

# 미국 고령자용 공공임대주택 거주노인들의 주거환경실태 및 요구 - 미조리주 콜럼비아시 사례를 중심으로 -

## Elderly Public Housing in the U.S.

### - A Study on the Environmental Conditions and Resident Needs -

박정아\*  
Park, Jung-A

김상희\*\*  
Kim, Sang-Hee

윤소연\*\*\*  
Yoon, So-Yeon

#### Abstract

This case study is an effort to provide new knowledge on the U.S. elderly public housing focusing on the residents' perceptions of the environmental conditions. For this study, we conducted a survey using written questionnaires and interviews with 20 residents who rent in Columbia, MO. The recorded interview data was used for final analysis; primary findings are as follows: The residents reported relatively high satisfaction on their overall environmental conditions in the two target public housing, built in 1950s. As the most significant problem, residents perceive the lack of storage space for individual units, partially attributed to space limitations. In addition, bathroom needs varied dramatically among residents based on their health and whether wheelchairs are used. Therefore, it was found that instead of standardized bathrooms, a customizable configuration for the resident's unique physical condition and accessibility must be considered. The residents also addressed their concerns about security for entrance and foyer areas. Due to the small living areas, they wanted to have available outdoor public space for various social activities. Furthermore, they reported the need for small social gathering areas while friends and family members are visiting them, in addition to their small living units, which average 49.8 sq. ft. each.

Keywords : elderly public housing, storage space, small social gathering areas, outdoor public space

주요어 : 고령자용 공공임대주택, 수납공간, 소규모 모임공간, 옥외활동공간

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

전 세계적으로 우리나라의 노령화 속도가 유래없이 빠르게 진행되고 있다. 통계청(2008)에 의하면 현재 우리나라의 65세 이상 노인인구는 2008년 7월 기준으로 총인구 중 10.3%로서 이미 고령화 사회에 진입하였으며, 향후 10년 후인 2018년에는 고령사회(14% 이상)에, 2026년에는 초고령사회(20% 이상)에 도달할 것으로 전망되고 있다.

이러한 급속한 고령화로 인한 양적, 질적으로 부족한 노인주택 대안으로 공공부문에서 공급주체가 되는 고령자용 주택의 필요성이 대두되기 시작하였고, 최근 공공부문에서 국민임대주택 일부에 저소득층 노인들을 위한 고령자용 국민임대주택 시범사업에 이어 오는 2010년 고령자용 임대주택이 선보일 예정이라고 발표되었다.

정부는 최근 '고령자 주거안정법' 제정을 위한 초안을

마련하고 관련업계의 의견수렴을 하고 있다고 한다. '고령자 주거안정법(가칭)'에 따르면 국가와 지방자치단체, 주·토공, 지방공사 등은 만 65세 이상의 고령자를 위한 임대주택을 의무적으로 건설해야 하며, 이 법안의 초안에는 국가와 지자체 등은 고령자를 위해 '고령자 임대주택의 건설 및 공급' '고령자 주택 개조 지원' '고령자 임대주택 공급자를 위한 임대사업자 지원' 등을 제공해야 한다고 명시되어 있다(서울경제신문, 2009년 4월 12일자).

이는 지금까지 우리나라의 노인주택 공급이 주로 민간 부문을 중심으로 이루어졌기 때문에 실질적으로 노인주택을 선택할 수 있는 대상은 경제적 부담능력이 있는 중산층 이상의 노인들이었던 것에 비해, 그 수혜대상이 저소득층까지 범위가 확대될 수 있다는 점에서 매우 긍정적인 현상이라 볼 수 있다. 국민임대주택은 저렴한 임대료로 30년간 거주할 수 있다는 점에서 경제적 부담능력이 약한 저소득층 노인들에게 좋은 반응을 얻고 있다.

건설교통부(2005)에서 실시한 영구임대주택거주실태조사에 따르면 영구임대주택 139,297세대 중 만 65세 이상인 노인세대수는 전체가구 중 33%를 차지하고 있는 것으로 조사<sup>1)</sup>되었으며, 또한 영구임대주택 가구원 중 장애가구원을 1인 이상 포함하고 있는 가구는 전체가구 중 33.0%

\*정회원(주저자), 한남대학교 산업기술연구소 전임연구원

\*\*정회원(교신저자), 경남대학교 가정교육과 교수

\*\*\*정회원, University of Missouri, Columbia

본 연구는 2009학년도 경남대학교 학술연구장려금 지원에 의한 것임.

를 차지하고 있는 것으로 조사되어 영구임대주택 거주자들 중 고령자 및 장애인의 비율이 높게 차지하고 있음을 알 수 있으며, 이들을 위한 주거대안의 필요성이 제기된다.

이에 본 연구에서는 저소득층<sup>2)</sup> 중 소득분위가 가장 낮은 극빈층 노인 및 장애인들이 거주하고 있는 미국 미조리주 콜럼비아시 공공임대주택사례를 소개함으로써 향후 우리나라 저소득층 고령자용 공공임대주택 계획 시 참고할 수 있는 지침을 제공하고자 한다. 이를 위하여 본 연구는 다음과 같은 구체적인 연구문제를 가지고 분석하고자 한다.

첫째, 조사대상인 콜럼비아 고령자용 공공임대주택 전체 거주자 속성 및 주택특성은 어떠한가?

둘째, 조사대상 임대주택에 거주하는 노인들의 주거만족도 및 각 공간별 주거실태는 어떠한 수준에 있는가?

셋째, 조사대상 임대주택에 거주하는 노인들은 사회적 상호공간에 대하여 어떠한 요구사항을 가지고 있는가?

넷째, 조사대상 임대주택에 거주하는 노인들은 어떠한 서비스 및 수혜 방법을 이용하고 있는가?

본 연구는 국내에서 시행 초기단계에 있는 노인용 공공임대주택개발을 위해 많은 국외사례연구의 필요성 하에 시도되었으며, 특히 지금까지 외국의 사례가 문헌이나 현장소개 정도로 그치는 경우가 많았으나 본 연구는 실제 거주자를 대상으로 실태조사를 시도하였다는 측면에서 그 의의가 있다고 본다.

## 2. 연구방법

### 1) 연구대상

본 연구의 대상은 미국 미조리주 콜럼비아지방주택공사(CHA; Columbia Housing Authority)에서 관리하고 있는 고층형 공공임대주택(표 1의 Oak, Paquin 타워)에 거주하고 있는 고령자 혹은 장애인가구 중 인터뷰한 20가구주이다.

본 연구의 조사대상지역인 콜럼비아시에 대하여 그 대략적인 인구 및 주택사정을 살펴보면 다음과 같다. 도시의 다운타운에 미조리주립대학과 2개의 사립대학이 소재하고 있는 대학도시로, 2007년 현재 인구 93,863명으로 미조리주 내에서 5번째로 큰 도시이다. 65세 이상 인구는 전체의 8.9%이며, 총 가구수는 40,155가구로 가구당 평균 인원이 2.3명 정도이다. 총 주택수는 42,936호로 그 중 자가는 약 46.2%이며, 임대주택은 47.3%를 나타내고 있다.

1) 건설교통부(2005), 영구임대주택 주거실태조사, p. 19  
 2) 장성수 외(2008)의 연구에 의하면 이를 사회적약자라 하였으며, 이의 개념을 정책적지원이 필요한 경제적 소외계층으로 정의하였으며, 주택법에 근거한 법정계획인 주택종합계획(2003-2012)은 일정소득수준이하의 사회적 약자와 최저주거기준 미달가구를 소득수준 및 주거비부담정도에 따라 우선지원, 직접지원, 간접지원계층으로 구분하였으며, 우선지원계층은 최저주거기준에 미달하는 소득 하위 30% 가구 중 동 주택에 거주를 위해 치르는 주거비 부담이 소득의 30%를 상회하는 가구로 정의하고 있음. 본 연구대상 임대주택은 우선지원계층을 대상으로 하고 있는 공공임대주택임

본 연구의 고령자용 공공임대주택은 콜럼비아지방주택공사가 운영하고 있는 4개 공공주택단지 중 2개에 해당된다. 공공임대주택은 총 724호로 1950년대 말부터 시작하여 1970년대 초<sup>3)</sup>까지 콜럼비아시가 직접 건설하여 공급하였던 것이며 이 두 고령자용 공공임대주택은 콜럼비아시내에서의 가장 높은 고층 건물에 해당된다<표 1>. 이 두 건물내에는 이들의 생활을 지원하기 위하여 콜럼비아지방주택공사 소속의 매니저, 사회복지사, 도우미 등이 상주하고 있었다.

