사례를 심층조사하여 참고자료로 첨부하였다.

제2장 실버연금주택의 모델(안)

실버연금주택은 다음과 같은 특징을 가진다.

- 40~50대의 은퇴자가 농촌에 거주할 수 있도록 공급한 임대주택이다.
- 입주자가 거주하면서 노인이 되는 것을 고려하여 유니버설디자인과 무장애 대응(Barrier-free)의 설계를 채택한다.
- 입주예정자는 실버연금주택의 임대주체가 지정하는 임대료를 납부하기 위해서 소정의 보험에 가입한다.
- 실버연금주택에 입주하기 위한 보험은 실버연금주택의 운영주체가 지정하는 보험회사와 계약을 체결하여 가입하도록 한다.
- 보험료는 일시금으로 가입하도록 하지만 입주를 희망하는 자가 일시금을 마련하는 것이 곤란한 경우에는 적립형식의 보험에 가입하여 보험금을 지급받아 실버연금보험에 가입하도록 한다.
- 40~50대 뿐만아니라 30대부터도 은퇴 후의 생활을 준비하고 농촌에 거주하는 것을 준비하기 위해서 보험에 가입하여 실버연금보험에 가입할 수 있는 금액을 마련할 수 있도록 하고 실버연금주택 운영주체로부터 정보를 수집하고 교육받을 수 있는 기회를 제공받는다.

2.1 입지

- 도시은퇴자 유입에 매력있는 곳(경관수려, 휴양지나 리조트 인접, 특수작물재배 등 생산활동 가능 지역 등)
- 기존지역사회와의 융화된 주거지 조성.
- 의료시설 및 편의시설 접근성이 좋고, 교통이 편리한 입지

도시은퇴자를 위한 본 사업은 도시은퇴자 유입에 매력있는 곳이어야 한다. 농촌거주의 유입요인이 자연경관과 건강한 생활을 중시하는 점을 고려하여 사업 입지는 자연경관이 수려한 곳, 휴양지나 리조트 인접, 특수작물재배 등 생산활동 가능 지역 등을 들 수 있다.

또한 지역사회로부터 격리감 또는 소외감을 느끼지 않으면서 지역서비스를 이용하기 편리한 기존지역사회와의 융화된 주거지 조성이 필요하다.

기존마을 인근, 면소재지 인근 등의 기반시설이 갖추어진 지역에 입지하여 인근 서비스시설을 이용할 수 있도록 하는 등 사업비를 최소화할 필요가 있다. 특히 전원마을조성사업을 추진중인 지역을 우선적으로 지정하여 인근에 본 사업을 추진할 수 있도록 하여 기반시설 조성비용을 절감하여 실버연금주택 사업비를 최소화 할 수 있다. 그러나, 분양과 임대라는 계층간의 위화감과 토지비용 상승으로 인한 토지확보의 문제, 법률상 ‘연접 개발 제한²⁾’ 등의 특례로 문제가 발생할 수 있다.

실버연금주택의 위치는 대도시와 자동차로 1~2시간이내에 위치해야 하며, 대도시 자녀들의 방문이 쉽도록 교통이 용이한 지역을 선정해야 한다.

전국 행정구역 분류상 시와 군·읍·면 단위의 이동시간은 대략 1시간 이내의 거리에 위치하고 있어 군소재지에서 약3km 이내에 입지해야 인근 소도시 및 대도시의 장점을 활용할 수 있다.(서강훈, 2008).

따라서 전형적인 농촌보다는 중소도시 근교의 농촌지역을 중심으로 개발하되 완전한 이주가 가능하도록 주택공급 및 생활지원시설을 정비해야 한다.

보건의료시설 및 편의 시설(문화, 복지시설, 교육, 금융기관 등)에 대

2) 연접개발 제한-비도시 지역에서 개발행위 허가를 받은 곳의 면적이 일정 규모를 넘어서면 인접한 땅의 추가 개발을 규제하는 것으로 난개발을 막기 위해서 2003년 10월 도입됐다. 이미 허가받은 임야 A의 면적이 3만㎡(1만여평, 관리지역 기준)를 넘으면 인접한 임야 B(A의 경계선 반경 500m 이내)에서는 주택 신축 등의 개발행위가 어렵다. 임야 A와 임야 B의 사업주체와 시기가 다르더라도 동일사업으로 간주해 허가면적을 제한하기 때문이다. 다만 종전 허가지와 신규 허가 신청지 사이에 폭 20m 이상의 하천·공원·철도 등의 지형지물에 의해 분리된 경우는 개발할 수 있다.

한 접근성이 좋아야 한다. 설문조사³⁾에서 노후에 농촌거주 시, 주변의 편의시설 이용 가능성(36.4%)과 의료기관의 접근성(23.7%)이 가장 중요한 요소라고 응답하여 특히 보건의료시설 인근에 입지하여 응급상황에 대처할 수 있어야 하며 응급벨을 설치하여 인접한 보건의료시설의 응급실과 즉각 대응할 수 있도록 연계할 필요가 있다.

<표 2-1> Geoffery Twibill의 노인공동주거시설의 적정 입지 선정을 위한 평가 모델

평가구분	비율		항목				
대지의 위치 (사회환경)	25	10	공공교통시설 여건				
		8	지역의 쾌적성				
		7	지역중심부의 접근성				
비용과 구획	25	15	대지 비용, 형상과 규모의 유효성				
		5	기존 건물의 상태				
		5	지역상황				
대지의 특성 (자연환경)	50	15	대지주변의 환경				
		10	인접환경의 질				
		5	미기후				
		5	지형				
		5	토질과 가초				
		10	공공서비스				
판정	부적합	보통	좋음	우수	매우우수		
평가합계	0 ~ 49	50 ~ 59	60 ~ 69	70 ~ 79	80 이상		

자료 : 조소영 외(1997). 노인시설관리론, p147-150.

다른 법령에 의한 개발제한 요인이 없는 지역을 우선으로 하고 요인이 있는 경우에는 사업신청 이전에 이를 해소하는 것이 바람직하다.

3) 서울 및 수도권 거주 40,50대 중년층 396명(실버연금주택사업의 도입 및 운영에 관한 연구(1), 농림부·한국농촌공사, 2007)

<표 2-2> 타 법령에서 개발을 제한하고 있는 주요지역

농업진흥지역(농지법), 자연환경보전지역(국토의계획및이용에관한법률), 상수원보호구역(수도법), 군사시설보호구역(군사시설보호법), 명승 및 천연기념물과 그 보호구역(문화재보호법), 보전산지·산지전용제한지역(산지관리법), 자연공원 및 공원보호구역(자연공원법), 생태경관보전지역, 생태·자연도 1등급 권역(자연환경보전법), 야생동·식물 특별보호구역(야생 동·식물 보호법), 습지보호지역(습지보전법), 수질오염총량제 적용(한강, 금강, 낙동강, 영산강 수계 물관리 및 주민지원에 관한 법률), 토양보전대책지역(토양환경보전법), 해양보호구역, 해양생태도 1등급 권역(해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률), 특정도서(독도등 도서지역의 생태계 보전에 관한 특별법) 등

자료: 농림수산식품부. (2008). 2008년 농림사업시행지침

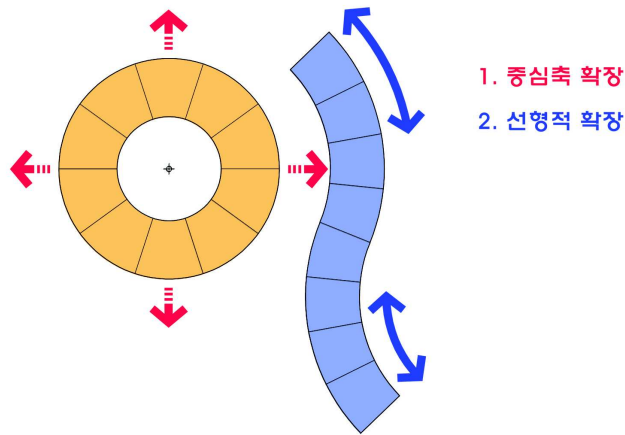
2.2 단지 조성

2.2.1 단지 규모 및 배치

- 기본형 : 30가구 + 다목적실(홀, 부엌, 화장실, 게스트룸) - 다목적실은 부속형 혹은 단독형도 가능함⁴⁾
- 확장형 : (30가구+다목적실)+(30가구+다목적실)+(30가구+다목적실)+커뮤니티센터

4) 부속형일 경우는 다목적실, 단독형일 경우는 Co-housing과 같이 커먼하우스(common house)라는 명칭도 가능할 것임

확장 및 조합배치 Diagram



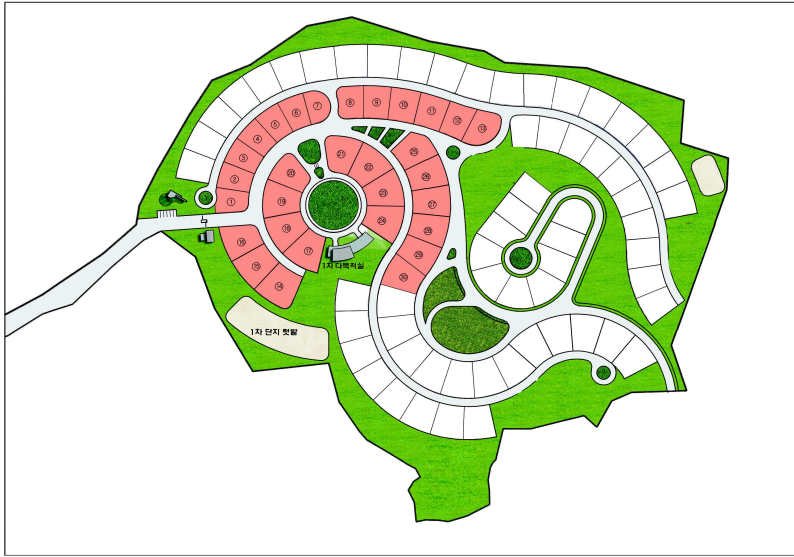
(그림 2-1) 단지 배치 개념도

단지조성은 단독주택 혹은 타운하우스의 형태로 기본형과 확장형으로 개발한다.

기본형은 30호 정도가 하나의 단지를 이루고, 30평 정도의 다목적실을 둔다. 가구 수가 공유 공간 이용과 제공되는 서비스 비용 책정에 밀접한 관련이 있으므로 적정 가구 수 산출이 중요한 이슈가 될 수 있으며 서로 알고 지내며 자치관리가 원활하게 작동하는 서구의 협동주택 (co-housing) 개념을 적용한다면 30가구 이내가 적절할 것으로 사료된다.

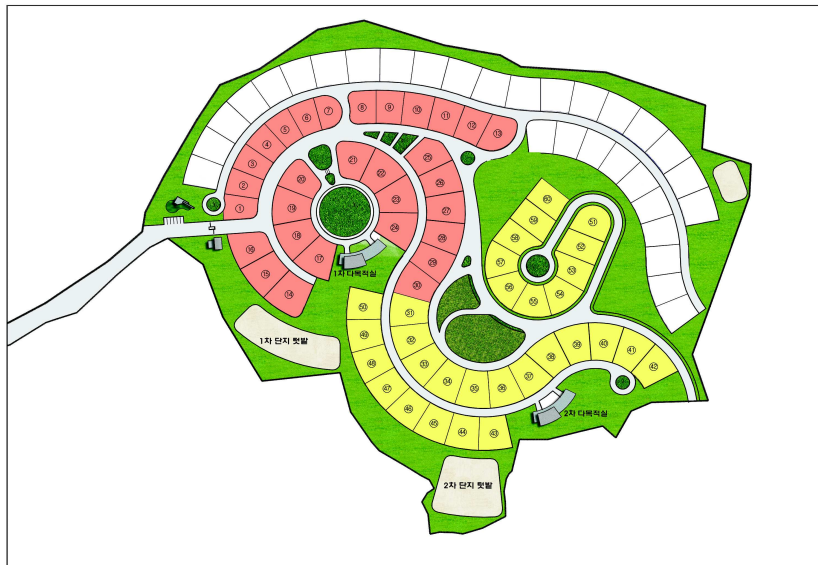
뿐만 아니라 지역농촌사회에 흡수되어 살 가능성을 고려할 때 평균 30가구 정도가 적절하다. 이는 설문조사 결과⁵⁾에서도 단지 안의 적정 가구 수에 대한 질문에는 30가구 이내가 좋겠다는 응답이 38.6%로 가장 많은 것으로 나타난 것에서도 뒷받침 하고 있다.

5) 서울 및 수도권 거주 40,50대 중년층 396명(실버연금주택사업의 도입 및 운영에 관한 연구(1), 농림부·한국농촌공사, 2007)

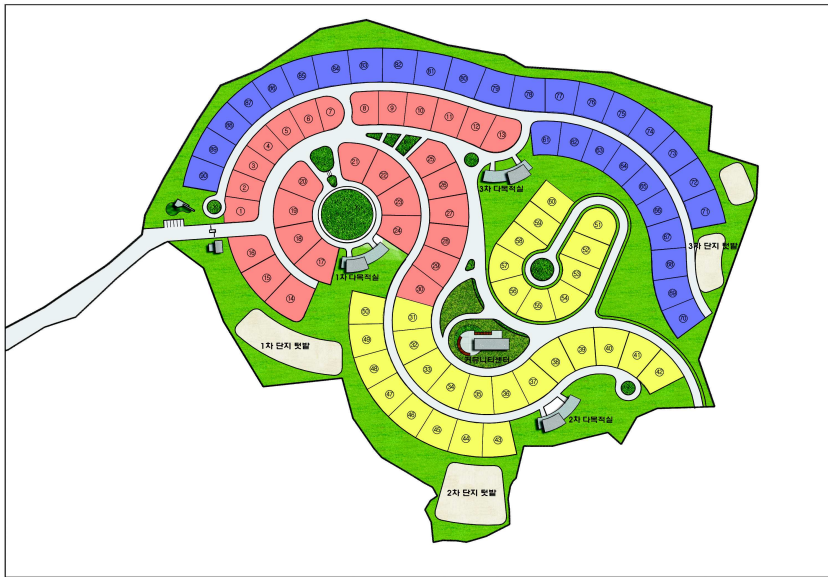


(그림 2-2) 기본형 배치도

확장형은 30세대를 기본단위로 3개 이상 복수로 개발하는 경우로 90세대 당 커뮤니티센터 1개소를 둬. 단, 이 커뮤니티 센터는 지역사회 개방형으로 한다면 ‘농촌마을 종합개발사업’ 보조금 지원이 가능할 것이다.



(그림 2-3) 60세대 배치도



(그림 2-4) 90세대 배치도

대규모 가구수로 공급 될 경우에도 30여 가구씩 묶어 커뮤니티를 구성하는 시스템으로 단지 설계를 하는 것이 바람직한데 30가구라면 Co-housing과 같이 자치관리 기법을 도입하여 하루 1끼 공동 식사준비 참여프로그램이 도입될 수 있고, 90가구 정도면 운영상 식사준비도우미를 활용할 수 있으며, 120가구 정도면 식사서비스 제공도 가능할 것이기 때문이다.

2.2.2 단지 유형

- 입주자의 요구에 따라 순환거주 가능하도록 전국적인 네트워크화 하거나 MOU체결 등을 통해 거주지 다양성을 부여하는 것도 가능할 것임.
- 대규모로 조성시 연속보호은퇴촌(CCRC continuing care retirement community⁶⁾)의 개념으로 발전 가능. 평생보호의 (lifetime care)개념 도입; 독립형 주택(일반형) → 반의존형주택 → 의존형주택
- 전문적인 케어서비스 등으로 인한 추가 서비스비용 발생은 입주자 부담원칙

실버연금주택은 건강하여 독립적인 생활이 가능한 은퇴자를 대상으로 하는 것이 기본취지이지만, 시간이 지남에 따라 입주자의 노령화에 대처할 수 있도록 필요한 단계별 수준의 서비스 제공이 가능하도록 계획할 필요가 있다.

또한 단지에 따라, 반의존형 거주자까지는 독립적으로 살 수 있도록 기준을 강화한 구성을 제공할 필요가 있다.

특히 부지확보 등 지자체의 여건상 소규모로 개발 시, 독립형, 반의존형을 모두 갖추어 개발하는 데는 무리가 있으므로 건강 악화 시에도 계속 농촌에 거주하고자 하는 입주자의 요구에 따라 전국 네트워크에 신청하여 반의존형주택으로 순환거주도 가능하도록 계획할 필요가 있다.

노후에 건강이 악화될 경우, 입주자가 그 지역농촌에 최대한 머무르고자 할 때에는 지역사회의 보건·복지·의료시설과 적극적으로 연계하는 시스템 마련이 필수적이라고 할 수 있다. 이를 위해서 독립형과 반의존형의 형태로 확장 개발 할 수 있는데 독립형은 건강하게 자립생활을 할 수 있는 입

6) 노인 개개인의 신체적 변화에 대처할 수 있도록 필요한 수준의 보호와 서비스, 그리고 주거공간이 단계별로 제공되는 형태의 실버타운.

주자를 위한 주거형태로, 지역사회에서 보건의료서비스를 연계하여 이용하고, 응급호출시스템을 갖추고 있는 시설이고 반의존형은 중간형태의 주거로 일반적인 독립생활과 함께 보호·간호서비스가 부설된 중간형태의 주거로 좀 더 자립적인 생활을 유지할 수 있도록 계획되어 있는 형태이다.

대규모로 조성될 경우에는 단지 안에 반의존형주택, 의존형주택을 계획하여 연속보호은퇴촌(CCRC continuing care retirement community)의 개념으로의 발전이 가능할 것이다.

전문적인 케어서비스 등으로 인한 추가 서비스비용 발생은 입주자 부담원칙으로 한다.

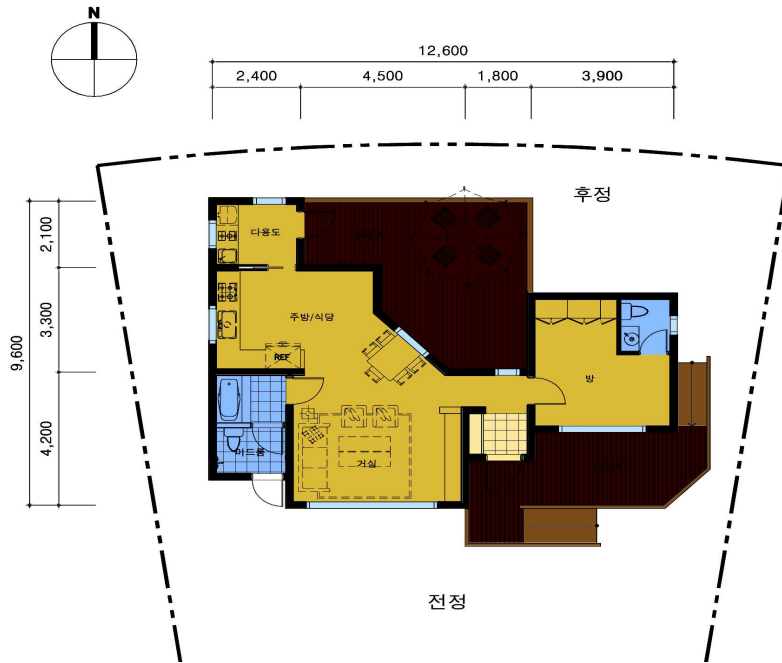
서비스 제공 수준이 주택 선택의 결정요인이 되며 입주금액 및 생활비 역시 이러한 서비스 수준에 따라 결정되므로 서비스 및 프로그램 측면에서도 고려하여야 한다.

유희시설은 일반노인에게 제공할 수도 있으므로 초기 재원만 마련되면 운영은 크게 문제되지 않을 것으로 사료된다.

2.3 단위세대 계획

2.3.1 주택유형 및 규모

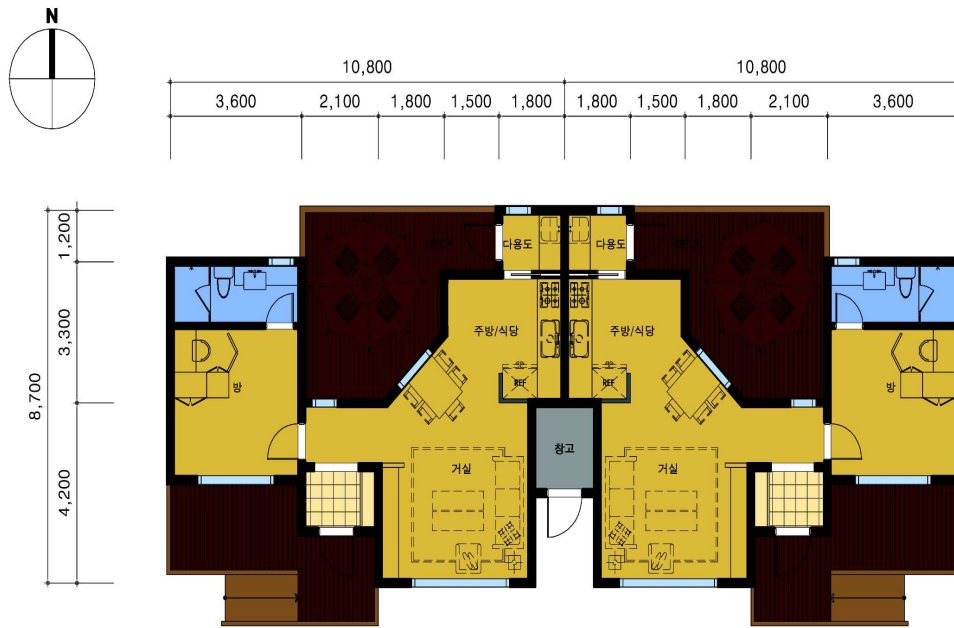
- 주택유형 : 저층 단독주택 / 타운하우스
- 주택규모 : 단위세대(전용면적 20평) + 정원·텃밭
- 공용공간 조성 : 다목적실(30세대당 1개소, 30평규모), 커뮤니티 센터(90세대당 1개소 90평 규모)



(그림 2-5) 단독주택 평면도



(그림 2-6) 단독주택 투시도



(그림 2-7) 타운하우스 2호연립 평면도



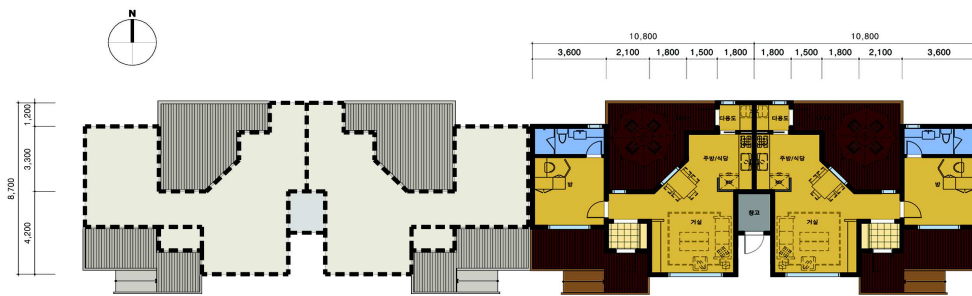
(그림 2-8) 타운하우스 2호연립 투시도

주택유형은 단독주택 혹은 town하우스의 형태로 30호 정도가 하나의 단지를 이루도록 한다. 설문조사 결과, 원하는 주택유형으로 town하우스가 50.5%로 가장 많았고, 아파트가 9.1%로 가장 낮은 응답률을 보인 것이 이를 뒷받침 하고 있다. 또한 town하우스는 전용 뜰이 있고, 수평으로는 연립되어 있어도 수직으로는 단독으로 사용하는 방식으로서 건축비를 절감하고 부지를 넓게 쓸 수 있으므로 실버연금주택으로 유용하게 활용할 수 있을 것이다.

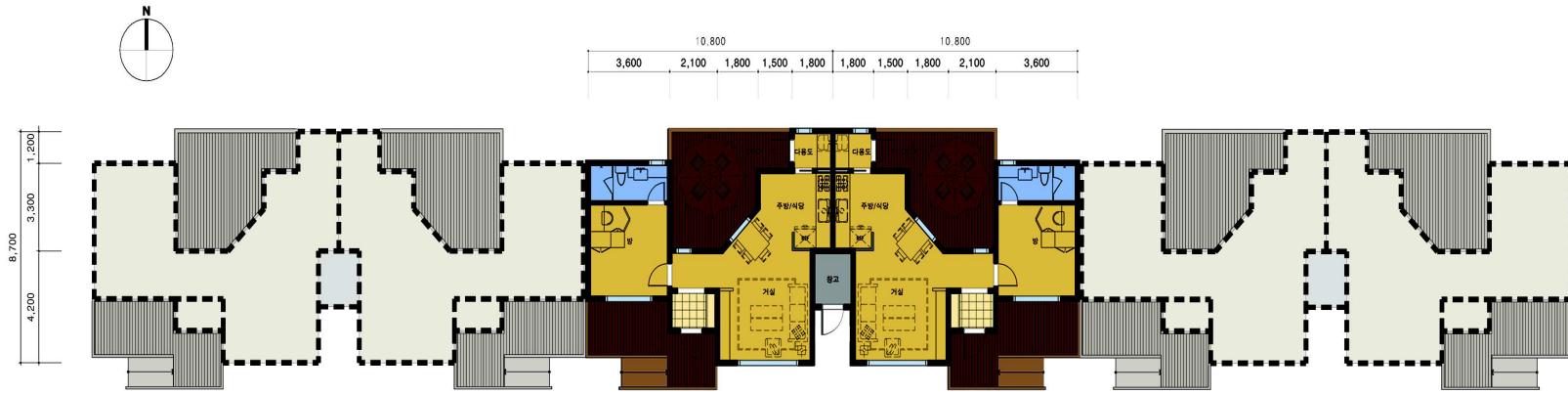
단위세대는 독립적인 생활을 영위할 수 있도록 하며, 16~20평 정도의 규모로 계획되어야 한다. 정원과 텃밭 제공, 공유공간(다목적실, 커뮤니티 센터) 등으로 개별주택 규모가 20평 정도라도 답답하거나 좁게 느껴 지지는 않고 외롭지 않을 것으로 사료된다.

특히 개인 사용 땅은 정원+텃밭의 용도로 사용할 수 있도록 10여평 제공하나 텃밭은 공동으로 구역을 지정할 수도 있다. 주택의 후면은 다소 프라이버시가 요구되는 용도로 사용하고, 전면은 개방적인 용도로 정원으로 사용할 수 있도록 외부공간을 계획하도록 한다.

또한 단지 중앙에는 각 주택에서 1평씩 비용부담하는 30평정도 규모의 공동공간인 다목적실(홀, 부엌, 화장실, 게스트룸)을 조성하여 입주자의 커뮤니티 증진과 인근 주민과의 교류를 위한 공간으로 활용할 수 있도록 계획한다.



(그림 2-9) town하우스 4호연립



(그림 2-10) 타운하우스 6호연립

2.3.2 시설·설비

- 기본 시설·설비 : 응급호출장치(nurse call), 불박이장, 부엌시설 설비, 가전제품(냉장고, TV, 세탁기, 식기세척기, 렌지시설 등)
- 옵션 시설 : 침대, 식탁, 소파

실버연금주택의 시설설비는 기본과 옵션으로 구분하고, 기본 설비는 응급호출장치(nurse call), 불박이장, 부엌시설 설비, 가전제품(냉장고, TV, 세탁기, 식기세척기, 렌지시설)이며, 옵션으로 침대, 식탁, 소파 등을 갖추도록 하여야 한다. 이는 설문조사 결과⁷⁾에서도 긴급대응서비스는 5점 만점에 4.39점으로 안전에 대하여 중요하다고 응답한 비율이 가장 높게 나타난 것에서 알 수 있다.

실버연금주택이 법적으로 유료노인복지주택은 아니지만 노인복지법에서 유료노인복지주택의 설비기준으로 경보장치 및 취사설비를 갖추어야 한다고 규정하고 있다는 점은 참고사항이 될 수 있다.

7) 서울 및 수도권 거주 40,50대 중년층 396명(실버연금주택사업의 도입 및 운영에 관한 연구(1), 농림부·한국농촌공사, 2007)

<표 2-3> 유료노인복지주택의 설비기준(노인복지법 시행규칙 <별표2>)

설비시설	설비기준
거실	<ul style="list-style-type: none"> • 독신용·동거용 침실의 면적은 20㎡ 이상이어야 한다. • 취사할 수 있는 설비를 갖추어야 한다 • 목욕실, 화장실 등 입소자의 생활편의를 위한 설비를 갖추어야 한다. • 채광·조명 및 방습설비를 갖추어야 한다
프로그램실	<ul style="list-style-type: none"> • 자유로이 이용할 수 있는 적당한 문화시설과 오락기구를 갖추어야 한다
체력단련실	<ul style="list-style-type: none"> • 입소 노인들이 기본적인 체력을 유지할 수 있는데 필요한 적절한 운동기구를 갖추어야 한다.
의료 및 간호사실	<ul style="list-style-type: none"> • 진료 및 간호에 필요한 상용의약품·위생재료 또는 의료기구를 갖추어야 한다
경보장치	<ul style="list-style-type: none"> • 타인의 도움이 필요할 때 경보가 울릴 수 있도록 거실, 화장실, 욕실, 복도 등 필요한 곳에 설치하여야 한다
경사로	<ul style="list-style-type: none"> • 침실이 2층 이상인 경우 경사로를 설치하여야 한다. 다만, 승강기를 설치한 경우에는 경사로를 설치하지 아니할 수 있다.

2.3.3 디자인 및 계획방향

- 안전성 : 응급호출장치(nurse call), 단차제거, 바닥의 미끄러움 방지, 안전손잡이 설치
- 건강성 : 채광, 통풍, 소음방지, 방습 / 커뮤니티 참여(정서적 건강)
- 자립성 : 무장애(barrier-free) 개념과 유니버설 디자인 적용 (신체적 독립)

실버연금주택의 디자인 및 계획방향은 안전성, 건강성, 자립성 유지에 초점을 두고 계획하여야 한다.

<표 2-4> 주택 내 유니버설디자인 사례

	
<p>안전손잡이</p>	<p>단을 낮추고 손잡이를 부착한 주방시설</p>
	
<p>비상벨</p>	<p>바닥등</p>

안전성 확보를 위해 비상벨 설치, 안전손잡이 설치하여 사고의 위험을 방지하도록 하여야 한다. 안전성 확보를 위하여 침실, 욕실 등에는 입주자가 안심하고 생활할 수 있도록 응급호출장치(nurse call) 설치하고, 바닥의 단차 제거, 바닥의 미끄러움 방지, 현관·욕실·화장실 등에 안전손잡이를 설치하도록 한다.

일본의 실버하우징의 경우, 각 단위주거 세대에 신체기능 저하에도 대응할 수 있도록 난간, 계단이나 출입문 등의 문턱제거, 휠체어 사용이 가능한 공간확보, 특히 긴급 시 LSA(life support advisor; 생활상담원)와 재택복지 서비스센터에 통보할 수 있는 응급호출장치(nurse call), 24시간

동안 현관 및 화장실을 사용하지 않을 경우, 자동적으로 통보되어지는 생활리듬체크시스템(life rhythm on system) 등의 설비를 갖추고 있다.

<표 2-5> 일본의 실버하우징(보나쥬요코하마)의 안전시설

	
주택내 상황판	생활리듬 센서 수신기
	
기기사용 가이드	패널트형 너스콜

주거의 건강성을 유지하기 위해서는 채광이나 통풍, 소음방지 및 방습 시설을 구비하도록 한다. 심리적 안정과 외로움을 덜기 위하여 커뮤니티 참여 및 지역사회 행사에 참여하여 교류를 확장할 수 있도록 한다. 설비 기준은 유료노인복지주택의 기준을 참조할 수 있다.(<표2-3>참고)

입주자의 독립성과 자립성을 유지하기 위해서는 장애 제거(barrier-free)와 유니버설디자인(universal design)⁸⁾의 개념을 적용하는

8) 유니버설디자인은 사용자의 연령, 신체조건, 장애종류 등에 상관없이 누구에게나 편리한 디자인을 추구하는 개념이다. 평생 디자인(lifetime design), 포괄적인 디자인(inclusive design) 이라고도 하며 모든 디자인 분야에 새로운 디자인 철학으로 관심이 집중되고 있다. 이러한 유니버설 디자인의 개념은 주거에 적용되어 현재와 미래의 사용자를 모두 고려한 주거계획에 기본이 되고 있다. 특히 노화진행에 따른 주거요구의 변화를 부분적인 주거변화를 통해 간단히 해결함으로써 노년기에도 지금까지 살던 곳에서 계속 살아갈 수 있도록(Aging-in place) 주거환경을 변화시키는 디자인에

것이 바람직하다. 유니버설디자인은 무장애디자인(barrier-free)에서 출발하여 현재 장애인 노인을 위한 디자인이라는 개념을 뛰어넘어 다양한 능력과 인간의 전체 생애주기를 수용하는 디자인이라는 개념으로 발전되었으며 이미 고령사회로 접어들어 노인에 관한 다양한 문제들을 겪고 있는 일본의 경우, 유니버설디자인을 ‘노인을 위한 ageless디자인’으로 정의하여 고령자의 주거문제에 대한 해결방안의 하나로 정책 추진되고 있다. 실버연금주택이 은퇴자에서 고령자가 되고 그 후에도 거주하게 되는 점에서 무장애 디자인의 개념을 적용할 필요가 있을 것이다. 설문조사 결과⁹⁾에서도 장애제거를 위한 엘리베이터나 리프트(4.01점), 편리한 손잡이(3.88점), 경사로(3.93점) 등에 대한 필요도가 높게 나타난 것도 이를 뒷받침 한다고 할 수 있다.(5점 만점)

2.4 공용공간

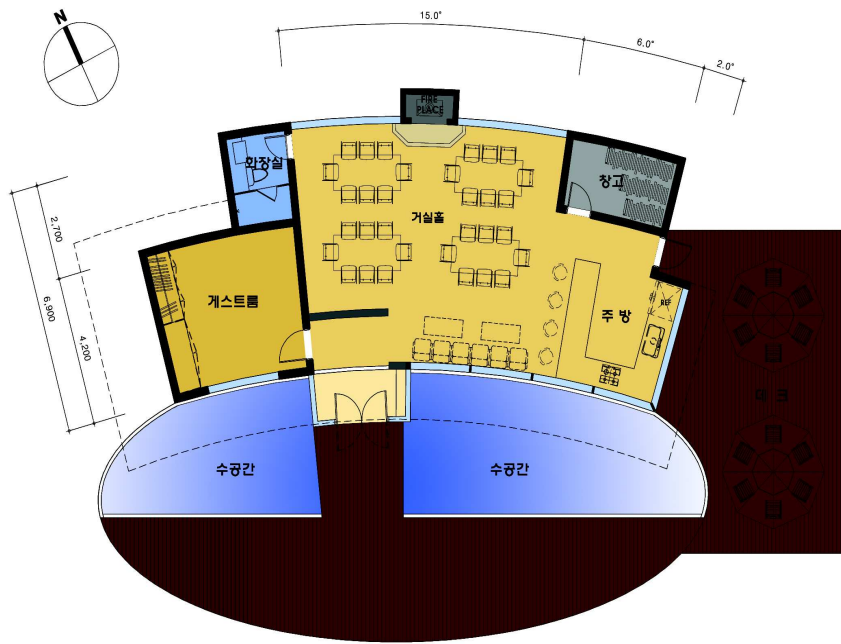
2.4.1 다목적실

- 30세대 당 다목적실 1개소 계획(30평 정도)
- 구성 : 거실(부엌, 화장실) + 게스트 룸(guest room)
- 역할 : 입주주민간의 커뮤니티 활성화의 장
- 운영 : 입주자 자치관리

적용되고 있다.

유니버설 디자인의 원리를 4가지로 정리하면 첫째, 기능을 지원하는 디자인(Supportive design), 둘째, 적용 가능한 디자인(Adaptable design), 셋째, 접근 가능한 디자인(Accessible design), 그리고 마지막으로 안전한 디자인(Safety-oriented Design)이다

9) 서울 및 수도권 거주 40,50대 중년층 396명(실버연금주택사업의 도입 및 운영에 관한 연구(1), 농림부·한국농촌공사, 2007)



(그림 2-11) 다목적실 평면도



(그림 2-12) 다목적실 투시도

실버연금주택의 기본형(30세대)의 단지 안에는 각 주택에서 1평씩 비용을 부담하여 30평정도 규모의 공동공간인 다목적실을 조성하도록 한다. 다목적실 구성은 거실(부엌, 화장실) + 게스트 룸(guest room)을 둔다.

다목적실의 역할은 단지내 공용공간으로 입주자들의 소모임과 인근 주민과의 교류를 위한 공간으로 활용되어 커뮤니티 활성화의 장이 될 수 있도록 하고, 다목적실 내의 게스트 룸은 외지에서 가족 및 친지들이 찾아올 경우 사용되며, 청소 등의 실비를 지불하고 예약제로 운영하도록 한다.

다목적실의 운영은 단지규모가 30세대이면 상주관리인을 두기는 어려우므로 Co-housing 형태의 자치관리로 운영되어야 할 것이다. 자치관리방식은 사전교육이 있어야 함. 규모(30, 60, 90, 120세대)에 따라 다목적실에 커뮤니티센터가 추가될 수 있을 것이며, 관리방식도 달라질 수 있다.

자치관리를 채택하는 방법 이외에 몇 개 단지를 묶어서 서비스를 제공하거나 순환관리인을 두는 방법과 실버연금주택운영센터(가칭)에 봉사센터를 두고 봉사자를 활용할 수도 있을 것이다,

일본의 실버하우징의 경우처럼 30~40가구의 공동주택에 LSA(life support advisor)가 근무하도록 지역센터에서 파견하는 형식을 고려해볼만하다.

2.4.2 커뮤니티 센터(Community Center)

- 확장형, 즉 90세대 규모의 단지에 커뮤니티 센터 1개소 배치.
- 단지규모에 따라 시설 및 공간 조정
- 인근지역사회의 시설 및 서비스 이용을 위한 연계시스템.
- 지역사회에 개방하여 지역주민과의 사회적 접촉을 유도

90세대 이상일 경우 단지 내에 커뮤니티 센터를 유치하거나 입주자들의 일상적 소통과 지역주민과 함께 어울릴 수 있는 공간을 마련하는 것이 바람직하다. 농촌의 주택단지 내에는 좋은 커뮤니티 시설을 두는 것

이 입주 유인요인으로 작용할 것임을 감안하여 규모의 경제성을 근거로 지자체의 초기 투자 의지가 신중하게 반영되어야 할 것이다.

가구당 0~5평이면 45평 규모, 가구당 1평이면 90평 규모이므로 규모의 경제는 입지와 인근마을과의 공동사용 등 활성화 가능성을 고려하여 정하여야 하며 지역주민에 개방하여 지역 노인은 물론이고 젊은층, 어린이들과 함께 이용할 수 있도록 세대 통합적이어야 한다.

이는 농촌에 노인인구가 많은 만큼 건강관련 시설에 대한 수요가 상당히 높아(한국농촌경제연구원, 2001) 건강 및 운동시설을 잘 갖추어 지역 사회에 개방하면 커뮤니티 활성화에 효과적일 것이기 때문이다,

농촌의 커뮤니티시설 중, 마을회관은 농촌의 공동시설 중 가장 이용 빈도가 높고 다양한 목적으로 활용되는 시설이다.(한국농촌경제연구원, 2001).

<표 2-6> 농촌의 커뮤니티 시설 및 건강관련 시설

	마을	읍·면	시·군
커뮤니티 시설	마을회관, 어린이놀이터, 정자목공간, 마을마당, 마을공원, 마을숲, 성황당/산신제터, 경로당(노인회관)	어린이놀이터, 공원 등 읍·면단위 복지회관, 주민자치센터	어린이놀이터, 공원 등 시·군단위 복지회관, 문화예술회관, 공설운동장·체육관, 다목적도서관 등
건강관련 시설	보건진료소, 건강관리실(건강관리센터), 공동목욕탕, 찜질방	보건지소, 약국, 병원, 건강관리실, 이미용실, 공동목욕탕	보건소, 약국, 병원(건강관리실), 건강관리실

자료: 농림수산물부.(2007). 농촌마을 리모델링 기법개발에 관한 연구.

건강관련 시설로는 공공 보건의료시설 이외에 건강관리실이 있다. 농업진흥청이나 몇몇 지방자치단체에서 설치하고 있는 건강관리실은 목욕시설, 운동시설, 찜질방 등이 결합된 형태이다.

커뮤니티 센터의 역할은 편의생활을 지원하고 입주자의 교류 증진 및 지역주민과 사회적 접촉을 유도하여 커뮤니티를 활성화시키는 것으로

커뮤니티 센터 내 시설은 단지규모에 따라 조정할 수 있도록 한다. 커뮤니티시설 내의 공간은 공동식당, 회의실, 활동실(운동실, 취미실, 부엌시설, 회의실 등), 로비, 건강관리실, 도서실, 공동세탁실, 손님방, 이미용실 등을 두도록 한다. 설문조사 결과, 스포츠시설(42.6%) > 스파 및 사우나(36.7%) ≥ 취미실(36.6%)로 나타나 이러한 시설을 둘 수 있도록 고려하도록 한다.(다중응답이므로 100% 초과)

공간은 많이 설치될수록 좋을 것이나 비교적 소규모로 계획되는 실버연금주택에서 이러한 모든 공간을 수용하기에는 무리가 따르므로 인근 지역사회 규모에 따라 유치하는 것도 방법이라 할 수 있다. 따라서 우선순위를 차지하는 공간을 계획하고 그 외 가까운 지역사회에서 이용가능한 편의시설에 대한 서비스 네트워크로 지원하도록 한다.

<표 2-7> 일본의 실버하우징(보나쥬요코하마)의 공용시설



2.5 서비스 개발 및 연계

2.5.1 서비스 개발

- 서비스 종류 ; 생활 및 안전서비스, 건강 및 운동서비스, 여가 서비스, 상담 및 정보서비스.
- 서비스 이용료: 기본서비스는 관리비에 포함, 선택서비스는 사용자부담 원칙.
- 지속적인 예산확보로 서비스의 질적 향상과 전문인력 확보

40대~50대의 은퇴 후 입주자를 위한 서비스뿐만 아니라 입주하여 10년 이상 경과하여 노인이 되었을 경우를 고려하여 서비스를 개발해야 한다. 서비스 및 프로그램 개발은 입주자들간에 자체적으로 하는 것과 함께 중앙의 ‘실버연금주택운영센터(가칭)’에서도 입주자간의 공동생활프로그램을 개발하고 지원해야 한다.

실버연금주택단지에서 제공되는 서비스는 생활 및 안전서비스, 건강 및 운동서비스, 여가서비스, 상담 및 정보서비스 등이 있다. 서비스에 대한 중요도를 5점 만점으로 하여 조사해본 결과¹⁰⁾, 건강.의료서비스가 4.28점으로 가장 높았으며 그 다음으로 여가활동서비스 3.75점, 관리인은 3.73점, 식사 서비스에 대한 평점은 3.53점, 가사도우미서비스는 3.31점으로 나타났다.

실버연금주택단지에 제공하는 서비스는 기본서비스와 선택서비스로 분류하여 우선순위를 두도록 한다.

10) 서울 및 수도권 거주 40,50대 중년층 396명(실버연금주택사업의 도입 및 운영에 관한 연구(1), 농림부·한국농촌공사, 2007)

<표 2-8> 서비스의 종류

	일상서비스	건강관리서비스	여가서비스	생산활동서비스
기본 서비스	응급호출서비스	의료보건의서비스	-	-
선택 서비스	식사, 가사일, 편의서비스, 셔틀버스 운영 등	운동서비스 등	취미, 오락, 문화서비스 등	일자리, 교육, 자원봉사 등

서비스 이용료에 있어 기본서비스는 관리비에 부담시키고, 선택서비스는 사용자부담 원칙으로 한다.

농촌지역으로의 이주를 위해서는 개인적인 네트워크뿐만 아니라 기존 주민커뮤니티와의 융화가 중요하므로, 지역네트워크와의 연계를 통하여 농사 혹은 지역의 특산물에 대하여 학습하는 기회를 가질 수 있도록 한다. 실제로 30여 가구로 구성된 단지의 경우에는 제공 불가능한 서비스도 있으므로 서비스 네트워크나 주변의 복지시설(보건소, 노인 복지관)과의 연계 프로그램이 단지상황에 맞게 배려되어야 할 것이다.

인근 복지관 등 유기적으로 연계되어 지역별로 입주자를 위한 서비스 연결망이 상호보완적으로 연계되어야 할 것이다.

또한 일자리를 발굴하여 농촌에서 능동적이고 생산적인 집단으로 육성하는 노력이 필요하다. 은퇴 후 농촌에서의 생활에 있어서 일자리를 가지는 것은 생산적 활동을 통해 일정부분 경제적 도움도 있겠으나, 정신적 육체적 건강에 대한 도움이 되어 활력있는 커뮤니티 형성에 큰 도움이 된다고 할 수 있다.

이러한 생산활동을 위한 방안으로는 단지 내 농업공동체 형성을 통한 소득창출이나 은퇴전 직업을 활용한 생산활동(작가 등)과 봉사활동(교사 등), 탁아도우미 등 지역사회에 제공하거나 단지 내 주민들 간의 상호부조체계를 통한 봉사활동체계의 마련 등이 있을 수 있다.

은퇴 전 직업을 이용한 지역사회 봉사, 일자리 창출, 공동작업을 통한

소일거리 등을 통하여 은퇴 후의 건강하고 건전한 생활을 영위하도록 돕는 프로그램을 입주자 선정 시 미리 알릴 수 있도록 준비하여야 하며 특히 은퇴 후의 입주자가 실버연금주택에 장기간 거주하여 노인층이 되었을 경우, 소득을 창출하는 일자리 보다 봉사, 여가를 통한 생산적인 활동을 할 수 있도록 프로그램을 조정할 필요가 있다.

다목적실 내에서 게임을 하거나 입주자 혹은 자원봉사를 활용하여 서예, 그림 등의 취미활동을 지원하여 입주자 및 지역주민과의 교류를 꾀하도록 하며 1~3개월에 한번정도는 입주자의 가족을 초청하여 이벤트를 개최하여 가족과의 교류를 증진시키도록 노력하여야 할 것이다.

이러한 서비스를 적절히 실시하기 위해서는 지속적인 예산확보로 서비스 질적 향상과 전문 인력을 확보하여야 할 것이다.

이 외에도 농촌이주 후 정착을 위한 사전교육, 입주 후 지도, 방문관리인을 통한 관리서비스가 필요하다.

서비스 제공은 규모에 따라 단지관리인이 순회하여 서비스를 구축하거나 직접 제공, 혹은 coordinator 역할을 하는 것이 바람직하다.

2.5.2 지역서비스 및 네트워크 연계

- 건설비용과 운영비용의 절감 및 지역사회와의 교류차원에서 지역의 생활, 복지서비스를 충분히 활용
- 지역사회의 관련단체 및 시설 등과 유기적 관계 유지
- 입주자와 기존마을 주민간의 교류 프로그램 활성화.

주택단지 내에 다양한 서비스 시설이 갖추어지면 편리하겠으나, 건설비용과 운영비용의 절감 차원에서 지역의 생활 및 복지서비스를 충분히 활용하여 실버연금주택 입주자로 하여금 지역사회에 적응하고 융화할 수 있도록 지역사회와의 서비스와 연계할 수 있는 프로그램이 필요하다. 예를들면 농산물체험행사, 농산물 직판행사, 풍물교실, 주말농촌학교 운영 등이 그것이다.

또한 지역사회의 관련단체 및 기관, 시설, 행정기관, 의료기관, 교육기관, 종교단체 등과 유기적 관계를 유지함으로써 보다 다양한 프로그램과 지원을 제공할 수 있도록 노력하도록 한다.

건강서비스는 보건소서비스의 확대를 통해 연계하는 방안¹¹⁾을 고려하고 의료서비스의 경우에는 단지 내 자체 응급시스템과 지역사회 보건소나 병원과의 네트워크가 필요하며, 이를 위해 단지 내 주민과 인근 주민이 모두 의료서비스를 함께 이용하는 방안을 마련해야 할 것이다.

지역 학교와 단체들의 자원봉사프로그램 및 가족방문 프로그램과 연결하고 봉사활동 등은 입주예정자의 사전커뮤니티를 운영하여 구체적인 방안 마련하도록 하고 셔틀버스를 주기적으로 운영하는 방안과 노선버스의 정차를 통하여 기존 도심지와 연결과 인접마을과의 교류를 도모하는 것이 필요할 것이다.

2.6 담당인력의 확보

- 담당인력은 지역복지시스템과 노인복지에 대한 이해와 서비스 구축, 조정 능력이 필요
- 90세대 이상일 경우 커뮤니티센터에 상주인력을 배치함.
- 30세대의 기본형 개발의 경우에는 자치관리와 순회관리인이 운영을 지도하고 운영전담기관에서는 이에 대한 적극적인 지원이 필요함

서비스 및 프로그램의 운영 및 관리는 소규모의 경우, 주민이 스스로 프로그램을 운영할 수 있도록 하고, 규모가 커질 경우, 프로그램 운영과 비상시에 대응할 수 있는 인력을 배치할 필요가 있다. 또한 지자체의 각종 유·무료서비스와 자원봉사자 활용, 단지내 인력을 활용하여 코하우징(Cohousing)¹²⁾ 관리형태로 자치관리체계를 구축하도록 지도 할 수도 있다.

11) 松岡洋子(2005)에 의하면 고령자가 지역에서 오랫동안 거주하도록 하기 위해서는 적절한 주택의 공급과 더불어 지역사회에서의 케어가 필수적이라고 하였다.

실버연금주택사업의 경우, 최소개발단위가 30세대이고 입주 후 시간이 경과함에 따라 노인이 증가할 것이기 때문에 운영인원을 상주하도록 하는 것 보다는 긴급 시의 비상연락체계를 철저히 하여 운영하도록 하는 것이 바람직하다. 단, 30세대를 기본으로 하는 단위를 3개 이상 복수로 개발하는 경우에는 전체 세대를 통합하는 커뮤니티센터에 상주하는 인력을 배치하도록 하여야 한다.

일본 실버하우징의 LSA는 재가복지센터로부터 파견되는 직원으로서 10~30호당 1인 배치되어 입주고령자에게 생활지도 및 상담과 비교적 가벼운 질병일 경우의 일시적인 간호와 긴급 시 지역 내의 관련시설에의 통보 등의 역할을 진행하고 있다.

실버연금주택의 경우도 담당인력은 지역복지시스템과 노인복지를 이해하고, 노년기의 특수성을 이해하여 필요한 서비스를 찾아 조직하고 구축할 수 있는 능력, 교류, 협조, 조정능력을 갖추어야 하며 사전교육, 순환관리인을 통한 정착지도 및 on-off라인 네트워크를 통해 정착을 지도하도록 한다.

또한 일본의 실버하우징의 경우처럼 30~40가구의 공동주택에 LSA(life support advisor)가 근무하도록 ‘실버연금주택운영센터(가칭)’에서 파견하는 형식을 고려하여야 한다.

이처럼 프로그램 개발과 서비스 제공을 담당하는 전문 인력의 역할이 매우 중요하며 이들의 역량강화를 위해서 ‘농촌지역개발 전문인력 육성 및 저변확대 사업’(농림수산식품부)의 지원을 받을 수 있다.

노인복지법 상의 전문 인력의 역할과 자격을 참고하면, ‘생활지도원’(입소자에 대하여 건강유지, 여가선용 등 노인의 복지증진에 관하여 상담, 지도하는자로서 사회복지사업법에 의한 사회복지사 3급 이상의 자격증 소지

12) 코하우징(cohousing)이란 용어는 나라와 학자에 따라 코퍼러티브하우징(Cooperative housing),협동주택, 공유집합주택 등으로 표현된다. 일반적으로 코하우징이란 여러 채의 개별주택들이 모여 공동생활시설과 공용공간을 공유하는 거주형태이다. 코하우징에서 살아가는 사람들은 현 대 삶의 개인의 프라이버시나 욕구를 충족시키면서 동시에 협동생활을 통해 사회적,경제적,실천적 이익을 얻을 수 있다. 주요특징으로 주민이 참여하는 개발과정, 공동체의식을 유도하는 설계, 개별주거를 보완하는 공동생활시설, 주민의 자주적인 참여에 의한 관리, 비계급적인 구조, 소득원의 분리 등을 들 수 있다(전원마을 만들기, 농림수산식품부, 한국농촌공사, 2007. p103)

자), ‘생활보조원’(입소자에게 일상생활의 편의를 제공하고 생활지도원 또는 시설의 장을 보조하는 자), ‘상담지도원’(입소자에 대하여 노인의 건강 유지, 여가선용 등 노인의 복지증진에 관하여 상담, 지도하는 자로서 사회복지사업법에 의한 사회복지사 3급 이상의 자격증 소지자)등 전문인으로 배치하도록 하고 있으며 실버연금주택사업은 노인복지법상 공급되는 주택은 아니지만 생활상의 문제를 해결하는 것을 도울 수 있는 자격을 가진 사람을 배치하는 것도 고려할만하다.



