

강원도 속초시 조양동 의료 및 실버시설 사업계획서

Since 1996
SILVER Friend

Since 1996

SILVER Friend

CONTENTS

- I 사업개요
- II 수요특성분석
- III 시장환경분석
- IV 상품개발계획
- V 사업성 분석
- VI 사업추진전략

Appendix



I. 사업개요

Since 1996

SILVER Friend

- 1) 사업대상지 현황
- 2) 사업주체의 의도



1. 사업개요

1) 사업대상지 현황

속초시 조양동 일반상업지역내 부지(684평) 매입후 노인대상 의료(요양병원) 및 복지(요양원)시설 개발·운영 추진

사업대상지 현황



지번	지목	면적		개별공시지가		공시지가총액	토지이용규제
	전	607.00 m ²	183.62 평	686,000 원/m ²	2,267,769 원/평	416,402,000 원	일반상업지역/문화자원보존지구/시가지경관지구 일반미관지구/최고고도지구(21m이하) 문화재보존영향검토대상구역/상대정화구역
	전	601.00 m ²	181.80 평	562,000 원/m ²	1,857,851 원/평	337,762,000 원	
	전	1,053.00 m ²	318.53 평	756,000 원/m ²	2,499,174 원/평	796,068,000 원	
계		2,261.00 m ²	683.95 평	685,640 원/m ²	2,266,578 원/평	1,550,232,000 원	

컨설팅의뢰서 2013년 5월 30일 팩스수신

Issue	컨설팅 의뢰서 상의 주요 내용	메디프렌드 검토 의견
사업주체 (의뢰인)	<ul style="list-style-type: none"> 정미경 원장(내과 전문의) <ul style="list-style-type: none"> - 지역 : 강원도 속초 - 내과/인공신장실/요양원(언니 소유) 운영 중 - 정내과 : 개원 13년차, 진료의사 2인(내과, 일반의) - 예은요양원 : 운영 2년차, 37병상(점유율 100%), 대기자 다수 	<ul style="list-style-type: none"> 수요특성 (지역, 연령, 성별, 목적 등) 분석 필요 - 정내과 이용객(환자) 특성 분석 - 요양원 입소자 특성 분석 - 요양원 입소대기자 특성 분석
사업방식	<ul style="list-style-type: none"> 예은요양원 정미옥 대표 : 건설비용 투입, 요양원 직영 정내과 정미경 원장 : 내과, 인공신장실, 요양병원 임대 · 운영, 요양원 관리 	<ul style="list-style-type: none"> 사업방식 검토 필요성 제기 (사업성 분석과 연계) - 사업주체의 기존 운영방식 - 의료법인 설립방식 - 식당 등 요양병원 및 요양원의 공통시설 공유방식
사업대상지	강원도 속초시 조양동 1012-19, 1013-1/3 <ul style="list-style-type: none"> - 부지면적 : 684평 - 매입예정가격 : 20억원 (공시지가 총액 15억 5천만원) - 특성 : 고도제한으로 연면적 2,500평까지 건축가능 	<ul style="list-style-type: none"> 건축규제요인 - 일반상업지역(건폐율 80% / 용적률 90%) - 최고고도지구(21m 이하) 6~7층 ⇒ 허용가능 연면적 3,280평 ~ 3,830평
개발예시	<ul style="list-style-type: none"> 수직 배치 (바닥면적 200평, 연면적 1,400평, 7층) <ul style="list-style-type: none"> 옥상 (하늘정원) 7층(관사, 사무실, 식당, 복지시설) 6층(요양병원) 5층(요양병원 / 인공신장실) 2~4층(요양원) 1층(편의점, 약국, 재가시설, 내과) 	<ul style="list-style-type: none"> 수직배치의 타당성 - 부동산 개발의 일반론 : 고효율 상품 저층부, 저효율 상품 고층부 배치 개별시설의 요구규모 확인 필요
시장환경	<ul style="list-style-type: none"> 요양원 : 지역적 여건 고려시 요양원 수요 풍부 (경제적으로 어려운 지역) <ul style="list-style-type: none"> - 예은요양원 : 의사가 매일 회진/케어로 높은 선호도 보유 요양병원 : 지역개 1개소 운영 - 시설 열악 및 평판 좋지 않음 - 지역내 종합병원 3개소 요양병동 운영 - 비용 대비 서비스 불만 초래 	<ul style="list-style-type: none"> 수요 규모 분석 필요성 제기 - 경쟁시설 분석 및 속초시/속초권역/강원도 지역의 시설 특성 및 수요 파악 필요
질의	<ul style="list-style-type: none"> 구체적 수익 구조와 인력 배치, 시설 기준 평가 건축설계 및 비용에 대한 자세한 계획 운영주체 검토 (개인 Vs 법인) 기밀/보안 요청 	<ul style="list-style-type: none"> 사업성분석 및 법규검토 부문에서 제시 예정 설계부문에 대한 논의 필요 사업방식 협의 필요



Kick off Meeting : 연면적 1,400여평 규모로 노인대상 의료시설(요양병원) 및 노인복지시설(요양원) 개발 추구

Kick off Meeting 개요

- 시기 : 2013년 6월 1일(토)
- 장소 : 정내과 진료실
- 참석자 : 사업주체(정미경 원장), 메디프렌드(이동한 총괄이사, 개발사업부 박상현 차장), 환경포럼건축사사무소(엄학진 소장)

Issue	주요 회의/협의 내용	메디프렌드 검토 의견
개발규모	<ul style="list-style-type: none"> • 정원장) 1단계로 지상연면적 1,400여평 개발 - 향후 증축(요양병원,요양원) 및 신축(실버텔) 가능성 고려 - 지상부 산책로 조성 • 업소장) 건축비 및 향후 증축 가능성 반영한 지하 주차공간 개발 필요성 제기 • 박차장) 최고고도지구(21m 이하) 고려시 최고층수는 6F 	<ul style="list-style-type: none"> • 층수 : 지상 6~7층 / 지하 1층 - 지상부 층수 : 사례 파악 및 건축사 의견 수렴 예정
도입 Item	<ul style="list-style-type: none"> • 의료시설(요양병원) : 2개층, 70-bed(의사수 2인), 외래 - 속초요양병원 점유율 100% / 기타 속초지역내 병원에서 요양병동 운영 중 • 노인요양시설(요양원) : 2개층, 60-bed (450여평) - 자기부담금 50만원/월 수준, 격리차원에서 1~2인실 운영, 기본 4인실 • 의원(내과) • 신장실 : 1개층, 100-bed 이상 (300여평???) • 기타 - 지상 1층 임대시설 도입 (편의점, 커피샵 등의 편의시설 등) 	<ul style="list-style-type: none"> • 수직배치(층효율 반영) - 상층부 : 요양원 - 직영 - 중층부 : 요양병원 - 임대 - 저층부 : 커뮤니티시설 - 직영 및 임대 • 도입시설 및 규모 재논의 - 별도의 내과 도입 여부 등
인력수급	<ul style="list-style-type: none"> • 속초지역 인력수급 심각 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업추진전략에서 제시 예정 (범위 협의 필요) - 자체 / 메디프렌드 대행 / 아웃소싱

이메일 수신 : 2013년 6월 3일 월요일

Issue	주요 내용	메디프렌드 검토 의견
계약서 보완 요청	<ul style="list-style-type: none"> • 용역의 범위 구체화 1) 요양병원/요양원/재가시설 등의 설치기준 및 인력 배치 기준 2) 매년 예상 수익 구조 3) 인력 수급 방법 	<p>보고서에 대한 협의 과정에서 논의 예정</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2주간의 용역기간 고려한 업무 포함 범위 협의 필요 (기존 - 사업성 분석에 초점을 맞춘 사업계획서) <ol style="list-style-type: none"> 1) 첨부자료 - 법규검토 부문 참조 2) 사업성분석 부문 참조 3) 사업추진전략 부문 참조
재가서비스 사업	<p>목욕, 주/야간 보호, 요양보호사 파견, 요양보호사 학원 등 고려</p> <ul style="list-style-type: none"> - 현 건물 2,3,6층에 시설 투자비 고려하여 재가 서비스 공간 활용 검토 	<p>보고서에 대한 협의 과정에서 논의 예정</p>

사업계획서 내용 협의 : 2013년 6월 6일 목요일, 정내과

Issue	주요 내용	메디프렌드 검토 의견
사업방식	<ul style="list-style-type: none"> • 사업방식 대안 논의 - 사업주체의 기존 운영방식의 장단점 논의 - 의료법인 설립방식 및 요양병원 및 요양원의 공통시설 공유방식 논의 	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 방식으로 검토 - 예은요양원 정미옥 대표 : 토지 및 건물주, 요양원 직영 - 정내과 정미경 원장 : 요양병원 임대·운영
개발규모	<ul style="list-style-type: none"> • 층수 : 정내과 층고 3.2m, 최고고도지구(21m 이하) 반영 	<ul style="list-style-type: none"> • 층수 : 6F/B1F(주차장)
수요특성	<ul style="list-style-type: none"> • 정내과 이용자 특성 분석을 통한 수요 범위 및 특성의 이해 - 정내과 이용자 Data(지역, 성별, 나이 등 기초자료) 수집 후 분석 	<ul style="list-style-type: none"> • 자료 수신
기타사항	<ul style="list-style-type: none"> • 요양병원/요양원/재가시설 등의 설치기준 및 인력 배치 기준 제시 • 재가서비스사업 관련 협의 - 현 건물 2,3,6층에 시설 투자비 고려하여 재가 서비스 공간 활용 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업계획서 별첨자료로 작성 (6월 10일 이메일 송부) - 법규 검토 자료내 해당내용 포함 • 본 사업계획서내 검토 보류 (용역기간 고려)

사업방식

사업주체 1 - 예은요양원

사업주체 2 - 정내과

- 토지 매입 + 건물 공사비 투자
- 공사 완료 후 운영수익 및 임대수입 창출
 - ⇒ 요양원 직영
 - ⇒ 요양병원 임대
 - ⇒ 그 외 시설 임대

사업주체의
역할 분담

- 사업부지 검토 + 사업성 검토
- 공사 완료 후 자산 관리 및 운영 책임
 - ⇒ 요양원 운영 대행(관리)
 - ⇒ 요양병원 임차 및 운영
 - ⇒ 자산 관리 대행(건물 및 임대관리)

도입시설
및
개발규모

6F	요양원 60-bed	생활실
5F		생활실
4F	요양병원 70-bed	입원실
3F		입원실
2F		신장실
1F	근생	진료실
B1F	주차/기계 등 지하 공용	

- 층수 6F/B1F
 - 최고고도지구(층고 21m 이하) 반영
 - 토지 및 건물의 활용도 제고 차원의 지하층 개발
 - ⇒ 시장성 고려(임대 가능성 저조) 주차장으로 개발

- 도입시설 및 규모
 - 요양원 60-bed
 - 요양병원 70-bed
 - 지원시설 : 근린생활시설 (1F 일부 : 약국, 편의점 등)



Ⅱ. 수요특성 분석

Since 1996

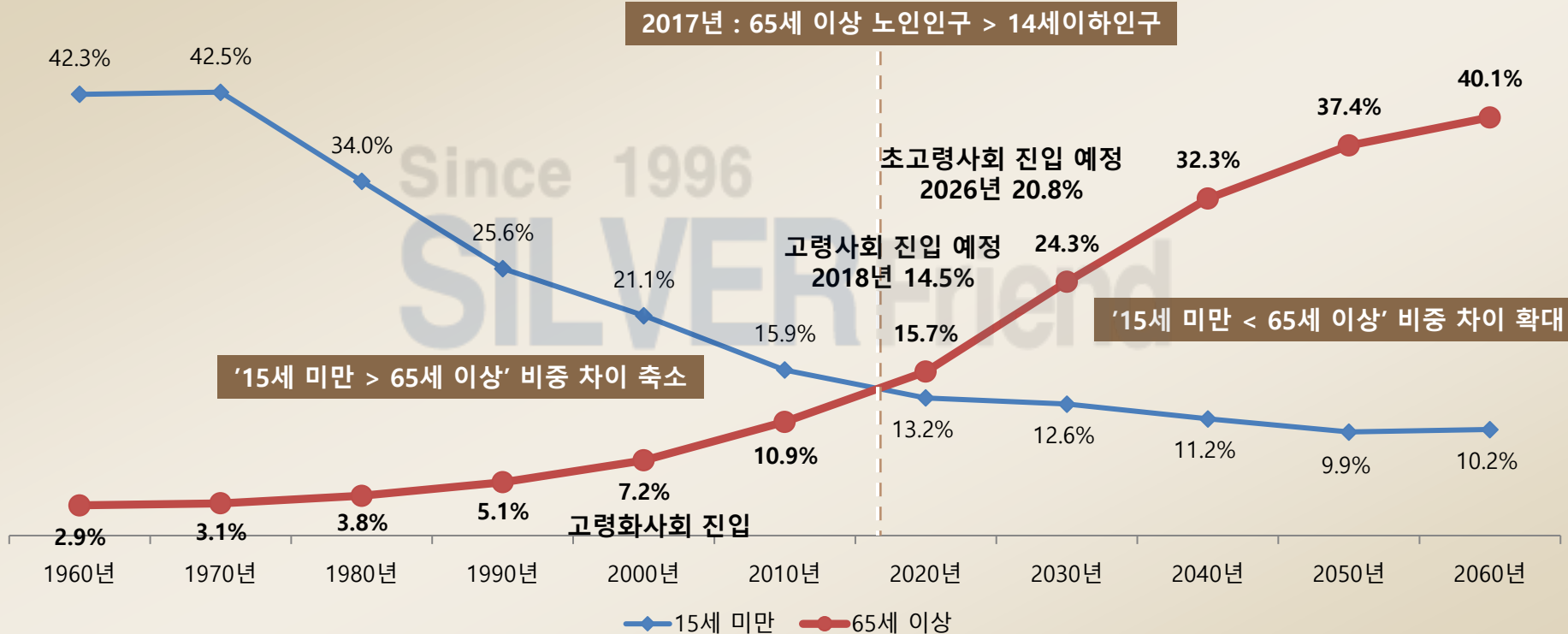
SILVER

Friend

- 1) 노인인구 특성
- 2) 정내과 이용객 특성

한국은 이미 노령화 사회에 진입 ⇒ 노인인구의 지속적 성장세 유지 전망 ⇒ 노인 대상 의료시장 등 실버산업의 급속 성장 기대

[65세 이상 노인인구의 구성비 변화 추계]



자료 : 통계청, 장래인구 추계, 2010년

• UN규정 - 고령화사회(인구구성비상 65세 이상이 7% 이상), 고령사회(14% 이상), 초고령사회(20% 이상)



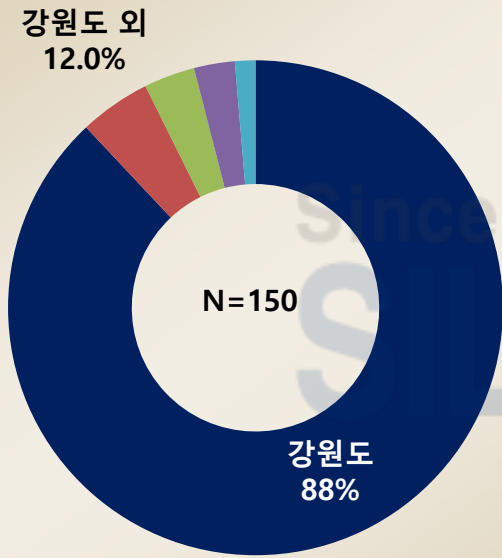
2. 수요특성 분석

2) 정내과 이용객 특성



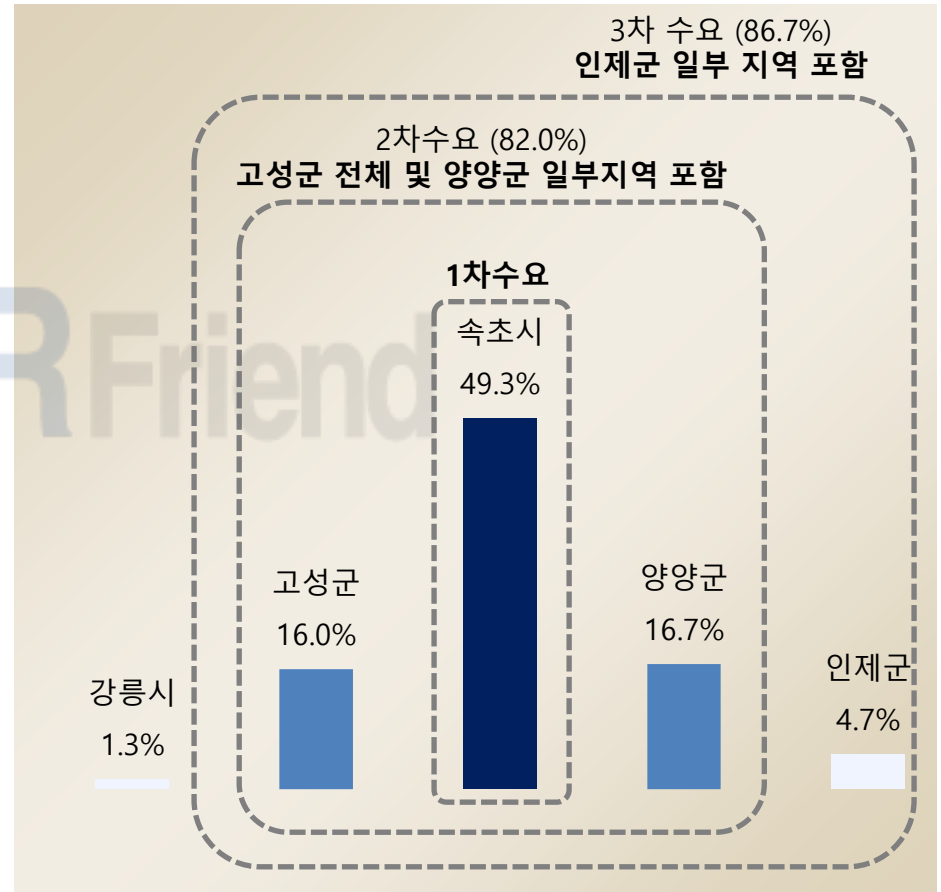
수요의 지역적 범위 : 직접영향권[속초시 >> 고성군 ≒ 양양군], 간접영향권[인제군 일부]

속초 정내과 신장실 이용객(2013년 2분기 기준) 지역적 분포



■ 강원도 ■ 서울시 ■ 경기도 ■ 광역시 ■ 경상도

구분	강원도	서울시	경기도	광역시	경상도	계
이용객수	132	7	5	4	2	150
비중	88.0%	4.7%	3.3%	2.7%	1.3%	100.0%



신장실 이용객 특성 - 2013년 2분기 1인당 평균 반복방문 횟수 25.8회/3개월 ⇒ 고객 충성도 확보

속초 정내과 신장실 이용객 현황(2013년 2분기 기준) - 유효 이용객 기준 (정내과 제공자료 재분석)

구분	이용객수			성별 이용객 대비 비율		전체 이용객 대비 비율			
	남성	여성	계	남성	여성	남성	여성	계	
강원도	강릉시	2	0	2	2.4%	0.0%	1.3%	0.0%	1.3%
	고성군	14	10	24	16.5%	15.4%	9.3%	6.7%	16.0%
	속초시	40	34	74	47.1%	52.3%	26.7%	22.7%	49.3%
	양양군	13	12	25	15.3%	18.5%	8.7%	8.0%	16.7%
	인제군	4	3	7	4.7%	4.6%	2.7%	2.0%	4.7%
	(소계)	73	59	132	85.9%	90.8%	48.7%	39.3%	88.0%
경기도	3	2	5	3.5%	3.1%	2.0%	1.3%	3.3%	
경상도	1	1	2	1.2%	1.5%	0.7%	0.7%	1.3%	
광역시	3	1	4	3.5%	1.5%	2.0%	0.7%	2.7%	
서울시	5	2	7	5.9%	3.1%	3.3%	1.3%	4.7%	
계	85	65	150	100.0%	100.0%	56.7%	43.3%	100.0%	

