



◎ PJT 택지개요

공사명	화성시 기안동 457-28번지 일원 공동주택 계획안
대지위치	화성시 기안동 457-28 일원
지역지구	지구단위계획구역(안), 비행안전 제6구역(전술)
대지면적	75,164㎡ (22,737평)
공동주택용지	75,164㎡ (22,737평) / 구성비 67.3% 아파트용지(1획지)
기반시설용지	36,494㎡ (11,040평) / 구성비 32.7% 공공시설용지
합계	111,658㎡ (33,777평) / 구성비 100% 사업대상지

기반시설 용지 세부내역

도로	9,994㎡ (3,023평) / 구성비 9.0%
공원	23,853㎡ (7,216평) / 구성비 21.4% 근린공원 1개소
완충녹지	1,948㎡ (589평) / 구성비 1.7% 대로 및 소하천변폭 10m
경관녹지	699㎡ (211평) / 구성비 0.6%

I. 사업의 이해

01. 사업개요

공사명	화성시 기안동 457-28번지 일원 공동주택
대지위치	화성시 기안동 457-28번지 일원
지역지구	지구단위 계획구역(안), 비행안전 제6구역(전술)
대지면적	75,164.00m ² (22,737.11평)

구 분		주 택 형	세 대 수	바 닥 면적	비 고	
면적개요	아파트	59A	95	7,687.4475	2,325.45평	
		59B	58	4,780.7312	1,446.17평	
		74A	243	24,355.9397	7,361.62평	
		74B	270	27,333.2070	8,268.30평	
		84A	676	76,267.5368	23,070.93평	
		84B	142	16,096.7366	4,869.26평	
	소 계		1,484	156,501.5988	47,341.73평	
	부대·복리 시설	지하주차장	69,6990.0000		21,081.23평	
		관리사무소	163.4000		49.46평	
		주민공동시설(지상층)	1,161.9634		351.49평	
		주민공동시설(지하층)	579.8000		175.39평	
		기계/전기	2,226.0000		637.37평	
		경비실	40.0000		12.10평	
소 계			73,861.1634		22,343.00평	
아 파 트(99.35%)			근린생활시설(0.65%)		합 계(100.00%)	
대지면적				75,164.0000 (22,737.11평)		
지하층 연면적			72,495.8000 (21,929.98평)	0.00 (0.00평)	72,495.8000 (21,928.98평)	
지상층 연면적			157,866.9622 (47,754.76평)	1,500.00 (453.75평)	159,366.9622 (48,208.51평)	
용적률산정면적			157,866.9622 (47,754.76평)	1,500.00 (453.75평)	159,366.9622 (48,208.51평)	
건축면적			13,207.0134 (3,995.12평)	1,000.00 (302.50평)	14,207.0134 (4,297.62평)	
연 면 적			230,362.7622 (69,684.74평)	1,500.00 (453.75평)	231,862.7622 (70,138.49평)	
건 폐 율			18.90%			
용 적 율			212.03%			
건 축 규 모			지하 2층 / 지상 20층			
주 차 대 수	법정주차대수		1,495			
	계획주차대수	2,032	지하주차장	2,020대	지상주차장 12대	
비 고	※본 계획안은 실시 설계시 변동 사항이 있을 수 있음※					

구분	부 대 복 리 시 설 개 요			
	법정 면적		계획면적	
관리 사무소	10.00m ² + (세대수-50) × 0.05m ²		81.7000m ²	163.4000m ²
급수시설	세대당 1.5Ton(시,군지역1.0Ton)		2,226.0000Ton	3,339.0000Ton
난방시설				개별난방
유치원	2,000세대 이상			
주민공동시설	100세대~1,000세대 미만 : 세대당 2.5m ²	m ²	m ²	
	1,000세대 이상 : 500m ² + 세대당 2.5m ²	4,061.8180m ²	5,280.3634m ²	
	1. 경로당		198.4000m ²	257.9200m ²
	2. 어린이 놀이터		1,684.0000m ²	2,189.2000m ²
	3. 어린이집		447.0180m ²	581.1234m ²
	4. 주민운동 시설	m ²	m ²	
	a. 운동장	1,038.0000m ²	1,349.4000m ²	
	b. 실내 다목적 운동시설	446.0000m ²	579.8000m ²	
	5. 작은 도서관	100.0000m ²	130.0000m ²	
	6. 다함께 돌봄 센터	148.4000m ²	192.9200m ²	
근린 생활 시설 총별 면적표				
총 별	근린 생활 시설	기계 / 전 기 실	지 하 주 차 장	계
지 하 층	0.00m ²			0.00m ²
1 층	1,000.00m ²			1,000.00m ²
2 층	500.00m ²			500.00m ²
지 상 층 소 계	1,500.00m ²			1,500.00m ²
합 계	1,500.00m ²			1,500.00m ²

