

노인복지주택 단위주거 평면계획 특성 및 잠재적 거주자 주거요구 분석

An Analysis of the Planning Characteristics of Elderly Welfare Housing Units and Their Ability to Meet Potential Residents' Needs

이윤재*
Lee, Youn-Jae

Abstract

The purpose of this paper is to investigate the planning characteristics of certain cases of elderly welfare housing (hitherto EWH), and analyze any problems by comparing this against the actual needs of potential residents. To this end, 38 distinct housing plans from twelve EWH built after 2005 were examined, and a survey on housing needs was taken by 198 people between 48 and 62 years of age. The results are as follows: Firstly, the most common size found among the 10 cases was 42-66 m², however larger sizes are becoming more frequent. The most popular response on the survey was one favoring smaller housing options. Secondly, the most common floor plan examined consisted of 1 bedroom + LDK and 2 bedroom + LDK. Likewise, the survey reflected that 1 or 2 bedroom housing was preferred. Thirdly, a floor plan composed of a smaller bedroom and LDK is commonly found in smaller floor plans of EWH. The survey reflected potential residents preferred this same style of floor plan, with a smaller bedroom and LDK set up. However, lower-income participants preferred a single, larger bedroom which also can serve as a living space, to go along with a kitchen/dining room (DK). Fourthly, 2 bedroom housing typically included a single bathroom, however the survey indicated that participants preferred a second bathroom to go along with a second bedroom. Consequently, the planning of elderly welfare housing is to a large extent meeting the demands of its potential residents, however house size and the planning of bathrooms have yet to meet these demands, especially with potential lower-income residents when it comes to housing size and space composition.

Keywords : Elderly Welfare Housing, Planning Characteristics, Housing Needs, Housing Size, Space Composition

주요어 : 노인복지주택, 계획특성, 주거요구, 주택규모, 공간구성

I. 서론

1. 연구 배경 및 목적

1989년 12월 노인복지법의 전문이 개정되면서 분양 또는 임대방식으로 노인에게 제공되는 실비 및 유료복지주택이 새로운 노인주거복지시설의 유형으로 등장하였다. 기존의 노인 시설에 입소했던 수동적 개념과는 달리 노인복지주택은 노인들을 위해 계획된 주택으로서 노인들이 거주하는 능동적 주체로서 역할을 담당한다. 따라서 거주자의 쾌적성, 안전성, 편리성 등을 지원할 수 있도록 계획해야

할 뿐만 아니라 거주자인 노인들의 요구를 수용할 수 있어야 한다. 노인복지주택 공급이 시작된 지 사반세기가 되어가는 이즈음에 노인복지주택의 평면계획 특성을 분석하고 분석된 평면계획 특성들이 잠재적 거주자들의 요구와 적절하게 부합되는지를 점검할 필요가 있다. 따라서 본 연구의 목적은 지금까지 공급된 노인복지주택을 대상으로 평면계획특성을 조사하고 잠재적 거주자로서 예비노인층의 주거요구를 조사하고 두 결과를 비교 분석하여 오늘날 제공되고 있는 노인복지주택의 문제점을 파악하고자 한다. 세부목적은 다음과 같다. 첫째, 2005년 이후 공급된 노인복지주택 사례의 평면을 조사하여 각 주택규모별 공간구성 및 공간별 계획특성 등 평면계획특성을 분석한다. 둘째, 잠재적 거주자를 대상으로 주거요구 특성을 조사한다. 셋째, 노인복지주택 사례의 평면계획특성 분석결과와 잠재적 거주자의 주거요구를 비교 분석하여 문제점을 파악한다.

본 연구결과는 오늘날 노인복지주택의 단위주거 평면계획 특성과 잠재적 거주자의 주거요구를 파악하여 그 차이점을 분석함으로써 공급이 증가되고 있는 노인복지주택

*정회원(주저자, 교신저자), 상명대학교 소비자주거학과 조교수, 이학박사

Corresponding Author: Youn-Jae Lee, Dept. of Consumer & Housing, Sangmyung Univ., Hong-gi mun 2-gil, Jongno-gu, Seoul 110-743, Korea. E-mail: lee266@smu.ac.kr

이 논문은 2012년도 상명대학교 교내연구과제 지원을 받아 수행된 연구임(No. 2012-A0000344).

이 논문은 2013년도 한국주거학회의 춘계학술발표대회에 발표한 논문을 수정·보완한 연구임.

의 문제점을 파악하고 거주자가 선호하는 평면계획의 방향성을 제시해주는 자료로 사용하는데 그 의의가 있다.

2. 연구 방법 및 범위

2011. 12. 31 현재 공급되고 있는 24개의 노인복지주택¹⁾ 가운데 서울 및 경기지역에 위치하고 본격적으로 노인복지주택 공급량이 증가된 2005년 이후에 건설된 10개 노인복지주택 사례에서 공급하고 있는 38개 평면을 분석에 사용하였다. 노인복지주택 평면사례는 인터넷의 홈페이지를 통해서 평면을 수집하였으며 각 평면은 분석에 용이하도록 CAD 프로그램을 이용하여 재구성하여 분석하였다. 10개 사례의 지역별 구성을 보면 6개 사례는 서울에, 4개 사례는 경기 지역에 위치하고 있다.

노인복지주택 면적은 각 사례가 인터넷, 팜플렛 등에서 사용하고 있는 평형²⁾대신에 연구의 정확성을 기하기 위하여 각 평면의 전용면적만을 사용하여 면적 범주를 재분류 하였다. 면적 단위는 제곱미터를 사용하고 41 m² 이하³⁾, 42~66, 67~99, 100 m² 이상 4개의 범주로 분류하여 각 면적 범주별로 공간별 평면계획특성을 조사 분석하였다.

본 연구에서 잠재적 거주자의 주거요구를 조사하기 위하여 S 대학교 주거학 관련 수업을 듣는 학생들의 학부모 가운데 서울 및 수도권 지역에 거주하는 자를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 설문조사는 2012년 10월 4일에서 8일까지 S 대학교 주거학을 전공하는 7명의 4학년 학생을 대상으로 예비조사를 실시한 후 설문지를 수정 보완하여 2012년 10월 20일부터 11월 13일 동안 본 조사를 실시하였다. 설문지는 228부를 배포하였으나 198부를 회수하여 분석에 사용하였다. 수집된 자료는 노인복지주택 선택에 비교적 중요한 영향을 미칠 것으로 판단되는 소득수준에 따라 분석하였으며 SPSS WIN 통계프로그램을 이용해서 단순통계분석, 교차분석을 실행하였다.

II. 이론적 고찰

1. 노인복지주택의 정의

우리나라 노인복지법에 근거하면 노인시설 가운데에서 노인주거복지시설은 크게 양로시설과 노인공동생활가정, 노인복지주택으로 분류되며 양로시설은 일상생활이 가능한 노인이 특정시설에 입소하여 무료 또는 비용을 입소자로부터 일부 또는 일체를 받고 일상생활에 필요한 편

의를 제공한다. 입소보증금과 월 생활비가 요구되고 입소자가 퇴소할 때는 수납한 보증금을 입소자에게 반환하는 절차가 있다. 노인공동생활가정은 노인에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖의 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 시설이며 노인복지주택은 독립된 주거생활이 가능한 노인에게 분양 또는 임대를 통하여 주거의 편의, 생활지도, 상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 주거복지시설이다(Park et al., 2003).

