

# 행태로 접근한 실버타운 주거계획에 관한 연구

## A Study on the Housing Design by the Behavioral Approach in Silver Town

김덕선\* / Kim, Duck-Sun  
김문덕\*\* / Kim, Moon-Duck

### Abstract

In modern society, the development of science and industrialization has brought economic growth, and better living environment, improved food life, advanced medicine, and increased span of life have led us into the aging society.

In the current situation to move toward the aging society, it's needed to prepare housing planning for retirement community in consideration of the physical and psychological and behavioral features of the elderly to raise their quality of life.

The purpose of this study was to map out proper housing planning for retirement community in consideration of the physical, psychological and behavioral characteristics of senior citizens, instead of just focusing on comfortable and convenient one.

키워드 : 노인행태, 실버타운, 주거

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 목적 및 의의

최근 국내의 의료 기술 및 의학의 발달 등으로 질병으로 인한 사망률은 점차 낮아지고, 사회 전 분야의 기술 진보에 따른 생활 환경의 개선으로 다른 선진국들과 마찬가지로 우리나라의 노령 인구는 이미 인구분포에 있어서 중요한 위치를 차지하고 있다. 그러나 인구분포의 변화로 인하여 노인 문제가 새로이 대두되기 시작하였다.

그러나 이러한 급속한 노인인구의 증가와 개발 노력에도 불구하고, 우리나라에는 노인들의 신체적, 심리적, 행태학적 특성을 고려하여 만든 실버타운 주거에 대한 연구는 미약한 실정이며, 경제적 지적 수준의 향상에 따른 노인의식의 변화로 기존의 시설로는 지금의 노인의 주거생활감각에 미치지 못할 뿐만 아니라, 노인의 신체적 특성을 고려하지 않은 디자인이 대부분이다. 따라서 노인의 행태를 고려하지 않은 주거시설에 거주한다는 것은 여러 면에서 부적합하여 노인의 주거환경의 질적인 면에서 문제가 되고 있다.

이러한 배경을 바탕으로 본 연구에서는 행태를 중심으로 한 실버타운 주거계획 방향을 고찰하는데 연구의 목적을 두고 실제적인 계획 특성을 파악하기 위해 상기한 관점에서 현재 국내에서 계획하고 있거나 이미 개발된 실버타운 실태를 분석하기로 한다.

### 1.2. 연구의 범위 및 방법

노인 인구가 급격히 증가하고 유교적 전통가족제도가 핵가족화 되면서 노인주거문제가 매우 심각해지고 있다. 그 해결방법 중 하나로 풍요로운 노후생활을 보장받을 수 있는 쾌적한 시설을 갖춘 수준급의 노인시설, 즉 이상적인 실버타운을 확보하는 방안이 있다. 본 연구의 대상으로서 실버타운은 정상적인 노인주거시설로서 주거기능과 지원기능을 포함한 복합기능을 가진 노인시설로 한정한다. 국내에서 실버타운은 아직까지 초기 단계에 있으므로 협의의 의미로 볼 때 실버타운과 더불어 같은 부류에 해당한다고 할 수 있는 유료 양로시설까지 포함하여 연구 검토하였다.

본 연구의 내용과 방법을 단계별로 정리하면 다음과 같다.

1 단계는 실버타운의 이론적 고찰로서 고령화의 문제점과 실버타운에 관한 모든 정의 및 등장배경과 구성요소에 대한 분석들을 알아본다.

\* 정회원, 건국대학교 건축대학원 실내건축설계학과 졸업  
\*\* 이사, 건국대학교 실내디자인학과 교수, 공학박사

2 단계에서는 한국 노인의 행태에 관한 연구로 노인의 신체, 정신 심리적 특성을 알아보고, 노인의 행태적 특성에 근거한 노인 주거의 공간의 물리적 요소, 공간을 총체적으로 표현해주는 의장에 이르기까지 실내공간을 이해하기 위한 틀을 형성하였다.

끝으로 이를 기반으로 하여 노인 행태를 고려한 실버타운 주거계획을 가능한 적용요소들을 선정하고 제안하는 과정이다. 일반적으로 주거공간을 계획하는데 있어 중요사항이 되는 생활을 반영한 공간을 제안하도록 한다.

