

실버타운 사례를 통한 공용공간 구성에 관한 연구

A Study on The Spatial Organization of Public Area in Silver Town

최 웅* / Choi, Ung
이상호**/ Lee, Sang-Ho

Abstract

The aged population increasing rapidly, the population rate of over 65 years old was over 7.5% in 2000 in Korea and it means that Korea is aging society. Increasing participation of woman in public affairs, becoming a nuclear family and increasing old aged people who want to stand alone brought about more the old households. But the aged welfare accommodation are still insufficient and more facilities accommodating the aged should be built. 80.5% of people according to poll by the Ministry of Health and Welfare responded the support of the aged is a serious problem in Korea. This result indicates the reality that the system for the aged are unsatisfied. Although these situations made a new concept of 'silver-town' of the welfare facility for the aged, it is under a transition in the aspect of the social system and the architectural aspect as well. This study will select good examples among facilities in the metropolitan area, analysis space and propose reasonable program.

키워드 : 실버타운, 퇴직자 커뮤니티, 노령자주거

Keywords : Silver town, Retirement community, Housing for Aging

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

인류에 있어서 21C의 새로운 문제들 중에 “고령화 되어가는 사회를 어떻게 이끌어 나아가야 하는가!” 라는 것이 중요한 문제로 나타나고 있다. 특히, 우리나라는 급속히 고령화 사회로 치달고 있어서 사회 전반 분야에 있어서 충분히 인식은 하고 있음에도 이에 대한 준비가 심각하게 미흡한 실정이라고 할 수 있다.

고령화 사회에 있어서 노인의 주거 환경은 생활의 유지를 위한 것이 아니라 생활의 질에 대한 주거 환경에의 욕구가 점점 높아지게 되면서 매우 중요한 문제가 되었다. 또한 이제까지의 고령화 사회의 주거 문제는 많은 부분이 공공의 책임아래 해결되어 왔다. 그러나 현재는 사회의 변화에 의해 고령자 자신이 문제를 해결하는 추세가 늘어가고 있고, 기존의 공공 노

인시설로는 이들 요구를 충족시킬 수 없게 되었다. 또한, 시설적 측면 뿐 아니라 사회적 영역 속에서도 사회와의 접촉을 통한 노후 생활에 대한 기대가 높아져 가고 있다.

본 연구는 이러한 사회적 현실 속에서 노인주거복지시설 중 국내의 성공적인 실버타운 사례들의 내부공간의 건축적 특성을 분석하고 아직까지도 산재해 있는 실버타운의 건축계획상의 문제점을 도출하여 앞으로 실버타운을 계획할 경우 공간계획에 있어서 방향을 제시할 수 있는 자료가 될 수 있도록 하는데 그 목적이 있다.

12. 연구의 내용 및 방법

본 연구는 우리나라 국민의 인식이 많이 좋아지고 있는 노인주거복지시설들 중에서 실버타운의 개념을 정립하기 위하여 먼저 선행되어진 학술논문 및 관련된 문헌을 통하여 정의하고, 각 시설들의 공간 구성에 있어서 특성을 분석한다. 노인주거복지시설에서 공간의 기능적 단위와 영역의 구성에 있어서 사회화의 의미를 포함 할 수 있는 공간구성 요소를 제시하여 주거와 사회와의 관계를 증대시키고자 한다.

* 정회원, 홍익대학교 건축공학과 박사수료

** 정회원, 홍익대학교 건축공학과 교수

이를 위해 첫째, 노인의 정의 및 제 특성을 이해하고 둘째로 노인주거의 복합적 의미인 실버타운의 개념을 정립하며 셋째로 문헌을 통하여 내부공간의 구성형태를 이해하고, 사례를 통하여 실버타운 내부공간의 영역성과 소요공용공간의 구성형태를 재분석하고 각 시설들의 공용공간 구성의 특성을 비교하여 추후에 계획되는 시설들에 적용할 수 있도록 하고자 한다.

2. 노인과 노인주거

2.1. 고령화 사회와 노인주거

UN에서 정한 기준으로 볼 때 65세 이상을 노인이라 정의하고, 65세 이상의 인구가 전체인구의 7% 이상일 때 고령화 사회(Aging Society)로, 14% 이상일 경우 고령 사회(Aged Society), 20% 이상일 경우 초고령 사회(Super-Aged Society)로 정의 한다. 그리고 고령사회에 진입하는데 <표 1>¹⁾와 같이 한국-19년, 일본-24년, 미국-71년, 프랑스-115년이 소요된(될) 것으로서, 우리의 경우는 급격한 변화로 인하여 심각한 사회적, 경제적 문제를 야기할 것으로 예견하고 있다.

<표 1> 주요국의 인구 고령화 추이

구 분	한국	일본	미국	프랑스
고령화 사회에서 고령사회 진입 소요 연수	19	24	71	115
고령화 사회(Aging Society) 진입 년도	2000	1970	1942	1864
고령사회(Aged Society) 진입 년도	2019	1994	2013	1979

(1) 노인의 주거심리와 공간의 특성

우리나라의 노인을 위한 시설은 1960년대의 노인정을 시작으로 노인학교, 양로원(1970년대) - 노인복지관(1980년대) - 유료노인복지시설(1990년대)에 이르러 <표 2>에서보는 바와 같은

<표 2> 노인 복지 시설의 종류

분 류	시 설 종 류
노인주거 복지시설	-양로시설 -유료양로시설 -실비양로시설 -실비노인복지주택 -유료노인복지주택
노인의료 복지시설	-노인 요양시설 -유료노인요양시설 -노인전문요양시설 -노인전문병원 -노인요양양상시설 -노인전문요양시설
노인여가 복지시설	-노인복지회관 -노인교실 -노인휴양소 -경로당 -노인휴양소
재가노인 복지시설	-가정봉사원 파견시설 -실비주간 보호시설 -주간보호시설 -단기보호시설

