

# 老後の住居状況 差異에 關한 研究 - 도시와 농촌의 비교를 중심으로 -

## Changes of Housing Conditions in Later Life - Regional Comparison of Urban vs Rural Elderly -

이 인 수\*  
Lee, In-Soo

### Abstract

This study has been performed to analyze housing status in later life. In this study, 234 Koreans aged 60 or more were interviewed for their current housing status. The results are drawn as follows: 1. The household size does not highly fluctuate in later life; it ranges from three to five overall. But there is a trend difference over region; The household size continuously increases until 70's in urban area, but it shows increase & decrease changes over five-year intervals. 2. The number of bedrooms slightly ranges from 3- to 3.8 over urban and rural areas without noticeable trend for age intervals. 3. Use of indoor area has regional difference; It ranges from 28 to 40 pyoung in urban area, but it does more widely from 27.7 to 50 in rural area. 4. There is a most significant region effect on structure type for the elderly; For the urban elderly, proportion of those living in single detached dwelling consistently decreases as age increases. For the rural elderly on the other hand, the rate of those living in single detached dwelling sharply increases in their 70's and the rate reaches 85.7%. 5. For the ownership trend, more than 70% of the elderly are home owners at the age 60-64, but the rate continuously decreases in later life stage while the rate of those living in their children-owned home increases.

### I. 서 론

평균수명 증가와 출산을 감소는 노인인구비율의 증가를 초래하게 되어 우리나라 60세 이상 노인은 이제 전체인구의 10% 이상을 차지하는 다수연령층으로 부상하면서 “老人住居”는 주거분야의 중요한 연구과제로 등장하고 있다(한국보건사회연구원, 1995). 우리나라는 과거에는 농업을 주종산업으로 하는 산업구조속에서 토지소유권을 행사하는 노부모와 노부모봉양을 토지상속의 전제조건이 되는 의무로 인식한 자녀부부가 함께 사는 3세대 이상의 주거문화가 지배적인 양상을 지녔으므로, 노인은 당연히 가족과 함께 살아야하며 노인들만이 모여서 동질의 주거집단을 이루는 것은 사회규범에서 크게 어긋나는 것이었다(김태현, 1994). 그러나 산업화와 더불어 농업이 점차 퇴색하고 핵가족화 현상이 두드러지기 시작하면서 노인의 자녀와의 동거선호도는 감소하는데 이것은 노인들의 독립적인 생활이 가져오는 세

대간의 편리함에 대한 인식의 변화, 그리고 독립적인 노후생활을 가능하게 하는 사회경제구조의 변화에 의한 결과로 분석된다(원영희, 1995).

노인이 극소수의 의존적 생활계층이라는 과거의 통념에서 탈피하여 다수의 독립생활집단으로 변모하는 과정에서 발생하는 사회경제적 難題의 하나는 노인이 소유하던 집을 자식에게 상속시킨 뒤 의존적인 생활을 하게 되는 시기가 늦어지면서 주택의 처분, 이사, 구조변경 등에 관한 주요 의사결정권이 노인에게 머무는 기간이 길어져 도시개발을 위한 집단이주에 있어 정책설정 대상자중 노인의 비율이 많아진다는 점이다. 따라서 노인들의 주택소유여부, 주택의 구조적 특성등 주거상황을 명확하게 분석하는 것은 도시계획이나 노인주택정책 설정에 필요한 가장 기초적인 단계이며 특히 노후 각 연령대별 주거상황의 변화를 급간별로 분석하는 것은 노인들 중에도 연령별로 다양한 주거상황을 차별적으로 규명하여 더욱 세부적이고 차등화된 노인주거정책을 설정하기 위한 필수불가결한 과제라고 하겠다.

본 연구는 우리나라 60세 이상 노인의 주거상황이

\*평이사, 한서대 노인복지학과 교수, 가정학 박사

연령대별로 차이가 발생하는 과정을 도시, 농촌지역 별로 비교분석하기 위해 이루어진 연구로서 구체적인 연구목적과 활용도는 다음과 같다.

첫째, 본 연구는 연구대상이 된 노인과 동거하는 가족수(household size), 가옥의 연건평, 그리고 침실의 갯수 등 노인주거의 규모에 영향을 미치는 量的요인을 노후 각 연령대별로 분석하는데 있다. 이러한 분석은 60대초반부터 80대후반까지의 긴 기간동안 각 연령대별로 주거상황이 증가, 감소하는 양적 차이를 도시, 농촌 지역별로 비교하여 세부적으로 차등화된 노인주택공급정책의 지표를 제공하는데 활용될 것으로 전망된다.

둘째, 본 연구는 노인이 거주하는 주택의 소유권이 60대초반부터 80대후반까지의 긴 기간동안 노인으로부터 자녀에게 轉移되는 시기를 지역별로 비교 분석하는데 그 두번째 목적이 있다. 이러한 분석은 노인의 부동산 소유등 재산규모를 연령대별로 분석하고 노인의 경제능력을 산출하여 재산세부과, 도시개발시 보상근거 등을 마련하는데 필요한 지침을 도시, 농촌간 차등적으로 설정하는데 활용될 것으로 전망된다.

셋째, 본 연구는 노인이 거주하는 주택의 종류를 연령대별, 지역별로 비교분석하는데 그 세번째 목적이 있다. 이러한 분석은 각 주택의 종류에 따라 연령대별, 지역별로 필요한 적정량을 추정하여 노인주택공급정책 설정에 있어 오차가 최소화된 공급량을 정하는데 필수적인 지침을 마련하는데 활용될 것으로 전망된다.

## II. 선행연구의 고찰

### 1. 핵가족화와 노인단독가구의 증가

노후의 주거상황중 동거가족수와 연건평, 침실수 등 量的 규모는 도시의 경우 핵가족화현상, 그리고 농촌의 경우 젊은 연령층의 도시이주에의해 노인단독가구가 증가하는 현상과 밀접한 관련이 있다고 하겠다. 노후에 이르러 자녀와 가족을 떠나는 것은 1) 노인과 자녀의 기본적 사회학적 변인, 2)중간요인, 3) 동·별거결정의 순서에 따른 인과관계 경로모형의 함수관계로 볼 수 있다(Casterline, 1993; Crimmins, 1990). 기본적 변인에는 노인과 자녀의 거주지역(도시, 혹은 농촌), 연령, 교육수준, 성(남, 여), 결혼상태가 포함되며 중간요인에는 경제상태, 건강상태, 자녀별거 선호도, 동거 가능한 자녀의 수를 포함한다. 한국보건사회연구원(1995)에서 729명의 노인들을

대상으로 자녀와의 별거에 영향을 미치는 변수에 관한 연구를 시행할때 사용된 경제상태 변수에는 주택소유여부와 主수입원의 항목이 사용되었는데 주택을 소유하거나 주된 수입원이 있는 노인일수록 자녀와 별거하며 노인단독생활을 하는 경향이 높았다. 건강상태에 관한 변수에는 일상생활동작 장애수의 항목이 사용되었고 동거가능 자녀수에 대한 변수에는 생존해 있는 아들의 수와 총 자녀의 수가 사용되었는데 일상생활동작 장애가 적을수록, 그리고 동거가능 자녀가 적을 수록 별거가능이 높아지는 결과를 보이고 있어, 한국노인들은 일상생활 동작의 장애가 크고 아들이나 기타 자녀가 많을수록 자녀에 의존하며 함께사는 경향이 높은 것으로 나타났는데 이것은 자녀와 동거하는 노인이 매우 적은 미국과 큰 차이를 보인다.

