

도시 인프라 연계형 고령자 주거단지 사례연구

A Study on Elderly Residential Complexes Linked to Urban Infrastructure

최근오*

유해연**

Choi, Geun-Oh

Yoo, Hae-Yeon

Abstract

It is time for a new analysis and approach of the guidelines at a time when a new paradigm linked to the economic structure and local communities is needed as a result of accelerating aging and changes in perceptions of elderly housing. Therefore, this study conducted a study on a housing model linked to community infrastructure based on the case of elderly housing in New Zealand for the purpose of improving the design guidelines for elderly housing in Korea, and was able to obtain implications. First, it is necessary to introduce community-linked urban infrastructure. Second, it is necessary to organize services and complexes that respond to the needs of the elderly who want to live independently. Third, it is necessary to link public lands and outdoor landscaping.

Keywords : Elderly, Elderly housing model, Link, Urban infrastructure, New Zealand

주요어 : 고령자, 고령자 주거 모델, 연계, 도시 인프라, 뉴질랜드

I. 서론

현재 전세계는 고령화가 가속됨에 따라 각국의 현황에 맞는 법제도의 개선과 정책의 대응으로 고령자 복지와 주거환경 개선에 힘쓰고 있다. 국내의 경우 고령자 복지주택 및 고령자 주택에 대한 관심 확대와 함께 다양한 국내 정책 및 제도의 확산을 촉진 시켜야 하는 문제점을 가지고 있다. 이를 보완하기 위한 기초 연구로 뉴질랜드의 고령자주거 정책 및 현황과 고령자 복지주택 사업모델을 단지계획모델과 커뮤니티 연계에 대한 분석을 바탕으로 다양한 고령자그룹을 포괄할 수 있는 사업을 개발함과 동시에 추후 고령자 복지주택 사업모델 실현계획 수립 방안을 연구하였다. 따라서 본 연구는 변화하는 고령자 주거 시장 상황에 대응하며 지역사회와 연계되는 네트워크 개발의 방법론을 확립하고 더 나아가 고령자 복지주택 디자인 가이드라인의 방향성을 제시하는 데 목적이 있다.

따라서 본 연구에서 국내 고령자 주택의 디자인 가이드라인을 개선하기 위해 뉴질랜드 사례를 중심으로 분석하였다. 연구방법으로는 보고서, 논문 등 문헌 고찰과 각국의 정책기관 홈페이지를 방문하였고, 사례 관련 홈페이지를 확인하였다. 이를 위해 첫째, 해당 국가의 정책적 제도와 정책을 살펴보았다. 둘째, 뉴질랜드가 고령사회로 진입한 '10년 이후 사례를 중심으로 정책에 기반한 주요한 특징별 사례를 분석하였다. 셋째, 이를 통해 국내 시사점을 밝히고, 적용 방향을 도출하였다.

II. 고령자 복지주택의 이론적 고찰 및 현황

통계청에 따르면 대한민국의 65세 이상 고령 인구는 2022년 기준 전체인구의 약 17.4%에서 2025년에는 전체인구의 20.3%로 증가하며 같은 증가 추이로 2050년까지 전체인구의 40%를 초과할 것으로 전망한다. 이와 같이 대한민국의 고령화는 빠른 속도로 진행되고 있는 반면 정책과 제도의 경우 증가 추이에 따라오지 못할 것을 대비하여 이미 고령화가 진행되고 있는 뉴질랜드의 선행 사례들을 분석하여 국내 적용 가능한 복합주거 형태를 조사하였다.

* 준회원, 송실대학교 건축학부 학부생

** 정회원(교신저자), 송실대학교 건축학부 부교수, 공학박사

(Corresponding author : School of Architecture, Soongsil University, zenism@ssu.ac.kr)

이 연구는 2024년도 한국연구재단 연구비 지원에 의한 결과의 일부임. 과제번호:2020R1A2C1006354

뉴질랜드는 향후 30년 동안 65세 이상 인구가 현재 전체 인구의 약 17%인 85만명에서 전체인구의 약 24%인 150만명으로 증가할 것으로 예상된다. 고령자 인구 증가와 더불어 주택 소유율 감소로 고령 임차인이 증가 추세에 있고 2048년까지 65세 이상 임차인이 약 60만명을 증가할 것으로 예상된다. 또한, 고령자에 적합한 소형주택, 접근성이 높은 주택의 공급이 부족하여 양질의 고령자 주거공급과 수요 간 격차가 확대될 것으로 전망된다. 이에 따라 정부의 대응과 단지계획 및 단위세대 모델을 살펴 볼 수 있었고, 법제도와 정책, 그리고 각 민간 시설의 고령자 복지 서비스와의 연계를 활용하여 고령화 사회의 변화에 대응 가능한 주거 모델 및 디자인 가이드라인 개선이 필요하다.

