

## 수요자를 위한 시니어 코하우징 개발 필요성 제안

Proposal for the need to develop consumer oriented senior co-housing

주 저 자 : 이종희 (Lee, Jong Hee)

서일대학교 실내디자인학과 교수

jhlee4482@naver.com

---

<https://doi.org/10.46248/kids.2021.4.261>

접수일자 2021. 11. 25. / 심사완료일자 2021. 12. 15. / 게재확정일자 2021. 12. 25.

본 논문은 2021년 서일대학교 학술연구비에 의해 연구되었음

## Abstract

In the face of an aging society, one of the appropriate measures to support healthy and self-sustainable elderly population is providing comfortable housing. However, housing and facilities for the elderly in Korea are severely lacking. Therefore, there is a need to analyze the elderly housing problems profoundly and subsequently develop policies for solutions. Senior co-housing implemented in the Western countries is a self-supporting community, where the elderly does not rely on protection by the government or their families. Instead, they contribute as a member of the community cherishing the various convenience including facilities and cultural activities using the limited space with efficiency. This eventually promotes elderly health saving social expenses which then can be used for youth employment and tax security becoming a new elderly welfare model that brings positive effects of economic circulation. This study aims to inform that the concept of senior co-housing, which provides a peaceful, private and comfortable environment for the elderly is an effective solution to the various social economic problems arising in the aging society. Through detailed examination of the senior co-housings in developed countries and in-depth face-to-face survey of the residential environment desired by the elderly people who are the current and future consumers, we propose a need for the development of a consumer oriented senior co-housing. We also hope that this research will be actively considered as a basis for national housing policies for elderly people in the future.

## Keyword

aging society, elderly housing policy, senior co-housing, consumer-centered.

## 요약

고령화 사회에 직면하여 고령 인구의 절대적인 비율을 차지하고 있는 건강하고 자립 가능한 고령자를 지원하기 위한 적절한 방안 중의 하나는 쾌적한 주거환경 정비를 통한 양질의 고령자 주택공급이다. 그러나 현재 우리나라 고령자를 위한 주택과 시설은 턱없이 부족하다. 따라서 고령자 주거 문제를 보다 심층적으로 분석하고 이를 바탕으로 한 정책프로그램을 체계적으로 발전시켜 나가야 한다. 서구 선진국 등에서 운영되고 있는 시니어 코하우징은 고령자 자활공동체를 지향하는 고령자 주거의 한 형태이다. 고령자가 가족이나 정부의 보호에 의존하지 않고 지역사회의 일원으로 기여할 수 있으며 각종 편의시설과 문화활동 등을 공유하면서 여가생활을 즐기며 공동체 문화를 육성하고 제한된 공간을 효율적으로 사용하는 장점을 가지고 있다. 또한 고령층의 건강 증진에도 기여하여 사회적 비용을 절감하며 지역사회에도 청년고용 및 세금 확보와 소비를 통한 경제순환 효과를 가져올 새로운 고령자복지모델이 될 수 있다. 본 연구는 사생활은 보존하되 공동생활의 장점을 접목한 주거 형태인 시니어 코하우징이 고령자들에게는 심리적 안정감과 행복감, 편리한 노후 생활을 제공하는 동시에 1인 가구의 증가와 고령화에 따라 등장하고 있는 각종 사회경제적 문제에 효과적으로 대처할 수 있는 대안임을 널리 알리고자 한다. 이를 위해 선진 각국의 시니어 코하우징의 실태와 그 운용방식 등을 고찰하였고, 현재와 미래의 수요자가 될 고령자를 대상으로 그들이 원하는 주거환경에 대한 심층 대면조사를 실시함으로써 수요자를 위한 시니어 코하우징의 개발 필요성에 대한 제안을 하고자 한다. 아울러 이 연구가 추후 고령자를 위한 국가 주거정책의 기초자료로 적극 검토되기를 희망한다.

## 목차

### 1. 서론

1-1. 연구 필요성과 목적

1-2. 연구 방법

## 2. 이론적 고찰

- 2-1. 시니어 코하우징
- 2-2. 시니어 코하우징 역사

## 3. 사례 연구

- 3-1. 덴마크, 미드고즈그룹펜
- 3-2. 덴마크, 크레아티브 시니어보
- 3-3. 스웨덴, 페르드크네펜
- 3-4. 핀란드, 로푸키리
- 3-5. 일본, 토모다치무라
- 3-6. 한국, 보린 두레주택

## 4. 분석

- 4-1. 분석 방법

- 4-2. 인구사회학적 특성
- 4-3. 심리적 요소
- 4-4. 물리적 요소
- 4-5. 시니어 코하우징 입주 요인
- 4-6. 사용자 니즈

## 5. 제언

## 6. 결론

## 참고문헌

## 1. 서론

### 1-1. 연구 필요성과 목적

행안부에 따르면 2017년 우리나라 주민등록인구는 5,175만 여명이며 이 가운데 65세 이상이 전체의 14.02%인 725만 여명으로 역사상 처음으로 고령사회로 접어들었고 2047년 65세 이상 고령인구는 우리나라 모든 시도에서 35%가 넘어설 것이라고 한다. 이러한 통계학적 자료를 굳이 인용하지 않더라도 급격한 출산율 저하와 노동 생산성을 보유한 청, 장년층 인구의 지속적 감소, 아울러 전체 노년 인구의 지속적 증가는 전 세계적인 현상이며 주지의 사실이며 고령 인구의 빠른 증가는 고령자를 위한 여러가지 사회적 정책의 필요성을 요구한다.

고령화 사회를 우리나라보다 먼저 경험한 유럽연합(EU)국가들은 고령자를 위한 복지 및 대안을 모색하기 위하여 고령 생활의 질 향상을 위한 연구를 수십 년 전부터 다양한 정책을 통해 진행해 왔는데 그 정책 가운데 하나가 덴마크나 핀란드 등 스칸디나비아국가를 중심으로 개발된 시니어 코하우징(Senior Co-housing) 주거공간이다.<sup>1)</sup>

따라서 본 연구는 시니어 코하우징이 고령화 사회를 맞이한 우리의 현실에 미래의 주거대안으로써 고령자 복지를 위한 새롭고도 희망찬 대안과제임을 제시하고자 한다. 이를 위해 시니어 코하우징의 수요자인 고령자들의 인식과 실질적 요구를 세밀하게 조사 분석하여 고령자의 필요에 부응하는 시니어 코하우징의 개발 방향과 국가의 고령자 주거정책 입안에 도움이 될 기초자료를 제공하고자 한다.

