



저작자표시-비영리-동일조건변경허락 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.
- 이차적 저작물을 작성할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



동일조건변경허락. 귀하가 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공했을 경우에는, 이 저작물과 동일한 이용허락조건하에서만 배포할 수 있습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

博士學位 請求論文

指導教授 曹 周 鉉

실버타운 入住意向者の
入住選擇要因에 關한 研究

A Study on the Factors Influencing the Choice of Senior
Housing by Demanders with an intention to live in

2009年 8月

建國大學校 大學院

不動産學科

田 榮 鎮

실버타운 入住意向者の 入住選擇要因에 關한 研究

A Study on the Factors Influencing the Choice of Senior
Housing by Demanders with an intention to live in

이 論文을 不動產學 博士學位 請求論文으로 提出함.

2009年 6月

建國大學校 大學院

不動產學科

田 榮 鎭

田榮鎭의 不動産學 博士學位 請求論文을 認准함.

審査委員長_____ (印)

審査委員_____ (印)

審査委員_____ (印)

審査委員_____ (印)

審査委員_____ (印)

2009年 6月

建國大學校 大學院

목 차

표 목차	iv
그림목차	vi
제 1 장 서 론	1
제1절 연구배경 및 목적	1
제2절 연구범위 및 방법	3
1. 연구범위	3
2. 연구방법	4
3. 주요 용어의 조작적 정의	6
제3절 연구의 체계	8
제 2 장 실버타운의 개념 및 선행연구 고찰	10
제1절 실버타운의 개념 및 유형	10
1. 실버타운의 개념 및 기능	10
2. 실버타운의 유형	13
제2절 실버타운의 국내외 현황	19
1. 국내의 실버타운 현황	19
2. 해외의 실버타운 현황	26
제3절 선행연구 고찰	40
1. 주거이동에 관한 연구	40
2. 실버타운에 관한 연구	49
3. 본 연구의 차별성	61

제 3 장 실버타운 입주의향과 입주선택요인 분석을 위한

연구모형	63
제1절 연구문제	63
제2절 연구가설 및 연구모형	64
1. 연구가설	64
2. 연구모형	66
3. 설문조사 설계	78

제 4 장 실버타운 입주의향에 관한 실증분석

제1절 실증분석을 위한 자료	84
1. 요인분석을 위한 자료	84
2. 로짓분석을 위한 자료	93
제2절 신뢰성분석 및 요인분석 결과	94
1. 신뢰성분석 결과	94
2. 요인분석 결과	95
제3절 실증분석 결과	100
1. 가설검증 결과	100
2. 로짓분석 결과	105
제4절 소 결	111

제 5 장 실버타운 입주선택요인에 관한 실증분석

제1절 입주선택요인의 선정	112
1. 입주선택요인의 빈도분석	112
2. 입주선택요인의 계층화 분류	115
3. 입주선택 시 선호속성	116
제2절 입주선택요인의 중요도	123

1. 응답자의 일반적 특성	123
2. AHP 중요도 산정	124
제3절 사례평가	132
1. 평가측정기준	132
2. 평가분석	133
제4절 소결	138
 제 6 장 결 론	 140
제1절 연구결과의 요약	140
제2절 연구의 시사점	143
제3절 연구의 한계 및 향후 연구과제	145
 참고문헌	 147
부록	155
ABSTRACT	176

표 목 차

<표 2-1> 노인복지시설의 종류	14
<표 2-2> 실버타운의 입지특성에 따른 유형	17
<표 2-3> 입주방식별 유형	19
<표 2-4> 연도별 실버타운 시설현황	20
<표 2-5> 2006년 실버타운 시설현황	20
<표 2-6> 서울 시니어스타워 입주보증금 및 월 생활비	22
<표 2-7> 서울 시니어스타워 제공 서비스	23
<표 2-8> 삼성 노블카운티 입주보증금 및 월 생활비	24
<표 2-9> 너싱홈 입주보증금 및 월 생활비	25
<표 2-10> 삼성 노블카운티 제공 서비스	25
<표 2-11> 고령자 주택의 종류와 개요	34
<표 2-12> 생애주기단계와 주택수요	44
<표 2-13> 한국도시가구 생애주기	44
<표 2-14> 선행연구의 입주선택요인	58
<표 3-1> AHP 척도 및 설명	71
<표 3-2> 조사대상 지역	79
<표 3-3> 1차 설문지 구성내용	80
<표 3-4> 2차 설문지 구성내용	81
<표 3-5> 전문가 설문지 구성내용	82
<표 4-1> 설문응답자의 인구 사회적 특성	87
<표 4-2> 설문응답자의 주거 경제적 특성	88
<표 4-3> 가족가치관	89
<표 4-4> 친구관계	90
<표 4-5> 노후준비	91
<표 4-6> 설문응답자의 입주의향	92
<표 4-7> 입주의향의 이유	92
<표 4-8> 로짓분석을 위한 변수설정	93
<표 4-9> 신뢰성분석	95

<표 4-10> 가족가치관 공통성	96
<표 4-11> 가족가치관 KMO와 Bartlett의 검정	96
<표 4-12> 가족가치관 설명된 총분산	97
<표 4-13> 친구관계 공통성	97
<표 4-14> 친구관계 KMO와 Bartlett의 검정	98
<표 4-15> 친구관계 설명된 총분산	98
<표 4-16> 노후준비 공통성	99
<표 4-17> 노후준비 KMO와 Bartlett의 검정	99
<표 4-18> 노후준비 설명된 총분산	99
<표 4-19> 인구 사회적 특성에 따른 입주의향도	102
<표 4-20> 재산액에 따른 입주의향도	103
<표 4-21> 가족가치관에 따른 입주의향도	103
<표 4-22> 친구관계에 따른 입주의향도	104
<표 4-23> 노후준비에 따른 입주의향도	105
<표 4-24> 로짓분석 모형	105
<표 4-25> 로짓분석 결과	106
<표 4-26> 모형3의 후진단계 제거법 결과	109
<표 4-27> 모형3의 추정결과에 의한 예측 분류표	110
<표 4-28> 예측된 집단의 교차분석 결과	110
<표 5-1> 입주선택요인의 빈도분석	113
<표 5-2> 입주선택요인의 계층화 분류	116
<표 5-3> 세대수 규모	117
<표 5-4> 주거시설 규모	118
<표 5-5> 입주금	119
<표 5-6> 월 생활비	120
<표 5-7> 도심과의 자동차 소요시간	120
<표 5-8> 대형병원과의 자동차 소요시간	121
<표 5-9> 대형 편의시설과의 자동차 소요시간	121
<표 5-10> 문화체육시설과의 자동차 소요시간	122
<표 5-11> 대중교통 정류장과의 도보 소요시간	122

<표 5-12> 입주의향이 있는 응답자의 일반적 특성	124
<표 5-13> 설문결과 및 가중치 계산	126
<표 5-14> 입주선택요인의 중요도	127
<표 5-15> 대분류 항목의 중요도	128
<표 5-16> 접근성의 세부항목 중요도	129
<표 5-17> 주거환경의 세부항목 중요도	129
<표 5-18> 단지시설의 세부항목 중요도	130
<표 5-19> 서비스의 세부항목 중요도	130
<표 5-20> 경제성의 세부항목 중요도	131
<표 5-21> 입주선택요인의 영향값 및 순위	132
<표 5-22> 정성적 항목 평가기준	133
<표 5-23> 실버타운의 퍼지 측정표	134
<표 5-24> A 실버타운의 정규화 퍼지값	137
<표 5-25> 퍼지 평가값의 무게중심 값과 평가순위	137

그림목차

<그림 1-1> 연구의 흐름도	9
<그림 2-1> 실버타운의 개념도	12
<그림 2-2> 실버타운의 주요기능	13
<그림 3-1> AHP의 표준 계층	69
<그림 3-2> 퍼지추론의 과정	75
<그림 3-3> 연구모형	77

제 1 장 서 론

제1절 연구배경 및 목적

유엔의 인구 고령화 보고서에 의하면 65세 이상 인구가 전체인구에서 차지하는 비율이 7% 이상이면 ‘고령화 사회(Aging society)’, 14% 이상은 ‘고령 사회(Aged society)’, 20% 이상이면 ‘초고령 사회(Ultra aged society)’라고 구분하고 있다(Cogwill, 1986).

우리나라는 2000년 65세 이상 노인 인구가 전체인구의 약 7.3%로 ‘고령화 사회’에 들어선 이후 2008년 7월 1일 현재 약 10.3%로 증가하였으며, 오는 2018년에는 노인이 차지하는 비율이 14.3%로 증가하여 ‘고령 사회’에 진입될 것으로 추계되고 있다.¹⁾

인구의 고령화가 먼저 진행된 선진국의 경우 고령화 사회에서 고령사회로 진입하는데 소요된 기간이 프랑스가 115년, 미국 72년, 독일 40년, 일본이 24년 걸렸지만 한국은 고령화의 진행속도가 빨라 18년 밖에 걸리지 않을 것으로 보이며, 2026년에는 초 고령 사회로 진입할 것으로 예상된다.²⁾

이와 같은 인구의 급격한 고령화는 영양과 건강상태가 개선되고 의료기술이 향상되어 기대수명이 연장됨과 함께, 가치관의 변화에 따라 결혼연령이 상승하고 자녀출산을 기피하는 등, 저 출산 현상이 지속되는데 원인이 있다.

전통적으로 우리나라는 유교사상이 강조되었던 가부장적 대가족 제도하에서 노인들은 가족의 보살핌으로 여생을 편안하게 보냈다. 그러나 산업화와 도시화로 인하여 핵가족화로 전환됨에 따라 노인들은 자식과 독립하여 자신만의 노후생활을 안락하게 보낼 수 있는 주거시설을 선호하는 경향이 점차 증가하고 있어, 노인들의 가치관이 과거의 의존적에서 독립적인 노후생활로 바뀌어가고 있다(김충기, 2008).

1) 통계청, 장래인구 추계, 2009.3.

2) 보건복지가족부, 저출산 고령사회 기본계획, 2008.12. p.14.

또한, 과거와는 달리 현재의 노인세대들은 자녀에게 재산을 상속하기 보다는 그 재산으로 노후를 편안하게 보내려는 생각이 나타나고 있다. 이러한 가치관의 변화와 함께 경제력도 향상되고 각종 연금제도가 확산되어 경제력을 갖춘 노인세대들이 증가함에 따라 자신의 경제력을 이용하여 적절한 비용을 지불하더라도 노인전용 주거시설에서 편안하고 수준 높은 의료, 취미, 휴양 등의 다양한 서비스를 제공받을 수 있는 실버타운³⁾과 같은 노인주택 등에 대한 관심이 높아지고 있다.

그러나 우리나라는 저소득층을 중심으로 노인복지정책을 펴왔으며, 노인전문요양시설을 비영리법인이 설립하도록 규정하다가(이가옥, 1994), 1993년 말경에 노인복지법을 개정하여 민간의 참여를 유도하였다. 이는 실버타운이 영리추구가 아닌 공익적인 측면에서 접근해야 한다는 전통적인 가치관 때문에 노인들의 질적인 측면의 변화를 이해하지 못한 결과이다(경기개발연구원, 1999). 또한 실버타운의 초기 투자비가 크고 자금회수가 장기간 소요되므로 민간기업이 투자를 꺼려하여 민간의 참여가 많은 미국이나 일본과는 달리 우리나라는 경제력이 있는 중산층 이상을 위한 전문적인 양질의 서비스를 갖춘 실버타운의 설립이 미흡한 수준이다.

그러나 노인들의 경제력이 향상되어 적절한 비용을 지불하더라도 양질의 서비스를 받으려는 경향이 뚜렷해지고 있으므로, 이들 노인들이 선호하는 유형의 실버타운을 건립한다면 향후 실버타운은 미래에 성장이 가능한 유망사업으로 육성이 될 수 있을 것이다.

본 연구의 목적은 수요자의 욕구가 다양화하는 고령화 사회에 경제력이 있는 중산층 이상을 대상으로, 실버타운 선택 시 중요시하는 요인들을 분석하여 합리적인 입주선택을 할 수 있도록 사례를 통해 평가방법을 제시하며, 공급자에게는 수요자가 선호하는 실버타운을 건립하는데 필요한 기

3) 실버타운은 실버(silver)와 타운(town)의 합성어로서 실버는 본디 '銀'을 지칭하는 말인데 노인의 흰머리를 미화시켜서 표현한 단어로 대중에게 인식되어 노령자 또는 퇴직자를 지칭하는 용어로 시작하였다. 처음 쓰인 것이 1970년대 말 일본에서라는 의견이 지배적이며 우리나라에서도 이의 영향을 받아 사용하게 된 것으로 보인다(하정순, 2007).

초자료를 제공하는 것으로 구체적인 내용은 다음과 같다.

첫째, 노령화를 체험하고 있는 경제적 재력이 있는 중·노년층을 대상으로 인구 사회적, 경제적 및 개인적 특성에 따라 실버타운의 입주의향에 영향을 주는 요인을 파악하여 수요예측에 필요한 기초자료를 제시한다.

둘째, 실버타운에 대한 노인들의 질적인 선호수준을 만족시키기 위해서 입주선택 시 중요시하는 요인을 분석하여 차별화할 수 있는 요인을 찾아내어 질적 수준을 향상시키는 데 필요한 기초자료를 제시한다.

셋째, 노인들이 실버타운의 입주선택을 할 때 합리적인 판단을 하는데 도움을 줄 수 있도록 경제성, 접근성, 환경, 시설, 서비스 등 여러 가지 요인을 체계적으로 종합화한 평가방법을 사례를 통하여 제시한다.

제2절 연구범위 및 방법

1. 연구범위

연구범위는 시간적 범위, 공간적 범위, 내용적 범위로 구분하였다.

시간적 범위는 본 연구의 조사대상자를 향후 실버타운의 예비수요자로 보고 40세 이상의 중년층 및 노년층으로 정하였으며, 2008년 7월 1일부터 10월 11일까지로 한정하였다.

공간적 범위는 서울시 강남지역의 강남구, 송파구, 서초구 등 3개구의 아파트에 거주하는 경제적 재력이 있는 중산층 이상을 대상으로 하였다. 이들 지역을 선정한 이유는 서울시니어스타워(주)가 2005년 3월 조사한 입주자의 지역별 계약분포현황⁴⁾에서 서울과 경기도 거주자가 전체의 93.8%로 나타났으며, 이중 강남구, 서초구 및 송파구가 38%를 차지하여 이 지역을 대상으로 선택하게 되었다.

4) 서울시니어스 강서타워 및 분당타워 등에서 2005년 3월 21일 조사한 지역별 계약분포 자료에 의하면 서울, 경기도가 전체의 93.8%로 나타났으며, 이들 중 강남구가 19.2%, 송파구 9.4%, 서초구 9.4%, 양천구 8.3%, 분당구가 8.8%를 차지하였다(윤정득, 2007).

내용적 범위는 다음과 같다.

첫째, 실버타운의 입주의향에 영향을 주는 예비수요자의 특성을 알아보기 위하여 인구 사회적 및 경제적 특성과 개인적 특성인 가족 가치관, 친구관계, 노후준비 등의 변수를 사용하여 로짓분석을 하였다.

둘째, 조사대상자를 입주의향자로 범위를 좁혀 입주선택 시 중요하게 여기는 요인들을 선정한 후, 접근성, 주거환경, 단지시설, 서비스, 경제성 등 5개 항목을 대분류 항목으로 하는 계층화 분류체계를 만들어 계층분석방법 (Analytic Hierarchy Process; AHP)에 의한 설문조사를 통해 항목별 중요도를 도출하였다.

셋째, 실버타운의 사례를 선정한 후 입주선택요인들의 중요도와 퍼지측정값을 통합하여 산출된 종합 퍼지값으로, 입주의향자의 관점에서 실버타운에 대한 평가분석을 하였다.

2. 연구방법

본 논문의 연구방법은 문헌고찰에 의한 이론적 연구와 설문조사를 통한 실증적 연구를 병행하였으며 구체적인 내용은 다음과 같다.

첫째, 문헌 연구는 국내 및 국외에서 발행된 단행본, 학위논문, 학술논문, 정부나 연구기관의 자료, 각종단체의 통계자료, 신문 및 잡지, 인터넷 자료 등의 자료를 활용하였다.

둘째, 선행연구를 토대로 하여 실버타운 입주의향과 관련된 변수를 선정하고 연구모형을 설정한 후, 입주의향에 미치는 요인을 규명하기 위하여 설문조사 방법을 사용하였다. 설문지 문항으로는 인구 사회적 사항, 주거 경제적 사항, 가족가치관, 친구관계 및 노후준비를 조사대상 항목으로 설정하고, 1차 설문조사는 2008년 7월 1일부터 7월 26일까지 실시하였으며, 서울시 강남 3개구 아파트에 거주하는 40세 이상의 남녀 350명을 대상으로 하였다.

셋째, 수집된 자료를 바탕으로 통계분석을 통한 가설검증을 실시하였다. 자료 분석은 SPSSWIN 12.0 프로그램을 이용하여 빈도분석, 분산분석, 교차분석, 요인분석, 로짓분석을 실시하였다. 실버타운 입주의향은 이분형 로짓분석을 이용하였으며, 로짓분석을 위한 독립변수들 중에는 가족가치관, 친구관계, 노후준비가 포함되어 있는데 이들 변수는 여러 항목으로 구성되어 있으므로 먼저 요인분석을 통하여 질문항목들에 대한 신뢰도 및 타당성 검증을 한 후 소수의 요인들을 추출하였다. 추출된 요인점수를 해당 변수의 독립변수로 이용하여 로짓분석으로 입주의향에 영향을 주는지 살펴보았다.

넷째, 실버타운의 선택요인들에 대한 중요도를 조사하기 위하여 계층분석방법(AHP)을 사용하였다. AHP는 의사결정자가 한 가지 성질에 집중하여 두 개의 요인만 쌍대비교를 하므로 판단능력이 유리하고, 선택하려는 대안보다는 기준을 먼저 고려하므로 특정한 대안의 선택을 정당화하려는 심리적인 영향을 배제할 수가 있으며, 또한 정량적 및 정성적인 선택요인들도 비교할 수 있는 장점이 있기 때문이다. 1차 설문조사에서 입주의향자들이 중요시하는 요인들을 바탕으로 계층화 분류체계를 작성한 후 2차 설문조사를 실시하였다. 2차 AHP 설문조사는 2008년 9월 1일부터 10월 11일까지, 1차 설문자 중에서 입주의향이 있다고 응답한 자 중 70명을 대상으로 실시하였다. 선택요인들의 중요도에 대한 가중치 분석을 위하여 Expert Choice 2000 프로그램과 Microsoft사의 Excel을 사용하였다.

다섯째, 실버타운의 사례평가를 위해서 퍼지 평가방법을 이용하였다. 퍼지 평가방법을 이용하면 주관적 요인의 평가측정 시 인간의 애매모호한 언어표현으로 인한 불확실하고 부정확한 수치적 처리가 가능하며, 객관적 요인의 측정 시에도 단일 수치보다는 구간의 범위로 표현될 수가 있는 장점이 있기 때문이다. 선택요인별 퍼지측정값을 AHP 분석에서 도출된 중요도의 가

5) 해당 실버타운에서 도심, 대형병원, 대형 편의시설과의 거리는 다수의 접근경로가 있으므로 단일 값으로 나타내기 보다는 퍼지 값으로 일정한 범위로 표현하는 것이 바람직하다.

중치와 통합하여 가중평균법으로 평가점수를 산출하여 비교·분석하였다.

3. 주요 용어의 조작적 정의

가. 입주의향

마케팅에서 뜻하는 구매의도는 소비자의 계획된 미래행동을 의미하는 것으로, 신념과 태도가 실제 구매행동으로 옮겨질 확률이라고 할 수 있다 (Engel et al., 1995; 하문기, 2006). 본 연구에서는 실버타운 입주의향은 구매의도와 같은 개념으로 장래에 실버타운 입주를 실천에 옮기려고 하는 생각이 있는 것으로 정의하였다.

나. 입주선택

선택의 사전적 정의는 ‘여럿가운데 하나를 고르는 행위’를 말하는 것으로, 본 연구에서 입주선택이란 다수의 실버타운 중에서 자신에 알맞은 하나를 골라서 입주하는 행위를 말하며, 입주선택요인이란 입주의향자가 입주선택을 할 때 중요시 여기는 사항이나 항목으로 정의하였다.

다. 선호도

선호도의 사전적 정의는 ‘어떤 대상을 특별히 가려서 좋아하는 정도’를 말하는 것으로, 다수의 대안 가운데 특정대안에 대해 우선순위를 두는 경향성을 의미하는 것으로 행동의도(Behavioral Intention)의 개념으로 정의할 수 있다(허선구, 2004). 본 연구에서는 선호도는 대상이나 시설, 서비스에 대해 개인이 갖고 있는 호감, 믿음, 생각 등의 정도로 정의하였다.

라. 예비수요자

본 연구의 대상은 중·노년층으로 먼저 중년층의 범위를 정하고자 한다. 중년층은 현재 노화과정을 체험하는 연령층으로 장래에 실버타운의 입주할 수 있는 세대를 의미한다. 중년층이란 대개 45세에서 65세 사이의 사람들로서 그들의 과거를 평가하게 되기 때문에 현재의 신체적 조건, 직업적 신분, 개인적 인간관계 등의 관점에서 미래계획을 수정하게 된다고 보았다(Buhler, 1968; 하춘광, 2004). 본 연구에서는 중년층의 범위를 자신의 생을 재평가하여 자신의 신체적 조건, 사회적 신분, 개인적 인간관계의 관점에서 노후를 구체적으로 계획하고 대비하는 연령적으로 40세 이상 59세 이하로 정하고, 노년층은 60세 이상으로 정의하였다. 이들 중·노년층을 실버타운의 잠재적인 수요자로 보고 이를 예비수요자라고 정의하였다.

마. 입주의향자

예비수요자 중에서 입주의향이 있는 자를 의미하며, 구체적으로는 본 연구의 설문조사에서 실버타운 입주의향이 있다고 응답한 자로, 장래에 실버타운 입주를 하려는 자를 의미한다.

바. Senior Housing

미국에서는 노인들이 친구들과 가까운 곳에서 다양한 활동과 특별한 서비스를 받으면서 단체로 생활하는 장소를 Senior Housing이라고 부르며, Independent living, Assisted living, Nursing home care의 3가지 유형이 있다. 우리나라의 실버타운은 건강한 노인을 대상으로 다양한 활동을 제공하는 점이 Independent living과 유사하고, 건강의료, 세탁, 청소, 식사 등 Assisted living과 같은 서비스도 일부 제공되며, 일반적으로 요양시설도 연계하여 운영하고 있다. 본 연구에서는 우리나라에서 사용되는 실버타운에 적합한 국제적 용어를 Senior Housing이라고 표현하였다.

제3절 연구의 체계

제 1장은 서론으로 연구배경 및 목적, 연구범위 및 방법, 주요 용어의 조작적 정의, 연구의 체계로 구성되어 있다.

제 2장에서는 실버타운 개념 및 유형과 국내외 현황을 살펴보고, 주거 이동 및 실버타운에 관한 선행연구에 대해서 고찰하였다.

제 3장에서는 실버타운 입주의향에 영향을 주는 요인들을 규명하기 위해 연구가설을 설정하고, 입주의향과 입주선택요인의 중요도를 분석하고 종합 평가를 하기 위한 연구모형의 설정과 설문조사의 설계를 하였다.

제 4장은 입주의향에 관한 실증분석으로 먼저 개인적 변수인 가족가치관, 친구관계, 노후준비는 설문문항이 여러 항목으로 구성되어 있으므로 신뢰성 분석과 요인분석을 통해 변수들을 축약하였다. 가설검증은 인구 사회적, 경제적, 가족가치관, 친구관계, 노후준비 등의 변수에 따라 입주의향도에 차이가 있는지 분산분석을 통해 검증하였다. 마지막으로 인구 사회적, 경제적 변수와 요인분석을 통해 축약된 가족가치관, 친구관계, 노후준비의 변수를 로짓분석을 통해 입주의향에 미치는 영향을 분석하였다.

제 5장은 실버타운 입주의향자를 대상으로 입주선택 시 중요시 여기는 입주선택요인을 빈도조사를 통하여 선정한 후, 2차 AHP 설문조사를 통해 입주선택요인의 상대적 중요도를 도출하고, 응답자의 특성별로 중요도에 차이가 있는지 T-검정을 통해 분석하였다.

최종적으로 3개의 실버타운을 사례로 들어 입주선택요인을 정량적 항목과 정성적 항목으로 구분한 후, 퍼지 측정방법을 통해서 측정된 항목별 퍼지 값과 AHP 중요도를 통합하여 평가분석을 하였다.

제 6장은 결론으로 연구결과의 요약, 연구의 시사점, 연구의 한계 및 향후 연구과제로 구성되어 있다.

전체적인 연구의 흐름도는 <그림 1-1>과 같다.

제 1 장	⇒	서 론 연구배경 및 목적 연구범위 및 방법 주요 용어의 조작적 정의 연구의 체계
제 2 장	⇒	실버타운의 개념 및 선행연구 고찰 실버타운의 개념 및 유형 실버타운의 국내외 현황 선행연구 고찰
제 3 장	⇒	실버타운 입주의향과 입주선택요인 분석을 위한 연구모형 연구문제 연구가설 및 연구모형 설문조사 설계
제 4 장	⇒	실버타운 입주의향에 관한 실증분석 실증분석을 위한 자료 신뢰성분석 및 요인분석 결과 가설검증 결과 로짓분석 결과
제 5 장	⇒	실버타운 입주선택요인에 관한 실증분석 입주선택요인의 선정 입주선택요인의 중요도 사례 평가
제 6 장	⇒	결론 연구결과의 요약 연구의 시사점 연구의 한계 및 향후 연구과제

<그림 1-1> 연구의 흐름도

제 2 장 실버타운의 개념 및 선행연구 고찰

제1절 실버타운의 개념 및 유형

1. 실버타운의 개념 및 기능

가. 실버타운의 개념

실버타운의 개념에 대한 그동안의 논의를 살펴보면 다음과 같다. 한국토지개발공사(1995)의 연구에서는 실버타운은 일반적으로 ‘노인촌’ 또는 ‘노인주거단지’라고 말하며 고령자들에게 필요한 시설 및 서비스 기능을 갖춘 복합시설로서 유료양로원 및 요양원보다 큰 규모로서 사회생활에서 은퇴한 고령자들이 집단적 또는 단독적으로 거주하는데 필요한 주거시설 및 각종 레저 스포츠 등 휴양시설과 노인용 병원(Medical Center), 노인 커뮤니티시설(Community Center)등 각종 서비스 기능을 갖추고 있는 ‘노인전용의 복합시설단지’라고 정의하고 있다.

박재현(2000)의 연구에서는 실버타운은 기존의 유료양로원과 같은 단순한 주거공간의 개념이 아닌 패키지화된 토털상품으로서 시장경제원리에 따라 선택적으로 이루어질 수 있는 다양하고 고급화된 시설을 의미하며, 장년층 이상의 신체적, 정신적 특성에 알맞도록 주거를 설계하고 각종 서비스프로그램을 제공하여 소비자에게 생활의 편의를 제공하는 유료노인 공동체 주거를 의미한다고 하였다. 유료라는 말에서 알 수 있듯이 시설운영에 필요한 비용은 시설을 이용하는 본인이 부담하므로 시설운영의 수준은 이용자가 내는 비용에 따라 달라지는 곳이라고 하였다.

박영희(2002)는 양로원이나 요양원은 주로 사회복지법인으로 자체수입이 거의 없이 대부분의 재정을 국가나 지방자치단체에 의존하는 반면, 실버타운은 유료시설로서 입주자들이 낸 입주금으로 운영되며 입주자들은 저소득층이 아닌 중간소득층과 고소득층의 노인들이라고 하였다. 또한 실버타운은

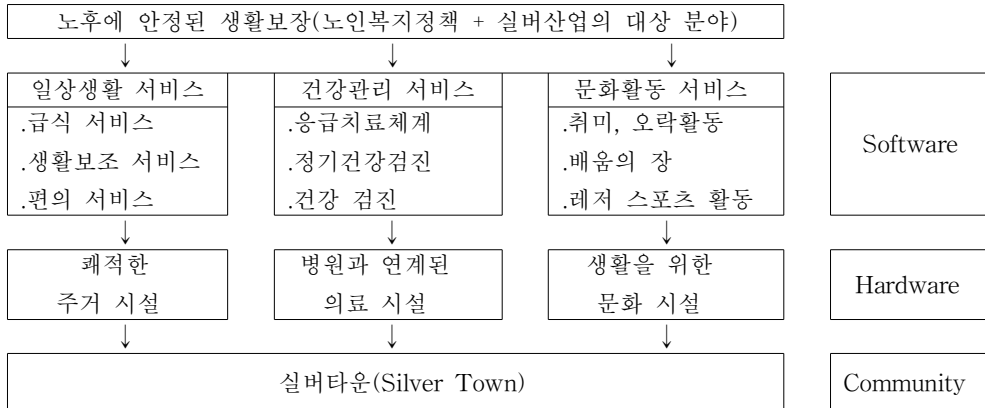
복합주거단지로서 양로원이나 요양원이 단순한 수용시설의 기능에 머무르고 있는 반면 의료시설, 오락시설, 체력단련시설 등 각종 서비스 시설을 갖추고 있어 단순한 주거시설의 차원을 넘어 입주자들의 2차 욕구까지도 만족할 수 있도록 설계된 시설이라고 하였다.

권오정(2005)은 여러 가지 노후의 주거대안들 중에서 일상생활에 자립이 가능한 건강한 노인들에게 주거를 제공하고 이와 함께 생활 서비스는 물론 여가 및 취미 서비스, 운동 및 건강관리 서비스, 문화 서비스 등을 지원해주는 복합기능의 노인주거단지를 실버타운이라고 하였다.

이인수(2006)는 실버타운이란 노인을 위한 의식주 및 문화시설, 기본 의료시설을 구비한 현대적 개념의 종합 노인주거시설이 집단으로 모여 형성된 지역으로서, 노인들이 자녀로부터 독립하여 공동생활을 하는 광범위한 공간을 의미하며 규모와 형태가 매우 다양하며, 특히 대규모 실버타운은 단독주택, 아파트, 연립주택, 양로시설, 요양시설 등의 다양한 형태의 시설 등과 상호협력 체제를 유지하며 형성한 공동 주거구역이라고 하였다.

이상에서 논의된 실버타운의 개념을 종합하여 정리하면 다음과 같다.

실버타운은 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 정의할 수 있다.



<그림 2-1> 실버타운의 개념도

자료: 한국토지개발공사, 실버타운 개발계획에 관한 연구, 1995, p.63.

나. 실버타운의 기능

실버타운은 노인이 당면한 문제와 욕구에 대응하는 거주환경이 되어야 하며, 이때 노인이 느끼는 주거환경의 만족은 노인이 직면한 노인문제의 해결에 있다고 할 수 있다. 노인에게 필요한 요인들을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 가족을 중심으로 이웃과 친구들과의 접촉이 용이해야 한다.

둘째, 옥내의 집 또는 시설에서 편안하고 안전하게 지낼 수 있는 케어(care) 즉 간호·보호의 만족도가 높아야 한다.

셋째, 경제적으로 안정적이어야 한다.

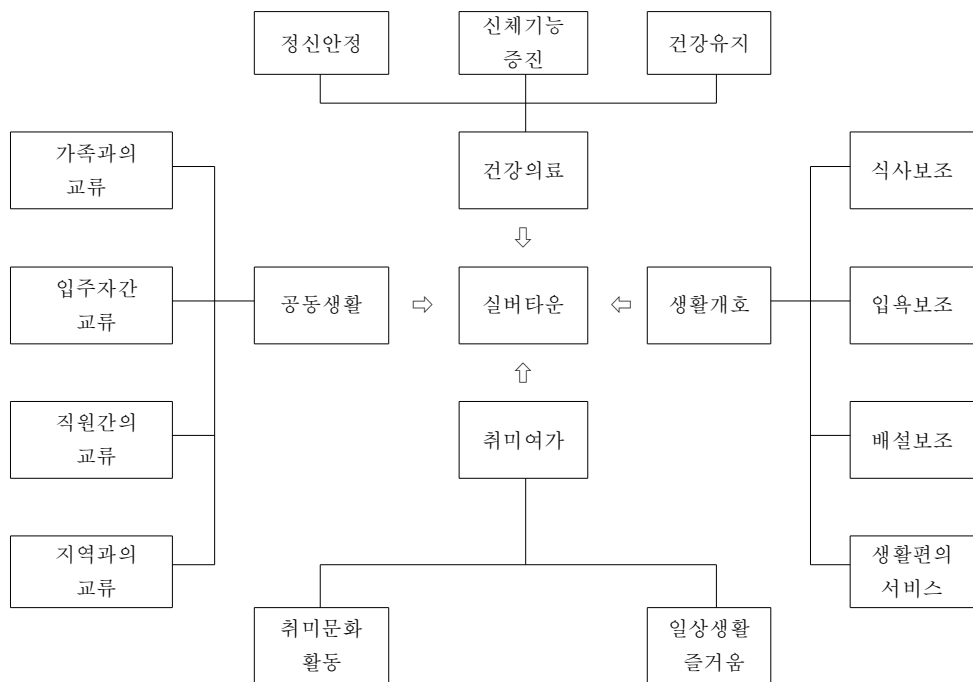
넷째, 노동 및 여가를 통한 자기표현 등이 있어야 한다.

그리고 노인들의 자립생활에 물리적 및 정신적 도움을 주어 노후생활에 안정감과 행복감을 줄 수 있는 주거환경이 되기 위해서는 건강의료기능, 생활케어(care)기능, 취미여가기능, 공동생활기능 등 다양한 기능이 요구된다고 할 수 있다.⁶⁾ 이들 기능들의 구체적인 내용은 다음과 같다.

첫째, 건강의료기능은 노인의 정신안정, 신체적 기능증진과 건강유지를 위한 것이다. 둘째, 생활케어기능은 식사, 입욕, 배설보조, 생활편의 서비스를

6) 한국토지개발공사, 실버타운 개발계획에 관한 연구, 1995, p.65.

제공하는 것이다. 셋째, 취미여가기능은 노인에게 취미, 문화 활동 및 일상 생활의 즐거움을 제공하는 것이다. 넷째, 공동생활기능은 가족, 입주자, 직원, 지역과의 교류로 관계를 형성하는 것이다.



<그림 2-2> 실버타운의 주요기능

자료: 한국토지개발공사, 실버타운 개발계획에 관한 연구, 1995, p.65.

2. 실버타운의 유형

가. 노인복지시설의 종류

노인복지법에 의하면 노인복지시설의 종류는 노인주거복지시설, 노인의료 복지시설, 노인여가복지시설, 노인재가복지시설, 노인보호전문기관 등 5가지로 구분할 수 있다.⁷⁾

7) 노인복지법 제 31조

본 연구에서는 실버타운을 광의와 협의의 개념으로 나누어 노인복지시설의 종류에 따라 그 범위를 구분하였다. 먼저 광의의 실버타운 개념은 노인주거복지시설 중에서는 유료양로시설과 노인복지주택을 의미하며, 노인의료복지시설 중에서는 유료노인요양시설을, 그리고 노인여가복지시설 중에서는 노인휴양소를 의미한다. 협의의 실버타운 개념은 노인주거복지시설 중에서 유료양로시설과 노인복지주택만을 의미한다. 본 연구에서는 실버타운은 협의의 개념을 의미하며 주거시설과 고령자들에게 필요한 생활 및 건강의료서비스 등을 제공하는 시설을 갖춘 복합주거단지로 정의하였다.

<표 2-1> 노인복지시설의 종류

종류	시설	설치목적	입소대상자
노인 주거 복지 시설	양로시설	노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	유료입소자: 60세 이상 (60세 미만 배우자 포함)
	노인공동 생활가정	노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	
	노인 복지주택	노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공	60세 이상(60세 미만 배우자 포함)
노인 의료 복지 시설	노인 요양시설	치매·중풍 등 노인성질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 노인을 입소시켜 급식·요양과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	.장기요양급여수급자 중 시설급여대상자로서 장기요양 1-2등급자이거나 장기요양 3등급자 중 불가피한 사유 등으로 시설급여대상자로 판정 받은 자. .노인보호전문기관에서 학대피해노인으로서 입소를 의뢰한 노인 .기초수급자나 긴급조치대상자로 거주지가 없어져서 가정에서 생활이 불가능하거나, 부양의무자가 부양을 거부하거나 실종되는 등의 사유로 수발할 들 사람이 없는 경우 .위에 해당하지 않는 자 중 본인이 비용을 전액 부담하는 경우는 국가나 지자체로부터 시설운영비나 기능보강비를 지원받지 않는 시설에 입소 .노인성 질환으로 치료 및 요양을 필요로 하는 자 .임종을 앞둔 환자
	노인요양 공동생활 가정	치매·중풍 등 노인성질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 노인에게 가정과 같은 주거여건과 급식·요양, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	
	노인 전문병원	주로 노인을 대상으로 의료를 행하는 시설	
노인 여가 복지 시설	노인 복지관	노인의 교양·취미생활 및 사회참여활동 등에 대한 각종 정보와 서비스를 제공하고, 건강증진 및 질병 예방과 소득보장·제가복지, 그 밖에 노인의 복지 증진에 필요한 서비스를 제공	60세 이상의 자
	경로당	지역노인들이 자율적으로 친목도모·취미활동, 공동	65세 이상의 자

		작업장 운영 및 각종 정보교환과 기타 여가활동을 할 수 있도록 하는 장소를 제공	
	노인교실	노인들에 대하여 사회활동 참여욕구를 충족시키기 위하여 건전한 취미생활·노인건강유지·소득보장 기타 일상생활과 관련한 학습 프로그램 제공	60세 이상의 자
	노인 휴양소	노인들에 대하여 심신의 휴양과 관련한 위생시설, 여가시설 기타 편의시설을 단기간 제공	60세 이상의 자 및 그와 동행하는 자. 다만, 이용인원이 정원에 미달하는 때에는 정원의 100분의 30의 범위 안에서 그 외의 자도 이용할 수 있다.
재가 노인 복지 시설	방문요양 서비스	가정에서 일상생활을 영위하고 있는 노인(이하 '재가노인'이라 한다)으로서 신체적·정신적 장애로 어려움을 겪고 있는 노인에게 필요한 각종편의를 제공하여 지역사회 안에서 건전하고 안정된 노후를 영위하도록 하는 서비스	.장기요양급여수급자 .장기요양급여 수급자 이외의 자(등급외자) 중 기초수급자 및 부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 자로서 혼자서 일상생활을 수행하기 어려워 재가서비스의 제공이 필요한 자 .2008.7.1일 이전에 국가 및 지자체로부터 운영비를 지원받는 시설을 이용하고 있는 등급외자 중 '기초수급권자' 및 '실비이용자'
	주·야간 보호 서비스	부득이한 사유로 가족의 보호를 받을 수 없는 심신이 허약한 노인과 장애노인을 주간 또는 야간 동안 보호시설에 입소시켜 필요한 각종 편의를 제공하여 이들의 생활안정과 심신기능의 유지·향상을 도모하고, 그 가족의 신체적·정신적 부담을 덜어주기 위한 서비스	
	단기보호 서비스	부득이한 사유로 가족의 보호를 받을 수 없어 일시적으로 보호가 필요한 심신이 허약한 노인과 장애노인을 보호시설에 단기간 입소시켜 보호함으로써 노인 및 노인가정의 복지증진을 도모하기 위한 서비스	
	방문목욕 서비스	목욕장비를 갖추고 재가노인을 방문하여 목욕을 제공하는 서비스	
노인 보호 전문 기관	노인보호 전문기관	.노인학대의 예방 및 방지를 위한 홍보 .학대받은 노인의 발견·상담·보호와 의료기관에의 치료의뢰 및 노인복지시설에의 입소의뢰 .노인학대행위자, 노인학대행위자로 신고된 자 및 그 가정 또는 업무·고용 등의 관계로 사실상 노인을 보호·감독하는 기관이나 시설 등에 대한 조사 .노인학대행위자에 대한 상담 및 교육 .그 밖에 학대받은 노인의 보호를 위하여 필요한 사항	

자료: 노인복지법 제 31조

나. 입지특성별 유형

실버타운의 입지특성별 유형은 <표 2-2>와 같이 도시형, 도시 근교형, 전원 휴양형으로 분류할 수 있다.

도시형은 노인이 오랫동안 살아온 지역사회에서 계속해서 생활이 가능하도록 계획된 것이라 할 수 있다. 대도시 지역에 위치하기 때문에 기존의 공공시설, 상업시설, 의료시설 등 각종 생활편의시설의 이용이 편리하고 가족·친지와 왕래가 수월하다. 반면에 지가가 상대적으로 높아 신규부지의 확보가 곤란하며 건물의 고층화로 사업비용이 상승된다. 시설의 형태를 보면 도시형은 개발밀도를 높이기 위해 고층화로 계획되고, 집중형 평면인 경우가 대부분으로 옥외공간의 확보가 불리하여 서비스 공간은 주로 건물 내에 있다. 녹지 공간 등 자연환경이 상대적으로 좋지 않다는 단점이 있다.

도시 근교형은 도시형과 전원 휴양형의 장·단점을 상호 보완하고 있다. 도심과의 접근성이 편리하므로, 도시에서 생활해 왔던 입주자들이 계속해서 도시의 각종 서비스를 이용할 수가 있으며 사회활동을 위한 대도시로의 왕래가 가능하다. 도시 근교형은 도시형에 비해 비교적 지가도 낮고 넓은 부지를 확보할 수가 있으므로, 토지활용의 여유가 있고 지역주민과의 교류도 가능하다. 그러나 그린벨트 등 건축 제한지역이 많아 입지선정이 어렵다는 단점이 있다.

전원 휴양형은 자연환경과 관광자원이 풍부한 곳에 위치하기 때문에 휴양지의 시설과 유사한 기능을 가지고 있으며 온천이나 명승지 등 관광요소를 갖춘 곳에 입지하는 경우가 많다. 지가는 상대적으로 저렴하여 넓은 면적을 확보하기가 용이하나, 단지 내 생활에 필요한 각종시설과 의료센터 등이 필요하기 때문에 개발비용이 높고, 노인들이 사용하기에 편리성과 안전성이 다른 유형에 비해 다소 뒤떨어진다. 또한 도시와 멀리 떨어진 곳에 입지하므로 고독감과 소외감을 느낄 수가 있으며, 접근성이 불편하여 대외적인 사회활동이 어렵다는 단점이 있다.

<표 2-2> 실버타운의 입지특성에 따른 유형

구분	도시형	도시 근교형	전원 휴양형
입지 특성	°대도시 입지 °기존의 공공, 상업, 의료 시설 등의 이용이 편리 °종래 생활권의 연장 -가족과의 교류 -생활편의시설 활용 -도시기능의 활용	°도시형과 전원 휴양형의 중간 개발 °도심까지의 접근성이 비교적 용이, 지역주민과 교류양호 °조망, 일조권 확보가 용이 °토지가격이 비교적 안정	°자연환경과 관광자원이 풍부한 지역 및 온천, 사찰 등 관광적 요소를 갖춘 지역 °휴양과 농원, 화단 가꾸기 등 건강을 위한 지역 °경관과 일조권 확보
시설 형태	°고층형 -가족동거의 3세대 주택 -공동숙사 집단지구 -노인분리세대의 공동주택	°중, 저층 주거시설 -노인촌 -단독, 저층 주거시설 -레저와 건강시설	°중층 분산형 -노인타운 -휴양과 전원풍경의 주거시설 -각종 편의시설과 문화시설
규모 구조	°도시시설의 활용을 고려한 중소규모 -아파트 등 다층구조	°개발여건상 중규모 단지 -노인주거단지 -단독, 연립주택	°복합화시설의 이용을 고려한 대규모 휴양과 전원시설, 단독 주거시설
교통 여건	°도시내 대중교통수단과의 연계와 접근이 용이	°도시에서 1~1.5시간 이내 °고속도로, 국도, 전철과 연계	°중소도시와 인접 °기존의 국도 및 지방도와 연계
장점	°가족교류, 편의시설과 도시기능을 활용하여 확실한 수요확보와 이에 따른 운영상의 유리한 조건을 찾을 수 있음	°각 형태의 장점활용, 전원형 지향, 통근가능, 지역주민 간 교류양호, 토지가격 안정에 따른 넓은 면적 확보가능, 폭 넓은 건축계획, 양호한 주거환경	°종합적 노인커뮤니티 고려, 생활필수시설을 단지내에 설치하여 모든 것을 자체적으로 해결하므로 전원적 경제생활이 가능
단점	°높은 지가로 신규부지 확보가 곤란 °건물의 고층화로 사업비 상승 °일조권 등 자연환경 조건이 상대적으로 불량 °입주보증금 및 월 생활비 고액	°그린벨트 등 건축제한 많음. °도시기능의 확산으로 지가 상승폭이 높음.	°도시기능에 접근하는데 어려움 °고립감을 느낄 수 있음 °토지가격은 낮지만 개발비용이 높음 °자체시설 운영부담이 크다.
선호 특성	°여성 선호도가 높은 반면 고령자일수록 선호도 감소	°전체적으로 고르게 선호 °고령자일수록 선호도 감소	°고령자일수록 선호

자료: 한국토지개발공사, 실버타운 개발계획에 관한 연구, 1995, p.66.에서 재구성.

