

# 도시형 유료노인복지주택의 활성화를 위한 공용공간 계획

## Community Shared Space Planning for Vitalization of For-Profit Urban Elderly Welfare Housing

**Author** 장은혜 Jang, Eun-Hye / 정희원, 충북대학교 주거환경학과 석사과정  
김미경 Kim, Mi-Kyoung / 이사, 충북대학교 주거환경학과 조교수, 이학박사\*

**Abstract** Elderly welfare housing refers to a residential facility with diverse medical and welfare services for cohabitation of elderly. Especially, community shared spaces in the elderly welfare housing plays an important role as a place for community and leisure activities that enhance vitality of elderly life. The purpose of this study was to investigate types, planning characteristics and actual utilization of community shared spaces in for-profit elderly welfare housing. Eight for-profit elderly welfare housing facilities in Seoul and Gyeonggi province were selected for this study and categorized into small-, medium- and large-scale facilities based on the number of housing units. Community shared spaces in the elderly welfare housing were classified into six space types: social space, education space, exercise space, medical space, convenience space and leisure space. Findings are as follows. Small-scale elderly welfare housing facilities with less than 100 housing units had fitness centers, clinics, restaurants, convenience stores and hobby rooms which were required by law. All community shared spaces were planned on a single level. Fitness centers was found the most frequently used while the other spaces were not used very frequently. Medium-scale facilities with 100 to 299 housing units had multi-purpose halls, libraries, swimming pools, indoor and/or outdoor driving ranges, physical therapy centers, saunas, karaokes and so on. Most community shared spaces were found frequently used. Large-scale facilities with 300 or more housing units had religion rooms, community halls, hair salons, pharmacies, etc. In most facilities, community shared spaces were planned in distributed locations.

**Keywords** 도시형 유료노인복지주택, 공용공간, 공간계획특성, 커뮤니티  
For-Profit Urban Elderly Welfare Housing, Community Shared Space, Space Planning Characteristic, Community

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경과 목적

유료노인복지주택은 신체적, 경제적으로 독립된 생활 능력이 있는 노인들을 대상으로 다양한 의료복지 서비스가 제공되는 노인전용의 공동주거시설로, 민간 사업자가 전액 자부담으로 동 시설을 설치하고, 운영비는 입소노인의 본인부담으로 조달하여 운영하는 노인주거복지시설이다.<sup>1)</sup> 초기의 유료노인복지주택은 도시근교나 전원생활이 가능한 곳에 건설되었으나, 오히려 노인들에게 사회와의 고립된 생활을 가져오게 되어 최근에는 취업과 문화활동, 가족 및 친지와와의 교류 등을 즐길 수 있는 도시형 유료노인복지주택이 증가되고 있는 추세이다.

특히 유료노인복지주택의 공용공간은 다수의 노인들이 커뮤니티를 나누는 장소이자 입주자의 생활을 지원해주는 각종 편의지원 서비스와 문화 및 여가 프로그램이 제공되는 공간이다. 특히 신체능력의 저하되고, 사회활동의 기회가 감소하는 노인들에게는 매우 중요한 공간이라고 할 수 있다. 건강하고 활동적인 노인들의 경우, 처음에는 공용공간의 필요성을 느끼지 않을 수도 있으나 점차 신체적 능력이 저하되면서 외출을 하거나 친구를 만나는 등의 일상생활에 제한이 있을 수 있다. 또한 은퇴 등으로 인한 사회적 역할의 상실로 무력감이 들게 되고, 심리적이거나 사회적으로 고립감을 느낄 수 있으며, 이에 따라 소외감이나 우울감 등을 쉽게 느끼게 된다.

따라서 유료노인복지주택에서의 공용공간은 노인들에게 사교적인 모임의 기회를 제공하고, 입주자간의 친밀

\* 교신저자(Corresponding Author); mkmkim@cbnu.ac.kr

1) 보건복지부, 2012 노인보건복지 사업안내, 2012a, p.59

감과 유대감을 증대시키며, 시설 내에서의 다양한 커뮤니티 및 여가 프로그램을 통한 사회적 활동을 지원하여 노인들의 생활에 활력을 주는 중요한 역할을 한다. 또한 입주만족도 측면에서 유료노인복지주택 내에 계획된 여러 공간들 중 부대시설의 이용이 가능한 공용공간에 대한 만족도가 가장 높게 나타난 연구결과<sup>2)</sup>를 통해서도 유료노인복지주택에서 공용공간 계획이 매우 중요하게 고려되어야 함을 알 수 있다.

그러나 지금까지 유료노인복지주택에 관한 연구들은 주로 단위주호 설계지침이나 모델 제시, 선호도 및 만족도를 조사한 연구들에 집중되어 왔고, 공용공간을 주제로 다룬 연구는 주로 설문조사에 따른 선호도 조사나 여가 및 일상생활 행태에 따른 프로그램 공간유형에 관한 연구들에 집중되어 왔다. 즉 도시형 유료노인복지주택의 공용공간은 다양한 의료복지 서비스를 제공하고, 문화 및 여가활동 지원을 통해 노인들의 삶의 질을 높여주는 등 그 역할이 차지하는 비중이 적지 않음에도 불구하고 건축계획적 측면에서의 공용공간 계획과 관련된 연구는 매우 부족한 실정이다.

이러한 배경에서 본 연구의 목적은 도시형 유료노인복지주택의 공용공간을 유형별로 구분하여 공간구성현황 및 배치특성, 공간구성유형에 따른 공간활용도를 파악하는 것이며, 이를 바탕으로 유료노인복지주택의 규모별 공용공간 계획방향을 건축계획적 측면에서 제안하여 향후 도시형 유료노인복지주택 공용공간 계획을 위한 기초 자료를 제시하고자 한다.

## 1.2. 연구의 방법 및 범위

본 연구의 방법으로는 먼저 문헌고찰을 통해 노인복지주택의 개념 및 법적 기준, 유료노인복지주택의 유형과 특성을 파악하고, 현재 우리나라의 유료노인복지주택의 현황과 문제점을 고찰하였다. 또한 공용공간을 친화, 교육, 운동, 의료, 편의, 여가 등 6가지 유형으로 구분하고, 현재 운영중인 도시형 유료노인복지주택의 현장조사 및 관리자 인터뷰를 통하여 공용공간의 유형별 공간구성현황 및 배치특성, 공간활용도를 파악하였다.

본 연구의 범위는 「노인복지법」상의 노인주거복지시설 유형 중 유료노인복지주택을 연구대상으로 하였다. 노인복지주택은 입지특성에 따라 도시형, 도시근교형, 전원휴양지형으로 구분되는데,<sup>3)</sup> 이 중 본 연구에서는 기존의 사회적 관계를 유지하며 지역 내 공공시설, 사회시설 등과의 연계가 가능한 도시형으로 제한하였다. 공간적

범위는 입주자 다수가 공유하는 주요 생활영역이며, 사회적 교류가 빈번한 공용공간으로 제한하였고, 노인들의 다양한 여가 및 문화 활동을 지원하기 위한 부대시설과 프로그램실 등의 공용공간 계획특성에 연구의 초점을 맞추었다. 사무실, 직원실 등의 관리공간과 복도, 엘리베이터, 계단 등의 이동공간은 노인들의 주된 생활영역이 아니므로 본 연구의 범위에서 제외하였다.

