

## 노인공동생활주택 개별주호 특성에 대한 예비노인의 선호 분석\*

### The Preferences for the Physical Features of Senior Congregate Housing\*

경희대학교 주거환경전공  
BK21 박사후연구원 유 병 선  
경희대학교 주거환경전공  
교 수 홍 형 옥

Dept. of Housing & Interior Design, KyungHee Univ.

*BK21 Post-doctoral : You, Byung-Sun*

Dept. of Housing & Interior Design, KyungHee Univ.

*Professor : Hong, Hyung-Ock*

#### ◀ 목 차 ▶

- |                |               |
|----------------|---------------|
| I. 서론          | IV. 결과해석 및 논의 |
| II. 이론적 배경     | V. 결론         |
| III. 연구방법 및 절차 | 참고문헌          |

#### < Abstract >

The purpose of this study was to analyze the preferences for the physical features of senior congregate housing. The survey was conducted among middle-aged people in their fifties, who lived in Seoul, using the systematic random sampling method. The data were collected from November 3, 2003 to November 14, 2003 and the final subjects consisted of 498 respondents. Various statistical methods such as frequency, mean, cross tabulation, t-test, factor analysis, and multiple regression were used in this study.

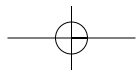
The results of this study were as follows. Firstly, most of the respondents preferred 55 to 70m<sup>2</sup> sized individual units and they rarely wanted smaller units of less than 35m<sup>2</sup>. Individual units of one or two bedrooms were also preferred by future users. Small towns were preferred to large complex. For housing type, they preferred row houses or single detached houses to high-rise apartments. Secondly, there were no significant statistical differences between income and the preference of the physical features.

From the results, we concluded that senior congregate housing should be developed not only in accordance with the users' preferences but also over a certain minimum physical quality level, regardless of the users' income.

**주제어(Key Words):** 노인공동생활주택(Senior Congregate Housing), 선호(Preferences), 개별주호(Individual unit), 물리적 특성(Physical Feature), 소득(Income)

Corresponding Author: Hong, Hyung-Ock, Dept. of Housing & Interior Design, KyungHee Univ. Korea E-mail:hong1215@khu.ac.kr

\* 이 연구는 2005년도 두뇌한국 21사업에 의해 수행되었음.



## 1. 서론

### 1. 연구의 필요성 및 목적

노인에게 있어서 안전하고 안락한 주택을 갖고자 하는 욕구는 소득을 유지하고 적절한 의료적 보호를 받고자 하는 욕구와 더불어 가장 기본적인 욕구이다(Kahn & Kamerman, 1976). 노인들은 시간의 75% 이상을 주호 내에서 보내기 때문에(Moos & Lawton, 1986), 이들에게 주거욕구는 생활주 기상 어떠한 시기보다 강하다. 특히, 잘 계획된 노인주택은 노인들이 독립적으로 건강하게 사는 기간을 연장해 준다는 점에서 고령사회의 노인문제를 해결할 수 있는 주요 요소이다.

노인의 주거환경에 관한 연구들은 노인을 시설이 아닌 주택에 거주하도록 해야 하며, 이러한 탈시설화(deinstitutionalization)에서 중요하게 부각된 특성 중에 하나는 바로 노인주택의 물리적 특성이다. 노인주택은 노인이 거주하기에 적합한 디자인으로 설계되어 안전한 주거생활을 할 수 있도록 디자인되어야 한다. 또한, 노인주택은 집과 같은 분위기를 제공하여, 노인의 심리적 안정감을 지원할 수 있도록 디자인되어야 함을 강조하고 있다(Robinson, Thompson, Emmons, & Graff, 1984; Regnier, 1994).

선행연구를 통해, 노인공동생활주택의 물리적 환경은 노인의 거주만족도에 직접적으로 영향을 주는 변인으로(Nasar & Farokhpay, 1985; Chavis & Wandersman, 1990; Zaff & Devlin, 1998; Reynolds & Beamish, 2003) 그 중요성이 증명되었다. 따라서 노인의 삶의 질에 있어 사용자 특성에 꼭 맞는 환경을 어떻게 근접시키는가는 매우 중요한 과제이며(Lawton, 2001) 이러한 이유로 노인공동생활주택은 거주자의 선호를 반영하여 계획되어야 한다.

한편, 노인공동생활주택에서 물리적 환경은 여러 가지 요인에 의해 제약을 받게 된다. 특히, 나이가 들에 따라 신체적으로 허약해지고, 일에서 은퇴를 하는 노인들은 그들의 취약한 신체적 상황을 지원할 수 있는 주거디자인을 원한다. 또한, 노인들은 은퇴 후에도 충분히 지불가능한 주택을 원하게 되는데 이러한 비용은 노인의 경제력과 직접적으로 연관된 부분으로서 선호한다하더라도 비용에 따라 경제적인 제약 속에서 선택할 수 밖에 없는 특징을 갖고 있다. 본 연구는 이중에서도 비용과의 직접적인 관련성을 중점적으로 분석하고자 한다.

따라서 본 연구는 예비노인의 노인공동생활주택 물리적 특성에 대한 선호를 파악하고, 물리적 특성 선호와 소득과의 관계를 파악하여 이를 토대로 노인공동생활주택의 공급방안을 모색하고자 한다. 구체적인 연구문제는 다음과 같다.

연구문제 1) 수요자의 노인공동생활주택의 물리적 특성에 대한 선호는 어떠하며, 수요자 특성에 따라 차이가 있는가?

연구문제 2) 수요자의 물리적 특성선호와 소득의 관계는 어떠하며, 이에 따른 노인공동생활주택 공급방안은 어떠한가?

### 2. 용어의 정의

노인공동생활주택(senior congregate housing)이란 노인의 자립적인 생활을 지원할 수 있도록 설계되고 서비스가 제공되는 주택이다. 구체적인 특징은 첫째, 소규모로 계획되며 개별 거주공간은 부엌과 욕실이 있는 완결형 주택으로 건축된다. 둘째, 공동거실, 공동부엌 등의 공용공간을 활용하고 관리인의 도움으로 안전하고 외롭지 않게 생활할 수 있다. 셋째, 응급시 대처시스템 및 생활을 지원할 수 있는 관리 서비스가 단지 내 또는 단지 밖에서 전달될 수 있는 시스템을 갖춘다. 넷째, 주류주택시장에서 주거유형의 하나로 공급되며 법률상으로도 시설이 아닌 주택이다.

## II. 이론적 배경

### 1. 선호의 정의

환경에 대한 태도는 현재 주거에 대한 만족도와 미래주거에 대한 선호로 분류될 수 있는데 주거선호는 미래의 주거선택상황을 가정했을 때의 개념으로 정의되고 있다(김유일, 1988). 개별가족이 원하는 집은 어떤 특성을 지니는지, 다양한 가족의 특성에 따라 좋아하는 양상은 어떻게 다른가 등을 구체적으로 설명해 내고자 하는 개념이 바로 주거선호이다. 즉, 주거선호란 주거특성에 대한 호(好)-불호(不好)라고 할 수 있다(조은정, 1994).

