

# 라이프사이클 변화에 대응한 세대통합형 주거단지 계획안

## Planning of Generation-Integrated Housing Complex for Changes of Life Cycle

김은정\*                      권오정\*\*  
Kim, Eun-Jung              Kwon, Oh-Jung

### Abstract

The aims of this study was to identify the needs of a generation-integrated housing complex by respondents with different generations and propose the plans for this type of low-rise housing complex. Respondents were needed a housing unit with 31-40 pyung, three rooms, and two baths. Also, they wanted to live a housing complex with size of 50-100 housing units, providing community services such as green zone and rivulet, community programs and spaces, and residents gathering public spaces. The proposed plans showed three types of standard housing unit plans and three modified housing unit plans to accommodate the changing life cycle of the family.

Keywords: generation-integrated housing complex, life cycle, housing for the elderly

주요어: 세대통합형 주거단지, 라이프사이클, 노인주거

## 1. 서론

### 1. 연구의 배경

의학의 발달로 인한 장수화, 고령화 현상이 현대사회에 빠른 속도로 진전되고 있다. 이미 65세 이상 인구가 7.5%를 상회하였고, 오는 2019년에는 14%를 넘어선다고 하여 곧 미래의 사회는 고령사회(Aged Society)에 진입하게 될 것이다.

현대사회의 가장 큰 특징인 산업사회화와 이로 인한 가족의 핵가족화로 농경사회에서 벗어나면서 예전엔 자녀가 부모를 떠나 독립된 세대를 구성했으나 요즘은 오히려 부모가 자녀를 떠나 독립하기를 희망하는 비율이 점차 증가하는 추세이다. 핵가족화는 기존의 전통적 가치관을 붕괴시키고 개인중심의 사회를 형성하였다.

반면, 경제력이 있는 노인의 경우도 상당수가 되고, 평균 수명의 연장, 소득 수준의 향상 등으로 건강한 노인들의 사회 참여 욕구의 증대와 함께 노후를 보다 풍요롭고 안락하게 보낼 수 있는 각종 여가 및 주거 시설에 대한 욕구가 크게 증대되고 있으나 이러한 욕구를 충족시킬 수 있는 사회적 여건이 미흡한 상태이다. 따라서 노인 가구의 증가는 필연적이라고 본다.

그러나 현재 증가하는 노인가구에 대처할 바람직한 주거대안이 부족한 실정이며, 선진국의 주택 유형을 받아들여 세워진 실버타운은 우리 정서에 맞지 않을 뿐만 아니라 노인을 사회로부터 격리시킨다는 느낌을 주고 있으며, 노인세대와 다른 세대간의 분열을 조장한다는 사회적인 문제를 가져다주었다.

따라서 이와 같은 문제에 대처하기 위한 바람직한 주택 유형으로는 노인세대의 격리를 막고 세대간의 화합을 도모하는 '세대통합형 주택'이 요구된다.

또한 '웰빙' 등에 대한 사람들의 관심이 높아지면서 최근 사회적 트렌드로 떠오른 '친환경' 요소는 어느 세대건 공감할 수 있는 쾌적하고 지속가능한 주거단지 구성에 필수적인 계획기법으로 자리 잡고 있다. 따라서 세대간의 통합을 목표로 하는 주택단지 계획에서는 이러한 친환경 요소를 물리적인 주택의 공간에만 적용하는 것이 아니라 서비스 프로그램에도 적용하여 세대간 교류와 통합을 증진하는 것도 바람직할 것으로 보인다.

### 2. 연구목적

현재 우리나라는 우리 사회에 맞는 노인 주택의 모델과 더불어 세대, 나이차, 현재 자신의 신체상태와 관계없이 모든 사람을 통합할 수 있는 바람직한 주거단지 모델에 대한 제안이 이루어져야 한다. 나아가 외국의 문화를 쫓

\*건국대학교 주거환경전공

\*\*건국대학교 주거환경전공 교수 Ph.D

기보다는 우리 정서에 맞는 세대통합형 주거단지 모델의 개발이 필요하다.

따라서 본 연구에서는 증가하는 노인 세대와 다른 연령층의 세대가 어우러져 함께 생활할 수 있는 세대통합형 주거단지개발에 필요한 계획요소를 규명하고 이를 토대로 주거단지 계획안을 제시하고자 한다.