양로시설과 노인복지주택의 차이점은 다음과 같다. 첫째, 소유권의 유무이다. 시설은 거주자에게 공간을 이용할 권한만 인정하지만 주택은 분양 및 임대 형태로 제공함으로써 거주자는 공간을 소유할 수 있는 권한을 가진다. 따라서 노인복지주택은 개인이 주택을 소유할 수 있을 뿐만 아니라 노화로 인해 경험할 수 있는 다양한 불편함을 해결해 줄 수 있는 서비스가 결합된 주택의 개념으로 정의할 수 있다.

둘째, 거주자가 공간에 대한 점유권을 가짐으로 거주자는 주인의식을 갖게 되고 선호하는 주거환경 조성을 위하여 적극적인 자세를 취하게 된다. 이와 달리 시설은 거주자의 요구보다는 관리자 측의 주도로 주거환경이 조성되기 쉽고 거주자는 수동적인 역할을 담당하게 된다.

셋째, 양로시설은 노인복지법에 '일상생활 가능'만을 명시하고 있어 단위주거 내 모든 공간이 자기완결적일 필요는 없으나 노인복지주택은 '단독취사 등 독립된 주거생활 행위'를 명시하고 있어 양로시설과는 달리 단위주거 내에 거실, 취사설비, 목욕실 및 화장실 등 모든 공간들을 갖출 것을 법적으로 명시하고 있다. 즉 이것은 양로시설은 개인의 주생활 범주를 옷입기, 목욕하기, 용변보기, 거동하기, 대소변가리기, 식사하기 등 기본적 일상생활(Activities of Daily Living)로 보고 있으나 노인복지주택은 기본적 일상생활(ADL)과 취사 및 독립된 주거생활 등 도구를 이용한 일상생활(Instrumental Activities of Daily Living)까지 확장된 개념으로 설정하여 거주대상자들이 시설보다 자립적이고 자율적인 생활이 가능하도록 계획된 주택이라는 의미이다.

III. 연구결과

1. 유료노인복지주택 사례 현황

본 연구에서 사용한 10 사례는 2005년부터 2012년에 걸쳐 건립되었으며 세대수는 사례에 따라 매우 다양하게 공급하고 있으나 대략 100세대에서 390세대 사이를 공급하고 있는 것으로 파악된다.

노인복지주택과 유사한 형태로 볼 수 있는 영국의 노인보호주택(Sheltered Housing)에서 거주자의 사회화를 위한 바람직한 기회를 제공하고 관리인의 거주자 케어를 위해서 25~35세대가 일반적인 거주단위로 권장되고 일본의 유료 노인 홈의 경우 60~90세대가 일반적이며 대부분의 유럽 노인주거시설은 50세대를 넘지 않는 소규모 형

1) www.index.go.kr, 노인복지시설현황으로 검색

2) 노인복지주택의 각 사례에서 제공하고 있는 평형은 동일하게 표기되더라도 전용율에 따라서 거주자가 실제 사용하는 면적(전용면적)이 다르다.

3) 본 연구에서는 사용한 모든 평면을 10평 단위로 분류한 후 제곱미터로 환산한 값을 사용하였다. 그러나 10평대 미만의 경우는 33 m²를 분류 기준점으로 사용하는 대신에 41 m²를 사용하였다. 그 이유는 평면 분석에서 각 사례에서 제공하는 가장 작은 평형을 대상으로 유사한 형태의 평면 유형을 수집한 결과 33 m²보다 41 m²가 그 기준점인 것으로 나타났기 때문이다.

태를 선호하고 있다(Lee et al., 2005). 이와 비교하면 본 연구 사례의 세대 수는 많으나 서울 및 경기지역에 계획된 것으로서 현재 유료노인복지주택이 정부로부터 보조 및 지원이 없는 것 등의 경제적 측면을 고려한다면 세대 수 결정은 간단히 해결하기는 어려운 문제일 것으로 판단된다.

제공하는 평면은 2~7개의 유형을 제공하고 있으나 사례에 따라 매우 많은 종류의 평면을 제공하고 있는 곳도 있다. 본 연구의 사례로 사용한 노인복지주택의 개요는 <Table 1>과 같다.

Table 1. Summary of Paid Elderly Welfare Housing Cases

Case	Site	Location	Built	# of units	Unit size (m ² -# of Unit)		# of floor-plans
A		Namyang-ju	2005	153	31-133	63.3-20	2
B		Seongbuk-gu	2006	205	31.5-20	36.5-58	6
					63.9-13	74.0-10	
C		Eunpyeong-gu	2006	137	34.4-14	45-36	5
					56.3-75	67.5-11	
D		Kayang-gu	2007	348	21~117.54 m ²		26
E		Jongno-gu	2008	85	59.1~142.5 m ²		19
F		Youngsangu	2009	114	32.0-58	46.7-10	5
					63.9-29	67.7-10	
G		Gangseo-gu	2010	182	34.7-58	57.8-70	4
					79.2-14	80.9-42	
H		Yongin city	2010	336	84.0-144	94.8-126	3
					113.4-66		
I		Sungnam city	2010	390	52.2-20	84.4-40	7
					119.6-88	139.1-96	
J		Suwon city	2012	159	39-125	53-5	4
					82-2	79-6	

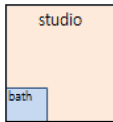





2. 면적별 노인복지주택 평면 사례 분석

1) 41 m² 이하 노인복지주택 사례

<Table 2>는 41 m² 이하의 노인복지주택으로 7개의 사례에서 제공하고 있는 9개의 평면을 분석하였다. 대부분 사례의 평면은 직사각형 형태로 계획되었으며 동선 진입 방향은 출입구로부터 직선으로 침실까지 진입하도록 되어있다.

공간구성을 살펴보면 세 개의 유형⁴⁾으로 분류할 수 있다. 첫째, 욕실 공간을 제외한 모든 공간이 하나의 공간으로 계획된 원룸(small studio) 타입이며 A, D, F 등의

Table 2. Elderly Housing Floor Plans below 41 m²

Small studio	A (2005)	D (2007)	F (2009)
			
	31 m ²	21 m ²	32 m ²
Bed-sitting room	J (2012)		
			
	39 m ²		
1 bed-1 bath	C (2006)	B (2006)	B (2006)
			
	34.4 m ²	31.51 m ²	36.5 m ²
	D (2007)		G (2010)
			
	28.8 m ²		41 m ²

사례에서 나타났다. 이와 같은 평면은 공간의 협소함을 완화시킬 수 있는 장점이 있으나 프라이버시 침해의 소지가 있을 수 있다. 둘째는 거실 기능을 포함할 수 있는 넓은 침실 1개(침거실형, bed-sitting room)⁵⁾와 부엌 및 식사 공간(DK)으로 구성되는 유형으로 J사례에서 볼 수 있다. 셋째, 협소하지만 침실 공간 1개를 별도로 계획하고 거실과 부엌 및 식사 공간을 함께 계획하는 LDK 유형을 볼 수 있다. 이 유형은 거주자의 프라이버시를 잘 유지할 수 있는 평면으로 판단되며 가장 많은 사례에서 나타났다.

