

# Aging in Place를 위한 노인주거시설 선호에 관한 연구

## A Study of the Senior Citizens' Preferences over housing for Aging in Place

이현진 Lee, Hyun-Jin\* | 박재승 Park, Jae-Seung\*\*

### Abstract

The study was initially designed to look into the soon-to-be senior citizens' preferences for the life after retirement in aging society. Its outcomes are to be contributed to grading up the quality of housing culture through examining the expected changes of housing types in the future.

The increasing number of the soon-to-be senior citizens becomes leading subjects in information, culture and consumption areas. Therefore it is significant to present a model of housing types for those citizens by analyzing their preferred residence after retirement.

To complete those objectives, a set of questionnaires concerning sex, age, district, education and income of those subjects in 40's-50's, who are expected to be more than 20 percent of national population by 2030, were collected and analyzed to find out their preferences over housing types, residential welfare facilities, and co-housing. The results show that the preferences over the residential welfare facilities and co-housing for those who are able to move for themselves are low, while the preferences over single-unit houses in the suburbs within 2 hours from a city are very high.

Preferences for apartments in the urban areas are high for those with high income and education. In contrast preferences for life in their hometowns are high for those whose income and education are relatively low.

Most of those with some difficulties in moving for themselves want to get help with welfare facilities for the elderly people. And the preferences of those who want to receive help from assistants are different from those preferring to get help from their offsprings, which tells a need for further study of the convertible housing types according to their family members.

키워드 예비노인, 노인주거복지시설, Aging in Place  
Keyword Soon-to-be Senior, Housing Facility for aged

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

노인주거에 대한 국제적인 추세는 "Aging in Place"를 지향함으로써 기존 삶의 터전에서 지속적으로 오래 머물게 하자는 것이다.

유엔의 권고안<sup>1)</sup>을 살펴보면 "가능한 오래 동안 노인들이 자신의 집에서 계속 살아 갈 수 있도록 돕기 위해서 시설을 이용하는데 있어 노인의 능력에 적합하도록 리모델링 및

개량을 위한 법령을 마련해야 하며"라고 하여 노인 개인의 상황을 고려한 다양한 주택의 공급으로 선택의 기회를 주어야 한다는 취지이며 그러한 곳은 노인들이 오랫동안 참여하여온 지역사회이거나 그들이 충분히 정상적이며 안전한 생활을 영위한 기회가 있는 곳으로 권고하고 있다.

미국 시카고 독립은퇴노인주거시설인 The hallmark의 거주 후 평가를 실시한 문헌<sup>2)</sup>을 살펴보면 "훌륭한 전망이 있는 곳에 안착하면 거주자는 병약해지고 보살핌이 필요함에도 거기를 떠나지 않으려고 한다."는 것이다.

\* 정회원, 한양대학교 대학원 건축학과 박사과정

\*\* 부회장, 한양대학교 건축학과 교수, 건축학박사

본 연구는 한양대학교 고령사회연구원의 지원을 받아 연구되었음.

1) 고령화 관련 국제 행동계획과 노인을 위한 유엔원칙 권고 제 19조, 22조, 2002

2) Jeffrey W. Anderzhon, Ingrid L. Fraley, Mitch Green, Design for Aging Post-Occupancy Evaluations (Lessons Learned from Senior Environments Featured in the AIA's Design for Aging Review), AIA, 2007

이처럼 지역성, 가족구성, 라이프사이클, 가치관, 거주력 등의 변화는 주거의 다양화와 변화에 대응을 요구하고 있으며 주거의 유형 또한 진화하고 있다. 인간의 신체적, 정신적, 사회적 변화는 거주자의 개성을 표현하며 삶의 여유를 느낄 수 있는 주거유형에서 의존적이고 보호를 받아야 하는 시설로 옮겨지게 된다.

## 1.2 연구목적

김태일 (1992)의 연구<sup>3)</sup>에 따르면 일본에서는 처음 도심에서 멀리 떨어진 전원지역에 휴양시설 형태의 대규모 시설이 공급되다가 1985년 이후 도시지역이나 도시근교를 중심으로 한 소규모 주거시설이 증가하고 있다는 것이며, 의료형태에 있어서 처음에는 대규모 시설이었기 때문에 각종 의료시설이 갖추었으나 도심지의 경우 외부시설과의 연계성을 고려하여 노인주거시설 내에는 관리 효율상 최소한의 간호기능만 갖추는 시설이 늘고 있다는 것이다.

또한 일본 노인문제 전문가 와다 히데키<sup>4)</sup>는 “아무리 시설과 환경이 좋다고 해도 노인들은 사람들이 북적대는 곳에서 함께 살고 싶어 하지요. 일본도 초기에는 실버타운을 외진 곳에 지었다가 노인들이 소외감을 극복하지 못하고 방황하는 시행착오를 겪었습니다.” 일본의 실버타운은 부유한 노인이 아니면 입주가 곤란하며 일본 또한 이를 해결해야 할 과제로 남아 있다. 노인복지시설 도입 단계인 우리나라는 정부지원 등의 다양한 방법으로 이런 문제를 해결하고 새로운 모델을 제시하여야 한다.

미국과 캐나다의 경우 60세 이상의 노인의 약 50%가 지난 25년간 거주해 오던 근린지역에 살고 있으며, 양로원이나 요양원, 장기보호시설 등의 노인주거시설에 입소하는 65세 이상 노인의 60% 이상이 지난 25년간 거주하던 집을 중심으로 반경 25mile의 근린지역에 있는 시설에 입소하고 있음이 보고되었다.<sup>5)</sup> 이 연구의 분석에 의하면 노인들이 이사 가지 않고 오랫동안 한 곳에 사는 것을 좋아하는 가장 큰 이유는 이웃, 친구와의 사교활동을 그대로 유지하기 위한 것이다. 이처럼 노인들의 심리에 자리 잡고 있는 생의 가장 중요한 관심사는 믿을 수 있는 친구와 이웃들과의 허물없는 교제이며 그렇기 때문에 노인들이 부득이한 사정으로 자기 집을 떠나 노인전용주거시설에 입소 할 때 그 시설의 입지조건으

로 가장 선호하는 것은 자기가 살아 온 집에서 멀지 않은 근린지역이 된다.

