

# THE RIVERSIDE SMART CITY

Global Premium Retirement Resort combining Wellness, Culture & Finance

GANGWON SPECIAL SELF-GOVERNING PROVINCE, CHUNCHEON, KOREA

#### **DESIGN PROCESS / CONTENTS**

#### 제1장.개발구상(Development Concept)

- 1-1.사업의 이해
- 1-2.개발컨셉 및 테마
- 1-3.사업의 유형 및 특징
- 1-4.블록체인 개발개요(Blockchain Development Concept)
- 1-5.노인복지주택 계획의 배경 및 목적
- 1-6.사업의 요약

#### 제2장.사업성계획(Development Plan)

- 2-1.입지환경분석
- 2-2.SWOT에 의한 지역분석
- 2-3.사업추진일정 및 사업승인 기간

#### 제3장.건축계획(Arch Mecture Plan)

- 3-1.건축개요
- 3-2.조감도 / 배치도 / 평면도
- 3-3.업종별 면적배분
- 3-4.시설 층별개요
- 3-5.건축물 용도 / 건축기본계획 / 시설 내부구조

#### 제4장.자금계획(Project Finance)

- 4-1.수입원 산출근거
- 4-2.투자비 산출근거

#### 제5장.마케팅 전략(MarKketing Anacysis)

- 5-1.Marketing 기본방향
- 5-2.Target Market
- 5-3.Market Planins
- 5-4.Concept(S.T.P)
- 5-5.Marketing Mix(4P's)
- 5-6. Marketing Anacysis Key Point
- 5-7.입소자격, 분양방법, 인력조직도

#### 제6장.시설운용계획

- 6-1.생활 문화서비스 및 동호회 활동
- 6-2.편의시설 관리 및 운영
- 제7장.인력운용계획 및 조직
- 제8장.SWOT에 의한 종합분석
- 8-1.SWOT분석
- 8-2,약점보완대책

#### 제9장.결론

- 9-1.리스크 대책방안
- 9-2.시행사 개요
- 첨부: 수지분석표/분양수입계획/자금운용계획

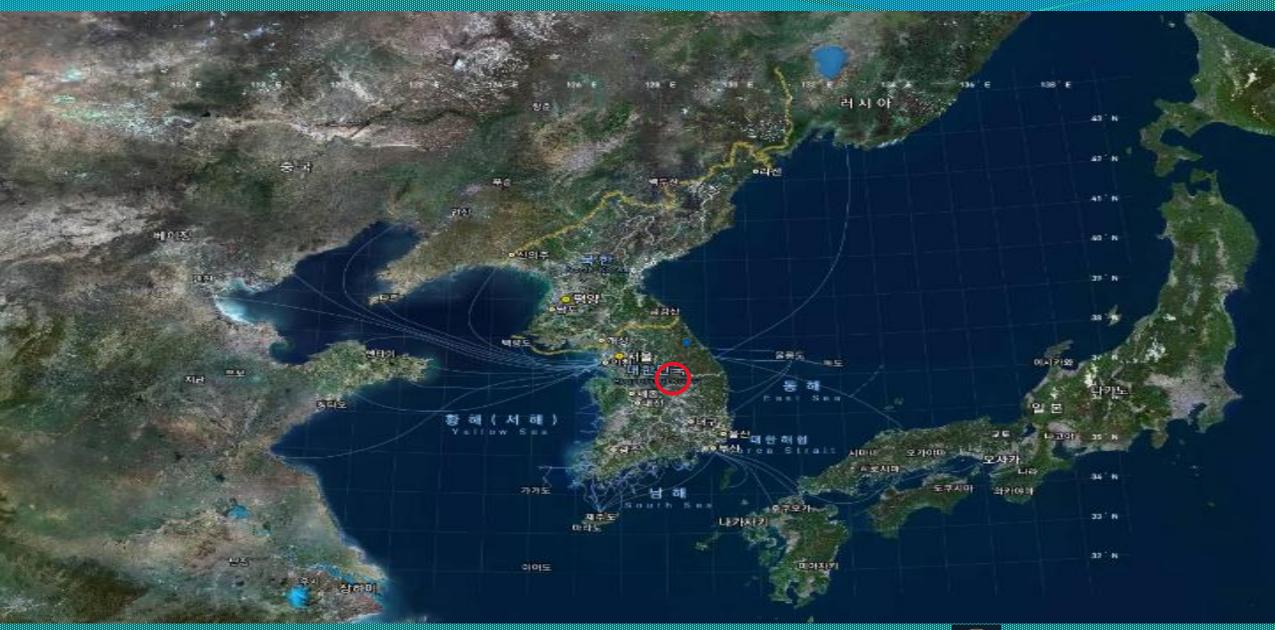
## 제1장. 개발구상(Design Process / Development Concept)

## 1-1. 사업의 이해(ENTERPRISE SCHEDULE)

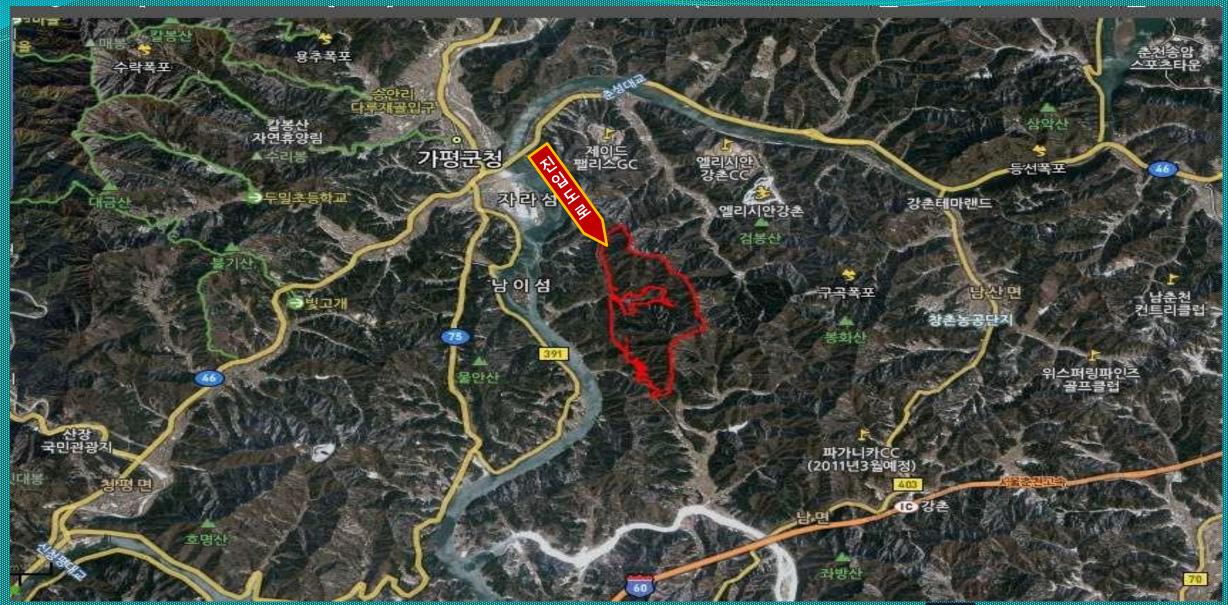
사업명	더 리버사이드 복합 리조트 개발 프로젝트 The Riverside Integrated Resort Development Project						
부지위치	강원특별자치도 춘천시 남산면 방아리 산 95-1번지 일원						
전체부지면적	5,655,389㎡ / 1,710,755평 지역 / 지구 미지정						
사업부지면적	2,094.241m² / 633,508평 토지소유자 국유지(산림청)						
건축면적	165,552㎡ / 50,079평	건폐율 15.99%	용적률 187.62% 규모 B1~3				
전용면적	1,863,332㎡ / 563,658평	용도	관광·휴양 및 노유자시설 운영 DAO		DAO(탈중앙화자율조직)		
지상면적	2,733,237㎡ / 826,804평	주거용 호수	31,360호(복지주택 20,730호, 생활형숙박 10,530호, 한옥빌리지 100호)				
지하면적	242,514㎡ / 73,360평	업종	호텔,카지노,병원,레포츠,식당,쇼핑,방송,교육,아트,영화,놀이,종교,골프장				
연면적	2,975,751㎡ / 900,165평	사업관련법	도시개발법, 노인복지법, 건축법, 지구단위계획수립				
특징	- 기업혁신파크, 민간기업 주도 투자 개발하는 도시, 최신기술과 아이디어를 개발하는 공간, 창의성과 혁신을 촉진하기 위한 생태계를 조성하여, 다양한 산업의 경계를 허물고 상호작용을 가능하게 하는 사업(기업도시개발 특별법 제정, 04)국토교통부 승인 - 도시개발법에 의한 공공기관과 민간법인이 공동으로 법인을 설립, 비도시지역 100만㎡이상 강원특별자치 도지사가 국토교통부 장관승인, 도시개발구역지정, 관광호텔, 생활형숙박시설, 노유자시설(노인복지주택), 부대시설 등 복합 리조트 신축사업 - 토큰형 증권(STO) / 은퇴자코인(ReTire Coine: RTC) 발행, 증권사(주관사)가 주택 수분양자 대상 코인 유통, 사업자금 확보, 자금 관리 - 스테이블코인으로 RTC코인을 구매하면 ①동호수 지정 종신이용권 NFT 발행 증서 지급 ②리조트내 부대시설(카지노, 병원 등)에서 영업수익금을 RTC 보유량에 비례하여 스마트 컨트랙트에 의해 자동 분기별 배당금 지급 ③RTC 코인은 리조트내에서 현금으로 사용가능 ④ NFT는 글로벌 마켓 오픈씨에서 유통가능⑤이용권 해지, 계약시 수령한 RTC 및 NFT 반납하면 해지할 수 있으며, 보증금 전액 환불 됩니다. ⑥관리비 및 이용료는 사용한 만큼 지불합니다.⑦ RTC 국내 및 글로벌 STO 거래소 상장, 유통할 수 있습니다.						

구분	사업별 분류						단위:m²						
분류(m²)	①복지주택	②생활형숙 박/레지던스	③한옥 빌리지	④관광호텔	⑤노인전문 종합병원	⑥레포츠 센터	⑦식당가	⑧쇼핑센터	⑨방송시설 교육시설	⑩아트센터	⑪놀이공원 종교시설	⑫골프장 연습장	⑬기타 시설
부지면적	470,000	230,000	49,587	56,000	55,000	16,917	24,500	19,500	13,500	27,000	29,752	1,024,798	79,339
건축면적	53,609	26,607	11,901	6,800	6,800	6,612	6,612	6,612	6,612	19,835	6,281	3,306	3,967
전용면적	947,523	467,122	16,529	111,618	109,500	31,600	48,618	38,892	26,738	52,893	6,563	2,431	3,306
지상면적	1,426,685	703,345	19,835	151,800	148,920	42,976	66,121	52,893	36,364	68,761	8,265	3,306	3,967
지하면적	36,364	19,835	4,959	24,595	17,984	49,587	24,595	24,595	6,612	3,306	5,289	3,306	21,488
연면적	1,463,049	723,180	24,794	176,395	166,904	92,563	90,716	77,488	42,976	72,066	13,554	6,612	25,455
호실수	20,730	10,530	100	1,616	1,871	9층	10층	8층	10층	3층	2층	18홀	
건폐/용적	11%/202%	12%/203%	24%/33%	12%/199%	12%/199%	39%/187%	27%/198%	34%/199%	49%/198%	73%/196%	30%/42%		
시설물	•은퇴자 레지던스 •구게실 •휴 가 크 프 장 - 게 실장 - 가 스 - 과 프 장 트	•젊은층레지던스•구내식당•휴게상•보래스토랑•커피솦•재즈 &칵테일바	•전통한옥 •조경시설 •지하바시설 •노래방시설 •밴드시설	•카지노 •VVIP룸 •프레스 티지룸 •로얄룸 •비즈니스룸 •베미나실 •사우나 •커피솦 •레스토랑 •재즈바 •클럽	•건강검진 센터 •양·한방 의료 진료실 •이원실 •이원일 •이왕원 •아하시장 •아이원 •아이원	•스크린 골프,야구, 볼링,컬링 •골프 안장 •볼링장 •피트 나 • 마사지실 •미마사지용실 •워터파크	•활어센터 •회전문점 •한우전문 •돼지전문 •장어전문 •양식전문 •한식전문 •해/클럽 •무도장 •EDM 클럽 •유흥시설 •노래연습	•명품잡화점 •여성의류점 •남성의류점 •상활용품적스 영화13개관 •명화13개관 •대형약국 •대형약국 •남시점문구점 •서점문구점	•시니어 전문방송 •음악방송 •글로벌 •유투브 •기자실 •이나운서 •도서관 •교수실 •방의실 •블록체인 연구실	•콘서트홀 •오페라 •앙상블 시어터 •유명가수 상시공연 •뮤지컬, 연극공연	•롤러 터 •청룡열차 •키로로 작공원 •보수조명 •성당회 •사찰	•클럽하우 스 •사우나 •식당가 •골프의류 •골프 연습장 •승마장 MTB	•6G 스마율 주행자트 -스마용 -스마

## ■ 위치도



## ■ 위치도





## ■ 제2경춘국도(착공 2026 ~ 완공 2031)



## 경춘선 전철, 급행, ITX 노선도입니다.



## ■ 건축가용면적









#### □ 토지이용계획

소재지 : 강원특별자치도 춘천시 남산면 방하리 산 95-1번지

지목:임야 / 면적: 5,655,389㎡(1,710,755평) / 개별공시지가(㎡당): 4,090원 / 평당: 13,531원(2025 / 01 기준)

토지 공시지가 금액 : 5,655,389×4.090 = 23,130,541,010원 × 2 = 46,261,082원+기타비용1,572,877=48,019,003원

소유자 : 국유지(산림청)

토지이용계획

지역지구 등 지정여부

국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역 • 지구 등

미지정

다른 법령 등에 따른 지역ㆍ지구 등

미지정

#### 1-2. 개발컨셉 및 테마

#### □. 개발컨셉

- ◆ GREEN TECHNOLOGY: 단지환경과 자연환경이 드라마틱하게 펼쳐진다.
- ◆ ENVIRONMENT TECHNOLOGY: 태양과 강물, 땅의 에너지로 운영
- ◆ RETIRMENT COMMUNITY RESORT : 은퇴자 커뮤니티
- ◆ Block Chain Crypto currency : 블록체인과 암호화폐
- ♦ GETTY IMAGES.... / Moving the world with images / 이미지로 세상을 움직이는
- ◆ Show Us a more inclusive vision of beauty / 더 아름다움 포용의 비전을 보여라
- ◆ CULTURE TECHNOLOGY / 지역문화를 토대로 세계가 공감하는 다양한 테마
- ◆ HEALTH TECHNOLOGY / 외부인과 지역민 모두의 건강을 위한 선진기술

#### □ 사업의 비전

- THE RIVERSIDE SMART CITY IN CHUNCHEON은 춘천시, 강원도를 포함 도전적이고도 야침차게 진행될 "도" 차원의 사업이다.

9가지 테마로 구성된 더 리버사이드 스마트 시티는 HOUSING(주거), WELLNESS(건강), WELL-BEING(행복)을 주제로 산과 강으로 이어지는 다양한 변화를 자연과 사람의 유동적 연계를 통한 신개념의 복합 리조트 개발 프로젝트, 관광 휴양, 은퇴자 커뮤니티이다.

The Riverside Integrated Resort Development Project, Sightseeing and Recreation, Retirment Community

- 외국 문화와 예술의 접목을 통한 국제수준의 새로운 THE RIVERSIDE SMART CITY 건설로 국가적 욕구 충족과 새로운 동북아 관광지의 중심 축으로서 해외관광산업 유출방지 및 외국인 유치로 외화 수익 창출로 한국의 관광지 개발의 새로운 페러다임으로 창출하게 될 것이다.

#### ☐ NEW VISION FOR THE RIVERSIDE SMART CITY OF CHUNCHEON

- REFLECTION : 반영(빛, 소리, 열 등이 어떤 면에 부딪혀서 되돌아오는 현상)

- SCENT OF NATURE : 자연의 향기

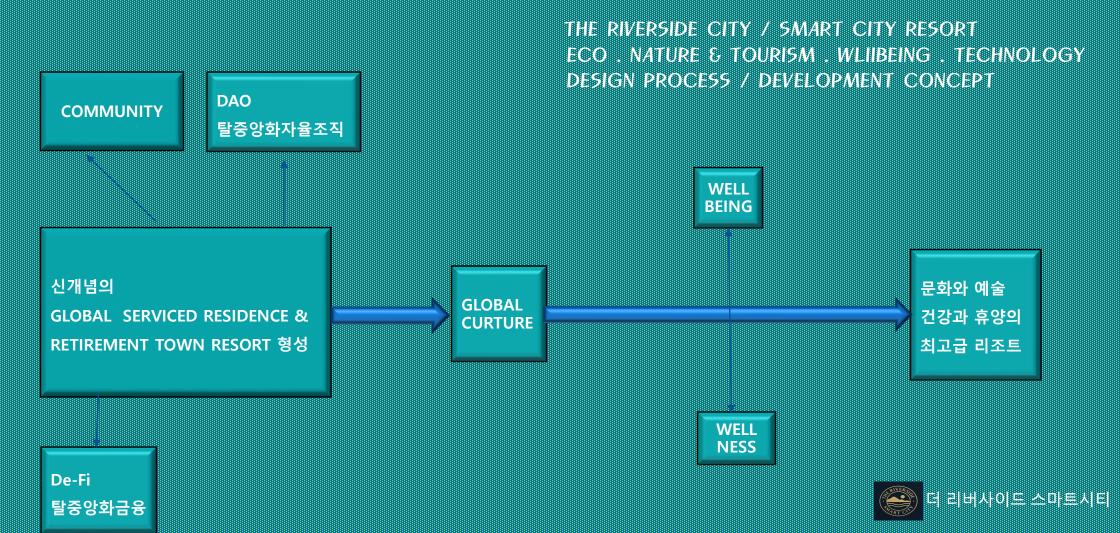
- WELL BEING : 행복

- LIFE IN THE WILO : 편리한 삶

ECO	NATURE	RETIREMENT		
생태계 도시공간	강원도의 자연환경	은퇴자 커뮤니티		
Tourism and Recreation	SMART CITY	WELLBEING		
관광 휴양	스마트 도시	건강과휴양		
NFT & De-Fi 대체불가토큰 / 탈중앙화금융	BLOCKCHAIN STO TOken 블록체인 / 증권형토큰	DAO(Decentralized Autonomous Organization) 탈중앙화 자율조직		

## 

친환경 자연리조트 도시인 THE RIVERSIDE SMART CITY IN CHUNCHEON 조성…, 세계적인 명소로 도약…,



#### 1-3. 사업의 진행방향

- **1. 국가기관 협의** : 정부 관련자분들과 협의, 국토교통부, 산림청, 강원특별자치도(지역개발 지원), 춘천시(복합 리조트 도시개발구역 지정 협의
- 2. 인·허가 관련 : 엔지니어링 PM사(사전환경성 검토) 및 설계업체 선정, 시공사 참여 의향서 발급, 인허가 사업승인 신청
- 3. 자금조달 관련 : 총 사업비 10조원, 은퇴자 코인(RTC) 발행, 증권사가 주관사로 코인유통, 자금관리

#### □ 기업혁신파크

기업혁신파크는 민간 주도로 기업의 지방이전 및 투자를 유도하여 지역의 성장 동력을 창출하고 균형발전을 도모하기 위한 대규모 개발사업입니다. 정부 주도에서 민간 주도로 전환하여 기업의 자율성을 높이고, 앵커기업 유치와 첨단 산업 특화 단지 조성을 통해 지역 혁신을 이끌어내며, 관련 지원 혜택을 제공하는 것이 특징입니다

#### □ 주요 특징 및 목표

- 민간주도개발 : 정부는 규제 완화와 지원에 집중하고, 기업이 주도적으로 공간을 개발합니다.
- •지방 정착 및 균형 발전 : 기업의 지방 투자를 유치하고, 수도권과 격차를 해소하며 지역발전을 이끌어냅니다.
- 첨단 지식 산업 특화 : 생명공학, 정보통신 등 미래 유망 첨단 산업을 육성하고 혁신 생태계를 구축합니다.
- 앵커기업 유치 : 대규모 투자를 이끌 앵커 기업을 유치하여 산업유치와 지역 경제 활성화를 도모합니다.
- 규제 특례 : 기업의 참여를 유도하기 위해 최소개발면적 완화, 통합계획 및 통합심의 등 규제를 완화하고 유연성을 확보합니다.
- 다양한 지원 혜택 : 참여 기업에게 법인세 감면, 진입도로 설치 지원 등 다양한 혜택을 제공합니다.

#### □ 개념 및 특징

기업혁신파크는 지역에 투자하려는 앵커기업 주도로 개발여건이 좋은 성장거점 인근에 주거·상업 · 산업 · 연구 등이 복합된 혁신공간을 조성하는 사업으로 공공은 제도적 지원을 담당하고 기업은 개발 및 투자를 추진하는 정책임.

- 기업 입주공간과 종사자를 위한 우수한 정주공간을 함께 조성함으로써 기업이 원하는 기능 ㆍ업종 유치가능
- 기업혁신파크는 감면, 기업입주용지 분양가 인하, 기업지원시설 건립 등 다양한 혜택이 부여

#### □ 기존 기업도시와의 차이점

기업혁신파크는 낙후지역 • 대규모 개발 중심인 기존 기업도시 제도와 달리 초광역권이나 강소도시권의 성장거점 주변에 소규모 고밀개발을 허용하고 규제 완화 및 지원을 확대하는 사업임

- 기업도시법 개정안(22,12월 발의)은 최소면적 완화, 용적률 등 특례 강화, 절차 간소화 등을 포함
- 기업 도시와의 차이점

구분	기준 기업도시				
개발대상	지방 낙후지역 중심				
개발방향	대규모 + 중 • 저밀 개발 중심				



## 기업혁신파크 초광역· 강소권 성장거점 인근 소규모 + 고밀개발 허용

- □ 국토교통부는 기업혁신파크의 규제를 완화하고 세제특례를 획기적으로 제공하는 것은 물론, 우수인재 확보 차원에서 주거 ㆍ 교육 ㆍ 문화 등 복합기능을 조성하도록 지원할 계획임
- 현재 기업도시법에서는 기업도시의 개발면적은 100만m² 이상, 산업단지 등이 인접할 경우 50만m² 이상으로 규정하고 있지만, 법 개정안은 기업 혁신파크의 기본 면적은 50만m² 이상으로 하되, 산업단지 등이 인접하면 30만m² 이상, 지방도심 내일 경우 10만m² 이상이면 조성할 수 있도록 허용
- 또한 투자 부담 완화를 위해 기반시설 지원을 확대하고 개발절차를 간소화하고, 우수한 정주여건을 갖출 수 있도록 도시 건축 규제 완화를 통해 자유로운 개발을 허용하며, 기회발전특구나 글로벌혁신특구 등 다른 특구와의 중복지정도 가능

#### ■ 도시 지역 외 지역 개발

도시 지역 외 지역에서의 개발행위는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 허가를 받아야 한다. 일반적으로 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질 변경, 토석 채취, 토지 분할, 물건 적치 등이 개발행위에 해당하며, 도시 지역 외 지역에서는 관리 지역, 농림 지역, 자연환경보전지역 등이 해당된다. 이러한 개발행위는 해당 지역의 도시·군계획조례 및 관련 법규에 따라 허가 기준이 적용된다.

#### 🔲 허가 기준

- ▷도시 · 군계획조례에서 정하는 기준 준수
- ▷주변 환경과의 조화, 기반 시설 확보 등
- >개발행위로 인한 주변 지역의 토지 가치 변화 고려
- ▷환경 훼손 최소화 방안 마련



#### 그 관련 법규

- ▷국토의 계획 및 이용에 관한 법률
- ▷기업혁신파크(기업혁신특별법), 도시·군계획조례
- ▷기타 관련 법규(건축법, 산지관리법 등)

#### □ 도시 지역 외의 지역 개발은 크게 두 가지 관점에서 볼 수 있다.

첫째, 도시개발구역 지정 및 개발 계획을 통해 계획적인 도시 개발을 추진 하는 경우 둘째, 지역 개발 사업을 통해 지역의 성장 동력을 창출하고 자립적인 발전을 도모하는 경우 지역 개발 및 지원에 관한 법률(지역개발 지원법)

#### 첫째, 도시개발구역 지정 및 개발 계획

#### □ 도시개발구역

계획적인 도시 개발이 필요한 지역에 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위해 도시개발법에 따라 시행한 사업

#### □ 도시개발구역 지정

도시개발구역은 원칙적으로 도시지역 및 계획관리지역, 개발진흥지구 등을 대상으로 지정된다. 다만, 도시지역 외의 지역도 일정한 요건을 갖춘 경우 지정될 수 있다.



#### □ 도시개발구역 지정 절차

도시개발구역 지정은 도시개발구역 지정 제안, 도시·군관리계획 변경, 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립, 실시계획인가 등의 절차를 거쳐 이루어진다.

#### █ 토시개발사업

도시개발사업은 개발계획에 따라 기반시설 설치, 토지 조성, 건축물 건축 등을 포함하는 사업이다.

#### 둘째, 지역 개발 사업

#### □ 지역개발사업

지역의 성장 동력을 창출하고 자립적 발전을 도모하기 위해 실시 계획을 승인 받아 지역개발사업 구역에서 시행하는 사업

#### □ 지역개발사업구역

지역 개발 사업을 추진하기 위해 지정 · 고시된 구역

#### □ 지역개발사업 추진 절차

지역개발계획 수립, 지역개발사업구역 지정, 실시계획 수립 및 승인, 사업 시행 등의 절차를 거쳐 추진된다.

#### ※ 도시 외 지역 개발 시 고려사항

□ 개발행위 허가

도시 지역 외의 지역에서 건축물 건축 등 개발행위를 하려는 경우에는 개발행위 허가를 받아야 한다.

#### □ 기반시설

개발행위 허가 시 도로, 상하수도 등 기반시설 설치 계획을 수립해야 한다.

#### □ 기타 법령

개발행위 허가 외에도 관련 법령(건축법, 국토계획법 등)을 준수해야 한다. 개발 사업의 성격에 따라 도시개발법, 지역 개발 및 지원에 관한 법률 등 관련 법령이 적용된다.

#### ㅁ 토시개발사업

도시개발사업은 도시의 기능을 향상시키고 도시환경을 개선하기 위해 주거, 상업, 산업, 유통, 정보 통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능을 가지는 단지나 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.

도시개발사업은 도시개발과 도시환경 조성을 목적으로 하기 때문에 도시개발구역을 지정 받아야 사업을 진행할 수 있고 구역 지정시 개발계획을 동시에 수립해야 한다. 도시개발사업의 시행자는 국가나 지방자치단체, 공공기관, 정부출연기관, 지방공사, 민간법인, 토지 소유자, 조합 등 다양하며, 민간법인은 단독으로 또는 공공기관 등과 공동으로 시행자가 될 수 있다.

#### ■ 도시개발사업

르조

주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능을 갖는 단지나 시가지를 조성하여 도시 환경을 개선하고 도시 기능을 향상시키는 것을 목표로 한다.

□ 법적근거

도시개발법에 따라 시행되며, 도시개발구역 지정, 개발계획 수립, 사업 시행 등의 절차를 거친다.

Ⅲ 시행 방식

토지 수용, 사용, 환지 또는 이들을 혼용한 방식으로 사업을 시행할 수 있다.

□ 사업의 종류

주택지 조성사업, 공업용지 조성사업, 시가지 조성사업, 토지구획정리사업, 재개발·재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경개선사업 등 다양한 유형이 있다.

도시개발법 외에도 국토의 계획 및 이용한 관한 법률, 도시 및 주거환경정비법 등이 관련 법규로 적용될 수 있다.

□ 시행자

민간법인: 도시개발사업 목적으로 설립된 법인, 또는 다른법인과 공동으로 출자하여 설립된 법인

**민간과 공공의 공동출자 법인** : 공공기관 등이 50%이상 출자하여 설립한 법인

조합: 해당 구역 토지 면적의 3분의2 이상에 해당하는 토지 소유자와 총 토지 소유자 수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다,

#### ■은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법안 국회 제안(맹성규・이양수 의원 대표발의)

의 안 번 호 94 / 제안이유 발의 연월일 : 2024. 6. 3.

발 의 자: 맹성규,이양수,성일종, 복기왕,허 영,신영대, 김민석,이종배,송기헌,임호선 의원(10인)

#### 제안이유

우리나라는 이미 2017년에 고령화사회에 진입했고, 2025년에는 20.3%, 2060년에는 43.9%로 10명 중 4명이 노인인 사회가 될 것으로 전망하고 있는 만큼 고령화 속도가 심각함. 하지만 고령인구의 급격한 증가에도 불구하고 노인주거복지시설은 매년 감소하고 있음. 2021년 노인주거복지시설 현황은 양로시설 195개, 노인공동생활가정 107개, 노인복지주택 36개로 전체 고령인구 850만 명의 0.1%에도 못 미치고 있고. 급속도로 증가하고 노인 인구 규모를 감당하기에는 턱없이 부족함.

또한 노인복지주택의 대부분은 유료 실버타운으로 운영되고 있으며 고가의 관리비로 인해 고령자가 노후를 보낼 수 있는 주거지 선택의 폭 또한 제한적임. 고령인구는 급증하는 반면에 은퇴자의 노후에 대한 대책은 마땅히 존재하고 있지 않은 상황임.

고령자와 베이비부머 은퇴자들의 인구가 증가함에 따라 주거에 대한 다양성과 삶의 질 향상 요구도 증가하고 있고, 나이가 들어도 육체적, 정신적 건강은 물론 여유롭고 편안한 은퇴생활을 영위할 수 있는 공간이 필요함.

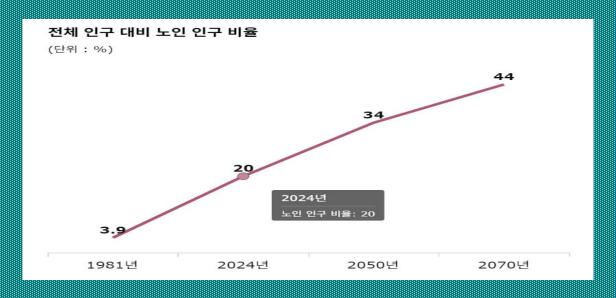
이에 건강한 상태에서 간병이 필요한 상태까지 지속적인 보살핌을 받을 수 있는 공간으로서 은퇴자들의 수요에 맞는 은퇴자마을(도시)을 조성하여 고령화 문제를 해결해 나갈 수 있는 주거단지를 마련하는 것임.

#### ᄌᅁᄖᇶ

- 가. 은퇴자마을(도시)의 조성과 운영에 필요한 사항을 규정하여 노인의 보건복지 증진과 고령화 문제 해결에 이바지함을 목적으로 함(안 제1조).
- 나. 은퇴자마을(도시)이란 노인에게 주거시설 및 노후의 안정적인 생활을 보장하고 일상생활에 편의를 제공함을 목적으로 하는
- 의료ㆍ교육ㆍ문화ㆍ체육ㆍ복지ㆍ관광ㆍ지원ㆍ환경ㆍ공원녹지 시설 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정ㆍ개발되는 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상의 단지로 정의함(안 제2조).
- 다. 은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 중요사항을 심의하고, 은퇴자마을(도시) 조성에 관한 기본계획을 수립하기 위하여 국토교통부에 은퇴자마을(도시)본부를 둠(안 제3조). 라. 국토교통부장관은 5년 단위로 은퇴자마을(도시) 정책의 기본방향・수요・공급정책・지정・개발・우선순위 및 기능개선, 효율화 등에 관한 사항을 포함하여 전 국토를 대상으로 한 은퇴자마을(도시) 조성에 관한 기본계획을 수립하고 고시하도록 함(안 제4조).
- 마. 국토교통부장관은 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사, 「지방공기업법」제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관 중에서 은퇴자마을(도시)사업자를 지정함(안 제5조).
- 바. 국토교통부장관은 관계 중앙기관 및 관할 시·도지사 등과의 협의 및 주민들의 의견청취를 거쳐 은퇴자마을(도시)지구를 지정하거나 지정된 은퇴자마을(도시)지구를 변경 또는 해제할 수 있도록 함(안 제7조부터 제12조까지).
- 사. 은퇴자마을(도시)사업자는 은퇴자마을(도시)지구가 지정·고시된 날부터 1년 이내에 지구계획을 수립하여 국토교통부장관에게 승인을 신청하도록 하고, 간선시설을 설치하는 자는 은퇴자마을(도시)사업에 필요한 간선시설을 다른 주택건설사업이나 대지조성 사업보다 우선하여 설치하도록 함 (안 제14조 및 제16조).
- <u>아. 은퇴자마을(도시)주택의 공급</u> 방식, 입주자의 자격, 선정방법 및 입주자 관리에 관한 사항은 국토교통부령으로 정함(안 제27조).
- 자. 은퇴자마을(도시)주택의 임대료 등 임대조건에 관한 기준은 대통령령으로 정하고, 임대차계약은 표준임대차계약서를 사용하도록 하며, 은퇴자마을(도시)주택의 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도 또는 전대할 수 없도록 함(안 제33조부터 제39조까지).
- 차. 국가 및 지방자치단체는 은퇴자마을(도시) 주민들의 노후 생활안정과 보건복지 증진을 위하여 보건의료시설 설치를 지원할 수 있고, 보건의료인력의 확보를 지원할 수 있음(안 제40조 및 제41조).

#### ■ 이재명 "은퇴자 도시" vs 김문수 "노인 특공"...1000만 표심 공략

대선후보 '고령자 주거 공약' 살펴보니 李 "고령자 친화 주택 조성 만들 것" 관광, 요양시설 갖춘 '골드시티' 비슷 金 "공공주택 25%, 고령층 우선공급" 세대 공존형 주택 건설땐 인센티브



한국은 지난해 말 65세 이상 인구가 전체의 20%를 차지하는 초고령 사회에 진입했다. 하지만 노인들을 위한 주거 공간은 수요에 한참 못 미친다. 대선 후보도 청년·신혼부부 주거와 일자리에 대한 공약은 속속 내놓고 있다. 하지만 아직 이렇다 할 고령층을 위한 실버주택 관련 공약은 눈에 띄지 않는다.

정부가 제시한 국내 '시니어 레지던스' 수는 2023년 기준 누적 1만2962가구(노인복지주택·고령자복지주택)에 불과하다. 65세 이상 인구 대비 0.13% 수준이다. 게다가 각종 규제로 민간 중심의 시니어 주택 공급은 활발히 이뤄지지 못하고 있다. 1000만 명에 달하는 고령자 표심을 잡기 위해서는 실현 가능성 높은 시니어 주택 정책에도 공을 들여야 한다는 지적이 나온다. 15일 정치권에 따르면 대선 후보들은 중앙선거관리위원회에 제출한 '10대 정책'을 통해 각 분야에서 추진할 공약을 일제히 내놨다. 이재명 더불어민주당 후보는 고령자 주거 공약과 관련해 아직 구체적 실행 방식 등은 언급하지 않고 있다. 다만 공약 가운데 '고령사회 대응을 위한 통합적 지원 체계 마련'을 위한 세부 이행 방법으로 "어르신 주거 문제 해결을 위한 고령자 친화 주택·은퇴자 도시 조성에 나서겠다"는 뜻을 밝혔다. 고령자 친화 주택은 노인들을 위한 각종 편의·안전 시설을 갖춘 주택을 말한다. 이 후보는 집에서 의료·돌봄 서비스를 받을 수 있는 지역사회 통합 돌봄 체계도 구축하겠다고 했다.

은퇴자 도시는 청정 자연환경과 도시 인프라(병원·문화·여가 등)를 갖춘 지역에 편의시설, 고품질·장수명 주택, 관광·휴양·요양·의료시설 등을 함께 조성하는 이른바 '골드시티'와 비슷한 개념으로 해석된다.

이 후보는 주택연금 제도 개선 등을 통해 노후 소득 보장을 위한 지원도 강화해 나가겠다고 밝혔다.

