

# 가평 실버하우스 사업계획서

Since 1996 **2024.03**

**SILVER**Friend

# Contents

I. 회사소개

II. 사업지 정보

III. 사업범규 분석

IV. 노인복지주택 분석

V. 실버하우스 사업제안

VI. 홍보마케팅 방안

VII. 예산 및 시기별 실행계획

96

ER Friend



## I. 회사소개

1. 연혁

2. 사업소개

Since 1996

SILVER Friend



## 대한민국 실버&의료 컨설팅 No.1 기업



1996년에 설립, 대한민국에서 실버와 의료산업 최다 개발 실적을 보유한 회사입니다.

### 개원정보 박람회 개최

롯데호텔, 코엑스 등에서 의료기기, 의료장비 관련 업체를 유치하여 성공적인 박람회 개최

### 노인요양시설 컨설팅 개척

장기요양보험 실시로 요양시설, 세간복지사, 단기보호 등 노인요양시설 컨설팅을 최초로 진행

### 단지형 요양원 "세나원"

수원 권선구 요양원 단지 '세나원' 신축 분양 / 수원 세나월드 '세나원' 출발 세 디 공개



# I. 회사 소개

병원 & 실버 since 1996

국내최대 개원실적을 보유한 병원실버컨설팅 그룹

(주)메디프렌드 GROUP



**전문병원 종합병원 M&A 사업**  
**요양병원 재활병원 양도양수 사업**  
 최주간질 여성전문병원 매체 임대  
 의료법인경영권승계 병원렌드



**병원경영 개원 컨설팅 사업**  
 병원사업계획서 및 입지분석  
 사업타당성 및 병원수익성검토  
 병원개원매뉴얼 및 개원대행 컨설팅



**단체급식 식자재 공급 사업**  
 병원 요양원 식자재 공급  
 유치원 학교 기업 단체급식  
 병원 학교 구내식당 운영 관리



**병원 리모델링 사업**  
 노후화된 일반건물의 가치증진  
 자가건물을 병원으로 리모델링  
 타용도 건물을 병원으로 리모델링



**병원 의약품 도매 사업**  
 병원 전문약품 공급업  
 의원 및 약국 약품 공급업



**병원건축설계 및 관리사업**  
 의료시설 및 요양시설 용도변경  
 대수선 인허가 및 구조안전진단  
 침대용엘리베이터 스프링클러



**의료인 헤드헌팅 사업**  
 의사 전문의 구인구직  
 간호사 및 행정원무인력 구인구직

Hospital & Silver town  
 Total Consulting group

**MEDI Friend**

Since 1996



**의료기 매매 및 구매대행 사업**  
 개인병원의료기 일괄구매 대행  
 중고의료기 매입 및 매매



**병원 인테리어 설계 및 시공사업**  
 전문병원 및 종합병원 인테리어  
 요양시설 및 요양원 인테리어  
 내과/치과/한의원 인테리어



**병원홍보 마케팅 사업**  
 병원 Identity구축 홈페이지  
 언론 방송 출연 및 뉴스필리스  
 바이얼마케팅 SNS 홍보브로슈어



**병의원 개발사업**  
**클리닉센터 개발사업**  
 지주공동 병원개발사업  
 요양병원 및 전문병원 개발  
 요양원 및 실버타운 개발사업



**병의원 개인자금 컨설팅사업**  
**닥터론 매출채권담보 대출사업**  
 신용보증기금 보증보험 대출  
 병원 화생 및 파산 컨설팅



**요양시설컨설팅, 세미나사업**  
 요양원 및 재가복지시설 개원 컨설팅  
 실버타운 및 너싱홈 개발컨설팅  
 요양시설 매매, 임대, 양도·양수



**병의원 부동산 중개업무사업**  
 개원세미나 의원 및 병원 양도·양수  
 의원, 약국의 매매, 임대, 양도·양수  
 클리닉센터개발 및 분양 대행업무



## II. 사업지 정보

1. 기본정보
2. 입지분석

Since 1996

SILVER Friend



## II. 사업지 정보

### 1. 기본 정보



항목	토지정보
대지위치	경기도 가평군 가평읍
지역지구	보전관리지역, 접도구역, 준보전산지
대지면적	<b>1,738.165평 (5,746㎡)</b>
공시지가	

건축물	건축정보
명칭	가평 실버하우스(가칭)
구조	철근콘크리트구조
주용도	노유자시설(노인복지시설)
건축면적	<b>252.920평 (945.19㎡)</b>
연면적	<b>1991.294평 (6,582.79㎡)</b> 지하 933.70㎡ 지상 2,047.74㎡
건폐율	16.40%
용적률	<b>96.73%</b>
건물규모	지하1층~지상9층(42.8m)
옥외차주	59대
승강기	2대

## II. 사업지 정보

### 2. 입지 분석



- 1) 서울양양고속도로 설악IC 8.6km, 청평면 및 가평군 시내 (75번국도) 입지
- 2) 북한강변 입지하여 수려한 강변뷰 조망 / 호명산 드라이브코스 권역으로 자연 친화적 입지 자랑
- 3) 양양고속도로 개통으로 서울 및 수도권 접근성 좋은 실버타운으로 최상의 입지
- 4) 주변 아름다운 천혜의 자연환경과 교통 편의성의 급증으로 인한 시너지로 인해 실버타운 사업성이 양호할 것으로 판단

### Ⅲ. 사업범규 분석

1. 노인복지법 개요
2. 노인복지주택 시설기준
3. 노인복지주택 인력기준

Since 1996  
SILVER Friend

### Ⅲ. 사업법규 분석

#### 1. 노인복지법 개요

No.	노인주거 복지시설	노인의료복지시설	노인여가복지시설	재가노인복지시설	노인보호전문기관
1	양로시설 (너싱홈)	노인요양시설	노인복지회관	방문요양서비스	중앙노인보호전문기관
2	노인복지주택	노인요양공동생활가정	경로당	주·야간보호서비스	지역노인보호전문기관

노인복지법 제32조(노인주거복지시설) 노인복지주택: 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설

노인복지법 제46조(비용의 수납 및 청구): 의료급여 수급자 외의 자로부터 그에 소요되는 비용을 수납하고자 할 때에는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 그 시설을 이용하는 자로부터 그에 소요되는 비용을 수납하고자 할 때에는 **미리 시장·군수·구청장에게 신고**하여야 한다.[제목개정 2019. 1. 15.]

