

# 국방 귀농 · 귀촌 창업을 위한 내 집 마련 지원 사업

- 기 분양자 대비 **20% 할인** 공급(분양사 15% + 창업지원금 5% 할인지원) -
- 총 409세대 중 미분양분 60세대 선착순 공급

2014. 2.

**(사)국방창업기술진흥원**

# Contents

1. (사)국방창업기술진흥원 소개

2. 추진 배경 및 지원조건

3. 전경

4. 공급 개요

5. 조감도

6. 평면도

7. 할인 공급가

8. 입주가능 호수 배치도

9. 분양 인접 환경 분석

10. 인접 아파트 현황 분석

11. 개략 입지 환경 분석

12. 추진일정

# 1. (사)국방창업기술진흥원 소개

- ❖ 국방분야 군인/군무원 및 국방부/방사청 소속 일반직 공무원의 퇴직 후 군 관련 창업 희망자, 기술 보유자의 창업을 지원/육성하여 군사기 증진과 방위산업 발전에 기여
- ❖ 퇴직(예정) 군인/군무원/일반직 공무원 등의 귀농·귀촌 창업지원 프로그램 운영 등

이 사 장

공학박사 권세환

법 인 격

민법 제32조에 의거 설립된 비영리 사단법인  
방위사업청 소관 비영리 법인(법인설립허가 제2009-3호)

설립목적

국방 산업의 안정적 발전을 위한 기반조성, 산업발전에 기여  
퇴직 군인/군무원/일반직 공무원의 창업 및 교육지원

인원/조직

총 34명, 3본부(8팀, 1실)

## 2. 추진 배경 및 지원조건

### 추진 배경

- ❖ 퇴직(예정) 군인/군무원 등에 대한 창업지원 정책 미흡으로 민간 대비 창업경쟁력 미흡
- ❖ '12년 장기복무 제대군인 3,845명 대상 30%이상 귀농 귀촌 희망 매년 증가 추세
- ❖ 리스크가 높은 수도권 도시창업 대비 귀농 귀촌 창업 희망자 급증

### 지원 조건

- ❖ 국진원의 고유목적 사업으로 귀농·귀촌 창업 최적지에 저렴하게 내집마련 기회 제공  
(총 409세대 중 미분양 분 60세대 선착순 공급)
- ❖ 기 분양자 대비 총 20% 할인 분양  
(분양사 15% 할인 + 국진원에서 창업지원금으로 5% 할인 지원)
- ❖ 평당 300만원 대로 분양금액의 50% 대출금에 대하여 금리 3% 후반대로 대출 가능

### 3. 전경



소양강과 산으로 둘러싸인 명품자리 / 뛰어난 조망권과 일조권

## 4. 공급 개요

### 사업개요

공 사 명

소양강 양우 내안<sup>愛</sup> 아파트

대지위치

강원도 춘천시 신북읍 천전리 69-1 외

대지면적

10,180㎡ (3,079.45py)

건축면적

2,399.5540㎡ (725.87py)

연 면 적

37,610.293㎡ (11,377.11py)

건폐율/용적율

23.57% / 287.59%

주차대수/층

370대(법정 340대) / 지하 1층 ~ 지상 17층 2개동

규 모

17평(130), 21평(105), 25평(118), 30평(41), 33평(15) 총 409세대

지역지구

일반주거지역

시행/시공/신탁사

(주)케이개발 / 양우건설(주) / 국제신탁(주)

## 5. 조감도



- ❖ 101동 102동으로 구분되어 있음
- ❖ 17층으로 총 409세대
- ❖ 풍부한 일조량의 남향배치 단지설계
- ❖ 프라이버시를 보호하는 넓은 동간거리
- ❖ 차별화된 익스테리어디자인
- ❖ 감성지수까지 높이는 어린이 놀이터
- ❖ 자연이 머무는 다양한 테마파크

## 6. 평면도

- ✓ 본 프로젝트의 평면은 직사각형 형태로서 **소비자들이 선호하는 무난한 평면**이며(異形평면 33평형 15세대 제외),
- ✓ 공급평형은 **17~25평형**이 전체 409세대의 **86.3%**(353세대)를 점유하는 **중소형 평형 위주**의 프로젝트임



평형	세대수	구성비	
17평형	130세대	31.8%	86.3%
21평형	105세대	25.7%	
25평형	118세대	28.9%	
30평형	41세대	10.0%	13.7%
33평형	15세대	3.68%	
합계	409세대	100%	