(그림 2-13) 실버연금주택의 조감도

2.7 실버연금주택의 유형 예시

- 실버연금주택은 기존의 전원마을조성사업과는 달리 다양한 형태의 유형을 제시하여 차별화 함 (현대노인들의 라이프스타일 반영)
- 한세대만을 위한 공간이 아닌 다양한 계층이 모여 사는 커뮤니티 형성
- 기존의 마을이나 인근주민들을 활용한 커뮤니티 연계방안 모색

2.7.1 재외동포 거주민 단지조성

- ‘재외국민 선거권 제한’ 선거법 헌법불합치 결정¹³⁾에 따라 재외국민에게 선거권이 주어지게 될 것이며 이에 따라 많은 재외국민들이 국내에 방문이나 거주 목적으로 유입될 것으로 기대
- 재외국민의 경제력과 외국어 능력을 이용한 기존 커뮤니티와의 융합방안

○ 사업의 필요성

- 경제력 있는 재외동포 은퇴자들의 모국지향성을 농촌지역개발에 접목 시킴으로써 농촌경제 활성화 도모 및 지역사회 기여
- 재외 동포들의 외국어 능력과 경험을 활용할 수 있는 기반 마련

○ 사업추진방향

- 재외 동포의 안정적 정착을 위해 기존 거주국의 문화와 생활상을 고려한 단지조성
- 이주민들의 국내거주에 대한 거부감 최소화 및 다양한 정주수요 욕구 충족

○ 프로그램 운영방향

- 외국생활에 경험이 있는 해외 동포들의 전문성(언어, 해외경험)을 살린 일거리 창출

13) 헌법불합치 결정이 내려진 조항은 선거법 15조 2항 1호, 16조 3항, 37조 1항 중 ‘관할구역 안에 주민등록이 돼 있는자’에 관한 부분, 38wg 1항 중 ‘선거인명부에 오를 자격이 있는 등록이 된 투표권자’에 관한 부분, 국민투표법 14조 1항 중 ‘그 관할구역 안에 주민등록이 된 투표권자’에 관한 부분

- 영어 마을, 일본어 마을 등의 다양한 외국어 학습, 체험기회 제공
- 모국과 기존 거주국간의 네트워크 구축을 위한 상호 교류 프로그램 마련

○ 입주자 선정

- 농촌지역에 정주하면서 지역사회에 봉사가 가능하며, 실질적 도움을 줄 수 있는 재외 동포를 중심으로 선정
- 일정부분의 경제력을 갖춘 재외동포를 우선으로 선정
- 학력, 교육가능 여부 등 일정한 기준안을 마련하여 수요자 모집

<표 2-9> 재외동포 현황

국가	일본	중국	미국	캐나다	유럽	기타	합계
인원	901,284	2,439,395	2,087,496	198,170	107,579	966,076	6,700,000

(2005년 외교통상부 자료/ 단위 : 명)

○ 사업대상지 선정

- 기존에 공사와 시니어 콤플렉스 양해각서(MOU)를 체결한 시·군과 사업유치를 희망했던 지역 우선 시행 검토
- 향후 사업대상지는 기존 인프라 및 의료·편의 시설의 활용이 가능한 지역을 중심으로 사업 시행

○ 재원조달 방안

- 재정부 지정 『지역특화발전특구』 지정·신청한 후 입주자 부담
- 경남 남해의 경우 ‘귀향마을’로 특구 지정(2006)¹⁴⁾
- 관련부처(외교통상부 등)와의 협의를 거쳐 재원조달방안 마련

14) 경남 남해의 경우 독일마을(2000)을 시작으로 2006년 귀향마을 특구로 지정되어 미국마을, 일본마을 등을 건설 예정이었으나 미국마을은 기반시설이 갖추어 지지 않아 마을조성에 한계가 있어 2006년 첫 분양자 중 4명을 제외한 전부가 취소했으며 일본마을은 계획이 취소된 상태임

○ 기대효과

- 재외 동포들이 모국에서 건강하고 보람된 삶을 영위할 수 있는 기반 마련
- 농촌지역에 외국어 교육기반 마련을 통한 교육 양극화 해소
- 모국과 해외 동포의 상호교류 촉진 및 네트워크 형성
- 해외에서 습득한 외국어 등의 전문지식과 자본을 국내에 환원
- 이민 3~4세의 민족정체성 회복과 자긍심 고양

○ 지역특화발전특구 사례

○ 남해군 '귀향마을' 특구

- 남해군이 지니고 있는 수려한 자연경관, 온화한 기후, 청정해역 등의 자연환경을 활용하여 출향인사 또는 도시민이 노후생활을 즐길 수 있는 펜션형 전원마을을 조성함으로써 인구 유입을 통한 주민소득 향상과 지역경제의 활성화를 도모하고자 특구지정 신청

- 특구위치 : 경상남도 남해군 이동면 용소리 956번지 외 115필지

- 특구면적 : 45,950m²

- 특화사업자 : 경상남도 남해군수

- 총사업비 : 76억원(06~07년) 국비 10, 군비 15, 민자 51

1) 용소지구 귀향마을 조성

- 면적 : 24,794m²

- 사업기간 : 2006~2007

- 사업내용 : 단독주택 23호 건립, 주차장, 관리사무소, 공원, 체육시설 등

2) 향촌지구 귀향마을 조성

- 면적 : 21,156m²

- 사업기간 : 2006~2007

- 사업내용 : 단독주택 20호 건립, 주차장, 공원, 오수처리장, 배수지 등

2.7.2 육아형 시니어마을 조성

- 보육시설과 육아지원책의 미비로 맞벌이 부부의 출산기피 심화
- 노인인구의 증가에 미치지 못하는 노인층 일자리
- 두가지 문제의 동시해결을 위한 커뮤니티 조성
- 저출산, 고령화, 도농간 양극화 해소가 국정운영의 핵심과제로 등장함에 따라 이에 대한 구체적이고 실현가능한 대안 마련이 필요

○ 사업의 필요성

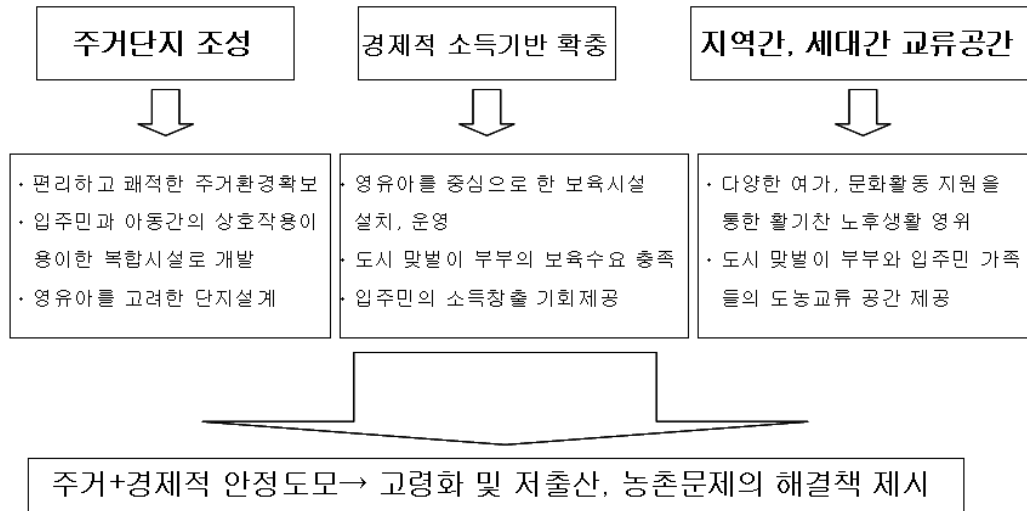
- 직장여성이 증가함에도 불구하고 보육시설과 육아지원책의 미비로 맞벌이 부부의 출산기피 심화¹⁵⁾
- 노인인구는 급속히 증가하고 있으나, 노인의 능력과 적성에 맞는 사회적 일자리는 부족한 실정¹⁶⁾
- 농촌에서는 생산주체인 젊은층의 탈농으로 보육시설 설치를 위한 최소한의 인구유지 곤란

○ 사업개요

- 도시은퇴자와 영유아들을 위한 일정규모 이상의 주거단지 조성
- 전문적인 영유아 보육을 위한 시설 설치·운영
 - ※ 입주민과 영유아, 도시 맞벌이 부부들의 세대교류를 촉진할 수 있는 커뮤니티 시설과 각종 프로그램 운영
- 입주민들의 공동체 의식함양을 위한 커뮤니티 공간 확보
- 가족 및 사회와의 네트워크 형성을 위한 교류공간 조성

15) 가임여성 1인당 합계 출산율이 1.13명으로 전세계 최저수준

16) 65세이상 노인 69.2%가 미취업상태이며, 이 중 17.1% 구직활동 전개



(그림 2-14) 사업의 개념도

○ 기대효과

- 도시 맞벌이 부부의 보육문제 해결과 저출산 문제를 일정부분 해소하고
- 도시 은퇴자를 생산인력으로 활용함으로써 국가 생산성 증대
- 도시 은퇴자에 적합한 일거리 제공을 통해 경제적으로 안정된 노후 생활을 도모하고
- 입주민, 영유아, 도시 맞벌이 부부 등 3세대가 어우러진 커뮤니티 형성
- 입주민간의 상호교류와 지역사회와의 네트워크 형성을 통한 도시 은퇴 세대의 유쾌한 노후생활 창조

○ 유사사례

- 노블카운티 내 보육시설 운영

○ 보육시설 관련 현황

- 위치 : 생활문화센터 1층
- 규모 : 내부면적 193평, 실외 놀이시설 200평
- 입소인원 : 만 1~5세, 현원 137명
- 입소비 : 9만원 별도부과 (06년 기준)
- 보육료 : 21만원~33만원
- 특징 : '유치원'이라는 세대간 교류공간을 배치시킴으로써 단조로운 노년층에 활력증대 효과

제3장 실버연금주택모델(안)의 수요동향

본 장은 실버연금주택의 수요를 파악하고자 설문조사를 실시한 결과를 분석한 것으로 은퇴 후 전원생활에 관심을 가지고 있는 인터넷사이트¹⁷⁾ 회원 101명을 대상으로 실버연금주택의 모델안을 제시하고 그 선호와 수요를 파악하였다.

조사 기간은 2008년 11월 12일부터 11월 18일까지 실시하였으며, 문항은 실버연금주택에 대한 명칭, 입주 의사, 입주시 고려사항, 입지, 주택규모, 단지구성, 커뮤니티센터의 시설, 임대비용, 임대기간 등으로 구성하였다.

3.1 조사대상자의 일반적 특성

본 조사대상자의 특성을 살펴보면, 남자(81.2%)가 많았으며 40대가 72.3%, 50대가 27.7%였으며 학력은 대졸(전문대졸업 포함) 이상이 77.3%이며, 직업은 사무직 39.6%, 전문/기술직 24.8%, 자영업 22.8% 였다.

소득은 평균 510만원으로 우리나라 2008년 1분기 도시 근로자가구 월평균 소득 390만 7500원보다 약 30% 높으며, 자산은 평균 4억2천4백만원으로 2억~5억미만인 경우가 41.7%이며, 5억~7억미만인 경우가 29.2%로 나타났다.

현재 거주지는 경기도가 40.6%로 가장 많았고 다음이 서울시 36.6%, 강원도 11.9% 의 순으로 나타났다.

17) 전원주택 관련 정보제공 사이트(www.oksigol.com)

조사대상자의 일반적인 특성은 다음의 표와 같다.

<표 3-1> 조사대상자의 일반적 특성

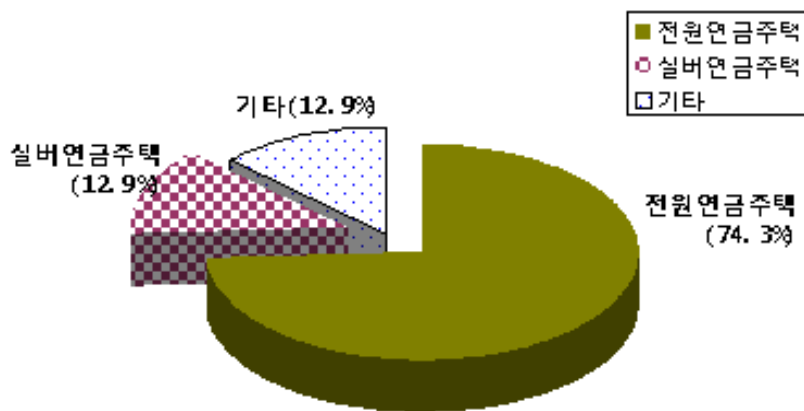
변수	구분	N (%) (N=101)
성별	남	82(81.2)
	여	19(18.8)
	계	101(100.0)
연령 (평균 47세)	40대	73(72.3)
	50대	28(27.7)
	계	101(100.0)
학력	고졸이하	23(24.8)
	전문대졸	13(12.9)
	대졸이상	65(64.4)
	계	101(100.0)
직업	사무직	40(39.6)
	전문/기술직	25(24.8)
	자영업	23(22.8)
	기타	13(12.8)
	계	101(100.0)
소득 (평균 510만원)	300만원 미만	11(10.9)
	300~500만원 미만	29(28.7)
	500~700만원 미만	37(36.6)
	700만원 이상	24(23.8)
	계	101(100.0)
자산 (평균 4억2천4백만원)	2억 미만	16(16.7)
	2억~5억 미만	40(41.7)
	5억~7억 미만	28(29.2)
	7억 이상	12(12.5)
	계	96(100.0)
거주지	서울시	37(36.6)
	경기도	41(40.6)
	강원도	12(11.9)
	대전, 충북	2(2.0)
	경남, 부산, 대구	5(5.0)
	계	101(100.0)

3.2 실버연금주택에 대한 명칭 선호

사업명칭으로 실버연금주택과 전원연금주택, 그리고 기타의견으로 질문한 결과, ‘전원연금주택’에 대한 선호도가 74.3%로 나타났다.

실버연금주택이라는 명칭에 대해서는 12.9%만 선호하는 것으로 나타났으며, 기타의견(12.9%)으로 실버연금이라는 단어가 들어가지 않는 명칭, 전원건강주택, 전원웰빙주택, 전원복지주택 등이면 좋겠다는 의견으로 볼 때 ‘실버’라는 단어에 거부감을 가지고 있는 것을 알 수 있다.

본 연구의 자문회의¹⁸⁾에서도 실제 사업을 수행하는데 있어 명칭이 주는 효과가 크고 대중에게 매력적으로 어필하기 위해서는 새로운 사업명칭이 필요하다는 의견이 제시되었기 때문에 본 연구에서 제안하는 ‘전원연금주택’ 명칭에 실수요자의 반응도 호의적인 결과를 보여 사업명칭을 수정할 필요가 있을 것이다.



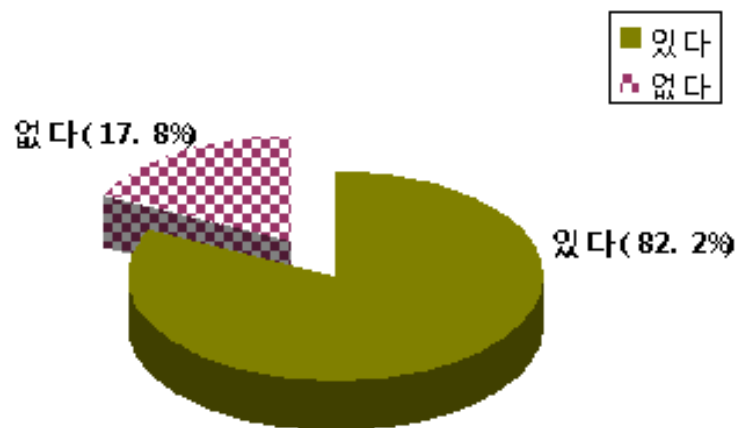
(그림 3-1) 실버연금주택의 명칭 선호

18) 1차자문회의 2008년 10월 23일

3.3 은퇴후 입주 의사

본 조사대상자의 실버연금주택에 대한 입주의사가 82.2%로 높게 나타났다. 또한 월 소득 측면에서는 우리나라 도시근로자 가구의 월소득보다 30%이상 높고, 평균자산이 4억2천4백만원인 집단으로 임대형주택인 실버연금주택에도 많은 관심을 보이고 있었다.

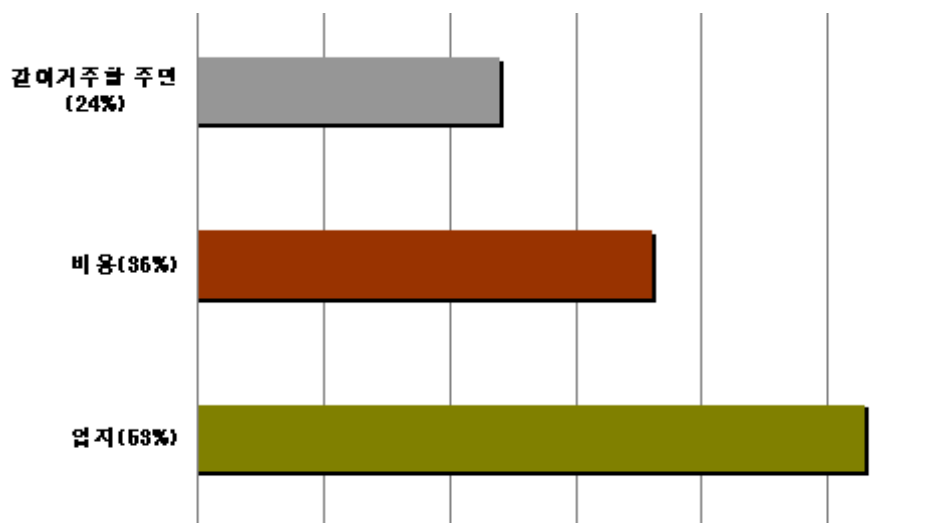
본 조사의 대상자가 전원생활에 관심을 가진 40~50대로, 은퇴후 실수요층으로 이어질 수 있는 집단으로 볼 때, 실버연금주택 사업의 수요층은 중저소득층 뿐 만아니라 평균소득 이상의 집단까지 포함하여 형성될 수 있다고 보인다.



(그림 3-2) 입주 의사

3.4 입주시 고려하는 요소

실버연금주택에 입주할 때 고려하는 사항으로 입지, 비용, 같이 거주하는 주민, 주택유형, 공동시설과 프로그램을 제시하고 중요하게 생각하는 순서대로 3가지 선택하고 있었으며 가장 중요한 요소는 입지(53%) > 비용(36%) > 같이 거주할 주민(24%)으로 나타났다.(다중응답이므로 100% 초과).

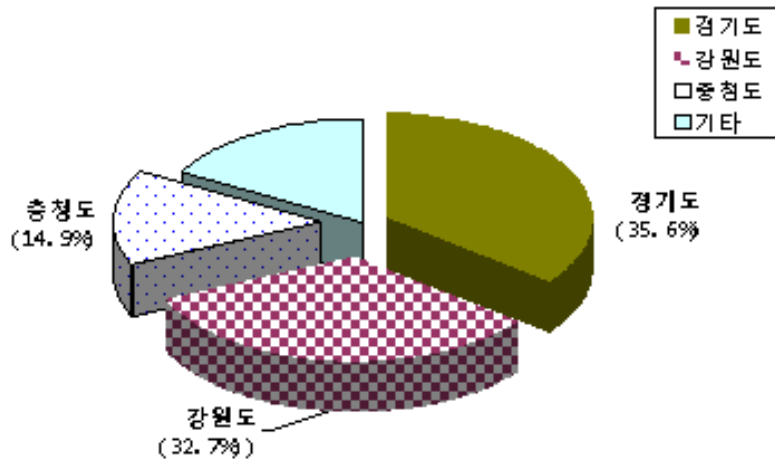


(그림 3-3) 입주의사

3.5 입지에 대한 선호

입주시 가장 중요한 요소로 작용하는 입지에 대한 의견을 파악하기 위하여 현재 거주지에서 소요되는 시간과 선호하는 지역을 살펴본 결과, 선호하는 입지는 현거주지에서 자동차로 2시간이내(52.5%), 1시간이내

(33.7%) 인 것으로 나타났다. 그 이유로는 현재의 생활권과 가까이 있어야 함, 자녀와 근거리에서 살고싶음, 도시와 근거리에 위치하여 응급시 병원 등과 가까워야 함 등으로 나타났다.



(그림 3-4) 선호하는 지역

한편 선호하는 지역은 경기도(35.6%)와 강원도(32.7%), 충청도(14.9%) 순으로 나타났다. 선호하는 이유로는 고향, 연고지, 교통, 자연환경, 인심 등으로 나타났다.

본 조사대상자의 거주지가 서울시 36.6%, 경기도 40.6%, 강원도 11.9% 인 점을 감안하면, 자동차로 2시간, 1시간이내에 위치한 경기도와 강원도 지역에 대한 선호도로 나타난 것과 일치하는 부분이다.

거주지역별 선호 지역을 교차분석하여 살펴보면, 신뢰구간 99.9%로 유의미한 결과로 나타났으며 서울시 거주자는 경기도(40.5%)>강원도(24.3%)>충청도(18.9%) 순으로 높았으며 경기도 거주자는 경기도(48.8%)>강원도(24.4%)>충청도(12.2%)순으로 선호 하였고 강원도 거주자는 강원도(91.7%)에 대한 선호도가 가장 높은 것으로 나타났다.

<표 3-2> 거주지역별 선호하는 지역

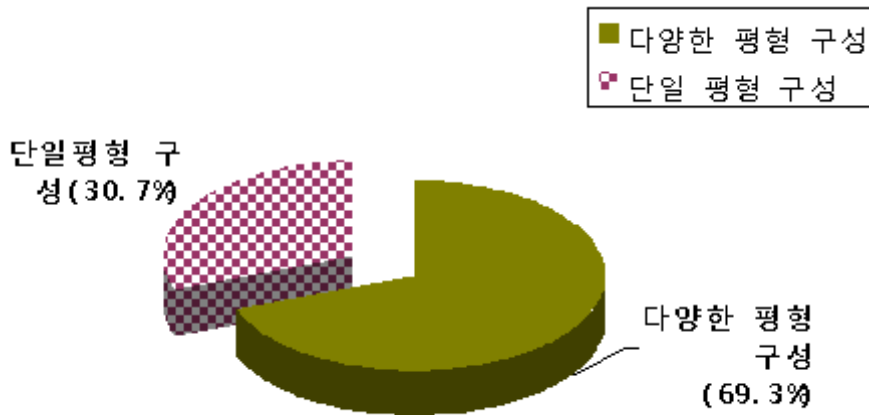
선호지역 거주지역	경기도	강원도	충청도	전라도	경상도	제주도	계	χ^2
서울시	15(40.5)	9(24.3)	7(18.9)	0(0.0)	3(8.1)	3(8.1)	37(100)	50.27***
경기도	20(48.8)	10(24.4)	5(12.2)	3(7.3)	2(4.9)	1(2.4)	41(100)	
강원도	1(8.3)	11(91.7)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	12(100)	
기 타	0(0.0)	3(27.3)	3(27.3)	0(0.0)	5(45.5)	0(0.0)	11(100)	
전 체	36(35.6)	33(32.7)	15(14.9)	3(3.0)	10(9.9)	4(4.0)	101(100)	

주: *** P<.001

이러한 거주지에서의 거리 및 지역에 대한 선호는 실버연금주택의 입주자 모집 시 사업지 개발 농촌지역에서 자동차로 1~2시간이내의 도시민을 대상으로 유치하는 전략에 반영하면 좋을 것이다.

3.6 주택규모(전용면적)와 단지구성에 대한 선호

실버연금주택의 모델안과 함께 평면도 및 배치도를 제시하고 선호하는 주택규모와 단지구성을 살펴본 결과, 전용면적 20평에 대한 선호가 57.4%로 나타났다. 그 다음으로 25평이상에 대한 선호도가 29.7%, 16평형에 대한 선호도가 10.9%로 나타났는데, 이는 본 조사대상자의 경제적 특성이 도시근로자 가구의 월소득보다 30%이상 높고, 평균자산이 4억2천4백만원인 집단인 점을 감안할 필요가 있을 것이다.

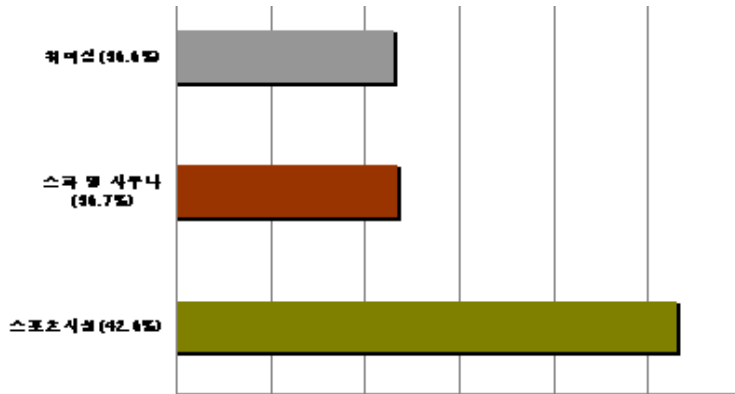


(그림 3-5) 단지구성

단지구성은 단일평면보다는 다양한 평형으로 구성하는 것이 좋겠다는 응답자가 69.3%로 나타났다. 따라서 수요자의 경제적 상태에 따라 선택 가능한 범위를 두기 위하여 20평형을 주종으로 25평, 16평형으로 구성하여 개발할 필요가 있다.

3.7 커뮤니티센터의 시설에 대한 선호

커뮤니티센터에 필요한 시설로 스포츠시설, 스파 및 사우나, 취미실, 게스트룸, 파티룸, 기타 등을 제시하고 우선적으로 설치해야 할 시설을 순서대로 3가지 선택하도록 한 결과, 선호도는 스포츠시설(42.6%) > 스파 및 사우나(36.7%) ≥ 취미실(36.6%)로 나타났다.(다중응답이므로 100% 초과)



(그림 3-6) 커뮤니티센터의 시설 선호

공용공간은 많이 설치될수록 좋을 것이나 비교적 소규모로 계획되는 실버연금주택에서 이러한 모든 공간을 수용하기에는 무리가 따른다고 할 수 있다. 따라서 커뮤니티센터 내 시설은 단지규모에 따라 조정하여, 우선순위를 차지하는 공간을 계획하고 그 외는 가까운 지역사회에서 이용 가능한 시설을 연계하여 이용할 수 있도록 지원하는 것이 필요하다.

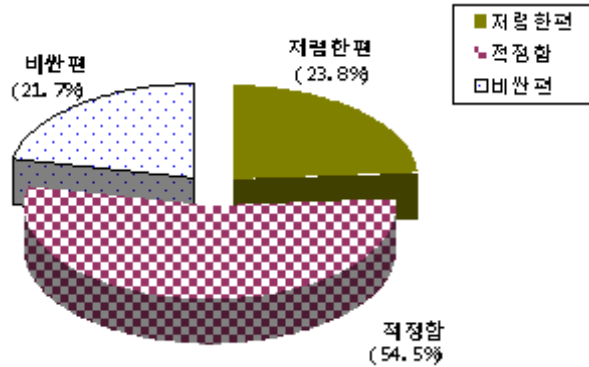
3.8 임대비용 수준과 지불방법에 대한 선호

임대비용 수준은 15년 주택임대비용으로 보증금 8,500만원(관리비 포함)¹⁹⁾은 적정하다는 견해(54.5%)를 보였으며, 저렴한 편이라고 응답한 경우도 23.8% 나타났다. 지불방법을 입주직전에 일시금(8,500만원)으로 지불하는 것, 입주보증금(2,000만원)과 월세(40만원/월)를 지불하는 것, 젊었을 때부터 장기간(15년) 25만원씩 불입한하는 것 등의 방식에 대해서 선호도를 조사하였다.

선호도가 가장 높은 지불방법은 입주직전에 일시금(8,500만원)으로 지불하는 것(42.6%)으로 나타났으며 입주보증금(2,000만원)과 월세(월 40만원)

19) 조사당시 도출된 15년간의 임대비용은 8,500만원이었음

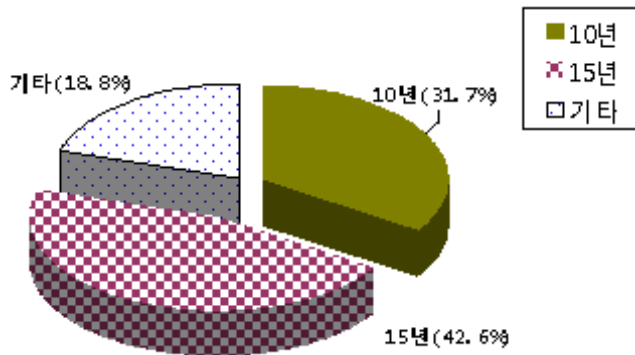
를 지불하는 방법은 35.6%, 젊었을 때부터 장기간(15년) 25만원씩 불입(10년 거치, 원금 4.500만원)하는 방법 선호는 21.8%로 나타났다.



(그림 3-7) 임대비용 수준

3.9 임대기간에 대한 선호

실버연금주택에 입주 후 선호하는 임대기간으로 15년(42.6%) > 10년(31.7%) > 기타(18.8%)로 나타났으며 기타 의견으로는 필요에 따라 기간을 연장하는 방식과 20년 혹은 20년 이상, 사망시까지 장기간 임대를 원하는 것으로 나타났다.



(그림 3-8) 선호하는 임대기간

3.10 소결

본 2차년도의 설문조사 결과는 1차년도에 실시했던 설문조사 결과와 유사하게 나타나 수요도의 적정성을 뒷받침하고 있다.

1차년도의 조사결과, 연금보험주택 보험을 들기 전 시범프로젝트 참여의사가 92.4%로 매우 높은 것으로 나타난 것과 마찬가지로 본 조사에서 모델(안)을 제시하고 은퇴후 입주의사(82.2%)를 조사한 결과도 매우 높게 나타나 사업에 대한 관심이 높은 것을 알 수 있다.

본 2차년도 조사에서 실버연금주택에 입주할 때 고려하는 가장 중요한 요소는 입지(53%)로 현거주지에서 자동차로 2시간이내(52.5%), 1시간이내(33.7%)에 위치하는 농촌지역으로 나타난 것과 동일하게 1차년도의 조사에서도 도시와 가까운 농촌이 가장 거주하고 싶은 입지(43.7%)이며 2시간이내(40.2%), 1시간 이내(36.6%)가 가장 많은 응답을 보여 현 거주도시 주변 농촌지역에 거주하고자 하는 의향이 높음을 알 수 있다.

1차년도의 조사결과, 노후에 농촌거주시 가장 중요한 요소는 주변의 편의시설 이용 가능성(36.4%)으로 나타난 것과 본 2차년도의 조사결과에서 입지선호의 이유로 현재의 생활권과 가까이 있어야 함을 꼽은 것은 상업시설, 문화시설 및 보건의료시설 등에 대한 요구가 높은 것으로 이어져 지역사회 시설들과 적극적인 연계가 필요함을 시사하고 있다.

커뮤니티센터에 필요한 시설은 스포츠시설로 1,2차년도 조사결과 모두 동일하게 나타났으며 그 다음 필요한 시설로는 스파 및 사우나, 취미실, 사교 등을 위한 공동공간 등으로 비슷한 결과를 보였다.

소규모 단지 안의 교류는 다목적실을 위주로 운영하는 것이 바람직하며, 대규모 단지(90세대 이상)일 경우의 커뮤니티 센터의 기능은 스포츠 시설, 스파 및 사우나, 취미활동 등 소규모 단지에 결핍되기 쉬운 시설 위주로 배치하고, 인근 주민들까지 이용할 수 있도록 하며, 공공성을 중시하여 무료보다는 저렴하게 수익자 부담원칙을 가지고 운영하는 것이 지속가능한 운영방안이 될 것이다.

제4장 실버연금주택사업의 운영방안

4.1 사업 방식

4.1.1 사업진행방식

사업진행 방식은 공공기관 주도형²⁰⁾으로 실시하는 것을 기본으로 한다. 공공기관 주도형 사업방식의 특징은 시, 군 또는 한국농촌공사에서 사업을 일괄적으로 추진하는 방식으로 실버연금주택사업의 경우, 부지선정, 기반시설 조성, 주택건축 등 단지조성에 관해서만 공공기관에서 주도하는 것을 원칙으로 하고 입주자 모집, 임대료 징수 등과 관련한 실버연금주택 운영 단계부터는 전담기관에서 실시하도록 하는 것이 바람직할 것이다.

사업개발방식은 신규개발방식과 기존주택지 재생의 두 가지 방식으로 진행하도록 한다. 신규개발방식의 경우, 부지매입에 소요되는 비용을 최소화하기 위하여 「한계농지정비사업」²¹⁾을 활용하도록 하고 기존주택지 재생 방식의 경우, 「농촌마을 종합개발」사업, 「농촌생활환경 정비사업」, 「농어촌주택개량사업」 등 농촌의 주거환경을 개선하는 데에 지원을 받을 수 있는 사업과 연계하여 사업지를 선정하도록 한다.

이때에 빈집은 지자체에서 매입하는 방식으로 진행하여 별도 입주신청을 받는 형식으로 진행하도록 한다.

20) 일반적으로 주택단지를 조성할 때에 공공기관주도, 입주자주도, 민간기업주도 등 세 가지의 방식으로 생각해 볼 수 있으나, 실버연금주택사업은 농촌지역에 고령화사회에 대비하여 주택을 공급하는 것으로 어느 정도 공공성을 가지고 있다고 할 수 있으므로 공공기관주도를 기본으로 하도록 한다. 임대형식으로 추진하는 사업이므로 입주자주도형은 적합하지 않다고 할 수 있다.

21) 한계농지정비사업이란, 영농조건이 불리하여 생산성이 낮은 한계농지 등을 체계적으로 정비하여 주택·체육·관광·복지·문화시설 설치 등 다양한 용도로 활용함으로써 한정된 국토자원의 이용도를 높이고 농촌 및 농촌경제의 활력증진을 도모하는 것을 목적으로 하며, 추진방향은 주택·체육·관광·복지·문화시설 등 지역여건 알맞는 다양한 개발 도모, 농촌의 유희부존자원 개발에 도시자본 참여를 유도, 자연환경 보전과 지역개발이 조화를 이룬 환경친화적인 개발을 하는 것이다.

농어촌정비법 제2조에서 정의하는 한계농지란 농업진흥지역 밖의 농지중 영농여건이 불리하여 생산성이 낮은 농지로서 최상단부에서 최하단부까지의 평균경사율이 15%이상이거나 집단화된 농지규모가 2만제곱미터 미만인 농지 또는 광업권에 의한 광업권이 기간만료 또는 취소로 소멸된 광구의 인근지역 농지로서 토양오염 등으로 인하여 농업목적으로 사용하기에 부적당한 농지를 의미한다.

<표 4-1> 농림수산물부 기존 사업 지원규모

기존 시행사업	지원규모	법적근거	실버연금 주택개발 방식
전원마을 조성사업	도로, 상하수도등 기반시설을 10~30억원 범위내에서 무상보조 주택건축비는 장기저리로 호당 4천만원을 융자(행자부, 년3.4%, 5년거치 15년상환)	농어촌정비법 제2조~제39조	신규개발
한계농지정비 사업	생산성이 낮은 한계농지를 정비하여 주택, 문화시설 설치 등의 다양한 용도로 활용	농어촌정비법 제77조, 농어촌정비법 시행령 제68조, 농어촌정비법 시행규칙 제45조	신규개발
농촌마을 종합개발사업	주택을 제외한 기초생활시설, 공동이용시설 전액보조 마을주민 공동소득기반시설 80%지원	농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌 지역개발 촉진에 관한 특별법 제38조	기존주택지 재생
농촌생활 환경 정비사업	정주민 면당 평균 30억	농어촌정비법 제2조~제39조, 오지개발촉진법 제1조~제14조	기존주택지 재생
농어촌주택 개량사업	신·개축 세대당 4000만원 부분개량·증축 세대당 2000만원	농어촌정비법 제2조, 제26조 농어촌주택개량촉진법 제1조~제3조	신규개발, 기존주택지 재생

4.1.2 사업의 제안 및 선정

사업의 제안

실버연금주택 사업의 제안은 지방자치단체에서 제안하는 것을 기본으로 하고 향후 사업대상지에 대한 사업타당성 분석 등의 기본적인 절차를 거

친 후에 추진하도록 하며 한국농촌공사에서도 해당 지자체에 사업을 제안하는 방식으로 동시에 추진하는 것이 사업의 활성화에 도움이 될 것이다.

또한 지방자치단체의 사업제안 시, 사업비 조달 등의 용이성을 고려하여 민간부문의 투자도 가능하도록 한다.

사업의 선정

사업의 선정은 사업을 추진하고자 하는 주체에서 사업지, 사업계획, 입주자모집방법 등의 내용을 포함하고 있는 사업제안서를 작성하여 농림수산식품부에 제출하고, 농림수산식품부에서는 사업제안서의 평가를 통해 시행여부가 결정되도록 한다.

사업제안서의 평가는 사업의 난립 및 관리소홀 등의 부작용을 최소화하기 위한 것이며, 사업자가 사업지의 선정 시 고려할 점은 가족과의 왕래와 지역사회의 공공시설 이용을 용이하게 할 수 있어야 하며 지역사회와 격리되었거나 원거리라는 인식을 주지 않도록 해야 한다.

가능한 한 일정부분의 기반시설이 갖추어진 지역으로 선정하여 사업비를 최소화할 수 있는 방안을 모색하고 인근 서비스시설을 이용하고 프로그램을 연계할 수 있는 지역에 위치하도록 할 필요가 있다.(기존마을 인근, 면소재지 인근 등의 지역)

4.2 사업규모 및 단지규모

실버연금주택 단지는 30가구와 입주자가 공동으로 이용하는 다목적실을 기본단위로 구성하고, 이를 확장하여 사업규모를 정하도록 한다.²²⁾

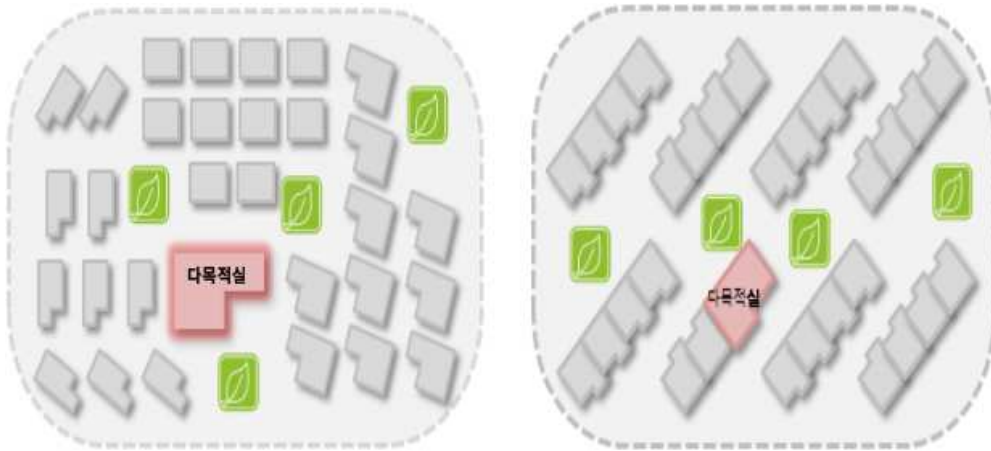
22) 30가구를 기준으로 한 것은 1차년도 연구결과를 반영한 것이다.

또한 지자체의 토지매입 등의 개별사정에 따라 기본단위를 2~3개로 확장하여 단지규모를 확장할 수 있도록 하며 기본단위 3개(90세대) 이상의 경우에는 전체 단지 입주자가 이용할 수 있는 커뮤니티센터를 설치하도록 한다.

단지의 구성은 신규개발, 기존마을재생형, 신규·재생복합형으로 나눌 수 있으며 각각 기본단위개발과 확장개발이 가능하다.

<표 4-2> 실버연금주택 단지개발방식

	신규개발	기존마을재생	신규·재생복합	시설연계 ²³⁾
기본형	○	○	-	-
확장형 ²⁴⁾	○	○	○	○



(그림 4-1) 신규개발 기본형(단독주택형(왼쪽), 타운하우스형(오른쪽))

23) 시설연계형은 실버연금주택단지 주변에 반의존, 의존시설을 개발하는 것으로 실버연금주택사업이 어느 정도 안정된 후에 실시할 수 있도록 고려한다.

24) 확장형은 기본형에서 제시된 단독주택형식과 타운하우스형식을 혼합하는 것이 가능하다.



(그림 4-2) 기존마을 재생 기본형



(그림 4-3) 확장형(신규개발(왼쪽), 기존마을재생(오른쪽))



(그림 4-4) 신규·재생복합 개발 확장형

4.3 사업비 조달

사업비는 입주예정자가 사전에 적립 혹은 납입하는 연금형태의 보험금의 운영을 통하여 조달하는 것을 기본으로 하지만, 농촌지역에의 주택단지 개발, 고령자의 거주환경마련이라는 취지에 부합할 수 있도록 비용을 최대한 절감하고 정부차원에서 보조금 지원이 필요하다. 정부의 보조금은 타 농업관련사업에서 진행하고 있는 정책과 마찬가지로 SOC 부담 및 기타 기반조성비를 포함하는 토지조성비에 충당하는 것을 원칙으로 한다.

또한 초기 사업의 경우 정부의 보조금 이외에 농어촌주택개량사업을 통하여 용자를 받도록 하거나 기존의 연금보험 가입자 중에서 실버연금주택 입주자를 모집할 당시에 연금 수혜가 가능한 자 혹은 일시금으로 지급이 가능한 자를 대상으로 하는 등 사업비조달을 용이하게 하는 방안이 필요하다.

4.4 입주예정자 모집 및 사전교육

입주자 모집은 해당 지자체에서 인터넷, 공고, 언론매체 등을 통해 홍보하도록 하며 입주자 모집 방식은 기존 사업 방식을 참고하여 결정하도록 한다.

특히 한국농촌공사에서 농어촌 지역의 정착에 필요한 지역 및 개발정보를 제공하기 위하여 운영하고 있는 포털사이트 「웰촌(www.welchon.or.kr)」 등을 이용하여 입주 희망자로하여금 인터넷을 통하여 손쉽게 정보를 습득할 수 있도록 하는 것이 필요하다.

홍보 내용은 마을의 위치 및 특성, 조성면적, 계획 가구수, 입주자의 부담금액 및 부담금액의 운영방법, 입주자격조건 등을 포함하도록 하며 홍보뿐만 아니라 입주예정자를 대상으로 은퇴후의 생활, 농촌생활, 실버연금주택입주 후의 생활과 관련하여 예비교육을 실시하여 입주후에 도시에서의 생활이 농촌 생활에 장애가 되지 않도록 할 필요가 있다.

이를 위해서 입주예정자의 사전 커뮤니티를 운영하고 참여하도록 유도하여 공동체 생활, 생산활동 등에 대한 구체적인 방안을 마련할 필요가 있으며 교육은 전담조직인 실버연금주택운영센터(가칭)에서 실시하도록 하며 타 기관에 위탁하는 것이 가능하도록 하여야 할 것이다.

4.5 담당 조직 역할 및 지원

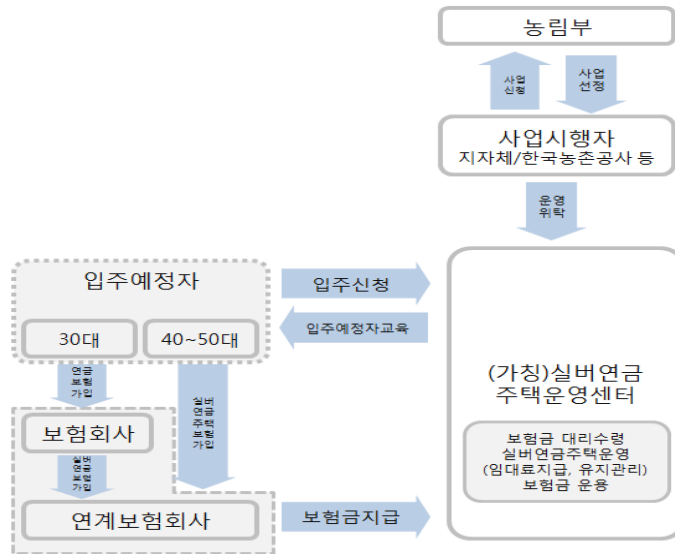
4.5.1 전담조직의 운영

(1) 기본방향

실버연금주택은 사업의 특성상 입주자의 보험금을 대리 수령하여 이를 주택의 임대료 및 운영관리비로 충당하기 때문에 자금운영 능력이 있어야 되고, 입주예정자의 모집 및 사전 커뮤니티 운영, 주택단지 운영, 입주자 관리 등에 관한 업무 또한 실시할 수 있는 여건이 되어야 하며 이를 위해 실버연금주택운영센터(가칭)를 설립할 필요가 있음.

- 실버연금주택사업의 담당조직은 전국적인 조직망과 기금운영이 가능하며 타 농촌관련사업과의 연계가 가능한 농촌공사에서 시행하되 유지관리부분에 있어서는 아웃소싱을 통하는 방법을 검토해 볼 필요가 있음.
- 실버연금주택사업이 활발하게 진행되어 총 사업비 규모가 클 경우 독립적인 조직으로 운영하는 것을 검토할 여지가 있지만 현 시점에서는 독립적인 조직의 운영보다는 기존 조직을 활용하여 사업을 진행하고 향후 고령자 주택과 관련한 사업이 확대되어 어느 정도의 재정자립이 가능할 시점에 고령자 주택관련 업무의 총괄을 담당하는 조직을 설립·운영하는 것이 바람직하다고 할 수 있음.

유지관리부분에 있어서도 본 사업은 일정부분 공익적인 성격을 띠고 있기 때문에 종교단체나 시민단체 등의 공공적 기능을 하는 민간비영리단체를 육성·지원하는 방안도 고려해야 할 것이다.



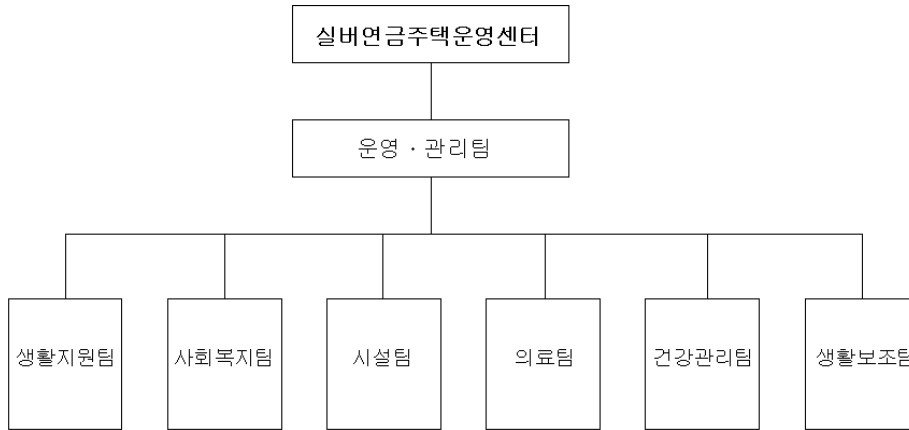
(그림 4-5) 실버연금주택운영센터(가칭)의 역할

(2) 보험금 업무조직

- 보험금 업무조직의 경우에는 보험금의 대리수령 및 운용과 관련된 업무를 연계보험회사에 연계하는 역할을 함
- 보험금 업무조직의 경우에는 본사의 기존인력을 활용하는 방안을 검토할 필요가 있음

(3) 관리운영조직

- 관리조직은 팀제로 운영하며, 모든업무를 총괄하는 총괄부서(운영관리팀) 하에 생활지원팀, 시설팀, 의료팀, 사회복지팀, 건강관리팀, 생활보조팀 6개의 팀으로 운영함



(그림 4-6) 실버연금주택운영센터(가칭) 관리운영조직

○ 관리조직의 주요업무내용은 다음의 표와 같음

<표 4-3> 관리운영조직의 업무내용

구분	업무내용
생활지원팀	<ul style="list-style-type: none"> - 이용안내, 입주자 및 방문자 관리 - 대내외 행정업무 및 회계업무 - 민원업무 - 비상대기 및 모니터 확인 - 입출입 업무
사회복지팀	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자의 생활, 건강, 여가의 관리 및 상담 - 시설 내 프로그램 운영
시설팀	<ul style="list-style-type: none"> - 공동시설 유지 및 관리 - 전기 및 설비 유지관리 - 세대 민원처리
건강관리팀	<ul style="list-style-type: none"> - 건강 및 스포츠 시설 관리 - 운동상담 및 지도
생활보조팀	<ul style="list-style-type: none"> - 공동시설의 미화업무
의료팀	<ul style="list-style-type: none"> - 입주민의 기초 건강검진 - 건강상담

(3) 관리운영 인원계획

- 직원의 배치는 입주자의 수 및 제공되는 서비스의 내용에 따라 적정인원을 배치하도록 하고, 직원의 채용 후 정기적인 교육을 실시하여 입주자의 특성을 반영한 서비스를 제공하도록 함
- 관리인원의 배치는 유료노인복지시설의 직원배치 기준을 근거로 하며, 각 단지의 특성에 따라 유동적으로 배치함

4.5.2 농림수산식품부의 역할

사업제안의 평가

- 지방자치단체 혹은 한국농촌공사에서 사업제안서를 작성하여 농림수산식품부에 제출하면 농림수산식품부에서는 이를 적절하게 시행할 수 있는지의 여부를 포함하여 사업제안의 평가를 실시하고 최종 사업을 추진할 수 있도록 사업을 선정하여야 함.

보조금 책정

- 실버연금주택사업에 대한 보조금을 책정하여 사업이 원활하게 진행될 수 있도록 지원하고 실버연금주택사업의 경우 신규개발을 하거나 기존 마을의 재생 및 정비를 통하여 이루어지므로 기반시설조성 및 정비비용, 공용시설 계획 및 정비 비용을 조성할 수 있는 근거를 마련할 필요가 있음.
 - 신규단지조성의 경우, 기반시설조성의 지원은 전원마을조성사업에서 실시하고 있으며 마을의 기반시설 및 공공성이 있는 시설을 설치할 경우 마을규모에 따라 10억 원에서 최고 30억 원 까지 지원하도록 하고 있음.
 - 마을기반, 문화복지시설 등의 정비 시에 설계비, 공사감리비 등의 비용으로 충당할 수 있도록 25~30억을 지원하는 농촌생활환경 정비사업도 있음.

