

실버타운의 事例를 통한 公用空間構成要素와 面積에 關限 研究

- 고층형 수도권 시설의 공용공간을 중심으로 -

A Case Study on the Spatial Organization in Public Areas of Silver Town

최 응*
Choi, Ung

이상호**
Lee, Sang-Ho

Abstract

Medical technology being developed, the increase of the aged population brings about many changes in financial standard, consciousness and lifestyle. And the increase of a nuclear family and a professional woman makes their family not to be able to support them anymore. Because aged people also don't want to rely on their family, aged people households are growing gradually. These causes make a house and a living environment of aged people to new social problems and these became elements to determine the living quality. In case of advanced nations a house considered of the physical character of aged people has been planned and they can live with various services in their houses and community that they are living without moving. But a house for aged people is initial stage in Korea. And most facilities are poor and just for protection and accommodation. Although concerning a house for the aged according to revised the aged welfare law, companies are waiting to build because of problems of cognition and regulation. Therefore the plan considered of the character of the aged is being needed for the independent and comfortable living of the aged.

Keywords : Housing for aging, Silvertown, Retirement community

주요어 : 노인주거, 실버타운, 은퇴후시설

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

1980년에 65세 이상의 노인인구의 구성비는 3.8% 이었으나, 정책적인 산아제한과 젊은 부부들의 출산 기피와 급속한 의학의 발달로 인한 평균수명의 증가로 인해 우리의 노령인구 구성 비율은 <표 1>과 같이 세계에서 유래를 찾아볼 수 없는 성장을 보였다.

UN에서 정한 기준으로 볼 때 65세 이상을 노인이라 정의하고, 65세 이상의 인구가 전체인구의 7% 이상일 때 고령화 사회(Aging Society)로, 14% 이상일 경우 고령사회(Aged Society)로 정의 한다. 그리고 고령사회에 진입하는데 <표 2>에서와 같이 한국-19년, 일본-24년, 미국-71년, 프랑스-115년이 소요된(될) 것으로서 연령층의 급격한 변화로 인하여 심각한 사회적, 경제적 문제를 야기할 것으로 예견되고 있다.

유엔에 따르면 <표 3>에서와 같이 한국인의 평균수명은 1985~1990년에는 69.8세로 조사 대상국 가운데 42위였다. 하지만 2000~2005년에는 76.8세로 30위였고, 이

런 추세라면 2005~2010년에는 78.2세가 될 것으로 예측되었고 이렇게 되면 미국(77.9세)을 제치고 27번째로

표 1. 연령별 인구 구성비 (단위: 천명)

구분/년도	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030	2040
전체 인구	32,241	38,124	42,869	47,008	49,220	49,956	49,330	46,743
65세~69	429	624	901	1,381	1,797	2,590	3,759	3,880
70세~79	462	654	992	1,530	2,588	3,354	5,429	6,611
80세 이상	101	178	302	483	969	1,877	2,711	4,450
비율	3.0	3.8	5.1	7.2	10.9	15.7	24.1	32.0

표 2. 주요국의 인구 고령화 추이

구분	한국	일본	미국	프랑스
고령화 사회에서 고령사회 진입 소요 연수	19	24	71	115
고령화 사회 진입 년도	2000	1970	1942	1864
고령사회 진입 년도	2019	1994	2013	1979

