

碩 士 學 位 論 文

指 導 教 授 李 龍 萬

실버타운에 대한 중산층의 인식과
선호도에 관한 연구

A Study on the Outlook of the Middle Class on
Silver Town and Their Preference

2004年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產 開發 및 管理 專攻

韓 朝 喜

碩 士 學 位 論 文

指導教授 李 龍 萬

실버타운에 대한 중산층의 인식과
선호도에 관한 연구

A Study on the Outlook of the Middle Class on
Silver Town and Their Preference

위 論文을 不動產學 碩士學位論文으로 提出함.

2004年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產 開發 및 管理 專攻

韓 朝 喜

韓朝喜의 不動産學碩士學位論文을 認定함

2004年 12月 日

審査委員長 (인)

審査委員 (인)

審査委員 (인)

목 차

제1장 : 서 론.....	1
제1절 연구의 배경 및 목적.....	1
제2절 연구의 범위 및 방법.....	2
제2장 : 이론적 배경.....	4
제1절 실버타운의 이론적 배경.....	4
1. 실버타운의 개념.....	4
2. 실버타운의 등장배경.....	6
3. 실버타운의 유형.....	14
제2절 실버타운의 현황 및 문제점.....	18
1. 유료노인복지시설 현황.....	18
2. 현재 분양중인 실버타운 현황.....	28
3. 우리나라 실버타운의 문제점.....	35
제3절. 미국의 실버타운.....	37
1. 미국의 노령화와 실버산업 개요.....	37
2. 미국의 실버타운 개발사례.....	43
제4절 중산층의 개념.....	47

제3장. 중산층의 실버타운 선호도 분석	49
제1절. 연구방법.....	49
1. 연구대상.....	49
2. 측정도구.....	49
3. 자료 분석.....	49
제2절. 연구결과 분석.....	50
1. 연구대상자의 일반적인 특성.....	50
2. 실버타운 선호도.....	55
제4장. 결 론	74
제1절. 연구결과 요약.....	74
제2절. 제 언.....	76
〈참고문헌〉	79
부록 〈설문지〉	81
〈ABSTRACT〉	87

표 목 차

〈표 1-1〉 합계출산율의 변화.....	1
〈표 2-1〉 연령계층별 인구 및 구성비 추이.....	7
〈표 2-2〉 노부모 부양에 대한 견해.....	11
〈표 2-3〉 노인 주거복지시설 현황(2003. 1/4분기).....	13
〈표 2-4〉 노인 주거복지시설의 유형.....	13
〈표 2-5〉 유료 노인주거시설의 입지유형별 특징.....	15
〈표 2-6〉 거주형태에 따른 개발유형.....	16
〈표 2-7〉 사업방식에 따른 개발유형.....	17
〈표 2-8〉 서울 시니어스타워 현황.....	19
〈표 2-9〉 서울 시니어스타워(강서)현황.....	20
〈표 2-10〉 삼성노블카운티 현황.....	21
〈표 2-11〉 유당마을 현황.....	22
〈표 2-12〉 라비돌 현황.....	23
〈표 2-13〉 운영중인 실버타운 부대시설 현황.....	24
〈표 2-14〉 유료노인복지시설현황.....	25
〈표 2-15〉 명지 엘펜하임 현황.....	30
〈표 2-16〉 아너스밸리 현황.....	31
〈표 2-17〉 그레이스힐 현황.....	32
〈표 2-18〉 클라시온 현황.....	33
〈표 2-19〉 피더하우스 현황.....	34
〈표 2-20〉 미국의 주택정책 개관.....	38
〈표 2-21〉 미국 노인주택정책 프로그램 구조.....	39
〈표 2-22〉 미국 노인주거시설 유형.....	40
〈표 2-23〉 그링어 코브의 입주보증금 및 월 납입금 현황.....	44
〈표 2-24〉 선시티 웨스트 현황.....	45

〈표 2-25〉 레저월드(Leisure World)현황.....	46
〈표 2-26〉 경제위기 전후의 소득기준별 중위소득(1995년 불변가격 기준).....	48
〈표 2-27〉 평균시장소득(시장소득기준).....	48
〈표 3-1〉 설문응답자의 성별분포.....	50
〈표 3-2〉 설문응답자의 지역별 거주지역.....	51
〈표 3-3〉 설문응답자의 월평균수입.....	51
〈표3-4〉 설문응답자의 지역별 월평균수입.....	52
〈표3-5〉 연구대상자의 자녀와의 동거여부(성별).....	53
〈표3-6〉 연구대상자의 자녀와의 동거여부(연령별).....	53
〈표3-7〉 연구대상자의 노후생활에 가장 큰 문제점.....	54
〈표3-8〉 노후생계 대책.....	55
〈표3-9〉 실버타운에 대한 관심도.....	56
〈표3-10〉 현거주지 노후주거의 적합성.....	56
〈표3-11〉 실버타운의 필요성.....	57
〈표3-12〉 실버타운 입주 시 가장 큰 문제점.....	60
〈표3-13〉 실버타운 입주시기.....	61
〈표3-14〉 실버타운 지형적 조건.....	62
〈표3-15〉 실버타운 선호하는 규모.....	63
〈표3-16〉 실버타운 입주 시 선호하는 규모(인실).....	64
〈표3-17〉 실버타운 입주 시 선호하는 사업방식.....	65
〈표3-18〉 실버타운 입주 시 지불비용.....	66
〈표3-19〉 중요시설 및 서비스(성별).....	67
〈표3-20〉 중요시설 및 서비스(연령별).....	68
〈표3-21〉 중요시설 및 서비스(소득별).....	69
〈표3-22〉 고려해야 할 사항(성별).....	71
〈표3-23〉 고려해야 할 사항(연령별).....	72
〈표3-24〉 고려해야 할 사항(소득별).....	73

그림 목 차

〈그림 1-1〉 연구진행과정.....	3
〈그림 2-1〉 실버타운의 개념.....	6
〈그림 2-3〉 주요 OECD국가의 65세 이상 고령인구 비율 추이.....	8
〈그림2-4〉 평균수명추이.....	8
〈그림 2-5〉 합계출산율.....	9
〈그림 2-6〉 여성의 연령별 학력수준분포(2000년)	10
〈그림 2-7〉 노부모 부양-가족(2002).....	11

〈국문요약〉

최근 우리나라는 대가족 중심의 가족제도에서 소가족 중심의 가족 제도로 변화하게 되었고, 현대의학의 발달로 인해 평균수명의 연장으로 노인인구가 급속히 증가하고 있는 반면 저조한 출산율로 고령인구의 증가가 두드러지게 되었다.

우리나라는 2000년에 고령인구 비율이 7%인 고령화 사회에 이미 진입하였으며, 2019년이 되면 고령인구가 14%인 고령사회에 진입, 2026년에는 초고령 사회로 진입하게 된다. 급속한 노인인구의 증가와 출산율 저하로 사회구조가 변화하고 있으며, 이에 대비하여 중·장기적 관점에서 실버타운 개발이 요구된다.

93년도에 노인복지법 개정으로 최근 민간에서 실버타운 개발이 이루어지고 있지만, 민간에서 개발됐던 실버타운은 소수 부유층을 위한 시설들이 대부분이었으며, 현재 분양중이거나 개발 구상중인 실버타운도 중산·서민층이 입주하기에는 경제적으로 무리가 있는 시설들이다.

본 논문은 고령 사회를 대비한 중산층 예비 노인들의 욕구에 맞는 실버타운 조성의 필요성과 실버타운의 활성화 방안을 연구해 보기로 하는 데 목적이 있다.

따라서 중산층 중·장년층이 원하는 실버타운 선호도를 설문조사를 통해 분석해 보았다.

연구결과 첫째, 실버타운의 필요성에 대해 필요하다는 답변이 83.0%로 나타나 실버타운에 대한 인식도가 빠르게 바뀌고 있음을 알 수 있었다.

둘째, 실버타운 입주 시 가장 큰 문제점으로는 34%가 경제적 부담으로 나타났다. 현재 운영중인 실버타운과 분양중인 실버타운 모두 입주비용과 분양금액이 과다한 점 등을 감안할 때 경제적 부담이 가장 큰 요소로 작용하였다고 보여 진다.

셋째, 실버타운의 지형적 조건에는 43.8%가 도시근교를 선호하였고, 이중

남성에 비해 여성이 상대적으로 도심지나 도시근교를 선호하였다.

넷째, 실버타운의 생활공간규모에는 40.3%가 16~20평형을 선호하고 있으며, 47.7%가 독실보다는 2~3인실을 선호하였다.

다섯째, 실버타운 입주 시 운영방식으로는 52.3%가 회원권형을 가장 선호하였고, 이중 남성에 비해 여성이 더 선호하는 경향이 있었다.

여섯째, 실버타운 입주 시 중요시설 및 서비스에는 건강관리서비스가 가장 높게 나타났고,

일곱째, 실버타운 입주 시 고려하여야 할 사항으로는 병원시설과 간호시설이 가장 높게 나타나, 대부분의 사람들이 건강에 대한 관심도가 상당히 높음을 알 수 있었고, 대체적으로 건강관리서비스와 일상생활서비스, 편의시설을 모두 갖추고 있는 복합실버타운을 요구하고 있었다.

이러한 결과를 바탕으로 중산층이 원하는 실버타운 개발을 함에 있어 몇 가지 해결방안을 제시하면;

첫째, 개발업자의 사업비용 절감을 위하여 지방자치단체, 토지공사, 주택공사에서 일정규모 이상의 택지개발 공급 시 일정권역을 노인복지시설 용지로 지정하여 저렴하게 공급받을 수 있는 제도적 장치가 필요하다.

둘째, 민간공급업자에게 세제혜택 및 융자지원이 필요하다.

셋째, 국민연금 및 역모기지제도 활성화시켜야 할 것이다.

넷째, 개호보험제도를 도입하여야 할 것이다.

제1장. 서 론

제1절. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 2000년도에 이미 고령화사회에 진입하였다. 의학기술의 발달과 생활수준의 향상으로 평균수명이 1981년도에 남자는 62.3세, 여자는 70.5세에서 2001년 기준 남자는 72.8세, 여자는 80.0세로 노인인구가 급증하고 있다.¹⁾ 고령화 사회의 또 다른 원인으로 저 출산율을 들 수 있다. 현재 합계출산율²⁾이 60년대에는 6.0명에서 2002년 기준 1.17명으로 급격히 감소하고 있다. 60~70년대에는 산아제한이라는 정부의 가족계획지침으로 차츰 출산율이 감소하였으며, IMF이후 지속적으로 감소하여 현재 1.17명이라는 세계에서 가장 낮은 출산율을 보이고 있다. 여성의 사회진출과 전문직종 증가, 핵가족화 정책, 독신이나 만혼의 증가 등으로 빠른 속도로 고령사회에 진입하고 있다.

〈표 1-1〉 합계출산율의 변화

연령	1960	1974	1983	1987	1990	1996	1999	2000	2001	2002
합계출산율	6.0	3.6	2.1	1.6	1.6	1.71	1.42	1.47	1.30	1.17

자료 : 통계청, 「인구동태통계연보」 연도별자료

최근 우리나라 노인들은 여건만 마련 된다면 자식과 따로 살겠다는 여론이 확산되고 있다. 2002년 가구주의 부모가 「가족과 같이 사는 경우」는 42.7%, 「따로 사는 경우」는 56.7%로, 1998년과 비교하면 따로 사는 경우가 11.8%p 증가하였다.³⁾

1) 통계청 「2004 고령자통계」

2) 합계출산율 (TFR : Total Fertility Rate) : 결혼여부에 관계없이 전체여성을 대상으로 출산수준을 측정하는 것, 즉 가임기 연령인 15~49세 여성이 특정연도 1년간 출생한 자녀수

3) 통계청, 「사회통계조사보고서」각 년도 p96~97

점차적으로 노인독립세대가 늘어감에 따라 노인전용주거시설 개발이 시급한 실정이다.

현재 노인복지시설 중 무료시설 236개소, 실비시설 17개소, 양로주택 4개소, 유료시설 44개소⁴⁾로서 저소득층 위주의 시설이 주를 이루었다.

앞으로 경제력 있는 노인인구의 증가와 더불어 그들이 원하는 서비스와 시설이 갖추어져 있는 다양한 모델의 실버타운개발이 이루어져야 할 것이다. 따라서, 본 연구 논문에서는 경제력 있는 한국사회 중산층노인들의 성향에 맞는 주거형태를 실버타운 개발에 필요한 선호도 조사를 통하여 향후 실버타운 개발방향을 제시하고자 한다.

제2절. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 연구방법에는 선행연구들을 고찰하여 이를 체계적화 시키는 방법과 중산층 중장년층이 원하는 실버타운 선호도 조사를 통한 실증분석을 하는 두 부분으로 연구하였다.

먼저 문헌연구로는 노인복지에 관한 저서 및 국내 학술지 및 간행물 등을 조사 분석 하였고, 실증분석 설문조사 방법은 우편발송을 통해 회수하는 방법을 사용하였다.

본 연구의 실증분석은 서울지역 직장인과 공무원, 서울 및 경기지역 20~30평대 아파트에 거주하는 주부를 대상으로 설문조사를 하였다.

조사한 자료에 대한 분석방법은 Excel 프로그램을 이용하여 통계적 분석방법으로 연구를 수행하였고, 응답자들의 일반적인 특성과 실버타운 선호도에 관한 특성을 분석하여 백분율로 표기 하였다.

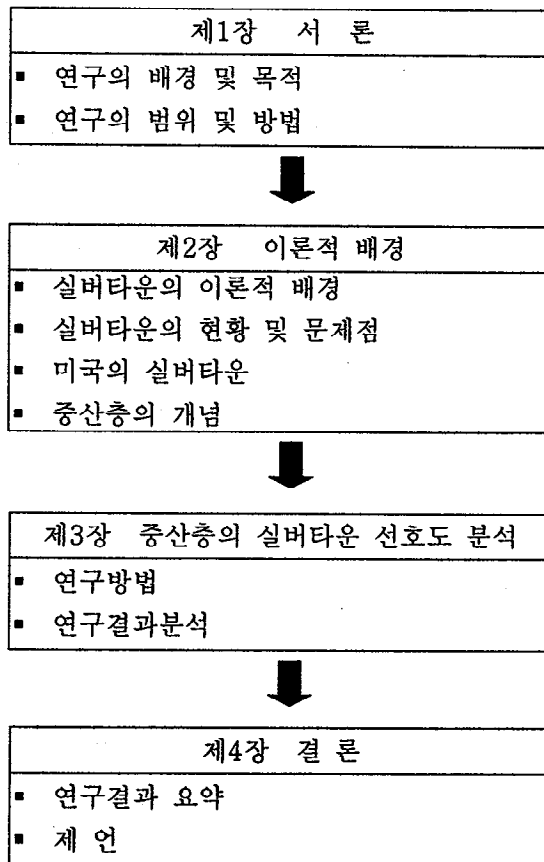
본 논문의 각 장을 살펴보면 다음과 같다. 제1장은 서론 부분에서는 연구의 문제제기와 연구의 목적, 연구의 방법을 서술하였다. 제2장에서는 실버타운의 이론적 배경 및 현황과 문제점, 미국의 실버타운, 우리나라 중산층의 개

4) 한국노인복지시설협회 2003년도 1/4분기 노인복지시설현황

념에 대해 이론적으로 살펴보았다.

제3장에서는 실버타운 선호도에 관한 설문조사 분석을 실증 분석하였고, 제4장에서는 본 논문의 결론을 요약한 후, 몇 가지 사항을 제안하였다. 구체적인 연구 진행 과정을 나타낸 그림이 [그림 1-1]에 도식화 되어 있다.

[그림1-1] 연구의 내용 및 진행방법



제2장. 이론적 배경

제1절. 실버타운의 이론적 배경

1. 실버타운의 개념

실버타운(Silver town)이란 노인을 위한 의식주 및 문화시설, 기본의료시설을 구비한 현대적 개념의 종합 노인주거 시설이 집단으로 모여 형성된 지역으로서, 자녀로부터 독립된 생활을 영위하는 노인들이 공동생활을 영위하는 광범위한 공간을 의미 한다⁵⁾

다시 말해 사회생활에서 은퇴한 고령자들이 집단적 또는 단독으로 거주하는데 필요한 주거시설 및 각종 레저, 스포츠 등 휴양시설과 노인용 병원(medical center), 노인 커뮤니티시설(communitiy center)등 각종 서비스기능을 갖추고 있는 노인전용의 복합시설 단지를 말한다⁶⁾

실버타운이라는 명칭의 기원은 1960년대부터 미국 남부지역에 형성되기 시작한 노인들의 밀집주거 지역을 일컫는 말에서 나왔다. 어떤 이유로 이 지역에 노인들이 밀집해 살기 시작했는지 정확히 보고된 자료는 없다.⁷⁾

우리나라 노인복지법에 따르면 실버타운이란 용어는 규정되어 있지 않으나, 노인복지법의 유료노인복지시설로 해석된다.

최근 노년학분야의 많은 연구에서 노인전용 주거시설이 일정 지역에 집단, 혹은 촌락을 형성하여 노인들만의 동질성이 강조된 안전한 주거문화가 정착되어야 한다는 의견이 많이 제기되면서 등장하게 된 용어가 되었다.⁸⁾

5) 박태환, 1993 ; 이인수, 1996; 한국노인문제연구소, 1992.

6) 진용관, 「유료 노인 주거시설의 형태 및 운영방법」, 사회복지 제126호, 한국사회복지협의회, 1995, 가을호, p45.

7) 이인수, 「노인복지와 실버산업」, 일진사, 1997, p51. 이은석, “한국의 실버타운 개발활성화를 위한 연구” 건국대학교 대학원 석사학위논문, p13. 재인용.

8) 이인수, 「실버타운의 개발전략」, 21세기사, 2003, p63.

실버타운은 실버산업에 있어서도 매우 중요한 분야이다. 노인은 활동영역이 주로 집안으로 제한되어, 노인의 심리적·정서적 안정에 큰 영향을 미치기 때문이다. 이러한 시설에 거주하는 노인들은 내 집이라는 자부심과 함께 여러 가지 관리 업무를 회사에서 대행해 줌으로써 상대적인 자유와 편안함을 누릴 수 있는 이점이 있다.⁹⁾

실버타운은 신체적 결함을 보완해 줄 수 있는 건축구조, 의료시설 및 노인의 욕구를 충족할 수 있는 다양한 문화시설까지 겸비한 시설이어야 한다. 특히 노인은 가령(加齡)에 따라 행동능력이 쇠퇴하므로 행동능력이 다소 떨어져도 자립생활이 가능할 수 있도록 건축구조를 기능적으로 설계함이 중요하겠다. 예를 들어 화장실, 욕실, 거실 등의 바닥이 같은 높이여야 하며, 불필요한 고저가 없어야 한다. 또한 실외에서 주택현관까지 수월하게 들어갈 수 있도록 통로를 확보한다거나 복도나 출입문의 넓이에 여유가 있어야 한다는 것 등이다. 그리고 건강 상태에 따라 의료·간병서비스를 제공받을 수 있어야 한다. 입주자의 건강관리통계에 의하면 입주자의 91%가 건강관리의 목적을 위하여 실버타운으로 오게 되었음을 알 수 있다¹⁰⁾

따라서 생활의 거점을 바꾸지 않고 연속적으로 노후생활에 필요한 서비스를 제공받도록 계획되고, 설계된 실버타운의 개발과 함께 독립생활 단계에서 완전 생활 의존단계까지 동일한 장소 또는 지역에서 의존의 증대에 따라 단계적으로 이용할 수 있는 커뮤니티 공간을 형성해야 한다.¹¹⁾

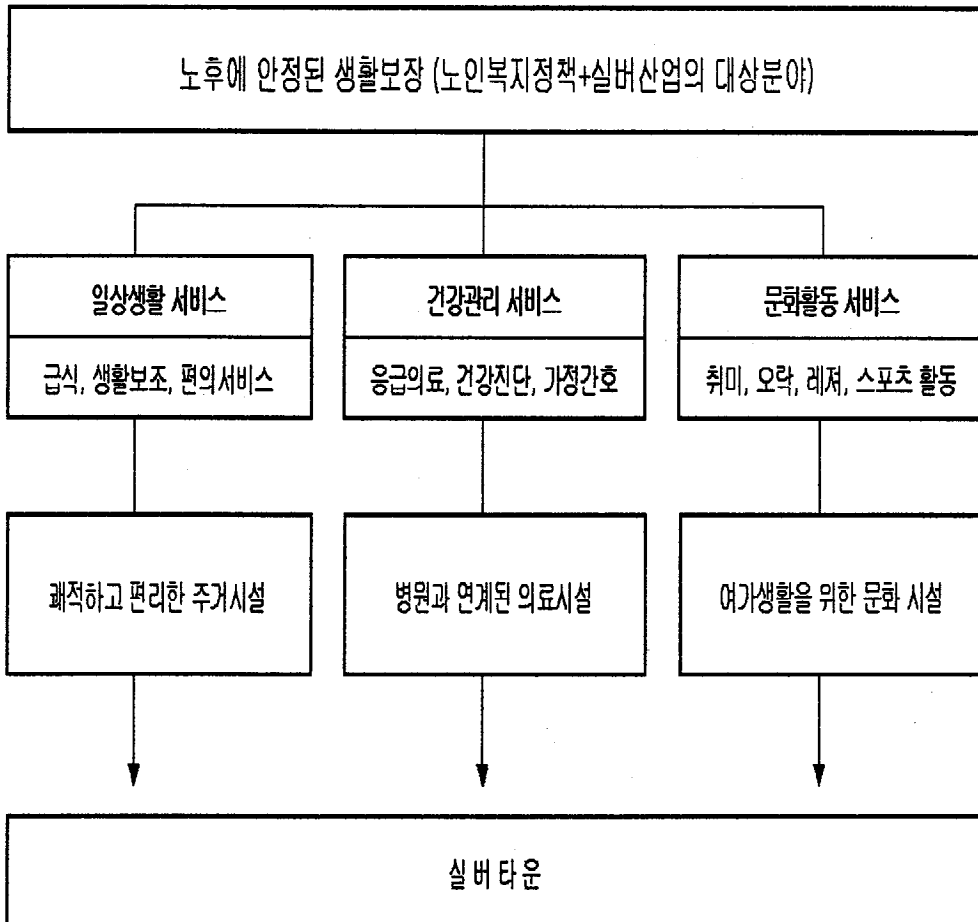
실버타운에 관한 개념을 도식화 하면 다음과 같다. <그림 2-1>

9) 문현상 외 공저, 「실버산업의 현황과 정책과제」, 보건사회연구원, 1996, p. 26.

10) 이인수, (1997), 이인수(2003) 「실버타운의 개발전략」 서울, 도서출판21세기사 p99.

11) 문희수, 「우리나라 실버타운 정착방안에 관한 연구」 2003, p6.

〈그림 2-1〉 실버타운의 개념



자료 : 권준오 외, 1998, “노인주거 복지시설의 개발방안에 관한 연구” 「건설기술연구」 p3.