노인복지법 제55조(「건축법」에 대한 특례): 이 법에 의한 노인복지주택의 건축물의 용도는 건축관계법령에 불구하고 **노유자시설**로 본다. <신설 1999. 2. 8., 2007. 8. 3.>

노인복지법 시행규칙 제14조(노인주거복지시설의 입소대상자 등)

노인복지주택: 단독취사 등 **독립된 주거생활을 하는 데 지장이 없는 60세 이상의 자**

② 제1항 제1호에 따른 입소대상자의 65세 미만인 배우자(제1항 제1호 라 목의 경우에는 60세 미만인 배우자)는 해당 입소대상자와 함께 양로시설·노인공동생활가정에 입소할 수 있다.<개정 2015. 6. 2.>

③ 제1항 제2호에 따른 입소대상자의 60세 미만인 배우자 및 제1항 제2호에 따른 입소대상자가 부양을 책임지고 있는 19세 미만의 자녀·손자녀는 해당 입소대상자와 함께 노인복지주택에 입소할 수 있다.<신설 2015. 6. 2.>

노인복지법 시행규칙 제15조(양로시설 등의 입소절차 등)

노인복지주택의 입소는 **입대차계약에 따른다**. 이 경우 입대차계약 신청자가 해당 시설의 정원을 초과하는 경우에는 다음 각 호의 순위에 따르되, 같은 순위자가 있는 경우에는 신청순위에 따른다.<개정 2007. 5. 8., 2015. 6.2.>

1. 부양의무자가 없는 자
2. 「주민등록법」상 연령이 많은 자
3. 배우자와 함께 입소하는 자
4. 19세 미만의 자녀·손자녀와 함께 입소하는 자

노인주거복지시설의 시설기준 및 직원배치기준(제17조제1항 관련), 시설 설치에 관한 특례

시설 설치자는 시설을 설치할 토지 및 건물의 소유권 또는 사용권을 확보하여야 하며, **시설 설치목적 외의 목적에 의한 저당권을 해당 토지 및 건물에 설정하여서는 아니 된다**.

다만, 시설(노인복지주택은 입대의 경우에만 해당한다)의 설치목적에 의한 저당권을 설정하는 경우에도 **저당권의 피담보채권액과 입소보증금의 합이 전설원가의 80% 이하**이어야 한다.

### Ⅲ. 사업법규 분석

#### 2. 노인복지주택 시설 기준

시설종류	설치 기준
침실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 독신용·동거용 침실의 면적은 20㎡ 이상이어야 한다. (양로시설 - 5.0㎡이상, 요양시설은 6.6㎡이상)</li> <li>• 취사할 수 있는 설비를 갖추어야 한다.</li> <li>• 목욕실, 화장실 등 입소자의 생활편의를 위한 설비를 갖추어야 한다.</li> <li>• 채광·조명 및 방습설비를 갖추어야 한다.</li> </ul>
프로그램실	자유로이 이용할 수 있는 적당한 문화시설과 오락기구를 갖추어 두어야 한다.
체력단련실	입소 노인들이 기본적인 체력을 유지할 수 있는데 필요한 적절한 운동기구를 갖추어야 한다.
의료 및 간호사실	진료 및 간호에 필요한 상용의약품·위생재료 또는 의료기구를 갖추어야 한다.
경보장치	타인의 도움이 필요할 때 경보가 울릴 수 있도록 거실, 화장실, 욕실, 복도 등 필요한 곳에 설치하여야 한다.
경사로	침실이 2층 이상인 경우 경사로를 설치하여야 한다. 다만, 「승강기시설 안전관리법」에 따른 승객용 엘리베이터를 설치한 경우에는 경사로를 설치하지 아니할 수 있다.
관리실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시설의 구조 및 설비는 일조·채광·환기 등 입소자의 보건위생과 재해방지 등을 충분히 고려하여야 한다.</li> <li>• 복도·화장실·침실 등 입소자가 통상 이용하는 설비는 휠체어 등의 이동이 가능한 공간을 확보하여야 하며 문턱제거, 손잡이 시설 부착, 바닥 미끄럼 방지 등 노인의 활동에 편리한 구조를 갖추어야 한다.</li> </ul>
식당 및 조리실	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」이 정하는 바에 따라 소화용 기구를 비치하고 비상구를 설치하여야 한다.</li> </ul>
식료품점, 배점	다만, 입소자 10명 미만인 시설의 경우에는 소화용 기구를 갖추는 등 시설실정에 맞게 비상재해에 대비하여야 한다.
비상재해대비시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입소자가 건강한 생활을 영위하는데 도움이 되는 도서관, 스포츠·레크리에이션 시설 등 적절한 문화·체육부대시설을 설치하도록 하되, 지역사회와 시설간의 상호교류 촉진을 통한 사회와의 유대감 증진을 위하여 입소자가 이용하는데 지장을 주지 아니하는 범위에서 외부에 개방하여 운영할 수 있다.</li> </ul>

### Ⅲ. 사업범규 분석

#### 3. 인력 기준

시설구분	시설장	의사	사무국장	사회복지사	간호인력	요양보호사	사무원	영양사	조리원	위생원	관리인
입소자 30명 이상 양로시설	1	1	1	1	1/50	1/12.5	1/100	1/50	1/100	1/50	-
입소자 30명 미만 양로시설	1	-	1	1	1/12.5	-	-	-	1	1	-
노인요양시설	1	-	1	1	1/2.5	1	-	-	-	-	1
노인복지주택	1	-	1	1	-	-	-	-	-	-	1

- \*) 의사: 한의사 포함, 축박의사 가능
- \*) 간호인력: 간호사 또는 간호조무사
- \*) 입소자 4.5명당 사회복지사, 간호사·간호조무사 또는 요양보호사 1명 이상

- 1) 노인복지주택은 노인요양병원, 노인요양원에 비해 필요 인력 기준이 낮아 운영비가 적게 소요
- 2) 다만 경쟁 복지주택과 비교해 양질의 서비스를 제공하기 위해 일정인원의 관리 직원이 필요함