## 2. 문헌 고찰

### 2.1. 유료노인복지주택

#### (1) 유료노인복지주택의 정의 및 법적기준

「노인복지법」 제32조 2항에 의한 유료노인복지주택은 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전 관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설로 정의된다. 주로 민간 사업자에 의해 운영되며, 운영비는 입소노인의 본인부담으로 조달하여 운영하는 시설로서 단독취사 등 독립된 주거생활을 하는데 지장이 없는 60세 이상의 노인(배우자의 경우에는 60세 미만도 가능)을 대상으로 한다.

「노인복지법 시행규칙 별표2」에 의한 유료노인복지주택의 세부적인 시설 및 설비기준은 <표 1>과 같다.

<표 1> 유료노인복지주택 시설 및 설비기준

	내용
시설기준	침실1, 관리실1, 식당 및 조리실1, 체력단련실 및 프로그램실1, 의료 및 간호사실1, 식료품점 또는 매점1, 비상재해대피시설1, 경보장치1
설비기준	가. 침실 : 면적 20㎡ 이상, 취사설비, 목욕·화장실 등 생활편의설비나, 프로그램실 : 적당한 문화시설과 오락기구 다. 체력단련실 : 기본적인 체력 유지를 위한 적절한 운동기구 라. 의료 및 간호사실 : 상용의약품·위생재료 또는 의료기구 마. 경보장치 : 거실, 화장실, 욕실, 복도 등 필요한 곳에 설치 바. 경사로 설치 : 침실이 2층 이상인 경우 경사로 설치

#### (2) 유료노인복지주택의 현황 및 문제점

2012년 현재 전국의 노인주거복지시설은 총 414개소이며, 이 중 양로시설은 303개소, 노인공동생활가정 87개소, 유료노인복지주택 24개소로 노인주거복지시설 중 유료노인복지주택의 비중이 다소 낮은 것으로 나타났다.<sup>4)</sup> 지역별로는 서울이 11개소, 경기도가 6개소, 부산과 전북이 2개소, 경북, 강원, 인천이 각각 1개소로, 서울과 경기도 지역에 집중적으로 분포되어 있다.<표 2>

최근에는 유료노인복지주택이 일반 아파트는 지을 수 없는 자연녹지에도 건설이 가능해짐에 따라 일부 민간건설업체에서 유료노인복지주택을 전원휴양지형의 일반 아파트처럼 편법 분양하는 사례가 늘고 있다. 게다가 2008년 이전에 승인받은 유료노인복지주택에 대하여 60세 미

2) 송준호·심우갑, 우리나라 도심형 노인복지주택의 현황에 관한 연구: 서울지역을 중심으로, 대한건축학회논문집(계획계) 제26권 제10호, 2010, p.78

3) 이진혁, 도시형 유료 노인주거복지시설의 동향과 건축계획적 제안에 관한 연구, 성균관대 박사논문, 2003, p.61

4) 보건복지부, 2012 노인복지시설 현황, 2012, www.mw.go.kr

만도 거주 및 매매가 가능하도록 2011년 「노인복지법」이 개정되면서 유료노인주택으로서의 조건도 갖추지 못하고 일반 아파트도 아닌 노인 없는 유료노인복지주택으로 유명무실한 실정에 있다.<sup>5)</sup> 따라서 제도적인 뒷받침과 함께 실제 거주 대상인 노인을 고려한 한국형 유료노인복지주택의 개발이 필요한 시점이다.

<표 2> 지역별 유료노인복지주택의 시설현황

시/도	유료노인복지주택				
	시설수 (개소)	입소인원			중사자수 (명)
		정원(명)	현원(명)	총원율(%)	
합계	24	4,231	3,340	78.9	704
서울	11	1,820	1,542	84.7	389
부산	2	272	269	98.9	25
인천	1	216	132	61.1	3
경기	6	1,496	1,036	69.3	270
강원	1	30	1	3.3	1
전북	2	297	260	87.5	7
경북	1	100	100	100.0	12

## 2.2. 유료노인복지주택 공용공간

### (1) 공용공간의 필요성

노인복지주택의 공용공간은 다수의 노인들이 커뮤니티를 나누는 장소로써 신체적·심리적 기능의 약화와 더불어 은퇴 등으로 인한 사회적 역할이 감소되는 노인들에게 시설 내 공용공간은 매우 중요하다. 은퇴 후 노인들은 신체적·경제적 능력이 소실되어 가는 것을 지각함으로써 자발적인 사회참여가 줄어들게 되고, 정신적인 불안정을 느끼게 되면서 사회나 가정으로부터 소외감과 고립감, 우울감을 느끼게 된다.<sup>6)</sup> 또한 사회활동의 감소로 인하여 시간의 여유가 많아지게 되며, 이는 자칫 단조로운 생활로 이어져 무기력한 생활에 빠지기 쉽다. 즉 노인에게 있어서 사회적 환경은 매우 민감한 사항이기 때문에 그 역할은 매우 중요하다. 지역 및 사회공동체 참여, 종교활동, 봉사활동, 여가활동 등의 사회활동은 노인에게 신체적·정신적인 면에서 긍정적인 역할을 한다.

따라서 노인복지주택에서 사회적 접촉은 중요한 요소이며, 노인들이 생활의 활력을 얻기 위해서는 기존 생활형태의 패턴을 바꾸어 줄 수 있는 새로운 환경이 필요하다. 또한 같이 거주하는 노인들이 서로 자연스럽게 교류하고, 지역주민들과 연계하여 노인들에게 활력을 줄 수 있도록 다양한 사회·교양·문화 프로그램의 개발과 함께 이러한 환경을 수용할 수 있는 공용공간의 계획이 필요하다.

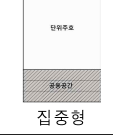


5) 취재파일 4321, '노인' 없는 노인복지주택, 2012. 2. 12  
http://news.kbs.co.kr/tvnews/4321/

6) 김희옥, 고령자를 위한 집합주거 건축계획에 관한 연구, 서울시립대 석사논문, 2006, pp.12-13

### (2) 공용공간의 기능결합방식

공용공간의 기능결합방식은 공용공간의 분포방법에 따라 집중형, 분산형, 연계형으로 구분할 수 있으며,<sup>7)</sup> 각각의 특징을 정리하면 다음 <표 3>과 같다.

<표 3> 기능결합방식의 형태와 장단점

결합방식	장점	단점
 집중형	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기능상의 구분 명확</li> <li>· 직원과 거주자의 동선이 명확히 분리됨</li> <li>· 동선이 짧고 효율적</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 노인의 활동범위 제한</li> <li>· 옥외활동 감소</li> <li>· 최상층 주거에서 공용공간까지의 긴 동선으로 인한 심리적 부담</li> </ul>
 분산형	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 활동범위가 넓음</li> <li>· 공간이 부족한 시설에서 외부와 다양한 접촉공간 제공</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 동선이 비효율적(공용공간으로의 접근성 저하)</li> <li>· 혼란 유발 가능</li> <li>· 소음, 프라이버시의 문제</li> </ul>
 연계형	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 소음, 프라이버시에 유리</li> <li>· 외부공간 활용 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 이동시 안전관리가 요구됨</li> <li>· 활동력 저하에 따른 이용률 감소</li> </ul>

### (3) 공용공간의 유형 및 공간계획특성

「노인복지법시행규칙」 별표 2에서는 공용공간을 거주자의 이용이 없는 관리공간을 제외하면 체력단련실, 프로그램실, 생활편의시설, 의료 및 간호사실로 구분하고 있다. 국내의 관련 선행연구에서는 연구자마다 각 공용공간을 유형별로 다양하게 구분하고 있으며, 이를 정리하면 <표 4>와 같다.