## 2. 실버타운의 배경과 정의

### 2.1. 실버타운의 배경

실버(silver)란 그 의미가 갖고 있는 “은”의 의미가 “백발”로 연결되면서 은퇴자, 퇴직자, 노인, 노령자 등의 의미를 갖고 있다. 노령이란 일반적으로 두 가지 방법으로 생각해 볼 수 있는데 그것은 물리적 시간의 개념에 의하여 기계적으로 측정된 생활연령에 따라 정의하는 방법과 생리 연령에 따른 방법이다. 생활연령의 기준으로 각국 노령의 정의를 보면 구미의 경우 정년 제한을 65세로 하고 있으며, 국민연금제와 노인 복지법에서는 65세 이상으로 하고 있다. 우리나라의 경우 환갑풍속은 60세, 대한노인회 가입연령은 60세 이상이고, 생활 보호법 및 노인복지법에서는 65세를 노령이라 정의하고 있다.

일반적으로 생리학적인 측면에서는 생활체의 기관, 조직, 기능의 쇠퇴기를 말하고, 심리학적인 측면에서는 환경변화에 대한 적응력의 감퇴와 자기를 통합하려고 하는 능력이 감퇴하는 시기를 말한다. 그리고 사회학적인 측면에서는 정년이나 가사권 양도로 인한 제일선 생활에서의 은퇴기 또는 가족주기상에서 막내가 결혼하는 시기나 배우자 한쪽이 사망하는 시기를 말한다. 생리 연령이 생활연령에 비해 비교적 합리적으로 여겨진다. 노화현상의 진행 정도에 대한 측정기준이 불분명하여 불가피하게 생활연령이 보편적인 척도로서 이용되고 있는 실정이다.<sup>1)</sup>

### 2.2. 실버타운의 정의

실버타운(SILVER TOWN)이란, 노인인구의 급속한 증가 및 핵가족화, 의식과 가치관의 변화등의 따라 점점 사회와 가정으로부터 소외되어 가고 있는 노년층에 있어 노년기의 삶의 질을 높여 주기 위해 신체적이 특성에 맞는 건물설계와 서비스 프로그램을 통해 개인의 독립성과 자율성을 유지하며 생활할 수 있도록 계획된 독립된 노인집단주거형태<sup>2)</sup>로 정의한다.

1)한희경, 실버타운의 입지별 설계방향에 관한 연구, 충남대 석사논문, 1997, p.4

### 2.3. 실버타운의 구성요소

실버타운의 주요구성요소는 고령자의 특성을 최대한 배려한 기능이 충분히 반영이 되어야 한다. 즉 객실, 식당, 주방등 고령자의 특성에 대응한 주거기능과 기본서비스가 갖추어져야 하며 가족, 친지등 외부방문객을 위한 숙소와 식당, 이·미용실 등 각종 편의 시설도 함께 설치되어야 한다.

또한 실버타운은 노령층의 건강관리 및 스포츠, 레저활동에 대한 선호도가 점차 증가추세에 있어 이러한 시설을 겸비한 실버타운은 수요자들에게 매력을 줄 수 있을 것으로 예상된다.

그리고, 부대시설로는 노령자의 각종 질병을 치료할 수 있는 의료기관과 건강증진을 위한 운동센터, 취미, 교양, 레크레이션 등을 즐길 수 있는 노인복지시설이 갖추어져야 하며, 노인복지시설은 대강당, 집회실, 상담실, 극장을 갖추어 입주자들이 함께 어울릴 수 있는 시설도 아울러 건설하여야 하며 각종 질병을 치료할 수 있는 의료기관과 야외운동시설까지 갖춘다면 실버타운을 구성하는데 있는 기본적인 시설로 적당하다.

## 3. 노인 행태의 의한 특성분석과 제안

노인의 행태를 다른말로 표기한다면 모든 노인이 가지고 있는 노인의 특성에 따른 행동 양식이라고 할 수 있다.<sup>3)</sup> 신체적 특성과 정신적·심리적 특성, 사회적 특성과 노인의 행태에 대한 디자인으로 주의해야 할 특성 즉 친교성, 집단소속감, 프라이버시(Privacy), 개인의 지위, 영역성, 의사전달, 단서파악, 개인의 안전 등의 8가지 특성을 가지고 노인의 행태<sup>4)</sup>에 대한 분류연구 하겠다.

이 연구에서 기본적으로 다루는 노인의 행태는 주로 노인의 사회적, 환경적 영향으로 인한 노인의 특성을 주로 다루려고 한다. 일반적으로 노인의 행태를 언급할 때 노인의 신체상의 특징으로 한정되어 연구되지만, 노인의 행태는 신체상 물질적인 특징만이 아닌 심리적이고 환경에 대한 노인의 특성은 중요한 요소일 것이다.

