

인천 메디원 부평점 사업제안서

인천광역시 부평구 십정동

Since 1996

SILVER Friend

MEDI
WON¹
의사가 운영하는
VIP 요양원
메디원

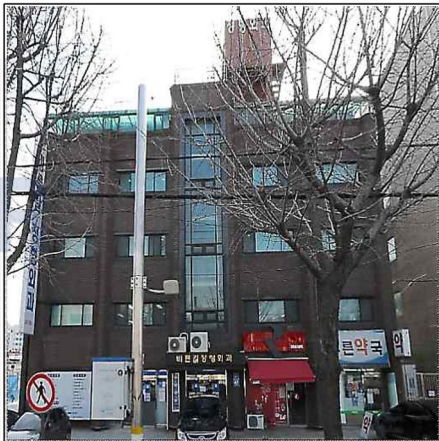
서울 강남구 삼성로86길 23 구일빌딩 2F
www.medifriend.co.kr / 02-557-9053

■ 건물현황

물건개요 및 현장

위 치	인천광역시 부평구 십정동			
대지면적	349.9㎡	105.8 평	지역지구	일반주거지역
연 면적	1173.05㎡	354.8 평	사용승인	1990-06-11
건축면적	205.62㎡	62.2 평	건물규모	지하1~지상5,옥탑
용 적 륜	277.04 %		베 드 수	43-49
건 폐 율	58.77 %		E/V	1
주 차	옥내자주식	0	옥외자주식	15

층 수	면 적 (평)	현재용도	변경계획
옥탑	4.0	기계실(연면적 외)	
5	48.5	단독주택	VIP요양원
4	61.6	의원	VIP요양원
3	61.6	의원	VIP요양원
2	61.6	의원	VIP요양원
1	59.9	소매점	의원/카페
지하	61.6	의원	노유자시설
합계	358.9		



6차선도로 정면

건물 인테리어 전후의 모습



리모델링 전



리모델링 후

■ 입지특성 및 주변환경

입지 및 지역특성

● 활발한 재개발로 다시 주목 받는 지역

- 사업지 인근 4km이내 의료시설과 요양시설이 매우 부족
- 사업지 배후에 2200세대 주거 단지 조성(십정4구역 2022년11월말 관리처분계획 인가 고시)
- 대로변에 위치하여 접근성 및 광고 효과가 우월함
- 동암역은 차량으로 5분거리로 교통 여건이 좋으며,십정5구역 재개발사업진행으로 급속한 인구 증가가 예상

주변환경 및 개발계획

구 분	거 리	비 고
동 암 역	0.5 km	1호선 전철
홈플러스	0.6 km	
간 석 역	0.5 km	1호선전철
십정재개발2구역	0.7 km	5,678가구
십정재개발3구역	1.0 km	962가구
십정재개발4구역	0.8 km	761세대



■ 인천광역시 부평구의 진료환경

현재

- 부평구 인구는 23년 기준 49만 명이며, 대학병원은 가톨릭대학교 인천성모병원(부평6동), 순천향대학 부속 부천병원(상동)이 있고 고령화 된 지역 인구의 비율이 타 지역에 비해 높은 편이다
- 가톨릭대학교, 인천성모병원이 4KM 이내 부평역 인근에 있어서 퇴원 환자노인들을 요양원 수요로할 수 있다
- 심정동 사업지 인근은 의료시설이 부족한 편이고 노인복지시설 노인복지시설이 부족하다

부평구 고령인구 (65세 이상) 인구 변화

구분	2023년	2050년	증가율
남자	36892	59027	16%
여자	47539	76062	16%
합계	84431	135089	

전망

- 인천시 부평구 심정동은 향후 도심지 재개발사업이 1구역 ~ 5구역 까지 진행될 것이며, 약 8,000여 세대의 아파트가 건설될 예정으로 되어있다. 이는 현재 의료시설로 증가되는 인구 수에 비해 부족할 것이라는 것은 언급할 필요가 없을 것이다.
- 현 사업지는 재개발인접 지역에 위치 하여 2,200여 세대 약 1만명 정도의 인구 유입이 진행될 것으로 예상되어 "의료 수입 뿐만 아니라 사업지의 건물 및 토지가격의 상승을 예상 할 수 있는 최적의 사업 위치" 임

부평구 십정동 개발계획

한국주택경제신문 기사



인천 부평구 십정5구역이 관리처분인가를 받았다. 앞으로 이곳에는 33층 아파트 2,217세대가 들어설 예정이다.

이곳은 서울 지하철 1호선 동암역과 간석역 사이에 위치해 있어 교통이 편리하다.