자녀와의 동·별거를 결정하는 과정의 중간요인중 자녀와의 별거선호도를 설명할 수 있는 이론은 "역할에 의한 상호교환이론"(Atchley, 1988)이다. 역할에 의한 상호교환의 이론에서 본다면 노부모와 자녀는 함께 살면서 가사노동이나 정서적 부양제공 등의 상호 역할 분담을 교환하면서 제공과 보상이 평형을 이룰때 최대한의 만족을 이루며 함께 살수 있으며 이러한 상호 교환의 균형이 허물어지면 세대간의 갈등이 시작되어 별거를 선호하는 심리적 반응의 주된 원인이 된다.

노부모와 자식간의 의사결정권, 재정권 등의 권한과 이에 대한 순응(Conformity)은 의존성의 산물이며 덜 의존적인 側이 우위성을 지키고 의존적인 側은 순응하게 되고 이러한 위계질서가 붕괴될 때, 예를들어 노부모가 자녀에게 재정지원, 가사노동분담, 손자녀돌봄 등의 일방적인 혜택만을 제공하고 자녀로부터의 정서적 부담이나 일차적보호 등의 상호교환이 없을때 자녀와의 동거 만족은 최저가되고 별거하기를 희망하게 된다.

한국보건사회연구원(1995)의 조사에 의하면 자녀와 동거하고 있는 60세 이상 한국노인의 60%는 장남·며느리, 손자녀로부터 정서적, 물질적 부양을 제공받는다고 느끼는 것으로 나타났고 또한 약 75%는 반대로 이들에게 부양을 제공하고 있다고 응답하였는 바, 그 부양의 정도를 객관적으로 計量化할 수는 없으며 주관적으로 느끼는 것이긴 하지만 한국노인들은 전반적으로 동거하는 자녀와의 불균형된 상호교환에 의한 불만을 느끼고 있다고 볼 수있다.

우리나라의 핵가족화 현상은 80년대 이후 노인단독가구의 급속한 증가율로 잘 설명된다. 한국보건사

회연구원(1995)이 전국 7,250가구를 표본으로 조사한 결과에 의하면 전체가구중에서 60세 이상의 노인이 차지하는 이른바 노인가구의 비율은 1988년과 1994년에 모두 22.6%로서 6년동안 노인가구의 비율은 전혀 변화를 보이지 않았다. 그러나 노인 부부만 사는 가구와 독신 노인만 사는 가구, 즉 자녀로부터 독립한 노인단독가구(노인독신가구+노인부부가구)가 전체 가구에서 차지하는 비율은 1988년 5.2%, 1994년 8.7%를 보임으로써 6년 사이에 60% 이상의 증가를 보여주고 있다.

노인주거형태에 관해 개개인을 대상으로 한 시점의 횡단분석을 해볼 때는 연령별, 지역별의 복합적인 차이가 나타난다. 한국노인문제연구소(1993)가 60세 이상 노인 1,061명을 대상으로 조사한 바에 의하면 전체 조사대상 노인의 약 30%가 장남과 같이 동거하고 있으며 독신으로 살거나 노부부만 살고 있는 노인은 53%를 차지하고 있었다. 대도시의 경우 약 40%, 농촌의 경우 약 62%의 노인이 노인단독가구로 살고 있는 것으로 나타났다. 연령별로는 60-74세 노인중 약 55%가, 75세 이상 노인의 약 47%가 노인단독으로 살고있는 것으로 나타나, 75세 이하의 비교적 낮은 연령 노인은 독립된 경제활동등의 이유로 자녀와 별거하는 경향이 고령노인에 비해 높은 것으로 풀이된다.

## 2. 단독주택의 소유에 대한 열망

집은 자연환경의 압력으로부터 가족의 안전을 보장하는 물리적 공간일 뿐만 아니라 가족과의 정서적인 지원, 자기 존재감의 획득, 원하는 이웃과의 자유로운 사교를 보장하는 사회적 공간이다(Oliver, 1985). 여러 연구에 의하면 인간이 주거공간을 마련하는 과정에는 어느 나라 사람을 막론하고 지극히 전통적인 열망이 존재하는데 그것은 바로 "내집의 소유"라고 볼 수 있으며(Lee, 1990; Morris and Winter, 1985; Murphy, 1987; 한국노인문제연구소, 1993; 한국보건사회연구원, 1995) 대부분 사람들이 자기집을 갖기를 원하는 이유중 위의 연구에서 확인된 결과를 요약하면

(1) 타인의 간섭과 통제(아파트나 연립주택등의 관리시스템)에서 벗어난 자유(Morris and Winter, 1985), (2) 독립된 집을 소유하는데서 오는 자부심(Morris and Winter, 1985), 그리고 (3) 단독주택의 재산가치에서 비롯되는 심리적 안정(이인수, 1995)으로 분석되는 경향이 가장 지배적이다. 반면에 단독주택 보다는 연립주택이나 아파트 등의 집합주택을

선호하는 노인들의 주된 이유는 (1) 집수리, 관리에 대한 부담감의 해소(Morris and Winter, 1985), (2) 방범대책의 용이함(better security) 등으로 들 수 있다(이인수, 1996).

