

# 도시형 실버타운의 입지특성 분석 연구

## Analysis of the Location Characteristics of Urban Silver Towns

권지혜\*, 박승훈\*\*

계명대학교 일반대학원 도시계획및교통공학과\*, 계명대학교 도시계획학전공\*\*

Ji-Hye Kwon(rnjswl0112@naver.com)\*, Seung-Hoon Park(parksh1541@kmu.ac.kr)\*\*

### 요약

최근 우리나라에서 급속도로 증가하고 있는 노년층은, 과거와 달리 ‘액티브 시니어’로 불린다. 액티브 시니어는 높은 거주 비용에도 불구하고 도심의 실버타운에 거주하는 것을 선호하며 그들만의 새로운 도시 콘텐츠를 만들어 간다. 액티브 시니어의 생활특성을 반영한 새로운 도시 콘텐츠는 그들의 거주지 선택에도 중요한 영향을 미친다. 본 연구에서는 액티브 시니어의 도시생활 콘텐츠를 바탕으로 액티브 시니어의 주요 거주지로 선호되는 도시형 실버타운의 입지 특성을 파악하는 데 목적을 두고 있다.

액티브 시니어의 도시생활 콘텐츠를 고려한 도시형 실버타운 입지 특성으로는 1) 대중교통, 2) 주변간선 도로, 3) 문화·쇼핑시설, 4) 의료시설, 5) 아파트 단지, 6) 자연적 환경으로 구분할 수 있다. 특히 자연적 환경 보다는 주변의 의료시설 및 아파트 단지 및 문화·쇼핑 시설이 도시형 실버타운의 주요한 입지 특성으로 나타났다. 본 연구의 결과는 액티브 시니어의 새로운 도시 콘텐츠인 도심 실버타운의 입지선정뿐만 아니라 고령자 주택 관련 정책에도 도움이 될 것으로 기대된다.

■ 중심어 : | 도시 콘텐츠 | 도시형 실버타운 | 입지 특성 | 고령화 사회 | 액티브 시니어 |

### Abstract

Unlike the past, the elderly who are growing rapidly in Korea are called ‘active seniors’. They prefer to live in urban silver towns despite high living cost and make their own new urban contents. The new urban contents that reflect the living characteristics of active seniors have an important impact on their choice of residential location. Therefore, the purpose of this study is to identify the location characteristics of urban silver towns, which are preferred as the main residence of active seniors, based on the urban living contents of active seniors.

The location characteristics of urban silver towns considering the urban living contents of active seniors can be classified 1) public transportation, 2) nearby arterial roads, 3) culture·shopping facilities, 4) medical facilities, 5) apartment complexes, and 6) natural environments. Especially, the accessibilities of medical facilities, apartment complexes, and culture·shopping facilities were the main characteristics of urban silver towns. The results of this study are expected to be helpful not only the location of urban silver towns, which is the urban new content of active senior, but also for the policy on housing for the elderly.

■ keyword : | Urban Contents | Urban Silver Town | Location Characteristics | Aging Society | Active Senior |

\* 본 논문은 2016 한국주거학회 춘계학술대회에서 발표한 기초연구를 보완·발전한 연구로 한국연구재단의 지원(NRF-2018R1D1A1B07050844)을 받음

접수일자 : 2018년 08월 30일

수정일자 : 2018년 09월 21일

심사완료일 : 2018년 09월 27일

교신저자 : 박승훈, e-mail : parksh1541@kmu.ac.kr

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

2015년, 우리나라의 65세 이상 인구수는 전체 인구 중 13.1%를 기록했다. 이로써, 우리나라는 고령화 사회 말기에 접어들었다[1]. 이와 같은 추세라면 2026년에는 고령 인구의 비율이 20%가 넘는 초고령 사회가 될 것으로 예상하고 있다[2]. 이는 전 세계에서 고령화 속도가 두 번째로 빠른 수준이다[1].

이처럼 빠르게 증가하는 최근의 고령계층은 과거의 고령계층과는 차이가 있다. 현재의 고령계층은 ‘액티브 시니어(Active Senior)’로 불리며, 사회 다방면에서 다소 소극적이었던 기존의 고령계층과 달리 사회활동과 소비활동에 적극적으로 도시 내 그들만의 새로운 도시 콘텐츠를 만들어 가고 있다. 특히 이들이 선호하는 주거지를 중심으로 실버 콘텐츠를 만들어가며 이전의 고령계층과는 차별화된 모습을 나타내고 있다[3].

거주지의 경우, 기존의 고령계층은 도시와 다소 거리가 먼 전원에 위치한 실버타운을 선호하였다. 반면, 액티브 시니어세대는 도심생활에 익숙하고, 문화·쇼핑 등 다양한 도시문화 콘텐츠를 즐기며, 도심의 실버타운을 선호하는 경향이 있다[4].

일반적으로 지방도시와 달리 서울시는 이미 전국 대비 다수의 실버타운이 도심에 위치하고 있다. 도시형 실버타운은 그 입주비용이 전원에 위치한 실버타운에 비해 높은 편임에도 불구하고 입주율이 높게 나타나고 있다[5]. 이러한 경향은 우리나라의 고령화 속도를 고려하였을 때, 액티브 시니어의 새로운 도시 콘텐츠로 이해되는 도심 내 선호하는 주거지 입지에 관한 연구가 필요하다. 특히 최근 베이비붐세대의 은퇴로 인한 도심 내 급격한 노인인구의 증가로 인해 도시근교나 도시외곽보다는 도심에 실버타운이 건설되는 경향을 고려할 때, 도심 내 실버타운의 입지특성 분석에 관한 연구의 필요성은 대두된다.

