http://dx.doi.org/10.5392/JKCA.2014.14.07.529

액티브 시니어 계층을 고려한 주택단지 계획기준 연구 -서울시 베이비붐 세대를 중심으로-

Housing Planning Criterion for Active Senior Generation -Focused on Baby Boomer in Seoul-

우미경, 박태원
광운대학교 도시계획부동산학과

Mi-Kyung Woo(soboro@kw.ac.kr), Tae-Won Park(realestate@kw.ac.kr)

요약

우리나라의 베이비 부머는 전체 인구구조의 약 1/4을 차지하는 인구집단으로서, 기존의 세대들이 경험하지 못한 기대수명 100세라는 초 고령화 시대에 직면하고 있다. 이들 세대는 압축적 경제성장의 주역으로 건강한 신체와 풍부한 경제력, 여가·문화적 소비욕구를 바탕으로 지속적 경제활동과 적극적 사회참여 욕구를 가지고 있어 기존의 노인세대와 구분되는 새로운 인구계층으로 '액티브 시니어'의 주 대상으로 불리고 있다. 본 연구는 전국에서 가장 높은 베이비 부머 거주 밀도를 보이는 서울시를 대상으로 예비적 고령자로서 베이비 부머의 주거욕구가 무엇인지 소비자 관점에서 상향식 과정을 통해 살펴보고 이를 주거단지계획 기준으로 선정하고자 하였다. 분석결과, 서울시의 베이비부머는 주거단지계획 기준요소로 '사회접근성'을 가장 높게 평가하고, '의료 접근성'은 두 번째로 중요한 요소로 판단하였다. 기타 '생활 편의성', '공간 인지성' 등이 차하의 순위를 기록하였다. 연구를 통해 서울시에 거주하는 베이비 부머는 생애주기적 관점에서 액티브 시니어가 지향하는 라이프 스타일과 매우 유사하다고 분석되었고, 이는 기존 노인세대가 보였던 고령자 전용적 거주선호와 구별되는 액티브 시니어의 틈새적 주거욕구라 판단된다.

■ 중심어 : | 액티브 시니어 | 베이비 부머 | 주택단지 계획기준 |

Abstract

Korea's baby boomers constitute a quarter of the population structure, and they are now faced with super-aged era represented by the life expectancy of 100 years. Since this generation who played a leading role in economic growth of the country has needs for active participation in society and continuous economic activities based on the healthy bodies, sufficient wealth and desires for cultural consumption, it is called 'active seniors' as a new demographic class differentiated from the conventional elder generation. This study was intended to investigate housing needs of baby boomers as preliminary seniors in Seoul with the highest residential density of the baby boomers through a bottom-up process from the perspective of consumers, and to select the findings as criteria for residential complex plans. The analysis results showed that 'social accessibility' was most highly valued among baby boomers in Seoul, and 'medical accessibility' was determined to be the second most important factor. Other items such as 'convenience of living' and 'spatial cognition' were ranked as the least important factors. These findings suggest that the life style of baby boomers in Seoul is very similar to that pursued by active seniors in terms of life cycle, and it is determined to be a characteristic as a niche for housing needs different from the one found in conventional elder generation.

■ keyword : | Active Senior | Baby Boomer | Housing Planning Criterion |

접수일자 : 2014년 06월 10일
수정일자 : 2014년 07월 04일
심사완료일 : 2014년 07월 09일
교신저자 : 박태원, e-mail : realestate@kw.ac.kr

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 들어 지구촌은 의료·보건기술의 보편적 보급 확대와 혁신으로 노령화가 급속하게 진행되고 있으며, 이에 대응하기 위한 다각적인 노력을 기울이고 있다. 세계보건기구(WHO)는 고령 친화적 도시모델(Age-Friendly City)을 수립하고 세부적 실행 가이드라인을 발표하였다.

국내에서도 저출산과 함께 급속한 고령화가 사회적 이슈로 부상하고 있어 사회적 대응이 요구되고 있다. 우리나라의 고령화는 인구 구조적 특성과 분포밀도와 밀접한 관계를 가지고 있어 이에 대한 면밀한 분석과 대응이 필요한 상황이다. 우리나라 인구 구조에서 고령화에 영향을 미치는 주된 계층은 특정 연도에 집중적으로 출생하여 인구규모가 상대적으로 크고 인구 구성 비율이 높은 세대로서 경제적 은퇴와 함께 본격적으로 고령화시대를 맞이하게 되는 예비적 노령계층으로서 이른바 '베이비부머' 세대이다.

이들은 한국 전쟁 이후인 1955년~1963년 까지 총 9년간에 걸쳐 출생한 인구집단으로 우리나라 총인구 대비 14.6%(약 721.5만명)을 차지하고 있다(경기개발연구원, 2011). 이들은 집단으로서의 규모뿐만 아니라, 압축적 근대성장의 주역으로서 경제적 풍요로움과 경제위기를 모두 경험한 시대적 상징성을 가지고 있으며, 활발한 사회참여와 여가·문화적 소비욕구를 가지는 인구집단으로서의 특성을 갖는다. 이들은 기존의 과거노인과는 차별되는 라이프스타일을 추구하는 예비적 노령계층으로서 은퇴 이후에도 활기찬 활동을 향유하는 신고령계층으로 구분할 수 있으며, 젊은 못지않은 활동적인 고령자 즉 액티브 시니어(active senior)라 불린다. 2010년 이후 베이비부머의 은퇴가 본격화 되면서 이들 집단에 대한 소비잠재력을 겨냥한 기업들의 마케팅 대상으로 부상하고 있다.

부동산 및 주택사업 분야에서도 이들이 추구하는 생활양식과 주거욕구에 주목하고 있다. 액티브 시니어로서의 베이비부머는 주거의 선택에 있어서도 도심으로부터 원거리 위치하고 수용과 치료를 중심으로 격리된(Segregated) 실버타운만을 원하지 않는다. 노인전용 실버주택과는 차별되는 도심접근성을 확보하면서 커뮤니티 구성원으로 사회참여가 가능하며, 교호작용과 여가·문화적 욕구를 충족할 수 있는 주거를 원하고 있는 것이다. 향후 우리나라의 고령화 현상은 더욱 심화될 것으로 예상되며, 현실적으로 존재하고 있는 이들의 주거욕구와 필요를 어떻게 반영해야하는가에 대한 대응이 필요한 시점이다. 또한, 주택공급의 관점에서 고령자의 생애주기가 확대되고 세분화되고 있는 과정과 현실을 인식하고 액티브 시니어계층의 주거욕구를 고려한 틈새적 시장(niche market)으로서의 유연적 대응이 필요한 상황이다.