다. 입주방식별 유형

입주방식에 의한 유형은 <표 2-3>과 같이 종신행, 임대형, 분양형, 회원권형으로 나눌 수 있으며, 대부분 임대형 및 분양형 위주로 운영되고 있다.

첫째, 종신행은 입주자가 입주금을 일시에 지불하고 종신행에 걸쳐서 시설을 이용할 수 있는 권리를 갖는다. 소유권이 없으며 타인에게 양도나 상속이 불가하고 생활비도 별도로 지불하여야 한다. 일정기간 내에 사망 혹은 퇴거를 할 경우 입주기간 동안의 사용료를 제외한 입주금을 반환받는 방식이다. 입주자는 입주일시금을 지불하는 것으로 생활기반의 보장과 평생거주라는 안심감을 얻고, 사업자는 거액의 자금수급이 가능하며 보증금을 활용할 수 있는 장점이 있다. 그러나 사업자가 운영을 할 수 없게 되는 경우, 입주자의 거주권에 대한 법적보장이 미흡하고 관리비 징수 시 마찰을 빚을 우려가 있다.

둘째, 임대형은 임대 형태로 계약을 한 후 입주하는 방식으로 임대보증금을 예탁하고 월 이용료를 지불한다. 거주하는 동안은 월 이용료를 지불하므로 입주자가 예상보다 오래 사는 경우에도 사업자가 부담하는 경영리스크가 없다. 입주자도 입주기간에 따라 임대보증금 반환액이 감소하는 것이 아니기 때문에 퇴거에 대한 부담이 적다. 계약해지가 자유롭고 입주 시 초기부담액이 적은 반면에 물가상승에 따라 임대료가 상승될 우려가 있고, 월 이용료가 비싸 유동자산이 적은 노인은 입주가 어려우며, 사업자는 사업의 안정성이라는 면에서는 유리하나 초기부담액이 크고 투자비 회수에 장기간 소요된다.

셋째, 분양형은 분양대금을 지불하는 것으로 소유권을 취득하며, 월 관리비를 지불하고 시설 측에서 제공하는 서비스를 이용하는 방식이다. 부동산을 보유한다는 장점이 있으나, 다른 부동산에 비해 상속이나 양도 등의 제약이 있으며 장래의 대규모 수리와 재건축 등의 문제가 예상된다.

넷째, 회원권형은 기본적으로 종신행과 같은 것으로 주거부분과 공용부분을 이용할 수 있으며, 골프회원권처럼 매매할 수 있으나 노인층에 한정된다.

<표 2-3> 입주방식별 유형

구 분		내 용	장 점	단 점
중신형	중신이용형	°입주금 일시 지불 °중신이용권 획득 °타인에 대한 양도 및 상속 불가	°소유권 이전 불필요 °준공시점에서 초기투자 전액 회수가 가능	°입주자의 거주권에 대한 법정보장 미흡 °관리비 징수에 대한 마찰 우려
	예탁금형	°보증금 또는 중신연금 형태로 입주금 예탁 °보험에서 나오는 연금, 배당, 보험금으로 충당	°입주 후 추가 부담 없음 °투자액 조기회수 가능 °보험, 연금 등에서 비용부담	°장기 인플레이 시 예탁금 변동의 어려움 °입주자에게 추가비용의 징수가 불가능
임대형		°입주 시 보증금 지불, 임대 형태로 계약 후 입주 °생활비 매월 별도 지급 °사업주는 관리 및 운영 전반 책임	°계약해지가 자유로움 °입주초기에 많은 비용부담이 없음	°투자비 회수기간이 길다 °매년 물가상승에 따른 관리비 상승 우려 °임대료 상승에 따른 입주자 퇴거 우려
분양형		°건물의 소유권 획득 °추가서비스는 별도 계약	°부동산 소유권 취득 °입주자의 재산가치 인정	°건물의 개·보수 및 증축 시 문제
회원권형		°초기투자비를 회원권 판매가격으로 충당 °가격설정은 중신이용권과 동일 °회원이 10% 명의변경료로 징수 (90%는 퇴거 시 반환)	°소유권 이전이 없이 약관으로 조정 가능 °운영관리 측면에서 유리 °관리비 징수가 용이	°가격상승분의 보장이 필요 °운영회사의 사회적 신용도가 높아야 함

자료: 한국토지개발공사, 실버타운 개발계획에 관한 연구, 1995, p.68.에서 재구성.

제2절 실버타운의 국내외 현황

1. 국내의 실버타운 현황

보건복지가족부의 통계에 의하면, 2006년 현재 국내의 유료양로시설은 74개소(입소정원: 4,462명), 유료노인복지주택은 15개소(입소정원: 3,565명)로서 실버타운에 해당하는 곳은 89개소(입소정원: 8,027명)이며, 이 중 37개소가 서울과 경기도에 소재하고 있다.

<표 2-4> 연도별 실버타운 시설현황

(단위: 개소, 명)

종 류	시 설	2006년		2005년		2004년	
합 계		89개소	8,027명	81개소	6,112명	49개소	4,085명
노인주거 복지시설	유료 양로시설	74	4,462	69	3,954	41	2,853
	유료노인 복지주택	15	3,565	12	2,158	8	1,232

자료: 보건복지가족부, 2007년 노인복지시설현황에서 재정리.

<표 2-5> 2006년 실버타운 시설현황

(단위: 개소, 명)

시·도	유료 양로시설				유료노인 복지주택			
	시설 수	입소인원		종사자수	시설수	입소인원		종사자수
		정원	현원			정원	현원	
합계	74	4,462	2,395	670	15	3,565	1,638	254
서울	4	598	213	97	2	664	198	70
부산	1	29	17	4	3	562	366	29
대구								
인천	5	88	42	20				
광주								
대전								
울산								
경기	20	1,949	1,153	281	6	2,051	809	138
강원	10	433	155	66	1	60	5	3
충북	4	95	52	21	1	42	19	7
충남	17	569	361	94				
전북	2	69	58	11	1	146	200	2
전남	3	67	8	12				
경북	4	233	115	23	1	40	41	5
경남	4	332	221	41				
제주								

자료: 보건복지가족부, 2007년 노인복지시설현황에서 재정리.

가. 서울 시니어스타워

1) 시설규모와 특징

서울 시니어스타워⁸⁾는 서울시 중구 신당3동에 위치하며 1998년 9월 송도병원을 모기업으로 설립된 최초의 도심형 실버타운이라고 할 수 있다. 개설했던 이후 채 1년이 되지 않아 100% 입주가 완료되었으며 현재 입주 대기자만 해도 30~40명에 이를 정도로 인기가 높다. 특히 지하철 3, 6호선이 만나는 약수역과 3분 거리에 있으며 서울의 중심부에 위치하고 있어 도로망이 편리하고 주변으로의 접근이 용이하며, 송도병원과 요양시설(너싱홈)이 연계되어 위치하고 있어서 생활문화권이 편리하다.

연면적 10,378㎡(지하1층, 지상14층), 총 144세대 규모로 49.6㎡(15평형, 68세대), 76㎡(23평형, 40세대), 99.2㎡(30평형, 36세대)로 이루어졌으며, 부대시설은 수영장, 헬스클럽, 골프연습장, 게이트볼장이 있다.

시설배치는 1층 프론트, 2층 라운지, 강당, 서예실, 영화·음악 감상실, 사랑방, 도서실, 이·미용실, 컴퓨터실, 가족실, 동호인 소회의실, 3층 간호사실, 사회복지사실, 4층-13층 주거생활시설, 14층 수영장, 사우나, 골프장, 야외휴게실로 구성되어 있다.

2) 입주비용

계약은 영구임대방식으로 퇴거할 때까지 영구 입주할 수 있다. 입주보증금은 계약종료 후 100% 반환되고 생활운영보증금은 거주년수에 따라 15년 균등분할 상각한 잔액을 반환해 주며, 15년 이후에는 증액은 없다.

월 생활비는 식사와 관리비를 포함하여 1인 기준 442,300원이며 전기료, TV, 케이블 시청료는 별도이다. 평형에 따른 입주비용은 <표 2-6>과 같다.

8) 송도병원을 모기업으로 하는 서울 시니어스타워는 이 외에도 강서타워(142세대), 분당타워(254세대), 가양타워(419세대)를 운영하고 있다.(<http://www.sst.co.kr>)

<표 2-6> 서울 시니어스타워 입주보증금 및 월 생활비

(2009. 6월 기준)

면적(평형)	타입	입주보증금 (단위: 천 원)	생활운영보증금 (단위: 천 원)	계	1인 월 생활비 (단위: 원)
49.6㎡ (15평형)	A	90,350	90,350	180,700	442,300
	B	89,375	89,375	178,750	
	C	88,400	88,400	176,800	
76㎡ (23평형)	A	137,085	137,085	274,170	
	B	135,590	135,590	271,180	
	C	134,095	134,095	268,190	
	D	132,600	132,600	265,200	
99.2㎡ (30평형)	A	180,700	180,700	361,400	
	B	178,750	178,750	357,500	
	C	176,800	176,800	353,600	

자료: 서울 시니어스타워 홈페이지에서 발췌, <http://www.sst.co.kr>

3) 제공 서비스

서울 시니어스타워에서 제공하는 서비스는 의료간호 서비스, 건강관리 서비스, 건강식사 서비스, 생활편의 서비스, 안전관리 서비스, 문화여가 서비스 등이 있으며 구체적인 내용은 <표 2-7>과 같다.

<표 2-7> 서울 시니어스타워 제공 서비스

구분	내용
의료간호	.송도병원을 통한 진료, 응급처치, 입원, 수술 등 서비스 .질환의 조기대응과 예방을 위한 매년 1회 무료종합검진 실시 .24시간 의료팀 상주 및 혈압, 당뇨 등 방문 건강체크 .1만원 이하 진료비는 서울 시니어스타워 부담 .연계병원 및 성인병센터, 양평 웰파크병원, 인제 정은병원 휴양시설 이용가능
건강관리	.운동처방과 영양상담 실시 .건강관리 프로그램으로 평생 건강관리 서비스 .수술 등 집중치료 시 3차 병원의 전문의 연계 및 예약 서비스 .실시간 진화상담, 화상상담
건강식사	.계절음식과 과일로 차려진 3끼 식사 .노인식단(저지방, 저염, 균형 잡힌 소식) .개인 영양처방에 따른 식이요법의 치료식 준비 .가족생일 또는 필요 시 유료 특별식 가능
생활편의	.원하는 세대청소 및 유료 세탁 서비스 .구내 실버마트 운영 .프론트의 방문자 안내, 부재 시 전화메모, 우편물 수발 .부동산 채테크, 역모기지에 의한 분양상담, 유산상속 등의 전문가 상담
안전관리	.건강이상 시 간호팀에게 직접 호출할 수 있는 너스콜 시스템 .비상호출 시스템, 무동작 감지시스템, 복도와 엘리베이터 등 공용시설에 CCTV와 안전 바
문화여가	.에어로빅, 단전호흡 등 건강프로그램과 음악교실, 댄스, 서예, 여행 등 30여 프로그램 운영 .절기별 행사, 외부인사 초청 교양강좌 .월 1회 일일나들이, 연 2회 관광여행 .개인고민, 종교 등에 관한 상담서비스 .지역사회 교류 및 봉사를 위한 지원활동

자료: 서울 시니어스타워 홈페이지에서 발췌, <http://www.sst.co.kr>

나. 삼성 노블카운티

1) 시설규모와 특징

경기도 용인시 기흥구에 위치한 삼성 노블카운티는 신갈 저수지가 내려다 보이는 청명산 산자락에 위치하고 있으며, 단지주위가 숲으로 둘러싸여 자연조건이 뛰어나다. 2001년 5월 9일 개원한 삼성 노블카운티는 부지면적 68,539평, 연면적 48,428평의 대규모 실버타운으로 주거동은 연면적 29,772평

에 540세대 규모의 지하 3층, 지상 20층의 2개동으로 되어있다.

또한 너싱 홈은 연면적 4,061평에 197베드 규모이며 그 외에 생활문화센터, 스포츠센터 등의 시설을 갖추고 있다.

2) 입주비용

입주보증금은 주거 공간 및 부대시설 이용에 대하여 납부하는 보증금 성격으로 거주하는 기간 동안 가격인상은 없으며 퇴소 시 입주보증금을 전액 환불받는다. 월 생활비는 주거 서비스비, 시설관리비, 식비, 수도광열비 등으로 구성되며 물가상승 등에 따라 매년 변동된다. 평형에 따른 입주비용은 <표 2-8>과 같다.

<표 2-8> 삼성 노블카운티 입주보증금 및 월 생활비

(2009년 A동 기준)

평형 (평, m ²)	1인 입주 시		2인 입주 시	
	입주보증금	월 생활비	입주보증금	월 생활비
30(99)	2.50-2.88억원	106만원	3.30-3.68억원	170만원
36(119)	3.20-4.45억원	118만원	4.00-5.25억원	182만원
46(152)	4.80-6.03억원	142만원	5.60-6.83억원	206만원
50(165)	5.00-5.40억원	149만원	5.80-6.20억원	213만원
56(185)	5.75-6.41억원	157만원	6.55-7.21억원	221만원
72(238)	5.50-9.28억원	183만원	6.3-10.08억원	247만원

자료: 삼성 노블카운티 홈페이지에서 발췌, <http://www.samsungnc.com>

3) 너싱홈

뇌졸중, 치매 등의 만성질환으로 24시간 케어가 필요한 노인들의 전문요양시설이다. 너싱 홈은 1인실, 2인실, 4인실로 구성되어 있으며 입주보증금

은 거주하는 동안 가격변동이 없으며 퇴소 시 전액을 환불받는다. 월 생활비에는 식사, 간호, 간병 및 재활치료, 각종 서비스 비용 등의 금액이 포함되어 있으며 재활치료 등 케어수준 및 물가상승에 따라 변동된다.

<표 2-9> 너싱홈 입주보증금 및 월 생활비

(2009년, 1인 기준)

입주실 구분	1인실	2인실	4인실
입주보증금	1억원	7천만원	5천만원
월 생활비	573만원	351만원	295만원

자료: 삼성 노블카운티 홈페이지에서 발췌, <http://www.samsungnc.com>

4) 제공 서비스

삼성 노블카운티에서 제공하는 서비스는 식사 서비스, 가사 서비스, 생활편의 서비스, 건강관리 서비스, 문화여가 서비스 등으로 분류된다.

<표 2-10> 삼성 노블카운티 제공 서비스

구분	서비스
식사 서비스	-3저(저염, 저당, 저지방) 3무(화학조미료, 인스턴트 식품, 유해 식재료 제외)의 건강식단
가사 서비스	주 2회 거실청소, 주 1회 침구류 세탁
생활편의 서비스	사회복지사의 생활상담, 프론트의 방문객 관리 및 보안업무
건강관리 서비스	-의료센터에서 기초 건강관련 정보를 통한 1차 진료 및 치료 -정밀검사 및 전문치료 필요 시 협약병원 의뢰 (삼성의료원, 아주대학병원, 분당 서울대학병원) -단기적 요양이 필요시 너싱홈 내 정양실 요양서비스 제공
문화여가 서비스	동호회활동, 취미교양, 체육활동, 예술활동, 커뮤니티활동

자료: 삼성 노블카운티 홈페이지에서 발췌, <http://www.samsungnc.com>

다. 국내 실버타운의 특징

국내의 경우 노인들은 공원과 녹지가 연계된 도시형이나 도시 근교형 실버타운을 선호하여, 대부분의 실버타운은 서울과 경기지역에 집중되어 있으며 전원 휴양형은 입소율이 낮은 편이다. 그러나 이러한 욕구를 충족시킬만한 지역에는 시설을 지을 수 있는 부지확보가 어렵고 확보가 되어도 개발비가 높아 입주비 부담을 가중시켜 시장성을 갖지 못함으로서 수요자가 원하는 공급은 부족한 실정이다. 따라서 기존의 실버타운은 고가의 입주금과 월 생활비가 필요하므로 소득이 충분하지 못한 노인은 입소를 희망하여도 경제적인 부담 때문에 입주하기가 어렵다. 국내의 실버타운 시장은 인구 고령화 비율로 볼 때 현재 도입기라고 할 수가 있다. 그러나 실버타운의 유형이 입주자의 건강과 소득수준에 맞도록 다양하지가 않으며, 제공되는 서비스도 개인의 흥미와 경제적 능력에 따라 선택할 수 있는 것이 아니라, 공급자 위주로 패키지(package)화 되어있기 때문에 노인들의 필요와 선택에 따른 다양한 욕구를 충족시키지 못하고 있다.

2. 해외의 실버타운 현황

가. 미국

미국은 1950년 개최된 제1회 전국고령자회의(The National Conference on Aging)에서 노인층을 위한 주택의 필요성이 제기되었으며, 1959년 주택법이 개정된 이후 노인용 주택이 건설되기 시작하였다. 개정된 주택법은 노인이 생활하기에 편리하도록 설계된 주택을 건설하는 민간업자에게 연방정부 또는 주정부가 장기 저리로 융자를 해 주도록 규정되어 있는데 이것이 민간 건설업체가 노인주택 분야에 진출하기 시작한 동기가 되었다.⁹⁾

미국은 초기에 노인을 위한 주택을 저소득층을 대상으로 하였고, 정부에서 저금리 대출지원으로 보조하였으며 개인의 자선에 의존하였다. 새로

9) 한국토지개발공사, 전게서, p.73.

운 정부보조의 실버타운이 계획되고 사회단체나 교회에서도 이러한 움직임이 활발해졌으며, 1960년대와 1970년대에는 민간부문에서 대규모의 실버타운 개발이 'Sun City' & 'Arizona' 등 남부의 기후가 좋은 Sun-belt 지역에서 시작되어¹⁰⁾ 캘리포니아, 아리조나, 플로리다 등 기후가 온화하고 경치가 좋은 곳에 집중적으로 개발되었다. 미국의 노인주택은 정부의 보조를 받는 Nursing Home과 민간이 설립하여 운영하는 노인주택(Senior Housing)으로 대별된다. Nursing Home은 일정한 자격요건에 해당하는 노인을 수용하며, 보다 지속적이고 전문적인 보살핌(Nursing Care)을 제공하고, 비용의 70% 이상은 Medical 제도에 의하여 충당되고 있다. 반면에 민간에 의하여 운영되는 노인주택은 자기 집 같은 안락한 생활환경과 양질의 서비스 제공을 원하는 노인층의 수요를 충족시키고 있다. Medical 제도의 지원을 받는 Nursing Home과는 달리 노인주택은 정부의 재정지원을 받지 않고 개인이 연금 등 사회보장급부로 충당하고 있다.

노인주택의 유형은 크게 노인전용 아파트(Senior Apartments), 노인집합 공동주택(Congregate Seniors Housing), 일상생활보호 주거시설(Assisted Living Residences), 그리고 연속보호 은퇴촌(Continuing Care Retirement Communities)의 4개 유형으로 구분된다.¹¹⁾

1) Senior Apartments

55세 이상의 건강하고 자립할 수 있는 노인층을 위하여 설계된 다세대 아파트로서 보조금을 받는 곳에서는 제한된 소득의 입주자에게 식사를 제공하는 곳도 있으나, 일반적으로 세탁 등 최소한의 생활편익 서비스만을 제공하며, 건강서비스는 제공되지 않는다.

2) Congregate Seniors Housing

10) 허선구, “실버타운 선호도의 결정요인에 관한 연구”, 호서대학교 박사학위 논문, 2005, p.59.

11) 대한건설협회, 실버타운의 현황과 개발전략, 2001, p.27.

노인들을 위하여 설계된 주거단지로서 보통 70-250 세대가 중층 혹은 고층아파트의 형태로 형성되어 있다. 완전히 독립적인 생활은 어려우나 간호·치료가 필요하지 않은 노인들에게 다양한 서비스를 제공하며 어느 정도의 독립적인 생활을 유지할 수 있도록 하는 거주형태이다. 일반적으로 각 개별 세대는 부엌시설을 갖추고 있으며, 실내장식과 가구는 입주자들이 부담한다. 대부분의 단지가 공동시설로 식당, 주방, 기타 공동의 활동 공간 등을 갖추고 있다. 제공되는 서비스는 대체로 보안, 식사, 교통, 실내청소 및 유지, 세탁, 24시간 운영요원 대기 및 의사나 간호사의 one-call 서비스가 제공되며, 단지 내의 취미, 오락, 사회적 프로그램의 이용이 가능하다. 월비용은 \$500에서 \$4,000가량이 들며 국가로부터 보조금을 받아서 건축한 경우는 염가로 입주가 가능하나, 그렇지 않은 경우는 월비용이 약 \$1,100부터 시작된다.

3) Assisted Living Residences

Assisted Living Residences는 신체적인 기능장애가 있는 노인들을 24시간 돌보며 도움을 주는 것을 원칙으로 하고 있다. 보통 100세대 미만의 주거단지로서 30-60명 정도를 수용하고 있으며 외관상으로는 큰 단독주택과 비슷하다. 대부분 각 방에 간이 부엌시설이 설치되어 있으며 공동식당과 공용공간으로 구성된다. 제공되는 서비스는 시설마다 다르나, 보통 일상생활의 보조 서비스, 약품관리, 응급처치, 경미한 질병의 의료 서비스, 그리고 24시간 보호 서비스 등이 포함된다. 월비용은 \$800에서 \$4,000이 들며, 현재 미국전역에 약 33,000개소가 운영되고 있다.

4) Continuing Care Retirement Communities

Continuing Care Retirement Communities(CCRC)는 건강한 노인부터 그렇지 않은 노인까지 다양한 노인들을 위하여 각기 다른 주거양식과 서비스를 제공하는 곳이다. CCRC의 장점은 입주자가 일상생활에서 도움이 필요할

때 주거환경을 선택할 수 있는 것으로, 같은 단지 내에 있는 독립생활주택에서 보조주택이나 전문요양시설로 옮겨갈 수가 있으며, 건강해져서 요양이 필요하지 않으면 다시 독립생활주택에서 생활을 재개할 수가 있다. CCRC는 월비용이 \$400에서 \$2,500이 들며 추가로 입주금이 필요하다.

나. 일본

1) 고령자 주택의 발전과정

일본의 고령자 주택은 1963년 제정된 노인복지법이 출발점이 되었다. 그 이전의 고령자에 대해서는 빈곤층의 보호와 구제의 범위에 그쳤으나, 이 법은 여러 가지 고령자 복지정책의 틀의 기초가 되었으며 고령자 주택의 체계를 정비하는 초석이 되었다.

1960년대 이후 연대별로 구분하여 보면 고령자 주택은 대략 다음과 같이 변천하여 왔다. 1960년대에는 노인복지법이 시행되고 양로시설이 고령자 주택으로 전환되었고, 1970년대에는 복지정책에 있어서 주거의 관점이 새롭게 인식이 되었으며, 1980년대에는 의료분야에서 고령자 주거환경이 정비되고 복지정책과 주택정책이 연계되었고, 1990년대에는 고령자 복지의 전환기로 요양간호에 대한 인식이 높아져 개호보험법이 성립되었고, 2000년대에는 개호보험시대의 도래로 고령기의 새로운 주거가 모색되고 있다.

가) 1960년대

상시요양간호가 필요한 특별양호노인주택과 가정환경과 주택사정 등의 이유로 자택생활이 곤란한 고령자가 입소하는 경비(輕費)노인주택이 제도화되었으며, 상시 10인 이상의 노인을 입소시켜 식사제공 및 그 외에 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 시설로서 유료노인주택이 규정된 시기이다.

나) 1970년대

고령화율이 7%를 넘어 고령화의 시작이라고 불리는 1970년대에는 경비(輕費)노인주택이 기존의 급식이 있는 것을 A형, 자취설비가 있는 것을 B형이라고 하여 2개로 분화되었다. 고령자에게 시설에서 서비스를 제공한다는 기존의 사고방식에 본인의 자립성을 존중한다는 관점이 추가되었다.

다) 1980년대

유럽의 너싱홈과 같은 요양간호시설의 필요성이 대두되어 1986년에 노인병원과 특별양호노인주택의 특징을 가진 중간시설인 노인보건시설이 만들어졌다. 1980년대는 복지정책과 주택정책의 연계가 도모되는 시기로 1985년 당시의 후생성과 건설성이 연계하여 정리한 실버하우징 구상이 기초가 되어 1987년 실버하우징 프로젝트가 창설되었다. 고령자세대 및 장애자세대를 대상으로 고령자 등의 생활특성을 배려한 배리어프리 사양의 주택과 LSA(Life Support Adviser)¹²⁾에 의한 일상생활 지원서비스의 제공을 세트로 하는 실버하우징이 제도화되어 공적임대주택 등의 공급이 이루어졌다. 1980년대 후반 버블기에는 유료노인주택의 붐이 일어나 규모도 대형화하여 고급화 및 대형화가 버블시기에 공급된 유료노인주택의 특징이다.

라) 1990년대

1990년 경비노인주택의 발전적인 형태로서 케어하우스가 제도화되었다. 경비노인주택 A형, B형이 소득제한이나 자취를 원칙으로 하는 일정한 제약이 있는 것에 비하여 케어하우스는 제약조건이 없다. 고령자의 생활이나 신체기능의 특성을 배려한 배리어프리 설계에 의한 주거환경, 식사나 입욕 등 생활서비스와 생활상담에 대해 긴급 시 서비스를 받을 수가 있다.

12) 실버하우징 또는 고령자용 우량임대주택에 거주하는 고령자에 대하여, 필요에 따라서 생활지도 및 상담, 안부의 확인, 일시적인 가사의 지원, 긴급 시의 대응, 관계기관과의 연락, 정보제공 등의 서비스를 하는 사람을 말한다.

1994년에는 고령화율이 14%를 넘어 고령사회로 들어서며 고령자 치매문제가 부각되기 시작하였다. 치매노인의 생활장소로서 유럽의 Double Home이 주목을 받고 그룹홈이 생겨났다. 그룹홈은 공동생활을 하는데 지장이 없는 소수의 치매노인이 일상생활에 필요한 케어서비스를 받으면서 가정적인 환경속에서 직원과 함께 생활하는 형태로서 급속히 증가하고 있다.

또한 1990년대에는 주택정책에 있어서 고령자를 위한 주거환경정비가 주요과제로 거론되어 본격적으로 다루어지게 되었다. 시니어주택¹³⁾이 제도화되어 고령자를 위한 생활지원서비스가 있는 주택의 공급을 시작하였다.

마) 2000년대

2000년 4월에 개호보험법이 시행되어 개호보험제도가 시작되었다. 이 제도는 신체상 또는 정신상의 장애 때문에 입욕, 배설, 식사 등의 일상생활에 있어서 기본적인 동작의 전부 또는 일부에 대해 요양간호상태 또는 요양간호가 될 위험성이 있는 상태(요지원자)의 경우에 보험급부가 행하여 진다. 개호보험의 급부대상이 되는 서비스는 재가복지서비스(12종류)와 시설서비스(3종류)로 나누어지며 요양간호노인에게는 주택과 시설 양면에 이르는 서비스가, 그리고 요지원자에게는 재가 복지서비스가 제공이 된다.

고령자주택 중에서 특별양호노인주택, 노인보건시설, 요양병상 등은 시설 서비스로서, 또한 치매노인 그룹홈, 유료노인주택 및 경비노인주택은 주택 및 시설서비스로서 각각 개호보험의 급부대상이 되고 있다. 특히 민간기업의 사업 참여가 가능한 유료노인주택과 치매노인 그룹홈은 입주자의 수요가 증가하여 2000년 이후 급증하고 있다.

13) 시니어주택이란 고령자가 안심하고 생활할 수 있도록, 배리어프리 설계에 추가하여 안부확인, 생활상담 등의 서비스를 받을 수 있는 주택으로 유료노인주택과 같은 서비스 내용이다. 지방자치단체와 도시기반정비공단 등을 사업주체로 하여 1990년에 제도화되었으며 개발이 부진하여 1995년에는 사업주체를 민간 사업자에게 확대하였으나 참여기업이 극히 적었다. 이로 인해 1998년에는 고령자용 우량임대주택제도에 흡수 합병되고 현재는 고령자주택재단이 그 역할을 담당하고 있다.

특별양호노인주택은 다인실로 사용되고 있었으나 개인의 사생활 침해 등의 문제가 부각되어 개인실로 바뀌어 가고 있으며, 지자체의 예산상 제약과 총량규제로 인해 신규공급은 거의 없는 실정이다. 유료노인주택은 시설수가 크게 증가하고 있으며, 저소득층이라도 월 이용료를 지불할 수 있으면 입주 일시금을 받지 않는 곳이 출현하는 등 다양한 형태가 등장하고 있다. 그룹홈은 개호보험에서 지정하는 특정시설로 지정받으면 요양간호 서비스의 제공이 가능하게 되면서 유닛케어¹⁴⁾의 형태로 보급되고 있다.

2) 고령자주택의 종류와 특징

일본에는 다양한 고령자주택이 있는데 이들을 편의상 <표 2-11>과 같이 복지계(福祉系), 의료계, 주택계의 3가지로 구분하였다. 복지계, 의료계는 주로 후생노동성에 의한 의료보건 복지정책에서 제도화가 된 것이며, 주택계는 국토교통성에 의한 주택정책이 제도화된 것이다.

가) 특별양호노인주택

노인복지법이 근거법이며 개호보험법에서는 요양간호 노인복지시설로 지정되어 생활과 요양간호의 양면을 가진 대규모 시설의 특징을 갖고 있으며 입주자의 요양간호 기능이 중요시되고 있다. 사업주체는 사회복지법인과 지방공공단체이며 65세 이상의 고령자로 신체상, 정신상 현저한 장애가 있어 항상 요양간호를 필요로 하는 요양간호도 1¹⁵⁾이상인 경우에 입주할 수 있다. 특별양호노인주택은 주로 2-4인 1실로 시설 내에서는 식사, 입욕, 배설 등 고령자의 일상생활 지원 및 신체기능이나 건강관리를 한다. 정부로부터 보조금이 나오기 때문에 식사를 포함해서 월 5만-10만 엔 정도의 저렴한 비용이 든다. 2007년 기준으로 약 37만 베드가 정비되어 있으나, 공급이 부족

14) 유닛케어(Unit Care)는 Private부분과 공용부분을 나눈 요양간호방법이다. 기본적으로 입주자는 전원 개인실로 차를 마시거나 TV를 보거나 식사 때에는 공용부분을 이용한다. 여기서 기준이 되는 것은 생활형태로 일반적인 가정과 같이 생활하는 환경조성을 목적으로 고안된 것이 유닛케어이다.

15) 일어서기와 보행이 불안정하고, 배설과 입욕 등에 부분적 시중이 필요한 정도.

하여 입소대기가 2-3년 정도 소요되며, 입소대기자가 전국에 약 40만 명 정도 있으며 ‘요양간호도 4, 5’로¹⁶⁾ ‘가족이 없다’, ‘학대를 받고 있다’ 등 긴급성이 높은 고령자를 우선적으로 입주시키고 있다.

나) 노인보건시설

노인복지법에서 규정하는 노인복지시설로서 65세 이상으로 신체상 또는 정신상 현저한 장애가 있어 상시 요양간호를 필요로 하며, 집에서는 적절한 요양간호를 받을 수 없는 경우에 입소시켜 양호하는 시설이다.

병상이 안정기에 있는 요양간호자가 시설의 서비스 계획에 근거한 간호와 의학적 관리하에 가정으로의 복귀를 위해 요양간호, 재활훈련, 일상생활의 도움을 받는 병원과 자택과의 중간시설이다. 입소기간은 3개월 정도가 한도이며, 비용은 요양간호도에 따라서 다르나 월 약 7만 엔 정도 든다.

다) 그룹홈

그룹홈은 치매증의 고령자나 장애자가 5-9명의 소수로 가정적인 분위기에서 공동생활을 하는 곳이다. 원칙적으로 개인실이고 정원이 5-9명, 거실, 식당 등의 공유공간을 마련하고 주간에는 입주자 3명에 대하여 직원 1명, 야간은 상시 1명 이상의 직원이 배치된다. 9세대가 하나의 유닛으로 구성되어 공동생활을 하는 Unit Care형식으로 월비용은 20만 엔 정도 든다.

라) 유료노인주택

유료노인주택이란 고령자를 배려한 주거에 식사와 요양간호 등의 각종 서비스가 부가된 주택으로, 요양간호 서비스의 제공방법에 따라 요양간호형, 주택형, 건강형의 세 가지로 구분하고 있다.

요양간호형 유료노인주택은 요양간호와 식사 등의 서비스가 제공된다. 그

16) 요양간호도 4는 일상생활 능력의 저하가 보여 배설·입욕·의복의 착탈 등 전반에 걸쳐 전면적인 시중이 필요한 정도를 말하며, 요양간호도 5는 일상생활 전반에 대해 전반적인 시중이 필요하며 의지의 전달도 곤란한 정도를 말한다.

러나 주택형 유료노인주택은 개인실과 식사서비스 등만을 제공하며 요양간호가 필요한 경우는 외부의 방문요양간호, 방문간호, 그 외의 필요한 서비스를 입주자 자신이 선택하여 계약하고 서비스를 이용한다. 건강형 유료노인주택은 건강한 고령자에 대해서 주거와 식사 등의 서비스를 제공하며, 요양간호가 필요하게 되는 경우는 계약을 해지하고 퇴거해야 한다.

유료노인주택에 입주하려면 일반적으로 60세 이상으로, 부부가 입주하는 경우는 어느 한 쪽이 60세 이상이 되어야 한다. 요양간호형 유료노인주택은 개호보험 시행 후 비용부담이 크게 낮아져 유료노인주택의 월 이용료 20만 엔과 요양간호부담분 10%를 합쳐 월 22만 엔 정도의 비용이 든다.

<표 2-11> 고령자 주택의 종류와 개요

영역	명칭	관청	입주대상	개요
복지계	특별양호 노인주택	후생노동성	65세 이상	요양간호 1이상의 자가 입소하며, 생활전반에 걸쳐서 요양간호 서비스를 제공.
	양호노인 주택		65세 이상	신체, 정신, 환경 및 경제적인 사정으로 자택에서의 생활이 곤란한 고령자가 입소.
	輕費노인 주택		60세 이상	가정환경이나 주택사정 등의 이유로 자택에서의 생활이 곤란한 고령자가 입소하며, 식사나 입욕 등의 일상생활상 필요한 서비스가 제공.
	A형 B형 케어하우스			급식형은 소득제한이 있으며 급식서비스가 있음. 비용은 원칙적으로 전액 자기부담이나 사무비(인건비, 관리비)는 소득에 따라 부담.
				自炊형은 자취가 가능한 건강상태의 고령자가 이용하며 비용은 전액 자기부담.
				자취가 불가능하며 가족 등으로부터 도움을 받을 수 없는 고령자가 이용한다. 식사나 입욕 등의 생활서비스, 생활상담, 긴급 시 서비스를 제공.
	유료노인주택		-	상시 10인 이상의 고령자를 입소시켜 식사제공 및 기타 편의를 제공. 노인복지시설이 아님
	요양간호형 (특정시설) 주택형		65세 이상	요양간호나 식사 등의 서비스가 있음. 요양간호가 필요한 경우에도 개인실에서 생활이 가능.
	건강형		대략 60세 이상	식사서비스 제공. 요양간호가 필요한 경우, 외부의 방문요양과 간호서비스를 이용하면서 개인실 생활이 가능. 식사서비스 제공, 요양간호가 필요한 경우는 계약을 해제하여 퇴거해야 함.
	그룹 리빙			생활을 공동화, 합리화한 공동거주 형태.
치매노인 그룹홈		65세 이상	치매노인이 식사, 입욕, 배설 등의 서비스를 받으면서 가정적인 환경속에서 케어직원과 함께 생활. 5-9인이 1유니트이며 2유니트가 상한.	

	생활지원 하우스		60세 이상	고령 등으로 독립생활이 불안한 자가 이용. 특별양호노인주택에서 퇴거자 대책으로 정비. 데이서비스 센터에 주거부분 등의 요소를 가미한 복합시설.
의 료 계	요양간호 노인보건시설		65세 이상	병상이 안정기에 있고, 입원치료의 필요는 없으나, 재활이나 간호, 요양간호를 중심으로 의료케어를 필요로 하는 고령자를 대상으로 의료케어와 생활서비스를 함께 제공하는 시설.
	요양간호형 의료시설 (요양병상)		65세 이상	장기요양을 필요로 하는 환자를 위하여 주거성을 높이기 위하여 일정한 기준을 만족한 병원 또는 병동. 일반병원보다는 의사나 간호사의 배치에 적으나 요양간호직원이나 요양간호보조자의 배치가 필요.
주 택 계	실버하우스	국후 토생 교노 통동 성성	60세 이상	지방공공단체에 의한 임대주택으로 고령자의 신체특성을 배려한 배리어프리 사양의 주택. 생활원조원(LSA)의 상담, 안부확인, 긴급 시 대응서비스.
	고령자용 우량임대주택		60세 이상	민간사업자, 사회복지법인, 지방주택공사, 도시재생기구 등이 공급한다. 고령자의 신체특성을 배려한 사양. 긴급통보 서비스 등이 가능한 고령자용 임대주택. 생활원조원의 생활지원서비스(상담, 안부확인 등)를 받을 수 있음.
	고령자 원활입주 임대주택	국 토 교 통 성	-	고령을 이유로 입주를 거부하지 않는 임대주택으로 등록된 것.
	시니어주택		대략 60세 이상	고령자의 생활특성을 배려한 사양과 설비의 사용. 고령자의 안심을 확보하는 서비스의 제공. 고령자를 배려한 임대료 등의 지불방식 등이 배려
	고령자용 분양맨션	(재) 고재 령단 자주 택	-	입주 시 자립이 가능한 고령자를 대상으로 하는 배리어프리 사양의 분양맨션. 요양간호가 필요한 경우는 요양간호보험의 방문 요양간호서비스 등 외부의 재가서비스를 이용.

자료: 長谷工종합연구소, Forum 21, 2006.11.에서 재인용

다. 스웨덴

스웨덴은 사회민주주의 체제를 가진 국가로 서구 선진국들 중에서 사회복지가 잘 발달되었으며 노인복지를 총괄하는 노인복지법이 없는 대신에 사회보험법들과 서비스 법들이 서로 연계되어 있다. 1946년 연금생활자가 거주하는 연금자 주택¹⁷⁾이 등장하였으며, 1947년에는 구빈원에서 분리되어 노인

17) 노인만이 거주하는 것은 아니나 많은 입주자가 노인인 점에서 영국의 구빈원(alms house)과 같은 역할을 하는 것으로 볼 수 있다.

홈이 만들어지기 시작하였다. 그러나 고령자만이 거주하기 때문에 발생하는 사회적 소외감, 자립의식 결여 등의 문제와 신체적 약화로 인한 간호문제가 부각되어 시설중심의 노인주거정책에 대한 반대가 제기되었다. 이를 계기로 독립된 주거와 각종 생활지원을 위한 서비스를 임의로 선택할 수 있는 거주 형식으로 서비스 하우스(Service House)가 공급되었다. 1984년에는 ‘가능한 한 거주에 익숙해진 자신의 주택에 계속 머무를 수 있도록 하는 것으로 시설거주는 배제하는 것’이 사회주택정책의 최종목표로 자리를 잡게 되었다. 따라서 집단 거주지에서 생활하는 노인, 장애인, 만성질환자들이 일반가정에서와 같이 정상적인 생활을 영위할 수 있도록 주거서비스를 제공하는 한편, 일반주택에 살고 있는 허약한 노인을 위하여 가사원조, 시간제로 순회하는 지역간호사, 휠체어 사용자를 위한 식사배달, 경보시스템, 데이케어 센터, 정원손질과 눈 치우기, 일반교통기관 또는 의료시설과의 연계체계를 갖춘 사회복지 서비스가 제공되고 있다.¹⁸⁾

스웨덴 노인주거정책의 특징은 노인도 일반인과 함께 생활하도록 해야 한다는 정상화(normalization)¹⁹⁾정신에 바탕을 두고 있어, 거동이 불편하여 보살핌을 받아야 할 처지에 있는 노인이라 하더라도 가급적이면 시설에 보내지 않고 자신이 살던 지역에 그대로 머물면서 노후생활을 할 수 있도록 지원을 하고 있다. 노쇠현상 등 때문에 가정에서 독립적으로 생활하기 어려운 노인들을 위해 개발된 고령자용 특수주택인 서비스 하우스, 집단주택, 시니어주택, 너싱홈, 그룹홈 등이 있다.

18) 대한주택공사 주택연구소, 노인주택 공급제도 개선 및 주공의 참여방안, 1999, pp.45-46.

19) 1959년 덴마크의 법학자인 방크 미켈센이 제창한 것으로 고령자, 장애자와 같은 사회적 약자를 일정한 시설에 격리해서 보호하는 것이 아니라 가능한 한 정상적인 생활조건에 가깝게 하는 것을 의미한다. 궁극적인 목표는 사회통합으로 장애자들이 오랫동안 살아왔던 지역에서 일상생활을 영위하도록 하는 것으로, 장애의 유무나 연령에 관계없이 누구나 보통의 환경 속에서 평범한 생활을 영위할 수 있는 상황을 정비해 나간다는 것을 말한다.

1) 서비스 하우스

서비스 하우스는 일반주택에서 생활하기 어려운 노인들이 생활하기에 편리하도록 설계하여 다양한 서비스가 제공되는 주택이다. 규모는 50세대에서 100세대 이상도 있으며, 건축구조는 3-5층의 집합주택 형태로서 세대 당 면적은 40-70m²가 대부분이다. 서비스 하우스에 입주하기 위해서는 기초자치단체 산하의 사회복지사무소에서 입주여부에 대한 판정을 받아야 한다. 입주 시에는 자신이 사용하던 가구의 반입이 가능하고, 방에서 취사를 해도 되며 공용식당을 이용할 수도 있다. 가족 등이 방문 시에는 공용의 접객용 숙소도 마련되어 있다. 공용설비는 식당, 오락실, 미용실, 세탁실, 도서실 등이 있으며 시설의 일부는 지역의 노인들에게도 개방된다. 통상 서비스 하우스에는 그 지역에 거주하는 전체노인들을 대상으로 홈헬프 서비스센터가 병설된 곳이 많으며, 배식, 입욕, 이·미용, 가사조력 서비스 등이 제공된다.

2) 집단주택(Collective house)

몇 가족이 공간이나 생활을 공동화하여 집합적으로 거주하는 형식으로 1950년대 여성의 사회진출이 확산됨에 따라 가사업무를 줄이기 위해서 등장하였다. 거주자의 자발적인 참여와 협동에 의해서 공동생활을 하도록 유도하기 위한 것으로, 고령자나 장애자 주거를 일반인들과 분리하지 않고 통합적으로 해결하기 위한 효과적인 방안으로 평가받고 있다. 규모는 50-100세대 정도의 2층 구조로, 2층에는 가구별 주거시설이 있으며, 1층에는 공용시설인 식당과 주방, 사우나, 주간보호센터, 보육시설 등이 있다.

3) 시니어 주택(Senior house)

1930년경부터 건설된 것으로 주로 55세 이상의 케어가 필요하지 않은 중산층 노인들이 동년배의 친구들과 어울려 노후를 보내는 주거시설로서 고독감, 무료함을 해소시킬 수 있는 다양한 프로그램에 참가할 수 있다. 사회 서

비스법에 의한 케어주택이 아니므로 대부분 지역주민들로 구성되는 고령자 주택협동조합에 의해서 설치·운영되며, 일반주택에 거주하는 노인들처럼 홈ヘル퍼의 도움이 필요할 때는 지역복지사무소에 도움을 요청할 수 있다.

4) 너싱홈

너싱홈은 요양과 간병을 필요로 하는 고령후기 노인들을 입소시켜 가족적인 분위기에서 생활할 수 있도록 보살피는 시설이다. 1992년 에텔개혁²⁰⁾에 의해서 운영주체가 광역자치단체에서 기초자치단체로 이관이 되었으며, 법적인 성격도 보건의료시설에서 주택개념의 복지시설로 변경되었다. 종합병원 부설의 장기요양병원, 기초단체가 운영하는 요양시설, 민간단체가 영리를 목적으로 운영하는 요양시설 등 세 가지 형태의 너싱홈이 있다. 입소비용은 지자체가 자율적으로 결정하고 있어 지역에 따라 차이가 크다.

