

노인복지시설 개발/운영 세미나
발표자 : D.lab 김규빈 수석

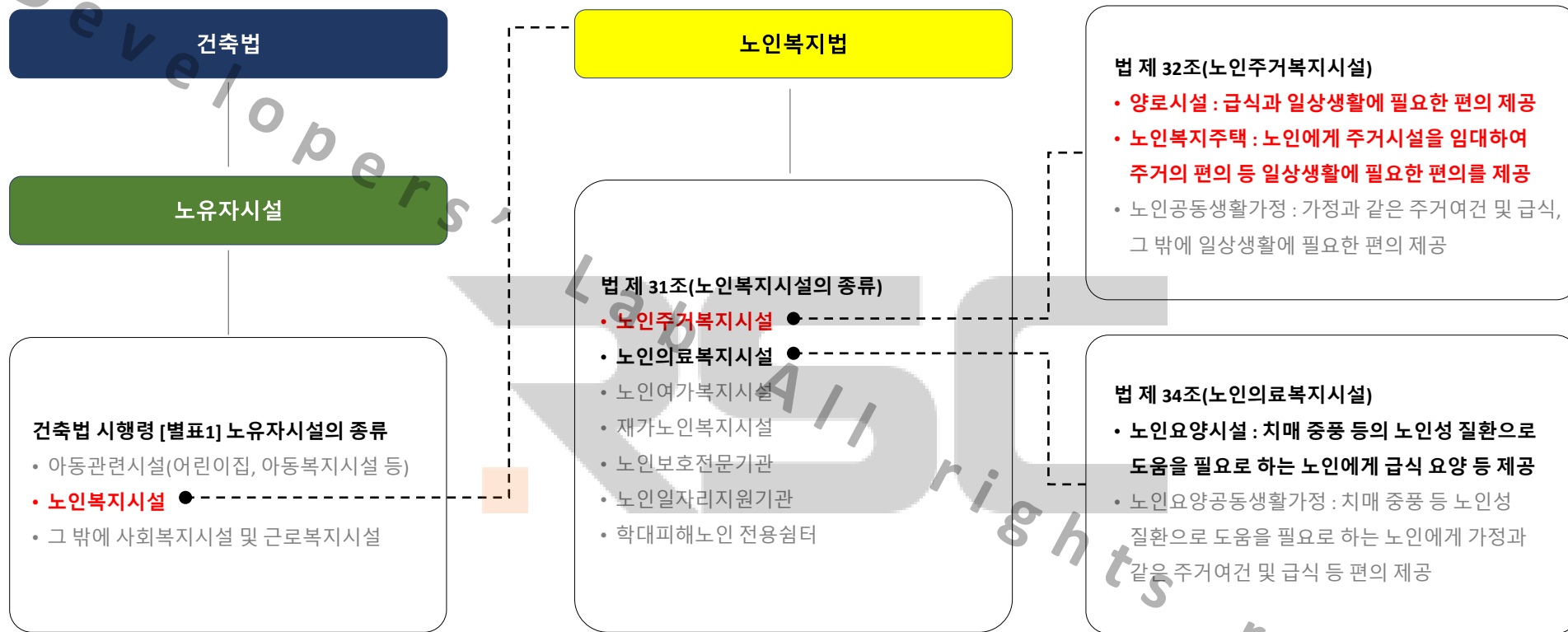


Casa de las campanas



노인복지시설에 대한 뜨거운 관심
왜?? 갑자기?? 고령화는 예전부터 나오던 얘기인데??

■ 노인복지시설의 정의 및 종류



※ 노인복지시설은 사회복지사업법에 따른 사회복지시설로도 분류됨

→ 노인주거복지시설과 노인의료복지시설의 차이는 입소자의 건강상태(장기요양등급)로 구분

→ 노인의료복지시설의 경우 장기요양급여대상자를 모집하기 위해 [노인장기요양보험법]에 따른 장기요양기관 신청/등록 필요

■ 노인주거복지시설 비교(노인복지주택, 양로시설)

