

CONTENTS

PART1 시행사 소개

PART2 사업개요

PART3 사업 추진 방식

PART4 디자인 및 인테리어 컨셉

PART5 설계 및 도면

시행사 소개



Family House는 2002년에 설립된 이후, 차별화된 고급 주택인 Luxurious Town(단독 아파트 및 고급 빌라)의 전문 시행 및 시공에 주력해 왔습니다. 주택 사업뿐만 아니라, 용산 전쟁기념관 평화의 광장, 유치원, 학교 등 다양한 상업 및 교육 시설의 건축 사업도 성공적으로 진행하였습니다.

Family House는 시행, 시공, 시장 조사, 기획, 설계, 마케팅, 사후 관리 등 모든 과정에서 전문성을 갖춘 토탈 솔루션 기업으로 성장하고 있습니다. 우리는 최고의 명품 주거 단지를 지주분들과 함께 만들어 나가하고자 합니다.



(주) 혜미리하우스
개발 산업 및 시행, 시공, 인테리어 전문 건설 회사
설립 연도: 2003년, 현재까지 (2025년)

시행사

- 건축 공사의 책임을 맡아 전체 과정을 관리하고 감독하는 회사입니다.
- 주택의 경우, 기초적인 행정 절차부터 계약자들의 입주까지 모든 과정을 담당합니다.



디벨로퍼

- 사업의 시작과 끝을 포함하여 시장 조사, 기획, 설계, 마케팅 및 분양 업무를 총괄하는 역할.



시공사

- 시행사로부터 발주를 수령하여 단순한 공사만을 수행합니다.
- 예시: 아파트 건설업체

방배 Family House 28세대

방배동 932-34번지

조감도



서초 Family House 29세대

방배동 917-12번지

조감도



서초 Family House 29세대

방배동 917-12번지



과천 노팅힐 시그니처 타운하우스

복층 구조



명품 주거공간, 그 이상의 자부심을 담음
과천 프리미엄 랜드마크

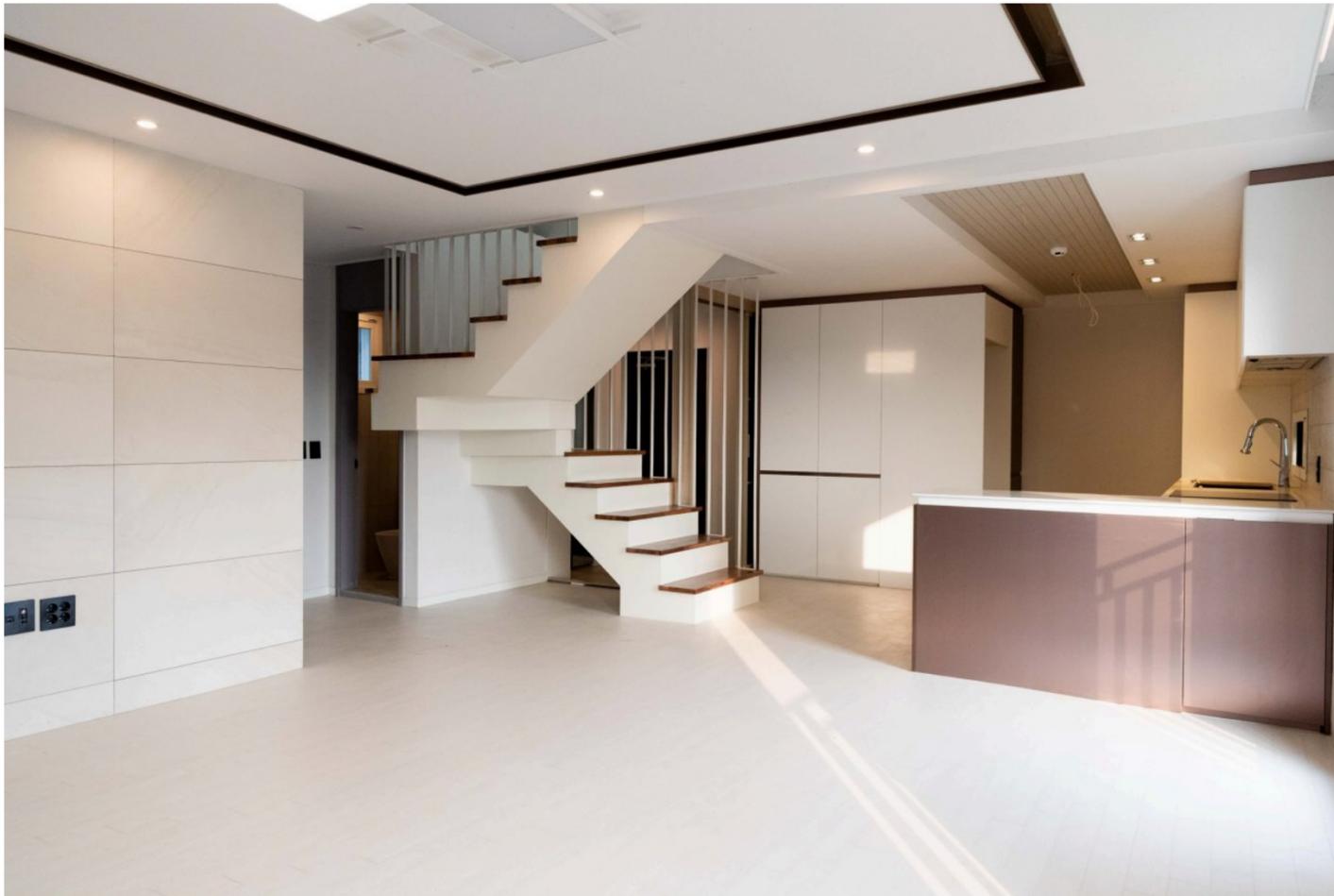
과천의 아름다움이 한눈에 펼쳐지는 신 개념의
프리미엄 타운하우스

스타일과 품격을 살린 유럽풍 외관 디자인과
유럽풍 주거문화로 성공한 이들만 누리는
부촌의 중심으로 거듭납니다.

<p>최적의 입지</p>  <p>프리미엄 고급주택단지 사세차이를 누릴 수 있는 최고의 입지</p>	<p>도시 속 전원주택</p>  <p>서로 방해가 되지 5분 거리에 있는 과천 최고의 입지</p>	<p>편안한 휴게공간</p>  <p>고급 주택단지 그만큼 고급스러운 조용한 개인생활</p>	<p>쾌적한 신축로</p>  <p>마세인트 리빙은 입지 전환을 노리기 보다는 넓은 신축로 구성</p>
--	--	--	--

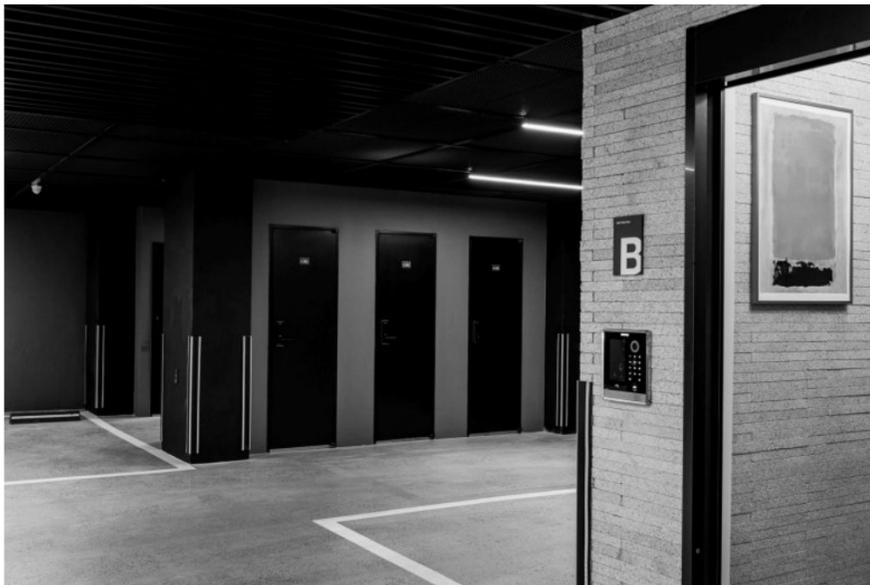
과천 노팅힐 시그니처 타운하우스

복층 구조



과천 노팅힐 시그니처 타운하우스

내부 구조



사업 개요

전문 시행 시공 및 지주 공동 사업
(재건축 및 재개발 사업)



재건축 해야 하는 이유

인근 대단지
재건축 진행중

(방배5구역 현대 The H)

“최적의 타이밍”

노후화
(34년)

“쾌적한 주거환경”



대도빌라
재건축

“Luxury Town-house”

수익극대화

“분담금 제로화”
“세금 최소화”

개발 정책 검토

자율주택정비사업이 최적의 대안으로 평가됩니다.