## IV. 노인복지주택 분석

1. 전국 노인복지주택
2. 노인복지주택 현황(고가형)
3. 노인복지주택 현황(중저가형)
4. 노인복지주택 계약유형

Since 1996  
SILVER Friend

## IV. 노인복지주택 분석

### 1. 노인복지주택 현황

지역	보증금	이용료	노인복지주택 (Silver Town, Senior Town)
서울지역	3~8억원	350~800만원	더클래식500(광진구)시그넘하우스(강남구), 하이원빌리지(용산구), 삼성노블카운티(용인시)
수도권 (인천, 경기)	1,000만원~6억원	250~550만원	유당마을(수원시), 청심빌리지(가평군) 수동시니어타운(남양주시), 미리내실버타운(안성시), 포천실버타운(포천시) 더헤리티지(성남시), 하늘정원실버타운(화성시), 베아투스카운티(일산시) 마리스텔라(인천광역시), 에셰르 카운티(인천광역시)
경상권 (부산, 대구, 울산)	1,000만원~3억원	150~300만원	원돌실버타운(부산광역시), 낙원대실버타운(부산광역시) The K 3rd Age(창녕군), 경주실버타운(경주시), 일봉실버랜드(경북 의령군)
전라권 (전남, 전북, 광주)	1,000~8,000만원	200~250만원	서울시니어스(고창), 내장산실버아파트(분양)
충청권 (충남, 충북, 대전)	1,000~8,000만원	200~250만원	공주원로원(충남, 공주시), 수안보웰빙실버타운(충북 충주)
강원권	5,000만원~1.5억원	110~250만원	동해약천온천실버타운
제주권	-	-	중문시니어스

- 1) 현재 전국 노인복지주택은 약 25개가 운영 중이며, 특히 서울 및 수도권 지역에서 인기를 얻고 있음
- 2) 서울지역은 고가형 노인복지주택을 선호하며, 인천/경기권에서는 중가형, 그외 지역은 저가형으로 구성돼 있음

# IV. 노인복지주택 분석

## 2. 노인복지주택 입소비용(고가형)



No.	Silver Town	지역	개설	세대 수	평형(면적)	입주보증금	이용료/월
1	더클래식500	서울 광진구	2008	380	56	900,000,000	5,000,000
2	삼성노블카운티	경기 용인시	2001	553	30	300,000,000 ~600,000,000	5,500,000
3	시니어스 가양	서울 강서구	2007	419	21	307,290,000	3,500,000
4	시그널하우스	서울 강남구	2015	230	23	295,000,000	4,500,000
5	하이원빌리지	서울 용산구	2009	75	22	235,000,000	3,500,000
6	마리스텔라	인천 서구	2014	264	24	232,800,000	2,500,000
7	청심빌리지	경기 가평군	2005	155	34	185,000,000	3,500,000
8	유당마을(신판)	경기 수원시	1988	159	20	164,000,000	3,500,000

- \*) 입소보증금: 주거공간 및 부대시설 이용에 대한 보증금, 퇴거 시 전액 반환 혹은 운영규정에 따라 차감 후 잔액 반환
- \*) 월 이용료(생활비): 가사 서비스, 건강검진, 스포츠·문화센터 등 부대시설 이용료 포함, 혹은 보증금에 따라 별도 부과하며 매년 물가상승에 따라 변동
- \*) 공동 관리료: 직원 인건비, 공용시설 유지비, 소모품비, 화재보험료, 세대 청소비 등 포함
- \*) 식재료: 월 이용료에 포함되기도 하고 별도 비용으로 분리하기도 함
- \*) 개별관리료: 세대 난방비, 상하수도비, 전기세, 전화료, TV수신료, 통서비스 비용 등 별도부과
- \*) 부대시설 이용 및 기본 프로그램이용료는 포함, 일부 유료 프로그램(참여 시 본인부담금 발생)도 있음
- \*) 입소시설마다 각 적요항목의 명칭과 범주가 상이하므로 이용료로 합제하여 계산

- 1) 수도권 고가형 중 더클래식500, 삼성노블카운티는 최고가형으로 입주보증금과 월이용료는 최고 수준임
- 2) 수도권의 평균 입주보증금은 약 2.5억이며, 식비를 포함한 월 평균 이용료는 약 250만원 수준임

## IV. 노인복지주택 분석

### 3. 노인복지주택 입주비용 (중저가형)



No.	Silver Town	지역	개설	세대 수	평형(면적)	입주보증금	이용료/월
1	포천실버타운	경기 포천시	2011	60	22	140,000,000	2,500,000
2	동태약전온천실버타운	강원 동해시	2005	164	21	130,000,000	2,500,000
3	더케이서드에이지	경남 창원군	2008	222	30	126,000,000	2,442,470
4	원돌실버타운	부산 수영구	2000	207	25	108,000,000	2,533,330
5	비리내실버타운	경기 안성시	2001	240	21	100,000,000	2,545,000
6	월명성모의집	경북 김천시	1999	90	15	66,000,000	1,500,000
7	수동시니어타운	경기 남양주	2003	130	16	52,500,000	2,500,000
8	유당마을(케어홈)	경기 수원시	1988	159	1인실	50,000,000	3,280,000
9	일봉실버랜드	경남 의령군	1996	133	15	50,000,000	2,500,000
10	경주실버타운	경북 경주시	2001	?	8	20,000,000	2,500,000

- 1) 중저가형의 평균 입주보증금은 약 8천~1억5천, 월 이용료는 식비포함 약 250~300만원 정도로 조사됨
- 2) 노인복지주택의 입주의향가구의 약 80%는 20평형대, 실평수 약 10평 미만을 선호
- 3) 일부 고가형을 제외하면, 큰 평수의 실버타운보다 실평수 약 10평 미만의 소형 평형대 분양이 효과적임

## V. 가평 실버하우스 사업제안

1. 실버하우스 상품설계
2. 보증금 책정 및 평면 계획
3. 실버하우스 운영 컨셉
4. 법규 상 시설 기준 안내
5. 경쟁사 시설 현황 분석
6. 인력 운영 계획
7. 운영 프로그램 제안
8. 사업 손익 분석

Since 1996  
SILVER Friend

## V. 실버하우스 사업제안

The image shows a blurred screenshot of a business proposal document. The document contains a table with several rows and columns, likely representing financial data or project metrics. The text is mostly illegible due to blurring, but the structure appears to be a standard business proposal format. A large, semi-transparent watermark reading "Since 1996 SILVER Friend" is overlaid on the center of the page. The background of the document is light blue and white.

