

# 예비노인의 노후상황별 주거환경 선호에 관한 연구

## Preference of Residential Environment According to the Situation of Old Age of Pre-Elderly

조성희\*  
Cho, Sung Heui

이태경\*\*  
Lee, Tae Kyung

### Abstract

The purpose of this study was to suggest the basic material of elderly housing complex development by examining the preferred residential environmental characteristics of the elderly housing complexes according to the situation of old age of the pre-elderly. The study was conducted assuming eight different situations of old age according to health conditions, couple living conditions, and economic conditions. The subject is the pre-elderly who want to live in the elderly housing complexes in the future is unlike other studies, so the result of their preferred residential environmental characteristics would be more concrete and reliable. In general, the preferred residential environmental characteristics of the elderly housing complex change with the situation of old age. This suggests various elderly housing should be considered as the situation of old age develops.

Keywords : elderly housing complex, the situation of old age, preferred residential environmental characteristics

주요어 : 노인주거단지, 노후상황, 선호주거환경특성

### 1. 연구의 배경과 목적

현대사회는 의학발달과 경제발전에 따른 국민소득수준 향상 등으로 평균수명이 연장됨에 따라 노인인구는 급속하게 증가하고 있고 그에 따른 다양한 사회문제들이 대두되고 있다. 뿐만 아니라 가족구조의 변화, 가치관의 변화 등으로 인해 노인단독 가구가 증가하고 있는 추세이다. 이에 따라 노인주거단지에 대한 관심과 수요가 증가하여 수요자의 특성에 부합하는 다양한 노인주거단지 개발이 필요하다.

연구의 목적은 예비노인의 노후 상황 특성에 따른 선호 주거환경특성을 파악함으로써 노인주거단지 개발방향을 위한 기초자료를 제시하는 것이다.

노인주거단지 개발이 이미 보편화되어 있는 여러 선진 국가에 비해 우리나라에서는 노인 관련 산업에 대한 인식이 부족하고, 노인주거단지 개발에 있어서도 노인주거의 필요성이 인식되는 정도의 기초적인 연구가 이루어지고 있는 실정이다.

노인주거에 관한 기존 연구는, 선진국의 노인주거 개발사례를 고찰<sup>1)</sup>하거나 현재 노인들이 살고 있는 기존의 주택현황을 고찰하고 이에 대응하는 건축계획요소를 파

악<sup>2)</sup>하거나 예비노인인 중년층을 대상으로 노인주거 개발을 위한 선호를 파악한 연구가 있어왔다. 최근에는 실수요자의 선호를 파악하고자 하여 예비노인인 중년층을 대상으로 노인주거 개발방향을 위한 연구들이 일부 나타나고 있다. 이들 연구들은 실제 조사에 있어서는 노인주거단지로의 거주의향에 관계없이 선호특성을 파악하였으나, 본 연구에서는 보다 효율적인 자료 활용을 위하여 노인주거단지의 거주의향을 갖는 실질적인 수요자를 대상으로 하는 연구가 필요함을 인식하고 연구를 진행하였다.

또 노년기는 신체적, 심리적, 사회적 특성에 따라 역동적인 변화를 보이는 기간이므로 노인주거의 요구파악에서는 건강상태와 배우자의 유무를 노후 상황의 중요한 변인으로 고려하고 있다<sup>3)</sup>. 그러나 한국인들은 건강문제(27.4%), 외로움의 문제(16.9%)뿐 아니라 경제적 문제(36.8%)를 가장 큰 노인문제로 인식하고 있으며, 국민들이 저축을 하는 가장 큰 이유로도 노후생활준비(30%)가 나타났다<sup>4)</sup>. 이는 노인주거단지 개발과 관련한 요구파악에 있어 노인의 노후상황특성에 대한 이해를 위한 변인으로 건강상태와 배우자의 유무 뿐 아니라 경제적인 상

\*정회원, 부산대학교 주거환경학과 및 노인생활환경연구소, 교수, 공학박사  
\*\*정회원, 부산대학교 아동·주거학과 박사과정

1) 권영민, 1997; 전명숙·강순주, 1992; 박재간, 1995

2) 최문선, 1999; 고성룡, 1990; 이숙영, 1998; 허병이, 1991

3) 오찬욱, 1992; 조미정, 1996

4) 통계청, 2002

태가 고려되어야 함을 보여주는 것이다. 따라서 본 연구의 연구문제는 다음과 같다.

- 1) 노년기를 앞둔 예비노인들의 노인주거단지에 거주할 의향을 조사하여 노인주거단지에 대한 선호를 파악한다.
- 2) 노인주거단지 선호 예비노인만을 대상으로, 노후상황<sup>6)</sup>별 선호 주거환경 특성을 파악한다.

## II. 연구 방법

본 연구는 예비노인의 노후상황에 따른 선호 주거환경 특성을 파악하고자 하려는 것이다. 이를 위해 문헌고찰을 바탕으로 실증연구를 시행하였다.

본 연구의 조사대상은 부산시에 거주하는 예비노인으로 가까운 미래에 실질적으로 노인주거단지의 주된 소비자가 될 계층으로 제한하였다.

본 연구의 설문지는 문항의 이해도와 신뢰도를 알아보기 위하여 부산시에 거주하는 예비노인 30명을 대상으로 예비조사를 실시하고 미비한 문항을 수정, 보완하여 작성하였다. 본 조사는 2003년 8월 26일부터 2003년 9월 8일까지 실시되었다. 설문지는 총 550부가 배부되었고, 회수한 설문지 중 문항에 대한 응답이 누락되었거나, 불성실한 응답을 한 자료를 제외한 412부를 최종분석에 사용하였다. 수집된 자료는 SPSS WIN 10.0을 이용하여 분석하였다.

실증연구의 조사도구는 조사대상의 일반적 특성과 주거환경 특성에 관한 것으로 구성하였다.

주거환경 특성으로 크게 주택특성, 근린시설, 지원서비스의 3개의 카테고리 나눈 선호를 조사하였다.

