

실버타운 선호도에 기초한  
한국형 실버타운 모형

연세대학교 보건대학원

병원 행정학과

오 은 경

실버타운 선호도에 기초한

한국형 실버타운 모형

지도 유 승 흠 교수

이 논문을 보건학석사 학위논문으로 제출함

2005년 6월 일

연세대학교 보건대학원

병원 행정학과

오 은 경

오은경의 보건학 석사학위논문을 인준함.

심사위원      유승흠      (인)

심사위원      박은철      (인)

심사위원      손태용      (인)

연세대학교 보건대학원

2005년 6월 일

## 감사의 글

이 논문이 완성되기까지 전반적인 논문 진행방법과 세부적인 논문 내용에 대해 많은 지도와 도움을 주시고 대학원 생활 내내 따뜻한 관심과 배려를 해주신 유승흠 교수님께 진심으로 감사합니다.

또한 바쁘신 중에도 저의 두서없는 논문에 방향을 제시해 주신 박은철 교수님과 논문 진행 내내 세심한 지도로 논문의 방향과 방법을 제시해주신 손태용 교수님께 진심으로 감사합니다.

다정하고 인자하신 모습과 예리한 통찰력으로 제자들을 대하시는 유승흠 원장님과 여러 교수님들의 가르침을 늘 마음속에 새기고 노력하는 제자가 되겠습니다.

아울러 대학원 생활에 많은 활력과 도움을 주신 선후배, 동료 여러분께 감사합니다. 대학원을 졸업해도 동기들의 고마운 관심과 사랑을 늘 간직하겠습니다.

끝으로 대학원 생활을 통해 값진 배움의 기회를 얻게 해주신 하나님께 감사드리며, 바쁜 기간 동안 늘 배려해주고 격려를 해준 사랑하는 남편과 양가 부모님, 가족분들께 고마운 마음을 전하며 결실의 기쁨을 함께 하고자 합니다.

2005년 6월

오은경 올림

## 차 례

I. 서론 .....	1
1. 연구의 필요성 및 의의 .....	1
2. 연구의 목적 .....	3
II. 이론적 고찰 .....	4
1. 실버타운의 개념 .....	4
2. 실버타운의 유형별 특성 .....	5
III. 연구 방법 .....	11
1. 연구의 틀 .....	11
2. 자료 수집 및 분석방법 .....	14
IV. 국내외 실버타운 유형 .....	15
1. 국내 실버타운 운영사례분석 .....	15
2. 선진국의 실버타운 현황 .....	35
3. 각 국가별 실버타운 비교 .....	55
4. 선진국 실버타운의 시사점 .....	58
V. 한국형 실버타운 모형 제시 .....	62
1. 일반적 실버타운 선호도 .....	62
2. 소득수준별 실버타운 선호도 .....	68
3. 기타 인구사회학적 요인별 실버타운 선호도 .....	72
4. 국내 실버타운 실거주자의 실버타운 요구도 및 만족도 .....	77
5. 일반형 실버타운과 고급형 실버타운 모형제시 .....	78
VI. 고찰 .....	81

VII. 결론 .....	84
참고문헌 .....	87
부록 .....	91
영문요약 .....	113

## 표 차 례

표 1. 입지별 실버타운 유형 .....	7
표 2. 주거형태별 실버타운 유형 .....	9
표 3. 사업방식별 실버타운 유형 .....	10
표 4. 서울시니어스타워평형별입주보증금 및 월생활비 .....	17
표 5. 서울시니어스타워 제공 프로그램 .....	18
표 6. 경주실버타운 평형별 입주보증금 및 월 생활비 .....	20
표 7. 경주 실버타운 제공서비스 프로그램 .....	21
표 8. 삼성 노블 카운티 평형별 입주보증금 및 월 생활비 .....	22
표 9. 삼성 노블 카운티 제공 서비스 프로그램 .....	23
표 10. 삼성 노블 카운티 너싱홈 입주비용 .....	24
표 11. 유당마을 평형별 입주보증금 및 월 생활비 .....	25
표 12. 유당마을 제공서비스 프로그램 .....	26
표 13. 수동 시니어타운 평형별 입주보증금 및 생활비 .....	28
표 14. 수동 시니어타운 제공서비스 프로그램 .....	28
표 15. 실버텔 장자동 평형별 입주보증금 .....	30
표 16. 실버텔 장자동 제공서비스 프로그램 .....	30
표 17. 보호주택의 분류 .....	46
표 18. 영국의 주택보조금 .....	47
표 19. 각 국가별 실버타운 비교 .....	56
표 20. 실버타운 선호도조사에 사용된 설문문항 .....	62

표 21. 일반적인 실버타운 선호도 결과 .....	67
표 22. 소득 10분위별 가구당 월평균 가계수지 .....	68
표 23. 저소득층, 중산층, 고소득층의 실버타운 선호도 .....	71
표 24. 일반형실버타운과 고급형실버타운 모형 .....	80

### 그림 차례

그림 1. 연구의 틀 .....	13
-------------------	----



## 국문요약

실버타운 활성화를 위하여 선진국 실버타운의 운영 실태를 분석하여 시사점을 도출하고, 국내 실버타운의 현황과 선호도에 관한 분석을 통해 한국형 실버타운 모형을 제시하였다. 이를 위해 문헌조사를 통해 국내 실버타운 예비 소비자인 중장년층의 실버타운 선호도 조사에 관한 선행 논문들의 결과를 분석하고, 일반적인 실버타운 선호도와 소득계층에 따른 실버타운 선호도, 기타 인구사회학적 특성에 따른 선호도, 실버타운 거주자의 선호도를 제시한 후 국내외 실버타운 장단점 및 시사점을 반영한 한국형 실버타운의 모형을 제시하였다.

국내 실버타운 선호도에 기초한 실버타운의 모형은 소득수준에 따라 일반형과 고급형의 두 가지로 분류했으며, 우선 월평균소득 190만 원 이하의 저소득층 및 월평균 소득 191만 원 이상-310만 원 이하의 중산층대상 일반형실버타운은 시설 및 서비스 면에서 주거규모는 독신용 10평이상-20평이하, 부부용 15평이상-30평이하를, 세대수는 50이상-100세대이하를, 입주비용은 5,000만원이하를, 주택유형은 아파트형을, 위치는 도시근교형과 전원형을, 운영주체는 정부를 선호하였고, 서비스 요구도에 있어서는 저렴한 입주비용, 의료서비스, 소규모의 노인 전용 시설을 요구하였다. 한편 월평균 소득 310만원초과의 고소득층 대상 고급형실버타운의 모형은 시설 및 서비스면에서 주거규모는 독신용 11평이상-15평이하를, 부부용 21평이상-30평이하를, 세대수는 51-100세대를, 입주비용은 5천만원미만 및 5천만원이상-2억원이하를, 입주방식은 회원권형을, 위치는 도시근교형과 전원형을 선호하였다. 서비스 요구도에 있어서는 시설 및 서비스의 높은 질적 수준, 체계적

의료서비스와 노인주거+가족유인시설+문화시설+레저 휴양 시설의 복합 주거단지를 선호하였으며, 운영주체는 정부, 종교기관, 정부주도의 민영기관 등 다양한 주체를 선호하였다.

이와 같은 실버타운 선호도 모형과 함께 정부와 운영자의 지원체계가 필수적인데, 일반형 실버타운 활성화를 위해 선진국 같은 고령자주택보조금 정책 및 소득계층별 실버타운 활성화를 위한 정부의 정책 지원이 요구되며, 실버타운 운영자의 신뢰성 확보와 운영 합리화를 위한 복지시설과의 연계활동 노력이 요구된다. 한편 고급형 실버타운 활성화를 위해 선진국 같은 정부의 시장형 노인복지주거사업 활성화방안이 필수적이며, 지방정부가 실버타운 민간기업에 투자하여 일정 수익을 창출하는 것이 실버타운 활성화에 원동력이 될 것이다. 또한 운영자는 고가의 입주비용의 합리화, 운영의 전문성확보를 위해 노력하고, 일반인과 내부시설 공동사용시 입주자의 사생활보장을 우선으로 해야한다.

객관성 있는 실버타운 선호도분석을 위해 국내 모든 문헌을 조사하였으나 인구사회학적 특성별로 선호도 분류를 한 논문의 수가 많지 않아 한국형 실버타운의 모형으로 하기에 한계가 있다.

국내 실버타운은 요양 기능만 강조해 단순화하는 경향이 있어서 입주자 건강 악화시 타 시설로 옮겨야 하는 등 시설간 연계가 부족하며 대부분 비전문적인 경영과 시설의 영세성으로 적자운영에 허덕이고 있어 실버타운에 대한 정부의 활발한 지원과 운영자의 노력, 소비자 인식 변화가 요구된다.

---

핵심단어: 실버타운 선호도, 일반형 실버타운, 고급형 실버타운

# I. 서론

## 1. 연구의 필요성 및 의의

우리나라의 노인인구는 2004년에 약 377만명(8.3%)으로 고령화사회에 진입하였으며, 2020년에는 15.1%에 달하여 고령 사회로 진입할 것으로 추정된다(통계청, 2004). 노인 인구의 증가와 함께 노인의 경제력 향상과 욕구가 다양해지면서 보다 안락하고 자립적인 생활을 누리하고자 하는 노인계층이 증가하게 되었으며, 가치관의 변화로 노후를 설계하고 가치 있는 노후의 삶을 갖고자 하는 풍토가 조성됨에 따라 그 욕구를 채워줄 수 있는 실버타운의 인지도와 필요성이 빠른 속도로 증가하고 있다.

한편 실버타운에 대해 1990년대 초부터 많은 기업들이 장래의 유망산업으로 예상하고 사업계획을 수립해왔지만 실제로 추진된 사업은 매우 미미한 실정이다. 그 이유로 실버산업을 전개할 수 있는 정부의 사회적, 제도적 여건마련의 미비를 들 수 있으며, 이는 가족제도의 변천으로 과거 자식이 부모를 봉양하던 제도에서 이제는 사회가 보장하는 제도로 점차 불가피하게 바뀌어 가고 있는 현실과는 맞지 않는 정책 일환이다(유승흠, 1984).

이미 여러 선진국에서는 고령자층을 대상으로 한 실버산업이 활발히 진행중에 있으며 특히 사회적 관계가 축소되는 고령자에 큰 의미를 부여하는 주택에 관해서는 유료노인홈을 비롯한 고령자형 주택, 별장주택, 각종 실버타운, 실버맨션, 실버리조트, 실버호텔 등 다양하고 폭 넓은 상품이 고령자

층의 실버주택 수요에 대응하고 있다(석정개발,1994).

선진국에서는 노인복지를 위한 실버산업이 노인주택을 비롯하여 노인의료, 요양시설, 재가복지서비스, 노인휴가시설, 여가활용시설, 노후대비 금융보험사업에 이르기까지 활성화 되어 있지만, 우리나라는 아직 그 연계가 미약한 수준이다.

또한 민간영리단체, 기업이 실버타운에 진출하려는 경우 복지 후생적 측면보다 사업다각화측면에서 시설운명을 계획하고, 정부도 건전하게 실버타운을 육성하려는 의지가 약하여 현실적으로 실버타운 입주 시 불편함이 많고 비용 대비 효과적이지 못한 게 사실이다.

이처럼 정부의 노인복지에 대한 사회보장제도 마련이 아직 미흡하고 대다수 노인들의 노후수입이 충분하지 않으며 노인 각자의 개성과 라이프스타일에 적합한 개별 맞춤형 실버타운을 찾아보기 어려운 실정이기 때문에, 실버타운에 대한 높은 사회적 수요에도 불구하고 실제 입주율은 매우 낮은 실정이다. 실버타운 선호도에서 개인적·사회적 측면의 중요성은 실버타운에 대한 선행연구(토지개발공사, 1994 ; 안승덕, 2000)에서 실버타운의 필요도를 높게 인지한 반면에 실 입주 가능성에 대해서는 상반되는 결과를 통해서도 알 수 있다.

즉, 노인의 실버타운 입주가능성은 단순한 입주비용이나 규모 등의 시설적 측면만을 고려하기보다는 입주자 개인적 특성, 상황, 정보, 관념 및 시각의 차이 등에 의해서 영향을 받을 수 있으므로 실버타운의 활성화를 위해서는 많은 연구와 경제적, 시간적 투자, 정부의 지원이 필요하다.

따라서 이 연구는 국내외 실버타운의 현황분석을 통한 시사점과 국내 실버타운 선호도를 반영한 한국형 실버타운 모형을 정립함으로써 국내 실

버타운 설립 및 운영을 위한 기초자료를 제공하는데 의의가 있다.

## 2. 연구의 목적

고령화시대에 이미 진입한 우리나라 실버타운의 활성화를 위하여 현재 선진국에서 성업 중인 실버타운의 운영 실태를 분석하여 시사점을 도출하고, 국내 실버타운의 현황과 선호도에 관한 분석을 통해 한국형 실버타운 모형을 제시하고자 한다.

구체적인 연구 목표는 다음과 같다.

첫째, 실버타운의 이론적 배경, 국내 실버타운 현황 및 문제점과 선진국의 실버타운 운영현황 및 시사점을 알아본다.

둘째, 실버타운 예비 소비자인 중장년층의 실버타운 선호도 조사에 관한 선행 논문들의 결과를 분석하여 일반적인 실버타운 선호도와 소득계층에 따른 실버타운 선호도, 기타 인구사회학적 특성에 따른 선호도, 실버타운 거주자의 선호도를 제시한 후 국내외 실버타운 장단점 및 시사점을 반영한 한국형 실버타운의 모형을 제시하고자 한다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 실버타운의 개념

실버타운이란 일반적으로 노인촌 또는 노인주거단지라고 하는데 고령자들에 필요한 시설 및 서비스 기능을 갖춘 복합시설로서 유료 양로원이나 요양원보다 큰 규모이다. 즉 노후에 안정된 생활보장이 가능하도록 물리적인 시설계획 과 생활보호서비스를 제공하여 주거, 의료, 휴양의 복합적 커뮤니티 구현을 목적으로 하는 주거단지를 의미한다(최용수, 1996).

따라서 실버타운은 기존의 유료 양로원과 같은 단순한 주거공간의 개념이 아닌 패키지화된 토털 상품으로서 시장경제차원에 따라 선택적으로 이루어질 수 있는 다양하고 고급화된 시설을 의미하게 된다. 그러므로 실버타운은 노인의 상실감을 보충하여 여생을 행복하고 보람 있게 살 수 있도록 도와주는 삶의 터전을 제공한다.

자녀와 동거하는 것이 이상적이고 규범적이라면 실버타운의 개념은 현실적이고 실리적이다. 자녀와 떨어져 사는 불쌍한 노인이 모여 사는 곳이 아니라 고령기에 필요한 물리적, 신체적, 사회적 서비스를 제공 받으며 상부상조하고 보다 인간적인 삶을 영위하는 보금자리인 것이다. 즉 실버타운은 노인이 자녀와 별거하는 것을 현실로 받아들이고 ,그러한 상태에서 자기 자신과 가족, 그리고 지역사회를 효과적으로 이용하여 행복을 추구하는 생활의 터전이라고 할 수 있겠다(김기덕, 1996).

또한 실버타운은 건강상태의 변화에 따라 분류되기도 한다.

첫째, 건강한 노인들을 위한 단독주택 또는 공동주택으로서 100세대 이상인 노인전용주택으로 노인들의 신체적, 심리적, 사회적 조건에 맞게 개발하여 다른 사람의 도움 없이도 취사, 청소, 세탁 등을 할 수 있도록 임대방식에 의하여 운영한다. 노인용의 시설, 설비, 의료시스템을 비롯한 개호기능을 부가한 분양형 방식이 있는데 이는 주로 주거기능을 중시하는 노인주거시설이며 비교적 소득이 높고 건강한 노인을 대상으로 한다.

둘째, 유료양로시설로서 자신을 돌볼 수 있는 반의존 노인을 대상으로 일상생활에 필요한 각종 편의시설을 제공하는 시설로서 기본적인 서비스를 필요로 하는 노인들을 위한 공동 기숙사 형태로서 간호보다는 숙박을 해결하는데 목적을 두는 시설이다.

셋째, 흔히 너싱홈으로서 유료노인양로시설보다 높은 수준의 간호를 필요로 하는 노인환자들에게 숙박시설 요양시설을 겸비하고 있으며 치료 후에는 노인거주단지에 이전 입주하게 된다.

넷째, 실버호스텔이라 불리는 노인용의 개인별 보호 서비스를 제공하는 호스텔타입의 시설로 단기간의 거주 혹은 숙박을 목적으로 한다(이갑수, 2001).

## **2. 실버타운의 유형**

### **가. 입지별 유형**

실버타운을 그 입지의 특성에 따라 개발하는 경우 분류할 수 있는 유형으로는 도시형, 도시근교형, 휴양지형으로 나눌 수 있다(양경숙, 2000).

#### **1) 도시형**

도시형은 실버타운의 입지를 도시 안에 선정하는 형태로서 그 장점으로

종래 생활권의 연장으로서 가족과의 교류, 생활편의시설의 활용, 도시기능의 활용, 운영상의 유리한 조건 및 확실한 수요를 들 수 있고, 단점으로는 지가로 신규부지확보의 곤란, 사업비용의 상승, 자연조건의 불량 등이 있다.

## 2) 도시 근교형

도시 근교형은 도시에서 떨어진 지역에 실버타운의 입지를 선정하되 그 거리가 너무 멀지 않은 도시형과 휴양지형의 중간 형태로서 양호한 주거환경으로 도시와 교통이 정비되어 있어 통근이 가능하고 지역주민과 교류가 양호하며 토지가격이 비교적 안정되어 있고 넓은 면적을 확보할 수 있어 각 형태의 장점을 활용할 수 있으며, 단점으로는 그린벨트 등 건축제한지역이 많아 입지선정에 어려움이 많다는 것이다.

## 3) 전원. 휴양지형

휴양지형은 온천, 명승지 등 관광적 요소를 갖춘 곳에 입지하여 종합적 커뮤니티를 고려하였으나 도시기능을 기대하기 어렵고 토지가격은 낮지만 개발비용이 높고 운영상 부담이 높다는 단점이 있다. 또한 도시형의 장점인 종래 생활권의 연장으로서 가족과의 교류, 생활편의시설 활용, 도시기능의 활용, 운영상의 유리한 조건 및 확실한 수요 등에 많은 문제점을 지니고 있는 것이 사실이다.

입지별 실버타운 유형은 표 1과 같다.



표 1. 입지별 실버타운 유형

구분	도시형	도시근교형	전원·휴양형
시설 형태	-가족동거의 3세대 주택 -공동숙사 집단지구 -노인분리세대의 공동 주택	-노인타운 -단독저층주거시설 -레저와 건강시설	-노인촌 -휴양과 전원풍경주거 -각종 편의, 문화시설
입지 특성	-대도시에 입지하여 대중교통수단으로 기존의 상업 시설 이용가능 -종래 생활권의 연장 -가족과의 교류 -도시기능의 활용 -확실한 수요가 있음 -운영상 유리한 조건	-도시형과 휴양지의 중간형 -도시와 교통이 정비되어있어 통근 가능 -지역주민과의 교류가 양호 -토지가격 안정 -건축계획의 폭 넓음 -양호한 주거환경	-자연환경과 관광자원이 풍부 -휴양과 농원 화단 가꾸기 등 건강을 위한 지역 중소도시와 연계 좋음 -여분의 주거 역할 -종합적 노인 커뮤니티를 고려
규모 구조	-아파트형 다층구조	-노인주거단지 -단독연립주택	-휴양과 전원시설 -단독주거시설
교통 여건	-도시내 대중교통수단 이용 -지하철과 연계	-도시에서 1~1시간30분 이내 거리 -고속도로 국도와의 접속전철 과의 연계	-중소도시와 인접 -기존국도 및 지방도로와 연계
단점	-높은 지가로 신규 부지 확보 곤란 -건물의 고층화 등 사업비용 부담	-그린벨트 등 건축제한 많음 -도시기능의 확산으로 지가 상승폭이 높음	-도시기능 기대 어려움 -고립감 느낄 수 있음 -토지비용은 낮지만 개발비용이 높음(필수시설 설치부담) -운영상부담 높음

자료: 한국토지개발공사, 1995 재인용

## 나. 주거형태에 따른 유형

### 1) 단독주거형

단독주거형은 부부단위로 별도 주거를 마련하는 형태이다. 단독주거형은 가족이용의 편의, 자연과의 조화 측면에서 유리하고 고급 폐쇄적 선호층을 대상으로 하며 별장형, 적정 주거공간, 대형화가 가능하며, 운영관리비에 불만이 적다, 반면 선호층의 폭이 좁고 시설투자비 과다, 커뮤니티 기능의 약화, 운영관리비의 고가 등 많은 단점을 가지고 있다.

### 2) 공동주거형

공동주거형은 많은 노인세대를 공동주택의 형태로 수용하면서 공동이용 시설을 다양하게 설치하는 형태이다. 이는 투자비 절감이 가능하고 커뮤니티 기능 활성화, 운영관리비용의 저렴 및 서비스의 평준 등 장점이 있으나, 운영관리비 징수 시 마찰과 주거형태의 평준화, 획일화 등의 단점이 있다(양경숙, 2001).

주거유형에 따른 실버타운 유형은 표 2와 같다.

**표 2. 주거형태별 실버타운 유형**

구분	단독주거형	공동주거형
형태	-1세대 독립주택	-다세대주택, 타운하우스, 고층아파트
장점	-가족이용, 자연과의 조화측면 유리 -고급, 폐쇄적 시설 선호층을 대상 -별장형, 정적 주거공간, 대형화 가능 -운영관리비에 대한 불만 적음	-투자비 절감 -커뮤니티 활성화 기능 -노인여가시설 중 노인휴양소 사업화 용이 -보안유지용이, 긴급대응용이 -운영관리비용 저렴, 서비스평준화가능
단점	-선호층의 폭 좁음 -신분특권의식 강조로 시설 투자비 과다 -커뮤니티 기능 약화 -특정계층 이용시설로 판단될 소지가 높음 -별장으로 인정될 가능성 -보안유지곤란, 긴급대응어려움 -운영관리비 고가 -운영관리 곤란, 서비스 평준화곤란 -공용면적의 별도 개발비용부담 -운영주체의 발언권 약화	-신분 특권의식의 평준화 -운영관리비 징수 마찰예상

자료: 대한건설협회, 1995 재인용

### 다. 사업방식에 따른 개발유형

실버타운을 사업방식에 따라 분류하는 경우 종신행, 임대형, 분양형 등으로 나눌 수 있으며 그 내용은 표 3과 같다.

표 3. 사업방식별 실버타운 유형

구분	내용	장점	단점	비고
임대형	-입주시 보증금지불 (일반적으로 정액)	-계약 해제가 자유로움	-입주자의 소득감소시 지속적인 입주생활 어려움	-공적 공급주체가 설치하는 유료 노인주거시설
종신행 이용권	-입주금을 일시에 지불함으로써 공동시설의 종신행 (생활비별도지불)	-부동산 소유에 따른 세금이나 개보수 등의 번거로움이 없음 -입주금 원 사용료의 지불에 따라 생활이 보장	-설치주체가 시설운영을 계속할 수 없게 되었을 때 입주자의 거주권에 대한 법적 보장이 없음	-민간 주식회사가 주로 참여 -초기 입주금은 크지만 이후 생활비는 연금으로 해결할 정도
연금형	-입주자의 종신행 보장은 차이가 없음 -연금 수혜자가 직접 입주자가 되는 것으로 입주 후 별도의 비용 없음	-입주후 추가비용이 없음	-장래 인플레이 등의 변동을 반영할 수 없음 -입주자에게 추가비용의 징수가 불가능하여 사업상 위험이 많음	
분양형	-입주자가 맨션의 구입과 동시에 건물 일정부분의 소유권 취득( 각종 서비스는 별도의 계약)	-입주자가 부동산이라는 재산 가치를 보유할 수 있음 -전매도 가능함	-일반 부동산보다 유동성이 적으므로 상속양도의 제한이 있음 -장래 건물의 개보수 및 증축이 문제	-노인복지법상의 유료노인주거시설에는 해당하지 않음

자료: 한국토지개발공사, 1995; 대한건설협회, 1995 재인용

### Ⅲ. 연구 방법

#### 1. 연구의 틀

본 논문의 연구의 틀은 그림1과 같다.

실버타운의 개념, 유형별 특징, 필요성, 의의 등에 관한 문헌조사를 통해 실버타운에 대한 이론적 배경을 알아보고, 실제 국내외 실버타운 운영현황을 통해 장단점 및 시사점을 알아본다. 국내 실버타운 선호도 조사에 관한 선행 연구들을 종합 및 비교분석하여 일반적 선호도 및 인구사회학적 특성에 따른 선호도를 제시한다.

실버타운 선호도조사에 관한 선행논문의 분석 내용은 다음과 같다.

첫째, 인구사회학적특성으로는 성별, 연령, 배우자 유무, 가족동거유무, 건강상태, 소득수준, 학력수준, 종교, 현재 주거환경 수준 및 만족도가 있다.

둘째, 노후 준비 관련도로 노후준비정도, 노후준비이유, 노후고독감 해결, 노후수입원이 있다.

