

# 보라동 프리미엄 메디컬 시니어타운

종합 개발·운영 사업계획서



| 사업대상지     | 계획연면적      | 예정 공급     | 총사업비         |
|-----------|------------|-----------|--------------|
| 4,066.8 평 | 5,590 평    | 140+30    | 1,120.22 억   |
| 보라동 7 필지  | 지상 / 지하 별도 | 세대 / 호텔객실 | 개발·시설·부대비 포함 |

# 단지 배치도



## 배치계획의 주요 요소

| 구역     | 구성                     | 세부 사항                                    |
|--------|------------------------|------------------------------------------|
| 주거시설   | 프리미엄 시니어 레지던스 140 세대   | 지상 4 층, 14·19·25·32 평형 구성. 중앙정원 조망 중심 배치 |
| 메디컬·재활 | 메디컬·재활센터 890 평         | 내과 진료, 건강검진, 물리·운동재활, 건강관리 및 24 시간       |
| 호텔시설   | 호텔식 부속동 30 실           | 가족 방문객 숙박, 단기체류 및 회복지원 객실, 호텔식           |
| 웰니스·레저 | 중앙정원 및 파크골프장           | 파크골프, 산책로, 휴게정원, 야외 운동공간 및 다양한 여가        |
| 커뮤니티   | 레스토랑·카페·문화시설           | 건강식 레스토랑, 웰니스 카페, 취미·문화교실 및 입주민          |
| 주차·교통  | 지하 1 층 대형주차장 약 2,600 평 | 입주민·방문객 주차, 차량 진출입 분리 검토, 보행자 중심 단지      |

## 사업 개요

단순 고급 시니어주택이 아니라, 건강한 생활을 유지하도록 의료기관·재활·돌봄·여가를 결합한 복합 메디컬 시니어 레지던스 사업

|                                                    |                                   |                                 |                                  |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 총 대지면적<br><b>13,444 m<sup>2</sup></b><br>4,066.8 평 | 주거<br><b>140 세대</b><br>14~32 평 전용 | 부속호텔<br><b>30 실</b><br>게스트·단기체류 | 지하주차<br><b>2,600 평</b><br>B1 일체형 |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|

## 사업 개요

- 독립적인 일상생활이 가능한 중장년·고령층에게 주거·식사·운동·컨시어지·상담을 제공하는 고급 장기거주형 상품.
- 의원급 의료기관과 재활·건강 모니터링을 연계하고, 진료·처방·치료는 적법한 의료기관이 별도로 수행.
- 중앙 정원과 숲계임형 파크골프를 중심으로 차량과 보행을 분리하고, 호텔은 가족방문·체험입주·단기체류 수요를 대응.

| 항목               | 계획값              | 주요 내용              |
|------------------|------------------|--------------------|
| 주거·의료·호텔 지상 연면적  | 5,590 평          | 주거·메디컬·호텔 지상 연면적   |
| 인허가 계획 건폐율 / 용적률 | 60% / 150%       | 건폐율 60% · 용적률 150% |
| 계획 건폐율 / 용적률     | 약 36.5% / 137.5% | 총 대지면적 4,066.8 평   |
| 임대보증금 만실 합계      | 970 억원           | 140 세대 임대보증금 합계    |
| 총사업비             | 1,120.22 억원      | 토지·건축·시설·부대비 포함    |
| 지하 주차장 면적        | 2,600 평          | 주차·램프·기계실 포함       |

## 사업수익 및 운영구조

보라동 프리미엄 메디컬 시니어타운은 대지 약 4,066.8 평에 주거 140 세대, 호텔 30 실, 메디컬·재활센터 및 중앙파크골프 공간을 조성하는 사업으로, 계획 총사업비는 1,120.22 억 원임. 평형별 임대보증금은 5 억~10 억 원이며, 전체 140 세대 계약 시 보증금 합계는 970.00 억 원으로 추산함.