김문수 국민의힘 후보는 대선 후보 가운데 가장 먼저 시니어 주택에 관심을 보였다. 그는 지난달 신규 공공주택 공급 물량의 25%는 기초 의료, 돌봄, 식사 등 고령층 편의시설과 커뮤니티 설치를 의무화한 뒤 고령층에 특별공급하겠다는 계획을 밝혔다. 민간이 신혼부부와 노인 등을 위한 세대 공존형 주택을 건설할 경우 기금 지원, 용도 변경, 용적률 추가 등의 인센티브도 부여할 방침이다.

김 후보 측 조사에 따르면 고령층의 74%는 실버타운이나 소형 아파트로 이주를 희망하고 있는 것으로 나타났다. 다만 소득 부족, 기존주택 임대 시집수리 등의 관리 문제, 상속 문제 등으로 기존 주택에 계속 거주하는 경향이 있다. 자녀가 분가한 고령층 가구가 특별공급 소형 아파트로 이주하면 그들이 거주하던 중대형 아파트 약 200만 가구가 시장에 풀리는 효과도 있을 것으로 김 후보 측은 기대했다.

주택업계에 따르면 국내 시니어 주택은 공급이 충분하지 못할 뿐만 아니라 고소득층과 저소득층만을 위한 시장으로 양극화돼 있다는 점이 문제로 지적된다. 고령층 가운데 가장 많은 중산층 노인을 위한 주거 선택지가 거의 없다는 뜻이다. 주택업계 관계자는 "현재는 저소득층 대상 고령자 복지시설과 고소득층을 위한 프리미엄 실버타운 말고는 시니어 주택 공급이 거의 없다"며 "무엇보다 안정적으로 운영되려면 금융·정책적 지원이 뒷받침돼야 한다"고 지적했다.

## 호수국가정원 조성 · 은퇴자 행복마을 등 5개 반영 민생정치 민생공약으로 이재명 지지 호소

더불어민주당 이재명 후보 직속 총괄특보단 강원특보단장인 허영(춘천·철원·화천·양구갑) 국회의원은 16일 제21대 대통령선거 우리동네공약의 춘천시 5대 공약을 발표했다.

이번 '우리동네공약'은 시 군 구별 지역 주민들이 원하는 생활 밀착형 공약이 담겨 있으며, 춘천시에 필요한 교통·산업·교육·문화·복지 등 다양한 분야의 정책 이 폭넓게 포함됐다.

춘천시 공약에는 △정원산업도시 춘천, 호수국가정원 조성 추진 △바이오허브 대학 도시 구현 지원 △<mark>은퇴자 행복마을 조성 적극 지원</mark> △수도권과 동서남북을 아우르는 광역교통망 조성 지원 △춘천 원도심(강북권) 재생 활성화 프로젝트 5개 정책이 반영됐다. 특히 춘천 호수국가정원 조성, 바이오허브 대학도시 구현, 은퇴자 행복마을 조성, 광역교통 망 조성 등은 제22대 국회의원 선거 당시 허 의원의 공약으로 발표된 바 있다.

허 의원은 춘천 호수국가정원 조성을 위해 지난 제21대 국회부터 관련 법령 개정, 국립 정원소재센터 유치 등을 추진해왔다. 아울러 은퇴자 행복마을 조성을 위해서도 <mark>한국형 은퇴자도시 도입을 위한 공동 연구용역, '은퇴자도시 특별법' 공동발의</mark> 등 꾸준한 준비를 해왔으며, 춘천 광역교통망 조성을 위한 소양8교 기본실시설계 용역 및 보상비를 예산안에 반영하는 등 춘천 강남과 강북 주민의 삶의 질 개선을 위한 의정활동을 지속하고 있다.

허 의원은 "내 삶과 우리 동네를 바꾸는 민생정치, 민생공약을 통해 춘천에 꼭 필요한 정책들이 실현되기를 바란다"며 "산적한 춘천시의 현안 해결을 통해 진짜 강원특별자치도, 진짜 춘천시를 이재명 후보와 함께 만들겠다"고 했다. 이세훈 기자

#### ■춘천시, 초고령화 사회 대비 '은퇴자 도시' 추진

춘천 지역구 허영 의원 공약발표, 노인 주거복지 강화와 지방소멸에 대응 방안 실버타운의 고가 임대료와 관리비 부담으로 선택 제한하는 진입장벽 낮출 듯 정부도 은퇴자복합주거단지(CCRC), 지역활력 타운 등 은퇴자마을 조성 추진



지난 22대 총선에서 더불어민주당 허영의원은 지역구인 춘천시를 은퇴자 도시로 조성하겠다는 공약을 발표했다. 노령 인구의 주거 복지를 강화하고 지방소멸에 대응함은 물론 춘천 인구 30만명 달성을 위해 인구 2~3만명 규모의 미니신도시급 은퇴자 도시를 춘천에 조성하겠다는 내용이다.

허 의원은 "현재 우리나라 노인복지 주택의 대부분을 차지하는 실버타운은 고가 임대료와 관리비로 노후를 보낼 수 있는 주거지 선택의 폭이 매우 제한적"이라며 "이를 해소하기 위해서는 특별법을 제정해 정부 재정투입과 지원 근거를 마련해 은퇴자의 진입장벽을 낮추는 것이 중요하다"고 강조했다. 특히, 은퇴자 도시의 기본 구상에 대해서는 " 은퇴자 도시가 가장 발달한 미국의 대표 은퇴자 도시인 선시티와 라구나우즈를 벤치마킹해 단순한

실버타운이나 요양시설이 아닌 다양한 주거, 의료, 운동, 커뮤니티, 상업 등의 정주 시설을 하나의 단지에 모은 은퇴자주거복합단지로 조성하겠다"고 밝혀 공약의 구체성을 입증했다.

지난달 4일, 제22대 총선 공약 발표 기자회견에서 '은퇴자 도시 조성' 공약에 대해 설명하는 허영 의원(사진=허영 의원사무실)

이와 관련 최근 나라살림연구소는 '은퇴자 귀농·귀촌 지원 동향'자료를 통해, 초고령사회와 지역소멸의 대안으로 '은퇴자마을'의 필요성을 강조했다. 2025년에는 65세 이상 인구가 대한민국 전체 인구의 20% 이상이 되는 '초고령사회'에 진입하고, 2070년경에는 고령 인구가 총인구의 절반에 가까워질 것으로 전망되므로, 단순 실버타운이나 요양시설을 넘어 은퇴한 이들이 마음 편히 살 수 있는 공간에 대한 논의가 필요하다는 것이다. '특히, 소멸위기에 놓인 자치단체들은 '은퇴자마을'을 해법 중 하나로 주목하고, 은퇴자들을 불러들여 지역에 활력을 불어넣겠다는 구상을 추진하고 있다. '은퇴자마을'은 은퇴를 한 고령자들의 집단 주거시설로, 마을 내에 공연·체육·문화·의료·편의시설 등 생활서비스 인프라와 자치회를 구축하고, 일자리를 제공해 복합공동체를 조성한다는 계획이다.

해외 주요국가들은 이미 초고령사회에 대비한 주거 대안으로 은퇴자마을을 조성하고 있는데, 1960~70년대 조성된 대표적인 선행모델인 미국 애리조나의 '선 시티'는 여의도의 13배 수준인 38㎢'에 이르며, 현재 4만여 명의 시니어(약2만7천가구)들이 거주하고 있다.

'선 시티'는 도시 내 대형 병원과, 골프장을 비롯해 각종 스포츠 센터가 있고, 130여 개에 달하는 다양한 동호회가 운영되고 있어 거주자들의 만족도가 매우 높은 것으로 알려진다. (행안부)

우리 정부는 농어촌 이주 규제 완화 및 행정적 지원을 통한 은퇴자 정착을 위해 지역활력타운을 조성하고 있다.

지난 9일 국무조정실에서 발표한 내용에 따르면, 인구감소지역에 한 해 2015년 이후 중단된 노인복지주택(실버타운) 분양을 허용, 베이비부머 은퇴자의 안정적인 주거 정착을 지원하고 지역에 활력을 제고하겠다는 구상을 밝히고 있다.

구체적으로 은퇴자 인구감소지역 이주 활성화 방안과 관련한 후속 조치 등을 신속히 추진, 은퇴자복합주거단지(CCRC) 정책추진과 관련해 범부처 합동으로 구체적 추진 방향과 부처별 역할을 논의해 방안을 마련할 계획이라는 것이다.

여기에서, 은퇴자복합주거단지(Continuing Care Retirement Community, CCRC)는 은퇴자를 대상으로 주거공간, 요양병원, 생활지원시설, 통합돌봄공간, 교육문화공간 등 복합지원 가능한 단지를 말한다.

한편, 행안부 등 8개 부처는 지난 10일 은퇴자와 귀농·귀촌청년층 등을 대상으로 주거와 생활인프라, 서비스를 통합 지원하는 '지역활력타운' 사업 대상지로 총10곳을 선정했다. 선정된 지역은 △강원 영월군, △충북 보은군, △충남 금산군, △전북 김제시, △전북 부안군, △전남 구례군, △전남 곡성군, △경북 영주시, △경북 상주시, △경남 사천시 등이다.

행안부는 지난해부터 '고향올래(Go鄕All來)' 사업을 통해 지역 내 생활인구 확보를 추진, 은퇴자마을 조성을 포함해 두 지역살이, 로컬유학, 로컬벤처, 위케이션 등 다양한 유형의 사업을 지원하고 있기도 하다.

#### 

정윤호기자 / 입력 : 2025-07-31 00:00:00 지면 : 2025-07-31(10면

대통령 지역 공약 반영, 법률 통과시 지원 기대사업 TF팀 구성해 발 빠르게 준비 50~100만m' 정주 여건 갖춘 미니 신도시 구상 LH, 지역 의료기관 등과도 방향 논의해

【춘천】 춘천시가 은퇴자마을 조성 TF팀을 가동하며 발 빠르게 사업 준비에 착수했다.

시는 최근 은퇴자마을 TF팀을 구성, 다음 주 초 유관 부서와 기관이 참석한 가운데 1차 회의를 가질 예정이다. 은퇴자마을 조성 사업은 <mark>스마트도시국을 주축으로</mark> 보건, 복지, 문화예술, 체육 등의 각 기능별 부서와 춘천도시공사가 참여한다.

시는 이번 회의에서 '은퇴자마을(도시) 조성 및 운영에 관한 특별법'의 국회 처리 동향을 공유하고 전반적인 사업 추진 방향과 국내외 주요 사례, 분야별 지원 정책 및 제안, 사업 후보지 등을 논의한다. 은퇴자마을 조성 사업은 지난 대선에서 시의 제안으로 대통령 지역 공약에 반영된 사안이다.

시는 2035년까지 50~100만㎡ 규모의 정주 단지를 만드는 것으로 초기 사업 방향을 정했다. 중장년층을 대상으로 주거, 행정, 의료, 문화예술, 체육 등 복합 기능을 갖춘 미니 신도시를 조성하겠다는 구상이다.

50~100만m'의 규모는 캠프페이지 전체 면적(63만m')에 버금가는 수준이다. 이에 따라 기업혁신파크 등 기존의 대규모 개발 프로젝트와는 별도의 계획을 갖고 사업이 추진될 방침이다. 시는 지난 28일 미래과제 추진전략 점검회의에서도 9개 핵심 사업에 은퇴자 마을 조성을 담아 추진 방향을 논의했다. 또 이보다 앞서 LH 토지주택연구원 등을 찾아 자문을 구하고 지역 의료 기관 등과도 사업 방향을 협의했다.

시 관계자는 "현재는 초기 구상 단계로 법령 제정 동향 파악과 자료 취합을 우선하고 있고 법률에 따른 정부 지원 범위가 정해지면 본격적인 밑그림이 그려질 것"이라고 말했다.

#### 1-4. 사업의 특징

부동산을 블록체인 암호화폐에 접목하여 부동산 투자, 투자한 금원에 상응한 증권형 토큰 및 종신이용권 NFT 토큰 증서를 발행,

투자 대상은 개별적으로 직접 사용, 수익, 처분할 수 있다.(투자계약증권과 비교)

증권형 토큰(STO : Security Token Offering)은 지본시장법상 증권을 디지털화하여 블록체인 기술로 발행하고 거래하는 것을 말한다.

기존 증권을 토큰화하여 디지털 자산화하는 것으로, 투자계약, 지분, 채권 등 다양한 형태의 증권을 토큰형태로 발행할 수 있다.

#### □ 증권형 토큰의 주요 특징

- 디지털 자산화 : 기존 증권을 블록체인 기술을 이용하여 디지털 토큰으로 발행한다.
- **자산 유동화** : 부동산, 미술품 등 실물 자산을 토큰화하여 유동성을 높일 수 있다.
- **다양한 권리제공** : 투자 계약, 지분, 채권 등 다양한 형태의 권리를 토큰에 부여할 수 있다.
- **투명성 및 효율성 증대** : 블록체인 기술을 통해 거래 기록이 투명하게 관리되고, 거래 비용이 절감 될 수 있다.
- **새로운 자금 조달 방식** : 기업이 증권형 토큰을 발행하여 자금을 조달할 수 있다.

#### □ 증권형 토큰의 장점

- **높은 유동성** : 증권형 토큰은 거래가 용이하여 자산의 유동성을 높일 수 있다.
- 낮은 거래 비용 : 블록체인 기술을 활용하여 거래 비용을 절감할 수 있다.
- **투명한 거래** : 모든 거래 기록이 블록체인에 기록되어 투명하게 관리된다.



#### □ 증권형 토큰의 단점

- 규제 불확신성 : 관련 법규 및 제도가 미비하여 규제 불확실성이 존재한다.
- **기술적 복잡성** : 발행 및 거래 과정이 복잡하고 전문 지식이 필요할 수 있다.
- **시장 변동성** : 가상자산 시장의 변동성에 영향을 받을 수 있다. (스테이블 코인 대체)

#### □ 더 리버사이드 복합 리조트 이용권을 구입하면 좋은점

- 1. 복지주택 지정 호수별 분양금액을 스테이블 코인으로 납부하면(약2~3억원) 종신 이용할 수 있다.
- 2. 종신이용권 NFT 증서 발행(OpenSea에서 글로벌 대상으로 유통 가능, 스마트컨트렉트에 의한 자동 명의변경 및 현관키 번호 자동변경 시스템)
- 3. 납부금액에 상응한 은퇴자 코인(RTC)을 지급 받을 수 있다.(약2~3백만 개)
- 4. 은퇴자 코인(RTC)은 단지내에서 현금으로 사용 가능하다.
- 5. 부동산 권리부여를 위한 지정 호수별 근저당 설정 할 수 있다.
- 6. 은퇴자 코인(RTC) 보유량에 비례하여 부대시설 영업 수익금을 분기별 배당금이 스마트 컨트랙트에 의해 자동 지급 된다.
- 7. 해지는 종신이용권 NFT, 은퇴자 코인(RTC) 반납시 해지할 수 있다.
- 8. 레지던스(생활형숙박시설)이용권 금액(9백만원~3억원)을 스테이블 코인으로 납부하면(연14일~종신)이용할 수 있으며, 납부한 금
- 액 만큼 은퇴자 코인(RTC)을 지급, 이용권 NFT 지급, 분기별 은퇴자 코인(RTC) 보유량에 비례하여 배당금을 지급한다.
- 9. 단지내 부대시설은 입주자 할인 가격으로 이용 가능하며, 식사 등 의무식이 아니며 원하는 만큼 사용 가능, 관리비는 기본 관리비에 사용량에 따라 부과된다.
- 10. 일반적인 관리 운영은 DAO, 개인별 스케줄은 관리 본부에서 1년 단위로 관리 운영된다.



#### □ 리조트 관리 운영 시스템

- 1. 원하는 분에 한하여 시설이용료 매월 80만원(입주시 조정)을 납부하면
  - ▶부엌에서 해방하여 삼시세끼를 최소 반찬 5찬식 이상 한식뷔페로 무료 식사와 부대시설을 이용 할 수 있다.
  - ▶헬스, 사우나, 수영장, 피트니스센터, 스쿼시, 에어로빅, 요가, 테니스, 농구장, 게이트볼장, 파크골프장, 축구장, 야구장 등 운동시설을 무료로 사용할 수 있다.
- 2. 레지던스 내 종합병원에서 개인별 주치의가 배정되어 있으며 위급시 24시간 간호사 및 당직의사가 상주한다.
- 3. 교육시설 캠퍼스에서 미팅 및 동아리 모임 등으로 아름다운 추억을 만들고 못다한 학문을 연구하며 자서전 등을 발간하고 "죽을때까지 101가지 프로그램"에 참가하여 엑티브한 생활을 할 수 있다.
- 4. 아트센터, 콘서트홀, 오페라하우스, 앙상블시어터, 영화관, 관광호텔, 카지노, 나이트클럽, 무도장, EDM클럽, 빠, 세계유명맛집전문 음식점, 대형마트, 쇼핑센터, 특성화교육시설, 온천사우나, 수영장, 찜질방, 워터파크, 놀이동산, 뽀로로, 컨벤션시설, 수상스키, 서핑, 물놀이시설, 승마장, MTB장, 납골공원, 성당, 교회, 사찰 등 교육・문화 시설을 손쉽게 접할 수 있다.
- 5. 식용수 전환시스템, 스마트팜 특수재배하우스, 장어양식장, 지역난방시설, 자율주행 카쉐어링, 6G 최첨단 스마트시티 기반시설
- 6. 봉사활동을 원하면 월 일백만원 상당의 보수를 받고 유료자원봉사 활동을 할 수 있을 것이다.
- 7. 리조트 내에서 거주하시다가 중증환자로 분류되면 원할시 너성홈(요양원)을 이용할 수 있으며 사망시 장례예식하여 납골공원에 더 리버사이드 스마트시티 34 안치될 수 있으며 "요람에서 무덤까지" 본사의 슬로건으로서 은퇴자분들의 천국이 될 것입니다.

### 1-5. 블록체인 개발 개요(Blockchain Development Concept)

#### 1) 블록체인이란?

누구나 열람할 수 있는 장부에 거래 내역을 투명하고, 여러 대의 컴퓨터에 이를 복제해 저장하는 분산형 데이터 저장기술이다. 여러 대의 컴퓨터가 기록을 검증하여 해킹을 막는다.

블록에 데이터를 담아 체인 형태로 연결, 수많은 컴퓨터에 동시에 이를 복제해 저장하는 분산형 데이터 저장 기술이다. 공공 거래장부라고도 부른다. 중앙 집중형 서버에 거래 기록을 보관하지 않고 거래에 참여하는 모든 사용자에게 거래 내역을 보내 주며, 거래 때마다 모든 거래 참여자들이 정보를 공유하고 이를 대조해 데이터 위조나 변조를 할 수 없도록 돼 있다.

#### 2) 블록체인 활용분야는?

블록체인에 저장하는 정보는 다양하기 때문에 블록체인을 활용할 수 있는 분야도 매우 광범위하다. 대표적으로 가상통화에 사용되는데, 이때는 블록에 금전 거래 내역을 저장해 거래에 참여하는 모든 사용자에게 거래 내역을 보내주며 거래 때마다 이를 대조해 데이터 위조를 막는 방식을 사용한다. 이 밖에도 전자 결제나 디지털 인증뿐만 아니라 화물 추적 시스템, P2P 대출, 원산지부터 유통까지 전 과정을 추적하거나 예술품의 진품 감정, 위조화 페 방지, 전자투표, 전자시민권 발급, 차량공유, 부동산 등기부, 병원간 공유되는 의료기록 관리 등 신뢰성이 요구되는 다양한 분야에 활용할 수 있다.

#### 3) 블록체인의 종류는?

블록체인은 크게 퍼블릭 블록체인과 프라이빗 블록체인으로 나뉜다. 퍼블릭 블록체인은 모두에게 개방돼 누구나 참여할 수 있는 형태로 비트코인, 이 더리움 등 가상통화가 대표적이다. 프라이빗 블록체인은 기관 또는 기업이 운영하며 사전에 허가를 받은 사람만 사용할 수 있다.

참여자가 수가 제한돼 있어 상대적으로 속도가 빠르다.

#### 4) 가상자산이란?

컴퓨터 등에 정보 형태로 남아 실물 없이 사이버상으로만 거래되는 자산의 일종으로, 각국 정부나 중앙은행이 발행하는 일반 화폐와 달리 처음 고안한 사람이 정한 규칙에 따라 가치가 매겨진다. 처음 등장했을 때는 암화화폐 · 가상화폐 등으로 불렸으나 점차 각국 정부나 국제기구에서는 화폐 대신 자산(Asset)이라는 용어로 통일하고 있다. 우리 정부도 2021년 3월부터 개정된 '특정금융정보법'에서 암호화폐를 가상자산이라고 규 정하며, 그 뜻을 경제적 가치를 지닌 것으로서 전자적으로 거래 또는 이전될 수 있는 증표라고 명시한 바 있다.

지폐ㆍ동전 등의 실물이 없고 온라인에서 거래되는 자산을 뜻하는 말로, 대표적인 가상자산인 비트코인, 이더리움 등 1만개의 코인이 있다.

#### 5) 가상자산(암호화폐) 유형

- □ Payment : 지불, 지급, 납입 등 지불금, 대표적인 코인 / 비트코인, 이더라움
- □ Utility Token: 특정서비스의 사용권한을 갖게 되는 것(예, 골프회원권, 리조트 회원권과 유사) / 대부분 알트코인
- □ Security Token : 증권형 토큰 / 폴리매쓰, 레이븐 코인 등

#### 

블록체인 기술의 가치를 증명하기 위해 특정 블록체인 플랫폼에서 발행한 암호화페를 뜻한다.

해당 블록체인 플랫폼에서 추진되는 프로젝트나 디앱(Dapp, 탈중앙화 애플리케이션)에서 화폐 대용으로 사용할 수 있는 것이 특징이다.

예) 이더리움 플랫폼에서 게임형 디앱 '크립토키티'를 제대로 즐기려면 이더리움 플랫폼이 발행한 암호화폐 이더(ETH)가 필요하다.

<u>때문에 이더는 이더리움 플랫폼</u>을 위한 유틸리티 토큰이라고 힐 수 있다. 거의 대부분의 암호화페가 유틸리티 토큰에 속한다.

### □시큐리티 토큰(토큰증권 : STO) / 증권형토큰

STO 토큰이란 'Security Token Offering' 의 약자로 증권형 토큰이며 주식이나 채권, 부동산 등 실물자산을 블록체인 기반의 암호화폐에 고정한 디지털 자산을 말한다. 쉽게 말해서 자산을 증권화 하여 사고 팔 수 있게 하는 개념이다 예를 들어 부동산이나 미술품에 여러명이 코인으로 투자를 하고, 소유권과 투자내역은 블록체인으로 보장받는 형식이다.

이는 토큰 발행 주체가 창출하는 수익에 대한 배당청구 및 의사결정 권리를 가질 수 있으며, 토큰증권을 사용하며 자산의 분배를 매우 세부적으로 할 수 있으며 실물 자산을 온라인으로 전세계에서 교환할 수 있다.

증권형 토큰은 블록체인 플랫폼이 제공하는 서비스를 활용할 권리 대신 기업의 법적 소유권을 가졌음을 의미한다. 주식과 마찬가지다. 때문에 증권형 토큰을 보유하고 있으면 기업 또는 기업의 블록체인 플랫폼이 낸 수익이나 자산의 일부를 배당 받을 수 있다. 증권형 토큰은 그 용도가 주식, 채권 등 유가증권(자본증권)과 동일하다. 때문에 법과 정책의 개입과 규제를 받아야만 한다. 상법에 정해진 절차에 따라 주식을 발행하듯 관련법에 따라 증권형 토큰을 발행해야 한다는 것이다

#### □ 디지털 자산 증권의 정의와 STO

- -. 디지털자산증권(Digital Asset Security : DAS) : 주식, 채권, 펀드, 부동산 등의 현물자산을 블록체인 기반의 토큰과 연동한 디지털 자산을 의미한다.(SEC 정의)
- -. 증권형 토큰(Security Token) : 주식, 채권, 부동산 등 현실세계의 자산을 블록체인 기반의 암호화폐에 페깅((Pegging)한 디지털 자산을 말 한다. 증권형 암호화폐 또는 시큐리티토큰이라고 한다(정의 : 헤시넷)
- -. 디지털자산증권이란 용어는 미국 SEC 에서 규정한 법적인 용어이며, 증권형토큰(Security Token)은 스위스 금융감독청(FINMA)이 규정한 용어임. 단어 차이는 있지만 DAS = ST는 모두 동일한 개념임.
- -. 토큰증권(Security Token)이란 용어는 한국 금융위원회에서 토큰증권 발행 · 유통 규율체계 정비방안을 발표하였다.

#### □ STO 트큰 특징

기존의 ICO를 통해 자금 조달을 하는 유틸리티 토큰은 투자자들이 법적인 보호를 받지 못한다는 단점이 있다.

이것의 대안으로 나온 STO 토큰은 SEC 증권 규제를 준수하며 발행 단계에서부터 규제 당국의 영향을 받기 때문에 안정성 확보가 가능하여 추후 투자자에게 문제가 생겼을 시 법적인 보호를 받을 수 있다는 장점이 있다.

이러한 안정성이 있기에 기관투자자들이 유입되어 자금 조달에 참여 할 수 있을 것이라 생각된다.

또한 STO는 기존 IPO를 통해 자금을 조달에 까지 여러 절차와 비용이 필요하지만 스마트 계약을 바탕으로 중간 관리인 역할을 최소화 하여 IPO보다 간소화된 과정으로 자금을 조달 할 수 있다는 특징이 있다.

□ STO 토큰 종류 : 증권형 토큰은 어떠한 자산을 연동했는가에 따라 크게 증권 발행형, 자산유동화 형으로 나뉜다.

#### \_. 증권 발행형 STO

지분증권, 채무증권, 투자계약증권 등 자본시장법 제4조 및 제5조에 규정된 금융투자 상품 발행을 위한 토큰 발행 및 공개를 말한다. 주로 자금 조달의 목적이 비즈니스 모델 구현일 때 사용하는 ICO를 뜻한다.

즉, 해당 STO를 진행하기 위해서는 실질적으로 투자자들에게 이익 지급이 가능한 비즈니스 모델이 존재해야 한다.

#### - 자산 유동화형 STO

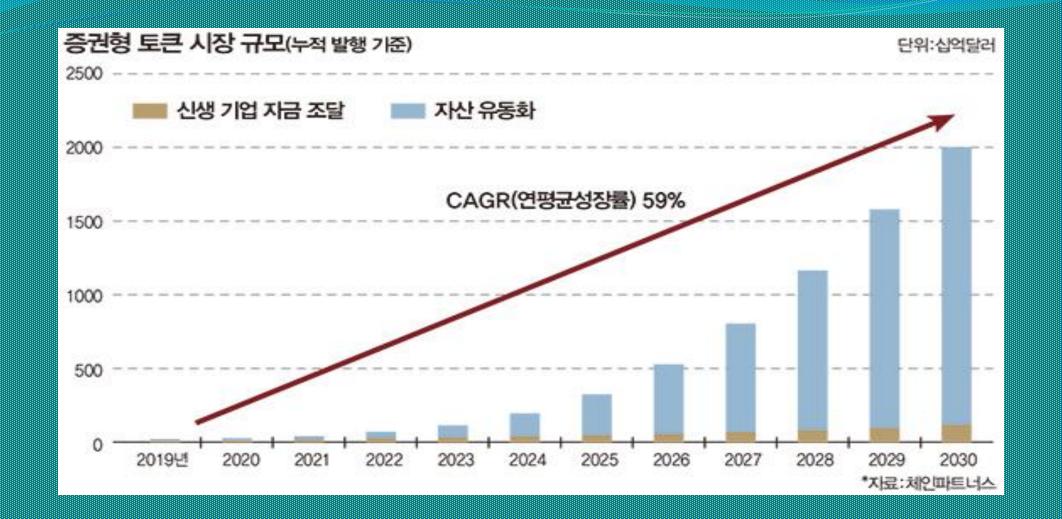
부동산, 미술품 등 자산유동화(ABS)를 위한 토큰 발행 및 공개를 말한다.

자산의 유동화 혹은 분산소유 등을 목적으로 토큰을 발행하고 공개하는 방법이다.

### □ 증권형토큰(STO) / 토큰증권의 장점

- -. 현재 증권형 토큰은 기존 주식에 비해 '높은 유동성'과 '프로그래밍 능력'이 있는 것이 강점으로 평가 받고 있다. 높은 유동성이란 '분할 소유' 와 '중간 회수' 를 뜻한다. 증권형 토큰은 소수점 단위가 없고 기업 규모가 커지면 소유구조 정리를 위해 추가로 주식을 발행해야 하는 주식과 달리 하나의 암호화폐를 소수점 단위로 나눠서 가질 수 있기 때문에 분할 소유권을 쉽게 취득할 수 있다. 200만 원짜리 삼성전자 주식을 여러 명이 나눠 가져야 한다고 가정해 보자. 기존에는 주식과 관계된 채권 계약을 맺어야 여려명이 하나의 주식을 나눠 가질 수 있지만, 증권형 토큰은 암호화폐 자체가 분할 가능하기 때문에 별도의 계약 없이 바로 소유권 분배를 할 수 있다.
- -. 상장되지 않은 주식은 상장(IPO)전까지 처분하는 것이 쉽지 않다. 장외거래를 하면 된다고 하지만, 실제로 장외거래를 할 수 있는 주식은 IPO 직전 단계까지 성장한 기업이거나, 외부에 널리 알려진 대기업인 경우가 대부분이다.
- 반면 증권형 토큰은 기업이 상장하지 않았더라도 해당 토큰의 전부 또는 일부를 암호화폐 거래소에 올려 다른 기업과 개인에게 판매할 수 있다. 주식이 상장되기 전까지 기다릴 필요 없이 바로 현금화를 할 수 있기 때문에 대규모 자본을 갖춘 투자자, 벤처캐피탈 뿐만 아니라 개인도 특정 스타트업에게 소액 투자를 할 수 있게 된다.
- 증권형 토큰의 또다른 장점은 프로그래밍 능력이다. 증권형 토큰은 결국 블록체인 플랫폼 상에 존재하는 프로토콜이기 때문에 계약에 관련된 절차를 프로그래밍해 블록체인 플랫폼과 암호화폐에 추가할 수 있다. 거래를 하면 자동으로 소유권이 이전되는 스마트 계약을 포함된 주식을 만들 수 있다는 뜻이다. 이러한 장점 때문에 전 세계 STO의 규모가 수조 달러를 넘어서, 궁극적으로 ICO를 대체할 것이라는 전망을 내놓기도 한다.
- □ 국내에서는 ICO 등 모든 형태의 코인은 자금 조달이 금지되어 있지만 STO는 합법적으로 자금 조달을 할 수 있다. 2023. 02 금융위원회에서 증권 토큰 발행ㆍ유통 규율체계 내에서 STO을 허용 하겠다고 발표, 국회에 법안이 계류중이다. 현재는 규제 샌드박스에서 진행을 할 수 있다.

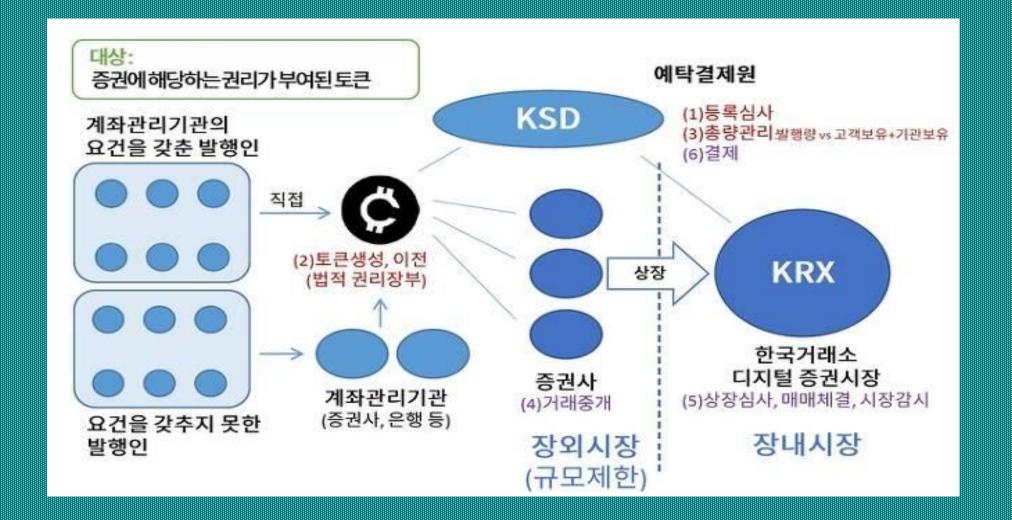




#### □ 대표적인 STO 토큰

- **1. 폴리매쓰** : 폴리매쓰는 주식, 채권, 부동산 등 전통적인 금융자산을 블록체인으로 관리 및 거래하기 위해 고안된 플랫폼이다. 폴리매쓰 토큰(POLY) 은 플랫폼에서 화폐처럼 사용되어 각종 자산의 거래수단으로 사용된다. 폴리매쓰에서는 오직 '화이트리스트 ' 에 등록된 투자자만이 거래할 수 있다. 이를 위해 KYC(Know Your Customer)사업자에게 신원등록 비용으로 POLY를 지불해야 한다.
- -. 기술적 특징 : 폴리매쓰는 기존의 데이터베이스 시스템과는 달리 보안 데이터를 따로 저장하여 해킹의 위험을 방지한다. POLY는 ST-20표준을 사용한다. ST-20토큰은 기존 ERC-20토큰에 미국증권거래위원회(SEC)가 요구하는 규제사항들을 스마트 컨트랙트를 통해 포함 시킴으로써 관련 규제를 위반 하지 않으면서도 블록체인의 장점을 도입할 수 있다.
- -. 현재와 미래 ː 폴리매쓰는 SEC의 규제를 위반하지 않는 선에서 블록체인의 장점을 살린 솔루션 및 인프라를 제공하고 있다. 향후 폴리매쓰는 폴리 메쉬(Polymesh) 메인넷을 출시하여 기밀유지, 거버넌스, 결제 등과 관련된 공공 인프라에 블록체인 기술을 도입한 솔루션을 제공하는 등 그 서비스의 범위를 넓혀나갈 것으로 예상된다.
- 2. 레이븐 코인 : 레이븐코인 프로젝트는 상호간 디지털 자산 전송이라는 기능을 효율적으로 다루도록 설계된 새로운 하이브리드 블록체인 '네트워크를 운영한다. 레이븐 코인(RVN)은 디지털 자산 전송시 수수료로 사용되거나 채굴자들에게 주는 보상으로 사용된다.
- -. 기술적 특징 : 레이븐 코인은 서로 다른 블록체인 플랫폼 간의 토큰 거래를 가능하게하는 아토믹 스왑(Atomic Swap)방식을 이용하여, 비트코인과 이더리움 프로젝트를 레이븐 코인 플랫폼 위에서 상호운영이 가능하게 한다.
- -. **현재와 미래 :** 레이븐 코인은 블록체인 기술을 통해 디지털 자산을 익명의 방식으로 투명하게 거래하여 금융시스템을 더욱 잘 기능하게 만들고자 지속적으로 기술 개발을 진행하고 있다. 향후 레이븐코인 프로젝트는 탈중앙화와 보안성에 집중하여 더욱 탁월한 디지털 자산 전송 서비스를 제공할 것으로 예상된다.

### □ 증권형토큰 가상통화, 코스피처럼 거래된다.



금융당국이 증권형토큰(STO) 가상통화를 거래할 수 있는 제도권 시장을 별도로 만들기로 했다. 한국거래소가 코스피ㆍ코스닥처럼 디지털증권시장을 개설해 운영하는 방식이 검토된다.

자산을 기반으로 발행돼 일정 기간이 지난 후 투자금을 상환받을 수 있거나, 사업 운영에 따라 손익을 배분 받을 수 있는 가상통화는 증권성이 있는 만큼 제도권으로 끌어들여 활성화시키겠다는 의미를 담고 있다. 이렇게 되면 기업공개(IPO)와 같은 절차(증권형토큰공개, STO)도 허용된다.

금융위원회는 2022.09.06일 금융투자협회에서 정책세미나를 열고 '증권형 토큰 발행·유통 규율체계 정비방향' 초안을 공개했다. |초안은 정부와 유관기관이 지난 5월부터 운영한 태스크포스(TF)가 만들었다.

