

2025년 추계학술발표대회 : 일반부문

도시형 노인복지주택 계획의 관한 연구

- 커뮤니티 공간을 중심으로 -

A Study on the Planning of Urban Elderly Welfare Housing

- Focusing on Community space -

○명 지 우*

김 경 순**

Myung, Ji Woo

Kim, Kyoung Soon

Abstract

As the aging population accelerates, interest in urban welfare housing for the elderly, which guarantees access to medical facilities and convenience of housing, is increasing. However, existing facilities are causing social isolation of elderly residents due to the closed space composition and lack of connection with the local community. Therefore, this study proposes an architectural alternative that can improve the quality of life of the elderly through community connection between the local community and residents of urban welfare housing. Problems and improvement measures were derived through domestic and foreign case analysis, and architectural alternatives based on this are expected to contribute to improving the quality of life of the elderly and building a sustainable urban welfare housing model.

키워드 : 도시형 노인복지주택, 커뮤니티 연계, 건축계획

Keywords : Urban elderly welfare housing, Community connection, Architectural planning

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

전 세계적으로 고령화가 가속화되고 있으며 우리나라도 빠르게 초고령사회로 진입하고 있다. 이에 따라 노인의 주거 문제는 개인의 삶의 질을 넘어 사회적 과제로 부상하고 있다. 기존의 노인복지주택은 주로 도심 외곽에 위치하여 노인의 생활권 단절 및 사회적 고립을 유발하는 문제가 지적되어 왔다. 이러한 한계를 보완하기 위해 도심에 위치한 도시형 노인복지주택이 대안으로 주목받고 있으나 현실적으로는 폐쇄적인 공간구성과 지역사회와의 연계 부족으로 인해 그 효과가 제한적이다. 반면 해외 일부 성공적인 사례들은 커뮤니티 중심의 공간계획을 통해 노인의 사회적 교류를 증진시키고 지역사회와의 통합을 실현하고 있다. 본 연구는 도시형 노인복지주택이 단순한 주거 공간을 넘어 노인의 사회적 고립을 완화하고 삶의 질을 향상시킬 수 있는 복합 복지 공간으로 기능하는 데 필요한 커뮤니티 연계 활성화 방안을 건축적으로 제시하는데 목적이 있다. 이를 위해 국내외 사례분석을 통해 문제점 및 개선 방안을 도출하고 도시형 노인복지주택의 실질적인 건축적 대안을 제안하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 도시형 노인복지주택의 커뮤니티 연계를 통해 노인의 삶의 질 향상을 위한 건축적 대안 도출을 목적으로 하며 이를 위해 시간적·공간적 범위를 설정하였다. 시간적 범위는 2000년대 이후의 사례를 중심으로 하여 최근의 흐름을 반영하고자 하였으며 공간적 범위는 서울시내 노인복지 주택으로 한정하였다. 연구의 방법은 첫째, 노인복지주택과 커뮤니티 연계의 이론적 고찰을 통해 도시형 노인복지주택의 건축적 대안의 배경으로 삼고 둘째, 국내외 사례를 비교·분석 셋째, 노인의 삶의 질 향상을 위한 도시형 노인복지주택의 대안을 제안한다.

2. 노인복지주택에 관한 이론적 고찰

2.1 노인복지주택의 개념

노인복지주택은 고령자의 주거 안정 및 복지 향상을 통합적으로 제공하는 복합 주거 유형이다. 「노인복지법」 제32조에 따르면 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 시설로 정의되며 독립적인 주거생활이 가능한 노인을 주요 입주 대상으로 한다. 노인복지주택은 요양시설과 달리 독립적 생활을 기반으로 개인공간과 공용시설을 제공하며 복지서비스 및 지역사회와의 연계를 통해 고령자의 사회적 교류와 심리적 안정감을 도모하는 방향으로 발전하고 있으며 결과적으로 고령화 사회에서 지속 가능한 복지 주거모델로서 중요성이 확대되고 있다.