*정회원(주저자), 홍익대학교 건축공학과 박사과정
**홍익대학교 건축공학과 교수

1) 통계청, 연령별 인구 구성 추계자료, 2005. 01
2) 21세기 국내외 노인복지와 실버산업, 이인수 외, p 14

표 3. 국가별 평균수명

순위	나 라	1985-1990년	2005-2010년
1	일 본	78.3	82.8(4.5)
2	홍 콩	76.2	82.2(6)
3	아이슬란드	77.8	81.4(3.6)
4	스위스	77.4	81.1(3.7)
5	호 주	76.1	81.0(4.9)
6	스웨덴	77.3	80.8(3.5)
7	캐나다	77.0	80.7(3.7)
8	이스라엘	75.6	80.6(5)
8	이탈리아	76.2	80.6(4.4)
10	노르웨이	76.3	80.2(3.9)
~~~~~			
27	한 국	69.8	78.2(8.4)
28	미 국	74.6	77.9(3.3)
~~~~~			
78	방글라데시	53	64.8(11.8)
79	북 한	66.2	64.5(-1.7)
~~~~~			
100	레소토	56.4	34.3(-22.1)

2005~2010년은 추계치( )안은 연장된 수명. 자료: 유엔

2005~2010년은 추계치( )안은 연장된 수명. 자료: 유엔

오래 사는 나라가 된다. 우리의 경우는 이처럼 노령인구가 급격하게 늘어남으로 인하여 우리나라는 2000년에 들어서면서 65세 이상의 노령인구가 7.2%를 넘어서 어느덧 고령화 사회에 진입하였다는 것을 알 수 있다. 또한, 여성의 사회진출, 핵가족화, 독립을 원하는 노령층의 증가 등으로 인하여 노령층의 단독가구가 현저하게 증가하는 추세인데 비해서, 아직도 우리 사회는 노령인구를 흡수할 수 있는 노인주거복지시설이 현저히 부족하여 많은 노령인구를 수용할 수 있는 시설의 건립이 시급한 실정이다. 또한, 보건복지부에서 실시한 여론조사에³⁾ 의하면 <그림 1>과 같이 국민의 80.6%는 한국 사회의 노인 부양 문제가 심각한 수준이라고 응답하였다(매우 심각하다그림 1 노인문제 심각성 응답도표: 37.7%, 다소 심각한 편이

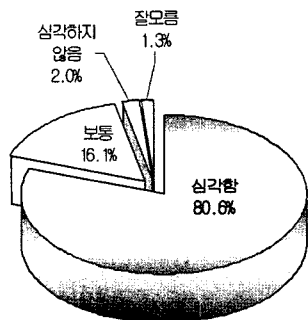


그림 1. 노인문제 심각성 응답도표

3) 보건복지부, 노인 요양보장제도 도입관련 전 국민 여론조사, 2004, 11, 09

다: 42.9%). 반면, 심각하지 않다는 2.0%에 불과했으며, 보통은 16.1%로 나타났다고 한다. 이러한 조사결과는 우리의 현실이 전반적인 분야에서 노인들을 위한 제도적 장치도 미흡하다고 생각하기 때문에 도출될 수 있는 결과인 것이다.

노인 주거시설은 사용 대상자들이 노령층임을 충분히 감안하여 노인의 신체적, 사회심리적, 경제적 특성을 고려하여⁴⁾ 내부공간의 기능적인 질서를 구축하는 것과 적절한 외부환경의 조화가 중요하다. 그러나 아직까지도 우리의 실정은 모든 면에서 과도기적인 상황에 놓여있다. 본 연구는 이러한 현실에 도움이 되고자 활성화 되어 있는 국내시설들의 내부공간의 구성(공용공간을 위주로)을 비교분석하여 유료노인주거복지시설의 계획방향을 설정하는데 참고자료가 되고자 한다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 노령연령층이 거주하는 공간의 계획을 주로 취급하므로, 우선적으로 우리나라 노인이 당면한 복지시설의 현실을 분석하는 것으로 시작하였다. 그리고, 기존의 학술논문, 및 관련서적을 통하여 실버타운의 개념과 현재 우리의 유료노인주거복지시설의 현황을 이해하며, 주거UNITS와 관리영역을 제외한 공용공간의 구성요소를 파악하기 위하여 수도권에 위치한 고층형 실버타운 중 비교적 입주율이 안정적인 성공된 사례들⁵⁾ <표 4>에서 보는바와 같이 선정하여 각 시설들의 전체적인 개요를 이해하고 공용공간의 구성형태와 각 소요공간의 면적에 관하여 Cad 도면과 현장 답사를 통하여 분석⁶⁾하였다.

표 4. 대상 시설의 일반개요

시 설	설립 년도	수용정원 (세대)	수용 인원(명)	종사자수 (명)	
유료노인 복지주택	<K>시니어스타워	03. 03. 28	142	198	52
유료 양로시설	<S>시니어스타워	98. 09. 28	144	174	62
	<N> 실버타운	01. 04. 23	554	328	102

## II. 우리나라의 노인복지시설

### 1. 우리나라의 노인복지시설

1960년대의 노인정을 시작으로 노인학교, 양로원(1970년대) - 노인복지관(1980년대) - 유료노인복지시설(1990년대)에 이르기까지 우리나라의 노인복지 시설은 '노인이 신체적, 정신적, 사회적으로 편안하고 안락한 상태가 되도록 하기 위하여 노인문제를 예방하고 해결하기 위한 공적·사적인 조직체계를 통하여 노인생활 전체를 제도적

