



# 실버타운 조성을 위한 기초조사

장창수

## 연구진

연구책임

- 장 창 수 / 도시경연연구실 책임연구위원

## 머 리 말

현재 우리나라는 세계에서 유례를 찾아볼 수 없을 정도로 빠르게 인구고령화가 진전되고 있습니다. 오랜 기간에 걸쳐 인구고령화에 대처해 온 선진국과는 달리 우리나라의 경우 다가올 고령사회에 대한 준비가 그만큼 시급한 실정입니다.

또한 이러한 급속한 고령화와 더불어 도시화, 산업화, 핵가족화로 인한 노인 단독가구 증가와 가족의 노인부양 기능 약화로 기존의 복지서비스 중심적인 정책에서 재가복지를 지향하는 등 주거복지에 대한 중요성이 강조되고 있습니다.

아직까지 우리에게는 노인주거시설인 실버타운이 생소하지만, 독립적인 생활을 전제로 하는 서구사회에서는 이미 오래 전부터 노인주거에 대한 관심으로 실버타운이 발달하였고, 실버타운의 입소가 자연스럽게 받아들여지고 있습니다. 우리나라도 노인 단독가구의 급증, 노인의 경제력 향상, 다양한 노인의 주거욕구를 감안해 볼 때 노인을 위한 다양한 주거정책의 필요성이 제기되고 있습니다.

이에 본 연구보고서는 대전지역의 예비노년층인 중·장년층과 현재 노년층을 대상으로 실버타운에 대한 선호도를 분석하여 대전시가 노인주거복지정책을 수립하는데 필요한 기초자료를 제공하고자 합니다.

본 연구가 복지행정 실무자들에게 노인주거정책 방향을 설정하는데 도움이 되기를 바라며, 본 연구 수행과정에서 설문조사에 참여해 주신 모든 분들께 진심으로 감사를 드립니다.

2011. 11.

대전발전연구원장 이 창 기

- 목 차 -

- 표 목 차 -

<연구결과 요약> ..... 1

**제1장 서론** ..... 3

  제1절 연구 배경 ..... 3

  제2절 연구 목적 ..... 4

  제3절 연구 방법 및 구성 ..... 4

**제2장 실버타운의 개념과 유형** ..... 9

  제1절 실버타운의 개념 ..... 9

  제2절 실버타운의 유형 ..... 10

  제3절 선행연구 검토 ..... 17

**제3장 실버타운 현황과 운영사례** ..... 21

  제1절 노인복지시설의 종류 ..... 21

  제2절 실버타운 현황 및 운영사례 ..... 26

  제3절 시사점 ..... 47

**제4장 연구설계** ..... 51

  제1절 조사대상자 표집 ..... 51

  제2절 조사방법 및 자료분석 ..... 51

  제3절 조사내용 ..... 52

**제5장 조사결과 분석** ..... 57

  제1절 일반적인 특성 ..... 57

  제2절 노후의 생활태도 ..... 62

  제3절 실버타운에 대한 인식과 선호도 ..... 68

**제6장 결론 및 정책제언** ..... 97

  제1절 연구결과 요약 ..... 97

  제2절 정책제언 ..... 104

**참고문헌** ..... 112

**부  록** ..... 115

<표 3-1> 노인복지시설의 종류 ..... 21

<표 3-2> 연도별 노인복지시설 현황 ..... 23

<표 3-3> 노인주거복지시설 시도별 현황 ..... 24

<표 3-4> 대전광역시 구 별 노인주거복지시설 현황 ..... 25

<표 3-5> 대전광역시 양로시설 현황 ..... 26

<표 3-6> 노인복지주택 현황 ..... 27

<표 3-7> 서울시니어스 강서타워의 입주금 및 월 생활비 ..... 30

<표 3-8> 노블레스타워의 분양면적 및 분양가격 ..... 31

<표 3-9> 노블레스타워의 입주 생활비 ..... 32

<표 3-10> 하이원빌리지의 입주보증금 ..... 34

<표 3-11> 하이원빌리지의 월 생활비 ..... 34

<표 3-12> 흰돌실버타운 입주보증금 및 입소비용 ..... 37

<표 3-13> 인천 보미골드리즌빌 분양가 ..... 39

<표 3-14> 경기도 명지엘펜하임 분양가 ..... 40

<표 3-15> 경기도 수동시니어타운 입주금액 ..... 41

<표 3-16> 경기도 서울시니어스분당타워 노인복지주택 입주금 및 생활비 ..... 43

<표 3-17> 김제시 노인전용아파트 입주보증금 ..... 45

<표 3-18> 월명 성모의 집 보증금 및 생활비 ..... 46

<표 4-1> 조사영역 및 항목 ..... 52

<표 5-1> 노년층 및 예비 노년층 성별 비율 ..... 57

<표 5-2> 노년층 및 예비 노년층 연령별 비율 ..... 57

<표 5-3> 노년층 및 예비 노년층 학력 비율 ..... 58

<표 5-4> 노년층 및 예비 노년층 직업 비율 ..... 59

<표 5-5> 주관적 생활수준 ..... 60

<표 5-6> 주택의 유형 ..... 61

<표 5-7> 노년기의 문제점 ..... 62

- 그림 목 차 -

<표 5-8> 노후 경제적인 안정을 위한 노후준비 ..... 63  
 <표 5-9> 노후에 선호하는 생활형태 ..... 64  
 <표 5-10> 노후의 선호하는 취미활동 ..... 66  
 <표 5-11> 노후의 수입 ..... 67  
 <표 5-12> 실버타운 개발의 필요성 ..... 68  
 <표 5-13> 실버타운 입주의사 ..... 69  
 <표 5-14> 예비노년층의 성별 실버타운 입주의사 ..... 70  
 <표 5-15> 노년층의 성별 실버타운 입주의사 ..... 71  
 <표 5-16> 예비노년층의 주관적 생활수준별 실버타운 입주의사 ..... 72  
 <표 5-17> 노년층의 주관적 생활수준별 실버타운 입주의사 ..... 73  
 <표 5-18> 예비 노년층의 건강상태별 실버타운 입주의사 ..... 74  
 <표 5-19> 노년층의 건강상태별 실버타운 입주의사 ..... 75  
 <표 5-20> 실버타운에 입주하고 싶은 이유 ..... 76  
 <표 5-21> 실버타운 입주를 원하지 않는 이유 ..... 77  
 <표 5-22> 실버타운의 세대 구성형태 선호도 ..... 79  
 <표 5-23> 실버타운의 부대시설 및 주변여건 선호도 ..... 80  
 <표 5-24> 실버타운 단지의 규모 선호도 ..... 82  
 <표 5-25> 실버타운 가구당 면적 선호도 ..... 83  
 <표 5-26> 실버타운 내 선호하는 운동시설 ..... 84  
 <표 5-27> 실버타운 옥외 공간에 선호하는 시설 ..... 85  
 <표 5-28> 실버타운 입주방식 선호도 ..... 86  
 <표 5-29> 실버타운 입주보증금 · 분약금액 선호도 ..... 87  
 <표 5-30> 실버타운의 이용료 선호도 ..... 88  
 <표 5-31> 실버타운 입주시 가장 고려하는 사항 ..... 89  
 <표 5-32> 실버타운 설치·운영주체 선호도 ..... 90  
 <표 5-33> 실버타운 입지조건 선호도 ..... 91  
 <표 5-34> 실버타운에서 제공하는 서비스 선호도 ..... 92

<그림 3-1> 서울시너스 강서타워의 주요시설 ..... 30  
 <그림 3-2> 노블레스타워의 주요시설 ..... 33  
 <그림 3-3> 하이원빌리지의 주요시설 ..... 35  
 <그림 3-4> 골든펠리스의 주요시설 ..... 36  
 <그림 3-5> 부산 흰돌실버타운의 주요시설 ..... 38  
 <그림 3-6> 인천 보미골드리즌빌 ..... 39  
 <그림 3-7> 경기도 명지엘펜화임의 주요시설 ..... 40  
 <그림 3-8> 경기도 수동시니어타운의 주요시설 ..... 42  
 <그림 3-9> 경기도 서울시니어스분당타워 노인복지주택 주요시설 ..... 44  
 <그림 3-10> 경북 월명 성모의 집 주요시설 ..... 47  
 <그림 5-1> 연령별 분포도 ..... 58  
 <그림 5-2> 예비노년층 학력 분포도 ..... 59  
 <그림 5-3> 노년층 학력 분포도 ..... 59  
 <그림 5-4> 직업 분포도 ..... 60  
 <그림 5-5> 예비노년층의 생활수준 ..... 61  
 <그림 5-6> 노년층의 생활수준 ..... 61  
 <그림 5-7> 예비노년층의 주택 유형 ..... 62  
 <그림 5-8> 노년층의 주택 유형 ..... 62  
 <그림 5-9> 예비노년층 노년기 문제점 ..... 63  
 <그림 5-10> 노년층 노년기 문제점 ..... 63  
 <그림 5-11> 예비노년층 노후 준비 ..... 64  
 <그림 5-12> 노년층 노후 준비 ..... 64  
 <그림 5-13> 예비노년층의 선호 생활형태 ..... 65  
 <그림 5-14> 노년층의 선호 생활형태 ..... 65  
 <그림 5-15> 예비노년층 선호 취미생활 ..... 66  
 <그림 5-16> 노년층 선호 취미생활 ..... 66

<그림 5-17> 예비노년층 노후 수입 .....	67
<그림 5-18> 노년층 노후 수입 .....	67
<그림 5-19> 예비노년층의 개발 필요성 .....	68
<그림 5-20> 노년층의 개발 필요성 .....	68
<그림 5-21> 예비노년층 입주의사 .....	70
<그림 5-22> 노년층 입주의사 .....	70
<그림 5-23> 예비노년층 남자의 입주의향 .....	71
<그림 5-24> 예비노년층 여자의입주의향 .....	71
<그림 5-25> 노년층 남자 입주의사 .....	72
<그림 5-26> 노년층 여자 입주의사 .....	72
<그림 5-27> 예비노년층 입주이유 .....	77
<그림 5-28> 노년층 입주이유 .....	77
<그림 5-29> 예비노년층 입주를 원치 않는 이유 .....	78
<그림 5-30> 노년층 입주를 원치 않는 이유 .....	78
<그림 5-31> 예비노년층의 세대구성 선호도 .....	79
<그림 5-32> 노년층의 세대구성 선호도 .....	79
<그림 5-33> 예비노년층 부대시설 및 주변여건 선호도 .....	81
<그림 5-34> 노년층 부대시설 및 주변여건 선호도 .....	81
<그림 5-35> 예비노년층 규모 선호도 .....	82
<그림 5-36> 노년층 규모 선호도 .....	82
<그림 5-37> 예비노년층 가구당 면적 선호도 .....	83
<그림 5-38> 노년층 가구당 면적 선호도 .....	83
<그림 5-39> 예비노년층이 선호하는 운동시설 .....	84
<그림 5-40> 노년층이 선호하는 운동시설 .....	84
<그림 5-41> 예비노년층 옥외공간 선호도 .....	85
<그림 5-42> 노년층 옥외공간 선호도 .....	85
<그림 5-43> 예비노년층의 입주방식 선호도 .....	86
<그림 5-44> 노년층의 입주방식 선호도 .....	86

<그림 5-45> 예비노년층 입주 보증금·분양금 선호도 .....	87
<그림 5-46> 노년층 입주 보증금·분양금 선호도 .....	87
<그림 5-47> 예비노년층 이용료 선호도 .....	88
<그림 5-48> 노년층 이용료 선호도 .....	88
<그림 5-49> 예비노년층 입주시 고려사항 .....	89
<그림 5-50> 노년층 입주시 고려사항 .....	89
<그림 5-51> 예비노년층 설치·운영주체 선호도 .....	90
<그림 5-52> 노년층 설치·운영주체 선호도 .....	90
<그림 5-53> 예비노년층 입지조건 선호도 .....	91
<그림 5-54> 노년층 입지조건 선호도 .....	91
<그림 5-55> 예비노년층 제공 서비스 선호도 .....	93
<그림 5-56> 노년층 제공 서비스 선호도 .....	93
<그림 6-1> 대전시 실버타운 입지 선정지역 검토 .....	111



## 연구결과 요약

## <연구결과 요약>

### 1. 연구배경 및 목적

- 우리나라는 2010년 노인인구 비율이 11.0%이며, 2018년에 14.3%, 2026년 20.8%에 이를 것으로 전망하고 있음.
- 전통적인 가부장적 대가족 제도 하에서는 노인들이 가족의 보살핌으로 편안한 노후생활을 보낼 수 있었으나 산업화, 도시화, 핵가족화로 노인 단독가구 증가 가족의 부양역할 약화로 노인들이 자식과 독립하여 자신만의 노후생활을 안락하게 보낼 수 있는 실버타운을 선호하는 경향이 증가함.
- 본 연구는 향후 예상되는 실버타운의 수요에 능동적으로 대응하기 위하여 대전지역의 예비노년층인 중·장년층과 노년층을 대상으로 실버타운 선호도를 조사하여 수요자 중심의 실버타운을 건립하는데 필요한 기초자료를 제공하는 것을 목적으로 하고 있음

### 2. 실버타운 운영사례 및 시사점

- 본 연구에서 실버타운으로 정의한 노인복지주택은 전국적으로 22개소가 설치·운영되고 있는 것으로 나타남.
- 실버타운의 지역별 현황을 살펴보면, 서울시에 10개소, 경기도에 6개소, 인천시에 1개소 등 17개소로 수도권에 77.3%가 집중되어 있음.
- 대도시의 실버타운 중에서 보증금과 이용료가 저렴한 일부 실버타운을 제외하고는 대부분 정원을 채우지 못해서 어려움을 겪고 있는 것으로 나타남.
- 현재 서울을 포함하여 수도권에 위치하고 있는 실버타운의 경우 일반 노인들이 입주하기에는 입주비용 부담이 너무 높은 편임. 따라서 다수의 중산층 노인들이 입주할 수 있는 실버타운이 설립될 수 있는 방안모색이 필요함.

### 3. 실버타운에 관한 시민수요조사 분석

#### 1) 실버타운 개발의 필요성

- 조사대상자의 실버타운 개발의 필요성을 예비노년층은 ‘어느 정도 필요하다’ 48.0%, ‘매우 필요하다’ 34.1%이며, 노년층은 실버타운 개발이 ‘매우 필요하다’가 40.3%, ‘어느 정도 필요하다’ 39.2%로 필요하다는 의견이 82.5%임.

#### 2) 실버타운 입주의사

- 실버타운 입주의사는 예비노년층은 ‘조건이나 시설소려 후 결정’이 36.1%, ‘경제적 능력이 있으면 입주’가 34.1%로 나타났고, 노년층은 ‘경제적 능력이 있으면 입주’가 38.5%, ‘조건이나 시설고려 후 결정’이 27.7%임.

#### 3) 실버타운에 입주하고 싶은 이유

- 실버타운에 입주하고 싶은 이유에서 예비노년층은 ‘편리한 노후생활을 위하여’가 29.6%, ‘일상의 보살핌과 의료서비스를 받기 위해서’가 20.4%, ‘자식들에게 부담을 주기 싫어서’ 19.9%, ‘쾌적한 환경 속에서 생활하기 위해서’가 18.5%, ‘같은 연배의 동료들과 즐기고 싶어’가 11.6%이며, 노년층은 편리한 노후생활을 위하여’가 30.7%, ‘자식들에게 부담을 주기 싫어서’ 21.1%, ‘일상의 보살핌과 의료서비스를 받기 위해서’ 18.2%, ‘쾌적한 환경 속에서 생활하기 위해서’가 17.1%, ‘같은 연배의 동료들과 즐기고 싶어’ 12.9%의 순서로 나타남.

#### 4) 실버타운 입주를 원하지 않는 사유

- 실버타운 입주를 원하지 않는 이유가 예비노년층은 ‘노인들만 사는 것을 원치 않아서’가 50.0%, ‘현장 살고 있는 집에 만족해서’가 35.7%, ‘사회인식이 좋지 않아서’가 7.1%, ‘자녀와 떨어지기 싫어서’와 ‘자녀들이 반대하기 때문에’가 각각 3.6%, 노년층은 ‘현재 살고 있는 집에 만족해서’가 73.7%, ‘자녀들이 반대하기 때문에’ 10.5%, ‘노인들만 사는 것을 원치 않아서’ 7.9%, ‘자녀와 떨어지기 싫어서’ 5.3%, ‘사회인식이 좋지 않아서’ 2.6%로 나타남.

5) 실버타운의 세대 구성형태 선호도

- 실버타운 세대 구성형태에 대한 선호도에 예비노년층은 '노인세대와 일반세대가 건물은 따로 살되, 같은 단지에 함께 배치'가 52.3%, '한 건물 안에 노인세대와 일반 세대를 혼합하여 배치'가 26.6%, '단지 전체를 모두 노인세대로 구성'이 21.1%이며, 노년층은 '노인세대와 일반세대가 건물은 따로 살되, 같은 단지에 함께 배치'가 42.1%, '한 건물 안에 노인세대와 일반 세대를 혼합하여 배치'가 32.7%, '단지 전체를 모두 노인세대로 구성'이 25.2%로 나타났음.

6) 실버타운의 부대시설 및 주변 여건 조성 선호도

- 실버타운의 부대시설 및 주변 여건 조성에 예비노년층은 '병원 등 보건·의료시설'이 24.1%, '공원 등 자연녹지시설'이 14.2%, '사우나, 찜질방 등 휴양시설'이 12.8%, '도서관, 영화관, 음악감상실 등 문화·관람시설'이 9.3%, '슈퍼마켓 등 구매시설'이 9.2% 등이며, 노년층은 '병원 등 보건·의료시설'이 24.8%, '사우나, 찜질방 등 휴양시설'이 13.7%, '공원 등 자연녹지시설'이 11.8%, '슈퍼마켓 등 구매시설'이 8.7%, '노인정 등 모임공간'이 8.3% 등으로 나타났음.

7) 실버타운 단지의 규모 선호도

- 실버타운의 단지 규모에 대한 선호도가 예비노년층은 '51-100가구'가 37.6%, '101-200가구'가 23.1%, '300가구 이상'이 16.8%, '50가구 이하'가 13.3%, '201-300가구'가 9.2%이며, 노년층은 '51-100가구'가 28.4%, '101-200가구'가 26.6%, '50가구 이하'가 20.1%, '300가구 이상'이 19.1%, '201-300가구'가 5.8%로 나타났음.

8) 실버타운의 가구당 면적 선호도

- 선호하는 실버타운 가구당 면적이 예비노년층은 '66㎡(20평),이 40.8%, '49㎡(15평),이 29.2%, '83㎡(25평),이 19.7%, '39㎡(12평), 99㎡(30평),이 5.2%이며, 노년층은 '49㎡(15평),이 29.9%, '66㎡(20평),이 28.4%, '83㎡(25평),이 23.7%, '39㎡(12평),이 13.7%, '99㎡(30평),이 4.3%로 나타났음.

9) 실버타운 단지 내 선호하는 운동시설

- 조사대상자의 실버타운 단지 내 선호하는 운동시설을 살펴보면 예비노년층은 '수영장'이 27.8%, '다목적 운동장'이 24.3%, '게이트볼장'이 16.7%, '탁구장과 당구장'이 10.7%, '배드민턴장'이 9.2%, '골프연습장'이 9.0% 등이며, 노년층은 '수영장'이 25.5%, '다목적 운동장'이 23.5%, '탁구장과 당구장'이 20.5%, '게이트볼장'이 14.0%, '배드민턴장'이 9.9% 등임.

10) 실버타운 옥외서비스 공간 선호도

- 실버타운 옥외서비스 공간에 선호하는 시설은 예비노년층은 '텃밭(주말농장)'이 31.1%, '오솔길'이 26.3%, '정원'이 24.4%, '온실(원예)'가 8.9%, '야외파티장'이 5.6%, '동물사육장'이 3.7%이며, 노년층은 '텃밭(주말농장),이 29.2%, '정원,이 25.7%, '오솔길,이 24.9%, '온실(원예),가 12.1%, '야외파티장,이 4.5%, '동물사육장,이 3.6%로 나타남.

11) 실버타운 입주방식 선호도

- 실버타운 입주방식에 예비노년층은 '임대형(입주시 보증금과 매월 월세 지급),이 54.0%, '분양형(소유권 획득)'이 29.2%, '회원권형(건설초기 일정액 투자비를 내고 종신이용권 취득)'이 16.8%로 나타났고, 노년층은 '임대형'이 41.4%, '분양형'이 39.6%, '회원권형'이 19.1%로 나타남.

12) 실버타운 입주보증금·분양금 선호도

- 실버타운 입주 보증금과 분양금액 규모에 대한 선호도는 예비노년층은 '3,000만원 이내'가 54.0%, '5,000만원'이 37.6%, '8,000만원'이 6.6%, '1억원 이상'이 1.7%로 나타났고, 노년층은 '5,000만원'이 41.4%, '3,000만원 이내'가 39.6%, '8,000만원'이 19.1%,로 나타났음.

13) 실버타운의 이용료 선호도

- 실버타운 이용료 규모에 대한 선호도는 예비노년층이 '월 30만원 이내' 56.1%, '월 50만원 이내'가 35.3%, '월 70만원'이 7.5%, '월 100만원 이상'이 1.2%로 나타났고, 노년층은 '월 30만원 이내'가 61.2%, '월 50만원 이내'가 32.0%, '월 70만원'이 4.3%, '월 100만원 이상'이 2.5%로 나타났음.

#### 14) 실버타운 입주시 가장 고려하는 사항

- 실버타운 입주시 가장 고려하는 사항을 묻는 질문에 예비노년층은 '경제적 비용'이 35.4%, '환경의 쾌적성'이 22.6%, '시설구조 및 서비스'가 17.2%, '위치 및 교통편의'가 15.2%, '자녀와의 거리'가 5.7%, '운영주체'가 3.9%로 나타났고, 노년층은 '경제적 비용'이 32.0%, '위치 및 교통편의'가 19.7%, '자녀와의 거리'가 19.4%, '시설구조 및 서비스'가 18.7%, '환경의 쾌적성'이 9.7% 등으로 나타남.

#### 15) 실버타운 설치·운영주체 선호도

- 조사대상자의 실버타운 설치·운영주체에 대한 선호도는 예비노년층이 '공공기관'이 57.5%, '사회복지법인' 29.2%, '의료법인' 5.2%, '민간기업'이 4.6%, '종교단체' 3.2%로 나타났고, 노년층은 '종교단체'가 39.6%, '사회복지법인'이 16.9%, '민간기업'이 14.4%, '의료법인'이 11.2%, '기타' 7.6% 등으로 나타났음. 예비노년층은 공공기관을, 노년층은 종교단체를 가장 선호하는 것으로 나타났음. 본 조사의 노년층 표본이 주로 종교단체에서 위탁 운영하는 노인복지관 이용 노인이며, 노년층일수록 종교에 의존도가 더욱 높기 때문인 것으로 추정됨.

#### 16) 실버타운 입지조건

- 실버타운 입지조건 선호도를 살펴보면 예비노년층은 '대전시의 도시근교'가 42.5%, '대전시의 농촌 및 전원주택지역'이 23.4%, '대전시의 휴양지'가 20.2%, '대전시의 도심지역'이 10.7%, '대전지역으로 위치 관계없음'이 3.2%이며, 노년층은 '대전시의 도심지역'이 55.8%, '대전시의 농촌 및 전원주택지역'이 32.7%, '대전지역으로 위치 관계없음'이 5.4%, '대전시의 휴양지'가 4.3%, '대전시의 도시근교'가 1.8%로 나타났음. 예비노년층은 노년층에 비해 도시근교형을 높게 선호하고, 노년층은 도심형을 높게 선호하고 있음.

#### 17) 실버타운에서 제공하는 서비스 선호도

- 실버타운에서 제공하는 서비스 종류에 대한 선호도는 예비노년층이 '의료서비스'가 46.0%, '식사서비스'가 25.8%, '여가문화서비스'가 14.1%, '가

사지원서비스'가 7.8%, '생활편의 서비스'가 6.6%순이며, 노년층은 '의료서비스'가 47.4%, '식사서비스'가 28.0%, '여가문화서비스'가 12.4%, '생활편의 서비스'가 6.2%, '가사지원서비스'가 6.0%로 나타남.

## 4. 정책제언

### ① 세대혼합형 실버타운 개발

- 실버타운이 노인들만 모여 생활하는 주거단지로 구성하는 것은 사회통합 차원에서 바람직하지 않음. 본 연구의 조사결과 실버타운의 세대구성은 예비노년층의 52.3%와 노년층의 42.1%가 '노인세대와 일반세대가 건물은 따로 살되, 같은 단지에 배치하는 것'을 가장 선호하고 있음.
- 그 다음은 예비노년층의 26.6%와 노년층의 32.7%가 '한 건물 안에 노인세대와 일반세대를 혼합하여 배치'하는 것을 선호하며, '단지 전체를 모두 노인세대로 구성'해야 한다는 응답은 예비노년층의 21.1%, 노년층의 25.2%에 불과함.
- 노인주택을 일반아파트 단지에 일정부분 혼합 배치하는 방안을 모색하는 것이 필요함. 재건축이나 재개발사업에 노인주택을 단지 내에 별개의 동으로 하거나 저층부를 활용하여 혼합 배치하는 것도 바람직함.

### ② 중소형 규모의 임대형 실버타운 건립 확대

- 대전지역에는 중산층 노인을 위한 중소형 규모의 임대형 실버타운 건립이 필요함. 조사결과 예비노년층(37.6%)과 노년층(28.4%)이 가장 선호하는 실버타운 단지의 규모는 51가구-100가구이며, 가장 선호하는 가구당 면적은 예비노년층의 40.8%가 66㎡(구 20평)을, 노년층의 29.9%가 49㎡(구 15평)를 희망하고 있음.
- 실버타운 입주방식은 예비노년층(50.4%)과 노년층(41.4%)이 모두 임대형(입주시 보증금과 월세) 실버타운을 가장 선호하고 있음. 월 이용료는 예비노년층의 56.1%와 노년층의 61.2%가 월 30만원을 가장 선호하였고, 그 다음으로 예비노년층의 35.3%와 노년층의 32.0%가 월 50만원을 꼽았음.

- 따라서 김제 노인복지주택과 부산 흰돌실버타운과 같은 실버타운을 모델로 삼아 중산층 노인을 위한 중소형 규모의 임대형 실버타운 건립을 확대할 필요가 있음.

### ③ 선호하는 주거환경 조성 및 접근성 제고

- 실버타운 건립을 계획할 때 노인들이 선호하는 주거환경을 조성하거나 이와 같은 시설에 대한 접근성을 제고시키는 것을 우선적으로 고려되어야 함. 앞의 조사결과에서 실버타운 부대시설 및 주변여건 조성에서 병원 및 보건의료시설을 가장 중요시하고 있음.
- 운동시설로 수영장, 다목적 운동장, 게이트볼장, 탁구장 및 당구장 등을 그리고 옥외서비스 공간으로 주말농장, 오솔길, 정원 등이 설치되는 것을 가장 선호하고 있음.
- 실버타운에서 제공하는 서비스는 의료서비스(진료, 물리치료, 응급조치, 건강관리 등)를 가장 선호하고 있음.
- 따라서 실버타운 건립 시 노인들이 선호하는 부대시설과 주변여건을 조성하거나 이와 같은 시설에 대한 접근성을 높이는 방안을 충분히 모색하여 입지 선정에 해야 함.

### ④ 노후 소일거리 및 일자리 제공

- 실버타운 옥외공간에 가장 선호하는 시설로서 주말농장 설치·운영을 가장 선호하고 있음. 실제로 김제시 '부영노인복지주택'의 경우에도 인근에 있는 주말농장에 대한 호응이 매우 높은 것으로 나타났음. 실버타운 입주 노인들에게 노후의 소일거리 및 일자리를 제공하는 것이 여가욕구 충족과 생활안정을 위해 필요할 것으로 예상됨.
- 도심형에는 설치가 어렵겠지만, 도시근교형과 전원주택형 실버타운에는 정서적 안정과 소일거리를 위한 주말농장 설치가 꼭 필요할 것으로 판단됨.

- 노후 일거리 제공을 위하여 노인일자리전담기관인 시니어클럽과 연계하여 노인의 사회적 경험과 지식을 활용할 수 있는 다양한 일감을 제공할 필요가 있음. 틈새직종으로 두부, 된장, 고추장, 떡 등 청정 전통식품을 생산하여 판매하는 노인일자리사업단을 실버타운 주변에 설치 운영하면 입주 노인들로부터 호응도가 높을 것임.

