

# 실버세대를 위한 서비스드레지던스의 디자인 지침에 관한 연구

## A Study on the Design Guidances of Serviced Residence for New Silver-Generation

이재진\* / Yi, Jae-Jin

김문덕\*\* / Kim, Moon-Duck

### Abstract

This study focuses on the design guidelines for planning and implementing the spatial characteristics in the living environment for the New Silver-Generation through the case analysis of "Serviced Residence", which has recently become very popular due to active demands for handy functions and services in New Silver-Generation living environment.

Nowadays, with relaxation of the phenomenon of lack of available houses, the focus of the construction market has shifted from builders to customers. Also, with the advent of the New Silver-Generation with money to spend to improve the quality of their lives, there has been high demand for living environment that provides high-quality services for comfort and convenience.

Means to provide high-quality services for comfort and convenience in New Silver-Generation environment warrant much consideration, and hence the current study on Serviced Residence, which has become very popular has been taken up.

This study on Serviced Residence will point out the problems found in the current Silver Residence environment and it will serve as an alternative for the living environment of the Silver Generation.

**키워드** : 서비스드레지던스, 서비스주택, 실버세대, 실버산업, 실버주거

**Keywords** : Serviced Residence, Service House, New Silver-Generation, Silver Industry, Silver Residence

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경 및 목적

오늘날 우리나라도 생활수준의 향상과 의료기술의 발달로 고령화사회(Aging Society)<sup>1)</sup>로 접어들면서 선진국처럼 실버산업에 대한 관심이 증대되고 있다. 연금을 수령하는 실버세대의 증가와 사회적으로 경제력을 갖춘 실버세대(Strong Silver)의 등장으로 실버관련 산업도 발전할 것으로 전망하기 때문이다.

이러한 실버세대를 위한 산업 중 가장 활발한 분야중 하나가 실버세대를 위한 주거공간을 위한 산업이라고 볼 수 있다. 이런 산업의 발전과 함께 실버세대를 위한 주거공간은 수준높은 서비스가 제공되는 주거의 개념이 요구되었으며, 이는 최근 주거공간에 호텔 같은 서비스를 제공하는 서비스드레지던스에서 그 유사점을 찾아 볼 수 있다. 서비스드레지던스는 일반적인 주거시설과 다르게 호텔과 같은 각종 서비스와 편의시설을 제공하는 장기투숙을 위한 임대주거시설로서 수요층의 대부분은 외국인이었다. 그러나 최근 들어 내국인 이용객 증가와 노인전용 서비스드레지던스의 등장은 경제력이 있는 실버세대를 위한 효과적인 주거시설로도 대체 될 수 있는 가능성을 보여주고

있다. 그 예로 분당에 위치한 피더하우스(PederHaus)가 있으며, 서비스드레지던스에서 행해지고 있는 서비스와 편의시설 외에 보다 노인층을 위한 전문적인 서비스와 부대시설을 갖추고 있다.

이에 본 연구는 국내 서비스드레지던스에 대한 사례분석을 통해 현재 서비스드레지던스에 대한 실내디자인 측면에 있어 기초적인 틀을 조성하고, 공간의 기능적 요소들이 실버세대를 위한 주거공간의 한 방향성을 제시 할 수 있다고 판단하였다. 따라서 이에 대한 고찰을 통하여 서비스드레지던스의 장점이 실버세대를 위한 주거 공간과 결합된 공간을 디자인하기 위한 그 적용과 지침을 제시하는 것이 본 연구의 목적이다.

### 1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 실버세대 주거공간에 있어 서비스적인 측면이 적극 요구됨에 따라 오늘날 주거생활에 있어서 양질의 서비스를 받으려는 경제력을 갖춘 실버세대를 대상으로 하며, 그들을 위한 서비스가 적용된 주거공간을 대상으로 한다.

연구의 방법에 있어서는 문헌조사를 통하여 실버세대의 개념과 현대적 특성에 대하여 살펴보고, 실버세대 전용주거공간의 필요성과 현황을 분석함에 따라 앞으로의 실버세대 주거에 대

\* 정회원, 건국대학교 디자인대학원 실내환경디자인 석사과정

\*\* 명예회장, 건국대학교 실내디자인학과 교수, 건축학박사

1)고령화사회(Aging Society) : 전체인구 중 65세 이상 고령인구비율이 7%~14%미만인 사회

한 전망을 제시해 본다. 그리고 최근 서비스주거로 각광받는 서비스드레지던스에 대한 이론적 고찰과 국내 현황 및 실버세대 적용사례를 분석하여 서비스드레지던스가 실버세대를 위한 주거공간의 하나로 대체될 가능성과 그에 따른 디자인 적용을 모색한다.