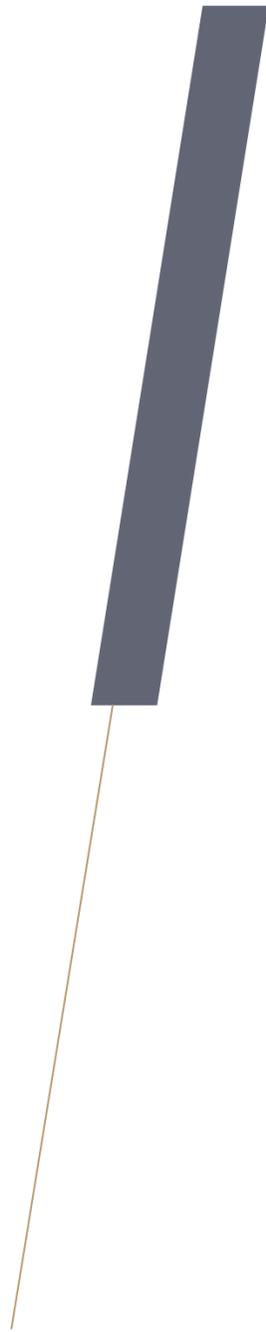
- 지구단위계획 - 해당 없음
- 역세권 개발 - 기부채납
- 소규모주택정비사업
(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법에 의한 단독 주택 및 다세대 주택 개량 사업)
 - 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법, 시행령, 시행규칙
 - **자율주택정비사업**
 - 가로주택정비사업
 - 소규모재건축사업

공급대책 역세권범위 · 노후도 기준 완화안



	서울시 기준(현행)	2·4 공급대책 검토안
역세권 범위	승강장으로부터 250m 이내	서울지역 승강장으로부터 300m 이내 수준 지방 광역시 밀집도에 따라 500m 이내 등 차등화
노후도 기준 (콘크리트 기준 지은지 30년 이상인 건물 비중)	전체 동수의 3분의 2 이상 전체 연면적의 60% 이상	전체 동수의 50~60% 수준 전체 연면적 기준 폐지
적용 지역	도심 정비 목적 사업지	2·4 대책 공급 후보지에 적용
근거 규정	서울시 도시주거환경정비계획 등	공공주택 특별법 시행령 개정 등

사업 추진방식



지주공동개발사업

상호이익 극대화 / 세금 경감 효과

지주공동개발사업이란

- 한정된 토지자원의 효율적 개발을 위한 대안으로 기술과 자금이 없는 토지소유자와, 토지를 소유하지 못한 주택건설업자가 상호이익을 위하여 공동개발 형태의 개발방식
- 즉, 지주의 자원 + 건설업자의 Know-How가 결합된 개발방식

지주공동개발사업의 특징

구분		토지매입 방식	지주공동개발사업
지주 관점	장점	<ul style="list-style-type: none"> • 토지비 일시지급에 따른 자금수입 	<ul style="list-style-type: none"> • 세금경감 (양도소득세, 사업소득세) • 토지의 적절한 활용에 따른 이윤 증대(토지비+개발이익)
	단점	<ul style="list-style-type: none"> • 토지보유에 따른 양도소득세 과다 • 토지매각기간 불명확(유희토지) • 세금부담 • 개발능력 미흡 	-
개발업자 관 점	장점	<ul style="list-style-type: none"> • 토지소유권 이전에 따른 사업 안정성 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업자금 조기 선투입 최소화 • 양질의 택지 공급 • 사업기간의 단기화
	단점	<ul style="list-style-type: none"> • 사업초기 자금 선투입 부담 (토지비 70% 이상 지급) 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업영위의 불안정성 • 사업이익의 일부 전위(지주 개발이익 보장)

지주공동개발사업

다른 방식에 비해 지주분들께 유리한 사업방식

	소규모재건축	지주공동사업	일반개발
사업주체	주민합의체/조합	공동사업자(지주/시행사)	시행사(지주분 매입)
적정규모	200세대미만	저층,수십세대의 빌라	무관
이익,손실책임	자부담	약정에 따라 조정이 가능	시행사
사업기간	3년전,후	6개월 -1년 6개월	6개월-1년6개월
의사방식	총회	약정에 따라 의사결정	내부결정
사업전문성	낮음	높음	높음

채광권 (이격거리)

④ **법 제61조제3항** 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 높이”란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다. <개정 2014. 10. 14., 2015. 7. 6.>

⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 **국토교통부령**으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, **법 제61조제3항제1호부터 제6호**까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 10. 14., 2015. 7. 6., 2016. 5. 17.>

⑥ 제1항부터 제5항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다. <개정 2009. 7. 16., 2014. 11. 11., 2015. 7. 6., 2016. 5. 17.>

1. 공원(「**도시공원 및 녹지 등에 관한 법률**」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지

2. 다음 각 목에 해당하는 대지

가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지

나. 면적이 **제80조** 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지

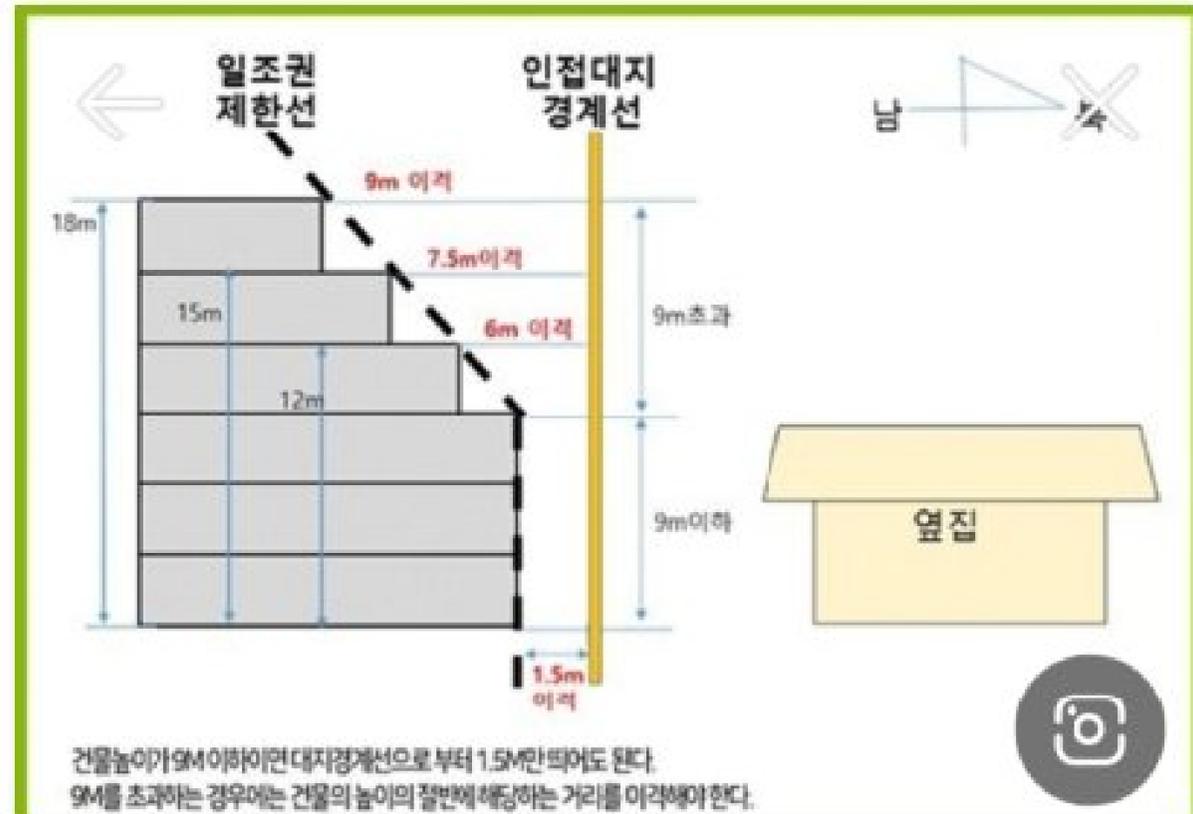
3. 제1호 및 제2호 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지

⑦ 제1항부터 제5항까지의 규정을 적용할 때 건축물(공동주택으로 한정한다)을 건축하려는 하나의 대지 사이에 제6항 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 제6항 각 호의 시설 또는 부지를 기준으로 마주하고 있는 **해당 대지의 경계선의 중심선을 인접 대지경계선**으로 할 수 있다. <신설 2018. 9. 4.>

[전문개정 2008. 10. 29.]