### ⑤ 민간의 실버타운 건립 적극 유도

- 향후 노인의 소득수준 향상, 주택욕구의 다양화, 건강보호의 어려움 등으로 중산층 이상의 노인을 대상으로 하는 주거복지시설의 욕구가 지속적으로 증대할 것으로 예상됨. 한정된 정부예산으로 중산층 이상 노인들의 주거시설에 대한 욕구를 충족시키기 어렵기 때문에 민간의 참여를 적극 유도해야 함.
- 선호하는 실버타운 설치·운영주체로 예비노년층은 공공기관을 가장 선호하고 있지만, 노년층은 종교단체를 가장 선호하고 있는 것으로 나타남. 중·장기적으로 공공기관에 의한 실버타운 건립이 필요하며, 단기적으로는 실버타운 건립을 활성화하기 위해서 종교단체 등 민간부문의 적극적인 참여를 유도할 필요가 있음.
- 그러나 시설 설립에 따른 복잡한 허가절차와 건설용지 확보에 따른 어려움이 민간의 실버타운 참여에 장애요소가 되고 있음. 따라서 대전시에 실버타운 관련 업무를 처리하는 전담팀을 구성할 필요가 있으며, 이곳에서 실버타운 설치 허가에서부터 운영 및 관리에 대한 전반적인 행정지원이 이루어져야 함.

### ⑥ 실버타운 입지 선정지역 검토

대전광역시 지역의 특성을 고려하여 향후 실버타운 입지로 적당한 지역을 아래와 같이 4개 지역을 선정하여 검토하여 보았음.

1) 도심형 : 탄방동 지역

- 서구 탄방동 주공아파트를 재건축할 경우 단지 내에 50-100가구 규모의 중소형 도심형노인주택 1개동을 건립하거나, 일부 동에 한하여 일반인이 입주를 선호하지 않는 1-3층의 저층을 도심형 노인주택으로 건립하는 것을 검토할 수 있음.
- 대전 서구 탄방동 지역의 도심형 실버타운 건립을 추진하면 기존의 공공기관, 대형 매점과 백화점, 노인복지관, 의료시설 등 생활편의시설의 접근성이 용이하며 대중교통 이용이 편리한 장점이 있는 반면에, 높은 지가로 인하여 신규부지 확보에 어려움이 예상되고, 건물의 고층화로 일조권 등 자연환경은 상대적으로 열악하며 입주보증금과 월 생활비가 고액으로 입주 노인들의 부담이 높은 단점이 있음.

2) 도심형 : 가양동 지역

- 동구 가양동 1, 3, 4구역 주택재건축 정비사업지구에 중소형 규모의 도심형 노인주택을 건립하는 것을 검토할 수 있음.
- 대전 동구 가양동 지역에 소규모 도심형 실버타운을 건립하면 노인 인구 비율이 높고 주거환경이 열악한 단독주택 거주 노인의 수요가 있을 것으로 예상됨.
- 원도심 지역으로 병원 등 보건·의료시설과 대형 매점 등 상업시설 등 생활 편의시설과 교통 여건은 보통 수준 이지만, 인근에 노인종합복지관과 우암사적공원 등이 있어 주변 환경은 양호한 편임.

3) 도시근교형 : 안영동 지역

- 안영동 지역의 자연녹지지역을 활용하여 중소형 규모의 도심형에 가까운 도시근교형 실버타운 건립을 검토할 수 있음.

- 도시근교형으로 병원 등 보건의료시설의 접근성은 다소 미흡하지만, 농업 대전농산물유통센터 등 대형 매장과 노인휴양시설로서 다양한 노인복지프로그램을 제공하는 효문화마을과 접근성이 매우 양호한 장점을 갖고 있음.

4) 전원주택형 : 기성동 지역

- 기성동 지역은 자연녹지지역 및 도시계획지구 외지역을 활용하여 도시근교형과 유사한 전원주택형 실버타운 건립을 검토할 수 있음.
- 전원주택형으로 병원 등 보건의료시설, 상업시설 등과 접근성이 낮아 고립감을 느낄 수 있는 단점이지만, 지가가 낮아서 신규부지 확보가 양호하고, 기성복지관 등 인근에 분포되어 있는 사회복지시설에서 다양한 노인돌봄서비스를 받을 수 있으며 자연친화적인 주거환경 조성과 입주보증금 및 월 생활비가 비교적 저렴하다는 장점이 있음.

## 제 1 장

---

### 서론

.....  
제1절 연구 배경

제2절 연구 목적

제3절 연구 방법 및 구성  
.....

## 제1장 서론

### 제1절 연구 배경

- 우리나라는 전체 인구 중에서 65세 이상 노인인구가 차지하는 비율이 2000년에 7.2%로 이미 고령화사회에 진입하였고, 2010년 11.0%로 지속적으로 증가하고 있음. 또한 저출산이 지속될 경우 2018년에 14.3%로 고령사회에 진입할 것이며, 2026년 20.8%로 초고령사회를 넘어 2030년에 24.3%에 이를 것으로 전망하고 있음(통계청, 2011).
- 전통적으로 우리나라는 유교사상이 강조되었던 가부장적 대가족 제도 하에서 노인들이 가족의 보살핌으로 편안한 노후생활을 보낼 수 있었음. 그러나 산업화, 도시화, 핵가족화로 대표되는 사회경제적 변화과정에서 자녀와 동거하지 않는 노인 단독가구가 증가하고, 가족의 노인부양기능 약화로 노인부양문제가 심각한 사회문제로 부각되고 있음.
- 보건복지부(2011) 자료에 의하면, 우리나라 65세 이상 노인 중에서 노인 부부가구가 47.1%, 노인 독부가구가 19.7%로 전체적으로 66.8%가 노인 단독가구인 것으로 나타났음.
- 이처럼 노인 단독가구 증가는 자식과 독립하여 자신만의 노후생활을 안락하게 보낼 수 있는 주거시설을 선호하는 경향이 점차 증가하고 있어, 노인들의 가치관이 과거의 의존적에서 독립적인 노후생활로 바뀌고 있음(김충기, 2008).
- 앞으로 노인의 소득수준 향상, 주택욕구의 다양화, 건강보호의 어려움 등으로 인하여 자신의 경제력을 이용하여 적절한 비용을 지불하더라도 쾌적한 주거환경에서 양질의 의료, 취미, 휴양, 복지서비스를 제공받을 수 있는 실버타운과 같은 노인주거복지시설에 대한 관심과 욕구는 지속적으로 증대할 것으로 전망됨.

### 제2절 연구 목적

- 본 연구는 향후 예상되는 실버타운의 수요에 능동적으로 대응하기 위하여 대전지역의 예비노년층인 중·장년층과 노년층을 대상으로 실버타운 선호도를 조사하여 수요자 중심의 실버타운을 건립하는데 필요한 기초자료를 제공하는 것을 목적으로 하고 있으며 구체적인 내용은 아래와 같음.
- 첫째, 실버타운의 개념과 유형을 살펴보고, 현재 운영 중인 실버타운의 운영사례를 분석하여 시사점을 도출함.
- 둘째, 미래의 노년층인 중·장년층과 현재 노인층의 노후관련 태도와 실버타운에 대한 인식을 파악함.
- 셋째, 실버타운에 대한 입소욕구, 시설입지 선호도, 시설 설치 요구도 등을 파악·분석하여 실버타운 건립에 필요한 기초자료로 제공함.

### 제3절 연구 방법 및 구성

- 본 연구의 목적을 달성하기 위하여 문헌자료 고찰과 설문조사 방법이 사용되었음. 문헌연구로 실버타운의 개념과 유형을 알아보고, 우리나라 실버타운의 운영사례에서 시사점을 도출하였음. 실증적 조사연구로 설문조사를 실시하였음.
- 설문조사는 대전지역에 거주하고 있는 예비노년층인 중장년층과 노년층 대상으로 실버타운에 대한 인식과 선호도를 조사하였음. 설문조사 내용은 조사대상자의 일반적인 특성과 노후 생활에 대한 태도, 실버타운의 개발의 필요성, 실버타운의 규모, 부대시설과 주변 환경 조성, 설치운영 주체, 입주조건과 제공하는 서비스에 대한 선호도 등을 조사하였으며, 설문조사를 통해 얻어진 결과 분석을 통해 정책과제를 도출하였음.

- 본 연구보고서는 다음과 같이 6장으로 구성하였음. 제1장은 서론으로 연구배경과 목적 그리고 연구방법과 구성에 관하여 서술하였음. 제2장은 실버타운의 개념과 유형을 살펴보고 선행연구에 대한 검토를 하였음, 제3장은 실버타운 현황과 운영사례를 살펴보고 시사점을 도출하였음.
- 제4장은 연구 설계로서 조사대상자 표집, 조사방법, 조사내용을 소개하였으며, 제5장은 실버타운에 대한 인식과 선호도에 대한 설문조사 결과를 분석하였음. 마지막으로 제6장에서는 전반적인 연구결과를 토대로 실버타운 설립에 대한 정책 제언으로 결론을 제시하였음.

## 제 2 장

---

### 실버타운의 개념과 유형

---

제1절 실버타운의 개념

제2절 실버타운의 유형

제3절 선행연구 검토

---

## 제2장 실버타운의 개념과 유형

### 제1절 실버타운의 개념

- 대한건설협회(2001)는 실버타운(silver town)이란 노인을 위하여 특별한 계획을 갖고 개발한 주택으로 주거환경이 좋은 도심지내 또는 도시외곽 지역에 노인들에게 편리한 구조와 시설을 갖춘 주택으로 건축하여 노인들의 일상생활이 편리하도록 설계된 단지형 주거양식이라고 정의하고 있음.
- 박영희(2002)는 실버타운은 유료시설로서 입주자들이 낸 입주금으로 운영되며 입주자들은 저소득층이 아닌 중간소득층과 고소득층의 노인들이라고 함. 또한 실버타운은 복합주거단지로서 양로원이나 요양원이 단순한 생활시설의 기능에 머무르고 있는 반면 의료시설, 오락시설, 체력단련시설 등 각종 서비스시설을 갖추고 있어 단순한 주거시설의 차원을 넘어 입주자들의 2차적 욕구까지도 만족할 수 있도록 설계된 시설이라고 정의하였음.
- 이인수(2006)는 실버타운이란 노인을 위한 의식주 및 문화시설, 기본의료시설을 갖춘 현대적 개념의 종합 노인주거시설이 집단으로 모여 형성된 지역으로서, 노인들이 자녀로부터 독립하여 공동생활을 하는 광범위한 공간을 의미하며 규모와 형태가 매우 다양함. 특히 대규모 실버타운은 단독주택, 아파트, 연립주택, 양로시설, 요양시설 등의 다양한 형태의 시설 등과 상호협력 체계를 유지하며 형성한 주거구역이라고 하였음.
- 김충기(2008)는 대규모의 주거기능과 여가선용을 위한 스포츠, 오락, 교양, 문화, 취미 등의 시설과 건강에 문제가 발생할 경우 신속한 의료서비스 등을 제공하는 주거커뮤니티 개념의 주거공간이라고 정의하였음.
- 전영진(2009)은 실버타운이란 일정수준 이상의 경제력을 가진 노인층이 자녀들로부터 독립된 생활을 영위하는 공동생활의 공간으로서 주거 및

여가선용을 위한 스포츠, 오락, 교양, 문화, 취미 등의 서비스를 제공할 수 있는 시설과 입주자들에게 건강 및 의료서비스를 제공하는 복합적인 기능을 갖춘 노인전용 복합주거단지라고 정의하고 있음.

- 이상의 정의를 종합적으로 검토한 결과, 실버타운은 크게 광의의 개념으로 양로시설과 노인요양시설, 노인전문병원 등을 배치하여 주거, 의료, 여가문화서비스를 종합적으로 제공하는 복합주거단지로 정의되고 있으며, 협의의 개념으로는 노인의 특성에 맞는 다양한 부대시설과 생활편의 서비스를 제공하는 주거복지시설로 정의하고 있어 통상적으로 노인복지법상 유료노인복지주택을 가리키는 경우가 많음.
- 따라서 본 연구에서도 이러한 개념적 정의 등을 참고하여, 협의의 개념으로 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 서비스를 제공하는 노인복지주택을 실버타운으로 설정하였음.

### 제2절 실버타운의 유형

실버타운은 입지별, 입주방식별, 주거형태별, 노인건강상태별로 유형을 구분하여 개발할 수 있는데, 입지특성에 따라 도시형과 도시근교형, 휴양단지형, 전원형으로 구분하며, 입주방식에 따라 종신형과 임대형, 분양형, 회원권용으로 유형을 분류하고 있음. 또한 주거형태에 따라 단독주거형과 공동주거형으로 구분하며, 노인 건강상태에 따라 독립형과 반의존형, 의존형으로 분류하고 있음(한국토지개발공사, 1995; 모선희 외, 20001; 대한건설협회, 2001).

#### 1. 입지 특성에 따른 유형분류

실버타운의 입지는 지역에 따라 그 유형이 달라지는데 지역별 시설형태를 크게 도시형과, 도시근교형, 휴양단지형, 전원형으로 구분하여 정리하고 있음.

### 1) 도시형

- 도시형은 일상생활에 필요한 서비스 기능이 정비된 도시에 소재함으로써 지역사회 내에 있는 기존의 공공시설, 상업시설, 의료시설과 밀접한 관계를 가질 수 있다는 장점이 있음.
- 도시형 실버타운의 경우 해당 도시에 거주하는 다수의 노령인구를 배경으로 삼고 있기 때문에 사업의 성공률은 매우 높음. 이러한 시설은 가족들과의 교류도 용이하고, 생활하기에 편리한 시설이 주위에 산재해 있고, 도시기능을 활용할 수 있고, 취로의 기회도 많을 수 있는 등 노인 주거시설로서는 유리한 조건이 매우 많음.
- 그러나 도시지역은 토지대금이 지나치게 비싸고, 새로이 부지를 확보하는데 많은 어려움이 있으며, 땅값 등의 요인으로 건물은 고층화할 수밖에 없으며, 따라서 입주가격도 높아질 수밖에 없다는 문제점이 있음. 자연환경을 만끽할 수 없다는 단점이 있기는 하나 수요의 전망은 밝은 편임.

### 2) 도시근교형

- 도시근교형은 도시근교에 소재하고 있기 때문에 도심까지의 교류가 비교적 짧은 시간 내에 이루어지고, 도시 내에 소재하는 각종 서비스 기능을 이용할 수 있는 시설로서 주거환경이 양호한 시설로 분류할 수 있음.
- 도시근교형은 도시형과 전원형의 중간적 성격의 것으로서 많은 장점이 있음. 비교적 토지가격도 저렴하고, 넓은 면적의 부지를 확보할 수도 있고, 땅이 넓기 때문에 건축계획을 세움에 있어서도 토지활용에 여유가 있음. 또한 도심지와와의 교통망도 잘 정비되어 있고, 도심지로의 통근도 가능함. 운영에 있어서도 시설자체의 기능을 지역사회와 더불어 활용할 수도 있음.

### 3) 휴양단지형

- 휴양단지형은 공기 좋고 물 맑고 자연경관이 수려한 곳에 소재하는 실버타운임. 휴양단지형은 온천, 경승지(景勝地), 역사적·문화적 유산이 많은 지역 등 관광적 요소가 풍부한 곳에 설치한 시설임. 다른 성격의 시설과 비교하면 이 시설은 조용한 휴양지에서 제2의 인생을 살겠다는 노인들이 선호하는 시설이라 할 수 있음.
- 이러한 시설은 자연환경이라는 좋은 조건이 구비되어 있는 반면에, 단점으로 지적될 수 있는 사항은 충분한 도시기능이 구비되어 있지 않고 교류가 미흡한 고립된 생활을 할 수 있음.
- 시설을 설치함에 있어서는 토지가격은 저렴하지만, 주택단지 조성에 많은 비용이 들고, 입주한 노인들이 일상생활을 함에 있어서 필요로 하는 시설을 어느 정도까지는 자체 시설 내에 설치하여야 할 필요가 있어 건축비 부담이 적지 않다는 점이 단점임.

### 4) 전원형

- 전원형은 도시에서 떨어진 곳에 위치하며 농원, 화단 등 전원을 즐길 수 있는 곳에 위치함. 전원형의 입지로서는 대도시로부터 멀리 떨어져 있다 하더라도 중소도시의 생활권내 또는 중소도시 근교에 설치해야 사업의 성공률이 높음.
- 도시에서까지 멀리 떨어져 있는 산간벽지에 이러한 시설을 설치한다는 것은 입주자 모집에도 상당한 어려움이 있을 수 있음.
- 다만, 전원형이라 하더라도 그 주거단지 자체의 규모가 큰 것으로서 일상생활에 필요한 편의시설 모두를 자체 내에서 완벽하게 구비하였을 때는 입주자들을 모집하는 데는 큰 어려움이 없을 수도 있음.

## 2. 입주방식에 따른 유형 분류

실버타운의 입주방식에 따른 개발유형은 시설이용 비용부담에 따라 분양형과 중신이용권형, 회원권형으로 분류할 수 있음.

### 1) 분양형

- 분양형은 주거의 형태를 소유권으로 보장받는데 그 특색이 있음. 그러나 전용거실 이외에 일상생활상 필요로 하는 설비나 공용시설 등에 있어서는 다른 형태의 유료시설과 같이 시설운영주체의 주관 하에 운영되고 있음.
- 분양형 입주방식의 경우 부동산의 소유권을 확보할 수 있다는 점에서 재산증식의 수단이 된다는 장점이 있기는 하지만 장차 자녀들에게 상속하거나 제3자에게 양도할 경우 그것은 반드시 일정연령 이상이 노인에게만 이용될 수 있다는 전제조건이 붙어져야 한다는 문제가 있음.
- 또한 장래에 해당시설에 대한 큰 규모의 보수공사를 하게 되었을 경우, 각 세대는 그 공사비를 어떻게 분담해야 할 것이냐 하는 문제, 그리고 시설을 분양해 줄 경우라 하더라도 시설운영주체와 입주자들과는 시설 관리 또는 각종 서비스 제공과 관련된 계약은 별도로 체결해야 한다는 과제가 있음.
- 즉 분양형 방식에 의해서 입주한 노인들이라 하더라도 그 시설에서 제공되는 서비스 프로그램은 수익자들이 부담해야 하고, 시설 전체를 크게 수리해야 할 경우가 발생했을 때는 그 비용을 공동부담해야 하는데, 그것 역시 운영주체는 입주자들과 사전에 계약을 통해서 운영상 지장이 없도록 하는 조치가 필요함.
- 우리나라의 경우 노인복지법에 규정된 노인복지주택에 한하여 분양형이 허용되어 있음.

### 2) 종신이용권형

- 종신이용권 방식은 입주보증금을 지불함으로써 주거시설의 전용부분과 공용부분의 이용권을 취득하는 방식임.

- 종신이용권 방식은 크게 3가지 유형으로 분류됨. 그 중 하나는 입주보증금을 조금만 내고 월간 납입금을 많이 내는 방식이 있고, 둘째는 토지와 건물에 투자한 액수만큼 보증금으로 수납하고 입주 노인들로부터 매월 정기적으로 그 달의 생활비만을 수납하는 방식이 있고, 셋째는 토지와 건물에 투자한 금액과 종신토록 생활하는데 소요되는 금액 모두를 입주할 때 선납하는 방식임.
- 입주보증금을 조금만 내는 방식을 채택할 경우의 월간 납입금은 그달의 생활비와 건물의 감가상각비를 가산한 금액을 지불하는 것을 원칙으로 하고 있기 때문에 월납입금의 부담이 과중될 수 있음.
- 현재 보편적으로 적용되고 있는 종신이용권 방식은 입주할 때 상당액의 보증금을 받고 매월 정기적으로 생활비를 받는 제도를 택하고 있음.
- 또한 입주할 때 일시금으로 수납 받는 보증금에 대해서는 상환제도에 의해서 입주연수에 따라 일정액을 상각하고 나머지 금액만을 반환하는 제도가 있음.

### 3) 회원권형

- 최근 일본이나 미국의 유료시설 중에는 회원권제도에 의해서 노인을 입주시키는 시설이 많이 있음. 이것은 골프회원권제도와 유사한 제도로서 재산증식의 수단으로도 활용됨.
- 종신이용권형 보증금 제도는 인플레이의 요인 등으로 인해서 일정기간 후에는 그 가치가 하락되므로 회원권 입주방식은 재산의 보전수단의 장점이 있을 수 있음. 예를 들어, 입주할 때 전용면적 39.6㎡(구 12평형)을 1억원에 회원권으로 매입했다고 가정했을 경우 10년 후에는 그 가격이 1억 5천만원이 될 수도 있기 때문에 이 제도가 종신이용권 제도보다는 더 유리할 수도 있음.

### 3. 주거형태에 따른 유형 분류

실버타운의 주거형태별 개발유형은 크게 단독주거형과 공동주거형으로 분류하고 있다.

#### 1) 단독주거형

- 단독주거형은 1세대 독립주택의 형태로 건립되는 유형임. 가족이용, 자연과의 조화측면에서 유리하고 고급, 폐쇄적 선호층을 대상으로 별장형, 정적 주거공간, 대형화가 가능하며 운영관리비에 불만이 적은 것이 장점이 되고 있음. 그러나 선호층의 폭이 좁고 시설투자비 과다, 커뮤니티 기능 약화, 높은 관리운영비 부담 등의 단점을 갖고 있음.

#### 2) 공동주거형

- 공동주거형은 다세대주택이나 고층아파트 형태로 건립되는 유형임. 투자비의 절감이 가능하고, 커뮤니티 활성화, 관리운영비용의 절감 및 서비스의 평준 등 장점이 있는 것에 반하여 관리운영비 징수시 마찰과 주거형태의 획일화 등의 단점이 있음.

### 4. 건강상태에 따른 유형 분류

입주노인의 건강상태에 따라 독립형과 반의존형 그리고 의존형으로 분류하여 건립하는 형태임.

#### 1) 독립형

- 다른 사람의 도움 없이 독립적으로 일상생활을 할 수 있도록 계획된 주거 형태임. 여기에는 노인전용의 대단위 공동주거단지인 은퇴촌락(retirement community), 노인을 위한 소규모 단독주택, 저소득층을 위해서 정부에서

주거비의 일부를 보조하는 노인전용아파트, 다른 사람과 공동으로 생활하는 공동사용주택(shared housing), 자녀와 노인이 가까우면서도 독립적으로 살 수 있도록 자녀의 주택 마당에 노인의 주거를 짓는 에코(ECHO)주택 등 다양한 유형이 있음.

- 우리나라에서는 소규모의 노인주택들이 친척, 친구, 동창 등을 중심으로 마련되기도 하지만 아직은 일반주택과 분리된 노인만을 위한 독립형 주거는 많지 않은 실정임. 노인복지법의 노인복지주택이 독립형 노인주거에 해당됨.

#### 2) 반의존형

- 독립형과 의존형의 중간 형태임. 건강의 악화로 보호를 필요로 하는 노인들에게 식사, 가사일, 간호, 개인적 도움 등을 제공하는 주거유형으로 흔히 서구에서는 서비스 주거(home for the aged)라고 표현함. 우리나라에서는 노인양로시설이 반의존형 주거유형으로 분류될 수 있음.

#### 3) 의존형

- 의존형 주거형태는 장기간 간호 및 보호가 필요한 노인들을 위한 시설임. 만성질환 노인을 위한 시설로는 재활시설을 갖춘 노인요양시설(nursing home)이 다양하게 개발되어 있음.
- 최근에는 치매, 중풍환자들을 위한 노인요양시설도 급속히 늘어나고 있는 추세임. 실버타운이 모두 같은 입장이지만 특히 요양시설은 의사, 간호사, 물리치료사 등 전문 인력이 절대적으로 필요하고 요양보호사도 많아야 하기 때문에 일정 인원 이상 노인들이 거주되지 않을 때는 운영상 많은 어려움을 겪게 됨.

### 제3절 선행연구 검토

- 국내에서는 실버타운이 노인주거복지시설로 보편화되어 있지는 않지만, 지금의 중년층이 노인이 될 때는 선진국 수준의 시설을 갖춘 노인주거복지시설의 수요가 급증할 것으로 예측됨. 박재현(2001)과 조인순(1998) 등은 중년층의 실버타운 입주 의도를 분석하였는데, 중년층이 실버타운 입주시 고려될 수 있는 중요한 기준은 의료시설과 재정적 측면에서 가장 중요하게 인식하는 것으로 나타났음. 이는 고령화에 따른 신체적 변화로 인한 건강에 대한 관심의 제고와 노후의 건강한 삶과 삶의 질을 추구하는 라이프스타일에 기인한 것으로 설명하고 있음(하춘광, 2004).
- 하춘광(2004)은 중년층의 사회적 지지망과 실버타운 입주의도를 분석하였는데, 가족관계는 실버타운 입주의도에 영향을 주지 않는 반면, 이웃관계는 입주의도에 영향을 주는 것으로 보고하였음. 미국이나 캐나다 지역의 경우도 60세 이상 노인의 약 절반 가량은 거주해 오던 근교 지역에 살고 있는 것으로 조사되고 있음(하광훈, 2004에서 재인용).
- 실버타운 입주는 경제적 준비와 관련된 부분이 가장 큰 영향을 미칠 수도 있음. 즉 경제적 측면에 대한 선행 준비가 되어 있지 않으면, 입주의향도 낮아지는 경향이 있음(최용수, 1996). 실제로 실버타운에 자진 입주를 한 노인들은 젊은 시절부터 입수에 대한 경제적 준비를 해왔으나, 권유에 의해 입주를 하거나, 강제로 입주한 노인들은 가족들이 비용을 대신 지불하는 것으로 나타났음(김홍란, 2000). 중장년층을 대상으로 한 연구에서, 고소득자들이 저소득자들 보다 삶의 여유를 가지고 노후를 준비하면서 실버타운 입주 의도를 가지고 있는 것으로 나타났음(하광훈, 2004).
- 실버타운의 필요성은 높게 인식되나 실제 실버타운에 입주하려는 의도에는 차이가 있는 것으로 나타났음. 이러한 차이는 실버타운에 대한 긍정적인 인식이 있으나, 살아왔던 주택을 떠나려는 생각이 적고, 경제적 부담

등의 요인이 크게 작용하는 것으로 고려됨(하춘광, 2004). 따라서 실제로 실버타운의 성공적인 운영을 위해서는 인식개선 뿐만 아니라 중년층의 노후 준비에 대한 다양한 측면의 정책적 노력이 필요해 보임.

- 정철모와 박영준(2004)의 연구에 의하면 전주시 노인을 대상으로 실버타운 입지조건을 조사한 결과, 교통이 편리한 도심지역을 선호하였으며, 주거형태에는 아파트형 연립주택을, 주변시설로는 종합병원, 도시공원, 체육시설의 순으로 선호한다고 응답하였음(하정순, 2008에서 재인용).
- 하정순과 조주현(2007)에 의하면 실버타운 선호 속성 중 편리성을 가장 선호하였으며, 쾌적성, 경제성, 안전성, 환경친화성, 안락성, 심미성, 사회성, 과시성 순으로 선호하고 있음으로 실버타운 계획시 노인에게 알맞은 평면 계획이 우선되어야 한다고 주장하였음(하정순, 2008에서 재인용).
- 선행연구와 차이점으로 본 연구에서는 실버타운 선호도에 대한 설문조사 조사대상자를 40세-59세의 예비노년층과 60세 이상 노년층으로 구분하여 실시하였음. 이처럼 예비노년층과 노년층으로 구분하여 살펴본 목적은 노년층의 조사 자료를 통한 단기적인 실버타운 수요뿐만 아니라 예비노년층의 조사 자료를 통한 중장기적인 실버타운 수요를 살펴보고자 하였음.

## 제 3 장

---

### 실버타운 현황 및 운영사례

---

제1절 노인복지시설의 종류

제2절 우리나라 실버타운 운영 현황

제3절 시사점

---

### 제3장 실버타운 현황 및 운영사례

#### 제1절 노인복지시설의 종류

- 실버타운의 법적 근거가 되고 있는 노인복지시설에 관하여 살펴보면 <표 3-1>과 같이 크게 노인주거복지시설과 노인의료복지시설, 노인여가복지시설, 재가노인복지시설, 노인보호전문기관 등 5가지로 구분하고 있음.
- 노인주거복지시설은 양로시설과 노인공동생활, 노인복지주택이 해당됨.
- 그 중에서 실버타운의 개념과 가장 부합하는 시설이 노인복지주택으로서 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 목적으로 설치하며 단독취사 등 독립된 주거생활을 하는데 지장이 없는 60세 이상의 노인을 입소대상자로 정하고 있음.