<표 4-4> 유료노인복지시설의 직원배치 기준

구분	기준
유료양로시설	<ol style="list-style-type: none"> 1. 시설의 장 2. 총무 3. 생활지도원(여자를 수용하는 시설에는 여자 생활지도원) 4. 생활보조원(입소자 20인당 1인이상) 5. 의사 또는 축탁의사 6. 간호사 또는 간호조무사(입소자 40인당 1인이상) 7. 사무원(입소자 100인 이상인 시설의 경우) 8. 영양사(입소자 50인 이상인 시설의 경우) 9. 취사부(입소자 50인당 1인 이상) 10. 세탁부(입소자 50인당 1인 이상) 11. 관리인
유료노인요양시설	<ol style="list-style-type: none"> 1. 시설의 장 2. 총무 3. 생활지도원(여자를 수용하는 시설에는 여자 생활지도원) 4. 생활보조원(입소자 5인당 1인이상, 거동불능 등으로 상시보호를 필요로 하는 자) 5. 의사 또는 축탁의사 6. 간호사 또는 간호조무사(입소자 25인당 1인 이상을 두되, 요양보호자를 주로 입소시킬 것을 목적으로 하는 시설인 경우에는 20인당 1인이상) 7. 물리치료사(시설당 1인 이상을 두되, 입소자가 100인을 초과할 때마다 1인씩을 더 두어야함) 8. 사무원(입소자 100인 이상인 시설의 경우에 한함) 9. 영양사(입소자 50인 이상인 시설의 경우에 한함) 10. 취사부(입소자 50인당 1인 이상) 11. 세탁부(입소자 50인당 1인 이상) 12. 관리인

<표 4-5> 유료노인복지시설의 직원배치 기준 계속

구분	기준
유료노인복지주택	1. 시설의 장 2. 상담지도원 3. 사무원 4. 관리인

- 농어촌주택개량사업을 통하여 신축주택에 용자금을 호당 4,000만원 한도에서 지원²⁵⁾하고 있고 기존주택의 개량 시에도 호당 2,000만원까지 지원하고 있음.
- 실버연금주택사업의 경우 이 제도를 활용하거나 신축주택 또는 기존주택 정비에 소요되는 비용을 장기저리로 용자하는 제도를 마련함으로써 사업의 초기에 비용부족으로 사업이 지연되거나 진행이 어려운 점을 해소할 수 있고, 전면리모델링 시에도 자금조달원으로 활용할 수 있음.

4.5.3 지방자치단체 역할

- 지방자치단체는 사업의 주체가 되어 사업지를 선정하고 사업계획서를 작성하고, 원활한 입주자의 모집을 위하여 적극적으로 홍보방법을 모색하는 등의 역할을 하도록 해야 할 것이다.
- 사업지 선정을 위하여 저렴한 토지의 확보 등을 선행함으로써 총 사업비의 절감, 임대료 경감 등 더 많은 입주자를 모집할 수 있도록 힘쓸 필요가 있음.
- 실버연금주택 전담조직과의 원활한 의사소통을 하여 사업의 적절한 진행, 운영과 입주 후의 사후관리에도 초점을 맞추어야 할 것임.
- 이를 위해서는 지자체 내의 관련 부서 내에 전담 직원을 두는 것이 고려되어야 할 것임.

25) 연리 3~4%, 5년 거치 15년 상환(한권으로 배우는 전원마을 만들기)

4.6 입주자부담액 산출

- 입주자 부담액을 산출하기 위하여 실버연금주택사업 실시 시에, 소요되는 비용을 추정하고자 하였으며 1개의 단지조성비용을 근거로 산출하였음.
 - 단지조성비용에는 기반시설비용을 제외한 부지매입비용, 건축공사비, 공동시설 조성비용을 포함하도록 하고, 여기에 유지관리 및 리모델링 비용을 추가하여 입주자가 필요한 금액을 산출함.
- 단지의 수명을 30년으로 보고 30년을 1주기로 하였으며 1년차~15년차까지를 제1기, 16년차~30년차까지를 제2기로 하여 비용을 산정함.
 - 제1기가 종료된 시점에는 전면리모델링 공사를 실시하도록 하며 제2기의 종료시점에는 철거하고 재건축하도록 함.
 - 이는 실버연금주택 수요조사에서 최초의 임대희망기간이 10년이 가장 많았고, 다음으로 15년이 많았으며, 입주자가 교체되는 시기에 전면리모델링을 하여 신규입주자가 주택 입주시에 불만을 최소화 할 수 있도록 5년마다 개보수, 15년 후 리모델링을 근거로 최초 임대기간을 15년으로 절충한 것임.
 - 건축 및 설비자재의 내구연한과, 환경적 측면도 고려하여 30년을 하나의 주기로 재건축 하는 것이 바람직함.
- 건축비는 현재시점(사업 초기년도, 0년차)에 발생하는 것으로 가정함. 리모델링 비용 또한 사업 초기에 미리 적립하는 것을 가정하므로 현재 시점에서 발생하는 것으로 간주함.
- 장기수선 충당금 및 운영비용은 입주가 가능한 1년차부터 30년차까지 매년 발생하므로, 현금유동표(cash flow table) 분석에서는 각 년도에 발생한 비용이 현재가치(present value)로 환산됨.
- 종합적으로 현재시점(사업 초기, 0년차)에 있어 입주민이 부담할 총액은

건축비와 리모델링비용, 그리고 1년차부터 30년차까지 발생하는 장기수선
충당금과 운영비의 현재 시점에 있어서의 합인 순현재가치(Net Present
Value, NPV)의 합으로 계산됨.

- 하나의 주호 클러스터는 개별세대 30가구(20평형, 전용면적 63㎡)와 1개
의 다목적실²⁶⁾로 하여 그에 대한 비용 산정을 실시하였음.

4.6.1. 소요비용

1) 단지조성비용

- 단지조성비용은 전원마을조성사업 등의 사업과 마찬가지로 기반시설 정비
비 등을 지원받을 수 있도록 사업시행지침에 명시할 필요가 있음.

<표 4-6> 단지조성비용 산정

구 분	㎡당 단가	공급면적	계	비고
택지조성비용	65,000원	14,300㎡	929,500,000원	
용지매수비	35,000원	14,300㎡	500,500,000원	
소 계			1,430,000,000원	

※기반시설 조성비용은 신규개발의 경우 중앙정부의 지원을 받아서 실시하며
기존마을 재생시에는 불필요한 부분이므로 제외하였음

2) 건축비용

<표 4-7> 건축비용 산정

구 분	㎡당 단가	공급면적	계	비고
건축비	1,300,000원	1860㎡	2,418,000,000원	30세대(62㎡)
다목적실	1,300,000원	99㎡	128,700,000원	1개소
소 계			2,546,700,000원	

26) 다목적실 혹은 다목적홀 등 선호에 따라 명칭을 붙일 수 있겠으나 Co-housing과 같은 자치관리 및 협동운영을
강조할 때는 커먼하우스(common house)라는 명칭이 더 적합할 것임.

3) 리모델링 비용

- 리모델링 비용은 주택건축비와 다목적실 건축비의 75%수준으로 산정하여 약19억원 정도로 산출되었음.
- 리모델링 비용은 신규 조성된 단지가 15년이 경과하였을 때, 단지 전체를 전면 개보수하는데에 소요되는 비용을 말하는 것이며, 기존주택단지를 실버연금주택단지로 조성할 경우에도 해당되는 것임.
 - 리모델링 비용의 산출근거는 다음과 같음.

$[2,418,000,000 + 128,700,000] \times 75\% = 1,910,025,000$		
주택건축비	다목적실건축비	리모델링비용

- 리모델링은 골조와 토목을 제외한 모든 공사를 실시하는 것으로 일반적으로 골조공사 15%, 토목공사 10%로 보고 있으므로 리모델링 시에는 초기 건축비의 75% 수준으로 산출하였음.

4) 관리비용 추정

- 30년간의 관리비용을 추정하기 위하여 월간 운영비용과 장기수선충당금을 산출하였음.
 - 관리비용은 단지운영을 위한 비용으로, 소독, 화재보험, 단지순회를 위한 인건비 등을 포함하는 것으로 m²당 500원으로 산정하였음²⁷⁾.
 - 운영비용은 매년 5%의 물가상승률을 적용하여 산출하였음.
 - 장기수선충당금은 임대주택법 시행령 제30조²⁸⁾ 특별수선충당금의 요율

27) 단지 운영비는 일반적인 아파트 관리에 소요되는 비용에서 인건비를 제외한 금액을 산출한 것이며 단지순회를 위한 인건비는 실버연금주택운영센터에서 파견하는 것으로 운영센터의 운영비용에 포함하도록 하였다.

28) 제30조 (특별수선충당금의 요율 및 사용 절차 등) 제3항에 의하면, 임대사업자는 법 제31조제1항에 따른 특별수선충당금(이하 "특별수선충당금"이라 한다)을 사용검사일(임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인일을 말한다)부터 1년이 지난 날이 속하는 달부터 매달 적립하되, 적립요율은 다음 각 호의 비율에 따른다.

1. 법 제16조제1항 제1호의 임대주택의 경우: 국토해양부장관이 고시하는 표준 건축비의 1만분의 4(영구임대주택)
2. 법 제16조제1항 제2호의 임대주택의 경우: 국토해양부장관이 고시하는 표준 건축비의 1만분의 4 (30년임대)
3. 법 제16조제1항 제3호 및 제4호의 임대주택의 경우: 「주택법」 제16조제1항에 따른 사업계획승인 당시 표준 건축비의 1만분의 1(10년임대 및 기타)

및 사용절차 등의 조항을 근거로 하여 건축비의 1만분의 4로 책정하여 산출하였음.

- 산출결과는 다음과 같음.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">○ 매월 장기수선충당금 = [주택건축비+다목적실 건축비] × 0.0004 =
[2,418,000,000+128,700,000원] × 0.0004 = 1,018,680원○ 매년 장기수선충당금 = 1,018,680원 × 12 = 12,224,160원○ 30년간의 장기수선충당금 총액은 366,724,800원 |
|---|

<표 4-8> 운영비 및 장기수선충당금 (할인율 3%)

	운영비 (명목가치)	장기수선충당금 (명목가치)	운영비 (현재가치)	장기수선충당금 (현재가치)
1년차	11,754,000	12,224,160	11,411,650	11,868,117
2년차	12,106,620	12,224,160	11,633,236	11,522,443
3년차	12,469,819	12,224,160	11,859,124	11,186,838
4년차	12,843,913	12,224,160	12,089,398	10,861,008
5년차	13,229,231	12,224,160	12,324,144	10,544,668
6년차	13,626,107	12,224,160	12,563,448	10,237,542
7년차	14,034,891	12,224,160	12,807,398	9,939,361
8년차	14,455,937	12,224,160	13,056,085	9,649,865
9년차	14,889,616	12,224,160	13,309,602	9,368,801
10년차	15,336,304	12,224,160	13,568,040	9,095,923
11년차	15,796,393	12,224,160	13,831,498	8,830,993
12년차	16,270,285	12,224,160	14,100,070	8,573,780
13년차	16,758,393	12,224,160	14,373,858	8,324,058
14년차	17,261,145	12,224,160	14,652,962	8,081,610
15년차	17,778,980	12,224,160	14,937,486	7,846,223
16년차	18,312,349	12,224,160	15,227,534	7,617,692
17년차	18,861,719	12,224,160	15,523,214	7,395,818
18년차	19,427,571	12,224,160	15,824,636	7,180,406
19년차	20,010,398	12,224,160	16,131,910	6,971,268
20년차	20,610,710	12,224,160	16,445,151	6,768,221
21년차	21,229,031	12,224,160	16,764,475	6,571,088
22년차	21,865,902	12,224,160	17,089,998	6,379,697
23년차	22,521,879	12,224,160	17,421,843	6,193,881
24년차	23,197,536	12,224,160	17,760,131	6,013,477
25년차	23,893,462	12,224,160	18,104,988	5,838,327
26년차	24,610,266	12,224,160	18,456,541	5,668,279
27년차	25,348,574	12,224,160	18,814,921	5,503,183
28년차	26,109,031	12,224,160	19,180,259	5,342,896
29년차	26,892,302	12,224,160	19,552,691	5,187,278
30년차	27,699,071	12,224,160	19,932,355	5,036,192
	순현재가치		458,748,649	239,598,931

<표 4-9> 운영비 및 장기수선충당금 (할인율 5%)

	운영비 (명목가치)	장기수선충당금 (명목가치)	운영비 (현재가치)	장기수선충당금 (현재가치)
1년차	11,754,000	12,224,160	11,194,286	11,642,057
2년차	12,106,620	12,224,160	11,194,286	11,087,673
3년차	12,469,819	12,224,160	11,194,286	10,559,689
4년차	12,843,913	12,224,160	11,194,286	10,056,847
5년차	13,229,231	12,224,160	11,194,286	9,577,949
6년차	13,626,107	12,224,160	11,194,286	9,121,856
7년차	14,034,891	12,224,160	11,194,286	8,687,482
8년차	14,455,937	12,224,160	11,194,286	8,273,793
9년차	14,889,616	12,224,160	11,194,286	7,879,803
10년차	15,336,304	12,224,160	11,194,286	7,504,574
11년차	15,796,393	12,224,160	11,194,286	7,147,213
12년차	16,270,285	12,224,160	11,194,286	6,806,870
13년차	16,758,393	12,224,160	11,194,286	6,482,733
14년차	17,261,145	12,224,160	11,194,286	6,174,031
15년차	17,778,980	12,224,160	11,194,286	5,880,030
16년차	18,312,349	12,224,160	11,194,286	5,600,029
17년차	18,861,719	12,224,160	11,194,286	5,333,361
18년차	19,427,571	12,224,160	11,194,286	5,079,391
19년차	20,010,398	12,224,160	11,194,286	4,837,515
20년차	20,610,710	12,224,160	11,194,286	4,607,157
21년차	21,229,031	12,224,160	11,194,286	4,387,769
22년차	21,865,902	12,224,160	11,194,286	4,178,828
23년차	22,521,879	12,224,160	11,194,286	3,979,836
24년차	23,197,536	12,224,160	11,194,286	3,790,320
25년차	23,893,462	12,224,160	11,194,286	3,609,828
26년차	24,610,266	12,224,160	11,194,286	3,437,932
27년차	25,348,574	12,224,160	11,194,286	3,274,221
28년차	26,109,031	12,224,160	11,194,286	3,118,305
29년차	26,892,302	12,224,160	11,194,286	2,969,815
30년차	27,699,071	12,224,160	11,194,286	2,828,395
	순현재가치		335,828,571	187,915,301

<표 4-10> 운영비 및 장기수선충당금 (할인율 7%)

	운영비 (명목가치)	장기수선충당금 (명목가치)	운영비 (현재가치)	장기수선충당금 (현재가치)
1년차	11,754,000	12,224,160	10,985,047	11,424,449
2년차	12,106,620	12,224,160	10,779,719	10,677,055
3년차	12,469,819	12,224,160	10,578,229	9,978,556
4년차	12,843,913	12,224,160	10,380,505	9,325,753
5년차	13,229,231	12,224,160	10,186,477	8,715,657
6년차	13,626,107	12,224,160	9,996,075	8,145,474
7년차	14,034,891	12,224,160	9,809,233	7,612,592
8년차	14,455,937	12,224,160	9,625,883	7,114,572
9년차	14,889,616	12,224,160	9,445,960	6,649,133
10년차	15,336,304	12,224,160	9,269,400	6,214,143
11년차	15,796,393	12,224,160	9,096,140	5,807,610
12년차	16,270,285	12,224,160	8,926,118	5,427,673
13년차	16,758,393	12,224,160	8,759,275	5,072,592
14년차	17,261,145	12,224,160	8,595,550	4,740,740
15년차	17,778,980	12,224,160	8,434,886	4,430,598
16년차	18,312,349	12,224,160	8,277,224	4,140,746
17년차	18,861,719	12,224,160	8,122,510	3,869,856
18년차	19,427,571	12,224,160	7,970,687	3,616,688
19년차	20,010,398	12,224,160	7,821,703	3,380,082
20년차	20,610,710	12,224,160	7,675,502	3,158,955
21년차	21,229,031	12,224,160	7,532,035	2,952,295
22년차	21,865,902	12,224,160	7,391,249	2,759,154
23년차	22,521,879	12,224,160	7,253,095	2,578,648
24년차	23,197,536	12,224,160	7,117,523	2,409,952
25년차	23,893,462	12,224,160	6,984,486	2,252,291
26년차	24,610,266	12,224,160	6,853,934	2,104,945
27년차	25,348,574	12,224,160	6,725,823	1,967,239
28년차	26,109,031	12,224,160	6,600,107	1,838,541
29년차	26,892,302	12,224,160	6,476,741	1,718,262
30년차	27,699,071	12,224,160	6,355,680	1,605,853
	순현재가치		254,026,795	151,690,105

4.6.2. 입주자 부담 비용

- 입주자 부담비용을 산출하기 위하여 30년간 소요되는 총 예상비용을 바탕으로 m^2 당 소요비용을 산출하였으며 입주자 개인의 생활비는 별도로 하였음.
- 산출방법은 30년간 소요되는 예상비용을 산출하여 최대 임대기간, 즉 15년 임대를 기본으로 하면 30년간 비용을 지불하는 세대는 총 60세대가 되며, 이 비용을 세대당 평균비용으로 계산하여보면 약 8,394만 원²⁹⁾ (5% 할인을 적용시) 정도로 나타남.
- 입주자의 비용에는 주택단지의 공사 및 운영에 소요되는 비용을 바탕으로 산정된 것이며 홍보비, 기타부대비용 등 사업전체를 운영하는 데에 소요되는 비용은 고려하지 않았음. 지구단위계획비 및 기타 택지를 조성하는 데에 필요한 예비비 등은 기반시설정비를 위한 비용에서 충당하는 것으로 보고 입주자의 부담비용에서는 제외하였음.

〈표 4-11〉 실버연금주택단지 1주기에 소요되는 비용

항목	금액 (3% 할인을 적용)	금액 (5% 할인을 적용)	금액 (7% 할인을 적용)
건축비용	2,546,700,000	2,546,700,000	2,546,700,000
설계감리 용역비	295,417,200	295,417,200	295,417,200
전면 리모델링 비용	1,910,025,000	1,910,025,000	1,910,025,000
장기수선 충당금 (순현재가치)	239,598,931	187,915,301	151,690,105
단지운영비용 (순현재가치)	458,748,649	335,828,571	254,026,795
합계	5,450,489,783	5,275,886,072	5,157,859,100

※ 30세대와 1개의 다목적실을 기준으로 하였음

29) 입주자의 임대료로 산정된 부담금액에는 실버연금주택운영재단의 운영비용은 고려하지 않았는데 이는 실버연금주택운영재단은 사업의 규모에 따라서 운영비용이 달라질 수가 있기 때문이며, 여기서는 단지조성 및 운영에 소요되는 비용을 고려하여 입주자의 부담금액의 대략적인 금액을 제시함으로써 전체 사업비를 추정할 수 있는 자료 삼고자 하였다.

<표 4-12> 공급면적당 입주자 부담액

할인율	공급면적(전용면적)	㎡당단가	실비적용
3%	65.3(62)㎡	1,353,864	83,939,543
5%	65.3(62)㎡	1,306,927	81,029,481
7%	65.3(62)㎡	1,275,199	79,062,365

4.6.3 조기퇴거시의 조치

- 계약기간을 채우지 못하고 퇴거시에는 납입한 총 보험금에서 남은기간 동안의 감가상각비, 운영 등에 소요되는 인건비 등을 차감하여 입주자에게 반환함.

계산식 : 총보험금-(총보험금×15%)-(총보험금×0.56%×거주개월수)
 ※0.56%는 총 계약기간 180개월 중 1개월의 퍼센테이지

- 잔여기간은 1개월을 단위로 산정하며 월의 중간에 퇴거하더라도 해당 월의 남은 기간에 대한 비용은 반환하지 않음.

4.6.4 입주예정자의 납입플랜

- 입주예정자는 30대~40대부터 일정금액을 적립하여 은퇴시기에 누적된 총액을 입주비용으로 충당하는 것도 가능하며, 입주신청시에 일시금을 지불하도록 하는 등의 두가지 방법을 선택하는 것이 가능함
- 일정금액을 적립하는 방식은 특별히 보험회사 등을 거치지 않고 “실버연금주택운영재단“에서 비용을 관리하거나 우체국 등 공공의 성격을 띠고 있는 금융기관에서 사업비를 최소화한 납입플랜을 제시하는 것을 고려해야 함

- 입주자가 각각 83,939,543원, 81,029,481원, 79,062,365원을 입주시기에 맞추어 적립하기 위해서 적립금 납입플랜을 다음과 같이 제시할 수 있음.
- 월납입액의 계산³⁰⁾은 연부상환상각기금계수(uniform series sinking fund factor)³¹⁾를 월 불입액의 경우로 세부 적용하여 활용하였음.
- 본 분석에서 계산된 월 불입액은 주어진 이자율과 기간 하에, 불입 기간 동안 복리로 이자가 발생하여 최종시점에는 목표금액이 달성되는 구조임.

30) 다양한 할인율에 의해 계산된 입주자 부담 총액 각각에 대하여, 다양한 이자율을 적용하여 분석을 시도함. 여기서 실버타운 투자사업에 적용되는 할인율과 입주자가 부담하는 이자율이 동일할 필요는 없음. 그 이유는 우선 입주예정자가 입주총액을 적립해 나가는 기간과 입주기간이 동일하지 않기 때문임. 또한 본 연구에서 실버타운 사업은 공공투자사업이므로 공공투자사업에 적용되거나 가정되는 할인율의 수준이 반드시 입주자가 납입기간 동안 부담하는 이자율의 수준과 동일해야 할 필요가 없기 때문임.

$$31) \quad R = S \times \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

R = 연부상환등가상각액

S = 총원리금상환액(입주자 부담금액)

i = 연이율

n = 상환기간

n년차에 가서 원리금상환총액이 S가 되려면 i라는 이자율이 주어졌을 때 지금부터 매년 불입하여야 할 연부상환등가상각액을 구하는 공식임. 예컨대, 10년 후에 100원이 되려면 이자율 10%인 경우 매년 얼마를 은행에 불입하여야 하는지를 계산하면 다음과 같음.

$$\text{즉, } R = 100 \text{원} \times \left[\frac{0.1}{(1+0.1)^{10} - 1} = 0.06275 \right] = 6.275 \text{원}$$

으로 매년 6.275원을 은행에 저금하면 10년 후 100원을 찾게 되는 됨.

<표 4-13> 기간·이자율 별 월 납입액

납입 기간	입주자 부담총액			입주자 부담총액			입주자 부담총액		
	83,939,543원			81,029,481원			79,062,365원		
	연이자율 3%	연이자율 5%	연이자율 7%	연이자율 3%	연이자율 5%	연이자율 7%	연이자율 3%	연이자율 5%	연이자율 7%
10년	610,174	556,131	506,278	589,020	536,851	488,726	574,721	523,818	476,861
11년	546,149	492,368	443,179	527,215	475,298	427,815	514,416	463,759	417,429
12년	492,880	439,461	391,032	475,792	424,226	377,476	464,242	413,927	368,312
13년	447,884	394,906	347,306	432,357	381,215	335,265	421,861	371,961	327,126
14년	409,390	356,911	310,191	395,197	344,537	299,437	385,603	336,173	292,168
15년	376,095	324,163	278,362	363,057	312,924	268,711	354,243	305,328	262,188
16년	347,026	295,676	250,823	334,995	285,426	242,127	326,863	278,497	236,249
17년	321,436	270,699	226,813	310,292	261,314	218,950	302,760	254,970	213,634
18년	298,746	248,644	205,740	288,389	240,024	198,607	281,388	234,197	193,786
19년	278,497	229,050	187,136	268,842	221,109	180,649	262,315	215,741	176,263
20년	260,322	211,546	170,628	251,297	204,212	164,712	245,197	199,254	160,714
21년	243,927	195,832	155,911	235,470	189,043	150,506	229,754	184,453	146,852
22년	229,067	181,663	142,738	221,125	175,365	137,789	215,757	171,107	134,444
23년	215,542	168,836	130,903	208,070	162,983	126,365	203,018	159,026	123,297
24년	203,186	157,183	120,237	196,141	151,734	116,068	191,380	148,050	113,250
25년	191,857	146,562	110,594	185,206	141,481	106,760	180,709	138,046	104,168
26년	181,437	136,852	101,854	175,147	132,107	98,323	170,895	128,900	95,936
27년	171,826	127,951	93,912	165,869	123,515	90,657	161,842	120,516	88,456
28년	162,935	119,771	86,681	157,287	115,619	83,676	153,468	112,812	81,645
29년	154,691	112,238	80,083	149,328	108,347	77,307	145,703	105,716	75,430
30년	147,029	105,284	74,051	141,932	101,634	71,484	138,486	99,167	69,749

4.7 실버연금주택 사업의 경제적 분석 및 파급효과 분석

4.7.1 실버연금주택사업의 경제적 파급효과

- 본 장에서는 실버연금주택사업 추진과 관련하여 논의되고 있는 각 부문별 사업을, 특정 산업부문에 대한 투자로 간주하여 이에 따른 경제적 파급효과를 추정함.
- 이를 위하여 2007년 한국은행이 발표한 2003년 기준 산업연관 분석표에 의거하여, 특정 산업부문에 대한 투자로부터 발생하는 1)타 산업부문의 생산유발효과, 2)부가가치 유발효과, 3)고용유발효과를 경제적 파급효과로 정의하여 그 정량적 분석결과를 제시함.
- 한국은행(2007)의 산업부문 분류표에 의하면, 앞으로 실버타운 투자사업에서 추진될 수 있는 사업들은 크게 1차, 2차, 3차 산업부문에 다양하게 포함될 수 있음.
- 세부적으로는 토목건설, 건축 및 건축보수, 부문을 가정할 수 있음.
- 이러한 각 산업부문들은 2003년 현재 한국경제 구조의 특성상, 타 산업으로의 생산유발, 부가가치 유발 및 고용효과가 제각기 상이하므로, 분석결과에 따라 추후에 고려될 투자 우선순위 결정 단계에서 중요한 요소로서 기능할 수 있음.
- 본 연구에서 적용되는 산업연관분석을 이용한 경제적 파급효과 추정사례는 특히 공공부문의 투자사업 계획단계에 있어 매우 광범위하게 사용되는 방법론이므로, 이에 대한 최근 사례를 조사하여 제시함. 또한 현 단계에서 예상되는 투자 사업비를 가정하여 이에 따르는 사회경제적 파급효과를 분석함.

4.7.2 실버연금주택 관련사업의 경제적 파급효과(단위사업비별 효과)

- 본 절에서는 실버연금주택사업과 관련하여 유추할 수 있는 사업들, 즉 토목건설, 건축 및 건축보수 산업 부문별로 각각 10억원을 투자할 때 유발되는 경제적 파급효과의 분석결과임.
- <표 4-14>에서는 산업부문별로 각각 10억원 투자시 파생되는 타 산업 부문으로의 생산유발 효과분석을 요약하고 있음.
 - 예를 들어 건축 및 건축보수 부문에 10억원을 투자할 때 사업서비스, 철강1차제품, 금속제품 등에 파급되는 효과는 각각 99백만원, 94백만원, 82백만원 등으로 분석됨.
 - 본 분석결과에서는 생산유발액의 크기순에 의하여 1순위부터 10순위까지를 요약하였으며, 기타 부문 유발액은 10위권 이외 부문들에 대한 파급효과의 합을 의미함.
- <표 4-15>에서는 산업 부문별로 각각 10억원 투자시 파생되는 부가가치에 대한 효과분석을 요약하고 있음.
 - 분석결과 총부가가치 액수에서 큰 차이를 보이지는 않음.
- <표 4-16>의 각 부문별 고용유발 효과에 대한 분석결과를 요약하고 있음.
 - 건축 및 건축보수의 경우 10억원 투자 또는 수요발생시 총 고용인원은 20.93명이며, 토목건설의 경우 총 고용유발인원은 16.57명으로 분석됨.

<표 4-14> 10억원 투자시 산업부문별 생산유발효과

(단위 : 백만원)

생산유발순위	건축 및 건축보수		토목건설	
	과급부문	생산유발액	과급부문	생산유발액
1	건축및건축보수	1,000	토목건설	1,000
2	사업서비스	99	시멘트및콘크리트 제품	133
3	철강1차제품	94	사업서비스	116
4	금속제품	82	철강1차제품	101
5	시멘트및콘크리트 제품	65	금속제품	86
6	일반목적용기계및 장비	45	운수및보관	55
7	운수및보관	43	금융및보험	45
8	플라스틱제품	40	석유제품	41
9	도소매	40	선철및강반성품	40
10	전기기계및장치	39	전기기계및장치	39
-	기타 부문	435	기타 부문	399
총생산유발액	1,982		2,055	

<표 4-15> 10억원 투자시 산업부문별 부가가치 유발효과

(단위 : 백만원)

부가가치내역	건축 및 건축보수	토목건설
피고용자보수	448	457
영업잉여	210	270
고정자본소모	90	78
생산세(보조금공제)	86	49
총부가가치액	834	855

<표 4-16> 10억원 투자시 산업부문별 고용유발효과

(단위 : 명)

고용유발순위	건축 및 건축보수		토목건설	
	파급부문	고용유발	파급부문	고용유발
1	건축및건축보수	13.31	토목건설	8.70
2	도소매	1.41	도소매	1.21
3	사업서비스	1.02	사업서비스	1.19
4	금속제품	0.74	운수및보관	0.82
5	운수및보관	0.64	금속제품	0.77
6	음식점및숙박	0.43	음식점및숙박	0.45
7	금융및보험	0.32	시멘트및콘크리트제품	0.43
8	플라스틱제품	0.28	금융및보험	0.36
9	교육및연구	0.26	교육및연구	0.33
10	전기기계및장치	0.24	작물	0.27
-	기타 부문	2	기타 부문	2
총고용유발	20.93		16.57	

4.8 기본운영지침

4.8.1 실버연금주택 사업시행 흐름도

사업지 선정	사업주체 : 기초지자체, 한국농촌공사
▽	
사업계획서 작성	사업주체 : 대상지, 사업예산, 입주자모집 방법, 입주비용, 사후 관리방안 등
▽	
사업계획서 제출	사업주체⇒농림수산식품부
▽	
사업계획서 심사	농림수산식품부 ※사업이 난립하는 것을 방지하여 사업계획서 평가를 통하여 적 절한 사업에만 예산을 투입하여 진행하여 리스크를 최소화함
▽	
사업추진 확정	※입주자 모집 실시(사업주체) - 일시금형태 혹은 적립금형태의 결정 - 매월납입금액과 납입기간 등 플랜 결정 - 입주예정자의 커뮤니티 형성, 교육
▽	
예산편성 및 사업대상지구 선정	농림수산식품부(예산편성)⇒지자체(대상지구 지정) 기반시설정비/주민공동시설 정비/주택정비 ※농어촌정비법 제 94조에 근거하여 자금지원 수준을 결정함
▽	
기본계획수립 및 구역지정	지자체 신청⇒농림수산식품부 승인(관련부처 협의:국토해양부, 환경부)⇒지자체 지정 및 고시 ※농어촌정비법 제 26조에 근거하여 농어촌마을정비구역으로 지 정함
▽	
시행계획수립 및 승인	지자체, 한국농촌공사 ⇒광역시자체 승인(농림부에 결과보고) ※사업시행은 주택건설업자 등에게 위탁시행 가능함
▽	
주택건축 인허가	
▽	
공사시행	
▽	
준공 및 입주	
▽	
운영 및 사후관리	실버연금주택운영센터(가칭)에서 입주자로부터 비용 징수

제5장 실버연금주택사업 운영을 위한 정책적 지원

5.1 법적 근거 마련

실버연금주택사업의 근거가 될 수 있는 법령은 ‘농어촌정비법’³²⁾으로 농어촌정비사업³³⁾의 하나인 농어촌생활환경 정비에 대하여 규정하고 있다. 농어촌정비법의 목적은 농업생산기반, 농어촌 생활환경, 농어촌 관광휴양 자원 및 한계농지 등을 종합적·체계적으로 정비·개발하여 농수산업의 경쟁력을 높이고 농어촌 생활환경 개선을 촉진함으로써 현대적인 농어촌 건설과 국가의 균형발전에 이바지하는 것이다. 따라서 실버연금주택사업을 농어촌생활환경정비사업에 포함시켜 농어촌정비법에 근거를 마련할 수 있을 것이다.

농어촌정비법 제2조 제7항에서 정의하고 있는 “농어촌생활환경정비사업”의 ‘아’항에 농어촌 거주를 원하는 도시은퇴자용 임대주택의 사업에 대한 내용을 추가하는 방안을 고려하거나 “농어촌생활환경정비사업”의 정의 “사”항에서 정의하고 있는 농어촌임대주택의 범위에 본 사업을 포함하는 것도 고려할 수 있을 것이다.

33) 농어촌정비사업이란 농업생산기반을 조성·확충하기 위한 농업생산기반 정비, 생활환경을 개선하기 위한 **농어촌 생활환경 정비**와 농어촌 관광휴양 자원개발 및 한계농지 등의 정비사업을 말한다(농어촌정비법 제2조 4항)

■ 농어촌정비법 ■

제2조 "농어촌생활환경정비사업"이란 농어촌지역의 생활환경, 생활기반 및 편익 시설·복지시설 등을 종합적으로 정비하고 확충하며 농업인 등의 복지를 향상하기 위한 다음의 사업중 하나를 말한다.

- 가. 집단화된 농어촌 주택, 공동 이용시설 등을 갖춘 새로운 농어촌 마을 건설사업
- 나. 기존 마을의 토지와 주택 등을 합리적으로 재배치하기 위한 농어촌 마을 재개발사업
- 다. 분산된 마을의 정비사업
- 라. 간이상수도, 마을 하수도(「하수도법」 제2조에 따른 하수도 중 농어촌지역에 마을 단위로 설치하는 공공 하수도를 말한다) 및 오수·폐수 정화시설의 설치 등 농어촌 수질오염 방지를 위한 사업
- 마. 면사무소 소재지 또는 주민생활의 거점이 되는 지역을 중점적으로 개발하는 정주생활권(정주생활권) 개발사업
- 바. 사용하지 아니하는 빈집의 철거와 정비
- 사. 농어촌 임대주택의 공급 및 관리를 위한 사업
- 아. 그 밖에 농어촌 생활환경을 개선하기 위하여 필요한 사업

이외에도 헌법 및 노인복지법, 저출산고령사회기본법 상에서 추진 근거를 찾을 수 있다. 헌법 제10조에서는 ‘모든 국민은..... 행복을 추구할 권리를 가진다’ 라고 하며 행복추구권을 보장하고 있으며, 제34조 제1항에서는 인간다운 생활권을 위하여 ‘국가는 사회보장, 사회복지 증진의 노력과 노인의 복지향상을 위한 정책을 실시할 의무를 지며, 주택개발정책 등을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다’고 규정되어 있다.

또한 노인복지법 제2조(기본이념)에는 ‘노인은 국가 및 사회의 발전에 기여한 자로서 존경받으며 건전하고 안정된 생활을 보장받는다’고 규정하고, 제4조에서는 ‘국가와 지방자치단체는 노인의 복지를 증진할 책임을 진다’고 규정하고 있다.

저출산고령사회기본법³⁴⁾의 주거관련 사항으로 제13조(생활환경과 안전보장) 국가 및 지방자치단체는 노후생활에 필요한 기능과 설비를 갖춘 주거와 이용시설을 마련하고 노인이 안전하고 편리하게 이동할 수 있는 환경을 조성하는 등 쾌적한 노후생활환경을 조성하고 재해와 범죄 등 각종 위협으로부터 노인을 보호하기 위하여 필요한 시책을 강구하여야 한다는 포괄적인 규정으로 언급하고 있으며 이와 같은 내용을 추진근거로 볼 수 있을 것이다.

5.2 사업지원과 규제완화

5.2.1 사업지원

본 사업이 고령사회의 주거복지와 농촌지역의 인구유입을 위한 지역 활성화 두 가지의 중요한 과제를 해소하는데 도움이 되는 사업이라는 점에서, 중앙정부 및 지방자치단체가 농촌활성화를 위해 초기투자를 하겠다는 강력한 의지가 필수적이라 할 수 있을 것이다.

특히 중앙정부의 주택단지 기반시설 조성비용과 토지매입에 대한 지원이 필요하다. 그 이유는 사업비에서 가장 많은 부분을 차지하는 부분이 토지매입이며, 일정규모 이상의 토지확보가 어려운 점 등 정부차원에서 토지 조성비 지원이 필요하다. 이는 타 농업관련사업과 마찬가지로 SOC 부담 및 기타 기반조성비를 포함하는 것이다.

정부의 토지조성비 지원이 필요함하며 기존마을재생사업으로 추진하거나 정부차원에서 토지조성비 지원이 필요하다.

34) 2005.5.18 제정, 법률 7496호

지방자치단체는 재정자립도가 2000년 현재 16.6%³⁵⁾(행정자치부, 2008년 지방자치단체 예산규모 재정자립도) 밖에 되지 않기 때문에 토지매입을 포함한 사업시행은 무리가 있을 것이다.

특히 시·군 지자체에서는 토지매입이 불가능하므로 지자체 소유의 토지가 있을 경우 무상으로 제공하거나 토지매입은 정부 등 공공기관이 토지를 일괄매입하여 사업 추진하여야 할 것이다.

기반조성비 지원은 실버연금주택사업도 다른 사업과 마찬가지로 정부 및 지방자치단체에서 SOC 부담 및 지원(전기, 온수, 상하수도 등)을 실시하도록 조치할 필요가 있다. 지원범위는 단독주택 30가구 조성 시, 최소 30억(10억(부지매입비)+20억(기반조성비))(K시행사 회장 인터뷰)을 받는 것이다.

다음으로 커뮤니티센터 개발 시, ‘농촌마을종합개발사업’ 보조금 지원 활용 제고하도록 한다.

농촌마을종합개발사업의 목적은 농촌마을의 경관개선, 생활환경정비 및 주민 소득기반확충 등을 통해 살고 싶고, 찾고 싶은 농촌정주공간을 조성하여 농촌에 희망과 활력을 고취함으로써 농촌사회 유지, 도모하는 것이다.

보조금 지원의 근거법령은 ‘농림어업인삶의질향상및농산어촌지역개발촉진에관한특별법’ 제38조(농산어촌 지역종합개발계획의 수립·시행) 농촌마을종합개발사업으로 도시민·은퇴도시민의 농촌정주지원을 위한 마을기반정비를 위하여 기초생활시설(주택 제외), 문화·복지시설 등 불특정 다수주민이 이용하는 공동이용시설에 전액 보조하고 있으며 사업비 지원 한도액은 권역당 3~5년간 40~70억원 범위 내에서 권역의 규모에 따라 지원하고 있다.

실버연금주택사업 시, 전원마을조성사업과 농어촌주택개량사업에 준하는 금융지원이 필요하다. 현재 전원마을조성사업 시, 주택을 신축할 경우 세대당 4,000만원까지 용자 지원하고 있고 농어촌주택개량사업으로 지원되는 용자금은 농어촌주거환경개선자금(세대당 주거전용 면적 100제곱미터 이

35) 2007년 군단위 평균

하)과 농촌주택정비자금(면적제한 없음)이 있는데, 용자조건은 각각 5년거치 15년 상환. 이율은 농어촌주택환경개선자금 이용 시에는 3%, 농촌주택정비자금 이용 시 농업인은 3%, 농업인이 아닌 경우에는 4%를 적용하고 있다.(농림수산식품부, 2008년도 농어촌주거환경개선 종합계획)

5.2.2 규제 완화

본 사업이 원활히 시행되고 운영되기 위해서는 법, 제도적 정립 및 지원을 통하여 특히 사업인허가와 관련하여 규제완화를 현실화 하는 것이 필요하다.

특히 지방자치단체는 입지선정, 각종 인허가 관련 법 및 절차 해결, 소득기반 연계 역할을 담당해야 할 것이다. 녹지 확보에서부터 토지이용에 대한 의사결정의 많은 부분에 지자체가 관여하게 되므로 철저한 사업관리와 운영 책임을 가지고 사업 주체의 신뢰성을 확보해야 할 것이다.

또한 지방자치단체는 사업의 중요한 주체로서 중장기계획을 설정하여 지역의 발전 전략과 실버연금주택사업을 체계적으로 연계하고 미래 비전과 통합 계획해 나가는 역량을 가져해야 할 것이다. 특히, 주택단지의 유지관리를 위해서 한시적인 예산확보가 아닌 지속적인 예산 확보가 필요하다. 전원마을 조성사업 등 마을을 조성할 때 사업 인허가에 2년정도 소요되나, MB정부 들어 규제완화위원회에서 그 기간을 6개월로 단축시키기로 하였으므로 사업은 가속될 여지가 있다.

또한 기획재정부로부터 특구지정을 받아 인허가 관련 문제를 해결할 수 있는 방안에 대한 논의가 필요할 것이다.

농림지역, 준농림지역 및 자연환경보전지역 등에 노인주거시설을 설립할 경우에는 농어촌개발특별조치법, 산림법, 대기환경보전법 및 수질환경보전법, 자연공원법 등 다양한 법의 적용을 받으므로 설립을 위한 택지구입 시 이러한 법률과 관련한 철저한 사전조사가 요구된다.

노인주거시설 입지 관련 법규는 도시지역에 적용되는 ‘도시계획법’과 비도시지역에 적용되는 ‘국토이용관리법’으로 대별된다. 도시지역의 경우 노인시설 설치에 대한 특별한 제한은 없고, 비도시지역은 ‘국토이용관리법’이 2001년 개정에 따른 개발가능부지의 확대로 시설입지에 대한 제한이 대폭 완화되었다.

<표 5-1> 주거시설 입지 관련 법규

국토이용관리법 (용도지역 구분)	노인복지시설 입지 가능 여부	관련 법규
도시지역	입지 가능	도시계획법
준도시지역 -취락지구 -시설용지지구 -집단묘지지구 -운동휴양지구	지역개발계획에 의거 지역개발계획에 의거 입지불가 입지불가	택지개발촉진법
농림지역	개별법 규정 적용	-농어촌개발특별조치법(농업진흥지역의 경우) -산림법(보전임지의 경우)/초지법
준농림지역	조건부 가능	-대기환경보전법/수질환경보전법 -개발면적제한 등
자연환경보전지구	개별법 규정 적용	-자연공원법 -수도법(상수보호지역) -문화재보호법(사적, 명승, 천연기념물과 그 보호지역)

자료 : 한국건설산업연구원, (2002), 유료노인주거시설 시장 전망과 진입 전략.

5.3 민간 참여를 유도하여 농촌사회의 장기적 비전 제시

실버연금주택사업은 정부와 지방자치단체가 사업추진 과정에서 상당부분 주도적인 역할을 담당하게 되지만 사업수행과정에서 지원과 규제 완화를 통해 민간단체와 협력관계를 구축하여 성공적인 사업추진 방안을 모색해야 할 것이다.

한 가지 생각해 볼 수 있는 것은 복지 마인드를 가진 회사가 사회환원 차원에서 실버연금주택 건설에 참여할 수 있도록 노인복지법, 조세특례제한법 등에 의한 조세감면과 지원 방안(K시행사 회장 인터뷰)을 모색할 필요가 있다.

■ 노인복지법 ■

제49조 (조세감면) 제11조의 규정에 의한 수급권자가 받는 연금과 제31조의 규정에 의한 노인복지시설에서 노인을 위하여 사용하는 건물·토지 등에 대하여는 조세감면규제법 등 관계법령이 정하는 바에 의하여 조세 기타 공과금을 감면할 수 있다. <개정 2007.4.25>

■ 조세특례제한법 ■

제7조 중소기업에 대한 특별세액감면<개정 2000.12.29>

① 중소기업중 다음 제1호의 감면업종을 영위하는 기업에 대하여는 2008년 12월 31일 이전에 종료하는 과세연도까지 당해 사업장에서 발생한 소득에 대한 소득세 또는 법인세에 제2호의 감면비율을 적용하여 산출한 세액 상당액을 감면한다.

1. 감면업종
퍼. 노인복지법에 의한 노인복지시설을 운영하는 사업

■ 농어촌주민의 보건복지증진을 위한 특별법 ■

제32조 (농어촌특별세의 우선 지원) 국가는 이 법에 따라 시행하는 농어촌보건복지사업에 대하여 농어촌특별세로 조성된 재원을 우선하여 지원할 수 있다.

또한 저금리 자금의 이용 등 국가기금의 용자제도(국민연금 등)를 통하여 시행사업의 안정적 수입을 보장하여 사업의 성공과 서비스의 질 향상을 도모할 필요가 있다.

반의존형, 의존형 실버연금주택단지 조성 시에는 노인주거시설과 노인의료시설을 건설하는 사업자에게 1995년부터 2000년까지 6년 동안 국민연금기금에서 매년 1천억씩 모두 6천억 원을 용자해 주는 ‘유료노인시설 용자사업’을 실행한 바 있어³⁶⁾ 자금의 융통을 용이하게 하고 있다.

<표 5-2> 유료노인시설에 대한 국민연금 대출 실적(1995-2000년)

(단위: 억원)

합계		양로		요양		주택		병원	
건	금액	건	금액	건	금액	건	금액	건	금액
35	851	12	205	5	68	5	150	13	428

자료 : 보건복지부, 2001.12.6. 국민연금기금의 민간보육유료노인시설에 대한 대이자율 인하

또한 ‘지역특화발전특구에 대한 규제특례법’ 등에 의해 특구지정을 받아 해당 사업지역에 대한 규제완화 및 인허가 기간을 단축하는 방안을 모색하는 것도 고려할만하다. 특구로 지정하여 토지이용 규제 완화를 통해 골프장, 은퇴농장 등의 조성 및 인허가 간소화, 조세 감면 등을 통해 장기적으로 실버연금주택 인근 지역에 주택단지(연속보호 은퇴촌, 혹은 실버타운), 골프장 등을 건설하여 여가산업 활성화 등 농촌사회의 장기적인 비전을 제시하는 것이 가능하다.

ISO 인증이나 벤처인증제도처럼 ‘실버연금주택인증제도’를 마련하여 전문 시행사를 선별하여 참여시키는 제도 도입을 고려해 볼 수 있는데(K시행사 회장 인터뷰) 이는 일본의 시니어주택의 경우³⁷⁾, 시니어주택 인증제

36) 현재 차용시설측의 운영문제와 이로 인한 용자금 상환에 문제가 발생하여 2001년부터 중단된 상태임

37) 거주안정확보법 시행 이전단계에는 우량주거를 보증하는 제도가 없었으므로 재단에서 인증사업을 실시하였으나 동 법률 시행으로 여러형태의 보증이 가능해짐에 따라 시니어주택의 신규인증사업은 폐지되고 갱신업무는 계속됨

도를 두고 시니어주택 사업자가 인증기준³⁸⁾에 맞게 건설하도록 유도하고 있는 점에서 착안할 수 있다. 인증기준은 건축에 관한 기준과 서비스에 관한 기준으로 구분되어 있으므로 전국적으로 단지가 늘어날 시 참여하는 위탁관리전문회사도 인증기준에 맞추어야 할 것이다.

5.4 운영전담기관 설립

실버연금주택 사업을 성공적으로 이끌어 나가기 위해서는 앞에서 언급한 바대로 정부와 지방자치단체의 사업에 대한 강한 의지와 신뢰할 수 있는 운영주체에 있다고 할 수 있다.

운영을 전담하는 기관으로 ‘실버연금주택운영센터(가칭)’를 설립하여 실버연금주택사업의 운영시스템을 구축할 필요가 있다. ‘실버연금주택운영센터(가칭)’라는 전문적인 담당기관은 사업 운영과 사후관리단계에서 관여하며 보험사로부터 보험계약자를 대신하여 임대료 및 관리비를 수령하게 된다. 이때, 임대료 및 관리비는 연납식으로 수납하며, 보험금액의 운용을 통하여 본 사업의 지속적인 운영에 기여하도록 한다.

운영을 전담하는 기관은 한국농촌공사에 ‘실버연금주택운영센터(가칭)’를 두고, 향후 중앙정부차원에서 고령자와 관련한 사업을 확대하여 이를 총괄할 전문기관을 설립 혹은 지정하게 되면 해당 기관에 실버연금주택사업의 운영을 이관하는 것도 고려할 수 있다.

한국농촌공사가 운영주체가 되면 공공기관을 활용한 사업시행으로 신뢰성이 높아 입주자들이 안심하고 입주할 수 있다고 보인다. 한국농촌공사에서 운영하는 데에 있어서의 이점을 살펴보면 한국농촌공사는 농촌에서 실시하는 사업을 총괄하고 있으며, 기금관리처가 있어 기금 운용이 가능하

38) ‘시니어주택’의 건설기준은 ① 주택/세대전용부분 ② 옥외공간/공용시설 ③ 생활지원시설, 서비스에 관한 기준은 ① 기초서비스 ② 선택서비스.

며, 주택건설·토목·환경·조경·설계·감리 및 단지조성(문화마을사업, 전원마을사업 등)과 운영 등의 사업 노하우 등에 있어서 장점을 가진다.

‘실버연금주택운영센터(가칭)’는 새로운 전문적 기관으로 외부 전문가 영입과 타 부서와 연계하여 사업을 다각도로 지원해야 하는 역할의 모색도 필요하다. 그러기 위해서 담당 인력은 농촌전문가, 복지관계 인력, 보건의료관계 인력, 건축 및 주거생활관리 등의 관련 전문가 그룹으로 구성되어야 할 것이다.

운영전담기관은 입주지원자 pool을 만들거나 사이버 커뮤니티를 조성하여 농촌생활에 대한 사전교육, 체험프로그램, 입주초기 교육, 입주후 관리 등 입주자에 대한 사전사후관리 체계 확립 및 이를 관리하는 업무를 담당하게 되며 전문인력은 연계된 업무를 조정하는 역할과 노인들에 대한 one-stop 복지서비스를 전달하는 역할도 담당해야 할 것이다.

‘실버연금주택운영센터(가칭)’에서 입주자교육 실시를 통해 활성화된 상호관계 유지 및 생활수칙에 대한 사전 안내를 실시하여야 하며 전문인력을 확보하기 위하여 ‘농촌지역개발 전문인력 육성 및 저변확대 사업’(농림수산식품부)과 연계가 필요하다. ‘농촌지역개발 전문인력 육성 및 저변확대 사업’의 목적은 농촌지역개발리더, 참여주민, 지자체 공무원의 사업추진 능력 배양 등 상향식 농촌지역개발을 주도할 지역역량 강화이며 이 사업(2003년부터 실시, 사업비는 257백만원)은 상향식 농촌지역개발을 주도할 인력육성을 위한 교육시행 및 종합적인 지원시스템 마련을 위한 것으로 본 사업의 취지와도 부합 된다고 볼 수 있다.

제6장 실버연금주택사업의 시행지침(안)39)

6.1 사업개요

6.1.1 목 적

- 농촌지역에 다양한 형태의 주거공간 조성을 지원하여 도시민에게 농촌유입의 기회를 확대하고, 농촌인구유지 및 지역활성화 도모

6.1.2 근거법령

- 농어촌정비법
- 제2조 제 7항에서 “농어촌생활환경정비사업”의 ‘아’항에 농어촌 거주를 원하는 도시은퇴자용 임대주택의 사업에 대한 내용을 추가
- 제2조 제 7항에서 “농어촌생활환경정비사업”의 ‘사’항에 농어촌 임대주택의 범위에 본 사업을 포함하도록 함

■ 농어촌정비법 ■

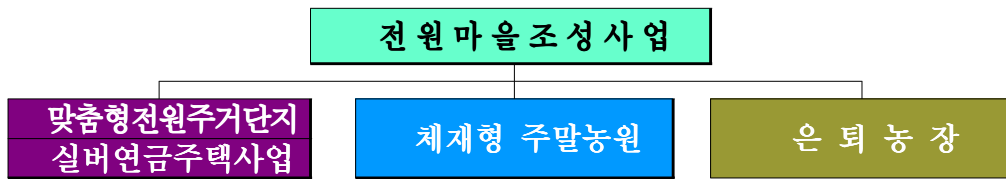
제2조 "농어촌생활환경정비사업"이란 농어촌지역의 생활환경, 생활기반 및 편익시설·복지시설 등을 종합적으로 정비하고 확충하며 농업인 등의 복지를 향상하기 위한 다음의 사업중 하나를 말한다.