주택특성으로 크게 노인주거단지의 특성과 단위주호의 특성으로 구분하여 조사하였다. 노인주거단지의 특성으로는 노인주거단지의 종류, 노인주거단지의 위치, 노인주거단지 내 주택유형을 조사하였으며, 단위주호의 특성으로는 주택규모, 주택의 방 개수, 주택의 내부 공간구성, 기거양식 등을 조사하였다.

근린시설은 의료시설, 교육시설, 문화시설, 취미시설, 운동시설, 공원시설, 편의시설, 쇼퍼시설, 종교시설로 크게 구분하고 총 17가지 세부항목으로 분류하여 조사하였다.

지원서비스에 대해서는 크게 의료관련 서비스, 생활보조 서비스, 보호 서비스, 사회참여 여가관련 서비스의 4

- 5) 이후 노인주거단지에 거주 의향을 갖는 예비노인을 노인주거단지 선호 예비노인이라고 하였다.
- 6) 노후상황은 건강상태, 부부동거여부에 따라 부부동거/건강시, 부부동거/건강악화시, 혼자거주/건강시, 혼자거주/건강악화시의 4가지로 구분하였다. 이를 다시 경제적 상태에 따라 A집단, B집단으로 분류하여 노후상황을 8개로 구분하였다.
- 7) 본 연구에서 예비노인은 부산시에 거주하는 자녀 성인기에 있는 중년층(40대~50대)으로 한정하였다.
- 8) 설문지에 노인주거단지의 개념과 그 종류로서 자립형 주거단지, 반의존형 주거단지, 완전의존형 주거단지의 개념에 대하여 이해하기 쉬운 용어로 추가설명을 하였다.

가지로 구분하고 총 18가지 세부항목으로 분류하여 조사하였다.

## III. 노인주거단지에 대한 선호

### 1. 조사대상의 일반적 특성

조사대상의 일반적 특성으로 성별, 연령, 학력, 직업, 월평균 소득, 주택유형, 소유형태, 주택규모, 거주기간을 조사하였다<표 1>.

예비노인의 성별은 남자가 33.9%, 여자가 66.1%이고, 연령은 40대가 52.9%, 50대가 47.1%로 조사되었으며, 학력은 고등학교 졸업이 57.2%로 가장 많은 비율을 차지하였고, 대학교 졸업이 27.8%, 대학원 졸업 이상이 4.9%로 응답자의 90%이상이 고등학교 졸업 이상의 학력을

표 1. 조사대상의 일반적 특성

	일반적 특성	N(%)	비고
성별	남자	111(33.9)	
	여자	216(66.1)	
연령	40대	173(52.9)	M=49.8 (SD=4.2)
	50대	154(47.1)	
학력	중학교 이하	33(10.1)	
	고등학교 졸업	187(57.2)	
	대학교 졸업	91(27.8)	
	대학원 이상	16(4.9)	
직업	전문직	52(15.9)	
	관리사무직	36(11.0)	
	생산기술직	22(6.7)	
	판매직, 서비스직	54(16.5)	
	자영업	105(32.1)	
	기타(주부,퇴직자, 농,임,축산,수산업)	58(17.7)	
월평균 소득	100-200만원미만	50(15.3)	M=298.6 (SD=133.9)
	200-300만원미만	98(30.0)	
	300-400만원미만	92(28.1)	
	400만원이상	87(26.6)	
주택유형	단독주택	101(31.2)	
	연립,빌라	29(9.0)	
	아파트	193(59.8)	
소유상태	자가	267(82.4)	
	전세	53(16.4)	
	월세	1(3)	
	기타	3(9)	
주택 규모	20평미만	12(3.7)	
	20-30평미만	107(32.9)	
	30-40평미만	134(41.2)	
	40-50평미만	53(16.3)	
	50평이상	19(5.8)	
거주 기간	1-5년	167(51.2)	
	6-10년	84(25.8)	
	11년이상	75(23.0)	
	전체	327(100.0)	

가지고 있었다. 직업으로는 자영업이 32.1%로 가장 많았고 기타(주부 및 퇴직자, 농·임·축산·수산업)가 17.7%, 전문직이 15.9%, 판매·서비스직이 16.5%, 관리사무직이 11.0%, 생산기술직이 6.7%로 나타났으며, 월평균 소득은 100-200만원 미만인 15.3%, 200-300만원 미만이 30.0%, 300-400만원 미만이 28.1%, 400만원 이상이 26.6%로 나타났다. 주택유형으로는 아파트가 59.8%, 단독주택이 31.2%로 조사되었고 소유상태로는 응답자의 80% 이상이 자가소유인 것으로 나타났다.

주택규모는 30-40평미만이 41.2%, 20-30평미만이 32.9%, 40-50평미만이 16.3%로 나타났으며 현주택에 거주기간은 1-5년이 51.2%, 6-10년이 25.8%, 11년 이상이 23.0%로 나타났다.

이들 조사대상자 327명은 노인주거단지로의 거주의향이 있다고 응답한 자들로서, 예비노인의 노인주거단지 선호와 관계가 있는 사회경제적 특성변인으로는 연령, 학력, 월평균소득, 거주기간에서 유의한 차이가 있는 것으로 파악되었다. 즉 예비노인의 연령에서 50대에 비해 40대가 거주 의향이 높은 것으로 나타났다. 그리고 중학교 이하의 학력에 비해 대졸 이상의 고학력일수록, 현재 월평균소득이 400만원 이상으로 소득이 높은 경우, 현재 주택에 거주기간이 1-5년 이하로 짧은 경우 노인주거단지 거주 의향이 높은 것으로 파악되었다.

## 2. 예비노인의 노인주거단지에 대한 선호

예비노인이 가지고 있는 노인주거단지에 대한 선호를 거주 의향을 통해 알아보았다. 그 결과, 응답자의 79.4%(327/412)가 노인주거단지에 거주할 의향이 '있다'고 하였으며 20.6%(85/412)가 '없다'고 응답하였다. 이는 최진아(2001)의 연구에서 노인주거가 건설되면 이주하겠다고 응답한 비율인 57.4% 보다 더 높은 선호를 나타낸 것이다.

이로써, 대다수의 예비노인이 노인주거단지 거주에 대하여 긍정적인 태도를 가지고 있음이 확인되어 노후생활을 보다 안락하게 보낼 수 있는 노인주거단지의 수요가 점차 증가함에 따라 개발의 필요성이 더욱 커질 것을 알 수 있다.