구 분	주 택 형	세 대 수	비 율	전 용 면 적	주 거 공 용 면 적			분 양 면 적		기타 공 용 면 적				계 약 면 적	
					전용공유면적	코아면적	소 계	m ²	평	기계실/전기실	주민공동시설	지하주차장	소 계	m ²	평
조합원 모집	59A	95	10.310%	59.9437	5.7768	15.2000	20.9768	80.9205	24.48	1.1409	0.9970	35.7190	37.8569	118,7774	35.93
	59B	58		59.9648	7.1616	15.3000	22.4616	82.4264	24.93	1.1413	0.9973	35.7316	37.8702	120,2966	36.39
	74A	243	34.569%	74.8927	6.5552	18.7000	25.2552	100.1479	30.29	1.4254	1.2456	44.6267	47.2978	147,4457	44.60
	74B	270		74.9470	7.4871	18.8000	26.2871	101.2341	30.62	1.4265	1.2465	44.6591	47.3321	148,5662	44.94
	84A	676	55.121%	84.7447	7.5771	20.5000	28.0771	112.8218	34.13	1.6130	1.4095	50.4973	53.5197	166,3415	50.32
	84B	142		84.9245	7.8328	20.6000	28.4328	113.3573	34.29	1.6164	1.4125	50.6044	53.6333	166,9906	50.51
합 계	1,484	100.00%	116,953.9222	10,812.9766	28,834.7000	39,547.6766	156,501.5988	2,226.0000	1,945.1634	69,690.0000	73,861.1634			230,362,7622	

I. 사업의 이해

01. 사업개요

◎ PJT 단지배치도



주택형	세대수	비율
59A	95	10.310%
59B	58	
74A	423	34.569%
74B	270	
84A	676	55.121%
84B	142	
합계	1,484	100%

◎ 평면도 안내

*확장기본형

59A

- ▶ 4Bay 판상형 구조
- ▶ 3RooM + 2Bath
- ▶ 주방팬트리
- ▶ 복도 팬트리
- ▶ 안방, 발코니, 거실순환동선

59B

- ▶ 거실이면 개방형 구조
- ▶ 3RooM + 2Bath
- ▶ "ㄱ"자 주방동선
- ▶ 복도 팬트리
- ▶ 안방, 발코니, 거실순환동선



주택형	세대수	비율	전용면적	주 거 공용면적			분양면적		기타공용면적				계약면적	
				전용공유면적	코아면적	소계	m ²	평	기계실/전기실	주민공동시설	지하주차장	소계	m ²	평
59A	95		59.9437	5.7768	15.2000	20.9768	80.9205	24.48	1.1409	0.9970	35.7190	37.8569	118,7774	35.93
59B	58	10.310%	59.9648	7.1616	15.3000	22.4616	82.4264	24.93	1.1413	0.9973	35.7316	37.8702	120.2966	36.39

◎ 평면도 안내

74A

- ▶ 4Bay 판상형 구조
- ▶ 3RooM + 2Bath
- ▶ 주방팬트리
- ▶ 복도 팬트리
- ▶ 안방, 발코니, 거실순환동선

74B

- ▶ 거실이면 개방형 구조
- ▶ 3RooM + 2Bath
- ▶ "ㄱ"자 주방동선
- ▶ 복도 팬트리
- ▶ 안방, 발코니, 거실순환동선

*확장기본형



주택형	세대수	비율	전용면적	주 거 공 용 면 적			분양 면적		기타 공용 면적				계약 면적	
				전용공유면적	코아면적	소 계	m ²	평	기계실/전기실	주민공동시설	지하주차장	소 계	m ²	평
74A	243	34.569%	74.8927	6.5552	18.7000	25.2552	100.1479	30.29	1.4254	1.2456	44.6267	47.2978	147.4457	44.60
74B	270		74.9470	7.4871	18.8000	26.2871	101.2341	30.62	1.4265	1.2465	44.6591	47.3321	148.5662	44.94