Lee(2008)의 연구에 따르면 2005년 이전에 공급된 김제 노인주택, 횡동 실버타운의 소형 평형에서는 주로 거실기능이 통합된 넓은 침실이 계획되었으며 이는 사적영역과 공적영역이 통합된 침실 계획으로 볼 수 있다. 이와

4) 이후 공간 구성의 유형은 원룸형(studio)과 침거실형(bed-sitting room)을 제외하고 침실의 개수와 화장실/욕실의 개수, 파우더룸의 유무로 분류한다. 파우더룸이 있는 경우는 확장형으로 명명한다. 예를 들면 침실1개, 욕실1개, 파우더룸이 계획된 경우는 1침실1욕실확장형으로 분류한다.

5) 침실과 거실이 겸용되어 하나의 실을 이루는 유형으로 박태환(1994). 노년층을 위한 계획주거에 관한 연구. 대한건축학회 학술발표논문집 14권 1호, p 69-76에 사용한 용어를 인용함.

달리 본 연구의 사례로 사용된 2005년 이후에 공급된 41 m² 이하 노인주택 평면은 협소하지만 침실을 별도로 계획하고 거실을 부엌 및 식사공간과 함께 배치하는 LDK 양상이 두드러졌다. 침실공간의 상대적 면적이 과거 사례보다 감소하여 침대와 협탁을 배치한 후에 여분의 공간이 거의 없을 것으로 파악된다. 이 결과는 주택에서 개인의 프라이버시를 중요하게 여기는 현상이 두드러지며 이에 따라 소형 주택의 침실도 기능에 따른 사적 영역과 공적영역을 분리하는 계획이 강세를 보이는 것으로 분석된다. 또한 별도의 거실 기능 영역이 제공되는 것을 볼 때 접객과 휴식을 위하여 소파사용이 일반화 되어가는 추세를 반영하는 것으로 분석된다.

2) 42 m² 이상 66 m² 이하 노인복지주택 사례

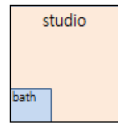

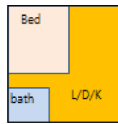


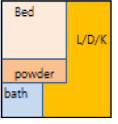


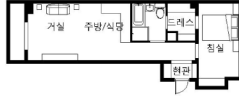




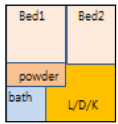





<Table 3>은 42~66 m²의 노인복지주택으로 8개 사례에서 14개의 평면을 분석하였다. 본 면적은 본 연구의 사례들이 가장 많이 제공하고 있는 면적 단계이다.

공간 구성을 살펴보면 크게 세 종류로 유형화 할 수 있다. 첫 번째 유형은 소형사례에서 주로 나타나는 원룸형 (small studio)으로 F 사례에서만 발견된다. 두 번째 유형은 한 개의 침실과 한 개의 욕실을 포함하는 LDK 구성의 유형으로 6개의 평면에서 발견된다. 이 유형은 파우더룸 유무에 따라 1침실1욕실형(1 bed & 1 bath)과 1침실1욕실확장형(1 bed & 1 bath + powder room)으로 세분화 할 수 있다. 특히 1침실1욕실형은 41 m² 이하 주택사례에서도 발견되는 평면유형이다. 세 번째 유형은 나머지 7개의 평면에서 나타나며 두 개의 침실과 한 개의 욕실을 포함하는 LDK 유형으로 계획되어 있다. 세 번째 유형도 파우더룸의 유무에 따라서 2침실1욕실(2 bed & 1 bath)과 2침실1욕실확장형(2 bed & 1 bath + powder room)으로 세부분류가 가능하다. 이 단계의 면적분류와 공간구성을 가장 일반적인 유형으로 본다면 서울 및 경기 지역의 노인복지주택 공급측은 1침실 1욕실 + LDK 또는 2침실 1욕실 + LDK 구성을 가장 일반적인 공간 구성으로 파악하고 있는 것으로 분석된다.

다음으로 욕실 및 화장실 공간을 살펴보면 모든 사례에서 한 개의 욕실/화장실을 공급하고 있다. C, D, D-1, E-1, F, J 등의 사례에서는 현관 가까이에 화장실을 배치하고 C-1(56 m²), B, B-1, I 등의 사례에서는 안방(주침실)에 인접되도록 배치하고 있다. 이와 같은 계획방법은 본 연구의 분석대상인 노인복지주택에 한 개의 화장실이 제공되고 있기 때문에 거주자 중심의 계획과 방문자를 동시에 고려한 계획인지에 따라서 배치 위치가 달라지는 것으로 분석된다.

그러나 거주자가 고령으로 인해 화장실 사용 빈도가 증가할 것을 고려한다면 거주자의 침실에서 바로 연결되는 배치방식이 거주자가 사용하기에 편리할 것으로 판단된다. G, F-2(67 m²) 등의 사례에서는 1개의 욕실/화장실을 제공하지만 욕실/화장실로 진입하는 출입구를 두 개로 계

Table 3. Elderly Housing Floor Plans 41~66 m²

Small studio	F (2009)	
		
	47 m ²	
1 bed & 1 bath	C (2006)	J (2012)
		
	46 m ²	53 m ²
1 bed & 1 bath + powder room	F-1 (2009)	E (2008)
		
	64 m ²	54.5 m ²
	F-2 (2009)	E-1 (2008)
		
	67 m ²	54.5 m ²
2 bed & 1 bath	D (2007)	D-1 (2007)
		
	50 m ²	59 m ²
2 bed & 1 bath + powder room	C-1 (2006)	I (2010)
		
	56 m ²	52.24 m ²
	G (2008)	B (2006)
		
	57.75 m ²	54.82 m ²
	B-1 (2006)	
		
	63.98 m ²	

확하여서 서로 다른 사용자의 동선을 분리하였고 한편으로는 거주자가 침실에서 있을 경우와 거실에서 있을 경우 모두 쉽게 화장실로 쉽게 진입할 있도록 접근성을 증가시켰다.

F-1, F-2, G 사례에서는 파우더 공간과 함께 드레스 룸을 제공함으로써 부족한 수납공간 문제를 해결하고자 한 의도도 파악된다. 선행연구에 따르면 노인은 과거에 대한 기억 등으로 인해 보관하기를 희망하는 물품이 많다. 따라서 충분한 수납공간이 필요하다(Lee, 1993). 수납공간의 문제에 대한 해결을 하고자 한 흔적이 나타나기 시작하는 것으로 분석된다.