<표 3-1> 노인복지시설의 종류

종류	시설	설치목적	입소(이용)대상자	설치
노인주거복지시설	양로시설	노인에게 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 일상생활에 지장이 없는 자</li> <li>가. 「국민기초생활보장법」 제2조에 따른 수급권자(이하 '기초수급권자'라 한다)로서 65세 이상의 자</li> <li>나. 부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 65세 이상의 자</li> <li>다. 본인 및 본인과 생계를 같이 하고 있는 부양의무자의 월소득을 합산한 금액을 가구원 수로 나누어 얻은 1인당 월평균 소득액이 통계청장이 통계법 제17조제3항에 따라 고시하는 전년도의 도시근로자가구 월평균 소득을 전년도 평균 가구원수로 나누어 얻은 1인당 월평균 소득액 이하인 자(이하 "실비보호대상자"라 한다)로서 65세 이상의 자</li> <li>라. 입소자로부터 입소비용의 전부를 수납하여 운영하는 양로시설 또는 노인공동생활가정의 경우는 60세 이상의 자</li> </ul>	시장·군수 구청장에 신고
	노인공동생활가정	노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 일상생활에 지장이 없는 자</li> <li>가. 「국민기초생활보장법」 제2조에 따른 수급권자(이하 '기초수급권자'라 한다)로서 65세 이상의 자</li> <li>나. 부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 65세 이상의 자</li> <li>다. 본인 및 본인과 생계를 같이 하고 있는 부양의무자의 월소득을 합산한 금액을 가구원 수로 나누어 얻은 1인당 월평균 소득액이 통계청장이 통계법 제17조제3항에 따라 고시하는 전년도의 도시근로자가구 월평균 소득을 전년도 평균 가구원수로 나누어 얻은 1인당 월평균 소득액 이하인 자(이하 "실비보호대상자"라 한다)로서 65세 이상의 자</li> <li>라. 입소자로부터 입소비용의 전부를 수납하여 운영하는 양로시설 또는 노인공동생활가정의 경우는 60세 이상의 자</li> </ul>	시장·군수 구청장에 신고
	노인복지주택	노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리등 일상생활에 필요한 편의를 제공	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자</li> <li>가. 「국민기초생활보장법」 제2조에 따른 수급권자(이하 '기초수급권자'라 한다)로서 65세 이상의 자</li> <li>나. 부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 65세 이상의 자</li> <li>다. 본인 및 본인과 생계를 같이 하고 있는 부양의무자의 월소득을 합산한 금액을 가구원 수로 나누어 얻은 1인당 월평균 소득액이 통계청장이 통계법 제17조제3항에 따라 고시하는 전년도의 도시근로자가구 월평균 소득을 전년도 평균 가구원수로 나누어 얻은 1인당 월평균 소득액 이하인 자(이하 "실비보호대상자"라 한다)로서 65세 이상의 자</li> <li>라. 입소자로부터 입소비용의 전부를 수납하여 운영하는 양로시설 또는 노인공동생활가정의 경우는 60세 이상의 자</li> </ul>	시장·군수 구청장에 신고

<표 3-1> 노인복지시설의 종류(계속)

종류	시설	설치목적	입소(이용)대상자	설치
노인의료복지시설	노인요양시설	치매·중풍 등 노인성 질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 노인을 입소시켜 급식·요양과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 노인성질환 등으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자</li> <li>가. 「노인장기요양보험법」 제15조에 따른 장기요양급여수급자</li> <li>나. 기초수급권자로서 65세 이상의 자</li> <li>다. 부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 65세 이상의 자</li> <li>라. 입소자로부터 입소비용의 전부를 수납하여 운영하는 노인요양시설 또는 노인요양공동생활가정의 경우는 60세 이상의 자</li> </ul>	"
	노인요양공동생활가정	치매·중풍 등 노인성 질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 노인에게 가정과 같은 주거여건과 급식·요양, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 노인성질환 등으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자</li> <li>가. 「노인장기요양보험법」 제15조에 따른 장기요양급여수급자</li> <li>나. 기초수급권자로서 65세 이상의 자</li> <li>다. 부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 65세 이상의 자</li> <li>라. 입소자로부터 입소비용의 전부를 수납하여 운영하는 노인요양시설 또는 노인요양공동생활가정의 경우는 60세 이상의 자</li> </ul>	"
	노인전문병원	주로 노인을 대상으로 의료를 행하는 시설 = 의료법에 의한 의료기관을 개설할 수 있는 자(치과의사 및 조산사 제외)에 한하여 시·도지사의 허가를 받아 설치	가. 노인성질환으로 치료 및 요양을 필요로 하는 자 나. 임증을 앞둔 환자	시·도지사 허가
노인여가복지시설	노인복지관	노인의 교락취미생활 및 사회참여활동 등에 대한 각종 정보와 서비스를 제공하고, 건강증진 및 질병예방과 소득보장재가복지, 그 밖에 노인의 복지증진에 필요한 서비스를 제공	60세 이상의 자	시장·군수 구청장에 신고
	경로당	지역노인들이 자율적으로 친목도모·취미활동·공동작업장 운영 및 각종 정보교환과 기타 여가활동을 할 수 있도록 하는 장소를 제공	65세 이상의 자	"
	노인교실	노인들에 대하여 사회활동 참여욕구를 충족시키기 위하여 건전한 취미생활·노년건강유지·소득보장 기타 일상생활과 관련한 학습프로그램을 제공	60세 이상의 자	"
	노인휴양소	노인들에 대하여 심신의 휴양과 관련한 위생시설·여가시설 기타 편의 시설을 단기간 제공	60세 이상의 자 및 그의 동행하는 자. 다만, 이용인이 정원에 미달하는 때에는 정원의 100분의 30의 범위안에서 그 외의 자도 이용할 수 있다.	"
재가노인복지시설	방문요양서비스	가정에서 일상생활을 영위하고 있는 노인으로서 신체적·정신적 장애로 어려움을 겪고 있는 노인에게 필요한 각종 편의를 제공하여 지역사회안에서 건전하고 안정된 노후를 영위하도록 하는 서비스	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 장기요양수급자나 심신이 허약하거나 장애가 있는 65세 이상의 자(이용자로부터 이용비용의 전부를 수납받아 운영하는 시설의 경우에는 60세 이상의 자로 한도로서 다음 각 호에 해당하는 자</li> <li>가. 방문요양서비스 : 가정에서 보호가 필요한 자</li> <li>나. 주간보호서비스 : 주간 또는 야간 동안의 보호가 필요한 자</li> <li>다. 단기보호서비스 : 단기간의 보호가 필요한 자</li> <li>라. 방문 목적서비스 : 가정에서의 목적이 필요한 자</li> </ul>	"
	주간보호서비스	부득이한 사유로 가족의 보호를 받을 수 없는 심신이 허약한 노인과 장애노인을 주간 또는 야간 동안 보호시설에 입소시켜 필요한 각종 편의를 제공하여 이들의 생활안정과 심신기능의 유지향상을 도모하고, 그 가족의 신체적·정신적 부담을 덜어주기 위한 서비스	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 장기요양수급자나 심신이 허약하거나 장애가 있는 65세 이상의 자(이용자로부터 이용비용의 전부를 수납받아 운영하는 시설의 경우에는 60세 이상의 자로 한도로서 다음 각 호에 해당하는 자</li> <li>가. 방문요양서비스 : 가정에서 보호가 필요한 자</li> <li>나. 주간보호서비스 : 주간 또는 야간 동안의 보호가 필요한 자</li> <li>다. 단기보호서비스 : 단기간의 보호가 필요한 자</li> <li>라. 방문 목적서비스 : 가정에서의 목적이 필요한 자</li> </ul>	"
	단기보호서비스	부득이한 사유로 가족의 보호를 받을 수 없이 일시적으로 보호가 필요한 심신이 허약한 노인과 장애노인을 보호시설에 단기간 입소시켜 보호함으로써 노인 및 노인가정의 복지증진을 도모하기 위한 서비스	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 장기요양수급자나 심신이 허약하거나 장애가 있는 65세 이상의 자(이용자로부터 이용비용의 전부를 수납받아 운영하는 시설의 경우에는 60세 이상의 자로 한도로서 다음 각 호에 해당하는 자</li> <li>가. 방문요양서비스 : 가정에서 보호가 필요한 자</li> <li>나. 주간보호서비스 : 주간 또는 야간 동안의 보호가 필요한 자</li> <li>다. 단기보호서비스 : 단기간의 보호가 필요한 자</li> <li>라. 방문 목적서비스 : 가정에서의 목적이 필요한 자</li> </ul>	"
방문목적서비스	목적장비를 갖추고 재가노인을 방문하여 목적을 제공하는 서비스	방문 목적서비스 : 가정에서의 목적이 필요한 자	"	
노인보호전문기관	노인보호전문기관	시·도지사가 노인보호전문기관을 지정·운영, 노인학대 신고, 상담, 보호, 예방 및 홍보, 24시간 신고·상담용 긴급전화(1577-1389) 운영	노인학대행위자에 대한 상담 및 교육 학대받은 노인의 발견·상담·보호 등 노인학대 예방 및 방지를 위한 홍보	시·도지사 지정

- 연도별 노인복지시설 현황을 살펴보면 2006년 노인복지시설이 59,117개소에서 2010년 69,237개소로 증가하였으며, 입소정원도 2006년 119,498명에서 2010년 163,136명으로 증가되었음.

○ 노인주거복지시설은 양로시설이 2006년 351개소의 정원 12,509명에서 2010년 300개소의 정원 11,906명으로 다소 낮아졌지만, 실버타운으로 분류되는 노인복지주택은 2006년 15개소 3,565명에서 2010년 22개소 4,746명으로 완만한 증가세를 보이고 있음.

<표 3-2> 연도별 노인복지시설 현황

(단위 : 개소, 명)

종 류	시 설	2010		2009		2008		2007		2006	
		시설수	입소정원								
<b>합계</b>		<b>69,237</b>	<b>163,136</b>	<b>66,854</b>	<b>130,421</b>	<b>63,919</b>	<b>112,064</b>	<b>60,788</b>	<b>150,548</b>	<b>59,117</b>	<b>119,498</b>
노인주거복지시설	소 계	397	17,270	360	14,353	347	17,342	398	16,579	366	16,074
	양로시설	300	11,906	285	11,561	306	11,520	384	13,014	351	12,509
	노인공동생활가정	75	618	56	438	21	177				
	유료노인복지주택	22	4,746	19	2,354	20	5,645	14	3,565	15	3,565
노인의료복지시설	소 계	3,852	131,074	2,712	99,350	1,832	81,262	1,186	61,406	898	52,628
	노인요양시설	2,429	107,506	1,642	82,271	1,332	66,715	1,114	51,310	815	40,589
	노인요양공동생활가정	1,346	11,361	1,009	8,504	422	3,500				
	노인전문병원	77	12,207	61	8,575	78	11,047	72	10,096	83	12,039
노인여가복지시설	소 계	62,469		61,065		59,422		57,777		56,789	
	노인복지관	259		237		228		211		183	
	경로당	60,737		59,543		57,930		56,480		55,504	
	노인교실	1,464		1,280		1,260		1,082		1,099	
	노인휴양소	9		5		4		4		3	
개가노인복지시설	소 계	2,496	14,792	2,696	16,718	2,298	13,460	1,408	72,563	1,045	50,796
	방문요양서비스	1,118		1,228		1,111		767	62,736	523	42,832
	주야간보호서비스	786	14,086	714	12,768	621	10,627	504	8,109	409	6,557
	단기보호서비스	67	706	288	3,950	217	2,833	137	1,718	113	1,407
	방문목욕서비스	525		466		349					
노인보호전문기관	노인보호전문기관	23		21		20		19		19	

자료 : 보건복지부(2011), "2011년 노인복지시설 현황".

○ 반면에 노인의료복지시설은 2006년 898개소에서 2010년 3,852개소로 4.3배 정도 급증하였음. 특히 노인요양시설이 815개소에서 2,429개소로 급증하였는데 이는 2008년부터 시행된 노인장기요양보험제도에 의한 증가추이로 파악됨.

<표 3-3> 노인주거복지시설 시도별 현황

(단위 : 개소, 명)

시·도	65세 이상 노인인구 (2010. 12.31 주민등록 인구기준)	계		양로시설		공동생활가정		노인복지주택	
		시설수	정원	시설수	정원	시설수	정원	시설수	정원
<b>합계</b>	<b>5,506,352</b>	<b>397</b>	<b>17,270</b>	<b>300</b>	<b>11,906</b>	<b>75</b>	<b>618</b>	<b>22</b>	<b>4,746</b>
서울	1,002,770	31	2,452	21	908	0	0	10	1,544
부산	401,784	7	600	5	317	0	0	2	283
대구	252,084	5	345	5	345	0	0	0	0
인천	237,805	23	887	22	671	0	0	1	216
광주	130,457	3	184	3	184	0	0	0	0
대전	130,245	8	126	6	108	2	18	0	0
울산	76,800	2	49	1	40	1	9	0	0
경기	1,022,456	141	6,946	111	4,324	24	199	6	2,423
강원	226,505	31	797	16	656	14	111	1	30
충북	204,470	33	589	21	487	12	102	0	0
충남	308,556	29	662	18	575	11	87	0	0
전북	284,373	16	757	13	589	2	18	1	150
전남	350,900	27	849	24	825	3	24	0	0
경북	418,858	25	854	20	722	4	32	1	100
경남	388,648	14	1,083	12	1,065	2	18	0	0
제주	69,641	2	90	2	90	0	0	0	0

자료 : 보건복지부(2011), "2011년 노인복지시설 현황".

○ 노인주거복지시설의 시도별 현황을 <표 3-3>에서 살펴보면 경기도가 141개 시설 6,946명 정원으로 가장 많았으며, 대전은 양로시설이 6개소, 공동생활가정이 2개소로 나타남.

○ 본 연구에서 실버타운으로 분류되는 노인복지주택은 전국에 22개소가 있지만 대전지역을 포함한 충청권에는 전무한 실정임.

○ 대전광역시의 구별 노인주거복지시설 현황은 <표 3-4>와 같이 양로시설은 동구, 유성구, 중구에 각 1개소씩 있으며, 공동생활가정은 대덕구와 서구에 각 1개소 중구에 4개소가 설치 운영되고 있음.

<표 3-4> 대전광역시 구별 노인주거복지시설 현황

시·군·구	65세 이상 노인인구 (2010. 12.31 주민등록 인구기준)	합 계		양로시설		공동생활가정		노인복지주택		
		시설수	정원	시설수	정원	시설수	정원	시설수	정원	
<b>대 합</b>	<b>전 계</b>	<b>130,245</b>	<b>8</b>	<b>126</b>	<b>6</b>	<b>108</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
대 덕 구	17,485	1	9	0	0	1	9	0	0	0
동 구	28,419	1	11	1	11	0	0	0	0	0
서 구	36,698	1	9	0	0	1	9	0	0	0
유 성 구	17,695	1	52	1	52	0	0	0	0	0
중 구	29,948	4	45	4	45	0	0	0	0	0

○ 대전광역시에 있는 양로시설은 <표 3-5>와 같이 전체 6개소에 정원이 108명으로 노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공하기 위하여 설치됨.

- 입소 대상자는 「국민기초생활보장법」 제2조에 따른 수급권자(이하 “기초수급권자”라 한다)로서 65세 이상의 자, 부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 65세이상의 자, 본인 및 본인과 생계를 같이 하고 있는 부양의무자의 월소득을 합산한 금액을 가구원 수로 나누어 얻은 1인당 월평균 소득액이 통계청장이 통계법 제17조제3항에 따라 고시하는 전년도의 도시근로자가구 월평균 소득을 전년도의 평균 가

구원수로 나누어 얻은 1인당 월평균 소득액 이하인 자(이하 “실비보호대상자”라 한다)로서 65세 이상의 자, 입소자로부터 입소비용의 전부를 수납하여 운영하는 양로시설 또는 노인공동생활가정의 경우는 60세 이상의 자로 되어있음.

<표 3-5> 대전광역시 양로시설 현황

(단위 : 개소, 명)

일련 번호	사군구	시설명	시설장	정원	시 설 소 재 지	전화번호 (FAX번호)	시 설 설 치 일	운영주체
<b>합 계</b>		<b>6</b>		<b>108</b>				
1	동구	더불어사는마을	김종필	11	동구 대별동 286-7	042-274-4009 (042-274-5009)	03.05.06	개인
2	유성구	사랑의집	김정민	52	유성구 송정동 196	042-825-4004 (042-825-4777)	00.09.09	사회복지법인 사랑의집
3	중구	성심의집	이승희	13	중구 대흥동286-5	042-226-4406 (042-254-4404)	05.10.11	제속프란치스코회성심의집
4	중구	살림의집	박명심	9	중구옥계동178-1	042-282-0675 (042-286-0696)	05.10.11	개인
5	중구	나오미집	김삼수	8	중구 태평동 365-45	042-531-7575 (042-526-6569)	07.06.29	개인
6	중구	주사랑의집	이지선	15	중구 유천2동 141-23	042-582-5048 (042-582-5088)	05.01.27	개인

## 제2절 실버타운 현황 및 운영사례

### 1. 실버타운 현황

○ 본 연구에서 실버타운으로 정의한 노인복지주택은 <표 3-6>과 같이 전국적으로 22개소가 설치·운영되고 있는 것으로 나타남.

○ 실버타운의 지역별 현황을 살펴보면, 서울시에 10개소, 경기도에 6개소, 인천시에 1개소 등 17개소로 수도권에 77.3%가 집중되어 있음.

○ 그 밖에 부산시 2개소, 강원도 1개소, 경북 1개소, 전북에 1개소가 설치되어 있으나, 대전을 포함한 충청권에는 실버타운이 전무한 실정임.

<표 3-6> 노인복지주택 현황

(단위 : 개소, 명)

시도별	연번	시설명	시설장	분양현황		전화번호 (FAX번호)	시설 설치일	운영주체
				개 (가구수)	시설 소재지			
<b>합계</b>				<b>1,544</b>				
서울시	1	골든벨리스	홍창표	83	종로구 무악동 66-3	02-730-1718 (02-730-8558)	08.01.01	개인
	2	경동 상림원	김중운	98	중구 정동 15-6 A-1001	02-773-3477 (02-773-3478)	08.11.10	㈜경향신문
	3	하이원빌리지	양영자	85	용산구 한강로2가 55	02-790-3844 (02-790-3847)	08.09.10	재단법인 원불교
	4	노블레스타워/인곡 요양원	한문희	239	성북구 종암동 3-91호	02-910-6090	08.04.01	백마씨엔엘㈜
	5	시니어캐슬클라시온	정태식	137	은평구 녹번동 91-7번지	02-357-9988 (02-352-1556)	07.09.28	화진복지산업주식회사
	6	서울시니어스타워 가양분부	박경숙	308	강서구 등촌동 637	02-3660-7700 (02-3660-7706)	08.01.30	서울시니어스타워(주)
	7	그레이트힐	신정열	182	강서구 등촌동 717번지	02-3660-1510 (02-3660-1515)	07.03.22	KHIND
	8	서울시니어스타워 강서분부	이진관	142	강서구 등촌동 669-1	02-2668-8214 (02-2668-8217)	08.03.28	서울시니어스타워(주)
	9	후성누리움	이명복	51	강동구 문촌동 79-23	02-489-1260 (02-471-1261)	07.04.26	㈜블루마이오에너지
	10	중앙하이츠아쿠아	김중석	219	노원구 중계3동 514번지	02-972-9441 (02-972-9442)	08.06.27	(주)봄내건설
<b>합계</b>				<b>283</b>				
부산시	1	횡돌실버타운	구경국	220	수영구 망미1동 774-283	051-758-6231 (051-758-6247)	00.09.15	사회복지법인 로사사회봉사회
	2	낙원대실버타운	김중명	63	기장군 경관면 용수리 1047-2	051-727-8909 (051-727-8910)	04.07.02	

<표 3-6> 노인복지주택 현황(계속)

(단위 : 개소, 명)

시도별	연번	시설명	시설장	분양현황		전화번호 (FAX번호)	시설 설치일	운영주체
				개 (세대수)	시설 소재지			
<b>합계</b>				<b>216</b>				
인천	1	보미골드리즌빌	김기정	216	서구 마전동 당하지구 19블럭2.3.4.17롯데	032-567-1300 (032-562-0023)	09.02.19	㈜이토플러스
<b>합계</b>				<b>2,423</b>				
경기도	1	서울시니어스분당타워노인복지주택	지명훈	249	성남시 분당구 구미동 297-2	031-712-5841 (031-712-5847)	03.08.23	서울시니어스타워㈜
	2	더 해리티지	이병관	390	성남시 분당구 금곡동 305-2	031-712-6117 (031-8022-0400)	09.09.30	서우로이엘㈜
	3	명지엘랜하임	주광모	336	용인시 처인구 남동 583번지	031-322-1000 (031-321-3532)	06.12.20	사회복지법인 명지원
	4	벽산블루밍더클래식	최철환	220	하남시 신장동517번지	031-793-0080 (031-793-9773)	10.08.02	(주)드림하우스
	5	수동시니어타운	박인희	148	남양주시 수동면 윤수리 361-6번지	031-594-6767 (031-593-2443)	84.04.10	(사)한국지체장애인협회강원도협회삼척시지회
	6	유송양브와즈		1,080	파주시 탄현면 범흥리 1789외 1필지	031-949-6691 (031-949-6692)		개인
<b>합계</b>				<b>30</b>				
강원도	1	아름다운은빛농장	박승준	30	홍천군 서석면 검산리 747-1	033-436-7000 (033-436-7477)	09.01.09	농업회사법인택진유원회사
<b>합계</b>				<b>150</b>				
전북	1	부영노인복지주택	김용기	150	김제시 하동 404-20	063-545-0343 (063-542-1226)	00.10.30	㈜부영
<b>소계</b>				<b>100</b>				
경북	1	월명성모의집	최휘인	100	김천시 남면 월명리 242-4	054-434-2898 (054-435-8226)	99.08.30	사회복지법인 바오로복지재단
<b>합계</b>				<b>22개소</b>	<b>4746명</b>			

## 2. 실버타운 운영사례

실버타운으로 불리고 있는 전국의 22개 노인복지주택 중에서 대전지역에 도입하여 건립할 수 있는지 비교 검토할 수 있도록 도심형과 도시근교형, 전원주택형 노인복지주택 등 10여 군데를 선정하여 홈페이지 및 시설담당자 전화 인터뷰 등을 통하여 운영사례를 살펴보았음.

### 1) 서울시니어스 강서타워

- 서울시 강서구 등촌3동 669-1번지에 위치하고 있는 도심형 실버타운으로 2003년 건립했으며, 지하 4층, 지상 15층의 노인복지주택 142가구로 구성되어 있음.
- 입주대상은 일상생활에 지장이 없는 60세 이상의 노인(배우자는 60세 미만 가능)이며, 입주방식은 소유권 등기가 가능한 분양 및 보증금 방식으로 운영되고 있음.
- 면적별 분양가와 생활비를 살펴보면 <표 3-7>과 같이 분양가는 생활운영 보증금을 포함하여 83㎡이 33,300만원, 119㎡이 47,000만원, 164㎡이 64,000만원, 190㎡이 75,400만원 등이며, 월 생활비는 83㎡이 월 63만원, 119㎡이 70만원, 164㎡이 80만원, 190㎡이 85만원임.
- 주요시설은 수영장, 사우나, 영화감상실, 도서실, 강당, 헬스클럽, 서예실, 공예실, 골프퍼피팅, 게이트볼장, 실버마트, 컴퓨터실, 노래방, 기원, 의무실 등을 갖추고 있음.
- 특화 서비스로 의료간호, 건강관리, 운동처방, 건강식사, 생활편의, 안전관리, 문화여가 서비스를 제공하고 있음.
- 지하철 5호선 발산역과 인접해 있고 김포공항, 올림픽대로, 강변북로, 가양대로, 외곽순환고속도로 등 고속화 도로망이 잘 구축되어 교통이 매우 편리함.

<표 3-7> 서울시니어스 강서타워의 입주금 및 월 생활비

(입주금액: 천단위, 월생활비: 원단위)

입주종류	면적	입주금액			월생활비		
		분양가 (입주보증금)	생활운영 보증금	합계	월관리비	월식비	합계
분양	190㎡(53)	547,443	206,700	754,143	411,270	440,000	851,270
	164㎡(46) A타입	460,460	179,400	639,860	357,670	440,000	797,670
	164㎡(46) B타입	454,480	179,400	633,880	357,670	440,000	797,670
	119㎡(34) A타입	340,340	132,600	472,940	264,260	440,000	704,260
	119㎡(34) B타입	335,920	132,600	468,520	264,260	440,000	704,260
	119㎡(34) C타입	331,500	132,600	464,100	264,260	440,000	704,260
	83㎡(24)	240,240	93,600	333,840	186,940	440,000	626,940



<그림 3-1> 서울시니어스 강서타워의 주요시설

2) 노블레스타워

- 노블레스타워는 서울시 성북구 종암동 3-91번지에 위치해 있는 도심형 실버타운으로 입주 규모가 205가구임.
- 이곳의 면적별 분양가를 살펴보면 60.08㎡(구18평형)이 308,961,000원, 72.73㎡(구22평형)이 352,013,000원, 119.98㎡(구36평형)이 580,703,000원, 146.33㎡(구44평형)이 708,237,000원 등으로 나타났음(<표 3-8> 참조).
- 이곳에서의 생활비는 각 1-2인 기준으로 60.08㎡(구18평형)은 월 547,000원-822,000원, 72.73㎡(구22평형)은 605,000-880,000원, 119.98㎡(구36평형)은 819,000-1,094,000원, 146.33㎡(구44평형)이 938,000원-1,213,000원인 것으로 파악됨(<표 3-9> 참조).

<표 3-8> 노블레스타워의 분양면적 및 분양가격

(단위: 천원, ㎡)

평형 (㎡)	세대수	분양금액	평당금액	전용율	전용면적	발코니확장 면적	실사용 면적
18 (60.08)	24	308,961	17,000	49.30%	29.62	8.55	38.17
18 (60.51)	4	311,172	17,000	49.36%	29.87	9.39	39.26
19 (62.86)	20	304,242	16,000	50%	31.51	10.67	42.18
21 (69.96)	6	359,769	17,000	49.43%	34.58	18.51	53.09
22 (72.73)	58	352,013	16,000	50%	36.53	13.40	49.93
32 (108.34)	52	524,365	16,000	51%	54.82	15.20	70.02
36 (119.98)	52	580,703	16,000	51%	60.87	15.20	76.07
38 (126.58)	13	612,647	16,000	51%	63.98	25.90	89.88
44 (146.33)	10	708,237	16,000	51%	74.01	26.80	100.81

- 주요 특화시설로는 온천실버타운, 고령자인체공학시설설계, 칼라테라피, 취미오락실, 도서관, 정보센터, 헬스장, 수영장, 골프장, 피팅장 등이 있음.

- 특화서비스는 안전관리, 의료, 간호, 사회복지, 운동처방, 생활편의, 레저, 건강식사, 1인 맞춤형서비스, 노블레스투어서비스를 제공함.
- 인근에는 대형백화점을 갖추고 있고 고려안암병원, 경희의료원이 인접해 있음. 또한 지하철 6호선 고려대역 및 월곡역 중심에 있으며 강남북으로 이동할 수 있는 내부 순환로가 있음.

<표 3-9> 노블레스타워의 입주 생활비

(단위: 천원)

평형(㎡)	관리비 (세대별)	건강관리비 (1인 기준)	시설이용료 (1인 기준)	식 사 비	합 계	
				월35식 기준	1인	2인
18(60.08)	272,000	50,000	50,000	175,000	547,000	822,000
18(60.51)	274,000	50,000	50,000	175,000	549,000	824,000
19(62.86)	285,000	50,000	50,000	175,000	560,000	835,000
21(69.96)	317,000	50,000	50,000	175,000	592,000	867,000
22(72.73)	330,000	50,000	50,000	175,000	605,000	880,000
32 (108.34)	491,000	50,000	50,000	175,000	766,000	1,041,000
36 (119.98)	544,000	50,000	50,000	175,000	819,000	1,094,000
38 (126.58)	574,000	50,000	50,000	175,000	849,000	1,124,000
44 (146.33)	663,000	50,000	50,000	175,000	938,000	1,213,000



<그림 3-2> 노블레스타워의 주요시설

- 특화서비스로 시니어 아카데미, 테마별 여행, 건강강좌, 각종 연회지원하고 어르신들의 특정 질병 및 치료를 위한 당뇨병, 골다공증, 척추, 비만 클리닉도 운영되고 있음.
- 지하철 4호선 신용산역, 삼각지역에서 도보로 5분이며 문화를 즐길 수 있는 영화관, 박물관이 있고 의료기관이 근거리에서 위치하고 있음.

<표 3-10> 하이원빌리지의 입주보증금

(단위: 천원,㎡)

면적(㎡)	세대수	임대분양금액	전용면적(㎡)
73㎡	58	173,784~200,520	32.01
107㎡	10	253,266~292,230	46.65
146㎡	29	346,632~399,960	63.85
155㎡	10	331,920~387,240	67.68
193㎡	7	457,392~527,760	84.25

<표 3-11> 하이원빌리지의 월 생활비

(단위: 천원,㎡)

평형(㎡)	관리비	건강관리비	합계		식사(월90식)	합계	
			1인	2인		1인	2인
22.28(73㎡)	395	75	470	545	400	870	1,345
32.47(107㎡)	507	75	528	657	400	928	1,457
44.44(146㎡)	639	75	714	789	400	1,114	1,589
46.10(155㎡)	657	75	732	807	400	1,132	1,607
58.64(193㎡)	795	75	870	945	400	1,270	1,745

### 3) 하이원빌리지

- 서울시 용산구 한강로 2가 55번에 위치하고 있으며, 도심형 실버타운으로 2009년 건립되었고 지하4층 지상 10층으로 전체 114가구로 구성되어 있음.
- 면적별 분양가와 생활비를 살펴보면 <표 3-10>과 같이 분양가는 73㎡(구22평)이 200,520천원, 107㎡(구32평)이 292,230천원, 146㎡(구44평)이 399,960천, 193㎡(구58평)이 527,760천원 등임. 월 생활비는 1-2인 기준 73㎡이 87만원-134만원, 107㎡이 98만원-145만원, 146㎡이 111만원-158만원, 193㎡이 127만원-174만원인 것으로 파악됨.
- 주요 서비스로 개인맞춤건강관리, 건강의료, 식사, 운동재활, 문화여가, 안전관리, 생활지원 서비스가 지원됨.