셋째, 실버타운 요구도 및 개인적 특성관련 내용으로 필요성, 인지도, 입주의향, 입주 영향조건, 입주비용, 월비용, 입주시기, 입주이유, 주택규모, 세대수, 주택유형, 입주조건, 입주방식, 위치, 운영주체 및 이미지,시설,분위기,주변환경,주거지와거리, 취미 공간, 서비스시설 등의 개인특성관련 요구도가 있다.

위의 분석 내용에 대한 진행방법은 다음과 같다.

첫째, 인구사회학적특성, 노후 준비 관련, 실버타운 요구도 및 개인적 특성에 관한 일반적인 실버타운 선호도를 분석 및 제시한다.

둘째, 분석의 주된 관심 분야인 소득계층(저소득층, 중산층, 고소득층)에 따른 실버타운 선호도를 분석 및 제시한다.

셋째, 기타 인구사회학적 특성(성, 연령, 건강상태, 배우나자 가족 동거유무, 교육수준)에 따른 실버타운 선호도를 분석 및 제시한다.

넷째, 실버타운 실제 거주자의 서비스 만족도 및 요구도를 분석하여 제시한다.

한편 한국형 실버타운 모형제시를 위해 실버타운에 관한 국내외 현황 분석, 각국의 실버타운 비교, 국내외 실버타운의 문제점 및 선진국 실버타운 운영의 시사점을 도출하고 이를 실버타운 선호도와 함께 모형에 반영하여 고급형 실버타운 및 일반형 실버타운으로 분류한 한국형 실버타운의 모형을 제시하였다. 연구의 틀을 종합하여 그림으로 제시하면 그림 1과 같다.

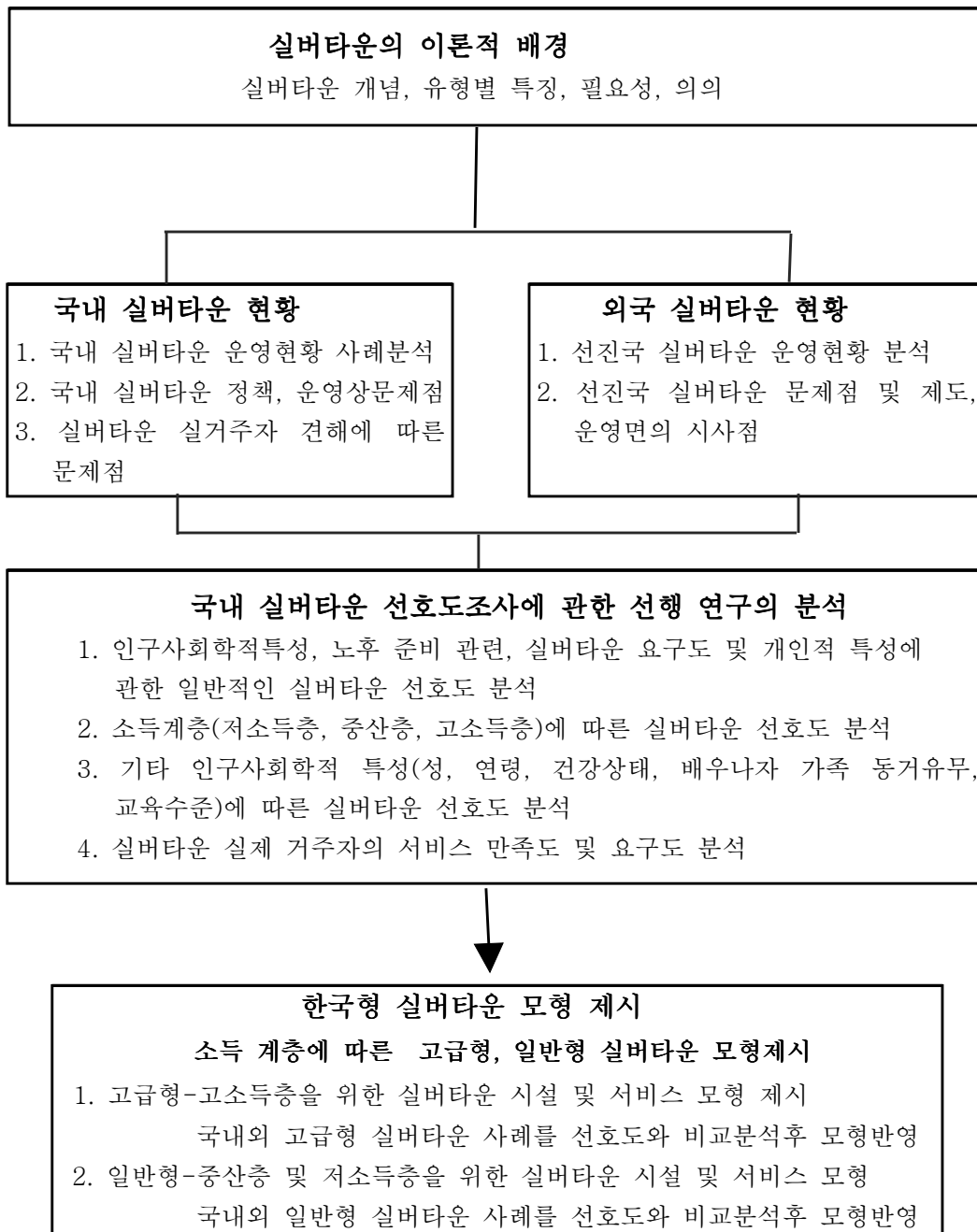


그림 1. 연구의 틀

## 2. 자료 수집 및 분석방법

본 연구는 국내 실버타운 선호도에 기초한 한국형 실버타운의 모형을 제시하기 위해 국내 실버타운 선호도에 관한 석 박사 학위논문, 단행본, 학술잡지, 정부간행물 등을 수집하여 자료를 분석하였다.

국내 자료 중 실버타운 선호도에 관한 문헌을 조사하기 위해 데이터베이스로 석 박사학위논문, 단행본, 국내학술잡지, 신문, 세미나자료, 정부간행물을 이용하였다.

분석질의어인 실버타운에 대한 석 박사학위 논문은 총 203건, 단행본은 25건, 국내학술잡지(기사)는 64건, 국내학술잡지(권호)는 13건, 정부간행물은 12건 검색되었으며, 이 자료들을 모두 확인하여 실버타운 선호도 조사에 관한 문헌만을 선정하였다.

선정된 문헌은 기본적인 선호도 조사 내용(인구사회학적 특성, 노후준비 관련, 실버타운 요구도 및 개인관련 특성)이 포함되어있고 비교분석의 대상으로 사용될 수 있는 문헌 선정 결과, 석 박사학위논문 25건, 단행본 2건, 학술잡지 4건을 수집하였으며, 이 자료를 토대로 일반적인 선호도 종합 분석과 인구사회학적 특성별 실버타운 선호도 분석을 하였다.



## IV. 국내외 실버타운 운영 현황

이 장에서는 국내외 실버타운 성격과 운영 현황, 문제점 등을 살펴보고, 이러한 문제점의 해소와 선진국 실버타운의 시사점을 분석하여 예비 노인 소비자들이 요구하는 한국형 실버타운 모형 제시의 필요성에 대하여 서술하고자 한다.

### 1. 국내 실버타운 운영 현황

우리나라의 실버타운 중 비교적 시설의 규모가 큰 실버타운은 수도권 중심으로 많이 분포하는데, 이러한 이유는 실버타운의 수요계층이 서울에 집중되어 있기 때문이다. 지리적으로는 도심외곽지역에 있으나 도심으로의 접근이 비교적 용이한 곳으로 교통이 편리한 점이 고려된 것으로 보인다. 시설규모나 비용에 따라 편익시설도 차이가 난다. 즉 사우나, 서예실, 물리치료실 등은 기본이고 실내수영장, 골프퍼팅장, 피부관리실 등으로 고급화하고 있다. 특히 노인들의 건강을 고려해 의료서비스를 강화하는 추세다. 실버타운을 입지유형별(도시형, 도시근교형, 전원형)로 나누어 그 대표적 사례를 살펴보면 다음과 같다.

## 가. 도시형 : 서울 시니어스 타워와 경주 실버타운

### 1) 서울 시니어스 타운

#### 가) 위치

시니어스 타워는 서울 중구 신당동에 위치하고 있으며 지하1층, 지상14층, 3140평의 규모로 1998년 9월 21일 설립된 도심형 실버타운이다.

#### 나) 시설현황 및 수용규모

시니어스 타워는 총 144세대에 15평형(68세대), 23평형(40세대), 30평형(36세대)으로 이루어져있으며 시설배치는 1층: 프런트, 2층: 라운지,강당, 서예실, 영화음악감상실, 사랑방, 도서실, 이미용실, 컴퓨터실, 가족실, 도호인소회의실, 3층: 간호사실, 사회복지사실, 식당, 4층-13층: 주거생활시설, 14층: 수영장, 사우나, 골프장, 야외휴게실로 구성되어 있다.

#### 다) 입주비용

시니어스 타워의 입주비용은 표 4와 같으며 월생활비는 식사, 관리비, 생활서비스, 의료혜택 등 모든 서비스 비용을 포함한 금액이다. 서울 시니어스타워 평형별 입주보증금 및 월 생활비는 표 4와 같다(이정순, 2003).

표 4. 서울 시니어스타워 평형별 입주보증금 및 월생활비 (단위: 만원)

평형	구분	입주보증금	생활운영보조금	비고
15평형 (68세대)	유형1	6,950	6,950	
	유형2	6,875	6,875	
	유형3	6,800	6,800	
23평형 (40세대)	유형1	10,545	10,545	<월관리비>
	유형2	10,430	10,430	- 1인거주: 369,600
	유형3	10,315	10,315	- 2인거주: 739,200
	유형4	10,200	10,200	
30평형 (36세대)	유형1	13,900	13,900	
	유형2	13,750	13,750	
	유형3	13,600	13,600	

자료: 노블카운티 홈페이지 재인용

라) 입주자격

입주 예정일을 기준으로 **60세** 이상 건강하고 자립생활이 가능한 노인만 입주가 가능하며 부부세대일 경우 한사람만 **60세**가 넘으면 가능하다(단 정신질환, 신장투석, 암환자는 입소할 수 없다). 현재 입소자의 평균연령은 78세이다.

마) 제공서비스 프로그램

서울 시니어스타워의 제공프로그램은 표 5와 같다.

표 5. 서울 시니어스타워 제공 프로그램

구분	내용
의료간호 서비스	-24시간 응급시스템 가동을 통한 응급대비 서비스 -간호사 항시 대기 및 수시 건강 체크 -송도병원 및 각 클리닉과의 철저한 연계서비스 -정기적인 건강상담과 연 2회의 종합검진 서비스 -부대병원에서 수술 및 입원시 본인부담비용의 50% 서울 시니어스타워 부담
사회복지 서비스	-20여가지 월별 프로그램을 통한 지속적이고 체계적인 여가활동제공 -종교에 따른 종교적 지지를 위한 연계서비스 -가족연계를 통한 개인의 심리적, 사회적 복지 서비스 -입주 노인들과 지역 유관기관과의 교류 및 봉사를 위한 지원활동 -각종 동호회 활동지원을 통한 자발적이고 적극적 참여 유도
운동치료 서비스	-연 4회의 운동부하검사 및 운동처방 -당뇨병, 비만, 요통, 관절염 클리닉 운영
생활 서비스	-주거지 내외의 주 2회 청결한 청소 -정기적인 침구시트, 커튼 세탁 및 소독 -공인회계사 및 변호사에 의한 재산, 세무관련 상담 및 유언 등 법률 상담
식사 서비스	-매일 3식의 다양하고 신선한 영양식 제공 -입주자의 취향, 기호, 건강상태에 따라 본인이 직접 선택이 가능한 식사 -영양사가 개개인에게 맞는 영양식과 각종 식이요법 제공

자료: 노블카운티 홈페이지 재인용

#### 바) 특징

첫째, 시니어스타워의 가장 큰 장점은 부대병원인 송도병원 옆에 건립되어 있어 완벽한 의료서비스를 제공받을 수 있다는 점이다. 또한 장기간 간병이 필요한 입주자는 별도의 너싱홈으로 옮겨 계약한다. 시니어스타워는 국내 실버타운 가운데 가장 좋은 평가를 받고 있는 곳이다. 대부분의 유료 노인주택은 의식주가 겨우 해결되는 양로원 수준인데 반해 시니어

스 타워는 의료서비스 등 다양한 프로그램을 제공하면서 노년의 삶의 질을 보장하는 장소로 자리잡았다.

둘째, 다른 실버타운과 달리 입주방식이 특이하다.

입주순서는 입주대기 신청→ 종합건강검진→ 체험입소→ 계약서 작성→ 입주의 순서로 이루어지는데 체험입소가 있다는 점이 장점이다. 체험입소의 경우는 종합건강검진 후 건강에 문제가 없을 경우에만 할 수 있는데 체험입소는 입주 전에 입주 예정자들이 생활하는데 불편함은 없는지, 제공하는 서비스는 어떤 것이 있고 서비스의 질은 좋은지 등을 미리 경험할 수 있도록 한다는 점이다.

셋째, 위치가 시내여서 은퇴하고서도 사회생활을 계속 할 수 있다는 점도 장점이다. 그리고 주말에 자녀들이 찾아오기에도 적당한 거리이다.

넷째, 입주자 대부분이 자원 입주자들로 구성되어 있다.

#### 사) 단점

중산층 이상의 실버를 겨냥한 시설인 만큼 다른 곳에 비해 입주비용이 너무 비싸다. 따라서 입주자는 대부분 대학교수, 변호사 등 전문직, 교육계통이나 공무원 등으로 연금생활을 하는 사람이 대부분을 차지하고 있다(추창수, 2001).

## 2) 경주 실버타운

#### 가) 위치

2002년 2월8일 개원한 경주 실버타운은 경북 경주시 충효동 69-2에 위치하고 있는 도시형 실버타운이다.

나) 시설현황 및 수용규모

경주 실버타운은 연건평 720평(지하 1층, 지상5층)에 총 40세대 8평, 10평, 12평으로 이루어져 있다. 경주 실버타운의 시설 구조는 5층 건물로 식당, 목욕탕, 찜질방, 운동실, 휴게실, 이미용실, 주거생활시설로 구성되어 있다 (김국현, 2002).

다) 입주비용

표6은 경주실버타운의 입주비용이며 부부 입소시 월세형은 월 생활비가 95만원이며 종신위탁형의 입소비는 9500만원이다. 1인실 입주비용은 표 6과 같다.

표 6. 경주실버타운 평형별 입주보증금 및 월 생활비 (단위: 만원)

평형	월세형		종신위탁형	
	입주보증금	월 생활비	입소비	월 생활비
8평(1인실)	1,000	70	5,000	없음
10평(1인실)	2,500(1인)	70	6,000(1인)	없음

자료: 경주실버타운 홈페이지 재인용

라) 입주 자격

60세 이상 이며 신체적, 정신적으로 건강한 노인은 입소가능하다.

마) 제공서비스 프로그램

경주실버타운의 제공서비스프로그램은 표 7과 같다.

표 7. 경주 실버타운 제공서비스 프로그램

구분	내용
의료간호 서비스	-1층 전부를 노인병원으로 설립하여 의사, 간호사, 물리치료사를 상주 근무하도록 하여 매일 건강 상담, 매월 정기검진, 성인병 예방, 식이요법 지도 -입주자에 한하여 무료로 의료서비스 실시하며 특수촬영 및 수술의 경우 타 의료기관으로 연계하여 소개, 진찰수속, 통원치료 등을 제공한다.
사회복지 서비스	-취미교실로서 노래교실, 국악교실, 노래방, 영화감상
생활 서비스	-24시간 방법 범재, 안전관리서비스, 식사부터 청소까지 집안일을 대신하는 생활서비스, 쇼핑대행 및 관광 서비스, 카운슬링 서비스
식사 서비스	-매일 3식의 다양하고 신선한 영양식제공

자료: 경주실버타운 홈페이지 재인용

#### 바) 특징

수도권 지역을 제외한 지방에서 보기 드문 도시형 실버타운이며 목사가 설립하여 부인과 함께 운영하고 있다.

#### 사) 단점

규모가 너무 작으며 입소자들의 연령이 너무 많아 프로그램 운영이 잘 안된다(김국현, 2002).

### 나. 도시근교형: 삼성 노블카운티와 유당마을

#### 1) 삼성 노블 카운티

가) 위치

1996년 9월 착공하여 2001년 5월9일 개원한 삼성생명의 노블카운티는 경기도 용인시 기흥읍에 위치하고 있다.

나) 시설현황 및 수용규모

노블카운티는 지상 20층, 지하 3층의 2개동으로 부지면적은 68,839평, 연면적은 48,428평으로 구성되었다. 노블카운티는 총 550세대가 입주할 수 있으며 면적은 36, 46, 50, 56, 72평형이 있고 너싱홈으로 197베드가 있다(장석만, 2003).

다) 입주비용

삼성 노블카운티의 입주비용은 표 8과 같다.

표 8. 삼성 노블 카운티 평형별 입주보증금 및 월 생활비

평형	세대수	1인 입주 시		2인 입주 시	
		입주보증금(억)	월생활비(만)	입주보증금(억)	월생활비(만)
36평	132	2.88-4.45	133	3.58-5.15	219
46평	30	4.80-6.03	154	5.50-6.73	240
50평	25	5.00-5.40	160	5.70-6.10	246
56평	25	5.75-6.41	166	6.45-7.11	252
72평	40	5.76-9.28	189	6.46-9.98	275

자료: 노블카운티 홈페이지 재인용

라) 입주자격

입주방식은 고액의 입주보증금과 더불어 상류층의 건강한 노인을 대상으로 선별해서 입주시키는 방식이며 입주예정일 기준 만 60세 이상 , 부부입주의 경우 한명이 만 60세 이상이면 입주가 가능하다.



마) 제공 서비스 프로그램

노블카운티의 제공 프로그램은 표 9와 같다.

표 9. 삼성 노블 카운티 제공 서비스 프로그램

구분	내용
식사 서비스	-1일 3식 복수메뉴, 테이블 서비스 -의사처방에 의한 치료식 제공
가사 서비스	-주 2회 거실 바닥 청소 실시, 침구류 세탁서비스, 건조형 세탁기제공
생활편의 서비스	-생활상담, 재무관리 코너 설치 -셔틀버스 운행(서울 강남, 수원)
건강관리 서비스	-24시간 간호사 응급대기, 연 2회 정기검진, 건강 상담, 영양상담, 운동처방 -클리닉(내과, 외과, 가정의학과, 재활의학과, 치과)
문화여가 서비스	-스포츠센터이용, 입주자 전용강좌 수강 및 이벤트 참여 -스포츠 문화센터 수강시 외부인 수강료의 50%할인

자료: 노블카운티 홈페이지 참고 재인용

바) 특징

첫째, 국내 최고 수준의 유료시설로 비용도 가장 비싸며 자원 입소자가 대부분이다.

둘째, 실버타운 내에 어린이 집을 운영하고 생활문화센터와 스포츠 센터의 모든 시설을 지역 주민에게 개방함으로써 입주자와 주민이 함께 할 수 있도록 하여 입주자들의 고립문제를 해결하려고 한 것도 특징이다.

셋째, 자연경관이 다른 곳에 비교하여 매우 좋다(장석만, 2003).

사) 단점

입주자에게 부담되는 비용이 너무 비싸다.

아) 너싱홈

(1) 입주대상

입주대상은 만 60세 이상의 사용이 필요한 사람(치매, 중풍) 으로서 독립적인 생활이 어려워 24시간 간호를 요하는 노인이다(장석만, 2003).

(2) 입주비용

노블카운티 너싱홈의 입주비용은 표 10과 같다.

표 10. 삼성 노블 카운티 너싱홈 입주비용

입주실 구분	1인실	2인실	4인실
베드수	37개	52개	108개
입주보증금	2억	1억4천만원	1억
월 생활비	444만원	290만원	210만원

자료: 노블카운티 홈페이지 재인용

(3) 제공 서비스

-식사, 청소, 세탁 등의 생활서비스

-생활 도우미에 의한 목욕, 거동보조 및 위생처리 등의 일상활동 서비스

-물리, 작업치료 등의 재활치료 서비스

-다양한 사회, 오락 프로그램 및 이벤트를 제공하는 여가활동 서비스

-원예, 음악, 미술, 레크레이션 등 치료프로그램

2) 유당마을

가) 위치

경기도 수원시 장안구 조원동 119-3번지에 소재하고 있다. 국내 최초로 1988년 7월 유료노인주거복지시설로 건립된 유당마을은 입주자들의 요구에 의해 1996년 유료요양원을 개원하여 본격적인 노인복지시설의 틀을 갖추게

되었다.

나) 시설현황 및 수용규모

유당마을은 사단법인 제성으로 설립되었으며, 대지 3308평, 건평2170평 규모의 지하 1층 지상 3층의 초현대식 건물에 106세대의 수용시설을 갖추고 있고, 입소정원은 120명이다.

지하 1층에는 다목적실, 물리치료실, 게이트볼 연습실, 취미실, 세탁실, 운동실 등이 있으며 1층에는 사무실과 객실, 휴게실, 부속의원, 사우나, 자동목욕실, 간호사실, 식당, 상담실, 매점 등이 있고 2층에는 객실과 휴게실 등이 있다. 3층에는 객실과 시청각실, 세미나실, 대강당 등이 있다. 외부공간에는 화훼농원, 유당농장 등이 있다(추창수, 2001).

다) 입주비용

유당마을의 평형별 입주비용은 표 11과 같다.

표 11. 유당마을 평형별 입주보증금 및 월 생활비 (단위: 만원)

구분	평형	입주보증금		월 생활비	
		전향	후향		
1층	1인실	16	3,500	90	
	2인실	32	5,500	90	
2층	1인실	16	5,250	4,900	90
		21	6,750	6,300	90
	2인실	49	15,750	14,700	90
3층	1인실	21	6,300	5,850	90
		32	9,800	9,100	90
	2인실	41	12,600		90
		49	14,700		90

자료: 유당마을 홈페이지 재인용

라) 입주자격

만 60세 이상의 신체 건강한 노인 및 부부와 소정의 생활비를 부담할 수

있는 노인으로 보증인과 동행으로 직접 내원하여 시설 견학 및 상담 후 결정하도록 하고 있다.

마) 제공서비스 프로그램

유당마을의 제공서비스 프로그램은 표 12와 같다.

표 12. 유당마을 제공서비스 프로그램

구분	내용
의료간호 서비스	-24시간 상주 간호사 항시 대기 -연 1회 이상 정기검진 실시 -정기적인 건강 상담과 건강강좌, 운동처방 -의사 처방에 의한 투약, 처치 -의사방문 진료서비스
가사 서비스	-청소, 세탁서비스 -일상생활서비스 -시설관리서비스
문화 서비스	-문화, 교양강좌, 동호회 활동 -레저, 스포츠, 레크리에이션, 종교 활동 -각종 초청공연, 유적답사, 가족 참여행사, 치매예방 프로그램
생활편의 서비스	-생활상담, 행정업무대행, 세무법률상담서비스, 재무관리 -외출차량지원, 이미용서비스, 목욕서비스, 셔틀버스 운행(1일4회)
재활 서비스	-물리치료, 치료레크리에이션, 노인 건강체조, 개인텃밭운영

자료: 유당마을 홈페이지 재인용

바) 특징

유당마을은 수원시 광교산 기슭에 자리 잡고 있으며 관공서와 대형 쇼핑타운 및 종합병원 등이 인접해 있어서 전원과 도심의 생활환경이 혼합된 곳이며, 국내 실버타운 1호라는 점에서 해마다 언론매체의 취재를 통해 1

년에 적어도 2회 이상의 홍보효과를 누리고 있다.

유당마을에 생활하고 있는 입소자들이 유당마을을 선호하는 이유는 서울과 가깝고 자연환경, 교통 등 사회 환경이 잘 갖추어졌기 때문이다.

#### 사) 단점

유당마을 입소자들은 대다수 경제적 능력을 갖고 생활수준이 중산층 이상에 해당하고 건강상태가 양호한 편이다. 그러나 요양병원을 갖추고 있지 못해 입소 중 병이 들거나 몸이 허약한 노인은 퇴소해야 하며 이 점이 경쟁력 약화의 주원인이다. 또한 가까운 곳에 고속도로가 있어서 소음이 심한 편이다(유혜주, 1993).

### 다. 전원형: 수동 시니어타운과 실버텔 장자동

#### 1) 수동 시니어타운

##### 가) 위치

경기도 남양주시 수동면 운수리 산 14-7번지에 위치해 있으며 2003년 7월 5일 개원하였다. 원래 설립목적은 은퇴한 목사들을 위한 실버타운으로 설립하였으나 현재 일반인도 입주하고 있다.

##### 나) 시설현황 및 수용규모

수동시니어타운은 기독교 재단에서 운영하는 것으로서 4095평 규모의 지하 2층, 지상 10층의 초현대식 건물에 32평형 65세대, 16평형, 123세대 수용시설을 갖추고 있으며 입소정원은 253명이다(장석만, 2003).

##### 다) 입주비용

수동시니어타운의 평형별 입주비용은 표 13과 같다.

표 13. 수동 시니어타운 평형별 입주보증금 및 생활비 (단위: 만원)

평형	세대수	입주보증금	월 생활비
16평	123	5,600-8,600	27(1인)
32평	65	15,200-17,200	54(2인)

자료: 수동시니어타운 홈페이지 재인용

라) 입주자격

60세 이상의 자립생활이 가능한 노인은 입주가 가능하다.

