

실버타운 개발을 위한 서비스환경 평가요인에 관한 연구

A Research on the Service Environment Evaluation Elements for Development of the Silver Town

하정순*

Ha, Jeung-Soon

곽재용**

Kwak, Jae-Yong

Abstract

The purpose of this research is to examine the general trend of the service environment evaluation of the silver town and classify based on the service environment evaluation to suggest a effective method and alternatives for development companies. The survey population of this study focused on 40s and 50s' middle aged both genders living in the Seoul and national capital region, we used random sampling method. The analytical methods used in this study were frequency, mean, standard deviation, factor analysis, Chi-Squae analysis, ANOVA, cluster Analysis, post-hoc estimation (Duncan test), To verify the reliability of each measure, Cronbach's alpha coefficient was used. As a result of classifying the environment evaluation elements, it was classified into 5 groups for the differentiating strategy on each group. The groups are: life support service type, medical and health support service type, cultural support service type, indifference type, and food support service type.

Keywords: Silver Town, Service Environment, Development, Old Age, Middle Age

주요어: 실버타운, 서비스환경, 개발, 노인, 중년층

I. 연구의 배경 및 목적

노인은 나이가 들어감에 따라 사회·심리적 변화뿐만 아니라 노화와 같은 생물학적 기능의 감퇴가 수반된다. 노화의 가장 큰 특징은 환경의 스트레스를 이겨내는 유기체의 능력이 점점 감소한다는 것인데 Hurlock(1975)은 노인의 감각기능, 운동능력, 지능에 변화가 오며 시각, 청각, 후각, 촉각, 통각에 쇠퇴현상이 일어나고 힘이나 속도와 같은 운동력의 쇠퇴로 인해 새로운 기술습득 능력이 줄어들고 학습력, 추리력, 창조력, 회상력에 감퇴현상이 일어난다고 하였다. 고령화 사회의 진전에 따라 노화와 같은 노인관련 일들은 심각한 사회 문제로 대두되고 있는데 주거도 그러한 문제 중의 하나이다. 즉 인구고령화에 따른 노인 질병의 구조적 만성화와 노화현상으로 일상생활 수행능력이 약화되고, 타인으로부터 간호받기가 어려워지므로 독립적으로 생활하기에 편리한 구조를 가진 주택의 필요성이 증가하게 되었다(김성한, 1999). 노인은 청, 장년기보다 많은 시간과 여가를 자신의 가정과 지역 사회에서 보내게 되므로 신체적 능력의 저하에 대응할 만한 주거환경의 조성, 각종 의료시설, 여가시설, 서비스 관련시설을 지역사회 내에 갖추어야 한다.

결국 노인들은 자력으로 생활을 유지할 때까지는 자택

에서 서비스를 받으며 노후의 삶을 영위 할 수 있지만 질환이나 사고로 자택에서의 생활유지가 불가능할 경우 노인복지시설의 보호가 필수적인 것이다. 이러한 노인주거 문제 해결을 위한 논의가 활발하게 진행되고 있는데 그 중 최근에 노인만을 위한 주거와 교통, 보건의료서비스, 일자리 등을 한꺼번에 제공하는 80만-100만평에 이르는 대규모 고령친화모델지역(고령타운)이 2010년부터 전국에 조성될 예정이며 이를 위해 올해 전국에서 4개 군을 선정하고 내년부터 순차적으로 대상지역을 확대할 것이라는 보건복지부 발표가 있었다. 또한 고령타운에 노인의 일 자리를 만들기 위해 고용창출과 연계된 별도의 고령특구를 지정하는 방안을 건교부, 농림부, 문광부 등과 구체적 방안을 논의하고 있다 하였다(동아일보, 2007).

이러한 논의를 통해 노인들에게 필요한 의료서비스, 건강서비스, 문화서비스, 종교서비스, 생활서비스, 식사나 영양서비스 등 노인들에게 필요한 맞춤형 서비스를 제공해주는 실버타운에 대한 인식이 커져 가고 있다. 특히 향후의 노인들은 기존의 노인들과는 달리 연금이나 저축으로 구매력이 있으며 교육수준이 높고 자녀와의 동거보다 별도의 공간에서 부부가 함께 지내기를 원하며 노인주거에 기꺼이 입주할 의도가 높을 것으로 예상하는 바 실버주택에 대한 성장가능성은 매우 크다 하겠다.

따라서 본 연구에서는 향후 우리나라 실버주택의 주역이 될 중년층을 대상으로 하여 연구를 진행하고자 한다. 먼저 서비스환경 평가의 일반적 경향을 파악하고 이를 바

*정회원(주저자), 대구가톨릭대학교 부동산통상학부 강사
**정회원(교신저자), 대구가톨릭대학교 관광학과 강의전담교수

탕으로 쾌적하고 편안한 생활이 가능한 실버타운의 공급에 필요한 기초 자료를 제공하고자 한다. 또한 이러한 연구를 통해 실버타운 개발업자에게 효과적인 마케팅 방법과 대안을 제시함으로써 바람직한 실버타운 건설 환경조성에 일조하고 나아가 고령화 사회에 즈음하여 인생의 후반부를 뜻있게 보낼 수 있는 새로운 실버타운 문화건설에 이바지하기를 기대해 본다.

II. 이론적 배경

1. 실버타운의 개념 및 유형

일반적으로 타운(town)은 촌락(village)보다는 크고 도시(city)보다는 작은 규모의 공동체를 의미하나 실버타운에서의 “타운”은 고령자들을 위한 일정규모이상의 주거시설 및 관련부대시설을 갖춘 계획적으로 조성된 복합주거단지(master-planned housing complex)로 정의할 수 있다. 강명지(2006)는 특정연령(60세 또는 65세 이상)인 건강하고 경제적 자립이 가능한 계층을 대상으로 주거를 주된 기능으로 하면서 의료, 휴양, 위락, 기타 서비스를 받을 수 있는 물리적 시설계획과 프로그램 및 서비스를 제공하기 위해 계획적으로 조성된 노인 전용의 유료복합시설 주거단지를 의미한다고 하였다.

박영희(2002)는 의료시설, 각종 오락시설, 스포츠 등 서비스 시설을 갖추고 있어 단순한 주거시설의 차원을 넘어 입주자들의 2차 욕구까지도 만족할 수 있도록 설계된 시설이라고 하였다. 대한주택건설사업 협회(1995)는 노령층의 건강관리 및 스포츠, 레저활동에 대한 선호도가 점점 증가하는 추세에 있기 때문에 이러한 시설도 함께 설치되어야 하며 실버타운의 부대시설로 고령자의 질병예방과 건강증진을 위한 의료기관 및 운동센터, 취미, 교양, 레크레이션 등을 즐길 수 있는 복합시설이어야 한다고 하였다. 본 연구에서는 고령자들에게 필요한 시설 및 서비스 기능 등 복합시설을 갖추고 각종 생활서비스를 제공하는 유료주거단지로 정의한다.