5) 그룹홈

그룹홈의 시설형태는 하나의 미니요양시설로 읍·면·동 단위로 몇 개소씩 설치되어 있기 때문에 자신이 살던 곳을 떠나지 않고도 입소생활이 가능하며, 시설규모가 작기 때문에 일상생활의 가족적인 분위기가 보장되고 대규모의 시설에 입소하는 것보다 비용이 적게 든다. 주로 치매성 질환으로 24시간 간병과 간호를 받아야 하는 노인들이 입소하며, 그룹홈의 1개소 당 수용인원은 7-8명 정도(최대 10명)이고, 주거형태는 1인 1실이 원칙으로 식사 는 공용식당을 이용한다. 그룹홈 직원은 입소자가 외부에 용건이 있을 때 대행도 하며, 때에 따라서는 입소노인의 금전관리 또는 재산관리 업무까지 대행해 준다. 에텔개혁 이후, 케어를 필요로 하는 시설형태는 너싱홈 보다 그룹홈과 같은 소규모의 것이 더 이상적이라는 경향이다.

20) 보건의료와 복지서비스를 통합하여 운영함으로써 서비스의 질적 향상과 소요예산을 감축시키려는 정책으로, 80세 이상의 후기 고령자에게 중점적인 서비스를 제공하고 또한 은퇴노인들이 취미오락 프로그램, 봉사활동 프로그램, 학습 프로그램 등을 통하여 사회에 적극적으로 참여하도록 하였다.

라. 해외 실버타운의 특징

선진국의 노인주거정책은 초기에는 저소득층이나 사회적 보호가 필요한 노인층을 대상으로 시작되었으며, 노인주거 서비스에 대한 제공주체는 중앙정부에서 지방자치단체를 거쳐 민간부문으로 확산되는 경향을 보이고 있다. 미국의 경우 저소득층은 연방정부에서, 고소득층은 민간부문에서 노인주거시설을 담당하는 정책을 추구하고 있다. 은퇴 후 연금소득으로 자녀와 독립하여 동년배들과 모여서 여생을 보내려는 노인층이 많으므로 노인주택도 규모나 가격수준이 다양하며 대규모의 단지가 많다. 특히 같은 단지 내에서 노인의 건강상태에 따라 독립생활주택에서 보조주택이나 요양시설로 옮겨갈 수 있는 연속보호 은퇴촌 등 다양한 형태의 노인주거시설이 있다.

일본의 경우는 고령자주택은 연령이나 신체조건, 경제상황, 가정상황, 의료나 요양간호 서비스의 필요성 등 여러 가지 기준에 의해 분류되면서 기능분화를 계속하여 왔다. 의료, 보건, 복지라는 후생행정과 주택이라는 건설행정에서 중요한 법률이나 제도가 시작될 때마다 새로운 형태의 고령자 주택이 제도화되면서 파생되어 다양한 형태의 고령자주택과 서비스가 있는 것이 특징이다. 유료노인주택은 개호보험 시작이후 자립자 대상에서 요양간호형이 증가하여 전국적으로 대도시를 중심으로 중소규모의 시설이 있다. 버블붕괴 후에는 호화롭고 사치스러운 공용공간이 줄어들고 개인실면적도 소규모화 되어 입주자 층을 부유층에서 중산층으로 넓히게 되었다. 또한 유료노인주택의 경우는 중요사항 설명서²¹⁾의 교부가 의무화되어 수요자가 사전에 서비스 내용 및 계약조건, 입주자 현황 등을 알 수가 있는 등 입주자 보호를 위한 제도가 다양하게 완비되어 있다.

스웨덴은 종전의 노인홈, 너싱홈 시설의 규모가 크고 입주자의 자주

21) 사업주나 노인주택의 개요, 서비스, 요금, 직원의 대응체제 등 해당 노인주택에 관한 중요한 내용을 요약해 놓은 설명서로서 다른 노인주택과 비교할 때 객관적이고 공평한 비교가 가능하다.

성, 자립성이 유지되지 못한다는 비판이 대두되어 현재는 일상적인 생활을 계속(Normalization)하게 하여, 노인들이 가능한 한 지역사회에서 종전과 같이 생활을 계속할 수 있도록 하고 있다. 따라서 1980년대 이후부터는 노인시설은 지역단위로 소규모화 하여 다양한 욕구를 충족시키며 개인의 사생활 및 가족적인 분위기를 보장하고 있다.

제3절 선행연구 고찰

실버타운에 관해서는 다양한 주제로 많은 연구들이 이루어졌다. 노인들이 실버타운 입주를 선택한다는 것은 은퇴 후 새로운 주거를 선택하고 주거이동을 하는 것으로, 먼저 주거이동에 관한 이론과 실버타운 입주선택과의 차이점에 대해서 고찰한 후, 실버타운의 입주의향 및 입주선택요인에 관한 연구를 중점적으로 살펴보았다.

입주의향에 관한 연구에서는 인구 사회적 특성, 주거 경제적 특성, 라이프스타일, 가치관, 친구관계, 노후준비 등 다양한 요인들에 초점을 맞추어 입주의향에 미치는 영향을 분석하였다.

입주선택요인에 관한 연구는 도시형 실버타운이 처음 등장한 1999년 이후의 연구를 중심으로 실버타운을 선택할 때 선호하는 위치적, 경제적, 서비스 등의 사항들을 규명하고 각 연구에서 도출된 입주선택요인들을 정리하였다.

1. 주거이동에 관한 연구

주거행위에 관한 연구는 주거이동과 주거선택에 관한 연구로 구분할 수 있다. 주거이동이 어떠한 거주자가 왜 이동을 하는가의 문제를 다루는 것이라고 한다면, 주거선택은 어디로 이주를 할 것인가의 문제를 다루는 것이라고 할 수 있다. 그러나 주거이동과 주거선택은 연속적인 하나의 과정으로, 주거

에 대한 불만족이 발생하여 주거이동을 결정하고 이주할 주택을 탐색하여 최종적으로 선택을 하는 전체과정은 연속적으로 일어나는 것이라 할 수 있다. 주거이동이란 가구가 주택소비를 조절하는 과정에서 발생하는 주거지 이동행위로 정의할 수 있으며, 주거이동은 가구의 소득수준, 가구규모 및 가족구성 등과 같은 가구의 내적요인의 변화나 주택가격 및 주택정책 등과 같은 외적요인의 변화에 의해서 주택소비의 불균형이 초래된 경우, 주어진 정보나 경제적 능력을 감안하여 합리적인 방향으로 주택소비를 조절하는 과정에서 발생하는 거주지 이동행위를 말한다.²²⁾ 주거이동에 관한 연구는 일찍이 여러 분야에서 관심의 대상이 되어 사회학, 지리학, 경제학 등 여러 학문 분야에서 이루어져 왔다. 사회학적 접근방법은 도시생태학적 연구에 근거하여 도시의 공간적 패턴과 그와 관련된 도시생활상을 주로 자발적 주거이동에 있어서 가구의 사회경제적 특성과 연결하여 파악하고자 하였다. 지리학적 접근방법은 주거이동을 도시 내 인구의 분포 또는 주거이동의 결정과정에서 나타나는 공간적 특성인 이주지의 탐색과정, 이동방향, 이동거리 등에 관한 고찰에 초점을 두고 있다. 경제학적 접근방법은 주거이동이 주택 및 토지시장에 관한 연구의 주요한 수단이 된다는 점에 의의를 두고 있다.²³⁾ 주거이동을 주택시장의 소비형태로 욕구변화에 대한 만족도를 최대화하려는 수단으로 보며, 주거서비스를 향유하여 효용을 증대시키는 것과 주택가격의 상승으로 발생하는 자본이득을 얻기 위한 투자가 동시에 이루어지는 기대효용에 따른 손익분석의 결과로 해석하고 있다. 본 연구에서는 효용극대화라는 소비자 행동을 통해서 주거이동을 분석하는 경제학적 접근방법을 위주로 고찰하고자 한다.

22) 이중희, 주택경제론, 박영사, 1997, p.99.

23) 김선기, “주거이동과 주거구조의 공간적 특성 및 상호관계에 관한 실증적 연구”, 서울대학교 대학원 박사학위논문, 1990, pp.12-13.

가. 주거이동이론

주거이동에 관한 경제학적 접근방법은 신고전학과 경제학을 토대로 하는 것으로, 개별 소비자의 선호와 욕구에 분석의 기초를 두고 각 개인의 선호시현이 경제사회의 유형과 성질을 규명한다고 보며, 주거이동을 접근·공간 상충모형, 생애주기모형, 불균형모형으로 분석하고 있다.

접근·공간 상충모형은 지불용의 지대이론에 근거를 둔 것으로, 가구는 주어진 예산제약 하에서 효용을 극대화하기 위해서 상충관계에 있는 통근비용과 주택비용을 고려하여 주거입지를 결정한다는 이론이다.²⁴⁾ 이 모형에서는 완전경쟁과 완전한 선택의 자유가 존재하며, 가구는 도심에서 멀어질수록 낮아지는 주택비용과 높아지는 교통비용의 상충관계를 감안하여 효용이 극대화되는 최적입지를 선택한다는 것이다. 접근·공간 상충모형에 관한 대표적인 학자인 엘론소(W.Alonso)는 효용극대화 함수와 소득제약 변수를 기초로 하여 각 가구의 지불용의 지대곡선을 도출하였다. 그의 이론은 주택비용과 교통비용은 대체 또는 상충관계에 있으며, 고소득층은 교통비용이 높지만 단위면적당 주택비용이 저렴한 교외지역에 주로 거주하고, 저소득층은 주택비용은 높지만 교통비용이 저렴하고 작업획득이 용이한 도심지역에 주로 거주한다고 보았다. 접근·공간 상충모형은 주거입지를 설명하는 이론으로서 큰 공헌을 하였으나 단핵구조도시, 완전경쟁, 선택의 완전자유와 같은 비현실적인 가정이 있다는 비판을 받아왔다. 이러한 엘론소 모형의 한계를 보완하기 위해서 단핵구조가 아닌 다수의 도시중심지를 고려한 연구가 이루어졌으며 이 중에서 에반스(A.W.Evans)의 모형이 가장 종합적이고 발전된 연구라고 할 수 있다. 그는 고소득층이 도심부 주변의 저소득층 주거지역에 침투하여 도심의 불량주택지역이 점차 개량되어 가는 도시회춘화(gentrification) 현상과, 도시는 하나의 도심부만 존재한다는 가정에서 벗어나 도시에는 부도심이 존재하여 단일의 도

24) 이중희, 전게서, p.105.

심이 여러 개의 부도심에 그 역할을 분담시킨다는 것을 지적하였다. 그러나 접근·공간 상충모형은 주거입지와 관련하여 경제적인 변수들을 강조함에 따라 가구의 생애주기, 환경의 질, 주변지역의 외부효과, 사회적 변수 등에 의한 설명에는 어려운 점이 있다는 지적을 받고 있다.

생애주기 모형은 사람이 일생을 살아가는 과정을 출생, 결혼, 자녀양육, 노후생활 등과 같은 중요한 사건을 중심으로 구분한 후, 각 생애단계별로 주택수요 및 주거이동의 패턴을 설명하는 이론이다. 생애주기 개념은 19세기 영국의 경제학자 Rountree나 러시아의 농업경제학자 Chamanov 등에 의해 제기되었으며, 1930년대에 이르러 미국 농촌사회학자 Sorokin 등에 의해 개념화되었다(최미라, 1995). 1950년대에 랜싱(J.B.Lansing) 등은 인구학적 변수를 기계적으로 적용한 연구들을 비판하면서 인간의 사회생활을 이해하려면 개인의 생물학적 연령보다는 개인이 속한 생애주기단계를 고려하는 것이 유용하다고 주장하였다(이익성, 2000). 주거이동을 생애주기와 대응하여 이해하려고 한 것은 생활의 주체인 가족과 생활을 영위하기 위한 물리적 공간과의 관계를 파악함으로써 생애주기에 따른 주거공간의 욕구변화를 분석할 수 있기 때문이다. 생애주기를 구분하는 것은 연구목적에 따라 다를 수가 있기 때문에 일반적인 기준은 없으나, 많은 연구에서는 <표 2-12>의 쇼트(J.R.Short)의 분류기준을 많이 사용하고 있다. 이는 주로 구미의 일반적인 생애주기별 주택수요 및 주거이동 패턴을 설명한 것으로, 자녀가 없을 때는 도심의 저렴한 아파트나 임대주택에 거주하다가 자녀의 양육단계부터는 도시근교의 주택을 선택하고 있다는 것을 설명하고 있다.

<표 2-12> 생애주기단계와 주택수요

생애주기	주택수요/욕구
1. 출산 전 단계	상대적으로 저렴한 도심의 아파트
2. 임신단계	아파트지구에 가까운 단독임대주택
3. 자녀양육단계	도시근교지역의 신 주택 소유
4. 자녀독립단계	자녀양육단계와 같은 지역 혹은 보다 더 고급 주거지역
5. 자녀출가단계	이동이 없음(안정단계)
6. 노후생활단계	양로원, 아파트 혹은 자녀와 동거

자료: 하성규, 주택정책론, 서울: 박영사, 2006, p.240.

우리나라 도시가구의 생애주기는 자녀와의 관계를 중요시하며, <표 2-13>과 같이 구분하고 있다. 생애주기의 모형은 생애주기의 진전에 따라 가족이 희망하는 주거공간의 요구량과 주거수준이 다르며, 이와 같은 주거의 욕구변화를 충족시키기 위해 주거이동이 이루어지고 있음을 설명하고 있다.

<표 2-13> 한국도시가구 생애주기

생애단계	가구원의 구성 및 가구특성
1. 결혼 전 독신단계	부모와 함께 거주하거나, 결혼 전 독신거주
2. 결혼 후 초기단계	자녀를 갖지 않았거나 자녀가 초등학교 미취학
3. 자녀양육단계	자녀의 교육을 중시하는 단계
4. 자녀독립, 출가단계	자녀가 군 입대, 타 지역으로 유학, 첫 자녀 결혼
5. 가족축소단계	자녀가 모두 출가하거나, 부부 중 한명이 사망

자료: 하성규, 주택정책론, 서울: 박영사, 2006, p.240.

불균형 모형은 1970년대 후반, 신고전학파의 접근·공간 상충모형의 비판과 함께 주택시장의 불균형조건들이 주거이동을 유발시킨다는 것으로, 가구는 자체의 여건이나 외부환경의 변화로 주택소비 불균형이 발생 시에는, 이를 해소하기 위해 이동에 따른 편익과 비용을 비교하여 편익이 비용보다 클 경우에 주거이동이 일어난다고 보는 것이다.

불균형모형은 굿맨(J.L.Jr.Goodman)이 처음 제시한 것으로, 가구는 주어진 기간 내에 적어도 한 번은 이사를 한다고 가정하여 이동에 따른 편익과 비용을 선형함수화 하려고 하였다. 주택소비는 가계지출, 가구규모, 생활의 질, 근무지와 근접성 등의 함수로 표현되며, 최적소비로부터 불균형소비로 이탈되는 것은 이동에 따른 잠재적 편익이 있기 때문이라고 보았다. 또한 이전의 연구들이 주로 가계예산 내에서 효용극대화를 통한 주택서비스의 최적소비를 도출하거나 주택의 수요기능을 측정하는데 초점을 맞추으로써 주거이동비용에 대한 연구가 부족하다고 보고, 점유형태, 이사빈도, 세대주 연령, 생애주기단계 등을 고려한 이동비용에 대한 연구가 보완되어야 한다고 주장하였다.²⁵⁾

나. 주거이동 요인의 국내외 비교

가구의 주거이동을 유발하는 요인에 대해 무어(Moore)는 거주공간에 대한 불만족, 주거비용, 주택 및 근린환경의 조건, 접근성, 근린지구의 사회적 구성 등 5가지를 들었으며,²⁶⁾ 모리스(Morris)는 거처에 대한 불만족 요인을 거주공간, 소유관계, 주택의 구조 및 형태, 주택의 질 및 주거비용, 근린환경 등 5가지로 분류하여 무어가 제시한 것 외에 소유관계(tenure)를 추가하였다.²⁷⁾

첫째는 거주공간에 대한 불만족으로 이는 가구의 생애주기단계의 변화와 관련이 있다. 결혼 전 독신단계에서는 주거밀도가 가장 낮다가 결혼 후 자녀가 출생하고 첫 자녀가 취학을 한 후 자녀가 출가하는 단계까지 주거밀도가 증가하며, 자녀가 출가한 이후는 주거밀도가 완화되고 있다.²⁸⁾ 주거이동의 성향과 생애주기단계와의 관계를 보면 20-30대에는 높은 이동성향을 보이다가 연령이 증가하면서 점차 저하하는 것이 일반적이다(Moore, 1972). 클

25) 이중희, 전제서, p.109.

26) E. G. Moore, "Residential Mobility in the City", resource paper, No.13, 1972, pp.5-8.

27) 김선기, 전제논문, p.28.

28) 국토개발연구원, 주택시장 수급체계 분석연구, 1988.12. p.42.

라크 등도 주택수요는 가구의 생애주기단계에 따라 초기단계에는 증가하다가 후기단계에는 감소한다고 하였다. 따라서 젊은 가구는 집이 작으면 더 자주 이사를 하며, 반면에 나이가 들어 집이 크면 더 자주 이사를 한다고 하였다.²⁹⁾ 또한 클라크 등이 영국주택시장의 주거이동을 분석한 결과, 연령, 소유형태, 주거면적 요구량은 이동의 예측변수가 되며, 결혼상황의 변화 및 자녀출생이 중요한 역할을 한다는 것을 밝혔다.³⁰⁾ 그러나 생애주기가 직접적으로 선택할 주거대안을 결정하기 보다는 주택욕구가 생애주기단계에 의존한다고 보는 것이 적절하며, 노인들의 주거이동의 경우에는 생애주기 그 자체보다 그와 연관된 은퇴, 배우자 사망, 건강쇠퇴 등이 직접적인 동기가 된다고 하였다.³¹⁾ 타시라모스(Tatsiramos)도 유럽 노인들의 주거이동을 분석한 결과, 은퇴, 배우자 사망이 주거이동을 유발하며, 자가 소유자는 임차 소유자에 비해서 주택의 거래비용이 비싸기 때문에 덜 이동하고, 특히 자가 소유자는 70세가 넘으면 이동이 증가한다고 하였다.³²⁾

배성일(1982)은 자녀가 결혼하여 집을 떠나면 공간의 요구가 줄어들면서 규모는 작으나 질적으로 더 나은 집을 선택한다고 하였다. 서울의 경우는 가구 형성기와 확대기에는 이동확률이 높다가, 첫 자녀가 중학교에 입학하고 결혼 전까지의 안정기부터 자녀가 출가하는 축소기까지는 이동확률이 감소하는 것으로 나타났으며, 자가의 경우 축소기에는 이동확률이 안정기에 비해서 감소하는 경향을 보이나 차가의 경우는 반대로 증가하는 것으로 나타났다.³³⁾ 김철수(1992)는 생애주기에 따라 주거이동의 행태가 매우 상이한 패턴을 보인다고 하였다. 안정기에는 차가에서 자가로 옮긴 경우가 자가에

29) W. A V Clark, et. al., "Residential Mobility in Dutch Housing Markets", *Environment and Planning*, A18, 1996, pp.763-788.

30) W. A V Clark and Youqin Huang, "The life course and residential mobility in British housing markets", *Environment and Planning A* vol.35, 2003, pp.323-339.

31) W. Junk Virginia and Carol A. Anderson, "Personal Determinants of the First Postretirement Move", *Family and Consumer Science Research Journal*, Vol.21. No.4, 1993

32) Konstantinos Tatsiramos, "Residential Mobility and Housing Adjustment of Elderly in Europe", *Institute for the Study of Labor*, 2006

33) 국토개발연구원, 전계서, p.58.

서 자가로 옮긴 경우보다 이주의도가 높으며, 축소기의 경우는 차가에서 차가로 옮기는 경우가 자가에서 차가로 옮긴 경우보다 이주의도가 높은 것으로 나타났다.

둘째는 주거비용이다. 주거이동의 직접적인 이유인 주택욕구가 생애주기의 단계에 의존하는 것은 사실이지만, 주택욕구는 가족내적요인 뿐만 아니라 가족외적요인의 변화에서도 야기될 수 있으며 소득의 증가에서 비롯되기도 한다. 베리 등(Berry & Horton)은 가구가 주택을 선택하는데 영향을 주는 결정요소로서 주택가격, 주택유형, 주택위치를 우선적으로 고려한다고 하였다. 이들 요소는 주택을 선택하는 가구의 여러 속성들과 관련이 되는 것으로, 주택가격 지불능력은 소득수준에 의존하며, 주택유형은 생활주기단계에, 근린환경 선택은 생활양식의 선호도에, 그리고 주택위치는 직장과의 통근에 대한 태도와 관련이 있다고 하였다.³⁴⁾ 생애주기보다는 소득과 자산이 주거이동과 더 밀접한 관계가 있으며, 자녀의 양육이 끝나거나 소득의 제한이 있을 때 주거면적을 축소한다고 하였다.³⁵⁾

서울의 경우 생애주기 단계별로 주택소비에 영향을 주는 변수를 식별한 결과, 독신기 가구는 월 저축액과 직장까지의 거리, 형성기 가구는 월 소득과 가구원수, 안정기 가구는 월 소득과 주변환경이며, 축소기 가구는 가구원수와 도심까지의 거리로 나타났다.³⁶⁾ 우리나라는 65세 이상의 노인의 경우, 소득을 갖고 있는 비율은 6.8%에 불과하며, 연금급여를 받고 있는 비율은 22.7%에 월평균 39만 2천원을 수령하는 반면, 노인의 51.3%가 주택 및 토지 형태의 재산을 보유하는 것으로 나타났다.³⁷⁾ 따라서 우리나라와 같이 자가가 주거규범으로 정착된 사회에서는 주거이동은 재정적 부담을 유발하기 때문에 생애주기의 안정기까지는 소득, 저축액, 직업 등이 주거이동 영향을 주

34) B. J. L. Berry and F. E. Horton, *Geographic Perspectives on Urban Systems with Integrated Readings*, Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice Hall, 1970, p.312.

35) P. B. Mcleod and J. R. Ellis, "Housing Consumption over the family life cycle", *Urban Studies*, Vol.19. no.2, 1982, pp.177-185.

36) 국토개발연구원, 전제서, p.43.

37) 한국보건사회연구원, 기초노령연금 시행을 위한 기초자료분석, 2007.6, p.5.

는 요인으로, 이 중에서 소득이 가장 객관적인 근거를 제공한다고 보고 있다. 또한 가구주의 교육수준은 소득과 직접적인 관계가 있어 학력이 높을수록 사회적 지위가 높아지고 가족의 주거선택에 영향을 주므로 쾌적한 환경을 위한 주거이동의 확률이 높아진다고 하였다(최미라, 1995).

셋째는 주택 및 근린환경의 조건으로 주택의 시설, 구조, 형태 및 노후도와 근린환경의 질을 나타내는 변수들로 구성되어 있다. 이웃과의 관계나 주변의 환경적 질이 주거만족, 이동의향, 주거선택에 중요한 역할을 하며,³⁸⁾ 자가 소유자는 임차 소유자보다 덜 이동을 하기 때문에 생기는 안정성으로 지역의 정치적 활동과 자원봉사활동에 참가하는 경향이 높다고 하였다.³⁹⁾

넷째는 접근성으로 직장까지의 접근성 및 자녀의 학교, 상업시설, 의료시설 등과의 접근성이 포함된다. 가구의 지출에서 직장까지의 통근비용이 차지하는 비율에 따라 사회경제적 집단별로 주거지가 분화된다는 도시경제학적 이론에서는 중요한 변수로 다루어져 왔다. 앨버틴 등은 노인들은 가족과의 근접을 매우 중요시 하여 자녀들과 가까운 곳에 이주하려는 경향이 있으며, 특히 손 자녀가 있는 경우는 더 가까운 곳에 이주한다는 것을 밝혔다.⁴⁰⁾

다섯째는 근린지구의 사회적 구성은 포괄적인 함의를 갖는 개념으로 주로 인종 또는 출신지별 동질성을 뜻하는 것으로 사용되며, 국내의 경우는 큰 의의를 갖지 않는다고 볼 수 있다.

이상의 선행연구에서 볼 때 생애주기 쇠퇴기의 주거이동의 요인으로 해외에서는 은퇴로 인한 소득의 감소와 배우자 사망, 건강쇠퇴 등을 보고 있다.

그러나 우리나라는 자녀가 출가하여 가족 수가 줄면 주거이동이 증가하며, 구미와 비교하여 볼 때 아직은 은퇴 후의 연금소득이 제한적이므로 소득보다는

38) M. Amerigo and J. I. Aragonés, "A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction", *Journal of Environmental Psychology*, vol.17, 1997, pp.47-57.

39) N. E. Coulson, et. al., "The value of owner occupation in neighborhoods", *Journal of Housing Research* 13, 2003, pp.153-174.

40) Albertine M L van Diepen and Clara H Mulder, "Distance to family members and relocations of older adults", *Journal of Housing and Built Environment*, Vol.24, Iss.1, 2009, pp.16-31.

보유재산에 영향을 받고, 또한 서양과의 가치관의 차이로 자녀수 및 자녀와의 관계 등 인구 사회적 요인에 따라서 영향을 받을 것으로 추정된다.

2. 실버타운에 관한 연구

가. 수요예측

홍승모(2002)는 울산광역시를 사례로 유료노인복지시설의 장래수요는 인구통계학적 특성과 중·장년층의 생활실태 및 노후에 대한 의식과 관련이 있다고 판단하였다. 먼저 인구조성법⁴¹⁾을 사용하여 추계한 65세 이상의 노인 중 약 50%가 1인 독립 또는 2인 독립가구를 구성한다고 상정하였다. 이 중에서 경제적 제약을 받는 30%의 기초생활 수급대상자를 공제하고, 설문조사에서 조사된 노인주택에 대한 선호도 20%를 적용하여 입주의사를 갖는 노인 수요를 추정한 결과, 노인인구의 약 7%가 입주의사가 있는 것으로 나타났다. 지역의 단기적인 수요전망에는 도움이 되겠으나 전제조건이 있으며 표본수가 적어 신뢰성이 부족하다고 할 수 있다. 이종근(2005)은 유료노인 복지시설의 장기수요를 전망하기 위하여 Mankiw-Weil의 모형을 이용하여 연령별 주택수요량을 계산하였다. 유료노인 복지시설의 입주연령을 65-69세로 가정하고 실버타운에 입주를 희망하는 비율(5.5%)을 적용하여 수요를 추정하였다. 인구변화에 따른 장기적인 수요예측에는 도움이 되지만 인구규모와 연령구조만을 이용하였기 때문에 소득과 재산의 증가, 주거비용 등이 반영되지 않은 단점이 있다. 안지민(2007)은 노인주거단지의 장기 수요규모를 추정하기 위하여 먼저 20-65세를 대상으로, 그들이 장래에 6가지 노인유형⁴²⁾이 된다고 가정할 때 선호하는 주거형태를 조사하였다. 그 결과 산출된 노인주거단지 요구율을 장래 노인인구 추정치에 적용하여 유형별 장래수요를

41) 조성법(Cohort Component Method)은 성별, 연령별로 인구추계 시 널리 이용되는 방법으로 기준년도에 자연변동(출생, 사망)과 사회적 변동(전입, 전출)을 감안하여 장래변동을 추정한다.

42) 한국보건사회연구원(2005)에서 노인인구를 경제와 건강을 기준으로 유형화한 것임. 경제수준은 상, 하 두 가지로, 건강은 양호, 다소 나쁨, 매우 불량 등 세 가지로 구분하여 총 6개 유형으로 나누어 각각의 구성비를 제시하였음.

추정하였다. 김혜승·강미나(2008)는 65세 이상의 노인이 있는 노인가구의 주거수요 행태가 건강, 소득 및 노인가구의 유형에 따라 다를 것으로 보고 각 특성별로 두 개의 집단으로 나누어 8개의 유형⁴³⁾으로 구분하였다. 또한 네스티드 로짓 모형을 이용하여 이주 시 선택할 수 있는 주거의 유형을 일반주택과 노인전용주택으로 나누고, 다시 노인전용주택을 무료양로시설, 고령자전용 국민임대주택, 대규모 유료시설, 노인 공동생활주택 등으로 세분한 후 선택을 하도록 하여 유형별 주거선택 확률을 추정한 후, 각 유형별 노인가구수에 적용하여 다양한 주거선택에 대한 수요량(가구 수)을 추계하였다. 추계 결과, 2007년 말 노인가구(369만 가구)중에서 약 58만 가구는 건강하고 소득이 높은 2인 이상의 노인가구로서 약 2.6%가 실버타운을 선택하며, 건강하지는 않으나 소득이 높은 2인 이상의 노인가구는 약 26만 가구로서 이 중 약 1.3%가 실버타운을 선택하여, 전체적으로 볼 때 소득이 높은 2인 이상의 노인가구(84만 가구)중 약 2.2%가 실버타운을 선택할 것으로 나타났다. 서강훈(2007)은 서울시 및 광역시의 경우 노인인구 2만명 당 15%의 중산층을 도시형 실버타운의 잠재적 수요자로 보고, 이중에서 40%인 1,200명을 실질 수요자로 예상하였다.

미국의 포트랜드 Eldercare프로젝트의 경우는 연속보호은퇴촌(CCRC)의 수요를 예측하기 위하여 포트랜드지역 65세 이상 노인의 세대 수를 조사한 후, 연 소득을 \$25,000-\$35,000 과 \$35,000 이상으로 구분하고, 연소득 \$25,000 - \$35,000 세대의 50%가 입소에 경제적 여유가 있으며, 연소득 \$35,000 이상은 100% 경제적 여유가 있다고 예측한 후, 세대 당 평균 가족 수를 곱하여 산출된 총 잠재수요의 10%가 입소할 것으로 추정하였다. 통상 해당지역 노인인구의 3%가 CCRC에 입소하며, 시설에서 반경 25마일 이내에 거주하는 자가 80%를 차지하는 것으로 나타났다.⁴⁴⁾

43) 건강의 경우에는 건강한 집단과 건강하지 않은 집단으로, 소득의 경우에는 일반가구소득의 하위 40%(154만원)이하를 기준으로 상위소득 집단과 하위소득 집단으로 나누었다. 그리고 노인가구유형의 경우는 노인 1인 가구와 2인 이상 노인가구로 구분하였다.

44) McLoughlin, Portland Eldercare, Harvard Business School, 1986, p.318.

나. 입주의향

실버타운의 입주의향에 대한 선행연구는 인구 사회적 및 주거 경제적 요인과 건강상태, 노후준비, 인간관계, 가치관, 라이프스타일 등 개인과 관련된 다양한 요인들을 추가하여 분석하고 있다.

1) 인구 사회적 요인

여성은 실버타운에 대해 긍정적인 평가를 하고 있으며(하춘광, 2004), 입주의향이 남성보다 더 높다고 하였다. 대부분의 연구에서도 여성이 남성보다 실버타운을 선호하는 것으로 나타났다(조희자, 2001; 송복희, 2002).

반면에 박명옥(1998)의 연구에서는 남자가 여자보다 실버타운 선호도가 높게 나타났으며, 이한영(1993), 김기수(1994)의 연구에서는 성별에 따른 선호도의 차이가 없는 것으로 나타났다.

연령이 입주의향에 미치는 영향으로 노인소비자는 다른 연령층에 비해 사회참여 및 비활동적 생활을 통한 소비자문제의 인지가 낮고, 소비자행동에서는 노인소비자가 매우 소극적이라고 하였다(조인순, 1998). 즉 소비자의 연령이 높을수록 소비자의 인지도 수준은 낮아진다는 것이다. 소비자의 인지도 수준은 연령이 낮을수록 실버타운 선호도가 높으며(조희자, 2001; 박영옥, 2001), 연령이 높을수록 실버타운 선호도가 높다는 연구(김기수, 1994)도 있어서 상반된 결과를 보이고 있다.

유병선·홍영옥(2005)의 연구에서는 자녀유무와 배우자의 동거여부에 따른 입주의향을 분석한 결과, 자녀가 없는 경우는 있는 경우에 비해 입주의향이 높으나, 배우자 유무는 입주의향에 영향력이 없는 것으로 나타났다. 이는 김미령(2004)의 연구에서 외국의 경우는 배우자 상실이 노인주거시설로 이주하는 원인이 된다는 것과는 차이가 있다.

학력은 소득수준과 높은 관련성을 보이기 때문에 교육수준이 높을수록 소비자 문제에 대한 인지도가 높으며 소비자행동도 적극적으로, 고졸이상의 학력을 지닌 사람들은 실버타운에 대한 관심도가 큰 것으로 나타났다(허선구, 2005). 고학력자의 경우는 유교적 전통사상의 영향을 적게 받았기 때문에 노령기에도 자식에 의존하지 않고 스스로 노후를 대비하는 정도가 강하기 때문이다. 조희자(2001)는 교육수준이 높을수록 독립심 및 개인주의적 가치를 내재화시키는 경향이 있어 자녀로부터의 부양기대가 적고 자녀와의 동거 가능성이 감소되므로 입주의향이 높다고 하였으며, 권오정(2005)도 고학력층이 실버타운 입주에 긍정적인 성향을 보인다고 하였다.

실버타운의 입주를 희망하는 시기는 ‘거동이 불편할 때’와 ‘건강이 악화 시’가 가장 높은 것으로 나타났는데(박명옥, 1998; 석희옥, 2001; 오수용, 2004; 윤정득, 2007; 김충기, 2008), 이는 건강문제가 발생했을 경우 실버타운 내에서 적절한 의료서비스를 받을 수 있기 때문으로 노년기에 건강문제의 해결을 위한 욕구가 높다는 것을 알 수 있다. 그 다음은 ‘모든 자녀가 분가한 후’와 ‘배우자 사망 시’ 등으로 실버타운 입주를 결정할 때에는 가족과 관련된 요인이 영향을 주고 있음을 알 수가 있다.

2) 주거 경제적 요인

대체로 소득이 많을수록 입주의향이 높은 것으로 나타났는데(조희자, 2001; 박영옥, 2001), 이는 소득이 많을수록 자녀에게 의존하지 않고 스스로 노후대책을 세우고 있기 때문인 것으로 볼 수 있다. 윤정득(2007)은 주택규모가 30평-40평 미만, 월 평균소득이 200만원-300만원 미만에 해당하는 수요자가 입주의향이 강하다고 하였다. 그러나 송복희(2002)는 자산이 많을수록 입주의향이 감소하며, 경제적인 능력과 노인공동생활주택의 입주의사는 상반되는 관계에 있으므로 노인공동생활주택은 소득과 자산이 높은 집단에는 수용되기 어렵다(유병선 외, 2005)는 연구결과도 있다.

3) 가족가치관

가족은 개인의 사회적 환경에서 가장 중요한 영역으로 개인의 행동에 중요한 영향을 미치며, 상호책임감, 돌봄과 관심, 밀접한 상호작용과 의사소통, 지지, 애정, 안전을 공급하는 특성을 가지고 있다. 가족관계에서 중년기의 부부관계는 정서적으로 가장 긴밀한 관계이며 정서적 지원에 있어서 가장 선호하는 지원자는 배우자이고, 자녀에 대한 의존도는 배우자에 비해 다소 약하게 나타나고 있다(정경희, 1998). 이 시기의 부부는 자녀문제, 부모의 부양문제, 친척의 경조사 등 공동으로 수행해야 할 역할이 많은 시기이다. 특히 남성의 경우 부인에 대한 의존도는 나이가 들수록 커지게 되는데, 여자 노인에게 있어서는 적어도 한 명 정기적으로 접촉하는 가족구성원의 존재만으로도 시설입소가 감소하는 것으로 나타났으나, 남자노인에게 있어서는 아무리 가족범위가 넓다 하더라도 배우자의 부재는 시설입소를 높게 하고 있다고 한다(이병탁, 1987). 자녀와의 유대관계가 깊은 중년층은 노후설계를 가족공동체내에서 하게 될 것이며, 자녀와의 긴장상태가 지속될 경우에는 노후를 독립적으로 준비하려는 태도를 보일 것이다. 한국은 전통적으로 개인보다는 가족구성원으로서의 역할을 강조하여 왔고 이러한 가족주의는 가족구성원들의 안녕에 대한 개인의 책임과 부양의식을 강화시켰다. 부모관계를 통해 나타난 특징을 살펴보면, 전통적 부양의식을 가진 중년층은 노후에 자녀와의 동거를 희망하며, 경제적으로 준비하는 경향이 약하다. 반면에 노부모를 부양하려는 의사가 약하고 부모와의 긴장상태가 유지되는 중년층은, 노후에 자녀와의 동거의식이 약하며 노후생활의 보장을 위하여 경제적으로 준비하는데 적극적이다. 이를 종합하면 가족 간의 인간관계가 잘 이루어질수록 가족에 대한 소속감은 높게 나타날 것이며 가족이나 친척들이 한 곳이나 가까운 지역에서 거주하려는 경향을 보일 것이다. 이민경(2003)은 가족에 대한 가치관이 현대적일수록 입주의향이 높다고 하였다.

4) 친구관계

친구관계에 대한 개념은 문화·사회적으로 단순히 아는 사람에서부터 사적으로 깊은 관계에 있는 사람에 이르기까지 광범위하게 사용되고 있다. 친한 친구는 일상생활의 공유, 감정의 자유로운 표현, 중대한 개인적 문제의 논의, 사생활의 토로, 하찮은 갈등의 해소, 개인의 자아감 충족을 확대시키는 것을 바탕으로 친밀한 관계를 유지하는 상호작용이라고 할 수 있다. 이와 같이 친구관계는 개인의 심리적, 정서적 측면에 영향을 미칠 수 있으며 노후에는 친구와 지역적으로 근거리에서 생활하려는 계획을 가지거나 동호인 주택을 계획하는 등 친구들과의 노후주거계획을 생각하게 되는데 세대 간의 사고나 문화적 경험을 공유한 친구들은 지리적 접근성이 양호하고 사회·문화적 활동을 함께 하면서 노후를 보낼 수 있는 노인주거시설에 대해 긍정적인 태도를 보일 것이다(하춘광, 2004).

미국의 경우도 실버타운 입소노인의 주요한 입소배경이 동년배 집단과의 교류를 통한 외로움의 해소로 나타났다(윤연희, 1999). 젊은 시절에는 자녀 양육, 직장, 친족관계 등이 주거선택의 중요한 요인이 되지만 노년기에는 수평적 세대 간의 정서적 교류와 지리적 근접성을 보장해 주는 주거공간을 통해 노후를 활기 있게 보내려고 할 것이다.

5) 노후준비

노후준비에 관한 연구에서는 대체로 노후준비에 대한 준비정도가 높을수록 실버타운에 대한 인식과 필요성이 높은 것으로 나타났으며, 소득이 높을수록 노후에 대한 준비정도는 더 높은 것으로 나타났다(이민경, 2003).

다. 입주선택요인

실버타운 입주선택요인으로 선행연구에서 도출된 내용은 크게 단지주변 사항, 단지사항, 서비스, 경제적 사항으로 구분된다. 그리고 입주선택요인의 선호도에 대한 연구는 입주비, 월 생활비, 입주방식, 운영주체 등 경제적 사항과 세대규모나 면적 등 주거규모에 관한 것이 대부분이며, 라이프스타일과 같은 개인적 특성에 따른 연구도 이루어졌다.

첫째는 단지주변사항으로 자연경관(박갑원, 2000; 송복희, 2002; 허선구, 2004), 교통 편리성(조희자, 2001; 최영옥, 2004) 및 자녀 집과의 거리(박영옥, 2001; 이민경, 2003) 등을 들고 있다. 유병선·홍영옥(2005)은 서울에 거주하는 50대를 대상으로 입주선택 시 중요도를 조사한 결과, 쾌적한 공기가 가장 높으며 다음은 대중교통편리로 나타났다. 교통이 편리하면 사회적 활동을 보다 용이하게 할 수 있으며, 자녀와 친척 및 친구 등의 방문이 자주 이루어지기 때문이다. 또한 자녀 집과 근접해 있으면 자녀들을 비롯한 손 자녀를 자주 보고 싶은 욕구에 대한 만족과 정신적인 안정이 있으므로 실버타운 입주 이후에 나타날 수 있는 고독감 등의 문제를 해결할 수 있다고 생각하기 때문이다(김충기, 2008).

둘째는 단지사항으로 주거규모와 필요시설을 들 수가 있다. 주거규모는 전체세대에 대한 규모와 한 세대 당 면적을 뜻한다. 주거규모와 관련된 선호도에 대해서 세대규모는 박영옥(2001)이 서울과 경인지역의 중·장년층을 대상으로 조사한 결과, 100가구 이하의 세대규모를 선호하며, 대부분의 연구에서도 비슷하게 나타났다(이창호, 2002; 장무창, 2003; 양태희, 2004).

주거면적의 선호하는 크기는 35평 이하가 대부분으로 조희자(2001)는 26-35평, 허선구(2005)는 21-30평, 송복희(2002)는 20-25평, 최영옥(2004)은 11-20평 이하를 선호한다고 하였다. 필요시설은 대부분의 연구에서 의료, 운동, 생활편의시설로 나타났으며, 안전한 주거시설이 되도록 유니버

설 디자인의 필요성을 강조하였다(장무창, 2003).

셋째는 서비스사항으로 유진욱(2005)이 서울 시니어스타워에 거주하는 노인들의 입주요인을 조사한 결과, 의료·간호 서비스를 가장 중요하게 보았으며 입주 후 많이 이용하는 서비스는 의료·간호, 운동관리, 사회복지로 나타났다. 권오정(2005)의 연구에서도 실버타운에서 필요한 서비스는 의료, 건강관리, 운동서비스로 나타났으며, 김종철(2007)도 서울·경기지역의 실버타운 입주노인 및 40세 이상의 입주예정 고객을 대상으로 조사한 결과, 입주자들이 입주 시 우선적으로 고려하는 서비스는 건강의료, 가사생활편의 수준, 문화·여가·오락으로 나타났다. 박영옥(2001)은 레저 및 생활 프로그램의 다양성이 중요하며, 이민경(2003)은 여가 프로그램과 전문상담 프로그램에 대한 요구도가 높다고 하였다. 이는 실버타운을 단순히 노후를 보내기 위한 1차적 주거공간으로 인식하기보다는 풍요롭고, 편리하게 보내기 위한 여가공간으로 인식하고 있다는 것을 뜻한다.

넷째는 경제적 사항은 입주방식, 입주비용, 월 생활비 및 운영주체에 대한 신뢰감 등으로 나타났다. 경제적 사항과 관련된 선호도에 대해서 입주비는 1억원 이상 2억원 미만을 가장 선호하는 것으로 나타났으나(허선구, 2005; 김충기, 2008), 김종철(2007)의 연구에서는 입주보증금 1억, 2억, 3억, 4억원 이하의 선호도가 비슷한 것으로 나타났다. 월 생활비는 1인당 기준으로 100만원대 전후를 가장 선호하는 것으로 나타났다(허선구, 2005; 김종철, 2007; 김충기, 2008). 입주방식은 대부분의 연구에서 임대형을 선호하는 것으로 나타났으며(박갑원, 2000; 박영옥, 2001; 양태희, 2004; 김종철, 2007), 조희자(2001)는 노후대책이 있는 경우는 임대형을 선호하고 노후대책이 없는 경우는 분양형이나 회원권형을 선호한다고 하였으며, 윤정득(2007)은 월 소득액이 300만원 이상에서는 분양형을 선호한다고 하였다. 운영주체에 대해서는 대부분의 연구에서 정부 및 지방자치단체를 가장 선호하고 있으나, 유진욱(2005)이 서울 시니어스타워에 거주하는 노인들에 대해 조사한 결과는 의료기관을 선호하며, 김종철(2007)은 지방자치단체나

복지단체를 선호한다고 하였다. 국가나 지방자치단체를 선호하는 것은 운영주체에 대한 신뢰성 때문으로 노인들의 입장에서는 입주보증금에 대한 안전성과 저렴한 월 생활비를 기대하기 때문으로 보인다.

라이프스타일에 따른 선호도는 고희원(2000)은 도시성향형, 심미성향형, 취미여가형, 자기중심형, 활동성향형의 소비자들은 전원휴양형보다 도시형을 선호한다고 하였다. 하정순(2007)은 라이프스타일을 진취지향형, 물질지향형, 검소지향형으로 나누어 실버타운의 선호속성과 선택의도에 미치는 영향을 분석하였다. 진취지향형은 40대의 대졸이상자이며 월 소득 600만원 이상의 고소득자로 강남지역에 많이 거주하며, 주거규모는 30평 이상, 입주가격은 평당 800만원 이상, 월 생활비는 80만원 이상을 선호하고, 도시형 실버타운에 입주의도가 많은 것으로 나타났다. 물질지향형은 월 소득이 300만원 미만, 학력은 고졸이하, 50대로 도심형에 입주의도가 있는 것으로 나타났으나, 도심형, 전원형에 부정적인 태도를 보인 부정형이 많아 입주할 의사가 가장 적은 집단이라고 보았다. 검소지향형은 40대의 고졸이하로 월 소득은 500만원대, 비 강남의 서울지역에 거주하며 주거규모는 20평형대, 입주가격은 평당 600-800만원을 선호하며 전원형에 입주의도가 있는 것으로 나타났다.