# V. 실버하우스 사업제안

## 2. 실버하우스 (요양원-2층) 평면 계획 (총 22세대 1인실:7개, 2인실:7개)

No.	Room	이용인원	전용면적	평면 계획
1	201	2인실	33.65m <sup>2</sup>	<p>1인실      2인실</p>
2	202	2인실	27.71m <sup>2</sup>	
3	203	2인실	25.46m <sup>2</sup>	
4	204	1인실	25.46m <sup>2</sup>	
5	205	1인실	23.21m <sup>2</sup>	
6	206	1인실	23.21m <sup>2</sup>	
7	207	1인실	23.21m <sup>2</sup>	
8	208	1인실	23.21m <sup>2</sup>	
9	209	1인실	23.21m <sup>2</sup>	
10	210	1인실	23.21m <sup>2</sup>	
11	211	2인실	29.88m <sup>2</sup>	
12	212	2인실	30.24m <sup>2</sup>	
13	213	2인실	30.24m <sup>2</sup>	
14	214	2인실	36.94m <sup>2</sup>	

# V. 실버하우스 사업제안

## 2. 실버하우스 (요양원-3~5층) 평면 계획 (총 78세대 1인실:30개, 2인실:24개)

No.	Room	이용인원	전용면적	평면 계획
15~17	301~501	1인실	33.65m <sup>2</sup>	
18~20	302~502	1인실	27.71m <sup>2</sup>	
21~23	303~503	1인실	25.46m <sup>2</sup>	
24~26	304~504	1인실	25.46m <sup>2</sup>	
27~29	305~505	1인실	23.21m <sup>2</sup>	
30~32	306~506	1인실	23.53m <sup>2</sup>	
33~35	307~507	1인실	23.53m <sup>2</sup>	
36~38	308~508	1인실	23.21m <sup>2</sup>	
39~41	309~509	1인실	23.21m <sup>2</sup>	
42~44	310~510	1인실	23.53m <sup>2</sup>	
45~47	311~511	2인실	38.78m <sup>2</sup>	
48~50	312~512	2인실	41.55m <sup>2</sup>	
51~53	313~513	2인실	41.18m <sup>2</sup>	
54~56	314~514	2인실	40.82m <sup>2</sup>	
57~59	315~515	2인실	29.88m <sup>2</sup>	
60~62	316~516	2인실	30.24m <sup>2</sup>	
63~65	317~517	2인실	30.24m <sup>2</sup>	
66~68	318~518	2인실	36.94m <sup>2</sup>	

# V. 실버하우스 사업제안

## 2. 실버하우스 (너싱홈-6층) 평면 계획 (총 26세대 1인실:10개, 2인실:8개)

No.	Room	이용인원	전용면적	평면 계획
69	601	1인실	33.65m <sup>2</sup>	
70	602	1인실	27.71m <sup>2</sup>	
71	603	1인실	25.46m <sup>2</sup>	
72	604	1인실	25.46m <sup>2</sup>	
73	605	1인실	23.21m <sup>2</sup>	
74	606	1인실	23.53m <sup>2</sup>	
75	607	1인실	23.53m <sup>2</sup>	
76	608	1인실	23.21m <sup>2</sup>	
77	609	1인실	23.21m <sup>2</sup>	
78	610	1인실	23.53m <sup>2</sup>	
79	611	2인실	38.78m <sup>2</sup>	
80	612	2인실	41.55m <sup>2</sup>	
81	613	2인실	41.18m <sup>2</sup>	
82	614	2인실	40.82m <sup>2</sup>	
83	615	2인실	29.88m <sup>2</sup>	
84	616	2인실	30.24m <sup>2</sup>	
85	617	2인실	30.24m <sup>2</sup>	
86	618	2인실	36.94m <sup>2</sup>	

# V. 실버하우스 사업제안

## 2. 실버하우스 (너싱홈-7층) 평면 계획 (총 23세대 1인실:7개, 2인실:8개)

No.	Room	이용인원	전용면적	평면 계획
69	701	1인실	63.74m <sup>2</sup>	
70	702	1인실	23.21m <sup>2</sup>	
71	703	1인실	23.53m <sup>2</sup>	
72	704	1인실	23.53m <sup>2</sup>	
73	705	1인실	23.21m <sup>2</sup>	
74	706	1인실	23.21m <sup>2</sup>	
75	707	1인실	23.53m <sup>2</sup>	
76	708	2인실	38.78m <sup>2</sup>	
77	709	2인실	41.55m <sup>2</sup>	
78	710	2인실	41.18m <sup>2</sup>	
79	711	2인실	40.82m <sup>2</sup>	
80	712	2인실	29.88m <sup>2</sup>	
81	713	2인실	30.24m <sup>2</sup>	
82	714	2인실	30.24m <sup>2</sup>	
83	715	2인실	36.94m <sup>2</sup>	

# V. 실버하우스 사업제안

## 2. 실버하우스 (너싱홈-8층) 이용비용 및 평면 계획 (총 15세대 1인실:5개, 2인실:5개)

No.	Room	이용인원	전용면적	평면 계획
69	801	1인실	59.49m <sup>2</sup>	
70	802	1인실	23.53m <sup>2</sup>	
71	803	1인실	23.21m <sup>2</sup>	
72	804	1인실	23.21m <sup>2</sup>	
73	805	1인실	23.53m <sup>2</sup>	
74	806	2인실	38.78m <sup>2</sup>	
75	807	2인실	41.55m <sup>2</sup>	
76	808	2인실	41.18m <sup>2</sup>	
77	809	2인실	40.82m <sup>2</sup>	
78	810	2인실	74.62m <sup>2</sup>	