표 1. 콜럼비아시의 저소득층 공공 임대주택

구분	호수	건축년도	특징
공공주택	Downtown Site	294	1959~1965 연립(1~4BR), 가족용
	Bear Creek Site	78	1973 연립(1~4BR), 가족용
	Oak Towers	147	1966 8층(0~1BR) 고령자, 준고령자
	Paquin Towers	200	1973 15층(~1BR), 장애인, 고령자
Section8 주택바우처 프로그램	1096	바우처를 이용하여 민간 임대주택에 거주함. (1974년 이후 실시)	

### 2) 자료 수집 및 분석방법

본 연구에서 사용된 연구방법은 현장조사와 거주자 및 전문가 면담조사이다. 본 연구에서는 콜럼비아 소재 집합주택형태의 공공임대주택 2곳으로 한정하여, 현장방문을 통해 물리적 특성을 조사하고, 거주자대상으로 주거환경 실태 및 요구사항을 파악하였다. 본 연구를 위해 사전에 미조리 주립대학 교수 2인의 추천을 통해 콜럼비아 지방주택공사(CHA: Columbia Public Housing Authority)의 CEO와 면담을 실시하였다. 면담을 통해 콜럼비아 임대주택의 역사 및 현 상황을 파악한 후, 현장답사 및 사진촬영을 하였다. 다음 단계로 CEO를 통해 콜럼비아 지역에 소재하고 있는 노인 및 장애인이 주요 거주대상인 고층형 임대주택 매니저 2인을 소개받은 후, 이

### 3) 당시의 사회적 배경에 대하여 CHA의 관계자 증언에 의하면 다음과 같다.

“콜럼비아 지방주택공사는 공공임대주택은 가족, 노인, 장애인 등 다양한 부류의 저소득층을 대상으로 지속적으로 저렴한 주택을 제공하는 주택도시개발국(HUD) 프로그램을 수행하고 있었는데, 그 역사는 1937년 연방주택법(Federal Housing Act)에 근거를 두고 있다. 이 주택법은 미국시민들의 전반적인 주택의 수준향상과 대 경기불황시기에 경제를 자극시키려는 정부의 노력의 한 부분으로서, 그 당시에는 상,하수도시설 등이 없는 주택들이 많았다. 2차 세계대전 이후, 정부는 전쟁 참여군인들의 주택을 개선하고 도시재개발 및 재생에 중점을 두었다. 그 당시 많은 도시들의 극빈자들이 거주하던 일부 혹은 거주지역은 주거수준이 아주 낮았다. 또한 전쟁이후 미국 가족구조의 변화, 즉, 확대가족이 해체되어 핵가족이 출현함으로써 많은 노인들이 더 이상 자녀들과 같은 지역에 살수 없었으며, 그러한 노인들은 자신의 요구에 맞는 저렴한 주택을 필요로 하던 상황이었다.”

들을 통해 고령자가구 20가구를 소개받아 거주자 인터뷰를 실시하였다. 거주자 인터뷰 실시 후 자료 보안을 위해 CHA를 재방문하여 공공임대 주택프로그램 디렉터와 면담을 한 후 조사대상 아파트에 관한 사회인구학적 속성 및 주거현황에 관한 엑셀 데이터를 입수하였다.

본 연구의 반구조화된 설문조사도구의 작성을 위해 노인주거실태 및 만족도에 관한 선행연구(김영주, 2003<sup>4)</sup>; 박정아·이지숙, 2004<sup>5)</sup>; 박인영, 박경옥, 2008<sup>6)</sup>) 및 고령자용 임대주택 거주노인들의 실태를 다룬 연구(한필원·손명기·김홍용·박진옥·이주옥<sup>7)</sup>, 2008)의 주요 연구내용을 참조하여, 주거학, 실내건축학의 전문가 3인으로 구성된 연구진의 회의를 거쳐 최종 설문도구를 완성하였으며 그 내용은 <표 2>와 같다.

표 2. 설문조사도구의 내용

구분	조사내용	
거주자 인터뷰 내용	일반사항	성별, 연령, 학력, 건강상태, 동거가족, 거주평면유형, 거주연수
	현재주거환경에 대한 만족도	거주층, 소음, 자연채광, 규모, 냉난방, 사고안전성, 수납, 환기, 주차공간
	각 실별 평가 및 불편사항	욕실, 부엌, 현관 및 복도
	주거내 위험공간 및 사고발생공간	위험인지공간, 사고경험여부 및 공간
	사회적 상호작용공간	공동공간 종류, 이용빈도, 요구사항
전문가 면담 내용	서비스 이용실태 및 수혜방법	이용하는 서비스, 서비스 수혜방법
	전체입주자의 구성현황	성별, 연령, 평균수입, 연간수입분포, 동거가족, 거주연수, 평면유형, 장애인 거주비율
	임대료 현황	월 기준임대료, 거주자들의 임대료 차등현황

인터뷰를 통한 설문조사를 위해 사전에 교육받은 현지 원어민 학생 2인 및 연구원 2인이 동행하여 반구조화된 설문지를 이용하여 인터뷰를 실시하였으며, 인터뷰내용을 녹음한 후 기록한 자료를 최종분석에 사용하였다. 조사기간은 2009년 2월 5일-3월 6일이었다. 자료분석은 모집단인 Oak와 Paquin 타워 전체 가구에 대하여는 SPSS 통계패키지를 이용하여 빈도, 백분율, 교차분석을 하였고, 인터뷰자료의 분석에는 빈도, 백분율을 이용하였다.

## II. 문헌 고찰

### 1. 미국의 공공주택

우리나라에서 저소득층 고령자용 공공임대주택은 2005

년부터 시작되었으며, 최근 급속한 고령화에 따른 노인가구 증가에 따라 공공부문에서 일정 부문 의무적 공급이 명시되고 추진되고 있는 중이다<sup>8)</sup>. 본 연구의 조사대상 지역인 미국의 경우 저소득층을 위한 임대주택 지원 정책은 여타 선진국과는 달리 소극적이며 임대주택의 점유율 또한 낮은 편이다. 주택도시개발국(HUD)의 주도 하에서 시행되고 있는 각종 저소득층 임대주택 지원 프로그램을 통하여 약 488만 호가 지원을 받고 있으며 이는 미국 전체 점유주택의 약 3.9%에 해당된다(2009년 기준, HUD). 이 중 공공주택(Public Housing)에는 약 128만 가구가 해당된다.

미국의 주택정책은 1937년에 만들어진 주택법에 근거하여 크게 두 가지 방식으로 나누어 볼 수 있는데, 1970년대 초까지의 공공주택을 중심으로 한 직접 건설·공급방식과 70년대 중반 이후의 임대료 보조방식으로 나누어 볼 수 있다. 본 연구의 조사대상인 Oak와 Paquin 타워는 전기에 해당되는 주택정책의 결과로 비교적 빠른 시기부터 고령자를 배려한 공공임대주택을 공급하고 있었음을 알 수 있다.

### 2. 선행연구의 동향

지금까지 노인을 대상으로 한 많은 연구들이 수행되었는데, 그 경향을 보면 노인들의 주거만족도 및 평가에 관한 연구와 노인들의 신체적 변화를 반영한 계획적 측면의 연구가 주로였다고 할 수 있다. 국내의 노인용 공공임대주택에 관한 연구는 국민임대주택에 일부 고령자용 주택 시범사업을 시작한 지난 2-3년간 이루어진 몇몇 연구에 불과하다. 따라서 이 부분에서는 본 연구와 직접적인 연관이 있는 고령자용 공공임대주택에 관한 동향과 그간 이루어진 노인을 대상으로 한 거주실태 및 평가 그리고 만족도에 관한 연구를 중심으로 고찰하였다.

고령자용 공공임대주택에 관한 계획적 측면에 관한 내용을 다루고 있는 대표적인 연구로는 허윤경·장미선·박민아·이연숙(2008); 배정윤·강경연·이경훈(2008); 박준영·권혁삼·권성순(2007); 한필원·손명기·김홍용·박진옥·이주옥(2008) 등의 연구가 있다.