이에 본 연구는 새로운 라이프스타일을 추구하는 예비적 고령자 집단으로서의 베이비 부머를 액티브 시니어 계층으로 보고, 이들의 주거공간에 대한 욕구와 필요성을 이용자 관점에서 탐색적으로 조사 분석하고 이를 바탕으로 향후 주거단지 조성의 계획적 기준을 제시하고자 한다.

2. 연구범위 및 방법

연구의 범위에서 주택의 규모는 건축단위의 단위주택이 아닌 집합적 주거 단지를 주요 대상으로 하며, 연구 대상자는 서울시에 거주하는 베이비 부머로 한정하며, 서울시의 공간적 특성을 고려하여 4개 권역으로 구분하여 진행한다. 연구의 내용적 범위는 고령자 주택 관련 이론과 주택단지계획 기준을 탐색하는 것으로 한정한다. 연구의 방법은 정성적 기법과 실증적 기법을 모두 활용한다. 먼저, 정성적 연구기법으로 심층인터뷰(In-depth Interview)방식과 전문가 F.G.I(Focus Group Interview)기법을 사용하고 실증분석기법으로는 요인분석(Factor Analysis)과 계층분석기법(Analytic Hierarchy Process)을 활용한다.

연구의 과정은 예비적 고령자로서의 액티브 시니어 계층의 특성을 보이는 서울시의 베이비부머 150명을 대상으로 심층 인터뷰와 선행연구를 통한 주거욕구를 예비변수로 도출하고 단지계획, 주택, 고령 분야 전문가 3명의 F.G.I를 거쳐 최종 예비변수를 확정하였다. 이를 바탕으로 리커드 척도에 의한 최종 설문지를 작성하였

고 작성된 설문지는 2014년 3월17일~4월 15일까지 설문조사를 실시하였다. 설문조사 방법으로는 대면설문과 전자우편을 병행하였으며, 총 150 부를 배포하였고 유효설문으로 최종 108 부를 회수하였다. 회수된 자료를 SPSS 18.0을 이용한 요인분석을 실시하여 요인의 압축을 실시하였다. 선정 된 요인의 우선순위와 가중치를 선정하기 위하여 계층분석기법을 실시하였다. 설문대상은 전문가집단으로 관련 학계 및 연구원 그룹, 개발전문가 그룹, 사용자 그룹으로 나누어 집단별 각 5명씩 총 15명에게 실시하였다. 계층분석기법을 활용하여 단지계획기준 요소를 쌍대 비교분석하고, 통합된 단지계획기준 요소를 도출하였다. 계층분석기법을 위한 프로그램으로는 Expert choice 2000을 사용하였다.

3. 선행 연구분석

선행연구 검토는 베이비부머 및 액티브 시니어 관련 분야와 고령친화도시 분야, 그리고 고령자 주거단지 분야로 나누어 진행하였다. 경기개발연구원(2011)은 “베이비붐세대 은퇴에 따른 여가소비문화활성화 방안연구”를 통해 수도권의 베이비부머의 인구 구조적 특성과 라이프스타일 및 행태적 특성을 분석하여 여가·소비 문화적 수요와 대응전략을 제안하였다. 삼성경제연구소(2012)는 우리나라 베이비부머를 예비적 신 노령계층으로 보고 소비적 집단으로서의 액티브시니어 관점으로 접근하였다. 서울연구원(2010)은 “서울의 고령도시 추진전략”을 통해 서울시의 고령자를 위한 고령친화적 도시조성방안을 제안하였다. 이보람(2011)은 고령자를 배려한 주거단지의 조성방향을 제시하였고, 조성희(2009)는 고령기별 노인의 특성을 반영한 주거단지 조성방향을 제시하였다. 본 연구의 차별성은 먼저, 예비적 고령자 집단으로서 베이비 부머를 액티브 시니어 관점에서 주거욕구를 탐색했다는 점을 들 수 있다. 두 번째는 연구방법으로 정성적 기법과 정량적 기법을 적용했다는 것을 들 수 있다. 즉, 사용자 계층에 대한 심층면접기법과 전문가 F.G.I를 통한 정성적 분석을 바탕으로 정량적 기법으로 요인분석과 계층분석기법을 통해 액티브 시니어 계층의 주거욕구를 고려한 주택단지계획 기준 요소를 도출했다는 점이다.

II. 베이비 부머와 액티브 시니어

1. 베이비부머의 개념과 특성

전쟁이 종결되면서 출생률이 급증하는 현상을 ‘베이

표 1. 선행연구 분석

분야	연구자	연구 주제	주요 연구 내용
베이비부머 및 액티브시니어	경기개발연구원 (2011)	베이비붐세대 은퇴에 따른 여가소비문화활성화 방안 연구	수도권의 베이비부머의 인구구조적 특성, 라이프스타일 및 행태적 특성, 여가소비문화적 수요와 대응전략
	삼성경제연구소 (2012)	실버세대를 위한 젊은 비즈니스가 뜬다	우리나라 베이비부머를 예비적 신노령계층으로 보고 소비적 집단으로서의 액티브시니어 관점으로 접근
	이민혜(2006)	액티브시니어를 위한 도심형 노인주거서비스 연구	베이비부머를 액티브 시니어계층으로 분석하고 도심형주거서비스 제공 방안을 탐색
고령친화도시	서울연구원(2010)	서울의 고령도시 추진전략	서울시의 고령자를 위한 고령친화적 도시조성 방향
	지은구(2013)	고령친화도시 마련을 위한 점검척도 개발 연구	대구시의 고령친화도시 조성을 위한 척도 및 개념 연구
고령자 주거단지	김미래(2013)	고령자 특성을 반영한 맞춤형 주거단지 외부공간 재조성방안	소비자로서의 고령자 주거니즈를 반영한 주거단지 조성
	박훈 외 (2010)	이용자 중심의 노인복합시설의 공간계획 특성 및 프로그램 실태에 관한 연구	노인복지시설의 복합화를 이용자 기준으로 분류
	이보람(2011)	고령자를 배려한 주거단지의 커뮤니티 외부 공간계획 방향에 관한 연구	주거단지의 고령친화적 외부공간 계획방향 연구
	이정림 외(2011)	아파트 거주 고령자들의 단지 내 시설물 이용에 대한 의식조사 및 고령자 주거의 방향성 연구	고령자의 주거 행태적 욕구와 필요성과 의식조사
	조성희 외 (2009)	노인주거계획을 위한 노인가구의 고령기 단계에 관한 연구	고령기별 노인주거 개발 및 개선을 위한 방안 분석
	김대진 외 (2011)	노인특성을 고려한 고령 친화적 주거환경 계획요소에 관한 연구	사용자로서의 고령자 특성을 반영한 주거환경조성
	박채민 외(2012)	실버주거시설 잠재소비자의 선호요인 분석	예비적 노령자의 잠재적 주거욕구와 선호요인 탐색