따라서 본 연구에서는 기존 선행연구에서는 고려하지 못한 도시 콘텐츠를 즐기는 액티브 시니어의 특성을 고려하여 도시외곽이 아닌 도시형 실버타운의 입지특성을 분석하고자 한다. 본 연구를 통해 향후 고령계층을 위한 주택공급 및 입지 등 주택복지정책에 대한 연

구기반의 필요성 및 정책적 제언이 가능할 것으로 기대한다.

## II. 이론적 배경

### 1. 액티브 시니어의 특성

고령인구의 급속한 증가로 인해 고령계층 집단의 규모는 매우 커졌으며, 소득이나 자산, 연령, 교육 수준 등 여러 분야에서 차이가 크게 나타난다[6]. 특히 시니어의 마케팅 컨설팅을 담당하고 있는 Furlong[7]에 따르면 시니어가 경험할 수밖에 없는 여러 가지 변화 요소는 기회를 창출하며, 시니어 마케팅에서는 고령자를 하나의 집단으로 묶는 것이 아닌 세대, 라이프 스타이지, 가치관, 생활방식 등 좀 더 세심한 관점에서 살펴보는 것이 필수적이다[8]. 또한, 실버타운의 개발과 운영에 있어서 중요한 요인은 소비자들의 심리적 선호를 파악해야 하는 것이다[9]. 황인원[10]의 연구에서도 실버타운 예비 수요자의 특성이 실버타운의 선호도를 결정한다고 하였다.

이에 본 연구에서는 고령계층 중에서도 실버타운 예비 수요자인 신 고령계층이라 불리는 액티브 시니어의 특성에 대해 우선 살펴보고자 한다.

정경희 등[3]은 액티브 시니어를 비롯해 향후 노년층이 될 중년층(베이비 붐 세대와 50대 후반)의 특성이 [표 1][3]과 같이 이전의 고령계층과는 차이가 있다고 하였다.

표 1. 액티브 시니어의 특성[3]

특성	내용
가족 규모	핵가족화로 인한 소규모
교육 수준	과거 노년층에 비해 급격히 증가
사회적 욕구	새로운 취미를 찾음, 활발한 소비활동을 보임
경제 활동	노후에 소득이 줄어드는 것에 대해 걱정
노후생활의 중요요소	소득, 건강 (공적인 제도에만 의존하지 않음)

\* [3]의 내용을 기반으로 재구성함.

기존 고령계층의 가족 규모는 비교적 대가족인 것에 비해, 액티브 시니어의 가족 규모는 보편적으로 핵가족

화 되었다. 이는 노인의 독립주거 형태 또는 복지시설로 변화한 노인 주거 형태로 변화하고 있다. 이는 실버산업 중에서도 실버타운으로 나타나고 있다[11].

또한, 교육 수준에서도 최근의 고령층은 과거 고령층에 비해 높은 고학력 수준을 갖추고 있다[3]. 사회적 욕구 측면에서도 뚜렷한 차이를 보이는데 액티브 시니어는 새로운 취미를 찾고, 좀 더 활발한 소비활동을 보인다[3][4]. 경제 활동에 있어서도 액티브 시니어는 은퇴 이후의 소득을 고려하여 경제적 활동을 중요시 여기며, 특히 노후 생활에 있어 건강과 더불어 소득 또한 중요시한다[3][4].

또한, 이동민과 이지연[12]은 액티브 시니어를 수동적인 태도에서 벗어나 적극적인 자아개발과 여가생활, 사회생활을 즐기는 계층이라 정의하였다. 액티브 시니어는 젊은 생활을 유지하기 위해 미용, 건강, 주택, 금융, 여행 등 다양한 분야에서 적극적으로 소비활동을 한다.

한 경제경영연구소에서는 액티브 시니어의 생활 특성을 Bankable, Relation, Active, Value consumption, Occupation으로 나타냈다[13]. 이는 액티브 시니어가 기존의 고령계층과는 달리 적극적으로 자신을 표출하는 성향을 의미한다.

이현정[14]은 액티브 시니어를 이전 세대보다 교육수준이 높아 문화적으로 성숙하여 다양한 여가생활을 즐기며, 인터넷 쇼핑 등 젊은 계층의 문화를 어색해하지 않는 특성을 지닌 계층이라 정의하였다.

다양한 연구와 보고서에서 언급한 바와 같이 액티브 시니어는 신 고령계층으로서 여가생활과 적극적인 소비활동을 하며, 독립생활을 선호한다. 또한 기존의 의식주 만족 위주의 삶을 추구하는 것과는 달리 사회적 관계(취미, 교육 모임 등)를 중시하며 좀 더 고차원의 욕구 만족을 통해[15] 삶의 질 향상 및 행복을 추구하는 세대로 볼 수 있다.

이처럼 실버타운 예비 수요자의 특성이 실버타운의 선호도를 결정하고[9], 과거의 고령계층과는 달리 자신에 대한 투자를 아끼지 않으며 새로운 소비주체로 주목받는 액티브시니어의 주거환경 요구는 단순한 욕구해결뿐만 아니라, 자신의 라이프 스타일에 적합한 곳에 대한 요구로 나타난다[11].

## 2. 실버타운 입지에 관한 연구

실버타운이란 고령자를 위한 주거단지로 각종 의료시설, 커뮤니티시설, 휴양시설, 여가시설 등을 갖춘 노인주거단지를 뜻한다[16].

액티브 시니어의 의식변화에 맞게 실버타운에 대한 요구 범위가 확장되었다. 기존의 케어와 더불어 보건의료기능, 생활보호기능, 취미여가기능, 공동생활기능 등이 가능한 복합 문화공간으로 그 요구가 전환되고 있는 추세이다[11].

송나윤[17]에 따르면 실버타운은 그 위치에 따라 도시형, 도시근교형, 전원휴양형으로 구분할 수 있다[표 2]. 특히 도시형 실버타운의 개념 정의에 있어 임은영과 황연숙[18]은 도시지역 노인들의 신체적·정신적·사회적 건강을 목적으로 하는 시설로서, 지속적인 교류가 가능한 곳이라 정의하였다.