이상의 실버타운에 관한 선행연구들에서 제기된 내용을 바탕으로 실버타운 입주 시 중요시하는 선택요인을 단지 주변, 단지 외부, 단지 내부, 서비스, 경제적 사항으로 구분하여 <표 2-14>와 같이 정리하였다.

<표 2-14> 선행연구의 입주선택요인

	박갑원 (2000)	박영옥 (2001)	조희자 (2001)
단지 주변	교통 편의성, 주변 자연경관	지역적 여건, 자녀가 거주하는 지역 과의 거리	지역, 주변 자연경관, 교통 편의성
단지 외부	세대규모	시설규모, 생활편의시설, 의료시설, 교육, 문화, 레저시설, 휴양 및 오락시설	세대규모
단지 내부	주거면적의 규모	전용면적	주거시설 크기
서비스	의료시설 편의성, 물품구입 용이성, 문화공간 활용성	의료서비스 수준, 레저·생활프로그램의 다양성	의료 서비스, 문화공간 서비스, 물품구입 서비스
경제적 사항	입주비용, 계약방식	입주비용, 월 사용료, 운영회사의 공신력, 입주자의 수준	입주방식, 입주금

<표 2-14> 선행연구의 입주선택요인(계속)

	송복희 (2002)	이창호 (2002)	이민경 (2003)
단지 주변	위치, 주변환경의 쾌적함, 자녀와의 거리	지역적 위치, 자식이 거주하는 지역 과의 거리	지역적 여건, 자녀가 거주하는 지역 과의 거리
단지 외부	내부환경, 실내시설, 종교시설, 자연환경, 학습시설	시설규모, 편의시설	시설의 편리성
단지 내부		거실 전용면적	
서비스	보건·의료 서비스, 여가 프로그램, 건강 식이요법, 일상생활 서비스	의료서비스 수준, 레저 및 생활프로그램 의 다양성, 식단계획	의료서비스 수준, 레저 및 생활프로그램 의 다양성
경제적 사항	경제적 비용, 운영주체에 대한 신뢰	비용 부담방식, 입주비용, 월 이용액, 운영회사의 공신력, 입주하는 노인 수준	입주비용, 입주하는 노인층 수준

<표 2-14> 선행연구의 입주선택요인(계속)

	장무창 (2003)	양태희 (2004)	최영옥 (2004)
단지 주변	지역	지역, 주거환경의 쾌적함, 자녀와의 거리	위치 및 교통
단지 외부	주거시설물 형태, 시설 규모, 고령자 특성을 고려한 건축방식		주거유형
단지 내부	주거시설 전용면적, 거주공간의 쾌적성	편리한 주거시설, 안전한 주거시설	평형
서비스	의료서비스 수준, 레저 프로그램 수준, 식사서비스 수준		서비스, 의료서비스 연계
경제적 사항	입주방식, 입주 보증금, 월 생활비, 시설경영주체 신뢰성	주택 유지비용	계약방식, 입주 보증금, 월 부담액, 설립과 운영주체

<표 2-14> 선행연구의 입주선택요인(계속)

	허선구 (2004)	김도현 (2004)	유진옥 (2005)
단지 주변	지역, 주변경관, 교통의 편리함, 가족 및 쇼핑시설 근접		생활환경의 쾌적함 위치, 교통
단지 외부	주거유형, 세대수, 건강유지 시설, 주변산책	공간배치 및 실내환경, 편의시설 이용 편리성, 시설, 장비 관리상태, 청소 및 관리상태	부대시설
단지 내부	평수		
서비스	의사, 간호사 배치, 취미, 문화, 스포츠, 학습교양 프로그램, 소일거리 제공	담당인력의 충분성, 직원의 친절성, 담당자의 적극성, 담당자의 전문성, 운영 및 관리	서비스 내용
경제적 사항	입주방식, 입주 보증금 월 생활비, 운영설립주체		입주방식, 입주금액, 운영주체의 신뢰감

<표 2-14> 선행연구의 입주선택요인(계속)

	유병선·홍영옥 (2005)	조찬우 (2005)	박용수 (2005)
단지 주변	대중교통 편리, 쾌적한 공기, 치안 안전성, 자녀집과의 거리	대중교통 편리성, 주변 커뮤니티와의 연계	교통에 대한 편의성, 주변 자연경관, 지형적 입지조건
단지 외부	단지 규모, 유형, 시설 및 건물구조, 생활편의 및 여가시설	시설유형, 건물배치, 시설규모, 층수	규모의 적절성
단지 내부		단위 주호계획	
서비스	일상생활 지원		의료시설에 대한 편의, 취미강좌, 물품구입에 대한 용이, 문화공간 활용성
경제적 사항	같은 연령층	운영주체, 운영방식	입주방식, 입주금, 운영기관 공신력

<표 2-14> 선행연구의 입주선택요인(계속)

	김시도 (2006)	김민영 (2007)	김종철 (2007)
단지 주변		위치, 교통 편리성, 주변경치의 쾌적성, 가족, 대형병원, 도심, 교통시설 및 관광지와 의 접근성	입지
단지 외부	내부 공간배치, 편의시설, 층간 소음, 계단높이, 진입로 경사 청소 및 관리상태	시설규모, 주차장 규모, 산책로, 노인을 위한 구조설계	주거유형, 시설 편리성
단지 내부	실내 환경, 욕조유무	주호면적, 방의 개수	평수
서비스	직원의 충분성, 친절성, 전문성, 심리적 접근성, 서비스 제공 신속성		건강, 의료, 간호, 가사, 생활, 문화, 여가, 종업원 친절
경제적 사항	입주비용, 월 생활비용, 재산권 보호대책	입주계약 방식, 재산가치, 설립주체	계약방식, 보증금, 월 이용료, 설립운영주체

이상의 선행연구들을 고찰한 결과, 실버타운에 대한 지금까지의 연구들은 입주의향에 영향을 미치는 특성, 입주선택요인과 선호속성에 대한 관심사항의 규명이나 유사한 결과의 제시가 대부분으로, 입주의향자의 입주선택요인을 종합적으로 분석한 연구는 부족하다고 할 수 있다.

따라서 본 연구는 실버타운 입주선택을 주거이동 생애주기의 쇠퇴기 관점에서 접근하여 입주의향이 있는 중·노년층은 어떠한 특성을 갖고 있는지 규명하기 위하여, 가족관련 사항, 재산액, 개인적 특성이 입주의향에 미치는 영향을 로짓분석을 통하여 분석하고자 한다.

또한 선행연구에서 단편적으로 제시된 실버타운의 선택요인들을 체계화한 후, 입주의향자들로 조사범위를 좁혀 입주선택 시 중요시하는 선택요인에 대해 AHP 분석을 통하여 세부적으로 분석하고,

최종적으로 AHP 중요도와 퍼지 평가방법을 이용하여 입주선택요인별로 측정된 퍼지평가치와 통합하여, 입주의향자가 실버타운을 선택 할 때 도움이 될 수 있도록 종합적인 평가방법을 사례를 통해 분석하고자 한다.

3. 본 연구의 차별성

본 연구에서는 실버타운 예비수요자들의 입주의향에 영향을 주는 요인을 파악하기 위해서 인구 사회적, 경제적, 개인적 특성의 변수들을 사용하여 종합적인 관점에서 접근하여 분석을 하였으며, 다음과 같은 점에서 기존의 연구들과 차별성을 가지고 있다.

첫째, 실버타운의 입주의향에 영향을 주는 요인을 분석하기 위하여 인구 사회적 및 경제적 특성 이외에 가족 가치관, 친구관계, 노후준비 등 개인과 관련된 특성들을 추가하여 로짓분석을 통하여 종합적으로 분석하였다.

가족 가치관, 친구관계, 노후준비는 리커트의 5점 척도를 이용하여 정도를 측정하였으며, 설문문항이 여러 문항으로 구성되어 있으므로 신뢰성 분석 및 요인분석으로 요인점수를 축약하여 독립변수로 활용하였다. 그리고 인구

사회적 특성에서 가족과 관련된 사항으로 자녀수와 아들유무를 추가하였다.

또한 우리나라의 경우는 외국에 비해 노인들이 은퇴 후 소득은 적으나 보유 재산이 있기 때문에, 이에 대한 영향을 알아보기 위하여 경제적 특성으로 부부 재산액을 추가하였다.

둘째, 실버타운 입주선택 시 중요시 하는 입주선택요인의 선정을 위해 빈도조사는 설문조사 시 입주의향이 있는 자를 대상으로 실시하였으며, 생애주기의 변화에 따른 선호속성의 차이가 있는지 연령대별로 분석을 하였다.

셋째, 1차 빈도조사에서 선별한 입주선택요인들로 AHP 계층화 체계를 만든 후, 입주의향이 있는 50대 이상을 대상으로 2차 AHP 설문조사를 하여 입주선택요인들의 중요도를 분석하였다. 또한 입주의향자의 성별, 재산, 연령, 선호유형에 따라 중요도에 차이가 있는지 T-검정으로 분석하였다.

넷째, 입주선택요인을 정량적 항목과 정성적 항목으로 구분한 후, 정량적 항목은 단일 값 보다는 구간의 개념으로 나타내기 위하여 삼각형 퍼지방법을 이용하고, 정성적 항목은 퍼지 언어척도를 이용하여 전문가의 설문을 통해 측정하였다.

다섯째, 실버타운 입주의향자의 관점에서 선호평가를 하기 위하여 평가대상 사례를 선정한 후, 입주선택요인별로 측정된 퍼지 값과 AHP 분석에서 도출된 입주선택요인의 중요도를 가중 평균하여 종합 퍼지값과 무게중심 값을 구하여 평가하는 방법을 제시하였다.

제 3 장 실버타운 입주의향과 입주선택요인

분석을 위한 연구모형

제1절 연구문제

2007년도 보건복지부의 통계에 의하면 국내의 유료양로시설과 유료노인 복지주택은 89개소에 입소정원은 8,027명으로, 65세 이상 전체노인의 약 0.2%이며 무료 및 실비의 양로시설과 의료복지시설의 입소정원을 포함해도 약 1.5%에 불과하여,⁴⁵⁾ 선진국에 비하면 부족한 실정이다. 또한 고령 사회 진입이 예상되는 2018년에는 65세 이상의 고령자가 2008년(502만명)에 비해 41% 증가된 707만명으로 추계되며,⁴⁶⁾ 경제력을 갖춘 노인층도 확대될 것으로 전망되므로 이에 대비하여 다양한 유형의 실버타운이 보급되어야 할 것이다. 그러나 지금까지의 선행연구는 선호속성에 관해서는 많은 연구축적이 이루어졌으나, 입주선택 시 중요시하는 사항들을 분석한 연구는 미흡하므로, 앞으로 다양한 형태의 실버타운이 보급되어 활성화되기 위해서는 이에 대한 연구가 필요할 것이다.

본 연구에서는 연구문제를 크게 두 가지로 나누었다. 첫째는 예비수요자의 인구 사회적, 경제적 특성 및 가족가치관, 친구관계, 노후준비 등 개인적 특성들이 입주의향에 미치는 영향을 분석하는 것으로 수요자에 맞는 상품을 파악할 수가 있기 때문이다. 둘째는 입주의향자들의 실버타운 선택 시 선택요인들을 파악하고 중요도를 분석하여 실버타운을 종합적으로 평가하는 방법을 제시하는 것이다. 실버타운에 대한 종합적인 평가방법을 활용한다면 노인들의 욕구에 맞는 개발이 가능하므로 향후 실버타운의 대

45) 무료 및 실비 양로시설의 입소정원(8,047명)과 요양시설 및 노인전문병원의 입소정원(52,628명)을 추가하여 65세 이상의 인구수로 나눈 것임.

46) 통계청, 장래인구 추계, 2009.3.

중화에 기여를 할 수가 있기 때문이다.

제2절 연구가설 및 연구모형

1. 연구가설

실버타운 입주의향에 영향을 주는 요인들을 규명하기 위하여 이론적 고찰 및 선행연구에서 살펴본 내용을 토대로 인구 사회적, 경제적 특성과 가족가치관, 친구관계, 노후준비 등의 개인적 특성들이 실버타운 입주의향에 영향을 주는 것으로 가정하고 다음과 같은 연구가설을 설정하였다.

가설 1. 인구 사회적 특성과 입주의향에 관한 가설

여성의 경우 남성보다 잔여수명이 길고 노년기에는 가사노동에서 벗어나려는 욕구가 높으므로 실버타운의 입주의향이 높을 것이라는 것을 가설 1-1로 설정하였으며, 노인들은 다른 연령층에 비해 비활동적인 생활을 통해서 소비자로서 문제에 대한 인지도가 낮아 소비자 행동에서 매우 소극적이며, 또한 오랫동안 살던 익숙한 지역을 떠나지 않으려는 속성이 있기 때문에 입주의향이 낮아질 것이라는 것을 가설 1-2로 설정하였다. 그리고 자녀수가 많으면 자녀에 의존하며 함께 살려는 욕구가 높을 것이므로 입주의향은 낮아질 것이라는 것을 가설 1-3으로 설정하였다. 또한 아들이 있으면 아들부부의 동거로 인한 갈등을 피하고 노후생활을 자유롭게 보내려는 의식 때문에 입주의향이 높아질 것이라는 것을 가설 1-4로 설정하였다.

가설 1-1 여성은 남성보다 입주의향이 높을 것이다.

가설 1-2 연령이 많아질수록 입주의향은 낮아질 것이다.

가설 1-3 자녀수가 많을수록 입주의향은 낮아질 것이다.

가설 1-4 아들이 있는 경우 입주의향은 높을 것이다.

가설 2. 경제적 특성과 입주의향에 관한 가설

재산이 많은 노인은 은퇴 후에도 자택에 거주하면서 필요 시 충분한 서비스를 받을 수가 있기 때문에, 자신이 살던 주거지를 떠나 실버타운으로 입주하려는 의향은 낮아질 것이라는 것을 가설 2-1로 설정하였다.

가설 2-1 재산액이 많아질수록 입주의향은 낮아질 것이다.

가설 3. 가족가치관과 입주의향에 관한 가설.

과거 우리나라의 전통적 사회규범은 충효사상을 기반으로 노부모를 가정 내에서 부양해야 한다는 믿음이 강했기 때문에, 가족가치관이 보수적일수록 입주의향은 낮아질 것이라는 것을 가설 3-1로 설정하였다.

가설 3-1 가족가치관이 보수적일수록 입주의향은 낮아질 것이다.

가설 4. 친구관계와 입주의향에 관한 가설

젊은 시절에는 직장이나 자녀의 교육문제 등으로 친구 간에 지역적으로 떨어져 생활을 했더라도 은퇴 후에는 연령이나 수준이 비슷한 친구들과 어울려서 생활을 하고 싶어 할 것이므로, 친구관계가 활발할수록 실버타운 입주의향이 높아질 것이라는 것을 가설 4-1로 설정하였다.

가설 4-1 친구관계가 활발할수록 입주의향은 높아질 것이다.

가설 5. 노후준비와 입주의향에 관한 가설

노후에 안락하고 풍요로운 삶을 영위하기 위해서는 젊은 시절부터 재정적, 정신적으로 철저한 사전준비가 이루어져야 하므로, 노후준비가 철저할수록 입주의향이 높아질 것이라는 것을 가설 5-1로 설정하였다.

가설 5-1 노후준비에 적극적일수록 입주의향은 높아질 것이다.

2. 연구모형

가. 로짓 선택모형

노인가구가 실버타운의 입주를 선택하여 주거이동을 생각할 경우에는 이동을 결정함에 있어서 여러 가지 비용을 비교해야 하며, 입주선택에 대한 문제는 효용극대화에 근거하여 확률선택모형으로 구축할 수 있다.

i 가구가 주거유형 j 를 선택할 때 주거서비스(H)와 기타 재화(X)의 소비를 통하여 효용을 얻는다고 가정하면, 가구는 예산제약조건하에서 효용함수를 극대화하는 최적(H_{ij}^*, X_{ij}^*)조합을 선택하게 되고, 이를 통하여 가구의 주거서비스 및 기타 재화에 대한 수요함수를 도출할 수 있다. 또한 각 재화에 대한 수요함수를 이용하여 특정의 주거유형을 선택하였을 경우 얻을 수 있는 효용을 식 (3.1)과 같은 간접효용함수로 표현할 수 있다.

$$V_{ij} = U_{ij}^{\max}(H_{ij}^*, X_{ij}^*) = V_{ij}(Z, E, I) \quad \text{식 (3.1)}$$

V = 간접효용함수, U = 효용함수, H = 가구의 주거서비스, X = 기타 재화
 Z = 인구 사회적 특성변수, E = 경제적 특성변수, I = 개인적 특성변수
 i = 개별가구, j = 주거유형

여기서 효용함수 U 는 연속적이며 2차 미분이 가능하고 $U_H > 0$, $U_X > 0$ 로 가정한다. H_{ij} 는 i 가구가 주거유형 j 를 선택할 경우의 주거서비스의 양이며 X_{ij} 는 기타 재화의 소비량이다.

위의 효용함수를 노인가구가 현 거주지에서 실버타운으로 이동할 경우의 간접효용(V_{im})과 계속해서 현재의 거주지에서 정주할 경우의 간접효용(V_{is})을 비교하여 가장 높은 효용을 제공하는 대안을 선택할 것이므로 노인가구의 의사결정방식은 다음과 같다.

$$V_{im} > V_{is} \quad (\text{실버타운의 입주선택})$$

$$V_{im} < V_{is} \quad (\text{현 거주지의 정주선택})$$

여기서 m 은 실버타운으로 입주를 선택하는 것이며, s 는 현재 거주지에서 정주를 나타낸다.

따라서 실버타운의 입주선택은 가구의 인구 사회적 요인, 경제적 요인 및 개인적 요인들에 의해서 결정된다고 볼 때, 입주선택에 대한 결정모형은 종속변수가 연속적이지 않으므로 이산적 선택모형(discrete)을 활용해야 한다. 가구 i 가 주거유형 j 를 선택하는 경우 가구의 간접효용이 관찰 가능한 변수벡터(Q_{ij})와 오차항(ϵ_{ij})의 선형함수라고 하면 다음과 같이 표현할 수 있다.

$$V_{ij} = \nu_{ij} + \epsilon_{ij} = \omega' Q_{ij} + \epsilon_{ij} \quad \text{식 (3.2)}$$

여기서 Q_{ij} 는 가구의 인구 사회적 요인을 포함한 관찰이 가능한 특성벡터이며 ω 는 추정계수벡터이다. 노인가구가 실버타운의 입주를 선택할 확률 P_{im} 은 식 (3.3)과 같다.

$$P_{im} = \text{prob}(\nu_{im} + \epsilon_{im} > \nu_{is} + \epsilon_{is}) \quad \text{식 (3.3)}$$

효용극대화에 근거하여 선택형태를 확률모형으로 설명하기 위해서는 효용 함수에 대한 모형정립이 이루어져야 하며 오차항 ϵ 의 확률분포를 가정해야 한다. 일반적으로 확률선택모형으로는 로짓모형이 사용되며, 이때 오차항 ϵ 는 와이블 분포를 가지고 독립적이며 동일하게 분포되어 있다고 가정한다.

종속변수인 실버타운의 입주선택 여부는 입주의향이 있다고 응답할 확률을 1 이라 하고, 그렇지 않은 경우를 0 이라고 할 때, 입주의향이 있다고 선택할 확률은 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$E(Y_i) = \frac{\exp(\beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n)}{1 + \exp(\beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n)} = P_i \quad \text{식 (3.4)}$$

P_i = 입주선택

X_i = 인구 사회적 변수, 경제적 변수, 개인적 변수

이러한 로지스틱 함수는 함수변환을 거쳐 선형모형으로 변환한다.

$$\frac{P_i}{1 - P_i} = \frac{1 + e^{z_i}}{1 + e^{-z_i}} = e^{z_i} \quad \text{식 (3.5)}$$

위의 식에 로그를 취하면 최우추정법을 기초로 최소자승법(OLS)의 적용이 가능하며 이를 로지스틱 회귀모형이라 한다.

$$L_i = \ln \left[\frac{P_i}{1 - P_i} \right] = Z_i = \alpha + \beta X_i \quad \text{식 (3.6)}$$

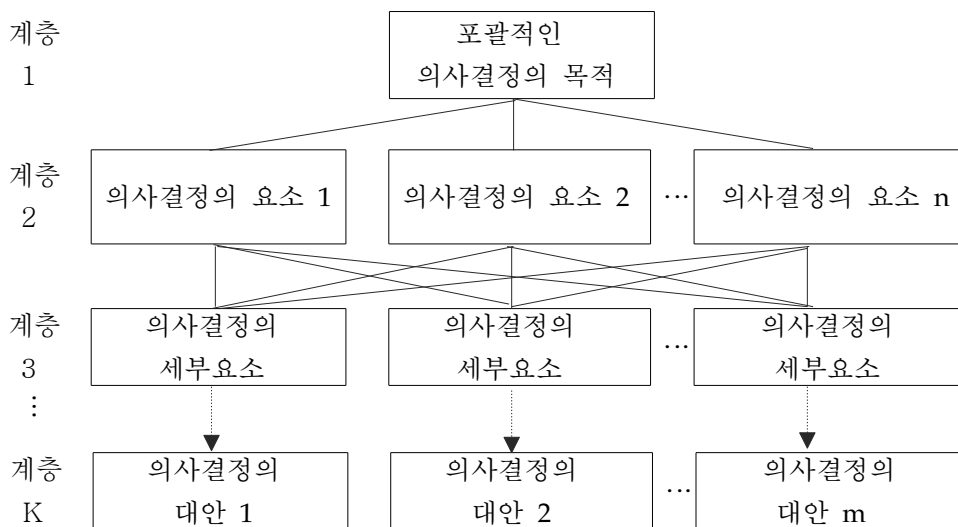
나. 계층분석방법(Antalytic Hierarchy Process; AHP)

1) 기본개념

1970년대 초반 T.Saaty에 의하여 개발된 계층분석방법(AHP)은 복잡한 의사결정 문제를 주요 요소별로 체계화시키고 영향도를 계량화하는데 탁월한 기법으로 평가되고 있다.

다수의 구성요소와 평가요소들이 서로 복잡하게 관련되어 있을 때, AHP는 문제를 체계적으로 분석하고 최선의 선택을 하는데 효과적인 방법이다.

AHP의 표준계층은 <그림 3-1>과 같이 맨 윗부분에 목적(Goal)을 두며, 그 밑에 판단기준이 되는 기준(Criteria)을 두고, 가장 아래계층에는 대안(Alternatives)을 두는 구조이다.



<그림 3-1> AHP의 표준 계층

자료: 조근태 등, 계층분석적 의사결정, 동현출판사, 2003, p.5.

2) 기본원리

AHP의 기본적 원리는 다음의 4가지 공리(axiom)가 만족되어야 한다.

첫째는 역수성(reciprocal)으로서 의사결정자는 두 대상에 대해 쌍대비교를 할 수가 있어야 하며, 그 중요성의 정도를 나타낼 수 있어야 한다. 그 중요성의 정도는 역수조건을 만족시켜야만 한다. 즉 A가 B 보다 X배 중요시된다고 하면, B는 A보다 $1/X$ 배 중요하다는 의미가 된다.

둘째는 동질성(homogeneity)으로서 중요성의 정도는 제한된 범위 내에서 정해진 척도(bounded scale)에 의하여 표현한다.

셋째는 종속성(dependency)으로서 한 계층의 요소들은 인접한 상위계층의 요소에 대하여 종속적이어야 한다. 그러나 상위계층의 모든 요소에 대하여 인접한 하위계층내의 모든 요소들 간에 독립성이 확보되어야 하는 것은 아니다.

넷째는 기대성(expectation)으로서 계층구조는 의사결정의 목적에 관한 사항을 계층이 완전하게 포함하고 있다고 가정한다.

3) 적용절차

AHP를 이용하여 의사결정과 관련된 문제를 해결할 경우에는 일반적으로 다음과 같은 5단계를 거친다(윤용기, 2005).

첫째는 의사결정 문제의 계층화이다. 의사결정의 문제를 상호 관련된 의사결정요소들로 계층화하여 전체적인 의사결정의 framework을 만드는 과정으로서 AHP 적용에서 가장 중요한 단계라고 할 수 있다. 최상위계층에는 가장 포괄적인 의사결정의 목적이 놓여지고, 최하위 계층에는 의사결정의 대안들이 놓인다. 중간계층은 평가기준들로 구성되며 하위계층으로 갈수록 보다 상세하고 구체적인 내용이 되어야 한다.

둘째는 평가기준의 쌍대비교이다. 어떤 계층에 있는 한 기준의 관점에서 직계 하위계층에 있는 기준들의 상대적 중요도를 평가하기 위하여 평

가대상 기준들 간에 쌍대비교를 하고 그 결과를 행렬로 나타내는 과정이다. 쌍대비교의 과정은 평가기준 등에 대한 의사결정의 선호를 계량화하는데, 이때는 Saaty가 제안한 1-9점 척도가 많이 이용되며 쌍대비교에 대한 설명은 <표 3-1>과 같다.

<표 3-1> AHP 척도 및 설명

척도	정의	설명
1	동등	두 요소가 목표에 대한 기여도가 동일하게 중요함
3	약간 중요	한 요소가 다른 요소보다 약간 중요함
5	매우 중요	한 요소가 다른 요소에 비해 훨씬 중요함
7	극히 중요	한 요소가 다른 요소에 비해 매우 강하게 중요함
9	절대 중요	한 요소의 우위성이 절대적임
2, 4, 6, 8은 각각 1과 3, 3과 5, 5와 7, 7과 9의 중간정도의 중요도를 표시함		

셋째는 고유치 방법을 이용하여 상대적인 가중치를 추정한다. 상대적 중요도를 평가하는 쌍대비교를 한 후에는 각 계층에 대하여 비교대상 평가요소들이 갖는 상대적인 가중치를 추정한다.

넷째는 일관성 비율에 의한 일관성 평가이다. 의사결정과 관련하여 중요한 것은 의사결정자가 일련의 쌍대비교를 통해 증명해 낸 판단에 대한 일관성 문제이다. 이러한 일관성의 정도는 일관성지수 (Consistency Index; CI)와 일관성비율(Consistency Ratio; CR)을 통하여 검증한다.

다섯째는 가중치의 종합이다. AHP의 마지막 단계로 하위계층에 있는 평가기준들의 중요도 또는 가중치를 구하기 위해서, 각 계층에서 계산된 평가기준들의 가중치를 종합하는 과정으로 대안의 상대적 비중 또는 우선 순위라고도 하며 대안의 선택기준이 된다.

다. 퍼지이론

퍼지이론(fuzzy)은 모호한 언어표현에서 발생하는 불확실성(uncertainty)이나 부정확성(inaccuracy)의 문제를 수리적으로 취급할 수 있는 이론적인 바탕을 제공하는 것으로 1965년 자데(Lofti A. Zadeh)에 의해 소개되었다.

퍼지이론은 숫자로 표현되기 어려운 언어적 변수(linguistic variable)를 명백한 수치보다는 연속적인 수치의 범위로서 표현하는 것이다. 수학적으로 퍼지집합 이론은 실수(real number)에 대한 Boolean 논리를 확장한 것으로 질적 요소를 양적 요소인 숫자로 표현할 수 있게 함으로써 불확실성을 판단하는 데 유리한 측면이 있다(2007, 이해춘 등).

1) 퍼지집합과 멤버십 함수

보통의 집합은 그 집합에 속하는가 속하지 않는가가 확실하게 판단이 가능한 대상물만의 모임이지만, 퍼지집합은 그것에 속하는가 속하지 않는가를 판단할 수 있는 기준이 명확하게 정해져 있지 않는 대상들을 논의의 대상으로 하는 것이다. 보통의 집합은 특성함수 $\chi_A : X \rightarrow \{0,1\}$ 로 기술되어 진다. 즉, X 의 요소 x 가 A 에 속한다면 $\chi_A(x) = 1$, 그렇지 않을 때에는 $\chi_A(x) = 0$ 으로 표현된다. 이 특성함수의 치역 $\{0,1\}$ 을 구간 $[0,1]$ 로 한 것이 퍼지집합이고, X 에 있어서 퍼지집합 A 라는 것은 멤버십 함수 $\mu_A : X \rightarrow [0,1]$ 에 의하여 특징되는 집합을 말한다. $\mu_A(x) \in [0,1]$ 는 X 의 요소 x 가 퍼지집합 A 에 속하는 정도를 나타낸다. 즉, 퍼지집합 A 의 소속함수를 $\mu_A : X \rightarrow [0,1]$ (X : 전체집합, x : 요소)라고 했을 때, $\mu_A(x)$ 의 값이 1에 가까울수록 “요소 x 는 퍼지집합 A 에 속하는 정도가 높다”고 하며, 반대로 0에 가까우면 “요소 x 는 퍼지집합 A 에 속하는 정도가 작다”는 것을 의미한다. 소속함수 $\mu_A(x)$ 는 0에서 1사이의 값을 갖는다.

2) 퍼지척도

애매한 개념을 퍼지집합으로 표현했을 때 퍼지집합으로 나타난 불확실성이 어느 정도인지 측정할 필요가 있으며, 이때 퍼지집합으로 나타난 불확실성의 정도를 퍼지정도(fuzziness)라고 하며, 퍼지정도를 측정하는 함수를 퍼지척도(measure of fuzziness)라 한다.

X 를 전체집합, $P(X)$ 를 전체집합 X 의 멱집합(power set)이라고 할 때, 원소 $a(a \in X)$ 가 집합 $A_1, A_2, \dots$ 에 속할 가능성은 퍼지 값으로 표현될 수 있다. 퍼지척도를 나타내는 함수 g 는 다음과 같이 표현된다.

$$g: P(X) \rightarrow \mathbb{R}$$

함수 g 는 X 의 부분집합 A 에 실수 값 $g(A)$ 를 부여하는데, 이 값이 퍼지정도를 나타낸다. 퍼지척도 g 는 $P(X)$ 의 원소에 $[0,1]$ 의 값을 부여하며 각 원소마다 정의된다. 퍼지척도 g 는 다음과 같이 경계조건(boundary condition), 단조성(monotonicity), 연속성(continuity)의 세 가지 조건을 만족하여야 한다 (김영민, 2002).

첫째, 경계조건(boundary condition)이다.

$$g(\emptyset) = 0, g(X) = 1$$

둘째, 단조성(monotonicity)이다.

$$\text{If } A \subset B \text{ Then } g(A) \leq g(B), (\forall A, B \in P(X))$$

두 개의 퍼지집합 A, B 가 있다고 할 때, A 가 B 보다 불확실성이 적다면 측정값 $g(A)$ 가 $g(B)$ 보다 작아야 한다는 성질을 나타낸다.

셋째, 연속성(continuity)이다.

$$A_1 \subset A_2 \cdots \text{ or } A_1 \supset A_2 \cdots (A_i \in P(X)), \text{ then } \lim_{i \rightarrow \infty} g(A_i) = g(\lim_{i \rightarrow \infty} A_i)$$

3) 퍼지추론

이미 습득한 지식이나 경험을 바탕으로 새로운 지식을 얻거나, 사물간의 관계를 나타내는 지식을 이용하여 어떤 지식에서 다른 지식을 유도하는 것을 추론이라고 한다.⁴⁷⁾ 기존의 이진논리에 바탕을 둔 추론에서는 규칙의 조건부에 있는 명제와 완전히 동일한 명제가 사실로 존재해야만 추론이 가능하다는 제약이 있었다. 이와 같은 제약을 극복하기 위하여 자태는 기존의 추론방법에 퍼지이론을 적용하여 이진논리로 처리할 수 없었던 추론을 자연스럽게 유도할 수 있는 퍼지추론을 제안하였다. 퍼지추론은 자연어로 표시된 규칙이나 사실들을 처리해야 하고, 규칙의 조건부에 있는 명제와 완전히 동일하지 않은 명제가 사실로 주어지더라도 부분적인 결론을 추론할 수 있어야 한다는 요구로 인해 이진논리에 의한 추론보다 복잡한 과정을 거친다.

퍼지추론의 과정은 <그림 3-2>와 같으며 사각형은 퍼지추론의 과정이고, 타원은 각 퍼지추론 과정의 입출력 정보를 말한다. 주목변수(focal variable)는 지식베이스에서 주목하고 있는 객체를 의미한다.

변환규칙(translation rule)이란 합성된 명제에 대한 의미를 그 성분이 되는 명제의 의미로부터 얻어내는 방법을 말하며, 다음과 같이 변형(modification), 정성화(qualification), 합성(composition), 정량화(quantification)의 네 가지로 구분할 수 있다(이광형, 1991).

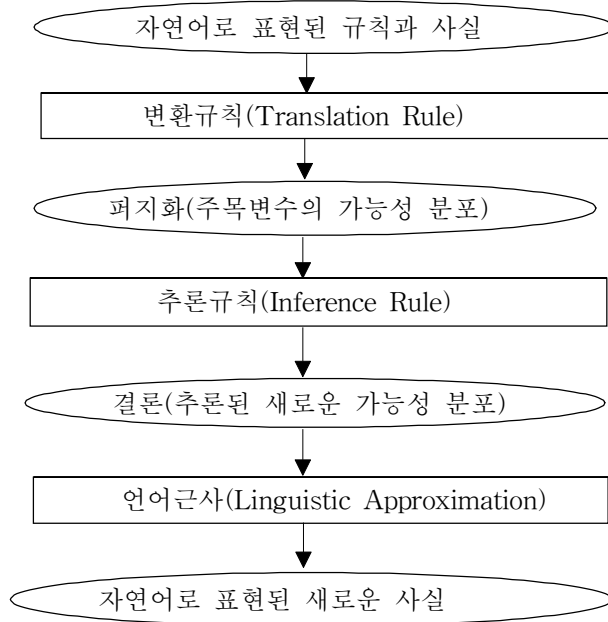
첫째, 변형은 명제에 very 등의 변형자(modifier)를 추가하는 것이다.

둘째, 정성화는 명제에 true, false 등의 정성자(qualifier)를 붙여 새로운 명제를 만드는 것이다.

셋째, 합성은 명제가 접속어(connective)인 and, or 또는 if-then에 의해 합성되는 것이다.

넷째, 정량화는 명제에 most, many 등의 정량자(quantifier)가 추가되는 경우이다.

47) 이진창, 퍼지이론, 2004, p.156.



<그림 3-2> 퍼지추론의 과정

자료: 이광형 · 오길록, 퍼지이론 및 응용 I, 홍릉과학출판사, 1991

퍼지추론에 의한 근사추론의 결과는 퍼지집합으로 출력되며 이를 명확한 실수 값으로 나타내는 과정을 비퍼지화(defuzzification)라고 말한다.

비퍼지화 방법은 최대값법, 최대평균법, 무게중심법 등이 있으며 본 연구에서는 무게중심법을 비퍼지화 기법으로 사용하였다.⁴⁸⁾ 비퍼지화 과정은 다음 식 (3.7)과 같으며 여기서 x_0 는 비퍼지화된 값으로, $\mu_s(x_i)$ 는 변수 x_i 가 집합 S에 소속된 정도를 나타낸다.

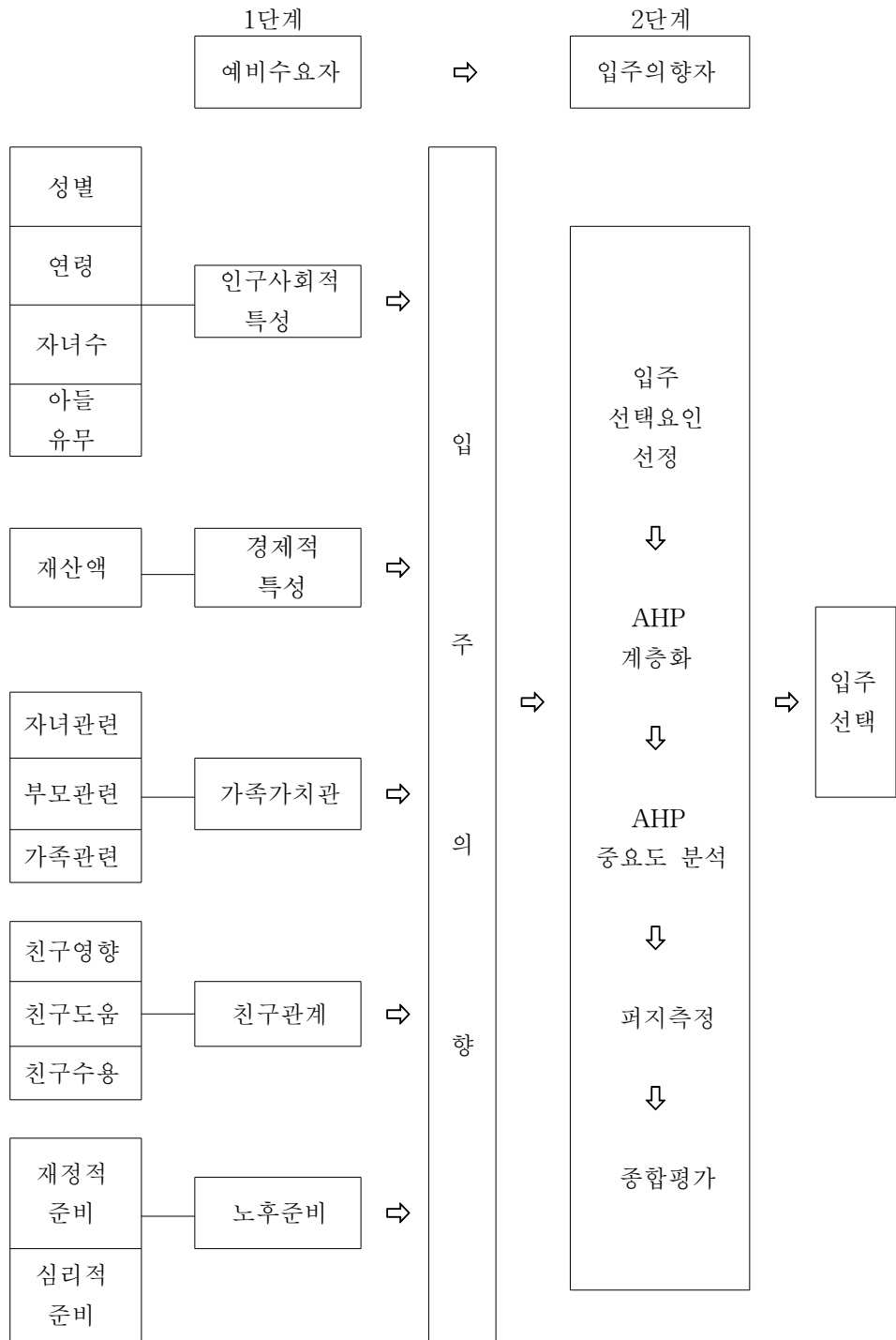
$$x_0 = \frac{\sum_{i=0}^n \mu_s(x_i) \cdot x_i}{\sum_{i=0}^n \mu_s(x_i)} \quad \text{식 (3.7)}$$

48) 무게중심법(center of area method)은 연속성이 있고 언어변수에 매우 적합하여 프로젝트의 우선순위결정과 같은 정량적인 결정을 할 경우에 적합하다.(Von Altrock, Fuzzy and Neurofuzzy Applications in Business & Finance, 1997)

본 연구에서 분석하고자 하는 모형은 <그림 3-3>과 같이 2단계로 구분된다. 첫 단계는 중·노년층인 예비수요자를 대상으로 인구 사회적, 경제적 및 개인적 특성들이 입주의향에 미치는 영향을 로짓분석을 통하여 규명하고, 두 번째 단계는 입주의향자로 조사대상자를 한정하여 입주선택 시 고려하는 선택요인의 중요도를 AHP 기법으로 분석한 후, 전문가의 퍼지측정값과 통합하여 종합평가하는 방법을 실제사례에 적용하여 제시하였다.

먼저 실버타운 입주의향에 미치는 영향에 대해 로짓분석을 하기 위하여 인구 사회적, 경제적, 개인적 특성을 독립변수로 이용하였다. 인구 사회적 특성에는 성별, 연령, 자녀수, 아들 유무를, 경제적 특성은 재산액을 이용하였다. 개인적 특성에서 가족가치관은 ‘자녀관련’, ‘부모관련’, ‘가족관련’으로 세분하였다. 친구관계는 다양한 사회공동체에서 주거태도에 영향을 줄 수 있는 가장 가까운 막역한 친구의 개념을 사용하였다. 친구 간에 영향을 미치고 있다는 ‘친구영향’, 친구 간에 도움을 주고받는다라는 ‘친구도움’, 친구 공동체에 속해 있음으로 해서 느끼게 되는 ‘친구수용’으로 세분하였다. 노후 준비는 ‘재정적 준비’, ‘심리적 준비’로 세분하였다.

다음은 조사대상자를 입주의향자로 한정하여 입주선택 시 중요시 여기는 입주선택요인을 빈도분석으로 선정한 후, AHP 설문조사를 위한 계층화분류체계를 작성하였다. 입주선택요인의 계층화 분류는 접근성, 주거환경, 단지 시설, 서비스, 경제성 등 5개 항목을 대분류 항목으로 구분하고 각각의 대분류 항목을 소분류 항목으로 세분한 후, AHP 설문조사를 통하여 계층별 항목의 중요도를 도출하였다. 최종적으로 실버타운의 사례를 들어 입주선택요인의 소분류 항목의 AHP 중요도와 퍼지측정값을 가중평균법으로 통합하여 산출된 종합 퍼지값으로 평가분석을 하였다.



<그림 3-3> 연구모형

3. 설문조사 설계

가. 표본 설계

본 연구의 실증분석은 중·노년층의 예비수요자를 대상으로 실버타운 입주의향에 영향을 주는 요인들을 분석한 후, 입주의향자로 범위를 좁혀 입주선택요인의 중요도를 분석하는 것이다.

따라서 표본의 모집단으로 기존의 실버타운 입주자들의 출신지역이 많은 서울의 강남 3개구⁴⁹⁾(강남구, 송파구, 서초구)의 아파트에 거주하는 40세 이상의 남녀를 조사대상자로 선정하였다. 강남 3개구의 아파트 거주자를 모집단으로 선정한 것은 서울시니어스 강서타워 및 분당타워 등에서 조사한 자료에 의하면 해당시설의 입주자가 강남지역 3개구에서 전체 계약자의 38%를 차지하였으며, 또한 아파트 거주자가 전체 계약자의 86%를 차지하는 것으로 나타났다(윤정득, 2007).

연구대상을 중·노년층인 40대 이상으로 제한한 것은 40대는 중년의 시작으로 노화과정을 경험해가는 세대로 향후 노인주거시설의 주된 수요자가 될 것으로 예상되므로, 이들 연령층의 입주의향 및 선호속성을 분석하여 생애주기단계에 따른 변화의 경향을 파악함으로써 장래에 실버타운의 입주와 관련된 실질적인 자료를 얻을 수 있을 것으로 판단하였다.

표본추출은 층화추출법으로 먼저 강남 3개구를 거주하는 인구수에 비례하여 동별로 소구역으로 나누고, 다시 아파트 가격대⁵⁰⁾를 기준하여 아파트별로 소집단으로 나누어, 총 350명을 조사대상으로 하였다.

49) 통계청의 2008년도 인구자료에 의하면 40세 이상의 인구비율은 전국 44.3%, 서울시 43.2%, 강남구 42.2%, 송파구 41.8%, 서초구 42.5%로 강남 3개구의 비율은 42.1%로 나타났다.

50) 연구모형에서 입주의향은 재산액에 따라 차이가 있을 것으로 가설을 설정하고, 거주하는 아파트 가격대를 5억원 단위로 하여 소집단으로 구분하였다.

<표 3-2> 조사대상 지역

구분	아파트 명
강남구	대치동: 우성, 미도, 청실, 은마, 쌍용, 대치현대, 대치효성 도곡동: 타워팰리스 수서동: 까치마을
송파구	잠실동: 주공5단지, 아시아 선수촌, 우성 문정동: 웨밀리 오금동: 상아
서초구	서초동: 롯데캐슬, 무지개 잠원동: 우성, 잠원현대

나. 설문지 구성

1) 1차 설문

본 연구의 1차 설문지는 선행연구의 고찰에서 제시된 변수들을 예비설문조사를 통하여 설문지의 이해도를 고려하여 수정을 한 후, 최종적으로 59개의 문항을 선정하였다. 설문문항의 선정 시에는 선행연구에서 사용되었던 설문지 일부를 참고하여 알기 쉽도록 문구를 수정하였다. 설문지의 구성 내용은 예비수요자의 인구 사회적 특성, 주거 경제적 특성, 실버타운에 대한 인식정도, 가족가치관의 정도, 친구관계의 정도, 노후준비의 정도, 입주의향의 정도, 입주의향이 없는 이유, 입주의향이 있는 이유에 대해서 응답을 할 수 있도록 설계하였다.