비 붐(Baby boom)' 현상이라 하고, 인구 코호트에서 합계 출산율이 3.0% 이상의 특정 연령대가 지속적으로 수년 간 유지될 때 베이비 붐 세대라 한다. 일본의 베이비 부머는 '단카이 세대'라하고 우리나라의 베이비 붐 세대는 한국 전쟁 이후인 1955년부터 1963년 까지 총 9년간에 높은 출생률을 기록한 약 713만 명을 일컫는다. 이들은 고도경제성장에 따른 경제적 풍요를 누린 세대인 동시에 국가적 경제위기를 겪은 세대라는 특성을 갖는다. 이들은 2010년부터 55세에 이르러 은퇴시점을 맞고 있으며 향후 사회경제적 변화의 주력으로 부상하고 있다. 우리나라 베이비 부머 중 48.5%가 수도권에 거주하고 있으며, 서울시는 약 140만 명으로 단위 면적당 가장 높은 인구가 거주하고 있다.

표 2. 베이비붐 세대의 특징

구분	베이비 붐 세대의 특징
세대 관계	소비 지출 중 부모 생활비, 자녀 교육비가 큰 부분을 차지하며 자녀 결혼비용등도 자신이 책임질 몫으로 인식 반면, 자신에 대한 배우자와 자식의 의무는 상대적으로 덜 기대하는 편이어서 직업, 학업 등의 이유로 가족과 떨어져 사는 베이비붐 세대가 다수
건강 인식	건강관리에 대한 관심은 전체 인구 대비 다소 높은 편이며 향후 '노인돌봄서비스' 에 대한 기대도 높은 편 특히 2009년 전후 경제위기 기간 중 정신 건강에 대한 관심이 높아지면서 육체적 관리뿐만 아니라 '마음 관리' 에도 주의할 필요성을 인식
미래 전망	소득, 직업, 교육, 재산 등을 고려한 '사회경제적 지위 의식' 에 관해 '중간층 이상' 이라고 응답한 비율이 전체 가구주 대비 높은 편 앞으로 소득 수준에 대해 대체로 감소할 것으로 예측하면서도 연금 이외에 마땅한 노후 준비는 없는 실정
新 사회 기대	사회적 활동을 위한 자신의 체력과 활력이 아직 충분하다고 확신하며 사회 · 심리적 위로의 시선보다는 스스로 경제 · 실리적 혜택 및 안정을 추구
은퇴 후 거주	현재 보유한 총 자산 중 부동산 비중이 압도적이며 만족스러운 처분이 어려우므로 은퇴 이후에도 현 거주지를 유지할 가능성이 높음
문화적 특성	급속한 선진화와 문화적 풍요를 만끽한 세대인 만큼 부유층 베이비붐 세대를 제외한 상당수 베이비붐 세대들이 은퇴 후 '금전 자원 축소' 와 '중대된 문화욕구' 간 괴리로 인한 갈등을 경험할 것으로 예상

자료: 삼성경제연구소, 베이비붐 세대 은퇴의 파급효과와 대응방안, 2010

2. 액티브시니어(Active Senior) 개념 및 특성

액티브시니어는 시카고대의 심리학과 교수 버니스 뉴가튼(Bernice Neugarten)이 처음 사용한 용어로서 기존의 가족 중심적 소비 패턴에서 벗어나, 자기 계발과 여가 활동에 투자하며 자기중심적 소비패턴을 보이는 50~60대 이상의 장년층을 지칭한다. 기업에서 고령계층은 의학 기술의 발달과 베이비부머 세대의 은퇴 등의 이유로 그 수가 꾸준히 증가하고 있다. 기업들은 소비자 집단으로의 잠재력을 파악하고 '목표 시장'으로 주목하며 그들의 욕구와 필요에 부합하는 상품을 개발하여 판매하고 있다.

삼성경제연구소(2011)에서는 이들의 소비 활동의 동기를 젊음, 향수, 자아라는 3가지 키워드로 정리하였다. 실제 연령보다 젊어지려는 '다운 에이징(Down Aging)' 이 액티브 시니어로서 소비를 결정하는 핵심적인 동기라고 하였다. KT경제경연연구소(2010)는 이들 집단은 독립적이고 적극적인 성향을 지녔으며, 풍부한 경제력을 바탕으로 여가생활 등 의미 있는 가치 소비를 즐기는 계층으로 보고 핵심 키워드를 BRAVO(Bankable, Relation, Active, Value Consumption, Occupation)로 보고 있다.

표 3. 액티브 시니어의 특성

Bankable	소득/소비 수준이 높음 부동산, 연금/예금 등 준비된 노후자산 유지를 위한 금융 정보컨설팅
Relation	기존관계를 중심으로 사회활동 강화 종교,친목,취미 모임 증가 가족관계 중시
Active	적극적, 자기중심성향 건강관리 평생교육, 여가활동. 자원봉사 참여활발
Value consumption	가치 소비 성향 여행,등산,골프 등 여가 활동 소비 증가 고급적 성향, 디자인 중심, 외모 투자
Occupation	지속적 근로 활동 희망 경력과 유관한 직업 선호 청업에 대한 정보, 교육 니즈가 강함

자료 : KT경제경영연구소,액브시니어가 이끄는 실버시장의 변화와 준비,2010

국내에서 액티브시니어에 관한 연구는 경영학 분야에서 많이 진행되어 지고 있다. 부동산 분야에서도 베이비부머 세대의 자산의 처분에 관한 연구들이 진행되어 지고 있으며, 차츰 액티브시니어 계층의 주거선호에 관한 연구들이 시작되고 있다. 남종현·박경진(2012)은 "액티브 시니어를 위한 실버타운 공용공간의 역할에 관한 연구"에서 기존의 연구들을 보완하여 '액티브시니어'의 특징을 다음과 같이 분석하였다.