<표 4> 공용공간의 유형 분류

저자(년도)	공용공간 유형
송준호(2012)	의료시설, 생활편의시설(접객실, 게스트룸, 식당, 사우나, 찜질방, 편의점 등), 문화여가시설(갤러리, 컴퓨터실, 노래방, 영화감상실, 도서실, 종교실 등), 스포츠시설(휘트니스센터, 수영장, 골프연습장, 당구장 등), 안전관리시설(사무실, 관리실 등), 외부공간시설(조경, 데크 등)
임은영·황연숙(2011)	편의(공공식당, 휴게실), 친화(접견실, 게스트룸, 동호인실, 노래방), 교육(강당, 컴퓨터실, 도서실), 운동(수영장, 휘트니스센터, 골프장, 당구장), 의료(병원, 물리치료실)
신동관(2010)	생활지원(로비, 휴게실, 편의점, 골프장, 휘트니스센터, 수영장, 사우나, 시청각실 등), 사고 및 사회활동 지원(동호인실, 취미실, 세미나실, 강당 등), 건강 및 의료지원(클리닉, 물리치료실, 운동시설 등), 식음료서비스(식당, 연회장, 카페 등), 공동체 편의 및 서비스연계(개인사물함, 미용실, 상담실 등)
박남희(2007) 최웅·이상호(2006)	운동시설(수영장, 헬스, 사우나, 당구장 등), 편의시설(로비, 시청각실, 식당, 편의점, 미용실 등), 의료시설(물리치료실, 너싱홈 등), 여가시설(취미실, 도서실, 컴퓨터실, 강당 등)
이진혁(2003)	공용부분(생활서비스, 커뮤니케이션, 체육), 의료 및 건강관리부분, 관리부분(사무관리, 시설관리)

위의 내용을 정리하면, 거주자의 생활 지원을 위한 편의시설과 사고 및 사회활동을 지원하는 여가, 문화시설 등이 있으며, 건강관리를 위한 운동, 의료시설 등이 공통

7) 임은영·황연숙, 도시형 실버타운 공용공간의 배치 및 공간특성에 관한 연구, 한국공간디자인학회논문집 제6권 제1호, 2011, p.68

사항으로 나타났다. 이를 시설 내에서 제공하는 서비스(프로그램)의 측면에서 더욱 세분화하여 분류하면 노인복지주택 공용공간의 유형으로는 친화공간, 교육공간, 운동공간, 의료공간, 편의공간, 여가공간으로 구분할 수 있다. 여기에서 시설 관리와 관련한 공간은 노인들이 이용하지 않는 공간으로 제외하였으며, 분류된 공간에 따른 세부적인 공간구성요소들은 다음 <표 5>와 같다.

<표 5> 공용공간의 유형별 공간구성요소

유형	구성요소
친화공간	로비, 라운지, 휴게실, 동호인실, 게스트룸, 다목적실 등
교육공간	도서실, 강당, 컴퓨터실, 세미나실, 교육실 등
운동공간	체력단련실, 수영장, 당구장, 골프장, 게이트볼장, 요가, 에어로빅실 등
의료공간	의무실, 간호사실, 물리치료실, 노인전문클리닉, 너싱홈 등
편의공간	생활지원센터, 편의점, 세탁실, 미용실, 식당, 찜질방 등
여가공간	영화감상실, 취미실, 공예실, 오락장기, 바둑 등), 서예실 등

### 3. 연구방법

#### 3.1. 조사대상

본 연구의 조사대상은 서울 및 경기도 지역에 위치한 도시형 유료노인복지주택이며, 조사를 위한 노인복지주택의 선정은 보건복지부에서 발간한 '2012 노인복지시설 현황'에 등록되어 있는 서울 및 경기도 지역 노인복지주택 17개소 중 도시에 위치하고, 60세 이상의 노인(배우자의 경우에는 60세 미만도 가능)만 거주가 가능한 8개소를 대상으로 하였다.<표 6>

등록된 시설 중 전원휴양지형 2개소와 현장조사가 불가능한 3개소는 본 조사대상에서 제외하였고, 등록된 시설 중에서 4개소는 2011년 「노인복지법」이 2008년 이전에 승인받은 노인복지주택에 대해서 일반 60세 미만의 거주자도 거주 및 매매가 가능하도록 법이 개정되면서 현재는 일반인이 거주하고 있으므로 본 연구의 조사대상에서는 제외하였다.

<표 6> 조사대상 및 조사방법

기호	위치	세대수	개설년월	조사방법		
				현장조사	문헌조사	인터넷조사
A	서울시 강동구	51	2007. 4	○	-	-
B	서울시 강서구	142	2003. 3	○	○	○
C	서울시 강서구	151	2006. 11	○	○	○
D	서울시 성북구	239	2009. 9	○	○	○
E	경기도 성남시	254	2003. 8	○	○	○
F	경기도 용인시	336	2006. 12	○	○	○
G	경기도 성남시	390	2009. 9	○	○	○
H	서울시 강서구	391	2008. 1	○	○	○

#### 3.2. 조사방법 및 내용

본 연구의 조사방법 및 내용은 첫째, 조사대상 사례가

소개된 건축잡지 및 논문 등의 문헌자료,<sup>8)</sup> 홈페이지, 입주용 홍보 팸플릿 등을 통해 위치, 개설년도, 운영방식, 규모, 세대 수 등을 조사하고, 도면자료를 수집하였다.

둘째, 수집된 자료를 바탕으로 현장조사에 필요한 내용들을 정리하여 2012년 8월 13일 사전조사를 실시하였으며, 조사과정에서 나타난 오류를 수정하여 조사내용을 재정리하였다.

셋째, 2012년 8월 27일부터 9월 20일까지 25일 동안 서울 및 경기도 지역의 도시형 유료노인복지주택 8개소의 현장조사와 관리자 인터뷰를 진행하였다.

넷째, 수집된 자료를 종합하여 공용공간 구성현황과 공간유형별 배치특성을 조사하였으며, 각 사례별로 운영되는 프로그램 및 동호회 활동 시간표, 관리자와의 심층 인터뷰를 통해 공간의 이용현황 및 용도가 변경된 공간 등 공간활용도를 조사하였다.

#### 3.3. 분석방법

조사방법 및 내용을 토대로 도시형 유료노인복지주택의 공용공간 계획특성을 분석하기 위한 분석기준을 정리하면 <표 7>과 같다. 제시된 각 요소들은 유료노인복지주택의 시설 및 건축개요 특성, 공용공간의 계획특성, 공간 활용도로 나누어 각 내용마다 구성요소들을 추출하였고, 각 항목별 분석요소를 세분화하여 분석기준을 설정하였다.