* 홍익대학교 건축도시대학원 석사과정

** 홍익대학교 건축도시대학원 교수

(Corresponding author : Graduate School of Architecture and Urban Design, Hongik University, kyoungsk@hongik.ac.kr)

2.2 노인복지주택의 유형

노인복지주택은 입지 특성에 따라 도시형, 도시 근교형, 전원·휴양형으로 구분되며 특징은 다음 표와 같다.

표1. 노인복지주택의 유형

구분	도시형	도시 근교형	전원·휴양형
입지 특성	-대도시 중심 -교통 편리 -의료, 공공, 상업시설 이용 편리 -기존 생활권의 연장	-도시형과 전원형의 중간 유형 -도시 접근 편리 -조망과 일조의 확보	-자연환경 우수 -경관 및 일조 확보 -가족, 도시생활권의 단절
시설 형태	-토지비용에 의한 고층형 -자립 가능한 노인을 위한 공동주택 -생활 편의시설이 결합된 복합용도	-중·저층 규모의 자립형 주거단지 -여가, 건강시설의 복합시설	-중층 분산형 -농장과 텃밭 활용한 전원 체험 제공 -여가, 건강시설의 복합시설
장점	-기존 도시기능 활용 -Aging in Place -가족 교류, 편의시설 이용 편리	-전원형 지향 및 통근 가능 -주거환경 양호 -토지가격의 적정성	-낮은 토지가격 -풍부한 자연환경 -복합적 시설
단점	-높은 토지가격 -신규 부지 확보 어려움 -자연환경 조건 불리 -보증금, 생활비의 부담	-그린벨트로 인한 건축 제한 -부대 시설 필요 -도시기능 확산으로 지가 상승 폭 높음	-도시로의 접근 불리 -고립감과 단절 -개발 비용 및 시설 운영비용 증가

2.3 도시형 노인복지주택의 필요성 - Aging in place

2022년 기준 우리나라 전체 가구 중 노인 가구는 24.1%를 차지했으며 2052년에는 50.6%로 증가할 것으로 전망된다.¹⁾ 이와 같은 고령화로 의료 접근성과 문화·여가 이용 편의성을 갖춘 도시형 노인복지주택의 필요성이 증가하고 있다. 이는 ‘Aging in Place’ 개념과도 연결된다. 이 개념은 고령자들이 다른 주거시설로 이동하지 않고 자신이 살던 집에서 계속해서 거주하면서 건강하게 노후생활을 보내는 것²⁾으로 주거환경의 중요성을 강조하고 있다. 그러나 필요성의 증가에도 불구하고 서울시의 노인복지주택의 공급은 여전히 부족한 상황이다.

표2. 서울시 노인인구 대비 노인복지주택 현황(2024.09.26. 기준)³⁾

구분	2021		2022		2023	
	시설 수	인원 수	시설 수	인원 수	시설 수	인원 수
노인복지주택	38	8,491	39	8,840	40	9,006
서울시 노인인구	-	1,616,000	-	1,687,000	-	1,769,000
비율	-	0.5%	-	0.5%	-	0.5%

2.4 도시형 노인복지주택의 시설계획 요소

노인의 주거환경은 삶의 질에 직접적인 영향을 미치므로 신체적, 정서적, 사회적 요구를 반영한 통합적 계획이 필요하다. 특히 지역사회와의 연결성과 여가, 사회참여를 위한 부대 시설계획이 중요하다. 노인복지주택은 생활공간인 주거시설과 의료, 편의, 문화, 스포츠, 관리, 외부공간 등의 사회적 활동을 위한 부대 시설로 구성된다. 이를 세부적으로 정리하면 다음 표와 같다.