증권형토큰은 블록체인기술을 활용해 토큰 형태로 발행되는 증권으로 주식처럼 자산을 기반으로 발행되는 가상통화다. 자산담보가 없는 비트코인, 루나 - 테라 등과는 구별된다.

미국, 유럽, 싱가포르 등은 증권법 등 기존 증권에 적용했던 규제에 맞춰 증권형토큰 발행을 허용하고 있다. 증권형토큰의 세계 시가 총액은 올 7월 기준 약 23조원(179억달러) 규모이다. 한국은 카사코리아, 루센트블록 등 일부 사업자가 금융규제 샌드박스로 사업을 하고 있을 뿐 가상자산공개(ICO)와 STO를 금지해 왔다. 이재명 정부의 정책 드라이브에 따라 증권형 토큰(STO) 제도화가 본격화되면서 증권업계 전반이 새로운 성장 동력 확보에 사활을 걸고 있다.

금투업계는 STO 법제화가 완료되면 국내 STO 생태계가 단기간 내 상용화 궤도에 진입할 것으로 기대하고 있다.

예탁결제원은 토큰발행량과 권리변동 관리 시스템을 준비 중이며, 한국 거래소는 디지털 증권 전용 시장 개설을 앞두고 실무 작업에 착수했다.

다수 증권사는 분산원장 기반 거래시스템을 갖춘 상태다. 스마트 계약 자동화 기술은 블록체인 전문 기업과의 협업을 통해 대부분 테스트 를 마쳤다.

국회는 오는 2025년 8월 임시국회에서 STO 관련 법안을 병합 심사한 뒤 본회의 상정을 목표로 하고 있다.

주요 법안으로는 ▷ 토큰증권의 개념 신설 및 발행 요건을 명시하는 자본시장법 개정안 ▷ STO 의 예탁ㆍ청탁 체계를 반영하는 전자증권 법 개정안 ▷ 투자자 보호를 위한 디지털자산 이용자 보호법 등이다.

이번 법안들의 핵심은 토큰증권의 발행과 유통에 대한 규제를 명확히 정비하는 것이다.

특히, 자본시장법 개정안은 투자계약증권이나 수익증권 등 비정형적 증권의 장외거래를 허용하는 '장외거래중개업'을 신설하는 것이 주요 골자이다. 이를 통해 발행된 토큰증권이 안전하게 거래될 수 있는 유통 채널이 마련될 전망이다.

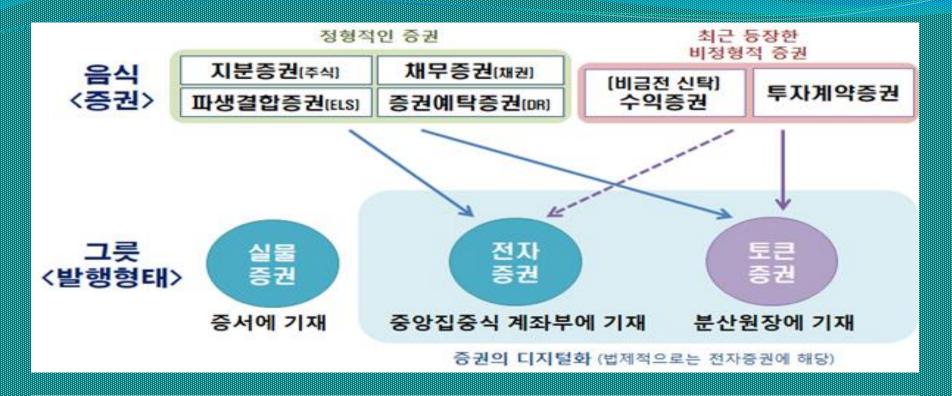
코스콤은 블록체인 기반의 토큰증권 장외거래 플랫폼을 개발해 유통 시장 활성화에 기여할 준비를 마쳤다.

금융위 역시 전자증권법과 자본시장법 개정을 통해 토큰증권에 법적 권리추정력을 부여하는 방안을 추진중이다.

증권사들이 STO를 차세대 먹거리로 점찍은 배경에는 기존 수익모델의 한계가 있다.

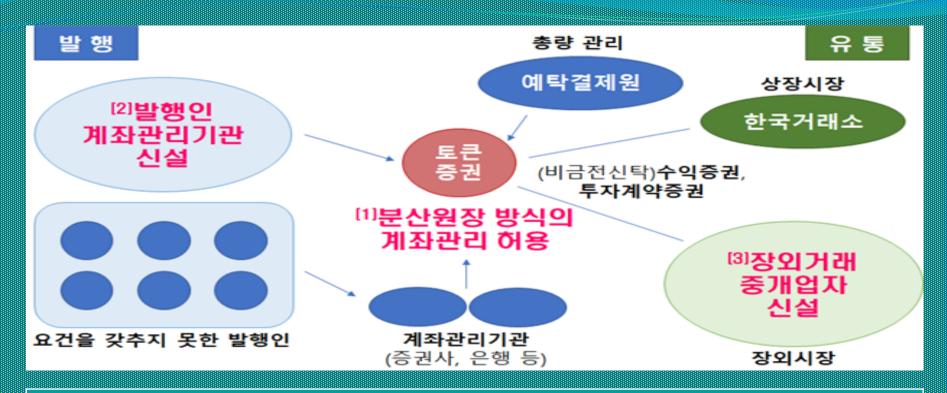
저금리 기조와 거래대금 감소로 브로커리지 수익이 줄어드는 상황에서 STO는 발행 유통 수탁ㆍ평가 등 전 과정에서 신규 수수료 수익을 창출할 수 있다는 기대가 깔려 있다. 한편, 세계경제포럼(World Economic Forum)에 따르면 현재 글로벌 토큰증권 시장의 거래규모는 20~25조원으로 2030년에는 약 2경원에 이를 것으로 보고 있다.

### ■ 토큰 증권의 개념



- → 토큰 증권 발행(STO) 허용은 새로운 그릇을 만들어, 음식 특성에 잘 맞는 그릇을 선택할 수 있도록 허용하는 것임
- ※ 발행인의 선택에 따라 주식·채권 등 정형적인 증권을 토큰 증권에 담거나 (비금전 신탁)수익증권·투자계약증권을 기존 전자 증권 형태로 발행하는 것도 가능

### ■ 토큰 증권 발행・유통 규율체계



- → 3가지 제도개선을 통해 토큰 증권의 발행과 유통을 허용합니다.
- (1) 토큰 증권을 전자증권법 제도상 증권발행 형태로 수용
- (2) 직접 토큰 증권을 등록·관리하는 발행인 계좌관리기관 신설
- (3) 투자계약증권·수익증권에 대한 장외거래중개업 신설

■ 비정형적 증권의 유통제도 정비



- 토큰 증권(Security Token) 발행 · 유통 규율체계 정비방안 자본시장법 규율 내에서 STO를 허용하겠습니다.
- 2023. 02, 26 금융위원회-
- ◆ 디지털 금융 혁신을 위한 국정과제로, 자본시장법 규율 내에서 STO를 허용하기 위한 토큰 증권 발행∙유통 규율체계 정비를 추진합니다.
- ◆ (국정과제 35-2) 증권형 코인은 투자자 보호장치가 마련된 「자본시장법」 규율체계에 따라 발행될 수 있도록 시장여건 조성 및 규율체계 확립
- ◆ 법 개정 전이라도 혁신성이 인정되는 경우 금융규제 샌드박스를 통해 투자계약증권의 유통과 수익증권의 발행•유통 방안

# □ 은퇴자 코인(RTC) 발행

### 1) 총발행코인 : 십이조 개 코인(12,000,000,000,000)개 코인

• 코인명 : 은퇴자 코인(RTC : ReTiree Coin)

• 심볼 : RTC

e is II :

• 1코인 발행단가 : 1원(약 0.00072달러)

• 단위 : 1RTC, 10RTC

• 작은단위 : 0.1RTC, 0.01RTC

• 최소단위 : 소수점 열여덟 번째 자리까지 : 0,0000000000000000001Cent(센트)

• • 서버 및 주대상 개발지 : 1차 한국 / 2차 글로벌

• 보안 : PoS(Proof of Stake) / 지분증명 : 토큰보유 지분에 의한 합의 알고리즘

• 플랫폼 : ERC-20(Ethereum Request for Comment 20) / Solana(SOL) 스미시아이(Smithii) 멀티체인 / 추후 메인넷(Mainnet) 전환

- 수익 : PoS에 의한 네트워크에 연결하여 보안을 위한 블록생성(수확 : harvesting)자에게 스마트 컨트렉트 알고리즘에 의한 은행이자식으로 코인이 지급된다.
- 코인 제네시스 구매자는 복지주택, 생활형숙박시설, 한옥주택 중 선택, 금액에 상응한 토큰 구매자에게 복지주택 또는 생활형숙박시설 , 한옥빌리지 종신이용권 증서 발행(NFT증서 발행 지급)
- 코인 발행 / 판매: 증권사에서 주관사로하여 판매 Early Backer (Private Sale) / Pre-Sale / Main-Sale
- 코인 거래소 상장 : 글로벌 100여개 거래소에 상장 / 코인 매도 · 매수



#### 2)자금조달 유형

- STO(Security Token Offering) : 증권형 토큰 공개모집 : 회사 자산을 기반으로 주식처럼 가상화폐를 발행 하는 것,(주관사 증권회사)
- ICO(Initial Coin Offering) : 코인 공개 투자자 모집
- IEO(Initial Exchange Offering) : 거래소를 통해 암호화폐 초기 배포 및 판매가 이루어지는 것을 말한다.
- IBO(Initial Bounty Offering) : 해당 암호화폐 생태계를 만드는 데 기여한 참여자에게 암호화폐를 보상으로 지급하는 것.

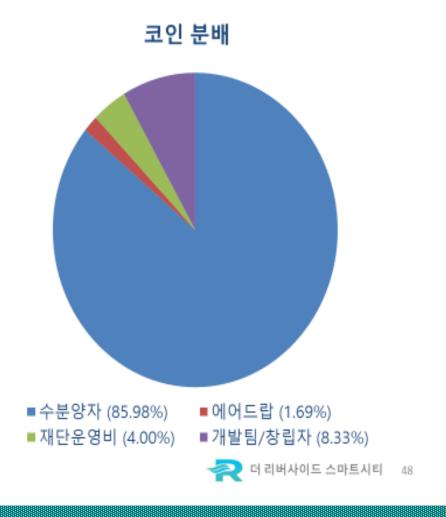
#### 3) 코인분배

- Recruitment Issuing(공개모집발행),수분양자 / (85.98%): 10조3천1백7십6억9천9백4십만 개 코인 / (10,317,699,400,000)개 코인
  - = 10조3천1백7십6억9천9백4십만원정 / (10,317,699,400,000원)
- Ecosystem Activation(생태계 활성화 / 에어드랍) / (1.69%) :2천2십7억6십만 개 코인(202,700,600,000개 코인)
- (글로벌 거래소 100여 개 업체 에어드랍 / 은퇴자 및 코인거래 대상 홍보활동 에어드랍 / 현장 지역주민 및 생태계 활성화를 위한 에어드랍)
- Foundation operating expenses(재단운영비) / (4%) : 4천8백억개 코인(480,000,000,000개 코인)
- Founder's Reward, Team(개발팀 / 창립자) / (8.33%) : 9천9백9십6억개 코인(999,600,000,000개 코인)(연25% 4년간 Lock-up)

# 토큰 분배 구조

#### Slide 48

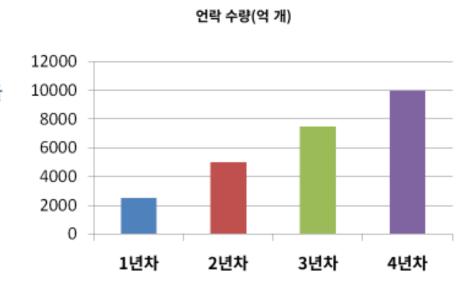
- 총 발행량 12조 개
- 수분양자에게 85.98%가 배정됩니다.
- 생태계 활성화, 에어드랍은 1.69%,
- 재단운영비 4.00%,
- 개발팀, 창립자는 8.33%입니다.
- 개발팀, 창립자 물량은 4년에 걸쳐 매년 25%씩 언락됩니다.



# 개발팀 토큰 언락 스케줄, 총 9996억 개, 4년

#### Slide 75

- 개발팀, 창립자에 배정된 8.33%,
- •약 9,996억 개 토큰의 언락 스케줄을 보시겠습니다.
- •매년 25%씩 4년에 걸쳐 해제되며,
- 프로젝트의 장기적 신뢰성을 보장합니다.





### □ 토큰증권 코인 투자자 혜택

- 1. 은퇴자 코인(RTC)은 리조트내 부대시설 전 매장에서 결제가능, 현금으로 사용할 수 있다.
- 2. 은퇴자 코인(RTC) 은 암호화폐 거래소에서 코인 매수 및 매도 가능(법정화폐로 교환가능)
- 3. 리조트내 부대시설에서 발생한 수익금을 은퇴자 코인(RTC) 보유량에 비례하여 배당금이 지급된다.
- 4. 보안을 위해 채굴방식 PoS(Proof of Stake : 지분증명방식) : 코인의 보유량이 많고, 보유기간이 길면(staking), 지분율에 비레하여 이자를 많이 받을 수 있다.
- 5.이용권 NFT(대체불가코인)발행으로 부동산 조각투자
- 6. Defi(Decentralized Finance : 탈중앙금융) : Staking으로 많은 이자를 받을 수 있다.
- 7. DAO(Decentralized Autonomous Oragnization : 탈중앙화 자율조직) : 관리자를 두지 않으며 네트워크(P2P)가 프로토콜 규칙에 따라 판단 하고 결정하고 실행한다.
- 8. 블록체인 PoS 보안에 의한 스마트 컨트랙트, 알고리즘으로 신뢰성 확보
- 9. 블록체인 삼식부기에 의한 실시간 재무재표 확인가능, 투명성 확보
- 10. 휴대폰으로 QR 앱 스켄후 은퇴자 코인(RTC) 전송으로 결제 완료(지문인식, 얼굴 인식, 손바닥인식 스켄)

- 11. 세계 모든 나라로 은퇴자 코인(RTC) 을 송금할 수 있다.
- 12. 은퇴자 코인(RTC) 보유자는 리조트내 부대시설에서 할인혜택을 받을 수 있으며 공연장 등에서 우대권을 받을 수 있다
- -13. 블록체인 시스템으로 스마트시티, 쓰레기자동처리, 강물 식용수로 전환, 물관리시스템, 6G 통신시설, 전기그리드, 지역난방시설, 태양광, 지열, 풍력, AI 교통체계, 온천수개발, 4계절 워터파크, 북한강 연결 물놀이 스포츠 시설, 서핑, 수상스키, 남이섬ㆍ자라섬 연결 놀이시설, 켄벤션센터, 상하수도 정화조시설, 하수종말처리시설, 스마트 팜 특수재배하우스, 장어양식장, 최신기계 첨단시설 자동화시스템 등
- 14. 성당, 교회, 사찰, 추묘공원 등 종교시설, 교육시설, 방송시설, 아트센터, 콘서트홀, 오페라하우스, 앙상블서어터, 종합병원, 쇼핑센터, 대형마트 , 세계유명맛집 전문식당가, 7성급관광호텔, 카지노, 골프장, 수목원, 놀이동산, 등 문화ㆍ체육시설
- 15. 자율주행차 소형에서 대형, 스포츠카 등 5,000여대 보유, 입주자들은 자동차 소유가 필요없는 카쉐어링 공유경제, 블록체인에 의한 은퇴자 코 인(RTC)으로 자율주행차 운행, 드라이브 및 업무에 사용할 수 있다. 가평역, 굴봉산역, 강촌역, 버스터미널주<u>변, 자율주행차 배치, 자동으로 전기</u> 및 수소 주입할 수 있는 충전시설 설치, 굴봉산역, 서울 잠실역에서 리조트까지 자율주행 셔틀버스 매 시간 운행.
- 16. 교육시설 켐퍼스에서 못다한 학문을 연구하고 자서전 등을 발간하고 아름다운 추억을 만들 수 있는 이성사귀기, 동아리활동, 미팅 등 죽을 때 까지 101가지 프로그램 및 다양한 경험과 엑티브한 은퇴자 생활로 생에 활력이 넘칠 것이며, 은퇴자들의 천국으로 가는 대기 장소가 될 '낙원' The Riverside Integrated Resort Development Project, Sightseeing and Recreation, Retirement Community Smart City로 건축 되어질 것이다.

## □ RTC 코인 제네시스 구매자 혜택(레지던스호텔)

(단위 : 원)

변호	보증금납부	코인지급	혜택	인원	호수	총인원	총납부금액(원)
1	10,947,309	10,947,309	18평 레지던스 연 14일 이용권 NFT 지급	26	1,000	26,000	284,630,034,000
2	21,894,618	21,894,618	18평 레지던스 연 28일 이용권 NFT 지급	13	1,000	13,000	284,630,034,000
3	35,578,756	35,578,756	18평 레지던스 연 45일 이용권 NFT 지급	8	1,000	8,000	284,630,048,000
4	71,157,511	71,157,511	18평 레지던스 연 90일 이용권 NFT 지급	4	1,000	4,000	284,630,044,000
5	284,630,044	284,630,044	18평 레지던스 종신이용권 NFT 지급	1	4,400	4,400	1,252,372,193,600
6	453,629,132	453,629,132	27평 레지던스 종신이용권 NFT 지급	1	1,680	1,680	762,096,941,760
7	640,417,598	640,417,598	36평 레지던스 종신이용권 NFT 지급	1	420	420	268,975,391,160
8	2,371,962,578	2,371,962,578	119평 레지던스 종신이용권 NFT 지급	1	30	30	71,158,877,340
계					10,530	57,530	3,493,123,563,860

혜택2, 은퇴자 코인(RTC)보유만 하여도 리조트 영업 수익금(카지노, 병원 등) 분기별 코인보유량에 비례하여 배당금을 지급 받을 수 있다. 혜택3, 이용권 NFT를 OpenSea 마켓플레이스에서 유통가능 혜택4, 해지 : 초기수령한 은퇴자코인과 이용권 NFT반납하면 이용 보증금은 전액 반환한다.

# ■ RTC 코인 구매자 복지주택 종신회원 지급

번호	보증금납부	RTC 지급	혜택1	호수	총납부금액(원)
1	266,840,666	266,840,666	18평 복지주택이용 종신회원권 NFT 지급	14,400	3,842,505,590,400
3	426,945,066	426,945,066	27평 복지주택이용 종신회원권 NFT 지급	5,880	2,510,436,988,080
4	604,838,843	604,838,843	36평 복지주택이용 종신회원권권 NFT 지급	420	254.032,314,060
5	2,253,364,449	2,253,364,449	119평 복지주택이용 종신회원권 NFT 지급	30	67,600,933,470
6	1,500,000,000	1,500,000,000	75평 한옥빌리지이용 종신회원권권 NFT 지급	100	150,000,000,000
계				20,830	6,824,575,826,010
계			레지던스호텔	10,530	3,493,123,563,860
합계	수익금			31,360	10,317,699,389,870

혜택2, 은퇴자 코인(RTC)보유만 하여도 리조트 영업 수익금(카지노, 병원 등) 분기별 코인보유량에 비례하여 배당금을 지급 받을 수 있다. 혜택3, 이용권 NFT를 OpenSea 마켓플레이스에서 유통가능 혜택4, 해지 : 초기수령한 은퇴자코인과 이용권 NFT반납하면 이용 보증금은 전액 반환한다.

# □ ICO (Initial Coin Offering) / STO (Security Token offering)시 준비서류

- 1. 블록체인에 의한 은퇴자 코인(RTC)발행 백서
- 2. The Riverside Integrated Resort Development Project Smart City 사업계획서
- 3. 수지분석표 / 사업자측 자금 흐름도 / 캐시플로
- 4. 사업성 검토서
- 4. 블록체인 보안을 위한 PoS 관련 자료
- 5. 토지조서 / 토지대장 / 도시계획확인원
- 6. 조감도 / 배치도 / 투시도 / 기본설계계획도면
- 7. 사업진행관련 지구단위계획수립 기본법규 / 흐름도
- 8. 마스터플랜 및 타당성 검토서
- 9. 강원특별자치도 춘천시 관광개발 계획
- 10. 사전 환경성 검토서, 권역계획변경

- 11.측량, 토지적성검사, 관광지 지정 및 조성계획 수립서
- 12. 환경영향평가, 교통영향분석, 개선대책수립, 사전 재해성 검토(행정계획)
- 13. 경관성 검토, 문화재 지질조사, 입목 축적조사, 관광지 지정, 조성계획수립
- 14. 사전재해성 검토(개발계획), 지반조사, 조성사업허가
- 15. 노인복지시설(노유자시설개발 및 운영)법규관련 요약사항
- 16. The Riverside Retirement Community(은퇴자 커뮤니티 운영계획서 / 운영 조직도)
- 17. 부대시설 운영 사업수지분석표
- 18. 영업이익금 사용계획서
- 19. The Riverside Integrated Resort 및 Retirement Community 전체 관리조직 및 직원운영계획서
- 20. 시공예정사: 1군건설업체 / 하도급업체 선정 기준
- 21. 책임준공, 기성불, 공사비 지불조건
- 22. 신탁사 : 자금관리신탁 및 건축완공보증서 발급
- 23. 삼식부기에 의한 실시간 재무재표 확인가능 관련 서비스 첨부

### 1-6. 노인복지주택 계획의 목적 및 배경

**◈ 목적** : 국가 및 사회발전에 기여 하여온 노인분들의 노후를 보다 안락하고 풍요롭게 아름다운 생활문화 주거지를 기획하여 수준높은 생활여가 및 비상간병보호체계의 의료서비스(Full Time Service)를 제공 받으며, 건전하고 안정된 삶을 영위해 나갈 수 있도록 질환을 사전예방 또는 조기발견하 여 심신의 건강유지 보건복지 증진에 기여 하고저 하는데 그 목적이 있다.

#### ◈ 저출산고령화 사회로 노인인구 증가

세계에서 가장 빠른 속도로 고령화 추세에 따른 한국노인 인구의 급속한 증가로 노인독립 가구가 증가하고 수명연장과 함께 후기 고령층의 요양수 요와 노인의 경제적 향상 및 상속의식 약화, 가족의 노인 부양기능 약화로 사회문제로 부각, 향후 심각하게 대두될 노인복지정책을 보편적 노인복지 에서 생산직 노인복지로 페러다임(Paradign) 전환이 필요함.

#### ◈ 사회경제적 변화

그동안 산업화, 도시화로 인한 사회경제적 변화과정에서 노인단독 가구가 증가하고 노인의 소득수준 향상, 주택욕구의 다양화, 건강보호의 어려움 등으로 중산층 이상의 노인복지시설의 수요가 증가하고 있음.

#### ◈ 자립의식의 증가

과거 노인들은 대부분 장남과 동거하는 상태에서 경제적, 신체적으로 부양을 받아와 노후를 위한 저축의 필요성이 없었으며 또한 여력이 부족 했었 다. 그러나 급속한 산업화와 도시화, 핵가족화에 따라 노인부양체계가 변모하게 되었으며 노인들 역시 교육수준의 향상, 경제적 증가 등에 따라 자녀 에 대한 의존도가 점차 낮아지고 있다.

# ◈퍼레니엄 세대(Perennial Generation)

퍼레니얼 세대 (Perennial Generation)'라는 신조어는 최근 사회 변화와 기술 발전에 따라 새로운 세대 구분의 필요성을 반영하여 등장했습니다. 이 개념은 사람들의 사고방식이 연령의 경계를 넘어서는 현상을 설명하면서, 전통적인 세대 구분이 가진 한계를 극복하고자 하는 시도를 담고 있습니다. 퍼레니얼이라는 단어의 본래 뜻은 '다년생 식물'로, 계속해서 꽃을 피우고 열매를 맺는 식물을 의미합니다. 이 점에서 '퍼레니얼 세대'는 나이와 세대에 구애받지 않고 지속적으로 변화하고 성장하는 개인들의 집합을 의미합니다.

"에이, 나이가 뭐가 중요해"라는 말이 진짜가 되었다. 배움과 도전 앞에 주저할 필요 없다는 응원의 메시지가 이제는 보편적 가치가 된 것이다. 나이와 세대를 기준으로 사람을 규정하던 고정관념은 무너지고 무엇을 배우고, 어떻게 성장하며, 어떤 가치를 추구하느냐가 중 요해진 시대. 그 중심에 나이를 초월한 삶을 살고 있는 퍼레니얼 세대가 있다.

퍼레니얼 세대의 특성은 다년생식물의 이미지와 겹친다. 다년생식물이 매해 새롭게 잎을 틔우고 꽃을 피우며 열매를 맺듯, 퍼레니얼 세대는 연령에 얽매인 고정관념에서 벗어나 시시각각 변화하는 환경에 유연하게 적응하는 놀라운 역량을 지닌다. 다년생식물이 환경적 제약을 극복하고 뿌리를 깊고 넓게 뻗어나가는 것처럼 끊임없는 성장과 발전을 통해 스스로를 확장해가는 힘이 퍼레니얼 세대의 최대 강점이다. 그뿐만 아니라 충만한 호기심, 오픈 마인드, 넘치는 열정과 활력, 타인을 향한 풍부한 관심과 애정, 창의력, 높은 신뢰와 신망, 그리고 팀워크에 최적화된 역량 또한 퍼레니얼 세대를 대표하는 요소들이다.



"에이, 나이가 뭐가 중요해"라는 말이 진짜가 되었다. 배움과 도전 앞에 주저할 필요 없다는 응원의 메시지가 이제는 보 편적 가치가 된 것이다. 나이와 세대를 기준으로 사람을 규정하던 고정관념은 무너지고 무엇을 배우고, 어떻게 성장하며, 어떤 가치를 추구하느냐가 중요해진 시대. 그 중심에 나이를 초월한 삶을 살고 있는 퍼레니얼 세대가 있다. 퍼레니얼이란 원래 다년생식물을 의미하는 단어인데, 이를 세대 개념에 적용해 '자신이 속한 세대의 가치관, 규범, 행동 양식, 생활 방식 등에 얽매이지 않고 세대의 경계를 뛰어넘어 살아가는 사람들'을 퍼레니얼 세대라 부르기 시작했다.



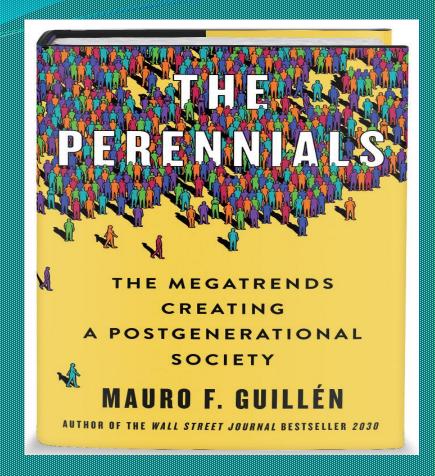
일례로 한국의 베이비부머<sup>1955~1964년생</sup>는 산업화의 주역이었으나 지금은 기술 적응력도 부족하고 변화에 저항하는 구세대, X세대<sup>1965~1979년생</sup>는 고도 소비사회의 주역으로 성장했으나 지금은 낀 세대, Y세대<sup>1980~1989년생</sup>는 경제 위기를 경험한 불운한 세대로 반항적이며 시니컬한 세대, Z세대<sup>1990~1999년생</sup>는 스마트폰을 손에 쥔 디지털 원주민으로 정의된다.

각 세대의 특징을 부각시키는 이러한 논의는 결과적으로 세대 간 간극을 강화하고 고정관념을 공고히 하는 결과를 초래했다. 그리고 각 세대 내부에 존재하는 다양성과 복합성을 간과하게 만들었다. 이러한 한계점에서 벗어나기 위해 개인의정체성에 주목하기 시작한 것은 긍정적 변화라 할 수 있다. 최근에는 세대를 불문하고 자기 성장과 발전에 대한 욕구가 매우 강하게 나타나고 있다. 과거에는 성장이 승진이나 사회적 지위를 의미했다면, 이제는 성장이 마인드셋의 변화와 더긴밀히 연결되어 있다는 점을 기억해야 한다.



1 영화 <인턴>은 70세의 벤이 스타트업에 시니어 인턴으로 합류하며 벌어지는 이야기를 담았다. 이 작품은 세대 간 이해와 조화를 아름답게 그려내 호평받았다. ©Warner Bros

2 96만 구독자를 보유한 패션 유튜버이자 인플루언서 밀라논나는 중장년층과 젊은 세대 모두에게 패션 및 라이프스타일 팁을 공유하며 사랑 받고 있다. ©밀라논나 유튜브 더 리버사이드 스마트시티



마우로 기옌 펜실베이니아 대학교 와튼 스쿨 교수는 저서 <더 퍼레니얼스>(한국판 제목 <멀티제너레이션, 대전환의 시작>)에서 나이와 세대 구분이 완전히 사라질 미래가 도래 할 것이라고 예측했다. ©St. Martin's Press



호텔 업계에서도 부모와 자녀 모두를 만족시킬 수 있는 퍼레니얼 호캉스 상품이 속속 출시되고 있다. 포시즌스 호텔 서울이 선보인

'팝 오브 딜라이트'와 '키즈 포 올 시즌스' 패키지 ©Four Seasons Hotel

#### ◈ 여성의 경제활동 참가

일반적으로 노인부양을 책임지던 여성의 경제활동 참가가 늘어남에 따라 자녀부양 일변도에서 탈피하여 다양한 노인부양 시스템이 나타나게 되었다. 실버타운이 그 대표적인 예이며 경제능력을 갖춘 노인계층이 형성되면서 노인복지시설의 서비스를 이용하려는 경향이 점차 높아지고 있으므로 고급실버타운 및 대규모 은퇴자 커뮤니티 신축이 필요하다.

#### ◈ 가족구조 변화에 따른 도시화율 증가

우리나라는 대가족을 위주로 한 전통적인 농경사회에서 급격하게 산업화가 진행되면서 가족구조 자체가 핵가족으로 전환 되었으며 그에 따른 도시 지역에 거주하는 노인의 비율 역시 지속적으로 증가시켜 왔으며 자녀와 별거하는 노인가구가 늘어나고 있는 것으로 나타나고 있다.

#### ◈ 노인인구의 증가속도

우리나라 노인인구의 증가속도는 다른 외국과 비교해 매우 빠르게 진행되고 있는 것으로 나타나고 있다.

선진외국과 비교해 보면 프랑스의 경우 고령화 사회(노인인구비율 7%이상)에서 고령사회(노인인구비율 14%이상)로 바뀌는데 115년이 걸렸으며, 미국의 경우 75년, 독일과 영국은 45년, 일본은 26년이 소요 되었으나 우리나라는 불과 22년 밖에 걸리지 않았다.

현재 한국은 2025년 현재 초고령사회(65세이상 노인인구비율 20% 이상)로 진입한 상태이다.

그리고 베이붐세대가 은퇴를 맞이하여 일자리 등 저출산고령화로 심각한 사회문제가 대두되고 있다.

#### ◈ 한국토지주택공사 조사에 의하면 70.7%가 실버타운에 살고 싶다.

요즘의 노인들은 스스로의 삶을 자식에게 의존하기 보다 독립해 쾌적하게 보다 자유롭게 보내기를 원한다.

주택공사가 조사한 결과에 따르면 70.7%가 노인만을 위해 별도로 지어진 주택에서 살고 싶다고 응답, 전통적 가치관이 변화하고 있음을 보여주고 있다. 이같은 추세에 맞춰 노인을 위한 주거공간인 실버타운 및 대규모 은퇴자 커뮤니티에 대한 관심이 높아지고 있다. <sub>63</sub>

#### ◈ 실버타운 운영 실패요인

실버타운은 유료양로원보다 규모가 크고 노인을 위한 레저, 의료 등 복지서비스를 종합적으로 제공하는 노인전용 주거시설을 원하고 있다. 10여년전 실버산업 붐을 타고 전국에 전원형, 도시근교형, 원거리형 등의 노인복지주택들이 우후죽순격으로 생겼다가 소규모 시설과 교통상 의 문제로 고립생활 및 외로움과 고독감, 운영미숙 등으로 실패 요인이 되기도 했다.

#### ◈ 당신의 인생을 이모작 하라.

2017년 12월 한국은 65세 인구가 전체인구의 14% 이상인 고령사회에 진입 했고, 2025년 현재 초고령사회 20%에 진입 하였으며, 대한상공회의소는 새로운 소비집단 등장과 기업의 대응 보고서에서 손자, 손녀를 돌보던 전통적인 할아버지, 할머니상을 거부하고 자신들만의 인생을 추구하는 신세계 엑티브한 시니어....

노인층은 현재 비중 있는 소비자 집단으로 등장하고 있으며, 전반적으로 느낌과 감각을 추구하는 새로운 소비패턴이 확산되는 추세라고 발표했다.

#### ◈ 실버타운 입주에 관련하여

- 1. 부모의 부양에 대한 유교적인 '효' 가치가 점차 약화되고, 노인의 자기부양에 대한 관심이 많아졌다.
- 2. 실버타운 입주가 활발하지 못한 현실은 실입주자들에 대한 욕구를 제대로 충족시켜 드리지 못한점 그리고 자녀와의 부정적인 관계 혹은 자신을 가족이나 사회로부터 소외된 존재로서 평가 받을 수 있다는 점에서 시설입주를 기피 한다는 것이 주지의 사실이다.
- 3. 과거와는 다른 가치관과 라이프 스타일을 갖춘 새로운 노인층이 형성됨으로 기존실버타운이 아닌 그들의 욕구를 충족시킬 수 있는 다양한 커뮤니티의 프로그램이 기획되고 개발 되어야 할 것이다.
- 4. 시니어 계층을 위한 리조트화한 고급수준의 복합적 은퇴자 레지던스를 개발하여 경제적 여유를 가진 은퇴한 노녕층을 보다 고급화된 더 리버사이드스마트시티

다양하고 편안한 휴양공간을 제공하고 교육과 여행의 평생교육을 통한 모험, 지적호기심과 모험심 그리고 다양한 커뮤니티 프로그램을 활성화하여 손자녀들이 은퇴자 레지던스를 방문하여 함께 즐길 수 있는 프로그램도 개발 되어져야 할 것이다.

5. 시니어들이 직접 파트타임으로 일을 하며 자급자족 가능한 복합은퇴자 커뮤니티 리조트가 시니어들의 욕구를 충족시킬 수 있을 것이다.

#### ◈ 시니어들이 원하는 새로운 패러다임

- 1. 대한민국도 노인 인구가 늘어나면서 고령사회에 접어 들어 2025년 현재 초고령사회로 진입하였다.
- 2. 최근 이들 노년층은 우울하고 백발의 이미지가 떠오르는 '실버' 대신 연장자를 뜻하는 '시니어' 또는 '은퇴자'로 불리길 원하는 등 본인의 위치를 당당하게 차지하고 있다.
- 3. 이들은 먹고 사는 문제가 해결되고 웬만큼 자식도 키워 놓은 50대 이상의 세대를 중심으로 새로운 패러다임을 제시하고 나섰다.
- 4. 소위 '엑티브 시니어'(Active Senior)로 불리는 이들은 고학력에 높은 소득수준을 유지하고 있으며 지적욕구가 강한데다 자기 계발과 투자에도 관심이 많다.
- 5. 퇴직 후 진정한 자신만의 제2의 인생을 열어 나가면서 기존 노인문화와 차별화된 모습을 보이고 있다.
- 6. 최근 '100세시대 종합콘퍼런스'에서 고령사회를 맞아 건강한 도시환경 조성을 위한 제도적 여건을 마련하고 고령자의 건강과 선호 등을 고려하여 의료서비스, 문화, 여가 중심의 복합시니어 리조트 타운 및 고령자 전용주택 공급을 확대해야 한다고 주장 했다.
- 7. 규모가 큰집을 처분하고 작은 집으로 옮기면서 발생한 자산을 은퇴자금으로 운용하려는 베이비붐세대가 <u>늘어</u>나고 있는 상황이다.