표 2. 실버타운의 입지 특성에 따른 유형[17]

유형	입지 특성
도시형	도심에 위치하며 의료 및 상업시설과 비교적 가까움
도시 근교형	도시 인근에 위치하며 대도시로의 왕래가 용이함
전원 휴양형	자연환경이 풍부한 곳에 위치하며 건강과 휴양생활을 위주로 함

\*[17]의 내용을 기반으로 재구성함.

우리나라는 빠른 고령화속도와 액티브 시니어의 특성을 고려할 때, 향후 도시형 실버타운의 수요가 높을 것으로 예상된다. 이에 실버타운의 입지에 관한 선행연구를 살펴보면, 문자[19]가 30~50대(예비고령자)를 대상으로 실버타운의 선호도에 영향을 주는 요인에 관한 연구를 하였다. 그 결과 대도시 근교형이 선호도가 가장 높음을 알 수 있었다. 이는 전원 휴양의 이점과 더불어 도시로의 왕래를 고려하여, 자연과 도시의 이점을 함께 누리고자 하는 예비고령자층의 욕구를 반영한 결과로 볼 수 있다.

고경동과 김상구[20]의 실버타운의 입지선택에 영향을 미치는 요인에 관한 연구에서는 시설의 차원에서 입지조건은 매우 중요한 영향을 미친다고 나타났으며, 입지조건 중에서도 전원형보다 도심형이나 도시근교형을 선택할 확률이 더 높음을 밝혔다.

이영숙 등[21]은 노인복지주택의 공급과 활성화를 위한 실증연구를 통해 수도권 노인인구의 지속적 증가와

베이비붐 세대의 도시형 노인복지주택에 대한 선호도가 증가할 것으로 예측하였다. 반면 백승기 등[22]의 연구에서는 시설입지는 노인복지주택의 활성화를 위한 요인에는 통계적으로 유의하지 않음을 보여주었다.

### 3. 선행연구의 한계점 및 본 연구의 차별성

실버타운의 선호도에 대한 선행연구들은 주로 실버타운에 대한 심리적·사회적·공간적 요인들을 주로 살펴 보았다. 실버타운의 입지적 요인에 관한 연구도 있었지만, [표 2]에서 보여준 바와 같이 단순히 도시형, 도시근교형, 전원휴양형과 같이 지역적 입지요인이 고령계층의 실버타운 선택에 영향을 미치는지에 관한 연구가 대부분이다. 그러나 도시 및 도시외곽으로 이원화 하여 살펴본 기존 선행연구와 달리 최근 고령화 사회 진입에 따른 도시생활에 익숙한 액티브 시니어의 도시 내 실버타운의 관심이 높아짐에 따라 도시 내 도시형 실버타운의 입지적 특성을 살펴 본 연구는 전무하다. 즉 세부적으로 도시 내 어떠한 입지적 요인이 도시형 실버타운의 입지에 영향을 미치는 지에 대한 좀 더 심도 있는 연구가 필요하다.

특히 기존의 선행연구와 달리 액티브 시니어의 활동 특성을 고려하여 실버타운의 입지에 관해 연구한 것은 드물다. 따라서 본 연구의 차별성은 선행연구를 통해 액티브 시니어의 활동 특성을 반영한 도시형 실버타운 입지특성을 설정하여 도시형 실버타운을 대상으로 입지 특성을 파악하는 것이다.

## III. 서울시 도시형 실버타운 사례 분석

### 1. 분석사례 선정

도시공간구조상 도심 및 부도심이 상대적으로 적은 지방도시에서는 도시형 실버타운의 특성을 파악하기 어려운 점이 있어, 면적상 도심과 부도심이 상대적으로 많은 서울시를 중심으로 도시형 실버타운의 특성을 살펴 보았다.

사례 선정을 위해 본 연구에서는 일반 양로원이나 요양원이 아닌 활발한 도시생활이 가능한 액티브 시니어의 활동 특성을 고려하여 서울시의 실버타운 중 일정

인원 이상을 수용하며, 부대시설과 의료시설 등 적절한 시설을 갖춘 곳을 대상으로 하였다. 이에 해당되는 서울시 내 도시형 실버타운은 총 8곳으로 그 중 2곳은 최근에 건설된 곳으로 본 연구의 자료로 활용한 입주율 등 자료의 정확성이 떨어져서 본 연구에서는 제외하였다. 따라서 본 연구의 최종 분석사례 대상은 총 6곳으로 분석 대상인 6곳의 위치와 입주율 및 입주자의 평균연령은 다음의 [표 3]과 같다[5].

표 3. 서울시 주요 도시형 실버타운 현황[5]

분류	위치	입주율/입주자 평균연령
A	광진구	100%/70세
B	성북구	90%/76세
C	종로구	88%/79세
D	강서구	87%/77세
E	강서구	85%/80세
F	은평구	50%/78세

\*[5]의 내용을 기반으로 재구성함.

[표 3]에 언급된 6곳의 실버타운은 서울시 도심에 위치하며 평당 보증금, 1인당 생활비 등 비교적 높은 비용 지불에도 불구하고, 입주율이 50%이상인 곳들이다. 6곳의 실버타운을 대상으로 한 입지분석을 통해 입주율이 높은 도시형 실버타운의 입지특성을 살펴보고자 한다.

### 2. 조사방법

본 연구에서는 사례로 선정된 서울시 주요 도시형 실버타운 6곳의 실버타운에서 운영되는 프로그램과 노인의 보행권, 차량이동 접근성을 기준으로 실버타운의 입지특성에 대해 알아보고자 한다. 특히 최근 노인의 건강과 관련하여 보행의 중요성이 대두되는 면을 고려하여[24] 보행권 내에 액티브 시니어의 니즈(needs)를 해결할 수 있는지에 대한 여부는 도시형 실버타운의 입지 특성 중 중요한 부분이다<sup>2</sup>.