Ⅲ. 시장환경 분석

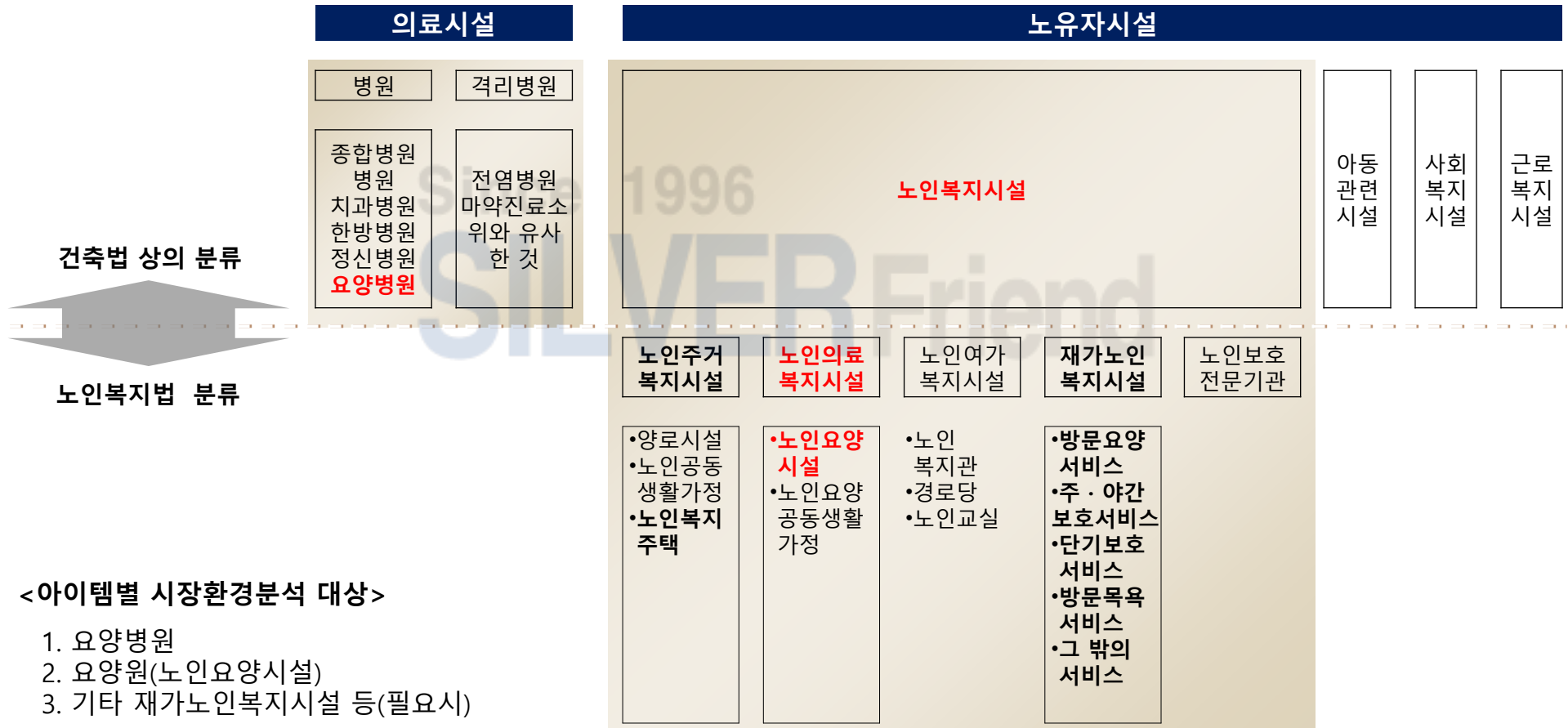
Since 1996

SILVER Friend

- 1) 개관
- 2) 요양병원 시장환경
- 3) 노인요양시설 시장환경
- 4) 개발사례 - 시니어스타워

[요양병원(법적 용어) - 노인대상 의료시설], [요양원(비법적 용어) - 노유자시설/노인복지시설/노인의료복지시설/노인요양시설]

노인 대상 의료 및 복지시설의 이해



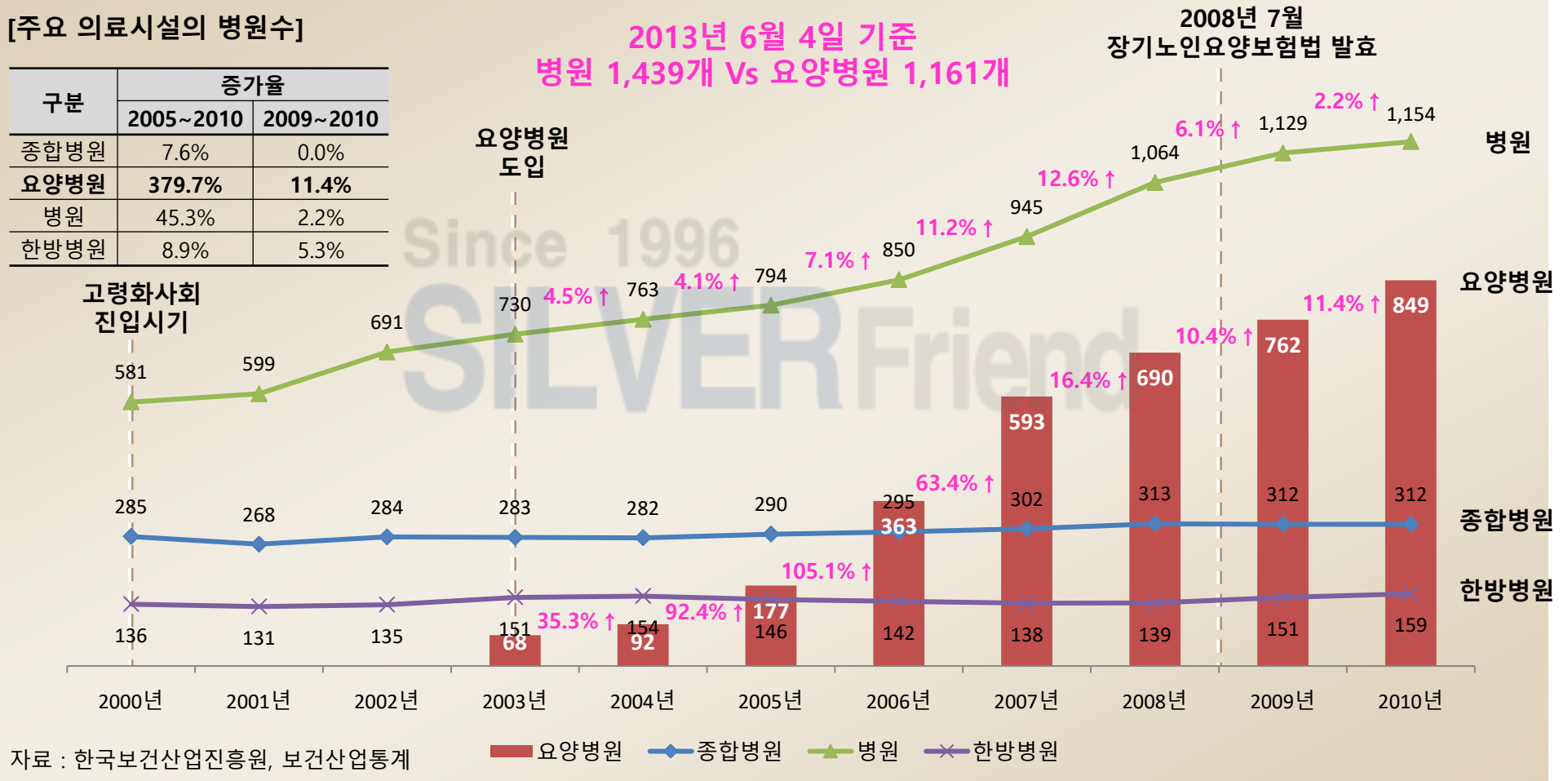
<아이템별 시장환경분석 대상>

1. 요양병원
2. 요양원(노인요양시설)
3. 기타 재가노인복지시설 등(필요시)

2003년 요양병원 도입 이후 급 성장 + 2007년 이후 10% 이상의 증가세 지속 ⇒ 의료시장 주도 및 양분 [병원 Vs 요양병원]

[주요 의료시설의 병원수]

구분	증가율	
	2005~2010	2009~2010
종합병원	7.6%	0.0%
요양병원	379.7%	11.4%
병원	45.3%	2.2%
한방병원	8.9%	5.3%



요양병원 관련 평가 및 인증제도 : 요양급여 적정성 평가(시행중), 요양병원 인증제(2013년 시행예정)

국내 의료기관 평가 및 인증제도 현황

구분	근거법령	주무부서	시행기관	시행	대상기관
의료기관 인증	의료법 제58조의 4	의료기관정책과	의료기관평가인증원	2011	3185
상급종합병원 평가	상급종합병원 지정 및 평가에 관한 규칙	의료기관정책과	건강보험심사평가원	2011	44
전문병원 평가	전문병원 지정 및 평가 등에 관한 규칙	보건의료정책과	건강보험심사평가원	2014	99
요양병원 인증	의료법 제58조의 4	의료기관정책과	의료기관평가인증원	2013	1037
정신병원 인증	의료법 제58조의 4 정신보건법 제18조의 3	정신건강정책과	의료기관평가인증원	2013	262
정신과/의원 평가	정신보건법 제 18조의 3	정신건강정책과	의료기관평가인증원	2012	과171/의원149
치과병원 인증	의료법 제58조	구강생활건강과	의료기관평가인증원	미정	201
한방병원 인증	의료법 제58조	한약정책과	의료기관평가인증원	미정	197
요양급여 적정성 평가	국민건강보험법 제47조	보험평가과	건강보험심사평가원		요양기관
병원신입평가	전문직의 수련 및 자격인정 등에 관한 규정 제21조	의료자원정책과	대한병원협회		267
응급의료기관 평가	응급의료에 관한 법률 제25조	응급의료과	국립중앙의료원 중앙응급의료센터		469
공공병원 운영평가	지방의료원의 설립 및 운영에 관한 법률 제21조	공공의료과	국립중앙의료원 공공보건의료센터		39
산재의료기관 평가	산재보험법 제50조	고용노동부	근로복지공단		5506
건강검진기관평가	건강검진기본법 제15조	건강증진과	국민건강보험공단		17115
암검진기관평가	건강검진기본법 제15조	질병정책과	국립암센터		4371
완화의료전문기관평가	암관리법 제25조	질병정책과	국립암센터		44

요양병원 의무인증제 : 2013년 시행 예정이며 2013년 100개소, 2015년 전체 요양병원에 대한 인증조사 완료 목표

요양병원 의무인증제 추진배경

요양병원 개설의 용이성 등으로 인해 요양병원수 급증

요양병원 의료서비스에 대한 질 관리 필요성 대두

환자의 권익보호 등을 위하여 의무 인증제 도입

요양병원 의무인증제 추진일정

- 요양병원 인증기준(안) 개발 완료 2012.10
- 의료기관평가인증원 "기준조정위원회" 개최 2012.11.01
- 보건복지부 "의료기관인증위원회" 개최 2012.11.12
- 요양병원 인증기준 공표 2012.11.13
- 인증신청접수 2013.01~02월
- 인증조사 시행 2013년 상반기 예정
(100개소 우선 실시)

※ 3년내(13~15년) 전체 요양병원에 대한 인증조사 완료 목표

요양병원 의무인증제 대상 - 요양병원 1,037개소 기준

구분	49병상 이하	50~99병상	100~199병상	200~299병상	300~399병상	400~499병상	500병상	계
병원수	67	284	511	134	27	9	5	1,037
비율	6.5%	27.4%	49.3%	12.9%	2.6%	0.9%	0.5%	100.0%

요양급여 적정성 평가 : 1~5등급으로 구분되며, 요양병원 선택에 필요한 정보 공개

▷ 요양병원 - 대국민 홍보 Vs 의료수요자 - 요양병원 선택의 기준

요양급여 적정성평가 평가지표

부문	영역	지표명
구조 부문	기본 시설	병실의 병상당 적정면적 충족률
		다인실(7인실 이상) 병상의 비율 / 화장실이 있는 병상의 비율
		적정욕실의 유무 / 환자용 편의시설 구비율(휴게실, 식당)
	환자 안전	바닥의 턱 제거율(병실, 욕실, 화장실)
		바닥의 미끄럼 방지 시설 설치율(욕실, 화장실, 계단)
		안전손잡이 설치율(욕실, 화장실, 복도, 계단)
		응급호출 시스템 구비율 (병상 욕실 화장실)
		감염관리 활동 수행률 / 소방점검활동 수행 유무
	의료 인력	의사 1인당 환자수 / 야간·휴일 당직의사 유무 보완
		간호사/간호인력(간호사 또는 간호조무사) 1인당 환자수
		간호인력의 이직률
	필요 인력	물리치료사 1인당 환자수 / 약사(약국 포함) 재직일수율
		방사선사(방사선촬영실 포함)/임상병리사(임상검사실 포함) 재직일수율
		사회복지사 재직일수율 / 의무기록사 재직일수율
	의료 장비	100병상 당 산소공급장비/흡인기 보유대수
		100병상 당 심전도 모니터(EKG monitor) 보유대수
		100병상 당 혈중 산소포화도 감시장비(Pulse oxymeter) 보유대수

부문	요 요	지표명
진료 부문	과 적	65세 이상 노인의 입원시 MMSE 검사 실시 환자분율 보완
		유치도노관이 있는 환자분율(고위험군/저위험군)
		당뇨 환자 중 HbA1c 검사 실시 환자분율
	결 과	일상생활수행능력 감퇴 환자분율(치매환자군/치매환자제외군)
		요실금 환자분율_저위험군
모니터링 부문		욕창이 새로 생긴 환자분율(고위험군/저위험군)
		욕창이 악화된 환자분율_고위험군
		적정 엘리베이터 설치 유무 추가
		폐렴 발생률 보완
		패혈증 발생률 보완
		폐렴 치료기간 비율 보완
		패혈증 치료기간 비율 보완
일상생활수행능력 개선 환자분율 전문재활치료군		
진료비 고가도 지표		

요양급여 적정성 평가 : 상위 등급 홍보 사례 (온라인 홈페이지 홍보 예시)

건강보험심사평가원 적정성 평가
소망요양병원 1등급 우수병원 선정

전국 782개 병원 중 **4위!**

부산, 울산, 경남지역 **1위!**

울산에서 유일하게 **90.5점 획득**

이번 평가에서는 진료 환경과 내용을 종합적으로 분석하였으며, 전국 요양병원 782개 기관 중 78개 병원만이 1등급으로 평가되었습니다.

많은 관심과 사랑 가져주셔서 감사드리며 앞으로도 어르신들의 존엄성 회복과 자존능력 향상을 위해 어르신 한 분 한 분께 최선을 다하겠습니다.

I Remember Your Beautiful Life
소망요양병원

2010년 인천지역
전국 요양/원 직정성평가
유일의 **1등급 선정**

전국 요양병원 적정성 평가 결과 인천에서 유일한 1등급으로 평가를 받아 노인요양 서비스 및 진료 환경, 인력, 시설 장비부문의 최고 병실임이 증명되었습니다.

저희 도화요양원은 항상 어르신들을 위한 갈등의 의료서비스를 제공하기 위해 최선을 다하겠습니다.

오늘 하루 미양을 떨칩니다.

건강보험심사평가원 그랜드자연병원
GRAND NATURE HOSPITAL

의료평가 **1**

★★★★★
2010년 요양병원
적정성 평가 1등급 판정

자세히 보기

건강보험심사평가원 평가
"SH 서울재활요양병원" 별4개 판정

★★★★★

건강보험심사평가원은 보건의료 질의향상을 위하여 적정성 평가를 실시하고, 보건의료 질 향상을 위한 노력을 응시하여 공표합니다.

이번 평가는 병원 관리인력의 변화에 대응 운영인력 보충, 시설·장비 투자, 인력 충당, 의료서비스 질 향상을 위한 노력을 인정하여 별4개 판정을 받았습니다.

건강보험심사평가원 평가결과에서 의료평가분야 별4개 판정을 받았고, 의료서비스분야에서 별4개 판정을 받았으며, 의료서비스분야에서 별4개 판정을 받았습니다.

서울재활요양병원이 국제 2등급인 명사병원을 받았습니다.

심평원평가 전국 요양병원 평가정보
전국 1등급 선정 엔젤재활요양병원!

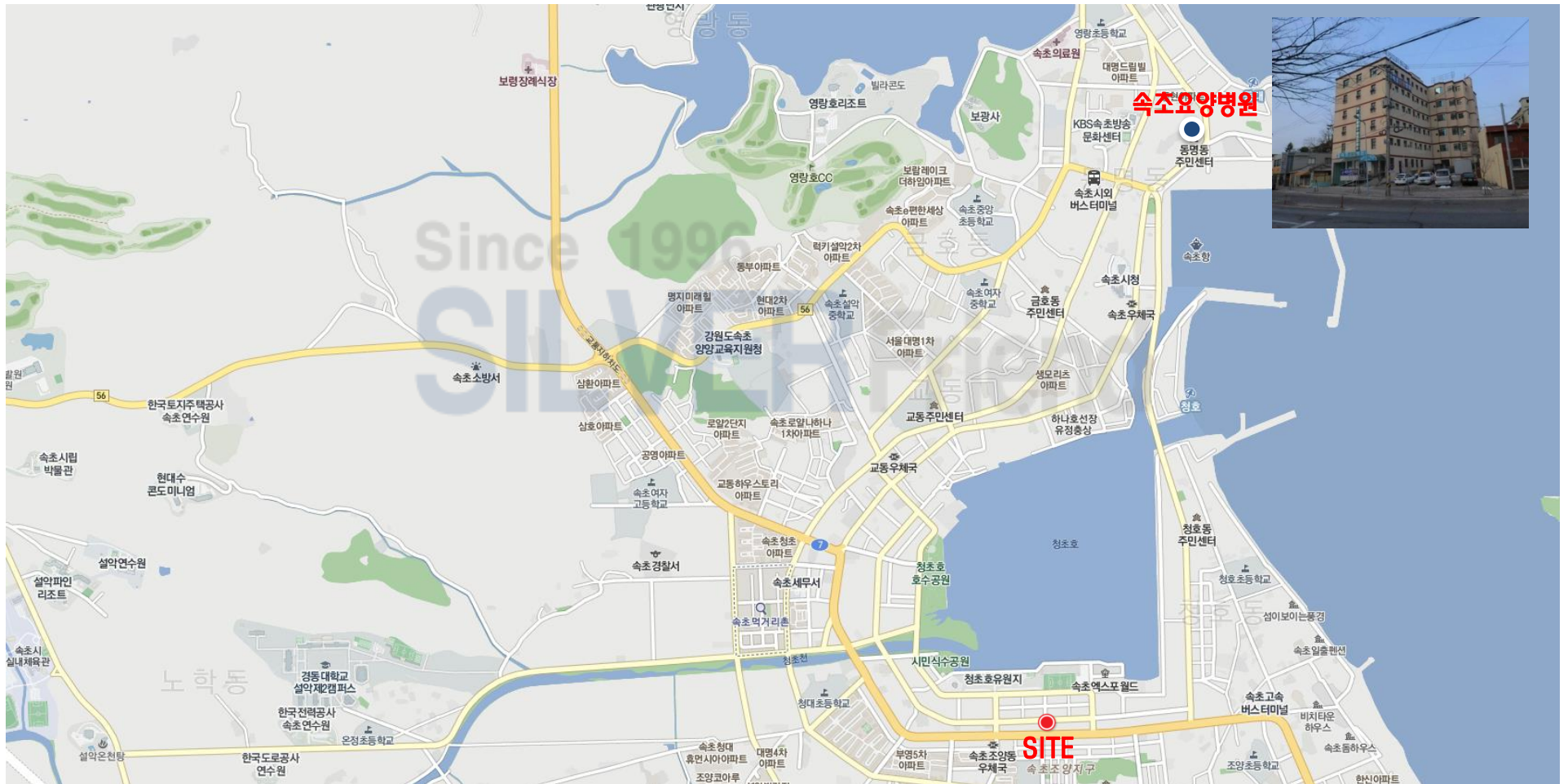
순위	병원명	평가등급
1	(의)민애의료재단 엔젤재활요양병원	★★★★★ 1등급

건강보험심사평가원 평가결과 전국 장기요양기관 요양서비스 및 종합평가부분 (의)민애의료재단 엔젤재활요양병원이 당당히 전국 요양병원 782개 병원 1등급으로 선정됨

※ 평가지표
병원시설, 환자안전시설, 의료인력, 필요자원인력, 의료장비, 진료과정, 진료결과, 청결도, 친절도 분야에서 당당히 전국 1등급 요양병원으로 선정됨

건강보험심사평가원 우편번호:137-706 서울시 서초구 효령로 168(서초동) 건강보험심사평가원 TEL: 1644-1000
COPYRIGHT 2009 BY HEALTH INSURANCE REVIEW & ASSESSMENT SERVICE. ALL RIGHTS RESERVED

속초지역내 1개 요양병원(속초요양병원)이 운영중 ⇒ 경쟁시설 부재 ⇒ 인접지역 요양병원 시장조사 필요성 제기



속초요양병원(5등급) : 75병상(1병상당 9.4평) 규모로 2008년 1월 개원, 운영주체 - 속초의료생활협동조합(지역주민 330인)

속초요양병원 개요

구분	내용	비고
병상수	79-bed	제시병상 130-bed
병실수	37개	1~3인실
직원 현황	의사	2
	간호사	8
	간병인	10
	관리직원	3
	계	23