◎ 평면도 안내

*확장기본형

84A

- ▶ 거실이면 개방형 구조
- ▶ 3RooM + 2Bath
- ▶ “ㄱ”자 주방동선
- ▶ 복도 팬트리
- ▶ 안방, 발코니, 거실순환동선

84B

- ▶ 거실이면 개방형 구조
- ▶ 3RooM + 2Bath
- ▶ “ㄱ”자 주방동선
- ▶ 복도 팬트리
- ▶ 안방, 발코니, 거실순환동선

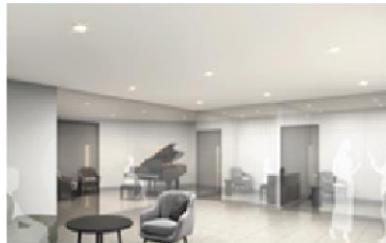
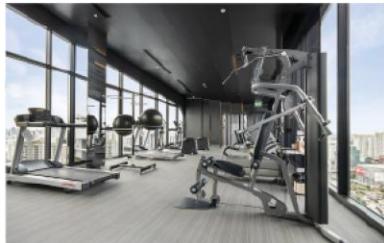


주택형	세대수	비율	전용면적	주 거 공용면적			분양면적		기타공용면적				계약면적	
				전용공유면적	코아면적	소계	m ²	평	기계실/전기실	주민공동시설	지하주차장	소계	m ²	평
84A	676	55.121%	84.7447	7.5771	20.5000	28.0771	112.8218	34.13	1.6130	1.4095	50.4973	53.5197	166.3415	50.32
84B	142		84.9245	7.8328	20.6000	28.4328	113.3573	34.29	1.6164	1.4125	50.6044	53.6333	166.9906	50.51

◎ 커뮤니티 시설

키즈카페, 스터디룸, 실내골프 연습장 등 고품격 커뮤니티!

편리하고 건강한 생활이 시작되는 수준 높은 커뮤니티 계획



| 스터디룸 |

주민운동향상을 위한 피트니스실

| 실내골프연습장 |

단지 내 쾌적한 실내골프연습장

| 독서실 |

독서 및 학습이 가능한 조용한 분위기의 독서실

| 작은도서관 |

입주민 모두 마음의 양식을 쌓을 수 있는 쾌적한 도서관

| AV룸 |

영화 및 상영을 할 수 있는 고품격 커뮤니티공간

| 악기연습실 |

주민들의 다양하고 편리한 취미생활을 위한 공간조성

| 맘&키즈카페 |

육아정보를 공유하는 엄마들의 커뮤니티 공간 및 안전한 키즈놀이터

| 피트니스&G.X |

주민운동향상을 위한 피트니스실

◎ 커뮤니티 시설

SPECIAL COMMUNITY

화성시 조식이 나오는 아파트

서울 성수동트리마제, 반포리체 등 하이엔드급 아파트에 이뤄졌던
호텔식 조식 서비스도입으로 타 아파트와 차별화된 고급서비스도입

**호텔주방장의 손길을
내집에서 매일 아침 누리다!**

호텔에서만 누리던 전문요리사의 손길을
매일 아침 경험할 수 있습니다.

**엄선된 고급 식자재!
건강하고 믿을수 있는 한끼!**

건강과 환경을 함께 생각하는 우리아파트.
사용되는 모든 재료를 검수합니다!

**직장인, 학생등 바쁜아침을
호텔식 조식으로 해결!**

늘 정신없는 아침, 늘 거르던 아침!
호텔식 조식이 입주민의 아침을 책임집니다!



※상기 CG 이미지는 입주민의 이해를 돋기 위해 제작된 것으로 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

밥심이 가치를 올린다! 조식 프리미엄!