운영수익은 주거 서비스료, 호텔 객실, 의료기관 임대료와 웰니스 프로그램에서 발생하며, 계획상 연간 운영매출 80.95 억 원, 운영비 57.69 억 원, 영업이익 약 23.26 억 원임. 의료기관 진료매출은 제외하고, 입주보증금은 반환의무가 있는 임대부채로서 매출·확정 자기자본에 포함하지 않음.

|                                            |                                             |                                          |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|
| 총 사업비<br><b>1,120.22 억</b><br>개발·시설·부대비 포함 | 연간 운영매출<br><b>80.95 억</b><br>주거·호텔·의료임대·웰니스 | 연간 영업이익<br><b>23.26 억</b><br>연간 운영비 차감 후 |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|

| 핵심 지표     | 사업 주요 지표     | 구성 내용                        |
|-----------|--------------|------------------------------|
| 총 사업비     | 1,120.22 억 원 | 주거·호텔·메디컬·지하주차장 등 포함         |
| 예상 임대보증금  | 970.00 억 원   | 140 세대 × 평형별 5 억~10 억 원      |
| 레지던스 서비스료 | 64.87 억 원/년  | 140 세대, 연간 입주율 95%           |
| 호텔 객실 매출  | 11.88 억 원/년  | 호텔 30 실, 연간 가동률 55%          |
| 의료임대·웰니스  | 4.20 억 원/년   | 의료기관 임대 3.60 억 + 웰니스 0.60 억  |
| 연간 운영비    | 57.69 억 원    | 주거 48.65 + 호텔 8.32 + 기타 0.72 |
| 연간 영업이익   | 약 23.26 억 원  | 연매출 80.95 억 - 운영비 57.69 억    |

# 토지조서 및 부지 현황

|                       |            |           |                                            |
|-----------------------|------------|-----------|--------------------------------------------|
| 총 대지                  | 필지 수       | 공시지가 합계   | 농지전용 부담금                                   |
| 13,444 m <sup>2</sup> | 7 필지       | 96.73 억원  | 6.722 억원                                   |
| 4,066.8 평             | 158 외 6 필지 | 2025 년 기준 | 13,444 m <sup>2</sup> × 5만원/m <sup>2</sup> |

| 지번    | 지목 | 소유자 | 면적 m <sup>2</sup> | 면적 평    | 공시지가/m <sup>2</sup> | 공시지가(원)       |
|-------|----|-----|-------------------|---------|---------------------|---------------|
| 158   | 전  | 이현  | 1,246             | 376.9   | 807,300             | 1,005,895,800 |
| 159-1 | 전  | 김계자 | 2,456             | 742.9   | 710,500             | 1,744,988,000 |
| 159-2 | 전  | 김계자 | 777               | 235.0   | 710,500             | 552,058,500   |
| 159-4 | 전  | 김계자 | 2,830             | 856.1   | 710,500             | 2,010,715,000 |
| 160   | 전  | 김계자 | 1,104             | 334.0   | 710,500             | 784,392,000   |
| 161   | 전  | 김계자 | 3,557             | 1,076.0 | 710,500             | 2,527,248,500 |
| 159-3 | 전  | 이훈  | 1,474             | 445.9   | 710,500             | 1,047,277,000 |
| 합계    |    |     | 13,444            | 4,066.8 | -                   | 9,672,574,800 |

원본 필지 항공도

배치 계획도

# 마스터플랜 : 전체 조감도

보행 중심의 중앙정원과 저층 주거·메디컬·호텔 배치



## 배치 상세 정보

- 중앙: 정원·완만한 산책로·입주자용 숏게임형 파크골프(약 750 평).
- 외곽: 4 층 주거동 4 개동을 배치해 모든 동에서 중앙 조경에 접근하도록 계획.
- 전면 출입부: 의료·재활동, 호텔식 부속동을 방문객 접근이 편리한 곳에 배치.
- 차량: 전면 승하차와 지하주차장으로 유도하고 지상 생활정원에서 일반 차량을 최소화.

## 마스터플랜 : 시설별 배치도



개념 배치도 — 주거동·메디컬·호텔동·중앙정원·주출입구·B1 진입부

# 건축·층별 시설 계획

B1 2,600 평 / 지상 4 층 / 주거 140 세대 / 호텔 30 실

| 시설      | 1F    | 2F    | 3F    | 4F    | 지상합계  |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 주거동 A~D | 975   | 975   | 975   | 975   | 3,900 |
| 메디컬·재활동 | 250   | 250   | 220   | 170   | 890   |
| 호텔식 부속동 | 260   | 180   | 180   | 180   | 800   |
| 합계      | 1,485 | 1,405 | 1,375 | 1,325 | 5,590 |