## 2. 실버세대와 실버주거

### 2.1. 실버세대의 현대적 특성

실버(Silver)는 노인이라는 단어가 갖는 부정적 이미지를 없애기 위해 고안된 용어이다. 즉 실버란 그 의미가 갖고 있는 '은'의 의미가 '백발'로 연결되면서 은퇴자, 퇴직자, 노인, 노령자 등의 의미를 가진다. 현재 우리나라는 고령자의 평균수명이 연장되고, 신체적 건강도 강화되면서 사회활동에 대한 노인들의 열망도 더욱 높아짐에 따라 여기서 언급되어지는 실버세대는 바로 뉴실버세대(New Silver-Generation)<sup>2)</sup>이다.

스스로를 '2Y2R<sup>3)</sup>세대'라 부르는 미국의 뉴실버세대는 직업과 일상으로부터의 퇴출을 의미하는 '은퇴'를 거부하고 젊은 시절 빼앗겼던 시간과 여유를 되찾기 위해 노력한다. 그들에게 실버세대의 의미는 가족부양과 돈벌이 고민에서 해방되어, 독서하고, 여행하고 다른 사람을 돕고 잃어버린 자신을 되찾는 계기를 제공해 주는 것으로 결코 삶의 종말을 의미하는 것이 아닌 새로운 여정의 출발점인 삶을 재창조하는 것으로 '삶의 르네상스'를 의미한다.<sup>4)</sup>

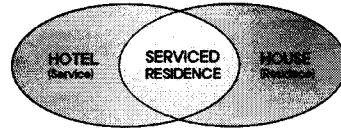
### 2.2. 실버세대의 주거 공간

집합주거가 발달한 우리나라에서는 실버주거 혹은 실버주택<sup>5)</sup>을 실버타운(Senior Housing or Retirement Community)의 개념으로 보는 경향이 많다. 이는 일반적으로 노인주거단지라고 하는데, 노인들에게 필요한 부대시설 및 서비스를 갖춘 복합적 주거시설을 말한다. 이러한 실버주택의 기능은 실버세대에게 필요한 의료시설, 여가시설 등 각종 서비스 제공시설과 주거공간으로 구성된 복합주거단지<sup>6)</sup>로, 일반적으로는 고령자들이 집단적 혹은 독립적으로 거주하는 주거시설의 의미로서 사용된다.<sup>6)</sup> 이러한 실버주거시설들은 제한적이고 단편적인 시설이 아닌 시장경제원리에 입각해 실버세대에게 선택할 수 있도록 다양하고 고급화된 시설로 갖추어야 하며 이러한 시설을 체계적으로 관리, 운영할 수 있는 전문적인 운영요원과 각종 프로그램이 함께 마련되어야 효율적으로 운영이 될 수 있다.<sup>7)</sup> 따라서 생활의 거점을 바꾸지 않고 연속적으로 노후생활에 필요한 서비스를 제공받도록 계획되고, 설계된 노인공동주거시설의 개발과 함께 독립생활 단계에서 완전 생활의 의존 단계까지 동일한 장소 또는 지역에서 의존의 증대에 따라 단계적으로 이용할 수 있는 커뮤니티 공간을 형성해야 한다.

## 3. 실버세대와 서비스드레지던스

### 3.1. 서비스드레지던스의 정의와 특성

서비스드레지던스(Serviced Residence)의 사전적 의미는 서비스, 봉사, 접대라는 뜻을 가진 Service와 주거, 주택, 거주라는 뜻을 가진 Residence가 합해져서 만들어진 합성어로서 '서



<그림 1> 서비스드레지던스의 개념모형

비스를 해주는 주거 공간'이라는 뜻을 갖는다. 호텔과는 다른 서비스를 제공하는 서비스드레지던스의 특성을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 서비스드레지던스는 일반적으로 비즈니스 고객이 많으며, 그와 비슷한 교류로 인해 장기체류를 목적으로 하는 고객을 대상으로 한다. 유학생, 외교관 등 가족 단위의 고객도 적지 않다. 둘째, 숙박기간은 1일도 가능하나, 일반적으로 30일 이상 투숙을 기본으로 한다. 셋째, 숙박료는 일, 주, 월, 년 단위를 기준으로 하며, 6개월 또는 1년의 선불제도 가능하다. 넷째, 24시간 운용되는 프론트데스크의 업무는 호텔과는 달리 체크인과 체크아웃 업무가 빈번하지 않으며, 보다, 고객관리부서(Guest Relation Office)의 업무와 비슷하다. 게다가 일반호텔에서 가능한 객실 메이드서비스나 세탁서비스도 제공한다. 다섯째, 객실 시설은 취사가 가능한 주방시설이 있으며, 장기체류에 맞게 모든 집기(Full Furnished System)가 제공된다. 여섯째, 각 객실에 구비된 인터넷서비스는 물론 프론트데스크에서는 비즈니스 업무 대행과 오피스 렌탈 서비스가 제공되어, 개인의 사무실 용도로 사용이 가능하다. 일곱째, 식음료업장의 용도는 편의시설로 구분되는 점이 호텔의 식음료업장의 수익비율과는 다른 성격을 가진다. 여덟째, 고객들에게 무료로 제공되는 다양한 문화 체험 프로그램은 호텔의 수익창출을 위한 패키지 프로그램과 구별된다.

