



저작자표시-비영리 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.

- 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](#)

박사학위논문

노인복지주택의 입주 선호특성과
영향요인에 관한 연구

A Study on the Living Preference Characteristics and Influencers
of Welfare Housing for the Elderly

상명대학교 대학원

행정학과 사회복지전공

조 남 연

2013년 8월

노인복지주택의 입주 선호특성과
영향요인에 관한 연구

A Study on the Living Preference Characteristics and Influencers of
Welfare Housing for the Elderly

지도교수 문 신 용

본 논문을 박사학위 논문으로 제출함

상명대학교 대학원

행정학과 사회복지전공

조 남 연

2013년 8월

목 차

표 목차	iv
그림 목차	vii
국문 요약	viii
제1장 서 론	1
제1절 연구의 목적	1
제2절 연구 범위 및 방법	5
1. 연구 범위	5
2. 연구 방법	6
제3절 연구의 체계	7
제2장 이론적 배경	9
제1절 노인복지주택의 이해	9
1. 노인복지주택의 개념	9
2. 노인복지주택의 유형	15
3. 노인복지주택의 필요성과 노인주거의 가치	24
제2절 노인복지주택의 제도적 현황	30
1. 우리나라 노인복지주택의 현황	30
2. 노인복지주택의 공공성과 관련제도	33
제3절 노인복지주택의 사례	40
1. 우리나라의 사례	40
2. 해외 사례	63
3. 시사점	77

제4절 노인복지주택에 관한 선행연구	83
1. 입주 선호 이론	84
2. 노인복지주택 입주 선호관련 선행연구	92
제3장 연구 설계.....	98
제1절 연구를 위한 분석틀	98
1. 연구모형	98
2. 측정지표설정	99
제2절 조사대상 및 표집방법	103
1. 조사대상	103
2. 자료수집	104
3. 설문지 구성 및 분석방법	106
4. 표본대상 시설의 현황과 특성	111
제4장 연구 결과	113
제1절 조사대상자의 특성	113
1. 조사대상자의 일반적 특성	113
2. 조사대상자의 주거 선호특성	115
제2절 노인복지주택 선호특성 비교	119
1. 성·연령·가족형태별 선호특성.....	119
2. 학력·소득별 선호특성	133
3. 건강상태별 선호특성	143
제3절 노인복지주택의 만족도 영향요인	147
1. 요인의 타당성과 신뢰성	147
2. 기술 통계	153

제4절 노인복지주택 선호요인의 영향력	157
1. 만족도 영향요인	157
2. 입주의사 영향요인	158
3. 연구결과의 논의	163
제5절 정책적 대안	168
 제5장 결 론	 171
 참고문헌	 179
 ABSTRACT	 192
 부록1: 설문지(노인복지주택 입주예정자용)	 196
부록2: 설문지(노인복지주택 입주민용)	203
부록3: 설문지(노인복지주택 시설종사자용)	209

표 목 차

〈표 2-1〉 노인복지시설의 종류	9
〈표 2-2〉 노인의 주거를 위한 시설	14
〈표 2-3〉 입지형태에 따른 유형	16
〈표 2-4〉 주거형태별 유형	17
〈표 2-5〉 사업방식별 유형	18
〈표 2-6〉 거주자 규모별 분류	21
〈표 2-7〉 노인의 건강상태별 분류	22
〈표 2-8〉 노인의 자립성 측면에 의한 분류	23
〈표 2-9〉 노인복지주택 현황	31
〈표 2-10〉 양로시설(유료) 현황	32
〈표 2-11〉 노인주거복지시설	33
〈표 2-12〉 노인복지주택과 양로시설(유료)에 대한 정부지원 및 규제	34
〈표 2-13〉 노인복지법 주요개정현황과 노인복지시설의 변화	37
〈표 2-14〉 골든 펠리스 제공서비스 프로그램	41
〈표 2-15〉 노블레스타워 평형별 입주비용	43
〈표 2-16〉 노블레스타워 제공서비스 프로그램	44
〈표 2-17〉 서울시니어스타워 서울타워 평형별 입주비용	45
〈표 2-18〉 서울시니어스타워 서울타워 제공서비스 프로그램	46
〈표 2-19〉 명지엘펜하임 평형별 입주비용	49
〈표 2-20〉 명지엘펜하임 제공서비스 프로그램	50
〈표 2-21〉 유당마을 평형별 입주비용	52
〈표 2-22〉 유당마을 제공서비스 프로그램	53
〈표 2-23〉 유무상통마을 평형별 입주비용	55

〈표 2-24〉 유무상통마을 제공서비스 프로그램	55
〈표 2-25〉 수동 시니어타운 평형별 입주비용	57
〈표 2-26〉 수동 시니어타운 제공서비스 프로그램	58
〈표 2-27〉 내장산 실버아파트 평형별 입주비용	59
〈표 2-28〉 내장산 실버아파트 제공서비스 프로그램	60
〈표 2-29〉 더케이 서드에이지 평형별 입주비용	61
〈표 2-30〉 더케이 서드에이지 제공서비스 프로그램	62
〈표 2-31〉 영국의 주택보장 체계	74
〈표 2-32〉 한국, 일본, 미국의 노인복지주택 비교	78
〈표 2-33〉 노인복지주택의 문제점과 관련 입주 선호요인	83
〈표 2-34〉 프랭클린의 사회구성주의 관점	89
〈표 2-35〉 주요이론 접근 선행연구	90
〈표 2-36〉 선행연구의 입주 선호 분석	96
〈표 3-1〉 입주 선호요인 측정지표	101
〈표 3-2〉 시설별 설문 현황	105
〈표 3-3〉 노인복지주택 입주예정자 대상 설문내용.....	107
〈표 3-4〉 노인복지주택 입주민 대상 설문내용	108
〈표 3-5〉 노인복지주택 시설종사자 대상 설문내용	109
〈표 3-6〉 표본대상 시설의 현황과 특성	111
〈표 4-1〉 조사대상자의 일반적 특성	114
〈표 4-2〉 조사대상자의 주거선호 특성	117
〈표 4-3〉 성별 선호특성 비교(1)	120
〈표 4-4〉 성별 선호특성 비교(2)	121
〈표 4-5〉 성별 선호특성 비교(3)	123
〈표 4-6〉 연령별 선호특성 비교(1)	124

〈표 4-7〉 연령별 선호특성 비교(2)	126
〈표 4-8〉 연령별 선호특성 비교(3)	127
〈표 4-9〉 가족형태별 선호특성 비교(1)	128
〈표 4-10〉 가족형태별 선호특성 비교(2)	130
〈표 4-11〉 가족형태별 선호특성 비교(3)	132
〈표 4-12〉 학력별 선호특성 비교(1)	134
〈표 4-13〉 학력별 선호특성 비교(2)	135
〈표 4-14〉 학력별 선호특성 비교(3)	137
〈표 4-15〉 월평균 소득별 선호특성 비교(1)	139
〈표 4-16〉 월평균 소득별 선호특성 비교(2)	141
〈표 4-17〉 월평균 소득별 선호특성 비교(3)	142
〈표 4-18〉 건강상태별 선호특성 비교(1)	143
〈표 4-19〉 건강상태별 선호특성 비교(2)	145
〈표 4-20〉 건강상태별 선호특성 비교(3)	146
〈표 4-21〉 입주예정자의 입주 선호요인 분석 결과	148
〈표 4-22〉 입주민의 입주 선호요인 분석 결과	150
〈표 4-23〉 시설종사자의 입주 선호요인 분석 결과	152
〈표 4-24〉 기술 통계량	156
〈표 4-25〉 노인복지주택 만족도에 대한 회귀분석 결과	157
〈표 4-26〉 입주예정자의 로지스틱 회귀모형 추정 결과	160
〈표 4-27〉 입주민의 로지스틱 회귀모형 추정 결과	161
〈표 4-28〉 시설종사자의 로지스틱 회귀모형 추정 결과	163
〈표 4-29〉 노인복지주택에 관한 분석 비교	165

그림 목 차

〈그림 1-1〉 연구의 흐름도	8
〈그림 2-1〉 노인복지주택의 개념도	10
〈그림 2-2〉 노인복지주택 신고 처리절차	35
〈그림 2-3〉 양로시설(유료) 처리절차	36
〈그림 3-1〉 연구모형	99

노인복지주택의 입주 선호특성과 영향요인에 관한 연구

현대 사회가 직면하고 있는 노인문제는 세계적인 과제로 등장하였으며, 고령화 사회를 지나 고령사회로의 진입을 목전에 두고 있는 우리나라에서도 최근 중요한 현안으로 대두되기 시작하였다. 우리나라 국민들의 기대수명은 2030년 84.2세, 2040년에 85.8세로 전망되며, 2000년 65세 이상 인구가 총인구의 7.2%를 넘어 고령화 사회가 되었고, 2018년에 14.4%로 고령사회, 2026년에는 20.5%로 초 고령사회가 예상되어 빠르게 고령화가 진행되고 있다.

이와 같이 빠른 고령화에 대처하기 위한 제반 문제들 중 노인 주거 문제는 노인들의 중요한 복지문제로 우선적으로 해결하여야 할 문제 중의 하나이다. 한편 가족 부양체제의 약화 및 가치관의 변화로 유료노인복지시설에 대한 관심이 증가하였으며 이러한 주거대안의 한 방법이 노인복지주택으로 이것이 실버산업의 핵심 축으로 작용할 것으로 기대를 모으고 있다.

우리나라는 1981년 노인복지시설의 설립이 법제화된 이래 1993년에 최초로 유료노인복지주택이 등장하였으며, 2011년 12월 현재 노인복지주택이 24개소, 양로시설(유료)은 23개소가 있으며 최근 수도권을 중심으로 고급화된 노인복지주택이 늘어나고 있으나 선진국에 비해 사회적 인식이나 운영실태 등은 아직 미성숙한 단계에 있고 대체로 도시근교형을 선호하여 시설들이 서울과 경기지역에 집중되어 있다. 그러나 이들 지역은 부지확보가 어렵고 개발비가 높아 수요자가 원하는 공급은 부족한 실정이며 그 유형과 서비스가 공급자 위주로 패키지화 되어 있어 노인들의 다양한 욕구를 충족시키지 못하고 있다. 따라서 우리나라에서 노인복지주택의 성공여부는 장차 이를 이용하

게 될 입주예정자와 현재 입주해 있는 입주민 그리고 관련된 일에 종사하고 있는 시설종사자들의 선호특성과 요인을 얼마나 정확히 반영하여 만족을 주는 서비스와 시설을 제공해 주는가에 달려 있다고 해도 과언이 아니다.

이를 위해 본 연구는 SPSS를 이용하여 주거선호 특성 파악을 위한 빈도분석과 교차분석, 입주 선호요인을 파악하기 위한 요인분석과 그 신뢰성 검증을 위한 신뢰도분석, 선호요인에 대한 기술통계, 만족도에 대한 선호요인의 영향력을 알아보기 위한 회귀분석, 선호요인이 입주의사에 미치는 영향력을 위한 로지스틱 회귀분석 그리고 면접 조사를 실시하였다.

분석결과, 조사대상자들의 주거 선호특성에서 입주보증금과 월 관리비가 저렴한 가격대를 선호하며 입지는 도시근교형, 설립주체는 국가나 지자체, 계약방식은 임대형을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 또한 주거유형은 아파트형, 면적은 작은 규모, 입주시에는 시설의 편리성과 의료서비스의 질을 가장 고려하는 것으로 파악되었다. 이어서 장래 노인복지주택에 입주할 의향과 입주 지속의사가 매우 높고, 성별, 학력별, 건강상태별 등에 따라 선호특성에 차이가 있는 것으로 분석되었다. 한편 입주에 있어서 요인들 중 입지성, 비용성, 유형성 등이 가장 큰 영향을 미치며, 공공성은 보통 정도, 친밀성은 다소 낮은 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이를 바탕으로 정책적 대안을 제시해 보면, 먼저 수요자들이 도시 근교형을 선호하므로 정부 차원에서 토지를 저가로 제공하고 다양한 민간업체가 참여하며 본인이 원할 경우 누구나 시설을 이용할 수 있도록 저가의 노인복지주택 공급과 입주보증금의 장기저리융자를 노인복지차원에서 고려할 필요가 있을 것이다. 다음으로 문화여가시설의 확충, 건강과 의료 서비스 시설의 완비, 다양한 프로그램 개발로 입주민들의 고독감과 소외감 해소, 시설종사자들의 정기적인 교육을 통한 전문적인 서비스의 실시, 노인 관련 전문자격증 소지자의 채용과 이들에 대한 처우 개선, 노인 일자리 창출과 각종복지제도의 적극적 시행, 민간부문의 참여를 위

한 세제상의 감면과 복지예산 확충 등은 시급히 해결해야할 과제이다. 이어서 노인복지주택에 대한 부정적인 이미지와 편견을 줄이는 방안과 젊은 세대와 노인세대가 함께 거주하는 정책으로의 전환을 모색함과 동시에 재원마련을 위해 주택건설촉진법의 국민주택기금을 활용하도록 하는 법·제도 개선의 조속한 시행이 요구된다고 할 것이다. 또한 노인복지주택의 공급에서 수혜자 위주의 정책이 실시될 경우 발생하는 과다공급의 문제를 보완하기 위해 고가의 고급화된 시설과 보급형 시설의 공급을 위한 투 트랙의 접근이 바람직할 것으로 보인다.

제1 장 서 론

제1절 연구의 목적

현대 사회가 직면하고 있는 노인문제는 세계적인 과제로 등장하였으며, 고령화 사회를 지나 고령사회로의 진입을 목전에 두고 있는 우리나라에서도 최근 들어 중요한 현안으로 대두되기 시작하였다. 우리나라 국민들의 기대수명은 2010년 80.7세(남자 77.2세, 여자 84.1세)였으나, 오는 2020년에는 82.5세, 2030년에는 84.2세, 2040년에는 85.8세가 될 전망이며, 이러한 기대수명은 매년 조사를 실시할 때마다 늘어나고 있는 상황이다(통계청, 2010). UN에서는 65세 이상을 노인이라 정의하고 65세 이상 인구가 총인구의 7%를 넘으면 고령화 사회(高齡化社會; Aging Society)로, 14%를 넘으면 고령 사회(高齡社會; Aged Society)로, 그리고 20% 이상인 사회를 초고령 사회(超高齡社會; Super Aged Society)로 정의하고 있다(Cogwill, 1986). 통계청 자료에 의하면 한국은 65세 이상의 인구가 이미 2000년에 총 인구의 7.2%를 넘어섰고, 2018년에 14.4%, 2026년에는 20.5%로 예측하고 있는데 이는 고령화가 먼저 진행된 선진국의 경우와 비교하여 보면, 고령화 사회에서 고령사회로 진행하는데 소요된 기간이 프랑스가 115년, 미국은 72년, 독일이 40년, 일본이 24년 걸렸지만, 우리나라는 그 진행속도가 빨라 18년 밖에 걸리지 않을 것으로 예상된다.¹⁾ 또한 사회의 젊고 늙음을 나타내는 고령화지수²⁾의 변화를 인구주택총조사를 통해 살펴보면, 2010년에 68.4%였으나, 오는 2020년에는 119.1%, 2030년

1) 대한민국정부, “저출산·고령사회 기본계획, 2012년도 시행계획(2차)”: 고령화 사회에서 고령사회로의 진입이 당초 2010년 통계청 자료에서는 2018년으로 예상하였으나, 1년 빨라져 2017년으로 예상함.

2) 고령화지수: (65세 이상 인구 / 0-14세 인구) x 100.

에는 193.0%, 2040년에는 288.6%로 높아질 것으로 보여 우리나라가 빠르게 고령화 사회로 가고 있음을 알 수 있다. 이와 같은 빠른 고령화는 핵가족화에서 저 출산 또는 무 출산율과 함께 증가된 의학지식, 진보된 기술, 보다 건강해진 생활 형태와 향상된 위생의 결과이다(Kim, Wei, & Ruys, 2001).

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 주거생활을 선호하는 경향이 점차 증가하고 급속한 고령화에 대처하기 위해서는 노인복지를 비롯한 고령화로 인한 사회전반의 많은 문제들에 대한 대응책이 필요하다. 특히 노인 주거 문제는 그동안 크게 부각되지 않았던 노인들의 중요한 복지문제로서 다가올 고령사회를 대비하여 우선적으로 해결하여야할 문제 중의 하나라고 볼 수 있다(최승호, 2009: 2). 일반적으로 주거만족도는 주거에서 생활 전반에 대한 행복과 만족의 주관적인 감정 또는 태도라 할 수 있다. 이러한 측면에서 주거생활만족 여부는 노년기의 성공적인 삶을 파악하는데 중요한 개념이 된다(하성규 · 이덕수, 2007: 62). 따라서 고령화가 급속히 진행되고 있는 우리나라의 경우 노인들을 위한 적절한 주거시설의 마련이 노인복지와 관련된 주요 사회적, 정책적 고려사항이 될 것으로 보인다. 특히 노인들에 대한 복지의 기본이 주거와 관련되어 있다고 볼 때 이에 대한 연구와 논의가 필요한 시점이라고 보여 진다.

한편 고령(화)사회로의 진전과 함께 노인의 가치관도 서서히 변화하고 있다. 이러한 가족 부양체제의 약화 및 가치관의 변화는 자신들만의 새로운 삶을 추구하고 안정된 노후를 보낼 수 있는 유료노인복지시설에 대한 관심이 증가하였다. 노년층의 증가는 또한 한 가정의 부양책임에서 선진복지사회 구현 제고를 위해서 사회적 부양체제로 전환이 요구되는데 이들을 모두 정부가

부양하는 것은 한정된 재원으로 이를 감당하기에는 턱 없이 부족하다. 따라서, 경제력이 뒷받침되는 고령자들의 신체적, 정신적, 문화적 활동을 충족시켜 줄 수 있는 주거 공간의 수요에 부응하여 민간이 주체가 되어 시장경제원리에 따른 주거상품의 개발이 필요하게 되었다(최차순, 2011: 14). 또한 기존의 산업 패러다임을 근본적으로 수정하게 하여 노인층을 대상으로 하는 시장은 새로운 성장 동력으로서 가능성이 매우 큰 매력적인 산업으로 노인들의 주거와 관련된 산업이 주목을 받고 있는데(하정순, 2007: 1) 이러한 주거대안의 한 방법이 노인복지주택으로 이것이 실버산업의 핵심 축으로 작용할 것으로 기대를 모으고 있다.

우리나라는 1981년 노인복지법에서 노인복지시설을 설립할 수 있도록 법제화된 이래 1993년에 최초로 유료노인복지주택이 등장하였으며, 2011년 12월 현재 전국적으로 노인복지주택이 24개소(입소정원: 4,231세대), 양로시설(유료)은 23개소(입소정원 3,179세대)가 소재하고 있다. 최근 수도권을 중심으로 고급스러운 시설을 갖춘 노인복지주택이 늘어나고 있으나 미국 등 선진국에 비해 이에 대한 사회적 인식이나 운영실태 등은 아직 미성숙한 단계에 머물고 있어 대다수의 저소득층 노인이 이들 시설에 입주하기에는 경제적 부담이 크게 작용하고 있으며, 이러한 이유로 인하여 노인복지주택의 입주와 운영에 어려움을 겪고 있다. 우리나라 노인복지주택의 특징은 노인들이 공원과 녹지가 연계된 도심형과 도시근교형 노인복지주택을 선호하여 대부분의 노인복지주택은 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 노인복지주택은 고가의 입주 보증금과 월 생활비가 필요하므로 소득이 충분하지 못한 노인은 입소를 희망하여도 경제적인 부담 때문에 입주하기

가 어렵다. 국내의 노인복지주택 시장은 인구 고령화 비율로 볼 때 현재 도입기라고 할 수가 있다. 그러나 노인복지주택의 유형이 입주자의 건강과 소득수준에 맞도록 다양하지가 않으며, 제공되는 서비스도 개인의 흥미와 경제적 능력에 따라 선택할 수 있는 것이 아니라, 공급자 위주로 패키지(Package)화 되어 있기 때문에 노인들의 필요와 선택에 따른 다양한 욕구를 충족시키지 못하고 있다(전영진, 2009: 26). 따라서 우리나라에서 노인복지주택의 성공여부는 장차 이를 이용하게 될 입주예정자와 현재 입주해 있는 입주민 그리고 이에 관련된 일에 종사하고 있는 시설종사자들의 선호특성과 선호요인을 얼마나 정확히 반영하여 만족을 주는 서비스와 시설을 제공해 주는가에 달려 있다고 해도 과언이 아니다.

본 논문은 고령(화)사회에서 사회서비스의 주축이 될 노인복지주택의 입주 선호특성을 살펴봄으로서 입주시 가장 고려하고 있는 것이 무엇인지를 알아보고, 입주 선호요인으로부터 입주시 중요하게 고려하는 특성과 만족도 및 입주의사에 미치는 영향력을 파악하여 지금보다 향상된 노인복지주택의 입주 및 운영방안을 마련하는데 그 목적이 있다. 이를 위해 본 연구에서는 노인복지주택의 입주예정자, 입주민, 시설종사자들의 인식을 실증적으로 조사 분석하여 이를 제시하고자 한다. 이를 통해 노인주거 관련 정책 특히 노인복지주택의 입주개선 및 시설의 효율적인 운영과 관련된 문제에 대한 성찰의 기회를 삼고자 한다.

제2절 연구 범위 및 방법

1. 연구 범위

본 연구는 노인복지주택의 입주 선호특성을 파악하여 입주민들이 입주시 선호하는 특성을 살펴보고, 노인복지주택 관련 이론 및 선행연구에서 입주 선호요인을 도출하여 입주시 중요하게 고려하는 특성과 만족도에 대한 선호요인의 영향력 및 선호요인이 입주의사에 미치는 영향력을 파악하는데 있다. 이를 위해 입주 예정자와 실제 노인복지주택에 입주해 있는 입주민, 그리고 시설을 관리하고 있는 시설종사자를 대상으로 설문조사를 실시하며, 설문조사의 한계점을 보완하기 위하여 입주민과 시설종사자와의 인터뷰를 통해 노인복지주택의 설문조사에서 드러나지 않는 문제점을 파악하고자 한다. 이 연구를 위해서 입주예정자는 장래 이들 시설에 입주할 것으로 예상되는 수도권에 거주하는 수요자를 대상으로 하며, 입주민과 시설종사자의 경우는 설문 및 인터뷰에 긍정적인 시설을 대상으로 하기 위해 전국에 소재하고 있는 노인복지주택 및 양로시설(유료)을 대상으로 한다.

노인주거복지시설은 양로시설, 노인공동생활가정, 노인복지주택으로 구분해 볼 수 있는데 본 연구에서는 이들 영역 중 노인복지주택과 양로시설(유료)를 중심으로 논의를 전개하고자 한다. 이러한 본 연구를 위해서 연구의 범위를 제시하면 다음과 같다.

첫째, 노인복지주택의 선호특성과 영향요인을 분석하기 위하여 노인복지관련이론과 선행연구를 토대로 연구모형을 제시한다.

둘째, 노인복지주택의 입주시 선호하는 특성이 무엇인가를 살펴보고, 성·연령·가족형태별, 학력·소득별, 건강상태별로 선호특성에 차이가 있는지 파

악하기 위하여 비교분석을 하고자 한다.

셋째, 노인복지주택 입주 선호요인을 도출하여 입주시 중요하게 고려하고 있는 특성의 파악과 노인복지주택 입주민들의 만족도에 대한 선호요인의 영향을 분석해 보고, 선호요인들이 얼마만큼의 영향을 미치는가를 파악하기 위해 입주 선호요인이 입주 의사에 미치는 영향을 분석하고자 한다.

넷째, 설문조사에서의 한계점을 보완하기 위하여 입주민과 시설종사자와의 인터뷰를 통해 설문조사에서 드러나지 않는 노인복지주택과 관련된 문제점과 개선방안을 파악하여 선호요인과의 관련성을 파악 하고자 한다.

다섯째, 본 연구를 위해서 입주 예정자의 경우는 장래 노인복지주택에 입주할 것으로 예상되는 수도권에 거주하는 수요자를 대상으로 하며, 입주민과 시설종사자의 경우는 노인복지주택 6개소와 양로시설(유료) 7개소를 대상으로 설문조사를 실시한다. 또한 시설을 직접 방문하여 입주민과 시설종사자들의 인터뷰를 통한 질적 연구 자료를 수집한다.

2. 연구 방법

본 연구는 노인복지주택의 입주시 선호하는 선호특성과 영향요인을 분석하고자 다음과 같은 연구방법으로 진행하였다.

먼저 노인복지주택 입주 선호와 관련된 이론적 논의 및 선행연구 조사를 위한 관련 문헌연구를 토대로 노인복지주택에 대한 이론적인 논의를 행하고 적절한 분석틀을 설정하는데 많은 시사점을 얻을 수 있었다. 다음으로 노인복지주택과 관련하여 보건복지부의 관련 통계 및 행정자료 등 현황조사를 실시하였다.

이어서 연구에서는 객관적인 정보를 파악하기 위하여 노인복지주택의 입주시 선호하는 요인에 관한 입주예정자를 대상으로 하는 설문조사가 실시되

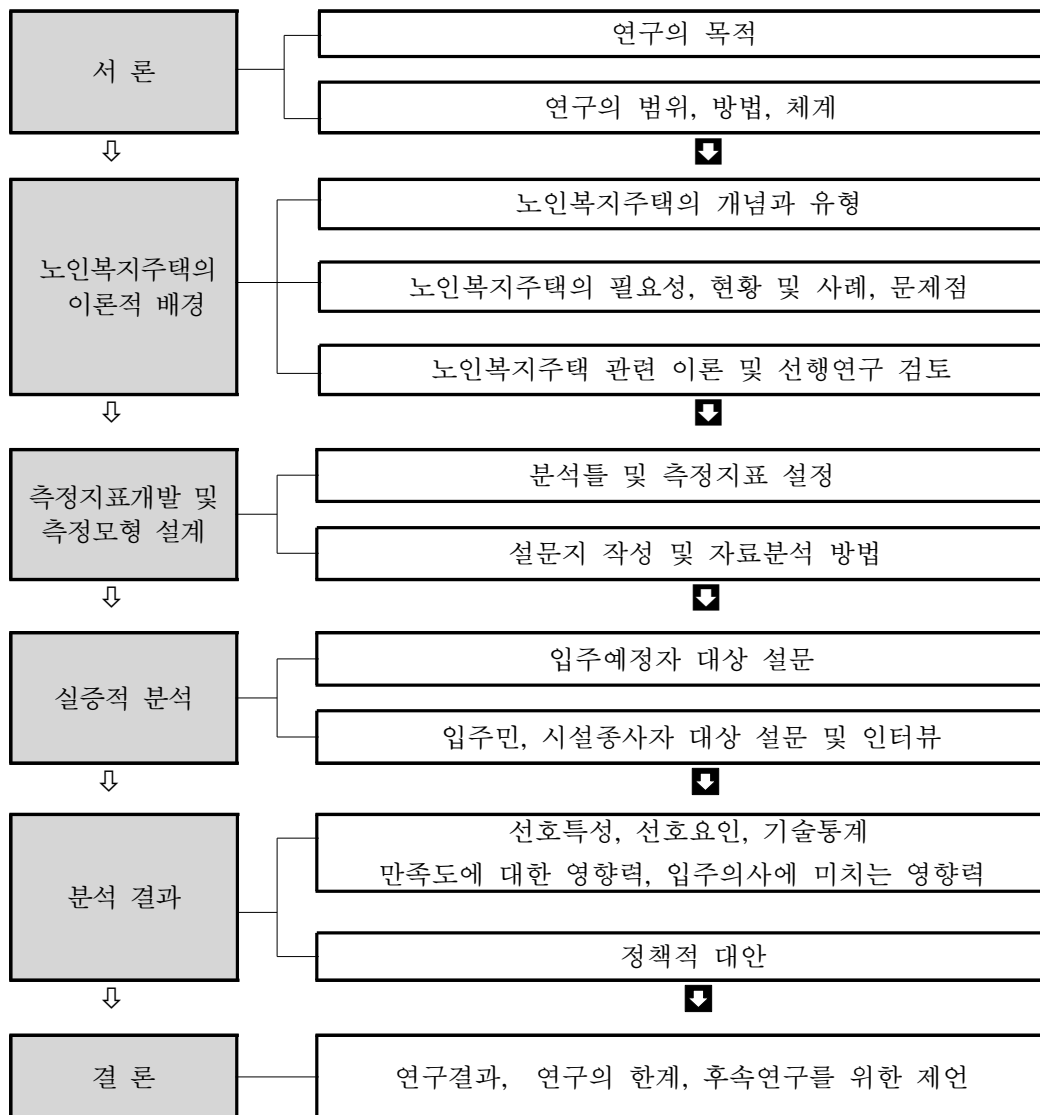
었다. 또한 실제 노인복지주택에 입주하고 있는 입주민을 대상으로 하는 설문조사도 실시하였는데 입주민들이 고령이고 대체로 자신의 공개에 소극적이므로 시설 종사자를 대상으로 이를 병행하였다. 본 연구에서 입주예정자는 수도권 거주자를 대상으로 하였고 입주민과 시설 종사자는 설문에 긍정적인 반응을 보이는 시설을 대상으로 하는 관계로 전국적인 시설을 대상으로 하여 방문 및 우편으로 설문조사를 실시하였으며 이들을 대상으로 설문조사를 보완하기 위한 면접을 실시하였다.

본 연구에서는 SPSS(Statistical Package for Social Science: version 12.0)를 이용하여 노인복지주택 주거 선호 특성을 파악하기 위해 빈도분석(Frequency Analysis)과 교차분석(Cross-Tabulation Analysis)을 실시하였으며, 선호 요인을 파악하기 위한 요인분석(Factor Analysis)과 그 신뢰성을 검증하기 위해 신뢰도분석(Reliability Analysis) 그리고 입주시 중요하게 고려하고 있는 특성을 파악하기 위한 기술통계분석(Descriptive Analysis)을 실시하였다. 또한 만족도에 대한 선호요인의 영향력을 파악하기 위한 회귀분석(Regression Analysis)과 선호요인이 입주의사에 미치는 영향력을 알아보기 위한 로지스틱 회귀분석(Logistic Regression) 및 설문지 조사에서의 부족한 부분을 보완하기 위한 면접을 위해 인터뷰를 병행하여 실시하였다.

제3절 연구의 체계

고령(화)사회에서 노인복지주택의 입주개선 및 시설의 효율적인 운영을 위한 입주선호 특성과 영향요인을 파악하기 위하여 입주예정자와 입주민 그리고 시설종사자를 대상으로 연구를 진행하였는데 전체적인 연구의 흐름도는 <그림 1-1>과 같다.

〈그림 1-1〉 연구의 흐름도



제2장 이론적 배경

제1절 노인복지주택의 이해

1. 노인복지주택의 개념

노인복지법 제31조에 의하면 노인복지시설에는 노인주거복지시설, 노인의료복지시설, 노인여가복지시설, 재가노인복지시설, 노인보호전문기관 등이 있으며, 노인복지주택은 노인주거복지시설의 하나로 <표 2-1>과 같이 분류하고 있다.

<표 2-1> 노인복지시설의 종류

종 류	시 설	설 치
노인주거복지시설	양로시설, 노인공동생활가정, 노인복지주택	시장·군수·구청장에 신고
노인의료복지시설	노인요양시설, 노인요양공동생활가정	
노인여가복지시설	노인복지관, 경로당, 노인교실	
재가노인복지시설	방문요양서비스, 주야간보호서비스, 단기보호서비스, 방문목욕서비스	
노인보호전문기관	노인보호전문기관	시·도지사 지정

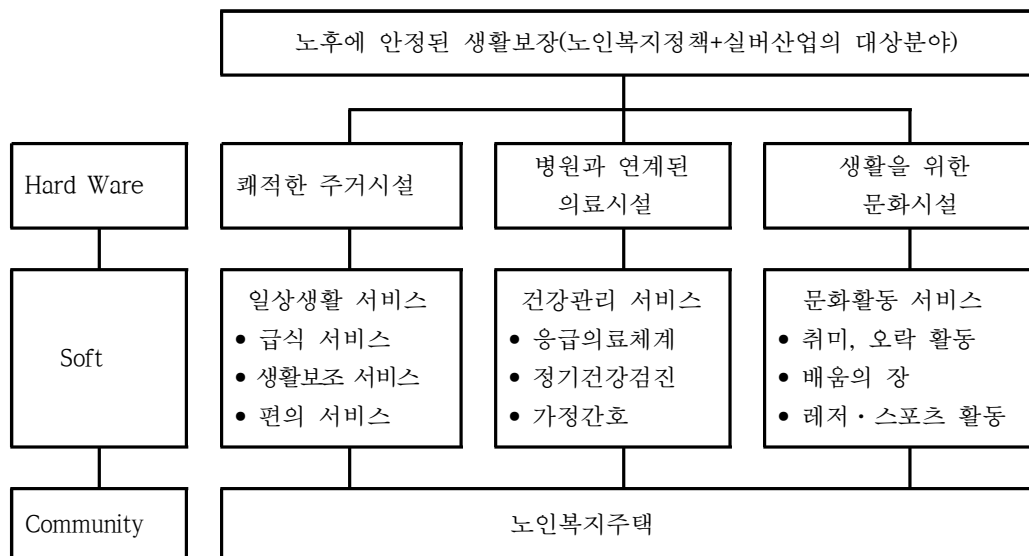
자료 : 보건복지부(2012), 노인복지시설의 종류(노인복지법 제31조).

노인복지주택에는 주로 실버산업의 대상분야 중 주거관련분야를 중심으로 하되 노인복지정책의 목표가 구현될 수 있도록 기능이나 시설이 복합적으로 수용될 수 있어야 한다. 노인복지주택에는 각종 프로그램 제공과 커뮤니티 형성에 가능한 최소한의 공간면적을 필요로 하며 기존의 유료양로원과 같은 단순주거기능 위주의 소규모 개념에서 한 차원 발전한 노령자를 위한 제반

서비스 기능까지 갖추고 있다. 또한 노인복지주택은 노령층의 건강관리 및 스포츠·레저 활동에 대한 선호도가 점차 증가하는 추세에 있어 부대시설에 노령자의 질병예방과 건강증진을 위한 운동센터·취미·교양·레크레이션 등을 즐길 수 있는 노인복지시설이 있어야 한다 <그림 2-1 참조>.

노인복지주택은 제한적이고 단편적인 시설이 아닌 시장경제원리에 따라 선택적으로 이루어질 수 있도록 다양하고 고급화된 시설로 갖추어야 한다(한국토지주택공사, 1995: 64). 그리고 이러한 시설들을 체계적으로 관리·운영할 수 있는 전문적인 운영요원과 각종 프로그램이 함께 마련되어야 효율적으로 운영될 수 있다(원윤희, 2009: 17).

<그림 2-1> 노인복지주택의 개념도



자료 : 한국토지개발공사(1995), 원윤희(2009).

노인의 주거를 위한 시설의 명칭은 국가와 학자마다 각각 다르게 정의하고 있어 명확한 정의를 내리는 것이 쉽지 않다. 노인복지주택 개념 정의를 위해 유사하게 사용되고 있는 노인주택, 실버주택, 실버타운, 양로시설(유료) 등의 개념 정의를 통해 유사점과 차이점을 비교해 보면 다음과 같다.

1) 노인주택의 정의

Martin(1991)은 “노인이 현재 자기가 거주하는 지역에서 지속적으로 관계를 맺을 수 있도록 노인의 생활에 맞게 개조해 나가는 것”을 노인주택이라 하였고 주택산업연구원(1998)에서는 “일반주택의 한 형태로서 노인 가구가 생활하기에 용이하도록 거주 편의성이 확보된 주택”이라고 하였다. 또한 한국토지주택공사 주택연구소(1999)는 노인주택을 “노인들이 공동으로 거주하는 시설이 아니고 노인의 노화현상을 고려하여 특별히 계획·설계된 주거 공간으로 가족과 함께 또는 노인만의 독립된 생활이 가능한 주택”이라고 하였으며, 박신영(2004)은 노인주택의 정의를 “일본건축센터의 협의적인 의미를 가지고 고령자 노인주택은 건축물의 용도상 공동주택의 범주에 포함될 수 있다”고 하였다. 즉, “고령자만으로 구성된 세대가 집합적으로 거주하는 주택”으로 공동주택의 정의와 유사하나 공동주택은 물리적인 측면에서 주택이 집합적으로 모여 하나의 건물 혹은 단지를 형성하는데 비하여 노인주택은 집합주택의 개념에다가 거주자가 고령자로 한정되는 점이 추가된 것이라 할 수 있다. 따라서 건설교통부, 한국토지주택공사는 노인주택을 고령자주택 혹은 고령자임대주택 등의 용어와 함께 사용하고 있다.

2) 실버주택의 정의

실버주택의 법적기준은 노인복지법 제31조에 바탕을 두고 있으며, 노인주거를 위한 시설은 크게 노인주거복지시설과 노인의료복지시설로 구분하는데 노인주거복지시설에는 주로 60세 이상의 건강한 노인들이 살기 편하도록 지어진 주거 공간으로 주택의 개념과는 다르다. 이 시설은 크게 양로시설, 노인공동생활가정, 노인복지주택으로 분류하며 이중에서 노인공동생활가정, 노인임대주택, 시니어 컴플렉스 등을 유사 실버주택이라 칭하며 양로시설과 노인복지주택을 주로 실버주택이라 부른다. 이 용어는 학문적으로 정립된 용어는 아니나 대한실버산업협회, 한국노인문제연구소 등에서 고유명사처럼 사용하고 있다(최차순, 2011: 11-12).

3) 실버타운의 정의

노인들이 비용을 지불하고 살아갈 수 있도록 주거, 휴양, 의료 시설 등을 갖춘 마을로 일반적으로 노인촌 또는 노인주거단지라고 부르며 노인들에게 필요한 시설 및 서비스기능을 갖춘 복합시설로서 유료양로원이나 요양원보다 큰 규모이다. 즉 사회생활에서 은퇴한 고령자들이 집단적 또는 단독적으로 거주하는데 필요한 주거시설 및 각종 레저·스포츠·휴양시설과 노인용 병원 및 노인커뮤니티시설 등 각종 서비스기능을 갖추고 있는 노인전용의 복합시설단지를 말한다(한국토지주택공사, 1995: 63). 실버타운에는 주로 실버산업의 대상 분야 중 주거관련분야를 중심으로 하되 노인복지정책의 목표가 구현될 수 있도록 기능이나 시설이 복합적으로 수용될 수 있어야 한다(원윤희, 2009: 17). 실버타운을 노인복지주택보다 다소 넓게 보거나 동일한 개념으로 보는 경우도 있으나 우리나라에서 정부기관, 관련부처, 관계법령에서 사용되는 용어는 아니다.

4) 양로시설(유료)의 정의

노인복지법에 의하면, 노인주거복지시설 중 입소자로부터 입소비용의 전부를 수납하여 운영하는 양로시설 및 노인공동생활가정을 양로시설(유료)로 정의하고 있다. 양로시설은 노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의 제공을 목적으로, 노인공동생활가정은 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의 제공을 목적으로 설치한다고 되어 있다. 이들 시설이 노인의 주거를 위한 시설임에도 불구하고 노인복지주택과 다른 점은 노인복지주택이 시설을 분양 또는 임대하여 거주할 수 있는데 반해 이 시설들은 당사자 간의 계약에 의해 입소할 수 있는 점에서 차이가 있다.

5) 노인복지주택의 정의

노인복지법에 의하면 노인복지주택은 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의 제공을 목적으로 한다고 되어 있다. 국가 또는 지방자치단체는 노인주거복지시설을 설치할 수 있으며 그 외의 자가 이를 설치하고자 하는 경우에는 특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 신고하도록 되어 있다(제33조, 시설의 설치). 입소자격은 60세 이상으로 하며, 그 배우자는 60세 미만도 입소할 수 있다(제33조2, 입소자격 등). 노인복지주택은 노유자 시설(제55조 2항, 건축법에 대한 특례)로 규정하고 있어 저가의 녹지지역을 포함한 모든 도시지역과 비도시지역의 관리지역에도 건축이 가능하다. 이는 아파트와 같은 공동주택이 도시지역 중 일부 상업지역에만 건축이 가능하고 비도시지역에서는 불가능한 것과 크게 대비된다. 노인복지주택에는 일정 면적 이상의 침실, 프로그램실, 체력단련실, 의료 및 간호사실, 경보장치, 보행용 경사로, 사회복지

사 및 관리인을 배치해야 하며(시행규칙 별표2, 시설기준 및 직원배치기준), 조세 기타 공과금을 감면할 수 있다(제49조, 조세 감면).

노인들을 위한 주거시설의 명칭은 명확하게 정의된 것이 없어 그 개념상 혼란의 여지가 있다. 대체로 실버타운이 노인복지주택과 동일하거나 약간 넓은 개념으로 정의할 수 있으며 양로시설(유료)은 노인복지주택과 유사한 개념으로 볼 수 있다. 여기서 실버타운 등은 정부기관에서 사용하는 공식적인 용어가 아니므로 본 연구에서의 용어의 사용은 노인복지법에서 규정하고 있는 노인복지주택과 이와 유사한 개념인 양로시설(유료)로 조작적 정의를 하였으며 노인의 주거를 위한 시설의 종류는 <표 2-2>와 같다.

<표 2-2> 노인의 주거를 위한 시설

종류	목 적	입소대상자	모집형태	특 징
노인 주택	노인가구가 생활하기 용이하도록 거주 편의를 목적으로 하는 집합주택	거주자는 고령자로 한정		건설교통부, 대한토지주택공사에서 고령자주택, 고령자임대주택의 용어와 함께 사용
실버 주택	노인주거복지시설 중 노인복지주택과 양로시설에 해당	60세 이상의 건강한 노인	노인복지주택 및 양로시설 형태	학문적으로 정립된 용어는 아니지만 대한실버산업협회, 한국노인문제연구소에서 고유명사 처럼 사용
실버 타운	주택, 부대시설 제공, 건강의료, 식사영양, 복지문화여가, 생활 편의, 안전 관리 서비스 제공	일상생활에 지장이 없는 60세 이상	분양 또는 임대	정부기관 등에서 사용되는 용어는 아니며 우리나라에서만 사용
양로 시설 (유료)	급식, 주거 편의, 생활 지도, 상담 및 안전 관리 등 일상 생활에 편의 제공	일상생활에 지장이 없는 60세 이상	당사자 간의계약	보증금과 월 생활비를 납부 일정기간 입주, 분양 및 매매 불가
노인 복지 주택	주거 편의, 생활 지도, 상담 및 안전 관리 등 일상생활에 편의 제공.	단독취사 등 독립된 주거생활이 가능한 60세 이상	분양 또는 임대	주택공급에 관한 규칙에 의해 분양·임대되므로 매매 가능

자료 : 보건복지부(2012)의 재구성.

2. 노인복지주택의 유형

노인복지주택은 개발 유형에 따라 입지형태별, 주거형태별, 사업방식별로 분류할 수 있으며, 그 밖에 거주자의 규모, 노인의 건강상태 및 자립성 측면에 따라 이를 분류할 수 있다. 먼저 입지 형태에 따라서는 도심형, 도시근교형, 전원·휴양형으로 나눌 수 있으며 주거형태에 따라서 단독 주거형과 공동 주거형, 사업운영방식에 의한 분양형, 임대형, 종신행, 회원권형 등으로 구분할 수 있다. 또한 거주자의 규모에 따라 노인타운, 노인촌/노인주거단지, 노인집합주거/노인센터 등으로, 노인의 건강상태에 따라서 자립형 노인주거, 요양형 노인주거, 노인간호주거 등으로, 노인의 자립성 측면에 따라서는 완전 자립주거, 중간 보호주거, 완전 의존주거 등으로 구분할 수 있는데 각 유형별 특성을 살펴보면 다음과 같다.

1) 입지형태별 분류

노인복지주택은 입지 조건에 따라 도심형, 도시 근교형, 전원·휴양형으로 <표 2-3>과 같이 분류할 수 있다.

도심형은 노인이 오랫동안 살아온 지역사회에서 큰 변화를 겪지 않도록 계획된 것이라 할 수 있다. 따라서 자신이 다니던 병원에서 의료서비스를 받고 생활 필수시설의 사용에 있어서 기존 도시의 것을 그대로 사용할 수 있어서 시설 내의 별도의 생활서비스를 수용할 필요가 없다는 장점이 있지만 지가가 비싸고 부지를 확보하기 어려우며 시설이 집적화 되어 자연환경을 만끽할 수 없다는 단점이 있다(김혜영, 2011: 28).

도시근교형은 도심형과 전원·휴양형의 중간형태로 비교적 입주비용이 낮고, 도심형에 비해 넓은 면적을 확보할 수 있는 가능성을 갖고 있어 양호한

주거환경을 확보할 수 있다. 도시에서의 교통도 나쁘지 않아서 통근이 가능하고 시설자체의 기능을 지역사회와 더불어 활용할 수도 있다. 도시근교형은 최근 가장 선호도가 높고, 시장성이 있으며 거주자에게 양호한 주거환경을 제공하기 때문에 다른 어떤 타입보다 유리하다고 볼 수 있다(고경동, 2009: 63).

전원·휴양형은 도심에서 상당한 거리에 위치하여 자연경관이 좋고 관광 자원이 풍부하며 전원에서의 휴양이 가능하고 토지가격은 낮은 반면 도시기능을 기대하기 어렵고 시설의 건설과 함께 각종 공공시설도 함께 건설해야 하기 때문에 비교적 많은 비용이 소요되며 운영상 부담이 높다.

〈표 2-3〉 입지형태에 따른 유형

구분	도심형	도시근교형	전원·휴양형
입지 특성	• 대도시 입지 • 기존의 공공, 상업, 의료 시설 등과 밀접한 관련	• 도시와 가까운 곳에 위치 • 도시형과 전원·휴양형의 중간형	• 경관이 좋은 자연환경 • 휴양, 건강을 위한 지역
시설	• 가족동거의 3세대주택 • 공동기숙사 집단지구 • 노인분리세대의 공동주택	• 노인타운 • 저층주거시설 • 레저 건강시설	• 노인촌 휴양시설 • 전원 풍경의 주거시설
구조	• 아파트 등 다층 구조	• 노인주거단지 • 단독 연립주택	• 휴양, 전원풍경 주거시설 • 각종 편의 문화시설
교통 여건	• 도시내 대중교통 접근용이 • 지하철과의 연계	• 도시에서 1시간반 이내 거리 • 고속도로, 국도, 전철과 연계	• 중소도시와의 인접 • 기존국도, 지방도로 연계
선호 특성	• 여성 선호도가 높은 반면 고령자일수록 선호도 감소	• 전체적으로 고르게 선호하는 반면 고령자일수록 감소	• 고령자일수록 선호
장점	• 가족과 교류가 용이 • 기존생활권의 연장 • 운영상 유리한 조건	• 도시형과 전원형 장점 활용 • 생활편의시설의 간접 활용	• 토지의 저가 확보 용이 • 온천, 명승지, 해안가 등 관광명소가 많음
단점	• 높은 지가로 부지확보 곤란 • 자연조건의 상대적 불량	• 도시기능의 확산으로 지가 상승폭이 높음 • 그린벨트 등 건축제한 많음	• 도시기능 기대 어려움 • 토지 개발비용이 높음 • 고립감을 느낄 수 있음

자료 : 대한건설협회(2001), 고경동(2009), 김혜영(2011)의 재구성.

2) 주거형태별 유형

노인복지주택을 주거형태에 따라 분류하면 <표 2-4>와 같이 단독 주거형과 공동 주거형으로 구분할 수 있는데, 도시에서는 토지의 고가에 따른 효율적 토지이용 등으로 공동 주거형이 일반적이다. 단독 주거형은 공동 주거형에 비해 가족·자연환경에 대한 공간 선택의 폭이 크고 정적인 주거공간을 확보하기가 용이한 반면, 단지조성 비용 상승으로 개인적으로 토지확보와 시설투자비에 대한 부담이 클 뿐만 아니라 입주가격도 상승하는 단점이 있다.

공동 주거형은 공용면적 활용이 용이하고, 투자비 절감, 운영관리비 등이 저렴한 반면, 일률적인 시설형태로 단조로운 면이 있다. 운영주체의 적극적인 참여로 운영관리비의 결정에 대한 발언권이 강하고 개인프라이버시의 침해 우려 등이 예상될 수 있다(이종근, 2005: 14; 김혜영, 2011: 30).

<표 2-4> 주거형태별 유형

구분	단독 주거형	공동 주거형
형태	• 1세대 독립주택	• 다세대주택, 타운하우스, 고층 아파트
장점	• 가족이용, 자연과의 조화측면 유리 • 고급, 폐쇄적 시설 선호층 대상 • 별장형, 정적 공간, 대화형 가능 • 운영관리비에 대한 불만이 적음	• 표적시장의 폭 확대가능 • 커뮤니티 활성화 가능 • 노인휴양소 사업화 용이 • 보안유지 용이, 긴급대응 용이 • 운영관리비용 저렴, 서비스 평준화가능 • 운영주체의 발언권 강화됨
단점	• 선호층의 폭이 좁고 커뮤니티 기능 약화 • Prestige 강조로 시설투자비 과다 • 특정계층 이용시설로 판단될 소지가 높음 • 보안유지 곤란, 긴급대응 어려움 • 운영관리비 고가화, 서비스 평준화 곤란 • 공용면적의 별도 개발비용 부담 • 운영주체의 발언권 약화	• 개인프라이버시 피해우려 • Prestige Status의 평준화 (신분 특권의식의 평준화) • 운영관리비 징수시 마찰 예상

자료 : 대한건설협회(2001), 김종태(2006), 김충기(2008), 김혜영(2011)의 재구성.

3) 사업방식별 유형

노인복지주택에서의 사업방식별 유형은 분양형, 임대형, 종신행, 회원권형 등으로 <표 2-5>와 같이 구분되는데, 분양형은 주거시설의 구입과 동시에 건물 일정부분의 소유권을 갖고 각종 서비스에 대해서 별도 계약을 해야 하며 임대형은 입주보증금의 일정액을 지급하고 주거부분의 거주권을 확보하는 형태이다.

또한 종신행은 종신행권형과 예탁금형으로 구분하는데, 종신행권형은 입주금을 일시에 지불하고 각종시설의 종신행권리를 보장 받으며, 예탁금형은 입주자의 종신행을 보장한다는 점에서 이용권형과 차이가 없으나 보험에서 나오는 연금, 배당, 보험금의 수혜자가 보증금, 종신행금형태로 이용한다. 회원권형은 종신행권과 같으며 노인계층에 한정하여 매매할 수 있다 (김종태, 2006: 30-31).

<표 2-5> 사업방식별 유형

구 분	내 용	장 점	단 점
분양형	• 건물 일정부분 소유권 취득 • 각종서비스 별도 계약 필요	• 부동산의 소유권 취득 • 입주자 재산 가치 인정	• 건물 개보수 및 증축시 문제 • 법적등기 절차 복잡, 유동성이 적어 재산권 행사상 제한
임대형	• 입주시 보증금을 지불하고, 임대 형태로 계약 후 입주 • 생활비 매월 별도 지불 • 사업주는 관리 운영 전반 책임. 입주보증금 전액 또는 20-50% 상각	• 계약 해제가 자유로움 • 입주초기에 많은 비용 부담이 없음	• 투자비 회수기간 장기화 • 매년 물가상승에 따라 관리비 상승 우려 • 임대료 상승에 따라 입주자 퇴거 우려

구 분		내 용	장 점	단 점
종신형	종신이용권형	• 입주시 입주금 일시 지불 • 입주자 종신이용권 획득 • 타인에 대한 양도, 상속불가 • 입주금 선정기준, 토지대+건설+대수선비+개호비용 생활비 매월 별도 지불	• 소유권이전 불필요 • 준공시점에서 초기투자 전액 회수 가능 • 자산 처분 없이 반영구적으로 유효하게 활용	• 입주자의 거주권에 대한 법적 보장 미흡 • 관리비 징수에 대한 마찰 우려
	예탁금형	• 보증금, 종신연금 형태로 입주금 예탁 • 종신개인연금 또는 의료보험 일괄가입 • 보험에서 나오는 연금, 배당, 보험금으로 충당	• 입주 후 추가부담 없음 • 준공시점에서 추가투자 전액 회수 가능 • 보험, 연금 등 비용부담	• 장기 인플레이션시 예탁금 변동의 어려움 • 추가 비용 징수 불가능 • 입주자 해약시 손해를 봄
회원권형		• 초기투자비를 회원권 판매 가격으로 충당 • 가격설정 종신회원권과 동일 • 회원권 가격의 10%를 명의 변경료로 징수 (90% 되거시 반환)	• 소유권 이전 없이 약관으로 조정 가능 • 운영관리 측면 유리 • 관리비 징수 용이	• 가격 상승분의 보장 필요 • 운영회사의 사회적 신용도가 높아야 함

자료 : 김종태(2006), 전영진(2009), 최승호(2009)의 재구성.

4) 거주자 규모별 분류

노인층을 위한 주거형태로는 노인타운, 노인촌, 노인주거단지, 노인집합주거, 노인센터, 연속적보호 노인센터 등으로 대별할 수 있다. 이들 시설은 노인공동체의 규모, 거주자수, 서비스 수준에 따라 다음의 <표 2-6>과 같이 분류할 수 있다(박태환, 1993: 83; 김종철, 2007: 14-15).

