

용인 독성리 SK하이닉스 직원기숙사 280실 개발사업계획(안)

LG 스마트코티지 프리페브 + RC Core + Steel Frame 하이브리드 적용
구상

시행 (주)다우개발 | 2026. 08

280 ROOMS · 2 BUILDINGS · 4 FLOORS

연면적(자상)	9,320㎡ (2,820평)
용적률	78.1%
주차대수	110대

마감재 계획



3 조감도



메인 게이트 및 드롭오프 야경



중앙 커뮤니티 가든

11,939㎡

사업부지 / 약 3,611.5평

280실

7평 224실 + 10평 56실

4층 × 2개동

1개동 140실 · 층당 35실

월 3.36억

만실 기준 임대료

연 40.32억

잠재 임대매출

개발 컨셉

- SK하이닉스 용인 클러스터 인접 입지를 활용한 직원 특화 장기임대형 레지던스
- 생산관리지역의 4층 개발 한도 안에서 280실을 밀도 있게 배치
- RC 코어 + 철골 구조 + LG 스마트코티지 프리페브 인필의 하이브리드 공법
- 7평 Standard 80% / 10평 Premium 20%의 명확한 상품 이원화
- 1층 공용시설·셔틀·스마트홈·보안·중앙정원으로 일반 원룸 대비 상품성 차별화



사업 추진 배경과 포지셔닝

단순 숙소가 아니라 직주근접형 프리미엄 직원 레지던스로 포지셔닝

왜 이 사업인가?

1

직주근접

용인 반도체 클러스터 인접 수요

2

장기임대

보증금 + 월세의 안정적 현금흐름

3

상품차별

LG 스마트홈·프리페브 품질

4

운영효율

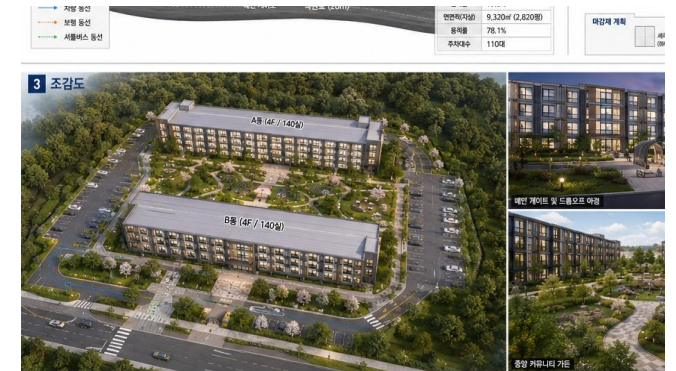
280실 표준화·반복생산·통합관리

시장 포지셔닝



4 사업 개요

사업명	SK 하이닉스 직원기숙사 280실 (LG 스마트코티지 모듈러 하이브리드)
위 치	경기도 용인시 처인구 원삼면 독성리 6-7, 6-1, 6-3, 신48-1 일원
대지면적	11,939㎡ (3,611.5평)
지역/지구	생산관리지역
건축규모	지상 4층 / 2개동
구조	RC 코어 + 철골조 + LG 스마트코티지 프리패브 인빌
용도	기숙사(공동주택)
층 세대(실)	280실 (7평형 224실, 10평형 56실)
주차대수	110대 (일반 104대, 장애인 6대)
준공 목표	2027년 하반기 (예정)



일반 원룸

가격 중심
시설 편차
개별 관리

Smart Employee Residence

표준화된 객실 + 공용시설 + 스마트홈 + 셔틀/보안 + 단지 조경

3. 사업지 위성도



입지 포인트

- 서측으로 용인 반도체 클러스터 조성지와 근접
- 사업대지는 6-7번지를 중심으로 북측 산림·경사지가 접하는 형태
- 직원 숙소의 핵심 경쟁력은 출퇴근 시간 최소화와 안정적 운영

배치 시 고려사항

- 남서측 진입부: 메인게이트·Drop-off·셔틀 승하차
- 북·동측: 산림 완충녹지 최대 보존
- 중앙: 두 동 사이 커뮤니티 가든
- 주차: 좌우 분산 배치로 보행측과 분리

※ 본 자료는 사업기획 단계의 개념안이며 인허가·실시설계·협력사 협의 과정에서 변경될 수 있습니다.