따라서 본 연구에서는 도시형 실버타운 입지특성 분석에 노인의 보행권을 고려하였다. 「고령자를 위한 도

1 [표 3]에 제시된 6곳의 평당 보증금은 최소 900만원에서 최대 2,080만원이다. 또한, 1인당 생활비는 최소 100만원에서 220만원을 지불해야 하는데, 이는 전국 실버타운 월 생활비 평균 100~150만원 인 것을 고려한다면 비교적 높다 할 수 있다[23].

2 김용진과 안건혁[24]은 도시의 물리적 환경은 보행 또는 대중교통의 이용을 통해 노인의 신체적 활동을 장려하고, 이는 나아가 노인의 신체 및 정신 건강상태를 제고할 수 있음을 언급하였다.

로설계 가이드라인 연구 보고서」[25]에 따르면 고령계층의 보행속도는 1.0m/s이다. 이를 바탕으로 본 연구에서는 노인이 약 10분이 채 되지 않는 거리를 걷는 것을 보행권으로 설정하여 보행권의 범위를 반경 500m로 설정하였다.

또한, 실버타운에 거주함에도 불구하고 가족과의 원활한 왕래 및 액티브 시니어의 외부사회활동 등 사회적 고립감을 줄이기 위해 실버타운의 접근성이 용이한가에 대해 대중교통과 주변의 주요 간선도로 현황을 파악하여 접근성을 분석한다. 보행권 500m내 지하철역의 수를 통해 대중교통으로의 접근성을 파악하였다. 주변 주요 간선도로의 경우, 도심 내 차량 이동을 고려하여 5분 내 도달할 수 있는 거리인 2km를 분석 범위로 정하여, 실버타운을 중심으로 반경 2km 이내에 외부로의 이동이 용이한 대로, 대교, 순환 도로 등 주요 간선도로를 조사하였다.

액티브 시니어의 사회적 교류의 특성에 맞게 문화·쇼핑시설의 근접성과 건강에 관련한 의료시설의 근접성을 파악한다[4]. 뿐만 아니라 고령계층이 사회적·공간적으로 고립되지 않고 주변 커뮤니티와 교류하는 등 사회적 활동을 사회적·공간적으로 소외감을 느끼지 않게 하는 요인으로 보행권 내의 아파트 단지의 수를 파악하였다[4]. 이는 고령계층이 사회적·공간적으로 고립되지 않고 주변 커뮤니티와 교류하는 등 사회적 활동이 가능한 것으로 판단하는 것뿐만 아니라 기본적인 생활편의 시설 활용 등을 파악할 수 있기 때문이다.

마지막 입지분석 지표는 자연적 환경이다. 실버타운 근교의 자연공원 등 자연적 환경특성을 파악함으로써 도시 외곽에 위치한 실버타운에 비해 도심 내 실버타운의 단점으로 이해할 수 있는 고령계층의 자연에 대한 친화적 요구를 분석한다.

본 연구는 [표 2]에서 보여준 바와 같이 단순히 도시형, 도시근교형, 전원휴양형과 같은 지역적 입지특성이 아닌, 베이비붐세대의 주생활 기반이었던 도심 내 노인 인구증가에 따른 도시형 실버타운의 입지특성을 분석하는 데 주목적이다. 따라서 도시형 실버타운의 입지특성 지표는 II. 3. 액티브 시니어의 특성을 바탕으로 다음의 [표 4]와 같이 최종적으로 설정하였다.

표 4. 도시형 실버타운의 입지특성 지표

입지 분석 지표	설명
대중교통	보행권 내 지하철역 수 파악
주변간선도로	반경 2km 내 주요 간선도로 파악
문화·쇼핑 시설	보행권 내 문화·쇼핑시설의 수 파악
의료시설	응급 상황을 위한 의료시설 수 파악
아파트 단지	보행권 내 아파트 단지 수 파악
자연 환경	도심 속 공원 등 자연적 환경

#### IV. 주요 도시형 실버타운의 입지 평가

[표 4]의 도시형 실버타운 입지특성을 기초로 하여 서울시 주요 도시형 실버타운 6곳의 입지요인을 세부적으로 조사·분석하였다[표 5].



먼저, 대중교통의 입지적 특성을 살펴보면, A실버타운은 보행권 내 지하철역이 2개 노선의 2개이며, 그 중에 하나는 환승역으로 대중교통의 이용이 용이하다.

B실버타운 또한 보행권 내 2개 노선의 지하철역이 3개가 위치하여 대중교통의 접근성이 높게 나타났다. 그 외 4곳은 모두 1개 노선의 지하철역이 1개씩 근접해 있다. 서 실버타운의 대중교통 접근성은 중요하다고 하겠다. 특히 최근에 건설된 A와 B실버타운이 다른 실버타운에 비해 대중교통의 접근성이 상대적으로 높은 것으로 나타나, 액티브 시니어의 대중교통과 연계된 활동성에 관심을 가질 필요가 있음을 보여주고 있다. 대중교통과 함께 실버타운의 접근성을 살펴본 주변간선도로는 A·E실버타운이 반경 내에 해당되는 수가 3개 이상, B·D실버타운의 반경 내에는 2개가 해당되는 것으로 나타났다. A실버타운의 경우 영동대교 및 청담대교가 인접해 있어 강남 강북간의 원활한 이동을 통해 강남의 문화시설과 편의시설 이용이 편리하며, 동부간선도로, 올림픽대로 및 강변북로를 통해 서울 내 동·서간의 이동 및 서울 도심 외곽으로의 이동도 용이한 편이다. D·E 실버타운 또한 가양대교와 올림픽대로를 통해 서울 내의 이동이 편리할 뿐 아니라, 도시외곽으로의 이동이 용이하다. 그 외 3곳의 실버타운도 내부순환도로를 통해 서울 외곽으로의 이동은 비교적 편리한 것으로 나타났다. 따라서 실버타운이 서울 도심에 위치하더라도 도심지 내 이동수단인 대중교통의 접근성뿐만 아니라 도시외곽으로의 이동편의성도 실버타운의 입지특성