건축개요

구분	내용	
대지위치	강원도 속초시 영랑동 112-5외 1필지	
용도지역	일반상업지역	
대지면적	829.00 m ² / 250.77 평	
건축면적	420.96 m ² / 127.34 평	
연면적	전체 연면적	2,542.78 m ² / 769.19 평
	용적률 산정용	2,206.06 m ² / 667.33 평
건폐율/용적률/높이	50.78%/266.11%/24.3m	
층수	6F/B1F	
주용도	의료시설	
주구조	철근콘크리트조	
사용승인일자	1997-06-14	

건축개요 (요양병원 연면적 739평 - 9.4평/1-bed)

층별	용도 (건축물대장)	사용현황	면적	
			㎡	평
6F	노유자시설 (노인복지시설)	체력단련실, 교양실, 레크레이션실	292.73 m ²	88.55 평
5F	의료시설 (요양병원)	경증 병동	386.28 m ²	116.85 평
4F		경증 병동	386.28 m ²	116.85 평
3F		치매 병동	386.28 m ²	116.85 평
2F	의료시설 (요양병원)	중증요양실, 물리치료실	402.78 m ²	121.84 평
1F		진료실/안내실, 식당	198.36 m ²	60.00 평
	1F	1종 근생 (의원)	66.35 m ²	20.07 평
한의원			87.00 m ²	26.32 평
B1F	주차장	기계실	257.89 m ²	78.01 평
			78.83 m ²	23.85 평
계			2,542.78 m ²	769.19 평

설치 및 설비기준의 변경으로 신규 도입 요양시설의 경쟁력 강화 예상 (노인복지법 시행규칙 2013년 4월 3일 발효)

[노인요양시설 설치 기준]

시설 설치자 - 토지 및 건물 소유권 확보

개인 또는 법인은 임대로 시설운영 불가
(단 임대주,임대인 쌍방이 법인인 경우 가능)

기존 노인요양시설의 재원 열악으로
토지 및 건물 소유권 확보시 고부담 발생

[노인요양시설 설비 기준]

침실 면적 6.6㎡ / 침실 1실의 정원 4명

기존 시설의 구조변경

허가 병상수 감소

구조변경 비용 발생

매출 감소

기존 노인요양시설의 투자비 증가 및 수익 감소 예상

기존 노인요양시설의 시설 운영 포기 및 통합 + 신규 노인요양시설의 시장 진입 난이

기존 시설의 수 감소 및 입소정원 감소 예상 ⇒ 신규 시설의 사업환경 개선

속초시 노인요양시설 : 정원 대비 입실자 평균 점유율은 90%(2011년 대비 10%p 증가) 상회 ⇒ 공급 대비 수요 강세 지역

속초지역 노인요양시설(요양원) 운영현황

지역	명칭	설치일	운영주체	특성	2011년 말			2013년 현재		
					정원	현원	점유율	정원	현원	점유율
금호동	평강노인요양원	2009.01.05	개인	종교시설 부속형 (속초평강교회)	27	25	93%	20	15	75%
노학동	반야노인요양원	2008.06.23	대한불교조계종 신흥사복지재단	전원형	275	224	81%	250	227	91%
동명동	늘푸른요양원	2010.03.24	기독교 대한감리회 속초분사무소	종교시설 부속형 (속초감리교회)	14	14	100%	14	14	100%
조양동	성암노인복지센터	2011.05.03	한기장복지재단 속초분사무소	종교시설 부속형 (성암장로교회)	29	16	55%	29	25	86%
청학동	예은요양원	2012.02.08	개인	의원(내과) 연계형	19	16	84%	37	37	100%
계					364	295	81%	350	318	91%

서울시니어스타워 : 병원시설(송도병원) 운영자가 개발 및 운영중인 도심형 노인대상 의료 및 복지시설

- ▷ 국내 최초의 대장항문질환 전문병원으로써의 높은 인지도를 바탕으로 유료노인복지주택(거주공간 + 의료서비스) 개발, 운영
- ▷ 1998년 9월, 임대(입소보증금) 방식으로 운영 개시한 서울시니어스타워의 성공으로 노인 대상 전문 주거 및 의료시설 개발 추진
 - 서울시니어스타워 + 송도병원 + 서울시니어스너싱홈 / 서울시니어스강서타워 + 강서송도병원 / 서울시니어스분당타워 + 의료시설
 - 하남송도병원 + 너싱홈
 - 인제정은병원 : 노인 대상 전문 · 휴양병원으로 서울시니어스타워 입주자들에게 관광, 휴양서비스 제공
 - 리버밀휴양소 : 서울시니어스타워(주)에서 개발한 호주 골드코스트 관광시설지구내 휴양 단지
 - 고창 웰파크시티 : 건강관리, 레저, 휴양 문화시설 + 자연치유를 위한 숙박시설 결합
 - 건강관리,레저,휴양문화시설 : 게르마늄 온천 SPA / 온천병원 / 자연 면역치유센터 / 18홀 대중 골프장 / 건강테마 상가 / 문화센터 / 각종 문화 체육시설
 - 휘트니스센터 / 승마장 / 요트장 / 노천탕 / 편백나무 숲 산책로 / 자전거 길 등
 - 자연치유를 위한 숙박시설 : 석정힐링카운티(자연 면역력 증진 펜션단지 / Immunity Health Pension) / 석정힐스(골프빌라) / 노인복지주택
 - 관광호텔 / 콘도미니엄

서울시니어스타워 노인복지주택 개요

구분	위치	개원 시기	용도	건축연면적		세대수	공급방식
서울시니어스타워 (서울타워)	서울시 중구 신당3동 366-97	1998. 09	노인복지시설	9,442 m ²	2,856 평	144 세대	입주보증금제
서울시니어스 강서타워	서울시 강서구 등촌동 669-1	2003. 02	유료노인복지시설	23,732 m ²	7,179 평	142 세대	일반분양(소유권등기) 입주보증금제
서울시니어스 분당타워	경기도 성남시 분당구 구미동 297-2	2003. 08	노인복지시설	40,789 m ²	12,339 평	254 세대	일반분양(소유권등기) 입주보증금제
서울시니어스 가양타워	서울시 강서구 등촌동 637	2008. 01	노인복지주택	51,400 m ²	15,549 평	348 세대	일반분양(소유권등기) 입주보증금제
고창웰파크시티 실버타운 고창타워	전라북도 고창군 고창읍 석정리 795	2014년 개원예정	노인복지주택			624 세대	일반분양(소유권등기) 입주보증금제

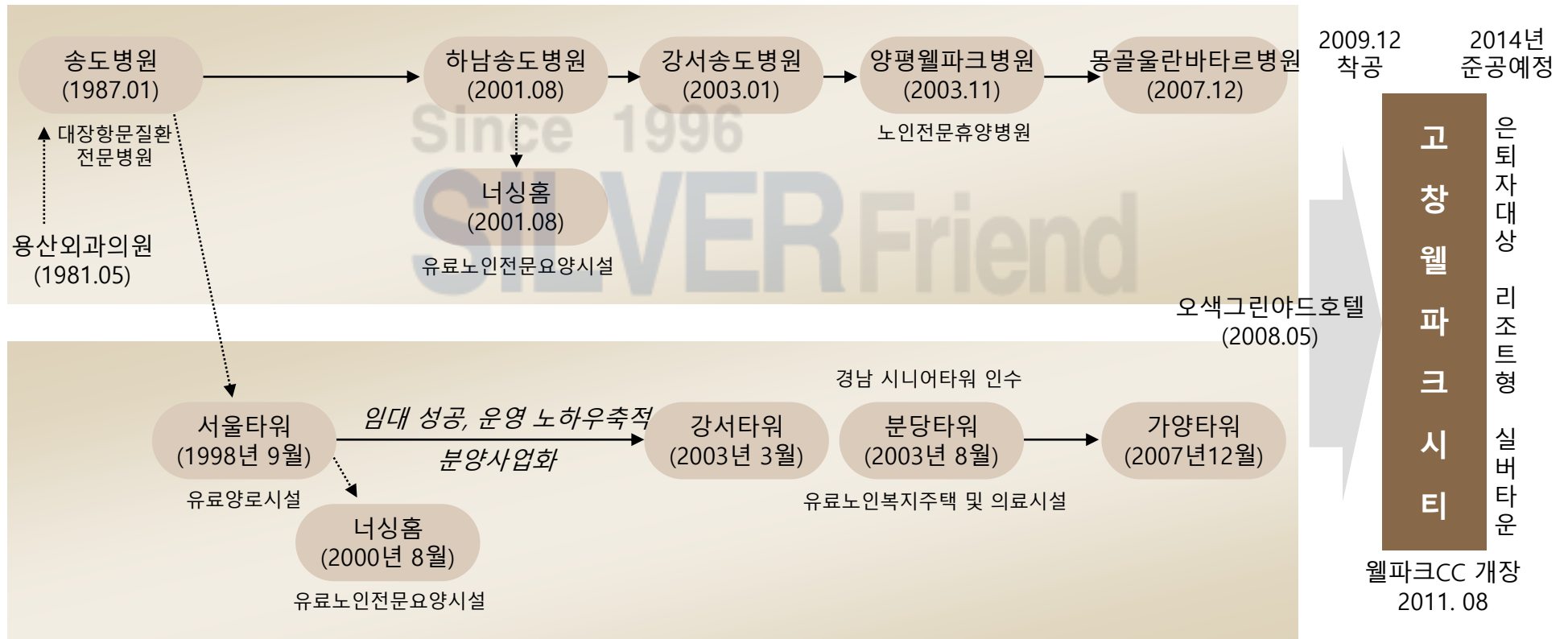
노인복지주택 외 서울시니어스타워(주)에서 운영 및 추진적인 시설 개요

구분	명칭	위치	오픈시기	건축연면적		병상수
				㎡	평	
병원	서울송도병원	서울시 중구 신당3동 366-144	1987. 01	13,672	4,136	170 bed
	강서송도병원	서울시 강서구 등촌3동 669-1	2003. 03	4,822	1,459	89 bed
	하당송도병원	경기도 하남시 덕풍동 362	2001. 06	5,464	1,653	52 bed
	양평송도병원(암재활전문병원)	경기도 양평군 강하면 전수리 1016-6	2003. 10	4,994	1,511	123 bed
	울란바타르송도병원	Sukhbaatar District, Ulaanbaatar, Mongolia	2007. 12	6,300	1,906	40 bed
건진센터	웰파크종합건강진단센터	서울시 중구 신당3동 366-140	1990. 11			
요양원	시니어스너싱홈	서울시 강서구 등촌동 637	2008. 07			49 bed
	시니어스 하남요양원	경기도 하남시 덕풍2동 362	2001. 06	2,127	643	74 bed
교육원	요양보호사교육원					
의원	시니어스재활의학과	서울시 강서구 등촌동 637	2008. 03	1,487	450	
	분당타워 시니어스의원	경기도 성남시 분당구 구미동 297-2				
면역치유센터	인제홀론센터	강원도 인제군 기린면 방동리 983				
	오색홀론센터	강원도 양양군 서면 오색 511 오색그린야드 호텔				
	고창홀론센터	전라북도 고창군 고창읍 석정리 744-20 웰파크시티 홀론의원				
주·야간보호시설	시니어스 주·야간보호센터	서울시 강서구 등촌동 637				
호텔	오색그린야드호텔	강원도 양양군 서면 오색리 507	2008. 05	33,736	10,205	155
관광단지	고창웰파크시티	전라북도 고창군 고창읍 석정리 799	2014년 예정			
	노인국제휴양타운	제주도 서귀포시 색달동	구상중			
연구소	송도세포연구소					
건강식품	정은헬스케어	경기도 광주시 오포읍 추자리 67-3				
실버정보제공	노후닷컴	www.nohoo.com				
노인전문지	시니어스타임즈	www.sstimes.com				

노인복지주택인 서울시니어스타워 개발 성공 및 운영 노하우 축적으로 노인 대상 의료 및 복지시설 개발사업으로 확대

▷ 노인 대상 의료·주거·요양시설 개발 노하우를 바탕으로 은퇴자 대상 리조트형 실버타운(고창 웰파크시티) 개발 중

□ 송도병원 및 서울시니어스타워(주)의 사업방향



서울타워 : 의료서비스를 중심으로 제반 생활서비스가 이루어지는 60세 이상 노인 거주공간

- ▷ 송도병원 : 대장항문질환 전문병원이며 가정의학과, 정형외과, 신경정신과, 치과, 안과, 이비인후과 등 각과 클리닉센터 운영
- ▷ 너싱홈 : 치매 등 치료가 요구되는 노인 환자 대상의 의료 거주 공간으로 30객실 및 10개 병실 운영
 - 일반 입주뿐만 아니라 서울시니어스타워의 거주 노인중 치매 또는 중풍 등의 발병시 연계 기능으로 활용

서울시니어스타워		1996 SILVER Friend	
14F	수영장 / 야외휴게실		송도병원
5~13F	입주자 객실 (144실)	너싱홈	7F:강의실 / 건강식당 흡연실 / 사무실
4F	객실 / 방문자객실 / 당직실		
PIT층	생활보조실	3~5F 객실	3~6F 병실
3F	대식당 / 간호사실 / 사회복지사실 / 가라오케 Bar		
2F	강당 / 라운지 / 가족실 / 도서실 / 서예실 / 난재배실 / 동호인실 / 이미용실 / 영양사실 / 영화감상실	병실	수술실 / 회복실 / 영양과/종합검진센터
1F	프런트 / 상담실 / 주차장 / 실버마트(노인전문매점)	진료실 / 원무과 / 검사실	
B1F	시설과 / 전기실		
B2F	-	운동시설 / 운동처방과	



강서타워 : 일반 분양방식으로 공급되는 서울시 최초의 유료노인복지주택

- ▷ 서울타워와는 달리 일반 분양방식과 보증금제를 병행하여 공급함으로써 주거공간으로의 재산적 가치(1가구 2주택 적용)를 부여
 - 분양가와 임대가가 동일한 가격으로 책정됨으로 인해 일반 분양되는 세대가 대부분이며 보증금 방식은 1세대에 불가
- ▷ 서울타워 운영 경험을 바탕으로 노인 대상 클리닉 위주의 의료시설과 부대시설의 종류 및 규모 결정
 - 강서송도병원 : 내과, 외과, 치과, 안과, 정형외과, 방사선과, 가정의학과, 이비인후과, 대장항문과, 물리치료실 등
 - 부대시설 : 식당, 수영장, 사우나, 헬스장, 동호인실, 강당, 서예실, 의무실, 도서실, 이·미용실, 가족실, 가라오케바, 영화음악감상실

Since 1996

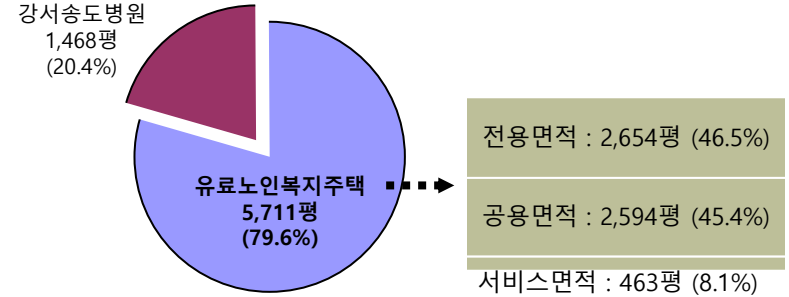
서울시니어스강서타워			
15F	스카이라운지(식당) / 야외휴게실		
3~14F	입주자 객실 (142실)		
1~2F	로비 / 사무실 / 은행 등	병동	송도병원
		진료실 / 원무과	
B1F	강당 / 휴게실 / 오락시설 / 물리치료실	수술실	
B2F	수영장 / 헬스클럽 / 운동처방센터	진료실	
B3F	주차장 / 기계실 / 회원전용창고		



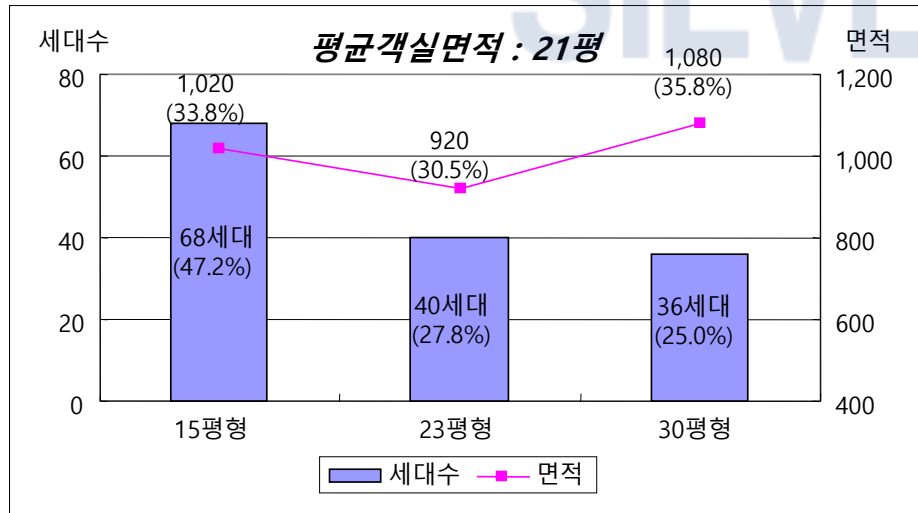
평균객실(세대)규모 : 입주보증금 방식인 서울타워는 21평, 일반 분양 및 임대 방식인 강서타워는 40평

- ▶ 강서타워의 유료노인복지주택 규모는 5,711평
 - 총연면적 7,719평중 클리닉 위주의 강서송도병원이 1,469평(20.4%)
- ▶ 부대시설면적은 서비스 면적으로 분양 및 임대면적에 포함됨
 - 강서타워의 전용율은 46.5%이며 서비스면적은 8% 수준
- ▶ 평균객실규모의 차이 : 강서타워(40평) > 서울타워 (21평)
 - 객실규모의 차이는 실수요위주의 서울타워보다 강서타워의 경우 재산적 가치 및 투자상품화가 가능하기 때문인 것으로 판단됨

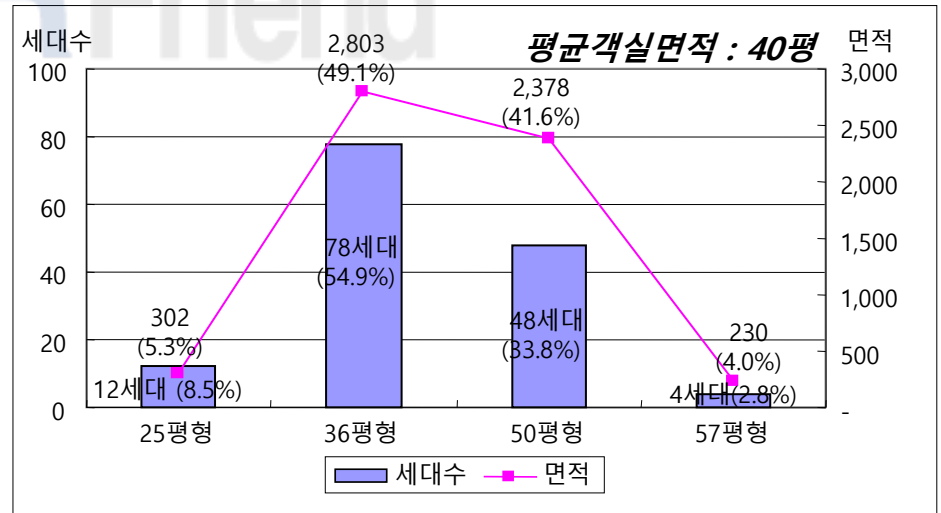
강서타워 시설 구성비



서울타워 세대수 및 면적 구성비



강서타워 세대수 및 면적 구성비



분당타워 : 평균평형 39.9평의 고급형 실버텔로 경기지역 3대 귀족형 노인복지주택

- ▷ 부유층 대상 고급형(귀족형) 노인복지주택으로 스포츠센터, 건강관리센터 등 입주자 대상 서비스 시설 강화
 - 경기지역 귀족형 실버타운 big 3 - 삼성노블타운티(용인), 더헤리티지(성남), 서울시니어스분당타워
 - 부대시설 : 피부관리실, 물리치료실, 요양원, 체력단련실, 스포츠센터,원예재배실,웰파크건강관리센터 등