<표 7> 분석기준

구분	구성인자	분석요소
시설개요 특성	건물개요	위치, 개설년도, 운영방식, 세대수
	시설규모	대지면적, 건축면적, 연면적, 건폐율, 용적률, 동수, 주호수, 주호면적
건축계획 특성	주동계획방식	분동형(저층/고층), 집약형(저층/고층), 파빌리온형
	기능결합방식	집중형, 분산형, 연계형
	평면구성방식	편복도형, 중복도형, 회랑복도형(중정형), 홀형
공용공간 계획특성	공간구성현황	친화, 교육, 운동, 의료, 편의, 여가 시설
	배치특성	유형별 공간배치 현황 및 공간연계
공간활용도		활용도가 높은 공간과 낮은 공간, 용도가 변경된 공간 및 이유, 프로그램 교육 및 동호회 활동 진행 공간, 유형별 공간 활용 실태

### 4. 조사결과

#### 4.1. 조사대상의 시설개요 및 건축계획 특성

##### (1) 시설개요

조사대상의 8개 사례 모두 2000년 이후에 개설된 것으로, 서울시에 5개소, 경기도에 3개소가 위치해 있었으며, 운영방식은 분양만 가능한 A사례를 제외한 대부분이 분

8) 건축사(제506권), 송나운(2011), 신동관(2010), 이상우(2010), 백현중(2009), 박남희(2007), 유상진(2006), 최웅·이상호(2006)

<표 8> 조사대상의 시설개요 및 건축계획 특성

구분	소규모		중규모			대규모			
	A	B	C	D	E	F	G	H	
시설 개요	위 치	서울 강동구	서울시 강서구	서울시 강서구	서울시 성북구	경기도 성남시	경기도 용인시	경기도 성남시	서울시 강서구
	개설년도	2007. 4	2003. 3	2006. 11	2009. 9	2003. 8	2006. 12	2009. 9	2008. 1
	운영방식	분양	분양+임대	분양+임대	분양+임대	분양+임대	분양+임대	분양+임대	분양+임대
	세 대 수	51세대	142세대	151세대	239세대	254세대	336세대	390세대	391세대
	대지면적	2,400㎡	3,444㎡	4,230㎡	5,350㎡	8,670㎡	18,060㎡	96,740㎡	8,650㎡
	건축면적	1,030㎡	1,900㎡	2,320㎡	1,980㎡	-	-	19,340㎡	3,720㎡
	연 면 적	10,300㎡	23,720㎡	26,630㎡	23,190㎡	40,500㎡	59,160㎡	128,400㎡	51,440㎡
	용 적 율	429%	398%	397%	297%	467%	328%	133%	595%
	건 폐 율	43%	55%	56%	37%	-	-	19%	43%
	건물규모	1~10층/1동	지하4~15층/1동	지하3~15층/1동	지하2~14층/1동	지하3~8층/1동	지하2~9층/7동	지하2~4층/20동	지하3~15층/1개동
	주호면적	96~104㎡	79~174㎡	70~163㎡	60~146㎡	83~311㎡	138~188㎡	52~203㎡	62~164㎡
주호유형수	3개 유형	4개 유형	5개 유형	8개 유형	14개 유형	3개 유형	6개 유형	17개 유형	
건축 계획 특성	주동 계획 방식	집약형	○	○	○		○		○
		분동형				○			
		파빌리온형						○	○
	기능 결합 방식	집중형	○		○		○		○
		분산형		○		○			
		연계형						○	○
	평면 구성 방식	편복도		○	○				
		중복도				○		○	○
		회랑복도							
		홀형	○						
					○			○	

양과 임대 혼합형이었다. 세대 수는 A사례가 51세대가 가장 작았고, B, D사례가 100세대 이상, D, E사례가 200세대 이상, D, F, H사례가 300세대 이상으로 가장 많은 것으로 나타났다. 시설규모는 A, B, C, E, H사례가 1개의 단일동으로 10~15층의 중·고층으로 계획되었고, D사례는 3개동으로 계획되어 있었으며, F, G사례의 경우 대규모 단지 형태로 각각 20개, 7개 동으로 계획되었다.

이를 세대 수에 따라 100세대 미만인 경우는 소규모, 100~300세대 미만은 중규모, 300세대 이상은 대규모로 분류하였으며,<sup>9)</sup> 그 결과 A사례는 소규모, B, C, D, E사례는 중규모, F, G, H사례는 대규모로 분류되었다. 이를 정리하면 위의 <표 8>과 같다.

(2) 건축계획 특성

주동계획방식을 살펴보면, A, B, C, E, H 5개 사례가 1개의 단일동에 단위주호와 공용공간이 집중된 집약형으로 나타났고, F, G사례는 각각 단지 형태로 배치된 파빌리온형, D사례는 일반동 2개와 요양동 1개로 분리된 분동형으로 계획되어 있었다.

기능결합방식 총 8개 사례 중 A, C, E, H 4개 사례가 단위주호와 공용공간이 분리된 집중형으로 나타났으며, 건물 저층부에 집약되어 있었다. B, D사례는 대부분의 공용공간이 건물 저층부에 집약되었고, 레스토랑이나 계

이트볼장 등의 운동공간이 건물 상층부에 배치된 분산형으로 나타났다. 파빌리온형의 F, G사례는 별도의 복지동(커뮤니티 동)이 계획되어 있는 연계형으로 나타났다. 특히 G사례는 단지 내 중심광장 하부에 공용공간을 배치하고 각 주거동에서 직접 접근이 가능하도록 연계되어 계획된 점은 다른 사례와 차별화된 특성으로 나타났다.

평면구성방식으로는 D, F, G사례가 중복도형으로 나타났고, 세대수가 다소 적은 B, C사례의 경우 편복도형으로 계획된 것으로 나타났다. 또한 세대수가 가장 적은 A사례는 홀형으로 나타났고, H사례는 중복도형과 홀형, E사례는 중복도형에 부분적으로 편복도형이 혼합되어 계획된 것으로 나타났다.<표 8>

4.2. 노인복지주택의 공용공간 계획특성

(1) 공용공간 유형별 공간구성현황

공용공간의 유형을 친화공간, 교육공간, 운동공간, 의료공간, 편의공간, 여가공간 6가지 유형으로 나누어 각 공간의 구성현황을 살펴보면 <표 9>와 같다.

먼저 친화공간을 살펴보면, 로비는 모든 사례에 계획되어 있었으며, 이 외에 동호인실, 게스트룸, 휴게실, 라운지, 커뮤니티홀, 종교실 등이 있었다. 교육공간은 대부분의 사례(A사례 제외)에 강당(다목적실)이 계획되어 있었으며, 이 외에 도서실, 컴퓨터실, 세미나실, 교육실 등이 있었다. 운동공간은 모든 사례에서 체력단련실이 운

9) 최병구(2005)는 100세대 미만을 소규모, 100~300세대 미만을 중규모, 300세대 이상으로 구분하였으며, 이를 분류기준으로 참고하였다.