마) 제공서비스 프로그램

수동시니어타운의 제공서비스프로그램은 표 14와 같다.

표 14. 수동 시니어타운 제공서비스 프로그램

구분	내용
신앙관리 서비스	-연중무휴로 진행되는 집회 -도서관: 신문잡지, 은퇴목사를 위한 교양신앙서적, 인터넷설치
문화레저 서비스	-음악, 영화감상실 -실내수영장 -헬스, 에어로빅, 기수련
건강관리 서비스	-정기검진 -물리치료 -간호, 간병서비스
생활편의 서비스	-세탁/건조실 운영, 이미용서비스 -생활정보제공 -셔틀버스 운행(1일 4회)

자료: 수동시니어타운 홈페이지 재인용

바) 특징

첫째, 현재 입주중인 다른 실버타운과 비교할 때 시설이 좋으면서도 가격

이 저렴하다.

둘째, 기도원과 정신요양병원이 함께 있다. 그리고 근처에 시에서 운영하는 노인 복지관이 같이 있다.

셋째, 앞으로 수동 시니어타운의 체인망 형태로 설립될 실버타운은 이용하는 사람끼리 합의에 의해 주거지를 교환하여 선택적으로 이용할 수 있도록 할 계획이다.

넷째, 부족한 운영재정은 서울 성북교회에서 일부를 지원받고 있다.

#### 사) 단점

전원형이라서 도시와 지리적으로 멀리 위치해 있어서 고립된 느낌이 들며 전원형임에도 불구하고 주변에 부지를 마련하지 못하여 농장 등의 운영이 안 되며, 대부분 본인 스스로 온 것이기보다는 자녀들에 의해서 입소하여 마음의 상처가 많아 프로그램 운영에 어려움이 있다(장석만, 2003).

## 2) 실버텔 장자동(구, 가야산 실버홈)

### 가) 위치

실버텔 장자동은 1996년 8월에 개원하였으며 위치는 경남 합천군 가야면 치인리 341번지로서 가야산 해발 850m에 위치해 있다.

### 나) 시설현황 및 수용규모

수동 시니어타운은 불교스님이 운영하는 것으로서 건축면적은 1608평으로 입소정원은 122명이다.

### 다) 입주비용

실버텔 장자동의 평형별 입주보증금은 표 15와 같다.

표 15. 실버텔 장자동 평형별 입주보증금

구분		세대수	입주보증금
15평	123세대	위탁형	6,950
		종신형	6,950
32평	65세대	위탁형	15,000
		종신형	15,000

자료: 김국현, 2002 재인용

라) 입주자격

60세 이상의 남녀, 부부, 형제, 자매, 독신 등 가벼운 노인성 질환으로 휴양이 필요한 노인은 입주가능하다.

마) 제공서비스 프로그램

실버텔장자동의 제공서비스 프로그램은 표 16과 같다.

표 16. 실버텔 장자동 제공서비스 프로그램

구분	내용
문화레저 서비스	-골프연습장, 베드민턴장, 게이트볼장 및 옥외 편의휴게실 -대목욕탕(사우나), 실내헬스장
건강관리 서비스	-매월 건강 상담, 정기검진기록관리, 방문건강상담, 건강강좌 -24시간 의료차량 대기, 연중무휴의료진 상주, 식이요법지도 -연2회 정기종합검사, 물리치료실
생활편의 서비스	-노인 문제 연구소나 전문 상담원을 초빙하여 정기적으로 상담을 실시 -생활 주거동 및 거실의 청소, 세탁서비스와 은행, 우체국 업무 보조

자료: 김국현, 2002 재인용



바) 특징

산위에 있으므로 자연경관이 아름답고 공기가 매우 좋으며 2시간 정도의 삼림욕 등산코스가 있다. 기존의 운영자 부도로 스님이 인수하여 운영한다.

사) 단점

병원 시설이 없으며 주변도시와 너무 멀리 떨어져 있어서 입소자들이 주변도시문화 시설을 자유롭게 활용하지 못하여 만족도가 낮다.

또한 전원형이어서 지리적으로 너무 멀리 떨어져 있어서 자녀와의 만남이 용이하지 않다(김국현, 2002).

## 라. 사례분석을 통한 우리나라 실버타운의 문제점

지금까지 살펴본 국내 실버타운에 대한 문제점들을 정리하면 다음과 같다.

### 1) 실버타운 운영자 입장의 문제

첫째, 실버타운 운영주체의 입장에서는 너무 낮은 입소요금이다. 한국보건사회 연구원의 연구보고서에 의하면 실비요양시설의 운영비 전체에 대한 자체 수입충당 비율은 전체의 65.8% 정도 밖에 되지 않은 것으로 조사되었다(변재관, 1999). 실버타운 운영자 측에서는 그 원인을 설립초기에 정부로부터 설립비나 운영비를 보조받지 못하면서 입주비용 역시 낮게 잡도록 제의 받았기 때문이라고 주장한다. 이처럼 자체조달이 어려운 재정상황에서는 질 높은 프로그램을 입주자들에게 제공해주기는 현실적으로 곤란할 수밖에 없다. 실제적으로 어느 정도 정상궤도에 오른 서울 시니어스 타워와 노블 카운티를 제외하고는 실버타운이 대부분 적자운영으로 어려움을

겪고 있는 실정이다.

둘째, 실버타운에 대한 행정적, 재정적 정부지원의 부족을 호소하고 있다. 특히 도시근교형과 전원형의 경우 이러한 필요성을 더욱 요구하고 있는데, 선국진(2004)의 논문에서는 실버텔 장자동 운영관계자와의 면담에서 현재 실버타운 운영의 문제점으로 세금감면과 저렴한 이자의 자금용자가 이루어지지 않는 점을 지적하였으며, 기름, 전기 등을 놓어준 공급가로 해주면 좋겠다는 요구도가 있었다.

지금까지 정부는 민간 기업이 노인전용 주거시설의 건설과 운영에 참가하는 것을 억제해 왔는데 그 이유는 민간 기업이 운영하면 영리추구의 폐단이 있을 수 있다는 것 때문이었다. 더구나 실버타운 사업이 수익사업으로 규정되어 각종 규제 등을 받고 있으며, 서울 시니어스 타워 같은 경우도 개원 후 4년 동안은 재정적 어려움을 겪다가 주차장 운영이나 마트사업, 송도병원에서의 지원을 통해 정상운영이 가능하였다. 성공적인 실버타운이 이러하다면 다른 실버타운의 재정현황은 더욱 심각하다는 것을 알 수 있다.

셋째, 현재 운영되고 있는 실버타운은 노블카운티와 시니어스 타워를 제외하면 대부분 시설규모가 작고 영세하다. 실버타운은 운영비의 전액을 수익자가 부담하는 것을 원칙으로 하기 때문에 입주자에게 너무 큰 부담을 주지 않으면서도 운영 적자를 면하기 위해서는 적정선의 수용인원이 필요한데 대부분의 실버타운이 시설규모가 작은 편이며, 이로 인해 더욱 영세성을 면하지 못하고 있으며 다양한 프로그램의 운영이 어려운 형편이다.

수동시니어타운의 경우 타 실버타운과 비교하여 입주자들에게 낮은 입주비를 받음으로 인하여 재정적인 한계가 있는데, 이에 대해 운영관계자는

실버타운 설립이 타 실버타운에 대한 면밀한 사전조사를 통해 입소정원이 최소 200명 이상은 되어야 적자에서 헤어나 정상적인 운영이 가능하다는 결론을 내리고 입소정원 목표도 200명이상으로 하고 있다(선국진, 2004)

넷째, 노인복지시설에는 전문종사자가 필요한데 시니어스타워와 노블카운티를 제외하고 실버타운을 운영하는 전문종사자 수가 부족하고 이직률이 높다는 점이다. 유당마을의 경우에는 개원 초 30명이던 직원이 지금은 21명으로 감원되어 운영되고 있다. 이는 실버타운의 수지불균형에 따른 적자 운영에 기인하기도 하지만 실버타운에 대한 전문종사자가 부족한 상황에서는 입주자들에 대한 질 높은 서비스를 기대하기 어렵다. 또한 현재 근무 중인 사회복지사 등의 전문종사자들도 낮은 임금 때문에 사명감이 없으면 버티기 힘든 실정이었다(선국진, 2004).

## 2) 실버타운 입소자 입장의 문제

첫째, 성공적으로 운영되고 있는 시니어스타워, 노블카운티의 경우 입소비용이 너무 높다. 월이용료 외에도 입소보증금에 수억 원에 달해 일반 노인들이 이용하기에는 현실적으로 불가능하다.

둘째, 실버타운에서의 연계적인 입주활동이 곤란하다는 점이다. 서울 시니어스타워, 노블카운티를 제외하고 양로시설과 요양시설이 분리되어 입주자의 노화에 따르는 건강상태로 인해서 다른 시설로 옮기거나 퇴소해야 하기 때문이다.

셋째, 노인들은 가족과 헤어져 실버타운 시설에 입주하여 생활하므로 의료서비스 시설이 절대적으로 중요한 부분을 차지하고 있다. 그러나 경주 실버타운, 유당마을, 실버텔 장자동 등 대부분의 실버타운이 의료서비스가

활성화되어 있지 못하다는 점이다. 물론 자체적으로 상주하는 의료진이 있으나 의사와 간호사 한사람만 배치되어 있거나 의료시설이 없는 실정이다.

넷째, 프로그램의 다양성 결여이다. 노년기에 노인들은 심리적, 정신적, 육체적인 건강관리를 지속적으로 유지하기 어려우며 여가활동이나 재활기능의 문제를 해결하기 위해 다양한 특성의 프로그램 개발이 필요하다. 대부분의 실버타운의 경우 입소자의 연령대가 높아 일률적으로 계획된 프로그램 진행이 어려운 실정이며, 노블 카운티의 경우 자체 프로그램에 20%만이 참여하는 실정이다(선국진, 2004).

다섯째, 실버타운의 운영주체에 대한 신뢰성의 저하이다. 실버타운에 입주하고자 하는 사람들이 사전 방문하였을 때 가장 빈번한 질문이 재정 상태와 운영주체에 대한 것이라고 하며, 입소예정자나 가족들이 갖고 있는 운영주체에 대한 낮은 신뢰도는 재정상태 열악으로 인한 도산위기와 약속된 서비스의 불이행에 대한 우려 때문으로 조사되었다(선국진, 2004). 또한 시장원리를 무시하고 실버타운 설치 운영에 경험이 없는 개인 또는 법인이 단편적인 지식에 따라 실버타운을 건립 후 입주자 모집에 실패하여 도산하는 업체가 빈번히 발생하여 입주를 희망하는 노인에게 부정적 인식을 심어 주었다(대한건설협회, 2001).

여섯째, 실버타운에 대한 잘못된 인식문제이다. 현대 입소하고 있는 대부분의 입소자들이 본인의 필요성에 의한 경우가 아니라 자식들의 권유와 강요에 의한 입소자가 많다는 것이다. 수동 시니어 타운이나 실버텔 장자동의 경우 그러하며, 이로 인해 입소자들이 마음의 상처를 입는 경우가 많으나 종교재단의 경우 마음의 상처를 종교심으로 위로받는다라는 장점이 있다(선국진, 2004).

## 2. 선진국의 실버타운 운영 현황

### 가. 미국

#### 1) 미국의 실버산업 형태

미국의 실버산업은 일본의 경우와 비교할 때 다소 앞서 출발한 단계에 있다고 할 수 있다. 지금까지 미국과 일본 간의 고령화율은 약 10년간의 시차가 있어 고령자의 인구도 훨씬 많고 고령자에 대한 서비스도 상당히 앞서있다. 평균 수명은 일본이나 스웨덴에 비교하여 그다지 높은 편은 아니다. 미국은 1960년대부터 비영리단체, 민간기업을 중심으로 노인주택이 활발히 건설되기 시작하였다. 미국의 노인보호시설은 79%가 영리시설이고 14%가 비영리 민간시설이며 7%만이 정부시설인데 이는 연금을 중심으로 고령자 소득이나 자산이 풍부해졌다는 점, 정부의 의료서비스가 확립되었다는 점, 여성의 사회진출에 의해 가족부양기능이 저하되었다는 점, 그리고 고령자의 자립의식이 강해졌다는 점을 들 수 있다(벌터, 로버트, 1975).

미국은 노인을 소비자로 보는 주거산업이 가장 발달되어있는 나라 중의 하나이며 현재 미국에는 2,600개소 이상의 분양형 또는 임대형 운영방식에 의한 노인촌락이 건설되어 있는바 그 중 대부분이 캘리포니아, 애리조나, 플로리다 등 기후가 온화하고 경치가 좋은 곳에 집중 설치되어있다. 애리조나 주 근교에 있는 선시티라는 노인촌락에는 60세 이상 노인 75,000명이상이 집단 거주하는 큰 규모의 촌락이다. 또한 캘리포니아 주 샌디에고 근교에 있는 레저월드는 인구 30,000명 규모의 노인촌락인바 이곳에는 입주금 200,000달러에 매월 1,500달러 정도 부담해야하는 시설도 포함되어 있는 부유층 노인들이 집중 거주하고 있는 것이 특징이다.

또한 매몰놀 빌리지에는 단지 내에 여러 가지 편의시설이 있으며 노인이 입소한 건물에 어린이 학교를 배치한 점이 매우 특징적이다.

이런 촌락에 미국 노인들이 몰려드는 이유는 여러 가지가 있다. 이곳에는 범죄 발생률이 전국적으로 가장 낮아서 노인들이 생활하기에 안전성이 높다. 또한 거리가 깨끗하고 취미, 오락 등 레크리에이션 시설과 프로그램이 매우 잘 되어있다. 이곳에는 도서관, 수영장, 목공 수예실, 보석 세공실, 당구장, 사교댄스홀 등 수백 종류의 클럽활동이 있어 언제나 자신이 원하는 취미활동을 할 수 있다. 이러한 촌락에는 노인병 전문병원이 여러 곳에 설립 운영되고 있어 건강이 악화되거나 와상 상태에 놓이게 되었을 때 신변 보살핌, 간호, 치료 등을 시설이 책임지고 최선을 다해서 보살펴 준다.

이와 같은 노인 촌락 외에도 미국에는 전국 각처에 노인 요양소, 노인 전용아파트, 노인 전문병원 등 노인을 소비자로 보는 산업의 일환으로 설치 운영되고 있는 수용시설이 수없이 많다.

노후 생활 형태 중 또 하나 특이할 만한 현상은 모빌 홈의 출현이다. 모빌 홈이란 자동차를 주택구조로 개조해서 제작한 것이다. 지금 미국의 노인 중 약 80만 명 이상은 이러한 주택을 이용하여 철새처럼 이곳저곳 좋은 곳을 옮겨 다닌다(한국 노인문제연구소, 1993).

## 2) 노인 주거 유형 및 특징

### 가) 노인전용 주거단지

미국의 노인주거시설은 정부의 의료제도가 확립되고 연금혜택으로 노인소득이 증가되면서 비영리단체, 민간 기업을 중심으로 건설 공급 되었으며 입주방식은 종신보장형이 주류를 이루고 캘리포니아 등 기후가 온화하고

경치가 좋은 곳에 집중 설치되었다. 주요시설은 각종 부대시설과 의무시설이 골고루 갖추어져 있어 노인생활의 안전성을 높여주고 있다.

#### (1) 평생보호 노인주거단지

입주자에게 거주시설 뿐 아니라 의료서비스도 제공하는 주거단지로서 요양시설을 갖추었다. 입주자는 주거시설과 의료서비스에 대하여 입주 시에 입주금을 내고 매월 일정한 사용료를 지불한다.

입주비 지불 방식은 첫째, 입주비를 일괄지불하고 월별 이용료를 지불하는 방식이 일반적이며, 둘째, 임대주택과 같이 매달 이용료를 지불하는 형태가 있다. 중산층 이상이 이용하며, 독립형 거주(100-250호)와 요양소(침상 50-100개)의 규모가 많다. 80년대 대량 공급했으나 서비스 발달과 더불어서 인기도가 하락하고 향후 전망이 낮다.

#### (2) 집단보호 노인주거단지

건강하고 활동적인 퇴직자를 대상으로 의료서비스는 제공하지 않고 주거와 식사, 오락 등의 일상생활을 위한 서비스를 제공한다. 일부 단지 입주자가 의료서비스를 필요로 하게 되면 퇴소해야하고 어떤 단지에서는 계약을 맺고 요양원으로 이전하도록 한다. 골프장, 풀장, 클럽하우스 등 대규모 레저시설 이용권과 주택을 묶어서 판매한다. 미국의 표준주택보다 소규모의 단층 단독분양주택이 대부분이며 이전 거주 주택의 매각이익으로 구입할 수 있는 가격대로 설정되어있다.

#### 나) 공동 주거주택

미국의 노인주택 중에는 공동으로 사용하는 주택이 있다. 이는 노인들이 노인주거단지에 입주하지 않고 일반 단독 주택을 개조하거나 혹은 간이 주택을 새로 증축하여 좀 더 편리한 주거생활을 할 수 있도록 유도하는 주거 시설이다(오찬욱, 1993).

#### (1) 액세스리 아파트

성장한 자식들이 모두 분가해서 집을 나가면 그 집에는 노부부만 남게 되므로 빈방에 독립된 취사 대를 설치하여 그것을 타인에게 임대해준다. 넓은 집의 경우는 3세대 또는 4세대가 입주할 수 있도록 주택 구조를 개조하기도 한다. 이러한 주택은 통칭 액세스리 아파트라고 불리고 있다(오찬욱, 1993). 이렇게 개축하는 경우 노인들에게 오는 장점으로 소득의 증가와 주택관리비의 경감이 있으며 임대노인이나 입주자 모두가 친구가 생겨 고독을 해소할 수 있다는 점, 자신의 주택을 이와 같이 개조해서 자식과 같이 살게 될 경우는 부모 자식간에 사생활을 보호하면서도 상호원조가 가능하다는 점을 들 수 있다. 미국의 경우 액세스리 아파트에는 부모 부부와 자식 부부가 같이 거주하는 사례도 적지 않다. 따라서 이러한 주택은 고부간 동거주택이라고 불리기도 한다. 이런 유형의 주거시설이 지니는 단점으로는 주택을 고치는데 비용이 든다는 점과 단독주택지대가 아파트주거지역으로 변질됨으로 인해서 부동산 가치 하락의 염려가 있다는 점과 해당지역의 건축기준에 위배될 염려가 있다는 점 등을 들 수 있다(한국 노인문제 연구소, 1997).

#### (2) 이코오 주택



이것은 할머니집이라는 명칭으로 오스트레일리아에서 시작된 프로그램을 모방한 것이다. 자식들이 거주하는 집 정원이나 옆에 노인용 간이주택을 새로이 짓고 노쇠현상이 심화된 상태의 부모를 그곳으로 모셔다 놓고 일상생활을 보살펴드리는 거주형태이다. 이러한 거주형태의 장점으로서는 해당자인 노인은 자녀와는 독립된 생활을 하기는 하지만 자녀들 가족과 이웃에 거주함으로써 심리적 안정을 기할 수 있고 부모를 가까이서 모실 수 있어 자식들로서도 안심이 된다는 점과 부모자식 상호 간에 서로 도와가며 살 수 있다는 점을 들 수 있다.

### (3) 노인전용 하숙집

이것은 미니 양로원의 성격을 띤 형태이다. 넓은 집을 소유하고 있는 젊은이 가정이 소수의 노인을 가정집에 입주시켜 그들에게 식사, 세탁, 청소, 잔심부름 등 일상생활을 보살피어 드리는 대가로 돈을 받는 소위 하숙집의 운영형태이다. 이 제도의 장점은 큰 규모의 노인요양시설보다는 입주가격이 훨씬 낮고 가족적 분위기가 보장되고 신체적 노쇠로 인해서 외출도 제대로 못하는 노인으로 하여금 고독을 해소하여 준다. 단점은 허가제가 아니므로 경우에 따라서는 입주노인의 안정성 또는 서비스 면에서 문제가 있을 수 있다는 점과 하숙집 주인이 노인에 대한 서비스 분야의 전문적 지식이 없거나 노인을 보살피는데 필요한 훈련을 받지 못한 상태에서 이 업무에 종사할 가능성이 있어 입주자들에 대한 배려가 미흡할 수 있다. 이는 정규양로시설과 같이 정부보조금을 지급받는 시설이 아니기 때문에 강제규정을 적용시킬 수 없어 권장규정이라는 성격을 지니게 된다(김국현, 2002).

#### (4) 일상생활을 돌보아 주는 집합 주거단지

이 집합 주거단지는 일반적으로 10-100세대정도로 구성된다. 이곳에 입주한 노인들은 비영리단체로부터 가사의 도움을 받고 하루 한 끼 식사도 제공받으며 병원출입 등에도 교통편의 도움을 받으며 주택단지 내에 있는 취미, 오락시설을 이용할 수 있다. 이 시설의 운영주체는 민간영리기업, 비영리단체가 있다. 주택법에 의해서 국가로부터 보조금을 받아서 건축한 주거단지의 경우는 염가로 입주가 가능하지만 그렇지 않은 경우는 가격이 시장원리에 따른다. 일상생활을 돌보아주는 집합 주거단지의 장점으로서는 주택제공뿐 아니라 신체기능이 저하되고 있는 노인의 기본적 욕구를 충족시킬 수 있다는 점, 노인 하숙집과는 달라서 간호사나 사회복지사와 같은 전문적 직원이 상주하고 있어 긴급사태에 용이하게 대처할 수 있다는 점, 이 주택에 거주함으로써 요양시설에 입소하는 시기를 지연시킬 수 있다는 점, 하루에 한번 이상 공용식당에서 다 같이 만날 수 있어 서로의 건강상태를 체크할 수 있다는 점 등을 들 수 있다.

이 시설의 단점으로는 공용부분의 확보를 위해서 건축비가 많이 든다는 점, 입소자를 필요이상으로 보살피춤으로써 그들의 의존성을 증가시킨다는 점, 연방정부나 주 정부의 지원이 없는 집합주거단지의 경우 입주자의 부담이 높아진다는 점 등이다(엠 발린스, 1998).

#### (5) 주택 공용제

2인 이상의 비가족원이 같은 집에서 사는 형태를 주택 공용제라고 한다.

비가족원이 같은 집에서 산다는 것은 미국에서는 예전부터 흔히 볼 수 있는 보편적 형태이며 이것이 사회적 필요에 의해서 조직적으로 주택공용이

권장되기 시작한 것은 1970년대 이후의 일이다. 노부부 혹은 노인 혼자서 생활하는 주택인 경우 가옥의 평수가 넓어서 건물의 유지관리가 힘들다는 노인과 주택이 없는 사람을 비영리단체나 사회복지기관이 서로 한곳으로 모아 도와가며 살도록 하는 제도를 주택 공용제라고 한다. 장점으로 동거로 인해 주택 관리비가 적게 들며 젊은이와 같이 사는 경우 세대 간의 이해가 가능하다는 점이 있고 단점으로는 사생활의 침해를 받을 수 있다는 점이다. 국가의 노인주택 예산삭감으로 인해서 이 제도는 사회적으로 그 필요성이 강조되고 있으며 주택공용 알선센터는 흔하게 볼 수 있다.

#### (6) 독립형 노인주거단지

주택과 최소한의 가사지원서비스가 보장된 건강한 노인용 거주형식이며 주 1회 정도의 시트교환, 청소 등 리조트 호텔과 거의 같은 형식이다.

자택에서의 거주에 불안을 느끼게 된 비교적 고령의 부부나 독신 고령자로서 자택 등의 처분을 통해 자력으로 비용부담이 가능한 중산층 이상인 자가 대부분이며 집합 규모는 100-200호 정도이며 집합주택이 대부분이다. 독신시설로는 임대형식이 많으며 월 15-30만 원 정도에 도시근교형이다.

풀, 카드룸, 도서실, 공예실 등의 각종 공용시설이 마련되어있다.

#### (7)보조주택

신체적으로 조금 약화된 고령자 대상으로 운영되며 프라이버시가 보장된 원룸유형의 주택이다. 1일 3식, 입욕에 관한 시중, 24시간 간호서비스 등이 제공 된다. 개인의 프라이버시 확보측면에서 요양소와는 구분되며 80-120호 정도 규모로 건립된다. 월 30만 원 정도의 월 단위 계약 임대형이 많다

(김국현, 2002).

### 3) 미국 실버타운 사례

#### 가) 선시티 웨스트

애리조나 주 피닉스 근교에 위치한 선 시티는 850만평에 건설된 저층 주거단지로서 영리단체인 델 웹스사에 의해서 1978년에 개장하였으며 고급 골프주택단지인 선시티 웨스트는 고급취향의 단독주택 단지이다(박현호, 2003).

단독주택은 6356세대, 빌라형 콘도미니엄은 6102세대, 14층의 타워형 아파트는 311세대가 있다.

입주비용은 다양한데 , 최소의 비용으로 이 도시생활을 즐길 수 있도록 하기 위한 트레일러하우스는 1만7천불 정도이며 , 고소득층 노인을 위한 고급주택은 20-30만 불이다.

입주는 분양방식이며 장기유자도 가능하다. 주택 가격은 9만 달러- 23만 달러의 분포이며 냉난방 시설을 포함한 최신시설을 갖추고 있다.

그러나 이들이 함께 저렴하게 이용하고 있는 각종 운동시설, 취미시설에는 상하의 구분이 없다.