- 가. 집단화된 농어촌 주택, 공동 이용시설 등을 갖춘 새로운 농어촌 마을 건설사업
- 나. 기존 마을의 토지와 주택 등을 합리적으로 재배치하기 위한 농어촌 마을 재개발사업
- 다. 분산된 마을의 정비사업
- 라. 간이상수도, 마을 하수도(「하수도법」 제2조에 따른 하수도 중 농어촌지역에 마을 단위로 설치하는 공공 하수도를 말한다) 및 오수·폐수 정화시설의 설치 등 농어촌 수질오염 방지를 위한 사업
- 마. 면사무소 소재지 또는 주민생활의 거점이 되는 지역을 중점적으로 개발하는 정주생활권(정주생활권) 개발사업
- 바. 사용하지 아니하는 빈집의 철거와 정비
- 사. 농어촌 임대주택의 공급 및 관리를 위한 사업
- 아. 그 밖에 농어촌 생활환경을 개선하기 위하여 필요한 사업

39) 본 지침은 전원마을조성사업의 시행지침을 기본으로 함

6.1.3 사업유형

- 전원마을조성사업은 맞춤형전원주거단지, 체재형 주말농원, 은퇴농장의 유형으로 구성되어 있음
- 실버연금주택사업은 전원마을조성사업의 유형 중 맞춤형전원주거단지의 유형의 하나로 진행됨



◦ 맞춤형 전원주거단지

■ 도시민 등이 농촌에 정착하여 쾌적한 전원생활을 영위할 수 있도록 수요자의 요구에 맞춘 20호 이상 규모의 전원주거단지 조성

◦ 체재형 주말농원

■ 주말 및 여가시간에 전원생활을 즐기고자 하는 도시민들이 소규모 농장과 체재시설을 갖춘 주말농원 조성

◦ 은퇴농장

■ 노령자·은퇴자의 농촌 정주를 유도하여 건강한 노후를 보내면서 지역주민과 어울려 건강하게 노후를 보낼 수 있도록 일자리가 있는 농장 및 주거시설 조성

<표 6-1> 업무추진 세부 흐름도

公 社	주요내용	관련 기관	
① 사업후보지 발굴(도본부, 지사)	- 해당 사군과 대상지 협의 - 예정지 신청서 작성	후보지 선정(시장·군수)	
예정지 신청(도본부)		사업신청서 접수	
② 예정지 답사 및 사업계획 검토(본사)	- 지사↔도본부→본사	대상지 선정(시장·군수)	
③ 용지매수 先시행 결정(본사)	- 예정지 답사 후 대상지구 통보	대상지 선정(시·도지사)	
	- 경영위원회 및 이사회 심의		농림부장관 보고
	※ 자체사업운영규정상 심의 의결 대상으로 인정되는 경우 자체사업심의위원회 추진 검토	보조금 지원여부 확정	
수(위)탁 계약(지사)	- 설계 및 감리 수탁	수(위)탁 계약체결(시장·군수)	
용지매수 및 입주자모집 시행(지사)	- 동의서 장구 및 가계약 체결 등	마을정비구역 지정 및 기본계획 확정	
	- 일시금형태/적립금 형태의 결정		농림부 : 마을정비구역 지정 승인
④ 기본계획 수립 및 마을정비구역 지정 신청	- 매월납입금액과 납입기간 결정		시·도 : 기본계획 확정
	- 입주예정자 교육 실시		시·군 : 마을정비구역 고시
⑤ 경영위원회 및 이사회	- 사업시행 심의	사업시행계획 승인	
⑥ 사업시행계획 수립(도본부)	- 세부설계 시행	시·군(수립)↔시·도(승인)	
⑦ 사업시행(지사)	- 사업시행계획 수립 및 확정	→농림부(보고)	
⑧ 준공(지사)	- 기반시설, 부지정리, 공사감리	준공검사	
	- 준공검사 요청		시장·군수↔시·도지사(준공검사)
⑨ 분양 및 관리(지사)	- 기반시설 관리 지자체 인계	→농림부장관(보고)	
	- 실버연금주택운영센터 운영	운영 및 유지관리	

6.2 추진단계별 업무 추진요령

① 사업 후보지 발굴 및 예정지 신청

○ 사업후보지 발굴(지사)

- 지사에서 맞춤형주거단지(실버연금주택)를 위해 관련법에 의한 개발 제한이 없는 지역을 후보지로 발굴하여 사업예정지 신청서 작성

○ 예정지 신청(지사, 도본부)

- 지사에서 자체사업 후보지로 발굴한 예정지를 해당 시·군과 협의, 도 본부를 거쳐 본사에 신청
- 사업예정지 신청서에는 주택단지 (매매계약서 또는 계약서 및 동의서 등), 토지이용계획(안) 첨부
- 토지이용계획확인서, 토지대장, 등기부등본, 지적도(임야도) 등
- 맞춤형전원주거단지는 분양 및 임대계획(입주예정자 명부) 첨부

② 예정지 답사 및 사업계획 검토

○ 예정지 답사(본사)

- 신청된 예정지를 입지선정기준에 따라 예정지 답사 및 검토후 입지선정 심사기준표 배점에 따라 사업지구 선정

※참조 : 전원마을조성사업 예정지 선정기준을 기본으로 실버연금주택에 적합한 대상지에 대한 자문을 구할 것

○ 심사자는 예정지 답사 전문팀으로 구성

- 예정지구는 입지선정기준에 따라 심사자 평균점수 결과 80점이상인 지구중 높은 점수순으로 선정

- 실버연금주택사업의 경우 답사 전문팀에 노인복지에 대한 지식을 갖춘자를 포함할 것

《현황조사 및 지구여건 분석 주요사항》

- 대상지 자연, 인문, 생활환경을 부지내 뿐만 아니라, 부지외상황까지 감안하여 개략 현황조사
- 사업시행과 관련된 관련계획 및 법규 검토
- 사업대상 부지내의 관련서류를 발급받아 도시계획사항 확인 및 인·허가 등 행정처리 가능여부 조사

○ 사업계획 검토(본사)

- 개발여건(입지, 사업 및 관광여건 등) 검토
- 투자비 및 투자계획, 사업비재원 결정
- 투자비 산정은 개발유형 및 규모에 따라 다르나, 대상지 여건을 감안하여 유사사례를 참조

《주요항목별 추정방법》

- 실버연금주택사업비는 순공사비, 용지매수비, 관리비로 분류하여 추정함
- 순공사비에서 부지조성, 도로, 상하수도, 시설물, 조경 등 세부 공종별 단가는 전원마을 사업 시행지구의 단가를 분석하여 m², m, 식 등의 단위로 산출함

《사업비 재원》

- 자체자금 : 용지매수 및 택지조성에 소요되는 비용
- 보 조 금 : 지구당 3년간 10~20억원 범위에서 단지규모에 따라 차등지원

※맞춤형 전원주거단지, 체재형 주말농원

<표 6-2> 보조금 내용

구 분	맞춤형 전원주거단지
보 조	<ul style="list-style-type: none"> ◦지구당 3년간 10~20억원 범위에서 단지규모에 따라 차등 지원 - 20~29호: 10억원, 30~49호: 15억원, 50호 이상 : 20억원 ◦국고80%, 지방비20%
용 자	
보조지원 대상시설	<ul style="list-style-type: none"> ◦진입도로, 단지내도로, 상하수도·전기통신시설(단지내 포함), 공동주차장, 사면녹지, - 오페수처리시설 등 기반시설

- 사업타당성 분석시 사업비 산정 및 투자수익을 추정을 하여 순현재가(NPV), 비용-편익비율(B/C), 내부수익율(IRR) 등 분석

○ 수요자 예측 및 분양계획

- 입주자 모집은 마을정비구역 지정승인 신청전에 모집함을 원칙으로 하되, 입주자 모집단계에서 보험금 납부방식과 기간등을 세부적으로 정하도록 함
- 주택용지가 부동산투기의 목적으로 이용되지 않도록 입주예정자 선정시 마을기반시설 완료 후 주택건축 및 실제 입주가 가능한 실 수요자를 대상으로 심사하여 선정

○ 대상지 선정(시·도 지사)

- 시장·군수는 사업예정지 신청서를 기초로 인근 주민의견과 지역전체의 토지이용계획 및 자연경관 등을 고려하고, 필요시 전문가의 현지답사 의견서를 첨부하여 예정지조사보고서를 작성하여 시·도지사에게 신청
- 시·도지사는 사업의 타당성, 지역발전 기여도, 예산규모의 적정성 등 제반여건을 검토한 후 우선적으로 추진할 지구에 대하여 대상지

로 선정(상향식 공모방식)하고, 대상지 선정결과를 농림수산물부 장관에게 보고

- 대상지 선정시 보조금 지원조건에 따라 지원여부가 확정됨.

③ 용지매수 전시행 결정(본사)

- 사업부지를 조기에 확보하여 지가 상승 및 매수 불응의 문제점을 해소하는 등 효율적인 사업 추진 도모할 수 있도록 용지매수 우선 시행 및 자체사업개발대상지구 확정을 위한 경영위원회 심의 및 의결 추진
 - ※ 자체사업운영규정상 자체사업심의위원회 심의의결 대상으로 인정되는 경우 자체사업심의위원회 추진 검토
- 이사회 의결결과에 따라 지사에서 용지매수 시행
 - ※ 경영위원회 심의대상지구는 시·도지사가 전원마을조성사업지침에 의거, 전원마을 대상지로 선정하여 농림부장관에게 보고한 지구임

④ 기본계획 수립 및 마을정비구역 지정 신청 작성

- 기본계획 수립(본사)
 - 기본계획은 마을기반시설과 부지조성 및 주택건축계획, 운영계획 등을 일괄하여 수립
 - 운영계획은 실버연금주택운영센터의 운영을 기본으로 단지별 특색에 맞추어 수립하여야 함
 - 토지이용계획, 주택용지 배치, 마을기반시설의 배치 등에 대하여 입주예정자(추진위원회)와 협의하여 입주예정자의 의견을 최대한 반영하여야 함.
 - 마을하수처리시설의 계획수립은 마을하수도사업통합지침(환경부 하

수 67712 -3072 : 2004.10.13)에 부합되도록 수립함

- 마을하수도 시설의 처리수는 하수도법 시행규칙의 하수종말처리시설 『방류수 수질기준』에 만족하도록 계획함
- 필요시 환경정책기본법(제11조)에 의한 사전환경성검토와 문화재보호법(제47조의2)에 의한 문화재지표조사 등 실시

《기본계획 주요내용》

- 지역현황, 입지여건분석, 단지조성규모, 토지이용계획, 주요기반시설계획(도로, 상·하수도 등), 기존마을정비계획(주택정비 포함), 마을하수처리시설, 주택 배치계획, 입주자 모집계획(입주예정자), 사업비 조달계획, 사업시행기간, 기타 필요한 사항
- 마을정비구역 지정 신청(지사)
 - 기본계획 내용(사업계획 및 사업비 조달계획 등)을 검토하여 시장·군수를 통해 시·도지사에게 마을정비구역 지정 신청
 - 마을정비구역 신청시 사전환경성검토서, 관련부서 협의내용, 토지확보상황 및 입주예정자 모집 상황 등 첨부
- 마을정비구역 지정 및 기본계획 확정
 - 시·도지사가 농림부장관에게 마을정비구역 지정 승인을 요청하고 농림수산식품부장관의 승인을 득한 후 시·도지사는 기본계획을 확정하며 관할 시장·군수가 고시함

5 경영위원회 및 이사회(본사)

- 마을정비구역 지정 및 기본계획 확정 후 사업 시행을 위한 예산확보를 위하여 경영위원회 및 이사회 심의 의결 추진

⑥ 사업시행계획 수립(도본부) 및 승인(시·도지사)

- 도본부는 시행계획을 수립하여 시·도지사의 승인을 받아야 하며, 시·도지사는 사업계획 및 사업비조달계획 등의 타당성을 면밀히 검토하여 시행계획을 승인하고 그 결과를 농림수산식품부장관에게 보고
- 마을하수처리시설의 계획은 농어촌정비법 제32조 및 제87조 제3항의 규정과 하수도법 제6조의2 및 하수도법 시행령 제6조의2에 의하여 마을정비구역 지정 후 또는 시행계획 승인전에 지방환경관리청장과 협의하여야 함
- 도본부는 시행계획이 승인되면 시행계획내용을 고시하고, 농어촌정비법 제37조의 규정에 따라 고시내용을 국토이용계획결정권자에게 통보하여야 함

《시행계획에 포함되어야 할 사항》

- 사업의 목표 및 기본방향
- 사업비조달계획
- 토지이용계획 등 단지조성계획
- 편익·복지 및 공동이용시설계획
- 마을하수도시설 확충 및 하수처리계획
- 보조사업과 자부담 계획

⑦ 사업시행(지사)

- 매년도 확보된 사업비에 의한 연도별 시행계획 및 공정계획 수립
- 마을하수처리시설을 설치할 경우 전원마을조성사업 준공시기와 연결하여 추진

㉘ 공사 준공(지사)

- 사업이 완료된 때에는 지체없이 사업시행인가권자에게 준공검사를 받아야 함
- 마을기반시설 등 보조사업은 시·군(공사)에서 자체 예비준공검사를 실시하고 도지사에게 준공보고, 도지사는 준공검사하여 준공 확정
- 부지정리 및 주택 건축 등 입주예정자 부담분은 시·군에서 준공검사하여 준공처리

《준공검사시 제출해야 할 서류 및 도면》

- 사업의 명칭, 시행전후 면적조서(용도별), 시설규모, 사업비
- 시설물 배치 및 시설현황도, 준공도서(준공사진 포함)
- 국가 또는 지방자치단체에 귀속될 토지 등의 내역서
- 향후 시설이용 및 유지관리계획

㉙ 분양 및 관리(지사/실버연금주택운영센터(본사))

- 유지관리 과정에서 공사 하자가 발생한 경우에는 하자담보 책임기간내에 하자보수를 완료되도록 시설물 유지관리에 철저를 기하도록 함
- 유지관리 과정에서 공사 하자가 발생한 경우에는 하자담보 책임

6.3 사업시행 주요내용

6.3.1 사업 내용

- 마을정비구역으로 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 택지조성 및 주택건축에 관한 계획을 수립하여 추진하는 사업
 - 도로, 상·하수도, 공동이용시설, 전기·통신시설 등 마을기반시설 설치 및 단지조성
 - 부지정리, 주택건축 및 분양임대
 - 조경 등 경관형성
 - 농장·농원, 마을회관 등 부대시설 설치
 - 마을 커뮤니티 형성 및 운영 프로그램 개발
 - 인근마을에 대한 기반시설 설치 등 지원
- 전원마을조성사업의 내용을 포함하며 다음의 내용을 포함하고 있는 사업
 - 보험의 가입 및 운영을 통한 사업비 조달방안
 - 전담조직의 운영
 - 단지 내 서비스 운영

6.3.2 사업 시행자(사업주체)

- 한국농촌공사사장

6.3.3 지원 대상지역 요건⁴⁰⁾

- 수도권(서울·경기)과 광역시를 제외한 농촌의 읍·면지역

6.3.4 보조금 지원대상

- 계획수립 소요 비용

- 기본조사비, 마을기반시설 설치 및 단지조성을 위한 세부설계비, 문화재지표조사·시굴조사비, 사전환경성검토비, 환경영향평가비, 사전재해영향성검토비, 경관형성계획수립비 등

- 마을기반시설 사업비

- 진입도로, 마을내 도로, 상·하수도, 오폐수처리시설, 전기·통신시설(단지내 포함), 공동이용시설(공동주차장, 사면·공원·녹지포함), 단지조성 등
- 인근 기존마을에 대한 기반시설 정비

- 공공성이 있는 사업

- 전기·통신시설의 지중화 등 경관형성을 위한 사업, 도시민 유치 등을 위한 빈집 철거·정비 사업비
- 마을공동체 형성을 위한 마을회관 설치 및 마을운영·관리 프로그램 개발
- 노인 또는 장애자를 위한 시설 설치

40) 은퇴자들의 매력도를 높이는 공간을 우선으로 하고, 인근에 커뮤니티가 형성된 지역을 고려하여 대상지역을 선정함

6.3.5 지원형태

- 균형발전특별회계 : 국고 80%, 지방비 20%

6.3.6 지원 한도액 기준 및 범위

- 마을의 규모(주택 신축 기준)에 따라 10~30억원 범위내에서 차등 지원
 - 30호를 1단위로 하여 단위별로 차등지급함⁴¹⁾

6.3.7 사업추진 방식

- 사업추진방식은 마을의 규모, 부지확보 및 주택건축 시행주체에 따라 입주자 주도형, 공공기관 주도형, 지방이전기업 주도형으로 구분하여 추진
- 공공기관 주도형 사업
 - 시·군 또는 농촌공사가 전원마을조성계획을 수립하여 사업을 주도적으로 추진하는 방식
 - 시·군 또는 농촌공사가 마을기반시설 설치 및 단지조성, 주택건축 및 분양임대 등 사업을 일괄하여 시행

41) 본 연구에서 1단위의 단지조성비용을 14억원 정도로 추정하였으며, 이를 기준으로 지원하는 방안도 고려하여야 할 것임

6.4 사업 주요내용

6.4.1 사업비 조달방안

- 사업비 조달은 입주예정자가 사전에 적립 혹은 납입하는 연금형태의 보험금의 운영을 통하여 조달하는 것을 기본으로 함
- 입주예정자는 실버연금주택의 임대주체가 지정하는 임대료를 납부하기 위하여 소정의 보험에 가입함
- 실버연금주택에 입주하기 위한 보험은 실버연금주택의 운영주체가 지정하는 보험회사와 계약을 체결하여 가입함
- 보험료는 일시금으로 가입하도록 하지만 입주를 희망하는 자가 일시금을 마련하는 것이 곤란한 경우에는 적립형식의 보험에 가입하여 보험금을 지급받으며 이에 대한 사항은 입주예정자의 납입 플랜으로 나타내도록 함
 - 보험료의 산정은 입주자 부담 비용을 통해 산정함
 - 입주자 부담 비용은 30년간 소요되는 총 예상비용을 바탕으로 m^2 당 소요비용을 산출함(입주자 개별 생활비는 제외함)
 - 퇴거시 보험금 반환에 대한 사항을 미리 정하도록 하며 특수한 경우를 제외하고는 남은기간 동안의 감가상각비, 운영 등에 소요되는 인건비 등을 차감하여 반환함
- 입주예정자의 납입플랜은 일정금액을 적립하여 은퇴시기에 누적된 총액을 입주비용으로 충당하는 방법과 입주신청시에 일시금을 지불하도록 하는 두가지 방법으로 나눔

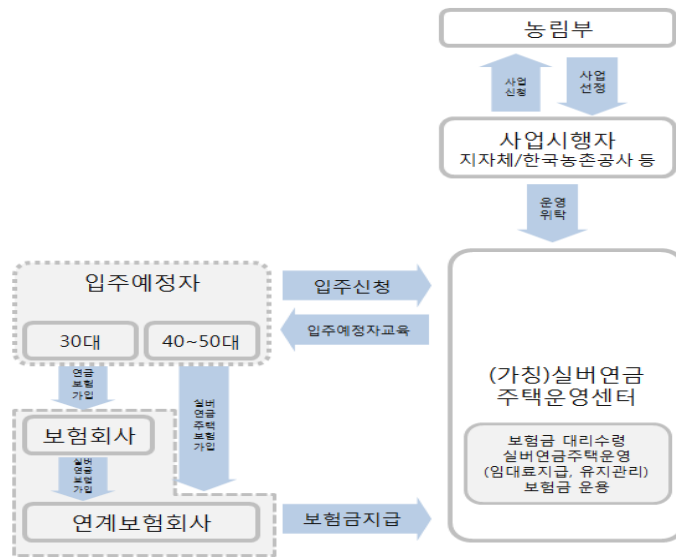
<표 6-3> 기간·이자율 별 월 납입액

납입 기간	입주자 부담총액			입주자 부담총액			입주자 부담총액		
	83,939,543원			81,029,481원			79,062,365원		
	연이자율 3%	연이자율 5%	연이자율 7%	연이자율 3%	연이자율 5%	연이자율 7%	연이자율 3%	연이자율 5%	연이자율 7%
10년	610,174	556,131	506,278	589,020	536,851	488,726	574,721	523,818	476,861
11년	546,149	492,368	443,179	527,215	475,298	427,815	514,416	463,759	417,429
12년	492,880	439,461	391,032	475,792	424,226	377,476	464,242	413,927	368,312
13년	447,884	394,906	347,306	432,357	381,215	335,265	421,861	371,961	327,126
14년	409,390	356,911	310,191	395,197	344,537	299,437	385,603	336,173	292,168
15년	376,095	324,163	278,362	363,057	312,924	268,711	354,243	305,328	262,188
16년	347,026	295,676	250,823	334,995	285,426	242,127	326,863	278,497	236,249
17년	321,436	270,699	226,813	310,292	261,314	218,950	302,760	254,970	213,634
18년	298,746	248,644	205,740	288,389	240,024	198,607	281,388	234,197	193,786
19년	278,497	229,050	187,136	268,842	221,109	180,649	262,315	215,741	176,263
20년	260,322	211,546	170,628	251,297	204,212	164,712	245,197	199,254	160,714
21년	243,927	195,832	155,911	235,470	189,043	150,506	229,754	184,453	146,852
22년	229,067	181,663	142,738	221,125	175,365	137,789	215,757	171,107	134,444
23년	215,542	168,836	130,903	208,070	162,983	126,365	203,018	159,026	123,297
24년	203,186	157,183	120,237	196,141	151,734	116,068	191,380	148,050	113,250
25년	191,857	146,562	110,594	185,206	141,481	106,760	180,709	138,046	104,168
26년	181,437	136,852	101,854	175,147	132,107	98,323	170,895	128,900	95,936
27년	171,826	127,951	93,912	165,869	123,515	90,657	161,842	120,516	88,456
28년	162,935	119,771	86,681	157,287	115,619	83,676	153,468	112,812	81,645
29년	154,691	112,238	80,083	149,328	108,347	77,307	145,703	105,716	75,430
30년	147,029	105,284	74,051	141,932	101,634	71,484	138,486	99,167	69,749

6.4.2 전담조직의 운영

- 실버연금주택의 운영은 실버연금주택운영센터(가칭)에서 전담함
 - 한국농촌공사에 ‘운영센터’를 두고, 향후 고령자 사업을 확대하여 이를 총괄할 전문기관을 설립 혹은 지정하게 되면 해당 기관에 운영을 이관함
- 실버연금주택운영센터는 입주자의 보험금을 대리 수령하며 입주예정자의 모집 및 사전 커뮤니티 운영, 주택단지 운영, 입주자 관리 등의 업무를 수행함
 - 유지관리부분에 있어서는 종교단체나 시민단체 등의 공공적 기능을 하는 민간비영리단체가 운영할 수도 있음
- 운영센터의 담당 인력은 농촌전문가, 복지전문가, 보건의료관계전문가, 건축 및 주거관련 전문가로 구성함⁴²⁾
 - 전문가 그룹은 입주지원자 pool 조성, 농촌생활에 대한 사전교육, 체험프로그램 운영, 입주초기 교육, 입주후 관리 등 입주자에 대한 사전사후관리를 전담함

42) 전문가의 양성은 ‘농촌지역개발 전문인력 육성 및 저변확대사업’과의 연계를 통해 인력을 공급받을 수도 있음



(그림 6-1) 실버연금주택운영센터(가칭)의 역할

6.4.3 단지 내 서비스 운영

- 실버연금주택은 단지의 성격 상 입주 후 노인이 된 경우를 고려하여 그에 맞는 서비스를 운영 및 개발함
- 서비스는 생활 및 안전서비스, 건강 및 운동서비스, 여가서비스, 상담 및 정보서비스로 나뉨

<표 6-4> 단지 내 서비스 운영

	일상서비스	건강관리서비스	여가서비스	생산활동서비스
기본 서비스	응급호출서비스	의료보건서비스	-	-
선택 서비스	식사, 가사일, 편의서비스, 셔틀버스 운영 등	운동서비스 등	취미, 오락, 문화서비스 등	일자리, 교육, 자원봉사 등

- 서비스의 운영 및 개발은 입주자들간 자체 개발과 ‘실버연금주택운

영센터'의 지원으로 나뉘

- 자체 개발은 여가활동이나 지역 커뮤니티와의 유대형성 등의 내용으로 하고 생활 및 안전서비스, 건강, 상담 등의 전문적인 서비스는 '실버연금주택운영센터'에서 지원함
- 서비스에 대한 이용료는 기본서비스는 관리비에 부담시키고, 선택서비스는 사용자부담 원칙으로 함
- 서비스의 이용은 주변의 복지시설(보건소, 노인복지관)과의 연계를 통해서도 이용할 수 있음
 - 연계는 단지 조성 시에 이를 고려하여 단지의 위치를 선정하도록 하고, 계획 단계에서 관계기관과의 협의를 거치도록 함
- 서비스의 운영 및 관리는 단지가 소규모일 경우에는 초기단계의 교육을 통해 점차적으로 주민 스스로 운영할 수 있도록 유도함
 - 30세대 기본형의 경우에는 자치관리와 순회관리인이 운영을 지도하고 실버연금주택운영센터에서는 이들에 대한 주기적인 교육을 실시함
 - 90세대 이상일 경우에는 상주인력을 배치함
 - 담당인력은 지역복지시스템과 노인복지에 대한 이해와 서비스 관리능력이 있어야 함

제7장 결론

본 연구는 2007년의 1차년도 연구를 바탕으로 제도적 정립을 통하여 실버연금주택사업의 운영방안 마련과 비용의 산정 및 주택모델(안)을 제시하고, 이에 대한 수요동향을 파악하여 사업 추진을 최적화하고자 하였다.

실버연금주택사업의 성공적인 운영을 위하여 모델개발과 수요자의 선호도, 그리고 운영방안 및 정책적 지원 등 다각적인 접근을 하였다.

7.1 모델 개발 측면

실버연금주택의 입지환경은 도시민을 유치하기 위한 사업의 취지에 맞도록 도시은퇴자 유입에 매력 있는 곳이어야 하며, 단지조성은 단독주택 혹은 타운하우스의 형태로 기본형과 확장형으로 개발하고 단계별 수준의 서비스 제공이 가능해야 한다.

또한, 은퇴 후에 농촌에서 생활하는 것에 대한 불안감을 해소하기 위해서 건강 및 의료시설에의 접근이 용이해야 하며, 지역사회로부터 격리감 또는 소외감을 느끼지 않으면서 지역서비스를 이용하기 편리한 기존지역 사회와의 융화된 주거지를 조성함으로써 도시민이 농촌에 정착하여 생활하기에 적합한 환경을 제공해야 할 것이다.

실버연금주택의 단지 구성은 기본형의 경우, 30세대가 하나의 단지를 이루며 30평정도의 다목적실을 두고, 확장형은 기본형의 개발이 복수로 이루어지는 경우로 지자체의 여건에 따라서 변형이 가능하도록 하여 틀에 박히지 않은 유동적인 사업으로 진행할 수 있도록 할 필요가 있다. 실버연금주택 사업은 임대형으로 진행되기 때문에 최대한 비용절감이 가능하도록 각종 농촌생활정비사업과 연계하여 기반시설 정비, 주민 커뮤니티 시설 설치 등에 관한 보조금 제도를 이용하도록 하거나 기존 마을과 연계하는 등의 조치를 취하는 것이 바람직할 것이다.

실버연금주택은 건강하여 독립적인 생활이 가능한 은퇴자를 대상으로 하는 것이 기본취지이나 장기계약에 의해 거주하는 것을 원칙으로 하므로 고령자가 안전하게 생활할 수 있는 서비스 제공이 필요하다. 특히 인근 지역의 주민공동시설과 서비스를 충분히 활용하여 운영비용을 절감하고 실버연금주택단지의 입주자가 지역내에서 융화할 수 있도록 하는 프로그램을 활성화 하는 것은 사후관리 측면에서도 필수적이다.

서비스 및 프로그램 개발은 입주자들간 자체 개발과 함께 중앙의 ‘실버연금주택운영센터(가칭)’에서도 입주자간의 공동생활프로그램을 개발하고 지원해야 할 필요가 있다.

7.2 수요자 선호 측면

은퇴 후에 실버연금주택에 입주하고자 하는 수요도는 매우 높게 났으며, 이들은 입지나 비용적인 측면을 중시하고 있어 사업계획이 사업의 성공여부에 중요한 요인으로 작용할 수 있을 것으로 사료된다.

주택규모는 전용면적 20평에 대한 선호가 57.4%로 나타났으며, 단지구성은 단일평면보다는 다양한 평형으로 구성하는 것이 좋겠다는 응답자가 69.3%로 나타났다. 커뮤니티센터에 필요한 시설로 스포츠시설(42.6%) > 스파 및 사우나(36.7%) ≥ 취미실(36.6%)로 나타났다.

그러나 소규모로 계획되는 실버연금주택에서 이러한 모든 공간을 수용하기에는 무리일 수 있으므로 단지규모에 따라 우선순위를 차지하는 공간을 계획하고 그 외는 가까운 지역사회에서 이용가능한 시설을 연계하여 이용할 수 있도록 지원하는 방안을 고려해야 한다. 또한 실버연금주택 운영방안에서 추정된 비용에 대해서도 적정하다는 평가를 내릴 수 있으며 비용의 납입방법은 연금납입식, 일시금 등 하나의 방식으로 확정하지 않고, 입주예정자의 연령, 경제적 상황에 맞추어 다양한 납입방법이 가능하

도록 배려하는 것도 필요하다.

마지막으로, 사업이 원활하게 진행되기 위하여 건강한 은퇴자를 유치한다는 측면에서, 수요조사에서 나타난 바와 같이 ‘실버’라는 단어가 주는 부정적인 면을 배제하는 것이 바람직하다고 판단되며, 실버연금주택이라는 명칭을 ‘전원연금주택’으로 변경할 것을 제안한다.

7.3 운영방안 측면

실버연금주택사업의 비용적인 측면은 기반시설 정비를 제외한 건축비 및 30년간의 총 운영 및 관리비를 산출하여 약20평정도의 규모를 15년간 임대하기 위해서 9,400만원을 지불하는 것으로 나타났다.

비용지불방법은 30대부터 일정 보험에 가입하여 매월 일정금액을 납입하여 입주 시에 필요한 금액을 적립하는 방법, 보유하고 있는 재산에서 일시금으로 보험에 가입하는 방법이 있을 수 있다. 이러한 경우 보험회사에서 운영전담조직으로 보험료를 지불하고 이를 운영 및 관리비로 충당하는 방법이다. 그러나 비용은 다양한 형태로 지불하는 것이 수요계층을 확대시키는 효과를 가져올 수 있으므로 일부 금액을 지불하고 나머지 금액을 담보대출 하여 이자를 갚아나가는 방법, 임대료로 납입하는 방법 등도 고려할 수 있다.

특히 보험회사를 경유하면 보험회사 측의 사업비로 공제되는 금액이 적지 않으므로 실버연금주택에 입주하기 위한 보험금은 농림부 혹은 운영전담기관과의 협약 등을 통하여 최소한의 사업비를 징수하도록 조치할 필요가 있다.

실버연구주택사업의 담당 인력은 농촌전문가, 복지관계 인력, 보건의료관계 인력, 건축 및 주거생활관리 등의 관련 전문가 그룹으로 구성하고, 전문인력을 확보하기 위하여 ‘농촌지역개발 전문인력 육성 및 저변확대 사

업'(농림수산식품부)과 연계할 필요가 있다.

본 사업의 농촌에의 인구유입과 농촌의 주거환경 개선이라는 측면에서 어느 정도 공적인 성격을 띠므로 실시주체 또한 민간에 일임하는 것이 아니라 한국농촌공사에서 실시하는 것이 바람직하다고 할 수 있다.

특히 농촌으로의 이주에 불안감을 가지고 있는 입주예정자 입장에서도 한국농촌공사가 운영주체가 되면 신뢰할 수 있는 사업시행주체로 사업의 활성화를 도모할 수 있다. 특히 한국농촌공사는 농촌에서 실시하는 사업을 총괄하고 있다는 점에서 노하우를 보유하고 있다는 장점이 있으며, 연금보험의 형태로 입주자들이 지불하는 금액을 관리할 수 있는 기금관리처가 있는 것도 하나의 장점이라 할 수 있다. 또한 주택건설·토목·환경·조경·설계·감리 및 단지조성(문화마을사업, 전원마을사업 등)과 운영 등의 사업 노하우 등에 있어서 장점을 가지므로 시행주체로써 적절하다고 할 수 있다.

7.4 정책적 지원 측면

실버연금주택사업의 원활한 추진을 위해서는 중앙정부, 지방자치단체, 운영전담기관인 (가칭)실버연금주택재단, 입주예정자가 연계하여 지역의 인프라를 최대한 활용하는 것이라 할 수 있다.

실버연금주택사업의 성패여부는 정부와 지방자치단체의 사업에 대한 강한 의지와 신뢰할 수 있는 운영주체에 있다고 할 수 있으므로 법제도의 규제완화와 운영을 전담하는 기관인 '실버연금주택운영센터(가칭)'를 설립하여 실버연금주택사업의 운영시스템을 구축하는 것이 무엇보다도 필요하다.

실버연금주택운영센터(가칭)는 사업이 활발하게 진행되어 총 사업비 규모가 클 경우 독립적인 조직으로 운영하는 것을 검토할 여지가 있지만, 현 시점에서는 독립적인 조직의 운영보다는 기존 조직을 활용하여 사업을 진행하고 향후 고령자 주택과 관련한 사업이 확대되어 어느 정도의 재정자

립이 가능할 시점에 고령자 주택관련 업무의 총괄을 담당하는 조직을 설립·운영하는 것이 바람직하다고 할 수 있다.

정부차원에서는 사업의 선정과 관련하여 토지의 확보와 기반시설 정비를 원활히 할 수 있도록 규제완화 및 보조금의 지원방안을 제고하는 것이 필요하고, 실버연금주택단지 입주자가 지역에서 조속히 정착하는 것을 지원하기 위하여 운영전담기관은 지방자치단체와 협력함으로써 입주예정자에 대한 교육 및 정보제공을 철저히 하는 역할을 할 필요가 있다. 또한, 사업지의 선정 및 계획단계에서의 적극적인 참여는 필수적이다.

운영전담기관은 입주예정자로부터의 비용징수 방법, 자금의 운용, 단지 유지 및 관리업무를 주로 실시하게 되므로 운영과 관련한 실무자뿐만 아니라 건축, 복지, 금융 부분의 전문가에 의한 다각적인 지원이 필요하다.

【부 록】

I. 일본의 고령자주택 사례

1. 실버하우징 프로젝트

1.1 개요 및 공급배경

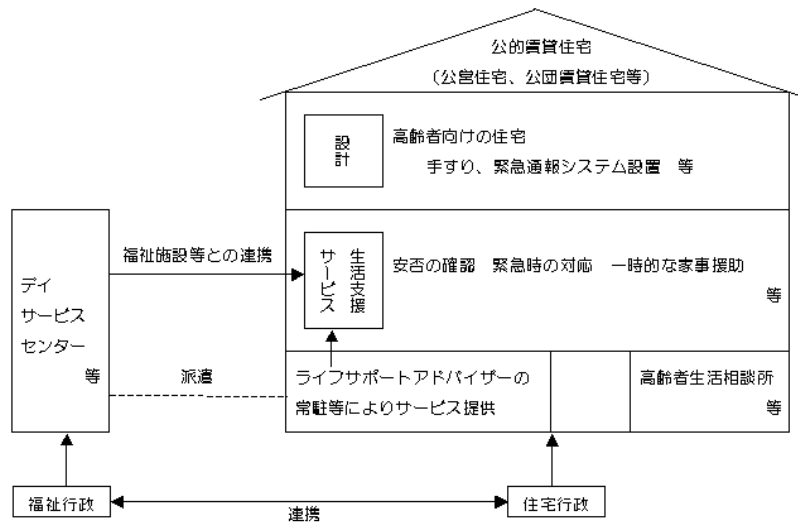
- 실버하우징 프로젝트는 주택정책과 복지정책의 연계에 의하여 고령자 등의 생활특성에 배려하여 배리어프리 디자인을 적용시킨 공영주택을 공급하는 것과, 생활원조원에 의한 일상생활 지원 서비스를 동시에 제공하는 것임
- 주택의 공급주체는 지방공공단체와 UR기구이며 입주대상자는 60세 이상의 고령자를 포함하는 세대와 장애인세대이며 일반적인 공영주택의 입주자 자격을 만족해야 함
- 2008년 3월 현재 전국적으로 공급된 실버하우징 세대수는 837단지 22,541세대임
- 실버하우징 프로젝트는 공영주택의 공급시에 일부 세대를 고령자나 장애인을 위한 사양으로 공급하는 것이므로 일반세대와 공존하고 있음

1.2 운영현황

- 주택은 핸드레일, 단차해소, 긴급통보시스템 등 고령자의 생활특성을 배려한 설비와 사양을 갖추고 있음
- 생활서비스의 경우는 고령자에게 일상적인 생활자도, 안부확인, 긴급시

의 연락서비스 등을 제공하는 라이프 서포트 어드바이저(LSA)를 배치하여 실시함

- LSA는 단지 내의 공영주택을 배정받아 상주하고 있는 경우가 많아 야간에도 긴급시에는 대응이 가능한 체제로 되어 있지만 LSA의 파견사업은 개호보험법에 정해진 지역지원사업 중에서 기초자치단체의 실정에 맞추어 실시하고 있는 임의사업의 일종임
- 따라서 실버하우징 프로젝트의 관리체계는 LSA뿐만 아니라 지역의 고령자관련 복지시설과 연계하여 고령자를 지원하는 체제를 구축하고 있음



<그림 1> 실버하우징프로젝트의 운영체계

1.3 실버하우징 운영사례

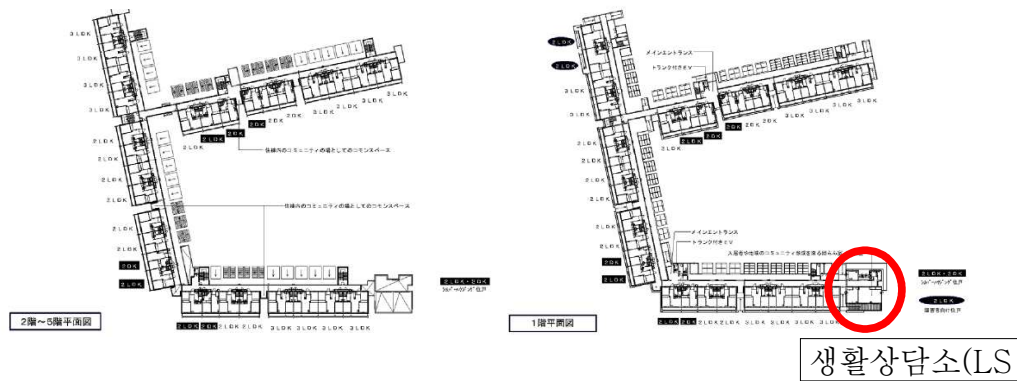
○ 북해도 치토세시의 도영주택(やまとの杜団地:야마토노 모리)

○ 사업개요

정비주체 및 공영주택 종류	북해도, 공영주택
소재지	千歳市大和4丁目3-24,-25,-26
대지면적	18,000.09㎡
대지개요	용도지역 : 제2종 중고층주거전용지역 건폐율 : 20% 용적률 : 200%
고령자 생활상담소	155.78㎡(집회소 병설)

○ 단지 운영 특징

- 고령자생활상담소 운영 : 고령자생활상담소는 후생노동성에서 지원하는 LSA의 집무공간, 집회실, 단란실로 구성되어 있으며 특히 집회실, 단란실은 실버하우징 입주자와 일반세대의 입주자의 커뮤니티형성의 장소로 이용되고 있음
- 유니버설 디자인의 시점에서 안전하고 안심할 수 있는 주택, 자립생활을 영위할 수 있는 주택, 활력있는 편안한 생활이 가능한 주택을 지향하고 있음
- 커먼스페이스 배치 : 4~8세대 단위로 커뮤니케이션을 할 수 있도록 커먼스페이스를 두었으며 이는 긴 복도를 지날 때의 휴식공간으로 활용함



<그림 2> 배치도

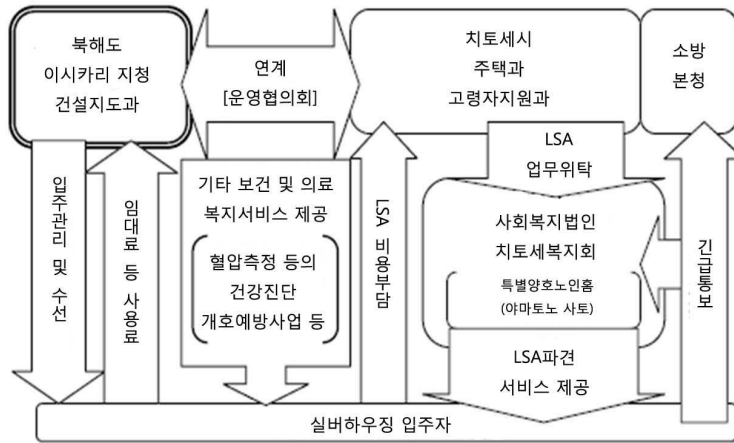
- 현재 인근에 특별요양노인홈(야마토노 사토)이 건설되어 있으며, 향후 건강만들기센터, 요양노인홈, 케어하우스 등을 계획함으로써 지역의 고령자 복지를 지원하는 거점의 역할을 하는 것을 목표로 하고 있음



<그림 3> 인근의 고령자복지시설

- 기타 서비스 : 일상생활상의 건강유지, 질병 등에 의하여 필요한 보건 및 복지 서비스의 제공에 대해서는, 고령자가 가능한 한 재택생활을 지속할 수 있도록 치토세시의 보건, 의료, 복지에 관한 계획에 근

거하여 기존의 의료기관 또는 보건의료 네트워크와의 연계를 도모하
면서 추진



<그림 4> 복지서비스 연계현황

2 시니어주택

2.1 개요 및 공급배경

○ 시니어주택은 고령자세대(독신, 부부세대)를 대상으로 하여 이하의 조건에 해당하는 주택을 의미한다.

- 1) 고령자의 생활특성을 배려한 사양, 설비를 채용한 주택으로 어느 정도 신체가 약한 상황에도 계속적으로 거주할 수 있는 주택의 사양으로 되어 있다.
- 2) 고령자의 일상적인 생활상의 안심을 확보하는 서비스를 제공하는 주택으로 긴급시의 대응, 안부확인, 생활상담, 프론트서비스 등의 서비스를 제공한다.
- 3) 고령자를 배려한 임대료 징수방식을 채용하는 주택으로 일시금 방식 또는 일시금+월세 겸용의 임대료 징수 방식을 채용한다.

○ 고령자가 생활하기에 알맞은 요건을 갖춘 유료노인홈은 과거부터 계속

존재한 것이나 일반적으로 건강이 좋지 않은 이미지를 갖고 있음에 따라서 고령자가 건강할때부터 입주 가능하게 하여 건강한 시기를 연장시키고 이러한 사회적 분위기를 확장시키고자 하는 취지에서 시니어주택사업을 실시하게 됨

- 원래 시니어주택은 1987년부터 실시되어 건축시에 건설자금을 보조받는 형태로 시작했으나 1990년부터 유사제도인 고령자용 우량임대주택제도의 실시(고령자가 안심하고 거주할 수 있는 임대주택을 건설하고 서비스를 제공하는 것으로 각 지역별로 민간사업자를 모집하고 선발하여 공용부분의 건설에 대하여 국가 및 지자체의 보조금을 받음)로 시니어주택의 건설에 대한 보조금 제도는 폐지됨
- 단, 시니어주택의 인증사업은 그대로 진행하고 있는데, 그 이유는 당초의 사업실시 목적을 살리기 위한 것임
- 현재 시니어주택으로 인증된 단지는 12건이며 3년마다 갱신하도록 되어 있으나 갱신하지 않는 단지도 일부 존재(시니어주택 인증으로 초기 입주자 모집에 이용하고, 어느정도 입주되어 안정기에 들면 시니어주택 인증을 갱신하지 않음)
- 시니어주택에 입주하는 고령자의 특성은 소득수준이 높은 층으로, 대개 집과 토지를 그대로 두고 제2의 주거로 시니어주택에 입주하는 사람이 대부분

시니어주택은 민간공급과 지자체(주택공급공사) 공급이 있는데, 주택공급공사에서 공급하는 것이라 할지라도 적은 비용이 아님

2.2 운영현황

- 시니어주택으로 인증을 받기 위한 건물은 「시니어주택건설기준」을 만족시켜야 함

〈표1〉 시니어주택 건설기준

항목		내용
시 니 어 주 택 건 설 기 준 개 요	주택/세대전용부분	세대당 바닥면적(베란다 및 공용부분 제외)이 약 30㎡이상 주택내는 원칙적으로 단차가 없는 구조 계단, 욕실, 현관, 화장실, 탈의실에 난간설치 통로, 출입구는 개조휠체어 사용이 가능한 폭을 확보함 긴급통보장치를 설치함
	옥외공간/공용시설	출입구에 경사로를 설치 3층이상의 중층주택에는 엘리베이터를 설치함
	생활지원시설	기초서비스 제공에 필요한 시설을 정비함 거주자를 위한 교류시설을 설치

- 시니어주택 사업자는 기초서비스 및 임의 선택서비스를 제공하기 위한 체제를 갖추어야 함

〈표2〉 시니어주택 서비스기준

종류	내용	제공방법
기초서비스	긴급시대응, 안부확인, 생활 및 건강상담, 프론트서비스	원칙적으로 사업자가 직접제공
선택서비스	식사, 가사원조, 재택개호, 액티비티 등	제공방법은 임의

<표3> 기타기준

항목		내용
토지	입지조건	편의성, 안전성 및 거주환경상의 관점에서 종합적으로 판단하여 적정하다고 인정되는 입지조건일 것 ※ 시니어주택사업용지는 빈터를 원칙으로 함. 시니어주택사업에 관련이 없는 지당권 등의 권리는 사전에 말소해야 함
시니어 주택 사업자	시니어주택의 사업자	지방주택공급공사 지방공공단체가 재산을 제공하여 설립한 민법제34조 법인 임대주택의 관리에 대하여 실적이 있는 법인(3년 이상, 100호 정도 이상) 중 하나에 해당할 것
임대료 등	입주자부담 방식	일시지불방식, 월별지불방식 또는 일시 지불/ 월별 지불 겸용방식의 어느 하나에 해당할 것
	임대료 등	임대료 및 입주금은 산정근거를 명확히 할 것
모집 등	모집	원칙적으로 공모에 의함 과대광고 및 선전 등에 의하여 주택의 사양, 관리방법, 서비스내용 등에 대하여 오해를 사지 않을 것
	입주자의 자격	입주시에 자립된 일상생활을 영위할 수 있는 건강상태의 고령자 ※ 부부 입주의 경우에는 어느 한쪽이 고령자이면 입주가능
임주계약	임주계약서 작성	고령자를 배려하여 내용이 명확하고 합리적인 임주계약서 등을 작성할 것
사업경영 계획	사업경영계획의 책정	사업수지계획(자금수지계획, 손익계획)을 책정하여 적절한 경영이 가능할 것

- 시니어주택의 임대료 부담방식은 다음의 표와 같으며 임대료상당액이라 함은 임대료, 공용부분 관리비(공익비), 기초서비스 이용비용을 말함

<표4> 시니어주택 임대료부담방식

임대료 부담방식		내용
일시지불	입주금방식	입주자가 입주시에서부터 사망시까지의 평균기간 임대료 상당액 등을 입주시에 일괄 지불함, 종신연금보험도 이용가능
	보증금방식	보증금의 운용 수입을 임대료 상당액에 충당함
월별지불방식		임대료상당액 등을 매달 지불
일시지불/월별지불 겸용방식		상기 일시지불방식의 일부를 입주시에 지불하고 월별지불과 병용함

2.3 시니어주택 운영사례 - 차밍 스퀘어 혼고

○ 개요

소재지	東京都文京区向丘2-2-6
세대수	79세대
지역지구	상업지역, 제1종 주거지역
건폐율/용적률	81.66%/475.00%
대지면적	3,397.13m ²
건축면적	2,331.91m ²
연면적	14,385.88m ² (그 중 7,714.37m ² 를 임차)
구조/ 규모	철골철근콘크리트조/지상11층
입주일시금	3,960만엔~6,920만엔
전유면적	40.14m ² ~ 68.85m ²
발코니면적	8.13m ² ~ 40.31m ²
준공년도	2004년 8월31일
사업주체	주식회사 제스 액티브 에이지

○ 주요 서비스

프론트서비스	내방자에의 대응, 신규입주자 안내/ 부재시의 택배보관 전용버스에 의한 이동서비스/ 메이드 소개 등의 업체알선서비스 공용시설의 예약 및 관리/ 기타 일상생활에 필요한 정보제공
생활상담서비스	일상생활 전반에 관한 상담 재산관리와 법률관리 등에 관한 전문가 소개
긴급대응서비스	신체에 이상이 생겼을 경우에 이용할 수 있도록 전용주호 및 화 장실, 공용부분에 긴급 콜버튼을 설치하고 있음 24시간 상주 운영자가 구급차 수배, 의료기관에의 연락 등 적절 한 대응을 실시함
액티비티서비스	레크리에이션 : 입주자간의 교류, 친목을 도모하기 위하여 이벤 트를 기획함 각종 문화교실 : 안내 및 입주자 활동을 지원함

○ 실내환경



3 연금보험연계형 시니어주택

3.1 개요 및 공급배경

○ 연금보험연계형 시니어주택의 공급배경은 다음과 같음

- 임대주택으로 공급하지만 장래 임대료 지불에 대한 불안을 해소하는 시스템을 가지며 설계에 있어서 고령자의 신체기능의 특성을 배려함
- 고령자의 신체상태에 맞추어 각종 생활관련 서비스를 선택할 수 있는 시스템이며 고령자 상호 또는 지역주민과 활발하게 교류할 수 있

도록 배려하고 있음.

- 보나쥬 요코하마는 인생의 원숙기를 적극적으로 생활하고자 하는 사람들이 안심하고 거주할 수 있는 주택의 공급을 목표로 하고 있음
- 공급 당시에는 고령화사회를 맞이하여 고령자용 시설의 정비는 진행되고 있었지만 고령자가 안심하고 거주할 수 있는 ‘주택’개념의 정비를 충분하지 않았음
- 또한 배리어프리 주택의 정비를 하는 경우는 증가하고 있었으나 개호를 필요로 하는 시점까지를 상정하여 소프트웨어 측면의 프로그램을 고려하는 것까지는 미치지 않아 그러한 시스템을 구축할 필요성이 있었음

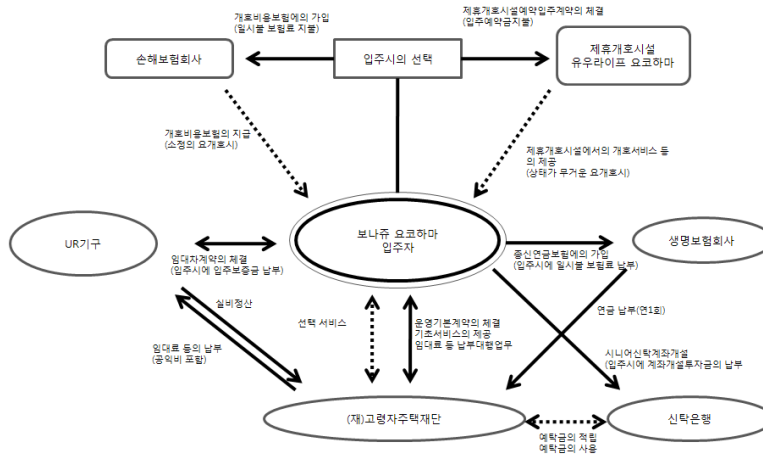
3.2 운영현황

- 보나쥬 요코하마는 1990년 실시된 국토교통성의 시니어주택제도를 근거로 실시되고 있으며 다른 고령자주택이나 유료노인홈에서 볼 수 없는 종신연금보험제도를 이용하여 임대료를 지불하는 방식으로 계약을 체결함
- 보나쥬 시리즈에 입주하기 위하여 가입하는 종신연금보험은 일시금 형태로 지불하는 방식으로 보나쥬 시리즈만을 위한 계약조건임
- 종신연금보험의 가입으로 주거비를 충당하는 방식이지만, 종신연금보험의 가입으로 주거비를 50%충당하고 나머지는 자비로 지불하는 방식을 선택하는 것도 가능
- 민간의 생명보험회사는 종신연금보험시에 입주자가 지불한 일시금에 대한 연금금액을 고령자주택재단에 지급하고, 고령자주택재단은 생명보험회사로부터 지급받은 연금에서 임대료 등에 해당되는 금액과 예탁금을 (경제정세 등으로 인해 임대료가 상승하여 연금금액에서 부족분이 생기는 경우를 대비하여 신탁은행에 예탁하여두는 것) 차감하여 입주자에게 반환함

- 현재 이 제도는 계속되고 있으나 낮은 금리 등으로 인하여 생명보험회사에서도 꺼려하고 있는데 일시금이 많은 것 같아도, 수명의 연장으로 생명보험회사에서도 이윤을 남기지 못하는 상황이 내재되어 있음

3.3 연금보험연계형 시니어주택 운영사례 - 보나쥬 요코하마

- 입주예정자가 종신연금보험에 가입하고 보나쥬요코하마에 입주하면 생명보험회사에서 연금의 지급이 개시된다. 이전에는 보험가입 후 즉시 입주가 가능하였으나 최근에는 제로금리 등으로 생명보험회사의 자금운용 사정이 악화되어 1~2년 거치를 의무화하고 있음.
- 연금은 매년단위로 고령자주택재단에 입금되는데 이는 연금보험의 특별약관 등으로 규정하고 있다. 왜냐하면 연금은 반드시 본인에게 지급되어야 하는데 이 경우에는 고령자주택재단(제3자)에게 지급되므로 이에대한 약관의 지정이 필요한 것임
- 보험회사의 연계도 사업시작 당시에는 10개사와 연계하고 있었으나 현재 4개사와 연계하고 있음
- 고령자주택재단은 각 연금을 가지고 UR기구에 매월 임대료 상당분을 지급하고, 고령자주택재단에서 제공하는 각종 서비스 요금분을 징수한다. 임대료와 서비스요금을 제외하고 남는 금액은 향후 임대료 상승에 대비하여 예탁금으로 예치함.
- 고령자주택재단에서는 생명보험회사로부터 연간금액을 지급받고 월별로 임대료를 지급하기 때문에 나머지 금액을 외국채에 투자하는 등의 운용을 하고 있음.