## 각 동별 도입 기능

| 건물       | 배치 컨셉                             | 운영 기능                            |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 주거 A~D 동 | 각동 지상 4 층 / 합계 140 세대             | 무장애 주거, 실내 공용라운지, 입주지원           |
| 메디컬·재활동  | 1F 250 / 2F 250 / 3F 220 / 4F 170 | 1F 진료·검진, 2F 재활, 3F 웰니스, 4F 케어지원 |
| 호텔식 부속동  | 1F 260 / 2~4F 각 180               | 1F 로비·식음·공용, 상층 객실 30 실          |
| B1 주차장   | 약 2,600 평                         | 입주자·방문·운영차량, 동별 엘리베이터 연계         |

## 옥외공간 배분(예비)

| 항목                 | 면적(평)   | 세부 개념                |
|--------------------|---------|----------------------|
| 중앙 정원·숫게임형 파크골프    | 750     | 정규 파크골프장 아님 / 소형 연습홀 |
| 산책로·식재·휴게공간        | 800     | 순환동선·휴게·무장애 쉼터       |
| 전면 광장·소방·보행·차량동선 등 | 1,031.8 | 소방·차량 회차·램프 등 포함     |
| 옥외 오픈스페이스 합계       | 2,581.8 | 건축면적 제외              |

## 건물 외관 및 메인 출입구



단지 전면 게이트와 접근도로



주거동 입주자 승하차



메디컬·재활동 전면 포치



호텔식 부속동 출입구

## 출입구 설계 체크

- 낙상·보행보조기·휠체어 대응이 가능한 완만한 경사와 미끄럼 방지 외부 바닥.
- 의료 내원객 동선과 입주자 주거동 프라이버시 분리, 가족 차량 승하차 공간 확보.
- 호텔방문객·물류·의료운송 동선 충돌 최소화 및 교통영향·소방차 진입 검토.

## 대형 지하주차장 및 진입 계획



B1 주차장 진입 램프 개념



지하주차장·엘리베이터 로비

## 주차시설 주요 요건

- 지하주차장 2,600 평에 주차구획·램프·기계전기·방재·코어를 함께 배치.
- 주차대수는 용도별 법정 주차 기준, 차량 회전반경, 장애인 전용주차구역, 전기차 화재 안전대책 확정 후 별도 산정.
- 입주민 대형차량·방문객·호텔 이용객·의료서비스 차량을 구역별 분리하고 승강기 홀을 무장애 동선으로 연결.

## 140 세대 주거상품 및 보증금 정책

| 타입     | 전용   | 세대  | 보증금/세대 | 보증금 합계 | 월 서비스료       |
|--------|------|-----|--------|--------|--------------|
| A 프리미엄 | 14 평 | 30  | 5 억원   | 150 억원 | 300 만원       |
| B 디럭스  | 19 평 | 60  | 6.5 억원 | 390 억원 | 380 만원       |
| C 스위트  | 25 평 | 35  | 8 억원   | 280 억원 | 460 만원       |
| D 로열   | 32 평 | 15  | 10 억원  | 150 억원 | 600 만원       |
| 합계     | -    | 140 | -      | 970 억원 | 만실 월 5.69 억원 |

### 유닛별 주거 가이드

- 14 평형: 1인 입주 중심, 침실·거실 일체형과 충분한 욕실·수납, 긴급호출 설치.
- 19 평형: 주력 1베드룸, 침실 독립형, 부부·1인 거주 모두 수용.
- 25 평형: 넓은 거실과 별도 침실·다목적실, 가족·보호자 방문 대응.
- 32 평형: 프리미엄 로열 스위트, 침실·서재·별도 수납과 전면 전망 확보.

# A 타입 14 평형 · 프리미엄 스튜디오

30 세대 / 보증금 5 억원 / 월 서비스료 300 만원



## 보라동 프리미엄 메디컬 시니어타운

### A타입 14평형 · 프리미엄 스튜디오

PREMIUM  
MEDICAL  
SENIOR TOWN

건강한 오늘,  
더 빛나는 내일의 삶

A타입 14평형 평면도  
전용면적 약 46.3㎡ (14평)



### 일상의 모든 순간이 편안한 프리미엄 라이프

여유롭고 안전한 공간 설계로  
건강한 생활과 품격 있는 일상을  
제안합니다.