가족에 대한 가치관은 자녀관련, 부모관련, 가족관련으로 구분하여 총 9개 문항으로 구성하였다. 친구관계는 친구도움, 친구영향, 친구수용으로 구분하여 총 8개 문항으로 구성하였다. 노후준비는 재정적 준비와 심리적 준비로 구분하여 총 5개 문항으로 구성하였다. 그리고 입주의향이 있는 응답자에 대해서는 실버타운을 선택할 때 중요시하는 선택요인과 선호사항에 대해서 응답을 할 수 있도록 설계하였다.

<표 3-3> 1차 설문지 구성내용

구성	내용	설문항목
인구 사회적 사항	성별, 출생년도, 종교, 교육정도, 건강상태, 직업, 결혼상태, 가족 동거형태, 자녀수, 아들 수	9
주거 경제적 사항	주택형태, 주택 소유형태, 주택규모, 부부 월평균 소득, 부부합산 재산액	5
실버타운에 대한 인식	실버타운에 대해 들어본 적이 있다.	1
	실버타운에 대해서 잘 알고 있다.	1
	실버타운이 필요하다고 생각한다.	1
가족에 대한 가치관	자녀관련, 부모관련, 가족관련	9
친구관계	친구도움, 친구영향, 친구수용	8
노후준비	재정적 준비, 심리적 준비	5
입주의향	입주의향의 정도	1
입주의향이 없는 이유	현재 사는 집에 만족하기 때문에 등 6개항	1
입주의향이 있는 이유	편리하고 안락한 노후생활을 위해서 등 9개항	1
입주 시 선택유형	도시형, 도시 근교형	1
입주선택요인	단지주변, 단지외부, 단지내부, 서비스, 경제적 사항	5
입주선택 시 선호사항	세대수, 주거시설 규모, 입주 보증금, 월 생활비 도심에서 자동차로 소요되는 시간, 대형병원에서 자동차로 소요되는 시간, 대형편의시설에서 자동차로 소요되는 시간, 문화체육시설에서 자동차로 소요되는 시간, 공공시설에서 도보로 소요되는 시간, 대중교통 정류장에서 도보로 소요되는 시간, 주변의 공원에서 도보로 소요되는 시간	11

2) 2차 설문

1차 설문조사에서 입주의향자들이 실버타운 선택 시 중요하다고 선택한 요인들 중에서 응답율이 50% 이상인 34개 요인을 선정하였다. 이를 바탕으로 전문가의 검증과 조정을 거쳐 AHP 중요도 분석을 위한 계층화 분류체계를 작성하였다. 대분류 항목은 접근성, 주거환경, 단지시설, 서비스, 경제성 등 5개로 구분하고, 대분류 항목을 소분류 항목으로 세분하여 <표 3-4>와 같이 2차 설문지를 구성하였다.

<표 3-4> 2차 설문지 구성내용

구성	내용		설문방법
	대분류	소분류	
입주선택요인	접근성	도심	AHP에 의한 쌍대비교
		대형병원	
		대형편의시설	
		대중교통 정류장	
	주거환경	자연경관 및 조망	
		일조 및 채광	
		통풍 및 환기	
		소음	
		사생활 보호	
	단지시설	실내구조 및 동선	
		부대시설	
		녹지공간 및 단지경관	
		운동공간	
		보안 및 고령자 안전시설	
	서비스	의료 및 간호	
		건강관리	
		식사	
		생활편의	
		문화레저	
	경제성	입주방식	
		입주비용	
		월 사용비용	
		운영주체의 신뢰감	
인구 사회적 사항	성별, 출생년도, 거주지, 교육정도, 직업		

3) 전문가 설문

실버타운 입주선택요인의 AHP 계층화 분류의 소분류 항목 중 정성적 항목에 대해서 전문가의 설문평가를 실시하였다.

정성적 항목은 주거환경, 단지시설, 서비스의 대분류 항목과 경제성 항목 중에서 입주방식과 운영주체의 신뢰감으로 구성하였다. 평가방법은 설문측정의 정확도를 높이기 위하여 7단계의 퍼지 언어척도를 사용하였다.

<표 3-5> 전문가 설문지 구성내용

구 성	내 용		설문항목	설문방법
	대분류	소분류		
정성적 항목	주거환경	자연경관 및 조망	5	7단계 퍼지 언어척도 (매우 우수) (우수) (보통 이상) (보통) (보통 이하) (나쁨) (매우 나쁨)
		일조 및 채광		
		통풍 및 환기		
		소음		
		사생활 보호		
	단지시설	실내구조 및 동선	5	
		부대시설		
		녹지공간 및 단지경관		
		운동공간		
		보안 및 고령자 안전시설		
	서비스	의료 및 간호	5	
		건강관리		
		식사		
		생활편의		
문화레저				
경제성	임주방식	2		
	운영주체의 신뢰감			

다. 자료수집 및 통계분석

본 연구의 실증분석을 위해서 작성된 설문지를 통하여 자료를 수집하였다. 1차 설문과 2차 설문은 조사원들에 대해서 본 연구자가 사전에 교육을 시켜 자료수집과정에서 발생할 수 있는 오류를 최소화 하였다. 특히, 조사원들이 설문 시 응답자들에게 설문의 연구목적과 내용을 상세히 설명함으로써 설문지의 회수율을 높이고자 하였다.

1차 설문의 사전조사는 조사내용의 구성과 이해정도를 파악하기 위해, 2008년 6월 21일부터 6월 27일 사이에 40명을 대상으로 실시되었다. 1차 설문조사는 예비조사의 결과를 분석하여 수정한 설문지로, 2008년 7월 1일부터 7월 26일 사이에 본 연구자와 조사원 3명이 직접 면담을 하여 조사하였다. 조사기간 중 배포된 350부 설문지 중에서 309부(회수율 88%)가 수집되었으며, 이 중에서 응답사항이 누락되거나 연령 등이 적정한 표본이 아닌 16부를 제외한 총 293부가 최종분석에 사용되었다.

1차 설문자료의 통계처리는 SPSSWIN 12.0 프로그램을 사용하여 빈도분석, 교차분석, 분산분석, 신뢰성 분석, 요인분석, 로짓분석 등을 하였다.

2차 설문조사는 2008년 9월 1일부터 2008년 10월 11일까지 약 6주간에 걸쳐서 1차 조사에서 실버타운의 입주의향이 있다고 응답한 자를 대상으로 실시하였다. 특히, 조사원들이 설문 시 사전에 응답자들에게 AHP에 대해 상세히 설명함으로써 설문지의 회수율을 높이하고자 하였다. 배포된 설문지는 총 70부로서 이 중에서 54부(회수율 77.1%)가 회수되었으며, 유효표본 46부가 최종분석에 사용되었다.

2차 설문자료의 AHP의 중요도 분석은 Expert Choice 2000 프로그램과 Microsoft사의 Excel을 사용하여, 입주선택요인을 대분류 및 소분류 항목별로 구분하여 분석하였다. 또한 SPSSWIN 12.0 프로그램을 사용하여 응답자 특성별로 중요도에 차이가 있는지 T-검정으로 분석을 하였다.

입주선택요인의 AHP 소분류 항목에 대한 3차 전문가 평가는 강북에 있는 3개의 실버타운을 사례로 선정하고, 2008년 11월 3일부터 18일까지 실버타운에 대한 사업의 경험과 전문지식을 갖춘 부동산 분야의 석·박사 학력자 6명을 대상으로 실시하였다.

최종적으로 실버타운에 대한 종합평가를 하기 위해서 입주선택요인에 대한 전문가 평가치와 AHP 중요도를 통합하여 가중평균법으로 종합 퍼지값을 산출하였으며, 퍼지 평가분석에는 Microsoft사의 Excel을 사용하였다.

제 4 장 실버타운 입주의향에 관한 실증분석

제1절 실증분석을 위한 자료

본 장에서는 두 가지 실증분석이 이루어진다. 첫 번째는 실버타운 입주의향에 영향을 주는 가족 가치관, 친구관계, 노후준비 등의 변수들은 여러 문항의 질문으로 구성되어 있으므로 소수의 요인들로 축약하기 위해 요인분석을 실시하며, 두 번째 분석은 인구 사회적 및 경제적 변수와 요인분석을 통해서 도출된 가족 가치관, 친구관계, 노후준비 등의 요인값을 독립변수로 하여 입주의향의 여부를 분석하기 위한 로짓분석을 실시한다.

1. 요인분석을 위한 자료

가족가치관, 친구관계, 노후준비 등의 변수들이 실버타운 입주의향에 주는 영향을 분석하기 위하여 각 변수들의 정도를 측정할 수 있는 설문으로 구성하였다. 변수들의 조작적 정의와 설문응답자의 특성은 다음과 같다.

가. 변수의 조작적 정의 및 측정

주요 변수들에 대한 조작적 정의와 측정항목들은 선행연구에서 사용된 측정항목을 토대로 개발하였으며, 변수들의 측정은 리커트의 5점 척도를 이용하였다.

1) 가족 가치관의 측정항목

가족가치관은 가족을 다른 집단이나 개인보다 우선시 하며 부계 가족원리를 근본으로 하여 가족단위 안에서 부모를 공경하며 가족 내 인간관계의 질서를 확립하는 것으로 가족집단에 대한 태도가 친척집단까지 확대되어 이들 간의 사회·경제적 유대의식을 형성하는 것이다(옥선화, 1989). 이민경(2003)은 가족가치관을 전통적 가치관과 현대적 가족가치관으로 구분하고, 측정을

통해서 실버타운 선호도에 주는 영향을 분석하였다. 하춘광(2004)은 가족공동체적 인간관계를 자녀관계, 가족 부양관, 가족관계 등의 평가항목으로 구성하고 실버타운에 대한 입주관련 태도에 주는 영향을 측정하였다.

본 연구에서는 이상의 선행연구들을 종합하여 가족가치관을 자녀관련, 부모관련, 가족관련으로 구분하고 측정항목으로 사용하였다. 설문문항에 대한 측정은 5점 리커트 척도를 사용하여 질문에 대해서 ‘전혀 그렇지 않다’(1점), ‘그렇지 않은 편이다’(2점), ‘보통이다’(3점), ‘그런 편이다’(4점), ‘매우 그렇다’(5점)로 점수가 높을수록 전통적 가족가치관을, 점수가 낮을수록 현대적 가족가치관을 가진 것을 의미한다.

2) 친구관계의 측정항목

친구는 개인을 사회로 통합시키는 중요한 역할을 한다. 친한 친구는 일상생활의 공유, 감정의 자유로운 표현, 중대한 개인적 문제의 논의, 사생활의 토로, 하찮은 갈등의 해소, 개인의 자아감 충족을 확대시키는 지원을 바탕으로 하고 있으며 친밀한 관계를 유지하는 상호작용이라고 할 수 있다. 즉 친구란 도움을 요청할 때 도와주고, 서로 이해하며 개인적인 생각을 공유할 뿐만 아니라 감정의 비밀을 이야기하는 등 심리적 문제의 해결을 돕고 심리적 고통이나 불편함을 주지 않도록 하는 지속적이며, 양방적인 관계라고 규정할 수 있다(하춘광, 2004). 하춘광은 친구공동체적 인간관계를 친구구성원 상호간에 영향을 미치고 있다는 친구영향, 친구구성원 간에 도움을 주고받는다는 친구도움, 친구공동체에 속해서 느끼게 되는 친구수용으로 나누어 실버타운에 대한 입주관련의 태도에 주는 영향을 측정하였다.

본 연구에서는 선행연구를 반영하여 친구관계의 측정항목을 친구영향, 친구도움, 친구수용으로 구분하였다. 설문문항에 대한 측정은 5점 리커트 척도를 사용하여 점수가 높을수록 친구관계의 정도가 높은 것을 의미한다.

3) 노후준비의 측정항목

노후준비에 대한 측정항목으로 이민경(2003)은 노후의 준비정도, 노후대책을 위한 저축정도, 건강상태, 노후의 고독감 해결방법, 노후생활에 필요한 사항, 은퇴동기, 은퇴 후를 위한 준비정도로 구성하였다. 또한 하춘광(2004)은 실버타운 입주준비도를 보험 및 저축, 재정관리, 심리적 준비로 나누어 실버타운에 대한 입주관련 태도에 주는 영향을 측정하였다.

본 연구에서는 이들 선행연구를 토대로 하여 노후준비의 측정항목을 재정적 준비와 심리적 준비로 구분하였다. 설문문항에 대한 측정은 5점 리커트 척도를 사용하여 질문에 대해서 점수가 높을수록 노후준비의 정도가 높은 것을 의미한다.

나. 설문응답자의 특성분석

1) 설문응답자의 인구 사회적 특성

설문응답자의 인구 사회적 특성을 살펴본 결과, 성별은 여자가 56.7%이며, 남자는 43.3%로 여자의 비중이 높게 나타났다.

응답자를 연령대별로 보면, 40대가 21.8%, 50대가 49.5%, 60대 이상이 28.7%로 응답자의 약 78%가 50대 이상의 연령층으로 구성되었다.

응답자의 학력은 대학교 졸업자가 59.4%로 가장 많으며, 대학원 졸업자가 17.4%로 전체적으로 학력은 높은 것으로 나타났다.

배우자 및 자녀와의 동거여부를 보면 ‘배우자와 동거한다’가 95.6%, ‘자녀와 동거한다’는 80.5%로 나타났으며, 자녀수는 ‘자녀 2명’이 68.9%로 가장 많고 그 다음은 ‘자녀 3명’이 18.1%로 나타났다.

직업별로는 주부가 38.5%로 가장 많으며 생산직, 노무직, 서비스직은 적은 것으로 나타났다.

종교에 대해서는 ‘종교가 있다’가 80.9%로 대부분 종교를 가지고 있으며, 건강상태에 대해서는 ‘좋다’(45.7%)와 ‘매우 좋다’(9.2%)가 약 55%로 응답

자들은 대체로 자신의 건강은 좋다고 여기는 것으로 나타났다.

<표 4-1> 설문응답자의 인구 사회적 특성

(N=293)

특성	구분	빈도	%
성별	남자	127	43.3
	여자	166	56.7
연령	40대	64	21.8
	50대	145	49.5
	60대 이상	84	28.7
학력	고등학교 졸업이하	45	15.4
	전문대 졸업	23	7.8
	대학교 졸업	174	59.4
	대학원 졸업	51	17.4
배우자 동거	그렇다	280	95.6
	아니다	13	4.4
자녀와의 동거	그렇다	236	80.5
	아니다	57	19.5
자녀수	자녀 없음	2	0.7
	자녀 1명	26	8.9
	자녀 2명	202	68.9
	자녀 3명	53	18.1
	자녀 4명	10	3.4
직업 유형	공무원, 회사원, 교사직	36	12.3
	전문직, 경영직	43	14.7
	생산직, 노무직, 서비스직	14	4.8
	자영업	46	15.7
	주부	113	38.5
	은퇴, 무직, 기타	41	14.0
종교 유무	종교 있음	237	80.9
	종교 없음	56	19.1
건강 상태	나쁘다	13	4.5
	보통	119	40.6
	좋다	134	45.7
	매우 좋다	27	9.2

2) 설문응답자의 주거 경제적 특성

설문응답자의 주거 경제적 특성을 분석한 결과, 현재 거주하는 아파트의 규모는 ‘99㎡(30평)미만’이 8.5%, ‘99㎡-132㎡(30-40평)’가 49.2%, ‘132㎡(40평)이상’이 42.3%로 ‘99㎡-132㎡’ 규모에서 거주하는 응답자가 가장 많았다.

거주주택의 소유형태는 ‘자가’가 89.1%로 가장 많은 것으로 나타났다.

거주하는 지역은 강남구 126명(43.0%), 송파구 114명(38.9%), 서초구 53명(18.1%)으로 강남구가 가장 많은 것으로 나타났다.

월평균 소득은 ‘500만원 이상’이 40.6%로 고소득자가 가장 많았다.

부부 재산액은 ‘5억원 미만’ 7.2%, ‘5-10억원 미만’이 14.0%, ‘10-15억원 미만’이 29.7%, ‘15-20억원 미만’이 17.0%, ‘20-25억원 미만’이 22.2%, ‘25억원 이상’이 9.9%로 ‘10-15억원 미만’의 재산을 보유한 응답자가 가장 많았다.

<표 4-2> 설문응답자의 주거 경제적 특성

(N=293)

특성	구분	빈도	%
주택 규모	99㎡ (30평)미만	25	8.5
	99㎡-132㎡ (40평)미만	144	49.2
	132㎡ (40평)이상	124	42.3
주택 소유형태	자가	261	89.1
	전세	31	10.6
	월세	1	0.3
거주 지역	강남구	126	43.0
	송파구	114	38.9
	서초구	53	18.1
월평균 소득	100만원 미만	12	4.1
	100-200만원 미만	33	11.3
	200-300만원 미만	43	14.7
	300-400만원 미만	45	15.3
	400-500만원 미만	41	14.0
	500만원 이상	119	40.6
부부 재산	5억원 미만	21	7.2
	5-10억원 미만	41	14.0
	10-15억원 미만	87	29.7
	15-20억원 미만	50	17.0
	20-25억원 미만	65	22.2
	25억원 이상	29	9.9

다. 측정항목의 기초분석

1) 가족가치관

설문응답자들의 가족가치관에 대한 정도를 분석한 결과, 가족가치관 전체의 평균은 3.02로서 보통수준으로 나타났다. 세부적으로 살펴보면 ‘자녀관련’의 평균은 2.72이며 ‘부모관련’은 2.62로서 ‘자녀관련’과 ‘부모관련’은 현대적인 성향을 보이거나, ‘가족관련’의 평균은 3.73으로 다소 보수적인 성향을 보이는 것으로 나타났다.

<표 4-3> 가족가치관

(단위: 명, %, 5점 척도)

구분	질문 항목	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	보통이다	그런 편이다	매우 그렇다	평균
자녀 관련	1.자녀는 노후를 의지하기 위해서 필요하다.	65 (22.2)	113 (38.5)	65 (22.2)	46 (15.7)	4 (1.4)	2.35
	2.체벌은 자녀를 훈육하는데 필요하다.	30 (10.2)	56 (19.1)	65 (22.2)	119 (40.6)	23 (7.9)	3.17
	3.아들은 꼭 있어야 한다.	57 (19.5)	88 (30.0)	66 (22.5)	70 (23.9)	12 (4.1)	2.63
	(자녀관련)						(2.72)
부모 관련	4.장남은 다른 형제보다 부양책임이 크다.	46 (15.7)	91 (31.1)	54 (18.4)	89 (30.4)	13 (4.4)	2.77
	5.자녀는 배우자보다 부모의 의견을 더 존중하여야 한다.	26 (8.9)	103 (35.1)	100 (34.1)	55 (18.8)	9 (3.1)	2.72
	6.시어머니의 시집살이가 심해도 며느리가 우선적으로 참아야 한다.	55 (18.8)	132 (45.0)	55 (18.8)	46 (15.7)	5 (1.7)	2.37
	(부모관련)						(2.62)
가족 관련	7.재산을 상속할 때는 장남에게 더 많이 주어야 한다.	57 (19.4)	77 (26.3)	58 (19.8)	85 (29.0)	16 (5.5)	2.75
	8.가족은 개인의 일생에서 중요한 의미를 갖는다.	4 (1.4)	3 (1.0)	13 (4.4)	90 (30.7)	183 (62.5)	4.52
	9.중요한 일을 결정할 때는 개인보다는 가족의 의견을 더 중시해야 한다.	2 (0.7)	13 (4.4)	53 (18.1)	164 (56.0)	61 (20.8)	3.92
	(가족관련)						(3.73)
(가족가치관)							(3.02)

2) 친구관계

설문응답자들의 친구관계에 대한 정도를 분석한 결과, 친구관계 전체의 평균은 3.55로서 친구관계는 다소 높게 나타났다.

이를 세부적으로 살펴보면 ‘친구영향’은 평균이 3.11로 보통수준이나 ‘친구 도움’(3.59)과 ‘친구수용’(3.65)은 높은 것으로 나타났다.

<표 4-4> 친구관계

(단위: 명, %, 5점 척도)

구분	질문 항목	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	보통이다	그런 편이다	매우 그렇다	평균
친구 도움	1.나는 믿을 수 있는 친구가 있다.	3 (1.0)	19 (6.5)	62 (21.2)	157 (53.6)	52 (17.7)	3.81
	2.나는 어려운 일을 해결할 때는 친구의 조언을 듣는다.	5 (1.7)	44 (15.0)	85 (29.0)	144 (49.2)	15 (5.1)	3.41
	3.나에게 부족함이 있어도 나를 받아주는 친구가 있다.	6 (2.0)	21 (7.2)	58 (19.8)	181 (61.8)	27 (9.2)	3.69
	4.나는 외로움을 느낄 때 친구들과 만나서 해소한다	5 (1.7)	47 (16.1)	80 (27.3)	136 (46.4)	25 (8.5)	3.44
	(친구도움)						(3.59)
친구 영향	5.친구의 문제는 바로 나의 문제이다.	3 (1.0)	68 (23.2)	124 (42.3)	91 (31.1)	7 (2.4)	3.11
친구 수용	6.친구들을 만나면 편하고 즐겁다.	1 (0.4)	8 (2.7)	73 (24.9)	169 (57.7)	42 (14.3)	3.83
	7.친구들이 있어서 외로움을 느끼지 않는다.	2 (0.7)	39 (13.3)	94 (32.1)	132 (45.0)	26 (8.9)	3.48
	8.나를 항상 염려해주는 친구들이 있다.	2 (0.7)	15 (5.1)	95 (32.4)	153 (52.2)	28 (9.6)	3.65
	(친구수용)						(3.65)
	(친구관계)						(3.55)

3) 노후준비

설문응답자들의 노후준비에 대한 정도를 분석한 결과, 노후준비 전체의 평균은 3.57로서 높은 것으로 나타났다.

세부적으로는 ‘재정적 준비’의 평균은 3.40으로 높으며, ‘심리적 준비’는 평균이 3.82로 매우 높은 것으로 나타났다.

<표 4-5> 노후준비

(단위: 명, %, 5점 척도)

구분	질문 항목	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	보통 이다	그런 편이다	매우 그렇다	평균
재 정 적 준 비	1.나는 노후준비를 위하여 매달 저축을 하고 있다.	23 (7.8)	50 (17.1)	78 (26.6)	106 (36.2)	36 (12.3)	3.28
	2.나는 노후를 대비하여 절약하며 생활한다.	4 (1.4)	29 (9.9)	98 (33.4)	128 (43.7)	34 (11.6)	3.54
	3.노후의 안정을 위해 계획적으로 지출하는 습관을 가지고 있다.	7 (2.4)	52 (17.7)	83 (28.3)	128 (43.7)	23 (7.9)	3.37
	(재정적 준비)						(3.40)
심 리 적 준 비	4.나의 노후생활은 스스로 해결할 수 있다.	4 (1.4)	22 (7.5)	71 (24.2)	146 (49.8)	50 (17.1)	3.74
	5.노후에 취미생활과 여가를 즐길 수 있는 경제적 여유를 갖도록 노력한다.	3 (1.0)	14 (4.8)	55 (18.8)	159 (54.3)	62 (21.1)	3.90
	(심리적 준비)						(3.82)
	(노후 준비)						(3.57)

라. 설문응답자의 입주의향

설문응답자의 실버타운 입주의향을 분석한 결과, 전체 응답자(293명) 중 입주의향이 있는 응답자는 76.8%(225명)이며, 이중에서 입주의향이 있는 여자 응답자가 전체의 49.2%를 차지하는 것으로 나타났다.

<표 4-6> 설문응답자의 입주의향

구분		빈도	퍼센트
입주의향 없음	남자	46	15.7
	여자	22	7.5
	합계	68	23.2
입주의향 있음	남자	81	27.6
	여자	144	49.2
	합계	225	76.8
응답자		293	100.0

마. 입주의향의 이유

설문응답자 중 입주의향이 있다고 응답한 자의 이유를 분석한 결과 <표 4-7>과 같이, ‘편리하고 안락한 노후생활을 위해서’(27.3%), ‘일상생활의 보살핌과 의료서비스를 받기 위하여’(27.0%), ‘건강과 여가서비스 등의 전문적 지원을 받기 위하여’(24.6%) 등이 가장 많았으며, 다음으로는 ‘동료 노인들과 편하게 지내기 위하여’(13.1%) 순으로 나타났다.

그러나 ‘보살펴 줄 사람이 없으므로’(2.9%), ‘자녀들과 떨어져 살고 싶어서’(1.7%), ‘배우자가 없으므로’(1.5%), ‘가족과의 갈등으로’(0.5%) 등을 입주의향의 이유로 응답한 자는 적은 것으로 나타났다.

<표 4-7> 입주의향의 이유

구분	빈도	퍼센트	복수 응답수
편리하고 안락한 노후생활을 위해서	177	27.3	649
일상생활의 보살핌과 의료서비스를 받기 위하여	175	27.0	
건강과 여가서비스 등의 전문적 지원을 받기 위하여	160	24.6	
동료 노인들과 편하게 지내기 위하여	85	13.1	
보살펴 줄 사람이 없으므로	19	2.9	
자녀들과 떨어져 살고 싶어서	11	1.7	
배우자가 없으므로	10	1.5	
가족과의 갈등으로	3	0.5	
기타	9	1.4	

2. 로짓분석을 위한 자료

실버타운의 입주의향자는 각기 다른 인구 사회적, 경제적, 개인적 특성을 가지고 있을 것으로 보고, 이러한 특성들이 입주의향에 미치는 영향을 로짓 분석하였다. 분석방법은 인구 사회적, 경제적, 개인적 특성을 독립변수로 사용하고, 입주의향을 나타내는 종속변수는 ‘입주의향 없음’(=0)과 ‘입주의향 있음’(=1)의 이분형 변수로 구분하였다.

인구 사회적 특성을 나타내는 변수로는 성별, 연령, 건강상태, 교육년수, 자녀수, 아들유무, 배우자 동거를 사용하였다. 건강상태는 리커트의 5점 척도를 이용하여 높을수록 건강상태가 양호하며, 교육년수는 학력을 년수로 환산하였다. 성별, 아들유무 및 배우자 동거는 각각 더미변수로 처리하였다.

경제적 특성을 나타내는 변수는 부부합산 재산액으로 하였다.

가족가치관, 친구관계, 노후준비는 리커트 5점 척도를 이용하여 설문문항에 대한 정도의 차이를 측정 한 후, 신뢰도 및 타당성 검증을 하고 요인 분석을 통해 도출된 요인 값을 독립변수로 사용하였다.

<표 4-8> 로짓분석을 위한 변수설정

구분		변수 명	변수 설명
종속변수		입주의향	있음=1, 없음=0
독립 변수	인구 사회적 변수	성별 연령 건강상태 교육년수 자녀수 아들유무 배우자 동거	여자=1, 남자=0 설문조사를 통해 조사된 값 학력을 교육년수로 환산 아들 있음 =1, 없음=0 배우자 동거=1, 아님=0
	경제적 변수	재산액	부부합산 액
	가족가치관 친구관계 노후준비		요인분석을 통해 도출된 요인 값

제2절 신뢰성분석 및 요인분석 결과

1. 신뢰성분석 결과

실버타운 입주의향에 어떤 영향을 주는지 분석하기 위한 가족가치관, 친구관계, 노후준비 등에 관한 설문문항들은 여러 문항으로 구성되어 있으므로, 신뢰성 검증을 하기 위하여 크론바하 알파계수(Cronbach's Alpha)를 이용하여 내적일관성 신뢰도(Internal Consistency Reliability)를 검증하였다.

내적일관성은 한 개념을 다항목으로 측정했을 때 항목들이 일관성 혹은 동질성을 갖는가에 관한 것이다. 내적일관성은 항목들 간의 상관관계로 평가되는데, 항목들 간의 상관관계가 높을수록 내적일관성이 높다. 일반적으로 가장 많이 쓰는 내적일관성에 의한 척도의 신뢰성 평가방법은 크론바하 알파계수를 이용하는 것이다. 크론바하 알파계수는 0에서 1사이의 값으로, 일반적으로 알파계수가 0.6이상이면 신뢰성이 있다고 할 수가 있으며 알파계수의 크기를 저해하는 항목들을 제거함으로써 계수 값을 크게 할 수 있다.

가족가치관의 9개 설문문항에 대해서 내적일관성을 측정한 결과 크론바하 알파계수는 0.711이며, 문항 간에 상관관계가 낮은 2번, 8번, 9번의 3개 문항을 제외하고 6개 문항으로 내적일관성을 다시 측정한 결과, 크론바하 알파계수는 0.758로 가족가치관의 측정항목은 신뢰성이 있다고 할 수 있다.

친구관계의 8개 문항에 대해서 내적일관성을 측정한 결과 크론바하 알파계수는 0.885이며, 노후준비 5개 문항에 대해서 내적일관성을 측정한 결과, 크론바하 알파계수는 0.830으로 친구관계와 노후준비의 측정항목은 신뢰성이 있다고 할 수가 있다.

<표 4-9> 신뢰성분석

측정항목		전체 신뢰계수 (α 값)
가족가치관	1. 자녀는 노후를 의지하기 위해서 필요하다. 3. 아들은 꼭 있어야 한다. 4. 장남은 다른 형제보다 부양책임이 크다. 5. 자녀는 배우자보다 부모의 의견을 더 존중하여야 한다. 6. 시어머니의 시집살이가 심해도 며느리가 우선적으로 참아야 한다. 7. 재산을 상속할 때는 장남에게 더 많이 주어야 한다.	0.758
친구관계	1. 나는 믿을 수 있는 친구가 있다. 2. 나는 어려운 일을 해결할 때는 친구의 조언을 듣는다. 3. 나에게 부족함이 있어도 나를 받아주는 친구가 있다. 4. 나는 외로움을 느낄 때 친구들과 만나서 해소한다. 5. 친구의 문제는 바로 나의 문제이다. 6. 친구들을 만나면 편하고 즐겁다. 7. 친구들이 있어서 외로움을 느끼지 않는다. 8. 나를 항상 염려해주는 친구들이 있다.	0.885
노후준비	1. 나는 노후준비를 위하여 매달 저축을 하고 있다. 2. 나는 노후를 대비하여 절약하며 생활한다. 3. 노후의 안정을 위해 계획적으로 지출하는 습관을 가지고 있다. 4. 나의 노후생활은 스스로 해결할 수 있다. 5. 노후에 취미생활과 여가를 즐길 수 있는 경제적 여유를 갖도록 노력한다.	0.830

2. 요인분석 결과

실버타운의 입주의향에 영향을 주는 여러 변수들의 상호관련성을 소수의 요인으로 추출하여 전체 변수들의 공통요인을 찾아내 각 변수가 갖는 영향의 정도와 그 집단의 특성을 규명하기 위해 요인분석을 하였다. 요인추출방법으로는 주성분법을 사용하여 베리맥스법에 의한 요인회전이 이루어졌으며, 고유치(eigenvalue)는 1.0을 기준으로 하였다. 공통성(communality)은 일반적 기준인 0.4보다 작은 경우에는 그 변수를 제거하고 다시 요인분석을 실시하였다. 그리고 요인변수 항목선정을 위한 KMO 측도는 변수쌍들간의 상호관계가 다른 변수에 의해 잘 설명되는 정도를 나타내는 것으로 이 측도값이 낮으면 요인분석을 하기 위한 변수선정에 문제가 있음을 의미한다. 일반적으로 0.6을 기준으로 수용여부를 판단하며 0.8 이상이면 변수선정이 우수함을 의미한다. 또한 요인분석의 적합성을 나타내는 Bartlett의 구형성 검

정치는 상관행렬이 단위행렬이라는 귀무가설을 검증하기 위한 것으로 귀무가설이 기각되지 않으면 요인분석의 모델로 사용할 수 없게 된다.

가족가치관의 신뢰성이 있는 6개의 문항에 대해서 요인분석을 한 결과, 1번 문항의 공통성은 0.275로 나타나, 이를 제거하고 5개의 문항에 대해서 다시 요인분석을 하였다. <표 4-10>에서 나타난 바와 같이 가족가치관의 추출된 공통성은 모두 0.4를 상회하여 요인분석을 진행하는 데 문제가 없으며, <표 4-11>에서 가족가치관의 KMO 값은 0.771로 일반기준인 0.6이상으로 변수선택은 적합한 것으로 나타났다. 또한 Bartlett의 구형성 검정치의 유의수준은 0.000으로 귀무가설을 기각할 수 있으므로 요인분석의 모델로 사용이 적합하다고 할 수 있다. <표 4-12>의 설명된 총분산에서는 요인추출개수를 지정하기 위하여 고유치 1을 이용하였으며, 요인1의 고유치는 2.550으로 고유치 1이상을 가지는 요인은 1개만 추출되고 전체분산의 51.004%를 설명하고 있다.

<표 4-10> 가족가치관 공통성

측정항목	초기	추출
3. 아들은 꼭 있어야 한다.	1.000	.417
4. 장남은 다른 형제보다 부양책임이 크다.	1.000	.522
5. 자녀는 배우자보다 부모의 의견을 더 존중하여야 한다.	1.000	.450
6. 시어머니의 시집살이가 심해도 며느리가 우선적으로 참아야 한다.	1.000	.563
7. 재산을 상속할 때는 장남에게 더 많이 주어야 한다.	1.000	.599

<표 4-11> 가족가치관 KMO와 Bartlett의 검정

표준형성 적절성의 Kaiser-Meyer-Olkin 측도	0.771
Bartlett의 구형성 검정	333.472
근사 카이제곱	
자유도	10
유의확률	0.000

<표 4-12> 가족가치관 설명된 총분산

성분	초기 고유값			추출 제곱합 적재값		
	전체	%분산	%누적	전체	%분산	%누적
1	2.550	51.004	51.004	2.550	51.004	51.004
2	.815	16.304	67.308			
3	.699	13.973	81.281			
4	.506	10.112	91.392			
5	.430	8.608	100.000			

친구관계에 대해서 요인분석을 한 결과 <표 4-13>에서 나타난 바와 같이 친구관계의 추출된 공통성은 모두 0.4를 상회하여 요인분석을 진행하는 데 문제가 없으며, <표 4-14>에서 친구관계의 KMO 값은 0.901로 변수선택이 우수한 것으로 나타났다. 또한 Bartlett의 구형성 검정치는 1065.601이며 이 값은 유의수준이 0.000으로 귀무가설을 기각할 수 있어 요인분석에 사용이 적합하다고 볼 수 있다. <표 4-15>의 친구관계의 설명된 총분산에서는 요인추출개수를 지정하기 위하여 고유치 1을 이용하였는데, 요인1의 고유치는 4.491로 고유치 1이상을 가지는 요인은 1개만 추출되었으며 전체분산의 56.136%를 설명하고 있다.

<표 4-13> 친구관계 공통성

측정항목	초기	추출
1. 나는 믿을 수 있는 친구가 있다.	1.000	.523
2. 나는 어려운 일을 해결할 때는 친구의 조언을 듣는다.	1.000	.485
3. 나에게 부족함이 있어도 나를 받아주는 친구가 있다.	1.000	.656
4. 나는 외로움을 느낄 때 친구들과 만나서 해소한다.	1.000	.510
5. 친구의 문제는 바로 나의 문제이다.	1.000	.500
6. 친구들을 만나면 편하고 즐겁다.	1.000	.585
7. 친구들이 있어서 외로움을 느끼지 않는다.	1.000	.542
8. 나를 항상 염려해주는 친구들이 있다.	1.000	.689

<표 4-14> 친구관계 KMO와 Bartlett의 검정

표준형성 적절성의 Kaiser-Meyer-Olkin 측도	0.901
Bartlett의 구형성 검정 근사 카이제곱	1065.601
자유도	28
유의확률	0.000

<표 4-15> 친구관계 설명된 총분산

성분	초기 고유값			추출 제곱합 적재값		
	전체	%분산	%누적	전체	%분산	%누적
1	4.491	56.136	56.136	4.491	56.136	56.136
2	.774	9.677	65.813			
3	.667	8.339	74.152			
4	.542	6.777	80.929			
5	.465	5.811	86.739			
6	.411	5.131	91.871			
7	.370	4.629	96.500			
8	.280	3.500	100.000			

노후준비에 대해서 요인분석을 한 결과 <표 4-16>에서 나타난 바와 같이 노후준비의 추출된 공통성은 모두 0.5를 상회하여 요인분석을 진행하는 데 문제가 없으며, <표 4-17>에서 노후준비의 KMO 값은 0.761로 변수선택은 적합한 것으로 나타났다. 또한 Bartlett의 구형성 검정치는 633.498이며 이 값은 유의수준이 0.000으로 귀무가설을 기각할 수 있어 요인분석에 사용이 적합하다고 볼 수 있다. <표 4-18>의 노후준비의 설명된 총분산에서는 요인추출개수를 지정하기 위하여 고유치 1을 이용하였는데, 요인1의 고유치는 3.019로 고유치 1이상을 가지는 요인은 1개만 추출되었으며 전체분산의 60.370%를 설명하고 있다.

<표 4-16> 노후준비 공통성

측정항목	초기	추출
1. 나는 노후준비를 위하여 매달 저축을 하고 있다.	1.000	.533
2. 나는 노후를 대비하여 절약하며 생활한다.	1.000	.611
3. 노후의 안정을 위해 계획적으로 지출하는 습관을 가지고 있다.	1.000	.679
4. 나의 노후생활은 스스로 해결할 수 있다.	1.000	.645
5. 노후에 취미생활과 여가를 즐길 수 있는 경제적 여유를 갖도록 노력한다.	1.000	.550

<표 4-17> 노후준비 KMO와 Bartlett의 검정

표준형성 적절성의 Kaiser-Meyer-Olkin 측도	0.761
Bartlett의 구형성 검정 근사 카이제곱	633.498
자유도	10
유의확률	0.000

<표 4-18> 노후준비 설명된 총분산

성분	초기 고유값			추출 제곱합 적재값		
	전체	%분산	%누적	전체	%분산	%누적
1	3.019	60.370	60.370	3.019	60.370	60.370
2	.902	18.039	78.409			
3	.503	10.067	88.476			
4	.323	6.452	94.928			
5	.254	5.072	100.000			

제3절 실증분석 결과

1. 가설검증 결과

연구가설을 차례대로 검증하는 단계로 구체적 내용은 다음과 같다.

가설 1. 인구 사회적 특성과 입주의향에 관한 가설

가설 1-1. 여성은 남성보다 입주의향이 높을 것이다.

성별에 따른 입주의향도의 분산분석 결과는 <표 4-19>와 같이 여자의 경우 입주의향도가 2.94로 남자의 2.61보다 크며, 통계적으로는 유의수준 1%에서 유의하여 여성은 남성보다 입주의향이 높을 것이라는 가설은 채택된다. 이 결과는 노인인구에서 여자가 차지하는 비율이 높고 잔여수명도 남자보다 길기 때문에 혼자서 노년기를 보내야 하는 기간이 긴 것을 고려할 때 여자의 경우가 입주의향이 높게 나타나는 것으로 보인다.

가설 1-2. 연령이 많아질수록 입주의향은 낮아질 것이다.

연령에 따른 입주의향도의 분산분석 결과는 <표 4-19>와 같이 입주의향도가 40대는 2.97, 50대는 2.79, 60대 이상은 2.68로 연령대가 높을수록 입주의향도가 낮아지는 것으로 나타났으며, 통계적으로는 유의수준 5%에서 유의한 것으로 나타났다. 그러므로 연령이 많아질수록 입주의향은 낮아질 것이라는 가설은 채택된다. 이 결과는 노인들은 연령이 증가할수록 종교나 사교모임, 결혼이나 친구에 대한 만족도가 감소하기 때문에 소비자 문제에 대한 인지도 수준이 낮게 나타나며 소비자행동 면에서는 매우 소극적이라는(김종원·정광석, 2002) 연구와 유사한 점을 발견할 수가 있다.

가설 1-3. 자녀수가 많을수록 입주의향은 낮아질 것이다.

자녀수에 따른 입주의향도의 분산분석 결과는 <표 4-19>와 같이 자녀 수 1명 이하가 2.89, 자녀 2명은 2.86, 자녀 3명은 2.72, 자녀 4명은 1.60으로 자녀수가 많을수록 입주의향도가 낮아지는 것으로 나타났으며, 통계적으로는 유의수준 1%에서 유의한 것으로 나타났다. 그러므로 자녀수가 많을수록 입주의향은 낮아질 것이라는 가설은 채택된다.

이 결과는 노인들은 자녀가 많을수록 자녀에게 의존하며 함께 살려는 욕구가 높은 것으로, 노부모와 자녀는 함께 살면서 가사노동이나 정서적 부양제공 등의 상호역할의 분담을 교환하고, 제공과 보상이 평형을 이룰 때 최대한의 만족을 이루며 함께 살 수 있다는(이인수, 2003) ‘역할에 의한 상호교환이론’(Atchley, 1988)과 유사한 점을 발견할 수가 있다.

가설 1-4 아들이 있는 경우 입주의향은 높을 것이다.

아들유무에 따른 입주의향도의 분산분석 결과는 <표 4-19>와 같이 아들이 있는 경우 입주의향도가 2.84로 없는 경우(2.64)보다 높게 나타났으며, 통계적으로는 유의수준 5%에서 유의한 것으로 나타났다. 그러므로 아들이 있는 경우 입주의향은 높을 것이라는 가설은 채택된다.

이 결과는 노인들이 아들과 함께 살면서 부양을 제공받는 것보다 가사노동이나 손자녀의 돌봄으로 인한 부담이 클 경우나, 아들부부와의 동거로 인한 고부간의 갈등을 피하고 자유로운 사생활을 누리고 싶어 하는 가치관 때문으로 여겨진다.

<표 4-19> 인구 사회적 특성에 따른 입주의향도

구분		N	평균	표준편차	F값	유의확률
성별	여자	166	2.94	0.569	17.677	0.000
	남자	127	2.61	0.788		
연령	40대	64	2.97	0.590	3.271	0.039
	50대	145	2.79	0.647		
	60대 이상	84	2.68	0.809		
자녀수	1명 이하	28	2.89	0.567	12.249	0.000
	2명	202	2.86	0.647		
	3명	53	2.72	0.690		
	4명	10	1.60	0.843		
아들 유무	있음	229	2.84	0.652	4.134	0.043
	없음	64	2.64	0.804		

가설 2. 경제적 특성과 입주의향에 관한 가설

가설 2-1 재산액이 많아질수록 입주의향은 낮아질 것이다.

재산액에 따른 입주의향도의 분산분석 결과는 <표 4-20>과 같이 재산액 15억원 미만의 경우 입주의향도가 2.87로서 재산액 15억원 이상(2.72)보다 입주의향도가 높은 것으로 나타났으며, 통계적으로는 유의수준 5%에서 유의한 것으로 나타났다. 그러므로 재산액이 많아질수록 입주의향이 낮아질 것이라는 가설은 채택된다.

이 결과는 노인공동생활주택과 경제적 능력은 상반되는 관계에 있으므로(홍형옥, 1999), 소득과 재산이 많은 노인층에는 수용되기가 어렵다는 연구와 유사한 점을 발견할 수가 있었다. 실버타운은 주거이동의 생애주기 축소단계에서 비교적 경제적 형편이 좋고 일상생활의 유지가 가능한 노인이 생활비를 스스로 부담하는 원칙하에 입소하기 때문에, 상대적으로 재산이 많은 노인은 현재의 주택에서 거주하면서 충분한 서비스를 받을 수가 있기 때문에 입주의향이 낮아지는 것으로 보인다.

<표 4-20> 재산액에 따른 입주의향도

구분		N	평균	표준편차	F값	유의확률
재산	15억원 미만	149	2.87	0.585	3.819	0.052
	15억원 이상	144	2.72	0.781		

가설3. 가족가치관과 입주의향에 관한 가설

가설3-1 가족가치관이 보수적일수록 입주의향은 낮아질 것이다.

가족가치관에 따른 입주의향도의 분산분석 결과는 <표 4-21>과 같이 가족가치관의 척도가 1.0-2.5 미만의 경우 입주의향도가 2.93, 척도 2.5-3.5 미만이 2.75, 척도 3.5-5.0 이하의 경우는 2.51로 가족가치관의 척도가 높을수록 입주의향도가 낮은 것으로 나타났다. 가족가치관의 척도가 높다는 것은 가족가치관이 보수적인 것을 뜻하며, 통계적으로는 유의수준 1%에서 유의한 것으로 나타났다. 그러므로 가족가치관이 보수적일수록 입주의향은 낮아질 것이라는 가설은 채택된다. 이는 과거 우리나라의 노년기 주거생활을 지배하였던 전통적 사회규범인 부모와 자식의 결속과, 충효사상을 기반으로 노부모를 가정 내에서 부양해야 한다는 의식이 아직도 우리사회에 상존하고 있는 것으로 보인다.