4. 사업지 지적도



계획 기준

4층
높이

※ 농지·산지전용, 진입도로, 하수처리, 소규모환경영향평가 등은 인허가 사전협의 필요

개발 용량과 280실 적정성 검토

법정 한도 안에서 객실·공용부·코어를 균형 있게 배치

2,388㎡

법정 최대 건축면적

9,551㎡

법정 최대 지상 연면적

2,300㎡

계획 건축면적(안)

9,200㎡

계획 지상 연면적(안)

면적 구성

객실 전용면적 **7,022㎡**

공용·코어·벽체·설비 **2,178㎡**

객실 약 76.5%

공용 약 23.5%

계획 건폐율 약 19.3% / 계획 용적률 약 77.1%

280실을 가능하게 하는 설계 원칙

- 2개동 동일 모듈 반복으로 구조·설비·프리페브 단순화
- 1개동 140실 / 층당 35실을 기준으로 표준화
- 7평형 28실 + 10평형 7실 / 동·층 구성
- 중복도형 + 중앙 RC 코어 + 양단 피난계단
- 1층 공용시설은 코어·전면부를 활용해 약 500㎡ 내외로 압축

※ 본 자료는 사업기획 단계의 개념안이며 인허가·실시설계·협력사 협의 과정에서 변경될 수 있습니다.

단지 배치계획

2개동 평행·엇배치 + 중앙 커뮤니티 가든 + 차량/보행 분리

1 단지 배치도 (사업부지 전체)

대지면적 : 11,939㎡ (3,611.5평)

- 4층 2개동 (A동, B동) / 총 280실
- 중앙 커뮤니티 가든 & 휴게광장
- 주차 110대 (일반 104대, 장애인 6대)
- 셔틀버스 승하차장 / DROP-OFF
- 차량 동선과 보행 동선 분리 계획
- 북측 산지 보존 및 완충녹지 조성



대지 현황	
전체면적	11,939㎡ (3,611.5평)
건축면적	2,330㎡ (705평)
건폐율	19.5%
연면적(자성)	9,320㎡ (2,820평)
용적률	78.1%