배정윤·강경연·이경훈(2008)의 연구에서는 고령자임대주택에 대한 서울지역 노인들의 반응을 실증적으로 조사하였는데, 그 결과 전반적으로 고령자용 국민임대주택에 대한 인지도는 낮은 편이었으나 사회적 필요성은 상당부분 인정하는 것으로 나타났으며, 고령자용 임대주택

4) 김영주(2003), 노인보호시설주거 거주자들의 주거만족도에 관한 사례연구, 한국주거학회지, 14(4)

5) 박정아, 이지숙(2004), 대전시 노인의 주거환경실태 조사연구, 한국주학회지, 15(1)

6) 박인영, 박경옥(2008), 지역시설복합 무료노인복지시설의 주거만족도, 대한건축학회지, 23(12)

7) 한필원, 손명기, 김홍용, 박진옥, 이주옥(2008), 노인의 주거요구 분석을 통한 영구임대아파트의 리모델링 계획요소 연구, 대한건축학회지, 23(12)

8) 고령자용 국민임대주택 추진 현황(2005년, 2006년)

	평형(전용 m)		비고
	호수(동수)	호수(동수)	
05년 (855세대)	가평읍내(33,41,51)	335호(6)	고령자전용단지
	부천법막(33,46,51)	170호(2)	일반국민임대혼합
	강남세곡(40,50,60)	350호(6)	일반국민임대혼합
06년 (575세대)	김제하동(34,42)	79호(1)	고령자전용단지
	수원 호매실(31,41)	308호(4)	일반국민임대혼합
	의정부 민락(33,42)	188(3)	일반국민임대혼합

이 안정적인 노후를 보장하고 주택 구입자금에 대한 부담을 덜게 해준다는 측면에서 긍정적으로 인식하는 결과를 나타낸 것으로 보아, 향후 고령화 사회에 있어 저소득층 노인주거의 대안으로서의 가능성을 확인하였다.

또한, 중, 저소득층 고령자가 나이가 들어감에 따라 신체기능이 저하되어도 계속 살던 곳에서 거주할 수 있는 주거환경을 제공함으로써, 고령자가 지역사회의 구성원으로서 일반인과 함께 자립적인 주거생활을 영위하도록 하는 aging in place에 기본 개념을 두고 계획안을 제시한 연구를 들 수 있는데, 박준영 · 권혁삼 · 권성순(2007)의 연구에서는 고령자의 특성을 종합적으로 고려한 “주거+복지+의료” 기능을 갖춘 새로운 고령자용 국민임대주택 모델개발과 공급활성화 방안을 제시하고 있으며, 허윤경 외(2008)의 연구에서는 노인들의 다양한 라이프 스타일을 담아낼 수 있도록 스스로 주거환경을 변경시킬 수 있는 가변성을 줌과 동시에 기존 복도식 아파트의 복도공간을 공유공간으로 계획하여 활용도를 높일 수 있는 고령자용 국민임대주택의 평면개발을 시도한 바 있다.

한필원 · 손명기 · 김홍용 · 박진옥 · 이주옥(2008)의 연구에서는 노인거주자들의 비율이 높은 영구임대아파트 거주 노인들 30명을 대상으로 노인친화적으로 리모델링하기 위한 계획요소를 추출하고자 하였다. 조사결과 많은 부분이 노인 주거환경에 대한 일반론과 공통점을 가지고 있으나, 특히, 이 연구에서 밝혀진 내용으로는 노인독신가구를 통합하여 거주방식을 그룹홈 형식으로 하는 것이 노인이 노인을 기피하는 한국노인의 특성상 적용하기 어려운 점과 노인 거주자들이 편복도형 아파트를 선호하고 주호내 정서적 공간에 대한 요구를 가지고 있음을 지적하였다. 특히, 공간구성 계획에 있어서 면적협소로 인한 수납의 어려움에 대한 문제에 대한 해결방안으로 다양한 입식가구와 수납공간 등의 필요성을 제시하였다.

한편, 노인들을 대상으로 이루어진 주거실태 및 만족도에 관한 대표적인 연구로는 박정아 · 이지숙(2004), 김영주(2003), 박인영 · 박경옥(2008) 등의 연구가 있으며, 이들의 주요내용은 다음과 같다.

박정아 · 이지숙(2004)의 연구에서는 대전지역 거주노인들을 대상으로 주거환경실태에 관한 거주자 평가를 실시하였다. 그 결과, 조사대상자들이 거주하고 있는 주거단위 내부의 경우 노인을 신체적 특성을 고려한 측면이 전혀 반영되어 있지 않음을 확인하였으며, 특히 침실온도조절 가능성 여부, 현관의 단차, 문턱, 계단의 위험성, 비상벨 유무 등을 문제점으로 지적하였다.

김영주(2003)의 연구에서는 미국 노인보호주거시설에 거주하는 노인들을 대상으로 주거시설을 물리적 환경, 사회적 환경, 조직적 환경으로 나누어 거주자 만족도를 조사하였다. 그 결과, 전체적으로 노인보호주거시설 자체는 집처럼 안전하고 편안한 물리적 환경을 제공하고 있으나 많은 사람들에게 의해 활발히 사용되고 있지 않음을 지적하고 있으며, 이의 활발한 사용을 위해 다양한 거주자특성

을 고려한 소규모 그룹을 위한 공간의 필요성과 동시에 소집단 위주의 다채로운 프로그램의 개발의 필요성을 지적하였다.

박인영 · 박경옥(2008)의 연구에서는 지역사회와 연계되어 지역시설복합화가 이루어진 무료노인복지시설 1곳을 대상으로 시설특성 평가 및 거주자 만족도를 조사하였는데, 그 결과 시설 대부분이 노인을 위한 시설로서 갖추어야 할 권장 또는 의무사항을 갖추고 있는 것으로 평가되었으며, 일부 보완되어야 할 사항으로 생활의 안전성을 위한 화장실의 지지대, 계단디딤판과 폭의 기준치 이상 확보, 충분한 수납공간확보, 간이부엌의 설치 등이 있었다. 또한 시설에 대한 거주자 만족도도 높게 나타났으며, 특히 개인공간 중 개별실에 대해서는 방 크기의 협소 및 수납공간부족이 보완되어야 할 점으로 지적되었다.

### III. 조사대상주택의 일반 사항

#### 1. 조사대상주택의 전체 입주자 및 임대료현황

본 조사대상 Oak와 Paquin 타워 전체 입주자의 구성은 <표 3>과 같다. 이 자료는 연구방법에서 밝힌 바와 같이 CHA에서 입수한 엑셀자료를 통계분석한 것이다.

O(Oak)사례의 경우 입주조건이 고령자 및 준고령자로서 입주자들의 99% 이상이 50대 이상이며, P(Paquin)사례의 경우는 O사례보다는 입주자의 연령층이 다양한 것으로 나타났으며, 준고령자(50세) 이상 거주비율이 51.3%를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 특히, P사례의 경우는 거주자 중 장애인 비율이 90% 이상을 차지하고 있으며, O사례의 경우도 54.9%를 차지하고 있음으로 보아, 조사대상주택 거주자들의 50% 이상이 장애를 가진 준고령자 이상임을 알 수 있다. 입주자들의 연간수입은 그 지역 거주인들의 수입의 중간값의 30% 이하인 연간 12053달러 이하가 80% 이상을 차지하고 있음으로써 극빈계층임을 알 수 있다.

임대료의 경우 스튜디오형이 372달러 1침실형이 446달러이며, 거주자들이 내는 임대료는 가구수입 범위에 따라 본인 수입의 30%까지만 지불하고, 그 나머지는 CHA의 지원을 받는 것으로 조사되었다.