4) 박희진, 양세화, 오인욱, 노인시설의 단위주거에 대한 요구 분석, 한국 실내디자인학회논문집 36호, 2003.02  
5) 2005년 보건복지부의 노인복지시설 현황에서 사례를 인용하였다.  
6) 도면상의 수치이므로 현황과는 다소 차이가 있을 수 있다.

표 5. 전국 노인주거 및 의료복지시설 현황

시설 종류	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	소계	총 계	
무료 시설	양로시설	4	5	5	2	3	2	1	12	5	2	4	8	9	8	5	3	78	317
	요양시설	7	10	7	6	5	2	3	18	7	7	9	15	6	12	13	4	131	
	전문요양시설	10	8	6	3	1	6	4	13	10	5	3	9	7	11	9	3	108	
실비 시설	실비양로					1			1				2	5	2	1		12	55
	실비요양	2	2	2	2	1	3	1	9	1	1	1	4	4	5	2	2	42	
	전문요양	1																1	
유료 시설	양로시설	3	1						16	2		10	1	1	4	3		41	146
	요양시설	6	3		2	1	1		12	1		4	5		2	3	1	41	
	전문요양시설				2				9			1	1	2	5	2		22	
	노인복지주택	1	3						1	1			1		1			8	
계	34	27	20	19	12	14	9	81	27	15	32	46	34	50	38	13	518		

으로 보장하기 위한 종합적인 대책' 7)을 마련하려는 것이라고 할 수 있다

1) 노인복지시설의 분류

우리나라의 노인복지시설은 1981년 노인복지법이 공포된 이후 5차례에 걸친 개정⁸⁾을 통하여 현재와 같은 형태를 구축하였다(1993년 2차 개정 시 민간단체나 개인도 유료노인복지시설을 설치 운영할 수 있게 함으로서 실버산업인 유료서비스 등장). 우리나라의 노인복지 시설은 주거복지시설, 노인 의료복지시설, 노인 여가 복지시설, 재가 노인 복지시설 등으로 구분된다⁹⁾.

2) 우리나라의 노인주거 및 의료복지시설

우리나라의 노인복지에 관한 시설들은 주로 종교단체에서 대부분 주도해 온 것이 현실이었으며, 1993년 이후 유료복지시설들을 개인이나 법인으로 하여금 설치할 수 있도록 법규를 개정하여 많은 시설들이 생겨나기 시작했다. 하지만 경영자 측의 경제력 약화로 인하여 노인들에게 피해를 주는 사례¹⁰⁾가 빈번하게 생겨나는 문제점을 노출시키기도 했다. 그러나, <표 5>¹¹⁾과 <표 6>에서 보는 바와 같이 실비노인 복지주택을 제외하고 많은 시설들이 설립되어 노령인구를 맞아들이고 있어서 긍정적인 면을 보여주고 있다.

표 6. 노인 주거복지시설의 개요

구 분	시설 개요	사 례
무료 양로 시설	65세 이상의 노인을 입소시켜 무료로 급식 및 기타 일상생활에 필요한 편의를 제공.	홍과양로원, 혜명양로원, 청운양로원, 시립양로원 등
실비 양로 시설	노인을 입소시켜 저렴한 요금으로 급식 기타 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설.	은빛마을(시흥), 벨벳타운(광주광역시), 요안나의집(나주), 복지마을(상주) 등
노인 주거 복지 시설	노인을 입소시켜 급식 기타 일상생활에 필요한 편의를 제공하고 이에 소요되는 일체의 비용을 입소한 자로부터 수납하여 운영하는 시설.	서울시니어스타워, 큰사랑, 은빛천사의집, 유당마을, 노블카운티, 초원의집(부산), 유무상봉마을(안성), 골든벨리(여주) 등
실비 노인 복지 주택	보건복지부장관이 정하는 일정소득이하의 노인에게 저렴한 비용으로 분양 또는 임대 등을 통하여 주거의 편의생활지도상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설.	
유료 노인 복지 주택	노인에게 유료로 분양 또는 임대 등을 통하여 주거의 편의 생활지도상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설.	서울시니어스(강서)타워, 서울시니어스 타운(분당), 환돌실버타운(부산), 임호시니어타운(부산), 낙원대실버타운(부산) 등

2. 실버타운의 형성 및 개념

1) 실버타운의 형성