(1) 노인타운

일반적으로 젊고 건강한 상태로 은퇴한 노인이 스스로 공동체 환경에 부합할 수 있도록 적극적 활동과 여가에 대한 흥미를 유발 시킬 수 있는 개발 계획으로 운영되고 있다. 이러한 노인타운은 영리단체에 의해 개발되고 있으며, 미국에서 대표적인 노인복지주택의 개념으로 개발되어 활성화 되고 있다. 5,000명 정도를 수용할 수 있는 공간으로 50세 이상 75세 미만의 부부중심으로 생활하는 중상류층을 위한 광범위한 건강유지시설과 옥외오락시설 등을 갖춘 곳을 말한다.

(2) 노인촌/노인주거단지

활동적인 은퇴인을 위한 주거로 계획되어진 중규모 공동체를 말한다. 이것은 대규모 노인타운에 비하면 시설이 빈약한 편이지만 편익, 건강시설을 위시하여 취미, 오락, 스포츠 등의 야외 레크레이션 시설을 광범위하게 제공한다. 노인촌의 규모는 일반적으로 1,000명에서 5,000명을 수용할 수 있는 크기로 설정되며 노인주거단지는 100명에서 1,000명 정도를 수용하는 다양한 규모로 설치되어 있다고 하겠다.

(3) 노인집합주거/노인센터

노인집합주거는 30명에서 60명 정도를 수용할 수 있는 소규모 집단주거 단위를 구성하는 전형적인 영국 방식과 150명 정도를 수용할 수 있는 스웨덴 방식을 취하는 공동체를 말한다. 노인집합주거시설은 지속적인 노인간호시설은 필요 없지만 그룹 활동을 지원하기 위한 취미활동, 오락활동, 운동, 휴식

시설이 겸비되어 있다. 노인센터는 이웃의 특수한 성격이 반영된 근린시설로서 사회활동과 대화와 친교의 장소를 제공하는 곳으로 다양한 프로그램에 따라 시설의 규모가 다르다고 할 수 있다.

〈표 2-6〉 거주자 규모별 분류

구분	규모(명)	거주자 특성	서비스 수준	운영단체
노인 타운	대규모 5,000이상	50세 이상 75세 미만의 부부중심이고 중상류층	광범한 건강 및 옥외오락시설 등	영리
노인촌	중규모 1,000~5,000	60대 이상의 부부가 대부분이고 중상류층	제한적 건강 및 광범위한 옥외 오락 시설 등	영리
노인주거단지	대중소 100/500~ 1000	젊고 건강양호	제한적 건강 및 광범위한 오락시설 등	영리
노인집합주거	소규모 100~500	70대 초반부부가 대부분 노인타운과 노인촌에 입주할 경제적 여유가 없는 노인들이 입주함	제한적 건강 및 광범위한 옥외오락 시설	비영리
연속적보호 노인센터	소규모	70대 후반에서 80대 초반의 단독노인이 대부분이고 여성 단독 노인이 많다. 중류층	광범한 건강 및 제한적 옥외오락시설	비영리

자료 : 최혜경·정순희(2001), 김종철(2007)의 재구성.

5) 노인의 건강상태별 분류

노인복지주택은 〈표 2-7〉과 같이 입주노인의 건강상태에 따라 자립형 노인주거(ILU: Independent Living Unit), 요양형 노인주거(ALU: Assisted Living Unit), 노인 간호주거(NH: Nursing Home)로 구분할 수 있다(김용엽, 2009).

자립형 노인주거(ILU: Independent Living Unit)란 스스로 생활하는데 신체·생리적으로 지장이 없어 다른 사람의 도움 없이 독립적으로 생활할 수 있는 노인주거이다. 주로 건강한 초기노인을 위한 시설로서 일반 주거와는 생활도움서비스 제공여부로 차별화 할 수 있다. 대표적인 예로 우리나라의 노인주거복지시설과 일본의 유료노인홈, 시니어하우스 등, 미국의 시니어아파트나 에코하우징, 스웨덴의 연금자 주택이 대표적이라 할 수 있다.

요양형 노인주거(ALU: Assisted Living Unit)는 식사, 세탁, 청소 등의 부분적 보조와 도움서비스를 제공받으며 주거생활을 영위하는 노인주거를 의미한다. 주로 노화상태가 많이 진행된 반의존상태의 노인을 위한 주거이다. ILU와 NH의 중간단계의 주거유형으로 우리나라의 노인요양시설과 일본의 양호노인홈 등이 이 범주에 해당된다.

노인 간호주거(NH: Nursing Home)란 일상생활도움서비스와 의료간호서비스가 제공되는 노인주거로서 노인병원과는 구별된다. 치매, 중풍이나 노인병상태가 심한 노인이나 와상상태의 노인을 위한 주거이다. 주로 신체적으로 의존상태인 후기 노인이 입주대상이며, 우리나라에는 중풍치매요양원, 일본의 특별 양호노인홈 등이 해당된다(김혜영, 2011: 33).

〈표 2-7〉 노인의 건강상태별 분류

구 분	자립형 노인주거 (Independent Living Unit)	요양형 노인주거 (Assisted Living Unit)	노인 간호주거 (Nursing Home)
한 국	노인주거복지시설	노인요양시설	중풍치매요양원
일 본	유료노인홈, 시니어 하우스	양호노인홈	특별양호노인홈
미 국	시니어 아파트, 에코하우징		
스웨덴	연금자 주택		

자료 : 김용엽(2009), 김혜영(2011)의 재구성.

5) 노인의 자립성 측면에 의한 분류

노인의 자립성 측면에서 분류하면 <표 2-8>과 같이 완전자립주거, 중간 보호 주거, 완전 의존주거로 구분할 수 있다. 완전 자립주거는 노인이 자립적인 활동이 가능한 경우의 주거형태이며 완전 의존주거는 특별한 보호와 관리가 필요한 노인을 위한 주거이다. 그리고 중간 보호주거는 일정 수준의 보호를 받되 독립적인 활동이 가능한 노인을 위한 주거로서 최근에 많은 관심을 받고 있는 주거 형태이다(이지향, 2004: 19).

<표 2-8> 노인의 자립성 측면에 의한 분류

구 분	완전 자립주거	중간 보호주거	완전 의존주거
한 국	공공아파트, 전원주택	유료 양로시설	유·무료 양로시설 노인 요양시설
일 본	공공아파트	노인주택 유료 노인홈 경비 노인 홈	양호 노인홈 특별 양호노인홈
미 국	공용주택 악세사리 주택 에코(echo)주택	은퇴 주거단지 노인 집합주택 CCRC	간호홈
영 국	일반주택 (보호인 비상주의 노인주택)	보호주택 (보호인 상주의 노인주택)	거주자 홈 간호홈
스웨덴	일반주택	연금수급 주택 서비스 하우스 거주용 호텔	거주자 홈 간호 홈
덴마크	일반주택 연금 수급자 주택 집합주거	보호주택 서비스 flat	간호 홈
	통합형 장기 보호 주택		

자료 : 이지향(2004).

3. 노인복지주택의 필요성과 노인주거의 가치

1) 노인복지주택의 필요성

현대사회는 급격한 산업화와 도시화로 인해 출산율은 점차 감소하고 있으며 노령인구는 증가하고 있다. 더욱이 과학기술의 발달과 의료기술의 발전은 국민들의 평균수명을 연장시켜 노령인구의 증가를 가져왔다. 우리나라에서는 과거 노인 부양을 자식의 도리로 생각했지만 산업화에 따른 핵가족화는 전통적인 가족문화를 변화시켰고 여성들의 교육수준의 향상으로 인해 사회활동이 많아지게 되자 노인부양에 어려움을 겪게 되었다. 이러한 의식변화와 사회환경의 변화는 노인복지주택의 필요성을 증대 시켰는데(김혜영, 2011: 34), 이를 정리하면 다음과 같다.

(1) 노인 인구의 증가

우리나라의 노인 인구는 최근 들어 급격하게 증가하고 있다. 즉 2010년 말에 545만명으로 전체인구의 11.0%에 불과하던 노인 인구가 2020년 말에는 808만명으로 전체인구의 15.7%까지 상승하며, 2030년 말에는 1,269만명으로 전체인구의 24.3%까지 상승하여 전체 인구 4명중 1명이 노인인구가 되며, 2040년 말에는 1,650만명으로 전체인구의 32.3%까지 상승하면서 전체 인구 3명중 1명이 노인인구가 되어 빠르게 ‘고령사회’를 넘어 ‘초 고령사회’가 될 것으로 전망된다. 우리사회는 지금 국민들의 평균 수명이 매년 높아지고 있으며 고령화지수 역시 급격히 높아지면서 다른 어느 나라 보다 빠르게 고령 사회로 가고 있다. 이렇게 고령사회를 맞이하면서 주택정책에서 지금까지

와는 다른 접근이 필요하게 되었는데 지금까지는 젊은층 위주의 주택정책이었다면 앞으로는 고령층을 고려한 정책으로의 전환이 필요하게 되었다.

(2) 핵가족화와 노인 단독 세대 증가

현대사회의 산업화로 가족의 형태는 핵가족화가 심화되었고 부모는 자녀들이 결혼 후 동거하지 않고 분가하기를 원하며 기술의 발달에 따른 산업구조의 변화로 인한 도시화로 핵가족화를 가속화 시키고 있다. 이에 따라 세대의 구성이 과거 3세대 이상에서 부부중심의 1세대 내지 2세대의 소가족 형태로 변화하면서 노인 단독세대를 위한 시설의 필요성이 증가되고 있다. 2010년 발표된 인구주택 총 조사에 의하면 가족과 함께 사는 친족가구의 비율이 2005년 전체의 81.4%에서 2010년 79.4%로 감소하였으나 노인 혼자 사는 1인가구는 18.1%에서 20.2%로 증가하였는데 이러한 추세는 점점 심화될 것으로 예상된다.

(3) 노인세대의 경제력 향상

경제성장에 따라 국민들의 전반적인 소득이 증대되면서 노인들의 자산규모도 크게 증가하였고 노인들의 생활수준에 대한 욕구도 향상 되었으며 특히 1988년부터 국민연금제도가 시행됨에 따라 공무원, 사립학교 교직원, 군인에 한정되었던 연금혜택이 전 국민에게 확대됨으로서 노후에 연금 수혜로 인한 경제력으로 자립할 수 있는 노인계층이 대거 등장하게 되었다(서강훈, 2009: 21). 이에 따라 자립적이고 개인 중심적인 노인계층이 출현하게 되었는데 종래의 자녀 중심적인 가족생활에서 자녀들에게 의존하지 않고 문제를 스스로 해결하며 자신의 생활을 중시하는 노인계층이 증가하게 되었다.

(4) 실버계층 욕구의 다양화

일반적으로 노인들은 정신적·신체적으로 원활한 기능이 불가능하기 때문에 제반 생활영역에서 보다 많은 의존 욕구를 지니게 된다. 이들이 갖는 욕구는 의식주와 관련된 보다 근본적인 것에서부터 교육 및 문화생활을 포함한 사회·문화적 욕구에 이르기까지 다양하게 나타난다. 노인들의 공통된 욕구는 편리성·건강지향성·교제성향 등으로 구분할 수 있다(원윙희, 2009: 58). 또한 자녀들의 분가 후 본인이나 배우자의 건강악화나 사망으로 식사나 빨래 등은 물론이고 여행이나 외출뿐만 아니라 병원으로의 이동에 까지도 제약을 받고 있는 현실에서 노년층이 젊은 세대와 같이 활동적이고 극한의 여가활동을 즐기기에는 많은 제약이 따르는데 신체의 퇴화와 관련하여 전문적인 지식과 능력을 갖춘 전문가의 도움을 받을 수 있고 다양한 여가활동을 실시할 수 있는 시설이 노후에 매우 필요하게 되었다(서성용, 2010: 4-23).

(5) 부양의식과 노인의 가치관 변화

전통적으로 우리나라 노인들은 인생의 풍부한 지식과 경험의 소유자로 인간관계에서 존경받는 중요하고 높은 지위를 차지하고 있었다. 특히 유교사상이 강조되었던 가부장적 대가족 제도권 안에서 편안한 노후생활을 가졌다. 하지만 부모 봉양을 절대적 가치로 여기던 효의 전통이 산업화와 도시화로 인한 급격한 사회변동으로 무너지기 시작하였다. 즉, 가치관의 변화로 노인들은 소외계층으로 전락하였고 이러한 사회적 현실 속에서 과거와 달리 노인들은 자녀에게 재산을 물려주지 않고 그 돈으로 남은 여생을 즐겁게 보내겠다는 생각이 지배적이며 자식에게 의존하기 보다는 독립적인 자기부양 성향이 강해졌고 삶에 대한 요구도 다양화 하면서 공적부양의 필요성이 강조되었다.

(6) 공급주체의 다양화

1993년 12월 노인복지법의 개정에 따라 지금까지 사회복지 법인 및 비영리 법인 또는 단체에게만 허용되던 노인복지시설의 운영을 민간기업체나 개인에게도 참여가 가능하도록 하였다.

서구 복지국가에서는 국민의 문제나 욕구가 다양화되고 물질적인 것보다는 비물질적인 것으로 발전하게 됨에 따라 국가의 재정에 의한 서비스만으로는 이러한 문제나 욕구에 대응할 수 없게 되었다. 따라서 국가 재정에 의한 서비스는 국민의 기본적인이고 공통적 욕구와 문제를 해결하는데 투입하고, 기본적인이고 공통적인 이상의 욕구와 문제 해결을 위해서는 개인의 능력에 따라 경제시장에서 재화와 서비스를 조달하도록 하는 방향으로 나아가고 있다.

이러한 상황에서 경제적 능력이 있는 노인계층의 부가적 욕구 충족은 개인적으로 경제시장에서 해결하도록 하는 방향의 정책이 불가피하게 되었다. 즉, 국가가 국민의 공통적 문제나 욕구를 만족시키는데 민간부문의 영리단체나 개인으로 하여금 필요한 서비스를 공급하도록 할 수 밖에 없게 되었다(김혜영, 2011: 40).

2) 노인주거의 가치

노년기는 사회활동의 기회가 줄어들고 일상생활에 있어 대부분의 시간을 주택과 주거지역 내에서 보내게 되기 때문에 주거환경의 형태와 질은 노인의 독립성, 안정성, 사생활 보호, 사회적 관계 및 활동에의 참여, 노인복지서비스의 접근 등에 영향을 미치며 나아가서는 노인생활 전반적인 만족도를 향상시킬 수 있는 중요한 요인으로 작용하고 있다(Larson, 1986: 117-126).

첫째, 주택은 노인의 생물학적 생존을 위한 기본적인 수단이 된다. 인간은

생리적인 욕구와 안전의 욕구를 먼저 충족시킬 수 있어야 하는데 주택은 바로 안전의 욕구를 먼저 충족시켜주는 수단이 된다. 노년기는 신체적 및 심리적 기능이 약해져 안전에 대한 욕구가 더욱 강하게 나타날 수 있기 때문에 이를 충족시킬 수 있는 주택의 필요성은 커진다고 할 수 있다.

둘째, 주택은 노년기 생활의 주요 장소이다. 노년기 특히 퇴직 후에는 생활의 주된 근거지가 가정이 되고 사회적 관계와 관심이 가족을 중심으로 축소되기 때문에 주택은 바로 생활의 거의 전부를 담는 그릇이 되는 것이다. 따라서 인생의 다른 어떤 시기에서 보아도 주택은 가장 큰 의미를 지닌다.

셋째, 주택은 노인에게 가계상의 가장 큰 지출의 대상이 되며 따라서 경제적 보장의 효과를 높여 준다. 주택의 구입이나 임대는 적은 비용으로 간단히 할 수 있는 것이 아니라 개인 및 가족의 생활에서 가장 많은 비용지출의 대상이고 가장 어려운 일중의 하나이다. 그러므로 주택은 하나의 생활필수품으로서의 가치를 지니기 때문에 주택을 소유하거나 임대할 수 있다는 것은 경제적 보장을 높여 주는 것이 된다.

넷째, 주택은 사회적 지위와 사회적 정체감의 상징이 된다. 노년기에는 직업 역할이 상실되어 직업역할을 통하여 사회적 지위와 사회적 정체감을 유지할 수 없기 때문에 적합한 주택의 소유나 유지를 통하여 사회적 지위와 사회적 정체감을 나타내고 유지할 수 있다. 이러한 의미에서 주택은 노년기에 있어서 사회적 및 심리사회적 의미가 크다고 할 수 있다.

다섯째, 주택은 개인적인 경험과 추억을 저장하며 사회적 관계망을 구축하고 유지하는 도구가 된다. 한 주택에서 오랫동안 거주함으로써 개인생활의 아름다운 경험과 추억을 저장할 수 있고 친밀한 사회적 지지망을 구축할 수 있어 노인에게 있어 적응적 환경을 유지할 수 있다는 면에서 주택의 가치는 크다.

여섯째, 자신의 주택에서 생활할 수 있다는 것은 자신의 신체적 독립성과 때로는 경제적 독립성을 확인하고 나타내는 것이 된다. 특히 노년기에 자녀나 타인의 도움을 받지 않고 스스로 살아갈 수 있다는 능력은 노인 자신에게 자부감을 갖게 해주고 타인에게도 자신의 능력을 나타냄으로써 만족감을 얻을 수 있다.

일곱째, 주택은 노화에 따른 생활기능 저하를 보완하고 수용할 수 있는 물리적 환경을 제공해 줄 수 있다. 노화로 기능이 저하됨에도 불구하고 일상생활에서 가능하면 타인의 도움 없이 독립적으로 생활할 수 있기 위해서는 주택의 구조와 시설이 편리하게 되어 있어야 한다. 또한 노인에게 적합하게 설계된 주택은 노인 자신뿐만 아니라 노인의 가족에게도 편리성을 제공해 준다 (김완래 외, 2010).

제2절 노인복지주택의 제도적 현황

1. 우리나라 노인복지주택의 현황

우리나라에서 노인복지주택에 해당하는 시설은 <표 2-9>와 같이 2011년 12월말 현재 전국에 24개소(입소정원: 4,231세대)가 있다. 이 중 서울에 11개소(입소정원: 1,820세대)가 있으며, 인천에 1개소(입소정원: 216세대)가 있고, 경기도에 6개소(입소정원: 1,496세대)가 있어 83% 정도가 수도권에 소재하고 있음을 알 수 있다. 그 밖의 지역의 경우 부산과 전북에 각각 2개소, 강원, 경북에 각각 1개소가 겨우 명맥을 유지하고 있는 실정이며 이들 24개소의 노인복지주택이 전부 민간기관에 의해 설립·운영되고 있고 국가 또는 지방자치단체에 의한 시설은 전무한 실정이다. 이를 사업방식별로 분류해 보면 분양형이 2,113세대, 임대형이 2,118세대로 거의 비슷하며, 입소정원 대비 입소 인원인 입소율을 살펴보면 서울의 경우 입소율은 분양형이 81.9%, 임대형이 90.0%, 인천은 분양형이 50.6%, 임대형이 100% 이었으며, 경기도는 분양형이 54.0%, 임대형이 84.7%로 나타났다. 그 밖의 지역의 경우 부산의 입소율은 임대형 98.9%, 강원은 임대형 3.3%로 전국에서 입소율이 가장 낮았고, 전북은 임대형 87.5%, 경북은 임대형 100%로 입소율이 전국에서 가장 높았으며 전국 평균 입소율은 분양형이 69.5%, 임대형이 88.4%로 나타났다.

〈표 2-9〉 노인복지주택 현황

(단위 : 개소, 명)

지역	시설명	분양현황					입주현황					중 사 자	설치일	운영주체
		세대수 (계)	분양	임대	혼합		세대수 (계)	분양	임대	혼합				
					분양	임대				분양	임대			
강동구	후성누리움	51	51	0	0	0	51	51	0	0	0	4	2007.04.26	블루바이오에너지
강서구	서울시니어스강서	142	101	41	0	0	141	101	40	0	0	60	2003.03.25	서울시니어스타워
강서구	서울시니어스가양	391	188	203	0	0	374	188	186	0	0	133	2008.01.29	서울시니어스타워
강서구	그레이트힐	151	0	0	60	91	151	0	0	60	91	43	2006.11.15	kind
노원구	중앙하이츠아쿠아	219	219	0	0	0	219	219	0	0	0	7	2008.06.27	봄나건설
마포구	상암카이저팰리스	240	240	0	0	0	170	170	0	0	0	33	2011.01.19	우람건설
성북구	노블레스타워	239	159	80	0	0	212	132	80	0	0	35	2008.04.15	백미씨앤엘주
용산구	하이원빌리지	85	0	85	0	0	55	0	55	0	0	16	2009.09.10	(재)원불교
은평구	시아캐슬클러스터	137	0	0	114	23	23	0	0	0	23	18	2007.09.28	화진복지산업
종로구	골든팰리스	83	0	0	0	83	68	0	0	0	68	23	2008.01.01	개인
중 구	정동상립원	82	59	23	0	0	78	55	23	0	0	14	2008.11.10	경향신문사
서울 11개소		1,820	1,017	432	174	197	1,542	916	384	60	182	386	(입소율) 분양형 81.9%, 임대형 90.0%	
가장군	낙원대살바타운	65	0	65	0	0	63	0	63	0	0	3	2004.07.02	낙원대살바타운
수영구	환돌살바타운	207	0	207	0	0	206	0	206	0	0	22	2000.09.30	로사사회봉사회
부산 2개소		272	0	272	0	0	269	0	269	0	0	25	(입소율) 임대형 98.9%	
서 구	보미골드리온빌	216	0	0	170	46	132	0	0	86	46	3	2009.02.19	(주)도플러스
인천 1개소		216	0	0	170	46	132	0	0	86	46	3	(입소율) 분양형 50.6%, 임대형 100%	
가평군	청심빌리지	153	0	153	0	0	31	0	31	0	0	16	2004.09.10	청심복지재단
남양주시	수동시아타운	148	0	148	0	0	93	0	93	0	0	4	2003.09.30	한국자재장애인 협회
성남시	헤리티지	390	0	0	292	98	313	0	0	111	202	96	2009.09.18	서우로이엘주
성남시	서울시니어스분당	249	0	0	180	69	249	0	0	180	69	64	2003.08.23	서울시니어스타워
용인시	명자알펜하임	336	60	276	0	0	268	0	0	60	208	60	2006.12.20	명지원
하남시	블루밍더클래식	220	220	0	0	0	82	0	0	55	27	30	2010.08.02	(주)드림하우스
경기 6개소		1,496	280	577	472	167	1,036	0	124	406	506	270	(입소율) 분양형 54.0%, 임대형 84.7%	
홍천군	아름다운은빛농장	30	0	30	0	0	1	0	1	0	0	1	2009.01.09	덕진유한회사
강원 1개소		30	0	30	0	0	1	0	1	0	0	1	(입소율) 임대형 3.3%	
김제시	부영노인복지주택	150	0	150	0	0	150	0	150	0	0	3	2000.10.30	(주)부영
정읍시	내장산살바파트	147	0	147	0	0	110	0	110	0	0	4	2011.11.10	자성건설주택
전북 2개소		297	0	297	0	0	260	0	260	0	0	7	(입소율) 임대형 87.5%	
김천시	월명성모의집	100	0	100	0	0	100	0	100	0	0	12	1999.08.30	바오로복지재단
경북 1개소		100	0	100	0	0	100	0	100	0	0	12	(입소율) 임대형 100%	
합계 24개소		4,231	1,297	1,708	816	410	3,340	916	1,138	552	734	704	(입소율) 분양형 69.5%, 임대형 88.4%	

자료: 보건복지부(2012), 노인복지주택현황(2011년12월 기준). ◇ 입소율(%): 입소인원/입소정원)×100.

다음으로 양로시설(유료)에 해당하는 시설은 <표 2-10>과 같다. 이들 시설에 관하여 보건복지부의 자료에서는 무료나 실비시설과의 구분이 되어있지 않아 해당되는 시설에 직접 확인하여 파악하였는데, 지역별로는 경기도에 10개소가 있어 가장 많고 충남과 경남에 각각 3개소, 인천에 2개소 순이며 입소율은 59.7%로 노인복지주택 보다 다소 낮은 것으로 나타났다.

<표 2-10> 양로시설(유료) 현황

(단위 : 개소, 명)

지역		시 설 명	입 소 현 황				종사자
			정원	현 원			
				계	남	여	
서울(1)	중 구	서울시니어스타워	158	158	47	111	53
부산(1)	금정구	초원의집	40	33	0	33	7
인천(2)	강화군	아름다운 실버타운	20	17	4	13	6
	강화군	백향그린실버타운	24	9	5	4	7
경기 (10)	고양시	효누림실버타운	92	5	2	3	8
	수원시	유당마을	120	79	35	44	21
	안성시	유무상통마을	250	210	41	169	17
	오산시	로템실버텔	49	44	18	26	9
	용인시	삼성노블카운티	800	537	197	340	118
	평택시	성광원	50	27	13	14	7
	평택시	인수원	30	19	0	19	6
	포천시	포천실버타운	72	64	19	45	14
	포천시	노인천국실버타운	79	22	8	14	10
	화성시	하늘정원	24	22	6	16	6
강원(1)	동해시	동해약천온천실버타운	246	68	31	37	26
충북(1)	영동군	소망의집	35	24	11	13	6
충남(3)	공주시	공주원로원	178	72	26	46	17
	천안시	천안삼거리실버타운	29	21	7	14	7
	태안군	노아의집	30	24	8	16	7
전남(1)	광양시	광양노인복지센터	30	30	8	22	7
경남(3)	양산시	무아의집	50	36	0	36	13
	의령군	일봉실버랜드	199	141	63	78	16
	창녕군	더케이서드에이지	444	159	77	82	49
합 계 23개소, 입소율: 59.7%			3,049	1,821	626	1,195	437

자료: 보건복지부(2012)의 재구성. ◇ 입소율(%): 입소인원/입소정원)x100.

한편 2007년부터 2011년까지의 노인복지주택과 양로시설 및 노인공동생활가정의 변화 추이를 <표 2-11>에서 살펴보면 노인복지주택은 시설수에서는 2009년부터 매년 약간씩 증가하는 추세이나, 입소정원에서는 2008년 5,645명을 정점으로 감소와 증가를 반복하고 있다. 양로시설의 경우 시설수에서는 2007년을 정점으로 소폭 감소하다가 2009년을 최저점으로 매년 소폭 증가하는 추세이며, 입소정원에서는 2008년을 최저점으로 소폭이지만 약간씩 증가하고 있으며 노인공동생활가정의 경우는 시설수와 입소정원 공히 매년 증가하고 있다.

<표 2-11> 노인주거복지시설

(단위 : 개소, 명)

시·도	시설	2011		2010		2009		2008		2007	
		시설수	입소정원	시설수	입소정원	시설수	입소정원	시설수	입소정원	시설수	입소정원
노인주거복지시설	소 계	414	17,450	397	17,270	360	14,353	347	17,342	398	16,579
	양로시설	303	12,509	300	11,906	285	11,561	306	11,520	384	13,014
	노인공동생활가정	87	710	75	618	56	438	21	177		
	노인복지주택	24	4,231	22	4,746	19	2,354	20	5,645	14	3,565

자료 : 보건복지부(2012), 노인주거복지시설 현황(2011년 12월 기준).

주) 노인복지주택의 입소정원 : 1세대에 1명 또는 여러명이 거주하므로 2009년부터 입소정원을 세대수로 표기함.

2. 노인복지주택의 공공성과 관련 제도

1) 노인복지주택의 공공성

노인복지법의 노인복지주택과 양로시설(유료)에 대한 정부지원은 <표 2-12>에서 보는 바와 같이 설치주체는 국가 또는 지방자치단체로 되어 있으

며, 국가 또는 지방자치단체 외에는 사회복지법인, 비영리법인, 민간기업체, 개인 등이 설치주체가 된다고 되어 있다. 시설의 설치가 국가 또는 지방자치단체로 되어 있는 것은 노인복지주택이 공공성이 있음을 의미한다. 여기서 노인복지시설의 무료 또는 실비 부분에 대한 정부의 재정적인 지원은 있으나, 노인복지주택과 양로시설(유료)에 대한 정부의 재정적인 지원은 없다. 다만, 이 시설이 건축물의 용도상 사회복지시설로 분류되어 있기 때문에 국토계획이나 도시계획상 용도지역에 따른 입지 제한이 적어 부지확보를 용이하게 해 주며 취득세나 등록세 등 지방세를 100분의 50으로 경감해 주는 것은 공공성이 가미된 것으로 볼 수 있다.

〈표 2-12〉 노인복지주택과 양로시설(유료)에 대한 정부지원 및 규제

정부지원	규제
• 설치주체 : 국가 또는 지방자치단체, 사회복지법인 또는 비영리법인, 개인(노인복지법 제33조1, 2항) • 정부지원 없음. 다만, - 건축물의 용도상 사회복지시설로 분류되어 국토·도시계획상 용도지역에 따른 입지 제한이 적어 부지확보가 용이토록 함 - 지방세(취득세, 등록세 100분의 50 경감)	- 시설, 인력 운영기준 미달시 사업의 정지 또는 폐지를 명할 수 있음(노인복지법 제43조) - 자료 미제출 및 허위보고 시 또는 조사·검사를 거부·방해하거나 기피한 때에는 사업의 정지 또는 폐지를 명할 수 있음(노인복지법 시행규칙 별표 11) - 설치신고를 하지 않고 운영한자는 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금(노인복지법 제56조)

자료 : 보건복지부(2012), 노인보건복지 사업 안내.

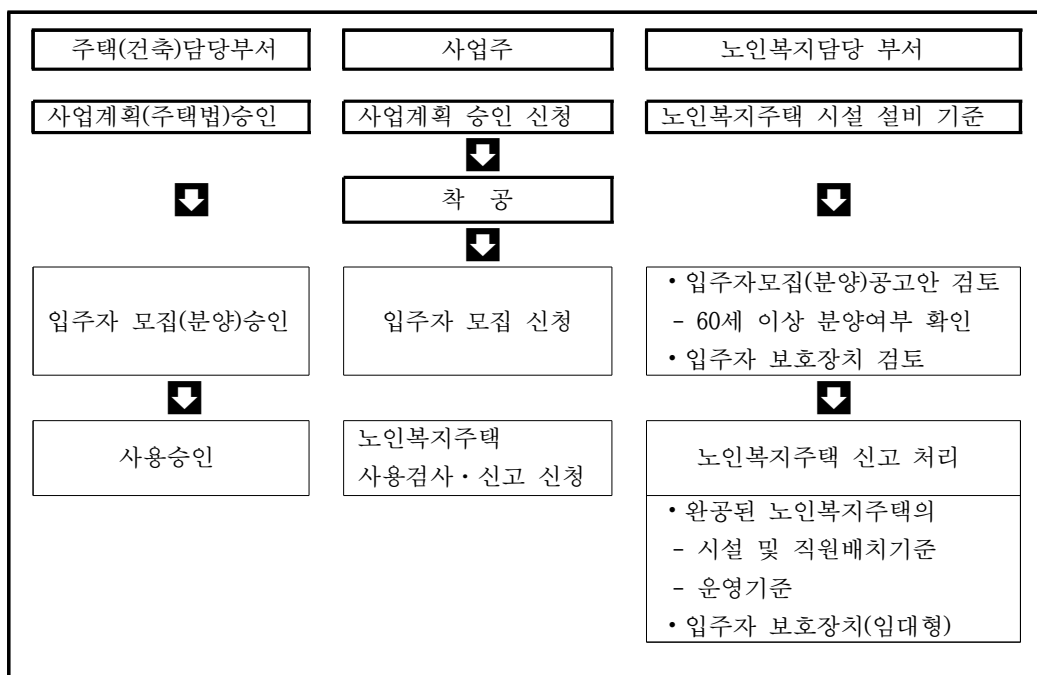
2) 노인복지주택 관련 제도

노인복지주택의 설치·관리와 공급 등에 관한 제도는 노인복지법 제32조 제3항에서 규정된 것을 제외하고는 주택법의 관련법 규정을 준용하도록 규정되어 있다. 또한 건축물 건설은 노인복지법시행규칙 별표2의 ‘시설 및 설비

기준’ 과 주택건설기준에 관한 규정을 적용하여야 한다. 다만, 노인복지주택의 특성을 고려하여 일반주택과 달리 건설시 특례를 인정하고 있다. 노인복지주택을 건설하고자 하는 자는 시·군·구청장에게 주택법 제16조에 의한 사업계획승인을 신청하여 그 승인을 받아야 한다.

국가 또는 지방자치단체를 비롯하여 이 밖에 노인주거복지시설을 설치하고자 하는 자가 시장·군수·구청장에게 신고하면 이를 설치할 수 있다. 따라서 노인주거복지시설을 설치할 수 있는 주체는 정부와 지방자치단체 그리고 개인과 법인 등 다양하며 시설의 설치와 관련하여 설치자의 자격을 제한하지 않고 있는데 노인복지주택의 신고 처리절차는 <그림 2-2>와 같다.

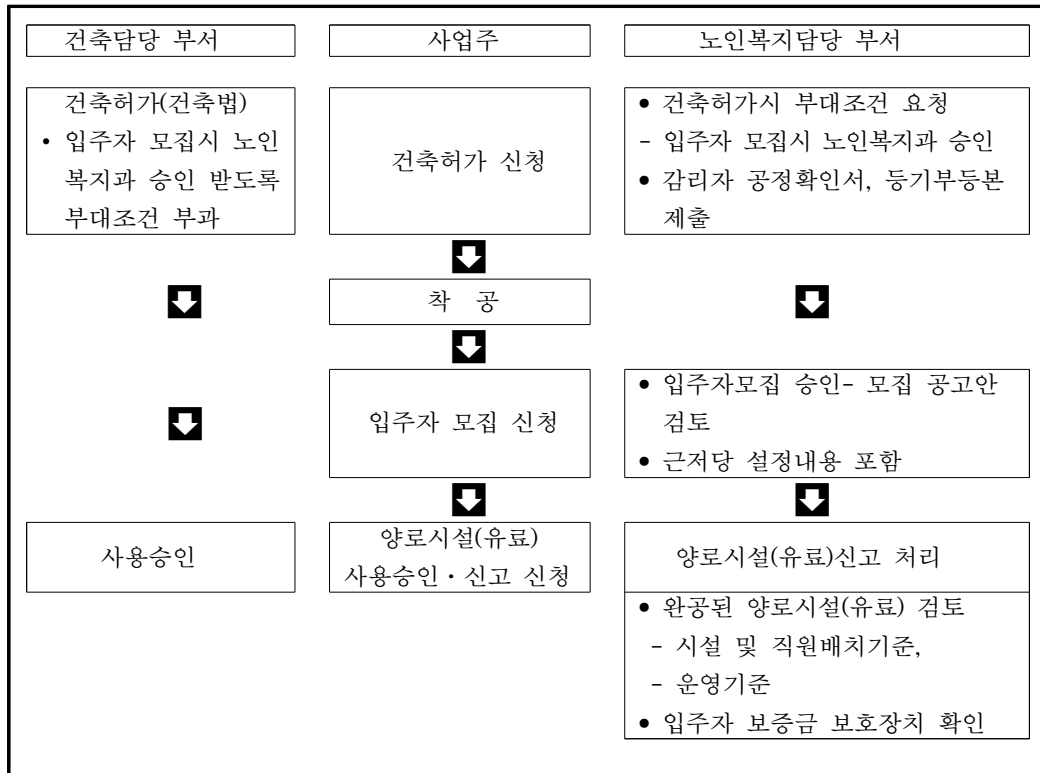
<그림 2-2> 노인복지주택 신고 처리절차



자료 : 보건복지부(2012).

한편 노인주거복지시설 중 양로시설(유료)을 건축하고자 하는 시·군·구청의 건축 관련 부서에서 승인을 받아야 하며 처리절차를 정리하면 <그림 2-3>과 같다.

<그림 2-3> 양로시설(유료) 처리절차



자료 : 보건복지부(2012).

우리나라의 노인복지주택과 관련하여 1961년 노인복지법이 제정되고 이후의 주요개정현황의 배경과 주요 골자 및 노인복지시설의 변화를 살펴보면 <표 2-13>과 같다.

〈표 2-13〉 노인복지법 주요개정 현황과 노인복지시설의 변화

시 기	배 경	주요 골자	노인주거 관련시설 규정	비고
1981년 (제정)	• 경로효친 미풍양속 유지 • 노인 건강보호 시설 제공	• 저소득노인 보호 개념 확립	• 무·유료양로시설/요양 시설/노인복지센터개념 설립주체 규정	
1989년 (전문개정)	• 노인문제 심각성 인식	• 노인복지대책 위원회 설립 • 65세 이상 노인에 대한 국가수당지급 근거 마련	• 실비양로시설, 유료요양 시설, 노인복지주택 개념에 추가	노인복지주택개념 등장
1993년 (개정)	• 경제행정규제 완화	• 민간기업체나 개인의 유료노인복지시설 설치운영 허용	• 재가노인복지사업 • 가정봉사과전사업 단기보호 사업의 법적근거 • 유료노인복지시설 개념포함	유료노인복지주택 등장
1997년 2월 (개정)	• 민간단체의사회 복지사업 참여 활성화	• 민간단체가 주도하여 사회복지모금 기금관리주체로서 공동모금회 설립	• 노인주거복지시설 등장	노인복지시설새로운유형 분류
1997년 7월 (전문개정)	• 만성 퇴행성 노인 질환 대처 • 노인의 경제생활 안정	• 경로연금 지급 • 치매노인 연구 • 관리재활사업의 지자체 의무강화 • 노인의 부양의무자에 구상권행사허용	• 노인전문요양시설, 유료 노인전문 의료시설, 노인전문병원 설치	요양시설 추가
1999년 1월 (개정)	• 규제완화를 통한 시설운영의 자율성 강화 • 경로연금제도 미비 보완	• 노인복지대책위원회 폐지 • 경로연금 대상자 지급대상자 선정 기준 정비	• 노인복지주택의 설치, 관리 및 공급시 주택건설촉진법규정 준수 • 양로시설, 실비노인복지시설 입소자 입소비용 상한선규정 • 유료노인복지시설에 대한 비용수납신고제 폐지	주택건설촉진법 규정준수
2003년 5월 (개정)	• 노인복지법 조문 개정이 아닌 관련법인 주택건설촉진법이 주택법으로 개정됨에 따른 개정		• 노인복지주택의 설치, 관리 및 공급에 대해 주택법 관련규정 준수	주택법 규정준수
2004년 1월	• 노인학대 방지	• 국가와 지자체는 학대 노인보호를 위한 긴급전화, 노인보호전문기관		
2005년 3월	• 노인의료보호시설 설치 폐지 등의 권한 위임	• 광역시, 도지사의 사무를 시·군·구청장 이양		
2005년 7월	• 노인 일자리 확보 필요	• 지자체가 일자리 개발 보급과 교육 훈련전담기관설치 운영과 위탁 가능		
2006년 12월	• 노인치매 적극대처 • 노인학대 유형 다양화	• 치매상담센터 시·군·구 관할 보건소 설치 • 노인학대에 정서적 학대 포함	• 노인보건 및 복지실태 조사를 3년 마다 정기적 실시, 결과 공표	
2008년 4월	• 건축법에 대한 특례	• 노인복지주택의 용도: 노유자 시설	• 건축 관계법령과 관계 없음	노인복지주택정의

자료 : 보건복지부(2012).

먼저 노인복지시설의 유형이나 공급주체에 대한 규정으로 1981년에 노인복지시설은 국가 또는 지방자치단체에 의해 설립되며 서울시장 또는 해당 도지사의 허가를 얻는 경우 사회복지법인 또는 비영리기관이 노인복지시설을 설립할 수 있도록 되어 있다. 구체적인 시설기준이나 설치허가에 관한 사항은 보건사회부령으로 되어 있으며 노인복지법에 규정된 노인시설로는 양로시설, 노인요양시설, 유료 양로시설, 노인복지회관이 있으며 시설의 설치에 소요되는 비용은 복지시설기관 또는 ‘사회복지사업 기금법’에 의한 사회복지사업기금이 부담한다고 되어 있다.

1989년 ‘노인복지법’ 전문개정시 무료노인복지시설의 건설만으로 노인주택문제를 해결하는데 한계를 인식하고 실비양로시설, 유료노인요양시설, 실비 및 유료노인복지주택을 포함한 노인주거와 관련된 새로운 개념이 포함되었다. 그러나 1993년 ‘노인복지법’ 개정시 유료노인복지시설 등의 설치를 국가나 비영리법인에 의해서만 설치·운영하도록 한 규정을 완화하여 민간기업체나 개인도 유료노인복지시설을 설치·운영하도록 허용하였으며 1994년 ‘노인복지법’ 시행령과 시행규칙을 개정하여 재가목적 노인집합주택 서비스를 규정하는 등 유료노인복지시설의 건설에 필요한 조치가 입법화되었다. 1997년에는 노인복지법을 전면 개정하면서 노인복지시설을 무료 및 실비노인복지시설, 유료노인복지시설, 노인여가시설 등으로 구분하던 것을 노인주거복지시설, 노인의료복지시설, 노인여가복지시설, 재가노인복지시설 등으로 세분화하였으며, 1999년 1월에는 노인주거복지시설 중 노인복지주택의 설치, 관리 및 공급에 대해서 주택건설촉진법의 관련 규정이 포함되었다.

한편 2003년 5월에는 주택건설촉진법이 주택법으로 개정됨에 따라 실비노인복지주택 및 유료노인복지주택의 설치·관리 및 공급 등에 관하여 이 법에서 규정된 사항을 제외하고는 주택법의 관련규정을 준용한다는 타법에 의한 개정이 있었다. ‘노인복지법’ 상의 노인복지주택과 관련된 법률상의 문제점

을 살펴보면 우리나라에서는 일정 호수 이상의 주택은 주택법에 따라 설치·공급·관리(19세대 이하는 건축법 적용) 되고 있지만 고령자에 있어 주택의 역할을 하는 양로시설과 노인복지주택은 주거복지시설로 공급됨에 따라 ‘노인복지법’의 적용을 받는데 5인 이상의 입소를 전제로 공급되는 유료양로시설은 건축법과 ‘노인복지법’의 적용을 받고, 30세대 이상을 전제로 건설되는 유료노인복지주택은 주택법과 ‘노인복지법’의 적용을 받으며 시설·인력·운영에 관한 사항은 ‘노인복지법’의 규정을 따르게 되어 있다.

그러나 이에 대한 문제점을 보완하기 위하여 건축법에 대한 특례로 재가 노인복지시설, 노인공동생활가정 및 노인요양공동생활가정은 건축법의 규정에도 불구하고 단독주택 또는 공동주택에 설치할 수 있고, 이 법에 의한 노인복지주택의 건축물 용도는 건축물 용도는 건축 관계법령에 불구하고 노유자시설로 본다고 하였으며, ‘노인복지법’ 제32조에 노인복지주택의 설치·관리·공급에 관하여 주택법의 관련규정을 준용한다고 하였다.

2008년 4월 이와 관련하여 노인복지주택의 시설기준은 침실 1개, 관리실 1개(사무실, 숙직실 포함), 식당 및 조리실 1개소, 체력 단련실 및 프로그램실 1개소, 의료 및 간호사실 1개소, 식료품 또는 매점 1개소, 비상재해대비시설 1개소, 경보장치 1개와 세탁물을 전량 위탁 처리하는 경우에는 세탁장 및 세탁물 건조장을 두지 않을 수 있다고 되어 있다(김혜영, 2011: 64-65).

제3절 노인복지주택의 사례

1. 우리나라의 사례

1) 도심형 노인복지주택

(1) 골든 팰리스

① 위치

골든 팰리스는 서울 종로구 통일로 16길 4-1(무악동 66-3)에 위치하고 있으며 2008년 1월에 설립되었다. 지하철 3호선 독립문역 50m에 위치하여 편리한 입지조건을 갖고 있으며 교통 및 문화생활의 중심지인 종로구에 위치하고 있다. 2009년 8월 독립문 공원 리모델링이 완공되었으며 주변에 인왕산이 있어 자연과 접함으로써 정서적 안정을 도모 할 수 있다.

② 시설현황 및 수용규모

지하4층 지상 8층 규모로 실의 배치 및 형태에 따라 59.1㎡(17.9평)~142.5㎡(43.1평) 규모의 총 19가지 타입으로 입소정원은 83세대이며 현재 입소자는 68세대이다.

③ 입주비용

임대보증금은 세대별 크기에 따라 2억 3천만원에서 5억 7천만원으로 다양하다. 생활비는 1인 기준 월 92만원부터 160만원, 2인은 137만원부터 196만원으로 식대, 청소비, 건강검진 및 상담료, 입주자 전용 부대시설 이용료(레슨

비 포함), 각종 프로그램 및 서비스 제공 요금을 포함하는 가격이다. 계약조건은 감가상각식, 기부금식, 역모기지식, 임대보증금 방식 등이며 고객이 원하는 조건으로 기간도 선택할 수 있다.

④ 입주자격

일상생활에 지장이 없는 60세 이상의 남녀(배우자는 60세 미만도 함께 입주 가능) 가운데 건강진단 결과 주거생활에 지장이 없으면 입주가 가능하다.

⑤ 제공서비스 프로그램

다양한 편의시설 및 부대시설을 배치하였다. 수영장, 스파, 골프연습장, 서예실, 도서관, 커뮤니티 홀, 동호인실, 당구장, 음악감상실 등 부대시설 등을 마련하였고, 크리스탈 벨리 C.C를 회원가로 주중 부킹이 가능하며 여행 동호회 활동을 지원한다. 또한 주 2회 세대별 청소와 세탁대행 서비스, 프론트 방문자 안내 및 우편물 수발 서비스를 제공한다.

〈표 2-14〉 골든 팰리스 제공서비스 프로그램

구 분	서비스
의료간호 서비스	• 세란병원을 통한 24시간 응급의료 구축, 입원, 수술 등의 서비스 • 질환의 조기 대응과 예방을 위한 매년 1회 종합검진 실시 • 서울대학병원, 신촌세브란스병원, 강북삼성병원과의 연계서비스
사회복지 서비스	• 여가 및 문화프로그램 진행 • 지역사회 연계로 통한 자원봉사 실시 • 가족문제, 생활문제 등에 관한 지속적인 상담
운동 서비스	• 당뇨, 비만 등 합병증 예방관리 및 기능회복 훈련 • 헬스, 수영, 아쿠아로빅, 게이트볼, 골프 등의 운동 지도서비스 제공
생활 서비스	• 주 2회 세대별 청소와 세탁 대행 서비스 • 프론트 방문자 안내 및 우편물 수발 서비스 • 최첨단 안전관리 시스템과 유비쿼터스 컨트롤 등의 다양한 관리 시스템을 활용하여 입주자들의 안정을 위해 노력

자료: 골든팰리스(2013), <http://www.goldenpalace.co.kr>.

⑥ 특징

종합병원이 운영하는 국내최초 노인복지주택으로 세란병원 의료진의 24시간 상주대기 및 응급의료지원 체계, 운영주체의 재정적 안정성 등의 장점이 있다. 또한 종합검진 후 운동 처방 및 건강상담을 실시하며 운동처방사의 상담 및 체력측정을 통해서 개인별 맞춤서비스를 제공한다. 삼성전자와 함께 최첨단 안전관리시스템과 유비쿼터스 컨트롤 등의 다양한 관리 시스템을 활용하여 입주자들의 안정을 위해 노력하고 있다. 골든 팰리스에서는 입주자의 욕구에 따른 맞춤서비스를 제공하고 있으며 세대별 가전 제품으로 빌트인 냉장고, LCD TV, 세탁기, 에어컨, 할로젠렌지, 정수기 등을 제공하고 있다. 또한 세대가구로 싱크대, 거실장, 붙박이장, 식탁, 소파, 신발장 등을 제공한다. 금융전문가와 세무사, 법률전문가 등으로 구성된 자문위원 상담서비스를 받을 수 있으며 입주자의 가족문제, 생활문제 등에 관한 지속적인 상담도 받을 수 있다.

(2) 노블레스타워

① 위치

노블레스타워는 서울 성북구 종암로 90(종암동 3-91)에 위치하고 있으며 2008년 4월에 설립되었다. 쾌적한 일반주거지역에 위치하여 교통, 편의, 의료, 문화 등의 혜택을 누릴 수 있는 도심형 노인복지주택이다.

② 시설현황 및 수용규모

노블레스타워 I 은 대지면적 5,348.70㎡(1,617.98평) 규모의 지하 2층 지상 14층으로 입소정원은 총 205세대이다. 시설배치는 지하 2층에 도서관, 탁구장, 골프연습장, 게스트룸 등이, 지하1층에는 온천 수영장과 사우나, 휘트니스

센터, 식당 등이 있으며, 1층에는 근린생활시설, 2층~14층에는 주거생활시설, 15층에는 배드민턴, 게이트볼장이 배치되어 있다.

또한 노블레스타워 II 는 대지면적 841.0㎡(254.40평) 규모의 지하 1층 지상 7층으로 입소정원은 총 34세대이다. 1층에 각종 종교시설이, 2층~7층에 주거 생활시설로 구성되어 있다.

③ 입주비용

〈표 2-15〉 노블레스타워 평형별 입주비용 (단위 : 천원)

면적/㎡(평)	세대수	분양가	임대보증금	월 생활관리비
59.50(18)	239세대	345,000	240,000	680~1,140
69.42(21)		402,000	270,000	
105.78(32)		589,000	350,000	
119.00(36)		653,000	380,000	
125.61(38)		689,000	400,000	
145.45(44)		796,000	500,000	

자료: 노블레스타워(2013), <http://www.n-tower.co.kr>.

④ 입주자격

일상생활에 지장이 없는 60세 이상의 남녀(배우자는 60세 미만이라도 함께 입주 가능)로 건강진단 결과 독립된 주거생활이 가능하고 단독취사 및 독립된 주거생활에 지장이 없으면 입주가 가능하다.

⑤ 제공서비스 프로그램

〈표 2-16〉 노블레스타워 제공서비스 프로그램

구 분	서비스
의료 간호	• 클리닉, 장수클리닉센터, 고려대학교 의료원 서비스
사회 복지	• 문화여가프로그램 서비스, 특별활동 지원 서비스 • 평생교육 서비스(고대사회교육원), 전문상담 서비스
질병예방 운동	• 스포츠 건진 서비스, 성인병 예방운동 서비스, • 순환계질환 예방운동 서비스, 근골격계질환 예방운동 서비스 • 맞춤운동 서비스, 레저서비스
생활 편의	• 생활 보고서, 자산관리 서비스
건강 식사	• 건강식사 서비스, 행사식 지원 서비스, 영양처방식 서비스
안전 관리	• 안전관리 시스템, 방법 및 방재 시스템, • 고령자 신체치수 적용설비

자료: 노블레스타워(2013), <http://www.n-tower.co.kr>.

⑥ 특징

최첨단 유비커터스 노인복지주택을 지향하고 고령자 인체공학 시설을 갖추었으며 백마리조트를 통한 관광서비스를 제공한다. 또한 색의 에너지와 성질을 이용하여 심리치료와 의학에 활용하는 칼라테라피 인테리어의 선택을 본인이 직접 할 수 있다.

(3) 서울시니어스타워 서울타워

① 위치

서울시니어스타워 서울타워는 서울 중구 다산로 72(신당동 366-97)에 위치하고 있으며 1998년 9월에 국내에서 처음으로 도심에 설립된 양로시설(유료)에 해당하는 노인복지주택이다. 서울타워는 인근에 남산공원과 금호공원이 있으며 지하철 3, 6호선이 만나는 약수역과 3분 거리에 위치해 사회활동과

함께 여유로운 노후생활을 즐길 수 있어 전문시니어들이 선호한다. 서울시니어스타워는 서울타워 외에 서울 강서구에 강서타워와 가양타워 경기도 성남시에 분당타워가 설립되어 있다.

② 시설현황 및 수용규모

서울타워는 연면적 10,380.17㎡(3,140평) 규모의 지하1층 지상 14층의 총 144세대로 49.59㎡(15평형) 68세대, 76.03㎡(23평형) 40세대, 99.17㎡(30평형) 36세대이며 입소정원은 158명으로 되어 있는데 현재 전원 입소가 되어있다. 시설배치는 1층 프런트, 2층 라운지, 강당, 서예실, 영화·음악 감상실, 사랑방, 도서실, 이·미용실, 컴퓨터실, 가족실, 동호인 소회의실, 3층 간호사실, 사회복지사실, 식당, 4층~13층 주거생활시설, 14층 수영장, 사우나, 골프장, 야외휴게실로 구성되어 있다.

③ 입주비용

〈표 2-17〉 서울시니어스타워 서울타워 평형별 입주비용 (단위 : 천원)

면 적/㎡(평형)	구분	입주 보증금	생활운영보조금	월 관리비
49.59(15) 68세대	A type	90,350	90,350	1인 거주시: 500
	B type	89,375	89,375	
	C type	88,400	88,400	
76.03(23) 40세대	A type	137,085	137,085	
	B type	135,590	135,590	
	C type	134,095	134,095	
	D type	132,600	132,600	
99.17(30) 36세대	A type	180,700	180,700	
	B type	178,750	178,750	
	C type	176,800	176,800	

• 생활운영보조금은 15년 균등 감가상각, 월 관리비는 식비+관리비, 전기세는 별도

자료: 서울시니어스타워(2013), <http://www.sst.co.kr>.

④ 입주자격

입주 예정일을 기준으로 60세 이상 건강하고 혼자 독립적인 생활이 가능하여야 하며 부부세대일 경우에는 한 명만 60세가 넘으면 입소가 가능하다. 단, 정신질환, 신장투석, 암 환자는 입소할 수 없으며 현재 입소자의 평균연령은 78세이다.