표 5. 서울시 도시형 실버타운 사례 분석

A	위치	광진구 자양동	내부시설	입지특성	
	규모	A동:지하6층~지상50층 B동:지하6층~지상40층	· A동의 지상8~20층은 일반인에게도 대여 · 3층에 24시간 병원 운영, 전문의와 간호사가 24시간 근무 · 헬스장, 사우나, 야외수영장, 골프 연습장, 게임룸, 북카페, 이용실, 마사지실, 레스토랑, 와인바 등	대중교통	· 건대입구역 (2호선, 7호선) · 독성유원지역 (7호선)
	용도지역	일반상업지역		주변간선도로	· 영동대교, 청담대교(→강남) · 올림픽대로, 강변북로, 동부간선도로
	입주년도	2009	프로그램	문화·쇼핑시설	· 광진문화예술회관, 롯데시네마 · 롯데백화점, 이마트
	이미지		· 응급상황 시 타운 내 처치 후, 건국대학교 병원으로 이송 (헬스케어 서비스도 지원) · 질병 발생 전, 예방 및 관리를 위해 정밀 건강검진 프로그램 제공 · 물리치료, 운동처방 등이 제공되며 영양사가 상담과 맞춤 프로그램 제공	의료시설	· 건국대학교 병원
				아파트 단지	· 총 15개
				자연적 환경	· 한강독성공원, 한강대공원, 어린이대공원
B	위치	성북구 종암동	내부시설	입지특성	
	규모	I동:지하2층~지상14층 II동:지하1층~지상7층 III동:지하2층~지상7층	· 노블레스 클리닉 운영(가정의학과 의사 종일근무, 물리치료실에서 다양한 치료 제공) · 수영장, 게이트볼장, 노래방, 선긋기, 유키농마트, 카페, 탁구장 등	대중교통	· 길음역(4호선) · 고려대역 (6호선) · 월곡역 (6호선)
	용도지역	제2종/제3종 일반주거지역		주변간선도로	· 길음IC, 월곡IC → 내부순환도로, 북부간선도로(→강북지역)
	입주년도	2006	프로그램	문화·쇼핑시설	· 홈플러스
	이미지		· 의사의 처방에 따라 입주인 개별 맞춤 식단 제공 · 고대안암병원과 경희대 병원L에서 연회 무료 건강검진 서비스 제공 · 체조, 외국어, 회화공부, 컴퓨터수업, 역사, 합창, 서양화, 손뜨개, 도예 등의 프로그램 운영	의료시설	· 고려대학교의료원(안암병원) · 경희의료원
				아파트 단지	· 총 9개
				자연적 환경	· 개운산 공원, 홍릉근린공원, 천장산
C	위치	종로구 무악동	내부시설	입지특성	
	규모	지하4층~지상8층	· 도서관, 동호인실, 찜질방, 음악감상실, 뽐방, 골프연습장 등	대중교통	· 독립문역(3호선)
	용도지역	제3종 일반주거지역		주변간선도로	· 내부순환도로
	입주년도	2009	프로그램	문화·쇼핑시설	· 경희궁, 서대문형무소역사관, 이진아기념도서관
	이미지		· 세란병원 의료진이 24시간 상주 대기 및 응급의료지원 체계 · 서울대학병원, 신촌 세브란스 병원, 강북 삼성병원과 협력 의료 체계 · 종합검진 후 운동처방 및 건강상담 실시(맞춤서비스 운영) · 금융전문가, 세무사, 법률가 등으로 구성된 자문위원 상담 서비스 제공	의료시설	· 세란병원
				아파트 단지	· 총 5개
				자연적 환경	· 서대문 독립공원, 인왕산, 안산
D	위치	강서구 등촌동	내부시설	입지특성	
	규모	지상1층~지상14층	· 수영장, 당구장, 노래방, 시청각실, 서예실, 컴퓨터실, 게이트볼, 도서관, 정원, 헬스장, 사우나, 공원, 카페, 이/미용실 등 · 노인 공학적 주거환경	대중교통	· 발산역 (5호선)
	용도지역	제2종 일반주거지역		주변간선도로	· 올림픽대로, 가양대교(→강북)
	입주년도	2003	프로그램	문화·쇼핑시설	· KBS스포츠월드 · NC백화점
	이미지		· 물리치료실, 24시간 간호데스크 등으로 건강 케어 가능	의료시설	· 강서송도병원
				아파트 단지	· 총 11개
				자연적 환경	· 우장산, 수명산, 한강공원, 원당공원, 등촌생태공원, 등촌근린공원

표 5. 서울시 도시형 실버타운 사례 분석 (계속)

E	위치	강서구 등촌동	내부시설	입지특성	
	규모	지하3층~지상15층	· 유아를 동반한 방문객을 위한 놀이 공간 마련 · 설계단계에서 고령계층의 활동범위를 고려해 부대시설 이용의 동선을 짧게 함 · 찜질방, 사우나, 실내 골프연습장, 수영장 등	대중교통	· 가양역(9호선)
	용도지역	준공업지역		주변간선도로	· 강변북로, 올림픽대로, 가양대교
	입주년도	2004	프로그램	문화·쇼핑시설	· 롯데시네마, SBS 방송국 · 홈플러스 2개
	이미지		· 레이스힐 의원 직영병원 무료 진료(직계가족 포함) · 간호사가 24시간 상시 대기 근무 · 건강상의 이유로 식당 이용 불가 시, 식사 룸 배달 서비스 제공 · 전문 지도자가 각자 개인에게 맞는 운동 지도	의료시설 아파트 단지	· 강서성모요양병원 · 총 15개
F				자연적 환경	· 한강공원, 충미산, 서낭당근린공원, 우장산공원
	위치	은평구 녹번동	내부시설	입지특성	
	규모	지하4층~지상12층	· 사우나실, 황토찜질방, 탁구장, 영화감상실, 노래방, 도서관, PC방 등	대중교통	· 녹번역(3호선)
	용도지역	제2종 일반주거지역		주변간선도로	· 내부순환도로 (→서울도심)
	입주년도	2006	프로그램	문화·쇼핑시설	· 은평문화예술회관
이미지		· Nursing Home 운영(세브란스 병원, 일산병원 연계) · 건강이변감지센터, 원격검침시스템, 세대위급호출기 등 운영	의료시설 아파트 단지	· 총 1개	
			자연적 환경	· 북한산, 백련산, 녹초공원, 독바위공원, 녹번서그린공원	

