

碩士學位論文

실버顧客의 行動特性이 실버타운의
開發類型에 미치는 영향에 관한 研究



濟州大學校 經營大學院

經營學科 經營學 專攻

玄 東 燁

2004年 6月

碩士學位論文

실버顧客의 行動特性이 실버타운의
開發類型에 미치는 영향에 관한 研究

指導教授 黃用哲



濟州大學校 經營大學院

經營學科 經營學 專攻

玄東燁

2004年 6月

실버顧客의 行動特性이 실버타운의 開發類型에 미치는 영향에 관한 研究

指導教授 黃用哲

玄東燁

이 論文을 經營學 碩士學位 請求論文으로 提出함



玄東燁의 經營學 碩士學位論文을 認准함.

委員長	金	炯	吉	
委員	高	高	彦	
委員	黃	用	哲	

濟州大學校 經營大學院

2004年 6月

목 차

제 1 장 서 론	1
제 1 절 문제의 제기 및 연구목적	1
제 2 절 연구의 방법	2
제 3 절 연구의 범위 및 논문의 구성	3
제 2 장 실버마케팅에 관한 이론적 배경	5
제 1 절 실버마케팅의 의의와 특징	5
제 2 절 실버고객의 행동특성	6
1. 실버층의 소비패턴과 특성	6
2. 제주지역 실버층의 특성	8
3. 실버시장의 특징	9
4. 실버시장에서의 시장포지셔닝 전략	10
제 3 절 실버마케팅의 분야별 전망	14
1. 실버산업의 분류	14
2. 실버마케팅의 분야별 전망	18
제 3 장 실버타운에 관한 이론적 고찰	21
제 1 절 실버타운의 개념 및 기능	21
제 2 절 실버타운의 등장배경	22
제 3 절 실버타운의 개발유형	28
1. 입지별 실버타운 개발유형	29
2. 법적형태별 실버타운 개발유형	30
3. 주거형태별 실버타운 개발유형	31
4. 사업방식별 실버타운 개발유형	33

제 4 절 실버타운의 현황과 문제점	34
1. 우리나라 실버타운의 현황	34
2. 우리나라 실버타운의 문제점	43
3. 제주형 실버타운조성을 위한 노인복지정책	45
제 4 장 실증분석	49
제 1 절 연구가설 및 연구모형	49
1. 연구모형	49
2. 연구가설의 설정	50
제 2 절 조사설계	51
1. 조사대상 및 자료수집 방법	51
2. 분석방법	51
3. 표본의 특성	51
제 3 절 변수의 신뢰도 검증	52
제 4 절 가설의 검증	53
제 5 장 결 론	63
제 1 절 연구요약 및 시사점	63
1. 연구요약	63
2. 연구의 시사점	65
제 2 절 연구한계 및 향후 연구방향	67
참고문헌	71
Abstract	75
<부 록 - 개발유형별 교차분석 통계표>	78
<설 문 지>	93

표 목 차

〈표 2-1〉 실버층의 의식변화	8
〈표 2-2〉 실버산업의 분류(삼성경제연구소)	16
〈표 2-3〉 실버산업의 분류(대한건설협회)	17
〈표 2-4〉 실버산업의 분류(일본후생성)	18
〈표 2-5〉 실버산업의 사례	19
〈표 3-1〉 우리나라의평균수명	24
〈표 3-2〉 인구구조 변동추계	26
〈표 3-3〉 인구고령화속도국제비교	27
〈표 3-4〉 법적형태에 따른 개발유형의 특징	34
〈표 3-5〉 주거형태에 따른 개발유형의 특징	35
〈표 3-6〉 사업방식에 따른 개발유형의 특징	36
〈표 3-7〉 도시형 실버타운 삼성 노블카운티의 현황	39
〈표 3-8〉 삼성 노블카운티의 입주보증금 및 월 생활비	40
〈표 3-9〉 삼성 노블카운티 너싱홈의 입주보증금 및 생활비	41
〈표 3-10〉 도시근교형 실버타운 유당마을의 현황	43
〈표 3-11〉 유당마을의 입주보증금 및 월 생활비	43
〈표 3-12〉 은빛농장 실버타운의 입주보증금 및 생활비	44
〈표 3-13〉 각 국의 실버타운 특징	45
〈표 3-14〉 제주도 노인주거복지 및 의료복지시설 현황	50
〈표 4-1〉 표본의 특성	57
〈표 4-2〉 연령별 필요성에 대한 분산 분석표	59
〈표 4-3〉 연령별 필요성에 대한 분산 분석 사후 검증표	60
〈표 4-4〉 학력별 필요성에 대한 분산 분석표	60

〈표 4-5〉 학력별 필요성에 대한 분산 분석 사후 검증표	61
〈표 4-6〉 월 수입별 필요성에 대한 분산 분석표	61
〈표 4-7〉 월 수입별 필요성에 대한 분산 분석 사후 검증표	62
〈표 4-8〉 의사결정 구조별 필요성에 대한 분산 분석표	63
〈표 4-9〉 의사결정 구조별 필요성에 대한 분산분석검증표	63
〈표 4-10〉 노후준비별 필요성에 대한 분산 분석표	64
〈표 4-11〉 노후준비 유무별 필요성에 대한 분산분석검증표	64
〈표 4-12〉 필요성의 차이에 따른 교차분석 통계량	65
〈표 4-13〉 연령별에 따른 개발 유형별 교차분석 통계량	66
〈표 4-14〉 학력별에 따른 개발유형별 교차 분석 통계량	67
〈표 4-15〉 월 수입별에 따른 개발유형별 교차분석 통계량	67
〈표 4-16〉 의사결정구조별에 따른 유형별교차분석 통계량	68
〈표 4-17〉 노후준비차이에 따른 유형별 교차분석 통계량	69



그림 목 차

〈그림 4-1〉 연구 모형	49
〈그림 4-2〉 실버타운 설립의 필요성 신뢰도 검	53



부 록 목 차

〈부록 4-1〉	필요성 · 입지별 교차분석표	78
〈부록 4-2〉	필요성 · 시설규모별 교차분석표	78
〈부록 4-3〉	필요성 · 입주비용별 교차분석표	79
〈부록 4-4〉	필요성 · 운영방식별 교차분석표	79
〈부록 4-5〉	필요성 · 사업주체별 교차분석표	80
〈부록 4-6〉	연령 · 입지별 교차분석표	80
〈부록 4-7〉	연령 · 시설규모별 교차분석표	81
〈부록 4-8〉	연령 · 입주비용별 교차분석표	81
〈부록 4-9〉	연령 · 운영방식별 교차분석표	82
〈부록 4-10〉	연령 · 사업주체별 교차분석표	82
〈부록 4-11〉	학력 · 입지별 교차분석표	83
〈부록 4-12〉	학력 · 시설규모별 교차분석표	83
〈부록 4-13〉	학력 · 입주비용별 교차분석표	84
〈부록 4-14〉	학력 · 운영방식별 교차분석표	84
〈부록 4-15〉	학력 · 사업주체별 교차분석표	85
〈부록 4-16〉	월수입 · 입지별 교차분석표	85
〈부록 4-17〉	월수입 · 시설규모별 교차분석표	86
〈부록 4-18〉	월수입 · 입주비용별 교차분석표	86
〈부록 4-19〉	월수입 · 운영방식별 교차분석표	87
〈부록 4-20〉	월수입 · 사업주체별 교차분석표	87
〈부록 4-21〉	의사결정 · 입지별 교차분석표	88
〈부록 4-22〉	의사결정 · 시설규모별 교차분석표	88
〈부록 4-23〉	의사결정 · 입주비용별 교차분석표	89

〈부록 4-24〉 의사결정 · 운영방식별 교차분석표	89
〈부록 4-25〉 의사결정 · 사업주체별 교차분석표	90
〈부록 4-26〉 노후준비 · 입지별 교차분석표	90
〈부록 4-27〉 노후준비 · 시설규모별 교차분석표	91
〈부록 4-28〉 노후준비 · 입주비용별 교차분석표	91
〈부록 4-29〉 노후준비 · 운영방식별 교차분석표	92
〈부록 4-30〉 노후준비 · 사업주체별 교차분석표	92



제 1 장 서 론

제 1 절 문제의 제기 및 연구목적

사회가 점차 발전하면서 고령화 사회로 바뀌는 앞으로의 사회에서는 우리들의 생활패턴이 많이 변화하리라 본다. 21세기를 맞이한 지금 모든 인간들은 옛날보다는 훨씬 장수하게 되리라는게 일반적인 생각이다. 특히 과학적인 방법에 의하여 육체의 노화를 완만하게 진행하는 약품과 새로운 식품, 그리고 날로 발전하는 치료기술과 건강관리 프로그램 등이 점차 개발함에 따라 모든 인간은 그것을 보다 용이하게 이용할 수 있는 기회를 갖게 되는 것이다.

우리나라 역시 1960년 이후 눈부신 경제성장과 국민소득의 향상 및 의학기술의 발전 등으로 평균수명의 연장으로 노령층의 인구가 증가하고 있을 뿐 만 아니라 상대적인 인구 비율면에서도 상당히 증가하고 있다. 또한 급속한 경제발전과 산업화과정은 핵가족화를 촉진시키고 있으며, 노인에 대한 부양의식이 점차 약화되고 있어 노인문제의 심각성은 날로 더하여 가고 있다. 우리나라 노령인구는 2002년에는 10.1%, 2022년에는 14%가 넘을 것으로 통계청¹⁾에서는 전망하고 있으며 인구·통계학적으로 65세 이상의 인구가 전체 7%를 차지하는 경우를 고령화 사회라고 하며 14%에 이르는 사회를 고령사회라고 한다. 고령화 사회로 전환하는 데에는 유럽의 경우는 70~80년이 걸렸으나 우리나라는 일본의 26년보다 빠른 22년이 소요될 전망이다.²⁾

최근 우리나라 노인들 중에는 여건만 된다면 자식이 있는 가정을 떠나 그들만의 노후생활을 보낼 수 있는 유료 양로시설을 비롯하여 노인가파트, 노인촌, 노인휴양소등의 복지시설을 원하고 있으며, 경제력이 있는 노인은 보다 고가이면서 양질의 서비스를, 저소득 노인들은 저렴한 요금으로 입주 가능한 시설을

1) 통계청인터넷 참조, 장래인구추계 2000~2050, 2001. 12.

2) 보건복지부, “보건복지통계연보”, 서울 : 보건복지부, 1995, p.7.

원하고 있다. 이와 같이 노인들의 의식은 크게 변화하고 있으나 국가의 노인 복지 정책은 매우 미약한 상태이며 국가에서도 이러한 문제에 대한 해결의 하나로 민간기업의 실버산업의 필요성을 가지게 되었으며 또한 국가에서는 2001년 8월 15일 광복절 경축사에서 대통령 공약사항으로 “노인요양보험제도” 도입³⁾을 처음으로 제시하여 현재 공적노인요양보장추진기획단을 설립하여 2007년도 시행을 목표로 하여 활동하고 있다. 그러나 중앙정부 및 지방자치단체에서 노인문제를 모두 해결하기에는 한계가 있기 때문에 민간차원에서는 본격적으로 노인을 대상으로 영리를 목적으로 상품이나 서비스를 공급하는 실버산업에 진출할 수 있는 계기를 마련할 수 있게 되었다.

이러한 관점에서 실버산업에 참여중이거나 참여를 계획하고 있는 기업들이 21세기의 실버산업에 대응하기 위해서는 소비자의 생활의식, 가치관, 욕구 등을 파악하여 실버상품을 개발함과 동시에 품질수준을 향상시켜 노령화에 따른 소비구조의 변화에 적절히 대응해 나가야 하겠다. 이와 같이 노인복지에 대한 사회적인 여건의 변화로 민간기업들의 실버산업에 대한 연구가 본격적으로 활성화되기 시작하였으며 본 연구의 목적도 우리문화와 정서에 맞는 실버산업 발전을 위해 실버타운의 개발에 대한 규제와 제도, 그리고 질적, 물적으로 확대될 실버타운에 대한 예비노인들의 요구도를 파악함으로써 실버타운의 활성화를 기하며 또한 제주지역에 실버타운 조성시 수요자 분석과 소비자의 선호도 분석을 통해 기초자료를 제시하는데 그 목적이 있다.

제 2 절 연구의 방법

우리나라에서 실버산업은 최근에 와서 일반국민에게 인식되기 시작한 다소 생소하나 21세기 고령화 시대의 도래와 함께 사회 구조의 변화로 인하여 성장 잠재력이 상당히 큰 사업 분야라고 할 수 있다.

3) 공적노인요양보장추진기획단, 공적노인보양체계최종보고, 2004.2.18.

따라서 고령화 사회로 진입하는 시점에서 실버산업의 개념과 실버마케팅에 대한 소개와 그에 대한 이론적 배경과 마케팅사례에 대해 알아보고 또한 실버타운 조성에 관한 선행 사례와 그 모형 및 가설을 설정하여 실증을 분석하여 보고자 한다. 본 연구는 상기의 연구 목적을 달성하기 위하여 기존의 문헌적 연구 및 각종 통계자료 및 설문조사 연구를 병행하여 수행하였다. 문헌적 연구는 국내외에서 간행된 실버산업과 관련된 논문과 간행물 등을 참고로 하여 이론적 고찰과 현황조사를 실시하였다.

제 3 절 연구의 범위 및 논문의 구성

본 논문은 전체 5개장으로 구성되었으며 각 장의 구성과 연구범위는 제1장에서 서론으로서 문제의 제기 및 연구의 목적, 연구의 방법을 서술함으로써 본 연구의 구성체계를 이해하도록 하였다.

제2장은 실버마케팅에 관한 이론적 배경으로서 실버마케팅의 의의와 특징을 검토하였고, 실버고객의 행동특성에서는 실버층의 소비패턴과 의식변화, 실버시장의 특징에 대하여 알아보았으며 또한 실버마케팅의 분야별 전망에 대하여 살펴보았다.

제3장은 실버타운의 이론적 고찰로 개념 및 기능, 등장배경, 개별유형, 실버타운의 현황과 문제점을 알아보면서 노인복지정책과 관계법령에 의한 인구구조와 노령인구의 도시화 현황, 그리고 고령화 사회와 노인문제에 대하여 알아보았다.

그리고 제4장에서는 실버타운 개발유형에 관한 실증적 연구 분야로서 고객의 행동특성이 개발유형에 어떠한 영향을 미치는지를 살펴본 후 연구가설을 설정하여 보았다. 조사 설계에서는 설문지법을 이용하여 조사대상을 제주도내 거주 성인으로 하여 조사하여 자료를 수집하였으며 350매의 설문지를 배포하여

응답자의 특성을 살펴보았다. 또한 변수의 신뢰도 검증을 위하여 내적 일관성을 증진시키기 위하여 동질성이 약한 항목을 탈락시키고 동질성이 강한 항목들을 보유할 수 있도록 항목들을 평가하는데 사용하는 기법인 내적 일관성을 나타내는 크롬바하 알파값을 이용하였으며 T-test와 F-test를 이용한 가설의 검증과 결과를 나타내었다.

제5장은 결론부분으로서 검증결과에 대한 요약과 분석으로 발전방향에 대하여 시사점을 제시하였으며 연구한계 및 향후 연구방향과 결론으로 마무리 하였다.



제 2 장 실버마케팅에 관한 이론적 배경

제 1 절 실버마케팅의 의의와 특징

실버산업이란 말은 일본에서 처음 만들어져 이제는 영어의 본고장인 미국에서도 거부감 없이 사용되는데 부르는 이에 따라서 실버비즈니스, 실버서비스, 노인사업 등으로 불린다.

실버산업의 “노후 생활의 안정”을 보장할 수 있는 기본적 서비스를 제공으로부터 “보다 나은 노후생활”이라는 질적 향상의 욕구를 충족시킬 수 있는 더욱 다양한 제품을 지속적으로 개발해 나가고 있다.

여기서 실버마케팅은 일반적으로 실버층의 정신적, 육체적 기능을 향상시키거나 유지시키고 고령자의 영원한 사회활동을 위하여 민간이 시장경쟁의 원칙에 입각하여 제품이나 서비스의 공급을 행하여 기업의 이익을 창출하는 행위이다. 실버마케팅의 대상은 협의와 광의로 구분할 수 있는데, 협의의 실버마케팅 대상은 노인을 위한 주거 서비스, 입욕 서비스, 가사 서비스, 가정간호 서비스 등 신체적 퇴화에 따른 기능서비스를 제공하는 것을 지칭하고 있으며, 반면 광의의 실버마케팅 대상은 그 대상범위를 고령자 뿐 만 아니라, 노후생활을 준비하는 중장년층까지를 대상으로 하며 산업분야도 신체적 기능 퇴화에 관한 서비스 뿐 만 아니라 노후의 일상생활에 필요한 모든 제품과 서비스를 포함하고 있다.

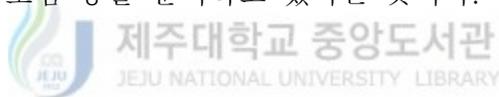
결과적으로, 실버마케팅은 기업이 경제력이 있는 노인 및 노후 대책을 준비하는 예비노인을 대상으로 그들의 욕구에 적합한 제품과 서비스를 공급하여 욕구충족 뿐만 아니라 기업의 이익을 창출시키게 하는 행위로 정의할 수 있다.

제 2 절 실버고객의 행동특성

1. 실버층의 소비패턴과 특성

가. 소비주체로서의 고령자 세대 증가

고령자만의 세대가 뚜렷한 증가추세를 보이고 있다. 고령자 세대의 급증현상과 함께 자녀와 동거하더라도 생활비의 일부를 부담하면서 자기 자신을 따로 관리하는 노인이 늘고 있다. 이는 노인들이 독립된 소비주체로서의 자리를 잡아가고 있다는 뜻이기도 하다. 이렇게 독립적인 소비생활이 가능하게 된 것은 일단은 건강하고 일정액의 수입이 있기 때문이다. 이들이 수입을 가질 수 있는 것은 고령자들의 의식이 점차 신세대화 되어져 자신들의 노후 생활을 위한 저축과 연금 및 보험 등을 준비하고 있다는 뜻이다.⁴⁾



나. 생활비의 공동부담

고령자 부부도 기혼의 자녀와 동거할 경우에도 자신들의 생활비를 일부, 혹은 전부를 부담하고 있는 것으로 조사에 의해 나타났다. 생활비를 전부 부담한다는 대답이 58.7%이며, 혼자인 고령자가 기혼자녀와 동거하고 있을 경우에는 전부 부담율은 20%로 다소 감소하기는 하지만 일부 부담률은 50%이상이 되고 있다.

생활비의 품목별 부담률을 보면 기혼의 자녀와 동거중인 노부부의 경우에는 용돈, 교제비, 이, 미용비, 레저비, 식비 등에 관해서는 80%이상이 본인 스스로 부담하고 있다. 이러한 점을 생각해 보면, 자녀와 동거중인 고령자의 경우 까지 포함하더라도 소비생활의 주체, 소비행위의 당사자는 고령자 자신임을 알 수 있다.

4) 이인영, “우리나라 실버산업의 발전방향에 관한 연구”, 석사학위논문, 고려대학교, 1996, p.51.

다. 다른 세대와의 비교한 구매형태의 특징

고령자 층을 소비자로 하여 다른 세대와 견주어 볼 때 어떠한 특징을 갖고 있는지 알아보면, 고령이 됨에 따라 생기는 생리적 신체기능의 저하를 들 수 있다. 이것은 시각, 청각 등의 감각 기능이나 근력 등의 저하로 나타나서, 상품의 표시가 잘 보이지 않으며, 무거운 상품을 나르기도 힘들고, 허리가 굽는 등 체형의 변화가 나타나기 시작한다. 그러기 때문에 고령자들에게 예를 들어 기성복의 수요를 기대하기는 어렵다. 그래서 보다 깊숙이 고령자의 소비 행동의 특성을 살펴보면, 먼저 점포 형태별 소비 패턴에 있어서는 일반적으로 실버층은 집에서 가까운 곳, 언제나 손쉽게 이용할 수 있는 곳, 고령자를 대하는 태도가 좋고, 보다 쉽게 설명을 해주는 곳을 즐겨 찾는 경향이 있다. 즉, 고령자는 인관관계가 좋고, 교통수단이 편리하고 믿을 만한 가게에서 충분한 설명을 듣고 손쉽게 제품을 구입할 수 있는 곳을 더욱 선호한다고 볼 수 있다.



라. 실버층의 의식변화

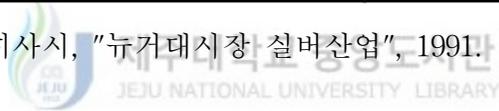
사회환경의 변화에 따라 노인들의 의식이 변화되며 사회, 환경의 변화에 따라 과거의 노인과 현재의 노인들의 신체적, 경제적, 생활의욕과 소비행동 등에서 다음 <표 2-1>과 같이 많은 의식변화가 나타나고 있다.⁵⁾

5) 야마우지히사시, "뉴거대시장, 실버산업", 1991.