서울시니어스분당타워 평형구성

구분	전용면적	공용면적	공급면적	전용율	서비스 면적	대지지분	세대수
94 평형	47.10 평	47.10 평	94.20 평	50%	6.26 평	21.16 평	3 세대
80 평형	39.98 평	39.98 평	79.97 평	50%	7.76 평	17.96 평	3 세대
66 평형	33.01 평	33.01 평	66.01 평	50%	4.08 평	14.83 평	3 세대
59 평형	29.50 평	29.50 평	59.01 평	50%	2.95 평	13.24 평	4 세대
51 평형	25.52 평	25.52 평	51.04 평	50%	2.95 평	11.46 평	4 세대
50 평형	24.93 평	24.93 평	49.86 평	50%	2.95 평	11.20 평	15 세대
48 평형	24.20 평	24.20 평	48.39 평	50%	2.95 평	10.87 평	60 세대
48 평형	24.11 평	24.11 평	48.21 평	50%	2.86 평	10.55 평	4 세대
46 평형	22.82 평	22.82 평	45.64 평	50%	2.95 평	10.25 평	2 세대
45 평형	22.71 평	22.71 평	45.42 평	50%	2.86 평	10.20 평	5 세대
43 평형	21.44 평	21.44 평	42.89 평	50%	2.95 평	9.63 평	46 세대
42 평형	20.81 평	20.81 평	41.61 평	50%	2.86 평	9.35 평	11 세대
28 평형	14.09 평	14.09 평	28.19 평	50%	2.81 평	6.33 평	6 세대
25 평형	12.56 평	12.56 평	25.13 평	50%	2.38 평	5.64 평	88 세대
평균평형	19.95 평	19.95 평	39.90 평	50%	2.85 평	8.96 평	254 세대



가양타워 : 장기노인요양시설(시니어스너싱홈) 및 후기고령자 주거동(43세대)이 결합된 실버타운

서울시니어스가양타워 평형구성

구분	전용면적	공용면적	공급면적	전용율	서비스면적	대지지분	세대수
50 평형	35.56 평	14.09 평	49.64 평	72%	9.74 평	10.88 평	2 세대
49 평형	35.32 평	14.12 평	49.44 평	71%	9.62 평	10.81 평	2 세대
49 평형	35.24 평	13.94 평	49.17 평	72%	9.09 평	10.79 평	2 세대
49 평형	35.23 평	13.74 평	48.96 평	72%	9.08 평	10.78 평	2 세대
36 평형	25.63 평	10.14 평	35.77 평	72%	8.40 평	7.85 평	11 세대
36 평형	25.62 평	10.13 평	35.75 평	72%	8.79 평	7.84 평	49 세대
35 평형	24.89 평	9.99 평	34.87 평	71%	6.72 평	7.62 평	4 세대
35 평형	24.78 평	9.92 평	34.69 평	71%	6.72 평	7.58 평	4 세대
34 평형	24.40 평	9.91 평	34.31 평	71%	6.57 평	7.47 평	4 세대
33 평형	23.44 평	9.37 평	32.81 평	71%	5.66 평	7.18 평	4 세대
33 평형	23.42 평	9.39 평	32.80 평	71%	6.72 평	7.17 평	8 세대
31 평형	22.06 평	9.19 평	31.25 평	71%	4.08 평	6.75 평	20 세대
26 평형	14.43 평	11.92 평	26.35 평	55%	2.53 평	6.25 평	6 세대
25 평형	18.15 평	7.30 평	25.45 평	71%	3.45 평	5.55 평	116 세대
23 평형	12.29 평	10.35 평	22.64 평	54%	5.54 평	5.33 평	6 세대
21 평형	15.13 평	6.21 평	21.34 평	71%	2.99 평	4.63 평	54 세대
20 평형	13.82 평	5.92 평	19.73 평	70%	2.70 평	4.23 평	20 세대
16 평형	8.71 평	7.30 평	16.01 평	54%	1.72 평	3.77 평	23 세대
14 평형	7.52 평	6.39 평	13.91 평	54%	1.50 평	3.26 평	6 세대
14 평형	7.54 평	6.64 평	14.18 평	53%	1.72 평	3.27 평	42 세대
14 평형	7.48 평	6.31 평	13.79 평	54%	2.09 평	3.24 평	6 세대
14 평형	7.34 평	6.42 평	13.76 평	53%	1.50 평	3.18 평	6 세대
13 평형	6.78 평	5.75 평	12.53 평	54%	1.72 평	2.94 평	4 세대
12 평형	6.59 평	5.63 평	12.22 평	54%	1.59 평	2.85 평	6 세대
12 평형	6.57 평	5.61 평	12.18 평	54%	1.50 평	2.85 평	6 세대
12 평형	6.37 평	5.45 평	11.82 평	54%	1.50 평	2.76 평	6 세대
평균평형	16.69 평	7.77 평	24.45 평	68%	4.00 평	5.40 평	419 세대

▷ 주요 부대시설

- 시니어스 데이케어센터
- 시니어스재활의학과의원
- 노인전용극장(송도아트홀), 운동처방실, 취미오락실, 스포츠센터 등
- 1F 근린생활시설 - 약국, 편의점



고창타워 : 국내 최대 규모의 실버타운인 고창웰파크시티내 위치한 624세대 규모의 노인복지주택(2014년 준공 예정)

고창웰파크시티 사업개요

구분	내용	
지구명	석정온천관광지(1992.02.20 관광지 지정)	
사업위치	전라북도 고창군 석정리 795번지 일대	
사업면적	1,420,112 m ²	429,584 평
사업기간	2014년 완공 예정	
총연면적	189,750 m ²	57,399 평
주요시설	건강관리, 레저, 휴양 문화시설/ 자연치유를 위한 임대 숙박시설	

고창웰파크시티 조감도



서울시니어스고창타워 평형구성(1차분)

구분	전용면적	공용면적	공급면적	전용율	세대수
17 평형	11.83 평	5.52 평	17.35 평	68%	27 세대
18 평형	12.32 평	6.09 평	18.40 평	67%	27 세대
22 평형	14.70 평	7.00 평	21.69 평	68%	79 세대
29 평형	19.54 평	9.00 평	28.54 평	68%	94 세대
37 평형	25.11 평	11.80 평	36.91 평	68%	3 세대
평균평형	16.20 평	7.60 평	23.79 평	68%	230 세대

시니어스고창타워 조감도



의료 및 간호서비스를 기본으로 문화·레저, 생활편의서비스 등 다양한 서비스 제공 및 프로그램 운영

- ▷ 의료·간호서비스 : 송도병원 및 너싱홈과 연계한 지속적인 건강증진 및 성인병 관리 서비스 제공
- ▷ 문화·레저서비스 : 30여개 이상의 다양한 프로그램 운영하여 생활공간으로써 활력 및 거주자간 커뮤니티 형성
- ▷ 생활편의서비스 : 거주시 불편함을 해소하기 위해 식사, 청소, 민원대행 등을 실비무담 또는 무료서비스 실시

강서타워의 서비스프로그램

의료·간호서비스	문화·레저서비스	휴양서비스	안전관리서비스	생활편의서비스
<ul style="list-style-type: none"> ■ 간호사 24시간 대기, 입주자의 건강 및 질환 체크 ■ 상시 건강상담 및 연2회 종합검진 ■ 운동부하검사 및 연4회 운동처방 ■ 1일 진료비 1만원 이하 무료 ■ 직계가족 진찰·수술시 20% 감액 ■ 치매, 중풍 등 만성질환발생시 전문치료시설과 연계 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건강프로그램 : 음악치료, 단전호흡 등 ■ 교양 및 건강전문강좌 ■ 고궁, 유적지, 온천 등 일일나들이 프로그램 ■ 휘트니스센터 : 자연채광수영장, 사우나, 찜질방, 헬스클럽, 골프연습실·퍼팅장, 에어로빅, 단전호흡 등 ■ 문화생활시설 : 음악감상실, 영화감상실, 공예실, 도서실, 동호인실, 기원, 컴퓨터실, 노래방 등 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 호주 골드코스트 리버밀휴양소 : 세계 4대 휴양지의 하나로 항공료 및 시설유지비만 실비 부담 ■ 인제 정은 휴양병원(단지) : 년30일 인제여행 무료이용, 골프퍼팅장, 게이트볼장, 계곡산책로 등 다양한 레저시설 이용 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 너스콜과 위급호출시스템 : 중앙관제실과 연결, 긴급상황시 즉시 대응 ■ CCTV 관제 시스템 : 복도 및 공용시설에 설치(개인의 프라이버시 보호 위해 객실내 미설치) ■ 건강이벤 감지 시스템 : 거주자의 움직임을 감지하는 생활리듬센서로 객실내 설치 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 식사서비스 : 의사와 영양사의 처방으로 제공, 핸드캡이 있는 거주자 위해 식사보조서비스 실시 ■ 상담서비스 : 부동산 재테크, 법률, 유산상속 등의 자문 ■ 실버마트 : 생활용품, 건강용품, 실버용품 등 판매 ■ 청소 및 세탁 등 유료서비스

IV. 상품개발계획

Since 1996

SILVER FRIEND

- 1) 개발 구상
- 2) 규모 검토
- 3) 설계 지침

노인 수요 대상 차별화된 도심형 실버타운(의료 + 복지 + 커뮤니티시설) 조성 ⇒ 1단계 [의료(요양병원) + 복지(요양원)]

부지현황

도심권 대로변 입지 Vs 상권 미활성화(개발 미비)
건축한계요인 보유(최고고도지구)

수요 특성

노인 대상 의료 및 복지시설의 수요 대비 공급 미비
[요양원 생활실 점유율 90% 상회, 2년전 대비 10% 증가]

사업주체의 의도

요양병원/요양원 개발 추구, 개발요구면적[1,400평]
⇒ 지상부 개발가능면적은 3,283평(건폐율 80%, 6층 기준)
토지 활용도 저조

수요 범위

직접적 영양권 : 속초시 + 인접 2개군(고성군, 양양군)
- 속초시 49% 점유, 인접 2개군 33%
(정내과 신장실 이용객 지역적 분포 조사 결과)

토지 활용가치 증대를 위한 단계별 사업방식 제안
1단계 사업 결과에 따른 2단계 사업 추진을 고려한 배치계획 수립 필요

메디프렌드의 개발구상

부지 및 개발가능규모 고려
노인수요계층의 다양한 욕구를 반영한 개발아이템 제시

**노인 대상 의료 및 복지시설 복합개발
(차별화된 실버타운화)**
1단계 : 요양병원 + 요양원



사업주체의 요구 적극적 수용 + 지역내 경쟁력 확보 + 시설간 연계성(복합화 가능성) + 토지 효용가치 극대화

사업주체의 요구 및 협의결과 반영

지상 연면적 1천4백여평 $\xrightarrow[\text{최고고도지구(21m)}]{\text{지상층수 6F 반영}}$ 층별 면적 233평

<도입시설별 개발요구면적> - 최소 1,130평

구분	도입시설	산정내역	면적	비고
상층부	요양원	60 bed × 7.1 평/bed	428 평	23.6㎡(7.1평)/bed
저층부	요양병원	70 bed × 7.6 평/bed	532 평	도심형 5평/bed 이상
		인공신장실	170 평	
		(소계)	702 평	10.0 평/bed
1F 일부	근린생활시설	약국, 편의점 등	100 평	
계			1,130 평	

경쟁시설과의 상품 차별화 추구
속초요양병원(9.4평/bed)

건축제한요인 검토

토지 효용성 증대 및 향후 매각가치를 고려한 규모 검토 필요성 제기



4. 상품개발계획

2) 규모 검토(1단계) 개략 규모 산정

지상6층/지하1층, 연면적 1천6백여평 규모 - 요양병원 70-bed(최대 120-bed로 확대 가능), 요양원 60-bed

건축개요

구분	면적		비고
대지면적	2,261 m ²	684 평	
사업면적	1,039 m ²	314 평	대지면적의 46% (건축면적 산정후 건폐율 70% 적용)
건축면적	727 m ²	220 평	
연면적	지상부	4,364 m ²	1,320 평
	지하부	987 m ²	299 평
	계	5,351 m ²	1,619 평
건폐율	70%	(법정 80%)	향후 용도변경 가능성 고려
용적률	420%	(법정 900%)	
층수	6F/B1F		최고고도지구(21m)
주차대수	20대 이상	(법정 15대)	일부 타 용도 전환 가능

층별 규모

구분	층수	용도	면적			비고
지상부	6F	노인요양시설 (요양원)	727 m ²	220 평	440 평	최대 61-bed 배치 가능
	5F		727 m ²	220 평		
	4F	요양병원	727 m ²	220 평	770 평	<ul style="list-style-type: none"> 70bed 기준시 11.0평/bed 신장실 170평 제외시 8.6평/bed ⇒ 도심형 5.0평/bed 이상 고려시 추후 최대 120-bed로 확장 가능
	3F		727 m ²	220 평		
	2F		727 m ²	220 평		
	1F		364 m ²	110 평		
			근린생활시설	364 m ²	110 평	110 평
소계			4,364 m ²	1,320 평		
지하부	B1F	주차장	987 m ²	299 평		
계			5,351 m ²	1,619 평		

요양병원 설계지침 : 환자의 쾌적성 확보를 위한 독립된 병동구성과 간호동선의 효율성을 위한 공간계획

■ 지역경쟁력 강화 차원 입소자 정원 1인당 연면적 10평 이상(신장실 포함)의 공간 확보 전제 - 속초요양병원 9.4평/bed

요양병원 필요시설

구분	진료부					관리부				병동부							서비스부						
	진료실	처치실	방사선실	약제실	물리치료실	접수실	사무실	원무과	의무기록실	입원실	집중치료실	간호사실	N.S	린넨실	휴게실	샤워실	간병인실	식당 & 조리 & 영양사실	세탁실	의료가스실	의료폐기물실	시체실	전기실 (자가발전시설)
환자 30명 이상 수용	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

진료부

- 외래진료 및 관리부와 연계성을 고려하여 1층에 배치
- 진료-검사-처치의 ONE STOP 공간계획

관리부

- 접수실/ 의무기록실은 진료부와 연계성을 고려한 공간구성
- 원무과/사무실은 부대시설인 요양원과 시설공유

병동부

- 5인실 기준 1인당 10㎡의 병실 확보로 쾌적성 제공
- 층별 간호사실과 목욕실 배치 - 환자관리에 유리하도록 구성

서비스부

- 서비스부 특성을 고려 시설관리에 용이한 지하에 집중배치
- 시설간 공간효율을 극대화하며, 서비스동선에 유리하도록 공간구성

요양원 설계지침 : 입소자의 거주 편의성 및 동선을 최우선시한 세부 공간 및 시설 배치 계획의 수립

■ 입소자 정원 1인당 연면적 23.6㎡ (7.14평) 이상의 공간 확보 전제

노인요양시설(요양원) 시설 기준

구 분	거주공간	치유공간		직원공간				운영관리공간				
	입원실	물리치료실 작업훈련실	프로그램실	의료 및 간호사실	사무실	요양 보호사실	자원 봉사실	식당 및 조리실	비상재해 대비시설	화장실	세면장 및 목욕실	세탁장 및 세탁물건
입소자정원 30명이상 필요시설	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
공간별 Needs	채광,환기, 화장실근접	프라이버시, 접근용이, 세면대	세면대	동선, 드레싱 카트공간	출입구 근접, 회의공간	동선, 각 공간 시선연결	탕비공간	수도,하수	비상·유도등 화재속보 경보기 등	휠체어 공간	수도, 하수	세탁, 오물 처리시설

거주공간

- 거주 편의성 확보를 위해 타동선과 구분된 독립공간 구성
- 요양보호사 및 간호사 동선을 고려 운영관리 zone과 밀접하게 배치

치유공간

- 외래유입 및 입소자 동선을 고려하여 출입이 원활한 곳에 배치
- 프로그램실과 식당공간을 연계하여 필요에 따라 공간확장이 가능하도록 가변적 공간 구성

직원 및 운영관리 공간

- 외부유입동선과 간호동선에 유리하도록 CORE에 집중배치
- 요양보호사실은 입소자관리를 원활하게 하기 위해 입원실과 밀접하게 배치

V. 사업성 분석

- 1) 투자비 산정
- 2) 회수비 산정
- 3) 현금흐름 분석
- 4) 종합 결론

Since 1996

SILVER FROM

건설비용 : 사업착수 후 건물 준공시 투자비 총 93억여원

초기투자비 내역

구분		금액(천원)	산출내역		비고
토지비	토지매입비	2,000,000	684평	× 2,924 천원/평	
	제세공과금	92,000	토지매입비	× 4.6%	취등록세
	등기대행료	2,000	토지매입비	× 0.1%	법무사
	중개수수료	20,000	토지매입비	× 1.0%	
(소계)		2,114,000			
건축비	직접공사비	도급공사비	5,179,429	1,619평 × 3,200 천원/평	
		인테리어비	1,294,857	1,619평 × 800 천원/평	
		(소계)	6,474,286		
	간접공사비	각종 인입비	32,371	1,619평 × 20 천원/평	
		예술장식품비	50,828	1,320평 × 5,501 천원/평 × 0.7%	지상연면적 기준
		설계비	161,857	1,619평 × 100 천원/평	
		감리비	129,486	1,619평 × 80 천원/평	
		기타			
(소계)	374,542				
(소계)		6,848,828			
판매비	광고홍보비	34,244	건축비	× 0.5%	
	임대수수료		전세환산가	× 5.0%	
	(소계)	34,244			
부대비	기초 사업계획서	5,000		1식	기초 사업계획서
	개원컨설팅	50,000		1식	사업 PM 역할
	보존등기비	207,177	직접공사비	× 3.2%	
	예비비	64,743	직접공사비	× 1.0%	
	(소계)	326,920			
계		9,323,992			

노인요양시설 운영 개시 후 손익분기점 달성시점까지의 초기투자비 1억2천여만원

초기투자비 내역

구분	산정내역	금액	비고
장비/비품	60 bed × 1,000 천원/bed	60,000 천원	
광고홍보비	60 bed × 300 천원/bed	18,000 천원	<ul style="list-style-type: none"> • 마케팅 기획 • 온오프라인 광고홍보비용 <ul style="list-style-type: none"> - 홈페이지 제작 - 온라인 광고 - PR - 전단 배포 - 재가노인복지시설 방문 접촉 등
예비비	1식	40,000 천원	<ul style="list-style-type: none"> • 개원 전 인건비 등 - 노인요양시설 사업의 현금흐름 분석 결과 반영
계		118,000 천원	

운영수익 산출을 위한 수입 및 지출 항목의 설정

수입 및 지출 항목

구분		내용
수입항목	요양급여	2등급 1일 수가 48,850원, 월 30일 기준, 공단 지원 80%, 본인 부담 20%
	식대	1일 3식, 1식 3천원, 월 30일 기준
	간식비	월 4회, 회당 2천원 기준
	기타 실비	이비용비(월 1회, 5천원 기준) 등
	후원금	물품, 금품
	부대수입	자동판매기, 카페, 소모품 등
지출항목	관리비	수입총액의 25% 설정
	인건비	
	인건부대비비용	4대 보험 처리비용 등
	홍보비	Full-bed시 수입총액의 5% 설정
	식대	수입항목의 식대와 상계 처리
	간식비	수입항목의 간식비와 상계 처리
	기타 실비	수입항목의 기타 실비와 상계처리

요양원 - 2등급 기준시 요양급여 1,465천원/인 (공단지원 80%, 본인부담 20%), 비급여 본인부담금 283천원/인 설정

노인요양시설(요양원) 수입 기준

구분	요양급여		공단지원	본인부담		
	1일 수가	1개월	급여(80%)	급여(20%)	비급여	(소계)
1등급	52,640 원	1,579,200 원	1,263,360 원	315,840 원	283,000 원	598,840 원
2등급	48,850 원	1,465,500 원	1,172,400 원	293,100 원	283,000 원	576,100 원
3등급	45,050 원	1,351,500 원	1,081,200 원	270,300 원	283,000 원	553,300 원
비고	2013년 3월 1일 이후	30일 기준			식대, 간식비, 이미용비 포함	

※ 비급여 본인부담금 산정내역

구분	산정방식	금액
식대	3,000 원/식 × 3 식/일 × 30 일	270,000 원
간식비	2,000 원/회 × 4 회/월	8,000 원
이미용비	5,000 원/회 × 1 회/월	5,000 원
소계		283,000 원



노인요양시설 인력계획 - Full-bed 기준 최소 운용인원(법정 기준)은 32인, 적정인원은 37인

노인요양시설(요양원) 인력 배치 기준

구분	입소자수 기준 최소 인력 배치		
	10~29인	30인 이상	비고
시설의 장	1	1	
사무국장	1		50인 이상시 1인
사회복지사		1	100인 초과시마다 1인 추가
의사/한의사/축탁의사	필요시	필요시	
간호사/간호조무사	1	2인 이상	25인당 1인
물리치료사/작업치료사	필요시	1	100인 초과시마다 1인 추가
요양보호사	4~12인	12인 이상	2.5인당 1인
사무원	필요시	필요시	
영양사	필요시	필요시	50인 이상시 1인
조리원	필요시	필요시	영양사 소속 업체에 급식 위탁시 미배치 가능
위생원	필요시	필요시	세탁물 전량 위탁처리시 미배치 가능
관리인		필요시	
계			

인력 배치 계획

개원시점	60-bed 기준	60-bed 기준
	최소인원	적정인원
1	1	1
1	1	1
1	1	1
1	3	3
1	1	1
1	24	24
1		1
1	1	1
1		2
1		1
		1
10	32	37