### 3.2. 서비스드레지던스의 국내도입 배경

오늘날 국내 서비스드레지던스의 국내도입은 국제화시대에 장기체류 외국인의 증가에 따른 주거시설 부족으로 보는 것이

2) 기존의 실버세대와는 구별되는 뉴실버세대는 전통적인 노인 상에서 벗어나 왕성한 활동을 하는 노년층을 가리키는 용어로 소일거리로 여생을 보내지 않고 적극적으로 일자리를 개척하고 레저와 건강, 여가를 즐기 위한 동적인 활동에도 적극적인 성향을 띤다.

3) Too Young To Retire : 은퇴하기에는 너무 젊다

4) 서혜경, 뉴실버-신노인 세대, 복지연합신문, 2002.3.28

5) M. 벨린스(M. Valins 1991)는 실버주택을 거주자인 고령자의 자립생활과 프라이버시를 보장하기 위한 서비스가 제공되고 여러 가지 보호와 지원을 제공하는 다양한 건물의 전부라고 정의하면서 고령자가 현재 거주하는 곳에 지속적으로 거주하도록 하는 정책에 의해 현재 거주하는 주택을 노인생활에 적합하도록 개조한 형태까지를 실버주택에 포함시키고 있다.

6) 방송희, 실버주택 현황과 마케팅 전략에 관한 연구, 한성대 석논, 2005, p.10

7) 일간건설, 실버산업의 현황과 개발방향, 1996.8.20, pp.23~24

일반적인 견해지만에, 보는 관점에 따른 3가지 성향으로 분류해 볼 수 있다.

첫째, 국내 장기체류 외국인이 증가함에 따라 일반적인 임대주택 보다는 호텔과 같은 서비스나 프라이버시를 고려한 공간, 약간의 비즈니스 업무도 볼 수 있는 호텔식 서비스가 이루어질 수 있는 전문적인 장기 임대 주거가 요구되었다.<sup>8)</sup>

둘째, 국내에서 장기 체류를 위한 저렴하고 경제적인 비즈니스호텔의 부족에 따라 서비스드레지던스의 등장이 요구되었다. 그러나 최근에는 단기 체류 관광객 시장까지 넘보고 있어 호텔과 갈등<sup>9)</sup>의 골이 깊어지고 있어서 문제점을 안고 있다.

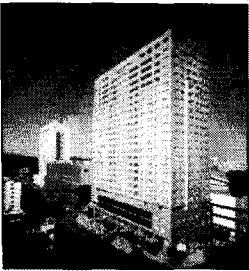
셋째, 삶의 질 향상과 라이프스타일 변화에 따라 첨단시설을 갖춘 주거시설과 다양한 부대시설과 함께 그동안 주거생활에 있어 부재되었던 호텔과 같은 질 높은 서비스가 요구되었다.



### 3.3. 국내 서비스드레지던스의 현황 및 사례분석

국내에는 1988년 스위트그랜드호텔(현 그랜드힐튼호텔)이 올림픽을 겨냥해서 105실의 서비스드레지던스를 최초로 공급했으나 크게 주목받지 못하다가 외국계 서비스드레지던스인 오크우드프리미어 코엑스센터(2001.11)와 인사동에 프레이저스위츠(2002.4)가 완공되면서부터 서비스드레지던스가 대중적으로 알려지게 되었다. 이후 국내 개발업체들도 휴먼터치빌, 바비엥, 씨클라우드, 코아텔, 웨르빌, 코업레지던스, 한스위트 등이 역세권을 중심으로 본격적으로 공급되기 시작되었다.<sup>10)</sup>

또한 세계적인 레지던스 회사인 에스코트그룹(Ascott Group)에서 서비스드레지던스 브랜드인 서머셋 팰리스(2005.10)가 공급되었고, 경쟁회사인 프레이저 서비스드레지던스 Pte Ltd. (Fraser Serviced Residence Pte Ltd.) 역시 프레이저 스위트 성공이후, 2번째 서비스드레지던스 브랜드인 프레이저플레이스(2006.7)도 공급되었다. 이후 서비스드레지던스가 계속해서 증가됨에 따라 한국서비스드레지던스협회가 2006년11월 공식 출범하기에 이른다. 이처럼 국내에서는 짧은 역사를 갖고 있지만 현재에도 계속해서 증가되는 추세에 있으며, 그동안 장기체류 외국인을 위한 특화된 주거공간에 맞추어 운용되었지만, 주거에 대한 인식변화에 따라 내국인들에게도 하나의 주거공간의 유형으로 자리 잡고 있다.