<표 2-1> 실버층의 의식변화

구 분	과거의 실버층	현대의 실버층
심 신 생 활	병약, 어둡고 고집이 세다	건강하고 밝고 유연하다
노년기의 인식	인생의 종말기로 인식	자기실현기회, 제3의 인생
삶 의 태 도	검소, 소박, 무취미	여유, 취미활동과 즐김
독 립 성	자녀의지, 독립성이약함	독립성이 강하며 배후자와 사회 환경에 적응
노 후 설 계	자녀세대에 의존	노후생활계획, 독립세대
가 치 관	노인다운 생활	나이와 젊음은 별개
레 저 관	일하는 재미, 여가는 수단	목적화
여 유 형 태	친목회를 통한 단체여행	여유있는 부부여행
취 미 생 활	경로당 등 노인끼리 교류	취미다양, 타세대와 교류
생 활 의 식	비관적인 인생관	미래지향적 인생관
유 행 감 각	둔하고 외면함	예민하다

자료: 야마우지히사시, "뉴거대시장 실버산업", 1991



2. 제주지역 실버층의 특성

제주지역 80세이상 장수노인의 특성을 조사한 경우를 보면 다음과 같다.⁶⁾

가. 기초적 일상생활에 활동제한(장애) 정도에 따라 장수노인 집단을 분류해 보면, 전체 장애인노인은 57.8%로 추정되고, 혼자서 일상생활 동작을 할 수 있는 노인은 42.2%로 나타나고 있다.

나. 제주 장수노인의 인문 사회적 특성으로 순응적인 생활, 독립적인 생활의식과 근면한 노동태도 등을 들 수 있을 것이다.

6) 제주발전연구원 장수문화연구센터, 장수형 노인복지기본계획 수립, 제주발전연구원, 2003. pp.24~25.

- 다. 가문과 혈연의식 못지않게 개인의식과 공동체 의식이 강하며, 핵 가족적 전통을 바탕으로 하고 있어 자신의 삶은 자신이 책임지려는 자립정신, 여성들의 자의식이 두드러진 편이다.
- 라. 생의 대부분을 한 지역에서 보냈고, 최근 혼자된 경우가 많으며, 지속적인 육체활동을 하는 것과 더불어 식사는 집에서 직접 만들고 규칙적으로 하는 경향이 많다.
- 마. 현재 장수노인들의 거의 대부분은 쌀밥을 먹고 있지만 과거에는 보리밥을 주로 먹었고, 부식으로는 찌개보다는 국이 선호되었으며, 익힌 야채 반찬, 된장국, 냉국, 해조류 등이 상용하는 음식들이었다.
- 바. 노동자체가 일상생활이었을 만큼, 장수노인의 노동 정도는 매우 높으며, 일 자체에 대한 순응적 태도를 가지고 있다.
- 사. 주변에 대하여 배려를 하고 무리 없이 살아가려는 태도를 지니며, 어려웠던 인생살이에 대하여 긍정적으로 받아들이는 태도를 지니고 있다.

3. 실버시장의 특징

- 가. 여성주도형 : 실버시장은 여성이 주도하는 경향이 많다. 그 이유는 60세 이상 인구의 60%이상이 여성이며, 여성이 남성보다는 오래 살기 때문이다. 또, 일상의 구매결정권을 여성이 가지는 비율이 높고, 경제관념도 예민하기 때문이다. 그리고 소비자의 입에 의한 광고효과가 위력을 발휘하리라는 점에서 여성쪽이 정보전달의 매체화 할 가능성이 높기 때문이다.
- 나. 시간소비형 : 고령자의 관심은 여가를 어떻게 즐길 것인가에 있다. 따라서 시간을 어떻게 충실하게 소비할 수 있는가에 더욱 중점을 두고 있기 마련이다. 예를 들어, 혼자 사는 노인이 가까운 데 있는 자동판매기를 두고

굳이 먼 곳까지 걸어가서 음료수를 사오는 까닭은 마시기 위해서 보다는 가게의 파는 사람과 이야기를 하고 싶기 때문이라는 것이다.

다. 서비스 지향형 : 사회가 발전할수록 소비자의 관심은 상품에서 정보, 서비스 쪽으로 중심이 옮겨가고 경제의 발전과 더불어 고령화 현상은 정보, 서비스 사회를 앞당기는 힘이 될 것이다. 따라서 고령자는 일반적인 상품이나, 서비스에는 만족감이 높은 상태이므로, 보다 높은 차원의 서비스, 특히 최고의 욕구인 건강과 생명에 대하여 양질의 서비스를 원하고 있다. 그러므로 실버시장에서는 서비스를 가운데 두고 주변에 상품, 시설 등을 갖추어야 할 것이다.

라. 다품종 소량형 : 평균적인 고령자는 보통수준의 의식주에는 불편함이 없다. 따라서 생활수요는 보다 개성화, 다양화해 나갈 것이므로, 이에 따라 고가의 제품과 진품을 찾는 경향이 커질 것이다. 개인의 다양한 기호와 선호도, 심신의 부자유의 정도 등 특정한 욕구에 대응할 수 있는 다품종 소량형 생산과 공급이 이루어 져야 한다. 이 점에서 실버시장에는 대기업 보다도 중, 소기업에 알맞은 업종이 많이 나올 것이다. 다만, 실버타운 등 노인주택 관련, 노인의료 부문 등은 대기업이 나서야 할 것이다.⁷⁾

4. 실버시장에서의 시장포지셔닝 전략

시장포지셔닝 전략은 어떤 대상을 자사의 고객으로 삼느냐에 따라 달라진다. 노인을 대상으로 하는 사업은 이에 알맞은 전략을 선택하여야 한다. 우리는 노인들을 너무나 단순화 시켜 생각하는 경향이 있다. 마치 노인들을 스스로의 선택능력이나 의자가 없고 제공되는 대로 받아들이는 존재로 여기는 경우가 적지 않다.

7) 최병용, 「신마케팅론」, (서울 : 박영사, 1983), p.12.

노인들을 다분히 장애인과 다를 바 없는 존재로 취급하는 의도가 엿보이곤 하였다. 외국의 연구들을 살펴보면, 노인들은 단순히 전체적으로 노인이라고 부르기에는 서로 다른 점이 많으며 이러한 경향은 나이가 많을수록 보다 분명하게 나타난다고 한다. 또한 노령인구를 단순히 나이만으로 분류하는 것에도 반대되는 증거들이 많은데 노인들은 종종 그들의 실제 나이보다 12세~15세정도 젊은 것으로 스스로 생각하며 때로는 그렇게 행동한다는 것이다. 이와 같이 노인들을 대상으로 하는 실버산업은 먼저 노인인구의 특성과 요구를 충분히 이해하는 데서 출발점을 찾을 수 있다.

다음에는 실버산업의 추진에 있어서 목표고객인 노인들을 전략할 수 있는 다양한 방법에 대하여 알아보았다.⁸⁾

가. 안락함에 초점을 맞춘다

노후생활의 꿈을 단적으로 표현할 때 우리는 “안락한 노후생활”이라는 말을 자주 한다. 그만큼 안락함은 나이가 들어감에 따라 우선적으로 추구하는 가치이다. 젊었을 때에는 모양이나 색상과 같은 외양에 많은 관심을 기울이지만 나이가 들면 들수록 안락함과 편안함을 찾는다. 이에 초점을 맞춘 예는 혼다자동차의 미국 내 판매 전략에서 살펴볼 수 있는데, 혼다자동차는 광고에 50대 부부를 등장시켜 기존의 자동차들이 내세우던 스피드와 성능보다는 편안함과 안락함이 제공되는 자동차라는 이미지를 심어주었다. 안락함은 또한 심리적인 측면과 기술적인 측면에서 얻어질 수 있다.

미국내 한 전자회사는 노령인구를 대상으로 하는 전자제품의 설치와 사용법 설명에 나이 많은 사람들을 고용함으로써 노령의 고객들이 자사의 제품에 대하여 보다 편안함을 느낄 수 있도록 배려하고 있으며, 샤프는 그들의 VCR에 음성으로 사용법을 알려주는 기능을 추가하여 노령의 고객들에게 친근하게 다가서고 있다.

8) 정구현, 「마케팅전략」, (서울 : 무역경영사, 1991), p.46.

나. 안전함을 판다

노인들이 안락함 못지않게 추구하는 것은 안전이다. 육체적인 활동성의 저하로 말미암아 많은 위험에 노출되어 있는 노인들은 다소의 경제적인 지출을 감소하더라도 보다 안전한 것을 찾는다. 이러한 안전에의 요구는 자동 차의 경우에 있어서는 대형을 선호하는 경향으로 나타나며, 실제로 미국 내 캐딜락 소유주의 평균연령이 57세라는 사실은 이를 단적으로 보여준다. 건물의 경우에는 이러한 요구가 전자안전장치에 대한 수요를 가져오고, 건강면에서는 건강유지조직 등과 같은 건강유지프로그램에 대한 수요로 이어진다.

다. 편리함을 추구한다

우리나라 40~50대의 가장들 중 집에 있는 VCR의 작동법을 완벽하게 알고 있는 사람이 과연 얼마나 될까? 아마도 대부분의 경우에는 단순한 작동법만을 알고 있을 뿐, 사용설명서에서 제공하는 다양한 기능을 한번도 사용해 보지 못한 경우가 대부분일 것이다. 이러한 현상은 노인들에게 있어서는 보다 두드러지며 많은 수의 노인들은 다양한 기능보다 쉽고 편리한 기능을 선호한다.

샤프는 자사제품의 고객특성을 조사하던 중, 65세 이상의 노인들에게는 자사의 전자렌지가 사용하기에 너무나 복잡하다는 점을 발견하였다. 이에 초점을 맞추어 샤프는 반복적으로 자주 사용하는 메뉴를 프로그램으로 내장하여 한번의 조작으로 간단히 사용할 수 있도록 하였다.

또한 미국의 한 제약회사는 노인들에게 있어 시간에 맞추어 약을 복용한다는 점이 쉽지 않음에 착안하여 시계가 부착된 약통을 개발하여 약을 복용할 시간 바로 직전에 알려줌으로서 노인들이 정확한 시간에 맞추어 약을 복용하는 일을 쉽게 하였다. 이러한 편리성을 가진 제품의 여타의 제품들보다 노령층의 고객들에게 한층 더 사랑 받으리라는 것은 충분히 짐작할 수 있다.

라. 목적의식을 복돋운다

노인들은 사용이 끝난 폐건전지가 아니다. 그들은 끊임없이 자신들이 사회에서 유용한 존재로 남아 있고자 하며 배우고 익히며 자신의 생활을 젊은 사람들 못지 않게 가꾸려는 욕구를 가지고 있다. 이러한 자극과 사회적 유용성에 대한 욕구는 노인들을 위한 재교육 프로그램에 대한 필요성을 야기하기도 하며 자신의 건재함을 온몸으로 입증하기 위하여 자발적인 봉사 프로그램에 참여하기도 한다. 또한 이러한 특성을 무시한 채 노인을 직접적으로 늙은이 취급하는 접근은 그것의 본래의 의도와는 상관없이 심각한 반발을 불러올 수 있다.

마. 사회적 연계를 유지하라

노인들의 고립된 생활을 선호하는가, 사회와 연계된 삶을 추구하는가는 적지 않은 논란거리가 되어 왔지만 최근의 연구에 따르면 노인들은 고립된 삶보다는 함께 더불어 사는 삶을 선호하는 것으로 나타났다. 특히 가깝게 지내던 사람을 떠나보낸 경우 이러한 경향이 한층 심해져 이를 메워줄 수 있는 새로운 사회적 관계를 만들어 나간다고 한다. 이러한 필요성에 근거하여 미국에서는 노인들에게 교류의 장을 마련해주는 사업이 있고, 나아가 일본에서는 최근 가족을 대여해주는 신종사업이 성업 중이라고 한다. 물론 상업적인 만남이 노인들이 바라는 사회와 연계된 삶을 전적으로 보장해 주지는 않겠지만 노인들의 고립감과 외로움을 달래주고 함께 더불어 사는 삶의 기회에 대한 요구는 지속적으로 증대되리라 예상된다.

바. 향수를 자극한다

나이가 들어갈수록 단기적인 기억력은 감퇴하지만 오랜 추억에 대한 기억은 새록새록 솟아나기 마련이다. 그래서 많은 노인들은 새로운 것보다는 옛날의 흔적을 찾아볼 수 있는 것에 보다 친근감을 느끼게 된다.

또한 노인들에게 있어서 아득한 옛날의 즐거운 추억에 대한 자극은 향수를 불러 일으키므로 이를 통한 접근은 훌륭한 마케팅포지셔닝으로 이를 수 있다. 미국의 한 전자회사는 1930년 풍의 라디오를 제작하여 1988년 한해 동안에만 7천만불어치를 팔았다고 하며, 1950년대와 1960년대의 흘러간 옛 노래를 담은 음반은 발매 5달만에 10만장이 팔려 나갔다고 한다. 새로운 것이 항상 좋은 것만은 아니다. 젊은이들에게는 기능으로 보나 디자인으로 보나 아무런 감흥을 불러일으키지 못하는 제품이 노인들에게는 향수를 불러 일으킬 수 있으며, 이러한 향수는 젊은이의 열정 못지않게 시장을 뜨겁게 달굴 수 있는 것이다.

제 3 절 실버마케팅의 분야별 전망

1. 실버산업의 분류

실버산업은 새롭게 태어난 산업의 한 분야가 아니라 노인인구의 증가와 이들을 대상으로 한 시설 및 상품개발, 새로운 서비스 활동이 증가하게 됨에 따라 일상생활과 관련된 여러 산업 활동 중에서 고령자를 대상으로 하는 부분들을 하나의 실버산업 영역으로 묶어서 분류한 것이다. 따라서 실버산업의 분야는 국가나 사회의 발전과 생활수준에 따라 매우 다양하다.

우리나라의 경우, 실버산업의 개발역사가 짧고 도입시기가 늦어서 국내의 실버산업 대상 분야를 분류한 예는 극히 일부이나, 최근 우리나라의 연구기관에서 이용하고 있는 실버산업의 분야와 일본후생성에서의 실버산업 대상 분야를 살펴보면 다음과 같다.

가. 삼성경제연구소의 분류

삼성경제연구소의 보고서에 의하면⁹⁾ 실버산업을 5개 분야 14개 부문으로

정리하고 있는데 주거관련분야, 의료관련분야, 여가활동분야, 금융보험관련분야, 생활관련분야가 그것이다.

<표 2-2> 실버산업의 종류

분 야	영 역	부 문	내 용
주거관련분야	시 설	주 거 시 설 재가서비스	유료양로원,3세대주택 수발 및 급식서비스, 복지기기
의료관련분야	시설용품	병 원 제 약 의 료 정 보 인 력 과 견	노인전문병원 노인성질환약품 병원관리, 의학정보 의료요원의 알선, 파견
여가활동분야	서 비 스	사 회 활 동 여 가 활 동	취업, 교육 스포츠, 취미생활, 오락
금융관련분야	상 품	연 금 보 험 자 산 관 리	공적연금, 사적연금 개호보험, 연금형보험 신탁, 부동산관리
생활관련분야	용 품	의 료 식 품 생 활 용 품	일상복, 정장복, 환자복 건강식품, 기호식품 가전제품, 일상용품

자료: 삼성경제연구소.삼우설계, 실버산업의 현황과 전망, 1992. p.34.

나. 대한건설협회의 분류

대한건설협회 보고서¹⁰⁾에서는 7개 분야로 나누고 있는데 이는 교육분야와 안전분야를 독립분야로 고려함으로써 노년의 재교육과 안전한 생활에 관련된 사업부문이 장년기에 비해 중요함을 나타내고 있다.

9) 삼성경제연구소, 삼우설계, 실버산업의 현황과 발전, 1992, p.34.

10) 대한건설협회, 실버산업의 개발방향, 서울: 대한건설협회, 1995, pp.15~19.

<표 2-3> 실버산업의 분류

구 분	부 문	내 용
주거관련 시설 및 서비스	장기체제형주택	실버타운, 전용맨션, 실버맨션, 고령자주택 케어맨션, 3세대주택, 리폼
	care 관련 주택	유료노인홈(전원주택식, 콘도식, 빌리지식), 자리보존 전용홈(유료니싱홈)
	단기체제형주택	주간보호시설
care 서비스	주택 care	종합서비스, 가정방문보호원, 청소, 목욕
	식사 서비스	성인병용 식재의 가정배달, 노인용 메뉴의 제공, 식품부식의 가정배달
	개호상품유통	개호용품 임대
건강관련시설 및 서비스	건강관리	노인검진센터, 건강관리센터, 가정방문건강 체크, 건강의료원, 노인전문병원, 약품
스포츠, 레저 관련시설 및 서비스	여행	실버를 위한 여행대리점, 실버용여행대리점 노인전용 여행회
	스포츠	게이트볼코트 및 부대시설, 골프장, 테니스장, 고령자용 수영장, 산책로, 요트장
	건강증진 시설	휘트니스 클럽
	휴양시설	요양 및 휴게소, 건강센터
교육관련 서비스	취미	노래교실, 분재교실, 수예 및 사교댄스, 민속놀이, 연극회
교육관련 서비스	오락	유희시설, 야외공연장, 관광농원, 목장
	종교시설	종교교실
	교육	노인대학, 문화강좌, 컴퓨터교육, 다목적회관, 전문연구실 개설, 방송대학
안전관련 서비스	긴급통신서비스	가정안전, 독신주거노인용 긴급통신 서비스
	구제 서비스	구제 서비스
사는 보람 서비스	노령용직업개발	직업알선, 인재과견, 고령자용 재교육
	노령용직업정보	직업정보지, 노후생활지도, 회원제클럽
	교제 서비스	결혼알선 서비스
	사회봉사활동	청소년 상담

자료 : 대한주택건설사업협회, 실버산업의 현황과 전망, 1996, p.20.

다. 일본후생성의 분류

일본후생성의 실버산업분류¹¹⁾를 보면 <표 2-4> 와 같이 7가지 로 분류하고 있다.

<표 2-4> 실버산업의 분류

분 야	대 상 범 위
주 거 관 련 분 야	유료노인홈, 치매성노인전용 유료노인홈, 케어서비스가 부가된 분양형 노인맨션, 노인가파트
개호서비스관련 분 야	재택개호서비스, 입욕서비스, 급식서비스, 침구의 세탁 등 개호가 필요한 노인을 대상으로 하는 서비스 분야
복 지 기 기 관 련 분 야	노인용 침대, 입욕장치, 욕창방지매트, 종이기저귀 등 거 동이 불편하거나 개호가 필요한 노인의 생활에 도움이 되는 분야
금 융 관 련 분 야	노령기를 대비하기 위한 연금, 보험, 신탁, 재산관리서비 스 등의 금융분야
의 료 관 련 분 야	노인병원, 제약, 의료서비스, 의료기기 등 노인의 건강과 관련된 시설, 용품 및 서비스 분야
레 저 관 련 분 야	고령자의 여가활동을 위한 스포츠, 레저, 교양, 취미활동 등의 레저분야
일 상 생 활 분 야	고령자의 일상생활에 필요한 생활기기, 건강식품, 건강 기기 등의 생활분야

자료 : 일본후생성, 후생백서, 1994, p.254.

11) 일본후생성, 후생백서, 일본 : 후생성, 1994, pp.254~256.

2. 실버마케팅의 분야별 전망

이와 같이 실버산업에는 다양한 형태의 노인복지시설, 상품, 서비스가 포함되고 있으나 본 연구에서는 우리나라와 외국의 실버산업 현황을 <표 2-5>에서 나타난 실버산업의 분류에 한해서 살펴보고자 한다.¹²⁾

<표 2-5> 실버산업의 사례

분 야	영 역	부 문	내 용
주거관련 분야	시 설 서비스	주거시설분야 주택 서비스	유료양로원, 3세대주택, 주택개량 외 급식서비스, 복지기기 렌탈 서비스
의료관련 분야	시 설 용 품 서비스	병 원 부 문 제 약 부 문 의료기기부문 의료정보부문 인력 파견부문	노인전문병원, 노인전문치료병원 노인성 질환약품 의료전문기기, 복지기기 병원관리, 의학정보, 건강체크프로 의료요원의 알선, 파견
여가활동 분야	서비스	사 회 활 동 부 문	취업, 교육, 스포츠, 취미 생활, 오락, 관광
금융관련 분야	상 품 서비스	연 금 보 험 자 산 관 리	공적연금, 사적연금(기업 및개인) 부양보험, 노후대비 연금형 보험 신탁, 부동산관리
생활관련 분야	용 품	의 료 부 문 식 품 부 문 생활용품부문	일상복, 정장복, 환자복외 건강식품, 기호식품, 치료, 예방식 가전제품, 일상용품

자료 : 조석주·우미라, "우리나라 실버산업의 전망과 발전방안",
「지방행정정보」, 서울 : 한국지방행정연구원.

12) 조석주, 우미라, "우리나라 실버산업의 전망과 발전방안", 「지방행정정보」, 서울: 한국 지방행정연구원, 1996. 2, pp.135~155.