배치 핵심

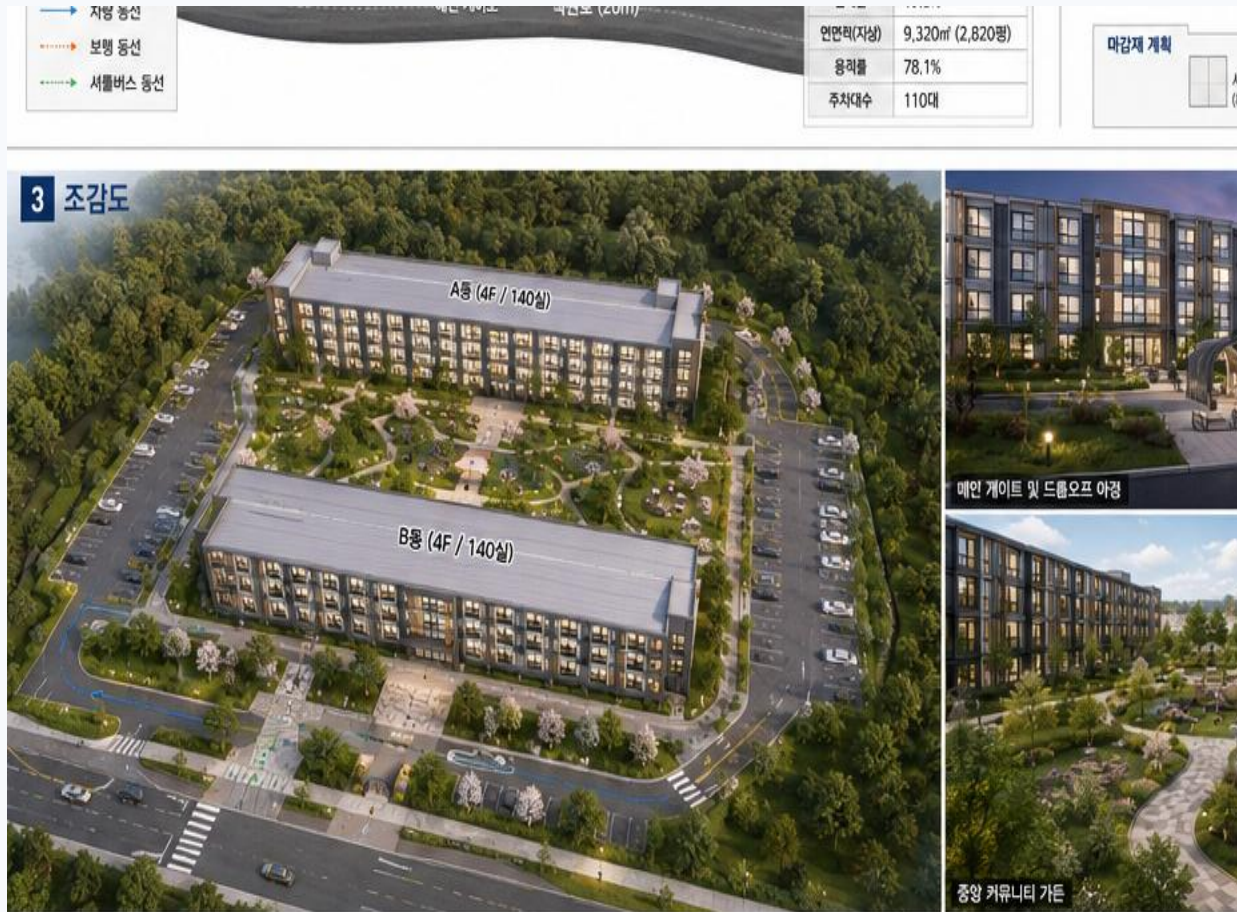
- A동 4F / 140실
- B동 4F / 140실
- 중앙 커뮤니티 가든
- 주차 100~110대 목표
- 셔틀버스 Drop-off
- 북측 산림 완충녹지
- 보행축과 차량동선 분리

단지의 중심은 “주차장”이 아니라
“중앙정원과 보행축”

※ 본 자료는 사업기획 단계의 개념안이며 인허가 실시절차, 협력사 협의 과정에서 변경될 수 있습니다.

단지 동선·조경·교통 계획

직원 기숙사에서 체감 품질을 좌우하는 외부공간 설계



① 차량 동선

- 입구 → Drop-off → 좌우 주차 → 출차의 일방향 흐름

② 보행 동선

- 메인게이트 → 중앙정원 → 각 동 로비의 안전한 보행축

③ 셔틀 운영

- 출퇴근 시간대 3~4대 동시 승하차 가능한 Bay 확보

④ 녹지·휴게

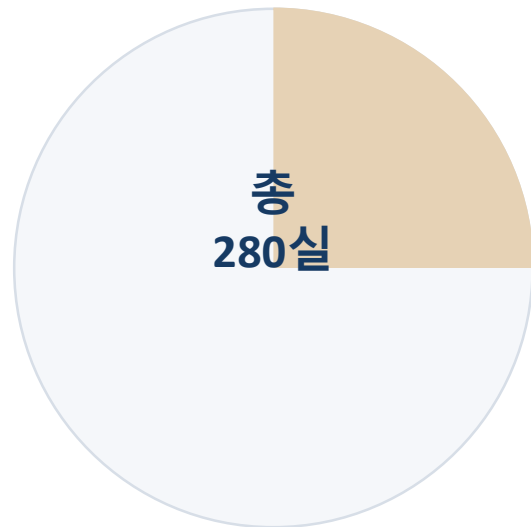
- 북측 산림 보존 + 중앙정원·산책로·야외휴게 결합

※ 본 자료는 사업기획 단계의 개념안이며 인허가·실시설계·협력사 협의 과정에서 변경될 수 있습니다.