<그림 5> 보나주요코하마 운영체계

- 보험료를 산정하기 위하여 임대료를 추정해야 하는데 임대료 산정의 기준은 별도로 있는 것이 아니라 주변지역의 임대료를 고려하여 책정하고 있음
- 임대료 추정방식은 과거에는 원가를 산정하여 원가를 회수하기 위하여 임대료를 책정하였으나 현재는 주변지역의 임대료가 기준이 되고 있음
- 모집임대료(신규) 는 기구(機構)법 제25조 제1항의 의거하여 새로운 입주자에 적용하는 임대료는 근방동종의 주택 임대료와 균형을 잃지 않도록 설정함
- 모집임대료의 개정규칙의 포인트는 부동산감정평가기준의 임대사례비교법에 의해 산정하며 개정주기는 매1년 마다임

<임대료 예시>

75세 독신여성이 47㎡에 거주할 경우(2007.9)

임대료 107,900엔/공익비 12,000엔/기초서비스 25,000엔/ 합계 145,100(월)

지급방법	월별지급비율	입주 후 월지급액	입주자의 일시금 비용 합계	
			개호비용보험 선택	제휴개호시설 선택
일시금, 월지급	50%	72,550엔	약 2,570만엔	약 3,230만엔
겸용방식	30%	43,530엔	약 3,390만엔	약 4,050만엔
전액 일시금 방식		-	약 4,600만엔	약 5,260만엔

○ 종신연금보험에 가입하는 방식의 장단점은 다음과 같음

장점	종신연금이기 때문에 평생 연금을 받을 수 있으므로 주택의 임대료를 지불하는 것에 대한 불안감 해소 주택설계에 있어서 고령자의 신체기능의 특성에 배려함 고령자의 특성에 맞는 생활서비스 제공 지역주민들과 교류
단점	보험회사가 부도날 경우 입주자의 부담이 발생 지급보증 받도록 조치는 되어있으나 입주자의 부담이 전혀 없는 것은 아니고 일부 발생함

○ 서비스 및 편의시설



<서비스카운터>

<식당>

<상담실>

- 서비스카운터에서는 입주관리 및 시설이용안내 뿐만 아니라 단지 내 행사, 지역내 행사의 안내를 하고 있으며, 뒤편의 대형화면에 입주자

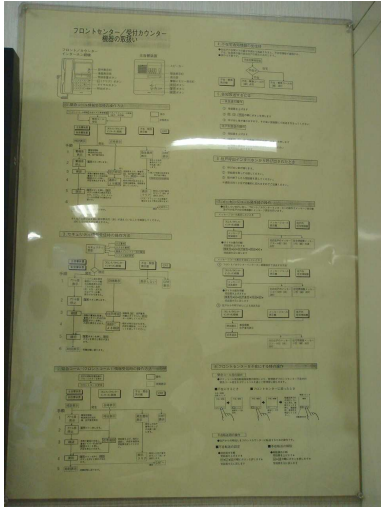
의 작품을 사진으로 담아 게시하고 있음

- 상담실에서는 정기적으로 의료, 법률, 금융에 관한 상담을 실시하고 있음

○ 긴급대응 시설



- 관리실 내에서 입주자의 주거체재상태를 한눈에 볼 수 있도록 현황판을 설치하고 있음
- 초록색으로 되어 있는 곳이 현재 부재중인 세대이며 화장실을 12시간 이상 사용하지 않거나, 수도를 연속적으로 사용하고 있는 경우에는 「생활리듬센서」의 이상이 발생하여 관리실에서 긴급조치를 실시하도록 함



<기기사용가이드>



<팬던트형 너스콜>

- 운영자가 기기조작법을 항상 숙지할 수 있도록 각종 기기사용 가이드를 게시하고 있음
- 거동이 불편한 노인을 위해서 팬던트형 너스콜을 대여하고 있음

○ 입주자 여가 및 단란시설



<도서코너>

<게임코너>

<취미실>



<비디오 대여코너>



<사교댄스>



<전시코너>



<도예실>

- 각종취미공간을 두어 입주자가 자율적으로 화합할 수 있도록 하고 취미로만 끝나지 않고 이를 소개하거나 전시하는 기회를 주어 노인으로 하여금 보람을 느낄 수 있도록 함

○ 건강관리시설



<마사지실>



<체력단련코너>

○ 연계시설



<개호시설>

<병원>

○ 세대내



<입구의 벤치>

<주방시설>

- 입구에 간이벤치를 두어 신발 현관에서의 행동이 용이하게 함
- 주방시설은 휠체어 이용자도 사용이 편리하도록 수납장을 밖으로 뺄 수 있도록 하였으며 높낮이 조절이 가능함



<위생설비의 핸드레일설치 및 비상벨 설치>



<바닥 등>

<소방방재설비>

<긴급대응용체인>

- 밤에 전도하는 것을 방지하기 위하여 발밑을 비추는 등을 설치
- 비상상황 발생시 체인을 잠그고 있을 경우 밖에서 관리자가 체인을 해제할 수 있는 시스템

4 일본의 고령자주택 운영정책

일본의 고령자주택에 관여하고 있는 부처는 국토교통성과 후생노동성 2개 부처로 이들 부처에서 실시하고 있는 고령자 주택과 관련한 정책을 개관해보도록 함

4.1 국토교통성의 고령자주택정책

1) 주택의 배리어프리화 사업

① 추진연혁

- 1991년 공영주택, 공단임대주택에 대한 고령화 대응 사양의 표준화
- 1995년 장수사회대응 주택설계지침 책정
- 1999년 주택의 품질확보의 촉진 등에 관한 법률을 바탕으로 고령자 등 배려대책등급 책정
- 2001년 고령자가 거주하는 주택의 설계에 관한 지침 책정

<표5> 고령자 등 배려 대책의 등급

5등급	고령자 등이 안전하게 이동하는 것을 특별히 배려한 조치가 되어 있으며, 개조용 휠체어 사용자가 기본적인 생활행위를 수행하는 것을 용이하게 하는 것에 특별히 배려한 조치가 강구되어져 있음
4등급	고령자 등이 안전하게 이동하도록 조치되어 있으며 개조용 휠체어 사용자가 기본적인 생활행위를 수행하는 것을 용이하게 하는 것에 대한 조치가 강구되어져 있음
3등급	고령자 등이 안전하게 이동하기 위한 기본적인 조치가 되어있으며, 개조용 휠체어 사용자가 기본적인 생활행위를 수행하기 위하여 기본적인 조치가 강구되어져 있음
2등급	고령자 등이 안전하게 이동하기 위한 기본적인 조치가 강구되어져 있음
1등급	세대내에서 건축기준법에 정하는 이동시 안전성을 확보하는 조치가 강구되어져 있음

② 구체적 추진 현황

- 단독주택 및 민간임대주택의 경우 주택금융지원기구의 증권화 사업(매입형)을 통해 배리어프리 주택(신축)에 대한 금리우대를 하는 한편 거주하고 있는 주택의 배리어프리 리폼을 위한 고령자 대상 변제특례에 의한 용자를 고령자주택재단에서 실시하고 있다. 주택금융지원기구에서는 사망시 일괄상환용자에 대한 채무보조를 실시하고 있음
- 주택금융지원기구 또는 민간금융기관의 단독주택의 배리어프리 리폼을 위한 특별한 용자에 대하여, 고령자거주지원센터가 채무보증을 실시하는 것으로 여기에는 고령자에 대한 카운슬링이 포함되어 있음
- 또한 지역주택교부금제도를 통하여 지방공공단체가 실시하는 배리어프리 리폼에 대하여 보조 및 지원을 실시하는 한편, 공영주택의 경우 신규정비에 대해서는 1991년도부터 고령화 대응사양의 표준화를 실시하고 있고 기존주택에 대해서는 세대내 주거환경 개선을 추진하고 있음

2) 공영주택의 고령화대응

① 실버하우징 프로젝트

- 실버하우징 프로젝트는 주택정책과 복지정책의 연계에 의해 고령자 등의 생활특성을 배려하여 무장애화된 공영주택 등과, 라이프 서포트 어드바이저(생활원조원)에 의한 생활상담, 긴급시 대응 등의 서비스 제공을 겸하는 고령자세대 대응 공적임대주택의 공급사업임.
- 주택의 공급주체는 지방공공단체, 도시재생기구 등이며 입주대상자는 독신고령자, 고령자부부세대 등으로 사업주체 장이 주택수요를 고려하여 특별히 필요하다고 인정할 때에는 장애인의 입주도 가능하하며 이때의 장애인은 독신, 장애인 가구, 장애인과 배우자로 구성되는 세대에 한함
- 주택의 하드웨어 부분은 고령자의 생활특성에 배려한 설비, 사양이 갖

추어져 있음

- 설비로는 단차해소, 핸드레일, 긴급통보시스템 등이 있으며 별도로 고령자생활상담소가 설치되어 있음
 - 또한 LSA(Life Support Advisor)가 배치되어 입주고령자에 대한 생활지도, 상담, 긴급시 대응 등의 업무를 수행함
 - LSA의 배치 시에 소요되는 비용은 후생노동성에 의해 조성됨
- 긴급통보시스템 장치의 설치, 고령자생활상담소의 설치, LSA용 주택의 정비를 실시할 때에는 사업비가 보조됨

② 안심주공간창출 프로젝트

- 향후 급속하게 고령화가 진전하는 도시부의 대규모 단지를 포함한 지역에 개호서비스 거점의 정비를 촉진하기 위해서 재건축 등과 함께 발생하는 부지와 단지 내의 빈 시설을 이용하여 복지시설 등을 유치하도록 하고 있음
- 고령자전용 임대주택 공급을 촉진하여 지역의 고령자의 거주안정을 도모하는 일명 「안심 주공간 창출 프로젝트」를 추진하고 있음

3) 고령자거주법에 근거한 주택공급

① 고령자 대응 우량임대주택(고유칭)

- 고령자 대응 우량임대주택(이하, 「고유칭」이라 함)은 민간사업주체 등에 의한 배리어프리 주택의 정비와 관리를 목표로 하며 지방자치단체의 인정을 받아 실시하는 것으로 건축비와 임대료 감액을 위한 비용 등을 보조함

- 본 사업은 2001년 8월부터 시작되어 2006년 현재 26,466호의 관리실적을 보유하고 있음

② 고령자 전용 임대주택(고센칭)

- 고령자 전용 임대주택(이하, 「고센칭」이라 함)은 독신고령자, 고령자 부부세대 등 전적으로 고령자에게 임대하는 것으로 사업자가 광역자치단체장에게 등록하고, 고령자에게 보다 상세하고 정확한 정보를 제공할 수 있도록 한 제도임
- 본 사업은 2005년 12월부터 시작되어 2008년 3월말 현재 18,794호가 등록되어 있음

③ 고령자 원활입주 임대주택(고엔칭)

- 고령자 원활입주 임대주택(이하, 「고엔칭」이라 함)은 임대자가 고령자세대의 입주를 거부하지 않는 임대주택을 등록하고, 그 정보를 고령자에게 널리 제공하기 위한 체제를 정비한 것임
- 등록된 임대주택을 대상으로, 임대료를 체납했을 경우 고령자주택재단에서 채무보증을 실시함으로써 임대자의 불안을 해소하는 이점이 있음
- 본 사업은 2001년 8월부터 시작하여 2008년 3월 현재 125,592호가 등록되어 있음

④ 종신건물임대차 제도

- 독신 고령자, 부부세대가 종신까지 안심하고 임대주택에 거주할 수 있도록 한 제도로, 임차인이 생존해있는 한 존속하여 사망하였을 때 종료하며 임차인 본인세대에 한해 임대계약을 체결할 수 있는 제도로 상속

성은 배재되어 있음

4) 주택 safety net 법

- 주택확보에 대해 배려할 필요가 있는 계층을 대상으로 한 임대주택의 공급촉진에 관한 기본방침으로 공적임대주택의 공급촉진과 민간임대주택으로의 원활한 입주를 촉진하기 위한 것임
- 공적임대주택의 공급촉진에 대해서는, 동법 제 5조에 의해 국가 및 지방공공단체는 주택확보에 대해 배려할 필요가 있는 계층의 사정을 배려하여 기존 재고주택의 유효활용을 도모하고 적절한 공공임대주택의 공급을 촉진하도록 하고 있으며 공공임대주택의 관리자는 입주자 선정시 이 계층의 거주 안정에 배려함
- 민간임대주택에의 원활한 입주에 대해서는 국가 및 지방공공단체는 주택확보에 대해 배려할 필요가 있는 계층 및 민간임대주택의 임대인에 대한 지원을 실시하도록 하고 있으며 민간임대주택의 임대사업자는 국가 및 지방자치단체가 수행하는 관련시책에 협력하도록 정하고 있음(동법 제6조)
- 이 외에도 국가 및 지방공공단체는 임대주택에 관하여 효과적이고 효율적인 정보를 제공하고 상담을 실시함과 동시에 주택확보에 대해 배려할 필요가 있는 계층의 생활안정과 향상에 관한 시책 등과 연계하도록 하고 있음(동법 제7조, 8조)

5) 안심 임대지원사업

- 본 사업은 지방공공단체, 지원단체, 중개사업자 등과 연계하여 고령자, 장애인, 외국인, 자녀양육가정의 입주를 수용하고자 하는 민간임대주택(안심임대주택)의 등록 및 거주에 관한 각종 지원 등을 실시함으로써 고령자 등의 입주의 원활화와 더불어 안심할 수 있는 임대차관계의 구축을

지원하는 것으로 민간임대주택시장을 활용하여 주택사회안전망의 기능향상을 도모하는 것을 목적으로 하고 있음

(참고자료 : 재단법인 고령자주택재단 실시 고령자주택담당자연수 텍스트, 2008)

4.2 후생노동성의 고령자주택정책

1) 지역포괄지원센터의 운영

- 지역포괄지원센터는 개호보험 제도의 일환으로 2006년부터 제도화 된 것으로 기초자치단체가 책임이 되어 고령자의 생활을 지지하는 역할을 하는 지역의 종합 기관임

2) 실버하우징 프로젝트에의 LSA과견지원

- 후생노동성에서는 실버하우징에 상주하는 라이프서포트어드바이저의 인건비를 지원하는 사업을 실시하고 있음
- 지금까지는 개호예방, 지역지원 사업인 고령자주택등 안심확보사업으로 실시하였으나 2006년부터는 개호보험법에 정하는 지역지원사업 중에서 기초자치단체가 지역의 실정에 맞추어 실시하는 임의사업에 포함됨.

3) 고령자주택지원연수 등 사업

- 고령자가 현재 거주하고 있는 환경에 익숙한 주택, 지역에서 될 수 있는 한 생활을 계속하할 수 있도록 지원하기 위해서 고령자에 대한 일상적인 보호를 널리 보급하는 것을 목적으로 실시하는 사업임
- 고령자가 많이 거주하는 집합주택(「고령자주택」이라 함)의 관리인 또는 관리조합의 대표자 등을 대상으로 하여 고령자의 지원에 요구되는

기초지식을 습득하기 위해서 연수사업을 실시하며 고령자지원네트워크를 구축하는 사업에 대하여 지원을 실시함

- 네트워크형성추진사업은 지역포괄센터를 핵으로 하여 LSA와 고령자주택지원원(연수를 받은 자), 행정기관 직원, 자치회임원, 민생위원 등에 의한 네트워크를 형성하는 사업임

4) 개호보험 관련 주거 서비스

- 개호보험제도에는 요개호상태인 경우에도 가능한한 집에서 자립적으로 일상생활을 영위하기 위하여 필요한 보건의료서비스 및 복지서비스의 보험지급을 실시하고 있음

<표 6> 개호보험으로 제공되는 주거서비스

	기초자치단체(시정촌)	광역자치단체(도도부현)
개 호 부 문	지역밀착형 서비스	재택서비스
	야간대응형 방문개호 치매노인 대응형 방문시설 개호 소규모 다기능형 재택개호 치매대응형 공동생활 개호 지역밀착형 특정시설입주자 생활개호 지역밀착형 개호노인복지시설 입소자 생활개호	【방문서비스】 방문 개호/방문 입욕개호/방문 간호/방문 재활/재택 요양관리지도 【시설방문서비스】 방문시설개호/방문시설재활 【단기입소서비스】 단기입소생활개호/단기입소요양개호 【기타】 특정시설입주자생활개호/특정복지용구판매/복지 용구 대여
예 방 부 문	지역밀착형 개호예방 서비스	개호예방 서비스
	개호예방 치매대응형 방문시설개호 개호예방 소규모 다기능형 재택개호 개호예방 치매대응형 공동생활 개호	【방문서비스】 개호예방 방문개호/개호예방 방문입욕개호/개호 예방 방문간호/개호예방 방문 재활/개호예방 재 택요양관리지도 【시설방문서비스】 개호예방 방문시설개호/ 개호예방 방문시설재활 【단기입소서비스】 개호예방 단기입소생활개호/개호예방 단기입소 요양개호 【기타】 개호예방 특정시설입주자생활개호/개호예방 특 정복지용구판매/개호예방 복지용구 대여

5) 적합고령자전용임대주택

- 「적합고령자전용임대주택」은 개호보험법 시행규칙 제 15조에 지정된 것으로, 지방자치단체의 주택부서에 고령자의 전용임대주택으로 등록된 주택 중에서 일정 기준을 만족하는 것으로 복지부서에 신고 된 주택을 말함
- 적합고령자전용임대주택의 기준은 세대 면적이 25㎡이상일 것, 원칙적으로 각 세대내에 부엌, 화장실, 수납공간, 세면설비, 욕실을 갖추고 있을 것, 선불 임대료를 징수하는 경우는 보전조치가 강구되어져 있을 것, 입

욕, 배설 또는 식사개호, 식사제공, 세탁, 청소 등의 가사 또는 건강관리를 사업으로 시행하는 임대주택으로 2007년 7월 현재 53건(1,567세대)이 신고 되어 있음

(참고자료 : 재단법인 고령자주택재단 실시 고령자주택담당자연수 텍스트, 2008)

4.3 고령자주택재단의 운영

1) 고령자주택재단 설립목적 및 운영기본사항

- 재단설립의 근본적인 목적은, UR기구에서 시니어주택을 2단지 공급하였고, 생활지원형주택⁴³⁾ 2개가 공급되어 총 4개의 단지가 운영되고 있었으며 UR기구에서 이와같은 형태의 주거를 적극적으로 전개할 예정에 있었으며 이를 전문적으로 운영할 주체가 필요하였음
- 원래 고령자주택재단에서 국가행정개혁 등으로 재단의 역할이 토지구매에서부터 주택의 분양/판매까지 Full-set 사업으로 진행할 예정이었으나 현재는 건설은 하지 않고 사업의 코디네이터에 한정하고 있고 UR에서도 시니어 주택을 더 이상 건설하지 않고 있어 본래의 목적과 부합하는 운영사업의 규모는 더 이상 확대되지 않고 있음
- 고령자주택재단은 후생노동성의 노인건강진흥과와 국토교통성의 주환경정비실⁴⁴⁾ 등 2개의 중앙정부기관과 연계하고 있다. 실질적인 연계비율은 95%정도가 국토교통성과 관련이 있으며 두 정부기관의 수탁연구와 보조금을 받고 있음

43) 생활지원형주택은 보육소, 진료소, 복지시설 등의 생활지원시설을 설치하여 프론트서비스 등을 실시하여 생활지원 서비스를 제공한다.

44) 국토교통성의 주환경정비실은 원래 동화지구 대책 특별조치법이 제정되어 동화지구에 대한 대책마련이 주된 업무였으나 본 특별법이 2001년 종료됨에 따라 고령자문제, 가정폭력, 외국인문제 등에 접점을 두고 있다.

2) 고령자주택재단의 사업

<조사연구>

○ 저출산/고령사회를 지원하는 제도, 시책수립을 위한 조사연구

저출산고령사회의 새로운 주거 혹은 지역만들기 등의 과제에 대응하기 위하여 시책, 제도의 입안, 시스템 정비의 지원을 실시하고 있다. 안심임대 지원사업의 시스템 구축, 개호보험법상의 주거관련 서비스의 실태 및 조정

○ 고령사회에 대응한 지역만들기에 관한 조사연구

컴팩트시티 실현을 위한 지역만들기, 고령자가 지속적으로 생활할 수 있도록 지역커뮤니티의 방안 등에 대하여 현지조사를 바탕으로 고령사회의 거주환경만들기데 대한 조사연구와 제언 실시

○ 고령지의 거주, 주거이동의 지원에 관한 조사연구

사회정세와 리아프스타일의 변화에 영향을 받아 고령기의 거주방법도 다양화 하고 있다, 콜렉티브하우징과 그룹리빙 등 새로운 거주형태에 대응한 거주방안이나 주택자산을 활용하여 주거이동을 지원하는 것(역저당제도) 이외에 다양한 거주방법을 실현하기 위해서 고령자 대응 주택 및 시설의 정보제공, 상담업무의 방안과 체제정비에 대하여 조사 검토를 실시

○ 고령자의 주거에 관한 조사연구

주택에 관한 배리어프리나 유니버설 디자인, 개수, 주택전용 등 기술적인 지침만들기 또는 보급방책, 또는 개호서비스를 용이하게 받을 수 있는 주택, 고령자용 거주시설의 사업실시 등에 있어서 국가, 지방공공단체로부터의 위탁을 받아 조사연구 실시

○ 고령자의 생활관련/복지서비스에 관한 조사연구

고령자의 안심거주를 지지하기 위해서는 생활관련/복지서비스와 밀접하게 연계할 필요성이 있다. 실버하우징 등의 고령자주택에 배치되는 LSA

의 업무에 관한 검토, 치매고령자의 거주지원, 생활관련 서비스와 복지서비스와의 연계방안 등에 대한 조사연구 실시

○ 고령자를 대상으로 한 주택의 사업화를 지원하는 조사

도시재생기구(UR기구), 지방주택공급공사와 민간사업자가 공급하는 고령자 대상 주택 및 지방공공단체 등이 공급하는 실버하우징프로젝트에 대하여 사업화를 지원하기 위해서 계획책정 조사와 수요조사를 실시하고, 또한 고령자 대응 주택의 기획, 개발에 대하여 폭넓게 관여하고 있음

<2007년도 조사연구 실적>

(1) 국가 수탁 등에 의하여 고령자 주택시책 및 복지시책의 입안을 위한 조사연구

<후생노동성>

- 고령자주택에의 전용/개수와 지속적인 거주를 지원하기 위한 서비스 방안에 관한 조사연구
- 고령자의 주거 선택에 기여하기 위한 정보제공에 관한 조사연구

<국토교통성>

- 고령자의 안심 주환경정비 방책 검토조사
- 고령자 전용 임대주택의 등록제도방안 검토조사
- 안심임대지원사업 창설에 관한 등록시스템의 구축 등 사업의 실시
- 고령자 대상 카운슬링 방책 책정사업
- 고령자의 거주안정확보에 관한 법률에 근거한 고령자 대상 우량임대주택의 공급촉진방책 등에 관한 검토조사

(2) 독립행정법인 도시재생기구로부터 수탁받은 뉴타운 등에 있어서의 고령사회대응형 지역 만들기 방책, 고령자시설의 도입방책 등에 관한 조사연구

- 2007년 CTO/CHA고령화 등 대응 가구(街區)개발방책검토사업

(3) 민간사업자 등에서 수탁받은 고령자 대상 주택 등에 관한 조사연구

- 고령자 대상 주택에 대한 민간사업자의 동향에 관한 조사

<인재육성사업>

○ 고령자 대상 주택의 정비와 고령자의 생활지원을 담당하는 인재를 육성하기 위하여 『고령자주택담당자 연수』, 『고유칭 코디네이터 양성 연수』, 『생활원조원 등 연수』 등을 개최

- 고령자주택담당자연수 : 강의 152명/시찰 103명 참가
- 생활원조원 등 연수 : 147명 참가

- 고유칭 코디네이터 양성 연수 : 113명 참가
- 고령자주택지원(員)연수(동경도의 수탁) : 243명 참가
- * 고령자주택지원원은 일반맨션 거주자 중에서도 고령자가 증가하여 맨션의 구분소유자를 대상으로 강좌를 열기도 함

<정보제공사업>

고령자 대상 주택 및 생활관련 서비스 등에 관한 각종 정보를 원하는 사람에게 폭넓은 정보를 제공하기 위하여 다음의 업무를 추진하였음

- (1) 기관지 『재단뉴스』(vol. 78~83 발행)에 의한 각종정보, 자료의 제공
- (2) 재단 홈페이지를 충실히 하여 각종 정보 및 자료 제공
- (3) 재단 인포메이션 시스템에 의한 각종정보, 자료의 열람
- (4) 안심 임대주택등록 시스템에 의한 등록주택, 협력점, 거주지원을 위한 정보제공
- (5) 해외고령자주택시찰 실시 : 덴마크 고령자주택시찰
- (6) 고령사회를 지원하는 주거, 지역만들기 세미나(의료법인에 의한 고령자 거주환경 만들기-고령자전용임대주택)

* 2007년3월 의료법의 개정으로 의료법인도 고령자주거를 운영하는 것이 가능해짐으로써 의료법인에 의한 고령자전용임대주택이 증가하는 경향
유료노인홈의 공급이 줄고 고센칭이 증가하는 추세임/총 346명 참가

(7) 「고령자주택필휴」, 「고령자가 거주하는 주택의 설계매뉴얼」, 「고령사회의 주거와 복지데이터 북」, 「고령자 대상 우량임대주택 공급사업의 가이드라인」, 「생활원조원 등 업무 핸드북」, 「고령자주택지원원 핸드북」 등의 도서 작성, 판매 실시

(8) 기타 이벤트 등에의 출전

<시니어주택 등의 관리운영 사업>

○ 독립행정법인 도시재생기구에서 임대한 4개단지에 대해서 생활관련 서비스 시스템 등을 갖춘 고령자용 주택 등의 관리운영 및 이와 일체적으

로 실시하는 생활관련 서비스 등의 제공을 위해서 다음 업무를 실시

○ 시니어주택의 관리운영

- 「보나쥬 요코하마(170세대)」 및 「보나쥬 이나케카이간(60세대)」에서 현지의 관리업무, 생활관련시설의 운영, 기초서비스 업무, 임대료 시스템의 운영 및 모집안내/심사업무를 실시

<표 7> 시니어주택(중신연금보험가입형식)의 개요

지구명	보나쥬 요코하마	보나쥬 이나케카이간
입주개시	1995년8월	1998년4월
건물개요	철근콘크리트조 6,13,14층	철근콘크리트조 13층
세대수	170세대	60세대
생활지원 시설	생활서비스센터, 라운지, 집회실, 액티비티룸, 도서코너, 전시갤러리, 커뮤니티집회소(도예가마 등), 게스트룸, 판매기 <병설시설>레스토랑, 간호시설, 진료소, 약국, 미용실	생활서비스센터, 라운지, 집회실, 액티비티룸(집회실), 취미코너, 도서코너, 전시코너, 판매기 <병설시설>헬프스테이션
생활지원 서비스	프론트서비스, 긴급시 대응서비스(24시간 상주), 건강관리서비스, 생활상담, 영화감상회, 음악감상회, 미니여행회, 각종 서클	프론트서비스, 긴급시 대응서비스(24시간 상주), 건강관리서비스, 생활상담, 영화감상회, 음악감상회, 각종 서클

○ 생활지원형 임대주택의 관리운영

- 「가와타쥬 콘포가든(705세대)」 및 「라이프타운 고쿠료(520세대)」에서 현지관리업무, 생활관련시설의 운영, 생활지원서비스업무를 실시

<표 8> 생활지원형 임대주택 개요

지구명	가와타쵸 콘포가든	라이프타운 고쿠료
입주개시	2003년3월	2003년3월
건물개요	철근콘크리트조 8,7,41층	철근콘크리트조 11,14층
세대수	170세대	60세대
생활지원 시설	생활서비스센터, 집회실, 커뮤니티집회소 <병설시설>진료소, 치과, 데이케어센터, 보육소, 슈퍼	생활서비스센터, 집회실 <병설시설>진료소, 약국
생활지원 서비스	프론트서비스, 긴급시 대응서비스, 생활정보서비스	프론트서비스, 긴급시 대응서비스, 서클활동 지원

3) 고령자거주안정지원센터의 업무

- 고령자주택재단은 2001년 시행된 고령자의 거주안정확보에 관한 법률에 따라 고령자거주안정지원센터로 지정되어 그 업무영역이 확대되었음

<거주지원사업>

○ 임대료 채무보증사업

- 「고령자의 거주안정확보에 관한 법률(이하, 「법」이라 함) 제11조의 규정에 의거하여 법 제8조에 규정하는 등록주택(고령자원활입주 임대주택)의 임대인으로부터의 요청에 따라 해당 등록주택에 입주하는 고령자의 임대료에 대한 채무보증사업을 실시
- 임대주택의 임대인으로부터 요청에 따라 임대주택에 입주하는 장애인세대의 임대료에 관한 채무보증사업 실시
- 임대주택의 임대인으로부터 요청에 따라 임대주택에 입주하는 자녀양육세대 및 외국인세대의 임대료에 관한 채무보증사업을 개시
- 보증의 대상범위에 원상회복 및 소송에 필요한 비용을 추가함
- 지방자치단체, 등록주택의 등록기관, 부동산관계단체, 기타관계단체

등과 연계를 돈독히 하여 제도의 보급에 힘씀

<표 9> 임대료 채무보증 이용현황(2008.3.31현재)

	등록주택 (고센칭)		임대료 채무보증				
			세대종류	기본약정 체결		보증	
	건수	세대수		건수	세대수	보증건수	이행건수
2001년도	2,150	24,961	고령자	14	219	0	0
2002년도	1,858	21,817	고령자	560	6,569	18	0
2003년도	1,224	13,806	고령자	385	5,848	63	0
2004년도	606	9,247	고령자	252	2,504	80	1
2005년도	766 (98)	11,240 (2,331)	고령자	103	1,305	111	0
			장애인	3	26	1	0
2006년도	1,049 (308)	20,655 (7,655)	고령자	141	9,638	103	0
			장애인	26	398	1	0
2007년도	1,285 (377)	23,866 (8,808)	고령자	169	3,614	185	2
			장애인	489	10,985	1	0
			자녀양육	497	10,996	0	0
			외국인	486	10,789	2	0
누계	8,938 (783)	125,592 (18,794)	고령자	1,957	29,697	560	3
			장애인	518	11,409	3	0
			자녀양육	497	10,996	0	0
			외국인	486	10,789	2	0

○ 리폼 채무보증사업

- 법제77조의 규정에 의하여 고령자가 자신이 거주하는 주택에 실시하는 배리어프리화의 수리에 필요한 자금의 대여를 하여 해당 고령자가 사망시에 일괄 상환하는 방법으로 실시하는 주택금융지원기구 등의 금융기관의 요청으로 해당 자금대여에 관한 채무보증 사업을 실시
- 고령자가 자신이 거주하는 주택에 실시하는 내진개수를 위한 리폼에 필요한 자금을 대해, 해당 고령자가 사망시에 일괄상환하는 방법으로 대여하는 채무보증사업을 개시함
- 주택금융지원기구와 설계회사 단체와 연계하여 카운슬링 상담체제의 충실과 홍보를 실시

<표 10> 리폼 채무보증 이용현황(2008.3.31현재)

	카운슬링 실시건수	보증한도액 증명서 발행건수	보증계약 건수	보증이행건수
2001년도	22	3	0	0
2002년도	58	28	11	0
2003년도	44	25	20	0
2004년도	61	43	26	0
2005년도	54	40	28	0
2006년도	43	28	26	0
2007년도	71	39	12	0
누계	353	206	123	0

○ 정보 및 자료의 수집, 정리 및 제공

- 등록주택정보, 임대료 채무보증 기본약정체결 등록주택의 홈페이지 게재, 팜플렛, 포스터의 작성 및 배부, 카운슬링관련 툴의 작성 및 배부, 주택 배리어프리 리폼 관련 비디오의 배부, 주택페어 등에서의 출전, 기타 고령자의 거주안정확보에 관한 정보 및 자료의 수집, 정리 및 제공 등을 실시
- 고령자 거주지원사업의 원활한 추진,보급을 도모하기 위하여 지방공공단체, 지정등록기관, 관계업계단체 등에 대하여 홍보활동을 실시하고, 적절한 설명회 및 연수 실시

<재건축채무보증사업>

- 고령자의 맨션 재건축 또는 공동재건축에 필요한 자금을 대출하여 주고, 해당 고령자의 사망시에 일괄상환하는 방법으로 주택금융지원기구의 요청에 따라 해당 대출에 관한 채무보증사업을 실시
- 팜플렛, 비디오 등의 작성, 배부와 더불어 주택금융지원기구와 맨션 재건축추진관계단체와의 연계를 돈독히 하여 카운슬링 상담체제에 내실을 기하고 홍보를 통해 제도의 보급에 힘쓰고 있음

4) 재정 및 운영인원

<고령자주택재단의 재정>

- 고령자주택재단은 각종 기관으로부터의 출연금을 받아 설립하였으며 출연금액은 다음의 표와 같음

<표 11> 고령자주택재단 출연금액

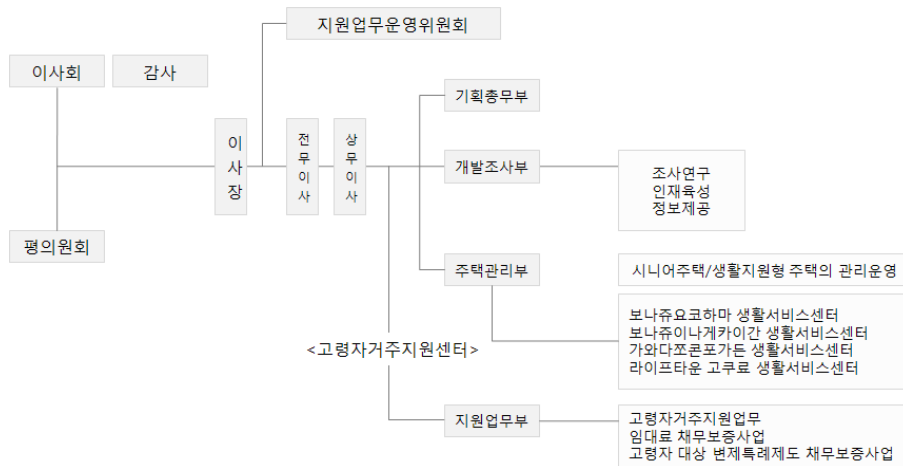
출연기관	단체수	금액(천원)
도도부현(광역자치단체)	47	400,000
정령도시(광역시)	12	105,000
은행	17	120,000
생명보험회사	16	230,000
손해보험회사	21	299,000
건설회사	6	180,000
공익사업법인(가스, 전기 등)	10	63,000
주택도시정비공단(현 UR기구)	1	200,000
기타 법인	1	5,000
합계	131	1,602,000

- 16억 중 4억원은 재단 출범 후 이익을 창출할 때까지의 운용자산으로 책정
- 이후 3억원은 고령자거주안정법 제정 후 고령자거주지원센터의 준비금으로 사용
- 현재 자산은 9억 엔으로 되어있음
- 또한 연간 1억엔의 운용이익을 창출하고 있으며 이 이익금은 외채에 투자하여 연간 4%정도의 수익을 얻고있다.

<운영조직>

- 재단 본부에 25명/단지현장 25명
- 정직원은 40%정도, 나머지는 파견 및 촉탁직

- 직원의 복리후생은 국가공무원의 복리후생조건과 동일함
- 회계장부(엑셀파일 참조)상의 인건비가 약7,500만원 책정되어 있으며 이를 25명분으로 나누어 월급여액으로 계산하면 약250,000엔임(촉탁직이 60%인것을 감안하면 정직원은 상당한 급여를 받을 것으로 예상됨)



<그림 6> 재단법인 고령자주택재단의 조직구성

5) 운영상의 문제점 및 향후 운영방안

- 고령자주택재단은 국토교통성과 후생노동성 두 개의 기관과 연계하고 있어 주거와 복지측면을 조화롭게 연계하여 특히 고령자의 안전한 주거 환경을 조성하는 것을 목표로 하고 있음
- 그러나 이것이 정작 지방공공단체 레벨에 가서는 의미가 퇴색되는 경향이 있는데 세심한 정책적 배려가 이루어져야할 지방자치단체에서 현장 연계플레이가 되지 않고 있는 것이다. 즉 건축 및 주거를 담당하는 공무원과 복지담당 공무원이 서로 업무적으로 연계하지 않고 서로의 업무를 이해하려고 하지 않는 것임

- 앞으로는 주택의 운영 관리보다 개발조사, 거주안정지원센터의 채무보증업무 확대하는 것을 목표로 하고 있음

5 시사점

- 일본의 경우는 중앙정부 차원에서 고령자의 거주안정이라는 큰 틀에서 고령자 주택의 신규공급, 고령자의 신체에 대응한 주택, 비상시 대응체제를 마련한 주택의 확충 등을 골자로 정책을 실시하고 있음
- 특히, 하드웨어적인 부분은 국토교통성에서, 소프트웨어적인 프로그램 적용 측면에서는 후생노동성에서 담당하고 있고 이러한 정책들을 각 지자체에서 실질적으로 적용하고 있음
- 우리나라의 경우에도 고령화의 진전으로 고령자에 대한 주거정책을 추진하는 움직임이 많지만 주택의 건설과 프로그램 개발 측면에서의 역할 분담이 부족한 면이 있으므로 실버연금주택사업을 원활히 추진하기 위해서 주택건설에 대한 보조뿐만 아니라 지역연계, 생활프로그램 제공 등 소프트웨어 측면의 지원책도 함께 고려될 수 있도록 정부부처간의 연계 방안이 필요함
- 실버연금주택사업과 유사한 종신연금형태의 시니어주택의 경우, 입주자의 주거비를 종신 보장한다는 취지로 출발하였으나 보험회사에서 수익의 메리트를 확보하지 못해 사업의 확대는 이루어지지 않고 있음
- 우리나라도 마찬가지로 보험회사의 사업참여를 유도하기에는 어려운 부분이 있을 것으로 예상되므로 공신력있는 기관에서 자금관리와 운영을 전담하는 방안을 강구해야 할 것임
- 실버연금주택을 운영하는 별도의 조직으로 일본의 고령자주택재단의 운영현황을 검토한 결과, 실버연금주택사업의 운영만으로 별도조직이 설

립되는 것보다 기존조직을 활용하여 실버연금주택의 운영을 담당하고, 중앙정부 차원에서 고령자주택과 관련한 각종 사업을 확대하여 어느 정도 자립적인 재정을 영위할 수 있는 시점에서 고령자 주택과 관련한 전체 사업을 총괄하는 별도의 조직을 설립·운영하도록 하는 것이 바람직할 것임

- 종신연금보험연계형 시니어주택의 경우, 입주 가능한 주택이 실물로 존재하고, 주택입주 계약시에 임대차계약, 운영관리계약, 연금보험의 계약을 동시에 체결하고 있음
- 실버연금주택사업의 경우, 연금상품에 먼저 가입하지만, 주거의 이용권 계약을 체결하는 시점이 명확하지 않음
- 장기의 연금상품에 가입하여 은퇴 후에 주거를 보장받기를 원하는 수요자가 과연 얼마나 존재할지의 의문이며 오히려 연금납입기간을 최소화하고 농촌에서의 윤택한 생활을 매력적으로 느끼게 할 수 있는 프로그램 마련이 중요하다고 보임

<표12> 고령자주택재단의 재산증감계산서(2007년도)

	일반회계	고령자기주안정 기금저금특별회 계	거주지원사업 특별회계	제건축채무보증 사업 특별회계	내부거래제거	합계
I 일반실제재산증감						
경상증감						
(1) 경상이익						
기본재산운용이익	38,487,875					38,487,875
기본재산수령이자	38,487,875					38,487,875
기금수익		29,070,785				29,070,785
국고기금수령이자		29,070,785				29,070,785
특정자산운용이익	15,966,490					15,966,490
특정자산수령이익	15,966,490					15,966,490
회비수령	10,993,000					10,993,000
찬조회원회비수령	10,993,000					10,993,000
보조금수령 등	130,760,000		11,410,000	830,000		143,000,000
국고보조금 수령	130,760,000		11,410,000	830,000		143,000,000
사업수익	495,057,547		6,065,480	327,000		501,450,027
조사연구사업수익	54,461,400					54,461,400
정보제공사업수익	13,357,612					13,357,612
인재육성사업수익	10,643,332					10,643,332
시니어주택사업수익	321,092,967					321,092,967
생활지원형임대주택관리등 사업수익	95,502,236					95,502,236
보증료 수익			5,624,480	255,250		5,879,730
수수료 수익			441,000	71,750		512,750
기타 신탁기금관련 수익	665,221					665,221
보나주요코하마지구	554,024					554,024
보나휴이나캐카이단지	111,197					111,197
잡수익	17,179,346		83,892	27,000		17,290,238
이자수령	7,991,364		68,857	12,930		8,073,151
집수익	9,187,982		15,035	14,070		9,217,087
타 회계로부터의 편입액			27,020,785	2,050,000	-29,070,785	
고령자기주안정기금회계 편입액			27,020,785	2,050,000	-29,070,785	
충당금 사용액			3,878,540	344,347		4,222,887
보증계약지급준비금 사용액			3,878,540	344,347		4,222,887
경상수익 합계	709,109,479	29,790,785	48,458,697	3,578,347	-29,070,785	761,866,523
(2) 경상비용						
사업비	564,118,098		40,526,358	2,750,273		607,394,729
조사연구사업비	112,778,779					112,778,779
정보제공사업비	27,520,867					27,520,867
인재육성사업비	7,633,950					7,633,950
주거이동지원사업비	35,511,596					35,511,596
시니어주택사업비	286,101,605					286,101,605
생활지원형임대주택관리등사업비	94,571,301					94,571,301
등록정보사업비			4,913,950			4,913,950
임대료 채무보증사업비			24,773,508			24,773,508
리폼채무보증사업비			10,838,900			10,838,900
제건축채무보증사업비				2,750,273		2,750,273
관리비	119,706,061		19,164,036	1,597,004		140,467,101
인건비	74,810,475		13,094,170	1,091,181		88,995,826
사무경비	44,895,586		6,069,866	505,823		51,471,275
타회계로의 투입액		29,070,785			-29,070,785	
조사정보사업회계투입액		3,450,000			-3,450,000	
임대료채무보증사업회계투입액		15,160,785			-15,160,785	

	리폼채무보증사업회 계투입액		8,410,000			-8,410,000	
	재건축채무보증사업회계투입액		2,050,000			-2,050,000	
	경상비용 합계	683,824,159	29,070,785	59,690,394	4,347,277	-29,070,785	747,861,830
	당기경상증감액	25,285,320		-11,231,697	-768,930		13,284,693
	당기일반실제재산증감액	25,285,320		-11,231,697	-768,930		13,284,693
	일반실제재산기수잔고	666,547,465	1,162,259	-140,867,872	-12,233,408		514,608,444
	일반실제재산기말잔고	691,832,785	1,162,259	-152,099,569	-13,002,338		527,893,137
II	지정 실제재산 증감액						
	기본재산운용이익	38,487,875					38,487,875
	기본재산 수령이자	38,487,875					38,487,875
	기본재산평가이익	-6,279,000					-6,279,000
	기본재산평가이익	-6,279,000					-6,279,000
	기본수익		29,070,785				29,070,785
	국고기금수령이자		29,070,785				29,070,785
	일반실제재산으로의 대체액	38,487,875	29,070,785				67,558,660
	일반실제재산으로의 대체액	38,487,875	29,070,785				67,558,660
	당기지정실제재산증감액	-6,279,000					-6,279,000
	지정실제재산기수잔고	947,835,406	512,363,195				1,460,198,601
	지정실제재산기말잔고	941,556,406	512,363,195				1,453,919,601
III	실제재산기말잔고	1,633,389,191	513,525,454	-152,099,569	-13,002,338		1,981,812,738

<표13> 고령자주택재단 대차대조표(2007년도)

	일반회계	고령자거주안정 기금지급특별회계	거주지인사업 특별회계	재건축채무보증사 업 특별회계	내부거래제거	합계
I 자산						
1. 유동자산						
현금예금	141,075,699		3,133,340	990,559		145,199,598
미수금	95,408,036					95,408,036
유가증권	142,996,308		251,303	15,961		143,263,572
선지급금	1,575,000		24,000			1,599,000
가불금			2,400	800		3,200
채당금			2,000			
미수수익	27,365,697					27,365,697
유동자산합계	681,420,740		3,413,043	1,007,320		685,841,103
2. 고정자산						
(1) 기본재산						
투자유가증권	918,095,000					918,095,000
정기예금	2,344,378					2,344,378
보험적립금	21,117,028					21,117,028
기본재산합계	941,556,406					941,556,406
(2)특정자산						
퇴직급여충당자산	55,637,376		4,075,583	345,526		60,058,485
임원퇴직급여충당자산	9,112,554		1,256,904	104,742		10,474,200
특별회계운영준비자산	131,000,000					131,000,000
기타신탁이익금적립자산	2,443,480					2,443,480
예치보증금충당자산	127,103,454					127,103,454
국고기금		500,000,000				500,000,000
국고기금운용이자		13,515,454				13,515,454
지급준비금적립자산			9,608,403	4,086,222		13,694,625
특정자산합계	325,296,864	513,525,454	15,040,890	4,536,490		858,399,698
(3)기타고정자산						
건물	2,002,760					2,002,760
건물부속설비	653,038					653,038
계기비품	1,018,183		75,629			1,093,812
전화가입권	907,088					907,088
입주보증금	8,640,000					8,640,000
투자유가증권	1,412,230					1,412,230
시설운영자금적립자산	28,728,000					28,728,000
특별회계대여금	169,000,000				-169,000,000	
보증채무구상권			235,000			235,000
장기대여금	4,499,800					4,499,800
기타고정자산합계	216,861,099		310,629		-169,000,000	48,171,728
고정자산합계	1,483,714,369	513,525,454	15,351,519	4,536,490	-169,000,000	1,848,127,832
자산합계	2,165,135,109	513,525,454	18,764,562	5,543,810	-169,000,000	2,533,968,935
II 부채						
1. 유동부채						
미지급금	104,274,232		338,402	9,658		104,622,292
선수금	1,152,602		468,730			1,621,332
임대료지급대행 등 수탁금	232,278,088					232,278,088
감정료 등 수탁금						
수탁금	2,187,612		16,109			2,203,721
유동부채 합계	339,892,534		823,241	9,658		340,725,433
2. 고정부채						
퇴직급여충당금	55,637,376		4,175,583	345,526		60,158,485
임원퇴직급여충당금	9,112,554		1,256,904	104,742		10,474,200

수탁입대보증금	127,103,454					127,103,454
지급준비금			9,608,403	4,086,222		13,694,625
일반회계차입금			155,000,000	14,000,000	-169,000,000	
고정부채합계	191,853,384		170,040,890	18,536,490	-169,000,000	211,430,764
부채합계	531,745,918		170,864,131	18,546,148	-169,000,000	552,156,197
Ⅲ 실제재산						
1. 지정실제재산						
출연금	941,556,406					941,556,406
국고기금		512,363,195				512,363,195
지정실제재산합계	941,556,406	512,363,195				1,453,919,601
(그 중 기본재산충당액)	941,556,406					941,556,406
(그 중 특정재산충당액)		512,363,195				512,363,195
2. 일반실제재산						
(그 중 기본재산충당액)	691,832,785	1,162,259	-152,099,569	-13,002,338		527,893,137
(그 중 특정재산충당액)	133,433,480	1,162,259				134,595,739
실제재산 합계	1,633,389,191	513,525,454	-152,099,569	-13,002,338		1,981,812,738
부채 및 실제재산 합계	2,165,135,109	513,525,454	18,764,562	5,543,810	-155,000,000	2,547,968,935

II. 고령자의 거주안정에 관한 법률/시행령/시행규칙

고령자의 거주 안정 확보에 관한 법률 (2001년 4월 6일 법률 제 26호)

최종개정:2006년 6월6일 법률제61호

제 1 장 총 칙

(목적)

제1조 이 법률은 고령자의 원활한 입주를 촉진하기위한 임대 주택 등록 제도를 마련하며, 양호한 주거 환경을 갖춘 고령자용 임대 주택의 공급을 촉진하기위한 조치를 취하고, 아울러 고령자에 적합한 양호한 주거 환경을 확보하여 고령자가 안정적으로 거주할 수 있는 임대 주택에 관하여 종신 건물임대차제도를 마련하는 등의 조치를 강구하여 고령자의 거주 안정 확보를 도모하고, 이로써 그 복지 증진에 기여하는 것을 목적으로 한다.

(국가와 지방 공공단체의 책무)

제2조 국가와 지방자치단체는 노인의 거주 안정을 확보를 도모하기 위해 필요한 시책을 강구하도록 노력해야한다.

(기본 방침)

제 3 조 국토교통장관은 고령자의 거주 안정 확보에 관한 기본적인 방침 (이하 "기본 방침"라 함)을 결정해야한다.

2 기본 방침에서는 고령자를 위한 주택의 수요와 공급의 현황 및 향후 전망을 감안하여 아래에 규정된 사항을 결정하는 것으로 한다.

- 1) 고령자에 대한 임대 주택 공급 촉진에 관한 기본적인 사항
 - 2) 고령자가 입주하는 임대 주택 관리의 적정화에 관한 기본적인 사항
 - 3) 고령자에 적합한 양호한 주거 환경을 확보한 주택 정비의 촉진에 관한 기본적인 사항
 - 4) 보건 의료 서비스 또는 복지 서비스를 제공하는 자와의 협력에 관한 기본적인 사항
 - 5) 전 각호에 규정된 것 외에, 고령자의 거주 안정 확보에 관한 중요 사항
- 3 기본 방침은 주생활 기본법 (2006년 법률 제 61 호) 제 15 조 제 1 항에

규정하는 전국 계획과의 조화를 유지하지 않으면 안 된다.

4 국토 교통 장관은 기본 방침을 결정하려고 할 때, 총무내각과 후생 노동 장관과 협의하지 않으면 안 된다.

5 국토 교통 장관은 기본 방침을 정한 때에는 지체 없이 이를 공포해야한다.

6 전 3 항의 규정은 기본 방침의 변경에 대해 준용한다.

제 2 장 고령자 원활 입주 임대 주택 등록 등

제1절 고령자 원활 입주 임대 주택 등록 등

(고령자 원활 입주 임대 주택의 등록)

제 4 조 고령자의 입주를 받아들이기로 하고 있는 임대 주택 (이하 "고령자 원활 입주 임대 주택"이라 함) 임대인 (임대인이 되고자하는 자를 포함한다. 이하 본 절에 대해서 동일)은 당해 임대 주택을 구성하는 건축물에 대해 도도부현 지사의 등록을 받을 수 있다.

(등록 신청)

제 5 조 전 조의 등록을 받고자하는 자는 다음에 규정된 사항을 기재한 신청서를 도도부현 지사에게 제출하여야한다.