가. 주거관련분야

주거시설에 입주하기 위해서는 적지 않은 비용이 소요되며, 고령자들의 경제력이 계속적으로 신장한다고는 하지만 아직은 충분치 못한 상태이다. 주거시설의 착공단계에서부터 고령자의 특성이 충분히 반영되어야 하며, 준공된 시설의 관리·운영을 위해서도 충분한 지식이나 인력이 확보되어야 한다.

모든 관련 서비스가 연계되어야 하지만 모두를 연계할 수는 여력이 부족한 실정이다. 유료양로원, 3세대주택과 급식서비스 등이 있으나 개인적 보호를 필요로 하는 노인들을 대상으로 하는 재가노인복지서비스 분야가 가능성이 가장 높을 것으로 본다.

나. 의료관련분야

의료관리 사업은 건강관리와 관련된 광범위한 분야의 의료, 제약, 영양 등의 사업을 말한다. 의료관리 분야의 문제점으로는 고령자 질병에 대한 지식과 시설부족, 고령자들의 경제력 부족 및 치료기피 현상, 고령자 질병의 장기화 및 치료의 어려움 등이 존재한다.

노인전문 치료병원의 규모는 빈약하고, 의료서비스업과 무관한 기업이 참여하기는 어려운 분야이며, 일부부문, 즉 건강, 복지기기 부문에서는 많은 기업들이 참여하고 있다. 단기간 내에 활성화 될 수 있는 분야는 아니라고 예상된다.

다. 여가활동분야

고령자는 많은 여가시간을 가지고 있어 가능성이 많은 분야로 전망된다. 여가활동분야의 어려운 점으로는 고령자들의 대부분 수동적이고 소극적인 특성을 가지고 있으며, 여가에 대한 부정적 인식이 존재한다는 점이다.

여가활동 분야가 일부 부유층 노인들만의 전유물처럼 이용되고 있어 중, 하류층 노인들의 대중화가 이루어져야 할 것으로 보인다. 실버세대의 사회참여 욕구를 만족시키기 위하여 그들에게 직장을 알선하거나 정서교육, 문화교육, 지식교육 등을 시키는 일 등이 해당된다.

라. 금융관련분야

단기간 내 성장 가능성이 있는 분야로서 금융관련분야의 어려운 점으로는 금융업의 특성상 금융관련업체가 아니면 진입이 어렵고, 참여 기업들간의 경쟁이 매우 치열하며, 신용과 지명도를 중시하기 때문에 중, 소기업의 참여하기는 어렵다. 반면, 대상고객을 모든 계층에 확대시킬 수 있다는 장점이 있다.

마. 생활 관련분야

의류, 식품, 생활용품 등이 있으며, 일상생활에 필수적이므로 고령자들의 수요 역시 많다. 또한 신규업체의 참여도 용이하여 경쟁이 치열하다. 생활 관련 분야의 어려운 점으로는 고령자의 특성을 충분히 파악하고 상품화하는 것이 쉽지 않으며, 기존시장에서 활동하던 업체에 대한 신규진입이 쉽지 않고, 대기업이 참여할 만한 부문도 많지 않다.

요즘같이 외국상품이 무분별한 도입이 행해지고 있는 실정에서 우리 고유의 상품개발이 요구되는 분야이다. 건강식품의 실태에 있어서도 보약 같은 무허가 제품들이 쏟아져 나오고 있는 실정이므로 이에 대한 법적 조치와 약효를 인정받은 허가 제품들이 필요한 실정이다.

제 3 장 실버타운에 관한 이론적 고찰

제 1 절 실버타운의 개념 및 기능

실버타운(SILVER TOWN)이란 일반적으로 노인촌 또는 노인 주거단지라고 하는데, 노인들에게 필요한 시설 및 서비스 기능을 갖춘 복합시설로서 유료 양로원이나 요양원보다 큰 규모를 말한다.¹³⁾ 그래서 사회생활에서 은퇴한 고령자들이 집단적 또는 단독적으로 거주하는데 필요한 주거시설을 말하기도 한다. 각종 레저, 스포츠, 휴양시설과 노인용 병원을 갖추고 노인 커뮤니티 유지 기능시설 등 각종 서비스 기능을 갖추고 있어 노인 전용의 복합시설단지라고도 말하는데, 실버타운에는 각종 프로그램 제공과 커뮤니티형성이 가능한 최소한의 공간면적을 필요로 하고 있으며, 기존의 유료양로원과 같은 단순 주거 기능위주의 소규모 개념에서 한 차원 발전한 노령자를 위한 제반 서비스 기능까지 갖추고 있다.

실버타운의 시설들은 제한적이고 단편적인 시설이 아닌 시장경제원리에 입각한 노령층이 선택할 수 있도록 다양하고 고급화된 시설로 갖추어야 한다. 그리고 이러한 시설을 체계적으로 관리, 운영할 수 있는 전문적인 운영요원과 각종 프로그램이 함께 마련되어야 효율적으로 운영될 수 있다.

실버타운은 기본적으로 토지와 건물을 구성요소로 하는 주거의 성격이 강한 시설이라 할 수 있다. 따라서 부동산의 입지조건에 따라 사업의 성패가 좌우된다고 할 정도로 실버타운 개발에 있어 가장 중요한 부분이라 할 수 있다. 특히 실버타운의 입지조건이 좋고 나쁨에 따라 크게 영향을 받는다.

입지조건은 실버타운을 개발 또는 시공하는 공급자 측의 입장에서 볼 때도 실버타운은 수익을 위하여 토지를 이용하는 하나의 개발사업이므로 개발 예정

13) 육수기, “실버타운 개발의 발전방향에 관한 연구”, 석사학위논문, 동국대학교, 1996, p.36.

지역의 입지조건을 사전에 충분히 검토하는 것이 필수적이다. 실버타운의 입지조건으로는 주변토지사용의 적합성, 교통편의 문제, 각종 서비스를 제공하는 시설과의 근접성, 입지형태와 형태, 시설설치지역의 지대 등 입주예상지역의 사회경제적 특징을 충분히 검토·분석하여 선정되어야 한다.

실버타운의 주요 구성요소는 고령자의 특성을 최대한 배려한 기능이 충분히 반영되어야 한다. 즉, 객실, 식당, 주방 등 고령자의 특성에 대응한 주거기능과 기본 서비스가 갖추어져야 하며, 가족, 친지 등 외부 방문객을 위한 숙소와 식당, 이, 미용실 등 각종 편의시설도 함께 설치되어야 한다. 또한 실버타운은 노령층의 건강관리 및 스포츠, 레저활동에 대한 선호도가 점차 증가하는 추세에 있어 이러한 시설을 겸비한 실버타운은 수요자들에게 상당한 매력을 줄 것으로 예상된다. 실버타운의 부대시설로는 노령자의 질병예방과 건강증진을 위한 의료기관 및 운동 센터, 취미, 교양, 레크레이션 등을 즐길 수 있는 노인 복지시설이 있어야 한다.



제 2 절 실버타운의 등장배경

실버타운이 등장하게 된 배경으로는 우선 최근 급격히 늘어나는 고령인구로 사회적 변화를 겪으면서 노인에 대한 문제가 심각하게 사회문제로 나타나기 시작하였으며, 가족기능이 변화하여 가는 오늘날의 사회에서 노인들의 생활을 종전처럼 자녀들에게만 의존하기는 어려워지므로 노인 자력으로 해결하거나 다른 지원이 필요하게 되었다. 경제력이 있는 노인일 경우는 민간 실버타운을 이용한 욕구 충족을 누릴 수 있으며 이에 대한 관심과 투자가 점차 증가되고 있는 추세이다. 사회적 변화에 대한 요인으로서 평균수명의 연장, 노인인구의 증가, 가족의 핵가족화 및 사회 경제적 변화 등을 들 수 있다.¹⁴⁾

14) 이인수, 「21세기 실버산업과 노인촌락」, (서울 양지사, 2002), pp.9~10.

가. 평균수명의 연장

사람들의 생활수준의 향상과 식생활의 개선 및 의학등의 발전으로 평균수명이 크게 연장되었으며 2010년에 이르러서는 남자평균 수명은72.1세, 여자수명은 78.8세에 이르면서 고령화 사회로 접어들게 됨을 알 수 있다.

<표 3-1> 우리나라의 평균수명

년도 / 성별	남자	여자
1950~1955	45.6	50.7
1970~1975	59.8	66.7
1990~1995	68.2	75.0
2010~2015	72.1	78.8

자료 : 이인수, 「21세기 실버산업과 노인촌락」, (서울 양지사, 2002),

우리나라 인구구조가 급속하게 고령화되는 이유는 보건, 의료분야의 발달, 영양상태의 개선 등으로 평균수명이 지속적으로 향상되고 있어 노인인구는 증가하고 있는 반면 자녀관과 생활양식의 변화로 출산율은 낮아지고 있기 때문인 것으로 보인다. 이러한 인구구조의 고령화에 따라 노인부양비와 노령화 지수는 더욱 빠르게 증가된다. 이는 결국 비생산 연령인구의 증가를 초래하게 되고 이로 인해 노인 부양비 부담은 더욱 가중될 것이다. 장수하는 사회가 도래하였다는 것은 분명히 축복 받을 만한 현상임에는 틀림없다. 그러나 인간이 장수하는 사회에서는 다음과 같은 문제도 제기된다는 점에 유의할 필요가 있다. 장수하는 노인들이 자녀와 동거하는 경우 그 가족구성 형태는 3대가족이 아니라 4대 가족이 된다. 4대 가족에서는 30대, 또는 40대의 젊은 부부는 위로 60대의 부모와 80대 또는 90대의 조부모 등 4인의 노인을 동시에 부양함은 물론 밑으로는 학령기에 있는 어린자녀들의 양육과 교육을 책임져야 하는 과중한 부담을 안게 된다.

이러한 가족구성 형태에서는 80대의 조부모는 소득원을 상실한지가 대체로 20여년이 넘을 것이고, 60대의 부모 역시 경제적으로는 자녀 의존적인 생활을 해야 한다. 4대가족, 즉 7~8인으로 구성되는 이러한 가족형태에서는 돈벌이를 할 수 있는 가족원은 40대 또는 30대 후반의 장손뿐이다. 그런데 우리나라와 같은 시장원리에 입각한 사회에서는 근로자에 대한 임금구조는 핵가족을 부양하기에 적합하도록 책정되어 있고 1인의 봉급생활자가 4인의 고령자 부양을 동시에 책임진다는 것은 우선 가계 수지면에서도 문제가 된다. 또한 4대 가족에서의 3,40대의 손자며느리는 60대의 부모와 80대의 조부모의 식사, 세탁, 몸시중, 병간호등의 일도 책임을 져야 한다. 특히 현대사회에서는 젊은 여성들의 사회 참여 폭이 넓어지거나 부부맞벌이 형태가 보편화되고 있음을 감안할 때 전통적인 대가족제도가 그대로 존속하기는 어려울 것으로 전망된다.

나. 노인인구의 증가

노인문제가 본격적으로 사회적인 문제가 나타나기 시작한 것은 고령화 사회와 깊은 관계가 있으며, 일반적으로 고령화 사회는 65세 이상의 인구비율이 7% 이상인 사회를 말한다. 최근 우리나라도 인구 고령화 현상이 매우 빠른 속도로 진행되고 있다. 평균수명의 연장과 소산소사형(小産小死型) 인구패턴의 형성이 고령화 사회로의 진전을 더욱 가속시키고 있으나, 핵가족화의 영향으로 인해 가족 부양기능이 약화되면서 노인가구의 증가가 점차 늘어나고 있다.

<표3-2> 인구구조 변동추계 (단위; 천명)

구분	년도	1960	1990	1995	2000	2010	2020
총 인구 (제주도인구)		25,012 (281)	42,869 (509)	45,093 (512)	47,275 (524)	50,618 (552)	52,358 (563)
전국65세이상		726	2,195	2,657	3,371	5,032	6,899
노인인구(%)		2.9	5.1	5.9	7.2	10.0	13.2
도내65세이상		2.1	30	34	43	65	86
노인인구(%)		7.5	5.9	6.6	8.2	11.8	15.4

자료 : 통계청, 장래인구 추계결과, 2002년 5월.

<표 3-3> 인구 고령화 속도 국제비교

구 분	도 달 년 도			증가 소요 년수	
	7%	14%	20%	7%→14%	14%→20%
한 국	2000	2019	2026	19	7
프랑스	1864	1979	2019	115	40
노르웨이	1885	1977	2021	92	44
스웨덴	1887	1972	2011	85	39
호 주	1939	2012	2030	73	18
미 국	1942	2014	2030	72	16
캐나다	1945	2010	2024	65	14
이탈리아	1927	1988	2008	61	20
영 국	1929	1976	2020	47	44
독 일	1932	1972	2010	40	38
일 본	1970	1994	2006	24	12

자료 : 제주발전연구원 장수문화연구센터, 장수형 노인복지기본계획 수립, 제주발전연구원, 2003.p.7.

<표 3-3> 에서 나타난 바와 같이 노인인구의 증가 추세는 선진국에 비해서 그 속도가 빠르게 진행되고 있는 바, 고령화사회 진입에 일본이 24년, 미국이 72년, 프랑스가 115년 소요되었으며, 초고령사회에 도달하는 데에도 이들 국가보다 그 기간이 훨씬 단축될 것으로 평가되고 있다.

인구 통계학적으로 보아 인구의 연령분포는 경제적 생산능력을 가진 15세 이상 64세 이하의 연령층이 넓은 기반을 형성하고 그 위에 비생산적인 연령층(14세 이하, 65세 이상)이 놓이는 피라미드 구조가 가장 이상적이다. 그러나 산업혁명 이후 생산성 향상과 의료기술의 발달로 영향을 받아 평균수명의 증가와 의식구조의 변화로 출생율의 감소에 의해 노인인구의 급격한 증가성향을 보이고 있다.

다. 별거노인가구의 증가

몇 년 전만 하더라도 자녀들 측에서 노부모와의 동거를 기피하는 경향이 있었으나 최근 60대의 젊은 노인들 층에서는 도리어 자녀들과의 동거를 기피하는 기현상이 늘어나고 있다. 별거노인가구의 증가는 1970년대 초 만하더라도 노인 또는 단독세대는 전체노인의 7% 수준이었고 1980년대 초에는 19.7% 수준이었지만 1999년도에는 53.1%로 우리나라의 가족 해체현상은 유래 없이 빠른 속도로 진행되고 있다.

2000년 한국노인문제연구소 조사에서 60세 이상 노년층 1,262명을 대상으로 최근 그들의 생활실태 및 의식구조를 조사한 바에 의하면 응답자의 71.6%가 자녀와 별거할 것을 원하는 것으로 밝혀졌다.

연령별 분석에서는 연령이 낮을수록 자녀와의 동거를 원치 않았고, 성별분석에서는 여자가 남자보다 더욱 별거를 희망했고, 교육수준별로는 고학력 노인일수록, 그리고 생활수준별에 있어서는 경제적으로 여력이 있는 노인일수록 별거 지향적인 의식을 지니고 있었다.

앞으로의 고령화, 또는 고령사회에서는 고학력노인, 경제적으로 여력이 있는 노인비율이 더욱 증가할 것이 예상되므로 핵가족화의 진전속도는 더욱 가속화 될 것으로 전망된다.

이와 같이 별거노인가구의 증가되는 이유를 여러 가지 각도에서 그 원인을 찾아볼 수 있다. 우선 오늘날의 젊은이들이 부모와의 동거를 꺼리고 있다는 사실을 노인들이 잘 알고 있는 것도 그 원인 중의 하나다. 그래서 자식들을 편안히 살게 해 주기 위해 별거를 택하는 노인도 적지 않다. 혼기에 접어 든 신부후보생들은 시부모를 모셔야 할 입장인 신랑감은 거들떠보지도 않는 경우도 있기 때문에 아들을 장가보내기 위해서도 별거를 택하지 않을 수 없다는 노인도 적지 않다.

라. 사회 · 경제적 변화

우리나라는 지속적인 경제성장의 결과 전반적으로 국민소득이 증대되면서 생활수준의 상승에 대한 욕구도 높아졌다. 특히 노인들의 경우 주택 소유율이 국민 전체평균을 훨씬 상회하고 있는데 이에 따라 향상된 잠재 소비능력으로 실버서비스 수요가 증가하고 있고 늘어난 자산의 운용 등을 위한 서비스도 추가적으로 발생할 것으로 예상된다. 60세 이상 노인의 경제활동 참가율이 1970년 25.9%에서 1994년 38.2%로 꾸준히 증가하고 있어 단순히 보호대상으로서의 노인이 아닌 활동적이고 경제력을 갖춘 노인들의 증가하고 있다.

1988년부터 국민연금제도가 시행됨에 따라 기존의 공무원, 사립학원 교직원, 군인에 한정되었던 연금혜택이 1999년 4월 1일부터 전 국민으로 확대되었다.¹⁵⁾ 따라서 본격적으로 연금급여가 시작되는 2008년부터 경제적으로 자립할 수 있는 노인계층이 대거 등장할 것으로 추정되며 이들 노인의 구매력 향상으로 인한 서비스 수요가 증가할 것이다.

또한 2002년 8월 15일 경축사에서 대통령이 공적노인요양보장제도¹⁶⁾를 도입하여 2007년 이후 공적노인요양보호체계를 구축하여 시행한다는 대통령 공약으로 2003년 3월 17일 공적노인요양보장 추진기획단을 성치하여 실행모형 개발을 위해 각계 전문가, 대표, 정부위원으로 기획단을 구성하여 재원조달방안 및 관리운영 체계, 대상자 평가, 판정기준, 급여 및 요양수가 체계, 시설 및 인력양성 등에 대한 정책 방안을 제시하고 있다.

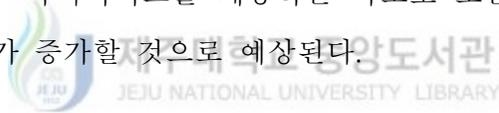
마. 복지서비스 수요의 고급화

노인계층의 경제력이 향상됨과 동시에 삶의 질에 대한 욕구가 높아지고 또한 생활양식이 변화함에 따라 노인의 복지서비스에 대한 욕구는 양적으로 증가되며 질적으로도 고급화가 되고 있으며 새로운 것을 추구하려는 움직임

15) 국민연금관리공단 홈페이지, <http://www.npc.or.kr>

16) 공적노인요양추진기획단, 공적노인요양보장체계 최종보고, 2004.2.18.

보이고 있다. 고령인구의 증가와 부양의식과 가족구조의 변화, 고령자의 경제력 향상으로 인한 노인복지 서비스 수요는 급격히 증가하고 있는 반면 공공기관의 경우 이를 모두 충족시킬 수 있는 재정능력이 없는 현실적 여건하에서의 전적인 공적부담은 결국 일반 국민의 세금부담을 늘리게 되므로 그 한계가 있다. 현재의 노인복지 정책은 경로연금 지급, 취업기회의 확대, 노인보호시설 확충 등의 산발적인 시책을 추진해 오고 있으나 아직까지 미흡한 실정이다. 즉, 노인복지서비스의 예산집행 내역을 볼 때도 대부분의 예산이 저소득층의 보호에 필요한 노인의 기본적인 생활보호에 중점을 두고 있어 최저생존권 보호에 그 의미를 둘 뿐이다. 경제력이 빈약하여 보호가 필요한 노인을 위한 기본적인 복지서비스는 지금까지 사회복지법인이 담당하여 왔으나 향후 새롭게 형성되는 실버계층의 욕구는 실버시장의 발생으로 인해 점차적으로 해소될 것으로 기대된다. 따라서 치매 등 거동이 불편한 노인들을 보살피 주며 물리치료, 레크레이션 등 각종 복지서비스를 제공하는 탁노소 또는 노인전문병원 및 치매전문기관의 수요가 증가할 것으로 예상된다.



제 3 절 실버타운의 개발유형

실버타운은 거주자의 활동성, 경제력 등에 따른 입지별 특성에 따라 여러 가지 형태를 가질 수 있다. 이러한 유형은 노인의 라이프 스타일과 시장규모와 성격을 정확히 알고 있는 상태에서 접근해야 하는 유형이다. 현재 여러 선진국에서는 이러한 욕구에 부응하는 유형이 다양하게 개발되어 소비자로 하여금 선택의 폭을 다양하게 하고 있다.

실버타운의 개발유형에는 입지별, 주거형태별, 사업방식별로 구분할 수 있는데 입지별 개발유형에는 도시형, 도시 근교형, 휴양지형이 있다.¹⁷⁾

17) 제주대학교 건축학부 김태일 교수 홈페이지, www.archiplan.cheju.ac.kr

주거형태별 개발유형에는 단독 주거형과 공동 주거형으로 분류되며 입지특성과 입주자의 입주내용에 따라 개발유형이 결정된다. 단독 주거형은 대규모 부지소요와 운영사의 어려움 등으로 개발에는 한계를 보인다.