실버타운이란 용어는 신조어로 우리나라의 유료노인양로시설이나 유료노인복지주택을 통칭하는 것으로 주거와 편의시설 및 의료시설의 기능이 갖추어진 복합주거시설이라 할 수 있다. 외국에서는 건강한 퇴직인들의 공동생활체를 뜻하는 '리타이어먼트 커뮤니티(retirement community)' 나 중풍과 치매 등 만성질환을 앓는 노인에게 의료 서비스를 제공하는 '너싱 홈(nursing home)'으로 통용된다.

실버타운은 우리나라의 경제가 발전하면서 직장을 가지는 여성인구의 증가와 사회적인 분위기로 인한 저출산율과 핵가족화 등의 문제에 원인을 둔 우리사회의 고령

7) 한국 노인복지론, 박차상 외, p. 61

8) 1989년 12월 1차 개정, 1993년 2차 개정, 1997년 3차, 1999년 4차, 2000년 5차 개정

9) 노인복지법 31조에서 노인주거복지시설은 양로시설, 실비양로시설, 유료양로시설, 실비노인복지주택, 유료노인복지주택이 있고, 노인위로복지시설에는 노인요양시설, 실비노인요양시설, 유료노인요양시설, 노인전문요양시설, 유료노인요양전문요양시설, 노인전문병원 그리고 노인여가복지시설로는 노인복지회관, 경로당, 노인교실, 노인휴양소 재가노인복지시설에는 가정봉사원 파견시설, 주간보호시설, 실비주간보호시설, 단기보호시설로 구분한다

10) 2002년 경남 합천의 K실버타운과 강원도 양양시 보리수마을의 한 양로시설 등 2곳이 자금난에 쫓겨 경매에 들어간 상태로 경북도내에는 경주를 비롯해 김천과 안동, 울진 등 4곳에 이와 같은 유료 양로원이 운영되고 있다.(영남일보, 2005, 10, 16)

11) 보건복지부, 전국노인복지시설현황, 2005, 07

화, 노령층과 자녀세대의 갈등 그리고 평균수명의 연장  
으로 인해 건강하고 경제력이 있는 노령층이 증가하였고  
이는 노령인구를 위한 독립된 주거형태를 요구하였다. 이  
에 부응하여 1993년 노인복지법을 개정하여 민간단체나  
개인이 설치할 수 있게 함으로서 유료노인주거복지시설  
이 많이 생겨나고 있다. 이 시설들은 많은 수가 자체에  
서 수용자들의 건강을 체크할 수 있는 의료시설을 포함  
하고 있어 건강에 불안감을 느끼고 있는 노령층의 건강  
을 수시로 체크할 수 있도록 하고, 노인여가복지시설에  
서 이용할 수 있는 시설들을 공유시설로 함께 설치하여  
여가생활을 주거공간 안에서 즐길 수 있도록 함으로서  
좋은 반응을 얻는 실버타운이 형성되기에 이르렀다.

표 7. 유료양로시설과 유료노인복지주택의 비교

시설 분류		유료양로시설	유료노인복지주택
내 용	입주자격	60세 이상	60세 이상
	시설의 소유권	법인이 소유함	입주자가 소유
	입주보증금	有	無
	월 생활비	有	有

이러한 실버타운은 노인들이 의식주 및 기본의료관리를  
주목적으로 체류하는 통합형 목적의 노인주거시설로서  
그 규모와 형태는 매우 다양하다. 특히, 대규모의 실  
버타운은 하나의 시설이 아니라 단독주택, 아파트, 연립  
주택, 양로시설, 요양시설 등 다양한 형태의 시설들이 상  
호 협조체제를 유지하며 형성된 공동주거이다. 이러한 시  
설들은 주로 노인복지법상의 유료노인양로시설과 유료  
노인 복지주택에 속하며, 다양한 편의시설과 의료시설을  
포괄하여 형성된다. 이 두 시설은 거의 같은 용도와 목  
적으로 설립되어지고 있으나, <표 7>에서 보는바와 같이  
입주자들에게 시설에 대한 소유권이 주어질 수 있는지  
여부에 의해 구분되고, 두 시설의 설치 기준은 <표 8>  
에서와 같은 차이를 보이고 있으나 현재 운영되고 있는  
시설들의 공용공간은 차이가 없이 설치기준보다 더 좋은  
편의시설 및 의료시설들을 제공하고 있다.

2) 실버타운의 종류

실버타운은 입지에 의하여 <표 9>에서와 같이 크게 세  
가지로 도심형, 근교형 그리고 전원형으로 구분할 수 있  
다. 전원형은 대도시에서 멀리 떨어져 있어서 경제적인  
반면에 입주자들이 이용하는데 있어서 불편한 점이 따른  
다. 하지만 농촌의 넘치는 노령인구를 흡수할 수 있어서  
지방자치단체가 주축이 되어 미래에 많은 타운이 형성될  
것이라고 기대된다. 근교형은 대도시에 인접한 지리적 위  
치에 형성이 되는데 비교적 부지를 확보하는 문제에 있  
어서 도심형보다 유리한 장점이 있어서 많이 형성되고  
있는 추세다. 도심형은 우리나라의 사회적 관념상 부모  
를 멀리 입소시키는 것이 바람직하지 않은 것으로 받아들  
여지기 때문에 아직까지는 선호대상이 되고 있다. 또  
한, 모든 시설이 실내에 자리하게 되기 때문에 실내공간

표 8. 설치기준

구 분	유료양로시설	유료노인복지주택
거실	●	●
사무실 및 숙직실	●	●
식당 및 조리실	●	