이러한 실버타운은 입지별로 도심형, 도시근교형, 전원휴양형으로, 주거형태별로는 단독주거형과 공동주거형(아파트, 연립주택, 호텔형)으로 분류되며, 사업방식별 개발유형에는 시설이용에 따른 소요비용부담에 따라 종신형(이용권형, 연금형), 임대형, 분양형으로, 보호서비스별로는 선택적 서비스제공, 제한적 서비스제공, 포괄적 서비스 제공, 기타 서비스제공의 실버타운으로 나눌 수 있다.

2. 실버타운 선행연구 및 서비스

실버타운에 대한 많은 관심과 더불어 관련 연구들이 활발히 이루어져 오고 있다. 실버타운은 여러 연구자들(박영옥, 2001; 석희옥, 2001; 김순미 외, 2004; 권오정, 2005)에 의해 이루어져 왔는데 최근의 연구들에서는 선호도, 관여도, 태도, 욕구, 라이프스타일, 가치와 같이 그들의 의사결정 이면에 있는 심리적 변수에 대한 연구가 이

루어지고 있다(소연경·허선구, 2005; 홍형옥·지은영, 2002; 하춘광, 2006; 허선구, 2005; 하정순, 2007). 특히 최근에 하정순(2007)은 라이프스타일이 실버타운 선호속성과 선택의도에 어떠한 영향을 주는지 상호관련성을 규명해 보고자 구조방정식을 이용하는 등 다양한 기법을 이용하고 있다. 그러나 이렇게 실버타운에 대한 활발한 연구가 진행되어 오고 있음에도 실제로 그들의 일상생활과 밀접한 관련이 있는 실버타운 서비스에 대한 연구는 아직 미미한 수준이라 할 수 있다.

일반적으로 서비스는 무형성, 소멸성, 비저장성, 모방성, 가변성 등의 요소를 특징으로 하고 있다. 제품이 하이테크(high tech)공학의 주제라면 서비스는 하이터치(high touch)경영의 주제라 할 수 있다. 이와 같은 서비스에 대한 연구는 1960년대부터 서비스와 제품과의 특성비교를 통해 이루어져 왔으며 1970년대와 80년대를 거치며 서비스 특성 및 마케팅의 적용에 관한 연구로 이어져 90년대에는 체계적으로 서비스에 대한 연구가 이루어져 오고 있다. Gummesson(1987)은 사고 팔 수는 있지만 직접 만질 수는 없는 것이라 하였고 Kotler(1994)는 본질적으로 무형적이며 소유권의 변동 없이 한 당사자가 다른 당사자에게 제공해 줄 수 있는 활동이나 효익이라 하였다.

실버타운 서비스와 관련하여 한국토지개발공사(1995)에서는 급식, 생활보조, 편의시설을 일상생활서비스, 응급의료체계, 정기건강검진을 건강관리서비스, 취미오락시설, 배움의 장, 레저·스포츠활동을 문화활동서비스로 나누었다.

김종원·정광석(2002)은 실버타운 내적환경을 의료 및 사회활동, 경영서비스 신뢰, 금융 및 법률자문, 신체유지 기능조건, 편의시설구비 등 5가지 요인으로 분류하였다. 이 연구에 의하면 실버타운 간의 서비스환경은 매우 다르게 나타났다. 특히 삼성노블카운티와 서울시니어스타워는 유당마을과 인천해동실버타운에 비해 가격 및 시설, 그리고 서비스 수준이 달라서 중요도 및 실행도에서 높은 인식이 되고 있다고 하였다.

한편, 우리나라 최초의 실버타운인 유당마을은 가사서비스, 식사서비스, 문화서비스, 안전·응급서비스, 의료서비스, 재활서비스로 삼성노블카운티는 식사서비스, 가사서비스, 생활편의서비스, 건강관리서비스, 문화·여가서비스로, 서울시니어스타워는 의료간호서비스, 사회복지서비스, 운동치료서비스, 생활서비스, 식사서비스 등으로 운영되고 있다.

III. 연구방법

1. 조사대상 및 자료수집방법

본 연구의 조사대상 모집단은 서울시와 수도권 지역에 거주하는 40·50대의 중년 남녀를 대상으로 무작위 표본 추출 방법을 사용하였다. 설문지는 2006년 12월 1일부터 12월 18일까지 380부를 배포하여 부실 기재된 것을 제외한 329부(86.6%)가 실증분석에 사용되었다.

2. 설문내용과 자료 분석방법

실버타운 서비스환경 평가 요인항목은 김종원·정광석(2002)의 연구와 우리나라 최초의 실버타운인 유당마을 및 현재 운영 중인 대표적 도심형 실버타운인 서울 시니어스 타운과 실버타운으로 성공한 삼성 노블카운티에서 실시하고 있는 서비스프로그램에서 인용, 보완하였다. 실버타운 서비스 평가요인의 측정은 각 문항별로 “매우 그렇다”에 7점, “전혀 그렇지 않다”에 1점을 주어 7점 리커트 척도를 이용하였으며 총 23문항으로 구성되어 있다.

자료분석 방법으로는 SPSSWIN(VER. 12.0)프로그램을 이용하여 빈도, 평균, 표준편차, 요인분석, Chi-Square 분석, 군집분석, 분산분석, Duncan의 사후검증을 실시하였다. 이외에 각 척도의 신뢰도 검증을 위하여 Cronbach's α 계수를 이용하였다.

IV. 조사 결과 및 논의

1. 조사대상자의 사회 인구학적 및 주거특성

성별은 남성(52.1%)과 여성(47.9%)이 골고루 분포되어 있었으며 연령은 40대(64.4%), 50대(35.6%)로 구성되어 있었다. 한 달 평균소득은 500-600만원 이상(22.2%)이 가장 많았고, 300-400만원(21.9%), 300만원 미만(21.3%), 직업은 회사원·공무원·교사직(31.0%), 전업주부(22.2%)순이었고 학력은 고졸이하(40.4%)와 대졸(40.4%)이 같은 비율이었다. 주거특성에서 거주 지역은 수도권(48.6%), 비강남(38.9%), 강남(12.5%)순이었다. 주택규모는 30평형대(39.2%), 20평형대(35.0%)순이었으며 주거유형은 아파트가 70.7%를 차지하였고 소유형대는 자가(72.4%)가 대부분이었다.