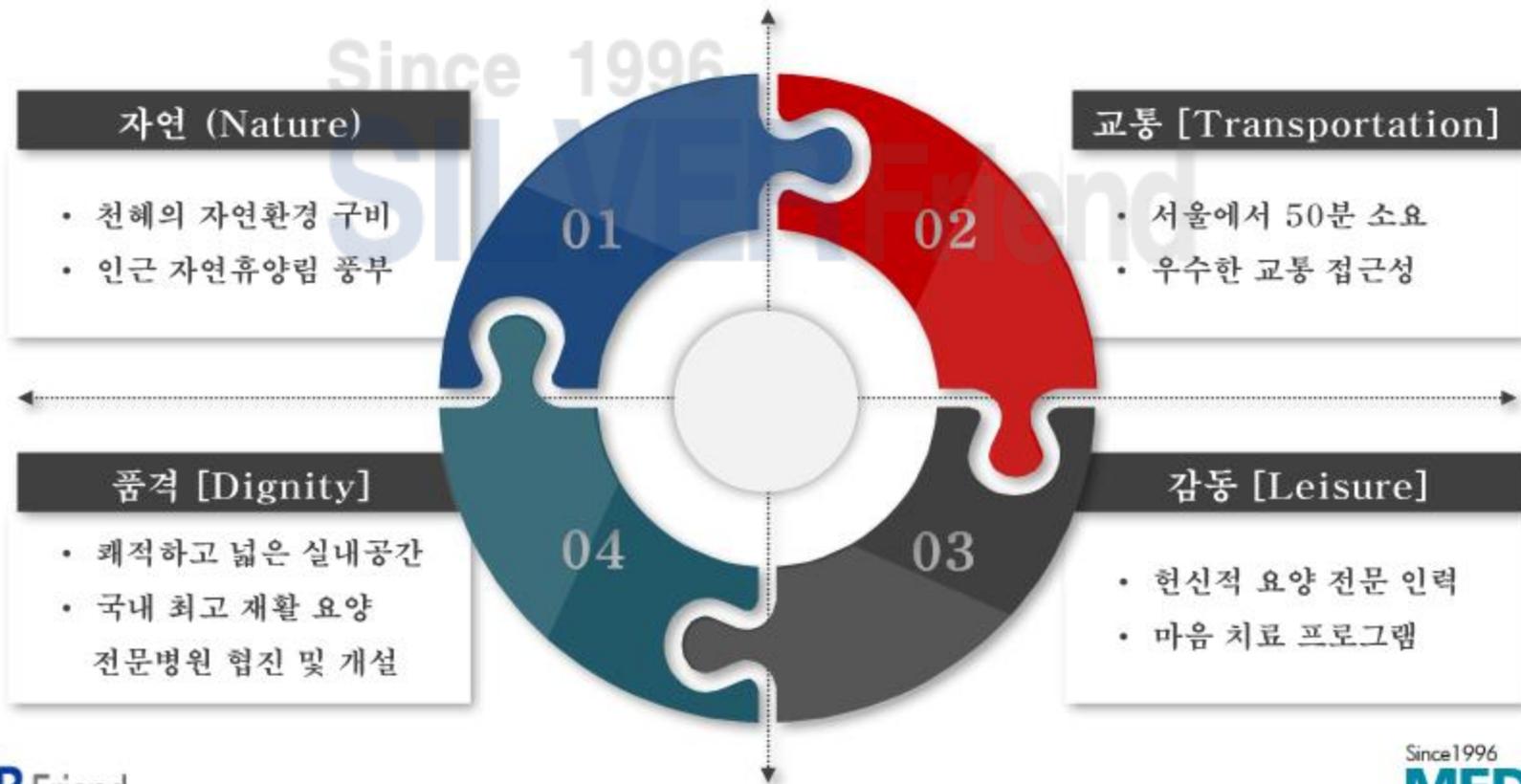
# V. 실버하우스 사업제안

## 3. 실버하우스 운영컨셉

### 가평 실버하우스 운영 컨셉



- 최고의 자연환경 속 감동과 품격이 있는 실버타운 명가(名家)
- 단 몇 분에게만 허락되는 고품격 자연휴양 실버 거주시설 컨셉 부각



# V. 실버하우스 사업제안

## 4. 법규 상 시설기준 안내



[체력단련실]



[프로그램실]



[프로그램실]

### ▣ 노인요양시설 설비기준 (인허가 최소 조건)

구분	최소 수량	비고
침실	1	
사무실	1	
요양보호사실	1	
자원봉사자실	1	
의료 및 간호사실	1	
물리치료실	1	
프로그램실	1	
식당 및 조리실	1	
세면장 및 목욕실	1	
세탁장 및 건조장	1	
화장실	1	
비상재해대비시설	1	



[거실]



[침실]

## V. 실버하우스 사업제안

### 인테리어 예시) 사계절



# V. 실버하우스 사업제안

## 5. 경쟁사 도입시설 현황

기관명	평당 보증금	헬스장	취미실	탁구장	노래방	목욕탕	도서실	컴퓨터실	땀받	편의점	비용실	게트볼	골프	짚질방	수영장	카페	ATM	약국
더클래식500	1,643	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	-	○	○	○	○	○	○
골든펠리스	1,476	○	○	○	○	○	○	○	-	-	○	○	○	○	○	-	-	-
서울시니어스(가양)	1,475	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	-	-	○	-	-	○
더헤리티지	1,442	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	-
그레이스힐	1,429	○	○	○	○	○	-	○	-	○	○	-	○	○	○	○	○	-
서울시니어스(분당)	1,308	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	-	○	○
서울시니어스(강서)	1,280	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○
마리스텔라	1,213	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○
서울시니어스(서울)	1,187	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	-	○	-	-	○
노블레스타워	1,136	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	-	-
정원속궁전	1,126	○	○	○	○	○	○	-	-	-	○	-	○	○	○	-	-	-
삼성노블카운티	1,040	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○
명지엘펜하임	1,020	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-
하이원빌리지	927	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	-	-	-	-
생명숲실버하우스	867	○	○	-	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-
유당마을	774	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	-
포천실버타운	625	-	○	○	○	-	-	-	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-
원돌실버타운	529	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	-	-	-	-	-	-
수동시니어타운	506	○	-	-	-	○	-	-	○	-	-	-	-	○	-	-	-	-
더케이스드레이지	500	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
청심빌리지	480	○	○	○	-	○	○	○	○	-	-	-	○	○	-	○	○	-
미리내실버타운	476	○	○	○	○	○	○	-	○	-	○	○	○	○	-	-	-	-
월명성모의집	440	○	○	○	○	-	-	-	○	-	-	○	-	-	-	-	-	-
동해약천은전실버타운	429	○	○	-	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	-	-	-

- 1] 분석 결과, 최소 설비 기준 외 평당 보증금 1,000만원 이상일 경우, 수영장, 골프 등 다양한 취미생활 가능한 시설 구비
  - 실버하우스의 경우 시설 기준 외 여유 공간에 최대한 편의시설 배치 필요
  - 상세 내부 배치는 사업제안 이후 인테리어 배치 도면 제시 예정
- 2) 가평 실버하우스 내 시설과 공동 사용 가능한 부분을 최대한 활용을 통한 투자금 최소 및 시너지 극대화 방안 마련

## V. 실버하우스 사업제안

### 6. 인력 운영 계획 (총 163세대) **요양원** 1인실\*37 2인실\*31 [99베드]

구분	인원	비고
1인실	37	
2인실	31	
총	68	
99베드		



## VI. 홍보 마케팅 방안

1. 홍보마케팅 진행 방향
2. 브랜드 마케팅 중요성
3. 홈페이지 제작방향
4. SNS 마케팅 전략
5. Target선정 및 고객 유치 방안
6. 단계별 홍보마케팅 운영 전략

# VI. 홍보 마케팅 방안

## 1. 홍보 마케팅 진행 방향

실버타운 개소 전 약 1개월에서 개소 후 약 3개월간의 홍보·마케팅이 가장 중요한 시기

### 홍보·마케팅



# VI. 홍보 마케팅 방안

## 2. 네이밍 및 BI 제작

### ◆ 장점

제대로 된 네이밍과 BI는 어떤 홍보물을 제작하더라도 최소한 일정 수준 이상의 홍보효과 유지 가능

☞ 물리적 크기는 작으나 그와 반대로 브랜드는 모든 홍보물에 필수적으로 들어가며, 시각적 힘이 매우 큼

### ◆ 구성 내용



# VI. 홍보 마케팅 방안

## 3. 홈페이지 제작 방향

### ◆ 장점

SNS, 오프라인 홍보 등 모든 홍보를 통해 요양원의 정보를 접하나 결국은 마지막에 접속하는 것은 홈페이지로서 매그너스의 모든 것을 가장 잘 보여줄 수 있는 강력한 효과를 가지고 있다.