<표 4-21> 가족가치관에 따른 입주의향도

구분		N	평균	표준편차	F값	유의확률
가족 가치관	1.0 - 2.5 미만	129	2.93	0.615	6.405	0.002
	2.5 - 3.5 미만	123	2.75	0.685		
	3.5 - 5.0 이하	41	2.51	0.840		

가설4. 친구관계와 입주의향에 관한 가설

가설4-1 친구관계가 활발할수록 입주의향은 높아질 것이다.

친구관계에 따른 입주의향도의 분산분석 결과는 <표 4-22>와 같이 친구관계의 척도가 1.0-2.5 미만의 경우 입주의향도가 2.33, 척도 2.5-3.5 미만이 2.68, 척도 3.5-5.0 이하인 경우는 2.94로서 친구관계의 척도가 높을수록 입주의향도가 높은 것으로 나타났다. 친구관계의 척도가 높다는 것은 친구관계가 활발하다는 것을 뜻하며, 통계적으로는 유의수준 1%에서 유의한 것으로 나타났다. 그러므로 친구관계가 활발할수록 입주의향이 높아질 것이라는 가설은 채택된다.

이 결과는 노인들은 가족보다는 친구와의 만남이 생활만족도에 더 큰 영향을 주며(권희수, 1996), 실버타운의 입주배경이 연령과 수준이 비슷한 사람들과 생활하고 싶기 때문이라는(이인수, 2003) 연구들과 유사한 점을 발견할 수가 있다.

<표 4-22> 친구관계에 따른 입주의향도

구분		N	평균	표준편차	F값	유의확률
친구 관계	1.0 - 2.5 미만	24	2.33	0.963	11.178	0.000
	2.5 - 3.5 미만	105	2.68	0.686		
	3.5 - 5.0 이하	164	2.94	0.604		

가설5. 노후준비와 입주의향에 관한 가설

가설5-1 노후준비에 적극적일수록 입주의향은 높아질 것이다.

노후준비에 따른 입주의향도의 분산분석 결과는 <표 4-23>과 같이 노후준비의 척도가 1.0-2.5 미만의 경우 입주의향도가 2.85, 척도 2.5-3.5 미만이 2.77, 척도 3.5-5.0 이하의 경우는 2.80으로 입주의향도는 노후준비에 따라 차이가 없으며 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 따라서 노후준비에 적극적일수록 입주의향은 높아질 것이라는 가설은 기각된다.

이 결과는 노후준비를 적극적으로 할수록 실버타운의 입주의향이 높다 (이민경, 2003)는 연구와 다른 결과로 나타났으며, 노후준비가 입주의향에 영향을 미치지 않음을 발견할 수가 있다.

<표 4-23> 노후준비에 따른 입주의향도

	구분	N	평균	표준편차	F값	유의확률
노후 준비	1.0 - 2.5 미만	20	2.85	0.587	0.151	0.860
	2.5 - 3.5 미만	104	2.77	0.595		
	3.5 - 5.0 이하	169	2.80	0.758		

2. 로짓분석 결과

가. 입주의향 분석

입주의향을 분석하기 위한 로짓분석의 모형은 독립변수의 추가사용에 따라 <표 4-24>와 같이 3개의 모형으로 구분하였다.

<표 4-24> 로짓분석 모형

	독립변수	Model 1	Model 2	Model 3
인구 사회적	성별, 연령	O	O	O
	교육년수, 건강상태	O	O	O
	배우자 동거, 자녀수	O	O	O
	아들 유무	O	O	O
경제적	재산액		O	O
	가족가치관			O
	친구관계			O
	노후준비			O

모형1은 독립변수를 인구 사회적 특성들로 구성하였다.

모형2는 모형1에 경제적 특성으로 재산액을 추가하였다.

모형3은 모형2에 개인적 특성인 가족가치관, 친구관계, 노후준비를 추가하였으며, 3개 모형의 로짓분석 결과는 <표 4-25>와 같이 나타났다.

<표 4-25> 로짓분석 결과

구분		Model 1		Model 2		Model 3	
		B	Wald	B	Wald	B	Wald
인구 사회적 특성	성별 (여자=1)	*** 1.250	14.623	*** 1.242	14.332	*** 1.053	7.658
	연령	-.031	1.598	-.027	1.180	-.027	.940
	교육년수	.135	2.719	.156	3.397	.125	1.859
	배우자 동거 (예=1)	-.116	.024	-.033	.002	-.099	.014
	건강상태	-.085	.159	-.067	.099	-.293	1.569
	자녀수	** -.515	4.386	** -.499	4.119	-.266	1.024
	아들 유무 (있음=1)	** .706	3.822	** .720	3.945	** 1.030	6.476
경제적 특성	재산액			-.018	1.008	* -.036	3.055
가족가치관						*** -.589	10.207
친구관계						*** .957	24.141
노후준비						-.028	.025
상수		1.261	.291	.810	.115	2.058	.588
Cox와 Snell의 R ²		0.119		0.122		0.224	
Nagelkerke의 R ²		0.180		0.184		0.339	
모형 적합도		-2LL(1)= 280.335 X ² = 37.148, p= .000 분류정확도 78.5 %		-2LL(1)=279.354 X ² = 38.129, p= .000 분류정확도 78.2 %		-2LL(1)=243.189 X ² = 74.294, p= .000 분류정확도 82.9 %	

* 유의수준 10%, ** 유의수준 5%, *** 유의수준 1%

모형1의 로짓분석 결과 모형의 -2Log우도값은 280.335(p<.001)로 통계적으로 유의하였으며, Cox와 Snell의 R² 값과 Nagelkerke의 R² 값은 각각 0.119 및 0.180으로 각각 11.9% 및 18%의 설명력을 나타냈다. 또한 분류정확도는 78.5%로 나타났다. 각 개별 변수의 영향은 B값의 부호가 +이면 그 변수 값이 클수록 내부 값이 1인 집단(입주의향 있음=1)에 분류될 가능성이 커지고, -이면 내부 값이 0인 집단(입주의향 없음=0)에 분류될 가능성이 커진다. 성별로는 여자가 유의수준 1%에서 B값이 1.250으로 입주의향이 높게

나타났으며, 이는 여성이 남성보다 더 실버타운의 필요성을 인식하고 있다는 선행연구(이민경, 2003; 하춘광, 2004; 허선구, 2005)와 일치하고 있다. 또한 유의수준 5%에서 자녀의 수가 많을수록 B값이 -0.515로 입주의향이 낮아지며, 특히 자녀 중에 아들이 있는 경우는 B값이 0.706으로 입주의향이 높아지는 것으로 나타났다. 그러나 연령, 교육년수, 배우자 동거여부, 건강상태 등은 통계적으로 유의하지 않으므로 입주의향에 영향을 주지 않는 것으로 나타났다.

모형2의 로짓분석 결과 모형의 -2Log우도값은 279.354($p < .001$)로 통계적으로 유의하며, Cox와 Snell의 R^2 값과 Nagelkerke의 R^2 값은 0.122 및 0.184로서 각각 12.2% 및 18.4%의 설명력을 보이며 분류정확도는 78.2%로 나타났다. 모형2는 모형1에 비해서 Cox와 Snell의 R^2 값과 Nagelkerke의 R^2 값이 소폭 증가하였으나, 분류정확도는 모형1에 비해 소폭 감소한 78.2%로 나타났다. 개별변수의 영향을 보면 성별, 자녀수, 아들유무는 모형1과 유사한 결과로 나타났다. 인구 사회적 변수 중에서 연령, 교육년수, 배우자 동거여부, 건강상태의 변수들은 모형1에서와 같이 유의하지 않으며, 추가로 사용한 경제적 변수인 재산액도 입주의향에 영향을 주지 않는 것으로 나타났다.

모형3은 모형2에 개인적 변수인 가족가치관, 친구관계 및 노후준비를 추가하였다. 로짓분석 결과 모형의 -2Log우도값은 243.189($p < .001$)로 통계적으로 유의하며, Cox와 Snell의 R^2 값과 Nagelkerke의 R^2 값은 0.224 및 0.339로서 각각 22.4% 및 33.9%의 설명력을 보이며 분류정확도는 82.9%로 나타났다. 모형3은 모형2에 비해서 Cox와 Snell의 R^2 값과 Nagelkerke의 R^2 값이 각각 10.2% 및 15.5% 높아졌으며, 분류정확도는 82.9%로 모형2에 비해서 4.7%가 높아졌다. 가족가치관은 유의수준 1%에서 B값이 -0.589로 가치관의 정도가 높을수록 다시 말하면, 가치관이 전통적일수록 입주의향이 낮아지는 것으로 나타났는데, 이는 가족가치관이 현대적일수록 자녀에게 의지하기 보다는 스스로 책임지려는 의도가 강하기 때문이라는 이민경(2003)의 연구와 일치하고 있다. 친구관계의 분석결과는 유의수준 1%에서 B값은

0.957로서 친구관계의 정도가 높을수록 입주의향이 증가하는 것으로 나타났는데, 이는 하춘광(2004)의 연구와도 일치하고 있다. 그러나 노후준비는 입주의향에 영향을 주지 않는 것으로 나타났다. 경제적 변수인 재산액이 많을수록 유의수준 10%에서 입주의향이 감소하는 것으로 나타났는데, 이는 재산이 많은 노인층에는 수용되기가 어렵다는 연구(홍형옥, 1999)와 유사한 점을 보이고 있다. 기타 인구 사회적 변수들은 모형1과 모형2에서와 같이 유의하지 않으나, 자녀수는 모형3에서는 입주의향에 영향을 주지 않는 것으로 나타났다.

이상의 분석결과에서 모형의 적합도, 설명력, 분류정확도, 변수들의 유의수준을 종합하여 볼 때, 모형3이 효율적인 모형으로 판단된다.

모형3에서 유의확률이 낮은 독립변수를 식별하기 위하여 후진단계 제거법을 사용하여 성별, 아들 유무, 재산액, 가족가치관, 친구관계가 식별되었으며 분석결과는 <표 4-26>과 같다.

$\text{Exp}(B)$ 는 e^B 를 의미하는 것으로 각 변수가 1 단위만큼 증가하는 경우, 내부 값이 0인 집단(입주의향 없음)에 속할 확률보다 내부 값이 1 인 집단(입주의향 있음)에 속할 확률이 몇 배인가를 나타낸다. 성별의 경우 $\text{Exp}(B)$ 는 3.064로 여자가 남자보다 입주의향이 있는 집단에 속할 확률이 3.064배로 커진다. 아들이 있는 경우는 $\text{Exp}(B)$ 가 2.381로 없는 경우에 비해 입주의향이 있는 집단에 속할 확률이 2.381배로 커지며, 친구관계는 그 정도가 1 단위만큼 커지면 입주의향이 있는 집단에 속할 확률이 2.598배로 커진다.

반면에 재산액은 $\text{Exp}(B)$ 가 0.966으로 재산액이 1 단위만큼 증가하면 입주의향이 있는 집단에 속할 확률이 0.966배로 낮아지며, 가족가치관은 $\text{Exp}(B)$ 가 0.523으로 가족가치관의 정도가 1 단위만큼 커지면 입주의향이 있는 집단에 속할 확률이 0.523배로 낮아지는 것으로 나타났다.

<표 4-26> 모형3의 후진단계 제거법 결과

구분	B	Wald	Exp(B)
성별(여자=1)	1.120***	11.054	3.064
아들 유무(있음=1)	.868**	5.159	2.381
재산액	-.035**	3.770	.966
가족가치관	-.648***	13.230	.523
친구관계	.955***	27.731	2.598
상수	.842	3.479	2.321
Cox와 Snell의 R^2 Nagelkerke의 R^2	0.205 0.309		
모형 적합도	-2LL(1)= 250.419 $\chi^2 = 67.064$, $p = .000$ 분류정확도= 81.9 %		

** 유의수준 5%, *** 유의수준 1%

나. 예측된 집단의 특성분석

모형3의 추정결과에 의한 예측 분류표 (<표 4-27> 참조)를 보면, 전체 응답자의 입주의향에 대한 분류정확도는 82.9%로 나타났다.

입주의향이 있다고 응답한 자는 95.6%가 옳게 예측된 반면에, 입주의향이 없다고 응답한 자는 분류정확도가 41.2%로 낮게 나타났다.

예측분류별로 살펴보면, 입주의향이 없다고 응답한 자 중 의향이 있을 것으로 예측된 자(의향 없음→의향 있음, 40명)가 입주의향이 있다고 응답한 자 중 입주의향이 없을 것으로 예측된 자(의향 있음→의향 없음, 10명)보다 훨씬 많이 나타났다. 이를 볼 때 입주의향이 없다고 응답한 자들의 응답사유가 독립변수에서 다루지 못한 다른 요인들에 의해서도 영향을 받는다고 추정을 할 수가 있다.

<표 4-27> 모형3의 추정결과에 의한 예측 분류표

구분	분석모형에 의한 예측		분류정확도(%)
	입주의향		
설문조사에 의한 응답	없음(38명)	있음(255명)	
입주의향 없음(68명)	28	40	41.2
입주의향 있음(225명)	10	215	95.6
전체(293명)			82.9

응답자의 특성에 따른 분류정확도에 차이가 있는지 알기 위하여 성별, 연령대, 교육수준, 건강상태, 재산액, 배우자 동거여부, 자녀수, 아들 유무, 가족가치관, 친구관계, 노후준비의 정도 등, 각 특성에 대하여 교차분석을 한 결과 <표 4-28>과 같이 성별과 아들 유무에서 유의수준 5% 및 1%에서 각각 분류정확도에 차이가 있는 것으로 나타났다.

남자는 29명(22.8%)이 잘못 예측되어 잘못 예측된 비율이 여자(21명, 12.7%)보다 높고, 아들이 없는 경우는 18명(28.1%)이 잘못 예측되어 아들이 있는 경우(32명, 14%)보다 높게 나타났다.

<표 4-28> 예측된 집단의 교차분석 결과

구분		남자(%)	여자(%)	χ^2	유의확률
성별	잘못 예측된 집단	29(22.8)	21(12.7)	5.273	0.022
	옳게 예측된 집단	98(77.2)	145(87.3)		
	전체(293명)	127(100)	166(100)		
구분		아들 없음	아들 있음	7.078	0.008
아들 유무	잘못 예측된 집단	18(28.1)	32(14)		
	옳게 예측된 집단	46(71.9)	197(86)		
	전체(293명)	64(100)	229(100)		

제4절 소 결

본 장에서는 인구 사회적 및 경제적 특성과 가족가치관, 친구관계, 노후준비 등의 개인적 특성이 실버타운 입주의향에 영향을 주는 것으로 가정하고 가설을 설정하여 검증을 하였다.

가설검증 결과, 성별, 연령, 자녀수, 아들유무 등 인구 사회적 특성과 재산액, 가족가치관, 친구관계는 입주의향에 영향을 주는 것으로 나타났다.

인구 사회적, 경제적 특성과 가족가치관, 친구관계, 노후준비 등 개인적 특성을 변수로 하여 입주의향에 대해 로짓 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 독립변수의 추가사용에 따라 로짓분석 모형을 3가지로 구분하여 분석한 결과, 인구 사회적, 경제적 변수에 개인적 변수인 가족가치관, 친구관계 등을 추가한 결과, Cox와 Snell의 R^2 값과 Nagelkerke의 R^2 값은 0.224 및 0.339로서 설명력이 높아졌으며 분류정확도는 82.9%로 나타났다.

둘째, 여성이 남성보다 입주의향이 높은 것으로 나타났으며, 여자가 남자보다 입주의향이 있는 집단에 속할 확률이 약 3.1배 큰 것으로 나타났다.

셋째, 자녀 중에서 아들이 있는 경우 입주의향이 높아지고 입주의향이 있는 집단에 속할 확률이 약 2.4배 큰 것으로 나타났다.

넷째, 재산액이 많아질수록 실버타운 입주의향이 낮아지고 재산액이 1 단위만큼 증가하면 입주의향이 있는 집단에 속할 확률이 약 0.97배로 낮아지는 것으로 나타났다.

다섯째, 가족가치관이 보수적일수록 실버타운 입주의향이 낮아지며, 가족가치관의 정도가 1 단위만큼 커지면 입주의향이 있는 집단에 속할 확률이 약 0.52배로 낮아지는 것으로 나타났다.

여섯째, 친구관계의 정도가 높을수록 실버타운 입주의향이 높아지며, 친구관계의 정도가 1 단위만큼 커지면 입주의향이 있는 집단에 속할 확률이 약 2.6배로 커지는 것으로 나타났다.

제5장 실버타운 입주선택요인에 관한 실증분석

제1절 입주선택요인의 선정

1. 입주선택요인의 빈도분석

입주의향자들이 실버타운의 입주를 선택할 때 중요하게 여기는 사항들을 식별하기 위해서, 선행연구에서 제시된 입주선택요인과 기존의 실버타운에서 제공하는 서비스를 종합하여 68개 항목을 선정한 후 1차 설문조사를 실시하였다. 예비수요자들에 대한 1차 설문조사에서 입주의향이 있다고 응답한 자에 대한 빈도분석의 결과는 <표 5-1>과 같다.

단지주변에 대한 항목에서 가장 중요하게 여기는 사항은 자연경관, 대중교통 이용편리성, 대형병원과의 근접, 생활편의시설 이용편리성 및 도심과의 근접으로 나타났다.

단지외부에 대해서는 부대시설의 충분성, 고령자에 대한 배려, 녹지공간, 단지내 조경 및 경관, 방법 및 안전성, 운동공간 순으로 나타났다.

단지내부에 대해서 중요한 사항은 일조량 및 채광, 통풍 및 환기, 조망, 응급호출장치, 소음, 실내구조 및 동선, 사생활 보호 순으로 나타났다.

서비스에 대한 항목 중 의료간호 서비스는 응급처치, 진료, 물리치료를 중요하게 보았다. 건강관리 서비스는 정기 건강검진과 건강상담을 중요하게 보았으며, 식사 서비스는 전용식당 운영과 주문식 식사제공을 중요하게 보았다. 생활편의 서비스는 가사지원, 교통지원과 대행 서비스를 중요하게 보았으며, 문화여가 서비스는 여가 및 취미프로그램 운영과 종교활동을 중요하게 보았다.

경제적 사항에서 중요하게 여기는 사항은 입주비용, 운영주체의 신뢰감, 월 사용비용, 입주방식 순으로 나타났다.

<표 5-1> 입주선택요인의 빈도분석

(N=225)*

구분	선택요인	빈도수	응답율(%)**
단지 주변	자연경관	139	61.8
	대중교통 이용편리성	135	60.0
	대형병원과의 근접	133	59.1
	생활편의시설 이용편리성	125	55.6
	도심과의 근접	113	50.2
	문화체육시설 이용편리성	94	41.8
	주변에 공원시설이 충분함	81	36.0
	공공시설 이용편리성	51	22.7
단지 외부	부대시설의 충분성	199	88.4
	고령자에 대한 배려	153	68.0
	녹지공간	143	63.6
	단지 내 조경 및 경관	124	55.1
	방법 및 안전성	121	53.8
	운동공간	111	49.3
	주거유형의 적정성	91	40.4
	단지규모의 적정성	82	36.4
	주차장 이용편리성	77	34.2
	단지 내 보도, 차도의 안전성	68	30.2
	단지 내 보도, 차도의 이용편리성	67	29.8
	단지배치 및 구조	59	26.2
	단지 내 보안 카메라 설치	59	26.2
	쓰레기 처리시설 이용편리성	58	25.8
	층수	47	20.9
	세대 당 주차대수	27	12.0
단지 내부	일조량 및 채광	200	88.9
	통풍 및 환기	172	76.4
	조망	158	70.2
	응급호출장치	143	63.6
	소음	134	59.6
	실내구조 및 동선	130	57.8
	사생활 보호	122	54.2
	거실 전용면적	79	35.1
	출입보안시스템 설치	77	34.2
	수납공간의 충분성	76	33.8
	방범장치 설치	73	32.4
	내부시공 및 마감	60	26.7
	방의 개수	20	8.9

서비스	의료간호	응급처치	167	74.2
		진료	141	62.7
		물리치료	126	56.0
		타 의료기관과의 협진	99	44.0
		병원후송	94	41.8
	건강관리	정기건강 검진	193	85.8
		건강상담	153	68.0
		건강강좌	88	39.1
	식사	전용식당 운영	174	77.3
		주문식 식사제공	121	53.8
		치료식 식사제공	101	44.9
	생활편의	가사지원	195	86.7
		교통지원	177	78.7
		대행 서비스	124	55.1
		이·미용 서비스	90	40.0
		생활정보 제공	63	28.0
		생활상담	46	20.4
		재물관리 상담	24	10.7
	문화여가	여가 및 취미프로그램 운영	190	84.4
		종교활동	116	51.6
		동호회 운영	93	41.3
		자원봉사 활동	88	39.1
		스포츠 강좌	84	37.3
		지역사회 교류활동	68	30.2
		야외 나들이	64	28.4
		영화관람	48	21.3
경제적 사항	입주비용		154	68.4
	운영주체의 신뢰감		144	64.0
	월 사용비용		137	60.9
	입주방식		109	48.4
	재산권의 보호대책		57	25.3

* 전체 설문응답자(293명)중 실버타운 입주의향이 있다고 응답한 자 임.

** 빈도수를 입주의향이 있는 응답자수(N)로 나눈 것임.

빈도분석 결과 응답율이 50% 이상인 선택요인을 실버타운 선택 시 중요시하는 것으로 보았으며, 단지외부에서 운동공간(49.3%) 및 경제적 사항에서 입주방식(48.4%)을 추가하여 총 34개 선택요인을 입주의향자가 중요하게 여기는 항목으로 선정하였다.

2. 입주선택요인의 계층화 분류

본 연구에서는 실버타운의 입주선택요인에 대한 선행연구의 계층화 분류기준이 전무하므로, 1차 설문조사에서 선정한 34개 항목을 바탕으로 전문가의 검증과 조정을 거쳐 중요도 분석을 위한 계층화 분류를 <표 5-2>와 같이 작성하였다.

대분류 항목을 접근성, 주거환경, 단지시설, 서비스, 경제성 등 5개로 구분하고, 각각의 대분류 항목을 소분류 항목으로 세분하였다.

접근성의 소분류 항목은 도심, 대형병원, 대형편의시설, 대중교통 정류장과 역의 근접 등 4개로 세분하였다.

주거환경의 소분류 항목은 자연경관 및 조망, 일조 및 채광, 통풍 및 환기, 소음, 사생활 보호 등 5개로 세분하였다.

단지시설의 소분류 항목은 실내구조 및 동선, 부대시설, 녹지공간 및 단지 경관, 운동시설, 보안 및 고령자 안전시설 등 5개로 세분하였다.

서비스의 소분류 항목은 의료간호, 건강관리, 식사, 생활편의, 문화여가 등 5개로 세분하였다.

경제성의 소분류 항목은 입주방식, 입주비용, 월 사용비용, 운영주체의 신뢰감 등 4개로 세분하였다.

<표 5-2> 입주선택요인의 계층화 분류

대분류	소분류
1. 접근성	1) 도심과의 근접 2) 대형병원과의 근접 3) 대형편의시설과의 근접 4) 대중교통 정류장과의 근접
2. 주거환경	1) 자연경관 및 조망 2) 일조 및 채광 3) 통풍 및 환기 4) 소음 5) 사생활 보호
3. 단지시설	1) 실내구조 및 동선 2) 부대시설 3) 녹지공간 및 단지경관 4) 운동시설 5) 보안 및 고령자 안전시설
4. 서비스	1) 의료간호 2) 건강관리 3) 식사 4) 생활편의 5) 문화여가
5. 경제성	1) 입주방식 2) 입주비용 3) 월 사용비용 4) 운영주체의 신뢰감

3. 입주선택 시 선호속성

가. 특성별 선호차이

실버타운 입주의향자들이 실버타운을 선택할 때 선호하는 속성은 인구 사회적 및 주거 경제적 특성에 따라서 차이가 있을 것으로 보고, 이를 규명하기 위하여 교차분석을 실시하였다.

1) 세대수 규모

세대수 규모는 <표 5-3>과 같이 입주의향자의 38.2%가 50-100세대를 가장 선호하고 있으며, 성별, 소득, 재산, 주거면적 등 특성에 따라서 교차분석을 한 결과 선호의 차이가 없는 것으로 나타났다.

<표 5-3> 세대수 규모

단위: 관찰치(%)

구분	50세대 미만	50-100 세대	100-200 세대	200-300 세대	300세대 이상	전체
전체	29 (12.9)	86 (38.2)	65 (28.9)	29 (12.9)	16 (7.1)	225 (100)

2) 주거시설 규모

주거시설의 규모는 <표 5-4>와 같이 입주의향자의 52.4%가 66-99㎡(20-30평)를 가장 선호하는 것으로 나타났다.

성별, 소득, 재산, 주거면적에 따라서 선호의 차이가 있는지 교차분석을 한 결과, 소득은 유의수준 5% 재산과 주거면적은 유의수준 1%에서 선호의 차이가 있는 것으로 나타났다.

전체적으로 볼 때 주거시설의 규모는 66-99㎡(20-30평)를 가장 선호하고 있으며, 월 소득 500만원 이상의 고소득자나 15억원 이상의 재산보유자는 그 다음으로 99-132㎡(30평)이상을 선호하는 것으로 나타났다.

반면에 500만원 미만의 소득자나 15억원 미만의 재산보유자는 33-66㎡(10-20평)을 선호하는 것으로 나타났다.

또한 주거면적 99㎡(30평)미만에서 거주하는 자는 33-66㎡(10-20평)을 선호하나, 99㎡(30평)이상에서 거주하는 자는 66-99㎡(20-30평)을 선호하는 것으로 나타나, 입주의향자가 선호하는 주거시설의 규모는 현재의 주거면적에서 축소되는 경향을 보이는 것으로 나타났다.

<표 5-4> 주거시설 규모

단위: 관찰치(%)

구분		33㎡ 미만	33-66㎡	66-99㎡	99-132㎡	132㎡ 이상	전체	χ^2 (p)
전체		4 (1.8)	67 (29.8)	118 (52.4)	32 (14.2)	4 (1.8)	225 (100)	
월 소득	100만원 미만	1 (12.5)	2 (25.0)	5 (62.5)	0 (0)	0 (0)	8 (100)	35.484 (0.018)
	100-200만원	2 (8.0)	11 (44.0)	12 (48.0)	0 (0)	0 (0)	25 (100)	
	200-300만원	0 (0)	13 (40.6)	16 (50.0)	2 (6.3)	1 (3.1)	32 (100)	
	300-400만원	0 (0)	15 (41.7)	17 (47.2)	4 (11.1)	0 (0)	36 (100)	
	400-500만원	0 (0)	8 (28.5)	15 (53.6)	4 (14.3)	1 (3.6)	28 (100)	
	500만원 이상	1 (1.0)	18 (18.8)	53 (55.2)	22 (22.9)	2 (2.1)	96 (100)	
재 산	15억원 미만	2 (1.6)	48 (39.0)	62 (50.5)	9 (7.3)	2 (1.6)	123 (100)	17.172 (0.002)
	15억원 이상	2 (2.0)	19 (18.6)	56 (54.9)	23 (22.5)	2 (2.0)	102 (100)	
주 거 면 적	99㎡ 미만	1 (5.3)	11 (57.9)	5 (26.3)	2 (10.5)	0 (0)	19 (100)	25.297 (0.001)
	99-132㎡	2 (1.8)	41 (36.9)	57 (51.4)	10 (9.0)	1 (0.9)	111 (100)	
	132㎡ 이상	1 (1.0)	15 (15.8)	56 (58.9)	20 (21.1)	3 (3.2)	95 (100)	

3) 입주금

입주금의 규모는 <표 5-5>와 같이 입주희망자의 45.8%가 1-2억원을 가장 선호하며, 성별, 소득, 재산, 주거면적에 따라 차이가 있는지 교차분석을 한 결과, 성별은 유의수준 5% 재산과 주거면적은 유의수준 1%에서 선호의 차이가 있는 것으로 나타났다.

전체적으로 볼 때 입주금은 1-2억원을 가장 선호하고 있으며, 그 다음으로 남자는 2-3억대를 선호하는 반면, 여자는 1억원 미만을 선호하는 것으로 나타났다. 또한 주거면적 132㎡(40평)미만에서 거주하거나 15억원 미만의 재산보유자는 1-2억원을 가장 선호하며 그 다음으로 1억원 미만을 선호하나, 132㎡(40평)이상에서 거주하거나 15억원 이상의 재산보유자는 2-3억을

더 선호하는 것으로 나타났다.

<표 5-5> 입주금

단위: 관찰치(%)

구분		1억원 미만	1-2 억원	2-3 억원	3-4 억원	4-5 억원	5억원 이상	전체	χ^2 (p)
전체		45 (20.0)	103 (45.8)	45 (20.0)	16 (7.1)	14 (6.2)	2 (0.9)	225 (100)	
성 별	남자	10 (12.3)	34 (42.0)	19 (23.5)	7 (8.7)	10 (12.3)	1 (1.2)	81 (100)	13.078 (0.023)
	여자	35 (24.3)	69 (47.9)	26 (18.0)	9 (6.3)	4 (2.8)	1 (0.7)	144 (100)	
재 산	15억원 미만	37 (30.1)	58 (47.1)	17 (13.8)	5 (4.1)	5 (4.1)	1 (0.8)	123 (100)	24.666 (0.000)
	15억원 이상	8 (7.8)	45 (44.1)	28 (27.5)	11 (10.8)	9 (8.8)	1 (1.0)	102 (100)	
주 거 면 적	99㎡ 미만	7 (36.8)	10 (52.6)	1 (5.3)	1 (5.3)	0 (0)	0 (0)	19 (100)	25.714 (0.004)
	99-132㎡	31 (27.9)	50 (45.1)	20 (18.0)	5 (4.5)	4 (3.6)	1 (0.9)	111 (100)	
	132㎡ 이상	7 (7.4)	43 (45.3)	24 (25.3)	10 (10.5)	10 (10.5)	1 (1.0)	95 (100)	

4) 월 생활비

1인 월 생활비는 <표 5-6>과 같이 입주자의 46.2%가 50-100만원을 가장 선호하며, 교차분석을 한 결과 재산과 주거면적은 유의수준 1%에서 선호의 차이가 있는 것으로 나타났다.

전체적으로 볼 때 월 생활비는 50-100만원을 가장 선호하고 있으며, 그 다음으로 주거면적 132㎡(40평)미만에서 거주하거나 15억원 미만의 재산보유자는 50만원 미만을 선호하나, 132㎡(40평)이상에서 거주하거나 15억원 이상의 재산보유자는 100-150만을 더 선호하는 것으로 나타났다.

<표 5-6> 월 생활비

단위: 관찰치(%)

구분		50만원 미만	50- 100 만원	100- 150 만원	150- 200 만원	200- 250 만원	250 만원 이상	전체	χ^2 (p)
전체		33 (14.7)	104 (46.2)	55 (24.4)	23 (10.2)	8 (3.6)	2 (0.9)	225 (100)	
재 산	15억원 미만	29 (23.6)	66 (53.7)	15 (12.2)	9 (7.3)	3 (2.4)	1 (0.8)	123 (100)	37.798 (0.000)
	15억원 이상	4 (3.9)	38 (37.3)	40 (39.2)	14 (13.7)	5 (4.9)	1 (1.0)	102 (100)	
주 거 면 적	99㎡ 미만	8 (42.1)	6 (31.6)	3 (15.8)	2 (10.5)	0 (0)	0 (0)	19 (100)	29.516 (0.001)
	99-132㎡	19 (17.1)	59 (53.2)	18 (16.2)	11 (9.9)	4 (3.6)	0 (0)	111 (100)	
	132㎡ 이상	6 (6.3)	39 (41.1)	34 (35.8)	10 (10.5)	4 (4.2)	2 (2.1)	95 (100)	

나. 선호하는 소요시간

입주의향자들이 실버타운을 선택할 때 도심, 대형병원, 대형편의시설, 문화체육시설, 대중교통 정류장과의 소요시간에 대해서 성별, 연령대에 따라 선호도에 차이가 있는지 교차분석을 실시하였다.

1) 도심과의 자동차 소요시간

도심과의 자동차 소요시간은 응답자의 32.9%가 30-40분대를 선호하며, 교차분석을 한 결과 성별과 연령대에 따른 차이는 없는 것으로 나타났다.

<표 5-7> 도심과의 자동차 소요시간

단위: 관찰치(%)

구분	10분 미만	10-20 분	20-30 분	30-40 분	40-50 분	50-60 분	60분 이상	전체
전체	8 (3.5)	29 (12.9)	62 (27.6)	74 (32.9)	20 (8.9)	25 (11.1)	7 (3.1)	225 (100)

2) 대형병원과의 자동차 소요시간

대형병원과의 자동차 소요시간은 응답자의 41.8%가 20-30분대를 가장 선호하며, 교차분석을 한 결과 성별과 연령대에 따른 차이는 없는 것으로 나타났다.

<표 5-8> 대형병원과의 자동차 소요시간

단위: 관찰치(%)

구분	10분 미만	10-20분	20-30분	30분 이상	전체
전체	30 (13.3)	84 (37.3)	94 (41.8)	17 (7.6)	225 (100)

3) 대형편의시설과의 자동차 소요시간

대형편의시설과의 자동차 소요시간은 응답자의 42.2%가 10-20분대를 가장 선호하며, 교차분석을 한 결과 성별과 연령대에 따른 차이는 없는 것으로 나타났다.

<표 5-9> 대형 편의시설과의 자동차 소요시간

단위: 관찰치(%)

구분	10분 미만	10-20분	20-30분	30분 이상	전체
전체	35 (15.6)	95 (42.2)	82 (36.4)	13 (5.8)	225 (100)

4) 문화체육시설과의 자동차 소요시간

문화체육시설과의 자동차 소요시간은 입주의향자의 40.4%가 10-20분대를 선호하며, 그 다음으로 남자는 20-30분대를 선호하나 여자는 10분 미만을 더 선호하며, 유의수준 1%에서 남녀 간 선호의 차이가 있는 것으로 나타났다.

<표 5-10> 문화체육시설과의 자동차 소요시간

단위: 관찰치(%)

구분		10분 미만	10-20분	20-30분	30분 이상	전체	χ^2 (p)
전체		72 (32.0)	91 (40.4)	54 (24.0)	8 (3.6)	225 (100)	
성 별	남자	15 (18.5)	36 (44.5)	27 (33.3)	3 (3.7)	81 (100)	12.291 (0.006)
	여자	57 (39.5)	55 (38.2)	27 (18.8)	5 (3.5)	144 (100)	

5) 대중교통 정류장과의 도보 소요시간

대중교통 정류장과의 도보 소요시간은 입주의향자의 61.3%가 5-10분대를 가장 선호하며, 남자는 그 다음으로 10-15분대를 선호하는 반면, 여자는 5분 미만을 더 선호하는 것으로 나타났다. 교차분석을 한 결과, 남녀 간에는 유의수준 5%에서 선호의 차이가 있는 것으로 나타났다.

<표 5-11> 대중교통 정류장과의 도보 소요시간

단위: 관찰치(%)

구분		5분 미만	5-10분	10-15분	15분 이상	전체	χ^2 (p)
전체		45 (20.0)	138 (61.3)	31 (13.8)	11 (4.9)	225 (100)	
성 별	남자	14 (17.3)	43 (53.1)	18 (22.2)	6 (7.4)	81 (100)	10.063 (0.018)
	여자	31 (21.5)	95 (66.0)	13 (9.0)	5 (3.5)	144 (100)	

제2절 입주선택요인의 중요도

1. 응답자의 일반적 특성

2차 AHP 설문조사는 2008년 9월 1일부터 2008년 10월 11일까지 약 6주간에 걸쳐서 1차 조사에서 실버타운의 입주의향이 있다고 응답한 자를 대상으로 실시하였다. 배부한 설문의 부수는 총 70부로서 이 중에서 54부가 회수되어 설문응답의 회수율은 77.1%를 보였다. 유효표본 수는 46명으로 회수된 표본 수의 85.2%로 나타났다.

설문응답자의 특성을 성별, 연령, 직업, 학력, 재산 및 선호유형에 따라 분석한 결과, <표 5-12>와 같이 나타났으며 그 내용은 다음과 같다.

성별에 따른 특성으로는 총 유효표본 46부 중에서 남성(23부)과 여성(23부)의 비율은 같다.

연령에 따른 특성으로는 총 46부 중에서 50대가 28부(61%)로 가장 많고, 다음으로는 60대가 12부(26%)이며, 40대는 6부(13%)로 나타났다.

직업에 따른 특성으로는 총 46부 중에서 주부가 22부(48%)로 가장 많고, 전문직 등이 14부(30%), 은퇴 등이 4부(9%)이며, 자영업은 3부(7%)를 차지하는 것으로 나타났다.

학력에 따른 특성으로는 대졸이 38부(83%)로 가장 많으며, 대학원졸 3부(6%), 전문대졸 및 고졸이하가 5부(11%)로 전체적으로 응답자들의 학력수준은 높은 것으로 나타났다.

부부 재산액은 15억원 이상을 보유한 자가 27부(59%)로 나타났다.

실버타운의 입지특성에 따라 선호하는 유형은 도시형이 25부(54%)이며, 도시 근교형은 21부(46%)로 나타났다.

<표 5-12> 입주의향이 있는 응답자의 일반적 특성

(N=46)

특성	구분	설문 부수	비율(%)
성별	남성	23	50
	여성	23	50
연령	40대	6	13
	50대	28	61
	60대	12	26
직업	공무원, 회사원, 교사직	2	4
	전문직, 경영직	14	30
	생산직, 노무직, 서비스직	1	2
	자영업	3	7
	주부	22	48
	은퇴, 무직, 기타	4	9
학력	고졸이하	2	4
	전문대졸	3	7
	대졸	38	83
	대학원졸	3	6
부부 재산	15억원 이상	27	59
	15억원 미만	19	41
선호 유형	도시형	25	54
	도시 근교형	21	46

2. AHP 중요도 산정

가. 일관성 검증

AHP 중요도의 분석을 하기 전에 설문응답자의 판단에 논리적인 모순이 있는지 확인하기 위하여 일관성 검증이 필요하며, 본 연구에서는 일관성 비율이 10%이상인 경우는 유효표본에서 제외하고 나머지 것을 기하평균⁵¹⁾으로 통합한 후 중요도를 구하였다. AHP에서는 일관성 검정을 위해서 평균 무작위지수(Random Index; RI) 또는 난수지수를 사용하는데 Saaty(1980)가 제시한 RI값은 9점 척도를 이용하여 표본크기를 100으로 하여 무작위로 만

51) 다수의 평가자들의 평가치를 통합하는 방법에는 일반적으로 기하평균과 산술평균이 있으며, 기하평균을 사용한 이유는 행렬의 역수성을 유지시키는 유일한 방법이기 때문이며 이는 Aczel & Saaty(1983)의 연구에서 증명되었다. 어떤 방법을 사용하여도 결과에는 큰 차이가 없으나 산술평균은 때때로 통합결과 순위에 변동이 발생하기 때문에 기하평균을 사용하는 것이 바람직하다.(조근태 등, 계층분석적 의사결정, 동현출판사, 2003)

들어낸 역수행렬의 일관성 지수값의 평균값으로 역수행렬의 차원 1에서 15까지의 값을 제시한 바 있다.

따라서 일관성을 검정하기 위해 일관성지수(Consistency Index; CI)를 평균 무작위 지수로 나눈 일관성 비율(Consistency Ratio; CR)을 사용한다. 일관성에 대한 가설과 검정통계량은 다음과 같다.

귀무가설(H_0) : 의사결정자의 평가는 무작위로 이루어졌다.

대립가설(H_1) : 의사결정자의 평가는 무작위로 이루어지지 않았다.

검정통계량 : Consistency Ratio = CI / RI

여기서, CR값이 0.1 미만이면 H_0 가 기각된다.

따라서 CR값이 0의 값을 갖는다는 것은 응답자가 완전한 일관성을 유지하며 쌍대비교를 수행하였음을 의미한다. 반면에 CR값이 0.1 이상이면 일관성이 부족한 것으로 재검토가 필요함을 의미한다.

본 연구에서 입주선택요인의 AHP 중요도 분석을 위한 2차 설문응답자 중 한 명을 무작위로 선택한 후, 대분류 사항에 대한 일관성 검증을 3단계로 나누어 검증하고자 한다.

1단계로 응답자의 설문결과를 <표 5-13>과 같이 행렬식으로 정리한 후, 행의 항목별 측정치의 기하평균을 산출하고 기하평균값의 열의 합으로 나누어 정규화 시키면 각 항목별 상대적 중요도를 구할 수 있다.⁵²⁾

52) Guangquan Zhang and Jie Lu, "An Integrated Group Decision-Making Method Dealing with Fuzzy Preferences for Alternatives and Individual Judgements for Selection Criteria", *Group Decision and Negotiation* 12, 2003, pp.501-515.

<표 5-13> 설문결과 및 가중치 계산

구분	접근성	주거환경	단지시설	서비스	경제성	기하 평균	가중치
접근성	1	7	5	5	1	2.81	0.365
주거환경	1/7	1	1/5	1/7	1/9	0.21	0.028
단지시설	1/5	5	1	1/3	1/7	0.54	0.070
서비스	1/5	7	3	1	1/5	0.97	0.126
경제성	1	9	7	5	1	3.16	0.411
열의 합	2.54	29	16.2	11.5	2.5	7.69	1

2단계로 설문결과의 열의 합을 계산한다.

3단계로 항목별 열의 합과 행의 가중치를 곱하여 $\lambda_{\max}$ 를 구한다.

$$\begin{aligned}\lambda_{\max} &= 2.54 \times 0.365 + 29 \times 0.028 + 16.2 \times 0.070 + 11.5 \times 0.126 \\ &\quad + 2.5 \times 0.411 = 5.35\end{aligned}$$

$\lambda_{\max}$ 값을 이용하여 일관성지수(Consistency Index; CI)를 구하면

$$CI = (\lambda_{\max} - n) / (n-1) = (5.35-5) / (5-1) = 0.09, n: \text{최대고유치}$$

$$RI = 1.12^{53)}$$

$$CR = CI/RI = 0.09 / 1.12 = 0.08$$

따라서 $CR= 0.08$ 이 산출되어 일관성 검증이 이루어진다.

53) Saaty(1980)가 제시한 난수지수에서 $n = 5$ 인 경우는 $RI= 1.12$ 가 된다.

난수지수

n	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
난수지수	0	0	0.58	0.90	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49

나. 계층별 중요도 산정

AHP를 활용한 입주선택요인의 대분류 및 소분류 항목에 대한 중요도 분석결과는 <표 5-14>와 같으며, 대분류 및 소분류 항목의 요인별로 응답자의 성별, 재산, 연령, 선호유형별 특성⁵⁴⁾에 따라 중요도에 차이가 있는지 T-검정을 실시하였다

<표 5-14> 입주선택요인의 중요도

대분류	중요도	소분류	중요도
접근성	0.269	도심	0.258
		대형병원	0.330
		대형편의시설	0.260
		대중교통정류장	0.152
주거환경	0.145	자연경관 및 조망	0.230
		일조 및 채광	0.257
		통풍 및 환기	0.184
		소음	0.161
		사생활 보호	0.168
단지시설	0.084	실내구조 및 동선	0.208
		부대시설	0.163
		녹지공간 및 단지경관	0.206
		운동공간	0.143
		보안 및 고령자 안전시설	0.280
서비스	0.118	의료간호	0.207
		건강관리	0.222
		식사	0.324
		생활편의	0.156
		문화여가	0.091
경제성	0.384	입주방식	0.090
		입주금액	0.314
		월 사용비용	0.297
		운영주체의 신뢰감	0.299

54) 학력은 대졸이 83%로 대부분이며, 직업유형은 주부가 48%이고 기타 직업은 표본 수가 적기 때문에 이들 특성에 따른 중요도 차이분석은 제외하였다.

1) 대분류 항목의 중요도

입주의향자의 입주선택요인에 대한 대분류 항목간의 중요도 분석결과는 <표 5-15>와 같이 경제성이 0.384로 가장 높으며, 다음은 접근성(0.269) 주거환경(0.145) 서비스(0.118) 단지시설(0.084)순으로 나타났다.

성별, 재산, 연령, 선호유형 등 특성에 따라서 중요도에 차이가 있는지 T-검정으로 분석한 결과, 유의수준 5%에서 접근성 항목에 대해서는 선호 유형에 따라 차이를 보여 도시형을 선호하는 자(0.310)가 도시 근교형을 선호하는 자(0.223)보다 접근성을 더 중요시 하며, 서비스 항목에 대해서는 남녀 간에 중요도의 차이를 보여 여성(0.147)이 남성(0.094)보다 서비스를 더 중요시하는 것으로 나타났다.