2. 실버타운의 등장배경

1) 고령인구 두들어진 증가추세

2004년 현재 총인구 중 65세 이상 인구의 비중은 8.7%로 2003년 8.3%에 비해 0.4%p 증가하였고 10년 전인 1994년 5.7%에 비해서는 3.0%p 증가 하였다. 65세 이상 인구는 평균수명 연장 및 출산율 감소로 인해 고령인구가 전체인구의 7.2%로 고령화 사회¹²⁾에 이미 접어들었으며, 2019년에는 14.47%

로 고령사회에 진입하게 되고, 2026년에는 20%로 초고령사회에 도달하게 된다. 13) <표 2-1> 고령화된다는 것은 노인 개인의 문제이자 사회 전체의 크나큰 문제로, 고령화 사회에서는 고용, 문화, 산업구조 등이 새롭게 변화하게 된다. 우리나라의 경우 고령화사회에서 고령사회의 도달기간이 19년으로 세계에서 가장 빠르게 고령사회로 진입할 것으로 예상되고 있다.

선진국의 경우 프랑스는 115년, 미국은 71년, 캐나다는 65년, 스위스는 52년, 영국은 47년, 일본은 24년으로서 고령화가 진행되었다.14) <그림 2-2>

<표 2-1> 연령계층별 인구 및 구성비 추이

(단위 : 천명, %)

구 분	1980	1994	2000	2003	2004	2010	2020	2030
총인구	38,124	44,642	47,008	47,925	48,199	49,594	50,650	50,296
0~14세	12,951	10,653	9,911	9,719	9,633	8,552	7,034	6,217
15~64세	23,717	31,446	33,702	34,238	34,396	35,741	35,948	32,475
65세이상	1,456	2,542	3,395	3,969	4,171	5,302	7,667	11,604
구성비	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0~14세	34.0	23.9	21.1	20.3	20.0	17.2	13.9	12.4
15~64세	62.2	70.4	71.7	71.4	71.4	72.1	71.0	64.6
65세이상	3.8	5.7	7.2	8.3	8.7	10.7	15.1	23.1

자료 : 통계청, 「장래인구추계」, 2001 통계자료 p61

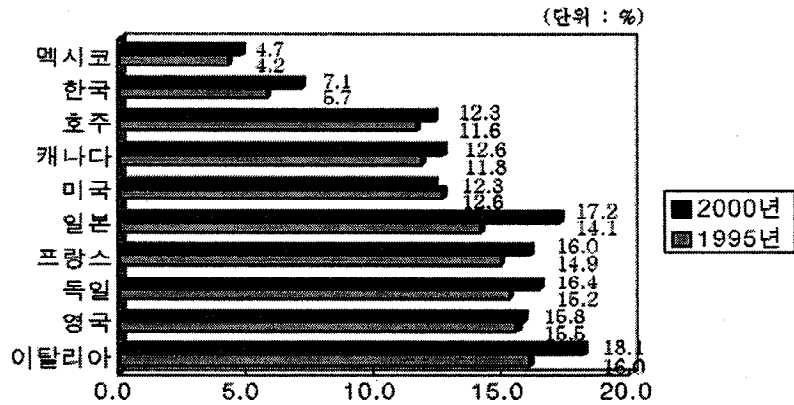
12) 고령화 사회에 대한 UN의 정의 : UN은 연령구조에 따라 한 국가의 인구유형을 세가지로 분류하고 있는데, 65세 이상의 노인인구가 전체 인구에서 차지하는 비율이 4% 미만인 국가를 유년인구국(young population), 4~7%인 국가를 성년인구국(mature population), 7% 이상인 국가를 노년인구국(aged population)이라고 함.

또한 '고령화 사회(Aging society)'는 전체 인구에 대한 노인인구의 비율이 7%이상인 사회를, '고령 사회(Aged society)'는 노인인구의 비율이 14%이상, '초고령사회(Super-aged society)'는 20%이상인 사회를 각각 지칭함.

13) 통계청, 「장래인구추계」, 2001.12

14) 삼성경제연구소, 「고령화사회의 도래에 따른 기회와 위협」, 2002, p6

〈그림 2-2〉 주요 OECD국가의 65세 이상 고령인구 비율 추이



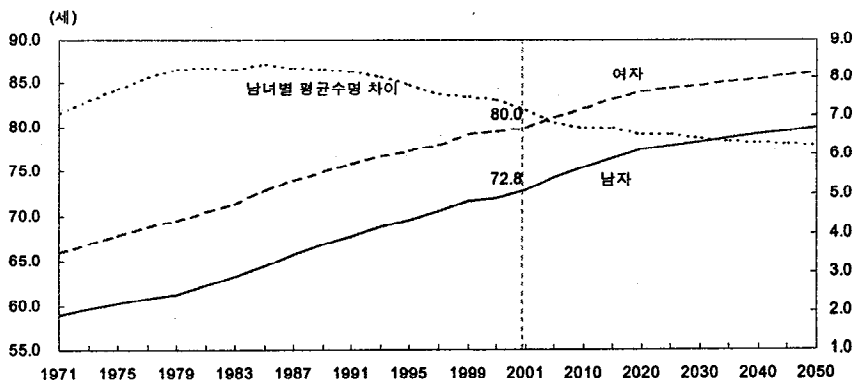
자료 : UN, 「World Population Prospects」, 2001

전세계적으로 고령화의 추세는 지속될 전망으로 보여진다.

점차 발전하는 의학기술과 건강에 대한 관심증대, 경제적으로 여유있는 삶은 평균수명의 연장으로 이어졌고 우리나라는 2001년 기준 평균수명 76.5세에서 향후 2030년이 되면 평균수명이 81.5세로 늘어나게 된다.

남녀간의 평균수명 차이도 2001년 기준 7.2세만큼 여성이 오래 살수 있으나, 2030년엔 6.5세로 남녀간의 차이도 다소 낮아질 전망이다. 〈그림 2-3〉

〈그림2-3〉 평균수명추이

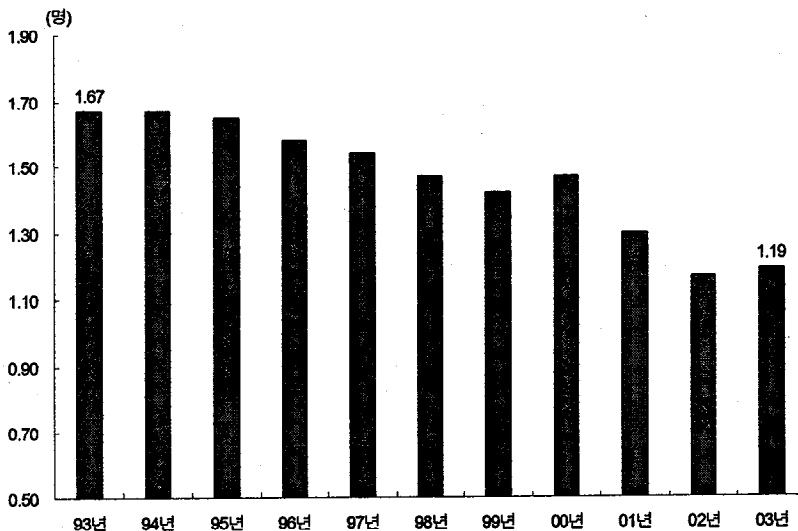


자료 : 통계청, 「장래인구추계」 2001, 「2001년 생명표」 p74

2) 출산율의 지속적인 감소

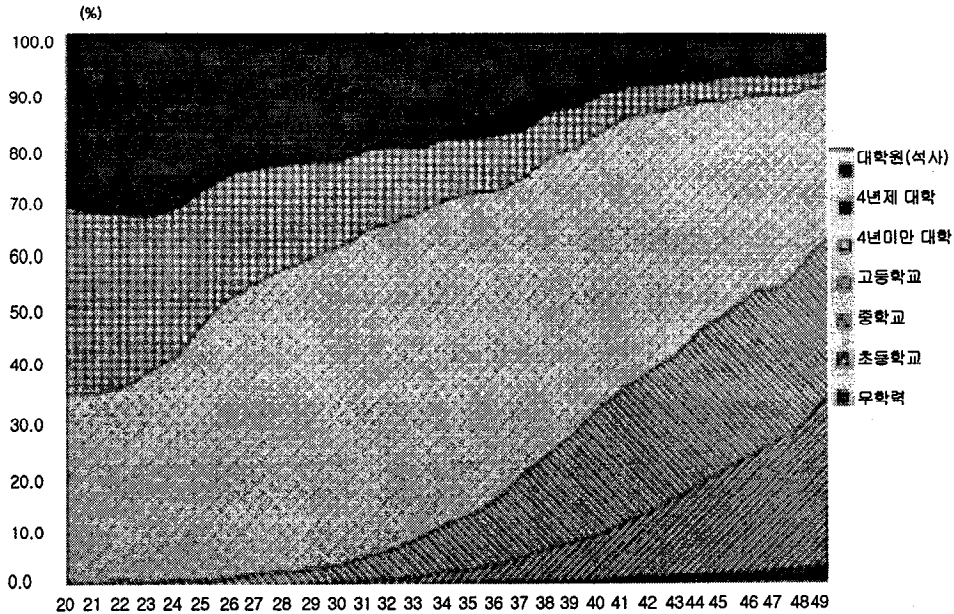
우리나라는 현재 2003년 기준 합계출산율이 1.19명으로 선진국과 비교하여 가장 저조한 출산율을 나타내고 있다. 전년도에 비해 0.02명이 증가하였지만 10년 넘게 지속적인 감소세를 나타내고 있다. <그림 2-4> 개인가치관의 변화로 결혼의 연기 및 기피현상에 의한 미혼율의 증대와 기혼부부의 경우 출산 후의 육아문제 등을 가정에서 모두 책임져야 하는 실정으로 점차적으로 출산율이 감소하고 있다. 또한 출산율의 감소추세는 여성의 학력수준 상승에 기인한다. 우리나라 여성의 학력수준은 최근 급격히 상승하고 있다. <그림 2-5>는 「인구주택총조사(2000)」에 나타난 여성의 연령별 학력구조를 나타낸다. 그림에서 보는바와 같이 35세 이하에서는 초등학교 졸업 이하의 저학력자는 거의 없으며, 중학교 졸업자의 비중도 매우 낮다. 반면 25세 이하에서 대졸이상(4년제 미만 포함)의 비중은 급격히 증가하였으며 이들이 출산기에 진입함에 따라 전체 출산율에 미치는 영향도 크게 증가하였을 것으로 추정할 수 있다.

<그림 2-4> 합계출산율



자료 : 통계청 「2003년 출생·사망통계 결과」 2004, p9

〈그림 2-5〉 여성의 연령별 학력수준분포(2000년)



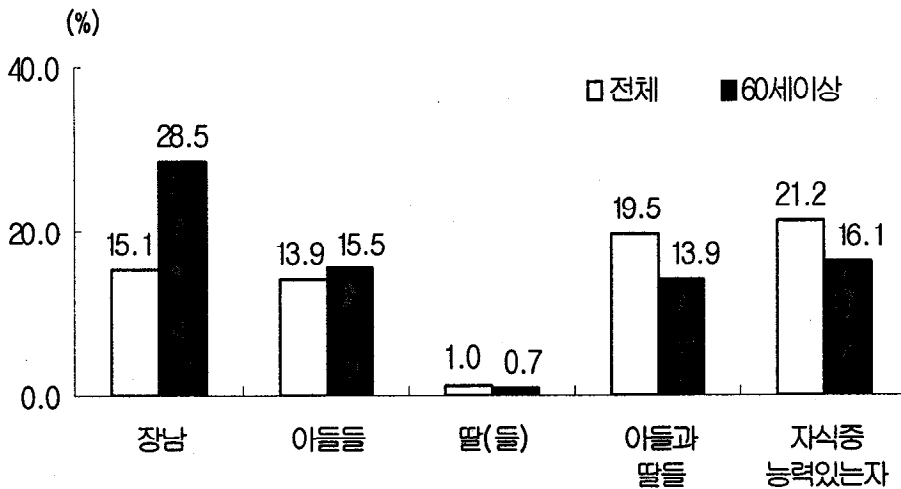
자료: 통계청, 「2000년 인구주택총조사」

궁극적으로 출산을 장려를 위해서는 정부의 복지환경을 개선하고 장려하는 정책을 일관해야 할 것이다.

3) 노부모 부양의무 및 노인의 의식변화

시대가 변화함에 따라 사람들의 인식의 변화가 두들어졌다. 물론 아직까지도 부모를 부양하는 것이 자식의 도리라 생각하는 인식은 있으나 가정 내 불화, 고부간의 갈등의 심화 등으로 부모와 따로 사는 가정이 늘고 있다. 노부모 부양에 대한 견해에서 가족은 70.7%로 1998년 89.9%에 비해 19.2%p 낮아졌고, 부양책임도 「자식 중 능력 있는 자」가 21.2%로 가장 많았으며, 「아들과 딸」 구분 없다는 개념이 19.5%로 「장남」이 모셔야 한다 15%보다 더 높은 비중을 차지하고 있다.

〈그림 2-6〉 노부모 부양-가족(2002)



자료 : 통계청, 「사회통계조사보고서」, 각년도 통계자료 p98

〈표 2-2〉 노부모 부양에 대한 견해

(단위:%)

	15세 이상 인구	스스로 해결	가족	가족					가족과 정부 사회	정부 사회	기타
				장 남	아들들	딸(들)	아들과 딸	자식중 능력있는자			
1998	100.0	8.1	89.9	22.4	7.0	0.5	14.5	45.5	-	1.9	0.1
60세 이상	100.0	8.9	89.0	40.3	7.0	0.3	7.6	33.7	-	1.9	0.1
2002	100.0	9.6	70.7	15.1	13.9	1.0	19.5	21.2	18.2	1.3	0.2
60세 이상	100.0	13.6	74.8	28.5	15.5	0.7	13.9	16.1	9.8	1.6	0.2

자료 : 통계청, 「사회통계조사보고서」, 각년도 통계자료 p98

또한 경제력을 갖추고 있는 노인의 증가와 노인의 학력이 높아짐에 따라 노인 스스로 자식과 함께 살지 않겠다는 인식이 늘어나면서 노인의 주거전용

시설의 필요성이 제기되고 있다. 특히 노인들의 경우 주택 소유율이 국민 전체 평균을 훨씬 상회하고 있는데 최근 수년간의 부동산 가격의 급등으로 인해 부동산을 보유하고 있는 노인들의 자산규모가 크게 증가하였다.

60세 이상 노인의 경제활동 참가율을 보면 1980년에는 28.3%에서 1994년 38.2%로 꾸준히 상승하고 있어 활동적이고 경제력 있는 노인들이 증가하고 있음을 보여주고 있다.¹⁵⁾

통계청의 조사에 따르면 “60세 이상 인구 중 향후 자녀와 같이 살고 싶은 경우가 53%이고, 같이 살고 싶지 않은 경우는 45.8%로 나타났다”¹⁶⁾

이러한 노인의 삶의 질 향상에 따라 점점 더 나은 수준의 시설 및 높은 서비스를 요구하게 되었다.

4) 노인복지시설의 부족

현재 우리나라 노인복지시설은 저소득층 위주의 무료 및 실비양로시설¹⁷⁾에 치우쳐 있는 실정이다. 전국적으로 무료양로시설¹⁸⁾은 236개소로서 정원 17,853명중 14,613명이 입소한 상태이며(81.8%), 실비양로시설은 전국적으로 17개소로 정원 1,059명중 848명이 입소하였으며(80.0%), 유료양로시설¹⁹⁾은 전국적으로 44개소로 정원 3,632명중 2,595명이 입소한 상태이며(71.4%), 유료 복지주택은 전국적으로 4개소 중 정원 1,240명중 434명(35%)이 입소한 상태이다. 따라서 저소득층을 위한 무료 및 실비양로시설은 지역별로 많은 공급

15) 통계청, 「장래인구추계」, 1996. 12.

16) 통계청, 「2002년 사회통계조사보고서」 p99

17) 노인복지법에 따르면 실비양로시설은 본인 및 그 배우자의 부양 의무자의 월 소득을 합산한 금액을 가구원수로 나누어 얻는 1인당 월평균 소득액이 통계청장이 「통계법」 시행령 제3조의 규정에 의하여 고시하는 전년도(본인 등에 대한 소득 조사일이 속하는 해의 전년도를 말한다)의 도시 근로자 가구 월평균 소득을 전년도의 평균 가구원수로 나누어 얻은 1인당 월평균 소득액 이하인 자(실비 보호 대상자)로서 일상생활에 지장이 없는 65세 이상의 자가 입주하는 시설을 말한다.

18) 무료양로시설은 생활 보호 대상 노인·생활 보호 대상 노인이 아닌 65세 이상의 자 중 그 부양의 무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 자가 입주하는 시설을 말한다.

19) 일상생활에 지장이 없는 60세 이상의 자가 입주하는 시설로서 일반인들이 알고 있는 실버타운을 말한다.

이 이루어졌으나, 유료노인복지시설은 아직 우리나라에 그 수가 부족하다.
이는 경제력 있는 노인들의 주거시설 개발이 상당히 부진함을 알 수 있다.

〈표 2-3〉 노인 주거복지시설 현황(2003. 1/4분기)

(단위: 개, 명)

시설 시·도	무료양로시설			실비양로시설			유료양로시설			유료복지주택		
	시설수	정원	현원	시설수	정원	현원	시설수	정원	현원	시설수	정원	현원
서울	19	2,132	1,677	1	86	50	5	364	358	-	-	-
6대광역시	56	4,819	3,865	4	310	258	6	595	543	1	352	242
경기	33	2,562	2,113	4	204	185	17	1,806	1,169	-	-	-
강원	14	1,058	803	-	-	-	2	100	72	2	768	127
충청도	26	1,799	1,463	2	130	126	7	289	185	-	-	-
경상도	39	2,391	2,159	3	150	105	6	455	244	1	120	65
전라도 (제주포함)	49	3,092	2,533	3	179	124	1	23	24	-	-	-
합계	236	17,853	14,613	17	1,059	848	44	3,632	2,595	4	1,240	434

자료: 보건복지부, “노인복지(주거, 의료)시설 현황” 중 주거시설 현황, 2003.12.31.

〈표 2-4〉 노인 주거 복지 시설의 유형

구분	유형	입소 대상
노인 주거 복지 시설	양로 시설	· 생활 보호 대상 노인 · 생활 보호 대상 노인이 아닌 65세 이상의 자 중 그 부양 의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 자
	실비 양로 시설	· 본인 및 그 배우자의 부양 의무자의 월 소득을 합산한 금액을 가구원수로 나누어 얻는 1인당 월평균 소득액이 통계청장이 「통계법」 시행령 제3조의 규정에 의하여 고시하는 전년도(본인 등에 대한 소득 조사일이 속하는 해의 전년도)를 말한다)의 도시 근로자 가구 월평균 소득을 전년도의 평균 가구원수로 나누어 얻은 1인당 월평균 소득액 이하인 자(실비 보호 대상자)로서 일상생활에 지장이 없는 65세 이상의 자
	유료 양로 시설	· 일상생활에 지장이 없는 60세 이상의 자
	실비 노인 복지 주택	· 실비 보호 대상자로서 단독 취사 등 독립된 주거 생활을 하는 데 지장이 없는 65세 이상의 자
	유료 노인 복지 주택	· 단독 취사 등 독립된 주거 생활을 하는 데 지장이 없는 60세 이상의 자

출처: 박신영 외, “우리나라 노인주택의 현황과 공급 제도의 개선 방안”, 한국노년학, 1999, p.133.

3. 실버타운의 유형

실버타운의 유형에는 입지특성에 따른 유형, 거주형태에 따른 유형, 사업방식에 따른 유형으로 나누어 질 수 있다.

입지특성에 따른 개발유형은 도시형, 도시근교형, 리조트형, 전원형으로 분류할 수 있으며, 거주형태에 따른 분류는 단독주거형과 공동주거형으로, 사업방식에 따른 분류는 종신형, 임대형, 분양형, 회원권형으로 나눌 수 있다.

미국의 경우는 요양(care and nursing)과 휴양(retirement life)을 겸하는 장기체류 노인거주지역, 즉 CCRC(Continuing Care and Retirement Community)가 있는데 이 시설은 노인과 장애인을 보호하던 종교시설에 그 기원을 두고 있으며 노령인구의 급속한 증가로 인해 기하급수적으로 증가하여 거대한 타운형 시설로서, 입소노인의 건강상태²⁰⁾에 따라 유형을 나누고 있다.²¹⁾

최근 우리나라에서는 도시근교형이 선호되고 있고, 설문연구결과 분석에서도 도시근교형 선호가 가장 두드러지게 나타났다. 현재 운영중인 실버타운의 경우 도시형과 도시근교형이 대부분이고 분양중이거나 향후 분양예정인 실버타운의 경우도 도시근교형 개발에 주력하고 있다.

-
- 20) ① 장기체류 노인 거주 지역 내 단독주택이나 빌라, 혹은 아파트에 노인 단독이나 부부로 생활하며 스스로 식사를 해결하고 세탁이나 청소 등 대부분 일상생활을 유지하면서 필요시에만 간호서비스나 물리치료를 실버타운 내 전문기관에 의뢰하는 노인들의 구역
② 비교적 건강하게 독립적인 생활을 유지하는 노인들에게 기본적인 숙식과 검진서비스만 제공하는 독립생활시설, 즉 우리나라의 양로원이나 서구의 Retirement Facility에 해당하는 시설
③ 다소의 일상생활 동작의 장애를 가진 노인들에게 일상생활보조와 필요할 경우 간호서비스나 물리치료, 의사의 진료 등을 제공하는 기본적인 간호보호시설(Intermediate Nursing Facility),
④ 치매, 당뇨, 관절질환 등 중증의 만성질환으로 인하여 집중적인 간호와 진료를 주목적으로 체류하는 노인을 위한 전문요양시설(skilled Nursing Facility)로 이루어 진다.

21) 이인수, 「실버타운의 개발전략」, 21세기사, 2003. p74.

1) 개발유형에 따른 분류

개발유형별에 따라서는 도시형, 도시근교형, 리조트형, 전원형으로 분류할 수 있다. 노인수요의 다양화, 문화·여가 활동, 가족 및 친지와의 교류 등이 증가함에 따라 도시근교형을 선호하는 추세다. <표2-5>

<표 2-5> 유료 노인주거시설의 입지유형별 특징

입지유형	장 점	단 점
도시형	· 도시 내 기존의 공공/의료/상업시설 등의 이용가능 · 자녀 및 친지와의 교류, 생활편의시설 활용 및 기타 도시기능 활용 가능	· 지가부담이 크고 부지확보 곤란 · 건물의 고층화가 불가피 · 입주가격 상승 · 자연환경 접촉 불가
도시 근교형	· 도시형보다 비교적 토지가격이 저렴 · 넓은 면적의 부지확보 가능 · 도시로의 진출입 용이	· 도시 내의 편의시설 이용이 다소 곤란
리조트형	· 자연경관이 수려 · 부지가격 저렴 · 종합개발 시 지역사회발전 기여	· 충분한 도시기능을 누릴 수 없음 · 시설의 고립감 · 부지조성 비용 상승 · 부대서비스시설 설치 부담
전원형	· 전원풍경 만끽 · 화훼단지, 농원 등 경작활동 참여 가능	· 부대서비스 시설 설치 부담

자료: 노인주거연구소(www.seniorhouse.pe.kr), “노인시설 사업개요”.