사업방식별 개별유형에는 시설이용에 따른 소요비용 부담방법에 따라 종신형, 임대형, 분양형으로 분류할 수 있으며, 미국의 경우 실버타운의 운영형태에 따라 콘도미니엄, 조합, 임대 또는 주택담보, 연금지급방식 등이 있다. 우리나라 노인복지법상에는 유료노인복지시설의 입소절차는 분양을 제외한 당사자간의 계약에 의하게 되어 있다.

1. 입지별 실버타운 개발유형

입지별 개발유형은 도시형, 도시 근교형, 전원, 휴양지형으로 분류할 수 있다. 선진국의 경우 초기에는 전원 휴양형 시설이 주로 건설되었으나 최근에는 실버타운의 수요가 다양화되고 실버타운을 이용하는 노령층의 취향이 실버타운을 이용하면서 동시에 취업 및 문화적 여가활동, 가족 및 친지와의 교류 등을 중요시 하기 때문에 도시 근교형을 선호하는 경향이 있다.

가. 도시형

도시형은 대도시에 입지하여 기존의 공공시설이나 사업시설, 의료시설등과 같이 종래 생활권의 연장으로서 가족들과의 교류할 수 있으며 운영상에도 유리한 조건이며 확실한 수요를 창출할 수 있다. 단점으로는 높은 지가로 신규부지의 확보가 곤란하고 고가의 사업비용과 자연조건이 나쁘다는 점을 들 수 있다.

나. 도시 근교형

도시와 가까운 곳에 위치한 도시형과 휴양지형의 중간형태인 전원형으로 주거환경이 양호하고 교통이 편하며 사회활동을 위한 대도시로의 왕래가 원활하며

지역주민과의 교류가 양호하며 토지가격이 안정되어 있어 각 형태의 장점을 활용할 수 있다. 그러나 그린벨트 등의 건축제한이 많으며 도시기능의 확산으로 지가 상승폭이 높다는 단점이 있다.

다. 휴양 및 전원형

중소도시에 경관이 좋고 자연환경과 온천, 명승지 등을 갖춘 종합적 커뮤니티를 고려한 휴양과 건강을 위한 노인주거지역으로의 장점이 있으나 토지가격은 낮지만 개발비용과 운영상의 부담이 높으며 도시기능을 기대하기 어려워 고립감을 느낄 수 있는 단점을 가지고 있다.

2. 법적 형태별 실버타운 개발유형

노인복지법에서는 노인복지시설을 첫째, 노인을 입소시켜 급식, 기타 일상생활에 필요한 편의를 제공하고 이에 소요되는 일체의 비용을 입소한 자로부터 수납하여 운영하는 시설인 유료노인시설과 둘째, 노인을 입소시켜 급식, 치료, 기타 일상생활에 필요한 편의를 제공하고 이에 소요되는 일체의 비용을 입소한 자로부터 수납하여 운영하는 시설인 유료노인요양시설, 그리고 노인을 입소시켜 주거의 편의를 제공하고 이에 소요되는 일체의 비용을 입소한 자로부터 수납하여 운영하는 시설인 유료노인복지주택으로 분리하고 있다.¹⁸⁾

이외에 지역노인들이 자율적으로 친목도모, 취미 오락활동, 공동작업장운영, 기타 여가활동을 할 수 있도록 하는 장소를 제공할 목적으로 하는 경로당, 노인들에 대하여 사회활동 참여 욕구를 충족시키기 위하여 건전한 취미생활, 노후건강유지, 소득보장, 기타 일상생활과 관련한 학습프로그램을 제공함을 목적으로 하는 노인교실, 그리고 노인들에 대하여 심신의 휴양과 관련한 위생시설,

18) 노인복지법 법률 제04178호(1989.12.30제정), 제18조(노인 복지시설, 개정 1993.12.27), 제19조2항(유료노인복지시설), 제20조(노인여가시설), 제20조2항(재가노인복지사업).

여가시설, 기타 편의시설을 제공함을 목적으로 하는 노인휴양소 등으로 노인 여가시설을 분류하고 있는데 운영주체와 각각의 시설에 대한 특징을 정리하면 다음 <표 3-4> 와 같다.

<표 3-4> 법적형태에 따른 개발유형의 특징

구 분	노 인 복 지 시 설			노인여가시설
	유료양로시설 (유료양로원)	유료노인요양시설 (유료양로원)	노인복지주택	노인휴양소
운 영 주 체	사회복지법인 비영리법인	사회복지법인 비영리법인	사회복지법인 비영리법인	사회복지법인 비영리,영리법인
비 교	-노인복지 차원의 시설 -비용수납의 신고제로요금 산정에제약 -비영리법으로 사업성약함	-노인복지차원의 시설 -비용수납의 신고제로요금산 정에제약 있음 -비영리법인으로 사업성 약함	-노인복지 차원의시설 -비용 수납의 신고제로요금 산정에제약 -비영리법인 으로 사업성 약함	-휴양.레저차원 의 시설 -노인휴양소 관련법규 미비 -관광지내 도입시 교통부 와 협의 -사업화가능 시설 중 장점 많음 -유일하게 영리 법인 허용

자료 : 김하경, “실버산업 개발전망에 관한 고찰”, 석사학위논문, 조선대학교, 1997, p.18.

3. 주거형태별 실버타운 개발유형

주거형태별 개발유형은 단독 주거형과 공동 주거형(apt, 연립주택, 호텔형 등)으로 분류되며, 입지특성과 주거특성에 따라 개발유형이 결정이 된다. 공동 주거형 개발은 투자비가 절감되고 운영과 관리비용이 저렴한 반면, 단독 주거형

개발은 대규모 부지소요와 운영상의 어려움 등으로 개발에 한계가 있다. 특히 공동주거형의 경우 시설의 집중으로 인해 생활서비스의 제공이 보다 광범위하고 원활하게 이루어지는 등의 장점이 있으므로 의존노인 혹은 반 의존 노인과 같이 고도의 생활서비스를 필요로 하는 경우 바람직한 주거유형이 될 수 있다. 다음 <표 3-5> 는 주거형태별 실버타운 개발유형의 특징을 나타낸 것이다.

<표 3-5> 주거형태에 따른 개발유형의 특징

구 분		단 독 주 거 형	공 동 주 거 형
장 점	표 적 시 장	<ul style="list-style-type: none"> - 가족이용, 자연과의 조화측면 유리 - 별장형, 정적 주거공간, 개별주거시설면적의 다양화 	<ul style="list-style-type: none"> - 표적시장의 폭 확대 가능 - 투자비 단가 축소가능 - 공동체기능의 활성화 가능
	운 영 관 리	<ul style="list-style-type: none"> - 운영관리비에 대한 불만적응 - 개별주거시설 면적의 다양화 	<ul style="list-style-type: none"> - 노인여가시설 중 노인 휴양소 사업화 용이 - 운영관리 저비용, 서비스 평준 - 운영주체 발언권 강화, 공용면적 이용활성화
단 점	표 적 시 장	<ul style="list-style-type: none"> - 표적시장의 폭 좁음 - 공동체 기능약화, 고급 폐쇄적 시설 - 외관강조로 시설투자비, 운영비 과다지출 	<ul style="list-style-type: none"> - 외관의 평준화
	운 영 관 리	<ul style="list-style-type: none"> - 특정계층이용시설(별장)로 판단소지 - 보안유지 및 긴급대응 어려움 - 공용면적의 별도 개발 비용 - 운영주체의 발언권약화 	<ul style="list-style-type: none"> - 운영관리비 징수시 마찰예상

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

4. 사업방식별 실버타운 개발유형

사업방식별 개발유형은 시설이용별 비용부담에 따라 종신형(이용권형, 예탁금형), 임대형, 분양형, 회원권형 등으로 분류할 수 있다. 미국의 경우 실버타운 운영형태에 따라 콘도미니엄, 조합, 임대 또는 주택담보, 연금지급방식 등이 있다. 우리나라의 경우 일부 건설회사나 관광, 레저회사의 경우 콘도미니엄이나 스키장, 골프장 등의 경우 회원권형을 주로 이용하고 있으나 노인복지법상 유료노인복지시설의 입소절차는 분양을 제외한 나머지 경우에는 당사자간의 계약에 의하도록 되어있다.¹⁹⁾ 다음 <표3-6>은 사업방식에 따른 개발유형의 특징을 나타낸 것이다.

<표 3-6> 사업방식에 따른 개발유형의 특징

구 분		내 용	장 점	단 점
종 신 형	종신 이용권	-입주시 입주금 일시불 -입주자종신이용권 -타인에 양도, 상속불가	-소유권 이전불가 -준공시점에서 초기 투자 전액 회수가 가능	-입주자의 거주권에 대한 법적 보장 미흡 -관리비 징수 시 마찰
	예탁 금형	-보증금 또는 종신연금 형태로 입주금 예탁 -보험에서 나오는 연금 배당, 보험금으로 충당	-입주후 초기 부담 없음 -투자액 초기 회수 -보험, 연금 등에서 비용 부담	-장기인플레이션에 예탁금 변동의 어려움 -입주자에게 추가 비용 징수 불가능
임 대 형		-입주시 보험금을 지불 임대형태로 계약 입주 -생활비 별도 지급 -사업주는 관리, 운영 전반 책임	-계약해제가 자유 -입주초기에 많은 비용 부담이 없음	-긴 투자비 회수기간 -매년 물가상승에 따라 관리비 상승 우려 -임대비 상승에 따라 입주자 퇴거 우려
분 양 형		-건물의 소유권 취득 -추가서비스는 별도	-부동산의 소유권 취득 -재산가치 인정	-장래 건물의 개보 수 및 증축 시 문제
회 원 권 형		-초기 투자비 총액을 회원 권 판매 가격으로 충당 -가격 설정은 종신 이용권 과 동일 -회원가의 10%를 명의 변경료로 징수 (퇴거 시 90% 반환)	-소유권 이전 없이 약관으로 조정 가능 -운영 관리 측면에서 유리 -관리비 징수 용이	-가격 상승분의 보장 필요 -운영 회사의 사회적 신용도가 높아져야 함

자료 : 조인순, “노인소비자의 구매특성에 관한 실증적 연구”,
박사학위논문, 동의대학교, 1998, p.18.

19) 일간건설, 실버산업의 현황과 개발방향(6), 1996.8.20.

제 4 절 우리나라 실버타운의 현황과 문제점

1. 우리나라 실버타운의 현황

우리나라는 급속한 경제성장으로 장수하는 사람이 점차 늘고 있는 추세이며, 노령인구의 증가가 사회문제로 대두되면서 새로운 전환기에 접어들고 있다. 고령층 인구의 증가와 전통적인 부양체계의 붕괴로 국가의 복지부담은 가중되었지만 우리나라 실버타운에 대한 개발 및 투자는 아직도 초보적인 상황이다. 하지만 앞으로 실버타운은 급속하게 발전할 가능성을 지니고 있는 분야라고 볼 수 있다.

보건복지부 통계(2001년 9월 현재)에 따르면 국내에서 운용중인 유료 노인 복지 수용시설은 30여 곳에 달한다. 종류별로 보면 양로시설이 23개소, 요양시설이 10여개소이다. 이 밖에 전문요양시설과 복지주택, 전문병원 등이 20여 개소에 달한다. 시설 수에 비해 경제적 여유가 있는 노인들의 관심은 높아지는 추세이다. 노인복지시설에 입주하는 인구는 매년 10%이상 증가하고 있다. 노인복지시설에 입주하는 비용은 보증금을 5,000만원에서 3억원 정도, 월 생활비는 50만원에서 150만원선이 가장 많다. 입주자 사망시나 퇴소시에 보증금을 돌려 받는 것이 보통인데 최근에는 등기 분양을 통해 소유권을 이전하는 곳도 있다. 시설규모나 비용에 따라 편의시설도 차이가 난다. 사우나, 물리치료실 등은 기본이고 실내수영장과 골프 퍼팅장, 피부 관리실 등으로 고급화하고 있다. 이제는 노인들의 건강을 고려하여 의료서비스를 강화하고 있는 추세이다.

현재 우리나라에서 운영되어지는 실버타운으로는 1988년 개관한 국내 1호의 북수원에 자리 잡은 유당마을이다. 서울에 인접한 유당마을은 60세 이상의 노인이나 노인부부를 대상으로 보증금과 월 생활비를 받는 형식이며 자식을 보증인으로 하여 입주자의 건강증명서와 함께 시설을 견학하여 입주를 결정하는 방식으로 운영되어 지고 있다.

16평에서 49평형까지를 1인실에서 5인실까지 보증금 3천5백만원에서 1억5천만원 까지에서 월 사용료 90만원에서 150만원까지의 종류가 있다.

우리나라 최고 수준의 유료시설로 비용이 가장 비싼 삼성 노블카운티 실버타운으로서 보증금은 퇴소시 전액 돌려 받을 수 있으며 입주기간에 따라 상각할 수도 있다. 이곳에 입주자들은 전직 장관, 군 장성 등 고위층이 많으며 식사, 청소 등 기본적인 서비스에서부터 세무, 의료시설 등 전문화된 서비스를 받을 수 있으며 각종 클리닉 쉼타와 수영장, 농장 등 위락시설을 이용할 수 있다.

그리고 서울 신당동에 있는 송도병원과 나란히 붙어있는 서울 시니어스타워는 15평에서 30평형까지 144개실로 이루어진 시설로 깨끗하고 영화감상실, 독서실, 골프퍼팅장, 물리치료실 등이 운영중이며 외부휴양지로 나들이하는 프로그램도 운영 중이다. 입주자는 대부분 공기업 임원이나 대학교수, 은행장, 고위전문직 출신이 많다. 시니어타워는 강서타워, 분당타워에도 실버타운 분점을 두고 있으며 송도병원과 하남 너싱홈에서 입주자들의 건강관리를 하는 완벽한 의료시스템과 발전된 서비스 시스템으로 입주자들에게 만족감을 주고 있다.

가. 도시형 실버타운 사례 - 삼성 노블카운티

삼성 노블카운티는 삼성생명이 추진하고 있는 사회공헌활동의 하나로 주거와 첨단의료서비스, 요양, 문화, 스포츠가 어우러진 새로운 개념의 복합실버타운으로 “우리의 경로문화를 보다 아름답게 가꾸고 발전시킬 수 있도록 노인들과 지역주민의 생활, 문화, 건강을 함께 누리는 진정한 커뮤니티로 만들어 나가겠다는 비전을 갖고 탄생하였다. 지상20층, 지하3층의 2개동 550세대와 주거동과 너싱 홈, 클리닉센터와 문화, 스포츠센터 그리고 부대시설로 구성되어 있으며 고령 입주자의 특성을 배려한 세심하고 정성어린 인체공학적 설계로 이루어 졌다고 한다.²⁰⁾

20) 삼성노블카운티 홈페이지, www.samsungnc.com

1) 현황

- ① 부지면적 : 68,539평
- ② 연 면 적 : 48,428평
- ③ 개 원 : 2001년 5월 9일

<표 3-7> 도시형실버타운 삼성 노블 카운티의 현황

구 분	연 면 적	규 모
주 거 동 (2동)	29,772	550세대
너 싱 홈	4,061	197베드
생 활 문 화 센 터	10,631	
스 포 츠 센 타	3,960	

자료 : www.samsungnc.com



- ④ 관 계 사 : 삼성 의료원 - 건강관리, 의료지원
삼 성 물 산 - 건설시공
호 텔 신 라 - 레스토랑, 스포츠 문화센터
에 버 랜 드 - 조경, 시설관리, 주거동 식당
에 스 텍 - Security system
삼 성 S D S - 전산 시스템 구축 및 관리

2) 주거동 입주방식 및 계약절차

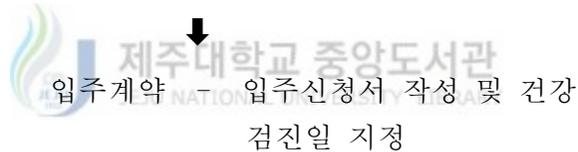
- ① 입주자격 : 입주예정일 기준 만60세 이상, 부부 입주일 경우 한 사람만 60세 이상이면 가능

<표 3-8> 삼성 노블카운티의 입주보증금 및 월생활비

평형	세대수	1인입주보증금	1인월생활비	2인입주보증금	2인월생활비
ALU	15	288백만원	130만원	358백만원	220만원
36	132	288~445백만원	140만원	358~515백만원	230만원
46	30	480~603백만원	160만원	550~673백만원	250만원
50	25	500~540백만원	170만원	570~610백만원	260만원
56	25	575~641백만원	175만원	645~711백만원	265만원
72	42	576~928백만원	200만원	646~998백만원	290만원

참고 : www.samsungnc.com

③ 계약절차 : 입주상담 - 방명록 작성



↓

계약금 납입 - 입주보증금의 20%

↓

건강검진 - 입주가능 여부 확인

↓

잔금납부 및 입주 - 입주보증금의 80%

3) 너싱홈 입주방식 및 계약절차

너싱홈은 미국, 일본 등 선진국에서는 이미 정착되어 있는 시설로서 중풍, 치매 등 노년기의 만성적인 질병으로 혼자 생활하기 어려운 노인들에게 가정과

같은 친근한 환경에서의 식사, 청소, 세탁 등의 생활 서비스와 24시간 간호 및 재활치료 등의 의료 서비스 외에 사회, 오락 프로그램을 제공하는 선진국 형태의 요양시설이다.²¹⁾

- ① 입주자격 : 만 60세 이상의 중풍이나 치매 등의 만성 질환으로 일상 생활보조가 필요한 노인

<표 3-9> 삼성 노블카운티 너싱홈의 입주보증금 및 생활비

구 분	1인실	2인실 A	2인실 B	4인실
입주보증금	1억원	7천만원	5천만원	5천만원
월 생활비	550만원	335만원	260만원	285만원

- 월 생활비는 Care level 및 물가 상승에 따라 변동될 수 있다.
- 개인에 따른 소모품은 별도로이며, 입주보증금은 퇴소시 반환됨

4) **클리닉 센터** : 급성 질병 발병 시에는 처치실과 주사 회복실에서 간단한 처치 및 치료를 받을 수 있고 수 치료, 열전기치료, 운동치료, 작업치료 등 전문 재활치료를 받을 수 있는 재활치료센터를 갖추고 있다.

5) **문화/스포츠센터** : 문화여가 활동을 위한 다양한 프로그램이 제공되는 시설로서 A/V실, 취미실, 건강실, 세미나실, 어린이교실 등 입주회원 및 지역 주민들에게 다양한 문화생활과 학습기회를 제공하는 문화센터와 골프연습장과 게이트볼장, 수영장, 테니스장과 운동처방실과 휘트니스룸을 갖추어 각종 스포츠 활동을 통해 입주자의 건강증진을 도모하는 스포츠센터가 있다.

21) 너싱홈(nursing home); 노인을 입소시켜 치료 및 보호, 급식 등 일상생활에 필요한 서비스를 제공하는것

6) 부대시설 : 호텔신라가 제공하는 정통 중국요리식당과 한정식전문식당, 그리고 돌잔치, 회갑연, 약혼식 등 각종 모임을 할 수 있는 연회장을 갖추고 있다.