## II. 연구방법

### 1. 연구내용

본 연구의 목적에 따른 구체적인 연구내용은 다음과 같다.

- 1) 현재 우리나라의 노인주택 유형 및 실태를 파악한다.
- 2) 노인과 각 세대별로 선호하는 주택유형과 서비스를 파악한다.
- 3) 노인주택을 계획할 때 필요한 계획요소를 규명한다.
- 4) 세대간의 통합을 위한 커뮤니티 공간 등 서비스 공간의 계획요소에 대해 파악한다.
- 5) 세대통합형 주택단지에 도입될 수 있는 친환경 계획요소(물리적 요소 및 서비스 프로그램)에 대해 파악한다.

### 2. 조사대상 및 조사시기

본 연구의 조사대상자는 20대의 청년층, 30대~40대의 장년층, 50대~60대의 중년층, 60대 이상의 노년층으로 구성된다. 이러한 대상자의 선정사유는 '세대통합형 주택'이라는 연구목적에 맞게 여러 단계의 가족생활주기에 있는 대상자의 의견이 필요할 것이라 판단되었기 때문이다.

본 연구에서는 첫 단계로 노인주택의 유형 및 계획요소들을 도출하기 위해 기존 문헌고찰을 통하여 전반적 계획요소들을 정리하고자 한다. 두 번째 단계로 본 연구의 조사도구인 설문지를 개발함에 있어 연구자에 의해 1차 개발된 조사도구를 가지고 문항의 이해정도 및 문제점을 알아보기 위해 각 그룹별 한 명씩 총 4명에게 예비조사를 실시하였고 미비한 문항을 수정, 보완하여 최종 조사도구를 완성하였다. 본 조사는 2006년 8월 중 실시하였으며 총 120부가 배부되었다.

조사도구인 설문지에 포함된 항목들은 사회·인구학적 특성 변인 6문항(성별, 연령, 가족구성원수, 가족생활주기, 월평균 소득, 최종학력), 세대통합형 주택에 관한 변인 8문항(세대통합형 주택에 대한 필요성, 거주 의사, 선호하는 평형, 실의 수, 주택형태, 단지규모, 단지계획요소 등), 친환경요소에 관한 변인 3문항(단지 내의 친환경요소, 주민 서비스 프로그램, 세대에 관계없이 공감할 수 있는 친환경요소)등 총 19문항으로 구성하였다.

### 3. 자료 분석

수집된 자료의 분석은 SPSS-WIN을 이용하여 단순통계 분석(평균, 백분율, 빈도)을 하였고 교차분석을 실시하였다.

## III. 연구결과 및 해석

### 1. 조사대상자의 사회·인구학적 특성

조사대상자의 사회·인구학적 특성으로는 성별, 연령, 가족구성원수, 가족생활주기, 월평균 소득, 최종학력을 조사하였다<표 1>.

표 1. 조사 대상자의 사회·인구학적 특성

변수	집단	N	%
성별	남	57	48.7
	여	60	51.3
연령	25~34세	31	26.5
	35~49세	35	32.5
	50~64세	29	24.0
	65세 이상	19	16.2
가족생활주기	신혼기	7	6.0
	자녀출산 및 미취학 아동기	6	5.1
	초등 교육기	17	14.5
	중등 교육기	11	9.4
	고등 교육기	11	9.4
	자녀 독립기	45	38.5
소득별	은퇴기	18	15.4
	200만원 이하	54	46.2
	200~300만원	27	23.1
	300~400만원	21	17.9
	400~500만원	14	12.0
최종학력	500~1000만원	0	0
	초등학교 졸업	1	0.9
	중학교 졸업	8	6.8
	고등학교 졸업	40	34.2
	전문대 졸업	23	19.7
	대학교 졸업	42	35.9
	대학원 졸업	3	2.6

조사대상자의 성별은 남자가 48.7%, 여자가 51.3%이고 연령은 청년층이 26.5%, 장년층이 32.5%, 중년층이 24.0%, 65세 이상 노년층이 16.2%로 조사되었다. 월평균 소득은 200만원 이하인 경우가 가장 많았는데(46.2%) 이는 가족 전체의 소득이 아닌 자신의 소득을 조사하였기 때문에 아직 사회생활을 시작하지 않은 20대의 청년층과 사회생활에서 은퇴한 노년층의 응답이 많았던 이유 때문인 것으로 보인다. 그 다음으로는 200만원 이상-300만원 미만인 경우(23.1%)로 우리 사회의 평균적인 중산층의 소득수준에서 조사가 이루어진 것을 알 수 있다. 학력은 대학교 졸업이 35.9%로 가장 많았고 고등학교 졸업자도 약 1/3정도(34.2%)를 차지하였다.