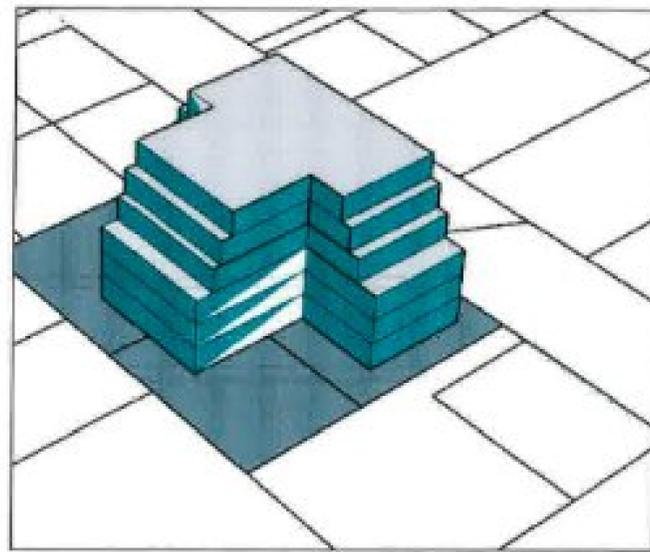
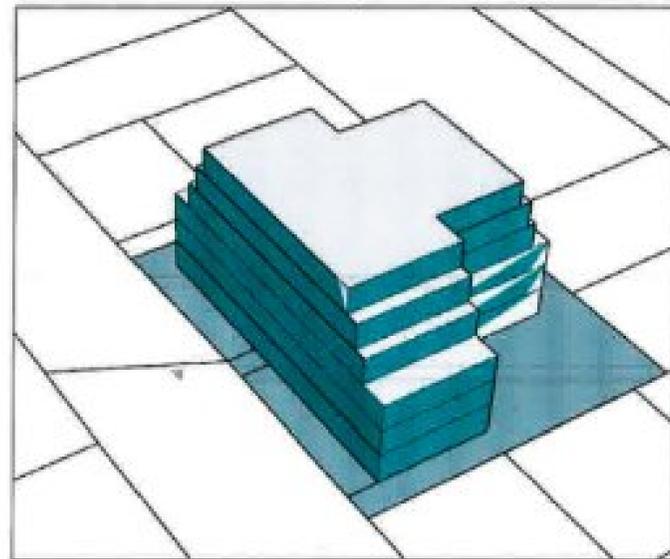
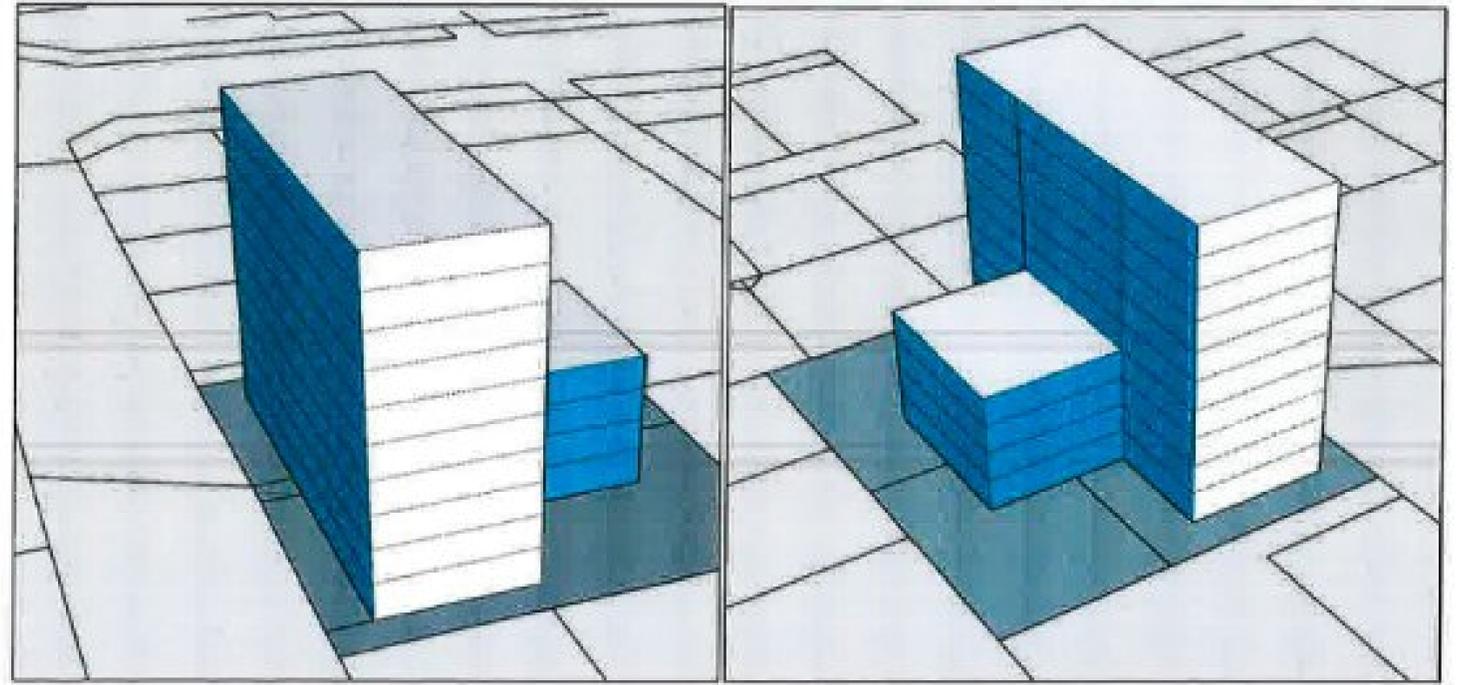
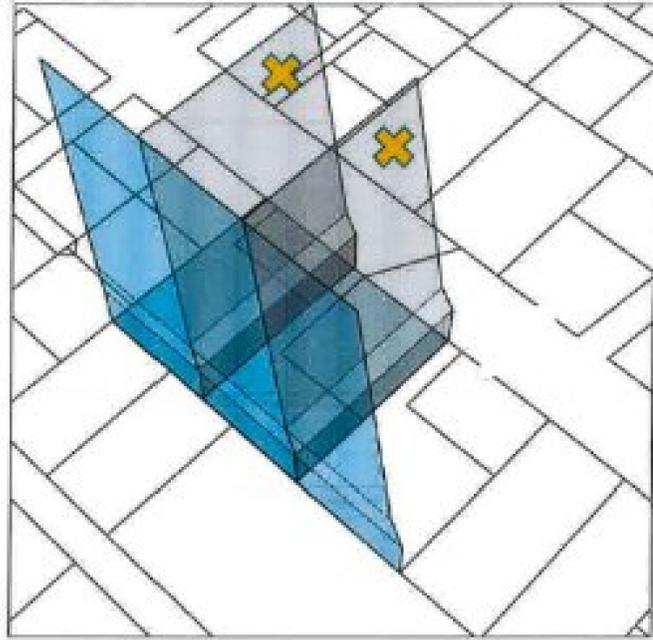
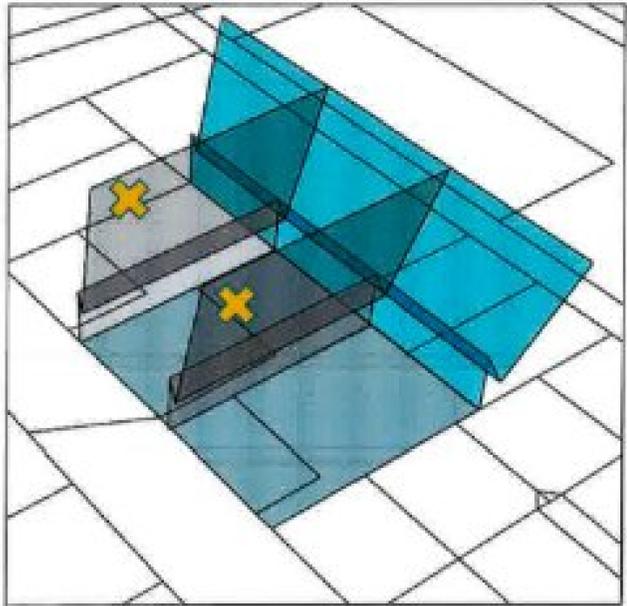
건축 조례

채광권 (이격거리)



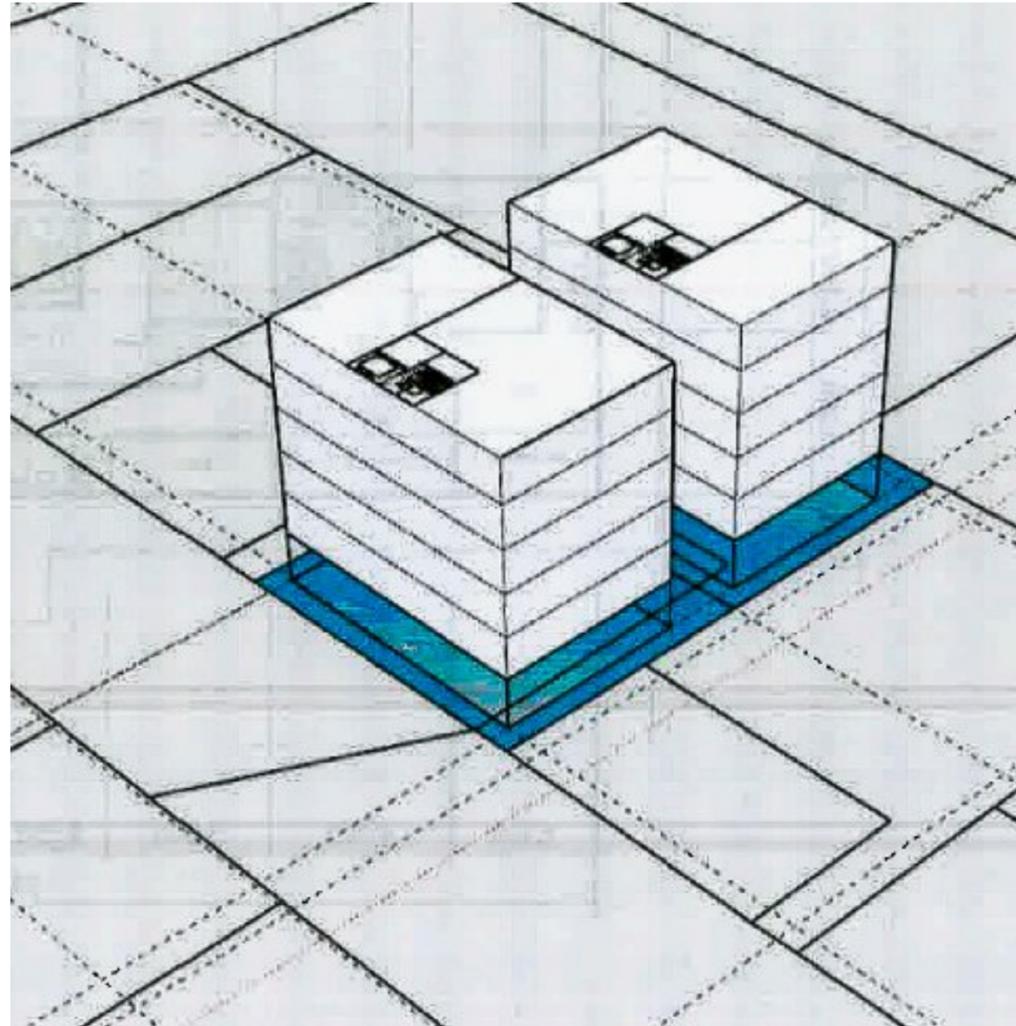
건축형태 검토

APT 타입



(예: 진행중인 지주 공동 사업 검토) 빌라 최적화 형태 검토 ykfp

고급빌라 2동



건축 조례 검토

• 건축법 시행령[시행 2021. 3. 16]

• 1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는거리

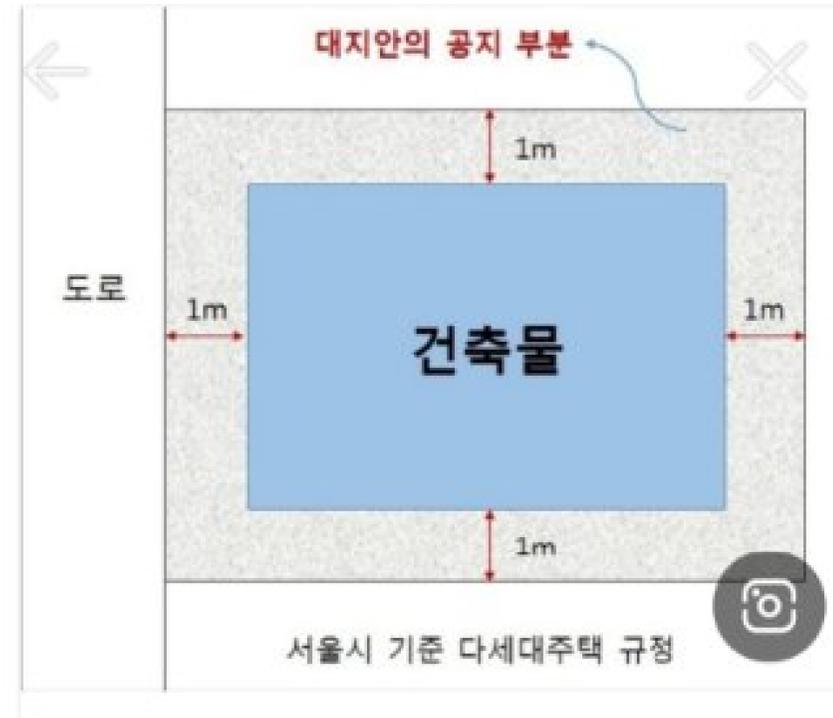
<p>다. 공동주택</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 아파트: 2미터 이상 6미터 이하 · 연립주택: 2미터 이상 5미터 이하 · 다세대주택: 1미터 이상 4미터 이하
----------------	---