*무료양로시설-65세 이상의 노인을 입소시켜 무료로 급식 및 기타 일상생활에 필요한 편의를 제공(총파양로원, 혜명양로원, 청운양로원, 시립양로원 등). *실비양로시설-노인을 입소시켜 저렴한 요금으로 급식 기타 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설(은빛마을, 벨벳타운양로원, 요안나의집, 복지마을 등). *유료양로시설-노인을 입소시켜 급식 기타 일상생활에 필요한 편의를 제공하고 이에 소요되는 일체의 비용을 입소한 자로부터 수납하여 운영하는 시설(서울시니어스타워, 콘사랑, 은빛천사복지, 유당마을, 노블카운터, 초원의집, 유무상동마을, 골든밸리 등). *실비노인복지주택-보건복지부장관이 정하는 일정소득이하의 노인에게 저렴한 비용으로 분양 또는 임대 등을 통하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설. *유료노인복지주택-인에게 유료로 분양 또는 임대 등을 통하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설(서울시니어스강사타워, 서울시니어스 타운, 흰돌실버타운, 임호시니어타운, 낙원대실버타운 등).

'노인이 신체적, 정신적, 사회적으로 편안하고 안락한 상태가 이 다양한 시설이 설치되기에 이르렀다. 이러한 노인복지 시설되도록 하기 위하여 노인문제를 예방하고 해결하기 위한 공적·사적인 조직체계를 통하여 노인생활 전체를 제도적으로 보장하기 위한 종합적인 대책²⁾을 마련하려는 것이라고 할 수 있다.

노인전용시설이 노인들의 주거생활 유지에 유익하다고 생각하는 점은 노인들의 지능, 기억력, 학습능력 등의 정신기능들이 저하되고 신체적·사회적 변화, 특히, 우울증적 경향이 증가하고, 의존성, 수동성, 보수성 및 경직성이 강하게 나타나며, 과거 지향적이고 자아 중심적 경향이 증가하는 문제들을 특별한 외출이 필요 없이 노인주거시설 내부에서 쉽게 체크할 수 있는 것과 갖춰진 문화시설, 종교생활의 기회, 자원봉사자의 방문, 노인들끼리의 바둑대회 등을 통하여 사회적 활동을 행하게 할 수 있다는 것이다.

이러한 사실로 미루어 볼 때 노인주거시설이 노인들에게 갖는 의미는 자연적 환경의 영향으로부터 신체를 보호하고 의식주를 해결하는 1차적 공간의 기능을 초월하여 일상생활 및 의료관리, 그리고 노인들만의 동질성이 보장된 문화 활동의 혜택을 누리며 자녀에게도 부양의 부담을 덜어주는 복합적 기능의 사회적 공간이라는 것이 자명해진다고 하겠다.

(2) 주거환경과 여가환경

현대 의학기술의 발달, <표 3>³⁾와 같이 노령인구의 증가, 여성인구 취업의 증가, 젊은 세대의 가치관 변화와 함께 노인문제가 심각한 사회문제로 대두되었다. 현대인은 대부분 도시에서 생활하기를 희망한다. 노인들 또한 그들의 지역사회에서 지속적인 거주를 희망하며 새로운 생활환경의 적응력이 낮은 특성으로 인해 더욱 그러하다. 그러나 도시의 환경은 노인생활에 장애요인이 되는 요소들이 산재하며 더불어 도시노인의 의미 변화로 주거환경에 대한 불만과 요구는 증대되고 있는 실정이다.

노인에게 있어서 일상생활 대부분의 행위가 곧 여가라는 관점에서 보면, 노인이 이용하는 대부분의 공간은 여가시설로 간주 할 수 있기 때문에 노인의 생활전반에 따른 여가 환경은 그들의 삶의 질을 평가하는 척도가 되는 중요한 요소라 할 수 있다. 또한 노인들은 직업 활동에서 벗어나 대부분의 시간이 여가시간으로 이러한 여가시간은 노인들의 사회화를 이루는 시간이라 말할 수 있다.

<표 3> 연령별 인구 구성비

(단위: 천명)

구분/년도	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030	2040
전체 인구	32,241	38,124	42,869	47,008	49,220	49,956	49,330	46,743
65세 ~69	429	624	901	1,381	1,797	2,590	3,759	3,880
70세 ~79	462	654	992	1,530	2,588	3,354	5,429	6,611
80세 이상	101	178	302	483	969	1,877	2,711	4,450
비 율	3.0	3.8	5.1	7.2	10.9	15.7	24.1	32.0

2)한국 노인복지론, 학지사, 2005, 박차상 외, p.61

3)통계청, 연령별 인구 구성 추계자료, 2005. 01

1)21세기 국내외 노인복지와 실버산업, 대왕사, 2004, 이인수 외, p.14

(3) 노인주거의 의미

노년계층의 사회적인 성격을 형성하는 가장 중요한 사항은 그들이 둘러싸인 환경의 변화는 없는데 반해서, 새로운 사회에 대한 역할 전이의 필요로 인해 발생하는 심리적 고통에 관한 것이다. 이 계층의 사회적 활동과 정년퇴직 후의 직장소유에 대한 요구도는 상당히 높게 나타난다. 이러한 현상은 노화현상에 따른 노인들의 비 활동성이 자신의 욕구가 아닌 사회적 추방의 결과이고, 은퇴한 노년층의 경우에 있어서 증가되는 여분의 시간이 고독, 소외감을 느끼는 계기가 될 수 있음을 나타낸다.⁴⁾

이러한 노년기에 발생하는 심리적 요소는 노인이 거주하는 주거에서 많은 영향을 받게 되며, 그 속에서 새로운 사회화를 형성하게 된다. 그러므로 노인에게 있어서의 주거는 젊은 계층에 있어서의 그것과는 달리 특별한 공간을 두어 여분의 시간을 노인들로 하여금 함께하게 하고, 주변지역 사람들과도 또한 함께 할 수 있도록 계기를 만들어 주어야 한다.