### ◆ 구성 내용



### ◆ 관련 콘텐츠 제작(홍보 동영상)

- 홍보동영상(굳이 고품질의 동영상까지도 필요 없이 간단하고 명료하게 여러 개를 만드는 것이 중요하다)

#### ☞ 동영상 콘텐츠의 장점

1. 정지화상과 달리 진정성이 있다
2. 제작시 조금은 어렵지만 일단 제작한 콘텐츠 홍보에는 큰 비용이 들어가지 않는다
3. 컨셉만 잘 잡으면 유튜브 등에서 많은 조회수를 얻을 수 있다

## VI. 홍보 마케팅 방안

### 4. SNS 마케팅 전략

SNS 마케팅은 사용자 간 관계를 형성할 수 있는 소셜네트워크서비스(인스타그램, 트위터, 페이스북등)를 활용하여 고객들과 소통하는 마케팅 전략

#### ◆ 장점

- SNS마케팅의 최대장점은 타겟팅이며 이는 투자대비 효과가 매우 좋음
  - 네이버의 파워링크는 많은 광고비가 필요하나 효과가 절대적이며, 무료 동영상 활용한 유튜브로 홍보도 가능
- 현재 추세는 TEXT BASE 검색엔진+블로그활용+지식인 등의 바이럴마케팅이 매우 효과적임

#### ◆ SNS Targeting 전략

표적시장을 세분화한 후, 입소대상자와 이해관계자 집단을 목표 시장으로 선정하여 홍보 마케팅 강화

- ☞ 1. 고령화정보와 노인의료정보에 대한 꾸준한 제작과 게재
- 2. 반드시 고품질일 필요는 없고 지속적과 진정성이 필요
- 3. 홈페이지와 연동하는 것이 필수
- 4. 동영상 콘텐츠를 적극 활용

# VI. 홍보 마케팅 방안

## 5. Target 선정 및 고객 유치 방안

### 기본전략

- 지역내 입소가능대상과 보호자인 가망 고객층 발굴
- 무차별적 T/M, D/M 방식을 탈피한 엄선된 명단을 대상으로 한 제한적 실시
- 노인관련 협회 내 단체(입주의향) 리스트

### 일반분류

- 지역 VIP 모임
- 병원의 노인 고객
- 각종 기관 및 단체 소속 노인명단
- 노인관련협회 2곳 이상 가입자
- 기관의 지원대상 명단

### 세부분류

- 대한노인회 등 노인관련 협회 회원
- 노인복지 시설, 노인의료기기 이용자
  - 노인성 질환자
- 지역 대형 종교단체 관련 인사
- 각종 기관의 노인
  - 교원공제회, 경찰공제회, 군인공제회
  - 교수협의회 등

가  
망  
고  
객

핵  
심  
고  
객

# VI. 홍보 마케팅 방안

## 6. 단계별 홍보 마케팅 운영 전략

### ■ 단계별 광고 / 홍보·마케팅 운영 전략

구분	1단계	2단계	3단계
기간	D-4주전 ~ D-1주전	D-1 주전 ~ Open후 D+4주	Open후 D+4주 이후
목표	사전 홍보로 인지도 제고	철저한 계획의 실행으로 초기 입소율 극대화	미 입소 정원의 입소완료 성공전략으로 100%
목표	<ul style="list-style-type: none"> <li>▣ 사전 시장조사</li> <li>▣ 정확한 영업 Target 설정</li> <li>▣ 광고·홍보 Concept 확정 → Pre-Marketing 실시</li> <li>▣ 예상 변수 대비 보완 마케팅 준비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▣ 계획적 마케팅 전략의 실현</li> <li>▣ 광고·홍보 집중 시기 → 신문광고, 전단 배포 등</li> <li>▣ SNS 마케팅 진행</li> <li>▣ 예상 변수 작용 시 준비된 계획 적용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▣ 기존 실시한 영업전략 검토 후 입소완료 성공 재 전략 수립</li> <li>▣ 미 입소 해소 전담 팀 구성 → 풍부한 경험의 전문 영업팀 구성</li> <li>▣ 온라인 홍보마케팅 지속적 운영</li> <li>▣ 2차 TARGET 설정 및 집중홍보</li> </ul>

## VII. 예산 및 시기별 계획

1. 실행 예산 계획
2. 인허가 관련 사항 분석
3. 시기별 진행계획

Since 1996  
SILVER Friend

## VII. 예산 및 시기별 계획

### 1. 실행 선금금 예산 계획

항목	세부항목	예산금액(만원)	비고
인건비	인건비	100	인건비
재료비	재료비	200	재료비
기타	기타	100	기타
총계		400	

Since 1996  
**SILVER**Friend

## VII. 예산 및 시기별 계획

### 1. 실버하우스 상품설계

(총 164세대) **요양원** 1인실\*37 2인실\*31 [99세대] + **너싱홈** 1인실\*22 2인실\*21 [64세대]

Since 1996

SILVER Friend

## VII. 예산 및 시기별 계획

### 2. 수익 배분 [案]

#### ① 수익 배분율

수익 배분율 (가)	수익 배분율 (나)	수익 배분율 (다)
수익 배분율 (가)	수익 배분율 (나)	수익 배분율 (다)
수익 배분율 (가)	수익 배분율 (나)	수익 배분율 (다)

Since 1996

SILVERFriend

수익 배분율 (가)	수익 배분율 (나)	수익 배분율 (다)
수익 배분율 (가)	수익 배분율 (나)	수익 배분율 (다)
수익 배분율 (가)	수익 배분율 (나)	수익 배분율 (다)