• 인접 대지 경계선으로부터 건축물까지 띄어야하는 거리

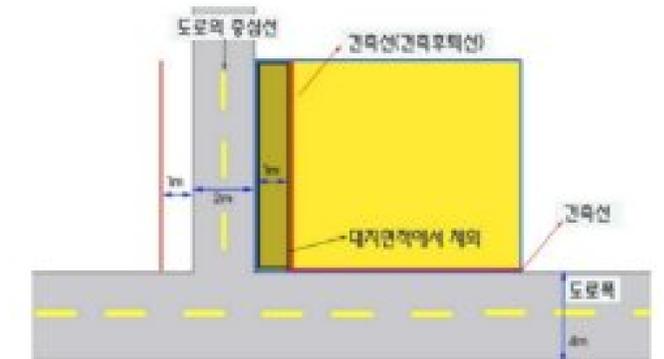
<p>다. 공동주택(상업지역에 건축하는 공동주택으로서 스프링클러나 그 밖에</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 아파트: 2미터 이상 6미터 이하 · 연립주택: 1.5미터 이상 5미터 이하 · 다세대주택: 0.5미터 이상 4미터 이
---	--

서초구 3M~4M
 서초구 2M~3M
 서초구 1M~
 ※ 지방자치단체의 조례로 정하는 거리



건축선은 도로의 조건에 따라 후퇴하기도 하며, 특수한 목적을 위해 특정지역에서는 별도로 지정되기도 합니다.

건축선의 도로면에서의 이격거리는 도로의 너비, 도로폭에 따라 달라집니다.

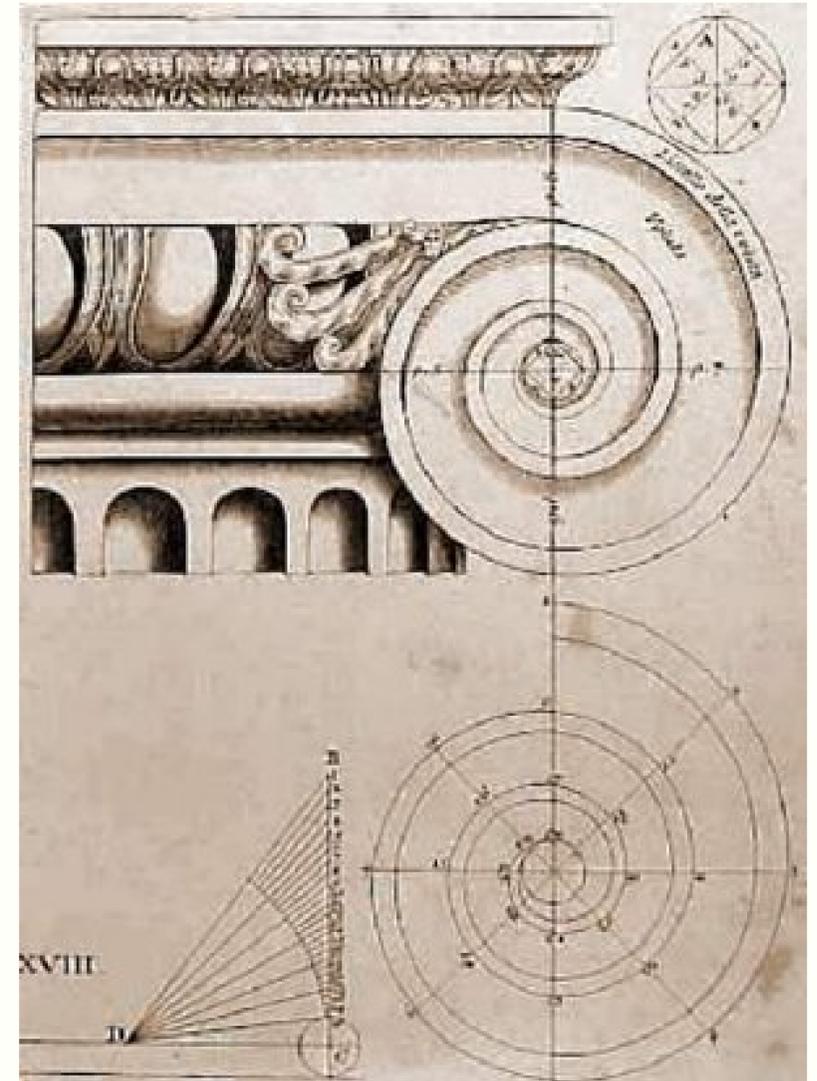


디자인 및 인테리어 컨셉



URBAN ART DECO

어반 아르데코



- Softy
- Regular Pattern
- Elegant
- Curved
- Fancy



URBAN ART DECO



URBAN ART DECO



URBAN ART DECO



조감도(예상)