선호에 대한 가장 완벽한 정의는 선호 뒤에 숨겨진 순위, 강도, 이유까지 포함해야 한다. 최종적으로 주거선호가 표현되는 방식은 가구의 한계나 시장의 현실적인 제약에 묶이지 않은 '이상적 선호' 이거나 개인이나 가구가 제약에 매여 현실대안 중에서 선택하여 표현된 '드러난 선호'가 된다. 도시계획분야에서는 전자를 사회적 선택가설<sup>1)</sup>, 후자를 경제적 경쟁가설<sup>2)</sup>로 설명한다. 즉, 이상적 선호는 주택시장에서 실현되는 드러난 선호의 전단계인 소비자의 심리적 선호의사인 것이다. 선호의 개념이 현실적인 동시에 미래의 요구까지

1) 사회적 선택가설(social choice hypothesis): 개인이나 집단의 가치, 요구, 열망, 선호 등에 의하여 주거지의 사회경제적 분화가 일어난다(Hempel & Tucker, 1979; 조은정, 1994 재인용).

2) 경제적 경쟁가설(economic competition hypothesis): 예산비용과 소득에 따라 주거입지와 분화가 이루어지므로 교통비와 주거비에 의한 도심접근성과 쾌적한 주거공간 사이에 교환(trade-off)모형에 의해 주거선호를 분석한다(Hempel & Tucker, 1979; 조은정, 1994 재인용).

포함하고 있으므로 주거선호는 그 측정방법이 다양하게 나타나고 있다. 또한, 주거선호는 주거대안의 영역에서 개인이나 가구가 사용할 수 있는 다른 것들보다 우위에 있는 것을 선택하는 것이다. 따라서 거주자는 선호하는 주거대안을 선택하고 이를 사용하고 의미를 부여하게 된다(Gans, 1968).

선호는 물리적 속성과 비물리적 속성으로 설명될 수 있다. 물리적 속성은 주거단위의 평면(예를 들면, 방수·기능적 배치)이나 비용(예를 들면, 건축비용)과 같은 디자인과정의 직접적인 산출물이며, 비물리적 속성은 위치와 소유형태와 같은 것으로 반드시 디자인의 산출물은 아니다. 이러한 속성들은 시장의 힘에 직접적으로 영향을 받고, 경제적·인구학적·정치적 과정의 결과로 생긴다. 따라서 이러한 과정들이 디자인과 직접적으로 관련이 없다고 해도 물리적 속성과 비물리적 속성은 모두 선호형성에 있어 매우 중요한 역할을 하고 있기 때문에 반드시 염두에 두어야 한다(Arias, 1993).

주거선호에 대한 연구들은 선호하는 것으로 밝혀진 주거 특성은 주거계획과 디자인에 반영하고, 선호하지 않는 것으로 밝혀진 주거특성은 주거계획과 디자인에 반영하지 않으므로 주택생산업자나 디자이너들이 거주자의 요구를 더 잘 반영할 수 있으므로 주거선호는 구체적인 설계에 도움이 되고 있음을 강조하고 있다.

## 2. 노인주택의 물리적 특성에 대한 선호

노인의 주거환경에서 물리적인 특성은 안전한 거주환경의 제공뿐만 아니라 노인생활의 질과 주거만족에 직접적인 영향을 주는 변인으로(Nasar & Farokhpay, 1985; Chavis & Wandersman, 1990; Zaff & Devlin, 1998; Reynolds & Beamish, 2003), 노인공동생활주택에서의 물리적 공간은 크게 개별주호(individual living space)와 공용공간(community space)으로 구성된다.

국내 연구에서 개별주호의 크기에 관해 다양한 크기가 제시되고 있다. 비교적 작은 규모를 선호하는 것으로 분석된 연구로는 원룸형의 7평 정도를 선호한다고 보고한 연구가 있다(이인수, 1997). 이현, 진미윤(1995)의 연구에서는 16-20평에 대한 선호도가 가장 높은 것으로 조사되었으며, 홍형욱(2001a)의 연구에서는 평균 20.8평을 선호하는 것으로 나타났다.

개별주호의 공간 규모는 수요자 특성에 따라서도 그 선호가 다르게 나타나고 있는데, 김태일(1995)의 연구에서는 1인 용은 15-19평, 2인거주는 20-24평정도가 적당한 것으로 분석되었으며, 박근형, 양우현(1996)연구에서는 독신노인은 10-14평을 선호하는 반면에 부부노인은 20-24평 정도를 선호하는 것으로 나타났다. 또한 물리적 환경선호에서 중요한 변수로 작용하는 것은 소득으로서, 월평균 수입이 높을수

록 노인주택의 주거규모가 큰 것을 선호한다(오찬옥, 1993).

영국 보호주택의 개별주호 구성방식은 응접실과 세탁장은 공동으로 사용하더라도 개인별로 독방이 마련되어 있는 경우가 보편적이며(Oldman, 1990), 보호주택 1형과 2형 중에 부분적으로 욕실을 공동으로 사용하는 경우가 있는데 이러한 형은 인기가 없어 세를 주기 어려운 문제가 있는 것으로 나타났다(홍형욱, 2001b). Regnier(1994)는 영국의 보호주택 2.5형과 유사한 미국의 생활지원주택(assisted living)에서도 개별적인 욕실, 침실, 요리공간이 중요한 것으로 밝혀졌다. 이러한 성향은 국내 연구에서도 같은 결과를 보이는데, 방의 수는 적더라도 노인들은 욕실, 부엌, 거실 등이 구비된 형을 원하는 것으로 나타났으며(이현, 진미윤, 1995), 개별주택에서는 일반 주거와 마찬가지로 침실, 화장실, 부엌, 거실이 단위주거에 모두 갖추어지기를 바라는 경향이 큰 것으로 나타나고 있다(박희진, 양세화, 오찬옥, 2003).

주택유형도 중요한 특성으로서, 가든 아파트 디자인은 고층아파트 디자인보다 사회적 통합을 증진시키지만(Timko & Moos, 1991), 고층아파트에 거주하는 경우 거주자의 커뮤니티 의식, 연대감, 사회적 네트워크 형성이 좋지 않으며(McCarthy & Saegert, 1978; Zaff & Devlin, 1998), 거주자가 안전감과 만족감을 낮게 인지하는 것으로 밝혀졌다(McCarthy & Saegert, 1978). 또한, 고층아파트에 거주하는 흑인 노인들이 일반 주택단지에서 거주하는 노인인에 비해 프 라이버시, 화재예방, 방법에 대해 더 걱정하고 그들 건강에 대해서도 더 불만족하는 것으로 분석되었다(Moore *et al.*, 1991).

한편, 국내 연구에서는 노인들이 선호하는 주택유형이 연구마다 상이한 결과를 보이는데, 한국보건사회연구원(1994)에서는 75.8%의 노인들이 단독주택에 살기를 희망하는 것으로 조사된 반면, 김웅기(1994)는 76세 이상 노인의 아파트 만족도가 다른 연령에 비해 상대적으로 높은 것으로 나타났다. Hong & You(2003)의 연구에서는 50대 예비노인은 건강할 경우는 단독주택을 선호하지만 건강이 좋지 않은 경우는 아파트를 선호하는 것으로 나타났다.