2) 거주형태에 따른 개발유형

〈표 2-6〉 거주형태에 따른 개발유형

구 분	형 태	장 점	단 점
단독 주거형	1세대 독립주택 (Single Family Housing)	- 가족이용 및 자연과의 조화측면 유리 - 표적시장성향, 고급, 폐쇄적 시설 선호층을 대상 - 별장형, 정적 주거공간 확보, 대형화 가능 - 개별 주거시설 면적의 다양화 - 운영관리비에 대한 불만해소	- 표적시장의 폭이 적고 Prestige(명성 등)강조로 시설 투자비 과다 - 커뮤니티 기능의 약화 - 주거시설 부지면적의 과다 소모 - 별장으로 인정될 우려가 있고, 운영관리비의 고가 - 운영관리의 서비스 평준화 곤란 - 공용면적의 별도 비용부담 - 운영주체의 발인권 약화
공동 주거형	다세대주택 (Multi-Unit Housing) Town House, 고층APT	- 표적시장(Target Market)의 폭이 높고 시설투자비의 절감효과 - 커뮤니티 기능의 활성화 가능 - 운영관리비용의 저렴, 서비스의 평준화 가능 - 운영주체의 발인권 강화 - 공용면적 이용의 활성화 - 노인여가시설 중 노인휴양소 사업화 용이	- Prestige, Status(지위)의 평준화 - 운영관리비 징수 시 마찰 예상 - 노인층들의 공동입주를 기피할 우려 예상

자료 : 대한건설협회, "실버산업의 현황과 개발방향", 1995.

3) 사업방식에 따른 개발유형

〈표 2-7〉 사업방식에 따른 개발유형

분 류	내 용	장 점	단 점
종신형	종신이용형 - 입주 시 입주금의 일시 지불 - 입주자 종신이용권 획득 - 타인에 대한 양도, 상속불가 - 생활비 별도 지불	- 소유권 이전 불필요 - 준공시점에서 초기투자 전액회수 가능 - 자산을 처분하지 않고 반 영구적으로 유효하게 활용	- 입주자의 거주권에 대한 법적 보장 미흡 - 관리비 징수에 대한 마찰 우려
	예탁금형 - 보증금 또는 종신연금형태로 입주금 예탁 - 종신개인연금, 의료보험 일괄 가입 - 보험에서 나오는 연금, 배당, 보험금으로 충당	- 입주 후 추가비용의 부담이 없음 - 준공시점에서 초기투자 전액회수 가능 - 보험, 연금 등에서 비용부담	- 장기 인플레이 시 예탁금 변동의 어려움 - 입주자에게 추가비용 징수 불가능 - 입주자가 해약 시 손해를 봄
임대형	- 입주 시 보증금을 지불하고 임대형태로 입주 - 생활비 매월 별도 지불 - 사업주가 관리, 운영책임	- 계약해제가 자유로움 - 입주초기에 비용부담이 적음	- 투자비 회수기간이 장기화 - 매년 물가상승에 따라 관리비 상승 - 임대료 상승이 우려
분양형	- 건물 일정부분의 소유권을 취득 - 각종 서비스에 대해 별도의 계약이 필요	- 부동산의 소유권 취득 - 입주자의 재산가치 인정	- 건물의 개보수 시 문제 - 법적등기 절차 복잡 - 유동성이 적어 재산권 행사상 제한
회원권형	- 초기투자비 총액을 회원권 판매가격으로 충당 - 가격설정은 종신이용권과 같음 - 회원권가격의 10%를 명의 변경료로 징수(90%는 퇴거시 반환)	- 소유권 이전 없이 약관으로 조정가능 - 운영관리 측면에서 유리 - 관리비 징수용이	- 가격 상승분의 보장 필요 - 운영회사의 사회적 신용도가 높아야 함

자료 : 한국토지공사, “실버타운 개발계약에 관한 연구”, 1995. 9.

제2절. 실버타운의 현황 및 문제점

1. 유료노인복지시설 현황

우리나라 유료복지시설은 선진국에 비해 아직 미흡한 실정이다. 일부 시설을 제외하고는 기본적인 서비스 수준에 머무르고 있다. 점차적으로 노인들의 생활수준이 향상되고, 교육수준 또한 높아지고 있어 양질의 서비스를 요구하고 있지만 이러한 욕구를 충족시켜 줄만한 시설은 아직 부족한 실정이다.

현재 운영되고 있는 시설 중 서울 시니어스타워, 용인의 삼성 노블카운티, 수원 유당마을, 화성 라비돌 등은 입장이 다르다. 이 시설들은 부유층을 타겟으로 분양을 하여 부유층 노인들이 입소하고 있다. 1인 기준으로 서울 시니어스타워의 입소비용은 보증금 139~278백만원에 월이용료는 37~74만원으로 형성되어 있고, 서울시니어스타워(강서)는 입소비용 보증금 221~501백만원으로 월 이용료는 47~65만원이다. 용인의 삼성 노블카운티는 보증금 288~928백만원에 월 이용료 130~200만원, 화성시 라비돌 보증금 250만원에 월 이용료 30만원(식비 불포함), 수원시 유당마을 보증금 38~147만원에 월 이용료 90만원이다.

입지유형별로 보면 서울시니어스타워는 도시형, 삼성노블카운티는 도시근교형, 유당마을 도시근교형, 라비돌 도시근교형으로 주로 도시형과 도시근교형으로 분포되어 있다. 이는 최근 변화하는 수요자 니즈(Needs)에 맞춘 것이나 분양대금 및 입주보증금의 규모가 크고 월 이용료 및 관리비의 부담이 커 중산층이 이용하기에는 한계가 있다.

이 시설들은 가격차에 따라 제공되는 서비스 및 부대시설에 차이가 있으나, 기본적으로 건강관리서비스 및 문화시설을 이용할 수 있다.

서울시니어스타워(중구) 실버타운의 경우 지하1층~지상14층, 144세대 규모의 시설로서, 연2회 종합건강진단, 운동부하검사 연4회, 간호사 대기 종합건강센터, 물리치료실, 성인병센터, 영양상태 평가실 등의 의료시설과 수영장, 사우나, 헬스클럽, 식당, 독서실, 서예실, 오디오, 비디오실, 상담실, 노인전문

편의점, 옥외휴식공간, 노래방, 가족실, 사랑방, 강당 등 생활문화시설이 갖추어져 있다. <표 2-8>

본 시설의 경우 입주 후 5년 이내 중도 해지하고자 할 때 2003년 기준 제보증금의 20%²²⁾ 차감 규정이 2004년 기준 반환금의 10%로 변경되었으나, 입소보증금 규정이 변경되어 입소자들에게 불리하게 작용할 예정이다. 기존 2003년 기준에는 15평형의 경우 입주보증금 91,000,000원에 생활운영보증금 45,000,000원이었던 것이, 2004년 기준 입주보증금 69,500,000원, 생활운영보증금 69,500,000원으로 50:50 비율로 변경되었다. 생활운영보증금의 경우 거주년수에 따라 15년 균등분할 상각할 비용으로 처리되어 버리기 때문에 입소자가 중도 해지 시 손해를 보게 된다.

<표 2-8> 서울 시니어스타워 현황(중구)

명 칭	서울 시니어스타워					
위 치	서울시 중구 신당동 366-97					
시설규모	지하1층, 지상14층, 요양동, 지하2층, 지상6층					
세대수	144세대(15평형-68세대, 23평형-40세대, 30평형-46세대)					
설립년도	1998. 9					
입소자격	60세 이상 (부부, 형제, 자녀의 경우 한명이 60세 이상)					
입주조건	입소보증금				월 생활비	
	평형	입주보증금	생활운영보증금	계	1인거주	369,600
	15	69,500,000	69,500,000	139,000,000		
	23	105,450,000	105,450,000	210,900,000	2인거주	739,200
	30	139,000,000	139,000,000	278,000,000		
	월 관리비는 식사, 관리, 생활서비스, 의료혜택 등 포함 (전기세, TV 및 케이블TV 수신료 별도) 1년에 한번씩 물가상승 또는 하락일 경우 상하향 조정					
계약조건	■ 영구입주방식 ■ 계약기간에는 입주보증금 인상하지 못함, 5년 이내 중도해지 하고자 할 때는 위약금으로 반환금의 10% 차감 지불 ■ 입주 후 입주보증금 전액과 생활운영보증금 중 거주년수에 따라 15년 균등분할 상각한 잔액을 반환 ■ 입주금은 입주 시까지 분할 납입 가능					

서울시니어스타워(<http://sst.co.kr>), 내부자료.

22) 이정순, 「중산층노인을 위한 실버타운에 관한 연구」, 2003, P 41

서울 시니어스타워(강서) 실버타운의 경우 도시형 실버타운으로서 규모는 지하4층, 지상15층의 142세대로 구성되어 있다.

강서송도병원 연계하여 24시간 의료서비스를 제공하고 있으며, 생활문화시설로서 독서실, 비디오감상실, 가라오케바, 노인전문편의점, 가족실, 서예실, 수영장, 사우나, 헬스클럽, 운동처방센터를 제공하고 있다. <표 2-9>

〈표 2-9〉 서울 시니어스타워 (강서)현황

명 칭	서울 시니어스타워 강서				
위 치	서울시 강서구 등촌동 669-1				
시설규모	지하4층, 지상15층				
세대수	142세대 (24평-12세대, 34평 -78세대, 46평-48세대, 53평-4세대)				
설립년도	2002. 12				
입소자격	독립주거생활에 지장이 없는 60세 이상				
입주조건	입소보증금				월관리비
	평형	입주보증금	생활운영보증금	계	
	24	160,800,000	60,000,000	220,800,000	144,000
	34	261,800,000	102,000,000	363,800,000	204,000
	46	354,200,000	138,000,000	492,200,000	276,000
	53	368,110,000	132,500,000	500,610,000	318,000
	식비는 1인당 330,000원(부가세 포함금액) 기본식이 아닌 특별식은 별도 주문가능 세대별 관리비에는 공용시설 및 부대시설 유지비가 포함 전화료, 시청료, 전기료, 상하수도비, 급탕비 등은 별도 부과 청소, 세탁 및 각종 서비스를 유료로 대행				
계약조건	- 공급금액은 등록세, 취득세, 소유권이전등기 미포함/부가가치세 포함가격임 - 시설운영선납금은 15년까지 균등분할 상각됨				

서울시니어스타워(<http://sst.co.kr>), 내부자료.

삼성노블카운티의 경우 도시근교형 형태로서 연면적 48,713평, 세대수 540세대로 구성되어 있다. 식사서비스, 가사서비스, 생활편의서비스 및 건강관리서비스로 24시간 간호사 응급대기, 년2회 건강검진, 운동처방클리닉 서비스가 제공되고 있다.

〈표 2-10〉 삼성노블카운티 현황

명 칭	삼성노블카운티				
위 치	경기도 용인시 기흥읍 하갈리 467번지				
시설규모	연면적 48,713평				
세대수	540세대(36평형-132, 46평형-30, 50평형-25, 56평형-25, 72평형-40)				
설립년도	2001. 05.				
입소자격	입주 예정일 기준 만 60세 이상, 부부입주의 경우 한 명이 만 60세 이상이면 가능				
입주조건	평 형	1인 입주시		2인 입주시	
		입주보증금	월생활비	입주보증금	월생활비
	30	288,000,000	1,300,000	358,000,000	2,200,000
	36	288,000,000 ~445,000,000	1,400,000	358,000,000 ~515,000,000	2,300,000
	46	480,000,000 ~603,000,000	1,600,000	550,000,000 ~673,000,000	2,500,000
	50	500,000,000 ~540,000,000	1,700,000	570,000,000 ~610,000,000	2,600,000
	56	572,000,000 ~642,000,000	1,750,000	645,000,000 ~711,000,000	2,650,000
	72	576,000,000 ~928,000,000	2,000,000	646,000,000 ~998,000,000	2,900,000
	주거서비스(문화스포츠시설 이용료 포함), 시설관리비, 식비, 세대수도광열비 등으로 구성되며 매월 납부하는 금액이며, 물가상승 등에 따라 변동됨				

삼성노블카운티(www.samsungnc.co.kr), 내부자료,

유당마을은 88년 개원하여 지하1층~지상2층, 연면적 1,502평, 세대수 98세대로 구성되어 있다. 지하1층에는 다목적실의 각 시설을 갖추었으며 강의실, 공예실, 서예실, 독서실, 오락실, 다목적실, 나눔터, 시청각실, 세미나실, 게스트룸사우나, 자동목욕실, 헬스실, 탁구장, 게이트볼장, 산책로 등 다양한 시설을 갖추고 있고, 부속의원, 물리치료실, 요양실 등을 갖추고 있다. <표2-11>

〈표 2-11〉 유당마을 현황

명 칭	유당마을					
위 치	경기도 수원시 장안구 조원동 119-3번지					
시설규모	지하1층, 지상2층 (연면적 1,502평)					
세대수	98세대					
설립년도	1988. 07. 01					
입소자격	60세 이상의 건강한 노인 및 부부, 생활비 납부 가능자					
입주조건	구 분		평 형	월생활비	보 증 금	
					전 향	후 향
	1층	1인실	-	1,300,000	55,000,000	-
		2인실	-		45,000,000	-
		4인실	-	1,500,000	35,000,000	-
		5인실	-		35,000,000	-
	3층	1인실	16	900,000	52,500,000	49,000,000
			21	900,000	67,500,000	63,000,000
		2인실	49	900,000	157,500,000	147,000,000
	4층	1인실	21	900,000	63,000,000	58,500,000
		2인실	32	900,000	98,000,000	91,000,000
			41	900,000	126,000,000	-
			49	900,000	147,000,000	-
		입주생활을 하시면서 찾아오는 노인성 질환에 대한 간병이 필요한 경우 적절한 서비스를 제공				

유당마을(<http://www.yudang.co.kr/>), 내부자료

라비들은 리조트 개념의 실버타운으로 지하1층, 지상17층 규모에 총 객실 241실과 남·여 사우나, 실내외 수영장, Health Club등 스포츠 시설과 중식, 양식, 한식 등 전문 식당시설을 갖추고 있으며, 사계절 꽃을 감상하며 Play 할 수 있는 9홀의 퍼블릭 골프장, 골프 연습장을 갖추고 있다. <표2-12>

〈표 2-12〉 라비들 현황

명 칭	라비들				
위 치	경기도 화성시 정남면				
시설규모	지하1층, 지상17층				
대지면적	약 10만평				
연면적	8,649평				
세대수	241실				
설립년도	1997. 09				
입소자격	만55세 이상 부부 또는 60세 이상의 노인으로 일상생활에 지장이 없는 자				
입주조건	구분	규모	이용료		비 고
	객실	16.4	보증금	월이용료	보증금은 10년 후 환불, 월이용료에 식비 불포함
			250,000,000	300,000	
	식사 : 일주일 단위 회원식단 준비				
실별구성	1층~2층	후론트데스크 : 로비라운지, 한·중·양식당, BAR, 연회장, 예약실, 비즈니스센터, 남녀사우나 체육시설 : 헬스클럽, 실내수영장			
	3층	세미나실, 시청각실, 교양 강좌실			
	5~19층	HOTEL객실, 노인휴양객실			
	옥외시설	PUBLIC골프장(9홀), 클럽하우스 골프연습장(40타석), 바베큐장, 야외예식장, 야외수영장			
	문화관	대강당, 세미나실(대형,중형), 분임토의실, 진행실			

라비들 (<http://www.laviedorresort.co.kr/>), 내부자료

〈표 2-13〉 운영중인 실버타운 부대시설 및 서비스 현황

구 분	의료서비스	생활문화시설
서울시니어스타워 (중구)	연2회 종합건강진단, 운동부하검 사 연4회, 간호사 대기, 종합건강 센터, 물리치료실, 성인병센터, 영 양상태 평가 등	수영장, 사우나, 헬스클럽, 식당, 독서 실, 서예실, 오디오·비디오실, 상담실, 노인전문편의점, 옥외휴식공간, 노래방, 가족실, 사랑방, 강당, 로비
서울시니어스타워 (강서)	강서송도병원과 24시간 의료서비 스 제공	독서실, 비디오감상실, 가라오케바, 노 인전문편의점, 가족실, 서예실, 수영장, 사우나, 헬스클럽, 운동처방센터
삼성노블 카운티	24시간 간호사 응급대기, 연2회 건강검진건강상담, 영양상담, 운 동처방클리닉, 내과, 외과, 가정의 학과, 재활의학과, 치과	생활상담, 재무관리코너, 셔틀버스운행, 해외여행 도움방 운영
유당마을	부속의원, 물리치료실, 요양실, 치 료레크레이션실	강의실, 공예실, 서예실, 독서실, 오락 실, 다목적실, 나눔터, 시청각실, 세미 나실, 게스트룸사우나, 자동목욕실, 헬 스실, 탁구장, 게이트볼장, 산책로
라비들	외부병원과 연계, 한방내외과 진 료, 지압치료, 물리치료, 간호원 상주, 주1회 건강진단, 주1회 물 리치료	옥외골프장, 실내수영장, 헬스클럽, 취 미오락실, 시청각실, 회의실, 작업실,

자료: 서울 시니어스타워(<http://sst.co.kr>) 삼성노블카운티(www.samsungnc.co.kr),
라비들(www.lavidorresort.co.kr/work/silvertown), 유당마을(www.yudang.co.kr)
내부자료 참조

〈표 2-14〉 유료노인복지시설현황

시설종별		시설명	주 소	연락처	정원 현원	개원일자	시설 대표	입소비용	
								보증금 (백만원)	월이용료 (만원)
양 로 시 설 (25)	서울	서울 시니어스타워	중구	02)2254-1221	288	'98.9.19	이종균	136~272	33~55
	부산	초원의집	금정구	051)582-1562	40	'01.4.1	배상복	20~30	35
	경기	유당마을	장안군	031)242-0079	98	'88.7.1	이 순	38~147	80
		안식관	양평군	031)773-3498	50	'93.10.13	김화자	5	-
		성광원	평택시	031)663-8200	50	'94.10.1	이명희	25	50
		성라불국토	가평군	031)585-3323	96	'96.10.24	권갑순	50	50
		신라실버텔	포천군	031)532-2781	228	'99.1.28	김윤숙	44~108	39~70
		로렘실버텔	오산시	031)376-2750	47	'99.8.14	전명숙	30~60	37~74
		효도의 집	고양시	02)381-0111	9	'00.3.18	박정례	5	100
		신성양로원	광주군	031)763-6874	30	'00.8.30	명대식	20	50~60
		골든벨리 멤버스	여주군	031)881-1031	188	'00.12.16	문창모	90~100	60
		삼성 노블카운티	용인시	031)208-8224	400	'01.4.30	강대민	243~788	100~230
	강원	사랑의집	춘천시	033)263-3994	200	'91.4.23	홍원표	없 음	없 음
	충남	따뜻한집	홍성군	041)633-5773	9	'95.12.16	박명옥	15	25
		가나안 노인의집	예산군	041)335-5454	9	'96.3.29	김홍란	5~15	40~80
		공무원로원	공주시	041)853-2347	80	'96.7.23	차기천	30	40
		노아의집	태안군	041)674-1005	30	'00.10.30	지상배	5~20	20~40
		내일은푸른하늘	서천군	041)953-5659	9	'01.9.1	나병관	30	50
	전북	원광상록원	익산시	063)857-6440	30	'94.4.26	양영식	6	24
	충북	청주원광효도 의집	진천군	043)532-9962	38	2001.8.27	서금성	35~55	50
	경북	대홍은빛마을	울진군	054)782-6186	9	'98.12.11	이순금	3.5	29
	경남	혜성복지원	양산시	055)375-1188	74	'88.7.14	이옥란	13~20	35~58
		무아의집	양산시	055)388-4442	50	'99.9.17	안혜식	50~80	-
		일봉 경로복지회관	의령군 평촌리	055)572-9990	149	'95.8.29	김영희	40~65	-
		해인사실버 타운(가야산)	합천군	055)934-0250	122	'96.8.16	송선개	69.5 ~150	49.8 ~90

자료 : 보건복지부 “유료노인시설현황” 2001.12.31.

시설종별		시설명	주 소	연락처	정원	개원일자	시설 대표	입소비용	
								보증금 (백만원)	월이용료 (만원)
요양시설 (11)	서울	서울 시니어스타워	중구	02)2254-1221	114	'00.8.24	이종균	100~220	110(1인) 198(2인) 간병인별도 55-132
	인천	인천실버타운	서구	032) 84-0245	280	00.10.2	김정호	50~100	33~70
	경기	충효의집	수원시	031)244-9949	30	'91.3.30	김익희	30~70	80~87
		해인요양원	평택시	031)667-4773	9	'00.1.15	강혜인	5	120
		너싱홈그린힐	광주군	031)768-8766	20	'00.11.18	조혜숙	10	150
		삼성 노블카운티	용인시	031)208-8224	72	'01.4.30	채 현	100~200	210~440
	강원	작은효도원	홍천군	033)435-8996	8	'96.10.25	박준교	-	50~80
	충남	효자의집	천안시	041)558-7772	74	'98.12.19	김동옥	3~25	75~180
	경남	평화요양원	밀양군	055)391-0950	10	'99.6.4	전정자	5	100
		은혜너싱홈	밀양군	055)365-1570	5	'99.3.16	김형선	-	-
	제주	제주원광 유료요양원	북군	064)799-3999	23	'00.12.19	강정숙	없음	50~80
전문요양 (6)	서울	호암마을	은평구	02)385-8205	95	'99.11. 1	허영숙	6	130
		은총의집	서대문구	02)312-6879	7	'00.10. 2	김정희	5	150
		실버케이스	서대문구	02)391-8464	20	01. 7.23	김영애	15	(1·2인)-250 (5·6인)-200
		큰사랑	강남구	02)3411-2361	48	'00.12.21	김양이	1	120~150
	대구	곽병원 부설 어르신마을	중구	053)421-0600	32	'99.5.27	김은숙	2	89~119
	인천	영락 전문요양센터	연수구	032)832-0522	147	'99.3.31	이종해	25~30	70~80
복지주택 (5)	부산	환돌실버타운	수영구	051)758-6237	352	'00.10.20	이영식	56~112	임대 (5년치 일시금)
	강원	보리수마을	양양	033)671-6808	720	'96.10.18	이성호	55	일시금 3,000
	전북	김제시노인 전용아파트	김제시	063)540-3426	250	'00.11.17	김제시장	11.4~24 (평당104 만원)	2.5~3.5
	경북	월명노인의집	김천시	054)434-2898	48	'99.8.30	김은화	35~40	10~35
	강원	아름다운은빛 농장	홍천군	033)436-7000	60	2001.4.6	유소자	52~77	32(부부 60)

※ 부산 환돌실버타운 5년치 일시금 : 1인 1,200만원, 2인 1,500만원

자료 : 보건복지부 “유료노인시설현황” 2001.12.31

시설 중 별		시설명	주 소	연락처	정 원	개원일자	시설 대표	입원비용
전 문 병 원 (8)	강 원	춘천한방병원	춘천시	033) 260-7000	78	'97.9.25	노용현	진료내역에 따라 비용 부담
	충 북	조정 노인전문병원	청원군	043) 213-7123	220	'98.10.22	강홍조	
	충 남	부여노인병원	부여군	041) 836-1985	182	'98.11.11	김종석	
		백제병원	논산시	041) 733-2191	128	'00.5.4	이덕희	
	전 북	삼례고려병원	완주군	063) 290-0114	79	'98.1.3	전준호	
		노인복지병원	전주시	063) 221-9005	90	'00.6.22	강대행	
	전 남	순천 성가롤로병원	순천시	061) 720-6430	119	'98.3.9	위 정	
	경 남	김해성모병원	김해시	055) 320-2000	81	'98.10.16	허일오	

자료 : 보건복지부 “유료노인시설현황” 2001.12.31

2. 현재 분양중인 실버타운 현황

현재 분양중인 실버타운은 5개로 조사되었다. 도시형이 3개, 도시근교형이 2개로서 도시형은 서울 평창동 아너스밸리, 강서구 그레이스힐, 은평구 클라시온, 도시근교형은 용인 명지 엘펜하임, 성남시의 피더하우스이다.