Façade
Perspective



정면



측면

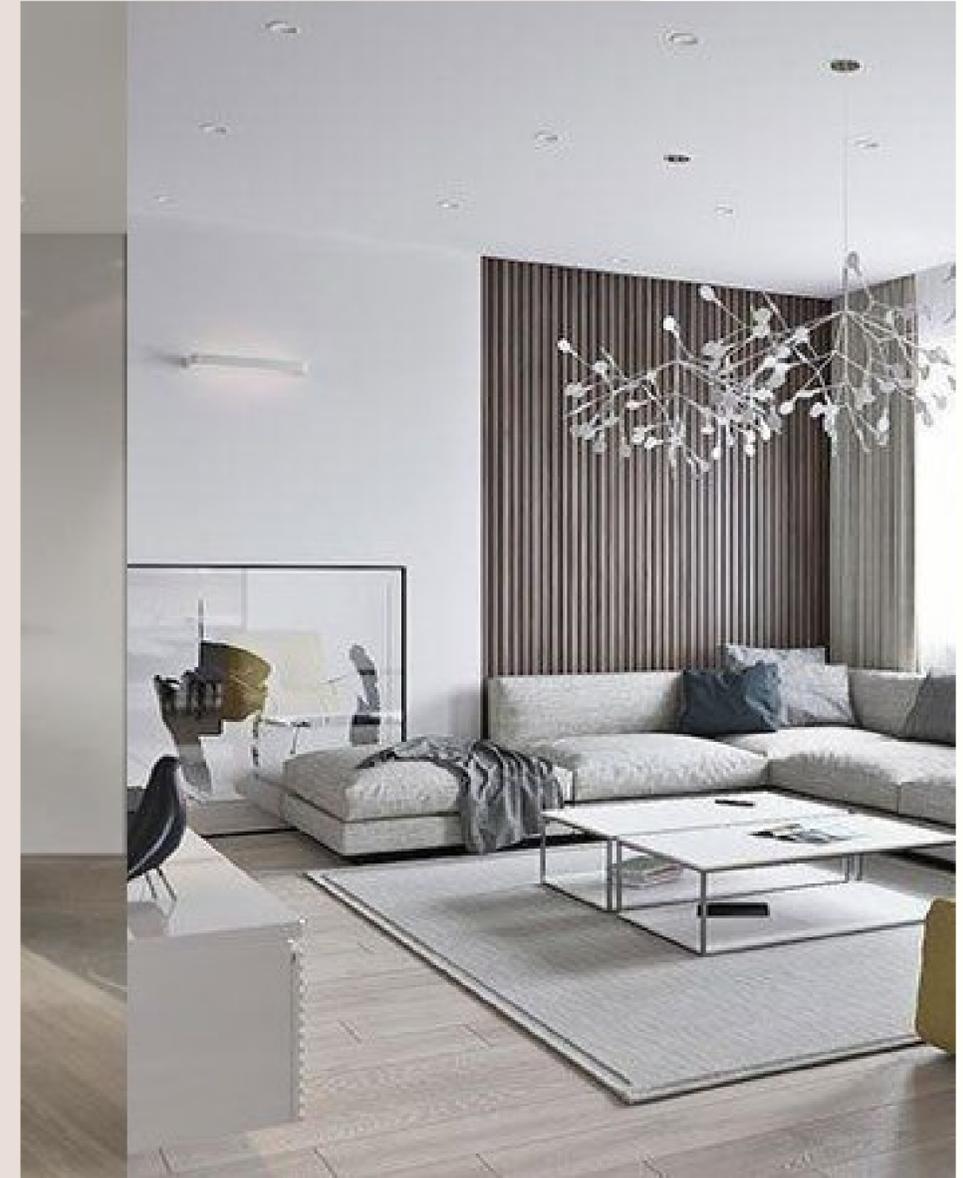


측면



인테리어 컨셉

Interior Design Concept



Luxurious & Detailed

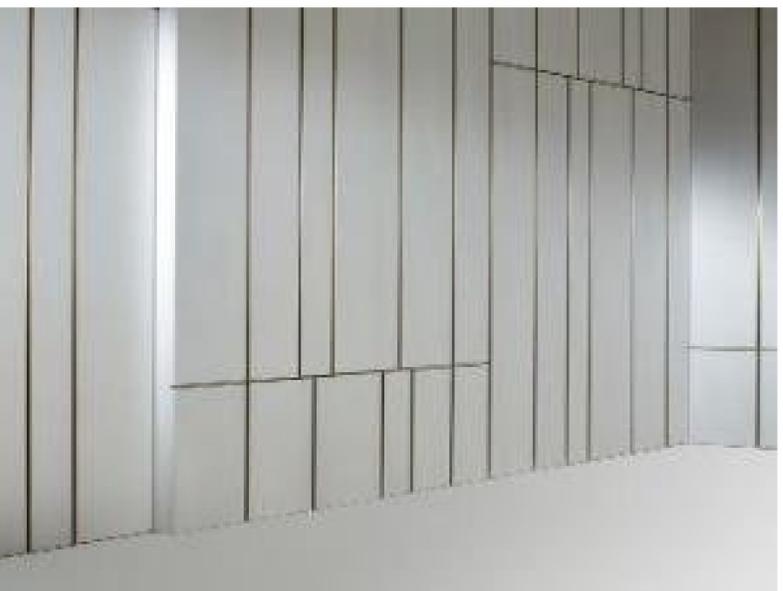
- tile
- wood
- metal



- Color Scheme



- Natural Mood
- Eco-Friendly
- Luxury
- Massive
- Natural Color



거실

Semi-Classic

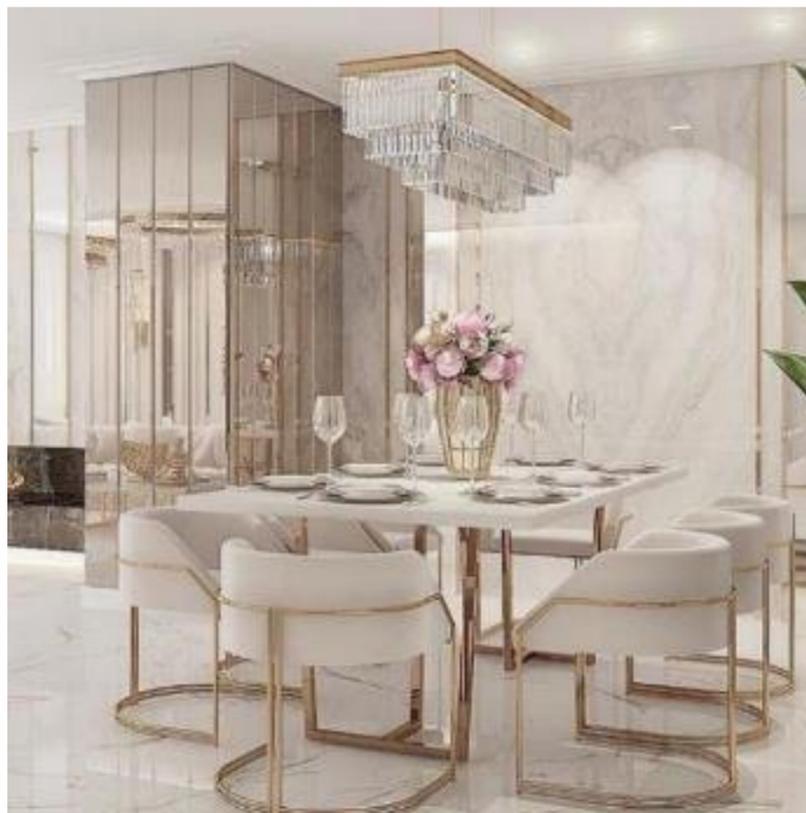
Style



주방

Semi-Classic

Style



주방

Semi-Classic

Style



침실

Semi-Classic

Style



욕실

Semi-Classic

Style

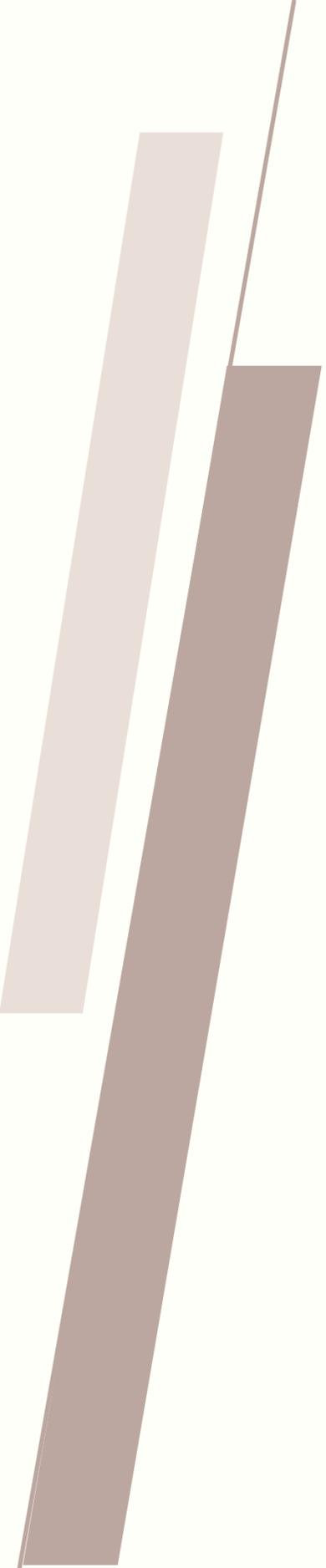


가구

Semi-Classic

Style





설계 / 도면

- 관련 법령 검토
- 건축 형태
- 설계 개요 (최종안)
- 평면도 (층별)

설계 개요

설계개요

분	내 용										
지 위치	서울시 서초구 방배동 941-6,7호										
지 면 적	703.50 M ² (212.81 평)										
역 .지 구	제2종일반주거지역										
로	20M이상도로										
161.08	층 수	101동 면적		102동 면적		여가 면적 합계		공 사 면 적		용 도	
		M ²	평	M ²	평	M ²	평	M ²	평	101동	102동
	지 하 층	547.03				547.03	165.48	558.55	168.96	사무소-1 : 23.22 경비실 16.90 주차장면적 471.51 계단실 35.4	
	1 층	55.44	16.77	63.87	19.32	119.31	36.09	416.80	126.08	필로티, 계단실 소매점, 사무소 - 2	
	2 층	161.08	48.73	160.24	48.47	321.32	97.20	428.30	129.56	도시형 주택 (다세대)- 3세대	도시형 주택 (다세대)- 2세대
	3 층	160.24	48.47	160.24	48.47	320.48	96.95	428.30	129.56	도시형 주택 (다세대)- 2세대	도시형 주택 (다세대)- 2세대
	4 층	160.24	48.47	160.24	48.47	320.48	96.95	428.30	129.56	도시형 주택 (다세대)- 2세대	도시형 주택 (다세대)- 2세대
	5 층	161.08	48.73	161.08	48.73	322.16	97.45	428.30	129.56	도시형 주택 (다세대)- 3세대	도시형 주택 (다세대)- 3세대
	다 락	213.6	64.61	213.6	64.61	427.2	129.23	427.20	129.23	연면적 제외	
합 계	698.08	211.17	705.67	213.47	1950.78	590.11	2688.55	813.29	근린생활시설(소매점)- 3호 도시형 주택 (다세대)- 19세대		
축 면 적	420.48 M ²					429.60 M ²					
면 적	1950.78 M ²					2688.55 M ²					
불산정면적	1403.75 M ²					2259.71 M ²					
폐 율	59.77 % (60 %)					61.07 %					
적 률	199.54 % (200 %)					321.21 %					
경	703.50 x 0.10 = 70.35 m ²										
화 조	100인조										
차	설치 19 대										
고	본 설계시 심의 및 건축여가시 면적 증감이 있을 수 있음.										