본 연구는 예비노인을 대상으로 Aging in place에 입각한 노인주거시설의 선호도 조사를 통해 앞으로의 노인주거시설의 입지와 유형의 변화에 대응하고자함에 목적이 있다.

## 1.3 연구방법

현재 IT세대인 예비 노인층의 유입은 정보, 문화, 소비 등의 주체로 성장이 예상되며, 이들에게 걸맞은 주거분야의 선호도와 의식을 분석함으로써 질적으로 향상된 노인주거유형의 모형을 제시하고자 한다.

우리사회도 자산과 소득을 고루 갖춘 예비노인층이 증가하고 있으며, 지금의 중년층은 개인의 가치관, 가족상황, 건강관리 등에서 많은 변화를 보이고 있으며 현재 예비노인들이 노인이 되었을 때 노인생활 선호와 의식의 변화가 예상된다.

[표 1] 설문지 구성내용

구분	조사내용	문항
일반사항	성별, 나이, 거주 지역, 학력, 소득, 현재 거주하는 주택소유, 형태, 규모, 개선포인트, 가족 수	13
노후에 생활을 원하는 주택 유형선호도	지역, 주택유형, 가족, 주택규모, 층수, 거실의 용도, 거동이 불편할 때 도움을 받을 곳	6
노인주거복지시설의 선호도	인식조사, 입주 시기, 사유, 규모, 유형, 선정기준, 입주방식, 활성화방안	7
코하우징의 선호도	인식조사, 유형, 공유시설, 방법, 동호인선정, 주거세대, 활성화 방안	6

본 연구의 방법은 문헌조사를 통해 노인가구의 특성을 분석하였다. 노인주거복지시설의 현황과 주거유형에 대한 요소를 도출하였으며, 예비노인에 대한 분석의 틀을 통해 주거유형에 따른 선호도 조사를 실시하였다.

이에 본 연구의 조사 대상자는 서울과 경기도에 거주하는 예비노인을 선정하였으며, 2030년에는 우리나라의 전체 인구의 20% 이상이 노인이 될 것으로 예상되는 40대~50대 중년층을 대상으로 하였다.

설문지 자료의 수집은 2009년 2월 27일~3월 20일까지 약 3주간에 걸쳐 약 350부의 설문지를 배포하여 설문에 충실하지 못한 응답지 57부를 제외하고 293부의 설문지를 통해 조사하여 분석하였다.

3) 김태일, '일본의 고령자주택 및 복지시설의 동향에 관한 연구 - 공공주택의 Silver House를 중심으로', 대한건축학회논문집 8권1호, 1992: 17

4) 일본동북대 의대교수, 삼성생명공익재단 주최 세미나 발표자료, 2001

5) 임철우, 윤종숙, 노인을 위한 주거공간, 경춘사, 1993

## 2. 이론적 고찰

### 2.1 문헌고찰

#### 1) 예비노인의 특징

에릭슨(Erikson,1963)은 인간의 발달단계의 분류에서 35~60세를 “장년기”로 분류하였다.<sup>6)</sup> 이 시기는 자녀의 양육에 대한 책임을 완수한 다음 은퇴준비를 하게 되고 노후의 생활대책을 준비해야 하는 시기로 이 시기를 지나면 노년기를 맞이하게 된다. 중년이란 대체로 40세에서 60세 사이를 말하며 이 시기를 중년 또는 중년기라고 부른다.<sup>7)</sup> 본 연구에서는 장년기 또는 중년기에 해당하는 연령계층으로 은퇴를 준비하는 40대~50대를 “예비노인”으로 분류하고자 한다.

향후 10~20년 후 노인이 될 현재의 중년층은 과거의 노인과 같지 않다. 우리사회에 새로운 노인 세대가 탄생하고 있는 것이다. 베이비붐 시대에 태어나 현대사의 발전을 이룩하며 사회에서 중추적인 역할을 하는 연령층이라고 할 수 있는데 이들은 과거의 노인들과는 매우 다른 특징을 보인다. 급변하는 사회 시스템을 잘 받아들이고 경제적으로 여유가 있으며 전문적 지식과 다양한 문화교류로 사회 참여에 많은 욕구를 갖고 있다. 이들은 건강과 취미 생활에 대해 과감한 투자를 하며 나이와 젊음은 별개라고 생각하는 경향이 있다.

이러한 현상은 1990년대 초 중반의 중년층에 대한 라이프스타일 연구에서도 찾아볼 수 있다.

채서일(1992)의 연구에서는 보수적 생활무관심형의 상당부분을 50대가 차지하고 있음을 알 수 있다. 이들 유형은 학력수준이 낮으며, 저소득 계층이 많은 편이다. 여가관련행위에 관심이 낮고 편중된 여가생활 즉 바둑, 장기, 화투 등에 관심을 보이는 것으로 나타났다.

추태귀 (1995)의 연구에서는 50~60대 계층의 절반정도를 차지하고 있는 유형으로 실리추구형과 물질추구형으로 조사되었다. 이 유형들에서 공통적으로 나타나는 것은 절약정신이 강하며 보수적이고 여가에 대한 관심 역시 낮은 것으로 나타났다.