건축 프로그램과 세대 구성

280실을 2개 타입으로 단순화해 생산성과 임대상품성을 동시에 확보

세대 Mix



7평 Standard
224실 · 80%

10평 Premium
56실 · 20%

층별 구성

A동 28실 + 7실 = 35실 / 층

B동 28실 + 7실 = 35실 / 층

4개층 × 70실/층 = 280실

상품 전략

- Standard는 면적 효율과 월세 경쟁력 중심의 주력 상품
- Premium은 장기근속자·관리자·2인 거주 수요 대응
- 욕실 POD·창호·가구·설비 위치를 최대한 공통화해 프리페브 반복 생산

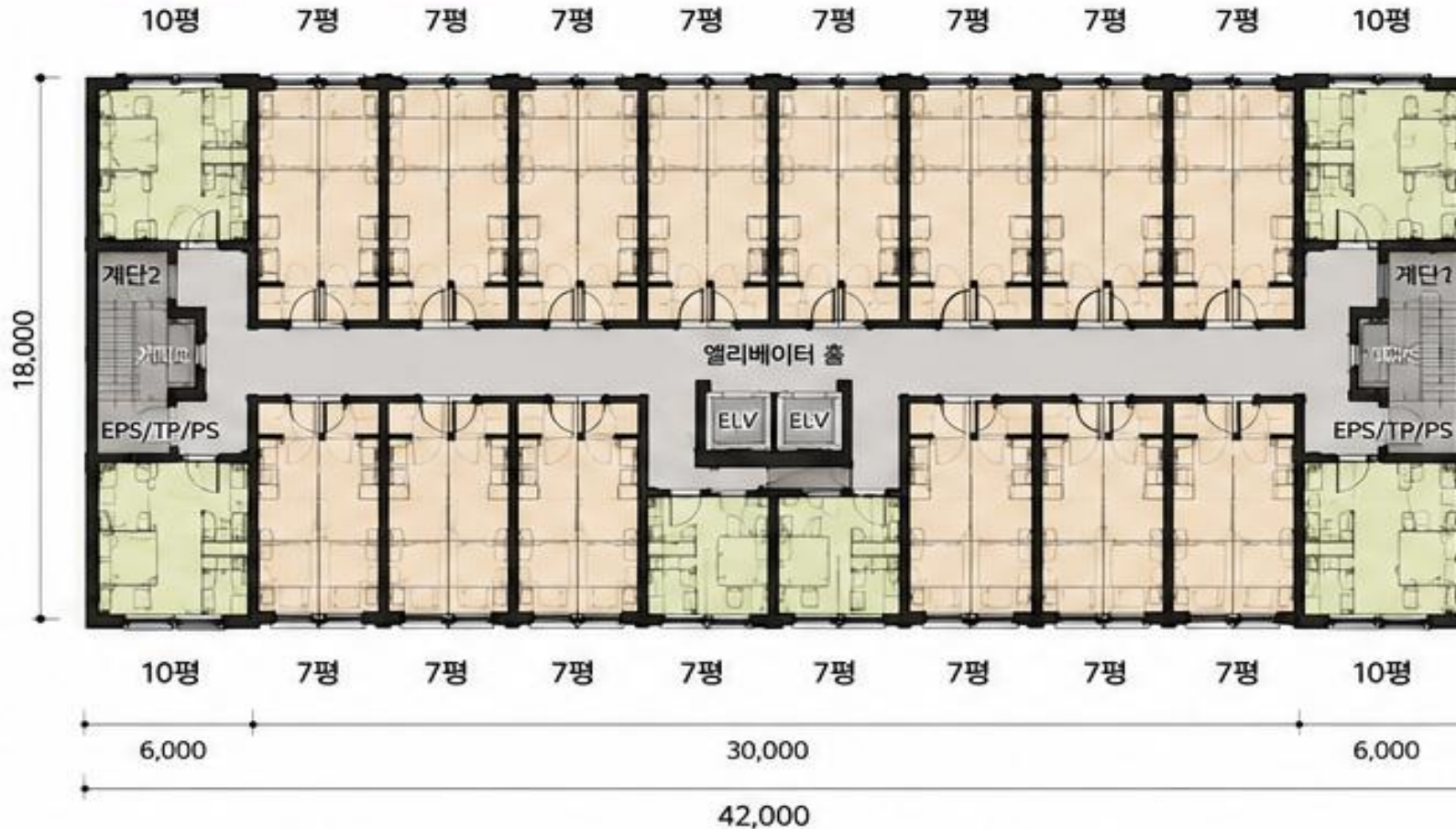
※ 본 자료는 사업기획 단계의 개념안이며 인허가·실시설계·협력사 협의 과정에서 변경될 수 있습니다.