적
건축사 사무

TEL. 335 - 595
FAX. 335 - 592

PROJECT TITLE 공사

ARCHITECTURE DESIGN
건축 설계

STRUCTURE DESIGNER
구조 설계

MECHANICAL DESIGN
기계 설계

ELECTRICAL DESIGNER
전기 설계

FIRE EXT. DESIGNER
소방 설계

CIVIL DESIGNER
토목 설계

LANDSCAPE DESIGNER
조경 설계

APPROVED BY
승 인

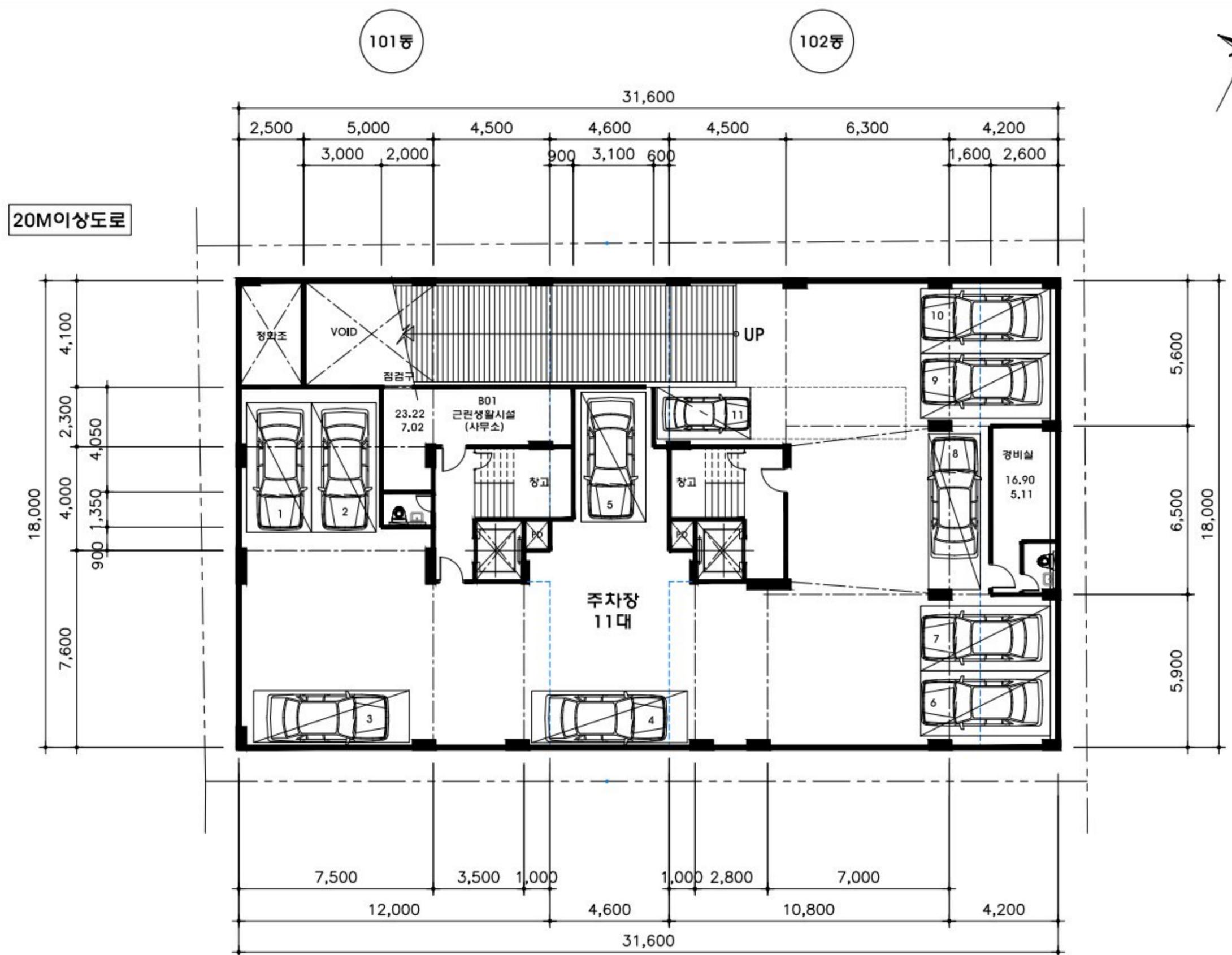
NOTE 주 기

DATE 일 자

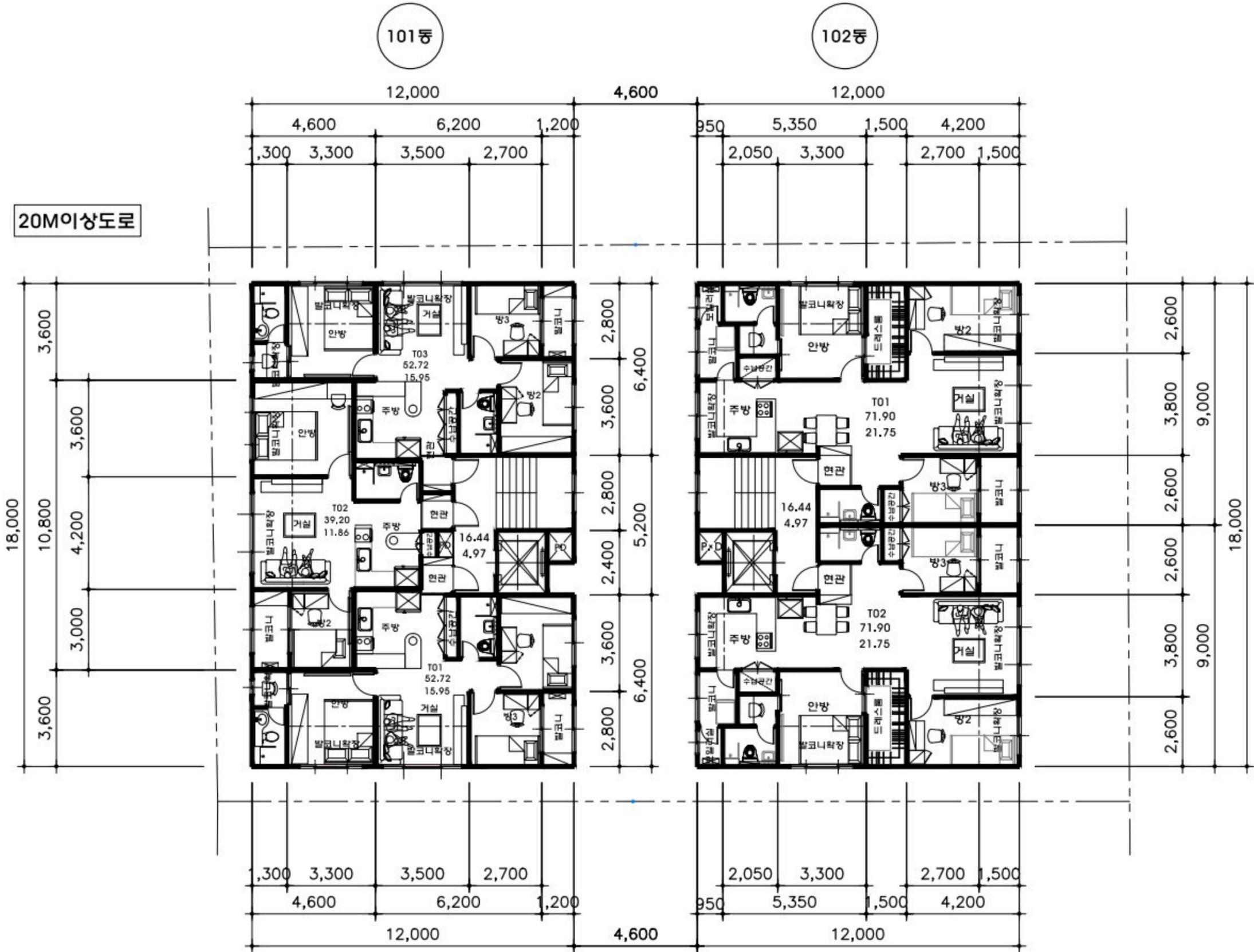
SCALE 축 척

SUBJECT TITLE 도 명

평면도 (지하층)

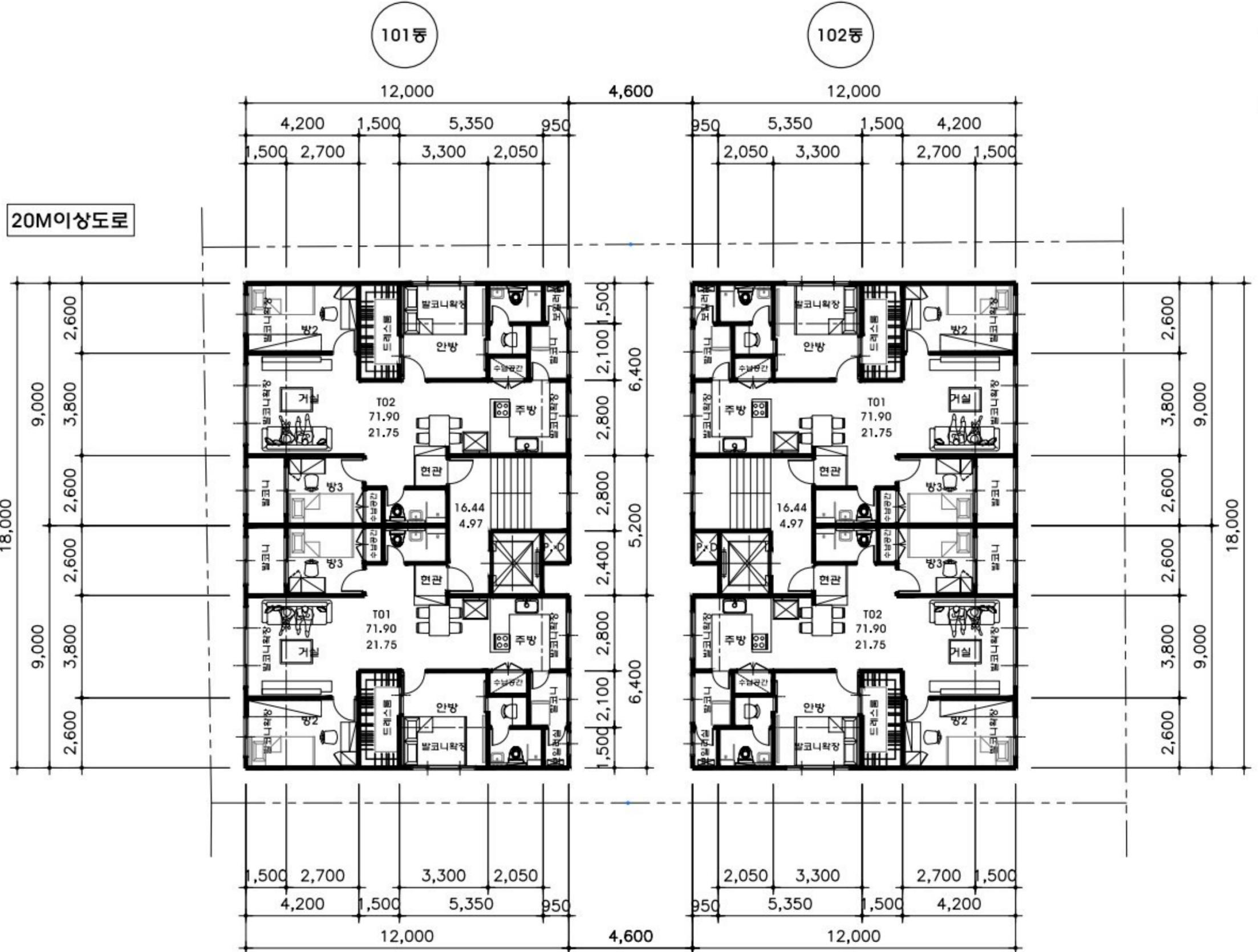


평면도 (2층)



평면도

(3층)