⑤ 제공서비스 프로그램

〈표 2-18〉 서울시니어스타워 서울타워 제공서비스 프로그램

구 분	서비스
의료간호 서비스	• 24시간 응급 시스템 가동을 통한 응급대비 서비스 • 간호사 항시 대기 및 수시 건강체크 • 송도병원 및 각 클리닉과 철저한 연계서비스 • 정기적인 건강상담과 연 2회의 종합검진 서비스 • 부대병원(송도병원)에서 수술 및 입원시 본인부담비용의 50% 서울시니어스타워 부담
사회복지 서비스	• 20여 가지의 월별 프로그램을 통한 지속적이고 체계적인 여가활동 제공 • 가족연계를 통한 개인의 심리적, 사회적 복지 서비스 • 어르신들과 지역 유관 기관과의 교류 및 봉사를 위한 지원활동 • 각종 동호회 활동지원을 통한 자발적이고 적극적인 참여유도
운동 치료 서비스	• 연 4회의 운동 부하검사 및 운동처방 • 당뇨병, 비만, 요통, 관절염 클리닉 운영
생활 서비스	• 주거지 내 외의 주 2회 청결한 청소 • 정기적인 침구시트, 커튼 세탁 및 소독 • 공인회계사 및 변호사에 의한 재산, 세무 상담 및 유언 등 제 법률상담
식사 서비스	• 매일 3식의 다양하고 신선한 영양식 제공 • 입주자의 취향, 기호, 건강상태에 맞게 본인이 직접 선택이 가능한 식사 • 영양사가 개개인에게 맞는 영양식과 각종 식이요법 제공

자료: 서울시니어스타워(2013), <http://www.sst.co.kr>.

⑥ 특징

시니어스타워의 가장 큰 장점은 송도병원 옆에 건립되어 완벽한 의료서비스를 제공받을 수 있다는 점이다. 또한 장시간 간병이 필요한 입주자는 별도의 너싱홈(nursing home)으로 옮겨 계약한다. 시니어스타워는 국내 노인복지주택 가운데 가장 좋은 평가를 받고 있는 곳이다. 시니어스타워의 입주방식은 특이하다. 입주순서는 입주대기→종합건강검진→체험입소→계약서 작성→입주의 순으로 이루어지는데 체험입소가 있다는 것이 특이하다. 체험입소의 경우는 종합건강검진 후 건강에 문제가 없을 경우에만 체험입소를 할 수 있는데 체험입소는 입주전에 입주예정자들이 생활하는 데 불편함은 없는지 제공하는 서비스는 어떤 것이 있고 서비스의 질은 좋은지 등을 미리 경험할 수 있도록 한다는 점이다. 위치가 시내여서 은퇴하고도 사회생활을 계속할 수 있다는 점도 장점이다. 그리고 주말이면 자녀들이 찾아오기에도 적당한 위치이며 입주자 대부분이 자원 입주자들로 구성되어 있다.

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

2) 도시근교형 노인복지주택

(1) 명지엘펜하임

① 위치

명지엘펜하임은 경기도 용인시 처인구 명지로 116번길 9-70(남동 583)에 위치해 있으며 2006년 12월에 개원하였다. 위치적으로 영동고속도로 용인 IC

를 이용하여 경부고속도로의 접근과 42번 국도를 이용한 수원 IC 및 분당수서간의 도로 접근도 용이하며 강남 양재, 서울역, 잠실, 강변 등 서울에서 오는 버스편이 많아 대중교통을 이용한 접근도 가능하다. 또한 인접도시인 수원, 성남, 안양, 분당 등으로의 시내버스 노선도 활발히 운행되고 있어 접근이 용이한 편이다. 하지만 외곽지역에 입지하여 생활 편의성은 다소 떨어지는 편이다.

② 시설현황 및 수용규모

명지엘펜하임은 대지 59,700㎡(18,059.25평), 건평 5,831.77㎡(1,764.11평) 규모의 지하 2층 지상 9층의 건물에 138.84㎡(42평형) 144세대, 158.68㎡(48평형) 126세대, 188.43㎡(57평형) 66세대의 수용시설을 갖추고 있으며 입소정원은 336세대인데 현재 입소자는 268세대이다. 명지엘펜하임의 시설배치는 1층 안내데스크와 편의점, 2층 연회식당(다목적 홀), 커뮤니티 바, 3층 명지엘펜하임 의원, 5층 중앙통제실, 상담실, 도서실, 영화감상실, 컴퓨터실, 6층 에어로빅실, 샤워실, 노래연습실, 미용실, 세미나실, 바둑/장기실, 커뮤니티홀, 옥외시설로는 중앙광장, 텃밭, 베드민턴장, 게이트볼장, 당구장, 탁구장, 스크린, 실내골프연습장 등으로 구성되어 있으며 노인을 위한 안전관리 설비로 미끄럼 방지 바닥과 문턱제거, 안전문/손잡이 바 등을 설치하였다.

③ 입주비용

〈표 2-19〉 명지엘펜하임 평형별 입주비용

(단위 : 천원)

면적/㎡(평)	세대수	임대분양(15년)	임대분양(3년)	월 생활관리비
138.84(42)	144	428,400	150,000	138.84㎡(42평)기준 1인 800, 2인 980,
158.68(48)	126	494,400	171,000	
188.43(57)	66	592,800	203,000	

- 임대분양 : 1인 기본입주금, 월 생활관리비는 면적이 증가함에 따라 월 8만원씩 추가

자료: 명지엘펜하임(2013), <http://www.elfenheim.co.kr>.

④ 입주자격

자신의 의사로 입주를 결정할 수 있거나 60세 이상으로 단독취사 및 독립 생활에 지장이 없으면 입소가 가능하다(부부 입소 시 한명이 60세 이상이면 가능).

⑤ 제공서비스 프로그램

〈표 2-20〉 명지엘펜하임 제공서비스 프로그램

구분	서비스	
생활 서비스	식사 서비스	• 특별식 - 명절음식, 계절별 특별요리, 특별식 • 주문식 - 생신잔치, 가족잔치 등 각종 연회식, 회갑, 칠순, 팔순 등 잔치 • 일반식사 - 다양한 고급영양식단, 노화방지 건강식단, 조식/중식/석식 제공, 1식 5찬 이상
	생활편의 서비스	• 상담서비스 - 시설이용 및 안내서비스, 전문 상담사에 의한 재무, 법률 금융, 가정문제 상담, 생활상의 불만, 질문, 고민 등 상담 • 차량이용서비스 - 정기운행 시간표에 의한 셔틀버스 운행(용인, 분당) • 가사지원서비스 - 주 2회 청소 및 월 2회 침구류 세탁서비스 우편물 및 구매서비스
	안전관리 서비스	• 방법/방재 - 에스원의 최첨단 통합방범 시스템 설치, 세콤과 연계된 24시간 출동경비시스템, 세대별 안전금고 설치 • 긴급호출 - 거실, 방, 화장실 등에 비상벨 설치, 24시간 호출 • 안전관리설비 - 미끄럼 방지 바닥, 문턱 제거, 안전문/손잡이 바
건강 의 료 서 비 스	건강관리실	• 건강/영양 상담, 무료종합건강검진(년 2회), 간호사 방문 및 케어 서비스
	클리닉센터	• 신경외과 24시간 응급의료체계, 간호사 24시간 대기, 총진료비 만원 이하 무료, 명지병원 연계시 가족 20%, 입원 할인 및 수술시 50% 감면, 다보스병원 이용시 20% 할인
	재활 센터	• 물리치료실/의무실/수치료실, 집중적인 재활 프로그램, 다양한 활동치료 프로그램
	주간보호센터	• 식사/케어서비스/목욕서비스, 신체/정신 재활프로그램, 건강위생지도
문 화 여 가 서 비 스	정서프로그램	• 미술/공작교실, 음악교실, 공예/도예교실, 서예교실, 원예교실
	신체활동 프로그램	• 수영/헬스/에어로빅, 무용, 댄스스포츠, 수지침/발마사지, 요가/단전호흡, 탁구/당구
	문화여가 프로그램	• 노래교실, 민요교실, 사진교실, 레크레이션, 바둑/장기, 생활소품, 매직교실
	특별활동	• 관광/여행, 이벤트, 동호회, 특별활동서비스
평 생 교 육	노인대학	• 용인명지대학교 사회교육원 내 노인대학 강좌개설 • 학점 관리 • 명예학위 수여

자료: 명지엘펜하임(2013), <http://www.elfenheim.co.kr>.

⑥ 특징

국내 최초로 대학교내에 노인복지주택을 설립하였고, 서울과 분당, 수원을 연결하며 서울에서 30분내에 진입할 수 있는 위치에 있으며 높은 곳에 위치하여 조망권이 우수하다. 집안에서 취사가 가능하지 않아 노인복지주택으로서의 기능보다는 요양시설이나 양로시설에 가깝다고 볼 수 있으며 주거동과 복지동의 분리로 이용이 불편하다.

(2) 유당마을

① 위치

유당마을은 경기도 수원시 장안구 수일로 191번길 26(조원동 119-3)에 소재하고 있으며 1988년 7월 유료노인주거복지시설로 건립된 유당마을은 입주자들의 요구에 의해 국내 최초로 1996년에 노인복지주택으로 태어난 양로시설(유료)에 해당하는 노인복지주택이다.

② 시설현황 및 수용규모

유당마을은 사단법인 ‘재성’ 으로 설립되었으며, 대지 10,935㎡(3,308평), 건평 7,173㎡(2,170평) 규모로 지하 1층 지상 3층의 초현대식 건물에 106세대의 수용시설을 갖추고 있다. 입소정원은 120명 현재 입소자는 79명이다.

지하 1층에는 다목적실, 물리치료실, 게이트볼 연습실, 취미실, 세탁실, 운동실 등이 있으며, 1층에는 사무실과 객실, 그리고 휴게실, 부속의원, 사우나, 자동목욕실, 간호사실, 식당, 상담실, 매점 등이 있고 2층에는 객실과 휴게실 등이 있다. 또한 3층에는 객실과 시청각실, 세미나실, 대강당 등이 있으며 외부공간에는 화훼농원, 유당 농장 등이 있다.

③ 입주비용

〈표 2-21〉 유당마을 평형별 입주비용

(단위 : 천원)

구 분	면적/㎡(평형)	보증금		월 생활비
		전향(SW)	후향(NE)	
A동2층	53(공급16,전용7)/ 1인실	84,000	80,000	1,300(A형) 1,550(B형)
	70(공급21,전용9)/ 1인실	108,000	102,600	
	162(공급49,전용21)/부부용		216,000	2,330(부부) 1,530(1인)
A동3층	70(공급21,전용9)/ 1인실	108,000	102,600	1,330(1인)
	93(공급28,전용12)/부부용	144,000	137,000	2,330(부부) 1,380(1인)
	106(공급32,전용14)/부부용	160,000	151,000	2,330(부부) 1,400(1인)
	136(공급41,전용18)/부부용	195,000		2,330(부부) 1,400(1인)
	162(공급49,전용21)/부부용	227,000		2,330(부부) 1,530(1인)

자료: 유당마을(2013), <http://yudang.co.kr>.

④ 입주자격

만 60세 이상의 신체 · 정신적으로 건강한 노인 및 부부와 소정의 생활비를 부담할 수 있는 노인으로 보증인(자녀)과 동행으로 내원하여 시설견학 및 상담 후 결정하도록 하고 있으며 현재 입소자들의 평균 연령은 80세이다.

⑤ 제공서비스 프로그램

〈표 2-22〉 유당마을 제공서비스 프로그램

구 분	서비스
의료간호 서비스	• 24시간 상주간호사 상시 대기 • 연 1회 이상 정기검진 실시 • 정기적인 건강상담과 건강강좌, 운동처방 • 의사처방에 의한 투약 및 처치, 의사방문 진료서비스
가사 서비스	• 청소서비스 및 세탁서비스 • 일상생활 서비스 • 시설관리 서비스
문화 서비스	• 문화, 교양강좌, 동호회활동 • 레저, 스포츠, 레크레이션, 종교활동 • 각종 초청공연, 유적답사, 가족참여행사, 치매예방 프로그램
생활편의 서비스	• 생활상담, 행정업무대행, 세무법률상담서비스, 재무관리 • 외출차량지원, 이·미용서비스, 목욕서비스, 셔틀버스운행(1일 4회)
재활 서비스	• 물리치료, 치료 레크레이션, 노인 건강체조, 개인 텃밭운영

자료: 유당마을(2013), <http://yudang.co.kr>.

⑥ 특징

유당마을은 수원시 광교산 기슭에 자리 잡고 있으며, 관공서와 대형 쇼핑타운 및 종합병원 등이 인접해 있음으로써 나름대로 전원과 도심의 생활환경이 혼합된 곳이다. 국내 노인복지주택(실버타운) 1호라는 점에서 해마다 언론매체의 취재를 통해 1년에 적어도 2회 이상의 홍보효과를 누리고 있다. 유당마을에 생활하고 있는 입소자들이 도시근교형 중에서 선호하는 이유 중의 하나는 다른 곳보다도 서울이라는 기존의 생활권에서 멀지 않고 자연환경, 교통 등 사회 환경이 잘 갖추어졌다는 점이다.

한편 유당마을 입소자들은 대다수 경제적 능력을 갖고 생활수준이 중산층 이상에 해당하고 건강상태가 양호한 편이다. 그러나 요양병원을 갖추고 있지

못해 도중에 병이 들거나 몸이 너무 허약한 노인은 입주가 불가능하다. 따라서 의료시설이 없다는 점에서 다른 노인복지주택과 경쟁력이 떨어지고 있다. 또한 유당마을에서 얼마 떨어지지 않은 곳에 고속도로(신갈-안산 간)가 있어 소음이 심한 편이다.

(3) 유무상통마을

① 위치

유무상통마을은 경기도 안성시 양성면 미리내성지로 386-27(미산리 175-1)에 소재하고 있으며 2001년 9월에 건립된 유무상통마을은 미리내성지에 세워진 양로시설(유료)에 해당하는 노인복지주택이다.

② 시설현황 및 수용규모

유무상통마을은 대지 10,935㎡(3,308평), 건평 7,173㎡(2,170평) 규모로 지하 1층 지상 9층의 초현대식 건물에 106세대의 수용시설을 갖추고 있다. 입소정원은 250명이며 현재 입소자는 210명이다.

지하 1층에는 골프연습장, 체력단련실 등이 있고, 1층에는 사무실과 성당, 물리치료실, 주방 등이, 2층에는 운동실, 강당, 취미실, 서예실, 미술실, 도서관 등이 있으며, 3층~9층에 주거생활시설이 배치되어 있다.

③ 입주비용

〈표 2-23〉 유무상통마을 평형별 입주비용

(단위 : 천원)

구 분	면적/㎡(평형)	보증금	공제금(평생생활유지비)	생활비
가형	69.3(21)/1인1실	100,000	매달 입주보증금의 0.4% 공제	자율정산제
	69.3(21)/2인1실	130,000		
	138.6(42)/2인2실	200,000		
나형	69.3(21)/1인1실	100,000	해당 없음	월 1,045
	69.3(21)/2인1실	130,000		월 2,090
	138.6(42)/2인2실	200,000		월 2,090
비고	• 가형, 나형 모두 중도 해약시 중도계약해지금 5% 공제 • 생활비 내역 : 식사(1일 3식), 정기건강검진, 찜질방 이용비 및 셔틀차량이용비, 공동난방비, 전기세 및 시설 관리비 일체			

자료: 유무상통마을(2013), <http://www.mirinesilver.com>.

④ 입주자격

만 60세 이상의 신체 · 정신적으로 건강한 노인 및 부부와 소정의 생활비를 부담할 수 있는 노인으로 종교에 관계없이 입주할 수 있다.

⑤ 제공서비스 프로그램

〈표 2-24〉 유무상통마을 제공서비스 프로그램

구 분	서비스
의료간호 서비스	• 24시간 상주간호사 상시 대기 • 연 1회 이상 정기검진 실시 • 정기적인 건강상담과 건강강좌, 운동처방 • 의사처방에 의한 투약 및 처치, 의사방문 진료서비스
가사 서비스	• 청소서비스 및 세탁서비스 • 일상생활 서비스 • 시설관리 서비스

문화 서비스	• 문화, 교양강좌, 동호회활동 • 레저, 스포츠, 레크레이션, 종교활동 • 각종 초청공연, 유적답사, 가족참여행사, 치매예방 프로그램
생활편의 서비스	• 생활상담, 행정업무대행, 세무법률상담서비스, 재무관리 • 외출차량지원, 이·미용서비스, 목욕서비스, 셔틀버스운행(1일 4회)
재활 서비스	• 물리치료, 치료 레크레이션, 노인 건강체조, 개인 텃밭운영

자료: 유무상통마을(2013), <http://www.mirinesilver.com>.

⑥ 특징

수려한 자연환경에 위치하고 있으며 편안한 노후를 보낼 수 있는 모든 조건 특히, 노인전문병원인 대건효도병원이 단지내에 있어 One-stop System Service가 가능하다.

2) 전원·휴양형 노인복지주택

(1) 수동 시니어타운

① 위치

수동 시니어타운은 경기도 남양주시 수동면 비룡로 801-88(운수리 361-6)에 위치해 있으며 2003년 9월에 개원하였다. 가족들의 편리한 왕래를 위하여 서울 청량리와 장안동까지 1일 4회 무료 셔틀 버스를 운행하고 있으며 서울에서 경춘선(마석역 정차)이나 시내버스를 이용하면 1시간 이내로 이동할 수 있다.

② 시설현황 및 수용규모

수동 시니어타운은 대지 9,588㎡(2,900.37평), 건평 13,537.99㎡(4,095.24평) 규모의 지하 2층 지상 10층의 초현대식 건물에 52.89㎡(16평형), 123세대, 105.79㎡(32평형) 65세대의 수용시설을 갖추고 입소정원은 148세대, 현재 입소자는 93세대이다.

③ 입주비용

〈표 2-25〉 수동 시니어타운 평형별 입주비용 (단위 : 천원)

면적/㎡(평)	세대수	입주 보증금	시설운영비
52.89(16)	123	50,000~60,000	21,000
105.79(32)	65	120,000	27,000

- 시설운영비 : 5년간 균등 차감(시설관리비, 프로그램운영비 포함, 퇴거시 잔액 반환)
- 수도광열비 : 별도 부과, 식대는 1식 3,000원 별도

자료: 수동 시니어타운(2013), <http://www.sudong.org>.

④ 입주자격

일상생활에 지장이 없는 60세 이상(배우자는 60세 미만도 함께 입주 가능)으로 건강진단 결과 단독취사 및 독립된 주거생활에 지장이 없어야 하는데 현재 입소자들의 평균연령은 70세 후반이다.

⑤ 제공서비스 프로그램

〈표 2-26〉 수동 시니어타운 제공서비스 프로그램

구 분	서비스
문화·레저 서비스	• 음악 감상실을 겸한 TV영화, 자연다큐멘터리, 클래식 청취 • 정기음악회 개최, 동호회 활동 지원 • 실내 수영장 - 3인 전용 풀장 • 헬스, 에어로빅장 - 기수련은 물론 헬스 기구를 설치, 심신수련 가능 • 유황 광천수 사우나, 찜질방
건강관리 서비스	• 정기검진 - 병원 건강 진단 팀으로부터 정기적 건강진단 및 전문의 회진 • 물리치료 - 찜질, 적외선 치료, 초단파, 허리지압, 목지압 및 건강 마사지 • 간호 간병 서비스, 일반식과 치료식 식사 제공 • 24시간 응급대응 시스템 가동, 입원·수술 관리 서비스 • 건강 식단 - 식사서비스 유연하게 운영, 저렴한 노인복지관 이용 가능
안전관리 서비스	• 응급호출기 및 인터폰 설치 - 세대 내 위급상황 발생에 대비 • 24시간 센터 운영 - 24시간 입주자 안전과 위급 상황을 체크
생활편의 서비스	• 세탁·건조실 운영, 이·미용 서비스 • 생활정보제공 - 신문 잡지 등을 도서실이나 휴식공간에 비치, 인터넷을 통한 생활 정보와 뉴스, 오락, 스포츠 등을 즐길 수 있도록 유선 TV 설치 • 가족 방문시 함께 쉴 수 있는 컴퓨터와 콘도 마련 • 각종 상담 서비스 실시 • 셔틀버스 운행(일일 4회 운행)

자료: 수동 시니어타운(2013), <http://www.sudong.org>.

⑥ 특징

수동 시니어타운은 원래 은퇴한 목사들을 위하여 설립하였으나 현재는 일반인들도 입주하고 있다. 울창한 산과 깨끗한 공기, 맑은 물과 삼면이 숲으로 둘러싸여 있어 아름다운 자연경관을 항상 즐길 수 있으며 호텔식 병원 시설과 노인복지를 담당할 복지관, 수려한 삼림욕장, 가족들을 위한 콘도, 자원봉사교육을 위한 연수원이 마련되어 있으며 인근에 축령산 자연휴양림, 천마산 스키장, 서울리조트, 아침고요수목원, 몽골 관광촌 등이 위치해 레저 및 관광 자원도 풍부하다.

(2) 내장산 실버아파트

① 위치

내장산 실버아파트는 전북 정읍시 금봉1길 190(금봉동 906-8)의 정읍노인 종합복지타운 내에 위치해 있으며 2011년 11월에 개원하였다. 전원·휴양형 노인복지주택으로 내장산 국립공원과 칠보산 자락에 인접하여 명실 공히 최상의 청정지역에 위치하고 있다.

② 시설현황 및 수용규모

내장산 실버아파트는 17,615㎡(5,328평) 규모의 지상 7층 건물에 총 세대는 147세대로 52.81㎡(15평형) 21세대, 72.16㎡(22평형) 49세대, 94.64㎡(28평형) 49세대, 134.20㎡(40평형) 28세대로 구성되어있다.

③ 입주비용

〈표 2-27〉 내장산 실버아파트 평형별 입주비용 (단위 : 천원)

면적/㎡(평)	세대수	임대 보증금	임대료
52.81(15)	21세대	19,500	140
		38,500	0
72.16(22)	49세대	34,000	140
		54,000	0
94.64(28)	49세대	41,000	210
		71,000	0
134.20(40)	28세대	71,000	210
		101,000	0

- 입주자의 월임대료 부담액을 줄이는 편의를 도모하기 위하여 임대보증금을 월임대료로 상호전환 계약이 가능

자료: 내장산 실버아파트(2013), <http://www.njsilver.kr>.

④ 입주자격

입주예정일 기준 만 60세 이상으로 (단, 부부 입주시 배우자는 만 60세 미만도 가능) 단독취사 및 독립된 주거생활을 하는데 지장이 없어야 한다. 층별, 동별 구분 없이 청약순위별로 구분하여 정읍시 거주자를 우선으로 하되 미달될 경우 거주지역 구분 없이 선착순 방법에 의한다.

⑤ 제공서비스 프로그램

〈표2-28〉 내장산 실버아파트 제공서비스 프로그램

구 분	서비스
노인종합복지회관	복지서비스를 제공하여 삶의 질 향상과 안락한 노후생활을 도모하기 위해 종합적인 시설을 갖추
실내 게이트볼장	실내 전용구장 4면과 휴게실 등을 갖춘 전용구장으로 노인들의 건강증진과 여가선용에 크게 기여
노인전문병원	노인성 질환과 재활의학, 노인종합검진 등 3개 과목을 진료하며, 임상병리실, 뇌파검사실, 방사선검사실, 심전도검사실, 물리치료실 등을 갖추고 있는 노인성질환치료 전문병원
노인대학	평생교육이념으로 새로운 지식과 지혜를 넓혀 노년을 즐겁고 강하고 아름답게 보낼 수 있도록 다양한 프로그램을 제공
기 타	근처에 등산로, 산책로, 자체농장 등이 있어 여가 및 취미 생활 가능

자료: 내장산 실버아파트(2013), <http://www.njsilver.kr>.

⑥ 특징

지열 냉·난방 시스템을 이용하여 유지·관리비가 매우 저렴하여 금전적 부담이 낮다. 정읍역 고속열차, 고속도로 IC와 10분 거리이고 전주시와 40분 거리에 위치하고 있어 접근이 용이하다. 또한 자연을 품은 쾌적한 주거환경에서 편리하게 생활할 수 있으며, 노인전문병원 등 다양한 시설이 갖추어져 있다.

(3) 더케이 서드에이지

① 위치

경남 창원군 고암면 상대2길 16(중대리 257-2)에 소재하고 있는 더케이 서드에이지는 2007년 11월에 건립된 양로시설(유료)에 해당하는 노인복지주택이다.

② 시설현황 및 수용규모

더케이 서드에이지는 대지 28,525㎡(8,629평), 연면적 39,259㎡(11,876평) 규모로 지하 1층 지상 15층의 건물에 입소정원은 444명이며 현재 입소자는 159명이다. A zone의 지하 1층에는 주차장과 주방이, 1층에는 로비, 회원식당, 문화센터가, 2층~15층 주거생활 시설이 배치되어 있으며, B zone에는 지하 1층에 수영장 및 사우나와 찜질방이, 1층에 로비와 보건, 보육 시설이, 2층~3층에는 요양시설이 설치되어 있다.

③ 입주비용

〈표 2-29〉 더케이스드에이지 평형별 입주비용 (단위 : 천원)

구분	면적 ㎡(평형)	보증금	생활관리비	
			1인 입주	2인 입주
월납 방식	99.17(30)	120,000	1,060	1,610
	102.48(31)	124,000	1,072	1,622
	105.78(32)	128,000	1,084	1,634
	109.09(33)	132,000	1,096	1,646
	132.23(40)	160,000	1,180	1,730
	152.06(46)	184,000	1,252	1,802
	168.59(51)	204,000	1,312	1,862
	171.90(52)	208,000	1,324	1,874

구분	면적 ㎡(평형)	보증금	생활관리비선납금		보증금+ 생활관리선납금(계)		생활관리비	
			1인입주	2인입주	1인입주	2인입주	1인입주	2인입주
선납 방식	99.17(30)	120,000	38,000	57,000	158,000	177,000	760	1,160
	102.48(31)	124,000	38,000	57,000	162,000	181,000	772	1,172
	105.78(32)	128,000	38,000	57,000	166,000	185,000	784	1,184
	109.09(33)	132,000	38,000	57,000	170,000	189,000	796	1,196
	132.23(40)	160,000	38,000	57,000	198,000	217,000	880	1,280
	152.06(46)	184,000	38,000	57,000	222,000	241,000	952	1,352
	168.59(51)	204,000	38,000	57,000	242,000	261,000	1,012	1,412
	171.90(52)	208,000	38,000	57,000	246,000	265,000	1,024	1,424
비고	• 월납방식 : 보증금 + 생활관리비 • 선납방식 : 보증금 + 생활관리비 선납금 + 생활관리비 방식							

자료: 더케이서드에이지(2013), <http://www.third-age.co.kr>.

④ 입주 자격

입주 예정일 기준 만 60세 이상이면 누구나 입주할 수 있다. 단 거동이 불편하면 별도의 입주 심사가 필요하다.

⑤ 제공서비스 프로그램

〈표 2-30〉 더케이 서드에이지 제공서비스 프로그램

구분	서비스
식사 서비스	• 지방, 염분, 화학조미료, 인스턴트식품 최대한 억제 • 향토 음식, 전통음식 제공
안전 서비스	• 방법/방제, 긴급호출 시스템, 안전관리설비
편의 서비스	• 상담, 차량지원 서비스, 가사편의 서비스
건강의료 서비스	• 정기적인 건강체크, 건강관리 정보 제공 • 건강관리실, 클리닉센터
문화여가 서비스	• 음악, 미술, 공작, 서예, 원예 등 정서 프로그램
평생교육 서비스	• 시니어대학 운영

자료: 더케이서드에이지(2013), <http://www.third-age.co.kr>.

⑥ 특징

더케이 서드에이지는 한국교직원공제회에서 운영하는 특급호텔식 첨단주거시설과 전문요양시설(너싱홈)을 갖춘 고품격 골드타운으로 주변에 계성고분군, 고려충신성사제신도비 등의 명소가 많이 소재하고 있다.

2. 해외 사례

전통적으로 외국의 노인주거환경 조성개념은 통합개념과 분리개념으로 설명할 수 있다. 통합개념은 노인이 지금까지 살아온 환경 내의 사회적 관계를 그대로 유지함과 동시에 그 안에서 노인에게 취약점이 되고 있는 주거성과 이동성을 보장시켜 주는 것이다. 이는 또한 노인의 주거환경을 만들어 나가는 과정에서 노인을 위한 재택과 커뮤니티 보호를 제공하는 것이다. 한편 분리개념은 현재의 주거환경이 노인에게는 부적당하다고 판단되면 환경적 압박이 적은 주거환경을 새로이 제공 한다.

그동안 서구의 여러 나라에서는 주로 무의탁이거나 가정에서 보호받던 중일손의 부족 또는 와병 중인 노인이 보호받을 수 없는 경우에 한해 시설보호차원으로써 노인보호시설들을 제공해 왔다. 외국의 주류적 노인환경이 되어왔던 분리개념은 노인을 가족 및 지역사회에서 분리시키며, 시설보호의 시설 자체 통제성, 서비스 경직화 등의 비인간화, 재택서비스보다 비용이 많이 드는 문제점을 안고 있다(박학준, 2009: 33-34). 대표적인 국가들의 노인복지주택의 현황을 살펴보면 다음과 같다.

1) 일 본

고령화 사회에서 고령사회로의 진입에 24년이 소요되어, 17~18년으로 예상하고 있는 우리와 가장 유사하며, 단기간에 급격히 진행된 고령사회로의 문제를 해결하기 위해 다양한 관점에서 노력하고 있는 대표적인 국가이다.

일본에서는 1990년대 들어 인구의 고령화가 본격적으로 시작되면서 노인주택과 관련된 정책이 새롭게 확충되었으며 그 효시는 1986년에 제정된 ‘지역고령자 주택계획에 관한 사업’이라 할 수 있다. 이는 노인에게 적합한 주택단지 형성과 주거환경의 조성을 목표로 하였으며, 사업의 주체는 지방자치단체이다. 이러한 가운데 급증하는 고령자들을 위한 안정적인 노후 주거를 보장하는 고령자 주택정책이 등장하게 되었다. 물론 1963년에 ‘노인복지법’이 제정되면서 노인복지에 관한 문제가 사회적 관심을 끌기 시작하였으며 이를 근거로 모든 양로시설은 복지정책을 목적으로 운영되고 있다. 1980년대까지만 하더라도 노인주택의 운영 주체는 대체로 사회복지법인이나 재단법인이었으나 1990년대에 들어서면서 실버산업이 활기를 띠게 되었고 이 과정에서 민간기업의 참여가 두드러진다. 일본의 노인복지주택에서 대표적인 것은 유료노인홈으로 이는 유료양로원과 유사하지만 시설이나 서비스수준에서 큰 차이를 보인다. 또한 일본에서는 지가가 높기 때문에 노인복지주택의 입지는 도시근교형이나 전원형이 많은 편이고, 노인복지주택의 규모도 작은 편이었다. 도시에서의 노인인구가 급속하게 증가함에 따라 도시에 거주하는 노인들에 대한 대책으로 대두되었던 3세대 동거형 주택이 별 실효를 거두지 못하였다. 이에 노인들이 오랫동안 생활해 온 지역 내에서 안락하고 쾌적한 주거환경을 제공하기 위하여 도심형 노인복지주택이 들어서기 시작하였는데 그럼에도 불구하고 노인복지주택의 시설은 복잡화되어 있고 고급스러운 환경을 구비하고 있다(한문희, 2010: 102-107). 현재 일본에서 운영되고 있는 노인주택

은 크게 유료(有料)노인홈, 양호(養護)노인홈, 경비(輕費)노인홈의 3가지 유형으로 구분된다(山本一滿, 2007).

(1) 유료(有料)노인홈

민간기업이나 개인이 운영하는 유료노인홈이 실질적으로 건립된 시기는 1970년대 중반부터이다. 그 후 급속한 고령화가 진행되고 산업구조의 변화와 취업구조의 변화 등이 이어짐에 따라 노후에 대한 인식이 변화하고 공공부문에서 건립한 유료노인홈에 대한 문제가 수반됨으로써 경제력을 보유한 고령자를 중심으로 민간부문에서 운영하는 유료노인홈에 대한 수요가 급증하기 시작하였다. 특히 1980년대 중반에는 건설경기가 활성화함에 따라 인구밀집지역인 수도권과 칸사이 지방을 중심으로 맨션형태의 유료노인홈이 많이 건설되었다. 최근에는 개호기능(介護機能)을 보유한 노인맨션이 협동조합 방식으로 건설된 민간부문의 공동주택으로 설립되기도 하였으며 지방자치단체의 도시정비공단과 파트너십을 형성한 제3섹터방식이 도입되어 유료노인홈이 활기를 띠고 있다(이진혁, 2006: 23-32). 현재까지의 인구구조 변화과정에 의하면 일본에서는 2015년경에 커다란 사회적 변화가 있을 것으로 예상하고 있다. 특히 전후세대인 베이비부머들이 고령자층의 대열에 들어서게 되면 고령화의 진행속도가 이전보다 훨씬 빨라질 것이고 노인복지주택에 대한 수요도 급증할 것으로 전망된다.

유료노인홈은 현재 일본에서 운영되고 있는 노인주택 가운데 주거시설은 물론 의료 및 생활편의시설 등을 구비하여 우리나라의 노인복지주택과 그 성격이 가장 유사하다. 유료노인홈은 3종류로 구분되는데 첫 번째는 건강형 유료노인홈으로 식사 등의 서비스가 부가되는 고령자 거주시설이다. 두 번째는 주택형 유료노인홈으로 식사 등의 서비스가 제공되는 것은 물론 방문개호서

비스를 이용할 수 있으며, 연속적인 일상생활이 가능하다. 마지막으로 개호형 유료노인홈은 개호나 식사 등의 서비스가 제공되며 개호가 필요한 경우에는 이 유료노인홈이 제공하는 시설입주자 개호를 이용할 수 있으며, 이 곳에서도 연속적인 일상생활이 가능하다.

일본에서 비도시권의 유료노인홈에 입주한 입주자들의 입주시 연령분포에 따르면 60대 또는 그 이전에 이주해온 입주자의 비율이 전체의 57.2%에 달하였다(平井誠, 2004). 그러나 점진적인 고령화가 진전됨에 따라 비대도시권에 거주하던 노인들이 대도시권으로 이주하고 있는 현상이 나타나면서 일본에서 대도시권을 중심으로 유료노인홈이 크게 증가하는 요인이 되었고 도시지역에서의 유료노인홈 발달을 촉진하고 있다(한문희, 2010: 110-111).

(2) 양호(養護)노인홈

양호노인홈은 개호노인복지시설 이라고 하며 65세 이상의 노인이나 평상시 개호를 필요로 하는 노인이 입소하는 시설이다. 4인 이하가 단체로 거주하였으나 최근에는 개인별로 거주하기 시작하였다. 입주 대기자가 많은 특징이 있다. 입주자는 개호 정도에 상응하는 비용을 부담한다.

(3) 경비(經費)노인홈

경비노인홈은 개호가 필요하지만 가정환경이나 주택사정 등으로 인하여 재택서비스를 받을 수 없는 노인들을 대상으로 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 노인홈이다. 입주 대상은 60세 이상의 노인으로 여기에는 케어하우스도 포함되며 부담금은 소득에 따라 차등화 되어 있다. 입주시에는 일시금으로 200만엔을 납부하여야 하며 이는 퇴소시에 사용기간에 따라 반환된다.

2) 미 국

미국의 노인복지정책은 서구의 다른 나라와 비교할 때 독특한 특성을 가지고 있다. 개인주의, 자유방임주의 및 지방분권주의 등의 영향을 받아 전반적인 사회복지정책은 서구의 다른 나라에 비해 비교적 늦게 출발되었다. 노인복지정책 역시 예외는 아니나 미국사회에서의 다른 복지 분야와 달리 노인복지에 대한 비중은 상대적으로 큰 편이라 할 수 있다. 최근 들어 노인복지비에 대한 과중부담 및 세대 간 형평성 등과 같은 논의와 더불어 기존의 시설보호 중심으로 이루어졌던 정책에서 벗어나 ‘탈시설화’를 목표로 노인 개인이 독립적으로 생활하도록 돕는 재가복지정책으로 전환되어 가고 있다. 특히 주택서비스 및 사회적 서비스 등의 적절한 배합 및 이의 제공에 정책적 관심을 보이고 있다(김인중, 2009: 61-62). 미국에서는 민간인들이 시장원리에 의해 자연발생적으로 건축 또는 개축하는 노인복지주택에 대해서도 지방정부가 건축이나 개축자금을 지원 또는 주택운영 면에서 도움을 주는 방법을 택하고 있다. 미국에서는 1935년 사회보장법이 제정됨으로써 노인을 위한 사회적 노력이 나타나기 시작했으며, 1960년대에는 노인문제를 해결하기 위한 다양한 정책들이 광범위하게 실시되었다. 미국은 개인주의, 자유방임주의, 지방분권주의의 경향이 농후하여 노인복지 행정체계는 연방정부, 주정부, 지역단위 행정기구 및 민간단체로 이어지는 서비스망에 의해서 이루어진다. 연방정부와 주정부는 재정적 지원을 의무적으로 하도록 되어 있고 노인복지행정을 다루는 부서로는 연방정부에 ‘노인복지청’ 주정부에 ‘노인복지국’ 그리고 지역단위에는 ‘노인복지사무소’가 있으며 이들 기구는 서로 밀접한 협조를 통해 노인문제를 해결하고 있다. 미국의 자녀들도 부모의 은공에 보답하려는 마음은 우리와 다르지 않다. 그들은 핵가족화, 맞벌이 등으로 떨어져 사는 부모를 위해 조리, 청소, 몸 수발 등 일상생활을 보살펴주는 효도대행서비스를

제공하며 비용은 자녀들이 부담한다(서강훈, 2009: 23-28).

미국은 초기에 노인을 위한 주택을 저소득층을 대상으로 하였고 정부에서 저금리 대출지원으로 보조하였으며 개인의 자선에 의존하였다. 새로운 정부 보조의 실버타운이 계획되고 사회단체나 교회에서도 이러한 움직임이 활발해졌으며, 1960년대와 1970년대에는 민간부문에서 대규모의 노인복지주택 개발이 'Sun City' & 'Arizona' 등 남부의 기후가 좋은 Sun-belt 지역에서 시작되어, 캘리포니아, 아리조나, 플로리다 등 기후가 온화하고 경치가 좋은 곳에 집중적으로 개발되었다. 미국의 노인주택은 정부의 보조를 받는 Nursing Home과 민간이 설립하여 운영하는 노인주택으로 대별된다. Nursing Home은 일정한 자격요건에 해당하는 노인을 수용하며, 보다 신속하고 전문적인 보살핌(Nursing Care)을 제공하고, 비용의 70% 이상은 Medical 제도에 의하여 충당되고 있는 반면 민간에 의하여 운영되는 노인주택은 자기 집 같은 안락한 생활환경과 양질의 서비스 제공을 원하는 노인층의 수요를 충족하고 있으며 정부의 재정지원을 받지 않고 개인이 연금 등 사회보장급부로 충당하고 있다(전영진, 2009: 26-27).

민간 노인주택의 유형은 크게 노인전용아파트(Senior Apartments), 노인집합공동주택(Congregate Seniors Housing), 일상생활보호 주거시설(Assisted Living Residences) 그리고 연속보호 은퇴촌(Continuing Care Retirement Communities)의 4개 유형으로 구분된다(대한건설협회, 2001: 27).

(1) 노인전용 아파트(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 제공하

며, 건강서비스는 제공하지 않는다(전영진, 2009: 27). 노인전용 아파트는 노인집합주택과 요양원의 중간형태라고 볼 수 있다.

(2) 노인집합공동주택(Congregate Seniors Housing)

가사가 부담스러워지기 시작하고, 활동상의 어려움이 시작되는 시기에 완전한 독립적인 생활은 어려우나 간호치료를 필요로 하지 않은 노인들에게 다양한 서비스에 접근할 수 있도록 하는 것으로 일정부분 독립적인 생활을 유지할 수 있게 해 주는 주거형태이다(이연숙, 1993: 27). 여기서는 대부분 공동식사를 제공하고 있으며, 세탁·청소 등의 가사일, 병원출입 등 교통편의 서비스, 취미·오락 및 사회적 프로그램이 다양하다. 이러한 시설의 운영주체는 영리를 목적으로 하는 민간기업 또는 비영리단체가 되고 있다. 주택법에 의하여 국가로부터 보조금을 받아 건축한 집합주택은 실비로 입주가 가능하지만 그 외의 경우의 입주가격은 시장원리에 따르는데 이것이 전체 집합주택에서 차지하는 비율은 높은 편이 아니다. 노인집합주택의 장점은 주택의 제공뿐만 아니라 신체기능이 저하되고 있는 노인의 기본적 욕구를 충족시킬 수 있으며 간호사나 사회복지사와 같은 전문직 직원이 상주함으로써 노인들이 요양시설에 입주하는 시기를 지연시킬 수 있으며 하루에 한번 이상 건강상태를 체크할 수 있다는 점을 들 수 있으나, 건축비가 많이 들고 입소자를 필요이상으로 보살피 줌으로 의존성을 증가시키며, 관리비 등에서 일부 입주자들의 불만이 있을 수 있으며, 연방정부나 주정부의 지원이 없는 집합주택의 경우 입주자의 부담이 높아지는 단점이 있다(서강훈, 2009: 27-28).

보통 70~250세대로 중층 혹은 고층아파트의 형태로 형성되어 있다. 일반적으로 각 개별 세대는 부엌시설을 갖추고 있으며 실내장식과 가구는 입주자들이 부담한다. 대부분의 단지가 공동시설로 식당, 주방, 기타 공동의 활동 공

간 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. 월비용으로 \$500~\$4,000가량을 지불하며, 국가로부터 보조금을 받아서 건축한 경우는 염가로 입주가 가능하나, 그렇지 않은 경우는 월비용이 약\$1,100부터 시작된다(전영진, 2009: 28).

(3) 일상생활보호 주거시설(Assisted Living Residences)

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 방이 간이 부엌시설이 설치되어 있으며 공동식당과 공용공간으로 구성된다. 제공되는 서비스는 시설마다 다르나, 보통 일상생활의 보조 서비스, 약품관리, 응급처치, 경미한 질병의 의료서비스 그리고 24시간 보호서비스 등이 포함된다. 월비용은 \$800~\$4,000이 들며 현재 미국 전역에 약 33,000개소가 운영되고 있다(전영진, 2009: 28).

(4) 연속보호 은퇴촌(Continuing Care Retirement Communities, CCRC)

계획된 주거단지로서 은퇴한 거주자를 대상으로 다양한 수준의 서비스를 제공하는 독립적이고 완전히 새로운 거주 지역을 형성하는 주거형태로 단독주택, 연립주택, 콘도미니엄 등 다양하고 이곳에서 제공되는 서비스의 종류와 수준도 다양하다. 이러한 노인촌락은 기존의 지역사회와 격리되어 동질적인 노인들끼리만 생활함으로써 심리적 안정감을 느끼게 하였다. 그러나 쇼핑이

나 가족·친지의 방문 시 불편하고, 지나친 고립감 등의 문제가 발생하자 최근에는 지역사회와 유기적인 관계가 가능하도록 연결시키는 접근을 시도하고 있다(서강훈, 2009: 28). 건강한 노인부터 그렇지 않은 노인까지 다양한 노인들을 위하여 각기 다른 주거양식과 서비스를 제공하는 곳이다. 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. 월 비용은 \$400~\$2,500을 지불하며 추가로 입주금이 필요하다(전영진, 2009: 28-29).

3) 스웨덴

스웨덴은 사회민주주의의 체제를 가진 국가로 서구 선진국들 중에서 사회복지가 잘 발달되었으며 노인복지법이 없는 대신에 사회보험법들과 서비스법들이 서로 연계되어 있는 특징을 갖고 있다. 1946년 연금생활자가 거주하는 연금자 주택이 등장하였으며, 1947년에는 구빈원에서 분리되어 노인홈이 만들어지기 시작하였다. 그러나 고령자만이 거주하기 때문에 발생하는 사회적 소외감, 자립의식 결여 등의 문제와 신체적 약화로 인한 간호문제가 부각되어 시설중심의 노인주거정책에 대한 반대가 제기되었다.

스웨덴 주거정책의 특징은 노인도 일반인과 함께 생활하도록 해야 한다는 정상화(normalization)정신에 바탕을 두고 있어 거동이 불편한 노인이라 하더라도 시설에 보내지 않고 자신이 살던 지역에 그대로 머물면서 노후생활을 할 수 있도록 지원하고 있으며 대표적인 유형은 다음과 같다(전영진, 2009: 35-38).

(1) 서비스 하우스(Service House)

일반주택에서 생활하기 어려운 노인들이 생활하기에 편리하도록 설계하여 다양한 서비스가 제공되는 주택이다. 규모는 50~100세대 이상도 있으며, 3~5층의 집합주택 형태로서 세대 당 면적은 40~70㎡(12.1~21.2평)가 대부분이다. 서비스 하우스에 입주하기 위해서는 기초자치단체 산하의 사회복지사무소에서 입주여부에 대한 판정을 받아야 한다. 입주시 자신이 사용하던 가구의 반입이 가능하고, 방에서 취사를 해도 되며 공용식당을 이용할 수 있다. 공용설비는 식당, 오락실, 미용실, 세탁실, 도서실 등이 있으며 시설의 일부는 지역의 노인들에게도 개방된다.

(2) 집단주택(Collective House)

몇 가족이 공간이나 생활을 공동화하여 집단적으로 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 분리되지 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 고독

감, 무료함을 해소시킬 수 있는 다양한 프로그램에 참가할 수 있다. 사회 서비스법에 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(Nursing Home)

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

(5) 그룹 홈(Group Home)

시설형태의 하나인 미니요양시설로 읍, 면, 동 단위로 몇 개소씩 설치되기 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 식사는 공용식당을 이용한다. 에텔 개혁 이후 케어를 필요로 하는 시설형태는 너싱홈(nursing home)보다 그룹홈(group home)과 같은 소규모의 것이 더 이상적이라는 경향이다.

4) 영 국

영국의 경우 지방정부에서 시행하고 있는 노인정책은 <표 2-31>에서 보는 바와 같이 가능한 노인들이 독립성을 유지하도록 돕는 방향으로 체계화되어 있다.

<표 2-31> 영국의 주택보장 체계

구분		소득 수준	
		저소득층	중·고소득층
건강	양호	• 주택보조금 정책 • 임대주택임대료 할인 및 보조 • 노인보호주택 • 노인홈(입소비용보조)	• 일반주택 • 은퇴주택 • 노인홈(비용개인부담)
	취약	• 노인보호주택 • 요양시설(비용보조) • 간호 홈(nursing home)	• 요양시설(일부 비용보조) • 간호홈

자료 : 이인수(2004), 박학준(2009)의 재구성.

이에 따라 저소득층 노인들은 공영주택 입주를 위한 임대료 할인이나 보조혜택을 받을 수 있고 자기소유주택에 거주하는 노인들은 노후생활에 맞게 주택을 개선하도록 비용의 일부를 국가가 보조하거나 저리로 융자해 주는 주택보조금제도가 시행되고 있다. 영국의 노인주택 유형은 세 가지로 구분하는데 구체적인 내용을 살펴보면 다음과 같다(박학준, 2009: 42-44).

(1) 노인보호주택과 집단주택(Sheltered Housing)

노인보호주택과 집단주택은 비교적 건강한 노인들이 생활하는 공간이기도 하지만 장애를 가진 노인들을 위해서 특별히 설계되는 경우도 있다. 영국에서의 노인복지주택은 여러 형태가 있지만 어떤 형태이든 경보장치가 설치되

고 있고 응접실과 세탁장은 공동으로 사용하나 방은 개인이 혼자서 사용할 수 있도록 마련되어 있는 것이 일반적이다.

영국의 노인복지주택은 노인들을 위한 특유의 집합주택으로 입주자들은 지역 안에서 재가복지 및 재가케어의 대상자로서 서비스를 받는다. 보호주택은 대부분 공영제로 운영되며 이전부터 공영주택에 거주해 왔던 저소득층의 사람들이 주로 입주하게 된다.

(2) 최대보호주택(Very Sheltered Housing)

노인들이 보호시설에 위탁되는 것을 막기 위해 집단주택에서 특수한 각종 서비스를 제공받을 수 있도록 하는 방안이 시행되고 있다. 이에 따라 최대보호주택(very sheltered housing)은 24시간 보호서비스와 의료시설을 갖추고 있다.

(3) 은퇴주택(Retirement Housing)

은퇴주택은 민간자본에 의해 건설되고 주로 고소득층 노인들의 고급주택에 대한 욕구에 부응하기 위하여 전문적인 서비스를 제공하는 주택의 형태이다.

5) 오스트레일리아

오스트레일리아에서는 자신의 집에서 머물면서 적시에 도움을 받을 수 있는 지역사회보호가 우선적으로 강조되는 특징을 갖고 있다. 지역사회보호는 크게 지역사회보호패키지(Coordinated Package of Community Care, CACP)와 가정 및 지역사회보호(Home and Community Care, HACC)의 두 프로그램으

로 구성되어 있다. 또한 확장된 노인가정보호(Extended Aged Care at Home, EACH)프로그램을 통해 노인이 자신의 집에 거주하면서도 노인보호시설과 같은 수준의 보호를 받을 수 있다(박학준, 2009: 44-45).

(1) 지역사회보호패키지(Coordinated Package of Community Care, CACP)

지역사회보호패키지는 병약한 노인의 복잡한 보호요구에 대해 가정에서 낮은 수준의 보호를 받을 수 있도록 돕는 것으로 보호 서비스에 대한 개별적인 패키지를 구성하여 제공한다. 서비스 제공자들은 노인들에게 보호서비스를 제공하고 지속적으로 모니터링하기 위하여 사례관리(Case Management) 접근법을 사용한다. 지역사회보호패키지는 호주정부로부터 재정지원을 받고 있으며 900개 이상의 서비스들과 2만 7천개 이상의 패키지를 제공하고 있다.

(2) 가정 및 지역사회보호(Home and Community Care, HACC)

가정 및 지역사회보호 프로그램은 연방정부와 주정부에서 병약한 노인과 장애인 그리고 수발자들에게 제공하는 연합 프로그램이다. 이 프로그램을 위한 재정은 연방정부가 60%, 주정부가 40%를 부담하며, 주정부는 프로그램에 대한 직접적인 관리책임을 맡고 있다. 이 프로그램에는 지역사회 간호, 가사 보조, 개인위생, 식사배달 및 주간보호센터에서 제공하는 식사, 주거개조와 유지보수, 교통서비스, 지역사회, 휴식간호서비스 등이 포함되어 있다. 이 외에 호주에서는 유동적 노인보호시설들을 통해 전통적인 지역사회와 거주보호의 대안이 되는 다양한 프로그램을 제공하고 있다. 이러한 프로그램에는 노인가정보호 프로그램, 다목적 서비스(Multipurpose Service), 노인인력혁신시설(Aged Care Innovative Pool)이 포함되어 있다.

3. 시사점

선진국의 노인복지주택은 초기에는 저소득층이나 사회적 보호가 필요한 노인층을 대상으로 시작하였으며 노인주거 서비스에 대한 제공주체는 중앙정부에서 지방자치단체를 거쳐 민간부문으로 확산되는 경향을 보이고 있다.

일본의 경우 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 시작 이후 자립자 대상에서 요양간호형이 증가하여 전국적으로 대도시를 중심으로 중소규모의 시설이었다. 버블 붕괴 후에는 호화롭고 사치스러운 공용공간이 줄어들고 개인실 면적도 소규모화 되어 입주자 층을 부유층에서 중산층으로 넓히게 되었다.

미국의 경우 저소득층은 연방정부에서, 고소득층은 민간부문에서 노인주거 시설을 담당하는 정책을 추구하고 있다. 은퇴 후 연금 소득으로 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(전영진, 2009: 39). 여기서 한국, 일본, 미국의 노인복지주택의 특징을 비교해 보면 다음의 <표 2-32>와 같다.

〈표 2-32〉 한국, 일본, 미국의 노인복지주택 비교

구 분		한 국	일 본	미 국
개요	시설 구분	노인복지주택(자립형) 양로시설-유료(자립형) 요양시설-유료(개호형)	유료노인홈(자립+개호) 실버맨션(자립형) 유료너싱홈(개호형)	Independent Living(자립형) Assist Living(반자립형) Nursing Home(개호형)
	시설수	47개소 노인복지주택 24개소 양로시설(유료) 23개소	약 200개소	약 2만 5천개소
시설 및 서비스 부문	시설 구성	주거시설+공용시설 동일건물내 배치 (살내시설위주)	주거시설+공용시설 동일건물내 배치 (살내시설위주)	주거시설+공용시설 다양한 살내·외시설
	규모	소규모시설	중, 소규모시설	대, 중, 소규모시설
	시설 연계	양로원과 요양원 별도 운영 건강악화시 퇴소 및 시설이전	양로원, 요양원 연계 건강악화 시 별도시설로 이전이 필요없음	시설마다 특성에 따라 운영 양로원, 요양원을 겸한 시설
	서비스 구성	무료 및 유료서비스	무료 및 유료서비스	무료 및 유료서비스 (다양한 활동서비스)
입주 현황	입주 방식	분양형, 임대형	주로 종신이용권	분양형, 임대형
	입주금 납부 형태	입주보증금+월이용료 퇴거시 입주금 반환	입주금 및 월 이용료의 형태 10~15년 기간 으로 입주금 감가상각	분양형, 임대형에 따라 차이 그 이외의 개호서비스는 별도비용 납부
	입주금 및 관리비 (1인기준)	입주보증금 월 관리비	입주보증금 월 관리비	분양형 월 관리비 임대형(월)
운영 현황	사업 수지	적자비중 (인건비 비중이 높음)	적자 및 흑자 혼재운영	흑자 운영(이윤 15~20%)
	경영 현황	시설간 경쟁 없음 비전문적 경영	시설간 경쟁 전문적 경영	시설간 경쟁 전문적 경영

자료: 전영진(2009)의 재구성

한편 우리나라의 노인복지주택은 최초 사업이 시작 된지 20년 정도 되었지만 입주 및 운영에서 많은 문제점을 가지고 있다. 노인복지주택들이 수요자들의 입주선호요인을 충분히 고려하지 않고 공급자 위주로 패키지(Package)화 되어 있기 때문에 입주 노인들의 다양한 욕구를 충족시키지 못하고 있다. 우리나라 노인복지주택의 문제점을 논의하면 다음과 같다.

