

LH 입지 사전심의 · 약식 사업계획서 (A4 5쪽 이내)

SAMPLE

프로젝트 대현

청년·신혼형 신축 매입약정 사업계획서

신청인	홍길동 (토지소유자, 개인) · 대리: 모두의 공공개발	신청일	2026. 9. ____
대상지	서울특별시 서대문구 대현동 ○○-○ 외 1필지	대지면적	330㎡ (2필지 합필 예정)
용도지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	규제지역	해당 (투기과열지구·조정대상지역)
계획 규모	지상 5층 · 연면적 792㎡ · 20세대 (청년 12 · 신혼 8)	권리	소유권 1필지 · 감정평가동의서 1필지 (필지수 100%)
접수 이력	최근 3년 내 기접수 없음	개발예정지구	정비구역·재정비촉진지구·공공주택지구 해당 없음

1. 사업 개요

대학 정문 500m 이내·지하철역 도보 7분의 청년 수요 밀집지에 청년형 12세대와 신혼·신생아 I 형 8세대를 공급합니다. 노후 2층 단독주택(1985년)을 철거하고 공공임대 용적률 완화(240%)를 적용해 5층 다세대주택을 신축합니다. 서울 5차 공고 목표(청년 7,157호·46%)와 정합하는 유형 구성입니다.

480m

지하철역 · 도보 7분

420m

대학 정문 · 가점 대상

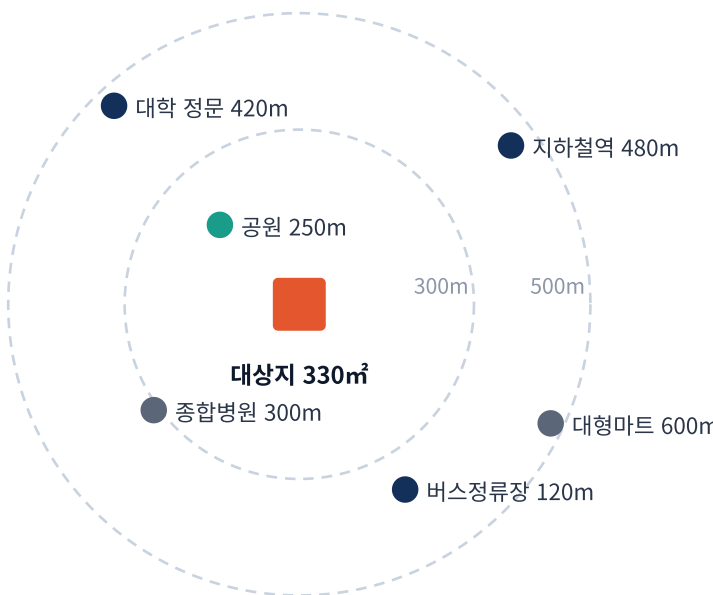
20세대

청년 12 · 신혼 8

100%

권리 확보 (소유권+동의서)

2. 입지 — 대중교통

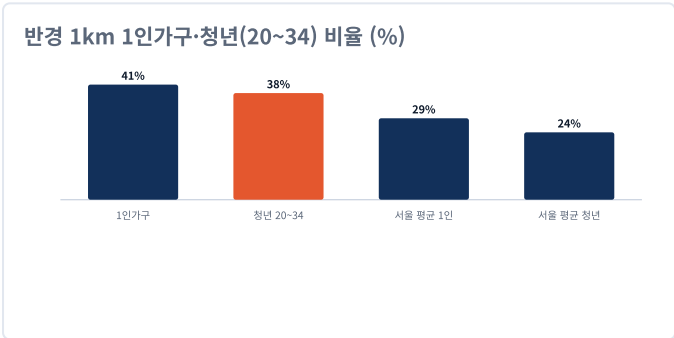


개념도 · 실측 거리는 도로 기준 · 지도 첨부

3. 입지 — 교육·생활편의·주거환경

항목	현황	거리	심사 관점
교육	○○대학교 정문 · 초등학교 · 도서관	420m · 650m · 500m	대학 인근 가점
생활편의	대형마트 · 편의점 3 · 은행 · 우체국	600m · 100m · 350m	생활편의성 ○
의료	종합병원 · 의원 5 · 약국 3	300m · 200m	생활편의성 ○
공원·녹지	근린공원 · 하천변 산책로	250m · 700m	주거환경 ○
혐오·위험시설	사격장·화장장·폐기물처리시설 등 반경 내 없음	—	제외 사유 없음
도로·기반	6m 도로 접면 · 도시가스·상하수도 설치	—	진입 적합

4. 임대수요 근거

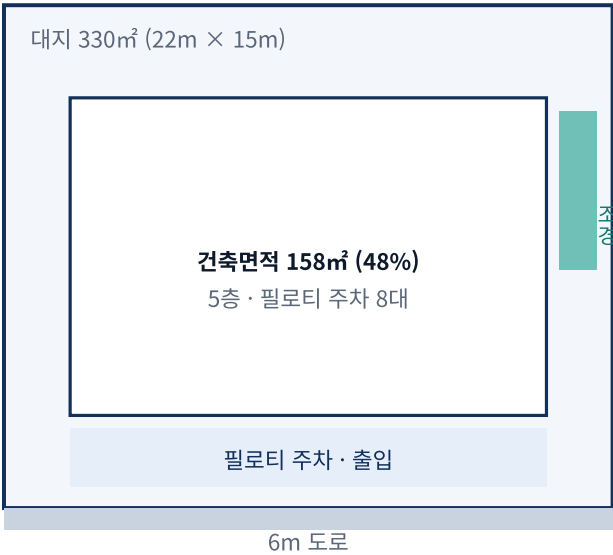


- 대학교 재학생 1.2만명 · 기숙사 수용률 18% → 원룸·다세대 임차 수요 상시
- 반경 500m 내 최근 3년 LH 청년형 매입 4건 · 공실률 낮음
- 신혼형은 초등학교 650m·공원 250m로 신혼·신생아 I 형 수요 충족
- 인근 노후주거지정비 지원사업지 인접 — 정비 이후 주거환경 개선 기대

통계는 가상값. 실제 계획서에는 통계청·서울열린데이터·LH 매입 실적 출처를 표기합니다.