2.2. 실버타운의 개념 및 공용공간

(1) 실버타운의 형성배경 및 개념

실버타운이란 용어는 새로 만들어진 신조어이다. 서양에서는 건강한 퇴직노인들의 공동 생활체를 뜻하는 '리타이어먼트 커뮤니티(retirement community)'나 중풍과 치매 등 만성질환을 앓는 노인에게 의료 서비스를 제공하는 '너싱 홈(nursing home)'으로 통용된다.

실버타운은 우리나라의 경제가 발전하면서 직장을 가지는 여성인구의 증가와 사회적인 분위기로 인한 저출산율과 핵가족화 등의 문제를 원인을 둔 우리사회의 고령화와 노령층과 자녀 세대의 갈등 그리고 평균수명의 연장으로 인해 건강하고 경제력이 있는 노령층의 증가로 인하여 노령인구를 위한 독립된 주거형태가 요구되었다. 이에 부응하여 민간단체나 개인이 설치할 수 있게 1993년 노인복지법을 개정함으로써 유료노인주거복지시설이 많이 생겨나고 있다. 이 시설들은 많은 수가 시설내부에서 수용자들의 건강을 체크할 수 있도록 의료시설을 포함하고 있어 건강에 불안감을 느끼고 있는 노령층의 건강을 수시로 체크하도록 하고, 노인여가복지시설에서 이용할 수 있는 시설들을 공유시설로 함께 설치하여 여가생활을 주거공간 안에서 즐길 수 있도록 함으로서 좋은 반응을 얻는 실버타운이 형성되기에 이르렀다.

이러한 실버타운은 노인들이 의식주 및 여가활동, 기본의료관리를 주목적으로 입주하는 통합형 목적의 노인주거시설로서 그 규모와 형태는 매우 다양하다. 특히, 대규모의 실버타운은 하나의 시설이 아니라 단독주택, 아파트, 연립주택, 양로시설, 요양시설 등 다양한 형태의 시설들이 상호 협조체제를 유지하

<표 4> 유료노인양로시설과 복지주택의 비교

시 설 분 류	유료노인 복지시설	유료노인복지주택
입주자격	60세 이상	60세 이상
시설의 소유권	법인이 소유함	입주자가 소유가능
입주보증금	有	有
임대보증금	有	無

며 형성된 공동주거이다. 이러한 시설들은 주로 노인복지법상의 유료노인양로시설과 유료노인 복지주택에 해당되며 다양한 생활지원 서비스시설, 의료시설, 관리시설을 포함하여 형성된다. 이 두 시설은 거의 같은 용도와 목적으로 설립되어지고 있

으나, <표 4> 에서 보는바와 같이 두 시설 사이의 가장 큰 다른 점은 입주자들에게 시설에 대한 소유권이 주어질 수 있는지 여부에 의해 구분이 되고, 설치 기준은 <표 5> 에서와 같은 차이를 보이고 있으나 현재 운영되고 있는 도심형 유료시설들의 공용공간은 차이가 없이 기준보다 더 풍요로운 편의시설 및 공간들을 제공하고 있다.

<표 5> 설치기준

구 분	유료양로시설	유료노인복지주택
거실	●	●
사무실 및 숙직실	●	●
식당 및 조리실	●	
세면장 및 목욕실	●	
세탁장 및 건조장	●	
오락실	●	●
화장실	●	
의무실	●	●
창고 및 부속시설	●	
급수 및 배수시설	●	●
등화설비	●	●
소화설비	●	●
면회실(상담실)	●	
매점(편의점)		●
경보장치		●
취사실	●	
관내방송설비	●	
입소정원	5인 이상	30세대 이상

(2) 실버타운의 종류

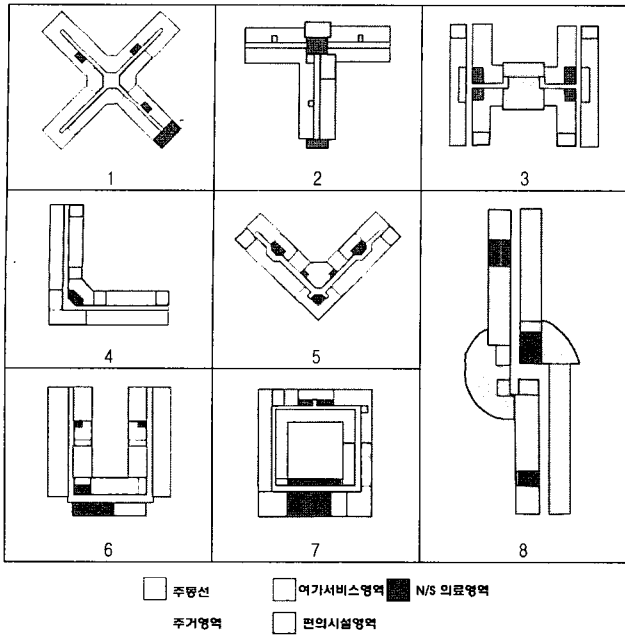
실버타운은 입지에 의하여 크게 세 가지로 도심형, 근교형 그리고 전원형으로 구분할 수 있다. 전원형은 대도시에서 멀리 떨어져 있어서 경제적인 반면에 입주자들이 이용하는데 있어서 불편한 점이 따른다. 하지만 농촌의 넘치는 노령인구를 흡수할 수 있어서 지방자치단체가 주축이 되어 미래에 많은 타운이 형성될 것이라고 기대된다. 근교형은 대도시에서 인접한 지리적 위치에 형성이 되는데 비교적 부지를 확보하는 문제에 있어서 도심형보다 유리한 장점이 있어서 많이 형성되고 있는 추세다. 도심형은 아직까지도 많이 작용하고 있는 우리나라의 사회적 관념상 부모를 멀리 입소시키는 것이 바람직하지 않은 것으로 받아들여지기 때문에 선호대상이 되고 있으나 점차 개선될 것으로 보인다. 또한, 도심형 실버타운은 모든 시설이 실내에 자리하게 되기 때문에 실내공간을 위주로 생활하기를 원하고 도시의 문화생활을 즐기기를 원하는 계층에게 바람직하다. 그러나 넓은 부지의 확보와 지가가 너무 높다는 문제가 있어 새로운 시스템을 개발해 내야하는 당면 과제를 안고 있다.