### 2. 각 세대별로 선호하는 주택유형과 단지계획 요소

세대통합형 주거단지를 계획할 때 필요한 여러 요소 중 선호하는 단지계획 요소로는 선호하는 평형, 실의 수, 주택형태, 단지규모, 단지계획 시 우선되는 요소를 조사하였다<표 2>.

대부분의 조사자들은 31-35평형 미만을 가장 선호(30.8%)한다고 응답하여 현재 공급되어 있는 보편적인 아파트의 평형과 구조를 선호하는 것으로 나타났다. 그 다음

으로는 46-50평형(14.5%)으로 대체적으로 중대형 평형을 선호하는 것으로 짐작할 수 있다. 실의 개수 역시 방 3개, 화장실 2개의 경우(69.2%)에 가장 많이 응답하여 보편적인 아파트에 많이 거주하며 또한 선호하는 것으로 나타났고 중대형 평형을 원하는 만큼 방 4개, 화장실 2개의 경우가 10.3%로 그 다음 높은 응답률을 보였다. 주택 형태는 아파트가 응답자의 반 이상(50.4%)을 차지하였고 그 다음으로는 단독주택(27.4%)으로 편안함과 개인 프라이버시를 선호하는 양분된 경향을 알아볼 수 있었다.

표 3. 현재의 가족상황을 고려 시 선호하는 단지계획요소

선호하는 단지계획요소	N	%	
평형	20-25평형	3	2.6
	26-30평형	10	8.5
	31-35평형	36	30.8
	36-40평형	31	26.5
	41-45평형	15	13.7
	46-50평형	17	14.5
	51평형 이상	4	3.4
실의 개수	방 2개, 화장실 1개	6	5.1
	방 2개, 화장실 2개	7	6.0
	방 3개, 화장실 1개	9	7.7
	방 3개, 화장실 2개	81	69.2
	방 4개, 화장실 2개	12	10.3
	방 5개, 화장실 3개	2	1.7
주택형태	단독주택	32	27.4
	저층집합주택	19	16.2
	아파트	59	50.4
	초고층 주상복합	6	5.1
단지규모	20~50세대 미만	12	10.3
	50~100세대 미만	17	14.5
	100~200세대 미만	17	14.5
	200~500세대 미만	27	23.1
	500세대 이상	39	33.3
	1000세대 이상	4	3.4
우선요소	모일수 있는 공간	16	13.7
	주민이용 프로그램	30	25.6
	커뮤니티 시설	20	17.1
	녹지 및 실개천	51	43.6

단지 규모는 단독주택을 선호하는 응답자가 많았음에도 불구하고 500세대 이상(33.3%)이 가장 많았는데 단지 규모가 커야 그에 따른 제반 서비스의 종류가 다양해지고 서비스의 운영도 활발해질 수 있다는 이유에서 높은 응답률을 보인 것이라 짐작할 수 있다.

세대통합형 주택의 계획 시 모든 사람에게 관계없이 가장 선호하는 요소를 꼽으라는 질문에서는 녹지 및 실개천(43.6%)의 응답률이 가장 높았다. 이는 단지 내에서의 친환경 요소의 중요성이 크고, 나이에 상관없이 고령대에서 친환경 요소를 선호한다는 것을 보여준다.

### 3. 단지 내 친환경 요소의 필요도

세대통합형 주거단지 계획 시 포함되어야 할 친환경 요소를 여섯 개의 항목을 주어 각각 4점 척도로 응답하게 하였다<표 3>.