2. 실버타운 서비스환경 평가 요인

1) 실버타운 서비스환경 평가 요인 추출

실버타운의 서비스 종류를 분류하기 위해 요인 추출방법으로 주성분분석 방법을 적용하고 판별타당성과 집중타당성을 높이기 위해 직각회전방법 중 VARIMAX 방법을 이용하여 요인분석을 하였다. 분석결과 전체변수에 대한 표적 적합도를 알 수 있는 Kaiser-Meyer-Olkin(KMO)척도는 0.899로 매우 양호한 값을 나타내었다. 변수들 사이의 상관관계 존재에 대한 통계적 검증치로서 요인분석 모형의 적합성을 나타내는 Bartlett의 구형성 검정치는 유의확률이 0.000으로 귀무가설을 기각하여 수집된 자료가 요인분석에 적합하다고 할 수 있다. 고유값(eigen value)은 1이상인 6개의 요인이 추출 되었으며 각 변수들의 요인 적재량(factor loading)과 공통성(communality)은 일반적 기준인 0.4(Hair, Anderson, Tatham & Black, 1998)를 훨씬 상회한 0.6 이상으로 나타났으며 누적분산은 70.47%로 높은 설명력을 보이고 있다.

2) 실버타운 서비스환경 평가요인의 일반적 경향

<표 1>의 실버타운 서비스환경 평가를 요인분석한 결

과 나타난 6개의 요인과 각 요인을 구성하는 문항을 중심으로 실버타운 서비스환경 평가요인의 일반적인 경향을 살펴보고자 한다. 각 요인 내 변수들의 내적일관성을 검증하기 위해 Cronbach's α 계수를 구하였는데 0.740-0.927로 기초연구에서 0.7 이상의 수치가 되어야 한다는Nunnally(1994)의 견해를 충족시키고 있다.

조사대상자들은 실버타운 서비스환경 평가요인을 의료서비스(M=5.77) > 건강관리서비스(M=5.52) > 식사서비스(M=5.31) > 문화서비스(M=4.90) > 생활서비스(M=4.78) > 종교서비스(M=4.27) 순으로 선호하고 있었다. 이를 요인별로 살펴보면 다음과 같다.

요인 1인 문화서비스는 평균값이 4.90으로서 네 번째로 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 특히 신문, 잡지 등을 도서관이나 휴식공간에 비치하고 인터넷을 이용 할 수 있는 시설이 중요하다는 항목은 5.24로서 중요한 변수임을 알 수 있다. 현재의 중년층들은 기존의 노인과 달리 인터넷에 익숙한 세대로 가능하다면 도서관이나 휴식공간 뿐 아니라 방안에도 인터넷을 설치하여 여가선용에 이용하도록 하여야 할 것이다. 문화서비스는 서비스환경평가 요인 전체분산의 14.44%로서 가장 설명력이 높은 요인이며 신뢰도는 0.860%로서 내적 일관성을 갖는다.

요인 2인 건강관리 서비스는 평균값이 5.52로서 두 번째로 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 특히 당뇨병, 비만, 요통, 관절염 클리닉 운영이 중요하다는 항목은 5.67로서 중요한 변수임을 알 수 있다. 이와 관련해 노년기에는 일반적으로 근골격계, 소화기계, 호흡기계, 내분비계 등 각종 만성퇴행성질환의 유병률이 증가하게 되어 신체기능의 저하를 유발하는 것으로 알려져 있는데(이윤환 외, 2004), 이는 65세 이상인 노인 중에서 25.0% 정도가 신체적인 결함을 가지고 있다는 것을 의미한다(Murray & Lopez, 1996). 따라서 노인들에게 관절염이나 찢질, 운동처방 등은 건강한 노후를 위해 실버타운이 갖추어야 할 서비스 중의 하나로 이해된다. 건강관리서비스는 서비스환경 평가요인 전체분산의 12.10%로서 두 번째로 설명력이 높은 요인이며 신뢰도는 0.863%로서 내적 일관성을 갖는다.

요인 3인 식사서비스는 평균값이 5.31로서 세 번째로 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 특히 매일 3식의 다양하고 신선한 영양식 제공이 중요하다는 문항의 평균값이 5.54로서 중요한 변수임을 알 수 있다. 영양서비스는 서비스환경 평가요인 전체분산의 11.95%로서 세 번째로 설명력이 높은 요인이며 신뢰도는 0.856%로서 내적 일관성을 갖는다.

요인 4인 종교서비스는 평균값이 4.27로 가장 중요하게 생각하지 않는 요인으로 나타났다. 신앙심 고취 및 종교적 집회가 가능한 시설이 중요하다는 문항의 평균값이 4.37로서 좀 더 중요한 변수임을 알 수 있다. 종교서비스는 서비스환경평가 요인 전체분산의 11.68%로서 네 번째로 설명력이 높은 요인이며 신뢰도는 0.927%로서 내적 일관성을 갖는다.