1개동 기준층 평면계획

중복도형 · 중앙 RC 코어 · 양단 피난계단 · 35실/층

A동(또는 B동) 기준 - 층당 35실 / 7평 28실 + 10평 7실 = 35실

1. 기준층 평면도 (2~4층 동일)



기준층 계획

총 실수	35실
7평형	28실
10평형	7실
복도	중복도형
코어	중앙 RC
피난	양단 계단

설계 핵심

7평 반복구간을 길게 확보하고
10평은 코너·조망부에 배치

※ 본 자료는 사업기획 단계의 개념안이며 인허가·실시설계·협력사 협의 과정에서 변경될 수 있습니다.

7평형 Standard Type

224실 · 80% | 1인 장기거주에 최적화된 컴팩트 타입

SK 하이닉스 직원기숙사 280실 | LG 스마트코티지 프

7평형(Standard) 224실 (80%) / 10평형(Premium) 56실 (20%)

7평형 STANDARD TYPE

전용면적 23.1㎡ (약 7평)

KEY MAP



7평형 10평형

세대 구성

- ① 현관
- ② 신발장
- ③ 욕실 (POD)
- ④ 옷장
- ⑤ 냉장고
- ⑥ 책상 / 수납장
- ⑦ 침대
- ⑧ TV장
- ⑨ 창호 (발코니창)



거실 / 침실

욕

상품 구성

23.1㎡

전용면적

7평

타입

- 현관·신발장
- 욕실 POD
- 침대·불박이장
- 책상·수납
- 냉장고·냉난방
- TV·ThinQ·스마트도어록

목표 임대료 115만원 / 월
보증금 1,000만원

※ 본 자료는 사업기획 단계의 개념안이며 인허가 실시설계·협력사 협의과정에서 변경될 수 있습니다.

10평형 Premium Type

56실 · 20% | 장기근속자·관리자·2인 거주까지 고려한 프리미엄 타입

리페브 하이브리드 레지던스

10평형 PREMIUM TYPE

전용면적 33.0㎡ (약 10평)

세대 구성

- ① 현관
- ② 신발장
- ③ 욕실 (POD)
- ④ 옷장
- ⑤ 주방 / 싱크대
- ⑥ 냉장고
- ⑦ 식탁 / 바
- ⑧ 거실 / 소파
- ⑨ 침대
- ⑩ 책상 / 수납장
- ⑪ 창호 (발코니창)

7,900

2,600



1개

• 7평
• 중



1개

층수
층당
1개
건축
연면



실 (POD)

※ 본 자료는 사업기획 단계의 개념안이며 인허가·실시설계·협력사 협의 과정에서 변경될 수 있습니다.