표 4. 단지 내 친환경 요소의 필요도

단지 내 친환경 요소의 필요도	N	%	평균	
실개천	매우필요	31	26.5	3.03
	필요	70	59.8	
	불필요	10	26.5	
	매우불필요	0	0	
녹지공간	매우필요	62	53.0	3.44
	필요	50	42.7	
	불필요	2	1.7	
	매우불필요	0	0	
옥상녹화/벽면녹화	매우필요	23	19.7	2.79
	필요	55	47.0	
	불필요	35	29.9	
	매우불필요	0	0	
우수이용/오수이용	매우필요	40	34.2	3.08
	필요	53	45.3	
	불필요	20	17.1	
	매우불필요	1	0.9	
음식물쓰레기 처리, 재활용시스템	매우필요	68	58.1	3.48
	필요	43	36.8	
	불필요	3	2.6	
	매우불필요	0	0	
자연재료 사용	매우필요	50	42.7	3.33
	필요	62	53.0	
	불필요	2	1.7	
	매우불필요	0	0	

단지 내 친환경 요소의 필요도를 측정한 결과 여섯 개의 항목들의 응답 결과가 크게 차이가 나지 않음을 알 수 있다. 대부분의 응답자가 모든 항목에 대해 필요하다고 응답하였으며 그 중에서도 가장 높은 응답을 보인 것은 음식물쓰레기 처리, 재활용 시스템(3.48)으로 '친환경'이란 개념을 단순히 눈에 보이는 실개천, 녹지공간에 한정된 것이 아니라 더 넓은 의미의 '환경친화적'인 것까지 확장한 것으로 짐작할 수 있다.

### 4. 여러 연령층이 함께 이용할 수 있는 단지 내 서비스 프로그램 및 시설배치 방식

단지 내의 서비스 프로그램은 네 개의 항목을 주어 가장 선호하는 항목에 응답하게 하였다<표 4>.

표 5. 단지 내 서비스 프로그램의 선호도

단지 내 서비스 프로그램	N	%
단지 가꾸기	36	30.8
야외 텃밭 가꾸기	46	39.3
생태 답사 프로그램	7	6.0
환경관리 정보교류	8	6.8
아나바다 프로그램	19	16.2

대부분의 응답자가 단지 가꾸기(30.8%), 야외 텃밭 가꾸기(39.3%)등 활동적이면서 직접 단지 미화에 참여하는 항목에 높은 선호도를 나타내었으며, 시설배치 방식은 집중 배치보다 단지 내 시설의 기능과 성격에 따라 분산 배치하는 방식을 선호하였다<표 5>.

표 6. 단지 내 서비스 시설의 배치방식

시설배치방식	N	%
집중배치	45	38.5
분산배치	71	60.7

### 5. 조사대상자의 선호하는 저층집합주택 단지계획요소

총 117명의 응답자 중 선호하는 주택유형에서 단독·저층집합주택에 응답한 52명의 응답자만을 추출하여 선호하는 단지계획 요소에 대한 분석을 실시하였다<표 6>.

표 7. 단독·저층집합주택 선호하는 조사대상자들이 선호하는 단지계획 요소

선호하는 단지계획요소		N	%
평형	20-25평형	2	3.8
	26-30평형	4	7.7
	31-35평형	14	26.9
	36-40평형	18	34.6
	41-45평형	10	19.2
	46-50평형	2	3.8
	51평형 이상	2	3.8
실의 개수	방 2개, 화장실 1개	3	5.8
	방 2개, 화장실 2개	5	9.6
	방 3개, 화장실 1개	2	3.8
	방 3개, 화장실 2개	32	61.5
	방 4개, 화장실 2개	8	15.4
	방 5개, 화장실 3개	2	3.8
주택형태	단독주택	32	61.5
	저층집합주택	19	36.5
단지규모	20~50세대 미만	9	17.3
	50~100세대 미만	11	24.2
	100~200세대 미만	9	17.3
	200~500세대 미만	10	19.2
	500세대 이상	12	20.1
	1000세대 이상	0	0
우선요소	주민이 모일 수 있는 공간	6	11.5
	주민이용 프로그램	15	28.8
	커뮤니티 시설	11	21.2
	녹지 및 실개천	20	38.5

단독·집합주택을 선택한 52명의 응답자들 또한 30평형대의 주택을 선호하는 경향을 보였으나 전체 응답자들이 선호하는 평형보다는 조금 더 큰 36-40평형(34.6%)의 평형을 더 선호하였다. 평형은 커졌지만 선호하는 실의 개수는 방 3개, 화장실 2개(61.5%)로 전체 응답자와 다르지 않았다. 주택 형태에서는 단독주택을 더 선호하는 경향을 보였으며(61.5%) 단지 규모는 50-100세대 미만(24.2%)의

약간 작은 규모의 단지를 선호하였다. 단지 계획 시 모든 사람에게 관계없이 가장 선호하는 요소를 꼽으라는 질문에서는 전체 응답과 다르지 않은 녹지 및 실개천(38.5%)의 응답률이 가장 높았다.