### “작지만 더 특별한, 시니어를 위한 프리미엄 스튜디오”

건강과 편안함, 그리고 아름다운 일상이 공존하는 공간입니다.



#### 전용 콘셉트

의료 케어와 여가, 커뮤니티가 함께하는  
보라동 프리미엄 메디컬 시니어타운의  
대표 주거 타입으로, 독립적이면서도  
안전하고 편안한 일상을 누릴 수 있는  
프리미엄 스튜디오입니다.

추천 보증금  
**5억원**

프리미엄의 가치를  
담은 합리적인 조건

예상 세대수  
**30세대**

여유롭고 쾌적한  
프리미엄 주거 단지



#### 무단차 설계

현관부터 욕실, 발코니까지  
안전하고 편리한  
배리어프리 설계



#### 넉넉한 수납

드레스장과 다양한 수납공간으로  
깔끔하고 여유로운  
생활공간 제공



#### 자연채광

넓은 창과 발코니로  
채광과 통풍이 우수한  
쾌적한 주거환경



#### 시니어 친화 욕실

미끄럼 방지 바닥, 안전 손잡이,  
앉아서 샤워 가능한 설계로  
더욱 안전하고 편안하게



# B 타입 19 평형 · 디렉스 원베드룸

60 세대 / 보증금 6.5 억원 / 월 서비스료 380 만원



## 보라동 프리미엄 메디컬 시니어타운

### B타입 19평형 · 디렉스 원베드룸

PREMIUM  
MEDICAL  
SENIOR TOWN

건강한 오늘,  
더 빛나는 내일의 삶

B타입 19평형 평면도  
전용면적 약 62.8㎡ (19평)



### 더 여유롭고 품격 있는 일상을 위한 디렉스 원베드룸

독립된 침실과 넉넉한 공간 구성으로  
건강하고 여유로운 생활은 물론,  
일상의 모든 순간이 특별해집니다.



### “더 넓고, 더 특별한, 시니어를 위한 프리미엄 원베드룸”

건강과 편안함, 그리고 여유로운 일상이 공존하는 공간입니다.



#### 전용 콘셉트

독립된 침실과 여유로운 거실을 갖춘  
보라동 프리미엄 메디컬 시니어타운의  
B타입은 품격 있는 주거 공간에  
의료 케어와 커뮤니티가 더해져  
한층 더 여유롭고 특별한 일상을 선사합니다.



추천 보증금  
**6.5억원**  
프리미엄의 가치를  
담은 합리적인 조건



예상 세대수  
**60세대**  
여유롭고 쾌적한  
프리미엄 주거 단지



#### 독립 침실 공간

프라이버시가 보장되는  
편안한 침실로  
숙면과 휴식을 지원



#### 넉넉한 수납공간

드레스룸과 다양한 수납으로  
깔끔하고 여유로운  
생활공간 제공



#### 자연채광과 전망

넓은 거실과 발코니로  
채광과 개방감이 우수한  
쾌적한 주거환경



#### 시니어 친화 욕실

미끄럼 방지 바닥, 안전 손잡이,  
넓은 동선의 무장애 설계로  
더욱 안전하고 편안하게



# C 타입 25 평형 · 프리미엄 스위트

35 세대 / 보증금 8 억원 / 월 서비스료 460 만원



## 보라동 프리미엄 메디컬 시니어타운

### C타입 25평형 · 프리미엄 스위트

PREMIUM  
MEDICAL  
SENIOR TOWN

건강한 오늘,  
더 빛나는 내일의 삶

#### C타입 25평형 평면도

전용면적 약 82.6㎡ (25평)



#### 더 넓은 여유가 만드는 품격 있는 일상

햇살 가득한 거실과 독립된 침실,  
다양하게 활용 가능한 다목적 공간까지  
프리미엄 스위트에서 누리는  
한층 더 여유로운 라이프입니다.



“여유로운 공간이, 더 풍요로운 오늘을 만듭니다.”

건강과 편안함, 그리고 나만의 취향이 어우러진 프리미엄 스위트입니다.



#### 전용 콘셉트

넉넉한 평면과 차별화된 공간 구성을  
갖춘 보라동 프리미엄 메디컬 시니어타운의  
C타입 25평형은, 독립성과 개방감을 모두  
잡은 프리미엄 스위트로 여유롭고 품격 있는  
노년의 라이프스타일을 제안합니다.