세면장 및 목욕실	●	
세탁장 및 건조장	●	
오락실	●	●
화장실	●	
의무실	●	●
창고 및 부속시설	●	
급수 및 배수시설	●	●
등화설비	●	●
소화설비	●	●
면회실(상담실)	●	
매점(편의점)		●
경보장치		●
취사실	●	
관내방송설비	●	
입소정원	5인 이상	30세대 이상

표 9. 실버타운의 입지에 따른 분류

종 류	장 점	단 점	사 례
전원형	-지가가 저렴하다. -자연과 함께할 수 있어 친환경적이다. -비용이 적게 소요되기 때문에 많은 지방의 수 요계층을 확보할 수 있 다.	-교통이 불편하다. -소외감을 느끼기 가 쉽다. -도시의 편의시설 을 이용하기가 불 편하다. -분양이 쉽지 않다.	-김제 시립노인복 지타운 -유무상통마을 -골든 벨리 -성라 실버타운 -보난자 라이프
근교형	-가족들의 방문이 비교 적 용이하다. -내 외부 공간의 활용 성이 모두 좋다. -비용이 도심형에 비해 저렴하다.	-대중교통이 불편 하여 문화적 헤 택에서 소외되기 쉽다. -공용편의시설의 활용성이 도심형 에 비하여 떨어 진다.	-유당마을 -노블카운티 -서울시니어스분 당타워 -라비들
도심형	-주변시설들을 이용하 기에 용이하다. -실내에 모든 편의 시설 들을 갖추고 있어서 기 후에 관계없이 이용 가 능하다. -문화 및 교양 프로그램 을 쉽게 접할 수 있다. -교통이 편리하다.	-부지확보에 비용 이 많이 소요된 다. -부지 확보가 어 렵다. -대다수가 고층형 이므로 수직적인 이동이 많다. -공간이 협소하다.	-서울시니어스 타워 -서울시니어스강 서타워(복지주택 ) -큰사랑(세곡동) -은빛천사의집(마 천동)

을 위주로 생활하기를 원하고 도시의 문화생활을 즐기  
기를 원하는 계층에게 바람직하다. 그러나 넓은 부지의 확  
보와 지가가 너무 높다는 문제가 있어 새로운 시스템을  
개발해 내야하는 당면 과제를 안고 있다.

3) 실버타운 내부공간의 구성요소 비교

국내의 논문에서 유추해 보면 유료노인주거복지시설의  
내부공간의 구분방식은 <표 10>에서와 같이 다양한 방

표 10. 유료노인시설의 내부공간 분류방식

논문 제목	저자	년도	공간의 분류
노인시설주거의 계획방향에 관한 연구	권용대 윤홍택	1995	주거공간, 관리시설, 편의 시설, 의료시설, 활동공간, 조정 등
도시형 유료양로시설 계획에 관한 연구	조성행 송성진	1997	주거부, 공용부, 서비스부, 관리부, 옥외부 등
한국노인요양시설의 공급량추정 및 시설계획에 관한 연구	권순정	1999	거주기능공간, 공용기능공간, 간호기능공간, 관리지원공간, 등
유료 노인시설의 계획특성에 관한 연구	서기영, 이진혁, 류지애	2001	거주부분, 공용부분, 관리부분

표 11. 조사대상 시설의 실내공용공간의 구성요소 비교

입주자용 공용공간		도심형 및 근린형 시설(수도권)		
		<S>시니어스 타워	<K>시니어스 타워(복지주택)	<N> 실버타운
운동시설	수영장	●	●	○
	헬스, 사우나	●	●	○
	당 구 장	●	●	○
	게이트볼장		●	○
	기 타	미니골프		
편의시설	로 비	●	●	○
	공용 화장실	●	●	○
	방문자대기실	●	●	○
	시청각실	●	●	○
	식 당	●	●	○
	편 의 점	●	●	○
	다목적실	●	●	○
	세 탁 실			○
	미 용 실	●	●	○
	개 인 창 고		●	○
의료 시설	상주 의사	●	●	○
	물리치료	●	●	○
	N/S	●	●	○
여가시설	취 미 실	●	●	○
	도 서 실	●	●	○
	컴퓨터실	●	●	○
	다목적실	●	●	○

법으로 분류되고 있는데, 이러한 분류방식은 거실을 포함한 주거부분을 중심으로 공용공간이 배치되어 있다.

실제적인 공간구성요소를 분석하기 위하여 선정한 사례들의 내부공용 공간의 구성요소들을 분석하여 본 결과 <표 11>에서 보는 바와 같이 크게 운동시설, 편의시설, 의료시설, 여가시설 등으로 구분할 수 있었다. 운동시설에서는 수영장, 헬스, 게이트볼장 등의 비중이 크게 다루어지고 있고, 편의시설 및 여가시설부분은 거의 모든 요소들이 잘 구성되어 있다. 그리고 노인들이 가장 민감하게 생각하는 의료부분은 실질적으로 시설에서 중요한 비중을 차지하고 있어 분양성과도 깊이 연관이 되는 것으로 분석되었다.

### III. 실버타운의 사례 연구 분석

#### 1) <S>시니어스 타워

서울시내에 첫 번째로 세워진 유료양로시설로서 고층형 도심실버타운이다. 이 시설의 SITE는 왕복 4차선(30 m)의 대로에 면해 있고, 전면과 후면의 경사도가 9 m 이상 되는 심한 경사를 가지고 있다. 기존의 병원시설이 대지에 바로 연결되어 있는 큰 장점을 지니고 있으며, 도로 변에는 주거동이 설치되어 있다. 또한, 큰 경사도를 이용하여 주거동 후면에는 너싱홈이 설치되어 있다.