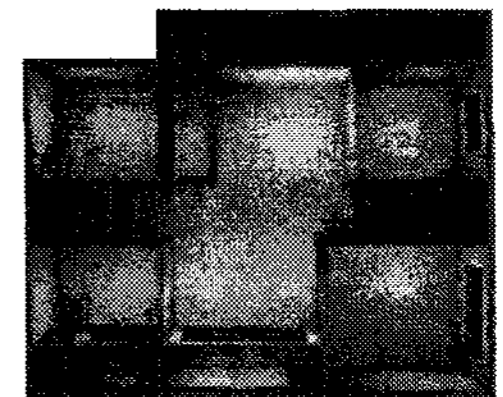
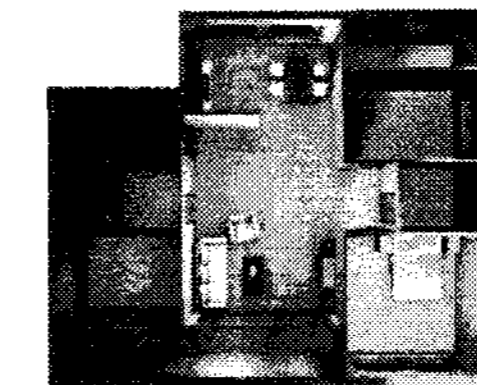
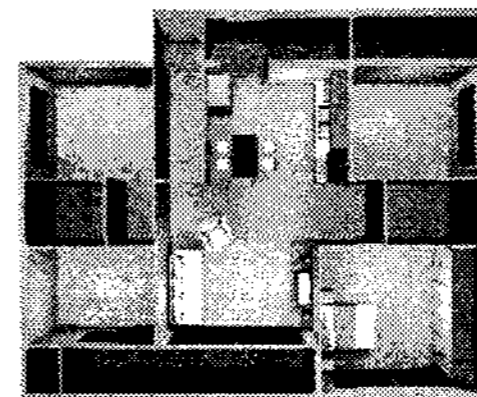
이와 같은 결과를 바탕으로 저층형 집합주택단지의 세대통합형 주택단지의 계획안을 작성하였다.

### IV. 세대통합형주거단지 계획안

본 연구의 조사결과를 토대로 세대통합형 주거단지의 평면 안을 세 가지로 계획하였다.

평면은 크게 3세대 동거형, 2세대 가족형, 1세대 가족형으로 분류되며 평형과 벽체의 가변성에 따라 차이를 보인다.

#### 1) 48평형



a) 3세대 동거형

b) 2세대 가족형

3BR + 2BA + 2LI + 2DK

4BR + 2BA + 1LI + 1DK

그림 1. 48평형의 가변에 따른 평면과 기능의 변화

#### 2) 34평형



a) 3세대 동거형

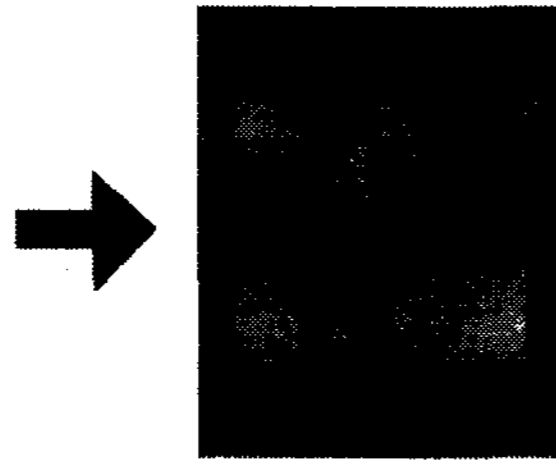
b) 2세대 가족형

3BR + 2BA + 1LDK + 1DK

3BR + 2BA - 1LDK

그림 2. 34평형의 가변에 따른 평면과 기능의 변화

3) 24평형



a) 1세대 가족형  
2BR + 1BA + 1LDK  
b) 2세대 가족형  
3BR + 1BA + 1LDK  
그림 3. 24평형의 가변에 따른 평면과 기능의 변화