표 4. 기존 노인계층과 액티브시니어 계층 비교

구분	기존 노인계층	액티브시니어 계층
생활의식	보수, 비관적인 인생관	합리적, 미래지향적
노년기 의식	인생의 종말기	자기실현의 기회, 제3의 인생
삶의 태도	검약, 소박, 무취미	여유, 즐김, 여러 가지 취미
독립성	자녀 등에 의지	강한 독립심, 사회시스템에 의지
노후설계	자녀 세대에 의지	계획적인 노후 계획
가치관	노인은 노인답게	나이와 젊음은 별개
레져관	일의 재미, 여가는 수단	여가 자체의 가치 목적화
자산처분	자녀에게 상속	자기를 위한 처분
여행 형태	친목단체 등 단체여행	여유 있는 부부여행
취미 생활	노인끼리 교류	취미 다양화, 다른세대와의 교류
생활 스타일	순 한국식 선호	타 문화 교류적 생활

자료 :남종현·박경진(2012), "액티브 시니어를 위한 실버타운 공용공간의 역할에 관한 연구"

액티브 시니어 계층은 기본적으로 기존의 고령자계층과는 차별적인 성향을 지니며, 급속한 경제성장과 문화의 발달시대를 경험한 새로운 계층으로서 인식되고 있음이 관찰된다. 특히 국내에서도 나타난 이러한 계층의 주거선택은 향후 부동산 시장에 큰 영향을 미칠 것으로 보인다. 이들은 기존의 실버주택이 갖는 독립적이며, 나아가 폐쇄적인 노인복지 시설을 거부하는 행태적 특성을 보인다. 액티브 시니어 계층은 보다 사회 참여적이며, 다양한 여가·문화적 활동을 지향하고 나이와 젊음은 별개라는 라이프스타일 특성을 보여준다.

Ⅲ. 계획기준 요소의 도출

1. 변수의 선정

본 연구를 위한 예비변수의 도출 과정은 다음과 같다. 첫 번째, 고령친화형 도시에 대한 내용적 범위를 확인하는 과정을 거쳤다. 두 번째, 국내 고령친화 관련 선행연구에서 나타난 고령친화 지표와 주거단지계획요소를 통해 총 48개의 변수가 도출되었고, 심층면접을 통해 총 38개의변수를 추출하였다. 이를 바탕으로 단지계획, 주택, 고령화 전문가들의 델파이 조정을 통해 최종 30개의 최종 예비변수를 선정하였다

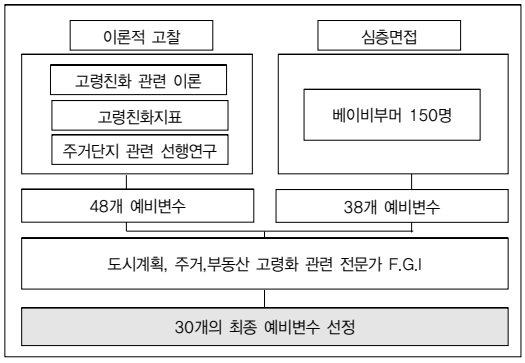

그림 1. 예비변수의 도출

표 5. 최종 예비변수

항목	최종 예비변수
1	종합병원과의 접근을 고려한 단지 배치 및 설계
2	단지 내 기초의료시설(심장박동기, 건강체크시설)
3	상대적으로 저렴한 관리운영비
4	응급상황을 대비한 실내안전시설(안전벨, 보행지지대) 시스템
5	버스, 전철 등과 같은 편리한 대중교통과의 연계 및 접근
6	방문자를 위한 단지 내 게스트하우스 운영
7	단지 내 취업 및 부업 증진 프로그램 여부
8	고령자 여가레크레이션 기능 및 시설(경로당 등)
9	단지 내 고령 주민을 위한 건강증진 프로그램
10	명확한 단지 내 위치감
11	중소형 평형의 다수 확보(24평~30평형)
12	무장애 보행환경, 휠체어 이동가능성과 미끄럼 방지
13	생활편의 시설의 집중 및 이용편의성
14	안내 표지판(Sign) 시스템의 단순화 및 명료화
15	집안일 등 잡일대행 서비스 프로그램
16	주차장 이용의 편의성 구현(위치정보, 이용편리성)
17	안전하고 편리한 택배시스템(무거운 물건 운반, 수취)
18	취약지역 내 CCTV, 충분한 조명 설치(안전 및 방범)
19	관리직원의 상주 서비스(디지털화에 대한 반감)
20	다양한 조경을 통한 풍부한 식재
21	단지 내 다양한 연령대(계층) 구성
22	응급처리 연계 프로그램의 유무
23	문화 · 예술 · 여가 시설과의 접근성
24	상시 운영하는 공동 급식시설 설치
25	기능성을 높인 짧은 목적 보행동선
26	단지 내 이용 가능한 소공원의 배치
27	일부 지상주차장 확보(고령자용, 응급대비 주차고려)
28	사회복지문화 프로그램의 연계(사람 간 연계, 복지혜택)
29	엘리베이터 및 무빙워크 시스템 확대 설치
30	단지 내 공동 터밭 활용 가능성(안전한 먹거리, 자연체험)

2. 설문조사 개요

본 연구의 표본 집단은 인구 통계적 요인, 사회·문화 요인 등의 기준을 고려하여 비확률 표본추출에 의한 할당표본추출을 사용하여 선정하였다. 요인 선정을 위한 표본 집단으로는 심층면접 대상자와 본 연구를 위한 설

문대상자 모두 같은 기준 하에 다음과 같이 진행하였다.

표 6. 설문조사 개요

구분	세부 사항
대상자	서울시 거주 베이비부머 1955~1963 년생 (선행연구 및 인구주택 총조사 구분)
거주지 (서울시 4개 권역)	서북권, 동북권, 서남권, 동남권 권역별 (도시계획기준에 의한 분류)

첫째, 서울시에 거주하는 베이비부머를 대상으로 하였고 둘째, 서울시의 권역을 '서울시기본계획 2030'을 기준으로 4개 권역으로 나누어 지역적 균형을 맞추고자 하였다. 설문조사 대상자는 서울지역 내 거주 하는 1955년생부터 1963년생까지를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 설문조사 방법은 직접방문과 e-mail 두 가지 방법으로 실시하였으며, 총 150부 중 일관된 설문표

또는 누락 등의 표기를 제외한 108부를 통계분석에 사용하였다.