노인요양시설 인력계획 - 개원후 입소자수에 따른 단계별 인력 배치 계획 수립으로 초기 투입비 최소화 추구

노인요양시설(요양원) 인력 배치 계획 - 매월 입소정원의 15% 입소, 6개월후 점유율 90% 달성 계획(공실율 10% 유지)

구분	Full-bed 기준	개원시점	1개월	2개월	3개월	4개월	5개월	6개월
	60 bed		9	18	27	36	45	54
시설의 장	1	1	1	1	1	1	1	1
사무국장	1	1	1	1	1	1	1	1
사회복지사	1	1	1	1	1	1	1	1
의사/한의사/축탁의사								
간호사/간호조무사	3	1	1	1	2	2	2	3
물리치료사/작업치료사	1	1	1	1	1	1	1	1
요양보호사	24	1	4	8	11	15	18	22
사무원	2	1	1	1	1	1	1	1
영양사	1	1	1	1	1	1	1	1
조리원	2	1	1	1	1	1	2	2
위생원	1	1	1	1	1	1	1	1
관리인	1	-	-	-	-	1	1	1
계	38	10	22	35	48	62	75	89

노인요양시설 인건비 - Full-bed 기준시 5천4백여만원 소요

노인요양시설(요양원) 인력 배치 계획에 따른 인건비

구분	기준단가(월)	Full-bed 기준	개원시점	1개월	2개월	3개월	4개월	5개월	6개월
				9	18	27	36	45	54
시설의 장	2,500 천원/인	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
사무국장	2,300 천원/인	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300
사회복지사	1,800 천원/인	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
의사/한의사/축탁의사	-	-	-	-	-	-	-	-	-
간호사/간호조무사	2,000 천원/인	6,000	2,000	2,000	2,000	4,000	4,000	4,000	6,000
물리치료사/작업치료사	1,800 천원/인	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
요양보호사	1,300 천원/인	31,200	1,300	5,200	10,400	14,300	19,500	23,400	28,600
사무원	1,200 천원/인	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
영양사	1,600 천원/인	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600
조리원	1,400 천원/인	2,800	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	2,800	2,800
위생원	1,300 천원/인	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300
관리인	1,200 천원/인	1,200	-	-	-	-	1,200	1,200	1,200
계		53,700	17,200	21,100	26,300	32,200	38,600	43,900	51,100



Full-bed 기준 노인요양시설 연간 운영수익 1억 8천여만원 (매출액 대비 수익률 14.5%)

노인요양시설(요양원) 운영 수지(Full-bed 기준)

구분		월 기준	연기준	
수입	요양급여	1,466 천원/인	87,930	
	식대	270 천원/인	16,200	
	간식비 등	13 천원/인	780	
	기타수입			
	(소계)	1,749 천원/인	104,910	1,258,920
지출	관리비	10%	10,491	
	인건비		53,700	
	인건비부대비용	10%	5,370	
	홍보비	3%	3,147	
	식대	상계처리	16,200	
	간식비 등	상계처리	780	
	(소계)		89,688	1,076,260
운영수익	당해연도		15,222	182,660
	수익률	매출액 대비	14.5%	

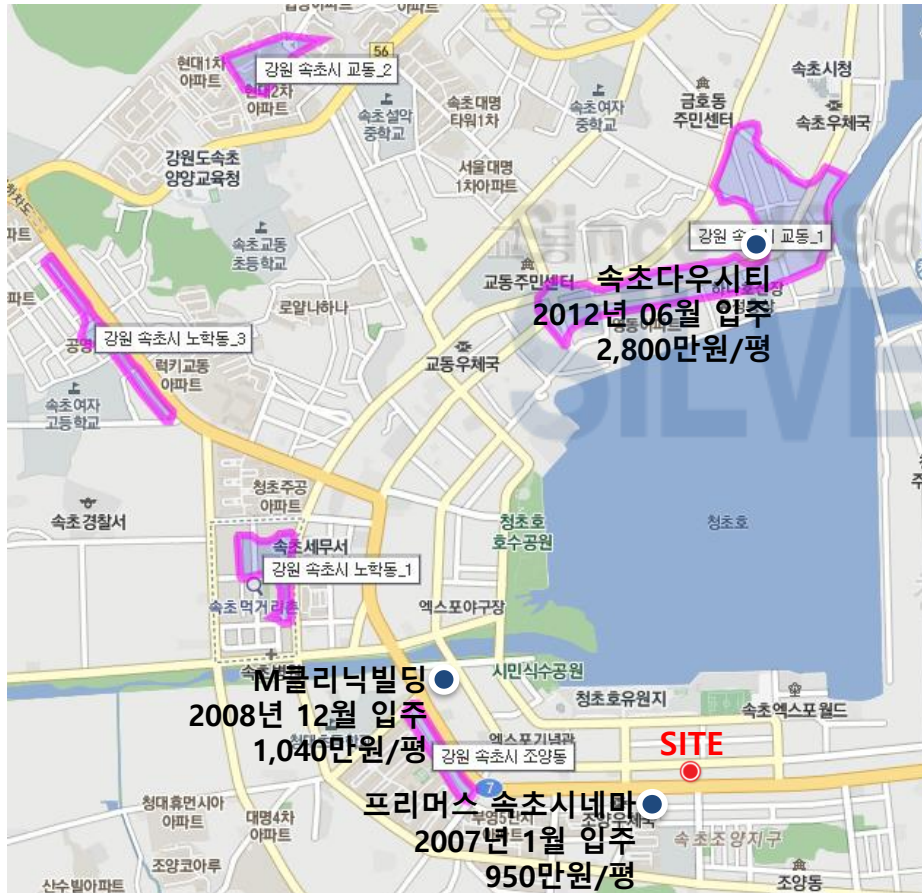
운영 8개월 후 누적 이익 발생 - 월 수익 1천만원(연간 1억 2천만원) 창출

현금흐름 : 운영 4개월차 입실인 36인 이상시 당월 영업이익 창출

구분	기준 입실율 60 bed	개원전	개원후												계		
			1개월	2개월	3개월	4개월	5개월	6개월	7개월	8개월	9개월	10개월	11개월	12개월			
			15%	30%	45%	60%	75%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%			
			9 bed	18 bed	27 bed	36 bed	45 bed	54 bed	54 bed	54 bed	54 bed	54 bed	54 bed	54 bed			
수입	요양급여	1,466 천원/인	87,930	13,190	26,379	39,569	52,758	65,948	79,137	79,137	79,137	79,137	79,137	79,137	79,137	79,137	751,802
	식대	270 천원/인	16,200	2,430	4,860	7,290	9,720	12,150	14,580	14,580	14,580	14,580	14,580	14,580	14,580	14,580	138,510
	간식비 등	13 천원/인	780	117	234	351	468	585	702	702	702	702	702	702	702	702	6,669
	기타수입																-
	(소계)	1,749 천원/인	104,910	15,737	31,473	47,210	62,946	78,683	94,419	94,419	94,419	94,419	94,419	94,419	94,419	94,419	896,981
지출	관리비	10%	10,491	1,574	3,147	4,721	6,295	7,868	9,442	9,442	9,442	9,442	9,442	9,442	9,442	9,442	89,698
	인건비		53,700	17,200	21,100	26,300	32,200	38,600	43,900	51,100	51,100	51,100	51,100	51,100	51,100	51,100	537,000
	인건비부대비용	10%	5,370	1,720	2,110	2,630	3,220	3,860	4,390	5,110	5,110	5,110	5,110	5,110	5,110	5,110	53,700
	홍보비	3%	3,147	472	944	1,416	1,888	2,360	2,833	2,833	2,833	2,833	2,833	2,833	2,833	2,833	26,909
	식대	상계처리	16,200	2,430	4,860	7,290	9,720	12,150	14,580	14,580	14,580	14,580	14,580	14,580	14,580	14,580	138,510
	간식비 등	상계처리	780	117	234	351	468	585	702	702	702	702	702	702	702	702	6,669
	(소계)		89,688	18,920	27,803	38,115	49,198	60,831	71,254	83,766	83,766	83,766	83,766	83,766	83,766	83,766	852,486
운영수익	당해연도		15,222	18,920	12,066	6,642	1,989	2,115	7,429	10,653	10,653	10,653	10,653	10,653	10,653	10,653	44,494
	누적		-	18,920	30,986	37,629	39,617	37,502	30,074	19,421	8,769	1,884	12,536	23,189	33,842	44,494	
	수익률	매출액 대비	15%		-76.7%	-21.1%	-4.2%	3.4%	9.4%	11.3%	11.3%	11.3%	11.3%	11.3%	11.3%	11.3%	

사업대상지 1층 분양가격 설정 범위 : 인근지역 상권 및 가격 고려시 900만원/평 미만의 가격 설정 불가피

속초시 1F 상가 분양가격



속초다우시티

층	분양면적		점포수 (개)	분양가격(천원/평)			층별효율 1층 기준
				최소가	최대가	평균가	
7F	607 m ²	184 평	2	8,000	7,000	7,500	27%
6F	607 m ²	184 평	2	7,000	6,000	6,500	23%
5F	598 m ²	181 평	3	5,000	6,000	5,500	20%
4F	607 m ²	184 평	3	4,000	5,000	4,500	16%
3F	607 m ²	184 평	3	6,000	7,000	6,500	23%
2F	609 m ²	184 평	7	9,000	10,000	9,500	34%
1F	608 m²	184 평	5	26,000	30,000	28,000	100%
계	4,243 m ²	1,284 평	25				

M-클리닉빌딩

층	분양면적		점포수 (개)	분양가격(천원/평)			층별효율 1층 기준
				최소가	최대가	평균가	
6F	1,604 m ²	485 평	5	5,290	5,950	5,620	54%
5F	1,604 m ²	485 평	5	4,960	5,620	5,290	51%
4F	1,604 m ²	485 평	5	4,960	5,620	5,290	51%
3F	1,604 m ²	485 평	5	-	-	-	-
2F	1,586 m ²	480 평	5	5,620	6,280	5,950	57%
1F	1,136 m²	344 평	5	9,920	10,910	10,415	100%
계	9,139 m ²	2,765 평	30				

프리머스속초시네마

층	분양면적(구좌면적)		점포수 (개)	분양가격(천원/평)			층별효율 1층 기준
				최소가	최대가	평균가	
2F	49 m ²	15 평	18	9500	9500	9,500	100%
1F	49 m²	15 평	24	9500	9500	9,500	100%
계	97 m ²	29 평	42				

사업대상지 1층 임대가격 설정 범위 : 전세가격 기준 400~600만원/평, - 상권정보시스템 임대가격 조사 결과 반영

속초시 1F 상가 임대가격 (중소기업청 상권정보시스템 참조, 조사기준일 2013년 5월 16일)



교동 및 조양동 1F 상가 임대가격(전세단가 기준)

6,550천원/평

사업대상지
1F 임대가격 범위

3,621천원/평

비활성화지역

활성화지역

활성화 정도	임대 면적	보증금 (천원)	월 임대료 (천원)	연간 임대료 (천원)	전세 환산가 (천원)	전세 환산단가 (천원/평)	전월세 환산이율
활성화 지역	33 m ² (10 평)	4,700	600	7,200	65,500	6,550	11.8%
비활성화 지역	33 m ² (10 평)	3,840	320	3,840	36,210	3,621	11.9%

※ 속초시 상가 임대가격은 상권별로 구분되어 있지 않고 교동 및 조양동 주요 지점의 임대가격 평균치 제시



5. 사업성분석

2) 회수비 산정

임대가격

임대총액 : 보증금 3억여원, 연간임대료 3억 3천만원

임대가격 및 임대총액 산정

1F 기준가격 설정

구분	분양단가	전세단가	보증금	연간임대료	월간임대료	투자수익률
1F	8,550	5,130	513	554	46	16.2%

※ 분양단가 - 입지 특성 및 요양병원·요양원 도입 확정 등을 고려하여 인근지역 분양가격(9,500천원/평)의 90% 설정

※ 전세단가 - 분양단가의 60% 설정 / 보증금 : 전세단가의 10% 설정 / 임대료 : 전월세환산이율 12% 설정

층별 가격 설정

구분	분양단가	전세단가	보증금	연간임대료	월간임대료	투자수익률	층별 효율
6F	2,565	1,539	154	166	14	16.2%	30%
5F	2,565	1,539	154	166	14	16.2%	30%
4F	2,993	1,796	180	194	16	16.2%	35%
3F	3,506	2,103	210	227	19	16.2%	41%
2F	4,019	2,411	241	260	22	16.2%	47%
1F	8,550	5,130	513	554	46	16.2%	100%

※ 1층 대비 층별 효율, 상품 특성 및 지역내 가격 수용성을 반영한 층별 가격 설정

임대 총액 산정

구분	용도	임대면적	보증금		월간임대료		연간임대료
			단가	총액	단가	총액	총액
6F	요양원	270	154	41,516	14	3,736	44,838
5F		270	154	41,516	14	3,736	44,838
소계		540	154	83,033	14	7,473	89,675
4F	요양병원	270	180	48,436	16	4,359	52,311
3F		270	210	56,739	19	5,107	61,278
2F		270	241	65,042	22	5,854	70,246
1F		135	513	69,194	46	6,227	74,729
소계		944	254	239,411	23	21,547	258,564
1F	근린생활시설	135	513	69,255	46	6,233	74,795
계	요양원 포함시	1,619	242	391,699	22	35,253	423,035
	요양원 제외시	1,079	286	308,666	26	27,780	333,359

초기투자비 94억원, 연간 회수비 [1년차 3억7천만원, 2년차 4억 6천만원], 투자수익률(1년차 이후) 5.1~5.4%

- 투자수익률
(자기자본, 실투자비 기준)
1. 임대보증금 반영
 2. 요양병원 인테리어비
임차인 부담 전제

초기투자비		회수비	
9,401,992 천원		1년차 377,853 천원	2년차 461,190 천원
초기투자비1 건설비용 9,323,992 천원	+	초기투자비 2 요양원 부문 78,000 천원	
		회수비 1 요양원 운영수익 1년차 44,494 천원 2년차 127,830 천원	+
			회수비 2 년간임대수입 333,359 천원

투자수익률 1	
1년차	1년차 이후
4.2%	5.1%

실 투자비 1
초기투자비 - 임대보증금
9,093,326 천원

임대보증금
308,666 천원

투자수익률 1	
1년차	1년차 이후
4.5%	5.4%

실 투자비 2
초기투자비 - 임대보증금-요양병원 인테리어비
8,477,326 천원

요양병원 인테리어
616,000 천원
(770평 × 800천원/평)



VI. 사업추진전략

Since 1996

SILVER Friends

- 1) 사업추진일정
- 2) 인력수급방안
- 3) 수익제고방안

토지 소유권 확보 1년 후 요양병원/요양원 운영 및 임대 개시를 목표로 한 사업추진계획 수립

사업추진 주요 일정

구분	계획단계			공사단계(10개월)										운영단계	
	준비 기간	1 개월	2 개월	3 개월	4 개월	5 개월	6 개월	7 개월	8 개월	9 개월	10 개월	11 개월	12 개월	13 개월	14 개월
소유권(토지)	소유권 이전 등기 완료														
사업계획서	기초 사업계획 완료														
건축설계	인허가완료														
건축 및 인테리어 공사				공사기간(인테리어 포함)										사용 승인	
자산 관리 및 운영														운영/임대 개시	
	설계기간 상품계획 구체화			공사기간 개원 준비										운영기간	

자체 수급, 대행, 아웃소싱사 활용 등으로 지역내 인력수급여건 개선 추구

인력수급방식

구분	내용
인적 네트워크	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 운용 인력의 소개, 동문 등 인적 네트워크 활용
구인/구직사이트	<ul style="list-style-type: none"> • 잡코리아 등 일반적 구직사이트 - 광고홍보효과 발생 • 의료인력, 간호인력, 간병인력 등 특수분야 구인사이트
커뮤니티사이트	<ul style="list-style-type: none"> • 의사 및 간호사 등의 특수분야 커뮤니티사이트 예)의사 커뮤니티사이트 메디게이트(의사 7만인)
협회	<ul style="list-style-type: none"> • 직종별 협회
학교/학원	<ul style="list-style-type: none"> • 직종별 대학, 학원
의료부문 컨설팅업체	<ul style="list-style-type: none"> • 메디프렌드 등 인적네트워크 확보 회사
아웃소싱업체	<ul style="list-style-type: none"> • 메디엔젤 등 의료 및 요양시설 전문 아웃소싱회사 • 엠서비스 등 의료 및 요양시설 아웃소싱 부문 보유회사

아웃소싱(인력 파견/도급)사 활용시 직접 고용시 소요되는 인건비 대비 추가비용 8~12% 발생

엠서비스 예시

회사현황

- 회사명 : 주식회사 엠서비스
- 설립일 : 2003년 10월 13일
- 사업내용
인력파견/용역, 헤드헌팅, 건물종합관리&시설물유지관리업
시설/미화/보안/주차관리도급, 케터링사업 도급
식자재 납품, 리조트/호텔관리사업, 상담원 파견(인/아웃바운드)

병원 관련 분야 수행 경험

- 종합병원/병원/요양병원 아웃소싱 수행중
구미 차병원(시설/간호보조/미화/안내)
부산 좋은애인병원(간병인)
부산 리버뷰요양병원(2013년 7월 계약 예정)
- 과거 실적
시설 : 경북대병원 미화 : 새안락병원
보안 : 영도병원 주차 : 충남대학병원, 선린병원
경비/안내 : 대구보훈병원

아웃소싱(도급/파견) 운영시 비용

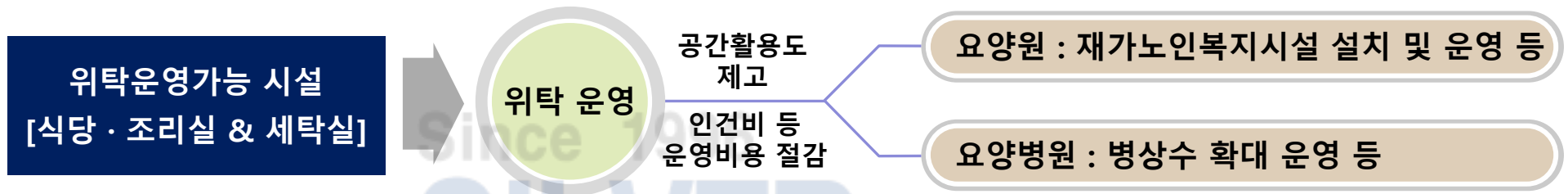
- 기본구성
급여(월급/수당/연차/퇴직금 등) + 간접비(5대보험/사업소세/
장애인분담금 등) + 제수당(피복비/장구류 등) + 복리후생비
+ 수수료(행정관리비/회사이익금)
- 부담비용(수수료) : 기본비용(직영시 소요비용)의 8~12%

요양병원 및 요양원 아웃소싱(도급/파견)운영 분야

- 병원보조 요양보호사, 간병인 등
- 안내/보안 안내데스크, 보안(경호)요원
주차관리 및 주차원 등
- 미화 환경미화원, 바닥청소, 외벽청소,
조경관리, 소독 등
- 시설 시설인력, 건물안전점검
승강기유지보수, 건물유지보수 등
- 식당 식당운영도급, 식자재 납품
인력도급(조리사/조리원) 등

요양병원 및 요양원 일부 시설 위탁운영 및 요양병원 병상수 확대 등에 따른 수익 제고 방안 제시

요양병원 및 요양원의 공통시설 위탁운영을 통한 수익 제고



요양병원 내부 병상수 확대에 따른 수익 제고

기 존 계 획

- 경쟁상품 대비 상품성 확보 (속초요양병원 9.4평/bed)
- ⇒ 70-bed (11.0평/bed – 신장실 포함)

입원실 점유율
100% 달성

수 익 제 고 전 략

- 도심형 시설 규모(5평/bed 이상)를 반영한 병상수 확대
- ⇒ 최대 120-bed(신장실 제외)

강원도 속초시 조양동 1013-1/3,1012-19

의료 및 실버시설 사업계획서

[첨부자료]

Since 1996

SILVER Friend

2013. 06.16



MEDI Friend

실버·병의원 전문 컨설팅

Since 1996

SILVERFriend

Appendix

CONTENTS

첨부자료

- I 법규 검토
- II 요양병원 사업성 분석
- III 메디프렌드 소개

Appendix I . 법규검토

Since 1996

SILVER Friends

- 1) 요양병원
- 2) 노인요양시설(요양원)
- 3) 재가노인복지시설

요양병원의 정의, 개설자격, 입원대상

요양병원의 정의 (의료법 제3조, 제3조의2)

- 30개 이상의 요양병상을 갖춘 병원급 의료기관으로
「정신보건법」 제3조제3호에 따른 정신의료기관 중 정신병원 및 「장애인복지법」 제58조제1항제2호에 따른 의료재활시설
- ※ 병원급 의료기관 : 의사, 치과의사 또는 한의사가 주로 입원환자를 대상으로 의료행위를 하는 의료기관
(병원/치과병원/한방병원/요양병원)
- ※ 요양병상 - 장기입원이 필요한 환자를 대상으로 의료행위를 하기 위하여 설치한 병상