<표 1> 국내 서비스드레지던스의 사례분석

외관 및 명칭	건축개요 및 사례분석
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치: 서울시 강남구 삼성동 159</li> <li>• 규모: 지하 4층, 지상27층 / 279실</li> <li>• 운영: 오크우드 월드와이드 / 미국</li> </ul> <p>다국적 기업들이 위치한 테헤란로의 무역센터, 코엑스컨벤션 및 도심공항터미널을 갖춘 코엑스 단지 내에 있어 국제적인 비즈니스센터의 이용과 교통 모두 편리한 이점이 있다. 연회실, 비즈니스센터, 수영장, 체력장, 골프, 사우나, 레스토랑 커피숍 등의 각종 부대시설을 갖추고 2001년 11월에 오픈하였다.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치: 서울시 종로구 낙원동 272</li> <li>• 규모: 지하5층, 지상23층 / 213실</li> <li>• 운영: 프레이저 Pte Ltd. / 싱가포르계</li> </ul> <p>서울시내 중심인 인사동에 위치해있으며, 비즈니스 중심지와 세계 유수의 대사관, 쇼핑 중심지와 접근이 편리하고, 예술과 문화의 중심지역으로 아트갤러리, 골동품과도자기, 서점 등 한국 문화 전통으로 가득 찬 지리적 특성을 갖고 있다. 비즈니스 센터, 수영장, 체력장, 에어로빅, 사우나, 옥탑 골프연습장, 레스토랑, 바 등을 갖추고 2001년 11월에 오픈하였다.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치: 서울시 종로구 수송동 85</li> <li>• 규모: 지하 4층, 지상27층 / 431실</li> <li>• 운영: 에스코트그룹 / 싱가포르계</li> </ul> <p>각국 대사관과 세계 다국적 기업의 서울 본사와 인접해 있어 비즈니스업무에 적합한 위치에 있다. 또한 인사동 및 인근의 광화문과 종로 주변의 관광, 레저 활동에 편리한 지리적 이점이 있다. 비즈니스 센터, 체력장, 사우나, 레스토랑 등이 있고, 수영장, 바비큐그릴, 자꾸자 시설을 옥상에 두어 옥상공간을 적극 활용하고 있다. 2006년7월에 오픈하였다.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치: 부산시 해운대구 중동 1392-100</li> <li>• 규모: 지하6층, 지상30층 / 416실</li> <li>• 운영: 주) 서울린 / 한국</li> </ul> <p>비즈니스로 외국인들의 왕래가 빈번한 BEXCO가 3분 거리 내에 있고 국제적인 상업유통시설인 센텀시티가 5분 거리 내에 있어 국제적인 비즈니스의 중심에 위치해 있다. 연회실, 비즈니스 센터, 수영장, 체력장, 사우나 등의 부대시설을 갖고 있고, 6개 층 단위의 실내정원과 1~3층이 쇼핑 아케이드로 구성되어 있는 것이 특징이다. 2005년 10월에 오픈하였다.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치: 서울 강남구 청담동 5-25</li> <li>• 규모: 지하 6층, 지상27층 / 416실</li> <li>• 운영: (주)서울린 / 한국</li> </ul> <p>소비와 패션의 중심지인 청담사거리 위치하고 있다. 인근에는 쇼핑센터와 패션매장이 주를 이루고 있으며, 한강조망과 무역센터, 코엑스컨벤션, 도심공항터미널이 있어 접근성이 용이한 지리적 위치를 갖는다. 회의실, 비즈니스 센터, 체력장, 사우나, 옥상공원 등의 부대시설을 갖추고 2005년11월에 오픈하였다.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치: 경기도 성남시 분당구 정자동 209</li> <li>• 규모: 지하2층, 지상4층 / 170실</li> <li>• 운영: (주)토마토하우스 / 한국</li> </ul> <p>노인전문 서비스드레지던스로 국내 유일하게 도심공원 내에 위치하고 있다. 자연환경이 좋고, 정자역 10분 거리 내에 있어 교통이 편리한 점이 특징이다. 레스토랑, 커피숍, 갤러리, 은행, 미용실, PC방, 노래방, 은행, 북카페, 찜질방, 수영장, 체력장, 사우나, 지양산책로, 골프연습장, 조깅트랙, 병원, 약국 등 다양한 부대시설과 노인을 위한 서비스와 응급사태를 위해 24시간 의료인을 갖추고 있다. 2002년 4월에 오픈하였다.</p>

8) 김나나, 외국인을 위한 임대주택사업에 관한 연구, 건국대 석논, 2002, p.37


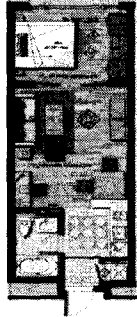
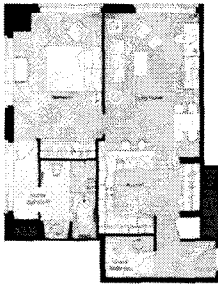
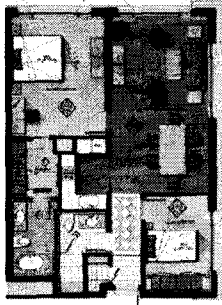
## 4. 서비스드레지던스 적용을 위한 디자인지침