V. 결론 및 제언

본 연구의 계획단계에서 65세 이상 노년층이 아파트 보다는 단독주택이나 저층집합주택을 선호할 것이라는 가정을 세우고 연구를 진행하였다. 그러나 본 연구 결과 65세 이상 노년층은 아파트를 가장 선호하는 것으로 나타났는데 그 이유는 안전·보안 및 편리성, 단지 내에서의 동년배와의 만남 등으로 짐작할 수 있다. 따라서 노년층 거주자의 성향을 파악하고 이를 고려하여 노년층이 받아들이기 쉽고 생활이 편리한 주거시설이 개발되어야 한다. 또한 이러한 연구 결과는 선호하는 주택 형태를 결정할 때 개인의 프라이버시를 중시하기보다는 조금 더 안전하고 편리함을 추구하는 경향으로 변화하고 있음을 보여준다.

주택의 규모는 30평형 중반, 실의 개수는 방 3개-화장실 2개를 가장 선호하는 경향을 보여 전형적인 아파트 스타일을 선호하는 것을 알 수 있었다. 평형이나 실은 그대로 두면서 가족생활주기 및 상황에 맞게 변형될 수 있는 가변성을 가진 아파트 평면의 공급으로 거주자의 다양한 욕구를 만족시켜 줄 수 있는 주택대안이 필요하다.

조사대상자의 일반적 특성에 따른 단지계획 요소 선호 경향을 분석한 결과 조사대상자들이 이상적으로 생각하는 단지는 평형은 31-35평형 정도에 실 개수는 방 3개-화장실 2개이며 아파트 형식을 갖추고 500세대 이상인 단지이다. 그러나 단독·집합주택을 선호하는 52명의 조사결과를 보면 평형은 36-40평 정도에 실 개수는 방 3개-화장실 2개이며 단독·집합주택단지의 형태를 갖춘 50세대 이상-100세대 미만 이상의 단지를 선호하는 것을 알 수 있다. 결국 선호하는 주택 형태가 선호하는 주택요소를 변화시키는 변인임을 알 수 있었다. 따라서 선호하는 주택형태에 따른 주택요소의 변화를 반영하여 각각의 주택형태의 특성에 맞는 단지 계획안을 찾아 맞춤형으로 주거공간을 개발·보급하여야 하겠다.

이제까지 가변형 주택과 3대 동거형 주택에 관한 국내

연구는 많이 있었지만 대부분 전형적인 아파트 형태에서의 변형을 시도한 것이었다. 본 연구를 통해 아파트의 형태가 아닌 저층집합주택 및 단독주택단지의 형태의 세대통합형 주택의 개발이 진흥되고 주택건설업체나 거주자들의 이해를 도울 수 있는 계기가 될 수 있을 것이다.

참고 문헌

1. 권오정(2005), 예비노인층의 실버타운에 대한 선호경향, 대한건축학회논문집.
2. 문창호(2004), 최근 일본 노인주거시설의 건축적 특징에 관한 연구, 대한건축학회논문집.
3. 이상정(2001), 노인 단독세대를 위한 공동주택 단위평면의 요소공간 계획에 관한 연구, 석사학위논문.
4. 이아영(2004), 생태학적 관점에서 고찰한 주거단지 계획방향, 공학박사학위논문.
5. 이영란(1996), 한국 노인주택사업의 문제점과 개선방안, 석사학위논문.
6. 강주영(2005), 오픈하우징 개념을 이용한 공동주택 실내디자인에 관한 연구.
7. 임경희(2004), 생활주기의 변화에 따른 가변형 공동주택 계획.
8. 최진(2003), 소형공동주택 단위공간의 가변성에 대한 연구.
9. 최성필 외 7인(2003), 공동주택의 친환경 계획요소의 거주자 만족수준 향상을 위한 중요 영향인자 분석에 관한 연구.
10. 강병근(1999), 노인주거개발과 장애인 편의시설.
11. 대한주택공사 주택연구소(1996), 노인거주자를 위한 주택형 설계지침 연구.
12. 배남순(2004), 노인공동주거시설의 개선방안에 관한 연구.
13. 조규진(2004), 단독형 노인주거 실내공간 계획연구.
14. 이연숙(2003), 실내환경심리행태론.
15. 임철우, 윤종숙(1993), 노인을 위한 공간.
16. 서희숙(2002), 노인을 위한 주거공간 계획에 관한 연구.
17. 김유리(2004), 노인복지관 공간 기능성 향상을 위한 실내색채계획.