<그림 3-3> 하이원빌리지의 주요시설

- 서비스로는 세란병원 의료서비스와 삼성 홈네트워크 시스템을 통해 유비쿼터스 컨트롤을 통해 건강에 초점을 맞추었고, 성인병예방운동, 순환계 질환운동, 근골격계질환예방운동, 문화여가프로그램, 동호회활동, 생활보조, 자산관리 등 실시함.
- 서울 중심부에 위치해 있으며 지하철 3호선 독립문역에서 50m의 거리에 있고 강북과 강남을 잇는 버스도 다양하게 있음.
- 주변에는 대형 백화점, 독립문 공원, 신왕산, 덕수궁, 경복궁, 청계천 등 문화와 자연이 함께 공존하고 있음.



<그림 3-4> 골든펠리스의 주요시설

#### 4) 골든 펠리스

- 서울시 중구루 무악동 66-3번지에 위치하고 있으며 2006년 설립하여 2008년부터 입주하였음.
- 지하 4층, 지상 8층으로 총 85세대로 구성되어 있음. 지하에는 노래방, 북카페, 당구장, 영화·음악감상실, 강당, 수영장, 스파, 헬스클럽, 뷰티샵, 서예실, 공예실, 취미오락실 등이 있음.
- 임대료 면적 39.67㎡(구12평) ~ 76.04㎡(구23평)까지 23가지 타입으로 구성되어 있으며 보증금은 18,000만원-35,000만원이고 관리비와 식사 생활비는 115만원-170만원임.

### 5) 부산 흰돌실버타운

- 부산시 수영구 망미1동 774-283번지에 위치하고 있는 도심형 실버타운으로 2000년 건립하여 현재는 1~3호동, 문화센터, 체육시설 건물이 있고 총 202가구로 구성되어 있음.
- 면적별 입주금은 <표 3-12>와 같이 56.03㎡가 9,000만원, 84.16㎡가 12,800만원, 111.04㎡가 17,000만원이며, 월 생활비는 1인 기준하여 32만원~40만원이며 2인 생활시 기본 식사비를 추가하면 됨.
- 주요 시설로 세탁실, 매점 및 휴게실, 방문객 숙소, 서예실, 화실, 비디오 감상실, 다실, 노래 연습장, 게이트볼장, 당구장, 탁구장, 배드민턴장, 헬스장, 목욕장 등을 갖추고 있음.
- 서비스로는 입주자의 건강관리, 정기검진, 순환방문서비스, 종이접기, 다도, 화훼온실운영, 텃밭, 연중행사 및 문화 활동, 건강한 생활 유지를 위한 헬스센터 운영, 아침체조 등 건강관리 프로그램 운영하고 있음.



<그림 3-5> 부산 흰돌실버타운의 주요시설

<표 3-12> 흰돌실버타운 입주보증금 및 입소비용

(단위: 만원)

공급면적	세대수	입주금			계약금	잔금
		입주보증금	입소비용	계		
56.03㎡ (구17평)	159	6,000	3,000	9,000	1,800	7,200
84.16㎡ (구25평)	23	8,600	4,200	12,800	2,500	10,300
111.04㎡ (구34평)	20	11,600	5,400	17,000	3,300	13,700

※ 입소비용은 1인 입소기준이며, 부부 2인시 800만원이 추가됨.

### 6) 인천 보미골드리즌빌

- 인천시 서구 마전동 당하지구 19블럭 2로트에 위치하고 있으며 2009년 건립을 했고 지하 2층, 지상 10층으로 노인복지주택이 총 219가구로 구성되어 있음.
- 면적별 분양가는 <표 3-13>과 같이 109.1㎡(구33평), 112.4㎡(구34평)이 28,000만원, 135.6㎡(구41평) 48,000만원, 181.8㎡(구55평)이 52,000만원임.
- 주변에는 인천지하철 2호선 당하역이 인접해있고 1호선 연장 확정이 되었으며 학교와 공원이 구성되어 있고 송도, 청라-검단-김포 신도시로 이어지는 검단지역 중간 지점에 위치함.
- 일반 아파트에 필수적인 서비스만 추가한 형태로 저렴한 관리비와 선택적 서비스가 가능하고 생활이 편리한 도심지에 위치한 것이 특징임.
- 주요 시설은 프로그램실, 휘트니스, 식당, 의료시설이 있음.

<표 3-13> 인천 보미골드리즌빌 분양가

(단위: 만원)

면적	세대수	분양가
181.8㎡(구55평)	9	52,000
135.6㎡(구41평)	70	48,000
112.4㎡(구34평)	140	28,000
109.1㎡(구33평)		



<그림 3-6> 인천 보미골드리즌빌

7) 경기도 명지엘펜하임

- 경기도 용인시 처인구 남동 583번지에 위치하고 있으며, 2006년에 건립되었고 지하 2층, 지상 6층의 노인복지주택으로 총 336가구로 구성되어 있음.
- 노인복지주택의 분양가를 살펴보면 <표 3-14>와 같이 181.8㎡가 394,173천원, 158.7㎡가 444,814천원, 188.4㎡가 547,439천원임.
- 주요 시설로는 노인복지주택, 복지동, 옥외시설로 이루어졌으며 복지동에는 에어로빅실, 미용실, 서예실, 상담실, 도서실, 영화감상실, 정보화실, 명지엘펜하임의원, 수영장, 사우나실 등이 있음.
- 프로그램으로 건강관리, 클리닉, 재활센터, 주간보호, 미술/공작교실, 음악교실, 공예/도예, 서예, 원예, 무용, 댄스스포츠, 민요교실, 바둑/장기 등 다양하게 운영되고 있으며, 평생교육서비스로 노인대학을 운영하고 있음.

<표 3-14> 경기도 명지엘펜하임 분양가

(단위: 원)

평형	분양상품	임대분양(15년)
181.8㎡(구42평)	394,173,000	394,173,000
158.7㎡(구48평)	444,814,000	444,814,000
188.4㎡(구57평)	547,439,000	547,439,000



<그림 3-7> 경기도 명지엘펜하임의 주요시설

8) 경기도 수동시니어타운

- 경기도 남양주시 수동면 운수리 361-6번지에 위치하고 있으며 2003년에 개관하였고, 현재 총 124가구로 구성되어 있으며 10층으로 7층~10층은 수동연세요양병원이 있음.

- 건물 부지 내에 노인주택과 노인복지관, 노인전문병원이 함께 운영되고 있음.
- 입주비용은 <표 3-15>와 같이 52.9㎡가 5,000만원-6,000만원이고, 105.8㎡가 11,000만원이며 시설운영비는 52.9㎡가 1,800만원, 105.8㎡가 2,400만원임.
- 수동시니어타운은 삼면이 숲으로 둘러싸여 자연경관을 즐길 수 있으며, 인근에는 관광지와 휴양림이 위치해 있음. 또한 가족들과의 편리한 왕래를 위해 청량리와 장안동까지 1일 4회 무료 셔틀을 운영함.
- 주요 시설로는 의무실, 사우나실, 헬스장, 노래방, 세탁/건조실, 회의실 등이 있음.
- 프로그램으로 태극권, 치유마사지, 건강체조, 정기음악회 개최 등이 있음.

<표 3-15> 경기도 수동시니어타운 입주금액

(단위: 만원)

층수	평형	세대수	입주금액		
			입주보증금		시설운영비 (퇴거시 감가상각후 반환)
			전면	후면	
1층	52.9㎡ (구16평)	111	5,000	4,000	1,800
2층			5,500	4,500	
3층			6,000	5,000	
4층					
5층					
6층	105.8㎡(구32평)	13	11,000	9,500	2,400



<건물 전경>

< 52.9㎡(구16평형) 평면도>

< 태극권 모임 >

< 정기 음악회 >

<그림 3-8> 경기도 수동시니어타운의 주요시설

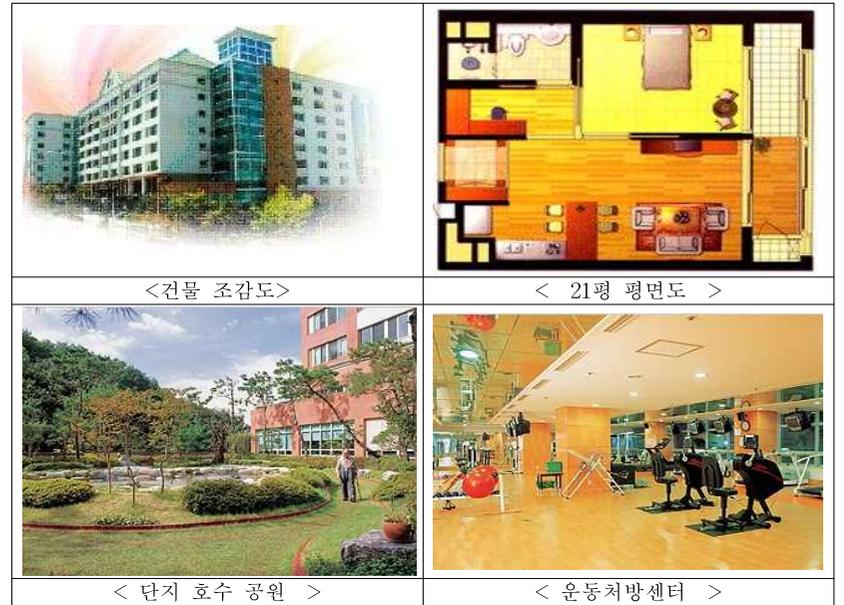
### 9) 경기도 서울시니어스분당타워 노인복지주택

- 경기도 성남시 분당구 구미동 297-2번지에 위치하고 있으며, 도심속 전원형 실버타운으로 2003년에 개원한 노인복지주택 254세대로 구성되어 있음.
- 면적별 분양가는 <표 3-16>과 같이 311.40㎡가 1,222,000천원, 264.36㎡가 1,027,000천원, 218.22㎡가 858,000천원, 195.06㎡가 690,300천원 등 있고, 월 생활비는 311.40㎡가 130만원, 264.36㎡가 120만원, 218.22㎡가 100만원 등 면적에 따라 월 생활비가 130만원-76만원까지 있음.
- 주변교통은 분당 미금역에서 15분 거리에 위치하고 경부고속도로 분당-내곡 간, 분당-수서 간 도시 고속화 도로 구축되어 있어 한남, 강남, 잠실 등 이동이 가능함.

<표 3-16> 경기도 서울시니어스분당타워 노인복지주택 입주금 및 생활비  
(입주금액: 천단위, 월생활비: 원단위)

입주 종류	면적	세대수	입주금액			월생활비		
			분양가 (입주 보증금)	생활운 영 보증금	합계	월관리 비	월식비	합계
분양	311.40㎡ (94)	3	1,222,000	254,826	1,476,826	844,030	490,500	1,334,530
	264.36㎡ (79)	3	1,027,000	213,642	1,240,642	724,720	490,500	1,215,220
	218.22㎡ (66)	3	858,000	180,180	1,038,180	606,610	490,500	1,097,110
	195.06㎡ (59)	4	690,300	177,606	867,906	551,660	490,500	1,042,160
	168.74㎡ (51)	4	596,700	176,319	773,019	489,500	490,500	980,000
	164.82㎡ (49)	15	461,968	175,032	637,000	470,650	490,500	961,150
	159.95㎡ (48)	60	517,920	172,458	690,378	460,000	490,500	950,500
	155.38㎡ (47)	4	507,130	167,310	674,440	452,910	490,500	943,410
	150.88㎡ (45)-A	2	497,250	162,162	659,412	439,570	490,500	930,070
	150.16㎡ (45)-B	5	468,000	159,588	627,588	437,370	490,500	927,870
	141.78㎡ (42)	46	453,180	149,292	602,472	413,510	490,500	904,010
	137.56㎡ (41)	11	442,390	146,718	589,108	402,970	490,500	893,470
	93.18㎡ (28)	6	294,840	108,108	402,948	290,370	490,500	780,870
	83.06㎡ (25)	88	260,000	100,386	360,386	266,510	490,500	757,010

- 노인성 질환을 특성화시킨 분당서울대학병원과 이웃하고 있으며, 타워 내 전문의 구성으로 기본적 클리닉이 있음.
- 주요 시설로 피부관리실, 물리치료실, 요양원, 수영장, 체력단련실, 스포츠센터, 원예재배실, 사우나실이 있음.
- 서비스로 물리치료, 웰파크건강관리, 스트레칭 강좌, 골프, 서예, 미술활동, 게이트볼, 골프, 퍼팅 등 있음.



<그림 3-9> 경기도 서울시니어스분당타워 노인복지주택 주요시설

10) 김제시 부영노인복지주택

- 전라북도 김제시 하동 404-20번지에 위치하고 있는 노인복지주택임. 민자유치로 시작된 이곳 주거시설은 2000년 11월 17일부터 처음 입주하기 시작했으며 면적 및 규모는 11,179㎡의 부지에, 연면적 9,408㎡의 5층 건물로서 36.37㎡가 50가구, 56.20㎡가 90가구, 76.04㎡가 10가구 등 총 150가구가 입주하고 있음.
- 옥외 부대시설로는 테니스장과 배드민턴장, 게이트볼장 등 체육시설과 파고라, 산책로, 연못 등 휴게시설과 주말농장이 마련되어 있는데, 특히 주말농장은 노인들에게 호응이 매우 높음. 노인전용주택 이외에 주변 지역에는 인접거리에 노인종합복지관과 정원 72명 규모의 노인전문요양원이 운영되고 있음. 노인종합복지관에서는 노인전용아파트 입주 노인을 포함하여 관내 60세 이상 노인을 대상으로 다양한 복지서비스를 제공하고 있음.
- 처음에는 지방자치단체에서 노인복지주택을 직접 관리 운영했지만, 현재는 법적인 문제와 재정문제 등으로 인해 임대아파트로만 운영되고 있음. 초기에는 보증금과 임대료가 있었지만, 현재는 <표3-17>과 같이 보증금을 상향 조정하고 월 임대료는 없음.

<표 3-17> 김제시 노인전용아파트 입주보증금  
(단위: m<sup>2</sup>, 만원)

면적	계 약 조 건		비고
	보증금	임대료	
36.37㎡(구11평)	1,750	-	
56.20㎡(구17평)	2,626	-	
76.04㎡(구23평)	3,450	-	

11) 월명성모의 집

- 경상북도 김천시 남면 월명리 242-4번지에 위치하고 있으며 1999년에 건립하였고 총 100가구로 구성되어 있음.
- 입주 보증금은 <표 3-18>과 같이 47.94㎡가 2인 기준으로 7,000만원, 입소비 700만원이고 월 생활비는 관리비와 식대 포함하여 891,800원임.
- 주요 시설로는 운동실, 미용실, 노래연습장, 당구장, 탁구장, 게이트볼장, 휴게실 등으로 이루어져 있음.
- 서비스는 건강강좌, 방문간호, 병원차량 지원, 상담, 생활여가 활동 서비스, 외출차량 지원서비스, 가사, 생활업무 대행 서비스를 실시하고 있음.
- 대지 36,608㎡에 산책로, 잔디밭, 연못, 분수 등 조경을 갖추고 있으며, 노인전문요양원, 노인복지센터, 노인전문병원이 있어 연계된 서비스를 받을 수 있음.

<표 3-18> 월명성모의 집 보증금 및 생활비

(단위: 원)

면적	1인			2인		
	보증금	입소비	월 생활비 (관리비+식대)	보증금	입소비	월 생활비 (관리비+식대)
47.94㎡	60,000,000	6,000,000	578,200	70,000,000	7,000,000	891,800



<그림 3-10> 경상북도 월명 성모의 집 주요시설

- 도시와 멀리 떨어져 있는 전원형 및 휴양형 실버타운의 경우는 입주율이 낮아 운영에 어려움을 겪고 있음. 강원도 홍천군에 위치한 ‘아름다운은빛농장’은 2009년 1월 9일에 건립하였으나 입주자 모집이 어려워 현재 폐업 절차에 들어간 것으로 파악되었음.
- 즉 강원도 홍천군에 있는 아름다운은빛농원은 수려한 경관을 자랑하고 있지만, 대도시에서 살고 있는 노인들이 특별한 사유가 없는 한 현재 살고 있는 집을 처분하고 강원도 산골로 주거를 옮기는 것이 쉽지 않을 것임.
- 그러나 종교단체에서 운영하는 경북 김천시 남면 월평리 242-4번지의 ‘월명성모의집’은 도시와 다소 떨어진 곳에 있지만 입주율이 높은 것으로 나타났음. 입주 노인들이 주로 같은 종교를 믿는 신도들로서 종교단체에 대한 신뢰가 높기 때문인 것으로 추정됨. 민간부문 특히 종교단체 등에서 실버타운을 건립할 수 있도록 적극적인 유인책과 지원이 필요함.

### 제3절 시사점

- 실버타운으로 불리는 노인주택의 운영사례를 살펴보면 대도시의 실버타운 중에서 보증금과 이용료가 저렴한 일부 실버타운을 제외하고는 대부분 정원을 채우지 못해서 어려움을 겪고 있는 것으로 나타남.
- 현재 서울을 포함하여 수도권에 위치하고 있는 실버타운의 경우 일반 노인들이 입주하기에는 입주비용 부담이 너무 높은 편임. 대부분 이곳의 실버타운은 최상류층 노인이 아니면 입주하기가 어려움. 따라서 다수의 중산층 노인들이 입주할 수 있는 실버타운이 설립될 수 있도록 적극적인 유인책을 마련할 필요가 있음.

## 제 4 장

---

### 연구설계

.....  
제1절 조사대상자 표집 및 자료수집

제2절 조사방법 및 자료분석

제3절 조사내용  
.....

## 제4장 연구 설계

### 제1절 조사대상자 표집 및 자료수집

- 실버타운 조성을 위한 기초조사 자료 수집을 위하여 시민의 실버타운에 관한 의식에 대한 설문조사를 실시하였음.
- 조사대상자는 예비노년층과 노년층으로 구분하였으며 대전지역의 5개 구에서 표본지역을 설정하여 624명을 조사대상자로 표집하여 설문조사를 실시하였음. 노년층의 경우는 표본지역의 일반 주거지역뿐만 아니라 노인복지관을 방문하여 프로그램을 이용하는 노인을 무작위로 표집하여 조사대상자로 선정하였음.
- 연구대상자를 60세 이상 노년층뿐만 아니라 중장년층인 40-59세의 예비노년층까지를 포함하였는데, 이는 중장년층이 노화과정을 경험하는 세대로 향후 실버타운의 주된 수요자가 될 것으로 예상되기 때문임. 따라서 예비노년층의 실버타운에 대한 인식과 선호도 등을 파악함으로써 중장기적인 실버타운 입주와 관련된 실질적인 자료를 구할 수 있을 것으로 판단되었기 때문임.

### 제2절 조사방법 및 자료분석

- 본 연구의 설문조사기간은 2011년 10월 13일부터 10월 19일까지 6일 동안 실시하였으며, 조사방법은 사전교육을 통해 훈련된 조사원 7명이 조사대상자를 직접 방문하여 응답결과를 조사원이 직접 조사하는 타계식방법으로 실시하였음.
- 자료에 대한 통계처리는 코딩작업 후 수정을 거쳐 사회과학통계 프로그램인 SPSSWIN 10.0을 이용하여 분석하였음. 자료는 분석 목적에 따라 단순

빈도분석(frequency)과 교차분석표 등을 이용한 기술 통계분석(descriptive)을 주로 사용하였음.

- 문항분석에 있어서는 관련성이 없는 '비용담'과 '무응답'의 경우는 분석대상에서 제외하는 것을 원칙으로 하였으며, 승수 적용과 반올림 관계로 백분율의 합계가 100.0을 약간 넘거나 모자라는 경우에도 계에서는 비율을 100.0으로 제시하였음.

### 제3절 조사내용

- 본 조사는 대전시민의 실버타운에 관한 인식과 선호도를 파악하기 위하여 조사대상자의 일반적인 특성과 노후 생활에 대한 태도, 실버타운에 인식과 선호도 등을 조사하였음. 주요 조사내용을 아래 <표 4-1>과 같이 조사영역을 크게 3개 분야로 분류하였음.

<표 4-1> 조사영역 및 항목

조사영역	조사항목
일반적인 특성	연령, 교육수준, 직업, 주관적 생활수준, 주관적 건강수준, 주택의 유형
노후생활 태도	노년기 문제점, 노후안정을 위한 준비, 노후의 생활형태, 노후에 선호하는 취미활동, 노후 수입원
실버타운에 대한 인식 및 선호도	실버타운 개발의 필요성, 실버타운 입주의사 여부, 입주하고 싶은 사유, 입주하고 싶지 않은 이유, 실버타운의 세대구성 형태, 실버타운 부대시설 선호도, 실버타운의 단지 규모, 가구당 면적의 크기, 선호하는 운동시설, 옥외서비스공간 선호도, 입주방식, 보증금 및 분양금, 월 생활비(이용료), 입주시 가장 고려하는 사항, 선호하는 설치 운영주체, 실버타운 입지조건, 제공하는 생활서비스에 대한 선호도 등

- 첫째, 조사대상자의 일반적인 특성으로 응답자의 연령, 교육수준, 직업, 주관적 생활수준, 주관적 건강수준, 주택의 유형을 살펴보았음.
- 둘째, 노후생활에 대한 태도로서 노년기 문제점, 노후안정을 위한 준비, 노후의 생활형태, 노후에 선호하는 취미활동, 노후 수입원을 조사하였음.
- 셋째, 실버타운에 대한 인식과 선호도로 실버타운 개발의 필요성, 실버타운 입주의사 여부, 입주하고 싶은 사유, 입주하고 싶지 않은 이유, 실버타운의 세대구성 형태, 실버타운 부대시설 선호도, 실버타운의 단지 규모, 가구당 면적의 크기, 선호하는 운동시설, 옥외서비스공간 선호도, 입주방식, 보증금 및 분양금, 월 생활비(이용료), 입주시 가장 고려하는 사항, 선호하는 설치 운영주체, 실버타운의 입지조건, 제공하는 서비스의 선호도 등을 조사하였음.

## 제 5 장

---

### 실버타운에 대한 시민의식 조사결과 분석

---

제1절 일반적인 특성

제2절 노후의 생활태도

제3절 실버타운에 대한 인식 및 선호도

---

## 제5장 실버타운에 관한 시민의식 조사결과 분석

### 제1절 일반적인 특성

#### 1. 성별

- 조사대상자의 성별 분포도를 <표 5-1>에서 살펴보면, 예비노년층은 ‘남성’이 47.7%, ‘여성’이 52.3%로 나타났으며, 노인층은 ‘남성’이 52.9%, ‘여성’이 47.1%로 나타났음.

<표 5-1> 성별

(단위: 명, %)

구 분	예비노년층		노인층	
	빈도	비율	빈도	비율
① 남자	165	47.7	147	52.9
② 여자	181	52.3	131	47.1
계	346	100.0	278	100.0

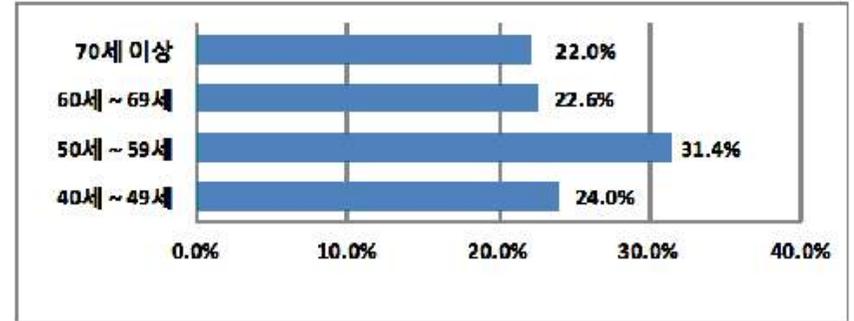
#### 2. 연령별

- 조사대상자의 연령별 분포를 <표 5-2>에서 살펴보면 전체응답자 중 ‘40세~49세’가 24.0%, ‘50세~59세’ 31.4%, ‘60세~69세’ 22.6%, ‘70세 이상’ 22.0%로 나타났음. 전체 응답자 중 40세~59세까지의 예비노년층이 55.4%, 60세 이상의 노인층이 44.6%임.

<표 5-2> 연령별

(단위: 명, %)

구 분	빈도	비율
① 40세~49세	150	24.0
② 50세~59세	196	31.4
③ 60세~69세	141	22.6
④ 70세 이상	137	22.0
계	624	100.0



<그림 5-1> 연령별 분포도

#### 3. 학력

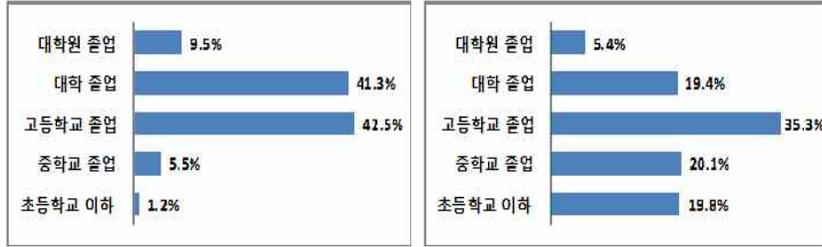
- 조사대상자의 학력을 <표 5-3>에서 살펴보면 예비노년층은 ‘고등학교 졸업’이 42.5%, ‘대학 졸업’이 41.3%, ‘대학원 졸업’이 9.5%, ‘중학교 졸업’이 5.5%, ‘초등학교 이하’ 1.2%로 나타났음.
- 노인층은 ‘고등학교 졸업’이 35.3%, ‘중학교 졸업’ 20.1%, ‘초등학교 이하’ 19.8%, ‘대학 졸업’ 19.4%, ‘대학원 졸업’ 5.4%로 나타났음.

<표 5-3> 학력

(단위: 명, %)

구 분	내용	빈도	비율
예비노년층	① 초등학교 이하	4	1.2
	② 중학교 졸업	19	5.5
	③ 고등학교 졸업	147	42.5
	④ 대학 졸업	143	41.3
	⑤ 대학원 졸업	33	9.5
	소계	346	100.0
노년층	① 초등학교 이하	55	19.8
	② 중학교 졸업	56	20.1
	③ 고등학교 졸업	98	35.3
	④ 대학 졸업	54	19.4
	⑤ 대학원 졸업	15	5.4
	소계	278	100.0

○ 노년층에 비해 예비노년층의 학력이 높게 나타남. 본 연구에서 조사 대상 노년층은 60세 이상 노인복지관 프로그램 이용자로서 일반 노인에 비해 학력이 높은 특징을 보이고 있음.



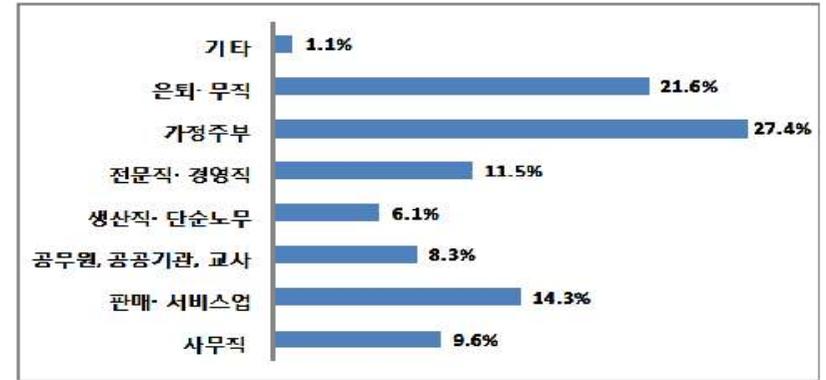
<그림 5-2> 예비노년층 학력 분포도    <그림 5-3> 노년층 학력 분포도

#### 4. 직업

○ 조사대상자의 직업을 <표 5-4>에서 살펴보면 전체 응답자 중 ‘가정주부’가 27.4%, ‘은퇴·무직’ 21.6%, ‘판매·서비스업’ 14.3%, ‘전문직·경영직’ 11.5%, ‘사무직’ 9.6%, ‘공무원, 공공기관, 교사’ 8.3%, ‘생산직·단순노무’ 6.1%, ‘기타’가 1.1%로 나타났다.