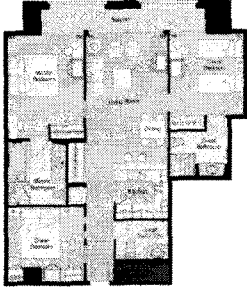
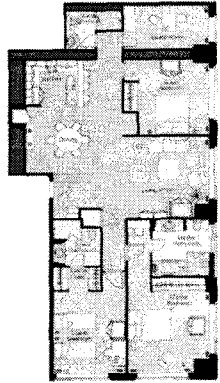
### 4.1. 주거공간부문

서비스드레지던스의 객실타입은 스튜디오(Studio), 1베드룸(One Bedroom), 2베드룸(Two Bedroom), 3베드룸(Three Bedroom), 4베드룸(Four Bedroom), 펜트하우스(Penthouse)등의 여러 가지 유형으로 분류된다. <표 2>참조

이러한 객실타입은 호텔의 유형을 취하고 있으나 일반적으로 호텔이 더블베드룸(Double Bedroom)<sup>11)</sup>이 주를 이루는 반면에 서비스드레지던스는 1베드룸이 주를 이루고 있다. 여기서 1베드룸이란 1개의 침대가 아닌 거실과 침실이 분리되어 있는 1개의 룸으로 해석하는 것이 옳다. 장기투숙인 만큼 개인의 프라이버시를 고려 수면공간이 분리되어 있는 타입을 선호하기 때문이다. 1베드룸의 단위면적은 일반적으로 40~100㎡로 실버타운(노인공동주거시설) 개발계획에 나타난 고령자의 단위주거적정면적과 유사하다.

<표 2> 서비스드레지던스의 타입별 객실유형

객실타입	스튜디오 (Studio) Oakwood Premier Coex Center	1 베드룸 (One Bedroom) Somerset Palace Seoul
공간구성		
공간분석	침실과 거실, 주방이 하나의 공간으로 구성되어, 작은 공간이지만 공간의 개방감과 효율성을 제공한다. 40㎡미만 공간으로 1인이 이용하기에 적합한 공간으로 되어있다.	침실과 거실사이에 가변적 벽체로 분리되어, 공간의 분할과 확장이 가능한 융통성 있는 공간을 제공한다. 60㎡미만 공간으로 1~2인이 이용하기에 적합한 공간으로 되어있다.
객실타입	1 베드룸 (One Bedroom) Oakwood Premier Coex Center	2 베드룸 (Two Bedroom) Somerset Palace Seoul
공간구성		

공간분석	침실공간과 거실공간이 2개의 공간으로 분리되어 침실공간에 있어 프라이버시를 제공한다. 100㎡미만 공간으로 2인이 이용하기에 적합한 공간으로 되어있다.	2개의 침실공간이 모두 거실공간으로 분리되어 각자 공간의 프라이버시를 제공한다. 130㎡미만 공간으로 2~3인이 이용하기에 적합한 공간으로 되어 있다.
객실타입	3 베드룸 (Three Bedroom) Oakwood Premier Coex Center	4 베드룸 (Four Bedroom) Oakwood Premier Coex Center
공간구성		
공간분석	3개의 침실과 3개의 욕실로 3인의 독립적인 공간을 제공한다. 160㎡미만 공간으로 가족단위의 주거가 가능하도록 구성되어있다.	3개의 침실과 1개의 서재로 구성되어 있다. 200㎡미만 공간으로 2세대가족 단위의 주거도 가능하도록 구성되어 있다.

### (1) 침실



<그림 2> 1베드룸의 거실

노인의 경우 온돌방을 선호하는 경향이 있으나 대부분 서비스드레지던스의 침실은 2인용 침대로 구성되어 있다. 최근 들어 노인들에게 적합한 침대가 출시되고, 침대를 선호하는 노인도 증가됨에 따라 커다란 문제점이 되지 않는다.

다만 서비스드레지던스에는 부재된 비상호출기<sup>12)</sup> 설치가 요구된다. 이러한 비상호출기는 누워서 조작할 수 있도록 침대 머리맡에 설치하고, 가구들은 고령자들도 한손으로 개폐가 가능하도록 부드럽게 설치되어야 한다. 침실의 창문크기<sup>13)</sup>는 실버세대를 위한 디자인 지침에 맞게 전망과 채광이 많

9)한국관광호텔업협회는 2000년 10월 서비스드레지던스업체 22곳을 건축법 및 관광진흥법 위반 등의 혐의로 검찰에 고발했다. “대부분의 서비스드레지던스가 오피스텔 아파트 주상복합 등의 형식으로 건축 허가를 내 투자자에게 고수익 배분을 조건으로 분양한 뒤 시설 운영을 위임받아 실질적인 호텔 영업을 하는 불법 행위를 하고 있다” 법적으로 명확하게 분류되지 않으면 호텔과 서비스드레지던스 사이의 분쟁은 앞으로도 계속될 전망이다. - 박종서, 한국경제, 2007.4.11