<표 9> 공용공간의 유형별 공간구성현황

구분	소규모	중규모					대규모		
	A	B	C	D	E	F	G	H	
친화공간	로비	○	○	○	○	○	○	○	○
	동호인실	-	○	-	○	○	-	-	○
	게스트룸	-	-	○	○	○	-	-	-
	휴게실	-	-	-	○	○	○	-	-
	라운지	-	-	-	-	○	-	○	○
	커뮤니티홀	-	-	-	-	-	○	○	-
교육공간	종교실	-	-	-	○	-	-	-	-
	강당	-	○	○	○	○	○	○	○
	도서실	-	○	-	○	○	○	○	○
	컴퓨터실	-	○	-	-	○	○	-	○
	정보검색대	-	-	○	○	-	-	-	-
	세미나실	-	-	-	-	-	○	-	-
운동공간	교육실	-	-	-	-	-	○	-	-
	체력단련실	○	○	○	○	○	○	○	○
	골프연습장	○	○	○	○	○	○	○	-
	수영장	-	○	○	○	○	○	○	○
	게이트볼장	-	○	-	○	○	○	○	○
	탁구실	-	○	○	○	○	○	-	-
의료공간	배드민턴실	-	-	-	○	-	○	-	-
	그룹운동실	-	-	-	-	-	○	○	-
	진료실	○	-	-	○	○	○	○	○
	물리치료실	-	○	-	○	○	○	-	○
	건강관리센터	-	○	-	-	○	-	-	○
	스포츠검진실				○	○			○
편의공간	기타	F: 신경외과, 방사선과/ H: X-ray 실, 초음파실, 수치료실							
	식당	○	○	○	○	○	○	○	○
	편의점(매점)	○	○	-	○	○	○	○	○
	사우나	-	○	○	○	○	○	○	○
	미용실	-	○	-	-	○	○	-	○
	찜질방	-	-	○	○	-	○	○	-
	약국	-	○	-	-	○	-	-	○
	은행	-	○	-	-	-	-	○	-
	피부관리실	-	-	-	○	-	-	○	-
	스파	-	-	-	-	-	-	○	-
여가공간	커뮤니티바	-	-	-	-	-	○	-	-
	노래방	○	○	○	○	○	○	○	○
	영화감상실	-	○	○	○	○	○	○	○
	당구장	-	○	○	○	○	○	○	○
	서예실	-	○	-	○	○	○	-	○
	취미오락실	○	-	-	○	-	-	-	○
	기원	-	○	-	-	○	○	-	-
공예실	-	○	-	-	-	-	-	○	
마작실	-	-	○	-	-	-	-	-	

영되고 있었고, 대부분의 사례에 골프연습장, 수영장이 있었으며, 이 외에도 게이트볼장, 탁구실, 배드민턴실, 그룹운동실 등 다양한 공간들이 계획되어 있는 것으로 나타났다. 의료공간은 진료실, 물리치료실, 건강관리센터, 스포츠검진실 등이 있었고, 대부분의 사례에서 병원연계 서비스가 운영되고 있었다. 편의공간은 모든 사례에 식당이 계획되어 있었고, 이 외에 편의점(매점), 사우나, 미용실, 찜질방, 은행, 약국 등이 있었다. 여가공간은 대부분의 사례에 노래방, 영화감상실, 당구장이 계획되어 있었고, 이 외에 서예실, 취미오락실, 기원, 마작실 등이 있었다.

이상의 결과를 규모별로 살펴보면, 소규모 사례의 경

우 「노인복지법」에서 의무적으로 설치하도록 규정하고 있는 최소한의 공간인 체력단련실, 진료실, 식당, 편의점(매점), 취미오락실 등이 계획되어 있었으며, 중규모와 대규모 사례에서는 이 외에도 다양한 공용공간들이 추가 계획되어 있는 것을 알 수 있다.

(2) 공용공간 유형별 배치계획특성

각 공용공간의 유형별 배치계획 특성을 살펴보면 다음 <표 10>과 같다.

친화공간 중 로비는 외부에 개방적이며 입주자의 통행이 많은 1층에 배치되어 있었고, 휴게실, 동호인실 등은 여가공간과 근접 배치되어 있었다. 교육공간은 친화공간이나 여가공간과 근접 배치되어 있었고, 운동공간과는 분리 배치되어 있었다. 운동공간은 주로 한 두 개 층에 집중되어 있으며, 일부 사례에서 배드민턴실, 게이트볼장, 골프연습장 등의 공간이 옥상이나 옥외에 분리 배치되어 있었다. 의료공간은 접근성이 높은 1층이나 지하 1층에 배치되어 있었으며, 스포츠검진실, 물리치료실 등이 운동공간과 연계되어 있었다. 편의공간은 편의점, 은행, 약국 등 사용이 빈번한 공간은 로비와 근접 배치되어 있었고, 찜질방, 사우나 등의 공간은 운동공간과 연계되어 있었다. 여가공간은 대부분 한 층에 집약되어 있었고, 일부 사례에서 로비공간을 활용하거나 다목적실로 계획되어 있었으며, 친화공간이나 교육공간과 근접 배치된 것이 주요 특성으로 나타났다.

이상의 결과를 규모별로 종합하면, 소규모 사례의 경우 주로 한 층에 모든 공용공간이 집중 배치되어 있었고, 중규모 사례는 편의공간이나 운동공간이 건물의 상층부나 옥상에 분산 배치되는 경향을 보였으며, 대규모 사례는 단지 내 별도의 복지동이 따로 계획되거나 단지 내 중심광장 하부의 지하공간 등을 활용하여 복지동이 계획되어 있었으며, 일부 운동공간 등이 옥외에 배치된 것이 주요 특성으로 파악되었다.

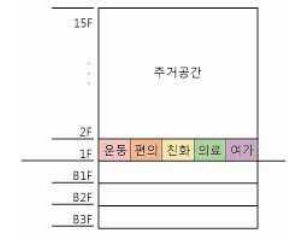

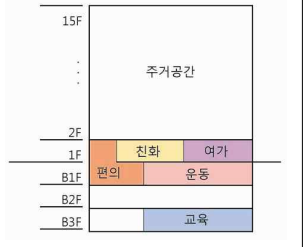
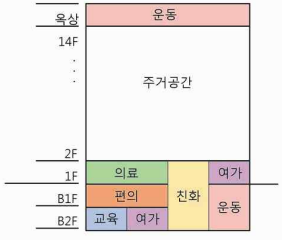
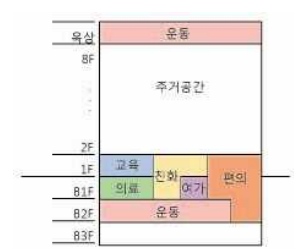


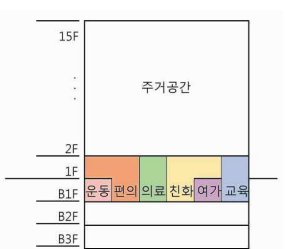
4.3. 노인복지주택의 공용공간 유형별 공간활용도

도심형 유료노인복지주택의 6가지 공용공간 유형인 친화, 교육, 운동, 의료, 편의, 여가공간에 대한 공간활용도를 파악한 결과를 종합하면 다음과 같다.<표 11>

(1) 친화공간

친화공간 중 로비의 활용도가 다른 공간에 비해 높은 것으로 나타났고, 특히 C사례의 관리자는 “로비에서 바둑, 마작 등의 오락 프로그램 및 동호회 활동들이 진행되고 있으며, 입주자의 참여율이 높다”고 응답하여, 로비와 같은 개방된 공간에 당구, 마작 등 간단한 오락을 즐길 수 있는 다목적홀과 검할 경우 활용도가 더 높은 것을 알 수 있었다. 휴게실, 동호인실, 게스트룸의 활용도는 낮은 것으로 나타났고, D사례에서 “유교, 불교, 기독교

<표 10> 노인복지주택 공용공간의 배치계획 특성

구분	A	B	C	D
공용공간 배치 특성				
	-모든 공간이 1층에 집중 배치 -법적 기준인 최소한의 공간만 배치	-건물 내에 대형병원 함께 계획 -모든 공용공간이 저층부에 집중, 일부 편의공간이 상층부에 분산 배치	-바로 옆 상가 내 병원과 연계하여 의료서비스 제공(진료비 지원, 예약 등) -건물 저층부에 공용공간 집중 배치	-공간을 행위별로 세분화하여 다양한 공용공간 제공 -옥상 공간을 활용한 운동공간 계획
공용공간 배치 특성				
	-편의공간과 운동공간 집중 배치 -옥상 공간을 활용한 운동시설 계획	-별도의 복지동 운영 -시설 내 신경외과, 방사선과 등 병원 시설 계획	-광장 및 테마정원 하루 경사를 따라 커뮤니티 시설 배치 -테마정원, 주거동에서 직접 접근 가능	-B1-1F에 공용공간 집중 배치 -편의, 친화, 여가공간의 집중 배치

교, 천주교 등 종교실은 친목 및 종교활동의 공간으로 사용되며, 특히 유교실의 경우 명절이나 제사에 유용하게 사용된다”고 응답하였다.