수익 배분율 (가) : 수익 배분율 (나) : 수익 배분율 (다) = 1 : 1 : 1

수익 배분율 (가) : 수익 배분율 (나) : 수익 배분율 (다) = 1 : 1 : 1

# VII. 예산 및 시기별 계획

## 2. 인허가 관련 법규 검토

1

### 가. 관련규정

▶ 주 적용 법규 : 『노인복지법』

- 노인복지주택 설치신고, 시설, 설비, 직원자격, 직원배치, 시설운영기준 등 시설의 설치 및 운영에 관한 일반적 사항

▶ 기타 관련 법규 : 『건축법』

- 건축법 및 건축관련 규정, 건축물의 분양에 관한 법률, 장애인, 노인, 임산부 등의 편의 증진에 관한 법률 등 기타관련 법규

2

### 나. 용도분류

▶ 노인복지주택의 건축물의 용도는 노인복지시설로서 노유자시설에 해당함

- 건축법 시행령 제11호 나목에 따른 노유자시설로 분류

3

### 다. 건축물의 허가

▶ 건축물 허가권자 : 시장, 군수, 구청장(건축담당부서)

▶ 허가절차 : 건축법에 의한 건축허가 (건축법 제11조)

- 노인복지주택을 설치하고자 하는 자는 시설 소재지 관할 시, 군, 구청의 건축담당부서에 건축허가신청을 하여야 함

- 건축담당부서는 건축 관련법에 의하여 건축 허가여부를 검토 (건축허가 신청서 검토시 노인복지담당 부서 협조)

- 시,군,구청의 노인복지담당부서는 노인복지주택 입소자의 입소보증금 보호를 위하여 필요한 조치를 강구하여야 함

▶ 건축허가 시 다음과 같은 부대조건을 붙여 건축허가 하여야 함

① 감리자의 공정확인서 : 입소자 모집기준의 충족여부 확인

② 등기부 등본 (승인신청일전 7일 이내 발급된 것): 저당권 설정 여부, 저당권 설정 사유 등 파악

- 노인복지주택에 저당권이 설정된 경우 그 내용을 모집공고 문안에 공고토록 하여 입소자가 계약 내용 인지하고 계약할 수 있게 함

# VII. 예산 및 시기별 계획

## 2. 인허가 관련 법규 검토

[노인복지주택 처리절차]



# VII. 예산 및 시기별 계획

## 2. 인허가 관련 법규 검토

4

### 라. 입주자 모집

#### ▶ 입주자 모집형태 및 분양계약 대상자

- 모집형태 : 분양 또는 임대
- 분양계약 대상자 : 60세 이상의 자 (노인복지법 시행규칙 제14조1항제2호)
- 노인복지주택의 소유권을 획득하는 분양계약대상자와 실제 거주하는 입소대상자 모두 60세 이상의 자이어야 함
  - ☞ 자녀 등 부양의무자는 노인복지주택의 분양계약 대상자가 될 수 없음

#### ▶ 입주자 모집 절차

- 입주자를 모집하고자 할 경우에는 공개모집을 하여야 하고, 다음 서류를 갖추어 시장,군수,구청장 등의 승인을 얻어야 함
  - ☞ 입주자 모집광고안
  - ☞ 당해주택이 건설되는 대지의 등기부등본(승인신청일전 7일 이내 발행분)
  - ☞ 보증서, 공증서, 건축공정확인서 및 대지사용승낙서 (해당하는 자에 한함)

#### ▶ 입주자 모집 (분양, 임대) 승인시 노인복지담당 부서 검토사항

- 노인복지 담당부서는 사업주가 건축담당 부서에 입주자 모집(분양, 임대) 승인을 요청한 경우, 건축 담당부서와 연계하여 입주자 모집 광고안 등을 검토하여야 함
  - ☞ 분양광고 안에 분양, 매매, 임대, 입소대상자가 60세 이상이라는 것을 명시하고 있는지 여부
  - ☞ 특히, 분양받은 후 60세 미만의 자에게 매매가 가능하다거나 가능한 것처럼 하는 내용이 있는지 여부 (반드시 60세 이상)
  - ☞ 자녀 명의로 분양을 받은 후 입소는 60세 이상 부모가 가능하다고 명시하고 있는지 여부 (자녀 60세 미만일 때 분양 불가)
- 부서는 입주자 모집 승인 후에도 분양업체가 적격자에게 분양, 임대하고 있는지 여부를 정기적으로 관리해야 함
  - ☞ 노인복지담당 부서는 사업계획승인시부터 적극적으로 관리토록 하며, 노인복지주택을 건립한 후 시설신고가 이뤄지지 않는 사례가 발생하지 않도록 적극 관리하여야 함

# VII. 예산 및 시기별 계획

## 2. 인허가 관련 법규 검토

5

### 마. 설치신고

#### ▶ 설치 주체

- 국가 또는 지방자치단체
- 국가 또는 지방자치단체 외의 자 (사회복지법인, 비영리법인, 민간기업체, 개인 등)

#### ▶ 설치신고 대상

- 국가 또는 지방자치단체외의 자는 시설 소재지 관할 관청에 설치신고를 하여야 함

#### ▶ 설치신고 처리권자 : 시장, 군수, 구청장 (노인담당 복지부서)

- 시장,군수,구청장은 노인복지주택 설치신고시 시설, 직원배치기준 및 운영기준, 적격자 분양여부 관련사항을 반드시 확인

#### ▶ 설치신고 구비서류

- 설치하고자 하는 자가 법인인 경우 정관 및 법인등기부등본 각 1부
- 위치도, 평면도 및 설비구조내역서 각 1부
- 입소보증금, 이용료 기타 입소자의 비용부담 관계서류 1부
- 사업계획서(제공되는 서비스내용, 의료기관과의 연계에 관한 사항 포함) 1부
- 시설을 설치할 토지 및 건물의 소유권을 증명할 수 있는 서류 각 1부

#### ▶ 설치신고 시점 : 노인복지주택 건축 사용검사 신청 시

- 노인복지주택 설치 사업자는 시,군,구청의 노인복지 담당부서에 노인복지주택의 설치신고를 하여야 하며, 설치신고 시점은 건축 담당부서에 건축물 사용검사 승인을 신청할 때 같이 하여야 함
- 설치신고 신청을 받은 노인복지담당 부서는 신고된 시설이 노인복지법령의 노인복지 주택관련 규정의 적합여부를 검토하여, 건축담당부서와 협조하여 동 부서의 건축물 사용승인과 같이 이뤄질 수 있도록 하여야 함