이 연구의 분류는 기본적으로 C. M. DEASY가 주장한 8가지 인간의 행태를 기준으로 그에 따른 노인의 특성과 공간, 특징들을 분류해서 본 연구의 노인 행태의 분류에 따른 각 요소별 노인의 분류와 그 분류에 의한 공간의 분류, 그리고 그 공간의 디자인 요소를 제안<sup>5)</sup>하였으며 그 결과는 다음표와 같다.

2)하성호, 한국형 실버타운 모형의 개발방안에 관한 연구, 연세대 석사논문, 1992, p.12

3)김상태, 노인행태와 주거설계기법 적용에 관한 연구, 홍익대 석사논문, p.32

4)C.M.Deasy, 한필원역, 인간행태와 건축디자인, 기문당, pp.23-49

5)김혜정, 고령화 사회의 은퇴주거단지 디자인, 경춘사, pp.52-71

<표 1> 행태에 영향을 주는 요소별 분류와 공간시설

행태에 영향을 주는 요소별 분류	노인의 특성	공간시설
노인의 행태	친교성	<ul style="list-style-type: none"> <li>계단, 통로, 엘리베이터 등 이동공간</li> <li>입구, 출구 등의 인입공간</li> <li>식당, 휴게실 등의 공간</li> <li>세탁실 등의 공동이용시설</li> <li>담화실, 취미활동실</li> <li>야외, 실내 농장시설</li> </ul>
	소속감	<ul style="list-style-type: none"> <li>개인의 농장시설</li> <li>야외스포츠시설</li> <li>커뮤니티 시설</li> </ul>
	프라이버시 (Privacy)	<ul style="list-style-type: none"> <li>단위주거공간</li> <li>창문, 발코니와 같은 외부와의 접촉공간</li> <li>단위주거 공간과의 중간영역</li> <li>이웃과의 방음</li> </ul>
	지 위	<ul style="list-style-type: none"> <li>개인주거에서의 개인공간</li> <li>재료, 건물의 고저차이</li> <li>전통적 공간 구형</li> </ul>
	영역성	<ul style="list-style-type: none"> <li>개인공간의 영역확보</li> <li>유닛현관, 출입구</li> <li>유닛발코니</li> <li>주거공공의 영역</li> </ul>
	의사전달	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거 공공영역</li> <li>외부공간의 인근영역공간</li> <li>내·외부의 접촉공간- 로비, 현관</li> </ul>
	단서파악	<ul style="list-style-type: none"> <li>공간의 색채구별</li> <li>공간면의 질감을 통한 단서파악</li> <li>입구의 형태로 공간구별</li> <li>공간으로 단서를 파악할 수 있는 공간</li> </ul>
	안 전	<ul style="list-style-type: none"> <li>개인공간에서의 안전지대</li> <li>건물의 모서리 등 면처리</li> <li>공간의 폭, 높이의 위험성</li> <li>바닥재질의 안전성</li> </ul>

<표 2> 행태에 영향을 주는 요소에 따른 디자인 제안

	디자인제안(i)	디자인제안(ii)
친교성	<ul style="list-style-type: none"> <li>개인공간과 공용공간 사이는 개인의 공간 가꾸기 행위가 일어날 수 있도록 배려함</li> <li>전시벽을 마련하여 취미활동의 결과물을 전시함</li> <li>거주자들이 직접 요리할 수 있는 공동 부엌과 식사 공간을 마련함</li> </ul>	
소속감	<ul style="list-style-type: none"> <li>공용공간을 연결하는 동선이 이웃과의 교류를 자연스럽게 배치함</li> <li>커뮤니티 공간을 분산 배치함</li> </ul>	
프라이버시 (Privacy)	<ul style="list-style-type: none"> <li>사유화 할 수 있는 입구를 마련함</li> <li>세미-퍼블릭(Semi- Public)공간을 조성함</li> <li>개인의 사색공간을 분할하여 계획함</li> <li>융통성과 가변성을 제공함</li> </ul>	
지 위	<ul style="list-style-type: none"> <li>사물함을 주어 노인 특유의 사물에 대한 애착 심 등을 위한 개별 공간을 제공함</li> <li>한식 스타일로 침실을 연출함</li> </ul>	
영역성	<ul style="list-style-type: none"> <li>단위 발코니를 공동으로 사용하는 경우는 발코니에 개인의 의자나 가구를 놓고 사용함</li> <li>단위세대 출입구에 장식 가능한 공간을 제공함</li> </ul>	
의사전달	<ul style="list-style-type: none"> <li>대화공간 및 집단생활의 즐거움을 줄 수 있는 공용 공간을 둠</li> <li>잠깐 쉬기 좋은 장소가 될 수 있도록 벤치 등을 제공함</li> </ul>	
단서파악	<ul style="list-style-type: none"> <li>색채와 질감을 이용해 노인들 신체 조건을 고려하여 무장애 공간을 둠</li> <li>복도의 레일을 색채구별로 휠체어용 핸드레일과 활동성 노인의 핸드레일이 함께 설치함</li> </ul>	
안 전	<ul style="list-style-type: none"> <li>전기 콘센트 위치도 일반적인 위치보다 10cm 정도 높게 설치함</li> <li>위급한 상황을 알릴 수 있는 비상 벨 설치함</li> <li>미끄러질 위험을 방지한 표면 설치함</li> </ul>	