에 중요한 것으로 나타났음을 알 수 있다.

문화·쇼핑관련 입지적 특성에서는 A·C·E 실버타운이 각각 문화시설과 쇼핑시설이 모두 보행권 내에 3개 이상이 위치해 있다. 경제적 능력이 상대적으로 높은 실버타운 입주민의 소비적 패턴을 고려하여 백화점과 같은 쇼핑시설 뿐만 아니라 미술관, 도서관, 극장 및 예술회관과 같은 문화시설이 실버타운 근처에 위치함으로써 입주민만을 위한 실버타운 자체 내의 프로그램 외에 다른 커뮤니티와 교류할 수 있는 문화프로그램에 대한 니즈(needs)가 도시형 실버타운의 입지적 특성임을 알 수 있다. B·F실버타운은 각각 보행권 내에 문화시설 또는 쇼핑시설이 각각 1개가 있음을 알 수 있다.

실버타운의 입주결정의 주요 고려요인 중에 하나로 인식할 수 있는 건강과 관련된 프로그램을 살펴보면 실버타운의 특성상 자체 내의 의료서비스에 대한 프로그램이 모두 근접해 있는 것으로 나타났다. 특히 A·B실버타운은 대학병원(종합의료원)과 근접하게 위치하고 있다. 따라서 고령계층의 응급의료 상황을 고려하여, 대형병원과의 근접성은 실버타운의 입지적 특성으로 고려됨을 보여주고 있다. 특히 [표 2]에서 보여준 F실버타운의 낮은 입주율을 주변의 의료시설 부재의 직접적인 원

인으로 설명할 수 없으나, 고령층의 응급상황을 고려하여 실버타운과 근접하게 대형병원이 위치하는 것은 일반적으로 실버타운 입주자가 고려하는 사항으로 인식된다. F실버타운을 제외한 A·B·C·D·E실버타운 모두 주변에 주거커뮤니티가 입지하고 있다. 특히 A·B·D·E실버타운은 대규모 주거단지와 함께 위치하고 있다. 입지적 특성 중에 주변 주거커뮤니티의 입지도 중요한 요인으로 고려될 수 있다. 건강한 액티브 시니어의 경우보다 나은 가사·생활서비스를 받으면서 좀 더 사회적 활동에 시간을 투자하는 측면이 있다. 이런 관점에서 실버타운이 좋은 시설을 제공한다고 하더라도 지리·입지적으로 동떨어져 사회적으로 또는 가족으로부터 소외감을 느끼기 보다는 주변의 주거커뮤니티와 근접하여 지역주민과 함께 편의시설, 교육시설, 커뮤니티시설을 공유하는 것은 도심 내의 실버타운 입지적 특성으로 사료된다.

마지막으로 액티브 시니어가 도심 속의 생활을 선호한다 하더라도 자연 환경에 대한 니즈(needs)를 반영할 수 있어야 한다. 자연적 환경에 대한 입지적 환경을 분석한 결과, 사례분석 대상의 모든 실버타운이 주변에 공원과 같은 자연적 환경과 근접함을 보여주고 있다.

특히 A실버타운을 제외한 나머지 실버타운은 도시 숲을 이루고 있는 자연공원과 가까이에 위치함으로써 도심 내 실버타운의 입지적 특성 중 자연환경에 대한 접근성을 고려한 것을 보여주고 있다.

[표 5]와 같이 분석된 자료를 기반으로 하여 도시형 실버타운의 입지 특성을 상대적으로 평가 및 요약하면 [표 6]과 같다. 각각의 실버타운의 입지특성 평가는 분석항목별로 ‘ 좋음’, ‘보통’, ‘ 좋지 않음’으로 평가하였다.

각각의 특성에 대한 사례별 상대적 평가는 건축, 주거, 도시계획 분야의 교수 및 연구원 등 전문가의 의견을 들어 분류하였다.

표 6. 서울시 도시형 실버타운의 입지특성 평가

지표	A	B	C	D	E	F
대중교통	●	●	●	●	●	●
주변간선도로	●	●	●	●	●	●
문화·쇼핑시설	●	●	●	●	●	●
의료시설	●	●	●	●	●	○
아파트 단지	●	●	●	●	●	○
자연적환경	●	●	●	●	●	●

\* ● : 좋음 / ● : 보통 / ○ : 좋지 않음

먼저 대중교통의 경우 보행권 내 지하철역 수가 2개 노선 이상인 경우 ‘ 좋음’, 1개인 경우 ‘ 보통’, 없는 경우 ‘ 좋지 않음’으로 평가하였다. 주변간선도로의 경우 서울시 동서 및 남북 사방으로 모두 연결되는 간선도로와 근접한 경우 ‘ 좋음’, 동서 또는 남북으로 하나의 도로축으로 연결된 경우 ‘ 보통’, 없는 경우 ‘ 좋지 않음’으로 평가하였다. 문화·쇼핑시설의 경우 문화·쇼핑시설 둘다 근접한 경우 ‘ 좋음’, 하나의 시설만 근접하면 ‘ 보통’, 어느 시설과도 근접하지 않으면 ‘ 좋지 않음’으로 평가하였다. 의료시설 또한 대학병원과 같은 종합병원과 근접한 경우 ‘ 좋음’, 일반 중대형병원과 근접한 경우 ‘ 보통’, 주변에 병원이 없는 경우 ‘ 좋지 않음’으로 평가하였다.