나. 도시 근교형 실버타운 사례 - 유당마을

1985년 사회복지법인으로 재성 복지원으로 설립한 유당마을은 국내 최초의 유료양로시설과 최고의 전통과 노하우를 갖고 있다는 대지 3,308평에 건평 2,178평인 2개동에 106세대를 갖추고 있으며 유당마을은 경기도 수원시 광교산 기슭에 자리잡고 있는 서울 강남 및 분당, 평촌 등에서 20분 거리에 있어 언제든지 가족들이 편안하게 찾아올 수 있는 거리에 있는 도시 근교형 실버타운이다.²²⁾

1) 현 황

- ① 부지면적 : 3,308평
- ② 연 면 적 : 2,178평
- ③ 개 원 : 1985년 2월

〈표 3-10〉 도시 근교형 실버타운 유당마을의 현황

대 지	건 평	B 동	A동1층	A동2층	A동3층	계
3,308평	2,178평	28세대	00세대	47세대	31세대	106세대

2) 주거동 입주방식 및 계약절차

- ① 입주자격 : 만 60세 이상의 신체건강을 분 및 부부
- ② 입주절차 : 보증인(자녀)과 동행하여 시설견학 및 상담

22) 유당마을 홈페이지 www.yudang.co.kr

〈표 3-11〉 유당마을의 입주보증금 및 월 생활비

구 분	평 형	1인 입주 보증금	1인 월 생활비
1층 1인실		55,000,000	1,300,000 ~ 1,500,000
2인실		45,000,000	
4인실		35,000,000	
5인실		35,000,000	
3층 1인실	16평형(7평)	52,500,000	
	21평형(9평)	67,500,000	900,000
3층 2인실	49평형(21평)	157,500,000	
4층 1인실	21평형(9평)	63,000,000	
	32평형(14평)	98,000,000	
2인실	41평형(18평)	126,000,000	
2인실	49평형(21평)	147,000,000	

자료 : www.yudang.co.kr



3) 종합 생활 서비스

가사서비스 ➡ 식사서비스 ➡ 문화서비스 ➡ 안전 및 응급서비스 ➡ 의료서비스
➡ 재활서비스 ➡ 생활편의서비스 ➡ 기타

다. 휴양 및 전원형 실버타운 사례 - 은빛농장

휴양 및 전원형 별장 스타일의 실버타운인 은빛농장은 강원도 홍천군 서석면 김산리 아미산 기슭에 1만평의 시설부지를 갖추고 각각 독립된 주택형으로 형성되어 개인의 프라이버시가 최대한 존중된 시설의 실버타운이다.²³⁾

1) 시설현황

① 천연암반수와 게이트볼장, 당구장 등 체육시설 보유

23) 은빛농장 홈페이지, <http://www.silver.or.kr>

- ② 매점, 의무실, 식당 및 세탁실과 노래연습장 시설보유
- ③ 텃밭 및 유실수 단지와 정원, 정자, 바비큐 파티장과 방목장, 동물 농장

〈표 3-12〉 휴양 및 전원형 은빛농장 입주보증금 및 생활비

구분	입소보증금	생활유지비	월 관리비	구 조	세대수
7평형 (전용면적)	3,500만원	1인2,200만원 부부4,000만원	1인 36만원 부부 70만원	방1	17세대
10평형 (전용면적)	4,500만원	1인2,200만원 부부4,000만원	1인 36만원 부부 70만원	방1, 거실1	12세대
13평형	6,000만원	1인2,200만원 부부4,000만원	1인 36만원 부부 70만원	방1, 거실 1	2세대
평생안정 담보계약	1억원	없음	없음	7평형	

자료 : www.yudang.co.kr 제주대학교 중앙도서관



- ① 계약기간은 평생가능하며 계약기간 중 입소보증금 인상 없음.
- ② 월 관리비에 포함된 내역
 - 식사일체, 정기 건강검진, 정기적 온천 및 찜질, 전기세, 난방비
 - 셔틀버스 이용
 - 농사 및 축사용 농기구, 시설물 관리비 일체

3) 기타사항 : 새로운 텃밭과 가축농장을 운영함으로써 소 일감을 얻고 임의로 경작, 운영하여 개인소득 창출과 자녀들의 가정에 공급할 수 있다.

<표 3-13> 각 국의 실버타운 특징

구 분		한 국	일 본	미 국
개 요	시설 구분	<ul style="list-style-type: none"> • 유료양로(자립형) • 유료요양(개호형) • 유료노인복지주택(자립형) • 자립/반자립형의 구분하기 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> • 유료노인홈(자립+개호) • 유료너싱홈(개호형) • 실버맨션(자립형) 	<ul style="list-style-type: none"> • 자립형 • 반자립형 • 개호형
	시설수	<ul style="list-style-type: none"> • 실버타운 10여개소 계속 추진 중 • 전국노인복지시설 345개소(2004년 3월) (제주10여개소) 	약200여개소	약 25,000여개소
시설 및 서비스 부 문	시 설 구 성	주거시설+공용시설 동일건물내 배치 (실내시설 위주)	주거시설+공용시설 동일건물내 배치 (실내시설 위주)	주거시설+공용시설 다양한 실내외시설
	규 모	소규모시설	중/소규모시설	대/중/소규모시설
	시 설 연 계	<ul style="list-style-type: none"> • 양로원요양원 별도 • 건강약화시퇴소/이전 (연계실버타운) 	<ul style="list-style-type: none"> • 양로원/요양원 연계 • 건강약화시 이전불필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 시설마다 특성에 따라운영 • 양로원/요양원연계
	서 비 스 구 성	무료및 유료서비스	무료및 유료서비스	무료 및 유료서비스 (다양한 활동서비스)
입 주 현 황	입 주 방 식	• 임대형	• 주로 종신이용권	• 분양형/임대형
	입 주 금 납 입 형 태	<ul style="list-style-type: none"> • 입주보증금+월이용권 • 퇴거시 입주금반환 	<ul style="list-style-type: none"> • 입주금, 월이용료 형태 • 10~15년기간으로 입주금 감가상각 	<ul style="list-style-type: none"> • 분양과 임대에 따라 차이/개호서비스 별도
	입 주 금 및 관 리 비 수 준 (1인기준)	<ul style="list-style-type: none"> • 보증금2400~8000만원 /월관리비40~100만 • 삼성노블카운티의 경우보증금2억~10억 	<ul style="list-style-type: none"> • 보증금3천~1억엔 • 월5만~15만엔 	<ul style="list-style-type: none"> • 분양형5만~25만불 • 월200~1000불 • 임대형(월임대료) 1000~3000불
운 영 현 황	사 업 수 지	<ul style="list-style-type: none"> • 적자운영 • 인건비비중이 큼 	<ul style="list-style-type: none"> • 적자및흑자운영 혼재 	<ul style="list-style-type: none"> • 흑자운영(이윤20%)
	경 영 현 황	<ul style="list-style-type: none"> • 시설비 경쟁 없음 • 비전문적 경영 	<ul style="list-style-type: none"> • 시설간 경쟁 • 전문적 경영 	<ul style="list-style-type: none"> • 시설간 경쟁 • 전문적 경영

자료 : 부산광역시 토지개발공사, 실버타운 건립 타당성조사 분석 및
기본계획, 1997, p.42.

2. 우리나라 실버타운의 문제점

가. 유료노인복지시설에 대한 인식

유료노인시설의 입소를 저해하는 요인으로는 우선 기존의 부정적 인식을 들 수 있으며, 이는 불쌍하고 외로운 노인들만 모여 사는 곳이라는 이미지가 강하기 때문에 대부분의 노인들이 입소를 꺼리고 있는 실정이다. 그러므로 국민들의 유료시설에 대한 의식전환이 필요하다.

미국이나 유럽 등 선진국에서는 양로시설이나 실버타운에 노인들이 입소하여 생활하는 것에 대하여 아무런 거리감이 없으며, 일상생활의 연장으로 생각하기 때문에 노인복지시설이 보편화되어 있으며 오히려 선호하는 입장이다. 그리고 현재 유료양로시설에서 생활하는 노인들의 생활태도 또한 많은 문제가 있는 것으로 보여진다. 예를 들면, 대부분의 노인들은 공동생활에 대한 의식화가 되어 있지 않으며, 따라서 여러 사람이 모여 한방에서 사는 것 보다 혼자 생활하기를 고집하고 있다. 따라서 유료양로시설은 물론이고 대단위 실버타운을 곳곳에 설립하여 운영하기 위해서는 노인들이나 자녀 모두가 의식전환이 필요하다고 본다.²⁴⁾

나. 시장의 협소로 공급비용의 과다

우리나라의 실버산업은 이제 발달되기 시작하는 산업이기 때문에 아직은 시장이 협소하여 시설비용이 과다하게 지출되며 공급가격이 높은 실정으로 운영자에게는 적자가 누적되고, 소비자에게는 과다한 비용이 부담이 되는 실정이다. 그래서 일부 부유층을 제외하고는 실버상품에 대한 이용이 사실상 불가능한 실정이다. 따라서 실버산업이 활성화되지 못하고 이러한 상태가 지속된다면 다음과 같은 문제가 발생할 수 있다.

24) 류재훈, “실버타운개발에 있어서의 문제점과 활성화방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교.

하나, 늘어나는 노인인구와 실버상품에 대한 노인들의 욕구충족이 어렵게 되어 노인문제가 확대 될 것이고 그러한 노인문제의 확대는 또 다른 사회문제를 발생시키는 가능성이 커질 것이다.

둘, 실버상품을 이용할 수 있는 일부 부유층의 노인과 그렇지 못하는 노인들과의 위화감 저성으로 인한 계층간의 갈등도 생길 수 있다.

다. 정부정책의 문제점

정부의 실버산업에 대한 관심이 적어 그동안 실버산업은 별 진전이 없었다. 지금까지 우리 정부에서는 민간자본의 수익자 부담에 의한 노인주거시설 또는 수용시설의 건설이나 운영에 참가하는 것을 지원하거나 권장하는 정책이 전무하다시피 하여 어떤 의미에서는 오히려 정책상 그것을 억제하는 듯한 경향이 보였다고 할 수 있다.

유료양로원이나 노인주택 등은 민간기업이 아닌 비영리 법인만이 설립, 운영할 수 있도록 규정하고 있었을 뿐, 비영리법인이 이러한 시설을 설치함에 있어 복잡한 인, 허가 절차를 거쳐야 했고, 특히 운영면에 있어서는 일반적인 상식으로 이해하기 어려운 까다로운 법규에 의해서 제약을 받곤 했다. 이에 반해 시장경제의 원리에 의해 실버관련 상품이 공급되는 미국에서는 민간기업이 실버타운을 조성할 경우, 정부소유의 땅을 거의 무상으로 불하하거나 민간업자가 쉽게 은행에서 대출을 할 수 있게 연방정부가 신용보증을 해주는 등 적극적인 지원을 하고 있으며, 은행에서는 실버타운 사업자의 신용과 사업 전망만을 평가하는 전문팀이 구성되어 우리와는 많은 차이점을 보이고 있다.

최근 우리나라에서는 노인들을 위한 시설을 요구하는 목소리가 높아지고 있는 가운데 경제력이 있는 노인들은 양질의 서비스를 원하고 있으며 이는 지금까지의 국가정책과는 상반되어 문제가 되고 있다.

라. 노인복지시설 운영의 문제

현재 우리나라의 노인복지시설은 시설운영의 문제점과 운영하는 종사자의 문제점이 있다. 노인복지시설 운영의 문제점에서도 가장 중요한 것으로는 재정문제이다. 왜냐하면 현재 거의 대부분의 노인복지시설들은 적자운영을 겪고 있는데, 그 주요원인은 낮은 입소요금, 정책미달, 운영경험부족, 시설계획상의 문제 등으로 분석되고 있다. 한국사회복지협의회의 연구보고서에 의하면, 노인복지시설의 운영비 전체에 대한 자체 수입충당 비율은 전체의 16.3% 정도밖에 되지 않는 것으로 밝혀지고 있다. 따라서 이와 같은 취약한 자체조달의 재정상황에서는 발전적인 새로운 서비스 프로그램의 계획과 실행은 어려울 수밖에 없는 것이다.

다음으로 노인복지시설을 운영하는 종사자수가 절대 부족하고 전문성이 없다는 문제이다. 노인을 간호, 보호하는 종사자 1인당 수용인원수는 선진국에 비해 훨씬 높아 노인복지활동의 질적 수준이 낮은 것이 우리 현실이다. 노인복지시설에는 의사, 약사, 간호사, 물리치료사, 영양사 등 유자격 전문종사자가 절대 필요하지만, 이러한 전문종사자가 미달되는 상황에서 노인들에 대한 서비스가 충분히 주어질 수는 없는 것이다.

3. 제주형 실버타운조성을 위한 노인복지정책

가. 기본계획

우리나라는 2000년에 이미 노인인구가 7.2%를 차지하여 고령화사회에 진입하였고, 제주도는 이보다 앞선 1998년에 이미 도달하였다. 현 추세를 감안할 때 2019에는 14%를 넘어선 고령사회가 될 것으로 예측되고 있다. 2000년 말 현재 제주지역은 65세 이상 인구 중 80세 이상과 85세 이상 인구가 차지하는 비율이 각각 19.2%, 8.9%로 전국 평균보다 가장 높은 장수지역이다.

이런 고령화 사회에서 노인들이 육체적·정신적 건강을 유지하는 가운데 인간의 존엄성이 보장된 행복한 삶을 누릴 수 있는 제반 여건을 조성하기 위해 장수형 노인복지기본계획의 수립이 필요하다고 본다.²⁵⁾

나. 제주지역의 사회·인구통계학적 변화

제주지역에서의 노인인구는 48,000여명으로 전체 인구의 8.72% 차지하고 있으며 전국보다 2년 정도 빠른 1998년에 이미 고령화 사회에 진입하였다. 의학의 발달과 건강에 대한 관심 고조로 평균수명이 늘어나면서 100세 이상 장수노인은 총 52명으로 이 가운데 36.5%가 북제주군에 거주하고 있다. 또한 2000년도 65세 이상 혼자 사는 노인은 10,452명으로 이 중 90%이상이 여성이었다.

다. 노인복지시설의 현황

제주도내에는 무료 양로시설 3개소, 무료 요양시설 4개소, 전문요양원 2개소, 유료요양원 1개소 등 노인복지시설이 10개소가 있다. 이들 10개 노인복지시설 중 무료시설에는 391명의 노인들이 보호되고 있으며, 유료요양시설에도 23명이 입소해 있다.

〈표 3-14〉 제주도 노인주거복지 및 의료복지시설 현황

시설	입소노인				종사자수		
	정원	현 원			계	남	여
		계	남	여			
무료양로원 3개소	503	422	96	326	155	22	133
무료요양원 4개소							
전문요양원 2개소							
유료요양원 1개소							

자료 : 제주도, 노인복지시설현황, 2003. 6.30.

25) 제주발전연구원 장수문화연구센터, 장수형 노인복지기본계획 수립, 제주발전연구원, 2003, pp.1~49.

제주도의 노인시설의 총 종사자 수는 155명이며, 평균 종사자 수는 약 15명으로 전국의 18명에 비하여 적은 상태이다.

라. 노인복지 시설의 문제점

요양시설은 정원의 95% 이상을 유지하고 있지만, 양로시설의 현원은 정원 대비 70% 정도 밖에 되지 않아 요양시설로의 전환이 이루어지고 있는 실정이다. 유료시설은 요양시설 1개소에 불과하여 실버인구의 증가에 따른 다양한 수요를 충족시키기 어려울 것으로 향후 실비 유료시설의 점진적인 확충이 필요할 것으로 보인다. 한 가정봉사원 파견사업과 주간보호시설 이용은 대부분 수급자 대상으로 이루어지고 있는 반면 단기보호시설은 일반인 수요가 많은 것이 현실인 바, 결국 대부분 노인복지시설은 일반노인보다는 수급자 대상으로 집중되어 있어 참여정부가 지향하고 있는 보편적 서비스와는 거리감이 있다. 그리고 주간보호시설은 제주시와 서귀포시 등 시 지역에 한정되어 있어 시외 지역 노인들의 시설 접근성이 떨어질 수밖에 없는 등 제약점이 나타나고 있다.

마. 장수형 노인복지계획

1) 노인복지 패러다임의 재구성

잔여적, 사후적 서비스에서 보편적, 예방적 서비스로 복지 패러다임을 전환하고 시설보호 위주의 서비스에서 재가 프로그램 서비스로의 비중을 확대하여야 한다.

2) 지역적, 문화적 특성과 주민의 복지욕구 반영

제주노인들의 자립적, 독립적인 생활태도와 사회적 연대성에 기초하여 계획을 세우며, 변화하는 시대적, 상황적 변화에 따라 나타나는 노인의 다양한 욕구를 반영하여야 한다.

3) 인간다운 삶의 유지와 생산적 복지의 기틀 마련

저소득층 노인의 기초생활을 보장하여 여생을 인간답게 영위할 수 있도록 기반을 제공하며 일할 수 있는 능력이 있는 노인들에게 자립자활의 기반을 확충하여야 한다.

4) 활발한 사회참여 기회의 확대

사회적 역할상실, 가족구조의 변화에 따른 고독과 불안을 완화할 수 있도록 평생교육, 자원봉사 활동을 활성화 하여 전직, 사회적 경험을 활용할 수 있는 일을 중심으로 봉사활동과 경제활동 지원 체계를 마련하여야 한다.

5) 보건과 복지서비스를 연계한 보건복지서비스 제공 확대

만성퇴행성 환자관리를 위해 지역보건사업을 확충하고 건강지원서비스를 강화하여 노인의료복지시설의 확충과 장·단기 요양보호서비스 체계를 개선하여야 한다.

6) 실버산업과의 조화

민간부문 실버산업의 영리성과 공공부문 노인복지의 사회적 공익성간의 조화를 모색하여 실버산업의 사회적 공익성을 강화하여야 한다.

7) 장수형 노인복지로의 전환

제주장수의 섬 구축 전략에 조응하여 장수형 노인복지 정책의 기초를 유지하며 건강장수를 노인복지의 핵심요소로 설정하고 이를 위해 세부 시책을 확대하여야 한다.

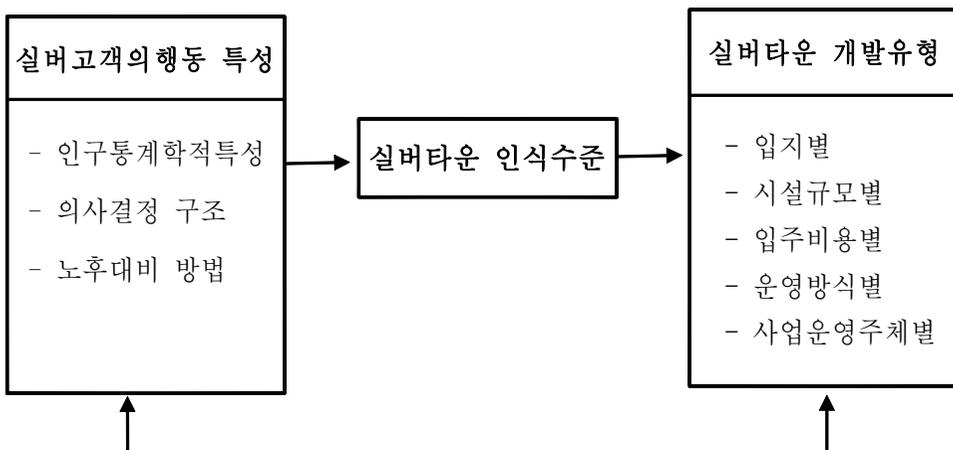
제 4 장 실증분석

제 1 절 연구모형 및 연구가설

1. 연구모형

본 연구는 실버고객의 행동특성과 실버타운의 개발유형에 관한 연구로 주로 고객의 행동특성이 개발유형에 어떠한 영향을 미치는지를 살펴본다. 여기서 고객의 행동특성은 의사결정구조와 노후대비여부, 실버타운의 개발유형은 입지, 시설규모, 입주비용, 운영방식, 사업운영 주체간 인과관계를 파악하고, 또한 이들 간의 매개변수로 실버타운의 설립의 필요성에 대한 의견을 물었다. 특히 설립의 필요성과 개발유형에 대한 분석은 설립의 필요성 변수의 평균을 기준으로 상·하로 나누어 분석을 실시하였다. 구체적인 연구모형은 <그림 4-1> 과 같다.

<그림 4-1> 연구 모형



2. 연구가설의 설정

〈그림 4-1〉에 따라 연구가설을 정리해 보면 다음과 같다.

가설 I. 실버고객의 행동특성과 실버타운의 필요성에 대한 관계

HI-1 : 인구통계학적 특성에 따라 실버타운의 필요성에 대한 인식은 차이가 있을 것이다.

- 1) 연령에 따라 실버타운의 필요성은 차이가 있을 것이다.
- 2) 학력이 높을수록 실버타운의 필요성에 대한 인식은 높을 것이다.
- 3) 월수입이 높을수록 실버타운의 필요성은 클 것이다.

HI-2 : 가정에서의 의사결정 구조에 따라 필요성의 인식은 차이가 있을 것이다.

HI-3 : 노후대비의 차이에 따라 실버타운의 필요성의 인식은 차이가 있을 것이다.

가설 II. 실버타운의 필요성과 실버타운의 개발유형의 관계

HII : 실버타운의 필요성에 따라 실버타운의 개발유형(입지별, 법적형태별, 주거형태별, 사업방식별)은 차이가 있을 것이다.

가설 III. 실버고객의 행동특성과 실버타운의 개발유형의 관계

IIII-1 : 인구통계학적 특성에 따라 실버타운의 개발유형은 차이가 있을 것이다.

IIII-2 : 의사결정구조에 따라 실버타운의 개발유형은 차이가 있을 것이다.

IIII-3 : 노후대비 방법에 따라 실버타운의 개발유형은 차이가 있을 것이다.

제 2 절 조사 설계

1. 조사대상 및 자료수집 방법

본 연구의 실증분석을 위한 자료수집도구는 설문지법(self-administered questionnaire)를 이용하였다. 설문지법은 질문에 대한 응답결과에 의한 측정이므로 설문지의 내용을 작성함에 있어서 객관성과 균일성의 중요성을 인식하여야 한다. 조사대상은 제주도내 거주 성인으로 하고, 조사기간은 2004년 3월 1일부터 3월 20일까지 약 20일간 걸쳐 이루어 졌으며, 응답자를 연령 구분에 따라 표집하여 이를 실증분석에 사용하였다.

2. 분석방법

모든 자료의 분석은 SPSS WIN 10.0 Version을 사용하여 필요성에 대한 3개의 문항에 대하여 신뢰도 검증을 거쳐 변수의 척도를 완성하고 가설검증에 필요한 통계적 방법을 사용하였다. 신뢰도는 내적 일관성을 나타내는 크롬바하 알파(Cronbach's α)값²⁶⁾을 이용하여 검증한 결과 α 의 값이 0.7을 넘겨 사회과학에서 통상적으로 요구하는 수준을 상회하는 것으로 나타났다. 분석기법은 빈도분석과, 평균차이의 검증을 위해 T-검정과 F-검정을 실시하고, 정성적 변수간의 관련성을 알아보기 위하여 교차분석을 실시하였다.