표 1. 실버타운 서비스환경 요인분석

요인명 (평균)	평균	요인	1	2	3	4	5	6	커뮤니 컬러터
문화 서비스 (4.90)	4.90	심신수련이 가능한 기수련과 헬스기구를 구비한 에어로빅 시설의 설치가 중요하다	.783	.124	.257	.105	.102	.147	0.737
	4.52	실내 수영장이 중요하다	.762	.115	.186	.186	.093	.108	0.683
	4.94	음악 감상실을 겸한 TV영화, 자연다큐멘터리, 클래식 음악 청취 등을 할 수 있는 음악/영화감상실이 중요하다	.697	.129	.151	.058	.242	.235	0.643
	4.92	피로를 풀어주는 유희광천수 등 사우나가 중요하다	.688	.351	.131	.060	.123	.175	0.663
	5.24	신문, 잡지 등을 도서관이나 휴식공간에 비치하고 인터넷을 이용 할 수 있는 시설이 중요하다	.685	.288	.000	.122	.135	.043	0.587
건강 관리 서비스 (5.52)	5.67	당뇨병, 비만, 요통, 관절염 클리닉 운영이 중요하다	.163	.801	.194	.040	.210	.141	0.770
	5.48	물리치료, 찜질, 적외선치료, 초단파, 지압 및 건강마사지 서비스가 중요하다	.303	.727	.217	.045	.192	.191	0.743
	5.47	건강유지를 위한 노인건강체조 등을 실시할 수 있는 다양한 프로그램이 중요하다	.322	.676	.255	.091	.162	.082	0.666
	5.46	정기적인 운동 부하검사와 운동처방이 중요하다	.204	.664	.241	.151	.249	.170	0.655
식사 서비스 (5.31)	5.24	입주자의 취향, 기호, 건강상태에 맞는 맞춤형식사 서비스가 중요하다	.241	.208	.769	.045	.281	.122	0.788
	5.32	의사 처방에 의한 치료식 음식 제공이 중요하다	.184	.277	.765	.090	.278	.051	0.783
	5.54	매일 3식의 다양하고 신선한 영양식 제공이 중요하다	.059	.191	.708	.000	.041	.275	0.619
	5.12	영양사가 개인에게 맞는 영양식과 각종 식이요법 제공이 중요하다	.265	.179	.682	.135	.278	.168	0.691
종교 서비스 (4.27)	4.19	신앙인들을 위한 교양신앙서적을 구비한 도서관이 중요하다	.162	.091	.112	.922	.011	.055	0.901
	4.24	종교활동을 돕는 다양한 프로그램이 중요하다	.099	.024	.002	.918	.037	.149	0.877
	4.37	신앙심 고취 및 종교적 집회가 가능한 시설이 중요하다	.127	.104	.061	.900	.053	.090	0.852
의료 서비스 (5.77)	5.59	간호사 항시 대기 및 수시 건강체크가 중요하다	.183	.141	.171	.068	.788	.190	0.745
	5.71	병원 및 각 클리닉과 연계한 서비스가 중요하다	.150	.301	.168	.075	.727	.098	0.685
	5.97	24시간 응급시스템 가동을 통한 응급대비 서비스가 중요하다	.048	.047	.259	-.039	.723	.196	0.634
	5.83	실버타운과 연계한 병원에서 수술 및 입원 시 본인 부담율 감면이 중요하다	.197	.235	.088	.024	.612	-.127	0.494
생활 서비스 (4.78)	4.68	공인회계사 및 변호사에 의한 재산, 세무관련 상담 및 유언 등 제 법률 상담이 중요하다	.104	.154	.116	.167	.072	.781	0.691
	4.59	쇼핑대행 및 관광서비스가 중요하다	.294	.065	.150	.102	.078	.769	0.721
	5.07	셔틀버스 운행이 중요하다	.155	.248	.270	.051	.180	.622	0.581
고유값		3.32	2.78	2.75	2.69	2.61	2.06		
총분산(%)		14.44	12.10	11.95	11.68	11.35	8.94		
누적분산(%)		14.44	26.55	38.49	50.18	61.53	70.47		
Cronbach's α		0.860	0.863	0.856	0.927	0.783	0.740		

요인 5인 의료서비스는 평균값이 5.77로서 가장 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 특히 24시간 응급시스템 가동을 통한 응급대비 서비스가 중요하다는 문항의 평균값이 5.97로서 응급대비 서비스의 중요성을 알 수 있다. 그런데 실버타운 내에 간호사나 의사의 상시 대기, 24시간 응급 대비 서비스 가동과 같은 프로그램이 존재하면 최상의의료서비스를 받을 수 있지만 현실적으로 많은 경제적 부담이 뒤따른다. 따라서 실버타운 인근에 있는 병원과의 연계 프로그램을 통한 서비스 제공이 반드시 필요하다고 보여 진다. 그런데 전원형 실버타운의 경우 대도시와 거리가 다소 떨어진 곳에 위치한 관계로 의료서비스 제공에서 어려움이 예상되고 있다. 실제 경남 합천에 위치한 가야산 정자홈의 경우 자연경관은 훌륭하나 실버타운 내에 병원시설이 없어서 다소 떨어진 대구 보훈병원이나 불교 한방병원과 연계를 맺어 응급환자 발생 시 적절한 치료에 어려움이 있다. 의료서비스는 서비스환경 평가 요인 전체분산의 11.35%로서 다섯번째로 설명력이

높은 요인이며 신뢰도는 0.783%로서 내적 일관성을 갖는다. 요인 6인 생활서비스는 평균값이 4.78로서 다섯 번째로 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 특히 셔틀버스 운행이 중요하다는 항목의 평균값이 5.07로 중요한 변수임을 알 수 있다. 관광서비스의 중요성에 대해서는 평균값이 4.59로 나왔다. 이와 관련해 미국의 노년층 시장은 모든 여행의 21%를 차지하고 있으며 계속해서 가장 큰 여행 시장으로 나타나고 있다. 게다가 노인들은 비수기 때 비교적 많은 여행을 하는 것으로 알려져 관광비수기 타개책으로도 매우 중요한 시장이라 할 수 있다(Uysal & Zimmerer, 1990). 또한 우리나라 사람의 연간 국내관광 수요는 2000년에 4억 5천만 명(1년간 숙박 및 당일관광에 참여한 총 참가자 수), 2005년에는 5억 명으로 증가할 것으로 예상돼 대량 국민관광 시대를 맞이하고 있다. 이 중 노인의 연간 국내외 관광 참가는 전체 여행자 수의 30%에 달할 정도로 관광수요가 늘고 있어 다양한 상품개발에 주력하고 있다(삼성경제연구소, 2002). 일본 광

표 2. 실버타운 서비스환경 평가요인 세분화별 하위영역의 차이검증

요인	군집 생활서비스 추구형 N=77 (24.1%)		의료, 건강서비스 추구형 N=58 (18.1%)		문화서비스 추구형 N=67 (30.9%)		무관심형 N=53 (16.7%)		음식서비스 추구형 N=65 (20.3%)		F값
	평균	D	평균	D	평균	D	평균	D	평균	D	
의료서비스	5.78	B	6.26	A	5.90	B	4.77	C	5.97	A	54.162***
문화서비스	5.34	A	4.58	B	5.47	A	4.37	B	4.51	B	22.994***
건강관리서비스	5.94	A	5.96	A	4.83	B	4.61	B	5.90	A	70.518***
종교서비스	4.30	B	3.39	C	5.31	A	4.09	B	4.10	B	22.421***
생활서비스	5.66	A	4.28	C	4.45	C	4.32	C	4.92	B	32.018***
식사서비스	5.30	B	4.72	C	5.46	B	4.83	C	6.05	A	29.927***

* $p < .05$ ** $p < .01$ *** $p < .001$ D: Duncan's Test

고대행사 텐쓰가 2000년 이후 퇴직 신부유층(금융자산 1억9000만 원 이상)의 소비활동 조사보고서에 의하면 퇴직을 계기로 시작한 일 중에서 부부동반 여행이 50%, 컴퓨터구입이 39%, 집과 별장 구입이 26%의 순으로 나타나 퇴직자들의 여행에 대한 관심이 매우 높음을 알 수 있다(동아일보, 2005). 생활서비스는 서비스환경평가 요인 전체분산의 8.94%로서 설명력이 가장 낮은 요인이며 신뢰도는 0.740%로서 내적 일관성을 갖는다.