사업방식별로는 분양방식 명지 엘펜하임, 아너스밸리, 그레이스힐, 영구임대방식은 피더하우스, 10년 임대방식은 클라시온으로 사업주체별로 다양한 방식을 채택하고 있다.

현재 분양중인 시설들은 분양가나 임대보증금이 높아 저조한 분양율을 보이고 있다.

명지 엘펜하임의 경우 용인시 남동에 입지한 도시근교형으로서 운영주체는 사회복지법인 명지원에서 운영을 하며, 규모는 노인복지주택 지하1층~지상9층, 7개동, 복지관은 지하2층~5층 1개동으로 건축된다. 50% 분양형으로 분양 중이며, 향후 50%는 임대형으로 분양 예정이다. 세대수는 336세대로 42평형 144세대, 48평형 126세대, 57평형 66세대로 중대형 평형으로 구성되어 있다. 분양가는 평당 670만원이며, 텃밭, 골프 퍼팅장, 배드민턴장, 게이트볼장, 당구장 등의 시설과, 클리닉센터, 스포츠센터, 문화센터, 생활편의시설이 있다. 서비스로는 법률·재무·금융 상담과 가사지원 서비스까지 갖추고 있다.

<표2-15>

아너스밸리는 서울시 종로구 평창동에 입지해 있으며, 사업주체는 경남건설이고 172세대로 22평~36평으로 구성된다. 분양가는 평당 1,335~1,350만원 선이다. 실내골프연습장, 수영장, 헬스클럽, 당구장, 탁구장, 게이트볼장, 일광욕장 등 스포츠시설과 노래연습장, 취미실, 시청각실, 사우나실, 대화실, 이·미용실, 편의시설이 있고, 병원시설은 4개과를 운영예정이다. 서비스로는 노화방지프로그램 및 건강검진서비스 등 다양한 서비스를 제공하고 있다.

<표2-16>

그레이스힐은 서울 강서구 등촌동에 입지한 도시형 실버타운으로서 사업주체는 SK건설이다. 운영주체는 워터트리AMC가 운영을 맡고 있으며, 영구임

대방식으로 분양중이다. 세대수는 182세대로 평형은 21평~49평으로 구성되어 있다. 분양가는 평당 933~979만원으로 형성되어 있으며, 생활보증금은 별도로 책정되어 있다. 시설로는 노래방, 찜질방, 당구장, 영화감상, 컴퓨터, 사우나, 도서관, 장기·바둑교실, 어린이 놀이방시설이 있고, 의료서비스는 신촌 세브란스 건강증진센터와 연계하여 연2회 무료 종합검진과 보험수가 10,000원 이하의 진료비를 무료로 하고 있다. 다양한 프로그램 운영과 가사서비스 및 각종 개인별 대행서비스를 운영예정이다. <표2-17>

클라시온은 서울시 은평구 녹번동에 위치한 도시형 실버타운이다. 대주건설이 사업주체로서 10년 임대방식으로 분양중이다. 세대수 137가구, 평형은 22~43평으로 구성되어 있다. 분양가는 평당 1,111~1,186만원으로 책정되어 있다.

레스토랑, 찜질방, 사우나실, 영화감상실, 노래방, PC방, 갤러리, 도서관, 골프연습장 등이 있으며, 의료서비스는 세브란스·일산병원과 업무협약으로 운영 예정이며, 24시간 간병서비스와 너싱홈(nursing home)이 제공된다.

다이너스티 골프장 회원 우대 혜택이 주어지며, 법률자문, 상담 및 관리서비스가 제공된다. 10년 사용 후에는 퇴거 시 1억5천만원을 돌려받을 수 있는 형식으로 되어 있다. <표2-18>

피더하우스는 경기도 성남시 분당구 정자동에 입지한 도시근교형 실버타운으로 세대수 170세대, 평형 21~31평형으로 구성되어 있고, 분양가는 평당 1,290~1,333만원으로 책정되어 있다.

레스토랑, 사우나, 영화관, 수영장, 찜질방, 헬스장, PC방, 도서관, 골프연습장, 게이트볼장 등의 시설을 갖추고 있으며, 주2회 실내청소 서비스 및 주1회 세탁서비스를 제공한다. 그 외에도 식사서비스 및 생활편의서비스, 건강이변 감지시스템도 운영예정이다. <표2-19>

〈표 2-15〉 현재 분양중인 실버타운 현황(명지 엘펜하임)

사업지	경기도 용인시 남동 583번지 외 4필지
주체	사업주체 : 명지건설 운영주체 : 사회복지법인 명지원(비영리사회복지법인)
지역지구	자연녹지지역
조직도	복지부장(강사, 생활지도원, 사회복지사) 관리부장(조리사, 관리인, 영양사, 미화원, 관리기사, 운전기사 등) 명지클리닉(의사, 간호사, 간호조무사, 물리치료사, 임상병리사 등)
주차대수	405대(세대당 1.1대 이상)
건축규모	노인복지주택 : B1~9F, 7개동 복지관 : B2~5F, 1개동
형 태	분양형 50% 분양후 50% 임대형
세대수	336세대 (42평형 : 144세대, 48평형 : 126세대, 57평형 : 66세대)
평 형	42~57평
입주시기	2006년 9월
분양가	평당 670만원(분양형) 시설선납금 평당 170만원
복지시설	▪ 텃밭, 골프퍼팅장, 배드민턴장, 게이트볼장, 당구장, 탁구장 ▪ 클리닉센터 (내과, 정형외과, 치과, 한의원, 약국, 물리치료실, 의무실, 주간보호센터) ▪ 스포츠센터 (수영장, 헬스 에어로빅실, 남여사우나) ▪ 문화센터 (프로그램실, 동호회실, 컴퓨터실, 도서실) ▪ 생활편의시설 (식당, 슈퍼, 이·미용실, 노래방, 영화감상실)
서비스	▪ 상담서비스(전문상담사에 의한 재무, 법률, 금융 가정문제상담) ▪ 대행서비스(배달 및 택배서비스, 여행/예약서비스, 각종 민원서류 대행서비스) ▪ 차량이용 서비스(셔틀버스 운행) ▪ 가사지원 서비스(가사서비스-주2회 청소 및 월2회 침구류 서비스 세탁, 생활편의 서비스-우편물 및 구매서비스)
안전/보안	▪ 긴급호출(거실, 방, 화장실 등에 비상벨 설치, 24시간 호출, 화상통화 시스템) ▪ 안전관리설비(미끄럼 방지 바닥, 문턱제거, 안전문/손잡이바)
TEL	02-578-9800

명지엘펜하임 (<http://www.elfenheim.co.kr/>), 내부자료

〈표 2-16〉 현재 분양중인 실버타운 현황(아너스밸리)

사업지	서울시 종로구 평창동
주체	사업주체 : 경남건설
형 태	분양방식
세대수	172세대
평 형	22~36평
입주시기	2005년 11월
분양가	▪ 22평-29,378만원 (평당 1,335만원) ▪ 24평-32,788만원 (평당 1,366만원) ▪ 25평-33,700만원 (평당 1,348만원) ▪ 26평-35,140만원 (평당 1,351만원) ▪ 28평-37,200만원 (평당 1,328만원) ▪ 30평-40,280만원 (평당 1,342만원) ▪ 36평-48,620만원 (평당 1,350만원)
복지시설	▪ 스포츠시설 : 실내골프연습장, 수영장, 헬스클럽, 당구장, 탁구장, 게이트볼장, 일광욕장 ▪ 생활문화시설 : 노래연습장, 취미실, 시청각실, 사우나, 대화실, 이·미용실, ▪ 편의시설(슈퍼) ▪ 병원 : 4개과
서비스	▪ 노화방지 프로그램 운영 ▪ 일반건강검진(년10회)과 종합건강검진(년2회)의 정기적인 1차 진료 실시와 파킨슨병 등 전문적인 치료가 필요한 입주자의 경우 강남성모병원의 종합의료 서비스 제공 ▪ 건강관리 서비스 ▪ 식사배급, 배설 개조, 세발개조, 체위교환입욕개조, 세탁, 청소, 기능회복, 기능유지, 기타 병상 개호, 핸디캡 개호, 치매개호 등 ▪ 인포메이션 ▪ 가사서비스
TEL	02-391-7515

아너스밸리 (<http://www.honoursvalley.co.kr/>), 내부자료

〈표 2-17〉 현재 분양중인 실버타운 현황(그레이스힐)

사업지	서울 강서구 등촌동 63-9외 4필지
주체	사업주체 : SK건설 운영주체 : (주)위터트리AMC (자산관리 및 컨설팅회사)
형 태	영구임대방식 (임대에서 분양 3년 이내 가격변동 없이 전환제도 채택)
세대수	182세대
평 형	21~49평
입주시기	2006년 11월
분양가	21평형: 19,957~20,569만원(평당 950~979만원)-생활보증금 1천만원 별도 35평형: 32,665~33,657만원(평당 933~961만원)- " 1천5백만원 별도 48평형: 46,830~46,859만원(평당 976만원)- " 2천만원 별도 49평형 :46,021~47,431만원(평당 939~968만원)- " 2천만원 별도 - 시설운영비 : 월납 평형에 따라 525,000~1,225,000원 - 월생활비(시설운영비포함) 평형에 따라 1인기준 : 1,118,000~2,070,000원
복지시설	노래방, 점질방, 당구장, 영화감상, 컴퓨터, 사우나, 도서관, 장기·바둑교실, 어린이놀이방 등
서비스	- 의료서비스(신촌세브란스 건강증진센터와 연계 연 2회 무료 종합검진, 보험수가 10,000원 이하 진료비 무료) -24시간 간호사 및 앰블란스 상시대기 -운영인 응급 호출서비스 및 수시 상담 - 건강관리서비스 -골프, 수영, 헬스 등 건강관리 및 치료예방을 위한 프로그램 -골프 법인회원권 주2회 부킹서비스 - 하우스키팅서비스 -주2회 무료 청소/ 린넨(침구류)교환 등 가사서비스 - 다이닝 서비스 -개인별 맞춤 식사서비스(한식, 중식, 양식) 및 건강식 지원 - 개인생활서비스 24시간 리셉션 운영, 각종 예약서비스, 은행 각종 민원 업무대행 생활도우미 서비스 등
안전/보안	감시카메라, 각종 보안안전시스템
TEL	02-3662-7020

SK그레이스힐 (<http://www.skgracehill.co.kr/index.jsp>), 내부자료

〈표 2-18〉 현재 분양중인 실버타운 현황(클라시온)

사업지	서울 은평구 녹번동
주체	대주건설
형 태	10년임대방식
세대수	137가구
평 형	22~43평
입주시기	2005.10
분양가	▪ 22평-24,800만원 (평당 1,127만원) ▪ 29평-33,000만원 (평당 1,138만원) ▪ 36평-40,000만원 (평당 1,111만원) ▪ 43평-51,000만원 (평당 1,186만원) ▪ 월생활비 598,000원
복지시설	▪ 레스토랑, 점점방, 사우나실, 영화감상실, 노래방, PC방, 갤러리, 도서관 - 골프연습장, 공원, 산책로
서비스	▪ 의료서비스 : 세브란스/일산병원과의 업무협약(전담주치의) 노인전문 양·한방병원 클라시온 클리닉 24시간 간병서비스 너싱홈(nursing home)시스템 ▪ 레저 : 다이너스티 골프장(회원우대의 혜택 제공) ▪ 법률자문, 상담 및 관리서비스(금융자산관리, 회계관리서비스) ▪ 생활편의 시스템 세탁물 배달, 관공서출입 등 대행서비스 시스템
기 타	10년 사용 후 퇴거 시 1억5천만원 돌려줌
TEL	02-357-9988

클라시온, 카다로그 및 대주건설 (<http://www.daeju.com/>), 내부자료

〈표 2-19〉 현재 분양중인 실버타운 현황(피더하우스)

사업지	경기도 성남시 분당구 정자동 209(정자공원내)
주체	토마토하우스
형 태	영구임대방식
세대수	170세대
평 형	21~31평
입주시기	2004.12
분양가	▪ 21평-28,000만원 (평당 1,333만원) ▪ 31평-40,000만원 (평당 1,290만원) ▪ 46평-60,000만원 (평당 1,304만원) ▪ 시설운영선납금 30%포함됨 ▪ 월 생활비- 평형에 따라 60~120만원
복지시설	▪ 레스토랑, 사우나, 영화관, 수영장, 찜질방, 헬스장, PC방, 도서관, 골프연습장, 게이트볼장, 가든파티장
서비스	▪ 가사서비스(주2회 실내청소 서비스, 주1회 세탁서비스) ▪ 식사서비스(주문식 식사서비스, 건강맞춤식 서비스, 룸 식사 서비스) ▪ 생활편의서비스(금융서비스, 맞춤 법률서비스, 여행서비스) ▪ 건강이변 감지시스템(시스템에서 급변화하는 움직임의 포착시 상황확인 가능하도록 한 건강이변감지 시스템설치)
안전/보안	첨단경비시스템
TEL	031-711-0025

피더하우스 (<http://www.pederhaus.com/>), 내부자료

3. 우리나라 실버타운의 문제점

다가오는 미래에는 노인문제가 심각한 사회문제로 대두될 것으로 예상되는데 반해 그 동안의 노인복지정책은 경제성장을 위한 각종 개발계획의 투자 우선순위에 밀려 실버타운 개발 사업을 포함한 노인주거시설의 개발이 활성화되지 못하고 있으므로 이의 개선을 위한 정부의 강력한 정책적 의지가 필요하다²³⁾

노인복지법에 의거하면 현실적으로 실버타운을 설치하거나 신청하는데 있어서의 문제와 재정적인 자기확보 비율 등을 볼 때 많은 행·재정적 제약이 뒤따르고 실버타운을 활성화하는 데 많은 문제점을 안고 있다.²⁴⁾

주택법에서 주택단지라 함은 사업계획의 승인을 얻어 주택과 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 설치하는 일단의 토지를 말하며, (주택건설기준등에 관한규정 제12조) 공동주택이라 함은 대지 및 건물의 벽·복도·계단 기타 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택을 말한다.²⁵⁾

국민주택기금을 운용할 수 있는 용도로는 국민주택의 건설, 국민주택건설을 위한 대지조성사업, 국민주택의 분양을 받은 자에 대한 융자, 정부시책으로 추진하는 주택사업 등으로 되어 있을 뿐 노인을 위한 시설 공급 시 국민주택기금을 운용할 수 있는 기준이 없어 민간사업자가 실버타운 개발 시 국민주택기금을 운용할 수 없어 자금운용의 어려움에 처해지고 있다.

건축관련 법규상에는 노인복지시설과 관련된 규정이 마련되어 있지 않아 건축관련 인허가시 혼선이 빚어지고 있다. 실버타운은 토지의 개발 행위에서부터 건축설비, 복지시설에 이르기 까지 개별법의 적용을 받고 있어, 토지개발행위관련법에 의하여 지정 및 승인을 받은 후 노인복지법에 의한 노인복지시설의 설치 인·허가를 받아야 하는 복잡한 절차적 문제를 갖고 있다.

23) 박재간, 「실버타운 활성화의 문제점과 과제」, 주택정보, 1990, p165.

24) 임구원, 「한국 실버타운의 활성화 방안에 관한 연구」, 사회경영전략 연구소.

25) 대한주택공사 주택연구소, 「노인주택 공급제도 개선 및 주공의 참여방안」, 1999, pp.72~73.

그리고 유료노인복지시설에 입주하는 노인은 거액의 입주보증금을 시설 운영주체에 지불하게 되고 입주 후에는 노인이 시설에 거주하는 동안 입주계약에 약속되었던 여러 서비스를 운영비에 부담하는 조건으로 입주를 결정한다. 그러나 시설운영주체가 약속을 이행하지 않고 입주노인에게 부당한 처우를 하거나 재정상 어려움에 처할 경우 노인복지시설에 입주한 노인들은 피해에 대한 대책안이 없다.

2004년 11월 보도자료에 의하면 경남 합천군 가야면에 위치한 “해인사 실버타운”부도로 입주 노인들이 큰 피해를 입은 사례가 발생했다.²⁶⁾

1996년 8월에 준공한 해인사 실버타운은 1,795평 부지에 지하1층 지상4층의 77가구에 122명을 수용할 수 있는 시설로 현재 53명이 입주한 상태이다. 입주자들은 5,000만원~1억1,000만원의 입주보증금을 납부하고 퇴소시나 사망시 환부금 비율에 따라 보증금을 돌려받도록 실버타운 측과 계약을 맺은 상태이나 운영의 부실과 재정의 어려움으로 경매가 넘어가게 되었고, 낙찰 받은 금액에서도 선순위 채권자들이 낙찰대금을 가져가면 입주하고 있는 노인들은 입주보증금을 전혀 돌려받지도 못하고 거리로 내몰릴 상황이다.

위의 사안처럼 운영주체에 대해 안정도·신뢰도 및 부도 시 입주노인들의 보상대책 등에 대한 법안의 마련도 시급하다.

그리고 실버타운에 적용되는 각종 세금의 경감 혹은 면제가 필요하다. 세제혜택 관련법규에서는 현재의 세금혜택은 지방세법 관련 조례규정에 의해 유료노인복지시설 설치허가를 받은 자가 유료노인복지시설을 설치하기 위해 취득하는 부동산에 대해서는 취득세와 등록세를 면제하고 있는데 재산세와 종합토지세의 경우는 50%를 경감²⁷⁾하고 있다. 따라서 보유세제인 재산세와 종합토지세의 100%면제와 운영관리비에 부과되고 있는 부가가치세 면제, 노인복지주택을 양도할 때 양도소득세의 감면 혹은 면제, 실버타운 운영주체의 사업소득세 감면 등 각종 세금의 감면과 경감이 필요하다.

26) 세계일보 “합천 유료양로시설 해인사 실버타운 부도” 2004/11/08

27) 이주호 「한국형 실버타운의 활성화 방안에 관한 연구」 2003.12 p65

제3절. 미국의 실버타운

1. 미국의 노령화와 실버산업 개요

미국에서는 정년 퇴직 후 연금생활을 하는 사람들이 동년배들끼리 모여 살면서 대화도 나누고 취미 오락 활동도 하며 여생을 즐겁게 보내려는 노인들의 비율이 적지 않다. 이러한 노인들을 대상으로 노인전용아파트, 노인촌락(retirement community)등 노인주거산업이 대성황을 이루고 있다. 노인주택은 대부분이 캘리포니아, 아리조나, 플로리다 등 기후가 온화하고 경치가 좋은 곳에 집중 설치되어 있는 특징을 가지고 있다.

미국에서 노인층을 위한 주택의 필요성이 처음으로 제시된 것은 1950년에 개최된 제1회 고령자회의 개최에서 비롯하였다.²⁸⁾ 1959년 주택법이 제정된 이후 일반용 주택과 분리되어 노인용 주택이 건설되었다. 미국은 65세 이상 노인인구가 1900년에는 전체인구 중 4.1%였으며, 1920년대까지 완만한 증가를 보였으며, 1930년대부터 급속히 증가하기 시작하였다.²⁹⁾ 1950년대에는 고령사회로 접어들었으며, 1960년대에는 노인인구가 9.2%였고, 1970년대에는 9.8%에 이르렀다. 1980년대에는 11.3%, 1990년에는 12.6%였다. 베이비 붐세대(1946-1964년)가 65세에 진입을 하게 되면, 2010년에는 13.3%, 2020년에는 17.5%, 2025년에는 20.0%가 될 것으로 예상되는데, 이는 미국인 5명중 한명이 노인인구에 해당된다는 것을 의미 한다³⁰⁾

미국은 장기적인 관점에서 고령사회의 진입에 따른 다양한 방안을 모색하였으며, 한 가지 예로 기업 등 민간기업이 실버타운 개발을 하면, 연방정부가 신용보증을 서주는 등 지원을 해주고 있다. 또한 실버타운 운영자들이 손쉽게 은행돈을 최장 30년 분할 상환의 조건으로 빌릴 수 있도록 지원정책을 펴

28) Donald Prielend & John Lemom, 「Social and Law」, West Publishing Co, p. 479.

29) 김경신, 「외국의 노인복지제도」, 「노인복지의 이념과 방향」, 한국건강사회교육학회, 1999. p. 120.

30) 한국노인문제연구소 편, 「외국의 노인복지정책」, 동인, 1996, p.60.

고 있다.³¹⁾

미국의 주택 정책은 상당히 다양하고 복잡하지만 크게 분류하면 공급자를 위한 정책과 소비자를 위한 정책으로 <표2-20> 과 같이 대별할 수 있다.

<표 2-20> 미국의 주택정책 개관

대상별 정책		주요 내용/관련법
공 급 자 대 상 정 책	건설자금 지원	공공주택 건설지원 노인집합주택 건설지원
	건설자금 융자	건설자금 융자 주 및 지방정부의 건설자에 대한 저당융자
	요양시설 건설자금 융자	요양시설 건립자금 상환을 위한 미국 주택도시개발(HUD) 의 담보융자 제도
	주택 저당손실 보상보험	주택 저당손실 보상보험 (주택/도시개발성 정책프로그램)
	주택서비스 인건비 지원	집합주택의 사회 서비스 제공자 인건비 지원
	임대주택사업자 이자 감면	세입자 임대료 인하 목적으로 임대주택사업자에 대한 이자 감면
소 비 자 대 상 정 책	임대료 보조	기존저소득 주택 임대료 보조(1983년부터 기존주택에 대해 서만 직접 임대료를 보조를 하고 향후는 임대주택 교환권 제도로 변경됨), 임시적 보조(지방정부)
	구입/임대 상품권	가구별 중위소득의 50%미만 가정 주택 구입 및 주택 임대 교환권
	구입/개조/수리 자금 융자	구입자금 융자 개조자금 융자 수리자금지원
	역 저당융자	소유주택을 금융기관에 저당하고 일정한 금액을 생활자금으 로 받음

자료 : 노인문제연구소 「주요선진국의 노인주거정책」, 2001. p219.

31) 조소영·이창석·김경호 공저, 「노인시설관리론」, 학문사, 1997. p.44

위 <표2-20>에서 보는 바와 같이 공급자 대상 정책에는 건설자금지원, 건설자금 융자, 요양시설 건설자금 융자, 주택 저당손실 보상보험, 주택서비스 인건비 지원, 임대주택 사업자 이자 감면혜택이 있고, 소비자 대상 정책에는 임대료 보조, 구입/임대 상품권, 구입/개조/수리 자금 융자, 역 저당융자지원책이 있다.

위에서 언급한 각각의 주택정책을 다시 수혜 대상과 자격, 급여 종류와 수준, 전달 체계 및 재정방법으로 나누어 보면 다음과 같다.