3. 표본의 특성

본 분석 자료에 대한 응답자의 구분은 (표 4-1)과 같이 연령, 학력, 월수입에 따른 구분을 표로 나타냈다.

26) 김충련, "Cronbach's Alpha 계수는 0과 1사이의 값을 가지며, 사회 과학 자료의 경우 0.7이상이면 신뢰성이 높다고 본다", "SAS라는 통계상자", 서울: 테이터플러스, 1997, P240

전체 350매의 설문지를 배포하여 296명의 응답자에서 설문지가 수거 되었고, 그 중 불성실한 응답 설문을 제외하고 285부의 설문지를 분석대상에 포함시켰다. 조사대상을 특정집단으로 한정지은 것은 아니지만 30세 이하의 실버타운에 대한 관심도가 낮아 설문 응답율이 저조하여 40세 이하로 분류하였다. 40세 미만 120명 42.1%, 50세 이상에서는 64명 22.5%를 차지하였다.

〈표 4-1〉 표본의 특성

변 수 명		빈 도	비 율(%)	
응답자 구 분	연 령	40세미만	120	42.1
		40대	101	35.4
		50대이상	64	22.5
	학 력	중졸이하	26	9.1
		고졸	100	35.1
		전문대이상	159	55.8
	월수입	100만원 미만	44	15.4
		100-200만원	107	37.5
		200-300만원	65	22.8
		300만원이상	69	24.2

제 3 절 변수의 신뢰도

신뢰성은 측정된 결과치의 일관성, 정확성, 의존가능성, 안정성 예측가능성과 관련된 개념이다. 재언하면, 동일한 개념에 대해 반복 측정했을 때 동일한 측정값을 얻을 가능성을 말한다. 신뢰성의 측정방법에는 동일측정도구 2회 측정 상관도, 동등한 2가지 측정도구에 의한 측정치의 상관도, 항목분할 측정치의

1) 연령에 따라 실버타운의 필요성은 차이가 있을 것이다.

실버타운의 설립 필요성에 연령별 평가의 차이의 유무를 알아보기 위해 분산분석을 실시하고 검증한 결과 <표 4-2> 에서 보는 바와 같이 95%의 신뢰수준에서 통계적으로 유의한 차이를 나타내 집단간 차이가 있는 것으로 분석되었는데 사후검증을 실시한 결과 <표 4-3> 에서 보는 것과 같이 40대를 기준으로 연령이 낮을수록 실버타운의 설립필요성이 낮고, 40대이상에서 실버타운의 설립필요성이 높게 나타나고 있다.

<표 4-2> 연령별 실버타운 설립필요성에 대한 분산분석표

구 분	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	3.428	2	1.714	6.133	.002**
Groups	78.817	282	.279		
합 계	82.246	284			

주: ** P <0.05

<표 4-3> 연령별 실버타운 설립필요성에 대한 분산분석 사후검증표

구 분	N	Subset for alpha = .05	
		1	2
연 령			
40세미만	120	3.8556	
40대	101		4.0561
50대	64		4.1042
Sig.		1.000	.545

2) 학력이 높을수록 실버타운의 필요성에 대한 인식은 높을 것이다.

실버타운의 설립 필요성에 관한 학력별 평가 차이의 유무를 알아보기 위해 F-test를 실시하고 검증한 결과 <표 4-4> 에서 보는 바와 같이 95%의 신뢰수준에서 통계적으로 유의한 차이를 나타내 집단간 차이가 있는 것으로 분석되었는데 사후검증을 실시한 결과 <표 4-5> 에서 보는 것과 같이 고졸에서 가장 낮고 중졸과 전문대 이상에서 설립 필요성이 높게 나타나고 있다.

<표 4-4> 학력별 실버타운 설립필요성에 대한 분산분석표

구 분	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	1.864	2	.932	3.265	.040**
Groups	80.504	282	.285		
합 계	82.368	284			

주: ** P < 0.05

<표 4-5> 학력별 실버타운 설립필요성에 대한 분산분석 사후 검증표

구 분	N	Subset for alpha = .05
학 력		1
고 졸	100	3.8833
중졸이하	26	3.9359
전문대이상	159	4.0545
Sig.		.113

3) 월수입이 높을수록 실버타운의 필요성은 클 것이다.

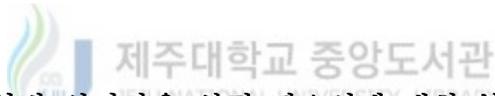
실버타운의 설립 필요성의 월수입의 차이별 평균의 차이를 알아보기 위해 F-test를 실시하고 검증한 결과 <표 4-6> 에서 보는 바와 같이 유의도 0.026으로 95%의

신뢰수준에서 통계적으로 유의한 차이를 나타내 집단간 차이가 있는 것으로 분석되었다. Duncan에 분석방법에 의한 사후검증을 실시한 결과 <표 4-7>에서 보는 것과 같이 100만원 미만과 300만원 이상에서는 설립 필요성의 분명한 차이를 보이고 있다.

<표 4-6> 월수입별 실버타운 설립 필요성에 대한 분산분석표

구 분	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	2.682	3	.894	3.124	.026**
Groups	80.400	281	.286		
합 계	83.081	284			

주: **P <0.05



<표 4-7> 월수입별 실버타운 설립 필요성에 대한 분산분석 사후 검증표

구 분	N	Subset for alpha = .05	
		1	2
월수입			
100만미만	44	3.8030	
200-300만	65	3.9282	3.9282
100-200만	107	3.9969	3.9969
300만 이상	69		4.1063
Sig.		.051	.073

HI -2. 가정에서의 의사결정 구조에 따라 필요성의 인식은 차이가 있을 것이다.

가정에서의 의사결정 구조별 실버타운의 설립 필요성 평균의 차이를 알아보기 위해 F-test를 실시하고 검증한 결과 <표 4-8>에서 보는 바와 같이 유의도 0.029으로

95%의 신뢰수준에서 통계적으로 유의한 차이를 나타내 집단간 차이가 있는 것으로 분석되었다. Duncan에 분석방법에 의한 사후검증을 실시한 결과 <표 4-9>에서 보는 것과 같이 자녀가 의사결정을 가지고 있는 집단과 가족에 의한 협의로 의사결정을 하는 집단간에는 차이가 있는 것으로 분석할 수 있다.

<표 4-8> 의사결정구조별 실버타운 설립 필요성에 대한 분산분석표

구 분	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	2.598	3	.866	3.040	.029**
Groups	80.610	283	.285		
합 계	83.208	286			

주: **P <0.05



<표 4-9> 의사결정 구조별 실버타운 설립 필요성에 대한 분산 분석 사후 검증표

구 분	N	Subset for alpha = .05	
		1	2
의사결정			
자녀	8	3.7083	
가장/세대주	100	3.8767	3.8767
여성/어머니	35	4.0000	4.0000
가족합의	144		4.0602
Sig.		.076	.270

HI-3. 노후준비의 차이에 따라 실버타운의 필요성의 인식은 차이가 있을 것이다.

노후준비 유무에 따른 실버타운의 설립 필요성 평균의 차이를 알아보기 위해 F-test를 실시하고 검증한 결과 <표 4-10>에서 보는 바와 같이 유의도 0.01로

99%의 신뢰수준에서 통계적으로 유의한 차이를 나타내 집단간 차이가 있는 것으로 분석되었다. Duncan에 분석방법에 의한 사후검증을 실시한 결과 <표 4-11>에서 보는 것과 같이

노후준비를 하지 않는다고 응답한 응답자들이 실버타운의 설립을 더 필요한 것으로 응답하고 있다.

<표 4-10> 노후준비별 실버타운 설립필요성에 대한 분산분석표

구 분	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	3.013	2	1.507	5.335	.005***
Groups	80.195	284	.282		
합 계	83.208	286			

주: ***P <0.01



<표 4-11> 노후준비유무별 실버타운 설립 필요성에 대한 분산 분석 사후검증표

노후준비	N	Subset for alpha = .05	
		1	2
그저그렇다	46	3.8188	
준비한다	62	3.8710	
준비안한다	179		4.0577
Sig.		.564	1.000

가설Ⅱ. 실버타운의 필요성과 실버타운의 개발유형의 관계

HⅡ : 실버타운의 필요성에 따라 실버타운의 개발유형(입지별, 법적형태별, 주거형태별, 사업방식별)은 차이가 있을 것이다.

〈표 4-12〉 실버타운의 필요성의 차이에 따른 실버타운의 개발유형별 교차분석 통계

변 수	Pearson Chi-Square	d.f	Sig.
입 지 별	4.186	3	0.242
시설규모	8.366	3	0.039**
입주비용	10.745	3	0.013**
운영방식	4.735	3	0.192
사업운영주체	8.438	4	0.077*

주: ***P <0.01, **P <0.05

〈표 4-12〉에서 확인하는 바와 같이 실버타운의 필요성의 차이에 따른 실버타운의 개발 유형별로 보면 사업운영 주체별로는 90%의 신뢰수준에서 차이가 있으며, 시설규모별, 입주비용별로는 95%의 신뢰수준에서 차이가 있는 것으로 나타났다. 그에 대한 개발유형별 교차분석 통계는 〈부록 4-1〉~〈부록 4-5〉와 같다.



가설Ⅲ. 실버고객의 행동특성과 실버타운의 개발유형의 관계

HⅢ-1 : 인구통계학적 특성에 따라 실버타운의 개발유형은 차이가 있을 것이다.

〈표 4-13〉 연령별 차이에 따른 실버타운의 개발유형별 교차분석 통계량

변 수	Pearson Chi-Square	d.f	Sig.
입 지 별	11.052	6	0.087*
시설규모	4.171	6	0.654
입주비용	10.164	6	0.118
운영방식	55.367	6	0.000***
사업운영주체	19.329	8	0.013**

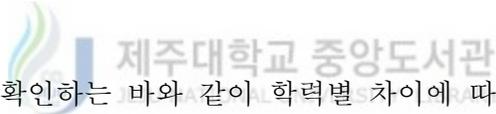
주: *P <0.1, **P <0.05, ***P <0.01

〈표 4-13〉에서 확인하는 바와 같이 연령별 차이에 따른 실버타운의 개발 유형별로 보면 입지별로는 90%의 신뢰수준에서 차이가 있었으며, 운영방식별로는 99%의 신뢰수준에서, 사업운영주체별로는 95%의 신뢰수준에서 차이가 있는 것으로 나타났다. 교차분석 통계는 〈부록 4-6〉 ~ 〈부록 4-10〉과 같다.

〈표 4-14〉 학력별 차이에 따른 실버타운의 개발유형별 교차분석 통계량

변 수	Pearson Chi-Square	d.f	Sig.
입 지 별	13.389	6	0.037**
시설규모	11.528	6	0.073*
입주비용	8.939	6	0.177
운영방식	15.619	6	0.016**
사업운영주체	19.484	8	0.012**

주: *P <0.1, **P <0.05



〈표 4-14〉에서 확인하는 바와 같이 학력별 차이에 따른 실버타운의 개발유형별로 보면 시설규모별로는 90%의 신뢰수준에서 차이가 나며, 입지별, 운영방식별, 사업운영주체별로는 95%의 신뢰수준에서 차이가 있는 것으로 나타났다. 각 개발유형별 교차분석 결과는 〈부록 4-11〉 ~ 〈부록 4-15〉와 같다.

〈표 4-15〉 월수입별 차이에 따른 실버타운의 개발유형별 교차분석 통계량

변 수	Pearson Chi-Square	d.f	Sig.
입 지 별	17.615	9	0.040**
시설규모	33.094	9	0.000***
입주비용	44.838	9	0.000***
운영방식	40.779	9	0.000***
사업운영주체	17.093	12	0.146

주: **P <0.05, ***P <0.01

〈표 4-15〉에서 확인하는 바와 같이 월수입별 차이에 따른 실버타운의 개발 유형별로 보면 입지별로는 95%의 신뢰수준에서 차이가 나며, 시설규모별, 입주비용별, 운영방식별로는 99%의 신뢰수준에서 차이가 있는 것으로 나타났다. 그에 따른 개발유형별 교차분석 결과는 〈부록 4-16〉 ~ 〈부록 4-20〉과 같다.

HIII-2 : 의사결정구조의 차이에 따라 실버타운의 개발유형은 차이가 있을 것이다.

〈표 4-16〉 의사결정구조별 차이에 따른 실버타운의 개발 유형별 교차분석 통계량

변 수	Pearson Chi-Square	d.f	Sig.
입 지 별	19.356	9	0.022**
시설규모	9.731	9	0.373
입주비용	15.926	9	0.068*
운영방식	15.907	9	0.069*
사업운영주체	23.086	12	0.027**

주: *P <0.1 , **P <0.05

〈표 4-16〉에서 확인하는 바와 같이 가정에서의 의사결정구조별 차이에 따른 실버타운의 개발 유형별로 보면 입주비용별, 운영방식별로는 90%의 신뢰수준에서 입지별, 사업운영주체별로는 95%의 신뢰수준에서 차이가 있는 것으로 나타났다. 그에 따른 개발유형별 교차분석 결과는 〈부록 4-21〉 ~ 〈부록 4-25〉와 같다.

HIII-3 : 노후대비 방법에 따라 실버타운의 개발유형은 차이가 있을 것이다.

〈표 4-17〉 노후준비 유무별 차이에 따른 실버타운의 개발유형별 교차분석 통계량

변 수	Pearson Chi-Square	d.f	Sig.
입 지 별	7.356	6	0.289
시설규모	30.807	6	0.000***
입주비용	13.648	6	0.034**
운영방식	25.083	6	0.000***
사업운영주체	26.726	8	0.001***

주: **P <0.05 , ***P <0.01

〈표 4-17〉에서 확인하는 바와 같이 노후준비 유무별 차이에 따른 실버타운의 개발 유형별로 보면 입주비용별로는 95%의 신뢰수준에서 차이가 나며, 시설 규모별, 운영방식별, 사업운영주체별로는 99%의 신뢰수준에서 차이가 있는 것으로 나타났다. 각 개발유형별 교차분석 결과는 〈부록 4-26〉 ~ 〈부록 4-30〉과 같다

제 5 장 결 론

제 1 절 연구요약 및 시사점

1. 연구요약

본 연구는 21세기 실버타운의 주된 대상이 되는 중, 장년층들의 노후대비 수준과 실버타운에 대한 요구도를 파악함으로써 21세기의 실버타운의 개발방향을 모색하고자 하며, 나아가 실버산업의 육성에 필요한 기초 자료를 제공하는 데 그 목적이 있다. 실버타운에 대한 선호도, 구매의도, 요구도를 파악하고자 몇 가지 연구가설을 설정한 후 이를 실증적으로 검증하였으며 이를 요약하면 다음과 같다.



가. 실버고객의 행동특성과 실버타운의 필요성에 대한 관계

1) 연령에 따라 실버타운의 필요성은 차이가 있다.

실버타운의 필요성에 대하여 살펴보면 40대를 기준으로 연령이 낮을수록 실버타운의 설립 필요성이 낮고, 40대 이상(57.8%)에서 실버타운의 필요성이 높게 나타나고 있다.

2) 학력이 높을수록 실버타운의 필요성의 인식은 높다.

고졸에서 실버타운의 필요성이 가장 낮고 전문대졸 이상에서 설립필요성이 높아 학력이 높을수록 실버타운의 필요성이 높게 나타났다.

3) 월수입이 높을수록 실버타운의 필요성은 크다.

월수입이 100만원 미만인 경우 15.4%의 실버타운의 필요성이 낮으며, 월수입이 높을수록 실버타운의 필요성은 크다는 것으로 나타나고 있다.

4) 가정에서의 의사결정 구조에 따라 필요성의 인식의 차이가 있다.

자녀가 의사결정을 가지고 있는 집단과 가족에 의한 협의로 의사결정을 하는 집단간에는 자녀의 의사보다는 가족합의에 의한 실버타운의 설립 필요성이 높다고 나타나고 있다.

5) 노후준비의 차이에 따라 실버타운의 필요성의 인식의 차이가 있다.

노후준비를 한다는 응답자 보다 노후준비를 하지 않는다고 응답한 응답자들이 더 많지만 그들이 실버타운의 설립을 더 필요한 것으로 나타나고 있다.



나. 실버타운의 필요성과 실버타운의 개발유형의 관계

실버타운의 필요성의 차이에 따른 실버타운의 개발 유형별로 보면 입지별, 법적형태별, 주거형태별, 사업방식별로 차이가 있는 것으로 나타났다. 입지별로는 전원휴양지를 선호하며, 시설규모별로는 50~100세대, 입주비용별로는 5천~1억원, 운영방식별로는 임대형을, 사업주체별로는 국가가 운영하는 것을 선호하는 것으로 나타났다.

다. 실버고객의 행동특성과 실버타운의 개발유형의 관계

1) 인구통계학적 특성에 따라 연령별, 학력별, 월수입에 따라 실버타운의 개발유형은 차이가 있다. 인구통계학적 특성에 따라 교차분석 통계를 보면 입지별로는 전원휴양지를, 시설규모별로는 50~100세대, 입주비용으로는 5천~1억원,

운영방식은 임대형을 선호하며, 국가가 운영하는 것을 선호하는 것으로 나타났다.

2) 의사결정 구조의 차이에 따라 실버타운의 개발유형은 차이가 있다. 실버타운의 의사결정 구조별 교차분석 통계를 보면 인구통계학적 특성과 비슷한 통계분석이 나온 것을 <부록 4-21> ~ <부록 4-25>의 교차분석표에서 볼 수 있다.

3) 노후준비 방법의 차이에 따라 실버타운의 개발유형은 차이가 있다. 여기서도 노후준비를 하는 응답자나 하지 않는 응답자나 구분없이 전원휴양지를 최우선으로 꼽고 있으며, 시설규모 역시 5~100세대를, 입주비용으로는 5천~1억원 정도의 비용을 선호하며 종신형보다 임대형을, 국가가 운영하는 실버타운을 선호하는 것으로 나타났다.

2. 연구의 시사점



본 연구의 실증분석 결과 제주도 실버고객의 행동특성에 따른 실버타운의 개발유형에 관해서는 다음의 마케팅 시사점을 제안할 수 있을 것 같다.

첫째, 본 연구의 분석결과 제주도내 거주하는 실버타운에 입주하기를 희망하는 예비노인들은 전원휴양지를 선호하는 것으로 확인되었다. 도외 거주하는 예비노인들과는 상반된 의견 차이를 보이고 있지만 이것은 바로 제주도민들의 실버타운에 대한 인식이 그만큼부족하다는 점을 보여주고 있다. 그러나, 육지부에서 검증된 예비노인들은 노인들만 사는 것이 아니라 젊은층과 어울려 사는 것을 선호하고 있다. 즉, 노인들은 고령이라는 것과 신체적인 변화에 민감하게 반응하여 환경변화를 새로운 위협요소로 인증하는 것으로 보이며 젊은층

에게 의존하고 싶은 마음을 갖게 된다. 또한 유교적 전통사상의 영향으로 자녀들과 언제든지 만날 수 있는 지역에서 살기를 원하고 있다.

그리고 제주도민들이 나타내고 있는 전원휴양지라 함은 제주지역의 자연적 환경에 따르면 도내 모든 지역이 전원휴양지라고 해도 과언은 아닐 것이다. 도내 전체가 1시간 내 거리라는 점을 감안하면 육지부 노인들이 생각하는 도시 근교형이나 제주지역의 전원휴양지나 거의 비슷한 수준에서의 장소가 되리라 생각된다. 따라서 실버타운의 입지지역은 기존의 살던 지역과 동떨어진 지역은 피해야 한다.

둘째, 본 연구에서 실버타운에 입주하기 위한 노후대책을 가지고 있지 않다는 비율이 과반수 이상으로 높게 나타나는 것은 예비노인들은 아직은 노후대책에 대한 인식이 정립되지 않았기 때문이다. 이는 우리나라의 실버타운이 아직 도입기 단계에 있기 때문에 예비노인들이 실버타운에 대한 인지도가 낮고 홍보가 부족한 점과 경제적인 제약으로 인하여 입주비용 마련에 어려움이 많기 때문이라고 풀이된다. 실버타운의 참여기업들은 이런 점을 감안해 미래의 잠재고객인 예비노인들을 목표로 실버타운에 대한 장기적인 홍보 전략이 필요하다. 또한 국가와 지방자치단체는 실버타운 이용자의 부담을 경감시켜주기 위해서는 실버타운 입주비용 마련을 돕기 위한 예금을 금융기관에 신설하고 이를 통해 조성된 자금을 실버타운 건설자금으로 사용하도록 하며 실버타운 공급자에 대해서도 세제 및 금융지원을 강화하는 정책이 필요하다.