(2) 교육공간

교육공간은 프로그램 교육의 목적 외에도 행사, 연회, 영화감상 등 다목적실로 활용되고 있었고, 대부분의 사례에서 “체조, 노래교실 등 대부분의 프로그램이 강당에서 진행되며, 시설 내 행사나 공연 등에 가족, 친지, 지인의 초청이 가능하다”(D사례)고 응답하여 강당의 활용도가 매우 높은 것으로 나타났다. 도서실의 경우 북카페로 계획된 H사례와 많은 도서를 구비한 G사례가 특히 높았다. 이 외 컴퓨터실, 공예실 등은 프로그램이 진행되는 사례를 제외한 대부분의 사례에서 활용도가 낮은 것으로 나타났다.

(3) 운동공간

운동공간은 대체적으로 모든 공간의 활용도가 높은 것으로 파악되었다. 골프연습장, 게이트볼장 등은 프로그램 및 동호회 활동이 진행되는 B, E, H사례에서 활용도가 높게 나타났고, 옥상이나 옥외에 계획되어 있는 경우 “계절의 영향을 받으며, 안전상의 이유로 이용이 활발하지는 않다”(E사례)고 응답하여, 옥상이나 옥외 운동공간의 활용도가 낮은 것으로 나타났다. 수영장 역시 아쿠아로빅, 수영강좌 등의 운동 프로그램이 진행되는 모든 사례(A사례 제외)에서 활용도가 특히 높은 것으로 나타났다.

(4) 의료공간

의료공간은 간단한 치료를 위한 공간으로 진료실의 활용도는 높은 편이나, 대형병원이나 기존에 이용하던 외부 의료시설과의 연계서비스를 더 활용하는 것으로 나타났다. 물리치료실의 활용도는 모든 사례에서 높은 것으로 나타났고, 스포츠검진실은 “운동공간과 연계되어 체계적인 의료서비스를 제공하고 있으나 입주자 대부분이 물리치료실을 더 선호한다”(D사례)고 응답하여 그 활용도는 다소 낮은 것으로 나타났다. 또한 F, H사례의 경우 신경외과, 방사선과, 수치료실 등 다양한 의료시설들이 추가로 계획되어 있었으며, 입주자뿐만 아니라 가족, 친구, 지인, 지역주민 등도 자유롭게 이용이 가능하지만 활용도는 낮은 것으로 나타났다.

(5) 편의공간

편의공간 중 식당은 F, G사례를 제외한 대부분이 “입주자뿐만 아니라 지인, 친지 등 방문객의 이용이 가능하며, 연회 등의 행사시 식당을 이용한다”(C사례)고 응답하여, 공간활용도는 높은 것으로 나타났다. 편의점이 계획된 사례 중 근처에 상가나 대형마트가 입지해 있는 경우 “간단한 간식거리를 살 때만 시설 내 편의점을 이용하고, 대부분 식료품이나 기타생활용품 구입할 때에는 근처 상가나 대형마트를 이용한다”(E사례)고 응답하여 활용도는 낮은 것으로 나타났다. 또한 미용실이나 은행, 약국 등의 경우 계획된 사례 수는 적으나 그 활용도는

<표 11> 공용공간 활용도 분석

구분		소규모		중규모	
		A	B	C	D
프로그램 및 동호회 진행 공간	친화 공간	진행 프로그램 없음	-	-당구, 뜨개질수업, 퍼즐수업	-마작, 장기, 바둑
	교육 공간	-	-종교모임, 체조, 무용, 댄스, 국선도, 요가, 컴퓨터교실, 가곡모임	-단전호흡, 체조, 고전무용, 댄스스포츠, 노래교실, 건강특강, 영화감상	-체조, 태보, 댄스, 영화감상, 노래교실, 건강세미나, 한국무용
	운동 공간	-	-탁구교실, 아쿠아로빅	-탁구모임, 수중운동, 골프레슨	-게이트볼, 탁구, 어개재활운동, 수중재활치료, 수영강습
	의료 공간	-	-	-	-
	편의 공간	-	-	-	-단전호흡
	여가 공간	-	-4구 당구교실, 영화 및 드라마, 음악감상	-	-포켓볼교실
공간 활용도	가장 높음	-로비	-강당, 식당, 체력단련실	-로비, 강당, 식당	-로비, 강당, 식당
	가장 낮음	-식당, 진료실, 취미오락실	-동호인실, 도서실, 공예실	-컴퓨터실, 게이트볼장	-게스트룸, 휴게실
변경된 공간	변경전	-식당, 진료실	-	-어린이놀이방	-컴퓨터실
	변경후	-창고	-	-마작실	-변경예정
	이유	-대부분 인근상가 이용 -공간이 활용되고 있지 않음	-	-가족의 방문시 어린이들을 위한 공간이나 어린이의 방문이 거의 없음	-이용률이 저조하여 컴퓨터 몇 대만 로비로 옮김
입주자 외 사용가능공간	-로비를 제외한 모든 공간의 사용이 제한되어 있음	-입주자에게 피해가 없는 한도 내에서 가족, 지인 이용 가능 -별도의 비용 지불은 없음	-입주자 가족, 지인의 이용가능(외부인 사용 금지) -별도의 비용 지불은 없음	-입주자 가족, 지인의 이용가능(외부인 사용 금지) -별도의 비용 지불은 없음	
기타 응답사항	-	-	-	-	
구분		중규모		대규모	
		E	F	G	H
프로그램 및 동호회 진행 공간	친화 공간	-	-	-	-
	교육 공간	-체조, 댄스, 댄스스포츠, 가곡 교실, 무용, 합창단, 중국어 교실, 요가, 영화감상	-종교모임, 사진동호회, 컴퓨터 교실, 오카리나교실, 음악감상, 일본어, 가곡, 영어회화, 중국어, 노래교실, 영화감상	-수채화교실, 노래교실, 도자기 세라믹교실, 서예 및 문인화, 가구리품교실, 수지침교실, 중국어, 컴퓨터, 판소리 교실	-무용, 체조, 요가, 영화감상, 댄스스포츠, 가곡교실, 합창단, 노래교실, 중국어교실
	운동 공간	-수중운동, 탁구교실, 게이트볼 모임	-탁구, 당구, 게이트볼 동호회, 체조, 요가, 수영, 무용, 댄스스포츠, 장구교실, 아쿠아로빅	-요가, 수중관절운동, 아쿠아댄스, 살풀이 춤, 필라테스, 댄스스포츠	-수중운동, 탁구교실, 게이트볼 모임
	의료 공간	-	-	-	-
	편의 공간	-	-	-	-
	여가 공간	-서예교실, 당구모임	-기우회, 마작회, 서예, 서도, 사군자	-당구 동호회	-서예교실, 당구교실
공간 활용도	가장 높음	-강당, 식당, 체력단련실	-강당, 세미나실, 교육실	-교육실, 체력단련실	-강당, 식당
	가장 낮음	-동호인실, 게스트룸	-게이트볼장(옥외), 골프연습장(옥외)	-로비, 게이트볼장(옥외)	-동호인실, 서예실, 공예실
변경된 공간	변경전	-	-	-꽃집, 여행사	-
	변경후	-	-	-식당, 분양사무실	-
	이유	-	-	-이용률이 낮고 불필요하다고 생각되어 필요공간으로 변경	-
입주자 외 사용가능공간	-동호인실, 식당(연회사), 게스트룸 이용 가능 -게스트룸은 비용 지불 후 이용	-가족, 친구 등 입주자 지인 이용 가능 -식당은 비용 지불 후 이용	-모든 공용공간 외부에 개방 -이용시 비용 지불 -커뮤니티홀의 경우 돌잔치, 동문회, 결혼식, 세미나 등 예약 후 이용	-가족, 지인 외 지역주민도 모든 공용공간 이용 가능 -공용공간 이용시 비용 지불	
기타 응답사항	-행사에 가족, 지인 등의 초대를 통한 지속적 교류 가능	-	-입주자 중 정회원만 무료(레스토랑 40% 할인)	-공용공간의 개방으로 지역주민과의 교류 활발	