### 1-2. 연구 방법

본 연구를 위하여 먼저 아직 생경할 수 있는 코하우징의 뜻과 역사, 그리고 시니어용 코하우징이 선진 각국에서 어떻게 실시되고 있는지를 제시하고 우리나라의 고령자를 위한 주거정책과 코하우징 실태도 아울러 조사 분석하여 시니어용 코하우징의 필요성에 대해 논의한다. 또한 시니어 코하우징의 실수요자가 될 현재 고령자이거나 고령의 시기를 앞두고 있는 사람들을 대상으로 관찰조사, 설문조사, 심층면접 등을 통하여 그들이 미래에 거주하고자 하는 주거환경 요구와 코하우징에 대한 생각, 국가의 고령자를 위한 사회보장에 관한 소망 등을 조사함으로써 연구의 목적에 합하고자 한다. 이를 위한 연구의 공간적 범위는 서울시 성북구 소재 교회 두 곳과 중랑구 소재 신내 노인종합복지관과

1) 최정신, 이연 폴슨, [스칸디나비아 노인용 코하우징의 계획과 적용], 집문당, 2006, p5

시립 중랑노인종합복지관 두 곳을 선정한다. 시간적 범위는 2021년 상반기 전반에 걸쳐 국가 코로나 대응단계에 따라 방역수칙 엄수하에 실시한다.

## 2. 이론적 고찰

### 2-1. 시니어 코하우징

시니어 코하우징이란 개별적인 독립 주거공간을 뜻하는 주택의 개념에서 벗어나 특정 공간이나 거주 시스템을 공유하면서도 개개인의 독립된 생활공간을 소유하며 생활하는 주거단지를 뜻한다. 고령의 입주자들이 고령자의 라이프 스타일에 맞게 설계된 마을이나 연립주택에 모여 살되 개인의 프라이버시는 보호되면서도 공동생활을 함께 영위할 수 있는 장점을 가지고 있다.<sup>2)</sup> 시니어 코하우징은 아직은 낯선 개념이지만 부부거나 혹은 독신으로 건강하고 활기찬 노후를 보내기를 소망하는 비교적 건강한 고령자들에게 그들이 주체가 되고 자립적인 삶을 살아갈 수 있도록 격려하며 실생활에 도움을 주는 고령자들의 주거환경에 대한 요구에 적절하게 대응할 주거모델이라 할 수 있다.

### 2-2. 시니어 코하우징 역사

고령화를 먼저 경험한 유럽연합(EU)국가들은 고령자 삶의 질적 향상을 위한 연구를 먼저 시작했는데 그중에서도 특징적인 주거공간이 스칸디나비아를 중심으로 개발된 시니어 코하우징이다. 최초 시니어 코하우징은 1980년대 초에 덴마크 코펜하겐에 사는 중년층 몇 사람이 모여서 시작한 연구모임에서 유래되었다.<sup>3)</sup> 그들은 어디에 살든 간에 모든 고령자가 대면하게 되는 고립감과 외로움을 피하고 나이가 들더라도 인간적인 존엄성을 유지하면서 살기를 희망하였다. 또한 그들은 시니어 코하우징의 개척자로서 그 당시의 지방정부, 주택조합, 그리고 다른 노후 세대들의 사고방식을 바꾸기 위해 노력했고 그 결과 최초로 1987년 덴마크 코펜하겐에 '미드그즈그룹펜 코하우징'을 완성하게 되었다. 그 후 다양한 연구들을 통하여 코하우징 주택에 살고 있는 고령자들이 일반주택에 살고 있는 고령자들보다 덜

고독하고 덜 아프다는 사실이 입증되었다.<sup>4)</sup>

고령자용 코하우징의 확산이 고령자의 생활의 질을 향상시키는 것은 물론 국가의 행정적인 측면에서도 간호와 부양 서비스에 투자되는 국가 예산 감소를 가져와 고령자 부양에 사용되는 사회적 비용지출을 감소시키는 효과를 낸다는 연구 결과들이 지속적으로 발표되면서 시니어 코하우징에 대한 사람들의 관심이 증가하게 되었고 전 세계적으로 시니어 코하우징을 노후 세대의 새로운 주거 대안으로 인식하게 되었다. 현재 스칸디나비아, 네덜란드, 미국과 캐나다, 일본 등지에는 많은 시니어 코하우징이 설립되어 활발하게 운영되고 있다.

## 3. 사례 연구

### 3-1. 덴마크, 미드그즈그룹펜

미드그즈그룹펜은 1987년 설립된 최초의 시니어 코하우징으로, 코펜하겐 뫼른너파켄에 위치한 공용 임대주택단지 내에 위치하고 있다. 1987년 6월 입주를 시작으로 지금은 전체 주민 20여명이 살고 있으며 연령대는 65~90세고 이 중 6명은 10년 이상 거주하고 있다.

미드그즈그룹펜은 기존에 있던 5층 아파트 단지 중 4개 열을 시니어 코하우징으로 개조한 것인데, 1층엔 공동 거실, 식당, 회의실, 부엌, 창고가 마련된 코먼하우스(commonhouse)가 있다. 누구나 자기 집을 들어가기 위해서는 코먼하우스를 거치게 설계하여 주민들이 서로 자주 만날 수 있는 환경을 조성하였다. 공동 거실에서는 직접 테라스와 정원으로 나갈 수 있어 이 곳의 주민들은 활발한 공동 모임이 많고 참여도도 높다. 또한 주민들은 함께 공동 정원을 가꾸고 아파트에서 멀지 않은 곳에 있는 텃밭을 가꾸기도 한다.<sup>5)</sup>

2) 유명소, 남진, 소규모 코하우징 거주자의 주거 만족도 영향 요인에 대한 연구, 대한국토도시계획학회지, 2017. vol.52, No.1, p.164