- 1) 임대인의 성명 또는 명칭 및 주소
- 2) 임대 주택의 위치
- 3) 임대 주택의 세대수
- 4) 임대 주택의 규모
- 5) 임대 주택 구조 또는 설비 (가령에 따라 생기는 고령자의 신체 기능 저하 상황에 대응하는 구조 또는 시설 중에서 국토 교통 성령에서 정한 것을 보유한 임대 주택에 있어서는 당해 구조 또는 설비 내용을 포함한다.)
- 6) 임대용으로 제공하기 이전인 임대 주택의 경우는 입주개시시기
- 7) 기타 국토 교통 성령에서 정한 사항

(등록의 실시)

제 6 조 도도부현 지사는 전 조의 규정에 의한 등록의 신청이 있을 때는 다음 조 제 1 항의 규정에 의하여 등록을 거부하는 경우를 제외하고는 아래 열거한 사항을 고령자 원활 입주 임대 주택 등록부 ("등록부"라 함)에

등록해야한다.

- 1) 전 조 각호에 규정된 사항
- 2) 등록 연월일 및 등록 번호
(등록 거부)

제 7 조 도도부현 지사는 등록 신청자가 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 자인 경우에는 그 등록을 거부해야한다.

- 1) 성년피후견인 혹은 피보좌인 또는 파산자로 개인희생을 하지 않는 자
- 2) 제 14 조 제 2 항의 규정에 의하여 등록을 취소하고 그 취소 일로부터 1 년을 경과하지 않은 자
- 3) 영업 관해 성인과 동일한 행위 능력이 없는 미성년자로 그 법정 대리인이 이전 2 호 중 하나에 해당하는 자
- 4) 법인이고, 그 임원중에 제 1 호 또는 제 2 호 중 하나에 해당하는 사람이 있는 경우

2 도도부현 지사는 전항의 규정에 의하여 등록 거부를 하는 경우, 지체없이, 그 취지를 등록 신청자에게 통지해야한다.

(변경 등록)

제 8 조 제 4 조의 규정에 의한 등록을 받은 고령자 원할 입주 임대 주택(이하 "등록 주택"이라 함)의 임대인은 제 5조 각호에 규정된 사항에 변경이 있을 때는 지체 없이 도도부현지사로 변경 등록을 신청하여야한다.

2 전 2 조의 규정은 전항의 규정에 의한 신청이 있는 경우에 준용한다.

(등록부 열람)

제 9 조 도도부현 지사는 국토 교통 성령에 정하는 곳에, 등록부를 일반이 열람하도록 제공해야한다.

(준수 사항)

제 10 조 등록 주택의 임대인은 해당 등록 주택에 입주를 희망하는 고령자를 대상으로 고령자라는 것을 이유로 입주를 거부 또는 임대 조건을 현저하게 부당하게 하여서는 안 된다.

(임대료 채무 보증)

제 11 조 제 78 조에 규정된 고령자거주지원센터는 등록 주택 (공영 주택 (공영 주택 법 (1951년 법률 제 193 호) 제 2 조 제 2 호에 규정하는 공영 주택을 말한다. 이하 같다.) 인 것은 제외한다.)의 임대인의 요청에 따라 해당 등록 주택에 입주하는 고령자 (국토 교통 성령으로 정하는 연령과 기타 요건에 해당하는 자에 한한다. 제 16 조에서 동일)의 임대료에 관한 채무를 보증할 수 있다.

(조언 또는 지도)

제 12 조 도도부현 지사는 등록 주택 임대인에 대해 기본 방침을 감안하여 당해 등록 주택 관리 관해 필요한 조언 또는 지도를 할 수 있다.

(등록 사항의 정정 등)

제 13 조 도도부현 지사는 등록된 제 5조 각호에 규정된 사항에 허위 사실이 있을 때는, 등록 주택 임대인에 대해 해당 사항의 정정을 신청해야할 것을 지시 할 수 있다.

2 도도부현 지사는 등록 주택 임대인이 제 8 조 제 1 항의 규정을 위반하는 경우, 해당 임대인에 대한 변경 등록 신청을 지시 할 수 있다.

(등록의 취소)

제 14 조 도도부현 지사는 등록 주택 임대인이 제 7 조 제 1 항 각 호 (제 2 호 제외) 중 하나에 해당하는 사유가 있을 경우에는 그 등록을 취소해야한다.

2 도도부현 지사는 등록 주택 임대인이 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 등록을 취소할 수 있다.

- 1) 제 10 조의 규정을 위반한 때.
- 2) 전 조의 규정에 의한 지시를 위반했을 때.

3 제 7 조 제 2 항의 규정은 도도부현 지사가 전 2 항의 규정에 의한 취소를 한 경우에 준용한다.

(등록의 삭제)

제 15 조 도도부현 지사는 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 등록 주거 등록을 삭제해야한다.

- 1) 등록 주택 임대인이 등록 삭제의 신청이 있는 경우.

2) 전 조 제 1 항 또는 제 2 항의 규정에 의하여 등록이 취소된 때.

(등록의 취소 등을 한 이후의 월세 채무 보증)

제 16 조 등록주택의 등록이 제 14 조 제 1 항 혹은 제 2 항의 규정에 의하여 취소 또는 전 조 제 1 호의 규정에 의해 삭제된 경우, 그 취소 또는 삭제 전에 해당 등록 주택 입주하고 있던 고령자가 그 후에도 계속 입주하고 있는 경우는, 해당 고령자의 입주에 관한 주택을 등록 주택으로 간주하고, 제 11 조의 규정을 적용한다.

제 2 절 지정 등록 기관

(지정 등록 기관의 지정 등)

제 17 조 도도부현 지사는 지정하는 자 (이하 "지정 등록 기관"라 함)에게, 고령자 원활 입주 임대 주택의 등록 및 등록부의 열람 실시에 관한 사무 (제 12 조 부터 제 14 조까지의 규정에 의한 사무를 제외한다. 이하 "등록 사무"라고 한다)의 전부 또는 일부를 수행하도록 할 수 있다.

2 지정 등록 기관의 지정 (이하 이 절에서는 간단하게 "지정"라 함)은 등록 사무를 하려고하는 사람의 신청에 의한다.

3 도도부현 지사는 지정을 한 경우, 지정 등록 기관이 실시하는 등록 사무를 실행하지 않도록 하며, 이 경우 등록 사무의 인계와 기타 필요한 사항은 국토 교통 성령으로 정한다.

4 지정 등록 기관이 등록 사무를 수행하는 경우의 제 4 조 부터 제 9 조 까지와 제 15 조의 규정을 적용하는 것에 대해서는 이들 규정 중 "도도부현 지사"라는 것은 "지정 등록 기관"으로 한다.

(결격 조항)

제 18 조 다음 각호 중 어느 하나에 해당하는 자는 지정을 받을 수 없다.

- 1) 미성년자, 성년피후견인 또는 피보좌인
- 2) 파산한 자로 개인회생을 하지 않은 자
- 3) 금고 이상의 형에 처하거나 또는 이 법률의 규정에 따라 형에 처하여 그 집행이 끝나거나 또는 집행을 받지 않은 날부터 2년이 경과하지 않은 자
- 4) 제 27 조 제 1 항 또는 제 2 항의 규정에 의하여 지정이 취소되어 그 취소 일부터 2 년이 경과하지 않은 자

5) 법인이고, 그 임원 중에 전 각호 중 어느 하나에 해당하는 사람이 있는 경우
(지정의 기준)

제 19 조 도도부현 지사는 당해 도도부현의 지역에서 다른 지정 등록 기관의 지정을 받은 자가 없고 또한 지정 신청이 아래에 규정된 기준을 충족하고 있다고 인정할 때가 아닌 경우에는 지정을 하면 안 된다.

1) 직원, 등록 사무의 실시 방법 기타 사항에 대한 등록 사무의 실시에 관한 계획이 등록 사무의 정확한 실시를 위해서 적절할 것.

2) 전호의 등록 사무의 실시에 관한 계획을 적정하게 실시하기 위해서 충분한 회계, 기술적인 기초를 가지고 있을 것.

3) 등록 사무 이외의 업무를 수행하는 경우에는 그 업무를 수행하는 것이 등록 업무의 공정한 수행에 지장을 미칠 우려가 없을 것.

4) 전 3 호에 정하는 것 외에, 등록 사무를 공정하고 정확하게 실시할 수 있을 것

(지정의 공시 등)

제 20 조 도도부현 지사는 지정을 한 경우, 지정 등록 기관의 명칭과 주소, 지정 등록 기관이 실시하는 등록 업무의 범위, 등록 업무를 수행하는 사무소의 소재지와 등록 사무의 개시일을 공시해야 한다.

2 지정 등록 기관은 그 명칭이나 주소 또는 등록 사무를 수행하는 사무소의 소재지를 변경하고자 할 때는 변경하고자 하는 날의 2 주전까지, 그 취지를 도도부현 지사에게 신고해야 한다 .

3 도도부현 지사는 전항의 규정에 의한 신고가 발생했을 때는 그 취지를 공시해야한다.

(비밀 유지 의무 등)

제 21 조 지정 등록 기관 (법인인 경우는 그 임원. 다음 항도 동일.) 및 그 직원 및 직원이었던 자는 등록 사무에 대해 얻은 비밀을 누설 또는 자신의 이익을 위해 사용하면 안된다.

2 지정 등록 기관 및 그 직원으로 등록 사무에 종사하는 자는 형법 (메이지 41 년 법률 제 45 호) 및 기타 벌칙의 적용에 대해서는 법령에 따라 공무에 종사하는 직원으로 간주한다.

(등록 사무 규정)

제 22 조 지정 등록 기관은 등록 사무에 관한 규정 (이하 "등록 사무 규정"이라 함)을 정하여 도도부현 지사의 승인을 받아야한다. 이것을 변경하고자하는 경우에도 동일하다.

2 등록 업무 규정에서 정한 것이다 사항은 국토 교통 성령으로 정한다.

3 도도부현 지사는 제 1 항의 승인을 한 등록 사무 규정이 등록 사무의 공정하고 적확한 실시에 부적절하다고 인정하는 경우에는 그 등록 사무 규정을 변경해야 하는 것을 명령할 수 있다.

(장부의 구비 등)

제 23 조 지정 등록 기관은 국토 교통 성령으로 정하는 바에 따라 등록 사무에 관한 사항에 국토교통성 령에서 정한 것을 기재한 장부를 구비, 이것을 보존해야한다.

2 전 항에 명시된 것 외에, 지정 등록 기관은 국토교통성령으로 정하는 바에 따라 등록 업무에 관한 서류로 국토 교통 성령에서 정한 것을 저장해야한다.

(감독 명령)

제24조 도도부현 지사는, 등록사무의 공정하고 확실한 실시를 확보하기 위해 필요있다고 인정할때는, 지정 등록기관에 대하여, 등록사무에 관계된 감독상 필요한 명령을 할 수 있다.

(보고, 검사등)

제25조 도도부현 지사는, 등록사무의 공정하고 확실한 실시를 확보하기 위해 필요있다고 인정할 때는, 지정 등록기관에 대하여 등록사무소에 관계된 필요한 보고를 요구하거나 그 직원이 지정 등록기관의 사무소에 들어가 등록사무의 상황 혹은 장부, 서류 그 외의 물건을 검사하고 관계자에게 질문 할 수 있다.

2 전항의 규정에 의해 입회검사를 하는 직원은 그 신분을 나타내는 증명서를 휴대하여 관계자에게 제시해야 한다.

3 제1항의 규정에 의한 권한은, 범죄 수사를 위해서 인정된 것으로 해석해서는 안된다.

(등록사무의 휴폐지)

제26조 지정 등록기관은, 도도부현 지사의 허가를 받지 않으면, 등록사무

의 전부 혹은 일부를 휴지, 또는 폐지해서는 안된다.

2 도도부현 지사는, 전항의 허가를 했을 때는 그 취지를 공시해야 한다.

(지정의 취소등)

제27조 도도부현 지사는, 지정 등록기관이 제18조 각 호(제4호를 제외한다.)의 어디 한부분에 해당 하는 경우, 그 지정을 취소하지 않으면 안 된다.

2 도도부현 지사는, 지정 등록기관이 다음의 각 호의 어디 한부분에 해당할 때는, 그 지정을 취소하거나 기간을 정해 등록사무의 전부 혹은 일부 정지를 명할 수 있다.

- 1) 제17조 제4항의 규정에 의해 적용하는 제6조(제8조 제2항에 준용하는 경우를 포함한다.), 제7조(제8조 제2항에 준용하는 경우를 포함한다.), 제9조 또는 제15조의 규정에 위반했을 때.
- 2) 제20조 제2항, 제23조 또는 전 조 제1항의 규정에 위반했을 때.
- 3) 제22조 제1항의 인가를 받은 등록사무 규정에 의하지 않고 등록사무를 실시했을 때.
- 4) 제22조 제3항 또는 제24조의 규정에 의한 명령에 위반했을 때.
- 5) 제19조 각 호에 규정된 기준에 적합하지 않다고 인정할 때.
- 6) 등록사무에 관계하여 현저하고 부적당한 행위를 했을 때, 또는 법인인 경우 그 임원이 등록사무에 관계하여 현저히 부적당한 행위를 했을 때.
- 7) 부정한 수단에 의해 지정을 받았을 때.

3 도도부현 지사는, 전 2항의 규정에 의해 지정을 취소하거나 전항의 규정에 의해 등록사무의 전부 혹은 일부의 정지를 명했을 때는, 그 취지를 공시해야 한다.

(도도부현 지사에 의한 등록사무의 실시)

제28조 도도부현 지사는, 지정 등록기관이 제26조 제1항의 규정에 의해 등록사무의 전부 혹은 일부를 휴지했을 때, 전조 제2항의 규정에 의해 지정 등록기관에 대하여 등록사무의 전부 혹은 일부의 정지를 명하거나 지정 등록기관이 천재지변 그 외의 사유에 의해 등록사무의 전부 혹은 일부를 실시하는 것이 곤란해졌을 경우에, 필요가 있다고 인정할 때는, 제17조 제3항의 규정에 관계없이, 등록사무의 전부 또는 일부를 자신이 실시하는 것으로 한다.

2 도도부현 지사는, 전항의 규정에 의해 등록사무를 실시하는 것으로 하거나, 또는 동항의 규정에 의해 등록사무를 실시하지 않는 경우에는, 그 취지를 공시해야 한다.

3 도도부현 지사가, 제1항의 규정에 의해 등록사무를 실시하는 것으로 하고, 제26조 제1항의 규정에 의해 등록사무의 폐지를 허가, 혹은 전조 제1항 혹은 제2항의 규정에 의해 지정을 취소, 또는 제1항의 규정에 의해 등록사무를 실시하지 않는 경우에는 등록사무의 인계받아 그 외의 필요한 사항은, 국토교통성령으로 정한다.

(등록 수수료)

제29조 도도부현은 지방자치법(1947년 법률 제67호) 제227조의 규정에 근거해 등록과 관련된 수수료를 징수하는 경우는, 제17조의 규정에 의해 지정 등록기관이 실시하는 등록을 받고자 하는 사람에게, 조례로 정하는데 따라, 해당 수수료를 해당 지정 등록기관에 납입할 수 있다.

2 전항의 규정에 의해 지정 등록기관에 납입하는 수수료는, 해당 지정 등록기관의 수입으로 한다.

제3장 고령자용 우량 임대주택 공급 촉진

제 1 절 공급 계획의 인정 등

(공급 계획의 인정)

제30조 양호한 거주환경을 갖춘 고령자용 임대주택의 정비(기존의 주택 등의 개량(용도 변경을 수반하는 것을 포함한다.)에 의하는 것을 포함한다. 이하 같다.) 및 관리를 하고자하는 자(독립 행정법인 도시재생기구(이하 「기구」 라고 한다.) 및 지방공공단체를 제외한다.)는 국토교통성령으로 정하는바에 따라, 해당 임대주택의 정비 및 관리에 관한 계획(이하 『공급 계획』 이라고 한다.)을 작성하여, 도도부현 지사의 인정을 신청할 수 있다.

2 공급 계획에는, 다음의 사항을 기재해야 한다.

- 1) 임대주택의 위치
- 2) 임대주택의 호수
- 3) 임대주택의 규모 및 구조 및 설비(가령에 수반해 발생하는 고령자의 신체 기능의 저하에 대응한 구조 및 설비(이하 「가령대응구조등」 이라

고 한다.)의 내용을 포함한다.

- 4) 임대주택의 정비에 관한 자금 계획
- 5) 임대주택의 관리 기간
- 6) 임대주택의 입주자간의 자격 및 입주자 모집 및 선정 방법에 관한 사항
- 7) 임대주택의 입주자의 집세 그 외 임대 조건에 관한 사항
- 8) 임대주택의 관리를 위탁, 또는 임대주택 전대사업을 실시하는 사람(이하 『전대사업자』라고 한다.)에 임대하는 경우에 있어서는, 해당 위탁을 받은 사람 또는 전대사업자의 이름 또는 명칭 및 주소
- 9) 전 3호에서 규정한 이외의, 임대주택의 관리방법
- 10) 그 외 국토교통성령으로 정하는 사항
(인정의 기준)

제31조 도도부현 지사는, 전조 제1항의 인정(이하 「계획인정」 이라고 한다.) 신청이 있었을 경우, 해당 신청과 관련된 공급계획이 다음의 기준에 적합하다고 인정할 때는, 계획인정을 할 수 있다.

- 1) 임대주택의 호수가, 국토교통성령으로 정하는 호수 이상인 것.
- 2) 임대주택의 규모 및 구조 및 설비(가령대응구조등을 제외한다.)가 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.
- 3) 임대주택의 가령대응구조등이, 제58조 제2호에 규정하는 기준, 또는 이에 준하는 것으로서 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.
- 4) 임대주택의 정비에 관한 자금 계획이, 해당 정비를 확실히 수행하기에 적절한 것.
- 5) 임대주택의 관리기간이, 국토교통성령으로 정하는 기간 이상인 것.
- 6) 임대주택의 입주자 자격을, 자신이 거주하기 위해 주택을 필요한 고령자(국토교통성령으로 정하는 연령 그 외의 요건에 해당하는 사람에 한정한다. 이하 이 호에 대하여 같다.) 또는 해당 고령자와 동거하는 그 배우자(혼인신고를 하고 있지 않지만 사실상 부부와 같은 관계에 있는 것을 포함한다. 이하 같다.)로 하는 것.
- 7) 임대주택의 입주자 집세 액수가, 주위의 동종 주택의 집세 액수와 균형을 잃지 않게 정해진 것.
- 8) 임대주택의 입주자 모집 및 선정 방법 및 임대 조건이, 국토교통성령으

로 정하는 기준에 따라 적정하게 정해진 것.

9) 임대주택의 임대인(임대주택 관리를 위탁, 또는 임대주택을 전대사업자에게 임대하는 경우에 있어서는, 해당 위탁을 받은 사람 또는 전대사업자)이, 임대주택 관리에 필요한 자력 및 신용 및 이를 정확하게 실시하기 위해 필요한 그 외의 능력을 가지는 사람으로 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.

10) 제6호부터 전호까지 규정한 것 외, 임대주택 관리방법이 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.

11) 그 외 기본방침에 비추어 적절한 것.

(계획 인정의 통지)

제32조 도도부현 지사는, 계획인정을 했을 때는, 신속하게, 그 취지를 계획인정을 받은 사람(이하 「인정사업자」 라고 한다.) 및 관계 시정촌장(특별구의 장을 포함한다.)에 통지해야 한다.

(공급 계획의 변경)

제33조 인정사업자는, 해당계획의 인정을 받은 공급 계획(이하 「인정 계획」 이라고 한다.)의 변경(국토교통성령으로 정하는 경미한 변경을 제외한다.)을 하고자 할 때는, 도도부현 지사의 인정을 받지 않으면 안 된다.

2 전 2조의 규정은, 전항의 경우에 대하여 준용한다.

(조언 및 지도)

제34조 지방공공단체는, 인정사업자에 대하여, 기본방침을 감안하여 인정 계획(전조 제1항의 규정에 의한 변경 인정이 있을 때는, 그 변경 뒤의 것, 이하 같다.)에 근거해 정비, 또 임대주택(인정 계획에 정해진 관리기간이 경과한 것을 제외한다. 이하 「고령자용 우량 임대주택」 이라고 한다.)의 정비 및 관리에 관계하여 필요한 조언 및 지도를 실시하도록 노력하는 것으로 한다.

(고령자 원할 입주 임대주택의 등록의 신청)

제35조 인정사업자는, 고령자용 우량 임대주택의 입주자 모집에 앞서, 제5조의 규정에 의한 고령자 원할 입주 임대주택의 등록의 신청을 해야 한다. 다만, 해당 고령자용 우량 임대주택을 전대 사업자에게 임대할 때는, 이에 한하지 않는다.

2 인정사업자는, 고령자용 우량 임대주택을 전대사업자에게 임대할 때는, 전대사업자가 해당 고령자용 우량 임대주택에 대한 입주자의 모집에 앞서 제5조의 규정에 의한 고령자 원할 입주 임대주택의 등록의 신청을 하도록, 필요한 조치를 강구하지 않으면 안 된다.

(고령자용 우량 임대주택의 목적외 사용)

제36조 인정사업자는, 고령자용 우량 임대주택의 전부 또는 일부에 대하여, 국토교통성령으로 정하는 기간이상 제31조 제6호에 규정하는 자격을 가진 입주자가 확보할 수 없는 경우에는, 도도부현 지사의 승인을 받고, 해당 전부 또는 일부를 해당 자격이 있는 사람 이외의 사람에게 임대, 또는 전대사업자에게 전 빌려줄 수 있다.

2 전항의 규정에 의해 임대, 또는 전대사업자에게 빌려 주는 경우는, 해당 임대차 또는 전대차를, (차지차가법)借地借家法 (1991년 법률 제910호) 제 38조 제1항의 규정에 의한 건물 임대차(이하 『정기 건물 임대차』라고 한다.) (국토교통성령으로 정하는 기간을 상회하지않는 기간에 한정한다. 이하 이 조에 대하여 같다.)로 하고, 정기 건물 임대차에 필요한 조치를 강구하지 않으면 안 된다.

(보고 징수)

제37조 도도부현 지사는, 인정사업자에 대하여, 고령자용 우량 임대주택의 정비 또는 관리 상황에 대하여 보고를 요구할 수 있다.

(지위 승계)

제38조 인정사업자의 일반 승계인 또는 인정사업자로부터 고령자용 우량 임대주택의 부지의 소유권 그 외 해당 고령자용 우량 임대주택의 정비 및 관리에 필요한 권원을 취득한 사람은, 도도부현 지사의 승인을 받고, 해당 인정사업자가 가지고 있던 계획 인정에 근거하는 지위를 승계 할 수 있다.

(개선 명령)

제39조 도도부현 지사는, 인정사업자가 인정 계획에 따라서 고령자용 우량 임대주택의 정비 또는 관리를 실시하지 않다고 인정할 때는, 해당 인정사업자에 대하여, 상당한 기한을 정하고, 그 개선에 필요한 조치를 취할 수 있다.

(계획 인정의 취소)

제40조 도도부현 지사는, 인정사업자가 다음의 각 호의 어디 한부분에 해당할 때는, 계획 인정을 취소할 수 있다.

- 1) 제35조 또는 제36조 제2항의 규정에 위반했을 때.
- 2) 전조의 규정에 의한 명령에 위반했을 때.
- 3) 부정한 수단에 의해 계획 인정을 받았을 때.

2 제32조의 규정은, 도도부현 지사가 전항의 규정에 의해 취소했을 경우에 대하여 준용한다.

제2절 고령자용 우량 임대주택의 공급에 대한 지원 조치
(정비에 필요한 비용보조)

제41조 지방공공단체는, 인정사업자에 대하여, 고령자용 우량 임대주택의 정비에 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있다.

2 국가는, 지방공공단체가 전항의 규정에 의해 보조금을 교부하는 경우에는, 예산의 범위 내에서 정령으로 정하는 바에 따라, 그 비용의 일부를 보조할 수 있다.

(정비에 필요한 비용을 보조받은 고령자용 우량 임대주택의 임대료)

제42조 인정사업자는, 전조 제1항의 규정에 의한 보조와 관련된 고령자용 우량 임대주택의 임대료(전대사업자에게 임대하는 경우에 있어서는, 해당 전대사업자에 대한 임대료, 다음 조에 있어 같다.)에 대하여 해당 고령자용 우량 임대주택의 정비에 필요로 한 비용, 이자, 수선비, 관리사무비, 손해보험료, 지가에 상당하는 액수, 공과 그 외 필요한 비용을 참작해 국토교통성령으로 정하는 액수를 초과하여, 계약하거나 수령해서는 안 된다.

2 전항의 고령자용 우량 임대주택의 정비에 필요로 한 비용은, 건축물 가격 그 외 경제 사정의 현저한 변동이 있는 경우로서 국토교통성령으로 정하는 기준에 해당하는 경우에는, 해당 변동 후에 해당 고령자용 우량 임대주택의 정비에 통상 필요하다고 인정되는 비용으로 한다.

(주택금융공고의 업무의 특례)

제44조 주택금융공고(이하 「공고」 라고 한다.)는, 주택금융공고법(1950년 법률 제156호. 이하 「공고법」 이라고 한다.) 제17조에 규정하는 업무 외, 인정사업자에 대하여, 고령자용 우량 임대주택으로 개량하기 위하여

동조 제1항에 규정하는 기존주택 구입에 필요한 자금을 대출할 수 있다.

2 전항의 규정에 의한 대출금의 금액한도 및 상환기간에 대하여는 정령으로 정해 그 이율에 대하여는 공고가 정한다.

3 전 2항의 규정에 의해 공고의 업무를 시행하는 경우, 공고법 제5조 제6항 중 「제17조」는 「제17조 및 고령자 거주 안정확보에 관한 법률(이하 「고령자거주법」 이라고 한다.)」 「제44조」, 공고법 제12조의 3 제2항 제5호 중 「前 각 호」는 「전 각 호(제1호에 연줄은, 고령자거주법 제44조 제3항의 규정에 의해 적용된 경우를 포함한다.)」, 동조 제3항중 「전항 제1호」는 「전항 제1호(고령자거주법 제 44조 제3항의 규정에 의해 적용된 경우를 포함한다.)」 라고, 동조 제4항중 「제2항」은 「제2항(동항 제1호에, 고령자거주법 제44조 제3항의 규정에 의해 적용된 경우를 포함한다.)」, 동조 제5항중 「제2항 각 호」는 「제2항 각 호(동항 제1호에, 고령자거주법 제44조 제3항의 규정에 의해 적용된 경우를 포함한다.)」, 공고법 제18조 중 「제12항」은 「제12항 및 고령자거주법 제44조 제1항」, 「제11항」은 「제11항 혹은 고령자거주법 제44조 제1항」, 공고법 제21조 제8항 중 「전항」은 「전항 및 고령자거주법 제44조 제2항」, 공고법 제21의 4 제3항 제4호 및 제7호 중 「제12항」 이라는 것은 「제12항 혹은 고령자거주법 제44조 제1항」 이라고, 동항 제9호 중 「전 각 호」는 「전 각 호(제4호 및 제7호에, 고령자거주법 제44조 제3항의 규정에 의해 적용되는 경우를 포함한다.)」 라고, 공고법 제32조 제1항 중 「용통법 제7조 제1항」은 「고령자거주법 제44조 제1항의 규정에 의해 대부분을 받은 사람 혹은 용통법 제7조 제1항」 이라고, 동조 제2항 및 공고법 제35조 제3항 중 「전항」은 「전항(고령자거주법 제44조 제3항의 규정에 의해 적용되는 경우를 포함한다.)」 라고, 공고법 제32조 제3항 중 「제1항」은 「제1항(고령자거주법 제44조 제3항의 규정에 의해 적용되는 경우를 포함한다.)」 라고, 공고법 제35조 제1항 및 제2항 중 「해당하는 것」은 「해당하는 것 또는 고령자거주법 제44조 제1항의 규정에 의한 대부분을 받은 사람」 이라고, 동항 및 동조 제3항 중 「주택 건설」은 「주택 건설 또는 기존 주택의 구입」, 공고법 제44조 중 「이 법률」은 「이 법률 또는 고령자거주법 제44조」 라고, 공고법 제46조 제1항 중 「또는 동조 제4

항의 규정에 의한 대부를 받은 사람」은 「혹은 동조 제4항의 규정에 의해 대부를 받은 사람 또는 고령자거주법 제44조 제1항의 규정에 의해 대부를 받은 사람」이라고, 동항 제1호 중 「제35조 제1항」은 「제35조 제1항(고령자거주법 제44조 제3항의) 규정에 의해 적용되는 경우」라고, 동항 제2호 중 「경우」는 「경우 및 고령자거주법 제 44조 제3항의 규정에 의해 적용되는 경우」라고, 동조 제2항 중 「전항」이라는 것은 「전항(동항 제1호 및 제2호에, 고령자거주법 제44조 제3항의 규정에 의해 적용되는 경우를 포함한다.)」라고, 공고법 제49조 제3호 중 「제17조에 규정하는 업무」는 「제17조에 규정하는 업무 및 고령자거주법 제44조 제1항에 규정하는 업무」라고, 동조 제4호 중 「제9항」은 「제9항 혹은 고령자거주법 제44조 제2항」이라고, 「동조 제6항」은 「제20조 제6항」이라고, 동조 제7호 중 「제31조 제2항」은 「제31조 제2항 (고령자거주법 제 44조 제3항의 규정에 의해 적용되는 경우를 포함한다.)」라고, 홋카이도방한주택건설촉진법 (1953년 법률 제64호) 제8조 제1항 중 「또는 제4항」이라는 것은 「혹은 제4항 또는 고령자 거주의 안정확보에 관한 법률(이하 「고령자거주법」이라고 한다.) 제44조 제1항」이라고, 동조 제8항 중 「제1항」은 「제1항(고령자거주법 제44조 제3항의 규정에 의해 적용되는 경우를 포함한다.)」라고, 동법 제11조 중 「제8조」는 「제8조(고령자거주법 제44조 제3항의 규정에 의해 적용되는 경우를 포함한다.)」라고 한다.

(공고 등의 용자시 배려)

제45조 공고 및 오키나와진흥개발금융공고는, 법령 및 그 사업 계획의 범위 내에서 고령자용 우량 임대주택의 정비가 원활히 행해지도록, 필요한 자금의 대부를 배려하는 것으로 한다.

(농지소유자 등 임대주택건설용자이자보급 임시조치법의 특례)

제46조 인정사업자가 농지소유자 등 임대주택건설용자이자보급 임시조치법 (1971년 법률 제32호) 제2조 제2항의 정령으로 정하는 도시계획구역과 관련된 시가화구역 (도시계획법(1968년 법률 제100호) 제7조 제1항의 규정에 의한 시가화 구역을 말한다.)의 구역 내에 있는 종지에 대하여는, 해당 고령자용 우량 임대주택이 농지소유자 등 임대주택건설용자이자보급 임시조치법 제2조 제2항에 규정하는 특정 임대주택에 해당하지 않는 것이어도,

그 규모, 구조 및 설비가 동향의 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합하고, 동향 제1호에 규정된 조건에 해당하는 한 단지 주택 전체 또는 일부를 이룬다고 인정될 때는, 이것을 동향에 규정하는 특정 임대주택으로 간주하고, 동법의 규정을 적용한다.

(자금 확보 등)

제47조 국가 및 지방공공단체는, 고령자용 우량 임대주택의 정비를 위해서 필요한 자금 확보 또는 그 유통 알선에 노력한다.

제 4장 지방공공단체 등에 의한 고령자용 우량 임대주택의 공급 촉진 등

(지방공공단체에 의한 고령자용 우량 임대주택의 공급)

제48조 지방공공단체는, 그 구역 내에 있어 고령자용 우량 임대주택 그 외의 양호한 거주환경을 갖춘 고령자용 임대주택(제510조에 따라 『고령자용 우량임대주택』이라고 한다.)이 부족한 경우에는, 기본방침에 따라서, 그 정비 및 관리에 노력하지 않으면 안 된다.

(지방공공단체에 대한 비용의 보조)

제49조 국가는, 지방공공단체가 다음으로 정하는 기준에 적합한 임대주택의 정비 및 관리를 실시하는 경우, 예산의 범위 내에, 정령으로 정하는 바에 따라, 해당 임대주택 정비에 필요한 비용의 일부를 보고할 수 있다.

- 1) 임대주택의 규모 및 설비(가령대응구조등을 제외한다.)가, 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.
- 2) 임대주택의 가령대응구조등이, 제58조 제2호에 규정하는 기준 또는 이에 준하는 것으로서 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.
- 3) 임대주택의 입주자 자격을, 자신이 거주하기 위해 주택이 필요한 고령자(국토교통성령으로 정하는 연령 그 외의 요건에 해당하는 사람으로 한정한다. 이하 이 호에 대하여 같다.) 또는 해당 고령자와 동거하는 그 배우자로 하는 것.
- 4) 임대주택의 입주자의 집세 액수가, 주위 동종 주택의 집세 액수와 균형을 잃지 않게 정해지는 것.
- 5) 임대주택의 입주자 모집 및 선정 방법 및 임대 조건이, 국토교통성령으

로 정하는 기준에 따라 적정하게 정해지는 것.

6) 전 3호에서 규정한 이외, 임대주택의 관리 방법이 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.

7) 그 외 기본방침에 비추어 적절한 것.

2 국가는, 지방공공단체가 입주자의 거주안정을 도모하기 위해 전항의 임대주택의 집세를 감액하는 경우에 대하여는, 예산의 범위 내에, 정령으로 정하는 바에 따라, 그 감액에 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있다.

(기구 또는 공사에 대한 공급 요청)

제50조 지방공공단체는, 자신이 고령자용 우량임대주택의 정비 및 관리를 실시하는 것이 곤란하거나 자신이 고령자용 우량임대주택의 정비 및 관리를 실시할 경우 부족하다고 인정할 때는, 기구 또는 지방주택공급공사(이하 『공사』라고 한다.)에 대하여, 국토교통성령으로 정하는 바에 따라, 고령자용 우량임대주택의 정비 및 관리를 실시하도록 요청할 수 있다.

(요청에 근거해 공급하는 기구에 대한 비용부담 및 보조)

제51조 기구는, 전조의 규정에 의한 요청에 근거해 제49조 제1항 각 호에서 정하는 기준에 적합한 임대주택의 정비 및 관리를 실시할 때는, 해당 요청을 한 지방공공단체에 대하여, 그 이익한도 내에, 정령으로 정하는 바에 딸, 해당 임대주택의 정비에 필요한 비용의 일부 또는 입주자의 거주안정을 도모하기 위해 해당임대주택의 집세를 감액하는 경우에 있어 해당 감액에 필요한 비용의 일부를 부담하는 것을 요구할 수 있다.

2 전항의 경우에, 지방공공단체가 부담하는 비용의 액수 및 부담방법은, 기구와 지방공공단체가 협의해 정한다.

3 전항의 규정에 의한 협의가 성립하지 않을 때는, 당사자의 신청에 근거해, 국토교통 대신이 재정 裁定 한다. 이 경우에, 국토교통 대신은, 당사자의 의견을 듣는 것과 동시에, 총무 대신과 협의해야 한다.

4 국가는, 기구가 전조의 규정에 의해 요청한 것에 근거해 제49조 제1항 각 호에 규정하고 있는 기준에 적합한 임대주택의 정비 및 관리를 실시하는 경우에 대하여는, 예산의 범위 내에, 정령으로 정하는 바에 따라, 해당 임대주택의 정비에 필요한 비용의 일부 또는 입자자의 거주안정을 도모하기 위해 해당 임대주택의 집세를 감액하는 경우에 해당 감액에 필요한 비

용의 일부를 보조할 수 있다.

(요청에 근거해 공급하는 공사에 대한 비용 보조)

제52조 지방공공단체는, 공사가 제50조의 규정에 의한 요청에 근거하여 제49조 제1항 각 호에서 정한 기준에 적합한 임대주택의 정비 및 관리를 실시하는 경우에는, 해당 임대주택의 정비에 필요한 비용의 일부 또는 입주자의 거주안정을 도모하기 위해 해당 임대주택의 집세를 감액하는 경우에는 해당 감액에 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있다.

2 국가는, 지방공공단체가 전항의 규정에 의해 보조금을 교부하는 경우에는, 예산의 범위 내에서 정령으로 정하는 바에 따라, 그 비용의 일부를 보조할 수 있다.

(기구에 대한 비용의 보조)

제53조 국가는, 제51조 제4항의 규정에 의한 경우 외, 기구가 다음의 기준에 적합한 임대주택의 정비 및 관리를 실시하는 경우에는, 예산의 범위 내에서, 정령으로 정하는 바에 따라, 해당 임대주택의 정비에 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있다.

- 1) 임대주택의 호수가 국토교통성령으로 정하는 호수 이상인 것.
- 2) 임대주택의 규모 및 구조 및 설비(가령대응구조등을 제외한다.)가, 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.
- 3) 임대주택의 가령대응구조등이, 제58조 제2호에 규정하는 기준 또는 이에 준하는 것으로서 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.
- 4) 임대주택의 입주자 자격을, 자신이 거주하기 위해 주택이 필요한 고령자(국토교통성령으로 정하는 연령 그 외의 요건에 해당하는 사람으로 한정한다. 이하 이 호에 대하여 같다.)또는 해당 고령자와 동거하는 그 배우자로 하는 것.
- 5) 전호로 규정한 것 및 독립행정법인 도시재생기구법(2003년 법률 제100호) 제25조에서 정한 바 외, 임대주택의 관리 방법이 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.
- 6) 그 외 기본방침에 비추어 적절한 것.

2 국가는, 제51조 제4항의 규정에 의한 경우 외, 기구가 입주자의 거주안정을 도모하기 위해 전항의 임대주택의 집세를 감액하는 경우에 대하여는,

예산의 범위 내에서, 정령으로 정하는 바에 따라, 그 감액에 필요한 비용의 일부를 보조할 수 있다.

(보조등과 관련된 고령자용 우량 임대주택에 대한 주지 조치)

제54조 지방공공단체, 기구 또는 공사는, 제49조, 제51조 제4항, 제52조 제1항 혹은 전조 또는 제 51조 제1항의 규정에 의한 비용 보조 또는 부담을 받아 정비하거나, 집세를 감액 받는 임대 주택에 대하여는, 국토교통성령으로 정하는 바에 따라, 입주자 모집에서 앞서, 제5조의 규정에 의한 고령자 원할 입주 임대 주택의 등록 신청 그 외의 방법으로 해당 임대주택이 가령대응구조등을 적용한 것 및 해당 가령대응구조등의 내용 그 외 필요한 사항을 주지시키는 고치를 강구하지 않으면 안 된다.

(공영주택의 사용)

제55조 공영주택의 사업주체(공영주택법 제2조 제16호에 규정하는 사업주체를 말한다. 이하 이 조에 대하여 같다.)는, 고령자용 우량 임대주택 그 외의 고령자용 임대주택의 부조 그 외의 특별한 사유에 의해 공영주택을 동법 제23조에 규정하는 조건을 구비하지 않은 고령자에게 필요하다고 인정하는 경우에는 국토교통 대신의 승인을 얻어 공영주택의 적정하고 합리적인 관리에 현저한 지장이 없는 범위 내에서, 해당 공영주택을 해당 고령자가 사용할 수 있다. 이 경우의 사업주체는, 해당 공영주택을 다음의 기준에 따라서 관리해야 한다.

- 1) 입주자의 자격을, 자신이 거주하기 위해 주택이 필요한 고령자(국토교통성령으로 정하는 연령 그 외의 요건에 해당하는 사람으로 한정한다.)로 하는 것.
 - 2) 입주자의 집세 액수가, 주위 동종 주택의 집세 액수와 균형을 잃지 않게 정해지는 것.
 - 3) 전 2호의 규정 및 공영주택법 제16조 제4항 및 제5항, 제18조부터 제22조까지, 제25조 제2항, 제27조 및 제32조에 정하는 것 외, 입주자의 선정 방법 그 외의 해당 공영주택의 관리 방법이 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 것.
- 2 공영주택법 제45조 제3항 및 제4항의 규정은, 전항의 규정에 의한 승인 및 공영주택의 사용에 대하여 준용한다.

3 전 2항의 규정에 의해 공여주택을 사용하는 경우는 공영주택법 제16조 제4항 및 제5항, 제34조, 제510조, 제51조의 규정의 적용에 대하여는, 동법 제16조 제4항 중 『제1항』은 『제 1항 및 고령자 거주 안정확보에 관한 법률(이하 『고령자거주법』이라고 한다.) 제 55조 제 1항』이라고, 동조 제 5항 중 『전 각 항』은 『전 각 항(전항에 있어서는, 고령자거주법 제55조 제3항의 규정에 의해 적용되는 경우를 포함한다.)』라고, 동법 제 34조 중 『제16조 제4항(제28조 제3항 또는 제 29조 제8항에 대하여 준용하는 경우를 포함하다.)』은 『제16조 제4항(제28조 제3항 혹은 제29조 제 8항에 대하여 준용하는 경우 또는 고령자거주법 제 55조 제3항의 규정에 의해 적용되는 경우를 포함한다.)』라고, 동법 제510조 및 제51조 중 『이 법률 또는 이』라는 것은 『이 법률 혹은 고령자거주법 또는 이러한』이라고 한다.

4 제2항에 의해 준용하는 공영주택법 제45조 제3항의 규정에 의해 도도부현이 처리하는 것으로 되고 있는 사무는, 지방자치법 제2조 제9항 제1호에 규정하는 제1호 법정수탁사무로 한다.

제 5장 종신건물 임대차

(사업 인가 및 차지차가법의 특례)

제56조 자신이 거주하기 위해 주택이 필요한 고령자(60세 이상, 임차인 이외에 동거하는 사람이 없는 경우 또는 동거하는 사람이 배우자 혹은 60세 이상의 친족(배우자를 제외한다. 이하 이장에 대하여 같다.)인 것에 한정한다. 이하 이장에 대하여 같다.) 또는 해당 고령자와 동거하는 배우자를 임차인으로 하고, 해당 임차인의 종신에 걸쳐서 주택임대사업을 실시하려고 하는 사람(이하 『종신임대사업자』라고 한다.)은, 해당 사업에 대하여 도도부현 지사(기구 또는 도도부현이 종신임대사업자인 경우에 있어서는, 국토교통 대신 이하 이 장에 대하여 같다.)의 인가를 받았을 경우에는, 공정 증서에 의한 등 서면에 의해서 계약을 할 경우에 한정하여, 차지차가법 제310조의 규정에 관계없이, 해당 사업과 관련된 건물의 임대차(임대주택 한호의 임차인이 두 명 이상일 때는, 각각의 임차인과 관련된 건물의

임대차)에 대하여, 임차인의 사망했을 때에 종료하는 취지를 정할 수 있다.

(사업인가 신청서)

제57조 종신임대사업자는, 전조의 사업의 인가(이하 『사업인가』라고 한다.)를 받으려고 할 때는, 국토교통성령으로 정하는데 따라 다음의 사항을 기재한 사업인가 신청서를 작성해, 이것을 도도부현 지사에 제출해야 한다.

- 1) 종신임대사업자의 이름 또는 명칭 및 주소
- 2) 임대주택의 위치
- 3) 임대주택의 호수
- 4) 임대주택의 규모 및 설비 및 가령대응구조등의 내용
- 5) 임대주택의 정비를 하고 사업을 실시하는 경우에는, 해당 정비에 관한 자금 계획
- 6) 임대주택의 임차인 자격에 관한 사항
- 7) 임대주택의 임대 조건에 관한 사항
- 8) 전 2호의 규정 외, 임대주택의 관리방법
- 9) 그 외 국토교통성령으로 정하는 사항

2 종신임대사업자는, 사업인가 신청을 해당 임대주택과 관련된 제310조 제1항의 규정에 의한 공급 계획의 인정신청과 아울러 실시하는 경우에는, 전항의 규정에 관계없이, 동항 제2호로부터 제5호까지 규정하는 사항의 기재를 생략 할 수 있다.

(인가 기준)

제58조 도도부현 지사는, 전조 제1항의 인가의 신청이 있었을 경우에 대하여, 해당 신청과 관련된 사업이 다음의 기준에 적합하다고 인정할 때는, 사업의 인가를 할 수 있다.

- 1) 종신임대사업자가, 해당 사업의 수행에 필요한 자력 및 신용 및 이것을 정확하게 수행하기 위해서 필요한 그 외의 능력이 충분한 사람인 경우.
- 2) 임대주택이, 다음의 기준에 적합한 경우
 - ① 이 임대주택의 규모 및 설비(가령대응구조등 제외)가 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 경우
 - ② 임대주택의 가령대응구조등이, 단차가 없는 마루, 욕실 등의 난간,

시중용의 휠체어로 이동할 수 있는 폭의 복도 그 외의 가령에 수반해 발생하는 고령자의 신체의 기능의 저하를 보충해 고령자가 일상생활을 지장 없게 영위하기 위해서 필요한 구조 및 설비의 기준으로서 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 경우.

- 3) 임대주택의 정비를 하고 사업을 실시하는 경우(사업의 인가의 신청이 해당 임대주택과 관련된 제310조 제1항의 규정에 의한 공급 계획의 인정의 신청과 아울러 행해지는 경우를 제외한다.)에 있어서는, 해당 정비에 관한 자금 계획이 해당 정비를 확실히 수행하기 위해 적절한 것.
- 4) 임대주택에 있고, 공정 증서에 의한 등 서면에 의해서 계약을 하는 건물의 임대차(1호의 임대주택에 임차인이 두 명 이상일 때는, 각각의 임차인과 관련된 건물의 임대차)이며 임차인의 사망에 이르기까지 존속하고, 임차인이 사망했을 때에 종료(이하 『중신건물 임대차』라고 한다.)한 경우. 다만, 임차인을 만일 입주시키기 위해서, 중신건물 임대차에 앞서, 정기 건물 임대차(일년 이내의 기간을 정한 것에 한정한다. 다음호에 대하여 같다.)를 하는 경우는, 이에 한하지 않는다.
- 5) 임대주택의 임차인이 되려고 하는 사람(1호의 임대주택에 임차인이 되려고 하는 사람이 두명 이상일 때는, 해당 임차인이 되려고 하는 사람의 모두)으로부터 만일 입주하는 취지의 신출이 있었을 경우에 대하여는, 중신건물 임대차에 앞서, 그 사람을 만일 입주시키기 위해 정기 건물 임대차를 한 경우.
- 6) 임대주택의 임대 조건이, 권리금 그 외의 차가권의 설정의 대가를 수령하지 않는 것 그 외 국토교통성령으로 정하는 기준에 따라 적정하게 정해지는 것.
- 7) 중신에 걸쳐서 수령해야 할 집세의 전부 또는 일부를 선불금으로 해서 일괄해 수령하는 경우에 있어서는, 해당 선불 집세의 산정의 기초가 서면에서 명시되는 것이며, 해당 선불 집세에 대하여 중신임대사업자가 반환업무를 맡게 되는 경우에 대비해 국토교통성령에 따라 필요한 보전 조치를 강구할 수 있는 것.
- 8) 제4호로부터 전호까지 외, 임대주택의 관리방법이 국토교통성령으로 정하는 기준에 적합한 경우.

9) 그 외 기본방침에 비추어 적절한 것.

(사업의 인가의 통지)

제59조 도도부현 지사는, 사업의 인가를 했을 때는, 신속하게, 그 취지를 사업의 인가를 받은 종신 임대사업자(이하 『인가 사업자』라고 한다.)에 통지해야 한다.

(사업의 변경)

제60조 인가 사업자는, 해당 인가를 받은 사업을 변경(국토교통성령으로 정하는 경미한 변경을 제외한다.)을 하려고 할 때는, 미리, 도도부현 지사의 인가를 받지 않으면 안 된다.

2 전2조의 규정은, 전항의 경우에 대하여 준용한다.

(기간付 사망시 종료 건물 임대차)

제61조 인가사업자는, 사업의 인가와 관련된 임대주택(이하 『인가주택』이라고 한다.)에, 제58조 제4호 및 제5호의 규정에 관계없이, 임차인이 되려고 하는 사람(1호의 인가주택의 임차인이 되려고 하는 사람이 두 명 이상일 때는, 해당 임차인이 되려고 하는 사람의 모두)으로 부터 특히 신청이 있었을 경우에 대하여는, 공정 증서에 의한 등 서면에 의해서 계약을 하는 건물의 임대차(1호의 인가주택의 임차인이 두명 이상일 때는, 각각의 임차인과 관련된 건물의 임대차)이며 차지차가법 제38조 제1항의 규정에 의해 계약의 갱신이 없는 것으로 하는 취지가 정해진 기간의 규정이 있어, 한편, 임차인이 사망했을 때에 종료(이하 『기간付 사망시 종료 건물 임대차』라고 한다.)할 수 있다.

(인가 사업자에 의한 종신건물 임대차의 해약의 신청)

제62조 종신건물 임대차에 대하여는, 인가 사업자는 다음의 어디 한 부분에 해당하는 경우에 한정해, 도도부현 지사의 승인을 받고, 해당 임대차의 해약의 신청을 할 수 있다.

1) 인가주택의 노련, 손상, 일부의 멸실 그 외의 사유에 의해, 집세의 가액 그 외의 사정에 비추어, 해당 인가주택을, 제58조 제2호의 기준 등을 감안해 적절한 규모, 구조 및 설비를 가지는 임대주택으로서 유지해, 또는 해당 임대주택에 회복하는데 과분의 비용에 도달했을때.

2) 임차인(1호의 인가주택에 임차인이 두명 이상 있을 때는, 해당 임차인

의 모든 것)이 인가주택에 장기간에 걸쳐서 거주하지 않고, 한편, 당분간 거주할 전망이 없는 것에 따라, 해당 인가주택을 적정하게 관리하는 것이 곤란해졌을 때.

2 차지차가법 제28조의 규정은, 전항의 해약의 신청에 대하여는, 적용하지 않는다.

(임차인에 의한 종신건물 임대차의 해약의 신청등)

제63조 종신건물 임대차에 대하여, 임차인은, 다음의 어디 한 부분에 해당하는 경우에는, 해당 임대차의 해약의 신청을 할 수 있다. 이 경우, 해당 임대차는, 제1호로부터 제3호까지의 경우에 있어서는 해약의 신청의 날로부터 1월을 경과하는 것, 제4호의 경우에 있어서는 해당 해약의 기일이 도래하는 것에 의해서 종료한다.

- 1) 요양, 양로원에의 입소 그 외의 어쩔 수 없는 사정에 의해, 임차인이 인가주택에 거주하는 것이 곤란해졌을 때.
- 2) 친족과 동거하기 위해, 임차인이 인가주택에 거주할 필요가 없어졌을 때.
- 3) 인가 사업자가, 제72조의 규정에 의한 명령에 위반했을 때.
- 4) 해당해약의 기일이, 해당 신청의 날로부터 6월이상 경과하는 날로 설정되어 있을 때.

(강행 규정)

제64조 전 2조의 규정에 반하는 특약으로 임차인에 불리한 것은, 무효로 한다.

(임차인 사망 후의 동거자의 일시 거주)

제65조 종신건물 임대차의 임차인이 사망(1호의 인가주택에 임차인이 두명 이상 있을 때는, 해당 임차인의 모든 사망. 이하 이 조 및 다음 조에 있어 같다.)한 경우 또는 기간付 사망시 종료건물 임대차에 대하여 정해진 기간이 만료하기 전에 해당 기간付 사망시 종료 건물 임대차의 임차인이 사망한 경우에 대하여는, 해당 임차인의 사망이 있었을 때부터 동거자(해당 임차인과 동거하고 있던 사람(해당 건물의 임대차의 임차인인 사람을 제외한다.)을 말한다. 이하 이조에 대하여 같다.)가 그것을 안 날로부터 1월을 경과하는 날까지의 사이(다음조 제1항에 규정하는 동거 배우자 등이며 동항 또는 동조 제2항에 규정하는 기간내에 동조 제1항 본문 또는 제2항에 규정하는 신청을 실시한 것에 있어서는, 해당 임차인의 사망이 있었

을 때부터 동조 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 계약을 할 때까지)에 한정해, 해당 동거자는, 계속 인가주택에 거주할 수 있다. 다만, 해당 기간 내에, 해당 동거자가 사망해 혹은 인가 사업자에게 반대의 의사를 표시해, 또는 정전의 기간付 사망시 종료 건물 임대차에 대하여 정해진 기간이 만료했을 때는, 이에 한하지 않는다.