### ■ 국내 · 외 노인복지시설 분석

#### 1)국내노인복지시설

#### □ 현재 우리나라의 시니어복지시설의 현황

최근 생활수준 및 국민소득의 향상, 평균수명의 연장, 생활환경의 변화등에 따라 시니어복지시설에 대한 관심이 높아지고 있다.

시니어복지시설의 목적은 시니어들의 신체적 · 정신적 특성에 알맞은 편의시설 등을 구비한 주거시설을 제공하여 노후생활의 안정을 도모하는데 있다.

특히, 시니어복지시설은 기존의 단일형태에서 각종 부대시설을 갖춘 복합주거단지 형태로 추진되고 있는 것이 특징이다. 과거에는 시니어복지시설은 사회복지단체 등에게만 한정적으로 허용되어 왔으나 1993년부터 유료노인복지사업 설치허가가 민간기업 및 개인까지로 확대되면서 유료시니어복지시설이 본격적으로 증가하기 시작하였으나,

현재 운영중인 시니어복지시설은 2020년 기준 노인복지시설은 전체 63,899개 업소 그 중에서 노인주거복지시설인 노인복지주택은 50개업소에 지나지 않으며 외국에 비해 전무한 상태으므로 향후 노인복지주택 실버타운 사업에 관심이 필요할 것이다.

### 2) 현재 운영중인 유료노인복지주택 현황 및 공실률

### ■삼성 노블카운티(용인시 031-208-8000 대지면적 : 68,000평 / 590세대)

평수(전용)	입주보증금(1인-2인)/만	월생활비(1인-2인)/만	공실세대(24.10.22조사)
36(17)	28,000-46,000	125-204	4
46(23)	46,600-59,800	146-225	3
56(27)	55,800-64,100	157-236	4
72(35)	65,900-92,700	180-259	0

# ■서울 시니어스(분당타워 031-738-9621 / 254세대)

평수(전용)	분양금액	월생활비(1인-2인)/만	공실세대(24.10.22조사)
25(12.56)	23,900-24,200	62-102	2
41(20.80)	41,700	73-113	1
48(24.19)	48,200-49,100	78-118	2
79(39.98)	81,500	99-139	2

# ■The Classic 500(서울시 광진구 자양동 227-342번지 02-2218-6000 / 442세대)

평수	입주보증금	월생활비(1인~2인)/만	공실세대(24.10.22조사)
56평형	8억	120만원	입주율80%
건축규모	2개동 40~50층		
서비스	청소, 하우스키핑	도어서비스, 컨시어즈	

# ■상암 카이저 팰리스 클래식(서울시 마포구 상암동 1641번지 / 240세대)

평수	평당분양가	월관리비(식비별도)/만	공실세대(24.10.22조사)
36평 ~98평형	1,800 ~2,500만원	40만원	입주율80%

# ■더 헤리티지 ( 경기도 분당구 금곡동 308번지 / 309세대)

평수	평당분양가	월관리비(식비별도)/만	공실세대(24.10.22조사)
25평 ~ 70평형	1,770만원	40만원	입주율90%

### ■더 시그넘하우스(서울시 강남구 자곡동 664번지 / 230세대 / 02-445-8856)

평수	입주보증금	월생활비(1인~2인)/만	공실세대(24.10.22조사)
23평~49평	4억~8억	180만원~336만원	
건축규모	B3~5F	식대 월564,000원	
서비스	주2회 청소, 세탁 등	택베, 우편, 심부름 등	서틀버스 운행, 게스트룸 대여

### ■ 스프링카운티자이(용인시 기흥구 동백죽전대로 333 / 1,345세대 / 031-8067-6017)

평수	입주보증금	월생활비(1인~2인)/만	공실세대(24.10.22조사)
24평~37평	보4억5천~7억/매매	48만원~188만원	
건축규모	B5~25F	식대 90식 81만원(30식의무27만)	
서비스	분양형 주택수 포함,	주택연금 가능	주차공간 부족

### ■ 부산 오시리아 라우어(부산시 기장군 오시리아 관광단지 / 당사리 530번지 / 연면적 60,413평/574세대

평수	입주보증금	월생활비(1인~2인)/만	공실세대(22.05 분양)
20평~77평	3억~18억	169만원~448만원	청약 256대1 / 분양100%완료
건축규모	B4~18F	식대 90식 81만원(30식의무27만)	프리미엄 형성
서비스	주2회 청소	롯데호텔 식사제공	2024년 12월 입주

# 3) 기존 시니어타운과의 비교

### ◆분양가 분석

구분	삼성노블카운티	헤리티지	건대더클래식	고성리조트
개별평단가	2,948만원	3,529만원	2,316만원	공급면적 1,710만원
평균평단가	전용면적 평단가 2,931만원			전용면적 2,312만원

# ◆시설이용료 분석

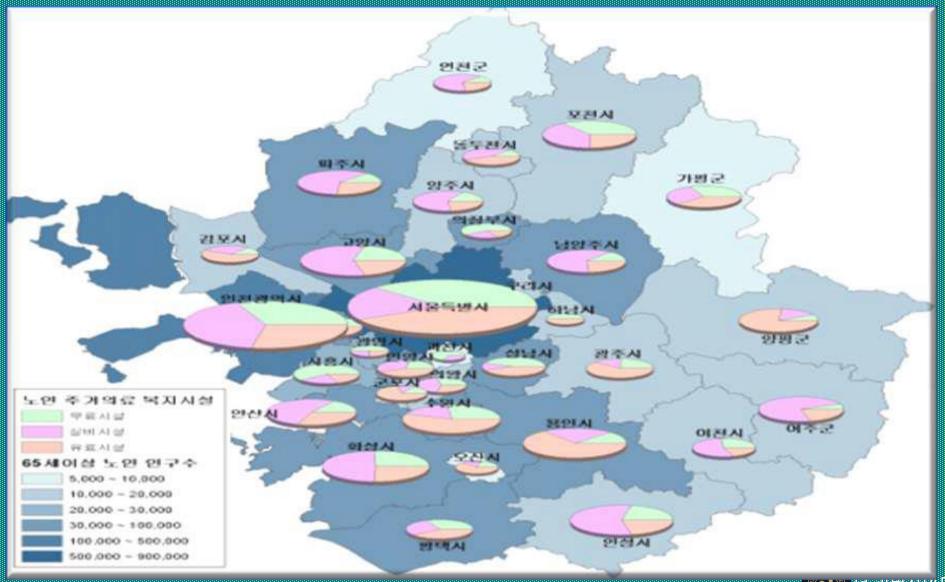
구분	삼성노블카운티	헤리티지	건대더클래식	더리버사이드 리조트
개별이용료(월)	180만원 (1인기준)	55만원 (선납금6,000 만원)	130만원 (연회비200만원)	80만원 (기본서비스, 식사비포함)
평균관리비	평균세대수 <i>.</i>	세대수 31,130세대 사용량 관리비		

구분	삼성노블카운티	헤리티지	건대더클래식	더리버사이드 리조트
세대수	540세대	390세대	442세대(56평)	31,130세대
식대	별도	별도	별도	기본시설이용포함 80만원

# 4) 현재 우리나라의 노인복지시설의 현황

분류	업종	2024년도
	소계	386
노인주거복지시설	양료시설	306
<u> </u>	노인공동생활가정	50
	노인복지주택	30
	소계	1,832
느이이근보지되서	노인요양시설	1,332
노인의료복지시설	노인요양공동생활가정	422
	노인전문병원	78
	소계	59,422
	노인복지관	228
노인여가복지시설	경로당	57,930
	노인교실	1,260
	노인휴양소	4
	소계	2,298
	방문요양서비스	1,111
재가노인복지시설	주야간보호서비스	621
	단기보호서비스	217
	방문목욕서비스	349

### ■ 수도권 노인복지시설현황



## 5) 레지던스호텔(생활형 숙박시설) 현황

# ■ 속초자이 엘라 더 비치(강원도 속초시 영랑동 148-39번지 / 400실 / 연면적 8,568평 / B4~24F)

전용면적(평)	계약면적(m²/평)	전용률	분양가(만원)	전용/계약면적 평단가(만원)
1312호(9.81평)/1,5룸	20.90평	47%	36,689	3,740/1,755
904호(10.32평)/1.5룸	21.98평	47%	42,203	4,089/1,920
2304호(20.98평)/2룸	44.67평	47%	93,169	4,440/2,086
7.20~20.98평	15.33~44.67평	47%	21,387~93,169	투자금대비 순수익률15.85%

## ■ 인스케이프 양양 by 파르나스(강원도 양양군 강현면 전진리7-4번지)

전용면적	연면적	총분양호실	건축규모
6평~30평	16,755평	393실	B7~39F
전용12.91평	계약 31.91평	전용률 40.46%	
30일 무료숙박	5성급호텔		
시공 : 대우건설	높이 174.6m		

# ■ 국외 노인복지시설(미국)

## 1) 은퇴자도시(마을): 미국 선시티

#### 은퇴자들의 천국, 세계 최고의 은퇴자도시



#### 개요

- 인구 4만의 미국 최초, 최대 은퇴자 도시(1,090만 평 여의도 12배, 50년 역사)
- 미국 아리조나 피닉스, 312일 햇빛
- 55세 + 1인 이상 거주해야 함

#### 특성

- 의료시설 발달(200여 개)
- 자족형 커뮤니티, 다양한 클럽(350여 개)
- 골프장, 레크레이션센터, 도서관, 쇼핑, 교회,
   공원, 동물원, 박물관, 공연장, 전시장 보유
- 콘도, 단독주택(\$15 ~ 50만), 병원, 요양시설
- ASU 등 2개 대학이 평생교육 담당

#### 시사점

- 다양한 프로그램, 주거, 의료, 여가 옵션
- 교육 등 젊은 총, 은퇴예정자 대상 상품 진화



미국 최초 은퇴자도시 애리조나 선시티 전경. 선시티 홈페이지

## 2) 미국의 실버타운 '선시티'(Sun Ciyt) 이야기

선시티(Sun City)는 1950년대 말 한 야심 찬 60대 초반의 건축회사 사장 델버트 웨브(Delbert Webb)가 활기차게 생활할 수 있는 '은퇴자 공동체'(retirement community)를 구상하고 애리조나주 피닉스시 인근 사막지대를 개발하면서 시작됐다. 이후 1960년에 처음 일반주택을 분양했고, 채 10년도 되지 않아 4만명의 은퇴노인들이 거주하는 도시로 성장했다.

현재 선시티의 상주인구는 약 3만6000명이고 이 외 4000~5000명은 미국의 다른 곳에 살면서 주로 겨울철을 보내는 사람들(snowbird)이다. 상주인구 3만6000명 중 63%는 65세이상 노인이고 평균연령은 73세다. 이 도시 면적은 여의도의 11배 정도 되는 1000만여평(8900에이커)에 이른다. 이 선시티는 미국은 물론 일본이나 중국 등 다른 나라의 실버타운 모델이 되고 있다. 중국과 일본에도 선시티 이름을 딴 실버타운이 있다.

선시티의 한겨울 온도는 섭씨 5~19도인 반면 한여름 온도는 26~40도에 이르지만, 사막성 기후라 습기가 없고 노인들 대부분이 레크리에이션 센터에서 시간을 보내기 때문에 외부 온도가 높아도 별 문제는 없다. 다른 지역의 겨울 동안 이곳은 봄에서 초여름 날씨이기 때문에 노인들에게 인기 있는 주거지역이 되고 있다. 해가 따뜻하게 비추는 겨울의 도시, 일년 중 300일 이상 해가 비치는 도시를 상징하는 의미로 '선시티' (Sun City)라는 도시 이름이 붙여진 것 같다.

선시티의 입주자격은 가족 중 적어도 한 사람이 55세 이상이어야 한다.

<u> 주민들 대부분은 승용차를 운전하고 있으며, 제2의 교통수단으로 골프카트를 이용하는 경우가 많다.</u> 걷거나 운전이 어려운 사람들을 위해서는 싼 값으로 원하는 곳에 데려다 주는 교통 서비스와 적십자사에서 제공하는 병원왕복 밴(Van) 서비스가 있어 교통에는 불편이 없다.

식사를 만들기 어려운 사람들은 식사배달 서비스를 이용할 수 있다.

선시티가 활기찬 노인들의 도시가 되고 있는 이유는 노인들이 7개의 대형 레크리에이션 센터에서 수영, 테니스, 볼링, 라켓볼, 미니골프, 보체, 론볼, 탁구, 당구, 헬스기구 등의 운동시설을 활발하게 이용하고, 여러 가지 종류의 춤을 가르치고 배우며, 주말에는 댄스파티에 열심히 참여하고 있기 때문인 것 같다. 또 노인들이 센터 내에서 각종 취미 공예활동 클럽, 애리조나 주립대학의 성인교육 프로그램, 방송통신대학 등의 프로그램에 열심히 참여하고 있는 것도 활기찬 노인들의 도시를 만드는 중요한 이유가 되고 있는 것으로 보인다.

이 도시에는 골프장이 11개, 도서관이 2개, 교회가 30개, 쇼핑센터가 16개 있고 전국적으로 유명한 노인전문 보스웰 병원도 있다. 그리고 노인들이 장애나 질병으로 수발 서비스가 필요한 경우 이용할 수 있는 주간보호·단기보호·의존주택·요양시설 등도 잘 갖춰져 있다.

선시티는 '자원봉사자의 도시'(city of volunteers)라고도 불리는데, 이는 건강에 큰 문제가 없는 노인들 대부 분이 자원봉사자로 참여하고 있기 때문이다.

선시티 주택의 대부분은 단독주택으로 아파트형도 약간 있으며 분양을 위주로 하고 있다.

최초 선시티(original Sun City)가 인구 4만명의 실버타운으로 발전하고 성공한데 자신을 얻은 델 웨브 (Del Webb) 회사는 선시티라는 이름의 실버타운을 최초 선시티 인근에 3개, 미국의 다른 지역에 12개를 설립해 크게 인기를 끌고 있다.

최초 선시티의 분양이 1978년에 완전히 끝나자 같은 해에 인구 3만1000명의 선시티 웨스트(Sun City West) 를 계획, 분양을 시작해 1998년에 분양을 완료했다.

그 후 1998년에 최초 선시티 동쪽에 인구 1만7000여명의 선시티 그랜드(Sun City Grand)를 계획, 분양을 시작해 2005년에 분양을 완료했다. 그리고 2005년 말부터 최초 선시티 북쪽에 선시티 페스티벌(Sun City Festival)을 다시 계획해 분양이 계속되고 있다.

최초 선시티 지역 외에 델 웨브 회사가 개발한 선시티는 미국 전역에 12개가 있는데, 애리조나주에 2개소 (Tucson, Anthem), 네바다주에 3개소(Summerlin, Aliente, Anthem), 텍사스주에 1개소(Georgetown), 사우스캐롤라이나주에 1개소(Hilton Head), 캘리포니아주에 3개소(Lincoln Hills, Roseville, Palm Desert), 일리노이주에 1개소(Huntley), 매사추세츠주에 1개소(Plymouth)가 있다.

미국에서는 선시티와 같은 대규모 도시형 실버타운이 인기 있는 실버타운의 한 형태로 발전 하고 있다. 우리나라의 경우 대규모 도시형 실버타운 건설이 쉽지 않지만, 도시 근교 농촌지역에 전원형 특색을 살리는 모형을 개발하면 한국형 실버타운이 가능할 것으로 생각 된다. 더 발전하여 리조트를 겸한 한국형 선시티가 머지 않은 장래에 당사에서 탄생 시킬 것이다.

# ■ 국외 노인복지시설(일본)

1) 은퇴자도시(마을): 일본 고베 행복촌

노인과 장애인을 위한 유니버설 디자인이 장점인 일본 최대 복지타운

#### 개요

- 총면적 62만 평(복지시설 22,5%, 도시공원 77.5%)
- 총 400억 엔 투여, 일본 최대 종합복지타운(30년 준비)
- 연간 약 국내외 200만 명 방문, 큰 호응

#### 특성

- 유니버설 디자인화
- 지역사회 복지주체 간의 협력체계 구축(고베시 의사회와 사회복지단체에 위탁 운영)
- 연간유지비 16억 엔(시설이용료 수익, 고베시 보유기금의 이자, 세금으로 집행)
- 도시공원에서는 온천, 산책, 승마, 골프 등의 레저를, 총 10개의 복지시설에서는 지적장애인 통원시설, 노인성 치매질환 전문병원 등을 이용가능



#### 시사점

 최근 복지시설과 도시공원 간 거리차이로 인해 장애인과 비장애인 간 상호 커뮤니케이션 기회 난해 등 최근 몇몇 문제점들이 지적됨

## ■ 국외 노인복지시설(중국)

1) 은퇴자도시(마을): 중국 연달국제의료건강성

중국의 장점을 살린 국제적 은퇴자 커뮤니티 모델

#### 개요

- 대형 현대화 국제자연생태의료건강성
- 부지면적 155만 평, 2010년 오픈
- 연달병원, 중노년요양센터, 의학연구원, 의료교육센터,
- 국제회의센터
- 교통: 북경 30km, 수도공항 25km

#### 특성

- VIP체험요양, 국제의료건강회복구역
- 금빛황혼노인요양센터 12,000베드



#### 全景岛唯

#### 시사점

- 중국 전통의학과 서양의학을 접목
- VIP대상 의료관광 컨셉
- 각국 문화 반영 맞춤서비스(음식, 주거) ➡ 중국식, 일본식, 유럽식, 미국식

# ■ 국외 노인복지시설(CCRC)

## 1) CCRC

#### CCRC

- Continuing Care Retirement Community
  - Active Senior Housing
  - Independent Living
  - Assisted Living
  - Skilled Nursing Home

- Dementia Unit
- Rehabilitation Center
- Day Care Center + Day Public Nursery
- 매더라이프웨이즈가 아리조나에 운영중인 고급 전원형 CCRC "스플렌디도"



<출처:매더라이프웨이즈>

# ■ 국외 노인복지시설(CCRC)

# 1) CCRC ○ 대규모 CCRC 사례 - 에릭슨 Current sites Future sites

약 20,000명, 신학교 리모델링, 방송국, Weatherproof Your Life Style,
 특별한 수영 체험, 20여 년 운영 노하우, 다양한 먹거리(양식, 일식, 중식, 한식, 카페)

## ■ 국외 노인복지시설(CCRC)

## 1) CCRC

- 대규모 CCRC 사례 에릭슨
  - ▶ 규모: 20여 개, 2만 명 거주
  - ▶ 설립: 1983년
  - ▶ 목적 : 중산층 미국인에게 은퇴 후 거주지를 제공하고자 함
  - ▶ 핵심 성공요인

#### 재무적 특징

- A 100% Refundable Entrance Deposit(100% 환불되는 보증금)
- A Fee-for-service Schedule(원하는 서비스에만 돈을 지급함)

#### High-level Amenities

- 높은 수준의 레스토랑
- Fitness Centers

#### 개인적인 성장과 긍정적인 노년화를 위한 서비스들

- Local Campus TV Production Studios
- 예술행사 공연장
- 컴퓨터 Lab
- o 최신 Health Information System
- ※ 은퇴자의 10%만이 은퇴시점에 이사계획 있고 5%만이 주(State)를 벗어날 계획이 있음
- ※ 새로운 두 가지 모델 : 자연적으로 발생하는 은퇴 커뮤니티 & 시니어 Cohousing



# ■ 국외 노인복지시설(UBRC)

## 2) UBRC

#### **UBRC**

- University Based Retirement Community
  - 대학교가 사업주체가 되어 추진하는 은퇴자 커뮤니티
  - ▶ 대학이 가지고 있는 장점, 인프라를 활용할 수 있어 앞으로 부각될 실버주거문화트렌드
    - 2011년부터 미국 대학생수가 감소
      - ➡ 미국에 있는 4천 개의 대학 중 약 10%인 400개 UBRC추진 예상
    - 지적호기심, 평생학습에 관심 많은 미국 노인 및 베이비부머 특성

<출처: The Journal on Active Aging>

OCRC + UBRC사례 : Matherlifeways + Northwestern University



<출처:매더라이프웨이즈>

# ■ The Villages는 플로리다에 위치해 있다.(사진출처: 더 빌리지스 홈피)



## The Villages

맨해튼보다 휠씬 크며 기세도 전혀 수그러들 기미가 보이지 않는다.

골프장 36개 630홀에서 골프를 즐길 수 있다.

55세 이상 인구 2019년 현재 124,000명이 살고 있으며 4년 연속 미국에서 가장 빠르게 확장한 대도시권이다

더 빌리지로 많이 모이는 데에는 주민이 행복하기 때문이다.

나름대로 아름답고 점잖은 사람들이 모여 들었다.

열심히 일한 대가로 더 빌리지가 제공하는 여유로운 삶을, 여가 활동으로 가득 찬 생활을 누릴 자격이 있는 사람들이었다.

다양한 활동, 끝도 없이 쏟아지는 클럽 모임과 게임과 스포츠 행사, 그리고 지역신문인 더 빌리지 선 (The Village Sun)에 하루가 멀다 하고 올라오는 사건 사고가 말하여 준다.

이곳은 마치 꿈속 같습니다. 너무 맘에 들어 현실 같지 않아서죠.

생활비가 너무 싸고, 집값도 싸며, 다양한 생활편의시설 골프부터 헬스클럽과 수영장 게다가 특별할인

시간대에는 맥주값이 탄산음료보다 싸며 즐거운 시간을 보내며 사교 활동이 정말 풍성 하다는 사실을

온몸으로 깨닫는다. 이웃을 외롭게 혼자 내버려 두는 법이 없답니다.

더 빌리지의 삶 속에서는 주민이 자주 언급하다시피 이웃과 어울리며 자신의 자리가 어디쯤인지 알게 된다.

주어진 하루 하루 무엇을 해야 할지도 알게 된다.

논리 타당한 대답을 제시하며 은퇴 후 찾아오는 애매모호한 존재에 의미를 부여한다.

더 빌리지는 천국으로 가기 전에 머무는 대기실 이상의 의미다. 바로 천국 그 자체다.

## ■ 국내·외 노인복지시설 분석

2,500여개

사업지 주변인구 60세이상 인구 한국총인구 (서울,경기 2,600만명) 5,000만명 1,000만명 미국실버타운수 일본실버타운수 한국실버타운수 570여개 50여개

고령화 추세에 맞추어 실버시장이 거대한 규모로 성장할 것으로 추정됨으로써 막대한 시장 기회를 가지는 사업으로 전망되며, 한국인들이 선호하는 실버타운은 성장기에 있는 일본, 미국의 경우와는 달리 아직 태동기에 있다고 할 수 있다. 현재 추진하고 있는 약 250만평 사업부지에 지구단위계획수립으로 쾌적한 자연환경, 글로벌 은퇴자들이 쉽게 구입할 수 있는 스테이블코인 송금, 종신이용권 NFT 발행, 은퇴자 코인(RTC)으로 결제, OpenSea 마켓에서 글로벌 유통, 손자녀와 함께 어울리 는 복합리조트, 레지던스호텔, 관광호텔, 카지노, 종합병원, 골프장, 콘서트홀, 오페라하우스, 뮤지컬, 야외공연장, 멀티플렉스영 화관, 클럽, 유흥시설, 전문식당가, 각종 운동시설, 워터파크, 자율주행 공유경제 카셰어링, 방송・교육시설을 갖춘 복합리조트 에서 생활하면 엑티브한 생활로 건강과 심리적 안정 및 행복감을 증진시킬 것입니다.

## 1-7. 사업의 요약

■ The Riverside Integrated Resort Development Project 돌아보기

#### □ 노인복지주택 및 레지던스호텔 분양가에 상응하는 STO 코인을 초기에 구매하면

고성도시개발조합에 일반조합원으로 가입, 노인복지주택 또는 레지던스호텔 종신이용권 NFT 지급받는다. 구매한 STO 코인은 리조트내에서 현금으로 사용 가능하며, PoS에 의한 코인 보유량 및 보유기간에 따라 이자를 받는다. 리조트내 부대시설에서 영업한 수익금을 코인 보유량에 비례하여 배당금을 지급받는다.

#### □ 노인복지주택 종신이용권

노유자시설로 노인복지주택은 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설로서 실버타운이라고 한다.

시니어에 맞는 다양한 커뮤니티와 프로그램을 개발하여 엑티브한 생활을 할 수 있는 복합은퇴자마을 부부중 60세이상이면 입주가능, 임대로 종신사용할 수 있으며 언제든지 퇴소 및 명의변경이 가능하다. NFT 토큰을 발행하여 부동산 조각투자로 프리미엄 형성 및 현금을 확보할 수 있다.

#### □ 한옥빌리지 및 레지던스호텔 관리형 세컨하우스

한옥빌리지 및 서비스드 레지던스(Serviced Residence)의 약칭으로 호텔식 서비스가 제공되는 오피스텔 개념의 주거시설을 가리킨다. 객실 안에 거실과 세탁실, 주방 등의 편의 시설을 갖추고 이용객들로 하여금 '호텔 같은 집 처럼 쉴 수 있는 환경을 제공한다. 사용자가 언제나 이용이 가능한 '<u>관리형 세컨하우스' '머물면 힐링이 되고, 비우면 관리 및 수익</u>'이 되는 수익형 한옥빌리지 및 레지던스호텔, NFT 토큰을 발행하여 부동산 조각투자로 프리미엄 형성 및 현금을 확보할 수 있다.

#### 📑 월 실비를 납부하면

①부엌에서 해방하여 아침, 점심, 저녁 삼시세끼를 각 동 구내식당에서 뷔페식으로 자유스럽게 한식 및 특별식(죽, 분식 등)을 식사 할 수 있을 것이다.

환자분들을 위한 배달서비스도 제공될 것이다.

- ②레포츠센터에서 사우나, 찜질방, 수영장, 피트니스, 에어로빅, 요가, 스쿼시, 테니스, 농구, 정구, 족구, 야구, 축구, 게이트볼, 파크골프 등 을 무료로 사용할 수 있다.
- ③콘서트홀, 오페라하우스, 앙상블시어터, 영화관, 노래연습장 등에서 기본요금만 지불하고 문화생활을 즐길 수 있을 것이다.
- ④퍼블릭 골프장에서 사전 예약제로 실비에 라운딩 할 수 있을 것입니다.

#### □ 입주자분들은 직장을 가질 수 있을 것이다.

일자리를 원하는 분들은 리조트내 부대시설에서 누구나 파트타임으로 일 4~8시간 유료자원봉사자로서 전문직을 제외한 전 업종에서 일을 할 수 있으며 월 100~150만원의 수익을 얻을 수 있을 것이다.

#### □ 각자 주치의를 두고 생활 할 수 있다.

리조트내 노인전문병원에서 입주자분들의 개개인마다 주치의가 배정되어 언제든지 상담 및 진료를 받을 수 있으며 24시간 당직의사 선생님과 간호사가 항시 상주해 있으므로 안심하고 생활 할 수 있을 것이다.

#### □ 학교 캠퍼스에서 엑티브한 삶을 보낼 것이다.

리조트내 학교캠퍼스에서 못다한 학문을 연구하고, 마지막 삶을 정리하는 자서전을 발간하고, 죽기전에 해야할 101가지 프로그램에 참여하여 엑티 보한 생활로 하루 하루를 즐겁고 행복하게 시간을 보낼 것이며, 원하는 동아리에 가입하여 자원봉사활동과 취미생활을 하며 친구사귀기 프로그램에 가입하여 미팅 등 원하는 이성을 만날 수 있을 것이다. 시니어분들의 복지를 최우선으로 하는 더 리버사이드 스마트 시티 리타이어먼트 리조트는 시 니어분들의 천국이 될 것이다.

#### □ 방송시설에 직접출연 및 대공연장(오페라하우스)에서 상시 공연 등을 관람할 수 있을 것이다.

리조트내 시니어전문방송시설에서 뉴스, 일기예보, 토크, 노래자랑, 친구 찾기 프로그램, 라디오 음악DJ 등 방송에 직접 참여하여 활동할 수 있으며, '대공연장(오페라하우스)에서 상시 유명가수초청공연, 뮤지컬, 오페라, 피아노연주, 연극 등 그리고 13개관 플래그십 영화관(아이맥스관, 4DX, 스크린 X, VIP룸)에서 상시 관람할 수 있을 것이다.

#### □ 입주자분들은 자동차 소유가 필요없을 것이다.

자율주행 전기·수소차 소형에서 대형 및 스포츠카가 비치되어 있으며 자동차 소유가 필요없는 카세어링 공유경제로 언제든지 자유롭게 STO 코인으 로 드라이브 및 업무를 볼 수 있을 것이다.

서울 잠실역에서 리조트 현장까지 자율주행 셔틀버스가 매시간 마다 운행될 것이다.

#### □ 세계 각국의 시니어 세대들

미국 베이비부머 세대, 일본의 단카이 세대들이 세계경제를 움직이 듯 한국의 베이비붐세대(1955~1963)와 실버세대들 현재 약 1,000만명으로 전체 인구의 약20%이상을 차지하며 한국의 전체 산업에서의 시니어 산업은 향후 200조 규모로 막중한 비중을 차지하는 시니어 세대들의 경제력과 건강 하고 고학력으로 자아실현, 독립적, 진취적, 모험적인 신세대 시니어들의 구매력 증가로 소비주체 세력으로 부상하고 있다.

(출처:저출산고령화사회위원회)



## □ 성공한 노화(Auccessful Aging)

복합시니어 복지단지를 강변주변에 THE RIVERSIDE SMART CITY RESORT 종신거주를 보장하는 컨티뉴잉 케어 리타이어먼트 커뮤니티 (Continuing Care Retirement Community)를 설치함으로서 국민경제에 도움과 심각하게 대두 되고 있는 저출산고령사회에 문제점인 노인일자 리창출과 노인건강문제 및 노인들의 삶의 질 향상과 성공한 노화로 자리매김이 될 것이다.

#### □ 사회적 기업으로 육성

당사의 사업 이념인 "어르신을 내 부모님 처럼" "봉사와 헌신" 사회 환원 차원에서 일자리를 원하는 분들은 누구나 일을 할 수 있을 것이며, 입주 어르신들의 아침, 점심, 저녁 식사가 착한 가격에 제공될 것이며, 세계결식노인을 위해 사랑의 밥주기 행사로 매주 금요일 점심을 차동차에 담아 주변에 각 1,000명 대상으로 밥퍼행사 점심배달 서비스가 기부될 것이다.

#### □ 3세대가 함께한 더 리버사이드 스마트 시티 리타이언트 리조트

손자들은 계획된 주변환경 레지던스호텔, 관광호텔, 워터파크, 뽀로로, 놀이동산, 수목원, 등을 향유하며 학교캠퍼스에서 낭만 가득한 즐거운 추억을 할아버지와 만들고 즐기며, 어머니와 딸 며느니는 스파 사우나에서 피부테라피를 받으며 정통 태국식 안마와 아로마향 마사지로 몸매를 관리하며 아버님은 아들 및 사위들과 함께 골프라운딩을 하고 온 가족들이 다모여 바베큐장에서 파티를 하고 저녁에는 공연장에서 유명연예인들의 흥겨운 노래와 뮤지컬을 감상하며 전통찜질방에서 밤세워 이야기를 하며 휴식을 취하는 다시 찾아오고 싶어하는 더 리버사이드 스마트 시티 리타이어먼트 리조트로 건축 되어질 것이다.

#### □ 세계 유명 전문 맛집으로 다양한 메뉴를 갖춘 식당가

2만여평의 식당가에는 입주자분들과 외부 관광객들을 위하여 세계유명전문맛집, 전통이태리 고급레스토랑, 전문일식당, 풍성한 중국식당가 등 세계 각국의 전문 쉐프가 직접 요리하며, 산지 직송축산, 암소갈비, 돼지고기, 오리고기, 닭고기 등 민물양식 장어전문점 및 바다양식 싱싱한 해산물 다양 한 메뉴가 준비되어 관광객들에게 최고의 미식문화를 갖춘 더 리버사이드 식당가로 각인 될 것이다.

#### □ 블록체인 및 IT기술을 접목하여 RFID(전파인식)부착과 U-헬스케어 및 유비쿼터스 시설

복지주택 현관문이 안면인식 및 지문인식으로 개폐되며 집안에 RFID 시설로 아침에 잠을 깰 수 있는 새 소리와 함께 음악이 잔잔히 흘려 나오며 창 문 커턴이 열리면서 쾌활한 음악과 함께 몸을 움직일 수 있을 것이다. 첨단의료시설인 U-헬스케어 및 유비쿼터스로 용기에 소변을 보고 거울 앞에 서면 자동으로 건강상태가 체크되어 거울에 혈압, 당뇨수치, 건강상태가 나타나며 질병을 조기에 사전예방 할 수 있을 것이다.

유명 전문의인 주치의가 긴급시 휴대폰 영상으로 상담할 수 있으며 위급한 상황이 발생시 비상벨을 작동할 수 있으며 집안에서 움직임이 없을시 자동으로 비상벨이 울리며 불상사를 사전에 예방할 수 있을 것이다.

#### □ 해외여행(교육과 여행 / 의료여행)

세계은퇴자협회에 가입하여 엘더호스텔(Elderhostel) 프로그램을 개발하여 세계은퇴자들을 대상으로 교육과 여행의 평생교육을 통한(Adventure in L ifelong Learning)야외모험여행, 테마여행, 크루즈여행, 여성전용여행, 카지노여행, 베이비붐세대들 위한 동적활동인 로드 스칼라(Road Scholar)프로 그램 진행으로 활기찬 삶을 영위하며 탐험을 위한 손자녀들과 세대간 소통 프로그램 익스플로리타스(Exploritas)가 개발 되어 질 것이다.

미국 교포분들과 중국 및 세계에서 저렴한 한국 성형술을 받기 위해 방문하는 성형을 위한 의료여행자들을 유치하여 성형술을 받고 공기 좋은 리조 트에서 휴식과 여가문화, 카지노, 골프 등을 즐기며 오래 머물 수 있도록 다양한 프로그램을 기획하고 개발될 것이다.

세계여행 프로그램으로서 세계실버타운업체들과 체인망을 개설하여 월 1,000명씩 상호교환방문 1개월간의 홈스테이(Home Stay)로 진행 될 것이다. 시니어들에게 여행이란 인간관계를 디자인하는 것이라고 하며 공짜 프로그램인 체리피크(Cherry Picker)가 되기전에 고객을 단골로 만들 수 있는 감 성적 마케팅이 함께 개발 되어질 것이다.

#### 그 관리, 윤영

전문경영인 시스템으로 관리·운영 될 것이며 국내·외 유명은퇴자마을 및 유명리조트에서 10년이상 관리·운영에 경험과 학식을 갖춘 분 및 각 업종에 최고의 전문가분들을 헤드헌트(Head Hunter)하여 입주자 대표들과 T·F(Task Force)팀으로 관리·운영 될 것이다. 부대시설은 원하는 서비스에만 돈을 지급하는 시스템이다.

#### □ 요람에서 무덤까지

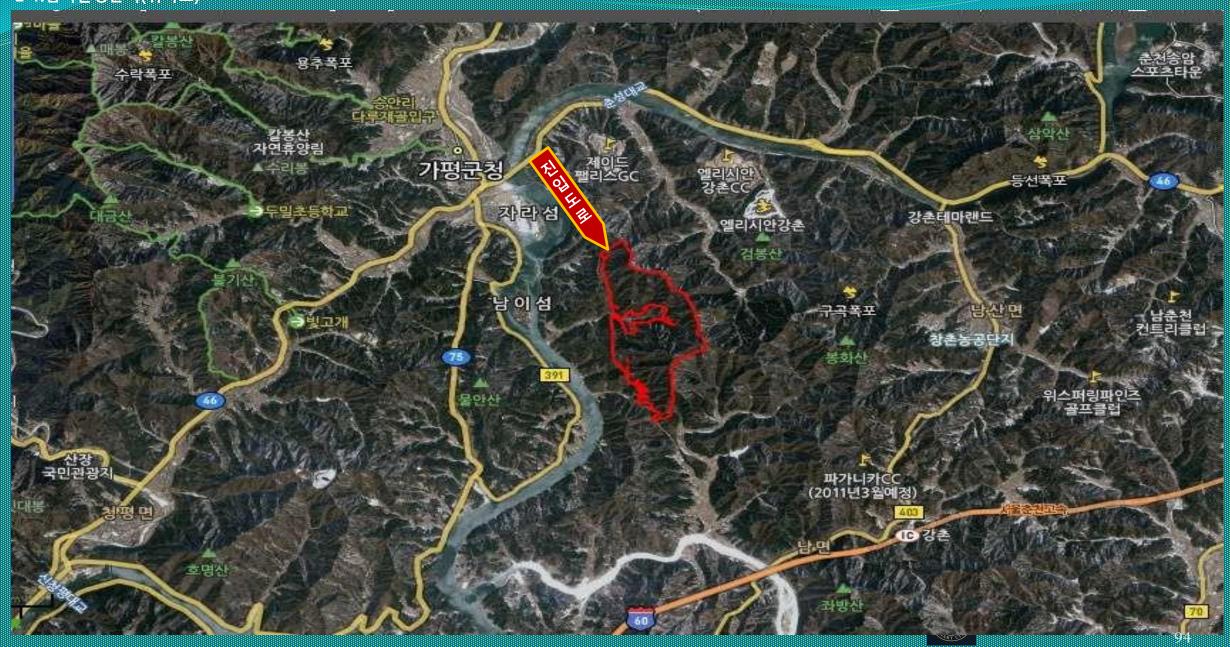
리조트에서 생활하시다가 독립적인 생활을 유지하기 어려울시(중증환자) 원하는분에 한하여 계약서를 작성하고 너싱홈으로 옮겨 간호서비스를 받을 수 있으며 입주자 후생복지 차원에서 사망시 장례예식하여 본사 추묘공원에 안치시켜 드릴 것이다.