5. 건축·세대 계획

구분	계획	공고 기준(5차)
규모	지상 5층 · 연면적 792㎡ · 건폐율 48% · 용적률 240%	공공임대 용적률 완화 120% 이내
세대	청년형 12(전용 24㎡) · 신혼 I 형 8(전용 36㎡, 방 2)	청년 19~60 · 신혼 36~85 방 2 이상
주차	필로티 8대 (청년 0.3 × 12 + 신혼 0.5 × 8 = 7.6 → 8)	대학·역 500m 청년형 0.3대 완화
승강기	1대 설치 (4층 이상 의무)	4층 이상 EV 필수 · 고령자형 필수
구조·안전	철근콘크리트 · 준불연 이상 마감 · 구조안전·내진 확인서 제출	매입심의 통과 건 의무
지하	없음 (지하세대 제외 기준 준수)	지하세대 매입 제외



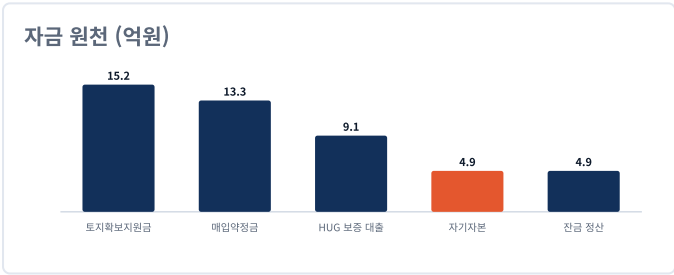
5F	청년 4세대
4F	청년 4세대
3F	청년 4세대
2F	신혼 4세대
1F	신혼 4 · 필로티세대

배치·단면 개념도 · 설계도면은 통과 후 1개월 내 보완 제출

6. 사업 추진 계획

단계	시점	내용	근거·기한
입지 사전심의	2026.9	약식 사업계획서 접수 → 결과 통보	통과 후 1개월 내 일반공고 개별 접수
일반 매입공고 접수	2026.10	설계도면 갖춰 서울 5차(9.14~10.13) 접수 · 50호 미만이라 사전 컨설팅 선택	탁상감정·서류심사
매입심의·도면협의	~2027.4	선정심의 → 4개월 내 도면협의 · 감정평가동의 100%	심의 6개월 내 처리 원칙
1차 감정·약정	2027.5	통지 후 45일 내 약정 체결 · 관리형 토지신탁	조기약정 인센티브 목표
인허가·착공	2027.8~10	약정 후 3개월 토지확보 → 6개월 인허가 → 2개월 착공	'27 이전 착공 시 원가법 가산 15%
준공·매입	2029.4	5단계 약정이행점검 · 2차 감정 · 매매계약·잔금	안전진단·영상기록 제출

7. 자금 계획 (요약)



- 총사업비 42.7억 · 1차 감정 예상 47.5억
- 토지확보지원금: 토지분 19.0억 × 80%(신탁+조기약정) = 15.2억
- 매입약정금: 골조 완료·2단계 점검 시 60% - 기지급
- 차입 9.1억은 HUG 도심주택 특약보증(30세대 미만 → 초기 사업비 보증 검토)
- 최대 자기자본 소요 4.9억 (Q0)

8. 신청 요건 자가 점검

- ☒ 토지소유권 또는 감정평가동의서 — 필지수 75% 이상·면적 과반 (본 건 100%)
- ☒ 최근 3년 내 기접수 물건 아님
- ☒ 정비구역·재정비촉진지구·공공주택지구 등 개발예정지구 밖
- ☒ 사도 아닌 도로 접면 · 도시가스·상하수도 설치
- ☒ 지하세대 없음 · 4층 이상 승강기 설치 · 준불연 이상
- ☒ 사격장 500m·화장장 50m 등 위험·혐오시설 반경 내 없음
- ☐ 규제지역 여부 — 약정 체결 시점 재확인 (2차 감정 특례 전제)
- ☐ 50호 이상 아님 → LH 사전컨설팅 선택 사항

9. 첨부 목록

번호	서류	상태
1	토지 등기사항전부증명서 · 토지대장 · 지적도	준비
2	감정평가동의서 (1필지)	준비
3	토지이용계획확인서 · 개발예정지구 해당 여부 확인	준비
4	위치도·주변 시설 거리 지도(500m·300m)	준비
5	배치·단면 개념도 (설계도면은 통과 후 보완)	개념도
6	신청인 신분증 · 대리 위임장	서명 대기

주의 입지 사전심의에서 '제외'되면 완료일로부터 6개월간 동일 물건지 신청이 제한됩니다(5차 공고). 접수 전 무료 범위 확인에서 상세 안내드립니다.

신청인

홍길동 (인)

작성 대행

모두의 공공개발

작성 기준

LH 8.25 안내 · 서울 5차 공고