10)이진화, 오피스텔을 이용한 서비스드레지던스의 개발 및 투자에 관한 연구, 건국대 석논, 2004, p.14

11)더블베드룸(Double Bedroom): 2인용 침대가 있으며 2인이 사용할 수 있지만 혼자서 넓은 침대를 원하는 사람이 사용한다. 대부분 호텔은 일반적으로 침대의 크기로 객실타입을 구분한다.(Single Bedroom, Twin Bedroom 등)

12)너스 콜(Nurse Call)이라고도 불리며 건강상태가 위급하거나 긴급상황일 경우 버튼을 눌러서 사무실과 연락하기 위한 것이다. 일반적으로 욕실 및 침실에 설치한다.

13)누워서 밖을 전망할 수 있도록 바닥에서 40~60cm위쪽으로 창문이 설치하도록 노인관련 문헌에서 설계지침으로 권장하고 있다.

이 되도록 설치되어있다. 또한 조명제어는 침대에서도 제어가 가능하므로 고령자가 쓰기에 적합하도록 되어있다.

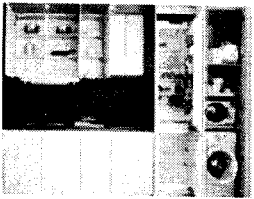
(2) 거실



<그림 3> 1베드룸의 거실

거실은 넓은 면적의 객실을 제외하고는 그리 크지 않다. 또한 주방과 경계도 모호하다. 외국인의 경우 숙박을 주목적 이용하기 때문에 침실에 비해 거실이용 빈도가 낮기 때문이다. 그러나 고령자의 경우 거실에서 TV시청, 대화, 독서 등 일상의 많은 시간을 보내기 때문에 거실의 적정 면적 확보와 개방적 공간 연출이 중요하다. 또한 고령자의 동선을 고려한 가구배치가 요구된다.

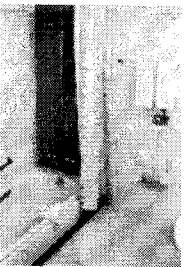
(3) 주방 / 부엌



<그림 4> 빌트인 주방

특성상 주방은 식사가 많이 이루어지지 않는 관계로 작지만 기능적으로 구성되어야 한다. 서비스드레지던스의 경우 주방집기는 빌트인 형식으로 되어있고, 안전을 고려 가스레인지가 아닌 인덕션 레인지로 되어있다. 고령자가 사용하기에 작업대의 높이<sup>14)</sup>가 조금 높게 설치되어 있으나 가스에 대한 위험요소를 제거하였고, 주방집기를 빌트 인으로 되어 있어 고령자가 사용하기에도 적합하게 되어있다.

(4) 욕실 / 화장실



<그림 5> 노인전문 서비스레지던스 욕실

욕실은 고령자에게 위험요소가 많은 공간이기 때문에 많은 안전장치가 요구된다. 바닥은 미끄럽지 않게 처리가 된 타일이나 돌을 사용하며, 욕조의 높이<sup>15)</sup>는 낮추어 설치되어야한다. 또한 욕조나 샤워부스에 안전손잡이를 설치하여 위험요소를 줄여야하며, 비상호출기가 설치가 요구된다. 그러나 대부분의 서비스드레지던스 욕실은 미끄러운 타일이나 대리석으로 마감되어 미적인 측면만 고려되어 있다.

4.2. 공용공간부문

(1) 프런트 오피스 / 로비



<그림 6> 프런트오피스 전경

이용자를 맞이하는 주요 장소의 하나로 장소에 대한 이미지를 결정지을 수 있는 곳이다. 따라서 미적인 측면을 많이 고려해야한다. 체인 인, 체크아웃 업무가 주된 업무가 아니고, 이용자의 관리부서적인 역할이 큰 만큼 고령자를 위해 상담이 가능하도록 프론트데스크에 상담 의자를 배치하는 것이 적합하다. 또한 로비에도 소파를 두어 외래자에 대해 응접할 수 있도록 배려해야 한다.

(2) 레스토랑 / 레지던스전용 라운지



<그림 7> 레스토랑 전경

서비스드레지던스의 레스토랑은 수익창출의 목표보다는 투숙객의 편의시설로의 기능이 강하며, 이곳에서는 일반적으로 투숙객의 조식이 제공되고 있다. 실버세대의 취향에 맞춘 음식과 서비스가 제공되어야 한다.