아파트 단지의 경우 주변에 아파트 단지가 많은 경우를 ‘ 좋음’, 일부만 있는 경우 ‘ 보통’, 그 외 1~2개의 이하의 아파트 단지가 위치하는 경우 ‘ 좋지 않음’으로 평가하였다. 마지막으로 자연적 환경은 주변에 자연공원과 근접한 경우 ‘ 좋음’, 그 외 공원과 근접한 경우 ‘ 보통’, 공원과 근접하지 않은 경우는 ‘ 좋지 않음’으로 평가하였다.

결과를 살펴보면, 전반적으로 A실버타운이 다른 실버타운과 달리, 의료시설과 자연적 환경을 제외한 나머지 입지특성에서 ‘ 좋음’으로 평가되었다. 다른 실버타운에 비해 종합적으로 고려하였을 때 비교적 ‘ 보통’ 또는 ‘ 좋지 않음’의 평가를 많이 받은 C와 F의 실버타운은 의료시설과 아파트 단지와의 접근성이 좋지 않은 경향을 보이고 있다. 따라서 도시형 실버타운의 경우 대중교통의 접근성, 주변의 의료시설 및 아파트 단지 근접성의 영향이 큰 것으로 평가된다.

## V. 결론

과거와는 다른 고령계층의 특성에 맞추어 새로운 실버 콘텐츠가 형성되며 이를 즐기기 위한 실버타운의 위치도 변하고 있다. 과거에는 도심지에서 벗어나 건강한 자연환경을 즐기는 실버 콘텐츠가 중심이 되어 도시 외곽에 실버타운이 위치한 반면 최근에는 도시 콘텐츠에 익숙한 액티브 시니어의 행동특성을 반영하여 도심으로 이동하는 경향을 보이고 있다.

이에 본 연구에서는 도심에 위치한 실버타운 중에서도 서울시의 주요 실버타운 6곳을 분석대상으로 선정하여 도시 콘텐츠를 즐기는 액티브 시니어의 특성을 고려하여 설정된 6가지 지표를 기준으로 분석하였다.

본 연구의 주요 결론은 다음과 같다.

첫째, 액티브 시니어의 특성을 고려한 도시형 실버타운 입지 특성 지표는 대중교통, 주변간선도로, 문화·쇼핑시설, 의료시설, 아파트 단지, 자연적 환경 총 6가지로 대표된다. 지표들을 통해 가장 중요하게 파악되는 점은 1)액티브 시니어의 문화 활동, 소비활동 등 전반적인 욕구를 충족시킬 수 있는가와 2)액티브 시니어가 실버타운에 거주 시, 지리적 사회적 고립감을 덜 느낄 수 있는가이다. 둘째, 서울시의 주요 도시형 실버타운 6곳을 위의 6가지 지표로 평가했을 때 많은 지표에서 ‘ 좋음’을 평가받은 실버타운의 입주율이 높았다는 점이다. 특히 A실버타운의 경우 6개의 지표 중 4개의 ‘ 좋음’과 2개의 ‘ 보통’으로 평가되었다. 실제로 A실버타운의 경우 입주율 100%로 분석대상 중 입주율이 가장 높은 실버타운이었다. 반면 ‘ 좋음’ 0개, ‘ 보통’ 4개, ‘ 좋지 않음’ 2



개로 평가된 F실버타운의 경우 입주율이 50%로 분석 대상 중 입주율이 가장 낮은 실버타운이었다.

마지막으로, 분석대상 6곳의 내부시설과 프로그램은 대부분 유사하였다. 전원휴양형에 비해 도시형의 경우 접근성을 중요시하거나 사회적 고립감을 줄이는 것 또는 문화·쇼핑시설의 근접성을 뚜렷이 하는 등 도시형 실버타운에서는 그 입지 특성이 뚜렷이 나타나고 있다. 이는 도시형 실버타운의 높은 입주율이 이러한 입지특성의 중요성을 보여주고 있다.

2015년 기준 우리나라는 고령화 사회의 말기에 접어들었음에도 불구하고, 고령 사회에 대한 준비는 다소 미흡하다. 일정한 소득이 있는 고령계층은 드물며, 재산 소유의 정도도 점차 양극화되어 가고 있다. 높은 소득 또는 재산을 소유한 고령계층의 경우, 실버타운과 같은 노인유료복지시설을 이용할 수 있지만 저소득층의 고령계층은 거의 불가능하다. 따라서 노인복지차원의 주택건설에 있어서도 액티브 시니어의 활동 특성을 고려할 필요성이 있다.

본 연구에서는 서울시 주요 도시형 실버타운의 입지특성을 중심으로 분석했지만, 이 입지특성은 결국 도시 콘텐츠에 익숙한 향후 예비고령계층의 주거지 선택에 영향을 줄 것으로 보인다. 실버타운과 더불어 고령계층을 대상으로 한 임대주택 사업 시에도 본 연구의 결과를 고려한다면, 다수의 신 고령계층이 만족하는 주거지가 될 것으로 예상된다. 특히 대중교통, 문화·쇼핑시설, 의료시설 및 주변 커뮤니티 등 도시 콘텐츠가 보행권 내에 위치할 경우 액티브 시니어의 삶의 질은 매우 높을 것으로 기대된다.