III. 뉴질랜드 고령자 복지주택 사례연구

본 연구에서는 국내 고령자 주택의 디자인 가이드라인을 개선하기 위해 뉴질랜드 ‘10년 이후의 사례를 중심으로 분석하였다. 뉴질랜드는 2009년부터 고령화 사회에 따른 고령자 복지주거 개선에 돌입한다. 이에 대한 정책으로 4가지의 주요 정책방향을 설정하는데 첫째, 고령화 친화적 주거 환경 조성을 통해 접근성과 안정성, 사회적 연결성을 갖춘 주택과 지역사회 개발 추진으로 개선한다. 둘째, 다양한 주거 옵션 제공으로 늘어나고 있는 고령자 인구의 주택 공급 부족 문제를 협동조합과 co-housing 등 중간형태의 주거 옵션을 제공하며 해결한다. 셋째, 적정 가격의 주택 공급을 한다. 넷째, 재가 서비스 강화 및 확대를 통해 자택에서 노후를 보내길 원하는 고령자들의 니즈를 충족한다. 대한민국의 고령자주거 정책 및 제도현황을 분석한 결과, 국내의 다양한 정책 및 제도가 확산되고 있지만 실질적인 계획의 한계가 있다고 파악되었고 다양한 사례 분석을 통한 방향성을 검토해야 한다고 판단되었다. 이에 뉴질랜드의 오클랜드와 크라이스트처치 지역의 고령자 주택 3개를 바탕으로 연구를 진행하였다. 총 3개의 사례의 개요는 [표 1]과 같다. 고령자 복지 시스템과 주거단지와의 연계성을 띄고 있는 사례에 대해 프로그램 중심으로 분석하였다.

표 1. 뉴질랜드 고령자 주거 사례 개요

건물명	위치	조감도 및 배치도	프로그램		
(A)하이브리 트라이앵글	 1825 Great North Road, Avondale, Auckland 1026 뉴질랜드 출처: 위치-Google Maps(2024)/배치도-Kāinga Ora,Highbury Triangle Senior Living, https://architectus.co.nz/work/kainga-ora-highbury-triangle-senior-living/	 배치도	-대형 커뮤니티 시설 -에본데일 시민 문화회관과 연계한 교육 프로그램		
				연도	주택유형
	2024	노인 생활 공동체	지상 6층-8층	236	-4개의 고령자 주거 동과 민간 동으로 구성 -동일 면적의 단일 유닛 -모든 유닛에 발코니를 마련하여 개방감 확보 -일상적인 생활이 가능한 55세 이상의 고령자들을 대상으로 야외 공개 공지 및 조경 연계
	(B)월서빌리지	 31 Henderson Valley Road, Henderson, Auckland 0612	 조감도	-HfOP 계획 공급 주택 -치매 및 재활 케어 프로그램 -레크레이션 프로그램	

건물명	위치				조감도 및 배치도	프로그램	
	뉴질랜드						
	출처: 위치-Google Maps(2024)/배치도-Haumaru, Eke PanukuDevelopment Auckland. https://www.ekepanuku.co.nz/projects/haumaru-housing-for-older-people/						
	연도	주택유형	규모	세대수	건축적 특징		
	2019	은퇴 커뮤니티	지상 4층	40	-4개의 블록으로 구성되어있고 각 블록을 이어주는 공용공간 존재 -40개의 독립적인 1인주거 유닛과 고령자 활동 상시 프로그램 운영 -뉴질랜드 홈스타 7 레이팅 달성		
(C)얼티메이트 케어 비숍 셀윈 빌리지							-하우스키팅 서비스 -치매 케어 -1인 집중 케어 -이동 및 기초 생활 지원 -주택 수리 및 개보수 지원
	350 Selwyn Street, Spreydon, Christchurch 8024 뉴질랜드				2룸 빌라, 케어 스튜디오 평면도		
	출처: 위치-Google Maps(2024)/평면-Ultimate Care Bishop Selwyn, Village Guide, https://www.villageguide.co.nz/retirement-villages/canterbury/christchurch/spreydon/ultimate-care-bishop-selwyn						
	연도	주택 유형	규모	세대수	건축적 특징		
2013	은퇴자 마을	단독 주택	78	-얼티메이트 케어 그룹과 비숍 셀윈 재단의 돌봄 서비스 제공 -도보 10분 거리에 로즈 코트 은퇴자 커뮤니티 마을이 위치하고 있어 대규모 은퇴자 공동체 형성			