3) 67 m² 이상 99 m² 이하 노인복지주택 사례

<Table 4>는 전용면적 67~99 m² 사이의 주택으로 8사례에서 제공하고 있는 11개 평면이다. 공간 구성은 1개의 침실을 제공하는 J사례(79 m²)를 제외한 모든 사례에서 2개의 침실을 제공하고 있으나 파우더 룸 제공 유무, 욕실 개수에 따라 세분화 할 수 있다. 세분화 내용은 2침실1욕실형(2 bed & 1 bath), 2침실1욕실확장형(2 bed & 1 bath + powder room), 2침실2욕실형(2 bed & 2 bath), 2침실 2욕실확장형(2 bed & 2 bath + powder room)이다. 또한 모든 유형의 거실, 부엌, 식사공간은 LDK 구성을 하고 있다.

공간별 계획의 특징을 살펴보면 2005년 직후에 공급된 B, C사례의 마스터 존은 주침실(안방) 또는 주침실과 화장실로 된 단순 구성을 하고 있으나 최근의 사례를 중심으로 마스터 존이 복합화 되는 경향을 보여주고 있다. 뿐만 아니라 전 단계의 사례보다 파우더 룸과 함께 드레스 룸이 설치되는 사례가 증가하는 것을 알 수 있다. 마스터 존은 주침실과 드레스 룸, 파우더 룸, 화장실로 구성되며 이것은 침실을 중심으로 사적 기능의 공간들이 밀집하는 현상이 두드러지며 거주자 생활의 편리성을 지원하고자 하는 것으로 분석된다.

67~99 m²의 평면은 전 단계보다 증가된 면적을 화장실을 1개 더 계획하는데 주로 사용한 것으로 파악된다. 2개의 화장실이 계획됨에 따라 거주자와 방문자의 화장실 사용 동선을 분리 할 수 있어 거주자의 프라이버시 유지가 용이하며 부부가 거주하는 경우에도 각각 욕실/화장실을 사용할 수 있어서 고령에 따른 화장실 사용 빈도 증가로 인한 불편함은 완화시킬 수 있을 것이다.

거실, 부엌, 식사공간은 LDK 구성이며 시각적 접근이 가능한 형태로 계획되어 있어 통합된 LDK 방식의 계획은 효율적인 공간 활용에 유리하고 거실 및 부엌 상호간의 시각적 접근성을 증가시킴에 따라 노화로 인해 발생 가능한 사고에 대처하기 용이할 것이다.

수납공간으로 대부분의 사례에서 드레스 룸을 제공하고 있으며 C, H사례는 발코니에 수납공간을 제공하고 있어 수납공간 부족 문제를 완화시킬 수 있을 것으로 판단된다. 그러나 현관 수납장에 대한 고려는 일반가구와 유사한 것으로 분석된다.

Table 4. Elderly Housing Floor Plans 67~99 m²

1 bed & 1 bath + powder room	J (2012)	
		
	79 m ²	
2 bed & 1 bath	C (2006)	
		
	68 m ²	
2 bed & 1 bath + powder room	G (2010)	G-1 (2010)
		
	80 m ²	80 m ²
2 bed & 2 bath	B (2006)	I (2010)
		
	74 m ²	84 m ²
2 bed & 2 bath + powder room	D (2007)	D-1 (2007)
		
	82 m ²	95 m ²
	H (2010)	J-1 (2012)
		
	84 m ²	82 m ²
	F (2009)	
		
	85 m ²	

4) 100 m² 이상 면적의 노인복지주택 사례

조사대상 가운데 3사례에서 전용면적 100 m² 이상의 주택을 공급하고 있으며 본 연구에서 5개의 평면을 분석하였다. 제공되는 주택규모를 고려해 볼 때 거주대상은 상류층의 일부 노인들로 한정된다. 100 m² 이상의 사례에서는 세 개의 침실과 두 개의 욕실/화장실을 제공하는 구성이 주로 발견되었다.

이 면적 단계의 공간구성을 살펴보면 2개의 유형으로 분류할 수 있다. 첫째 유형은 파우더 룸이 설치된 3침실 2욕실확장형과 LDK로 구성(3 bed & 2 bath + powder room)되어 3개의 침실과 2개의 화장실을 제공하고 있으며 거실, 부엌, 식사공간이 일직선상으로 연결되어 있다. 둘째 유형은 파우더 룸이 설치된 3침실2욕실확장형인 것은 동일하지만 거실이 부엌 및 식사공간과 분리된 L+DK로 구성(3 bed & 2 bath + powder room (separated living room)) 되어있다.

공간별 계획 특성을 살펴보면 모든 유형에서 침실, 파우더 룸, 드레스 룸, 욕실이 일체화 되도록 계획하여 마스터 존에 다양한 기능을 추가하였다.

I와 H사례는 문으로 완벽하게 분리하는 것은 아니지만 벽을 이용하거나 시각적으로 엇갈린 배치를 통해서 거실과 부엌을 분리하고자하는 의도가 나타나며 일반 아파트 평면과 매우 유사하게 계획되었다. 이것은 중대형 면적의

일반 아파트 평면에서 거실과 부엌을 시각적으로 분리하려는 계획의도가 노인복지주택에도 그대로 반영된 것으로 분석된다. 이러한 평면은 가족 수가 많고 방문하는 손님이 많은 경우에 냄새차단, 시각적 차단을 도모하여 프라이버시를 조절할 수 있는 방법으로 사용할 수 있지만 노인주택에서는 발생 가능한 사고에 대비하기위해서 공간간에 시각적 접근이 용이하도록 계획하는 것이 효과적이다.

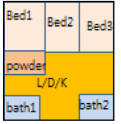
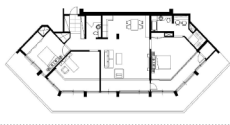

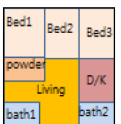


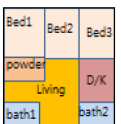

이 면적 단계는 넓은 면적에 거주하기를 희망하는 고소득 거주자들의 라이프 스타일, 사회적, 경제적 특성에 따른 다양한 요구를 수용하기위하여 계획된 평면으로 분석된다. 그러나 일반아파트의 소형화 트렌드를 고려한다면 1인 또는 부부 노인을 대상으로 하는 중대형면적의 주택공급 증가의 적절성에 관해 검토해볼 필요가 있다.

100 m² 이상의 면적은 2007년 이후에 제공된 사례에서 나타나 비교적 최근에 건립된 노인복지주택에서 주로 계획된 것으로 알 수 있다. 경제력을 갖춘 베이비부머 세대들이 노인층으로 편입되면서 서울 및 수도권을 중심으로 노인복지주택이 고급화 및 중·대형화 되는 경향이 나타나는 것으로 분석된다.