3) 최정신, 복유립의 코하우징 사례, 한국주거학술발표논문집, 2000. 11, 제11권, p.54

4) 최정신, 이언 폴슨, [스칸디나비아 노인용 코하우징의 계획과 적용], 집문당, 2006, p.45

5) 최정신, 이언 폴슨, [스칸디나비아의 시니어 코하우징], 어문학사, 2015, pp.92~93

**[표 1] 덴마크, '미드고즈그룹펜' Midgårdsgruppen**

name	Midgårdsgruppen (denmark)
building scale	*Year of occupancy:1987 *Building type: 5th floors brick Apartment *Number of houses: 18 *Number of residents: 20
Flouruse	*1F : Neighborhood living facility - meeting room, *Communal kitchen , Laundry room *Multipurpose room, lobby, Common restaurant, *2-5F : Housing
photo	drawings
	

**3-2. 덴마크, 크레이티브 시니어보**

크레이티브 시니어보는 1992년 덴마크에 두 번째로 설립된 시니어 코하우징이다. 이곳에는 6쌍의 부부와 6명의 독신 노인이 살고 있는데 설립 이후로 덴마크 국내는 물론, 세계 각국에서 수많은 방문객들이 성공적인 시니어 코하우징의 사례를 보기 위하여 방문하는 곳이다.

**[표 2] 덴마크, '크레이티브 시니어보' Kreative Seniorbo**

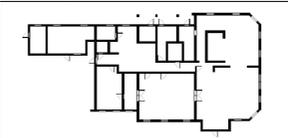
name	Kreative Seniorbo (denmark)
building scale	*Year of occupancy:1992 *Building type: Single-storey townhouse *Number of houses: 12 *Number of residents:
Flouruse	* Common house : Common restaurant, Guest room, Management room, Laundry room, Communal kitchen, Multipurpose room
photo	drawings
	

**3-3. 스웨덴, 페르드크네펜**

스웨덴은 국가 예산의 1/3을 복지비용으로 지출하고 있는 대표적인 복지국가이다. '시니어 코하우징'도

보다 제도적인 차원에서 설립되어 왔다. 대표적인 시니어 코하우징으로는 1989년 지어진 스톡홀름의 '페르드크네펜'이 있다. 1987년 몇 명의 중년 여성의 아이디어로 시작으로 코하우징 조합을 결성하고, 2년간 공동체 이념에 대한 오랜 논의를 거쳐 주민의 비전에 맞는 건물을 완성하였다. 이곳은 40대 이상의 1인 가구를 대상으로 하는 주거시설로 입주인 43가구 중 절반 이상이 은퇴한 장년층들이 거주하고 있다. 거주자들은 자신들이 가지고 있는 가치있는 기술과 경험, 그리고 지식을 이웃과 함께 나누며 공동생활에 대한 활발한 참여를 공통의 공유이념으로 가지고 있다. 페르드크네펜은 37~75㎡의 개인 아파트 43개(부엌과 1~3개의 방)와 400㎡의 코먼하우스로 구성되어 있다. 개별 아파트의 평면 구조가 다른 만큼 각각의 평면에 따른 아파트 임대료를 산정하여 지불한다. 코먼하우스에는 TV가 있는 독서실, 컴퓨터실, 세탁실, 공동식당, 부엌, 목공실, 정원 등 다양한 시설이 구비되어 있다. 개인 아파트는 일반주택에 비해 좁지만 코먼하우스가 넓어 손님 접대와 파티를 하기에 불편함이 없도록 했다. 공동생활공간은 1층에 위치하고 있는데 각 공간의 목적과 필요에 따라 이용할 수 있도록 가변형으로 설계하였다. 최상층에는 벽난로가 있는 다목적실이 있다. 지하실에는 개인 가구별 창고, 공동 식품 창고, 오락실, 사우나실 등이 있다.6)

**[표 3] 스웨덴, '페르드크네펜' Sweden**

name	Fardknappen (Sweden)
building scale	*Year of occupancy:1990 *Building type: 7th floors Apartment *Number of houses: 43 *Number of residents: 50
Flouruse	*B1F : Warehouse space, Sauna room, Exercise room *1F : Common house - Laundry room, Communal kitchen, Common restaurant, Woodworking room, library, Computer room *2-6F : Housing *7F : Multipurpose room
photo	drawings
	

6) 최정신, 앞의 책, pp.132~135

### 3-4. 핀란드, 로푸키리

핀란드는 우리나라보다 훨씬 먼저 고령화로 인한 각종 사회 문제에 경험했다. 핀란드의 65세 이상 고령인구 비율은 2000년에 이미 15%를 넘어서었다. 전 세계적인 장기불황이 이어지자 핀란드는 고령자에 대한 정책 예산을 대폭 삭감했는데 이는 고령자들의 자살로 이어지는 사회문제를 야기하였다. 이러한 현실에서 국가에 기대기보다 스스로 자립하여 살 길을 찾자며 은퇴 여성 4명이 Association of Active Seniors 라는 협동조합을 결성하고 고령자를 위한 공동주택을 만들기 로 계획한다. 이후 헬싱키시의 지원을 받아 2006년 7층 규모의 공동주거시설이자 생활협동조합인 ‘로푸키리 (Loppukiri)’를 완공했다. 입주자 평균 나이 69세, 부부 10쌍을 포함, 총 68명이 모여 산다. 평균연령은 70세. 홀몸여성은 44명이다. 개인 거주공간은 58곳이며, 공동식당, 도서관, 사우나, 창고, 세탁실과 같은 공동생활 공간이 대부분을 차지한다. 가구당 면적은 36-80㎡로 다양하며 1층과 꼭대기 층에 공용공간을 넣고 2-6층에 주거 58채가 있다. 공동공간은 1층에 공동식당, 서재, 거실, 세탁실, 관리실 등이 있고 지하에 각 세대별 창고 공간이 자리잡고 있다. 7층에는 2개의 사우나실과 체조실, 공동 거실이 있다.