(3) 실버타운의 내부공간 구성형태

공용공간은 건강하고 활동적인 노인들에게는 많은 필요성을

4)대한주택공사, 미래주택 2000, 대한주택공사, 1993, pp.57-59

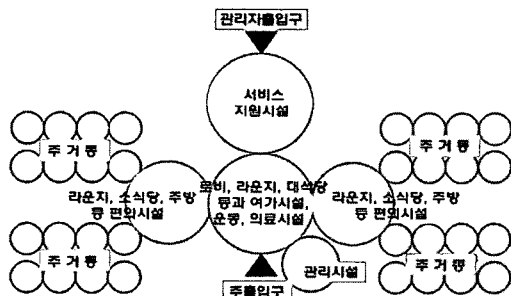
<표 6> 실버타운의 내부공간 구성형태에 의한 분류



느끼지는 못하지만 점차 기력이 쇠약해짐에 따라 외출이나 친구를 만나는 일, 음식을 만드는 일 등이 힘겨워지게 된다. 이러한 노인들의 사회화를 실현하는 영역으로 공동사용 및 행동을 함께하는 개념을 통하여 동년배 노인들 사이의 유대강화와 사회적 활동을 융통성 있게 행할 수 있도록 하며, 생활에 적합한 물리적 환경을 조성하는 것이 공용공간이다. 또한 공용공간은 노인들이 흔히 접하는 소외감으로부터 벗어날 수 있도록 계기를 마련해주는 심리적 안정을 위한 중요한 영역이라 할 수 있다. 실버타운은 <표 6>⁵⁾에서와 같이 내부공간의 공용공간의 구성 형태에 따라서 전체의 형태가 변화하며 분류할 수가 있다. 이러한 형태는 내부의 공용공간의 배치상태에 의존하므로 공용공간의 배치에 따라서 형태가 달라진다.

(4) 실버타운 내부공간의 구성

실버타운의 내부공간 구성요소로서는 로비, 라운지, 레스토랑 등의 편의시설과 의료 및 여가시설, 관리시설 및 주거공간으로 구분할 수 있다. 그리고 이 사회적 공간들을 중심으로 <그림 1>에서와 같이 개인적 주거공간이 공존하는 형태를 가진다.

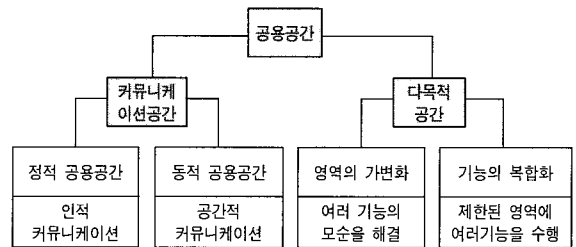


<그림 1> 실버타운의 공간구성도

이러한 구성의 실버타운은 관리시설을 사회적 공간으로의 접근성을 고려하여 인접 배치한다. 이러한 사회적 공간은 실버타운 내에서 노인의 다양한 욕구와 그룹별 활동을 수용할 수 있으며, 노인에 있어서 사회화를 촉진시키는 공간을 영역화한 것이라 할 수 있다.

(5) 공용공간의 계획

초기의 노인주거시설에서는 주거공간이 주를 이루는 형태였던 것과는 달리 현대의 실버타운의 공용공간의 개념은 노인들의 건강과 일상생활, 사회적 교류 공간으로 설정이 됨으로 인하여 주시설로 자리하고 있다. 이러한 공용공간은 <그림 2>과



<그림 2> 공용공간 구성도

같이 크게 두 영역으로 커뮤니케이션을 위한 공간과 목적을 가지고 설치되는 공간영역으로 구분할 수 있고, 정적공간은 인적인 교류를 할 수 있는 공간을 말하고 동적 공간은 공간과 공간을 연계해 주는 공간을 말한다. 이러한 공간들은 영역별로 구분하여 각 공간의 특성에 적합한 성격을 부여하여 계획되어야 한다.

서비스별 공용공간의 소요실들은 <표 7>에서 보는 바와 같이 법정 소요실은 매우 단순하게 규정되어 있으나 현재 조사대상에 포함된 시설들은 대부분 매우 다양한 실들을 입주자들에게 제공하고 있는 것으로 분석되었다.