본 연구에서는 초고령화 사회로의 진입에 따른 도시 내 노인인구 증가에 대비하는 도시 내 실버타운이 증가할 것으로 예상되며, 이를 위한 정책적 제언을 위해 사례연구를 중심으로 서울시 내 주요 도시형 실버타운의 입지특성을 중심으로 살펴보았다. 하지만 실제 실버타운 입주자들과 공급자(사업시행사)들의 의견은 반영하지 못하였다. 향후 본 연구에서 살펴본 입지적 특성에 대한 실입주자들과 공급자(사업시행사)들을 대상으로 설문조사 및 인터뷰 진행을 통해 실제 이해관계자들의 입지 선호 요인을 추가적으로 고려할 필요가 있다. 또한, 추가 연구를 통해 액티브 시니어가 즐기는 도시 콘

텐츠를 더 세부화 하여 주거지 선택에 미치는 영향을 심도 있게 분석할 필요가 있으며, 향후 연구의 범위를 넓혀 도심에 위치했음에도 불구하고 입주율이 높지 않은 사례와의 비교분석을 통한 심도 있는 연구가 진행될 필요가 있다.

#### 참 고 문 헌

- [1] [http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M\\_01\\_01&vwcd=MT\\_ZTITLE&parmTabId=M\\_01\\_01#SelectStatsBoxDiv](http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01#SelectStatsBoxDiv).
- [2] 이철수, *사회복지학사전*, 블루피쉬, 2009.
- [3] 정경희, 손창균, 박보미, *신노년층의 특징과 정책 과제*, 한국보건사회연구원, 2010.
- [4] 김환표, *트렌드 지식사전*, 인물과사상사, 2013.
- [5] 손은경, *국내 도심형 실버타운 현황 및 전망*, 국민은행 금융지주 경영연구소, 2014.
- [6] 변상규, “미디어 부문 액티브 시니어 결정요인에 대한 연구,” *산업경제연구*, 제30권, 제4호, pp.1525-1524, 2017.
- [7] Mary S. Furlong, *Turning silver into gold: how to profit in the new boomer marketplace*, FT Press, 2007.
- [8] 스즈키 이쿠타로, 권업, “고령화 사회와 시니어 마케팅,” *경영경제*, 제42권, 제2호, pp.129-138, 2009.
- [9] 허강수, 김갑열, “실버타운 입지선택의 경로분석,” *사회과학연구*, 제52권, 제2호, pp.273-303, 2013.
- [10] 황인원, *실버타운 제도 및 운영의 실태분석과 활성화 방안*에 관한 연구, 한양대학교, 석사학위논문, 2008.
- [11] 김승인, 신한나, “고령화 사회의 신 노년층을 위한 도심형 실버타운의 서비스디자인 연구,” *디지털디자인학연구*, 제12권, 제2호, pp.495-504, 2012.
- [12] 이동민, 이지연, “액티브 시니어(active senior)의 사회 참여 기회 확대를 위한 서비스 디자인에 관한 연구,” *디자인지식저널*, 제31권, pp.185-193, 2014.

- [13] 이승우, 이선미, 오정은, *액티브 시니어가 이끄는 실버시장*, KT경제경영연구소, 2010.
- [14] 이현정, *액티브 시니어의 효과적인 커뮤니케이션을 위한 스마트폰 어플리케이션 아이콘 디자인 분석 : 20대와의 시각적 선호도 차이를 중심으로*, 세종대학교, 석사학위논문, 2014.
- [15] A. H. Maslow, "A theory of human motivation," *Psychological Review*, Vol.50, No.4, pp.370-396, 1943.
- [16] [http://urban.seoul.go.kr/4DUPIS/wordsearch/main.do?iword\\_no=1604](http://urban.seoul.go.kr/4DUPIS/wordsearch/main.do?iword_no=1604)
- [17] 송나운, *액티브 시니어를 위한 도심형 스마트 실버타운 디자인에 관한 연구*, 한양대학교, 석사학위논문, 2011.
- [18] 임은영, 황연숙, "도시형 실버타운 공용공간의 배치 및 공간특성에 관한 연구," *한국공간디자인학회논문집*, 제6권, 제1호, pp.65-73, 2011.
- [19] 문자, "실버타운 선호도에 영향을 주는 요인에 관한 연구," *한국농촌간호학회지*, 제2권, 제2호, pp.111-119, 2007.
- [20] 고경동, 김상구, "실버타운의 입주선택에 영향을 미치는 요인에 관한 연구," *사회과학연구*, 제25권, 제3호, pp.125-153, 2009.
- [21] 이영숙, 유선중, 김병량, "노인복지주택의 특성요인이 입주자격에 미치는 영향," *주택연구*, 제21권, 제1호, pp.155-185, 2013.
- [22] 백승기, 유성필, 황지옥, "중·장년층의 노인복지주택 입주 의사 결정요인에 관한 연구," *한국지역개발학회지*, 제28권, 제1호, pp.151-169, 2016.
- [23] <http://www.etnews.com/20140904000376>
- [24] 김용진, 안건혁, "근린의 물리적 환경이 노인의 건강 및 정신 건강에 미치는 영향," *한국도시설계학회지*, 제12권, 제6호, pp.89-99, 2011.
- [25] 김종민, 이근희, 유혜지, *고령자를 위한 도로설계 가이드라인*, 국토교통부, 2015.

## 저 자 소 개

### 권 지 혜(Ji-Hye Kwon)

정회원



- 2017년 2월 : 계명대학교 도시계획학전공(학사)
- 2018년 8월 : 계명대학교 일반대학원 도시계획및교통공학과(공학석사)

<관심분야> : 도시설계, 도시재생, 도시마케팅

### 박 승 훈(Seung-Hoon Park)

정회원



- 2002년 2월 : 단국대학교 건축공학과(공학사)
  - 2005년 8월 : University of Southern California(도시계획학석사)
  - 2010년 12월 : University of Washington(도시설계 및 계획학박사)
  - 2013년 3월 ~ 현재 : 계명대학교 공과대학 도시학부 조교수
- <관심분야> : 도시설계, 도시재생, 안전도시, 도시마케팅