# 7. 할인 공급가

단위 : 원

구분	층	원분양가	15%할인 분양가	5%할인 창업지원금	최종 분양가	평당 분양가	10% 계약금	50% 담보대출	잔금40% (대출시)	90% 잔금
17 평형	1층	78,570,000	66,784,500	3,928,500	62,856,000	3,697,412	6,285,600	31,428,000	25,142,400	56,570,400
	2층	78,970,000	67,124,500	3,948,500	63,176,000	3,716,235	6,317,600	31,588,000	25,270,400	56,858,400
	3층	79,370,000	67,464,500	3,968,500	63,496,000	3,735,059	6,349,600	31,748,000	25,398,400	57,146,400
	기준층	80,000,000	68,000,000	4,000,000	64,000,000	3,764,706	6,400,000	32,000,000	25,600,000	57,600,000
21 평형	1층	97,870,000	83,189,500	4,893,500	78,296,000	3,728,381	7,829,600	39,148,000	31,318,400	70,466,400
	2층	98,370,000	83,614,500	4,918,500	78,696,000	3,747,429	7,869,600	39,348,000	31,478,400	70,826,400
	3층	98,860,000	84,031,000	4,943,000	79,088,000	3,766,095	7,908,800	39,544,000	31,635,200	71,179,200
	기준층	99,360,000	84,456,000	4,968,000	79,488,000	3,785,143	7,948,800	39,744,000	31,795,200	71,539,200
25 평형	1층	116,120,000	98,702,000	5,806,000	92,896,000	3,715,840	9,289,600	46,448,000	37,158,400	83,606,400
	2층	116,710,000	99,203,500	5,835,500	93,368,000	3,734,720	9,336,800	46,684,000	37,347,200	84,031,200
	3층	117,300,000	99,705,000	5,865,000	93,840,000	3,753,600	9,384,000	46,920,000	37,536,000	84,456,000
	기준층	118,240,000	100,504,000	5,912,000	94,592,000	3,783,680	9,459,200	47,296,000	37,836,800	85,132,800
30 평형	1층	138,500,000	117,725,000	6,925,000	110,800,000	3,693,333	11,080,000	55,400,000	44,320,000	99,720,000
	2층	139,200,000	118,320,000	6,960,000	111,360,000	3,712,000	11,136,000	55,680,000	44,544,000	100,224,000
	3층	139,910,000	118,923,500	6,995,500	111,928,000	3,730,933	11,192,800	55,964,000	44,771,200	100,735,200
	기준층	141,030,000	119,875,500	7,051,500	112,824,000	3,760,800	11,282,400	56,412,000	45,129,600	101,541,600
33 평형	1층	154,450,000	131,282,500	7,722,500	123,560,000	3,744,242	12,356,000	61,780,000	49,424,000	111,204,000
	2층	155,240,000	131,954,000	7,762,000	124,192,000	3,763,394	12,419,200	62,096,000	49,676,800	111,772,800
	3층	156,020,000	132,617,000	7,801,000	124,816,000	3,782,303	12,481,600	62,408,000	49,926,400	112,334,400
	기준층	157,270,000	133,679,500	7,863,500	125,816,000	3,812,606	12,581,600	62,908,000	50,326,400	113,234,400

# 8. 입주가능 호수 배치도

✓ 공급 대상 : 17평(23호실), 21평(19호실), 25평(10호실), 30평(8호실) 으로 **흰색 볼록 총 60호실**

101동													
38(17평)							47(21평)						