<표 7> 서비스별 소요실

구분	프로그램	소요실	
		법정 소요실	현재시설들의 소요실
관리시설	-사무관리, 상담	-사무실, 숙직실	-프론트, 상담실, 사무실, 응접실, 회의실, 직원석당, 락카, 화장실, 창고
	-시설관리	-설비실(급배수, 동화,소화)방송실	-방재, 배선실, 휴게실, 검수실
의료서비스시설	-건강관리 서비스 : 건강진단, 검사 -의료서비스 : 진찰, 치료, 운동처방 -보건서비스 : 건강증진, 영양관리	-의무실	-진료실, 처치실, 검사실, 물리치료실, 약국 -사무실, 휴게실, 재활치료실, 화장실, 린넨실, 상담실, 창고
	-생활서비스 : 식사, 청소, 세탁	취사실, 식당, 조리실	-세탁실, 식당, 주방, 창고
생활지원서비스시설	-교양, 문화, 여가 : 독서, 강연, 서예, 컴퓨터 -스포츠, 오락 : 장기, 바둑, 당구, 게이트볼, 에어로빅, 수영, 헬스, 사우나	매점(편의점), 면회실, 화장실	도예실, 도서실, 음악실, 체육실, 컴퓨터실, 시청각실, 수영장, 사우나, 게이트볼장, 당구장, 다목적실, 식당, 주방, 로비, 동호인실, 미용실, 화장실

5)Bradford Perkins, Eric Cohen 외 2명, SENIOR LIVING , Wiley, 2004, pp.122-123

3. 실버타운의 사례 분석

우리나라의 노인복지에 관한 시설들은 주로 종교단체에서 대부분 주도해 온 것이 현실이었으며, 1993년 이후 유료복지시설들을 개인이나 법인으로 하여금 설치할 수 있도록 법규를 개정⁶⁾하여 많은 시설들이 생겨나기 시작했다. 하지만 경영자 측의 경제적인 부실로 인하여 노인들에게 피해를 주는 사례⁷⁾가 빈번하게 생겨나는 문제점을 노출시키기도 했다. 그러나 실버노인 복지주택을 제외하고 전국에 518개의 시설이 설립되어 노령인구를 맞아들이고 있어서 긍정적인 면을 보여주고 있다.

3.1. 조사대상시설의 분석

조사대상 시설은 수도권에 위치한 실버타운 중 비교적 활성화되고 높은 입주율을 보여주고 있는 4개 시설의 사례들을 선정하였다. 선정된 시설들의 내부공간의 공용 공간을 분석한 결과 <표 8>과 같은 결과가 도출되었다.

<표 8> 조사대상 시설의 입주자 이용 실내공용공간의 구성요소 비교

입주자용 공용공간	도심형 및 근린형 시설(수도권)			
	<A>시니어스 타워 (복지주택)	시니어스타워	<C>시니어스타운	<D>시니어스타운
운동 시설	수영장	●	●	●
	헬스, 사우나	●	●	●
	당 구 장	●	●	●
	게이트볼장	●		
편의 시설	기 타		미니골프	스포츠센터
	로 비	●		●
	공용 화장실	●	●	●
	방 문 자 대 기 실	●	●	●
	시청각실	●	●	●
	식 당	●	●	●
	편 의 점	●	●	●
	다목적실	●	●	●
	세 탁 실			●
	미 용 실	●	●	●
	개 인 창 고	●		●
	동호인실	●	●	●
	컴퓨터실	●	●	●
	다목적실	●	●	●
	도 서 실	●	●	●
취 미 실	●	●	●	
의료 시설	약 국	●	●	●
	의사실	●	●	●
	NS	●	●	●
	물리치료실	●	●	●

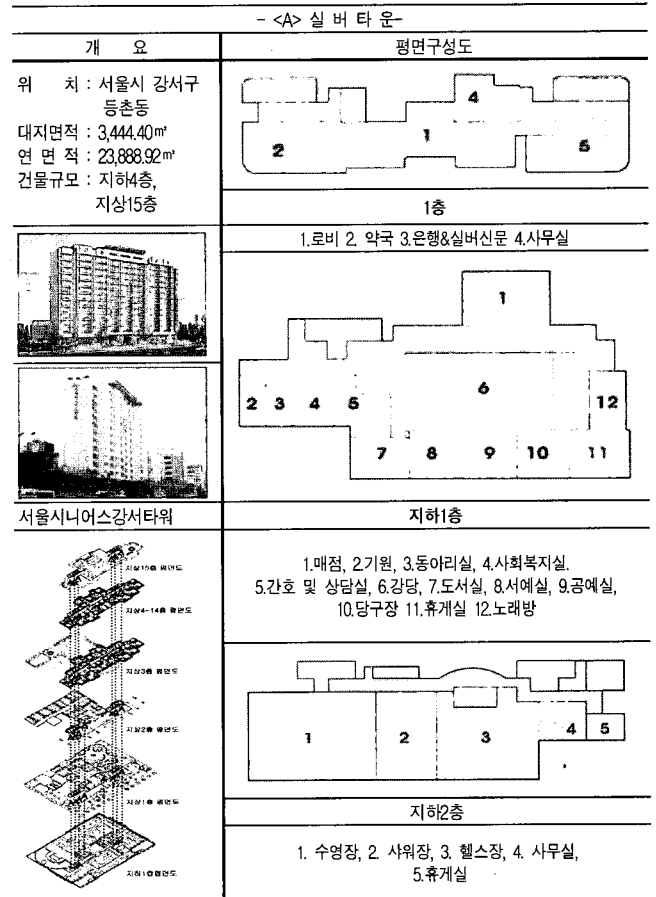
6)1989년 12월 1차 개정, 1993년 2차 개정, 1997년 3차, 1999년 4차, 2000년 5차 개정

7)2002년 경남 합천의 K실버타운과 강원도 양양시 보리수마을의 한 양로 시설 등 2곳이 자금난에 쫓겨 경매에 들어간 상태로 경북도내에는 경주를 비롯해 김천과 안동, 울진 등 4곳에 이와 같은 유료 양로원이 운영되고 있다.(영남일보, 2005.10.16)

(1) <A> 실버타운

김포공항으로 이어지는 공항로변에 위치하고 있는 <A>실버타운은 서울시내에 설치된 최초의 도심형 유료노인주거복지주택이다. 이 시설의 SITE는 전면에 40M 도로, 후면에 8M 도로가 면해있다. 전면의 대로로 인한 소음이 노인주거복지시설로서는 큰 단점으로 판단되어지지만 서울시내에서 분양되어지는