높은 것으로 나타났으며, 피부관리실, 커뮤니티 바(bar) 등의 공간활용도는 낮았다.

#### (6) 여가공간

여가공간 중 노래방의 활용도는 낮았으며, 영화감상실은 대부분 강당과 겸하여 사용되고 있었으며, 영화감상실 외에도 음악감상, 강연, 합창대회 등의 공간으로 이용됨으로써 공간활용도는 높은 것으로 나타났다. 서예실, 공예실은 프로그램 및 동호회 활동이 있는 경우 활용도가 높고, 그렇지 않은 경우 거의 이용하지 않고 있었다. 마작, 바둑 등 간단한 오락공간은 각각의 실로 분리하여 계획된 사례보다 하나의 실에서 다양한 기능을 수용하도록 취미오락실로 계획된 경우 공간활용도가 더 높은 것으로 나타났다.

이상의 결과를 규모별로 종합하면, 소규모 사례는 법에서 규정하는 최소한의 공간만 계획되어 있었으나 체력단련실을 제외한 대부분의 공간활용도가 낮았다. 특히 도보로 접근 가능한 거리에 상가나 마트, 병원, 식당 등이 입지하였을 때 그 활용도가 매우 낮은 것으로 나타나 주변의 근린시설과 제반 환경여건을 고려한 공간계획이 필요하며, 법규상의 기준이 의무가 아닌 선택사항으로 하는 것에 대한 검토가 필요하다.

중규모 사례의 경우 일부 공간은 입주자에게 피해가 없는 범위 내에서 가족, 지인들의 이용이 가능하나, 이용이 빈번하지는 않은 것으로 나타났다. 또한 교육공간, 여가공간 등 각 공간은 분화되어 계획되기보다 다목적실의 형태로 계획되거나 로비 등의 다른 공간과 겸할 경우 공간활용도가 높아짐을 알 수 있었다.

대규모 사례는 적절한 여가·문화 프로그램의 구성과 체계적인 시설관리로 인하여 대부분의 공간활용도가 높은 것으로 나타났으며, 외부에 개방하여 지역주민과의 지속적인 교류가 이루어지고 있었다. 이는 법규에서도 권장하고 있는 사항으로, 공간활용도가 높아진다는 장점은 있으나 입주자의 프라이버시와 선호도의 문제가 있을 수 있으므로 계획시 이에 대한 신중한 고려가 필요할 것으로 판단된다.

## 5. 결론

본 연구는 도시형 유료노인복지주택의 공용공간 구성 유형 및 배치특성, 유형별 공간활용도를 파악하여 공용공간 계획방향을 제안하기 위한 목적으로 진행되었으며, 세대 수에 따라 소규모, 중규모, 대규모로 구분하여 분석한 결과를 토대로 결론을 내리면 다음과 같다.

첫째, 본 연구의 조사결과를 요약하면, 세대수 100세대 미만의 소규모 시설에는 법에서 의무적으로 설치하도록 규정하고 있는 체력단련실, 진료실, 식당, 편의점(매점),

취미오락실이 계획되어 있었다. 모든 공용공간은 한 층에 집약되어 있었고, 체력단련실을 제외한 대부분의 공간활용도는 낮았다. 중규모 시설에는 강당(다목적실), 도서실, 수영장, 골프연습장, 물리치료실, 사우나, 노래방 등이 추가 계획되어 있었고, 대부분의 공간활용도는 높았다. 대규모 시설은 종교실, 커뮤니티홀, 미용실, 약국 등 기능적으로 분화된 다양한 공용공간이 계획되어 있었다. 주로 단지 내 별도의 복지동이 계획되어 있었고, 공용공간을 외부에 개방하고 있었으며, 활용도는 높았다.

둘째, 위의 결과를 고려하여 도시형 유료노인복지주택의 규모에 따른 공용공간 계획방향을 제안하면 다음과 같다.

#### (1) 세대수가 100세대 미만인 소규모 시설

소규모 시설의 경우, 「노인복지법」에서 의무적으로 설치하도록 규정하고 있는 체력단련실, 진료실, 식당, 편의점(매점), 취미오락실은 반드시 계획해야 한다. 그러나 공간활용도 측면에서 도보로 접근이 가능한 거리에 편의점, 상가, 마트, 병원 등이 입지한 경우, 시설 내 공간의 활용도가 낮아질 수 있으므로 주변환경을 고려하여 법규상의 기준이 의무가 아닌 선택사항으로 하는 것에 대한 검토가 필요하다. 예를 들면, 가까운 거리에 병원이 있는 경우에는 시설 내 진료실을 계획하지 않고 의료연계서비스를 운영하는 등 시설이 입지한 주변환경을 고려한 유연한 공간계획이 필요하다. 또한 의무사항은 아니지만 로비와 강당의 추가계획이 반드시 필요하며, 강당의 경우 시설 내 각종 행사, 프로그램 교육을 위한 다목적실 형태의 계획이 요구된다. 또한 로비는 타 사례에서 친목, 휴식뿐만 아니라 간단한 오락활동이 가능하도록 계획된 경우 공간활용도가 높은 것으로 나타났으므로, 이를 고려하여 마작, 바둑 등의 가벼운 오락활동을 겸할 수 있는 다목적 홀의 형태로 계획하면 별도의 공간을 필요로 하지 않아 공간을 효율적으로 활용할 수 있다.