Lam(1985)은 미국을 비롯한 대부분 나라 사람들에게 있어서 주택소유를 갈망하는 강한 규범이 존재하며 이러한 열망을 달성하는 것이 가족 최대 관심사 중의 하나라는 사실을 입증했다. 인간이 주거공간 확보를 위해 주거이동, 구조변경, 가족과의 협상등을 통해 궁극적으로 열망수준을 낮추어 주어진 주거형태에 만족하거나 아니면 열망하는 공간을 확보하는 등의 과정을 겪는 것을 Morris and Winter (1985)는 주거조절행위라고 지칭하였는바 이러한 주거조절행위가 표출되는 가장 대표적인 예로 주거이동을 들었다. 주거이동은 욕구, 선호, 그리고 실제의 주거상황을 통합적으로 평가한 후에 행해지는 가족의 중대결정으로 인식되는 바 주거이동에 영향을 미치는 기타변수로는 사회적 규범, 가족수, 결혼당시 연령, 혼인상태, 교육수준 등인데, 평가된 주거상태가 열망에 미치지 못할경우 이러한 여러가지 요인들의 영향을 고려한 끝에 주거이동에 대한 결정이 내려진다. 즉 주택소유는 대부분 가족의 고전적인 욕구며 가족은 주거이동이라는 조절행동을 통해 그 욕구를 달성하는데, 이러한 조절과정은 가족구성원의 제약요인(constraints)에 의해 영향을 받는 바 즉 주택소유는 가족구성원의 주거 만족과 관련된 심리요인, 경제사회요인의 작용에 의한 주거이동이라는 최종행위에 의해 결정되는 종속변수다.

한국보건사회연구원(1995)이 우리나라 60세 이상 노인 2,050명을 대상으로 표본조사한 바에 의하면 우리나라 전체노인의 75.6%는 단독주택에서 살고있으며 22%는 아파트나 연립주택에서 살고 있는데 도시와 농촌간의 지역간 편차가 매우 심하여 도시지역 노인의 경우 61.8%는 단독주택에서, 그리고 35%는 아파트나 연립주택 등 집합주택에서 거주하는 반면 농촌지역 노인의 경우 95%가 단독주택에서 살고 있다. 또한 소유권에 있어서는 전체 노인의 53.5%가 본인 혹은 배우자소유의 집에 살고있으며 27.4%는 자녀소유의 집, 그리고 15.2%는 전.월세 집에 살고 있는데 이것 역시 지역간 차이가 현저하여 도시지역 노인의 경우 43.4%만이 본인이나 배우자 소유의 집에 살고있고 약 55%는 자녀소유의 집 혹은 전/월세 집에 살고 있는 반면 농촌지역 노인의 경우 66.8%가 본인이나 배우자소유의 집에 살고 있는 것으로 나타났다. 요약하자면 우리나라 노인들의 대다수는 단독

주택의 소유를 열망하고 있고 실제 대다수의 노인이 노인소유 단독주택에서 살고있는데 지역간 편차가 매우 심하여 농촌지역 노인의 경우 단독주택거주 비율이 95%에 이르고 소유비율이 70%에 육박한다고 하겠다.

### III. 연구방법

#### 1. 조사대상

본 연구는 1996년 9월 1일부터 11월 30일까지 기간동안 서울, 인천, 대전, 수원, 천안 등 5개 도시에 거주하는 60세 이상 남녀노인 108명과 충남 당진, 태안, 예산 등 3개군 면단위 이하 농촌지역에 거주하는 60세 이상 남녀노인 126명 등 총 234명의 노인을 대상으로한 설문조사에 의해 이루어졌다.

조사대상자는 일개 4년제대학 사회복지학과 3학년 학생들이 거주하는 집 주변에서 편의표집에 의해 선정된 노인중 치매나 정신·신경계통의 질환을 가진 노인이나 臥床노인, 그리고 생활보호대상자노인은 제외하여, 독립보행과 정상적인 의사소통 및 인간적인 생활을 유지하는 노인들에 한하여 면담을 실시하였다. 대상 노인중 도시지역 노인의 월 평균소득은 1인당 71.9만원이며 농촌지역 노인은 52.5만원이었다(표 1). 조사대상 노인중 도시지역은 남녀가 각각 50%이며 농촌지역은 남자 56.3%, 여자 43.7%였다. 연령대별로는 60-64세가 가장 많아 도시, 농촌이 각각 31.5%, 28.4%를 차지하였으며 85세 이상 최고령층의 비율은 남자 5.6%, 여자 3.2%였다.

학력에 있어서는 지역간 차이가 매우 심하여 도시의 경우 무학이 18.6%이고 고등학교 이상 교육을 받은 노인이 20.4%인 반면 농촌은 무학이 37.5%에 달하고 고등학교 이상 교육을 받은 노인이 13.3%에 불과하였다. 종교에 있어서는 도시에 비해 농촌은 기독교의 비율이 다소 높은 반면 천주교의 비율이 낮았으며 또한 배우자와 함께 살고 있는 노인의 비율이 다소 높았다. 주거상태에 있어서도 지역간 현저한 차이가 관찰되었는데 도시에 비해 농촌의 경우 단독주택에서 살고 있는 노인의 비율이 86.5%에 달해 도시노인(38.9%)의 2배를 훨씬 초과하였다. 또한 도시노인 경우 35.2%만이 조사대상노인 혹은 배우자소유 집에 살고 38.9%가 자녀소유 집에 살고있는데 비해 농촌경우 64.3%가 노인소유의 집에 살고 29.4%만이 자녀소유의 집에 살고 있었다.

#### 2. 조사항목 및 분석과정

표 1. 조사대상의 일반특성 (N=234)

항 목	도 시	농 촌
성별		
남	54(50.0)	71(56.3)
녀	54(50.0)	55(43.7)
연령대		
60-64	34(31.5)	37(29.4)
65-69	24(22.2)	26(20.6)
70-74	8(7.4)	28(22.2)
75-79	26(24.1)	23(18.3)
80-84	10(9.3)	8(6.3)
85이상	6(5.6)	4(3.2)
학력(중퇴포함)		
무학	20(18.6)	47(37.5)
서당	10(9.3)	8(6.3)
국민학교	44(40.7)	42(33.3)
중학교	12(11.1)	10(7.9)
고등학교	8(7.4)	12(9.5)
전문대이상	14(13.0)	6(4.8)
종교		
불교	32(29.6)	36(28.6)
기독교	26(24.1)	40(31.7)
천주교	18(16.7)	7(5.6)
기타	2(1.9)	4(3.2)
없음	30(27.8)	39(30.7)
혼인상태		
배우자有	60(55.6)	82(65.1)
이혼및사별	48(44.4)	44(34.9)
주택구조		
단독주택	42(38.9)	109(86.5)
연립주택	24(22.2)	4(3.2)
아파트	42(38.9)	13(10.3)
주택소유형태		
노인소유	38(35.2)	81(64.3)
자녀소유	42(38.9)	37(29.4)
전/월세	28(25.9)	8(6.4)
계	108(100.0)	126(100.0)

본 연구의 조사항목은 (1) 성별, 연령, 교육, 소득, 혼인상태 등 일반적인 사회경제요인, (2) 함께 살고 있는 가족의 수(배우자, 자녀, 손자녀, 친인척 등), (3) 현재의 주택중 가족이 사용하는 연건물면적(坪), (4) 가족이 사용하는 침실수, (5) 주택의 구조(단독주택, 공동주택), 그리고 (6) 주택의 소유권자(본인 혹은 배우자, 자녀소유, 전/월세) 등 총 6개 항목이었다.