1) 통계청, 장래 가구 추계 : 2022-2025

2) 전모모, 조명은, 김미정, Aging In Place 개념을 적용한 중국 스마트 홈 개발에 관한 연구, 2016

3) 보험연구원, 보험회사의 노인 주거 서비스 제공 방안, 2025

표3. 도시형 노인복지주택의 시설계획 요소

항목	계획 요소
주거시설	거실, 침실, 주방, 화장실, 발코니
의료시설	클리닉 센터, 입원 및 수술실
편의시설	로비, 집객실, 근린생활시설, 카페, 게스트 룸, 식당, 내부 정원, 사우나, 편의점, 약국, 세탁실, 미용실, 상담실, 유아 놀이시설
문화시설	갤러리, 컴퓨터실, 영화감상실, 도서관, 다목적실, 동호회실, 종교실, 노래방, 오락실
스포츠시설	피트니스 센터, 수영장, 골프연습장, 당구장, 탁구장, 배드민턴장
관리시설	사무실, 관리실, 방재실, 당직실
외부공간	조경, 테크, 정자, 주차장, 옥상정원

3. 커뮤니티 연계의 이론적 고찰

3.1 커뮤니티 연계의 개념

커뮤니티라는 단어의 사전적 의미는 ‘지역사회, 공동체’를 의미하며 어원인 라틴어의 같이 (com)와 선물을 준다. (munis)의 결합어로서 서로 선물을 주고받는 관계를 의미하며 공동소유와 의사소통의 뜻도 가지고 있다.⁴⁾ 네이버 국어사전에 따르면 ‘연계’란 사물이나 사람이 서로 관계를 맺는 것, 혹은 그 관계 자체를 의미하고 있다. 이를 정리하면 커뮤니티 연계는 지역사회와 개인 간 관계형성을 통한 상호 연결과 협력으로 정의 내릴 수 있다.

3.2 커뮤니티 연계의 필요성

노인의 삶의 질 향상을 위해 사회적 단절을 예방하는 지속적 관계 유지가 필요하며 이에 따라 커뮤니티 연계의 필요성이 강조된다. 이를 개인적 측면과 노인복지주택의 관점으로 정리하면 다음 표와 같다.

표4. 커뮤니티 연계의 필요성⁵⁾

연계 시각	커뮤니티 연계의 필요성		연계 목표
	개인(노인복지주택)	지역사회	
개인적 관점	신체 측면	-건강 유지 -감각기관의 노령화 감소	-노인 의료비용 감소 -지역 및 도시 노화 감소
	심리 측면	고독감, 소외감 약화 자살률 감소 가족 등을 통한 안정감	-우울증 노인 환자 감소 -자살률 감소를 통한 이미지 제고 -사회안전망 구축
	경제, 사회 측면	-경제적 자립 유지 -존재감과 소속감 유지 -사회성, 참여의식 회복 -공동체 의식 강화	-지역사회의 재정 부담 감소, 생산 인력의 증가 -고령 친화 산업을 통한 시장 및 기회 제공
노인 복지 주택 관점	시설 측면	-부족한 시설 보완 -유지관리비용 부담 감소 -시설의 고립화 방지 -외부와의 접촉 확대 -시설의 중복투자 방지	-노인복지주택에 대한 이미지 제고 -복합문화공간으로서의 역할증대
	프로그램 측면	-다양하고 부족한 프로그램의 제공 기회 -지역에 대한 애착 및 공동체성 강화	-지역사회에 봉사하고 지역복지에 기여하는 기회 제공 -도심공동화 방지 효과

3.3 도시형 노인복지주택의 커뮤니티 연계 방식

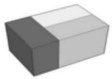
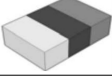
도시형 노인복지주택의 커뮤니티 연계는 내부와 외부로 구분된다. 내부적 연계는 입주자 간 상호 작용으로 공동체

4) 아파트 관리신문, 권명희 칼럼, 커뮤니티는 관심갖기와 관계 만들기, 2017

5) 송준호, 커뮤니티 연계를 고려한 도시형 노인복지주택의 계획 방향에 관한 연구, 서울대학교 대학원 건축학과 박사논문, 2013

의식을 형성해 정서적 안정, 고립감 예방에 기여하며 외부적 연계는 지역사회와의 서비스 공유로 입주자 요구 충족, 공간 효율성, 관리 부담 완화에 기여한다. 커뮤니티 공간은 결합 방식에 따라 다음 표와 같이 분류된다.