또한, 노후 상황에 따른 차별적인 특성을 고려하기 위하여 위 327명<sup>9)</sup>을 대상으로 노후 상황별로 노인주거단

지에의 거주 의향에 대하여 알아보았고 <표 2>와 같다.

부부동거/건강시에는 50.2%가 의향이 있다고 응답하였고 부부동거/건강악화시에는 82.9%가, 혼자거주/건강시에는 67.9%가, 혼자거주/건강악화시에는 91.4%가 노인주거단지에 거주할 의향이 있는 것으로 나타났다.

노후 상황 변인 중 부부동거여부에 대해서는 전반적으로 부부가 동거할 경우보다 혼자 거주할 경우 노인주거단지 선호도가 높게 나타났다. 또 건강상태에 대해서는 부부동거여부에 상관없이 건강이 악화될 경우 높은 선호를 보이는 것으로 나타나 가장 열등한 상황인 혼자거주/건강악화시에 노인주거단지에 대한 선호는 90% 이상으로 높았다. 이는 오찬욱(1992)의 연구에서 부부가 동거하면서 건강한 상황에서는 노인계획주거보다 일반주택에서 거주하려는 성향이 강하였고 혼자 거주하면서 건강악화된 상황에서 노인계획주거에 거주하려는 성향이 가장 강하다고 한 결과와 일치하는 것으로, 노후 상황에 따른 요구나 필요에 맞는 적절한 환경을 고려해 주어야 할 것이다.

## IV. 노후상황별 선호 주거환경 특성

노인주거단지 선호 예비노인을 대상으로 각 노후 상황별로 노인주거단지 개발을 위해 필요한 주거환경 특성인 주택특성, 근린시설, 지원서비스에 대한 선호를 조사 분석하였다. 각 노후상황에 따른 선호주거환경 특성의 조사 분석에서는 노후상황을 노후상황변인 중 부부동거여부와 건강상태를 기준으로 먼저 4개의 상황으로 구성하여 선호를 파악하고 경제적 상태 변인<sup>10)</sup>에 따라 추가 분석하여 구체화하였다.

### 1. 주택특성

#### 1) 노인주거단지 특성

##### (1) 노인주거단지의 종류

노인주거단지 선호 예비노인이 노후상황별 선호하는 노인주거단지의 종류를 살펴본 결과 노후상황에 따라 선호하는 노인주거단지의 종류가 달라짐을 알 수 있다.

노후상황 중 부부동거/건강시에는 자립형 주거단지를 68.1%, 반의존형 주거단지를 27.6%, 완전의존형 주거단지를 4.3%로 자립형 주거단지를 가장 선호하였다. 부부동거/건강악화시에는 자립형 주거단지가 13.0%, 반의존형

표 2. 노후상황별 노인주거단지 거주 의향 N(%)

노후상황 거주 의향	부부/ 건강시	부부/ 악화시	혼자/ 건강시	혼자/ 악화시	χ <sup>2</sup>
있다	164(50.2)	271(82.9)	222(67.9)	299(91.4)	***
없다	163(49.8)	56(17.1)	105(32.1)	28(8.6)	
전체	327(100)	327(100)	327(100)	327(100)	

\*\*\*p<.001

9) 이후 분석에서는 노인주거단지에 거주할 의향이 있다고 응답한 보다 실질적인 선호태도를 가진 327명만을 대상으로 하였다.

10) 경제적 상태를 구분하기 위하여 현재의 월평균 소득을 이용하였다. 노인주거에 대한 견해에 대하여 월평균 소득이 '400만원 이상'인 집단과 '200-400만원 미만'인 집단간에 확인한 차이를 보인다. 선형연구(홍형욱, 지은영, 2003)를 참고하였다. 또한 본 연구의 표집대상자를 여러 기준으로 소득집단을 구분하여, 집단간 의식차이를 조사해 본 결과에서도 400만원을 기준으로 구분하였을 경우 집단간 의식차이가 확인하게 나타나는 것으로 파악되었고, 본 연구 조사대상자의 월평균 소득 분포특성을 근거로 하여, 본 연구에서는 A집단(월평균 소득 100-400만원 미만)과 B집단(400만원 이상)으로 구분하여 분석하였다.

주거단지가 62.8%, 완전의존형 주거단지가 24.2%로 나타났다, 혼자거주/건강시는 자립형 주거단지를 43.2%, 반의존형 주거단지를 47.7%, 완전의존형 주거단지를 9.1% 선호하는 것으로 조사되어 부부동거/건강악화시와 혼자거주/건강시에는 반의존형 주거단지에 대한 선호가 가장 높음을 알 수 있다. 혼자거주/건강시에는 자립형 주거단지가 6.4%, 반의존형 주거단지가 29.5%, 완전의존형 주거단지가 64.1%로 완전의존형 주거단지에 대한 선호가 가장 높았다.

노인주거단지의 종류에 대한 선호에서는 경제적 변인인 A, B집단에 따른 차이가 나타나지 않아 노후상황변인 중 소득보다는 건강상태나 부부동거여부에 따른 차이가 더 두드러진 것으로 파악하였다.

즉, 부부동거/건강시에서 열등한 상황으로 갈수록 자립형 주거단지에서 반의존형 주거단지, 완전의존형 주거단지를 선호하는 경향을 보이는데 이는 단지 내 시설이나 지원서비스 이용의 용이함을 인식함에 따른 것으로 해석된다.