첫째, 노인들은 이전 거주지와 유사한 환경이나 지역사회와 가까운 곳에 입지한 노인복지주택에 입주하기를 희망하고 있으나 우리나라의 노인복지주택 시설은 특정지역 특히 수도권에 밀집되어 있거나 지역주민들과 격리된 곳에 위치하는 경우가 많다. 이로 인해 노인들은 노인복지주택이 제공하는 생활 및 건강, 의료 서비스 등의 이용을 원하더라도 노인복지주택에 입주하는 것을 꺼리고 있으며, 이러한 경향은 고령자 노인들에게서 특히 강하게 나타나는 것으로 되어 있다(박학준, 2009: 87). 이러한 상황에서 수도권에 입지하는 시설들은 고가의 비용을 유발하게 하여 입주시 부담감을 가중시키며, 지역주민들과 격리된 곳에 위치하는 경우에는 시설들이 지나치게 폐쇄적이거나 고립감을 갖게 할 수 있다.

둘째, 우리나라 노인복지주택은 민간기업이 사업주체인 경우가 대부분이므로 노인들이 입주하기에는 일부 노인복지주택을 제외하고 입주비용이 너무 비싼 편이다. 그동안 일부 대기업에서 설치 · 운영하고 있는 노인복지주택은 호텔 수준의 최고급시설로 고가의 입주금과 고액의 운영관리비를 부담하고 입주할 수 있는 상류층 노인을 위한 고급의 노인복지주택이다. 입주노인들의 다양한 욕구를 충족하기 위하여 최고급시설도 필요하지만 대다수의 중산층 노인들이 입주할 수 있는 노인복지주택의 건립이 필요하다(정경희 외, 2007).

현재 운영되고 있는 노인복지주택은 임대형의 경우 대부분 입소보증금이 최소 1천만원대에서 최대 9억원대 등으로 크게 차이가 나며, 월 이용료 또한 30만원대에서 200만원 이상으로 많은 차이가 나고 있다. 이에 대다수의 중산층 이하 노인들이 입주할 수 있는 노인복지주택이 설립될 수 있도록 적극적

인 유인책을 마련할 필요가 있다(고경동, 2009: 27-28).

셋째, 노인복지주택 시설 운영상의 문제점을 들 수 있다. 시설에서 자체적으로 전문적 서비스를 거주자들에게 제공하는 것이 최상의 방법이지만 이것이 어려운 경우에는 지역사회 사회복지자원을 활용할 수 있어야 하는데 폐쇄적으로 운영되고 있는 시설에서는 지역사회와의 연계는 거의 이루어지지 않고 있다. 또한 서비스 제공에서 필요한 인력을 제대로 확충하지 못하는 문제가 있다. 인력 수급의 문제점으로는 운영자금이 부족하고 시설의 특성상 지방에 위치한 시설의 경우 필요한 인력의 확보가 원활하지 못하고, 자원봉사 인력부족과 3D 현상, 그리고 저임금으로 인해 생활보조원 활용 인력의 부족과 고령 환자의 발생률이 높음에도 불구하고 간병 인력이 부족하다는 점이다. 시설 운영경비 중에서 인건비가 차지하는 비중이 과다하여 시설 운영과 재정에 어려움을 호소하고 있지만, 시설종사자 입장에서는 처우와 근무환경의 열악한 조건으로 지원을 기피하고 있는 실정이다(서강훈, 2009: 82-83).

넷째, 사회적으로 노인복지주택에 대한 부정적인 인식이다. 노인복지주택을 혐오시설로 보아 주변에 들어오는 것을 기피한다든가, 노부모가 노인복지주택에 입주하게 되면 자녀들이 불명예스러워하며 노인복지주택으로 들어가는 노부모들은 자식들로부터 버림을 받았다는 인식을 갖고 있다. 이러한 인식 때문에 자녀들은 본인들이 부모님들을 모시며 심신을 편하게 해드리지도 못하면서도 사회적 체면과 주변 사람들의 시선으로 훌륭한 노인복지주택이 있어도 부모님들을 입주시키지 못하고 있다. 미국이나 유럽 등 선진국에서는 노인들이 노인복지주택에 입소하여 생활하는 것이 국민의식 수준에서 아무 거리낌이 없으며 일상생활의 연장으로 오히려 선호하는 입장이다(권오정, 2005; 고경동, 2009: 28). 이러한 문제와 관련하여 노인들만 거주하는 노인복지주택이 노인복지 측면에서 바람직한지를 검토해 볼 필요가 있으며 젊은 세대와 노인 세대가 함께 거주하는 Age-mix 정책이 중요하게 인식되고 있다.

다섯째, 노인복지주택에 대한 신뢰도가 낮은 편이다. 유료노인주거시설은 입주자로부터 일정액의 보증금을 받고 운영하고 있다. 한국의 노인복지주택은 초창기이기 때문에 이에 대한 운영의 경험이 거의 없을 뿐만 아니라 성공여부도 불확실한 실정이다. 입주시에는 많은 금액을 보증금으로 예치하고 생활하고 있는데, 만약 노인복지주택을 운영하는 과정에서 부도가 날 경우에 보증금에 대한 문제가 야기될 수 있다(서강훈, 2009: 83). 이를 위해 유료 노인복지시설을 설치하는 사회복지법인 또는 일반기업체 등의 재정상태가 부실하여 입주자가 시설에 납부한 입주보증금을 받지 못하는 경우를 대비하여 시설 운영주체로 하여금 이행 보증보험을 가입하도록 규정하고 있으나 실제로 입주자에 대한 배려가 이루어지는 경우는 많지 않은 편이다(이봉주 외, 2006; 고경동, 2009: 26).

여섯째, 우리나라는 노인복지사업에 정부보다 기업과 영리부문이 서비스 주체로 등장하면서 노인서비스에 대해 일부 문제점을 드러내고 있다. 예컨대 노인복지주택 조성과 운영에 있어서 경쟁의 원리가 도입되고 이로 인해 소비자 권한이 확대된 것이 사실이나 운영과정에서 양질의 서비스를 저렴한 비용으로 이용할 수 있다는 가정이 실제로는 일어나지 않게 될 수도 있다는 점을 간과하였다(선국진, 2003; 이금룡 · 홍성태 · 조정미, 2004; 고경동, 2009: 25). 또한 재화나 서비스 공급에 관한 시장실패 이론에서 시장이 공급자간의 경쟁을 촉진하여 소비자에게 선택의 자유를 제공하고 양질의 서비스를 보다 저렴한 비용으로 이용할 수 있다는 기대와 달리 시장실패가 일어날 수 있다는 점이다(성무원, 2003; 장동일, 2006; 고경동, 2009: 25). 이럴 경우 그 재화나 서비스에 대해 정부와 공공부문에서 서비스를 관리, 감독해야 한다는 논리가 중요해진다(조연숙, 2001; 고경동, 2009: 25).

일곱째, 노인복지주택이 지속가능한 노인복지정책이 되기 위해서는 사업시행자에게는 경제적 이득이 되고, 정책대상인 노인가구에게도 주거생활에 실

질적인 도움을 줄 수 있어야 한다. 그러나 그간 노인복지주택의 사업시행자는 건설부지 및 부대시설 기준완화, 조세감면 등 각종 혜택을 받아 경제적 이득을 실현한 반면, 정책대상가구인 노인가구는 입소자격 제한규정으로 재산권 행사에 많은 불편을 겪어왔다. 이러한 정책집행 의지와 현실 간 괴리 속에서 다수의 노인복지주택에서 입소자격이 없는 자가 탈법적으로 입주하는 행위가 발생하여 왔다. 현행 노인복지주택 입소자자격 등은 노인의 주거복지 증진과 행복추구에 부정적인 영향을 끼치고 있다는 점을 볼 때 이에 대한 면밀한 검토가 필요한 시점이다. 이를 위해 향후 공급되는 분양형 노인복지주택제도를 폐지하고 노인복지주택을 ‘주택법’ 체계 내로 흡수하는 방안을 적극적으로 검토할 필요가 있다(장경석 외, 2012: 4).

여덟째, 노인복지주택에 대한 정부의 관심과 정책적 지원 부족을 들 수 있다. 미국의 경우, 민간부문이 노인복지주택을 조성할 경우 정부소유의 땅을 거의 무상으로 불하해 주거나 민간업자들이 은행융자를 용이하게 받을 수 있도록 연방정부가 신용보증을 하는 등 적극적인 지원을 하고 있다. 우리나라의 경우는 민간부문의 노인복지주택 투자에 대한 지원정책이 제대로 마련되어 있지 못한 실정으로 민간부문이 노인전용시설의 건설과 운영에 참가하는 것에 대해 정부는 영리추구의 폐단을 염려하고, 이러한 시설들이 활성화됨에 따라 자녀들이 부모를 모시는 전통적인 관습이 붕괴될 것에 대해 우려함으로써, 민간기업이 아닌 비영리법인이 시설의 주체가 되는 것을 선호하고 있다(박학준, 2009: 77-78). 우리나라 노인복지주택의 문제점에 따른 선호요인과의 관련성을 살펴보면 <표 2-33>과 같다.

〈표 2-33〉 노인복지주택의 문제점과 관련 입주 선호요인

	문제점	관련 입주 선호요인
1	노인복지주택의 편중되고 격리된 입지	입지, 비용
2	일부를 제외하고 입주비용 고가	비용
3	노인복지주택 시설 운영상의 미숙	유형
4	노인복지주택에 대한 부정적인 인식	친밀
5	노인복지주택에 대한 낮은 신뢰도	공공적측면, 친밀
6	양질의서비스와 저렴한 비용의 양립 불가능	비용, 유형
7	입주노인 재산권행사의 제한	비용, 공공적측면
8	정부의 관심과 지원 부족	공공적측면

제4절 노인복지주택에 관한 선행연구

노인복지주택과 관련된 선행연구들을 고찰한 결과 노인복지주택의 활성화와 관련된 이론적 배경은 미시적 접근법(Micro Perspective)과 거시적 접근법(Macro Perspective)으로 구분하여 미시적 접근법은 주택시장의 특징을 설명한 주택소비형태와 개인의 주택구입을 위한 결정과 관련된 소비행태이론, 생산 및 공급이론이 있으며, 주택문제를 해결하기 위한 정책을 제시한 법, 제도, 시장과 관련된 거시적 접근법 등과 공급 및 관리모델을 제시하고 있는 프랭클린(Franklin, 1998)의 사회구성주의적 접근법(Social Construction Approach)이 있는데 노인복지주택 활성화 정책방안을 제시하기 위한 이론들 가운데 사회구성주의 접근방법은 미시적 접근과 거시적 접근을 동시에 고려할 수 있는 이론적 배경이라고 할 수 있다.

1. 입주 선호 이론

1) 미시적 접근방법(Micro Perspective)

미시적 접근법의 소비행태이론은 주택에 대한 소비·선택 문제를 분석하는 입지선택이론(location theory)과 주거이동행태이론, 확률선택이론, 특성감안가격이론(hedonic price theory), 사용자비용(user cost)등이 있다(김중태, 2006: 32).

(1) 입지선택이론 혹은 입찰가 이론(bid-rent theory)

Weber Alfred의 Theory of the Location of Industries(1909)에서 비롯되었으며, 입지선택은 입지주체가 점유하기 위한 위치를 선정하는 작업과정을 의미한다. 주택을 선택하는 위치와 종류, 어떠한 가격으로 구입할 의사가 있는지에 대한 개인의 주택소비성향을 분석하고 개개인의 행태에 대한 결과로서 어떠한 사람들이 어떠한 위치에 입지선택을 하게 되는가를 분석하는 것이며, 연구의 목적과 가정에 따라 여러 형태의 모형으로 변형이 가능하지만 주택의 위치와 규모를 결정하는데 있어서 소비자는 주어질 소득과 택지가격, 그리고 주택이외의 상품구입가격을 고려하여 일반상품의 소비와 주택의 소비로부터 얻게 되는 수많은 효용을 극대화할 수 있도록 일반상품의 양과 주택의 규모 및 위치를 결정하게 된다.

(2) 주거이동행태이론

주택시장에서 소비자의 행태를 이해하는데 중요한 자료를 제공한다. 왜냐하면 대다수의 가구들은 거주 이동을 통해서 주택소비량을 조절하기 때문이다. 이 이론은 경제학자들이 1970년대 말부터 주거이동에 관심을 갖기 시작하면서 대부분 모형을 통한 접근방법을 시도하여 주택탐색(housing search)모형을 시도한 바 있다. 주거이동은 도시의 공간구조변화에 가장 큰 영향을 주는 요인으로 작용하게 되며 주택시장 또한 주거이동의 결과로 지역적, 공간적으로 항상 변하게 마련이다. 때문에 동일한 주택에서 완전한 만족을 유지하기는 힘들다. 주택에 거주하는 가구는 그들의 사회·경제적 환경이나 선호가 변화함에 따라 가구가 희망하는 주택과 실제 거주하는 주택간에 차이가 심화되면 주거이동을 고려하나 손실이 클 경우에는 현 위치에 머무른다.

(3) 확률선택이론

특정 위치 및 특정 주택에 거주하고 있던 가구들이 다른 위치 및 주택으로 이주하는 경우 주거지, 주택, 그리고 주변 환경을 결정하는데 있어 여러 대안 중에서 어느 것을 택하는가 하는 문제에 분석의 초점을 맞추고 있다. 주거 이동에 관한 또 다른 접근법으로 확률선택이론의 전개과정을 살펴 보면, 특정가구 t 가 선택 가능한 여러 대안 중 특정 대안 i 를 선택할 경우, 가구 t 가 얻는 효용수준은 대안 i 가 갖는 특성 Z_i 와 가구 t 의 사회·경제적 특성 S_t 에 따라 달라지며 또한 관찰되지 않는 부분 ϵ_{it} 에 따라 달라질 것이다. 확률선택이론을 기초로 한 외국의 연구를 보면, 주로 주택의 선택과 교통수단의 선택을 병행하거나 단계적 구조로 모형을 설계하여 수행하고 있다.

(4) 특성감안가격이론(Hedonic Price Theory)

주택은 구조물을 구성하는 여러 가지 특성의 복합체로 인식하여 각각의 특성마다 내제된 가격이 있어 그것들이 총체적으로 작용하여 하나의 주택가격을 형성한다고 보며 주택가격을 형성하고 영향을 미치는 변수가 무엇인가를 분석하는 것이 연구의 초점이다. 일반적으로 주택 가격은 주택을 이루고 있는 시설 등의 물리적 특성, 주택의 입지적 특성, 그리고 주택의 지역 환경 등을 포괄하는 환경적 특성에 의해 영향을 받는다고 볼 수 있다. 따라서 주택가격은 시장가격, 즉 그 주택에 거주하는 가구의 주택에 대한 지불의사가격으로 볼 수 있다. 그러므로 주택가격은 소비자들이 지불하고자 하는 주택에 포함된 각 특성에 대한 내재가격(implicit price)의 총화로 볼 수 있다.

(5) 사용자 비용

사용자비용은 주로 세제 및 금융제도 등이 투자행위에 미치는 영향을 분석하는데 사용되어 신고전주의 투자모형에서 기업의 투자행위를 분석하기 위하여 처음 사용하였고 이후 생산 및 사용과정에서 자본을 이용한 대가로 지불해야 하는 총비용으로 자본 확보에 투자한 채원의 기회비용, 자본사용과 관련되는 세금, 자본의 감가상각비 등 자본의 사용과 관련되는 실질비용이 모두 포함된다. 사용자비용은 자본투자에 영향을 미치는 여러 제도의 효과를 용이하게 반영할 수 있다는 장점이 있다. 특히 세제, 금융제도 등이 고려되는 제도들이며 이러한 제도가 자본의 실질비용에 미치는 영향이 지대하다. 때문에 사용자비용은 자본을 확보함에 따라 소요되는 재무비용(financial cost)과 상이 하고, 감가상각비가 고려된다는 점에서 자본비용(cost of capital)과 다르며, 사용자비용은 투자사업의 평가에 사용되는 할인율과 비슷한 개념이다.

(6) 생산 및 공급이론

미시경제학의 생산자균형이론으로 주택공급 행태를 설명할 수 있다. 즉, 비용제약 하에서 생산량을 극대화하거나 또는 일정생산량을 산출하면서 비용을 극소화하는 것이 모형의 기본이다. 주택공급은 또한 단기와 장기로 나누어 분석할 수 있다. 단기시장에서는 주택 스톡의 공급이 일정 수준에서 고정되어 있는 것으로 가정한다. 그러나 장기시장의 주택 스톡은 신규주택의 건설에 의해 증가할 수도 있고, 기존주택의 노후화나 철거 등에 의해 감소될 수도 있다. 단기시장에서 주택공급이 일정하다는 사실은 단기 주택 스톡이 가격에 대하여 완전 비탄력적, 즉 공급곡선이 수직이라는 것을 의미하며 시간이 흐름에 따라 주택 스톡의 증감으로 인해 공급은 오른쪽 또는 왼쪽으로 이동한다. 한편 신규주택의 공급곡선은 일반적으로 우상향의 기울기를 갖는다.

2) 거시적 접근방법(Macro Perspective)

주택 투자가 경제발전에 미치는 영향을 분석하는 이론으로써 경제발전의 제 단계에서 주택투자가 지니는 역할이 무엇이며 어떤 수준의 주택투자가 적합할 것인지를 다루고 있다. 경제학자들은 주택에 대한 투자우선순위 결정에 있어서 자본-산출비율이 낮을수록 순위를 높게 준다. 왜냐하면 자본-산출 비율이 낮을수록 자본의 회임기간이 짧아지기 때문에 투자의 효율성이 높다고 보는 것이다. 주택은 자본 회임기간이 상당히 길어 아주 낮은 투자우선 순위를 갖게 된다. 결국 경제학자들은 주택투자를 강조하고 있는 저개발국의 경제발전에 큰 도움을 주지 못하므로 주택부문의 투자를 제한하는 입장을 취하였다(김정호 외, 1998). 이에 반하여 주택학자 Howenstine(1957)은 주택에 의

한 투자가 인간 생활 조건 개선과 적절한 주거환경은 생활의 필수 조건이며 효율적이고 생산적인 노동력을 유지하고 건전한 공동생활을 이룩하기 위한 최상의 효과적이고 직접적인 수단이기 때문에 주택의 생활조건 개선이 경제 성장의 뒤를 따라갈 수 없다는 것이다. 이들은 빈민에게 지급하는 정부의 주택보조금이 소득불균형을 교정하는 효과적인 수단으로 보며 주택투자에 의한 주택의 질적 향상이 질병·범죄 등 사회문제를 해소하는데 기여한다고 생각한다. 따라서 노인복지주택의 활용에 대한 효과적이고, 효율적인 측면에서 활성화를 하기 위해서는 노인복지주택 지원 방안에 이러한 이론들을 고려하여 노인들의 만족할만한 주거지원대책을 수립해야할 필요가 있다(김종태, 2006: 37-39).

3) 사회구성주의 접근법(Social construction approach)

이 접근방법은 Berger & Luckman(1967)에 의해 사회학의 사회구성주의(Social-constructionism)³⁾에서 출발하였는데, 이것은 사회구조는 사람들의 활동의 조건이며 결과이기 때문에 어느 하나도 다른 하나가 없이는 존재할 수 없다고 보는 이론이다(황명주 외 역, 1998). 노인복지주택의 현황과 실태를 분석하기 위해서 프랭클린의 사회구성주의적 접근방법의 맥락을 근거로 <표 2-34>와 같이 재구성하였다.

3) 사회구성주의 이론을 주장하는 기든스(giddens)는 사회과학 전반을 특정짓고 있는 행위·구조, 질적·양적, 미시·거시접근방법의 이론적 이원론을 극복하여 사회구조가 행위에 영향을 미치는 역할을 결정론적으로 과도하게 강조하는 이론이나 사회구조에 의해 비교적 방해받지 않는 채 자유롭게 의사결정을 내리는 개인을 상징하는 이론 모두를 비판하면서 사회과학 이론이 보다 결실 있도록 하기 위해서는 행위, 구조, 사회적 성찰성의 문제에 새로운 방식으로 관여해야 한다고 주장했다(안소니 기든스 저, 황명주 외 역, 1998, 유병선, 2005, 김종태, 2006).

〈표 2-34〉 프랭클린의 사회구성주의 관점

맥락	체계 구성	내용
조직적 맥락 (the organizational context)	공급체계	- 노인주거 관련 조직의 역할과 영향력 - 공급주체 및 담당 직원들에 대한 규정
작업적 맥락 (the operational context) 상호주관적 맥락 (the intersubjective context)	운영관리 체계	- 노인복지주택의 관리서비스 내용 - 노인복지주택의 특징 고려 - 노인복지주택의 물리적 특성 고려 - 관리인의 자질 등 방안 검토
제도적 맥락 (the institutional context)	법·제도 체계	- 주택 관련 정책, 법령 제정 및 해석 - 수행 책임이 있는 기관의 활동 방향
구조적 맥락 (the structural context)	인식	- 사회구조적 변화 - 노인복지주택에 대한 의식구조 이해

자료 : 유병선 외(2005), 김종태(2006)의 재구성.

프랭클린(Franklin, 1998)은 사회구성주의적 접근을 공급 및 관리모델로써 구조적 과정에 의해 창조되어지는 사회를 종합적으로 볼 수 있는 동시에 역동적·투쟁적 방식으로 사회에 참여하는 개인의 능력과 경험을 중요시하는 이론적 틀로 이해하고, 조직적 맥락(the Organizational context), 작업적 맥락(the operational context), 상호주관적 맥락(the Intersubjective context), 제도적 맥락(the institutional context), 구조적 맥락(the Structural context) 등으로 구성된다(유병선, 2005). 여기서 조직적 맥락에서 공급 주체는 누가 되는지 검토하고, 제도적 맥락에서 노인복지주택 활성화를 위한 정책적 방안을 구축하기 위한 법과 제도는 어떻게 정비하여야 할 것이며 노인복지주택에 대한 사람들의 인식을 거시적 차원에서 구조적 맥락으로 검토하기 위해서이다. 또한 미시적 차원에서 작업적 혹은 상호 주관적 맥락으로 노인복지주택의 중요 특징과 물리적 특징은 무엇이며, 노인복지주택에 거주하는 수요자는 어떠한 관리서비스를 요구

하는지를 검토하여 어떠한 운영관리체계가 마련되어야 할 것인지를 모색할 수 있다(김중태, 2006: 39-41).

본 연구는 고령(화)사회를 맞아 노인들의 주거생활안정을 위한 입주개선 및 시설의 효율적 운영을 위한 정책방안을 프랭클린의 사회구성주의 접근방법으로 검토하는 것이 바람직하다고 보았다. 사회구성주의 접근법을 본 연구의 관점에서 살펴보면 조직적 맥락은 비용, 입지, 유형과 관련이 있으며, 작업적 맥락과 상호주관적 맥락은 입지, 유형, 제도적 맥락은 공공적측면, 구조적 맥락은 공공적측면, 친밀과 관련이 있다고 볼 수 있다.

한편 노인복지주택에 관한 주요 이론들은 <표 2-35>와 같이 기존 연구자들에 의해 연구되어 활용되어 왔으며, 사회구성주의 접근방법은 미시적 접근법과 거시적 접근을 동시에 고려할 수 있기 때문에 본 연구의 이론적 배경으로 삼고자 한다.

<표 2-35> 주요이론 접근 선행연구

이론	논문	학자	특징
입지선택 이론	Theory of the Location of Industries	Weber Alfred (1909)	기존이론을 대체분석(substitution analysis)과 동일한 것임을 입증
	Location and space Economy	Walter Isard (1956)	
확률선택 이론	지역별 주택시장에 관한 연구	국토개발연구원 (1986)	주거시설 수요와 자가 수요 함수를 추정한 결과, 소득이나 가족생활 주기가 진전될수록 좋은 시설을 선택할 가능성이 큰 것으로 나타남
	주택시장 수급체계 분석	국토개발연구원 (1988)	수도권 및 부산지역의 주택시장 분석
	임대주택 배분을 위한 지역별 수요예측	대한주택공사 (1988)	주택의 기본구조, 실내공간, 실내환경, 주위환경 특성이 주택 구매 결정에 미치는 영향을 분석

이론	논문	학자	특징
특성감안 가격이론	주택수요 및 임대주택에 관한 연구	국토개발연구원 (1983)	도심에서 거리가 멀어 질수록 주택가격은 떨어지나 주거시설에 대한 수요는 크다는 결과
	지역별 주택시장에 관한 연구	국토개발연구원 (1986)	대도시와 위성도시, 공업도시에서는 주거시설에 대한 변수가 주택가격결정에 크게 작용하나, 중소도시에서는 주택면적이 중요변수로 작용한다는 결과를 도출
	수도권 및 부산지역의 주택시장 분석	국토개발연구원 (1991)	특성감안가격을 지수화하여 지역간, 주택유형간에 유의한 차이가 있음 을 분석
사용자 비용이론	주택생산에 관한 연구, 생산함수 추정을 중심으로	김정호, 조영하 (1989, 1990)	주택공급이 주택가격은 물론, 생산요소 가격, 주택금융 비용 등의 변화에 얼마나 민감하게 반응하는지를 알아보기 위해 주택비용 함수를 추정
거시적 접근법	수도권 및 부산지역의 주택시장 분석	국토개발연구원 (1991)	거시계량모형을 이용하여 주택투자가 국민경제에 미치는 효과를 모의실험한 것이 있음
	유료노인주거복지산업의 현재와 미래	조추용(2005)	유료노인주거복지산업의 실태 분석 및 전망을 제시
생산 및 공급이론	유료노인주거시설 시장 전망과 진입전력	한국건설산업 연구원(2001)	유료 노인주거시설의 전망과 개발단계에 따르는 핵심 관리 요소들을 구체화를 시도하였으나 시설운영의 채산성과 관련된 자료습득의 어려움 있음
	노인주택공급제도 개선 및 주공의 참여방안	대한주택공사 (1999)	노인주택공급제도 개선방안으로 일반주택과 함께 존재하는 노인주택 공급의 필요성을 제시

자료: 김종태(2006).

2. 노인복지주택 입주 선호관련 선행연구

선호도는 사전적 정의로 ‘어떤 대상을 특별히 가려서 좋아하는 정도’라고 한다. 선호는 자신이 좋아하는 정도, 즉 얼마나 좋아하고 행동으로 실행하고 싶은지 아니면 그 반대의 의미를 갖는다. 인간은 어떤 특정의 환경 속에서 성장하고 생활하게 되므로 그 사회 속에서 학습된 위락활동의 어떤 선호유형을 갖게 되는 경향을 나타낸다(김완래, 2008: 28). 수요자들이 선택에 대한 의사결정을 내릴 때 선호하는 주요 공간 환경의 속성을 안전, 위생, 시설, 분위기, 아름다운 경관, 비용의 적정성, 환대, 쾌적한 기후, 생활양식, 쇼핑기회, 원활한 의사소통, 역사성, 예술 등을 들고 있다(Harris, 1972: 59). 또한 역사, 문화, 교육, 즐거움, 휴식, 탈일상성, 타인과 교류, 색다른 생활양식의 경험, 자연경관, 안락함, 고급스러움, 편리함, 쇼핑, 소비, 음식, 접근성, 새로운 경험, 독특함, 유일성, 자녀지향적인 활동, 예술, 문화, 호기심, 이색적임, 스포츠 활동, 동거집단 활동의 유무, 상거래 상태, 계획, 조직 등의 항목이 선호속성임을 밝히고 있다(Carlson, 1976: 113-124).

노인복지주택의 입주의사에 미치는 선호요인과 관련된 이론은 Howard & Sheth(1969), Taylor(1974), Ware & Snyder(1975), Bernhardt(1976), Anderson & Langmeter(1982), Cosmas(1982), Westbrook(1987), Spreng & Scott(1996)에 의해 연구되어 오늘에 이르렀다.

Berry & Horton(1970)는 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. 생애주기 보다는 소득과 자산이 주거이동과 더 밀접

한 관계가 있으며, 자녀의 양육이 끝나거나 소득의 제한이 있을 때 주거면적을 축소한다고 하였다(전영진, 2009: 47).

우리나라에서 노인복지주택의 선행연구는 주로 비용, 입지측면, 공공적측면, 시설, 전문성, 연계 등의 측면에서 다루었으며 관련된 구체적인 내용은 <표 2-36>과 같다.

먼저 비용 측면에서 보증금을 김완래(2008)는 5천만원 미만을, 최영옥(2004)은 일반대중, 정책담당자는 5천만원 이하를, 입주자는 1억원 이하를 가장 선호하며, 하문기(2006), 김종철(2007), 서성용(2010)은 1억원 미만을 가장 선호한다고 보았다. 김충기(2008), 전영진(2009), 조승연(2009)은 1억~2억원 미만을, 최승호(2009)는 1억5천~2억원 미만을 가장 선호한다고 보았고, 김종태(2006)는 현재의 보증금 수준을, 공무원은 적정하다고 본 반면 수요자, 사회복지전문가, 노인주택종사자는 높다고 보았으며, 박학준(2009)은 월 평균 가구 소득에 따라 보증금을 다양화할 필요가 있다고 보았다. 또한 월 관리비에 서 최승호(2009)는 20~40만원 정도를, 최영옥(2004)은 일반대중은 30만원 정도를, 입주자는 40만원 정도를 선호하며, 하정순(2007)은 물질지향, 검소지향형은 40~60만원, 진취지향형은 80만원 이상을 선호한다고 보았다. 김완래(2008), 전영진(2009)은 50~100만원 미만을 가장 선호하며, 김종철(2007)은 입주자가 50만원 이하를, 입주예정자는 100만원 이하를 선호하고, 신명혜(2008)는 저소득자는 60만원 미만, 고소득자는 100만원 이상을 선호하며, 한문희(2010)는 70만원 수준을 가장 선호한다고 보았다. 김충기(2008)는 100만원~150만원 미만을 가장 선호하며, 박학준(2009)은 월 평균 가구소득에 따른 월 관리비의 다양화를 주장하였다. 따라서 입주보증금과 월 관리비가 저렴하여 경제적 부담감이 적은 것이 입주선택에 중요하다는 것을 알 수 있다.

입지 측면에서 김충기(2008), 한문희(2010)는 대도시내 또는 대도시 근교를, 고경동(2009)은 도심형이나 도시근교형을, 이진호(2009)는 평상시에는 도심주

변지역을, 건강 악화시에는 도심 외곽지역을 선호 한다고 보았다. 전영진(2009), 조승연(2009)은 도심에서 자동차로 30~60분 소요거리를 선호하고, 김종철(2007)은 대도시에서 1~2시간 이내를, 최영옥(2004)은 입주자, 일반대중은 대도시에서 1~2시간 이내를, 정책담당자는 대도시 근교를, 김완래(2008), 최승호(2009)는 근교형을 선호하며, 하정순(2007)은 진취지향과 물질지향형은 도심형을, 검소지향형은 전원형을 선호한다고 보았다. 또한 하문기(2006), 신명혜(2008)는 근교형과 전원형을, 김종태(2006), 박학준(2009)은 전원형을 선호한다고 제시하였다. 따라서 입주 수요자들은 대체로 도시 근교형을 선호하고 있음을 알 수 있다.

공공적 측면에서 이상로(2008)는 재건축시 일정부분의 실버주택 건립을, 이진호(2009)는 도심지 재개발시 노인주거 수요층을 고려할 필요가 있다고 보았다. 즉 도시의 재개발이나 재건축시 일정부분의 노인복지주택을 건립하는 것이 필요한 것으로 제시하고 있다. 한편 김완래(2008)는 설립과 운영을 국가나 지자체가 주도할 것을, 김종태(2006)는 수요자는 정부 부처간 제도적 정비, 공무원의 분양조건 완화가 필요하며, 김충기(2008), 한문희(2010)는 부처간 법·제도적 정비와 관련법의 통합을, 최영옥(2004), 박학준(2009)은 노인복지법 정비, 정부와 지자체의 적극적 참여가 필요하다고 보았다. 최영옥(2004), 김종철(2007)은 정부의 재정지원, 금융과 세제지원의 필요성을, 박학준(2009), 한문희(2010)는 세제감면의 적극적 실시가 필요하다고 보았다.

한편 시설 등 유형적 측면과 관련하여 김종태(2006), 김종철(2007), 신명혜(2008), 한문희(2010)는 건강의료간호서비스의 중요성을, 김충기(2008), 김귀순(2010)은 고독감 해소 프로그램의 운용과 원활한 가족방문이 용이하도록 하는 것이 매우 중요하며, 김충기(2008)는 실버타운 내에 전문의와 구급차의 24시간 대기, 체육 행사의 정기적 개최, 가족과의 근접성을, 고경동(2009)은 높은 서비스 품질의 계속적 유지를, 박학준(2009)은 의료서비스, 시설의 편리성,

여가 프로그램이 필요하다고 보았다. 전형준(2008)은 유비쿼터스를 통한 안전, 의료, 생활편의, 문화 관리시스템을 구축하는 것이 중요하며, 최영옥(2004)은 건강의료서비스, 시설의 편리, 종합시설의 필요성을, 임채현(2009)은 노인들의 소외감과 무력감을 해소하기 위한 커뮤니티 형성을, 최은영(2011)은 시설 같은 느낌을 줄이고, 집과 같은 친근한 느낌을 강조하였다. 또한 김완래(2008), 최승호(2009)는 의료시설이 중요하다고 보았고, 김청권(2008)은 노인 공용공간의 효율적 배치와 관련 시설의 중요성을, 이진호(2009)는 의료시설과 문화여가시설을 가장 중요시하며, 이상로(2008)는 Social Mix 못지않게 Age Mix가 중요하다고 보았다.

또한 전문성 측면의 확보를 위해 최영옥(2004), 김충기(2008), 전영진(2009)은 제3섹터 방식의 도입을, 김충기(2008)는 노인용 전문 의료서비스 시설의 완비를, 최영옥(2004)은 선의의 경쟁을 통한 전문성과 다양성의 확보가 필요하며, 김귀순(2010)은 입주자의 가족관계 기능을 개선하는 프로그램 운영을, 하정순(2007)은 전문성을 갖춘 직원 배치와 서비스의 확충이 필요하다고 보았다. 따라서 노인복지주택을 운영함에 있어 직원이 전문성을 갖는 것이 필요하며 가족관계 기능 향상 프로그램 등을 운영 하는 것이 중요하다는 점이 선행연구에서 제시되고 있다.

연계 측면에서 살펴보면 김종철(2007), 고경동(2009)은 노인소득 보장 및 일거리 창출을, 최영옥(2004), 김종태(2006)는 노인을 위한 전문병원과의 연계 서비스를, 전영진(2009)은 대형병원과의 접근성을 중요시하며, 고경동(2009)은 서비스 종합 네트워크를 구축하는 것이 필요하다고 보았다. 즉 노인들이 가족들의 도움을 받지 않고도 생활할 수 있도록 노인소득 보장과 일거리 창출 그리고 각종 의료기관과의 연계가 중요하다는 점을 지적하고 있다.

그 외 노인복지주택의 친밀함과 관련하여 김종철(2007)은 실버타운에 대해 들어 보았다는 비율이 그렇지 않은 비율보다 월등히 높았으며, 하문기(2006),

서성용(2010)은 안다는 비율이 그렇지 않은 비율보다 높았다. 실버타운에 대하여 이상로(2008)는 아파트 단지 이미지에 영향을 주지 않는다고 보았고, 최승호(2009)는 부정적 인식이 입주의사에 영향을 주며, 최영옥(2004), 김충기(2008)는 실버타운이 노후에 매우 필요한 시설로, 하정순(2007), 박학준(2009)은 적극적인 홍보가 필요하다고 보았다.

〈표 2-36〉 선행연구의 입주 선호 분석

		주요 내용	연구자
비 용	보 증 금	5천만원 미만	김완래(2008)
		일반대중정책담당자 : 5천만원 이하, 입주자 : 1억원 이하	최영옥(2004)
		1억원 미만	허문기(2006), 김중철(2007), 서성용(2010)
		1억~2억원 미만	김충기(2008), 전영진(2009), 조승연(2009)
		1억5천~2억원 미만	최승호(2009)
		현수준 ▶ 공무원 : 적정, 수요자·전문가·노인주택종사자 : 높음	김종태(2006)
		월평균 가구 소득에 따라 보증금 다양화가 필요	박학준(2009)
	월 관 리 비	20~40만원 정도	최승호(2009)
		일반대중 : 30만원 정도, 입주자 : 40만원 정도	최영옥(2004)
		물질지향·검소지향형 : 40~60만원, 진취지향형 : 80만원 이상	하정순(2007)
		50~100만원 미만	김완래(2008), 전영진(2009)
		입주자 : 50만원 이하, 입주예정자 : 100만원 이하	김중철(2007)
		저소득자 : 60만원 미만, 고소득자 : 100만원 이상	신명혜(2008)
		70만원 정도	한문희(2010)
		100만원~150만원 미만	김충기(2008)
		월평균 가구 소득에 따라 월관리비의 다양화가 필요	박학준(2009)
입 주 선 호	도심/ 근교형	대도시내 또는 대도시 근교	김충기(2008), 한문희(2010)
		도시형이나 도시근교형	고경동(2009)
		평상시 : 도심주변지역, 건강 약화시 : 도심 외곽 지역	이진호(2009)
	근교형	도심에서 자동차로 30~60분 소요거리	전영진(2009), 조승연(2009)
		대도시에서 1~2시간 소재	김중철(2007)
		입주자·일반대중 : 대도시에서 1~2시간 정책담당자 : 대도시 근교	최영옥(2004)
		근교형	김완래(2008), 최승호(2009)
	도심/ 전원형	진취지향·물질지향형 : 도심형, 검소지향형 : 전원형	하정순(2007)
	근교/ 전원형	근교형과 전원형	허문기(2006), 신명혜(2008)
	전원형	전원형	김종태(2006), 박학준(2009)

	주요 내용		연구자
공공적 측면	공급 확대	재건축시 일정부분 실버주택 건립	이상표(2008)
		도심지 재개발시 노인주거 수요층을 고려	이진호(2009)
	설립/운영	설립과 운영을 국가나 지자체가 주도	김종철(2007), 김원래(2008)
	정비/통합	수요자 : 정부 부처간 제도적 정비, 공무원 : 분양조건 완화	김종태(2006)
		부처간의 법·제도적 정비와 관련법의 통합	김충기(2008), 한문희(2010)
		노인복지법 정비, 정부와 지자체 적극적 참여	최영욱(2004), 박학준(2009)
시설	서비스	정부의 재정지원, 금융과 세제지원 필요	최영욱(2004), 김종철(2007)
		세제감면의 적극적 실시	박학준(2009), 한문희(2010)
		건강의료간호서비스가 중요	김종태(2006), 김종철(2007), 신명혜(2008), 한문희(2010)
		고독감 해소 프로그램 운용과 원활한 가족방문이 용이하도록 함	김충기(2008), 김귀순(2010)
	서비스/시설	전문요, 구급차 24시간 대기, 체육 행사 개최, 가족과의 근접성	김충기(2008)
		높은 서비스 품질의 계속적 유지	고경동(2009)
		의료서비스, 시설 편리성, 여가 프로그램 필요	박학준(2009)
		유비쿼터스를 통한 안전, 의료, 생활편의, 문화 관리시스템 구축	전형준(2008)
		건강의료서비스, 시설의 편리, 종합시설	최영욱(2004)
		노인들의 소외감과 무력감을 해소하기 위한 커뮤니티형성	임채현(2009)
	시설	시설 같은 느낌을 줄이고, 집과 같은 친근한 느낌을 강조	최은영(2011)
		의료시설 중시형	김원래(2008), 최승호(2009)
		노인 공용공간의 효율적 배치와 관련 시설이 중요함	김창권(2008)
		의료시설과 문화여가시설을 가장 중요시	이진호(2009)
		Social Mix에서 Age Mix 지향	이상표(2008)
전문성	운영	제3섹터 방식 도입	최영욱(2004), 김충기(2008), 전영진(2009)
	시설/서비스	노인용 전문 의료서비스 시설 완비	김충기(2008)
		선협의 경쟁을 통한 전문성과 다양성 확보	최영욱(2004)
		입주자의 가족관계 기능을 개선하는 프로그램 운영	김귀순(2010)
		전문성을 갖춘 직원 배치와 서비스 확충	하정순(2007)
연계	소득 보장	노인 소득 보장 및 일거리 창출	김종철(2007), 고경동(2009)
	서비스	노인을 위한 전문병원과의 연계 서비스	최영욱(2004), 김종태(2006)
		대형병원과의 접근성 중시	전영진(2009)
		서비스 종합 네트워크 구축	고경동(2009)
기타	인지	실버타운에 대하여: 들어 본적 있다>들어본적 없다	김종철(2007)
		실버타운: 안다>모른다	하문기(2006), 서성용(2010)
	이미지	실버타운이 아파트단지 이미지에 크게 영향을 주지는 않음	이상표(2008)
		부정적 인식이 입주자의사에 영향을 줌	최승호(2009)
		실버타운은 노후에 매우 필요함	최영욱(2004), 김충기(2008)
		실버타운에 대한 적극적인 홍보가 필요	하정순(2007), 박학준(2009)

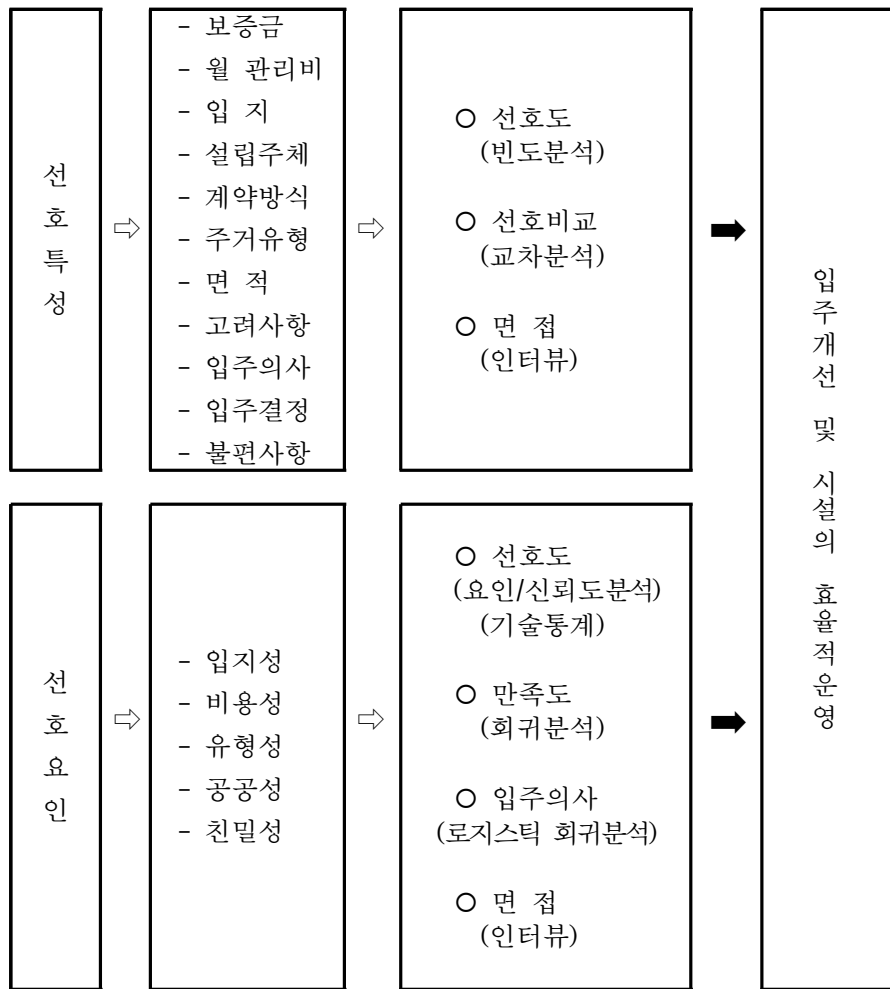
제3장 연구 설계

제1절 연구를 위한 분석틀

1. 연구모형

앞에서 살펴본 이론과 선행연구를 토대로 본 연구는 다음의 단계별로 분석을 실시하였다. 이를 위해서 첫째, 노인복지주택의 입주시 선호하는 특성을 살펴봄으로서 입주시 가장 고려하고 있는 것이 무엇인지 알아보고, 둘째, 노인복지주택을 선택함에 있어서 개인적 특성별로 주거 선호 특성에 따른 차이를 규명하고, 셋째, 노인복지주택 입주시 선호하는 요인들을 도출하여 각종 분석을 위한 측정지표로 삼고, 넷째, 이들 요인들로부터 입주시 중요하게 고려하고 있는 특성을 파악하고, 다섯째, 이들 요인들이 노인복지주택의 만족도에 대한 선호요인의 영향을 분석하여 입주민들의 노인복지주택 만족도에 미치는 영향을 알아보고, 여섯째, 노인복지주택의 선호요인이 입주의사에 미치는 영향을 분석하여 노인복지주택 선호요인들이 얼마만큼의 영향을 미치는지를 파악하고자 한다. 마지막으로, 인터뷰를 통해 노인복지주택 입주 개선 및 시설의 효율적 운영을 위한 문제점을 파악하여 미비점을 보완 하고자 한다 <그림 3-1 참조>.

〈그림 3-1〉 연구모형



2. 측정지표 설정

본 연구는 입주에 있어서 수요자의 선호요인이 많이 반영되고, 시설의 운영면에서 효율적인 노인복지주택이 되기 위한 이론적인 틀로 사회구성주의 접근방법을 선택하였다.

이와 관련하여 선행연구를 학위논문, 학술논문, 기타 관련 자료 등으로 구분하여 주요이론 접근 선행연구와 노인복지주택과 관련된 선행연구들을 고찰하였는데, 주요 이론인 사회구성주의 접근방법의 조직적 맥락은 비용, 입지, 유형, 작업적 맥락과 상호주관적 맥락은 입지, 유형, 제도적 맥락은 공공적 측면, 구조적 맥락은 공공적 측면, 친밀과 관련이 있다고 볼 수 있으며 이를 바탕으로 노인복지주택과 관련된 선행연구에서 입주선호 요인을 측정하기 위해 비용성, 입지성, 공공성, 유형성, 친밀성 등 다섯 가지 차원의 요인들을 <표 3-1>과 같이 선택하였다. 한편 기존 노인복지주택의 선행연구에서는 대체로 비용, 입지측면, 공공적 측면, 시설, 전문성, 연계, 기타 등의 요인들에 관한 연구들이 수행되었는데, 이들 요인들 중 시설과 연계 그리고 전문성 중 서비스/시설은 유형성과 유사하므로 이를 유형성으로 분류하였는데 유형성은 현대적 시설의 구비정도, 관련종사자의 단정과 옷차림의 정도, 의료 시설 완비 등을 의미한다. 또한 전문성 중 운영은 공공적 측면으로 볼 수 있어 공공성으로, 기타 요인은 노인복지주택의 이미지나 인식에 관한 것으로 노인복지주택과 친근한 것을 의미하므로 이를 친밀성으로 분류하였다.

이러한 분류를 바탕으로 연구자들이 연구를 위해 추출한 항목 중 가장 많이 연구에 사용한 총 17개의 중요한 항목을 측정세부항목으로 도출하여 개별 측정지표 및 설문문항으로 사용하였다. 그 항목을 살펴보면, 월 관리비 저렴, 경제적 부담이 적은 곳에 위치, 고급화 보다는 보증금 등 저렴, 입주보증금 장기저리 융자, 공원, 녹지 등 주변의 쾌적성, 맑은 공기 등 건강에 좋은 곳, 제반시설과 주변여건이 좋은 곳, 노인장기요양보험이 기여, 각종복지제도의 적극적 시행, 노인관련사업의 육성이 필요, 노인복지주택에 각종연금을 연계, 직원의 용모 단정과 친절, 건강 의료 서비스의 완비, 노인복지주택 내 문화여가시설, 노인복지주택에 좋은 이미지, 노인복지주택에 대한 정보수집, 노인복지주택 젊어서부터 관심 등을 도출하였다.

〈표 3-1〉 입주 선호요인 측정지표

요인	측정 항목 및 출처		
비용성	측정 세부항목	- 월 관리비 저렴 - 경제적 부담이 적은 곳에 위치 - 고급화 보다는 보증금 등 저렴 - 입주보증금 장기 저리 용자	
	출처	최영옥(2004)	입주 보증금, 월 부담액, 계약방식, 주거유형, 평형
		김종태(2006)	임대보증금, 분양가, 입주보증금 등의 용자
		하문기(2006)	입주비용적절성, 관리비용적절성, 서비스비용적절성
		김미영(2007)	보증금, 월 이용료, 계약방식
		김종철(2007)	입주보증금, 월이용료
		하정순(2007)	입주비, 관리비
		김완래(2008)	보증금, 월 생활비, 평수
		김충기(2008)	월 관리비, 입주보증금, 주택규모
		신명혜(2008)	분양가, 월 생활비
		고경동(2009)	분양형 임대형 등 계약 조건, 주거유형
		박학준(2009)	규모, 주거유형, 계약방식
		이진호(2009)	주택가격
		전영진(2009)	입주방식, 입주비용, 월 사용비용
		최승호(2009)	세대수 및 규모, 입주방식, 입주비용
		서성용(2010)	관리비, 보증금, 평형
		한문희(2010)	입주금, 분양가, 월 이용료
입지성	측정 세부항목	- 공원, 녹지 등 주변의 쾌적성 - 맑은 공기 등 건강에 좋은 곳 - 제반시설과 주변 여건이 좋은 곳	
	출처	최영옥(2004)	위치 및 교통
		김종태(2006)	건강에 좋은 곳, 자녀들과 가까운 지역, 제반시설과 주변여건이 좋은 곳, 편안하고 편리한 곳
		하문기(2006)	쾌적성, 입지 적절성
		김종철(2007)	입지,
		하정순(2007)	쾌적성, 환경 친화성
		김충기(2008)	위치의 적정성, 주변 경관, 교통의 편리함, 주변산책로, 가족과의 근접성
		신명혜(2008)	교통편리성, 근린편의시설과의 접근성, 지역사회와의 연계성
		고경동(2009)	입지조건
		박학준(2009)	입지
		이진호(2009)	오픈스페이스, 주변환경, 교통시설, 연고지 특성
		전영진(2009)	도심·대형병원·대형편의시설·대중교통정류장 접근성, 자연 경관, 조망, 일조, 채광, 통풍, 환기, 소음, 사생활 보호
		최승호(2009)	교통편리성, 맑은 공기 등 주변의 쾌적성, 상가 은행 등 생활편의 시설의 근접, 노인정 등 복지시설의 근접
		한문희(2010)	교통 등의 편리

공공성	측정 세부항목	- 노인장기요양보험이 기여 - 노인관련사업의 육성이 필요 - 각종 복지제도의 적극적 시행 - 노인복지주택에 각종연금 적용	
	출처	최영옥(2004)	관련 법제의 정비, 간접적 재정 지원 및 보조
		김종태(2006)	임대보증금 보호제도, 연금제도 확충, 공무원의 관리감독 철저, 노인관련사업의 육성, 소득보장 및 일자리 창출, 직업훈련 및 안내, 자활프로그램서비스, 공동작업장, 정부부처간 제도적 정비, 세제혜택
		김종철(2007)	국가나 지방관청의 재정지원 강화, 노인의 소득 보장
		김충기(2008)	설립운영주체의 신뢰
		이상로(2008)	재개발, 재입주시 원주민 재입주
		박학준(2009)	소유 및 운영의 주체, 관련 법규 개정 및 정비, 건설 관련 규정의 보완, 세무 관련 규정의 완화 및 정비
유형성	측정 세부항목	- 직원의 용모단정함과 친절 - 노인복지주택 내 문화여가오락시설 - 건강 의료 서비스의 완비	
	출처	최영옥(2004)	의료서비스 연계, 시설의 편리, 종합시설중시, 건강의료서비스, 생활관련서비스, 지역사회와의 시설 연계
		김종태(2006)	주거복지시설 확대, 보건의료서비스 확대, 적정직원의 확보, 운동관련서비스, 문화여가프로그램, 평생교육프로그램
		하문기(2006)	친절성, 신뢰성, 전문성, 최신성, 각종 서비스 만족도
		김미영(2007)	건강의료간호서비스, 가사생활편의서비스, 문화여가오락서비스, 시설유형
		김종철(2007)	시설의 편리성, 종업원의 친절, 의료서비스의 질, 여가 프로그램, 건강식이요법
		하정순(2007)	편리성, 사회성, 안전성
		김완래(2008)	건강의료서비스, 가사생활편의서비스, 문화여가오락서비스
		김청권(2008)	노인들의 신체적 특성을 고려
		김충기(2008)	보건의료시설, 취미문화시설, 오락휴양시설, 체육시설
		신명혜(2008)	입주시설의 편리성, 의료서비스 수준, 운영기관의 신뢰도, 근린편의시설과의 접근성, 취미등 문화생활, 주택내부 환경,
		전형준(2008)	안전관리시스템, 의료 및 건강관리시스템, 생활편의관리시스템, 문화 및 사회복지관리시스템
		박학준(2009)	의료 및 문화서비스 연계방식, 종업원 친절도, 의료서비스 질, 여가프로그램의 다양성
		이진호(2009)	생활편의시설
		임채현(2009)	생활공간 유형, 건강의료간호서비스, 가사생활서비스, 문화여가오락서비스, 시설유형
		전영진(2009)	의료 및 간호, 건강관리, 식사, 생활편의, 문화레저, 부대시설, 보안 등 안전, 실내구조 및 동선,
		고경동(2009)	현대적 최신설비, 직원들의 용모단정, 서비스 관련 자료 완비,
		최승호(2009)	의료간호, 사회복지, 생활편의, 운동관리, 편의시설
		김귀순(2010)	시설환경, 의료, 운영관리

		서성용(2010)	직원친절, 의료서비스의 질, 각종 생활편의시설, 취미활동, 상담 서비스
		한문희(2010)	의료 및 간호서비스, 사회복지서비스, 레저서비스, 운동처방 서비스, 생활편의서비스, 건강식사서비스, 평생교육서비스, 안전관리서비스
		최은영(2011)	감각자극, 편리성, 심미성
친밀성	측정 세부항목	• 노인복지주택에 좋은 이미지 • 노인복지주택 접어서부터 관심 • 노인복지주택에 대한 정보수집	
	출처	최영옥(2004)	서비스 제공과 홍보, 국민의식 전환
		김종태(2006)	인식, 필요성
		하문기(2006)	친인척에 구전, 자발적 적극적홍보, 주변물음에 적극 반응
		김종철(2007)	인지 여부, 필요성, 국민의식 전환
		김완래(2008)	인지도, 인식, 관심도
		이상로(2008)	긍정적인 인식
		박학준(2009)	인지도, 인식, 적극적 홍보
		전영진(2009)	인지, 필요성

자료: 선행연구를 참조하여 연구자가 재구성하였으며, 선행 연구자의 연구항목 중 음영으로 된 것을 측정 세부항목으로 추출하였음.