단지규모도 노인들의 주거환경에서 중요한 요소 중의 하나로 증명되었다. 노인들이 집합주택형식에서 집과 같은 분위기를 느끼기 위해서는 보다 작은 시각적인 스케일로 제공해야 하며(Regnier, 1994), 대규모보다 소규모 주택에서 거주자의 만족도가 높은 것으로 분석되었다(Sikorska, 1999). 이러한 이유로 대규모로 공급되던 미국의 생활지원주택은 점차 소규모로 전환하는 추세에 있다(Zeizel, 2002).

이러한 일련의 연구결과를 통해 주거환경은 거주자 선호와 만족에 매우 중요한 요인임을 알 수 있다. 하지만, 국내 연구는 연구마다 상이한 결과를 보이고 있는데, 이것은 문화적

배경에 대한 세심한 분석이 미비한 상태에서는 일관성 있는 결과가 나올 수 없다는 노인 연구의 어려움을 보여주는 것이며 정확한 수요예측을 위한 정교한 연구 설계가 필요하다.

### III. 연구방법 및 절차

연구대상은 2010년도에 노인주거의 문제에 직면하게 될 서울시에 거주하는 50대 중년층이다. 설문조사에 의해 지역별, 성별, 주택유형별로 유층표집하였고<sup>3)</sup>, 총 498부가 최종 분석에 사용되었다. 조사는 2003년 11월 3일부터 11월 14일 까지 이루어졌다. 분석은 SPSS 11.0 Windows Program을 이용하였으며, 빈도, 백분율, 교차분석, 회귀분석을 이용하여 자료를 분석하였다.

### IV. 결과해석 및 논의

#### 1. 조사대상자의 일반적 특성

조사대상의 사회인구학적 특성으로, 성별은 유층표집 결과 여자가 59.8%, 남자가 40.2%로 나타났다. 종교가 있는 경우는 60.2%로 나타났으며, 자녀가 있는 가구는 96.8%로 3.2%를 제외한 대부분의 예비노인은 자녀가 있는 것으로 분석되었다. 배우자와 함께 거주하는 경우는 86.1%, 건강상태가 좋다는 응답은 53.2%로 나타났다.

조사대상자의 사회경제적 특성을 조사한 결과 84.2%가 고등학교 이상의 학력을 가진 것으로 나타났으며, 가구의 월 평균 소득은 365.71만원, 가구총자산의 평균값은 4억7천8백만원으로 나타났다.

주택유형은 50대 가구주의 현재 주거유형을 중심으로 유층표집한 결과<sup>4)</sup> 단독·다가구주택이 48.6%로 가장 많았으며, 아파트 33.9%, 연립·다세대주택이 17.5%로 나타났다. 주택소유형태는 본인·배우자 소유가 83.9%로 나타났다. 주택규모는 25.7평 초과-40평미만이 40.9%로 가장 많이 표집되었다. 거주지역은 서울시 25개구에 따른 유층표집을 하였으나, 구 단위의 표본수가 매우 작기 때문에 25개구를 5개지역으로 구분하였다<sup>5)</sup>.

#### 2. 노인공동생활주택의 물리적 특성에 대한 선호 분석 결과

##### 1) 개별주호의 규모

노인공동생활주택의 개별주호에 대한 선호를 조사한 결과, 선호하는 개별주호의 크기는 16-20평이 43.1%로 가장 높은 선호도를 보였으며, 11평-15평이 34.2%, 20평 이상이 16.7%, 10평 이하가 6.0%로 조사되었다(표 1).

〈표 1〉 선호 노인공동생활주택의 개별주호 규모 (n=498)

구 분	f (%)	
개별주호규모	10평이하	30 ( 6.0)
	11-15평	170 ( 34.2)
	16-20평	214 ( 43.1)
	20평 이상	83 ( 16.7)
계	198 (100.0)	

선행연구에서는 연구마다 선호규모에 차이를 보이고 있으며, 현재 공급되고 있는 노인주거복지시설의 전용면적도 1인 실인 경우 5평에서부터, 10평, 25평형, 30평 까지 다양하게 공급되고 있어 개별주호 규모를 추정하는 것이 어렵다. 하지만 개별공간 구성의 선호추이를 분석해 보면, 외국의 경우 노인기에 접어들면 대형주택보다는 소형주택을 선호하나 우리나라는 가족축소기에 진입하여도 큰 집을 원하는 것으로 분석되었으며(정희수, 권혁일, 2004), 본 연구의 결과에서도 10평 이하를 선호하는 비율이 6.0%로 매우 미비하게 나타나 노인이 되어 혼자 또는 부부가 거주한다고 해서 반드시 작은 공간을 선호하지 않음을 알 수 있다.

한편, 수요자의 특성에 따라 선호하는 개별주호의 규모에 있어 차이가 있는지를 분석하기 위해 교차분석을 실시하였다(표 2). 개별주호 규모에 대한 교차분석 결과, 건강상태, 학력, 소득, 자산, 주택유형, 주택규모, 거주지역에 따라 선호개별주호 규모가 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 분석되었다.

건강상태와 관계없이 15-20평을 선호하는 응답이 가장 많은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 건강상태가 나쁜 경우 주생활관리의 편리를 위해 상대적으로 작은 주택을 선호할 것이라는 일반적인 예측과는 반대되는 결과이다. 또한, 선행 연구에서 1인 거주시와 2인 거주시 선호하는 주택규모에 차이가 있는 것으로 나타났으나(김태일, 1995; 박근형, 양우

3) 표집방법은 인구비례 확률추출법(PPS: Proportionate Probability Sampling), 구체적으로는 3단계화 체계적 무작위추출법(3-Stage Stratified Systematic Random Sampling)을 사용하였다.

① 1단계: 구별 50대 인구비율에 따른 구별 조사대상자 수 결정

② 2단계: 각 구에서 남녀비율(6.5:10), 50대 가구주의 주택유형 비율별 배부

③ 3단계: 각 구별 무작위로 3개동 선정

4) 2000년 서울시 50대 가구주의 주택유형 비율은 단독주택이 62.77%, 아파트 33.97%, 연립주택 18.19%이다. 반면, 2000년 서울시 전체 주택재고는 단독주택 26.05%, 아파트 46.15%, 연립주택 21.09%로 서울시 전체 주택유형과 50대 가구주가 거주하는 주택유형 비율은 차이가 크다.

5) 5개 지역은 강남(강남구, 서초구, 송파구, 강동구), 동북(동대문구, 성동구, 중랑구, 광진구, 성북구, 도봉구, 강북구, 노원구), 서북(서대문구, 마포구, 은평구), 서남(강서구, 양천구, 영등포구, 구로구, 금천구, 동작구, 관악구), 도심(종로구, 중구, 용산구)으로 구분하였다(신광영, 2003).