요양병원의 개설 자격(의료법 제33조)

- 개인 - 의사, 한의사
- 단체 - 국가나 지방자치단체, 의료법인(의료법을 목적으로 설립된 법인), 「민법」이나 특별법에 따라 설립된 비영리법인
공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 준정부기관, 지방의료원의 설립 및 운영에 관한 법률」에 따른 지방의료원,
「한국보훈복지의료공단법」에 따른 한국보훈복지의료공단

요양병원의 입원대상 (의료법 제36조, 시행규칙 36조)

- 노인성 질환자
- 만성질환자
- 외과적 수술 후 또는 상해 후 회복기간에 있는 자
- ※ 전염성 질환자 제외
- ※ 정신질환자(노인성 치매환자 제외)는 정신병원 입원 대상

요양병원 개설허가

요양병원 개설허가 (의료법 제33조, 시행규칙 27조)

의료기관(요양병원) 개설허가 신청

(신청자→시·도지사)

신청도서 제출

- 의료기관 개설허가신청서(의료법 시행규칙 별지 제16호서식)
- 개설하려는 자가 법인(의료법인은 제외한다)인 경우
 - 법인설립허가증 사본(「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 준정부기관은 제외)
 - 정관 및 사업계획서
- 개설하려는 자가 의료인인 경우
 - 면허증 사본과 사업계획서
- 건물평면도 및 그 구조설명서
- 진료과목 및 진료과목별 시설·정원 등의 개요설명서

의료기관(요양병원) 개설허가

(시·도지사)

의료기관 개설허가증 (시행규칙 별지 제17호서식) 발급

요양병원 시설기준 및 시설규격

요양병원 시설 기준 및 규격 (의료법 제36조, 시행규칙 34조, 시행규칙 별표 3·4)

시설	시설기준	시설규격
입원실	30명 이상을 수용할 수 있는 입원실	<ul style="list-style-type: none"> • 3층 이상 또는 「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층 설치 불가 - 「건축법 시행령」 제56조에 따른 내화구조(耐火構造)인 경우 3층 이상 설치 가능 • 입원실 면적(측정 방법은 「건축법 시행령」 제119조의 산정 방법에 따른다) - 환자 1명을 수용하는 경우 6.3제곱미터 이상 / 환자 2명 이상을 수용하는 경우 환자 1명에 대하여 4.3㎡ 이상
응급실	1 (「응급의료에 관한 법률」에 따라 지정받은 경우)	외부로부터 교통이 편리한 곳에 위치 / 수술실로부터 격리 / 구급용 시설 구비
임상검사실	1 (관련 치료 진료과목이 있는 경우 구비)	자체적으로 검사에 필요한 시설·장비를 갖추어야 한다
방사선장치	1 (관련 치료 진료과목이 있는 경우 구비)	<ul style="list-style-type: none"> • 방사선 촬영투시 및 치료를 하는 데에 지장이 없는 면적 / 방사선 위해 방호시설 구비 • 방사선 사진필름을 현상·건조하는 데에 지장이 없는 면적 / 건조실 구비 • 방사선 사진필름을 판독하는 데에 지장이 없는 면적 / 판독실 구비
회복실	1 (수술실이 설치되어 있는 경우 구비)	수술 후 환자의 회복과 사후 처리를 하는 데에 지장이 없는 면적 / 이에 필요한 시설 구비
한방요법실	1 (관련 한의과 진료과목이 있는 경우 구비)	경락자극요법시설 등 한방요법시설과 특수생약을 증기, 탕요법에 의하여 치료하는 시설 구비
조제실	1 (조제실을 두는 경우 구비)	약품의 소분(小分)·혼합조제 및 생약의 보관, 혼합약제에 필요한 조제대 등 필요한 시설 구비
탕전실	1 (관련 한의과 진료과목을 두고 탕전을 하는 경우 구비)	<ul style="list-style-type: none"> • 탕전실에는 조제실, 한약재 보관시설, 작업실, 그 밖에 탕전에 필요한 시설 구비 - 다만, 의료기관 내에 조제실 및 한약재 보관시설을 구비하고 있는 경우 이를 충족 • 조제실에는 개봉된 한약재를 보관 한약장 또는 기계·장치와 한약을 조제 시설 구비 • 한약재 보관시설에는 쥐·해충·먼지 등을 막을 수 있는 시설과 한약재의 변질을 예방 시설 구비 • 작업실: 수돗물, 「먹는물관리법」 제5조에 따른 먹는 물의 수질기준에 적합한 지하수 등을 공급할 수 있는 시설, 탕전 등에 필요한 안전하고 위생적 장비 및 기구, 환기 및 배수에 필요한 시설, 탈의실 및 세척시설 등 구비 • 작업실의 시설 및 기구는 항상 청결을 유지하여야 하며 종사자는 위생복 착용 • 의료기관에서 분리하여 따로 설치한 탕전실에는 한의사 또는 한약사 배치 • 의료기관에서 분리하여 따로 설치한 탕전실에서 한약을 조제하는 경우 조제를 의뢰한 한의사의 처방전, 조제 작업일지, 한약재의 입출고 내역, 조제한 한약의 배송일지 등 관련 서류를 작성·보관
의무기록실	1	의무기록(외래·입원·응급 환자 등의 기록)을 보존기간에 따라 비치 / 기록·관리 및 보관할 수 있는 서가 등의 시설 설치
소독시설	1	증기·가스장치 및 소독약품 등의 자재와 소독용 기계·기구 구비 / 위생재료·봉대 등을 집중 공급하는 데에 적합한 시설 구비
급식시설	1 (외부 용역업체에 급식을 맡기는 경우 미적용)	<ul style="list-style-type: none"> • 조리실은 식품의 운반과 배식이 편리한 곳에 위치하고, 조리, 보관, 식기 세정, 소독 등 식품을 위생적으로 처리할 수 있는 설비와 공간 구비 • 식품저장실은 환기와 통풍이 잘 되는 곳에 두되, 식품과 식품재료를 위생적으로 보관할 수 있는 시설 구비 • 급식 관련 종사자가 이용하기 편리한 준비실·탈의실 및 옷장을 갖추어야 한다.
세탁물 처리시설	1 (세탁물 전량을 위탁처리하는 경우 미적용)	의료기관세탁물관리규칙,에서 정하는 적합한 시설과 규모를 갖추어야 한다.
적출물 처리시설	1 (적출물 전량을 위탁처리하는 경우 미적용)	「폐기물관리법 시행규칙」 제14조에 따른 시설과 규모를 갖추어야 한다.
자가발전시설	1	공공전기시설을 사용하지 아니하더라도 해당 의료기관의 필요한 곳에 전기를 공급할 수 있는 자가발전시설 구비
장례식장	해당 병원에서 사망하는 사람 등의 장사 관련 편의를 위해 「장사 등에 관한 법률」 제29조에 따라 설치 가능	장례식장 바닥면적은 해당 의료기관 연면적의 5분의 1을 초과 불가
그 밖의 시설		<ul style="list-style-type: none"> • 탕의무기록실, 급식시설, 세탁처리시설 및 적출물소각시설은 의료기관이 공동 사용 가능 • 거동이 불편한 환자가 장기간 입원에 불편함이 없도록 식당, 휴게실, 욕실 및 화장실 등 편의시설 구비 • 탕전실은 의료기관에서 전실, 분리하여 따로 설치 가능

요양병원 의료인 등의 정원 기준 및 급식관리 기준

요양병원 의료인 등의 정원 기준 (의료법 제36조, 시행규칙 38조, 시행규칙 별표 5,5-2)

구분	정원기준
의사/ 한의사	• 연평균 1일 입원환자 40명마다 1명 기준 - 외래환자 3명은 입원환자 1명으로 환산함
치과의사	• 추가하는 진료과목당 1명 (치과 진료과목을 설치하는 경우)
간호사	• 연평균 1일 입원환자 6명마다 1명 기준(간호사 정원의 3분의 2 범위 내 간호조무사 배치 가능) - 외래환자 12명은 입원환자 1명으로 환산
약사/한약사	• 1명 이상 - 다만, 200병상 이하의 경우 주당 16시간 이상의 시간제 근무 약사 또는 한약사 배치 가능
영양사	• 1명 이상
기타	• 의료기사, 간호조무사 등은 필요한 수 배치

요양병원 급식관리 기준(의료법 제36조, 시행규칙 39조, 시행규칙 별표 6)

- 환자의 영양관리에 관한 사항을 심의하기 위하여 병원장이나 부원장을 위원장으로 하는 영양관리위원회를 둔다.
- 환자의 식사는 일반식과 치료식으로 구분하여 제공
- 환자급식을 위한 식단은 영양사가 작성하고 환자의 필요 영양량을 충족시킬 수 있어야 한다.
- 환자음식은 뚜껑이 있는 식기나 밀폐된 배식차에 넣어 적당한 온도를 유지한 상태에서 공급하여야 한다.
- 영양사는 완성된 식사를 평가하기 위하여 매 끼 검식(檢食)을 실시하며, 이에 대한 평가 결과를 검식부(檢食簿)에 기록하여야 한다.
- 영양사는 의사가 영양지도를 의뢰한 환자에 대하여 영양 상태를 평가하고, 영양 상담 및 지도를 하며, 그 내용을 기록하여야 한다.
- 식기와 급식용구는 매 식사 후 깨끗이 세척·소독 / 전염성 환자의 식기는 일반 환자의 식기와 구분하여 취급 / 매 식사 후 완전 멸균소독
- 수인성 전염병환자가 남긴 음식은 소독 후 폐기하여야 한다.
- 병원장은 급식 관련 종사자에 대해 연 1회 이상 정기건강진단 실시 / 종사자가 전염성 질병에 감염되었을 때 필요한 조치를 취하여야 한다.
- 병원장은 급식 관련 종사자에게 위생교육 실시

요양병원의 당직의료인 배치 기준 / 표시할 수 있는 진료과목 / 진료에 필요한 시설 및 장비

요양병원 당직의료인 배치 기준 (의료법 제41조, 시행령 18조)

- 입원환자 200명 이하 : 의사·치과의사 또는 한의사의 경우에는 1명, 간호사 2명 배치
- 입원환자 200명 초과 : 200명마다 의사·치과의사 또는 한의사 1명, 간호사 2명 추가 배치

표시할 수 있는 진료과목 (의료법 제43조, 시행규칙 41조, 별표 8)

- 병원·의원 : 내과, 신경과, 정신건강의학과, 외과, 정형외과, 신경외과, 흉부외과, 성형외과, 마취통증의학과, 산부인과, 소아청소년과, 안과, 이비인후과, 피부과, 비뇨기과, 영상의학과, 방사선종양학과, 병리과, 진단검사의학과, 재활의학과, 결핵과, 가정의학과, 핵의학과, 직업환경의학과 및 응급의학과
- 치과의사를 두어 치과 진료과목을 추가로 설치·운영 가능
- 「치과의사전문직의 수련 및 자격인정 등에 관한 규정」 제6조에 따라 지정받은 수련치과병원
 - 구강악안면외과, 치과보철과, 치과교정과, 소아치과, 치주과, 치과보존과, 구강내과, 구강악안면방사선과, 구강병리과 및 예방치과
- 한방병원·한의원 : 한방내과, 한방부인과, 한방소아과, 한방안·이비인후·피부과, 한방신경정신과, 한방재활의학과, 사상체질과 및 침구과

진료에 필요한 시설 및 장비 등 (의료법 제43조, 시행규칙 41조, 별표 8)

요양병원에 추가로 치과 진료과목을 설치하는 경우
 관련된 시설·장비 및 의료관계인을 확보하고 있는 경우에는 임상검사실 및 방사선장치 구비 가능
 진료절차, 의료인 간 업무분장, 응급환자 대응방법, 관련 시설·장비의 활용방안, 환자의 선택권 등이 포함된 진료지침을 비치하여야 한다.

의료법인 설립허가 절차 및 구비서류

의료법인(요양병원) 설립허가 (의료법 제48조, 시행령 제19조, 시행규칙 제48조)

의료법인 설립허가 신청

(신청자→시·도지사)

- ※ 의료법인은 그 법인이 개설하는 의료기관에 필요한 시설이나 시설을 갖추는 데에 필요한 자금을 보유하여야 한다.
- ※ 의료법인이 재산을 처분하거나 정관을 변경하려면 시·도지사의 허가를 받아야 한다.

← 제출서류

- 의료법인설립허가신청서
- 의료법인을 설립하려는 자(설립발기인)의 성명·주소·약력(설립발기인이 법인 또는 조합인 경우 그 명칭·소재지, 대표자의 성명·주소와 정관 또는 조합 규약 및 최근의 사업활동)을 적은 서류
- 설립취지서
- 정관
- 재산의 종류·수량·금액 및 권리관계를 적은 재산목록(기본재산과 보통재산으로 구분하여 기재)
- 기부신청서(기부자의 인감증명서 및 재산을 확인할 수 있는 서류)
- 부동산·예금·유가증권 등 주된 재산에 관한 등기소·금융기관 등의 증명서
- 사업 시작 예정 연월일과 해당 사업연도 분(分)의 사업계획서 및 수지예산서
- 임원 취임 예정자의 이력서(반명함판사진을 첨부한다)·취임승낙서(인감증명서를 첨부한다) 및 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제15조제1항제2호에 따른 기본증명서
- 설립 발기인이 둘 이상인 경우 그 대표자가 신청하는 경우에는 나머지 설립 발기인의 위임장

의료법인 설립허가

(시·도지사)

의료법인 부대사업의 범위

의료법인(요양병원)의 부대사업 (의료법 제49조, 시행규칙 제60조)

- ※ 의료업무 외의 부대사업으로 얻은 수익에 관한 회계는 의료법인의 다른 회계와 구분하여 계산하여야 한다
- ※ 제1항제4호·제5호 및 제7호의 부대사업을 하려는 의료법인은 타인에게 임대 또는 위탁하여 운영 가능
- ※ 제1항 및 제2항에 따라 부대사업을 하려는 의료법인은
보건복지부령으로 정하는 바에 따라 미리 의료기관의 소재지를 관할하는 시·도지사에게 신고하여야 한다.
신고사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다

1. 의료인과 의료관계자 양성이나 보수교육
2. 의료나 의학에 관한 조사 연구
3. 「노인복지법」 제31조제2호에 따른 노인의료복지시설(노인요양시설 및 노인요양공동생활가정)의 설치·운영
4. 「장사 등에 관한 법률」 제25조제1항에 따른 장례식장의 설치·운영
5. 「주차장법」 제19조제1항에 따른 부설주차장의 설치·운영
6. 의료업 수행에 수반되는 의료정보시스템 개발·운영사업 중 대통령령으로 정하는 사업
7. 그 밖에 환자 또는 의료법인이 개설한 의료기관 종사자 등의 편의를 위하여 보건복지부령으로 정하는 사업
 - 휴게음식점영업, 일반음식점영업, 제과점영업, 위탁급식영업
 - 소매업 중 편의점, 슈퍼마켓, 자동판매기영업
 - 산후조리업
 - 이용업 및 미용업
 - 의료기기 임대·판매업. 다만, 의료법인이 직접 영위하는 경우는 제외한다.
 - 안경 조제·판매업
 - 은행업
8. 숙박업, 서점 등 시·도지사가 의료기관 이용의 편의를 위하여 필요하다고 공고하는 사업

※ 노인의료복지시설의 시설기준 및 직원배치기준[노인복지법 시행규칙 별표 4]

규모 · 구조 · 설비기준 ⇒ 노인요양시설 입소정원 1인당 연면적 23.6㎡(7.1평) 이상 필요 및 재가노인복지시설 병설 · 운영 가능

공통사항

구분	내용
시설의 규모	<ul style="list-style-type: none"> 노인요양시설 : 입소정원 10명 이상(입소정원 1명당 연면적 23.6㎡ 이상의 공간 확보) 노인요양공동생활가정 : 입소정원 5명 이상 9명 이하(입소정원 1명당 연면적 20.5㎡ 이상의 공간 확보)
시설의 구조 및 설비	<ul style="list-style-type: none"> 일조·채광·환기 등 입소자의 보건위생과 재해방지 등을 충분히 고려 복도·화장실·침실 등 입소자가 통상 이용하는 설비는 휠체어 등이 이동 가능한 공간 확보 문턱제거, 손잡이시설 부착, 바닥 미끄럼 방지 등 노인의 활동에 편리한 구조 구비 「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」이 정하는 바에 따라 소화용 기구 비치 및 비상구 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 입소자 10명 미만인 시설의 경우, 소화용 기구를 갖추는 등 시설의 실정에 맞게 비상재해에 대비 입소자가 건강한 생활을 영위하는데 도움이 되는 도서관, 스포츠·레크리에이션 시설 등 적절한 문화·체육부대시설 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 지역사회와 시설간의 상호교류 촉진을 통한 사회와의 유대감 증진을 위하여 입소자가 이용하는데 지장을 주지 아니하는 범위에서 외부에 개방하여 운영 가능
재가노인복지시설의 병설·운영	<ul style="list-style-type: none"> 시설의 장은 시설의 개방성을 높여 지역사회와의 교류를 증진하고 입소자가 외부사회와의 단절감을 느끼지 아니하도록 재가노인복지시설을 병설·운영 가능

시설 설치에 대한 특례 ⇒ 원칙적으로 시설을 설치할 토지 및 건물의 소유권 확보시 요양원 운영 가능

시설 설치에 대한 특례

가. 시설 설치자 : 시설을 설치할 토지 및 건물의 소유권 확보 전제

- 시설 설치목적 외의 목적에 의한 저당권, 그 밖에 시설로서의 이용을 제한할 우려가 있는 권리는 해당 토지 및 건물에 설정 불가
- 시설의 설치목적에 의한 저당권을 설정하는 경우 - 저당권의 피담보채권액과 입소보증금의 합이 건설원가의 80% 이하

나. 노인요양공동생활가정, 입소자로부터 입소비용의 전부를 수납하여 운영하는 노인요양시설 및 보건복지부장관이 지정하여 고시하는 지역에

- 입소자 30명 미만의 노인요양시설을 설치하는 경우 아래의 규정에 따른 요건을 갖춘 경우에 한하여 타인 소유의 토지 및 건물을 사용하여 시설 설치 가능
- 1)사용하려는 토지 및 건물에 선순위 권리자 및 그 밖에 시설로서의 이용을 제한할 우려가 있는 권리가 설정되어 있지 않을 것
 - 2)입소자로부터 입소비용의 전부를 수납하여 운영하는 시설의 경우에는 임대차계약·지상권설정계약 등 사용계약의 양 당사자가 법인일 것 (노인요양공동생활가정을 설치하는 경우 제외)
 - 3)토지 또는 건물에 대한 등기 등 법적 대항요건을 갖출 것
 - 4)사용계약서에 다음의 내용이 포함되어 있을 것
 - (가) 토지 또는 건물의 사용목적이 시설의 설치·운영을 위한 것이라는 취지의 내용
 - (나) 계약기간의 연장을 위한 자동갱신조항
 - (다) 무단 양도(매매·증여 그 밖에 권리의 변동)를 수반하는 일체의 행위를 포함한다) 및 전대의 금지조항
 - (라) 장기간에 걸친 임차료 등의 인상방법(무상으로 사용하는 경우는 제외한다)
 - (마) 토지 또는 건물에 대한 사용권자의 우선 취득권에 관한 내용

다.시설을 설치하려는 자는 입소자에 대한 보증금 반환채무의 이행을 보장하기 위하여

- 입소계약 체결 후 보증금 수납일로부터 10일 이내에 다음 각 호의 요건에 적합한 인·허가보증보험에 가입하여야 한다.
 다만, 시설 개원 이후 입소자별로 전세권 또는 근저당권 설정 등의 조치를 한 경우에는 각각 인·허가보증보험에 가입하지 아니할 수 있다.
- 1)보증내용 : 입소자의 입소보증금 반환채무 이행보증
 - 2)보증가입금액 : 입소보증금 합계의 100분의 50 이상
 - 3)보증가입기간 : 보증금 납부일부터 퇴소시까지
 - 4)보증가입관계 : 시장·군수·구청장을 피보험자로 함
 - 5)보험금 수령방법 : 시장·군수·구청장의 확인 하에 입소자가 보험금을 직접 수령함

※ 노인의료복지시설의 시설기준 및 직원배치기준[노인복지법 시행규칙 별표 4]

요양원 시설 및 설비기준(30인 이상시)