연간소득 범위별 임대료를 나타내는 <표 4>를 보면, 지역 연간 소득의 중간값의 30%이하(12053달러이하)의 소득자의 경우 월 151-250달러를 지불하는 거주자가 O사례의 경우 45.1%, P사례의 경우 51.3%로 가장 많음을 알 수 있으며, 지역 연간 소득의 중간값의 50%이하(12054-20089달러)인 거주자의 경우는 월 251-350달러를 지불하는 경우가 가장 많음을 알 수 있다. 중간값의 80%이하(20090-32142달러)의 소득자는 총 4.2%를 차지하고 있었으며, 이들은 351-446달러의 임대료를 지불하고 있는 것으로 나타났다. 이는 주택의 임대가격이 고정되어 있는 우리나라와는 차이가 있는 현상으로서, 극빈층 내에서도 소득범위에는 차이가 있음을 이해하고, 이들의 진정한 주

표 3. 조사대상 임대아파트의 전체입주자 및 주택현황 (Columbia Housing Authority 2008년 자료근거)

항목		O사례 f(%) N=142	P사례 f(%) N=189	항목		O사례 f(%) N=142	P사례 f(%) N=189
성별	남 여	64(45.1) 78(54.9)	119(62.9) 70(37.1)	동거가족	혼자 가족	133(93.0) 9(7.0)	182(96.0) 7(4.0)
연령	20-29세	0	13(6.9)	임대료(1개월) 단위: 달러	0	10(7.0)	15(7.9)
	30-39세	0	20(10.6)		1-50	6(4.2)	17(9.0)
	40-49세	1(0.7)	59(31.2)		51-150	13(9.2)	10(5.3)
	50-59세	49(34.5)	62(32.8)		151-250	68(47.9)	103(54.5)
	60-69세	54(38.0)	27(14.3)		251-350	31(21.8)	30(15.9)
	70-79세	22(15.5)	4(2.1)		351-446	14(9.9)	14(7.4)
80세 이상	16(11.2)	4(2.1)					
평균연령	남 여	63.7세 64.9세	48.4세 52.1세	주거타입	스튜디오형 1침실형	79(55.0) 63(45.0)	139(73.0) 50(27.0)
평균수입		9562달러	8589달러	장애인	장애인 비장애인	78(54.9) 64(45.1)	176(93.1) 13(6.9)
거주년수	1-5년	84(59.2)	115(60.8)				
	6년-10년	34(23.9)	41(21.7)				
	11년-15년	10(7.0)	13(6.9)				
	16년-20년	10(7.0)	8(4.2)				
	20년 이상	4(2.8)	12(6.4)				
임대료		스튜디오형: 372달러 1베드룸형: 446달러					

표 4. 조사대상 임대아파트의 연간소득범위별 임대료 (미조리주 콜럼비아시 연소득 중간값: 40,178달러 2005-2007년 자료기준)

연간소득범위	임대료 f (%)												Total	
	0		1-50달러		51-150달러		151-250달러		251-350달러		351-446달러		O	P
	O	P	O	P	O	P	O	P	O	P	O	9P		
지역 연간 소득의 중간값의 30% 이하	10 (7.0)	15 (7.9)	6 (4.2)	16 (8.5)	13 (9.2)	12 (6.3)	64 (45.1)	97 (51.3)	17 (12.0)	15 (7.9)	0 (0.0)	0 (0.0)	110 (77.5)	155 (82.0)
지역 연간 소득의 중간값의 50% 이하	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	4 (2.8)	5 (2.6)	13 (9.2)	14 (7.4)	9 (6.3)	7 (3.7)	26 (18.3)	26 (13.8)
지역 연간 소득의 중간값의 80% 이하	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (0.7)	1 (0.5)	5 (3.5)	7 (3.7)	6 (4.2)	8 (4.2)
계	10 (7.0)	15 (7.9)	6 (4.2)	16 (8.5)	13 (9.2)	12 (6.3)	68 (47.9)	103 (54.0)	31 (21.8)	30 (15.9)	14 (9.9)	14 (7.4)	142 (100.0)	189 (100.0)

거안정 및 주거복지를 위해 소득수준에 따라 임대료 가격이 차등 지불 혹은 보조될 수 있는 방향이 모색되어야 함을 시사하고 있다.

## 2. 조사대상주택의 물리적 현황

조사대상 공공임대주택의 평면도 및 공용공간 현황은 <표 5>와 같다. 각 단위주거의 평면유형은 스튜디오형과 1침실형 두 유형이 있으며, 공용공간으로는 로비, 다이닝룸(미팅룸), 컴퓨터실, 운동실, 세탁실, 공예실이 있다. 일반적인 노인주택 구성원리인 '개인단위주거+공용공간'으로 이루어져 있음을 알 수 있으며, 공용공간은 건물의 1층 및 지하에 위치하고 있으며, 2층 이상부터는 단위주거가 배치되어 있다.

## IV. 조사결과 분석

### 1. 조사대상자들의 일반적인 사항

연구대상에서 밝혔듯이 본 연구는 조사대상 공공임대주

택에 거주하는 20가구주를 유의표집하여 인터뷰하였다. 그 조사대상자들의 사회인구학적 배경에 대한 분석내용은 <표 6>과 같다.

조사대상자들의 성별은 남자, 여자 각각 50%씩 고르게 분포되어 있으며, 조사대상자들의 연령은 50대 이상 준고령자들로 제한하였으며, 연령분포를 살펴보면 60대(55.5%)가 가장 많은 것으로 나타났다. 학력은 고졸이 60%로 가장 높게 나타났으며, 건강상태에 대한 거주자들의 주관적인 평가에 있어서는 나쁨이 35%로 가장 높게 나타났으며, 각 사례에 1명씩 총 2명의 거주자가 전동휠체어 사용자였다. 조사대상자들의 85%가 혼자 거주하고 있는 것으로 나타났으며, 평균거주년수는 1년-5년이 45.0%, 6년-10년이내가 35.0%로 순으로 나타났다.

### 2. 주거전반에 대한 만족도

주거전반에 관한 만족도를 현재 거주층, 소음, 자연채광, 주택규모, 냉난방상태, 사고에 대한 안전성, 수납공간, 환기, 주차공간으로 나누어 5점 척도를 사용하여 만족도

표 5. 조사대상 임대주택의 평면도 및 공용공간현황

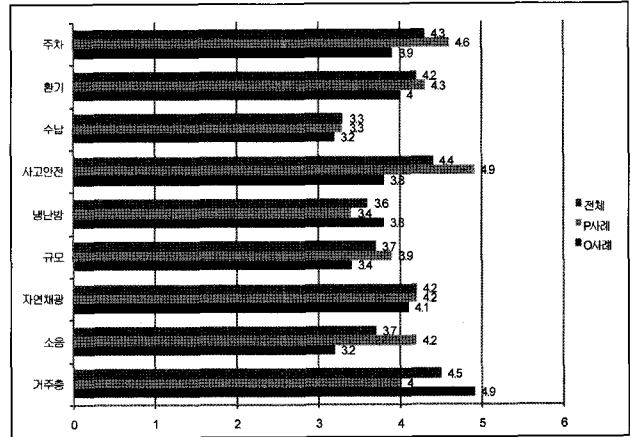
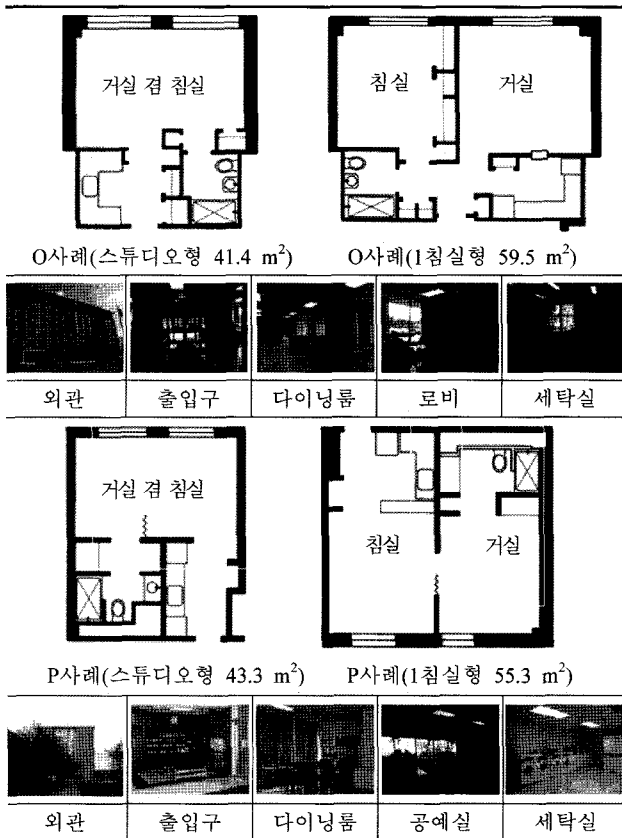


그림 1. 주거전반에 대한 만족도

이러한 결과는 공공임대아파트가 지닌 소형이라는 규모에서 파생되는 공통적인 문제점이라 판단되며, 주호내의 효율적인 수납공간계획 또는 공용공간에서의 공동수납공간 확보 등을 통해 수납공간 부족에 대한 대안이 마련되어야 할 것이다. 또한 층간소음 저감재, 혹은 방음재, 흡음재 등 소음을 완화시킬 수 있는 마감재료 선택이 실행되어야 할 것이다.