선 시티는 겨울에 춥지 않고 공기가 건조하여 해소병과 관절염이 발생하지 않는다는 장점 외에도 대도시의 소음과 위험에서 격리되어 조용하며 안전하다.

편의, 오락시설로는 18홀 골프코스가 있으며 6개 홀은 입주자가, 1개는 일반인이 이용한다. 또한 실내외 수영장, 테니스코트, 헬스클럽, 볼링장, 전자오락실, 워킹트랙을 갖춘 종합편의시설이 6개소 설치되어 있으며, 최고시

설의 영화관이 있다.

단지 내에는 슈퍼마켓, 미용실, 약국, 식당, 은행, 여행사, 의상실, 꽃가게, 안경점, 가구점 등 다양한 쇼핑 편의를 제공하고 있고, 델 웹스 종합병원이 단지 내에서 운영되어 각종 의료서비스를 담당한다. 이곳에는 노인 요양시설과 치매센터가 10여개소 운영되고 있다.

한편 종교 활동을 위한 커뮤니티 룸을 제공하며 기본 서비스로는 세탁, 레크리에이션 프로그램 참가가 있고, 유료서비스인 장례식, 건강센터, 식사비, 취미교실 재료비부담, 골프장, 승마장, 영화관, 불링장 시설이용은 실비부담이다(박현호, 2003).

#### 나) 그링어 코브

그링어 코브는 메릴랜드 중 아나폴리스 지점에 위치하고 있으며 30에이커 대지에 234세대를 갖춘 실버타운이다. 이 시설은 중산층 및 고소득층을 위한 시설로서 입주금과 월사용료를 징수하며 납입했던 보증금 중 90% 이상을 반환한다.

비용은 작은 방의 경우 1인실은 입주금 16만1천 달러-17만5천 달러에 월사용료 494달러, 2인실은 입주금 17만2천 달러-18만6천 달러에 월사용료 815달러이다. 큰 방의 경우는 1인실 입주금 22만 1천 달러-23만8천 달러에 월사용료 765달러이고 2인실은 입주금 23만2천 달러-24만9천 달러에 월사용료 815달러이다.

서비스로는 1일 1식 제공, 1주일 1회 세탁서비스, 시간제/구간제 교통편의 제공, 도서관, 오락활동제공, 은행, 편의점, 수영장/사우나, 운동시설, 24시간 비상호출장치, 낚시터, 당구장, 카테일라운지, 종교서비스가 있다(박현

호, 2003).

#### 다) 레저월드

레저월드는 캘리포니아 중의 라구나 힐에 위치하고 있으며 비영리법인 퇴직주택협회에서 운영하고 있다. 연평균 수입 10,000불미만의 저소득층을 위한 1093세대의 노인 아파트로서 1980년에 개장하였으며 입주방식은 종신이용권 방식이고 월사용료는 250-350불이다.

운동시설로 볼링장, 당구장이 있으며 취미문화시설로 도서실, 노인복지회관, 사진클럽, 무료영화, 정원 가꾸기 등이 있다.

기본서비스로는 어학교육, 취미활동, 건강진단, 이벤트, 식사제공, 사회서비스 안내, 무료건강체크 등이 있으며 유료서비스로는 월 4회 이상 공동식당에서 의무적 식사, 재가노인 대상 선착순 100명 식사제공이 있다(한조희, 2005).

### 나. 영국

최초의 노인주택을 공급한 영국의 고령자 주거시설로는 노인 홈과 요양소, 보호주택이 있다(이주호, 2004).

#### 1) 노인홈

노인 홈은 자력으로 생활유지가 어려운 고령자를 수용하여 돌보는 복지시설로 1948년 법에 의해 건설이 이루어졌으며 1984년에 등록홈법이 제정되어 노인홈 및 요양소에 관한 법령이 완비되었다. 우리나라의 양로원에 해당하는 것으로 영국에서 갈 곳 없는 고령자를 수용하여 보호하는 가장 일

반적인 시설이라고 할 수 있다. 노인홈의 설립주체는 지자체가 가장 많고 그 외 민간 영리, 비영리 단체에서 경영하기도 하며 50-100명의 대규모 시설도 있으나 가능한 가정적 분위기 조성을 위해 소규모로 지어진다. 입소자의 조건은 노화, 쇠약 등의 이유로 다른 수단으로 얻을 수 없는 시중과 배려를 필요로 하는 자이며 입소자 이용료는 원칙적으로 개인이 부담하는 형식이다(이주호, 2004).

## 2) 요양소

요양소는 고소득층을 대상으로 하며 모두 민간에서 경영하고 있다. 운영주체는 공공부문의 지원을 상당부분 받고 있는 비영리단체와 이용자부담 원칙으로 운영되는 영리단체로 구분된다. 주로 영리단체가 운영하는 요양소가 대부분으로 이용료가 비싼 편이다. 노인홈과 마찬가지로 소득보조제도가 있다. 일상간호시스템을 필요로 하는 자를 위한 시설로서 돌보는 사람은 반드시 간호사나 간병인 자격을 가진 자이어야 한다(허미자, 2004).

## 3) 보호주택

보호주택은 자립의 유지 존중, 탈시설을 목표로 고령자의 자립생활에 대하여 지나친 보호를 하지 않고 적절한 케어와 쾌적한 거주를 제공하기 위한 주택형태로 고안된 것이며 1960년대, 1970년대 약 50만호가 건립되었다. 고령자만 거주하는 집합주택, 상주관리인의 배치, 고령자용 특별설계, 긴급시의 통보시스템 등의 조건 중에서 한 가지가 충족되면 보호주택이라 할 수 있을 정도로 의미가 광범위하다. 표 17은 보호주택을 범주별로 분류한 것이다.

표 17. 보호주택의 분류

구분	카테고리 1	카테고리2	카테고리2 <sub>1/2</sub>	노인홈
주택	-독립된 주택 -원룸형(32.6) -1침실형(34.0)	-독립된 주택(방, 부엌, 욕조, 화장실) -원룸형(30.0) -1침실형(34.0)	독립된 주택(방, 부엌, 샤워, 화장실)	전용공간은 방 1개
공용		공용룸, 세탁실, 전화실	공용룸, 세탁실, 주방, 간호실, 보조실	방 이외에는 모두 공용공간
서비스		특별 관리인	응급통보시스템, 다수의 특별 관리인	풀 서비스(식사, 시중, 간호)
규모	10-20호	25-35호	40호	15-100인 정도까지 다양
비고	-고령자 자립생활이 원칙 -고령자를 배려한 설계(복도, 문의 폭, 바닥재질)	카테고리1 + 관리인(거주자의 긴급통보, 지역의료체계와 연결담당) -관리인 1인당 25-35호 정도가 효율적	-카테고리2와 노인 홈의 중간단계 -관리인 서비스 이외에 식사서비스 제공 -다소 약화된 고령자를 위한 유형	프라이버시 거의 보장되지 않음. 복지시설에 해당

자료: 대한주택공사, 1999 재인용

보호주택 입주자가 지역의 일반 고령자와 동등한 입장에서 일반적으로 이  
용할 수 있는 서비스는 임대료 수당, 연금, 생활수당, 간호수당, 가정의의  
진단, 홈헬프서비스, 간호서비스, 급식서비스 등이며 특별 관리인이 이러한  
각종 서비스를 연계하는 역할을 수행한다(이주호, 2004).

#### 4) 일반주택 거주 고령자를 위한 주택 보조금 정책

고령자의 상당수가 자신이 살던 일반 자가 주택에 거주하고 있어 이들을  
위한 정책으로는 주택보조금 정책이 있다. 현재 영국에서 시행하고 있는  
주택 보조금은 금전급부 와 주택보조금의 두 가지가 있는데 이러한 보조금



은 수혜자의 소득수준에 의해서 결정된다. 주택보조금은 노후한 주택의 개선을 목적으로 하는 것으로서 지자체로부터 지급받을 수 있는 보조금의 종류는 중간보조금, 특별보조금, 개량보조금, 개수보조금의 네 가지가 있다. 한편 주택보조금은 노인이기 때문에 수혜대상이 되는 것이 아니라 보수공사를 조건으로 제공되는 것이어서 고령자만을 위한 것으로 볼 수는 없다. 영국의 주택보조금은 표 18과 같다.

표 18. 영국의 주택보조금

중간보조금	화장실, 욕조 등 최저시설조차 구비되어 있지 않은 주택을 개수할 때 지급 해당
특별보조금	중간보조금과 동일 성격이나, 주택유형이 공동주택인 경우에 해당
개량보조금	30년 이상 된 낡은 주택을 표준수준으로 개량하고자 할 경우 가옥 하나를 두 가구 혹은 여러 가구가 같이 살 수 있도록 개조할 때 해당
개수보조금	1919년 이전에 건축된 주택의 거주자 중 일정액의 지방과세 이하의 해당자가 가옥수리를 필요로 할 경우 지급하는 주택보조금의 제도

자료: 대한주택공사, 1999 재인용

#### 다. 일본

여러 선진외국 중에서 일본의 노인주택에 대한 다양한 정책과 지원책은 우리나라의 노인주택 정책수립과 노인주택을 계획하는 데 있어서 중요한 시사점을 제시한다.

그 이유는 첫째, 우리와 같은 문화권의 일본은 가족부양 등에 대한 유사한 전통과 가치관을 바탕으로 그에 적합한 노인주택과 정부의 지원책을 개발

했으며, 둘째, 일본 역시 노인인구비율이 7%를 넘지 않은 1970년 이전에는 노인주택에 대한 정부차원의 관심이 거의 없었으나 이후 빠르게 고령화가 진행함에 따라 빠른 속도로 노인주택 관련제도를 도입하고 있는 점에서 향후 비슷한 상황에 직면한 우리에게 시사 하는 바가 많다(한국 노인문제연구소, 1998).

일본의 경우 유료노인주거 복지시설은 공적원조를 필요로 하지 않는 노인들을 수용하는 시설이라는 점에서 설치주체, 유형, 운영기준 등에 있어서 엄격한 규제를 하고 있지는 않다.

유료시설의 운영주체는 개인, 주식회사, 생명보험회사, 재단, 사회복지법인 등 다양하며 시설의 설비 면에서도 저소득 대상의 초라한 시설부터 고소득 대상의 고급맨션에 이르기까지 천차만별이다.

입주계약방식은 종신보장형, 이용권형 등 입주자 희망에 따라 계약의 유형을 달리 할 수 있으나 입주자들은 대부분이용권형을 선호하고 있다.

일본의 유료노인시설은 유럽이나 미국처럼 자치형의 노인주거시설이 주류를 이루는 것이 아니라 식사와 신변서비스까지 제공하는 시설이 보편적이다(김국현, 2002).

#### 1) 공공부문의 유형

일본의 노인주택은 공영주택 등을 중심으로 공급되면서 대부분 일정호수를 노인주택으로 공급하는 형태이다. 공공부문의 노인주택 유형은 중, 저소득층의 고령임대거주자 대상의 기획주택, 중저소득층 고령자를 위한 임대료 보조를 하는 복지형 공공임대주택, 중산층 고령자 대상의 시니어 주택 등이 있다(김완래, 2002).

가) 고령자용 기획주택 (실버하우징 프로그램)

이것은 공공임대주택으로 건강하여 자립할 수 있는 고령자만의 가구를 대상으로 하여 고령자에 알맞게 설계된 주택과 생활보조사라고 불리는 관리인의 복지서비스를 제공받는 사업이다.

이것은 1987년에 시작하였고 주택공급은 건설성에서 담당하고 복지서비스는 후생성에서 관리하는 획기적인 주택공급제도이다. 이 주택을 직접 공급하는 것은 지방공공단체, 주택도시정비공단, 지방주택공급공사들이다.

입주대상은 60세 이상의 고령자 부부로 일상생활들이 자립가능한 사람들이다.

주택은 집합주택으로 고령자의 생활특성에 알맞게 지어진 건물로 단차해소, 손잡이 설치, 긴급통보체제의 설치, 바닥높이 육조 등의 시설이 있다. 그밖에 고령자용 공용시설로 생활상담실, 휴게실 등이 있다.

입주자의 복지서비스를 담당하는 생활보조원은 10-39가구에 대하여 한사람씩 배치되어 있다.

그 파견은 해당주택이 있는 기초자치단체가 담당하고 실버하우징에 건설되어 있는 데이케어 센터나 인근에 있는 데이케어센터의 직원들로 구성된다. 파견 시 소요되는 비용은 입주자가 일부 담당하고 나머지는 공적보조가 있다. 생활 보조원은 실버하우징 내에 있는 주택에서 거주하고 입주자의 생활지도, 안주확인, 일시적 가사보조, 긴급시의 대응, 관계기관과의 연락 등을 맡는다. 이처럼 실버하우징은 주택 분야의 복지 분야와의 연계, 주택공급주체와 주택이 있는 기초자치단체의 연계 하에 운영된다.

#### 나) 복지형 임대주택

복지형 임대주택은 중저소득층 고령자에게 주택을 공급하고 임대료를 지방자치단체가 보조해주는 주택공급제도이다.

공영주택제도는 지방공영단체가 직접적으로 주택을 건설, 공급하는데 반하여, 이 제도는 민간 토지 소유자가 건설한 주택을 지방공공단체나 지방주택공급공사가 임대하여 다시 임대료를 경감하여 고령자에게 임대하는 제도이다. 지방자치단체는 토지소유자가 주택을 건설할 때 고령자가 생활하기에 적합하도록 시공하는데 필요한 비용을 보조한다.

임대료에 관하여는 매년 결정되는 입주자 부담액과 주택소유주에게 지불할 임대료의 차액을 국가 및 공공단체가 보조하도록 되어있다.

이 제도에 의하여 공급되는 주택의 경우에는 실버하우징과 같이 복지서비스 차원이 보장되지는 않지만, 복지 서비스를 제공할 수 있는 관리인을 파견하는 제도를 시도하고 있다.

고령자만의 거주에 적합한 주택을 제공하고 집세를 보조하여 줌으로써 고령자의 경제적 부담을 덜어준다는 점에서 특징이 있는 고령자 주택이라 할 수 있다(김완래, 2002).

#### 다) 시니어 주택제도

시니어 주택이란 중견근로자가 퇴직 시까지 마련할 수 있는 자금으로 입주할 수 있는 주택이며 실버하우징이나 복지형 임대주택과 비교하면 경제적으로 여유가 있는 사람들을 대상으로 한 고령자 주택이다.

대상은 60세 이상의 고령자의 가구이다. 이 주택의 건설, 공급 주체는 주택도시정비공단이나 지방주택공급공사이며 최대 특징은 입주자가 입주 시

에 일정액의 입주금을 일괄 지불하여 그 주택에서 거주하는 동안은 집세 지불을 보장받게 되는 데에 있다.

각 주거는 고령자의 특성을 고려한 건축양식이 되어있으며 생활을 지원하기 위한 공용시설이나 서비스제공이 있다.

입주자는 입주 시에 종신연금보험을 활용하게 되는데, 입주 시에 임대료 상당금액의 정도의 종신연금보험에 가입하여 그 보험료를 입주 시에 한꺼번에 보험회사에 지불한다.

보험회사는 그 보험금을 시니어 주택관리공단인 고령자주택재단에 지불한다. 이렇게 해서 입주자는 종신의 집세지불 보장을 받게 되고 시니어 주택을 퇴거하는 경우에는 살아 있는 한 연금을 직접 보험회사에서 계속하여 받을 수 있다.

또한 입주금 방식을 활용하는 경우도 있는데, 이는 지방주택공급공사가 독자적으로 자금 운용하여 종신거주를 보증하는 방식이다. 입주 시 일정기간의 임대료에 상응하는 금액을 일괄 지불하며 기간 경과우 추가 임대료는 없다. 퇴거 시에는 거주기간에 따른 일정금액을 감액한 후 반환한다(대한주택공사, 1995).

## 2) 민간부문의 유형

민간이 공급하는 노인주거시설은 유료 노인 홈이다. 유료 노인 홈은 경제력이 있는 노인을 대상으로 일상생활과 건강관리 서비스를 제공하는 것으로 1963년 노동복지법이 바뀌고 고령화에 따른 노인주거시설의 수요 증가로 급속히 확대되었다. 그리고 정부도 유료 노인 홈에 대하여 특별한 제한을 두지 않고 사업시행도 허가제가 아닌 신고제를 하여 수월하게 진행될

수 있도록 했다. 다만 사단법인인 전국 유료 노인 홈 협회를 통해 행정지도를 취하고 있을 뿐이다. 초기의 유료 노인 홈의 사업주체는 사회복지법인, 종교단체, 또는 이들을 모체로 하는 기업이 주축을 이루어왔으나 시간이 지날수록 주식회사 등 대기업의 진출이 지속적으로 증가하고 있다. 왜냐하면 노인들의 입장에서 일생동안 축적한 재산을 위탁하고 자신의 노후를 해결하고자 하는데 만약 운영자가 도산하거나 경영이 부실하게 될 경우 해결이 어렵기 때문에 상대적으로 신뢰할 수 있는 대기업을 선호하게 되었다. 유료 노인 홈은 50-100호 사이의 비교적 소규모 형태로 되어 있으며 입주방식은 대부분 종신이용권 방식을 채택하고 있다. 단점으로는 민간경영이기 때문에 운영주체가 경영난으로 파산을 하는 경우 불의의 사태가 생길 수 있다는 점이다. 그리하여 해당 관공부서의 감독권한과 위반사항에 대한 벌칙이 법적으로 강화되었다. 이에 따라 1999년 4월 후생성에 의한 “유료 노인 홈 설치운영 지도지침”이 개정되어 부도에 의한 도산방지, 간병, 보호서비스 등을 명시하고, 입주계약에 대한 규약 등도 명시되어 있다 (김국현, 2002).

### 3) 노인주거의 특징

일본의 고령자 주택은 아직도 초창기에 있고 1980년대 이후 계속적으로 새로운 시책이 제안되고 있어 아직은 시험단계 수준을 벗어나지 못하고 있는 실정이다. 주택정책 중에는 공영주택 등의 공적 임대주택에서 실시되고 있는 실버하우징 프로젝트가 있고, 주택 및 도시 정비공단이나 지압주택공급공사가 실시하고 있는 이용권 방식의 시니어 주택제도가 있다. 이것은 고령자용 집합주택으로 장애제거설계에 의해서 건설된 독립주거와 생활지

원을 하기 위하여 서비스가 통합된 것이다.

이밖에도 민간인이 건설한 고령자용 집합주택을 공적주체가 임대하여 임대료 보조를 하고 고령자를 임대하는 복지형 공공임대주택제도가 있다.

한편 복지정책 체제로는 영리를 목적으로 하는 민간 기업이 운영하는 유료 노인 홈이 있다. 이 유료 노인 홈을 중심으로 하여 질병 예방센터, 고령자 종합복지센터, 재택간호지원센터 등을 복합적으로 시설을 정비하여 건강장수마을의 건설이 이루어지고 있다. 또 종래의 노인홈 체제 중에는 소액부담 노인 홈의 연장으로 보호주택시책이 추진되고 있는데 이것은 내용상으로는 실버하우징과 유사하다(김국현, 2002).

#### 4) 일본의 실버타운 사례

##### 가) 시니어주택

경제적 여유가 있는 사람을 대상으로 하는 고령자 주택인 시니어주택 사례로 빈데지 빌라 요코하마가 있다. 가나가와 현 요코하마시 아사히구 와까바다이 4-25에 위치하고 있으며 1989년에 가나가와 현 주택공급회사가 설립하였다. 서비스 제공구조는 시니어 라이프 진흥재단이 설립되어, 이 재단이 송단측의 위촉을 받고 입주자에게 각종 생활지원 서비스를 제공한다.

이 사업은 공공주체가 시작한 최초의 본격적인 고령자 주거 사업으로서 맹 인기가 있고 사업 면에서도 매우 순조로운 출발을 하고 있다.

빈데지 빌라 요코하마는 경제적으로 여유 있는 계층을 대상으로 주택단지 지구 및 의료시설에 인접해있으며 총 가구 수는 326가구이고, 대식당, 대욕실, 이 미용실, 응접실, 집회실, 다다미방, 다목적홀 도서실, 음악 감상실,

온수풀장, 휴게실, 건강관리실 등을 갖춘 케어센터와 프론트, 로비 등의 공용시설이 완비되어있다.

입주 계약은 입주 시 종신 임대료와 종신 간병, 보호 보증금을 일시에 납부하는데, 16년간 분에 해당하는 임대료를 일시에 납부하며 1인당 2,340만 엔- 4,000만 엔이고 2인이면 3,140만 엔- 4,800만 엔이다. 그 밖에 종신 간병, 보호를 위해 1인당 350만 엔을 입주 시 납부해야 한다. 이 자금은 장차 신체기능이 쇠약한 경우의 간병, 보호를 위한 것으로 종신 거주가 보장된다.

그 외 월관리비로 1인당 77,000엔, 2인은 월 114,000엔을 내야하며 식사는 기타 서비스 이용 시 합산하여 청구된다.

퇴거조건은 종신거주를 보장하고 있으므로 특히 정해진 조건은 없으나 신체가 매우 쇠약하여 재가간병, 보호가 불가능한 경우 간병, 보호 전문시설로 이전할 수도 있다.

매월 관리비에 포함된 서비스는 24시간 긴급대응서비스, 프론트 서비스, 정기송영서비스, 각종 공용시설 이용 및 프로그램 활동 서비스, 정기건강진단 서비스이며, 식사는 유료제인데 아침식사는 300엔, 점심은 400엔, 저녁은 800엔 정도이다(대한주택공사, 1995).

#### 나) 실버하우징

중. 저소득층 노인 대상의 실버하우징의 사례로 에스테이트 지포세 기보가 오까가 있다. 도쿄도 세다가야구 후나바시에 위치해 있으며 1990년 주택.도시 정비공단 세다가야구가 설립하였다.

이 실버하우징은 월수입 25만 엔 정도의 65세 이상 중산층, 저소득층 노인



이 입주할 수 있으며 입주 당초에 임대료 부담을 경감하기 위해 임대료가 일정 기간 중 단계적으로 증가하는 제도가 채택되어있고 5년의 기간 동안 약 4%씩 증가할 수 있도록 되어있다.

최초 임대료는 매월 63,700 - 113,200엔이며 보증금 명목으로 3개월 임대료를 선납한다.

퇴거는 신체기능 저하로 독립생활이 어려울 때 중증 요양시설에의 이전을 권고하는 경우이다.

동일 거주동 내에 생활보호 상담자가 24시간 대기하는 긴급통보체제가 완비되어 있으며, 주거 내부의 거실, 화장실, 욕실의 세 군데에 긴급통보장치가 부설되어 관리실에 있는 수신 장치에 통보된다. 또 생활리듬 이상감지 장치가 화장실과 현관문에 설치되어있어 일정시간 이상 문의 개폐가 없을 때는 자동적으로 긴급 통보가 된다. 일상적 상담 및 관계기관과의 연락 등은 모두 생활보호 상담자를 통하여 이루어진다(대한주택공사, 1995).

### 3. 각 국가별 실버타운 비교

각 국의 실버산업에 대한 동향을 비교 검토한 결과 인구통계상의 변화, 사회경제적 변화, 후기 노인 인구의 증가로 인하여 보호 등에 대한 대책이 지금까지는 제도에 의한 노인복지 서비스시스템이라고 할 수 있으나 이제는 이용자 위주, 자립지원, 보편주의, 종합적 서비스의 제공, 지역주의에로의 대전환을 시도하고 있다고 볼 수 있다. 표 19는 각 국가별로 실버타운을 비교한 것이다.

표 19. 각 국가별 실버타운 비교

구분	한국	일본	미국	
개요	시설 구분	-유료양로시설 (자립형) -유료요양시설 (개호형) -유료노인복지주택 (자립형) -자립형과 반자립형의 구분이 명확하지 않음	-유료노인홈 (자립+ 개호) -유료너싱홈 (개호형) -실버맨션(자립형)	-독립형노인주거 단지(자립형) -보조주택 (반자립형) -너싱홈(개호형)
	시설 구성	-주거시설+ 공용시설 -동일건물 내 배치 (실내시설위주)	-주거시설+ 공용시설 -동일건물 내 배치 (실내시설위주)	-주거시설+ 공용시설 -다양한 실내외시설
시설 및 서비스	규모	-소규모시설	-중 소규모시설	-대중소규모시설
	시설 및 서비스 연계	-양로원 요양원별도 운영 -건강 악화시 퇴소 및 시설이전	-양로원/요양원연계 체계 -건강악화시 별도 시설 이전필요없음	-시설마다 특성에 따른 운영 -양로원과 요양원을 겸한 시설
운영 현황	서비스	-무료 및 유료서비스	-무료 및 유료서비스	-무료 및 유료서비스 -다양한 활동서비스
	사업 수지	-적자운영	-적자 및 흑자 운영	-흑자운영 (이윤15-20%)
운영 현황	경쟁	-시설간 경쟁 없음	-시설간 경쟁	-시설간 경쟁
	현황	-비전문적 경영	-전문적 운영	-전문적 경영

자료: 한국토지개발공사, 1995 재인용

소득보장 부분에 있어서 연금제도의 경우 기초연금제도를 통하여 통합화의 움직임이 있으며, 보건의료서비스 분야에서도 과거의 치료중심에서 비용일부 부담을 강화하는 방향으로 전개되고 주택관련 서비스 분야에서도 보호 장치 부착 집합주택에 관한 실버하우징 프로젝트가 실시되고 있으며, 정, 촌을 중심으로 한 지방자치단체 수준의 단독주택 사업에 대한 다양

한 서비스의 제공이 계획되고 있다.

