

# 서울시 성북구 길음동

## 요양원 사업계획서

- 개략 사업성 분석 -

Since 1996  
SILVER Friend



MEDI Friend

**MEDI** Friend

실버·병의원 전문 컨설팅



# 1. 사업대상지 현황

지하철4호선 길음역 역세권 미아균형발전촉진지구내 입지, 연면적 330평 규모

## 사업지 개요

구분	내용		
대지위치	서울시 성북구 길음동		
대지면적	455.00 m <sup>2</sup>	137.64 평	
공시지가	4,850,000 원/m <sup>2</sup>	16,033,058 평/m <sup>2</sup>	
지가총액	2,206,750,000 원		
토지이용규제	제3종 일반주거지역/일반미관지구 지구단위계획구역		
건축물	주용도	교육연구시설	
	주구조	철근콘크리트구조	
	건축면적	206.93 m <sup>2</sup>	62.60 평
	연면적	1,091.41 m <sup>2</sup>	330.15 평
	건폐율	45.48%	
	용적률	210.74%	
	사용승인일자	1993.10.27	
	허가일자	1993.05.03	



# 1. 사업대상지 현황

의원(성북하나의원), 약국 등으로 활용 중 ⇒ 요양원으로 개발시 용도변경 선행 필수

## 건축물 층별 개요

구분	면적		용도	
			건축물대장	현황
옥탑	21.0 m <sup>2</sup>	6.3 평	옥탑밋물탱크	의원 (식당, 세탁실)
5F	192.1 m <sup>2</sup>	58.1 평	교육연구시설 제1종근생(미용원)	피부관리실
4F	192.1 m <sup>2</sup>	58.1 평	교육연구시설 (어학학원)	의원
3F	192.1 m <sup>2</sup>	58.1 평	교육연구시설 어학학원)	의원 (검진센터)
2F	192.1 m <sup>2</sup>	58.1 평	교육연구시설 (속셈학원)	의원 (물리치료실)
1F	190.7 m <sup>2</sup>	57.7 평	근린생활시설 주차장	의원(진료실) 약국
B1F	132.6 m <sup>2</sup>	40.1 평	근린생활시설 주차장	의원 (방사선실, 사무실)
계	1,091.4 m <sup>2</sup>	330.2 평		



## 2. 개발여건 : 길음·월곡(미아) 균형발전촉진지구내 실길음3구역 도시환경정비사업(예정구역) - 사업지 포함

2013년 4월 현재 - 사업타당성 용역 완료 예정 ⇒ 2013년 7월 주민투표 ⇒ 도시환경정비사업 추진 여부 결정 예정

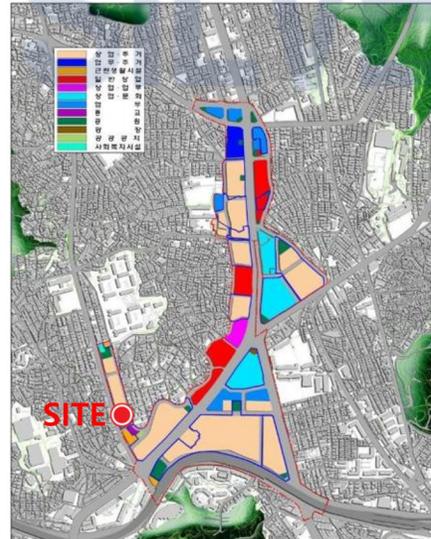
### 사업개요

- 위치 : 서울시 성북구 길음동 1095 일대
- 면적 17,890m<sup>2</sup>  
(20층, 최고높이 70m, 평균높이 65m, 용적률 320%)
- 건립호수 : 약 240세대
- 사업기간 : 2010 ~ 2017

### 사업추진과정

- 2009년 05월 26일 : 개발기본계획변경 공고
- 2010년 06월 04일 : 개발기본계획변경 공고
- 2010년 10월 14일 : 도시·주거환경정비기본계획변경결정 고시
- 2012년 7월 : 실태조사 및 사업타당성 용역 착수

### 길음·월곡(미아) 균형발전촉진지구



### 향후 추진 일정

- 2013년 3월 현재 사업타당성 용역 진행 중
- 2013년 4월 중순 : 사업타당성 용역 완료 예정  
- 2월말 완료 예정이었으나 연기됨
- 2013년 7월 주민투표 예정  
- 30% 이상 반대시 구역 지정 해제 예정  
- 성북구 미아균형발전촉진지구 담당 공무원 의견 청취 결과 구역 해제에 대한 예측 불가 의견 제시