3. 각 실별 평가 및 요구사항

1) 욕실

욕실에 관한 평가결과는 표7과 같다. 거주자 평가는 대체로 높게 나타났으며, 욕실바닥의 경우 미끄러움으로 인한 사고의 위험성이 다소 있는 것으로 조사되었다(다소 미끄러움 15%, 다소 미끄럽지 않음 25%).

거주자들의 욕실에 대한 내면적 요구를 파악하기 위한 개방형 질문에서 다음과 같이 불만을 토로하였다.

“여태까지 딸과 같이 살다가 독립적으로 살기위해 여기에 들어왔어요. 현재 스튜디오형에 살고 있는데, 무릎수술한 후 의사가 입욕을 권유해서 욕조가 있는 1베드룸으로 이사를 하려고 기다리고 있어요. (O사례 거주자).”

“샤워실에서 넘어진 적이 있어요. 큰 부상은 입지 않았지만 핸드레일이 충분히 설치되어야 할 것 같아요. 잡아당겨서 도움을 요청할 수 있는 로우프(ropo)같은 게 있으면 좋겠어요. (P사례 거주자)”

이러한 거주자들의 응답 결과를 정리하였더니 다음의 <표 8>과 같다. P사례의 경우, 욕실문에 대한 교체요구(5건)가 상대적으로 많이 나타난 것으로 조사되었는데, 이는 P사례의 경우 계획당시 휠체어의 접근성을 고려해 욕실문이 이코디어문으로 제공되었기 때문으로 보여진다. 특히 이러한 요구는 휠체어를 사용하지 않는 거주자들에게서 나타났는데, 이들은 독립성이 보장되는 목재의 일반 욕실문을 요구하였다. 또한 두 아파트 모두 스튜디오형인 경우, 공간적 제약으로 인해 욕조가 없이 샤워시설만 설치되어 있었는데, 관절염, 무릎, 디스크 등 만성적인 질환을 지니고 있는 거주자들의 경우 욕조설치를 원하는 것(5건)으로 나타났다.

표 6. 조사대상자들의 사회인구학적배경

항목		O사례 f(%) N=10	P사례 f(%) N=10	전체 f(%) N=20
성별	남	5(50.0)	5(50.0)	10(50.0)
	여	5(50.0)	5(50.0)	10(50.0)
연령	50대후반	1(10.0)	2(20.0)	3(15.0)
	60대	<b>6(60.0)</b>	<b>5(50.0)</b>	<b>11(55.5)</b>
	70대	2(20.0)	1(10.0)	3(15.0)
	80대	1(10.0)	2(20.0)	3(15.0)
학력	중졸	2(20.0)	2(20.0)	4(20.0)
	고졸	<b>5(50.0)</b>	<b>7(70.0)</b>	<b>12(60.0)</b>
	대졸	3(30.0)	1(10.0)	4(20.0)
건강상태	아주 나쁨	2(20.0)	2(20.0)	4(20.0)
	나쁨	<b>4(40.0)</b>	<b>3(30.0)</b>	<b>7(35.0)</b>
	보통	1(10.0)	2(20.0)	3(15.0)
	좋음	3(30.0)	2(20.0)	5(25.0)
	아주 좋음	0(0.0)	1(10.0)	1(5.0)
동거가족	혼자	<b>8(80.0)</b>	<b>9(90.0)</b>	<b>17(85.0)</b>
	가족	2(20.0)	1(10.0)	3(15.0)
거주년수	1년이하	1(10.0)	1(10.0)	2(10.0)
	1-5년	4(40.0)	5(50.0)	<b>9(45.0)</b>
	6-10년	4(40.0)	3(30.0)	<b>7(35.0)</b>
	10-15년	1(10.0)	0(0.0)	1(5.0)
	20년이상	0(0.0)	1(10.0)	1(5.0)
주거타입	스튜디오	4(40.0)	6(60.0)	10(50.0)
	1침실형	6(60.0)	4(40.0)	10(50.0)

를조사한 결과 평균 3.9로 나타났으며, 수납공간(3.3), 소음(3.7)에 대한 만족도가 다른 부문에 비해 비교적 낮은 것으로 나타났다<그림 1>.

표 7. 욕실공간에 대한 평가

		불충분 f(%)	다소불충분 f(%)	보통 f(%)	다소충분 f(%)	충분 f(%)	계 f(%)
공간 크기	O	1(10.0)	1(10.0)	1(10.0)	0(0.0)	7(70.0)	10(100.0)
	P	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	1(10.0)	9(90.0)	10(100.0)
	계	1(5.0)	1(5.0)	1(5.0)	1(5.0)	16(80.0)	20(100.0)
욕실 문 너비		불충분 f(%)	다소불충분 f(%)	보통 f(%)	다소충분 f(%)	충분 f(%)	계 f(%)
	O	0(0.0)	2(20.0)	0(0.0)	0(0.0)	8(80.0)	10(100.0)
	P	1(10.0)	0(10.0)	1(10.0)	1(10.0)	7(70.0)	10(100.0)
계	1(5.0)	2(15.0)	1(5.0)	1(5.0)	15(75.0)	20(100.0)	
욕실 바닥 상태		미끄러움 f(%)	다소 미끄러움 f(%)	보통 f(%)	다소미끄 럽지않음 f(%)	미끄럽지 않음 f(%)	계 f(%)
	O	0(0.0)	2(20.0)	1(10.0)	3(30.0)	4(40.0)	10(100.0)
	P	0(0.0)	1(10.0)	1(10.0)	2(20.0)	6(60.0)	10(100.0)
계	0(0.0)	3(15.0)	2(10.0)	5(25.0)	10(55.0)	20(100.0)	

표 8. 욕실에 대한 요구

O사례	P사례
<b>욕조설치(1건)</b> 수납공간 확충(1건) 핸드레일 양쪽 설치(1건) 욕실크기 확장(2건)	<b>욕조설치(4건)</b> <b>이코디언문 대신 일반욕실문 설치(5건)</b> 충분한 환기(1건) 충분한 핸드레일 및 비상호출기 (1건)

이로써 욕실의 경우 노인들의 신체적 특성 및 건강상태에 따라 요구사항이 확연히 다름을 알 수 있었다. 따라서, 고령자용 주택에 있어서 욕실공간은 안전성과 편리성 측면에서 가장 중요하게 다루어져야 할 공간으로서, 일반인을 대상으로 하는 주택의 공급방식과는 차별화되어야 할 것이다. 즉, 공급 시 거주노인의 건강상태 및 휠체어 사용여부 등을 조사하여 옵션을 추가하거나 디자인변경을 할 수 있는 가능성이 고려되어야 할 것이다.

2) 부엌

부엌에 대해서는 공간크기의 충분성, 작업공간의 충분성, 수납공간의 충분성, 썩크대 수전조작의 편리성에 대해 조사하였으며 조사 결과는 <표 9>와 같다.

부엌공간의 크기에 대해서는 충분하다고 응답한 경우가 40%, 불충분하다고 응답한 경우가 25%로서 차이를 보이고 있다. 불충분하다고 응답한 경우는 대부분 여자 조사대상자들의 경우였다. 그러나 작업대에 대한 평가에서는 불충분 혹은 다소 불충분의 응답이 55.0%로 부엌 자체의 크기에 대한 평가에 비하여 더 높게 나타났다. 이것은 부엌 공간의 크기보다는 작업대의 크기가 충분치 못한 데에 그 원인이 있는데, 실제로 작업대 공간은 70 cm 정도 밖에 되지 않아 부엌에서 조리를 할 경우 가사작업 상의 불편성을 많이 호소하였다<sup>9)</sup>. 수납공간에 대하여는 P사례에 비하여 O사례에서 불충분하다는 평가가 더 높게 나타

9) “부엌이 너무 좁아요. 단지 한사람만을 위한 공간밖에 안되요. 부엌작업대가 단지 2.5피트밖에 안되요. 부엌내의 통로공간도 너무 좁아요. 부엌작업대가 너무 낮아 무릎, 등, 다리가 아파요.”(O사례 거주자).