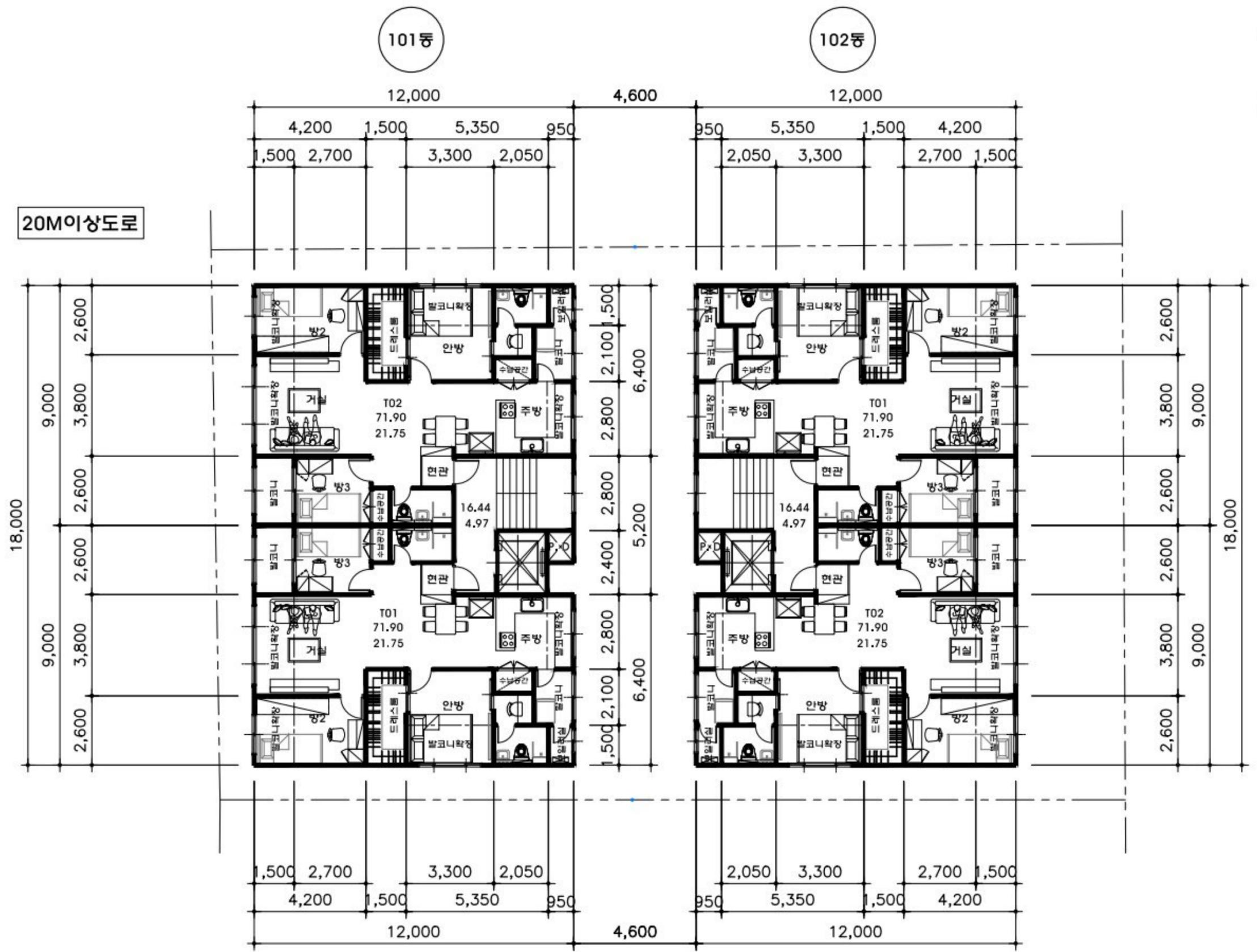


20M이상도로



평면도

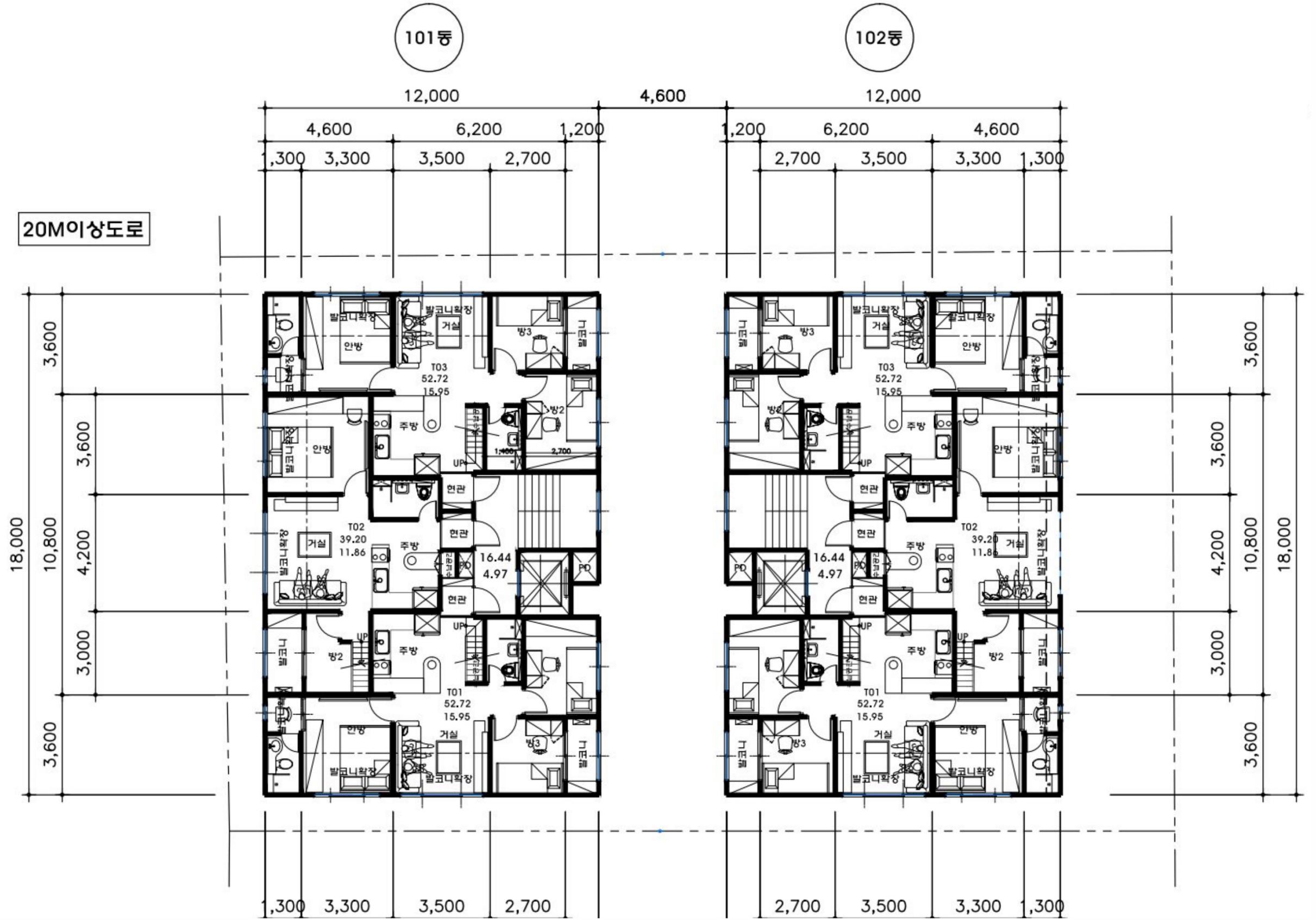
(4층)



평면도

(5층)

20M이상도로





PARTNER
COMPANY
소개

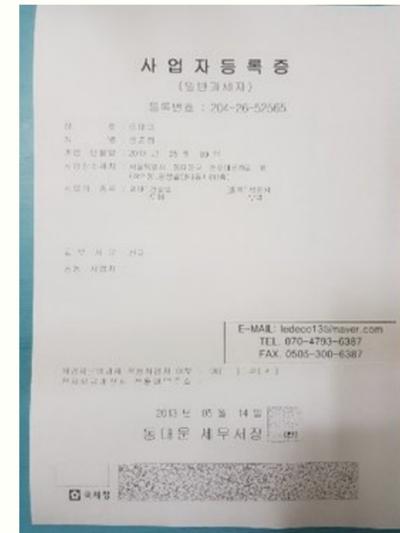
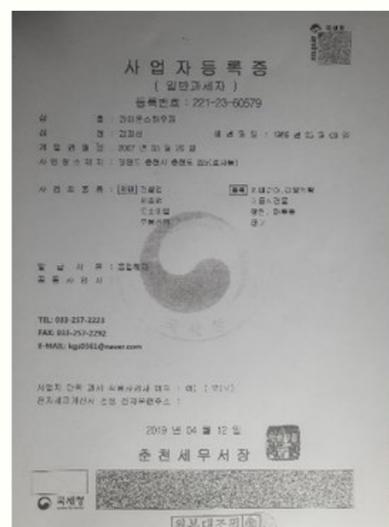
예림종합건설

돌쇠

라이온스하우징

르데코

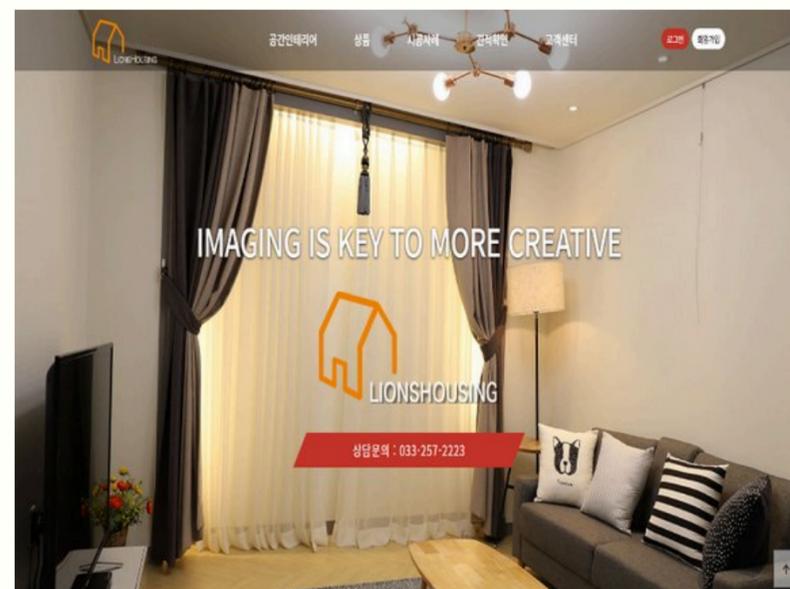
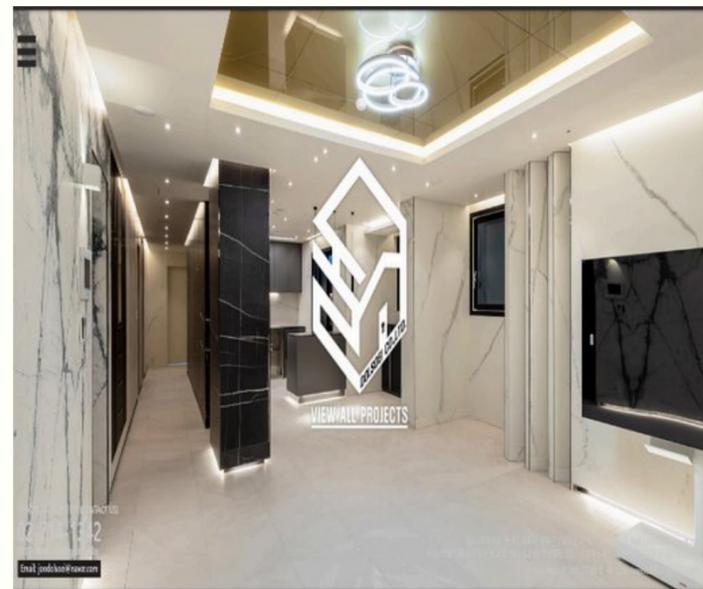
경도 건축