추천 보증금

**8억원**

프리미엄의 가치를  
담은 합리적인 조건



예상 세대수

**35세대**

여유롭고 쾌적한  
프리미엄 주거 단지



#### 여유로운 거실 공간

넓은 개방감의 거실과  
주방이 이어지는 프리미엄  
라이프 공간



#### 독립된 프리미엄 침실

편안한 휴식을 위한  
넉넉한 침실과 대형 수납공간



#### 취미 · 서재 공간

독서, 취미, 가족과의 소통 등  
다양하게 활용 가능한  
다목적 공간



#### 고급형 욕실

미끄럼 방지 바닥과 안전 손잡이,  
넓은 동선으로 설계된  
프리미엄 욕실



# D 타입 32 평형 · 로열 스위트

15 세대 / 보증금 10 억원 / 월 서비스료 600 만원



## 보라동 프리미엄 메디컬 시니어타운

### D타입 32평형 · 로열 스위트

PREMIUM  
MEDICAL  
SENIOR TOWN

건강한 오늘,  
더 빛나는 내일의 삶

D타입 32평형 평면도  
전용면적 약 105.8㎡ (32평)



더 넓고, 더 여유로운  
품격 있는 일상

햇살 가득한 넓은 거실과 품격 있는 공간 설계로  
건강한 여유와 특별한 라이프스타일을  
선사합니다.



## “한층 더 특별한, 인생의 로열 스위트”

건강과 편안함, 그리고 품격 있는 삶이 어우러진 최상의 주거공간입니다.



### D타입만의 특별함

보라동 프리미엄 메디컬 시니어타운의  
최상위 로열 스위트 타입으로, 넓은 공간과  
세련된 설계, 프리미엄 커뮤니티 접근성이  
결합된 단지의 대표 주거 타입입니다.  
건강하고 여유로운 일상을 위한 최상의 선택입니다.

추천 보증금  
**10억원**

프리미엄 라이프의 가치를  
담은 합리적인 조건

예상 세대수  
**15세대**

소수만을 위한  
특별한 로열 스위트



### 프라이빗 스위트

독립된 침실과 드레스룸으로  
호텔처럼 편안하고  
품격 있는 휴식공간



### 넓은 거실 & 주방

여유로운 거실과 다이닝 공간으로  
가족, 지인과의 소중한 시간을  
누리는 프리미엄 라이프



### 서재 · 게스트룸

취미와 독서를 위한 서재,  
가족과 친구를 위한  
품격 있는 게스트룸



### 호텔식 욕실

안전 손잡이와 워크인 샤워 등  
시니어 맞춤 설계로  
안전하고 편안한 욕실 환경



## 호텔식 부속동 : 30 실

방문 가족 · 단기체류 · 체험입주 · 회복지원 보조 숙소

| 총 객실     | 지상 연면적            | 평균 객실요금   | 가동률        |
|----------|-------------------|-----------|------------|
| 30 실     | 800 평             | 20 만원     | 55%        |
| 2~4 층 배치 | 1F 260 / 2~4F 180 | 객실 1 박 요금 | 연 360 일 운영 |



### 보라동 프리미엄 메디컬 시니어타운

호텔동 객실형 · 프리미엄 게스트룸

PREMIUM  
MEDICAL  
SENIOR TOWN

건강한 오늘,  
더 빛나는 내일의 삶

— 호텔동 객실형 33.0㎡ (10평형)  
전용면적 약 33.0㎡ (10평)





가족과 함께하는  
편안하고 품격 있는 시간

소중한 가족의 방문, 단기 체류, 회복을 위한 시간까지  
호텔의 품격과 시니어 맞춤 케어가 어우러진  
프리미엄 게스트룸입니다.

## 호텔 운영 범위

- 가족 방문 및 입주 전 체험숙박, 지역 방문객, 의료 제휴기관 방문객 등 복합 수요를 검토.
- 고객층별 평균객실요금과 객실 가동률은 현장 입지조사·경쟁 숙박시장 조사 후 재확인.
- 의료기관 진료행위와 숙박서비스를 혼용하지 않고 관련 법정 허가 범위를 분리.