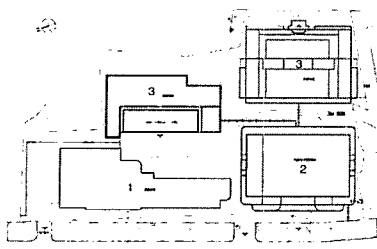
<표 9> 실버타운 사례-1



최초의 유료노인주거복지주택이란 잇점을 안고 설립되었다. 내부시설로는 전면에는 주거동이 자리하고 후면에는 89병상과 내과 외과 및 대장항문 크리닉 등의 진료과목을 가진 병원이 자리하고 있다. 주거동의 1층에는 로비, 사무실, 약국, 은행이 자리하고 지하1층에 대강당, 당구장, 동호인실, 노래방, 도서실, 간호사실, 매점 등, 지하2층에는 헬스와 수영장, 사우나, 이미용실, 및 사무실 등 지하공간에 주로 서비스 영역을 배치하였다. 2-14층에는 주거공간이 설치되어 있고, 15층에는 레스토랑이 자리하고 있다.

(2) 실버타운

서울시내에 첫 번째로 세워진 고층형 도심실버타운인 실버타운은 왕복 4차선(30m)의 대로에 면해 있고, 전면과 후면의 레벨 차이가 9m이상 되는 심한 경사를 가지고 있다. 기존의 병원시설이 대지에 바로 연결되어 있는 큰 장점을 지니고 있으며, 도로변에는 주거동이 설치되어 있고, 주거동 후면에는



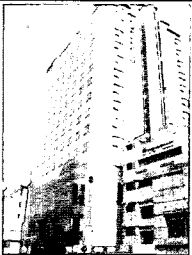
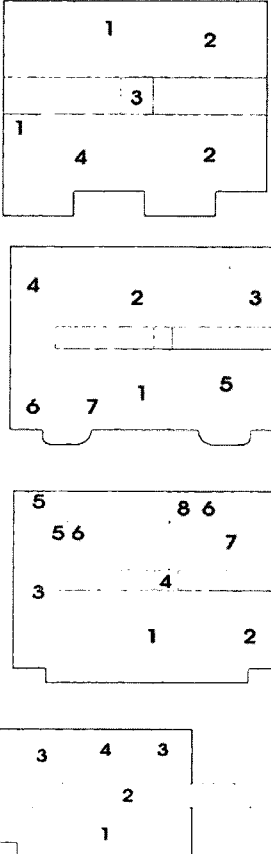
<그림 3> 배치도

너싱홈이 설치되어 있다.

이 시설은 기존의 병원 시설에 세 부분(주거동, 타워파크, 요양시설)이 모두 순차적으로 증축되어 형성된 시설임에도 모두 실내에서 이동할 수 있도록 서로 연계되어져 있어

서 이상적인 도심형의 예를 보여주고 있다. 공용시설의 구성은 <표 10>에서 보는 것과 같이, 1층에는 로비와 방문객들을 위

<표 10> 실버타운사례-2

개 요		평면구성도	
위치: 서울시 중구 신당동 대지면적: 3,450.65㎡ 연 면 적: 13,651.57㎡ 건물규모: 지하층 지상 14층			1층 평면도 1. 사무실 2. 실버마트 3. ELV. 홀 4. 로비&라운지 2층 평면도 1. 휴게실 2. 라운지&당구장 3. 식당 4. 도서실 5. 다기능실 6. 온돌방 7. 오디오실 3층 평면도 1. 식당 2. 연회실 3. 주방 4. ELV. 홀 5. 창고 6. 전산실 7. 라운지 8. 사무실 14층 평면도 1. POOL 2. 홀 3. 사우나 4. 파우더룸

한 라운지, 카운터, 노인들을 위한 물품을 구매할 수 있는 실버마트, 상담실이 위치하여 입주자들의 편의와 security를 동시에 보장할 수 있도록 공간이 배치되었다. 또한 2층에는 강당, 당구장&도서실, 서예실, 시청각실, 컴퓨터실, 동호인실, 가족의 방문을 대비한 식당 등을 배치하여 입주자들의 여가와 가족의 방문시 즐길 수 있도록 하였다. 3층에는 대식당, 라운지, 사회복지사실, 등이 자리하며, 14층에는 수영장, 사우나, 미니골프 연습장, 휴게실 등의 공간이 마련되어 있다. 뒤편에 증축되어진 너싱홈은 일반실(전용10.2평-26개실), 특실(19.54평-2개실), 발코니형 VIP실(19.54평-1개실)로 구성되어져 있으며 전면의 실버

타운과 브릿지를 통하여 연결되어진다.


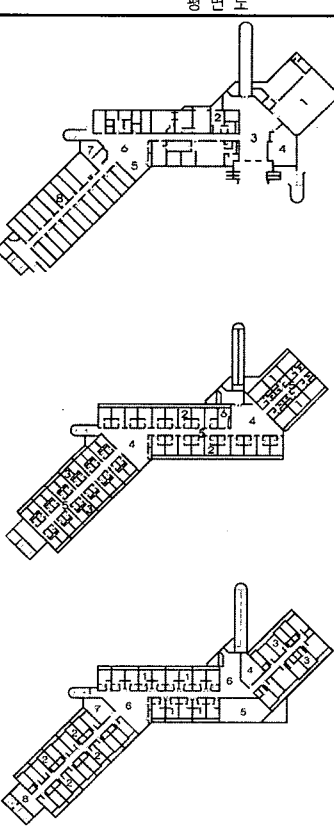
(3) <C> 실버타운

국내 최초의 유료노인주거복지양로시설인 <C>실버타운은 수원시 장안구 조원동에 위치하며, 조그마한 야산을 뒤로하고 있는 한적하고 조용한 장소인 3,308평의 대지에 연면적 2,178평으로 건축되어 있다. 106세대로 이루어져 있는 이 시설은 근교형 이면서 저층형이기 때문에 노인들이 이용하기에 적합한 구조를 가지고 있고, 16평형, 21, 28, 32, 41, 49평형 등 선택할 수 있는 다양한 평형과 1~5인실 등 다인실도 마련되어져 있다. 1층에는 식당과 이미용실, 사우나실, 매점, 휴게실, 간호사실 로비 및 상담실, 의원이 자리하고 2층에는 당구장, 휴게실 3층에는 대강당, 세미나실, 시청각실, 생활체육실 등이 다른 시설들과는 달리 주거공간과 혼재되어 있다.