침실은 건물대장 혹은 등기부등본상에 등록 혹은 신고된 건축물중 가족이 일상적으로 잠을 자는 공간으로 정의를 내렸으며 연건물면적 역시 동일한 서류상에 기록된 실내공간중 가족의 주거생활에 사용되는 부분으로 정의를 내렸는 바 이에 해당하는 공간의 종류는 침실, 거실, 다용도실, 부엌, 화장실등이며

지하실, 창고, 옥외 재래식 화장실, 측사는 제외하였다. 각 항목별로 조사된 데이터는 개인컴퓨터용 SPSS에 입력되어 5세 구간의 연령대별 (60-64, 65-69, 70-74, 75-79, 80-84, 85 이상)로 각 조사항목에 해당하는 노인의 數와 비율을 계산하였으며 항목간의 상관계수(Pearson Correlation Product)가 계산되었다.

#### IV. 결과 및 고찰

##### 1. 가족수

본 연구결과 노후의 평균 동거가족수는 도시의 경우 60-64세 때는 3.28명이었다가 65-69세때에 2.76명으로 다소 감소하지만 65세 이후 지속적으로 증가하여 85세 이상의 고령에 이르러 5.67명까지 증가한다(표 2, 그림 1). 농촌의 경우 60-64세 연령대에는 평균 가족수가 3.46이다가 65-69세때는 3.08로 감소하고 70-74세때는 다시 3.86으로 증가한다.

75-79세때는 3.52로 감소, 80세 이상은 3.50으로 감소, 그리고 마지막으로 85세 이상인 때에는 4.25로 증가함으로써 연령구간마다 감소와 증가의 交叉的인 변화를 보인다. 각 연령대별의 편차에대한 통계적 검증에 있어서 농촌지역은 분산분석(F-value) 유의수준이 0.65로서 유의한 차이가 없는 반면 도시지역 노인의 경우 유의수준이 0.01로서 연령대별로 가족수의 유의한 차이가 나타나, 농촌에 비해 도시노인의 경우 5세 구간의 연령대마다 가족수가 유의한 차이를 보이는 결과를 보였다.

60-74세까지는 농촌노인의 가족수가 다소 많은 반면 75세 이후부터는 도시노인의 가족수가 많아지는데 이러한 현상은 다음의 이유로 추정된다.

첫째, 도시노인의 경우 자녀의 대학교육과 결혼때까지 함께 살다가 65세를 전후하여 노부모는 은퇴후 퇴직금과 연금 등의 수입으로 생활하고 모든 자녀가 분가하는 빈둥지(empty nest) 시기가 도래하면서(Atchley, 1988) 가족수의 급격한 감소현상을 보이지만, 농촌의 경우 50代부터 농업을 승계할 장남은 그대로 농촌에 살고 다른 자녀들이 취업, 진학을 위해 도시로 이주하기에 가족수의 급격한 변화가 없는 안정기가 지속되므로 70대초반까지는 노부와 장남의 동거가 주류를 이루는(한국노인문제연구소, 1993) 가구가 대다수를 차지하기에 이 시기에는 농촌노인가구의 가족수가 도시노인 가족수를 다소 초과한다.

둘째, 70대 후반과 80대 이후의 고령시기에도 농

촌노인은 장남부부와와 동거를 지속하는데 장남부부의 자녀, 즉 손자녀는 취업과 진학을 위해 도시로 이주하기 때문에 농촌 노인가구의 가족수는 전형적인 장남부부와 노인의 형태를 유지하지만 도시노인의 경우 고령으로 인한 독립생활능력 상실로 인해 자녀와 합류하게 된다.

이 시기의 자녀는 40-50대의 중년기로서 교육시기에 있는 자녀, 즉 노인의 손자녀들과 함께 살므로 이러한 자녀가구에 합류한 도시노인의 가족수는 농촌노인의 가족수를 초과한다. 요약하자면 노인가족수의 지역간 비교에 있어 70대초반까지는 농촌노인의 가족수가 많은데 비해 70대 중반부터는 도시노인의 가족수가 많아지는데 이러한 현상의 주된 이유는 농촌가구의 경우 진학,취업을 위해 청소년기의 자녀가 도시로 이주하는 가능성이 높은 반면 도시의 경우 결혼시기까지 부모와 함께 살기 때문이라고 하겠다.

##### 2. 침실수와 건물면적

조사대상 가족이 사용하는 침실수의 평균값은 도시와 농촌 모든 연령대에 걸쳐 3.0-3.68의 비교적 적은 범위를 보이며 연령대간의 분산분석은 아무런 유의한 차이를 보이지 않는다(표 3). 이러한 결과는 김

표 2. 연령대별 가족수의 분포

연령	도시 평균(S.D.)	농촌 평균(S.D.)
60-64	3.28(1.42)	3.46(1.61)
65-69	2.76(1.42)	3.08(1.57)
70-74	3.25(1.26)	3.86(2.16)
75-79	4.31(1.70)	3.52(1.73)
80-84	4.80(1.90)	3.50(1.69)
85이상	5.67(1.53)	4.25(2.36)
F-value	3.26	0.66
D.F.(Group, Error)	5,102	5,120
P-value	0.01	0.65

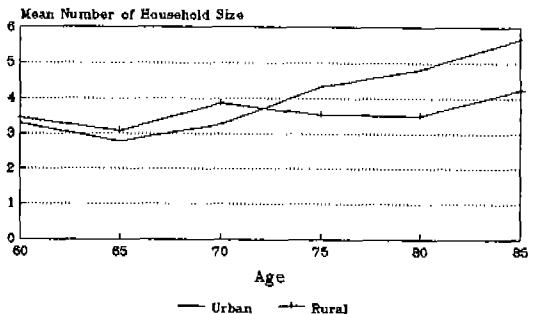


그림 1. 연령대별 가족수의 지역간 비교

표 3. 가족이 사용하는 침실수

연령	도시 평균(S.D.)	농촌 평균(S.D.)
60-64	3.06(1.09)	3.17(1.03)
65-69	3.17(2.04)	3.16(1.34)
70-74	3.00(0.82)	3.68(1.10)
75-79	3.31(0.95)	3.48(1.57)
80-84	3.60(0.89)	3.50(1.07)
85이상	3.33(0.58)	3.25(0.96)
F-value	0.18	0.77
D.F.(Group, Error)	5,102	5,120
P-value	0.97	0.58