표 9. 부엌공간에 대한 평가

		불충분 f(%)	다소불충분 f(%)	보통 f(%)	다소충분 f(%)	충분 f(%)	계 f(%)
공간 의 크기	O	3(30.0)	1(10.0)	1(10.0)	1(10.0)	4(40.0)	10(100.0)
	P	2(20.0)	1(10.0)	1(10.0)	2(20.0)	4(40.0)	10(100.0)
	계	<b>5(25.0)</b>	2(10.0)	2(10.0)	3(15.0)	<b>8(40.0)</b>	20(100.0)
작업 대	O	4(40.0)	2(20.0)	1(10.0)	1(10.0)	2(20.0)	10(100.0)
	P	3(30.0)	2(20.0)	0(0.0)	0(0.0)	5(50.0)	10(100.0)
	계	<b>7(35.0)</b>	<b>4(20.0)</b>	1(5.0)	1(5.0)	7(35.0)	20(100.0)
수납 공간	O	4(40.0)	0(0.0)	2(20.0)	1(10.0)	3(30.0)	10(100.0)
	P	1(10.0)	1(10.0)	2(20.0)	1(10.0)	5(50.0)	10(100.0)
	계	5(25.0)	1(5.0)	4(20.0)	2(10.0)	<b>8(40.0)</b>	20(100.0)
썩크 대 수전		어렵다 f(%)	다소어렵다 f(%)	보통f(%)	다소쉽다 f(%)	쉽다 f(%)	계 f(%)
	O	0(0.0)	1(10.0)	0(0.0)	1(10.0)	8(80.0)	10(100.0)
	P	0(0.0)	0(0.0)	2(20.0)	1(10.0)	7(70.0)	10(100.0)
계	0(0.0)	1(5.0)	2(10.0)	2(10.0)	<b>15(75.0)</b>	20(100.0)	

표 10. 부엌공간에 대한 요구

O사례	P사례
<b>규모부족 (5건)</b> 작업대부족 (1건) 창문 설치 (1건) 수납공간 확충 (1건)	<b>작업대부족 (3건)</b> <b>규모부족 (3건)</b> <b>창문설치 (2건)</b> 상부수납공간이 높음 (1건)

났으며, 썩크대 수전조작에는 거의가 큰 불편을 못 느끼는 것으로 나타났다. 이러한 부엌에 관한 객관적 평가 이외에 내면적 요구를 나타낸 응답을 정리하여 보면, <표 10>과 같이 규모부족과 작업대부족에 대한 의견(8건)이 가장 많이 나타났다.

3) 현관/복도

현관 및 복도에 대해서는 단위 주거내 현관바닥의 미끄러움의 정도, 현관에 핸드레일 및 손잡이의 설치 여부 그리고 복도의 조명상태에 대해 조사하였으며 결과는 <표 11>과 같다. 조사대상자들의 80% 이상이 긍정적인 평가 결과로 미루어 보아 현관 및 복도영역에서 미끄러지거나

표 11. 현관 및 복도에 대한 평가

		미끄러움 f(%)	다소 미끄러움 f(%)	보통 f(%)	다소미끄 럽지않음 f(%)	미끄럽지 않음 f(%)	계 f(%)
현관 바닥	O	0(0.0)	2(20.0)	1(10.0)	1(10.0)	6(60.0)	10(100.0)
	P	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	10(100.0)	10(100.0)
	계	0(0.0)	2(10.0)	1(5.0)	1(5.0)	<b>16(80.0)</b>	20(100.0)
현관 손 잡이		있다f(%)	없다f(%)				계f(%)
	O	5(50.0)	5(50.0)				10(100.0)
	P	4(40.0)	6(60.0)				10(100.0)
계	9(45.0)	<b>11(55.0)</b>				20(100.0)	
복도 조명		불충분 f(%)	다소불충분 f(%)	보통 f(%)	다소충분 f(%)	충분 f(%)	계 f(%)
	O	1(10.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	9(90.0)	10(100.0)
	P	0(0.0)	0(0.0)	1(10.0)	0(0.0)	9(90.0)	10(100.0)
계	1(5.0)	0(0.0)	1(5.0)	0(0.0)	<b>18(90.0)</b>	20(100.0)	

넘어질 가능성은 낮은 것으로 확인되었다. 그러나, 현관에 핸드레일 및 손잡이는 55%가 없는 것으로 나타났는데, 두 아파트의 거주대상이 장애인 및 노인이라는 점을 감안할 때 출입구에 몸을 지탱하고 의지할 수 있도록 핸드레일이나 손잡이가 설치되어야 할 것이다.

개방형 질문을 통한 요구사항에 있어서는 기존의 나무로 된 단위주거의 현관문을 안전한 철문으로 교체하기를 원하는 경우(4건)가 가장 많이 나타났는데, 이러한 요구는 보안과 관련된 거주자들의 불안심리 해소를 위한 요구로 조사되었다. 다음의 O사례 거주자의 개방형 질문에 대한 응답 결과에서 보는 바와 같이 거주자들의 단위 주거내의 현관에 대한 요구가 아파트 전체의 보안과도 관련이 있음을 짐작케한다.

“후문 출입구가 아주 위험해요. 가끔씩 외부인들이 뒷문 출입구를 통해 침입해 절도하고, 노숙자들이 잠을 자러 들어오기도 해요.”

즉 이러한 아파트 전체의 보안에 대한 불안 심리가 단위주거의 보다 안전한 현관으로 대체하고자 하는 요구를 읽을 수 있다. 아파트 내에 콜럼비아지방주택공사 직원 및 사회복지사가 근무하고 있지만 이들이 퇴근한 저녁시간의 아파트 전체의 출입은 쉽게 통제하기가 어려운 까닭에 신체적 정신적 약자인 거주자들은 외부인 침입의 가능성에 대하여 불안을 호소하고 있음을 알 수 있다.

4. 주거내 위험공간 및 사고발생공간

주거 내 사고경험 여부에 있어서는 없다가 85.0%로 조사되었다<표 12>. 이러한 결과는 한필원 · 손명기 · 김홍용 · 박진옥 · 이주옥(2008)의 연구에서 주호내에서 부상입은 경우가 53.3%(30명 대상자 중 16명)와 비교해볼 때 상당히 대조적으로 나타났는데, 비록 두 사례가 60-70년대에 지어진 주택이지만 부엌, 복도, 거실, 침실 등 주요 영역이 하나로 통합되어 계획되어 있고 실질적으로 면적이나 공간이 다양하지 않으므로 해서 벽의 모서리와 돌출부를 통해 부딪히는 사고는 거의 없었던 것으로 분석된다.

표 12. 주거내 사고경험 여부

항목		O사례 f(%)	P사례 f(%)	전체f(%)
주거내사고 경험여부	없음	8(80.0)	9(90.0)	17(85.0)
	있음	2(20.0)	1(10.0)	3(15.0)

이러한 측면을 고려해볼 때, 전용면적이 협소한 공공임대아파트의 경우 실을 분리하기 보다는 실을 통합하여 사용하는 것이 시각적 개방감을 줄 뿐만아니라, 주호내 안전사고방지 및 향후 휠체어나 워커 등을 주호내에서 사용할 경우를 대비해서도 바람직하다고 판단된다. 가장 위험한 공간으로 지적된 빈도수가 가장 높은 공간은 앞서 언급한 심리적 요소와 관련된 것으로서 보안과 관련된 요소가 지적되었으며, 눈이나 비가 올 때 옥외 및 로비공간

이 미끄러움을 이유로 해서 위험공간으로 지적되었는데, P사례 거주자의 응답을 통해서도 잘 알 수 있다.

“비가 오거나 눈이오면 주차장에서부터 현관 로비까지 너무 미끄러워요. 그리고 로비에 왁스 칠을 한 날에는 미끄러져 넘어질까봐 두려워요.”(P사례 거주자)

이를 통해, 최종 바닥 마감재 선정시 미끄럼 방지처리가 된 재료를 선택하는 것은 노인용 계획시 필수적인 요소임을 확인할 수 있었다.