조형오 (1996)의 연구에서는 50대의 32.8%가 자아추구성향이 낮고 서구적, 개방적 생활양식에 대한 거부감이 강하고 여유롭지 못한 삶에 순응하는 전통지향적 현실순응형으로 나타났으며 28.2%가 생활의 안정성과 삶의 만족도가 높으며 보수적 전통생활에 대한 선호도가 높은 보수적 현실향 유형으로 나타났다.

2000년 이후의 중년층에 대한 연구에서는 약간 변화된 생활양식을 찾아볼 수 있다. 경제적으로 절약하고 물질에 대한 중요성이 높다는 것은 공통적으로 나타났으나 적극적인

생활양식과 여가에 대한 관심의 증가, 고학력자가 많아지며 소비수준이 높아지는 등의 변화가 나타나기 시작한다.

한성지 (2002)의 연구에서는 실리적 물질추구형이 전체의 42.9%를 차지했으며, 활동적 경제절약형이 25%로 두번째로 높은 유형이었다.

이정란 (2002)의 연구의 경우 자기중심형과 현실순응형이 모두 19%로 가장 높게 나타났으며, 과거의 중년층에서 많이 나타났던 보수적이고 현실에 순응하는 유형이 흔해져 나타남을 알 수 있다.

강민정 (2003)의 연구에서는 보다 확연히 달라진 중년층의 생활태도를 볼 수 있으며, 50대의 대부분이 신세대 유형 추구 노인 형에 속하였으며 높은 교육수준과 경제력을 가지고 있으며 여가에 대한 욕구가 높게 나타났다. 인터넷과 새로운 제품에 대한 거부감이 없으며, 취미생활을 충실히 하는 것으로 나타났다.

#### 2) 노인 가구 특성

노인인구 특성에서 가족구성과 가족관계의 변화는 표2에서 보이는 바와 같이 뚜렷이 나타난다. 구체적으로 65세 이상 가구주의 비율은 1990년 44.5%에서 2005년 56.7%로 증가하였다.

[표 2] 65세 이상 노인인구의 가구주와의 관계<sup>8)</sup>

구분	1990	1995	2000	2005	비고
가구 수	44.5	47.4	51.8	56.7	
가구주의 배우자	11.5	13.3	16.2	19.1	
가구주의 부모	38.4	33.4	27.3	20.6	
배우자의 부모	2.0	2.8	2.7	2.1	
기타	3.5	3.0	1.9	1.5	
계	100	100	100	100	

대체로 1세대 가구구성과 1인 단독가구에 속하는 비율이 높게 증가 하였는데 이는 유배우, 무배우 노인 모두에게서 자녀와의 동거 율이 크게 감소하는 것을 보여준다. 다시 말해 유배우의 경우에는 부부단독의 가구형태로, 배우자를 사별하였을 때는 자녀와 떨어져 혼자 사는 노인의 비율이 높게 증가하였음을 반영한다.

[표 3] 65세 이상 인구가 속한 가구의 세대구성<sup>8)</sup>

구분	1990	1995	2000	2005	비고
1인단독가구	8.9	13.3	16.2	18.1	
비혈연가구	0.7	0.8	0.4	0.5	
1세대가구	16.9	23.3	28.7	33.0	
2세대가구	23.4	23.0	23.9	24.9	
3세대가구	47.6	38.4	29.9	22.9	
4세대이상가구	2.0	1.2	0.9	0.5	
계	100	100	100	100	

노인1인 가구, 노인부부가구 및 노인을 포함하고 있는 가구를 비교하면, 아파트 거주 율은 노인을 포함한 가구에서

6) 이인정, 최혜경, 인간행동과 사회환경, 나남출판, 2004: 20-21

7) 김재은, 인간발달의 과정, 전망사, 1983: 155-156

8) 고령자통계, 통계청, 2007.

가장 높고, 그 다음이 노인부부가구이다. 젊은 세대와의 동거 여부가 영향을 미치는 것이다. 과거 20년간 노인1인 가구와 노인부부가구의 거처의 변화를 살펴보면, 모두 아파트의 증가 경향이 두드러지는 변화이다. 특히 노인1인 가구에서 아파트 거주가구의 증가세는 일반가구나 1인 가구의 상승률을 넘어서는 높은 수준이다.<sup>9)</sup>

### 3) 노인주택의 개념

노인주택의 기획과 설계를 연구한 벨린스는 노인주택을 “거주자인 고령자의 자립생활과 프라이버시를 보장하기 위한 서비스가 제공되는 여러 가지 보호와 지원을 제공하는 다양한 건물의 전부”로 정의하고 동시에 고령자가 현재 거주하는 곳에 지속적으로 거주하도록 하는 (Aging in place)의 정책에 의해 현재 거주하는 주택을 고령자의 생활에 적합하도록 개조한 형태까지를 포함하여 노인주택을 포괄적으로 해석한다. 그에 의하면 노인주택이란 끊임없이 변화하고 성장해 나가는 것으로 하나의 특정한 건물유형을 가리키는 것이 아니라는 것이다. (Martin Valins, 1988:1,10)

반면 일본건축 센터는 고령자 주택을 매우 구체적으로 정의하고 있다. 이에 따르면 고령자주택은 다수의 노인이 모여서 거주하는 형식의 주택이라고 할 수 있다. 또한 공동거주를 하는 시설이 아닌 점에서 입주자는 1인 단독, 노인부부, 형제, 자매 등의 고령자모만 이루어진 세대가 모여 거주하는 주택이라고 정의한다. 고령자 주택은 고령자의 생활특성을 배려한 건축방식이어야 하며 가능한 자립생활이 가능할 수 있도록 건축적인 장애를 제거하는 설계를 적용하며, 자립적인 생활을 지원하는 24시간의 개호서비스와 식사서비스 등이 가능하도록 한다.<sup>10)</sup>

## 3. 연구내용

### 3.1 조사대상자의 일반사항

본 연구의 조사대상자는 남자가 56.7%, 여자가 43.3%이며, 40대가 73.0%, 50대가 27.0%, 학력분포는 대학졸업이 43.3%, 대학원졸업이상이 25.3% 으로 대학졸업이상이 68.6%를 분포하였다.