(3) 피트니스 클럽 (수영장, 체력장, 사우나, 에어로빅, 골프 등)



<그림 8> 피트니스 클럽 전경

피트니스 클럽은 규모에 따라 차이는 있으나 다양하게 구성되어 있는 편이다. 최근 실버세대는 다양한 레저를 즐길에 따라 운동시설이 다양하게 제공되어야 하며 전문 강사를 두어 배우며 즐길 수 있게 배려해야 한다.

(4) 비즈니스 센터 / 렌탈 오피스



<그림 9> 렌탈 오피스

비즈니스센터는 문서출력, 복사, 발송, 접수, 인터넷 등 비즈니스 업무를 하기위한 공간으로 서비스드레지던스에서는 중요한 부대시설중 하나이다. 그러나 고령자에게는 요구되는 공간이 아님으로 커뮤니티시설이나 문화 공간으로 이용되는 것이 바람직해 보인다.

4.3. 서비스부문

서비스드레지던스의 서비스는 대체로 질 높은 편이며 만족도 또한 높다. 서비스드레지던스의 주요 서비스는 하우스키핑 서비스, 세탁 및 드라이클리닝 서비스, 린서비스, 베이비 시팅 서비스, 리무진 서비스, 주차대행 서비스, 무료셔틀버스 서비스, 렌탈 오피스 서비스, 비서업무대행 서비스, 무료인터넷 서비스, 사무기기대여 서비스 등이 있다. 이와 같은 서비스는 외국인 장기 체류자 중심의 서비스로 실버세대에게 특별히 요구되는 서비스는 부족한 실정에 있다. 현재의 서비스드레지던스가 경제력을 갖춘 실버세대를 포용하기 위해서는 간호 및 간병 서비스, 식사서비스, 의료서비스, 건강검진 서비스, 레크리에이션활동 서비스 등이 추가로 수준 높게 지원되어야 한다.

5. 결론 및 제언

본 연구는 서비스드레지던스의 특성과 사례분석을 통해 계획을 위한 디자인 지침을 제공함으로써 실버세대를 위한 주거공

14)작업대의 높이는 휠체어사용자와 함께 사용할 수 있는 높이로 바닥에서 850mm가 적합하며, 싱크대의 가장 위쪽선반 높이는 1500mm이하로 권장하고 있다.

15)욕조의 높이는 30~45cm, 욕조의 깊이는 38cm를 기준으로 권장하고, 주변에 안전손잡이 설치를 권장하고 있다.

간에 있어 적용 가능성을 모색하였다.

대부분의 국내 서비스드레지던스는 외국인 장기 체류자에 맞추어 계획되었지만, 이것을 실버세대를 위한 주거시설로 포용되기 위해 도출한 결론은 다음과 같다.

첫째, 유니버설 디자인(Universal Design)<sup>16)</sup>을 반영되어야 한다. 서비스드레지던스가 외국인 장기체류시설로 높게 평가되는 이유는 외국인의 행태특성을 고려한 기능적 공간과 부대시설, 질 높은 서비스에 있다고 분석된다. 현실적으로 사용하는 모든 이의 욕구를 100%충족시키기는 불가능하나 실버세대를 포용하기 위해서는 보다 접근성이 용이한 디자인과 욕구를 충족시킬 수 있는 디자인이 적용되어야 한다.

둘째, 배리어 프리(Barrier Free)<sup>17)</sup>디자인을 반영시킨다. 실버세대의 주거생활에 있어 스트레스 요인으로 작용하는 신체적 기능의 장애는 유발되더라도 이를 수용할 수 있도록 계획되어야 한다. 고령자의 행태적 특성에 맞추어 공간의 장애요소를 제거하고 휠체어사용 시 무리가 없도록 공간의 크기확보, 욕실이나 보행로의 손지대설치 요구된다. 또한 실버세대의 정서를 반영하여 거부감이 느끼지 않도록 디자인한다.

셋째, 케어(Care)서비스의 확충 및 의료시설을 포함시켜야 한다. 대부분의 서비스드레지던스는 다른 서비스에 비해 케어서비스가 미비하거나 부재되어있다. 조사결과 실버세대를 위한 서비스드레지던스인 피더하우스만이 부대시설로 의료시설과 전문 의료인을 24시간 두어 응급환자를 대비하고 있다. 이러한 서비스와 부대시설은 실버세대에게 보다 자유롭고 안정된 주거생활을 누릴 수 있도록 심리적 안정을 제공하는 것이다.

넷째, 커뮤니티(Community)시설 및 문화공간을 형성시켜야 한다. 서비스드레지던스는 다양한 부대시설을 제공하고 있으나 성격상 비즈니스업무에 맞게 부대시설 및 서비스를 적극 제공하고 있다. 보다 실버세대의 포용을 위해서는 객실공간은 심리적 안정감을 확보할 수 있도록 프라이버시를 제공하여야 하며, 소외감을 느끼지 않도록 사회적 접촉을 유도 할 수 있는 커뮤니티 공간이 반드시 형성되어야 한다.