뉴질랜드의 고령자주거 단위세대 모델들의 특징으로는 유닛의 모듈화가 적용되어 정형화된 평면으로 구성되어 있다. 하이버리 트라이앵글주택(A)과 월시어 빌리지(B)의 경우 시공의 용이성뿐 아니라 임대 가격의 인하를 기대할 수 있고 얼티메이트 케어 비숍 셀윈 빌리지(C)의 경우 대단지 안에서 자급자족하며 고령자들끼리의 커뮤니티 활성화에 주목한 것을 볼 수 있다. 커뮤니티 내에서 각 민간 고령자 케어 서비스를 연계하여 기본적인 일부 돌봄 서비스 항목들의 통일된 모습을 통해 고령자 돌봄 서비스의 필수적인 요소를 확인할 수 있다. 이를 통해 서비스 연계와 인프라 구축의 형태를 구체화할 수 있다.

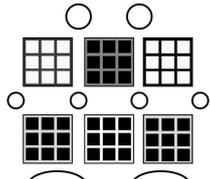
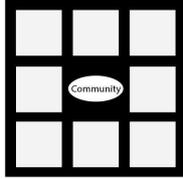
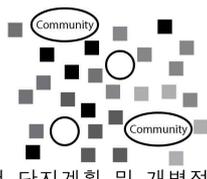
뉴질랜드 마누카우 애본데일 오클랜드에 위치한 236세대 구성의 노인생활공동체 복지 아파트인 하이버리 트라이앵글 주택은 기존 애본데일과 블록하우스 베이에 존재하던 고령자 주택들을 대체하고자 조성되었다. 4개의 고령자주거 블록과 1개의 민간주택으로 구성되어 활동성이 높은 고령자를 대상으로 조성된 주거단지이다. 동일한 면적의 단일 유닛의 형태를 가지고 있고 주택 단지 중심부와 각 단지 사이에 커뮤니티 시설과 공원 활용 및 200m 반경 내에 애본데일 요양원, 시민문화회관 등 각종 편의시설의 접근성이 용이하다. 저층부의 램프와 더불어 각 세대마다 야외 발코니를 두어 채광에 유리한 대지의 특성을 살린 설계이다. 일상적인 생활이 가능한 55세 이상 고령자들을 대상으로 활동성을 강조하며 입주 대상자를 고령자로 국한하지 않고 민간임대주택과의 연계성으로 세대융합형 공동체 아파트의 성격을 가지고 있다.

뉴질랜드 헨더슨 벨리 오클랜드에 위치한 은퇴커뮤니티 공동주택인 월셔 빌리지는 40개의 독립적인 1인 주거 유닛들과 공용공간으로 이루어진 은퇴자 커뮤니티이다. 4개의 블록으로 구성되어있고 각 블록을 중앙부에서 이어주는 공용공간이 존재한다. 또한 일반 주택 단지 내에 위치하고 있어 주변 상권의 이용이 자유롭다는 이점을 가지고 있다. 1인 유닛의 사용으로 독립적인 일상과 필요시 공용공간에서 프로그램을 진행하는 형식으로 고령자들의 활동을 유도하고 자립성을 증대시킬 수 있는 환경 조성에 집중한 주거 모델이다.

얼티메이트 케어 비숍 셀윈 빌리지(C)는 얼티메이트 케어 그룹과 비숍 셀윈 재단이 조성한 은퇴자 커뮤니티 마을이다. 총 78세대로 구성된 단독주택 단지이고, 얼티메이트 케어 그룹의 8가지 홈케어 서비스를 입주자들에게 제공한다. 이를 통해 입주자들의 독립적인 생활과 즉각적인 의료 서비스를 제공 받을 수 있도록 지원한다. 단위세대 구성의 경우 1 Bedroom Villa, 2 Bedroom Villa, Care Studio로 구성되어있다. 케어 스튜디오의 경우, 일상적인 생활을 할 수 있는 고령자만 입주할 수 있다. 오픈형 주방과 개방적인 창의 위치, 낮은 담장 등 고령자의 활동성을

중시한 디자인을 확인할 수 있다. 단지계획의 경우 얼티메이트 케어 그룹에서 운영 및 조성한 로즈 코트 은퇴자 커뮤니티 마을 또한 도보 10분 거리에 위치하고 있어 대규모 공동체가 형성되는 것을 확인할 수 있다.