#### (2) 세대수가 100-300세대 미만인 중규모 시설

중규모 시설의 경우, 법으로 규정하고 있는 공간 이외에 게스트룸, 휴게실, 강당, 골프연습장, 수영장, 물리치료실, 사우나, 찜질방, 노래방, 영화감상실 등 활용도가 높은 공간의 추가 계획이 필요하다. 교육공간이나 여가공간은 각 기능별로 분화되기보다는 다목적실의 형태로 계획하는 것이 공간활용도 측면에서 효율적이다. 예를 들면, 강당은 시설 내 각종 행사 외에도 체조, 댄스 등의 운동 프로그램의 진행이 가능하도록 다목적실로 계획하는 것이 좋고, 마작, 장기, 바둑 등의 오락공간은 하나의 취미오락실로 계획하거나 로비와 겸하도록 한다. 게스트룸의 경우, 방문객의 이용이 저조하므로 별도의 실로 계획하기보다는 분양이 되지 않은 비어있는 단위주호 중 일부를 활용하거나 휴게실의 이용이 가능하도록 고려하여 계획한다.

### (3) 세대수가 300세대 이상인 대규모 시설

대규모 시설의 경우, 별도의 복지동을 통해 충분한 공용공간의 계획이 가능하며, 소·중규모 시설보다 공간기능의 분화와 별도의 다양한 공간계획이 가능하다. 예를 들면 라운지, 커뮤니티홀 등 넓은 공간을 필요로 하는 실들의 계획이 가능하고, 여러 개의 교육실을 계획하여 시간대별로 다양한 교육 프로그램이 진행될 수 있다. 그러나 너무 많은 공간들이 계획되면 관리의 어려움이 있으며, 오히려 공간활용도가 떨어질 수 있으므로 지나치게 세분화된 공간계획은 지양한다. 또한 별도의 복지동이 계획된 대규모 시설의 경우,동이 분리되어 단위세대에 대한 프라이버시가 확보되므로 일반인에게도 공용공간의 개방이 가능하며, 법규에서도 지역사회와의 교류를 위해 공용공간의 외부개방을 권장하고 있다. 그러나 이 경우 각 공간의 활용도가 높아지는 장점은 있으나, 입주자의 프라이버시와 선호도 측면에서 문제가 있을 수 있으므로 이에 대한 신중한 고려가 요구된다.

셋째, 도시형 유료노인복지주택 공용공간의 유형별 배치계획방향을 제안하면, 친화공간 중 로비는 가족, 지인과의 만남, 휴식, 친교모임 외에도 마작, 바둑 등 다양한 여가활동을 통하여 입주자의 참여를 유도하고 공간활용도를 높일 수 있도록 여가공간과 겹하거나 근접 배치한다. 교육공간은 강당을 제외한 프로그램 교육이 진행되는 교육실, 세미나실 등은 서로 근접배치하며, 여가공간과 연계하여 배치한다. 운동공간은 단위주호나 교육공간과 분리 배치하여 운동시 발생하는 소음으로 인한 피해가 없도록 하며, 옥외나 옥상의 운동공간 계획은 지양하고 정원, 산책로 등의 휴게공간을 계획한다. 의료공간은 주로 1층이나 2층에 배치하여 접근성을 높이고, 물리치료실, 스포츠검진실 계획시 운동공간과 연계 배치한다. 편의공간 중 편의점(매점), 약국, 미용실 등은 로비와 근접 배치하고, 각 공간의 활용도를 고려하여 사우나, 찜질방, 스파 등의 공간은 체력단련실이나 수영장과 연계 배치한다. 여가공간 중 취미오락실은 입주자 간의 교류를 증대시키고 공간활용도를 높이기 위해 친화공간이나 교육공간과 근접 배치한다.

본 연구는 노인들의 제반생활을 보조하고 편의를 제공하는 공용공간의 계획적 측면에서 공간구성유형과 배치특성, 공간활용도를 고려하여 도시형 유료노인복지주택의 공용공간 계획방향을 제시하고자 하였다. 그러나 현재 우리나라는 여러 가지 제도적 문제로 노인 없는 유명무실한 유료노인복지주택이 많아 사례 수 확보에 한계점이 있다. 따라서 향후 한국형 유료노인복지주택의 개발이 활성화 될 필요가 있고 관련 연구도 진행되어야 할 것이다. 특히 일본이나 유럽의 경우 50세대 미만의 소규모 노인복지주택이 많으며, 50~100세대 미만의 주택규모를 선호한다는 선행연구결과 등을 고려한다면 향후 소

규모 유료노인복지주택에 대한 개발과 연구가 필요하다. 또한 본 연구에서는 공용공간의 구성, 배치 등 건축계획적 측면에 초점을 맞추었으나 향후 거주자 설문조사나 심층면접을 통한 만족도 및 요구사항에 대한 연구가 후속된다면, 보다 구체적이고 실질적인 유료노인복지주택의 계획방향 제안이 가능할 것이다.

### 참고문헌

1. 박태환, 노년건축학: 노인주거 프로젝트의 기획과 설계, 보성각, 서울, 1997
2. 임철우·윤종숙, 노인을 위한 공간: 유니버설 디자인 개념의 도입, 경춘사, 서울, 1993
3. 보건복지부, 2012 노인보건복지 사업안내, 2012a
4. 보건복지부, 2012 노인복지시설 현황, 2012b
5. 김민규, 노인주거복지시설 여가 공간의 건축계획에 관한 연구: 부산·경남 무료양로시설 사례를 중심으로, 인제대 석사논문, 2006
6. 김희옥, 고령자를 위한 집합주거 건축계획에 관한 연구, 서울시립대 석사논문, 2006
7. 노현진, 우리나라 노인전용 공동주택의 공용공간 계획에 관한 연구, 명지대 석사논문, 2001
8. 박남희, 노인주거복지시설의 공용공간 계획에 관한 연구, 홍익대 석사논문, 2007
9. 백현중, 도시형 실버타운 계획의 변천에 관한 연구, 연세대 석사논문, 2009
10. 송나윤, 액티브 시니어를 위한 도심형 스마트 실버타운 디자인에 관한 연구, 한양대 석사논문, 2011
11. 신동관, 연속보호체계형 노인공동주거시설(CCRC)의 공용공간 체크리스트에 관한 연구, 상명대 박사논문, 2010
12. 유상진, 도시형 유료노인복지주택 개발사례 연구, 건국대 석사논문, 2006
13. 이상우, 고령화 사회를 대비한 복합주거공간 계획, 홍익대 석사논문, 2010
14. 이진혁, 도시형 유료 노인주거복지시설의 동향과 건축계획적 제안에 관한 연구, 성균관대 박사논문, 2003
15. 최병구, 노인전용 공동주택 복지공간에 대한 연구, 공주대 석사논문, 2005
16. 송준호·심우갑, 우리나라 도심형 노인복지주택의 현황에 관한 연구: 서울지역을 중심으로, 대한건축학회논문집(계획계) 제26권 제10호, 2010.10
17. 송준호, 도시형 노인복지주택 부대시설의 규모현황에 관한 연구, 대한건축학회논문집(계획계) 제28권 제1호, 2012.01
18. 임은영·황연숙, 도시형 실버타운 공용공간의 배치 및 공간특성에 관한 연구, 한국공간디자인학회논문집 제6권 제1호, 2011.3
19. 최웅·이상호, 실버타운의 사례를 통한 공용공간구성요소와 면적에 관한 연구: 고층형 수도권 시설의 공용공간을 중심으로, 한국주거학회논문집 제17권 제2호, 2006.04
20. 취재파일 4321, '노인' 없는 노인복지주택, 2012.02.12. <http://news.kbs.co.kr/tvnews/4321/>

[논문접수 : 2012. 12. 31]  
[1차 심사 : 2013. 01. 22]  
[2차 심사 : 2013. 02. 02]  
[게재확정 : 2013. 02. 08]