연소득수준에 있어서는 4000만원초과~8000만원이하인 사람이 44.7%, 8000만원 초과하는 사람이 22.5%이다.

[표 4] 조사대상자의 일반적 특징

구분		빈도	%
성별	남	166	56.7
	여	127	43.3
연령	40~49	214	73.0
	50~59	79	27.0
학력	초·중고졸	66	22.5
	전문대학교졸	26	8.9
	대학교졸	127	43.3
	대학원이상	74	25.3
연소득	1000만원이하	5	1.7
	1000만원초과~4000만원이하	91	31.1
	4000만원초과~8000만원이하	131	44.7
현거주 주택유형	8000만원초과	66	22.5
	단독주택	39	13.3
	빌라등 다세대주택	40	13.7
	아파트	203	69.3
	주상복합	5	1.7
현거주 주택규모	전원주택	6	2.0
	33m <sup>2</sup> (10평)이하	3	1.0
	34m <sup>2</sup> ~66m <sup>2</sup> (11평~20평)	24	8.2
	67m <sup>2</sup> ~99m <sup>2</sup> (21평~30평)	71	24.2
	100m <sup>2</sup> ~132m <sup>2</sup> (31평~40평)	134	45.7
	133m <sup>2</sup> ~165m <sup>2</sup> (41평~50평)	38	13
현거주 하는 가족 수	166m <sup>2</sup> (51평) 이상	23	7.8
	1세대	31	10.6
	2세대	224	76.5
	3세대	27	9.2
	독신	11	3.8
계		293	100

현재 거주하고 있는 주거의 유형을 살펴보면 아파트에 거주하는 사람이 69.3%이며, 전원주택에 거주하는 사람은 2.0%로 낮은 수치를 보여준다. 현재 거주하는 주택의 규모는 100m<sup>2</sup>~132m<sup>2</sup> 이 45.7%, 67m<sup>2</sup>~99m<sup>2</sup>에 거주하는 사람이 24.2%로 분포된다.

가족구성원을 살펴보면 3세대 가정은 9.2%를 보이며, 2세대 가정은 76.5%, 배우자와만 함께 거주하는 가정은 10.6%, 독신이 3.8%로 나타났다

그림1은 노후에 거동이 불편하게 되면<sup>11)</sup> 누구의

도움을 받기 원하는지 대한 질문에 38.9 %가 노인요양 시설을 가장 선호하였으며, 간병인 또는 가사도우미와 같이 제3자의 도움을 받겠다고 응답한 사람이 19.5%로 두 번째로 많았으며, 재가노인복지시설의 선호가 14.0%, 자녀의 도움을 받겠다고 응답한 사람이 10.9%, 의지할 곳이 없다고 응답한 사람도 9.2%나 나타났다.

연령별로 살펴보면 50대보다 40대가, 여자보다는 남자가 노인요양시설에 대한 선호도가 높게 나타났으며, 자녀들의 도움을 받고자 한 연령층 또한 40대, 남자의 선호도가 높게 나타났다. 다음으로 도우미의 도움을 받고자 한 연령층은 50대 여성의 선호도가 높게 나타났다.

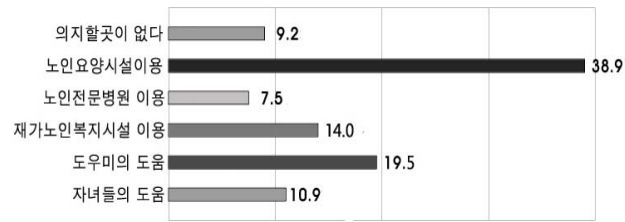
9) 김유정, “서울시 중년층의 노년기 주거선호에 관한 연구”, 단국대학교 대학원, 석사학위논문, 2003: 14-16

10) 김유정, “서울시 중년층의 노년기 주거선호에 관한 연구”, 단국대학교 대학원, 석사학위논문, 2003: 20-24

11) 단독취사등 독립된 주거생활이 불가능한 자. 가족 또는 타인의 도움이 필요한자.

학력별로 구분해보면 초. 중. 고등학교 졸업자와 대학교 졸업이상의 사람들에게서 노인요양시설의 선호도가 거의 비슷한 39.4%, 38.8%로 나타났으며, 다음으로 초. 중. 고등학교 졸업자에게는 재가노인복지시설이 22.7% 를 보이며, 대학교 졸업이상에게는 도우미에게 도움을 받고자 하는 사람이 22.0% 를 나타냈다.

소득별 구분을 살펴보면 소득이 높아질수록 노인요양시설에 대한 선호도와 도우미의 도움을 받고자 하는 선호도가 높아짐을 보였으며, 재가 복지시설에 있어서는 소득이 낮아질수록 선호하고 있는 것으로 나타났다.

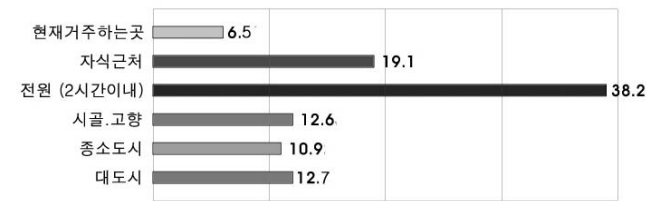


[그림 1] 노후 거동이 불편하게 되면 누구의 도움을 받기 원하는지에 대한 조사비교 그래프 (%)

게 나타났으며, 자식근처에서 살겠다는 의견이 19.1%로 두 번째로 높게 나타났으며, 대도시지역, 고향, 중소도시 지역 순으로 나타났다.