제2절 조사대상 및 표집방법

1. 조사 대상

이 연구는 노인복지주택의 입주 선호특성을 살펴보고, 입주 선호요인을 도출하여 입주시 중요하게 고려하고 있는 특성과 만족도에 대한 선호요인의 영향력 및 선호요인이 입주의사에 미치는 영향력을 파악하는데 있다. 이를 위해 입주 예정자와 실제 노인복지주택에 입주해 있는 입주민, 그리고 시설을 관리하고 있는 시설종사자를 대상으로 설문조사를 실시하였다.

또한 설문조사의 한계점을 보완하기 위하여 입주민과 시설종사자와의 인터뷰를 통해 노인복지주택의 설문조사에서 드러나지 않는 문제점을 파악하였

다. 이 연구를 위해서 노인복지주택의 입주예정자는 장래 이들 시설에 입주할 것으로 예상되는 수도권에 거주하는 수요자를 대상으로 하였으며, 입주민과 시설종사자의 경우는 설문 및 인터뷰에 긍정적인 시설을 대상으로 하기 위해 전국에 소재하고 있는 노인복지주택 및 양로시설(유료)을 대상으로 하였다.

2. 자료수집

본 연구에서는 노인복지주택 선호요인에 대한 자료 수집을 위하여 우편 및 방문 설문조사를 실시하였다. 먼저 입주예정자의 경우는 수도권에 거주하는 노인복지주택 수요자를 대상으로 270부를 배부하여 243부가 회수되었으며, 이 중에서 응답이 불성실하거나 분석에 부적합한 13부를 제외한 총 230부의 설문이 분석에 사용되었다. 다음으로 입주민의 경우는 보건복지부의 노인주거복지시설 현황을 참조하여 설문 및 인터뷰의 가능여부를 문의한 결과 대부분의 시설들은 입주민들이 신분 노출을 꺼린다는 이유로 접근에 부정적이었으나, 긍정적인 반응을 보인 노인복지주택 6개소와 양로시설(유료) 7개소를 대상으로 설문을 실시하였다. 설문은 160부를 배부하여 142부가 회수하였으며, 이 중 분석에 부적합한 11부의 설문을 제외한 총 131부의 설문이 분석에 사용되었다. 이어서 시설종사자의 경우는 입주민과 동일한 시설의 종사자를 대상으로 85부를 배부하여 76부가 회수되었으며, 분석에 부적합한 6부를 제외한 총 70부의 설문이 분석에 사용되었다. 또한 노인복지주택에 해당하는 서울 강동구 소재 후성누리움(입소정원 51명), 전북 김제시 소재 부영노인복지주택(입소정원 150명), 전북 정읍시 소재 내장산실버아파트(입소정원 147명)는 직접 시설을 방문하여 입주민과 시설종사자들과의 인터뷰를 통해 질적 연구 자료를 수집하였으며 시설별 설문 현황은 <표 3-2>와 같다.

〈표 3-2〉 시설별 설문 현황

지역			배부부수		회수부수		유효부수		비고 (설문방법)
			입주민	종사자	입주민	종사자	입주민	종사자	
노인복지주택	서울	후성누리움 (강동구)	9	2	9	2	9	2	방문
		골든팰리스 (종로구)	8	15	5	12	5	10	우편
	경기	청심빌리지 (가평군)	13	14	10	10	10	10	우편
	전북	내장산실버아파트 (정읍시)	19	5	19	5	19	5	방문
		부영노인복지주택 (김제시)	16	3	16	3	14	3	방문
	경북	월명성모의집 (김천시)	3	5	2	4	1	3	우편
소계			68	44	61	36	58	33	
양로시설(유료)	경기	유무상통마을 (안성시)	15	16	12	13	10	12	우편
		하늘정원실버타운 (화성시)	3	7	3	4	3	4	우편
	강원	동해약천온천실버타운 (동해시)	9	-	8	-	5	-	우편
	충남	공주원로원 (공주시)	9	9	8	7	7	6	우편
	경남	무아의집 (양산시)	26	9	24	6	23	6	우편
		일봉실버랜드 (의령군)	12	-	11	-	11	-	우편
		디케이서드에이지 (창녕군)	18	-	15	10	14	9	우편
	소계			92	41	81	40	73	37
합계			160	85	142	76	131	70	

3. 설문지 구성 및 분석 방법

1) 설문지 구성

본 연구에 사용된 설문지는 관련 선행연구를 분석하여 본 연구에 적합하게 연구자가 재구성하였다. 특히 앞서의 노인복지주택 관련 이론에서 언급한 프랭클린의 사회구성주의적 접근방법을 근거로 하여 구성하였는데, 이는 조직적 맥락이 비용, 입지, 유형과 관련이 있으며, 작업적 맥락과 상호주관적 맥락은 입지, 유형, 제도적 맥락은 공공적 측면, 구조적 맥락은 공공적 측면, 친밀과 관련이 있기 때문이다.

(1) 노인복지주택 입주예정자 설문내용

본 연구조사의 노인복지주택 입주예정자 분석을 위한 설문지의 구체적인 내용은 <표 3-3>과 같다. 먼저, 노인복지주택의 공급 체계에서 조사대상자의 입주 선호 항목으로, 입주보증금, 월 관리비, 입지, 공급주체, 주거유형, 선호 면적, 계약방식, 입주시기, 입주의향 등 9개 문항, 입주 선호요인에 관한 항목으로, 공원녹지 쾌적, 맑은 공기 건강 좋은 곳, 제반시설이나 주변여건, 입주보증금 저렴, 월 관리비 저렴, 경제적 부담 적은 곳, 입주보증금 장기저리 융자 등 7개 문항으로 구성되어 있으며, 운영·관리체계에서 조사대상자의 입주 선호 항목으로, 입주 고려사항, 입주시 이상적 유형 등 2개 문항, 입주 선호요인에 관한 항목으로, 건강·의료시설, 직원들의 용모단정과 친절, 문화·여가·오락시설 등 3개 문항, 법·제도 체계에서 조사대상자의 입주 선호요인에 관한 항목으로, 노인장기요양보험제도, 복지제도적극시행, 노인 관련사

업 육성, 각종 연금제도 확충 등 4개 문항, 인식에서, 좋은 이미지, 정보수집, 젊어서부터 관심 등 3개 문항, 일반적 사항에서 성별, 연령, 최종학력, 가족형태, 월 소득, 재산정도, 직업, 건강상태, 거주 주거유형, 거주 주거형태, 결혼상태, 거주 지역 등 12개 문항으로 분류하였다.

〈표 3-3〉 노인복지주택 입주예정자 대상 설문내용

No	내용 구분	문항 내용	척도	관련 문항
1	공급 체계	입주보증금, 월 관리비, 입지, 공급주체, 주거유형, 선호면적, 계약방식, 입주시기, 입주의향	명목	I.1-8, 11
		공원녹지 쾌적, 맑은 공기 건강 좋은 곳, 제반시설이나 주변여건, 입주보증금 저렴, 월 관리비 저렴, 경제적 부담 적은 곳, 입주보증금 장기저리 용자	Likert 5점	II.1. 1)~3) 2. 1)~4)
2	운영·관리 체계	입주 고려사항, 입주시 이상적 유형	명목	I.9, 10
		건강·의료시설, 직원들의 용모단정과 친절 문화·여가·오락시설	Likert 5점	III.3. 1)~3)
3	법·제도 체계	노인장기요양보험제도, 복지제도적극 시행, 노인 관련사업 육성, 각종 연금제도	Likert 5점	II.4. 1)~4)
4	인식	좋은 이미지, 정보수집, 젊어서부터 관심	Likert 5점	II.5. 1)~3)
5	일반적 사항	성별, 연령, 최종학력, 가족형태, 월 소득, 재산정도, 직업, 건강상태, 거주 주거유형, 거주 주거형태, 결혼상태, 거주 지역	명목	III.1~12

(2) 노인복지주택 입주민의 설문 내용

본 연구조사의 노인복지주택 입주민 분석을 위한 설문지의 구체적인 내용은 <표 3-4>와 같다. 먼저, 노인복지주택의 공급 체계에서 조사대상자의 입주 선호 항목으로 입주보증금, 월 관리비, 입지, 공급주체, 주거유형, 선호면적,

계약방식, 입주결정, 계속 입주의향 등 9개 문항, 입주 선호요인에 관한 항목으로 공원녹지 쾌적, 맑은 공기 건강 좋은 곳, 제반시설이나 주변여건, 입주보증금 저렴, 월 관리비 저렴, 경제적 부담 적은 곳, 입주보증금 장기저리 용자 등 7개 문항으로 구성되어 있으며, 운영, 관리체계에서 조사대상자의 입주 선호 항목으로 입주 고려사항, 불편·불만 사항, 만족도 등 3개 문항, 입주 선호요인에 관한 항목으로 건강, 의료시설, 직원들의 용모단정과 친절, 문화·여가·오락시설 등 3개 문항, 법·제도 체계에서 조사대상자의 입주 선호요인에 관한 항목으로 노인장기요양보험제도, 복지제도적극시행, 노인 관련사업 육성, 각종 연금제도 등 4개 문항, 인식에서 좋은 이미지, 정보수집, 젊어서부터 관심 등 3개 문항, 일반적 사항에서 성별, 연령, 최종학력, 가족형태, 월 소득, 퇴직전 직업, 건강상태 등 7개 문항으로 분류하였다.

〈표 3-4〉 노인복지주택 입주민 대상 설문내용

No	내용 구분	문항 내용	척도	관련 문항
1	공급 체계	입주보증금, 월 관리비, 입지, 공급주체, 주거유형, 선호면적, 계약방식, 입주결정, 계속 입주의향,	명목	I.1~7, 10, 11
		공원녹지 쾌적, 맑은 공기 건강 좋은 곳, 제반시설이나 주변여건, 입주보증금 저렴, 월 관리비 저렴, 경제적 부담 적은 곳, 입주보증금 장기저리 용자	Likert 5점	II.1. 1)~3) 2. 1)~4)
2	운영·관리 체계	입주 고려사항, 불편·불만 사항, 만족도,	명목	I.8, 9 III.8
		건강·의료시설, 직원들의 용모단정과 친절 문화·여가·오락시설	Likert 5점	II.3. 1)~3)
3	법·제도 체계	노인장기요양보험제도, 복지제도적극 시행, 노인 관련사업 육성, 각종 연금제도	Likert 5점	II.4. 1)~4)
4	인식	좋은 이미지, 정보수집, 젊어서부터 관심	Likert 5점	II.5. 1)~3)
5	일반적 사항	성별, 연령, 최종학력, 가족형태, 월 소득, 퇴직전 직업, 건강상태	명목	III.1~7

(3) 노인복지주택 시설종사자의 설문 내용

본 연구조사의 노인복지주택 시설종사자 분석을 위한 설문지의 구체적인 내용은 <표 3-5>와 같다. 먼저, 노인복지주택의 공급 체계에서 조사대상자의 입주 선호 항목으로 입주보증금, 월 관리비, 입지, 공급주체, 주거유형, 선호 면적, 계약방식, 입주의향 등 8개 문항, 입주 선호요인에 관한 항목으로 공원 녹지 쾌적, 맑은 공기 건강 좋은 곳, 제반시설이나 주변여건, 입주보증금 저렴, 월 관리비 저렴, 경제적 부담 적은 곳, 입주보증금 장기저리 융자 등 7개 문항으로 구성되어 있으며, 운영, 관리체계에서 조사대상자의 입주 선호 항목으로 입주 고려사항을, 입주 선호요인에 관한 항목으로 건강·의료시설, 직원들의 용모단정과 친절, 문화·여가·오락시설 등 3개 문항, 법·제도 체계에서 조사대상자의 입주 선호요인에 관한 항목으로 노인장기요양보험제도, 복지제도적극시행, 노인 관련사업 육성, 각종 연금제도 확충 등 4개 문항, 인식에서 좋은 이미지, 정보수집, 젊어서부터 관심 등 3개 문항, 일반적 사항에서 성별, 연령, 최종학력, 직책 등 4개 문항으로 분류하였다.

<표 3-5> 노인복지주택 시설종사자 대상 설문내용

No	내용 구분	문항 내용	척도	관련 문항
1	공급 체계	입주보증금, 월 관리비, 입지, 공급주체, 주거유형, 선호면적, 계약방식, 입주의향,	명목	I.1-7, 9
		공원녹지 쾌적, 맑은 공기 건강 좋은 곳, 제반시설이나 주변여건, 입주보증금 저렴, 월 관리비 저렴, 경제적 부담 적은 곳, 입주보증금 장기저리 융자	Likert 5점	II.1. 1)~3) 2. 1)~4)
2	운영·관리 체계	입주 고려사항	명목	I.8
		건강·의료시설, 직원들의 용모단정과 친절, 문화·여가·오락시설	Likert 5점	II.3. 1)~3)

3	법·제도 체계	노인장기요양보험제도, 복지제도적극 시행, 노인 관련사업 육성, 각종 연금제도 확충	Likert 5점	II.4. 1)~4)
4	인식	좋은 이미지, 정보수집, 젊어서부터 관심	Likert 5점	II.5. 1)~3)
5	일반적 사항	성별, 연령, 최종학력, 직책	명목	III.1~4

2) 분석 방법

본 연구는 회수되는 설문지를 기초로 SPSS(Statistical Package for Social Science: version 12.0)를 이용하여 빈도분석(Frequency Analysis), 교차분석(Cross-Tabulation Analysis), 요인분석(Factor Analysis), 신뢰도분석(Reliability Analysis), 기술통계분석(Descriptive Analysis), 그리고 회귀분석(Regression Analysis), 로지스틱 회귀분석(Logistic regression) 및 면접을 병행하였다.

첫째, 입주 예정자, 입주민, 시설종사자의 주거선호 특성을 파악하기 위해 빈도분석과 교차분석을 실시하였다.

둘째, 입주 예정자, 입주민, 시설종사자의 입주 선호요인을 파악하기 위한 요인분석과 그 신뢰성을 검증하기 위해 신뢰도분석을 실시하여 신뢰도 계수 값(Cronbach's α)을 산출하였으며, 입주시 중요하게 고려하고 있는 특성을 파악하기 위한 기술통계 분석을 실시하였다.

셋째, 입주민을 대상으로 거주하고 있는 노인복지주택의 만족도에 대한 선호요인의 영향력을 알아보기 위한 회귀분석을 실시하였다.

넷째, 입주예정자, 입주민, 시설종사자를 대상으로 노인복지주택의 선호요인이 입주의사에 미치는 영향력을 알아보기 위한 로지스틱 회귀분석을 실시하였다.

다섯째, 설문지 조사에서의 부족한 부분을 보완하기 위하여 입주민, 시설종사자를 대상으로 면접 조사를 위한 인터뷰를 실시하였다.

4. 표본대상 시설의 현황과 특성

표본 대상 시설은 서울에서 후성누리움 등 2개 시설, 경기도에서는 청심빌리지 등 3개 시설, 강원도는 동해약천온천실버타운, 충남은 공주 원로원, 전북은 내장산실버아파트 등 2개 시설, 경북에서는 월명성모의 집, 경남에서는 무아의 집 등 3개 시설을 설문 및 인터뷰 대상 시설로 선정하였으며, 이들 시설들의 시설 규모와 입주비용 그리고 주요서비스와 프로그램과 특징은 <표 3-6>과 같다.

<표 3-6> 표본대상 시설의 현황과 특성

지역		시설 규모		입주비용(천원)		주요서비스와 프로그램	특징
		세대수	면적㎡(평)	보증금	월생활비		
서울 (2)	후성누리움 (강동구)	51	112(34)	매매가 300,000~330,000 임대가 200,000~230,000		•정기종합 검진서비스 •헬스, 운동서비스	•강남권 최초/유일함 •분양형 노인복지주택
	폴든팰리스 (종로구)		119(36)				
경기 (3)	청심빌리지 (가평군)	153	59.1(18)~ 142.5(43)	230,000~ 570,000	920~1,600 (1인기준)	•상시 의료서비스 •여가 및 문화 프로그램 •헬스, 수영 서비스	•종합병원이 운영 •각종 가전제품 제공 •각종상담서비스 제공
			73.48(22)	10,000(1년)	630	•문화 교양강좌 •각종 동호회 활동 •쇼핑, 행정업무 대행 •각종상담, 개인서비스	•청심 국제병원과 연계 •완벽 안전관리 시스템 •토탈케어 시스템
				105,000(1년~)	980		
			113.30(34)	13,000(1년)	950		
	유무상통 마을★ (안성시)	250	69.3(21)	100,000~ 130,000	1,045~2,090	•24시간 의료서비스 •서예실 등 문화생활 •골프 등 취미생활	•수려한 자연환경 •대건효도병원과 연계 (노인전문병원)
			138.6(42)	200,000	2,090		
	하늘정원 실버타운★ (화성시)	24	19.8(6)	48,000	700	•동호회 및 비즈니스룸 •다양한 커뮤니티 •상시보안 및 응급대응	•고령자 안전시설 제공 •전원형 노인복지주택
			39.6(12)	45,000~87,000	700~1,300		
강원 (1)	동해약천 온천실버 타운★ (동해시)	246		입주형	휴양형	•한방, 양방 의료서비스 •생활 상담서비스 •고적답사, 계절별 여행 •게이트볼, 헬스서비스	•삼림욕, 산책코스 연계 •천혜의 절경 무료관광 •경험담당의, 토론모임
			69.42(21)	108,000	30,000		
			79.33(24)	123,600	35,000		
			138.84(42)	216,000	50,000		

지역		시설 규모		입주비용(천원)		주요서비스와 프로그램	특징
		세대수	면적㎡(평)	보증금	월생활비		
충남 (1)	공무원로원 ★ (공주시)	178	56.19(17)	75,000~79,000	600(1인) 1,100(부부)	•상시 의료서비스 •관공서 업무도우미 •가사생활 편의서비스	•가요제, 생신잔치 •셔틀버스 운행 •너싱홈으로 연계가능
			59.50(18)	78,000~86,000			
			72.72(22)	100,000(1인)			
			76.03(23)	110,000(2인)			
전북 (2)	내장산 실버아파트 (정읍시)	147	52.81(15)	19,500/39,500	140/0	•삶의질 향상 종합시설 •살내 게이트볼장 •노인성질환 전문병원 •평생교육 서비스 제공	•지열 냉, 난방시스템 •최상의 청정지역 •근처에 산책 및 등산로 •자체농장 완비
			72.16(22)	34,000/54,000	140/0		
			94.64(28)	41,000/71,000	210/0		
			134.20(40)	71,000/101,000	210/0		
	부영노인 복지주택 (김제시)	150	36.36(11)	10,000~30,000	30~120	•체육시설과 파고라 •산책,연못 등 휴게시설 •상시 의료서비스	•5층이지만 승강기유 •완만한 계단 설치 •복도등에 손잡이 설치
			56.19(17)				
			76.03(23)				
경북 (1)	월명 성모의집 (김천시)	100	47.9(14.5)	66,000(1인) 77,000(부부)	603(1인) 941(부부)	•생활 편의서비스 •각종 의료서비스 •정서안정 상담서비스	•쾌적한 자연환경 •요양병원 및 기관연계
경남 (3)	무아의집★ (양산시)	50	26.44(8)~ 49.58(15)	80,000	800	•천주교 신앙프로그램 •철저한 간호서비스	•수려한 주변환경 •역사적인 천주교성지
				80,000~170,000	-		
	일봉실버 랜드★ (의령군)	199	26.44(8)	종신형	월납형	•복지 여가프로그램 •상시 의료서비스 •예불 프로그램	•자체 노인대학운영 •덧밭 무료제공 •협력병원 입원시 특혜
				70,000~ 110,000	20,000		
			49.58(15)	90,000~ 140,000	30,000		
	디케이스드 에이지★ (창녕군)	444	99.17(30)~ 171.90(52)	120,000~260,000	1,203~2,135	•게이트볼, 수영장 완비 •찜질방, 사우나시설 •서예실, 도서실 완비	•특별호텔식 침단시설 •주거와 요양시설 연계

★ 양로시설(유료)에 해당하는 시설임

자료 : 시설에서 제공하는 자료를 바탕으로 연구자가 재구성 하였음(2012년 12월 현재).

제 4 장 연구 결과

제1절 조사 대상자의 특성

1. 조사 대상자의 일반적 특성

조사대상자의 일반적인 특성을 살펴보면 <표 4-1>과 같다.

첫째, 입주예정자의 경우 남자가 132명(57.4%), 여자가 98명(42.6%)이며, 연령은 40세 미만이 99명(43.0%)으로 가장 많았으며, 다음으로 40~49세 미만 75명(32.6%), 50~59세 미만 47명(20.5%), 60~69세 미만 8명(3.4%), 70~79세 미만 1명(0.4%)으로 젊은층의 비율이 높았다. 최종학력은 전문대 포함 대졸이 116명(50.4%), 고졸이 84명(36.5%), 석사 이상이 18명(7.8%), 초졸이 8명(3.5%), 중졸은 4명(1.7%)으로 나타났다. 직업의 경우는 회사원이 84명(36.5%)으로 가장 많았으며, 자영업 37명(16.1%), 주부 30명(13.0%), 전문직 29명(12.6%), 무직 28명(12.2%), 학생 15명(6.5%), 노동/생산직 4명(1.7%), 공무원 3명(1.3%)으로 조사되었다.

둘째, 입주민의 경우는 남자가 55명(42.0%), 여자가 76명(58.0%)이며, 연령은 70~79세 미만이 70명(53.5%)으로 가장 많았으며, 다음으로 80세 이상이 35명(26.7%), 60~69세 미만이 26명(19.8%)으로 조사되었다. 최종학력을 보면 전문대 포함 대졸이 42명(32.1%), 고졸이 41명(31.3%), 중졸 24명(18.3%), 초졸 20명(15.3%), 석사 이상이 4명(3.1%)으로 나타났다. 퇴직전 직업을 살펴보면 주부 37명(28.2%), 자영업 30명(22.9%), 공무원 23명(17.6%), 회사원 14명(10.7%), 전문직 12명(9.2%), 노동/생산직 10명(7.6%), 학생 5명(3.8%)으로 주부가 가장 많았는데 이는 남성보다 여성의 비율이 다소 높은데 따른 것으로

보인다. 다음으로 건강상태를 보면 보통이다 75명(57.3%), 건강하다 26명(19.8%), 좋지 않다 19명(14.5%), 매우 좋지 않다 7명(5.3%), 매우 건강하다 4명(3.1%)으로 건강상태는 보통인 경우가 가장 많았으며, 가족형태는 혼자 산다가 85명(64.9%), 부부만 산다 38명(29.0%), 기타 8명(6.1%)으로 혼자 사는 경우가 가장 많았다. 또한 현재 월 소득이 있는가에 대하여는 있다가 89명(67.9%), 없다가 42명(32.1%)으로 소득이 있는 경우가 없는 경우 보다 많았다.

셋째, 종사자의 경우 남자가 30명(42.9%), 여자가 40명(57.1%)이며, 연령은 40세 미만이 37명(52.9%)으로 가장 많았으며, 다음으로 40세~49세 미만 16명(22.9%), 50~59세 미만 12명(17.1%), 60세~69세 미만 5명(7.1%)으로 나타났다. 최종학력은 전문대 포함 대졸 55명(78.6%), 고졸 11명(15.7%), 중졸 2명(2.8%), 석사 이상 2명(2.8%)으로 조사되었으며, 종사자의 현재 직책을 보면 사무직 32명(45.8%), 사회복지사 20명(28.6%), 관리직 9명(12.9%), 시설장 5명(7.1%), 기술직 4명(5.7%)으로 사무직이 가장 많은 것으로 나타났다.

〈표 4-1〉 조사 대상자의 일반적 특성 (단위: 명, %)

변인	집단	입주예정자(N=230)		입주민(N=131)		시설종사자(N=70)	
		빈도	백분율	빈도	백분율	빈도	백분율
성별	남	132	57.4	55	42.0	30	42.9
	여	98	42.6	76	58.0	40	57.1
연령	40세 미만	99	43.0	-		37	52.9
	40~49세 미만	75	32.6			16	22.9
	50~59세 미만	47	20.5			12	17.1
	60~69세 미만	8	3.4	26	19.8	5	7.1
	70~79세 미만	1	0.4	70	53.5	-	
	80세 이상	0	0	35	26.7		
최종학력	초졸	8	3.5	20	15.3	0	0
	중졸	4	1.7	24	18.3	2	2.8
	고졸	84	36.5	41	31.3	11	15.7
	대졸(전문대포함)	116	50.4	42	32.1	55	78.6
	석사 이상	18	7.8	4	3.1	2	2.8

변인	집단	입주예정자(N=230)		입주민(N=131)		시설종사자(N=70)	
		빈도	백분율	빈도	백분율	빈도	백분율
직책	시설장	-	-	-	-	5	7.1
	사무직					32	45.8
	기술직					4	5.7
	관리직					9	12.9
	사회복지사					20	28.6
직업 (퇴직전)	회사원	84	36.5	14	10.7	-	-
	공무원	3	1.3	23	17.6		
	전문직	29	12.6	12	9.2		
	노동/생산직	4	1.7	10	7.6		
	자영업	37	16.1	30	22.9		
	주부	30	13.0	37	28.2		
	학생	15	6.5	5	3.8		
	무직	28	12.2				
건강 상태	매우좋지않다	-	-	7	5.3	-	-
	좋지않다			19	14.5		
	보통이다			75	57.3		
	건강하다			26	19.8		
	매우건강하다			4	3.1		
가족 형태	혼자산다	-	-	85	64.9	-	-
	부부만산다			38	29.0		
	기타			8	6.1		
월소득 유무	예	-	-	89	67.9	-	-
	아니오			42	32.1		

2. 조사 대상자의 주거 선호특성

조사대상자의 노인복지주택 주거선호 특성을 살펴보면 <표 4-2>와 같다. 첫째, 입주예정자의 경우 보증금은 5천만원~1억원 미만(37.8%)을 가장 선호하고 다음으로 5천만원 미만(35.7%)을, 월 관리비는 50만원~100만원(43.4%)을

가장 선호하고 다음으로 50만원 미만(25.2%)을 원하는 것으로 나타났다. 입지의 경우, 도시 근교형(53.5%), 전원형(25.2%), 도심형(12.2%) 순으로, 설립주체에서는 국가나 지자체가 설립의 주체(62.2%)가 되는 것을 가장 원하며 다음으로 공공민간공동(23.9%)을 선호하는 것으로 나타났다. 또한 계약방식은 임대형(55.2%), 종신행(21.3%), 분양형(16.1%) 순으로, 주거유형은 아파트형(33.9%), 콘도형(32.6%), 빌라형(17.8%) 순으로 선호하는 것으로 조사되었다. 이어서 면적은 36~66㎡(11~20평)이하(54.3%), 33㎡(10평)이하(31.7%)순으로, 입주시 고려사항은 시설의 편리성(45.7%), 종업원의 친절도(22.2%), 의료서비스의 질(11.7%) 순으로 중요시 하였으며, 노인복지주택 입주에 관하여 입주의향이 있다는 응답은 178명(77.4%), 입주의향이 없다는 응답은 52명(22.6%)으로 대부분의 사람들은 노인복지주택에 입주할 의향이 있는 것으로 조사되었다.

둘째, 입주민의 경우 보증금은 5천만원~1억원 미만(43.5%)을 가장 선호하고 다음으로 5천만원 미만(29.0%)을, 월 관리비는 50만원 미만(42.7%)을 가장 선호하고 다음으로 50만원~100만원 미만(35.1%)을 원하는 것으로 나타났다. 입지의 경우 도시 근교형(54.2%), 전원형(26.0%), 도심형(11.5%) 순으로, 설립주체에서는 국가나 지자체가 설립의 주체(51.1%)가 되는 것을 가장 원하며 다음으로 복지단체(38.9%)을, 계약방식은 임대형(51.1%), 종신행(32.8%)순으로, 주거유형은 아파트형(47.5%), 단독주택형(17.3%)순으로 선호하는 것으로 나타났다. 또한 면적은 36~66㎡(11~20평)이하(56.5%), 69~99㎡(21~30평)이하 (25.2%) 순으로 선호하였으며, 입주 결정은 본인이 결정(55.7%), 자녀의 권유(22.1%), 친우의 권유(13.0%)순으로, 입주시 고려사항은 시설의 편리성(36.6%), 의료서비스의 질(26.7%), 여가프로그램의 다양(11.5%) 순으로, 입주하면서의 불편사항은 교통(36.6%), 의료(22.1%), 생활편의시설 부족(11.5%) 순이었다. 이어서 노인복지주택에 계속 입주할 의향이 있는가에 대한 설문에서 계속 입주할 의향이 있다는 응답은 110명(83.9%)이었으며, 계속 입주의향이 없다는 응답은

21명(16.0%)으로 대부분의 사람들은 노인복지주택에 계속 입주할 의향이 있는 것으로 나타났다.

셋째, 시설종사자의 선호 특성을 보면 보증금은 5천만원~1억원 미만(47.1%)을 가장 선호하고 다음으로 1억원~2억원 미만(31.4%)을, 월 관리비는 50만원~100만원 미만(45.7%)을 가장 선호하고 다음으로 100만원~150만원 미만(34.3%)을 원하는 것으로 나타났다. 입지의 경우, 도시 근교형(44.3%), 도심형(24.3%), 전원형(22.9%) 순으로, 설립주체에서는 국가나 지자체가 설립의 주체(37.1%)가 되는 것을 가장 원하며 다음으로 복지단체(30.0%)을, 계약방식은 임대형(64.3%), 종신회(20.0%)순으로, 주거유형은 아파트형(34.3%), 콘도형(32.9%)순으로 선호하는 것으로 나타났다. 또한 면적은 36~66㎡(11~20평)이하(58.6%), 33㎡(10평)이하(25.7%)순으로, 입주시 고려사항은 시설의 편리성(42.9%), 의료서비스의 질(24.3%), 여가프로그램의 다양(18.6%) 순이었으며, 노인복지주택에 입주할 의향이 있다는 응답이 41명(58.5%), 없다는 응답은 29명(41.4%)으로 노인복지주택에 입주할 의향이 더 많은 것으로 나타났다.

〈표 4-2〉 조사대상자의 주거선호 특성 (단위: 명, %)

변인	집단	입주예정자(N=230)		입주민(N=131)		시설종사자(N=70)	
		빈도	백분율	빈도	백분율	빈도	백분율
보증금	5천만원 미만	82	35.7	38	29.0	11	15.7
	5천~1억원 미만	87	37.8	57	43.5	33	47.1
	1억~2억원 미만	50	21.7	34	26.0	22	31.4
	2억~3억원 미만	8	3.4	2	1.5	4	5.7
	3억원 이상	3	1.3	0	0	0	0
월 관리비	50만원 미만	58	25.2	56	42.7	12	17.1
	50~100만원 미만	100	43.4	46	35.1	32	45.7
	100~150만원 미만	41	17.8	28	21.4	24	34.3
	150~200만원 미만	14	6.1	1	0.8	2	2.9
	200만원 이상	17	7.5	0	0	0	0
입 지	도심형	28	12.2	15	11.5	17	24.3
	도시근교형	123	53.5	71	54.2	31	44.3
	전원형	58	25.2	34	26.0	16	22.9
	휴양형	21	9.1	11	8.4	6	8.6

변인	집단	입주예정자(N=230)		입주민(N=131)		시설종사자(N=70)	
		빈도	백분율	빈도	백분율	빈도	백분율
설립주체	국가나 지자체	143	62.2	67	51.1	26	37.1
	기업	6	2.6	2	1.5	5	7.1
	개인	6	2.6	3	2.3	2	2.9
	복지 단체	20	8.7	51	38.9	21	30.0
	공공민간공동	55	23.9	8	6.1	16	22.9
계약방식	종신회	49	21.3	43	32.8	14	20.0
	임대형	127	55.2	67	51.1	45	64.3
	분양형	37	16.1	19	14.5	10	14.3
	회원권형	17	7.4	2	1.5	1	1.4
주거유형	단독주택형	36	15.7	24	17.3	7	10.0
	아파트형	78	33.9	66	47.5	24	34.3
	빌라형	41	17.8	19	13.7	16	22.9
	콘도형	75	32.6	22	15.8	23	32.9
면적	33㎡(10평) 이하	73	31.7	23	17.6	18	25.7
	36~66㎡(11~20평)	125	54.3	74	56.5	41	58.6
	69~99㎡(21~30평)	22	9.6	33	25.2	11	15.7
	102.5㎡(31평) 이상	10	4.3	1	0.8	0	0
입주결정	본인이결정	-		73	55.7	-	
	자녀의권유			29	22.1		
	친척의권유			12	9.2		
	친우의권유			17	13.0		
고려사항	시설의 편리성	105	45.7	48	36.6	30	42.9
	종업원의 친절도	51	22.2	13	9.9	2	2.9
	위치	18	7.8	8	6.1	6	8.6
	의료서비스 질	27	11.7	35	26.7	17	24.3
	여가프로그램다양	13	5.6	15	11.5	13	18.6
	건강식 요법	16	7.0	12	9.2	2	2.9
불편사항	고가의비용	-		20	15.3	-	
	교통			48	36.6		
	의료			29	22.1		
	서비스			4	3.1		
	생활편의시설부족			15	11.5		
	여가프로그램부족			8	6.1		
	기타			7	5.3		
입주의사	예	178	77.4	110	83.9	41	58.5
	아니오	52	22.6	21	16.0	29	41.4

제2절 노인복지주택 선호특성 비교

노인복지주택을 선택함에 있어서 개인적 특성(성·연령·가족형태별, 학력·소득별, 건강상태별)이 주거 선호 특성(보증금, 월 관리비, 입지, 설립주체, 계약방식, 주거유형, 면적, 입주시 고려사항, 입주의사)에 따라 차이가 있을 것으로 보고 이를 규명하기 위하여 교차분석을 실시하였다. 이들 개인적 특성을 선택한 이유는 성별의 경우, 입주선호에서 남성과 여성간에 어떠한 차이가 있는지를 알아보기 위해서이며, 연령의 경우는 세대간의 차이를, 가족형태는 가족의 구성에 따라 입주의사에는 어떠한 영향을 미치는가를 살펴보기 위해서 이들 개인적 특성을 선택하였다. 또한 학력은 교육수준에 따라 입주의사에는 어떠한 차이가 있는가를, 소득별로는 월 소득에 따른 입주의사의 차이를, 건강상태별로는 현재의 건강상황이 입주의사에 어떠한 영향을 미치는가를 알아보기 위하여 이를 선택하였다.

1. 성·연령·가족형태별 선호특성

성별로는 월 관리비에서 입주예정자의 경우 남성은 50~100만원 미만(40.2%), 100~150만원 미만(26.5%) 순으로 선호하며, 여성은 50~100만원 미만(48.0%), 50만원 미만(28.6%) 순으로 선호하는 것으로 나타났다. 따라서 여성이 남성 보다 월 관리비가 저렴한 것을 선호한다고 볼 수 있다. 그러나 그 외 변인들은 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다<표 4-3 참조>.

〈표 4-3〉 성별 선호특성 비교(1)

(단위: 빈도, %)

변인	집단	입주예정자		입주민		시설종사자	
		남성	여성	남성	여성	남성	여성
보증금	5천만원 미만	45	37	15	23	6	5
		34.1	37.8	27.3	30.3	20.0	12.5
	5천~1억원 미만	44	43	26	31	13	20
		33.3	43.9	47.3	40.8	43.3	50.0
	1억~2억원 미만	35	15	13	21	10	12
		26.5	15.3	23.6	27.6	33.3	30.0
	2억~3억원 미만	6	2	1	1	1	3
		4.6	2.0	1.8	1.3	3.3	7.5
월 관리비	50만원 미만	30	28	27	29	5	7
		22.7	28.6	49.1	38.2	16.7	17.5
	50~100만원 미만	53	47	15	31	14	18
		40.2	48.0	27.3	40.8	46.7	45.0
	100~150만원 미만	35	20	13	15	10	14
		26.5	20.4	23.6	19.7	33.3	35.0
	150~200만원 미만	13	2	0	1	1	1
		9.8	2.0	0	1.3	3.3	2.5
입 지	200만원 이상	1	1	0	0	0	0
		0.8	1.0	0	0	0	0
	도심형	16	12	5	10	6	11
		12.1	12.2	9.1	13.2	20.0	27.5
	도시근교형	70	53	32	39	17	14
		53.0	54.1	58.2	51.3	56.7	35.0
	전원형	32	26	14	20	5	11
		24.2	26.5	25.5	26.3	16.7	27.5
휴양형	휴양형	14	7	4	7	2	4
		10.6	7.1	7.3	9.2	6.7	10.0
	χ^2 , p	0.689,	.351	0.656,	.884	1.357,	.716
	χ^2 , p	11.213,	.042*	3.503,	.320	0.073,	.995
	χ^2 , p	0.868,	.833	0.890,	.828	3.317,	.345

* p< .05 ◇ 상단은 빈도, 하단은 백분율을 표시함.

설립주체에서 입주민의 경우 남성은 국가나 지자체(63.6%), 복지단체(21.8%) 순으로, 여성은 복지단체(51.3%), 국가나 지자체(42.1%) 순으로 설립과 운영을 하는 것을 선호하는 것에서 차이를 보였다.

계약방식에서 입주민의 경우 남성은 임대형(69.1%), 분양형(20.0%) 순으로, 여성은 종신행(50.0%), 임대형(38.2%) 순으로 선호하는 것으로 나타났다. 따라서 남성은 임대형을 여성은 종신행을 더 선호하는 것으로 볼 수 있다. 그러나 그 외 변인들은 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다<표 4-4 참조>.

<표 4-4> 성별 선호특성 비교(2)

(단위: 빈도, %)

변인	집단	입주예정자		입주민		시설종사자	
		남성	여성	남성	여성	남성	여성
설립주체	국가나 지자체	80	50	35	32	12	14
		60.6	51.0	63.6	42.1	40.0	35.0
	기업	7	5	1	1	2	3
		5.3	5.1	1.8	1.3	6.7	7.5
	개인	14	6	2	1	1	1
		10.6	6.1	3.6	1.3	3.3	2.5
	복지 단체	8	4	12	39	9	12
		6.1	4.1	21.8	51.3	30.0	30.0
	공공민간 공동	23	33	5	3	6	10
		17.4	33.7	9.1	3.9	20.0	25.0
	χ^2 , p	10.244, .115		12.209, .016*		0.361, .986	
계약방식	종신행	32	17	5	38	5	9
		24.2	17.3	9.1	50.0	16.7	22.5
	임대형	69	58	38	29	22	23
		52.3	59.2	69.1	38.2	73.3	57.5
	분양형	22	15	11	8	3	7
		16.7	15.3	20.0	10.5	10.0	17.5
	회원권형	9	8	1	1	0	1
		6.8	8.2	1.8	1.3	0	2.5
	χ^2 , p	1.944, .584		24.265, .000*		2.385, .496	

변인	집단	입주예정자		입주민		시설종사자	
		남성	여성	남성	여성	남성	여성
주거 유형	단독주택형	23	13	12	12	3	4
		17.4	13.3	21.8	15.8	10.0	10.0
	아파트형	37	41	32	34	11	13
		28.0	41.8	58.2	44.7	36.7	32.5
	빌라형	26	15	5	14	7	9
		19.7	15.3	9.1	18.4	23.3	22.5
	콘도형	46	29	6	16	9	14
		34.8	29.6	10.9	21.1	30.0	35.0
	χ^2 , p	0.534, .911		5.648, .130		0.222, .974	

* $p < .05$ ◇ 상단은 빈도, 하단은 백분율을 표시함.

면적에서 입주예정자의 경우 36~66㎡(11~20평)를 남성(50%)과 여성(60.2%)이 가장 선호하나, 69~99㎡(21~30평)에서는 여성(11.2%)이 남성(8.3%)보다, 102.5㎡(31평) 이상에서는 남성(6.8%)이 여성(1.0%)보다 선호 비율이 높았다.

입주시 고려사항에서 시설종사자의 경우 남성은 시설의 편리성(56.7%), 의료서비스의 질(26.7%), 여가프로그램의 다양(16.7%) 순으로, 여성도 시설의 편리성(32.5%), 의료서비스의 질(22.5%), 여가프로그램의 다양(20.0%) 순으로 선호하는 것으로 나타났으나, 선호 비율에서는 차이를 보였다.

입주의사에서 입주예정자의 경우 남성(72.7%)보다 여성(83.7%)의 비율이 높아 장래 여성이 노인복지주택에 입주할 의향이 더 높은 것으로 분석 되었다.

입주 지속의사에서 입주민의 경우 남성(74.5%), 여성(90.8%)이 계속 입주하기를 원하고 있어 입주예정자와 마찬가지로 시설에 계속 입주하기를 원하는 비율에서 여성의 비율이 남성보다 높았다. 그러나 그 외 변인들은 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다<표 4-5 참조>.

〈표 4-5〉 성별 선호특성 비교(3)

(단위: 빈도, %)

변인	집단	입주예정자		입주민		시설종사자	
		남성	여성	남성	여성	남성	여성
면 적	33㎡ (10평)이하	46	27	7	16	6	12
		34.8	27.6	12.7	21.1	20.0	30.0
	36~66㎡ (11~20평)	66	59	32	42	18	23
		50.0	60.2	58.2	55.3	60.0	57.5
	69~99㎡ (21~30평)	11	11	16	17	6	5
		8.3	11.2	29.1	22.4	20.0	12.5
	102.5㎡ (31평)이상	9	1	0	1	0	0
		6.8	1.0	0	1.3	0	0
	χ^2 , p	6.861, .046*		2,604, .457		1.299, .522	
고려사항	시설의 편리성	38	46	23	25	17	13
		28.8	46.9	41.8	32.9	56.7	32.5
	종업원 친절도	3	1	5	8	0	2
		2.3	1.0	9.1	10.5	0	5.0
	위치	11	6	3	5	0	6
		8.3	6.1	5.5	6.6	0	15.0
	의료 서비스질	39	16	16	19	8	9
		29.5	16.3	29.1	25.0	26.7	22.5
	여가프로그램 다양	38	27	5	10	5	8
		28.8	27.6	9.1	13.2	16.7	20.0
	건강식 요법	3	2	3	9	0	2
		2.3	2.0	5.5	11.8	0	5.0
	χ^2 , p	17.171, .103		2.908, .714		10.061, .044*	
입주의사	예	96	82	41	69	15	26
		72.7	83.7	74.5	90.8	50.0	65.0
	아니오	36	16	14	7	15	14
		27.3	16.3	25.5	9.2	50.0	35.0
	χ^2 , p	3.852, .050*		6.255, .012*		1.590, .207	

* $p < .05$ ◇ 상단은 빈도, 하단은 백분율을 표시함.

연령별로는 보증금에서 시설종사자의 경우 39세 이하는 5천만원~1억원 미만(55.3%), 1억원~2억원 미만(28.9%) 순으로, 40~49세 미만은 5천만원~1억원 미만(40.0%), 1억원~2억원 미만(33.3%) 순으로 선호하였다. 또한 50~59세 미만

은 5천만원~1억원 미만(75.0%), 5천만원 미만(16.7%) 순으로, 60세 이상은 5천만원 미만(60.0%)을 선호하는 것으로 나타나 연령이 낮은 경우 보다 연령이 높은 경우에 보증금이 저렴한 것을 선호하는 것으로 조사되었는데 이는 시설종사자의 은퇴시기와 연관이 있는 것으로 보여진다.

월 관리비에서 시설종사자의 경우 39세 이하(52.6%), 40~49세 미만(60.0%), 50~59세 미만(58.3%)은 50~100만원을 가장 선호하며, 60세 이상(80.0%)은 50만원 미만을 가장 선호하는 것으로 조사되어 대체로 저 연령대보다 고 연령대에서 저렴한 보증금과 월 관리비를 선호한다고 볼 수 있다.

입지에서 입주민의 경우 60~69세 미만(53.8%), 70~79세 미만(58.6%), 80세 이상(45.7%)이 도시근교형을 가장 선호하는 것으로 조사되었으며 그 중에서 70~79세 미만의 연령에서 도시근교형을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 그러나 그 외 변인들은 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다<표 4-6 참조>.

<표 4-6> 연령별 선호특성 비교(1) (단위: 빈도, %)

변인	집단	입주예정자				입주민			시설종사자			
		39세 이하	40~49세	50~59세	60세 이상	60~69세	70~79세	80세 이상	39세 이하	40~49세	50~59세	60세 이상
보증금	5천만원 미만	38	26	16	2	6	21	11	2	4	2	3
		38.4	34.7	34.0	22.2	23.1	30.0	31.4	5.3	26.7	16.7	60.0
	5천~1억원 미만	37	29	18	3	11	28	18	21	6	9	1
		37.4	38.7	38.3	33.3	42.3	40.0	51.4	55.3	40.0	75.0	20.0
	1~2억원 미만	18	18	10	4	8	20	6	11	5	1	1
		18.2	24.0	21.3	44.4	30.7	28.6	17.1	28.9	33.3	8.4	20.0
	2~3억원 미만	5	1	2	0	1	1	0	4	0	0	0
		5.1	1.3	4.3	0	3.8	1.4	0	10.5	0	0	0
	3억원 이상	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
		1.0	1.3	2.2	0	0	0	0	0	0	0	0
	χ^2 , p	36.541, .709				13.224, .353			15.653, .044*			

변인	집단	입주예정자				입주민			시설종사자			
		39세 이하	40~49세	50~59세	60세 이상	60~69세	70~79세	80세 이상	39세 이하	40~49세	50~59세	60세 이상
월 관리비	50만원 미만	20	23	15	0	12	25	19	3	2	3	4
		20.2	30.7	31.9	0	46.2	35.7	54.3	7.9	13.3	25.0	80.0
	50~100만원미만	44	34	17	5	7	27	12	20	9	7	1
		44.4	45.3	36.1	55.6	26.9	38.6	34.3	52.6	60.0	58.3	20.0
	100~150만원미만	27	12	12	4	6	18	4	14	3	2	0
		27.3	16.0	25.5	44.4	23.1	25.7	11.4	36.8	20.0	16.7	0
	150~200만원미만	8	4	3	0	1	0	0	1	1	0	0
		8.1	5.3	6.4	0	3.8	0	0	2.6	6.7	0	0
	200만원 이상	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	2.7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	χ^2 , p	36.992, .690				16.641, .164			23.942, .004*			
입 지	도심형	13	8	6	1	5	9	1	12	1	3	1
		13.1	10.7	12.8	11.1	19.2	12.9	2.9	31.6	6.7	25.0	20.0
	도시근교형	53	37	28	5	14	41	16	14	8	6	3
		53.5	49.3	59.6	55.6	53.8	58.6	45.7	36.8	53.3	50.0	60.0
	전원형	18	27	10	3	7	15	12	7	5	3	1
		18.2	36.0	21.3	33.3	26.9	21.4	34.3	18.4	33.3	25.0	20.0
	휴양형	15	3	3	0	0	5	6	5	1	0	0
		15.2	4.0	6.4	0	0	7.1	17.1	13.2	6.7	0	0
	χ^2 , p	26.082, .203				24.132, .020*			7.453, .590			

* $p < .05$ ◇ 상단은 빈도, 하단은 백분율을 표시함.

계약방식에서 입주민의 경우 60~69세 미만은 임대형(76.9%), 종신행(15.4%) 순으로, 70~79세 미만은 임대형(45.7%), 종신행(32.9%) 순으로, 80세 이상은 종신행(45.7%), 임대형(42.9%) 순으로 선호하는 것으로 나타나 연령이 높아질수록 임대형뿐만 아니라 종신행도 선호하는 것으로 나타났다. 그러나 그 외 변인들은 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다(표 4-7 참조).

〈표 4-7〉 연령별 선호특성 비교(2)

(단위: 빈도, %)

변인	집단	입주예정자				입주민			시설종사자			
		39세 이하	40~49세	50~59세	60세 이상	60~69세	70~79세	80세 이상	39세 이하	40~49세	50~59세	60세 이상
설립 주체	국가나 지자체	56	48	24	3	17	34	16	17	5	4	0
		56.6	64.0	51.1	33.3	65.4	48.6	45.7	44.7	33.3	33.3	0
	기업	7	4	0	1	0	1	1	4	0	1	0
		7.1	5.3	0	11.1	0	1.4	2.9	10.5	0	8.3	0
	개인	9	5	5	1	1	1	1	1	0	1	0
		9.1	6.7	10.6	11.1	3.8	1.4	2.9	2.6	0	8.3	0
	복지 단체	6	3	3	0	8	28	15	9	6	3	3
		6.1	4.0	6.4	0	30.8	40.0	42.9	23.7	40.0	25.0	60.0
	공공민간 공동	21	15	15	4	0	6	2	7	4	3	2
		21.2	20.0	31.9	44.4	0	8.6	5.7	18.4	26.7	25.0	40.0
	χ^2 , p	35.049, .768				15.854, .463			10.146, .603			
계약 방식	중신형	18	18	10	3	4	23	16	5	5	3	1
		18.2	24.0	21.3	33.3	15.4	32.9	45.7	13.2	33.3	25.0	20.0
	임대형	55	41	27	4	20	32	15	28	9	7	1
		55.6	54.7	57.4	44.4	76.9	45.7	42.9	73.7	60.0	58.3	20.0
	분양형	20	10	7	0	2	14	3	4	1	2	3
		20.2	13.3	14.9	0	7.7	20.0	8.6	10.5	6.7	16.7	60.0
	회원권형	6	6	3	2	0	1	1	1	0	0	0
		6.1	8.0	6.4	22.2	0	1.4	2.9	2.6	0	0	0
	χ^2 , p	18.079, .644				22.241, .035*			13.719, .133			
주거 유형	단독 주택형	16	12	7	1	6	14	4	4	1	1	1
		16.2	16.0	14.9	11.1	23.0	20.0	11.4	10.5	6.7	8.3	20.0
	아파트형	35	26	14	3	13	38	15	15	2	4	3
		35.4	34.7	29.8	33.3	50.0	54.2	42.9	39.5	13.3	33.3	60.0
	빌라형	14	15	11	1	5	10	4	9	4	3	0
		14.1	20.0	23.4	11.1	19.2	14.3	11.4	23.7	26.7	25.0	0
	콘도형	34	22	15	4	2	8	12	10	8	4	1
		34.3	29.3	31.9	44.4	7.7	11.4	34.3	26.3	53.3	33.3	20.0
	χ^2 , p	14.349, .854				19.247, .083			7.832, .551			

* p< .05 ◇ 상단은 빈도, 하단은 백분율을 표시함.

연령별 선호특성의 비교에서 아래의 모든 변인들은 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다<표 4-8 참조>.