또한 입주자분들의 생전 모습들이 촬영된 것을 사후 자식들이 볼 수 있도록 컴퓨터시스템에 보관되어 질 것이다.

언제든지 추묘공원을 방문하여 고인의 성명 또는 주민등록번호로 검색하면 대형화면에 생전의 모습을 보면서 고인을 회상하며 제단에서 예식을 드릴 수 있을 것이다.

# 제2장.사업성계획(Development Plan)

2-1.입지환경분석(위치도)



## <u>2-2. 입</u>지 환경분석

#### **- 우** ᄎ

본 사업지는 강원특별자치도 춘천시 남산면 방하리 산 95-1번지 일원에 위치하며 북한강에서 1km 이상 떨어져 있어 수변지역에 포함되지 않으며 수도권과 인접한 경춘선 가평역과 남이섬 및 자라섬 관광지 인근으로 접근성이 우수하다.

전혜의 자연환경과 휴양ㆍ레저 인프라가 풍부하여 복합 리조트 젊음의 휴양지 및 은퇴자 커뮤니티 개발에 최적의 입지이다.

#### ㅁ 주요관광지

겨울 연가 촬영지 남이섬, 국제 재즈페스티벌 자라섬, 엘리시안 강촌 스키장, 강촌 테마랜드, 구곡폭포 등

#### T 클피장·리자트

엘리시안 강촌 GC, 파가니카 CC, 위스퍼링 파인스 CC 등

#### \_ 접근성

경춘고속도로(서울~춘천고속도로), 국도 75, 391, 46호선과 착공예정인 제2경춘국도와 연결되어 서울 및 수도권 접근 용이

#### 7호

강원도의 기후는 온대성 기후대에 위치하여 여름에는 고온 · 다습하며, 겨울에는 한랭 · 건조한 대륙성 고기압의 영향을 받아 춥고 건조하다. 태백산맥이 남북으로 길게 뻗쳐 있어 이 산맥을 중심으로 영동지방과 영서지방으로 나뉘어지고, 이들 지역의 기후 또한 매우 다른 특성을 보이고 있다. 영동지방은 산맥이 급경사면이 바다와 접해 있어 평야 지역은 거의 없으며, 해안선을 따라 좁고 길게 형성되어 있다.

이러한 지형적 여건에 따라 사업지는 영동지방에 속하며 위도에 비하여 겨울철은 온난하고 여름철은 비교적 시원한 편이어서 연 기온의 교 차가 적은 편에 속한다. 강수량 연평균값은 영동지방 2,058.5㎜이며, 눈은 1, 2월에 많은 양의 눈이 내리고 북동기류 유입 시 더욱 많이 내린 다. 용수가 풍부하다.

#### ■수리적 환경

춘천은 동경 127도, 북위 37도, 서울에서 동쪽으로 80km, 사면이 산으로 둘러싸여 분지 지형으로 동서의 거리는 47,555km, 남북의 거리는 53,120km이다.

우리나라 중심부에 위치한 한강의 큰 지류 가운데 하나인 북한강 중류에 자리잡고 있다.

특히 금강산에서 발원하여 내려오는 북한강 본류와 설악산에서부터 내려오는 소양강이 삼천동 남쪽에서 합류하여 가평 자라섬을 지나 청평호반을 형성하며 한강으로 흘러간다.

**■춘천시 면적** : 1,116.35㎢ (서울의 1.8배)

■**춘천시 가구수** : 136,914세대(2024년 기준)

**■춘천시 인구** : 291,338명(2024년 기준)

**■ 춘천시 행정구역** : 1읍 9면 15동 186리 3,442반

#### □내륙성 기후

춘천지방의 기후는 남북한의 중간적 현상을 보이며 바다에서 멀리 떨어져 내륙에 위치함으로써 내륙성 기후의 특성을 나타낸다. 또한 온도의 차가 심한 연평균 기온은 섭씨 10도 이나 겨울에는 영하 20도 이하의 혹한을 기록할 때도 있다.

#### □인공호수

소양댐(1973), 춘천댐(1965), 의암댐(1967)의 영향으로 만든어진 인공호수는 주변의 산과 어우러져 낚시, 보트, 윈드서핑을 즐길 수 있는 휴양지를 이루는 등 춘천은 물류 수도권 인구의 관광 명소로 각광을 받고 있다. 뿐만 아니라 전국 어느 도시 보다도 오염과 공해가 적은 쾌적한 주거지역으로도 소문나 있다. 조선 후기에 강행된 이중환의 택리지(擇里志)에는 우리 나라에서 사람 살기에 가장 좋은 곳으로 평양 외성 다음으로 춘천을 꼽고 있음도 이를 증명해 준다

#### ■지도상 춘천의 위치



## ■춘천의 상징









시의 나무 은행나무 자연의 포용력을 상징 은행나무는 수세가 곧고 오래 장수하는 나무로써 어떠한 기후, 토질에도 적응성이 강하 며 우아한 수형을 이루어 내병성이 강하다.

#### 시의 꽃 개나리 순결하고 바르게 사는 시민상을 상징한다. 개나리과의 일종으로 강원특별자치도가 원 산지이며, 생명력이 강인하고 번식력이 강하여 춘천 시민의 불굴의 투지와 단결, 진취 적인 자세를 상징한다. 노란 색은 평화를 상징하며 시민의 순결, 평화 애호를 나타낸다.

시의 새 산까치 산까치는 시민에게 산뜻한 인상을 주며 길조의 전설을 가진 텃새의 일종으로서 만인에 게 아름다움과 경쾌함을 주고 있어 소박하고 아름답게 사는 시민상을 상징한다.

**시의 동물 호랑이** 강인하고 진취적인 시민기상을 나타낸다.

■사업지 접근성 조사

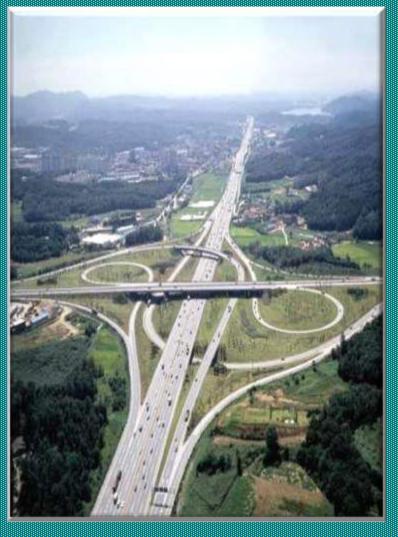
◉서울과 춘천을 40분대에 이어준 서울~춘천고속도로



## ■제2외곽순환 도로



## 다승용차 이용로로



- 승용차 이용시
- ▶ 제2외곽순환도로 이용시 (일산,강북,파주,강남일부) 공항.일산-> 의정부 방면-> 남양주-> 가평-> 춘천
- ▶ 올림픽대로 이용시(강남일부, 경부선, 중부, 호남 일부) 올림픽대로->강일IC->화도JCT->청평IC->강
- ▶ 중부, 호남,영동(이천,수원, 인천, 안양,충청이남) 고속도로->판교->구리톨게이트->청평방면 -**>**춘천
- ▶ 중앙고속도로(영동지방,춘천,홍천,원주,대구,경북 **지역)** 중앙고속도로->춘천->강촌 ->가평
- ▶ 의정부, 포천, 일동, 철원 **방면** 의정부->서파검문소->
- ▶ 홍천,양평 방면 홍천->설악->청평호반-> 청평대교 -> 강촌

# ■경춘선 전철(급행, ITX) 노선도



# ■가평 전철역



가당약광장에 세워진 김성구 박사의 시비석 "가당약"

# ■호반의 명소









드라마 "겨울연가"의 주인공 준상역(배용준)과 유진역(최지우)



남이섬은 유진과 준상의 수줍은 첫사랑이 시작된 곳이다. 의암호에 잠시 고였다가 강촌을 지나고 가평읍내 외곽도 지난 북한강이 춘천시 남산면과 가평읍 이화리 사이의 강심에 만들어놓은 섬, 그 섬이 남이섬이다. 배용준과 최지우가 주연을 맡은 드라마 '겨울연가'로 인해 생명력이 가물거리던 남이섬은 다시금 활력을 되찾았다

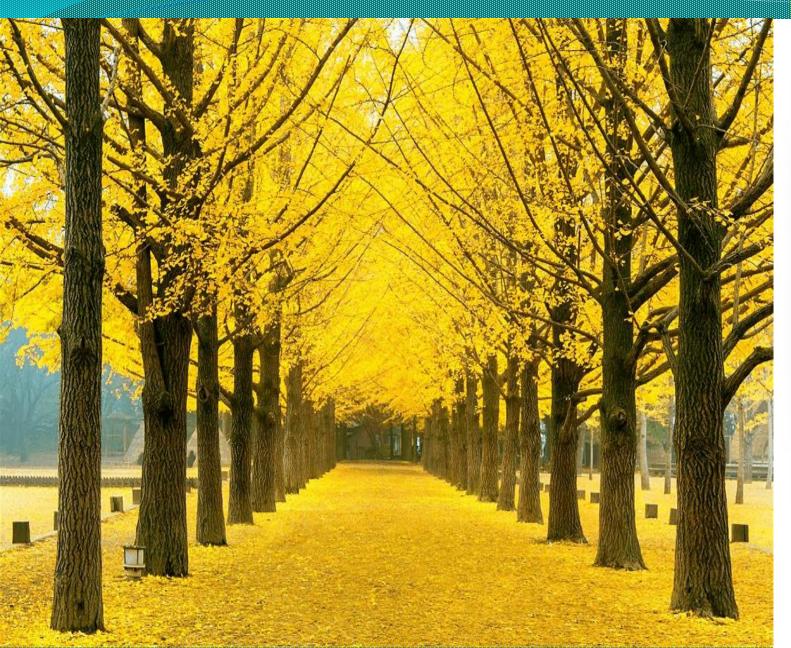
# ■겨울연가 촬영지 / 남이섬



# ■겨울연가 촬영지 / 남이섬



# 겨울연가 촬영지 남이섬 은행나무길입니다.





### ■겨울연가 촬영지 / 남이섬



남이섬은 사계젃 자연의 아름다움과 욲치를 갂직핚 곳으로서 전은 이든에게늒 낭맊을, 연읶든에게늒 추억을, 가족과 직장읶든은 따사로욲 정을 듬뿍 담아가늒 휴승공갂으로 사 랑받고 있다.

# ■자라섬(남이섬, 자라섬 관광특구지정 예정)



# ■자라섬(국제재즈페스티벌)



# 자라섬 국제 재즈 페스티벌입니다.



#### ■김유정 문학관



1930년대 우리나라 농촌의 실상과 그 삶을 탁월한 언어 감각과 투박하면서도 정확한 문장, 그 리고 독특한 해학의 능청으로 묘사하고 있는 한국 단편문학의 대표적 작가인 소설가 김유정 (1908~1937)의 고향인 실레마을에 생가를 복원하고, 전시관을 건립하는 등 마을전체를 "김유정문학촌"이라늒 문학공간으로 탄생시켰다.

### - 트립하무원



춘천 강북에 위치하고 있는 화목원은 자연을 아름답고 소중핚 자원으로 가꾸고 보존하자는 취지에서 설립된 도립화목원은 자연과 전통미의 조화를 이루며 가족과 함께 하는 삼림욕에 자연학습까지 폭넓은 경험을 할 수 있다.

### ■청평사



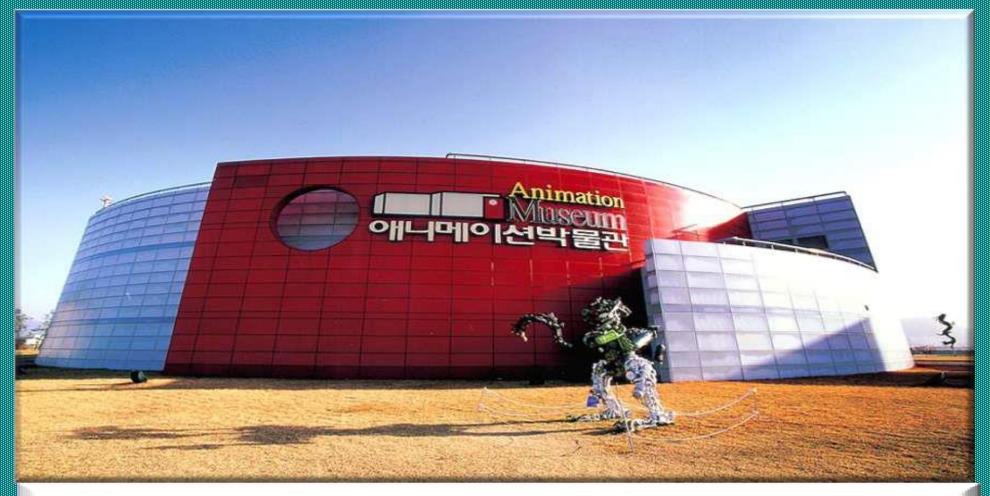
청평사는 고려광종대의 절로, 고려 광종 24녂(973)에 영현선사가 창건하여 백암선원이라 이름하였다가 문종 22년(1068) 이의가 춘주도 감찰사가 되어 이절을 중건하고 보현원이라하였고 후에 이자현이 중수 하여 문수원이라 했다.

#### □막국수체험박물관



춘천의 향토음식 막국수를 테마로 한 체험박물관을 건립하여 막국수의 명품화를 목표로 설립되었다. 춘천막국수 박물관은 메밀전시관과 막국수관이 있다 메밀전시관에는 메밀의 유래와 분포, 메밀의 효과 메밀의 역사 그리고 메밀과 관련된 전문자료등을 확인 할 수 있다.

### 애니메이션 박물관

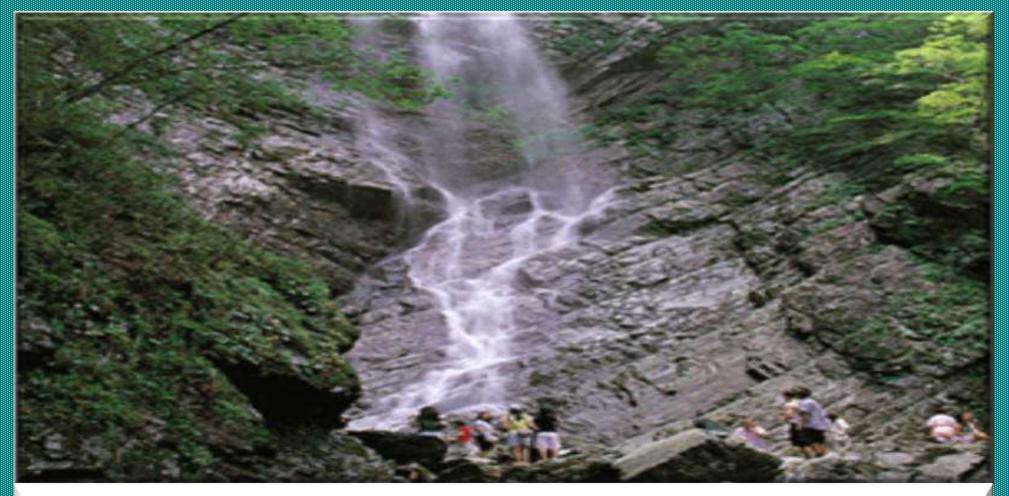


우리나라의 유일한 에니메이션박물관이다. 하늘엔 별, 호수엔 요정, 가슴엔 꿈, 추억을 회상할 수 있다.

## ■산과 폭포



### 



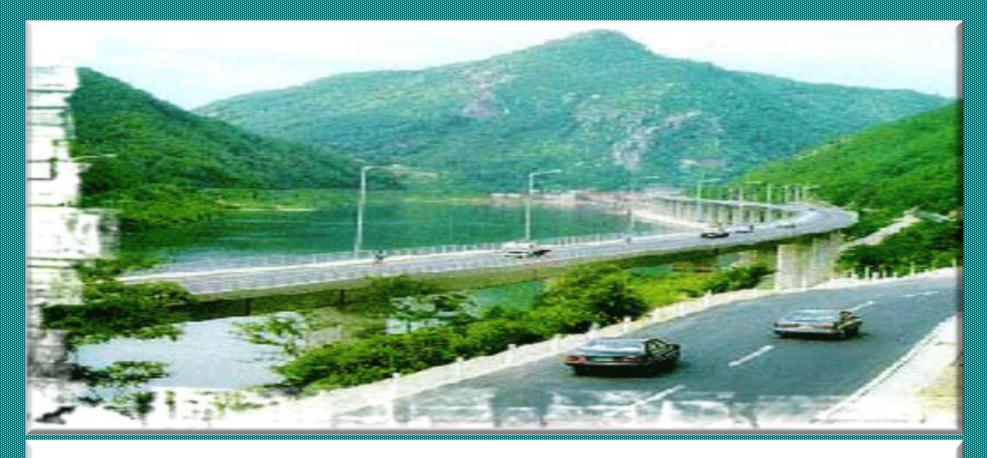
남산면 봉화산 기슭에 있으며 아홉굽이 돌아 떨어지는 50m 높이의 웅장한 물줄기가 장관인 구곡폭포, 구구리 폭포라고도 불린다. 여름에는 시원한 물줄기, 겨울에는 웅장한 빙벽을 감상할 수 있다.

#### ■가립산



강원도 홍천군 두촌면과 춘천시 동면 사이에 있는 산으로. 높이 1,051m의 고산으로 춘천시, 인제군, 홍천군 두촌면 세 곳의 경계에 위치하며, 100대 명산으로 '한국의 산하', 산 이름인 가리는 '단으로 묶은 곡식이나 땔나무 따위를 차곡차곡 쌓아둔 큰 더미 '를 뜻한다. 산봉우리가 노적가리처럼 고깔 모양으로 생긴 데서 유래했다.

#### □겉통산



"강촌과 어우러진 수려한 모습과 슬비로운 경관" 주위의 경관이 아름다움이 많은 관광객이 찾고 있으며 겨울철에늘 폭포의 빙벽오르기 연습을 하는 교육의 장소가 되기도 하며 사계절 아름다운 변화, 봄 연두빛 새싹이 돋아나고, 여름 푸르른 녹음이 가득하며, 가을 단풍으로 물들어 아름다운 경치를 선사, 겨울 하얀 눈으로 뒤덮여 설경을 감상할 수 있다.

# \_ 설 / 호수





의암호로 둘러싸인 중도는 면적만도 34만평으로 주위 경관이 매우 뛰어나 사계절 대학 M.T나 야유회, 체육대회 장소로 많은 사람들이 찾고 있는 춘천의 관광 명소이다.

### 소양호 / 소양댐



동양 최대의 사력댐(진흙, 모래흙, 바위로 쌓은 댐)인 소양댐의 축조로 만들어진 소양호. 그 위용에 걸맞게 소양호는 내륙의 바다라 불리워지고 있다.

### ■유원지



### ■강촌



서울에서 가까운 거리, 학생들의 M.T 천국으로 널리 알려져 있으며, 숙박 및 위락시설이 잘되어 있다.

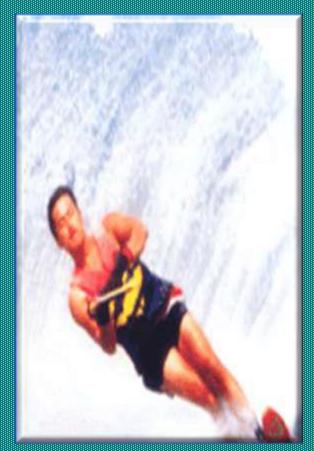
# ■기타명소



### ■ 주변레포츠시설



## ■수상레저



수상스키



스키장



윈드서핑

### ᆸᆁᇎᄎ



133

### 



# 2-3. SWOT에 의한 지역분석

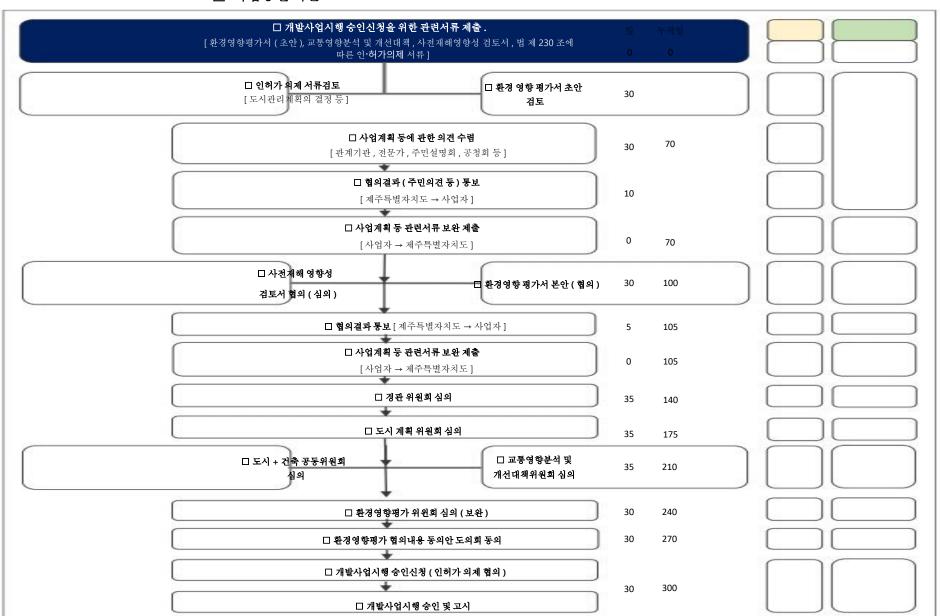
강점(S : Strength)	약점(W : Weakness)
· 청정 자연환경(산, 하천, 강, 공기, 경관)	· 청년층 유출
· 백두대간, 자연환경 보호지역 보유로 복합리조트 최적합지	· 광범위한 개발규제에 따른 개발가용지 제한
・체류형, 체험형, 실버형, 여가 휴양 문화 수요 증가	· 관광거점 부재, 전략산업 부재
· 넓은 면적과 녹지,지역개발에 대한 민관의 열의	· 산업인프라 부족에 따른 산업구조 편중
· 수도권 교통망 개선에 따른 유동인구 증가	· 지역간 생활수준 격차
· 녹색성장, 수자원 개발, 동북아 중심지 계획	· 관광 의존적인 경제구조, 계절적 관광 편중
・춘천만의 특산물(백잣, 막국수, 닭갈비)	· 낮은 재정자립도 / 성장동력 부재
_, ,	
기회(O : Opportunity)	위협(T : Threat)
기회(O : Opportunity) · 강원 특별자치도 지정	위협(T : Threat) ·인구 감소
・강원 특별자치도 지정	·인구 감소
・강원 특별자치도 지정 ・규제완화로 각종 사업 추진이 가능	·인구 감소 ·청년 일자리 문제
· 강원 특별자치도 지정· 규제완화로 각종 사업 추진이 가능· 경제활성화를 위한 대기업 유치가 용이	·인구 감소 ·청년 일자리 문제 · 생활환경 인프라 부족에 따른 은퇴자 귀촌 저항성
<ul> <li>강원 특별자치도 지정</li> <li>규제완화로 각종 사업 추진이 가능</li> <li>경제활성화를 위한 대기업 유치가 용이</li> <li>국제슬로시티 인증도시</li> </ul>	·인구 감소·청년 일자리 문제· 생활환경 인프라 부족에 따른 은퇴자 귀촌 저항성·자연재해 위험, 산사태, 홍수 등

### 2-4.사업추진일정 및 사업승인 기간(예상)

	LII.O	المال
N 2	내음	일지-
STEP 1	사업계획수립	2025. 09
STEP 2	관공서 혐의	2025. 10
STEP 3	사전 환경성 검토	2025. 10
STEP 4	코인발행 및 판매업체 증권사선정	2025. 10
STEP 5	기본토목설계 / 도시개발사업 지구지정	2025.11
STEP 6	실시설계 / 건축설계 / 시공사 선정	2025.12
STEP 7	사업인허가 및 사업승인 신청	2026. 03
STEP 8	사업승인	2026. 09
STEP 9	토목공사 및 공사 발주	2026. 10
STEP 10	공사준공 / 입주	2031. 10



#### □ 사업승인기간



### 제3장.건축계획(Arch Mecture Plan)

#### 3-1. 건축의 개요

- ☑ 사업명 : The Riverside Integrated Resort Development Project
- □ 부지위치 : 강원특별자치도 춘천시 남산면 방하리 산 95-1번지 일원
- □ 지역지구 : 미지정, 국유지(산림청)
- □ 전체부지면적 : 5,655,389m²(1,710,755평) / 사업부지면적 : 2,094,241m² / 부대시설부지 240,517m² / 기타 주변시설 79,339m²
- 복지주택 470,000㎡, 레지던스호텔 230,000, 한옥주택 49,587㎡, 관광호텔 56,000㎡, 종합병원 55,000, 레포츠센터 16,917㎡, 전문식당가 24,500㎡, 쇼핑센터 19,500㎡, 방송ㆍ교육시설 13,500㎡, 아트센터 27,000㎡, 놀이동산 18,182㎡, 종교시설 9,917㎡
- 골프장, 클럽하우스, 골프연습장 1,024,798㎡, 기타 주변시설 스마트 팜, 양식장 등 79,339㎡
- □ 건축물 면적
- 건축면적 : 165,552㎡(복지주택 : 53,609㎡ / 레지던스호텔 : 26,607㎡ / 한옥빌리지 11,901㎡ / 부대시설 : 73,436㎡)
- 전용면적 : 1,863,332㎡(복지주택 : 947,523㎡ / 레지던스호텔 : 467,122㎡ / 한옥빌리지 16,529㎡ / 부대시설 : 432,159㎡)
- 지상면적:2,733,237㎡(복지주택:1,426,685㎡/ 레지던스호텔:703,345㎡ / 한옥빌리지 19,835㎡ / 부대시설:583,372㎡)
- 지하면적 : 242,514㎡(복지주택 : 36,364㎡ / 레지던스호텔 : 19,835㎡/ 한옥빌리지 4,959㎡ / 부대시설 : 181,357㎡)
- 연면적 : 2,975,751㎡(복지주택 : 1,463,049㎡ / 레지던스호텔 : 723,180㎡ / 한옥빌리지 24,794㎡ / 부대시설 : 764,729㎡)
- □ 건폐율: 15.99% / 용적률: 187.62%
- □ 주차장시설: 전체법정주차대수: 20,797대 / 전체계획주차대수: 29,276대
- 법정주차대수 : 복지주택 : 4,191대 / 레지던스호텔 : 8,514대 / 한옥 : 100대 / 부대시설 : (연면적 764,728㎡/100㎡=7,647대 / 골프장 : 345대
- 복지주택 법정주차대수 : 세대당 전용 60㎡ 이하 (0.2대\*20,280호=4,056대) / 60㎡ 이상 (0.3대\*450호=135대)=4,191대
- ∘ 레지던스 법정주차대수 : 세대당 전용 60㎡ 이하 (0.8대\*10,080=8,064대) / 60㎡ 이상(1대\*450호=450대)=8,51<mark>4대</mark> 더 리버사이드 스마트시티
- 부대시설 법정주차대수 : 연면적(764,728㎡) / 150㎡ 당 1대(5,098대) / 골프장 홀당 10대 / 연습장 타석당 1대 <mark>/ 관</mark>람장 100인당 1대

#### 3-2. 노인복지주택(실버타운)

- 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의, 생활지도, 상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
- 노인복지주택은 노유자시설에 속한다.
- 건축법 시행령 별표 1
- 제11 노유자시설 중 나목 노인복지시설에 속하며, 노인복지시설과 관련된 노인복지법에서 다시 건축물의 용도는 건축관계법령에 불구하고 노유자시설로 본다.
- 노인복지법 제55조(건축법에 대한 특례)
- 노인복지주택은 준주택법에 속한다.
- 노인복지법 제32조(노인주거복지시설) : 노인복지주택의 설치, 관리 및 공급 등에 관하여 이 법에서 규정된 사항을 제외하고는 주택법 및 공동주택관리법의 관련규정을 준용한다
- 주택법 시행령 제4조(준주택의 종류와 범위): 3. 건축법시행령 별표 1
- 제11호 나목에 따른 노인복지시설 중 노인복지법 제32조제1항제3호의 노인복지주택, 주택건설기준 등에 관한 규정 제7조(적용의 특례)
- ⑧노인복지법에 따라 노인복지주택을 건설하는 경우에는 제28조(관리소), 제34조(가스시설), 제46조(어린이놀이터), 제52조(유치원), 제53조(주민운동시설), 제55조(경로당)를 적용하지 아니한다.

#### <u> 제27조(주차장)</u>

⑤ 노인복지법에 의하여 노인복지주택을 건설하는 경우 당해 주택단지에는 제1항의 규정에 불구하고 세대당 주차대수가 0.3대 (세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.2대)이상이 되도록 하여야 한다.

#### -. 노인복지법 제49조(조세감면)

제31조의 규정에 의한 노인복지시설에서 노인을 위하여 사용하는 건물 · 토지 등에 대하여는 조세감면규제법 등 관게법령이 정하는 바에 의하여 조세 기타 공과금을 감면할 수 있다.

#### -. 노인복지주택 건설용역의 부가가치세 면제

노인복지주택은 사실상 상시 주거용으로 사용하고 있고 주택건설촉진법 시행령 제30조 제1항 단서의 규정에 의한 각 세대별 전용면적 이 국민주택규모(85m²)이하인 유료 노인복지주택과 부수시설의 건설 용역은 조세감면규제법 제100조 제1항 제1호의 규정에 의해 부가 가치세가 면제되는 것으로 판단된다(재정경제원 소비 46015-199, 97.6.20)

#### -. 노인복지법 제54조(국·공유재산의 대부 등)

국가 또는 지방자치단체는 노인보건복지관련 연구시설이나 사업의 육성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 국유재산법 또는 지방 재정법의 규정에 불구하고 국 · 공유재산을 무상으로 대부하거나 사용 · 수익하게 할 수 있다.