표5. 커뮤니티 공간 형태 및 성격⁶⁾

커뮤니티 공간 형태		성격
편심형		- 개별공간의 동선 또는 관리 효율 - 타 공간과 교류 단절
중심형		- 효율적인 동선 체계 - 유지관리 용이
층간 분리형		- 공간 활용의 효율성 - 타 공간과 교류 단절
혼재형		- 공유공간의 일체화로 활용도 상승 - 시설 간의 교류 활발 - 공간의 성격 및 동선 분리 어려움

3.4 커뮤니티 연계를 위한 구성요소 도출

노인복지주택의 커뮤니티 연계의 지향점은 공동체 의식 회복에 있다. 내부적 관점의 경우 커뮤니티 공간의 연계를 통해 입주자 간의 교류가 활성화된다면 공동체 의식을 강화할 수 있을 것이다. 외부적 관점의 경우 지역사회로부터 고립되지 않도록 지역사회 개방을 통해 지역사회와의 교류를 활성화해야 한다. 지역사회 개방의 경우 기본적으로 공공성의 확보가 필수적이며 접근성, 쾌적성, 개방성, 연계성이 요구된다.⁷⁾

표6. 건축의 공공적 요소

분류	요소별 정의	계획 요소
접근성	이용자가 특정 환경이나 시설에 물리적, 기능적 제약 없이 쉽게 접근할 수 있는 정도 및 이를 지원하는 환경 특성	입지 현황
쾌적성	건축 공간이 인간의 신체적, 심리적 안정과 만족을 제공하는 정도	공간 규모, 환경
개방성	공간이 시각적, 물리적, 심리적으로 외부와 소통할 수 있는 정도 및 이를 위한 건축 공간 특성	배치 형태
연계성	개별공간 및 시설이 기능적으로 연결되어 상호작용하는 정도 및 이를 위한 전체적인 공간구성 특징	공간구성, 동선 체계

4. 사례조사 및 분석

4.1. 사례 선정 및 분석 방법

본 연구에서는 2000년도 이후 개발된 도시형 노인복지주택의 사례를 국내 2곳 해외 2곳씩 선정하였다. 조사 방법은 각각의 도시형 노인복지주택의 간략한 설계 개요와 커뮤니티 공간을 중심으로 프로그램 및 공간구성을 조사하고 앞서 서술한 요소 중 접근성, 쾌적성, 연계성과 지역개방 여부로 세부 평가 항목을 설정하여 분석하였다.

6) 이은령, 소준영, 이상호, 노인 거주 복합시설의 공간 특성에 관한 연구, 한국 실내디자인학회 논문집, 2008, p.72

7) 이효창, 박정아, 하미경, 복합용도 건축물 실내 오픈스페이스 활용을 위한 건축적 '공공성' 디자인 요소에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 2009, p33

4.2 사례분석

표8. 서울시니어스 강서 타워 사례분석 틀

개 요	위치	서울 강서구	
	연도	2003년	
	규모	지하 4층 지상 15층 142세대	
	공간 배치 형태	층간 분리형	
커뮤니티 공간 (공간 비율 약 20%)			
지하 2층	내부 정원, 사우나, 미용실, 수영장, 피트니스 센터, 샤워실		
지하 1층	클리닉센터, 컴퓨터실, 도서실, 다목적실, 노래방, 취미실, 편의점, 당구장, 탁구장		
지상 1층	로비, 접객실, 입원·수술실, 근린생활시설		
지상 2층	입원·수술실, 근린생활시설		
지상 3층	골프연습장		
지상 15층	식당		
평가 (●: 우수 ◐: 보통 ○: 미흡)			
접근성	●	5호선 발산역 도보 5분 거리 인근 버스 정류장 도보 3분 거리	
쾌적성	○	공간 50% 이상 지하에 위치, 공간 비율 낮음	
연계성	◐	저층부 밀집을 통한 공간 연계, 고층부와 저층부 사이 연계 미흡	
지역사회 개방	◐	송도병원 개방	

서울시니어스 강서 타워는 송도병원이 개방되어 있으나 커뮤니티 공간의 비율이 낮고 공간 대부분이 지하에 있으며 상부와 하부 커뮤니티 공간 사이 연계가 미흡해 입주자와 지역주민의 교류가 활발히 일어나기엔 한계가 있다.