또한 서구형 복지국가가 과도한 복지지출로 국민 경제의 활력을 상실하고 있다는 인식에서 영리적 복지산업에 정부가 적극적으로 개입하여 보조금, 정책금융 등을 통하여 지원하고 있다.

현재 실버산업 지원정책으로는 사회복지의료사업단에 의한 유료 노인 홈의 설치, 가정봉사원 제도, 입욕서비스에 대한 용자 제도가 있으며 유료 노인 홈의 설치 운영지침, 거택입용서비스 지침 등을 제공하고 있다(한국 보건사회연구원, 1994).

미국은 행정체계상 연방정부, 주정부, 지방정부 및 민간기관으로 이어지는 노인복지서비스망을 구축하고 있으며 이를 통해 지방자치제의 성격을 띠고 노인복지정책을 수행하고 있다.

연방정부는 노인복지정책 및 서비스 제공에 있어서 기본방향의 설정, 행정상 감독 및 재정적 지원 등의 역할을 담당한다. 지방정부는 연방정부의 조직과는 별도로 자율성을 지닌 자체의 서비스 전달체계를 지니고 있어 지역에 따라 어느 정도 다른 형태의 노인복지 서비스를 제공하고 있다.

또한 노인복지 서비스에 있어서 민간기관의 역할 또한 중요한데 정부차원에서 노인에게 제공되는 서비스의 미흡한 부분을 민간차원에서 효율적으로 제공하고 있다.

최근 들어 노인복지비에 대한 과중부담 및 세대 간 형평성 등과 같은 논의와 더불어 기존의 시설보호 중심으로 이루어졌던 정책을 벗어나 탈 시설화를 목표로 노인 개인이 거주하는 지역사회에서 가능한 한 독립적으로 생활하도록 돕는 재가복지 정책으로 전환 되고 있다. 특히 주거관련분야 및 재가복지 서비스 분야 등의 적절한 배합 제공에 정책적 관심을 보이고 있

다. 현재 미국 연방 정부가 실시하고 있는 노인주택 관련정책과 복지 프로그램은 매우 다양하고 법적 제도장치가 잘 정비되어 있는데 우리나라도 조속히 시행해야 할 사항이며 다음과 같은 예가 있다. 첫째, 노인이 자가 소유의 노인주택을 신축할 경우 건축자금을 최대한 100%까지 융자해준다. 둘째, 비영리 단체가 노인전용임대주택 또는 집합주택을 설치 공급하고자 한때는 연방정부가 최장 40년간의 저리융자를 해준다. 셋째, 저소득층 노인들이 임대용 노인주택에 입주할 경우 임대료의 일부를 연방정부 또는 주정부에서 보조해준다. 넷째, 영리비영리 등의 민간단체가 저소득층 입주용의 노인주택을 건설하는 경우는 40년간 기한으로 건축자금을 무이자로 대부해준다.

초기단계인 우리나라 실버산업에 무분별하게 선진국 정책을 도입 모방하기 보다는 여러 모형을 한국형에 맞게 잘 선택해야 할 것이다.

#### 4. 선진국 실버타운의 시사점

##### 가. 일본

##### 1) 제한된 한도 내에서의 중앙정부 적극 개입

실버서비스 진흥지도실 설치, 민간유료 노인 홈에 대한 공적융자제도와 같은 일본정부의 육성조치는 민간영역이 정부의 강한 간섭과 영향력에 놓여 있는 우리나라의 환경에 시사 하는 바가 적지 않다.

즉 실버타운이 어느 정도 육성될 때까지는 중앙정부나 지방자치단체의 지도적 차원의 개입이 필요하고 동시에 민간의 자율적인 조정과 발전 노력이 필요하다는 것이다(경기개발연구원, 1999).

## 2) 시장형 복지도입과 행정 재정적 지원의 결합

1993년 경제기획청의 신경제사회 7개년 계획에서 제기된 일본형 복지사회 구상은 시장형 복지도입을 제시하고 있는데 노인개호분야는 시장 기구를 통하여 제공되는 서비스를 활용하고 복지수요의 다양화에 대응하여 기업참여에 적극적인 입장을 보이고 있다.

따라서 영리적 복지산업에 적극적으로 보조금, 정책금융을 적용하여 육성한다는 함축적인 뜻을 내포하고 있다. 이러한 정부의 지원조치는 자원 배분상의 복지손실과 수요자의 욕구변화를 따라가지 못하는 한계를 드러내게 되겠지만 우리나라와 같은 실버산업의 형성기에는 일정 단계까지 지방자치단체와 정부가 적극적으로 지원하는 것이 바람직하다.

## 3) 개호보험과 부동산 담보 연금식 금융상품개발

현대와 같이 노후시기에 결혼한 자녀들과 떨어져 사는 경우가 일반화된 사회에서 피보험자가 완전의존형인 외상노인으로 노화한다든지 상시간호를 필요로 하는 상태로 건강이 악화되는 경우 개호 연금을 지급하여 적절한 간호와 수발을 받게 하는 것은 노령화시대가 진전됨에 따라 매우 중요한 정책분야이다.

따라서 일본의 노후수발형 금융상품의 개발은 좋은 모델이 아닐 수 없다. 동시에 현금은 없으나 토지와 주택 등 부동산을 가지고 있는 경우 생활자금 등을 연금식으로 대출해주고 사망한 경우 부동산을 처분하여 정리해주는 상품이 필요하다. 일본이든 우리나라이든 노령계층은 현금보다는 부동산을 소유하는 경우가 대부분이므로 부동산을 담보로 개호나 생활비를 제공하고 나중에 재산정리를 통하여 환급받는 제도는 매우 유용한 제도로써 개발이 필요하다(경기개발연구원, 1999)

## 나. 미국

### 1) 수요자 층에 따른 다양한 시설공급

미국의 실버산업은 규모나 수준 등에 있어서 다양한 시설이 운영되고 있다는 것이 특징으로 다양한 배경을 가진 소수민족에 맞는 전용노인시설도 개발되었다. 일본인 및 중국인을 위한 전용시설, 대규모의 도시화된 시설 등이 있고 저소득층이 입주할 수 있는 실버타운이 있으며, 고소득 노인층이 구입할 수 있는 수억 원대 빌라형 고급 실버타운도 있는 등 소득수준에 따른 고령자의 다양한 욕구에 맞추고 있는 현실은 실버타운 활성화를 앞둔 우리에게 좋은 시사점을 주고 있다.

### 2) 전문직 노인주택 관리사회 육성

미국은 실버타운 운영을 전문으로 하는 단체가 실버타운 소유주와 경영계약을 맺고 전문적인 서비스와 시설관리를 하고 있으며, 이러한 운영 전문회사가 1980년대 이후 실버타운을 직접 건립 운영하기 시작하였다.

따라서 현재 실버타운 건설자가 운영도 함께 하는 것으로 인식되어 있는 우리나라의 실정에서 전문적이며 특화된 서비스를 제공할 수 있는 전문 운영단체 및 회사를 육성시킬 필요가 있다.

### 3) 지방정부의 행정 재정적 지원

정부의 지원책으로 연방 및 주정부는 민간업자가 실버타운을 조성하는 경우 지원을 해주는데 연방정부 및 주정부의 대지를 거의 무상으로 불하하거나 실버산업 민간업자가 은행에서 쉽게 대출을 받을 수 있도록 신용보증을 서주는 등 실질적인 도움을 주는 정책을 시행하고 있다.

특히 지방자치단체에서 시사하고 있는 것은 미국은 지방정부 주도로 장기

요양 시스템을 개발하고 있으며 종합리조트 타운 형태의 대단위 실버타운을 건립하고 있다는 점이다.

지방자치단체가 주도권을 행사함으로써 실버산업에 대한 과급효과는 상당하다.

일본, 미국의 선진국들이 자선단체 성격을 띠고 실버타운을 탄생시킨 이후 실버정책은 높은 국민소득과 튼튼한 사회보장제도로 인하여 많은 발전을 거듭하여 온 것이 사실이다. 그러나 사회보장 제도의 발전과 산업화, 도시화의 진전에 의한 핵가족화 경향은 가족보호 중심에서 시설보호 중심으로 전화되게 되었다. 따라서 이 같은 가족보호기능보다는 사회적 의존도의 증가를 야기해서 사회적 책임으로 전가되는 결과를 낳게 되었다.

이러한 병폐를 막기 위해 서구 각국에는 시설보호를 되도록 피하고 지금까지 살아온 주거지에서 생활할 수 있도록 노인복지정책의 주안점을 두게 되었으나 결국 점차 늘어가는 노인인구 때문에 고령자 전용 노인촌이라는 실버타운 건설을 적극 추진 중이며 시설의 고급화, 대규모화로 시설개발과 지역사회와의 유대강화를 모색하면서 리조트 타운 개발방향으로 나아가고 있다(경기개발연구원, 1998).

## V. 한국형 실버타운 모형 제시

### 1. 일반적인 실버타운 선호도

실버타운 선호도 조사에 사용된 설문 문항으로는 크게 인구사회학적 특성, 실버타운 인식정도, 노후준비관련 특성, 실버타운 요구도 및 개인적 특성 관련 문항이 있는데, 선행논문들을 비교분석한 결과 질문 구성이 거의 유사한 설문도구를 사용하였으며 그 결과도 대부분 일치하였다.

실버타운 선호도 조사에 사용된 설문 문항을 살펴보면 표 20과 같다.

표 20. 실버타운 선호도 조사에 사용된 설문 문항

항목	내용
인구사회학	성, 연령, 배우자 유무, 가족동거유무, 건강상태, 소득수준,
적 특성	학력수준, 종교, 현재 주거환경 수준 및 만족도, 사회적 관계원만도
노후 준비	노후준비정도, 노후준비이유, 노후 고독감 해결, 노후수입원
관련	필요성, 인지도, 입주 의향, 입주 영향조건, 입주비용, 월비용, 입주
실버타운	시기, 입주이유, 주택규모, 세대수, 주택유형, 입주조건, 입주방식,
요구도	위치, 운영주체 및 이미지, 시설, 분위기, 주변 환경, 주거지와의
	거리, 취미 공간, 서비스시설 등에 관한 개인 특성관련 요구도

자료: 선행논문들의 실버타운 선호도조사 설문문항 재인용

우선 실버타운 선호도의 기초자료로서 실버타운 필요성에 대한 연구들을 살펴보면, 여러 선행연구(토지개발공사, 1994; 오귀옥, 1999 ; 안승덕, 2000



; 조희자, 2001; 김병희, 2002; 선국진, 2003; 오영미, 2003; 박성옥, 2003; 이민경, 2003; 류영미, 2004; 안명숙, 2004; 김경애, 2004; 양태희, 2005)에서 실버타운 필요성에 대한 높은 인식을 하고 있었다.

한편 실버타운 입주의사에 대한 연구들은 실버타운 필요성에 대한 높은 인식과는 상반된 견해를 보였다. 토지개발공사(1994)의 연구에서 1/5만이 입주의사를 밝혔고, 다른 선행연구(석희옥, 2001; 안승덕, 2000; 송복희, 2002; 박성옥, 2003; 이민경, 2003; 류영미, 2004; 안명숙, 2004; 김경애, 2004; 양태희, 2005)에서도 40% 이상이 '잘 모르겠다'고 응답하거나 입주에 모호한 의사를 밝혀 필요성과 입주의사가 차이가 있었다. 이처럼 실버타운 인식 정도와 입주의향에서 차이를 보이는 이유는 사회와 가족의 변화로 노후의 자기 부양에 관해서 인지는 하면서도 실제 자기부양에 있어서는 정통적 가치가 남아있음이 반영되고 있다. 이에 대한 노년기의 독립적 삶에 대한 적용 교육이 실시될 필요성이 있다.

한편 실버타운 필요성에 대해 인구사회학적으로 조사하였을 때 소득수준과 학력수준이 높을수록 실버타운 선호도가 높았다.

실버타운 선호에 영향을 미치는 노후준비에 관한 선행연구(오귀옥, 1999; 조희자, 2001; 김옥현, 2001; 박종천, 1999; 박성옥, 2003)를 살펴보면 대체로 노후준비에 대한 필요성 및 준비정도를 할수록 실버타운에 대한 인식과 필요성 또한 높은 것으로 조사되었다.

노후에 대한 준비 이유에 대해서는 자녀에게 의존하고 싶지 않으며 노후 건강 악화에 대비하기 위한 것으로 조사되었다(박성옥, 2003; 양태희, 2005).

노후 고독감 해결에 관한 설문에서는 대체로 자영업을 하거나 종교단체,

사회단체에서 활동을 하고 남은 시간에 취미와 여행을 즐기고자 하였다(김병희, 2002; 박성옥, 2003; 이민경, 2003; 류영미, 2004; 양태희, 2005)

노후 수입원에 대해서는 대체로 연금, 저축/보험, 주택/부동산이라고 대답하였는데 그 순위에 관해서는 일관성이 없었다(오귀옥, 1999; 김병희, 2002; 오영미, 2003; 이민경, 2003; 양태희, 2005).

실버타운에 대한 요구도에 관한 연구결과(박태숙, 2000; 오귀자, 1999; 박영옥, 1998; 석희옥, 2001; 김병희, 2002; 선국진, 2003; 오영미, 2003; 박성옥, 2003; 이민경, 2003; 류영미, 2004; 안명숙, 2004; 김경애, 2004; 양태희, 2005)를 살펴보면, 실버타운 입주시기 및 입주동기에 대한 연구들에서 '건강악화', '외로움을 느낄 때'가 많은 이유로 제시되어 건강관리와 정서적 욕구 충족이 우선되어야 함을 알 수 있다. 또, 박종천(1999), 김옥현(2001), 안승덕(2000)의 연구에서는 '자녀모두 출가 후', '자녀에게 부담을 주기 싫어서' 등으로 독립적으로 남은 여생을 보람 있게 살고자 하는 경향이 두드러졌다.

실버타운 입주비용에 관해서는 대부분 5000만 원 이하를 선호하였는데(김병희, 2002; 김옥현, 2002; 박성옥, 2003; 류영미, 2004; 안명숙, 2004; 양태희, 2005), 조희자(2001)와 이민경(2003)의 연구에서는 1억원 이상 3억원 미만이라고 대답하여 소득 수준에 따라 희망하는 입주비용에 차이가 있었다.

실버타운 월비용에 관해서는 요구도가 다양한데, 김병희(2002)의 연구에서는 50만원-100만원, 류영미(2004)의 연구에서는 30만원 미만, 양태희(2005)의 연구에서는 30만원-40만원 정도를 월비용으로 선호하였다.

실버타운 주택 규모에 관해서는 약간씩 차이가 나는데, 부부 사용규모는 대체로 20-25평 내외를, 독신 사용규모는 대체로 10-15평 내외를 요구하였

다(오귀옥, 1999; 조희자, 2001; 김옥현, 2002; 선국진, 2003; 오영미, 2003; 박성옥, 2003).

입주세대에 관해서는 대부분 50-100세대를 요구하였는데(박성옥, 2003; 류영미, 2004; 양태희, 2005), 조희자(2001)의 연구에서는 수입이 많을수록 적은세대를 원하여서 소득이 300만원이상은 100세대이하를 원하고, 소득이 100만원이하는 300세대 초과를 원한다는 결과가 있었으며, 김옥현(2002)의 연구에서는 도심형은 100-200세대, 도시근교형은 200-300세대, 전원형은 100-200세대로 위치에 따른 세대수차이가 있었다.

실버타운 주택 유형에 관해서는 아파트형 및 빌라형과 전원주택형을 선호하였다(김옥현, 2002; 선국진, 2003; 박성옥, 2003; 류영미, 2004; 양태희, 2005).

실버타운 위치에 관해서는 대부분의 연구에서 도시에서 1시간 이내인 도시근교형을 선호하였으며(오귀옥, 1999; 김병희, 2002; 선국진, 2003; 오영미, 2003; 박성옥, 2003; 이민경, 2003; 류영미, 2004; 안명숙, 2004) 이와 함께 전원휴양지형도 다수가 선호하였다(김경애, 2004; 오귀옥, 1999; 김병희, 2002; 안명숙, 2004). 위치에 관한 연구 중 박성옥(2003)의 연구에서는 연령이 낮을수록, 소득수준이 높을수록 도시근교를 선호하였고, 김경애(2004)의 연구에서는 학력수준이 높을수록 도시근교를 선호하였다.

실버타운 입주 방식에 관해서(선국진, 2003; 오영미, 2003; 류영미, 2004; 안명숙, 2004; 양태희, 2005) 대부분 임대형을 선호하였으나 조희자(2001)의 연구에서는 분양형을, 김경애(2004)의 연구에서는 종신이용권과 임대형이 비슷한 비율로 선호되었다.

실버타운 운영주체에 대해서는 대부분의 연구에서 정부를 신뢰하고 선

호하였다(오귀옥, 1999; 김병희, 2002; 선국진, 2003; 오영미, 2003; 박성옥, 2003; 류영미, 2004; 안명숙, 2004; 김경애, 2004; 양태희; 2005).

실버타운 입주 시 고려사항(결정적 영향조건)에 대한 연구들에서(송복희, 2002; 김옥현, 2002; 박영옥, 2001; 석희옥, 2001; 박성옥, 2003; 류영미, 2004; 안명숙, 2004; 김경애, 2004) 대체로 입주비용을 가장 많이 고려하였으며 경제적 요인이 실버타운 입주에 가장 큰 영향을 미쳤다. 김옥현(2001)의 연구에서는 여자가 남자보다 입주비용을 고려하였다.

실버타운의 서비스에 대한 중요도를 보면 대부분의 연구에서(오귀옥,1999; 안승덕, 2000; 조희자, 2001; 석희옥, 2001; 이정희, 2001; 윤철현, 2001; 김병희, 2002; 오영미, 2003; 류영미, 2004; 김경애, 2004) 의료시설을 가장 중요하게 생각하였는데, 이는 입주시기의 대한 연구들에서 건강악화를 제시한 것과 연결해서 생각해 볼 수 있다. 이는 대부분의 중장년층이 현재에는 병이 없어도 고령으로 인해 육체적, 정신적인 핸디캡을 가진 사람들이 많다는 것을 시사해주며, 이런 특성을 고려하여 노인의 예방적 건강행동을 위한 강좌프로그램 실시 등 실버타운에서 그 분위기를 조성해나 가야 한다.

이밖에 주변환경, 녹지시설, 산책로, 여가시설, 문화 공간 활용, 스포츠 시설, 오락시설, 도서관, 취미교실, 영화감상실, 텃밭, 가축사육장, 낚시터, 안락한 내부시설, 쾌적한 환경, 노인 종합상담 서비스, 교통서비스, 대형병원 근접 및 연계, 물품구매 및 쇼핑의 편의성, 경제적 가치, 다양한 프로그램, 월사용료, 독립된 부엌의 보유, 방 크기, 이용방법, 외부와 시설 공동이용 여부, 교통편이 및 교통시설제공, 자녀와의 근접성, 취업알선, 교육, 이성만남 프로그램, 운영주체의 신뢰성 등을 중요하게 생각하여서 노후에 여가시

설을 적절히 활용할 수 있는 프로그램 요구도가 매우 다양하고 높았으며, 전체적으로 실버타운이 의료, 문화, 레저의 종합적 시설로서 가족 및 지역 주민이 함께 이용할 수 있는 복합타운을 선호하였다. 이처럼 의료서비스 외에도 여가와 레저, 다양한 생활 프로그램, 편리성에 대한 선호가 갈수록 증가하는 추세임을 감안할 때, 다양한 프로그램의 개발과 쾌적한 시설확충이 이루어져야 할 것으로 보인다. 일반적인 실버타운 선호도 분석 결과를 요약하면 표 21과 같다.

**표 21. 일반적인 실버타운 선호도 결과**

구 분		내용
1. 선호경향	인지도	대부분 인지
	입주의향	애매모호함
	필요성	필요성에 대한 높은 공감
	입주영향조건	경제적 비용이 입주에 결정적 영향
2. 노후준비 관련	노후준비이유	자녀에게 의존하지 않고 건강악화 대비
	노후 수입원	연금, 저축/보험, 부동산/주택,
	고독감 해결	자영업, 종교사회단체활동, 여행, 취미활동
3. 요구도	입주시기	건강악화, 고독할 때
	입주비용	5천만원 이하
	월비용	30-50만원
	주택규모	부부 20-25평, 독신 10-15평
	세대	50-100세대
	주택유형	아파트형 및 빌라형
	위치	도시근교, 전원
	입주방식	임대형
	운영주체	정부
	서비스요구도	의료서비스, 주변자연환경, 종합적서비스

## 2. 소득수준별 실버타운 선호도

한국형 실버타운의 모형을 제시하기 위해 앞에서 제시한 실버타운에 관한 일반적 선호도를 통해서는 실버타운 시설 및 서비스 수준에 대한 노인 소비자의 개개인의 다양한 선호도를 반영할 수 없으므로, 이를 위해 중장년층의 소득 수준별로 실버타운 선호도를 제시하였다.

한편 여러 소득수준별 단계를 계층별로 저소득계층, 중산층, 고소득층으로 분류하기 위해 통계청의 도시간계연보를 참고하면 중간값(중위) 소득의 50% 소득에서 150% 소득의 대상자가 중산층이며, 일반적으로 저소득 계층 10%와 상위 소득계층 25%를 제외한 60-70% 계층이 중산층이다.

또한 통계청의 소득 10분위별 가구당 월평균 가계수지 통계자료를 참고하면 우리 나라 소득 수준을 10단계로 나눌 수 있으며, 2002년 어반 스터디라는 학술 잡지에 발표된 해리 헤이젠의 연구에 근거하여 1~3분위는 저소득계층, 4~7분위는 중산층, 8~10분위는 고소득층으로 분류할 수 있다. 2004년 국내 소득 10분위별 가구당 월평균 가계수지는 다음과 같다(표22).

표 22. 소득 10분위별 가구당 월평균 가계수지

계층	소득 분위	소득(2004년)	소득(2005년 1분기)
저소득층	1분위	505,956	427,684
	2분위	1,185,742	1,080,759
	3분위	1,626,173	1,547,649
중산층	4분위	1,998,645	1,940,780
	5분위	2,343,429	2,310,742
	6분위	2,713,931	2,717,895
	7분위	3,145,952	3,175,213
고소득층	8분위	3,705,230	3,768,374
	9분위	4,501,614	4,640,149
	10분위	7,105,233	7,763,731

자료: 통계청, 도시간계연보 재인용

2004년과 2005년 1분기의 10분위 소득 자료를 참고하면 저소득층은 190만원이하, 중산층은 191만원이상~310만원이하, 고소득층은 311만원이상으로 구분할 수 있으며, 국내 선행논문의 소득별 실버타운 선호도를 저소득층, 중산층, 고소득층의 세 분류로 나누어 비교 분석하였다.

표 23과 같이 전체 25건의 연구에서 소득에 따른 실버타운 선호도를 구분지은 13건의 연구를 비교분석한 결과 다음과 같다.

첫째, 주거 규모에서 독신용 주거규모로는 저소득층은 16평이상-20평이하, 중산층은 10평 이상-15평 이하, 고소득층은 11-15평이 선호되었고, 부부용 규모는 저소득층 20평 이상-30평 이하, 중산층 15평 이상-30평 이하, 고소득층 21평 이상-30평 이하가 가장 선호되었다. 주거규모 선호도는 소득수준에 관계없이 적정규모를 선호하는 것으로 조사되었다.

둘째, 세대수에서도 소득수준에 관계없이 50세대이상-100세대이하를 요구하였다.

셋째, 입주비용에서 저소득층은 3천만원이하를, 중산층은 5천만원이하를, 고소득층은 5천만원미만과 5천만 원 이상-2억이하를 선호하였으며 소득수준이 높을수록 높은 입주비용의 고급형 실버타운을 선호하였다.

넷째, 입주방식에서 저소득층은 임대형과 종신이용형을, 중산층은 임대형을, 고소득층은 회원권형을 선호하였다.

다섯째, 주택유형에서 저소득층과 중산층은 아파트형을, 고소득층은 빌라형을 선호하였다.

여섯째, 위치로는 소득과 상관없이 대부분 도시근교를 선호하였으며 그다음으로 전원지도 대다수 선호하였다.

일곱째, 서비스 요구도에서 저소득층과 중산층은 경제적 사정을 고려한

저렴한 입주비용을 요구하였으며 교통의 편리와 의료시설 및 적정규모의 노인전용 주거시설을 선호하였다. 한편 고소득층은 시설 및 서비스의 질적인 수준과 의료서비스 혜택을 가장 요구하였으며, 노인주거+가족유인시설 + 의료+문화시설+레저 휴양 시설의 복합 주거단지를 요구하였다.

여덟째, 운영주체로는 저소득층과 중산층은 신뢰도 있는 정부를 선호하였으며 고소득층은 정부 외에도 종교기관, 정부주도의 민영기관 등 다양하게 선호하였다.

아홉째, 실버타운 입주를 위한 노후 수입원으로 저소득층과 중산층은 연금을 선호하고 고소득층은 부동산 매각을 선호하였다.

저소득층, 중산층, 고소득층의 실버타운 선호도는 표 23과 같다.