## 호텔동 입구·로비 및 환대 서비스



호텔식 부속동 외부 승하차 및 출입구



게스트 로비·라운지 콘셉트

## 입주자 연계 서비스

| 서비스      | 운영 방식              | 고려사항                  |
|----------|--------------------|-----------------------|
| 가족 방문 숙박 | 입주자 가족 예약 우선 검토    | 일반 숙박업과 우선예약권의 법적 정합성 |
| 체험입주     | 유료 체험 패키지 가능성 검토   | 입주 전 실거주 전환율 평가       |
| 단기 케어 지원 | 환자 상태·동선에 맞춰 범위 제한 | 병실 대체나 무허가 의료행위 금지    |

## 메디컬·재활 통합센터 운영계획

| 층  | 면적    | 계획 기능               | 법적·운영 유의점             |
|----|-------|---------------------|-----------------------|
| 1F | 250 평 | 의원급 진료/검진/접수/건강상담   | 의료기관 개설 신고·적격 의료 주체   |
| 2F | 250 평 | 운동·물리 재활 / 보행·균형 회복 | 의료행위/일반 체력운동 프로그램 구분  |
| 3F | 220 평 | 웰니스·예방운동·건강 교육      | 비의료 서비스 범위 및 별도 요금체계  |
| 4F | 170 평 | 간호·돌봄 지원/관리/교육      | 노인주거시설 및 의료기관 인력기준 확인 |
| 합계 | 890 평 | 진료 + 재활 + 예방 + 운영지원 | 건축·보건소 협의 필요          |

### 운영기본 원칙

- 의료서비스: 입점 의원 등 의료기관이 독립적으로 진료·검사·처방·물리치료를 운영하고 진료 수입을 직접 관리.
- 레지던스: 식사·컨시어지·생활상담·응급 연락·예약 연결 및 일반 웰니스 프로그램 제공.
- 지역 병원 협약: 2·3 차 의료기관과 정밀검사, 응급상황 이송, 입·퇴원 후 관리 연계를 협의하되 협약 체결 전 확정 문구 사용 금지.
- 건강정보: 동의·접근권한·정보보호 체계를 설정하고 의료정보와 생활·건물관리 데이터를 분리.

# 메디컬 센터의 고객 경험

진료·검진·상담 : 밝고 편안한 전문 의료환경



의료·재활센터 메인 접수



예방검진 및 건강 데이터 상담



전문의 진료·건강상담



관절·근골격 상태 평가 및 재활상담

## 기본 진료·관리 프로그램

건강위험 선별 → 외래진료·검진 연결 → 기능평가 → 운동·재활 프로그램 추천 → 정기 추적 및 생활습관 상담

# 재활치료·기능유지 서비스

시니어 활동성을 연장하기 위한 신체기능 회복 중심



개별 근골격·재활치료 상담



보행·균형·낙상예방 운동



재활센터 훈련 환경



개별 운동·물리치료 공간

## 목표 KPI 예시

근력·균형 프로그램 참여율, 낙상 위험평가 개선률, 프로그램 만족도, 의료기관 추천 프로그램 이행률을 분기별로 관리한다.

# 돌봄·수치료·인지훈련·휴게

의료 인력 주도 치료와 생활지원 프로그램의 경계를 명확히 설정



케어지원 라운지와 간호스테이션



수중운동·수치료 도입 검토



인지훈련·일상생활 기능 유지



메디컬 정원과 휴식 공간

# 중앙 정원·파크골프·야외 레저

실내 의료 프로그램과 연계되는 저강도 스포츠·교류 공간



건물 사이 중앙정원 슛게임 코스



한국인 입주자를 위한 파크골프 교류



소규모 골프 퍼팅 활동



안전한 1:1 또는 그룹레슨

## 시니어 친화적 레저 운영

- 7일 단위 예약 운영, 보행·활동능력별 참가 그룹 구성.
- 중앙정원 약 750 평에 산책로·조경·스윙게임 공간을 연계하고 보행 안전동선 확보.
- 정규 9 홀·18 홀 대회용 파크골프장으로 홍보하지 않고 “입주민용 슛게임 연습공간”으로 정의.