### 3. 용도변경 검토

용도변경상의 문제요인 없으며, 건축연면적 고려시 44-bed 규모의 요양원 개발 가능

#### 용도 변경 검토 의견

사업주체의도	(지하1~지상5층) 건물전체를 요양원으로 계획시 <b>약 44병상</b> 가능	
담당 연락처	도시계획	미아균축지구 담당(02-920-3773)
	건축담당	손동근 주무관 (길음동 인허가 담당) (02-920-3392)
	하수도담당	치수방재과 (02-920-1767)

구분	변경 전	변경 후	검토의견	비 고
지역지구	3중 일반주거지역 일반미관지구 지구단위계획구역	변동없음	서울시도시계획조례에 명시한 바 노인복지시설 가능 (지구단위계획구역내 허용용도)	단, 균형발전촉진지구이기 때문에 향후, 사업확정시 철거 우려
시설용도/ 면적	근린생활 - 352.54㎡ 교육연구 - 702.2㎡	요양원 - 1,054.74㎡	요양원으로 용도변경가능	에너지관리계획 대상 건축물 아님
대지안의 공지	현장 파악 안됨	해당없음	해당없음	
주차대수	현 주차대수 : 7대 법정 주차대수: 6대	요양원 : 5대 (1대/200㎡)	기존 주차장 활용가능	
설비	13인용 엘리베이터 1대 직통계단 1개소 스프링쿨러	스프링쿨러 설치 대상 (600㎡ 이상)	현장 파악 필요	
하수처리	(콘크리트각형) 정화조용량:[25인용] 법정: 83.4인용 오수량: 15.82톤	정화조용량: 47.4인용 오수량: 9.49톤	정화조 50인용(1년 2회 수거로 가능) 원인자 부담금은 해당없음	

### 개별 전(사)업자수익률 - 요약된 내용: 초기 투자비 총 산정(천만원)

#### 초기 투자비 산정

구분	산정내역	금액	비고
인테리어 공사비	300 평 × 1,400 천원/평	420,000 천원	담배 및 스낵장류의 등 포함
장식장비	300 평 × 1,400 천원/평	420,000 천원	
POS 장비비 (개별업자용)			<ul style="list-style-type: none"> <li>사업 - 운영체제에서 각종</li> <li>기초결제 및 중간구입결제 수일</li> <li>각종 행정업무 수일</li> <li>필요조건인 POS용의 기록</li> <li>기타 다양한수익액, 담배 등 수일</li> </ul>
광고홍보비	공사비 1.00%	4,200 천원	
보통등기비	공사비 × 0.20%	840 천원	건축물 등 등록비
계		844,040 천원	

개별 사업별 전 최소인원 및 최소자산 용기에 따른 초기 인건 배지 → 운영 사업별 총 누적 이익 발생

- 운영 사업별 전(최소자산 30인) 당월 발생이익 발생
- 운영 사업별 전(최소자산 30인) 및 1인사업당월의 발생이익 발생

단위 : 원

구분	사업구분	인원	월	월	월	월	월	월	월	월
사업	사업구분	인원	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
			9월	10월	11월	12월	1월	2월		
사업	사업구분	인원	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
			9월	10월	11월	12월	1월	2월		
합계	합계	합계	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
합계	합계	합계	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

※ 운영사업의 매출금 1,000만원 기준(당부 30% - 300만원) - 고정 20% - 200만원 )

1년차 이후 연간 21.6%의 투자수익을 달성, 호기투자비 회수시점은 운영 4년차

☐ 운영비액 달성시기 - 운영 3개월차 (일상적 30만)

☐ 투자수익률 (호기 투자비 3백만원만들 기준, 단위 : 만원)

구분	1년차	2년차	3년차
수입	147,000	214,000	214,000
비용	60,000	100,000	100,000
영업이익	87,000	114,000	114,000
투자수익률	19.2%	21.6%	21.6%

☐ 호기투자비(3백만원) 회수 시점 (단위 : 만원) - 운영 4년차

구분		1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	6년차	7년차	8년차
영업이익	당해연도	87,000	107,000	107,000	107,000	107,000	107,000	107,000	107,000
	누적	87,000	214,000	321,000	428,000	535,000	642,000	749,000	856,000