3. 노인복지주택 계획에 관한 주거요구 조사

노인복지주택의 공간계획에 관한 잠재적 거주자의 요구를 조사하기위하여 설문조사를 실시하였다. 조사대상자의 일반적 특성을 파악하기위해 연령, 성별, 소득수준, 주택 유형 및 주택규모를 조사하였으며 결과는 <Table 6>과 같다. 설문응답자는 서울 및 수도권지역에 거주하며 연령은 48세에서 62세로 분포되었다. 응답자들은 주거학 관련 수업을 수강하는 대학생의 부모를 대상으로 조사함에 따라 연령의 분포 비율이 동일하지 못하였다. 학부모의 연령 분포는 48세에서 62세로 분포되었으며 약 62%가 50대이고 나머지는 40대와 60대에 분포되었다. 그러나 연령이 48세 이상과 62세 이하이므로 40대와 60대를 대표한다고 보기에 무리가 있으며 50대에 근접한 연령이므로 48세에서 62세까지 한 집단으로 묶어서 분석하였다. 이 중에서 남성이 24.2%, 여성이 75.8%를 차지하였다. 소득수준은 200만 원 이하 집단이 12.1%로 가장 적었으며 나머지 소득집단은 각각 29.3, 33.3, 25.3%인 것으로 나타나 비교적 고른 분포를 보였다. 주택유형은 응답자의 52.9%가 공동주택에 거주하고 있어 우리나라 전체 공동주택 비율이 71.6%⁶⁾인 것에 비해 다소 낮은 것으로 파악되었다. 주택규모는 79 m² 이상~106 m² 미만(30평형대)에 거주하는 응답자가 가장 많았으나 26 m² 이상~53 m² 미만의 규모를 제외한 나머지 규모는 거주자가 비교적 고른 분포를 보였다.

Table 5. Elderly Housing Floor Plans above 100 m²

3 bed & 2 bath+ powder room	D (2007)	D-1 (2007)
		
	117 m ²	110 m ²
	I (2010)	I-1 (2010)
		
	119.57 m ²	139.08 m ²
3 bed & 2 bath+ powder room (separated living room)	H (2010)	
		
	113.4 m ²	

6) 공동주택은 아파트, 연립주택, 다세대주택을 포함하는 것으로 2010년 통계청자료에 따르면 우리나라 주택은 아파트는 59%, 연립주택은 3.6%, 다세대주택 9%, 단독주택 27.3%로 구성된다. 출처는 <http://kostat.go.kr>

Table 6. General Characteristics of Respondents

Characteristics of respondents	Classification	Frequency	Percentage (%)
Age	48-62	198	100.0
	Total	198	100.0
Gender	Male	48	24.2
	Female	150	75.8
	Total	198	100.0
Monthly income	Below 2 million won	24	12.1
	2-4 million won	58	29.3
	4-6 million won	66	33.3
	Above 6 million won	50	25.3
	Total	198	100.0
Housing type	Multi-family housing	162	52.9
	Detached housing	36	21.2
	Total	198	100.0
Housing size ⁷⁾	26-53 m ²	29	14.6
	53-79 m ²	46	23.2
	79-106 m ²	64	32.3
	106-132 m ²	45	22.7
	Above 132 m ²	14	7.1
	Total	198	100.0

조사대상자들이 요구하는 노인복지주택의 특징은 <Table 7> 과 같다. 본 연구는 인구사회학적 변인들 중에 소득수준에 따라 주거요구를 분석하였다. 주택정책영역에서도 소득구분에 따라 정책이 실시되는 것을 볼 때 소득 수준은 주거 선택에 중대한 영향을 미칠 것으로 판단되며(하성규 외, 2012) 특히 경제활동 은퇴로 인해 경제활동 능력 감소 및 수익 쇠퇴를 경험하게 되는 노인의 경우는 소득수준과 주거선택은 더욱 밀접한 관련성을 갖게 될 것이다.

희망하는 주택규모에 관해서 현재보다 규모를 축소하고 싶다는 의견이 59.6%로 과반수 이상이 대답하였으며 소득수준이 낮은 집단은 규모를 축소하기를 희망하고 소득수준이 높은 집단은 현재 주택 규모를 유지하고자 하는 의견이 많았다. 획일적인 규모의 노인주택을 공급하기보다는 소득수준에 따라 다양한 규모의 주택 제공을 고려해야 할 것이다. 침실개수는 1개, 2개, 3개를 희망하는 각 응답자의 비율이 매우 유사하게 나타났으며 소득수준이 낮은 집단은 원룸형태나 1개의 침실을 선호했고 소득수준이 높은 집단은 2개 또는 3개를 선호하였다.

1침실 주택 공간계획에 관한 질문⁸⁾에 대해서 좁은 침실⁹⁾ 1개와 LDK 공간계획을 가장 많이 선호하는 것으로

나타났으나 저소득층에서는 넓은 침실 1개와 부엌 및 식사공간이 제공된 DK평면 계획을 더 선호하였다. 이와 달리 고소득층은 1침실 공간계획에서 침실면적이 협소해지더라도 거실 기능을 하는 공간이 침실과 분리되는 LDK 구성을 선호하고 소득이 가장 높은 집단에서는 거실을 별도로 제공하는 L+DK 구성을 가장 많이 선호하는 것으로 나타났다.

거실공간에 대해 응답자의 85.9%가 공간 필요성을 '보통' 이상으로 응답하였다. 이것은 Kim(2006)의 연구에서 노후에 가장 중요하게 여기는 주택의 실내공간은 거실이며 Park(2007)의 연구에서는 노년을 풍요롭게 하기 위해 가장 필요한 공간을 거실이라고 응답한 비율이 가장 높게 나타난 결과와 같은 맥락에서 이해될 수 있다.

화장실의 개수I는 침실이 1개 제공되는 경우 요구하는 화장실 수로서 응답자의 2/3 정도가 1개를 요구하고 나머지 1/3은 2개를 요구하는 것으로 나타났다. 화장실 개수 II는 침실이 2개 이상 제공되는 경우에 요구하는 화장실 수이며 60% 정도가 2개를 요구하는 것으로 나타났다. 그리고 저소득집단보다 고소득집단에서 더 많은 수의 화장실을 요구하는 것을 알 수 있다.

화장실 배치 계획에 관한 질문에서는 침실에 연결되기를 희망하는 비율이 가장 높게 나타나 고령화에 따른 화장실 사용빈도 증가 및 편리성 증가 때문인 것으로 분석된다. 화장실/욕실 면적계획은 면적을 유지하고 싶다는 의견이 60.6%로 가장 높게 나타났으며 소득수준이 높아질수록 면적유지의 요구가 높았다.

거실과 부엌 및 식사공간의 배치는 모든 집단에서 일직선으로 연결되며 시각적으로도 연결되는 계획을 선호하는 것으로 나타나 거실과 주방의 시각적, 물리적 개방에 대한 선호가 높은 것으로 분석되며 안전사고에 대비하기도 용이할 것으로 판단된다.

현관계획에 대해서도 화장실 면적 계획과 마찬가지로 면적을 유지하기를 희망하는 요구가 과반수가 넘었으며 확대하기를 희망하는 요구도 17%가 넘었다.

주택규모는 축소를 희망하는 응답자가 59.6%로 가장 높았으나 내부공간 가운데 화장실과 현관 면적은 유지하기를 희망하는 비율이 가장 높은 것으로 미루어 현관 및 화장실/욕실에서 발생하는 행위들은 주택규모의 감소와 상관없이 일정면적이 요구되는 것을 알 수 있으며 이 같은 요구사항은 노인주택을 공급하는 측에서 관심을 기울여야 할 사항으로 분석된다.