태현(1994)과 한국보건사회연구원(1995)의 연구결과, 즉 우리나라 전체국민의 가구당 평균 가족수는 5명 미만이고 가족이 사용하는 침실의 수도 4개 미만이라는 사실에 비교해 유사한 범위의 값을 알 수 있으며, 우리나라는 멕시코동 중남미 국가에 보편화된 10명 이상의 대가족이나 침실 10개 이상의 대형 주택이 없이 4-5명의 소가족과 침실 3-4개의 소규모 주택이 절대 다수를 차지하는 핵가족 중심의 소규모 주거문화를 유지하고 있음이 나타난다. 한 가지 특이한 점은 도시노인 가구의 경우 70-74세 시

기에 침실의 수가 최소로 되는데 반해 농촌 노인가구의 경우 침실의 수가 최대로 되는데 이러한 현상은 도시노인의 경우 자녀의 출가를 계기로 노부부만 남은 뒤 집의 일부를 타인에게 세를 주면서 생기는 현상으로 추정되며 농촌노인의 경우 함께 사는 장남 부부의 자녀가 출생하면서, 도시에 비해 대지가 넓은 농촌가구에 쉽게 증개축을 하여 방을 늘리기 때 문인 것으로 추정된다.

가족이 사용하는 건물면적의 평균값은 도시의 경우 연령대별로 최소 28평에서 최대 47.67평의 범위를 보이며, 농촌의 경우 27.7평에서 50.08평으로 도시보다 약간 큰 범위를 보이긴 하지만 그 차이의 규모는 통계적으로 유의성을 갖지는 않는다(표 4, 그림 2). 도시거주 노인가족의 경우 연령대별로 약간씩 증가-감소-증가의 교차적인 변화를 보이는데, 60대 후반과 70대 초반에 주거공간의 사용이 증가하는 현상을 보이는 바 이것은 자녀분가후 노부부만 남은 시기에 도시 중심부 집을 매각하고 외곽지의 넓은 지역으로 이사가는 이른바 "은퇴후 郊外이주"를 하는 노인이 다소 생겨나면서(Lam, 1985; Atchley, 1988) 이 연령대 전체 노인의 주거공간 사용 평균치를 감소시키기 때문일 것이다. 70대 후반에는 일시적으로 급감하는데 이것은 도심의 협소한 공간에서 직장생활하는 자녀에게로 다시 이사하면서 생겨나는 일시적인 현상으로 추정된다.

표 4. 연령대별 가족이 사용하는 연건물면적 (단위: 평)

연령	도시 평균(S.D.)	농촌 평균(S.D.)
60-64	28.00(20.23)	50.08(55.59)
65-69	41.67(24.78)	42.77(43.71)
70-74	47.25(57.14)	32.39(20.95)
75-79	28.69(17.39)	27.70(33.91)
80-84	43.00(34.96)	29.63(20.52)
85이상	40.67(16.77)	32.00(27.13)
F-value	0.86	1.19
D.F.(Group, Error)	5,102	5,120
P-value	0.51	0.32

도시지역 노인가족의 주거공간규모는 연령대별로 다소의 증가, 감소의 교차된 경향을 보이는데 비해 농촌거주 노인의 경우 전반적으로 연령이 높아질수록 가족의 거주공간은 적은 경향을 보인다. 60-64세 노인의 가족이 사용하는 주거공간은 50.08평, 65-69세 경우는 42.77평으로서, 70세이전 연령대 노인의 가족은 같은 연령대 도시지역 노인에 비해 다소 큰 주거공간을 사용하지만 70세 이후부터는 구간별 평균값이 32평 이하의 작은규모를 이룬다. 60대 노인은 직접 농사일을 하며 비교적 독립적인 경제능력과 의사결정권을 행사하며 노인만의 독립된 다용도 공간과 별도의 부엌을 가진 재래식 구조의 넓은 농가에서 생활하는 사례가 많아 이 연령대노인 가구의 전평 평균값을 상승시키는 역할을 하는 반면, 70세 이후 노인은 농사일에서 은퇴한후 자녀의존도가 높아지면서 노인만의 별도공간에 대한 욕구가 감소하여 자녀들 생활위주로 축소개량된 현대식 주택에서 사는 가능성이 높기에 고연령대 노인가족의 거주공간 규모가 작아지는 것으로 추정된다.

요약하자면 도시노인의 경우 거주공간의 면적은

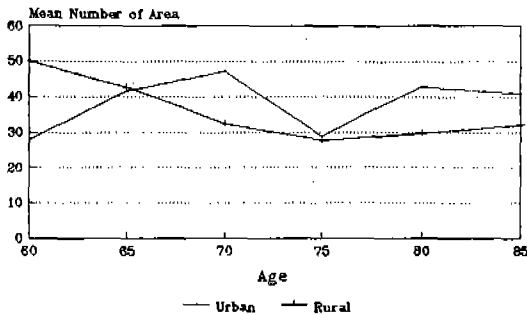


그림 2. 연령대별 사용 건물면적의 지역간 비교

생활주기과정상 도심에서 교외로, 교외에서 도심으로 이주하면서 증가,감소의 변화를 보이는 반면 농촌 노인의 경우 노인 자신의 농사활동 능력 및 이에 따른 별도공간 욕구의 점진적인 감소에 의해 연령이 높은 노인일수록 그 가족의 주거공간규모는 작다고 볼 수 있을 것이다.

### 3. 주택형태와 소유권

본 연구에서 조사된 노인들이 거주하는 주택의 형태는 연령대별로 현저한 차이를 보이는데, 도시와 농촌이 모두 연령대마다 단독가구비율의 현저한 격차를 보여 Chi-square P값이 유의수준 이하를 보인다. 도시의 경우 단독주택에서 거주하는 가구비율이 0-59% 범위를 보이는데 비해 농촌의 경우 50-96%의 아주 높은 범위를 보이는데 이것은 농촌의 경우, 건축공급에 있어 도시에 비해 아파트나 연립주택, 빌라 등 다가구 주택의 공급이 극히 저조하기 때문인 것으로 추정된다. 도시지역 노인의 경우 거주하는 주택의 구조중 단독주택의 비율은 60-64세 노인이 58.8%이며 높은 연령대 일수록 그 비율이 적는데 특히 70-74세 노인들에게 있어 단독주택의 비율이 25%로 급격히 감소하고 아파트나 연립주택등의 공동주택비율이 75%로 급상승한다(표 5, 그림 3).