3. 실버타운 서비스환경 평가요인 세분화

실버타운 서비스환경 평가요인과 관련된 23개의 항목을 요인분석 한 후 나오는 요인점수(factor scores)를 근거로 군집분석을 실시했다. 본 연구에서는 K-평균 군집방법(K-Means Clustering)을 측정된 표본에 적용하여 상호 배타적인 군집을 내용이나 그 집단이 속하는 집단의 특징상 5집단으로 보는 것이 타당하다고 간주하였다. 분류된 다섯 개의 군집별로 서비스환경 평가요인과의 차이를 검증하기 위하여 분산분석 후 Duncan의 사후검증을 하였다. 각 군집별로 서비스환경 평가요인의 하위구성요소의 특성을 구체적으로 살펴보면 <표 2>와 같다.

군집 1은 서비스환경 평가의 하위구성요소의 특성이 다른 집단에 비해서 평균값이 대체로 높은 집단인데 종교서비스와 식사서비스는 다른 집단에 비해 낮은 반면에 문화서비스, 건강관리서비스, 생활서비스 등은 높다고 볼 수 있다. 그 중 생활서비스는 특히 높게 나타났으므로 이 집단을 생활서비스 추구형이라고 명명하였으며 조사대상자는 77명(24.1%)으로 두 번째 많은 집단이다.

군집 2는 서비스환경 평가의 하위구성요소의 특성이 다른 집단에 비해서 평균값이 대체적으로 낮은 집단이다. 문화서비스는 다른 집단에 비해 낮고 특히 종교서비스와 생활서비스, 식사서비스는 매우 낮게 나타났으며 건강서비스, 의료서비스는 높게 나타났다고 볼 수 있다. 이 집단은 의료, 건강서비스추구형 이라고 명명하였으며 조사대상자는 58명(18.1%)으로 네 번째 많은 집단이다.

군집 3은 서비스환경 평가의 하위구성요소의 특성 중 의료서비스, 건강관리서비스, 식사서비스는 낮게 나타났으며 특히 생활서비스는 매우 낮게 나타난 반면 문화서비스, 종교서비스는 높게 나타났다. 이 집단은 문화서비스

추구형이라고 명명하였으며 조사대상자는 67명(30.9%)으로 가장 많은 조사대상자가 속해 있다.

군집 4는 서비스환경 평가의 하위구성요소의 특성이 다른 집단에 비해서 평균값이 대체적으로 낮은 집단이다. 문화서비스, 건강관리서비스, 종교서비스는 다른 집단에 비해 낮게 나타났으며 의료서비스, 생활서비스, 식사서비스는 특히 낮게 나타났다. 특별히 서비스 중 중요하게 생각하는 것이 없는 집단이어서 무관심형이라고 명명하였으며 조사대상자는 53명(16.7%)이 속해 있고 빈도수가 가장 적은 집단이라 할 수 있다.

군집 5는 서비스환경 평가의 하위구성요소의 특성중 문화서비스, 종교서비스, 생활서비스가 다른 집단에 비해서 낮게 나타났으며 건강관리서비스, 운동서비스와 영양서비스는 높게 나타났다. 특히 영양서비스는 매우 높게 나타나 음식서비스 추구형이라고 명명하였으며 조사대상자는 65명(20.3%)로 세 번째 많은 집단이다.

4. 실버타운 서비스환경 평가요인 세분화에 따른 사회인구학적 특성과 주거특성

서비스환경 평가요인 세분화에 따른 사회인구학적 특성과 주거특성과의 차이를 검증하기 위해 Chi-Square분석을 실시하였다<표 3>. 그 결과 직업($p < .05$), 한 달소득($p < .001$), 지역($p < .05$), 자산($p < .001$), 주택가격($p < .001$), 주거유형($p < .01$), 주택규모($p < .05$)에서 통계적으로 유의한 차이를 발견할 수 있었다.

생활서비스추구형은 한 달 소득이 600만원(40.3%)인 회사원, 일반공무원, 교사직(38.2%)이 많았으며 상대적으로 전문경영인 등 전문직(25.0%)에 종사하는 조사대상자가 많이 포함되어 있었다. 자산은 8억원 이상(44.2%), 주택가격은 5억원 이상 이었으며 주로 30평형대(45.5%)와 40평 이상(28.6%)인 강남지역에 거주하고 있었고 아파트(89.5%)에 거주하는 비율이 가장 높은 집단이다. 즉 소득이 높은 집단이 생활서비스를 추구하는 경향이 있었는데 이와 관련해 김미희(2006)는 가사서비스 전체 등에 대한 생활서비스는 상층이나 중층이 하층보다 요구도가 높았다고 하였으며 이는 본 연구와 일치한다고 볼 수 있다.