(4) <D>실버타운

<D>실버타운은 유료양로시설 2개동(지하3층과 지상20층)에 542개의 UNITS와, 197개의 BEDS 규모의 유료노인 요양시설(지상6층)과 단지의 중앙에 입주노인들의 취미, 오락 활동을 위한 입주노인의 전용공간 그리고 입주자들의 소외와 고독과 외로움을 조금이라도 해소하기 위해 지역주민과 함께하는 공간, 직원들을 위한 공간이 혼재되어 있는 생활문화센터(지하4층, 지상4층 규모) 그리고 건강관리 및 증진을 위한 스포츠센터(지

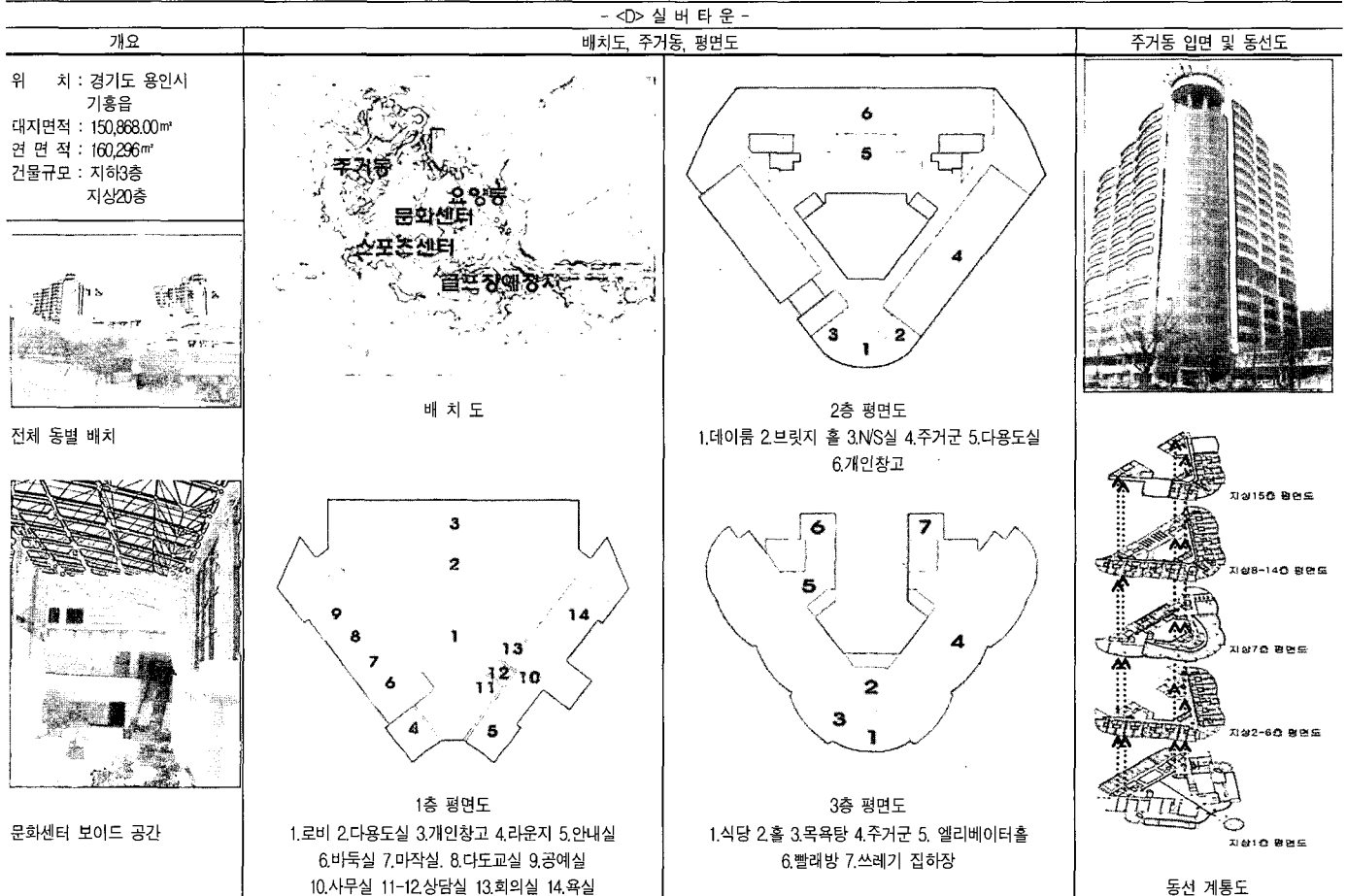
<표 11> 실버타운사례-3z

개 요		평 면 도	
위치: 경기도 수원시 장안구 조원동 연 면 적: 1,314.60㎡ 건물규모: 지상 3층, 지하층			1층 평면도 1. 대식당 2. 이,미용실 3. 로비 4. 휴게실 5. 휴게실 및 중식당 6. 홀 7. 부속의원 8. 사무실 2층 평면도 1. 49평형 2. 21평형 3. 16평형 4. 휴게실 5. 복도 6. 당구장 3층 평면도 1. 21평형 2. 34평형 3. 49평형 4. 시청각실 5. 대강당 6. 홀 7. 세미나실

하2층 : 사우나, 스퀘시, 헬스, 조깅트랙, 골프연습장. 지하3층 : 사우나, 수영장, 헬스바디풀, 운동클리닉, 종합실내체육관, 에어로빅 등)가 문화센터 광장 지하에 배치되어 있다. 2개의 주거동은 <표 12>에서와 같이 1층에 로비, 사무실과 입주자들을

치되고, 의료시설은 주민의 이용이 용이한 장소에, 레스토랑을 비롯한 생활편의시설 등은 서비스 별로 분리되어 지층부에서 최상층에 이르기까지 분산 배치되어 주민들의 편의를 도모하고 있다.