5. 사회적 상호작용을 위한 공간

1) 공동공간 및 옥외공간의 이용실태

현재 제공되어있는 공동공간의 종류 및 이용 빈도에 대한 조사결과는 <표 13>과 같다. 거주자들이 매일 혹은 하루에도 여러 번 이용하는 1층 로비 및 다이닝룸은 거주자들의 주요 사회적 상호작용 공간으로 파악되었으며, 그 외 사회적 상호작용 장소로는 본인의 아파트나 옥외의 자에서도 일어나는 것으로 조사되었다. 산책로 이용 빈도의 경우, 겨울을 제외하고 거의 매일 이용한다와 이용 안한다가 반반씩 극명하게 차이<sup>10)</sup>가 나타났는데, 이는 조사 당시의 계절 상황에 영향을 받은 결과로 분석된다. 그 외에

표 13. 공동공간 이용 실태

		매일	1회/1주일	2-3회/1주일	1-2회/한달	겨울을 제외하고 매일	이용 안함	계
로비/라운지	O	9(90)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	1(10)	10(100)
	P	8(80)	1(10)	0(0)	0(0)	0(0)	1(10)	10(100)
	계	17(85)	1(10)	0(0)	0(0)	0(0)	2(10)	20(100)
다이닝룸	O	8(80)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	2(20)	10(100)
	P	5(50)	1(10)	0(0)	0(0)	0(0)	4(40)	10(100)
	계	13(65)	1(10)	0(0)	0(0)	0(0)	6(30)	20(100)
공예실	O	0(0)	1(10)	1(10)	2(20)	0(0)	6(60)	10(100)
	P	0(0)	2(20)	2(20)	1(10)	0(0)	5(50)	10(100)
	계	0(0)	3(15)	3(15)	3(15)	0(0)	1(55)	20(100)
운동실	O	0(0)	1(10)	1(10)	0(0)	0(0)	8(80)	10(100)
	P	0(0)	1(10)	0(0)	1(10)	0(0)	8(80)	10(100)
	계	0(0)	2(10)	1(5)	1(5)	0(0)	16(80)	20(100)
컴퓨터실	O	1(10)	0(0)	1(10)	0(0)	0(0)	8(80)	10(100)
	P	0(0)	1(10)	0(0)	1(10)	0(0)	8(80)	10(100)
	계	1(5)	1(5)	1(5)	1(5)	0(0)	16(80)	20(100)
정원/공원	O	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	2(20)	8(80)	10(100)
	P	0(0)	1(10)	1(10)	0(0)	0(0)	8(80)	10(100)
	계	0(0)	1(5)	1(5)	0(0)	2(10)	16(80)	20(100)
산책로	O	0(0)	1(10)	0(0)	0(0)	5(50)	4(40)	10(100)
	P	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	5(50)	5(50)	10(100)
	계	0(0)	1(5)	0(0)	0(0)	10(50)	9(45.5)	20(100)

10) 이는 대부분의 조사대상자들이 조사시점이 겨울(2월)이어서 거의 이용빈도가 없는 것으로 조사되었지만, 인터뷰 도중 겨울을 제외하고는 매일 이용한다고 응답한 거주자가 있어서 그 빈도를 표시한 것이다.



운동실, 컴퓨터실 및 정원/공원은 거주자들의 80%가 이용을 하지 않고 있는 것으로 나타났으며, 공예실은 반 정도는 1달에 한번 이상은 이용하고 있는 것으로 나타났다.

2) 사회적 상호작용을 공간에 대한 요구

개방형 질문을 통해 사회적 상호작용을 위한 공용공간에 대한 요구 사항을 통하여 보면 다음과 같이 다양하게 나타났다.

“날씨가 따뜻해지면 밖에서 만나요. 바깥에서 레크레이션 할 수 있는 옥외활동공간이 많아지기를 바래요.(O사례 거주자)”

“공간이 충분치 않아서 사람들을 많이 데려올 수 없어요.(O사례 거주자)”

“거주자 196명 중 20-30명 정도가 대학졸업자들이예요. 사람들이 더 많이 만나고 교체할 수 있기를 바래요. 항상 사람들이 어딘가 참여할 수 있는 방법을 찾으려고 해요.(P사례 거주자)”

이들의 요구를 정리하면 <표 14>와 같은데 그 중에서도 옥외활동에 대한 내용이 많은 편이었다(7건), 이것은 <표 13>에서 정원/공원의 이용이 거의 없는 응답과 모순되는 점을 발견할 수 있는데, 이를 통하여 볼 때 단순한 정원이나 공원에서 시간보내기 보다는 뭔가 다양한 활동이 뒷받침되는 옥외활동에 대한 공간의 요구로 해석된다. 그 외에 다양한 게임실(Wii sports, Horseshoe pits) 및 단위주거의 규모가 작아서 친구의 초대나 친지방문이 어려워므로 이때에 이용할 수 있는 소규모 사교공간에 대한 요구도 있었다. 따라서, 노인들의 사회적 상호작용을 촉진시키기 위해서는 실내 뿐만 아니라 반옥외 및 옥외 등 다양한 공간형태로 제공되어야 하는데, 단순한 공간의 제공에서 그치지 않고 상호작용을 촉진시킬 수 있는 공간으로 구성되어야 할 것이다. 이것은 운동실 및 컴퓨터실, 정원/공원의 이용 빈도가 저조(이용안함 80%)한 반면에 공예실의 이용 빈도는 반 정도 유지되는 것에서 알 수 있듯이 조사대상자들은 활동량이 많은 것보다는 신체적 활동이 적으면서도 상호작용할 수 있는 공간을 원하고 있다고 파악된다.

표 14. 공동공간에 대한 요구

O사례	P사례
<b>옥외활동(4건)</b> 게임실(당구/탁구)(1건) 각 층에 TV룸 설치 (1건)	<b>옥외활동 (3건)</b> 친구들을 초대할 수 공간 (1건) Wii (1건)

6. 서비스 이용실태 및 수혜방법

조사대상자들이 현재 이용하고 있는 서비스의 종류 및 수혜방법에 대하여는 개방형 질문을 통하여 조사되었다. 서비스의 종류를 식사, 의료, 외출보조, 교통, 여가, 가사도우미 등으로 나누어 보면, 결과는 <그림 2>와 같다. 주로 이용하는 서비스는 의료(8건), 교통서비스(8건)로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 식사배달(5건)로 조사되었다. 반면, 서비스를 전혀 이용하지 않는 조사대상자도 6명

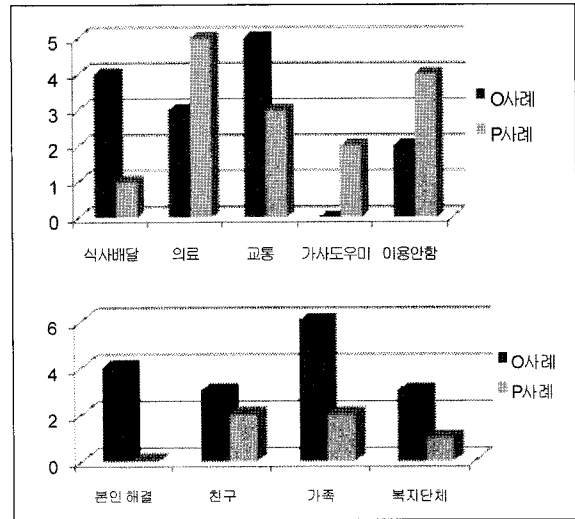


그림 2. 이용서비스 및 서비스수혜방법

(30%)으로 나타났다. 교통서비스의 수혜방법으로는 조사대상자들이 이용하고 있는 교통서비스는 쇼핑이나 외부활동을 할 경우 CHA에서 제공하는 버스를 이용하고 있는 것으로 조사되었으며, 전동휠체어를 이용하는 장애인인 경우는 미조리주 노인국(CM AAA)<sup>11)</sup>에서 제공되는 택시나 장애인용 밴을 이용하는 것으로 조사되었다. 의료서비스는 가까운 지역보건센터를 이용하고 있었으며, 식사배달 서비스는 푸드뱅크가 담당하고 있었는데, 다음과 같은 거주자의 응답에서 잘 나타나있다.

“저는 일주일에 한번씩 식사배달 서비스를 받고 있어요. 그리고 한달에 한번 푸드뱅크를 이용하구요. 교통편은 시에서 제공하는 버스(밴)를 이용해요.”(O사례 거주자)

반면에 서비스를 전혀 이용하지 않는다고 응답한 조사대상자 중에는 4사례는 타인의 도움을 전혀 받지 않고 본인이 스스로 요리 및 운전을 한다고 하였으며, 2사례는 다음과 같은 응답을 통하여 그 해답을 나타내고 있다.