의료, 건강서비스추구형은 한 달 소득이 300만원대인 회사원, 일반공무원, 교사직(40.4%)이었으며 자산은 4-6억

표 3. 실버타운 서비스환경 평가요인 세분화별 사회인구학적 특성과 주거특성

일반적 특성	군집	생활 서비스 추구형	의료, 건강 서비스 추구형	문화 서비스 추구형	무관심형	음식 서비스 추구형	일반적 특성	군집	생활서비스 추구형	의료, 건강 서비스 추구형	문화 서비스 추구형	무관심형	음식 서비스 추구형
		빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)			빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)	빈도(%)
성별	남	36(46.8)	31(53.4)	35(52.2)	19(35.8)	31(47.7)	연령	40대	44(57.1)	41(70.7)	42(62.7)	39(73.6)	39(60.0)
	여	41(53.2)	27(46.6)	32(47.8)	34(64.2)	34(52.3)		50대	33(42.9)	17(29.3)	25(37.3)	14(26.4)	26(40.0)
	계	77(100)	58(100)	67(100)	53(100)	65(100)		계	77(100)	58(100)	67(100)	53(100)	65(100)
	X ²	4.329(n.s.) (df = 4)						X ²	5.316(n.s.) (df = 4)				
직업	판매서비스직	5(6.6)	12(21.1)	13(19.7)	14(27.5)	6(9.7)	한달소득	300만원 미만	7(9.1)	13(22.4)	18(26.9)	13(24.5)	17(26.2)
	회사원 · 일반 공무원 · 교사직	29(38.2)	23(40.4)	13(19.7)	14(27.5)	20(32.3)		300만원대	10(13.0)	15(25.9)	15(22.4)	17(32.1)	12(18.5)
	단순노무종사자	5(6.6)	2(3.5)	4(6.1)	4(7.8)	6(9.7)		400만원대	9(11.7)	12(20.7)	12(17.9)	8(15.1)	7(10.8)
	전문경영인전문직	19(25.0)	6(10.5)	12(15.2)	6(11.8)	10(16.1)		500만원대	20(26.0)	11(19.0)	15(22.4)	12(22.6)	14(21.5)
	자영업	6(7.9)	2(3.5)	7(10.6)	2(3.9)	4(6.5)		600만원 이상	31(40.3)	7(12.1)	7(10.4)	3(5.7)	15(23.1)
	주부	12(15.78)	12(21.1)	19(28.8)	11(22.6)	16(25.8)		계	77(100)	58(100)	67(100)	53(100)	65(100)
	계	76(100)	57(100)	66(100)	51(100)	62(100)		X ²	44.119***				
	X ²	38.270* (df = 20)						X ²	12.557(n.s.) (df = 8)				
지역	강남	19(24.7)	4(6.9)	6(9.0)	3(5.7)	8(12.3)	학력	고졸 이하	21(27.3)	21(36.2)	31(46.3)	26(49.1)	35(49.2)
	비강남	30(39.0)	25(43.1)	22(32.8)	21(39.6)	28(43.1)		대졸	36(46.8)	23(39.7)	24(35.8)	21(39.6)	23(35.4)
	수도권	28(36.4)	29(50.0)	39(58.2)	29(54.7)	29(44.6)		대학원졸	20(26.0)	14(24.1)	12(17.9)	6(11.3)	10(15.4)
	계	77(100)	58(100)	67(100)	53(100)	65(100)		계	77(100)	58(100)	67(100)	53(100)	65(100)
	X ²	18.726* (df = 8)							X ²	48.624*** (d = 16)			
자산	2억 미만	3(3.9)	15(25.9)	17(25.8)	11(20.8)	16(24.6)	주택가격	2억원 미만	10(13.2)	14(24.1)	29(43.3)	14(26.4)	20(30.8)
	2-4억원 미만	14(18.2)	15(25.9)	21(31.8)	19(35.8)	25(38.5)		2억원대	13(17.1)	14(24.1)	8(11.9)	15(28.3)	20(30.8)
	4-6억원 미만	17(22.1)	16(27.6)	13(19.7)	12(22.6)	7(10.8)		3억원대	7(9.2)	14(24.1)	8(11.9)	10(18.9)	6(9.2)
	6-8억원 미만	9(11.7)	5(12.1)	5(7.6)	5(9.4)	3(4.6)		4억원대	8(10.5)	7(12.1)	6(9.0)	5(9.4)	5(7.7)
	8억원 이상	34(44.2)	7(12.1)	10(15.2)	6(11.3)	14(21.5)		5억원 이상	38(50.0)	9(15.5)	16(23.9)	9(17.0)	14(21.5)
	계	77(100)	58(100)	66(100)	53(100)	65(100)		계	76(100)	58(18.2)	67(100)	53(100)	65(100)
	X ²	19.808***(df = 16)							X ²	16.209* (df = 8)			
주거유형	주택	8(10.5)	13(22.4)	22(32.8)	19(35.8)	22(33.8)	주택규모	30평형 미만	20(26.0)	26(44.8)	35(52.2)	27(50.9)	29(44.6)
	아파트	68(89.5)	41(70.7)	42(62.7)	32(60.4)	42(64.6)		30평형대	35(45.5)	25(43.1)	21(31.3)	19(35.8)	24(36.9)
	기타	0(0)	4(6.9)	39(58.2)	2(3.8)	1(1.5)		40평형 이상	22(28.6)	7(12.1)	11(16.4)	7(13.2)	12(18.5)
	계	76(100)	58(100)	67(100)	53(100)	65(100)		계	77(100)	58(100)	67(100)	67(100)	65(100)
	X ²	23.373** (df = 8)						X ²	7.343(n.s.) (df = 8)				
소유형태	자가	59(76.6)	39(67.2)	46(68.7)	38(71.7)	50(76.9)	거주년도	5년미만	37(48.1)	27(16.6)	30(44.8)	28(53.8)	33(50.8)
	타가	18(23.4)	19(32.8)	21(31.3)	15(28.3)	15(23.1)		5년-10년미만	26(33.8)	23(39.7)	18(26.9)	12(23.1)	19(29.2)
	계	77(100)	58(100)	67(100)	53(100)	65(100)		10년이상	14(18.2)	8(13.8)	19(28.4)	12(23.1)	13(20.0)
	X ²	2.612(n.s.) (df = 4)							계	77(100)	58(100)	67(100)	52(100)

*p < .05 **p < .01 ***p < .001 n.s.: 유의하지 않음

표 4. 실버타운 서비스환경 평가요인 세분화에 따른 프로필

특성	군집	생활서비스 추구형	의료, 건강서비스 추구형	문화서비스 추구형	무관심형	음식서비스 추구형
한달소득		600만	300만원대	300만원 미만	300만원대	300만원미만
직업		전문경영인 전문직, 회사원 · 일반공무원 · 교사직	회사원 · 일반공무원 · 교사직	주부	판매서비스직	단순노무종사자
자산		8억원 이상	4-6억원	2-4억원	2-4억	2-4억원
주택가격		5억원 이상	3-4억원대	2억원대	2억원대	2억원대
주거유형		아파트비를 가장 높다	아파트	주택	주택비중 가장 높음	아파트
주택규모		30평형이상	30평형대	30평미만	30평미만	30평미만
지역		강남	비강남	수도권	수도권	비강남

원(27.6%)이었고, 주택가격은 3억원대(24.1%)와 4억원 (12.1%)이 다른 집단에 비해 상대적으로 많았다. 주택규모는 30평형대(43.1%)인 비 강남 지역(43.1%)의 아파트 (70.7%)에 거주하고 있었다.

문화서비스추구형은 한 달 소득이 300만원 미만으로 주 부(28.8%)가 많았다. 자산은 2-4억원 미만(31.8%)이었으며 주택가격은 2억원 미만이 많았다. 주택규모는 30평형 미만의 아파트에 주로 거주하고 있었으며 수도권(58.2%)

에 많이 거주하고 있었다.

무관심형은 한 달 소득이 300만원대로 판매서비스직(27.5%)이 상대적으로 많았다. 자산은 2-4억원 미만(35.8%)이었으며 주택규모는 30평형 미만(50.9%), 주택가격은 2억원대가 많았고 상대적으로 주택(35.8%)의 비중이 가장 큰 집단으로 주로 수도권(58.2%)에 거주하고 있었다.

음식서비스추구형은 한 달 소득이 300만원 미만(26.2%)이며 다른 집단에 비해 단순노무종사자가 많이 분포되어 있었다. 자산은 2-4억원 미만(38.5%)이었으며 주택가격은 2억원대(30.8%)로 30평형 미만(44.6%)이고 상대적으로 비강남(43.1%)지역이 많았으며 아파트(64.6%)에 거주하고 있었다. 이와 관련해 조춘봉 외(2006)는 실버타운에 거주하는 입주자를 대상으로 음식만족에 대해 조사한 결과 연령에 따라 전반적으로 만족한다고 하였다. <표 4>는 실버타운 서비스환경 평가요인 세분화에 따른 프로필이다.