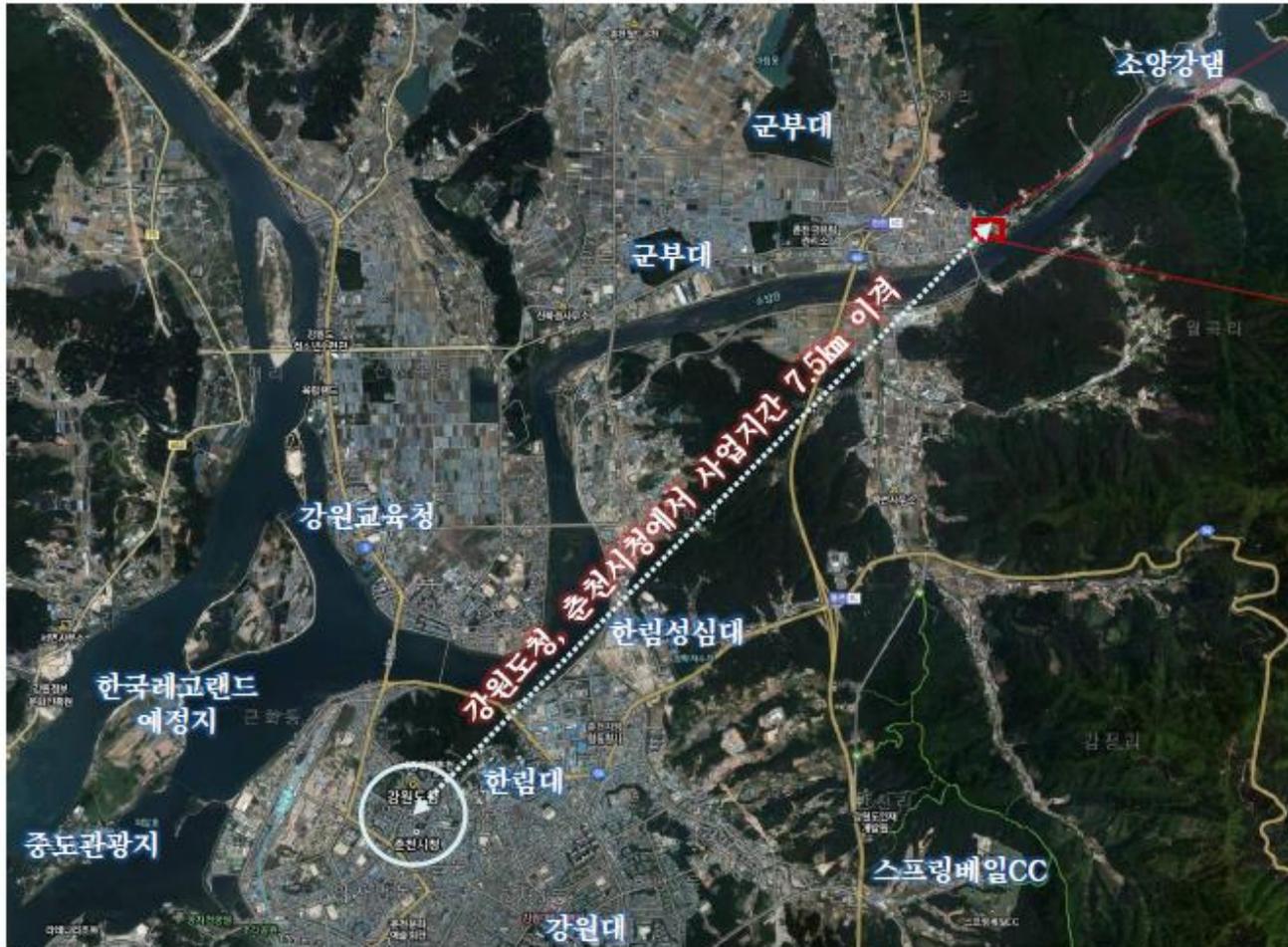
		1703	1704	1705	1706									
	1602	1603	1604	1605	1606	1607								
1501	1502	1503	1504	1505	1506	1507	1508	1509	1510	1511	1512	1513	1514	1515
1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415
1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315
1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215
1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115
1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015
901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915
801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815
701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715
601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615
501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515
401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415
301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315
201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115

102동										
72B	60(25평)						80	72A	60(25평)	72B
30B	33평			30A	30B					

			1510	1509	1508	1507	1506	1505	1504	1503	1502	1501		
			1410	1409	1408	1407	1406	1405	1404	1403	1402	1401		
		1311	1310	1309	1308	1307	1306	1305	1304	1303	1302	1301		
		1211	1210	1209	1208	1207	1206	1205	1204	1203	1202	1201		
1112	1111	1110	1109	1108	1107	1106	1105	1104	1103	1102	1101			
1012	1011	1010	1009	1008	1007	1006	1005	1004	1003	1002	1001			
912	911	910	909	908	907	906	905	904	903	902	901			
812	811	810	809	808	807	806	805	804	803	802	801			
712	711	710	709	708	707	706	705	704	703	702	701			
612	611	610	609	608	607	606	605	604	603	602	601			
512	511	510	509	508	507	506	505	504	503	502	501			
412	411	410	409	408	407	406	405	404	403	402	401			
312	311	310	309	308	307	306	305	304	303	302	301			
212	211	210	209	208	207	206	205	204	203	202	201			
112	111	110	109	108	107	106	105	104	103	102	101			

## 9. 분양 인접 환경 분석

- ✓ 서울-춘천간 고속도로, 복선전철, 경춘선 ITX-청춘 등 개통 이후 **수도권 출퇴근 용이 및 관광객수 증가**
- ✓ 본 사업지 소재 **소양강댐 권역**(93만여명 방문)에는 **펜션, 식음시설 등 다양한 위락시설이 개발되고 있음**



- 2001년 한주건설(舊 대건) 사업 착수
- 2003년 시공사 부도로 공사 중단
- 2008년 동원건설에서 매입
- 2009년 케이개발에서 매입
  - 총 매입가 77.8억원
- 2011년 국제신탁 수탁
  - 1순위 대출 100억원,
  - 2순위 대출 100억원
- 2012년 3월 필요자금 조달 및 잔여 공사
- 2012년 11월 준공후 분양 입주시작