7) 설문 대상자들이 주거면적 단위로서 제곱미터에 대한 개념이 명확하지 않기 때문에 이해를 돕고자 설문지에는 평 단위를 사용하고 본 논문에서는 제곱미터로 환산함(전용면적 80% 적용함)

8) 본 연구에서 사용한 사례에서 가장 많이 제공하고 있는 유형이 1침실 및 2침실형인 것으로 나타났으며 소형규모 66 m² 이하의 규모에서는 1침실형이 가장 많이 제공되었으므로 1침실주택 공간계획에 잠재적 거주자의 의견이 중요할 것으로 판단됨

9) 좁은 침실의 의미는 취침 기능만을 수행할 수 있는 면적을 제공하는 방을 의미하며 넓은 침실은 침실과 거실의 기능을 함께 수행할 수 있는 방을 의미하며 설문조사지에 설명을 추가하였음

Table 7. Elderly Housing Needs According to Income Level

Housing needs	Category	Monthly income (million won)				
		Below 2	2-4	4-6	Above 6	Total
frequency (%)						
Desired size $\chi^2=19.262$ **p<0.01	Smaller than present	20 (83.3)	40 (69.0)	38 (57.6)	20 (40.0)	118 (59.6)
	Same size	4 (16.7)	18 (31.0)	26 (39.4)	26 (52.0)	74 (37.4)
	Larger than present	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (3.0)	4 (8.0)	6 (3.0)
Desired # of rooms $\chi^2=85.788$ ***p<0.001	Studio	10 (41.7)	6 (10.3)	0 (0.0)	2 (4.0)	18 (9.1)
	One-bed	4 (16.7)	24 (41.4)	30 (45.5)	2 (4.0)	60 (30.3)
	Two-bed	6 (25.0)	18 (31.0)	22 (33.3)	12 (24.0)	62 (31.3)
	Three-bed	4 (16.7)	10 (17.2)	14 (21.2)	34 (68.0)	58 (29.3)
Space layout for 1 bedroom housing $\chi^2=76.747$ ***p<0.001	1 bed-sitting room+DK	12 (50.0)	30 (51.7)	6 (9.1)	6 (12.0)	54 (27.3)
	1 small bedroom+LDK	10 (41.7)	22 (37.9)	44 (66.7)	14 (28.0)	90 (45.5)
	1 small bedroom +L+DK	2 (8.3)	6 (10.3)	16 (24.2)	24 (48.0)	48 (24.2)
	No need at all	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (4.0)	2 (1.0)
Desire for living room $\chi^2=47.332$ ***p<0.001	Not necessary	2 (8.3)	12 (20.7)	12 (18.2)	0 (0.0)	26 (13.1)
	Don't care	20 (83.3)	16 (27.6)	24 (36.4)	14 (28.0)	74 (37.4)
	Necessary	2 (8.3)	28 (48.3)	26 (39.4)	28 (56.0)	84 (42.4)
	Absolutely necessary	0 (0.0)	2 (3.4)	4 (6.1)	6 (12.0)	12 (6.1)
# of bathrooms I* $\chi^2=16.971$ ***p<0.001	1	22 (91.7)	44 (75.9)	44 (66.7)	24 (48.0)	134 (67.7)
	2	2 (8.3)	14 (24.1)	22 (33.3)	26 (52.0)	64 (32.3)
# of bathrooms II** $\chi^2=17.169$ **p<0.01	1	16 (66.7)	24 (41.4)	22 (33.3)	12 (24.0)	74 (37.4)
	2	8 (33.3)	34 (58.6)	40 (60.6)	36 (72.0)	118 (59.6)
	3	0 (0.0)	0 (0.0)	4 (6.1)	2 (4.0)	6 (3.0)
Bathroom placement $\chi^2=52.305$ ***p<0.001	Attached to bedroom	4 (16.7)	32 (55.2)	24 (36.4)	28 (56.0)	88 (44.4)
	Near livingroom	18 (75.0)	14 (24.1)	12 (18.2)	20 (40.0)	64 (32.3)
	Near entrance	2 (8.3)	12 (20.7)	30 (45.5)	2 (4.0)	46 (23.2)
Bathroom size $\chi^2=32.986$ ***p<0.001	Same size	6 (25.0)	28 (48.3)	42 (63.6)	44 (88.0)	120 (60.6)
	Smaller than present	12 (50.0)	20 (34.5)	18 (27.3)	4 (8.0)	54 (27.3)
	Larger than present	6 (25.0)	10 (17.2)	6 (9.1)	2 (4.1)	24 (12.1)

Table 7. Continued

Housing needs	Category	Monthly income (million won)				
		Below 2	2-4	4-6	Above 6	Total
frequency (%)						
Livingroom/ kitchen placement	Connected in-line	14 (58.3)	46 (79.3)	50 (75.8)	36 (72.0)	146 (73.7)
	Connected in-line (not visible)	10 (41.7)	10 (17.2)	14 (21.2)	12 (24.0)	46 (23.2)
	separated	0 (0.0)	2 (3.4)	2 (3.0)	2 (4.0)	6 (3.0)
Entrance size $\chi^2=37.857$ ***p<0.001	Same size	4 (16.7)	20 (34.5)	38 (57.6)	40 (80.0)	102 (51.5)
	Smaller than present	12 (50.0)	26 (44.8)	20 (30.3)	4 (8.0)	62 (31.3)
Storage size $\chi^2=18.042$ * * P<0.01	Larger than present	8 (33.3)	12 (20.7)	8 (12.1)	6 (12.0)	34 (17.2)
	Same size	6 (25.0)	16 (27.6)	28 (42.4)	28 (56.0)	78 (39.4)
	Smaller than present	12 (50.0)	24 (41.4)	22 (33.3)	6 (12.0)	64 (32.3)
Total	Larger than present	6 (25.0)	18 (31.0)	16 (24.2)	16 (32.0)	56 (28.3)
	Total	24 (100.0)	58 (100.0)	66 (100.0)	50 (100.0)	198 (100.0)

*Number of bathrooms required for 1-bedroom
**Number of bathrooms required for 2 or more bedrooms

4. 노인복지주택 계획특성과 주거요구 특성 비교

노인복지주택 사례 평면계획특성과 주거요구 특성을 비교한 결과는 <Table 8>과 같다. 41 m² 이하 사례의 공간 구성은 좁은 침실과 LDK 구성이 다수를 차지하며 1침실 주택 공간구성에 관한 설문조사결과 잠재적 거주자들도 좁은 침실 1개와 LDK로 된 공간 구성을 가장 선호하는 것으로 나타나 제공되고 있는 노인복지주택들이 잠재적 거주자들의 주거요구와 부합하는 것으로 분석된다. 이와 같이 소형 규모주택의 침실에서 나타나는 공적기능과 사적기능 분리 추세는 협소한 면적에서도 개인의 프라이버시를 최대한 존중받고자 하는 현대인들의 요구가 반영된 것으로 분석된다. 그러나 소득수준에 따른 주거요구의 차이를 살펴보면 400만 원 이하의 두 집단은 넓은 침실과 DK 구성을 더 선호하는 것으로 나타나 본 연구의 대상인 복지주택 사례들은 저소득층의 요구는 수용하지 못하는 것으로 나타났다. 따라서 1침실 공간계획에 관해서는 주로 중·고소득층을 중심으로 침실과 분리된 거실 공간에 대한 요구가 높으며 노인복지주택 사례에는 잠재적 거주자의 요구가 부분적으로 반영되고 있는 것으로 분석된다. 노인복지주택 사례들이 가장 많이 공급하고 있는 규모는 42~66 m²이며 이들은 1침실+LDK, 그리고 2침실+LDK 구성으로 되어있다. 주요조사결과도 1침실과 2침실 구성을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 이 단계의 사

례에서는 1개의 화장실에 2개의 문을 설치하여 접근성을 증가시킨 경우도 있지만 1개의 화장실을 제공하는 것이 일반적이었다. 그러나 설문조사에서는 침실이 2개 제공되면 2개의 화장실이 제공될 것을 요구하는 비율이 가장 높았다. 따라서 화장실 계획은 거주자들의 요구와 부분적으로 부합된다.