(2) 노인주거단지의 위치

전반적으로 건강시에는 도시근교를, 건강악화시에는 전원휴양지를 선호하는 성향이 높은 것으로 파악되었다. 이는 예비노인들이 노인주거단지의 위치에 대하여 노후상황변인 중 부부동거여부나 경제적 상태보다 건강상태에 의해 더욱 민감하게 반응하는 것을 보여주는 것이다. 한편 오찬옥(1994)은 부부동거/건강시에서 혼자되거나 건강이 악화되는 열등한 상황으로 갈수록 도시근교를 선호하는 비율이 낮아지고 도심지내를 선호하는 비율이 높아진다고 하였다. 이는 노후 열등한 상황 시 도심지내에서 생활할 경우 도시근교나 전원휴양지보다 다른 사람과의 접촉도 빈번하고 주변 편의시설의 이용도 용이하기 때문인 것으로 생각해 볼 수 있다. 그러나 본 연구는 노인주거단지 선호 예비노인을 대상으로 노인주거단지 내 지원

표 3. 노인주거단지 주택특성에 대한 선호-a N(%)

노후상황 주거단지	부부/ 건강시	부부/ 악화시	혼자/ 건강시	혼자/ 악화시	$\chi^2$	
종류	자립형	111(68.1)	35(13.0)	95(43.2)	19(6.4)	***
	반의존형	45(27.6)	169(62.8)	105(47.7)	88(29.5)	
	완전의존형	7(4.3)	65(24.2)	20(9.1)	191(64.1)	
	전체	163(100)	269(100)	220(100)	298(100)	
위치	도심지내	12(7.4)	34(12.6)	42(19.0)	56(18.9)	***
	도시근교	84(51.5)	111(41.1)	108(48.9)	87(29.4)	
	전원휴양지	58(35.6)	119(44.1)	69(30.3)	147(49.7)	
	전체	163(100)	270(100)	221(100)	296(100)	
주택 유형	단독주택	73(45.1)	96(35.7)	55(25.0)	79(26.9)	***
	연립/빌라	41(25.3)	83(30.9)	66(30.0)	87(29.6)	
	저층아파트	34(21.0)	76(28.3)	69(31.4)	109(37.1)	
	고층아파트	14(8.6)	14(5.2)	30(13.6)	19(6.5)	
	전체	162(100)	269(100)	220(100)	294(100)	

\*\*\*p<.001

시설 및 서비스, 그리고 생활전반에 대한 이해를 바탕으로 조사됨에 따라 열등한 상황 시 도심지내보다는 전원휴양지의 노인주거단지를 선호하는 것으로 나타난 것이다. 노인주거단지의 위치에 대해서는 A, B집단에 따른 차이는 나타나지 않아, 노후상황변인 중 건강상태나 부부동거여부에 따른 차이만을 볼 수 있었다.

(3) 노인주거단지 내 주택 유형

전반적으로 부부동거시에는 단독주택형을 선호하는 반면 혼자거주시에는 공동주택 형태로써 저층아파트형을 선호하여 다른 사람들과 공동생활을 통해 보다 많은 사회적 교류를 원하는 것으로 파악하였다.

모든 노후상황에서 고층아파트형에 대한 선호도가 가장 낮게 나타나 노인주거단지 계획 시 고층아파트 형태의 개발에 대하여 신중히 고려할 필요가 있음을 알 수 있다. 노인주거단지 내 주택유형에 대한 선호는 A, B집단에 따른 차이를 보이지 않았다.

2) 단위주호 특성

(1) 주택의 규모

전반적으로 10-30평미만의 규모대역을 선호하였다. 부부동거/건강시에는 다른 상황에 비해 30평이상 규모에 대한 선호도 다소 높은 반면, 혼자거주/건강시와 혼자거주/건강악화시에는 다른 상황에 비해 10평미만 규모에 대한 선호도 나타나, 상황이 열등해 질수록 선호하는 주택 규모가 작아지는 것으로 파악되었다. 이는 상황이 열등해 질수록 큰 규모의 주택을 유지 관리하기가 곤란해지는 이유로 인해 나타난 결과로 해석된다.

노인주거단지 내 주택의 규모에 대한 선호는 A, B집단에 따라 유의적인 차이가 나타났다. 부부동거/건강시와 부부동거/건강악화시에는 B집단의 경우 10-20평미만 규모에 대한 선호가 높은 반면, A집단은 20-30평미만의 더 큰 규모에 대한 선호 높은 것(부부동거/건강시:  $\chi^2=13.814$ ,  $p<.01$ , 부부동거/건강악화시:  $\chi^2=9.062$ ,  $p<.05$ )으로 파악되었다. 이는 노후상황변인 중 부부동거여부에서 부부동거시에는 건강상태와 무관하게 소득에 따라 주택의 규모에 차이가 나타나 소득이 높은 경우 선호하는 주택 규모도 커지는 것을 볼 수 있다.

표 4. 노인주거단지 주택특성에 대한 선호-b N(%)

노후상황 단위주호	부부/ 건강시	부부/ 악화시	혼자/ 건강시	혼자/ 악화시	$\chi^2$	
규모	10평미만	3(1.8)	13(4.8)	31(14.0)	58(19.5)	***
	10-20평	61(37.4)	122(45.2)	130(58.8)	168(56.4)	
	20-30평	74(45.4)	118(43.7)	54(24.4)	67(22.5)	
	30평이상	25(15.3)	17(6.3)	6(2.7)	5(1.7)	
	전체	163(100.0)	270(100.0)	221(100.0)	298(100.0)	
방 개 수	원룸형태	24(14.8)	47(17.4)	101(45.7)	149(50.0)	***
	1개	14(8.6)	34(12.6)	29(13.1)	48(16.1)	
	2개이상	124(76.5)	189(70.0)	91(41.2)	101(33.9)	
	전체	162(100.0)	270(100.0)	221(100.0)	298(100.0)	

\*\*\*p<.001

(2) 주택의 방 개수

건강상태와 무관하게 혼자거주시 원룸형태에 대한 선호가 높았다. 따라서 노후상황변인 중 부부동거여부에 따라 부부동거시에는 방 2개의 형식을, 혼자거주시에는 원룸형식에 대한 선호를 가지는 것으로 파악되었다. 즉, 주택 규모에 대한 선호 결과와 마찬가지로 상황이 열등할 수록 유지 관리측면에서나 행동측면에서의 편리함을 이유로 원룸형태에 대한 선호가 높아지는 것으로 해석된다.