V. 결론 및 제언

본 연구의 목적은 중년층들을 대상으로 하여 서비스환경 평가의 일반적 경향을 파악하고 이를 바탕으로 쾌적하고 편안한 생활이 가능한 실버타운의 공급에 필요한 기초 자료를 제공함에 있다. 주요내용을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 조사대상자들은 실버타운 서비스환경 평가요인을 의료서비스 > 건강관리서비스 > 식사서비스 > 문화서비스 > 생활서비스 > 종교서비스 순으로 선호하고 있었다. 이를 통해 중년층은 의료시설과 건강에 대한 중요성을 많이 인지하고 있음을 알 수 있다.

중년층들은 증가된 의학기술, 향상된 위생, 전보다 더 건강해진 생활 형태를 추구하는 웰빙 세대로서 건강에 대한 관심이 어떤 세대보다 더 많다. 그들은 식생활에서도 건강식품, 기능성 식품을 선호하는 자연식으로서의 회귀를 추구하고 있으며 음주를 기피하고 금연을 하며 규칙적으로 운동을 하는 등 더 건강하고 활기찬 노년을 보내기 위하여 많은 노력을 하고 있는 세대라 할 수 있다. 건강하게 오래 사는 것은 모든 사람들이 바라는 일이지만 특히 노인들에게는 한결같은 바람이어서 장수와 관련된 이른바 불노초 의약업종은 향후 발전이 무궁할 것이다. 따라서 이러한 사조와 맞물려 실버타운 내에 비만, 지압마사지 서비스, 물리치료실, 관절염 치료 센터 등의 운영이 반드시 필요하다고 보여 진다. 또한 자신이 위급할 때 필요한 24시간 응급시스템 가동을 통한 응급대비 서비스를 가장 중요하게 생각하고 있어 노년기가 되면 위급한 상황에 대한 불안을 인지하고 있으므로 기본적인 응급구호품이나 장비는 물론 연계병원과의 원활한 협조에 만전을 기하여야 하겠다.

둘째, 마케팅은 소비자들의 요구에 맞는 서비스를 개발하여야 할 것이고 기업은 실버타운 건립 시 이러한 서비스를 고려하여야 할 것이다. 실버타운 서비스환경 평가요인을 세분화 한 결과 생활서비스 추구형, 의료, 건강서비스 추구형, 문화서비스 추구형, 무관심형, 음식서비스 추구형 등 5집단

으로 구분되어 집단별 차별화 전략을 펴야 하겠다.

생활서비스 추구형은 한 달 소득이 600만원이고 자산은 8억원 이상, 주택가격은 5억원 이상이며 주로 30평형대와 40평형 이상의 강남지역에 거주하고 있었으며 대부분 아파트에 거주하고 있었다. 이 집단은 경제력이 뛰어나 차별화되고 고급화된 시설을 갖춘 실버타운을 제공할 필요가 있다. 또한 공인회계사 및 변호사에 의한 재산, 세무관련 상담 및 유언 등 법률 상담 뿐 만 아니라 쇼핑대행, 관광서비스 등 다양하고 차별화된 생활서비스를 제공하여 편안한 실버타운 생활에 대한 편익을 인식시켜 줄 필요가 있겠다. 그 중 관광서비스와 관련하여 우리나라 사람의 연간 국내관광 수효는 2000년에 4억 5천만 명(1년간 숙박 및 당일관광에 참여한 총 참가자 수), 2005년에는 5억 명으로 증가할 것으로 예상돼 대량 국민관광 시대를 맞이하고 있다. 이 중 노인의 연간 국내외 관광 참가는 전체 여행자 수의 30%에 달할 정도로 관광수요가 늘고 있어 다양한 상품개발에 주력하고 있다(삼성경제연구소, 2002). 이를 위해 노인여행자들의 노화와 관련된 질병의 종류와 기본적 대처는 물론 노인들의 심리를 이해하는 노인복지사 자격증을 소지한 직원을 가이드로 채용하고 나아가 노인관광을 전문적으로 취급하는 여행사의 설립도 고려해 볼 수 있을 것이다.

의료, 건강서비스 추구형은 한 달 소득이 300만원대의 회사원, 일반공무원, 교사직으로 자산은 4-6억원, 주택가격은 3억-4억원대, 주택규모는 30평형대로서 비강남지역의 아파트에 거주하고 경제력이 두 번째로 좋은 집단이다. 이 집단은 의료와 건강서비스를 추구하는 집단이므로 건강유지를 위한 다양한 프로그램의 구비는 물론 실버타운과 연계한 병원에서 수술 및 입원 시 본인 부담률 감면과 같은 혜택이 필요하다. 또한 정기적인 건강검진을 통해 질병예방과 동시에 적절한 운동기구의 구비 및 다양한 운동프로그램을 통해 건강에 대한 지속적 관찰이 요구된다.

문화서비스 추구형은 한 달 소득이 300만원 미만이고 주부가 많았다. 자산은 2-4억원 미만, 주택가격은 2억원 미만, 주택규모는 30평형 미만의 아파트에 거주하고 있었으며 주로 수도권에 거주하고 있었다. 이 집단은 다양한 문화와 교양을 접할 수 있는 시설이 요구되는데 이를 테면 심신 피로를 풀어줄 수 있는 유희광천수나 사우나, 실내수영장, 도서관이나 음악감상실, 에어로빅 시설 등이 필요하다. 특히 중년층은 여가나 취미를 즐기고, 신체적으로 건강하고 독립적인 스타일, 합리적이고 미래지향적인 생활의식 등 밝고 유연하며 문화생활에 익숙한 라이프스타일을 가진 세대로서 광케이블 선에 의한 개인 전용컴퓨터의 설치, 음악청취나 TV시청 등에서 불편함이 없도록 다양한 문화시설의 구비와 운영이 필수적이다. 한편 이 집단은 전반적으로 경제력이 약한 편이어서 서민들이 이용할 수 있는 입주비와 월 생활비가 저렴한 대중형 실버타운을 공급 할 필요가 있다.

무관심형은 한 달 평균소득이 300만원대의 판매서비스

직으로 자산이 2-4억 미만, 주택규모는 30평형 미만, 주택가격은 2억원대로 수도권에 거주하고 있었다. 이 집단은 다른 집단에 비해 서비스에 무관심한 태도를 보인 집단인데 서비스만으로 마케터가 접근하기에 힘든 집단이다 볼 수 있다. 따라서 시간적 여유를 두고 실버타운의 인지도와 장점을 부각시킬 수 있는 광고 전략으로 소구할 필요가 있다.