〈표 4-8〉 연령별 선호특성 비교(3)

(단위: 빈도, %)

변인	집단	입주예정자				입주민			시설종사자			
		39세 이하	40~49세	50~59세	60세 이상	60~69세	70~79세	80세 이상	39세 이하	40~49세	50~59세	60세 이상
면적	33㎡ (10평)이하	28	25	18	2	3	12	8	9	5	3	1
		28.3	33.3	38.3	22.2	11.5	17.1	22.9	23.7	33.3	25.0	20.0
	36~66㎡ (11~20평)	59	39	21	6	15	34	25	19	10	9	3
		59.6	52.0	44.7	66.7	57.7	48.6	71.4	50.0	66.7	75.0	60.0
	69~99㎡ (21~30평)	7	8	6	1	8	23	2	10	0	0	1
		7.1	10.7	12.8	11.1	30.8	32.9	5.7	26.3	0	0	20.0
	102.5㎡ (31평)이상	5	3	2	0	0	1	0	0	0	0	0
		5.1	4.0	4.3	0	0	1.4	0	0	0	0	0
	χ^2 , p	21.257, .443				16.220, .181			8.684, .192			
고려사항	시설의 편리성	43	23	14	3	12	25	11	18	3	6	3
		43.4	30.7	29.8	33.3	46.2	35.7	31.4	47.4	20.0	50.0	60.0
	종업원 친절도	2	3	0	0	1	11	1	1	1	0	0
		2.0	4.0	0	0	3.8	15.7	2.9	2.6	6.7	0	0
	위치	8	3	5	1	2	3	3	6	0	0	0
		8.1	4.0	10.6	11.1	7.7	4.3	8.6	15.8	0	0	0
	의료 서비스질	19	18	17	3	3	23	9	8	6	2	1
		19.2	24.0	36.2	33.3	11.5	32.9	25.7	21.1	40.0	16.7	20.0
	여가프로그램다양	26	26	9	2	5	4	6	5	3	4	1
		26.3	34.7	19.1	22.2	19.2	5.7	17.1	13.2	20.0	33.3	20.0
	건강식 요법	1	2	2	0	3	4	5	0	2	0	0
		1.0	2.7	4.3	0	11.5	5.7	14.3	0	13.3	0	0
	χ^2 , p	55.944, .966				25.449, .185			20.178, .165			
입주 의사	예	74	56	41	7	20	57	33	21	8	8	4
		74.7	74.7	87.2	77.8	76.9	81.4	94.3	55.3	53.3	66.7	80.0
	아니오	25	19	6	2	6	13	2	17	7	4	1
		25.3	25.3	12.8	22.2	23.1	18.6	5.7	44.7	46.7	33.3	20.0
	χ^2 , p	6.970, .432				5.415, .247			1.611, .657			

* p< .05 ◇ 상단은 빈도, 하단은 백분율을 표시함.

가족형태별로는 월 관리비에서 입주예정자의 경우 단독가구(55.6%), 부부만 사는 가구(29.3%), 자녀와 함께 사는 가구(43.9%), 기타 가구(50.0%)에서 50~100만원 미만을 가장 선호하는 것으로 나타나 단독가구, 자녀와 함께 사는 가구, 기타가구가 부부만 사는 가구보다 월 관리비가 더 저렴한 것을 선호한다고 볼 수 있다.

또한 입주민의 경우는 단독가구(44.7%)가 50~100만원 미만을 가장 선호하는데 반해, 부부만 사는 가구(52.6%), 기타 가구(87.5%)는 50만원 미만을 가장 선호하여 입주예정자와 마찬가지로 단독가구나 기타가구가 부부만 사는 가구보다 월 관리비가 더 저렴한 것을 선호한다고 볼 수 있다. 그러나 그 외 변인들은 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다<표 4-9 참조>.

〈표 4-9〉 가족형태별 선호특성 비교(1) (단위: 빈도, %)

변인	집단	입주예정자				입주민		
		단독	부부	자녀 함께	기타	단독	부부	기타
보증금	5천만원 미만	9	12	53	7	25	10	3
		50.0	29.3	33.8	50.0	29.4	26.3	37.5
	5천~1억원 미만	5	19	59	4	38	15	4
		27.8	46.3	37.6	28.6	44.7	39.5	50.0
	1~2억원 미만	4	8	37	2	22	11	1
		22.2	19.5	23.6	14.3	25.9	28.9	12.5
	2~3억원 미만	0	2	6	0	0	2	0
		0	4.9	3.8	0	0	5.3	0
	3억원 이상	0	0	2	1	0	0	0
		0	0	1.3	7.1	0	0	0
	χ^2 , p	25.332, .388				6.130, .409		

변인	집단	입주예정자				입주민		
		단독	부부	자녀 함께	기타	단독	부부	기타
월 관리비	50만원 미만	4	12	39	3	29	20	7
		22.2	29.3	24.8	21.4	34.1	52.6	87.5
	50~100 만원 미만	10	12	69	7	38	7	1
		55.6	29.3	43.9	50.0	44.7	18.4	12.5
	100~150 만원 미만	4	12	22	3	18	10	0
		22.2	29.3	14.0	21.4	21.2	26.3	0
	150~200 만원 미만	0	2	13	0	0	1	0
		0	4.9	8.3	0	0	2.6	0
	200만원 이상	0	3	14	1	0	0	0
		0	7.3	8.9	7.1	0	0	0
	χ^2 , p	55.131, .000*				17.098, .009*		
입 지	도심형	3	6	19	0	7	7	1
		16.7	14.5	12.1	0	8.2	18.4	12.5
	도시근교형	9	17	92	6	46	23	2
		50.0	41.5	58.6	42.9	54.1	60.5	25.0
	전원형	5	14	34	5	24	6	4
		27.8	34.1	21.7	35.7	28.2	15.8	50.0
	휴양형	1	4	12	3	8	2	1
		5.6	9.8	7.6	21.4	9.4	5.3	12.5
	χ^2 , p	14.814, .252				8.101, .231		

* $p < .05$ ◇ 상단은 빈도, 하단은 백분율을 표시함.

가족형태별 선호특성의 비교에서 아래의 모든 변인들은 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다<표 4-10 참조>.

〈표 4-10〉 가족형태별 선호특성 비교(2)

(단위: 빈도, %)

변인	집단	입주예정자				입주민		
		단독	부부	자녀 함께	기타	단독	부부	기타
설립 주체	국가나 지자체	11	16	93	7	38	24	5
		61.1	39.0	59.2	50.0	44.7	63.2	62.5
	기업	1	3	5	2	1	1	0
		5.6	7.3	3.2	14.3	1.2	2.6	0
	개인	1	8	10	2	1	2	0
		5.6	19.5	6.4	14.3	1.2	5.3	0
	복지 단체	1	3	9	0	41	7	3
		5.6	7.3	5.7	0	48.2	18.4	37.5
	공공민간 공동	4	11	40	3	4	4	0
		22.2	26.8	25.5	21.4	4.7	10.5	0
	χ^2 , p	23.381, .497				12.545, .129		
계약 방식	종신허	5	9	34	3	33	8	2
		27.8	22.0	21.7	21.4	38.8	21.1	25.0
	임대형	11	19	89	7	41	21	5
		61.1	46.3	56.7	50.0	48.2	55.3	62.5
	분양형	2	9	22	3	10	8	1
		11.1	22.0	14.0	21.4	11.8	21.1	12.5
	회원권형	0	4	12	1	1	1	0
		0	9.8	7.6	7.1	1.2	2.6	0
	χ^2 , p	5.840, .924				5.234, .514		
주거 유형	단독 주택형	4	9	23	2	13	9	2
		22.2	22.0	14.6	14.3	15.3	23.7	25.0
	아파트형	1	12	59	6	39	22	5
		5.6	29.3	37.6	42.9	45.9	57.9	62.5
	빌라형	3	5	29	3	14	4	1
		16.7	12.2	18.5	21.4	16.5	10.5	12.5
	콘도형	10	15	46	3	19	3	0
		55.6	36.6	29.3	21.4	22.4	7.9	0
	χ^2 , p	13.687, .321				7.580, .271		

* p< .05 ◇ 상단은 빈도, 하단은 백분율을 표시함.

면적에서 입주예정자의 경우 단독가구(50%), 부부만 사는 가구(41.5%), 자녀와 함께 사는 가구 (57.3%), 기타 가구(35.7%)는 36~66㎡(11~20평)을 가장 선호하는 것으로 분석되었는데, 그 다음으로 선호하는 면적인 33㎡(10평)이하에서는 단독가구(38.9%), 부부만 사는 가구(36.6%), 자녀와 함께 사는 가구 (31.2%), 기타 가구(42.9%)로 나타나 단독가구나 자녀와 함께 사는 가구가 부부만 사는 가구나 기타 가구보다 대체로 작은 면적을 선호하는 것으로 볼 수 있다. 또한 입주민의 경우에는 단독가구(61.2%)와 기타가구(87.5%)는 36~66㎡ (11~20평)을 가장 선호하며, 부부만 사는 가구(52.6%)는 69~99㎡(21~30평)을 선호하여, 단독가구나 기타 가구가 부부만 사는 가구 보다 작은 면적을 선호 하는 것으로 나타났다.

입주의사에서 입주예정자의 경우 기타 가구(85.7%), 자녀와 함께 사는 가구(81.5%), 부부만 사는 가구(68.3%), 단독 가구(61.1%) 순으로 높은 것으로 나타나, 기타 가구와 자녀와 함께 사는 가구가 장래 노인복지주택에 입주할 의향이 가장 높은 것으로 분석 되었다.

입주 지속의사에서 입주민의 경우 단독가구(92.9%), 부부만 사는 가구 (68.4%), 기타 가구(62.5%) 순으로 나타나 단독가구의 입주 지속의사 비율이 가장 높은 것으로 파악되었다. 그러나 그 외 변인들은 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다<표 4-11 참조>.

〈표 4-11〉 가족형태별 선호특성 비교(3)

(단위: 빈도, %)

변인	집단	입주예정자				입주민		
		단독	부부	자녀함께	기타	단독	부부	기타
면적	33㎡ (10평)이하	7	15	49	6	20	3	0
		38.9	36.6	31.2	42.9	23.5	7.9	0
	36-66㎡ (11-20평)	9	17	90	5	52	15	7
		50.0	41.5	57.3	35.7	61.2	39.5	87.5
	69-99㎡ (21-30평)	1	7	13	1	13	20	0
		5.6	17.1	8.3	7.1	15.3	52.6	0
	102.5㎡ (31평)이상	1	2	5	2	0	0	1
		5.6	4.9	3.2	14.3	0	0	12.5
	χ^2 , p	25.332, .013*				40.846, .000*		
고려사항	시설의 편리성	10	17	49	6	27	18	3
		55.6	41.5	31.2	42.9	31.8	47.4	37.5
	종업원의 친절도	0	2	1	0	8	5	0
		0	4.9	0.6	0	9.4	13.2	0
	위치	2	2	11	2	4	4	0
		11.1	4.9	7.0	14.3	4.7	10.5	0
	의료 서비스질	3	6	46	1	25	8	2
		16.7	14.6	29.3	7.1	29.4	21.1	25.0
	여가프로그램다양	3	12	47	5	12	1	2
		16.7	29.3	29.9	35.7	14.1	2.6	25.0
	건강식 요법	0	2	3	0	9	2	1
		0	4.9	1.9	0	10.6	5.3	12.5
	χ^2 , p	33.879, .865				10.945, .362		
입주 의사	예	11	28	128	12	79	26	5
		61.1	68.3	81.5	85.7	92.9	68.4	62.5
	아니오	7	13	29	2	6	12	3
		38.9	31.7	18.5	14.3	7.1	31.6	37.5
	χ^2 , p	13.958, .007*				14.647, .001*		

* $p < .05$ ◇ 상단은 빈도, 하단은 백분율을 표시함.

2. 학력·소득별 선호특성

학력별로 보면 보증금에서 입주민의 경우 초졸(62.5%), 고졸(46.3%)은 5천~1억원 미만을, 중졸(58.3%)은 5천만원 미만을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 또한 대졸은 5천~1억원 미만(42.9%)과 1억~2억원 미만(42.9%)을 선호하며, 석사 이상은 5천만원 미만(50.0%)과 1억~2억원 미만(50.0%)을 선호하여, 대체로 저학력자가 고학력자 보다 보증금이 저렴한 것을 선호하는 것으로 볼 수 있다.

월 관리비에서는 먼저 입주예정자의 경우 초졸(50.0%), 중졸(75.0%), 고졸(42.9%)이 50만원 미만을 선호하였으나, 대졸(51.7%), 석사 이상(61.1%)이 50~100만원 미만을 선호하여 대체로 고졸 이하가 대졸 이상보다 월 관리비가 저렴한 것을 선호하는 것으로 분석되었다.

다음으로 입주민의 경우는 초졸(68.8%)은 50~100만원 미만을, 중졸(58.3%)과 고졸(53.7%)은 50만원 미만을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 또한 대졸(40.5%)은 100~150만원 미만을 가장 선호하며, 석사 이상은 50~100만원 미만(50.0%)과 100~150만원 미만(50.0%)을 가장 선호하여 대체로 저학력자가 고학력자보다 월 관리비가 저렴한 것을 선호하는 것으로 파악되었다.

이어서 시설중사자의 경우는 초졸(100%), 중졸(100%), 고졸(45.5%)은 50만원 미만을 가장 선호하며, 대졸(54.5%)은 50~100만원 미만을, 석사 이상(100%)은 100~150만원 미만을 선호하는 것으로 나타나 대체로 학력이 낮은 경우가 높은 경우 보다 월 관리비가 저렴한 것을 선호하는 것으로 분석되었다. 따라서 이들 3개의 집단을 종합해 보면 대체로 저학력자가 고학력자 보다 월 관리비가 저렴한 것을 선호하는 것으로 볼 수 있다. 그러나 그 외 변인들은 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다<표 4-12 참조>.

〈표 4-12〉 학력별 선호특성 비교(1)

(단위: 빈도, %)

변인	집단	입주예정자					입주민					시설종사자				
		초졸	중졸	고졸	대졸	석사이상	초졸	중졸	고졸	대졸	석사이상	초졸	중졸	고졸	대졸	석사이상
보증금	5천만원 미만	1	0	37	38	6	5	14	12	5	2	1	1	3	6	0
		12.5	0	44.0	32.8	33.3	31.3	58.3	29.3	11.9	50.0	100	100	27.3	10.9	0
	5천~1억원 미만	4	2	30	44	7	10	6	19	18	0	0	0	3	29	1
		50.0	50.0	35.7	37.9	38.9	62.5	25.0	46.3	42.9	0	0	0	27.3	52.7	50.0
	1~2억원 미만	2	2	15	26	5	1	4	9	18	2	0	0	5	16	1
		25.0	50.0	17.9	22.4	27.8	6.3	16.7	22.0	42.9	50.0	0	0	45.5	29.1	50.0
	2~3억원 미만	1	0	2	5	0	0	0	1	1	0	0	0	0	4	0
		12.5	0	2.4	4.3	0	0	0	2.4	2.4	0	0	0	0	7.3	0
	3억원 이상	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	2.6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	χ^2 , p	36.844, .182					32.271, .006*					16.054, .189				
월 관리비	50만원 미만	4	3	36	16	2	4	14	22	11	0	1	1	5	5	0
		50.0	75.0	42.9	13.8	11.1	25.0	58.3	53.7	26.2	0	100	100	45.5	9.1	0
	50~100만원미만	2	1	26	60	11	11	5	14	13	2	0	0	2	30	0
		25.0	25.0	31.0	51.7	61.1	68.8	20.8	34.1	31.0	50.0	0	0	18.2	54.5	0
	100~150만원미만	2	0	11	26	4	1	5	5	17	2	0	0	4	18	2
		25.0	0	13.1	22.4	22.2	6.3	20.8	12.2	40.5	50.0	0	0	36.4	32.7	100
	150~200만원미만	0	0	6	8	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2	0
		0	0	7.1	6.9	0	0	0	0	2.4	0	0	0	0	3.6	0
	200만원 이상	0	0	5	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	6.0	5.2	5.6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	χ^2 , p	117.401, .000*					28.867, .017*					23.970, .021*				
입 지	도심형	2	0	8	16	2	1	1	5	6	1	0	0	2	15	0
		25.0	0	9.5	13.8	11.1	6.3	4.2	12.2	14.3	25.0	0	0	18.2	27.3	0
	도시 근교형	2	0	42	66	13	9	14	22	24	1	0	0	6	23	2
		25.0	0	50.1	56.9	72.2	56.3	58.3	53.7	57.1	25.0	0	0	54.5	41.8	100
	전원형	3	3	26	23	3	3	8	11	8	2	1	1	2	12	0
		37.5	75.0	31.0	19.8	16.7	18.7	33.3	26.8	19.0	50.0	100	100	18.2	21.8	0
	휴양형	1	1	8	11	0	3	1	3	4	0	0	0	1	5	0
		12.5	25.0	9.5	9.5	0	18.7	4.2	7.3	9.5	0	0	0	9.1	9.1	0
	χ^2 , p	18.728, .116					11.239, .735					10.126, .605				

* $p < .05$ ◇ 상단은 빈도, 하단은 백분율을 표시함.

설립주체에서 입주예정자의 경우 초졸(50.0%), 중졸(75.0%), 고졸(65.5%), 대졸(54.3%), 석사 이상(50.0%)이 국가나 지자체가 설립과 운영을 하는 것을 가장 선호하였으나, 그 다음 선호에서 고학력자는 공공민간공동, 저학력자는 개인이 설립과 운영을 하는 것을 선호하는 것으로 나타났다.

주거유형에서 입주민의 경우 초졸(43.8%), 중졸(54.2%), 고졸(58.5%), 대졸(47.6%)은 아파트형을 가장 선호하며, 석사 이상(75.0%)은 단독주택형을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 그러나 그 외 변인들은 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다<표 4-13 참조>.

〈표 4-13〉 학력별 선호특성 비교(2) (단위: 빈도, %)

변인	집단	입주예정자					입주민					시설종사자				
		초졸	중졸	고졸	대졸	석사이상	초졸	중졸	고졸	대졸	석사이상	초졸	중졸	고졸	대졸	석사이상
설립주체	국가나 지자체	4	3	55	63	9	7	10	22	22	3	0	0	5	21	0
		50.0	75.0	65.5	54.3	50.0	43.8	41.7	53.7	52.4	75.0	0	0	45.5	38.2	0
	기업	0	0	1	9	1	1	0	1	0	0	1	0	0	4	0
		0	0	1.2	7.8	5.6	6.3	0	2.4	0	0	100	0	0	7.3	0
	개인	3	2	8	8	0	0	1	0	2	0	0	0	0	2	0
		37.5	25.0	9.5	6.9	0	0	4.2	0	4.8	0	0	0	0	3.6	0
	복지 단체	0	0	4	6	2	6	12	16	15	1	0	1	3	15	2
		0	0	4.8	5.1	11.1	37.5	50.0	39.0	35.7	25.0	0	100	27.3	27.3	100
	공공민간 공동	1	0	16	30	6	2	1	2	3	0	0	0	3	13	0
		12.5	0	19.0	25.9	33.3	12.5	4.2	4.9	7.1	0	0	0	27.3	23.6	0
χ^2 , p		47.317, .023*					11.372, .936					21.711, .153				

변인	집단	입주예정자					입주민					시설종사자				
		초졸	중졸	고졸	대졸	석사 이상	초졸	중졸	고졸	대졸	석사 이상	초졸	중졸	고졸	대졸	석사 이상
계약 방식	중신형	1	1	17	24	6	7	9	13	10	1	0	0	3	10	1
		12.5	25.0	20.2	20.7	33.3	43.8	37.5	31.7	23.8	25.0	0	0	27.3	18.2	50.0
	임대형	4	1	51	63	8	6	11	21	26	2	1	0	5	38	1
		50.0	25.0	60.7	54.3	44.4	37.5	45.8	51.2	61.9	50.0	100	0	45.5	69.1	50.0
	분양형	3	2	12	17	3	2	4	7	5	1	0	1	3	6	0
		37.5	50.0	14.3	14.7	16.7	12.5	16.7	17.1	11.9	25.0	0	100	27.3	10.9	0
	회원권형	0	0	4	12	1	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0
		0	0	4.8	10.3	5.6	6.3	0	0	2.4	0	0	0	0	1.8	0
	χ^2 , p	14.877, .460					11.282, .732					10.973, .531				
주거 유형	단독 주택형	1	0	14	19	2	4	4	7	6	3	0	0	1	5	1
		12.5	0	16.7	16.4	11.1	25.0	16.7	17.1	14.3	75.0	0	0	9.1	9.1	50.0
	아파트형	3	1	29	41	4	7	13	24	20	1	0	1	4	19	0
		37.5	25.0	34.5	35.3	22.2	43.8	54.2	58.5	47.6	25.0	0	100	36.4	34.5	0
	빌라형	0	0	15	19	7	2	4	5	5	0	0	0	3	13	0
		0	0	17.9	16.4	38.9	12.5	16.7	12.2	11.9	0	0	0	27.3	23.6	0
	콘도형	4	3	26	37	5	3	3	5	11	0	1	0	3	18	1
		50.0	75.0	31.0	31.9	27.8	18.8	12.5	12.2	26.2	0	100	0	27.3	32.7	50.0
	χ^2 , p	18.071, .259					25.926, .039*					8.764, .723				

* $p < .05$ ◇ 상단은 빈도, 하단은 백분율을 표시함.

면적에서 입주예정자의 경우 초졸(50%), 중졸(75.0%)은 33㎡(10평)이하를 가장 선호하며, 고졸(50%), 대졸(60.3%), 석사 이상(44.4%)은 36~66㎡(11~20평)을 가장 선호하는 것으로 나타나 학력이 낮은 경우가 높은 경우에 비해 면적이 작은 것을 선호하는 것으로 나타났다. 또한 입주민의 경우 공히 36~66㎡(11~20평)을 가장 선호하는 것으로 나타났는데, 입주예정자와 마찬가지로 학력이 낮은 경우가 높은 경우 보다 작은 면적을 선호하는 것으로 조사되었다.

입주시 고려사항에서 입주예정자의 경우 초졸(62.5%), 중졸(50.0%), 고졸(34.5%), 대졸(38.8%), 석사 이상(33.3%)은 시설의 편리성을 가장 선호하며, 그 다음의 선호에서는 초졸이나 중졸의 경우 종업원의 친절과 위치를, 고졸 이상은 의료서비스의 질과 여가프로그램의 다양으로 파악되었다. 그러나 그 외 변인들은 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다<표 4-14 참조>.

〈표 4-14〉 학력별 선호특성 비교(3) (단위: 빈도, %)

변인	집단	입주예정자					입주민					시설종사자				
		초졸	중졸	고졸	대졸	석사 이상	초졸	중졸	고졸	대졸	석사 이상	초졸	중졸	고졸	대졸	석사 이상
면적	33㎡ (10평)이하	4 50.0	3 75.0	31 36.9	21 18.1	7 38.9	5 31.3	4 16.7	8 19.5	5 11.9	0 0	0 0	0 0	4 36.4	14 25.5	0 0
	36-66㎡ (11~20평)	3 37.5	1 25.0	42 50.0	70 60.3	8 44.4	9 56.3	15 62.5	23 56.1	22 52.4	2 50.0	1 100	1 100	6 54.5	31 56.4	2 100
	69-99㎡ (21~30평)	1 12.5	0 0	8 9.5	20 17.2	3 16.7	2 12.5	5 20.8	10 24.4	15 35.7	1 25.0	0 0	0 0	1 9.1	10 18.2	0 0
	102.5㎡ (31평)이상	0 0	0 0	3 3.6	5 4.3	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	1 25.0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
	χ^2 , p	34.485, .003*					39.773, .000*					3.912, .865				
고려사항	시설의 편리성	5 62.5	2 50.0	29 34.5	45 38.8	6 33.3	6 37.5	8 33.3	16 39.0	15 35.7	1 25.0	1 100	0 0	4 36.4	24 43.6	1 50.0
	종업원의 친절도	1 12.5	1 25.0	1 11.9	1 0.8	0 0	0 0	2 8.3	8 19.5	3 7.1	0 0	0 0	0 0	0 0	2 3.6	0 0
	위치	1 12.5	1 25.0	5 6.0	6 5.2	3 16.7	1 6.3	2 8.3	0 0	4 9.5	1 25.0	0 0	0 0	0 0	6 10.9	0 0
	의료 서비스질	0 0	0 0	24 23.8	26 22.4	5 27.8	5 31.3	8 33.3	7 17.1	13 31.0	2 50.0	0 0	1 100	5 45.5	11 20.0	0 0
	여가프로 그램다양	0 0	0 0	25 29.8	35 30.2	4 22.2	3 18.8	2 8.3	4 9.8	4 9.5	0 0	0 0	0 0	2 18.2	10 18.2	1 50.0
	건강식 요법	1 12.5	0 0	0 0	3 2.6	0 0	1 6.3	2 8.3	6 14.6	3 7.1	0 0	0 0	0 0	0 0	2 3.6	0 0
	χ^2 , p	80.652, .014*					26.513, .381					11.033, .945				

변인	집단	입주예정자					입주민					시설종사자				
		초졸	중졸	고졸	대졸	석사이상	초졸	중졸	고졸	대졸	석사이상	초졸	중졸	고졸	대졸	석사이상
입주 의사	예	5	2	64	92	15	14	21	31	37	3	0	1	7	31	2
		62.5	50.0	76.2	79.3	83.3	87.5	87.5	75.6	88.1	75.0	0	100	63.6	56.4	100
	아니오	3	2	20	24	3	2	3	10	5	1	1	0	4	24	0
		37.5	50.0	23.8	20.7	16.7	12.5	12.5	24.4	11.9	25.0	100	0	36.4	43.6	0
	χ^2 , p	7.263, .202					4.033, .545					3.763, .439				

* $p < .05$ ◇ 상단은 빈도, 하단은 백분율을 표시함.

보증금에서 입주민의 경우 현재 소득이 있는 경우는 5천~1억원 미만 (41.6%), 1억~2억원 미만(32.6%) 순으로, 소득이 없는 경우는 5천~1억원 미만 (47.6%), 5천만원 미만(40.5%) 순으로 선호하는 것으로 나타나 소득이 없는 경우가 있는 경우 보다 보증금이 저렴한 것을 선호하는 것으로 조사되었다.

월 관리비에서 입주민의 경우 소득이 있는 경우(37.1%), 소득이 없는 경우 (54.8%)가 50만원 미만을 가장 선호하는 것으로 나타났는데, 이는 소득이 없는 경우가 있는 경우 보다 저렴한 것을 더 선호하는 것으로 볼 수 있다. 그러나 그 외 변인들은 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다<표 4-15 참조>.

〈표 4-15〉 월평균 소득별 선호특성 비교(1) (단위: 빈도, %)

변인	집단	입주예정자					입주민		시설종사자				
		100 미만	100 ~ 200	200 ~ 300	300 ~ 500	500 이상	소득		100 미만	100 ~ 200	200 ~ 300	300 ~ 500	500 이상
							있음	없음					
보증금	5천만원 미만	2	17	25	28	10	21	17	0	0	9	1	1
		33.3	48.6	34.7	36.8	24.4	23.6	40.5	0	0	22.0	25.0	20.0
	5천~1억원 미만	4	10	29	30	14	37	20	0	14	16	2	1
		66.7	28.6	40.3	39.5	34.1	41.6	47.6	0	70.0	39.0	50.0	20.0
	1~2억원 미만	0	7	16	16	11	29	5	0	4	14	1	3
		0	20.0	22.2	21.1	26.8	32.6	11.9	0	20.0	34.1	25.0	60.0
	2~3억원 미만	0	0	2	2	4	2	0	0	2	2	0	0
		0	0	2.8	2.6	9.8	2.2	0	0	10.0	4.9	0	0
	3억원 이상	0	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
		0	2.9	0	0	4.9	0	0	0	0	0	0	0
χ^2 , p	34.079, .083					8.688, .034*		14.253, .506					
월 관리비	50만원 미만	3	12	19	19	5	33	23	0	0	11	0	1
		50.0	34.3	26.4	25.0	12.2	37.1	54.8	0	0	26.8	0	20.0
	50~100 만원미만	2	15	29	32	22	30	16	0	10	16	3	3
		33.3	42.9	40.3	42.1	53.7	33.7	38.1	0	50.0	39.0	75.0	60.0
	100~150 만원미만	1	4	14	14	8	25	3	0	9	13	1	1
		16.7	11.4	19.4	18.4	19.5	28.1	7.1	0	45.0	31.7	25.0	20.0
	150~200 만원미만	0	3	3	6	2	1	0	0	1	1	0	0
		0	8.6	4.2	7.9	4.9	1.1	0	0	5.0	2.4	0	0
	200만원 이상	0	1	7	5	4	0	0	0	0	0	0	0
		0	2.9	9.7	6.6	9.7	0	0	0	0	0	0	0
χ^2 , p	20.283, .681					8.573, .036*		12.702, .625					
입 지	도심형	0	2	11	7	8	12	3	0	7	9	1	0
		0	5.7	15.3	9.2	19.5	13.5	7.1	0	35.0	22.0	25.0	0
	도시 근교형	3	14	40	41	25	48	23	3	7	19	2	3
		50.0	40.0	55.6	53.9	61.0	53.9	54.8	60.0	35.0	46.3	50.0	60.0
	전원형	2	14	14	23	5	22	12	2	4	10	0	2
		33.3	40.0	19.4	30.3	12.2	24.7	28.6	40.0	20.0	24.3	0	40.0
	휴양형	1	5	7	5	3	7	4	0	2	3	1	0
		16.7	14.3	9.7	6.6	7.3	7.9	9.5	0	10.0	7.3	25.0	0
χ^2 , p	16.331, .177					1.262, .738		9.988, .820					

* p< .05 ◇ 상단은 빈도, 하단은 백분율을 표시함.

설립주체에서 입주예정자의 경우 월 평균소득 구별 없이 국가나 지자체가 설립과 운영을 하는 것을 가장 선호하고, 그 다음의 선호에서 100만원 미만 (33.3%)은 공공민간공동의 설립과 운영을 가장 선호하나, 100~200만원은 개인 (17.1%)을, 200~300만원 미만은 개인(11.1%)과 공공민간공동(11.1%)의 설립과 운영을 선호하는 것에서 차이가 있었다.

계약방식에서 시설종사자의 경우 월 평균 소득 100~200만원 미만은 임대형(75.0%), 분양형(15.0%) 순으로, 200~300만원 미만은 임대형(61.0%), 종신행 (24.3%) 순으로 선호하는 것으로 나타났다. 또한 300~500만원 미만은 임대형 (75.0%), 종신행(25.0%) 순으로, 500만원 이상은 종신행(40.0%)과 임대형 (40.0%)을 선호하는 것으로 나타나 월 소득에 따라 차이를 보였다.

주거유형에서 입주민의 경우 소득이 있는 경우는 아파트형(42.7%), 단독주택형(22.5%), 빌라형(18.0%), 콘도형(16.9%) 순으로 선호하며, 소득이 없는 경우는 아파트형(66.7%), 콘도형(16.7%), 단독주택형(9.5%), 빌라형(7.1%) 순으로 선호하는 것으로 나타나 소득의 유무에 따라 차별화 되었다. 또한 시설종사자의 경우 월 평균 소득 100~200만원 미만은 아파트형(40.0%), 콘도형(30.0%) 순으로, 200~300만원 미만은 콘도형(39.0%), 아파트형(34.1%) 순으로 선호하였다. 또한 300~500만원 미만은 단독주택형(75.0%), 빌라형(25.0%) 순으로, 500만원 이상은 아파트형(40.0%)과 빌라형(40.0%)을 선호하는 것으로 나타나 월 평균 소득별로 차이를 보였다. 그러나 그 외 변인들은 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다<표 4-16 참조>.

〈표 4-16〉 월평균 소득별 선호특성 비교(2)

(단위: 빈도, %)

변인	집단	입주예정자					입주민		시설종사자				
		100 미만	100 ~200	200 ~300	300 ~500	500 이상	소득		100 미만	100 ~200	200 ~300	300 ~500	500 이상
							있음	없음					
설립 주체	국가나 지자체	4	18	48	38	23	43	24	0	10	13	2	1
		66.7	51.4	66.7	50.0	56.1	48.3	57.1	0	50.0	31.7	50.0	20.0
	기업	0	5	1	3	3	2	0	0	2	3	0	0
		0	14.3	1.4	3.9	7.3	2.2	0	0	10.0	7.3	0	0
	개인	0	6	8	6	0	2	1	0	1	1	0	0
		0	17.1	11.1	7.9	0	2.2	2.4	0	5.0	2.4	0	0
	복지 단체	0	2	7	1	2	36	15	0	3	14	2	2
		0	5.7	9.7	1.3	4.9	40.4	35.7	0	15.0	34.1	50.0	40.0
계약 방식	공공민간 공동	2	4	8	28	13	6	2	0	4	10	0	2
		33.3	11.4	11.1	36.8	31.7	6.7	4.8	0	20.0	24.4	0	40.0
	χ^2 , p	43.137, .010*					1.728, .786		13.646, .848				
	종신행	0	7	12	17	13	33	10	0	1	10	1	2
		0	20.0	16.7	22.4	31.7	37.1	23.8	0	5.0	24.3	25.0	40.0
	임대형	5	23	40	38	21	42	25	0	15	25	3	2
		83.3	65.7	55.6	50.0	51.2	47.2	59.5	0	75.0	61.0	75.0	40.0
	분양형	0	4	15	14	4	13	6	0	3	6	0	1
		0	11.4	20.8	18.4	9.8	14.6	14.3	0	15.0	14.6	0	20.0
주거 유형	회원권형	1	1	5	7	3	1	1	0	1	0	0	0
		16.7	2.9	6.9	9.2	7.3	1.1	2.4	0	5.0	0	0	0
	χ^2 , p	11.965, .449					2.677, .444		22.241, .035*				
	단독 주택형	1	7	11	12	5	20	4	0	1	3	3	0
		16.7	20.0	15.3	15.8	12.2	22.5	9.5	0	5.0	7.3	75.0	0
	아파트형	2	10	25	26	15	38	28	0	8	14	0	2
		33.3	28.6	34.7	34.2	36.6	42.7	66.7	0	40.0	34.1	0	40.0
	빌라형	2	7	11	12	9	16	3	0	5	8	1	2
		33.3	20.0	15.3	15.8	22.0	18.0	7.1	0	25.0	19.5	25.0	40.0
	콘도형	1	11	25	26	12	15	7	0	6	16	0	1
		16.7	31.4	34.7	34.2	29.3	16.9	16.7	0	30.0	39.0	0	20.0
	χ^2 , p	3.658, .989					8.175, .043*		26.989, .029*				

* $p < .05$ ◇ 상단은 빈도, 하단은 백분율을 표시함.

월 평균소득별 선호특성의 비교에서 아래의 모든 변인들은 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다<표 4-17 참조>.

〈표 4-17〉 월평균 소득별 선호특성 비교(3) (단위: 빈도, %)

변인	집단	입주예정자					입주민		시설종사자				
		100 미만	100 ~ 200	200 ~ 300	300 ~ 500	500 이상	소득		100 미만	100 ~ 200	200 ~ 300	300 ~ 500	500 이상
							있음	없음					
면적	33㎡ (10평)이하	4	13	31	19	6	16	7	0	6	10	0	2
		66.7	37.1	43.1	25.0	14.6	18.0	16.7	0	30.0	24.4	0	40.0
	36-66㎡ (11~20평)	2	18	31	48	26	49	25	0	9	26	4	2
		33.3	51.4	43.1	63.2	63.4	55.1	59.5	0	45.0	63.4	100	40.0
	69-99㎡ (21~30평)	0	2	7	7	6	23	10	0	5	5	0	1
		0	5.7	9.7	9.2	14.6	25.8	23.8	0	25.0	12.2	0	20.0
	102.5㎡ (31평)이상	0	2	3	2	3	1	0	0	0	0	0	0
		0	5.7	4.2	2.6	7.3	1.1	0	0	0	0	0	0
χ^2 , p	18.330, .106					0.647, .885		8.339, .596					
고려 사항	시설의 편리성	2	12	26	28	15	32	16	0	9	18	2	1
		33.3	34.3	36.1	36.8	36.6	36.0	38.1	0	45.0	43.9	50.0	20.0
	종업원의 친절도	0	2	1	1	0	8	5	0	1	1	0	0
		0	5.7	1.4	1.3	0	9.0	11.9	0	5.0	2.4	0	0
	위치	1	4	6	1	5	7	1	0	3	3	0	0
		16.7	11.4	8.3	1.3	12.2	7.9	2.4	0	15.0	7.3	0	0
	의료 서비스질	2	6	16	22	9	28	7	0	4	10	1	2
		33.3	17.1	22.2	28.9	22.0	31.5	16.7	0	20.0	24.4	25.0	40.0
	여가프로 그램다양	1	10	20	23	12	6	9	0	3	7	1	2
		16.7	28.6	27.8	30.3	29.3	6.7	21.4	0	15.0	17.1	25.0	40.0
	건강식 요법	0	1	3	1	0	8	4	0	0	2	0	0
		0	2.9	4.2	1.3	0	9.0	9.5	0	0	4.9	0	0
χ^2 , p	35.308, .822					9.407, .094		14.850, .945					
입주 의사	예	6	26	54	61	31	76	34	0	12	26	2	1
		100	74.3	75.0	80.3	75.6	85.4	81.0	0	60.0	63.4	50.0	20.0
	아니오	0	9	18	15	10	13	8	0	8	15	2	4
		0	25.7	25.0	19.7	24.4	14.6	19.0	0	40.0	36.6	50.0	80.0
	χ^2 , p	2.614, .624					0.418, .518		7.244, .203				

* p< .05 ◇ 상단은 빈도, 하단은 백분율을 표시함.

3. 건강상태별 선호특성

보증금에서 입주예정자의 경우 매우 좋지 않다(39.1%), 좋지 않다(37.6%)는 5천~1억원 미만을 선호하며, 보통(43.6%)과 건강(55.6%)한 경우는 5천만원 미만, 매우 건강에서는 1억~2억원 미만(66.7%)을 가장 선호하는 것에서 차이를 보였다.

월 관리비에서 입주예정자의 경우 매우 좋지 않다(45.7%), 좋지 않다(47.0%), 보통(36.4%)은 50~100만원을 가장 선호하며, 건강(44.4%)한 경우는 50만원 미만, 매우 건강한 경우는 50~100만원 미만(33.3%), 100~150만원 미만(33.3%), 200만원 이상(33.3%)으로 나타나, 매우 건강한 경우 보다 그렇지 않은 경우에서 월 관리비가 대체로 저렴한 것을 선호한다고 볼 수 있다. 그러나 그 외 변인들은 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다<표 4-18 참조>.

〈표 4-18〉 건강상태별 선호특성 비교(1) (단위: 빈도, %)

변인	집단	입주예정자					입주민				
		매우 좋지 않다	좋지 않다	보통	건강	매우 건강	매우 좋지 않다	좋지 않다	보통	건강	매우 건강
보증금	5천만원 미만	17	36	24	5	0	3	9	22	4	0
		37.0	30.8	43.6	55.6	0	42.9	47.4	29.3	15.4	0
	5천~1억원 미만	18	44	21	3	1	1	5	36	13	2
		39.1	37.6	38.2	33.3	33.3	14.3	26.3	48.0	50.0	50.0
	1~2억원 미만	7	31	9	1	2	3	5	15	9	2
		15.2	26.5	16.4	11.1	66.7	42.9	26.3	20.0	34.6	50.0
	2~3억원 미만	4	4	0	0	0	0	0	2	0	0
		8.7	3.4	0	0	0	0	0	2.7	0	0
	3억원 이상	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0
		0	1.7	1.8	0	0	0	0	0	0	0
	χ^2 , p	41.657, .014*					13.732, .318				

변인	집단	입주예정자					입주민				
		매우 좋지 않다	좋지 않다	보통	건강	매우 건강	매우 좋지 않다	좋지 않다	보통	건강	매우 건강
월 관리비	50만원 미만	8	27	19	4	0	5	12	31	6	2
		17.4	23.1	34.5	44.4	0	71.4	63.2	41.3	23.1	50.0
	50~100 만원 미만	21	55	20	3	1	0	6	28	11	1
		45.7	47.0	36.4	33.3	33.3	0	31.6	37.3	42.3	25.0
	100~150만 원 미만	7	19	13	1	1	2	1	15	9	1
		15.2	16.2	23.6	11.1	33.3	28.6	5.3	20.0	34.6	25.0
	150~200만 원 미만	4	8	2	0	0	0	0	1	0	0
		8.7	6.8	3.6	0	0	0	0	1.3	0	0
	200만원 이상	6	8	1	1	1	0	0	0	0	0
		13.1	6.9	1.8	11.1	33.3	0	0	0	0	0
	χ^2 , p	53.670, .000*					14.214, .287				
입 지	도심형	7	14	4	3	0	2	1	7	4	1
		15.2	12.0	7.3	33.3	0	28.6	5.3	9.3	15.4	25.0
	도시 근교형	23	60	34	4	2	1	11	43	14	2
		50.0	51.3	61.8	44.4	66.7	14.3	57.9	57.3	53.8	50.0
	전원형	10	31	14	2	1	4	5	17	7	1
		21.7	26.5	25.5	22.2	33.3	57.1	26.3	22.7	26.9	25.0
	휴양형	6	12	3	0	0	0	2	8	1	0
		13.0	10.3	5.5	0	0	0	10.5	10.7	3.8	0
	χ^2 , p	9.526, .657					11.044, .525				

* p< .05 ◇ 상단은 빈도, 하단은 백분율을 표시함.

계약방식에서 입주예정자의 경우 건강상태에 따라 차이를 보였는데, 매우 좋지 않다(50.0%), 좋지 않다(54.7%), 보통(61.8%), 건강(66.7%)은 임대형을 가장 선호하는데 반해, 매우 건강(100%)은 종신형을 가장 선호하는 것으로 분석되었다. 그러나 그 외 변인들은 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다 <표 4-19 참조>.

〈표 4-19〉 건강상태별 선호특성 비교(2)

(단위: 빈도, %)

변인	집단	입주예정자					입주민				
		매우 좋지 않다	좋지 않다	보통	건강	매우 건강	매우 좋지 않다	좋지 않다	보통	건강	매우 건강
설립 주체	국가나 지자체	31	63	28	8	1	4	7	39	15	2
		67.4	53.8	50.9	88.9	33.3	57.1	36.8	52.0	57.7	50.0
	기업	1	7	3	1	0	0	0	2	0	0
		2.2	6.0	5.5	11.1	0	0	0	2.7	0	0
	개인	2	13	4	0	1	0	0	1	2	0
		4.3	11.1	7.3	0	33.3	0	0	1.3	7.7	0
	복지 단체	0	6	6	0	0	3	9	30	7	2
		0	5.1	10.9	0	0	42.9	47.4	40.0	26.9	50.0
	공공민간 공동	12	28	14	0	1	0	3	3	2	0
		26.1	23.9	25.5	0	33.3	0	15.8	4.0	7.7	0
χ^2 , p	21.281, .622					12.559, .705					
계약 방식	종신회	11	28	6	1	3	3	6	21	9	4
		23.9	23.9	10.9	11.1	100	42.9	31.6	28.0	34.6	100
	임대회	23	64	34	6	0	3	10	43	11	0
		50.0	54.7	61.8	66.7	0	42.9	52.6	57.3	42.3	0
	분양회	7	18	12	0	0	1	2	10	6	0
		15.2	15.4	21.8	0	0	14.3	10.5	13.3	23.1	0
	회원권회	5	7	3	2	0	0	1	1	0	0
		10.9	6.0	5.5	22.2	0	0	5.3	1.3	0	0
	χ^2 , p	22.369, .034*					13.883, .308				
주거 유형	단독 주택회	9	19	8	0	0	1	3	15	5	0
		19.6	16.2	14.5	0	0	14.3	15.8	20.0	19.2	0
	아파트회	20	39	13	5	1	5	8	38	14	1
		43.5	33.3	23.6	55.6	33.3	71.4	42.1	50.7	53.8	25.0
	빌라회	4	23	12	1	1	1	3	10	3	2
		8.7	19.7	21.8	11.1	33.3	14.3	15.8	13.3	11.5	50.0
	콘도회	13	36	22	3	1	0	5	12	4	1
		28.3	30.8	40.0	33.3	33.3	0	26.3	16.0	15.4	25.0
	χ^2 , p	11.413, .494					8.583, .738				

* $p < .05$ ◇ 상단은 빈도, 하단은 백분율을 표시함.

건강상태별 선호특성의 비교에서 아래의 모든 변인들은 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다<표 4-20 참조>.

〈표 4-20〉 건강상태별 선호특성 비교(3) (단위: 빈도, %)

변인	집단	입주예정자					입주민				
		매우 좋지 않다	좋지 않다	보통	건강	매우 건강	매우 좋지 않다	좋지 않다	보통	건강	매우 건강
면적	33㎡ (10평)이하	11	35	23	3	1	0	4	15	3	1
		23.9	29.9	41.8	33.3	33.3	0	21.1	20.0	11.5	25.0
	36~66㎡ (11~20평)	28	64	27	6	0	5	11	42	14	2
		60.9	54.7	49.1	66.7	0	71.4	57.9	56.0	53.8	50.0
	69~99㎡ (21~30평)	3	13	5	0	1	2	3	18	9	1
		6.5	11.1	9.1	0	33.3	28.6	15.8	24.0	34.6	25.0
	102.5㎡ (31평)이상	4	5	0	0	1	0	1	0	0	0
		8.7	4.3	0	0	33.3	0	5.3	0	0	0
	χ^2 , p	19.269, .082					10.179, .600				
고려 사항	시설의 편리성	15	37	24	4	1	4	7	22	13	2
		32.6	31.6	43.6	44.4	33.3	57.1	36.8	29.3	50.0	50.0
	종업원의 친절도	1	2	0	1	0	1	1	10	1	0
		2.2	1.7	0	11.1	0	14.3	5.3	13.3	3.8	0
	위치	4	9	3	1	1	0	1	5	2	0
		8.7	7.7	5.5	11.1	33.3	0	5.3	6.7	7.7	0
	의료 서비스질	14	28	13	0	1	1	6	23	4	1
		30.4	23.9	23.6	0	33.3	14.3	31.6	30.7	15.4	25.0
	여가프로 그램다양	11	38	15	2	0	1	1	10	3	0
		23.9	32.5	27.3	22.2	0	14.3	5.3	13.3	11.5	0
	건강식 요법	1	3	0	1	0	0	3	5	3	1
		2.2	2.6	0	11.1	0	0	15.8	6.7	11.5	25.0
	χ^2 , p	30.977, .931					13.948, .833				
입주 의사	예	32	88	48	8	2	7	16	60	23	4
		69.6	75.2	87.3	88.9	66.7	100	84.2	80.0	88.5	100
	아니오	14	29	7	1	1	0	3	15	3	0
		30.4	24.8	12.7	11.1	33.3	0	15.8	20.0	11.5	0
	χ^2 , p	5.874, .209					3.369, .498				

* p< .05 ◇ 상단은 빈도, 하단은 백분율을 표시함.

제3절 노인복지주택 만족도 영향요인

1. 요인의 타당성과 신뢰성

먼저 노인복지주택 입주예정자의 입주 선호요인을 분석하기 위해 본 연구에서 사용된 문항 및 지표선정을 검증하기 위한 요인분석을 실시하였다. 요인추출방법은 주성분분석을 사용하였으며, 주성분분석에 의한 각 변수의 공유치(communality)는 0.5이상, 고유값(eigenvalues)은 1이상인 요인만을 선정하였고, 요인적재치(factor loading)는 0.4를 기준으로 그 유의성을 판단하였으며, 요인행렬의 회전은 직각회전방식 중 베리맥스(varimax) 방식을 사용하였다. 노인복지주택 입주 선호 요인분석 결과 <표 4-21>과 같이 개별 측정 변인과 5가지 차원이 예상한 대로 뚜렷하게 나누어져 묶여진 것을 알 수 있다.

즉 주성분 분석으로 고유값(eigenvalues)이 1 이상인 요인은 5개로 나타났으며, 각 고유값은 4.343, 1.950, 1.605, 1.429, 1.123이다. 이 5개 요인이 노인복지주택 입주 선호요인과 관련하여 설명할 수 있는 설명력은 요인1(비용성)이 25.5%, 요인2(입지성)가 11.0%, 요인3(공공성)이 9.0%, 요인4(유형성) 8.0%, 요인5(친밀성)가 7.0로 나타나는 등 전체적으로 61.47%를 설명하고 있는 것으로 나타났다. 또한 분석결과 KMO(Kaiser-Meyer-Olkin) 값이 .791로서 요인분석을 위한 변수선정이 좋은 것으로 해석되며, Barlett 구성검정치는 유의확률 .000으로 각 항목이 동일하다는 귀무가설을 기각하여 요인분석이 적합한 것으로 나타났다. 이러한 요인분석 결과는 본 연구에서의 노인복지주택 입주 선호요인 분석을 위한 변수선정이 적합하고 타당성 있게 이루어졌음을 나타낸다고 볼 수 있다.

한편 구성된 요인들의 신뢰성을 분석하기 위해 크론바하 알파(Cronbach's α) 값을 살펴보았다. 일반적으로 크론바하 알파(Cronbach's α) 값이 0.6이상이면 신뢰성이 있는 것으로 여겨지는데, 분석결과 차원별 신뢰도(Cronbach Alpha 계수)는 비용성 (0.758), 입지성 (0.801), 공공성 (0.702), 유형성 (0.732) 그리고 친밀성은 (0.637)로 나타나 비교적 만족할 만한 수준을 보여 주었다.

이와 같은 요인분석 결과, 요인1(비용성)은 입주보증금과 월 관리비의 저렴과 같은 노인복지주택에 입주하게 될 때 부담하게 되는 재정적 부분을 포함하고, 요인2(입지성)는 공원, 녹지, 맑은 공기 등 한 지역의 특별한 성격으로 노인복지주택이 위치하게 되는 장소적 의미를, 요인3(공공성)은 각종 복지제도의 적극적인 시행 등 한 개인이나 단체가 아닌 일반 사회 구성원 전체에 두루 관련되는 공공적인 성격을 의미한다. 한편, 요인4(유형성)는 직원의 용모, 친절도와 같은 노인복지주택에 관련된 인적 물적 요소를 포함하고, 요인5(친밀성)는 노인복지주택에 대한 이미지와 관심 등 친근감과 관련된 변수들로 도출되었다.

〈표 4-21〉 입주예정자의 입주 선호요인 분석 결과

변 수	성 분				
	1 비용성	2 입지성	3 공공성	4 유형성	5 친밀성
월 관리비 저렴	.823	.046	.212	.167	-.032
경제적 부담이 적은 곳에 위치	.758	.080	.236	.129	.113
고급화 보다는 보증금 등 저렴	.742	.144	.011	-.218	.064
입주보증금 장기저리 융자	.606	-.017	.100	.355	-.034
공원녹지 등 주변의 쾌적성	.073	.883	.071	.068	.036
맑은공기 등 건강에 좋은 곳	.148	.806	.078	.172	.143
제반시설과 주변여건이 좋은 곳	.014	.760	.130	.165	-.001
노인장기요양보험이 기여	.095	.070	.760	.038	-.097
각종복지제도의 적극적 시행	.130	.102	.707	.273	-.006
노인관련사업 육성이 필요	.124	.032	.704	.255	-.041
노인복지주택에 각종연금 적용	.165	.117	.595	-.027	.257

직원의 용모단정과 친절	.096	.029	.233	.788	.063
현대적 시설의 완비	.154	.233	.006	.706	.199
노인복지주택 내 문화 여가 오락시설	.020	.257	.273	.694	-.011
노인복지주택에 좋은 이미지	-.034	.135	.080	.004	.705
노인복지주택에 대한 정보수집	.156	-.129	-.055	-.022	.701
노인복지주택 젊어서부터 관심	-.046	.154	-.004	.281	.647
* 요인추출방법: 주성분분석, 회전방법:베리맥스, KMO(Kaiser-Meyer-Olkin) value: .791					

다음으로 노인복지주택 입주민의 요인분석을 실시하였다. 요인추출방법은 주성분분석을 사용하였으며, 주성분분석에 의한 각 변수의 공유치(communality)는 0.5이상, 고유값(eigenvalues)은 1이상인 요인만을 선정하였고, 요인적재치(factor loading)는 0.4를 기준으로 그 유의성을 판단하였으며, 요인행렬의 회전은 직각회전방식 중 베리맥스(varimax) 방식을 사용하였다. 노인복지주택 입주 선호 요인분석 결과 <표 4-22>와 같이 개별 측정 변인과 5가지 차원이 예상한 대로 뚜렷하게 나누어져 묶여진 것을 알 수 있다.

즉 주성분 분석으로 고유값(eigenvalues)이 1 이상인 요인은 5개로 나타났으며, 각 고유값은 5.930, 2.162, 1.690, 1.230, 1.005이다. 이 5개 요인이 노인복지주택 입주 선호요인과 관련하여 설명할 수 있는 설명력은 요인1(공공성)이 34.8%, 요인2(비용성)가 12.7%, 요인3(유형성)이 9.9%, 요인4(친밀성) 7.2%, 요인5(입지성)가 5.9%로 나타나는 등 전체적으로 70.69%를 설명하고 있는 것으로 나타났다. 또한 분석결과 KMO(Kaiser-Meyer-Olkin) 값이 .814로서 요인분석을 위한 변수선택이 좋은 것으로 해석되며, Barlett 구성검정치는 유의확률 .000으로 각 항목이 동일하다는 귀무가설을 기각하여 요인분석이 적합한 것으로 나타났다. 이러한 요인분석 결과는 본 연구에서의 노인복지주택 입주 선호요인 분석을 위한 변수선택이 적합하고 타당성 있게 이루어졌음을 나타낸다고 볼 수 있다.

한편 구성된 요인들의 신뢰성을 분석하기 위해 크론바하 알파(Cronbach's α) 값을 살펴보았다. 분석결과 차원별 신뢰도(Cronbach Alpha 계수)는 공공성 (0.873), 비용성 (0.718), 유형성 (0.796), 친밀성 (0.746) 그리고 입지성은 (0.675)로 나타나 비교적 만족할 만한 수준을 보여 주었으며 요인 분석 결과, 요인1(공공성), 요인2(비용성), 요인3(유형성), 요인4(친밀성), 요인5(입지성) 등의 변수들이 도출되었다.