표9. 노블레스타워 사례분석 틀

개 요	위치	서울 성북구	
	연도	2008년	
	규모	지하 2층 지상 14층 239세대	
	공간 배치 형태	층간 분리형	
커뮤니티 공간구성 (공간 비율 약 15%)			
지하 2층	게스트 룸, 내부 정원, 세탁실, 컴퓨터실, 도서실, 다목적실, 노래방, 동호회실, 종교실, 당구장, 탁구장		
지하 1층	식당(주방), 사우나, 미용실, 피트니스센터, 수영장, 골프연습장		
지상 1층	로비, 접객실, 편의점, 약국, 근린생활시설		
평가 (●: 우수 ㉠: 보통 ○ : 미흡)			
접근성	●	6호선 고려대역 도보 15분 거리 인근 버스 정류장 도보 3분 거리	
쾌적성	○	공간 50% 이상 지하에 위치, 공간 비율 낮음	
연계성	●	저층부 밀집을 통한 공간 연계	
지역사회 개방	㉠	사우나 개방	

노블레스 타워는 사우나가 개방되어 있으며 저층부 밀집을 통해 커뮤니티 공간이 연계되어 있으나 커뮤니티 공간의 비율이 낮고 공간 대부분이 지하에 있어 입주자와 지역주민의 교류가 활발히 일어나기엔 한계가 있다.

표10. Kampung Admiralty 사례분석 틀

개 요	위치	싱가폴 우드랜즈	
	연도	2018년	
	규모	지하 2층 지상 11층 104세대	
	공간 배치 형태	혼재형	
커뮤니티 공간 (공간 비율 약 50%)			
지상 1층		커뮤니티 플라자, 시장, 카페	
지상 2층		호커센터 (900석 규모의 푸드코트)	
지상 3~4층		의료시설	
지상 6~7층		어린이집, 액티브 시니어클럽, 옥상정원	
평가 (●: 우수 ○: 보통 ○: 미흡)			
접근성	●	Admiralty MRT역과 건물 직접 연결 건물 앞에 버스 정류장 위치	
쾌적성	●	공간 모두 지상 위치, 공간 비율 높음	
연계성	○	수직적으로 공간 배치하여 연계	
지역사회 개방	●	커뮤니티 공간 전체 개방	

Kampung Admiralty는 다양한 기능을 효율적으로 통합한 복합단지로서 커뮤니티 공간이 모두 지상에 계획되어 있고 각 공간은 수직적으로 연계되어 있다. 커뮤니티 공간의 비율이 사례 중 가장 높으며 지역사회에 전부 개방되어 있어 노인의 주거, 의료, 여가, 지역사회와의 교류를 동시에 지원할 수 있다고 판단된다. 특히 공공광장과 옥상정원 등의 외부공간 계획으로 입주자와 지역주민 간의 교류가 활발히 발생하도록 시도했다.

표11. Davis Senior Center 사례분석 틀

개 요	위치	미국 샌프란시스코	
	연도	2016년	
	규모	지하 1층 지상 5층 121세대	
	공간 배치 형태	층간 분리형	
커뮤니티 공간 (공간 비율 약 20%)			
지상 1층	서측:	식당, 다목적실, 게임룸, 이벤트 공간	
	동측:	라운지, 이벤트 키친, 피트니스 센터	
평가 (●: 우수 ○: 보통 ○: 미흡)			
접근성	●	3rd Street & Williams Ave 역 도보 20분 거리 위치 인근 버스 정류장 도보 3분 거리 위치	
쾌적성	○	공간 모두 지상 위치, 공간 비율 낮음	
연계성	●	저층부 밀집을 통한 공간 연계	
지역 개방	○	서측 커뮤니티 공간 개방	