구분		노인복지주택				양로시설(노인주거복지시설) / 노인요양시설(노인의료복지시설)								
설치자		제한없음				제한없음 / 노인요양시설의 경우 장기요양기관 지정 신청								
입소자 모집 관련	모집정원	30세대 이상				10명 이상 (10명 미만은 노인공동생활가장 및 노인요양공동생활가정)								
	모집시기	착공 이후 모집가능				전체 공정률 20% 이상 & 전체 층수의 1/2 에 해당하는 층의 골조완료시								
	입소대상자 및 비용부담	입소대상자		비용부담 관련		입소대상자				비용부담 관련				
		단독취사 등 독립된 주거생활의 지장이 없는 만 60세 이상		100% 본인 부담		- 생계급여 수급자 만 65세 이상 - 의료급여 수급자 만 65세 이상 - 적절한 부양을 받지 못하는 만 65세 이상 - 실비보호대상자(저소득 가구) 만 65세 이상 → 양로시설의 경우 - 장기요양급여대상(1~5등급) → 노인요양시설의 경우 - 입소비용 전부를 자납하는 만 60세 이상				무료 (국가 및 지자체 부담) 일부 부담 (국가 및 지자체 일부) 100% 본인 부담				
		동반입소 : 배우자 및 입소대상자의 미성년 자녀·손자녀				동반입소 : 배우자								
시설 기준		• 침실 : 면적 20㎡(6.0평) 이상(개별 호실을 말함) • 취사 설비, 목욕실, 화장실 등 생활편의 설비 설치(개별 호실 내 설치) • 경보장치 설치				• 연면적 : 압소정원 1인당 연면적 15.9㎡ 이상 • 침실 : 1인당 5.0㎡ 이상 / 합숙용 침실 1실은 정원 4명이하 • 식당 및 조리실, 세면장 및 샤워실 공용공간 설치								
		구분	침실	사무실	요양보호사 및 자원봉사자실	의료 및 간호사실	체력단련실 및 프 로그램실	물리치료실	식당 및 조리실	비상재해 대비시설	화장실	세면장 및 샤워실(목욕)	세탁장 및 세탁물건조장	경보장치
		노인복지주택	○	○	-	○	○	-	○	○	-	-	-	○
		양로시설	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○	-
		노인요양시설	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-
→ 노인요양시설의 경우 물리치료실 별도 설치 필요														
운영 및 직원배치기준		구분	시설의 장	사무국장	사회 복지사	의사(한의사) 계약의사	간호사 조무사	물리치료사	요양 보호사	사무원	영양사	조리원	위생원	관리인
		노인복지주택	1명	-	1명	-	-	-	-	-	-	-	-	1명
		양로시설	1명	1명	1명	1명 이상	50명당 1명	-	20명당 1명	1명	1명	2명	50명당 1명	-
		노인요양시설	1명	1명	1명	1명 이상	25명당 1명	1명	23명당 1명	1명	1명	25명당 1명	1명	1명
		→ 시설장의 경우 노인복지주택은 별도 제한 없음, 양로시설 및 노인요양시설의 경우 사회복지사 자격증 소지자 또는 의료인(의사, 간호사) → 노인요양시설의 경우 치매 노인성 질환 환자를 위해 요양보호사 추가 배치 및 물리치료사 배치												

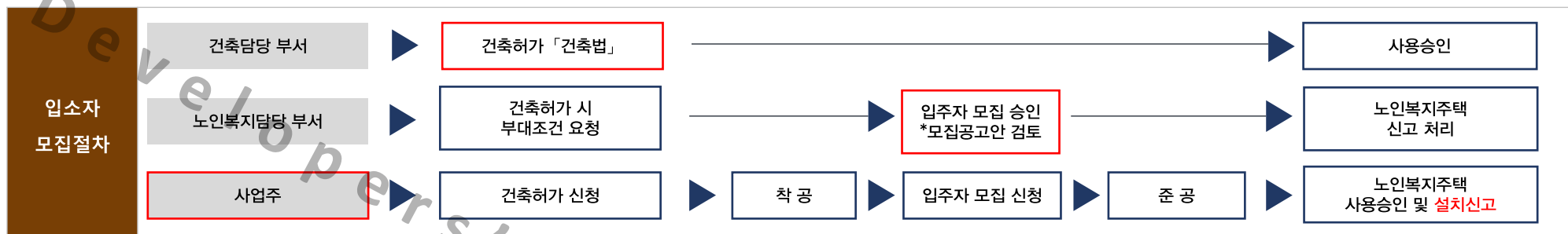
■ 단위주거공간 계획 기준 (서울시 노인복지주택 유니버설디자인 가이드라인 및 Barrier-free 주거매뉴얼)

현관	거실	침실
간이의자설치 단차최소화 또는 단차제거 신발, 우산, 기타 물품 등의 보관을 위한 수납공간 설치 현관 출입문 유효 폭 900mm이상 확보	부엌 현관 900mm 주요동선 저를 2500mm 대화영역 침실 침실 900mm 주요동선 여유공간 750mm	침대 근처에 노인을 위한 수납공간 계획 누워서도 창을 볼 수 있도록 계획
약 2.6㎡이상(1,750x1,500)	약 14.1㎡이상(4,400x3,200)	약 11.52㎡이상(3,200x3,600)/1인
주방 및 식사실	욕실	발코니
싱크대와 테이블의 높이를 동일하게 처리 휠체어 사용자 고려해 회전반경 1,500mm 이상 확보 휠체어 사용자 고려한 테이블 설치	샤워 시 편의를 위해 벽부형 접이의자 설치 안전성을 위한 손잡이 설치 단차 제거 휠체어 사용자를 고려한 욕실개조 시 최소 1500 × 1500mm 공간 확보	
휠체어 사용자 고려 회전반경 1.5m 이상 확보	휠체어 사용자 고려 회전반경 1.5m 이상 확보	약 4.86㎡이상(1,800x2,700)