또 노인주거단지 내 주택의 방 개수에 대한 선호는 A, B집단에 따라 유의적 차이를 보이는 것으로 파악되었다. 전반적으로 부부동거/건강시( $\chi^2=8.019, p<.05$ )와 부부동거/건강악화시( $\chi^2=10.232, p<.01$ )의 상황에서는 2개 이상의 방을 선호하는데, A집단의 경우 2개 이상 방에 대해 두드러진 선호를 보인 반면, B집단의 경우는 2개 이상의 방에 대한 선호가 낮아지는 대신에 원룸형태에 대한 선호가 조금 더 높아진다. 이러한 경향은 혼자거주/건강시( $\chi^2=10.501, p<.01$ )와 혼자거주/건강악화시( $\chi^2=14.331, p<.01$ )에 더욱 두드러지게 나타났다. 즉, B집단에서는 원룸형태에 대한 선호가 보다 두드러지게 나타났으나 A집단은 2개 이상의 방에 대한 선호가 비교적 높게 나타났다.

(3) 개별 주택에 원하는 공간

모든 노후 상황에 있어서 침실, 화장실, 욕실, 부엌은 80%이상 지적되어 기본적으로 노인주거단지라 하더라도 주택의 기본 형태를 갖추기를 선호함을 알 수 있다.

따라서 노인주거단지 개발 시 침실, 화장실, 욕실, 부엌은 개별 주택에 기본구성으로 제공하고, 또 소득 높은 집단의 경우 손님방, 창고, 다용도실에 대한 선호가 나타남에 따라 소득집단에 따른 차별화된 공간구성을 모색할 필요성을 발견할 수 있다. 이는 노인주거단지 내 방 개수에 대한 선호와 연관하여 설명되어질 수 있다. 즉, 소득 높은 집단의 방 2개의 구성에 대한 선호가 높으므로 침실 외 여분의 방을 다목적용으로 이용할 수 있도록 배려하여 계획할 수 있을 것이다.

(4) 공동사용공간

전반적으로 개별 주택의 기본 공간 구성을 위한 공간별 선호도에 비해 노인주거단지 내 공동사용공간에 대한 선호도는 낮게 나타나 공동사용에 대해 적극적이지 않음을 알 수 있다. 그 중 모든 노후상황에서 공동사용에 대해 50%이상의 선호를 보인 공간은 세탁실로 파악되었다.

A, B집단에 따라 공동사용공간에 대한 선호를 알아본 결과, 전반적으로 A집단은 B집단에 비해 공동 사용 공간에 대한 선호가 낮아 공간의 공동사용에 대하여 부정적인 반응을 가지는 것으로 파악하였다.

종합하면, 노인주거단지 개발 시 세탁실은 노인주거단지 내 공동사용공간에 포함하여 여러 세대가 함께 사용할 수 있도록 유도할 수 있음을 보여준다. 또 A집단의 경우 공동사용공간에 대한 선호도가 낮은 것과 앞의 개별 주택의 기본 공간 구성에 대한 선호도가 높았던 결과를 함께 생각해 볼 때 노인주거단지 개발 시 소득수

표 5. 노인주거단지 주택특성에 대한 선호-b 다중응답: N(%)

단위주호	노후상황	부부/건강시	부부/악화시	혼자/건강시	혼자/악화시
개별 주택 구성 공간	침실	156(95.1)	251(93.0)	207(94.1)	279(94.3)
	거실	142(86.6)	213(78.9)	159(72.3)	201(67.9)
	부엌	145(88.4)	235(87.0)	188(85.5)	243(82.1)
	식당	86(52.4)	148(54.8)	108(49.1)	145(49.0)
	욕실	151(92.1)	253(93.7)	197(89.5)	261(88.2)
	화장실	152(92.7)	247(91.5)	205(93.2)	267(90.2)
	서재	62(37.8)	70(25.9)	60(27.3)	53(17.9)
	세탁실	108(65.9)	185(68.5)	138(62.7)	164(55.4)
	베란다	122(74.4)	167(61.9)	133(60.5)	156(52.7)
	손님방	75(45.7)	108(40.0)	87(39.5)	98(33.1)
	창고	83(50.6)	98(36.3)	64(29.1)	84(28.4)
	다용도실	105(64.0)	154(57.0)	116(52.7)	145(49.0)
	전체	164	270	220	296
공동 사용 공간	침실	21(14.6)	32(13.6)	32(16.7)	51(19.3)
	거실	49(34.0)	71(30.1)	63(32.8)	74(28.0)
	부엌	42(29.2)	59(25.0)	50(26.0)	85(32.2)
	식당	65(45.1)	90(38.1)	72(37.5)	106(40.2)
	욕실	43(29.9)	57(24.2)	48(25.0)	75(28.4)
	화장실	56(38.9)	77(32.6)	68(35.4)	96(36.4)
	서재	40(27.8)	54(22.9)	40(20.8)	72(27.3)
	세탁실	87(60.4)	141(59.7)	109(56.8)	164(62.1)
	베란다	43(29.9)	67(28.4)	55(28.6)	85(32.2)
	손님방	33(22.9)	66(28.0)	51(26.6)	77(29.2)
	창고	69(47.9)	108(45.8)	82(42.7)	116(43.9)
	다용도실	60(41.7)	103(43.6)	77(40.1)	113(42.8)
	전체	144	236	195	264
기거양식	침대	90(54.9)	112(41.3)	150(67.6)	142(47.7)
	온돌	108(65.9)	209(77.1)	115(51.8)	210(70.5)
	소파	137(83.5)	188(69.4)	171(77.0)	183(61.4)
	밥상	65(39.6)	166(61.3)	75(33.8)	168(56.4)
	식탁	118(72.0)	122(45.0)	159(71.6)	126(42.3)
	낮은탁자	67(40.9)	134(49.4)	82(36.9)	142(47.7)
	전체	164	271	222	298

준에 따라 공간구성에 대한 요구가 다름을 고려하여 다양화 해 줄 필요가 있다.

(5) 기거양식에 대한 선호

기거양식에 대한 선호는 건강상태에 따라 크게 다른 양상을 보이는 것으로 파악되었다. 건강시에는 소파, 식탁, 온돌, 침대를 선호하는 반면 건강악화시에는 온돌, 소파, 밥상, 낮은 탁자를 선호하며, 특히 침대에 대한 선호는 50% 이하로 나타났다. 이는 건강시에는 주로 침대, 식탁을 사용하는 입식생활을 원하는 반면, 건강악화시에는 침대와 식탁에 대한 선호가 떨어지고 온돌, 밥상, 낮은 탁자에 대한 선호가 높아 주로 좌식 생활을 원하는 것으로 해석하였다.