대학졸업자 이상은 15.0%로 4.5%인 고등학교 졸업자이하보다 대도시를 선호하며, 소득이 많아질수록 대도시를 선호하는 비율이 5.5%, 14.5%, 19.7%로 점점 높아지는 것으로 분석되었으며, 초. 중. 고졸이하, 소득이 낮아질수록 고향에서 살고자 하는 사람의 선호도가 점점 높아지는 것으로 분석되었다.

또한 전원주택에 대한 선호도는 소득수준별로 비슷해 보이지만 중간정도의 소득자에게서 높게 나타났다.



[그림 2] 노후생활을 보내고자 하는 지역에 대한 조사 비교 그래프(%)

### 3.2 주택유형선호도 조사

거동이 가능한 노후<sup>12)</sup>에 생활하기를 원하는 주거생활부분의 선호도를 조사한 것이며, 의료시설의 도움을 받아야 하는 장기노인환자의 경우는 제외로 하여 설문지를 조사하였다.

표9는 지역별 선호도를 통해 예비노인의 노후에 생활하고자 하는 지역에 선호도를 조사한 결과 도심에서 2시간이내의 전원지역에서 살기를 원하는 사람이 38.2%로 가장 높

표 10은 거동이 가능한 노후에 거주하기를 선호하는 주택유형을 조사한 결과이다.

38.2%가 전원주택을 선호하는 것으로 표9 에서와 동일한 수치를 보이고 있으며, 아파트에 대한 선호는 22.9%로 두 번째로 높게 나타났다. 또한 코하우징에 대한 선호도는 11.3%, 노인주거시설에 대한 선호도는 9.6%로 낮게 나타나고 있는 것으로 나타났다.

[표 9] 노후생활을 보내고자 하는 지역에 대한 조사

구분	대도시		중소도시		시골고향		전원(2시간 내)		자식근처		현재거주지		계	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%		
성별	남	21	12.7	16	9.6	17	10.2	73	44.0	32	19.3	7	4.2	166
	여	16	12.6	16	12.6	20	15.7	39	30.7	24	18.9	12	9.4	127
연령	40~49	28	13.1	22	10.3	23	10.7	90	42.1	41	19.2	10	4.7	214
	50~59	9	11.4	10	12.7	14	17.7	22	27.8	15	19.1	9	11.4	79
학력	초, 중, 고졸	3	4.5	10	15.2	18	27.3	17	25.8	14	21.2	4	6.1	66
	대학교졸 이상	34	15.0	22	9.7	19	8.4	95	41.9	42	18.5	15	6.6	227
연 소득	1000만원 이하	0	0.0	0	0.0	2	40.0	1	20.0	2	40.0	0	0.0	5
	1000만원 초과 ~4000만원 이하	5	5.5	11	12.1	19	20.9	32	35.2	19	20.9	5	5.5	91
	4000만원 초과 ~8000만원 이하	19	14.5	14	10.7	13	9.9	58	44.3	20	15.3	7	5.3	131
	8000만원초과	13	19.7	7	10.6	3	4.5	21	31.8	15	22.7	7	10.6	66
현 거주 주택 유형	단독주택	0	0.0	5	12.8	12	30.8	12	30.8	8	20.5	2	5.1	39
	빌라, 다세대	7	17.5	6	15.0	6	15.0	13	32.5	8	20.0	0	0.0	40
	아파트	30	14.8	20	9.9	18	8.9	82	40.4	37	18.2	16	7.9	203
	주상복합	0	0.0	1	20.0	0	0.0	4	80.0	0	0.0	0	0.0	5
	전원주택	0	0.0	0	0.0	1	16.7	1	16.7	3	50.0	1	16.7	6
계	37	12.6	32	10.9	37	12.6	112	38.2	56	19.1	19	6.5	293	

12) 독립된 주거생활을 하는데 지장 없어 자립생활이 가능한 자.

[표 10] 노후생활을 보내고자 하는 주택유형 선호도

구분	단독주택		빌라등다세대		아파트		전원주택		주상복합		노인주거복지시설		코하우징		계	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%		
성별	남	18	10.8	9	5.4	35	21.1	74	44.6	4	2.4	13	7.8	13	7.8	166
	여	11	8.7	5	3.9	32	25.2	38	29.9	6	4.7	15	11.8	20	15.7	127
연령	40~49	18	8.4	8	3.7	50	23.4	83	38.8	10	4.7	20	9.3	25	11.7	214
	50~59	11	13.9	6	7.6	17	21.5	29	36.7	0	0.0	8	10.1	8	10.1	79
학력	초. 중. 고졸	9	13.6	3	4.5	9	13.6	31	47.0	1	1.5	8	12.1	5	7.6	66
	대학교졸 이상	20	8.8	11	4.8	58	25.6	81	35.7	9	4.0	20	8.8	28	12.3	227
연소득	1000만원 이하	1	20.0	0	0.0	1	20.0	0	0.0	1	20.0	1	20.0	1	20.0	5
	1000만원 초과~4000만원 이하	8	8.8	5	5.5	17	18.7	44	48.4	2	2.2	7	7.7	8	8.8	91
	4000만원 초과~8000만원 이하	14	10.7	4	3.1	24	18.3	54	41.2	4	3.1	14	10.7	17	13.0	131
	8000만원 초과	6	9.1	5	7.5	25	37.9	14	21.2	3	4.5	6	9.1	7	10.6	66
현재주주택	단독주택	6	15.4	1	2.6	3	7.7	21	53.8	0	0.0	5	12.8	3	7.7	39
	빌라, 다세대	7	17.5	2	5.0	8	20.0	11	27.5	0	0.0	3	7.5	9	22.5	40
	아파트	15	7.4	10	4.9	55	27.1	74	36.5	10	4.9	19	9.4	20	9.9	203
	주상복합	1	20.0	1	20.0	1	20.0	1	20.0	0	0.0	1	20.0	0	0.0	5
	전원주택	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5	83.3	0	0.0	0	0.0	1	16.7	6
계	29	9.9	14	4.8	67	22.9	112	38.2	10	3.4	28	9.6	33	11.3	293	

단독주택, 빌라, 아파트, 전원주택, 주상복합 등 일반주거 유형의 선호는 79.2%로 월등이 높게 나타났으며, 노인주거복지시설과 코하우징의 선호는 남자보다 여자가 더욱 많이 선호하는 것으로 나타났다.