시설기준	설비기준
침실	(1) 독신용·합숙용·동거용침실 배치 가능 (2) 남녀공용인시설의 경우에는합숙용 침실을 남실 및 여실로 각각 구분 (3) 입소자 1명당 침실면적은 6.6㎡ 이상 (4) 합숙용 침실 1실의 정원은 4명 이하 (5) 합숙용 침실에는 입소자의 생활용품을 각자 별도로 보관할 수 있는 보관시설을 설치 (6) 적당한 난방 및 통풍장치 구비 (7) 채광·조명 및 방습설비 구비 (8) 노인질환의 종류 및 정도에 따른 특별침실을 입소정원의 5% 이내의 범위에서 배치 (9) 침실바닥면적의 7분의 1 이상의 면적을 창으로 하여 직접 바깥 공기에 접하도록 하며, 개폐가 가능하여야 한다. (10) 침대를 사용하는 경우에는 노인들이 자유롭게 오르내릴 수 있어야 한다. (11) 안전설비 구비
식당 및 조리실	조리실바닥은 내수재료로서 세정 및 배수에 편리한 구조로 하여야 한다.
세면장 및 목욕실	(1) 바닥은 미끄럽지 아니하여야 한다. (2) 욕조 설치시 욕조에 노인의 전신이 잠기지 아니하는 깊이로 하고 욕조 출입이 자유롭게 최소한 1개 이상의 보조봉과 수직의 손잡이 기둥 설치 (3) 급탕을 자동온도조절장치로하는 경우에는 물의 최고온도는 섭씨 40도 이상이 되지 아니하도록 하여야 한다.
프로그램실	자유로이 이용할 수 있는 적당한 문화시설과 오락기구 구비
물리(작업)치료실	기능회복 또는 기능감퇴를 방지하기 위한 훈련 등에 지장이 없는 면적과 필요한 시설 및 장비 구비
의료 및 간호사실	진료 및 간호에 필요한 상용의약품·위생재료 또는 의료기구 구비
그 밖의 시설 - 화장실 - 비상재해 대비시설 등	(1) 복도, 화장실, 그 밖의 필요한 곳에 야간 상용등 설치 (2) 계단의 경사는 완만하여야 하며, 치매노인의 낙상을 방지 위해 계단에 출입문을 설치 및 잠금장치 구비 (3) 바닥은 부드럽고 미끄럽지 아니한 바닥재 사용 (4) 주방 등 화재위험이 있는 곳에는 치매노인이 임의로 출입할 수 없도록 잠금장치를 설치 - 배회환자의 실종 등을 예방할 수 있도록 외부출입구에 적절한 잠금장치 구비
경사로	침실이 2층 이상시 경사로 설치. 「승강기시설 안전관리법」에 따른 승객용 엘리베이터를 설치한 경우, 경사로 미설치 가능
사무실 / 요양보호사실 자원봉사자실 세탁장및세탁물건조장	기준 없음

※ 세탁물을 전량 위탁처리하는 경우에는 세탁장 및 세탁물 건조장 미배치 가능

※ 의료기관의 일부를 시설로 신고하는 경우에는 물리(작업)치료실, 조리실, 세탁장 및 세탁물 건조장 공동 사용 가능

- 다만, 공동으로 사용하려는 물리(작업)치료실이 시설의 침실과 다른 층에 있는 경우에는 입소자의 이동이 가능하도록 경사로 또는 엘리베이터 설치

※ 노인의료복지시설의 시설기준 및 직원배치기준[노인복지법 시행규칙 별표 4]

직원의 배치기준 및 자격기준 ⇒ 최적의 인력배치를 고려한 개발 규모 검토 필요

구분	직원의 배치기준			비고	자격기준
	노인요양시설		노인요양 공동생활가정		
	입소자 10~29명	입소자 30명 이상			
시설의 장	1 명	1 명	1 명	의료기관의 일부를 시설로 신고한 경우, 의료기관의 장(의료인인 경우로 한정)이 해당 시설의 장 겸직 가능	「사회복지사업법」에 따른 사회복지사 자격증 소지자 또는 「의료법」 제2조에 따른 의료인
사무국장 사회복지사	1 명	1 명 1 명			
의사(한 의사 포함) 또는 축탁의사	필요수	필요수	1 명		「사회복지사업법」에 따른 사회복지사 자격증 소지자
간호사 또는 간호조무사	1 명	입소자 25명당 1명			
물리치료사 또는 작업치료사	필요수	1 명			
요양보호사	입소자 2.5명당 1명	입소자 2.5명당 1명	입소자 3명당 1명		법에 따른 요양보호사 1급 자격증 소지자
사무원		필요 수			
영양사		1 명		입소자 50명 이상인 경우로 한정함 영양사가 소속되어 있는 업체에 급식을 위탁하는 경우 미배치 가능	
조리원	필요 수	필요 수			
위생원	필요 수	필요 수		세탁물을 전락 위탁처리하는 경우 미배치 가능	
관리인		필요 수			

※ 재가노인복지시설의 시설기준 및 직원배치기준[노인복지법 시행규칙 별표 9] 참조

최소 43평 이상시 제반 재가노인복지시설 구비 가능

시설의 규모

구분	시설의 규모
가. 방문요양, 방문목욕 제공 시설	시설전용면적 16.5㎡(5.0평) 이상(연면적 기준)
나. 주야간보호, 단기보호 제공 시설	시설 연면적 90㎡(27.2평) 이상 (이용정원이 6명 이상시 1명당 6.6㎡(2.0평) 이상의 생활실 또는 침실 공간 추가 확보)
다. 재가노인지원서비스	시설전용면적 33㎡(10평) 이상(연면적 기준)

시설 및 설치기준 : 방문요양, 방문목욕 제공시설

구분	사무실	통신설비, 집기 등 사업에 필요한 설비 및 비품	이동용 욕조 또는 이동목욕차량
방문요양	○	○	-
방문목욕	○	○	○

※ 사무실 내에 또는 사무실과 별도로 탈의 공간 구비

※"이동목욕차량" : 욕조, 급탕기, 물탱크, 호스릴 등을 갖춘 차량

- 자동차등록증 상 차량용도에 "이동목욕용"으로 표시되어 있거나 이동목욕용으로 구조변경 내용을 기재·등록한 차량

시설 및 설치기준 : 주야간보호, 단기보호 제공시설

구분	시설기준				설비기준
	주·야간보호		단기보호		
	이용자 10명 이상	이용자 10명 미만	이용자 10명 이상	이용자 10명 미만	
생활실	○	○			(가) 이용자가 자유롭게 활동할 수 있는 공간과 안전설비를 갖춘 생활실 구비 (나) 적당한 난방 및 통풍장치, 채광·조명 및 방습설비 구비
침실			○	○	(가) 독신용·동거용·합숙용 침실 배치 가능 (나) 남녀공용인 시설의 경우, 합숙용 침실을 남실 및 여실로 각각 구분 (다) 이용자 1명당 침실 면적은 6.6㎡ 이상 (라) 합숙용 침실 1실의 정원은 4명 이하 (마) 합숙용 침실에는 이용자의 생활용품을 각자 별도로 보관할 수 있는 보관설비 설치 (바) 창 : 침실 바닥 면적의 7분의 1 이상의 면적 / 직접 바깥 공기에 접하도록 하며, 개폐 가능 (사) 침대를 사용하는 경우에는 이용자들이 자유롭게 오르내릴 수 있어야 한다. (아) 이용자가 자유롭게 활동할 수 있는 공간과 안전설비를 갖춘 침실 배치 (자) 적당한 난방 및 통풍장치, 채광·조명 및 방습설비 구비
사무실	○	○	○	○	사무를 위한 적당한 집기·비품 및 탈의 공간 구비
의료 및 간호사실					진료 및 간호에 필요한 상용의약품·위생재료 또는 의료기구 구비
프로그램실	○	○	○	○	자유로이 이용할 수 있는 적당한 문화설비와 오락기구 구비
물리(작업)치료실					기능회복 또는 기능감퇴를 방지하기 위한 훈련 등에 지장이 없는 면적과 필요한 설비 및 장비 구비
식당 및 조리실	○	○	○	○	(가) 조리실 바닥은 내수재료로서 세정 및 배수에 편리한 구조 (나) 채광 및 환기가 잘 되도록 하고, 창문에는 방충망 설치 (다) 식기를 소독하고 위생적으로 취사 및 조리를 할 수 있는 설비 구비 (라) 급식제공을 외부기관에 위탁하는 경우에는 조리실 미배치 가능
화장실	○	○	○	○	
세면장/목욕실	○		○		(가) 바닥은 미끄럽지 아니하여야 한다. (나) 욕탕샤워기 및 세면설비와 깨끗한 물을 사용할 수 있는 설비 구비 (다) 욕조 설치시 욕조에 이용자의 전신이 잠기지 아니하는 깊이로 설치 - 욕조 출입이 자유롭도록 최소한 1개 이상의 보조봉과 수직의 손잡이 기둥 설치 (라) 급탕을 자동온도조절 장치로 하는 경우에는 물의 최고온도는 섭씨 40도 미만
세탁장/건조장					세탁 및 세탁물을 건조할 수 있는 설비 구비. 다만, 세탁물을 전량 위탁 처리하는 경우, 미배치 가능

시설 및 설치기준 : 주야간보호, 단기보호 제공시설

구분	내용
입지 조건	보건·위생·안전·환경 및 교통편의 등을 충분히 고려하여 이용자가 쉽게 접근하고 편리하게 이용할 수 있는 쾌적한 환경의 부지 선정
시설 기준	※주·야간보호 이용자가 10명 이상시, 사무실과 의료 및 간호사실은 공간을 공동 사용 가능 / 개별 시설에 대한 기능 구비 전제 - 사무실과 의료 및 간호사실은 공간을 공동 사용 가능 / 개별 시설에 대한 기능 구비 전제 - 프로그램실과 물리(작업)치료실은 공간을 공동 사용 가능 / 개별 시설에 대한 기능 구비 전제
설비 기준	가) 시설의 규모·구조 및 설비는 이용자가 쾌적한 일상생활을 하는데 적합하여야 하며, 일조·채광·환기 등 이용자의 보건위생과 재해방지 등을 충분히 고려 나) 복도·화장실·생활실·침실 등 이용자가 통상 이용하는 시설은 휠체어 등의 이동이 가능한 공간 확보 - 문턱을 제거하고, 손잡이 설비를 부착하며, 바닥의 미끄러움을 방지하는 등 이용자의 활동에 편리한 구조 구비 다) 「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」이 정하는 바에 따라 소화용 기구 비치 및 비상구 설치
	라) 급·배수 설비 (1) 급수설비는 상수도에 의한다. 상수도에 의할 수 없을시 「먹는물관리법」 제5조에 따른 먹는물의 수질기준에 적합한 지하수 등을 공급할 수 있는 설비 구비 (2) 시설에서 사용되는 음용수의 경우에는 「수도법」 또는 「먹는물관리법」에 따라 수질검사를 받아야 한다. (3) 빗물·오수 등의 배수에 지장이 없도록 배수설비 구비
	마) 건물 내 경사로 침실이 2층 이상시 건물 내에 경사로 설치 - 다만, 「승강기시설 안전관리법」에 따른 승객용 엘리베이터를 설치시 경사로 미설치 가능
	바) 그 밖의 설비 (1) 복도·화장실, 그 밖의 필요한 곳에 야간 상용등을 설치 (2) 계단의 경사는 완만하여야 하며, 이용자의 낙상을 방지하기 위하여 계단에 출입문 및 잠금장치 설치 (3) 바닥 : 부드럽고 미끄럽지 아니한 바닥재 사용 (4) 주방 등 화재위험이 있는 곳에는 치매이용자가 임의로 출입할 수 없도록 잠금장치를 설치하고, 배회이용자의 실종 등을 예방할 수 있도록 외부출입구에 적절한 잠금장치 설치

시설 및 설치기준 : 재가노인지원서비스 - 사무실, 상담실, 교육실, 자원봉사자실 구비

인력 및 자격기준

구분	인력기준							재가노인 지원서비스	자격기준 등
	방문요양	방문목욕	주야간보호		단기보호				
			이용자 10명 이상	이용자 10명 미만	이용자 10명 이상	이용자 10명 미만			
시설장	1명	1명	1명	1명	1명	1명	1명	보건복지부장관이 정하여 고시하는 소정의 교육을 이수한 자 - 「사회복지사업법」에 따른 사회복지사 자격증 소지자 - 「의료법」 제2조에 따른 의료인의 자격을 취득한 자 - 요양보호사 1급으로의 실무경력 5년 이상인 자 - 재가노인지원서비스의 경우 요양보호사 제외 상근(1일 8시간, 월 20일 이상 근무)자로 배치	
사회복지사	필요수		1명 이상		1명 이상		1명		
간호(조무)사			1명 이상	1명 이상	이용자 25명당 1명	1명			
물리(작업)치료사					1명(이용자 30명 이상)			「의료기사 등에 관한 법률」에 따른 물리치료사 또는 작업치료사 면허 소지자	
요양보호사	15명 이상 (농·어촌지역 5명 이상)	2명 이상	이용자 7명당 1명 이상		이용자 4명당 1명 이상			법에 따른 요양보호사 자격증 소지자 방문요양서비스 제공시설은 요양보호사의 20% 이상 상근자 배치	
사무원	필요수	필요수	필요수				1명		
조리원			필요수	필요수	필요수				
보조원(운전자)	필요수	필요수	필요수	필요수	필요수	필요수			

- ※ 주·야간보호서비스 및 단기보호서비스를 제공하는 경우 사회복지사, 간호(조무)사, 물리(작업)치료사, 요양보호사 1급은 겸직 불가
 - 단독주택 및 공동주택에서 이용자 10명 미만의 주·야간보호 서비스를 제공하는 경우
 - 시설장이 간호(조무)사, 물리(작업)치료사 또는 요양보호사 1급 자격이 있으면
 - 주·야간보호에 근무하는 간호(조무)사, 물리(작업)치료사 또는 요양보호사 1급과 각각 겸직 가능
 - 이 경우 상시적으로 근무하는 종사자는 시설장 포함 2인 이상
- ※ 모든 종사자는 시설의 장과 근로계약 체결

Appendix Ⅱ. 요양병원 사업성 분석

Since 1996

SILVER FRONT

- 1) 투자비 산정
- 2) 회수비 산정
- 3) 현금흐름 분석
- 4) 종합결론

초기투자비 : 개원 전(사업착수시점 ~ 요양병원 준공) 투자비 총 13.4억원

초기투자비 내역

구분	산정근거	금액	비고
임대보증금	계약금액	240,000 천원	
인테리어공사비	770.00 평 × 800 천원/평	616,000 천원	
시설비(장비/물품)	70 bed × 3,000 천원/평	210,000 천원	
개원컨설팅	1식	30,000 천원	
예비비		240,000 천원	초기 운영비
계		1,336,000 천원	
	임대보증금 제외시	1,096,000 천원	
	임대보증금 및 예비비 제외시	856,000 천원	



2. 요양병원 사업성분석

1) 투자비 산정

운영비용

인건비

개원 후 입실자수에 따른 단계별 인력 배치 계획 수립으로 운영 초기 투입비 최소화 추구

요양병원 정원 기준

구분	정원기준
의사 한의사	• 연평균 1일 입원환자 40명마다 1명 기준 - 외래환자 3명은 입원환자 1명으로 환산함
치과의사	• 추가하는 진료과목당 1명 (치과 진료과목을 설치하는 경우)
간호사	• 연평균 1일 입원환자 6명마다 1명 기준 (정원의 3분의 2 범위 내 간호조무사 배치 가능) - 외래환자 12명은 입원환자 1명으로 환산
약사 한약사	• 1명 이상 - 다만, 200병상 이하의 경우 주당 16시간 이상의 시간제 근무 약사 또는 한약사 배치 가능
영양사	• 1명 이상
기타	• 의료기사, 간호조무사 등은 필요한 수 배치

구분	초기 개원비용 최소화 추구		운영 활성화 시기		비고
	운영 초기 (적정인원)	Full-Bed 기준 (필수인원)	점유율 90% (적정인원)		
병원장	1 인	1 인	1 인		내과의
진료본부장					
진료과	의료과장				
	한방과	1 인	1 인	1 인	
간호과	간호과장	1 인	1 인	1 인	
	간호사	1 인	3 인	3 인	
	간호조무사	2 인	8 인	8 인	
	간병인	2 인	14 인	14 인	
의료기술과	기술과장				의료기술진 중 1인
	방사선사	1 인		1 인	
	물리치료사	1 인	2 인	2 인	
	임상병리사	1 인		1 인	
	약제사	1 인		1 인	
행정본부장					
행정과	행정과장				
	기획과				
	총무과	1 인		1 인	
	원무과	1 인		1 인	
	시설관리과	1 인		1 인	
	위생원	1 인		2 인	
영양과	관리인	1 인		1 인	
	영양사	1 인	1 인	1 인	
	조리사	1 인		1 인	
영양과	조리원	1 인		2 인	
	조리원	1 인		2 인	
계	20 인	31 인	43 인		행정직 중 1인

입실율을 반영한 인력 배치 계획 - 입실율 매월 10% 증가 및 최대 입실율 90% 설정

구분	기준	개원전	개원후											
		1개월	1개월	2개월	3개월	4개월	5개월	6개월	7개월	8개월	9개월	10개월	11개월	12개월
		입실율	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%
70 bed			7	14	21	28	35	42	49	56	63	63	63	63
병원장	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
진료본부	진료본부장													
	의료과	의료과장	-											
		한방과	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	간호과	간호과장	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		간호사	3	1	1	1	2	2	2	3	3	4	4	4
		간호조무사	8	2	2	2	2	3	4	5	6	7	7	7
		간병인	14	2	2	3	5	6	7	9	10	12	13	13
	의료기술과	기술과장	-											
		방사선사	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		물리치료사	2	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
		임상병리사	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		약제사	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	행정본부	행정본부장												
행정과		행정과장												
		기획과												
		총무과	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
		원무과	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
		시설관리과	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
		위생원	2	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	
영양과		관리인	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
		영양사	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
		조리사	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	조리원	2	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2		
계	43	20	20	21	23	25	29	33	36	39	42	42	42	

인건비(단위 천원/월) – 개원전 4천9백만원/월, 개원 9개월차(운영 활성화 시점, 입실율 90%) 8천5백만원/월 소요

구분	기준급여	개원전	개원후											
		1개월	1개월	2개월	3개월	4개월	5개월	6개월	7개월	8개월	9개월	10개월	11개월	12개월
		입실율	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%
70 bed			7	14	21	28	35	42	49	56	63	63	63	63
병원장	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
진료본부	진료본부장	5,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	의료과	의료과장	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		한방과	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
	간호과	간호과장	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
		간호사	2,500	2,500	2,500	2,500	5,000	5,000	5,000	7,500	7,500	10,000	10,000	10,000
		간호조무사	1,800	3,600	3,600	3,600	3,600	5,400	7,200	9,000	10,800	12,600	12,600	12,600
		간병인	1,400	2,800	2,800	4,200	7,000	8,400	9,800	12,600	14,000	16,800	18,200	18,200
	의료기술과	기술과장	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		방사선사	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
		물리치료사	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600
		임상병리사	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
		약제사	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
	행정본부	행정본부장	5,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
행정과		행정과장	3,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		기획과	2,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		총무과	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	
		원무과	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	
		시설관리과	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	
		위생원	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	2,600	2,600	2,600	2,600	2,600	
관리인		1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	
영양과		영양사	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600
		조리사	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
	조리원	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	2,800	2,800	2,800	2,800	2,800		
계		49,000	49,000	50,400	53,200	57,100	63,000	69,400	75,100	79,700	85,400	85,400	85,400	



2. 요양병원 사업성분석

2) 회수비 산정

요양급여실적 및 평균증가율을 반영한 월 진료비 설정 - 입원(요양)급여 2,500천원/월, 외래는 입원급여의 15%(신장실 고려)

입원				요양급여실적 (2008년~2011년)	외래			
2008년	2009년	2010년	2011년	구분	2008년	2009년	2010년	2011년
16,024,686	19,588,370	23,715,183	28,158,018	내원일수(일)	2,321,459	2,846,295	2,807,827	2,867,183
945,172,545	1,253,707,438	1,661,137,193	2,051,505,666	진료비(천원)	53,655,848	68,159,427	75,280,209	79,698,962

진료비 단가 산정

2011년 외래진료비
입원진료비의 3.8%

2008년	2009년	2010년	2011년	진료단가 (천원/일)	2008년	2009년	2010년	2011년
59	64	70	73		23	24	27	28

30일 기준 월 진료비 산정

2008년	2009년	2010년	2011년	월진료비 (천원)	2008년	2009년	2010년	2011년
1,769	1,920	2,101	2,186		693	718	804	834
8.5%	9.4%	4.0%		증가율	3.6%	12.0%	3.7%	

평균증가율 7.3%

평균증가율을 반영한 2013년 월진료비 추정

평균증가율 6.4%

2012년	2013년	월진료비 (천원)	2012년	2013년
2,346	2,518		887	944



2. 요양병원 사업성분석

3) 현금흐름 분석

개원 1개월 전 최소인원 및 입소자수 증가에 따른 추가 인원 배치 ⇒ 운영 12개월 후 누적 이익 발생 (4천5백만원/월 수익 창출)