〈표 2〉 조사대상 특성별 선호 개별주호 규모에 대한 교차분석 결과

(n=498)

			10평 이하	11-15평	15-20평	20평 이상	계	비 고	
			f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)		
사회 인구학적 특성	건강 상태	나쁜 편	2 (3.5)	18 (31.6)	<b>27 (47.4)</b>	10 (17.5)	57 (100.0)	$\chi^2=18.114^{**}$	
		보통	20 (11.4)	60 (34.1)	<b>76 (43.2)</b>	20 (11.4)	176 (100.0)		
		좋은 편	8 (3.0)	92 (34.8)	<b>111 (42.0)</b>	53 (20.1)	264 (100.0)		
		전 체	30 (6.0)	170 (34.2)	214 (43.1)	83 (16.7)	497 (100.0)		
사회 경제적 특성	학력	중 학교	4 (5.1)	<b>36 (46.2)</b>	26 (33.3)	12 (15.4)	78 (100.0)	$\chi^2=17.454^{**}$	
		고등학교	17 (8.9)	69 (36.3)	<b>80 (42.1)</b>	24 (12.6)	190 (100.0)		
		대학교	9 (4.0)	62 (27.8)	<b>105 (47.1)</b>	47 (21.1)	223 (100.0)		
		전 체	30 (6.1)	167 (34.0)	211 (43.0)	83 (16.9)	491 (100.0)		
	소득	200만원이하	13 (6.7)	78 (40.2)	<b>82 (42.3)</b>	21 (10.8)	194 (100.0)	$\chi^2=18.855^{**}$	
		201-400만원	14 (8.0)	60 (34.5)	<b>72 (41.4)</b>	28 (16.1)	174 (100.0)		
		400만원초과	3 (2.6)	28 (24.1)	<b>56 (48.3)</b>	29 (25.0)	116 (100.0)		
		전 체	30 (6.2)	166 (34.3)	210 (43.4)	78 (16.1)	484 (100.0)		
	자산	2억5천만원	13 (7.0)	72 (38.5)	<b>81 (43.3)</b>	21 (11.2)	187 (100.0)	$\chi^2=13.646^{**}$	
		2억5천-5억	14 (9.5)	51 (34.7)	<b>57 (38.8)</b>	25 (17.0)	147 (100.0)		
5억초과		2 (1.7)	35 (29.2)	<b>61 (50.8)</b>	22 (18.3)	120 (100.0)			
전 체		29 (6.4)	158 (34.8)	199 (43.8)	68 (15.0)	454 (100.0)			
주거특성	주택 유형	단독·다가구	22 (9.1)	84 (34.9)	<b>100 (41.5)</b>	35 (14.5)	241 (100.0)	$\chi^2=12.760^*$	
		아파트	4 (2.4)	52 (30.8)	<b>77 (45.6)</b>	36 (21.3)	169 (100.0)		
		연립·다세대	4 (4.6)	34 (39.1)	<b>37 (42.5)</b>	12 (13.8)	87 (100.0)		
		전 체	30 (6.0)	170 (34.2)	214 (43.1)	83 (16.7)	497 (100.0)		
	주택 규모	25.7평이하	11 (9.1)	44 (36.4)	<b>56 (46.3)</b>	10 (8.3)	121 (100.0)	$\chi^2=24.679^{***}$	
		25.7평초과-40평미만	16 (8.0)	75 (37.3)	<b>82 (40.8)</b>	28 (13.9)	201 (100.0)		
		40평 이상	3 (1.8)	49 (29.0)	<b>74 (43.8)</b>	43 (25.4)	169 (100.0)		
		전 체	30 (6.1)	168 (34.2)	212 (43.2)	81 (16.5)	491 (100.0)		
	거주 지역	강남 북 서 서 도 심	강남	2 (1.9)	29 (28.2)	<b>46 (44.7)</b>	26 (25.2)	103 (100.0)	$\chi^2=48.398^{***}$
			북서	13 (8.1)	57 (35.6)	<b>76 (47.5)</b>	14 (8.8)	160 (100.0)	
			서남	8 (13.8)	<b>28 (48.3)</b>	17 (29.3)	5 (8.6)	58 (100.0)	
			서도	6 (4.1)	39 (26.4)	<b>67 (45.3)</b>	36 (24.3)	148 (100.0)	
도심			1 (3.6)	<b>17 (60.7)</b>	8 (28.6)	2 (7.1)	28 (100.0)		
전 체	30 (6.0)	170 (34.2)	214 (43.1)	83 (16.7)	497 (100.0)				

\*p&lt;.05, \*\*p&lt;.01, \*\*\*p&lt;.001

현, 1996), 본 연구의 결과에서는 배우자 동거여부와 같은 가족변인은 개별주호 규모에 영향을 미치지 않는 것으로 분석되었다.

학력에 따라서 중학교 졸업집단은 11-15평을 선호하는 응답이 많은 반면 고등학교와 대학교인 경우는 15-20평을 선호한다는 응답이 가장 높았다. 소득에 있어서도 15-20평을 선호한다는 응답이 가장 많았다. 이중 200만원이하집단은 15-20평을 선호하는 응답이 가장 많아 많았으며, 이와 비슷한 정도로 11-15평을 선호한다는 응답도 많은 것으로 나타났다. 자산규모에 상관없이 모든 집단이 15-20평을 선호하는 응답이 가장 많았으며, 이중에서 자산이 5억초과 집단에서는 다른 집단보다 그 응답빈도가 더 많았다. 이것은 경제적 능력에 따라 선호규모가 차이가 있다는 것을 추측할 수 있는 결과이다.

주거특성에 따라 선호 개별주호 규모에 대한 교차분석결

과를 살펴보면 다음과 같다. 현재의 주택유형에 상관없이 15-20평을 선호하는 비율이 가장 많았으며, 현 주택규모에 상관없이 15-20평을 선호하는 응답이 가장 많은 것으로 나타났다. 거주지역에 따라서는 서북지역과 도심지역은 11-15평이라는 응답이 가장 많은 반면에 강남지역, 동북지역, 서남지역은 15-20평이라는 응답이 가장 많았다. 따라서 서북지역과 도심지역에서는 개별주호를 좀더 작은 평수로, 강남지역, 동북지역, 서남지역은 선호 개별주호의 규모가 큰 것으로 분석되었다.

## 2) 개별주호의 구성

개별주택의 구성방식은 2침실형 45.1%, 1침실형 32.1%, 원룸형 21.0% 순으로 조사되었다(표 3). 분석 결과, 개별주호의 공간구성에 있어서는 공간이 통합되는 원룸형보다는 공간이 구획되는 2침실형과 1침실형을 선호함을 알 수 있다.

〈표 3〉 선호 노인공동생활주택의 개별주호 구성 (n=498)

구 분		f (%)
개별주호구성	원룸형	104 ( 21.0)
	1침실형	159 ( 32.1)
	<b>2침실형</b>	<b>223 ( 45.1)</b>
	기타	9 ( 1.8)
계		495 (100.0)

하지만, 각각의 유형에 대한 응답이 골고루 나타나 개별주호의 구성은 다양한 형태로 개발하여 입주자의 생활패턴과 여건에 따라 선택할 수 있도록 해야 할 것이다.