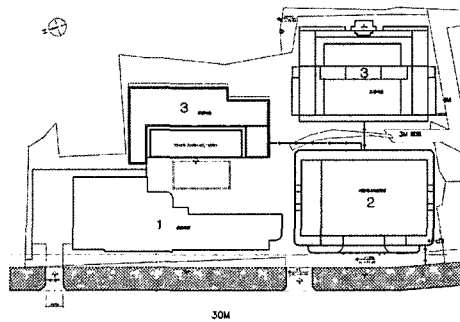


그림 2. 배치도

이 시설은 세 부분이 모두 순차적으로 증축되어 형성된 시설임에도 모두 실내에서 이동할 수 있도록 계획되어져 동선에 있어서는 이상적인 도심형을 보여주고 있다.

① 1층에는 로비와 방문객들을 위한 라운지, 카운터, 노인들을 위한 물품을 구매할 수 있는 실버마트, 상담실이 위치하여 입주자들의 편의와 security를 동시에 보장할 수 있도록 공간이 배치되었다.

② 2층에는 강당, 당구장&도서실, 서예실, 시청각실, 컴퓨터실, 동호인실, 가족의 방문을 대비한 식당 등을 배치하여 입주자들의 여가와 가족의 방문시 즐길 수 있도록 하였다.

③ 3층에는 대식당, 라운지, 사회복지사실, 등이 자리하며, 14층에는 수영장, 사우나, 미니골프 연습장, 휴게실 등의 공간이 마련되어 있다. 또한 뒤편에 증축되어진 너싱홈은 일반실(전용10.2평-26개실), 특실(19.54평-2개실), 발코니형 VIP실(19.54평-1개실)로 구성되어져 있으며 전면의 시니어스타워와 3층의 브릿지를 통하여 연결되어진다.

#### 2) <K>시니어스 타워

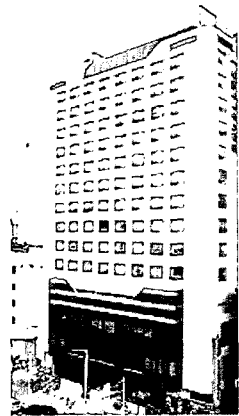
<표 13>의 시설은 김포공항으로 이어지는 공항로 변에 위치하고 있는 도심형 유료노인주거복지주택이다. 이 SITE는 전면에 40M 도로, 후면에 8M 도로가 면해있다. 전면에 대로로 인하여 소음이 많은 단점이 노인시설로서는 부적합한 것으로 판단되어지지만 서울시내에서 분양되어지는 최초의 유료노인주거복지주택이란 잇점을 안

12) 기존병원 부지에 인접하여 주거동과 타워파크, 요양시설(nursing home)이 별도 증축되어졌음.

표 12. 실버타운 사례-1

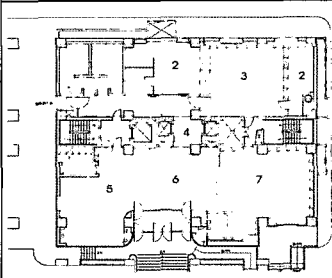
- <S>시니어스타워 -

위 치 : 서울시 중구 신당동  
 대지면적 : 3,450.65m²  
 연 면 적 : 13,651.57m²  
 건물규모 : 지하1층, 지상 14층



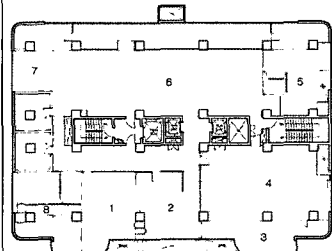
정 면 사진

평 면 도



1층 평면도

- 1.화장실 2.상담실, 3.사무실 4.코어  
 5.라운지 6.로비 7.실버마트



2층 평면도

- 1.오디오실 2.소회의실 3.서예실 4.다목적실  
 5.변접실 6.라운지 7.도서실 8.온돌방

구분	내 용	(면적:m ² )
1층	로비&라운지(137.58), 마트(96.53), 화장실(33.99), 사무실(42.42)	
2층	당구장&도서실(282.51), 다목적실(107.65), 시청각실(46.98), 온돌방(48.15), 휴게실(33.16), 식당(46.56), 동호인실(36.17)	
3층	식당(233.97), 주방(124.65), 창고(29.07), 라운지(102.72)	
14층	수영장(122.42), 사우나(85.05)	

고 설립되었다. 내부시설로는 전면에는 주거동이 자리하고 후면에는 89병상과 내과 외과 및 대장항문 크리닉 등의 진료과목으로 구성된 병원이 자리하고 있어 입주자들의 심리적 안정 요소로 크게 작용하고 있다.

① 주거동의 1층에는 로비, 사무실, 약국, 현금인출기 등의 공간이 자리하여 입주자와 방문객의 편의를 보장한다. 지하1층에 대강당, 당구장, 동호인실, 노래방, 도서실, 간호사실, 등이 배치되어져 있으며, 매점을 통하거나 주차장을 경유하여 병원의 메인 대기홀과 연결되어진다.

② 지하2층에는 헬스와 수영장, 사우나, 등이 위치하여 입주자들의 가족과 단란한 시간을 보낼 수 있는 공간을 마련하였고 15층에는 레스토랑이 자리하여 좋은 전망을 즐기며 식사 할 수 있는 여건을 마련해 주고 있다.

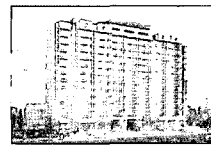
3) <N> 실버타운

이 시설은 유료양로시설 2개동(지하3층과 지상20층)에 542개의 UNITS와, 197개 BEDS 규모의 유료노인 요양 시설(지상6층)과 단지의 중앙에 입주노인들의 취미, 오락 활동을 위한 입주노인의 전용공간 그리고 입주자들의 소

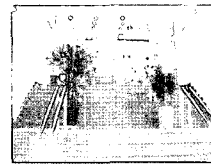
표 13. 실버타운 사례-2

- <K>시니어스 타워-