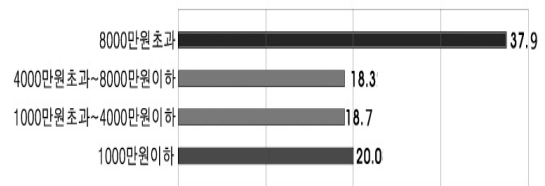
또한 40대는 코하우징을 보다 선호하며, 50대는 노인주거복지시설에 대한 선호가 평균보다 높게 나타났다.

아파트에 대한 선호도는 대학교 졸업이상에 25.6% 초. 중. 고등학교 졸업이하에는 13.6%로 나타났으며 고학력일수록 아파트를 선호하며, 소득이 높아질수록 아파트에 대한 선호가 높아지고 있는 것으로 나타났다.

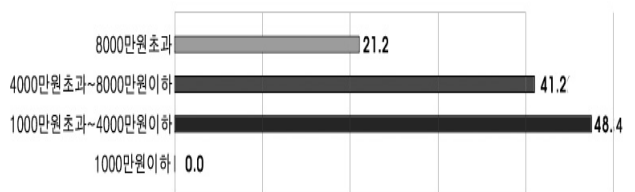


[그림 3] 노후생활을 보내고자 하는 주택유형 선호도 조사 비교 그래프

전원주택에 대한 선호도는 남자가 여자보다 월등이 선호하고 있으며, 고등학교 졸업이하에서 47.0%로 평균이상의 선호도를 보이고 있다. 소득에서는 중간소득에서 높게 나타나며, 고소득자에게서는 전원주택에 대한 선호 21.21% 보다 아파트에 대한 선호가 37.9%로 높게 나타나는 것으로 나타났다.



[그림 4] 소득에 따른 아파트 선호조사 비교 그래프



[그림 5] 소득에 따른 전원주택 선호조사 비교 그래프

표11은 노후 적절한 주택의 규모에 있어서는 67~99m<sup>2</sup>에 대한 선호도가 43.7%, 100~132m<sup>2</sup>에 대한 선호도가 27.0%로 나타남을 보여준다.

적절한 주택층수에 대한 질문에 전원주택을 선택한 대부분의 사람들은 1층을 선호하였으며, 아파트를 선호하였더라도 5층 이하의 층수를 원하는 사람들이 67.9%로 저층에 대한 선호가 높고, 5층 이상 10층 이하가 16.7%로 나타났다.

[표 11] 노후에 원하는 노후생활에 적절한 주택규모 선호도

구분	33m <sup>2</sup> (10평)이하		34~66m <sup>2</sup> (11~20평)		67~99m <sup>2</sup> (21~30평)		100~132m <sup>2</sup> (31~40평)		133~165m <sup>2</sup> (41~50평)		166m <sup>2</sup> (51평)이상		계	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	
성별	남	0	0.0	13	7.8	63	38.0	57	34.3	22	13.3	11	6.6	166
	여	5	3.9	18	14.2	65	51.2	22	17.3	12	9.4	5	3.9	127
연령	40~49	3	1.4	15	7.0	88	41.1	64	29.9	30	14.0	14	6.5	214
	50~59	2	2.5	16	20.3	40	50.6	15	19.0	4	5.1	2	2.5	79
현거주주택	단독주택	2	5.1	6	15.4	18	46.2	10	25.6	1	2.6	2	5.1	39
	빌라, 다세대	1	2.5	10	25.0	19	47.5	7	17.5	1	2.5	2	5.0	40
	아파트	2	1.0	15	7.4	85	41.9	59	29.1	32	15.8	10	4.9	203
	주상복합 전원주택	0	0.0	0	0.0	2	40.0	2	40.0	0	0.0	1	20.0	5
계	5	1.7	31	10.6	128	43.7	79	27.0	34	11.6	16	5.5	293	

### 3.3 노인주거복지시설의 선호도 조사

거동이 가능한 노후에는 노인주거복지시설에 입주하기를 희망하는 사람들은 전체의 9.56%로 낮게 나타났는데 반해 거동이 불편 할 때는 노인요양시설, 노인전문병원, 재가복지시설 등 시설에 거주하기를 희망하는 사람이 60.4%로 높게 보인다. 이는 조사대상인 예비노인의 독립성에 기인한 것으로 보이지만, 도움이 필요하지 않을 경우에는 시설 노인이라는 특수사항으로 인식하기를 원하지 않는 것으로 판단되어지며, 주거유형에 있어서 노인을 위한 특별사항이 아닌 일반사항으로서의 시설서비스의 질적, 양적 성장의 필요가 요구된다.

표 12~15는 노인주거복지시설의 입주 시기, 개인공간의 적절규모, 주거유형, 입주유형을 조사하였으며, 주호의 적정규모는 67~99m<sup>2</sup>(21~30평)의 선호도가 59.3%로 가장 높게 나타났으며, 유형에 있어서는 단독주택형이 40.7%, 입주유형에 있어서는 임대형이 가장 높게 나타났다.