<표 5-4> 직업

(단위: 명, %)		
구 분	빈 도	비 율
① 사무직	60	9.6
② 판매·서비스업	89	14.3
③ 공무원, 공공기관, 교사	52	8.3
④ 생산직·단순노무	38	6.1
⑤ 전문직·경영직	72	11.5
⑥ 가정주부	171	27.4
⑦ 은퇴·무직	135	21.6
⑧ 기타	7	1.1
계	624	100.0



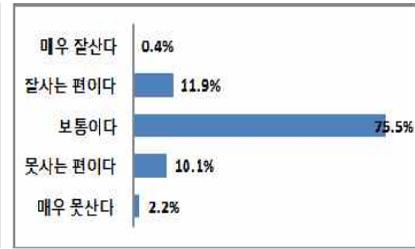
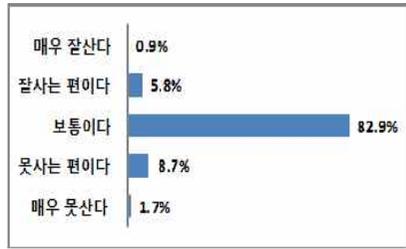
<그림 5-4> 직업 분포도

#### 5. 주관적인 생활수준

○ 조사대상자의 주관적 생활수준을 살펴보면 예비노년층은 ‘보통이다’가 82.9%, ‘못사는 편이다’가 8.7%, ‘잘사는 편이다’가 5.8%, ‘매우 못산다’는 1.7% 등으로 나타났으며, 노년층은 ‘보통이다’ 75.5%, ‘잘사는 편이다’ 11.9%, ‘못사는 편이다’ 10.1%, ‘매우 못산다’ 2.2% 등으로 나타났음(<표 5-5> 참조).

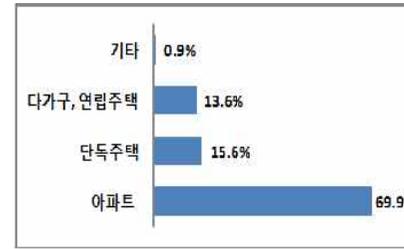
<표 5-5> 주관적인 생활수준

(단위: 명, %)			
구 분	내 용	빈 도	비 율
예비노년층	① 매우 못산다	6	1.7
	② 못사는 편이다	30	8.7
	③ 보통이다	287	82.9
	④ 잘사는 편이다	20	5.8
	⑤ 매우 잘산다	3	0.9
	소계	346	100.0
노년층	① 매우 못산다	6	2.2
	② 못사는 편이다	28	10.1
	③ 보통이다	210	75.5
	④ 잘사는 편이다	33	11.9
	⑤ 매우 잘산다	1	0.4
	소계	278	100.0

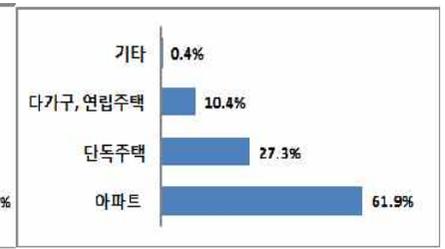


<그림 5-5> 예비노년층 생활수준

<그림 5-6> 노년층 생활수준



<그림 5-7> 예비노년층의 주택 유형



<그림 5-8> 노년층의 주택 유형

## 6. 주택의 유형

- 조사대상자의 주택의 유형을 <표 5-6>에서 살펴보면 예비노년층은 '아파트'가 69.9%, '단독주택'은 15.6%, '다가구, 연립주택' 13.6% 등으로 나타났고 노년층은 '아파트'가 61.9%, '단독주택'은 27.3%, '다가구, 연립주택'은 10.4% 등으로 나타났음.
- 예비노년층은 노년층에 비해 아파트의 비율이 약간 높고, 단독주택은 노년층의 비율이 다소 높음.

<표 5-6> 주택의 유형

구 분	내용	(단위: 명, %)	
		빈도	비율
예비노년층	① 아파트	242	69.9
	② 단독주택	54	15.6
	③ 다가구, 연립주택	47	13.6
	④ 기타	3	0.9
	소계	346	100.0
노년층	① 아파트	172	61.9
	② 단독주택	76	27.3
	③ 다가구, 연립주택	29	10.4
	④ 기타	1	0.4
	소계	278	100.0

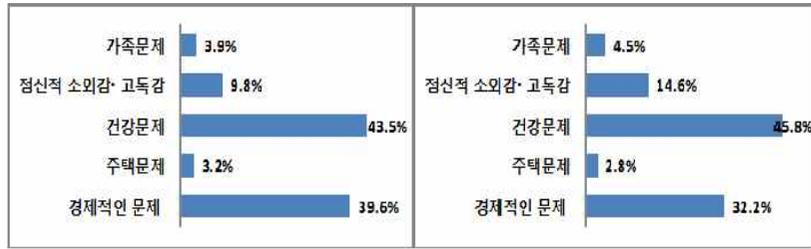
## 제2절 노후의 생활태도

### 1. 노년기의 문제점

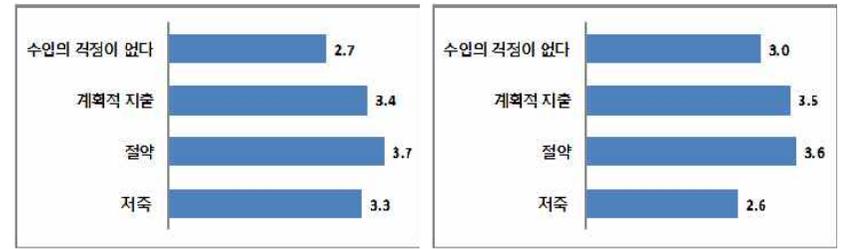
- 조사대상자가 생각하는 노년기의 문제점을 <표 5-7>에서 살펴보면 예비노년층은 '건강문제'가 43.5%, '경제적인 문제' 39.6%, '정신적 소외감·고독감' 9.8%, '가족문제'가 3.9%, '주택문제' 3.2%의 순서로 나타났음.
- 노년층도 같은 순서로 '건강문제'가 45.8%로 가장 높고, '경제적인 문제'가 32.2%, '정신적 소외감·고독감' 14.6%, '가족문제' 4.5%, '주택문제' 2.8%로서 노년층이 느끼는 고독·소외감은 예비노년층보다 약간 높음.

<표 5-7> 노년기의 문제점

구 분	내용	(단위: 명, %)	
		빈도	비율
예비노년층	① 경제적인 문제	264	39.6
	② 주택문제	21	3.2
	③ 건강문제	290	43.5
	④ 정신적 소외감·고독감	65	9.8
	⑤ 가족문제	26	3.9
	소계	666	100.0
노년층	① 경제적인 문제	163	32.2
	② 주택문제	14	2.8
	③ 건강문제	232	45.8
	④ 정신적 소외감·고독감	74	14.6
	⑤ 가족문제	23	4.5
	소계	506	100.0



<그림 5-9> 예비노년층 노년기 문제점    <그림 5-10> 노년층 노년기 문제점



<그림 5-11> 예비노년층 노후 준비    <그림 5-12> 노년층 노후 준비

## 2. 노후의 경제적 안정을 위한 준비

- 조사대상자의 노후의 경제적 안정을 위해 노후준비를 어느 정도 하는가를 5점 척도로 살펴본 결과 예비노년층은 '절약하며 생활한다'가 3.7점, '계획적으로 지출하고 있다' 3.4점, '매월 저축을 한다' 3.3점, '노후생활에 필요한 수입의 걱정이 없다' 2.7점으로 나타났음.
- 노년층은 '절약하며 생활한다'는 3.6점, '계획적으로 지출하고 있다' 3.5점, '노후생활에 필요한 수입의 걱정이 없다' 3.0점, '매월 저축을 한다' 2.6점으로 나타남(< 표 5-8> 참조).

<표 5-8> 노후 경제적인 안정을 위한 노후준비

(단위: 점)		
구 분	내용	평균
예비노년층	① 매월 저축을 한다	3.3
	② 절약하며 생활한다	3.7
	③ 계획적으로 지출하고 있다	3.4
	④ 노후생활에 필요한 수입의 걱정이 없다	2.7
노년층	① 매월 저축을 한다	2.6
	② 절약하며 생활한다	3.6
	③ 계획적으로 지출하고 있다	3.5
	④ 노후생활에 필요한 수입의 걱정이 없다	3.0

주) 전혀 그렇지 않다 1점 ~ 매우 그렇다 5점의 평균점수임.

## 3. 노후에 선호하는 생활형태

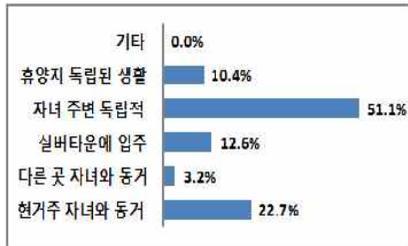
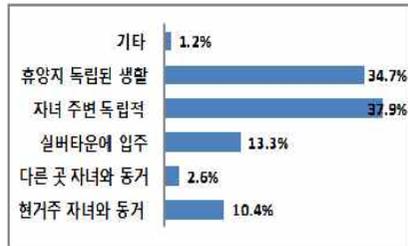
- 조사대상자의 노후에 선호하는 생활형태를 <표 5-6>에서 살펴보면 예비노년층은 '자녀 주변에서 독립적인 생활을 하겠다'가 37.9%, '시골, 휴양지에 독립된 생활을 하겠다' 34.7%, '실버타운에 입주하겠다' 13.3%, '현거주지에서 자녀와 동거하겠다' 10.4%, '다른 곳으로 이사해서 자녀와 동거하겠다' 2.6% 등의 순서로 나타났음.

<표 5-9> 노후에 선호하는 생활형태

(단위: 명, %)			
구 분	내용	빈도	비율
예비노년층	① 현거주지에서 자녀와 동거	36	10.4
	② 다른 곳으로 이사해서 자녀와 동거	9	2.6
	③ 실버타운에 입주	46	13.3
	④ 자녀 주변에서 독립적인 생활	131	37.9
	⑤ 시골, 휴양지에서 독립된 생활	120	34.7
	⑥ 기타	4	1.2
	소계	346	100.0
노년층	① 현거주지에서 자녀와 동거	63	22.7
	② 다른 곳으로 이사해서 자녀와 동거	9	3.2
	③ 실버타운에 입주	35	12.6
	④ 자녀 주변에서 독립적인 생활	142	51.1
	⑤ 시골, 휴양지에서 독립된 생활	29	10.4
	⑥ 기타	0	0.0
	소계	278	100.0

○ 노년층은 '자녀 주변에서 독립적인 생활을 하겠다'가 51.1%, '현거주지에서 자녀와 동거하겠다' 22.7%, '실버타운에 입주하겠다' 12.6%, '시골, 휴양지에서 독립된 생활을 하겠다, 10.4%, '다른 곳에서 이사해서 자녀와 동거하겠다' 3.2% 등의 순서로 나타났음.

○ 예비노년층은 노년층에 비해 '휴양지에서 독립적인 생활을 하겠다'는 비율이 매우 높게 나타났으나, 노년층은 예비노년층에 비해 '자녀주변에서 독립적인 생활을 하겠다'와 '현 거주에서 자녀와 동거하겠다'는 응답비율이 매우 높게 나타났음. 이는 연령이 고령일수록 자녀 의존도가 높기 때문인 것으로 추정됨.



<그림 5-13> 예비노년층의 선호 생활형태 <그림 5-14> 노년층의 선호 생활형태

#### 4. 노후에 선호하는 취미활동

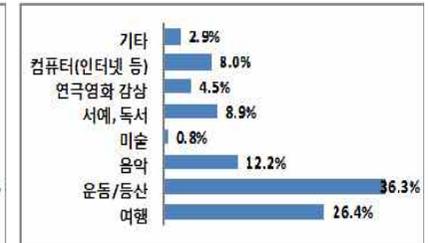
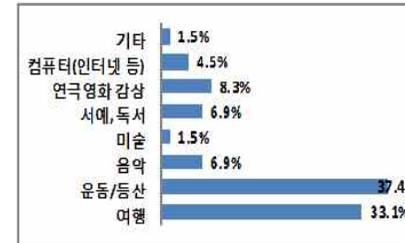
○ 조사대상자의 노후에 선호하는 취미활동은 예비노년층은 '운동/등산'이 37.4%, '여행' 33.1%, '연극영화 감상' 8.3%, '서예,독서·음악' 6.9%, '컴퓨터(인터넷 등)' 4.5% 등으로 나타났음.

- 노년층은 '운동/등산' 36.3%, '여행, 26.4%' '음악, 12.2%', '서예 및 독서' 8.9%, '컴퓨터(인터넷 등)'가 8.0%, '연극영화 감상'이 4.5% 등으로 나타남(<표 5-10> 참조).

<표 5-10> 노후의 선호하는 취미활동

구분	내용	빈도	비율 (%)
예비노년층	① 여행	244	33.1
	② 운동/등산	276	37.4
	③ 음악	51	6.9
	④ 미술	11	1.5
	⑤ 서예, 독서	51	6.9
	⑥ 연극영화 감상	61	8.3
	⑦ 컴퓨터(인터넷 등)	33	4.5
	⑧ 기타	10	1.5
	소계	737	100.0
노년층	① 여행	136	26.4
	② 운동/등산	187	36.3
	③ 음악	63	12.2
	④ 미술	4	0.8
	⑤ 서예, 독서	46	8.9
	⑥ 연극영화 감상	23	4.5
	⑦ 컴퓨터(인터넷 등)	41	8.0
	⑧ 기타	15	2.9
	소계	1,237	100.0

주) 다중응답의 결과임.



<그림 5-15> 예비노년층 선호 취미생활 <그림 5-16> 노년층 선호 취미생활

#### 5. 노후의 수입

○ 조사대상자의 노후의 주 수입원을 살펴보면 예비노년층은 '연금 및

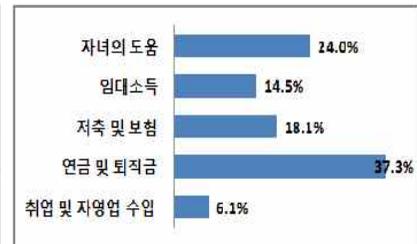
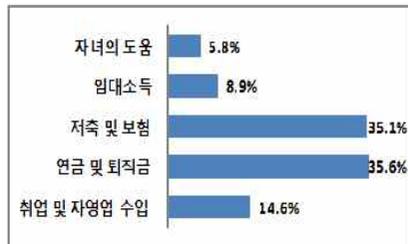
퇴직금'이 35.6%, '저축 및 보험'이 35.1%, '취업 및 자영업 수입'이 14.6%, '임대소득'은 8.9%, '자녀의 도움'이 5.8%로 나타났다.

- 노년층은 '연금 및 퇴직금'이 37.3%, '자녀의 도움'이 24.0%, '저축 및 보험'이 18.1%, '임대소득'이 14.5%, '취업 및 자영업 수입'이 6.1%로 나타남(<표 5-11> 참조).

<표 5-11> 노후의 수입

(단위: 명, %)			
구 분	내용	빈도	비율
예비노년층	① 취업 및 자영업 수입	85	14.6
	② 연금 및 퇴직금	207	35.6
	③ 저축 및 보험	204	35.1
	④ 임대소득	52	8.9
	⑤ 자녀의 도움	34	5.8
	소계	582	100.0
노년층	① 취업 및 자영업 수입	22	6.1
	② 연금 및 퇴직금	134	37.3
	③ 저축 및 보험	65	18.1
	④ 임대소득	52	14.5
	⑤ 자녀의 도움	86	24.0
	소계	359	100.0

주) 다중응답의 결과임.



<그림 5-17> 예비노년층 노후 수입

<그림 5-18> 노년층 노후 수입

### 제3절 실버타운에 대한 인식과 선호도

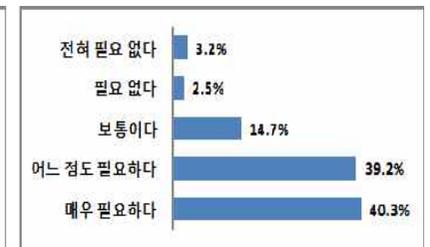
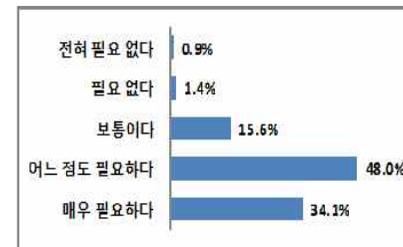
#### 1. 실버타운 개발의 필요성

○ 조사대상자의 실버타운 개발의 필요성을 살펴보면 예비노년층은 '어느 정도 필요하다' 48.0%, '매우 필요하다' 34.1%, '보통이다' 15.6%, '필요없다' 1.4% 등으로 나타났다.

- 예비노년층은 전체적으로 실버타운 개발이 필요하다는 응답율이 82.1%, 필요하지 않다는 응답율이 1.4%임(<표 5-12> 참조).

<표 5-12> 실버타운 개발의 필요성

(단위: 명, %)			
구 분	내용	빈도	비율
예비노년층	① 매우 필요하다	118	34.1
	② 어느 정도 필요하다	166	48.0
	③ 보통이다	54	15.6
	④ 필요 없다	5	1.4
	⑤ 전혀 필요 없다	3	0.9
	소계	346	100.0
노년층	① 매우 필요하다	112	40.3
	② 어느 정도 필요하다	109	39.2
	③ 보통이다	41	14.7
	④ 필요 없다	7	2.5
	⑤ 전혀 필요 없다	9	3.2
	소계	278	100.0



<그림 5-19> 예비노년층의 개발 필요성

<그림 5-20> 노년층의 개발 필요성

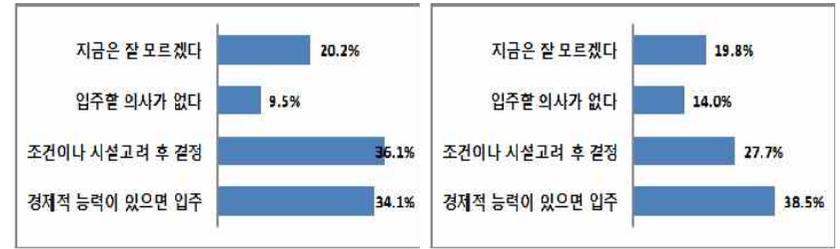
- 노년층은 실버타운 개발이 '배우 필요하다'가 40.3%, '어느 정도 필요하다' 39.2%, '보통이다' 14.7%, '필요없다' 2.5%, '전혀 필요 없다' 3.2%로 나타났다.
- 노년층은 전체적으로 실버타운 개발이 필요하다는 의견이 82.5%, 필요 없다는 의견이 5.7%를 보이고 있음.

## 2. 실버타운 입주의사

- 조사대상자의 실버타운 입주의사를 살펴보면 <표 5-13>과 같이 예비노년층은 '조건이나 시설고려 후 결정'이 36.1%, '경제적 능력이 있으면 입주'가 34.1%, '지금은 잘 모르겠다'가 20.2%, '입주할 의사가 없다'가 9.5%로 나타났고 노년층은 '경제적 능력이 있으면 입주'가 38.5%, '조건이나 시설고려 후 결정'이 27.7%, '지금은 잘 모르겠다'가 19.8%, '입주할 의사가 없다'가 14.0%로 나타났음.

<표 5-13> 실버타운 입주의사

(단위: 명, %)			
구 분	내용	빈도	비율
예비노년층	① 경제적 능력이 있으면 입주	118	34.1
	② 조건이나 시설고려 후 결정	125	36.1
	③ 입주할 의사가 없다	33	9.5
	④ 지금은 잘 모르겠다	70	20.2
	소계	346	100.0
노년층	① 경제적 능력이 있으면 입주	107	38.5
	② 조건이나 시설고려 후 결정	77	27.7
	③ 입주할 의사가 없다	39	14.0
	④ 지금은 잘 모르겠다	55	19.8
	소계	278	100.0



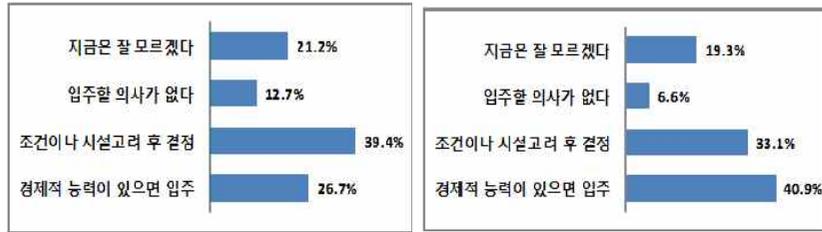
<그림 5-21> 예비노년층 입주의사

<그림 5-22> 노년층 입주의사

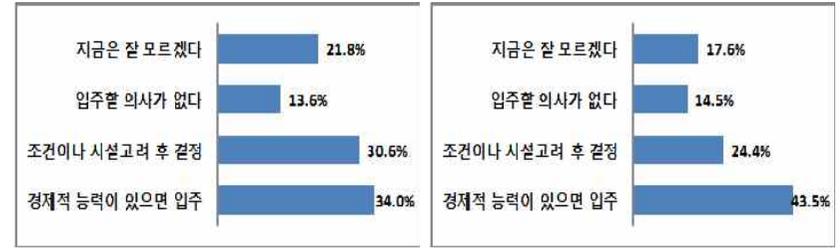
- 예비노년층의 성별에 따른 실버타운 입주의사를 살펴보면 <표 5-14>와 같이 예비노년층의 남자는 '조건이나 시설 고려 후 결정' 39.4%, '경제적 능력이 있으면 입주'가 26.7%, '지금은 잘 모르겠다'가 21.2%, '입주할 의사가 없다'가 12.7%로 나타남.
- 예비노년층의 여자는 '경제적 능력이 있으면 입주'가 40.9%, '조건이나 시설고려 후 결정'이 33.1%, '지금은 잘 모르겠다'가 19.3%, '입주할 의사가 없다'가 6.6%로 성별에 따라 입주의사가 유의미한 차이를 보이고 있음.

<표 5-14> 예비노년층의 성별 실버타운 입주의사

(단위: 명, %)			
구 분	내용	빈도	비율
예비노년층 남자	① 경제적 능력이 있으면 입주	44	26.7
	② 조건이나 시설고려 후 결정	65	39.4
	③ 입주할 의사가 없다	21	12.7
	④ 지금은 잘 모르겠다	35	21.2
	소계	165	100.0
예비노년층 여자	① 경제적 능력이 있으면 입주	74	40.9
	② 조건이나 시설고려 후 결정	60	33.1
	③ 입주할 의사가 없다	12	6.6
	④ 지금은 잘 모르겠다	35	19.3
	소계	181	100.0



<그림 5-23> 예비노년층 남자의 입주의향 <그림 5-24> 예비노년층 여자의 입주의향



<그림 5-25> 노년층 남자 입주의사 <그림 5-26> 노년층 여자 입주의사

- 노년층의 성별에 따른 실버타운 입주의사를 살펴보면 노년층 남자는 '경제적 능력이 있으면 입주'가 34.0%, '조건이나 시설고려 후 결정'이 30.6%, '지금은 잘 모르겠다'가 21.8%, '입주할 의사가 없다'가 13.6%로 나타났음.
- 노년층 여자는 '경제적 능력이 있으면 입주'가 43.5%, '조건이나 시설고려 후 결정'이 24.4%, '지금은 잘 모르겠다' 17.6%, '입주할 의사가 없다'가 14.5%로써 성별에 따라 유의한 차이를 보이고 있음(<표 5-15>참조).

- 예비노년층의 주관적 생활수준별 실버타운 입주의사를 <표 5-16>에서 살펴보면 생활수준이 높다(상) 생각하는 예비노년층은 '조건이나 시설을 고려한 후 결정하겠다'가 34.8%, '입주할 의사가 없다' 30.4%, '경제적 능력이 있으면 입주하겠다'가 21.7%, '지금은 잘 모르겠다' 13.0%로 나타났음.

<표 5-15> 노년층의 성별 실버타운 입주의사

(단위: 명, %)			
구 분	내용	빈도	비율
노년층 남자	① 경제적 능력이 있으면 입주	50	34.0
	② 조건이나 시설고려 후 결정	45	30.6
	③ 입주할 의사가 없다	20	13.6
	④ 지금은 잘 모르겠다	32	21.8
	소계	147	100.0
노년층 여자	① 경제적 능력이 있으면 입주	57	43.5
	② 조건이나 시설고려 후 결정	32	24.4
	③ 입주할 의사가 없다	19	14.5
	④ 지금은 잘 모르겠다	23	17.6
	소계	131	100.0

<표 5-16> 예비노년층의 주관적 생활수준별 실버타운 입주의사

(단위: 명, %)

구 분	내용	빈도	비율
생활수준 상	① 경제적 능력이 있으면 입주	5	21.7
	② 조건이나 시설고려 후 결정	8	34.8
	③ 입주할 의사가 없다	7	30.4
	④ 지금은 잘 모르겠다	3	13.0
	소계	23	100.0
생활수준 중	① 경제적 능력이 있으면 입주	98	34.1
	② 조건이나 시설고려 후 결정	107	37.3
	③ 입주할 의사가 없다	25	8.7
	④ 지금은 잘 모르겠다	57	19.9
	소계	287	100.0
생활수준 하	① 경제적 능력이 있으면 입주	15	41.7
	② 조건이나 시설고려 후 결정	10	27.8
	③ 입주할 의사가 없다	1	2.8
	④ 지금은 잘 모르겠다	10	27.8
	소계	36	100.0

주) 상: 잘 사는 편이다, 매우 잘산다, 중: 보통이다, 하: 못사는 편이다, 매우 못 산다.

- 주관적 생활수준이 보통(중)이라고 생각하는 예비노년층은 '조건이나 시설고려 후 결정' 37.3%, '경제적 능력이 있으면 입주' 34.1%, '지금은 잘 모르겠다' 19.9%, '입주할 의사가 없다' 8.7%를 보이고 있음.
- 주관적 생활수준이 낮다고(하) 생각하는 예비노년층은 '경제적 능력이 있으면 입주'가 41.7%, '조건이나 시설고려 후 결정', '지금은 잘 모르겠다'가 각각 27.8%, '입주할 의사가 없다' 2.8%의 순서로 나타났음(<표 5-16> 참조).

<표 5-17> 노년층의 주관적 생활수준별 실버타운 입주의사

(단위: 명, %)

구 분	내용	빈도	비율
생활수준 상	① 경제적 능력이 있으면 입주	7	20.6
	② 조건이나 시설고려 후 결정	11	32.4
	③ 입주할 의사가 없다	12	35.3
	④ 지금은 잘 모르겠다	4	11.8
	소계	34	100.0
생활수준 중	① 경제적 능력이 있으면 입주	77	36.7
	② 조건이나 시설고려 후 결정	62	29.5
	③ 입주할 의사가 없다	26	12.4
	④ 지금은 잘 모르겠다	45	21.4
	소계	210	100.0
생활수준 하	① 경제적 능력이 있으면 입주	23	67.6
	② 조건이나 시설고려 후 결정	4	11.8
	③ 입주할 의사가 없다	1	2.9
	④ 지금은 잘 모르겠다	6	17.6
	소계	34	100.0

- 노년층의 주관적 생활수준별 실버타운 입주의사를 <표 5-17>에서 살펴본 결과 주관적 생활수준이 높다(상)고 생각하는 노년층 '입주할 의사가 없다' 35.3%, '조건이나 시설고려 후 결정하겠다' 32.4%, '경제적 능력이 있으면 입주하겠다' 20.6%, '지금은 잘 모르겠다' 11.8%로 나타났음.
- 주관적 생활수준이 보통(중)이라고 생각하는 노년층 '경제적 능력이 있으면 입주하겠다' 36.7%, '조건이나 시설고려한 후 결정하겠다' 29.5%,

'지금은 잘 모르겠다' 21.4%, '입주할 의사가 없다' 12.4%로 나타남.

- 주관적 생활수준이 낮다(하)고 생각하는 노년층은 '경제적 능력이 있으면 입주하겠다' 67.6%, '지금은 잘 모르겠다' 17.6%, '조건이나 시설고려 후 결정하겠다' 11.8%, '입주할 의사가 없다' 2.9%로 나타났음.

- 예비노년층의 건강상태별 실버타운 입주의사를 살펴보면 <표 5-18>과 같이 건강상태가 좋다(상)고 생각하는 예비노년층은 '경제적 능력이 있으면 입주하겠다'가 34.9%, '조건이나 시설고려 후 결정하겠다' 32.6%, '지금은 잘 모르겠다' 20.2% '입주할 의사가 없다' 12.4%로 나타났음.