<표 12> 실버타운 사례-4



위한 동호인실(바둑, 마작, 다도, 공예 등) 기능의 공간들, 개인창고 그리고 입주자들을 위한 목욕탕이 위치해 있고, 2층은 브릿지를 통하여 각각 다른 시설로 연결하고, 3층에는 소식당 및 작은 목욕시설이 갖추어져 있으며, 7층에는 대형 레스토랑이 자리한다. 각 등별 이동은 생활문화센터를 중심으로 주거동에서는 2층에 연결브리지를 통하여 내부공간에서의 사계절 자유로운 이동을 보장하고 생활문화센터 지하3층, 스포츠센터 지하2층, 요양동 1층을 단일 레벨로 설정하여 자유로운 왕래가 가능하도록 계획되었다. 또한 시설의 지역개방에 따른 입주노인의 프라이버시를 확보하기 위해 주거동을 후면에 배치하여 상호간의 영역성을 구분하고 생활문화센터를 semi-public 공간으로, 광장하부의 지하에 스포츠센터가 public 공간으로 배치되어 있다.

실버타운내에서의 공용공간은 앞의<표 8>에서 사전에 분석된 요소들이 동일 성격의 시설별로 그룹화 하여 배치되는 것을 알 수 있다. 운동시설 및 여가시설 등은 주로 저층부에 배

4. 결론

본 연구는 급격히 변화하고 있는 노령인구의 추이에 따라 사회적 요구에 의해서 생겨나고 있는 노인주거 복지시설을 계획할 때 고려해야 할 공용공간의 개념 및 성격을 수도권에 있는 활성화된 시설들을 비교하고, 분석한 결과 공용공간은 의료 및 운동시설 영역, 생활편의시설 영역, 관리영역으로 분류되었다.

첫째, 유료노인주거복지시설에 속하는 실버타운은 노인을 대상으로 하기 때문에 노인들의 심리적, 물리적 특성을 충분히 고려하여 의료 및 운동을 위한 공간으로 수영장, 게이트볼장, 사우나, 헬스장, 의사실, N/S, 상담실 등의 시설이 설치되어 노인들의 심리적 육체적 건강을 도모해야 한다. 둘째, 우리나라의 도심 유료시설들은 거의 고급화 되는 추세이다. 또한, 입주자들도 경제적 능력을 갖추고 있기 때문에 시설 내부에 입주자

들을 편의를 위한 생활 편의시설로서 레스토랑, 세탁실, 로비&라운지 등과 노인들의 대부분의 시간이 여가시간이라고 판단하기 때문에 여가를 즐기는 여가시설(동호인, 바둑, 영화감상실, 바둑실, 마작실, 당구장 등)을 다양하게 설치하여야 한다. 셋째, 실버타운은 노인들이 거주하는 곳이므로 유사시를 대비한 관리시스템과 주거영역이 인접한 동선계획이 되도록 한다. 또한 실버타운은 노인들을 위한 사적공간이며 사회적 공간이므로 지역사회의 커뮤니티 시설로서 지역주민에게 목욕탕(사우나), 수영장, 도서실, 시청각실 등을 개방할 수 있도록 공간계획이 이루어져야 한다. 넷째, 대도시 근교에 위치한 실버타운은 고급화되어도 인구비례에 따른 수요가 있으나 전원형은 특히, 입지가 농촌인 경우에는 공용공간을 설치할 때 도심형과는 차별화하여 입주자들에게 과도한 부담이 가지 않도록 적절한 공용공간을 안배하거나 그에 상응하는 대책을 마련해야 한다.

참고문헌

1. 박차상 외, 한국 노인복지론, 학지사, 2005
2. 엄기옥, 환경해권 국가의 노인복지정책, 선인, 2005
3. 보건복지부, 노인복지현황, 2005
4. 이인수 외 2인, 국내외의 노인복지와 실버산업, 대왕사, 2004
5. 이소희 외 13 공저, 인간행동과 사회환경, 현학사, 2004
6. 최선화, 노인상담과 주거보호, 현학사, 2004
7. 박은주, 도시형 유료노인주거시설의 건축계획에 관한 연구, 전남대, 2003
9. 권순정, 노인요양시설의 위계적 공간구성에 관한 연구, 아주대학교, 2001
10. 이종협, 노인종합복지관의 건축계획에 관한 연구, 동양대학교, 2000
11. 김혜정, 고령화 사회의 은퇴주거단지 디자인, 경춘사, 2000
12. Roberta L. Null, 유니버설 디자인, 이연숙 역림문화사, 1999
13. 오영근 외, 노인주거시설연구, (주)우원디자인 리서치, 1998
14. 소준영, 노인 종합복지관 건축의 공간구성계획에 관한 연구, 홍익대 박사논문, 1998
15. Bradford Perkins, Eric Cohen 외 2명, SENIOR LIVING , Wiley, 2004
16. James T. Mathieu, Housing Preferences and Satisfactions, Community Planning for an Aging Society, DH&R, 1976

<접수 : 2006. 2. 27>