표 2. 사례 모델 커뮤니티 연결 방식

복합형	일체형	독립형
 <p>단지 내 커뮤니티와 야외 연계형</p> <p>적용 사례: A</p>	 <p>건물 내 커뮤니티 시설 구비 및 각 유닛들과의 연계형</p> <p>적용 사례: B</p>	 <p>단독주택 단지계획 및 개별적인 단독 유닛과 지역사회 기반 커뮤니티 형성</p> <p>적용 사례: C</p>

IV. 복지 서비스와 연계한 미래 고령자 복지주택

가속화 되는 고령화와 고령자 주거에 대한 인식의 변화됨에 따라 경제구조와 지역사회와 연계되는 새로운 패러다임이 필요한 시점에 가이드라인의 새로운 분석과 접근이 필요한 시점이다. 따라서 본 연구는 국내 고령자 주택의 디자인 가이드라인 개선의 목적을 위해 뉴질랜드 고령자 주거 사례를 바탕으로 지역사회 인프라 연계형 주거모델의 연구를 진행하였고 시사점을 얻을 수 있었다.

첫째, 지역사회 연계형 도시 인프라 도입이 필요하다. 최근의 국내 아파트의 경우 생활 편의 및 문화와 여가를 위한 기본적인 서비스들이 구비되어있는 모습을 볼 수 있다. 다만, 이동 지원, 병원 레벨의 간호 시스템, 재활 프로그램 등 고령자 특화 서비스의 경우에는 제도적인 문제와 시선의 차이로 인해 일률적인 서비스가 없다. 뉴질랜드 사례 연구결과, 단지 내에서 해결하는 것이 아닌 외부의 지역 센터나 기존에 존재하던 커뮤니티 시설들을 이용하는 모습을 볼 수 있다. 이는 비용절감적인 차원과 서비스 운영의 원활함을 위해서 생긴 시스템이다. 따라서 인적, 물적 자원의 효율적인 운영을 위해 도시 인프라의 활용이 필요하다.

둘째, 독립적인 생활을 원하는 고령자들의 니즈에 대응하는 서비스 및 단지 구성이 필요하다. Age-in-Place 정책은 고령자가 살던 곳에서 고령자 복지 서비스를 받으며 생활할 수 있도록 하는 정책이다. 뉴질랜드 고령자 주거는 고령자가 피부양자가 되는 것이 아닌 독립적인 세대로 인정받고 개별적인 유닛에 거주하는 것을 볼 수 있다. 은퇴자 마을과 같은 단독 주택 단지의 모습처럼 주거시설과 서비스 지역의 영역 분리 및 공동체 생활 주거권에서 독립적인 주체로 생활할 수 있도록 설계되어있다.

셋째, 공개공지 및 야외 조경과의 연계가 필요하다. 세대융합형 공동체 아파트의 경우 고령자뿐 아니라 고령자의 직계가족들의 생활도 영위되고 있다. 따라서 지역사회와 연계하고 독립적인 주거환경을 위해서 환경 인프라를 활용한 유입이 필요하다. 하이브리드 트라이앵글(A)주택의 경우 입주자의 편의를 제공하며 조경 설정, 채광에 유리한 발코니 설계, 저층부 상업시설 배치 등 지역사회와의 연계가 진행되었다. 고령자 주거에 대한 인식의 변화에 따라서 주거영역과 서비스영역의 분리 및 지역의 커뮤니티를 제공하는 공간의 필요성을 도출할 수 있었고 뉴질랜드의 사례연구를 통해 도시 인프라와 연계, 독립적인 생활환경의 조성, 공개공지 및 조경 설정과 같이 지속적인 서비스 연계와 지역사회 네트워크 형성의 필요성 및 시사점을 확인할 수 있다.

마지막으로 본 연구는 국외 3개의 사례만을 선정하여 분석했다는 한계를 가지지만, 국내 고령자 복지 서비스와 연계한 고령자 복지주택 사업모델의 디자인가이드라인 개선 측면에서 의의를 가지며, 추후 고령자 복지주택 사업모델 연구를 위한 기초자료로 활용될 것을 기대한다.

참 고 문 헌

- 강은나, 주보혜, 이재춘, 배혜원. (2019). **초고령사회 대응을 위한 노인주거정책 개편 방안**. 한국보건사회연구원, 20-30
- 고영호, 허재석, 최가윤, 한승연. (2021). **고령친화 생활환경 조성을 위한 건축도시정책의 개선방향 연구**. 건축공간연구원.
- Ijadi Maghsoodi, A., Barlow-Armstrong, J., Pavlov, V., Rouse, P., Walker, C.G., & Parsons, M. (2024). **What Makes Effective Acute Geriatric Care? - A mixed Methods Study From Aotearoa New Zealand**. Ageing International.
- Lilley, D., & Reid, K. (2023). **Utilising literature and systems theory to explore the intersections between policy, practice and equity of access to palliative care for older adults in Aotearoa New Zealand**. Aotearoa New Zealand Social Work.
- Keeling, S. (2014). **Later life in rental housing: current New Zealand issues**.