3. 요인분석 결과 및 해석

1) 요인분석 신뢰도 및 타당성 검정

요인분석은 직교회전 방법 중 베리맥스(Varimax)회전을 이용하였으며, 이로 인해 구성된 요인을 중심으로 구성된 요인을 중심으로 크론바하 알파(Cronbach's Alpha)계수를 이용하여 신뢰도를 검정하였다. 요인추출은 고유값 1.0 이상을 기준으로 하였다. 요인분석 적합성 검정 결과 Bartlett의 구형성 검정에서 유의확률이 0.1 이하로 나타났으며, KMO 측도 값이 0.660으로 나타나 요인분석 결과는 적합하다고 할 수 있다. 요인분석 과정에서 '안전 및 방법시설'. '문화·여가시설 접근성', 취업 및 부업프로그램', '공동급배식시설', 잡일대행서비스', '게스트하우스', '사회복지문화 프로그램은'은 0.400 이상의 상관관계가 있어 독립성 문제로 삭제하였다. '저렴한 관리운영비'의 경우에는 요인과의 관계가 불명확하여 최종적으로 삭제하였다.

2) 요인분석 결과 및 해석

요인분석 결과 제1요인은 '공간인지성'으로 명명하였다. 세부항목으로는 '주차장이용 편의성(위치정보, 안전)', '일부 지상주차장 확보(노령자용 지상주차, 응급주차 고려)', '랜드마크 등을 통한 명확한 단지 내 위치감' 항목으로 분석되었다. 주차관련 문항의 경우 고령의 사용자 입장에서 지하주차장에 대한 반감으로 지상주차장의 확보에 대한 필요성이 제기되었으며, '단지 내 위

표 7. 설문응답자 인구통계적 특성 1

구분		빈도	백분율(%)	구분			빈도	백분율(%)
출생연도	1955	13	12.0	거주지	서북권	은평구	6	5.6
						서대문구	11	10.2
	1956	7	6.5			마포구	6	5.6
						종로구	2	1.9
	1957	11	10.2			용산구	7	6.5
	1958	5	4.6		동북권	도봉구	3	2.8
						노원구	9	8.3
						중랑구	3	2.8
						성동구	4	3.7
	1959	14	13.0			광진구	1	.9
						성북구	4	3.7
	1960	22	20.4		서남권	영등포구	7	6.5
						동작구	3	2.8
	1961	10	9.3			구로구	6	5.6
						금천구	4	3.7
						강서구	1	.9
	1962	12	11.1			관악구	3	2.8
	1963	14	12.9		동남권	강남구	6	5.6
						강동구	5	4.6
						서초구	4	3.7
						송파구	6	5.6

표 8. 설문응답자 인구통계적 특성 2

구분		빈도	백분율(%)	구분		빈도	백분율(%)
보유 자산	1억원 미만	10	9.3	본인이 지각하는 소득수준 (10분위)	1분위	4	3.7
	1억~3억	26	24.1		2분위	8	7.4
	3억~5억	25	23.1		3분위	21	19.4
	5~10억	25	23.1		4분위	13	12.0
	10억~20억	15	13.9		5분위	17	15.7
	20억 이상	7	6.5		6분위	16	14.8
직업	사무직	10	9.3		7분위	14	13.0
	전문직	4	3.7		8분위	8	7.4
	서비스·생산직	11	10.2		9분위	2	1.9
	자영업	29	26.9		10분위	0	0
	주부	12	11.1				
	전문경영인	2	1.9				
	무직	21	19.4				
	기타	17	15.7				

치감'의 경우 대단위의 공동주택 단지의 경우 고령자 자신의 위치를 파악하기 어렵다는 애로사항으로 인해 특징 있는 랜드마크 시설이 입지하기를 희망하는 관련 요인이라 할 수 있다. 따라서 이는 단지의 공간과 연관된 요인들이라 할 수 있다.

제2요인은 '생활편의성'으로 세부항목은 '짧은 목적 동선의 확보', '단순명료한 싸인시스템(안내표지판)', '무거운 물건의 주거지 내 배송과 안전하며 친절한 택배시스템', '편의점·약국 등 생활편의시설 접근성' 등의 항목과 깊은 관계가 있는 것으로 나타났다. 이는 생활의 편의와 관련된 요인이라 할 수 있다.

제3요인은 '사회접근성'으로 세부항목은 '중·소형 평형 (24-32평)의 다수 확보', '이용 가능한 전철·버스 등

표 9. 요인분석 결과

구분		회전된 성분행렬[a]						
			1	2	3	4	5	6
1	공간 인지성	주차이용 편의성	.920	.039	-.101	-.013	-.020	.017
		지상주차장 확보	.850	-.032	-.179	.151	-.041	.034
		단지 내 위치감	.502	.287	-.455	-.057	.256	.183
2	생활 편의성	짧은 목적 동선	.095	.823	.096	-.048	.057	-.139
		싸인 시스템	.492	.676	.082	-.065	.038	.016
		택배 시스템	.109	.675	-.220	.110	.016	.143
		생활편의시설 접근성	-.305	.660	-.146	.118	.202	.040
3	사회 접근성	중소형 평형	-.116	-.102	.853	.127	-.186	.018
		대중교통 접근성	-.230	-.059	.734	-.111	.355	.003
		단지 내 터밭	-.211	-.281	.678	.321	.063	.133
		사회복지·문화프로그램	.029	-.107	.669	.418	.028	.159
		다양한 연령계층 구성	.083	.175	.656	.145	-.279	.151
4	의료 지원성	응급처치 연계 프로그램	.156	.212	.161	.803	.195	-.192
		기초 의료시설	.137	-.024	.047	.773	.291	-.015
		건강증진 프로그램	-.155	-.144	.155	.729	-.092	.237
		실내 안전시설 확보	-.033	.133	.209	.556	.224	.393
		관리직원 상주 서비스	.077	.382	-.278	.490	-.104	.226
5	무장애성	무장애 보행환경	-.032	-.009	.050	.100	.868	.132
		단지 내 보행편의성	.023	.440	-.134	.122	.766	.033
		의료시설 접근성	.078	.011	-.152	.280	.639	.281
6	지원활동성	무료 운동시설	.025	-.072	.144	.085	.191	.782
		풍부한 식재	.538	.197	-.051	.033	.143	.606
		소공원의 배치	.493	.332	-.140	-.010	-.012	.589
		레크레이션 프로그램	-.220	-.263	.282	.380	.190	.522

대중교통 이용 편의성', '단지 내 텃밭 가용지', '다양한 연령 및 계층구성' 등의 항목들로 나타났다. 사회접근성의 경우 기존의 실버주택이 노인들로 구성된 전용적 공간으로 인식되는 대에 대한 반감으로 사회 활동성이 보장되어 있으며, 다양한 연령계층과 어우러져 함께 살고 싶은 욕구라 할 수 있다. 추가적으로 단지 내 터밭 등을 통해 사회의 일원으로 인식되고 싶은 욕구 등과 깊은 관계가 있다고 볼 수 있다.