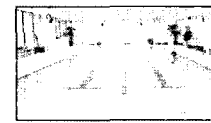
위 치 : 서울시 강서구 등촌동  
 대지면적 : 3,444.40m²  
 연면적 : 23,888.92m²  
 연 면 적 : 1,314.60m²  
 건물규모 : 지하4층, 지상 15층



조감도

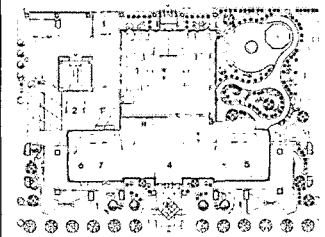


강서S병원입구

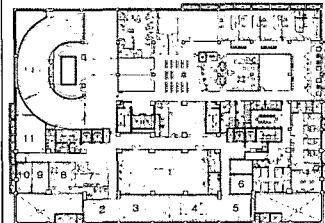


지하2층 수영장

배치도, 평면도

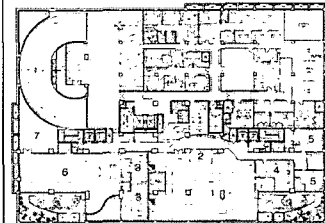


1. 병동 2. 주차장 3,4. 로비 5. 은행  
 6. 약국



1. 강당 5. 휴게실 9. 동아리실  
 2. 도서실 6. 노래방 10. 기원  
 3. 공연실 7. 강습 및 상담실 11. 창고 및 공조실  
 4. 당구장 8. 사회복지실

지하 1층 평면도



1. 헬스장 5. 휴게실  
 2. 미용실 6. 수영장  
 3. 사우나 7. 공조실  
 4. 사무실

지하2층 평면도

구분	내 용	(면적:m ² )
지하2층	휴게실(64.18), 미용실(25.16), 헬스실(245.95), 사우나(159.39), 수영장(336.49)	
지하1층	강당(190.13), 매점(77.97), 노래방(36.26), 휴게실(47.04), 당구장(42.43), 도서실(40.54), 사회복지실(38.85), 기원(22.44), 공연실(42.43), 상담실(26.18)	
1층	로비&라운지(191.19), 약국(108.46), 은행&실버신문(77.28)	
15층	레스토랑(420.82), 화장실(23.26)	

외와 고독, 외로움을 조금이라도 극복하기 위한 지역주민과 함께하는 공간, 직원들을 위한 공간이 혼재되어 있는 생활문화센터(지하4층, 지상4층) 그리고 건강관리 및 증진을 위한 스포츠센터(지하2층: 사우나, 스쿼시, 헬스, 조깅트랙, 골프연습장. 지하3층: 사우나, 수영장, 헬스 바디풀, 운동클리닉, 종합실내체육관, 에어로빅 등)로 구성되어 있다.

① 2개의 주거동은 1층에 로비, 사무실과 입주자들을 위한 동호인실(바둑, 마작, 다도, 공예 등) 기능의 공간들, 개

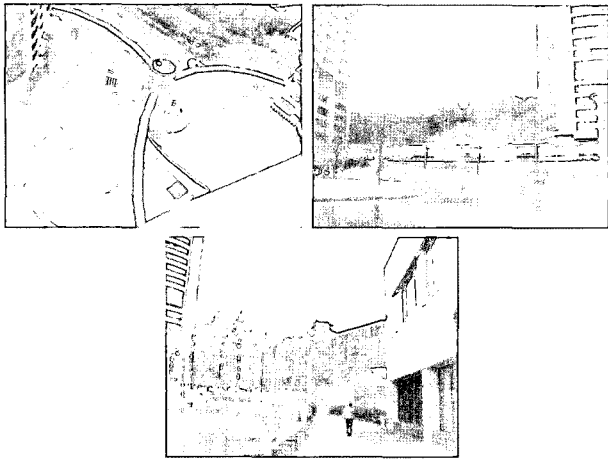


그림 3. 주거동과 문화센터의 연결 브릿지

인창고 그리고 입주자들을 위한 목욕탕이 위치해 있고, 7층에는 대규모 식당이 자리한다. 각 동별 이동은 생활 문화센터를 중심으로 주거동에서는 2층에 연결브리지를

통하여 사계절 자유로운 이동을 보장하고 생활문화센터 지하3층, 스포츠센터 지하2층, 너싱홈의 1층을 단일 레벨로 설정하여 자유로운 왕래가 가능하도록 계획되어졌다. 또한 시설의 지역개방에 따른 입주노인의 프라이버시를 확보하기 위해 주거동을 후면에 배치하여 상호간의 영역성을 구분하고 생활문화센터를 semi-public 공간으로 스포츠센터를 public 공간으로 배치되어 있다.

앞에서 각 표에서 층별 공용공간의 분석에서와 보는 바와 같이 <S>시니어스타워와 <K>시니어스타워의 운동시설 및 편의시설, 여가시설의 공간은 저층부와 최상층에 분리하여 배치되어 있고, 의료공간은 병원이 인접하여 바로 접근이 가능하게 동선계획이 이루어져 있다. <N>실버타운은 근교형의 장점을 충분히 살려 전체적으로 평면적인 배치형태를 취하여 시설들을 분리하여 동별 배치를 하였으며, 주거동은 고층형으로 구성되어, 저층부(2층-6층)의 중앙부와 7층에 공용공간이 집중 배치되어 있고, 생활문화센터에 추가로 공용공간이 배치되어 있다. 그리고 의료공간은 브릿지를 통하여 생활문화센터에 있는 클리

표 14. 실버타운 사례-3

- <N> 실버타운 -

위 치 : 경기도 용인시 기흥읍 대지면적: 150,868.00m ² 연면적 : 160,296m ² 건물규모 : 지하3층 지상20층		배치도, 평면도		입면도, 단면도		
		<p>2층 평면도 1.테이룸 2.홀 3.관리실 4.주거군 5.공조실 6.다용도실 7.개인창고</p>		<p>입면도</p>		
<p>1층 평면도 1.방풍실 2.로비 3.다용도실 4.개인창고 5.화장실 6.라운지 7.안내실 8.바독실 9.마작실 10.다도교실 11.공예실 12.사무실 13-14.상담실 15.회의실 16-17.욕실</p>		<p>3층 평면도 1.식당 2.홀 3.목욕탕 4.주거군 5.엘리베이터홀 6.빨래방 7.쓰레기 집하장</p>		<p>단면도</p>		
구분	내 용				(면적 : m ² )	