수요자 특성별로 선호하는 개별 주호 구성에 대해 교차분석을 한 결과, 인구사회학적 특성에 따라 선호하는 개별주호의 구성에는 통계적으로 유의한 차이가 없었으며, 학력, 직업, 소득, 자산, 주택규모, 거주지역에 따라 유의미한 차이가 있는 것으로 분석되었다(표 4).

학력에 상관없이 모든 집단이 2침실형을 선호하는 응답이 많았다. 직업에 있어서는 전체적으로 2침실형을 선호하는

응답이 높았으며, 특히 기술공·전문직·의원직 집단에서 2침실형을 선호하는 응답이 다른 집단보다 높게 나타났다. 소득과 자산에 상관없이 2침실형을 가장 선호하는 것으로 나타났다.

현주택규모에 따라서는 2침실형을 선호하는 응답이 가장 많았으며, 현재 주택규모가 25.7평초과-40평미만인 경우 1침실형과 2침실형을 선호하는 비율이 비슷한 것으로 분석되었다.

거주지역에 따라서는 서북지역에서는 1침실형을 선호한다는 응답이 가장 많게 나타났고, 그 외 지역에서는 2침실형을 선호하는 비율이 높게 나타났다. 앞서 개별주호규모에서도 서북지역은 다른 지역에 비해 좀더 작은 규모인 11-15평을 선호하는 것으로 나타나 이 지역이 다른 지역과 다른 개별주호에 대한 선호 특성을 보임을 알 수 있다.

개별주호의 크기와 공간구성에 있어서 소득과 자산 등의 사회경제적 특성에 따라 차이를 보이기는 하였으나, 거의 비슷한 선호경향을 나타내는 것으로 분석되었다. 따라서 소득과 개별주호의 물리적 특성에 대한 관계를 세밀히 분석하는

〈표 4〉 조사대상 특성별 선호 개별주호 구성에 대한 교차분석 결과

		원 룠 형	1침실형	2침실형	계	비 고	
							f(%)
학 력	중 학교	26 (34.7)	21 (28.0)	<b>28 (37.3)</b>	75 (100.0)	$\chi^2=13.272^{**}$	
	고등학교	39 (20.7)	69 (36.7)	<b>80 (42.6)</b>	188 (100.0)		
	대 학교	37 (17.1)	67 (30.9)	<b>113 (52.1)</b>	217 (100.0)		
	전 체	102 (21.3)	157 (32.7)	221 (46.0)	480 (100.0)		
사 회 경 제 적 특 성	직 업	주부, 은퇴, 무직	39 (18.6)	72 (34.3)	<b>99 (47.1)</b>	210 (100.0)	$\chi^2=13.766^*$
	단순기계장치, 기능원, 농업	14 (26.9)	17 (32.7)	<b>21 (40.4)</b>	52 (100.0)		
	판매, 사무, 서비스	36 (27.5)	43 (32.8)	<b>52 (39.7)</b>	131 (100.0)		
	기술공, 전문직, 의원직	7 (11.9)	14 (23.7)	<b>38 (64.4)</b>	59 (100.0)		
전 체	96 (21.2)	146 (32.3)	210 (46.5)	452 (100.0)			
소 득	200만원이하	55 (29.1)	51 (27.0)	<b>83 (43.9)</b>	189 (100.0)	$\chi^2=14.445^{**}$	
	201-400만원	29 (16.9)	68 (39.5)	<b>75 (43.6)</b>	172 (100.0)		
	400만원초과	17 (15.2)	37 (33.0)	<b>58 (51.8)</b>	112 (100.0)		
	전 체	101 (21.4)	156 (33.0)	216 (45.7)	473 (100.0)		
자 산	2억5천만원	53 (29.0)	59 (32.2)	<b>71 (38.8)</b>	183 (100.0)	$\chi^2=12.719^*$	
	2억5천-5억	24 (16.6)	47 (32.4)	<b>74 (51.0)</b>	145 (100.0)		
	5억초과	17 (14.7)	44 (37.9)	<b>55 (47.4)</b>	116 (100.0)		
	전 체	94 (21.2)	150 (33.8)	200 (45.0)	444 (100.0)		
주 거 특 성	주택규모	25.7평이하	30 (25.2)	37 (31.1)	<b>52 (43.7)</b>	119 (100.0)	$\chi^2=13.810^{**}$
	25.7평초과-40평미만	46 (23.6)	<b>75 (38.5)</b>	<b>74 (37.9)</b>	195 (100.0)		
	40평 이상	28 (16.9)	44 (26.5)	<b>94 (56.6)</b>	166 (100.0)		
	전 체	104 (21.7)	156 (32.5)	220 (45.8)	480 (100.0)		
거 주 지 역	강 남	18 (18.0)	31 (31.0)	<b>51 (51.0)</b>	100 (100.0)	$\chi^2=31.370^{***}$	
	동 북	50 (32.1)	47 (30.1)	<b>59 (37.8)</b>	156 (100.0)		
	서 북	9 (16.1)	<b>27 (48.2)</b>	20 (35.7)	56 (100.0)		
	서 남	17 (11.6)	48 (32.9)	<b>81 (55.5)</b>	146 (100.0)		
도 심	10 (35.7)	6 (21.4)	<b>12 (42.9)</b>	28 (100.0)			
전 체	104 (21.4)	159 (32.7)	223 (45.9)	486 (100.0)			

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

연구가 필요하다고 판단된다.

### 3) 단지규모

수요자가 선호하는 노인공동생활주택의 단지규모를 조사한 결과, 10-20가구(38.0%)가 좋다는 응답이 가장 많았으며, 20-30가구(20.2%), 10가구이내(18.2%), 30-50가구(13.7%), 50-100가구(7.5%), 100가구이상(2.4%) 순으로 조사되었다(표 5).

20가구미만을 선호하는 응답이 56.2%로 과반수이상의 응답자가 20가구 미만의 소규모단지를 원하는 것으로 나타났다. 20가구-50가구 정도의 중규모단지를 선호하는 응답은 37.9%인 반면에, 50가구 이상의 대규모단지를 선호한다는 응답은 9.9%에 불과해 예비노인은 대규모보다는 소규모의 노인공동생활주택을 선호함을 알 수 있다.

선행연구에 따르면, 단지규모는 노인의 거주만족도에 직접적인 영향을 주는 변인으로 증명되었으며(Regnier, 1994; Sikorska, 1999), 대규모 보다는 소규모가 거주만족도를 높이는 것으로 밝혀졌다(Zeisel, 2002). 또한, 관리인이 관리할 수 있는 적정규모로 영국의 보호주택은 25-30호를 제한하

고 있으며, 일본의 ISA는 30가구 마다 배치하고 있어 20가구이하의 소규모를 선호하는 본 연구의 결과와 같다고 볼 수 있다. 따라서 노인거주자의 주거만족도를 높일 수 있도록 소규모 개발을 유도하는 방안이 논의되어야 할 것이다.

한편, 수요자 특성에 따라 선호 단지규모에 차이가 있는지를 분석하기 위해 교차분석을 실시하였다. 교차분석 결과, 건강상태, 소득, 거주지역에 따라 선호하는 단지규모에 차이가 있는 것으로 분석되었다(표 6).