제4요인은 '의료지원성'으로 '응급처치 연계 프로그램', '단지 내 기초의료시설(심장박동기, 기초 건강체크 시설)', '건강증진 프로그램', '실내 안전시설 확보(응급벨, 화장실 거치대 등)', '관리직원의 친절한 상주서비스(디지털 단지에 대한 반감)' 등의 항목등과 관계가 높은 것으로 나타났다. 이는 고령자를 고려한 의료시설 및 프로그램으로 등이라 할 수 있다.

제5요인은 '무장애성'으로 '휠체어, 미끄럼 방지 시설 등 무장애 보행환경 ', '엘리베이터, 무빙워크 등 단지 내 보행편의성', '종합병원과의 거리 및 접근성 등 의료시설과의 접근성' 등과 높은 상관관계가 있는 요인으로 나타났다. 이는 고령자를 위한 단지 내 보행 환경 시스템과 함께 응급상황 발생 시 빠른 대응을 위해 종합의료시설과의 접근성을 유사한 요인으로 인식하고 있다는 것을 보여준다.

제6요인의 경우 '지원활동성'으로 '지압로, 건강증진형 무료 운동시설', '단지 내 풍부한 식재', '소공원의 배치', '노인여가 레크레이션 프로그램 및 장소(경로당)'의 세부항목 등이 포함되었다.

4. 계층분석구조 및 조사대상자 선정

요인분석 결과 도출 된 요인과 세부항목은 고령자친화형 주택단지의 계획기준 선정을 위한 세부항목으로 포함 될 것이다. 이는 계층분석기법의 구조적 문제점이라 할 수 있는 세부항목간의 독립성문제와 상위항목과 하위항목간의 관계성을 계층분석기법 자체에서 검증할 수 없기 때문에 사용자 입장에서 다양한 의견을 도출하고 탐색적 요인분석을 통하여 항목간의 독립성 및 상관관계에 객관화 과정이 필요하였기 때문이다. 고령 친화 주거단지계획요소의 가중치 및 우선순위 선정을 위한 설문자 선정을 아래와 같이 진행하였다. 일반인은 소비자이자 이용자로서의 중요성을 고려한 것이고, 개발전문가와 학술전문가 2개의 집단으로 나눈 것은 주택개발전문가는 공급자 관점의 시각이 내재 되어 있을 것으로 보았으며, 학술 전문가는 객관적 연구자로서의 평가자로 판단되었기 때문이다.

표 10. 우선순위 선정을 위한 집단별 분류

항목	분 류		빈도	기준
집단 분류	일반인	베이비부머	5	베이비 부머 중 연령대를 고려하여 5명 선정
	개발 전문가	민간	3	민간주택개발 10년 이상자
		공공	2	공공주택개발 10년 이상자
	연구 학술 전문가	학계 및 연구원	5	박사학위 취득 후, 학술연구경력 10년이상

5. 집단별 중요도 및 우선순위 선정

개발전문가 집단의 경우에는 '풍부한 식재 및 무료운동시설', '소공원의 배치' 등 물리적인 개발이 포함되어 있는 '지원활동성'을 가장 중요시 하는 것으로 나타났다. 다음으로는 '의료지원성'으로 고령자를 위한 의료프로그램과 시설 등으로 개발자들의 경우에도 중요한 요인으로 판단하고 있는 것으로 분석되었다. '사회접근성', '생활편의성', '무장애성', 공간인지성'의 경우에는 그 차이가 크지 않은 것으로 나타났다.

실질적 사용자 집단이라 볼 수 있는 일반인 집단의 경우에는 '사회접근성'을 가장 중요시 하는 것으로 나타났다. 그 다음으로는 '지원활동성'으로 나타났으며, 예상외로 '의료지원성'의 경우에는 큰 의미를 두고 있지는 않는 것으로 나타났다. 이를 해석하면 본 연구에서 일반인 집단을 베이비부머 세대로 한정하고 있기 때문에 현재 아직 사회활동을 하고 있는 상황에서는 기존의 실버주택 등의 이미지로 볼 수 있는 사회와 동떨어진 환경을 거부하는 경향이 있는 것으로 보인다. 세부항목 중 가장 중요한 요인을 살펴보면 대중교통의 접근성으로 나타났다는 점으로 추측한다. 그리고 '지원활동성'의 경우 세부적으로 무료운동시설의 설치를 가장 중요하게 생각하는 것으로 나타났는데. 이는 비용을 지불하지 않고서도 쉽게 접근할 수 있는 건강관리시설을 중시하는 것으로 분석된다.

표 11. 집단별 중요도 및 우선순위

대항목		개발자 그룹 Local값		일반인 그룹 Local값		연구전문가 그룹 Local값	
		대항목	세부항목	대항목	세부항목	대항목	세부항목
의료지원성	응급처치 연계프로그램	0.262	0.046	0.098	0.086	0.257	0.132
	기초 의료시설		0.275		0.156		0.081
	건강증진 프로그램		0.145		0.342		0.053
	실내 안전시설 확보		0.383		0.260		0.501
	관리직원 상주서비스		0.151		0.156		0.233
사회접근성	중 · 소평형 확보	0.100	0.495	0.411	0.298	0.418	0.347
	대중교통 접근성		0.161		0.431		0.144
	사회복지문화 프로그램		0.074		0.143		0.076
	단지 내 터밭		0.042		0.081		0.053
	다양한 연령계층 구성		0.228		0.047		0.379
지원활동성	무료 운동시설	0.365	0.139	0.252	0.520	0.066	0.195
	풍부한 식재		0.487		0.268		0.079
	소공원 배치		0.303		0.149		0.129
	레크레이션 프로그램		0.071		0.063		0.598
생활편의성	짧은 목적 동선	0.106	0.130	0.113	0.137	0.059	0.259
	택배시스템		0.058		0.065		0.052
	싸인시스템		0.219		0.216		0.116
	생활편의시설 접근성		0.593		0.582		0.573
무장애성	무장애 보행환경	0.100	0.258	0.096	0.122	0.143	0.131
	단지 내 보행편의성		0.105		0.558		0.076
	의료시설 접근성		0.637		0.320		0.793
공간인지성	주차이용 편의성	0.067	0.717	0.029	0.618	0.057	0.122
	지상주차장 확보		0.195		0.297		0.558
	단지 내 위치감		0.088		0.086		0.320