■ 입원환자 35인 이상시 당월 영업이익 창출

단위 : 천원

구분			기준	개원전	개원후											
				1개월	1개월	2개월	3개월	4개월	5개월	6개월	7개월	8개월	9개월	10개월	11개월	12개월
입실율				10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	
70 bed				7	14	21	28	35	42	49	56	63	63	63	63	
수입	요양병원	입원	2,500	17,500	35,000	52,500	70,000	87,500	105,000	122,500	140,000	157,500	157,500	157,500	157,500	
		외래	15%	2,625	5,250	7,875	10,500	13,125	15,750	18,375	21,000	23,625	23,625	23,625	23,625	
	부대수입		5%	1,006	2,013	3,019	4,025	5,031	6,038	7,044	8,050	9,056	9,056	9,056	9,056	
	소계			21,131	42,263	63,394	84,525	105,656	126,788	147,919	169,050	190,181	190,181	190,181	190,181	
지출	인건비	급여		49,000	49,000	50,400	53,200	57,100	63,000	69,400	75,100	79,700	85,400	85,400	85,400	
		부대비용	10%	4,900	4,900	5,040	5,320	5,710	6,300	6,940	7,510	7,970	8,540	8,540	8,540	
	판매관리비		10%	2,113	4,226	6,339	8,453	10,566	12,679	14,792	16,905	19,018	19,018	19,018	19,018	
	광고홍보비		5%	9,509	9,509	9,509	9,509	9,509	9,509	9,509	9,509	9,509	9,509	9,509	9,509	
	월임대료			22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	22,000	
	(소계)			63,409	87,522	91,175	96,368	102,772	111,375	120,528	128,911	136,084	144,467	144,467	144,467	
영업이익	당해월			- 63,409	- 66,391	- 48,913	- 32,975	- 18,247	- 5,718	6,260	19,008	32,966	45,714	45,714	45,714	45,714
	누적			- 63,409	- 129,800	- 178,713	- 211,688	- 229,934	- 235,653	- 229,393	- 210,385	- 177,419	- 131,705	- 85,991	- 40,277	5,437

1년차 이후 연간 41.1%의 투자수익률(24.0%의 매출이익률) 발생, 초기투자비 회수시점은 운영 4년차

운영이익 발생시기 - 운영 4개월차 (입소자 53인)

투자수익률 (초기 투자비 13.4억원 기준, 단위 : 천원)

구분		1년차	2년차	3년차
수입		1,521,450	2,282,175	2,282,175
지출		1,516,013	1,733,606	1,733,606
영업이익		5,437	548,569	548,569
수익률	투자비 기준	0.4%	41.1%	41.1%
	매출액 기준	0.4%	24.0%	24.0%

초기투자비(13.4억원) 회수 시점 (단위 : 천원) - 운영 4년차

구분		1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	6년차	7년차	8년차
영업이익	당해연도	5,437	548,569	548,569	548,569	548,569	548,569	548,569	548,569
	누적	5,437	554,006	1,102,575	1,651,143	2,199,712	2,748,281	3,296,850	3,845,418

Since 1996

SILVER FRIEND

■ Medifriend Experiences

- 1) 회사 소개
- 2) 업무수행조직
- 3) 업무수행경험
- 4) PM 업무 영역
- 5) 개발사업부 주요 실적
- 6) 요양병원/요양원 주요 실적



메디프렌드 : 1996년 창립하여 국내 최고의 실적과 노하우를 보유한 의료 & 실버 종합컨설팅 그룹

업무영역

메디프렌드는
 병원 및 요양시설의
 경영컨설팅-경영진단/경영대행-부
 병원개발-마스터플랜수립/건축설계-감리/리모델링-과
 병원 건물관리 대행업무를 수행하고 있으며
 개원에 따른 양도양수, 입지분석, 자금대출, 인테리어
 의료기구매, 구인구직, CS교육, 홈페이지제작
 홍보마케팅, 병원 프랜차이즈, 해외의료관광 등
 병원개원 및 경영전반에 걸쳐
 One-Stop 서비스를 제공해 드리고 있습니다

요양·재가시설 개원컨설팅
 정드림실버홈 프랜차이즈
 실버60 사이트 운영



실버컨설팅



의료부동산

병원 매매임대 / 분양대행
 병원 양도양수 / 이전동업
 의료부동산 사이트 운영



금융사업

개원·건축자금 신용대출
 한도·이자조정 컨설팅
 의사 신용불량회복 상담



건설사업

병원 개원입지 / 타당성 검토
 병원 경영진단 / 관리대행
 네트워크병원·프랜차이즈 상담

병원 홈페이지 제작관리
 온라인 홍보마케팅 대행
 검색광고 / 이메일 / SNS



온라인사업



부동산개발

병원 / 전문병원 / 종합병원 개발
 클리닉센터 / 지주공동 개발
 대형부동산 / 미분양상가 개발

의료&실버 컨설팅그룹 **Since 1996**
MEDI Friend

브로셔 / 리플릿 / 사보제작
 상호 / H.I / 홍보물 제작
 출판광고 / 언론홍보대행



홍보마케팅



건축설계/Interior

병원·클리닉센터 건축(시행·시공)
 의료·노유자시설 설계 / 용도변경
 병원·요양시설 인테리어 설계·시공

의사·간호사·의료인 구인구직
 병원 CS교육 / 매뉴얼 작성
 병원 프로그램 개발/공연 기획



구인/교육



약국프랜차이즈

약국 신규 개국 컨설팅
 약국개발 / 입지분석 상담
 약국 매매임대 / 양도양수



의료기사업

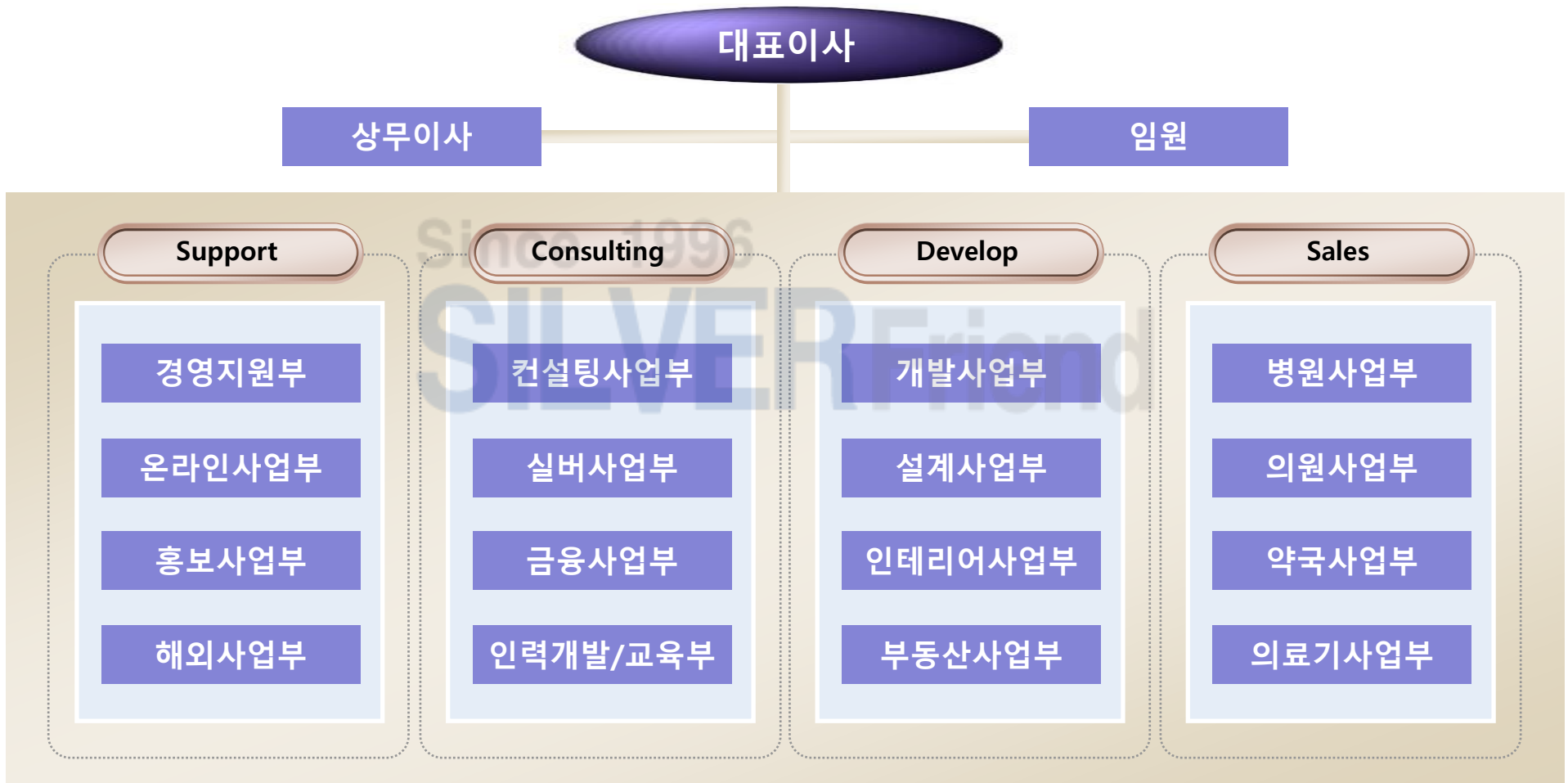
진료과목별 의료기제안
 의료기리스 / 구매대행
 중고의료기 매입 / 판매



의료관광

의료관광 사이트 운영
 성형 및 미용관광 대행
 해외 의료시장 진출 지원

프로젝트 수행시 각 프로젝트의 성격에 부합하는 메디프렌드 내부의 TFT 구성하여 업무 수행



메디프렌드 주요 최근 실적 (2008년 ~ 2012년)

2012. 12	남양주 청해이씨 종친회 요양원 사업계획 수립	2010. 11	군포시 당동 개원컨설팅 계약 체결
2012. 10	남양주 00노인요양병원 개원컨설팅 수행	2010. 05	화성시 이화병원 개원컨설팅 수행
2012. 09	양주 암전문병원 개원컨설팅 수행	2010. 03	부천시 상동빌딩 전속계약 체결
2012. 07	서울 용답동 00요양병원 개원컨설팅 수행	2010. 01	상도동 소아과/검진센터 임대계약 체결
2012. 06	수원 00병원 개원컨설팅 수행	2009. 12	청명한의원 이전컨설팅 계약체결
2012. 04	남양주 효담요양병원 개원컨설팅 수행	2009. 11	당산동 메디퀵 산부인과 /소아과 개원 컨설팅
2012. 02	아동전문병원 사업 타당성 보고서 제출	2009. 06	광주 엠병원 신축부지/회원모집 종합컨설팅
2012. 01	인천 서울병원 개원컨설팅 수행	2009. 06	대구파우스트빌딩 메디프렌드 대구센터 개발 및 관리대행 계약체결
2012. 01	청담동 00성형외과 개원컨설팅 수행	2009. 05	태안지역교회 요양병원 및 실버타운 타당성 검토
2012. 01	척추관절병원 중국 사업 타당성 보고서 제출	2009. 05	신창한의원과 프랜차이즈 및 아토피전문병원 개발에 관한 MOU 체결
2011. 11	잠실 올림픽병원 개원컨설팅 수행	2009. 05	진안군청 노인병원 사업타당성 검토제안
2011. 10	당진 코00스 피부과 양도컨설팅 수행	2009. 03	구 마포구청 부지 요양병원 업타당성 검토
2011. 10	광주 병원개발 사업계획 컨설팅 계약	2008. 10	대전초교 이전건물에 대한 노인복합시설 컨설팅
2011. 09	수원 제00 정형외과 양도컨설팅 수행	2008. 09	서초구청 노인복합시설 사업제안서 제출
2011. 05	경기도 포천 병원시설 용도변경 체결	2008. 09	대구스포츠센터 요양병원 컨설팅
2011. 03	경기도 분당 00전문병원 개원컨설팅 수행	2008. 08	00산부인과 경영진단/교육 컨설팅
2011. 01	서울 송파구 내과전문 의원 개원컨설팅 수행	2008. 07	00호텔에 대한 노인병원 컨설팅

메디프렌드 PM 영역 : 초기 사업계획 수립부터 설계, 행정절차 대행 등 개원시 필요한 Total Solution 제공

PM(Project Management) 업무

계획 부문

사업계획 부문

개발계획 수립

- 최적의 개발 Item 선정

사업타당성 분석

- 손익분석 위주
- 사업계획서로 대체 가능

사업계획 수립

- 의료시설 사업계획
- 실버시설 사업계획

운영계획 수립

- 빌딩관리 등 포함
- 사업계획서내 포함 가능

설계/인테리어부문

※ 리모델링의 경우 건축설계 수반

기초설계

- 공간 구성 계획

기획설계

- 디자인방향 설정

기본설계

- 용도변경시 수반

실시설계

- 공사도서 작성

실행(대행) 부문

개원컨설팅

행정절차 수행

- 의료법인 설립 지원
- 의료/요양기관 개설허가
- 용도변경 등

자금조달 지원

- 금융조건 제시

개원 마케팅

- 온오프라인 광고 및 홍보기획
- 분야별 업체 선정 및 관리

공사관리

- 업체 선정 및 관리

의료장비 구입 대행

- 업체별 가격 비교

인사/조직 구축

- 메디프렌드 의료인력 DB를 통해 맞춤형 인재 채용



박 상 현

프로젝트 총괄기획

現 메디프렌드 개발사업부 부서장/차장
한양대학교 공과대학 도시공학과

GNO Planning / GNO VINA
SPINS(공간정보계획시스템, 강병기연구소)
메가엔지니어링

주요 업무실적 Major Project Experiences

남양주시 청해이씨 종친회 보유부지내 요양원 사업계획 수립(진행중)
수안보 요양병원/요양원 사업계획 수립
목포신외항 배후부지[Treeport] PM
서초구 강남역 대우푸르지오시티 오피스텔 사업(시행)
강남터미널 지하도상가 개보수 조건부 사업계획 수립
용산관광터미널/서부트럭터미널 사업계획 수립
가양동 ㈜대상공장 이전적지 사업계획 수립
광진구 자양동 건대부지 복합상업시설 사업계획 수립
강남구 신사동 업무복합시설 임대사업계획 수립
광주 및 대구 돔시티 개발구상
탕정제2지방산업단지 이주자택지 및 생활대책용지 개발구상
남약신도시 사업추진 전략
파푸아뉴기니 기웅가 지역 도시기본계획 수립
방림부지 상세계획 수립 용역

남양주시 퇴계원지역내 요양병원[(구)서울병원] 사업계획 수립
수영만 요트경기장 수익시설 개발계획 수립
성담 소래염전부지개발 기본구상
베트남 호치민 주상복합(2,700세대) 주거부문 마케팅계획 수립
목포신외항 배후부지[Treeport] 분양대행
대구시 덕산동 지하쇼핑몰[Metro Center] 분양실행 계획
정동진 콘도리조트 분양계획 수립 (2002)
안산농어촌공사부지 사업타당성분석
남해안관광벨트 개발계획에 따른 자료조사 및 분석
일산탄현 두산위브더제니스 비주거(상업)부문 MD 계획수립
베트남 호치민 주상복합 비주거부문 MD계획 수립
대구 공평동 상업시설 개발계획
영등포지역 부도심권 상세계획수립 지원용역
은평구 도시설계 수립 용역 / 조선맥주부지 상세계획 수립용역

부지 개발계획(노인 대상 의료 및 요양시설 관련) 주요 실적

남양주 청해이씨 종친회 요양원 사업계획 수립



- 발주처 : 청해이씨 종친회
- 사업규모 : 대지면적 2만여평
연면적 350평(49-bed)
- 주요업무 : 시장환경 검토
건축계획 수립
인력구성계획
사업성 분석
테넌트 유치 지원
- 수행결과 : 13년 2월 종친회
회의에 상정 후
사업추진여부 결정 예정

광진구 자양동 건대부지 복합상업시설 사업계획 수립



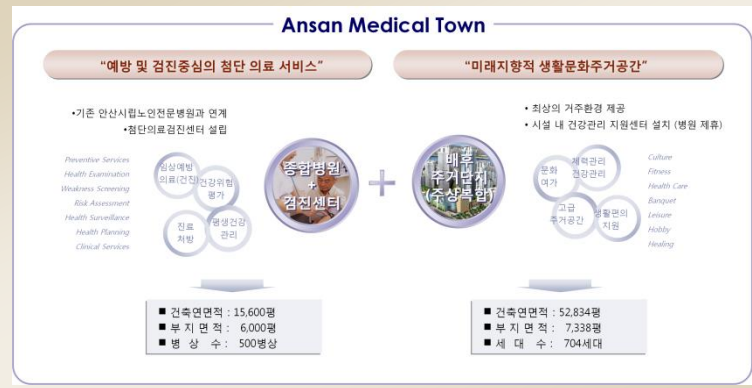
- 발주처 : 삼성물산 건설부문
- 사업규모 : 대지면적 29,594평
- 주요업무 : 사업환경검토
건대부지 개발구상
세부시설별(실버텔 포함)계획
상업시설 개발구상
상업시설별(실버텔 포함)계획
- 수행결과 : 2002년 입찰참여결과
주거부문 분양가 제안 차이로
포스코 콘소시엄 당선

남양주 효와수 요양원 (메디프렌드 직영)



- 발주처 : 남양실버홈
(메디프렌드 자회사)
- 사업규모 : 연면적 520평
(72-bed)
- 주요업무 : PM
건물 매입 ~ 운영 총괄
- 수행결과 : 13년 1월 개원
현재 54-bed 점유
(75.0%)

안산시 사동 안산의료타운 개발계획 수립





최근 2년간 요양병원 PM 및 개원컨설팅 수행 실적 : 총 6개 병원

최근 2년간 요양병원 관련 업무 수행경험

남양주 늘편한 노인요양병원

서울 용답동 시온재활요양병원

군포시 당동 사랑애병원

늘편한 요양
재활 병원



양주 송도 암전문요양병원

남양주 효담요양병원

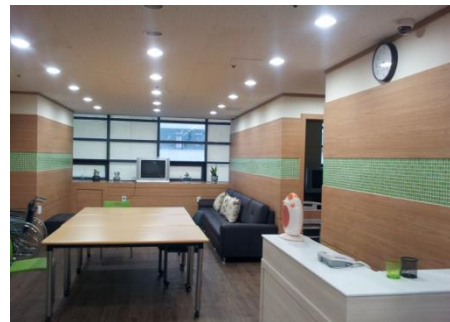
화성시 화성현대요양병원



효와수요양원 : 메디프렌드 직영 요양원(72-bed 규모)

사업 개요

- 위치 : 경기도 남양주시 금곡동 404-257
금곡이타워 3F/6F/7F
- 사업주체 : (주)남양실버홈 효와수요양원(메디프렌드 자회사)
- 사업규모 : 72-bed
연면적 1,719m² (520평)
- 개원시기 : 2013년 01월 18일
- 현 황 : 2013년 06월 05일 현재 54-bed 점유(75.0%)



수안보 요양병원/요양원 사업계획 수립 : 2013년 2월 ~ 진행중

수안보 요양병원/요양원 사업계획 수립

충청북도 충주시 수안보 온천지구내 연면적 2천여평 규모의 숙박시설(관광호텔) 용도변경 및 리모델링
 ⇒ 요양병원/요양원 설립 추진을 위한 사업계획 수립

사업 개요

- 위치 : 충청북도 충주시 수안보면 온천리 107
- 사업주체 : 의료법인 수안보 도담 요양병원(설립예정)
- 사업규모 : 대지면적 7,692.0㎡ (2,327평)
 : 연면적 7,000.7㎡ (2,121.4평) / B1F~6F
- 수행기간 : 2013.02~진행중
- 수행결과 : 2013년 3월 사업계획서 작성 완료
 : 2013년 5월 현재 용도변경 및 리모델링 설계 등 협의 중

주요 업무

- 사업환경 검토 / 시장환경 분석 / 공간구성 계획 수립
- 장비계획 / 인력구성 계획 / 사업성(손익) 분석

공간구성 계획



남양주 청해이씨 종친회 요양원 사업계획 수립 : 2012년 11월~ 진행중

남양주 청해이씨 종친회 요양원 사업계획 수립

남양주 청해이씨 종친회 보유부지 2만여평 내 종친회 복지 및 수익사업의 일환으로 운영 요양원 설립 추진을 위한 사업계획 수립

사업개요

- 위치 : 남양주시 진건읍 용정리 일대
- 사업주체 : 청해이씨 종친회
- 사업규모 : 대지면적 2만여평
: 연면적 350평(49 병상) / 1~2층
- 수행기간 : 2012.11~진행중
- 수행결과 : 종친회 협의체에 상정하여 사업추진여부 결정 예정
- 2013년 3월 종친회 총회 상정 결과
이사진간의 이견 발생
- 이사진의 이견 조율 후 사업 추진 예정

주요업무

- 사업환경 검토 / 요양원 시장환경 분석 / 건축계획 수립
- 인력구성 계획 / 사업성(손익) 분석