**[표 4] 핀란드, ‘로푸키리’ Loppukiri**

name	Loppukiri (Finland)
building scale	*Year of occupancy: 2006 *Building type: 5-story townhouse *Number of houses: 58 *Number of residents: 68
Flouruse	*B1F : Warehouse space, *1F : Management room, Laundry room, Communal kitchen, Common restaurant, library *2-6F: Housing *7F : Sauna room, Public space, Exercise room.
photo	drawings
	

### 3-5. 일본, 토모다치무라

대표적 고령국가인 일본의 경우 급진적인 고령화에

대비하여 여러 대책을 강구해 오다가 1999년 고베 지진을 계기로 무주택자가 된 노인들을 위해 일본 최초의 고령자 전용 주거공간인 콜렉티브 하우스(collective house)를 건립하면서 고령자를 위한 주택정책에 새로운 계기를 마련했다.<sup>7)</sup> 이 새로운 개념의 주거공간은 말 그대로 함께 모여서 생활하는 곳으로 혈연과 무관한 사람들이 개인공간에서 사생활을 보장받으면서 동시에 공용공간에서 함께 하는 생활을 통해 더 가치 있는 삶을 살아갈 수 있도록 하는 곳이다. 이후 일본 전역에서 고령자를 위한 시설, 주택 등이 목적과 서비스 등에 따라 다양하게 공급되기 시작했다. 실례로 살펴볼 토모다치무라 라는 콜렉티브 하우스는 민간 기업이 운영하는 곳으로서 고령자의 신체 기능에 맞는 구조적 설계가 이루어져 있고, 케어 매니저에 의한 안부 확인, 긴급 대응, 식사서비스 등이 결합되어 고령자의 안정적인 주거환경을 보장하고 있는 곳이다.<sup>8)</sup>

**[표 5] 일본, 토모다치무라, Tomodachi village**

name	Tomodachi village (Japan)
building scale	*Year of occupancy : 2002 *Building type : 7th floor semicircular apartment *Number of houses: 42 *Number of residents: 63
Flouruse	*1 F : Multipurpose room lobby, Management room, Exhibition Space, Communal kitchen, Common restaurant, library, Public bathhouse, Neighborhood living facility, garden *2-7F : Housing
photo	drawings
	

이곳의 입주민들은 공용공간인 커뮤니티실을 통해 함께 모여 여가생활을 할 수 있으며 다양한 활동에 참여하는 것이 가능하다. 입주민들은 고령의 독신이거나 부부로 평균 연령은 67살이며 자립가능한 사람들을 위한 거주공간이라는 입주조건이 있다. 이곳의 특징은 다

7) 김석준, [일본 고령자 건축 산책], 한국학술정보, 2010, p.13

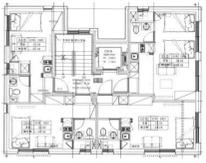
8) 유아마 아쓰시, 일본 노인주택의 최근 이슈, 국제사회보장리뷰, 2017, 겨울호, Vol.3, p78

양한 공동 프로그램인데, 입주민들이 자체적으로 필요에 따라 조직하는 동호회 프로그램은 물론, 정원 및 텃밭 가꾸기, 라틴댄스, 서예 등의 씨클활동, 지역과 함께 하는 지역연계프로그램들이 이루어지고 있다. 주택의 전체 규모는 2965.52㎡, 세대수는 42호로 개인공간은 기본 LDK에 방 하나 또는 두 개로 이루어져 있고 크기는 27.97-142.53㎡로 다양하다. 공유공간으로는 1층에 로비 및 게시판 공간, 우편실, 식당 겸 다목적실, 임시간호실, 전시공간, 세미나실, 공용목욕탕(온천), 텃밭, 정자, 정원, 야외 취사장 등이 있고 개인공간과 공유공간의 비율은 7:3 정도이다.

### 3-6. 한국, 보린두레주택

우리나라는 1990년대에 고령자들을 위한 주거 대안으로 입주자들의 입주금으로 운영되는 실버타운을 도입했지만 고독한 노인집합소라는 오해와 소득 격차로 인한 위화감 조성 등 부정적인 인식이 많아 보다 발전된 형태의 고령자 주거시설의 필요성이 제기되어 왔다.<sup>9)</sup>

[표 6] 한국, 보린두레주택

name	보린두레주택 (Korea)	
building scale	*Year of occupancy:2015 *Building type:4-story tenement house *Number of houses:10 *Number of residents:10	
Flouruse	*1-2F: Senior Community Center, Management room, meeting room, public space *3-4F: Housing, Communal kitchen, public space.	
photo	drawings	
		

최근 이런 점을 보완한 대안 주거공간으로 서울시가 ‘어르신 전용 두레주택’이란 이름으로 2013년에 도봉구에서 첫선을 보인 시니어 코하우징 주택이 있다. 본 연구에서 실례로 살펴 볼 보린두레주택은 2015년 금천구에서 기존의 경로당을 리모델링하여 1~2층은

9) 김대년, 윤영선, 변혜령, 정미림, 김선태, [살고 싶은 노인 요양시설 24], 교문사, 2010, p.25

경로당, 3~4층은 주택으로 구성되어 각층 5개의 방에 거주하는 입주민들이 거실과 주방을 함께 사용하는 공동체 생활을 하도록 하였다. 우리나라의 시니어 코하우징은 아직 보급 단계여서 본 연구에서 실례로 든 다른 나라의 시니어 코하우징과 비교하면 완벽한 시니어 하우스로의 역할을 기대하기는 어려운 상황이다.<sup>10)</sup>

2019년 국토부는 기존의 두레주택과 유사한 고령자 복지주택 사업 시행안을 발표했다. 서울을 비롯하여 전국 12곳에 건립할 고령자 복지주택은 독거노인 등 65세 이상 고령자들이 주거지 내에서 편리하게 원스톱 서비스를 이용할 수 있도록 1~2층에 복지시설과 식당 등을 배치하고, 3층 이상에 주거시설을 마련하는 형태로 주택과 복지시설을 복합 건설하는 공공임대 주택이다. 해당 지자체가 사회복지시설을 관리운영하게 되며, 고령자 복지주택에 거주하는 고령자에게 지역의 돌봄 서비스를 연계 지원한다. 그러나 주거지 내에서 편리하게 복지 서비스를 이용하도록 하는 것을 주요 골자로 하는 고령자 복지주택은 일본의 고령자 복지 주택 정책을 그대로 가져온 것이며 현재는 차상위계층이나 저소득층만을 위해 공급되는 한계를 가지고 있다.