67~99 m² 사례는 공간구성이 다양하게 계획되었으나 2침실+LDK 구성으로 1개 또는 2개의 화장실이 계획되어 2침실 2화장실이라는 잠재적 거주자의 요구와는 차이가 있었다. 소형규모의 주택에서는 거실과 주방간의 시각적, 물리적 접근성이 높으나 주택의 규모가 커짐에 따라 접근성이 다양하게 표현될 수 있다. 67 m² 이상의 평면에서는 시각적, 물리적 접근성이 직접적일 수 있도록 계획되어 있었고 설문조사에서는 거실과 주방 배치는 모든 집단에서 일직선 연결 및 시각적 연결 계획을 선호하는 것으로 나타나 응답자의 요구와 비교적 부합하는 계획인 것으로 분석된다.

100 m² 이상의 사례에서는 침실 3개와 2개의 화장실로 계획된 구성이 가장 일반적이었다. 이것은 설문조사결과와 600만원 이상 고소득 집단에서 3개의 침실을 가장 선호하는 것과 일치된다. 거실과 주방간의 시각적, 물리적 접근성이 높으나 이 단계에서는 거실이 물리적으로 차단되거나 시각적으로 차단 된 사례들이 발견되었다. 뿐만 아니라 모든 사례에서 파우더 룸과 드레스 룸이 설치되

어 고소득층의 수납면적 유지 및 증가에 관한 요구를 충족시킬 수 있을 것으로 판단된다.

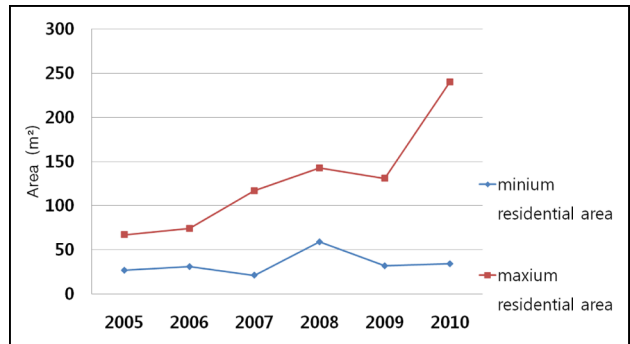


Figure 1. Change in Size of Elderly Welfare Housing

그 밖에 공통 사항에 관한 분석결과는 다음과 같다. 주택규모에 관한 설문조사에서 3%만이 규모 확대 의사(축소의사는 59.6%)가 있었으나 본 연구의 노인복지주택 사례에서 제공하고 있는 주택면적을 연도별로 조사하면 <Figure 1>과 같으며 2005년 이후에 공급된 노인복지주택의 면적은 다양화 및 중·대형화 경향이 두드러지는 것으로 분석된다. 이 결과는 응답자들의 요구와 부합하지 못하는 것으로 분석되며 노인주택 시장 측면에서 본다면 최근에 공급되고 있는 노인복지주택이 고소득층 노인을

Table 8. Comparison between Cases and Housing Needs

	Housing planning characteristics	Housing needs	Needs reflected
Below 41 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Layout: small studio, 1bedroom+LDK Increase in one small bedroom+LDK plan (large bedroom only in case L) Supply livingroom space even in small units 	<ul style="list-style-type: none"> Preferred one small bedroom+LDK plan Those w/monthly income below 4 million won: preferred large bedroom+DK Preference for livingroom: 86% necessary or above: 	Partially reflected: doesn't meet needs of lower income class
42-66 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Most frequent unit size Layout: 1bedroom+LDK, 2bedroom+LDK 1 bathroom in every case Bathrooms have two doors in some cases 	<ul style="list-style-type: none"> Preference for 1 bedroom: 30.3%, Preference for 2 bedroom 29.3%, small difference between the two 1 bedroom: 67.7% preferred 1 bathroom More than 2 bedrooms: 59.6% preferred more than 2 bathrooms 	Reflected
67-99 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Layout: 2 bedroom+LDK (plan 1 or 2 bathroom) In multiple cases, walk-in closet included: Increase in storage space Visually accessible between livingroom and kitchen/dining 	<ul style="list-style-type: none"> Preference for 2 bedroom 2 bathroom Increase or no change in storage space for high-income class Preference for kitchen and livingroom being connected in-line & visually accessible 	Partially reflected
Above 100 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Layout :3 bedroom 2 bathroom most common Livingroom and kitchen/diningroom are either visually or physically separated in some cases In multiple cases, increase in storage space 	<ul style="list-style-type: none"> Those with a monthly income exceeding 6 million won, most preferred 3 bedrooms Every group preferred the livingroom and kitchen to be connected in-line & visually accessible High-income group preferred either an increase, or no change in storage space 	Reflected
Common elements across all groups			
Housing size	Increase in medium & large size floor plan	Only 3% asked for larger housing size	Not reflected
Bathroom planning	41-66 m ² bathroom located near bedroom or entrance	Most preferred connected to bedroom	Partially reflected
Master bedroom planning	In cases larger than 41 m ² , strong tendency for powder or dressing room to be included with master bedroom	Bathroom and bedroom connected Those preferring no change or an increase in storage space: 67.7%	Reflected

주 대상으로 하고 있으며 소득수준에 따른 노인의 요구를 수용하지 못하는 것으로 분석된다.

화장실 배치계획은 설문조사결과 침실과 연결되는 것을 가장 선호하는 것으로 나타났으나 67m² 이상의 평면에서는 대부분 2개의 화장실 제공되어 요구사항을 충족시킬 수 있었으나 66m² 이하의 사례에서는 침실 또는 현관근처에 주로 계획되는 것으로 나타나 잠재적 거주자들의 요구가 부분적으로 반영되는 것으로 분석된다.

본 연구의 노인복지주택 사례 계획 특성 중의 하나가 마스터 존이 강화되는 경향이 두드러진다는 것으로 41m² 이상의 규모에서부터 파우더 룸과 드레스 룸이 계획되는 것으로 알 수 있다. 설문조사에서는 화장실이 침실과 연결되기를 요구하는 비율이 높고 주택규모는 축소 요구가 높지만 수납공간은 유지 및 증가요구가 67.7%인 것을 볼 때 마스터 존 강화를 통해서 잠재적 거주자의 요구를 실현할 수 있을 것으로 판단되며 따라서 응답자의 요구가 평면계획에 반영되고 있는 것으로 분석된다.