학군도 양호한데 석정초, 십정초, 석정중, 동암중, 석정여고, 인천남고 등이 주변에 있다.

편의시설은 홈플러스, 하이마트, 십정시장, 백운공원 등을 이용할 수 있다.

■ 메디원 CONCEPT

현재의 건축개요

위 치	인천광역시 부평구 십정동 448-13		
대지면적	349.9㎡	105.8 평	지역지구 일반주거지역
연 면 적	1173.05㎡	354.8 평	사용승인 1990-06-11
건축면적	205.62㎡	62.2 평	건물규모 지하1-지상5,옥탑
용 적 륜	277.04 %		베 드 수 -
건 폐 율	58.77 %		E/V 1
B 1	203.7㎡	61.6 평	1종근생시실 (의원)
1 층	197.9㎡	59.9평	1종근생시실 (의원,소매점)
2 층	203.7㎡	61.6평	1종근생시실 (의원)
3 층	203.7㎡	61.6평	1종근생시실 (의원)
4 층	203.7㎡	61.6평	1종근생시실 (의원)
5 층	160.4㎡	48.5평	1종근생시실(의원), 단독주택
옥 탑	13.3㎡	4.0 평	기계실
연 면 적	1,186.3㎡	358.9평	
주 차	옥외자주식 1 대		

포지션



B 1	203.7㎡	61.6평	노유자시실
1 층	197.9㎡	59.9평	의원, 카페
2 층	203.7㎡	61.6평	노유자시실
3 층	203.7㎡	61.6평	노유자시실
4 층	203.7㎡	61.6평	노유자시실
5 층	160.4㎡	48.5평	노유자시실
옥 탑	13.3㎡	4.0 평	기계실
연면적	1,186.3㎡	358.9평	
비 고	요양원 43-49베드/ 294.9평		의원 14.9평

■ MEDIWON 십정동점 층별시설 내역

구분	내역	배치		
5층	요양원 침실 등	2인실 · 4	8베드	총 48베드 (특별 2포함)
4층	요양원 침실 등	2인실 · 5	10베드	
3층	요양원 침실 등	4인실 · 3 / 특별2 · 1	12베드 +특별2	
2층	요양원 침실 등	4인실 · 4	16베드	
1층	의원 및 카페			
지하	허가 필수시설	사무실/프로그램실/물리치료실/의료 및 간호사실/자원봉사자실/식당및조리실/세면장및목욕실/세탁장 및 세탁물건조장 등	노인복지법 시행규칙	

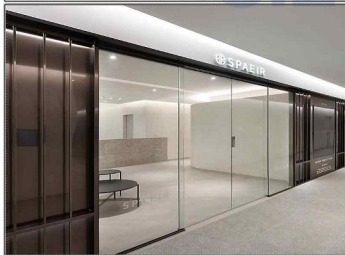
■ 메디원요양원의 사업수익 추정

메디원 46베드 수익내역

The image shows a blurred screenshot of a financial spreadsheet. The spreadsheet is organized into several columns and rows. There are prominent colored highlights: a purple header row, a green column on the left, an orange row, and a blue row. Some cells contain red text, possibly indicating negative values or specific categories. The overall layout suggests a detailed financial statement or revenue breakdown.

■ 메디원 부평점 의원 및 카페 시설 인테리어

의원



카페시설



무료 카페 시설을 오픈하여 의원의 환자유치와 요양원 홍보를 한다.

감사합니다

메디원 부평 심장동점의 본 건물은 정형외과로, 물리치료 통증클리닉 내과등으로 약 20년동안 운영하였던 의원이기 때문에 메디원으로 1층에 개원하였을경우 접근성이 좋고 전통이있어 환자유치는 어려움이 없을것입니다.

1층 전면은 통유리로 교체하여 1층 전체를(50평) 현대식카페로 인테리어하여 전면은 젊은층을 위한 카페, 후면은 요양원어르신을 위한 카페로 꾸며지며 무료로 운영하기때문에 인근의 명물이 될 것이며 의원·요양원·주간보호의 환자유치에 많은 도움이 됩니다.

본 건물의 특징은 용적율이 277.04%(현재 200%)가되어 면적이 354.8평으로 요양원을하기에는 매우좋은건물입니다. 요양원배드는1인당 7.14평으로 법적면적입니다.

또한 건물이 가로로 세워져서 1층이 넓으며 대로변에 위치하여 가격상승의 요인이 됩니다.

건물 뒷편이 재건축준비중으로 완공되면 초고층아파트 2700세대의 중심이 될 것입니다.