1층	로비&라운지(985.8), 다용도실(76.7), 음악실(58.5), 공예실(49.8), 다도교실(57.0), 마작실(71.4), 바독실(53.60), 욕실(125.1), 창고(510)					
2층	다용도실(105.0), 테이룸&라운지(536.8), N/S(39.8), 홀(33.8), 개인창고(493.9)					
3층	홀(94.3), 식당(98.2), 빨래방(44.3), 기계욕실(56.8), 쓰레기 집하장(13.4)	4층	식당(98.2), 청결물&상담실(56.8),			
6층	탈의실(22.0), 기계욕실(56.8), 식당(98.2, 5층-96.6동일 위치에 배치), 프로그램실(56.8)				5층	식당(96.6), 주사&진료(56.8)
7층	레스토랑(942.7), 요리교실(74.0), 로비(658.0), 강의실(119.9), 다목적실(292.4), 휴게실(65.3)					

닉과 연계 되어있다.

#### IV. 결론 및 제언

본 연구는 노인주거 복지시설을 계획할 때 고려해야 할 디자인 개념 및 원리를 토대로 수도권에 있는 활성화된 국내의 시설들의 공용공간을 분석·비교하여 시설을 계획할 때 소요공간의 구성요소 및 규모선정에 이용될 수 있게 하기 위한 것이다.

사례를 통한 분석 결과 크게 4가지의 공간(의료시설, 편의시설, 여가시설, 운동시설)을 주요 공간으로 계획되어져 있었다. 첫째, 유료노인주거복지시설은 노인을 대상으로 하기 때문에 노인들의 건강에 대한 불안감을 해결해 줄 수 있는 의료시설을 갖추어야 하는데 <S>시니어스타워는 S병원, <K>시니어스타워는 강서S병원을 <N>실버타운은 생활문화센터에 클리닉을 가지고 있어 모두 입주자에게 심리적 안정감을 주고 있다.

둘째, 시설 내부에 입주자들을 위한 각종 편의시설이 잘 갖추어져야 하는데 <S>시니어스타워는 4.31(m²/세대), <K>시니어스타워는 6.06(m²/세대), <N>실버타운은 17.99 m²/세대로 근교형 실버타운의 지역적인 잇점을 잘 보여주고 있다. 셋째로는 입주자들의 여가를 위한 시설인데 <S>시니어스는 2.82(m²/세대), <K>시니어스타워는 2.63(m²/세대) 였으며 <N>실버타운은 3.06(m²/세대)을 보여준다. 마지막으로, 운동시설은 <S>시니어스가 1.44(m²/세대), <K>시니어스타워는 5.22(m²/세대)를 설치하였으며 <N>실버타운은 문화센터의 전면광장 지하에 11,500m² 규모의 스포츠센터를 문화센터와 함께 계획하여 지역주민과 입주자 사이의 교류와 입주자와 자손들 간의 빈도 높은 왕래를 유도하고 있다.

조사된 내용에서 보여주는 수치는 수도권에 위치한 고 급형 유료시설들을 대상으로 한 것이기 때문에 모든 지역의 경우에 해당되지는 않을 것이나 실버타운을 계획함에 있어 과도기를 견고 있는 우리의 현실에서는 하나의 기준으로서 사용될 수 있다고 판단된다.

#### 참 고 문 헌

1. 서기영(2001. 12), 이진혁, 류지애, 유료노인시설의 계획 특성에 관한 연구, 대한건축학회 논문집.
2. AIA(1996), Design for Aging, AIA Press.
3. 박차상 외(2005), 한국 노인복지론, 학지사.
4. 이인수 외(2004), 21세기 국내외 노인복지와 실버산업, 대왕사.
5. 엄기욱(2005), 환황해권 국가의 노인복지정책, 선인.
6. 오영근 외(1998), 노인주거시설연구, (주)우원디자인 리서치.
7. 보건복지부, 노인복지법 제31조
8. 보건복지부, 2005 노인복지현황
9. 이종협·강건희(2000.12), 유료양로시설의 공간 및 서비스프로그램에 관한 연구, 한국실내디자인학회 논문집 25호.
10. 소준영(1998), 노인 종합복지관 건축의 공간구성계획에 관한 연구, 홍익대박사논문.
11. 박희진·양세화·오찬욱(2003.2), 노인시설의 단위주거에 대한 요구 분석, 한국실내디자인학회 논문집 36호, pp.44-51
12. 권순정(2002.10), 노인 요양시설의 위계적 공간구성에 관한 연구, 한국실내디자인학회논문집 34호, pp.96-105
13. James T. Mathieu(1976), Housing Preferences and Satisfactions, Community Planning for an Aging Society, DH&R, p159
14. D. K. Harris, W. E. Cole 공저(1985), 최신타 역, 노년사회학Society of Aging, 경문사, p. 347

(接受: 2006. 1. 27)