#### 3-3. 건축기본계획

#### 1) 기본방침

- ① 건물의 기본모형
- ② 배치계획
  - ◦축의설정 : 도로축과 일치하는 도시 축을 설정하고 녹지를 향한 수직 축을 계획한다.
  - 녹지설정 : 건축물의 녹지를 최대한 살리고 휴식 공간 확보
  - ◦차량동선 : 주거용 진입동선과 병원 및 외부용 진입동선을 분리화
- ③ 평면계획 각 기능의 상호 연관성 및 특수성을 고려한 동선을 체계화한다.
- ④ 입면계획 전체외관의 대칭성 부여 및 기능에 따른 매스의 분절로 저층부와 고층부의 중량감 있는 일체감 표현
- ⑤ 단면계획 실의 기능과 용도에 맞도록 층고와 천정고를 설정한다.
- ⑥ 부대시설의 결정 한식당 중심의 구내식당시설. 중식당, 일식당, 골프장, 스키장, 베이커리, 바, 무도장, 커피 솦, 노래방, 뷰티샵, 온천사우나, 헬스클럽, 영화관, 실내수영장, 사우나, 찜질방, 에어로빅장, 교육장, 도서관로비교독사원실제로시티

- ⑦ 인테리어 전체이미지를 눈에 피로를 덜 주는 컬러에 의한 디자인, 공간관리, 실내장식, 내장재, 카페트, 조명, 안내표지판, 기타
- ⑧ 리조트 명칭과 이미지: The Riverside Integrated Resort
   리조트 명칭은 사업개시와 동시에 반드시 영문으로 명명하되, 리조트의 상징적 이미지를
   고려, 기억하기 쉽고 지역적 특성 및 품위, 선전효과 등을 고려한다.
- ⑨ 편리한 진입, 주차진입동선을 부드럽게 하고 주차장은 법정주차대수 이상을 고려한다.
- ⑩ 능률적 설계 배치동선의 편리성, 걷는 시간의 단축, 문턱과 작업시간, 동작연구, 안전성을 검토한다.
- ① 훌륭한 음식 음식의 질과 양목의 표준화

- ② 좋은 서비스 고객중심적, 편리성과 유용성, 정확성, 서비스의 질 향상
- ③ 아늑하고 즐거운 분위기 자유스럽고 편안한 휴식처, 조명은 차분한 분위기를 조성하고 조작이 간편하도록 설비한다.
- ⑭ 유니버설디자인(Universal Design) 남녀노소, 장애인과 비장애인을 구분하지 않고 모든 사람들이 함께 사용하기 쉽도록 만드는 배려의 디자인
- ⓑ 배리어프리(Barrier Free) 고령자나 장애인들도 살기 좋은 사회를 만들기 위해 물리적, 제도적 장벽을 허물자는 운동.
- 16 위생.청결.안락.편리 : 주방, 쓰레기, 해충, 음료수, 냉.난방, 모닝콜, DD카드, 턴다운 서비스 등
- ① 안정성: 보안관리 시스템, 방화관리 시스템, 자동제어 시스템

(B) 정원주변 전체와 어우러지게 조성

19 전산화

전 업무의 전산화로 사무의 자동화 및 능률화, 고객지향적인 입주자관리에 주력

### 2) 인-허가 절차

- ① 도시군계획 시설결정
- ② 지적고시
- ③ 시행자허가
- ④ 사업계획승인
- ⑤ 건축허가
- ⑥ 준공검사
- ⑦ 시설허가, 영업허가, 요금허가 등 (관련법)

#### 3) 시니어복지주택 내부시설

- 노인복지주택 빌트인 및 IT접목 유비쿼터스 시설
  - ▶ 원격영상의료상담 . 재택근무 사무실 매장 원격 모니터닝 감시기능
  - ▶ 24시간 현관문 미개폐시 자동 비상벨 작동 및 화장실.안방 등 비상호출기 설치
  - ▶ 위치 추적 가능한 무선 휴대용 비상 호출기 장착
  - ▶ 홈오토시스템, 홈네트워크시스템, 위성방송수신시스템 설치
  - ▶ 첨단디지털도어록, 초고속무선인터넷통신망구축,양방향 디지털 TV
  - ▶ 전세대 황토온돌마루 . 안방원적외선바이오세라믹 시공 . 전기할로겐 설치
  - ▶ 고급비데, 의자에 않자서 사워 할수 있는 사워기 설치
  - ▶ TV, 냉장고, 에어컨, 드럼세탁기, 황토침대 제공
  - ▶ 정수기 설치
  - ▶ 전세대 문턱 없이 시공, 손잡이 설치
  - ▶ 목걸이에 전자칩을 부착하여 식당 등 이용시 자동인출기능 및 현관문 개폐기능



# 한욕별리지입니다.



## □ 단지내 서큰가든



#### □ 공급면적 58.808m²(17.789평) 평면도

			주택	면적
五	거	전	용	33.4200 m
$\overset{\times}{\top}$	거	공	용	16.9026 m
7	타	공	용	3.3429 m
<del>天</del>	Ĵ	+	장	10.6421 mi
계	약	면	적	64.3076m

				실별	면적
침	실	1	거	실	13.77 m²
$\frac{x}{T}$	방	1	싴	탕	13.60 m
욕				실	3.13ml
현				관	2.92ml
		계			33.42m

#### 발코니면적

발 코 니 계 7.05㎡

※실외기실, 대피공간포함

※상기 면적은 발코니 확장 전 면적의 합계임





## □ 공급면적 88.212m²(26.684평) 평면도

			주택	면적
$\stackrel{\times}{\top}$	거	전	용	46.5000 mi
$\stackrel{\times}{\top}$	거	공	용	23.5180 m
7	타	공	용	4.6513m
$\overset{\times}{\top}$	Ź	+	장	14.8073 mi
계	약	면	적	89.4766m

	실벌면적										
거		실	11.47 m								
$\frac{x}{T}$	방 / 식	탕	11.07 m								
욕		실	3.86 m								
침	실	1	9.22ml								
침	싈	2	7.65ml								
현		관	3.23 ml								
	계		46.50m								

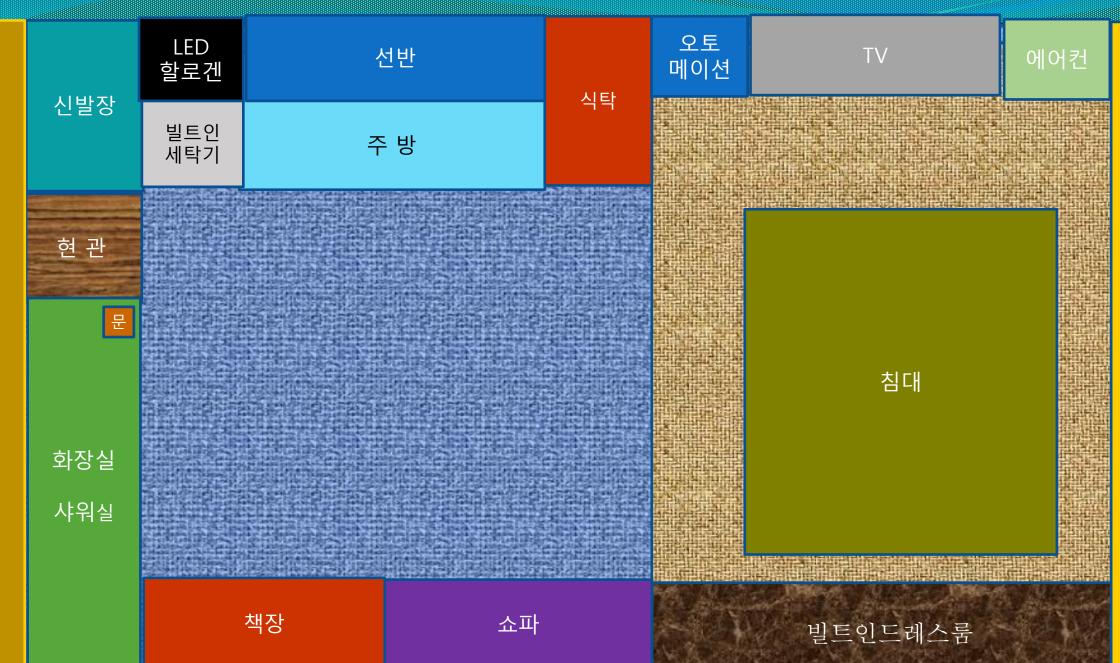
		H	코니	l면적	
발	코	니	X		10.35m

※실외기실, 대피공간포함

※상기 면적은 발코니 확장 전 면적의 함계임







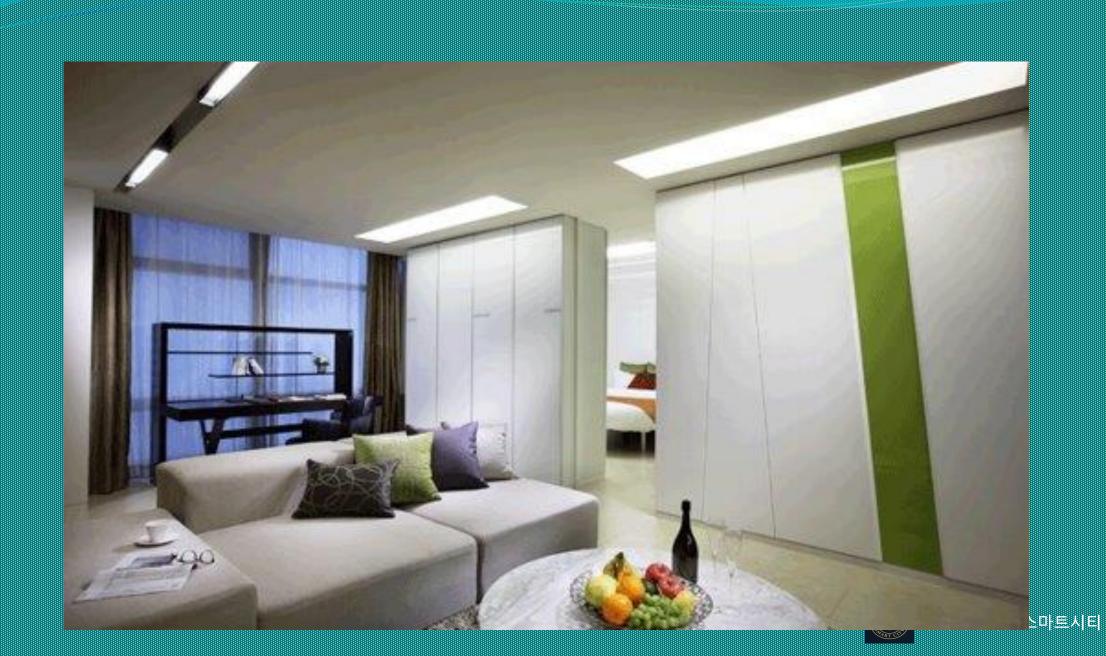
통 로

통 로

발코 니









- 4) 노인복지주택 및 부대시설 층별개요
- ①노인복지주택 / 선큰가든 / 구내식당
- ②레지던스호텔(생활형숙박시설) / 워터파크 / 구내식당
- ③한옥빌리지
- ④관광호텔
- ⑤종합병원(휴양요양시설) / 의료관광 활성화
- ⑥레포츠센터:사우나/휘트니스센터/워터파크/수영장/찜질방/게스트룸/스포츠마사지/스쿼시/미용실/이용실/볼링장/당구장/포켓볼장/ 탁구장/게임장/기원/축구장/야구장/테니수장/농구장/게이트볼장/스크린골프장/스크린야구장/스크린컬링장/스크린낚시장
- ⑦세계유명맛집 전문 식당가 / 2만평 건물에 최고의 셰프 및 장인 직접요리
- ⑧쇼핑센터 / 해외명품관 / 영화관 13개관 / 플래그십(아이맥스, 4D플렉스, 수퍼플렉스) / 씨네드쉐프 / 씨네펍 / 브이 버스터스
- ⑨방송시설: 음악방송 / 라디오방송 / 신문·잡지발행 / 암호화폐 전문방송
- ⑩교육시설: 세미나실, 도서관 등
- ⑪아트센터 : 오페라 하우스 / 콘서트홀 / 앙상블시어터 / 엔터테이먼트 활성화
- ②놀이동산: 수목원 / 뽀로로 / 곤충재배소
- ⒀종교시설:성당,교회,사찰
- ④퍼블릭 골프장 / 골프연습장 / 파크골프
- ⑤주변시설: 조각공원 / 옥상 SKY POOL
- (16)유흥주점 / 정통무도장 / 나이트클럽 / 빠 / 클럽 / EDM / 세계맥주코너 / 단란주점 / 노래방
- ⑦스마트 팜 축사 / 스마트 팜 특수재배하우스 / 장어양식장 / 태양광 / 6G스마트시티
- 18지하 대형마트 / 생활용품 / 서점 / 약국 / 농축산물 / 전자제품 / 식음료수
- ⑲성당 / 교회 / 사찰 / 지역난방소 / 상하수종말처리장 / 자율주행차 공유경제 카세어링



#### 3-4 업종별 면적배분

#### ① 배분비율

구분	복지주택	생활형숙박	한옥빌리지	부대시설	골프장 등	계
부지면적	470,000 m²	230,000m²	49,587m²	319,856m²	1,024,798m²	2,094,241 m²
비율(%)	22.44%	10.98%	2.37%	15.27%	48.93%	100%

#### ② 건축면적 / 연면적 / 세대수

구분	건축면적	전용면적	지상면적	지하면적	연면적	분양호수
면적	165,552m²	1,863,332 m²	2,733,237m²	242,514m²	2,975,751 m²	31,360

#### ③ 건폐율 / 용적율

∘ 건폐율 : 15.99%

∘ 용적율 : 187.62%

④ **지하면적:** 복지주택 구내식당 36,364㎡ / 레지던스호텔 19,835㎡ / 관광호텔 카지노 24,595㎡ / 기타부대시설: 161,721㎡ =242,514㎡

⑤ **주차장대수:** 법정주차대수: 20,797대 / 계획주차대수: 29,276대

## 3-5. 복지주택 및 생활형숙박 / 한옥빌리지 신축 개요

구분	평형	호수	건축 면적	주거 전용	주거 공용	테라스 면적	기타 면적	계약 면적	지상 면적	지하 면적	연면적	층수	비고	
	392.06	30		260.39	131.68	35.25	139.13	566.44	392.06		11,761.85	20F		
① 노인 복지	117,61	420		78.11	39.50	14.10	41.74	173.46	117.62		49,398.82	1F~ 20F	■건축면적: 53,609m² 연면적: 1,463,049m²	
주택 (Senior)	88,21	5,880		58.59	29.63	10.58	31.30	130.09	88.21		518,687.66	1F~ 20F	전용면적: 947,523m² 계약면적: 2,103,662m²	
	58,80	14,400	53,609	39.06	19.75	7.05	20.87	86.73	58.81	36,364	846,837.00	1F~ 20F	│ 지하면적 : 36,364㎡	
	392.06	260.39 131.68 35.25 139.13 566.44 392.06		11,761.85	20F	■건축면적 : 26,607㎡								
② 레지 던스	117,61	420		78.11	39.50	14.10	41.74	173.46	117.62		49,398.82	1F~ 20F	연면적: 743,206m² 전용면적: 467,122m²	
고드 호텔 (Young)	88,21	1,690		58.59	29.63	10.58	31.30	130.09	88.21		148,196.47	1F~ 20F	계약면적: 1,036,911㎡ 지하면적: 19,835㎡	
	58,80	8,400	26,607	39.06	19.75	7.05	20.87	86.73	58.81	19,835	493,988.25	1F~ 20F		
③한옥	24,794	100	11,901	16,529	3,306				19,835	4,959	24,794	B1~ 2F	■한옥빌리지 248㎡ 100호 연면적 : 24,794㎡	

3-6. 부대시설 신축 개요

6,612

6,612

19,835

3,306

2,976

3,306

38,892

26,738

52,893

2,431

4,132

2,431

19,500

13,500

27,000

18,182

9,917

1,024,

798

3

18

⑧쇼핑센터

⑩아트센터

⑪놀이동산

①종교시설

③골프장

⑨방송,교육시설

구분(m²)	부지	호실수	건축 면적	전용	지상	지하	연면적	층수	비고
④관광호텔	56,000	1,616	6,800	111,618	151,800	24,595	176,395	B1~ 30F	호텔 / 카지노
⑤종합병원	55,000	1,871	6,800	109,500	148,920	17,984	166,904	B1~ 30F	요양원 637실 / 입원실 1,233실 / 장례식장
⑥레포츠센터	16,917		6,612	31,600	42,976	49,587	92,563	B1~ 9F	스크린골프/야구/볼링장/당구장/사우나/찜질
⑦전문식당가	24,500		6,612	48,618	66,121	24,595	90,716	B1~	전문식당/나이트클럽/무도장/EDM클럽/노래방

24,595

6,612

3,306

3,306

1,983

3,306

52,893

36,364

68,761

3,306

4,959

3,306

10F

B1~

8F

B1~

10F

B1~

3F

B1~

1F

B1~

2F

B1~

1F

잡화점/의류점/멀티플렉스영화13개관/마트

메인스튜디오 /라디오/유투브/신문잡지/ PD실

콘서트홀/오페라하우스/앙상블시어터

롤러코서터/청룡열차/뽀로로/키즈카페/조명쇼

성당 / 교회 / 사찰

18홀 / 골프연습장 300타석 / 파크골프

더 리버사이드 스마트시티 <sub>160</sub>

77,488

42,976

72,066

6,612

6,942

6,612

3-7. 부대시설 신축 개요 건축 전용 지상 지하 부지 연면적 비고 구분 층수 면적 면적 면적 면적 면적 2,000 1F • Horse Riding / 골프장주변 승마장 / MTB 납골공원조성 10,000 납골당 / 추묘공원 채소재배 5,000 스마트팜 하우스 장어양식장 3,000 스마트 장어양식장 자동차정비소,세차장,수소저장탱크 1,000 200 240 500 240 740 B1~2F 전기,수소 충전소 지역난방소 지역난방공사 협의 1,000 B1~1F 관공서 협의 1,000 480 400 480 1,000 1,480 B1~1F 하.폐수종말처리장 5천대 구입, 24시간 영업, 무소유, 무주차,앱호출 자율주행차

워터파크

지하물탱크

헬기장

계

1,000

24,000

480

1,200

400

1,000

파크골프장, 게이트볼장, 축구장, 야구장, 농구장, 배구장, 족구장, 테니스장 등 운동시설

480

1,200

5,000

6,500

5,480

7,700

1F

레포츠센터 연결 사우나

온천수 / 사우나 물탱크

병원옥상

운동장

## 3-①노인복지주택(Senior) 층별개요

평	호수	연면적	층별/동수	면적산정기준	비고		
	LOUNGE 8	⅔ BAR / SKY POOL /	PARK		※ (4700m*20호=94m)		
119평형	30	11,761.85	1F~30F : 1개동	1층(392㎡)1호*30층=30호	4700 * (8310*2+2,000복도=18,620) 4700*18,620=87,514		
36평형	420	49,398.82	1F~30F : 1개동	4700*2=94*10호=9400 9400*8310=78.11 1층 7호*2=14호*30층=420호	87,514*20호=1,750.280(1층 529평) (1층40호*30층=1,200호*12동) ※ 7050*14호=98,700 7050*(8310*2+2000복도=18620) 7050*18620=131271 131271*14=1837794(1층 556평)		
27평형	5,880	518,687.66	1F~30F : 7개동	4700*1.5=7050*14=98,700 7050*8310=58.59 1층 14호*2=28호*30층*7동=5,880호			
18평형	14,400	846,837.00	1F~30F : 12개동	4700*20호=9400 4700*8310=39.06 1층 20호*2=40호*30층*12동=14,400호			
1F	※부지	지면적 470,000㎡-건	ປ축면적 53,609㎡-조경면적47,	.937m²(1,653*29)-기타면적26,446m²=주차면적35	50,271㎡/23㎡=15,229대		
B1		36,364		구내식당(500평*20개) / 휴게실 / 노	래방		
합계	20,730	1,463,049					

## 3-② 생활형숙박시설(Young) 층별개요

평형	호수	연면적	층/동	면적산정기준	비고	
l	LOUNGE & BAI	R / SKY POOL	/ PARK			
89평형	30	11,761.85	30F : 1개동	4700*5=23,500*4호=9400 23,500*8310=195.29 1층(392㎡) 1호=1호*30층*1동=30호		
36쳥형	420	49,398.82	1F~30F : 1개동	4700*2=94*10호=9400 9400*8310=78.11 1층 7호*2=14호*30층*1동=420호	>>> 서비스트 레지던스/Conviced Decidence〉/ 10개도	
27평형	1,680	148,196.47	1F~30F : 2개동	7050*14호=98.70 7050*(8310*2+2000복도=18620) 7050*18620=131271 131271*14호=1837794(1층 556평) 7050*8310=58.59 1층 14호*2=28호*30층*2동=1,680호	※ 서비스드 레지던스(Serviced Residence) / 10개동 ※ 회원제 및 소유권이전 선택가능 ※ 20대~50대 Young Area	
18평형	8,400	493,988.25	1F~30F : 7개동	4700*20호=94.00 4700*(8310*2+2000복도=18620) 4700*18620=87514 87514*20호=1750280(1층529평) 4700*8310=39.06 1층 20호*2=40호*30층*7동=8,400호		
1F		※ 부지면적	덕 230,000㎡-건축면	- !적 26,607㎡-조경면적 33,058㎡-기타면적 9	),917㎡=주차면적176,946㎡/23㎡=7,693대	
B1		19,835		구내식당 / 취	휴게실 / 노래방	
합계	10,530	723,180				

#### 3-③ 한옥주택 층별개요

1F

층수	내역	면적	건축면적	전용면적	공용면적	지하면적	연면적
2F	중간방	79.33		66.11	13.22		79.33
1F	거실/안방/작은방	119.00	119.00	99.17	19.83		119.00
B1	멀티룸/홈빠/노래방	49.58				49.58	49.58
합계	100세대	247.93	11,900.88	16,529	3,305.8	1,500	247.93

부지 : 49,587 / 건축면적 11,901 / 조경면적(잔디) 19,835 / 기타면적 9,917 =주차장 7,934 / 23=345대

## 3-④ 관광호텔 충별개요

층별	면적	평형	호실수	업종	비고				
	LOL								
30F	408.05	123.43	2	VVIP Room	※ 호텔전문운영업체 위탁운영				
30F	238.85	72.25	18	VIP Room	•세계엘더호스텔(Elder Hostel)				
15F~29F	144.00	43.56	347	Suite Room	↑•협회가입, 세계은퇴자들은 위힌 - - 이벤트행사, 프로그램 개발				
2F~14F	72.02	21.79	1,250	Business Room	의 교트 6시, 프포크				
1F	6,800	2,057	1	카지노 / 하이리밋 룸(Highlimit Room)	에스컬레이트 1F ~ B1 연결				
B1	17,984	5,440	1	카지노 / 퍼블릭 룸(Public Room)					
B1	3,305.83	1,000.01	1	Lobby, Coffee House, Restaurant					
B1	3,305.83	1,000.01		전문식당가 / 유흥주점					
B1	3,305.83	1,000.01		Convention Center / SAUNA					
합계	176,395	53,360	1,616	부지면적56,000㎡-건축면적 6,800㎡-조경면적 3,306㎡-기타면적 1,653㎡=44,241㎡/23㎡=1,924대					

## 3-⑤ 노인전문 종합병원 층별개요

층별	면적	업종	비고					
		LOUNGE & BAR / SKY POOL / 헬기장						
21F~30F	47,600.00	Nursing Home / 요양원 1인실 / 2인실 / 4인실 / 8인실	요양원 면적 47,600㎡					
4F~20F	80,920.00	입원실 1인실 / 2인실 / 4인실 / 8인실	베드당 22.6㎡/인					
3F	6,800.00	양·한방 각과장실 및 진료실 / 입원실	입원실 면적 80,920㎡ 베드당 22.6㎡/인					
2F	6,800.00	건강검진센터 / 각과진료실 / 수수실	전체 1,871베드					
1F	6,800.00	로비 / 커피전문점 / 원무과 / 접수실 / 응급실						
1F		부지면적 55,000㎡-건축면적 6,800㎡-조경면적 3,306-기타면적 3,306평=41,588㎡/23㎡	=1,808대					
B1	4,760	물리치료실 / 재활치료실 / 창고						
B1	13,223	장례식장(2,500평),영안실(500평),구내식당,매점(1,000평)						
합계	166,904 *너싱홈요양 : 치유적환경을 위한 계획의 목표(Therapeutic Goal)물리적 안정과 심리적 안정 의미 있는 활동을 통한 기능 능력지원,지각과 방향감의 극대화,거주자의 자율과 조정의 극대화.							

#### 3-⑥ 레포츠 센터 층별개요

층별	평수	업종	비고
LOUNGE	& BAR / S	KY POOL	
9F	3,305.83	스크린 컬링 / 스크린 볼링장	
8F	3,305.83	스크린 야구장	
7F	3,305.83	스크린 골프장	
6F	3,305.83	탁구장 / 게임장 / 기원	
5F	3,305.83	당구장 / 포켓볼장	
4F	6,611.61	실내골프연습장	
3F	6,611.61	볼링장	
2F	6,611.61	피트니스 / 스쿼시 / 요가 / 에어로빅	
1F	6,611.61	피트니스센터	
1F	부지면적	16,917㎡-건축면적 6,612㎡-워터파크 9,917-조경면적 1,653㎡-기타시설 3,306㎡=2,918㎡/23㎡=127대다	1
B1	49,587.00	온천 남녀사우나 / 황토찜질방	
계	92,562.56		

## 3-⑦ 전문식당가 층별개요

층별	평수	업종	내용	비고				
LOUNGE	& BAR / S							
10F	6,612.10	유흥시설	클럽 / 세계맥주코너 / 5인조밴드 노래주점					
9F	6,612.10	한식전문점						
8F	6,612.10	양식전문점						
7F	6,612.10	일식전문점						
6F	6,612.10	중식전문점						
5F	6,612.10	일반음식전문점 냉면, 밀면, 칼국수, 막국수, 삼계탕, 대구탕, 매운탕, 설렁탕, 곰탕, 돼지국밥점, 황태전문점, 복국전문점						
4F	6,612.10	산지직송 장어 몰	대형룸 / 중형룸 / 소형룸 / 바다장어전문점 / 곰장어전문점 / 낚지전문점					
3F	6,612.10	산지직송 돼지 몰	대형룸 / 중형룸 / 소형룸 / 양곱창전문점 / 오리전문점 / 닭갈비전문점					
2F	6,612.10	산지직송 한우 몰	대형룸 / 중형룸 /소형룸					
1F	6,612.00	씨푸드 몰 / 활어센터	대형룸 / 중형룸 / 소형룸 / 향어, 잉어전문점					
1F	부지면적 24,500㎡-건축면적 9,520㎡-조경면적 3,306㎡-기타면적 3,306㎡=14,582㎡/23㎡=634대							
B1	17,983.55	5 라이트클럽 / 무도장 / EDM클럽 / 노래주점 / 룸카페 / 노래연습장 5평 × 200개룸						
B1	6,611.65	부식창고(김치, 된장, 간장, 썵	날, 식당 집기류 보관)					
합계	90,716							

## 3-⑧ 쇼핑센터 층별개요

층별	평수	업종	비고				
LOUNGE 8	LOUNGE & BAR / SKY POOL						
8F	6,611.65	레스토랑					
7F	6,611.65	멀티플렉스 소형 영화 10개관					
6F	6,611.65	멀티플렉스 대형 영화 3개관					
5F	6,611.65	생활용품점					
4F	6,611.65	스포츠의류점					
3F	6,611.65	남성의류점					
2F	6,611.65	여성의류점					
1F	6,611.65	명품잡화점 / 시니어전문 쇼핑센터					
1F	부지면적	19,500㎡-건축면적 6,612㎡-조경면적 3,306㎡-기타면적 3,306㎡=9,582㎡/23㎡=417대					
B1	24,595	관리사무소, 대형마트, 서점, 문구점, 약국					
합계	77,488						

## 3-⑨ 방송·교육시설 층별개요

층별	평수	업종	비고
LOUNG	E & BAR / Sk	Y POOL / PARK	
10F	3,305.83	Restaurant, Jazz & Cocktail Bar	
9F	3,305.83	라디오 DJ실/교양/예능/정치/사회	
8F	3,305.83	신문, 잡지 작업실 및 발행실	
7F	3,305.83	편집실/프로그램기획실/카메라기사실	
6F	3,305.83	아나운서실 / 기자실 / PD실	
5F	3,305.83	메인스튜디오	
4F	3,305.83	교수실 / 블록체인연구실 / 강의실	
3F	3,305.83	세미나실	
2F	3,305.83	관리본부 / 행정실	
1F	6,611.65	도서관	
1F	부지면적 1	3,500㎡-건축면적 6,612㎡-조경면적 3,306㎡, 기타면적 3,306㎡=3,582㎡/23㎡=156대	
B1	6,611.65	동아리 모임방 / 교재 및 방송장비 창고 / 구내식당	
합계	42,975.74		

## 3-⑩ 아트센터 / 공연장 층별개요

층별	건축면적	면적	업종	내용	비고				
1F~3F	4958.7	17,190.16	앙상블시어터	ᄃᄭᅺᅕ					
1F~3F	4958.7	17,190.16	오페라하우스	- 돔식건축 - 매주 (금, 토, 일) 월12회 세계대형유명가수 초청공연					
1F~3F	9917.4	34,380.32	콘서트홀	- 각종 이벤트 행사 - 상시 뮤지컬, 오페라, 피아노연주, 독창회, 연극 등 공연을 관람하며					
B1	3,305.80	1,000.00	스넥코너 / 대기실	문화생활을 즐길 수 있을 것이다.					
1F	1F 부지면적 27,000㎡-건축면적 19,835㎡-조경면적 3,306㎡-기타면적 3,306㎡=3,859㎡/23㎡=168대								
합계	72,066.44	21,800.10							

## 3-⑪ 놀이동산 층별개요

층별	부지면적	건축면적	연면적	업종	내용		비고			
1F				기타놀이시설						
1F				분수조명쇼						
1F				롤러코서터						
1F	18,182	3,306	3,305.80	뽀로로						
1F	부지면적18,182㎡-건축면적3,306㎡-조경면적1,653㎡-기타면적1,653㎡ -롤러코서터1,653㎡-분수조명쇼1,653㎡-기타놀이시설 3,306㎡=4,958㎡/23㎡=216대									
B1			3,305.80	키즈카페						
합계	18,182	3,305.80	6,611.63							

## 3-⑫ 종교시설 층별개요

업종	건축면적	전용면적	공용면적	지상면적	지하면적	연면적	층수		
성당	991.74	1,377.43	275.49	1,652.90	661.16	2,314.06	B1~2F		
교회	991.74	1,377.43	275.49	1,652.90	661.16	2,314.06	B1~2F		
사찰	991.74	1,377.43	275.49	1,652.90	661.16	2,314.06	B1~2F		
합계	2,975.22	826.46	826.46	4,958.70	1,983.48	6,942.18			
1F	부지면적9,917㎡-건축면적2,975㎡-조경면적992-기타면적992=4,959㎡/23㎡=216대								

#### 3-8. 지하시설 개요

업종	면적	종목	비고				
①복지주택	36,364	지하1층 구내식당 500평*20개동 / 휴게실 / 노래방					
②레지던스호텔	19,835	구내식당 10개동 / 휴게실 / 노래방					
③한옥주택	4,959	멀티룸 / 홈빠 / 노래방					
④관광호텔	24,595	LOBBY / Coffee House / Restaurant   Casino / Public Room   Convention Center / SAUNA / 전문식당가 / 유흥	주점				
⑤종합병원	17,984	물리치료실 / 장례식장 / 창고					
⑥레포츠센터	49,587	온천 남녀사우나 / 황토찜질방					
⑦전문식당가	24,595	부식창고 / 유흥시설(나이트클럽, 무도장, EDM, 클럽 빠, 까페, 노래주점, 노래연습장)					
⑧쇼핑센터/마트	24,595	약국, 서점 및 문구류, 세탁소, 과일 및 농산물, 축산물 및 수산물, 주류 및 음료수, 식품 및 과자류 전자제품 등					
⑨방송/교육시설	6,612	동아리실 / 구내식당 / 창고					
⑩아트센터	3,306	대기실 / 물품보관실					
⑪놀이동산/종교	3,306	키즈카페 / 종교시설 600평					
⑫종교시설	1,983	상당, 교회, 사찰 모임실					
⑬골프장,충전소	4,959	골프장 남녀사우나 1,000평 / 전기충전소 240평					
④지하물탱크	16,529	온천수개발 100m 배수관, 온천수 보관 / 식용수 전환시스템 문					
⑤하·폐수처리장	3,306	하·폐수종말시설 5만톤/일, 상.하수도 자동화시스템 / 지역난방 배관시설					
합계	242,514						

## 3-9. 지상 1층 시설

업종	부지평수	건축면적	연면적	종목	비고
골프장/클럽하우스/연습장	1,024,798	3,306	6,612	18홀, 클럽하우스, 레스토랑, 남녀사우나, 거늘집, 골프연습장 300타석 등	
지상주차장	673,355			단지내 지상 주차장 673,355㎡/23㎡=29,276대	
워터파크	9,917			레포츠센터 사우나 연걸	
전기.수소충전소	3,306	1,653	1,653	자동차정비소, 세차장	
승마장/MTB	6,612			골프장 주변 / • Horse Riding	
스마트팜하우스	16,529			골프장 주변 특수재배하우스(딸기, 참외, 수박, 양파, 마늘, 고추) 사과, 감, 밤	
장어양식장	9,917			스마트 양식장	
납골당/추묘공원조성	33,056			납골당, 추묘공원조성	
지역난방소	3,305	1,653	3,306	관리소 1F~2F / 지역난방공사 협의	
오페수종말처리시설	3,306	992	1,983		
파크골프장,축구장, 운동장				복지주택 부지내 게이트볼장, 테니스장, 농구장, 풋살축구장, 야구장 등	
조경면적	124,964				
기타시설	70,414				

#### 3-10. 기타 주변시설

- ♦ Leisurely Life : 여유로운 삶
- ♦ Lovely Scenery : 매력적인 풍경
- ◇ Lifelong Memory : 잊지 못할 추억을 누릴 수 있는 The Riverside Integrated Resort !
- ◇ 세계가 주목하고 있는 K-Culture, K-pop, K-드라마, K-영화, K-푸드 등 글로벌 은퇴자들이 함께 즐길 수 있는 청정지역 The Riverside Integrated Resort!
- ◇ 글로벌 은퇴자들이 다양한 생활을 할 수 있는 커뮤니티!
- ◇ 청정지역 북한강, 구곡폭포, 강촌, 남이섬 및 자라섬 관광특구 예정지역!
- ◇ 서울 수도권에서 원활한 교통수단(서울 ~ 춘천 경춘선 전철, 서울 ~춘천고속도로, 서울~춘천 경춘국도, 제2경춘국도 착공예정)
- ◇ 아름다운 자연과 은퇴자도시로 계획된 쾌적한 환경을 향유
- ◇ 낭만 가득한 즐거운 추억을 만들 수 있는 THE RIVERSIDE SMART CITY!
- ◇ 자율주행서틀버스가 서울에서 리조트까지 수시 왕복운행으로 교통의 편리성
- ◇ 자율주행차 5천여대 보유, 24시간 운행, 자동차 무소유, 주차장 무보유, 24시간 앱으로 콜, 카 셰어링 공유경제, 은퇴자 코인(RTC) 사용
- ◇ 블록체인 은퇴자 코인(RTC) 발행으로 리조트내 전 매장에서 화폐로 사용할 수 있다.
- ◇ 은퇴자 코인(RTC) 소유만 하여도 분기별 배당이 자동으로 지급된다.

#### 제4장.자금계획(Project Finance)

#### 4-1 THE COST OF CONSTRUCTION(수입원 산출근거)

(단위 : 원)

번호	보증금납부	코인지급	혜택	인원	호수	총인원	총납부금액(원)
1	10,947,309	10,947,309	18평 레지던스 연 14일 이용권 NFT 지급	26	1,000	26,000	284,630,034,000
2	21,894,618	21,894,618	18평 레지던스 연 28일 이용권 NFT 지급	13	1,000	13,000	284,630,034,000
3	35,578,756	35,578,756	18평 레지던스 연 45일 이용권 NFT 지급	8	1,000	8,000	284,630,048,000
4	71,157,511	71,157,511	18평 레지던스 연 90일 이용권 NFT 지급	4	1,000	4,000	284,630,044,000
5	284,630,044	284,630,044	18평 레지던스 종신이용권 NFT 지급	1	4,400	4,400	1,252,372,193,600
6	453,629,132	453,629,132	27평 레지던스 종신이용권 NFT 지급	1	1,680	1,680	762,096,941,760
7	640,417,598	640,417,598	36평 레지던스 종신이용권 NFT 지급	1	420	420	268,975,391,160
8	2,371,962,578	2,371,962,578	119평 레지던스 종신이용권 NFT 지급	1	30	30	71,158,877,340
계					10,530	57,530	3,493,123,563,860

혜택2, 은퇴자 코인(RTC)보유만 하여도 리조트 영업 수익금(카지노, 병원 등) 분기별 코인보유량에 비례하여 배당금을 지급 받을 수 있다. 혜택3, 이용권 NFT를 OpenSea 마켓플레이스에서 유통가능 혜택4, 해지 : 초기수령한 은퇴자코인과 이용권 NFT반납하면 이용 보증금은 전액 반환한다.

#### 4-2 THE COST OF CONSTRUCTION(수입원 산출근거)

번호	보증금납부	코인지급	혜택1	호수	총납부금액(원)	
1	266,840,666	266,840,666	18평 복지주택 종신회원권 NFT 지급	14,400	3,842,505,590,400	
3	426,945,066	426,945,066	27평 복지주택 종신회원권 NFT 지급	5,880	2,510,436,988,080	
4	604,838,843	604,838,843	36평 복지주택 종신회원권 NFT 지급	420	254.032,314,060	
5	2,253,364,449	2,253,364,449	119평 복지주택 종신회원권 NFT 지급	30	67,600,933,470	
6	1,500,000,000	1,500,000,000	75평 한옥빌리지 종신회원권 NFT 지급	100	150,000,000,000	
계				20,830	6,824,575,826,010	
계			레지던스호텔	10,530	3,493,123,563,860	
합계	수익금			31,360	10,317,699,389,870	

혜택2, 은퇴자 코인(RTC)보유만 하여도 리조트 영업 수익금(카지노, 병원 등) 분기별 코인보유량에 비례하여 배당금을 지급 받을 수 있다. 혜택3, 이용권 NFT를 OpenSea 마켓플레이스에서 유통가능 혜택4, 해지 : 초기수령한 은퇴자코인과 이용권 NFT반납하면 이용 보증금은 전액 반환한다.

#### 4-2 투자비 산출근거(THE COST OF CONSTRUCTION)

- -. 시설투자비 산정에 있어 각 시설별 사업량은 건축물인 경우 연면적 기준
- -. 골프장은 홀 수별 기준으로 단가적용
- -. 각 시설물 단가는 건축물 공사비, 부대토목 및 조경, 집기비품비, 간접비 포함

(단가 : m²/천원)

시설물	단가	시설물	단가	시설물	금액	시설물	금액
복지주택	2,153	전문식당가	2,123	골프장18홀	38,057,478	분양수수료	313,600,000
레지던스	2,452	쇼핑센터	2,429	카지노시설	117,014,861	광고비	206,353,988
한옥빌리지	4,537	방송 • 교육시설	2,131	아트센터	149,600,000	토지매입비	48,019,000
관광호텔	3,885	아트센터	2,117	종교시설	14,700,000	자율주행차구입	50,000,000
종합병원	2,472	놀이동산	3,025	설계비	146,397,180	기반시설 오폐수종말시설	463,952,502
레포츠센터	2,382	종교시설	2,117	감리비	130,433,264	직접공사비	6,971,914,312

#### 제5장 Design Process | MARKETING ANACYSIS

#### 5-1. the Value of The Riverside Smart City Resort

The Riverside Smart City Resort in Chuncheon 의 가치는 "3E(Eco, Environment, Efficency) City"의 구현이다. River과 Forest에서 가족과 함께 River sports 및 Mountain Sports를 즐기고 Eco Park 환경에서 관광과 휴양을 하며 다양한 엔터테인먼트와 Shopping을 즐길 수 있게 될 것이다.