A, B집단에 따라 기거양식에 대한 선호를 조사한 결과 큰 차이를 보이지 않았다.

2. 근린시설

근린시설은 노인들이 이용할 수 있는 근린시설들을 의  
료시설부터 종교시설까지 크게 9가지로 분류하고 각각  
세분화하여 18가지 항목으로 구성하여 조사하였다. 각 항  
목에 대하여 필요하다고 생각하는 정도를 4점 척도를 이  
용하여 알아보았다.

노인주거단지 선호 예비노인이 노후 상황별로 노인주  
거단지에서 이용할 수 있는 근린시설들에 대한 선호도를  
조사 분석한 결과<표 6>, 그림 1>. 노후상황에 따라 근  
린시설의 선호가 달라짐을 파악하였다.

노인주거단지 내 근린시설들에 대한 선호는 의료시설  
에 대해 가장 높게 나타났다. 즉, 예비노인들은 건강에

표 6. 노인주거단지 내 근린시설에 대한 선호도 M(SD)

	노후상황 근린시설	부부/ 건강시	부부/ 건강 악화시	혼자/ 건강시	혼자/ 건강 악화시	F-값
의료 시설	병의원,재활치료실	3.68(.54) b	3.90(.31) c	3.43(.66) a	3.90(.38) c	75.97 ***
	약국	3.59(.58) b	3.74(.50) c	3.34(.65) a	3.81(.51) c	47.26 ***
교육 시설	취업·부업교실, 교 양강좌교실	3.01(.64) c	2.40(.79) b	3.01(.77) c	2.20(.78) a	94.17 ***
	독서실,세미나실,	2.67(.75) b	2.22(.73) a	2.73(.87) b	2.11(.77) a	47.51 ***
문화 시설	극장,공연장,전시장	2.95(.69) c	2.50(.74) b	2.93(.82) c	2.23(.82) a	67.21 ***
	도서실,강당	2.60(.78) c	2.23(.72) b	2.60(.90) c	2.07(.77) a	32.18 ***
취미 시설	영화감상실,바둑, 장기,담화용실	3.13(.67) c	2.62(.77) b	3.04(.81) c	2.40(.82) a	57.76 ***
	다도,서예,공작용실 (요리,목공)	2.89(.73) c	2.36(.81) b	2.88(.81) c	2.24(.81) a	51.31 ***
운동 시설	실내스포츠센터 (골프,수영,헬스)	3.26(.74) c	2.72(.87) b	3.25(.68) c	2.46(.85) a	77.34 ***
	야외운동시설 (게이트볼,테니스)	3.09(.77) c	2.56(.88) b	3.06(.83) c	2.34(.84) a	48.36 ***
공원 시설	텃밭,개인정원	3.32(.65) c	3.04(.80) b	3.27(.73) c	2.89(.84) a	17.39 ***
	산책로, 휴게벤치, 연못·분수대	3.46(.58) c	3.31(.68) b	3.36(.62) bc	3.17(.77) a	12.66 ***
편의 시설	사우나,대중목욕탕, 이·미용실	3.50(.63) b	3.21(.77) a	3.36(.66) b	3.10(.79) a	23.16 ***
	커피숍,주점	2.47(.87) b	2.12(.89) a	2.46(.96) b	2.01(.89) a	20.35 ***
쇼핑 시설	대형마트,백화점	3.18(.74) c	2.81(.87) a	2.98(.87) b	2.71(.92) a	20.89 ***
	슈퍼,편의점	3.25(.60) b	3.02(.73) a	3.15(.72) b	2.96(.84) a	10.43 ***
종교 시설	교회,성당,사찰	2.93(.83)	2.94(.91)	2.94(.90)	2.92(.99)	.26 N.S

\*\*\*p<.001, N.S유의하지 않음

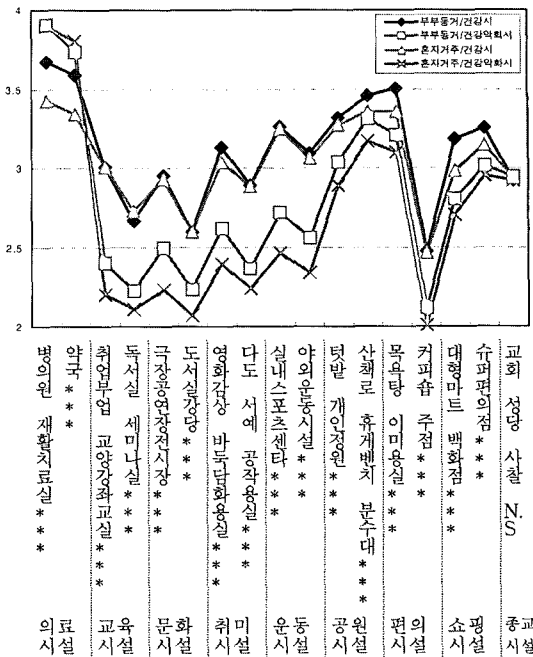


그림 1. 노인주거단지 내 근린시설에 대한 선호

대해 관심이 높으며 그로 인해 대부분이 의료시설을 필  
수적인 사항이라고 생각하는 것으로 해석된다.

또 근린시설들에 대한 선호도는 노후 건강상태에 따라  
크게 다른 양상을 보이는 것으로 파악되었다. 전반적으  
로 건강시에는 대부분의 근린시설에 대한 선호도가 건강  
악화시의 경우 보다 더 높았다. 건강악화시에는 의료시  
설에 대한 선호도만이 건강시의 경우보다 높고 다른 시  
설에 대한 선호도는 크게 떨어져 건강할 경우 선호도와  
차이를 볼 수 있다.

특히 교육시설, 문화시설, 취미시설에 대한 선호도는 평  
균 이하로 나타나 건강이 악화된 상황에서는 자기개발과  
여가를 위한 활동에 대한 선호가 낮은 것을 알 수 있다.