2 전항의 규정에 의해 계속 인가주택에 거주하는 동거자는, 인가 사업자에 대하여, 종전의 건물의 임대차와 동일한 집세를 지불하지 않으면 안 된다.

(동거 배우자등의 계속 거주 보호)

제66조 종신건물 임대차의 임차인이 사망하였을 경우 해당 인가주택에 해당 임차인(1호의 인가주택에 임차인이 두명 이상 있었을 때는, 해당 임차인의 어느쪽)과 동거하고 있던 그 배우자 또는 60세 이상의 친족(해당 건물의 임대차의 임차인인 사람을 제외한다. 이하 이조에 대하여 『동거 배우자등』이라고 한다.)이, 해당 임차인의 사망이 있던 것을 안 날로부터 1월을 경과하는 날까지의 사이에 인가 사업자에 대하여 인가주택에 계속해 거주하는 취지의 신청을 했을때는, 인가 사업자는, 해당 동거 배우자등과 종신건물 임대차의 계약을 해야한다. 다만, 해당, 해당신출에 아울러 제61조의 규정에 의한 신청이 있을 때는, 해당 동거 배우자등과 기간付 사망시 종료 건물 임대차의 계약을 해야 한다.

2 기간付 사망시 종료 건물 임대차에 대하여 정해진 기간이 만료하기 전에 해당 기간付 사망시 종료 건물 임대차의 임차인의 사망이 있었을 경우에 대하고, 동거 배우자등이, 해당 임차인의 사망이 있던 것을 안 날로부터 1월을 경과하는 까지의 사이에 인가 사업자에 대하여 인가주택에 계속해 거주하는 취지의 신출을 실시했을 때는, 인가 사업자는, 해당 동거 배우등과 해당 기간이 만료할 때까지 존속하는 기간付 사망시 종료 건물 임대차의 계약을 해야 한다.

3. 전 2항에 정하는 것의 외, 전2항의 규정에 의해 계약하는 건물의 임대차의 조건에 대하여는, 종전의 건물의 임대차와 동일한 것(선불 집세의 액수에 대하여는, 그 산정의 기초가 종전의 선불 집세와 동일한 것)으로 한다.

(임차료 개정 특약이 있는 경우의 차지차가법의 특례)

제67조 차지차가법 제32조의 규정은, 종신건물 임대차에 대하고, 임차료

의 개정과 관련된 특약이 있는 경우에는, 적용하지 않는다.

(양도 또는 전대의 금지)

제68조 인가주택의 임차인은, 그 차가권을 양도해, 또는 전 빌려 주어서는 안된다.

(조언 및 지도)

제69조 도도부현 지사는, 인가 사업자에 대하여, 기본방침을 감안해, 인가주택의 관리에 관계되어 필요한 조언 및 지도를 실시하도록 노력한다.

(보고의 징수)

제70조 도도부현 지사는, 인가 사업자에 대하여, 인가주택의 관리의 상황에 대하여 보고를 요구할 수 있다.

(지위의 승계)

제71조 인가 사업자의 일반 승계인은, 해당 인가 사업자가 가지고 있던 사업의 인가에 근거하는 지위를 승계한다.

2 전항의 규정에 의해 사업의 인가에 근거하는 지위를 승계한 사람은, 지체 없고, 도도부현 지사에 그 취지를 신고하지 않으면 안 된다.

3 인가 사업자로부터 인가주택의 부지의 소유권 그 외 해당 인가주택의 정비 및 관리에 필요한 권원을 취득한 사람은, 도도부현 지사의 승인을 받고, 해당 인가 사업자가 가지고 있던 사업의 인가에 근거하는 지위를 승계할 수 있다.

(개선 명령)

제72조 도도부현 지사는, 인가 사업자가 제58조 각 호의 기준에 적합해 인가주택의 관리를 실시하지 않다고 인정할 때는, 해당 인가 사업자에 대하여, 상당한 기한을 정하고, 그 개선에 필요한 조치를 취해야 할 일을 명할 수 있다.

(사업의 인가의 취소)

제73조 도도부현 지사는, 인가 사업자가 다음의 각 호의 어디 한부분에 해당할 때는, 사업의 인가를 취소할 수 있다.

- 1) 제71조 제2항의 규정에 위반했을 때.
- 2) 전조의 규정에 의한 명령에 위반했을 때.
- 3) 부정한 수단에 의해 사업의 인가를 받았을 때.

2 제59조 규정은, 도도부현 지사가 전항의 규정에 의한 취소를 했을 경우에 대하여 준용한다.

(사업의 폐지)

제74조 인가 사업자는, 해당 인가를 받은 사업을 폐지하려고 할 때는, 도도부현 지사에 그 취지를 신고하지 않으면 안 된다.

2 사업의 인가는, 전항의 규정에 의한 신고가 있던 날로부터 장래 그 효력을 갖는다.

(사업의 인가의 취소등 후의 건물 임대차 계약의 효력)

제75조 전 2조의 규정에 의한 사업의 인가의 취소해 혹은 사업의 폐지 또는 제7십1조 제3항의 규정에 의한 승인을 받지 않고 한 인가주택의 관리에 필요한 권원의 이전은, 해당 취소해 혹은 폐지 또는 권원의 이전 전에 된 건물 임대차 계약의 효력에 영향을 미치지 않는다. 다만, 차지차기법 제3장의 규정에 의해 임차인에게 불리한 것으로 하고 무효로 여겨지는 특약에 대하여는, 이에 한하지 않는다.

제6장 가령대응구조등을 가지는 주택개량에 대한 지원 조치

(공고법의 특례)

제76조 공고법 제17조 제5항의 규정에 의한 대출금으로 고령자(국토교통성령 ?재무성령으로 정하는 연령 이상의 사람에게 한정한다. 이하 이 조에 대하여 같다.) 자신이 거주하는 주택에 대해 실시하는 개량(개량 후의 주택이 국토교통성령 ?재무성령으로 정하는 기준에 적합한 가령대응구조등을 가지는 것으로 하는 것을 주된 목적으로 하는 것에 한정한다.)에 관련된 상황은, 공고법 제21조 제1항 및 제7항 및 제21조의 4 제1항의 규정에 관계없이, 해당 고령자(두 명 이상의 고령자가 공동으로 대부를 받았을 경우에 있어서는, 해당 두 명 이상의 고령자 모두)의 사망 시에 일괄상환을 하는 방법에 따르는 것을 실시한 국토교통성령으로 정하는 금융기관의 요청에 근거해, 해당 대부와 관련된 채무를 보증할 수 있다.

제7장 고령자거주지원센터

(고령자거주지원센터)

제78조 국토교통 대신이, 고령자의 거주안정 확보를 지원하는 것을 목적으로 민법(明治 29년 법률 제89호)제34조의 규정에 의해 설립된 법인으로 제80조에 규정하는 업무(이하 「지원 업무」라고 한다.)에 관계되어 다음의 기준에 적합하다고 인정되는 것을, 그 신청에 의해, 고령자거주지원센터(이하 「센터」라고 한다.)로 지정할 수 있다.

- 1) 직원, 지원 업무의 실시방법, 그 외의 사항에 대한 지원 업무 실시계획이, 지원업무를 실시하기 위하여 적절한 것.
- 2) 전호의 지원업무 실시에 관한 계획을 실시 할만한 경리 및 기술적인 기초를 가질 것.
- 3) 임원 또는 직원의 구성이, 지원 업무의 공정한 실시에 지장이 없는 것.
- 4) 지원 업무 이외의 업무를 실시하고 있는 경우에는, 그 업무에 의해서 지원 업무의 공정한 실시가 지장받을 우려가 없는 것.
- 5) 전 각 호에 정하는 것 외, 지원 업무를 공정하고 확실하게 실시할 수 있는 것.

(지정 공시등)

제79조 국토교통 대신은, 전조의 규정에 의한 지정(이하 이 장에 대하여 단지 「지정」 이라고 한다.)을 했을 때는, 센터의 명칭 및 주소 및 지원을 실시하는 사무소의 소재지를 공시해야 한다.

2 센터는, 그 명칭 혹은 주소 또는 지원 업무를 실시하는 사무소의 소재지를 변경하려고 할 때는, 변경하려고 하는 날의 2주일전까지, 그 취지를 국토교통 대신에 신고하지 않으면 안 된다.

3 국토교통 대신은, 전항의 규정에 의한 신고가 있을 때, 그 취지를 공시해야 한다.

(업무)

제80조 센터는, 다음의 업무를 실시한다.

- 1) 제11조의 규정에 근거하는 집세와 관련된 채무의 보증을 하는 것.
- 2) 제77조의 규정에 근거하는 주택의 개량에 필요한 자금의 사망시 일괄상환의 방법에 따르는 대부와 관련된 채무의 보증을 하는 것.
- 3) 고령자의 거주안정 확보에 관한 정보 및 자료의 수집, 정리 및 제공을 실시하는 것.

4) 고령자의 거주안정 확보에 관한 조사 및 연구를 실시하는 것.

5) 전 각 호의 업무에 부대업무를 실시하는 것.

(업무의 위탁)

제81조 센터는, 국토교통 대신의 인가를 받고, 전조 제1호 및 제2호의 업무(이하 「채무보증 업무」 라고 한다.) 중 채무의 보증의 결정 이외의 업무의 전부 또는 일부를 금융기관 그 외의 사람에게 위탁할 수 있다.

2 금융기관은, 다른 법률의 규정에 관계없이, 전항의 규정에 의한 위탁을 받아 해당 업무를 실시할 수 있다.

(채무보증 업무 규정)

제82조 센터는, 채무보증 업무에 관한 규정(이하 「채무보증 업무 규정」 이라고 한다.)을 정해 국토교통 대신의 인가를 받지 않으면 안 된다. 이것을 변경하려고 할 때도, 같다.

2 채무보증 업무 규정으로 정해야 할 사항은, 국토교통성령으로 정한다.

3 국토교통 대신은, 제1항의 인가를 한 채무보증 업무 규정이 채무보증 업무의 공정하고 확실한 실시가 부적당하다고 인정할 때는, 그 채무보증 업무 규정을 변경할 것을 명할 수 있다.

(사업 계획등)

제83조 센터는, 매사업년도, 국토교통성령으로 정하는 바에 따라, 지원 업무와 관련된 사업 계획 및 수지 예산을 작성해, 해당 사업년도의 개시 전에(지정을 받은 날이 속하는 사업년도에 있어서는, 그 지정을 받은 후 지체없이), 국토교통 대신의 인가를 받지 않으면 안 된다. 이것을 변경하려고 할 때도, 같다.

2 센터는, 매사업년도, 국토교통성령으로 정하는 바에 따라, 지원 업무와 관련된 사업 보고서 및 수지 결산서를 작성해, 해당 사업년도 경과후 3월 이내에, 국토교통 대신에 제출해야 한다.

(구분 정리)

제84조 센터는, 국토교통성령으로 정하는 바에 따라, 다음의 업무 마다 정리를 구분해 정리해야 한다.

1) 제80조 제1호의 업무 및 이의 부대 업무

2) 제80조 제2호의 업무 및 이것에 부대 업무

3) 제80조 제3호 및 제4호의 업무 및 이의 부대 업무

(장부 비치등)

제85조 센터는, 국토교통성령으로 정하는 바에 따라, 지원 업무에 관한 사항으로 국토교통성령으로 정하는 것을 기재한 장부를 비치해 이것을 보존해야 한다.

2 전항에 정하는 것의 외, 센터는, 국토교통성령으로 정하는 바에 따라, 지원 업무에 관한 서류로 국토교통성령으로 정하는 것을 보존해야 한다.

(감독 명령)

제86조 국토교통 대신은, 지원 업무의 공정하고 확실한 실시를 확보하기 위해 필요가 있다고 인정할 때는, 센터에 대하여, 지원 업무에 관계되어 감독상 필요한 명령을 할 수 있다.

(보고, 검사등)

제87조 국토교통 대신은, 지원 업무의 공정하고 확실한 실시를 확보하기 위해서 필요가 있다고 인정할 때는, 센터에 대하여 지원 업무 혹은 자산의 상황에 관계되어 필요한 보고를 요구해 또는 그 직원에게, 센터의 사무소에 들어가, 지원 업무의 상황 혹은 장부, 서류 그 외의 물건을 검사시켜, 혹은 관계자에게 질문시킬 수 있다.

2 전항의 규정에 의해 입회검사를 하는 직원은, 그 신분을 나타내는 증명서를 휴대하여, 관계자에게 제시해야 한다.

3 제1항의 규정에 의한 권한은, 범죄 수사를 위해서 인정된 것과 해석해서는 안된다.

(지정의 취소등)

제88조 국토교통 대신은, 센터가 다음의 각 호의 어디 한부분에 해당할 때는, 그 지정을 취소할 수 있다.

1) 제79조 제2항 및 제83조까지의 규정에 위반했을 때.

2) 제82조 제1항의 인가를 받은 채무보증 업무 규정에 의하지 말고 채무보증 업무를 실시했을 때.

3) 제82조 제3항 또는 제86조의 규정에 의한 명령에 위반했을 때.

4) 제78조 각 호의 기준에 적합하지 않다고 인정할 때.

5) 센터 또는 그 임원이, 지원 업무에 관계되어 현저하고 부적당한 행위를

했을 때.

6) 부정한 수단에 의해 지정을 받았을 때.

2 국토교통 대신은 전항의 규정에 의해 지정을 취소했을 때는 그 취지를 공시해야 한다.

제8장 잡칙

(국토교통 대신의 권한의 위임)

제89조 이 법률에 규정하는 국토교통 대신의 권한은, 국토교통성령으로 정하는 바에 따라, 그 일부를 지방 정비 국장 또는 홋카이도 개발 국장에 위임할 수 있다.

(대도시등의 특례)

제90조 이 법률중 도도부현 지사의 권한에 속하는 사무(제2장 및 제55조 제2항에 대하여 준용하는 공영주택법 제 45조 제3항에 규정하는 사무 및 지방자치법 제252조의 19 제1항 의 지정도시(이하 「지정도시」 라고 한다.) 또는 동법 제252조의 22 제1항 의 핵심시(이하 「핵심시」 라고 한다.)가 종신탄대사업자인 경우의 제5장 에 규정하는 사무를 제외한다.)는, 지정도시 및 핵심시에 있어서는, 해당 지정도시 또는 핵심시(이하 「지정도시등」 이라고 한다.)의 장이 실시한다. 이 경우에 대해서는, 이 법률중 도도부현 지사에 관한 규정은, 지정도시등의 장에 관한 규정으로서 지정도시등의 장에 적용이 있는 것으로 한다.

제9장 벌칙

제91조 다음의 각 호의 어디 한부분에 해당하는 사람은, 일년 이하의 징역 또는 50만엔 이하의 벌금에 처한다.

1) 제21조 제1항의 규정에 위반하고, 그 직무에 관계되어 파악한 비밀을 흘리거나 자기의 이익을 위해서 사용한 사람

2) 제27조 제2항의 규정에 의한 등록사무의 정지의 명령에 위반한 사람

제92조 다음의 각 호의 어디 한부분에 해당하는 사람은, 30만엔 이하의 벌금에 처한다.

1) 제41조 제1항의 규정에 의한 보조를 받은 인정사업자이며, 해당 보조와

관련된 고령자용 우량 임대주택에 대한 제39조의 규정에 의한 도도부현 지사의 명령에 위반한 것

2) 제42조 제1항의 규정에 위반한 사람

제93조 다음의 각 호의 어디 한부분에 해당하는 사람은, 20만엔 이하의 벌금에 처한다.

1) 제23조 제1항 또는 제85조 제1항의 규정에 위반하고, 장부를 비치하지 않고, 장부에 기재하지 않고, 혹은 장부에 허위의 기재를 해, 또는 장부를 보존하지 않았던 사람

2) 제23조 제2항 또는 제85조 제2항의 규정에 위반한 사람

3) 제25조 제1항, 제37조, 제70조 또는 제87조 제1항의 규정에 의한 보고를 하지 않고, 또는 허위보고를 한 사람

4) 제25조 제1항 또는 제87조 제1항의 규정에 의한 검사를 거절, 방해 또는 기피 한 사람

5) 제25조 제1항 또는 제87조 제1항의 규정에 의한 질문에 대하여 답변하지 않고, 또는 허위 답변을 한 사람

6) 제26조 제1항의 규정에 의한 허가를 받지 말고 등록사무의 전부를 폐지한 사람

제94조 법인의 대표자 또는 법인 혹은 사람의 대리인, 사용인 그 외의 종업원이 그 법인 또는 사람의 업무에 관해서 전 3조의 위반행위를 했을 경우에 대하여는, 그 행위자를 처벌하는 것 외에 그 법인 또는 사람에 대해서도 각 본조의 벌금형을 부과한다.

고령자 거주 안정확보에 관한 법률 시행령(2001년 7월 23일 정령 제250호)

최종 개정 : 2004년 4월 9일 정령 제160호

내각은, 고령자 거주 안정확보에 관한 법률 (2001년 법률 제26호) 제41조 제2항, 제43조 제2항, 제44조 제2항, 제49조 제1항 및 제2항, 제51조 제1항 및 제4항, 제52조 제2항 및 제53조 제1항 및 제2항의 규정에 근거해, 이 정령을 제정한다.

(고령자용 우량 임대주택의 정비에 필요한 비용과 관련된 국가의 보조)

제1조 고령자 거주 안정확보에 관한 법률 (이하 법이라고 한다.) 제41조 제2항의 규정에 의한 국가의 지방공공단체에 대한 보조금의 액수는, 다음의 액으로 한다.

- 1) 지방주택공급공사(이하 「공사」라고 한다.) 그 외의 국토교통성령으로 정하는 사람이 실시하는 고령자용 우량 임대주택의 건설에 대하여는, 그 건설에 필요한 비용(토지의 취득 및 조성에 필요한 비용을 제외한다. 이하 이 호, 제4조, 제6조 제1호, 제7조 제1호, 제8조 제1호 및 제9조 제1호에 대하여 같다.)에 대하여 지방공공단체가 보조하는 액(그 액이 건설에 필요한 비용의 1/3에 상당하는 액수를 넘는 경우에 대하여는, 해당 1/3에 상당하는 액수에 1/2을 곱해 얻은 액수
- 2) 전호의 국토교통성령으로 정하는 사람이 실시하는 고령자용 우량 임대주택의 정비이며 기존의 주택등의 개량(용도변경을 수반하는 것을 포함한다. 이하 같다.)에 의하는 것에 대하여는, 그 정비에 필요한 비용(기존의 주택등의 취득 및 토지의 취득 및 조성에 필요한 비용을 제외한다. 이하 이 호 및 다음호, 제6조 제2호, 제7조 제2호, 제8조 제2호 및 제9조 제2호에 대하여 같다.) 중 가령대응구조등 및 공동 주택의 공용 부분 및 입주자의 공동의 복지이기 때문에 필요한 시설이며 국토교통성령으로 정하는 것(이하 「공동 주택의 공용 부분등」이라고 한다.)과 관련된 비용에 대하여 지방공공단체가 보조하는 액(그 액이 정비에 필요한 비용 중 가령대응구조등 및 공동 주택의 공용 부분등과 관련된 비용의

2/3에 상당하는 액수를 넘는 경우에 대하여는, 해당 2/3에 상당하는 액수에 1/2을 곱해 얻은 액수

3) 제1호의 국토교통성령으로 정하는 사람 이외의 사람이 실시하는 고령자용 우량 임대주택의 정비에 관하여는, 그 정비에 필요한 비용 중 가령대응구조등 및 공동 주택의 공용 부분등과 관련된 비용(건설에 의한 경우에 있어서의 가령대응구조등과 관련된 비용에 대하여는, 가령대응구조등을 가지는 임대주택과 하기 위해서 추가적으로 필요한 비용에 한정한다. 이하 이 호에 대하여 같다.)에 대하여 지방공공단체가 보조하는 액(그 액이 정비에 필요한 비용 중 가령대응구조등 및 공동 주택의 공용 부분등과 관련된 비용의 2/3에 상당하는 액수를 넘는 경우에 대하여는, 해당 2/3에 상당하는 액수)에 1/2을 곱해 얻은 액

(고령자용 우량 임대주택의 임대료의 감액에 필요한 비용과 관련된 국가의 보조)

제2조 법 제43조 제2항의 규정에 의한 국가의 지방공공단체에 대한 보조금의 액수는, 그 소득이 국토교통성령으로 정하는 기준 이하의 입주자와 관련된 임대료의 감액에 필요한 비용에 대하여 지방공공단체가 보조하는 액(감액전의 임대료의 액수로부터 입주자의 소득, 주택의 규모등을 감안해 국토교통 대신이 정하는 바에 따라 산정한 액을 공제한 액을 한도로 한다.)에 1/2을 곱해 얻은 액으로 한다.

(법 제44조 제1항의 규정에 의한 주택금융 고의 대출금의 한도 및 상환 기간)

제3조 법 제44조 제1항의 규정에 의한 주택금융공고(이하 「공고」라고 한다.)의 대출금의 1호의 당의 금액의 한도는, 주택 금융 공고법(1950년 법률 제156호) 제7조 제1항에 규정하는 기준 주택의 구입가액(구입가액이 경과년수에 응해 산정한 액으로 해서 공고가 인정하는 액을 넘는 경우에 대하여는, 해당 공고가 인정하는 액)의 8할에 상당하는 금액으로 해, 그 상환기간은, 25년 이내로 한다.

(지방공공단체가 실시하는 임대주택의 정비에 필요한 비용과 관련된 국가의 보조)

제4조 법 제49조 제1항의 규정에 의한 국가의 지방공공단체에 대한 보조금의 액수는, 지방공공단체가 실시하는 동항 각 호의 기준에 적합한 임

대주택의 건설에 필요한 비용의 액수에 1/3을 곱해 얻은 액으로 한다.
(지방공공단체가 실시하는 임대주택의 임대료의 감액에 필요한 비용과 관련된 국가의 보조)

제5조 법 제49조 제2항의 규정에 의한 국가의 지방공공단체에 대한 보조금의 액수는, 제2조에 규정하는 입주자와 관련된 임대료의 감액에 필요한 비용의 액수(감액전의 임대료의 액수로부터 동조에 규정하는 국토교통 대신이 정하는 바에 따라 산정한 액을 공제한 액을 한도로 한다.)에 1/2을 곱해 얻은 액으로 한다.

(독립 행정법인 도시재생기구 요청에 근거해 실시하는 임대주택의 정비등에 필요한 비용과 관련된 지방공공단체의 부담)

제6조 법 제51조 제1항의 규정에 의해 독립 행정법인 도시재생기구(이하 「기구」라고 한다.)가 지방공공단체에 요구할 수 있는 부담금의 액수는, 다음의 액을 넘어서는 안 된다.

- 1) 기구가 실시하는 법 제49조 제1항 각 호의 기준에 적합한 임대주택의 건설에 대하여는, 그 건설에 필요한 비용의 액수에 1/6을 곱해 얻은 액수
- 2) 기구가 실시하는 법 제49조 제1항 각 호의 기준에 적합한 임대주택의 정비이며 기존의 주택등의 개량에 의하는 것에 대하여는, 그 정비에 필요한 비용 중 가령대응구조등 및 공동 주택의 공용 부분등과 관련된 비용의 액수에 1/2을 곱해 얻은 액수
- 3) 제2조에 규정하는 입주자와 관련된 임대료의 감액에 대하여는, 그 감액에 필요한 비용의 액수(감액전의 임대료의 액수로부터 동조에 규정하는 국토교통 대신이 정하는 바에 따라 산정한 액을 공제한 액을 한도로 한다.)에 1/2을 곱해 얻은 액

(기구가 요청에 근거해 실시하는 임대주택의 정비등에 필요한 비용과 관련된 국가의 보조)

제7조 법 제51조 제4항의 규정에 의한 국가의 기구에 대한 보조금의 액수는, 다음의 액으로 한다.

- 1) 기구가 실시하는 법 제49조 제1항 각 호의 기준에 적합한 임대주택의 건설에 대하여는, 그 건설에 필요한 비용의 액수에 6분의 1을 곱해 얻은 액수

2) 기구가 실시하는법 제49조 제1항 각 호의 기준에 적합한 임대주택의 정비이며 기존의 주택등의 개량에 의하는 것에 대하여는, 그 정비에 필요한 비용 중 가령대응구조등 및 공동주택의 공용 부분등과 관련된 비용의 액수에 1/2을 곱해 얻은 액수

3) 제2조에 규정하는 입주자와 관련된 임대료의 감액에 대하여는, 그 감액에 필요한 비용의 액수(감액전의 임대료의 액수로부터 동조에 규정하는 국토교통 대신이 정하는 바에 따라 산정한 액을 공제한 액을 한도로 한다.)에 1/2을 곱해 얻은 액

(공사가 요청에 근거해 실시하는 임대주택의 정비등에 필요한 비용과 관련된 국가의 보조)

제8조 법 제52조 제2항의 규정에 의한 국가의 지방공공단체에 대한 보조금의 액수는, 다음의 액으로 한다.

1) 공사가 실시하는법 제49조 제1항 각 호의 기준에 적합한 임대주택의 건설에 대하여는, 그 건설에 필요한 비용에 대하여 지방공공단체가 보조하는 액(그 액이 건설에 필요한 비용의 1/3에 상당하는 액수를 넘는 경우에 대하여는, 해당 1/3에 상당하는 액수)에 1/2을 곱해 얻은 액수

2) 공사가 실시하는법 제49조 제1항 각 호의 기준에 적합한 임대주택의 정비이며 기존의 주택등의 개량에 의하는 것에 대하여는, 그 정비에 필요한 비용 중 가령대응구조등 및 공동주택의 공용 부분등과 관련된 비용에 대하여 지방공공단체가 보조하는 액(그 액이 정비에 필요한 비용 중 가령대응구조등 및 공동 주택의 공용부분등과 관련된 비용의 2/3에 상당하는 액수를 넘는 경우에 대하여는, 해당 2/3에 상당하는 액수)에 1/2을 곱해 얻은 액수

3) 제2조에 규정하는 입주자와 관련된 임대료의 감액에 대하여는, 그 감액에 필요한 비용에 대하여 지방공공단체가 보조하는 액(감액전의 임대료의 액수로부터 동조에 규정하는 국토교통대신이 정하는 바에 따라 산정한 액을 공제한 액을 한도로 한다.)에 1/2을 곱해 얻은 액

(기구가 실시하는 임대주택의 정비에 필요한 비용과 관련된 국가의 보조)

제9조 법 제53조 제1항의 규정에 의한 국가의 기구에 대한 보조금의 액수는, 다음의 액으로 한다.

- 1) 기구가 실시하는법 제53조 제1항 각 호의 기준에 적합한 임대주택의 건설에 대하여는, 그 건설에 필요한 비용의 액수에 6분의 1을 곱해 얻은 액수
- 2) 기구가 실시하는법 제53조 제1항 각 호의 기준에 적합한 임대주택의 정비이며 기존의 주택등의 개량에 의하는 것에 대하여는, 그 정비에 필요한 비용 중 가령대응구조등 및 공동주택의 공용 부분등과 관련된 비용의 액수에 1/2을 곱해 얻은 액수

(기구가 실시하는 임대주택의 임대료의 감액에 필요한 비용과 관련된 국가의 보조)

제10조 법 제53조 제2항의 규정에 의한 국가의 기구에 대한 보조금의 액수는, 제2조에 규정하는 입주자와 관련된 임대료의 감액에 필요한 비용의 액수(감액전의 임대료의 액수로부터 동조에 규정하는 국토교통 대신이 정하는 바에 따라 산정한 액을 공제한 액을 한도로 한다.)에 1/2을 곱해 얻은 액으로 한다.

고령자 거주 안정확보에 관한 법률 시행규칙(2001년 8월3일 국토교통성령 제115호)

최종 개정 : 2005년 10월 6일 국토교통성령 제101호

고령자 거주 안정확보에 관한 법률 (2001년 법률 제26호) 및 고령자 거주 안정확보에 관한 법률시행령 (2001년 정령 제250호)의 규정에 근거해, 및 동법을 실시하기 위해, 고령자 거주 안정확보에 관한 법률 시행규칙을 다음과 같이 정한다.

제 1장 총칙

(정의)

제1조 이 성령에 대하여, 다음의 각 호의 용어의 의미는, 각각 해당 각 호에 정하는데 바에 따른다.

- 1) 내화 구조의 주택: 건축기준법 (1950년 법률 제201호)제2조 제9호의 22의 기준에 적합한 주택을 말한다.
- 2) 준내화 구조의 주택: 내화 구조의 주택 이외의 주택에서, 건축 기준법 제2조 제9호의 3 가. 혹은 나. 의 어느 한 부분에 해당하는 것 또는 이것에 준하는 내화 성능을 가지는 구조의 주택으로서 주택금융공고 법시행규칙 (19549년 대장성 건설성령 제1호) 제1조 각 호에 해당하는 것을 말한다.
- 3) 소득: 입주자 및 동거하는 사람의 과거 1년간에 있어서의 소득세법 (1965년 법률 제33호) 제2편 제2장 제1절부터 제3절까지의 예에 준해 산출한 소득금액(급여소득자가 취직 후 일년을 경과하지 않는 경우 등 그 액)을 그 사람의 계속적 수입으로 하는 것이 현저하고 부적당한 경우에 대하여는, 도도부현 지사가 인정한 액(지방공공단체가 정비 및 관리를 실시하는 고령자용 우량 임대주택과 관련된 입주자 및 동거하는 사람의 소득금액에 대하여는, 해당 지방공공단체의 장이 인정한 액으로 해, 법 제510조의 규정에 의한 지방공공단체의 요청에 근거해 독립 행정법인 도시 재생기구(이하 「기구」라고 한다.) 또는 지방주택공급공사(이하 「공사」라고 한다.)가 정비 및 관리를 실시하는 고령자용 우량 임대주택과 관련된 입주자 및 동거하는 사람의 소득금액에 대하여는, 해당 요청을 한 지방공공단체의 장이 인정한 액으로 해, 기구가 정비 및 관리를 실시하는 법 제53조 제1항 각 호에 규정하는 기준에 적합한 임대주택과 관련된 입주자 및 동거하는 사람의 소득금액에 대하여는, 기구가 인정한 금액으로 한다.) 이하 이 호에 대하여 「소득금액」이라고 한다.) 의 합계로부터 다음의 액을 공제한 액수를 12로 제거한 액을 말한다.
 - ① 동거하는 사람 또는 소득세법 제2조 제1항 제3호에 규정하는 공제 대상 배우자(이하 이 호에 대하여 「공제 대상 배우자」라고 한다.) 혹은 동항 제34호에 규정하는 부양친족(이하 이 호에 대하여 「부양친족」이라고 한다.)
 - ② 입주자 및 동거하는 사람 이외의 것 한 명에 대하여 38만엔으로 공제 대상 배우자가 소득세법 제2조 제1항 제3호의 2 에 규정하는 노

인 공제 대상 배우자인 경우 또는 부양친족에 동항 제34호의 3 에 규정하는 노인부양 친족이 있는 경우에는, 그 노인 공제 대상 배우자 또는 노인부양 친족 한 명에 대하여 10만엔

- ③ 부양친족에 소득세법 제2조 제34호의 2 에 규정하는 특정 부양친족 이 있는 경우에는, 그 특정 부양친족 한 명에 대하여 20만엔
- ④ 입주자 또는 이에 규정하는 사람에게 소득세법 제2조 제1항 제28호 에 규정하는 장애자가 있는 경우에는, 그 장애자 한 명에 대하여 27 만엔(그 사람이 동항 제29호에 규정하는 특별 장애자인 경우에는, 40 만엔)
- ⑤ 입주자 또는 동거하는 사람에게 소득세법 제2조 제1항 제31호에 규 정하는 노인이 있는 경우에는, 그 노인 한 명에 대하여 50만엔(그 사 랑의 소득금액이 50만엔 미만인 경우에는, 해당 소득금액)
- ⑥ 입주자 또는 동거하는 사람에게 소득세법 제2조 제1항 제31호에 규 정하는 과부 또는 동항 제31호의 2에 규정하는 과부가 있는 경우에 는, 그 과부 또는 과부 한 명에 대하여 27만엔(그 사람의 소득금액이 27만엔 미만인 경우에는, 해당 소득금액)

제 2장 고령자 원활 입주 임대주택의 등록등

(법 제5조 제5호의 국토교통성령으로 정하는 것)

제2조 고령자 거주에 안정확보에 관한 법률 (이하 「법」이라고 한다.) 제 5조 제5호의 국토교통성령으로 정하는 것은, 다음의 것으로 한다.

- 1) 단차가 없는 마루
- 2) 화장실, 욕실, 계단의 손잡이
- 3) 시중용의 휠체어로 이동할 수 있는 폭의 복도 및 거실의 출입구
- 4) 시중을 고려한 넓이의 화장실에서 의자편좌가 설치된 것
- 5) 시중을 고려한 넓이의 욕실
- 6) 엘리베이터
- 7) 비상 통보 장치

(법 제5조 제7호의 국토교통성령으로 정하는 사항)

제3조 법 제5조 제7호의 국토교통성령으로 정하는 사항은, 다음의 사항

으로 한다.

- 1) 임대주택의 임대료 및 공익비의 개산액수
- 2) 임대주택의 빈방의 유무
- 3) 법 제30조 제1항의 인정의 유무
- 4) 법 제56조의 인가의 유무
- 5) 임대인의 연락처 또는 임대인이 건물(건물의 일부를 포함한다.)의 대차의 대리 혹은 매개를 의뢰하는 경우에 있어서의 해당 대리 혹은 매개를 실시하는 사람의 이름 혹은 명칭, 주소 및 연락처

(등록부의 열람)

제4조 도도부현 지사는, 법 제9조의 규정에 의해 등록부를 일반의 열람에 제공하기 위해, 등록부 열람소(이하 열람소라고 한다.)을 마련하지 않으면 안 된다.

2 도도부현 지사는, 전항의 규정에 의해 열람소를 마련했을 때는, 해당 열람소의 열람 규칙을 정하는 것과 동시에, 해당 열람소의 장소 및 열람 규칙을 고시해야 한다. 고시한 열람소의 장소 및 열람 규칙을 변경했을 때 도 같다.

3 법 제5조 각 호의 사항이, 전자계산기에 대비할 수 있었던 파일 또는 자기디스크에 기록되어 필요하게 응해 열람소에 있어 전자계산기 그 외의 기기를 이용해 명확하게 지면에 표시될 때는, 해당 기록을 가지고 법 제6조에 규정하는 등록부에 대신할 수 있다. 이 경우에 있어서의 법 제9조의 규정에 의한 열람은, 해당 파일 또는 자기 디스크에 기록되고 있는 사항을 지면 또는 입출력 장치의 영상면에 표시하는 방법으로 실시한다.

(법 제11조의 국토교통성령으로 정하는 연령 그 외의 요건)

제5조 법 제11조의 국토교통성령으로 정하는 연령 그 외의 요건은, 다음의 각 호의 모두에 해당한다.

- 1) 60세 이상의 사람인 경우.
- 2) 다음의 요건의 어디 한부분에 해당하는 사람인 경우.
 - ① 동거하는 사람이 없는 사람(신체상 또는 정신상 현저한 장애가 있기 위해서 상시의 개호를 필요로 하고, 주택에 대하고 이것을 받지 못하

고, 또는 받는 것이 곤란이라고 인정되는 사람을 제외한다. 이하 같다.)인 경우

- ② 동거하는 사람이 배우자(혼인의 신고를 하고 있지 않지만 사실상 부부와 같은 관계에 있는 것을 포함한다. 이하 같다.), 60세 이상의 친족(배우자를 제외한다. 이하 같다.)또는 입주자가 병에 걸려 있는 것 그 외 특별한 사정에 의해 해당 입주자와 동거시키는 것이 필요하다고 도도부현 지사가 인정하는 사람인 경우.

(등록사무의 인계)

제6조 도도부현 지사는, 법 제7조 제3항에 규정하는 경우에 있어서는, 다음의 사항을 실시하지 않으면 안 된다.

- 1) 등록사무를 지정 등록기관에 계승하는 것.
- 2) 등록부 및 등록사무에 관한 서류를 지정 등록기관에 계승하는 것.
- 3) 그 외 도도부현 지사가 필요로 인정하는 사항

(등록사무 규정의 기재사항)

제7조 법 제22조 제2항의 국토교통성령으로 정하는 사항은, 다음의 것으로 한다.

- 1) 등록사무를 실시하는 시간 및 휴일에 관한 사항
- 2) 등록사무를 실시하는 사무소에 관한 사항
- 3) 수수료의 수납 방법에 관한 사항
- 4) 등록사무의 실시 방법에 관한 사항
- 5) 등록의 결과 통지에 관한 사항
- 6) 등록부 및 등록사무에 관한 장부 및 서류의 관리에 관한 사항
- 7) 그 외 등록사무의 실시에 관계되어 필요한 사항

(장부)

제8조 법 제23조 제1항의 등록사무에 관한 사항으로 국토교통성령으로 정하는 것은, 다음의 것으로 한다.

- 1) 등록의 신청을 한 사람의 이름 또는 명칭 및 주소
- 2) 등록의 신청과 관련된 임대주택의 위치
- 3) 등록의 신청을 받은 연월일
- 4) 등록 또는 거부의 별

- 5) 거부의 경우에는, 그 이유
- 6) 등록을 실시한 연월일
- 7) 등록 번호
- 8) 등록의 내용
- 9) 그 외 등록사무에 관계되어 필요한 사항

2 전항 각 호의 사항이, 전자계산기에 대비할 수 있었던 파일 또는 자기 디스크에 기록되어 필요하게 응해 지정 등록기관에 대하여 전자계산기 그 외의 기기를 이용해 명확하게 지면에 표시될 때는, 해당 기록을 가지고 법 제23조 제1항의 장부(다음 방향에 대하여 단지 「장부」라고 한다.)에의 기재에 대신할 수 있다.

3 지정 등록기관은, 장부(전항의 규정에 의한 기록을 한 동항의 파일 또는 자기 디스크를 포함한다.)를, 등록사무의 전부를 폐지할 때까지 보존해야 한다.

(서류의 보존)

제9조 법 제23조 제2항의 등록사무에 관한 서류로 국토교통성령으로 정하는 것은, 다음의 것으로 한다.

- 1) 등록의 신청과 관련된 서류
- 2) 법 제15조 제1호의 규정에 의한 등록의 소재의 신청과 관련된 서류
- 3) 그 외 도도부현 지사가 필요로 인정하는 서류

2 전항 각 호의 서류가, 전자계산기에 대비할 수 있었던 파일 또는 자기 디스크에 기록되어 필요하게 응해 지정 등록기관에 대하여 전자계산기 그 외의 기기를 이용해 명확하게 지면에 표시될 때는, 해당 기록을 가지고 동항의 서류에 대신할 수 있다.

3 지정 등록기관은, 제1항의 서류(전항의 규정에 의한 기록을 한 동항의 파일 또는 자기 디스크를 포함한다.)을, 등록사무의 전부를 폐지할 때까지 보존해야 한다.

(등록사무의 인계)

제10조 지정 등록기관은, 법 제28조 제3항에 규정하는 경우에 있어서는, 다음의 사항을 실시하지 않으면 안 된다.

- 1) 등록사무를 도도부현 지사에 계승하는 것.

- 2) 등록부 및 등록사무에 관한 장부·서류를 도도부현지사에게 계승하는 것.
- 3) 그 외 도도부현 지사가 필요로 인정하는 사항

제 3장 고령자용 우량 임대주택의 공급의 촉진

(공급 계획의 인정 신청)

제11조 법 제30조 제1항의 인정의 신청은, 별기 양식 제1호의 신청서를 도도부현 지사에 제출해 실시한다.

2 전항의 신청서에는, 다음의 도서를 첨부해야 한다.

- 1) 임대주택의 위치를 표시한 부근 배치 약도
 - 2) 축척, 방위, 임대주택의 부지의 경계선 및 부지내에 있어서의 임대주택의 위치를 표시한 배치도
 - 3) 축척, 방위, 배치, 각 실의 용도 및 설비의 개요를 표시한 각종 평면도
 - 4) 인정을 신청하려는 사람이 해당 인정과 관련된 임대주택의 부지가 되어야 할 토지의 구역 내의 토지 또는 그 토지에 도착해 건물의 소유를 목적으로 하는 지상권, 임차권 혹은 사용대차에 의한 권리를 가지는 경우를 증명하는 서류
 - 5) 근방 동종의 주택의 임대료의 액수를 기재한 서류
 - 6) 인정을 신청하려고 하는 사람이 법인인 경우에 대하여는, 등기부 등본, 정관 및 직전 3년의 각 사업년도의 대차대조표 및 손익 계산서
 - 7) 인정을 신청하려고 하는 사람이 개인인 경우에 대하여는, 자산에 관한 조서
- 3 도도부현 지사는, 인정을 신청하려고 하는 사람과 관련된 본인 확인 정보(주민기본대장법(1967년 법률 제81호) 제30조의 5 제1항에 규정하는 본인 확인 정보를 말한다. 이하 같다.)에 대하여, 동법 제30조의 7 제4항으로부터 제6항까지의 규정에 의한 그 제공을받을 수 없을 때, 또는 동법 제30조의 8 제 1항의 규정에 의한 그 이용을 할 수 없을 때는, 그 사람에게 대하여 주민표의 초본 또는 이에 대신하는 서면을 제출시킬 수 있다.

(공급 계획의 기재사항)

제12조 법 제30조 제2항 제10호의 국토교통성령으로 정하는 사항은, 다음의 것으로 한다.

- 1) 임대주택의 정비의 실시 시기

2) 기본방침에 따라서 임대주택의 정비 및 관리를 실시하는 취지

(법 제31조 제1호의 국토교통성령으로 정하는 호수)

제13조 법 제31조 제1호의 국토교통성령으로 정하는 호수는, 5호로 한다.

(규모, 구조 및 설비의 기준)

제14조 법 제31조 제2호의 국토교통성령으로 정하는 규모 및 구조 및 설비의 기준은, 다음으로 한다.

- 1) 각 호가 바닥 면적(공동 주택에 있어서는, 공용부분의 바닥 면적을 제외한다. 이하 같다.)25평방 미터(거실, 식당, 부엌 그 외의 주택의 부분이 고령자가 공동해 이용하기 위해 충분한 면적을 가지는 경우(이하 「공동 이용의 경우」라고 한다.)에 있어서는, 18평방 미터)이상인 것.
- 2) 내화 구조의 주택 또는 준내화 구조의 주택(방화 및 피난상 지장이 없으면 도도부현 지사가 인정하는 것을 포함한다.)인 것.
- 3) 원칙적으로 각 호가 부엌, 수세식 화장실, 수납 설비, 세면 설비 및 욕실(이하 「부엌 등」이라고 한다.)을 갖춘 것. 다만, 공용 부분에 공동해 이용하기 위해 적절한 부엌, 수납설비 또는 욕실을 갖추는 것으로, 각 호에 대비하는 경우와 동등 이상의 거주환경이 확보되는 경우(이하 「동등 이상의 거주환경이 확보되는 경우」라고 한다.)에 있어서는, 각 호가 부엌, 수납 설비 또는 욕실을 갖춘 것을 필요로 하지 않는 것으로 할 수 있다.

(법 제31조 제5호의 국토교통성령으로 정하는 기간)

제15조 법 제31조 제5호의 국토교통성령으로 정하는 기간은, 10년으로 한다. 다만, 주택 사정의 실태에 의해 필요가 있다고 인정될 때는, 도도부현 지사는, 10년을 추월 20년 이하의 범위내에서, 그 기간을 따로 정할 수 있다.

(법 제31조 제6호의 국토교통성령으로 정하는 연령 그 외의 요건)

제16조 법 제31조 제6호의 국토교통성령으로 정하는 연령 그 외의 요건은, 다음의 각 호의 모두에 해당한다.

- 1) 60세 이상의 사람인 경우
- 2) 다음의 요건의 어디 한부분에 해당하는 사람인 경우
 - ① 동거하는 사람이 없는 사람인 경우.
 - ② 동거하는 사람이 배우자, 60세 이상의 친족 또는 입주자가 병에 걸

려 있는 경우, 그 외 특별한 사정에 의해 해당 입주자와 동거하는 것이 필요하다고 도도부현 지사가 인정하는 사람인 경우
(입주자의 모집 및 선정의 방법 및 임대 조건에 관한 기준)

제17조 법 제31조 제8호의 국토교통성령으로 정하는 기준은, 다음조로부터 제24조까지 정하는 대로한다.

(입주자의 모집방법)

제18조 임대주택을 법 제31조 제6호에 규정하는 자격을 가지는 사람에게 임대하는 사람(이하 「일반 임대인」이라고 한다.)는, 원칙적으로 임대주택의 입주자를 공모해야 한다.

2 전항의 규정에 의한 공모는, 도도부현 지사가 정하는 바에 따라, 입주자의 신청의 기간의 첫 날부터 가산해 적어도 일주일전에, 신문 게재, 게시 등의 방법에 의해 광고해 실시하지 않으면 안 된다.

3 전 2항의 규정에 의한 공모는, 동마다 또는 단지마다, 적어도 다음의 사항을 나타내 실시하지 않으면 안 된다.

- 1) 임대하는 주택이 고령자용 우량 임대주택인 것.
- 2) 임대주택의 소재지, 호수, 규모 및 구조
- 3) 일반 임대인의 이름 및 주소 또는 명칭 및 주된 사무소의 소재지
- 4) 입주자의 자격
- 5) 임대료 그 외의 임대의 조건
- 6) 입주의 신청의 기간 및 장소
- 7) 신청에 필요한 서면의 종류
- 8) 입주자의 선정의 방법

4 전항 제6호의 신청의 기간은, 적어도 일주일간으로 해야 한다.

(입주자의 선정)

제19조 입주의 신청을 수리한 호수가 임대주택의 호수를 넘는 경우에 대하여는, 일반 임대인은, 추첨 그 외 공정한 방법에 의해 입주자를 선정해야 한다.

(입주자의 선정의 특례)

제20조 일반 임대인은, 특히 거주자의 안정을 도모할 필요가 어떤 사람으로 도도부현 지사가 정하는 기준에 해당하는 것에 대하여는, 1회의 모집마다

임대하는 주택 가운데, 해당 도도부현 지사가 정하는 호수의 주택에 도착하고, 전 2조에 정하는 바에 따라 입주자를 선정할 수 있다.

(임대차 계약의 해제)

제21조 일반 임대인은, 입주자가 부정의 행위에 의해서 임대주택에 입주했을 때는, 해당 임대주택과 관련된 임대차 계약의 해제를 하는 것을 임대의 조건으로 해야 한다.

(선불 임대료의 산정의 기초가 되는 임대료의 월금액등의 명시등)

제22조 일반 임대인은, 법 제 56조의 인가를 받아 임차인의 종신에 걸쳐서 수령해야 할 임대료의 전부 또는 일부를 선불금으로 해서 일괄해 수령하는 경우에 있어서는, 해당 선불 임대료의 산정의 기초가 되는 임대료의 월액, 임차인의 종신에 걸치는 거주가 여생 등을 감안해 상정되는 기간(이하 「상정 거주 기간」이라고 한다.), 상정 거주 기간과 관련된 선불 임대료의 액수 및 임차인이 상정 거주 기간을 넘어 거주하는 경우의 선불 임대료의 액수 및 임대료의 액수의 개정의 방법으로 대하여, 서면에서 명시해야 한다.

2 일반 임대인은, 전항의 경우에 있어서는, 임차인이 상정 거주 기간의 경과전에 퇴거할 때, 상정 거주 기간과 관련된 선불 임대료의 액수 중 해당 퇴거의 날 후의 상정 거주 기간과 관련된 액을 반환하는 것을 임대의 조건으로 해야 한다.

(임대 조건의 제한)

제23조 임대주택을 임대하는 사람(이하 「임대인」이라고 한다.)은, 매월 그 월분의 임대료를 수령하는 것, 종신에 걸쳐서 수령해야 할 임대료의 전부 또는 일부를 선불금으로 해서 일괄해 수령하는 것(법 제56조의 인가를 받았을 경우에 한정한다.) 및 임대료의 3월분을 넘지 않는 액수의 보증금을 수령하는 것을 제외하는 것 외에 임차인으로부터 권리금, 사례금 등의 금품을 수령해, 그 외 임차인의 부당한 부담이 되는 것을 임대의 조건으로서는 안 된다.

(전대의 조건)

제24조 임대주택을 전대사업자에게 임대하는 임대인은, 입주자의 자격, 입주자의 선정 방법, 임대료 그 외전대의 조건에 간해, 법 제31조 제6호,

제7호 및 제8호 및 법 제42조의 규정에 준해 전대사업자가 해당 임대주택을 임대하는 것을 임대의 조건으로 해야 한다.

(법 제31조 제9호의 국토교통성령으로 정하는 기준)

제25조 법 제31조 제9호의 국토교통성령으로 정하는 기준은, 임대주택의 관리를 실시하기 위해서 필요한 자력 및 신용 및 이것을 정확하게 실시하기 위해서 필요한 능력을 가지는 사람으로 도도부현 지사가 정하는 기준에 해당하는 경우로 한다.

(법 제31조 제10호의 국토교통성령으로 정하는 관리 방법의 기준)

제26조 법 제31조 제10호의 국토교통성령으로 정하는 관리 방법의 기준은, 다음대로 한다.

- 1) 임대주택의 수선이 계획적으로 행해지는 것.
- 2) 임대주택의 임대차 계약서 및 임대료 및 보증금의 수납 상황을 분명히 하는 서류 그 외의 임대주택에 관한 사업의 수지 상황을 분명히 하기 위해서 필요한 서류를 비치할 수 있는 것.

(법 제33조 제1항의 국토교통성령으로 정하는 경미한 변경)

제27조 법 제33조 제1항의 국토교통성령으로 정하는 경미한 변경은, 다음의 것으로 한다.

- 1) 임대주택의 호수의 변경 가운데, 5분의 1 미만의 호수의 변경(변경 후의 호수가 5호이상인 경우에 한정한다.)
- 2) 임대주택의 정비의 실시 시기의 변경 가운데, 정비의 착수 또는 완료의 예정 연월일의 6월 이내의 변경

(법 제36조 제1항의 국토교통성령으로 정하는 기간)

제28조 법 제36조 제1항의 국토교통성령으로 정하는 기간은, 3월로 한다.

(법 제36조 제2항의 국토교통성령으로 정하는 기간)

제29조 법 제36조 제2항의 국토교통성령으로 정하는 기간은, 2년으로 한다.

(령제1조 제1호의 국토교통성령으로 정하는 사람)

제30조 고령자 거주 안정 확보에 관한 법률 시행령(이하 「령」이라고 한다.) 제1조 제1호의 국토교통성령으로 정하는 사람은, 다음의 것으로 한다.

- 1) 공사

- 2) 농주(農住)조합
- 3) 일본 근로자 주택 협회
- 4) 사회복지법인
- 5) 지방공공단체(그출자되어 또는 거출된 금액의 전부가 지방공공단체에 의해 출자되어 또는 거출되고 있는 법인을 포함한다.)의 출자 또는 거출과 관련된 법인에서 임대주택의 정비 및 관리를 실시하는 것을 목적으로 하는 것

(령제1조 제2호의 국토교통성령으로 정하는 것)

제31조 령제1조 제2호의 공동 주택의 공용 부분 및 입주자의 공동의 복지이기 때문에 필요한 시설이며 국토교통성령으로 정하는 것은, 다음의 것으로 한다.

- 1) 복도 및 계단
- 2) 엘리베이터 및 엘리베이터 홀
- 3) 특수 기초
- 4) 입체적 산책길 및 인공지반 시설
- 5) 통로
- 6) 주차장
- 7) 아동 유원, 광장 및 녹지
- 8) 기계실 및 관리사무소
- 9) 고령자와 관련된 생활 지원 시설
- 10) 피난설비
- 11) 소화 설비 및 경보 설비 및 감시 장치
- 12) 피뢰설비 및 전파장해 방제 설비

(임대료)

제32조 법 제42조 제1항의 국토교통성령으로 정하는 액은, 1월에 대하여, 다음의 액을 합계한 액으로 한다.