[표 12] 노인주거복지시설에 입주 시기 조사

구분	퇴직 후		자녀 분 가후		배우자 사망		거동이 불편할 때		계	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	
연령	40~49	3	15.8	7	36.8	1	5.3	8	42.1	19
	50~59	0	0.0	1	12.5	1	12.5	6	75.0	8
계	3	11.1	8	29.6	2	7.4	14	51.9	27	

[표 13] 노인주거복지시설의 주호의 적정규모 조사

구분	33m <sup>2</sup> 이하		34~66m <sup>2</sup>		67~99m <sup>2</sup>		100m <sup>2</sup> 이상		계	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	
연령	40~49	1	5.3	1	5.3	14	73.7	3	15.8	19
	50~59	4	50.0	2	25.0	2	25.0	0	0.0	8
계	5	18.5	3	11.1	16	59.3	3	11.1	27	

[표 14] 노인주거복지시설의 주거유형 조사

구분	아파트		연립주택		단독주택		주상복합		계	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	
연령	40~49	4	21.1	3	15.8	9	47.4	3	15.8	19
	50~59	1	12.5	5	62.5	2	25.0	0	0.0	8
계	5	18.5	8	29.6	11	40.7	3	11.1	27	

[표 15] 노인주거복지시설의 입주유형 조사

구분	임대형		분양형		종신이용형		회원권형		계	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	
연령	40~49	7	36.8	4	21.1	4	21.1	4	21.1	19
	50~59	3	37.5	3	37.5	2	25.0	0	0.0	8
계	10	37.0	7	25.9	6	22.2	4	14.8	27	

### 3.4 코하우징 (동호인주택)의 선호도 조사

코하우징에서 친한 친구들과 함께 노후를 보내고자 한 사람은 45.2%로 가장 높게 나타났으며, 모르는 사람이라도 취미생활과 의식을 같이 한다면 함께 보내도 좋겠다는 의견 또한 32.3%로 나타났다.

[표 16] 코하우징 선정 이유에 대한 조사

구분	공동공간 공유		취미생활 공유		친한 친구 함께		기타		계	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	
연령	40~49	5	21.7	4	17.4	12	52.2	2	8.7	23
	50~59	1	20.0	3	60.0	0	0.0	1	20.0	5
계	6	21.4	7	25.0	12	42.9	3	10.7	28	

[표 17] 코하우징 주택유형조사

구분	단독주택형		빌라 등 다세대형		전원주택형		계	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	
연령	40~49	3	13.0	6	26.1	14	60.9	23
	50~59	0	0.0	3	37.5	5	62.5	8
계	3	9.7	9	29.0	19	61.3	31	

[표 18] 코하우징 구성에 대한 선호도 조사

구분		모르는 사람이어도 가능		취미가 다르지만 친한 친구		취미가 같은 동호회친구		기타		계
		빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	
연령	40~49	5	21.7	12	52.2	4	17.4	2	8.7	23
	50~59	5	62.5	2	25.0	1	12.5	0	0.0	8
계		10	32.3	14	45.2	5	16.1	2	6.5	31

[표 19] 코하우징 구성하는 선호세대 조사

구분		5세대미만		5세대이상 10세대미만		10세대 이상		기타		계
		빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	
연령	40~49	5	21.7	14	60.9	4	17.4	0	0.0	23
	50~59	0	0.0	5	62.5	3	37.5	0	0.0	8
계		5	16.1	19	61.3	7	22.6	0	0.0	31

또한 주거를 구성하는 세대는 5세대 이상 10세대 미만이 61.3%로 가장 높게 나타났으며, 전원주택형의 주택유형을 선호하는 것으로 나타났다.

### 3.5 조사한계

1) 급속한 고령화에 따라 고령인구의 수는 증가하고 있지만 조사대상으로 선정한 40대~50대의 예비노인에 있어서 노후에 대한 경제적 준비뿐만 아니라 의식에 있어서도 상당 부분 부정적 시각으로 바라보는 등 큰 한계에 부딪혔다.

예비노인의 가치관, 거주력, 지역성 등의 변화는 주거의 다양화와 변화를 요구하고 있지만 구체적인 유형에 대한 파악이 설문지를 통해 연구되기에는 한계를 가진다. 심층면접법을 이용하여 거시적인 방향으로의 공간적 변화와 대응 방안에 대한 연구가 필요로 된다.

2) 노인주거시설에 대한 한계는 대상자가 노인이므로 생애주기에 대한 심오한 변화와 요구사항에 대한 섬세한 면접법이 요구되어지며, 예비노인은 앞으로의 미래에 대한 냉철한 요구사항보다는 기대심리가 작용함에 대해 보다 면밀한 검토가 이루어져야 할 것이다.

3) 가족의 테두리 안에서 점점 개인화 되어가는 현실이지만 우리나라 코하우징에 대한 의식은 아직까지 타인과의 융화, 여유로운 노후의 모습보다는 치열한 삶의 한가운데 있는 그들의 모습을 볼 수 있다. 하지만 전원을 향한 현대인의 동경은 새로운 형태의 동호인주거형태의 가능성을 보여준다.

## 4. 결론

본 연구는 주거유형에 대한 선호조사를 통해 노인주거복지시설의 모형을 정립하는 기초단계로서 예비노인을 통한 다음의 결론을 얻을 수 있었다.

1) 노후에 거동이 불편하게 되면 노인요양시설 또는 노인병원에 입소하고자 하는 사람이 60.4%로 가사도우미나 자녀의 도움을 받겠다고 응답한 사람보다 높게 나타난 반면, 거동이 가능한 노후에 생활하기를 원하는 주거생활부분의 선호도를 조사한 결과 시설에 입소하겠다는 사람은 9.6%로 낮게 나타났다. 현재 거주하는 곳에서 노후생활을 보내고자 하는 경우는 6.5%로 낮게 나타난 반면 전원지역, 전원주택의 선호도는 38.2%로 가장 높게 나타났다.