노인복지주택 사례의 평면계획특성과 주거요구 조사를 비교 한 결과 전체적인 공간 구성, 공간 규모 등의 측면에서 잠재적 거주자의 요구와 노인복지주택 계획이 비교적 부합하는 것으로 분석된다. 그러나 소득수준에 따른 주거요구가 적절히 반영되지 못하고 있어서 저소득층을 위한 공간 구성, 및 공간 규모를 반영한 계획이 미흡한 것으로 분석된다.

IV. 결 론

본 연구는 오늘날 계획되고 있는 노인복지주택의 평면계획특성을 조사하고 잠재적 거주자의 주거요구와 부합되는지를 파악하여 계획의 문제점을 분석하고자 한 것이다. 따라서 2005년 이후에 공급된 10개의 노인복지주택사례에서 공급하는 38개의 평면을 주택 규모에 따라 평면계획특성을 분석하였다. 그리고 48세 이상 62세 이하의 예비노인층 198명의 주거요구를 조사하여 두 결과를 비교 분석함으로써 주거요구와의 부합정도를 조사하였다. 결론의 다음과 같다.

첫째, 41m² 이하의 소형 노인복지주택 평면에서 침실 면적은 축소되고 거실 기능을 포함하는 LDK 구성이 많이 나타나며 이 결과는 잠재적 거주자의 요구와도 부합하는 계획인 것으로 나타났다. 이것은 2000년 이전에 공급되던 소형 노인복지주택의 일반적인 공간구성인 넓은 침실과 DK 구성과는 변화된 것으로서 과거에 넓은 침실에서 함께 이루어지던 취침과 접객의 기능이 분리되는 것을 의미한다. 뿐만 아니라 사례 분석을 통해서 중소형규모주택에서도 파우더 룸이나 드레스 룸이 설치되는 등 마스터존의 기능적 구성이 다양화되는 것으로 나타났다. 이것은 개인의 프라이버시를 더욱 중요하게 여기는 사회적 현상이 반영된 결과이며 거주자 중심 공간계획의 중요성이 강화되는 것으로 이해할 수 있다. 따라서 노인주택은

거주자의 프라이버시를 보장하며 동시에 거주자의 사적 생활을 최대한 지원할 수 있는 방향으로 계획되도록 고려해야 할 것이다.

둘째, 화장실/욕실의 개수 및 배치에 관한 계획 특성은 노인복지주택이 잠재적 거주자의 주거요구를 적극적으로 반영하고 있지 못했다. 2침실 이상을 제공하는 42~66m²의 모든 사례와 67~99m²의 몇몇 사례에서는 1개의 화장실/욕실만을 제공함으로써 2침실 이상의 주택에서는 2개의 화장실을 요구하는 거주자의 요구와 부합되지 못했다. 화장실/욕실 배치도 침실과 연결되는 것을 가장 많이 요구했지만 사례조사 결과 부분적으로 수용하고 있는 것으로 파악되었다. 거주자들이 화장실 및 욕실 사용에 있어서 다른 사람으로 인한 불편함을 감소시키고자하는 요구수준이 매우 높고 주로 거주하는 공간인 침실과 가장 가깝게 배치함으로써 노화로 인해서 발생하게 되는 화장실사용의 문제점을 해결하고자 하는 것으로 분석된다. 따라서 노인에게 화장실 및 욕실계획은 접근성, 사용편리성, 안전성 등 다양한 측면에서 고려해야하며 거주자 요구가 적극적으로 반영된 계획이 이루어져야한다.

셋째, 저소득층의 주거요구 및 특성을 고려하는 노인복지주택 계획이 이루어지지 못하고 있다. 소형규모에서 저소득층이 선호하는 공간구성이 점차적으로 감소하고 있으며 최근에는 중대형 규모의 노인주택 공급이 증가하고 있는 것으로 나타나 노인복지주택이 다양한 소득계층 노인의 요구를 수용하기보다는 일부 고소득층 노인들만을 잠재적 거주자로 가정하고 주택을 공급하는 경향이 두드러진다. 따라서 앞으로는 다양한 경제적 수준의 노인들을 모두 잠재적 거주자로 간주하고 각 계층의 노인들의 요구를 수용하는 다양한 유형의 노인복지주택이 계획되어야 할 것이다.

전체적으로 노인복지주택은 몇몇 계획 항목을 제외하고는 거주자의 요구를 수용하는 방향으로 계획이 이루어지고 있다고 판단된다. 그러나 다양한 노인거주자보다는 일부계층만을 대상으로 하며 그들의 요구만 수용하는 편향된 계획 방향을 나타내고 있는 것도 사실이다. 따라서 공급적인 측면에서 중·저 소득의 잠재적 거주자들도 수용할 수 있는 노인복지주택 계획이 이루어지는 것이 우리의 노인주택시장이 해결해야할 당면 과제인 것으로 판단된다.

본 연구에서 설문조사 대상이 특정 대학의 학부모만을 대상으로 함으로써 설문조사 결과를 일반화하기에 무리가 있음을 밝혀둔다. 따라서 다양한 지역에서 표본 추출을 통한 후속연구가 기대된다. 또한 소득수준뿐만 아니라 노인주거 선택에 영향을 미칠 수 있는 다양한 변인을 이용한 요구분석이 추후 요구된다.

REFERENCES

1. 이연숙 (1993). 노인주택실내디자인 지침. 서울: 경춘사

2. 하성규 · 이성우 · 황재희 · 진희정 · 서원석 · 서종균 (2012) 한국주거복지정책. 서울: 박영사
3. Choi, J. (1989). Literature review on the elderly housing. *Journal of Sungsim Women University* 21
4. Kim, M. (2006). The Preference of housing for the elderly among the middle-aged households for aging society. *Journal of the Korean Housing Association*. 17(1), 117-126.
5. Lee, J., & Yim, C. (2005). A study on the trend and architectural design proposal of urban type user-charged residential facilities for the elderly. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 21(3), 11-22
6. Lee, Y. (2008). *The calculation of floor-space of the elderly welfare housing according to the economic status of the elderly*. Unpublished Ph.D. thesis. Yonsei University Seoul, South Korea.
7. Lee, Y. (2012). The analysis on the change of elderly welfare housing floor plans. *Journal of the Society of Design Convergence* 37, 147-162
8. Park, S. (2007). A Fundamental Study on Housing for the Elderly through an Analysis of Senior Adults' Needs. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 23(5), 49-58.
9. Park, S., & Choi, E. (2003). The strategies for providing senior affordable housing. *Korea National Housing Corporation*.
10. Park T. (1994). A study on the planned housing for the elderly. *Journal of the Architectural Institute of Korea*. spring, 14(1), 69-76
11. www.index.go.kr
12. http://kostat.go.kr

접수일(2013. 6. 24)

수정일(1차: 2013. 7. 24)

게재확정일자(2013. 8. 9)