셋째, 실버산업이 발전되기 위해서는 국민의식이 전환되어야 한다. 노인집단 주거시설을 부정적으로 본다거나, 노인을 대상으로 이윤을 추구하는 것을 매도하는 등의 의식은 이제 버려야 한다. 오히려 일반 국민과 기업은 노인을 의식있는 소비자로서 직시하여 질 좋은 상품과 적절한 가격에 판매하는 전략을 수립해야 하며, 노인 자신도 자율적이고 지혜로운 선택에 의해 삶의 질을 향상시키기 위하여 지속적인 노력을 해야 한다.

네째, 기업은 사회발전과 국민복지에 대한 기업책임의 막중함을 인식하고 기업의 이윤추구도 중요하지만 소비자로부터 얻은 이익을 사회에 환원하고 재분배한다는 정신으로 실버산업에 참여하여야 할 것이다. 또한 실버산업을 우리의 아름다운 전통인 효의 사상을 현대적 의미로 해석하여 노인에게 적용하는 사업의 형태로 전환되어야 한다.

다섯째, 정부는 가정, 기업, 지역사회 등 노인의 외부환경 요소를 지원하고 이 요소들을 적절히 조절함으로써 상호 유기적으로 기능할 수 있는 역할을 수행해야 한다. 국가도 실버산업에 대한 규제업무 등에 대해 유기적인 협조체제가 이루어 지도록 지방자치단체와 협조해야 하며 노인복지 증진차원에서 실버타운 이용자의 부담을 경감시켜 주기 위한 세제 및 금융지원을 강화하는 정책을 펴야 할 것이다.

여섯째, 실버산업이 보다 활성화되기 위해서는 민간 노인시설에 대한 관련 업계의 홍보가 강화되어야 한다. 지금까지 노인복지시설이라고 하면 불우한 무의탁 노인이 수용되어 있는 시설이라는 인식이 강하고, 자식이 노부모를 이런 시설에 보내는 것을 불효로 생각되어 왔다. 그러나 21세기 노령화 사회에서는 노인시설의 이용을 새로운 형태의 생활양식으로 인식해야 하며, 이에 대한 보다 적극적인 홍보활동을 전개해야 할 것이다.

제 2 절 연구한계 및 향후 연구방향

지금까지 실버고객의 행동특성이 실버타운의 개발유형에 미치는 영향에 대하여 제주도민을 대상으로 연구가설을 설정하여 정리하여 보았으며 제주발전연구원 장수문화연구센터에서 2003년 12월 발행한 「장수형 노인복지기본계획 수립」을

참고하여 고령사회에서의 노인들을 위한 우리의 노력이 단편적, 상황적 접근만으로 이루어지고 있어 이에 대한 체계적이고 종합적인 기본계획 수립이 시급한 실정임을 확인할 수 있었다.

전국적으로 본 연구를 이루지 못한 것이 아쉽지만 제주도민의 실버타운 및 실버산업에 대한 인식을 알아보는데 많은 도움이 되었으며 실버타운 및 실버산업이 정착되기 이전에 제주지역 실정에 맞는 장수형 노인복지 시책을 우선 추진하는 것이 장래 제주지역 실버노인들을 위한 좋은 실버타운 형성에 많은 도움이 되리라 생각된다. 그동안 실버타운은 노인복지법에 의한 사회 복지시설들이 아니라 콘도나 기타시설로 허가받아서 노인복지시설로 운영해 오고 있는데 이는 노인복지법상의 설치규제와 지도, 감독 등의 통제를 받지 않고 이루어진 것으로 문제가 있다 하겠다. 또한 사업을 추진하다가 여러 가지 여건 및 불투명한 수익 예측으로 부진한 상태로 머무르는 등 많은 문제점들이 노출되었다.

실버타운 관련법규의 문제점을 보면 현행 노인 복지법이 실버타운 사업에 있어서 기본법이 되지 못하여 실버타운 개발에 따른 행위제한, 사업시행 및 인. 허가 사항의 근거조항과 실버타운 사업에 대한 금융, 세제 등을 지원할 수 있는 근거조항이 없다. 그리고 유료노인주거시설의 건립에 따른 입주자 모집, 설치기준 등 법적 제약, 특히 토지에 대한 비업무용 부동산으로 분류하여 토지 확보의 어려움 등 실버타운 개발을 위한 사업추진 과정에서 특히 제약을 받고 있다.

국토이용관리법에는 노인 복지차원에서 준농림지역이나 준도시지역의 이용. 개발에 실버타운을 적극 유도할 수 있는 법적 근거가 없어 실버타운 개발에 장애요소가 되고 있다. 도시계획법에서는 도시시설에 노인복지시설의 규정이 없으므로 실버타운 개발이 활성화 될 수 있는 기반이 조성되어 있지 않다.

주택건설촉진법에 주택건설기준 등에 관한 규정, 주택공급에 관한 규칙, 노인 주택 또는 노인주거시설개념을 주택의 건설기준, 주택의 규모, 대지조성기준 등에 노인주택에 대한 규정을 마련되어 있지 못하여 노인을 위한 공동주택공급에는

국민주택기금을 운용할 수 없도록 되어 실버타운 개발에 많은 제약이 따른다. 그리고 개정된 산림법 및 농지법에 보전임지의 전용 및 농지전용규제 등으로 실버타운 개발 및 노인휴양소의 개발에 장애요소가 되고 있다. 이상에서와 같이 실버타운 개발에 따른 개발관련법규의 미비로 개발 및 건설 과정에서 도시계획법, 주택건설촉진법, 농지의 이용에 관한 법률, 산림법 등 각종 토지이용규제법상 제반 인. 허가 절차 등을 모두 이행하면서 사업을 추진해야 하는 실정으로 실버타운 활성화에 큰 걸림돌로 작용하고 있다. 따라서 정부관계부처와의 업무협조를 통하여 단기적으로는 택지 개발시 일정 면적을 노인 주거 단지로 개발할 수 있도록 유도하고, 장기적으로는 노인복지법에 개발관계 근거조항의 신설, 택지개발촉진법, 주택건설촉진법, 도시계획법에 노인주택개념 및 노인주거시설 개발관련법의 근거 조항의 마련이 요구된다.

그리고 실버타운의 사업 활성화에 따른 정부 관계부처와의 업무 협조체제를 구축하기 위해서는 관계법규의 개정, 금융, 세제지원 방안에 대한 상호 정보교류와 세미나, 공청회 개최, 보도 자료의 작성, 배포를 통한 홍보강화로 대 정부 정책건의 등 다각적인 차원에서 사업 참여의 여건을 조성해야 한다.

2000년대에 접어들면서 우리나라도 점차 노령인구의 증가로 노령사회로 진입하게 되어 노인인구의 증가와 더불어 경제력의 향상은 과거 공적부조 형태로 국가에서 시행하여 오던 노인복지 서비스 보다 더 다양하고 수준 높은 서비스를 요구하게 되었다.

실버타운 공급의 실태와 전망을 분석한 결과, 선진국과 같은 실버타운의 공급은 거의 이루어지지 않고 있으며 또한 아주 미미한 실정이다. 복지개념의 양로시설은 꾸준히 늘어나고 있지만 수익자 부담 원칙에 의한 실버주택은 거의 전무한 실정이다. 또한 다른 문제점으로는 현재 추진 중인 실버타운 대부분이 대규모 호텔식의 집단수용 개념으로 접근하고 있다는 것이다. 실버타운은 그 목적에 따라 도시형, 도시근교형, 전원휴양형 등 다양한 시설을 개발할 필요가 있다. 무조건 대규모 리조트나 호텔처럼 실버타운을 개발해서는 안된다는 것이다.

그리고 한국형 실버타운의 개발 활성화를 위해서는 첫째로, 실버타운에 대한 운영주체와 소비자와의 관계에 있어서 지금까지의 여러 연구에서 보면 시장경제의 논리를 중심으로 의견이 일치되고 있는데 결국 중산층과 저소득층의 경우 실버타운의 입주는 무척이나 힘들다고 할 수 있다.

정부나 지방자치단체에서는 노인의 복지 후생적 차원에서 실버타운의 입주에 있어 상대적으로 경제력이 약한 중산층 및 저소득층에 대한 정책적 대안이 마련되어야 한다. 즉 상류계층은 시장경제의 원리를 적용하고, 중산층의 경우 정부 및 자치단체의 보조와 소비자의 부담으로, 저소득층의 경우 국가의 보조를 통한 실버타운의 개발에 대한 연구를 검토해야 한다.

둘째, 위의 연구를 함에 있어서 단기적으로 바람직한 대책이 수립되기 어려운 점이 있으므로 예비노인이라 할 수 있는 중·장년층의 실버타운의 예비수요자에 대한 현황 및 분석을 토대로 중, 장기적인 대책의 수립이 요망된다.

셋째, 현재 우리의 경우 노인에 대한 과거의 위상에 있어서 전통적 가치관이 무너지고 있으며, 노인문제가 심각한 사회문제가 되었다. 인간은 누구나 노인이 되기 때문에 생애를 통하여 노후대책을 수립할 수 있도록 국민연금, 의료보험, 기타 민간부문의 보험 등이 합리적으로 운용. 개발되어 종합적 노인 복지대책이 마련되어야 한다.

넷째, 실버타운의 개발주체와 소비자인 노인을 위한 노인복지법의 개선방안에 있어서 노인복지법에 실버타운 관련 조항을 명문화하고 본 연구에서 검토한 기타의 내용은 실버타운 설립시 보조적으로 적용될 수 있도록 검토하여야 할 것이다.

參 考 文 獻

1. 國內文獻

<단행본>

권육상, 「최신노인복지론」, (서울 : 유풍출판사, 1999).

김대호, 「사회조사분석사」, (서울 : 청록출판사, 2001).

김재일, 「인터넷마케팅」, (서울 : 박영사, 2002).

노인복지법, 법률제04178호(1989.12.30제정), 제18조(노인복지시설,
개정1993.12.27), 제19조2항(유료노인복지시설), 제20조(노인여가시설),
제20조2항(재가노인복지사업)

이인수, 「노인복지론」, (서울 : 박영사, 2001).

이인수, 「노년기 주거환경과 실버산업」, (하우, 2000).

이인수, 「21세기 실버산업과 노인촌락」, (서울 : 양지사, 2002).

정구현, 「신마아케팅전략」, (서울 : 무역경영사, 1991).

최병용, 「신마아케팅론」, (서울 : 박영사, 1983).

황용철, 「마케팅조사론」, (서울 : 도서출판 온누리, 2002).

현외성 외, 「한국노인복지학강론」, (서울 : 유풍출판사, 1998).

<논문 및 간행물>

공적노인요양보장추진기획단, “공적노인보양체계최종보고”, 2004.02.18

권준오 외, “노인주거복지시설의 개발방안에 관한 연구”, 건설기술연구, 1998.

- 김규현, “한국의 실버산업 활성화 방안에 관한 연구 - 유료노인복지시설을 중심으로-”, 석사학위논문, 국민대학교, 1995.
- 김기덕, “우리나라 실버타운의 개발방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 성균관대학교, 1994.
- 김성희, “한국실버산업의 실태에 관한 연구”, 석사학위논문, 단국대학교, 1996.
- 노대명, “지역사회시니어클럽 활성화방안연구”, 한국보건사회연구원, 2001.
- 대한건설협회, 실버산업의 개발방향, 서울: 대한건설협회, 1995, pp.15~19.
- 대한주택건설사업협회, 실버산업의 현황과 전망, 1996, p.20.
- 류재훈, “실버타운 개발에 있어서의 문제점과 활성화 방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교, 2001.
- 박갑원, “우리나라 실버타운의 발전방향에 관한 실증적 연구”, 석사학위논문, 건국대학교, 2000.
- 박재간, “노인전용주거시설의 개발전략”, 아시아미디어리서치, 2002.
- 박재간, “노인문제의 현황과 앞으로의 과제, - 고령화사회에서 제기되는 문제들 -”, 고려대학교 사회교육원, 2002.
- 보건복지부, “보건복지통계연보”, 서울 : 보건복지부, 1995,p.7.
- 삼성경제연구소. 삼우설계, 실버산업의 현황과 발전, 1992.
- 양경숙, “실버타운 개발 활성화를 위한 관련법규 및 제도개선 방안연구”, 석사학위논문, 원광대학교, 2001.
- 오수철, “우리나라 실버산업의 활성화 방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 중앙대학교, 1995.
- 육수기, “실버타운개발의 발전방향에 관한 연구”, 석사학위논문, 동국대학교, 1996.
- 이인영, “우리나라 발전방향에 관한 연구”, 석사학위논문, 고려대학교, 1996. p.51
- 일간건설, 실버산업의 현황과 개발방향(6), 1996.08.20
- 장수문화연구센터, 장수형 노인복지기본계획 수립, 제주발전연구원, 2003.12.

실버산업의 전망과 발전방안”, 「지방행정정보」, 한국지방행정연구원, 1996. 2.
최 용, “고령화 사회에 대비한 우리나라 실버산업의 활성화방안”, 신흥전문대학
논문집, 제20집, 1997.

통계청, 장래인구추계 2000~2050, 2001.12

통계청. 장래인구 추계결과, 2002. 5.

한국노인문제연구소, 실버산업개발전략, 홍익제, 1994

한국노인문제연구소, 전국노인복지시설현황, 2004.03

한국보건사회연구원, 실버노인 요양시설 운영 활성화 방안, 1991.

한국보건사회연구원, 실버산업의 현황과 정책과정, 1996

2. 外國文獻

〈日本文獻〉



야마우지히사시, “뉴거대시장”, 실버산업, 1991.

일본국립사회보장. 인구문제연구소, “2003 인구통계자료집”, 2003.

일본후생성, “후생백서”, 일본: 후생성, 1994, pp.254~256.

〈外國文獻〉

Harold D. Lassewell, The Policy Orientation, in Daniel Larner & Harold
Lassewell(eds)

Policy Sciences (Stanford, CA: Stanford University Press), 1951. R.kotler,
M.Marketing, 11th, 2003.

Statsitcs Canada yearbook, Ottawa: Census and Statisitcs Office, 1990.

U.S Burau of the Census, Current Population Reports, Washington D.C:
U.S Government Printing Office, 1995.

〈Internet website Addresses〉

http://www.cak.or.kr	대한건설협회 홈페이지
http://www.happycampus.com	해피캠퍼스 홈페이지
http://www.ilgunkunsul.co.kr	일간건설 홈페이지
http://www.npc.or.kr	국민연금관리공단 홈페이지
http://www.reportworld.co.kr	리포트월드 홈페이지
http://www.samsungnc.com	삼성 노블카운티 홈페이지
http://www.silverhome.or.kr	은빛농장, 휴양 및 전원형 실버타운 홈페이지
http://www.yudang.co.kr	유당마을, 도시근형형 실버타운 홈페이지
http://www.archiplan.cheju.ac.kr	제주대학교 건축학부 김태일교수 홈페이지



ABSTRACT

An Empirical Study On the Influence of Silver Customers' Attitude On the Type of the Development of Silver Town

By Dong-Yeob Hyun

Department of Business Administration

Graduate School of Business Administration

Cheju National University

Supervised by professor Young Cheol, Hwang



Since 1960, in Korea, the population of advanced age is growing more and more, particularly in terms of population distribution ratio by the extension of the average life span on the ground of economic growth, increased national income and improvement of medical technology.

Silver industry is a recently recognized new industry to the public and is considered as the highly potential industry with the advent of aging society in the 21st century and social structural change.

Since social trend on the welfare of senior citizens, research on silver industry is in full swing in private sector. To successfully implement silver industry in the 21st century, recognizing lifestyle pattern of consumers, value is needed to develop quality silver product and properly deal with

the changing pattern of consumers based on aging group.

This study is designed to search for the direction of silver town in the 21st century and further provide basic data for nurturing silver industry. To this end, this study analyzed the need for silver town and the preparation level of middle and old age group for silver life.

To accomplish this research, a series of archival, statistical and questionnaire research were done to support this research. Self-administered questionnaire was used for collecting data to establish by evidence.

Main respondents of this study were adults living in Jeju and the survey was conducted from 1st to 20th March in 2004. Of total 350 questionnaires, 296 questionnaires were collected and used 285 questionnaires except for unfilled questionnaires. SPSS WIN 10.0 Version was used for analyzing data. For analyzing data, frequency analysis, T-test and crosstab was used to corroborate this research. The results are as follows:

A. In relation to the behavioral pattern of silver clients and the need of silver town, a series of factors such as age, education, monthly income, decision-making structure, preparedness for comfortable life in old age made a difference in the need of establishing silver town. People in their 40s were the highest in pointing out the need of silver town and higher education level and monthly income was directly related to that.

B. Relation between the need of silver town, behavioral pattern of silver client(based on age, education, monthly income) and the type of silver town development.

Taking a look at the type of silver town development depending on the need showed difference based on the factor: location, legal status, housing and operation. In case of location, rural resorts were favored. For the size of house 50 to 100 housing complex were preferred. When moving into

silver town, 50 to 100 million won was affordable price.

Rental type was favored on an operational basis. Respondents also pointed out that the government need to play a key role in silver industry.

After the factual analysis on this study, type of silver town development depending on the behavioral pattern of silver client in Jeju and can present following marketing strategy.

First, Survey result shows that the soon-to-be olds in Jeju who are hoping to move in silver town preferred rural resort.

Second, majority respondents showed they have no plan for comfortable life in their old age, signaling lack of awareness on the specific plan for silver life. Since implementation of silver town system is still in its infancy, it is interpreted that the elderly have difficulty making money to move in silver town because of its lack of awareness, poor promotional campaign and economic difficulty.

Third, Public awareness need to be changed to develop silver industry. The trend of seeing senior citizen town in a negative way or treat the elderly to make profit should be fixed.

Fourth, corporation need to recognize that they are highly responsible for the public welfare. Therefore, they need to be involved in silver industry to return and redistribute their profits to society.

Fifth, government should cooperate with local government and establish a series of policies for provide tax benefit and financial support to lower the burden of silver towners.

Sixth, to vitalize silver industry, related agencies need to actively promote on the private elderly institution. It need to be recognized that using silver town as a new type of life style and engage in active promotion on silver industry.