표 23. 저소득층, 중산층, 고소득층의 실버타운 선호도

구분	저소득층	중산층	고소득층
주거규모	독신용 16평-20평 부부용 20평-30평	독신용 10평-15평 부부용 15평-30평	독신용 11평-15평 부부용 21평-30평
세대수	50이상-100이하	50이상-100이하	50이상-100이하
입주비용	3천만원이하	5천만원이하	5천만원미만 및 5천만원이상-2억 원이하
입주방식	임대형, 종신이용형	임대형	회원권형
주택유형	아파트형	아파트형	빌라형
위치	도시근교형 및 전원형	도시근교형 및 전원형	도시근교형 및 전원형
서비스 요구도	-경제적 사정을 고려한 저렴한 입주비용 -의료서비스 -교통서비스	-저렴한 입주비용 -의료서비스 -적정 규모의 노인전용 주거시설	-시설 및 서비스의 질적 수준 -의료서비스 -주변경관 -노인주거+가족유 인시설+문화시설+ 레저 휴양 시설의 복합 주거단지
운영 주체	정부	정부	정부, 종교기관, 정부주도의 민영기관
노후 수입원	연금	연금	부동산

### 3. 기타 인구사회학적 요인별 실버타운 선호도 결과

#### 가. 성별 실버타운 선호도

인구사회학적 특성 중 성별 실버타운 선호도는 25건의 선행연구 중 성별 선호도의 특성을 구분지은 8건의 연구를 비교분석한 결과 다음과 같다.

첫째, 실버타운 필요성에서 남녀에 따라 차이가 있었는데, 김영부(1994), 조희자(2001), 오영미(2003), 선국진(2003), 한조희(2005)의 연구에서는 여자가 남자보다 실버타운에 대한 필요성을 더 인식하였다. 반면, 박명옥(1998)은 남자가 여자보다 실버타운 선호도가 높았으며, 김병희(2002), 박성옥(2003), 이민경(2003), 류영미(2004), 안명숙(2004)의 연구에서는 성별에 따른 실버타운 선호도에 있어 별 차이가 없었다.

둘째, 실버타운 입주의향에서도 남녀의 차이가 있었는데, 김영부(1994)와 이민경(2003)의 연구에서는 여자가 남자보다 입주의향이 더 높았고 선국진(2003)의 연구에서는 남자가 입주의향이 더 높았다.

셋째, 입주시기는 남녀에 상관없이 대부분 거동불편 시에 입주를 선호하였다.

넷째, 거주규모는 남녀 성별에 차이가 없었으며 11평에서 35평까지 다양한 선호도가 있었는데, 이 중 부부용 16-20평이 가장 선호되었다.

다섯째, 세대수에 있어서는 조희자(2001)의 연구에서 남녀의 차이가 있었는데, 남자는 101-300세대, 여자는 100세대미만으로 남자가 여자보다 큰 세대규모를 선호하였다.

여섯째, 주거유형에서도 남녀의 차이가 있었는데, 선국진(2003)의 연구에서 남자는 단독주택을, 여자는 아파트형을 선호하였다.

일곱째, 입주방식에 있어서는 다양한 선호도와 남녀의 차이가 있었는데, 임대형은 남녀 모두 선호하였으며, 오영미와 선국진의 연구에서는 남자가 여자보다 종신이용권형을 더 선호하였다.

여덟째, 위치는 남녀 모두 도시근교를 선호하였다.

아홉째, 운영주체에 있어서는 남녀의 차이가 있었는데, 여자가 남자보다 정부를 선호하는 정도가 높았으며, 남자는 의료기관, 종교기관, 정부 등 다양하게 선호하였다.

#### **나. 연령에 따른 실버타운 선호도**

인구사회학적 특성 중 연령에 따른 실버타운 선호도는 25건의 선행연구 중 연령에 따른 선호도의 특성을 구분지은 9건의 연구를 비교분석한 결과 다음과 같다.

첫째, 실버타운의 필요성에 대해서는 다양한 연령대 중 50-60대가 가장 선호하였다.

둘째, 입주의향에 있어서는 60대가 가장 선호하였다.

셋째, 거주규모에 있어서는 11평에서 35평에 이르기까지 연령대와 무관하게 다양한 평수의 선호도가 있었으며, 오영미(2003)와 한조희(2005)의 연구에서 50대에 10평정도 넓은 규모를 선호하였다.

넷째, 주거유형에 있어서는 연령대와 상관없이 아파트형을 선호하였으

며, 선국진(2003)의 논문에서는 50대 후반 이후에 아파트와 함께 콘도형을 선호하였다.

다섯째, 입주방식에 있어서는 다양한 방식을 선호하며 연령대와 상관관계가 없었으나 오영미(2003), 선국진(2003), 한조희(2003)의 연구에서 50대에 임대형을 선호하였다.

여섯째, 위치에 있어서는 연령대와 상관없이 도시근교와 전원지를 선호하였으며, 입주 시기에 있어서도 연령대와 상관없이 대부분 거동불편 시에 입주를 선호하였다.

일곱째, 운영주체에 있어서는 정부, 의료기관, 종교기관 등 연령대와 무관하게 다양한 운영주체가 선호되었다.

#### **다. 건강상태에 따른 실버타운 선호도**

인구사회학적 특성 중 건강상태에 따른 실버타운 선호도는 25건의 선행연구 중 건강상태에 따른 선호도의 특성을 구분지은 4건의 연구를 비교분석한 결과 다음과 같다..

첫째, 건강상태에 따른 실버타운 필요성 인식에 있어서 이한영(1992), 윤철현(2001), 선국진(2003)의 연구에서는 건강상태가 좋을 때 실버타운 선호도가 높는데 비해, 이민경(2003)의 연구에서는 건강상태가 나쁠 때 실버타운이 선호되었다.

둘째, 입주의향에 있어서 선국진의 연구에서는 건강상태와 무관하게 입주의향이 있었으나, 이민경(2003)의 연구에서는 건강상태가 좋은 때 입주의

향이 높았다.

셋째, 주거유형에 있어서 선국진(2003)의 연구에서는 건강이 좋은 경우 아파트를 선호하고 보통인 경우 콘도형을 선호하였으며 나쁜 경우 단독주택을 선호하였다. 이는 단독주택의 경우 개인의 조건에 맞게 주거지를 개조할 수 있으며 계단, 승강기 등을 이용하지 않아도 되기 때문이다.

넷째, 입주시기, 거주규모, 입주방식, 위치, 운영주체는 건강상태와 무관하였다.

#### **라. 배우자나 가족 동거유무에 따른 실버타운 선호도**

인구사회학적 특성 중 건강상태에 따른 실버타운 선호도는 25건의 선행 연구 중 배우자나 가족 동거 유무에 따른 선호도의 특성을 구분지은 4건의 연구를 비교분석한 결과 다음과 같다.

첫째, 실버타운의 필요성의 인식에 있어서 배우자나 가족의 동거유무와 대체로 무관하게 필요성을 인식하였으나, 선국진(2003)의 연구에서는 배우자와 가족이 없는 경우에 더 필요성을 인식하였고 이민경(2003)의 연구에서는 동거 가족이 있을 경우에 더 필요성을 인식하였다.

둘째, 입주의향에서는 선국진(2003)과 이민경(2003)의 연구에서 배우자나 가족이 없는 경우에 실버타운 입주 의향이 높았다.

셋째, 위치에 있어서는 가족과 배우자가 없을 경우 도시근교를 선호하였으며 오귀옥(1999)의 연구에서는 가족 및 배우자가 있는 경우 도시근교와 전원지를 동시에 선호하였다.

넷째, 운영주체는 가족 및 배우자 유무에 무관하였으나, 오귀옥(1999)의

연구에서는 가족 및 배우자가 있을 경우 종교기관을 더 선호하였다.

다섯째, 입주 시기, 거주규모, 주거유형에 있어서는 배우자나 가족 동거유무에 무관하였다.

#### **마. 교육수준에 따른 실버타운 선호도**

인구사회학적 특성 중 교육수준에 따른 실버타운 선호도는 25건의 선행 연구 중 교육수준에 따른 선호도의 특성을 구분지은 7건의 연구를 비교 분석한 결과 다음과 같다.

첫째, 교육수준에 따른 실버타운 필요성과 입주의향에 대한 선호도에서 (박종천, 1999; 조희자, 2001 ; 오영미, 2002 ; 선국진, 2003 ; 이민경, 2003)에서는 대체로 교육수준이 높을수록 실버타운 필요성, 입주의향이 높았다.

둘째, 운영주체에 대한 선호도에 있어서는 교육수준이 높을수록 중앙정부보다는 정부투자기관, 종교기관, 민간사회복지기관등 민간기업의 참여를 선호하였다.

셋째, 그 외 입주시기, 거주규모, 세대수, 주거유형, 입주방식, 위치에 대한 선호도에서는 교육수준과 무관하였다.

#### 4. 국내 실버타운 실거주자의 실버타운 요구도 및 만족도

국내 실버타운 거주자의 요구도 및 만족도에 관한 연구는 조사대상 실버타운에서 고가 비용의 고급형실버타운이 제외되어서 결과에 한계점이 있다. 국내 실버타운 실거주자의 실버타운 요구도 및 만족도는 다음과 같다.

첫째, 실버타운 거주자의 성별, 연령별, 교육수준별 특성에서 여자가 남자보다 많으며, 대부분 70세 이상이며 고졸이상의 학력이 많다.

둘째, 조사대상 실버타운이 고가 입주비용의 고급시설이 아니므로 비용에 대한 부담이 거의 없는 것으로 결과가 나왔으며, 대부분의 입주비용인 3천-5천만원 정도의 입주비용에 대해 만족하였다.

셋째, 시설.환경에 대한 만족도는 운동시설, 및 의료시설에서 만족도가 낮았으며 요구도에서는 의료시설의 보강, 냉난방시설에 대한 개별조정, 청소, 환풍시설, 거동불편노인을 위한 거주공간 및 공용공간의 시설구조개선 등이 있다.

넷째, 직원 만족도는 일반 직원에 대해서는 보통 수준의 만족이지만 의료진에 대해서는 만족도가 낮다. 24시간 상주 의료진 시스템을 요구하였다.

다섯째, 운영 만족도 수준은 보통이며 요구도에 있어서는 운영주체의 신뢰성, 관리비내역 공개, 건의사항 처리 등을 요구하였다.

여섯째, 서비스프로그램 만족도에서는 유형별 만족도가 다양한데, 식사 만족도는 대체로 보통으로 만족하였으며, 의료서비스 만족도는 매우 낮았다. 또한 상담서비스 만족도도 보통 이하의 수준이었다.

요구도로는 다양한 오락 프로그램의 개발, 주변 복지시설과의 서비스프로그램 연계 서비스, 식사배달서비스, 유선 및 케이블의 설치 등이 있다.

## 5. 일반형실버타운과 고급형실버타운 모형 제시

실버타운에 대한 일반적 선호도 조사에서 실버타운 입주 시 결정적 영향 조건으로 대부분 적정한 비용과 시설 수준을 요구하였으며, 입주자의 소득 및 재산 수준에 따라 선호하는 실버타운 비용 및 시설 수준에 차이가 나므로 소득계층별 실버타운 모형을 제시하였다(표 24).

선호도 분석결과 저소득층과 중산층의 선호도가 거의 유사하였고 고소득층의 경우 이와 차이가 있었으므로, 저소득층과 중산층의 선호도를 반영한 일반형 실버타운과 고소득층의 선호도를 반영한 고급형 실버타운으로 분류하였다.

표 24와 같이 일반형실버타운과 고급형 실버타운 모형은 소득별 실버타운 선호도를 기초로 하되, IV장의 국내외 실버타운 운영사례에서 살펴본 제도 및 운영의 장단점 및 시사점을 모형에 반영하였으며, 실버타운 실거주자의 만족도 및 요구도 분석결과를 반영한 정부와 운영자의 지원체계를 제시하였다.

첫째, 일반형실버타운 모형은 선호하는 시설 및 서비스 면에서 주거규모는 독신용 10평 이상-20평 이하, 부부용 15평 이상-30평 이하를, 세대수는 50이상-100세대이하를, 입주비용은 5,000만원 이하를, 주택유형은 아파트형을, 위치는 도시근교형과 전원형을, 운영주체는 정부를 선호하였고, 서비스 요구도에 있어서는 저렴한 입주비용, 의료서비스, 소규모의 노인 전용 시설을 요구하였다.

둘째, 고급형실버타운의 모형은 시설 및 서비스면에서 주거규모는 독신용 11평 이상-15평 이하를, 부부용 21평 이상-30평 이하를, 세대수는 51이



상-100세대 이하를, 입주비용은 5천만원미만 및 5천만원 이상-2억원 이하를, 입주방식은 회원권형을, 위치는 도시근교형과 전원형을 동시에 선호하였다. 서비스 요구도에 있어서는 시설 및 서비스의 높은 질적 수준, 체계적 상주 의료서비스와 노인주거+가족유인시설+문화시설+레저 휴양 시설의 복합 주거단지를 선호하였으며, 운영주체는 정부, 종교기관, 정부주도의 민영기관 등 다양한 주체를 선호하였다.

이와 같은 실버타운 선호도 모형과 함께 정부와 운영자의 지원체계가 필수적인데, 첫째, 일반형 실버타운 활성화를 위해 선진국 같은 고령자주택 보조금 정책 및 소득계층별 실버타운 활성화를 위한 정부의 활발한 정책 지원이 요구되며, 실버타운 운영자의 신뢰성 확보와 운영 합리화를 위한 복지시설과의 적극적 연계활동의 노력이 요구된다. 또한 실버타운은 상류층이 이용하는 노인복지시설이라든지 무의탁 노인이 이용하는 노인시설이라는 사회일반의 견해를 해소하기 위해 건전한 홍보 노력이 요구된다.

둘째, 고급형 실버타운 활성화를 위해 선진국 같은 정부의 시장형 노인복지주거사업 활성화방안이 필수적이며, 지방정부가 실버타운 민간 기업에 투자하여 일정 수익을 창출하는 것이 실버타운 활성화에 원동력이 될 것이다. 또한 운영자는 고가의 입주비용의 합리화, 운영의 전문성확보를 위해 노력하고, 일반인과 내부시설 공동 사용 시 입주자의 사생활보장을 우선으로 해야 한다.

일반형 실버타운과 고급형 실버타운의 모형은 표 24와 같다.

표 24. 일반형 실버타운과 고급형 실버타운 모형

구분	일반형 실버타운 모형	고급형 실버타운 모형
대상	월평균 소득 190만원 이하의 저소득층 및 월평균 소득 191만원이상-310만원이하의 중산층	월평균 소득 310만원초과의 고소득층
주거규모	독신용 10평-20평 부부용 15평-30평	독신용 11평-15평 부부용 21평-30평
세대수	50-100세대	51-100세대
입주비용	5천만원 이하	5천만원 미만 및 5천만원이상-2억원이하
입주방식	임대형, 중신이용형	회원권형
주택유형	아파트형	빌라형
위치	도시근교형 및 전원형	도시근교형 및 전원형
서비스 요구도	-저렴한 입주비용 최우선요구 -의료,재활 서비스 및 시설강화 -소규모 노인전용의 주거시설 -교통편의 서비스 -운영주체 신뢰성	-시설 및 서비스의 질적인 수준 -의료서비스 -노인주거+ 가족유인시설+ 문화시설+ 레저 휴양 시설의 복합 주거단지
운영주체	정부	정부, 종교기관, 정부주도의 민영기관
노후 수입원	연금	부동산
정부의 지원체계	지방정부의 개입으로 미국, 일본과 같은 고령자주택보조금 정책시행	선진국 같이 시장형 복지실현을 위해 고소득층을 위한 실버타운 건설에 정부가 활발한 보조금과 지원
	소득계층별 실버타운 활성화	지방정부가 실버타운 민간기업에 투자하거나 합작운영하여 정부가 일정 수익성 창출
	운영주체의 신뢰성 확보	적정선에서의 비용책정
운영자의 지원체계	주변의 기존 복지시설과 프로그램 연계활용	종사자 및 프로그램운영자의 전문성확보로 인한 체계적인 운영과 노인복지실현이 중요
	실버타운이 무의탁노인시설 혹은 상류층의 주거지라는 인식이 들지 않도록 중산층을 위한 실버타운의 홍보가 강화되어야 한다.	공동시설의 이용에 있어서 입주자의 이익과 사생활보장 우선

## VI. 고찰

국내 실버타운 선호도에 기초한 한국형 실버타운의 모형을 제시하기 위해 국내 실버타운 선호도에 관한 석 박사 학위논문, 단행본, 학술잡지, 정부간행물 등의 문헌을 수집하여 자료를 분석하였다.

기존의 실버타운 선호도에 관한 연구들은 단순히 조사에서 그치는 경우가 대부분이어서 조사대상자의 특성 및 수에 의해 결과가 다르게 조사되었는데, 이러한 문제점을 보완하여 객관성 있는 선호도를 제시하기 위해 기존의 실버타운 선호도 조사에 관한 모든 선행연구들을 종합하여 분석하는 방법을 선택하였다.

국내 자료 중 실버타운 선호도에 관한 문헌을 조사하기 위해 데이터베이스로 석 박사학위논문, 단행본, 국내학술잡지, 신문, 세미나자료, 정부간행물을 이용하였다. 분석질의어인 실버타운에 대한 석 박사학위 논문은 총 203건, 단행본은 25건, 국내학술잡지(기사)는 64건, 국내학술잡지(권 호)는 13건, 정부간행물은 12건 검색되었으며, 이 자료들을 모두 확인하여 실버타운 선호도 조사에 관한 문헌을 선정하고, 인구사회학적 특성별로 선정된 논문의 선호도를 비교분석하였다.

실버타운 선호도 관련 선행연구를 분석한 내용은 다음과 같다.

첫째, 인구사회학적특성, 노후 준비 관련, 실버타운 요구도 및 개인적 특성에 관한 일반적인 실버타운 선호도 분석, 둘째, 소득계층(저소득층, 중산층, 고소득층)에 따른 실버타운 선호도 분석, 셋째, 기타 인구사회학적 특성(성, 연령, 건강상태, 배우나자 가족 동거유무, 교육수준)에 따른 실버타

운 선호도 분석, 넷째, 실버타운 실거주자의 실버타운 만족도 및 요구도에 관한 분석을 하였다.

한편 다양한 유형별 분류에 의한 실버타운 선호도 중에서도 결과적으로 한국형 실버타운 모형을 소득수준에 의해 일반형실버타운과 고급형실버타운으로 나눈 이유는 실제 예비 노인 소비자의 실버타운의 입주 결정 및 이용 시 입주비용과 시설 수준에 의한 결정을 하기 때문이며, 선호하는 입주비용과 시설수준은 소득수준과 상관관계가 있었기 때문이다.

선호도 분석결과 저소득층 및 중산층은 실버타운 입주 시 저렴한 비용을 가장 우선으로 요구하였고, 고소득층은 질 좋은 시설과 서비스를 가장 요구하였다. 또한 다양한 선행연구에서 인구사회학적 특성에 의한 실버타운 선호도 중 소득수준에 의한 선호도에 유의한 차이가 있었는데, 소득수준이나 재산수준이 높을수록 고비용의 질 좋은 실버타운을 선호하는 것으로 조사되었다.

성, 연령, 교육수준, 동거가족 유무 등의 기타 인구사회학적 특성에 따른 실버타운 선호도 결과는 선행연구가 많지 않고, 비교분석 결과 연구마다 다양한 결과가 있어서 분석결과를 일반화하기에는 무리가 있었다.

국내 실버타운은 지난 1988년 유당마을을 시작으로 개발이 본격화되었으나 아직까지 수요에 비해 양적, 질적으로 매우 취약하며, 그 원인은 짧은 도입시기와 법적 제도의 뒷받침 부족으로 노인주거시설에 대한 설립과 운영이 미약한 관계에 있다. 이들 실버타운은 대부분 그 규모가 소규모이며 공간적 구비시설 및 제공서비스가 부족한 실정이다.

따라서 이러한 문제점을 극복하고 국내 실버타운의 활성화를 위해 예비 노인 소비자들의 실버타운 선호도 조사와 국내외 실버타운의 운영현황 분

석, 실버타운 실거주자의 만족도 및 요구도 분석 등을 통해 한국형 실버타운의 모형의 필수 요소인 국내 예비 소비자의 실버타운 선호도를 제시하였으며, 현재의 요양 위주의 실버타운 형식을 지양하고 노인 소비자의 선호도에 부합하는 시설과 서비스, 정부 및 운영자의 필수 지원 체계 등을 포함하는 소득 수준별 한국형 실버타운 모형을 제시하였다.

모형에 포함시킨 실버타운 활성화를 위한 정부와 운영주체의 지원체계는 선호도 조사와 실버타운 실거주자의 만족도 및 선호도 조사 시에 요구되었던 사항이며, 실버타운 활성화를 위한 정부의 적극적 지원책은 1990년대 초반의 연구에서부터 2005년도의 연구에 이르기까지 한결같이 요구되었으나, 실버타운 실거주자에 대한 만족도 조사에서 그 부분이 여전히 불만으로 제기되었다. 이와 같이 실버타운 선호도에 관한 단순 조사의 차원에서만 그칠 것이 아니라, 실버타운의 시설 및 서비스, 정부 및 운영자의 지원 체계에 대한 국내 선호도 연구들을 소득수준별로 분류하여 분석한 한국형 실버타운 선호도 모형을 통해 노인 주거 복지에 대한 한층 현실성 있는 방안을 모색할 수 있을 것이다.

## Ⅶ. 결론

한국형 실버타운 모형제시를 위해 실버타운에 관한 국내의 현황 분석, 각국의 실버타운 비교, 국내의 실버타운의 문제점 및 선진국 실버타운 운영의 시사점을 도출하고 이를 실버타운 선호도와 함께 모형에 반영하여 고급형 실버타운 및 일반형 실버타운에 대한 한국형 실버타운의 모형을 종합적으로 제시하였다.

국내 실버타운 선호도에 기초한 실버타운의 모형은 소득 수준에 따라 일반형과 고급형의 두 가지로 분류할 수 있다.

첫째, 월평균소득 190만 원 이하의 저소득층 및 월평균 소득 191만 원 이상-310만 원 이하의 중산층대상 일반형실버타운은 선호하는 시설 및 서비스 면에서 주거규모는 독신용 10평 이상-20평 이하, 부부용 15평 이상-30평 이하를, 세대수는 50이상-100세대이하를, 입주비용은 5,000만원 이하를, 주택유형은 아파트형을, 위치는 도시근교형과 전원형을, 운영주체는 정부를 선호하였고, 서비스 요구도에 있어서는 저렴한 입주비용, 의료서비스, 소규모의 노인 전용 시설을 요구하였다.

둘째, 월평균 소득 310만원초과의 고소득층 대상 고급형실버타운의 모형은 시설 및 서비스면에서 주거규모는 독신용 11평 이상-15평 이하를, 부부용 21평 이상-30평 이하를, 세대수는 51이상-100세대 이하를, 입주비용은 5천만원미만 및 5천만원이상-2억원이하를, 입주방식은 회원권형을, 위치는 도시근교형과 전원형을 동시에 선호하였다. 서비스 요구도에 있어서는 시설 및 서비스의 높은 질적 수준, 체계적 상주 의료서비스와 노인주거+가족유인시설+문화시설+레저 휴양 시설의 복합 주거단지를 선호하였으며, 운영

주체는 정부, 종교기관, 정부주도의 민영기관 등 다양한 주체를 선호하였다.

이와 같은 실버타운 선호도 모형과 함께 정부와 운영자의 지원체계가 필수적인데, 첫째, 일반형 실버타운 활성화를 위해 선진국 같은 고령자주택 보조금 정책 및 소득계층별 실버타운 활성화를 위한 정부의 활발한 정책 지원이 요구되며, 실버타운 운영자의 신뢰성 확보와 운영 합리화를 위한 복지시설과의 적극적 연계활동의 노력이 요구된다. 또한 실버타운은 상류층이 이용하는 노인복지시설이라든지 무의탁 노인이 이용하는 노인시설이라는 사회일반의 견해를 해소하기 위해 건전한 홍보 노력이 요구된다.

둘째, 고급형 실버타운 활성화를 위해 선진국 같은 정부의 시장형 노인복지주거사업 활성화방안이 필수적이며, 지방정부가 실버타운 민간 기업에 투자하여 일정 수익을 창출하는 것이 실버타운 활성화에 원동력이 될 것이다. 또한 운영자는 고가의 입주비용의 합리화, 운영의 전문성확보를 위해 노력하고, 일반인과 내부시설 공동 사용 시 입주자의 사생활보장을 우선으로 해야 한다.

일반형 실버타운과 고급형 실버타운의 선호모형을 비교하면 소득수준에 관계없이 선호 규모, 위치, 세대수는 유사하였으나, 입주비용 선호도에서 소득수준에 따라 고급형 실버타운이 일반형보다 네 배나 많은 비용차이가 있었고 서비스 요구도에서 저, 중소득층은 주거시설과 필수의료시설만을 요구하는데 비해 고소득층은 수준 높은 주거 및 여가 복합 시설, 체계적 의료서비스를 요구하였다.

실버타운에 대한 정부의 지원은 일반형 실버타운은 물론 고급형 실버타운에도 충분히 수행되어야 한다. 선진국과 같이 서민을 위한 일반형 실버

타운의 충분한 보급과 함께 고소득층을 위한 정부와 민간기업 합작투자형식의 시장형 복지사업이 균형있게 이루어져야 한다.