음식서비스 추구형은 한 달 소득이 300만원 미만이며 단순노무종사자, 자산은 2-4억원 미만, 주택가격은 2억원대, 30평형 미만이며 상대적으로 비 강남 지역에 많이 살고 있었고 아파트에 거주하고 있었다. 이 집단은 식사에 의미를 부여 하는 집단이므로 입주자의 취향, 기호, 건강상태에 맞는 맞춤형식의 식사 서비스 제공 뿐 아니라 환자나 음식섭취에 어려움이 있는 입주자들을 위해 의사 처방에 의한 치료식 음식제공도 필요하다고 보여 진다. 한편 이 집단은 전반적으로 경제력이 약한 편이어서 입주비와 월생활비가 저렴한 대중형 실버타운을 공급 할 필요가 있다. 끝으로 본 연구의 시사점은 다음과 같다.

첫째, 이론적 시사점에서 서비스환경 평가요인을 문화서비스, 건강관리서비스, 식사서비스, 종교서비스, 의료서비스, 생활서비스 순으로 나누었으며 높은 설명력을 나타내었다. 서비스 평가측정항목은 유당마을, 서울 시니어스타운, 삼성 노블카운티에서 실시하고 있는 서비스프로그램 등에서 인용, 보완하였지만 본 연구를 통해 부족한 서비스 연구 분야에 대한 이론적 근거를 제공해 주었다는 점에서 의의가 있다 하겠다.

둘째, 실무적 시사점에서 서비스환경 평가요인을 세분화하고 사회인구학적 특성과 주거특성으로 나누어 살펴봄으로서 마케터에게 세분시장별 특성에 맞는 마케팅 방안을 제시하여 효율적인 시장공략 방안에 도움을 주었다고 할 수 있다.

끝으로 본 연구를 토대로 후속 연구를 위한 제언을 하면 다음과 같다.

첫째, 실버타운 서비스환경 평가요인의 척도개발을 위한 다차원적이고 체계적인 연구가 필요하며 다른 변수와의 관련성 등 다양한 연구방법이 필요하다.

둘째, 본 연구에서는 서울, 수도권 지역에 거주하는 중년층으로 정하였으나 전국규모로 확대하여 자료의 객관성을 높일 필요가 있다.

참 고 문 헌

1. 김성한(1999), 도시근교형 유료노인촌의 계획에 관한 연구, 홍익대학교 석사학위논문.
2. 김종원 · 정광석(2002), 국내실버타운의 활성화를 위한 노인구매층의 실버타운 내적환경에 관한 연구, 실행도(IPA를 중심으로), 관광연구, 17(1), 93-112.
3. 김순미 · 홍선희 · 김혜연 · 김성희(2004), 봉급생활자의 은퇴설계: 노인부양으로서 유료노인시설 선호 및 요구도, 대한 가정학회지, 42(5), 175-192.
4. 권오정(2005), 예비 실버 층의 실버타운에 대한 선호경향, 대한건축학회 논문집, 21(2), 21-30.

5. 강명지(2006), 비 수요자의 선호경향에 기초한 실버타운 개발 방향에 관한 연구-서울 경기지역을 중심으로, 단국대학교 석사학위논문.
6. 김민희(2006), 고령화사회에 대비한 중년층의 노후주거선호, 한국주거학회지, 17(1), 117-126.
7. 대한주택 건설사업협회(1995), 실버산업의 현황과 개발방향, 대한주택 건설사업협회.
8. 동아일보(2005, 9. 23), 일 퇴직 신부유층 소비시장 “큰손 부상” 종합 B면.
9. 동아일보(2007, 1, 5), 노인주거-의료 등 한 곳서, ‘고령타운’ 2010년 들어선다. A 14면.
10. 박영옥(2001), 중장년층의 유료노인복지시설 입주의식 및 선호도에 관한 연구, 동덕여자대학교 석사학위논문.
11. 박영희(2002), 실버타운의 개발방향에 관한 연구, 인천대학교 석사학위논문.
12. 석희옥(2001), 유료노인복지시설 이용에 대한 의식조사, 원광대학교 석사학위논문.
13. 삼성경제연구소(2002), 고령화 사회의 도래에 따른 기회와 위협.
14. 소연경 · 허선구(2005), 실버타운 선호도에 영향을 미치는 요인에 관한 연구, 한국가정관리학회, 23(6), 145-153.
15. 서울 시니어스타워, <http://www.sst.co.kr>
16. 삼성노블카운티, <http://www.samsung.com>
17. 유당마을, <http://www.yudang.co.kr>
18. 이운환 · 이경중, 한근식(2004), 노인의 신체기능과 장애에 관한 종적연구, 보건복지부.
19. 윤정숙 · 조주현(2007), 고령주택단지 특성요인이 입주 가격에 미치는 영향에 관한 연구, 주택연구, 15(2), 149-179.
20. 조춘봉 · 채병숙 · 신왕선(2006), 실버타운 입주자 개인특성에 따른 급식 및 전체 만족도에 관한 연구, 한국조리학회지, 12(2), 57-72.
21. 한국토지개발공사(1995), 실버타운 개발계획에 관한 연구, 한국토지개발공사.
22. 홍형옥 · 지은영(2002), 사회계층별 노인생활지원주택에 대한 태도와 선호, 한국가정관리학회지, 20(2), 83-96.
23. 허선구(2005), 실버타운 선호도의 결정요인에 관한 연구, 호서대학교 벤처전문대학원 박사학위논문.
24. 하춘광(2006), 중년층의 노인준비도 및 실버타운 선호도가 실버타운 입주의도에 미치는 영향, 사회복지 복지 정책, 제 24권, 201-224.
25. 하정순(2007), 라이프스타일이 실버타운 선호속성 및 선택 의도에 미치는 영향에 관한 연구, 국토계획, 42(4), 161-177.
26. Gummesson, E. (1987), The Marketing of Professional Service; An Organizational Dilemma, European Journal of Marketing, 7(1), 33-40.
27. Hair, J. F. Jr., Anderson, R. E., Tatham, R. L. & Black, W. C., (1988), Multivariate data analysis (5th ed), Upper Saddle River, NJ.: Prentice Hall.
28. Hurlock, E. B. (1975), Development psychology, 4th, ed, New York. McGraw-Hill.
29. Kotler, P. (1994), Marketing Management; Analysis, Planning, Implementation and Control, 8th ed., Englewood Cliffs, N. J.: Prentice-Hall.
30. Murray, C., & Lopez, A. (1996), The Global Burden of Disease, Cambridge Massachusetts: Harvard Press.
31. Nunnally, J. C. & Bernstein(1994), Psychometric Theory (3th ed), New-York: McGraw-Hill.
32. Uysal, M., & Zimmerer, P. (1990), Marketing Resorts to the Gray Traveler, Leisure Information Quarterly 16, 4-7.

(接受: 2007. 9. 28)