<표 5-18> 예비 노년층의 건강상태별 실버타운 입주의사

(단위: 명, %)

구 분	내용	빈도	비율
건강상태 상	① 경제적 능력이 있으면 입주	45	34.9
	② 조건이나 시설고려 후 결정	42	32.6
	③ 입주할 의사가 없다	16	12.4
	④ 지금은 잘 모르겠다	26	20.2
	소계	129	100.0
중	① 경제적 능력이 있으면 입주	67	33.8
	② 조건이나 시설고려 후 결정	76	38.4
	③ 입주할 의사가 없다	15	7.6
	④ 지금은 잘 모르겠다	40	20.2
소계	198	100.0	
하	① 경제적 능력이 있으면 입주	6	31.6
	② 조건이나 시설고려 후 결정	7	36.8
	③ 입주할 의사가 없다	2	10.5
	④ 지금은 잘 모르겠다	4	21.1
	소계	19	100.0

주) 상: 매우 좋다, 좋은 편이다. 중: 보통, 하: 나쁜 편이다, 매우 나쁘다

- 건강상태가 보통(중)이라고 생각하는 예비노년층은 '조건이나 시설고려 후 결정하겠다'가 38.4%, '경제적 능력이 있으면 입주하겠다' 33.8%, '지금은 잘 모르겠다' 20.2%, '입주할 의사가 없다' 7.6%로 나타났음.

- 건강상태가 나쁘다(하)고 생각하는 예비노년층은 '조건이나 시설고려 후 결정하겠다'가 36.8%, '경제적 능력이 있으면 입주하겠다' 31.6%, '지금은 잘 모르겠다' 21.1%, '입주할 의사가 없다' 10.5%로 나타났음.

○ 노년층의 건강상태별 실버타운 입주의사를 살펴보면 <표 5-19>와 같이 건강상태가 좋다(상)고 생각하는 노년층은 '경제적 능력이 있으면 입주하겠다'가 33.7%, '조건이나 시설을 고려한 후 결정하겠다' 25.8%, '입주할 의사가 없다' 23.6%, '지금은 잘 모르겠다' 16.9%로 나타났음.

- 건강상태가 보통(중)이라고 생각하는 노년층은 '경제적 능력이 있으면 입주하겠다' 39.0%, '조건이나 시설을 고려한 후 결정하겠다' 30.5%, '지금은 잘 모르겠다' 22.7%, '입주할 의사가 없다' 7.8%로 나타남.

- 건강상태가 나쁘다(하)고 생각하는 노년층은 '경제적 능력이 있으면 입주하겠다' 48.6%, '조건이나 시설을 고려한 후 결정하겠다' 20.0%, '입주할 의사가 없다' 17.1%, '지금은 잘 모르겠다' 14.3%로 나타남.

<표 5-19> 노년층의 건강상태별 실버타운 입주의사

(단위: 명, %)

구 분	내용	빈도	비율
상	① 경제적 능력이 있으면 입주	30	33.7
	② 조건이나 시설고려 후 결정	23	25.8
	③ 입주할 의사가 없다	21	23.6
	④ 지금은 잘 모르겠다	15	16.9
	소계	89	100.0
중	① 경제적 능력이 있으면 입주	60	39.0
	② 조건이나 시설고려 후 결정	47	30.5
	③ 입주할 의사가 없다	12	7.8
	④ 지금은 잘 모르겠다	35	22.7
	소계	154	100.0
하	① 경제적 능력이 있으면 입주	17	48.6
	② 조건이나 시설고려 후 결정	7	20.0
	③ 입주할 의사가 없다	6	17.1
	④ 지금은 잘 모르겠다	5	14.3
	소계	35	100.0

### 3. 실버타운에 입주하고 싶은 이유

○ 실버타운에 입주하고 싶다는 응답자를 대상으로 입주하고 싶은 이유를 묻는 질문에 <표 5-20>과 같이 예비노년층은 '편리한 노후생활을 위하여'가 29.6%, '일상의 보살핌과 의료서비스를 받기 위해서'가 20.4%, '자식들에게 부담을 주기 싫어서' 19.9%, '쾌적한 환경 속에서 생활하기 위해서'가 18.5%, '같은 연배의 동료들과 즐기고 싶어'가 11.6%로 나타났음.

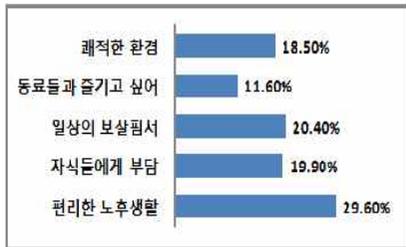
- 노년층은 '편리한 노후생활을 위하여'가 30.7%, '자식들에게 부담을 주기 싫어서' 21.1%, '일상의 보살핌과 의료서비스를 받기 위해서' 18.2%, '쾌적한 환경 속에서 생활하기 위해서'가 17.1%, '같은 연배의 동료들과 즐기고 싶어' 12.9%의 순서로 나타남. 예비노년층과 노년층이 유의미한 차이를 보이지 않았음.

<표5-20> 실버타운에 입주하고 싶은 이유

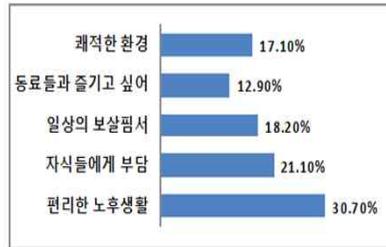
(단위: 명, %)

구 분	내용	빈도	비율
예비노년층	① 편리한 노후생활을 위하여	193	29.6
	② 자식들에게 부담을 주기 싫어서	130	19.9
	③ 일상의 보살핌과 의료서비스를 받기 위해서	133	20.4
	④ 같은 연배의 동료들과 즐기고 싶어	76	11.6
	⑤ 쾌적한 환경 속에서 생활하기 위해	121	18.5
소계		653	100.0
노년층	① 편리한 노후생활을 위하여	140	30.7
	② 자식들에게 부담을 주기 싫어서	96	21.1
	③ 일상의 보살핌과 의료서비스를 받기 위해서	83	18.2
	④ 같은 연배의 동료들과 즐기고 싶어	59	12.9
	⑤ 쾌적한 환경 속에서 생활하기 위해	78	17.1
소계		456	100.0

주) 다중응답의 결과임.



<그림 5-27> 예비노년층 입주이유



<그림 5-28> 노년층 입주이유

#### 4. 실버타운 입주를 원하지 않는 사유

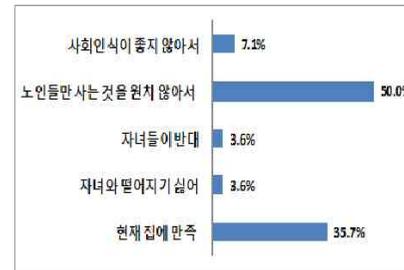
- 실버타운 입주를 원하지 않는 이유를 살펴본 결과 <표 5-21>과 같이 예비노년층은 '노인들만 사는 것을 원치 않아서'가 50.0%, '현재 살고 있는 집에 만족해서'가 35.7%, '사회인식이 좋지 않아서'가 7.1%, '자녀와 떨어지기 싫어서'와 '자녀들이 반대하기 때문에'가 각각 3.6%로 나타났다.

<표 5-21> 실버타운 입주를 원하지 않는 이유

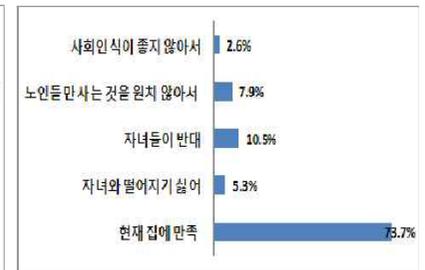
		(단위: 명, %)	
구분	내용	빈도	비율
예비노년층	① 현재 살고 있는 집에 만족	10	35.7
	② 자녀와 떨어지기 싫어서	1	3.6
	③ 자녀들이 반대하기 때문에	1	3.6
	④ 노인들만 사는 것을 원치 않아서	14	50.0
	⑤ 사회인식이 좋지 않아서	2	7.1
	소계	28	100.0
노년층	① 현재 살고 있는 집에 만족	28	73.7
	② 자녀와 떨어지기 싫어서	2	5.3
	③ 자녀들이 반대하기 때문에	4	10.5
	④ 노인들만 사는 것을 원치 않아서	3	7.9
	⑤ 사회인식이 좋지 않아서	1	2.6
	소계	38	100.0

- 노년층은 '현재 살고 있는 집에 만족해서'가 73.7%, '자녀들이 반대하기 때문에' 10.5%, '노인들만 사는 것을 원치 않아서' 7.9%, '자녀와 떨어지

기 싫어서' 5.3%, '사회인식이 좋지 않아서' 2.6%로 나타남. 예비노년층은 노년층에 비해서 '노인들만 사는 것을 원치 않아서'라는 의견이 매우 높게 나타났으며, 노년층은 '현재의 집에 만족해서'라는 의견이 매우 높게 나타나서 대조를 보이고 있음.



<그림 5-29> 예비노년층 입주를 원치 않는 이유



<그림 5-30> 노년층 입주를 원치 않는 이유

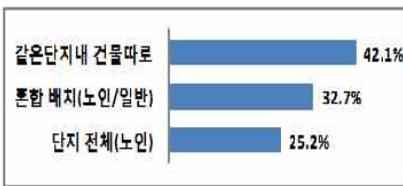
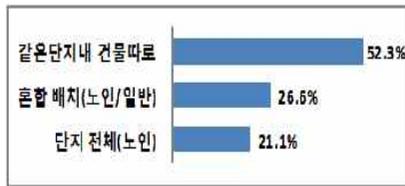
#### 5. 실버타운의 세대 구성형태 선호도

- 조사대상자의 실버타운 세대 구성형태에 대한 선호도를 살펴본 결과 <표 5-22>와 같이 예비노년층은 '노인세대와 일반세대가 건물은 따로 살되, 같은 단지에 함께 배치'가 52.3%, '한 건물 안에 노인세대와 일반 세대를 혼합하여 배치'가 26.6%, '단지 전체를 모두 노인세대로 구성'이 21.1%로 나타났다.
- 노년층은 '노인세대와 일반세대가 건물은 따로 살되, 같은 단지에 함께 배치'가 42.1%, '한 건물 안에 노인세대와 일반 세대를 혼합하여 배치'가 32.7%, '단지 전체를 모두 노인세대로 구성'이 25.2%로 나타났다.

<표 5-22> 실버타운의 세대 구성형태 선호도

(단위: 명, %)

구분	내용	빈도	비율
예비노년층	① 단지 전체를 모두 노인세대로 구성	73	21.1
	② 한 건물 안에 노인세대와 일반 세대를 혼합하여 배치	92	26.6
	③ 노인세대와 일반세대가 건물은 따로 살되, 같은 단지에 함께 배치	181	52.3
	소계	346	100.0
노년층	① 단지 전체를 모두 노인세대로 구성	70	25.2
	② 한 건물 안에 노인세대와 일반 세대를 혼합하여 배치	91	32.7
	③ 노인세대와 일반세대가 건물은 따로 살되, 같은 단지에 함께 배치	117	42.1
	소계	278	100.0



<그림 5-31> 예비노년층의 세대구성 선호도

<그림 5-32> 노년층의 세대구성 선호도

## 6. 실버타운의 부대시설 및 주변 여건 조성 선호도

○ 실버타운의 부대시설 및 주변 여건 조성에 대한 선호도를 살펴본 결과 <표 5-23>과 같이 예비노년층은 '병원 등 보건·의료시설'이 24.1%, '공원 등 자연녹지시설'이 14.2%, '사우나, 찜질방 등 휴양시설'이 12.8%, '도서관, 영화관, 음악감상실 등 문화·관람시설'이 9.3%, '슈퍼마켓 등 구매시설'이 9.2% 등으로 나타났음.

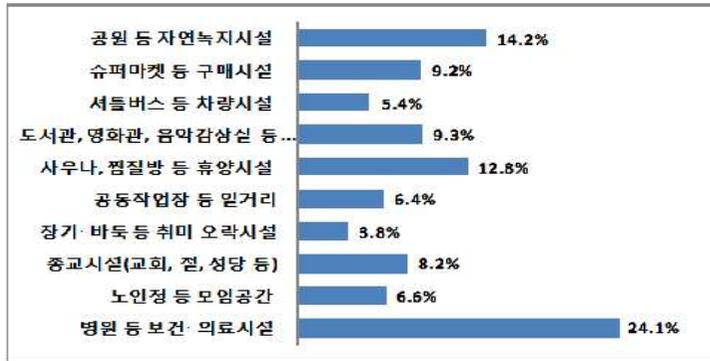
- 노년층은 '병원 등 보건·의료시설'이 24.8%, '사우나, 찜질방 등 휴양시설'이 13.7%, '공원 등 자연녹지시설'이 11.8%, '슈퍼마켓 등 구매시설'이 8.7%, '노인정 등 모임공간'이 8.3% 등으로 나타났음.

<표 5-23> 실버타운의 부대시설 및 주변여건 선호도

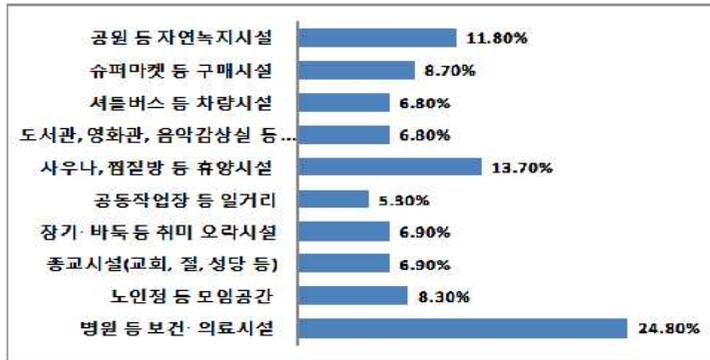
(단위: 명, %)

구분	내용	빈도	비율
예비노년층	① 병원 등 보건·의료시설	319	24.1
	② 노인정 등 모임공간	87	6.6
	③ 종교시설(교회, 절, 성당 등)	108	8.2
	④ 장기·바둑 등 취미 오락시설	50	3.8
	⑤ 공동작업장 등 일거리	84	6.4
	⑥ 사우나, 찜질방 등 휴양시설	169	12.8
	⑦ 도서관, 영화관, 음악감상실 등 문화·관람시설	123	9.3
	⑧ 셔틀버스 등 차량시설	72	5.4
	⑨ 슈퍼마켓 등 구매시설	122	9.2
	⑩ 공원 등 자연녹지시설	188	14.2
	⑪ 기타	1,322	100
노년층	① 병원 등 보건·의료시설	255	24.8
	② 노인정 등 모임공간	86	8.3
	③ 종교시설(교회, 절, 성당 등)	71	6.9
	④ 장기·바둑 등 취미 오락시설	71	6.9
	⑤ 공동작업장 등 일거리	54	5.3
	⑥ 사우나, 찜질방 등 휴양시설	140	13.7
	⑦ 도서관, 영화관, 음악감상실 등 문화·관람시설	70	6.8
	⑧ 셔틀버스 등 차량시설	70	6.8
	⑨ 슈퍼마켓 등 구매시설	90	8.7
	⑩ 공원 등 자연녹지시설	121	11.8
	⑪ 기타	1,028	100

주) 다중응답의 결과임.



<그림 5-33> 예비노년층 부대시설 및 주변여건 선호도



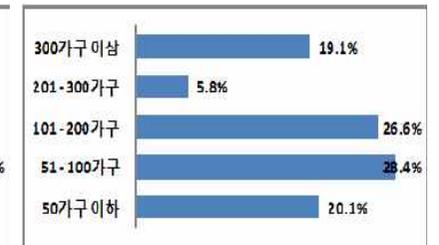
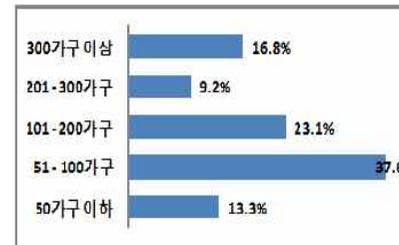
<그림 5-34> 노년층 부대시설 및 주변여건 선호도

## 7. 실버타운 단지의 규모 선호도

- 실버타운의 단지 규모에 대한 선호도를 살펴본 결과 <표 5-24>와 같이 예비노년층은 '51-100가구'가 37.6%, '101-200가구'가 23.1%, '300가구 이상'이 16.8%, '50가구 이하'가 13.3%, '201-300가구'가 9.2%로 나타났다.
- 노년층은 '51-100가구'가 28.4%, '101-200가구'가 26.6%, '50가구 이하'가 20.1%, '300가구 이상'이 19.1%, '201-300가구'가 5.8%로 나타났다.

<표 5-24> 실버타운 단지의 규모 선호도

구 분	내용	(단위: 명, %)	
		빈도	비율
예비노년층	① 50가구 이하	46	13.3
	② 51 - 100가구	130	37.6
	③ 101 - 200가구	80	23.1
	④ 201 - 300가구	32	9.2
	⑤ 300가구 이상	58	16.8
	소 계	346	100.0
노년층	① 50가구 이하	56	20.1
	② 51 - 100가구	79	28.4
	③ 101 - 200가구	74	26.6
	④ 201 - 300가구	16	5.8
	⑤ 300가구 이상	53	19.1
	소 계	278	100.0



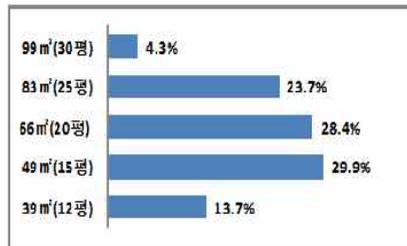
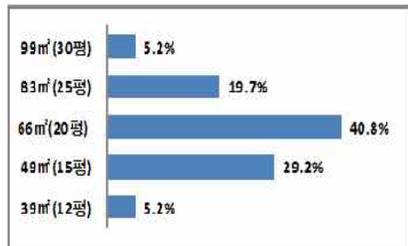
<그림 5-35> 예비노년층 규모 선호도 <그림 5-36> 노년층 규모 선호도

## 8. 실버타운의 가구당 면적 선호도

- 선호하는 실버타운 가구당 면적은 <표 5-25>와 같이 예비노년층은 '66㎡(구20평)'이 40.8%, '49㎡(구15평)'이 29.2%, '83㎡(구25평)'이 19.7%, '39㎡(구12평)'과 '99㎡(구30평)'이 5.2%로 나타났다.
- 노년층은 '49㎡(구15평)'이 29.9%, '66㎡(구20평)'이 28.4%, '83㎡(구25평)'이 23.7%, '39㎡(구12평)'이 13.7%, '99㎡(구30평)'이 4.3%로 나타났다.

<표 5-25> 실버타운 가구당 면적 선호도

구 분	내 용	(단위: 명, %)	
		빈도	비율
예비노년층	① 39㎡(구12평)	18	5.2
	② 49㎡(구15평)	101	29.2
	③ 66㎡(구20평)	141	40.8
	④ 83㎡(구25평)	68	19.7
	⑤ 99㎡(구30평)	18	5.2
	소 계	346	100.0
노년층	① 39㎡(구12평)	38	13.7
	② 49㎡(구15평)	83	29.9
	③ 66㎡(구20평)	79	28.4
	④ 83㎡(구25평)	66	23.7
	⑤ 99㎡(구30평)	12	4.3
	소계	278	100.0



<그림 5-37> 예비노년층 가구당 면적 선호도 <그림 5-38> 노년층 가구당 면적 선호도

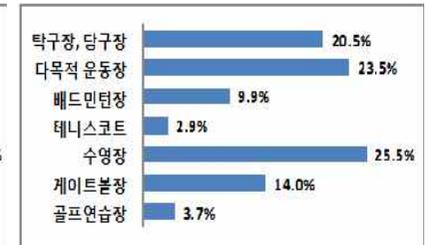
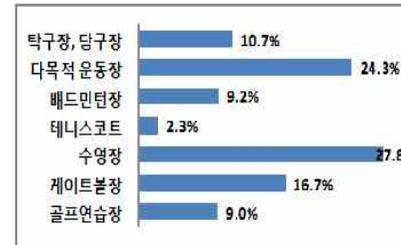
### 9) 실버타운 단지 내 선호하는 운동시설

- 실버타운 단지 내 선호하는 운동시설을 살펴보면 <표 5-25>과 같이 예비노년층은 '수영장'이 27.8%, '다목적 운동장'이 24.3%, '게이트볼장'이 16.7%, '탁구장과 당구장'이 10.7%, '배드민턴장'이 9.2%, '골프연습장'이 9.0% 등으로 나타났음.
- 노년층은 '수영장'이 25.5% '다목적 운동장'이 23.5%, '탁구장과 당구장'이 20.5%, '게이트볼장'이 14.0%, '배드민턴장'이 9.9% 등으로 나타남.

<표 5-26> 실버타운 내 선호하는 운동시설

구 분	내 용	(단위: 명, %)	
		빈도	비율
예비노년층	① 골프연습장	81	9.0
	② 게이트볼장	151	16.7
	③ 수영장	251	27.8
	④ 테니스코트	21	2.3
	⑤ 배드민턴장	83	9.2
	⑥ 다목적 운동장	220	24.3
	⑦ 탁구장, 당구장	97	10.7
	소계	904	100.0
노년층	① 골프연습장	24	3.7
	② 게이트볼장	92	14.0
	③ 수영장	167	25.5
	④ 테니스코트	19	2.9
	⑤ 배드민턴장	65	9.9
	⑥ 다목적 운동장	154	23.5
	⑦ 탁구장, 당구장	134	20.5
	소계	655	100.0

### 다중응답의 결과임



<그림 5-39> 예비노년층이 선호하는 운동시설 <그림 5-40> 노년층이 선호하는 운동시설

### 10. 실버타운 옥외서비스 공간 선호도

- 실버타운 옥외서비스 공간에 설치하는 것을 선호하는 시설은 <표 5-27>과 같이 예비노년층은 '텃밭(주말농장)'이 31.1%, '오솔길'이 26.3%, '정원'이

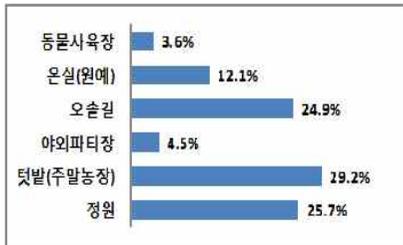
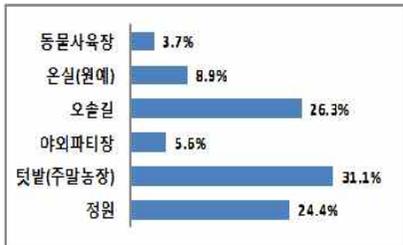
24.4%, '온실(원예)'가 8.9%, '야외파티장'이 5.6%, '동물사육장'이 3.7%로 나타났음.

- 노년층은 '텃밭(주말농장)'이 29.2%, '정원'이 25.7%, '오솔길'이 24.9%, '온실(원예)'가 12.1%, '야외파티장'이 4.5%, '동물사육장'이 3.6%로 나타남.

< 표5-27> 실버타운 옥외 공간에 선호하는 시설

(단위: 명, %)			
구 분	내 용	빈도	비율
예비노년층	① 정원	228	24.4
	② 텃밭(주말농장)	290	31.1
	③ 야외파티장	52	5.6
	④ 오솔길	246	26.3
	⑤ 온실(원예)	83	8.9
	⑥ 동물사육장	35	3.7
	소계	934	100.0
노년층	① 정원	188	25.7
	② 텃밭(주말농장)	214	29.2
	③ 야외파티장	33	4.5
	④ 오솔길	182	24.9
	⑤ 온실(원예)	89	12.1
	⑥ 동물사육장	26	3.6
	소계	732	100.0

주) 다중응답의 결과임.



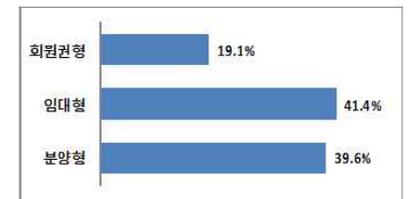
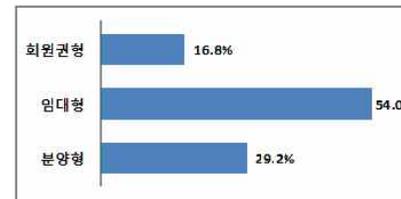
<그림 5-41> 예비노년층 옥외공간 선호도 <그림 5-42> 노년층 옥외공간 선호도

## 11. 실버타운 입주방식 선호도

○ 조사대상자의 실버타운 입주방식에 대한 선호도를 살펴보면 <표 5-28>과 같이 예비노년층은 '임대형(입주시 보증금과 매월 월세 지급)'이 54.0%, '분양형(소유권 획득)'이 29.2%, '회원권형(건설초기 일정액 투자비를 내고 종신이용권 취득)'이 16.8%로 나타났고, 노년층은 '임대형'이 41.4%, '분양형'이 39.6%, '회원권형'이 19.1%로 나타남.

<표 5-28> 실버타운 입주방식 선호도

(단위: 명, %)			
구 분	내 용	빈도	비율
예비노년층	① 분양형(소유권 획득)	101	29.2
	② 임대형(입주시 보증금과 매월 월세 지급)	187	54.0
	③ 회원권형(건설초기 일정액 투자비를 내고 종신이용권 취득)	58	16.8
	소계	346	100.0
노년층	① 분양형(소유권 획득)	110	39.6
	② 임대형(입주시 보증금과 매월 월세 지급)	115	41.4
	③ 회원권형(건설초기 일정액 투자비를 내고 종신이용권 취득)	53	19.1
	소계	278	100.0



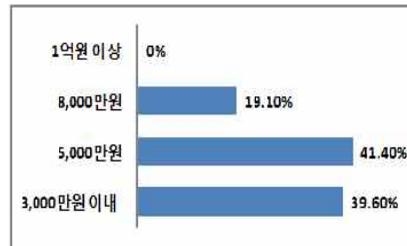
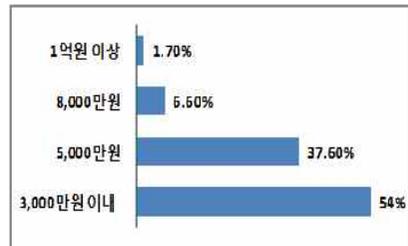
<그림 5-43> 예비노년층의 입주방식 선호도 <그림 5-44> 노년층의 입주방식 선호도

## 12. 실버타운 입주보증금·분양금 선호도

○ 실버타운 입주 보증금과 분양금액 규모에 대한 선호도를 살펴보면 <표 5-29>와 같이 예비노년층은 '3,000만원 이내'가 54.0%, '5,000만원'이 37.6%, '8,000만원'이 6.6%, '1억원 이상'이 1.7%로 나타났고, 노년층은 '5,000만원'이 41.4%, '3,000만원 이내'가 39.6%, '8,000만원'이 19.1%로 나타났다.

<표5-29> 실버타운 입주보증금·분양금액 선호도

(단위: 명, %)			
구 분	내 용	빈도	비율
예비노년층	① 3,000만원 이내	187	54.0
	② 5,000만원	130	37.6
	③ 8,000만원	23	6.6
	④ 1억원 이상	6	1.7
	소계	346	100.0
노년층	① 3,000만원 이내	110	39.6
	② 5,000만원	115	41.4
	③ 8,000만원	53	19.1
	④ 1억원 이상	0	0.0
	소계	278	100.0



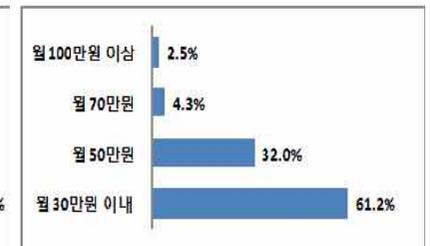
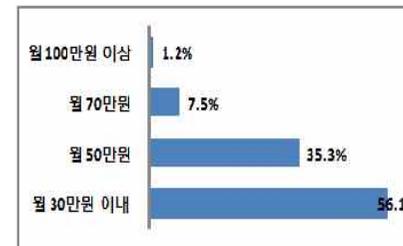
<그림 5-45> 예비노년층 입주 보증금·분양금 선호도 <그림 5-46> 노년층 입주 보증금·분양금 선호도

## 13. 실버타운의 이용료 선호도

○ 실버타운 이용료 규모에 대한 선호도를 살펴보면 <표 5-30>과 같이 예비노년층은 '월 30만원 이내' 56.1%, '월 50만원 이내'가 35.3%, '월 70만원'이 7.5%, '월 100만원 이상'이 1.2%로 나타났고, 노년층은 '월 30만원 이내'가 61.2%, '월 50만원 이내'가 32.0%, '월 70만원'이 4.3%, '월 100만원 이상'이 2.5%로 나타났다.