#### **FINE ELEMENTS**

자연을 최대한 이용한 개발

• 환경을 중시하면서 자연을 이용한 개발

철저한 Security

**Second House** 

Theme Park

- 산성같은 자연환경
- Gate설치로 인한 외부와의 차단
- 상류층의 Needs로 인한 세컨하우스 욕구충족
- Community 형성

- 오감을 충족하는 시설
- 감동과 즐거움을 주는 위락과 레크레이션

- Global World구축
- 문화와 예술의 고품격 • 호약과 치으가 조하저
- 휴양과 치유가 종합적 으로 결합된 새로운 Resort

180

## 1) 기본방향

기 본 방 향

가망고객 설정

광고, 홍보 방향

마케팅 방향

분양요원 및 M/H 운영전략

영 업 전 략

### 세 부 전 략

- 가망고객의 세분화 / 연금수혜를 받는 중산층 타켓 증권사 선정, 암호화폐 거래소 및 블록체인 관련업체, 유투브 고위공직자출신, 장군출신, 의료계, 법조계, 주식,코인 금융계
- ■사업지 주변 서울.경기 중심으로 연금수혜 대상자 집중홍보
- ■대중매체 광고 ⇒ 이미지 광고 및 기획기사화 광고 등 대량광고 홍보활동 전개
- ■휴양지 및 노인관련 정보 매체와 보완적 판매망 확보
- D/M, 초청장 영업, T/M
- ■사전 마케팅 작업에 의한 선수요 확보 주력
- 사전확보 고객 : 10배수의 사전 고객 확보(Main)
- 고객분류 : 확신(8o%), 가능(5o%), 불확신(5o% 미만)
- ■외모, 화법구사능력, 노인관련 및 레지던스호텔 전문분양, Hi-Class 노인관련 접촉경력 소유자 위주 최정예 요원 투입
- ■서울.수도권 분양사무소 설치 / 조감도 등 설치
- ■분양 차별화 방안 제시
- 복합 리조트 특성에 적합한 다양한 차별화 방안 제시
- ■청, 중년층 및 베이비부머 세대를 이용한 세컨드하우스, 관련 업체 우군화 및 효율적 활용 가능

#### H ュ

- ■1차 가망고객 2차 핵심 고객으로 세분화⇒ 최종 100,000명 고객 확보
- ■이미지 광고/선수요 확보 광고, 홍보전략 이원화
- ■TV이용한 실제생활 연출
- ■주 마케팅 전략은 Pre-marketing (사전 선수요자 확보) 전략이며 이미지, 기획기사화 광고 전략 병행 추진
- ■선투입에 의한 지역별 Target 고객 화보
- Model House
- 위치 : 모델하우스 밀집으로 지하철역세권 효과적 (2~3층 무난)
- 서울 수도권 베이비부머세대 이용
- 청년, 중년층 대상 휴양지 홍보



## 5-2. Target Market

주된 고객층은 국내외 중상위 디지털 자산투자자 및 은퇴자 수요계층이며, 청년, 중년층, 해외동포도 그 대상에 포함된다.

### ◇ 중상위 수요 계층

- Residence Home 저택의 형태를 많은 중상위 계층이 누릴 수 있는 Program 개발
  " 명품 Golf Course", "Resort Beverly Hills" 이 두 단어를 입증시킬 수 있는 고급화 시설로 이용자 만족감 고조
- Golf가 대중화된 현재, 라운딩을 쉽게할 수 있도록 노케디 퍼블릭 18홀(No Caddy Golf Public 18Hall) 운영
- 대중화는 보통 사람들이 근접하기 쉽게, 시설은 고급화, 가격은 저렴하게, 그리고 운영은 자동화시스템

### ◇ 외국인 방문객

- 중국은 과거국가 정책으로 골프장 건설에 제약이 있었다가 최근들어 규제가 완화 되면서 중국 전역에서 골프장과 Resort가 조성되어 많이 애용하고 있다. 중국과 해외 상류층을 유치할 수 있도록 기획하여 중국에서 가장 가깝고 계절이 비슷한 한국이 이러한 수요 계층을 흡수 할 수 있는 유리한 조건이다.
- 한국의 TV, 연속극 등을 통한 한류 붐으로 여러 아시아 국가들은 한국의 성형과 이와 관련된 Medicare에 관심이고조되고 있다. 도심에서의 성형보다는 서울의 Clinic과의 연계에 의한 Resort형 Clinic Center와 Spa Service를 통해 2가지의 효과를 거둘 수 있어 새로운 한국관광 Package 역할을 할 것이다.

## 5-3. Market Planing

디지털 자산 은퇴자코인의 가치와 생태계 활성화를 위한 국내·외거래소 상장, 내·외국인 및 업체를 모집한다.

은퇴예정 공무원, 관공서, 대기업, 전문직 종사자들에게 집중 홍보 단체 모집한다.

해외동포 역이민 제도 활성화, 세계한인회를 통한 해외 은퇴자들을 단체 모집한다.

■ Private Residence 및 Retirement Village 입주자 단계별 모집

Þ

Target Market 선정

Sales Kits 구성

적정 가격 책정

총 투자비 축소

# 기 달 드

- 금융 리스크 감소
- Early Backer (Private Sale)
- Pre-Sale
- Main-Sale



## 5-4 시니어소비자의 욕구(Needs)와 수요

### 1.고령화로 인한 신체적, 사회 심리적 변화에 따른 새로운 욕구 발생

신체적 욕구 : 시력, 청력, 근력저하 등

사회적 욕구 : 소속감, 수발서비스 등

개인적 욕구 : 자긍심 충족, 존경 받기 등

### 2.상품(Products)

욕구와 수요 충족을 위한 수단으로 제품 및 서비스를 창출하여 시장 형성시킴

제품 : 안경, 돋보기, 보청기, 휠체어, 보행기, 보행보조기 등

서비스: 요양서비스, 말벗서비스, 수발요양서비스, 실버보험상품, 여행상품 등

### 3.가치(Values) : 만족

실버 제품 및 서비스는 실버소비자에게 가치와 만족을 제공하면 성공적이라 할 수 있다. 실버소비자는 가치와 만족을 얻기 위해 비용을 지불 한다.

### 4.거래(Transactions)

실버소비자와 상품공급자간의 합의에 의해 거래가 이루어진다.

고 품질의 제품, 좋은 서비스, 공정한 가격으로 실버소비자에게 전달함으로써 경제적. 사회적 결속을 이름 Marketing Network 형성으로 상호 수혜적 관계가 성립됨.

Marketing Network 구성체: 고객, 종업원, 공급업체, 중간상, 소매상, 광고회사, 하청업체 등 실버소비자를 중심으로 좋은 Marketing Network를 먼저 구축하는 기업이 장기적 이익을 추구할 수 있는 경쟁력을 가질 것이다.

### 5. STP 전략

실버소비자를 신중하게 분석하여 이에 대응하는 적절한 전략을 수립해야 한다. 실버산업 상품 공급자들은 특정 시장내의 모든 소비자의 욕구를 충족시킬 수 없다. 동일한 방법으로 모든 소비자를 동시에 충족시킬 수 없다라고 인식해야 한다.

### 1).실버시장 세분화(Segmentation)

여러 형태의 고객, 제품 및 다양한 욕구를 가진 이질적인 세분시장들로 구성되어 있음 목표를 달성하기 위하여 어느 세분시장이 최적의 기회가 될 수 있는가를 결정해야 함. 현재소비자 및 잠재소비 계층을 포함한 실버소비자 집단을 지리적. 인구통계적. 심리적. 행동적 변수 등을 기준으로 구분.

규모의 충분성과 특정한 마케팅 자극에 대해서 유사한 반응을 보이는 실버소비자의 구성. 접근 가능성 등을 고려하여야 함

세분시장이 하나의 마케팅 기회가 될 수 있는지의 매력도를 평가해야 함.

- •지리적 변수 : 거주지 등 주생활 무대에 따라 다른 행동 양식과 심리적 변화를 보임 도시노인과 시골노인, 아파트거주노인과 단독주택 거주노인, 한국노인과 미국노인
- 인구통계적 변수 : 나이별, 성별, 소득, 교육수준, 가족 수, 직업 등
- •심리적 변수 : 성격, 종교, 라이프 스타일, 사회계층, 생활양식, 관심, 가치관 등
- •행동적 변수 : 구매습관, 대가지불방식, 선호도, 구매장소, 추구하는 편익, 사용률 등

## 5-5 Concept(S.T.P)

## 1) Segmentation

소비유형	소비집단	특징
자기중심감각형	명품족 통크족 메트로 섹슈얼족 등	자기중심적이고 주관적 만족 지향 감각, 느낌, 美, 체험 등에 관심 경제력 향상, 핵가족화 진전 등으로 확산
자연심플형	웰빙족 슬로비족 로하스족 등	단순하고 심플한 삶 추구 자원, 가족, 건강, 여가 등에 관심 불안감 확산, 주5일제 시행 등으로 확산
엘리트형	보보스족 예티족 여피족 등	계획적 이성소비와 소비명분을 중요시 효율, 스피드, 자기개발 등에 관심 정보화 진전, 인터넷 세대 부상 등으로 확산

### 2) 실버표적시장 선정(Target)

각 세분시장의 매력도를 평가하여 진입할 하나 또는 그 이상의 세분시장을 선정하는 과정 실버고객의 유형은 다르지만 기본적인 욕구가 동일한 경우. 몇 개의 서로 관련있는 세분시장을 선택할 수 있음

#### ■ TONK 족

핵가족화, 연금시장 확대 등의 영향으로 자신들만의 인생 추구하는 통크족이 등장하고 있다. 젊은 층의 전유물로 여겨지던 자기중심적이고 감각지향적인 소비패턴이 노년층까지 확산조짐을 보이고 있다. 손자,손녀를 돌보던 전통적인 할아버지,할머니를 거부하고 자신들만의 인생을 추구하는 신세대 노인층이 향후 비중 있는 소비자집단으로 등장할 것이라며 대한 상공회의소는 기업들의 적극적인 대응을 주문했다.

### □ 통크족(Tonk) 의 특징

Two only no kids의 약칭으로 자녀에게 부양받기를 거부하고 부부끼리 독립적으로 생활하는 노인세대. 여가를 위한 시간적 여유가 많고, 주변 사람들과 같이 즐기는 것을 좋아함. 향후 고령화 진전에 따라 구매력을 갖추고 자기중심의 소비를 지향하는 이러한 통크족을 대상으로한 실버마케팅의 눈부신 성장 예상. 한국보건사회연구원에 따르면 올해 우리 실버시장 규모는 37조원, 2015년에는 150조원으로 확대될 것으로 추정 (2010년 예측치)

이와 관련 최근 이들을 대상으로 한 액정과 버튼이 큰 휴대폰, 혈당체크 기능이 있는 휴대폰 등 출시되고 있으며, 백화점의 실버웨어 전문매장도 늘어나는 추세. 이밖에 유언이나 상속 등 자산관리서비스를 제공하는 실버금융상품(ex.역모기지론)이나 노년층을 대상으로 한 여행상품 개발도 활발히 이루어지고 있음

### □ 통크족의 ex.

몇년전 인기리에 방영되었던 <하늘이시여>라는 드라마에서 우리는 통크족을 찾을 수 있다.

극중 모란실(반효정 분)과 왕마리아(정혜선 분)는 연령으로는 60~70대 노인층에 속하지만 마음만은 청춘이다.

비록 남편과는 사별했지만 극 중에서 두 사람은 단짝처럼 어울려 다니며 '이제 우리도 이렇게 맛있고 좋은 것만 먹으면서 살 때'라고 말하면서 맛있고 몸에 좋은 음식을 먹으러 다닌다.

또 건강에 좋은 요가를 하거나 절을 통한 수련방법을 서로 알려주고 배우기도 하며 주말에는 등산을 하고 또 젊은이들처럼 극장에 다니기도 한다.

실제로 이 통크족의 증가는 우리의 실생활에서도 피부로 느낄 수 있다.

요즘 어지간한 아파트 단지 내에서 익숙하게 볼 수 있는 게이트볼 치는 노인들의 모습이나 구청이나 문화의 집과 같은 문화기관에서 해마다 늘어나는 노인대상 문화강좌나 행사가 그것이다.

희생이라는 이름대신 자기 중심의 소비를 지향하고, 원하는 여가 생활을 즐길 수 있는 구매력을 갖춘 점을 높이 평가하여 통크족을 목표 시장으로 삼은 것이다.

또한 Baby Boom 세대로 7080세대라고 불리는 현재의 50~60대의 중년층들은 현재 실질적으로 가장 큰 영향력 있는 소비집단으로 앞으로 통크족의 라이프스타일을 가질 것으로 예상되는 바 장기적인 전 

따라서 이 집단의 욕구를 충족시킬 수 있는 감성과 트렌드를 적극적으로 활용할 수 있는 전략 마련이 필수적이다.

또 이들의 필요에 부합하는 제품을 출시하고 원스톱으로 이들의 요구를 해결해 줄 수 있는 맞춤형 서비스를 적극 활용하는 효과적인 전략 수립 역시 요구된다



### 3) 실버제품 포지셔닝(Positioning)

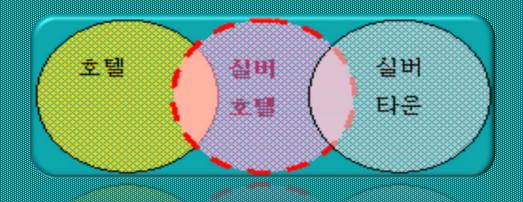
포지셔닝이란 소비자의 구매심리에 경쟁사 제품과 비교하여 유리한 위치를 차지하기 위한 활동어떤 세분시장에 진입할 것인가를 결정하고 나면, 제품이 그 세분시장에서 어떤 위치를 점유할 것인가를 결정하는 단계 중요한 차별화 요소 또는 몇 개의 다른 요소로 제품 위치 구축에 사용가능한 경쟁력 우위성을 찾아내야 함

#### ■포지셔닝 방법

- ◇속성 포지셔닝 : 최고를 강조함, 가장, 뛰어난, 월등한, 특별한 등과 같은 상품의 질적 가치면에서 상대적 비교우위 강조
- ◇가치 포지셔닝
- -가격 대비 품질 우수성 강조
- -우수한 품질을 비슷한 가격으로
- -우수한 품질을 더 저렴하게
- -같은 품질을 더 저렴하게
- -약간 질 낮지만 가격은 더욱 저렴하게
- ◇혜택 포지셔닝 : 상품구매 시 발생하는 이익이나 편리함을 강조 노인관련 보험가입 시 편리함과 혜택 강조
- ◇이미지 포지셔닝 : 제품, 등급, 명성의 이미지를 최대한 활용함
- ◇이용자 포지셔닝 : 이용대상자를 포지셔닝하여 특별한 대상자들을 상대로 포지션화 함 특정 카드나 보험가입자를 대상으로 함

- ◇경쟁자 포지셔닝 : 차별화를 목표로 경쟁 상품의 취약점이나 특성에 대비되는 상품 구성방법임
  - · 실버상품 포지셔닝 키워드 안락한 노후생활, 사회적 연계 유지, 신속한 응대, 안전성 제공, 향수 자극, 개개인의 욕구에 공감, 편리성, 신뢰감, 변화 트랜드 반영

## ◇포지셔닝(Positioning)



실버타운의 주거, 의료, 건강, 레져, 노인복지시설을 두루 갖춘 복합리조트형 고급호텔과 같은 실버타운으로서 포지셔닝 한다.

그리고 파트타임으로 일과 사회봉사를 하며 동시에 최고급의 서비스와 사교의 장을 제공하는 고급 휴양 공간으로 즐기는 문화를 형성하도록 하고, 리조트의 개념을 삽입한다.

## 5-6 Marketing Mix(4P's)

### 1. Marketing Mix(4P´s)전략

표적시장에서 강력한 위치를 조성하는데 있어 기업이 사용할 수 있는 전술적 도구 실버소비자들에 대한 마케팅 믹스는 다른 소비집단의 반응과 차이점이 많이 나타나도록 목표함 실버소비자들이 어떻게 반응할 것인지에 대해 면밀히 연구한 후, 최적의 마케팅 믹스 조합을 구성해야 함. 실버소비자들은 광고, 가격할인, 제품혜택 등의 판매촉진과 유통에서 다른 연령대의 소비자 집단과 많은 차이를 보임. 표적시장에서 원하는 목표를 달성할 수 있도록 하기 위해 사용하는 통제 가능한 마케팅 변수, 즉 4P's의 집함임

4P's: Products, Prices, Place(Process of delivery), Promotion

### 1)제품(Products) 전략

소비자 욕구 만족에 최대한 부응하는 유. 무형의 상품으로 구축 상품특성의 결정 : 유. 무형의 노인 특성에 대응, 노화로 인한 라이프 스타일 변화에 충실한 제품 잠재고객의 욕구도 고려

### 2)가격(Prices) 전략

상품을 제공받기 위해 소비자가 지불해야 하는 가치적 개념 가격 결정에는 생산과 유통을 위한 비용, 기업이익, 경쟁상품의 가격, 현재와 미래 수요 등을 고려해야 함. 충성고객 이탈 가능성이 높으므로 저가격위주의 가격전략은 위험 부담이 있음.

### 3)유통(Place, Process of Delivery) 전략

소비자에게 상품을 전달시키는 과정에 수반되는 유통장소, 유통경로 등을 포함한 제반 활동, 필요한 소비자에게 필요한 때와 장소에서 편리하게 구매가 이루어지도록 함. (최적의 판매방법, 장소, 주문방식, 직거래 방식 등을 결정해야 함) 효율적인 유통체계 구축으로 유통비용 절감 방안을 모색해야 함 노인고객위주의 소매 점포의 환경을 노인특성에 맞추어 일반판매점과 차별화할 필요성이 있음.

- 실버소비자 유통 전문점 환경구성
- •실버소비자의 노화에 따른 신체적, 심리적 특성에 대해 종사자들을 교육시킴
- 실버소비자들에게 존중과 정중한 표현을 위해 인내를 가지고 대하도록 종사자들을 훈련시킴.
- 가격표에 대한 인지도를 높게 하고 항상 확인함
- 선반에 물건을 놓거나 꺼낼 때 도움 제공함
- •제품의 특성과 장단점을 잘 설명할 수 있는 능력 갖춤
- 적당한 수의 현금계산대를 설치함
- 쇼핑 중에 쉴 수 있는 벤치나 의자를 매장 곳곳에 설치함
- 교통수단을 제공함
- 쇼핑 동선에 고저의 단차가 나지 않도록 바닥마감
- 환불 및 교환, A/S 등의 방법에 대한 친절한 설명
- · 배달 요청 시 이에 적절한 대응

### 4)판매촉진(Promotion) 전략

상품에 흥미를 자극하고 정보를 제공하여 구매활동이 일어나도록 함 광고, 판촉, 홍보, 인적 판매 등으로 행해짐



## 5-7 마케팅 전략 키포인트

## 1) 세분화(Segmentation)

- □ 소비자 구분
  - 디지털자산 거래자(Digital Asset Trader) : 가상자산거래소 / 유투브 이용자 / 블록체인 이용자 세계 10억명
  - 건강한 탐닉자(Healthy Indulgers) : 사회활동, 여가활동, 자원봉사, 쇼핑, 신용카드 이용
  - 건강한 은둔자(Healthy Hermits) : 일 능력보유 / 관심없음
  - 병든 외출자(Ailing Outgoers) : 건강을 의식 / 활동적, 경제적 독립, 구매활발
  - 허약한 은퇴자(Frail Recluses) : 가정 안전의식 / 관심없음
- □ 대상 연령층
  - MZ세대: 1980년대초~2000년대초 출생자 / 밀레니얼 세대와 Z세대
  - 은퇴자도시(시니어타운): 60세이상
  - OPAC족 : Old Person for Active Life
  - TONK족 : Toonly No Kids / 빈둥지
  - 2Y2R족: Too Young To Retire
- □ 지리적 구분 : 서울, 수도권, 지방, 재외동포 750만명
- □ 직업적 구분 : 블록체인종사자, 공무원, 관공서, 대기업, 전문직, 자영업 은퇴자 및 은퇴예정자
- □ 소득별 구분 : 일반 직장인, 퇴직 연금을 받는 중상위 계층



## 2) 표적시장(Target)

- 가상자산 거래소 상장, 가상자산 거래자를 위한 사업설명회, 가상자산 유투브 광고방송,
- 직종별(또리집단) 은퇴예정자 그룹모집
- 공직 은퇴예정자(군인, 일반공무원, 교직자 등) 명단확보, 맨투맨 TM, SNS
- 종교별 성당, 교회, 불교 등 성직자의 추천이나 권유를 받은 분
- 은퇴 성직자와 고령층 신자로 형성된 동질성의 커뮤니티를 구성함
- 저명인사, 연예인 등 복지주택을 홍보비로 제공 함께 거주홍보
- 입주 권유자의 공신력에 의해 입주자 예약의 조기 달성 목표
- 세계 한인타운 / 재외동포 한민족 750만명(의료, 관광, 모국체험방문, 2세자녀교육, 역사 등)

## 3) 포지셔링(Positioning)

- ▸ 블록체인 NFT, Defi, Mataverse, ECO Coin Airdrop, 배당금 지급
- 고품질의 케어(Care)와 간호서비스 제공 상품
- 자연환경의 쾌적성 부각
- 생활환경의 편리성 제공
- 안전한 투자 수익성 확보 : 100% 환불되는 보증금 : A 100% Refundable Entrance Deposit (임대 해지시 또는 사망시 보증금 전액 환불)
- 일자라를 가질 수 있는 은퇴자도시 부각
- 항노화 프로그램 등 노인의 특성을 고려한 서비스 제공으로 차별화된 상품구성
- 입주자 추천제와 입주자 선정 가이드 라인제의 도입으로 입주자 커뮤니티 구성의 동질성 확보
- 은퇴자를 위한 신앙프로그램과 전담 성직자 상주
- 시니어들의 천국 부각



### 4) 제품(Product)

- 레지던스호텔 머물면 힐링, 비우면 관리 및 수익
- 종신임대분양형으로 고층 공동주택 주거시설
- 편리하게 이용 가능한 구조의 편의시설 배치
- Gero-Design기법에 의한 모든 시설의 Barrier-Free화
- 노인의 신체적, 심리적, 사회적 특성을 고려한 수준 높은 프로그램과 서비스 제공
- 노인 전문 교육을 받은 전문화된 인력서비스
- 상품 종류 및 규모, 가격이 제공되는 서비스 등 상세하게 제공
- 생활편의 관련 : 가사지원(청소 등), 생활정보제공, 대행서비스 상담
- 식음료 원가제공 : 식사, 음료, 차, 연회 등(원하는 서비스에만 돈을 지급함 / A Free for Service Schedule)
- 안전관리 : 방범, 방화, 재난방지체계 운영, 긴급대응
- 의료서비스 : 종합병원, 요양원, 정기검진(년 2회), 건강상담, 건강정보제공, 물리치료, 재활요법시행, 자연치유요법 활용, 치매예방프로그램
- 문화활용지원 : 사회활동, 클럽활동지원, 문화관련 강좌개설, 여행정보, 연1회 1개월 해외여행, 스포츠 활동지원, 종교, 예술, 취미, 학습활동 지원
- 일반이용서비스 : 한방항노화연구센터서비스, 스파 및 수치료 요법서비스, 치매연구센터서비스
- 부대시설이용 할인혜택 : 워터파크, 사우나, 찜질방, 골프장, 공연장, 카지노 등
- 영농법인 : 산지 직접재배, 우리농산물, 논농사, 밭농사, 과일, 채소 등 축산물, 수산물 등
- 빌트인시설 : 냉장고, 세탁기, TV, 컴퓨터, 침대, 할로겐레인지 등 제공



### 5) 가격(Price)

- 중산층을 겨냥한 합리적인 임대보증금(18평형 2억중반, 26평형 4억중반)가격구성
- 100% 환불되는 보증금(A 100% Refundable Entrance Deposit)
- 원하는 서비스에만 돈을 지급함(A Free for Service Schedule)
- 운영중인 서울, 수도권 기존 경쟁시설 기준 약 60%~70%수준 금액 책정

### 6) 유통경로(Place)

- 소비자로 직접연결, 판매(분양)하는 직판형의 유통방식으로 시행
- 주 Target 소비자층이 고령자이므로 존경과 정중함으로 대하고 인내를 가지고 상품을 설명하도록 판매원 교육
- 실제 이용자와 구매를 결정하고 자금을 지불하는 구매자가 다를 가능성이 높음을 고려하여야 한다.
- 상담과 상품설명을 위해 모델하우스(M/H)를 설치 활용함
- 상품의 일부를 구성하는 의료 Care Service와 생활편의제공, 프로그램을 집중 부각함

## 7)촉진(Promotion)

-Promotion의 4가지 요소(광고, 인적판매, 협의판매촉진, 홍보)에 따라 판매촉진 전략을 시행

#### 

- 전파매체 중 TV와 RADIO, 인쇄매체 중 신문과 잡지광고를 위주로 시행함
- D/M, T/M, E-mail에 의한 직접마케팅 광고 실시

### 匸인적판매

- 판매원이 시설이용예정자나 실구매자금 제공자를 직접 대면하여 상품을 설명하고 구매를 | 설득하는 방식에 주력함
- ・방문판매나 모델하우스(M/H)로 초대하여 설명회를 개최
- •노인의 심리 생물학적 특성에 관한 교육의 철저화로 실버상품전문 판매원으로의 자질향상과 전문성을 제고시킴

### ᅟᄅᅙᄋᄆᆘᅕᅐ

- 구매자 추천제 도입으로 다양한 혜택과 입주자 커뮤니티의 동질성을 유지함
- 구매자와 그 보호자에게 종합건강검진 혜택을 제공함

### ■홍보(Publicity)

- 기업의 이미지 제고를 위한 결식노인 사랑의 밥주기 및 각종 간행물 발행
- 종교단체와 연계한 봉사활동 전개
- ·메스컴에 기사화를 위한 자료제공
- 전국 50세 이상을 주 고객으로하여 텔레마케팅 등 사전홍보작업 및 사전예약
- 전국 노인대학, 노인회 등 찬조협찬 등으로 홍보활동
- 전국 T.V, 라디오, 신문, 전단지, 비행기, 지하철, 버스 등 소나기식 집중 홍보활동
- •모델하우스를 평형별 모델과 유비쿼터스 시설로 최첨단 실버타운 분위기 연출.
- 원격영상의료시설, 노인요양시설, 노인전문병원 및 모델방문자 한방 무료진료
- Restaurant & Jazz & Cocktail Bar & Beer Station (모델 오픈시 젊은 남.녀 빠텐으로 구성 실제 무료 영업활동)
- •모델하우스 내부를 현장감 있게 동선 배치, 골프장, 물놀이시설, 레포츠센터, 노래방, 영화감상실, 사교장(째즈댄스)등 노인들의 천국이라는 분위기 연출
- Restaurant & Jazz & Cocktail Bar & Beer Station 모델하우스 오픈시 젊은 남.녀 빠텐으로 구성 실제 무료영업활동
- 모델하우스 내부를 현장감 있게 동선배치, 골프장, 워터파크, 레포츠센터, 방송국, 오페라하우스, 영화관, 쇼핑센터 무도장(째즈댄스), 클럽, EDM 클럽 등 노인들의 천국이라는 분위기 연출

## ■ 마케팅 전략 계획도

Pre-Marketing

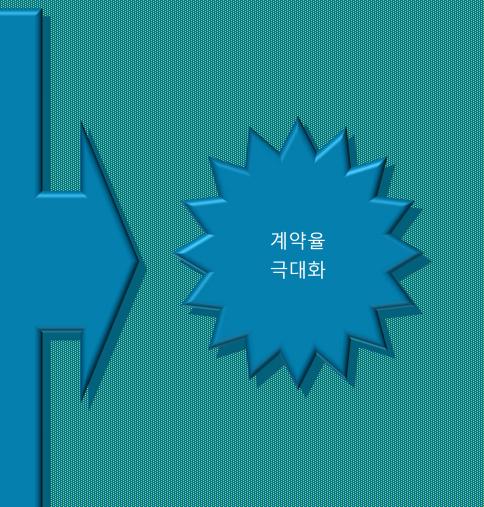
효율적 외부영업

M/H 활용 극대화

서울 분양사무실 활용

분양 요원 효율적 운영계획

- ■예상 Target 지역 관심 유도
- ■M/H 방문객 극대화
- 사전 수요자 List 작성
- ■기존 시공사 연계 고객 확보
- ■Man to Man 상담전략
- 전담 상담원제 (방문에서 – 계약
  - \_ 중도금 대출까지)
- ■기확보 협력단체 활용 가망고객 선정



### ■ 시니어타운 부대시설 홍보활동

- 부대시설을 외부인에게 개방하여 수익금중 일부를 복지주택 입주자들에게 식대비 보조 또는 관리비 보조를 하여 저렴하게 생활할 수 있도록 운용.
- 노인들의 일자리 창출을 위해 부대시설에 필요한 근로자들을 전문직종 외는 입주자 분들에게 파트타임으로 일할 수 있는 기회제공.
- LED식물공장에서 채소와 야채를 가꾸어 방문하는 친지에게 나누어 주는 나눔의 정 확대.
- 매주1회 토요일 야외공연장을 활용하여 유명 연예인 초빙하여 가무와 입주분들과 부대시설에 방문한 사람들과 노래자랑 등 활기찬 시니어타운으로 운영.
- 저명 인사분들을 초빙하여 노인분들에게 필요한 교육과 강연.
- 이외 노인분들께서 즐겁고 유쾌하게 건강한 하루 생활을 할 수 있도록 항상 새로은 프로그램을 개발하여 운영.

#### ■ 분양요원 정예화

- 분양대행업체 선정 (분양전문업자 200명, 실버타운 및 오피스텔, 레지던스 분양 유경험자,사회복지사, 도우미 20명, 빠텐 남.여 4명, 의사 1명, 한의사 1명, 간호사 5명 확보)
- 모델하우스 현장 지하철역 주변에 설치 그리고 서울 강남에 분양사무실을 둔다.
- · 텔레마케팅 3개월간 사전홍보 / (대행업체수수료 2%, 부동산업자 1%)
- 노인복지법과 실버타운에 관련한 정보와 교육으로 정예화, (1박2일간 워크솝)
- 당사에서 수년간 특별관리하고 있는 전국의 분양업자 200명을 집중관리 사전예약 적절히 활용
- 기업체 단체모집 및 부동산업자들에게 사전예약자 입금증 발급 본 계약시 원장처리 (당사관리 분양업자들에게 사전예약 프리미엄 형성)
- 일반분양 일정을 정하여 전국 온라인을 활용하여 전국 은행창구에서 접수
- 1000 : 1이상 경쟁률을 만들어 바람몰이식 분위기를 조성하여 초기에 프리미엄 형성
- 사업설명회 등 전국 퇴직자모임, 노인회 노인대학을 방문하여 유명 연예인을 동반한 홍보활동
- 이외 획기적인 아이템으로 분양전략 수립

## 5-9 입소자격

- 분양순위 및 입소자격 변경(계획안)
- 1. 분양방법
  - 임대 분양 : 종신임대 / NFT증서 발행 / 은퇴자 코인(RTC) 발행
- 2. 분양 순위

모집공고 현재 입주일 기준 60세 이상인자 중에서 신청자가 당해 시설의 정원을 초과하는 때에는 다음 각호의 순위에 의하되, 동순위자가 있는 때에는 신청 순위에 의한다.

- ①부양의무자가 없는자
- ②주민등록법상 연령이 많은자
- ③배우자와 함께 입소 하는자
- 3. 입소자격
  - 단독취사 등 독립된 주거생활을 하는데 지장이 없는 입주시 60세 이상인 자
  - 부부 중 1인만 만60세 이상이면 입주 가능
  - 간호목적으로 입주가능
  - ᄀᆙ
- 4. 노인복지시설의 모집 건축기준공정 전체층수의 50%이상 골조공사 완성된 때(노인복지주택은 제외)

## 5-10. 분양인력 및 조직도

## 1) 시행.분양 조직도



## 2) 팀별 업무 분장

구분	팀 장	인원	업 무 내 용
분	본부장	3	<업무 총괄관리 <대내외 업무협조 총괄 <시행및분양전략의 기획, 수정 총괄
- 양	분양기획	5	<분양안 기획, 홍보계획 총괄 <각종 행사기획 <임시직 교육 관리(도우미, 주부모니터)
정	내부영업팀	120	<m h="" 계약="" 및="" 방문고객="" 분양상담="" 유도<br=""><d m,="" m에="" t="" td="" 가망고객="" 관리<="" 의한=""></d></m>
직	외부영업팀 (특수영업팀)	120	<외부영업(중개업소,이동상담소 등)총괄 <외부광고, 홍보물 관리 및 보수유지 <아르바이트 관리 <방문판매, 분양장애 요인 제거
분	T/M	10	<data-base에 tele-making="" 및<br="" 실시="" 의한="">M/H 고객 방문 유도</data-base에>
양	사회복지사	10	<m h내="" td="" unit설명="" 계약="" 및="" 외부홍보<="" 유도,=""></m>
임	도우미	20	<m h안내,="" td="" 등<="" 설명="" 조감도=""></m>
 직	아르바이트	10	<외부영업팀 지휘하에 전단직투, 행정 보조(D/M 배포 등) 주차관리, 현수막 설치 등
계		298	<정직 248명, 임직 50명

## 제6장. 시설운용계획

### 6-1 생활.문화서비스

### 01. 생활

일상적인 가사생활에서 벗어나, 제2의 새로운 인생을 출발 하실 수 있도록 각종 서비스를 제공해 드립니다.

### ㅁ스ㅅㅊㅂ스

- -각동 B1에 위치한 구내식당에서 가장 적합한 영양소로 구성된 질 높은 식사가 제공 (연간 600여 가지의 다양한 식단메뉴)
- -3低(저염,저당,저지방),3無(화학조미료,인스턴트식품,유해한 식재료 제외)食의 건강을 고려한 식단
- -Slow Food 제공
- (식재료의 산지발굴에 의한 제철에 맞는 음식제공, 입주회원과 함께 논.밭농사 특수재배, '김치・된장 등 직접 담가 건강식품 제공)
- -철저한 위생관리와 신선한 식재료 제공 (위생안전 지도사 및 영양사에 의한 철저한 검수, 검식 실시)



## ▣. 식사서비스

-일반식 제공 - 다양하고 균형있는 부페식

식단으로 정성들여

조 / 중 / 석식 서비스

-치료식 제공 - 만성질환 식이요법을 필요로

하는 분에게는 치료식 서비스

-거동 불편자를 위하여 룸 배<u>달서비스</u>

-부대시설 레포츠센터 등을 일반인에게 개방

하여 그 이익금으로 식사비 보조, 호텔수준의

음식을 저렴하게 제공



**◀**Cocktail & Jazz Bar

◀Coffee House 이 더 리버사이드 스마트시티

## ■청소.세탁서비스

- -주 2회 거실청소.
- -주 1회 침구류 세탁.
- -빌트인 세탁기 제공.

## ■생활상담서비스

각 층별 전담 사회복지사가 근무하며, 수시로 생활상에 있어 고충사항 및 심리적인 부분을 상담해 보다 더 안정적인 생활을 하실 수 있도록 도와 드릴 것이다.

## □안전 및 응급서비스

24시간 보안근무 및 간호사 응급대응, 앰블란스 대기로 안전을 보장 받을 수 있을 것이다.

## ▣종교생활서비스

성당, 교회, 절이 있어 자유롭게 종교생활을 할 수 있을 것이다.

### ■시설관리서비스

각 부분별 전문가로 구성된 시설팀이 상주하며, 쾌적한 환경에서 보다 더 편안하게 지내실 수 있도록 시설을 관리해 드릴 것이다.

### ■생활편의 서비스

금융기관(생명보험회사, 증권, 은행)의 금융상담 서비스, 셔틀버스 운행 등

### 02건강

## ■건강관리 서비스(일상생활)

- -주거동 건강관리실에 전담 간호사가 근무하며, 입주분들의 기본적인 건강 징후 체크 등을 통한 관리를 해 드릴 것이다.
- -각 개인별 건강검진 및 각종 건강관련 치료를 적절한 시기에 받으실 수 있도록
- 스케줄을 관리해 드릴것이다.

## ■클리닉 이용(1차진료)서비스

- -입주회원 전담 클리닉이 있어, 입주 회원 기초 건강관련 정보를 통한 진료와 치료를 제공 보다 더 정밀한 검사 및 전문 치료가 필요할 경우 협약병원에 의뢰를 받을 수 있을 것이다.
- -클리닉에는 건강검진 센터와 물리치료센터가 함께 있어, 보다 더 편리한 서비스를 받으실 수 있음.

## ■정양실 이용(단기적인 요양이 필요한 경우)

-병원퇴원 등으로 인해 단기간의 회복기간을 필요로 하거나, 가벼운 질환에 의한 단기간의 입원을 필요로 할 시에는 너상홈 내에 위치한 정양실에서 요양 서비스를 받으실 수 있을 것이다.