# 여가·사회참여·정서 건강 프로그램

건강한 일상과 관계 유지를 돕는 입주형 커뮤니티



한국인 대상 야외 요가·체조



입주민 원예·가드닝



시니어 미술·문화 프로그램



공용 라운지 소모임 활동

## 월간 웰니스 캘린더

| 월·수·금        | 화·목        | 토·일        |
|--------------|------------|------------|
| 보행·밸런스/근력 유지 | 미술·원예·인지문화 | 가족 참여 프로그램 |
| 파크골프 숏게임     | 영양·만성질환 교육 | 걷기·음악·소모임  |

# 식당·카페·영양관리

의료·건강 목표를 지원하는 편안한 식사와 교류 공간



단지 주식당·시니어 맞춤식



카페 라운지 및 가족 교류



건강음료·소규모 다과



테라스 브런치·입주민 방문객 교류

## 식음 운영 구조

- 입주자 기본식(포함 범위 미확정)과 방문객 유료식, 카페·호텔 식음을 별도 원가센터로 관리.
- 저염식·고단백·연하식 등은 영양사·의료진과 협의하되, 의료식 제공 가능 범위와 개별 비용은 계약으로 확정.
- 레지던스 서비스 매출에 식사비를 포함했다면 식당 매출을 중복 추가하지 않는다.

## 운영모델 : 사업자와 서비스 주체 분리

개발 SPC / 레지던스 운영사 / 의료기관 / 호텔·식음 서비스

| 담당 주체       | 주요 책임                    | 수익원 / 구분              |
|-------------|--------------------------|-----------------------|
| 개발 SPC·자산보유 | 토지, 건물, 자본조달, 임대계약, 시설투자 | 임대보증금 수납·반환 관리 / 건물자산 |
| 레지던스 운영사    | 입주상담, 생활지원, 주거관리, 컨시어지   | 서비스료·운영계약 / 원가센터      |
| 적격 의료기관     | 진료·검사·처방·의료목적 재활         | 진료수입 의료기관 귀속 / 건물 임대료 |
| 호텔·식음 운영조직  | 호텔 30 실, 식사, 카페, 예약·서비스  | 객실/식음 운영매출 / 중복계상 금지  |
| 전문 외주/협력사   | 보안·시설·미화·운송 등            | 계약비용 / SLA·안전기준       |

## 24 시간 서비스 응대 체계

| 주간                  | 야간               | 응급·의료                  |
|---------------------|------------------|------------------------|
| 프런트·입주상담·식음·프로그램 운영 | 당직·보안·비상 대응 연락체계 | 119·협약의료기관·보호자 연락 프로토콜 |
| 주요 설비·보행안전 점검       | 출입·안전확인·시설 알람 대응 | 진료행위는 의료기관/유자격 의료진 수행  |

# 디지털 운영·안전관리와 입주 서비스

시설 관리와 건강·주거 서비스를 연결하되 법적·정보보호 경계 유지

| 운영 단계   | 입주자 경험                  | 관리항목 / KPI          |
|---------|-------------------------|---------------------|
| 입주 상담   | 건강·주거 선호 파악 / 권리·서비스 설명 | 방문→계약 전환율, 주요 불편 유형 |
| 입주 준비   | 무장애 유닛, 서비스 안내, 안전교육    | 입주 오리엔테이션 완료율       |
| 일상 서비스  | 식사, 예약, 문화·운동 프로그램      | 만족도, 프로그램 참여율, 재계약  |
| 상태 변화   | 연락망/돌봄지원 / 병원 연결        | 응급 대응시간, 사고·낙상 보고   |
| 퇴거·계약해지 | 주거 명도 및 보증금 정산          | 반환 지급 준수, 공실 회복 기간  |

## 스마트운영 도입 방향

- IoT 기반 건물 설비 고장·에너지·실내환경 모니터링, 공용공간 예약 및 민원 처리.
- 오르비스 HiON 등 디지털 건물운영 플랫폼을 활용한 시설·에너지·안전 통합관리.
- 개인 건강정보와 의료 차트는 의료기관의 적법한 정보시스템에 분리 저장하고, 타 기관 제공 시 법적 근거와 동의가 필요하다.
- 낙상·급성 질환 등 응급상황에서 기술은 신고·연락을 지원하고 의료적 판단을 대신하지 않는다.