즉 70세는 노인들이 거주하는 주택 형태의 구성이 획기적인 차이를 보이는 연령구간으로서 고령기에 접어드는 시기에는 공동주택에 거주하는 노인의 비율이 절대적인 우세를 보인다고 할 수 있는데, 이러한 현상은 노후에 이르러 자녀와 결합하면서 난방과 방범관리가 용이한 아파트 입주를 희망하는 자녀의 견에 따르는 노인의 비율이 많아지기 때문인 것으로 해석된다. 농촌지역의 경우 단독주택의 비율이 70-79세 사이에 급격한 증가를 보여 95.7%의 높은 비율

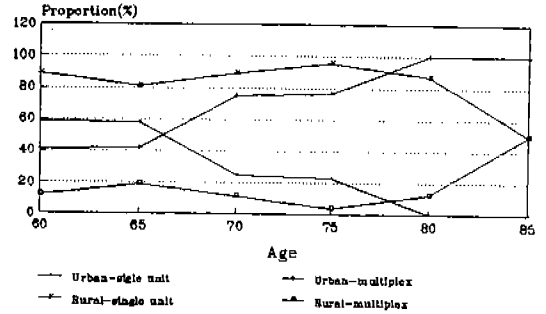


그림 3. 연령대별 주택형태의 지역간 비교

을 보이다가 85세 이상의 연령대에서는 50% 이하의 급격한 감소를 보인다. 농촌지역 거주노인의 경우 전체적으로 80% 이상이 단독주택에서 살고 있으며 한국노인문제연구소(1993)의 여론조사에서도 절대 다수가 단독주택거주를 선호하고 있는 바, 농업기구와 가축을 관리할 수 있는 공간확보가 자유로운 단독주택의 거주가 농촌노인의 이상적인 주거선호라고 하겠다.

주택소유권에 있어 60-64세에는 도시와 농촌 공통적으로 70% 이상 높은 비율의 노인거주자구가 노인 소유로 되어 있으나 높은 연령대일수록 자녀소유 비율이 높고 노인소유비율이 현저히 적다(표 6, 그림 4). 도시거주 노인의 경우 은퇴와 자녀분가가 진행되는 65-69세 연령대에 주택소유비율이 50%로 현저히 적고 자녀소유, 전/월세 비율이 높은 현상을 보이는 바 이것은 자녀의 결혼 및 자립에 필요한 재정지원과 혹은 노후의 외곽지역으로의 이주와 관련되어 (Atchley, 1988) 해석할 수 있다. 즉,장남이 결혼하며 누리를 들이면서 노인소유 집을 장남에게 양도하고 살거나, 혹은 집을 처분하여 자녀의 주택구입을 도운 뒤 노부부만 교외로 이주하는 사례가 발생하여

표 5. 주택형태 비율의 분포(단위: %)

연령	도 시			농 촌		
	단독 주택	공동 주택	계	단독 주택	공동 주택	계
60-64	58.8	41.2	100.0	89.2	11.8	100.0
65-69	58.3	41.7	100.0	80.8	19.2	100.0
70-74	25.0	75.0	100.0	89.3	11.7	100.0
75-79	23.1	76.9	100.0	95.7	4.3	100.0
80-84	0.0	100.0	100.0	87.5	12.5	100.0
85이상	0.0	100.0	100.0	50.0	50.0	100.0
Chi-square	18.69			15.97		
D.F.	5			5		
P-value	0.04			0.05		

표 6. 주택 소유권형태의 분포

연령	도시			농촌				
	노인	자녀	전/월세	계	노인	자녀	전/월세	계
60-64	70.6	11.8	17.6	100.0	83.8	2.7	13.5	100.0
65-69	50.0	25.0	25.0	100.0	80.7	19.3	0.0	100.0
70-74	75.0	0.0	25.0	100.0	71.4	28.6	0.0	100.0
75-79	23.1	76.9	0.0	100.0	34.8	56.5	8.7	100.0
80-84	20.0	60.0	20.0	100.0	12.5	87.5	0.0	100.0
85이상	0.0	100.0	0.0	100.0	25.0	75.0	0.0	100.0
Chi-square	27.22				51.89			
D.F.	10				10			
P-value	0.03				0.01			

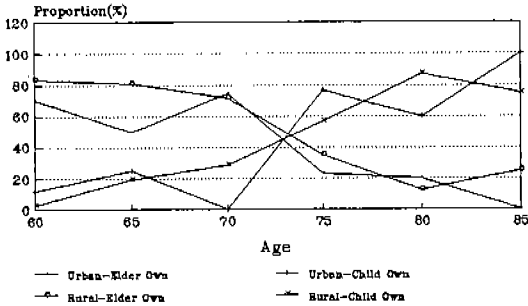


그림 4. 연령대별 주택소유권 형태의 지역간 비교

이 연령대 전체노인의 주택소유자수 평균치를 감소시키기 때문으로 볼 수 있다. 70대 후반에 자녀와 재결합하는 시기에는 소유자 비율이 가장 높고 80세 이후 현저히 적는데 이것은 노후에 자녀와의 재결합시 다시 큰 집을 구입하여 부모가 소유권을 가지다가 80세 이후 자녀에게 상속시킴으로 발생하는 현상으로 추정된다. 농촌노인의 경우 60-64세 연령대의 주택소유 노인의 비율은 84%의 극도로 큰 값을 보이다가 고령대에 이르러 점차 감소하여 궁극적으로 10-20% 수준이 되고 반면 자녀소유 비율이 점차 높아지는데, 이것은 농촌가구는 토지소유권을 중심으로한 농업위주의 경제구조로 인해 주거지 이동이 거의 없고 다만 부모의 고령이 진행되면서 농업능력이 약화되면서 자녀에게 모든 재산을 상속시키는 비율이 점진적으로 높아지는 자연적 현상으로 보인다.

#### 4. 항목간 상관성

본 연구에서 분석된 항목들은 서로 유의한 상관성을 보이고 있다. 성은 주택의 구조 및 소유권형태와 각각 유의한 양(+)의 상관관계를 갖는 바( $p < 0.01$ ) 남자 노인은 여자노인에 비해 단독주택과 노인 소유, 즉 배우자나 자기자신 소유의 집에 거주 하는 비율이 높다고 하겠다(표 7).

연령은 주택의 구조 및 소유권과 유의한 음(-)의 상관 관계를 보이는 바( $p < 0.05$ ) 고령의 노인 일수록 단독주택보다는 아파트나 연립주택에서 사는 비율이 높으며 본인이나 배우자 소유보다는 자녀소유의 집에서 의존적인 생활을 하는 비율이 높다고 하겠다.

주거지역은 주택구조와 소유권형태에 대해 각각 유의한 음(-)의 상관관계를 갖는 바( $p < 0.01$ ) 농촌에 사는 노인은 도시에 비해 단독가구, 그리고 노인소유의 주택에 사는 비율이 높다고 하겠다.