국내 실버타운은 요양 기능만 강조해 단순화하는 경향이 있어서 입주자 건강 악화시 타 시설로 옮겨야 하는 등 시설간 연계가 부족하며 대부분 비전문적인 경영과 시설의 영세성으로 적자운영에 허덕이고 있어 실버타운에 대한 정부의 활발한 지원과 운영자의 노력, 소비자 인식 변화가 요구된다.

객관적인 모형제시를 위해 실버타운 선호도 조사에 관한 국내 모든 문헌을 조사하였으나, 인구사회학적인 특성별로 분류를 한 논문의 수가 많지 않아 한국형 실버타운의 모형으로 하기에 좀 무리가 있다.

한편 저, 중, 고소득층의 세 가지 계층을 두 가지로 묶어 중,저소득층의 일반형과 고소득층의 고급형 실버타운 모형으로 제시한 이유는 중, 저소득층의 선호도 분석결과가 유사했기 때문인데, 더 충분한 수의 연구 자료가 있다면 이를 세분화하여 세 계층의 선호도에 의한 더욱 현실적인 실버타운 모형을 제시할 수 있을 것이다.

또한 실버타운 실거주자 대상의 실버타운 만족도 및 요구도 분석에서 고급형 실버타운 거주자에 대한 조사가 이루어지지 않아 아쉬움이 있으며, 향후 인구사회학적 특성 외에도 여러 유형별 분류에 의한 실버타운의 모형을 제시하여 실제 적용할 수 있는 모형으로 제시하면 좋을 것 같다.



## 참고문헌

- 강정순. 실버타운 거주노인의 사회복지 서비스프로그램 만족도에 대한 연구. 가톨릭대학교 사회복지대학원 석사학위논문, **2002**
- 경주실버타운 홈페이지 <http://kyoungjusilver.com>
- 김경애. 실버타운의 인지도와 요구도에 대한 조사 연구. 경희대학교 행정대학원 석사학위논문, **2004**
- 김도현. 유료노인복지시설 거주자에 대한 서비스 만족도 조사. 건국대학교 대학원 석사학위논문, **2004**
- 김병희. 공무원과 교직원을 대상으로 한 실버타운 개발에 관한 연구. 수원대학교 행정대학원 석사학위논문, **2002**
- 김옥현. 광주지역 중장년층 욕구조사를 통한 실버타운 개발방향에 관한 연구. 동신대학교 사회개발대학원 석사학위 논문, **2002**
- 김영구. 유료노인복지시설의 실태와 입주 노인의 요구에 관한 조사 연구. 중앙대학교 사회복지대학원, **1995**
- 김영복. 유료 노인 주거 시설 개선 방향에 관한 연구. 한양대학교 행정대학원 석사학위 논문, **2000**
- 김영부. 실버타운의 성공요인에 관한 연구. 서울대학교 대학원 석사학위 논문, **1995**
- 김은수. 유료노인복지시설의 운영실태와 개선방안에 관한 연구. 강남대학교 대학원 석사학위논문, **2002**
- 김애란. 노인주택의 현황과 발전에 관한 연구. 한양대학교 행정대학원

- 석사학위논문, 1999
- 김완래. 실버타운 운영실태와 활성화 방안에 관한 연구. 경희대학교 지역  
개발행정학 대학원 석사학위논문, 2002
- 김충기. 실버타운 활성화 방안에 관한 연구. 중앙대학교 행정대학원 석  
사학위 논문, 2002
- 노블카운티 홈페이지 <http://www.samsungnc.com>
- 라비돌 홈페이지 <http://laviedorresort.com>
- 류영미. 실버타운에 대한 노인의 인식도 및 서비스 욕구에 관한 욕구.  
부산대학교 사회복지대학원 석사학위논문, 2004
- 박성욱. 중장년층 욕구에 기초한 실버타운 발전방향에 관한 연구. 서남  
대학교 사회정책대학원 석사학위논문, 2003
- 박종천. 실버타운의 전망과 발전방향에 관한 연구. 광주대학교 경상대학  
원 석사학위 논문, 1999
- 서울 시니어스 타워 홈페이지 <http://www.sst.co.kr>
- 석정개발. 실버타운 사업화 방안에 대한 검토보고서, 1994
- 석희욱. 유료노인복지시설 이용에 대한 의식 조사. 원광대학교 행정대학  
원 석사학위 논문, 2001
- 선국진. 한국형 실버타운의 모형정립에 관한 연구. 조선대학교 대학원  
박사학위 논문, 2004
- 수동시니어타운 홈페이지 <http://sudongtown.co.kr>
- 신동준. 유료노인복지시설의 운영실태 및 개선방안에 관한 연구. 동국대학  
교 행정대학원 석사학위논문, 1997
- 신하연, 여정성. 중년기 소비자들의 실버타운에 대한 요구분석. 생활과학연

- 구, 1998
- 안명숙. 노인부양의식과 실버타운의 필요성에 관한 연구. 경희대학교 행정대학원 석사학위논문, 2004
- 안승덕. 우리나라 실버산업의 활성화 방안에 관한 연구. 대전대학교 경영행정 대학원 석사학위 논문, 2001
- 양태희. 중,장년층의 노후생활 인식 및 실버타운 입주태도에 관한 조사연구. 계명대학교 여성대학원 석사학위 논문, 2005
- 오귀옥. 중장년층의 실버타운에 대한 요구도와 활성화 방안에 관한 연구. 한양대학교 행정대학원 석사학위 논문, 1999
- 오영미. 실버타운의 활성화 방안에 관한 연구. 경희대학교 행정대학원 석사학위 논문, 2003
- 오찬옥. 노년기 상황 설정에 따른 노인주거특성에 대한 선호. 대한건축학회논문집 2호, 1993
- 용정택. 실버타운 개발방향과 운영활성화에 관한 연구. 세종대학교 행정대학원 석사학위논문, 2003
- 유당마을 홈페이지 <http://www.yudang.co.kr>
- 이갑수. 실버타운과 지역사회와의 연계방안 연구. 국민대학교 행정대학원 석사학위논문, 2002
- 이민경. 실버타운 선호도에 관한 연구. 중앙대학교 아동가족학 대학원 석사학위 논문, 2003
- 이주호. 한국형 실버타운의 활성화 방안에 관한 연구. 상명대학교 정치경영대학원 석사학위 논문, 2004
- 정현용, 최용수. 실버타운 개발에 대한 의식분석. 도시연구보, 1997

- 조성철. 유료노인복지시설 프로그램 개발에 관한 연구. 대구대 사회개발대학원, 1999
- 조현정. 유료노인복지시설(실버타운)의 교육프로그램 요구도에 관한 연구. 명지대학교 사회교육대학원, 2000
- 조희자. 중장년층의 실버타운 요구도에 관한 연구. 경기대학교 통일안보 복지전문대학원 석사학위논문, 2001
- 통계청 홈페이지 <http://nso.go.kr>
- 한국노인문제연구소. 각 국의 고령자 주택 정책. 경춘사, 1994
- 한국보건사회연구원 홈페이지 <http://kihasa.re.kr>
- 한국토지개발공사. 실버타운 개발계획에 관한 연구. 한국토지개발공사, 1995
- Altman, Irwin & Lawton M. P. Elderly people and the environment: Plenum Press, 1984
- Bulter, Robert N. Why survive?:Being old in America. Harper colophon book, 1975
- Coleman David. Responses to population aging, 2003
- M.Valins. Housing for Elderly people. Van nostrand reinhold, 1998
- Uysal. Marketing resorts to the gray traveler. Information quaterly, 1990

## 부 록

**부록 1. 선행논문의 실버타운 선호도 조사 종합 분석표 1**

	국제산업정보 연구소(1993)	한국토지개발 공사(1994)	최용수(1996)	신하연 외(1996)
<b>조사대상</b>	서울, 수도권 일부지역 50세 이상 남녀 800명	서울, 부산, 광주, 대전 거주자 남녀 972명	부산광역시 거주자 중 40-70대 남녀 802명	수도권 지역 40-59세 남녀 468명
<b>입주비용 (%)</b>	4천만 15.8 6천만 41.2 8천만 22.8 1억 13.8 1억2천 3.9 1억4천 2.5	5천만미만 4.3 5천만-1억 22.5 1억-1억5천만 26.6 2억원이상 25.2	5천만미만 66.1 5천만-1억 22.8 1억-1억5천만 5.0 2억원이상 0.9	1천만원미만 15.1 1-3천만 29.9 3-5천만 18.3 5천만-1억 29.1 1억이상 7.6
<b>입주시기 (%)</b>	-	-	퇴직후 7.4 건강악화시 29.1 배우자사망시 15.1 자식출가후 36.8 기타 8.4	거동불편시 38.6 자녀분가후 17.0 배우자사망시 16.6 입주안함 25.4
<b>주택규모 (%)</b>	10평내외 8.7 20평내외 66.9 30평내외 21.3 40평내외 3.0	12평미만 1.9 13-15평 15.4 16-20평 26.3 21-25평 28.2 26-30평 19.5 31평이상 8.6	10평이하 5.2 11-15평 27.3 16-20평 33.5 21-25평 23.2 26평이상 9.9	부부 10평이하 3.4 11-15평 26.8 16-20평 39.5 21-25평 23.6 26평이상 6.6 독신 10평이하 40.1 11-15평 40.1 16-20평 16.0 21-25평 3.2 26평이상 0.5
<b>세대수 (%)</b>	20여 세대 33.7 50여 세대 43.3 100여 세대 18.7 200여 세대 4.4	30세대미만 22.9 30-50세대 27.7 50-100세대 25.2 100-200세대 11.6 200-300세대 4.8 300-500세대 7.8	50세대이하 33.8 50-100세대 32.8 100-200세대 18.8 200-500세대 8.1 500이상 4.9	20세대이하 28.4 21-50세대 44.3 51-100세대 19.7 100세대이상 7.6

<b>주택유형 (%)</b>	아파트	51.1	단독주택	32.4	아파트형연립	46.5		
	단독주택	21.3	빌라형	20.8	단독주택	20.6		
	연립주택	20.0	콘도형	20.6	빌라	14.5	-	
	호텔형태	7.6	아파트	13.4	콘도형	11.8		
			연립주택	12.4	6층이상아파트	3.4		
		기타	0.4	다가구	2.2			
<b>입주 방식 (%)</b>	종신이용형	75.2	회원권형	24.9	예탁금형	30.7		
	분양형	24.8	임대형	23.9	종신이용형	19.8	-	
			예탁금형	22.9	회원권형	19.6		
			분양형	19.9	임대형	13.1		
		종신이용형	9.3	분양형	11.5			
<b>위치 (%)</b>	도시근교	68.3	도시근교	33.8	도시근교	56.4	도시근교	45.0
	휴양지형	25.3	전원형	32.7	전원형	20.1	전원형	43.9
	도시형	7.1	휴양지형	25.7	휴양지형	16.5	휴양지형	8.0
			도시형	7.8	도시형	5.7	도시형	2.6
<b>운영주체 (%)</b>	질문 없음		중양정부	28.7	정부	32.2		
		정부와 민간	58.8	정부투자기관	25.3	연금관리공단	13.7	
		정부	24.1	지자체	22.9	의료기관	13.9	
		민간 단독	6.9	사회단체	9.9	대기업	8.6	
		사회단체	9.4	민간기업	7.4	종교기관	31.7	
			종교단체	3.6				
<b>요구도 (% , 평균)</b>	<복수응답>	의료서비스 수준	55.8	보건의료		경제적 비용		
		거주공간 쾌적성	43.3	교육문화		시설서비스		
		레저프로그램수준	37.6	레저스포츠		주변환경		
				레저스포츠희망	37.8	운영주체신뢰감		
				보건의료		자녀와의 거리		
		교육문화희망	6.1	위치				
		보건의료희망						

부록 2. 선행논문의 실버타운 선호도 조사 종합 분석표 2

	오귀옥(1999)	박종천(1999)	조희자(2001)	김완래(2002)
조사대상	서울시 거주자 중 40-60세 남녀 377명	광주광역시 거주 남녀 244명	서울시 거주자 중 40세 이상 남녀 200명	용인시 거주 30-50대 남녀 211명
입주비용 (%)	-	1천만원미만 32.4 1-3천만 38.1 3-5천만 23.0 5천만이상 6.6	2억미만 52.0 2억-3억 36.0 3억이상 12.0	-
입주시기 (%)	-	퇴직후 7.0 건강악화시 34.8 배우자사망 13.5 자녀출가후 47.6	-	-
주택규모 (%)	부부 10평이하 4.1 11-15평 17.0 16-20평 37.8 21-25평 27.6 26평이상 13.5 독신 10평이하 17.3 11-15평 58.6 16-20평 13.8 21-25평 6.8 26평이상 3.5	15평이하 19.3 16-20평 32.0 21-25평 29.5 25평이상 19.3	15평 이하 2.0 16-25평 13.0 26-35평 55.6 36-45평 18.5 45평 초과 16.0	12평이하 4.8 15평 23.0 18평 29.2 21평 15.3 25평 21.1 30평 6.7
세대수 (%)	20세대이하 18.9 21-50세대 38.6 51-100세대 30.0 100세대이상 12.4	50세대미만 34.0 50-100세대 43.9 100세대이상 22.1	100세대이하 37.5 101-300세대 31.5 300세대초과 29.5	100세대이하 35.1 101-500세대 46.2 500-1000세대 11.5 1000세대초과 7.2
주택유형 (%)	-	-	-	-
입주 방식 (%)	-	-	임대형 10.5 분양형 18.0 중신이용형 44.5 회원권형 27.0	임대형 52.9 분양형 30.9 회원권형 16.2

위치 (%)	도시내	4.6	도시 내	5.7	도시 내	17.5	도시 내	0.5
	도시근교	46.8	도시근교	50.4	도시근교	53.0	도시근교	40.9
	전원지	41.1	전원휴양지	43.9	전원휴양지	29.5	전원지	23.1
	휴양지	6.2					휴양지	35.6

운영주체 (%)	정부	30.3	중앙정부		중앙정부	15.9
	연금공단	9.5	52.0		경기도	21.3
	의료기관	19.2	지방자치단체		경기지방공사	7.2
	대기업	8.9	17.2	-	주택공사	9.7
	종교기관	27.3	민간기업	9.8	사회단체	37.2
	기타	4.9	사회복지단체	20.9	민간기업	8.7

요구도 (%, 평균)			<체육시설>			
	병원시설과 간호시설	4.52	실내체육관	43.0		
	내부환경 ,		수영장	22.1		
	주변분위기	4.35	게이트볼장	18.9		
	입주보증금, 월사용료	4.29	헬스클럽	3.7		
	각종 서비스시설	4.29	<휴양오락시설>		의료시설	42.0
	취미활동공간	4.12	산책로	27.5	문화공간활용성	32.0
	실버타운 이미지	3.77	딧밭	20.5	물품구매용이성	24.0
	교통거리	3.76	극장	13.5	주변자연경관	1.5
	주거규모와세대수	3.55	노래방	11.5	교통편의서비스	0.5
	자녀주거지와 근접성	3.47	<문화시설>			
			취미시설	73.4	보건의료	24.5
			종교시설	16.0	체육시설	19.0
			교육시설	3.7	휴양시설	16.8
			<부대시설>		취미오락	11.7
			노인종합병원	29.1	문화시설	11.5
			건강관리센터	27.9	종교시설	5.7
			사우나실	18.4	공용시설	5.6
			은행,우체국	10.2	세탁시설	5.2



부록 3. 선행논문의 실버타운 선호도조사 종합 분석표 3

	김옥현(2002)	김병희(2002)	선국진(2003)	오영미(2003)
<b>조사대상</b>	광주광역시 중장년층 남녀 244명	경기도 공무원, 교직원대상 118명	광주광역시 거주자 중 45-60세 남녀 658명	서울, 인천, 경기지역 거주자 중 20-60세 남녀 208명
<b>입주비용 (%)</b>	3천만미만 22.5 3-5천만 36.9 5-7천만 23.4 7천만-1억 12.3 1억이상 4.9	3천만미만 46.4 3-5천만 38.1 5천만이상 15.5	-	-
<b>입주시기 (%)</b>	자녀출가후 44.7 건강악화시 34.8 배우자사망 13.5 퇴직후 7.0	퇴직후 2.6 자녀 분가후 14.5 배우자사망시 18.8 거동불편 41.0 안함 22.0	퇴직후 4.7 자녀 분가후 23.2 배우자 사망시 25.5 거동불편 37.7 안함 8.8	거동불편시 41.0 배우자사별20.0 자녀출가후11.2 퇴직후 4.4 안함 23.4
<b>주택규모 (%)</b>	20평미만 16.4 20-25평 32.0 25-30평 29.5 30평이상 22.1	-	10평 이하 9.6 11-20평 60.5 20-30평 24.2 31평 이상 5.8	10평이하 1.5 11-20평 39.5 21-30평 49.8 31평이상 9.3
<b>세대수 (%)</b>	50세대미만 34.0 50-100세대 43.9 100세대이상 22.1	-	-	-
<b>주택유형 (%)</b>	아파트 31.1 단독주택 25.0 다가구주택 21.3 시설형주택 14.8 빌라형주택 7.8	전원주택 55.9 단독주택 4.2 공동주택 22.0	아파트 25.1 단독주택 18.8 연립주택 15.7 빌라 19.5 콘도 21.0	-
<b>입주방식 (%)</b>	-	-	임대형 31.5 분양형 5.2 중신이용형 28.9 회원권형 20.4 기부방식 14.1	임대형 36.1 분양형 12.2 중신이용형30.2 회원권형 15.6 기부방식 5.4
<b>위치 (%)</b>	도시 내 5.7 도시근교 57.4	도시내 0.8 도시근교 48.3	도시 내 2.7 도시근교 90.7	도심 11.6 도시근교 45.6

	전원휴양지 36.9	전원지 휴양지	40.7 9.3	전원휴양지 6.5	전원지 휴양지	28.2 7.3
운영주체 (%)	중앙정부 52.0	정부	42.6	정부	37.8	정부 41.9
	지방자치단체 20.9	연금공단	10.4	대기업	3.5	의료기관 16.3
	민간기업 17.2	의료기관	16.5	종교단체	6.4	연금관리공단
	사회복지단체 9.8	대기업	12.2	연금공단	24.8	15.3
		종교기관	18.3	정부주도민간기업	27.5	종교기관 14.3
				<외부서비스>		
				주변경관	4.53	
				교통편리	4.26	
				위치적정성	4.55	
				산책로	4.12	
				가족과의 근접성	4.07	
				대형병원근접	4.24	
				쇼핑시설근접	3.66	
				경제적가치	3.10	
				실버타운이미지	3.92	
				<내부서비스>		
				입주비	4.15	
				월사용료	3.52	-
				운영주체신뢰성	4.46	
				종합상담서비	4.33	
				건강치료여부	4.50	
				상주의료	4.45	
				건강설	4.28	
				종경유지	4.38	
				규모	3.83	
				방크기	3.66	
				독립된 부엌	3.77	
				레크레이션	7.77	
				교육활동	3.67	
				다양한활동	4.14	
요구도 (평균,%)	<체육시설>					
	실내체육관 35.6					
	게이트볼코트 18.4					
	수영장 13.1					
	<오락시설>					
산책로 28.3	의료시설 33.6					
텃밭 19.2	노인모임공간 19.8					
휴게실 14.3	자연녹지시설 12.9					
가축사육장 11.9	스포츠시설 10.3					
<교육문화시설>						
취미교실 73.3	교육시설 6.0					
종교시설 16.0	문화시설 5.2					
도서관 7.0	종교시설 5.2					
	일자리 4.3					
	구매시설 2.9					
<부대시설>						
종합병원 33.2						
건강관리센터 27.9						
찜질방 18.4						

부록 4. 선행논문의 실버타운 선호도조사 종합 분석표 4

	박성욱(2003)		이민경(2003)		류영미(2004)	
<b>조사대상</b>	전라북도 거주자 중 30-60세 남녀 244명		서울.경기도 거주자 중 40-60세 남녀 330명		부산광역시 거주자 중 55세 이상 남녀 189명	
<b>입주비용 (%)</b>	3천만미만	39.3	1천만미만	11.2	5천만미만	55.6
	3-5천만	32.1	1-3천만	14.3	5-8천만	23.8
	5-7천만	17.9	3-5천만	21.4	8천만-1억2천	14.8
	7천만-1억	7.1	5천만-1억	22.4	1억2천만-2억	5.8
	1억이상	3.6	1억이상	30.7		
<b>입주시기 (%)</b>					자녀분가후	19.0
	자녀출가후	44.7	자녀분가후	8.6	배우자사망후	19.6
	건강악화시	34.8	부양필요시	27.6	퇴직후	2.1
	배우자와사별	13.5	배우자사망시	8.6	건강악화시	22.2
	퇴직후	7.0	고독하고외로울때	49.7	안함	4.2
			기타	5.5	모름	31.7
					기타	1.1
<b>주택규모 (%)</b>					부부 10평미만	2.6
					10-15평	27.0
					16-20평	30.2
	20평미만	16.4			21-25평	26.5
	20-25평	32.0	-		25평이상	13.8
	25-30평	29.5			독신 10평미만	32.3
	30평이상	22.1			10-15평	43.9
					16-20평	15.9
					21-25평	5.8
					25평이상	2.1
<b>세대수 (%)</b>					20세대이하	9.5
	50세대미만	34.0			21-50 이하	32.3
	50-100세대	43.9	-		51-100 이하	33.9
	101세대이상	22.1			101-200이하	12.7
					201-500이하	7.4
					501세대이상	4.2

<b>입주방식 (%)</b>	아파트형	31.1			전원주택	48.7
	단독주택2	5.0			빌라형	30.7
	다가구주택	21.3	-		다가구주택	9.5
	시설형주택	14.8			고층아파트	3.2
	빌라형주택	7.8			콘도형	7.9
<b>위치 (%)</b>		-			임대형	41.8
					회원권형	21.7
					분양형	16.9
					종신이용형	15.9
					기부방식	3.7
<b>운영주체 (%)</b>	도심	5.7	도심	11.2	도심	12.2
	도시근교	57.4	도시근교	44.1	도시근교	67.7
	전원지	36.9	전원지	32.2	전원휴양지	20.1
			휴양지	11.9		
<b>요구도 (%, 평균)</b>					기업	3.7
	정부	52.0			정부	33.9
	사회복지단체	20.9			개인	1.6
	지방자치단체	17.2	-		사회복지법인	19.0
	민간기업	9.8			비영리법인	10.1
					종교법인	27.0

부록 5. 선행논문의 실버타운 선호도조사 종합 분석표 5

	안명숙(2004)		김경애(2004)		양태희(2005)	
<b>조사대상</b>	서울, 수원, 천안 거주자 중 30-50대 남녀 516명		서울시 거주자 중 26-45세 남녀 173명		대구광역시 거주자 중 35-59세 남녀 334명	
<b>입주비용 (%)</b>	5천만 미만	47.1			1천만이하	37.4
	5천-1억	31.6	5천만이하	27.2	1-3천만	29.3
	1억-1억5천	15.1	5천만-1억	46.2	3-5천만	31.4
	1억5천-2억	2.9	1억-2억	26.2	5천만-1억	14.4
	2억-3억	1.7			1억원이상	5.4
	결측	1.6				
<b>입주시기 (%)</b>	퇴직후	4.8			퇴직후	2.1
	자녀분가후	22.5	건강악화	43.4	자녀분가후	12.9
	배우자사망시	24.0	퇴직후	19.7	배우자사망시	10.8
	거동불편시	36.4	배우자사망시	18.5	거동불편시	32.3
	안함	11.2			안함	12.9
	결측	1.0			모름	29.0
<b>주택규모 (%)</b>	부부 10평이하	1.9			부부 10평이하	8.1
	11-15평	19.0			11-15평	38.3
	16-20평	38.0	부부 10평이하	10.0	16-20평	31.1
	21-25평	29.1	11-20평	30.0	21-25평	11.1
	26평이상	8.9	21-30평	51.4	26평이상	5.7
	결측	3.1	30평이상	7.0	결측	5.7
	독신 10평이하	22.3	독신 10평이하	20.0	독신 10평이하	45.5
	11-15평	40.9	11-20평	67.1	11-15평	20.1
	16-20평	21.1	21-30평	5.0	16-20평	8.1
	21-25평	6.0	30평이상	6.0	21-25평	1.2
26평이상	2.1			26평이상	0.9	
결측	3.1			결측	24.3	
<b>세대수 (%)</b>	25세대미만	9.1			25세대미만	5.7
	50세대미만	32.8	100세대이하	37.6	25-50세대	23.4
	100세대미만	38.8	101-200세대	39.9	50-100세대	43.1
	150세대미만	11.8	201-300세대	15.0	100-150세대	16.2
	150세대이상	7.4	301세대이상	8.0	150세대이상	11.7