## 4. 분석

주거환경은 인간이 생활하고 활동하는 거점인 동시에 삶의 질에 중요한 영향을 미치는 환경 요인이다. 따라서 주거환경에 대한 인간의 기본적 요구는 문화와 개인의 취향, 특성에 따라 매우 다양하고 복합적으로 나타난다. 주거환경은 단순히 물리적인 요인만을 고려할 것이 아니라 안정감, 신뢰감, 자아존중, 사회성 등에 영향을 주는 심리적 환경도 중요하다<sup>11)</sup> 수요자 중심의 시니어 코하우징의 필요성을 알아보기 위한 실제적 연구를 위하여 현재 65세 이상의 고령자이거나 앞으로 고령자가 될 예비 고령자들(55세이상)을 대상으로 현재의 거주 상태에 대한 만족도와 앞으로의 주거 형태에 대한 기대, 시니어용 코하우징이 주변에 있다면 입주 의사가 있는지, 코하우징 거주시 정서적이나 신체적, 혹은 사회적 활동 등에 대한 기대치는 어떠한지 등에 대한 객관적이고 정량적인 자료 수집을 위하여 설문조사와 1:1 심층 대면조사를 병행하였다.

10) 김태일, [고령화사회의 주거공간학], 보고서, 2009, p.41

11) 신동관, [은퇴하고 어디서 어떻게 살까? - 지속적인 삶을 위한 주거 환경], 이담, 2016, p.23

#### 4-1. 분석 방법

설문과 심층대면 조사 대상자를 특정하기 위해 연구자는 서울시 성북구 소재 교회 두 곳과 중랑구 소재 신내 노인종합복지관과 시립 중랑노인종합복지관 두 곳을 선정하였다. 조사 방법의 특성상 심층 인터뷰는 고령자의 경우 70세 이상 연령대는 노인복지관의 이용자 중에서 선정하였고 비교적 쉽게 의사소통이 이루어질 수 있는 연령대인 55~70세 이하 연령대는 교회의 신도들을 조사 대상으로 택하였다. 시간적 범위는 2021년 상반기 전반에 걸쳐 국가 코로나 대응단계에 따라 방역수칙 엄수하에 교회와 복지관을 방문하여 설문 및 1:1 심층 면접을 실시하였다.

조사 분석을 위한 설문 문항은 예비설문 (pilot survey)을 통해 설문 내용을 수정 보완한 후 연구의 목적에 부합하는 항목으로 구성하였다. 설문은 총 26 문항으로 상세 내용은 조사 대상자의 인구 사회학적 특성 7문항, 노후에 느끼는 가장 큰 불안 요소 5문항, 미래의 거주 공간에 대한 설문 4문항, 코하우징 입주 의사 관련 문항 5문항, 또한 코하우징 스타일 선호도를 알아보는 5문항으로 구성하였다. 설문조사는 설문지의 난이도를 고려하여 대면 설문조사를 실시하였고 조사의 정확성을 기하기 위해 설문 후 1:1 심층면접 방식으로 진행하였다. 심층면접은 설문조사지를 기초자료로 삼아 현장의 분위기에 따라 자유롭게 질문하고 대화함으로써 그들의 잠재된 욕구와 니즈를 더 깊이 탐색할 수 있는 반구조화 인터뷰 형식을 취하였다.

#### 4-2. 인구사회학적 특성

설문 및 심층 면접에 참여하여 연구자의 조사 내용에 충실하게 답변한 대상자는 총 112명이었다. 성별 구분은 남 46, 여 66, 연령대별로는 55세 이상 37명, 65세 이상 48명, 75세 이상 27명이었다. 노인복지관에 출입하는 75세 이상 고령자들은 모두 일상생활이 가능한 건강한 고령자였기에 앞으로의 시니어 코하우징 거주 이유가 충분하다고 사료되었다. 직업은 응답자의 과반이 경제활동을 하고 있었지만 월평균 300만원 이상의 소득 수준 비율은 23%로 그리 높지 않은 편이었다. 연령의 특성상 고령군에 속하다 보니 고학력, 전문직의 비율이 적은 탓도 있겠지만 여성 응답자의 비율이 높은 것도 영향을 미친 것으로 보인다. 75세 이상의 응답자 가운데 80%가 혼자 거주하고 있었고 55세에서 65세 사이의 응답자는 부부, 혹은 자녀와 더불어 거주하는 비율이 높았으며, 현재 거주하는 주택유형은 아파트 거주 비율이 가장 높았다.

**[표 7] The demographic characteristics of the subjects(n=112)**

division		Number of Respondents	unit (%)
gender(sex)	male	46	41
	female	66	
age	55~64	37	33
	65~74	48	
75 age more than	27	24	
Education	Less than high school	79	71
	College or higher	33	29
job	have	54 (Including temporary work)	48
	none	58	52
Monthly household income	2 million Won under	57	51
	3 million Won under	32	29
	3 million Won over	23	20
Family member	single household	35	31
	couple (Including children)	77	69
Type of residence	Apartment	59	53
	detached house	11	10
	multiplex house	42	37

#### 4-3. 심리적 요소

조사 대상자들이 심리적으로 경험하는 가장 큰 불안 요소를 묻는 설문을 진행하면서 인터뷰한 결과 응답자들은 고령기에 접어들면서 가장 큰 고민은 현실의 지속적 생활 가능성에 관한 것이라고 답변하였다. 현실생활의 지속 가능성을 위협하는 가장 큰 요인으로 건강한 삶을 유지하는 항목인 건강에 대한 부분에 대한 답이 예비설문을 통해 거의 일 순위를 차지하여 변별력이 없음을 확인하고, 설문 및 면접 대상자가 일상생활에 전혀 어려움이 없는 건강한 사람을 대상으로 하였기에 건강상태를 통제된 상황에서, 즉 암이나 중대 질병의 경우를 예상치 말고 선택하라고 가이드라인을 제시하였음에도 불구하고 건강에 대한 염려는 65세 이상에서는 성별 무관하게 거의 40% 이상 일 순위를 차지하였고 연령이 높을수록 건강에 대한 답변이 많았다.