(부 록) 개발 유형별 교차분석 통계표

1. 실버타운의 필요성의 차이에 따른 개발유형별 교차분석 통계

〈부록 4-1〉 필요성 · 입지별 교차분석표

구 분			입 지				합 계
			도시/시설 교통편리	도시근교/ 자식과 가까운지역	도시근교/ 노년층전용 주거지	전원 휴양지	
필요성1	낮음	빈도(명)	17	6	12	57	92
		필요성1(%)	18.5	6.5	13.0	62.0	100.0
	높음	빈도(명)	32	26	33	104	195
		필요성1(%)	16.4	13.3	16.9	53.3	100.0
합 계		빈도(명)	49	32	45	161	287
		필요성1(%)	17.1	11.1	15.7%	56.1	100.0

〈부록 4-2〉 필요성 · 시설규모별 교차분석표

구 분			시설 규모별				합 계
			50세대 미만	50-100 세대	100-300 세대	300세대 이상	
필요성1	낮음	빈도(명)	27	36	20	7	90
		필요성1(%)	30.0	40.0	22.2	7.8	100.0
	높음	빈도(명)	42	110	37	6	195
		필요성1(%)	21.5	56.4	19.0	3.1	100.0
합 계		빈도(명)	69	146	57	13	285
		필요성1(%)	24.2	51.2	20.0	4.6	100.0

〈부록 4-3〉 필요성 · 입주비용별교차분석표

구 분			입주 비용별				합 계
			5천만원 미만	5천-1억 미만	1억-2억 미만	2억이상	
필요성1	낮음	빈도(명)	53	28	9	2	92
		필요성1(%)	57.6	30.4	9.8	2.2	100.0
	높음	빈도(명)	73	95	21	5	194
		필요성1(%)	37.6	49.0	10.8	2.6	100.0
합 계		빈도(명)	126	123	30	7	286
		필요성1(%)	44.1	43.0	10.5	2.4	100.0


제주대학교 중앙도서관
 〈부록4-4〉 필요성 · 운영방식별교차분석표

구 분			운영 방식별				합 계
			종신형	임대형	분양형	회원권형	
필요성1	낮음	빈도(명)	28	37	14	13	92
		필요성1(%)	30.4	40.2	15.2	14.1	100.0
	높음	빈도(명)	45	99	34	17	195
		필요성1(%)	23.1	50.8	17.4	8.7	100.0
합 계		빈도(명)	73	136	48	30	287
		필요성1(%)	25.4	47.4	16.7	10.5	100.0

<부록 4-5> 필요성·사업주체별 교차분석표

구 분			사업운영 주체별					합 계
			국가	지방자치 단체	사회봉사 /종교 단체	대기업체	개인/ 중소 기업체	
필요성1	낮음	빈도(명)	44	29	11	5	3	92
		필요성1(%)	47.8	31.5	12.0	5.4	3.3	100.0
	높음	빈도(명)	98	77	14	4	1	194
		필요성1(%)	50.5	39.7	7.2	2.1	.5	100.0
합 계		빈도(명)	142	106	25	9	4	286
		필요성1(%)	49.7	37.1	8.7	3.1	1.4	100.0

2. 실버타운의 연령별 차이에 따른 개발유형별 교차분석 통계

<부록 4-6> 연령·입지별 교차분석표

구 분			입 지 별				합 계
			도시/ 시설 교통편리	도시근교/ 자식과 가까운 지역	도시근교/ 노년층 전용주거지	전원 휴양지	
연령	40세 미만	빈도(명)	19	13	12	76	120
		연령(%)	15.8	10.8	10.0	63.3	100.0
	40대	빈도(명)	23	12	20	46	101
		연령(%)	22.8	11.9	19.8	45.5	100.0
	50대	빈도(명)	7	7	13	37	64
		연령(%)	10.9	10.9	20.3	57.8	100.0
합 계		빈도(명)	49	32	45	159	285
		연령(%)	17.2	11.2	15.8	55.8	100.0

〈부록 4-7〉 연령 · 시설규모별 교차분석표

구 분			시 설 규 모				합 계
			50세대 미만	50-100세대	100-300세대	300세대 이상	
연령	40세 미만	빈도(명)	30	56	28	6	120
		연령(%)	25.0	46.7	23.3	5.0	100.0
	40대	빈도(명)	25	53	17	6	101
		연령(%)	24.8	52.5	16.8	5.9	100.0
	50대	빈도(명)	14	36	11	1	62
		연령(%)	22.6	58.1	17.7	1.6	100.0
합 계		빈도(명)	69	145	56	13	283
		연령(%)	24.4	51.2	19.8	4.6	100.0

〈부록 4-8〉 연령 · 입주비용별 교차분석표

구 분			입 주 비 용				합 계
			5천만원 미만	5천-1억 미만	1억-2억 미만	2억 이상	
연령	40세 미만	빈도(명)	57	52	9	2	120
		연령(%)	47.5	43.3	7.5	1.7	100.0
	40대	빈도(명)	49	35	14	3	101
		연령(%)	48.5	34.7	13.9	3.0	100.0
	50대	빈도(명)	19	35	7	2	63
		연령(%)	30.2	55.6	11.1	3.2	100.0
합 계		빈도(명)	125	122	30	7	284
		연령(%)	44.0	43.0	10.6	2.5	100.0

〈부록 4-9〉 연령 · 운영방식별 교차분석표

구 분			운영방식				합 계
			종신형	임대형	분양형	회원권형	
연령	40세 미만	빈도(명)	37	59	9	15	120
		연령(%)	30.8	49.2	7.5	12.5	100.0
	40대	빈도(명)	28	57	9	7	101
		연령(%)	27.7	56.4	8.9	6.9	100.0
	50대	빈도(명)	8	19	29	8	64
		연령(%)	12.5	29.7	45.3	12.5	100.0
합 계	빈도(명)	73	135	47	30	285	
	연령(%)	25.6	47.4	16.5	10.5	100.0	


 제주대학교 중앙도서관
 〈부록 4-10〉 연령 · 사업운영주체별 교차분석표

구 분			사업운영주체					합 계
			국가	지방자치단체	사회봉사/종교단체	대기업체	개인/중소기업체	
연령	40세 미만	빈도(명)	66	40	12	1	1	120
		연령(%)	55.0	33.3	10.0	.8	.8	100.0
	40대	빈도(명)	53	32	6	7	2	100
		연령(%)	53.0	32.0	6.0	7.0	2.0	100.0
	50대	빈도(명)	21	34	7	1	1	64
		연령(%)	32.8	53.1	10.9	1.6	1.6	100.0
합 계	빈도(명)	140	106	25	9	4	284	
	연령(%)	49.3	37.3	8.8	3.2	1.4	100.0	

3. 실버타운의 학력별 차이에 따른 개발유형별 교차분석 통계

〈부록 4-11〉 학력·입지별 교차분석표

구 분			입 지 별				합 계
			도시/시설 교통편리	도시근교/ 자식과 가까운 지역	도시근교/ 노년층 전용주거지	전원 휴양지	
학력	중졸 이하	빈도(명)	3	4	10	9	26
		학력(%)	11.5	15.4	38.5	34.6	100.0
	고졸	빈도(명)	17	10	16	57	100
		학력(%)	17.0	10.0	16.0	57.0	100.0
	전문대 이상	빈도(명)	28	18	19	94	159
		학력(%)	17.6	11.3	11.9	59.1	100.0
합 계		빈도(명)	48	32	45	160	285
		학력(%)	16.8	11.2	15.8	56.1	100.0

〈부록 4-12〉 학력·시설규모별 교차분석표

구 분			시설 규모별				합 계
			50세대 미만	50-100세대	100-300세대	300세대 이상	
학력	중졸 이하	빈도(명)	12	11	1	2	26
		학력(%)	46.2	42.3	3.8	7.7	100.0
	고졸	빈도(명)	22	51	20	6	99
		학력(%)	22.2	51.5	20.2	6.1	100.0
	전문대 이상	빈도(명)	35	83	35	5	158
		학력(%)	22.2	52.5	22.2	3.2	100.0
합 계		빈도(명)	69	145	56	13	283
		학력(%)	24.4	51.2	19.8	4.6	100.0

〈부록 4-13〉 학력·입주비용별 교차분석표

구 분			입주 비용별				합 계
			5천만원 미만	5천-1억 미만	1억-2억 미만	2억 이상	
학력	중졸 이하	빈도(명)	15	8	1	2	26
		학력(%)	57.7	30.8	3.8	7.7	100.0
	고졸	빈도(명)	47	40	11	1	99
		학력(%)	47.5	40.4	11.1	1.0	100.0
	전문대 이상	빈도(명)	62	75	18	4	159
		학력(%)	39.0	47.2	11.3	2.5	100.0
합 계		빈도(명)	124	123	30	7	284
		학력(%)	43.7	43.3	10.6	2.5	100.0


 제주대학교 중앙도서관
 〈부록 4-14〉 학력·운영방식별 교차분석표

구 분			운영방식별				합 계
			종신형	임대형	분양형	회원권형	
학력	중졸 이하	빈도(명)	13	10	2	1	26
		학력(%)	50.0	38.5	7.7	3.8	100.0
	고졸	빈도(명)	24	55	14	7	100
		학력(%)	24.0	55.0	14.0	7.0	100.0
	전문대 이상	빈도(명)	36	69	32	22	159
		학력(%)	22.6	43.4	20.1	13.8	100.0
합 계		빈도(명)	73	134	48	30	285
		학력(%)	25.6	47.0	16.8	10.5	100.0

〈부록 4-15〉 학력·사업운영주체별 교차분석표

구 분			사업운영주체별					합 계
			국가	지방자치단체	사회봉사/ 종교단체	대기업체	개인/중 소기업체	
학력	중졸 이하	빈도(명)	13	9	3	1		26
		학력(%)	50.0	34.6	11.5	3.8		100.0
	고졸	빈도(명)	59	22	14	4	1	100
		학력(%)	59.0	22.0	14.0	4.0	1.0	100.0
	전문대 이상	빈도(명)	70	73	8	4	3	158
		학력(%)	44.3	46.2	5.1	2.5	1.9	100.0
합 계		빈도(명)	142	104	25	9	4	284
		학력(%)	50.0	36.6	8.8	3.2	1.4	100.0

4. 실버타운의 월수입별 차이에 따른 개발유형별 교차분석 통계


 제주대학교 중앙도서관
 〈부록 4-16〉 월수입·입지별 교차분석표

구 분			입 지 별				합 계	
			도시/시설 교통편리	도시근교/ 자식과 가까운 지역	도시근교/ 노년층 전용주거지	전원 휴양지		
월수입	100만미만	빈도(명)	7	3	7	27	44	
		월수입(%)	15.9	6.8	15.9	61.4	100.0	
	100-200만	빈도(명)	12	14	16	65	107	
		월수입(%)	11.2	13.1	15.0	60.7	100.0	
	200-300만	빈도(명)	16	12	6	31	65	
		월수입(%)	24.6	18.5	9.2	47.7	100.0	
	300만이상	빈도(명)	14	3	16	36	69	
		월수입(%)	20.3	4.3	23.2	52.2	100.0	
	합 계		빈도(명)	49	32	45	159	285
			월수입(%)	17.2	11.2	15.8	55.8	100.0

〈부록 4-17〉 월수입 · 시설규모별 교차분석표

구 분			시설규모별				합 계
			50세대 미만	50-100세대	100-300세대	300세대 이상	
월수입	100만미만	빈도(명)	21	15	4	4	44
		월수입(%)	47.7	34.1	9.1	9.1	100.0
	100-200만	빈도(명)	21	68	14	3	106
		월수입(%)	19.8	64.2	13.2	2.8	100.0
	200-300만	빈도(명)	11	33	18	3	65
		월수입(%)	16.9	50.8	27.7	4.6	100.0
	300만이상	빈도(명)	15	29	21	3	68
		월수입(%)	22.1	42.6	30.9	4.4	100.0
합 계		빈도(명)	68	145	57	13	283
		월수입(%)	24.0	51.2	20.1	4.6	100.0

〈부록 4-18〉 월수입 · 입주비용별 교차분석표

구 분			입주 비용별				합 계
			5천만원 미만	5천-1억 미만	1억-2억 미만	2억 이상	
월수입	100만미만	빈도(명)	32	11		1	44
		월수입(%)	72.7	25.0		2.3	100.0
	100-200만	빈도(명)	48	49	8	1	106
		월수입(%)	45.3	46.2	7.5	.9	100.0
	200-300만	빈도(명)	29	30	4	2	65
		월수입(%)	44.6	46.2	6.2	3.1	100.0
	300만 이상	빈도(명)	15	33	18	3	69
		월수입(%)	21.7	47.8	26.1	4.3	100.0
합 계		빈도(명)	124	123	30	7	284
		월수입(%)	43.7	43.3	10.6	2.5	100.0

〈부록 4-19〉 월수입·운영방식별 교차분석표

구 분		운영방식별				합 계	
		종신형	임대형	분양형	회원권형		
월수입	100만미만	빈도(명)	24	15	3	2	44
		월수입(%)	54.5	34.1	6.8	4.5	100.0
	100-200만	빈도(명)	24	52	26	5	107
		월수입(%)	22.4	48.6	24.3	4.7	100.0
	200-300만	빈도(명)	11	38	7	9	65
		월수입(%)	16.9	58.5	10.8	13.8	100.0
	300만 이상	빈도(명)	14	29	12	14	69
		월수입(%)	20.3	42.0	17.4	20.3	100.0
합 계		빈도(명)	73	134	48	30	285
		월수입(%)	25.6	47.0	16.8	10.5	100.0

〈부록4-20〉 월수입·사업운영주체별교차분석표

구 분		사업운영주체별					합 계	
		국가	지방자치단체	사회봉사/ 종교단체	대기업체	개인/ 중소기업체		
월수입	100만미만	빈도(명)	29	12	3		44	
		월수입(%)	65.9	27.3	6.8		100.0	
	100-200만	빈도(명)	54	40	9	3	1	107
		월수입(%)	50.5	37.4	8.4	2.8	.9	100.0
	200-300만	빈도(명)	23	31	7	3		64
		월수입(%)	35.9	48.4	10.9	4.7		100.0
	300만이상	빈도(명)	34	23	6	3	3	69
		월수입(%)	49.3	33.3	8.7	4.3	4.3	100.0
합 계		빈도(명)	140	106	25	9	4	284
		월수입(%)	49.3	37.3	8.8	3.2	1.4	100.0

5. 실버타운의 의사결정구조별 차이에 따른 개발유형별 교차분석 통계

〈부록 4-21〉 의사결정·입지별 교차분석표

구 분			입 지 별				합 계
			도시/시설 교통편리	도시근교/ 자식과 가까운 지역	도시근교/ 노년층 전용주거지	전원 휴양지	
의사 결정	가장/ 세대주	빈도(명)	18	8	22	52	100
		의사결정(%)	18.0	8.0	22.0	52.0	100.0
	여성/ 어머니	빈도(명)	7	8	3	17	35
		의사결정(%)	20.0	22.9	8.6	48.6	100.0
	자녀	빈도(명)	3		3	2	8
		의사결정(%)	37.5		37.5	25.0	100.0
	가족 합의	빈도(명)	21	16	17	90	144
		의사결정(%)	14.6	11.1	11.8	62.5	100.0
합 계		빈도(명)	49	32	45	161	287
		의사결정(%)	17.1	11.1	15.7	56.1	100.0

〈부록 4-22〉 의사결정·시설규모별 교차분석표

구 분			시설규모별				합 계
			50세대 미만	50-100세대	100-300세대	300세대 이상	
의사 결정	가장/ 세대주	빈도(명)	30	43	23	4	100
		의사결정(%)	30.0	43.0	23.0	4.0	100.0
	여성/ 어머니	빈도(명)	9	21	5		35
		의사결정(%)	25.7	60.0	14.3		100.0
	자녀	빈도(명)	2	3	1	1	7
		의사결정(%)	28.6	42.9	14.3	14.3	100.0
	가족 합의	빈도(명)	28	79	28	8	143
		의사결정(%)	19.6	55.2	19.6	5.6	100.0
합 계		빈도(명)	69	146	57	13	285
		의사결정(%)	24.2	51.2	20.0	4.6	100.0

〈부록 4-23〉 의사결정 · 입주비용별 교차분석표

구 분			입주비용별				합 계
			5천만원 미만	5천-1억 미만	1억-2억 미만	2억 이상	
의사 결정	가장/세대주	빈도(명)	52	36	12		100
		의사결정(%)	52.0	36.0	12.0		100.0
	여성/어머니	빈도(명)	13	15	5	2	35
		의사결정(%)	37.1	42.9	14.3	5.7	100.0
	자녀	빈도(명)	3	2	2	1	8
		의사결정(%)	37.5	25.0	25.0	12.5	100.0
	가족합의	빈도(명)	58	70	11	4	143
		의사결정(%)	40.6	49.0	7.7	2.8	100.0
합 계	빈도(명)	126	123	30	7	286	
	의사결정(%)	44.1	43.0	10.5	2.4	100.0	

〈부록 4-24〉 의사결정 · 운영방식별 교차분석표

구 분			운영방식별				합 계
			종신형	임대형	분양형	회원권형	
의사 결정	가장/세대주	빈도(명)	35	40	12	13	100
		의사결정(%)	35.0	40.0	12.0	13.0	100.0
	여성/어머니	빈도(명)	10	17	3	5	35
		의사결정(%)	28.6	48.6	8.6	14.3	100.0
	자녀	빈도(명)	1	4	2	1	8
		의사결정(%)	12.5	50.0	25.0	12.5	100.0
	가족합의	빈도(명)	27	75	31	11	144
		의사결정(%)	18.8	52.1	21.5	7.6	100.0
합 계	빈도(명)	73	136	48	30	287	
	의사결정(%)	25.4	47.4	16.7	10.5	100.0	

〈부록 4-25〉 의사결정 · 사업운영주체별 교차분석표

구 분			사업운영주체별					합 계
			국가	지방자치단체	사회봉사/종교단체	대기업체	개인/중소기업체	
의사결정	가장/세대주	빈도(명)	55	30	10	3	2	100
		의사결정(%)	55.0	30.0	10.0	3.0	2.0	100.0
	여성/어머니	빈도(명)	21	9	2	3		35
		의사결정(%)	60.0	25.7	5.7	8.6		100.0
	자녀	빈도(명)	5	1	1		1	8
		의사결정(%)	62.5	12.5	12.5		12.5	100.0
	가족합의	빈도(명)	61	66	12	3	1	143
		의사결정(%)	42.7	46.2	8.4	2.1	.7	100.0
합 계	빈도(명)	142	106	25	9	4	286	
	의사결정(%)	49.7	37.1	8.7	3.1	1.4	100.0	



6. 실버타운의 노후준비 방법의 차이에 따른 개발유형별 교차분석 통계

〈부록 4-26〉 노후준비 · 입지별 교차분석표

구 분			입 지 별				합 계
			도시/시설/교통편리	도시근교/차식과 가까운 지역	도시근교/노년층 전용주거지	전원휴양지	
노후준비	준비한다	빈도(명)	7	9	14	32	62
		노후준비(%)	11.3	14.5	22.6	51.6	100.0
	그저그렇다	빈도(명)	9	2	8	27	46
		노후준비(%)	19.6	4.3	17.4	58.7	100.0
	준비안한다	빈도(명)	33	21	23	102	179
		노후준비(%)	18.4	11.7	12.8	57.0	100.0
합 계	빈도(명)	49	32	45	161	287	
	노후준비(%)	17.1	11.1	15.7	56.1	100.0	

<부록 4-27> 노후준비 · 시설규모별 교차분석표

구 분			시설 규모별				합 계
			50세대 미만	50-100세대	100-300세대	300세대 이상	
노후 준비	준비 한다	빈도(명)	25	24	6	7	62
		노후준비(%)	40.3	38.7	9.7	11.3	100.0
	그저 그렇다	빈도(명)	11	25	6	4	46
		노후준비(%)	23.9	~54.3	13.0	8.7	100.0
	준비 안한다	빈도(명)	33	97	45	2	177
		노후준비(%)	18.6	54.8	25.4	1.1	100.0
합 계		빈도(명)	69	146	57	13	285
		노후준비(%)	24.2	51.2	20.0	4.6	100.0



<부록 4-28> 노후준비 · 입주비용별 교차분석표

구 분			입주비용별				합 계
			5천만원 미만	5천-1억 미만	1억-2억 미만	2억 이상	
노후 준비	준비 한다	빈도(명)	27	25	7	3	62
		노후준비(%)	43.5	40.3	11.3	4.8	100.0
	그저 그렇다	빈도(명)	27	11	8		46
		노후준비(%)	58.7	23.9	17.4		100.0
	준비 안한다	빈도(명)	72	87	15	4	178
		노후준비(%)	40.4	48.9	8.4	2.2	100.0
합 계		빈도(명)	126	123	30	7	286
		노후준비(%)	44.1	43.0	10.5	2.4	100.0

〈부록 4-29〉 노후준비 · 운영방식별 교차분석표

구 분			운영방식별				합 계
			종신형	임대형	분양형	회원권형	
노후 준비	준비 한다	빈도(명)	29	26	5	2	62
		노후준비(%)	46.8	41.9	8.1	3.2	100.0
	그저 그렇다	빈도(명)	11	24	5	6	46
		노후준비(%)	23.9	52.2	10.9	13.0	100.0
	준비 안한다	빈도(명)	33	86	38	22	179
		노후준비(%)	18.4	48.0	21.2	12.3	100.0
합 계		빈도(명)	73	136	48	30	287
		노후준비(%)	25.4	47.4	16.7	10.5	100.0


제주대학교 중앙도서관
 〈부록 4-30〉 노후준비 · 사업운영주체별 교차분석표

구 분			사업운영주체별					합 계
			국가	지방자치단체	사회봉사/ 종교단체	대기업체	개인/중 소기업체	
노후 준비	준비 한다	빈도(명)	38	16	6	1	1	62
		노후준비(%)	61.3	25.8	9.7	1.6	1.6	100.0
	그저 그렇다	빈도(명)	24	15	1	6		46
		노후준비(%)	52.2	32.6	2.2	13.0		100.0
	준비 안한다	빈도(명)	80	75	18	2	3	178
		노후준비(%)	44.9	42.1	10.1	1.1	1.7	100.0
합 계		빈도(명)	142	106	25	9	4	286
		노후준비(%)	49.7	37.1	8.7	3.1	1.4	100.0

설문지

안녕하십니까?

저는 제주대학교 경영대학원 석사과정에 재학 중인 현동엽입니다.

본 설문은 제주대학교 경영대학원 석사학위 청구논문 작성에 필요한 기초 자료를 얻기 위한 것으로 실버타운에 대해 귀하께서 가지고 계신 의견을 토대로 하여 실버타운 조성을 위한 소비자의 선호도를 연구하기 위한 것입니다.

이 설문지에 기입된 내용은 무기명으로 처리되며 연구 목적에만 사용될 것이며 연구에 귀중한 자료가 될 것입니다. 아무쪼록 바쁘시더라도 깊은 관심을 가지고 끝까지 협조해 주시기를 바라며 귀하의 건강과 행운을 기원합니다.

감사합니다.



제주대학교 중앙도서관

제주대학교 경영대학원 경영학과 지도교수 : 황 용 철 교수님
연구자 : 마케팅 전공 석사과정(5학기) 현 동 엽 (011-265-3504)

☞ 실버타운(silver town)이란

노후생활을 안락하게 보낼 수 있는 주거공간을 의미합니다.

(예, 경기도 용인시 소재 “삼성 노블카운티” 실버타운)

I. 실버타운(노인전용 주거시설)에 관한 사항입니다.

1. 노후에 대하여 준비하고 있습니까?

- ① 충분히 준비하고 있다 ② 준비하고 있는 중이다 ③ 그저그렇다
④ 준비하고 있지 않다 ⑤ 전혀 준비하고 있지않다