<표 5-15> 대분류 항목의 중요도

구분		접근성	주거환경	단지시설	서비스	경제성
성별	남성	0.284	0.149	0.083	0.094**	0.390
	여성	0.253	0.140	0.085	0.147**	0.375
재산	15억원 이상	0.257	0.157	0.085	0.113	0.388
	15억원 미만	0.285	0.131	0.083	0.125	0.376
연령	50대 이하	0.265	0.134	0.078	0.118	0.405
	60대	0.276	0.178	0.105	0.119	0.322
선호유형	도시형	0.310**	0.120	0.088	0.098	0.384
	도시 근교형	0.223**	0.179	0.078	0.145	0.375
합계		0.269	0.145	0.084	0.118	0.384

** 유의수준 5%

2) 소분류 항목의 중요도

접근성의 세부항목에 대한 중요도를 분석한 결과, <표 5-16>과 같이 대형병원과의 접근성이 0.330으로 가장 높고, 대형편의시설(0.260)과 도심(0.258)은 비슷한 수준이며, 대중교통 정류장과의 접근성(0.152)은 가장 낮은 것으로 나타났다.

특성에 따라 중요도에 차이가 있는지 T-검정으로 분석한 결과, 유의수준 1%에서 대형편의시설과의 접근성은 연령대 간에 중요도의 차이가 있

으며, 60대(0.384)가 50대 이하(0.222)에 비해 더 중요시 하는 것으로 나타났다.

<표 5-16> 접근성의 세부항목 중요도

구분		도심	대형병원	대형편의시설	대중교통 정류장
연령	50대 이하	0.290	0.330	0.222***	0.158
	60대	0.176	0.312	0.384***	0.128
합계		0.258	0.330	0.260	0.152

*** 유의수준 1%

주거환경에 대한 세부항목별 중요도를 분석한 결과는 <표 5-17>과 같이 일조 및 채광(0.257)이 가장 높고, 다음은 자연경관 및 조망(0.230)이며 통풍 및 환기(0.184), 사생활 보호(0.168), 소음(0.161)은 낮게 나타났다.

특성에 따라 중요도에 차이가 있는지 T-검정으로 분석한 결과, 유의수준 1%에서 자연경관 및 조망은 남녀 간에 중요도의 차이가 있어, 남성(0.332)이 여성(0.152)보다 중요시 하며, 통풍 및 환기에 대해서는 유의수준 5%에서 연령대 간에 차이를 보여, 50대 이하(0.204)가 60대(0.133)보다 더 중요시 하는 것으로 나타났다.

<표 5-17> 주거환경의 세부항목 중요도

구분		자연경관 및 조망	일조 및 채광	통풍 및 환기	소음	사생활 보호
성별	남성	0.332***	0.225	0.167	0.128	0.148
	여성	0.152***	0.280	0.193	0.194	0.181
연령	50대 이하	0.212	0.252	0.204**	0.165	0.167
	60대	0.286	0.265	0.133**	0.150	0.166
합계		0.230	0.257	0.184	0.161	0.168

** 유의수준 5%, *** 유의수준 1%

단지시설에 대한 세부항목별 중요도의 분석결과는 <표 5-18>과 같이 보안 및 고령자 안전시설(0.280)이 가장 높고, 다음은 실내구조 및 동선(0.208)

과 녹지공간 및 단지경관(0.206)이며 운동공간(0.143)은 낮게 나타났다.

특성에 따라 중요도에 차이가 있는지 T-검정으로 분석한 결과, 보안 및 고령자 안전시설은 유의수준 5%에서 재산에 따라 중요도의 차이를 보여, 재산액이 15억원 미만자가 보안 및 고령자 안전시설을 더 중요시 하며, 녹지공간 및 단지경관은 60대가 더 중요시 하는 것으로 나타났다.

<표 5-18> 단지시설의 세부항목 중요도

구분		실내구조 및 동선	부대시설	녹지공간 및 단지경관	운동공간	보안 및 고령자 안전시설
재산	15억원 이상	0.217	0.187	0.229	0.165	0.202***
	15억원 미만	0.184	0.130	0.169	0.112	0.405***
연령	50대 이하	0.221	0.169	0.171**	0.128	0.311
	60대	0.162	0.139	0.324**	0.181	0.194
합계		0.208	0.163	0.206	0.143	0.280

** 유의수준 5%, *** 유의수준 1%

서비스에 대한 세부항목별 중요도를 분석한 결과는 <표 5-19>와 같이 식사(0.324)가 가장 높고, 다음으로는 건강관리(0.222), 의료간호(0.207), 생활편의(0.156)순이며 문화여가(0.091)는 가장 낮은 것으로 나타났다.

특성에 따라 중요도에 차이가 있는지 T-검정으로 분석한 결과, 유의수준 5%에서 식사에 대해서는 남녀 간에 중요도의 차이를 보여, 여성(0.390)이 남성(0.263)보다 더 중요시 하는 것으로 나타났다.

<표 5-19> 서비스의 세부항목 중요도

구분		의료간호	건강관리	식사	생활편의	문화여가
성별	남성	0.220	0.216	0.263**	0.189	0.112
	여성	0.191	0.222	0.390**	0.125	0.072
합계		0.207	0.222	0.324	0.156	0.091

** 유의수준 5%

경제성의 세부항목에 대한 중요도의 분석결과는 <표 5-20>과 같이 입주 금액이 0.314로 가장 높으며, 다음으로는 운영주체의 신뢰감(0.299)과 월 사용비용(0.297)이 비슷한 수준이며, 입주방식(0.090)은 낮은 것으로 나타났다.

성별, 재산, 연령, 선호유형별 특성에 따라 중요도에 차이가 있는지 T-검정으로 분석한 결과, 유의수준 5%에서 모두 유의하지 않아 중요도의 차이는 없는 것으로 나타났다.

<표 5-20> 경제성의 세부항목 중요도

구분	입주방식	입주금액	월 사용비용	운영주체의 신뢰감
합계	0.090	0.314	0.297	0.299

3) 입주선택요인의 영향값 분석

영향값은 대분류 및 소분류의 각 단계의 중요도 값의 곱으로 항목별 우선 순위를 판단할 수 있는 기준이 된다.

소분류 23개 항목들의 영향값을 구하면 <표 5-21>과 같이 나타났다.

영향값의 상위 10개 항목은 입주금액(0.121), 운영주체의 신뢰감(0.115), 월 사용비용(0.114), 대형병원과의 근접(0.089), 대형편의시설과의 근접(0.070), 도심과의 근접(0.069), 대중교통 정류장과의 근접(0.041), 식사(0.038), 일조 및 채광(0.037), 입주방식(0.034)으로 나타났다.

이들 영향값 상위 10개 항목을 대분류 항목으로 구분하면 경제성 4개, 접근성 4개, 서비스 1개, 주거환경 1개로 이들 항목의 영향값의 합은 0.728로서 입주선택 시 의사결정에 영향을 줄 것으로 보인다.

<표 5-21> 입주선택요인의 영향값 및 순위

대분류	중요도	소분류	중요도	영향값 (순위)
접근성	0.269	도심	0.258	0.069 (6)
		대형병원	0.330	0.089 (4)
		대형편의시설	0.260	0.070 (5)
		대중교통정류장	0.152	0.041 (7)
주거환경	0.145	자연경관 및 조망	0.230	0.033 (11)
		일조 및 채광	0.257	0.037 (9)
		통풍 및 환기	0.184	0.027 (12)
		소음	0.161	0.023 (17)
		사생활 보호	0.168	0.025 (15)
단지시설	0.084	실내구조 및 동선	0.208	0.017 (19)
		부대시설	0.163	0.014 (21)
		녹지공간 및 단지경관	0.206	0.017 (20)
		운동공간	0.143	0.012 (22)
		보안 및 고령자 안전시설	0.280	0.024 (16)
서비스	0.118	의료간호	0.207	0.025 (14)
		건강관리	0.222	0.026 (13)
		식사	0.324	0.038 (8)
		생활편의	0.156	0.018 (18)
		문화여가	0.091	0.011 (23)
경제성	0.384	입주방식	0.090	0.034 (10)
		입주금액	0.314	0.121 (1)
		월 사용비용	0.297	0.114 (3)
		운영주체의 신뢰감	0.299	0.115 (2)

제3절 사례평가

입주선택요인의 평가 시에는 불확실하거나 애매모호한 주관적 항목들이 있으며, 거리, 소요시간, 금액 등 객관적인 항목의 측정값도 하나의 수치 보다는 수치의 범위로 표현될 수 있도록 퍼지 평가방법을 이용하였다.

1. 평가측정기준

입주선택요인의 세부항목인 소분류 항목을 정량적 항목과 정성적 항목으로 구분한 후, 정량적 항목은 삼각형 퍼지숫자⁵⁵⁾로 정성적 항목은 <표

5-22>와 같이 7단계 언어척도⁵⁶⁾⁵⁷⁾로 측정하였다.

정량적 항목은 접근성과 경제성의 입주금액과 월 사용금액으로, 도심, 대형병원, 대형편의시설과의 근접은 실버타운까지 최단경로 및 최적경로를 승용차로 이동할 경우의 평균소요시간⁵⁸⁾을 기준하고, 대중교통 정류장과의 근접은 지하철역에서 실버타운까지의 거리를 기준하였다. 입주금액과 월 사용비용은 입주의향자들이 가장 선호하는 20평형대를 기준으로 하였다.

정성적 항목은 주거환경, 단지시설, 서비스의 대분류 항목과 경제성의 입주방식과 운영주체 신뢰감 항목으로, 전문가의 조사를 통하여 측정하였다.

<표 5-22> 정성적 항목 평가기준

언어 값	평가	
	표시	퍼지 수
매우 우수	VG	(0.9,1,1)
우수	G	(0.7,0.9,1)
보통 이상	MG	(0.5,0.7,0.9)
보통	M	(0.3,0.5,0.7)
보통 이하	ML	(0.1,0.3,0.5)
나쁨	P	(0,0.1,0.3)
매우 나쁨	VP	(0,0,0.1)

2. 평가분석

평가대상⁵⁹⁾으로 강북에 위치한 비슷한 시기에 건립된 3개의 도시형 실버타운을 선정한 후, 전문가 6명이 정성적 항목의 평가측정을 하였다.

55)삼각형의 퍼지숫자는 (a, b, c)로 표현하며 a는 최소값, b는 중간값, c는 최대값을 뜻함.

56)언어척도는 평가자가 내린 언어변수를 구간으로 표현하는 수단으로 최소값, 중간값, 최대값으로 이루어져 있다. 즉, 응답자가 ‘우수’라는 평가를 하고 이에 대해 퍼지숫자를 (0.7, 0.9, 1)이라고 부여하면 ‘우수’라는 평가에 대해서 최소 0.7에서 최대 1까지의 구간으로 수치를 부여한다는 것을 말한다.

57)Chen,Ting-Yu and Tai-Chun Ku, "Importance-Assessing Method with Fuzzy Number-Valued Fuzzy Measures and Discussion on TFNs and TrFNs", *International Journal of Fuzzy Systems*, Vol.10 No.2, 2008, pp.92-103.

58)두 지점간의 소요시간은 naver.com의 지도검색을 이용하여 최적거리와 최단거리를 측정한 후, 최소값과 최대값을 측정하고 중간값은 두 값의 산술평균치를 의미한다.

59)입주선택요인 대분류 항목의 단지시설에 대한 객관적인 품질평가를 위하여 규모는 100세대 이상으로 2008년 3월을 기준하여 개원일 시차가 1년 이내인 실버타운을 대상으로 선정하였다.

정량적 항목인 도심, 대형병원, 대형편의시설까지의 소요시간 및 대중교통 정류장까지의 거리는 연구자가 실시한 측정치를 기준으로 하고, 입주금액 및 월 사용비용은 현지를 방문하여 입수한 자료를 기준으로 하여 <표 5-23>과 같이 대상 실버타운의 평가항목별 퍼지 측정표를 작성하였다

<표 5-23> 실버타운의 퍼지 측정표

평가항목	A 실버타운 (강북 K타워)	B 실버타운 (강북 N타워)	C 실버타운 (강북 A밸리)
도심까지 소요시간 ⁶⁰⁾ (분)	(24,28,5,33)	(16,21,5,27)	(30,30,30)
대형병원 근접 ⁶¹⁾ (분)	(5,7,5,10)	(6,11,16)	(15,16,5,18)
대형편의시설 근접 ⁶²⁾ (분)	(5,9,13)	(8,14,20)	(17,17,5,18)
대중교통 정류장 근접(km)	(2,2,2,2,2)	(1,1,1)	(4,9,4,9,4,9)
자연경관 및 조망	MG/G/MG/M/G/MG	M/MG/M/M/G/M	G/G/MG/G/G/G
일조 및 채광	G/G/MG/MG/MG/G	G/MG/MG/MG/M/MG	MG/MG/M/MG/M/M
통풍 및 환기	G/G/MG/MG/G/MG	MG/G/G/MG/M/MG	M/MG/MG/MG/MG/MG
소음	VG/G/G/G/MG/MG	M/M/MG/ML/ML/G	MG/G/MG/M/M/MG
사생활 보호	G/G/G/G/G/M	MG/MG/G/M/G/M	M/M/MG/M/MG/M
실내구조 및 동선	G/G/VG/G/G/MG	MG/MG/G/MG/G/G	M/MG/M/M/MG/MG
부대시설	G/G/G/G/G/MG	G/MG/G/MG/G/G	G/MG/MG/M/G/MG
녹지공간 및 단지경관	G/MG/G/MG/MG/MG	MG/M/MG/M/MG/G	MG/MG/M/MG/MG/MG
운동공간	G/G/G/MG/MG/MG	MG/G/G/M/M/MG	MG/G/MG/MG/G/MG
보안 및 고령자 안전시설	VG/G/G/G/VG/MG	G/G/G/G/MG/MG	MG/MG/MG/MG/G/MG
의료간호	VG/G/G/G/VG/G	G/MG/G/MG/MG/G	M/M/MG/M/M/M
건강관리	G/G/G/MG/G/G	G/MG/MG/MG/MG/G	M/M/MG/M/MG/MG
식사	G/G/G/G/G/MG	G/G/MG/MG/MG/MG	MG/MG/MG/M/MG/MG
생활편의	G/G/MG/G/MG/MG	MG/G/MG/G/G/G	M/M/MG/ML/ML/MG
문화여가	G/MG/G/G/MG/MG	MG/MG/G/G/G/G	M/M/M/ML/ML/M
입주방식	MG/MG/MG/MG/MG/G	MG/MG/M/MG/M/MG	M/M/M/M/M/M
입주금액 ⁶³⁾ (천원/㎡)	(3812,3827,3842)	(4633,4633,4633)	(4788,4788,4788)
월 사용금액 ⁶⁴⁾ (천원/인)	(895,926,957)	(780,780,780)	(714,767,819)
운영주체의 신뢰감	MG/G/G/MG/G/G	MG/G/MG/MG/MG/MG	M/M/M/ML/M/M

60) 도심까지의 소요시간은 표본 모집단이 강남 3개구의 거주자이므로 거주지역의 지리적 중심인 COEX가 인접한 지하철 2호선 삼성역을 기준으로 함.

61) 차량이동으로 최소 소요시간은 5분을 기준함.

62) 차량이동으로 최소 소요시간은 5분을 기준함.

63) 입주비용은 예비수요자들이 가장 선호하는 20평형대(66㎡~99㎡)를 기준한 ㎡당 금액임. 20평형대별로 ㎡당 입주금액이 다른 경우는 가장 적은 금액을 퍼지값의 최소값, 가장 큰 금액을 최대값으로 하고 두 값의 산술평균값을 퍼지값의 중간값으로 하였음.

64) 월 사용비용은 20평형대(66㎡~99㎡)를 기준하여 식대를 포함함. 퍼지값의 산출방법은 입주비용과 같은 방법임.

실버타운의 입주선택요인들은 퍼지개념으로 점수화하여 평가할 수가 있다. $PM_i^j = (a_{ij}, b_{ij}, c_{ij})$ 는 i 번째 실버타운의 j 번째 항목에 대한 평가를 측정하는 정규화 된 삼각형 퍼지숫자이다($i = 1, 2, \dots, M, j = 1, 2, \dots, N, M$: 실버타운의 수, N : 평가항목 수).

PM_i^j 의 계산은 평가항목의 정성적 및 정량적 특성에 따라서 다음과 같은 두 가지 방법을 사용한다.

첫째, 정성적 항목은 언어변수를 사용하여 평가하며, 여러 명의 평가자가 있는 경우는 퍼지 값의 평균은 다음과 같은 방법으로 구한다.

a_{ij}^k 를 평가기준 C_k 에 의해 평가에 참여한 평가자가 대안 A_i 에 부여한 퍼지수라고 할 때, 평가자들의 퍼지수 평균은 다음과 같이 표현 할 수 있다.⁶⁵⁾

$$a_{ij}^k = \left(\frac{1}{p} \right) \otimes (a_{i1}^k \oplus a_{i2}^k \oplus \dots a_{ip}^k), \text{ for } j = 1, 2, \dots, p$$

p 는 평가자의 수이며, $\oplus$ 는 퍼지 덧셈, $\otimes$ 는 퍼지 곱셈을 표시한다.

둘째, 정량적 항목은 평가대상의 조사된 수치자료에서 직접 퍼지 값을 구할 수 있다. 예를 들면 도심과의 소요시간은 적을수록 바람직하며 이동하는 경로에 따라서 차이가 있으므로 퍼지개념으로 표현한다. 측정된 실버타운의 퍼지 값은 상한값을 1로 변환하여 전체를 정규화시킨다.⁶⁶⁾

평가항목의 상대적 중요도 W_j 를 가중치로 하고 퍼지개념에 의한 측정치 PM_i^j 를 가중평균하면 i 번째 실버타운의 평가항목에 대한 전체 퍼지평가점수(TS_i)를 다음과 같이 계산할 수 있다.

65) D. Singh and Robert L. K. Tiong, "A Fuzzy Decision Framework for Construction Selection", Journal of construction engineering and management, 2005, p.64.

66) 정규화하는 방법은 클수록 바람직한 사항은 퍼지값 중에서 가장 큰 값으로 나누며, 작을수록 바람직한 경우는 퍼지값의 역수를 취하여 이것을 가장 작은 퍼지값의 역수로 나눈다.

$$TS_i = [(PM_i^{j=1} \times W_1) + (PM_i^{j=2} \times W_2) + \dots + (PM_i^{j=N} \times W_N)]$$

단, TS_i 는 i 번째 실버타운의 평가점수를 나타내는 퍼지숫자

TS_i 는 퍼지 값이므로 이를 무게중심법⁶⁷⁾으로 비퍼지화하여 실수 값으로 변환하면 실버타운별 종합점수를 구할 수가 있다.

정량적 항목인 도심까지의 소요시간에 대해 퍼지측정값을 정규화 시키는 방법은 다음과 같다. 먼저 3개 실버타운의 퍼지 측정표를 이용하여 도심까지의 소요시간(TD)은 다음과 같이 퍼지개념으로 표현할 수 있다.

$$TD_A = (24, 28.5, 33), TD_B = (16, 21.5, 27), TD_C = (30, 30, 30)$$

이 퍼지숫자를 정규화하려면 퍼지숫자의 역수를 취하여, 이것들을 가장 작은 TD값의 역수로 나누면 다음과 같이 퍼지 평가치를 바꿀 수 있다.

$$STD_A = (0.485, 0.561, 0.667), STD_B = (0.593, 0.744, 1), STD_C = (0.533, 0.533, 0.533)$$

A 실버타운에 대한 전체 퍼지 평가값은 다음과 같은 방법으로 구한다.

첫째, 평가항목의 퍼지 평가치에 AHP 가중치를 곱하여 퍼지값을 구한다.

둘째, 퍼지값을 최소값, 중간값, 최대값별로 구분하여 전체적으로 합산하면, <표 5-24>와 같이 종합 퍼지값 (0.642, 0.774, 0.911)이 구해진다.

셋째, 종합 퍼지값의 무게중심 값을 구하면 0.775가 된다.

67) 퍼지숫자(a,b,c)의 무게중심값 g는 다음과 같이 계산된다. $g = c - [(c-a)(c-b)/2]^{1/2}$

<표 5-24> A 실버타운의 정규화 퍼지값

평가항목	퍼지 평가치	가중치	퍼지값
도심까지의 소요시간	(0.485, 0.561, 0.667)	0.069	(0.033, 0.039, 0.046)
대형병원과의 근접	(0.5, 0.667, 1)	0.089	(0.045, 0.059, 0.089)
대형편의시설과의 근접	(0.385, 0.556, 1)	0.070	(0.027, 0.039, 0.070)
대중교통 정류장과의 근접	(0.455, 0.455, 0.455)	0.041	(0.019, 0.019, 0.019)
자연경관 및 조망	(0.533, 0.733, 0.9)	0.033	(0.018, 0.024, 0.030)
일조 및 채광	(0.6, 0.8, 0.95)	0.037	(0.022, 0.030, 0.035)
통풍 및 환기	(0.6, 0.8, 0.95)	0.027	(0.016, 0.022, 0.026)
소음	(0.667, 0.85, 0.967)	0.023	(0.015, 0.020, 0.022)
사생활 보호	(0.633, 0.833, 0.95)	0.025	(0.016, 0.021, 0.024)
실내구조 및 동선	(0.7, 0.883, 0.983)	0.017	(0.012, 0.015, 0.017)
부대시설	(0.667, 0.867, 0.983)	0.014	(0.009, 0.012, 0.014)
녹지공간 및 단지경관	(0.567, 0.767, 0.933)	0.017	(0.010, 0.013, 0.016)
운동공간	(0.6, 0.8, 0.95)	0.012	(0.007, 0.010, 0.011)
보안 및 고령자 안전시설	(0.733, 0.9, 0.983)	0.024	(0.018, 0.021, 0.024)
의료간호	(0.767, 0.933, 1)	0.025	(0.019, 0.023, 0.025)
건강관리	(0.667, 0.867, 0.983)	0.026	(0.017, 0.022, 0.025)
식사	(0.667, 0.867, 0.983)	0.038	(0.025, 0.033, 0.037)
생활편의	(0.6, 0.8, 0.95)	0.018	(0.011, 0.014, 0.017)
문화여가	(0.6, 0.8, 0.95)	0.011	(0.007, 0.009, 0.010)
입주방식	(0.533, 0.733, 0.917)	0.034	(0.018, 0.025, 0.031)
입주금액	(0.992, 0.996, 1)	0.121	(0.120, 0.120, 0.121)
월 사용금액	(0.746, 0.771, 0.798)	0.114	(0.085, 0.088, 0.091)
운영주체의 신뢰감	(0.633, 0.833, 0.967)	0.115	(0.073, 0.096, 0.111)
합계			(0.642, 0.774, 0.911)

같은 방법으로 구한 3개 실버타운의 무계중심 값⁶⁸⁾은 <표 5-25>와 같으며, 무계중심(center of gravity)값으로 선호도의 순위를 판단할 수 있다.

강북 K 타워의 경우 무계중심 값이 0.775로 3개 실버타운 중에서 1위로 나타났다.

<표 5-25> 퍼지 평가값의 무계중심 값과 평가순위

실버타운	전체 퍼지평가 점수(TS _i)	TS _i 의 무계중심 값	순위
A. 강북 K 타워	(0.642, 0.774, 0.911)	0.775	1
B. 강북 N 타워	(0.591, 0.721, 0.876)	0.727	2
C. 강북 A 벨리	(0.482, 0.590, 0.696)	0.590	3

68) 도시형과 도시 근교형을 선호하는 집단으로 가중치를 구분하여 적용한 결과, 도시형의 무계중심 값은 K 타워(0.768), N 타워(0.731), A 벨리(0.579)이며, 도시 근교형은 K 타워(0.782), N 타워(0.724), A 벨리(0.603)로 평가순위에는 차이가 없는 것으로 나타났다.

제4절 소결

본장에서는 입주선택요인에 관한 세 가지 분석이 이루어졌다.

첫째, 선행연구에서 제시된 다양한 입주선택요인들을 입주의향자의 빈도분석을 통해 중요한 요인들로 선별하였으며, 입주선택 시 선호속성이 입주의향자의 특성에 따라 차이가 있는지 교차분석을 하였다.

둘째, 빈도조사에서 선정된 입주선택요인을 대분류 및 소분류로 계층화한 후, AHP 설문조사를 통하여 입주선택요인들의 중요도를 분석하고, 응답자의 특성별로 중요도에 차이가 있는지 T-검정을 하였다.

셋째, 강북의 3개 실버타운을 사례로 들어 AHP에서 도출된 입주선택요인의 중요도와 퍼지 측정값을 통합하여 평가분석을 하였다.

입주선택 시 선호속성을 분석하여 다음과 같은 결과를 도출하였다.

세대수의 규모는 50-100세대를 선호하고, 1세대 주거시설 규모는 66-99㎡(20-30평)를 선호하는 것으로 나타났다. 입주금은 1-2억원을 선호하며, 1인 월 생활비는 50-100만원을 선호하는 것으로 나타났다.

자동차 소요시간은 도심과는 30-40분대, 대형병원과는 20-30분대를 선호하며, 대형편의시설과 문화체육시설과는 10-20분대로 나타났다. 대중교통 정류장과의 도보 소요시간은 5-10분대를 선호하는 것으로 나타났다.

입주선택요인의 AHP 분석을 통하여 다음과 같은 결과를 도출하였다.

첫째, 실버타운 입주선택요인 중 대분류 항목의 중요도는 경제성이 가장 높으며 다음은 접근성, 주거환경, 서비스, 단지시설의 순으로 나타났다.

둘째, 접근성의 중요도는 대형병원이 가장 높고, 대형편의시설과 도심은 비슷한 수준이며 다음은 대중교통 정류장으로 나타났다. 60대는 50대 이하보다 대형편의시설과의 접근성을 더 중요시 하는 것으로 나타났다.

셋째, 주거환경의 중요도는 일조 및 채광이 가장 높고 다음은 자연경관 및 조망이며, 통풍 및 환기, 사생활 보호, 소음은 낮게 보는 것으로 나타났다. 남성은 자연경관 및 조망을 여성보다 더 중요하게 여기며, 50대 이하는

통풍 및 환기를 60대 보다 더 중요시 하는 것으로 나타났다.

넷째, 단지시설의 중요도는 보안 및 고령자 안전시설이 가장 높고, 다음은 실내구조 및 동선, 녹지공간 및 단지경관이며 운동공간은 낮게 나타났다. 재산이 15억원 미만자는 보안 및 고령자 안전시설을 중요시 하고, 60대는 녹지공간 및 단지경관을 더 중요시 하는 것으로 나타났다.

다섯째, 서비스의 중요도는 식사가 가장 높고, 다음은 건강관리, 의료간호, 생활편의 순이며 문화여가는 낮게 나타났다. 여성이 남성보다 식사를 더 중요시 하는 것으로 나타났다.

여섯째, 경제성의 중요도는 입주금액이 가장 높고, 운영주체의 신뢰감과 월 사용비용은 비슷한 수준이며, 입주방식은 낮게 나타났다.

실버타운의 사례를 들어 입주선택요인의 AHP 중요도와 퍼지 측정값을 통합하여 평가분석을 한 결과, 다음과 같은 결과가 도출되었다.

먼저 강북에 있는 3개의 실버타운을 사례로 하여, AHP의 입주선택요인 23개 항목을 정량적 및 정성적 항목으로 구분한 후 평가측정을 하였다.

정량적 항목에서 접근성 항목인 도심과의 근접 등은 자동차로 이동시 평균소요시간을, 대중교통 정류장과의 근접은 지하철역까지의 거리를 기준으로 하고, 입주금액과 월 사용비용은 20평형대를 기준으로 하였다. 정량적 항목은 구간의 개념으로 표현할 수 있도록 삼각형 퍼지숫자로 측정하였다.

정성적 항목은 주거환경, 단지시설, 서비스의 대분류 항목과 경제성 항목 중 입주방식과 운영주체 신뢰감으로 구성하였다. 정성적 항목은 6명의 전문가가 7단계의 퍼지 언어척도를 사용하여 평가측정을 하였다.

최종적으로 입주선택요인 23개 항목의 퍼지측정값을 AHP 중요도와 통합하여 실버타운에 대한 종합 퍼지값을 산출한 후, 무게중심 값을 계산하여 3개 실버타운에 대한 평가를 한 결과, 강북 K 타워(0.775), 강북 N 타워(0.727), 강북 A 밸리(0.590)순으로 나타났다.

제 6 장 결 론

제1절 연구결과의 요약

본 연구의 목적은 경제적으로 재력이 있는 중산층 이상 노인들이 실버타운 입주선택 시 중요시하는 선택요인들을 분석하여, 체계적으로 종합평가를 할 수 있는 방법을 제시함으로써, 노인들이 입주선택 시 합리적인 판단을 하는 데 도움을 줄 수가 있으며, 공급자에게는 노인들이 바라는 실버타운의 개발을 하는데 필요한 기초자료를 제공하는 것이다.

연구는 크게 2단계로 구성되었다.

첫째, 서울시 강남지역 3개구의 아파트에 거주하는 경제력이 있는 40세 이상 중·노년층을 조사대상자로 선정하여, 인구 사회적, 경제적 및 개인적 특성들이 실버타운 입주의향에 어떤 영향을 주는지 1차 설문조사를 통해 로짓분석을 하였다.

둘째, 입주의향자로 범위를 좁혀 AHP 2차 설문조사를 통해 도출된 입주선택요인들의 중요도를 퍼지측정치와 통합하여, 실버타운을 종합평가하는 방법을 사례를 통하여 분석하였다.

실버타운 입주의향에 영향을 주는 요인을 분석하기 위한 1차 설문조사는 2008년 7월 1일부터 7월 26일까지 설문지 350부를 배포하여 최종 293부가 실증분석에 사용되었다. 1차 설문자료의 분석은 SPSSWIN 12.0 프로그램을 이용하여 빈도, 평균, 신뢰성분석, 타당성분석, 요인분석, 분산분석, 교차분석, 로짓분석을 실시하였다.

실버타운 입주선택요인에 대한 중요도를 파악하기 위한 2차 설문조사는 2008년 9월 1일부터 10월 11일까지, 1차 설문자 중에서 입주의향이 있는 70명을 대상으로 실시하여 최종 46부가 분석에 사용되었다. 2차 설문자료의 분석은 Expert Choice 2000 프로그램과 Microsoft사의 Excel을 사용하여 중요도를 분석하였으며, SPSSWIN 12.0 프로그램을 이용하여 중요도

에 대한 특성별 T-검정을 실시하였다.

실버타운의 평가를 할 때에는, 전문가의 퍼지측정값을 AHP 중요도에 가중평균한 후 Microsoft사의 Excel을 사용하여 분석하였다.

연구의 첫 단계는 예비수요자를 대상으로 인구 사회적 및 경제적 특성에 가족가치관, 친구관계, 노후준비 등 개인적 특성을 포함할 때 입주의향에 어떤 영향을 주는지 로짓분석을 하였다. 분석결과 성별, 아들유무, 재산액, 가족가치관, 친구관계가 입주의향에 영향을 주는 것으로 나타났다.

첫째, 여성이 남성보다 입주의향이 높은 것으로 나타났다. 노인인구에서 여성이 차지하는 비율이 높고 잔여수명도 남성보다 길기 때문에 혼자서 노년기를 보내야 하는 기간이 긴 것을 고려할 때 입주의향이 높은 것으로 보이므로, 향후 실버타운의 개발을 할 때에는 여성의 선호성향에 맞도록 충분히 고려가 되어야 할 것이다.

둘째, 자녀 중에 아들이 있는 경우 입주의향이 높아지는 것으로 나타났다. 노인의 주거문제가 오랫동안 가족부양에 맡겨왔던 상황에서 아직도 노년기를 자녀에게 의지하려는 경향이 있는 것으로 보이며, 아들이 있는 경우 그 원인이 고부간의 문제에서 기인되는지 추후 연구할 필요가 있을 것이다.

셋째, 재산액이 많아질수록 입주의향이 낮아지는 것으로 나타났는데, 앞으로 재산수준에 따라 노인들이 선호하는 상품을 개발할 필요가 있을 것이다.

넷째, 가족가치관이 보수적일수록 입주의향이 낮아지는 것으로 나타났다. 가치관이 전통적일수록 노인부양을 자녀에게 의지하려는 경향이 있는 것으로, 앞으로 고령사회의 진입에 대비하여 노인 스스로가 노후준비를 하여 독립된 생활을 해야 한다는 가치관의 변화를 유도하여야 할 것이다.

다섯째, 친구관계가 활발할수록 입주의향이 높은 것으로 나타났다. 향후 실버타운의 마케팅 전략으로 동창모임, 등산모임, 골프모임, 여행모임, 종교모임 등 실버타운에 입주한 후에도 기존의 친구활동을 지속시킬 수 있는 서비스의 제공이 바람직할 것이다.

연구의 두 번째 단계는 조사대상자를 입주의향자로 범위를 좁혀 입주선

택 시 중요시하는 사항들을 빈도조사를 통해 선정한 후, 선정된 입주선택 요인으로 계층화 분류체계를 작성하고 2차 AHP 설문조사를 실시하였다. 입주선택요인에 대한 중요도를 분석하여 다음과 같은 결과를 도출하였다.

첫째, 입주선택요인에서 대분류 항목의 중요도는 경제성이 가장 높으며 다음은 접근성, 주거환경, 서비스, 단지시설의 순으로 나타났다.

둘째, 접근성의 중요도는 대형병원이 가장 높고, 대형편의시설과 도심은 비슷한 수준이며 다음은 대중교통 정류장으로 나타났다.

셋째, 주거환경의 중요도는 일조 및 채광이 가장 높고 다음은 자연경관 및 조망이며, 통풍 및 환기, 사생활 보호, 소음은 낮게 나타났다.

넷째, 단지시설의 중요도는 보안 및 고령자 안전시설이 가장 높고, 다음은 실내구조 및 동선, 녹지공간 및 단지경관이며 운동공간은 낮게 나타났다.

다섯째, 서비스의 중요도는 식사가 가장 높고, 다음은 건강관리, 의료간호, 생활편의 순이며 문화여가는 낮은 것으로 나타났다.

여섯째, 경제성의 중요도는 입주금액이 가장 높고, 운영주체의 신뢰감과 월 사용비용은 비슷한 수준이며, 입주방식은 낮은 것으로 나타났다.

AHP 분석에서 도출된 입주선택요인의 중요도를 이용하여 종합평가를 하기위해 3개의 실버타운을 사례로 선정하였다. 입주선택요인을 정량적 항목과 정성적 항목으로 구분하여 항목별로 퍼지측정을 한 후, AHP 중요도와 통합하여 산출된 종합 퍼지값을 이용하여 평가한 결과, 강북 K 타워(0.775), 강북 N 타워(0.727), 강북 A 벨리(0.590)순으로 나타났다.

제2절 연구의 시사점

본 연구는 실버타운의 입주선택을 하는 것을 주거이동의 생애주기 쇠퇴기의 관점에서 접근하여, 설문조사를 통한 실증분석으로 입주의향에 영향을 미치는 요인을 분석하였으며, 입주의향자들이 판단하는 입주선택요인에 대한 중요도를 분석하여 입주의향자가 합리적으로 입주선택을 할 수 있는 평가방법을 사례를 통하여 제시하였다.

이상의 연구에서 도출된 시사점은 다음과 같다.

첫째, 실버타운 입주의향은 성별, 가족관련 요인, 재산액과 같은 인구 사회적 및 경제적 특성과 가족 가치관, 친구관계 등 개인적 특성에 영향을 받는 것을 알 수가 있으며, 가족이 노인을 부양해야 한다는 가치관이 아직도 상존한다는 것을 알 수가 있다.

둘째, 입주의향자들이 실버타운을 선택할 때에는 입주금액과 같은 경제적 요인을 가장 중요시 여기며, 그 다음은 대형병원, 대형편의시설, 도심과의 접근성 등 접근성을 중요시하는 것으로 나타나, 입지선정 시 교통의 중요성을 시사하는 것으로 볼 수가 있다.

셋째, 주거환경에 대해서는 일조 및 채광, 자연경관 및 조망을 중시하며 보안 및 고령자 안전시설에 대해서 관심이 높고, 서비스에 대해서는 식사와 건강의료를 중요시하는 것으로 나타나, 실버타운 계획 시 우선적으로 고려가 되어야 할 것으로 보인다.

넷째, 노인주택을 일반아파트 단지에 일정부분 혼합 배치하여 Generation Mix를 할 필요가 있다. 노인들은 자기가 오랫동안 거주해 오던 지역에서 멀리 떨어져 살기를 꺼려하는 경향이 있으며, 자녀와 가족들과도 떨어져 살기를 원하는 자도 근거리를 있기를 원하며, 노인들만이 모여서 사는 것을 기피하는 경향이 있다. 외국의 경우는 노인주거복지정책의 기본방향을 노인들이 살던 생활거점을 중심으로, 건강하고 독립적인 생활을 영위할 수 있도록 하면서 개인의 상황에 적합한 서비스를 제공하고 있다. 이런 점에서 도심

내 재건축이나 재개발사업에 노인주택을 단지 내에 별개의 동으로 하거나 저층부를 활용하여 혼합 배치하는 것을 검토할 필요가 있다. 노인 부양문제의 해결과 친구관계의 지속적인 유지도 가능하며, 주변의 의료 및 편의시설 등이 있으므로 시설투자를 줄일 수가 있을 것이다.

다섯째, 노인용 임대주택공급을 신규로 확대해야 한다. 실버타운 입주의향자들은 임대형을 가장 선호하며, 입주금 및 월 사용비용 등 경제적 요인을 중요시하므로 임대주택단지에 노인주택을 혼합하여 배치하는 것이다. 세대 규모는 100세대 미만의 소규모에 20평형대를 선호하므로 은퇴 후 여유 재산은 있으나 고정수입이 적은 노인층에게 효과가 있을 것이다.

여섯째, 노인주택의 공급을 활성화하기 위한 제3섹터의 방식의 도입이다. 아직 우리나라는 실버타운이 초기단계에 있으므로 운영주체의 신뢰감에 대한 우려가 높아 정부 등 지자체가 투자하고 민간업체가 운영하는 것을 선호하고 있다. 따라서 정부나 지자체가 토지 등을 제공하고 보험, 건설, 서비스 제공회사를 포함하는 다양한 민간업체들이 공동출자에 참여하고, 의료기관이나 복지단체 등이 운영관리를 하는 제3섹터 방식의 도입이 필요하다. 운영관리를 별도로 함으로써 투자비가 적게 들므로 수익성을 확보하기가 용이하며 운영관리의 전문화에도 기여를 할 것이다.

일곱째, 노인들이 소득을 안정적으로 얻을 수 있도록 하여야 할 것이다. 실버타운에 대한 입주의향이 있어도 입주선택 시에는 경제적인 요인을 우선적으로 고려하고 있으며, 재산은 있어도 고정적인 소득이 적어 선호하는 입주금과 월 사용금액이 낮은 것으로 나타났다. 국민연금, 공무원연금 등 공적연금과 기업연금, 개인연금을 활성화시켜야 하며, 노후를 대비한 보험 상품과 연계하여 입주금이나 월 사용금액에 대한 경제적 부담을 경감시킬 수 있는 보험 상품의 개발이 필요할 것이다.

여덟째, AHP 중요도와 퍼지측정값을 통합한 평가방법을 활용하여 입주의향자는 입주선택 시 대상 실버타운에 대한 합리적인 선택을 할 수가 있을 것이다. 또한 실버타운 공급자는 입주의향자의 관점에서 평가를 객관

적인 수치로 파악할 수가 있으므로 입지선정의 사전평가, 마케팅 전략수립 및 주변에 대형병원 등 선호하는 시설이 신설 시 기대효과의 예측에 도움이 될 것이다.

제3절 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구는 기존 실버타운의 입주자가 많은 강남지역 3개구를 대상으로 인구 사회적, 경제적, 가족가치관, 친구관계, 노후준비 등 여러 특성을 종합적으로 고려하여 입주의향에 영향을 끼치는 요인들을 규명하고, 입주의향자들이 입주선택 시 고려하는 선택요인들의 중요도를 분석하여 종합평가를 할 수 있는 방법을 제시하였다는 점에 의의가 있다. 그러나 위와 같은 연구결과에도 불구하고 본 연구는 다음과 같은 한계점을 가지고 있다.

첫째, 조사대상지역을 서울시 강남 3개구로 한정하였으나 대상지역을 서울 타 지역 및 지방도시 등으로 확대하여 지역 간 어떤 차이가 있는지 연구를 하여 지역특성에 맞는 개발을 할 필요가 있을 것이다.

둘째, 조사대상자를 경제적인 여유가 있는 중산층이상을 대상으로 하였으나, 대상자를 경제적 수준에 따라 세분하여 경제력에 맞는 모델에 대한 연구를 할 필요가 있을 것이다.

셋째, 예비수요자의 입주의향을 분석할 때 추가요인들에 대한 연구가 필요할 것이다. 아들이 있는 자는 입주의향이 높아지는 것으로 나타났는데 그 원인이 고부간의 문제에서 기인되는지, 또한 주거환경의 변화를 꺼려하는 노인의 습성이 입주의향에 미치는 영향에 대해서도 연구할 필요가 있을 것이다.

넷째, 실버타운 입주의향이 있는 자를 대상으로 실시한 빈도조사를 통해 입주선택요인들을 선별한 후 AHP 분류체계를 만들었으나, 이에 대한 선행연구가 없어 분류체계가 적절한 것인지 객관적인 검증이 곤란하였다.

다섯째, 정량적 항목에 대한 퍼지측정을 객관화 할 수 있는 측정방법을 개발하고, 정성적 항목에 대해서도 주관적 평가의 모호성을 줄일 수 있는

측정방법에 대한 연구가 필요할 것이다. 또한 평가에 참여한 전문가가 제한적이므로, 측정결과에 대한 신뢰성의 문제가 있을 수 있기 때문에 평가자의 수와 측정방법에 대한 개선이 필요할 것이다.

여섯째, 입주선택요인의 AHP분석은 입주의향자를 도시형, 도시근교형, 전원 휴양형을 선호하는 계층으로 분류하여 세부적인 분석이 필요할 것이다.

그러나 이와 같은 한계점들을 가지고 있으나 본 연구는 경제적 여유가 있는 강남 3개구의 중·노년층을 대상으로 하여 입주의향에 영향을 주는 요인을 분석하고, 입주선택요인에 대한 중요도를 전문가의 퍼지측정값과 통합하여 수요자의 관점에서 실버타운을 합리적으로 선택할 수 있도록 사례를 통하여 분석하였다. 입주의향자가 입주선택을 할 때 경제성, 접근성, 환경, 시설, 서비스 등 여러 가지 요인들을 종합적으로 고려하여 합리적인 선택을 하는데 도움이 될 수가 있을 것이다. 또한 실버타운의 공급자는 수요자 관점에서 사전평가를 통한 계획수립이 가능하므로 수요자가 선호하는 유형의 실버타운을 건립하는 데 기초자료로서 활용할 수가 있을 것이다. 중·노년층의 욕구에 맞는 실버타운의 건립은, 향후 ‘고령 사회’의 도래에 대비하여 실버타운이 노인주거시설로서 정착하는데 초석이 될 수가 있을 것이다.