조식서비스 도입 아파트 가격상승 지표

(단위:억원, 자료:국토교통부 실거래가 공개 시스템)

서초구 반포리체 (전용 59m ²)	2017.01	도입 전	10.5
	2018.03	도입 후	15.6
성수동 트리마제 (전용 84m ²)	2017.01	도입 전	15.5
	2018.03	도입 후	20.8
성남 위례자연앤 래미안 e편한세상	2017.01	도입 전	7.1~7.5
	2018.03	도입 후	10.4

경제가 발전하면서 주택에 대한 소비자 관심은 단순한 주거의 공간에서 생활의 가치를 높여 주는 주거 서비스로 바뀌고 있다.

과거엔 집을 고를 때 아파트 마감재·브랜드·위치 등 주로 외형적인 요인(하드웨어)을 따졌다면 점차 차별화된 커뮤니티와 식음료·의료·호텔 서비스를 중요하게 보고 있다.



◎ 교육의 프리미엄화

최고의 학생들을 위해 특별한 글로벌 지향 커리큘럼으로 인재를 양성한다!

해외 교육과정을 기반으로한 글로벌 인재양성 학교!
세계적 명성을 가진 국제영재학교, MOPS



Mount Olive School

광주
빌리브트레비체
<주상복합 APT>
운영중

전주 대라수
<민간임대 APT>
입점 확정

나주 휴튼
<지역조합 APT>
입점계약 완료

미국 50개주 상위 8%, 동부 상위 3%로 지정된 명문학교

한국정규 또는 국제학교 교과과정 모두 선택가능
-> 국내 / 국제 진로 선택형 집중교육 실시

MOPS과정은 미국 마운트 올리브 과정과 동일

체계적인 S.T.E.A.M 교육을 통해 인재를 양성

음악, 미술 등 예체능 분야를 위한 수준높은 교육 제공

II. 사업환경분석

01. 광역입지분석



II. 사업환경분석

02. 근접 입지환경 분석



재화 또는 용역의 구매, 생산, 판매, 제공 등을
협동으로 영위함으로써
조합의 권익을 향상하고 지역사회에 공헌하고자 하는
사업조직을 말한다.(협동조합기본법 제2조)

협동조합 구성

이사회

조합원

조합원

조합원

[조합원의 자격 (협동조합기본법 제20조)]

조합원은 협동조합 설립 목적에 동의하고
조합원으로서의 의무를 다하고자 하는 자로 한다.

법적 근거

사업주체 & 조직형태
(협동조합)

+

협동조합 기본법
(제15조 1항)

민간임대 주택사업

+

민간임대 주택에 관한
특별법 제5조

- 협동조합을 결성하여 목적을 가지고 사업을 영위할 수 있음
단, 보험사업과 금융사업은 협동조합 사업으로 할 수 없음.
- 기획재정부 관리 하에 협동조합 기본법에 의하여
조합원을 관리함.

협동조합 사업

개성공단 협동조합 물류사업

민간임대사업

ETC

~~금융사업, 보험사업~~

협동조합형 민간임대 아파트

01. 협동조합형 민간임대의 이해

10년동안 살아보고 주택을 취득(소유권 이전)하는 아파트

- 소액으로 주택취득 및 입주를 위해 지분 적립 주택출자(협동조합)에 회원으로 가입
- 초기 사업지의 조합원으로 출자하여 임대사업자(협동조합)로 부터 아파트의 우선 분양권리를 부여받고 입주 시 까지 아파트 가격 (분양전환가격)의 일부만 납입하고 입주하거나 재임대 할 수 있는 아파트

협동조합형 민간임대주택 사업

민간임대주택의
시행주체
조합원이 주인인
협동조합

사업시행자
(협동조합)

협동조합의
주체
조합원

발기인(향후 조합원)
민간임대주택의 시행자 및 임대자임

출자금을 통한 우선분양권 취득! 임차인 겸 준소유권자로 입주

- 아파트 입주희망자가 입주목적의 임의단체(협동조합)를 결성하고 조합원으로 가입, 출자금을 납부하고 납부한 출자금을 조합에게 개발자금으로 투자하여 아파트를 건설하고 토지금에 대해 우선분양권을 취득하여 임차인 겸 준 소유권자로 입주