# VII. 예산 및 시기별 계획

## 2. 인허가 관련 법규 검토

6

### 바. 입소대상자 및 입소절차

#### ▶ 입소대상자

- 60세 이상의 자, 입소대상자의 배우자는 60세 미만인 때에도 입소 가능
- ※ 입소자격자가 부양을 책임지고 있는 19세 미만의 자녀, 손자녀 입소 가능
- 단, 입소자격자가 사망 또는 거주하지 않는 경우 입소자격자의 배우자 및 자녀, 손자녀는 일정한 기간 내에 퇴소하여야 하고, 시장, 군수, 구청장은 입소자격 여부 및 입소자격자의 실제 거주 여부 등을 조사할 수 있도록 함

#### ▶ 입소절차

- 입소는 당사자간의 임대 또는 분양계약에 의함
- 임대 또는 분양계약 신청자가 정원을 초과하는 때에는 다음 순위에 의하되, 동순위가자 있는 때에는 신청순위에 의함
- ※ 부양의무자가 없는 자(1순위), 주민등록법상 연령이 많은 자(2순위), 배우자와 함께 입소하는 자(3순위)

7

### 사. 시설의 규모, 구조 및 설비

#### ▶ 시설규모 : 30세대 이상

#### ▶ 시설의 구조 및 설비

- 복도, 화장실, 거실 등 입소자가 통상 이용하는 설비는 휠체어 등의 이동이 가능한 공간을 확보하여야 하며, 문턱제거, 손잡이 시설 부착, 바닥 미끄럼 방지 등 노인의 활동에 편리한 구조로 건설
- 스포츠, 레크리에이션 시설 등 적절한 문화, 체육부대시설 등을 설치하도록 하되, 지역 사회와 유대감 증진을 위해 입소자가 이용하는데 지장을 주지 아니하는 범위 안에서 외부에 개방하여 운영 가능

8

### 아. 시설 및 설비기준

- ▶ 침실, 관리실(사무실, 숙직실 포함), 식당 및 조리실, 체력단련실 및 프로그램실, 의료 및 간호사실, 식료품점 또는 매점, 비상재해 대비시설, 경보장치 등

# VII. 예산 및 시기별 계획

## 2. 인허가 관련 법규 검토

9

### 자. 직원배치기준

▶ 시설장, 사회복지사, 관리인(부대 복지시설 관리에 필요한 자 포함) 각 1명

10

### 차. 운영기준

▶ 시설의 장은 다음 사항이 포함된 운영규정을 두고 이에 정한 바에 따라 시설을 운영하여야 함

- 입소정원 및 모집방법 등에 관한 사항
- 입소계약에 관한 사항 (계약기간, 계약목적, 입소보증금, 월이용료 기타 비용부담액, 신원인수인의 권리, 의무, 계약의 해제, 입소 보증금의 반환에 관한 사항 포함)
- 입소보증금, 이용료 등 비용에 대한 변경방법 및 절차 등에 관한 사항 (노인복지주택의 경우에는 비용 변경 시 입소자의 의견수렴 과정에 관한 사항을 포함한다)
- 서비스의 내용과 그 비용의 부담에 관한 사항
- 특별한 보호를 필요로 하는 경우에는 그 서비스 기준과 비용에 관한 사항
- 의료를 필요로 하는 경우에는 그 구체적인 처리절차
- 시설물 사용상의 주의사항들에 관한 사항
- 서비스 제공자의 배상책임, 면책범위에 관한 사항
- 운영규정의 개정방법 및 절차 등에 관한 사항
  - ※ 운영위원회의 설치, 운영에 관한 사항
  - ※ 운영간담회의 설치, 운영에 관한 사항 (필요할 경우, 운영위원회와 별도로 설치, 운영 가능)

▶ 운영간담회의 설치, 운영

- 시설의 장, 직원, 가족대표, 입소자 대표 및 노인복지명예지도원으로 구성, 운영
- 시설의 장은 입소자의 상황, 서비스 제공 상황 등 시설의 운영과 관리비 등의 내용을 정기적으로 운영간담회에 보고하여야 하며, 입소자 및 그 가족의 의견이 시설의 운영에 반영되도록 하여야 함

# VII. 예산 및 시기별 계획

## 2. 인허가 관련 법규 검토

11

### 참고1. 임대형 노인복지주택 입소보증금 보호

#### ▶ 입소자 보증금 반환채무 이행보장

- 설치자는 입소계약 체결 후 수납일부터 10일 이내에 다음 요건에 적합한 인,허가보증보험에 가입하여야 함
- 보증내용 : 입소자의 입소보증금 반환채무 이행보증
- 보증가입금액 : 입소보증금 합계의 100분의 50 이상
- 보증가입기간 : 보증금 납부일부터 퇴소시까지
- 보증가입관계 : 시장,군수,구청장을 피보험자로 함
- 보험금 수령방법 : 시장,군수,구청장의 확인 하에 입소자가 보험금 직접 수령

※ 다만, 시설개원 이후 입소자별로 전세권 또는 근저당권 설정 등의 조치를 한 때에는 각각 인,허가 보증보험에 가입하지 아니할 수 있음. 위의 규정에도 불구하고, 사업계획승인을 얻어 건설하는 노인복지주택 설치자가 보다 보험료가 저렴한 대한주택보증주식회사의 임대보증보험에 가입하는 경우 위의 인,허가 보증보험에 가입하지 아니함

# VII. 예산 및 시기별 계획

## 3. 시기별 진행 계획

단계	세부항목	2019												
		3				4					5			
		1	2	3	4	1	2	3	4	5	1	2	3	4
사업계획서 작성	상권·경쟁·입지 분석													
	사업성(비용·수익) 분석													
	사업계획서 작성													
도면설계	용도변경 설계계약													
	용도변경 설계(도면확정/신청접수)													
	전기설비 설계(발주/도면확정/신청접수)													
	소방설비 설계(발주/도면확정/신청접수)													
	기계설비 설계(발주/도면확정/신청접수)													
	직원동선 편의성 검토													
	입소자 및 보호자 동선 편의성 검토													
인테리어 시공	도면수정-최종확정													
	인테리어 비용/공사기간 견적, 검토													
	인테리어 시공계약													
	착공 및 준공승인													
	철거공사													
	직통계단공사													
	내장공사													
	전기설비 공사													
개원준비팀 구성	내,외부 SIGN공사													
	시플레이션													
	개원일정표 작성													
개원준비팀(상담, 현장지원) 구성	개원준비팀(상담, 현장지원) 구성													
	필요인력 산출, 급여설정, 근로계약서, 취업규칙, 운영규정													

미확정



# The end of Document