참고문헌

<동양문헌>

- 김만수·김재이·김태열·남기봉·박양원·양철호·염용권·장경선·장현숙·정영옥·조원탁, 『실버산업의 이론과 실제』, 서울: 양서원, 2003
- 김순귀·정동빈·박영술, 『로지스틱 회귀모형의 이해와 응용』, 서울: 데이터솔루션, 2003
- 김태균·박홍경·임석훈·장이채, 『지식공간 및 퍼지이론과 그 응용』, 서울: 교우사, 2003
- 박상언, 『판별분석 로지스틱 회귀모형』, 서울: 민영사, 2002
- 박재간·손화희, 『영국과 스웨덴의 노인복지정책』, 서울: 학지사, 2008
- 이광형·오길록, 『퍼지이론 및 응용 I』, 서울: 홍릉과학출판사, 1991
- 이건창, 『퍼지이론』, 서울: 경문사, 2004
- 이인수, 『실버타운의 개발전략』, 경기: 21세기사, 2003
- 이종원, 『계량경제학』, 서울: 박영사, 2007
- 이중희, 『주택경제론』, 서울: 박영사, 1997
- 이학식·임지훈, 『SPSS 12.0 매뉴얼』, 경기: 법문사, 2005
- 정경희, 『노인생활실태 및 복지욕구조사』, 서울: 한국보건사회연구원, 1998
- 조근태·조용곤·강현수, 『계층분석적 의사결정』, 서울: 동현출판사, 2003
- 조주현, 『부동산학 원론』, 서울: 건국대학교 출판부, 2002
- 하성규, 『주택정책론』, 서울: 박영사, 2006
- 현외성·김상희·박은주·신원식·이정희, 『실버타운의 설립과 운영』, 서울: 창지사, 2007
- 권오정, “예비노인층의 실버타운에 대한 선호경향”, 『대한건축학회논문집』 계획계 제21권 제2호, 2005, pp.21-30.
- 김미령, “미국 여성 노인의 우울증에 영향을 미치는 요인”, 『한국노년학』 제

- 24권 제 4호, 2004, pp.147-164.
- 김재환·이상엽, “퍼지기반의 부동산개발프로젝트 리스크 평가”, 『주택연구』 제14권 2호, 2006, pp.5-30.
- 박용수, “실버타운의 입주선택배경에 관한 연구”, 『부동산학보』, 제25권, 2005, pp.142-154.
- 유병선·홍영옥, “노인공동생활주택에의 입주의사 결정요인 분석”, 『한국주거학회 논문집』, 제16권 제2호, 2005, pp.99-105.
- 이우성·정성관·유주한·김경태, “도시 지속성 평가를 위한 통합지표의 가중치 결정”, 『국토계획』, 제42권 제3호, 2007, pp.7-22.
- 이주석, “퍼지 다기준 의사결정법을 이용한 주택수요자의 주거입지조건 선택에 대한 연구”, 『주택연구』, 제16권 3호, 2008, pp.65-81.
- 이해춘·이규용·이인재, “정책 평가방법으로서의 퍼지 집합이론의 응용”, 『한국정책학회보』, 제16권 3호, 2007, pp.67-91.
- 전영진·조주현, “실버타운 예비수요자의 입주의향 결정요인 분석에 관한 연구”, 『부동산·도시연구』 제1권 제1호, 2008, pp.75-91.
- _____, “퍼지측정을 이용한 실버타운 평가”, 『부동산·도시연구』 제1권 제2호, 2009, pp.69-95.
- 정의철, “도시가구의 주택점유형태 및 주택유형선택에 관한 연구”, 『주택연구』 제10권 제1호, 2002, pp.5-31.
- 진미연·최종수, “유료노인주거시설에 대한 투자 의사결정을 위한 수요자 요구 분석”, 『한국건축시공학회 논문집』 제8권 2호, 2008, pp.53-61.
- 하춘광, “중년층의 노후준비도 및 실버타운 선호도가 실버타운 입주의도에 미치는 영향”, 『사회복지정책』 제24집, 2006, pp.201-224.
- 황승국, “퍼지이론을 이용한 기업평가모델”, 『경남대학교 부설공업기술연구소』 제15집 제2호, 1998, pp.815-822.
- 고희원, 『실버타운 입주의사의 영향요인에 관한 연구』, 조선대학교 석사학위논문, 2000

- 김도현, 『유료노인복지시설 거주자에 대한 서비스 만족도 조사』, 건국대학교 석사학위논문, 2004
- 김민영, 『라이프스타일이 실버타운에 대한 태도 및 입주의사에 미치는 영향에 관한 연구』, 건국대학교 석사학위논문, 2007
- 김선기, 『주거이동과 주거구조의 공간적 특성 및 상호관계에 관한 실증적 연구』, 서울대학교 환경대학원 박사학위논문, 1990
- 김영민, 『철근콘크리트 건축구조물의 퍼지기반 상태평가』, 서울대학교 대학원 박사학위논문, 2002
- 김종철, 『실버타운 서비스만족도 및 선택결정요인에 관한 연구』, 국제신학대학원대학교, 박사학위논문, 2007
- 김철수, 『소비자의 주거이동 및 주거선택에 관한 연구』, 광운대학교 박사학위논문, 1992
- 김충기, 『실버타운 선택의사에 관한 결정요인 분석』, 세종대학교 박사학위논문, 2008
- 김희성, 『AHP를 이용한 가격비교 사이트 성공요인에 관한 연구』, 이화여자 대학교 석사학위논문, 2001
- 박갑원, 『우리나라 실버타운의 개발방향에 관한 실증적 연구』, 건국대학교 석사학위 논문, 2000
- 박명옥, 『유료노인복지시설 입주의식 및 선호도』, 청주대학교 석사학위논문, 1998
- 박재현, 『라이프스타일에 따른 실버타운 개발에 관한 탐색적 연구』, 세종대학교 박사학위논문, 2001
- 배성일, 『생애주기에 따른 주거선호에 관한 연구』, 서울대학교 석사학위논문, 1982
- 서강훈, 『한국형 실버타운 모델 연구』, 원광대학교 박사학위논문, 2007
- 선국진, 『한국형 실버타운의 모형정립에 관한 연구』, 조선대학교 박사학위논문, 2004

- 송복희, 『중년세대의 실버타운 선호에 영향을 미치는 요인』, 한림대학교 석사학위 논문, 2002
- 안지민, 『장래 수요를 기반으로 한 노인주거단지 개발에 관한 연구』, 영남대학교 박사학위 논문, 2007
- 옥선화, 『현대 한국인의 가족주의 가치에 대한 연구』, 서울대학교 박사학위논문, 1989
- 윤연희, 『유료양로원 입주노인의 생활실태 조사 연구』, 중앙대학교 석사학위논문, 1999
- 윤용기, 『IT 아웃소싱 고객만족도 평가시스템 개발 및 활용에 관한 연구』, 연세대학교 박사학위논문, 2005
- 윤정득, 『수요자 특성에 따른 고령자 주택단지의 개발방향에 관한 연구』, 건국대학교 박사학위논문, 2007
- 이민경, 『실버타운 선호도에 관한 연구』, 중앙대학교 석사학위논문, 2003
- 이익성, 『주거이동에 관한 사례연구』, 건국대학교 석사학위논문, 2000
- 이종근, 『고령화 사회에 따른 유료노인복지시설의 수요예측에 관한 연구』, 건국대학교 석사학위논문, 2005
- 정금호, 『계층화분석법을 이용한 거주선택의 중요도 결정방법에 관한 연구』, 전남대학교 박사학위논문, 2002
- 조인순, 『노인소비자의 구매특성에 관한 실증적 연구』, 동의대학교 박사학위 논문, 1998
- 조희자, 『중장년층의 실버타운 요구도에 관한 연구』, 경기대학교 석사학위논문, 2001
- 최미라, 『아파트 거주자의 거주이동 특성에 관한 연구』, 조선대학교 박사학위논문, 1995

최영옥, 『한국의 실버타운 운영평가 및 활성화 방안에 관한 연구』, 경기대학교 박사학위논문, 2004

하정순, 『실버타운 개발을 위한 선호속성 및 선택의도에 관한 연구』, 건국대학교 박사학위논문, 2007

하춘광, 『중년층의 공동체적 인간관계가 실버타운 입주관련태도에 미치는 영향』, 성균관대학교 박사학위논문, 2004

허선구, 『실버타운 선호도의 결정요인에 관한 연구』, 호서대학교 벤처전문대학원 박사학위논문, 2005

홍승모, 『고령화추세에 따른 유료노인 복지시설의 수요예측에 관한 연구』, 중앙대학교 건설대학원 석사학위논문, 2002

「시니어스 타임즈」, 2009. 4. 30.

국토개발연구원, “주택시장 수급체계 분석연구”, 1988.12.

국토연구원, “주거수요분석에 기초한 노인주거지원 정책과제 연구”, 2008.12.

대한건설협회, “실버타운의 현황과 개발전략”, 2001

대한주택공사 주택연구소, “노인주택 공급제도 개선 및 주공의 참여방안”, 1999.7.

보건복지가족부, “노인복지시설현황”, 2007.3.

보건복지가족부, “저출산 고령사회 기본계획”, 2008.12.

보건복지가족부, “하반기 노인복지시설 사업안내”, 2008.7.

통계청, “장래인구추계”, 2009.3.

한국보건사회연구원, “기초노령연금 시행을 위한 기초자료분석”, 2007.6.

한국토지개발공사, “실버타운 개발계획에 관한 연구”, 1995.9.

長谷工종합연구소, “Forum 21”, 2006.11.

국토연구원, <http://www.krihs.re.kr>

노블레스타워, <http://www.n-tower.co.kr>

보건복지가족부, <http://www.mw.go.kr>

보건·복지·의료정보, <http://www.wam.go.jp>
삼성노블카운티, <http://www.samsungnc.com>
서울 시니어스타워, <http://www.sst.co.kr>
통계청, <http://www.nso.go.kr>
한국보건사회연구원, <http://www.kihasa.re.kr>

<서양문헌>

- Berry, B. J. L. and F. E. Horton, 『Geographic Perspectives on Urban Systems with Integrated Readings』, Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice Hall, 1970, p.312.
- Cogwill, D. U., 『Aging around the world』, United Nations, 1986
- Engel, James F., Roger D. Black, Paul W. Miniard, 『Consumer Behavior』, 8th ed., The Dryden Press, 1995
- McLoughlin, 『Portland Eldercare』, Harvard Business School, 1986, p.318.
- Moris, E. W. and M. Winter, 『Housing, Family and Society』, New York: John Wiley and Sons, 1978
- Von Altrock, 『Fuzzy and Neurofuzzy Applications in Business & Finance』, 1997
- Albertine M L van Diepen and Clara H Mulder, "Distance to family members and relocations of older adults", 『*Journal of Housing and Built Environment*』, Vol. 24, Iss.1, 2009, pp.16-31.
- Amerigo, M. and J. I. Aragones, "A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction", 『*Journal of Environmental Psychology*』, vol. 17, 1997, pp.47-57.
- Chen, C. T., "A Fuzzy approach to select the location of the distribution center", 『*Fuzzy Sets and Systems*』, Vol.118 No.1,

- 2001, pp.65–73.
- Chen, Ting-Yu and Tai-Chun Ku, "Importance-Assessing Method with Fuzzy Number-Valued Fuzzy Measures and Discussion on TFNs and TrFNs", 『*International Journal of Fuzzy Systems* 』 , Vol.10 No.2, 2008, pp.92–103.
- Clark, W. A V., M. Deurloo and F. Dieleman, "Residential Mobility in Dutch Housing Markets", 『*Environment and Planning* 』 , A18, 1996, pp.763–788.
- Clark, W. A V and Youqin Huang, "The life course and residential mobility in British housing markets", 『*Environment and Planning A* 』 , vol.35, 2003, pp.323–339.
- Coulson, N. E., S. Hwang and S. Imai, "The value of owner occupation in neighborhoods", 『*Journal of Housing Research*』 13, 2003, pp.153–174.
- Guangquan Zhang and Jie Lu, "An Integrated Group Decision-Making Method Dealing with Fuzzy Preferences for Alternatives and Individual Judgements for Selection Criteria", 『*Group Decision and Negotiation* 』 12, 2003, pp.501–515.
- Hanushek, E. A. and J. M. Quigley, "The Dynamics of the Housing Market: A Stock Adjustment Model of Housing Consumption", 『*Journal of Urban Economics* 』 9, 1979, pp.90–111.
- Konstantinos Tatsiramos, "Residential Mobility and Housing Adjustment of Elderly in Europe", 『*Institute for the Study of Labor* 』 , 2006
- Mcleod, P. B. and J. R. Ellis, "Housing Consumption over the family life cycle", 『*Urban Studies* 』 , Vol.19. no.2, 1982, pp.177–185.
- Moore, E. G., "Residential Mobility in the City", resource paper, No.13, 1972
- Noel(Kweku-Muata)Bryson and Anito Joseph, "Generating Consensus Priority Interval Vectors for Group Decision-Making in the

- AHP", 『*Journal of Multicriteria Decision Analysis*』, 9(4), 2000, pp.127-137.
- Singh, D. and Robert L. K. Tiong, "A Fuzzy Decision Framework for Construction Selection", 『*Journal of construction engineering and management*』, 2005, pp.62-70.
- Virginia W. Junk and Carol A. Anderson, "Personal Determinants of the First Postretirement Move", 『*Family and Consumer Science Research Journal*』, Vol.21. No.4, 1993
- Zadeh, L. A., "Fuzzy Sets", 『*Information and Control*』 8, 1965, pp.338-353.
- Helpguide.org, <http://www.helpguide.org>
- SacSenior Housing.com, <http://www.sacseniorhousing.com>

부 록

‘실버타운’에 관한 연구를 위한 1차 설문조사

안녕하십니까?

저는 건국대학교 부동산학과 박사과정에 재학 중인 학생으로,
실버타운 사업을 수행할 경우에 고려해야 할 사항들에 대해서
여러분들의 고견을 바탕으로 하여,
향후 실버타운의 바람직한 모델을 만들기 위한 연구를 하려고 합니다.

설문조사를 통하여 얻어진 귀하의 고견은 연구에 귀중한 자료로 활용이
될 것이며, 학술연구 이외의 기타 용도에는 사용되지 않을 것을 약속
드립니다.

바쁘시더라도 성심성의껏 응답해 주시기를 부탁 드립니다.
다시 한번 설문지 작성에 참여해 주신데 대해서 깊은 감사를 드립니다.

2008년 7월

연구자 : 건국대학교 부동산학과 박사과정 전 영 진
지도교수: 건국대학교 부동산학과 교수 조 주 현
(연락처:016-256-####, yjjeon2825@paran.com)

조사일시	조사자	응답자 성명	응답자 주소
			_____구 _____동 _____아파트

실버타운은 주거시설에 의료 및 생활편의, 문화·레저서비스 등을 갖춘 복합적인 시설로서 60세 이상의 건강한 노인들이 입주비와 생활비(식비, 관리비 등)를 지불하고 생활하는 곳입니다.

I. 실버타운에 대한 인식

* 다음은 귀하의 실버타운에 대한 인식정도를 알아보기 위한 문항입니다.

아래의 각 문항에 대하여 귀하의 생각과 가장 일치한다고 생각되는 곳에 V표 해 주십시오.

번호	질 문	전혀 그 령 지 않다	그 령 지 않은 편이다	보통 이다	그런 편이다	매우 그렇다
1	나는 실버타운에 대해 들어본 적이 있다.					
2	나는 실버타운에 대해서 잘 알고 있다.					
3	나는 실버타운이 필요하다고 생각한다.					

II. 가족에 대한 가치관

* 다음은 귀하의 가족에 대한 가치관을 알아보기 위한 문항입니다.

아래의 각 문항에 대하여 귀하의 생각과 가장 일치한다고 생각되는 곳에 V표 해 주십시오.

번호	질 문	전혀 그 령 지 않다	그 령 지 않은 편이다	보통 이다	그런 편이다	매우 그렇다
4	자녀는 노후를 의지하기 위해서 필요하다.					
5	체벌은 자녀를 훈육하는데 필요하다.					
6	아들은 꼭 있어야 한다.					
7	장남은 다른 형제보다 부양책임이 크다.					
8	자녀는 배우자보다 부모의 의견을 더 존중하여야 한다.					
9	시어머니의 시집살이가 심해도 며느리가 우선적으로 참아야 한다.					
10	재산을 상속할 때는 장남에게 더 많이 주어야 한다.					
11	가족은 개인의 인생에서 중요한 의미를 갖는다.					
12	중요한 일을 결정할 때는 개인보다는 가족의 의견을 더 중시해야 한다.					

III. 친구 관계

* 다음은 귀하의 친구 관계를 알아보기 위한 문항입니다.

아래의 각 문항에 대하여 귀하의 생각과 가장 일치한다고 생각되는 곳에 V표 해 주십시오.

번호	질 문	전혀 그 령 지 않다	그렇지 않은 편이다	보통 이다	그런 편이다	매우 그렇다
13	나는 믿을 수 있는 친구가 있다.					
14	나는 어려운 일을 해결할 때는 친구의 조언을 듣는다.					
15	나에게 부족함이 있어도 나를 받아주는 친구가 있다.					
16	나는 외로움을 느낄 때 친구들과 만나서 해소한다.					
17	친구의 문제는 바로 나의 문제이다.					
18	친구들을 만나면 편하고 즐겁다.					
19	친구들이 있어서 외로움을 느끼지 않는다.					
20	나를 항상 염려해주는 친구들이 있다.					

IV. 노후 준비

* 다음은 귀하의 노후 준비에 대해서 알아보기 위한 문항입니다.

아래의 각 문항에 대하여 귀하의 생각과 가장 일치한다고 생각되는 곳에 V표 해 주십시오.

번호	질 문	전혀 그 령 지 않다	그렇지 않은 편이다	보통 이다	그런 편이다	매우 그렇다
21	나는 노후준비를 위하여 매달 저축을 하고 있다.					
22	나는 노후를 대비하여 절약하며 생활한다.					
23	노후의 안정을 위해 계획적으로 지출하는 습관을 가지고 있다.					
24	나의 노후생활은 스스로 해결할 수 있다.					
25	노후에 취미생활과 여가를 즐길 수 있는 경제적 여유를 갖도록 노력한다.					

V. 실버타운 입주의향

* 다음은 도시형이나 도시근교형 실버타운의 입주의향에 관한 문항입니다.

아래의 문항에 대하여 귀하의 생각과 가장 일치한다고 생각되는 곳에 V표 해 주십시오.

번호	질 문	전혀 없다	없다	있다	매우 있다
26	나는 향후 실버타운에 입주할 의향이 있다.				

27. 귀하께서 실버타운에 입주의향이 없으시다면(위의 26번 문항에서“전혀 없다”/ “없다”) 그 이유는 무엇입니까?

아래의 각 문항에 대하여 귀하의 생각과 가장 일치한다고 생각되는 곳에 V표 해 주십시오.
(해당되는 항목을 모두 선택하여 주십시오)

구 분	V표
① 현재 살고 있는 집에 만족하기 때문에	
② 자녀들과 떨어져 사는 것을 원하지 않기 때문에	
③ 자녀가 반대하기 때문에	
④ 노인들과 같이 사는 것을 원하지 않기 때문에	
⑤ 사회적 인식이 좋지 않기 때문에	
⑥ 기타	

- ☛ 입주의향이 없으신 분은(“전혀 없다”/ “없다”)
8페이지의 일반적 사항 46번 문항의 설문으로 가서 진행해 주시기 바랍니다.
- ☛ 위의 26번 문항에서 입주의향이 있으신 분은(“있다”/ “매우 있다”)
계속해서 다음의 설문을 진행해 주시기 바랍니다.

28. 귀하께서 실버타운에 입주의향이 있으시다면 그 이유는 무엇입니까?
아래의 각 문항에 대하여 귀하의 생각과 가장 일치한다고 생각되는 곳에 V표 해 주십시오.
(해당되는 항목을 모두 선택하여 주십시오)

구 분	V표
① 편리하고 안락한 노후생활을 위해서	
② 일상생활의 보살핌과 의료 서비스를 받기 위하여	
③ 건강과 여가 서비스 등의 전문적 지원을 받기 위하여	
④ 동료 노인들과 편하게 지내기 위하여	
⑤ 배우자가 없으므로	
⑥ 자녀들과 떨어져 살고 싶어서	
⑦ 가족과의 갈등으로	
⑧ 보살피 줄 사람이 없으므로	
⑨ 기타	

29. 귀하께서 실버타운에 입주하신다면 도시형과 도시근교형 중에서 어느 것을 선택하시겠습니까?
1) 도시형 () 2) 도시 근교형 ()

VI. 실버타운 선택 시 고려사항

- * 귀하께서 도시형이나 도시근교형의 실버타운을 선택할 때 고려할 사항들에 대해서 아래의 각 문항에 대하여 중요하다고 생각되는 곳에 V표 해 주십시오.

30. 단지 주변

* 중요하다고 생각하는 사항을 4개 이내로 선택하여 주십시오.

고려 사항	√ 표	고려 사항	√ 표
① 자연경관		⑤ 생활편의시설(쇼핑센터, 대형할인점 등)이용 편리성	
② 도심과의 근접		⑥ 문화체육시설 이용 편리성	
③ 대형병원과의 근접		⑦ 공공시설(동사무소, 우체국, 은행 등)이용 편리성	
④ 대중교통 이용 편리성		⑧ 주변에 공원시설이 충분함	

31. 단지 외부

* 중요하다고 생각하는 사항을 8개 이내로 선택하여 주십시오.

고려 사항	√ 표	고려 사항	√ 표
① 단지 배치 및 구조		⑨ 세대 당 주차대수	
② 단지규모의 적정성		⑩ 주차장 이용 편리성	
③ 주거 유형의 적정성 (단독주택, 공동주택 등)		⑪ 쓰레기 처리시설 이용 편리성	
④ 층수		⑫ 단지 내 보도·차도의 안전성	
⑤ 부대시설(의료시설, 생활편의시설, 문화·레저시설, 휴양 및 오락시설 등) 의 충분성		⑬ 단지 내 보도·차도의 이용 편리성	
⑥ 단지 내 조경 및 경관		⑭ 방법 및 안전성	
⑦ 녹지공간		⑮ 단지 내 보안 카메라 설치	
⑧ 운동공간(테니스장 등)		⑯ 고령자에 대한 배려 (주출입구에 단차가 없는 접근로, 통로의 안전대 설치 등)	

32. 단지 내부

* 중요하다고 생각하는 사항을 7개 이내로 선택하여 주십시오.

고려 사항	√ 표	고려 사항	√ 표
① 거실 전용면적		⑧ 통풍 및 환기	
② 방의 개수		⑨ 소음	
③ 실내구조 및 동선		⑩ 사생활 보호(프라이버시)	
④ 내부시공 및 마감		⑪ 출입보안시스템 설치	
⑤ 수납공간의 충분성		⑫ 응급호출장치 설치	
⑥ 일조량 및 채광		⑬ 방범장치 설치	
⑦ 조명			

33. 서비스

(1) 의료·간호 서비스

* 중요하다고 생각하는 사항을 3개 이내로 선택하여 주십시오.

고려 사항	√ 표	고려 사항	√ 표
① 진료		④ 병원후송	
② 물리치료		⑤ 타 의료기관과의 협진	
③ 응급처치			

(2) 건강관리 서비스

* 중요하다고 생각하는 사항을 3개 이내로 선택하여 주십시오.

고려 사항	√ 표	고려 사항	√ 표
① 정기건강 검진		③ 건강강좌	
② 건강상담			

(3) 식사 서비스

* 중요하다고 생각하는 사항을 3개 이내로 선택하여 주십시오.

고려 사항	√ 표	고려 사항	√ 표
① 전용식당 운영		③ 주문식 식사제공	
② 치료식 식사제공			

(4) 생활편의 서비스

* 중요하다고 생각하는 사항을 4개 이내로 선택하여 주십시오.

고려 사항	√ 표	고려 사항	√ 표
① 가사지원(청소, 세탁 등)		⑤ 재무관리 상담	
② 생활상담		⑥ 교통지원(셔틀버스 운행)	
③ 대행서비스 (행정업무, 우편물 수발 등)		⑦ 이·미용 서비스	
④ 생활정보 제공			

(5) 문화·레저 서비스

* 중요하다고 생각하는 사항을 4개 이내로 선택하여 주십시오.

고려 사항	√ 표	고려 사항	√ 표
① 여가 및 취미 프로그램 운영		⑤ 스포츠 강좌	
② 야외 나들이		⑥ 자원봉사 활동	
③ 영화관람		⑦ 종교 활동	
④ 동호회 운영		⑧ 지역사회 교류활동	

34. 경제적 사항

* 중요하다고 생각하는 사항을 3개 이내로 선택하여 주십시오.

고려 사항	√ 표	고려 사항	√ 표
① 입주방식 (분양형, 임대형, 회원권형, 종신행)		④ 재산권의 보호대책	
② 입주비용		⑤ 운영주체의 신뢰감 (공공, 민간기업, 의료기관, 사회복지법인, 종교단체 등)	
③ 월 사용비용(식대, 관리비 등)			

VII. 실버타운 선택 시 선호사항

* 다음은 귀하께서 실버타운을 선택하실 때,

아래의 각 문항에 대하여 귀하의 생각과 가장 일치한다고 생각되는 곳에 V표 해 주십시오.

35. 귀하께서는 실버타운의 적당한 세대 수는 어느 정도가 좋다고 생각하십니까?

- ① 50 세대 미만 () ② 50 - 100 세대 () ③ 100 - 200 세대 ()
④ 200 - 300 세대 () ⑤ 300 세대 이상 ()

36. 귀하께서는 실버타운(1세대 기준)의 주거시설 규모는 어느 정도가 좋다고 생각하십니까?

- ① 10 평 미만 () ② 10 - 20 평 () ③ 20 - 30 평 ()
④ 30 - 40 평 () ⑤ 40 평 이상 ()

37. 귀하께서는 실버타운의 입주 보증금이나 분양금은 어느 정도를 생각하고 있습니까?

- ① 1억원 미만 () ② 1억 - 2억원 () ③ 2억 - 3억원 ()
④ 3억 - 4억원 () ⑤ 4억 - 5억원 () ⑥ 5억원 이상 ()

38. 귀하께서는 실버타운의 월 생활비(1인 기준, 식비 및 관리비 포함)는 어느 정도를 생각하고 계십니까?

- ① 50 만원 미만 () ② 50 - 100 만원 () ③ 100 - 150 만원 ()
④ 150 - 200 만원 () ⑤ 200 - 250 만원 () ⑥ 250 만원 이상 ()

39. 귀하께서 실버타운에 입주하려고 하실 때, 도심에서 자동차로 어느 정도 소요되는 거리에 위치하는 것이 좋다고 생각하고 계십니까?

- ① 10분 미만 () ② 10 - 20분 () ③ 20 - 30분 () ④ 30 - 40분 ()
⑤ 40 - 50분 () ⑥ 50 - 60분 () ⑦ 60분 이상 ()

40. 귀하께서는 실버타운이 대형(종합)병원에서 자동차로 어느 정도 소요되는 거리에
 위치하는 것이 좋다고 생각하고 계십니까?
 ① 10분 미만 () ② 10 - 20분 () ③ 20 - 30분 () ④ 30분 이상 ()
41. 귀하께서는 실버타운이 주변의 쇼핑센터, 대형 할인점 등에서 자동차로 어느 정도
소요되는 거리에 위치하는 것이 좋다고 생각하고 계십니까?
 ① 10분 미만 () ② 10 - 20분 () ③ 20 - 30분 () ④ 30분 이상 ()
42. 귀하께서는 실버타운이 주변의 문화체육시설에서 자동차로 어느 정도 소요되는
거리에 위치하는 것이 좋다고 생각하고 계십니까?
 ① 10분 미만 () ② 10 - 20분 () ③ 20 - 30분 () ④ 30분 이상 ()
43. 귀하께서는 실버타운이 공공시설(동사무소, 은행, 우체국 등)에서 도보로 어느 정도
소요되는 거리에 위치하는 것이 좋다고 생각하고 계십니까?
 ① 5분 미만(250m) () ② 5 - 10분(500m) ()
 ③ 10 - 15분(750m) () ④ 15 - 20분(1000m) ()
44. 귀하께서는 실버타운이 지하철역, 버스 정류장에서 도보로 어느 정도 소요되는
거리에 위치하는 것이 좋다고 생각하고 계십니까?
 ① 5분 미만(250m) () ② 5 - 10분(500m) ()
 ③ 10 - 15분(750m) () ④ 15 - 20분(1000m) ()
45. 귀하께서는 실버타운이 주변의 공원에서 도보로 어느 정도 소요되는 거리에
 위치하는 것이 좋다고 생각하고 계십니까?
 ① 5분 미만(250m) () ② 5 - 10분(500m) ()
 ③ 10 - 15분(750m) () ④ 15 - 20분(1000m) ()

VIII. 일반적 사항

46. 귀하의 성별은 어떠하십니까?
 ① 남 () ② 여 ()
47. 귀하의 출생년도는 어떻게 되십니까? 19()년
48. 귀하의 종교는 무엇이십니까?
 ① 기독교 () ② 천주교 () ③ 불교 () ④ 기타 () ⑤ 무교 ()
49. 귀하의 교육정도는 어떠하십니까? (중퇴는 졸업에 포함)
 ① 고졸이하 () ② 전문대졸 () ③ 대졸 () ④ 대학원졸 ()

50. 귀하의 현재 건강상태는 어떠하십니까?

- ① 매우 나쁘다() ② 나쁘다() ③ 보통이다() ④ 좋다() ⑤ 매우 좋다()

51. 귀하(부부합산)의 월평균 소득은 어느 정도 입니까? (보너스, 기타수입 포함)

- ① 100만원 미만 () ② 100 - 200만원 () ③ 200 - 300만원 ()
④ 300 - 400만원 () ⑤ 400 - 500만원 () ⑥ 500만원 이상 ()

52. 귀하(부부합산)의 재산 정도는 얼마 정도 되십니까? (부채를 제외한 금액)

()억 ()천만원

53. 귀하의 직업은?

- ① 공무원·회사원·교사직() ② 전문직·경영직() ③ 생산직·노무직·서비스직()
④ 자영업 () ⑤ 주부 () ⑥ 은퇴·무직·기타 ()

54. 귀하의 결혼상태는 어떠하십니까?

- ① 배우자와 동거 () ② 배우자와 별거 () ③ 이혼 () ④ 사별 ()
⑤ 미혼 () ⑥ 기타 ()

55. 귀하의 자녀는 몇 명이십니까? 아들 ()명 , 딸 ()명

56. 귀하는 지금 누구와 함께 살고 계십니까?

- ① 부부 + 자녀 () ② 부부 ()
③ 혼자 살고 있다 () ④ 기타 ()

57. 귀하가 현재 거주하시는 주택의 형태는?

- ① 아파트 () ② 단독주택 () ③ 연립주택 () ④ 기타 ()

58. 귀하께서 현재 거주하시는 주택의 소유형태는?

- ① 자가 () ② 전세 () ③ 월세 () ④ 기타 ()

59. 귀하께서 현재 거주하시는 주택의 규모는 어떻게 되십니까?

() 아파트 ()평

“ 설문에 끝까지 응답해주셔서 대단히 감사합니다.”

‘실버타운’에 관한 연구를 위한 2차 설문조사

안녕하십니까?

저는 건국대학교 부동산학과 박사과정에 재학 중인 학생으로,

실버타운의 입주를 선택할 때에 고려할 사항들에 대해서

여러분들의 고견을 바탕으로 하여,

향후 실버타운의 바람직한 모델을 만들기 위한 연구를 하려고 합니다.

설문조사를 통하여 얻어진 귀하의 고견은 연구에 귀중한 자료로 활용이 될 것이며, 학술연구 이외의 기타 용도에는 사용되지 않을 것을 약속드립니다.

바쁘시더라도 성심성의껏 응답해 주시기를 부탁 드립니다.

다시 한번 설문지 작성에 참여해 주신데 대해서 깊은 감사를 드립니다.

2008년 9월

연구자 : 건국대학교 부동산학과 박사과정 전 영 진

지도교수: 건국대학교 부동산학과 교수 조 주 현

(연락처:016-256-####, yjjeon2825@paran.com)

조사일시	응답자 성명

본 설문은 AHP기법을 이용하여 실버타운의 입주를 결정할 때 고려해야 할 사항들을 종합적으로 분석하기 위한 것입니다.
AHP기법 (Analytic Hierarchy Process: 계층분석적 의사결정방법)이란? 평가항목을 계층화한 후 항목간의 상대적 중요도를 측정하여 종합적인 의사결정을 하기 위한 기법입니다.

평가방법은 아래와 같이 각 평가항목(좌측과 우측)의 상대적 중요도를 판단한 후 해당란에 √ 표를 하여 주십시오.

(예) 좌측의 “가” 항목을 우측의 “나” 항목보다 더 중요시 하는 경우

평가 항목	절대 중요	매우 중요	중요	약간 중요	같다	약간 중요	중요	매우 중요	절대 중요	평가 항목
가	9	8	7	6	√5	4	3	2	1	나

I. 다음은 실버타운 입주선택 시 고려하는 사항들을 기존조사를 통해서 정리한 것입니다.

대분류	소분류
1. 접근성	1) 도심
	2) 대형병원
	3) 대형편의시설
	4) 대중교통 정류장
2. 주거환경	1) 자연경관 및 조망
	2) 일조 및 채광
	3) 통풍 및 환기
	4) 소음
	5) 사생활 보호
3. 단지시설	1) 실내구조 및 동선
	2) 부대시설
	3) 녹지공간 및 단지경관
	4) 운동공간
	5) 보안 및 고령자 안전시설
4. 서비스	1) 의료 및 간호
	2) 건강관리
	3) 식사
	4) 생활편의
	5) 문화레저
5. 경제성	1) 입주방식
	2) 입주비용
	3) 월 사용비용
	4) 운영주체의 신뢰감

II. 실버타운 입주를 선택할 때 고려할 사항들의 상대적 중요도 평가

1. 다음은 입주를 선택할 때 고려할 사항 중 대분류한 5가지 항목간을 비교하여 평가하는 것입니다.

입주 선택

1. 접근성

2. 주거환경

3. 단지시설

4. 서비스

5. 경제성

평가항목	절대 중요		매우 중요			약간 중요		같다		약간 중요		매우 중요			절대 중요		평가항목	
1. 접근성	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	2. 주거환경
1. 접근성	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	3. 단지시설
1. 접근성	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	4. 서비스
1. 접근성	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	5. 경제성
2. 주거환경	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	3. 단지시설
2. 주거환경	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	4. 서비스
2. 주거환경	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	5. 경제성
3. 단지시설	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	4. 서비스
3. 단지시설	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	5. 경제성
4. 서비스	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	5. 경제성

2. 다음은 “접근성“ 의 세부항목간 중요도에 대한 평가입니다.

접근성

1. 도심

2. 대형병원

3. 대형편의시설

4. 대중교통 정류장

평가항목	절대 중요		매우 중요			약간 중요		같다		약간 중요		매우 중요			절대 중요		평가항목	
1. 도심	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	2. 대형병원
1. 도심	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	3. 대형 편의시설
1. 도심	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	4. 대중교통 정류장
2. 대형병원	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	3. 대형 편의시설
2. 대형병원	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	4. 대중교통 정류장
3. 대형 편의시설	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	4. 대중교통 정류장

3. 다음은 “주거환경“의 세부항목간 중요도에 대한 평가입니다.

주거환경

1. 자연경관 및
조망

2. 일조 및
채광

3. 통풍 및
환기

4. 소음

5. 사생활
보호

평가항목	절대 중요									같다	약간 중요									평가항목
1. 자연경관 및 조망	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9			2. 일조 및 채광
1. 자연경관 및 조망	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9			3. 통풍 및 환기
1. 자연경관 및 조망	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9			4. 소음
1. 자연경관 및 조망	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9			5. 사생활 보호
2. 일조 및 채광	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9			3. 통풍 및 환기
2. 일조 및 채광	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9			4. 소음
2. 일조 및 채광	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9			5. 사생활 보호
3. 통풍 및 환기	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9			4. 소음
3. 통풍 및 환기	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9			5. 사생활 보호
4. 소음	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9			5. 사생활 보호

4. 다음은 “단지시설“의 세부항목간 중요도에 대한 평가입니다.

단지시설

1. 실내구조 및 동선	2. 부대시설								3. 녹지공간 및 단지경관								4.운동공간								5. 보안 및 고령자 안전시설																																																
평가항목	절대 중요								매우 중요								중요								약간 중요								같다								약간 중요								중요								매우 중요								절대 중요								평가항목
1. 실내구조 및 동선	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	2. 부대시설																																																							
1. 실내구조 및 동선	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	3. 녹지공간 및 단지경관																																																							
1. 실내구조 및 동선	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	4. 운동공간																																																							
1. 실내구조 및 동선	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	5. 보안 및 고령자 안전시설																																																							
2. 부대시설	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	3. 녹지공간 및 단지경관																																																							
2. 부대시설	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	4. 운동공간																																																							
2. 부대시설	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	5. 보안 및 고령자 안전시설																																																							
3. 녹지공간 및 단지경관	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	4. 운동공간																																																							
3. 녹지공간 및 단지경관	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	5. 보안 및 고령자 안전시설																																																							
4. 운동공간	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	5. 보안 및 고령자 안전시설																																																							

5. 다음은 “서비스“의 세부항목간 중요도에 대한 평가입니다.

서비스

1. 의료
및 간호

2. 건강관리

3. 식사

4. 생활편의

5. 문화레저

평가항목	절대 중요								매우 중요								약간 중요								같다	약간 중요								매우 중요								절대 중요								평가항목
1. 의료 및 간호	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	2. 건강관리																																
1. 의료 및 간호	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	3. 식사																																
1. 의료 및 간호	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	4. 생활편의																																
1. 의료 및 간호	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	5. 문화레저																																
2. 건강관리	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	3. 식사																																
2. 건강관리	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	4. 생활편의																																
2. 건강관리	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	5. 문화레저																																
3. 식사	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	4. 생활편의																																
3. 식사	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	5. 문화레저																																
4. 생활편의	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	5. 문화레저																																

IV. 일반적 사항

1. 귀하의 성별은 어떠하십니까? ① 남 () ② 여 ()
2. 귀하의 출생년도는 어떻게 되십니까? 19 () 년
3. 귀하가 현재 거주하시는 지역은 어떻게 되십니까?
① 강남구 () ② 송파구 () ③ 서초구 ()
4. 귀하의 교육정도는 어떠하십니까? (중퇴는 졸업에 포함)
① 고졸이하() ② 전문대졸 () ③ 대졸 () ④ 대학원졸 ()
5. 귀하의 직업은?
① 공무원·회사원·교사직() ② 전문직·경영직() ③ 생산직·노무직·서비스직()
④ 자영업 () ⑤ 주부 () ⑥ 은퇴·무직·기타 ()

“ 설문에 끝까지 응답해주셔서 대단히 감사합니다.”

‘실버타운’에 관한 전문가 설문조사

안녕하십니까?

저는 건국대학교 부동산학과 박사과정에 재학 중인 학생으로,
실버타운의 입주의향자가 입주를 선택할 때에 중요시하는 사항들에 대한
전문가 여러분의 평가를 바탕으로 하여,
향후 실버타운의 바람직한 모델을 만들기 위한 연구를 하려고 합니다.

설문조사를 통하여 얻어진 귀하의 고견은 연구에 귀중한 자료로 활용이 될
것이며, 학술연구 이외의 기타 용도에는 사용되지 않을 것을 약속드립니다.

바쁘시더라도 성심성의껏 응답해 주시기를 부탁 드립니다.

다시 한번 설문지 작성에 참여해 주신데 대해서 깊은 감사를 드립니다.

2008년 11월

연구자 : 건국대학교 부동산학과 박사과정 전 영 진

지도교수: 건국대학교 부동산학과 교수 조 주 현

(연락처:016-256-####, yjjeon2825@paran.com)

조사일시	응답자	성명

본 설문은 실버타운의 입주의향자가 입주선택을 할 때 중요시하는 사항들을 전문가의 Fuzzy 평가측정을 통해서 종합적으로 분석하기 위한 것입니다.

- I. 다음은 실버타운 입주의향자들이 입주선택 시 중요시하는 사항들을 선행연구를 기초로 하여 대분류 항목과 소분류 항목으로 세분하였습니다. 소분류 사항은 정량적 항목과 정성적 항목으로 구성되어 있으며, 정성적 항목에 대해서 귀하가 평가를 하는 것입니다.

대분류	소분류	비고
1. 접근성	1) 도심	정량적 항목
	2) 대형병원	
	3) 대형편의시설	
	4) 대중교통 정류장	
2. 주거환경	1) 자연경관 및 조망	정성적 항목
	2) 일조 및 채광	
	3) 통풍 및 환기	
	4) 소음	
	5) 사생활 보호	
3. 단지시설	1) 실내구조 및 동선	
	2) 부대시설	
	3) 녹지공간 및 단지경관	
	4) 운동공간	
	5) 보안 및 고령자 안전시설	
4. 서비스	1) 의료 및 간호	
	2) 건강관리	
	3) 식사	
	4) 생활편의	
	5) 문화레저	
5. 경제성	1) 입주방식	정량적 항목
	2) 입주비용	
	3) 월 사용비용	
	4) 운영주체의 신뢰감	정성적 항목

Ⅱ. 아래의 각 항목에 대해 귀하의 생각과 가장 일치한다고 생각되는 곳에 V표 해 주십시오.

A 실버타운 명칭 ()

번호	항목	매우 우수	우수	보통 이상	보통	보통 이하	나쁨	매우 나쁨
1	자연경관 및 조망							
2	일조 및 채광							
3	통풍 및 환기							
4	소음							
5	사생활 보호							
6	실내구조 및 동선							
7	부대시설							
8	녹지공간 및 단지경관							
9	운동공간							
10	보안 및 고령자 안전시설							
11	의료 및 간호							
12	건강관리							
13	식사							
14	생활편의							
15	문화레저							
16	입주방식							
17	운영주체의 신뢰감							

B 실버타운 명칭 ()

번호	항목	매우 우수	우수	보통 이상	보통	보통 이하	나쁨	매우 나쁨
1	자연경관 및 조망							
2	일조 및 채광							
3	통풍 및 환기							
4	소음							
5	사생활 보호							
6	실내구조 및 동선							
7	부대시설							
8	녹지공간 및 단지경관							
9	운동공간							
10	보안 및 고령자 안전시설							
11	의료 및 간호							
12	건강관리							
13	식사							
14	생활편의							
15	문화레저							
16	입주방식							
17	운영주체의 신뢰감							

C 실버타운 명칭 ()

번호	항목	매우 우수	우수	보통 이상	보통	보통 이하	나쁨	매우 나쁨
1	자연경관 및 조망							
2	일조 및 채광							
3	통풍 및 환기							
4	소음							
5	사생활 보호							
6	실내구조 및 동선							
7	부대시설							
8	녹지공간 및 단지경관							
9	운동공간							
10	보안 및 고령자 안전시설							
11	의료 및 간호							
12	건강관리							
13	식사							
14	생활편의							
15	문화레저							
16	입주방식							
17	운영주체의 신뢰감							

III. 일반적 사항

- 귀하의 성별은 어떠하십니까? ① 남 () ② 여 ()
- 귀하의 교육정도는 어떠하십니까?
① 고졸이하() ② 전문대졸() ③ 대졸() ④ 대학원졸()
- 귀하가 현재 근무하시는 기관은 어떻게 되십니까?
① 시행사() ② 운영회사() ③ 설계회사() ④ 연구기관()
- 실버타운에 대한 귀하의 업무경험(연구)기간은 어떻게 되십니까?
① 3년 미만() ② 3 - 5년() ③ 5 - 7년() ④ 7년 이상()

“ 설문에 끝까지 응답해주셔서 대단히 감사합니다.”

ABSTRACT

A Study on the Factors Influencing the Choice of Senior Housing by Demanders with an intention to live in

Jeon, Young Jin

Department of Real Estate

Graduate School of Konkuk University

The aged above 65 years old in Korea represented about 10.3% of total population as of July 1, 2008. As the aged increase in number gradually, it is expected that Korea will become Aged Society by 2018. Traditionally, the aged could have a life with support and care of their family members. However, with industrialization and urbanization coming, family system changed from large family system to nuclear one. Thus, the aged have tended to prefer housings where they can enjoy their own comfortable lives independent from their children. Senior housings are highly attracted by the aged who are well off to pay the appropriate costs.

The purpose of this study is to analyze the factors influencing the choice of senior housing by demanders with an intention to live in and suggest the evaluation method systematically.

This study is composed of two parts.

In the first half of the study, it conducts the survey on demanders above 40 years old in Kangnam-gu, Songpa-gu, and Seocho-gu in Seoul, and analyzes the factors on demanders with an intention to live

in senior housing. The analytical methods used in this study are frequency analysis, chi-square independence test, analysis of variance, factor analysis, logistic regression.

The results are summarized as follows.

First, female is more inclined to move into senior housing than male.

Second, individuals with sons are more inclined to move into senior housing than those without sons.

Third, individuals who have greater amounts of assets are less inclined to move into senior housing.

Fourth, individuals who have conservative senses of family value are less inclined to move into senior housing.

Fifth, individuals who have active relationships with friends are more inclined to move into senior housing.

In the latter part of the study, it conducts the AHP survey on the demanders with an intention to live in senior housing and analyzes the relative priorities of the factors influencing the choice of senior housing.

When evaluating the overall scores of the three senior housings, fuzzy measures by six experts are used with the global priorities for the factors derived from AHP. The results are summarized as follows.

First, economic concern is the most important criterion in choosing senior housing, followed by proximity, housing environment, service and housing facilities.

Second, entry security deposit is the most important subcriterion in considering economic concern, followed by confidence in operating company, monthly charge and contract type.

Third, driving time to general hospital is the most important

subcriterion in considering proximity, followed by driving time to large convenience facilities, downtown and distance to subway station.

Fourth, sunshine and lighting is the most important subcriterion in considering housing environment, followed by natural scenery and view, ventilation, privacy and noise.

Fifth, meal is the most important subcriterion in considering service, followed by health management, medical care, living benefits and culture and leisure.

Sixth, security and safety facilities for the aged is the most important subcriterion in considering housing facilities, followed by interior design and movement flow, green space and landscape and exercise facilities.

By evaluating the overall fuzzy values of the three senior housings using fuzzy measures of each factor combined with its AHP priority, K tower is proved the best, followed by N tower and A valley. This study can help provide a better method for demanders to choose the best senior housing to live in.

Key words : Choice of Senior Housing, Demanders with an intention to live in, Evaluation Method, Logistic Regression, AHP, Fuzzy Value