〈표 4-22〉 입주민의 입주 선호요인 분석 결과

변 수	성 분				
	1 공공성	2 비용성	3 유형성	4 친밀성	5 입지성
각종복지제도의 적극적시행	.856	.165	.105	.243	-.260
노인장기요양보험이 기여	.827	.207	.033	.132	.098
노인관련사업의 육성이 필요	.784	.135	.060	.328	-.060
노인복지주택에 각종연금 적용	.561	.379	.358	.236	-.130
경제적 부담이 적은 곳이 위치	.143	.848	.187	.052	.111
월 관리비의 저렴	.191	.847	.048	.102	.150
고급화 보다는 보증금 저렴	.216	.753	.146	.032	.170
입주보증금 장기저리 용자	.442	.538	-.139	-.368	.110
노인복지주택 내 문화여가오락시설 확대	.220	.125	.772	.225	.113
건강 의료 등 서비스 시설이 필요	-.078	.183	.757	.257	-.031
직원의 용모 단정함과 친절	.057	.179	.751	.162	.275
노인복지주택에 좋은 이미지	.244	.036	.235	.772	.159
노인복지주택 관련 정보수집	.257	.016	.300	.754	.027
노인복지주택 젊어서부터 관심	.353	.183	.057	.541	.185
공원, 녹지 등 주변의 쾌적성	-.053	.059	.063	.115	.880
맑은 공기 등 건강에 좋은 곳	-.100	.454	.122	.094	.700
제반시설과 주변 여건이 좋은 곳	.312	.195	.371	.081	.516
* 요인추출방법: 주성분분석, 회전방법: 메리맥스, KMO(Kaiser-Meyer-Olkin) value: .814					

이어서 노인복지주택 시설종사자의 입주 선호요인을 분석하기 위한 요인 분석 결과 <표 4-23>과 같이 개별 측정 변인과 5가지 차원이 뚜렷하게 나누어져 묶여진 것을 알 수 있다. 즉 주성분 분석으로 고유값(eigenvalues)이 1 이상인 요인은 5개로 나타났으며, 각 고유값은 5.544, 2.416, 1.834, 1.193, 1.147이다. 이 5개 요인이 노인복지주택 입주 선호요인과 관련하여 설명할 수 있는 설명력은 요인1(공공성)이 32.6%, 요인2(비용성)이 14.2%, 요인3(친밀성)이 10.7%, 요인4(입지성)은 7.0%, 요인5(유형성)이 6.7%로 나타나는 등 전체적으로 71.38%를 설명하고 있는 것으로 나타났다. 또한 분석결과 KMO(Kaiser-Meyer-Olkin) 값이 .721로서 요인분석을 위한 변수선택이 좋은 것으로 해석되며, Barlett 구성검정치는 유의확률 .000으로 각 항목이 동일하다는 귀무가설을 기각하여 요인분석이 적합한 것으로 나타났다. 이러한 요인 분석 결과는 본 연구에서의 노인복지주택 입주 선호요인 분석을 위한 변수선택이 적합하고 타당성 있게 이루어졌음을 나타낸다고 볼 수 있다.

한편 구성된 요인들의 신뢰성을 분석하기 위해 크론바하 알파(Cronbach's α) 값을 살펴보았다. 분석결과 차원별 신뢰도(Cronbach Alpha 계수)는 공공성 (0.844), 비용성 (0.829), 친밀성 (0.869), 입지성 (0.627) 그리고 유형성은 (0.648)로 나타나 비교적 만족할 만한 수준을 보여 주었으며 요인분석 결과, 요인1(공공성), 요인2(비용성), 요인3(친밀성), 요인4(입지성), 요인5(유형성) 등의 변수들이 도출되었다.

〈표 4-23〉 시설종사자의 입주 선호요인 분석 결과

변 수	성 분				
	1 공공성	2 비용성	3 친밀성	4 입지성	5 유형성
노인복지주택에 각종연금 적용	.866	.101	.098	-.090	.203
각종복지제도의 적극적시행	.829	.036	.211	.210	.007
노인장기요양보험이 기여	.717	.184	.207	.339	-.138
노인관련사업의 육성이 필요	.689	-.001	.393	-.019	.234
월 관리비의 저렴	.024	.886	.052	.139	.097
고급화 보다는 보증금 저렴	.111	.865	.049	-.012	.089
경제적 부담이 적은 곳이 위치	.079	.812	.121	.192	.066
입주보증금 장기저리 융자	.055	.546	.388	.194	.146
노인복지주택 젊어서부터 관심	.147	.238	.891	-.029	.040
노인복지주택 관련 정보수집	.304	.065	.870	-.012	.126
노인복지주택에 좋은 이미지	.339	.080	.696	.314	.010
맑은 공기 등 건강에 좋은 곳	-.017	.214	-.039	.824	.060
공원, 녹지 등 주변의 쾌적성	.051	.114	.113	.787	.133
제반시설과 주변 여건이 좋은 곳	.157	.046	.034	.594	.192
건강 의료 등 서비스 시설이 필요	-.006	.083	-.070	.201	.810
직원의 용모 단정함과 친절	.163	.235	.228	.130	.738
노인복지주택 내 문화여가오락시설 확대	.206	.048	.184	.525	.539
* 요인추출방법: 주성분분석, 회전방법: 베리맥스, KMO(Kaiser-Meyer-Olkin) value: .721					

2. 기술통계

일반적으로 조사 자료의 기본적인 기술통계량으로서의 평균(mean)은 매우 중요한 의미를 갖는다. 이것은 조사 자료의 유형이 등간척도나 비율척도자료일 때 많이 이용되는 대표치로서 이해하기가 쉽고, 계산이 간편하며 조사 자료 모두를 반영할 수 있기 때문에 그 자체만으로도 유용한 가치가 있다. 또한 표준편차는 조사 자료 분석의 기초단계에서 그 특성과 변수의 실태를 파악하기 위해 중요한 의미를 갖는다.

이에 본 연구에서 사용한 주요 변수의 평균을 중심으로 기술통계의 결과를 정리하였는데, 측정도구의 긍정적인 질문에 대한 표본의 응답에서 5점(매우 긍정)에서 1점(매우 부정)까지로 측정하였으므로 평균이 높을수록 긍정적으로 볼 수 있다. 따라서 점수가 높을수록, 5점에 가까울수록 선호도가 높으며, 반대로 점수가 낮을수록, 1점에 가까울수록 부정적인 의미로 볼 수 있다. 노인복지주택에 입주할 때 중요하게 고려하고 있는 특성을 파악하기 위하여 실시한 기술통계 분석의 결과는 <표 4-24>와 같다.

먼저 입주예정자의 경우 공공성의 평균값과 이를 평균한 값을 보면 노인 관련사업의 육성 필요(4.10), 각종복지제도의 적극적 시행(4.00), 노인복지주택에 각종연금적용(3.82), 노인장기요양보험이 기여(3.79) 순으로 입주시 중요하게 고려하고 있으며, 전체적인 공공성 값은 3.92로 입주선호에 있어 평균보다 다소 높은 것으로 나타났다. 다음으로 비용성은 월 관리비의 저렴(4.01), 입주보증금 장기저리 융자(3.90), 경제적 부담이 적은 곳에 위치(3.88), 고급화 보다는 보증금 저렴(3.79) 순으로 입주시 중요하게 인식하고 있으며, 전체적인 비용성 값은 3.89로 이 역시 평균보다 다소 높게 나타났다. 또한 친밀성은 노인복지주택 젊어서부터 관심(3.40), 노인복지주택에 좋은 이미지(3.18), 노인복지주택 관련 정보수집(1.94) 순으로 입주시 중요하게 보고 있으며, 전체적인

친밀성 값은 2.84로 입주선호에 있어 평균보다 다소 낮게 조사되었다. 입지성은 공원, 녹지 등 주변의 쾌적성(4.25), 맑은 공기 등 건강에 좋은 곳(4.14), 제반시설과 주변여건이 좋은 곳(4.13) 순으로 입주시 중요하게 고려하고 있으며, 전체적인 입지성 값은 4.17로 입주선호에서 평균보다 높은 것으로 나타났다. 그리고 유형성은 노인복지주택 내 문화여가오락시설 확대(4.12), 직원의 용모단정함과 친절(3.93), 건강 의료 서비스 시설 필요(3.87) 순으로 입주시 중요하게 보고 있으며, 전체적인 유형성 값은 3.97로 입주선호에서 다소 높게 조사되었다.

다음으로 입주민의 경우 공공성의 평균값과 이를 평균한 값을 보면 노인 관련사업의 육성 필요(2.84), 각종복지제도의 적극적 시행(2.78), 노인장기요양보험이 기여(2.72), 노인복지주택에 각종연금적용(2.60) 순으로 입주시 중요하게 고려하고 있으며, 전체적인 공공성 값은 2.73으로 입주선호에 있어 평균보다 다소 낮게 나타났다. 비용성은 경제적 부담이 적은 곳에 위치(3.44), 월 관리비의 저렴(3.28), 고급화 보다는 보증금 저렴(3.25), 입주보증금 장기저리 용자(1.50) 순으로 입주에 중요하게 인식하고 있으며, 전체적인 비용성 값은 2.86으로 평균보다 다소 낮게 보이나 이는 입주보증금 장기저리용자의 평균 값(1.50)이 상대적으로 너무 낮은데 원인이 있다고 볼 수 있다. 이어서 친밀성은 노인복지주택에 좋은 이미지(3.35), 노인복지주택 관련 정보수집(3.32), 노인복지주택 젊어서부터 관심(3.01) 순으로 입주시 중요하게 보고 있으며, 전체적인 친밀성 값은 3.22로 입주선호에 있어 평균보다 다소 높게 조사되었다. 또한 입지성은 맑은 공기 등 건강에 좋은 곳(4.36), 공원, 녹지 등 주변의 쾌적성(4.18), 제반시설과 주변여건이 좋은 곳(3.52) 순으로 입주시 중요하게 고려하고 있으며, 전체적인 입지성 값은 4.02로 입주선호에서 높은 것으로 나타났다. 그리고 유형성은 직원의 용모단정함과 친절(3.87), 노인복지주택 내 문화여가오락시설 확대(3.30), 건강 의료 서비스 시설이 필요(2.82) 순으로 입

주시 중요하게 보고 있으며, 전체적인 유형성 값은 3.33으로 입주선호에서 평균보다 다소 높게 조사되었다.

이어서 시설종사자의 경우 공공성의 평균값과 이를 평균한 값을 보면, 각 중복지제도의 적극적 시행(4.27), 노인복지주택에 각종연금적용(4.17), 노인장기요양보험이 기여(4.13), 노인관련사업의 육성 필요(4.10) 순으로 입주시 중요하게 고려하고 있으며, 전체적인 공공성 값은 4.16으로 입주선호에 있어 평균보다 높게 조사되었다. 비용성은 경제적 부담이 적은 곳에 위치(4.16), 월 관리비의 저렴(3.91), 고급화 보다는 보증금 저렴(3.86)과 입주보증금 장기저리 융자(3.86) 순으로 입주시 중요하게 인식하고 있으며, 전체적인 비용성 값은 3.94로 입주선호에 있어 평균보다 다소 높은 것으로 나타났다. 또한 친밀성은 노인복지주택에 좋은 이미지(3.96), 노인복지주택 젊어서부터 관심(3.84), 노인복지주택 관련 정보수집(3.79) 순으로 입주시 중요하게 보고 있으며, 전체적인 친밀성 값은 3.86으로 입주선호에 있어 평균보다 다소 높게 조사되었다. 입지성은 맑은 공기 등 건강에 좋은 곳(4.46), 공원, 녹지 등 주변의 쾌적성(4.30), 제반시설과 주변여건이 좋은 곳(4.16) 순으로 입주시 중요하게 보고 있으며, 전체적인 입지성 값은 4.30으로 입주선호에 있어 평균보다 매우 높게 나타났다. 그리고 유형성은 건강 의료 등 서비스 시설이 필요(4.27), 노인복지주택 내 문화여가오락시설 확대(4.04), 직원의 용모단정함과 친절(3.97) 순으로 입주시 중요하게 보고 있으며, 전체적인 유형성 값은 4.09로 입주선호에 있어 평균보다 높게 조사되었다.

〈표 4-24〉 기술 통계량

변 수		입주예정자(N=230)			입주민(N=131)			시설종사자(N=70)		
		평균값	표준 편차	평균	평균값	표준 편차	평균	평균값	표준 편차	평균
공공성	노인복지주택에 각종연금적용	3.82	0.835	3.92	2.60	1.257	2.73	4.17	0.680	4.16
	각종복지제도의 적극적시행	4.00	0.753		2.78	1.198		4.27	0.721	
	노인장기요양보험이 기여	3.79	0.837		2.72	1.204		4.13	0.760	
	노인관련사업의 육성 필요	4.10	0.685		2.84	1.129		4.10	0.745	
비용성	월 관리비의 저렴	4.01	0.771	3.89	3.28	1.083	2.86	3.91	0.847	3.94
	고급화 보다는 보증금 저렴	3.79	0.888		3.25	1.025		3.86	0.856	
	경제적 부담 적은 곳 위치	3.88	0.853		3.44	0.970		4.16	0.735	
	입주보증금 장기저리 융자	3.90	0.938		1.50	0.845		3.86	0.889	
친밀성	노인복지주택 젊어서부터 관심	3.40	0.942	2.84	3.01	1.034	3.22	3.84	0.828	3.86
	노인복지주택 관련 정보수집	1.94	1.058		3.32	0.879		3.79	0.815	
	노인복지주택에 좋은 이미지	3.18	0.764		3.35	0.960		3.96	0.731	
인접성	맑은 공기 등 건강에 좋은 곳	4.14	0.710	4.17	4.36	0.765	4.02	4.46	0.557	4.30
	공원, 녹지 등 주변의 쾌적성	4.25	0.639		4.18	0.742		4.30	0.574	
	제반시설과 주변 여건 좋은 곳	4.13	0.730		3.52	0.931		4.16	0.673	
유형성	건강 의료 서비스 시설 필요	3.87	0.757	3.97	2.82	1.214	3.33	4.27	0.721	4.09
	직원의 용모 단정함과 친절	3.93	0.867		3.87	0.995		3.97	0.722	
	문화여가오락시설 확대	4.12	0.699		3.30	1.107		4.04	0.690	

제4절 노인복지주택 선호요인의 영향력

1. 만족도 영향요인

노인복지주택 선호요인과 관련된 제 요인들이 입주민의 노인복지주택 만족도에 미치는 영향을 분석하기 위한 회귀분석을 실시하였다. 분석결과 <표 4-25>에서 보는 바와 같이 전반적인 모형의 유의미성을 나타내는 F값은 9.803이고, 유의확률은 0.000으로서 분석모형이 의미가 있다고 볼 수 있다.

한편 노인복지주택의 전반적인 만족도에 영향을 미치는 관련 변수들의 상대적 영향력 즉 중요도를 측정하기 위하여 표준화계수인 베타(Beta)값을 살펴해보았다. 여기서 베타값이 큰 변수는 작은 변수에 비해 보다 중요하고, 종속변수를 설명하는 능력이 더 크다고 해석할 수 있다. 그 결과 공공성이 노인복지주택의 전반적인 만족도에 가장 크게 영향을 미치는 변수인 것으로 나타났다. 다음으로는 유형성과 비용성 순으로 의미 있는 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

<표 4-25> 노인복지주택 만족도에 대한 회귀분석 결과

모형	비표준화계수		표준화계수	t
	B	표준오차	베타	
(상수)	7.305	.139		52.595
입지성	.190	.139	.103	1.363
비용성	.468	.139	.255	3.360*
유형성	.532	.139	.289	3.816*
공공성	.642	.139	.349	4.605*
친밀성	.044	.139	.024	.312

종속변수 : (평균값 : 7.3053, 표준편차 : .91078) r^2 : .282 (수정된 r^2 : .253), F : 9.803, * $p < .05$

이러한 회귀분석 결과는 노인복지주택에 대한 만족도와 관련하여 공공성, 유형성, 비용성에 대한 선호도가 높을수록 입주민들은 만족하는 것으로 볼 수 있다. 즉 전반적으로 노인복지주택에 대한 만족도는 연구결과에서 제시되고 있는 입주민의 선호요인이 높을수록 향상될 수 있을 것으로 보인다. 따라서 입주민들이 느끼는 입주선호요인들과 관련된 문제를 해결하고 줄이는 방향으로 정책이 모색되어야 하며 이를 통해 노인복지주택에 대한 만족도를 향상시킬 수 있을 것이다. 따라서 이러한 요인들에 대한 개선작업이 수반된다면 입주민들의 노인복지주택의 이용에 대한 만족수준을 제고할 수 있을 것이다.

2. 입주의사 영향요인

본 장에서는 노인복지주택 선호 요인들이 얼마만큼의 영향을 미치는가를 분석하기 위해 로지스틱 회귀분석을 실시하였다. 이를 위해 요인분석시 도출된 5개 선호요인을 독립변수로 하고 입주예정자와 시설종사자는 입주의향이 있는 경우(1)과 그렇지 않는 경우(0)를 종속변수로, 입주민의 경우는 노인복지주택에 입주 지속의사가 있는 경우(1)과 그렇지 않는 경우(0)를 종속변수로 하는 이항 로지스틱 회귀모형을 구성하였는데, 회귀모형의 추정결과는 다음과 같다.

추정방법으로는 최우추정법이 사용 되었으며, 모형의 유의성을 검정하기 위한 우도비 검정통계량은 $p=0.001$ 수준에서 유의한 것으로 나타났다. 먼저 입주예정자의 경우는 <표 4-26>에서 보는 바와 같이 Cox & Snell R-제곱 값은 0.324, Nagelkerke R-제곱 값은 0.490, 종속변수의 실측치와 예측치의 일치성 여부를 측정하기 위한 Hosmer & Lemeshow 검정통계량은 모형의 부적합 귀무가설을 유의확률 0.459에서 기각하여(자유도:8) 모형의 적합도는 5%수

준에서 만족할만한 수준이며, 추정된 계수 값 모두 통계적으로 유의수준 0.05 내에서 유의하고, 노인복지주택 입주선택에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

입주선택요인이 노인복지주택의 입주의사에 미치는 영향력을 분석해 보면, 본 연구에서 추출한 입지성, 비용성, 유형성, 친밀성, 공공성 등 모든 요인들이 입주선택에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 먼저 노인복지주택에 대한 입주의사와 관련해서는 공원녹지 등 주변의 쾌적성, 맑은 공기 등 건강에 좋은 곳, 제반시설과 주변여건이 좋은 곳 등에 노인복지주택이 입지하는 입지성의 영향력이 큰 것으로 나타났는데 이는 조사대상자들의 주거선택 특성에서 도시근교형을 가장 선호하고 있는 것과 관련이 있다. 이어서 보증금, 월 관리비의 저렴 등 비용성을 중요하게 생각하는 것도 주거선택 특성에서 보증금과 월 관리비가 저렴한 것을 선호하는 것과 관련이 있다. 또한 건강, 의료 등 서비스 시설과 노인복지주택 내 문화여가시설 등 유형성의 영향력이 큰 것으로 분석되었는데 이러한 것은 조사대상자들의 주거선택 특성에서 시설의 편리성을 가장 중요하게 생각하고 있는 것과 일치한다고 볼 수 있다. 그리고 노인복지주택에 좋은 이미지를 갖는 것, 노인복지주택에 대한 정보수집과 노인복지주택에 대해 젊어서부터 관심을 갖는 친밀성과 각종복지제도의 적극적인 시행, 노인관련사업의 육성의 필요 등 공공성 순으로 노인복지주택의 입주의사에 영향력을 미치는 것으로 나타났다.

〈표 4-26〉 입주예정자의 로지스틱 회귀모형 추정 결과

변수	B	S.E.	Wald	유의확률	EXP(B)	EXP(B)에 대한 95.0% 신뢰구간	
						하한	상한
공공성	1.000	.506	3.910	.048	2.717	1.009	7.319
비용성	1.161	.415	7.830	.005	3.194	1.416	7.202
유형성	1.006	.390	6.633	.010	2.733	1.272	5.875
친밀성	1.006	.426	5.320	.021	2.672	1.159	6.161
입지성	1.743	.449	15.101	.000	5.717	2.373	13.774
상수	-20.736	3.631	32.609	.000	0.000		
주1) 분류정확성: 76.9%, 모형의 카이제곱: 82.963, 자유도: 8, 유의확률: .000							
주2) -2 Log우도: 146.269, Cox & Snell의 R-제곱: .324, Nagelkerke R-제곱: .490							
주3) Hosmer & Lemeshow, 검정 카이제곱: 7.746, 자유도: 8, 유의확률: .459							

다음으로 입주민의 경우는 〈표 4-27〉에서 보는 바와 같이 Cox & Snell R-제곱 값은 0.167, Nagelkerke R-제곱 값은 0.285, 종속변수의 실측치와 예측치의 일치성 여부를 측정하기 위한 Hosmer & Lemeshow 검정통계량은 모형의 부적합 귀무가설을 유의확률 0.951에서 기각하여(자유도:8) 모형의 적합도는 5%수준에서 만족할만한 수준이며, 추정된 계수 값들 중 공공성을 제외하고 통계적으로 유의수준 0.05내에서 유의하고, 노인복지주택 입주선택에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

입주선호요인이 노인복지주택의 입주의사에 미치는 영향력을 분석해 보면, 본 연구에서 추출한 유형성, 비용성, 입지성, 친밀성 등 요인들이 입주선호에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 먼저 노인복지주택에 대한 입주의사와 관련하여 건강, 의료 등 서비스 시설과 노인복지주택 내 문화여가시설 등 유형성의 영향력이 큰 것으로 분석되었는데 이러한 것은 조사대상자들이 주거선호 특성에서 시설의 편리성을 가장 중요하게 생각하고 있는 것과 일치한다고 볼 수 있다. 이어서 보증금, 월 관리비의 저렴 등 비용성

을 중요하게 생각하는 것도 주거 선호특성에서 보증금과 월 관리비가 저렴한 것을 선호하는 것과 관련이 있다. 또한 노인복지주택에 공원녹지 등 주변의 쾌적성, 맑은 공기 등 건강에 좋은 곳, 제반시설과 주변여건이 좋은 곳 등에 노인복지주택이 입지하는 입지성의 영향력이 큰 것으로 나타났는데, 이는 조사대상자들의 주거선호 특성에서 도시근교형을 가장 선호하고 있는 것과 관련이 있다. 그리고 노인복지주택에 좋은 이미지를 갖는 것, 노인복지주택에 대한 정보수집과 노인복지주택에 대해 젊어서부터 관심을 갖는 친밀성 순으로 노인복지주택의 입주의사에 영향력을 미치는 것으로 나타났다.

〈표 4-27〉 입주민의 로지스틱 회귀모형 추정 결과

변수	B	S.E.	Wald	유의확률	EXP(B)	EXP(B)에 대한 95.0% 신뢰구간	
						하한	상한
공공성	.552	.401	1.669	.196	1.679	0.765	3.685
비용성	-1.213	.537	5.107	.024	0.297	0.104	0.851
유형성	1.118	.410	7.432	.006	3.059	1.369	6.833
친밀성	-1.018	.508	4.013	.045	0.361	0.133	0.978
입지성	-1.142	.548	4.350	.037	0.319	0.109	0.933
상수	4.004	1.800	4.948	.026	54.795		
주1) 분류정확성: 85.5%, 모형의 카이제곱: 23.875, 자유도: 5, 유의확률: .000							
주2) -2 Log우도: 91.451, Cox & Snell의 R-제곱: .167, Nagelkerke R-제곱: .285							
주3) Hosmer & Lemeshow, 검정 카이제곱: 2.718, 자유도: 8, 유의확률: .951							

이어서 시설종사자의 경우는 〈표 4-28〉에서 보는바와 같이 Cox & Snell R-제곱 값은 0.252, Nagelkerke R-제곱 값은 0.339, 종속변수의 실측치와 예측치의 일치성 여부를 측정하기 위한 Hosmer & Lemeshow 검정통계량은 모형의 부적합 귀무가설을 유의확률 0.738에서 기각하여(자유도:8) 모형의 접합도는 5%수준에서 만족할만한 수준이며, 추정된 계수 값들 중 친밀성을 제외하고 통계적으로 유의수준 0.05내에서 유의하고, 노인복지주택 입주선택에 정

(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

입주선호요인이 노인복지주택의 입주의사에 미치는 영향력을 분석해 보면, 본 연구에서 추출한 비용성, 유형성, 입지성, 공공성 등 요인들이 입주선호에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 먼저 노인복지주택에 입주의사와 관련하여 보증금 및 월 관리비가 저렴한 비용성이 가장 영향력이 큰 것으로 나타났는데 이는 주거 선호특성에서 보증금과 월 관리비가 저렴한 것을 선호하는 것과 관련이 있다. 다음으로 건강, 의료 등 서비스 시설과 노인복지주택 내 문화여가시설 등 유형성의 영향력이 큰 것으로 분석되었는데 이러한 것은 조사대상자들의 주거 선호특성에서 시설의 편리성을 가장 중요하게 생각하고 있는 것과 일치한다고 볼 수 있다. 이어서 노인복지주택에 공원녹지 등 주변의 쾌적성, 맑은 공기 등 건강에 좋은 곳, 제반시설과 주변여건이 좋은 곳 등에 노인복지주택이 입지하는 입지성이 영향력이 큰 것으로 나타났는데, 이는 조사대상자들의 주거선호 특성에서 도시근교형을 가장 선호하고 있는 것과 관련이 있다. 그리고 각종복지제도의 적극적인 시행, 노인 관련사업의 육성 등 공공성 순으로 노인복지주택의 입주의사에 영향력을 미치는 것으로 나타났다.

〈표 4-28〉 시설종사자의 로지스틱 회귀모형 추정 결과

변수	B	S.E.	Wald	유의확률	EXP(B)	EXP(B)에 대한 95.0% 신뢰구간	
						하한	상한
공공성	1.265	.595	4.511	.034	3.542	1.103	11.377
비용성	1.467	.543	7.282	.007	4.334	1.494	12.575
유형성	-1.644	.752	4.781	.029	0.193	0.044	0.843
친밀성	-.331	.495	.446	.504	0.719	0.272	1.897
입지성	1.827	.843	4.690	.030	6.213	1.189	32.456
상수	-11.414	3.962	8.300	.004	0.000		
주1) 분류정확성: 70.0%, 모형의 카이제곱: 20.330, 자유도: 5, 유의확률: .001							
주2) -2 Log우도: 74.644, Cox & Snell의 R-제곱: .252, Nagelkerke R-제곱: .339							
주3) Hosmer & Lemeshow, 검정 카이제곱: 5.178, 자유도: 8, 유의확률: .738							

3. 연구결과의 논의

노인복지주택과 관련하여 분석한 것을 비교해 보면 〈표 4-29〉와 같다. 먼저 기술 통계(리커트 5점 척도 평균)에서 입주예정자의 경우 입지성(4.17), 유형성(3.97), 공공성(3.92), 비용성(3.89), 친밀성(2.84) 순으로, 입주민의 경우는 입지성(4.02), 유형성(3.33), 친밀성(3.22), 비용성(2.86), 공공성(2.73) 순으로, 시설종사자의 경우 입지성(4.30), 공공성(4.16), 유형성(4.09), 비용성(3.94), 친밀성(3.86) 순으로 입주시 중요하게 여기는 것으로 파악되었다. 여기서 입주시 중요하게 고려하고 있는 선호도의 순위를 알아보기 위해 이를 표준점수로 합산한 결과 노인복지주택 입주시 입지성(12.49), 유형성(11.39), 공공성(10.81), 비용성(10.69), 친밀성(9.92) 순으로 중요하게 고려하고 있는 것으로 나타났다.

다음으로 입주민의 만족도에 대한 선호요인의 영향력(표준화계수, 베타값)을 분석해 본 결과, 공공성(0.349), 유형성(0.289), 비용성(0.255) 순으로 영향력

이 큰 것으로 나타났으며, 입지성과 친밀성은 통계적으로 의미 있는 영향을 미치지 못하였다.

이어서 선호요인이 입주의사에 미치는 영향력(Wald 값)을 보면, 입주예정자의 경우 입지성(15.101), 비용성(7.830), 유형성(6.633), 친밀성(5.320), 공공성(3.910) 순으로, 입주민의 경우는 유형성(7.432), 비용성(5.107), 입지성(4.350), 친밀성(4.013) 순으로 영향력이 크며, 공공성은 통계적으로 의미 있는 영향을 보이고 있지 못하였다. 또한 시설종사자의 경우 비용성(7.282), 유형성(4.781), 입지성(4.690), 공공성(4.511) 순으로 선호요인에 대한 영향력이 크며 친밀성은 통계적으로 의미 있는 영향을 보이고 있지 못하는 것으로 분석되었다. 입주시 중요하게 고려하고 있는 선호도의 순위를 알아보기 위해 이를 표준점수로 합산한 결과 선호요인이 입주의사에 미치는 영향력에서는 입지성(24.14), 비용성(20.21), 유형성(18.84), 친밀성(9.33), 공공성(8.42) 순으로 중요하게 영향을 미치는 것을 알 수 있다.

여기서 한가지 고려할 점은 입주민에서의 공공성의 경우로 기술통계의 리커트 5점 평균과 입주의사에서의 Wald 값은 낮으나, 만족도의 표준화계수(β) 값이 가장 높게 나타났다는 것인데, 이는 공공성의 표준편차가 1.019로 크게 나타난 원인으로 보이며, 그 원인으로 추정해 볼 수 있는 것은 조사대상자들의 설문 문항의 이해도에 따라 큰 편차가 발생한 것으로 보인다. 따라서 입주민의 공공성의 경우는 기술통계나 입주의사에서의 영향력 순위가 다소 낮게 나왔더라도 만족도에서의 공공성의 영향력이 큰 점을 감안하여야 할 것으로 보인다.

〈표 4-29〉 노인복지주택에 관한 분석 비교

합계(N=431)	입주예정자(N=230)			입주민(N=131)			시설종사자(N=70)		
요인분석/ 신뢰도분석	변수	Cronbach's α		변수	Cronbach's α		변수	Cronbach's α	
	1.비용성	0.758		1.공공성	0.873		1.공공성	0.844	
	2.입지성	0.801		2.비용성	0.718		2.비용성	0.829	
	3.공공성	0.702		3.유형성	0.796		3.친밀성	0.869	
	4.유형성	0.732		4.친밀성	0.746		4.입지성	0.627	
	5.친밀성	0.637		5.입지성	0.675		5.유형성	0.648	
기술통계	변수	Likert5 Mean	표준 편차	변수	Likert5 Mean	표준 편차	변수	Likert5 Mean	표준 편차
	1.입지성	4.17	0.585	1.입지성	4.02	0.636	1.입지성	4.30	0.456
	2.유형성	3.97	0.626	2.유형성	3.33	0.934	2.공공성	4.16	0.600
	3.공공성	3.92	0.524	3.친밀성	3.22	0.781	3.유형성	4.09	0.544
	4.비용성	3.89	0.653	4.비용성	2.86	0.724	4.비용성	3.94	0.678
	5.친밀성	2.84	0.611	5.공공성	2.73	1.019	5.친밀성	3.86	0.705
선호도 순위	① 입지성(12.49) ② 유형성(11.39) ③ 공공성(10.81) ④ 비용성(10.69) ⑤ 친밀성(9.92)								
영향력 (만족도)				변수	표준화 계수(β)	유의 확률			
				1.공공성	0.349	.000			
				2.유형성	0.289	.000			
				3.비용성	0.255	.001			
				4.입지성	0.103	.175			
				5.친밀성	0.024	.755			
영향력 순위	① 공공성(0.34) ② 유형성(0.28) ③ 비용성(0.25)								

합계(N=431)	입주예정자(N=230)			입주민(N=131)			시설종사자(N=70)		
영향력 (입주의사)	변수	Wald	유의 확률	변수	Wald	유의 확률	변수	Wald	유의 확률
	1. 입지성	15.101	.000	1. 유형성	7.432	.006	1.비용성	7.282	.007
	2.비용성	7.830	.005	2.비용성	5.107	.024	2.유형성	4.781	.029
	3.유형성	6.633	.010	3.입지성	4.350	.037	3.입지성	4.690	.030
	4.친밀성	5.320	.021	4.친밀성	4.013	.045	4.공공성	4.511	.034
	5.공공성	3.910	.048	5.공공성	1.669	.196	5.친밀성	0.446	.504
영향력 순위	① 입지성(24.14) ② 비용성(20.21) ③ 유형성(18.84) ④ 친밀성(9.33) ⑤ 공공성(8.42)								
조사자별 영향력 순위	입주 예정자	①입지성(19.27) ②비용성(11.72) ③유형성(10.60) ④친밀성(8.16) ⑤공공성(7.83)							
	입주민	①유형성(11.05) ②입지성(8.37) ③비용성(8.22) ④친밀성(7.23) ⑤공공성(3.07)							
	시설 종사자	①비용성(11.22) ②입지성(8.99) ③유형성(8.87) ④공공성(8.67) ⑤친밀성(3.86)							
종합 순위	① 입지성(36.63) ② 비용성(31.15) ③ 유형성(30.51) ④ 공공성(19.57) ⑤ 친밀성(19.25)								

■ 선호도, 영향력, 종합순위는 표준점수로하여 계산하였음.

한편 조사자별 영향력 순위에서는 입주예정자의 경우 입지성(19.27), 비용성(11.72), 유형성(10.60), 친밀성(8.16), 공공성(7.83) 순으로, 입주민의 경우는 유형성(11.05), 입지성(8.37), 비용성(8.22), 친밀성(7.23), 공공성(3.07) 순으로 그리고 시설종사자의 경우는 비용성(11.22), 입지성(8.99), 유형성(8.87), 공공성(8.67), 친밀성(3.86) 순으로 영향력이 큰 것으로 파악되었다.

이를 종합해 보면, 입지성(36.63), 비용성(31.15), 유형성(30.51), 공공성(19.57), 친밀성(19.25) 등 5개의 입주 선호요인 중 노인복지주택의 입주에 있어서 입지성, 비용성, 유형성 등이 가장 크게 영향을 미치는 것으로 볼 수 있

으며⁴⁾, 공공성은 보통 정도의 영향력을 준다고 할 수 있다⁵⁾. 그러나 친밀성은 영향력이 높을 것으로 예상하였으나 다소 낮은 영향을 미치는 것으로 분석되었다⁶⁾

◁ 노인복지주택 입주민과 시설종사자 대상 방문 및 전화 인터뷰 내용 ▷

4) <비교적 큰 수준의 영향력>

- 시설이 도심과 너무 떨어져 있어 시내에 나갈려고 할 때 교통이 불편한 것이 문제입니다(N 노인복지주택 입주민 A씨). <입지성>
- 입주민들에게 보증금을 장기 저리로 융자해주면 입주하는데 많은 도움이 될 텐데, 전혀 그런 혜택이 없어요. 요즘 복지에 관하여 이야기들을 많이 하는데 노인복지차원에서 융자를 해주면 입주에 부담이 덜 하고 노년을 조금 더 부담 없이 편안하게 보낼 수 있을 것 같아요(B 노인복지주택 입주민 B씨). <비용성>
- 입주민들에게 있어 중요한 것은 비용의 문제이지요. 월 관리비를 저렴하게 하여 부담을 줄여주는 것이 매우 중요하다고 할 수 있어요(N 노인복지주택 입주민 C씨).<비용성>
- 노인복지서비스 시설이 단지 밖에 있으며 우리단지 자체의 노인을 위한 시설이 빈약합니다. 단지내에 노인을 위한 제반 서비스 시설이 있어야 합니다(N 노인복지주택 입주민 D씨). <유형성>

5) <보통 수준의 영향력>

- 입주민들의 재정적인 부담을 줄여주기 위해 전기세나 수도세 등의 세율을 낮추어 혜택을 주었으면 합니다(B 노인복지주택 입주민 E씨). <공공성>

6) <비교적 낮은 수준의 영향력>

- 이번 설문조사를 실시하면서, 시설종사자와의 전화 인터뷰에서 많은 시설들이 필요 이상으로 폐쇄적이라는 느낌을 받았는데, 표면적인 이유는 입주민들이 신분 노출을 꺼린다는 것이었다. 때문에 아직도 우리 사회가 노인복지주택에 대한 인식에서 사회적 체면이나 주변사람들의 시선을 많이 의식하고 있음을 알 수 있다.<친밀성>

제5절 정책적 대안

노인복지주택의 입주개선 및 시설의 효율적 운영을 위하여 수행한 연구의 분석 결과를 바탕으로 정책적 대안을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 대부분의 노인복지주택 수요자들과 입주민들은 시설이 기존 생활권에서 가까운 도시 근교형을 선호하는 경향이 있다. 그러나 도시의 근교는 땅값 상승 등 지가가 높아 이 곳에 시설을 건립할 경우 입주민들의 부담을 증가시키는 원인이 되고 있다. 이를 해소하는 방안으로 노인복지주택을 건립할 때 정부 차원에서 도심 근교에 토지를 저가로 제공하고 다양한 민간업체가 참여할 수 있도록 하는 방식의 도입을 고려할 필요가 있을 것이다. 미국의 경우 노인복지주택을 조성할 경우 연방정부 및 주정부 차원에서 대지를 거의 무상으로 지원하거나 대출을 용이하게 받을 수 있도록 하고 있는 점은 우리나라 노인복지주택 정책에서 시사하는 바가 적지 않다.

둘째, 2026년경이면 우리나라는 노인인구가 전체인구에서 차지하는 비율이 20%를 넘어서 초 고령사회가 될 것으로 예상되므로 앞으로 노인이면 누구나 본인이 원할 경우 시설을 이용할 수 있어야 할 것으로 보인다. 이를 위해서는 노인복지주택 입주시 고급화 보다는 입주 보증금과 월 관리비가 저렴하여 경제적 부담감이 적은 것이 핵심이므로 저가의 노인복지주택을 공급하는 방안을 모색함과 동시에 입주보증금의 장기저리융자를 노인복지차원에서 고려할 필요가 있으며 임대용 노인복지주택의 임대료는 일부를 정부에서 보조해주는 것도 고려해볼 필요가 있을 것이다. 이렇게 함으로써 노인복지주택이 일부 경제적 능력이 있는 노인들만의 전유물이 아니라 전체 노인 대부분이 경제적인 어려움 없이 이용할 수 있도록 하는 것이 바람직할 것으로 보인다.

셋째, 노인복지주택 내에 문화여가시설을 확충하고 노인들에게 가장 필요

한 건강과 의료 등 서비스 시설을 완비하는 것과 입주민들에게 다양한 프로그램 개발함으로써 입주민들의 고독감과 소외감 등을 해소시켜줄 수 있도록 하는 적극적인 노력이 필요할 것으로 보인다. 아울러 시설종사자들의 정기적인 교육을 통해 입주민을 위한 전문적인 서비스의 실시와 시설종사자들을 채용할 때 노인관련 전문자격증 소지자를 채용하고 대부분이 열악한 환경에 처해 있어 근무를 기피하고 있는 이들에 대한 처우 개선을 적극적으로 추진하여 노인복지주택에 대한 보다 개선된 서비스가 필요할 것으로 보인다.

넷째, 노인들이 자녀들의 도움이 없이도 생활이 가능하도록 노인복지주택 입주민들을 대상으로 일자리 창출 등의 사업을 적극적으로 시행할 필요가 있다. 미국의 경우 최근 노인들의 소득보장 정책으로 농촌지역 공원이나 가로수 등의 미화 및 녹화사업에 녹지관리 프로그램(Green Thumb Program)을 운영하고 있다. 이와 함께 지금까지 다소 소극적이었던 각종복지제도의 시행을 적극적으로 전환할 필요가 있으며 아울러 민간부문의 적극적인 참여를 유도하기 위한 세제상의 감면이나 복지예산의 확충 등은 시급히 해결해야 할 과제이다.

다섯째, 노인복지주택에 대한 부정적인 이미지와 편견이 노인복지주택의 입주 및 운영에 걸림돌이 되고 있으므로 입주민들의 가족들을 주기적으로 초청하여 노인복지주택에 대한 친근감을 높이고 노인복지주택에 대한 부정적인 이미지를 홍보 등으로 줄이는 방안을 강구할 필요가 있을 것이다. 이와 더불어 노인들만 거주하는 노인복지주택 정책에서 젊은 세대와 노인세대가 함께 거주하는 Age-mix 정책으로의 전환을 고려해 볼 필요가 있을 것이다.

여섯째, 노인복지주택이 활성화되기 위해서는 재원마련이 매우 중요한 문제인데 이를 위한 방안으로 현재 주택건설촉진법에서 규정하고 있는 국민주택기금을 노인복지주택에 활용할 수 있도록 하는 법·제도 개선을 조속히 시행하는 것이 바람직할 것으로 보인다.

마지막으로, 노인복지주택의 공급에서 수혜자 위주의 정책을 실시할 경우 과다공급의 문제가 발생할 수 있는바 이를 보완하기 위해 노인복지주택을 공급함에 있어 경제력이 있는 상류층 노인을 위한 고가의 고급형 시설과 경제력이 약한 수요자를 위한 보급형 시설의 공급을 위한 투 트랙(Two-Track)의 접근이 바람직하며 이렇게 함으로써 수혜자 위주의 정책으로 발생할 수 있는 노인복지주택의 지나친 과다공급은 일정부분 억제될 수 있을 것으로 보인다.

제 5 장 결 론

고령(화)사회를 앞두고 노인들이 노후에 젊은 세대와 더불어 안락하고 편안하게 행복한 삶을 살 수 있도록 하는 것이 노인의 주거정책에서 최우선적으로 고려되어야 한다.

본 연구에서는 먼저 노후에 주거 선택을 함에 있어서 어떤 선호특성 및 선호요인들이 노인복지주택의 선호 및 선택에 영향을 미치는지를 분석하였다. 이를 위해 입주예정자, 입주민, 시설종사자의 노인복지주택 입주시 선호특성을 살펴보고, 입주시의 선호요인을 도출하여 입주시 중요하게 인식하는 요인을 파악하여 이들 요인들이 입주만족도와 입주의사에 미치는 영향을 실증적으로 분석하고자 하였다.

첫째, 주거 선호특성을 분석한 결과, 먼저 보증금의 경우 입주예정자, 입주민, 시설종사자 공히 5천만원~1억원 미만을 가장 선호하는 것으로 나타나, 비교적 저렴한 가격대를 선호하고 있는 것으로 분석되었다. 월 관리비의 경우는 입주예정자와 시설종사자는 50만원~100만원을, 입주민은 50만원 미만을 가장 선호하는 것으로 파악되어 보증금과 마찬가지로 비교적 저렴하고 부담이 적은 가격대를 선호하는 것으로 볼 수 있다. 입지의 경우 입주예정자와 입주민은 도시근교형, 전원형, 도심형 순으로, 시설종사자는 도시근교형, 도심형, 전원형 순으로 선호하는 것으로 되어 있어 대체로 도시근교형을 선호하고 있음을 알 수 있다. 설립주체의 경우 국가나 지자체가 설립과 운영의 주체가 되는 것을 가장 선호하고 있으며, 계약방식은 임대형, 종신행 순으로 선호하고 있는 것으로 분석되었다. 다음으로 주거유형의 경우 아파트형을 가장 선호하며, 면적은 36~66㎡(11~20평)을 가장 선호하고 있어 대체로 작은 규모의 시설을 원하고 있으며, 입주시 고려사항은 입주예정자는 시설의 편리성,

종업원의 친절도 순으로, 입주민은 시설의 편리성, 의료서비스의 질 순으로, 시설종사자도 시설의 편리성, 의료서비스의 질 순으로 선호하는 것으로 나타나 대체로 시설의 편리성과 의료서비스의 질을 입주시 가장 고려하고 있는 것을 알 수 있다. 또한 입주의사의 경우 입주예정자와 시설종사자는 장래 노인복지주택에 입주할 의향을 갖고 있는 경우가 대부분이고, 입주민의 경우도 대부분 입주 지속의사를 갖고 있는 것으로 분석되었다. 이어서 입주민에만 해당하는 사항으로 입주결정은 본인이 결정, 자녀의 권유, 친우의 권유 순으로 나타났으며, 입주하면서의 불편사항은 교통, 의료, 고가의 비용 순으로 입주하면서 불편을 느끼는 것으로 나타났다.

둘째, 노인복지주택을 선택함에 있어서 입주예정자, 입주민, 시설종사자의 선호특성의 인식에 차이가 있는지를 알아보기 위해서 성·연령·가족형태별, 학력·수입별, 건강상태별로 차이를 비교 분석하였는데 성별에 따른 선호특성의 차이를 분석한 결과 월 관리비에서 입주예정자의 경우 여성이 남성 보다 월 관리비가 저렴한 것을 선호하는 것으로 나타났다. 설립주체에서는 입주민의 경우 남성은 국가나 지자체, 복지단체 순으로, 여성은 복지단체, 국가나 지자체 순으로 설립과 운영을 하는 것을 선호하는 것에서 차이를 보였으며, 계약방식에서 입주민의 경우 남성은 임대형, 분양형 순으로, 여성은 종신편, 임대형 순으로 선호하는 것에서 차이를 보였다. 따라서 남성은 임대형을 여성은 종신편을 더 선호하는 것으로 볼 수 있다. 면적에서 입주예정자의 경우 남성보다는 여성이 비교적 작은 규모의 노인복지주택을 선호하며, 입주시 고려사항에서 시설종사자의 경우 남녀 공히 시설의 편리성, 의료서비스의 질, 여가프로그램의 다양 순으로 선호하는 것으로 나타났으나 그 비율에서는 차이를 보였다. 입주의사에서 입주예정자의 경우 여성이 남성 보다 장래 노인복지주택에 입주할 의향이 더 높은 것으로 분석 되었으며 입주민의 경우 입주 지속의사에서 입주예정자와 마찬가지로 시설에 계속 입주하기를 원하는

비율에서 여성의 비율이 남성보다 높았다.

연령별로 보면 보증금과 월 관리비에서 시설종사자의 경우 대체로 저 연령대보다 고 연령대에서 저렴한 보증금과 월 관리비를 선호하는 것으로 조사되었다. 입지에서 입주민의 경우 전 연령대에서 도시근교형을 가장 선호하는 것으로 나타났는데, 그 중에서 70~79세 미만의 연령에서 도시근교형을 가장 선호하는 것으로 분석되었으며 계약방식에서 연령이 높아질수록 임대형뿐만 아니라 종신행도 선호하는 것으로 나타났다.

가족형태별로는 월 관리비에서 입주예정자의 경우 단독가구나 자녀와 함께 사는 가구, 기타 가구가 부부만 사는 가구 보다 저렴한 것을 선호하며, 입주민의 경우도 단독가구나 기타가구가 부부만 사는 가구보다 저렴한 것을 선호하는 것으로 조사되었다. 면적에서 입주예정자의 경우 단독가구나 자녀와 함께 사는 가구가 부부만 사는 가구나 기타 가구보다 대체로 작은 면적을 선호한다고 볼 수 있으며, 입주민의 경우는 단독가구나 기타가구가 부부만 사는 가구 보다 작은 면적을 선호하는 것으로 나타났다. 입주의사에서 입주예정자의 경우 기타 가구, 자녀와 함께 사는 가구가 장래 노인복지주택에 입주할 의향이 가장 높은 것으로 분석 되었으며 입주민의 경우 단독가구의 입주지속의사 비율이 가장 높은 것으로 파악되었다.

다음으로 학력별로 선호특성의 차이를 분석한 결과를 보면 보증금에서 입주민의 경우 대체로 저학력자가 고학력자 보다 저렴한 것을 선호하는 것으로 나타났으며, 월 관리비에서 입주예정자의 경우 대체로 고졸 이하가 대졸 이상보다 저렴한 것을 선호하는 것으로 분석되었으며, 입주민과 시설종사자의 경우도 대체로 저학력자가 고학력자보다 저렴한 것을 선호하는 것으로 파악되었다. 설립주체에서 공히 국가나 지자체의 설립과 운영을 가장 선호하며 그 다음 선호에서 고학력자에서 공공민간공동체, 저학력자에서는 개인이 설립과 운영을 하는 것을 선호하는 것으로 나타났다. 주거유형에서 입주민의

경우 대줄이하는 아파트형을, 석사이상은 단독주택형을 가장 선호하는 것으로 조사되었으며, 면적에서 입주예정자와 입주민의 경우 학력이 낮은 경우가 높은 경우에 비해 작은 것을 선호하는 것으로 나타났다. 또한 입주시 고려사항에서 입주예정자의 경우 공히 시설의 편리성을 가장 선호하는 것으로 파악되었으며 그 다음 선호에서 중줄 이하는 종업원의 친절과 위치를, 고줄 이상은 의료서비스의 질과 여가프로그램의 다양으로 파악되었다.

소득별로 보면 보증금과 월 관리비에서 입주민의 경우 대체로 소득이 없는 경우가 있는 경우 보다 저렴한 것을 더 선호하는 것으로 나타났다. 설립주체에서 입주예정자의 경우 대체로 국가나 지자체가 설립과 운영을 하는 것을 가장 선호하나 그 다음 선호에서 저소득층은 공공민간공동의 설립과 운영을 선호하나, 고소득층은 개인과 공공민간공동의 설립과 운영을 선호하는 것에서 차이가 있었다. 계약방식에서 시설종사자의 경우 저소득층은 임대형을, 고소득층은 종신행을 선호하는 것에서 차이를 보였으며, 주거유형에서 입주민의 경우 소득이 있는 경우는 아파트형, 단독주택형, 빌라형 순으로, 소득이 없는 경우는 아파트형, 콘도형, 단독주택형 순으로 선호하는 것으로 나타났다. 또한 시설종사자의 경우는 저소득층은 아파트형, 콘도형 순으로, 고소득층은 아파트형, 빌라형 순으로 선호하여 월 평균 소득별로 차이를 보였다.

건강상태에 따른 선호특성의 차이 분석을 실시한 결과 보증금과 월 관리비에서 입주예정자의 경우 매우 건강한 경우보다 그렇지 않는 경우에서 보증금과 월 관리비가 대체로 저렴한 것을 선호한다고 볼 수 있으며, 계약방식에서 입주예정자의 경우 건강이하는 임대형을, 매우 건강은 종신행을 가장 선호하는 것으로 분석되었다.

셋째, 노인복지주택 입주선호 요인에는 크게 입지성, 비용성, 유형성, 공공성, 친밀성 등 5가지가 입주 선호에 영향을 미치는 주요 요인으로 도출되었다. 노인복지주택 입주시 중요하게 고려하고 있는 요인을 파악하기 위해 기

술통계 분석(리커트 5점 척도)을 실시한 결과, 먼저 입주예정자의 경우는 입지성, 유형성, 공공성, 비용성, 친밀성 순으로 입주시 중요하게 인식하고 있는 것으로 나타났으며, 입지성에서 공원, 녹지 등 주변의 쾌적성, 맑은 공기 등 건강에 좋은 곳, 제반시설과 주변여건이 좋은 곳 순으로 입주시 중요하게 고려하고 있는 것으로 나타났다. 유형성의 경우는 노인복지주택 내 문화여가오락시설 확대, 직원의 용모단정과 친절, 건강 의료 서비스 시설이 필요 순으로 입주시 중요하게 보고 있으며, 공공성은 노인관련사업의 육성 필요, 각종 복지제도의 적극적 시행, 노인복지주택에 각종연금적용, 노인장기요양보험이 기여 순으로 입주시 중요하게 고려하고 있는 것으로 조사되었다. 또한 비용성의 경우는 월 관리비의 저렴, 입주보증금 장기저리 융자, 경제적 부담이 적은 곳에 위치, 고급화 보다는 보증금 저렴 순으로 입주시 중요하게 인식하고 있으며, 친밀성은 노인복지주택 젊어서부터 관심, 노인복지주택에 좋은 이미지, 노인복지주택 관련정보수집 순으로 입주시 중요하게 보는 것으로 파악되었다. 다음으로 입주민의 경우, 입지성, 유형성, 친밀성, 비용성, 공공성 순으로 입주시 중요하게 고려하고 있으며, 입지성에서 맑은 공기 등 건강에 좋은 곳, 공원 녹지 등 주변의 쾌적성, 제반시설과 주변여건이 좋은 곳 순으로 입주시 중요하게 고려하고 있으며, 유형성은 직원의 용모단정함과 친절, 노인복지주택 내 문화여가오락시설 확대, 건강 의료 서비스 시설이 필요 순으로, 친밀성에서는 노인복지주택에 좋은 이미지, 노인복지주택 관련 정보수집, 노인복지주택 젊어서부터 관심 순으로 입주시 중요하게 보는 것으로 파악되었다. 또한 비용성은 경제적 부담이 적은 곳에 위치, 월 관리비의 저렴, 고급화 보다는 보증금 저렴, 입주보증금 장기저리 융자 순으로, 공공성은 노인관련사업의 육성 필요, 각종복지제도의 적극적 시행, 노인장기요양보험이 기여, 노인복지주택에 각종연금 적용 순으로 입주시 주요하게 고려하고 있는 것으로 파악되었다. 이어서 시설종사자의 경우는 입지성, 공공성, 유형성, 비용성, 친밀성

순으로 입주시 중요하게 인식하고 있으며, 입지성에서 맑은 공기 등 건강에 좋은 곳, 공원, 녹지 등 주변의 쾌적성, 제반시설과 주변여건이 좋은 곳 순으로, 공공성은 각종복지제도의 적극적 시행, 노인복지주택에 각종연금적용, 노인장기요양보험이 기여, 노인관련사업의 육성 필요 순으로, 유형성은 건강 의료 등 서비스 시설이 필요, 노인복지주택 내 문화여가오락시설 확대, 직원의 용모단정과 친절 순으로 입주시 중요하게 보고 있는 것으로 파악되었다. 또한 비용성은 경제적 부담이 적은 곳에 위치, 월 관리비의 저렴, 고급화 보다는 보증금 저렴과 입주보증금 장기저리 융자 순으로, 친밀성은 노인복지주택에 좋은 이미지, 노인복지주택 젊어서부터 관심, 노인복지주택 관련 정보수집 순으로 입주시 중요하게 보고 있는 것으로 조사되었다.