■ 타 상품 대비 노인복지주택 장단점

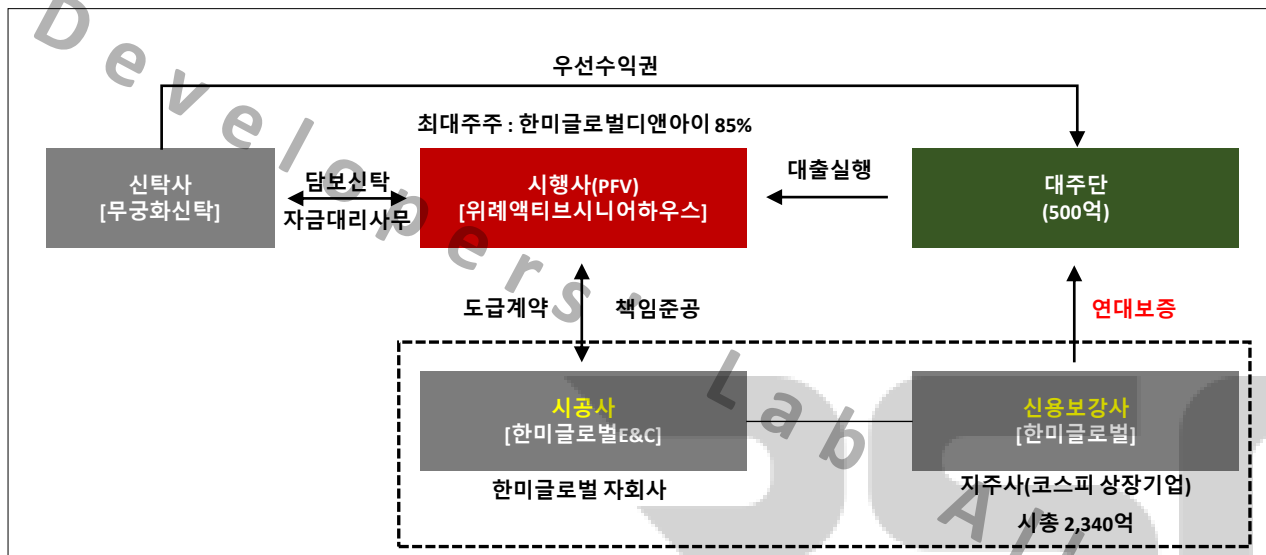
구분			노인복지주택	오피스텔	아파트
사업주 측면	사업관련	Exit 방안	임대후 통매각 / 주식매각 (위탁 운영 가능)	분양	분양
		공사비 부가세	향후 사업자가 면세사업자로 인정될 경우 공사비 매입세액 불공제 issue	공제	면세사업
	부담금	과밀부담금	미적용	적용 (서울시 / 기준면적 이상시)	미적용
		학교용지부담금	미적용	적용 (40㎡ 초과 / 100세대 이상)	적용 (100세대 이상)
	건축관련	주차	지자체 조례 시설면적(200~300㎡)당 1대 or 세대당 0.3대 이상	실당 1.0대 이상 (주거형)	최소 세대당 1.0대 이상
		발코니	설치 가능 (확장가능 여부 지자체별 상이)	설치 가능 (확장 불가)	설치 가능 (확장 가능)
		바닥난방	가능	전용 120㎡ 이하 가능	가능
수분양자 측면	전매관련		가능	가능 (규제지역별 상이)	가능 (규제지역별 상이)
	제세공과금 (재산세, 종부세, 취득세 등)		각종 세금 면탈 (입소자) 종부세 면제 (사업주)	납부 대상(건축물) ※ 전입신고시 주택간주-지자체별상이	납부 대상(주택)
	주소이전 (전입신고)		가능	가능	가능