상품 구성

33.0㎡

전용면적

10평

타입

- 현관·신발장
- 욕실 POD
- 침실 + 거실
- 주방/싱크대
- 소파·식탁·수납
- LG 가전·ThinQ 패키지

목표 임대료 140만원 / 월
보증금 1,000만원

1층 공용시설 계획

입주자의 체감 만족도와 장기 거주성을 높이는 생활 인프라

2. 1층 평면도 (커뮤니티/공용시설 배치)



공용시설 프로그램

로비·라운지	입주·대기·휴게
공용주방·다이닝	간단 조리·식사
세탁/건조실	대용량·카드결제
피트니스	운동·GX
편의점	24시간 생활편의
택배보관실	무인 보관·수령
스터디/OA	개인업무·화상회의
관리사무소	시설·민원·보안

공용시설 목표 면적: 2개동 합계 약 500㎡ 내외
(실시설계 시 객실·코어와 조정)

※ 본 자료는 사업기획 단계의 개념안이며 인허가·실시설계·협력사 협의 과정에서 변경될 수 있습니다.

공용시설 Lifestyle Image

“숙소”를 넘어 장기 거주 가능한 생활환경으로

1 로비 / 라운지

밝고 개방감 있는 로비와
편안한 휴식공간



5 공용라운지 / 카페테리아

휴식, 업무, 스터디가 가능한
멀티 라운지



10 피트니스룸

쾌적한 운동공간과
다양한 운동기구



3 편의점

생활용품과 간식, 음료 등을
편리하게 이용



7 세탁실

세탁기/건조기 구비로
편리한 세탁환경



6 공용주방

취사가 가능한 공유 주방과
식사 공간



4 무인택배 / 택배보관실

24시간 안전한 택배 수령



8 남자 샤워실 / 화장실

샤워부스, 파우더 공간, 화장실



9 여자 샤워실 / 화장실

샤워부스, 파우더 공간, 화장실



차별화 포인트

- 라운지 & 카페테리아
- 피트니스 & GX
- 공용 세탁실
- 공용주방 & 다이닝
- 스터디·업무공간
- 24H 편의 서비스

직원 숙소 선택 기준을 “ 가격 ”에서
“ 생활 편의 + 시간 절약 + 품질 ”로 전환

※ 본 자료는 사업기획 단계의 개념안이며 인허가·실시설계·협력사 협의 과정에서 변경될 수 있습니다.

LG Smart Home + 단지 운영 시스템의 결합

단지 내 주요 편의시설



넓은 조경 & 중앙정원
쾌적한 녹지와 휴게공간,
산책로 조성



주차장 100~110대
넉넉한 주차공간 확보
(도로변 + 양측 주차장)



셔틀버스 승하차장
SK 클러스터 셔틀버스
전용 승하차 공간



스마트 보안 시스템
CCTV, 출입통제, 스마트 도어락
24시간 안전관리



IoT 스마트홈
LG ThinQ 기반 IoT 시스템으로
조명, 냉난방, 가전 제어

Resident Experience

1

Smart Home

조명·냉난방·가전 원격제어 / ThinQ 연계 검토

2

Smart Access

스마트 도어락·출입통제·Visitor 관리

3

Security

CCTV·24H 보안·무인택배

4

Mobility

셔틀버스·Drop-off·택시 대기

5

Energy

고효율 HVAC·전열교환·공용부 LED

6

Facility Mgmt

객실/공용부 하자·유지관리 데이터화

※ 본 자료는 사업기획 단계의 개념안이며 인허가·실시설계·협력사 협의 과정에서 변경될 수 있습니다.