<b>입주방식 (%)</b>	임대형	40.1	중신이용권	38.2	임대형	30.2
	중신이용권형	24.2	임대형	26.0	중신이용권형	29.6
	분양형	13.8	분양형	18.5	분양형	20.1
	회원권형	13.6	회원권	17.3	회원권형	8.4
	기부형	5.8			기부형	11.7
<b>위치 (%)</b>	도시내	2.5	전원휴양지	56.6	도시내	2.1
	도시근교	46.7	도시근교	43.4	도시근교	33.2
	전원지	40.1			전원지	53.9
	휴양지	10.3			휴양지	10.5
					기타	0.3
<b>운영주체 (%)</b>	정부	53.3	정부	39.3	정부	56.3
	연금관리공단	12.2	의료기관	30.6	연금관리공단	5.7
	의료기관	14.3	기업	15.6	의료기관	20.4
	대기업	11.2	종교기관	9.2	대기업	5.7
	종교기관	8.3	개인	5.2	종교기관	12.0
<b>요구도 (%, 평균)</b>			<b>의료시설 및 서비스</b>			
				4.8	<b>의료시설</b>	
				경제적측면		48.2
				4.7	노인정 등 모임공간	
				내부시설,분위기		30.2
				4.6	백화점 등 구매시설	
	시설 및 서비스	23.3		실버타운이미지		4.4
	자녀와의 거리	4.5		4.4	실버타운운영주체	0.3
	편리한 주거시설	15.7		4.4	영화관 등 문화시설	
	비용	36.2		주변환경		5.7
	주변환경 쾌적	12.8		4.4	종교시설	
	운영체제	7.2		취미활동공간		2.1
	결측	0.4		4.3	노인대학 등 교육시설	0.9
				교통편의성		4.2
				4.2	공원 등 자연녹지시설	
			주거규모		11.1	
			3.7	일자리		
			자녀주거지와거리		1.5	
			3.6			

## 부록 6. 저소득층의 실버타운 선호도 종합분석

구분	거주규모	세대	입주 비용	입주 방식	주택유형	위치	서비스 요구도	운영 주체	후 수입 원
오귀옥 (1999)	독신 11-15평 부부 16-20평	21-50 세대	-	-	-	전원지	저렴한 비용	정부	저축, 보험, 취업
박종천 (1999)	-	-	1천만 이하	-	-	-	노인전용 시설	-	-
조희자 (2001)	26-35평	100세대이 하 및 300초과	2억미만	분양형	-	-	저렴한 경제적 비용, 교통서비스	-	-
김옥현 (2002)	20-30평	50-100 세대	3천만 미만	-	-	-	비용업려, 노인전용 시설	-	-
김병희 (2002)	-	-	3천만 이하	-	-	도시내, 도시근교	경제적비용	정부	연금
오영미 (2003)	부부 21-30평	-	-	임대형	-	도시근교	의료시설	정부	연금
김유정 (2003)	-	-	-	-	아파트, 단독 주택	도심 외곽	-	-	-
선국진 (2003)	11-20평	-	-	종신 이용형, 임대형	아파트형	도시근교	의료시설, 저렴한 입주비, 계획된활동, 상주의료진, 운영자 신뢰성	정부	-
김경애 (2004)	독신 11-20평 부부 21-30평	200세대 이하	-	종신이용 형	-	전원지, 도시근교	-	정부	연금
한조희 (2005)	10평이하	-	-	회원권형	-	도시근교	낮은입주금 의료시설 교통편리	-	-

## 부록 7. 중산층의 실버타운 선호도 종합분석

구분	거주규모	세대	입주 비용	입주 방식	주택유형	위치	서비스 요구도	운영 주체	노후 수입원
오귀옥 (1999)	독신 11-15평 부부 16-20평	21-100 세대	-	-	-	도시근교, 전원지	저렴한 비용	정부	연금
박종천 (1999)	-	-	1천만 이하	-	-	-	노인전용 시설	-	-
조희자 (2001)	26-35평	100세대 이하	2억 미만	임대형	-	-	저렴한 경제적 비용	-	저축, 보험, 취업
김옥현 (2002)	20-30평	50-100 세대	3천만 미만	-	-	-	비용염려, 노인전용 시설	-	-
김병희 (2002)	-	-	3천만 이하	-	-	도시내, 도시근교	경제적비용	정부	연금
오영미 (2003)	부부 21-30평	-	-	임대형	-	도시근교	의료시설	정부	연금
김유정 (2003)	-	-	-	-	아파트, 단독주택	도심 외곽	-	-	-
선국진 (2003)	11-20평	-	-	임대형, 중신이 용형	아파트형	도시근교	저렴한 입주비, 계획된활동, 상주의료진, 독립된 부업보유	정부	-
김경애 (2004)	독신 11-20평 부부 21-30평	200세대 이하	5천만- 1억미만	중신이 용형	-	전원지, 도시근교	-	의료 기관	연금
안명숙 (2004)	독신 11-15평 부부 16-25평	100세대 미만	5천만 미만	임대형	-	도시근교, 전원지	저렴한비용 시설,서비스	정부	연금
양태희 (2005)	독신 10평이하 부부 11-15평	50-100 세대	3-5천만	임대형	-	도시근교	-	정부	연금, 보험
한조희 (2005)	16-20평	-	-	회원권 형	-	도시근교	의료서비스 사우나시설	-	-



### 부록 8. 고소득층의 실버타운 선호도 종합 분석

구분	거주규모	세대	입주비용	입주방식	주택유형	위치	서비스요구도	운영주체	노후수입원
신하연 여정성 (1991)	독신 15평이하 부부 16-20평	21-50 세대	1-3천만 5천만- 1억	-	-	도시근교 전원지	-	정부, 종교기관	-
오귀옥 (1999)	독신 11-15평 부부 16-25평	51-100 세대	-	-	-	도시근교	시설 및 서비스 수준	종교 기관	저축, 부동산
박종천 (1999)	-	-	1-3천만	-	-	-	노인+가족+여 가의 복합시설	-	-
조희자 (2001)	부부 36-45평	100세 대이하	2억미만	회원 권형	-	-	의료서비스, 주변경관 서비스, 문화공간 서비스	-	-
김옥현 (2002)	-	-	3-5천만	-	-	-	서비스수준, 의료+문화 +휴양 복합시설	-	-
김병희 (2002)	-	-	3-5천만	-	-	도시근교 전원지	-	정부	-
오영미 (2003)	-	-	-	-	-	-	각종서비스, 의료시설	-	-
이민경 (2003)	-	-	1억이상	-	-	도시근교 전원지	시설의 수준, 프로그램 다양성,비용 의료혜택	-	주택, 부동산
선국진 (2003)	부부 20-30평	-	-	회원 권입형	빌라형, 콘도형	도시근교	운영주체 신뢰성,종합상 담서비스, 건강치료, 주변경관	민간기업(정부 주도),공 연금단	-
김유정 (2003)	-	-	-	-	빌라형, 리플렉	도시근교	-	-	-
김경애 (2004)	독신 11-20평 부부 21-30평	-	-	중신 이용	-	-	-	의료기 관	-
양태희 (2005)	-	-	-	-	-	전원지	-	-	-
한조희 (2005)	21-30평	-	-	회원 권형	-	도시근교	건강서비스, 가사서비스, 골프연습장, 시설 수준	-	-

### 부록 9. 성별 실버타운 선호도 종합 분석

구분	필요성	입주 의향	입주 시기	거주 규모	세대수	주거 유형	입주 방식	위치	운영 주체
김영부 (1994)	남	-	-	-	-	-	-	-	의료기관
	여	더욱 선호	더욱 선호	-	-	-	-	-	민간 레저회사
박명옥 (1998)	남	더욱 선호	-	-	-	-	-	-	-
	여	-	-	-	-	-	-	-	-
오귀옥 (1999)	남	-	-	-	부부 16-20평 독신 11-15평	21-50 세대	-	-	도시근교 및 전원지 종교기관
	여	-	-	-	부부 16-20평 독신 11-15평	21-50 세대	-	-	도시근교 정부
조희자 (2001)	남	-	-	26-35평	101-300	-	분양형	-	-
	여	더욱 선호	-	26-35평	100이하	-	분양형	-	-
오영미 (2003)	남	-	-	거동 불편	21-30평	-	-	중신이용형	도시근교 정부
	여	더욱 선호	-	거동 불편	21-30평	-	-	임대형	도시근교 정부
선국진 (2003)	남	-	더욱 선호	거동 불편시	11-20평	-	단독주택	임대형, 중신이용형	도시근교 정부
	여	더욱 선호	-	거동 불편시	11-20평	-	아파트	임대형	도시근교 정부
이민경 (2003)	남	필요	-	-	-	-	-	-	-
	여	필요	더욱 선호	-	-	-	-	-	-
한조희 (2005)	남	-	-	거동 불편시	16-20평	-	-	회원권형	도시근교 -
	여	더욱 선호	-	거동 불편시	16-20평	-	-	회원권형	도시근교 -

**부록 10. 연령에 따른 실버타운 선호도 종합 분석**

구분	필요성	입주 의향	입주 시기	거주 규모	세대수	주거 유형	입주 방식	위치	운영 주체
김영부 (1994)	40-45세	-	가장 선호	-	-	-	-	-	의료기관
	46-50세	-	-	-	-	-	-	-	의료기관
	51-55세	가장 선호	-	-	-	-	-	-	의료기관
	56-60세	-	-	-	-	-	-	-	의료기관
오귀옥 (1999)	45세미만	-	-	부부 16-20평 독신 11-15평	21-50세대	-	-	전원지	종교기관
	45-50세	-	-	부부 16-20평 독신 11-15평	21-50세대	-	-	도시근교	종교기관
	51-55세	-	-	부부 16-20평 독신 11-15평	21-50세대	-	-	도시근교	정부
	56-60세	-	-	부부 16-20평 독신 11-15평	21-50세대	-	-	도시근교	정부
조희자 (2001)	40대	더욱 선호	-	26-35평	100세대 이하	-	분양형	-	-
	50대	-	-	26-35평	100세대 이하	-	분양형	-	-
김옥현 (2002)	30대	-	-	-	-	-	-	도시근교	-
	40대	-	-	-	-	-	-	도시근교	-
	50대	가장 선호	-	-	-	-	-	전원지, 도시근교	-
박성옥 (2003)	30대	-	-	-	-	-	-	도시근교	-
	40대	-	-	-	-	-	-	도시근교	-
	50대	가장 선호	-	-	-	-	-	전원지, 도시근교	-

오영미 (2003)	20대	-	-	거동 불편	21-30평	-	-	종신 이용형	전원지	정부
	30대	가장 선호	-	거동 불편 시	21-30평	-	-	종신 이용형	도시근 교	정부
	40대	-	-	거동 불편 시	11-20평	-	-	임대형	도시근 교	정부
	50대	-	-	배우 자 사망 시	21-30평	-	-	임대형, 종신이 용	도시근 교	연금공단, 정부
선국진 (2003)	45-50세	-	-	거동 불편 시	11-20평	-	아파트	종신 이용형	도시근 교	정부
	50-55세	-	-	거동 불편 시	11-20평	-	아파트 , 빌라형	임대형	도시근 교	정부
	55-59세	-	-	거동 불편 시	11-20평	-	콘도형	임대형	도시근 교	정부주도 하 민간기업
	60세이 상	가장 선호	가장 선호	거동 불편 시	11-20평	-	콘도형 , 아파트	임대형	도시근 교	정부
이민경	40-59세	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	60세이 상	더욱 선호	가장 선호	-	-	-	-	-	-	-
한조희 (2005)	35-40세	필요	-	-	16-20평	-	-	회원권 형	도시근 교	-
	41-45세	필요	-	-	16-20평	-	-	회원권 형	도시근 교	-
	46-50세	필요	-	-	11-20평	-	-	회원권 형	도시근 교	-
	51-55세	필요	-	-	16-20평	-	-	임대형	도시근 교	-
	56세이 상	필요	-	-	16-30평	-	-	회원권 형	도시근 교	-

**부록 11. 건강상태에 따른 실버타운 선호도 종합 분석**

구분	필요성	입주 의향	입주 시기	거주 규모	주거 유형	입주 방식	위치	운영 주체	
이한영 (1992)	좋음	더욱선호	-	-	-	-	-	-	
	나쁨	-	-	-	-	-	-	-	
윤철현 (2001)	좋음	더욱선호	-	-	-	-	-	-	
	나쁨	-	-	-	-	-	-	-	
선국진 (2003)	건강 좋음	가장선호	의향 있음	거동 불편시	11-20 평	아파트	임대형	도시근교	정부
	보통	-	의향 있음	거동 불편시	11-20 평	콘도형	임대형	도시근교	정부
	나쁨	-	의향 있음	거동 불편시	11-20 평	단독 주택	임대형	도시근교	정부
이민경 (2003)	좋음	-	더욱선호	-	-	-	-	-	
	나쁨	더욱선호	-	-	-	-	-	-	

**부록 12. 배우자나 가족 동거유무에 따른 실버타운 선호도 종합 분석**

구분	필요성	입주 의향	입주 시기	거주 규모	세대수	주거 유형	입주 방식	위치	운영 주체	
오귀옥 (1999)	있음	-	-	부부 16-20평 독신 11-15평	21-50 세대	-	-	도시근 교 및 전원지	종교기 관	
	없음	-	-	부부 16-20평 독신 11-15평	20세 대 이하	-	-	도시근 교	정부	
선국진 (2003)	있음	-	-	거동 불편시	11-20평	-	아파 트	임대형	도시근 교	정부
	없음	더욱선호	더욱선호	거동 불편시	11-20평	-	아파 트	임대형	도시근 교	정부
이민경 (2003)	있음	더욱선호	-	-	-	-	-	-	-	
	없음	-	더욱선호	-	-	-	-	-	-	

부록 13. 교육수준에 따른 실버타운 선호도 종합분석

구분	필요성	입주 의향	입주 시기	거주 규모	세대수	주거 유형	입주 방식	위치	운영 체제	
박종천 (1999)	고졸이하	-	-	-	-	-	-	-	-	
	대졸	-	-	-	-	-	-	-	-	
	대졸이상	가장 선호	-	-	-	-	-	-	-	
조희자 (2001)	고졸이하	-	-	거동 불편시	45평초과	100이하	-	회원권	-	
	대졸	-	-	거동 불편시	26-35평	101-300	-	분양형	-	
	대졸이상	가장 선호	-	거동 불편시	26-35평	100이하	-	분양형	-	
김옥현 (2002)	고졸이하	-	-	-	-	-	-	-	정부	
	대졸이상	-	-	-	-	-	-	-	정부투자기관, 종교기관	
오영미 (2003)	고졸이하	-	-	거동 불편시	21-30평	-	-	임대형, 임종신용	도시근교	정부
	대졸	-	-	거동 불편시	21-30평	-	-	임대형, 임종신용	도시근교	정부
	대졸이상	가장 선호	-	거동 불편시	21-30평	-	-	임대형	도시근교	정부
선국진 (2003)	고졸이하	-	-	거동 불편시	11-20평	-	아파트	임대형	도시근교	정부
	전문대졸	가장 선호	가장 선호	거동 불편시	11-20평	-	콘도형	회원권	도시근교	정부
	대졸	-	-	거동 불편시	11-20평	-	콘도형	중신이용권형	도시근교	정부, 연금공단
	대학원졸	-	-	거동 불편시	11-20평	-	아파트	임대형	도시근교	정부주도하 민간기업
이민경 (2003)	고졸이하	-	-	-	-	-	-	-	-	
	대졸이상	가장 선호	가장 선호	-	-	-	-	-	-	
박성옥 (2003)	고졸이하	-	-	-	-	-	-	-	중앙정부	
	대졸이상	더욱 선호	-	-	-	-	-	-	정부투자기관, 사회복지, 종교기관	

**부록 14. 국내 실버타운 실거주자의 실버타운 요구도 및 만족도**

	김영구 (1995)	신동준 (1997)	유혜주 (1998)	조현정 (1999)	강정순 (2002)	김도현 (2004)
조사 대상 시설	유당마을, 혜성원, 성광원, 충효의 집	유당마을, 혜성원, 충효의 집	보리수마을, 유당마을, 혜성원, 성광원, 충효의 집	라비돌, 유당마을, 충효의 집, 성광원, 성라원	흰돌 실버타운	로렘실버타운, 성라실버타운, 미리내실버타운
성별비	-	여자: 63% 남자: 37%	여자: 61% 남자: 39%	여자: 78% 남자: 22%	여자 65% 남자 35%	여자 39% 남자 61%
연령대	-	70대,80대: 78%	70대이상: 72%	70세이상: 86%	65세이상 90%	71세이상 78%
학력 수준	-	고졸이상자 60%	고졸 이상: 64%	고졸이상: 36%	고졸이상 63%	중졸이하 71%
비용 만족도	비용이 대체로 3천만-5천만원 수준이며 비용에 대해 50%가 만족	비용에 대한 부담 거의 없는편: 조사자의 부담느낌 10%정도 비용마련: -부동산매각 50%, - 저축40%	비용에 대한 부담 :조사자의 비용 부담느낌 13%정도 가 비용마련: -부동산매각 47%, - 퇴직금, 저축15%	-	대체로 만족/ 입주비용과 월비용적정	-
시설. 환경	유형에 따라 만족도 다름/ -침실만족도 :79%	-냉난방시설만족도 :69%	-운동시설: 30% 만족	-시설만족도: 37%	-부대시설만족도:38%	-
만족도 및 요구도	<요구도> -냉난방시설 개별조정가능 하도록. -거동불편 노인의					대체로만족/ 냉난방시설, 자연환경 좋음 <요구도> -청소상태만족도 높음 -오르막길 제거 -청소깨끗이, -셔틀버스운행 -실내 운동 시설확충 -휴식공간 -방음장치 -환풍시설

	신체특성 고려한 거주시설 -의무실, 물리치료실의 시설보강						
<b>직원</b>	의료진 만족도 : 24% <요구도> -24시간 상주 의료진	-직원만족도: 41% 만족	-	-	대체로만족/ 직원 친절 <요구도> -의사,간호사 상주 요망 -모든 노인을 평등하게 대우 -만족도:보통	직원만족도:39% 가 보통/ 직원이 친절함 <요구도> -담당인력의 충분성	
<b>운영</b>	<요구도> -운영주체의 신뢰성 -계약사항의 준수	-	-	-	<요구도> -관리비공개 -건의사항처리 시간단축 -건강한사람과 환자의 분리거주 -만족도:보통	-건의사항 반영노력 요구	
<b>서비스 프로 그램</b>	-오락서비스 만족도 :38% -상담서비스만 족도:49% <요구도> -유선방송 설치 -오락시설 및 프로그램의 개발 -식사배달 서비스 -상담서비스	-식사서비스 만족도: 60%가 보통으로만족 -의료서비스 만족도: 20% -상담서비스 만족도:32% -여가프로그 램만족도: 29%	-식사서비스 만족도:60% -의료서비스 만족도: 22% -상담서비스 만족도:31% -여가프로그 램만족도: 30%	-남성,저연령 , 고학력일수록 레크레이션 만족도높음 - 여성, 저연령, 고학력, 무자녀자가 교육욕구 높음	<요구도> -지역사회와의 연계프로그램 제공 -케이블방송 설치 -식사의 질향상 및 치료식 요구 -건강강좌 -노래교실 활성화 -문화취미강좌 의 다양성	-식사서비스:71 %가 보통 <요구도> -서비스프로그램 연계서비스요구 -서비스프로그램 의 수준향상	



### 부록 15. 국내 일반형 실버타운 비교

구분	경주실버타운	유당마을	수동시니어타운	실버텔 장자동
위치	도시형	도시근교	전원형	전원형
입주비용	2천~5천만	3천5백만 -1억4천	5천6백 -1억7천	6천만 -1억5천
세대수	33세대	106세대	123세대	188세대
주거 규모	1인용 8-10평	-독신용 16,21평 -부부용 32,41,49평	독신용 16평 부부용 32평	독신용 15평 부부용 32평
의료 서비스	-의료진 상주 - 물리치료사 근무 -의료시설 및 장비는 인근병 연계하여 사용 원과	간호사만 상주, 요양병원이 없어서 노환으로 독립생활이 어려운 경우 퇴소해야함	물리치료, 간호사 상주, 간단한 정기 진찰	-의료시설이 없다 -간호사만 상주
다양한 프로그램	-노래교실 -영화감상	-문화, 교양강좌 -레저, 스포츠활동	수영장, 헬스시설, 영화감상실 제공 외에 체계적 프로그램이 없다.	골프연습장, 베드민턴장 등의 시설만 제공하고 다양한 프로그램이 없다.
단점	세대수, 주거규모가 너무 작아서 부부가 생활하기에 작은 편이며, 프로그램이 다양하지 못함	고속도로와 너무 인접하여 소음이 심하다.	-도시와 너무 떨어져 고립된 느낌이 들고, 전원형의 특징인 텃밭, 가축사육 부지도 없으며 주변 자연 경관의 확보가 안되어 있다. -의료시설약함 -체계적 프로그램 없음	-도시와 너무 멀고 주변에 편의 시설이 없어서 단절된 느낌이 든다. -입주자를 위한 문화,교육 프로그램이 없다.
장점	비용이 저렴하다	다양한 평수가 있으며 도시근교라서 교통, 편의시설이 가깝다.	-시설이 낫하고 시설에 비해 가격이 저렴하다. -정신요양병원이 함께 있다.	자연경관과 공기가 좋으며 산림욕 등산코스가 있다.

## 부록 16. 국내 고급형 실버타운 비교

구분	서울 시니어스타워	삼성 노블카운티	라비들
위치	도시형	도시근교형	도시근교형
입주비용	1억4천-2억8천	2억 9천- 10억	2억5천만
세대수	144세대	550세대	241세대
주거규모	15, 23, 30평형	36, 46, 50, 56, 72평	16.4평
의료 서비스	-24시간 의료진 상주 -송도병원을 통한 정기적 건강진단 -수술, 입원시 부대 병원에서 비용 50%부담 -너싱홈운영	-24시간 의료진 상주 -각종 클리닉(내과,외과, 가정의학과, 재활의학과, 치과) -너싱홈운영	-외부병원과 연계하여 물리, 재활치료 -간호사만 상주
다양한 프로그램	-각종 동호회 활동 -20여가지 월별 프로그램을 통한 체계적 여가 교육활동 제공 -종합상담서비스 -가사서비스 지원	-입주자 전용강좌 수강, 이벤트, 원예, 음악, 오락프로그램 -침구류 세탁서비스지원-종합상담 서비스	취미, 오락, 문화, 체육활동 지원프로그램
단점	-비용이 비싸다. -중신이용권형의 입주자가 개인적 이유나 사망으로 퇴소시에 반환금의 책정이 입주민에게 불리하게 적용하는 경향이 있다. -지역주민사용의 공동시설없다.	-비용이 너무 비싸다.	-의료시설이 미흡하다 -비용이 비싸다 -고소득층이 선호하는 종합상담서비스가 없다. -주거지의 기능보다는 휴양지로의 인식이 강해 안정적이지 않다.
장점	다양한 여가 교육 프로그램과 취미, 운동, 의료 시설 수준이 좋으며 도시내에 있으므로 생활이 편리하다.	-실버타운 시설수준 및 문화교육 프로그램 다양 -실버타운 내에 어린이 집을 운영하고 생활문화 센터와 스포츠센터를 주민에게 개방하여 입주민과 주민이 함께 할 수 있으므로 고립감을 덜느낀다. -자연경관이 매우좋다.	-10년후 보증금을 전액 환불한다. -전원형 실버타운으로서의 휴양,레저의 기 할 능이 강조되었다.

= ABSTRACT =

**Silver Town Model for the Korean Elderly People Based on the  
Preference of Silver Town**

Eunkyung Oh

Graduate School of Public Health

Yonsei University

(Directed by Professor Seung Hum Yu, M.D., Dr. P.H.)

This study presented the conclusion on preference of domestic silver town with comparative analysis of preceding studies that make a survey of preliminary elderly people preferring silver town, and the model of Korean silver town with reference to the examples and suggestions of silver town in the advanced countries for the purpose of activating silver town.

It divides silver town model into the general and high type according to income level based on the preference of domestic silver town, which the low-income group is below 1.9 million won in monthly mean and the middle-income group is from 1.9 million won to 3.1 million won in monthly mean.

The following are general-silver town models targeting the low-income group and middle-income group.

First, for facilities and service, it showed that they prefer the residential size from 10 to 20 pyong for single and from 15 to 30 pyong for couple, generation number from 50 to 100, moving-in expense below 50 million won, housing type like apartment, the suburbs and rural type, the operating body like confidential government, respectively. Meanwhile, for service demand, they prefer the low moving-in expense and small facilities for elderly people.

Second, the support policy of government is necessary to the activation of silver town. Accordingly, the effort of government and tax incentives are essential to the political enforcement of housing subsidy for elderly people and activation of silver town.

Third, as it is important that the operating body of silver town secure the confidence in supporting silver town, it is imperative that operator actively connect with the existing welfare institution in its circumference and make an effort that try to advertise silver town of the middle-income group for the rationalization of operation.

Subsequently, the following are high-silver town models targeting high-income group over 3.1 million won in monthly mean.

First, for facilities and service, it showed that they prefer the residential size from 11 to 15 pyong for single and from 21 to 30 pyong for couple, generation number from 51 to 100, moving-in expense below 50 million won and from 50 million to 200 million won, moving-in method for member, the suburbs and rural type, respectively. For service demand, they prefer the service of good quality including

indispensable medical service. In addition, they prefer the residential complex such as elderly apartment facilities, family-attracting facilities, cultural facilities and leisure recreation facilities, and intervention of government and private institution such as government, religious institution and private institution led by government.

Second, for support system of government, it is necessary for pushing simultaneously ahead with the active plans of elderly welfare residential project and profitability-generated plans by investment project in silver town of local government.

Third, for support system of operator, it must rationalize the moving-in expense of high price, and materialize the systematic operation and elderly welfare by securing expertise of operation.

---

Key Word : Preference of Silver Town, general-silver town model,  
high-silver town models