<표 2-21> 미국 노인주택정책 프로그램 구조

프로그램		수혜대상 및 자격	급여종류 및 수준	전달체계	재정방법
공급자 대상 정책	주택건설자금 지원	정부 공공 주택국/개인/단체	건설자금	주정부-지방 정부-건설자	공공주택기금
	건설자금 융자	비영리 주택공급자	건설자금	"	조세
	요양시설 건설자금융자	영리 및 비영리단체	건설자금	"	조세
	주택저당손실 보상보험	건설자	건설자금 상환금	"	조세
	집합주택 서비스 인건비지원	집합주택 운영자	서비스 요원 인건비	"	조세
	임대주택 사업자 이자 감면	임대주택 사업자	이자 감면	"	조세
소비자 대상 정책	Sec.8:기존주택 임대료 지원	저소득 세입자	임대료 보조(소득에 따른 차등)	"	조세
	Sec.8:기존 주택 임대주택교환권	저소득 세입자	임대료 보조	"	조세
	구입/개조/수리 자금 융자	모든 가구주	해당 명목의 비용	"	조세
	역 저당 융자	모든 주택 소유노인 가구	감정된 총주택 가격내의 일정금액	저당융자기관 -개인	저당주택

자료 : 노인문제연구소 「주요선진국의 노인주거정책」, 2001. p227

미국 실버타운의 시장규모는 최근 5,000억 달러를 넘을 것으로 추정되어 일본의 3배 규모나 된다. 현재 미국에는 3,000만명이 넘는 노인인구가 있는데, 이들은 대부분 자녀들과 따로 살고 있다. 이들은 자립생계가 가능하여 특별히 자식과 동거할 필요를 느끼지 않는다. 실버타운에 입주하면 상대자가 있어 소외감을 느끼지 않게 되고, 노인병원, 요양시설, 노인용 헬스크럽 등 노인에게 도움을 주는 각종 시설을 이용할 수 있을 뿐 아니라 각종 레크레이션 시설이 완비되어 있어 노인생활을 해 나감에 있어서 편리하고 이로운 점이 많기 때문이다.³²⁾

미국의 노인주거 시설을 보면 저소득층은 연방정부에서 고소득층은 민간기업이 담당하는 정책을 추구하고 있다.³³⁾ 노인주거시설은 그 성격이나 형태에 따라 연방정부가 선택적으로 보조금을 지급하기도 하고 허가제 혹은 신고제를 실시하기도 하는데 전반적인 운영상황은 연방정부에서 감독하고 있다.³⁴⁾

미국은 민간에서 실버산업 참여가 활발하고 그에 따라 다양한 주거관련분야의 발전이 야기되었다. 미국의 주거관련분야에는 다음 <표2-22>과 같은 다양한 형태가 운영되고 있다.

〈표 2-22〉 노인주거시설 유형

구 분	주 거 내 용
노인촌락 (Retirement Community)	▪ 대규모 복합 노인주거단지 ▪ 일반적인 적정규모 3,000~5,000세대 ▪ 경제적으로 안정되고 활동적인 노인층 대상
지속보호 요양센터 (Life Care Center)	▪ 종신이용권 형식 주거시설(독립된 주거, 일반 및 의료서비스 제공) ▪ 고령자의 Life Cycle을 고려하여 단계별 사업계획 필요 ▪ 안정된 경영기반과 자본력을 갖춘 기업이 운영

32) 김기덕, 「한국 실버타운의 개발방안에 관한 연구」, 성균관대학교 석사논문, 1995, p43.

33) 한국토지개발공사, 전게서, p74.

34) 신한종합연구소, 「21세기 실버산업의 전망」, 1991, p.77.

구 분	주 거 내 용
의료요양시설 (Nursing Home)	1960년대 이후 의료제도가 정비된 이후 민간 차원에서 적극 참여 100~200Beds 규모가 경제성 및 운영상의 적정 규모로 판단
공용주택 (Shared Housing)	- 자립 가능한 2인 이상의 노인들이 함께 주거하는 시설 - 적은 비용으로 생활이 가능한 소규모의 주거유형

그리고 미국의 경우는 노인용 주택 산업계에서 노인주택을 다섯 종류로 분류하고 있다. 개발자나 관리자는 적절한 기획을 통해 빠르게 증가하고 있는 55세 이상의 노인들을 대상으로 한 틈새시장(niche market)을 발굴하고 있다. 다섯 가지의 분류는 다음과 같다. 35)

1) 활동적인 노년 주택단지(Active Adult Communities)

55세에서 65세까지는 대형주택을 팔고, 단독주택이 분리되어 있거나 서로 접해 있는 활동적이면서도 리조트 지향의 주택단지로 이주한다. 이곳에 거주하는 노인들은 위락시설 이용과 안전한 생활 및 사회적 활동을 활발히 한다. 보통 이곳에 거주하는 노인들은 10~15년 정도를 거주하게 된다. 이러한 주택 중 많은 부분은 콘도미니엄 소유이며, 주택 뿐만 아니라 부대 위락시설 모두 전문적인 관리가 이루어진다.

2) 독립적인 주거 개발(Independent Living Developments)

70~75세의 건강한 노인들은 60대 이하에 누려왔던 활동적인 시설, 예를 들어 골프장 등 보다 체육관, 수영장, 정원등을 선호하여 이런 시설을 갖추게 된다. 많은 이들이 zero-lot lines³⁶⁾, 전원주택 또는 비분리 타운하우스(town house)³⁷⁾등을 소유한 콘도미니엄을 매입하는데, 이들 주택들은 모두 전문적

35) Robert C. Kyle, Property Management, Dearborn, 2000, pp307~309.

36) 분할되어 있는 땅지에 개별 단독 주택들이 들어서 있는 주택단지를 말한다. 보통은 주택들이 서로 맞대어 있지만, 반드시 맞대어 있는 주택단지만을 의미하지는 않는다.

인 관리가 이루어지게 된다.

3) 집합적인 보호서비스를 제공하는 주거단지(Congregate Care Communities)

노인들은 최소한의 지원 하에 독립적으로 살아가지만 사회적 및 의료적 보호는 계약에 의해 제공된다. 거주자들은 자신의 주택 내에서 요리 할 수 있지만, 식당 및 사회적 시설을 공동 사용하는 경우가 많다. 이런 주거단지의 주 대상은 75세 내지 80세의 노인으로서, 일반적으로 독신여성이며 일부 노인부부들도 있다. 이러한 주거단지를 관리자는 호텔에서와 유사한 서비스를 제공하는 경우가 일반적이다. 이러한 주거단지들은 대부분 Coops로 개발되는데, Coops는 재매입권(purchase back right)을 갖고 있으며 대기자 명단을 운영하는 경우가 많다.

4) 개별적인 보호서비스를 제공하는 주거단지(Assisted Living Facilities)

간호서비스를 제공하는 주거시설(nursing home)로 인가 받지는 않았지만 일상 생활에서 거주자에게 보다 개별적인 보호서비스를 제공하는 곳이다. 이런 시설은 24시간 보호를 필요로 하지는 않지만, 옷을 입는 것이라든가 대소변 처리, 의료처치 등 매일 일정한 도움을 필요로 하는 사람을 대상으로 한다. 보통 이러한 시설은 응급 상황에 쉽게 대응할 수 있는 체계를 갖추고 있으며, 노인 관련 의료 서비스를 제공한다. 이 시장은 80대의 여성으로서 부부가 아닌 독신자를 주 대상으로 삼는다.

5) 간호서비스를 제공하는 주거시설(Nursing Home)

24시간 간호하드로 전형적인 임대주택이기 보다는 병원에 가까우며, 간호 전문가들이 개발하는 경우가 많다. Assisted Living Today지에 의하면 1995년에 17,400개소의 Nursing Home들이 929억 달러의 서비스를 제공하며, 인구 고령화에 따라 2000까지 35%의 성장이 예상된다고 한다. 80세 이상의

37) 2층 이상의 주택건물로서, 비슷한 주택들이 분리벽을 사이에 두고 연달아 붙어있다. 보통은 PUD나 콘도미니엄의 주택들은 town house 형태를 취하고 있다.

5%가 Nursing Home에 살지만, 다수가 '집합적으로 보호서비스를 제공하는 주택단지'가 이용 가능하다면 그곳으로 이주할 가능성이 크다는 의견이 많았다.

2. 미국의 실버타운 개발사례

미국의 개발 사례를 그링어 코브(Gringer Cove), 선시티 웨스트(Sun City West), 레저월드(Leisure World)와 등을 통해 알아보하고자 한다.

1) 그링어 코브(Gringer Cove)³⁸⁾

가) 위 치

4000리버 크리센트 드라이브(River Crescent Drive)

아나폴리스(Annapolice), 메릴랜드주 21401 미국

나) 시설규모와 특징

1988년 아이오아주 디모인(Des Moines)에 본부를 두고 있는 유명 지속보호노인시설(Continuing Care Facilities)운영전문회사 중의 하나인 Life Care Service Corporation에 의하여 설립된 영리목적의 시설이다.

다) 입지조건 및 시설규모

메릴랜드주 아나폴리스(Annapolice) 남쪽 4마일 지점에 위치한 이 시설은 30에이커의 대지 위에 234세대의 아파트 형태의 노인전용주택 시설과 43개의 침대를 갖춘 요양시설로 이루어져 있다.

라) 입주보증금과 월간 납입금

이 시설의 특징은 중산층 이상의 입주자를 대상으로 높은 입주금과 월 사

38) 대한건설협회, 전계서, 2001, p31

용료를 징수하고 있으며, 입주금은 입주자가 시설에서 퇴소할 때 최초에 납입했던 보증금 중 90%이상을 반환하는 제도를 실시하고 있다.

〈표 2-23〉 입주보증금 및 월 납입금

구 분	주거양식	입주금	월사용료
작은방	1인 거주 경우	16만1천달러~17만5천달러	494달러
	2인 거주 경우	1천17만2천달러~18만6천달러	815달러
큰 방	1인 거주 경우	22만1천달러~23만8천달러	1천765달러
	2인 거주 경우	23만2천달러~24만9천달러	815달러

마) 제공되는 서비스

- 1일1식 제공 · 1주일에 1회 세탁서비스
- 전화비용을 제외한 물, 전기, 가스무료
- 시간제/구간제 교통편의 제공
- 사회, 문화, 오락활동 제공
- 도서관
- 미술/공예작품/공작실
- 은행
- 편의점
- 수영장/사우나 -집안청소
- 운동시설
- 정원 가꾸기
- 24시간 비상호출장치
- 낚시터
- 당구장
- 칵테일 라운지
- 이발소/미장원
- 종교 서비스

2) 선시티 웨스트(Sun City West)³⁹⁾

아리조나주 피닉스 북서쪽 14마일에 위치한 세계 최대 규모의 노인촌락단지로서 17,000에이커의 광대한 대지에 현재 약 48,500개의 주거 홈이 있으며 약 75,000명의 노인이 거주하고 있다. Sun City West 노인촌락 단지는 이곳에 거주하는 노인들을 위하여 각종 편의, 오락시설을 갖추고 입주자들의 활동적인 노후생활의 보장을 최대의 목표로 삼고 있다. ⁴⁰⁾ 입주자격은 55세 이상의 노인(부부일 경우 배우자 중에서 1명이 55세 이상)을 대상으로 분양방식으로 운영하며 은행의 장기융자와 주택소유권 및 양도가 가능하다. 한국토지공사에서 발행한 「실버타운 개발계획에 관한 연구」(1995) 자료에 의한 선시티 웨스트의 구체적인 사항은 <표2-24>와 같다.

〈표 2-24〉 선시티 웨스트(Sun City West)현황

구 분		현 황
개요	위 치	▪ P. O BOX 2220, Laguna Hills County. CA 92654
	규 모	▪ 약 256만평(12,736세대)
	개장일	▪ 1964년 9월
	운영주체	▪ Professional Country management
	입주방식	▪ 종신이용권 방식(입주비+월관리비+개발서비스 비용)
	입주자격	▪ 55세 이상 노인층을 위한 활동적인 퇴직자층 으로서 안정감 및 독립생활 영위
시설	주거시설	▪ 단독주택 : 6,323세대, 콘도미니엄 : 6,102세대 ▪ 14층의 타워형 아파트 : 311세대
	운동시설	▪ 클럽하우스(6개소), 수영장(5개소), 원반던지기코트(18개소), 잔디볼링장(3개소), 테니스코트(9면), 경마장(1개소), 골프장(18홀 2개소) 등
	취미·문화시설	▪ 강당, 극장 834석 규모 1개소, 공예실 10실, 도서관 1개소, 가든센터 22개소 등
	기타시설	▪ 서비스센터 1개소, 경비소 14개소, 세탁시설 509개소 등 ▪ 단지 내 버스 운영으로 은행, 병원, 쇼핑센터 등 인근지역 부대시설 이용

39) Sun city는 1960년대 초에 건설에 착수된 노인집단 주거 도시로서 7000에이커의 대지에 13,500개의 주거홈이 있는 전원도시 형태를 갖추고 비영리단체가 운영하고 있다.

40) 대한건설협회, 전개서, 2001, p32

구 분		현 황	
제 공 서 비 스	기본 서비스	세탁, 엘리베이터, 레크레이션 프로그램 참가	- 관리비에 포함 - 친지 방문 시 60일 가능
	유료 서비스	- 장례식, 건강센터, 식사비 - 취미교실의 재료비 부담 - 골프장, 승마장, 영화관, 볼링장 시설이용은 실비부담	골프장 :\$5/일
입 주 비 용	단독주택	6,323(회원권) - 입주비 \$35,000~\$100,000 - 관리비 \$200/월~\$500/월	- 의료 개호서비스 없음 - 식사 및 청소 서비스 제공
	콘도 (빌라형)	6,102(세대) (소유권) - 입주비 \$35,000~\$100,000 - 관리비 \$200/월~\$500/월	
	콘도 (타워형)	311(세대) (소유권) 관리비 \$1,800/월	

3) 레저월드(Leisure World)

미국 최대의 노인촌락 가운데 하나인 레저월드는 로스앤젤레스 샌디에이고 고급주택가가 밀집한 캘리포니아 주의 라구나 힐(Laguna Hill)에 위치하고 있다. 월 관리비는 단독주택 및 콘도의 유형과 이용하는 서비스의 종류, 식사의 제공여부에 따라 다양하다. 한국토지개발공사에서 발행한 「실버타운 개발계획에 관한 연구」(1995)자료에 의한 레저월드의 구체적인 사항은 다음과 같다.

〈표 2-25〉 레저월드(Leisure World)현황

구 분		현 황
개 요	위 치	255 South Hill Los Angeles, CA 90012
	규 모	노인 전용 아파트(1,093세대)
	개장일	1980년 5월
	운영주체	비영리법인체 퇴직주택협회
	입주방식	종신이용권 방식(월 관리비 + 개별 서비스 비용)
	입주자격	62세 이상 저소득 노인층을 대상으로 최소의 임대비용으로 생활 영위

구 분		현 황		
시 설	주거시설	▪ 고층 아파트로서 총 1,093세대(16층 2개동, 17층 2개동)		
	운동시설	▪ 볼링장, 당구장 등		
	취미·문 화시설	▪ 도서관, 노인복지회관, 강연회, 세계 각국의 문화행사 ▪ 사진클럽, 성경공부, 무료영화, 정원 가꾸기 등		
	기타시설	▪ 이·미용실, 공동식당, 일상 용품점 등		
제 공 서 비 스	기본 서비스	▪ 노인복지회관에서 어학교육, 각종 취미활동, 건강진단, 이벤트 사업 ▪ 건강단련, 영양식사 제공, 사회서비스 안내, 무료 건강체크		▪ 입주자 매 식 \$5.00 ▪ 재가노인 매식 \$1.50
	유료 서비스	▪ 월 4회 이상 공동식당에서 의무적 식사 ▪ 재가노인을 대상으로 선착순 100명에게 한하 여 식사제공		
입주 비용	아파트	1,093세대	임대료 \$250~\$350/월(연평균 수입 \$10,000미만의 저소득층)	21개의 주택모 델이 있음

제4절. 중산층의 개념

중산층이란 정의는 아직 정확히 구분되어 있지 않다. 나라마다 중산층의 기준이 약간씩 차이가 있으나, 그 나라 사회구조에서 근간을 이루는 계층이 중산층이다.

이정순의 중산층을 위한 실버타운에 관한 연구 논문에 따르면 “저소득 계층 약 10%와 상위 소득계층 약 25%를 제외한 60~70%계층이 산술적인 중산층이다”⁴¹⁾라고 되어 있다.

도시가계조사에 의하면 소득을 5분위나 10분위로 나누어 각 분위의 소득 점유율을 비교하는 것으로 계층을 분류하고 있다.

시장소득의 중위소득을 중심으로 중위소득의 50%미만 소득계층을 한계계층, 50~100%미만을 서민층, 100~150%미만을 중산층, 그리고 150%이상을 고소

41) 이정순, 「중산층을 위한 실버타운에 관한 연구」, 2003, p20

득층으로 구분하고 있다. 42)

〈표 2-26〉 경제위기 전후의 소득기준별 중위소득(1995년 불변가격 기준)

(단위 : 원)

구 분	1996	1998	2000	2002
시장소득	1,636,189	1,517,015	1,733,822	1,961,302
경상소득	1,677,526	1,555,766	1,787,351	2,021,108
소 득	1,780,173	1,611,901	1,862,696	2,110,818

자료 : 도시가계조사각년도

〈표 2-27〉 평균시장소득(시장소득기준)

(단위 : 원)

	1996	1998	2000	2002
고소득층	3,561,576	3,600,935	4,002,707	4,770,323
중 산 층	2,073,210	2,091,480	2,316,481	2,731,665
서 민 층	1,281,228	1,296,222	1,427,480	1,692,057
한계계층	587,467	567,636	628,016	770,614
전체평균	1,936,695	1,952,760	2,151,319	2,559,682

자료 : 도시가계조사각년도

최근 경기가 전반적인 약화추세로 서민계층의 경우 한계계층으로 편입되는 현상이 지속되고 있다. 서민층과 한계계층은 경제적으로 어려움을 겪고 있는 계층으로, 고소득층은 소수의 부유층으로서 본 연구의 중산층 개념에서 벗어남으로 연구의 대상에서 제외한다.

본 연구는 도시가계조사 5단계의 계층 중 중산층을 본 연구의 타겟으로 연구하고자 한다.

42) 한국보건사회연구소, 「중산·서민층의 시장소득 변화:시계열분석」 1996~2002

제3장. 중산층의 실버타운 선호도 분석

제1절. 연구방법

1. 연구대상

본 연구는 서울에 거주하는 만 35세 이상 직장인, 공무원을 대상으로 직장인은 보통 과장급이상을, 공무원도 일정 직급이상을 대상으로 본 연구자가 무작위로 표본을 추출하여 설문지를 통해 자료를 수집하였다.

설문지는 총 200부를 배부하여 2004년 11월 1일부터 2004년 11월 15일까지 15일만에 걸쳐 190부를 회수하였고, 회수된 설문지중 미비하거나 불성실한 답변, 35세미만인 응답자의 자료를 제외하고, 176부를 최종 분석자료로 활용하였다.

2. 측정도구

본 연구의 송현옥⁴³⁾, 오영미⁴⁴⁾ 조인순⁴⁵⁾ 등의 연구도구를 참고하였다. 본 연구에 사용된 설문지 문항은 일반적 특성을 묻는 문항 8개와 실버타운 선호도에 관한 문항 10개, 실버타운 입주 시 필요한 시설(서비스)에 관한 문항 16개, 실버타운 입주 시 고려해야할 사항 14개, 총 48개 문항으로 구성하였다.

3. 자료 분석

43) 송현옥, "중장년층의 노인주거시설에 대한 인식 및 발전방안에 대한 연구", 한남대학교 지역개발대학원 석사논문, 2001.

44) 오영미, "실버타운의 활성화 방안에 관한 연구", 경희대학교 행정대학원 석사논문, 2003.

45) 조인순, "노인소비자의 구매특성에 관한 실증적 연구", 동의대학교 대학원 박사학위논문, 1998

조사된 자료의 분석을 위해서 Excel 프로그램을 이용하여, 각 항목마다 백분율을 산출하였고, 일반적 특성에는 빈도분포를 사용하였고, 실버타운 선호도 분석에서는 빈도분포와 교차분포를 사용하였다.

실버타운 입주 시 중요시설(서비스)과 실버타운 입주 시 고려하여야 하는 사항에는 평균과 표준편차를 사용하였다.

제2절. 연구결과 분석

1. 연구대상자의 일반적인 특성

1) 연구 대상자의 성별 분포를 살펴보면 총 176명중 남자가 124명(70.5%), 여자가 52명(29.5%)으로 남자가 과반수이상을 차지하고 있다.

2) 연구 대상자의 연령은 35~40세가 83명(47.2%), 41~45세는 40명(22.7%), 46~50세 28명(15.9%), 51~55세 17명(9.7%), 56세 이상 8명(4.5%)으로 35~40세가 가장 많은 분포를 차지하였다. <표3-1>

<표3-1> 설문응답자의 성별분포

구 분	남 자	여 자	합 계
35~40세	59(71.1)	24(28.9)	83(100.0)
41~45세	31(77.5)	9(22.5)	40(100.0)
46~50세	19(67.9)	9(32.1)	28(100.0)
51~55세	9(52.9)	8(47.1)	17(100.0)
56세이상	6(75.0)	2(25.0)	8(100.0)
계	124(70.5)	52(29.5)	176(100.0)

3) 지역별 거주지역은 서울강남지역 거주자가 44명(25.0%), 서울강북 거주자 51명(29.0%), 경기도 75명(42.6%), 경기도외 6명(3.4%)으로 경기도 거주자

가 가장 많은 분포를 차지하였다. <표3-2>

<표3-2> 설문응답자의 지역별 거주지역

구 분	남 자	여 자	합 계
서울강남	22(50.0)	22(50.0)	44(100.0)
서울강북	36(70.5)	15(29.5)	51(100.0)
경기도	60(80.0)	15(20.0)	75(100.0)
경기도외	6(100.0)	-	6(100.0)
계	124(70.5)	52(29.5)	176(100.0)

4) 현재 동거가족에 대해서는 부부와 자녀와 함께 산다고 응답한 사람이 109명(61.9%)으로 가장 많았고, 다음으로 노부모 및 배우자, 자녀 등 3대가 함께 산다 27명(15.3%)으로 나타났으며, 부부만 사는 사람이 18명(10.2%), 독신자 16명(9.1%), 기타 6명(3.4%)으로 분석되었다.

5) 월평균소득에 관한 질문에는 한가구당 200~300만원 미만이 53명(30.1%)으로 가장 많았고, 다음으로 300~400만원 미만이 39명(22.2%)으로 나타났으며, 400~500만원 미만이 33명(18.8%), 500~1,000만원 미만이 26명(14.8%), 100~200만원 미만이 19명(10.8%), 1,000만원 이상도 6명(3.4%)으로 나타났다. <표3-3>

<표3-3> 설문응답자의 월평균수입

구 분	100~200 만원 미만	200~300 만원 미만	300~400 만원 미만	400~500 만원 미만	500~1,000 만원 미만	1,000만원 이상	계
남자	14(11.3)	40(32.2)	31(25.0)	20(16.1)	14(11.3)	5(4.0)	124(100.0)
여자	5(9.6)	13(25.0)	8(15.4)	13(25.0)	12(23.0)	1(1.9)	52(100.0)
계	19(10.8)	53(30.1)	39(22.2)	33(18.8)	26(14.8)	6(3.4%)	176(100.0)

〈표3-4〉 설문응답자의 지역별 월평균수입

구 분	100~200 만원 미만	200~300 만원 미만	300~400 만원 미만	400~500 만원 미만	500~1,000 만원 미만	1,000 만원 이상	계
서울강남	1(2.3)	12(27.2)	12(27.2)	10(22.8)	8(18.2)	1(2.3)	44(100.0)
서울강북	3(5.9)	16(31.4)	12(23.5)	10(19.6)	7(13.7)	3(5.9)	51(100.0)
경기도	14(18.6)	24(32.0)	14(18.6)	10(13.3)	11(14.7)	2(2.7)	75(100.0)
경기도외	1(16.7)	1(16.7)	1(16.7)	3(50.0)	-	-	6(100.0)
계	19(10.8)	53(30.1)	39(22.2)	33(18.8)	26(14.8)	6(3.4)	176 (100.0)

지역별 소득분포를 살펴보면 〈표3-4〉 서울강남의 경우 200~300만원 미만은 12명(27.2%)과 300~400만원미만은 12명(27.2%)이 동일수치로서 높게 나타났으며, 400~500만원 미만의 소득자도 8명(22.8%)으로 나타났고 200~300만원 미만도 12명(27.2%), 500~1,000만원 미만 소득자는 8명(18.2%)으로 나타났다.