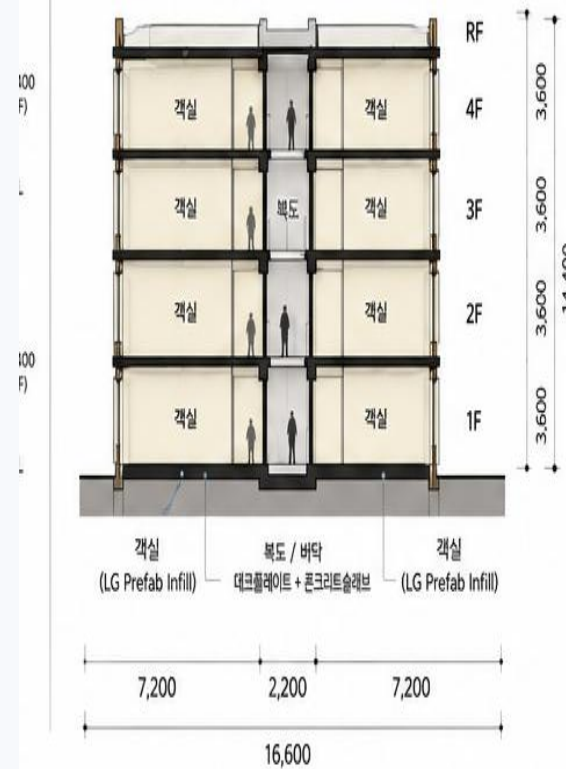
하이브리드 구조·프리페브 시스템

RC Core + Steel Frame + LG Smart Cottage Prefab Infill

구조·시스템 개념



4. 단면도 (횡단면)



5. -

공법 분담

기초	RC
코어/계단	RC
객실부 프레임	Steel
슬래브	Deck + Concrete
외벽/창호	Prefab
욕실/내장	POD+ Prefab
가구/가전	LG Package

핵심 목적

완전 모듈러의 구조 중복·운송비를 줄이고
객실 품질과 공기 단축 효과만 취하는 구조

※ 본 자료는 사업기획 단계의 개념안이며 인허가·실시설계·협력사 협의 과정에서 변경될 수 있습니다.

입면·외관 디자인

반복 모듈의 경제성을 유지하면서 주거시설다운 인상을 확보

2 입면도

정면도 (남측)



배면도 (북측)



좌측면도 (서측)



우측면도 (동측)



외벽 패널 (기종)	메탈 패널 (디스크패널)	우드톤 라미네이트 (알루미늄)	코어복합유리 창호	코어복합유리 발코니창호	급속난간 (동력)
---------------	------------------	---------------------	--------------	-----------------	--------------

4 사업 개요	
사업명	SK 하이닉스 직원기숙사 280실 (LG 스마트코티지 모듈러 하이브리드)
위 치	경기도 용인시 처인구 원삼면 독성의 6-7, 6-1, 6-3, 산48-1 일원
대지면적	11,939㎡ (3,611.5평)
지역/지구	생산업단지
건축규모	지상 4층 / 2개동
구조	RC 코어 + 철골조 + LG 스마트코티지 프리패브 인빌
용도	기숙사(공동주택)
층 세대(실)	280실 (7평형 224실, 10평형 56실)
주차대수	110대 (일반 104대, 장애인 6대)
준공 목표	2027년 하반기 (예정)

Facade Strategy

- 세로 루버·프레임으로 긴 매스 분절
- 우드톤 포인트로 따뜻한 주거 이미지
- 코어는 석재·메탈 패널로 강조
- 프리페브 창호 모듈 규격 통일

※ 본 자료는 사업기획 단계의 개념안이며 인허가·실시설계·협력사 협의 과정에서 변경될 수 있습니다.