실버세대를 위한 주거공간에 있어 서비스드레지던스의 특성과 서비스를 반영시키기 위한 지침을 제언하면 다음과 같다.

첫째, 보다 전문적이고, 질 높은 서비스가 제공되어야 한다. 실버세대의 주거유형중 하나인 실버타운의 입주자를 대상으로 한 서비스 만족도 연구조사결과<sup>18)</sup>에 따르면 시설에 대한 만족도에 비해 서비스에 대한 만족도가 낮게 조사되었다. 계속해서 경제력을 갖춘 실버세대가 증가될수록 보다 전문적이고 질 높은 서비스가 요구된다.

둘째, 라이프스타일의 변화에 맞춘 다양한 부대시설을 갖추어야 한다. 최근 실버세대는 오락, 취미, 레저, 쇼핑 등 여가생활과 문화생활을 즐기며 따라 다양한 부대시설이 제공되어야 한다. 또한 여분의 공간을 확보해 다양한 라이프스타일의 변화

들을 수용할 수 있는 공간적 배려가 요구된다.

셋째, 인텔리전트(Intelligent)화된 첨단 주거시설이어야 한다. 안전과 보안, 쾌적한 주거환경이 제공되어야 하고, 실버세대를 위해 공간의 제약을 받지 않고 어디서나 쉽게 접근할 수 있고 작동할 수 있는 첨단기기의 도입이 요구된다. 고령자의 특성에 맞게 각종 사고 감시, 가전기기 제어, 원격제어, 모니터링, 실내환경조절기능 등을 간단히 제어할 수 있도록 해야 한다.

본 연구의 통해서 알 수 있듯이 서비스드레지던스의 특성이 오늘날 실버세대 주거공간에 있어 문제점으로 지적되었던 서비스적인 측면을 보완될 수 있을 거라고 여겨진다. 그러나 현재의 서비스드레지던스가 실버세대의 주거시설로 쓰이기에 아직 미흡한 점이 있다. 앞에서 언급한 디자인지침들이 반영된다면 변화하는 실버세대를 위한 서비스주거시설의 하나의 대안으로 활용되어질 것이다.

## 참고문헌

1. 김니나, 외국인을 위한 임대주택사업에 관한 연구, 건국대 석논, 2002
2. 김태환, 장기투숙호텔의 효과적 운영방안에 관한 실증적 사례연구, 세종대 석논, 1996
3. 김한수, 고령화 사회에 따른 자립형 노인주거공간계획에 관한 연구, 건국대 석논, 2004
4. 노주원, 라이프스타일에 따른 서비스드레지던스의 선택속성에 대한 연구, 한양대 석논, 2006
5. 박계간 외, 노년기 삶의 질에 관한 연구, 한국노인문제연구소, 2002
6. 방송희, 실버주택 현황과 마케팅 전략에 관한 연구, 한성대 석논, 2005
7. 배남순, 노인주거시설의 개선방안에 관한 연구, 중앙대 석논, 2004
8. 서혜경, 뉴실버-신노인 세대, 복지연합신문, 2002.3.28
9. 안현, Silver세대의 건강한 삶을 위한 실내디자인 연구, 목원대 석논, 2005
10. 이덕수, 실버타운 입주자의 특성 및 주거 만족도에 관한 연구, 중앙대 석논, 2005
11. 이진희, 오피스텔을 이용한 서비스드레지던스의 개발 및 투자에 관한 연구, 건국대 석논, 2004
12. 원용희, 실버텔 사업타당성조사·사업계획서작성, 백산출판사, 2002
13. 최동훈, 홈 네트워크를 적용한 실버타운 Unit 디자인, 국민대 석논, 2005
14. 한국토지개발공사, 실버타운 개발계획에 관한 연구, 1995
15. 홍이경, 한국형 노인공동생활주택의 실내디자인 선호경향과 지침연구, 경희대 박논, 2004

16) '연령이나 능력에 관계없이 모든 사람들이 최대한 사용하기 쉽게 만들어진 제품이나 환경에 대자인'이라고 설명하고 있다. Robert L. Null의 (1996)는 1.신체기능을 지원하며(Supportive), 2.용통성이 있으며(Adaptable), 3.접근이 용이하며(Accessible), 4.안전 지향적 이어야한다.(Safety Oriented) 이것을 유니버설 디자인에 있어 고려해야할 원칙으로 정리하고 있다.

17) '장애 또는 장벽이 없다'는 뜻으로 주거환경의 장애를 제거하여 장애자나 노인들이 자유롭게 활동할 수 있도록 배려한 설계기준을 말한다. 이러한 기준은 주거공간뿐 만아니라 가구, 제품 등 전반에 걸쳐 확대되고 있다.

18) 이덕수, 실버타운 입주자의 특성 및 주거 만족도에 관한 연구, 중앙대 석논, 2005, pp.77~78에 의하면 만족도 5점 만점 시설만족도 3.90에 비해 서비스만족도는 3.07로 낮게 조사되었다.