교차분석의 결과 건강상태에 관계없이 가장 선호하는 단지규모는 10-20가구정도로 나타났으며, 소득집단에 따라서는 10-20가구를 선호한다는 응답이 가장 많았으며, 소득이 201-400만원은 10가구 이내를 선호하는 비율이 다른 집단에 비해 상대적으로 높은 것으로 나타났다.

거주지역에 따라서도 모든 지역에서 10-20가구정도의 단지규모를 선호하는 응답이 가장 많았으며, 지역적으로 강남지역은 20-30가구와 30-50가구 정도의 단지규모를 선호하는 응답이 다른 지역에 비해 많았으며, 동북지역, 서남지역 도심지역은 10가구이내를 선호하는 응답이, 서북지역은 10가구이내와 20-30가구라는 응답이 상대적으로 많은 것으로 나타났다. 이것은 현재 주거특성에서 강남지역은 아파트가 많은 지역으로(80%이상) 대규모로 거주하는 것에 보다 익숙하여 단독주택이 많은 다른 지역에 비해 보다 규모가 큰 단지를 선호하는 응답이 상대적으로 많게 나온 것으로 생각된다.

### 4) 주택유형

예비노인이 원하는 주택유형을 알아본 결과, 연립주택 56.5%, 단독주택 30.6%, 아파트 12.1%로 순으로 조사되었다(표 7). 과반수 이상의 응답자들이 선호하는 주택유형을

〈표 5〉 선호 노인공동생활주택의 단지규모 (n=498)

구 분		f (%)
단 지 규 모	10가구 이내	90 ( 18.2)
	<b>10-20가구</b>	<b>188 ( 38.0)</b>
	20-30가구	100 ( 20.2)
	30-50가구	68 ( 13.7)
	50-100가구	37 ( 7.5)
	100가구이상	12 ( 2.4)
계		495 (100.0)

〈표 6〉 조사대상 특성별 선호 단지규모에 대한 교차분석 결과

(n=498)

			10가구 이내	10-20	20-30	30-50	50-100	100가구 이상	계	비 고
			f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	f(%)	
사회 인구학적 특성	건강 상태	나쁜 편	10 (17.5)	<b>15 (26.3)</b>	13 (22.8)	12 (21.1)	3 ( 5.3)	4 (7.0)	57 (100.0)	$\chi^2=18.527^*$
		보통	35 (20.1)	<b>66 (37.9)</b>	35 (20.1)	28 (16.1)	8 ( 4.6)	2 ( 1.1)	174 (100.0)	
		좋은 편	45 (17.0)	<b>107 (40.5)</b>	52 (19.7)	28 (10.6)	26 ( 9.8)	6 (2.3)	264 (100.0)	
		전 체	90 (18.2)	188 (38.0)	100 (20.2)	68 (13.7)	37 ( 7.5)	12 (2.4)	495 (100.0)	
사회 경제적 특성	소득	200만원이하	33 (17.1)	<b>75 (38.9)</b>	36 (18.7)	26 (13.5)	13 ( 6.7)	10 (5.2)	193 (100.0)	$\chi^2=21.108^*$
		201-400만원	<b>40 (23.1)</b>	<b>66 (38.2)</b>	36 (20.8)	21 (21.1)	10 ( 5.8)	0 (0.0)	173 (100.0)	
		400만원초과	14 (12.1)	<b>45 (38.8)</b>	24 (20.7)	19 (16.4)	13 (11.2)	1 (0.9)	116 (100.0)	
		전 체	87 (18.0)	186 (38.6)	96 (19.9)	66 (13.7)	36 ( 7.5)	11 (2.3)	482 (100.0)	
주거 특성	거주 지역	강 남	8 ( 7.8)	<b>34 (33.0)</b>	<b>24 (23.3)</b>	<b>22 (21.4)</b>	12 (11.7)	3 (2.9)	103 (100.0)	$\chi^2=39.014^{**}$
		동 북	<b>35 (22.2)</b>	<b>74 (46.8)</b>	31 (19.6)	11 ( 7.0)	4 ( 2.5)	3 (1.9)	158 (100.0)	
		서 북	<b>12 (20.7)</b>	<b>16 (27.6)</b>	<b>15 (25.9)</b>	7 (12.1)	6 (10.3)	2 (3.4)	58 (100.0)	
		서 남	<b>30 (20.3)</b>	<b>54 (36.5)</b>	26 (17.6)	23 (15.5)	13 ( 8.8)	2 (1.4)	148 (100.0)	
		도 심	<b>5 (17.9)</b>	<b>10 (35.7)</b>	4 (14.3)	5 (17.9)	2 ( 7.1)	2 (7.1)	28 (100.0)	
		전 체	90 (18.2)	188 (38.0)	100 (20.2)	68 (13.7)	37 ( 7.5)	12 (2.4)	495 (100.0)	

\*p<.05, \*\*p<.01

〈표 7〉 선호 노인공동생활주택의 주택유형 (n=498)

구 분		f (%)
주택유형	아파트	60 ( 12.1)
	연립주택	280 ( 56.5)
	단독주택	152 ( 30.6)
	기 타	4 ( 0.8)
계		496 (100.0)

연립주택이라고 응답해 이러한 형식으로 개발되기를 바라는 것을 알 수 있으며, 아파트 형식에 대한 선호는 가장 낮은 것으로 나타났다.

주택유형은 노인의 주거만족에 중요한 변인으로 평가되고 있는데, 고층아파트 보다는 가든아파트 형식이 노인들의 심리적인 안정감과 주거만족도를 높이는 요인으로 작용하며 (Moore, et. al., 1991), 소비자가 선호하는 주거유형은 고층아파트보다는 연립주택이나 단독주택으로 밝혀지고 있어(홍형욱, 2001a), 본 연구의 결과와 같다. 이러한 일련의 연구결과를 통해 노인공동생활주택 공급시 고층아파트가 선호되지 않을 수 있음을 예측할 수 있다.

하지만 외국의 노인공동생활주택 공급 실태를 보면 대부분 집합주택 형식으로 개발되고 있다. 영국의 보조주택 1형은 연립주택형태로 공급되지만, 보조주택 2형은 엘리베이터가 설치된 저층아파트 형식으로 개발되고 있다. 미국에서도 엘리베이터가 설치되는 가든아파트로 건축되고 있다. 이것은 노인공동생활주택의 서비스 전달을 위해 집합주택 형식을 갖추어야 하기 때문이다. 따라서 노인공동생활주택의 주택유형은 고층아파트형식을 지양하되 일정 서비스가 효과적으로 전달될 수 있는 집합주택 형식으로의 개발을 고려해야 할 것이다.

한편, 수요자 특성별 선호하는 주택유형에 차이가 있는지를 분석하기 위해 교차분석을 실시한 결과, 통계적으로 유의미한 변인이 나타나지 않았다.

### 3. 물리적 특성선호에 따른 소득별 공급방안

본 연구는 주택소비에 직접적인 영향을 미치는 영향변인인 소득을 기준으로 소득과 선호 물리적 특성을 파악하여 소득에 따른 구체적인 공급방안 제시를 시도하였다.