넷째, 노인복지주택의 선호요인이 입주민의 만족도에 미치는 영향을 분석해 보기 위한 회귀분석 결과, 입지성과 친밀성을 제외하고 공공성, 유형성, 비용성은 입주 만족도에 통계적으로 유의미한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 한편, 노인복지주택의 전반적인 만족도에 영향을 미치는 변인들의 상대적 영향력을 살펴보면, 공공성이 노인복지주택의 전반적인 만족도에 가장 크게 영향을 미치며, 다음으로는 유형성과 비용성 순으로 의미 있는 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

다섯째, 노인복지주택의 입주와 관련된 선호요인이 노인복지주택의 입주의사에 미치는 영향을 분석한 결과, 먼저 입주예정자의 경우 모든 요인이 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 그 영향력은 입지성, 비용성, 유형성, 친밀성, 공공성 순으로 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 녹지 등 주변의 쾌적성, 제반시설과 주변여건이 좋은 곳에 노인복지주택이 위치하는 것과 보증금, 월 관리비의 저렴, 경제적 부담이 적은 것, 직원의 용모단정과 친절, 건강 의료 서비스 시설 및 문화여가 시설의 완비가 입주시 가장 중요한 요소로 나타났다. 다음으로 입주민의 경우는 공공성을 제외하고,

유형성, 비용성, 입지성, 친밀성이 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 직원의 용모단정과 친절, 건강 의료 서비스 시설 및 문화여가 시설의 완비, 보증금, 월 관리비의 저렴, 경제적 부담이 적은 것, 녹지 등 주변의 쾌적성, 제반시설과 주변여건이 좋은 곳에 노인복지주택이 위치하는 것이 입주시 중요한 요소인 것으로 조사되었다.

이어서 시설종사자의 경우 친밀성을 제외하고 비용성, 유형성, 입지성, 공공성 순으로 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 따라서 보증금, 월 관리비의 저렴, 경제적 부담이 적은 것, 직원의 용모단정과 친절, 건강 의료 서비스 시설 및 문화여가 시설의 완비, 녹지 등 주변의 쾌적성, 제반시설과 주변여건이 좋은 곳에 노인복지주택이 위치하는 것이 입주시 중요한 고려사항으로 나타났다.

이상과 같은 결과를 종합하여 살펴보면 먼저 입지성에서 공원녹지 등 주변이 쾌적하면서 제반시설이 완비되고 주변여건이 좋은 곳에 노인복지주택이 위치하기 위해서는 도심으로부터 근거리에 위치하는 도시 근교형이 가장 바람직한 것으로 분석되었다. 다음으로 비용성 면에서 지나치게 고급화하여 입주에 부담을 주는 시설보다는 저가의 입주보증금과 월 관리비로 입주할 수 있는 시설을 대체로 선호하고 있으며, 유형성과 관련하여 노인복지주택 내에 문화, 여가, 오락시설의 확대, 건강과 의료 서비스 시설의 완비, 직원들의 용모단정함과 친절한 서비스가 필요하다고 볼 수 있다. 이어서 친밀성과 관련하여 노인복지주택에 대한 부정적 이미지와 편견이 입주 선호와 활성화에 걸림돌이 되고 있으므로 부정적인 이미지를 홍보 등으로 줄이는 방안을 모색하는 것이 필요하며, 공공성면에서는 노인 일자리 창출사업의 육성과 각종복지제도의 적극적인 실시가 바람직할 것으로 보인다.

본 연구는 우리나라 노인복지주택의 입주개선 및 시설의 효율적인 운영을 위해 수요자들의 선호하고 있는 선호특성과 선호요인을 실증적으로 다루었

다. 이를 통해 현 시점에서의 우리나라 노인복지주택에서 나타난 문제점과 수요자들의 욕구를 통한 다양한 대안과 처방에 관한 논의가 기대될 수 있다. 그러나 본 연구가 전국의 시설에서 고르게 표본을 추출하였다는 면에서는 일단 긍정적이지만 연구를 수행함에 있어 불가피하게 나타난 문제점이 있었다.

첫째, 조사대상자 중 입주예정자의 경우, 서울 등 수도권에 거주하는 사람만을 대상으로 하였으므로 표본이 지역적으로 편중되었다는 점에서 연구결과와 일반화를 확신하기에는 다소 한계가 있을 수 있을 것이다.

둘째, 입주민 및 시설종사자의 경우, 대부분의 시설들이 설문조사나 면접에 부정적인 반응을 보임에 따라 설문조사를 실시하는데 상당한 어려움을 겪었다. 특히, 서울 및 수도권의 대단지 노인복지주택의 경우는 설문을 위한 전화면담 실시부터 접근이 차단되었는데, 이러한 이유로 입주민과 시설종사자의 경우 표본의 수가 한정적인 점에서 연구결과와 일반화를 확신하기에는 다소 한계가 있을 수 있음을 고려하여야 할 것이다.

셋째, 입주민의 경우 대부분이 고령으로 설문의 내용을 이해하는데 어려움을 보이는 경우가 있었는데, 설문의 내용을 비교적 쉽게 이해하는 조사대상자들이 있는가하면 그렇지 못한 대상자도 있었다는 점을 감안해야 할 것이다. 따라서 설문의 내용 중 고령자로서 다소 이해하기 어려운 부분에서의 편차가 발생하였다는 점을 감안하여야 할 것이다.

따라서 이러한 여러 가지 한계점을 극복하고 추후의 연구에서는 서울 등 수도권의 대규모 시설을 대상으로 하는 연구와 함께 정부 등 공신력 있는 기관에서 인구주택 총조사 등과 같이 주기적으로 수요자와 시설에 대한 자료수집이 이루어지고 이를 활용한다면 노인복지주택에 관한 보다 유용한 결과를 얻을 수 있을 것이며, 노인주거복지 발전에 많은 도움을 줄 수 있을 것이다.

참고문헌

1. 국내문헌

1. 단행본

- 김성천 외. (2009). 「사회복지학의 원리와 실제」. 서울: 학지사.
- 김용엽. (2009). 「노인주거복지시설론」. 서울: (주)SB21.
- 김완래 외. (2010). 「노인복지론」. 경기: 교문사.
- 김정우 외. (2010). 「사회복지조사론」. 경기: 양서원.
- 김종태. (2005). 「사회복지시설운영실무」. 서울: 홍익제.
- 김정호 · 김근용. (1998). 「주택정책의 회고와 전망」. 국토연구원.
- 김호정 · 허전. (2008). 「한글 SPSSWIN 14.0 통계분석 및 해설」. 서울: 삼영사.
- 남기민. (2006). 「고령화 사회와 노인복지」. 서울: 양서원.
- 노태욱. (2004). 「부동산개발론」. 서울: 부연사.
- 대한건설협회. (2001). 「실버타운의 현황과 개발전략」.
- 대한민국정부. (2012). 「저출산 · 고령사회기본계획(2차) 2012년도 시행계획」.
- 모선희 외. (2005). 「현대노인복지론」. 서울: 학지사.
- 문신용 · 윤기찬. (2008). 「성과분석 평가의 이해」. 서울: 삼영사.
- 박신영. (2004). 「고령사회를 대비한 주거환경 개선방안 연구」. 보건복지부.
- 박차상 외. (2005). 「한국노인복지론」. 서울: 학지사.
- 보건복지부. (2012). 「노인주거복지시설현황」.

- 서강훈. (2009). 「고령사회, 실버타운이 해답이다」. 경기: 한국학술정보.
- 성무원. (2003). 「복지국가의 공공부조」. 서울: 한솜미디어.
- 원석조. (2011). 「사회복지정책론」. 경기: 공동체.
- 원윙희. (2009). 「현대 실버타운 사업계획·개발」. 서울: 대왕사.
- 앤서니 기든스 지음, 황명주 외 역(1998). 「사회구성론」. 서울: 자작아카데미.
- 이봉주 외. (2006). “한국사회복지서비스 제도화의 과제: 경험과 전망, 일자리 창출을 위한 국가 고용전략과 비전: 국제심포지엄 자료집”. 사람입국일자리위원회, 빈부격차차별시정위원회.
- _____. (2012). 「사회복지 프로그램 기획의 이해와 적용」. 서울: 도서출판신정.
- 이원준. (1998). 「부동산경기와 개발전략」. 서울: 한국RE컨설팅연구원.
- 이인수. (2004). 「미래의 실버산업과 노후생활」. 경기: 21세기사.
- _____. (2006). 「실버타운의 개발전략」. 경기: 21세기사.
- 이재웅. (2004). 「부동산개발기획의 이론과 실무」. 서울: 부연사.
- 이창석. (2008). 「주거복지의 이해」. 서울: 형설출판사.
- 장경석·원시연. (2012). “노인복지주택정책의 현황과 쟁점”. 국회입법조사처.
- 장동일. (2006). 「사회복지행정론」. 서울: 학문사.
- 정경희 외 6인. (2007). “2006년도 전국 노인생활실태 및 복지욕구조사”. 한국보건사회연구원.
- 정의철. (2006). 기획특집I 인구고령화와 주택 수요. 「Real Estate Focus」 Feb. 4-9.
- 조경훈. (2011). 「실버산업의 이해」. 서울: 두남출판사.
- 조주현. (2002). 「부동산학 원론」. 서울: 건국대학교 출판부.
- 주택산업연구원. (1998). 「노인주택 공급 활성화 방안 연구」.

- 최선화 외. (2011). 「사회문제와 사회복지」. 경기: 양서원.
- 최성재 · 남기민. (2010). 「사회복지행정론」. 경기: 나남.
- 최혜경 · 정순희. (2001). 「노인과 실버산업」. 서울: 도서출판 동인.
- 통계청. (2010). 「인구주택총조사」.
- 피터 지 피터슨 지음, 강연희 역. (2002). 「노인들의 사회 그 불안한 미래」.
서울: 에코리브르.
- 하성규. (2006). 「주택정책론」. 서울: 박영사.
- 현외성. (2005). 「실버산업론」. 서울: 학현사.
- 한국토지주택공사. (1995). 「실버타운 개발에 관한 연구」.
- 한국토지주택공사 주택연구소. (1999). 「노인주택 공급제도 개선 및 주공의
참여방안」.

2. 논 문

- 고경동. (2009). 「우리나라 실버타운의 복지서비스 품질과 입주선택의 영향 요인에 관한 연구」. 한국해양대학교 박사학위논문.
- 김경숙. (2010). 「노인들의 라이프스타일에 따른 이용의사 결정요인」. 대구한의대학교 박사학위 논문.
- 김귀순. (2010). 「실버타운 입주자의 가족관계가 고독감에 미치는 영향」. 연세대학교 석사학위 논문.
- 김완래. (2008). 「예비노인층의 실버타운 선호결정 요인에 관한 연구」. 한영신학대학교 박사학위논문.
- 김인중. (2009). 「통합형 노인생활시설의 한·미 사례비교」. 한서대학교 박사학위논문.
- 김종철. (2007). 「실버타운 서비스만족도 및 선택 결정 요인에 관한 연구」. 국제신학대학원대학교 박사학위논문.
- 김종태. (2006). 「노인복지주택의 활성화를 위한 정책방안에 관한 연구」. 명지대학교 박사학위논문.
- 김청권. (2008). 「노인주거복지시설에 있어서 사회적 접촉을 고려한 공용공간 계획에 관한 연구」. 연세대학교 박사학위논문.
- 김충기. (2008). 「실버타운 선택의사에 관한 결정요인 분석」. 세종대학교 박사학위논문.
- 김혜영. (2011). 「유료노인복지주택 이용자의 입주의사결정요인에 관한 연구」. 강남대학교 박사학위논문.
- 박신영 외. (2006). “고령자의 주거선호 다양성과 정책적 함의”. 「노인복지연구」, 통권 34: 81-104.
- 박태환. (1993). “노년층을 위한 주거연속체와 공동체 형성의 건축계획”.

「한국노인학회」.

박학준. (2009). 「실버타운의 사회적 수요와 육성방안 연구」. 수원대학교 박사학위논문.

박혜선. (2008). 「노인복합시설 세대간 교류 공간 계획에 관한 연구」. 연세대학교 박사학위논문.

서강훈. (2007). 「한국형 실버타운 모델 연구」. 원광대학교 박사학위논문.

서성용. (2010). 「노년층의 실버타운 구매선택 속성 개발 및 신뢰성과 타당성 검증」. 세종대학교 박사학위논문.

선국진. (2003). 「한국형 실버타운 모형정립에 관한 연구」. 조선대학교 박사학위논문.

신명혜. (2008). 「유료노인주거복지시설의 이용 의사결정 요인」. 계명대학교 박사학위논문.

유병선 · 홍형욱. (2005). “노인공동생활주택법률 정립 방향에 관한 연구”. 「국토연구」, 47: 145-167.

이금룡 · 홍성태 · 조정미. (2004). “직접소비자와 간접소비자의 소비자의사결정과정에 따른 실버타운 마케팅전략에 관한 연구”. 「상명대학교 사회과학연구」, 18.

이상로. (2008). 「재개발, 재건축을 이용한 실버주택 공급에 관한 연구」. 경기대학교 박사학위논문.

이시영. (2007). “노인주거시설 외부공간의 이용형태 및 요구도 평가”. 「한국조경학회지」, 35(3): 1-12.

이영민 · 오정석. (2008). “서울시 고령자 주택의 수요 예측 및 공급계획에 관한 연구”. 「대한부동산학회지」, 27: 9-32.

이유재 · 이준엽. (1997). “서비스 품질에 관한 종합적 고찰: 개념 및 측정을 중심으로”. 「경영논집」, 31(3).

- 이윤재. (2008). 「경제적 수준에 따른 노인복지주택 면적 산출 연구」. 연세대학교 박사학위논문.
- 이종근. (2005). 「고령화 사회에 따른 유료노인복지시설의 수요예측에 관한 연구: 수도권을 중심으로」. 건국대학교 석사학위논문.
- 이지향. (2004). 「도시형 유료 노인주거복지시설의 단위주호 표준모델 제안에 관한 연구」. 서울산업대학교 석사학위논문.
- 이진혁. (2006). “일본 도시형 유료노인홈의 건축계획 특성에 관한 연구”. 「대한건축학회논문집 계획계」, 22(2): 23-32.
- 이진호. (2009). 「도심형 노인주거의 입지선호 모형에 관한 연구」. 전주대학교 박사학위논문.
- 임구원. (2002). “한국 실버타운의 활성화 방안에 관한 연구”. 「지역사회발전학회논문집」, 27(2).
- 임채현. (2009). 「노인연륜적 특성과 인지연령에 따른 여가활동과 실버타운 선호요인」. 세종대학교 박사학위논문.
- 전영진. (2009). 「실버타운 입주의향자의 입주선택요인에 관한 연구」. 건국대학교 박사학위논문.
- 전영진 · 조주현. (2008). “실버타운 예비 수요자의 입주의향 결정요인 분석에 관한 연구 : 서울 강남지역 3개구 거주자를 중심으로”. 「부동산 도시연구」, 1(1): 75-91.
- 전형준. (2008). 「유비쿼터스 적용을 통한 실버타운 활성화 방안에 관한 연구」. 연세대학교 석사학위논문.
- 조남연 · 문신용. (2012). “노인복지주택의 입주의사에 미치는 요인과 영향에 관한 인식 연구”. 「대한부동산학회지」, 35: 141-166.
- 조승연 · 고덕균. (2009). “실버타운의 입지특성에 따른 주거선호도 연구”. 「부동산정책연구」, 10(1): 55-75.

- 조연숙. (2001). “복지서비스기관 운영형태 다양화의 성과분석”. 「한국행정학보」, 35(4).
- 조추용. (2005). “유료노인주거복지 산업의 현재와 미래”. 「노인복지연구」, 28.
- 최승호. (2009). 「노년기 주거 선택 결정요인에 관한 연구」. 서울시립대학교 박사학위논문.
- 최영옥. (2004). 「한국의 실버타운 운영평가 및 활성화 방안에 관한 연구」. 경기대학교 박사학위논문.
- 최은영. (2011). 「노인을 위한 주거환경이론과 실제 환경의 연계성에 관한 연구」. 건국대학교 박사학위논문.
- 최차순. (2011). “실버주택의 경제적 파급효과에 관한 연구”. 「대한부동산학회지」, 33호: 9-34.
- 하문기. (2006). 「실버타운의 서비스품질이 고객 만족과 행동의도에 미치는 영향에 관한 연구」. 경남대학교 박사학위논문.
- 하성규·이덕수. (2007). “실버타운 입주자의 주거만족도 연구”. 「대한부동산학회지」, 25: 59-82.
- 하정순. (2007). 「실버타운 개발을 위한 선호속성 및 선택 의도에 관한 연구」. 건국대학교 박사학위논문.
- 하춘광. (2004). 「중년층 공동체적 인간관계가 실버타운 입주관련태도에 미치는 영향」. 성균관대학교 박사학위논문.
- 한문희. (2010). 「고령화에 따른 실버타운의 발전과 개발 방안」. 고려대학교 박사학위논문.
- 허선구. (2005). 「실버타운 선호도의 결정요인에 관한 연구」. 호서대학교 박사학위논문.

II. 외국문헌

- 小國英夫 編著. (2006). 新・高齢者福祉概論. 東京: 學文社.
- 介護サービス 統計資料年報. (2005). 生活情報センタ.
- 高齢者住宅開発集成. (2005). 総合ユニコム.
- 平井誠. (2004). 御宿町における 有料老人ホーム入居者の属性と前住地. 神奈川
大學人文研究所報告.
- 日比野正己・佐佐木由恵. (2006). 老人ホーム 進化論. 東京: 阪急コミュニケーションズ.
- 山本一満. (2007). 有料老人ホームのマーケティング. 横浜.
- Anderson, B. B. and Langmeter, L. (1982). "The Under 50 and over 50 Traveler: A Profile of Similarities and Differences". *Journal of Travel Research*. 20(4): 20-24.
- Babin, B. J. and Mitch Griffin. (1998). "The Nature of Satisfaction: An Updated Examination and Analysis". *Journal of Business Research*. 41(2): 127-136.
- Bartos, Rena. (1980). "Over 49: The Invisible Consumer Market". *Harvard Business Review*. 58(1): 140-148.
- Berger, P. and Luckman, T. (1967). *The Social Construction of Reality*. New York: Doubleday-Anchor Books.
- Berry, B. J. and Horton, F. E. (1970). *Geographic Perspectives on Urban Systems with Integrated Readings*. Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice Hall.
- Bernhardt, L. and Thomas, C. Kinner. (1976). "Profiling the Senior Citizen Market". *Advances in Consumer Research*. 3(1): 449-452.

- Bitner, M. J. (1990). "Evaluating Service Encounters: The Effects of Physical Surroundings and Employee Response ". *Journal of Marketing*. 54(2): 69-82.
- Blomqvist, P. (2004). "The Choice Revolution: Privatization of Swedish Welfare Services in the 1990s". *Social Policy and Administration*. 38(2): 139-155.
- Bolton, R. N. and Drew, J. H. (1991). "A Multistage Model of Customer's Assessments of Service Quality and Value". *Journal of Consumer Research*. 17(4): 375-384.
- Bradford, Perkins. (2004). *Building Type Basic for Senior Living*. New York: John Wiley & Sons.
- Carlson, E. G. (1976). "The Effects of People and Man-Induced Conditions on Preference for Outdoor Recreation Land Capes". *Journal of Leisure Research*. 6: 113-124.
- Cogwill, D. U. (1986). Aging around the World, *The Aging of Population and Social Implication*, United Nations. Wadworth Publishing.
- Cosmas, S. C. (1982). "Life Style and Consumption Patterns". *Journal of Consumer Research*. 8(4): 453-455.
- Cowell, D. W. (1984). *The Marketing of Service*. London: Heinemann.
- Crane, F. G. (1990). "The Need for Corporate Advertising in the Financial Services". *The Journal of Services Marketing*. 4(2): 31-38.
- Cronin, J. J. and Taylor, S. A. (1992). "Measuring Service Quality: a Reexamination and Extension". *Journal of Marketing*. 56(7): 53-69.
- Cumming, E. and Henry, W. (1961). *Growing Old: The Process of Disengagement*. New York: Basic Books.

- Drakeford, M. (2006). "Ownership, Regulation and the Public Interest : The Case of Residential Care for Older People". *Critical Social Policy*. 26(4): 932-944.
- Franklin, B. J. (1998). "Constructing a Service: Context and Discourse in Housing Management". *Housing Studies* 13(2).
- Gibler, K. M. Moschis, G. P. and Lee, E. (1999). "Planning to Move to Retirement Housing". *Financial Services Reviews*. 7(4): 291-301.
- Harris, L. (1972). "The Challenge of Research in the Coming Era of Travel". *Research Action*. 59.
- Howard, J. A. and Sheth, J. H. (1969). *The Theory of Buy Behaviour*. New York: John Willey & Sons.
- Howenstine, E. J. (1957). "Appraising the Role of Housing in Economic Development". *International Labour Review*. 85(1).
- Jonson, D. P. (1981). *Sociological Theory: Classical Founders and Contemporary Perspectives*. New York: John Wiley & Sons.
- Kim, J., Wei, S. and Ruys, H. (2001). "Segmenting the Market of West Australian Senior Tourist using an Artificial Neural Network". *Tourism Management*. 41(1): 25-34.
- Larson, R. Mannell, R. and Zuzanek, J. (1986). "Daily Well-being of Older Adults with Family and Friends". *Psychology and Aging*. 1(2): 117-126.
- Martin, T. (1991). *Housing for the Elderly People. A Guide for Architecture and Clients*. New York: Butterworth - Heineman.
- Mcguire, W. J. (1976). "Some Internal Psychological Factors Influencing Consumer Choice". *Journal of Consumer Research*. 2(3): 302-320.

- Miniard, P. W. and Cohen, J. (1979). "Isolating Attitudinal and Normative Influences in Behavior Intentions Models". *Journal of Marketing Research*. 16(1): 102-110.
- Peter, J. P. and Ryan, M. J. (1976). "An Investigation of Perceived Risk at the Brand Level". *Journal of Marketing Research*. 13(2): 184-188.
- Roselius, T. (1971). "Consumer Rankings of Risk Reduction Methods". *Journal of Marketing*. 35(1): 56-61.
- Rosen, L. D. and Olshavsky, R. W. (1987). "A Protocol Analysis of Brand Choice Strategies Involving Recommendations". *Journal of Consumer Research*. 14(3): 440-445.
- Smith, K. (2002). *From Community Care to Market Care?: the Development of Welfare Services for Older People*. Bristol: Policy.
- Spears, N. and Singh, S. N. (2004). "Measuring Attitude toward the Brand and Purchase Intentions". *Journal of Current Issues and Research in Advertising*, 26.
- Spreng, R. A. and Scott, B. (1996). "Mackenzie & Richard W. Olshavsky. A Reexamination of the Determinante of Consumer Satisfaction". *Journal of Marketing*. 60(3): 15-33.
- Taylor, J. W. (1974). "The Role of Risk Consumer Behavior". *Journal of Marketing Research*. 4: 54-60.
- Townshend, I. (2002). "Age Segregate and Gated Retirement Communities in the 3rd Age: the Differential Contribution of Place Community to Self Actualization". *Environment and Planning*, B(29): 371-396.

- Tse, D. K. and Wilton, P. C. (1988). "Models of Consumer Satisfaction Formation: An Extension". *Journal of Marketing Research*. 25(2): 4-12.
- Ware, J. E. and Snyder, M. K. (1975). "Dimension of Patient Attitudes Regarding Doctors and Medical Care Services". *Medical Care*. 13(8): 69-82.
- Weber, A. (1990). *Theory of the Location of Industries*. Chicago U P: Cambridge U P.
- Wei, S. C. (2005). "Consumer Demographic Characteristics, Cognitive Age and Innovativeness". *Advances in Consumer Research*.. 11(6): 548-552.
- Westbrook, R. A. (1987). "Product/Consumption-Bases Responses and Repurchase Processes ". *Journal of Marketing Research*. 24: 58-70.
- Zithaml, V. A. (1988). "Consumer Perceptions of Price, Quality, and Value: A Means-End Model and Synthesis of Evidence". *Journal of Marketing*. 52(3): 4-15.

Ⅲ. 인터넷 주소

골든팰리스 홈페이지. <http://www.goldenpalace.co.kr>.

국토해양부. <http://www.mltm.go.kr>.

노블레스타워 홈페이지. <http://www.n-tower.co.kr>.

내장산실버아파트 홈페이지. <http://www.njsilver.kr>.

더케이 서드에이지 홈페이지. <http://www.third-age.co.kr>.

동해약천온천 실버타운 홈페이지. <http://www.donghaesilver.com>.

명지엘펜하임 홈페이지. <http://www.elfenheim.co.kr>.

보건복지부. <http://www.mw.go.kr>.

서울시니어스타워 홈페이지. <http://www.sst.co.kr>.

수동시니어타운 홈페이지. <http://www.sudong.org>.

유당마을 홈페이지. <http://yudang.co.kr>.

유무상통마을 홈페이지. <http://www.mirinesilver.com>.

통계청. <http://www.nso.go.kr>.

한국사회복지사협회. <http://welfare.net>.

ABSTRACT

A Study on the Living Preference Characteristics and Influencers of Welfare Housing for the Elderly

Cho Nam Youn

Dept. of Public Administration

The Graduate School

SangMyoung University

The problem of the aged confronting contemporary society has emerged as the global task, and recently begun to come to a forefront as an important pending issue in Korea on the brink of entering the aged society from the aging one. The life expectancy of Korean people is predicted to be 84.2 years in 2030 and 85 years in 2040. Korean society became the aging one with the population of people aged more than 65 years in 2000 accounting for 7.2% of the total population and is predicted to become the aged society with 14.4% in 2018 and the superaged one with 20.5% in 2026. The aging of Korean society is progressing with rapidity.

To cope with this rapid progress of aging in Korean society, the problem of elderly housing should, among other things, be resolved preferentially as the important welfare problem of the aged. On the one hand, interests in the pay welfare facilities for the elderly have increased due to the weakening of the family support system and the change of the

value view, and one method of this housing alternative is welfare housing for the elderly, which is expected to act as the core axis of the silver industry.

In Korea, the pay welfare housing for the elderly has emerged at first in 1993 since the establishment of welfare facilities for the elderly was enacted in 1981. As of Dec, 2011, there were 24 welfare housing for the elderly and 23 pay residential facilities for the elderly. Gentrified welfare housing for the elderly has recently increased around the metropolitan area in Korea but its social awareness and operating realities are still at infancy compared to those of advanced countries. Korean senior citizens showed a preference for the urban and suburban types of welfare facilities, which are concentrated in Seoul and the Kyonggi-do area. But these areas make it difficult to secure the land for it and heighten the development cost. For this reason, supply of welfare facilities for the elderly consumers want is not enough in reality, and their type and services are packaged with a focus on suppliers, which contributes to failure in satisfying the diverse needs of the elderly. Accordingly, it is not an exaggeration to say that the success of the welfare housing for the elderly in Korea is dependent on how accurately services and facilities satisfying its would-be occupants and current occupants and those engaged in its related jobs are provided for them by accurately reflecting their preference characteristics and factors.

For this purpose, this study attempted to conduct frequency analysis and cross-tabulation in order to identify housing preference characteristics with the use of SPSS. And it conducted factor analysis to identify the living preference factor, reliability analysis to test its reliability, descriptive statistical analysis to identify the preference factor, regression analysis to investigate the influence of the preference factor on the degree of satisfaction and logistic regression analysis and interview research to

identify the influence of the preference factor on the intention to move. As a result, the following findings were obtained:

It was found that the respondents showed a preference for living preference characteristics such as low-priced deposit and monthly maintenance costs, the suburban location, the facility built by national government or local government and the rental type of contract. And It was found that the respondents gave the most consideration to the apartment type of housing, the small floor area and the convenience of the facility and the quality of medical services at the time of movement. In turn, it was found that the respondents had the very high intention to live in the welfare housing for the elderly in the future and the very high intention to continue to live and that there was a difference in preference characteristics according to gender, educational level and health status. On the one hand, it was found that living in the welfare housing for the elderly was most greatly influenced by factors such as locationality, cost and type, moderately influenced by publicness and somewhat little influenced by familiarity. This study attempted to present the following policy alternative based on the above findings:

First of all, it is necessary to provide land for consumers at the low price at the governmental level as they prefer the suburban type of housing, enable diverse private-sector firms to participate in the project and consider the supply of welfare housing for the elderly at the low price and low-interest loans of the deposit on housing for anyone to use the welfare facilities for the elderly in case consumers want.

Next, it is necessary to resolve the following tasks urgently: expansion of cultural and leisure facilities; the complete installation of health and medical service facilities; the settlement of occupants' solitude and alienation through the development of diverse programs; the provision of special services through the regular education of facility employees; the recruitment

of those holding the special licenses related to the elderly and the improvement of their treatment; the creation of jobs for the elderly and the active implementation of welfare systems of all sorts; and taxation reduction and exemption for participation of the private sector and the expansion of welfare budgets. And it is necessary to consider formulating the scheme for reducing a negative image of and prejudice against the welfare housing for the elderly and converting it into the policy for the younger generation and the aged generation to cohabit. And it is necessary to implement the improvement of laws and institutions as soon as possible to make use of the National Housing Fund stipulated in the Housing Construction Promotion Law in order to raise financial sources. And it is thought that it is desirable to make a two-track approach to supply the elderly with high-priced gentrified facilities and popular facilities in order to complement the problem of excessive supply occurring in the implementation of the beneficiary-centered policy in relation to the supply of welfare housing for the elderly.

〈 설 문 지 〉

안녕하십니까?

저는 상명대학교 일반대학원 행정학과 박사과정에 재학중인 대학원생으로 이번에 “노인복지주택”에 관한 논문을 준비하고 있습니다.

그 동안 우리나라도 노인복지주택이 보급되었으나 여러 가지 문제점으로 인하여 활성화 되지 못한 것이 현실입니다. 이에 노인복지주택의 활성화에 조금이나마 보탬이 되고자 여러분들을 대상으로 설문조사를 실시하게 되었습니다.

본 조사 결과는 이번 연구의 기초자료로만 활용할 것이며 응답결과는 통계 처리하여 본 연구의 목적으로만 사용되므로 가지고 계신 느낌이나 생각을 솔직하게 답변해 주시면 저의 논문 작성에 큰 도움이 되겠습니다.

귀중한 시간을 할애하여 주신데 대하여 다시 한번 감사드립니다

2012. 12. 1.

지도교수 : 상명대학교 행정학과 문 신 용 교수

연구자 : 상명대학교 행정학과 박사과정 조 남 연 드림

연 락 처 : 010-3063-2655

I. 노인복지주택 입주자와 상관없이 귀하의 의견을 구하는 문항입니다.

1. 귀하께서는 노인복지주택 이용에 있어서 입주 보증금은 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까?

- ① 5천만원 미만 ② 5천만원~1억원 미만 ③ 1억원~1억5천만원 미만
④ 1억5천만원~2억원 미만 ⑤ 2억원~2억5천만원 미만
⑥ 2억5천만원~3억원 미만 ⑦ 3억원 이상

2. 귀하께서는 노인복지주택의 월 관리비(1인 기준)는 얼마가 적당하다고 생각하십니까?

- ① 50만원 미만 ② 50만원~100만원 미만 ③ 100만원~150만원 미만
④ 150만원~200만원 미만 ⑤ 200만원~250만원 미만
⑥ 250만원~300만원 미만 ⑦ 300만원 이상

3. 귀하께서는 노인복지주택의 입지로 어느 곳이 가장 좋다고 생각하십니까?

- ① 도심형 ② 도시근교형(도시에서 차로 1~2시간 이내) ③ 전원형
④ 휴양형

4. 귀하께서는 노인복지주택이 보다 활성화 되려면 설립주체 및 운영이 누가 되어야 한다고 생각하십니까?

- ① 국가가 직접 설립운영 ② 지방자치단체가 설립운영
③ 기업 및 개인이 설립운영 ④ 복지단체에서 설립운영
⑤ 연금관리공단 ⑥ 관리는 국가가 하고 운영은 기업이 한다(제3섹터)

5. 귀하께서는 노인복지주택 주거유형으로 어느 것이 좋다고 생각하십니까?

- ① 단독주택형 ② 아파트형 ③ 빌라형 ④ 콘도형

6. 귀하께서는 노인복지주택의 크기(1인 기준)는 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까?

- ① 33㎡ (약10평) 이하 ② 36㎡~66㎡ (약11~20평) 이하
③ 69㎡~99㎡ (약21~30평) 이하 ④ 102.5㎡ (약31평) 이상

7. 귀하께서는 노인복지주택의 계약방식은 어떤 것이 가장 좋다고 생각하십니까?

- ① 종신행(입주시 모든 비용 일시불 지급) ② 임대형 ③ 분양형 ④ 회원권형

8. 만약 노인복지주택에 입주하신다면 그 시기는 언제입니까?

- ① 직장 퇴직 후 ② 자녀 분가 후 ③ 배우자 사망 후 ④ 건강 악화 시

9. 귀하께서 노인복지주택에 입주하실 경우 가장 고려하고 싶은 것은 무엇입니까?

- ① 시설의 편리성 ② 종업원의 친절도 ③ 실버타운의 입지
④ 의료 서비스의 질 ⑤ 여가프로그램의 다양성 및 질 ⑥ 건강식요법

10. 귀하께서 노인복지주택에 입주하실 경우 다음중 가장 이상적이라고 생각하는 유형은 어느 것입니까?

- ① 주거부분 중시형 ② 교통 중시형 ③ 의료서비스 중시형
④ 문화서비스 중시형 ⑤ 종합시설 중시형

11. 귀하께서는 여건이 된다면, 미래에 노인복지주택에 입주하실 의향이 있으십니까?

- ① 예 ② 아니오

II. 노인복지주택의 선호요인에 관한 문항들입니다. 귀하의 생각과 가장 가까운 것을 골라 해당란에 ○ 표시를 해 주시기 바랍니다.

항 목		전혀중요 하지않다	중요하 지않다	보통 이다	중요 하다	매우중 요하다
1.입지성	1) 공원, 녹지 등 주변의 쾌적					
	2) 맑은 공기 건강에 좋은 곳					
	3) 제반 시설이나 주변여건					
2.비용성	1) 고급화 보다는 보증금 저렴					
	2) 월 관리비의 저렴					
	3) 경제적 부담이 적은 것					
	4) 입주 보증금 장기저리 융자					
3.유형성	1) 건강· 의료 시설 완비					
	2) 직원들의 용모단정과 친절					
	3) 문화· 여가· 오락시설 확대					
4.공공성	1) 노인장기요양보험제도					
	2) 복지제도의 적극적 시행					
	3) 노인 관련 사업의 육성					
	4) 각종 연금 제도 확충					

5.친밀성	1) 좋은 이미지를 갖는 것					
	2) 관련된 정보수집					
	3) 젊어서 부터의 관심					

Ⅲ. 귀하의 일반적인 특성입니다. 해당하는 번호에 ○ 표시를 해 주시기 바랍니다.

1. 귀하의 성별은 무엇입니까? ① 남 ② 여

2. 귀하의 연령은 어떻게 되십니까?

① 40세 미만 ② 40세~49세 미만 ③ 50세 이상

3. 귀하의 최종학력은 무엇입니까?

① 초졸 ② 중졸 ③ 고졸 ④ 대졸(전문대 포함)
⑤ 석사이상 ⑥ 기타

4. 현재 가족의 형태는 어디에 해당합니까?

① 혼자 산다 ② 부부만 살고 있다 ③ 결혼한 자녀부부와 함께 살고 있다
④ 미혼의 자녀와 함께 살고 있다 ⑤ 가까운 친지나 친구와 함께 살고 있다

5. 귀하의 가족전체 월평균수입은 얼마입니까?

① 100만원 미만 ② 100~200만원 ③ 200~300만원 ④ 300~500만원
⑤ 500만원 이상

6. 귀하의 재산정도는 어떻게 되십니까? (동산, 부동산 포함)

- ① 5천만원 미만 ② 5천만~1억원 ③ 1억~3억원 ④ 3억~5억원
⑤ 5억~10억원 ⑥ 10억원 이상

7. 귀하의 직업은 어떻게 되십니까?

- ① 회사원 ② 공무원 ③ 전문직 ④ 노동/생산직
⑤ 자영업 ⑥ 학생 ⑦ 주부 ⑧ 무직 ⑨ 기타

8. 귀하의 건강 상태는 어디에 해당하십니까?

- ① 매우 좋지 않다 ② 좋지 않은 편이다 ③ 보통이다
④ 건강하다 ⑤ 매우 건강하다

9. 현재 귀하께서 사시는 주택의 유형은 무엇입니까?

- ① 단독주택 ② 아파트 ③ 연립주택/빌라 ④ 기타

10. 현재 살고 계시는 주택의 주거 형태는 어떤 것입니까?

- ① 자가 ② 전세 ③ 월세 ④ 장기임대아파트 ⑤ 기타

11. 현재의 결혼상태는 어떻게 되십니까?

- ① 기혼 ② 미혼 ③ 사별 ④ 기타

12. 귀하께서 현재 거주하고 계신 지역은 다음 중 어디에 해당 합니까?

- ① 대도시(특별시, 광역시) ② 중소도시(시, 구) ③ 농촌(읍, 면)

“설문에 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다”

〈 설 문 지 〉

안녕하십니까?

저는 상명대학교 행정학과 박사과정에 재학중인 대학원생으로서 “노인복지주택”에 관한 논문을 준비하고 있습니다. 우리나라도 노인복지주택이 보급되었으나 여러 가지 문제점으로 활성화가 되지 못한 것이 현실입니다. 이에 노인복지주택의 활성화에 조금이나마 보탬이 되고자 어르신들을 대상으로 설문조사를 실시하게 되었습니다.

본 설문지는 무기명으로 실시되며 어르신께서 응답하여 주신 내용은 오직 순수한 학문적인 연구목적 이외에 절대 사용되지 않으며 개인적으로 응답하신 사항은 절대 비밀이 보장되므로 평소에 가지고 계신 느낌이나 생각을 솔직하게 답변해 주시면 저의 논문 작성에 큰 도움이 되겠습니다.

바쁘신 가운데에서도 귀중한 시간을 허락하시어 본 조사에 협조해 주신 어르신께 다시 한번 감사드리며 가정에 행복이 가득하시길 기원합니다.

2013. 1. 10.

지도교수 : 상명대학교 행정학과 문 신 용 교수

연구자 : 상명대학교 행정학과 박사과정 조 남 연 드림

연락처 : 010-3063-2655

I. 노인복지주택에 관하여 해당하는 번호에 ○ 표시를 해 주시기 바랍니다.

1. 어르신께서는 노인복지주택의 입주 보증금은 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까?
① 5천만원 미만 ② 5천만원~1억원 미만 ③ 1억원~2억원 미만
④ 2억원~3억원 미만 ⑤ 3억원 이상

2. 어르신께서는 노인복지주택의 월 관리비(1인 기준)는 얼마가 적당하다고 생각하십니까?
① 50만원 미만 ② 50만원~100만원 미만 ③ 100만원~150만원 미만
④ 150만원~200만원 미만 ⑤ 200만원 이상

3. 어르신께서는 노인복지주택의 입지로 어느 곳이 가장 좋다고 생각하십니까?
① 도심형 ② 도시근교형(도시에서 차로 1~2시간 이내) ③ 전원형
④ 휴양형

4. 어르신께서는 노인복지주택의 설립과 운영을 누가하는 것이 좋다고 생각하십니까?
① 국가나 지자체 ② 기업 ③ 개인 ④ 복지단체 ⑤ 공공 민간 공동

5. 어르신께서는 노인복지주택 주거유형으로 어느 것이 좋다고 생각하십니까?
① 단독주택형 ② 아파트형 ③ 빌라형 ④ 콘도형

6. 어르신께서는 노인복지주택의 크기(1인 기준)는 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까?

- ① 33㎡ (약10평) 이하 ② 36㎡~66㎡ (약11~20평) 이하
③ 69㎡~99㎡ (약21~30평) 이하 ④ 102.5㎡ (약31평) 이상

7. 어르신께서는 노인복지주택의 계약방식은 어떤 것이 가장 좋다고 생각하십니까?

- ① 종신행(입주시 모든 비용을 일시불로 지급) ② 임대형 ③ 분양형
④ 회원권형

8. 어르신께서는 노인복지주택에서 가장 고려하고 싶은 것은 무엇입니까?

- ① 시설의 편리성 ② 종업원의 친절도 ③ 노인복지주택의 위치
④ 의료 서비스의 질 ⑤ 여가프로그램의 다양성 및 질 ⑥ 건강식요법

9. 어르신께서는 현재 살고 계신 노인복지주택에서 가장 불편하거나 만족스럽지 못한 점은 무엇입니까?

- ① 고가의 비용 ② 교통 ③ 의료 ④ 서비스
⑤ 생활 편의시설 부족 ⑥ 여가활용을 위한 프로그램 부족 ⑦ 기타

10. 어르신께서는 이곳 노인복지주택에 누구의 권유로 오시게 되셨습니까?

- ① 본인이 결정 ② 자녀의 권유 ③ 친척의 권유 ④ 친우의 권유 ⑤ 기타

11. 어르신께서는 앞으로도 계속 노인복지주택에 거주하실 의향이 있으십니까?

- ① 예 ② 아니오

II. 노인복지주택의 선호요인에 관한 문항들입니다. 어르신의 생각과 가장 가까운 것을 골라 해당란에 ○ 표시를 해 주시기 바랍니다.

항 목		전혀 그렇지 않다	그렇지 않은 편이다	보통 이다	그런 편이다	매우 그렇다
1.입지성	1) 우리 단지는 주변에 공원, 녹지가 있어 쾌적하다					
	2) 우리 단지는 맑은 공기 등 건강에 좋은 곳이다					
	3) 우리 단지는 제반 시설과 주변 여건이 좋은 곳이다					
2.비용성	1) 우리 단지의 입주 보증금은 저렴하다					
	2) 우리 단지의 월 관리비는 저렴하다					
	3) 우리 단지는 경제적 부담이 적은 곳에 위치하고 있다					
	4) 우리 단지는 입주 보증금을 장기 저리로 융자해 주고 있다.					
3.유형성	1) 우리 단지는 건강·의료 등 서비스 시설이 잘 되어 있다					
	2) 우리 단지는 직원들이 용모 단정하고 친절하다					
	3) 우리 단지는 문화·여가· 오락시설이 잘 되어 있다					

4. 공공성	1) 노인장기요양보험제도의 실시가 단지 입주에 도움이 되었다					
	2) 각종 복지 제도의 시행이 단지입주에 도움이 되었다					
	3) 노인관련 사업의 육성이 단지입주에 도움이 되었다					
	4) 각종 연금 제도가 단지입주에 도움이 되었다					
5. 친밀성	1) 노인복지주택에 대한 좋은 이미지가 단지입주에 도움이 되었다					
	2) 노인복지주택에 대한 정보 수집이 단지입주에 도움이 되었다					
	3) 노인복지주택에 대한 젊어서 부터의 관심이 단지입주에 도움이 되었다					

Ⅲ. 어르신의 일반적인 특성입니다. 해당하는 번호에 ○ 표시를 해 주시기 바랍니다.

1. 어르신은 성별은 어떻게 되십니까? ① 남성 ② 여성

2. 어르신은 연령은 어떻게 되십니까?

① 만60~64세 ② 만65~69세 ③ 만70~74세 ④ 만75~79세 ⑤ 만80세 이상

3. 어르신은 최종학력은 무엇입니까?

① 초졸 ② 중졸 ③ 고졸 ④ 대졸(전문대졸 포함) ⑤ 석사이상 ⑥ 기타

4. 어르신의 현재 가족 형태는 어디에 해당합니까?
① 혼자 산다 ② 부부만 살고 있다 ③ 기타
5. 현재 어르신의 월 소득(국민연금 포함)이 있으십니까?
① 예 ② 아니오
6. 어르신의 퇴직 직전 직업은 어떻게 되십니까?
① 회사원 ② 공무원 ③ 전문직 ④ 노동/생산직 ⑤ 자영업
⑥ 주부 ⑦ 기타
7. 어르신의 현재 건강 상태는 어디에 해당하십니까?
① 매우 좋지 않다 ② 좋지 않다 ③ 보통이다 ④ 건강하다
⑤ 매우 건강하다
8. 어르신께서 느끼는 현재 거주하고 있는 노인복지주택의 만족도는 어느 정도라고 생각하십니까? (10점 만점)
① 1점 ② 2점 ③ 3점 ④ 4점 ⑤ 5점 ⑥ 6점 ⑦ 7점
⑧ 8점 ⑨ 9점 ⑩ 10점

“설문에 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다”

〈 설 문 지 〉

안녕하십니까?

저는 상명대학교 행정학과 박사과정에 재학중인 대학원생으로서 “노인복지주택”에 관한 논문을 준비하고 있습니다. 우리나라도 노인복지주택이 보급되었으나 여러 가지 문제점으로 활성화가 되지 못한 것이 현실입니다. 이에 노인복지주택의 활성화에 조금이나마 보탬이 되고자 여러분들을 대상으로 설문조사를 실시하게 되었습니다.

본 설문지는 무기명으로 실시되며 귀하께서 응답하여 주신 내용은 오직 순수한 학문적인 연구목적 이외에 절대 사용되지 않으며 개인적으로 응답하신 사항은 절대 비밀이 보장되므로 평소에 가지고 계신 느낌이나 생각을 솔직하게 답변해 주시면 저의 논문 작성에 큰 도움이 되겠습니다.

바쁘신 가운데에서도 귀중한 시간을 허락하시어 본 조사에 협조해 주신 데 대해 다시 한번 감사드리며 가정에 행복이 가득하시길 기원합니다.

2013. 1. 10.

지도교수 : 상명대학교 행정학과 문 신 용 교수

연구자 : 상명대학교 행정학과 박사과정 조 남 연 드림

연 락 처 : 010-3063-2655

I. 노인복지주택에 관하여 해당하는 번호에 ○ 표시를 해 주시기 바랍니다.

1. 귀하께서는 노인복지주택의 입주 보증금은 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까?
① 5천만원 미만 ② 5천만원~1억원 미만 ③ 1억원~2억원 미만
④ 2억원~3억원 미만 ⑤ 3억원 이상

2. 귀하께서는 노인복지주택의 월 관리비(1인 기준)는 얼마가 적당하다고 생각하십니까?
① 50만원 미만 ② 50만원~100만원 미만 ③ 100만원~150만원 미만
④ 150만원~200만원 미만 ⑤ 200만원 이상

3. 귀하께서는 노인복지주택의 입지로 어느 곳이 가장 좋다고 생각하십니까?
① 도심형 ② 도시근교형(도시에서 차로 1~2시간 이내) ③ 전원형
④ 휴양형

4. 귀하께서는 노인복지주택의 설립과 운영을 누가하는 것이 좋다고 생각하십니까?
① 국가나 지자체 ② 기업 ③ 개인 ④ 복지단체 ⑤ 공공 민간 공동

5. 귀하께서는 노인복지주택 주거유형으로 어느 것이 좋다고 생각하십니까?
① 단독주택형 ② 아파트형 ③ 빌라형 ④ 콘도형

6. 귀하께서는 노인복지주택의 크기(1인 기준)는 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까?

- ① 33㎡ (약10평) 이하 ② 36㎡~66㎡ (약11~20평) 이하
③ 69㎡~99㎡ (약21~30평) 이하 ④ 102.5㎡ (약31평) 이상

7. 귀하께서는 노인복지주택의 계약방식은 어떤 것이 가장 좋다고 생각하십니까?

- ① 종신행(입주시 모든 비용을 일시불로 지급) ② 임대형 ③ 분양형
④ 회원권형

8. 귀하께서 노인복지주택에서 가장 고려하고 싶은 것은 무엇입니까?

- ① 시설의 편리성 ② 종업원의 친절도 ③ 노인복지주택의 위치
④ 의료 서비스의 질 ⑤ 여가프로그램의 다양성 및 질 ⑥ 건강식이요법

9. 귀하께서는 여건이 된다면, 미래에 노인복지주택에 입주하실 의향이 있으십니까?

- ① 예 ② 아니오

II. 노인복지주택의 선호요인에 관한 문항들입니다. 귀하의 생각과 가장 가까운 것을 골라 해당란에 ○ 표시를 해 주시기 바랍니다.

항 목		전혀중요 하지않다	중요하 지않다	보통 이다	중요 하다	매우중 요하다
1. 입지성	1) 공원, 녹지 등 주변의 쾌적					
	2) 맑은 공기 건강에 좋은 곳					
	3) 제반 시설이나 주변여건					
2. 비용성	1) 고급화 보다는 보증금 저렴					
	2) 월 관리비의 저렴					
	3) 경제적 부담이 적은 것					
	4) 입주 보증금 장기저리 융자					
3. 유형성	1) 건강· 의료 시설 완비					
	2) 직원들의 용모단정과 친절					
	3) 문화· 여가· 오락시설 확대					
4. 공공성	1) 노인장기요양보험제도					
	2) 복지제도의 적극적 시행					
	3) 노인 관련 사업의 육성					
	4) 각종 연금 제도 확충					
5. 친밀성	1) 좋은 이미지를 갖는 것					
	2) 관련된 정보수집					
	3) 젊어서 부터의 관심					

Ⅲ. 귀하의 일반적인 특성입니다. 해당하는 번호에 ○ 표시를 해 주시기 바랍니다.

1. 귀하의 성별은 어떻게 되십니까?

- ① 남성 ② 여성

2. 귀하의 연령은 어떻게 되십니까?

- ① 만40세 미만 ② 만40~49세 ③ 만50~59세 ④ 만60세 이상

3. 귀하의 최종학력은 무엇입니까?

- ① 초졸 ② 중졸 ③ 고졸 ④ 대졸(전문대졸 포함) ⑤ 석사이상
⑥ 기타

4. 귀하의 직책은 어떻게 되십니까?

- ① 시설장 ② 사무직 ③ 기술직 ④ 관리직 ⑤ 사회복지사

“설문에 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다”

감사의 글

이제 모든 과정을 마치고 논문의 마지막 마무리로 글을 남기려하니 지난 3년 반의 시간이 주마등처럼 스치면서 오늘 이 자리에 있게 해주신 저를 아끼고 사랑하는 모든 분들에게 감사하는 마음이 우러납니다.

먼저 참으로 부족한 저를 학문적인 열정으로 부족함을 메어 주시고 이끌어 주신 문신용 지도교수님의 은혜에 고개 숙여 깊이 감사를 드립니다. 그리고 심사를 진행하는 동안 논문이 잘 마무리 될 수 있도록 배려를 아끼지 않으신 심사위원장이신 이명재 교수님과 먼 거리에 계시면서도 논문심사를 허락해 주시고 부족한 논문을 세심하게 지적하고 격려하여 주신 경북대학교 김성준 교수님과 동양대학교 윤기찬 교수님께도 진심으로 감사를 드립니다.

박사과정 내내 관심과 배려를 보내 주신 행정학과 권찬호 교수님, 김미경 교수님, 김영미 교수님, 오성호 교수님, 조태준 교수님께도 감사의 말씀을 올리며 지난 시간 많은 격려와 조언을 하여 주신 동문회의 박명혜, 박주월, 서선호, 성금단, 이정미, 주철현, 지은재 선배님, 남궁금순 센터장님 그 외 동문회의 모든 분들에게도 감사의 말씀을 드립니다.

특히 배움을 계속하는데 정신적인 지주역할이 되어주셨으며 지금은 본교 대학원 부동산학과 초빙교수로 계시는 광운대학교 석사과정의 한혜근 교수님께 깊은 감사를 드리며 아주대학교 석사과정의 김홍식 교수님, 왕재선 교수님, 하경희 교수님과 논문이 완성되기 까지 많은 지도와 도움을 주신 선문대학교 박태형 교수님께도 감사를 드립니다.

또한 학문의 기초를 닦아주신 동호초등학교 김기준 선생님, 박사과정 내내 많은 축원을 하여 주신 불이사의 고운스님, 학위를 받는데 조언을 아끼지 않은 동서 유완중 박사님, 격려와 애정을 보내준 광운대학교 석사5기 모든 동문들에게도 고마움을 전합니다.

끝으로 부모님 고맙습니다. 나의 사랑하는 큰딸 윤주, 둘째딸 현주 그리고 아들 병권이 고맙고, 특히 늦게 공부하는데 있어 온갖 어려움을 이겨준 아내 김정희에게 고마움과 미안함을 전하며 이 논문의 기쁨을 함께 합니다.

간절히 바라면 이루어지는가 봅니다. 박사과정을 처음 시작할 무렵 내가 과연 할 수 있을까 하는 의구심을 가지며 높디 높게 보였던 박사라는 고지가 간절히 원하였기에 이루어 졌습니다. 그러나 이것은 끝이 아니요 새로운 시작이라는 각오로 자만하지 않고 더욱 정진하여 우리나라 사회복지 분야에 조금이나마 기여 하는 그런 삶을 살고 싶습니다.

2013년 8월

조 남 연