# 9.1. 분양 인접 환경 분석

✓ 국내 최장 도로 터널(5.1km)인 **배후령터널**이 '12년3월30일 개통됨으로써, 춘천시내와 양구와 간동면의 접근성이 획기적 개선됨에 따라, 이들 군내 직장인 상당수가 정주여건이 우수한 춘천으로 이전 :



- ▶ 양구군내 41개 기관단체 소속원의 40%가 현재 춘천에서 양구로 출퇴근중
- ▶ 터널 개통으로 교통 접근성이 개선 주소지만 양구일 뿐 소위 '무늬만 군민' 이 대거 춘천으로 이전



# 10. 인접 아파트 현황 분석

- ✓ 우리 아파트의 최인접지에 소재(150m 이격)한 해강아파트(17,25평형 총 424세대)의 경우,
- ✓ 경춘선 복전철역 개통 즈음(2010년말)부터 현재 **매매가가 30~40% 이상 급등**했으며, 현재 매물이 없음



구분	내용
소재지	춘천시 신북읍 전전리 1351
공급면적	17평 160세대, 25평 264세대 (총 424세대)
건설사	해강종합건설
입주년도	1997년

➤ 이슈사항

- 경춘선 복전철역 개통이 임박한 2010년 10월경부터 매매가격 급등세 (개통 이후 30~40% 이상 상승)
- 거래량은 월 3~4건 수준 (전세대 대비 년 10.5% 매매)
- 전세가는 매매가 대비 55.8% 수준

구분	소양강	2009년					2010년												2011년												비고
		8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
17 평형	매매	3,147	3,350	3,317	2,100	-	3,000	3,325	3,250	3,267	3,225	3,250	3,505	3,445	3,367	3,450	3,483	3,400	3,950	-	4,667	4,800	4,000	4,600	4,650	4,733	5,000	-	-	5,000	147.1%
	거래량	2	1	3	1	-	1	4	2	3	2	1	5	4	3	1	3	1	2	-	3	1	1	1	2	3	1	-	-	1	1.79건
25 평형	매매	4,675	4,725	5,150	4,740	5,300	-	5,425	5,200	5,017	4,995	4,807	4,000	4,925	-	5,675	5,767	5,800	5,975	7,225	7,100	-	7,800	7,300	7,425	7,770	7,400	7,750	-	-	133.6%
	거래량	6	4	2	2	1	-	2	3	3	2	3	1	2	-	2	3	1	2	3	1	-	1	1	4	1	5	1	-	-	1.93건

↑ 경춘선 복전철역 개통

\* 국토해양부, 실거래가 자료, 2012.3

# 11. 개략 입지 환경 분석

- ✓ 편의시설과 주변 여건은 열악한 편이나, 차량 및 버스로의 교통 접근성과 소양강 조망권이 매우 탁월
- ✓ 특히 영유아.초.중.고 통합 특수학교(춘천동원학교)와 인접, 목적성 있는 학부모의 니즈 충족이 가능



구분	내용	평가
교통여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>46번 국도 천진IC와 1km 거리로 광역 교통 이동 편리</li> <li>버스 종점 인접으로 버스 이용 편리 - 버스 7개 노선 이용으로 춘천시내 25분내 이동 가능</li> <li>배후령터널과 인접(3km)하여 양구 및 화천간 이동 편리</li> </ul>	우수
교육환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>도보 5분(0.4km)내 상천초고 소재</li> <li>기타 초.중.고교는 4km 이격으로 도보 이용 애로(단, 버스 이동 편리)</li> <li>사업지 좌측에 장애인 특수학교인 춘천동원학교(정원 495명) 소재</li> </ul>	장.단점 내재
편의시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>이마트 춘천점, 홈플러스 춘천점 9km 이격으로 이용 애로 (차량 20분 거리)</li> <li>※ 춘천내 백화점, 대형마트 등 미흡</li> </ul>	열악
주변여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 동측에 모텔 5개소 집결</li> </ul>	열악
조망권	<ul style="list-style-type: none"> <li>소양강댐 및 소양강 조망 매우 탁월</li> </ul>	우수

\* 이마트 춘천점 - 춘천시 은의동 511 / 홈플러스 춘천점 - 춘천시 퇴계동 144-1

## 12. 추진 일정

■ 군인가족내집마련지원 협약체결 : '14. 2. 10(월)

❖ (사)국진원, (주)케이개발, 양우건설(주) 4자간 협약체결(국방회관)

■ 분양접수 및 계약체결 : '14. 2. 24(월) ~ 3. 28(금)

❖ 계약체결 : 계약금 10% 납부시 계약서 발행

❖ 분양접수 : 우리 사업지(소양강 양우 내안<sup>애</sup> 아파트 內)

■ 잔금 납부 및 입주 완료 : '14. 2. 24(월) ~ 6. 30(월)

❖ 잔금 90% 납부 후 등기 및 입주

※ 문의 : 임시연 팀장 02-715-3502, 010-2303-1995