혼인상태는 주택의 구조와 소유권형태에 각각 유의한 양(+)의 상관관계를 보이며( $p < 0.05$ ) 교육수준

과 소득은 소유권 형태에 유의한 양(+)의 상관관계를 보인다. 이러한 현상은 배우자가 생존한 노인은 이혼·사별한 노인에 비해 단독주택과 노인자신 소유주택에서 거주하는 가능성이 높으며, 교육수준이 높고 소득수준이 높은 노인일수록 자신이나 배우자 소유의 집에서 살며 자녀에게 덜 의존적인 생활을 하는 당연한 원리로 해석 된다.

동거가족수는 소유권과 유의한 음(-)의 상관관계를 갖는 바( $p < 0.01$ ) 가족수가 많을 수록 노인은 자녀 소유의 주택에서 의존적인 생활을 한다고 볼 수 있다. 또한 주택구조와 소유권형태 역시 유의한 양의 상관관계를 갖는데 단독주택에 사는 노인일수록 노인 자신이나 배우자가 집을 소유할 가능성이 높으며 아파트나 연립주택에서 거주하는 노인 일수록 자녀가 소유하는 집에서 의존적인 거주를 할 가능성이 높다고 하겠다.

### V. 요약 및 결론

본 연구는 우리나라 60세 이상 노인의 주거 상황이 연령구간별로 차이가 나는 과정을 도시, 농촌지역별로 비교 분석하기 위해 이루어진 연구로서 분석 결과는 다음과 같이 요약된다.

1. 우리나라 60세 이상 노인들의 대부분은 도시, 농촌을 막론하고 평균 동거가족수는 3-5명 이내의 소규모를 이루어 1개 주택에 10명 이상 거주하는 중남미, 동남아 국가들과는 큰 대조를 이루며(Lee, 1990) 우리나라는 이제 대가족제도가 거의 소멸하고 핵가족화가 전국적으로 정착되었음을 보여준다.

2. 농촌에 비해 도시노인의 경우 연령대마다 가족수가 유의한 차이를 보이며, 60-74세까지는 농촌노인의 가족수가 다소 많은 반면 75세 이후부터는 도시노인의 가족수가 많아지는데 이러한 현상의 주된 이유는 농촌가구의 경우 자녀의 조기 도시이주 성향이 높은 반면 도시의 경우 결혼시기까지 부모와 함께 살기 때문인 것으로 추정된다.

3. 조사대상 가족이 사용하는 침실수의 평균 값은 도시와 농촌 모든 연령대에 걸쳐 3.0-3.68의 비교적 적은 범위를 보이며 연령대별 유의한 차이를 보이지 않는다.

4. 가족이 사용하는 連建物面積의 평균값은 도시의 경우 年齡群間 최소 28평에서 최대 47.67평의 범위를 보이며, 농촌의 경우 27.7평에서 50.08평으로 도시보다 약간 큰 범위를 보인다.

5. 도시거주 노인가족의 주거공간의 면적은 연령



표 7. 주거관련 변수들간의 상관관계

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	1	-0.29**	-0.06	0.55**	0.48**	0.32**	-0.15	0.07	0.01	0.10	0.17*	0.42**	0.11	0.06
2		1	0.04	-0.41	-0.37**	-0.37**	0.21*	0.22	0.08	-0.12	-0.19*	-0.37**	-0.09	0.11
3			1	-0.09	0.17	0.13	0.04	-0.15	-0.08	0.11	-0.48**	-0.27**	-0.05	-0.06
4				1	0.38**	0.28**	-0.19	0.05	-0.03	0.00	0.23*	0.41**	0.17	0.09
5					1	0.37**	-0.18*	-0.13	0.06	0.12	0.04	0.25**	0.08	0.05
6						1	0.00	-0.04	0.03	0.13	-0.07	0.28**	0.11	0.14
7							1	-0.12	0.04	0.01	-0.14	-0.32**	0.01	0.08
8								1	0.05	0.03	-0.01	-0.10	0.08	0.04
9									1	0.14	-0.06	-0.10	0.12	0.11
10										1	0.06	-0.04	-0.05	-0.02
11											1	0.34**	-0.15	-0.11
12												1	-0.07	-0.14
13													1	0.36**
14														1

\*: P<0.05, \*\*: P<0.01

1. 성별(1=남성, 0=여성), 2. 연령, 3. 주거지(1=도시, 0=면단위 이하의 농촌), 4. 혼인상태(1=有배우자, 0=사별, 이혼), 5. 교육기간年數(서당=1, 국민학교=6, 중학교=9, 고등학교=12, 전문대이상=14), 6. 소득(단위: 만원), 7. 동거가족수, 8. 아들數, 9. 딸數, 10. 형제자매數, 11. 집의 구조(單獨家口=1, 多家口=0), 12. 소유권형태(노인소유=1, 기타=0: 자녀소유, 친척소유, 賃入 등), 13. 連建坪, 14. 침실의 數

표 8. 노후주거상황의 항목별 주요 특성

항 목	도	시	농	촌
기본숙성	1. 전문대이상 고학력자 비율이 높음 2. 천주교신자 비율이 농촌보다 월등히 높음 3. 有배우자 노인비율과 독신노인의 비율 편차가 비교적 적음		1. 無學者 비율이 높음 2. 천주교신자비율이 매우 낮고 기독교 신자 비율이 높음 3. 有배우자노인 비율이 독신 노인비율의 2배가 넘음	
동거가족	1. 도시와 농촌이 공통적으로 동거가족수 평균값이 3.5명대에 이르러, 대부분 중소규모 가족수를 유지함. 2. 70세이후 일관된 증가를 보임 3. 65-69세에 비해 85세이상 최고령노인 평균 가족수가 2배이상 차이를 보임 4. 전 연령구간에 걸쳐 표준편차가 1.9이하			
침실수	평균값이 도시와 농촌에 걸쳐 3.0-3.68의 적은 범위에서 연령대간 뚜렷한 차이가 없음			
連建坪	1. 연령대별로 28-40坪의 범위를 가짐 2. 60-64세에 최소값을 보임 3. 80세 이후에 40坪이상의 높은 값을 보임		1. 연령대별로 27.7-50坪의 비교적 큰 범위를 보임 2. 60-64에 최대값을 보임 3. 80세 이후에 29-30坪의 낮은 값을 보임	
주택구조	1. 도시 농촌 공통적으로 단독주택 비율의 현저한 격차를 보여 Chi-square P값이 유의수준 이하를 보임 2. 단독주택비율이 0-59%범위를 보임 3. 연령이 증가하면서 단독주택 비율이 일관성있는 감소를 보임			
소유권	1. 60-64세에는 도시와 농촌 공통적으로 70% 이상 높은 비율의 노인거주자가 노인소유로 되었으나 궁극적으로는 자녀소유의 비율이 상승하고 노인소유및 전,월세 비율이 현저히 감소함 2. 65-69세에 노인소유비율이 감소했다가 70-74세에 75%로 대폭 증가하고 75세 이후 급격히 감소함		1. 연령대별로 27.7-50坪의 비교적 큰 범위를 보임 2. 60-64에 최대값을 보임 3. 80세 이후에 29-30坪의 낮은 값을 보임	

대별로 증가-감소-증가의 교차적인 변화를 보이는데 이것은 자녀 분가후의 郊外이주, 그리고 70대 후반에 도심의 자녀에게로 다시 이사가면서 생겨나는 일

시적인 변화로 추정 된다. 반면 농촌 노인의 경우 연령이 높은 노인일수록 그 가족의 주거공간 규모는 점진적으로 작아진다.