## 총사업비 세부 항목

| 세부 비목                 | 억원       | 공사·시설 세부내용                                 |
|-----------------------|----------|--------------------------------------------|
| 토지매입비                 | 169.00   | 토지 7 필지 매입비                                |
| 취득세·부대비               | 7.00     | 토지 취득 관련 부대비                               |
| 주거동 공사                | 429.00   | 3,900 평 × 1,100만원/평                        |
| 메디컬·재활동 공사            | 133.50   | 890 평 × 1,500만원/평                          |
| 호텔 부속동 공사             | 112.00   | 800 평 × 1,400만원/평                          |
| 지하 1 층 주차장 공사         | 234.00   | 2,600 평 × 900만원/평                          |
| 옥외·파크골프,의료장비·IT, FF&E | 12.50    | -                                          |
| 설계·감리·CM·인허가          | 8.00     | -                                          |
| 농지전용 부담금              | 6.722    | 13,444 m <sup>2</sup> × 5만원/m <sup>2</sup> |
| 공공기여·부담금              | 2.00     | -                                          |
| 예비비                   | 6.50     | -                                          |
| 합계                    | 1,120.22 | -                                          |

## 운영매출 및 손익 추정

### 연간 레지던스 가동률별 항목별 매출

| 운영매출 비목      | 90% 거주 시<br>연매출 | 95% 거주 시<br>연매출 | 매출 산출 내역                          |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|
| 레지던스 서비스료    | 61.452          | 64.866          | 140 세대 × 월 300~600 만원             |
| 호텔식 부속동 30 실 | 11.880          | 11.880          | 30 실 × 30 일 × 12 개월 × 20 만원 × 55% |
| 의료기관 임대료     | 3.600           | 3.600           | 월 3,000 만원(진료매출 불포함)              |
| 기타 웰니스       | 0.600           | 0.600           | 월 500 만원                          |
| 매출 합계        | 77.532          | 80.946          | 연간 운영매출 합계                        |

### 연간 항목별 운영비

| 지표(억원)     | 90% 거주 | 95% 거주 | 비용·수익 내역                          |
|------------|--------|--------|-----------------------------------|
| 레지던스 운영비   | 46.089 | 48.650 | 주거 서비스·식음·인력 운영비                  |
| 호텔 운영비     | 8.316  | 8.316  | 서비스·식음·인력 운영비                     |
| 의료 운영비     | 0.360  | 0.360  | 서비스·인력 운영비                        |
| 기타 웰니스 운영비 | 0.360  | 0.360  | 서비스·인력 운영비                        |
| 연간 총 운영비   | 55.125 | 57.686 | 레지던스 75%, 호텔 70%, 임대 10%, 웰니스 60% |

### 연간 항목별 영업이익

| 영업이익 항목      | 90% 거주 시<br>영업이익 | 95% 거주 시<br>영업이익 | 운영 내용                             |
|--------------|------------------|------------------|-----------------------------------|
| 레지던스 서비스료    | 15.36            | 16.22            | 140 세대 × 월 300~600 만원             |
| 호텔식 부속동 30 실 | 3.56             | 3.56             | 30 실 × 30 일 × 12 개월 × 20 만원 × 55% |
| 의료기관 임대료     | 3.24             | 3.24             | 월 3,000 만원(진료매출 불포함)              |
| 기타 웰니스       | 0.24             | 0.24             | 월 500 만원                          |
| 영업이익 합계      | 22.40            | 23.26            | 연간 영업이익 / 억원                      |

# 개발 추진 일정 및 단계별 의사결정

## 사업 추진 일정

| 단계        | 예상 구간    | 핵심 과업                           | 과업 목적               |
|-----------|----------|---------------------------------|---------------------|
| 1. 사전검증   | 0~3 개월   | 토지 권원·현황측량·토지이용계획·메디컬 파트너 검토    | 개발밀도 / 용도 입지 적법성    |
| 2. 계획·협의  | 3~9 개월   | 지구단위계획/도시관리계획 사전협의, 사업타당성, 운영조건 | 60%·150% 가능성 및 공공기여 |
| 3. 설계·인허가 | 9~16 개월  | 건축설계·교통·주차·의료법규·소방·에너지          | 허가용 도면/공사비 2 차 확정   |
| 4. 금융·발주  | 14~18 개월 | PF·시공·운영 계약 확정, 공사비 검증          | 사업약정·대주단 조건         |
| 5. 건설·설비  | 18~34 개월 | 건축·지하공사·주거·의료설비·FF&E 설치         | 사용승인·시설별 인허가        |
| 6. 개원·입주  | 32~36 개월 | 의료기관 개원·호텔 오픈·입주·운영 전환          | 초기 입주율·서비스 안정화      |