**[표 8] Age, sex, and the greatest anxiety factor in old age (unit: %)**

age	Sum	Health problem	Cost of living	Housing problem	Relationship with family	Solitude problem
Sum	100					
55~64	100	33	45	8	7	7
65~75	100	40	40	11	3	6
75~	100	46	36	16	0	2
male	100					
55~64	100	37	43	7	1	12
65~74	100	39	41	11	2	7
75~	100	52	31	15	0	2
female	100					
55~64	100	28	46	9	14	3
65~74	100	41	38	10	5	6
75~	100	40	42	17	0	1

이러한 결과는 시니어 코하우징 계획 시 병의원 시설의 여부가 매우 중요한 요인임을 방증한다. 건강 염려에 이어 금전적 상태 항목을 염려하는 부분이 그 뒤를 이었고 주거에 대한 염려가 그 다음이었다. 건강에 대한 염려는 연령이 높아질수록 증가하였지만 생활비 관련 경제적인 염려는 미미한 수치지만 연령이 높을수록 줄어들음을 알 수 있었다. 이는 예상하는 불안과는 다르게 생활의 규모를 줄이고 내집생활에 적응하다 보면 실생활에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 여겨지는 경제적인 부분에 대한 불안이 줄어드는 것으로 보인다. 특이한 점은 남성의 경우 외로움에 대한 염려가 다소 있는 반면 여성은 외로움보다는 가족과의 관계에 대한 염려 수치가 높았다. 애초의 설문에는 일상생활 서비스나 복지시설 부족 등 생활의 편의 및 여가생활에 관련한 항목도 있었는데 그 항목에 대한 불안을 호소하는 응답자가 하나도 없어 설문 항목에서 제외하였다.

#### 4-4. 물리적 요소

노년기가 되면 어디에서 살 것인가에 대한 질문을 구성하기 위해 연구자는 다음과 같은 두 가지 전제를 염두에 두고 질문을 구성하였다. 먼저, 생활조건이 편리한 환경에서 살면서 서로 돕고 사회적 접촉을 많이 가지며 자녀나 지인들의 도움을 적게 받으면서 자립적으로 살 수 있는 주거지가 있다면? 또한 성장한 자녀들이 독립해 나가고 빈 둥우리가 되었을 때, 혹은 혼자 살아야 하는 경우가 생겼을 때 기존의 넓은 주거공간이 아니라 생활규모에 맞는 주택으로 이주할 만한 주거지가 있다면? 이 두 가지 질문에 기초하여 설문

문항을 구성하되 응답자의 생활형편과는 무관하게 본인의 욕구를 토대로 대답하도록 유도하였다. 이는 예비설문 조사시 자신의 현재 형편에 기반하여 응답하는 빈도가 높아 연구 자료로 적합하지 않은 설문이 많았기 때문이다. 따라서 현재의 자신의 상황을 고려치 않고 만약 가능하다면 노년기에 어떤 곳에서 살고 싶은가, 라는 전제하에 응답을 요구하였을 때 응답자의 절대 다수인 71%가 자신이 살고 있는 집에서 계속 머무르고 싶다는 의견을 피력하였다. 이같은 수치는 익숙한 공간에 대한 편안함과 새로운 곳으로의 이주에 대한 불안감 등이 중첩되어 나타난 것으로 보인다. 자식과 함께 사는 장소로 옮기겠다는 비율은 10% 미만으로 나타났고 이 수치도 75세 이상 고령자들의 비율이 다소 높았을 뿐 55세~75세 구간은 자녀와 같이 사는 주거형태를 거의 원하지 않았다. 이는 우리사회의 주거 인식이 자녀와 함께 거주에서, 자녀와 따로 거주를 당연시하는 정서가 가파르게 형성되었음을 보여준다.

현재 살고 있는 주택을 떠나 새로운 공간으로 이주하고 싶다는 대답 중 기존의 실버타운이나 양로원으로 이주하고 싶다는 의견은 거의 없었고 연구자가 모험으로 제시하는 시니어 코하우징에 대한 수요는 월등하게 많았다. 이는 실버타운이나 양로원에 대한 고령자들의 거부감, 즉 실버타운은 경제적 부담, 양로원은 요양원처럼 여겨지는 부정적 인식을 그대로 반영하는 것이며 노년기에도 경제적인 부담을 최소화하면서 일상의 삶을 최대한 유지하고자 하는 욕구가 지대함을 보여주는 결과로 사료된다.

**[표 9] Age, sex, place to live in old age (unit: %)**

age	Sum	Prefecture residence	move to child's home	Senior co-housing	Paired elderly welfare facilities
Sum	100				
55~64	100	77	5	17	1
65~75	100	72	2	23	3
75~	100	65	9	22	4
male	100				
55~64	100	74	5	19	2
65~74	100	70	3	21	6
75~	100	68	10	20	2
female	100				
55~64	100	80	4	15	1
65~74	100	73	2	24	1
75~	100	61	8	24	7

#### 4-5. 시니어 코하우징 입주 요인

응답자의 대부분은 현재 자기가 거주하는 곳에서 여생을 보내고 싶다는 비율이 압도적으로 많았지만 경제적 이유, 자녀 결혼 분가, 배우자 사별 혹은 이혼 등의 노년에 일어날 수 있는 여러 가지 상황 등을 가정했을 때 시니어 코하우징에 입주할 의사가 있다면 어떤 경우가 해당되었는가에 대한 질문에 대한 답은 다음과 같았다.