A, B집단 간 비교에서는 대체적으로 A집단이 B집단  
에 비해 선호도가 높았다. 세부적으로는 앞서 언급한 것  
처럼 건강악화시에는 생활유지를 위한 기본적인 사항에  
대한 요구만을 보이므로 소득집단간에 큰 차이를 보이지  
않으나, 건강시에는 큰 차이가 나타났다. 즉, 건강시에 A  
집단에 비해 B집단에서 교육시설, 문화시설, 취미시설,  
운동시설 등 다양한 여가 활동과 관련한 시설에 대한 선  
호가 떨어지는 것으로 파악되었다.

따라서 노인주거단지의 근린시설 계획 시 일반적으로  
건강상태 변인에 따른 차이가 크므로 의료시설, 공원시  
설, 편의시설이 반드시 포함되어야 하고 그 외 시설은  
노인들의 노후상황 변인을 고려하여 효율적으로 이용할  
수 있도록 개발하는 것이 필요할 것이다.

3. 지원서비스

지원서비스 항목을 18가지 서비스 항목으로 구분하였  
다. 각 항목에 대하여 필요하다고 생각하는 정도를 5점

11) 선호 근린시설에 대한 결과표에서  는 소득으로 구분한 A, B집단에 따라 유의적 차이를 보이는 항목을 나타낸다.  
(   : p<.05,   : p<.01,   : p<.001 )

척도로 조사하였다.

노인주거단지 선호 예비노인이 노후 상황별로 노인주거단지에 제공되는 서비스에 대한 선호를 조사 분석한 결과<표 712>, 그림 2> 노후상황에 따라 지원서비스에 대한 선호가 달라짐을 알 수 있다.

전반적으로 노인주거단지 내 지원서비스에 대한 선호도는 혼자거주/건강악화시를 제외한 상황에서 모든 서비스에 대하여 평균이상으로 나타났다. 혼자거주/건강악화시에도 사회참여 여가관련 서비스 부분의 선호도만 평균 이하로 나타나 노인주거단지 선호 예비노인은 모든 노후 상황에서 노인주거단지 내 지원서비스에 대하여 높은 요

표 7. 노인주거단지 지원서비스에 대한 선호도 M(SD)

노후상황	부부동거/건강시	부부동거/건강악화시	혼자거주/건강시	혼자거주/건강악화시	F-값	
의료 관련 서비스	의료기기 대여서비스	3.99(1.04) b	4.53(.71) c	3.71(1.13) a	4.72(.56) d	120.78 ***
	방문진료 서비스	3.74(1.16) b	4.50(.72) c	3.62(1.09) a	4.74(.53) d	155.23 ***
	간호간병 서비스	3.44(1.19) a	4.39(.77) b	3.43(1.11) a	4.69(.60) c	191.84 ***
	물리치료 서비스	3.77(1.06) b	4.47(.71) c	3.61(1.07) a	4.68(.58) d	138.38 ***
생활 보조 서비스	청소세탁 서비스	3.49(1.22) a	4.22(.80) b	3.47(1.00) a	4.47(.72) c	117.46 ***
	식사제공배달 서비스	3.17(1.23) a	4.05(.90) b	3.26(1.06) a	4.42(.76) c	147.40 ***
	목욕도우미 서비스	3.09(1.27) a	4.07(.88) b	3.06(1.06) a	4.41(.75) c	186.25 ***
	교통편의 제공서비스	3.46(1.21) a	4.18(.78) b	3.46(1.03) a	4.38(.77) c	93.03 ***
보호 서비스	쇼핑,심부름 서비스	3.27(1.21) a	3.93(.95) b	3.29(1.04) a	4.22(.91) c	88.43 ***
	긴급비상 통보서비스	3.79(1.11) b	4.12(.90) c	3.63(1.08) a	4.26(.92) c	34.75 ***
	재산상담 서비스	3.20(1.08) a	3.30(1.04) b	3.11(1.07) a	3.44(1.14) b	11.97 ***
	건강상담 서비스	3.82(.95) b	4.18(.82) c	3.66(1.03) a	4.26(.89) c	34.86 ***
사회 참여 관련 서비스	생활상담 서비스	3.39(1.03) a	3.51(.99) b	3.31(1.03) a	3.60(1.10) b	9.05 ***
	정보제공 서비스	3.53(1.07) b	3.30(1.04) a	3.30(1.06) a	3.20(1.12) a	3.49 *
	오락사교 서비스	3.39(1.08) b	3.03(1.09) a	3.36(1.06) b	2.88(1.07) a	13.17 ***
	여행관광 서비스	3.52(1.04) c	3.11(1.02) b	3.49(.97) c	2.79(1.06) a	36.46 ***
	사회봉사활동 서비스	3.45(1.03) c	3.05(1.10) b	3.44(1.00) c	2.80(1.10) a	22.79 ***
기념일이벤트 서비스	3.11(1.12) c	2.82(1.13) b	3.00(1.12) bc	2.59(1.10) a	9.58 ***	

\*\*\*p<.001, N,S유의하지 않음

12) 선호 지원서비스에 대한 결과표에서 [ ]는 소득으로 구분한 A, B집단에 따라 유의적 차이를 보이는 항목을 나타낸다.

( [ ] : p<.05, [ ] : p<.01, [ ] : p<.001 )

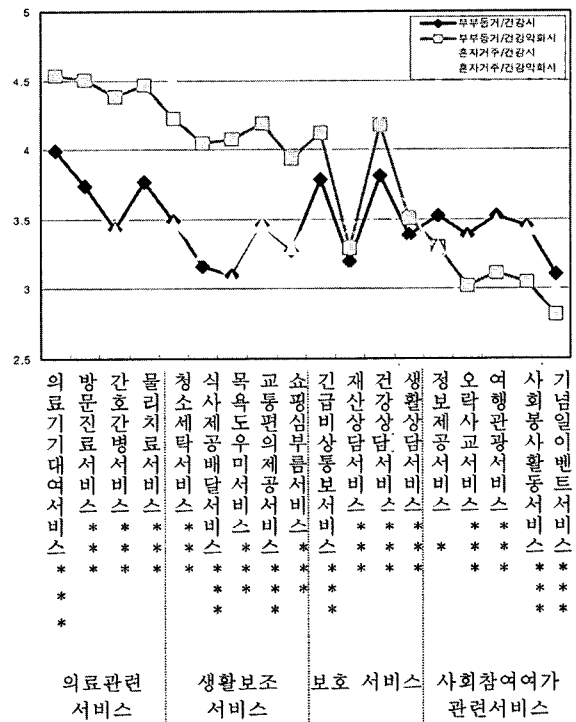


그림 2. 노인주거단지 지원서비스에 대한 선호도

구를 가질 것을 예상할 수 있다.