- 조합원은 확정분양가의 40% 납입으로 민간임대주택의 시행 및 임대주체가 되는 것. 현재 진행하는 사업은 단순히 임차인을 모집하는 것이 아닌 사업의 주체 및 임대인 당사자를 모집하는 사업이다.
- 향후 조합원이 직접 거주하는 경우, 사업주체(협동조합)로부터 임차인 형식으로 입주하게되며, 미 입주자의 경우 재임대 형식도 가능하다.
- 조합원이 사업승인시까지 자납한 전체 분양가의 40%는 민간임대 아파트를 건설하기 위한 사업비이고, 조합원이 직접 입주할 경우 분양가의 60%에 해당하는 금액을 전세보증금 형식으로 납부하게 되면 거주기간 동안 관리비이외의 별도 납무 금액은 없다.
- 만약, 입주시 60%의 금액이 부족할 경우 부족한 금액만큼 월세로 전환하여 거주가 가능하며, 이때 월세는 일반아파트의 대출이자 개념과 같다.

연혁

특징

주요 내용

협동조합기본법

2012년 1월 26일 법률 제11211호로 제정되어 2012년 12월 1일 첫 시행되었으며 4차의 개정을 거쳐 현재에 이른

이 법을 통하여 협동조합에 법인격을 부여하고 금융업과 보험업을 제외한 모든 업종에 대하여 설립이 가능하며 상법과 민법의 규정이 보충적으로 적용됨

- 출자금, 지분(조합비)에 관계없이 1인 1표의 민주적 시스템
- 서면결의가 제한되므로 실질적인 총회(조합원)의 통제를 받음
(시행사 / 조합의 부정과 전횡에 대하여 실질적인 통제가 가능)
- 조합원 200인 이상 조합의 경우 경영공시가 의무사항임
- 회계 및 조직운용에 강한 준법이 요구되며 형사처벌조항 다수
- 조합 목적사업에 대하여 비조합원에게도 영위 가능(확장성)

민간임대주택에 관한 특별법

1984년 12월 31일, 법률 제3783호로 제정되고 1985년 1월 31일 시행된

“임대주택건설 촉진법”을 모법으로 하여 이후 1993년 12월 27일 “임대 주택법”으로 전면 개정되어 시행되던 중, 2015년 8월 28일 “민간임대주택에 관한 특별법”으로 전면 개정, 2015년 12월 29일부터 시행되어 현재까지 12차례 개정, 현재에 이른

임대주택에 관한 사항은 본법이 주택법, 건축법, 공동주택관리법에 우선하여 적용되며 기존의 임대주택 규제를 완화 또는 폐지하고 임대주택 활성화를 위하여 건축법, 주택법, 각종 도시계획법 등에 대한 광범위한 특례 / 우선 적용되는 조항이 존재함

- 의무임대 기간 10년
- 민간임대주택을 “민간건설임대주택”과 “민간매입임대주택”으로 구분
- 임대사업자에 대하여 특별한 제한 없이 주택법상 “사업승인”을 득하는 경우 임대사업자 자격부여
(민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제4조 제1항 2호의 가)
- 임대 시 별도의 “임대관리업자”가 관리토록 규정됨
- 임대보증금에 대하여 의무적으로 보증보험 상품에 가입하도록 규정

발기인 모집

지주 발기인

- 가입 신청서
 - 토지사용승낙서
 - 지구단위계획동의서
 - 인감증명서
- ※ 신탁 증빙자료 제출용도

일반 발기인

- 가입 신청서
- 신분증
- 인감증명서

협동조합 설립

설립요건 제한 없음
(협동조합기본법 제15조1항)

협동조합 설립

- 협동조합 창립총회 공고
- 정관, 규약 등 확정
- 창립 총회 개최
- 총회의사록(공증필요)
- 조합원 명부 작성
- 이사회 구성

사업계획 승인

토지사용권원 80% 이상 확보
(민간임대주택에 관한 특별법 제20조 제1항, 제2항)

주택건설면허 취득
(대한주택건설협회, 자본금3억)

사업계획승인 접수

임대사업자 신청자격
(민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제4조 제1항 2호 의거)

임대 사업자 신청

(민간임대주택에 관한 특별법 제5조 1항)

준공(입주)

10년 간 임대

10년 임대
거주 후
분양전환