- 1) 고령자용 우량 임대주택의 건설에 필요로 한 비용(해당 비용 가운데, 지방공공단체의 보조와 관련된 부분을 제외한다.) 또는 고령자용 우량 임대주택의 정비이며 기존의 주택등의 개량(용도 변경을 수반하는 것을 포함한다. 이하 같다.)에 의하는 것에 필요로 한 비용(해당 비용 가운데,

지방공공단체의 보조와 관련된 부분을 제외한다.)에 해당 기존의 주택 등의 추정 재건축비를 더한 액을 기간 35년, 이율 연9퍼센트로 매월 원리 균등하게 상각하는 것으로서 산출한 액수

- 2) 고령자용 우량 임대주택(기존의 주택등의 개량에 의한 정비와 관련된 것을 제외한다.)의 건설에 필요로 한 비용(승강기 설치 공사비, 난방 설비 설치 공사비, 냉방 설비 설치 공사비, 급탕 설비 설치 공사비, 욕조 및 목욕 두꺼비의 설치 공사비 및 특수 기초공사비를 제외한다.) 또는 기존의 주택등의 개량에 의한 정비를 했을 경우에 있어서의 해당 정비를 했을 때의 고령자용 우량 임대주택의 추정 재건축비(승강기 설치 공사, 난방 설비 설치 공사, 냉방 설비 설치 공사, 급탕 설비 설치 공사, 욕조 및 목욕 두꺼비의 설치 공사 및 특수 기초공사와 관련된 추정 재건축비에 상당하는 액수를 제외한다.)에 14/1000를 곱해 얻은 액수
- 3) 고령자용 우량 임대주택에 도착하고, 승강기, 난방 설비, 냉방 설비, 급탕 설비 또는 욕조 및 목욕 두꺼비를 설치했을 경우에 대하여는, 해당 설비의 공사비(기존의 주택등의 개량에 의한 정비와 관련된 고령자용 우량 임대주택에 있어서는, 해당 정비를 했을 때의 해당 설비의 공사와 관련된 추정 재건축비에 상당하는 액수)에, 다음의 설비의 구분에 따라 각각 다음의 비율을 곱해 얻은 액(이로부터 하까지 내거는 설비의 공사비 또는 해당 설비의 공사와 관련된 추정 재건축비에 상당하는 액수에 있어서는, 해당액에 해당 설비의 보수에 필요한 비용의 월당액을 더한 액)
 - ① 승강기 1/ 1000 · 5
 - ② 난방 설비 1/1000 · 5
 - ③ 냉방 설비 1/1000 · 5
 - ④ 급탕 설비천 15/1000 · 4
 - ⑤ 욕조 10/1000 · 8
- 4) 고령자용 우량 임대주택의 재해에 의한 손해를 보전하기 위한 손해 보험 또는 손해 보험에 대신해야 할 화재 공제에 필요한 비용의 월당액수
- 5) 고령자용 우량 임대주택의 정비를 위해 통상 필요한 토지 또는 차지권을 취득하는 경우에 통상 필요라고 인정되는 가액에 1200분의 5를 곱해 얻은 액수(해당 고령자용 우량 임대주택에 도착하고, 지가를 필요한 경

우에 대하여는, 해당액에, 해당 지가의 월당액과 차지 계약과 관련된 토지의 가액에 1200분의 6을 곱해 얻은 액의 언젠가 낮은 액을 더한 액수)

6) 고령자용 우량 임대주택 또는 그 부지에 조세 그 외의 공과가 부과 되는 경우에 대하여는 부과 되는 액의 월당액수

7) 전각 호의 규정에 의해 산출한 액수의 합계액에 2/100를 곱해 얻은 액

22 인정사업자는, 전항의 규정에 관계없이, 자기의 정비 및 관리를 하는 고령자용 우량 임대주택에서, 한편, 동시기에 입주자의 모집을 실시하는 것에 대하여, 주택 상호간에 있어서의 임대료의 균형을 도모하기 위해 필요가 있다고 인정하는 경우에 대하여는, 각 호의 바닥 면적, 위치 및 형상에 의한 편리의 정도를 감안해 정하는 조정액을 동항의 규정에 의해 산출한 액에 가세해 또는 그 액으로부터 줄인 액수를 임대료의 액수로 할 수 있다. 다만, 이 경우에 대하여, 임대료의 액수의 합계액은, 동항의 규정에 의해 산출한 액수의 합계액을 넘어서는 안 된다.

33 인정사업자는, 고령자용 우량 임대주택의 유지 및 관리를 실시하기 위해 필요가 있다고 인정할 때는, 그 때에 있어서의 해당 고령자용 우량 임대주택과 관련된 추정 재건축비(승강기 설치 공사, 난방 설비 설치 공사, 냉방 설비 설치 공사, 급탕 설비 설치 공사, 욕조 및 목욕 두꺼비의 설치 공사 및 특수 기초공사와 관련된 추정 재건축비에 상당하는 액수를 제외한다.)에 천 분의 14를 곱해 얻은 액을 제1항 제2호의 액으로 해, 그 때에 있어서의 승강기 설치 공사, 난방 설비 설치 공사, 냉방 설비 설치 공사, 급탕 설비 설치 공사 또는 욕조 및 목욕 두꺼비의 설치 공사와 관련된 추정 재건축비에 상당하는 액수에, 해당 설비의 구분에 따라 각각 제1항 제3호로부터 호까지 내거는 비율을 곱해 얻은 액(승강기 설치 공사, 난방 설비 설치 공사 및 냉방 설비 설치 공사와 관련된 추정 재건축비에 상당하는 액수에 있어서는, 해당 곱해 얻은 액에 해당 설비의 보수에 필요한 비용의 월당액을 더한 액)을 동호의 액으로 할 수 있다.

제33조 법 제42조 제2항의 국토교통성령으로 정하는 기준은, 고령자용 우량 임대주택의 추정 재건축비가, 해당 고령자용 우량 임대주택(기존의 주택등의 개량에 의한 정비와 관련된 것을 제외한다.)의 건설에 필요로 한 비용 또는 기존의 주택등의 개량에 의한 정비를 했을 경우에 있어서의 해

당 정비를 했을 때의 고령자용 우량 임대주택의 추정 재건축비에 15를 곱해 얻은 액을 넘는 것으로 한다.

22 고령자용 우량 임대주택이 전항의 기준에 해당하는 경우에 있어서의 전조 제1항 제1호의 규정의 적용에 대하여는, 동호중 「건설에 필요로 한 비용(해당 비용 가운데, 지방공공단체의 보조와 관련된 부분을 제외한다.)」라는 것은, 「건설에 필요로 한 비용(해당 비용 가운데, 지방공공단체의 보조와 관련된 부분을 제외한다.)에 국토교통 대신이 건축물값의 변동을 고려하고 지역별로 정하는 비율을 곱해 얻은 액」이라고 해, 「추정 재건축비를 더한 액」이라는 것은, 「추정 재건축비를 더한 액에 국토교통 대신이 건축물 가격의 변동을 고려하고 지역별로 정하는 비율을 곱해 얻은 액」이라고 한다.

(령제2조의 국토교통성령으로 정하는 소득의 기준)

제34조 령제2조의 국토교통성령으로 정하는 소득의 기준은, 20만엔(도도부현 지사가 필요로 인정하는 경우에 있어서는, 20만엔을 추월 26만8천엔 이하의 범위내에서 해당 도도부현 지사가 정하는 액)으로 한다.

제 4장 지방공공단체등에 의한 고령자용 우량 임대주택의 공급의 촉진등
(규모 및 설비의 기준)

제35조 법 제49조 제1항 제1호의 국토교통성령으로 정하는 규모 및 설비의 기준은, 다음대로 한다.

- 1) 각 호가 바닥 면적 25평방 미터(공동 이용의 경우에 있어서는, 18평방 미터) 이상인 것.
- 2) 원칙적으로 각 호가 부엌등을 갖춘 것. 다만, 동등 이상의 거주환경이 확보되는 경우에 있어서는, 각 호가 부엌, 수납 설비 또는 욕실을 갖춘 것을 필요로 하지 않는 것으로 할 수 있다.

(법 제49조 제1항 제2호의 국토교통성령으로 정하는 가령대응구조등의 기준)

제36조 법 제49조 제1항 제2호의 국토교통성령으로 정하는 가령대응구조등의 기준은, 건축재료 또는 구조방법에 의해, 제62조 제1항의 규정에 의해 어려운 부분이 있는 가령대응구조등이며, 동항의 기준에 해당하는 가령대응구조등과 동등 이상의 성능을 가진다고 인정되는 것에 대하여, 지방공공단체가 정비 및 관리를 실시하는 고령자용 우량 임대주택과 관련된 것

에 있어서는 해당 지방공공단체의 장, 법 제50조의 규정에 의한 지방공공단체의 요청에 근거해 기구 또는 공사가 정비 및 관리를 실시하는 고령자용 우량 임대주택과 관련된 것에 있어서는 해당요청을 한 지방공공단체의 장이, 동항의 기준에 해당하는 것으로 할 수 있는 것으로 한다.

(법 제49조 제3호의 국토교통성령으로 정하는 연령 그 외의 요건)

제 37조 법 제49조 제1항 제3호의 국토교통성령으로 정하는 연령 그 외의 요건은, 다음의 각 호의 모두에 해당한다.

1) 60세 이상의 경우.

2) 다음의 요건의 어디 한부분에 해당하는 경우.

① 동거하는 사람이 없는 경우.

② 동거하는 사람이 배우자, 60세 이상의 친족 또는 지방공공단체가 정비 및 관리를 실시하는 고령자용 우량 임대주택에 있어서는 해당 지방공공단체의 장, 법 제50조의 규정에 의한 지방공공단체의 요청에 근거해 기구 또는 공사가 정비 및 관리를 실시하는 고령자용 우량 임대주택에 있어서는 해당 요청을 한 지방공공단체의 장이 입주자가 병에 걸려 있는 것 그 외 특별한 사정에 의해 해당 입주자와 동거시키는 것이 필요하다고 인정하는 경우.

(입주자의 모집 및 선정의 방법 및 임대조건에 관한 기준)

제38조 법 제49조 제1항 제5호의 국토교통성령으로 정하는 기준은, 다음 조로부터 제43조까지 정하는 대로 한다.

(입주자의 모집방법)

제39조 지방공공단체 또는 법 제510조의 규정에 의한 지방공공단체의 요청에 근거해 고령자용 우량 임대주택의 정비 및 관리를 실시하는 기구 혹은 공사(이하 「지방공공단체등」이라고 한다.)는, 원칙적으로 임대주택의 입주자를 공모해야 한다.

2 전항의 규정에 의한 공모는, 입주의 신청의 기간의 첫날부터 기산해 적어도 일주일전에, 신문 게재, 게시등의 방법에 의해 광고해 실시하지 않으면 안 된다.

3 전 2항의 규정에 의한 공모는, 동 마다 또는 단지마다, 적어도 다음의 사항을 나타내 실시하지 않으면 안 된다.

- 1) 임대하는 주택이 법 제49조 제1항 각 호의 기준에 적합한 임대주택인 것.
- 2) 임대주택의 소재지, 호수, 규모 및 구조
- 3) 입주자의 자격
- 4) 임대료 그 외의 임대의 조건
- 5) 입주의 신청의 기간 및 장소
- 6) 신청에 필요한 서면의 종류
- 7) 입주자의 선정의 방법

4 전항 제5호의 신청의 기간은, 적어도 일주일간으로 해야 한다.

(입주자의 선정)

제40조 입주신청을 한 호수가 임대주택의 호수를 넘는 경우에 대하여는, 지방공공단체등은, 추첨 그외 공정한 방법에 의해 입주자를 선정해야 한다.

(입주자의 선정의 특례)

제41조 지방공공단체등은, 특히 거주의 안정을 도모할 필요가 어떤 사람에게 대하여는, 1회의 모집 마다 임대하는 주택 중 지방공공단체가 정비 및 관리를 실시하는 고령자용 우량 임대주택에 있어서는 해당 지방공공단체의 장, 법 제51조의 규정에 의한 지방공공단체의 요청에 근거해 기구 또는 공사가 정비 및관리를 실시하는 고령자용 우량 임대주택에 있어서는 해당 요청을 한 지방공공단체의 장이 정하는 호수의 주택에 도착하고, 전2조에 정하는 바에 따라 입주자를 선정할 수 있다.

(임대차계약의 해제)

제42조 지방공공단체등은, 입주자가 부정의 행위에 의해서 임대주택에 입주했을 때는, 해당 임대주택과 관련된 임대차 계약의 해제를 하는 것을 임대의 조건으로 해야 한다.

(임대 조건의 제한)

제43조 지방공공단체등은, 매월 그 월분의 임대료를 수령하는 것, 종신에 걸쳐서 수령해야 할 임대료이 전부 또는 일부를 선불금으로 해서 일괄해 수령하는 것(법 제56조의 인가를 받았을 경우에 한정한다.) 및 임대료의 3 월분을 넘지 않는 액수의 보증금을 수령하는 것을 제외하는 것 외에 임차인으로부터 권리금, 사례금등의 금품을 수령해, 그 외 임차인의 부당한 부담이 되는 것을 임대의 조건으로서는 안 된다.

(법 제49조 제1항 제6호의 국토교통성령으로 정하는 관리의 방법의 기준)
제44조 법 제49조 제1항 제6호의 국토교통성령으로 정하는 관리의 방법의 기준은, 임대주택의 수선이 계획적으로 행해지는 것으로 한다.

(지방공공단체의 기구 또는 공사에 대한 요청)

제45조 법 제50조의 규정에 의한 요청은, 다음의 사항을 기재한 요청서를 제출해 실시한다.

- 1) 정비·관리 실시를 요청하는 고령자용 우량임대주택의 호수
- 2) 그 외 고령자용 우량 임대주택의 정비 및 관리에 관계된 필요 사항

(법 제53조 제1항 제1호의 국토교통성령으로 정하는 호수)

제46조 법 제53조 제1항 제1호의 국토교통성령으로 정하는 호수는, 5호로 한다.

(규모 및 구조 및 설비의 기준)

제47조 법 제53조 제2호의 국토교통성령으로 정하는 규모 및 구조 및 설비의 기준은, 다음대로 한다.

- 1) 각 호가 바닥 면적 25평방 미터(공동 이용의 경우에 있어서는, 18평방 미터)이사인 것.
- 2) 내화 구조의 주택 또는 준내화 구조의 주택(방화상 및 피난상 지장이 없다고 기구가 인정하는 것을 포함한다.)인 것.
- 3) 원칙적으로 각 호가 부엌등을 갖춘 것. 다만, 동등 이상의 거주환경이 확보되는 경우에 있어서는, 각 호가 부엌, 수납 설비 또는 욕실을 갖춘 것을 필요로 하지 않는 것으로 할 수 있다.

(법 제53조 제1항 제3호의 국토교통성령으로 정하는 가령대응구조등의 기준)

제48조 법 제53조 제1항 제3호의 국토교통성령으로 정하는 가령대응구조등의 기준은, 건축재료 또는 구조 방법에 의해, 제62조 제1항의 규정에 의해 어려운 부분이 있는 가령대응구조등이며, 동항의 기준에 해당하는 가령대응구조등과 동등 이상의 성능을 가진다고 인정되는 것에 대하여, 기구가, 동항의 기준에 해당하는 것으로 할 수 있는 것으로 한다.

(법 제53조 제1항 제4호의 국토교통성령으로 정하는 연령 외 그 외의 요건)

제49조 법 제53조 제1항 제4호의 국토교통성령으로 정하는 연령 그 외의 요건은, 다음의 각 호의 모두에 해당한다.

1) 60세 이상의 경우.

2) 다음의 요건의 어디 한부분에 해당하는 경우

① 동거하는 사람이 없는 경우

② 동거하는 사람이 배우자, 60세 이상의 친족 또는 입주자가 병에 걸려 있는 것 그 외 특별한 사정에 의해 해당 입주자와 동거시키는 것이 필요하다고 기구가 인정하는 경우.

(법 제53조 제1항 제5호의 국토교통성령으로 정하는 관리의 방법의 기준)
제50조 법 제53조 제1항 제5호에 정하는 기준은, 다음조로부터 제53조까지 정하는 대로 한다.

(입주자의 선정의 특례)

제51조 기구는, 특히 거주자의 안정을 도모할 필요가 어떤 사람에 대하여는, 1회의 모집마다 임대하는 주택 중 기구가 정하는 호수의 주택에 도착하고, 다음조 및 제51조의 3에 정하는 바에 따라 입주자를 선정할 수 있다.

(입주자의 모집방법)

제51조의 2 기구는, 전조의 규정에 의해 입주자를 선정할 때는, 원칙적으로 입주자를 공모해야 한다.

2 독립 행정법인 도시 재생 기구에 관한 성령(2004년 국토교통성령 제70호) 제19조 제1항의 규정은, 전항의 공모에 대하여 준용한다.

(입주자의 결정)

제51조의 3 기구는, 전조의 규정에 의해 입주자를 공모했을 경우에 대하여, 임차의 신청을 한 사람의 신청 호수가 임대하여야 할 임대주택의 호수를 넘을 때는, 추첨 그 외 공정한 방법에 의해 진행하고, 해당 입주자를 결정하지 않으면 안 된다.

(임대차 계약의 해제)

제52조 기구는, 입주자가 부정의 행위에 의해서 임대주택에 입주했을 때는, 해당 임대주택과 관련된 임대차 계약의 해제를 하는 것을 임대의 조건으로 해야 한다.

(임대주택의 수선)

제53조 기구는, 임대주택의 수선을 계획적으로 실시하지 않으면 안 된다.

(보조등과 관련된 고령자용 우량 임대주택에 대한 주지 조치)

제54조 법 제54조의 임대주택이 가령대응구조등을 가지는 것인 취지 및 해당 가령대응구조등의 내용 그 외 필요한 사항(이하 이 조에 대하여 「필요사항」이라고 한다.)을 주지시키는 조치는, 다음의 각 호의 조치로 한다.

- 1) 법 제5조의 규정에 의한 고령자 원활 입주 임대주택의 등록의 신청에 의해 필요 사항을 주지시키는 것.
- 2) 전호의 등록의 신청에 준하는 방법에 의해, 입주자의 결정까지, 불특정 다수의 사람을 대상으로 해 필요 사항을 주지하는 것.

(법 제55조 제1항 제1호의 국토교통성령으로 정하는 연령 그 외의 요건)

제55조 법 제55조 제1항 제1호의 국토교통성령으로 정하는 연령 그 외의 요건은, 다음의 각 호의 모두에 해당한다.

- 1) 60세 이상의 경우.
- 2) 다음의 요건의 어디 한부분에 해당하는 경우.

① 동거하는 사람이 없는 경우.

② 동거하는 사람이 배우자, 60세 이상의 친족 또는 입주자가 병에 걸려 있는 것 그 외 특별한 사정에 의해 해당 입주자와 동거시키는 것이 필요하다고 공영주택의 사업주체(공영주택법(昭和 1951년 법률 제193호)제2조 제16호에 규정하는 사업주체를 말한다. 이하 「사업주체」라고 한다.)가 인정하는 경우.

(입주자의 선정 방법 그 외의 공영주택의 관리의 방법)

제56조 법 제55조 제1항 제3호의 국토교통성령으로 정하는 기준은, 다음 조 및 제58조에 정하는 대로 한다.

(입주자의 선정)

제57조 입주의 신청을 한 사람의 수가 사용시키려고 하는 공영주택의 호수를 넘는 경우에 대하여는, 사업주체는, 추첨 그 외 공정한 방법에 의해 입주자를 선정해야 한다.

(입주자의 선정의 특례)

제58조 사업주체는, 특히 거주자의 안정을 도모할 필요가 어떤 사람에 대하여는, 1회의 모집마다 사용시키려고 하는 공영주택 중 사업주체가 정하는 호수의 주택에 도착하고, 공영주택법 제22조 및 전조에 정하는 바에 따라 입주자를 선정할 수 있다.

제 5장 중신건물 임대차

(사업 인가 신청서의 기재사항)

제59조 법 제57조 제1항 제9호의 국토교통성령으로 정하는 사항은, 다음 대로 한다.

- 1) 임대주택의 정비를 하고 사업을 실시하는 경우의 해당 정비의 실시 시기
- 2) 사업이 기본방침에 비추어 적절한 취지

(사업 인가 신청서)

제60조 법 제57조 제1항의 사업인가 신청서의 양식은, 별기 양식 제2호로 한다.

2 사업 인가 신청서에는, 다음의 도서를 첨부해야 한다.

- 1) 임대주택의 위치를 표시한 부근 배치 약도
- 2) 축척, 방위, 임대주택의 부지의 경계선 및 부지내에 있어서의 임대주택의 위치를 표시한 배치도
- 3) 축척, 방위, 배치, 각 실의 용도 및 설비의 개요를 표시한 각층 평면도
- 4) 인가를 신청하려고 하는 사람이 해당 인가와 관련된 임대주택의 부지가 되어야 할 토지의 구역내의 토지 또는 그 토지에 도착해 건물의 소유를 목적으로 하는 지상권, 임차권 혹은 사용대차에 의할 권리를 가지는 경우를 증명하는 서류
- 5) 인가를 신청하려고 하는 사람이 법인인 경우에 대하여는, 등기부 등본, 정관 및 직전 3년의 각 사업년도의 대차대조표 및 손익 계약서
- 6) 인가를 신청하려고 하는 사람이 개인인 경우에 대하여는, 자산에 관한 조서

3 도도부현 지사는, 인가의 신청자와 관련된 본인 확인 정보로 대하여, 주민기본 대장법 제30조의 7 제4항으로부터 제6항까지 규정에 의한 그 제공을 받을 수 없을 때, 또는 동법 제30조의 8 제1항의 규정에 의한 그 이용을 할 수 없을 때는, 그 사람에게 대하여, 주민표의 초본 또는 이것에 대신하는 서면을 제출시킬 수 있다.

(규모 및 설비의 기준)

제61조 법 제58조 제2호 ?인)의 국토교통성령으로 정하는 규모 및 설비의 기준은, 다음대로 한다.

- 1) 각 호가 바닥 면적 25평방 미터(공동 이용의 경우에 있어서는, 18평방

미터) 이상인 것.

- 2) 원칙적으로 각 호가 부엌등을 갖춘 것. 다만, 동등 이상의 거주환경이 확보되는 경우에 있어서는, 각 호가 부엌, 수납 설비 또는 욕실을 갖춘 것을 필요로 하지 않는 것으로 할 수 있다.

(법 제58조 제2호 로의 국토교통성령으로 정하는 가령대응구조등의 기준)
제62조 법 제58조 제2호 로의 국토교통성령으로 정하는 기준은, 다음의 것으로 한다.

- 1) 마루는, 원칙적으로 단차가 없는 구조의 것.
- 2) 주된 복도의 폭은, 78센티미터(기둥이 있는 경우, 75 센티미터) 이상인 것.
- 3) 주된 거실의 출입구 폭은 75 센티미터 이상으로 하고, 욕실의 출입구 폭은 60 센티미터 이상인 것.
- 4) 욕실의 단변은 130 센티미터(단독주택 이외, 주택 용도로 제공하는 건축물내의 주택의 욕실은 120센티미터) 이상으로 하고, 그 면적은 2평방미터(단독주택 이외, 주택 용도로 제공하는 건축물내의 주택의 욕실은, 8평방미터) 이상인 것.
- 5) 맨션등의 형태를 취한 집합주택내의 계단의 각부의 치수는, 다음의 각 식에 적합한 경우.

$$T \geq 19.5$$

$$R \quad T \leq 22 \quad 21$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

T 및 R은, 각각 다음의 수치를 나타내는 것으로 한다. 이하 같다.

T 바닥면의 치수 (단위 센티미터)

R 계단 한단의 높이 (단위 센티미터)

- 6) 주된 공용계단의 각부 치수는, 다음의 각 식에 적합한 경우.

$$T \geq 24$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

- 7) 화장실, 욕실 및 맨션등의 형태를 취한 집합주택내의 계단에는, 난간을 마련한다.
- 8) 계단수가 3이상인 공동주택 용도에 제공하는 건축물에는, 원칙적으로 해당 건축물을 출입구가 있는 층에 정지하는 엘리베이터를 설치한다.

9) 그 외 국토교통 대신이 정하는 기준에 적합한 것.

2 건축재료 또는 구조 방법에 의해, 전항의 규정을 지키기 곤란한 부분이 있는 가령대응구조 등과, 동항의 기준에 해당하는 가령대응구조등과 동등 이상의 성능을 가진다고 인정되는 것에 대하여는, 도도부현 지사(기구 또는 도도부현이 종신임대사업자인 경우에 있어서는, 국토교통대신)는, 동항의 기준에 해당하는 것으로 할 수 있다.

(법 제58조 제6호의 국토교통성령으로 정하는 기준)

제63조 법 제58조 제6호의 국토교통성령으로 정하는 기준은, 입주자가 부정의 행위에 의해서 임대주택에 입주했을 때는, 해당 임대주택과 관련된 임대차 계약의 해제를 하는 것을 임대 조건으로 한다.

(필요한 보전 조치)

제64조 법 제58조 제7호가 필요한 보전 조치는, 은행의 선불 임대료와 관련된 채무의 보증 그 외의 국토교통 대신이 정하는 조치로 한다.

(법 제58조 제8호의 국토교통성령으로 정하는 관리의 방법의 기준)

제65조 법 제58조 제8호의 국토교통성령으로 정하는 관리의 방법의 기준은, 다음대로 한다.

- 1) 인가사업자는, 해당 임대주택의 관리를 자신이 실시하는 것. 다만, 법 제58조 제1호에 해당하는 사람에게 해당 임대주택의 관리를 위탁하는 경우에는, 이에 한하지 않는다.
- 2) 임대주택의 수선이 계획적으로 행해지는 것.
- 3) 임대주택의 임대차 계약서 및 임대료 및 보증금의 수납 상황을 분명히 하는 서류 그 외의 임대주택에 관한 사업의 수지 상황을 분명히 하기 위해서 필요한 서류를 비치할 수 있는 것.

(법 제60조 제1항의 국토교통성령으로 정하는 경미한 변경)

제66조 법 제60조 제1항의 국토교통성령으로 정하는 경미한 변경은, 임대주택의 정비의 실시 시기의 변경 가운데, 정비의 착수 또는 완료의 예정 연월일의 6월 이내의 변경으로 한다.

제 6장 가령대응구조등을 가지는 주택개량에 대한 지원 조치

(고령자의 연령)

제67조 법 제77조의 국토교통성령으로 정하는 연령은, 60세로 한다.

(법 제77조의 국토교통성령으로 정하는 가령대응구조등의 기준)

제68조 법 제77조에 규정하는 국토교통성령으로 정하는 기준은, 다음의 각 호의 어디 한부분에 해당한다.

- 1) 맨션 등의 형태를 취한 집합주택내의 마루는, 원칙적으로 단차가 없는 구조의 것.
- 2) 맨션 등의 형태를 취한 집합주택내의 주된 복도의 폭은 78 센티미터(기둥이 간직하는 부분에 있어서는, 75 센티미터) 이상으로 해, 맨션등의 형태를 취한 집합주택내의 주된 거실의 출입구의 폭은 75센티미터 이상인 것.
- 3) 맨션등의 형태를 취한 집합주택내의 욕실 및 계단에는, 난간을 마련하는 것.
2 건축재료 또는 구조 방법에 의해, 전항의 규정에 의해 어려운 부분이 있는 가령대응구조 등이며, 동항의 기준에 해당하는 가령대응구조등과 동등 이상의 성능을 가진다고 인정되는 것에 대하여는, 국토교통 대신은, 동항의 기준에 해당하는 것으로 할 수 있다.

(법 제77조의 국토교통성령으로 정하는 금융기관)

제69조 법 제77조에 규정하는 국토교통성령으로 정하는 금융기관은, 주택 금융 공고, 오키나와 진흥 개발 금융 공고, 은행, 보험 회사, 신용금고, 신용금고 연합회, 노동금고, 신용협동조합, 신용협동조합 연합회, 농업 협동조합법(昭和 22년 법률 제132호) 제10조 제1항 제2호 및 제3호의 사업을 합쳐 실시하는 농업 협동조합 및 농업협동조합연합회 및 수산업 협동조합법(昭和 23년 법률 제2백 42호) 제11조 제1항 제3호 및 제4호의 사업을 합쳐 실시하는 어업 협동 조합 및 동법 제87조 제1항 제3호 및 제4호의 사업을 합쳐 실시하는 어업협동조합연합회로 한다.

제 7장 고령자거주지원센터

(채무보증 업무 규정으로 정해야 할 사항)

제70조 법 제82조 제2항의 국토교통성령으로 정하는 사항은, 다음의 것으로 한다.

- 1) 피보증인의 자격

- 2) 보증의 범위
- 3) 보증의 금액의 합계액의 최고 한도
- 4) 피보증인 1에 대한 보증의 금액의 최고 한도
- 5) 보증계약의 체결 및 변경에 관한 사항
- 6) 보증료에 관한 사항 그 외 피보증인이 지켜야 할 조건에 관한 사항
- 7) 보증채무의 변제에 관한 사항
- 8) 구상권의 행사 방법 및 상각에 관한 사항
- 9) 업무의 위탁에 관한 사항

(사업 계획등의 인가의 신청)

제71조 고령자거주지원센터(이하 센터라고 한다.)는 법 제83조 제1항 전단의 규정에 의해 지원업무와 관련된 사업 계획 및 수지 예산의 인가를 받으려고 할 때는, 신청서에 다음의 서류를 더해 국토교통 대신에 제출해야 한다.

- 1) 전 사업년도의 예정 대차대조표
- 2) 해당 사업년도의 예정 대차대조표
- 3) 전 2호의 것의 외 , 지원 업무와 관련된 수지 예산의 참고가 되는 서류
(사업 계획등의 변경의 인가의 신청)

제72조 센터는, 법 제83조 제1항 후단의 규정에 의해 지원 업무와 관련된 사업 계획 또는 수지 예산의 변경의 인가를 받으려고 할 때는, 변경하려고 하는 사항 및 그 이유를 기재한 신청서를 국토교통 대신에 제출해야 한다. 이 경우에 대하여, 수지 예산서의 변경이 전조 제2호 또는 제3호의 서류의 변경을 수반할 때는, 해당 변경 후의 서류를 첨부해야 한다.

(사업 보고서등의 제출)

제73조 센터는, 법 제83조 제2항의 규정에 의해 지원 업무와 관련된 사업 보고서 및 수지 결산서를 제출할 때는, 재산목록 및 대차대조표를 첨부해야 한다.

(구분 경리의 방법)

제74조 센터는, 법 제84조 각 호의 업무마다 경리를 구분해, 각각 계산을 마련해 정리해야 한다.

2 센터는, 법 제84조 각 호의 업무 가운데, 2이상의 업무에 관련하는 수

입 및 비용에 대하여는, 적정한 기준에 의해 각각의 업무에 배분해 정리해야 한다.

(장부)

제75조 법 제85조 제1항의 지원 업무에 관한 사항으로 국토교통성령으로 정하는 것은, 다음의 것으로 한다.

1) 법제80조 제1호 및 제2호 채무의 보증(이하 이 조에 대하여 「채무의 보증」이라고 한다.)의 상대방의 이름 및 주소

2) 채무의 보증을 실시한 연월일

3) 채무의 보증의 내용

4) 그 외 채무의 보증에 관계되어 필요한 사항

2 전항 각 호의 사항이, 전자계산기에 대비할 수 있었던 파일 또는 자기 디스크에 기록되어 필요하게 응해 센터에 있어 전자계산기 그 외의 기기를 이용해 명확하게 지면에 표시될 때는, 해당 기록을 가지고 법 제85 제1항의 장부(다음 방향에 대하여 단지 「장부」라고 한다.)에의 기재에 대신할 수 있다.

3 센터는, 장부(전항의 규정에 의한 기록을 한 동향의 파일 또는 자기 디스크를 포함한다.)을, 채무보증 업무의 전부를 폐지할 때까지 보존해야 한다.

(서류의 보존)

제76조 법 제85조 제2항의 지원 업무에 관한 서류로 국토교통성령으로 정하는 것은, 다음의 것 또는 이러한 사본으로 한다.

1) 법 제810조 제1호 및 제2호에 규정하는 채무의 보증의 신청과 관련된 서류

2) 보증계약과 관련된 서류

3) 변제와 관련된 서류

4) 구상과 관련된 서류

2 전항의 서류가, 전자계산기에 대비할 수 있었던 파일 또는 자기 디스크에 기록되어 필요하게 응해 센터에 있어 전자계산기 그 외의 기기를 이용해 명확하게 지면에 표시될 때는, 해당 파일 또는 자기 디스크를 가지고 전항의 서류에 대신할 수 있다.

3 센터는, 제1항의 서류(전항의 규정에 의한 기록을 한 동향의 파일 또는

자기 디스크를 포함한다.)를, 채무보증 업무의 전부를 폐지할 때까지 보존해야 한다.

제 8장 잡칙

(권한 위임)

제77조 법 및 이 성령에 규정하는 국토교통 대신의 권한 가운데, 다음의 것은, 지방 정비 국장 및 홋카이도 개발 국장에 위임한다.

- 1) 법 제55조 제1항에 규정하는 승인을 하는 것.
- 2) 도도부현이 종신임대사업자인 경우에 있어서의 법제56조, 법 제57조 제1항, 법 제58조부터 법 제60조까지, 법 제62조 제1항, 법 제69조, 법 제70조, 법 제71조 제2항 및 제3항, 법 제72조, 법 제73조 및 법 제74조 제1항의 규정에 의한 권한
- 3) 도도부현이 종신임대사업자인 경우에 있어서의 제62조 제2항의 규정에 의한 권한

(대도시등의 특례)

제78조 이 성령중 도도부현 지사의 권한에 속하는 사무(제2장에 규정하는 사무 및 지방 자치법(1947년 법률 제67호) 제252조의 19 제1항의 지정도시(이하 「지정도시」라고 한다.) 또는 동법 제252조의 22 제1항의 핵심시(이하 「핵심시」라고 한다.)가 종신임대사업자인 경우의 제5장에 규정하는 사무를 제외한다.)는, 지정도시 및 핵심시에 있어서는, 해당 지정도시 또는 핵심시(이하 이 조에 대하여 「지정도시등」이라고 한다.)의 장이 실시한다. 이 경우에 대하여는, 이 성령중 도도부현 지사에 관한 규정은, 지정도시등의 장에 관한 규정으로서 지정도시등의 장에 적용이 있는 것으로 한다.

Ⅲ. 은퇴농장 입주 비용 및 운영

- 은퇴농장은 은퇴 후에 농촌에서 거주하고자 하는 사람들을 지원하기 위하여 운영되는 것으로 농장에서의 작물재배 및 공동작업 등을 통하여 소득을 창출하고자 하는 것이 특징임
- 우리나라에서의 은퇴농장은 개념이 명확하지 않고 소규모로 운영되는 점에서 해외의 대규모 은퇴자 커뮤니티와는 다르다고 할 수 있으며 ‘농촌에서의 소규모 공동생활’에 근접한 의미라 할 수 있음
- 아직 많은 사례들이 있는 것은 아니지만 은퇴농장의 운영현황 및 입주 비용을 알아봄으로써 실버연금주택사업의 비용 추정과 농촌의 소규모 커뮤니티에서 도시민이 정착하기 위한 요소는 무엇인지를 참고하도록 함
- 사례로는 홍성, 양평, 홍천의 은퇴농장 3개 사례를 살펴보았다. 각 사례의 기본적인 사항은 다음의 표와 같음

<표 14> 은퇴농장의 운영개요

구분	홍성 은퇴농장	양평 은퇴농장	아름다운 은빛농장
소재지	충남 홍성군 홍동면 홍원리	경기 양평군 옥천면 옥천리	강원 홍천군 서석면 검산리
규모 및 입주보증 금	7평 2,500만원 10평 3,500만원 14평 5,000만원	10평 3,000만원 12평 4,000만원 15평 6,000만원 17평 8,000만원	7평 7,500만원 10평 8,500만원 14평 10,000만원
세대수	24	15	31
관리비	퇴소시 보증금에서 공제 (보증금×0.5%×개월수)	없음	1인 2,200만원/부부 4,000만원 (10년치 일시불)
식비	33만원/1인	60만원/1인	36만원/1인 70만원/부부
세대내 시설	화장실,싱크대, 냉장고,블박이장, TV문갑	화장실,싱크대	화장실,싱크대, 냉장고,블박이장, TV,전화
입주 가능 연령	제한없음	제한없음	60세 이상
일터와 일거리	텃밭에서 콩,토마토 재배,유기농산물 소포장 (5~70만원/월 소득)	텃밭에서 채소 재배,개,토끼 등 사육	텃밭에서 감자, 고구마,유실수 재배
15년 거주 환산금액 45) (만원)	7평 2,250 ⁴⁶⁾ +1,875=4375 10평 3,150+2625=6125 14평 4,500+3750=8750	10평 2250 12평 3000 15평 4500 17평 6000	7평 5625+3300 ⁴⁷⁾ =8925 10평 6375+3300=9675 14평 7500+3300=10800

【충남 홍성 은퇴농장】

- 홍성 은퇴농장의 경우, 대부분이 독신 입주자로서 50% 정도만 영농활동에 참여하고 있음. 고령이라는 것을 감안해 높은 노동 강도가 필요한 부분은 전문 농업종사자가 담당하고 입주민은 간단한 제품 포장 및 잡업 등의 비교적 낮은 강도의 영농활동에 참여함.

45) 보증금에 대하여 5%의 이율을 단순적용한 것임

46) 입주보증금에서 공제되는 관리비(보증금×0.5%×180)

47) 관리비를 15년치로 환산, 1인거주의 경우

- 입주민들은 평균 3~5시간 정도 노동활동을 하고 있고 영농 참여 시간에 따라 그 소득도 많은 차이가 남. 적게는 5만원에서 많게는 50만원의 소득을 얻는데, 많은 소득을 얻는 사람이 경우 입주시설의 관리비를 제외하고 나면 월 13만 원 정도의 소득을 얻고 있음.
- 은퇴농장 내에는 여가나 문화를 즐길 수 있는 시설은 없고 일자리 창출의 측면에 집중하고 있는 것이 특징임
- 여가 및 문화시설은 차로 5분 거리에 있는 지역사회 내의 인프라를 이용하고 있어 폐쇄된 커뮤니티보다 지역과의 융화를 도모함과 동시에 지역경제에 도움이 되는 역할을 하고 있음.

【양평 은퇴농장】

- 경기 양평군 옥천면 옥천리에 자리 잡고 있는 양평 은퇴농장은 15여 가구 규모의 아담한 은퇴자 전원마을이다. 세대의 규모는 33~56㎡이며 텃밭에서 채소를 가꾸거나 가축을 기르는 것도 가능함
- 양평 은퇴농장은 수도권과의 왕래가 용이한 곳에 입지한 것이 최대 장점으로, 자녀에게 방문하거나 친구들과의 만남이 어렵지 않다는 것이 특징임
- 양평 은퇴농장은 은퇴 도시민들에게 은퇴 후에도 소일거리를 마련해줄 뿐 아니라 이를 통해 작은 소득도 창출하게끔 도와줌. 운영주체에서 식사제공과 주택관리를 담당하고 있어 비교적 여유로운 노후생활을 보낼 수 있고 입주자 연령은 특별히 제한하지 않아 젊은 사람이라도 전원생활을 계획하는 사람이라면 입주할 수 있음

【홍천 아름다운 은빛농장】

- 아름다운 은빛농장은 단지 내에 다양한 오락·문화시설이 설치되어 있음 배드민턴장, 게이트볼장, 당구장, 탁구장 등이 갖춰져 있고 노래연습

실이 있으며 예술촌과 연계해 도예·목공예·회화 등 미술 취미를 즐길 수도 있음.

- 은빛농장은 또 즐겁고 건강한 노후를 보내는 것을 돕기 위해 여러 가지 프로그램을 운영하고 있고, 정기건강검진을 하며 찜질방과 온천욕 서비스를 제공할 뿐만 아니라 세대별로 텃밭과 가축농장을 운영할 수 있도록 하여 소일거리가 가능함

【실버연금주택사업에의 시사점】

- 은퇴농장은 농촌에 소규모로 개발되는 점과 일자리 창출, 지역사회와의 연계를 전제로 하는 면에서 실버연금주택사업과 유사하다고 할 수 있음
- 비용면에서는 단지내의 시설이 충실하게 설치되어 있는 경우 14평형이 15년간 1억원 정소의 비용이 소요되는 것으로 볼 때 실버연금주택의 비용은 비교적 낮은 수준이라 할 수 있으나 세대 내의 시설이 별로 갖추어지지 않고 있고 세대수가 적은 경우에는 14평형의 경우 15년간 6000만원 정도의 비용이 소요되어 낮은 비용이지만 식사를 제공하여 이 비용에서 수익을 충당하는 것이라 추측해 볼 수 있음
- 결국, 단지내의 시설과 세대내의 시설 수준에 따라 비용은 다양하게 변화될 수 있으며, 기반시설 정비 비용을 절감하면 좀 더 좋은 시설을 저렴하게 공급할 수 있다는 점을 알 수 있음.

IV. 실버연금주택 수요조사 설문지

은퇴 후 거주를 위한 농촌주택에 대한 수요도 조사

안녕하십니까?

본 설문지는 은퇴 후 농촌에 거주하고자 하는 분을 위한 주택상품 개발에 관한 연구를 위한 것으로 귀하의 의견에 듣고자 합니다. 응답하신 내용은 주택개발에 귀중한 기초자료로 활용될 것이며 개인에 대한 사항은 절대비밀이 보장됨을 약속드립니다.

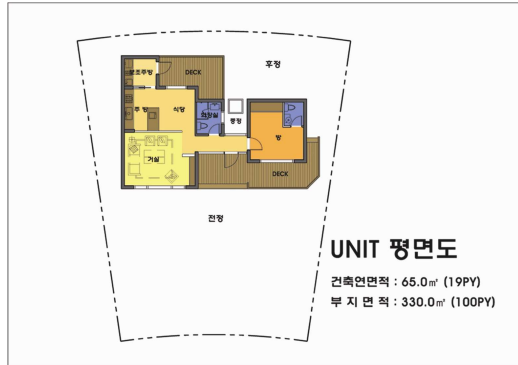
※ 문의사항이 있으실 경우, 전화주시면 성실히 답변해드리겠습니다.

한국농촌공사 실버연금주택사업 연구팀 연락처 ☎ 02) 6084-6555
지은영, 김정인

* 아래 설문내용을 작성해 보내주신 선착순 100분께는 OK시골 발행 월간 마을 잡지 최근호를 무료로 보내드리겠습니다. 설문에는 전원생활에 관심있는 40세~59세까지 일반인이면 누구나 참여하실 수 있으며 참여방법은 설문내용을 다운받으신 후 설문지를 작성해 OK시골 이메일 () 혹은 팩스(033-765-4073)로 보내주시면 됩니다. 설문지를 보내실 때는 책을 받으실 수 있는 주소를 남겨주시기 바랍니다.

[모델안]

- 40 ~ 50대의 은퇴자가 농촌에 거주할 수 있도록 공급하는 임대주택으로 입주예정자는 소정의 보험에 가입하여 입주비(임대료+ 관리비)를 지불한다.
- 보험료는 일시금으로 가입하도록 하지만, 일시금을 마련하는 것이 곤란한 경우에는 적립식의 보험에 가입하는 것도 가능하다.
- 입주자가 거주하면서 노인이 되는 것을 고려하여 유니버설디자인과 무장애 대응(Barrier-free)으로 설계한다.

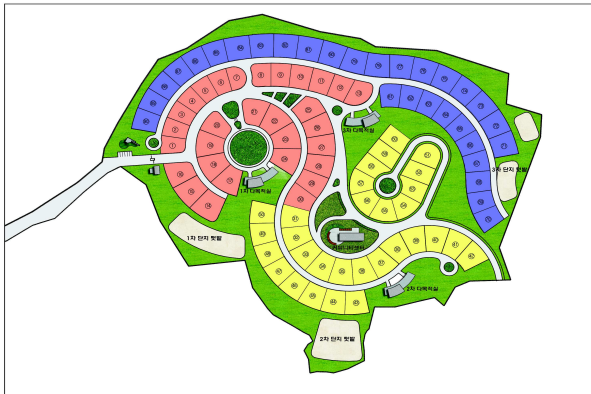


[평면도]

- 평면도는 단독주택 유형이며, 타운하우스는 공용정원이 넓어짐.

[주택특성]

- 주거유형 : 단독주택/타운하우스 혹은 두가지 유형을 함께 배치
- 단위세대 + 정원 + 텃밭



[배치도]

- 단지 배치도는 확장형임
- 농촌지역에 따라 단지규모는 달라질 수 있음(30가구, 60가구, 90가구 등)
 - ▷ 기본형(30가구) ; 30가구+ 다목적실 1개소(30평 규모/거실(부엌, 화장실)+ 게스트룸(gu
 - ▷ 확장형(90가구) ; (30가구+ 다목적실)+ (30가구+ 다목적실)+ (30가구+ 다목적실)+ 커뮤니티

1. 모텔안과 같이 은퇴 후 농촌에 거주할 수 있는 주택의 이름으로 어느 것을 선호하십니까? ()

- ① 전원연금주택 ② 실버연금주택 ③ 기타()

2. 모텔안과 같은 은퇴 후 임대형 농촌주택에 입주하실 의향이 있으십니까? ()

- ① 있다 ② 없다

3. 입주할 경우, 고려하는 사항을 중요한 순서대로 3가지만 기입해주세요
(1순위 ; 2순위; 3순위;)

- ① 입지 ② 비용 ③ 같이 거주할 주민 ④ 주택유형 ⑤공동시설과 프로그램

4. 주택규모(전용면적)는 어느 정도가 좋다고 생각하십니까? ()

- ① 12평 ② 16 평 ③ 20평 ④ 25평 이상

5. 주택단지 구성은 어떠한 것이 좋다고 생각하십니까? ()

- ① 단일 평형으로 구성
② 다양한 규모로 구성 (예> 12평형, 16평형, 20평형 등으로 구성)

6. 90세대 이상에 설치되는 커뮤니티센터에는 어떤 시설이 있으면 좋겠습니까?

(1순위 ; 2순위; 3순위;)

- ① 스포츠시설 ② 스파 및 사우나 ③ 취미실 ④ 게스트룸
⑤ 파티룸 ⑥ 기타()

7. 현재 거주하고 있는 곳에서 자동차로 몇시간 거리가 적당하다고 생각하십니까?

()

- ① 1시간 이내 ② 2시간 이내 ③ 3시간 이내
④ 상관없다 ⑤ 기타()

8. 어느 지역 농촌에서 노후를 보내고 싶으십니까? ()

- ① 경기도 ② 강원도 ③ 충청도 ④ 전라도
⑤ 경상도 ⑥ 제주도

(이유는 _____)

무엇입니까?

9. 15년 주택임대비용으로 보증금 8,500만원(관리비 포함)은 어떤 수준이라고 생각하십니까? ()

- ① 매우 저렴하다 ② 저렴한 편이다 ③ 보통이다
- ④ 비싼 편이다 ⑤ 매우 비싸다.

10. 주택임대비용 지불은 어떤 방법이 좋으십니까? ()

① 입주직전에 일시금(8,500만원)으로 지불한다

; 계약기간 15년을 채우지 못하고 조기퇴거할 경우 15년 거주시 원금의 15%를 공제한 금액 7,225만원에서 매년 561만원을 차감한다.

- 10년 거주시 1,615만원 반납(7225만원-561만원x10년)
- 1년 거주시 6,664만원 반납 • 5년 거주시 4,420만원 반납

② 입주보증금(2,000만원)과 월세(40만원/월)를 지불한다.

; 입주보증금 2000만원은 퇴거시 돌려주는 금액으로 연간 4.5%의 이자를 득할 경우 15년간 1,350만원의 이자를 얻게 되므로 매월 40만원의 월세를 15년간 납입했을 경우의 7200만원(40만원x12개월x15년)과 합산하면 8,550만원이 됨)

③ 젊었을 때부터 장기간(15년) 25만원씩 불입한다(10년 거치, 원금 4,500만원)

11. 입주후 임대기간은 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까? ()

- ① 5년 ② 10년 ③ 15년 ④ 기타()

조사대상자의 일반사항

1. 귀하의 성별은 무엇입니까? ()

- ① 남자 ② 여자

2. 귀하의 연세는 어떠하십니까? (만 세)

3. 귀하의 학력은 어떠하십니까? ()

- ① 중졸이하 ② 고졸 ③ 전문대졸 ④ 대졸이상

4. 귀하의 직업은 무엇입니까? ()

① 사무직 ② 전문/기술직 ③ 생산직 및 운전직 ④ 판매/서비스직

⑤ 자영업 ⑥ 자유직업자 ⑦ 일용직 ⑧ 무직 ⑨ 기타()

5. 귀택에 사시는 분의 소득을 모두 합하면 한 달 평균 얼마 정도입니까?
_____ 원/월

6. 귀택의 자산은 얼마 정도입니까? _____ 원

7. 귀하의 거주지역은 어디이십니까?(____도 ____시 _____읍 _____ 면)

설문에 참여해주셔서 대단히 감사합니다.

【참고문헌】

1. 농림수산식품부. (2008). 2008년 농림사업시행지침.
2. 농림수산식품부. (2008). 2008년도 농어촌주거환경개선 종합계획
3. 농림수산식품부. (2007). 농촌마을 리모델링 기법개발에 관한 연구.
4. 농림부, 한국농촌공사.(2007). 농촌마을 종합개발 사업 편람.
5. 농림수산식품부홈페이지. <http://www.maf.go.kr>
6. 농림부·한국농촌공사. (2007). 실버연금주택사업의 도입 및 운영에 관한 연구(1).
7. 농정연구센터(2004). 농촌개발의 종합적 전략에 관한 연구
8. 보건복지부.(2001). 국민연금기금의 민간보육유료노인시설에 대한 대이자율 인하.
9. 송미령·박시현(2001). 농촌 공동시설의 효율적 활용방안 연구. 농촌경제연구원
10. 송미령·박주영(2004). 농촌지역개발사업의 체계화 방안. 한국농촌경제연구원
11. 송미령·성주인(2006). 도시민의 전원지향 수요와 한국농촌의 비전. 전원과 자원. 한국농공학회지 제48권 제1호. 26-38.
12. 서강훈. (2008). 한국형 실버타운 모델 연구. 원광대학교 박사학위논문.
13. 위클리경향 792호, 2008 09.23일자(<http://weekly.khan.co.kr/khnm.html?mode=view&code=115&artid=18333&pt=nv>)
14. 조소영 외 . (1997). 노인시설관리론. 학문사.
15. 한국농촌경제연구원. (2001). 농촌 공동시설의 효율적 활용방안 연구.

16. 한국건설산업연구원. (2002). 유료노인주거시설 시장 전망과 진입 전략.
17. 홍형욱·김정인·임상봉(2008). 은퇴 후 농촌거주를 위한 주택연동형 연금보험 개발에 관한 기초연구-잠재 수요자의 보험가입조건 및 서비스 요구도 분석. 한국가정관리학회지. 제26권 3호, 37-52.
18. 홍형욱·이경희·최정신·김대년·조재순·권오정(2004). 노후에는 어디에서 살까. 지식마당
19. 황민영(2007).도시 중장년층의 은퇴자 커뮤니티 선호 요인 연구. 단국대학교 석사학위논문
20. 2005년 인구주택총조사 전수집계결과 보도자료. 통계청홈페이지. (<http://www.nso.go.kr>)
21. 2008 농촌지표. 농촌진흥청 국립농업과학원 홈페이지. <http://www.rrdi.go.kr>
22. 2008년도 임대주택업무편람·매뉴얼. 국토해양부
23. 松岡洋子.(2005).デンマークの高齡者福祉と地域居住
24. 農林水産省.(2005).田園整備事業実施要綱
25. 農林水産省.(2008).農村振興総合整備事業実施要綱
26. グループわいふ(2006).高齡者住宅の選び方・探し方

주 의

1. 이 보고서는 농림수산식품부로부터 연구비를 지원받아 한국농촌공사 농어촌연구원에서 수행한 연구보고서입니다.
2. 이 보고서의 내용은 연구원의 공식견해와 반드시 일치하는 것은 아닙니다.

■ 발 행 처

실버연금주택사업의 도입 및 운영에 관한 연구 (II)	
발 행	2008. 12
발행인	임 종 완
발행처	한국농촌공사 농어촌연구원
주 소	경기도 안산시 상록구 사동 1031-7번지
	전 화 031 - 400 - 1700
	FAX 031 - 409 - 6055
■ 이책의 내용을 무단 전재하거나 복사하면 법에 저촉됩니다. 단, 이책의 출처를 명시하면 인용이 가능합니다.	