“가족들(조카)이 콜럼비아에 살고 있어서 여길 자주 찾아와요. 가족들의 도움을 받아 쇼핑도 하고 외출도 해요.”(O사례 거주자).

“쇼핑은 근처에 살고 있는 아들과 며느리가 도와주고, 가끔씩 자원봉사자들이 데려다줘서 영화관람도 시켜줘요.”(P사례 거주자)

즉 아파트 인근에 가족들이 거주하고 있거나 필요한 때에 도움을 받고 있는 것으로 조사되었다. 비록 소수이기는 하지만, 지역사회내에서 가족과의 거리가 가까운 거리내에서 거주하면서 가사 및 외출(쇼핑, 외식 등) 등은 가족이나 친척의 도움을 받으면서 거주하는 것도 노후의 생활을 가족과 끊임없이 유대를 유지해나가는 좋은 방법으로 조사되었다.

11) Central Missouri Area Agency on Aging의 약자로 미조리지역의 노인들의 서비스를 일체 지원하는 단체로서 조사대상 중 한 사람은 전동휠체어를 이용하는 장애인으로서 이 단체에서 모든 서비스를 지원받고 있었음.

## V. 논의 및 결론

본 연구는 국내에서 시행초기단계에 있는 노인용 공공 임대주택 개발을 위한 다양한 형태의 국외사례 연구의 필요성에, 그 중 극빈층 노인 및 장애인을 대상으로 하고 있는 미국 공공임대주택의 한 유형을 소개하고, 거주자들을 대상으로 주거실태 및 요구를 파악하였다.

조사대상 아파트의 전체 거주자 331명 중 80% 이상의 연간수입이 콜럼비아시 소득중간값의 30%이하의 극빈층이었다. 또한 공공임대주택의 입주자격이 소득에 근거하여 제한된다는 점에서는 우리나라와 유사하나, 입주 후에 지불하는 임대료는 그 산정방식이 우리나라와 다를 수 있었다. 즉 소득범위와 상관없이 임대료가 결정되어 있는 우리나라의 상황과는 달리, 조사대상주택의 경우 입주자격조건을 갖추고 입주한 이후에도 거주자의 연소득에 따라 월 임대료가 차등 지불되고 있다는 측면에서 우리나라와는 임대료 정책이 근본적으로 다름이 확인되었다.

거주자 20명을 대상으로 파악한 실태조사결과는 다음과 같다. 거주자들의 주거전반에 대한 만족도는 두 공공임대주택이 50년전에 건축된 건물임에도 불구하고 평균 3.9로 비교적 높게 나타났다. 이는 CHA 산하 매니저 및 사회복지사의 상주에 의한 거주자 및 시설에 대한 적극적인 관리가 이루어지고 있다는 점과 비록 단위주호는 협소하지만 건물 1층 및 지하에 사회적 상호작용을 위한 공간이 제공되어 있다는 점, 그리고 입지조건이 다운타운 및 일반주거지내에 있어서 일반 젊은 층과 어울려 살고 있다는 의식 등이 높은 거주만족도에 영향을 줄 수 있었던 요소라 판단된다. 일부 거주자들의 경우, 육실 및 부엌에 대한 불만사항이 있긴 하였지만, 이는 두 건물이 60-70년대 설계기준으로 지어졌다는 점과 전체규모의 협소함에서 파생된 문제점으로 생각되며, 거주자들의 전반적인 거주만족도에 큰 영향을 미치는 요소는 아님을 알 수 있었다.

따라서, 일반적인 노인들에 비해 열등한 상황에 있는 장애가 있는 독신 저소득층 노인의 경우, 본 연구에서 소개한 사례들과 같이 도심내 병원시설이 근접해 있으면서, 매니저에 의해 관리되는 소규모 임대주택형태가 이들을 위한 하나의 주거대안으로 가능성이 있으리라 판단된다.

본 연구결과를 토대로 한 고령자용 공공임대주택 계획시 고려사항을 정리해보면 다음과 같다. 단위주거공간에 있어서는 소형이라는 규모의 제약에서 올 수 있는 수납공간부족문제의 해결을 위해 단위주호내 특히, 부엌공간의 기능적인 수납계획 및 공용공간에 공동수납공간을 계획 하는 방법 등을 고려해야 할 것이다.

노인들에게 있어서 육실은 신체 및 건강상태에 따라 그 요구사항이 확연히 다르다는 것이 확인되었다. 따라서, 노인용 주택육실의 경우는 일반아파트 공급과는 달리, 공급시 거주자 상담을 통해 휠체어 사용 여부 등을 파악하여 옵션추가 및 디자인 변경을 할 수 있는 가능성이 제공되어야 할 것이다. 현관 및 출입구 영역의 경우, 보안과 관

련된 거주자들의 불안심리가 확인되었으며, 공공임대주택 계획시 이를 해소하기 위한 방안들이 고려되어야 할 것이다. 따라서 노인 및 장애인용 임대주택의 공급시 공동공간영역에서 외부인들을 차단할 수 있는 보안시스템 및 CCTV 시스템 등을 강화하여 거주자들의 심리적 안정성을 줄 수 있어야 할 것이다.

사회적 상호작용을 위한 공간의 경우, 실내 뿐아니라 반옥외 및 옥외 등 다양한 형태로 옥외활동을 조장할 수 있는 공간이 제공되어야 할 것이며, 주택규모가 작아서 수용할 수 없는 친구초대나 친지 방문 시 이용할 수 있는 개별 친교를 위한 소규모 사교공간도 고려되어야 할 것이다. 또한, 공동공간유형을 결정할 시 일반 실버타운에 제공되는 공동공간의 유형을 그대로 적용할 것이 아니라 저소득층 노인들만의 놀이 및 여가문화에 대한 조사를 토대로 공간유형을 결정해야 그 활용도를 높일 수 있을 것임이 확인되었다.

본 연구는 연구의 조사가 소수를 대상으로 진행되었으며, 이로 인해 결과를 일반화하기에는 한계가 있다. 또한 본 연구결과가 미국노인들을 대상으로 도출된 결과란 점에서 우리나라 현 실태와 차이가 있을 수는 있지만, 고령자를 위한 공공임대주택이 실시된 지 수십년이 된 선례를 토대로 공통적인 문제로 대두될 수 있는 부분들은 선택 수용할 수 있으리라 판단되며, 향후 우리나라 저소득층 고령자용 임대주택 거주 노인들의 주거실태 및 요구사항에 관한 연구가 이루어져야 할 것이다.

## 참 고 문 헌

- 배정윤 · 강경연 · 이경훈(2008), 고령사회에 대응한 고령자용 국민임대주택의 계획방향설정에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획계, 24(5), 29-30.
- 박준영 · 권혁삼 · 권성순(2007), 고령사회에 대응한 고령자용 국민임대주택 모델개발에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획계, 23(4), 83.
- 한필원 · 손명기 · 김홍용 · 박진욱 · 이주옥(2008), 노인의 주거요구 분석을 통한 영구임대아파트의 리모델링 계획요소 연구, 대한건축학회논문집 계획계, 23(12), 80-82.
- 장성수 · 권영수(2008), 사회적 약자를 위한 주택공급방향, 대한국토도시계획학회, 320, 6-7.
- 윤영호 · 박지연 · 강현규 · 이수진 · 박민숙 · 조용경(2008), 주거복지 확대를 위한 영구임대주택의 개선방향, 대한국토도시계획학회, 320, 118-120.
- 박정아 · 이지숙(2004), 대전시 노인의 거주환경실태조사연구, 한국주거학회논문집, 15(1), 180-182.
- 김영주(2003), 노인보호시설주거 거주자들의 주거만족도에 관한 사례연구, 한국주거학회논문집, 14(4), 147.
- 허윤경 · 장미선 · 박민아 · 이연숙(2008), 고령자용 공동임대주택의 개선방안연구, 한국실내디자인학회 학술발표대회는논문집, 10(3), 66-68.
- 건설교통부(2005), 영구임대주택 주거실태조사, 19.
- <http://www.hud.gov/>
- <http://factfinder.census.gov/>
- <http://economy.hankoo> 서울경제신문

접수일(2009. 5. 22)

수정일(1차: 2009. 8. 11, 2차: 9. 11)

게재확정일자(2009. 10. 20)