<표 5-30> 실버타운의 이용료 선호도

(단위: 명, %)			
구 분	내 용	빈도	비율
예비노년층	① 월 30만원 이내	194	56.1
	② 월 50만원	122	35.3
	③ 월 70만원	26	7.5
	④ 월 100만원 이상	4	1.2
	소계	346	100.0
노년층	① 월 30만원 이내	170	61.2
	② 월 50만원	89	32.0
	③ 월 70만원	12	4.3
	④ 월 100만원 이상	7	2.5
	소계	278	100.0



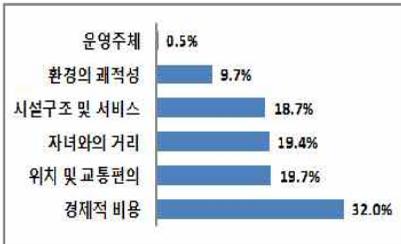
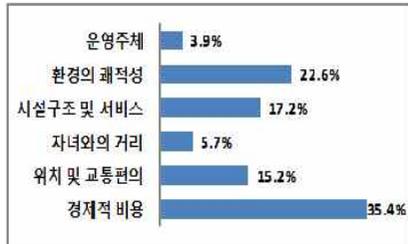
<그림 5-47> 예비노년층 이용료 선호도 <그림 5-48> 노년층 이용료 선호도

#### 14. 실버타운 입주시 가장 고려하는 사항

- 실버타운 입주시 가장 고려하는 사항을 묻는 질문에 2가지를 응답하게 한 결과 <표 5-31>과 같이 예비노년층은 '경제적 비용'이 35.4%, '환경의 쾌적성'이 22.6%, '시설구조 및 서비스'가 17.2%, '위치 및 교통편의'가 15.2%, '자녀와의 거리'가 5.7%, '운영주체'가 3.9%로 나타났고, 노년층은 '경제적 비용'이 32.0%, '위치 및 교통편의'가 19.7%, '자녀와의 거리'가 19.4%, '시설구조 및 서비스'가 18.7%, '환경의 쾌적성'이 9.7% 등으로 나타남.

<표5-31> 실버타운 입주시 가장 고려하는 사항

(단위: 명, %)			
구 분	내용	빈도	비율
예비노년층	① 경제적 비용	238	35.4
	② 위치 및 교통편의	102	15.2
	③ 자녀와의 거리	38	5.7
	④ 시설구조 및 서비스	116	17.2
	⑤ 환경의 쾌적성	152	22.6
	⑥ 운영주체	26	3.9
	소계	672	100.0
노년층	① 경제적 비용	178	32.0
	② 위치 및 교통편의	109	19.7
	③ 자녀와의 거리	108	19.4
	④ 시설구조 및 서비스	104	18.7
	⑤ 환경의 쾌적성	54	9.7
	⑥ 운영주체	3	0.5
	소계	556	100.0



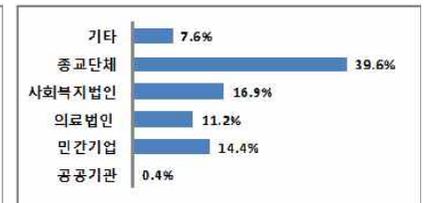
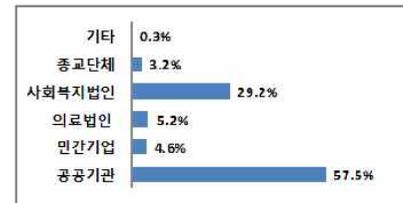
<그림 5-49> 예비노년층 입주시 고려사항 <그림 5-50> 노년층 입주시 고려사항

#### 15. 실버타운 설치·운영주체 선호도

- 조사대상자의 실버타운 설치·운영주체에 대한 선호도를 살펴보면 <표 5-32>와 같이 예비노년층은 '공공기관'이 57.5%, '사회복지법인' 29.2%, '의료법인' 5.2%, '민간기업'이 4.6%, '종교단체' 3.2%로 나타났고, 노년층은 '종교단체'가 39.6%, '사회복지법인'이 16.9%, '민간기업'이 14.4%, '의료법인'이 11.2%, '기타' 7.6% 등으로 나타났음. 예비노년층은 공공기관을, 노년층은 종교단체를 가장 선호하는 것으로 나타났음. 본 조사의 노년층 표본이 주로 종교단체에서 위탁 운영하는 노인복지관 이용 노인이며, 노년층일수록 종교에 의존도가 더욱 높기 때문인 것으로 추정됨.

<표 5-32> 실버타운 설치·운영주체 선호도

(단위: 명, %)			
구 분	내용	빈도	비율
예비노년층	① 공공기관	199	57.5
	② 민간기업	16	4.6
	③ 의료법인	18	5.2
	④ 사회복지법인	101	29.2
	⑤ 종교단체	11	3.2
	⑥ 기타	1	0.3
	소계	346	100.0
노년층	① 공공기관	1	0.4
	② 민간기업	40	14.4
	③ 의료법인	31	11.2
	④ 사회복지법인	47	16.9
	⑤ 종교단체	110	39.6
	⑥ 기타	21	7.6
	소계	250	89.9



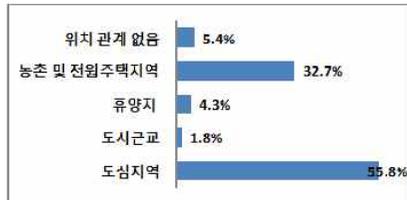
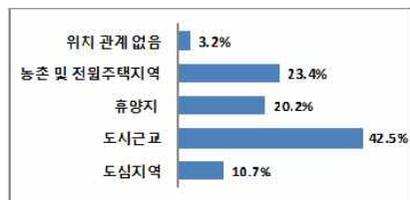
<그림 5-51> 예비노년층 설치·운영주체 선호도 <그림 5-52> 노년층 설치·운영주체 선호도

### 16. 실버타운 입지조건

- 실버타운 입지조건 선호도를 살펴보면 <표 5-33>과 같이 예비노년층은 ‘대전시의 도시근교’가 42.5%, ‘대전시의 농촌 및 전원주택지역’이 23.4%, ‘대전시의 휴양지’가 20.2%, ‘대전시의 도심지역’이 10.7%, ‘대전지역으로 위치 관계없음’이 3.2%로 나타났음
- 노년층은 ‘대전시의 도심지역’이 55.8%, ‘대전시의 농촌 및 전원주택지역’이 32.7%, ‘대전지역으로 위치 관계없음’이 5.4%, ‘대전시의 휴양지’가 4.3%, ‘대전시의 도시근교’가 1.8%로 나타났음. 예비노년층은 노년층에 비해 도시근교형을 높게 선호하고, 노년층은 도심형을 높게 선호하고 있음.

<표 5-33> 실버타운 입지조건 선호도

(단위: 명, %)			
구 분	내용	빈도	비율
예비노년층	① 대전시의 도심지역	37	10.7
	② 대전시의 도시근교	147	42.5
	③ 대전시의 휴양지	70	20.2
	④ 대전시의 농촌 및 전원주택지역	81	23.4
	⑤ 대전지역으로 위치 관계 없음	11	3.2
	소 계	346	100.0
노년층	① 대전시의 도심지역	155	55.8
	② 대전시의 도시근교	5	1.8
	③ 대전시의 휴양지	12	4.3
	④ 대전시의 농촌 및 전원주택지역	91	32.7
	⑤ 대전지역으로 위치 관계 없음	15	5.4
	소 계	278	100.0



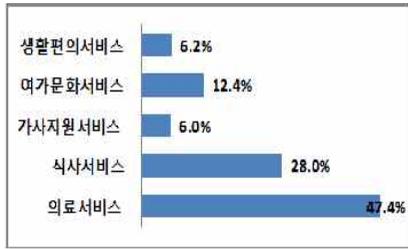
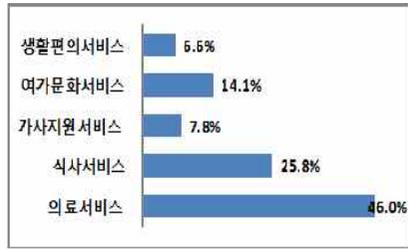
<그림 5-53> 예비노년층 입지조건 선호도 <그림 5-54> 노년층 입지조건 선호도

### 17. 실버타운에서 제공하는 서비스 선호도

- 실버타운에서 제공하는 서비스 종류에 대한 선호도를 살펴보면 <표 5-34>와 같이 예비노년층은 ‘의료서비스’가 46.0%, ‘식사서비스’가 25.8%, ‘여가문화서비스’가 14.1%, ‘가사지원서비스’가 7.8%, ‘생활편의 서비스’가 6.6%순으로 나타났음.
- 노년층은 ‘의료서비스’가 47.4%, ‘식사서비스’가 28.0%, ‘여가문화서비스’가 12.4%, ‘생활편의 서비스’가 6.2%, ‘가사지원서비스’가 6.0%로 나타남.

<표 5-34> 실버타운에서 제공하는 서비스 선호도

(단위: 명, %)			
구 분	내용	빈도	비율
예비노년층	① 의료서비스 (진료, 물리치료, 응급조치, 건강관리 등)	316	46.0
	② 식사서비스 (전용식당, 치료식 식사, 주문식 식사제공 등)	177	25.8
	③ 가사지원서비스 (청소, 세탁 등)	51	7.8
	④ 여가문화서비스 (스포츠 강좌, 동호회운영)	97	14.1
	⑤ 생활편의서비스 (심부름 등 행정업무, 셔틀버스 운행 등)	45	6.6
	소 계	686	100.0
노년층	① 의료서비스 (진료, 물리치료, 응급조치, 건강관리 등)	261	47.4
	② 식사서비스 (전용식당, 치료식 식사, 주문식 식사제공 등)	154	28.0
	③ 가사지원서비스 (청소, 세탁 등)	33	6.0
	④ 여가문화서비스 (스포츠 강좌, 동호회운영)	68	12.4
	⑤ 생활편의서비스 (심부름 등 행정업무, 셔틀버스 운행 등)	34	6.2
	소 계	550	100.0



<그림 5-55> 예비노년층 제공 서비스 선호도 <그림 5-56> 노년층 제공 서비스 선호도

## 제 6 장

### 결론 및 정책제언

제1절 주요 연구결과

제2절 정책제언

## 제6장 결론 및 정책제언

### 제1절 주요 연구결과

#### 1. 일반적인 특성

- 조사대상자의 성별분포도는 예비노년층은 '남성'이 47.7%, '여성'이 52.3%로 나타났으며, 노인층은 '남성'이 52.9%, '여성'이 47.1%로 나타났음.
- 연령별 분포도는 '40세~49세'가 24.0%, '50세~59세' 31.4%, '60세~69세' 22.6%, '70세 이상' 22.0%로 나타났음. 전체 응답자 중 40세~59세까지의 예비노년층이 55.4%, 60세 이상의 노인층이 44.6%임.
- 학력은 예비노년층이 '고등학교 졸업'이 42.5%, '대학 졸업'이 41.3%, '대학원 졸업'이 9.5%, '중학교 졸업'이 5.5%, '초등학교 이하' 1.2%로 나타났음.
  - 노인층은 '고등학교 졸업'이 35.3%, '중학교 졸업' 20.1%, '초등학교 이하' 19.8%, '대학 졸업' 19.4%, '대학원 졸업' 5.4%로 나타났음.
- 노인층에 비해 예비노년층의 학력이 높게 나타남. 본 연구에서 조사 대상 노인층은 60세 이상 노인복지관 프로그램 이용자로서 일반 노인에 비해 학력이 높은 특징을 보이고 있음.
- 직업은 '가정주부'가 27.4%, '은퇴·무직' 21.6%, '판매·서비스업' 14.3%, '전문직·경영직' 11.5%, '사무직' 9.6%, '공무원, 공공기관, 교사' 8.3%, '생산직·단순노무' 6.1%, '기타'가 1.1%로 나타났음.
- 조사대상자가 생각하는 주관적 생활수준은 예비노년층이 '보통이다'가 82.9%, '못사는 편이다'가 8.7%, '잘사는 편이다'가 5.8%, '매우 못산다'는 1.7% 등으로 나타났으며, 노인층은 '보통이다' 75.5%, '잘사는 편이다' 11.9%, '못사는 편이다' 10.1%, '매우 못산다' 2.2% 등으로 나타났음.

- 조사대상자 주택의 유형을 살펴보면 예비노년층은 '아파트'가 69.9%, '단독주택'은 15.6% '다가구, 연립주택' 13.6% 등으로 나타났고 노인층은 '아파트'가 61.9%, '단독주택'은 27.3%, '다가구, 연립주택'은 10.4% 등으로 나타났음.
  - 예비노년층은 노인층에 비해 아파트의 비율이 약간 높고, 단독주택은 노인층의 비율이 다소 높음.

#### 2. 노후의 생활태도

##### 1) 노년기의 문제점

- 조사대상자가 생각하는 노년기의 문제점을 살펴보면 예비노년층은 '건강문제'가 43.5%, '경제적인 문제' 39.6%, '정신적 소외감·고독감' 9.8%, '가족문제'가 3.9%, '주택문제' 3.2%의 순서로 나타났음.
  - 노인층도 같은 순서로 '건강문제'가 45.8%로 가장 높고, '경제적인 문제'가 32.2%, '정신적 소외감·고독감' 14.6%, '가족문제' 4.5%, '주택문제' 2.8%로서 노인층이 느끼는 고독·소외감은 예비노년층보다 약간 높음.

##### 2) 노후의 경제적 안정을 위한 준비

- 조사대상자의 노후의 경제적 안정을 위해 노후준비를 어느 정도 하는가를 5점 척도로 살펴본 결과 예비노년층은 '절약하며 생활한다'가 3.7점, '계획적으로 지출하고 있다' 3.4점, '매월 저축을 한다' 3.3점, '노후생활에 필요한 수입의 걱정이 없다' 2.7점으로 나타났음.
  - 노인층은 '절약하며 생활한다'는 3.6점, '계획적으로 지출하고 있다' 3.5점, '노후생활에 필요한 수입의 걱정이 없다' 3.0점, '매월 저축을 한다' 2.6점으로 나타남.

##### 3) 노후에 선호하는 생활형태

- 조사대상자의 노후에 선호하는 생활형태를 살펴보면 예비노년층은 '자녀 주변에서 독립적인 생활을 하겠다'가 37.9%, '시골, 휴양지에 독립된 생활을 하겠다' 34.7%, '실버타운에 입주하겠다' 13.3%, '현거주지에서 자녀와

동거하겠다' 10.4%, '다른 곳으로 이사해서 자녀와 동거하겠다' 2.6% 등의 순서로 나타났음.

- 노년층은 '자녀 주변에서 독립적인 생활을 하겠다'가 51.1%, '현거주지에서 자녀와 동거하겠다' 22.7%, '실버타운에 입주하겠다' 12.6%, '시골, 휴양지에서 독립된 생활을 하겠다, 10.4%, '다른 곳에서 이사해서 자녀와 동거하겠다' 3.2% 등의 순서로 나타났음.
- 예비노년층은 노년층에 비해 '휴양지에서 독립적인 생활을 하겠다'는 비율이 매우 높게 나타났으나, 노년층은 예비노년층에 비해 '자녀주변에서 독립적인 생활을 하겠다'와 '현 거주에서 자녀와 동거하겠다'는 응답비율이 매우 높게 나타났음. 이는 연령이 고령일수록 자녀 의존도가 높기 때문인 것으로 추정됨.

#### 4) 노후에 선호하는 취미활동

- 노후에 선호하는 취미활동은 예비노년층은 '운동/등산'이 37.4%, '여행' 33.1%, '연극영화 감상' 8.3%, '서예,독서·음악' 6.9%, '컴퓨터(인터넷 등)' 4.5% 등으로 나타났음.
  - 노년층은 '운동/등산' 36.3%, '여행, 26.4%' '음악, 12.2%, '서예 및 독서' 8.9%, '컴퓨터(인터넷 등)'가 8.0%, '연극영화 감상'이 4.5% 등으로 나타남.

#### 5) 노후의 수입

- 조사대상자의 노후의 주 수입원을 살펴보면 예비노년층은 '연금 및 퇴직금'이 35.6%, '저축 및 보험'이 35.1%, '취업 및 자영업 수입'이 14.6%, '임대소득'은 8.9%, '자녀의 도움'이 5.8%로 나타났음
  - 노년층은 '연금 및 퇴직금'이 37.3%, '자녀의 도움'이 24.0%, '저축 및 보험'이 18.1%, '임대소득'이 14.5%, '취업 및 자영업 수입'이 6.1%로 나타남.

### 3. 실버타운에 대한 인식

#### 1) 실버타운 개발의 필요성

- 조사대상자의 실버타운 개발의 필요성을 살펴보면 예비노년층은 '어느

정도 필요하다' 48.0%, '매우 필요하다' 34.1%, '보통이다' 15.6%, '필요없다' 1.4% 등으로 나타났음.

- 예비노년층은 전체적으로 실버타운 개발이 필요하다는 응답율이 82.1%, 필요하지 않다는 응답율이 1.4%임.
- 노년층은 실버타운 개발이 '매우 필요하다'가 40.3%, '어느 정도 필요하다' 39.2%, '보통이다' 14.7%, '필요없다' 2.5%, '전혀 필요 없다' 3.2%로 나타났음.
- 노년층은 전체적으로 실버타운 개발이 필요하다는 의견이 82.5%, 필요 없다는 의견이 5.7%를 보이고 있음.

#### 2) 실버타운 입주의사

- 조사대상자의 실버타운 입주의사를 살펴보면 예비노년층은 '조건이나 시설소려 후 결정'이 36.1%, '경제적 능력이 있으면 입주'가 34.1%, '지금은 잘 모르겠다'가 20.2%, '입주할 의사가 없다'가 9.5%로 나타났고, 노년층은 '경제적 능력이 있으면 입주'가 38.5%, '조건이나 시설고려 후 결정'이 27.7%, '지금은 잘 모르겠다'가 19.8%, '입주할 의사가 없다'가 14.0%로 나타났음.

#### 3) 실버타운에 입주하고 싶은 이유

- 실버타운에 입주하고 싶다는 응답자를 대상으로 입주하고 싶은 이유를 묻는 질문에 예비노년층은 '편리한 노후생활을 위하여'가 29.6%, '일상의 불살핌과 의료서비스를 받기 위해서'가 20.4%, '자식들에게 부담을 주지 싫어서' 19.9%, '쾌적한 환경 속에서 생활하기 위해서'가 18.5%, '같은 연배의 동료들과 즐기고 싶어서' 11.6%로 나타났음.
  - 노년층은 편리한 노후생활을 위하여'가 30.7%, '자식들에게 부담을 주지 싫어서' 21.1%, '일상의 보살핌과 의료서비스를 받기 위해서' 18.2%, '쾌적한 환경 속에서 생활하기 위해서'가 17.1%, '같은 연배의 동료들과 즐기고 싶어서' 12.9%의 순서로 나타남. 예비노년층과 노인층이 유의미한 차이를 보이지 않았음.

4) 실버타운 입주를 원하지 않는 사유

- 실버타운 입주를 원하지 않는 이유가 예비노년층은 '노인들만 사는 것을 원치 않아서'가 50.0%, '현재 살고 있는 집에 만족해서'가 35.7%, '사회인식이 좋지 않아서'가 7.1%, '자녀와 떨어지기 싫어서'와 '자녀들이 반대하기 때문에'가 각각 3.6%로 나타났다.
- 노년층은 '현재 살고 있는 집에 만족해서'가 73.7%, '자녀들이 반대하기 때문에' 10.5%, '노인들만 사는 것을 원치 않아서' 7.9%, '자녀와 떨어지기 싫어서' 5.3%, '사회인식이 좋지 않아서' 2.6%로 나타남. 예비노년층은 노년층에 비해서 '노인들만 사는 것을 원치 않아서'라는 의견이 매우 높게 나타났으며, 노년층은 '현재의 집에 만족해서'라는 의견이 매우 높게 나타나서 대조를 보이고 있음.

5) 실버타운의 세대 구성형태 선호도

- 조사대상자의 실버타운 세대 구성형태에 대한 선호도에 예비노년층은 '노인세대와 일반세대가 건물은 따로 살되, 같은 단지에 함께 배치'가 52.3%, '한 건물 안에 노인세대와 일반 세대를 혼합하여 배치'가 26.6%, '단지 전체를 모두 노인세대로 구성'이 21.1%로 나타났다.
- 노년층은 '노인세대와 일반세대가 건물은 따로 살되, 같은 단지에 함께 배치'가 42.1%, '한 건물 안에 노인세대와 일반 세대를 혼합하여 배치'가 32.7%, '단지 전체를 모두 노인세대로 구성'이 25.2%로 나타났다.

6) 실버타운의 부대시설 및 주변 여건 조성 선호도

- 실버타운의 부대시설 및 주변 여건 조성에 대한 선호도가 예비노년층은 '병원 등 보건·의료시설'이 24.1%, '공원 등 자연녹지시설'이 14.2%, '사우나, 찜질방 등 휴양시설'이 12.8%, '도서관, 영화관, 음악감상실 등 문화·관람시설'이 9.3%, '슈퍼마켓 등 구매시설'이 9.2% 등으로 나타났다.
- 노년층은 '병원 등 보건·의료시설'이 24.8%, '사우나, 찜질방 등 휴양시설'이 13.7%, '공원 등 자연녹지시설'이 11.8%, '슈퍼마켓 등 구매시설'이 8.7%, '노인정 등 모임공간'이 8.3% 등으로 나타났다.

7) 실버타운 단지의 규모 선호도

- 실버타운의 단지 규모에 대한 선호도가 예비노년층은 '51-100가구'가 37.6%, '101-200가구'가 23.1%, '300가구 이상'이 16.8%, '50가구 이하'가 13.3%, '201-300가구'가 9.2%로 나타났다.
- 노년층은 '51-100가구'가 28.4%, '101-200가구'가 26.6%, '50가구 이하'가 20.1%, '300가구 이상'이 19.1%, '201-300가구'가 5.8%로 나타났다.

8) 실버타운의 가구당 면적 선호도

- 선호하는 실버타운 가구당 면적이 예비노년층은 '66㎡(구20평),이 40.8%, '49㎡(구15평),이 29.2%, '83㎡(구25평),이 19.7%, '39㎡(구12평), 99㎡(구30평),이 5.2%로 나타났다.
- 노년층은 '49㎡(구15평),이 29.9%, '66㎡(구20평),이 28.4%, '83㎡(구25평),이 23.7%, '39㎡(구12평),이 13.7%, '99㎡(구30평),이 4.3%로 나타났다.

9) 실버타운 단지 내 선호하는 운동시설

- 조사대상자의 실버타운 단지 내 선호하는 운동시설을 살펴보면 예비노년층은 '수영장'이 27.8%, '다목적 운동장'이 24.3%, '게이트볼장'이 16.7%, '탁구장과 당구장'이 10.7%, '배드민턴장'이 9.2%, '골프연습장'이 9.0% 등으로 나타났다.
- 노년층은 '수영장'이 25.5%, '다목적 운동장'이 23.5%, '탁구장과 당구장'이 20.5%, '게이트볼장'이 14.0%, '배드민턴장'이 9.9% 등으로 나타남.

10) 실버타운 옥외서비스 공간 선호도

- 실버타운 옥외서비스 공간에 설치하는 것을 선호하는 시설은 예비노년층은 '텃밭(주말농장)'이 31.1%, '오솔길'이 26.3%, '정원'이 24.4%, '온실(원예)'가 8.9%, '야외파티장'이 5.6%, '동물사육장'이 3.7%로 나타났다.
- 노년층은 '텃밭(주말농장),이 29.2%, '정원'이 25.7%, '오솔길'이 24.9%, '온실(원예)'가 12.1%, '야외파티장'이 4.5%, '동물사육장'이 3.6%로 나타남.

11) 실버타운 입주방식 선호도

- 조사대상자의 실버타운 입주방식에 대한 선호도가 예비노년층은 '임대형(입주시 보증금과 매월 월세 지급),이 54.0%, '분양형(소유권 획득)'이

29.2%, '회원권형(건설초기 일정액 투자비를 내고 종신이용권 취득)'이 16.8%로 나타났고, 노년층은 '임대형'이 41.4%, '분양형'이 39.6%, '회원권형'이 19.1%로 나타남.

#### 12) 실버타운 입주보증금·분양금 선호도

○ 실버타운 입주 보증금과 분양금액 규모에 대한 선호도는 예비노년층은 '3,000만원 이내'가 54.0%, '5,000만원'이 37.6%, '8,000만원'이 6.6%, '1억원 이상'이 1.7%로 나타났고, 노년층은 '5,000만원'이 41.4%, '3,000만원 이내'가 39.6%, '8,000만원'이 19.1%로 나타났음.

#### 13) 실버타운의 이용료 선호도

○ 실버타운 이용료 규모에 대한 선호도는 예비노년층이 '월 30만원 이내' 56.1%, '월 50만원 이내'가 35.3%, '월 70만원'이 7.5%, '월 100만원 이상'이 1.2%로 나타났고, 노년층은 '월 30만원 이내'가 61.2%, '월 50만원 이내'가 32.0%, '월 70만원'이 4.3%, '월 100만원 이상'이 2.5%로 나타났음.

#### 14) 실버타운 입주시 가장 고려하는 사항

○ 실버타운 입주시 가장 고려하는 사항을 묻는 질문에 예비노년층은 '경제적 비용'이 35.4%, '환경의 쾌적성'이 22.6%, '시설구조 및 서비스'가 17.2%, '위치 및 교통편의'가 15.2%, '자녀와의 거리'가 5.7%, '운영주체'가 3.9%로 나타났고, 노년층은 '경제적 비용'이 32.0%, '위치 및 교통편의'가 19.7%, '자녀와의 거리'가 19.4%, '시설구조 및 서비스'가 18.7%, '환경의 쾌적성'이 9.7% 등으로 나타남.

#### 15) 실버타운 설치·운영주체 선호도

○ 조사대상자의 실버타운 설치·운영주체에 대한 선호도는 예비노년층이 '공공기관'이 57.5%, '사회복지법인' 29.2%, '의료법인' 5.2%, '민간기업'이 4.6%, '종교단체' 3.2%로 나타났고, 노년층은 '종교단체'가 39.6%, '사회복지법인'이 16.9%, '민간기업'이 14.4%, '의료법인'이 11.2%, '기타' 7.6% 등으로 나타났음. 예비노년층은 공공기관을, 노년층은 종교단체를 가장 선호하는 것으로 나타났음. 본 조사의 노년층 표본이 주로 종교단체에서 위탁 운영하는 노인복지관 이용 노인이며, 노년층일수록 종교에 의존도가 더욱

높기 때문인 것으로 추정됨.

#### 16) 실버타운 입지조건

○ 실버타운 입지조건 선호도를 살펴보면 예비노년층은 '대전시의 도시근교'가 42.5%, '대전시의 농촌 및 전원주택지역'이 23.4%, '대전시의 휴양지'가 20.2%, '대전시의 도심지역'이 10.7%, '대전지역으로 위치 관계없음'이 3.2%로 나타났음.  
- 노년층은 '대전시의 도심지역'이 55.8%, '대전시의 농촌 및 전원주택지역'이 32.7%, '대전지역으로 위치 관계없음'이 5.4%, '대전시의 휴양지'가 4.3%, '대전시의 도시근교'가 1.8%로 나타났음. 예비노년층은 노년층에 비해 도시근교형을 높게 선호하고, 노년층은 도심형을 높게 선호하고 있음.

#### 17) 실버타운에서 제공하는 서비스 선호도

○ 실버타운에서 제공하는 서비스 종류에 대한 선호도는 예비노년층이 '의료서비스'가 46.0%, '식사서비스'가 25.8%, '여가문화서비스'가 14.1%, '가사지원서비스'가 7.8%, '생활편의 서비스'가 6.6%순으로 나타났음.  
- 노년층은 '의료서비스'가 47.4%, '식사서비스'가 28.0%, '여가문화서비스'가 12.4%, '생활편의 서비스'가 6.2%, '가사지원서비스'가 6.0%로 나타남.

## 제2절 정책 제언

앞에서 살펴본 우리나라 실버타운 운영사례와 대전시민의 실버타운에 대한 인식과 선호도에 대한 설문조사 결과를 토대로 대전지역에 실버타운을 활성화시킬 수 있는 방안을 모색하면 다음과 같음.

### 1. 세대혼합형 실버타운 개발

○ 실버타운이 노인들만 모여 생활하는 주거단지로 구성하는 것은 사회통합

차원에서 바람직하지 않음. 본 연구의 조사결과 실버타운의 세대구성은 예비노년층의 52.3%와 노년층의 42.1%가 ‘노인세대와 일반세대가 건물은 따로 살되, 같은 단지에 배치하는 것’을 가장 선호하고 있음.

- 그 다음은 예비노년층의 26.6%와 노년층의 32.7%가 ‘한 건물 안에 노인세대와 일반세대를 혼합하여 배치’하는 것을 선호하며, ‘단지 전체를 모두 노인세대로 구성’해야 한다는 응답은 예비노년층의 21.1%, 노년층의 25.2%에 불과함.
- 즉 노인세대와 일반세대가 함께 더불어 사는 주거단지가 적절하다는 의견이 76.9%임. 따라서 다양한 형태의 노인주거형태를 개발하여 노인들의 욕구에 맞는 주거단지를 선택적으로 입주할 수 있도록 할 필요가 있음.
- 노인주택을 일반아파트 단지에 일정부분 혼합 배치하는 방안을 모색하는 것이 필요함. 재건축이나 재개발사업에 노인주택을 단지 내에 별개의 동으로 하거나 저층을 활용하여 혼합 배치하는 것도 바람직할 것으로 사료됨.
- 한편으로 자녀들과 함께 살기 원하는 노인들을 위한 3세대 동거형 주거 모델도 적극 개발하여 보급할 필요가 있음.

