

## <차례>

I. 서론 .....	1
1. 연구의 필요성 .....	1
2. 기존 연구의 검토 및 본 연구의 목적 .....	2
3. 연구의 범위 및 방법 .....	3
II. 우리나라 유료 노인주거시설 실태 분석 .....	5
1. 유료 노인주거시설의 부상 배경 .....	5
(1) 노인 인구의 증가 .....	5
(2) 노인 단독 및 부부가구의 증가 .....	6
(3) 노인 계층의 경제력 증대 .....	8
(4) 노인 부양에 대한 의식 변화 .....	10
(5) 노인 주거를 위한 공적 서비스의 한계 .....	11
2. 유료 노인주거시설 현황 .....	14
(1) 시설의 구분 .....	14
(2) 사업 주체 .....	15
(3) 시설 현황 .....	16
3. 유료 노인주거시설 관련 법 및 제도 .....	19
(1) 노인주거시설 설치 및 운영 관련 사항 .....	19
(2) 토지개발 관련 사항 .....	20
(3) 지원 관련 사항 .....	21
4. 소결론 .....	22
III. 주요국의 노인주거서비스 발전 과정과 우리나라 유료 노인주거시설 시장 전망 .....	25
1. 미국 .....	25
(1) 노인 주거서비스 발전과정 .....	25
(2) 유료 노인주거시설 현황 및 전망 .....	28

2. 일본 .....	31
(1) 노인주거서비스 발전 과정 .....	3
(2) 유료 노인주거시설 현황 .....	3
3. 우리나라 유료 노인주거시설 시장 전망 .....	34
<b>IV. 유료 노인주거시설 개발 사례 및 수요자 특성 분석 .....</b>	<b>37</b>
1. 개발 사례 분석 .....	37
(1) 사업의 개요 .....	3
(2) 사업 단계별 추진 현황 .....	9
1) 시행사와 시공사의 특성 .....	9
2) 시행사와 시공사의 역할 분담 .....	40
3) 시설 구상 및 규모의 책정 .....	40
4) 부지매입 및 인허가 .....	41
5) 설계 .....	41
6) 분양 마케팅 .....	44
7) 입주자 관리 및 운영 프로그램 .....	44
2. 수요자 특성 분석 .....	46
(1) 수요자 조사의 개요 .....	46
(2) 수요자 조사 결과의 분석 .....	46
1) 응답자 특성 .....	46
2) 응답자들의 라이프 스타일: 즐기는 운동/취미/질병여부/평소 관심사/의사결정 조언자 .....	47
3) 유료 노인주거시설에 대한 인식 .....	50
5) 입주 시 원하는 층, 평형 및 자금부담 .....	56
6) 입주 결정시 주요 고려 요인 .....	58
7) 유료 노인주거시설에 필요한 의료 및 근린시설 .....	59
3. 개발사례 및 수요자 특성 분석의 시사점 .....	60
(1) 개발사례 분석의 시사점 .....	60
(2) 수요자 특성 분석의 시사점 .....	63

<b>V. 유료 노인주거시설 개발 전략</b> .....	<b>65</b>
1. 유료 노인주거시설 개발사업의 특성 .....	65
(1) 틈새시장(Niche Market)으로서의 특성 .....	66
(2) 복지시설로서의 특성 .....	66
(3) 복합건물로서의 특성 .....	66
2. 유료 노인주거시설 개발사업의 주요 성공요인 .....	67
(1) 분양 성공 요인 .....	67
1) Hardware 관련 요소 .....	67
2) 분양/마케팅 관련 요소 .....	69
(2) 운영/관리 성공 요인 .....	70
3. 건설업체의 참여 방안 .....	71
(1) 단기적 참여방안 .....	71
(2) 중장기적 참여방안 .....	73
4. 유료 노인주거시설 사업 활성화를 위한 제도적 지원 요망 사항 .....	74
(1) 지원의 당위성: 노인복지 예산 증대 억제와 민간 역할의 확대 .....	74
(2) 수요 촉진 및 공급 활성화를 위한 제도적 지원 요망 사항 .....	75
<b>VI. 결론</b> .....	<b>79</b>
<b>참고 문헌</b> .....	<b>81</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>83</b>
<부 록 1> 노인복지법시행령 및 시행규칙별표(발췌) .....	88
<부 록 2> 사례 유료 노인복지주택의 층별 평면도 .....	95