서울강북지역의 소득분포는 200~300만원 미만이 16명(31.4%)으로 가장 높았고, 다음으로 300~400만원미만은 12명(23.5%)으로 나타났고, 400~500만원 미만 소득자도 10명(19.6%)으로, 500~1,000만원 7명(13.7%)으로 분석되었다.

경기도 지역의 소득분포는 200~300만원 미만의 소득자가 24명(32.0%)으로 가장 높고 100~200만원 미만 14명(18.6%)과 300~400만원 미만 14명(18.6%)으로 그 다음으로 나타났으며, 500~1,000만원 미만이 11명(14.7%)으로 나타났다.

지역별로는 서울강남과 서울강북의 경우 근소한 차이로 지역에 따라 소득의 변화는 크게 차이가 나지 않았으나, 경기도의 경우는 200만원 미만이 18.6%로 타 지역에 비해 저 소득자가 많이 분포되어 있다.

6) 노후에 자녀와 동거여부에 관한 질문에는 응답자중 154명(87.5%)이 동거하지 않겠다고 답변하였으며 동거하겠다고는 응답자는 22명(12.5%)에 불과하였다. 성별로는 남자의 경우 동거하겠다고 16명(12.9%), 동거하지 않겠다고

108명(87.0%)으로 나타났고, 여자의 경우 동거하겠다고 6명(11.5%), 동거하지 않겠다고 46명(88.4%)으로 자녀와의 동거여부 견해는 성별에서는 큰 차이가 나타나지 않았다. <표3-5>

<표3-5> 연구대상자의 자녀와의 동거여부(성별)

구 분	동거하겠다	동거하지 않겠다	계
남자	16(12.9)	108(87.0)	124(100.0)
여자	6(11.5)	46(88.4)	52(100.0)
계	22(12.5)	154(87.5)	176(100.0)

자녀와의 동거여부를 연령별로 살펴본 결과 35~40세의 경우 동거하겠다고 12명(14.5%), 동거하지 않겠다고 71명(85.5%)으로 나타났고, 41~45세의 경우 동거하겠다고 4명(10.0%), 동거하지 않겠다고 36명(90.0%)으로 답변하였으며, 46~50세의 경우 동거하겠다고 2명(7.1%), 동거하지 않겠다고 26명(92.8%)으로 나타났다. 또한 51~55세의 경우는 동거하겠다고 2명(11.7%), 동거하지 않겠다고 15명(88.2%)으로 나타났으며, 56세 이상의 경우 동거하겠다고 2명(25.0%), 동거하지 않겠다고 6명(75.0%)으로 나타났다. <표3-6>

<표3-6> 연구대상자의 자녀와의 동거여부(연령별)

구 분	동거하겠다	동거하지 않겠다	계
35~40세	12(14.5)	71(85.5)	83(100.0)
41~45세	4(10.0)	36(90.0)	40(100.0)
46~50세	2(7.1)	26(92.8)	28(100.0)
51~55세	2(11.7)	15(88.2)	17(100.0)
56세 이상	2(25.0)	6(75.0)	8(100.0)
계	22(12.5)	154(87.5)	176(100.0)

7) 노후생활에 가장 큰 문제점에 대한 질문에 건강에 대한 염려가 94명(53.4%)으로 가장 높았으며, 다음으로 사회적 역할상실이 36명(20.5%)으로 나타났고, 생활비문제가 35명(19.9%)으로 나타났으며, 주거(주택)문제가 6명(3.4%), 기타가 5명(2.8%)으로 나타났다. <표3-7>

성별로는 건강문제에 대해 여성이 32명(61.5%)으로 남성 62명(50.0%)에 비해 건강에 대해 더 염려를 하고 있었다.

미국의 사례에서 보았듯이 우리나라도 연령별 건강상태별로 구분하여 실버타운을 개발하고 수요층을 세분화 하여 그에 맞는 의료서비스의 제공과 더 나은 의료서비스의 개선이 필요하다고 생각된다.

<표3-7> 연구대상자의 노후생활에 가장 큰 문제점

구 분	건강문제	생활비문제	사회적 역할상실	주거문제	기타	계
남	62(50.0)	25(20.1)	29(23.4)	5(4.0)	3(2.4)	124(100.0)
여	32(61.5)	10(19.2)	7(13.4)	1(1.9)	2(3.8)	52(100.0)
계	94	35	36	6	5	176(100.0)

8) 노후생계 대책에 대해(복수응답) <표3-8>

응답자중 연금 및 퇴직금, 보험이 120명(49.8%)으로 가장 많았고, 그 다음으로 저축이 84명(34.9%), 근로소득이 26명(10.8%), 자녀의 도움 4명(1.7%), 기타가 7명(2.9%)으로 나타났다.

연령별로 보면 35~40세 58명(50.4%), 41~45세 24명(45.2%), 46~50세 25명(65.8%), 51~55세 11명(42.3%), 56세 이상 4명(44.4%)이 연금 및 퇴직금, 보험을 이용하겠다는 응답이 가장 많았고, 다음으로 저축한 돈은 35~40세는 42명(36.5%), 41~45세는 22명(41.5%), 46~50세는 6명(15.8%), 51~55세는 8명(30.7%), 56세 이상은 4명(44.4%)으로 나타났다.

근로소득은 35~40세는 13명(11.3%), 41~45세 6명(11.3%), 46~50세 5명

(13.2%), 51~55세 2명(7.7%)으로 답변하였다.

자녀의 도움을 받겠다는 응답자는 총 4명으로 35~40세에서 1명(0.8%), 51~55세 2명(7.7%), 56세 이상이 1명(11.1%)으로 종전의 자녀의 도움을 받겠다는 인식이 거의 없어지고 스스로 해결하겠다는 답변이 대부분을 차지하고 있다.

〈표3-8〉 노후생계 대책

구 분		근로소득	연금 및 퇴직금	자녀의 도움	저축한돈	기타	계
성 별	남자	22(13.8)	85(53.5)	-	50(31.4)	2(1.3)	159(100.0)
	여자	4(4.9)	37(45.1)	4(4.9)	32(39.0)	5(6.1)	82(100.0)
	계	26(10.8)	122(50.6)	4(1.7)	82(34.0)	7(2.9)	241(100.0)
연 령 별	35~40세	13(11.3)	58(50.4)	1(0.9)	42(36.5)	1(0.9)	115(100.0)
	41~45세	6(11.3)	24(45.3)	-	22(41.5)	1(1.9)	53(100.0)
	46~50세	5(13.2)	25(65.8)	-	6(15.8)	2(5.2)	38(100.0)
	51~55세	2(7.7)	11(42.3)	2(7.7)	8(30.8)	3(11.5)	26(100.0)
	56세이상	-	4(44.4)	1(11.2)	4(44.4)	-	9(100.0)
	계	26(10.8)	122(50.6)	4(4.9)	82(34.0)	7(2.9)	241(100.0)

2. 실버타운 선호도

1) 평소 실버타운에 대한 관심도

평소 실버타운에 대한 관심도는 응답자의 146명(83.0%)이 긍정적인 답변을 한 반면 30명(17.0%)이 관심 없다는 부정적인 응답을 했다. 긍정적 답변을 한 응답자중 조금 있다 83명(47.2%)으로 가장 많았고, 많다 39명(22.2%), 매우 많다 24명(13.6%)으로 나타났으며, 부정적 답변 중 별로 없다 23명(13.1%), 전혀 관심 없다 7명(4.0%)으로 나타났다.

성별로 보면 여성이 남성에 비해 실버타운에 대한 관심도가 높았다. 여성

의 경우 긍정적인 답변이 146명(92.3%). 남성의 긍정적인 답변은 98명(79%)으로 분석되었다. <표3-9>

<표3-9> 실버타운에 대한 관심도

구 분	전혀없다	별로없다	조금있다	많다	매우 많다	계
남자	5(4.0)	21(16.9)	54(43.5)	30(24.2)	14(11.3)	124(100.0)
여자	2(3.8)	2(3.8)	31(59.6)	7(13.5)	10(19.2)	52(100.0)
계	7(4.0)	23(13.1)	85(48.3)	37(21.0)	24(1.6)	176(100.0)

2) 현거주지 노후주거의 적합성

현재 살고 있는 집이 노후에 적합하겠냐는 질문에 전혀 적합하지 않다가 12명(6.8%)으로, 적합하지 않다 77명(43.8%), 어느정도는 적합하다 50명(28.4%), 적합하다 36명(20.5), 매우적합하다 1명(0.6)로 나타났다. <표3-10>

<표3-10> 현거주지 노후주거의 적합성

구 분	전혀적합 하지않다	적합하지 않다	어느정도는 적합하다	적합하다	매우 적합하다	계
남자	9(7.3)	57(46.0)	30(24.2)	27(21.8)	1(0.8)	124(100.0)
여자	3(5.8)	20(38.5)	20(38.5)	9(17.3)	0(0.0)	52(100.0)
계	12(6.8)	77(43.8)	50(28.4)	36(20.5)	1(0.6)	176(100.0)

3) 실버타운 필요성

실버타운에 필요성에 관한 질문에는 긍정적인 답변이 146명(83.0%)이고, 부정적인 답변이 30명(17.0%)으로 나타났다. 세부적으로 살펴보면 필요할 것 같다가 92명(52.3%)이고, 필요하다 43명(24.4%), 매우 필요하다 11명(6.3%)으로 분석되었고, 필요 없다가 25명(14.2%), 전혀 필요하지 않다 5명(2.8%)으로 나타났다.

성별로 보면 여성이 남성에 비해 실버타운의 필요성을 더 느끼고 있었다. 여성의 경우 필요하다는 긍정적 응답이 48명(92.4%)이고, 남성은 긍정적 응답이 98명(79.1%)으로 나타나 남성과 여성의 실버타운에 대한 필요성에 큰 차이를 보이고 있었다.

연령별로는 실버타운이 필요하다는 긍정적 응답이 35~40세의 경우는 68명(81.9%), 41~45세의 경우는 34명(85%), 46~50세는 24명(85.8%), 51~55세는 13명(76.5%), 56세 이상은 7명(87.5%)으로 나타났다. 연령별로는 전반적으로 실버타운의 필요성에 대해 고른 분포를 보이고 있다.

소득별로 살펴보면 100~200만원 미만 소득자는 실버타운이 필요하다는 긍정적 응답에 14명(73.7%), 200~300만원 미만 응답자는 42명(79.2%), 300~400만원 미만 응답자는 35명(89.7%), 400~500만원 미만 응답자는 14명(84.9%), 500~1,000만원 미만 응답자는 22명(84.6%), 1,000만원 이상 응답자는 5명(83.3%)으로 나타났다.

소득별 실버타운의 필요성은 300만원 이상의 중상위권 소득자의 경우는 대체로 85%를 상회하고 있으며, 반면 200만원 미만의 저소득일수록 실버타운에 대한 필요성이 낮아짐을 알 수 있다. <표3-11>

따라서 실버타운의 필요성은 현재의 소득의 규모와 밀접하게 연관이 된 것으로 보여지며 향후 실버타운 개발에 따른 타겟 설정 시 소득수준에 따른 사전 시장조사가 이루어져야 할 것으로 판단된다.

<표3-11> 실버타운의 필요성

구 분		전혀필요 없다	필요없다	필요할 것 같다	필요하다	매우 필요하다	계
성별	남자	4(3.2)	22(17.7)	59(47.6)	31(25.0)	8(6.5)	124(100.0)
	여자	1(1.9)	3(5.8)	33(63.5)	12(23.1)	3(5.8)	52(100.0)

구 분		전혀필요 없다	필요없다	필요할 것 같다	필요하다	매우 필요하다	계
연령별	35~40세	2(2.4)	13(15.7)	47(56.6)	18(21.7)	3(3.6)	83(100.0)
	41~45세	1(2.5)	5(12.5)	21(52.5)	10(25.0)	3(7.5)	40(100.0)
	46~50세	1(3.6)	3(10.7)	12(42.9)	8(28.6)	4(14.3)	28(100.0)
	51~55세	1(5.9)	3(17.6)	8(47.1)	5(29.4)	-	17(100.0)
	56세이상	-	1(12.5)	4(50.0)	2(25.0)	1(12.5)	8(100.0)
소득별	100~200 만원미만	1(5.3)	4(21.1)	10(52.6)	3(15.8)	1(5.3)	19(100.0)
	200~300 만원미만	1(1.9)	10(18.9)	24(45.3)	14(26.4)	4(7.5)	53(100.0)
	300~400 만원미만	-	4(10.3)	27(69.2)	7(17.9)	1(2.6)	39(100.0)
	400~500 만원미만	2(6.1)	3(9.1)	15(45.5)	10(30.3)	3(9.1)	33(100.0)
	500~1,000만 원미만	1(3.8)	3(11.5)	13(50.0)	7(26.9)	2(7.7)	26(100.0)
	1,000 만원이상	-	1(16.7)	3(50.0)	2(33.3)	-	6(100.0)
계		5(2.8)	25(14.2)	92(52.3)	43(24.4)	11(6.3)	176(100.0)

4) 실버타운 입주 시 가장 큰 문제점(복수응답)

실버타운에 입주할 때 무엇이 가장 문제인가 라는 질문에 응답자의 93명(34.2%)이 경제적 부담을 뽑았고, 다음으로 노인들만 거주하므로 활력이 없을 것 같다 66명(24.3%), 사회적으로 격리된 것 같아서 53명(19.5%), 주변사람들의 부정적 인식 28명(10.3%), 살던 지역에서 벗어나기 싫어서 27명(9.9%), 기타의견이 5명(2.3%)으로 나타났다.

연령별로 보면 35~40세의 경우 경제적 부담이 45명(35.7%), 노인들만 거

주하므로 활력이 없을 것 같다가 30명(23.8%), 주변사람들의 부정적 인식과 사회적으로 격리된 것 같아서가 동일한 수치인 19명(15.1%), 살던 지역에서 벗어나기 싫다 12명(9.5%), 기타의견이 1명(0.8%)으로 분석되었다.

41~45세의 경우 노인들만 거주하므로 활력이 없을 것 같다와 사회적으로 격리된 것 같아서가 동일수치인 19명(29.2%)으로 나타났고, 경제적 부담 13명(20.0%), 살던 지역에서 벗어나기 싫다 6명(9.2%), 주변사람들의 부정적 인식 5명(7.7%), 기타의견이 3명(4.6%)으로 분석되었다.

46~50세의 경우 경제적 부담이 20명(45.5%), 사회적으로 격리된 것 같아서 10명(22.7%), 노인들만 거주하므로 활력이 없을 것 같다 8명(18.2%), 살던 지역에서 벗어나기 싫다 5명(11.4%), 주변사람들의 부정적 인식 1명(2.3%)으로 나타났다.

51~55세의 경우 경제적 부담이 10명(38.5%), 노인들만 거주하므로 활력이 없을 것 같다 7명(26.9%)으로 나타났고, 56세 이상의 경우 경제적 부담 5명(45.5%), 주변사람들의 부정적 인식 3명(27.3%)로 분석되었다. <표3-12>

전체적으로 실버타운 입주 시 가장 큰 문제점이 경제적 부담으로 나타나 현재 실버타운을 운영하는 몇몇 곳과 분양중인 실버타운의 분양대금과 입주 비용 부담이 표면적으로 나타난 예라 생각된다. 현재 분양중인 실버타운의 경우 분양대금의 부담으로 중장기적으로 미분양이 속출하고 있는 실정으로 미분양의 원인으로 경기침체 등의 여러 원인도 있겠지만 근본적으로 고분양가로 인한 수요자 기피현상이라 사료된다.

따라서 우리나라 실버타운 활성화에 저해요소인 고분양대금 및 고입주비용을 해소하여야 중산계층의 노인들이 적극적으로 입주하기를 희망할 것이다.

〈표3-12〉 실버타운 입주 시 가장 큰 문제점

구 분		노인들만 거주하므 로 활력이 없을 것 같다	주변사람 들의 부정적 인식	살던지역 에서 벗어나기 싫다	경제적 부담	사회적 으로 격리	기타	계
성 별	남자	42(22.6)	21(11.3)	16(8.6)	61(32.8)	43(23.1)	3(1.6)	186(100.0)
	여자	24(27.9)	7(8.1)	11(12.8)	32(37.2)	10(11.6)	2(2.3)	86(100.0)
연 령 별	35~40세	30(23.8)	19(15.1)	12(9.5)	45(35.7)	19(15.1)	1(0.8)	126(100.0)
	41~45세	19(29.2)	5(7.7)	6(9.2)	13(20.0)	19(29.2)	3(4.6)	65(100.0)
	46~50세	8(18.2)	1(2.3)	5(11.4)	20(45.5)	10(22.7)	-	44(100.0)
	51~55세	7(26.9)	-	4(15.4)	10(38.5)	4(15.4)	1(3.8)	26(100.0)
	56세이상	2(18.2)	3(27.3)	-	5(45.5)	1(9.1)	-	11(100.0)
소 득 별	100~200 만원미만	8(26.7)	6(20.0)	3(10.0)	8(26.7)	5(16.7)	-	30(100.0)
	200~300 만원미만	17(21.8)	6(7.7)	5(6.4)	34(43.6)	15(19.2)	1(1.3)	78(100.0)
	300~400 만원미만	9(15.5)	4(6.9)	6(10.3)	23(39.7)	15(25.9)	1(1.7)	58(100.0)
	400~500 만원미만	17(32.1)	3(5.7)	5(9.4)	13(24.5)	13(24.5)	2(3.8)	53(100.0)
	500~ 1,000만원 미만	12(27.3)	8(18.2)	7(15.9)	14(31.8)	2(4.5)	1(2.3)	44(100.0)
	1,000 만원이상	3(33.3)	1(11.1)	1(11.1)	1(11.1)	3(33.3)	-	9(100.0)
계		66(24.3)	28(10.3)	27(9.9)	93(34.2)	53(19.5)	5(1.8)	272(100.0)

5) 실버타운 입주 시기

실버타운에 입주한다면 그 시기가 언제겠느냐는 질문에 98명(49.2%)이 거동이 불편할 때라고 응답하였고, 다음으로는 모든 자녀가 분가한 후 36명(18.1%)으로 나타났으며, 배우자 사망 시 31명(15.6%), 퇴직 후 12명(6.0%)으로 나타났다. 입주하지 않겠다고 답변한 사람도 22명(11%)으로 나타났다.

〈표3-13〉

이중 남자의 경우 거동이 불편할 때라고 응답한 사람은 62명(43.7%)인데 비해 여성의 경우는 36명(63.2%)으로 여성의 경우가 상대적으로 많았다. 그에 비해 남자의 경우 모든 자녀가 분가한 후가 31명(21.8%)인데 비해 여자의 경우는 5명(8.8%)으로 남자의 경우가 자녀분가 후 실버타운 입주를 희망하였다. 실버타운 입주 시기는 성별에 따라 큰 견해차이가 있음을 알 수 있다.

〈표3-13〉 실버타운 입주시기

구 분	퇴직후	자녀분가후	배우자사망	거동이 불편할때	안한다	계
남	10(7.0)	31(21.8)	22(15.5)	62(43.7)	17(12.0)	142(100.0)
여	2(3.5)	5(8.8)	9(15.8)	36(63.2)	5(8.8)	57(100.0)
계	12(6.0)	36(18.1)	31(15.6)	98(49.2)	22(11.1)	199(100.0)

6) 실버타운의 지형적 조건

실버타운의 지형적 조건에는 119명(43.8%)이 도시근교로 응답하였고, 다음으로 휴양지 30명(11.0%), 도심지 13명(4.8%), 농촌 12명(4.4%), 상관없다는 의견과 기타의견이 1명(0.4%)으로 나타났다.

성별로 보면 도시근교가 남자의 경우 80명(64.5%)을 차지하였고, 여자의 경우 39명(75.0%)으로 나타났다. 다음으로 남자는 휴양지 25명(20.2%), 여자는 도심지와 휴양지가 같은 의견인 5명(9.6%)으로 나타나 전체적으로는 도시근교를 선호하고 있으나, 남자에 비해 여자가 거주지역에서 벗어나기 싫어하

는 것으로 나타났다. <표3-14>

<표3-14> 실버타운 지형적 조건

구 분		도심지	도시근교	농촌	휴양지	상관없다	기타	계
성 별	남자	89(6.5)	80(64.5)	10(8.1)	25(20.2)	-	1(0.8)	124(100.0)
	여자	5(9.6)	39(75.0)	2(3.8)	5(9.6)	1(1.9)	-	52(100.0)
연 령 별	35~40세	6(7.2)	52(62.7)	6(7.2)	18(21.7)	1(1.2)	-	83(100.0)
	41~45세	1(2.5)	26(65.0)	4(10.0)	8(20.0)	-	1(2.5)	40(100.0)
	46~50세	4(14.3)	21(75.0)	-	3(10.7)	-	-	28(100.0)
	51~55세	1(5.9)	14(82.4)	2(11.8)	-	-	-	17(100.0)
	56세이상	1(12.5)	6(75.0)	-	1(12.5)	-	-	8(100.0)
소 득 별	100~200 만원미만	1(5.3)	13(68.4)	-	5(26.3)	-	-	19(100.0)
	200~300 만원미만	2(3.8)	36(67.9)	5(9.4)	9(17.0)	-	1(1.9)	53(100.0)
	300~400 만원미만	3(7.7)	28(71.8)	3(7.7)	4(10.3)	1(2.6)	-	39(100.0)
	400~500 만원미만	4(12.1)	20(60.6)	2(6.1)	7(21.2)	-	-	33(100.0)
	500~1000 만원미만	3(11.5)	18(69.2)	1(3.8)	4(15.4)	-	-	26(100.0)
	1000만원 이상	-	4(66.7)	1(16.7)	1(16.7)	-	-	6(100.0)
계		13(4.8)	119(43.8)	12(4.4)	30(11.0)	1(0.4)	1(0.4)	176(64.7)

7) 실버타운의 생활공간규모는 어느 정도가 적당한가에 대한 질문에 대하여 16~20평이 71명(40.3%)으로 가장 높게 나타났고, 다음으로 11~15평이 43명(24.4%), 21~30평은 37명(21.0%), 10평 이하 22명(12.5%), 31평 이상 3명(1.7%)으로 응답하였다.

소득별로 보면 200만원 미만 응답자는 10평 이하가 10명(52.6%)을 차지하였고, 200~400만원 미만 응답자는 16~20평을 가장 선호하였고, 400~500만원 미만 응답자는 21~30평을 가장 선호하는 것으로 분석되었다.