#### 4. 실버타운 국내·외 사례분석

실버타운의 국내·외 사례분석은 앞 장 노인의 행태의 의한 특성분석과 제안을 기반으로 디자인에 주의해야할 특성 즉 친교성, 집단소속감, 프라이버시(Privacy), 개인의 지위, 영역성, 의사전달, 단서파악, 개인의 안전 등의 8가지 특성을 가지고 분석하였다.

실버타운의 사례분석 결과 공통적인 디자인 제안으로는 첫째, 두 부부가 사용하는 공간임에도 불구하고 여러 개의 방을 두어 공간의 활용도가 떨어짐으로 융통성과 가변성으로 공간의 활용도를 높인다.

둘째, 넓은 베란다에 다용도실을 두어 큰 물건을 보관 할 수 있게 한다.

셋째, 현관이나 단위주거공간과 공간사이에 대화의 공간을 마련해 주고 발코니 혹은 개인의 사색 할 수 있는 공간을 마련해 준다.

넷째, 가급적이면 고정적인 가구보다는 이동 가능한 가구를 둔다.

다섯째, 노인들의 신체 조건을 고려하여 바닥의 재질과 모서리 처리에 중점을 둔 무 장애 공간으로 디자인한다.

<표 3> 실버타운 국내·외 사례분석

내부공간	분석 및 평가	결과 및 디자인제안
서울시니어스타운	 <ul style="list-style-type: none"> <li>*1인당 주거면적에 비해 공간의 효율이 떨어진다.</li> <li>*노인분들이 물건을 쉽게 보관할 수 있는 공간이 부족하다.</li> <li>*크다.</li> <li>*욕실은 노인이 사용하기에는 협소한 편이다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>*두 부부가 사용하는 공간임에도 불구하고 여러 개의 방을 두어 공간의 활용도가 떨어졌다.-용통성과 가변성으로 공간의 활용도를 높인다.</li> <li>*넓은 베란다에 다용도실을 두어 큰 물건을 보관할 수 있게 한다.</li> <li>*노인들의 신체조건을 고려하여 무 장애 공간으로 디자인한다.-바닥의 재질과 모서리 처리에 중점을 둔다.</li> </ul>
노블카운티	 <ul style="list-style-type: none"> <li>*편복도이므로 채광은 좋다.</li> <li>*서구형 오픈형 구성으로 프라이버시의 (PRIVACY) 공간이 부족하다.</li> <li>*식사는 주로 전음식당을 이용하는데 비해 주방, 식당 크기가 다른 공간에 비해 크다.</li> <li>*친밀한 교분을 높일 수 있도록 하는 대화공간과 개인의 사색공간이 부족하다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>*현관에 의자를 두는 곳을 마련하여 데드 스페이스를 없앤다.</li> <li>*두 부부가 사용하는 공간임에도 불구하고 여러 개의 방을 두어 공간의 활용도가 떨어졌다.-용통성과 가변성으로 공간의 활용도를 높인다.</li> <li>*노인들의 신체조건을 고려하여 무 장애 공간으로 디자인한다.-바닥의 재질과 모서리 처리에 중점을 둔다.</li> <li>*현관이나, 단위주거공간과 공간사이에 대화의 공간을 마련해 주고, 발코니 혹은 개인이 사색할 수 있는 공간을 마련해 준다.</li> </ul>
순애원	 <ul style="list-style-type: none"> <li>*편복도이므로 채광이 좋은 편이다.</li> <li>*1인당 공동 침실이 좁다.</li> <li>*수납공간이 없다.</li> <li>*욕실은 여러 노인이 사용하기에는 협소한 편이다.</li> <li>*거실에 긴 의자를 마련해 담소를 나눌 수 있는 공간이 있다.</li> <li>*바닥 재료도 타 재료와 달리 미끄럼 방지용을 사용하였다.</li> <li>*공간의 변화가 없다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>*15명 내외가 사용하는 공간임에도 불구하고 공간의 활용도가 부족하다.-용통성과 가변성으로 공간의 활용도를 높인다.</li> <li>*창문쪽이나, 문쪽에 벽으로 인식할 수 있는 수납공간을 만들어 준다.</li> <li>*고정적인 가구보다는 이동 가능한 가구를 둔다.</li> <li>*가구의 손잡이는 작은 것 보다 크고 잡기 편한 것으로 되어 있어야 하며, 한 손으로 열 수 있도록 되어 있어야 한다.</li> <li>*노인들의 신체조건을 고려하여 무 장애 공간으로 디자인한다.-바닥의 재질과 모서리 처리에 중점을 둔다.</li> </ul>
암스테르담보조코노인집합주택	 <ul style="list-style-type: none"> <li>*커뮤니티 공간이 부족하다</li> <li>*방음 효과를 위해 내력벽을 구조적으로 필요한 것보다 8cm로 건축하였다.</li> <li>*욕실은 노인이 사용하기에는 협소한 편이다.</li> <li>*13세대를 북쪽 파사드에 매달리게 함으로써 최대한 개방성과 녹지가 확보되었다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>*두 부부가 사용하는 공간이므로 용통성과 가변성을 두어 공간의 활용도를 높인다.</li> <li>*노인들이 쉽게 운동할 수 있는 공간을 마련한다.</li> <li>*소규모 커뮤니티 공간을 분산 배치하여 이웃과의 교류를 자연스럽게 한다.</li> <li>*노인들의 신체조건을 고려하여 무 장애 공간으로 디자인한다.-바닥의 재질과 모서리 처리에 중점을 둔다.</li> </ul>