**[표 10] Age, sex, Reasons for entering senior co-housing (unit: %)**

age	Sum	Prefecture residence	move to child's home	Senior co-housing	Pa id elderly welfare facilities
Sum	100				
55~64	100	77	5	17	1
65~75	100	72	2	23	3
75~	100	65	9	22	4
male	100				
55~64	100	74	5	19	2
65~74	100	70	3	21	6
75~	100	68	10	20	2
female	100				
55~64	100	80	4	15	1
65~74	100	73	2	24	1
75~	100	61	8	24	7

응답자들의 경우 이혼이나 사별과 같은 개인신상의 변화로 인해 시니어 코하우징을 선택할 거란 대답은 많지 않았다. 전체 응답자 중의 10% 정도가 선택했지만 흥미로운 것은 응답자의 나이가 높아질수록 그 비율이 낮아지고 있다. 아직 부부가 같이 생활을 하고 있는 이들은 홀로 되었을 때의 두려움을 예상하여 공동의 삶을 선택할 생각을 가지고 있지만 막상 혼자가 되면 현실에 적응하여 살게 됨을 보여준다. 연구자가 심층면접을 하면서 의외로 받아들인 부분은 코하우징으로의 이주를 결심하게 될 때 경제적인 이유가 압도적일 것이라 예상했지만, 생활비 문제뿐 아니라 안정감이나 고독감 때문에 코하우징을 선택하는 비율도 약 35% 가량으로 거의 비슷한 수치로 답변했다는 점이다. 또한 더불어 함께 살며 타인에게 도움이 되고 사회에 기여할 수 있는 노년의 삶을 모색하자는 코하우징의 이념을 긍정적으로 생각하여 코하우징을 선택하였다는 답변도 15% 가량 차지했으며 남자보다 여자 응답자의 비율이 높았다. 개인의 취미생활 및 활기찬 노년을 위한 동호회 활동 등 이웃생활 부분이 매력적으로 다가와서 코하우징을 선택하고 싶다는 비율도 약 15%를 차지하

였다. 이는 인간은 다른 인간과 더불어 살아갈 때에 인생의 가치와 의미를 경험한다는 사실의 방증이며 또한 응답자들은 자신의 인생이 누군가에 의존하기보다 스스로 자립하는 인생을 살면서 그 공동체의 구성원으로 존재하는 것을 원하고 있음을 보여준다.

#### 4-6. 사용자 니즈

고령자를 위한 시설에 더 관심을 기울여야 하는 이유는 다른 여타의 건축물보다 인간의 삶과 존엄성 문제에 기반한 건축이기 때문이다.<sup>12)</sup> 고령자가 살기에 아무리 좋은 건축이라 할지라도 국가마다, 또 국민마다 정서적, 문화적 배경과 경제적인 형편 등이 다르기 때문에 선진국에서 행해지는 모델을 그대로 도입할 수는 없다.

우리나라의 현재 혹은 미래의 고령자들이 진정 살고 싶은 곳은 과연 어떤 곳일까를 알아보기 위해 연구자는 코하우징 연구를 위해 기초모델링을 했던 시니어 코하우징 중 미드그즈 그룹펜을 제외한 다섯 군데 시니어 코하우징의 도면과 사진 그리고 그들의 생활환경과 거주 패턴, 그곳에서 행해지는 공동생활 등에 대한 요약 자료를 만들어서 설문 및 심층 면접을 진행하였다. 조사 결과 75세 이상은 크레이티브 시니어보를, 55세~65세 연령대는 페르드크네펜과 로푸키리를 선호하였고 65세~75세 연령대는 디자인 선호가 다양하였다. 반면 우리나라의 두레주택 형태를 선호하는 이는 거의 없었다. 특히 55세 ~65세 연령대는 단 한 사람도 두레주택에 대한 선호를 보이지 않았다.

좀 더 세부적으로 선호 디자인 이유를 살펴보면 크레이티브 시니어보의 경우 도시 중심부에 위치한 장점이 돋보인다고 하였다. 도시 중심부에 위치한 만큼 편리한 교통, 병원 등 생활편의시설과 가까운 점을 선택의 이유로 들었다. 페르드크네펜의 경우 퇴직자들의 유희 인적자원과 사회적 경험의 활용에 적극적인 운영방식을 통해 가족이나 지방 정부의 보호에 의존하지 않고 높은 수준의 자치성을 유지하는 것이 마음에 들었다는 응답자가 많았다. 로푸키리의 경우에는 주민들이 식사를 공동으로 준비함으로써 비용과 에너지를 절약하며 로푸키리의 편의시설을 통한 서비스와 문화 활동을 공유하면서 제한된 비용으로 충분한 효과를 누릴 수 있는 동아리 활동 등이 장점으로 꼽혔고 특히 청년 취업도 가능케 하는 제도가 선택의 이유가 되었다. 일본

12) 박경옥, 이상운, 류현수, 거주자 참여 코하우징의 평면 조정에서 나타난 계획과정의 특성, 한국주거학회, vol.24, No.4 pp.121

의 경우 공동의 온천과 텃밭 가꾸기 등의 자연친화적 취미생활이 동양적 정서에 부합한 것으로 보인다. 반면 우리나라의 두레 주택의 경우, 도심 한가운데 위치하였기 때문에 생활의 편의 부분에서 선호가 있을 것으로 예상했지만 다세대 주택과 같은 건물 디자인 등이 소망 거주 공간으로서의 매력을 감소시키는 요인으로 작용하였다.

**[표 11] Age, sex, Preferred senior co-housing and reasons for selection (unit: %)**

age	Sum	Kreative Seniorbo	fardkn appen	Loppu kiri	Tomod a c h i village	Korean-s tyle housing
Sum	100					
55~64	100	17	36	32	15	0
65~75	100	25	28	24	21	2
75~	100	47	12	17	16	8
male	100					
55~64	100	15	37	34	14	0
65~74	100	21	30	28	19	2
75~	100	42	13	26	12	7
female	100					
55~64	100	18	35	31	16	0
65~74	100	29	27	20	23	1
75~	100	51	10	9	21	9

이러한 조사 결과를 종합해 보면 조사 대상자들은 동년배끼리 생활하면서 정서적 지원과 상호 부양을 주고받을 수 있는 사회적 교류를 통해 심리적 안정감을 얻을 수 있으며 이에 더하여 건물의 디자인도 전원주택과 같이 아름다운 디자인으로 건축된 곳을 선호하였다. 계단이 없고 접근성이 좋은 주택 디자인에 호감을 표하였으며 의료시설, 복지시설, 쇼핑센터, 종교시설 등이 가까운 곳에 위치하기를 원하였다. 이는 주거단지의 위치가 한적하고 풍광 좋은 곳보다는 도시에 위치하면서 생활환경의 편의성을 제공받기 원하는 이유를 보여 주는 결과이다.