Davis Senior Center의 커뮤니티 공간은 서측과 동측으로 나뉘어 지상 1층에 밀집되어 계획되어 있으며 서측에 있는 커뮤니티 공간의 전부가 지역주민에게 개방되어 있어 입주자와 지역주민 간의 교류가 활발히 발생하게 되어 있다. 국내 사례와 비교했을 때 커뮤니티 공간이 차지하는 비율은 비슷한 편이지만 비교적 커뮤니티 연계가 우수한 사례라 판단된다.

4.3 분석의 종합

사례분석 결과 도시형 노인복지 주택의 특성상 부지 확보의 제약으로 인해 커뮤니티 공간의 형태가 층간 분리형 또는 혼재형의 형태로 나타났다. 커뮤니티 공간의 비율은 일부 사례를 제외하면 대체로 유사하였으며 주로 저층부에 집중되는 경향을 보였다. 그러나 국내의 경우 해외 보다 시설의 수는 많았으나 공간 대부분이 지하층에 계획되어 접근성과 쾌적성이 떨어졌고 해외의 경우는 전부 지상에 배치함으로써 편의성을 제고하고 개방적인 공간 활용을 가능하게 하였다. 또한 국내 사례는 지역사회와의 연계가 상대적으로 미흡하여 내부 기능에 치중되는 양상을 보였으나 해외사례는 커뮤니티 공간을 적극적으로 지역에 개방함으로써 입주민과 지역주민 간의 교류를 유도하여 노인의 사회적 참여를 촉진하는 특징을 보였다.

5. 결론

본 연구는 도시형 노인복지주택의 커뮤니티 연계를 통한 노인의 사회적 고립 완화와 삶의 질 향상을 위한 건축적 대안을 제안하기 위해 노인복지주택과 커뮤니티 연계에 관해 고찰하고 분석했다. 그 결론은 다음과 같다.

첫째, 기존 획일적인 공간구성이 아닌 조닝(zoning)을 기반으로 한 수평적 연계와 기능 영역별 요구를 반영한 수직적 공간 배치를 통해 입주자의 편의성을 강화하고 나아가 개방성과 공간의 상호 작용을 활성화할 필요가 있다.

둘째, 부지확보의 제약이 있으므로 쾌적성과 입주자 와 지역주민의 교류를 위해 옥상정원을 적극 활용해야 한다.

셋째, 시설과 지역사회와의 거점 역할을 할 수 있는 복합문화공간이자 세대 공존형 커뮤니티 공간의 계획이 필요하다. 이러한 커뮤니티 공간은 단순히 여가 활동에 그치지 않고 교육, 일, 여가가 조화를 이루는 공간을 마련함으로써 노인복지주택이 지역사회와 상호작용하며 함께 성장하는 핵심적 매개 공간으로 작용할 수 있을 것이다.

참고문헌

- 통계청, 장래 가구 추계 : 2022~2025
- 전모모, 조명은, 김미정, Aging In Place 개념을 적용한 중국 스마트 홈 개발에 관한 연구, 2016
- 보험연구원, 보험회사의 노인 주거 서비스 제공 방안, 2025
- 아파트 관리신문, 권명희 칼럼, 커뮤니티는 관심갖기와 관계 만들기, 2017
- 송준호, 커뮤니티 연계를 고려한 도시형 노인복지주택의 계획 방향에 관한 연구, 서울대학교 대학원 건축학과 박사논문, 2013
- 이은영, 소준영, 이상호, 노인 거주 복합시설의 공간 특성에 관한 연구, 한국실내디자인학회 논문집, 2008, p.72.
- 이효창, 박정아, 하미경, 복합용도 건축물 실내 오픈스페이스 활용을 위한 건축적 '공공성' 디자인 요소에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 2009, p33