표 12. 집단별 중요도 종합 결과

대항목				세부항목		
					종합	
항목		Local 값	일관성 비율	세부항목	Local 값	Global 값
1	의료 지원성	0.162	0.08	응급처치 연계프로그램	0.118	0.019
				기초 의료시설	0.128	0.021
				건강증진 프로그램	0.151	0.024
				실내 안전시설 확보	0.416	0.067
				관리직원 상주서비스	0.188	0.030
2	사회 접근성	0.453	0.04	중 · 소평형 확보	0.367	0.166
				대중교통 접근성	0.281	0.127
				사회복지문화 프로그램	0.121	0.055
				단지 내 터밭	0.076	0.035
				다양한 연령계층 구성	0.155	0.070
3	지원 활동성	0.136	0.02	무료 운동시설	0.401	0.055
				풍부한 식재	0.182	0.025
				소공원 배치	0.175	0.024
				레크레이션 프로그램	0.243	0.033
4	생활 편의성	0.086	0.02	짧은 목적 동선	0.190	0.016
				택배 시스템	0.060	0.005
				싸인 시스템	0.160	0.014
				생활편의시설 접근성	0.591	0.051
5	무장 애성	0.118.	0.02	무장애 보행환경	0.151	0.018
				단지 내 보행편의성	0.246	0.029
				의료시설 접근성	0.602	0.071
6	공간 인지성	0.044	0.06	주차이용 편의성	0.324	0.014
				지상주차장 확보	0.481	0.021
				랜드마크(단지 내 위치감)	0.195	0.009

연구전문가 집단의 경우에는 '사회접근성', '의료지원성', '무장애성' 등의 순으로 중요하게 여기는 것으로 나타났다. 연구기관의 경우에는 일반인 집단과 유사한 결과가 도출되었다. 하지만 차이점은 세부항목 중 '중·소평형의 다수 확보'로 나타난 점이 차이점이라 할 수 있다. 이는 다양한 평형을 공급하여 고령친화 주택의 소비자 폭을 넓히는 것을 중시하는 것으로 판단된다.

6. 전체집단 중요도 및 우선순위 비교

개발자 그룹, 일반인 그룹, 학계 및 연구기관의 의견을 종합하여 중요도를 도출한 결과 '사회접근성', '의료지원성', '지원활동성', '무장애성', '생활편의성', '공간인지성'의 순으로 나타났다. 먼저, '사회접근성'으로서 고령자가 사회적 소외감을 느끼지 않으며, 자신의 경제적 능력에 따라 다양한 형태의 주거형태와 평형을 선택할 수 있도록 다양성 층면을 고려하며, 사회의 일원으로 소속감을 느낄 수 있도록 다양한 연령계층과 어울릴 수 있는 계층구성과 프로그램 확보 등이 가장 중요하다는 것을 의미한다. 다음으로는 '의료지원성'으로 나타났으며, 세부적으로는 프로그램 및 의료시설의 확보보다는 생활에서 안전감을 느낄 수 있는 시설 등을 더욱 중요하게 생각하며, 관리직원의 상주 등을 통해 평상 시 생활에서 직접 체감할 수 있는 부분이 중요하다고 할 수 있다. 종합의 결과는 베이비부머가 액티브시니어로서 노인이 아닌, '상대적 고령자'라는 차별적 의식을 가지고 있음을 알 수 있으며, 단일한 목적을 가진 실버적 특수 시설보다는 일반주거단지에 대한 선호도 관찰된다.

Ⅳ. 결론 및 시사점

우리나라의 인구구조는 베이비붐 세대의 연령계층 상승, 기대수명의 증가, 저출산으로 인해 급속하게 고령화되고 있다. 2000년에 65세 이상 노령인구비율이 7%를 초과하여 '고령화 사회(aging society)에 진입하였고, 2026년에는 20%가 넘는 '초고령사회(super-aged society)'가 될 것으로 예상된다(고진수·최막중, 2012)

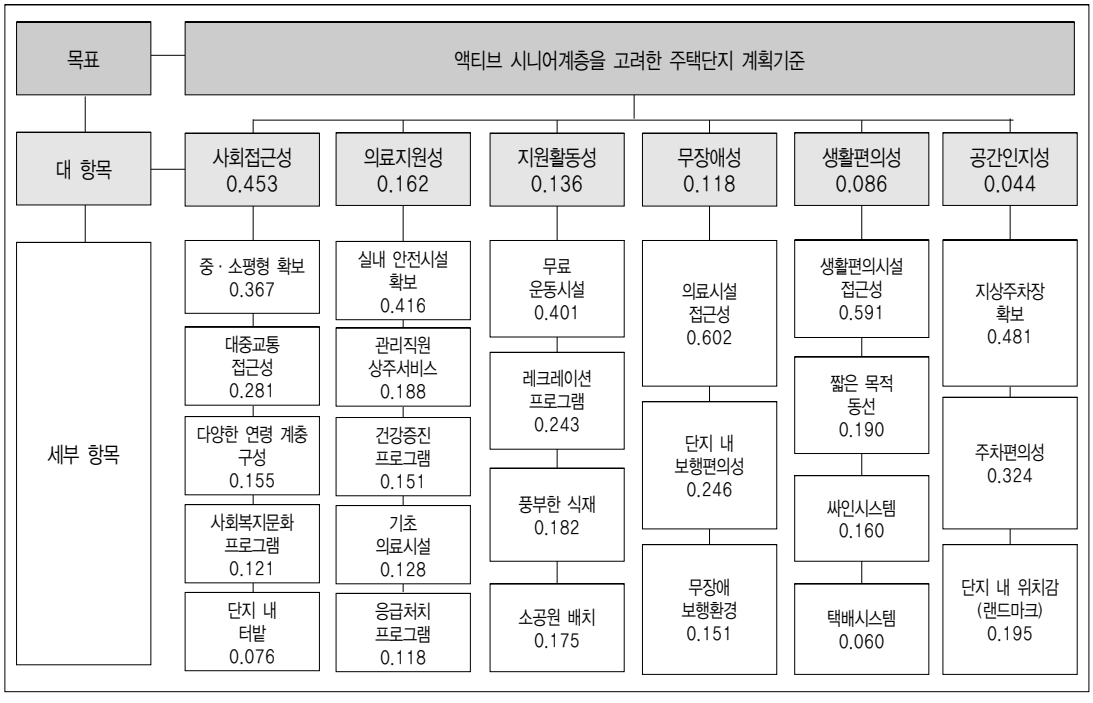

그림 2. 액티브 시니어계층을 고려한 주택단지 계획기준 선정

고령화는 생애주기과정과 특성에 밀접하게 연관되어 있으며, 우리나라 베이비 부머는 생애주기적 측면에서 곧 고령화를 경험하게 되는 예비적 고령자로서 의미를 갖는다. 우리나라 베이비부머 중 가장 높은 밀도를 보이고 있는 서울시는 이들 인구집단의 규모 뿐 만 아니라 사회구성원적 관점에서도 이들의 고령자 진입에 따른 대응이 필요하다할 것이다.