첫째, 이를 위해 소득을 종속변인으로 하고, 선호 물리적 특성을 독립변인으로 하여 회귀분석을 실시하였다. 종속변수인 소득은 연속변수로 처리하였고, 선호 물리적 특성은 개별주택의 크기, 개별공간의 구성, 단지규모, 주택유형의 각각의 응답을 더미변수로 처리하여 총 15개 독립변인을 투입하여 회귀분석을 하였다. 분석결과, 모형의 적합도를 나타내는 F값이 3.25(p<.01)로 나타나 통계적으로 유의한 것으로 분석되었으며, 모형의 설명력을 나타내는 R<sup>2</sup>=0.0461로 전

〈표 9〉 소득에 대한 선호 물리적 특성의 회귀분석(forward)

		종속변인: 소득	
		B 추정값	표준오차
상 수		410.86942*	175.630
개별주택규모	20평이상	237.467***	71.001
단지 규모	30-50가구	138.800*	69.183

\*p<.05, \*\*\*p<.001

체의 4.6%를 설명하는 것으로 나타났다(표 9).

회귀분석결과, 개별주택 규모 20평이상을 선호할수록, 단지규모 30-50가구를 선호할수록 소득이 많을 것으로 예측된다. 하지만, 그 외의 물리적 특성 선호는 소득에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 개별주택의 크기(20평이상)와 단지규모(30-50가구) 이외의 다른 물리적 특성은 소득과는 상관없이 일정 수준 이상의 물리적 특성을 제공해야 한다는 중요한 단서를 제공한다.

둘째, 회귀분석 결과 소득과 물리적 특성 선호와의 관계 추정에 있어 통계적으로 유의미한 차이가 없어 소득에 따른 차이를 보다 명료하게 밝혀내기 위해 수요자의 소득을 10분위<sup>6)</sup>로 구분하고 상위 10%를 상집단, 하위 10%를 하집단, 그 외 집단을 중집단으로 구분하여<sup>7)</sup> 소득 집단에 따른 선호 물리적 특성을 빈도분석을 통해 분석하였다(표 10).

분석결과를 토대로 소득집단에 따른 물리적 특성의 공급방안을 제안하면 다음과 같다.

첫째, 개별주택 규모는 저소득집단은 11-15평을 중점적으로 공급하되, 부부가 거주하는 경우는 16-20평으로 공급한다. 중소득은 11-15평과 16-20평을 비슷하게 개발하여 개인의 상황에 따라 선택할 수 있도록 한다. 고소득집단은 16평 이상을 공급하고, 개인의 상황에 따라 20평이상의 넓은 주택을 선택할 수 있도록 넓은 평수를 개발하여 공급한다.

둘째, 개별주택의 구성에 있어서는 저소득 집단은 1인이 거주하는 경우는 원룸형으로, 부부가 거주하는 경우는 1침실형보다는 2침실형으로 공급한다. 중소득 집단은 1침실형과

6) 소득 10.0%는 100만원, 소득 20.0%는 150만원, 소득 30.0%는 200만원, 소득 40.0%는 205만원, 소득 50.0%는 300만원, 소득 60.0% 300만원, 소득 70.0%는 400만원, 80.0%는 500만원, 소득 90.0%는 소득 600만원으로 분포되었다. 소득을 10분위로 구분해 본 결과, 본 연구의 조사대상의 소득은 150만원부터 400만원까지 그 분포가 매우 조밀하다는 것을 발견할 수 있다.

7) 10분위 분류 결과 최하 집단과 최상 집단인 하위 10%와 상위 10%를 최하층과 최상층으로 구분하였다.

집 단	소 득 범 위	빈도 (%)
저 소득	100만원 이하	65 (13.37%)
중 소득	100만원 초과~500만원 이하	360 (74.07%)
고 소득	500만원 초과	61 (12.55%)



〈표 10〉 소득 집단에 따른 선호 물리적 특성

구 분		저 소득 (100만원이하)	중 소득 (100만원초과-500만원 이하)	고 소득 (500만원초과)	전 체
개별주호규모	10평이하	4 ( 5.97)	25 ( 6.79)	1 ( 1.61)	30 ( 6.04)
	11-15평	32 (47.76)	126 (34.24)	12 (19.35)	170 (34.21)
	16-20평	23 (34.33)	162 (44.02)	29 (46.77)	214 (43.05)
	20평이상	8 (11.94)	55 (14.95)	20 (32.26)	83 (16.70)
	계	67 (100.0)	368 (100.0)	62 (100.0)	497 (100.0)
개별주호구성	원룸형	24 (35.82)	74 (20.22)	6 ( 9.68)	104 ( 21.11)
	1침실형	14 (20.90)	123 (33.61)	22 (35.48)	104 (32.20)
	2침실형	29 (43.28)	162 (44.26)	32 (51.61)	104 (44.87)
	기 타	0 ( 0)	7 ( 1.91)	2 ( 3.23)	104 ( 1.82)
	계	67 (100.0)	366 (100.0)	62 (100.0)	495 (100.0)
단 지 규 모	10가구이내	11 (16.42)	73 (19.95)	6 ( 9.68)	90 ( 18.18)
	10-20가구	25 (37.31)	142 (38.80)	21 (33.87)	188 (37.98)
	20-30가구	11 (16.42)	74 (20.22)	15 (24.19)	100 (20.20)
	30-50가구	10 (14.93)	43 (11.75)	15 (24.19)	68 (13.74)
	50-100가구	5 ( 7.46)	27 ( 7.38)	5 ( 8.06)	37 ( 7.48)
	100가구이상	5 ( 7.46)	7 ( 1.91)	0 ( 0)	12 ( 2.42)
	계	67 (100.0)	366 (100.0)	62 (100.0)	495 (100.0)
주 택 유 형	아 파 트	5 ( 7.46)	48 (13.08)	7 (11.29)	60 (12.10)
	연립주택	39 (58.21)	208 (56.68)	33 (53.23)	280 (56.50)
	단독주택	22 (32.84)	108 (29.43)	22 (35.48)	152 (30.60)
	기 타	1 ( 1.49)	3 ( 0.82)	0 ( 0)	4 ( 0.8)
	계	67 (100.0)	367 (100.0)	62 (100.0)	496 (100.0)

2침실형을 비슷하게 개발한다. 고소득집단은 1침실형과 2침실형을 함께 개발하되 2침실형 위주로 개발한다. 또한, 부부거주시는 소득에 상관없이 2침실형을 제공하는 공급방안이 모색되어야 할 것이다.

셋째, 단지규모는 회귀분석 결과 소득이 높을수록 30-50가구를 선호하는 것에 유의한 통계적인 차이를 보이기는 하였으나, 전반적으로 10-20가구를 선호하는 비율이 가장 높게 나타났다. 따라서 단지규모는 소규모로 20가구 이내로 개발하도록 한다. 다만, 고소득은 좀더 규모가 큰 단지를 선택할 가능성이 있음을 염두에 두는 것이 좋겠다. 이러한 선호사항은 현 법제 하에서 다세대주택<sup>8)</sup>, 다가구주택<sup>9)</sup> 형식으로 충분히 가능할 것이다.