## 5. 결론

공간에 있어서 노인들의 행태와 관련된 연구는 다음과 같이 8가지의 특성을 나누어서 분류할 수 있으며

- 타인과의 친교형성
- 집단의 소속감 및 사회성
- 노인의 프라이버시 및 개인 공간에 대한 소유
- 노인의 지위 및 정체성
- 영역성에 대한 추구
- 개인 혹은 단체의 의사전달
- 공간에 대한 단서파악 및 지시
- 개인의 안전에 대한 고려

이와 같이 노인의 행태에 대한 분류에 의해 연구된 디자인 제안은 실버타운 주거 계획시 반드시 고려되어야 하는 사항이며 이런 행태 요소가 다음과 같이 공간적 디자인으로 반영되어야 한다.

- 개인공간과 공용공간 사이는 개인의 공간 연출 행위가 일어날 수 있도록 배려한다.
- 커뮤니티 공간을 분산 배치한다.
- 한식 스타일로 침실을 연출한다.
- 단위세대 출입구에 장식 가능한 공간을 제공한다.
- 색채와 질감을 이용해 노인들 신체 조건을 고려한 무 장애 공간으로 디자인한다.
- 모든 공간에 미끄러질 위험을 방지한 표면설치 및 불필요한 돌출부, 예각부 등을 안전장치나 가급적 곡선형 등으로 보호한다.

결론적으로 더 이상 실버타운 주거공간은 서구모델로 접근한 단지 시설과 환경만 개선한 아파트보다는 사용자인 노인들의 행태가 고려된 실버타운 주거로 계획되어야 할 것이며, 이 접근에서 건축은 물론 실내적 측면에서도 활성화되어야 할 것이다.

## 참고문헌

1. 김혜정, 고령화 사회의 은퇴주거단지 디자인, 경춘사, 2000
2. 노순남, 현대사회와 노인 복지, 홍익계, 1984
3. 박광준 외, 고령화 사회와 노인 복지, 세종출판사, 1999
4. 박태환, 노년건축학, 보성각, 1996
5. 임송빈, 인간심리 행태론, 보성문화사, 1998
6. C. M. DEASY, 한필원 역, 인간행태와 건축디자인, 기문당, 1993
7. MVRDV, FARMAX, 010 publishers, 1998
8. ヤン・ポールソツ, 新しい高齢者住宅と環境, 鹿島出版會, 2000
9. 월간 건축과 환경, 해외노인공동주택3계, 1998.3
10. 월간 플러스, 노인의 住環境과 住居文化, 1992.11
11. 月刊 建築文化, 高齢化社會の 住居環境, 1992.9
12. 김상태, 노인행태와 주거설계기법 적용에 관한 연구, 홍익대석사논문, 1997
13. 하성호, 한국형 실버타운 모형의 개발방안에 관한 연구, 연세대석사논문, 1992
14. 한희경, 실버타운의 입지별 설계방향에 관한 연구, 충남대석사논문, 1997