■ 노인복지주택 입소자 모집 및 보증금 보호조치 관련



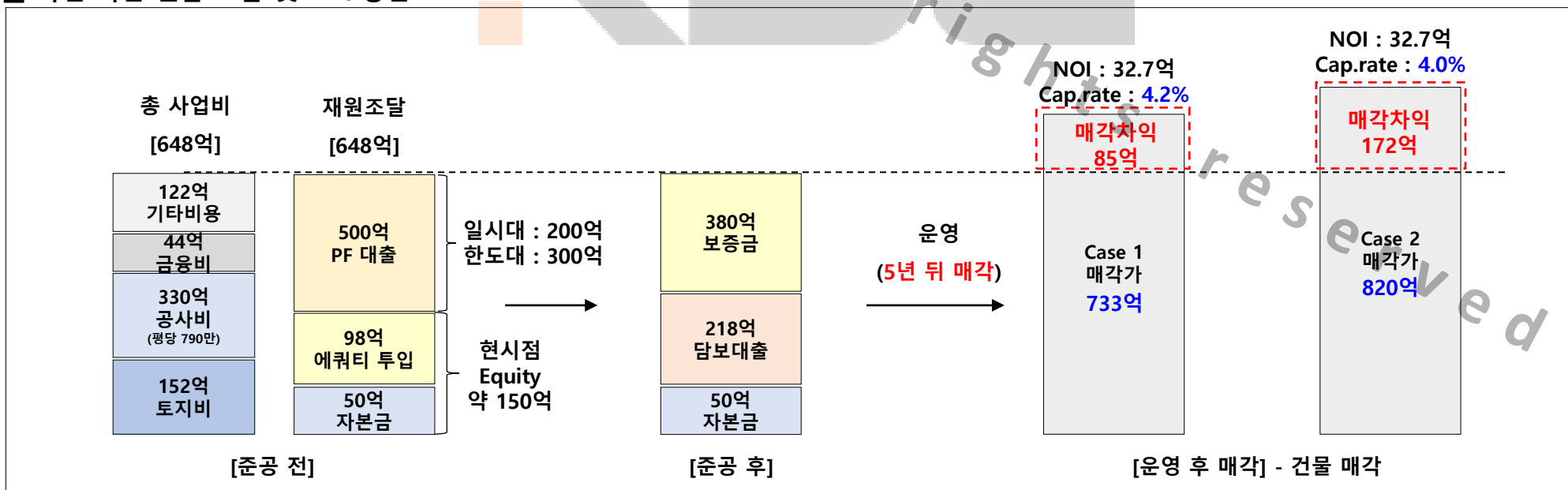
입주자 모집시기	■ 착공전 입주자 모집공고 가능 - 일반분양사업과 동일하게 착공계 득 이후 입주자 모집가능 - 단, 법 상으로는 정확한 시점을 특정하고 있지 않아 지자체별 해석이 다를 수 있음(백운호수 프로젝트 경우 최초에는 준공후 모집 → 협의 후 선모집 가능허가)
보증금 보호조치	■ 입소보증금 반환 보증보험 - 준공전 (입소자 모집시) : 입소계약 체결시 10일 이내에 보증금금액에 대하여 보증보험 가입 필요 ▶ 입소자 모집시 보증가입 필요하나 취급하는 보증기관이 없어 별도 가입진행 없이 입소자 모집 중 - 준공후 (입소 이후) : 보증금의 50% 보증보험 가입 or 입소자별 전세권 또는 근저당 설정 등으로 대체 ▶ VL르웨스트, 오시리아, 의왕 백운밸리 사업의 경우 전세권 설정 예정으로 보증보험 가입 의무 면탈
대출 관련	■ 중도금 대출 현황 (시행사 및 시공사 연대보증) - 마곡VL르웨스트 : 무이자 60% / KB증권 6.5% - 라우어 오시리아 : 무이자 60% / 새마을금고 6.6%, 저축은행 7.5% - 백운밸리 : 무이자 50% / 하나캐피탈 6.5% (취급수수료 포함 ALL-IN 6.96%) ▶ 중도금 대출 금리 6.5~7.5% 수준(시행 및 시공사 연대보증)
	■ 잔금 대출 - 현재 잔금대출 취급가능한 보증기관과 금융기관이 없고 , 준공단계 돌입한 현상이 없어 미지수 ▶ 신규 분양 현장의 경우 현재로서는 잔금대출이 불가하여 이후 자납필요로 안내 中
건설원가 issue	- 노인주거복지시설 및 노인의료복지시설의 경우 토지에 저당권을 설정하는 경우에 저당권 금액과 보증금금액의 합계가 건설원가의 80%를 넘을 수 없도록 제한 - 단 건설원가를 알기 어려운 경우 감정평가 금액으로 대체할 수 있음(노인복지시설 설치 가이드라인)

■ 위례 심포니아 PF 구조



PF 조건			
대출금액	500억원 (일시 200억 / 한도 300억)		
LTV	64.4% 준공 후 가치(776.6억원)대비		
금융조건	금리	취급	All-in
	6.4%	1.2%	7.0%
대출기간	24개월		
기타사항	23.06 PF 대출 실행		

■ 사업 기간 현금 흐름 및 Exit 방안



■ 이마트 명일점 노인복지주택 개발_캡스톤 자산운용