## ■ 역모기지론 도입(주택연금)

60세이상 1세대1주택 9억원 이하 주택을 담보로 매월 사망시까지 생활비를 받고 장례비도 받을 수 있으며 사망시 그 주택의 소유는 은행이며 은행에서 처분하고 현금화 하는제도.

" 자식들에게 상속은 하지 않고 사망시 자기의 자산을 제로(0) 상태로 만들고 생을 마감 하는 제도 "

### 03문화

어르신들의 눈높이에 맞춘 다양한 일상적인 삶에서 새로운 활력을, 전용강좌는 새로운 배움의 기쁨을 제공해 드립니다. 어르신들의 문화생활 및 생활편의를 위한 다양한 공용공간들이 설치되어 있어, 언제나 자유롭게 이용하실 수 있습니다.

### Academy Center

입주회원님만을 위한 고품격 문화전용 취미공간 입니다. 다양한 자기계발을 하실 수 있는 공간들을 설치할 것입니다.



### 도서 만

다양한 분야의 도서와 시청각 자료들로 구성되어 있어 자유롭게 열람하시거나 대여를 하실 수 있습니다.

어르신들이 보다 편하게 독서를 하실 수 있도록 글자확대기가 설치 될 것입니다.



### 연구실

꾸준한 자기 계발을 위한 연구공간입니다. 각각의 좌석에 전용 LAN선이 설치되어 편하게 이용하실 수 있습니다.



### 인터넷 정보검색실

수십대의 컴퓨터가 설치되어 어르신 전용 컴퓨터실입니다. 상시 자유롭게 이용이 가능하시며, 어르신들만을 위한 전용 강좌가 개설 될 것입니다.



## 아쁘리에

서예 및 회화 등의 작품활동을 하실 수 있는 공간입니다. 개인별 사물함이 비치되어 있어 더욱더 편하게 이용하실 수 있습니다.



### 02주말농장

자연의 풍족함으로 - 어르신께서 손수 경작을 하실 수 있는 규모의 주말농장이 있어 , 다양한 전원생활을 하실 수 있습니다. 주거동 내에 위치하여 보다 더 쉽게 이용하실 수 있습니다.



## 03게이트볼장

생활의 활력소! 건강을 찾아 드리는 게이트볼장 입니다. 게이트볼 동호회가 구성되어 활발하게 이용 될 것입니다.



### 04전용프로그램실

다양한 전용강좌들이 이루어지는 프로그램실 입니다. 음향시설과 다양한 프로그램 시설들을 설치하여 이용하시는데 즐거움을 드리겠습니다.



## 05사우나

리조트 내에 위치하여 가까운 곳에서 편하게 이용 하실 수 있습니다.



### 06온실

거실에서 보관하기 힘든 파초들을 놓으실 수 있는 공간 입니다. 다양한 화초재배 장비들이 비치되어 있어 개인화초들을 자유롭게 관리를 하실 수 있습니다.

## ■ 등호회 활동

입주자들의 자율적인 참여로 이루어지는 다양한 여가활동을 통해 삶의 활력과 품격, 진정한 Goden Age의 세계를 ....

체육활동: 게이트볼, 탁구, 베드민턴, 스키, 소림기공, 골프, 등산, 당구, 승마, 요트, 수상스키

예술활동: 실버합창단, 노래동호회, 사진동호회, 서예동호회, 선선회, 민요, 사물놀이, 고전무용

취미.교양: 낙천회, 연수회, 바둑, 음악감상, 비디오감상, 목련회, 노블까페, 인터넷, 문화탐방

커미티 활동: 뉴스레티, 주말농장, 온실관리, 이벤트, 식사, 웰컴커미티



# 승마















# 오토바이 바이크족



# 사이클 라이딩





게이트볼

초보 회원들은 강습을 받을 수 있습니다. 초보 회원을 위해 수준급 회원들의 강습이 진행될 것입니다.



탁구를 통하여 지역주민들과 함께하는 교류를 하실 수 있습니다



I In Alai

지역주민 들과 함께 하는 젊은 교류의 場이 될 것입니다. 매일 아침 입주회원 전용시간에 종합체육관에서 함께 하실 수 있습니다.



눈이 덮이는 겨울이 오면 어김없이 스키 동호회의 활동이 시작될 것입니다. 동절기 수시 모임.



# 소림기공

전문강사의 지도 외에 주 2~3회 자체 수련활동이 진행될 것입니다.



## 골프

초보 회원들을 위해 강습을 받을 수 있습니다. 정기라운딩 및 퍼팅대회를 통한 친목 도모를 할 것입니다.



## 등산

매월 정기 산행을 통한 건강 및 심신단련을 할 수 있습니다.



# 당구

초보 회원들은 강습을 받을 수 있습니다. 초보 회원을 위해 수준급 회원들의 강습이 진행될 것입니다.



# 시니어합창단

전담지휘자와 반주자의 전문적인 지도를 통해 역량을 키워 나가는 입주회원들의 합창단입니다. 3세대 합창단(주부,직원,어린이)과 함께 연 2회 정기공연 및 각종 외부공연에 찬조공연 등을 할 계획입니다.



#### 노래동호회

어르신들의 취향에 맞는 노래들을 가지고 눈높이에 맞는 교습법으로 전문강사가 지도를 해 드릴 것입니다.



# 사진동호회

세상만물을 렌즈에 담아내는 모임입니다. 노블카운티 곳곳의 아름다움이 셔터로 표현될 것입니다.



# 서예동호회

강습은 물론 대내외 작품전시회에 출품활동을 통한 교류를 할 것입니다.



## 선선회

동양화를 부채에 그려 단오날 미풍양속을 나눠 주는 모임입니다. 단오부채전시회 외에 한지봉투만들기 등을 통한 자선활동을 할 것입니다.



## 민요

우리 가락을 통한 교류 모임입니다. 전문강사의 지도를 통해 평소 갈고 닦은 실력을 각종 행사 때 선보일 것입니다.



### 사물놀이

전문강사와 함께 4개의 악기소리에 사랑과 정을 담아낼 것입니다.



### 고전무용

매주 전문강사의 지도를 받으며, 각종 행사에서 실력을 선보일 것입니다.



# 낙천회(일본어까페)

일본어를 통한 친목 교류의 모임입니다. 다양한 세상 돌아가는 이야기, 문학등을 함께 하실 수 있습니다.



# 연수회(마작 동호회)

어르신들 정신건강에 으뜸이라는 마작, 회원 전용 게임룸에서 함께 하실 수 있습니다.



## 바둑 동호회

바둑을 좋아하시는 회원님들의 교류 모임입니다. 프로기사 초청 바둑대회 등도 함께 할 것입니다.



# 음악감상 동호회

클래식 음악을 좋아하시는 분들의 모임입니다. 듣고 싶은 음악을 선곡하여, A/V룸에서 감상 하실 수 있습니다.



## 비디오감상 동호회

테마가 있는 영화감상 동호회입니다. 매월 테마를 정하고 그에 따른 영화를 선정하여 함께 보는 모임입니다.



# 목련회(여성동호회)

노블카운티 여성회원님들의 친목 도모 모임입니다. 매월 1회 모임을 통하여 서로를 이해하고 교류하는 시간을 갖는 것입니다.



# 노블까페(문학동호회)

좋은 글과 아름다운 노래가 있는 모임입니다. 매주 1회 정기적인 모임을 통하여 시낭송, 음악감상 등 다양한 활동을 할 것입니다.



## 인터넷 동호회

인터넷 모임입니다.



### 문화탐방

가고픈 곳을 선정하여 그 곳의 문화를 탐방해 보는 여행동호회 입니다.

# I7IE 활동

## ㅁ뉴스레터 위원회

매월 주거동 회원 전용 뉴스레터를 발간하는 편집국입니다. 다양한 내용으로 알차게 꾸미기 위해 월 2~3회 이상 모임을 가질 것입니다.

# ■농업전문위원회 및 주말농장 위원회 / 영농법인설립

전.답을 매수하여 쌀 및 밭농사, 특수재배 등을 직접 입주자들께서 경작하여 자급자족. 취미공간인 주말농장에 참여하는 회원들의 자치모임. 주말농장 운영을 위한 다양한 안건들을 협의해 나갈 것입니다.

## ■온실관리 위원회

개인 화초를 가져다 놓을 수 있는 온실관리를 위한 커미티입니다. 온실의 전체적인 운영방안 등에 대한 검토 및 협의활동을 할 것입니다.

## ┏이벤트위원호

시니어타운의 살아 있는 이벤트들을 위한 아이디어 모임입니다. 다양한 아이디어들을 제시하여, 보다 더 활기찬 시니어타운을 운영할 수 있을 것입니다.

## □식사 위원회

집에서 직접 만든 가정식 같은 식사, 회원님들만의 노하우를 전수 받을 수 있습니다.

## ┰웰컴커미티

신규 입주회원의 생활적응을 도와 주기 위한 직원들과 함께하는 회원들의 모임입니다. 신규 입주회원은 물론 체험숙박을 들어 온 가망 고객분들께 생생한 생활상을 전달해 주는 모임 입니다.

# ■ 고령자 편의시설

# 01.안전

어르신들이 생활하시는데 안전을 제일 우선으로 할 것입니다.



## 무동작 감지센서

사람의 체온으로 움직임을 감지하는 센서가 부착되어 있어 위급상황으로 인해 일정시간 움직임이 감지가 안될 경우 자동으로 응급시스템과 연결이 됩니다.



### 안전손잡이

화장실 및 샤워실 이용 후 일어서는데 불편함이 없으시도록 각각의 공간에 핸드레일을 설치할 것입니다.



## 응급콜

어르신의 안전을 위해 누르기만 하면 24시간 의료진과 연결이 되는 응급콜이 거실 곳곳에 설치될 것입니다.



# 할로겐 렌지

화재의 위험에서 안전하실 수 있도록 타이머와 알람 기능이 있는 전기 할로겐렌지를 설치할 것입니다.



## 단차없는 공간

어르신들께서 방과 방사이, 현관과 마루 등 공간을 이동하시는데 있어 불편함이 없으시도록 각 공간별 단차 없는 시공

02. 편리

생활하시는데 불편함이 없도록 여러 편의시설들을 설치할 것입니다.



# 열기 쉬운 문 손잡이

어르신들께서 보다 용이하게 문을 여닫으실 수 있도록 손잡이가 설치될 것입니다.



# 깔대기형 열쇠꽂이

키가 쉽게 들어갈 수 있도록 깔대기형 열쇠꽂이가 설치될 것입니다.



# 수신전용 전화기

화장실에서도 걸려오는 전화를 쉽게 통화할 수 있도록 벽면에 수신 전용 전화기를 설치할 것입니다.



# 붙박이장

거실에 붙박이장을 설치하여 공간을 최대한 활용하고 수납공간을 많이 만들것입니다.



#### 네탁기

세탁에서 건조까지 드럼형 세탁기가 설치될 것입니다.

## "다양한 치료, 여가 프로그램으로 새로운 인생의 활력을 찾아 드립니다."

서투른 모습이지만 조금씩 조금씩 나아지는 그 모습은, 오랜 기간 병약했던 어르신들의 몸과 마음에 잃었던 "<mark>햇 복</mark>"을 찾아 드립니다.

- 활동치료(Activity Therapy)란?
   사회, 심리, 정서, 신체적 문제가 있는 대상자에게 활동을 통하여 문제 기능을 향상시키며, 삶의 질을 높이는 의도적이며, 전문적인 서비스
- 2 음악치료(Music Therapy) 음악을 도구로 이용하여 질병이나 장애로 온 정신적, 신체적, 감정적인 인간의 이상 상태를 원래의 기능으로 회복시키는 일체의 활동.
- 3 미술치료(Art Therapy) 미술활동의 여러가지 특성들을 활용하여 심리적 또는 신체적 고통의 경감, 정신적 성장을 이끌어 내어 보다 질 높은 삶을 누릴 수 있도록 도와주는 활동.
- 4 원예치료(Horticultural Therapy) 식물 및 원예활동을 매개체 한 전문적인 기술과 방법을 통하여 심신의 치료와 재활, 녹색의 쾌적성(Green Amenity) 및 환경회복을 도모하는 활동
- 5 치료레크리에이션(Therapeutic Recreation) 신체적, 정신적, 정서적, 사회적 행동을 변화시키기 위하여 레크리에이션을 치료적 도구로 삼아 계획된 게임을 통한 전문적인 활동.

# 3.전문간호서비스

건강사정

신체적 검진, 혈압, 맥박, 체온, 호흡, 배변상태, 영양상태 등을 관찰하여

평가와 수정을 병행

두약사정

처방된 두약관리

장루사정

각종 장루 보유자 간호 및 관리

상처간호

상처드레싱, 욕창치료 및 예방

각종듀브관리

Leoin Tube, Foley, Troley Catheter, Tracheostomy Tube, PEG Tube

복막두석 및 혈액두석 관리

외상노인간호

피부상태체크, 체위변경, 배변관리, 욕창치료, 관절범위운동, 경관영양관리

임종간호

임종을 앞둔 환자에게 신체적,정신적 안위 제공

# ■종합 클리닉센터

◈ 특수클리닉 : 노화방지, 성장호르몬, 태반클리닉, 반영구화장 클리닉, 보톡스필러클리닉.

◈탈모클리닉: 두피진단.두피관리, 두피치료.모발이식

◆특수검진클리닉: 마이진암검사

◈비만클리닉: 복부비만, 부분비만, 남성비만, 카복시테라피, 메조테라 미체테라피, 미세지방흡입술

◈혈액클리닉: 혈액한번으로 13가지 암 검사

■편안한 휴식과 여유를 즐길 수 있도록 피트니스 센터와 GX룸 그리고 사우나 & 스파 시설을 제공합니다.

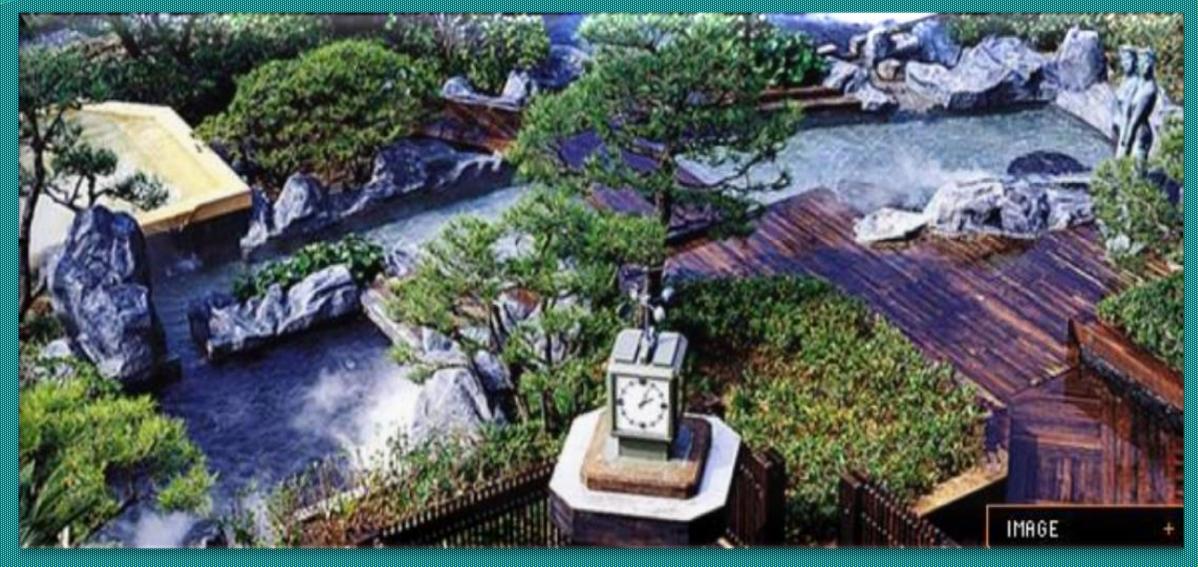
# **LOUNGE**



# ■사우나시설



# □야외스파



# ■피트니스센터와 GX룸 / 에어로빅 & 요가



# ■실내골프연습장



# □ 볼링장



# THE CLUB LOUNGE







# SKY POOL





# ■개별 외부 테라스



# ■시설관리 및 운영

• 자체관리 및 전문가 위탁운영

전문경영인 초빙(헤드헌트)

실버타운 전문경영인 교수님 및 외국인 등 초빙

노인전문병원 원장, 전문경영인 초빙

노인요양시설 전문경영인 초빙

• 경비전문업체선정 : 삼성SDI 등

• 식당 직영운영 : 호텔출신 주방장 초빙

•레포츠시설 전문 관리자 초빙

ㆍ시설관리 및 기술자 확보

• 일반직원 : 입주자 우선 취업, 많은 노인들이 참여할 수 있도록 1일 6시간 파트타임

• 실버타운 운영 교육 프로그램 : 실버산업학과 및 노인복지학과 교수님 초빙

### 1. 시설운영관리

## 1) 시설장

운영전체를 총괄하고 입주자들의 의견 과 요망을 집약하여 더 좋은 시설 운영을 위하여 - 노력하고 개발 하여야 한다.

# 2) 시설운영부

금전의 출납, 회계업무, 입주자들의 비용청구 업무, 계약관리, 직원의 인사 및 노무에 관한 사항을 관장한다.

# 3) 시설관리부

건물보수, 제설비의 보전 과 관리, 집기와 비품의 관리, 청소 및 방제 장치의 관리와 정비 등 입주자들의 쾌적한 환경 조성을 위한 기술 인력을 배치한다.

## 4) 생활복지부

입주자의 생활 전반의 서비스를 제공하는 부서로서 각종 문화프로그램의 운영, 거실내에서의 서비스 제공, 식사메뉴와 영양관리 외에 입주자들의 신청에 따른 각종 프로그램의 알선 등 입주자들과 직접 접하는 창구이다.

# 5) 건강관리부 (의무실 및 간호실)

입주자의 위생 및 건강관리를 담당하는 부서로서 정기적인 건강 검진은 물론 종합 의료센터를 통한 진료 서비스를 제공하며 사우나, 헬스, 등 체육시설의 운영과 요양이나 개호를 필요로 하는분들의 보살핌과 종합적 의료조치가 필요할 때는 제휴를 맺고 있는 전문병원으로의 이송을 담당<mark>한다.</mark> 더리버사이드스마트시티 <sub>249</sub>

### 2. 운영방침

1) 시니어카운티는 일반 노인시설과 달리 노인세대의 생활양식 및 의식변화에 따라 충실한 서비스를 제공하기 위하여 설립된 노인복지시설이다.

21세기의 매력적인 시니어타운이 되기 위해 개인의 프라이버시를 최대한 존중하면서 상호신뢰를 기반으로 입주자 전체의 공동체 수립에 최선을 다하며 고품질의 서비스를 제공할 것이다.

# 2) 공용시설

시니어카운티에 많은 공용시설이 설치되어 있으며, 원칙적으로 입주자께서 자유롭게 이용할 수 있도록 중복된 사용을 피하기 위하여 조정을 하거나 예약을 받을 수도 있을 것이다. 또한 시설 운영을 위하여 입주자 이외의 분들에게 개방하여 수익을 창출할 수 있을 것이다.

# 3. 시설이용안내

# 1) 안내실

내방자의 접수, 우편물, 소포 등을 취급하고 장기외출 접수를 받는다.

# 2) 입주자 전용식당

아침 점심 저녁식사 외에도 가벼운 스넥 음료를 드실 수 있을 것이다.

## 3) 생활 편의 시설

시설 내부에 편의점, 세탁 / 건조실 등 일상생활을 위한 편의시설이 운영될 것이다.

# 4) 체육시설

입주자들의 건강관리를 위하여 골프장, 농구장, 테니스장, 당구장, 게이트볼장, 축구장, 수영장, 휄스장 등을 갖추고 있어 체력단련을 할 수 있을 것이다.

### 5) 문화시설

입주자들의 정신건강을 위하여 음악감상실, 영화감상실, 노래연습장, 도서실, 취미오락실, 상설전시장, 종교시설 등이 설치 운영될 것이다.

## 6) 그외 기타 시설

전문 사회복지사와 오락프로그램 교수님들께서 계획하는 다양한 프로그램이 준비될 것이며, 입주자들의 여가 선용을 위하여 텃밭 등도 운영하여 삶의 기쁨을 드릴 것이다.

# 7) 외부인 방문시

가족이나 친구가 내방하여 자기 거실에서 숙박하는 것은 자유입니다.

그러나 외부인 방문 숙박시 사전에 안내실에 접수가 필요할 것이다.

# 8) 의료센터 (의무실.간호실)

24시간 의사 및 간호사가 항시 대기되어 있으며, 언제든지 조금이라도 이상을 느끼면 비상벨을 이용하여 간호사에게 연락하여 필요한 조치를 받을 수 있을 것이다.

# 9) 노인전문크리닉센터

타운내 노인전문크리닉센터 운영으로 항시 편리하게 이용할 수 있을 것이다.

# 10) 관리비

공동시설 유지비, 관리직원의 인건비 등의 시설관리비는 사용평수에 따라 부과될 것이다.

# 11) 전기세, 수도세, 가스 사용료

전기세, 가스사용료, 상하수도료 등은 사용량에 따라 부과될 것이다.

## 12) 전화료, 공공요금 등

개별적으로 적용될 것이다.

기타 유료시설 사용료 등 순수한 개인적 용도의 사용은 실비 정산 후 일괄 청구될 것이다.



# 제8장. SWOT에 의한 종합분석

# ③-1)S. W. O. T에 의한 분석

#### 강점(Strength)

- 천혜의 자연환경 관광자원 풍부 / 오션뷰 및 산림지역
- 은퇴자 코인발행 자금조달 용이 / 조각투자 / 배당금 지급
- 블록체인을 활용한 스마트시티 / 알고리즘 자동화시스템
- 급속도로 고령화 증가추세 / 베이비붐세대 은퇴시작
- 재산상속에 대한 의식 변화 / 자녀 동거 부양의식 약화
- 청·장년층과 함께 즐길 수 있는 문화공간 / 오페라하우스
- 세컨하우스 관리, 이용하면 힐링, 쉼면 관리 및 수익

#### 기회(Opportunity)

- 활기찬 삶(Active Life)을 보낼 수 있는 기회
- 여유로운 삶(Leisgrely Life) 즐길수 있는 기회
- 잊지못할 추억(Lifelong Memory)만들 기회
- 자녀들에게 부양거부(Two Only No Kids) 기회
- 성공한 노후(Successful Aging) 자리매김 기회
- 세컨하우스(별장) 좋은 조건으로 가질 기회
- 은퇴자 코인RTC)으로 세계 어디에서나 투자할 수 있는 기회

#### 약점(Weakness)

- 효 문화의 영향 / 주변시설 인프라 부족
- 가족들과 떨어져 생활로 인한 외로움
- 일부 노인주택업체의 부실로 인한 불신
- 노인전용주거시설의 유용성 인식 미흡
- 정부지원책 미미 / 60세 이상만 입주가능
- 노인주거전문가와 노인전문업체의 부재
- 레지던스호텔 주소이전 불가

#### 위협(Threat)

- 제도적 활성화 지원책 취약
- 복지수요에 따르는 국가재정 부담
- 시니어(실버)타운 인식부족
- 암호화폐 부정적 시각
- 등락이 심한 고위험 금융상품
- 경제적 여유 / 고가상품
- 세계 경기 불황으로 인한 경제적 어려움

#### 약점(Weakness)

- 주변시설 인프라부족 (병원, 문화시설 등)
- 1가구 2주택
- 가족과 별거생활
- 은퇴자마을 인식부족

#### 보완 대책

- ▶ 노인전문종합병원, 아트센터, 오페라하우스, 영화13개관 설치, 실시간 교육문화강좌
- ► 자율주행 서틀버스 및 자율주행차 24시간 운행, 은퇴자 코인(RTC)으로 이용
- ▶ 임대분양으로 1가구 2주택 무, 취등록세 및 재산세 무, 종신사용권 NFT 증서발행
- ▶ 금~토요일 오후 리조트내 야외공연장 및 콘서트 홀에서 유명연예인 공연
- ▶ 원하는 직종에서 즐겁게 일하며 수익창출(병원, 아트센터, 음악DJ, 강사 등)
- ▶ 유료자원봉사 일4시간 일자리 창출(경비, 쇼핑센터, 음식점, 관리요원 등)
- ▶ 동아리 활동으로 이성 사귀기 프로그램
- ▶ 노부모 부양방식 변화 / 은퇴자마을 노인천국 홍보활동
- ▶ 딸, 며느니, 아들과 골프장 및 체육시설에서 함께 운동
- ▶ 은퇴자마을 서비스로 삶의 질 항상 고부갈등 해소 홍보
- ▶ 저렴한 비용으로 해외여행 및 다양한 생활 만끽 학문연구
- ▶ 종합클리닉센터에서 매년 무료검사, 골프장, 피트니스 센터, 수영장 등에서 운동 생활화

# 제9장. 결론

# 9-1.리스크 대책 방안 : 사전예약제 도입 / 신탁사 계좌 입금 / 판매(분양) 전략 기획

- ◆1안: 증권사를 주관사로 하여 국내·외 블록체인 및 암호화폐 거래소(1만개) 관련업체·금융업체·공기업·대기업 대상
- 프라이빗(Private)세일 30%, 프리(Pre)세일 30%, 메인세일, 퍼블릭세일 40% 상장 전 장외거래(OTC)로 100% 자금조달 완료
- 공기업 및 대기업 은퇴자 중심으로 집단모집 및 사전 코인발행 자금조달 / 국내 · 외 STO 거래소 상장
- 초기 은퇴자 코인(RTC)판매 100%를 위해 국내 · 외 대대적인 광고 TV, YouTube, 라디오, 일간지, 전단지, 파워인터넷, SNS, TV홈쇼핑, 비행기, 지하철, 버스 모든 홍보물을 이용하여 소나기식 광고몰이 집행
- •은퇴자 코인(RTC)은 리조트와 페깅(pegging)되어 있어 안전하고 실생활에 사용할 수 있는 코인, 리조트 내에서 현금으로 사용가능
- 초기 코인 구매자는 노인복지주택, 레지던스호텔, 한옥빌리지 중 선택 종신이용권 NFT 토큰발행 지급
- 리조트 부대시설 영업 수익금 은퇴자 코인(RTC) 보유량에 비례하여 배당금 자동 지급 등 대대적 홍보활동

#### **◆2안** : 코인 판매 달성 미달시

- 부동산 분양 파워마케팅 전략 수립
- 점조직 판매전략(MLM 전략) / 실수요자 및 투자자 확보 / 리스크 헷지(hedge) 및 제거
- 은퇴자마을 리조트에 입주하면 시니어 천국이라는 구전마케팅(Word of mouth marketing)으로 인식을 고취.
- •분양팀을 체계적으로 교육시켜 정예화하고, 베이비붐 세대 및 노인세대 1,000만명, 해외 노인 동포 100만명 역이민 활성화,
- 공무원 퇴직자(군인, 행정공무원 등) 및 대기업(삼성, 현대, 대우 등)을 선별하여 TM 및 은퇴자 집단모집, 바람몰이식 붐.
- 리조트에 부모님 모시고 자식들은 세컨드 하우스(Second House)별장으로 사용
- 손자녀들은 놀이시설 즐길 수 있으며,, 쉽게 가족여행을 떠날 수 있고. 부모님과 가끔 만남으로 고부갈등 해소될 수 있다.
- 레지던스호텔은 Second House(별장), 이용하면 힐링 되고, 쉼면 관리 해 주고, 단기 객실판매 수익을 주는 수익형 부동산
- •미계약분 일반분양 전국은행 접수 1,000대1경쟁, 초기 프리미엄이 형성될 수 있도록 획기적인 분양전략 1,2,3안 수립.



# 9-2. 시행사 개요

- 시행사 : 더 리버사이드 스마트시티 유한회사 / THE RIVERSIDE SMART CITY LC
- 대표이사 : 문만길 / Developer
- **♦** Real Estate Development & Marketing Service
- ◆ 완벽한 개발계획 및 분양의 노하우로 100%의 사업 성공을 약속하는 기업
- ◆ 회사 비젼

# **Dreaming**

고객 만족을 위해 꿈을 가지고 현실적 목표로 최고의 결과를 고객에게 선물하는 기업

#### **Vision**

조직구성원 모두의 성공이 있 어야 회사의 성공도 있다는 기 업정신으로 인재 육성에 최선 을 다하는 기업

### **Leader Ship**

임직원 개개인이 회사의 대표라는 마음으로 목표 달성의 적극적으로 임하는 기업

# ■ 시행사 대표 이력

#### ◈학력

• 부산대학교 경영대학원 경영학 석사졸업

#### ◈본문

- 베이비붐세대 은퇴자마을 개발에 관한 연구
- 베이비붐세대 주거문화에 관한 연구

#### ◈자격증

- 공인중개사 1회 자격증 취득(1985)
- 사회복지사 자격증 취득
- 부동산개발 전문인력 수료(한국부동산개발협회)

#### ◈경력

- 주식회사 신영종합건설 설립 / 대표이사
- 제20대 국회의원선거 해운대(갑) 선거구 출마
- •월드부동산투자개발 주식회사 대표이사
- 주식회사 코리아 부동산 컨설팅 설립(1985) / 서울 압구정동
- ・부산 서면 대우디오빌 시행사업(2002)
- · SPC / PFV 법인 10여개 설립 시행사업

#### ◈활동

- 블록체인학회 회원 / 한국디벨로퍼협회 회원 / 실버산업전문포럼 회원 / 실버카운티포럼 회장
- 현재 세계60개국 300여 업체의 실버타운과 체인점 및 운영실태 프로그램 조사 연구중



## ◉ 시행사 개요

- ◆ 더 리버사이드 스마트시티 유한회사는 도시개발사업으로 복합 리조트 개발 사업, 레지던스호텔 및 노인복지법에 의한 노유자시설(노인복 지시설)에 새로운 패러다임을 제시합니다.
- ◆ 30~40년간 현장 실무를 바탕으로 축적된 기술과 노하우를 함께 모아 조금 더 안정되고 전문적인 시스템으로 날로 급변하는 부동산 시장에 대응하고자 부동산 전문가들과 블록체인 전문가들이 모였습니다.
- ◆ 더 리버사이드 스마트시티는 한때 대학생 엠티(MT)의 성지, 연인들의 데이트 장소로 유명했던 곳 남이섬과 강촌 주변에 글로벌 복합리조트 개발 사업으로 젊은층을 위한 레지던스호텔 및 고령층을 위한 노인복지를 위해 주거 의료 문화 여가 등에 블록체인을 접목한 신개념의 The Riverside Integrated Resort Development Project, Sightseeing and Recreation, Retirement Community Smart City Complex 개발사업을 제시할 것입니다.
- ◆ 당사의 축적된 부동산 개발 노하우와 블록체인 암호화폐 은퇴자 코인(RTC)을 발행하여 수분양자 모집 및 마케팅 기획력으로 초기에 사업을 성공적으로 만들 것입니다.

#### ◆ 더 리버사이드 복합 리조트 개발 사업에 즈음하여.....

급변하는 세계속에 부동산개발 문화를 창조하는 저희 더 리버사이드 스마트시티 유한회사는 주거시설 • 실버타운 • 레지던스호텔 • 상업시설 • 리조트시설 등 부동산 전 부문에 대한 개발 및 사업 타당성 분석에서부터 마케팅 전략 및 관리 • 운용계획에 이르기까지 블록체인 기술을 접목한 부동산개발 전반에 걸친 개발전문회사 입니다.

부동산 개발 • 분양 • 마케팅 전문회사로써 21세기 신주거 문화의 새로운 마케팅 업무에 주력을 하고 있으며 새로운 개발 문화 창조에 전략(Strategy)을 다하고 있습니다.

대한민국 및 더 나아가 글로벌 부동산은 지속적으로 빠르게 변화하고 있습니다.

현재 한국의 부동산 시장은 지나칠 정도로 과도기적 시기이며, 침체의 늪에 빠져 들어가고 있는 상황입니다.

세계적으로 투자대상이 부동산에서 블록체인으로 체인지 되는 시기에 이 어려운 시장 환경 속에서 젊고 패기 있는 도전과 개척정신으로 무장 하고 준비하여 부동산과 코인 상승기에 완공, 부동산과 코인 급등으로 이익을 소비자에게 제공하며, 베비붐세대의 주거문화 페러다임 변화를 모색하고 있습니다.

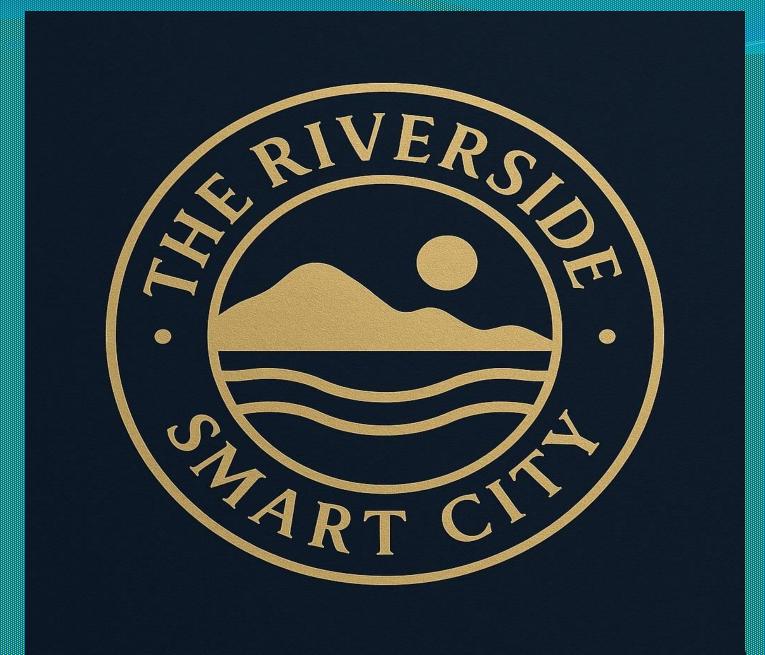
차별화된 상품개발로 이익을 주는 개발 및 분양방식으로 위기를 기회로 삼아 진정 실수요자 및 투자자가 원하는 부동산 상품을 만들겠습니다. 각종 사업 영역에 대한 전문지식과 실무경험을 가진 임직원과 학계 • 금융계 • 건설업계 • 블록체인 업계 등 다양한 분야에 걸친 정보망을 바탕 으로 한 과학적 분석과 현실적인 대안으로 고객의 이익과 가치를 극대화하여 이끌어 낼 것입니다.

Sightseeing and Recreation, Retirement Community, Integrated Resort 사업을 전혀 새로운 시각, 개발을 앞서가는 전혀 새로운 생각, 부동산과 블록체인 기초에서 부터 투자개발까지 잠든 땅에 생명을 불어 넣는 일, 더 리버사이드 스마트시티는 남다른 생각과 젊은 도전 정신으로 부동산 과 블록체인 개발에 새로운 가치를 만들겠습니다.

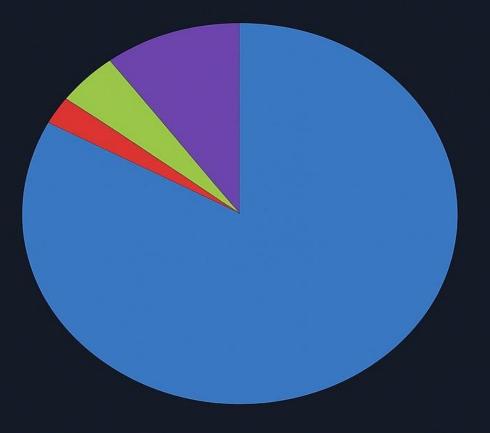
> 더 리버사이드 스마트시티 유한회사 대표이사 문 만길 올림







# 코인 분배



- 수분앙자 (85.98%)
- 에어드랍 (1.69%)
- 재단운영비 (4,00%)
- 개발팀/창립자 (8,33%)

NFT # R000001

# 더 리버사이드 복합리조트 종신회원권(NFT)

The Riverside Integrated Resort Life Membership(NFT)





지금까지 발표를 경청해주셔서 감사합니다.