## 5. 제언

본 연구는 개인 사생활은 보존하되 공동생활의 장점을 접목한 주거 형태인 시니어 코하우징이 1인 가구의 증가와 고령화에 따라 등장하고 있는 각종 사회 경제적 문제에 효과적으로 대처할 수 있는 국가 주거정책으로 적극 검토될 필요성이 있음을 피력하면서 수요자

중심의 시니어 코하우징에 대해 다음과 같은 제언을 하고자 한다.

첫째, 고령자가 현재 거주하고 있는 지역의 자원을 이용하여 시니어 코하우징 개발하는데 집중할 필요가 있다. 고령화를 먼저 경험한 선진국들은 자신이 살아온 지역과 집, 이웃들로부터 분리되지 않고 지속적으로 여생을 보낼 수 있게 하는 것 (aging in place)을 핵심적 고령자 주거정책으로 채택하고 있다.<sup>13)</sup> 따라서 시니어 코하우징 계획시 기존의 주택단지를 리모델링 한 다단지 연립 및 다세대 주택을 개조하여 주거공동체로 변모하는 방식이 긍정적이다. 이는 고령자에게 안정감과 친밀감을 줄 뿐 아니라 해당 지역의 새로운 활력 성장을 도모하면서도 건축 시간과 비용의 과다문제도 해결할 수 있는 대안이다.

둘째, 실거주자들의 필요에 의거한 주거환경이 조성되어야 한다. 덴마크 시니어 코하우징의 성공이유는 초기단계부터 적극적인 주민 참여, 정부 당국, 건축가, 시공자와의 긴밀한 협력이 이루어졌고 또한 미래 실거주자들의 이상적 요구를 설계단계부터 반영함으로써 코하우징 거주자의 생활 만족도를 높였기 때문이다.

셋째, 고령층은 연령이 비슷하다는 공통점은 가지고 있으나 그 외의 건강 상태, 학력, 경제 수준 등에서는 다양성을 갖춘 복잡한 성격의 집단이다. 따라서 각기 다른 능력과 상황에 처해 있는 노후 세대를 위해서는 개인의 기호와 형편에 맞게 선택할 수 있는 다양한 주거 디자인 모델을 개발해야 한다.

## 6. 결론

고령자 자활공동체를 지향하는 시니어 코하우징은 고령자가 가족이나 정부의 보호에 의존하지 않고 지역 사회의 일원으로 기여할 수 있으며 각종 편의시설과 문화활동 등을 공유하면서 여가생활, 공동체 문화 육성, 제한된 공간의 효율적 사용이 가능토록 하는 장점을 가지고 있다. 따라서 시니어 코하우징은 그곳에서 살기를 희망하는 고령자를 위하여 단기적인 생활계획이 아니라 장기적인 안목에서 접근하여야 한다. 지금은 활

13) 강문철, 김영훈, 도시형 노인주거 사례분석을 통한 Aging in place 활성화 방안 고찰 - 국내, 일본, 싱가포르를 중심으로, KIEAE Journal, 2018. Apr, Vol.18, No.2, p.137

기찬 고령자이지만 추후 신체적 노화를 염두에 두고 공동생활시설의 용도라든가 물리적 디자인의 변경에 어려움이 없도록 융통성 있는 가변형 디자인을 적용하는 것이 필요하고 고령자의 접근성 및 용이성을 최대화하는 유니버설 디자인 설계가 세밀한 부분에까지 반영되어야 한다.

아울러 시니어 코하우징이 고령층의 건강 증진에도 기여도가 있음을 인지하여 국가가 고령자를 부양 대상으로 삼아 복지예산을 쏟아붓는 방식의 복지시스템이 아니라, 오히려 세금 확보와 소비를 통한 경제순환 효과, 청년층에게는 일자리를 제공하는 새로운 고령자 복지모델로 창출될 수 있음을 주지할 필요가 있다.

인간은 다른 인간을 필요로 한다. 자립하면서도 서로 의지하는 관계, 누군가와 소통하고 싶다는 욕구를 가질 때 적절한 관계를 위하여 독립된 공간 거리감을 갖춘 건축형태에 거주하는 것이 매우 중요하다. 시니어 코하우징과 같은 고령자 주거양식이 고령자들의 심리적 안정감과 행복감, 그리고 편리한 노후 생활에 지대한 영향을 미칠 것을 확신하면서 본 연구가 국가의 고령자를 위한 주거정책 개발에 의미있는 이정표가 될 수 있기를 희망한다.

---

## 참고문헌

1. 최정신, 이연 폴슨, [스칸디나비아 노인용 코하우징의 계획과 적용], 집문당, 2006

2. 최정신, 이연 폴슨, [스칸디나비아의 시니어 코하우징], 어문학사, 2015

3. 김석준, [일본 고령자 건축 산책], 한국학술정보, 2010

4. 신동관, [은퇴하고 어디서 어떻게 살까? - 지속적인 삶을 위한 주거 환경], 이담, 2016

5. 이노우에 유키코, 전홍규 외 옮김, [정든 마을에서 늙어가기 - 고령자를 위한 지역복지 시스템과 주거 복지], 나눔의 집, 2010

6. 김태일, [고령화사회의 주거공간학], 보고서, 2009

7. 김대년, 윤영선, 변혜령, 정미림, 김선태, [살고 싶은 노인 요양시설 24], 교문사, 2010

8. 강문철, 김영훈, 도시형 노인주거 사례분석을 통한 Aging in place 활성화 방안 고찰 - 국내, 일본, 싱가포르를 중심으로, KIEAE Journal, 2018. Apr, Vol.18, No.2

9. 유아마 아쓰시, 일본 노인주택의 최근 이슈, 국제사회보장리뷰, 2017. 겨울호, Vol.3

10. 유명소, 남진, 소규모 코하우징 거주자의 주거 만족도 영향 요인에 대한 연구, 대한국토도시계획학회지, 2017. vol.52, No.1

11. 최정신, 북유럽의 코하우징 사례, 한국주거학술발표논문집, 2000. 11, 제11권

12. 박경옥, 이상운, 류현수, 거주자 참여 코하우징의 평면 조정에서 나타난 계획과정의 특성, 한국주거학회, 2012. vol.24, No.4