서울시의 4개 권역에 거주하는 베이비 부머 150명을 대상으로 한 심층인터뷰 조사와 유효설문 108부에 대한 요인분석결과 서울시의 베이비 부머 세대는 액티브 시니어 계층의 특성을 보여주고 있다. 사회적 참여의식이 높으며, 건강유지 관리에 대한 높은 선호를 보여주며, 다양한 연령계층이 공존하는 커뮤니티에서의 정주생활과 사회문화적 프로그램에 대한 높은 선호를 보여주고 있다. 이는 서울시의 베이비 부머가 액티브 시니어 계층으로서의 특성을 나타내고 있다고 판단된다. 즉, 이들은 기존의 노인세대가 보였던 치료와 돌봄, 노인전용적 주거복지시설에 대한 거주 욕구와는 다르게 커뮤니티의 온전한 구성원으로 공존하고 활발한 사회적 참여욕구를 가지고 있음을 추론할 수 있었다. 즉, 이들은 자신이 살고 있던 기존 커뮤니티에 거주하려는 경향을 보이며, 자신이 노인이 아니라 건강한 연장자라는 의식을 가지고 있다. 또한, 기존의 주택평형에 대한 축소와 함께 중소형 평형을 희망하며 자신의 연령보다 젊게 사려는 '다운사이징(Downsizing)' 경향을 보이는 것으로 보인다.

고령자에게 필수적 시설이 의료시설에 대한 의식도 차이가 있었다. 이들은 치료적 기능이 주거단지 내에 설치되기보다는 치료시설과의 접근성을 높게 평가하는 것으로 분석된다. 서울시의 베이비 부머는 계층분석에 의한 주거단지계획 기준요소에서 '의료지원성'보다 '사회접근성'에 높은 가중치를 부여한 것도 같은 맥락이다.

결국, 베이비부머는 액티브시니어로서 다소 다중적 주거수요를 가지고 있음을 살펴 볼 수 있었다. 이들 집단은 액티브시니어로서 사회적으로 격리되지 않고, 활발하게 정주생활을 영위하고자 하며 커뮤니티 및 사회참여 활동을 중시하고 있음을 확인할 수 있었다. 따라서 이들에 대한 주거공간에 대한 공급과정에서 고려해야할 시사점을 민간과 공공의 관점에서 찾아야할 것이며, 이들이 단순히 실버로 특화된 주거복지시설을 모두 필요로 할 것이라는 관성적 편견에서 벗어날 필요도 있을 것이다

본 연구는 급속하게 진행하고 있는 고령화 사회에서 예비적 고령자로서 베이비 부머가 기존 노인세대와 구별되는 액티브 시니어적 라이프 스타일을 지향하고 있음을 확인할 수 있었다. 본 연구는 우리나라에서 가장 많은 베이비 부머가 집중되어 있는 서울시를 대상으로 진행되었다는 의의가 있으나, 우리나라 전체 베이비 부머를 다루지 않았다는 한계가 있다. 향후 베이비 부머의 범위를 넓혀 객관성을 확보하고 지역별 비교분석에 관한 후속연구의 필요성이 있다.

참 고 문 헌

[1] 이수진, 베이비붐세대 은퇴에 따른 여가소비문화 활성화 방안, 경기개발연구원, pp.3-14, 2011.

[2] 삼성경제연구소, 실버세대를 위한 젊은 비즈니스가 뜬다, pp.2-9, 2012

[3] 김선자, "서울의 고령도시 추진전략", pp.2-3, 서울연구원, 2010.

[4] 지은구, 이원주, 김민주, "고령친화도시 마련을 위한 점검척도 개발 연구", 사회과학연구, 제29집, 제3호, pp.462-465, 2013.

[5] 김미래, 김신원, "고령자 특성을 반영한 맞춤형 주거단지 외부공간 재 조성방안", 디자인지식저널 제27권, 2013.

[6] 이민혜, "액티브시니어를 위한 도심형 노인주거서비스 연구", 한국실내디자인학회 학술발표논문집 제10권, 제1호, pp.232-233, 2008.

[7] 남종현, 박경진, "액티브 시니어를 위한 실버타운 공용공간의 역할에 관한 연구", 한국디자인학회 2012 봄 국제학술대회, p.176, 2012.

[8] 박채민, 우미경, 박태원, "실버주거시설 잠재소비자의 선호요인 분석", 한국주택학회 정기학술대회, 2012.

[9] 삼성경제연구소, 베이비붐 세대 은퇴의 파급효과와 대응방안, 2010.
[10] 방하남, “베이비붐 세대: 그들은 누구인가?”, 한국노동연구원, 월간노동리뷰 2월호, pp.5-9, 2011.
[11] 변미리, *서울의 베이비붐 세대, 도시의 미래를 변화시킨다,* 서울시정개발 연구원, 2010.
[12] 소연경, “실버타운선호도에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 관여도를 중심으로”, 한국가정관리학회지, 제23권, 제6호, 2005.
[13] 안신현, *뉴시니어 세대의 3개 키워드,* 삼성경제연구소, 2011.
[14] 이민혜, “액티브시니어를 위한 도심형 노인주거서비스에 관한 연구”, 한국 실내디자인학회 학술발표대회 논문집, 제10권, 제1호, 2006.
[15] 이승우, 이선미, 오정은, *액티브시니어가 이끄는 실버시장의 변화와 준비,* KT경제경영연구소, 2010
[16] 고진수, 최막중, “노년가구의 주거소비 특성”대한국토계획학회지, 제47권, 제3호, pp.235-247, 2012.

저 자 소 개

우 미 경(Mi-Kyung Woo) 정회원

- 2007년 2월 : 한양대학교 부동산학과 부동산정책전공
- 2013년 2월 : 광운대학교 도시계획부동산학과 수료
- 현재 : (사)KCPM 이사

<관심분야> : 도시계획, 도시개발, 고령·가족친화형 도시계획

박 태 원(Tae-Won Park) 정회원

- 1998년 2월 : 서울대학교(도시설계 전공 석사)
- 2004년 8월 : 서울대학교(도시계획학 박사)
- 현재 : 광운대학교 도시계획부동산학과 부교수

<관심분야> : 도시계획·설계, 도시·부동산개발, 공간경영, 부동산마케팅