의료관련 서비스는 모든 상황에서 선호도가 가장 높은 것으로 나타났다. 이로써 예비노인이 건강문제에 대해 가지는 높은 관심을 재확인 할 수 있다. 또 앞서 근린시설에 대한 선호결과에서와 유사하게 노후상황변인 중 건강상태는 지원서비스에 대한 선호에도 큰 차이를 가져오는 변인으로 확인되어 노인주거단지 내 거주자가 이용할 수 있는 시설이나 서비스의 개발에서는 기본적으로 건강상태를 고려해야 함을 알 수 있다.

특히 사회활동 여가관련 서비스는 A, B집단 간 차이를 보여, A집단에서 선호도가 높게 나타나 생활에 필수적인 의료관련 서비스와는 달리 경제적 여건에 따라서 여가생활에 대한 요구와 선택이 달라질 것으로 예상된다.

### V. 결 론

노인주거단지 거주유향이 있는 예비노인만을 대상으로 노후 상황별로 노년기에 선호하는 주거환경 특성을 파악하였다.

예비노인은 노인주거단지에 대해 전반적으로 높은 선호를 가지고 있으며, 건강이 나쁘거나 혼자 거주하게 되는 열등한 노후상황으로 진행할수록 노인의 의존도가 높아져 노인주거단지에 대한 선택률이 높을 것으로 예상되므로 노인주거단지의 수요와 개발필요성이 증가되는 것으로 파악하였다. 또 노인주거단지 선호주거환경 특성은 노후 상황에 따라 변화하는 것으로 나타났다. 노인주거단지 개발에 있어서 보다 구체적인 노후 상황에 대한 파

악으로 수요자의 특성에 따라 다양한 선택이 가능하도록 주거환경에 대한 다양한 구성 계획이 이루어져야 할 것이다. 뿐만 아니라 노인주거단지 선호 예비노인들의 노인주거단지 내 근린시설과 지원서비스에 대한 관심과 요구가 높음에 따라 보다 다양한 시설과 노후상황별 특성에 적합한 서비스를 개발하고, 거주자가 효율적으로 이용할 수 있는 방안이 마련되어야 할 것이다. 노인주거단지의 선호주거환경 특성은 전반적으로 건강상태에 따라 유의한 차이를 보여 노인주거단지 개발 시 거주자의 건강상태를 배려한 계획이 특별히 요구됨을 파악하였다.

노후 상황별로 의존정도에 따라 자립형 노인주거단지, 반의존형 노인주거단지, 완전의존형 노인주거단지에 대한 선호가 달랐고, 자립형 노인주거단지보다는 반의존형 노인주거단지, 완전의존형 노인주거단지에 대한 수요가 더 많을 것이 예상되므로 이에 보다 중점적인 개발이 필요할 것으로 예상된다.

노년기는 변화와 이동에 적응하는 능력이 약하므로 노화에 따른 변화를 수용하고 대응할 수 있도록 해주는 복합적인 체계, 즉 노인의 의존도에 따른 자립형 주거단지, 반의존형 주거단지, 완전의존형 주거단지의 특성을 모두 지녀 노후상황에 따라 적합한 주거환경에의 이동과 적응이 보다 용이하도록 배려할 수 있는 주거환경체계가 개발되어야 할 것이다. 보다 안락하고 질적인 노후주거환경을 제공하기 위해서는 노인주거단지 계획에 있어서 노후상황변인인 건강상태, 부부동거여부, 경제적 상태 외에도 사회심리적 특성이 고려된 연구가 더욱 보완되어야 할 것이다.

## 참 고 문 헌

1. 고성룡(1990), 노인을 위한 공동주택 주거환경계획 연구,

서울대 박논.

2. 홍형욱·지은영(2003), 노인공동생활주택에 대한 지역별 견해 비교, 한국주거학회 추계학술대회집.
3. 권영민(1997), 도시지역 중년층의 노년기 주거환경 욕구 평가에 관한 연구, 경상대 박논.
4. 오찬욱(1992), 중년층의 선호성향을 통해 본 노인주거모델, 연세대 박논.
5. 이숙영(1998), 한국 노년층의 계획주거에 대한 요구, 연세대 박논.
6. 전명숙(1993), 중년층이 선호하는 미래 노인주거 환경에 관한 연구, 건국대 박논.
7. 조미정(1996), 노후의 상황특성에 따른 노인주거의 계획 방향에 관한 연구, 부산대 석논.
8. 허병이(1992), 도시지역 노인의 생활환경계획에 관한 실증적 연구, 건국대 박논.
9. 전명숙·강순주(1996), 서울시 중년층이 선호하는 미래 노인주거환경 I, 한국주거학회지, 제6권 제1호.
10. 최문선(1999), 노인주택 실태와 만족에 관한 연구, 한양대 석논.
11. 박재간(1995), 노인주거산업의 현황과 과제, 고령화사회의 위기와 도전, 나남출판사.
12. 최진아(2001), 노인주거 이주 및 입지 결정요인 분석, 부산대학교 석사학위논문.
13. 오찬욱·이연숙(1993), 노년기의 상황실정에 따른 노인주거특성에 대한 선호, 대한건축학회논문집.
14. 전명숙·강순주(1996), 서울시 중년층이 선호하는 미래노인주거환경 I, 한국주거학회지, 제6권 제1호.
15. 진미윤·이현(1995), 노인가구의 주거소비행태에 따른 노인주택 개발 방향에 관한 연구, 주택연구 제3권 제1호.
16. 홍형욱(1999), 한국의 지역사회통합형 노인주거의 대안적 모색, 주택연구 제7권 제2호.

(接受: 2005. 2. 24)