따라서 소득이 적은 응답자의 경우는 소형평형을 선호하였고, 경제적으로 여유 있는 응답자들은 중형평형 이상의 평형을 선호하는 것으로 나타났다.

〈표3-15〉

〈표3-15〉 실버타운 선호하는 규모

구 분		10평이하	11~15평	16~20평	21~30평	31평이상	계
성 별	남자	9(7.3)	36(29.0)	46(37.1)	29(23.4)	4(3.2)	124(100.0)
	여자	3(5.8)	13(25.0)	25(48.1)	11(21.2)	-	52(100.0)
연 령 별	35~40세	5(6.0)	23(27.7)	32(38.6)	22(26.5)	1(1.2)	83(100.0)
	41~45세	1(2.5)	9(22.5)	20(50.0)	8(20.0)	2(5.0)	40(100.0)
	46~50세	3(10.7)	9(32.1)	9(32.1)	7(25.0)	-	28(100.0)
	51~55세	3(17.6)	6(35.3)	7(41.2)	-	1(5.9)	17(100.0)
	56세이상	-	2(25.0)	3(37.5)	3(37.5)	-	8(100.0)
소 득 별	100~200 만원미만	10(52.6)	4(21.1)	4(21.1)	1(5.3)	-	19(100.0)
	200~300 만원미만	5(9.4)	17(32.1)	24(45.3)	7(13.2)	-	53(100.0)
	300~400 만원미만	2(5.1)	11(28.2)	20(51.3)	5(12.8)	1(2.6)	39(100.0)
	400~500 만원미만	2(6.1)	6(18.2)	11(33.3)	13(39.4)	1(3.0)	33(100.0)
	500~1000 만원미만	3(11.5)	3(11.5)	11(42.3)	8(30.8)	1(3.8)	26(100.0)
	1000만원 이상	-	12(33.3)	3(16.7)	6(50.0)	-	21(100.0)
계		22(12.5)	43(24.4)	71(40.3)	37(21.0)	3(1.7)	176(100.0)

8) 실버타운 입주 시 선호하는 규모(인실)

실버타운에 입주할 때 몇 인실을 선호하느냐는 질문에 2~3인실이 84명(47.7%)으로 가장 높게 나타났고, 다음으로 독실이 82명(46.6%), 4~5인실은 10명(5.7%)으로 분석되었다. 여성이 남성에 비해 독실을 선호하였고, 소득이 높을 수록 독실을 선호하는 경향을 보였다. <표3-16> 실버타운 선호하는 규모 업계관계자에 의하면(일본사례) 6인실부터 방이 먼저 임대되고 마지막에 독실이 임대된다는 선례를 알 수 있었는데 이는 입주비용 등에 따른 요인도 있겠지만 주된 이유는 노인의 경우 외로움을 많이 타기 때문에 사람이 많이 모여 있는 것을 선호한다는 것이다. 본 설문조사는 중장년층을 대상으로 하였기 때문에 실제 노인과의 견해차이가 있을 거라 판단된다.

<표3-16> 실버타운 입주 시 선호하는 규모(인실)

구 분		독실	2~3인실	4~5인실	6인실이상	계
성 별	남자	45(36.3)	69(55.6)	10(8.1)	-	124(100.0)
	여자	37(71.2)	15(28.8)	-	-	52(100.0)
연 령 별	35~40세	37(44.6)	43(51.8)	3(3.6)	-	83(100.0)
	41~45세	17(42.5)	18(45.0)	5(12.5)	-	40(100.0)
	46~50세	11(39.3)	15(53.6)	2(7.1)	-	28(100.0)
	51~55세	13(76.5)	4(23.5)	-	-	17(100.0)
	56세 이상	4(50.0)	4(50.0)	-	-	8(100.0)
소 득 별	200만원미만	8(42.1)	9(47.4)	2(10.5)	-	19(100.0)
	300만원미만	18(34.0)	35(66.0)	-	-	53(100.0)
	400만원미만	17(43.6)	18(46.2)	4(10.3)	-	39(100.0)
	500만원미만	19(57.6)	11(33.3)	3(9.1)	-	33(100.0)
	1000만원 미만	16(61.5)	10(38.5)	-	-	26(100.0)
	1000만원 이상	4(66.7)	1(16.7)	1(16.7)	-	6(100.0)
계		82(46.6)	84(47.7)	10(5.7)	-	176(100.0)

9) 실버타운 입주 시 사업방식

입주 시 사업방식으로 응답자의 92명(52.3%)이 회원권형⁴⁶⁾을 선호하였고 남성 (60명- 48.4%)에 비해 여성 (32명- 61.5%)이 더 선호하는 경향이 있다. 다음으로 54명(30.7%)이 임대방식을 선호하였으며, 29명(16.5%)이 자가(매입)방식을, 1명(0.6%)이 기타로 나타났다. <표3-17>

최근 분양되고 있거나 입주한 실버타운의 경우 분양방식과 임대방식이 주를 이루고 있어 회원권형 방식으로서의 새로운 전환이 필요하겠다. 그러나 이는 응답자들의 주관적인 관점에서 답변한 것으로 목돈의 규모 등을 감안할 때 좀더 객관적으로 구체화할 필요성이 있으며, 다양한 지원방식으로 현실화할 필요가 있다.

<표3-17> 실버타운 입주 시 선호하는 사업방식

구 분		자가방식	임대방식	회원권형	기타	계
성별	남자	22(17.7)	42(33.9)	60(48.4)	-	124(100.0)
	여자	7(13.5)	12(23.1)	32(61.5)	1(1.9)	52(100.0)
연령별	35~40세	12(14.5)	23(27.7)	47(56.6)	1(1.2)	83(100.0)
	41~45세	7(17.5)	15(37.5)	18(45.0)	-	40(100.0)
	46~50세	6(21.4)	6(21.4)	16(57.1)	-	28(100.0)
	51~55세	4(23.5)	7(41.2)	6(35.3)	-	17(100.0)
	56세이상	-	3(37.5)	5(62.5)	-	8(100.0)
소득별 (만원)	200미만	4(21.1)	6(31.6)	9(47.4)	-	19(100.0)
	300미만	8(15.1)	17(32.1)	28(52.8)	-	53(100.0)
	400미만	8(20.5)	9(23.1)	22(56.4)	-	39(100.0)
	500미만	6(18.2)	10(30.3)	17(51.5)	-	33(100.0)
	1000미만	2(7.7)	10(38.5)	13(50.0)	1(3.8)	26(100.0)
	1000이상	1(16.7)	2(33.3)	3(50.0)	-	6(100.0)
계		29(16.5)	54(30.7)	92(52.3)	1(0.6)	176(100.0)

46) 회원권형이란 초기투자비 총액을 회원권 판매가격으로 충당하는 것을 말한다.
가격설정은 종신이용권과 같음

10) 실버타운 입주 시 실제 지불비용(보증금 3천만원 가정)

실버타운 입주 시 지불비용으로 응답자가 이해하기 쉽도록 예를 들어 질문 하였다. 보증금 3천만원에 월임대료가 얼마면 적정 하겠느냐의 질문에 89명(50.6%)이 50만원 미만으로 응답하였으며, 다음으로 50~100만원 미만으로는 70명(39.8%)이 응답하였다. 100~150만원미만 지불의사가 있는 응답자는 14명(8.0%)으로 나타났고, 200~300만원 미만 응답자도 3명(1.7%)으로 나타났다. <표3-18>

<표3-18> 실버타운 입주 시 지불비용

구 분		50만원 미만	50~100만원 미만	100~150만 원 미만	200~300 만원미만	계
성 별	남자	60(48.4)	50(40.3)	12(9.7)	2(1.6)	124(100.0)
	여자	29(55.8)	20(38.5)	2(3.8)	1(1.9)	52(100.0)
연 령 별	35~40세	47(56.6)	31(37.3)	4(4.8)	1(1.2)	83(100.0)
	41~45세	20(50.0)	15(37.5)	5(12.5)	-	40(100.0)
	46~50세	14(50.0)	13(46.4)	1(3.6)	-	28(100.0)
	51~55세	5(29.4)	10(58.8)	2(11.8)	-	17(100.0)
	56세 이상	3(37.5)	1(12.5)	2(25.0)	2(25.0)	8(100.0)
소 득 별	200만원미만	11(57.9)	8(42.1)	-	-	19(100.0)
	300만원미만	27(50.9)	22(41.5)	4(7.5)	-	53(100.0)
	400만원미만	27(69.2)	10(25.6)	2(5.1)	-	39(100.0)
	500만원미만	14(42.4)	16(48.5)	3(9.1)	-	33(100.0)
	1000만원미만	10(38.5)	12(46.2)	2(7.7)	2(7.7)	26(100.0)
	1000만원이상	-	32(33.3)	1(50.0)	6(16.7)	39(100.0)
계		89(50.6)	70(39.8)	14(8.0)	3(1.7)	176(100.0)

- 월임대료에는 관리비와 각종 서비스요금(운동시설, 기타 부대시설 이용요금, 가사서비스 요금 등)포함되어 있으며 식사비용은 별도임

-300만원 이상은 응답자가 한명도 없으므로 대상에서 제외함

11) 실버타운 입주 시 요구하는 시설

가. 성별현황

실버타운 입주 시 어떠한 시설(서비스)들이 필요하다고 생각하는지 중요도순으로 답하라는 질문에 남성의 경우와 여성의 경우 모두 건강관리서비스를 가장 중요하다고 분석되었으며, 다음으로 남자의 경우는 가사서비스, 여자의 경우는 세탁서비스로 나타났다. <표3-19>

<표3-19> 중요시설 및 서비스(성별)

구 분	남 자	여 자	전 체
건강관리	4.540	4.615	4.563
가사서비스	4.331	4.327	4.330
세탁서비스	4.282	4.462	4.335
사우나	4.274	4.346	4.295
아침식사서비스	3.944	4.365	4.068
휘트니스센터	3.815	3.981	3.864
수영장	3.790	3.808	3.795
가족실	3.774	3.942	3.824
독서실	3.661	3.846	3.716
생활상담실	3.621	3.654	3.631
골프	3.589	3.500	3.563
게이트볼	3.573	3.538	3.563
미용실	3.556	3.923	3.665
비디오	3.556	3.750	3.614
재무관리실	3.476	3.635	3.523
레스토랑	3.379	3.481	3.409

나. 연령별

연령별로 보면 전 연령대가 가장 중요하게 생각하는 부분이 건강서비스로
서 건강에 대한 관심이 높은걸 알 수 있다. 다음으로는 35~40세와 51~55
세는 가사서비스를, 41~45세와 56세 이상은 세탁서비스를, 46~50세는 사우
나실을 중요하다고 생각하고 있었다.

시설로는 전 연령대 사우나 시설을 중요시설로 응답하였으며, 다음으로 35~
45세는 휘트니스센터를, 46~50세는 수영장, 51~55세는 가족실을, 56세이
상은 가족실과 재무관리실을 뽑았다. <표3-20>

<표3-20> 중요시설 및 서비스(연령별)

구 분	35~40세	41~45세	46~50세	51~55세	56세 이상
건강관리서비스	4.554	4.575	4.571	4.647	4.375
가사서비스	4.373	4.325	4.071	4.588	4.250
세탁서비스	4.361	4.375	4.250	4.235	4.375
사우나	4.229	4.325	4.464	4.412	4.000
아침식사서비스	4.145	4.025	3.893	4.118	4.000
휘트니스센터	3.855	4.050	3.786	3.941	3.125
가족실	3.831	3.750	3.821	4.000	3.750
수영장	3.759	3.875	3.857	3.941	3.250
비디오	3.614	3.575	3.536	3.824	3.375
독서실	3.602	3.800	3.821	3.824	3.875
생활상담실	3.578	3.675	3.714	3.647	3.625
미용실	3.542	3.850	3.714	3.647	3.625
게이트볼	3.530	3.525	3.500	3.647	3.500
재무관리실	3.530	3.425	3.500	3.588	3.875
골프	3.422	3.625	3.786	3.647	3.750
레스토랑	3.265	3.500	3.571	3.647	3.375

다. 소득별 현황

소득별로 보면 1,000만원 미만 소득자가 생각하는 가장 중요한 서비스는 건강관리서비스 였으며, 1,000만원 이상자는 가사서비스가 가장 중요하다고 응답하였다. 다음으로 중요하다고 생각하는 부분은 100~200만원미만 소득자의 경우 사우나시설, 세탁서비스, 아침식사서비스, 가사서비스 순으로 응답하였으며, 200~300만원 소득자는 사우나시설, 세탁서비스, 가사서비스, 가족실 순으로 나타났다.

300~400만원미만 소득자의 경우 가사서비스와 세탁서비스, 사우나시설, 아침식사서비스, 가족실 순으로 나타났으며, 400~500만원미만 소득자의 경우 가사서비스, 세탁서비스, 사우나시설, 아침식사서비스 순 이였으며, 500~1,000만원 미만 소득자의 경우 가사서비스, 사우나시설, 세탁서비스, 휘트니스 순, 1,000만원 이상 소득자의 경우 건강관리서비스와 세탁서비스, 아침식사서비스, 골프연습장, 게이트볼 순으로 조사되었다. <표3-21>

소득별로 본 분석은 건강관리서비스 다음으로 고소득으로 갈수록 가사서비스, 세탁서비스가 중요하였으며, 골프연습장의 경우도 고소득일 수록 선호하는 경향을 나타냈다.

<표3-21> 중요시설 및 서비스(소득별)

구 분	100~200 만원미만	200~300 만원미만	300~400 만원미만	400~500 만원미만	500~1,000 만원미만	1,000 만원이상
건강관리서비스	4.579	4.434	4.692	4.727	4.385	4.667
사우나	4.421	4.283	4.359	4.364	4.192	3.667
세탁서비스	4.421	4.264	4.462	4.394	4.077	4.667
아침식사서비스	4.105	3.981	4.103	4.091	4.038	4.500
가사서비스	4.053	4.170	4.462	4.485	4.308	5.000
미용실	3.789	3.623	3.641	3.818	3.538	3.167

구 분	100~200 만원미만	200~300 만원미만	300~400 만원미만	400~500 만원미만	500~1,000 만원미만	1,000 만원이상
재무관리실	3.789	3.377	3.513	3.727	3.308	3.833
휘트니스	3.737	3.962	3.641	3.939	4.000	3.833
비디오	3.737	3.566	3.487	3.636	3.731	3.500
독서실	3.737	3.642	3.692	3.758	3.885	3.500
생활상담실	3.684	3.623	3.718	3.848	3.231	3.500
가족실	3.579	4.075	3.872	3.758	3.615	3.333
게이트볼	3.526	3.717	3.487	3.515	3.154	4.000
수영장	3.421	3.774	3.821	3.970	3.846	3.833
레스토랑	3.316	3.321	3.462	3.545	3.462	3.167
골프연습장	3.211	3.453	3.513	3.667	3.846	4.167

12) 실버타운 입주 시 고려할 사항

가. 성별현황

실버타운 입주 시 고려할 사항으로 가장 중요하게 생각하는 부분은 남녀 모두 병원시설과 간호시설을 뽑았다. 다음으로 남자의 경우는 실버타운 운영기관의 공신력으로 나타났고, 입주금의 적절성, 월관리비의 적절성, 인접지역과 왕래 시 교통의 편리성 순으로 나타났다. 여자의 경우는 입주금의 적절성, 월관리비의 적절성, 인접지역과 왕래 시 교통의 편리성, 실버타운 운영기관의 공신력 순으로 나타났다. 성별에 따라 약간의 견해 차이는 있었으나 건강에 대한 시설 및 서비스의 욕구는 모두 크다는 것을 알 수 있다.

또한 자녀주거지와와의 거리는 상대적으로 중요도가 낮아 인식의 변화가 있음을 알 수 있었다. <표3-22>

〈표3-22〉 고려해야 할 사항(성별)

문 항	남	여
병원시설과 간호시설	4.632	4.725
실버타운 운영기관의 공신력	4.466	4.449
입주금의 적절성	4.241	4.673
월관리비의 적절성	4.135	4.633
인접지역과 왕래시 교통의 편리성	4.113	4.490
스포츠 여가활동의 편리성	4.112	4.260
지형적 입지조건	4.079	4.354
입주금 지불방식의 다양성	4.000	4.396
보안·경비·안전	3.874	4.408
주거의 규모와 세대수	3.848	4.104
편의시설에 대한 편리성	3.788	3.894
자녀주거지와 거리	3.545	3.792
주변사람들의 평판	3.455	4.043

나. 연령별 현황

연령별로 보면 병원시설과 간호시설의 경우 전 연령대가 가장 중요하게 고려할 사항이라고 응답하였다. 다음으로 중요하게 고려할 사항으로는 35~40세의 경우 입주금의 적절성, 월관리비의 적절성, 인접지역과 왕래 시 교통의 편리성 순으로 나타났고, 41~55세의 경우 실버타운 운영기관의 공신력, 입주금의 적절성, 월관리비의 적절성 순으로 나타났으며, 56세 이상은 실버타운 운영기관의 공신력, 입주금의 적절성과 지형적 입지조건, 인접지역과 왕래 시 교통의 편리성·입주금 지불방식의 다양성 순으로 나타났다. 〈표3-23〉

최근 실버타운의 부도, 일반아파트를 사임 허가 후 실버타운으로 분양 등 각종 편법 및 부작용 발생으로 운영기관의 공신력이 중요한 고려사항으로 대

두되었고, 적절한 입주금액 채택이 사업의 성공요인으로 판단된다.

〈표3-23〉 고려해야 할 사항(연령별)

항 목	35~40세	41~45세	46~50세	51~55세	56세 이상
병원시설과 간호시설	4.650	4.806	4.704	4.529	4.857
입주금의 적절성	4.303	4.457	4.500	4.471	4.000
월관리비의 적절성	4.234	4.429	4.308	4.438	3.667
인접지역과 왕래 시 교통의 편리성	4.231	4.167	4.346	4.294	3.857
실버타운 운영기관의 공신력	4.225	4.722	4.731	4.625	4.429
스포츠 여가활동의 편리성	4.138	4.278	4.385	4.000	3.286
지형적 입지조건	4.128	4.167	4.360	4.063	4.000
보안·경비·안전	4.065	3.971	4.154	4.000	3.714
입주금 지불방식의 다양성	4.013	4.229	4.240	4.333	3.857
주거의 규모와 세대수	3.844	4.088	4.077	3.882	3.500
편의시설에 대한 편리성	3.792	3.944	3.880	3.667	3.571
자녀주거지와 거리	3.692	3.500	3.840	4.133	3.143
주변사람들의 평판	3.493	3.778	3.880	3.533	3.143

다. 소득별 현황

소득별로 보면 입주금의 적절성이 전체적으로 가장 중요하게 고려할 사항으로 나타났고, 다음으로는 200만원 미만 소득자의 경우 주변사람들의 평판, 편의시설에 대한 편리성 순으로 나타났으며, 200~300만원 소득자의 경우 병원시설과 간호시설이 높게 나타났고, 인접지역과 왕래 시 교통의 편리성 순으로 나타났다. 300~400만원미만 소득자의 경우 병원시설과 간호시설이 두 번째 중요한 고려사항으로 나타났으며, 인접지역과의 교통의 편의성 순으로 나타났고, 400~500만 원미만 소득자의 경우 병원시설과 간호시설이 두 번째

중요한 고려사항으로, 스포츠 여가활동의 편리성, 인접지역과의 교통의 편리성 순으로 나타났다. 500~1,000만원미만 소득자의 경우 병원시설과 간호시설이 2순위로, 인접지역과의 교통의 편리성 3순위로 나타났다.

소득별로는 저소득층의 경우 경제적 부담이 가장 큰 요소로 나타났고, 소득이 높은 계층은 건강에 관한 시설을 가장 중요한 고려사항으로 응답하여 소득별로 견해 차이가 있음을 알 수 있다.

〈표3-24〉 고려해야 할 사항(소득별)

항 목	100~200 만원미만	200~300 만원미만	300~400 만원미만	400~500 만원미만	500~1,000 만원미만	1,000 만원이상
입주금의 적절성	4.556	4.608	4.658	4.750	4.708	4.800
병원시설과 간호시설	4.211	4.429	4.486	4.548	4.500	4.800
인접지역과 왕래시 교통의 편리성	4.167	4.396	4.459	4.452	4.364	3.800
편의시설에 대한 편리성	4.316	4.250	3.946	4.419	3.818	4.200
스포츠 여가활동의 편리성	4.294	4.204	4.316	4.484	4.300	3.600
실버타운 운영기관의 공신력	3.944	4.170	4.162	4.103	4.227	3.600
주변사람들의 평판	4.368	4.167	4.237	4.406	4.000	4.000
입주금 지불방식의 다양성	4.111	4.143	4.132	4.250	4.208	3.800
자녀주거지와와의 거리	4.333	4.061	3.813	4.172	3.913	3.200
지형적 입지조건	3.944	3.809	4.054	4.032	3.909	3.400
주거의 규모와 세대수	3.944	3.702	3.889	4.065	3.739	2.800
보안·경비·안전	3.500	3.667	3.389	3.828	3.739	2.800
월관리비의 적절성	3.556	3.630	3.432	3.700	3.682	4.400

제4장. 결 론

제1절. 연구결과 요약

본 연구는 지금까지 중산층 중·장년층이 바라보는 노인의 주거 욕구에 관한 인식 및 가치관을 분석하여 그들에게 적합한 실버타운(노인전용주택) 개발에 있어 대안을 창출하는 초석을 마련하여 실버타운 활성화 방안을 모색하고자 하며, 나아가 실버타운의 육성에 필요한 기초 자료를 제공하는 데 그 목적이 있다.

이러한 목적을 달성하기 위해 서울에 거주하는 직장인 및 공무원, 서울·경기 20~30평대 아파트에 거주하는 주부를 대상으로 실버타운의 선호도를 알아본 결과 다음과 같은 결과를 얻었다.

첫째, 노후생계 대책으로는 연금 및 퇴직금 보험이 49.8%로 가장 높게 나타났다. 다음으로 저축이 34.9%로 나타났다. 자녀의 도움을 받겠다는 사람은 4.9%로 나타나 기존에 자녀들에게 의지하겠다는 인식은 거의 없어지고 스스로 해결하겠다는 답변이 대부분을 차지하고 있다.

둘째, 실버타운의 필요성에 대해 필요하다는 답변이 83.0%로 나타나 실버타운에 대한 인식도가 빠르게 바뀌고 있음을 알 수 있다. 소득별로 보면 소득이 높을 수록 선호하는 경향이 강하였다.

셋째, 실버타운 입주 시 가장 큰 문제점으로는 34%가 경제적 부담으로 나타났다. 노인들만 거주하므로 활력이 없을 것 같다가 24.3%로 나타났다. 현재 운영하고 있는 실버타운은 부유층을 위한 시설이므로 경제적 부담이 가장 큰 요소로 작용한 것으로 보여지며, 이에 중산층 소득에 맞는 실버타운 개발에 힘써야 하겠다.

넷째, 실버타운의 지형적 조건에는 43.8%가 도시근교를 선호하였다. 최근 도시형과 도시근교형의 실버타운이 주를 이루고 있고, 본 설문조사를 통해서

도 도시근교를 가장 선호하는 것으로 분석되어, 실제사례와 실버타운 선호도는 일치하는 것으로 나타났으나, 현재 운영·분양하고 있는 실버타운의 경우 입주금 규모, 분양금액 등 중산층노인이 입주하기에 그 지불 규모가 크므로 다양한 지원책과 적절한 시설도입으로 중산층에 맞는 실버타운을 개발하여야 하겠다.