## 2. 중소형 규모의 임대형 실버타운 건립 확대

- 대전지역에는 중산층 노인을 위한 중소형 규모의 임대형 실버타운 건립이 필요함. 조사결과 예비노년층(37.6%)과 노년층(28.4%)이 가장 선호하는 실버타운 단지의 규모는 51가구-100가구이며, 가장 선호하는 가구당 면적은 예비노년층의 40.8%가 66㎡(구 20평)을, 노년층의 29.9%가 49㎡(구 15평)를 희망하고 있음.
- 실버타운 입주방식은 예비노년층(50.4%)과 노년층(41.4%)이 모두 임대형(입주시 보증금과 월세) 실버타운을 가장 선호하고 있음. 월 이용료는 예비노년층의 56.1%와 노년층의 61.2%가 월 30만원을 가장 선호하였고, 그 다음으로 예비노년층의 35.3%와 노년층의 32.0%가 월 50만원을 꼽았음.

- 이러한 조사결과를 볼 때 대전지역은 현재 서울 등 수도권에 설립 운영되고 실버타운과는 수요측면에서 크게 차이가 있으며, 수도권과 같이 경제력 있는 일부 상류층을 위한 고급 실버타운 수요는 매우 적을 것으로 예상됨.
- 따라서 김제 노인복지주택과 부산 환돌실버타운과 같은 실버타운을 모델로 삼아 중산층 노인을 위한 중소형 규모의 임대형 실버타운 건립을 확대할 필요가 있음.

## 3. 선호하는 주거환경 조성 및 접근성 제고

- 실버타운 건립을 계획할 때 노인들이 선호하는 주거환경을 조성하거나 이와 같은 시설에 대한 접근성을 제고시키는 것을 우선적으로 고려되어야 함. 앞의 조사결과에서 실버타운 부대시설 및 주변여건 조성에서 병원 및 보건의료시설을 가장 중요시하고 있음.
- 운동시설로 수영장, 다목적 운동장, 게이트볼장, 탁구장 및 당구장 등을 그리고 옥외서비스 공간으로 주말농장, 오솔길, 정원 등이 설치되는 것을 가장 선호하고 있음.
- 실버타운에서 제공하는 서비스는 의료서비스(진료, 물리치료, 응급조치, 건강관리 등)를 가장 선호하고, 그 다음은 식사서비스(전용식당, 치료식 식사, 주문식 식사제공 등), 여가문화서비스(스포츠 강좌, 동호회 운영 등) 등으로 나타났음.
- 따라서 실버타운 건립 시 노인들이 선호하는 부대시설과 주변여건을 조성하거나 이와 같은 시설에 대한 접근성을 높이는 방안을 충분히 모색하여 입지 선정을 해야 함.

## 4. 노후 소일거리 및 일자리 제공

- 앞의 조사에서 실버타운 옥외공간에 가장 선호하는 시설로서 주말농장

설치·운영을 가장 선호하고 있음. 실제로 김제시 ‘부영노인복지주택’의 경우에도 인근에 있는 주말농장에 대한 호응이 매우 높은 것으로 나타났음. 실버타운 입주 노인들에게 노후의 소일거리 및 일자리를 제공하는 것이 여가욕구 충족과 생활안정을 위해 필요할 것으로 예상됨.

- 도심형에는 설치가 어렵겠지만, 도시근교형과 전원주택형 실버타운에는 정서적 안정과 소일거리를 위한 주말농장 설치가 꼭 필요할 것으로 판단됨.
- 노후 일거리 제공을 위하여 노인일자리전담기관인 시니어클럽과 연계하여 노인의 사회적 경험과 지식을 활용할 수 있는 다양한 일감을 제공할 필요가 있음. 예를 들면, 노인공동작업장을 설치하여 지역내 업체에서 일감을 하청 받아 납품하는 작업을 할 수 있음. 또한 젊은 사람들이 수행하기 어려운 틈새직종으로 두부, 된장, 고추장, 떡 등 청정 전통식품을 생산하여 판매하는 노인일자리사업단을 실버타운 주변에 설치 운영하면 입주 노인들로부터 호응도가 높을 것임.

## 5. 민간의 실버타운 건립 적극 유도

- 향후 노인의 소득수준 향상, 주택욕구의 다양화, 건강보호의 어려움 등으로 중산층 이상의 노인을 대상으로 하는 주거복지시설의 욕구가 지속적으로 증대할 것으로 예상됨. 한정된 정부예산으로 중산층 이상 노인들의 주거시설에 대한 욕구를 충족시키기 어렵기 때문에 민간의 참여를 적극 유도해야 함.
- 앞에서 조사대상자들이 선호하는 실버타운 설치·운영주체로 예비노년층은 공공기관을 가장 선호하고 있지만, 노년층은 종교단체를 가장 선호하고 있는 것으로 나타남. 중·장기적으로 공공기관에 의한 실버타운 건립이 필요하며, 단기적으로는 실버타운 건립을 활성화하기 위해서 종교단체 등 민간부문의 적극적인 참여를 유도할 필요가 있음.

- 실제로 종교단체에서 운영하는 경북 김천의 ‘월명성모의 집’의 경우는 도시와 다소 떨어져 있으나 다른 실버타운에 비해 입주율이 높은 것으로 나타났음. 입주노인들이 주로 같은 종교를 갖고 있고 종교단체에 대한 신뢰가 높기 때문인 것으로 추정됨. 따라서 종교단체 등과 같은 민간부문에서 실버타운을 건립할 수 있도록 적극적인 유인책과 지원방안 모색이 필요함
- 그러나 시설 설립에 따른 복잡한 허가절차와 건설용지 확보에 따른 어려움이 민간의 실버타운 참여에 장애요소가 되고 있음. 따라서 대전시에 실버타운 관련 업무를 처리하는 전담팀을 구성할 필요가 있으며, 이곳에서 실버타운 설치 허가에서부터 운영 및 관리에 대한 전반적인 행정지원이 이루어져야 함.

## 6. 실버타운 입지 선정지역 검토

대전광역시외의 지역적 특성을 고려하여 향후 실버타운 입지로 적당한 지역을 아래 <그림 6-1>과 같이 4개 지역을 선정하여 검토하여 보았음.

### 1) 도심형 : 탄방동 지역

- 대전시 서구 탄방동 지역은 롯데백화점 등 상업시설과 중소형 병원, 스포츠 및 생활편의시설이 고루 배치되어 있고 남선공원을 중심으로 서구 노인종합복지관, 남산체육공원, 산책로 및 체육시설이 잘 구비되어 있음. 탄방동 가운데 위치한 탄방동 주공아파트는 1984년에 입주한 5층 건물 16개동 540가구로서 재건축이 예상되는 아파트임.
- 이곳 탄방동 주공아파트를 재건축할 경우 단지 내에 50-100가구 규모의 중소형 도심형노인주택 1개동을 건립하거나, 일부 동에 한하여 일반인이 입주를 선호하지 않는 1-3층의 저층을 도심형 노인주택으로 건립하는 것을 검토할 수 있음.

- 대전 서구 탄방동 지역의 도심형 실버타운 건립을 추진하면 기존의 공공기관, 대형 매점과 백화점, 노인복지관, 의료시설 등 생활편의시설의 접근성이 용이하며 대중교통 이용이 편리한 장점이 있는 반면에, 높은 지가로 인하여 신규부지 확보에 어려움이 예상되고, 건물의 고층화로 일조권 등 자연환경은 상대적으로 열악하며 입주보증금과 월 생활비가 고액으로 입주 노인들의 부담이 높은 단점이 있음.

## 2) 도심형 : 가양동 지역

- 대전시 동구 가양동지역은 대전의 명소 우암 송시열선생을 기리는 우암사적공원이 있으며, 주요시설로 남간정사, 기국정 등이 있고 낮은 야산에 위치하고 있어 산책을 하기에 좋은 지역임. 공원입구에는 동구노인종합복지관이 있어 노인들이 다양한 프로그램을 이용하고 있음. 가양동은 원도심 지역으로 1, 3, 4구역 주택재건축 정비사업 지구에 있음.
- 이곳 가양동 1, 3, 4구역 주택재건축 정비사업지구에 중소형 규모의 도심형 노인주택을 건립하는 것을 검토할 수 있음.
- 대전 동구 가양동 지역에 소규모 도심형 실버타운을 건립하면 노인 인구 비율이 높고 주거환경이 열악한 단독주택 거주 노인의 수요가 있을 것으로 예상됨.
- 원도심 지역으로 병원 등 보건·의료시설과 대형 매점 등 상업시설 등 생활 편의시설과 교통 여건은 보통 수준이지만, 인근에 노인종합복지관과 우암사적공원 등이 있어 주변 환경은 양호한 편임.

## 3) 도시근교형 : 안영동 지역

- 대전시 동구 안영동지역은 유등천 상류 주변지역으로 노인휴양시설인 효문화마을이 있으며, 뿌리마을 등 천혜의 자연조건을 갖춘 지역임. 인근

지역에는 보문산과 대전동물원, 대전플라워랜드 등이 위치하고 있으며, 도심에서 가깝고 안영IC가 있어 인근 지역과 교통접근성도 보통 수준 이상의 지역임.

- 안영동 지역의 자연녹지지역을 활용하여 중소형 규모의 도심형에 가까운 도시근교형 실버타운 건립을 검토할 수 있음.
- 도시근교형으로 병원 등 보건의료시설의 접근성은 다소 미흡하지만, 농협 대전농산물유통센터 등 대형 매장과 노인휴양시설로서 다양한 노인복지프로그램을 제공하는 효문화마을과 접근성이 매우 양호한 장점을 갖고 있음.

## 4) 전원주택형 : 기성동 지역

- 대전 서구 기성동 지역은 갑천 상류지역으로 자연환경이 매우 양호한 지역에 위치하고 있으며, 기성종합복지관과 노인돌봄서비스를 제공하는 노인요양원 등 사회복지시설이 가장 많이 밀집된 지역임.
- 기성동 지역은 자연녹지지역 및 도시계획지구 외지역을 활용하여 도시근교형과 유사한 전원주택형 실버타운 건립을 검토할 수 있음.
- 전원주택형으로 병원 등 보건의료시설, 상업시설 등과 접근성이 낮아 고립감을 느낄 수 있는 단점이지만, 지가가 낮아서 신규부지 확보가 양호하고, 기성복지관 등 인근에 분포되어 있는 사회복지시설에서 다양한 노인돌봄서비스를 받을 수 있으며 자연친화적인 주거환경 조성과 입주보증금 및 월 생활비가 비교적 저렴하다는 장점이 있음.

## 참 고 문 헌

김충기(2008), “실버타운 선택의사에 관한 결정요인 분석”, 세종대학교 박사학위 논문.

대한건설협회(2001), 『실버타운의 현황과 개발전략』.

모선희(2000), 「노인주거」. 『노인복지론』, 유성호 외. 서울 : 아시아미디어리서치.

박영희(2002), “실버타운 개발방향에 관한 연구”, 인천대학교 석사학위 논문.

이인수(2006), 『실버타운의 개발전략』, 경기: 21세기.

전영진(2009), “실버타운 입주의향자의 입주선택요인에 관한 연구”, 건국대학교 박사학위논문.

보건복지부(2011), 「2011년 노인복지시설 현황」.

통계청(2011), 『2011 고령자 통계』.

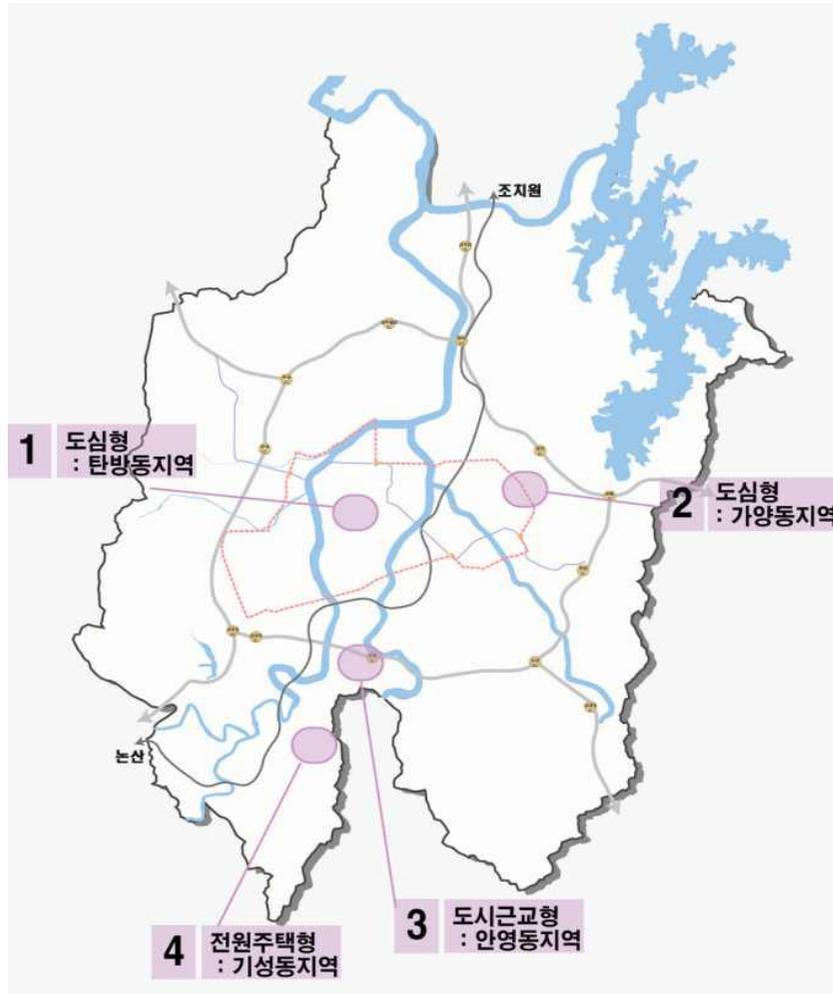
서강훈, 정영일(2008). 한국형 실버타운 모델 개발연구. 한국여성교양학회지. 17: 151-200.

하정순, 곽재용(2008). 실버타운 개발유형별 활성화 방안에 관한 연구. 호텔경영학연구. 17(3). 229-247.

하춘광(2004). 중년층의 공동체적 인간관계가 실버타운 입주관련 태도에 미치는 영향. 성균관대학교 박사학위논문.

----- (2006). 중년층의 노후준비도 및 실버타운 선호도가 실버타운 입주의도에 미치는 영향. 사회복지정책. 26. 201-224.

한국토지개발공사(1995), “실버타운 개발계획에 관한 연구”.



<그림 6-1> 대전시 실버타운 입지 선정지역 검토

## 부 록

- 
1. 실버타운에 관한 시민 의식조사 설문지
  2. 노인복지주택 현황
-



II. 다음은 실버타운에 관한 질문입니다. 실버타운의 위치는 대전광역시 지역에 한정하였습니다. 귀하의 견해에 표시하여 주십시오.

6. 귀하는 실버타운의 개발이 얼마나 필요하다고 생각하십니까?  
 ① 매우 필요하다      ② 필요한 편이다      ③ 보통이다  
 ④ 필요없는 편이다      ⑤ 전혀 필요 없다
7. 향후 대전시에 실버타운이 생길 경우 **입주하실 의향**이 있으십니까?  
 ① 경제적 능력만 있다면 입주      ② 조건이나 시설을 고려해서 결정  
 ③ 입주할 의사가 없다.(→문 9번으로)      ④ 지금은 잘 모르겠다.
8. 귀하가 실버타운에 **입주할 의향이 있다면** 해당하는 이유를 모두 표시 해 주십시오. (응답 후 10번으로)  
 ① 편리한 노후생활을 위해서      ② 자녀들에게 부담을 주기 싫어서  
 ③ 일상의 보살핌과 의료서비스 받기 위해  
 ④ 같은 연배의 동료들과 즐기고 싶어  
 ⑤ 쾌적한 환경 속에서 생활하기 위해      ⑥기타(무엇:      )
9. 귀하께서 실버타운에 **입주할 의향이 없다면** 그 이유는?  
 ① 현재 살고 있는 집에 만족함      ② 자녀와 떨어지기 싫어서  
 ③ 자녀들이 반대하기 때문에  
 ④ 노인들과 같이 사는 것을 원하지 않기 때문에  
 ⑤ 사회인식이 좋지 않아서      ⑥기타(무엇:      )
10. 귀하는 실버타운에 거주하는 사람들의 **세대를 어떻게 구성**하는 것이 바람직하다고 생각하십니까?  
 ① 단지 전체를 모두 노인세대로만 구성  
 ② 한 건물 안에 노인세대와 일반세대 혼합  
 ③ 노인세대와 일반세대가 건물은 따로 살되, 같은 단지 내에 함께 배치  
 ④ 기타(무엇:      )

11. 실버타운 안에 또는 인근에 꼭 있어야 한다고 생각하는 것을 **4가지 이내**로 표시하여 주십시오.  
 ① 병원 등 보건·의료시설      ② 노인정 등 모임공간  
 ③ 종교시설(교회, 절, 성당 등)      ④ 장기·바둑 등 취미 오락시설  
 ⑤ 공동작업장 등 일거리      ⑥ 사우나, 찜질방 등 휴양시설  
 ⑦ 도서관, 영화관, 음악감상실 등 문화·관광시설  
 ⑧ 셔틀버스 등 차량시설      ⑨ 슈퍼마켓 등 구매시설  
 ⑩ 공원 등 자연녹지시설      ⑪ 기타(무엇:      )
12. 실버타운 **단지 규모**는 어느 정도가 가장 적절하다고 생각하십니까?  
 ① 50가구 이하      ② 51-100가구      ③ 101-200가구  
 ④ 201-300가구      ⑤ 300가구 이상
13. 실버타운의 가구당 면적의 크기는 어느 정도가 적당하다고 생각되십니까?  
 ① 39㎡(12평)      ② 49㎡(15평)      ③ 66㎡(20평)  
 ④ 83㎡(25평)      ⑤ 99㎡(30평)
14. 실버타운 단지 내에서 가장 필요한 **운동시설**을 **3가지 이내**로 표시하여 주십시오.  
 ① 골프연습장      ② 게이트볼장      ③ 수영장      ④ 테니스코트  
 ⑤ 배드민턴장      ⑥ 다목적 운동장      ⑦ 탁구, 당구장  
 ⑧ 기타(무엇:      )
15. 실버타운 단지 내에서 가장 필요한 **옥외서비스공간**은 **3가지 이내**로 표시해 주십시오.  
 ① 정원      ② 텃밭(주말농장)      ③ 야외파티장      ④ 오솔길  
 ⑤ 온실(원예)      ⑥ 동물사육장      ⑦ 기타(무엇:      )
16. 실버타운의 **입주 방식**으로 바람직하다고 생각되는 것은?  
 ① 분양형(소유권 획득)      ② 임대형(입주시 보증금과 매월 월세지불)  
 ③ 회원권형(건설초기에 일정액의 투자비 내고 종신이용권 취득)

17. 실버타운의 입주 보증금이나 분양금은 얼마 정도가 적당하겠습니까?  
 ① 3000만원 이내    ② 5000만원    ③ 8000만원    ④ 1억원 이상
18. 실버타운의 매월 **이용료**(1인 기준 식사, 청소 등 생활서비스 및 관리비 등 모두 포함)는 얼마 정도가 적당하겠습니까?  
 ① 30만원 이내    ② 50만원    ③ 70만원    ④ 100만원 이상
19. 실버타운의 **적정 입소연령**은 몇 살이라고 생각하십니까?  
 ① 60세    ② 65세    ③ 70세    ④ 75세    ⑤ 80세 이상
20. 만약에 귀하가 실버타운에 입주한다면 다음 중에서 가장 중요하게 고려하는 것을 **2가지만 표시**하여 주십시오.  
 ① 경제적 비용    ② 위치 및 교통편의    ③ 자녀와의 거리  
 ④ 시설구조 및 서비스    ⑤ 환경의 쾌적성    ⑥ 운영주체  
 ⑦ 기타(무엇:                    )
21. 대전시에 실버타운을 설치한다면 **설치·운영주체**는 어디가 바람직하겠습니까?  
 ① 공공기관    ② 민간기업    ③ 의료법인    ④ 사회복지법인  
 ⑤ 종교단체    ⑥ 기타(무엇:                    )
22. 실버타운의 **입지조건**은 어디가 가장 좋다고 생각되십니까?  
 ① 대전시 도심지역    ② 도시 근교    ③ 대전시의 휴양지  
 ④ 대전시의 농촌 및 전원주택지역    ⑤ 대전지역으로 위치에 관계없음
23. 실버타운에서 제공하는 서비스 중에서 가장 필요하다고 생각하는 것을 **2가지만** 표시하여 주십시오.  
 ① 의료서비스 : 진료, 물리치료, 응급조치, 건강관리 등  
 ② 식사서비스 : 전용식당, 치료식 식사, 주문식 식사제공 등  
 ③ 가사지원서비스 : 청소, 세탁 등  
 ④ 여가문화서비스: 스포츠 강좌, 동호회운영  
 ⑤ 생활편의서비스: 심부름 등 행정업무, 셔틀버스 운행 등

**III. 다음은 일반적 사항을 알아보기 위한 질문입니다.**

24. 귀하의 성별은?  
 ① 남    ② 여
25. 귀하의 **최종학력**은? (재학, 중퇴는 졸업에 포함)  
 ① 초등학교 이하    ② 중학교 졸업    ③ 고등학교 졸업  
 ④ 대학 졸업    ⑤ 대학원 졸업
26. 귀하의 **직업**은?  
 ① 사무직    ② 판매·서비스업    ③ 공무원(공공기관, 교사등)    ④ 생산직/단순노무  
 ⑤ 전문직·경영직    ⑥ 가정주부  
 ⑦ 은퇴·무직    ⑧ 기타(무엇:                    )
27. 귀하의 **경제적인 생활수준**은?  
 ① 매우 못산다    ② 못사는 편이다    ③ 보통이다  
 ④ 잘사는 편이다    ⑤ 매우 잘산다
28. 귀하의 **건강 수준**은?  
 ① 매우 나쁘다    ② 나쁜 편이다    ③ 보통이다  
 ④ 좋은 편이다    ⑤ 매우 좋다
29. 현재 살고 계시는 **주택의 유형**은 어떤 것입니까?  
 ① 아파트    ② 단독 주택  
 ③ 다가구주택, 연립주택    ④ 기타(무엇:                    )

♣ 많은 질문에 끝까지 응답해주셔서 감사합니다. 항상 건강하세요 !

응답자	전화)
조사원	성 명 :                    면접 장소 :

**【부록 2】 노인복지주택 현황**

**【서울특별시】**

(단위 : 개소, 명)

일련 번호	사군구	시 설 명	시설장	분 양 현 황		시 설 소 제 지	전화번호 (FAX번호)	시 설 실 지 일	운영주체
				계	(세대수)				
<b>합 계</b>		<b>10</b>		<b>1,544</b>					
1	종로구	골든벨리스	홍광표	83	종로구 무악동 66-3	02-730-1718 (02-730-8558)	08.01.01	개인	
2	중구	정동 상립원	김중윤	98	중구 정동 15-6 A-1001	02-773-3477 (02-773-3478)	08.11.10	㈜경향신문	
3	용산구	하이윌빌리지	양영자	85	용산구 한강로2가 55	02-790-3844 (02-790-3847)	09.09.10	재단법인 원불교	
4	성북구	노블레스타워인곡 요양원	한문화	239	성북구 종암동 3-91호	02-910-6090	08.04.01	백마씨엘엘㈜	
5	은평구	시니어캐슬클라시온	정태석	137	은평구 녹번동 91-7번지	02-357-9988 (02-352-1556)	07.09.28	화진복지산업구조회사	
6	강서구	서울시니어스타워(주)가양본부	박경숙	308	강서구 둔촌동 637	02-3660-7700 (02-3660-7706)	08.01.30	서울시니어스타워(주)	
7	강서구	그레이스힐	신정열	182	강서구 둔촌동 717번지	02-3660-1510 (02-3660-1515)	07.03.22	KHIND	
8	강서구	서울시니어스타워(주)강서본부	이진관	142	강서구 둔촌동 669-1	02-2668-8214 (02-2668-8217)	08.03.28	서울시니어스타워(주)	
9	강동구	후성누리움	이명복	51	강동구 둔촌동 79-23	02-489-1260 (02-471-1261)	07.04.26	㈜블루바이오에너지	
10	노원구	중앙하이츠아쿠아	김종석	219	노원구 중계3동 514번지	02-972-9441 (02-972-9442)	08.06.27	(주)블내건설	

**【부산광역시】**

(단위 : 개소, 명)

일련 번호	사군구	시 설 명	시설장	분 양 현 황		시 설 소 제 지	전화번호 (FAX번호)	시 설 실 지 일	운영주체
				계	(세대수)				
<b>합 계</b>		<b>2</b>		<b>283</b>					
1	수영구	흰돌실버타운	구경국	220	수영구 망미1동 774-283	051-758-6231 (051-758-6247)	00.09.15	사회복지법인 로사회복지회	
2	기장군	낙원대실버타운	김종명	63	기장군 경관면 용수리 1047-2	051-727-8909 (051-727-8910)	04.07.02		

**【인천광역시】**

(단위 : 개소, 명)

일련 번호	사군구	시 설 명	시설장	분 양 현 황		시 설 소 제 지	전화번호 (FAX번호)	시 설 실 지 일	운영주체
				계	(세대수)				
<b>합 계</b>		<b>1</b>		<b>216</b>					
1	서구	보미골드리즌빌	김기정	216	서구 마전동 당하저구 19블럭2.3.4.17블트	032-567-1300 (032-562-0023)	09.02.19	㈜이토틀리스	

**【경기도】**

(단위 : 개소, 명)

일련 번호	사군구	시 설 명	시설장	분 양 현 황		시 설 소 제 지	전화번호 (FAX번호)	시 설 실 지 일	운영주체
				계	(세대수)				
<b>합 계</b>		<b>6</b>		<b>2,423</b>					
1	성남시	서울시니어스분당타워 노인복지주택	지명훈	249	성남시 분당구 구미동 207-2	031-712-5841 (031-712-5847)	03.08.23	서울시니어스타워(주)	
2	성남시	더 헤리티지	이병찬	390	성남시 분당구 금곡동 305-2	031-712-6117 (031-8022-0400)	09.09.30	서우로이엘(주)	
3	용인시	명지엘펜하임	주창모	336	용인시 처인구 남동 589번지	031-322-1000 (031-321-3532)	06.12.20	사회복지법인 명지원	
4	하남시	벽산블루밍더클래식	최철환	220	하남시 신장동517번지	031-793-0080 (031-793-9773)	10.08.02	(주)드림하우스	
5	남양주시	수동시니어타운	박인희	148	남양주시 수동면 운수리 361-0번지	031-594-6767 (031-593-2443)	84.04.10	(사)한국사회장애인연합회경원도협회삼척시지회	
6	파주시	유승양브와즈		1,080	파주시 탄현면 범흥리 1789외 1필지	031-949-6691 (031-949-6692)		개인	

**【강원도】**

(단위 : 개소, 명)

일련 번호	사군구	시 설 명	시설장	분 양 현 황		시 설 소 제 지	전화번호 (FAX번호)	시 설 실 지 일	운영주체
				계	(세대수)				
<b>합 계</b>		<b>1</b>		<b>30</b>					
1	홍천군	아름다운은빛농장	박승춘	30	홍천군 서석면 감산리 747-1	033-436-7000 (033-436-7477)	09.01.09	농업회사법인덕진유한회사	

【전라북도】

(단위 : 개소, 명)

일련 번호	시군구	시 설 명	시설장	분양 현황		시 설 소 재 지	전화번호 (FAX번호)	시 설 설 치 일	운영주체
				계 (세대수)					
<b>합 계</b>		<b>1</b>		<b>150</b>					
1	김제시	부영노인복지주택	김용기	150		김제시 하동 404-20	063-545-0343 (063-542-1226)	00.10.30	주부영

【경상북도】

(단위 : 개소, 명)

일련 번호	시군구	시 설 명	시설장	분양 현황		시 설 소 재 지	전화번호 (FAX번호)	시 설 설 치 일	운영주체
				계 (세대수)					
<b>합 계</b>		<b>1</b>		<b>100</b>					
1	김천시	월명성모의집	최희인	100		김천시 남면 월명리 242-4	054-434-2888 (054-435-8226)	99.08.30	사회복지법인 박오로복지재단

자료 : 보건복지부(2011), 「2011년 노인복지시설 현황」 .

기본연구보고서 2011 - 11

---

## 실버타운 조성을 위한 기초조사

---

발행인 이 창 기  
발행일 2011년 11월  
발행처 대전발전연구원  
302-846 대전광역시 서구 월평본1길 39(월평동160-20)  
전화: 042-530-3545 팩스: 042-530-3528  
홈페이지 : <http://www.djdi.re.kr>

---

인쇄: 도서출판 아디람 TEL 042-477-2161 FAX 042-477-2162

---

이 보고서의 내용은 연구책임자의 견해로서 대전광역시의 정책적 입장과는 다를 수 있습니다.