임대상품·운영모델

Standard와 Premium의 가격차를 명확히 하고 공실 리스크를 낮추는 구조

임대 조건(안)

7평 Standard

224실

보증금 1,000만원

월 115만원

10평 Premium

56실

보증금 1,000만원

월 140만원

운영 전략

- 기업 장기계약(마스터리스) + 개별임대 혼합 검토
- 관리비 별도 / 공용부 운영비 일부 회수
- 셔틀·보안·편의시설을 임대상품 가치에 포함

연간 임대매출

3.36억원

월 잠재 임대료

40.32억원

연 잠재 임대료

38.30억원

가동률 95% 매출

28억원

총 보증금

※ 임대료는 사업성 검토용 목표가격이며 실제 계약조건 시장상황에 따라 조정 필요.

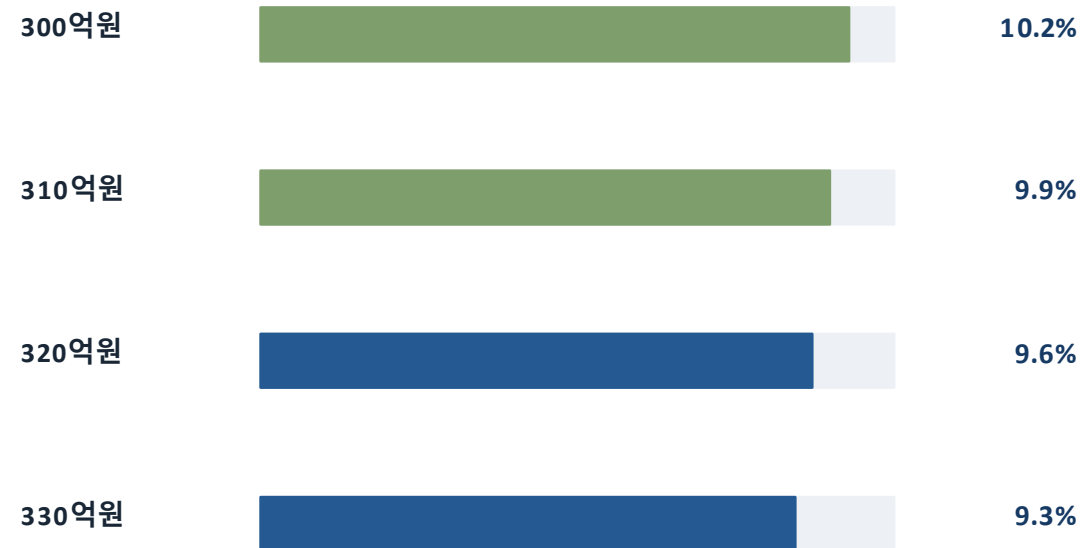
사업수지 및 수익성 시뮬레이션

토지 제외 총사업비를 300~330억원 수준으로 통제하는 것이 핵심

기본 수익 가정

연 잠재임대료	40.32억원
가동률	95%
유효 임대매출	38.30억원
운영비 가정	매출의 20%
연 NOI	약 30.64억원

총사업비 민감도 (NOI 기준)



권장 목표: 310억원 내외 → NOI 수익률 약 9.9%

※ 보증금 28억원은 반환의무가 있는 부채이므로 투자수익률 계산에서 차감하지 않음

추진 로드맵 및 협업 구조

사전 인허가 검토 → 기본설계 → LG 프리페브 공동개발 → 시공·운영

추진 단계



다우개발

- 사업시행·토지
- 인허가·금융
- 토목·외부공사
- 임대운영 구조

구조/건축 시공

- RC 기초·코어
- 철골 프레임
- Deck + Slab
- 소방·공용설비

LG 스마트코티지 협업(안)

- 객실 프리페브 인필
- 욕실 POD·창호
- LG 가전·ThinQ
- 품질 표준화

NEXT ACTION

① 용인시 인허가 사전협의 ② 280실 배치/평면 기본설계 확정 ③ LG 스마트코티지와 객실 프리페브 사양·원가 공동검토

※ 본 자료는 사업기획 단계의 개념안이며 인허가·실시설계·협력사 협의 과정에서 변경될 수 있습니다.