한정사유취급증 제6호 서지 (2024.4.17.개정)

구분	사업자등록증명 (일반사업자)	비고
구분	125-3430-450	주
(법인명)	경도건축	
계입연월일	2014-12-07	
(대표자)	권광용	
계입연월일	2007-12-11	
(법인)등록번호	360723-*****	
(주소)소재지	서울특별시 서초구 서초중앙로 22길 38(서초동, 영안빌딩)	
업종	2000년 12월 01일	
(계)입연월일	2000년 12월 01일	
업종	건축업	
업종	상업(일반업)	종업원(사업자)등록번호
업종	해당사항 없음	

2015년 11월 30일
서초세무서장



협력 설계

- **적송 건축**
- **LKSA 건축**
- **내부 및 외부 설계 및 디자인 팀**

LKSA architecture / interior

Lee Keun Sik 이근식 CEO/대표건축사

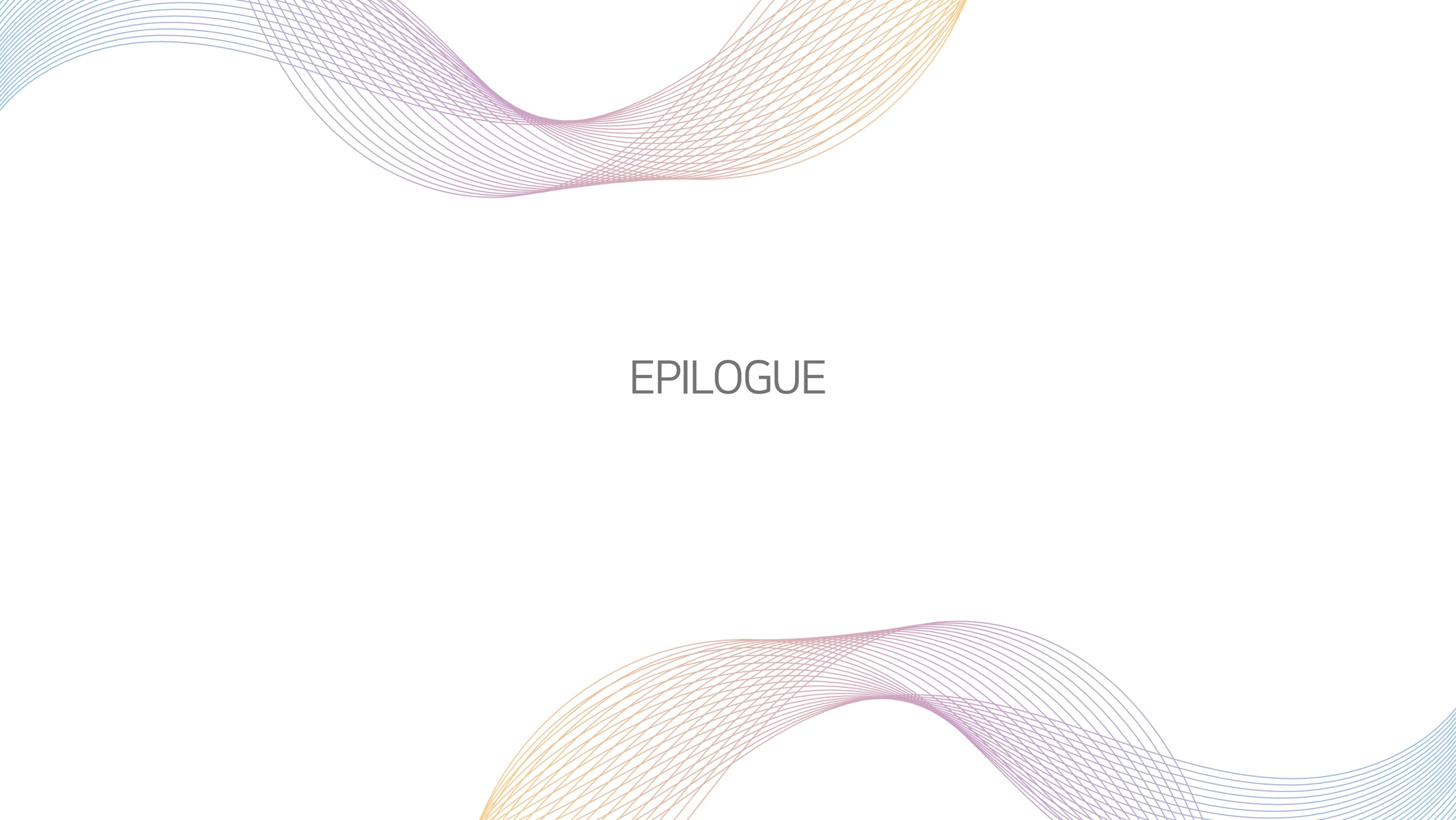
서울시공공건축가/서울시환경영향평가심의위원

한양대학교 건축학과 겸임교수

아주대학교/경희대학교 건축학과 겸임교수

대한건축사협회/한국건축가협회 정회원

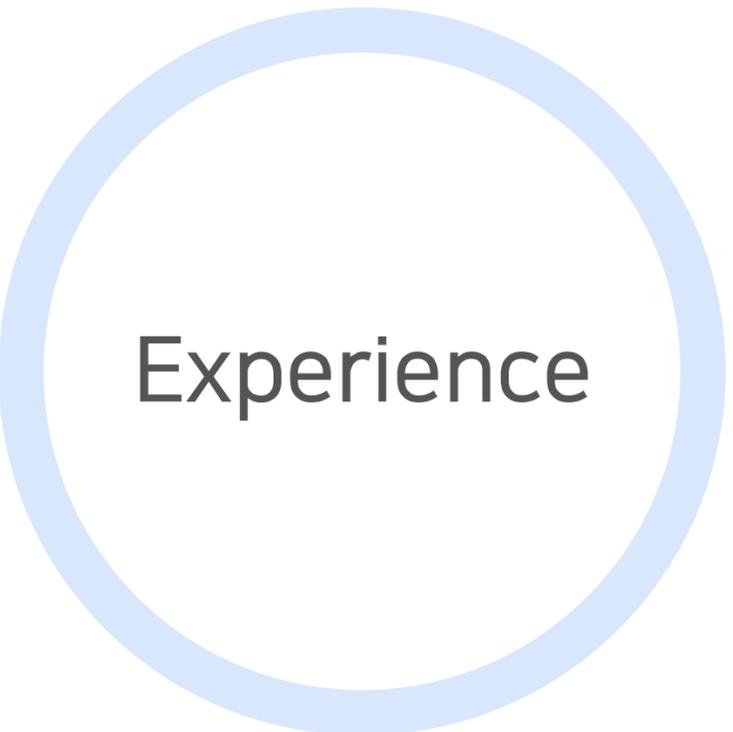
서울건축사협회 법제위원/조사위원



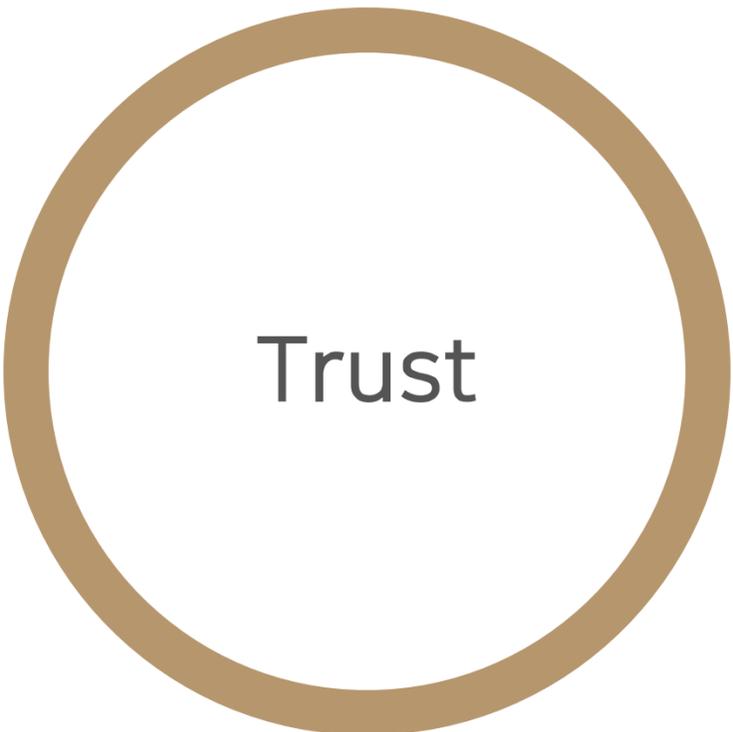
EPILOGUE

Family House가

지주분들의 최적의 파트너인 이유



Experience



Trust



Profit
Maximization

(주)훼미리하우스는 가족을 위한 주택을 건축하는 마음으로 최선을 다해 사업을 시행하고 있으며, 품질 높은 시공을 위해 노력하고 있습니다.





THANK YOU
감사합니다.

Company
Family House(대표: 강순희)

Email
gratia3530@gmail.com

Phone number
010-3530-3963