다섯째, 실버타운의 생활공간규모에는 40.3%가 16~20평형을 선호하고 있으며, 독실보다는 47.7%가 2~3인실을 선호하고 있고, 소득에 따라 소득이 높을 수록 큰 평형을 선호하는 경향이 있다. 현재 부유층위주의 실버타운의 경우 대부분 독실로 이루어져 있어 실버타운 개발비용을 상승시키는 요인으로 판단된다. 따라서 향후 중산층에 맞는 실버타운 개발 시 다양한 공간규모로 평면을 설계하여 비용을 절감시킬 수 있는 방안을 다양하게 모색해야 할 것이다.

여섯째, 실버타운 입주 시 운영방식으로는 52.3%가 회원권형을 가장 선호하였고, 이중 남성에 비해 여성이 더 선호하는 경향이 있었다. 연령별로는 전 연령이 회원권형을 선호하였으나, 51~55세의 경우 임대방식을 더 선호 하였다. 최근 분양하고 있거나 입주한 실버타운의 경우 분양방식과 임대방식이 주를 이루고 있어 회원권형 방식으로의 새로운 전환이 필요하다. 그러나 이는 응답자들의 주관적인 관점에서 답변한 것으로 목돈의 규모 등을 감안할 때 좀더 객관적으로 구체화할 필요성이 있을 것이며, 다양한 지원방식으로 현실화할 방법도 필요할 것이다.

일곱째, 실버타운 입주 시 요구하는 시설(서비스)로서 건강관리서비스가 가장 높게 나타났고, 다음으로 세탁서비스, 가사서비스, 시설로서는 사우나시설, 휘트니스시설이 뒤를 이었다.

여덟째, 실버타운 입주 시 고려하여야 할 사항으로는 병원시설과 간호시설이 가장 높게 나타났다. 다음으로는 남자의 경우는 운영기관의 공신력, 여자의 경우는 입주금의 적절성을 뽑았다.

궁극적으로는 중산층이 원하는 실버타운은 건강관리서비스와 일상생활서비스, 편의시설이 모두 갖추고 있는 복합실버타운이다. 현재 이와 같은 실버타

운의 개발과 운영이 소수 이루어지고 있지만, 타겟이 부유층 극소수로서 현실적으로 중산계층이 입주하기는 곤란하다. 이에 중산층이 요구하고 있는 다양한 시설·서비스 도입과 동시에 적절한 입주금이 책정될 수 있도록 정부의 적극적인 지원과 세제혜택 등이 이루어져야 할 것이다.

제2절. 제언

위에서 살펴본 바와 같이 고령사회에 대비하여 노인주거문화의 정착이 시급한 때이다. 현재까지는 저소득층 대상의 무료양로시설이나, 고소득층 위주의 실버타운 개발에만 초점을 맞추고 있는 실정으로, 앞으로는 소득수준, 건강상태, 학력, 주거지역, 가족관계 등에 따라 다양한 형태의 실버타운 개발이 이루어져야 함은 물론, 특히 소득수준에 따라 고소득층, 중산층, 서민층, 저소득층으로 나누어 타겟에 맞는 입주비용과 시설·서비스를 제공해야 할 것이다. 또한 현재 우리나라는 중산층을 위한 실버타운 개발이 이루어지고 있지 않은 실정이기 때문에 중산층 노인의 욕구에 맞는 노인주거형태가 다양하게 개발되어야 할 것이다.

이에 몇 가지 해결방안을 제시하면,

첫째, 설문분석 결과에서도 보았듯이 대부분의 사람들이 도시근교를 선호하고 있었다. 그러나 도시형과 도시근교의 경우 높은 지가로 인하여 개발업자의 사업초기비용을 상승시켜 현재 운영중인 실버타운과 같이 고가의 입주비용이 책정될 수 밖에 없다. 따라서 지방자치단체, 토지공사, 주택공사 등에서 일정규모 이상의 택지개발 공급 시 일정권역을 노인복지시설 용지로 지정하여 저렴한 가격으로 공급 받을 수 있는 제도적 장치가 필요하다.

둘째, 실버타운 민간공급업자에게 세제혜택 및 용자지원이 필요하다. 현재 실버타운에 적용되는 각종 세금의 경감 혹은 면제가 필요하다. 세제혜택 관련법규에서는 현재의 세금혜택은 지방세법 관련 조례규정에 의해 유료노인복

지시설 설치허가를 받은 자가 유료노인복지시설을 설치하기 위해 취득하는 부동산에 대해서는 취득세와 등록세를 면제하고 있는데 재산세와 종합토지세의 경우는 50%를 경감⁴⁷⁾하고 있다. 따라서 보유세제인 재산세와 종합토지세의 100%면제와 운영관리비에 부과되고 있는 부가가치세 면제, 노인복지주택을 양도할 때 양도소득세의 감면 혹은 면제, 실버타운 운영주체의 사업소득세 감면 등 각종 세금의 감면과 경감이 필요하다.

또한 주택법에서의 국민주택기금 운용을 실버타운 민간 개발업자도 운용할 수 있도록 확대적용이 필요하다. “그리고 자금지원면에서는 시설 설치에 필요한 자금의 일정부분을 특별 장기 저리로 융자해주는 제도의 개발도 필요하다”⁴⁸⁾

셋째, 국민연금 및 역모기지제도(Reverse Mortgage)등의 활성화로 소득이 없는 노인들이 노후에도 자기집에서 생활할 수 있도록 국민연금제도 확충과 역모기지제도 활성화가 필요하다. 실버타운 개발의 경우 도심지나 도시근교를 선호하고 있으나, 공급택지의 부족이 예상되므로 이 제도를 활성화 시켜나가야 한다. 역모기지제도 활성화시 직·간접적으로는 실버타운의 활성화를 꾀할 수 있다.

넷째, 개호보험제도가 도입되어야 한다.

우리나라는 현재 의료혜택을 받을 수 있는 것은 오직 건강보험밖에 없는 실정이다. 일본의 경우는 2000년도부터 개호보험⁴⁹⁾이 시행되었다. 건강보험에만 의지하고 있는 우리나라의 실정은 2000년 현재 우리나라 건강보험 진료비 중 노인진료에 의한 지출규모가 전체 진료비의 17.6%이나 선진국은 40%대에 이르고 있다. 우리나라의 경우도 점차 고령인구 증가로 의료비의 가파른

47) 이주호 「한국형 실버타운의 활성화 방안에 관한 연구」 2003.12 p65

48) 보건복지부, 「보건복지포럼」, 1997

49) 개호보험이란 심신의 장애로 인하여 취사, 쇼핑, 배설, 세탁, 청소 등의 일상생활을 자기 스스로 할 수 없는 노상자(老床者)에 대한 서비스를 말한다. 일본에서는 개호가 필요한 고령자가 보험, 복지, 의료등의 개호서비스를 종합적·효율적으로 받을 수 있게 하는 것을 목적으로 도입된 공적보험제도이다. 의료, 실업, 산재, 연금에 이어 일본에서 5번째로 도입된 사회보장제도로서 40세 이상의 국민이 피보험자로 개호를 필요로 하는 상태가 된 시점으로부터 개호 서비스를 받을 수 있게 된다. 피보험자는 지자체가 지역별로 할당된 보험료를 부담하고 운영주체는 지방자치단체이며, 정부를 이를 보조하게 된다.

상승이 예상되므로 국가 장기적 관점에서도 개호보험의 추진은 불가피하다.

실버타운의 개발은 정부나 종교단체, 사회복지단체 등 공공기관만으로 감당하기는 어려우므로 민간 사업자의 적극적인 참여가 절실하다. 민간 사업자를 적극적으로 참여시키기 위해서는 위에서 언급한 여러 제약요소 해소 및 지원책을 마련하여야 할 것이다.

또한, 시설의 운용 프로그램 또한 주거 및 일상생활에 국한하지 않고 경제적 활동 및 창의적인 여가선용, 사회적 교류 등을 중시하는 쪽으로 개발되어야 하겠다. 미국의 경우 노인촌락은 가족과의 접촉과 지역사회와의 관계 등을 감안하여 노인의 니즈(Needs)를 중시하여 많은 사람들이 찾아오는 명소로 만들었다.

우리나라의 실버타운도 노인들만 거주하는 단절된 생활공간이 아닌 지역사회와 함께 인프라를 공유할 수 있는 지역의 명소로 개발되어야 할 것이다.

참고문헌

〈단행본〉

- 이인수, 「노인복지와 실버산업」, 일진사, 1997.
이인수, 「실버타운의 개발전략」, 21세기사, 2003.
조소영 · 이창석 · 김경호 공저, 「노인시설관리론」, 학문사, 1997.
최혜경 · 정순희 공저, 「노인과 실버산업」, 동인, 2001.
최경수 · 문형표 · 신인석 · 한진희 공저, 「인구구조 고령화의 경제적 영향과 대응과제(I) 한국개발연구원, 2003.」

〈국내문헌〉

- 김기덕, 「한국 실버타운의 개발방안에 관한 연구」, 성균관대학교 석사논문, 1995.
김경신, 「외국의 노인복지제도」, 「노인복지의 이념과 방향」, 한국건강사회교육학회, 1999.
권준오 외, “노인주거 복지시설의 개발방안에 관한 연구” 「건설기술연구」, 1999.
문현상 외 공저, 「실버산업의 현황과 정책과제」, 1996.
문희수, 「우리나라 실버타운 정착방안에 관한 연구」, 광운대학교 정보복지대학원, 2003.
박신영 외, “우리나라 노인주택의 현황과 공급 제도의 개선 방안”, 한국노년학, 1999.
박재간, 「실버타운 활성화의 문제점과 과제」, 주택정보, 1990.
송현옥, “중·장년층의 노인주거시설에 대한 의식 및 발전방안에 대한 연구”, 전남대학교 지역개발대학원 석사논문, 2001.
이은석, “한국의 실버타운 개발활성화를 위한 연구” 건국대학교 대학원 석사학위논문, 1999.
은희상, 「고령화 사회에 대비한 실버산업의 활성화 방안 연구」, 호남대학교 석사논문, 2002.
이정순, 「중산층노인을 위한 실버타운에 관한 연구」, 단국대학교 행정법무대학원, 2003.

- 임구원, 「한국 실버타운의 활성화 방안에 관한 연구」, 사회경영전략 연구소.
- 오영미, “실버타운의 활성화 방안에 관한 연구”, 경희대학교 행정대학원 석사논문, 2003.
- 이주호 「한국형 실버타운의 활성화 방안에 관한 연구」, 상명대 정치경영대학원, 2003.
- 진용관, 「유료 노인 주거시설의 형태 및 운영방법」, 사회복지 제126호.
- 조인순, “노인소비자의 구매특성에 관한 실증적 연구”, 동의대학교 대학원 박사학위논문, 1998.
- 노인문제연구소 「주요선진국의 노인주거정책」, 2001.
- 대한주택공사 주택연구소, 「노인주택 공급제도 개선 및 주공의 참여방안」, 1999.
- 대한건설협회, “실버산업의 현황과 개발방향”, 1995.
- 대한건설협회, 전게서, 2001.
- 보건복지부, “노인복지(주거, 의료)시설 현황”, 2003.
- 보건복지부, 「보건복지포럼」, 1997.
- 보건복지부 “유료노인시설현황” 2001.12.31
- 신한종합연구소, 「21세기 실버산업의 전망」, 1991.
- 삼성경제연구소, 「고령화 사회의 도래에 따른 기회와 위협」, 2002.
- 세계일보 “합천 유료양로시설 해인사 실버타운 부도” 2004/11/08
- 한국노인문제연구소 편, 「외국의 노인복지정책」, 동인, 1996.
- 한국토지공사, “실버타운 개발계획에 관한 연구”, 1995. 9.
- 한국보건사회연구소, 「중산·서민층의 시장소득 변화:시계열분석」 1996~2002
- 한국노인복지시설협회, 2003년도 1/4분기 노인복지시설현황
- 통계청, 「사회통계조사보고서」각 년도, 「2004 고령자통계」, 「장래인구추계」, 2001.12.
- 한국토지개발공사, 전게서, 2001.

〈국외문헌〉

Gefand. Donald E, "Social Service for the Elderly", New York :
The Free Press, 1984.

Robert C. Kyle, Property Management, Dearborn, 2000.

UN, 「World Population Prospects」, 2001

〈기 타〉

서울시니어스타워 <http://www.sst.co.kr>

삼성노블카운티 www.samsungnc.co.kr

유당마을 <http://www.yudang.co.kr/>

라비돌 <http://www.laviedorresort.co.kr/>

명지엘펜하임 <http://www.elfenheim.co.kr/>

아너스밸리 <http://www.honoursvalley.co.kr/>

SK그레이스힐 <http://www.skgracehill.co.kr/index.jsp>

대주건설 <http://www.daeju.com/>

피더하우스 <http://www.pederhaus.com/>

한국사회복지협의회 <http://www.kncsw.or.kr/>

한국노인문제연구소 <http://www.kig.or.kr/>

보건사회연구원 <http://www.kihasa.re.kr/html/jsp/main.jsp>

한국산업연구원 http://khi.re.kr/korean/home_kr.php

한국개발연구원 <http://www.kdi.re.kr/>

주택산업연구원 http://khi.re.kr/korean/home_kr.php

대한노인회 <http://www.koreapeople.co.kr/>

노인복지시설협회 <http://www.elder.or.kr/main.asp>

설 문 지

-실버타운에 대한 중산층의 인식과 선호도에 관한 연구-

실버타운에 관한 의견조사

안녕하십니까?

고령화 시대를 맞이하여 중산층 중·장년층을 대상으로 노후주거시설(실버타운)에 대한 수요조사를 통해 석사학위논문 작성에 필요한 자료를 수집하기 위해 본 설문조사를 실시하고 있습니다.

본 설문서에 기재되는 사항은 통계법 제8조에 의거하여 응답자의 신원과 응답 내용은 비밀로서 보장되며, 본 설문조사로부터 수집된 자료는 오직 논문작성에만 사용됩니다.

저희 논문이 사회의 발전에 기여할 수 있도록 부디 설문 응답에 응해주시기를 바랍니다.

귀하와 귀하의 가정에 행복이 가득하시길 기원합니다. 감사합니다.

2004년 11월

한성대학교 부동산대학원

조 사 자 : 한 조 희

지도교수 : 이 용 만

일 반 사 항

1. 귀하의 성별은 어떻게 되십니까?

- ① 남자 ② 여자

2. 귀하의 연령은 어떻게 되십니까?(만 연령)

- ① 35~40세 ② 41~45세 ③ 46~50세 ④ 51~55세 ⑤ 56세 이상

3. 귀하의 현재 거주지역은 어디십니까?

- ① 서울 강남 ② 서울 강북 ③ 경기도 ④ 경기도를 제외한 지방도시

4. 귀하의 가족형태는 어떻게 되십니까?

- ① 독신자 ② 부부 ③ 부부+자녀 ④ 부부+자녀+부모님 ⑤ 기타

5. 귀하의 월평균 소득수준은 어떻게 되십니까?(부부 소득 합산)

- ① 100만원 미만 ② 100~200만원 미만 ③ 200~300만원 미만
④ 300~400만원 미만 ⑤ 400~500만원 미만
⑥ 500만원~1,000만원 미만 ⑦ 1,000만원 이상

6. 귀하는 노후에 자녀와 동거하실 생각이십니까?

- ① 네 ② 아니요

7. 노후생활에 가장 문제가 될 것이라고 생각되는 것은 무엇입니까?

- ① 건강문제 ② 생활비 문제 ③ 사회적 역할상실
④ 주거(주택)문제 ⑤ 기 타()

8. 귀하는 노후생계 대책을 어떤 것에 의존하시겠습니까? (복수응답 가능)

- ① 근로소득 ② 연금 및 퇴직금, 보험 ③ 자녀의 도움
④ 저축한 돈 혹은 재산소득 ⑤ 기타

실버타운에 관한 질문

실버타운이란

노후에 안정된 생활보장이 가능하도록 물리적인 시설계획과 생활보호서비스를 제공하여 주거, 의료, 휴양의 복합적 커뮤니티의 구현을 목적으로 하는 주거단지를 의미합니다.

즉, 사회생활에서 은퇴한 고령자들이 집단적 또는 단독적으로 거주하는데 필요한 주거시설 및 각종 레저·스포츠, 휴양시설과 노인전용병원, 노인동호회시설 등 각종 서비스 기능을 갖추고 있는 노인전용의 복합시설단지를 말합니다.

9. 실버타운이나 노인전용 거주형태에 대해서 평소에 관심이 있으셨습니까?

전혀없다	별로없다	조금있다	많다	매우많다

10. 귀하는 지금 살고 계신 집이 노후주거에 적합하다고 생각하십니까?

전혀 적합하지 않다	적합하지 않다	어느정도는 적합하다	적합하다	매우 적합하다

11. 노후에 실버타운이 귀하에게 필요하다고 생각하십니까?

전혀 필요하지 않다	필요없다	필요할 것 같다	필요하다	매우 필요하다

12. 실버타운에 입주하실 경우 무엇이 가장 문제가 될 것으로 보십니까?

(복수응답 가능)

- ① 노인들만 거주하므로 활력이 없을 것 같다
- ② 주변사람들의 부정적 인식(자식에게 버려진 것 같은 인식)
- ③ 살던 지역에서 벗어나기 싫다

- ④ 경제적 부담
 ⑤ 사회적으로 격리된 것 같아서
 ⑥ 기타()

13. 만약 실버타운에 입주하신다면 언제 입주하시겠습니까? (복수응답 가능)

- ① 퇴직 후 ② 모든 자녀가 분가한 후 ③ 배우자 사망 시
 ④ 거동이 불편할 때 ⑤ 안할 것이다.

14. 실버타운은 어느 지역에 위치하는 것이 좋다고 생각하십니까?

- ① 도심지 ② 도시근교 ③ 농촌 ④ 휴양지
 ⑤ 아무래도 상관없다. ⑥ 기타()

15. 실버타운에 적당한 주택의 규모는 어느 정도입니까?

10평 이하	11~15평	16~20평	21~30평	31평 이상

16. 귀하께서 실버타운에 입주하실 경우 몇 인용 방에 거주하고 싶으십니까?
 (2인용 이상의 경우 타거주자와 공동거주)

- ① 독실 ② 2~3인용 ③ 4~5인용 ④ 6인용 이상

17. 실버타운에 입주하신다면 어떤 방식으로 입주금을 지불하시기를 원하십니까?

- ① 자가(매입)방식 ② 임대방식(보증금+월세)
 ③ 회원권형 방식(목돈을 내고 월세 없이 거주) ④ 기타 ()

18. 실버타운에 보증금+월세방식으로 입주하신다면 월 임대료는 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까? (보증금은 3천만원으로 가정) -1인기준-

(월 임대료에는 관리비와 각종 서비스 요금(운동시설, 기타 부대시설 이용요금, 가사서비스 요금 등) 포함)

- ① 50만원 미만 ② 51~100만원 미만 ③ 100~150만원 미만

④ 200~300만원 미만 ⑤ 300만원 이상

19. 귀하가 **60대에** 실버타운에 입주하신다면 어떤 시설(서비스)들이 필요하다고 생각하십니까?

항 목	전혀 필요치 않음	별로 필요치 않음	보통	대체로 필요	매우 필요
수영장					
게이트볼					
휘트니스센터					
비디오감상실					
골프연습장					
독서실					
사우나					
가족실					
레스토랑					
미용실					
생활상담실					
재무관리실					
가사서비스 (거실,침구류 청소등)					
건강관리서비스					
세탁서비스					
아침식사서비스					

20. 다음은 실버타운에 관해 귀하께서 중요하다고 생각하시는 부분에 체크를 해주십시오. (60대 입주 가정)

문 항	전혀중요 하지않음	별로중요 치않음	보통	대체로 중요	매우 중요
1. 실버타운 운영기관의 공신력(이미지)					
2. 병원시설과 간호시설					
3. 실버타운에 대한 주변사람들의 평판					
4. 입주금의 적절성					
5. 입주금 지불방식의 다양성					
6. 월관리비의 적절성					
7. 주거의 규모(전용면적, 방 개수)와 세대수					
8. 자녀 주거지와와의 거리					
9. 스포츠 여가활동의 편리성					
10. 편의시설에 대한 편리성 (백화점, 슈퍼마켓 등)					
11. 다양한 입주방식 (임대형, 분양형, 회원권형)					
12. 실버타운의 지형적 입지조건 (도시내, 도시근교, 휴양지)					
13. 보안, 경비, 안전 등의 시설					
14. 인접 지역과의 왕래시 교통의 편리함					

ABSTRACT

A Study on the Outlook of the Middle Class on Silver Town and Their Preference

Han, Jo - hee
Major in Real Estate
Development and Management
Graduate School of Real Estate
Hansung University
Supervised Lee, Young-man

Traditional large family structure has lately been replaced with nuclear one, and advance in modern medicine serves to expand life span. The elderly population is consequently on the rapid rise, and the low birth rate contributes to fueling increase in the elderly population.

In 2000, Korea joined the ranks of aging societies where the rate of elderly people stood at 7 percent. In 2019, that is expected to be one of aged societies where the elderly population accounts for 14 percent. And in 2026, the nation will be converted into super-aged

society. Thus, fast increase in elderly people and low birth rate result in changing social structure, and it's required to prepare retirement communities on a long-term basis to make a preparation for that.

The revision of the elderly welfare act in 1993 has nurtured the development of retirement home in private sector, but most retirement communities developed by private corporations were intended only for the rich, and new retirement homes that are being sold or going to be constructed are actually out of reach of the middle or low class.

The purpose of this study was to discuss the necessity of retirement homes tailored to the needs of would-be middle-class elderly people and how this type of facilities could be widespread in an effort to prepare for aging society.

A survey was conducted to find out what types of retirement communities middle-class adults and elderly people preferred.

The findings of the study were as follows:

First, 83.0 percent of the people investigated felt the need for retirement community, which showed that the way people perceived this type of facility changed.

Second, 34 percent regarded economic burden as the biggest hurdle in their access to retirement home. All the facilities that were already used and being sold called on users to spend a huge amount of money, and this was why they faced economic pressure the most.

Third, as for geographic condition, 43.8 percent had a higher liking for the suburbs, and the women were more fond of downtown area or the suburbs than the men.

Fourth, concerning living space, 40.3 percent was fond of a space of 16 to 20 pyong, and 47.7 percent preferred a room for two or three to a single room.

Fifth, regarding retirement community management, 52.3 percent had the most liking for membership, and the women tended to prefer it more than the men.

Sixth, as to major equipment and service, health-care service was most widely called for.

Seventh, they would take hospital and nursing facilities into the account the most if they had to select retirement home, and this fact implied that most people had a great concern for health, and they were in want of integrated retirement home equipped with all sorts of amenities and equipment necessary for health care and daily routine life.

Based on the above-mentioned findings, there are some suggestions about the development of retirement community tailored to the needs of the middle class:

First, local governments, Korea Land Corporation and Korea Housing Corporation should designate some building sites as land for elderly

welfare facilities so that elderly people could take advantage of them at a lower cost.

Second, private suppliers should be given tax benefits and gain easier access to loan services.

Third, elderly people should be allowed to benefit from national pension and reverse mortgage more.

Fourth, long-term care insurance should be introduced.