6. 도시지역 노인의 경우 거주하는 주택의 구조중 단독주택의 비율은 높은 연령대일수록 그 비율이 적는데 이러한 현상은 노후에 이르러 자녀와 결합하면서 난방과 방범관리가 용이한 아파트로의 입주를 희망하는 자녀 의견에 따르는 노인의 비율이 많아지기 때문인 것으로 해석된다.

7. 60-64세에는 도시와 농촌 공통적으로 70% 이상 높은 비율의 노인거주가가 노인소유로 되어있으나 높은 연령대일수록 자녀소유 비율이 높고 노인소유비율이 적다.

8. 도시거주 노인의 경우 은퇴와 자녀분가가 진행되는 65-69세 연령대에 자녀의 결혼 및 자립에 필요한 재정지원과 혹은 노후의 외곽지역으로의 이주로 인해 주택소유비율이 50%로 현저히 적고 자녀소유, 전/월세 비율이 높은 현상을 보인다.

9. 농촌노인의 경우 60-64세 연령대의 주택소유 비율은 고령대에 이르러 점차 감소하는데 이것은 농업위주의 경제구조하에서 주거지 이동이 거의 없고 고령이 진행되면서 자녀에게 모든 재산을 상속시키는 비율이 점진적으로 높아지는 자연적 현상으로 해석된다.

10. 가족수가 많은 노인은 자녀소유의 주택에서의 존적인 생활을 하며, 단독주택에 사는 노인일수록 노인 자신이나 배우자가 집을 소유할 가능성이 높고 아파트나 연립주택에서 거주하는 노인은 자녀소유의 집에서 의존적인 거주를 할 가능성이 높다.

이러한 분석 결과에 따라 우리나라 도시-농촌간 노인주거 상황의 차이점 및 공통점에 대해 다음과 같은 결론을 내리고자 한다.

1. 우리나라 노인들은 도시-농촌 공통적으로 3-5명 규모의 가족이 방 3-4개 규모의 주택에 거주하여, 전형적인 중규모가구(medium-scale household)를 이룬다.

2. 60-64세 노인은 도시-농촌 공통적으로 70% 이상이 주택 소유자다.

3. 각 주택단 건평에 있어서는 도시보다 농촌주택이 좀더 큰 편차를 보인다.

4. 도시보다는 농촌거주 노인이 단독주택에 거주하는 비율이 높다.

5. 농촌노인 보다는 도시노인이 자녀의 직장, 손자녀 취학으로 인해 이주횟수가 많아진다.

### 참고문헌

1. 강수지(1996). 실버시대의 실버사업. 동인사.

2. 김태현(1994). 노년학.교문사.  
 3. 대한사회복지개발원(1994). 복지시대.  
 4. 박태환(1993). "노인층을 위한 주거연속 공동체형성의 건축기획". 실버산업개발 전략(한국노인문제연구소편저): 홍익재.  
 5. 보건복지부(1994). 노인복지사업지침.  
 6. 석정개발(1994). 석정실버 시니어라이프.  
 7. 신한종합연구소(1991). 21세기 실버산업의 전망. 성림문화사.  
 8. 원영희(1995). 동·별거가 한국노인의 심리적 행복감에 미치는 영향.한국노년학회지, 15(2), 97-116.  
 9. 이인수(1995). 노인복지와 실버산업. 일진사.  
 10. 이인수(1996). 장기보호시설의 개발에 관한 연구(I). 한국노년학회지, 16(1), 39-50.  
 11. 임철우, 윤종숙(1993). 노인을 위한 공간. 경춘사.  
 12. 한국노인문제연구소(1992). 노인주거시설 개발을 위한 기초조사. 홍익재.  
 13. 한국노인문제연구소(1993). 노인생활 실태조사. 홍익재.  
 14. 한국보건사회연구원(1990). 노인부양에 관한 연구.  
 15. 한국보건사회연구원(1995). 노인생활실태 분석 및 정책과제.  
 16. 한국주택협회(1993). 실버산업관련 노인 주택에 관한 조사연구.  
 17. Aldous, J.(1987). New Views on the Family Life of the Elderly and the Near Elderly. *Journal of Marriage and the Family*, 49, 227-234.  
 18. American Association of Homes for the Aging (1993). Annual Report.  
 19. Beverly Enterprise(1993). Annual Reports on Care Facility Management.  
 20. Atchley, R.C.(1988). Social Forces in Later Life. Wadsworth Publishing Co. CA, U.S.A.  
 21. Casterline, J.B.(1993). "Difference in the Living Arrangement of the Elderly in Four Asian Countries", PSA Research Report Series, No.91-10. University of Michigan Press, Ann Arbor, MI, U.S.A.  
 22. Crummins, E.M.(1990). "Interaction and Living Arrangements of Older Parents and Their Children", *Research on Aging*, 2(1), 3-35.  
 23. Goldschneider, C.(1989). "Living Arrangements among the Older Population: Constraints, Preferences, and Power", Ethnicity and the New Family Economy, Westview Publication Co., New York, U.S.A.  
 24. Lee, I.(1990). A Longitudinal Model of Determinants of Housing Status in Oaxaca, Mexico. Iowa State University Ph.D. Dissertation, Ames, Iowa, U.S.A.  
 25. Morris, E.W. and Winter, M.(1985). A Note on the Microsociology of Housing. Iowa State Univ-

- ersity Agricultural Experiment Station Paper, J-11486 Ames, Iowa, U.S.A.
26. Murphy, A.(1987). Studying Housing Areas in a Developing Nation: Lessons from Oaxaca, Mexico. *Housing and Society*, **14**(2), 143-160.
  27. Pynoos, J. et al.(1993). *Housing the Aged*, Elsevier Press, London.
  28. Oliver, P.(1985). *The Dwellings*, University of Texas Press.
  29. Randolph Hills Nursing Center(1994). *Annual Reports on the Management, Series 2*. Randolph Hills Nursing Center, Wheaton, MD, U.S.A.
  30. Somers, R. and Spears, N.(1992). *The Continuing Care and Retirement Community*: New York. Springer Publishing Co.