이는 도심에서 가까운 전원 지역에 대한 현대인의 동경으로 앞으로도 꾸준히 증가할 것으로 보인다. 저소득자일수록 저층형 전원주택을 선호하며, 고소득자일수록 대도시의 아파트의 선호도가 높게 나타났다. 노후생활을 위한 의료시설, 교통의 편리성, 가족과의 접근성에 대한 기초적인 서비스가 만족되는 곳의 개발이 요구된다.

Aging in place에 대한 예비노인의 요구는 뚜렷하게 보이지 않고 있으며, 거동이 가능할 때와 불편할 때에 선호되는 주거의 유형이 달라지는 것은 시설에의 입소는 신체적, 정신적 쇠약해졌을 경우로 본인의 의지와 무관하게 이루어지는 경우가 많아 보인다. 사회적으로 소외되었다고 생각하는 노인이 중심이 될 수 있는 인식의 마련과 시설기준 정립을 통해 양적 시설의 증가 뿐만 아니라 질적 서비스가 제공될 수 있도록 연구되어야 할 것이다.

2) 노인들이 은퇴 후 이사 가지 않고 오랫동안 한 곳에서 사는 것을 좋아하는 가장 큰 이유는 이웃, 친구와의 사교활동을 그대로 유지하기 위한 것이다.

취미를 공유할 수 있는 동호인주택에 대한 선호는 전원주택의 선호와 연계하여 5세대이상~10세대 미만의 세대를 구성하여 새로운 유형의 가능성을 보여준다.

고령인구의 증가에 따라 불가피하게 노인복지시설의 공급이 필수적임은 부인할 수 없는 우리의 상황이다. 하지만 아직까지 예비노인들은 노후에 대한 적절한 대비를 못하고 있으며, 예비노인을 위한 주거공간의 개발에 있어서도 수도권 외곽에 설립된 시설의 선례에서도 보이듯 사회, 문화적 차이로 인해 성공하지 못하며 많은 문제점이 보이고 있다. 이렇듯 노인을 위한 주거시설의 공급에 있어 노인의 의도와 선호도를 파악하여 적절한 규모, 제도, 서비스가 복합된 한국형노인주거복지시설의 유형개발이 필요로 된다.

설문결과에서 보여주는 데이터 값들 이면에 우리나라의 주거유형에서 보이고 있는 주거문화는 변화될 수 없는 우리의 생활전반에 대한 가능성을 시사한다. 선행 연구된 많은



주거유형에 대한 조사와 다른 선진국의 사례연구는 우리나라 노인주거문화를 이끌어갈 밑바탕이 되겠지만 과연 우리의 정서에 맞는 노인을 위한 주거문화는 어떠한 방향으로 진화될지에 대한 끊임없는 연구는 계속되어야 한다.

### 참고문헌

1. 강명지, “에비수요자의 선호성향에 기초한 실버타운 의 개발방향에 관한 연구-서울, 경기지역을 중심으로”, 단국대학교 도시계획 및 부동산학과, 석사학위 논문, 2006.
2. 고성룡, 노인을 위한 공동주택의 주거환경계획 연구, 박사학위논문, 서울대학교, 1990.
3. 김영호 : 베이비 붐 랠리, 이레미디어, 2006.
4. 김유정, “서울시 중년층의 노년기 주거선호에 관한 연구”, 단국대학교 대학원, 석사학위논문, 2003.
5. 김태일, 일본의 고령자 주거 및 복지시설의 동향에 관한 연구 -공공주택의 Silver House를 중심으로, 대한건축학회논문집 8(1) 1992.
6. 김한나, “중년층의 노후대비수준에 따른 주거선호의식에 대한 연구”, 연세대학교 대학원, 석사학위논문, 2006.
7. 권오현, “유료노인복지시설 선호도에 관한 조사연구”,성균관대학교 사회복지대학원, 석사학위논문, 2001.
8. 박태환, 지역사회 통합형 노인계획 주거의 모형개발에 관한 연구, 박사학위논문, 부산대학교, 1990.
9. 서강훈, “한국형 실버타운 모델 연구”, 원광대학교 대학원, 박사학위논문, 2007.
10. 선국진, “한국형 실버타운의 모형정립에 관한 연구”, 조선대학교 행정대학원, 박사학위논문, 2004.
11. 신영숙, “중년층이 선호하는 미래 노인주거 환경에 관한 연구”, 대한가정학회지, 제 36권2호, 1998.
12. 이종상, “베이비 붐 세대의 노후생활에 관한 연구”, 한양대학교 행정대학원, 석사학위논문, 2007.
13. 이해근, “고령 사회에 대비한 예비 노인의 노후 준비에 관한 연구”, 서울시립대학교 도시과학대학원, 석사학위논문, 2006.
14. 조영훈, 김진호, “고령화 시대 실버타운의 발전방향에 관한 실증적 연구”, 주거환경논문집 제4권 제11호, 2006.
15. 최광석, 치료환경의 세계적 추이, 연세대학교 밀레니엄 환경디자인 연구소, 한국의료복지시설학회 국제학술심포지엄, 2005.
16. 함인회 : 베이비 붐 세대의 문화와 세대 경험, 남출판사, 2002.
17. 고령자통계, 통계청, 2007.
18. Jeffrey W. Anderzhon, Ingrid L. Fraley, Mitch Green, Design for Aging Pot-Occupancy Evaluations (Lessons Learned from Senior Environments Featured in the AIA’s Design for Aging Review), AIA, 2007.