넷째, 주택유형은 소득에 상관없이 모든 집단이 연립주택을 선호하였으며, 그 다음은 단독주택을 선호하였다. 따라서 주택유형은 소득집단에 관계없이 고층아파트 개발을 지양하되 노인 거주자에게 서비스가 효율적으로 전달될 수 있을 정도의 일정 규모의 저층아파트나 연립주택으로 개발하는 것을 기본원칙으로 정해야 할 것이다.

## V. 결 론

본 연구의 결론은 다음과 같다. 첫째, 개별주호는 16-20

평 정도의 어느 정도 넓은 평수로 개발해야 하며, 10평미만의 작은 주택은 가능한 한 그 개발을 지양해야 할 것이다. 또한, 주택의 평면구성은 원룸보다는 1침실이나 2침실과 같이 공간이 구획된 주택유형에 대한 선호가 높을 것으로 보인다. 또한, 주거유형은 대규모보다 소규모를, 주택유형은 아파트보다는 연립이나 단독주택을 선호하는 것으로 나타나 이러한 물리적 특성 선호를 노인공동생활주택 공급시 반영해야 할 것이다.

둘째, 소득과 물리적 특성 선호간의 관계를 분석한 결과, 노인공동생활주택의 물리적 특성에 대한 선호는 소득에 따라 집단간 큰 차이가 없으므로 저소득층에게도 일정수준 이상의 주택을 공급해야 할 것이다. 이를 위해서는 노인공동생활주택의 건설기준과 건축의 기본 방향을 제정하도록 하고, 저소득층이 구입 또는 임차가 가능하도록 정부나 지자체의

8) 다세대주택: 주택으로 쓰이는 1개 동의 연면적(지하주차장 면적을 제외한다)이 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택(건축법시행령 별표 1)

9) 다가구주택: 다음의 요건 모두를 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다. (1) 주택으로 쓰이는 층수(지하층을 제외한다)가 3개층 이하일 것. 다만, 1층 전부를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티부분을 층수에서 제외한다. (2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660제곱미터이하일 것 (3) 19세대 이하가 거주할 수 있을 것(건축법시행령 별표 1)

적극적인 임대주택 공급과 저소득층용 노인공동생활주택을 공급하는 민간업자에 대한 건설비 지원이 절실하다고 본다. 또한, 차상위 계층을 위해서는 임대료의 일부를 보조하는 차등적 재정 지원을 하는 제도적인 전략이 필요할 것이다.

## ■ 참고문헌

- 김유일(1988). 주거만족도에 관한 경험적 연구. 한양대학교 대학원 박사학위논문.
- 김태일(1995). 유료노인복지주거시설의 계획조건에 관한 연구-서울 거주 노인계층의 성향분석. 대한건축학회논문집, 11(10), 19-27.
- 박근형, 양우현(1996). 노인을 위한 도시 공동주택의 계획방향에 관한 연구. 대한건축학회논문집, 12(1), 13-21.
- 박희진, 양세화, 오찬옥(2003). 노인시설의 단위주거에 대한 요구분석. 한국실내디자인학회논문집, 36, 44-51.
- 신광영(2003). 계급불평등과 도시공간-서울시 사례 연구. 서울시정개발연구원. 서울시 사회계층과 정책수요 (1-17). 서울: 서울시정개발연구원.
- 오찬옥(1993). 중년층의 선호성향을 통해 본 노인주거모델. 연세대학교 대학원 박사학위논문.
- 유병선(2005). 노인공동생활주택 공급 및 관리모델 개발방향에 관한 연구. 경희대학교 대학원 박사학위논문.
- 이인수(1997). 노인주거와 실버산업. 도서출판: 하우.
- 이 현, 진미윤(1995). 특수수요계층의 주거선호에 대응하는 주택건설 및 공급방안. 대한주택공사 주택연구소.
- 정희수, 권혁일(2004). 생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구. 주택연구, 12(1), 5-25.
- 조은정(1994). 신세대소비자의 주거가치와 주거선호-신호주거를 중심으로. 서울대학교 대학원 박사학위논문.
- 홍형옥(2001a). 노인공동생활주택에 대한 태도와 선호 -한국에서의 노인생활지원주택 개발 방향을 중심으로-. 한국가정관리학회지, 19(5), 147-166.
- 홍형옥(2001b). 영국의 노인공동생활주택에 대한 검토. 한국가정관리학회지, 19(4), 49-68.
- Arias, E. G. (1993). User group Preferences and Their Intensity: the Impacts of Residential Design. Arias, E. G(ed), *The Meaning and Use of Housing: International Perspectives, Approaches and Their Applications*(pp. 169-199). Vermont: Ashgate Publishing Company.
- Chavis, D., & Wandersman, A. (1990). Sense of community in the urban environment. *American Journal of Community Psychology*, 18, 55-79.
- Gans, H. (1968). *People and Plans*. N.Y.: Basic Books.
- Hong, H. O., & You, B. S. (2003). Developing orientation of senior congregate housing in Korea-Focused on the opinion of middle aged group in their 50s. *Architectural Research, Journal of the Architectural institute of Korea*, 5(1), 49-59.
- Kahn, A. J., & Kamerman, S. B. (1976). *Social Services in International Perspectives*. DHEW.
- Lawton, M. P. (2001). The physical environment of the person with Alzheimer's disease. *Aging & Mental Health*, 5(Supplement 1), 56-64.
- McCarthy, C., & Saegert, S. (1978). Residential density, social overload, and social withdrawal. *Human Ecology*, 14, 6-23.
- Moos & Lawton (1986). The physical environment of the person with Alzheimer's disease. *Ageing & Mental Health*, 5, 56-64.
- Nasar, J. L., & Farokhpay, M. (1985). Assessment of activity priorities and design preferences of elderly residents in public housing: a case study. *The Gerontologist*, 25, 251-257.
- Oldman (1990). *Moving in Old Age: new directions in housing policies*. London: HMSO.
- Regnier, V. A. (1994). *Assisted Living Housing for the Elderly: Design Innovations from the United States and Europe*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Reynolds, S. G., & beamish, J. O. (2003). Residential satisfaction of older adults in age-segregated facilities. *Housing & Society*, 30(1), 33-50.
- Robinson, J. W., Thompson, T., Emmons, P., & Graff, M. (1984). *Towards an Architectural Definition of Normalization: Design Principles for Housing Severely and Profoundly Mentally Retarded Adults*. Minneapolis: University of Minnesota, Department of Psychoeducational Studies.
- Sikorska, E. (1999). Organizational determinants of resident satisfaction with assisted living. *Gerontologist*, 39(4), 450-456.
- Timko, C., & Moos, R. (1990). Determinants of interpersonal support and self-direction in group residential facilities. *Journal of Gerontology*, 45, 184-192.
- Zaff, J., & Delvin, A. S. (1998). Sense of community

in housing for the elderly. *Journal of Community Psychology*, 26(4), 381-398.

Zeisel, J. (2002). The story of housing for old people in north America. International Symposium,

May 7, 2002 "*Direction of Housing & Service Development in Aging Society*", 54-59.

---

(2005년 5월 2일 접수, 2005년 12월 1일 채택)