

빠르고 효율적인 기획설계  
SaaS 솔루션

---

# Flexity

플렉시티 by Edit.

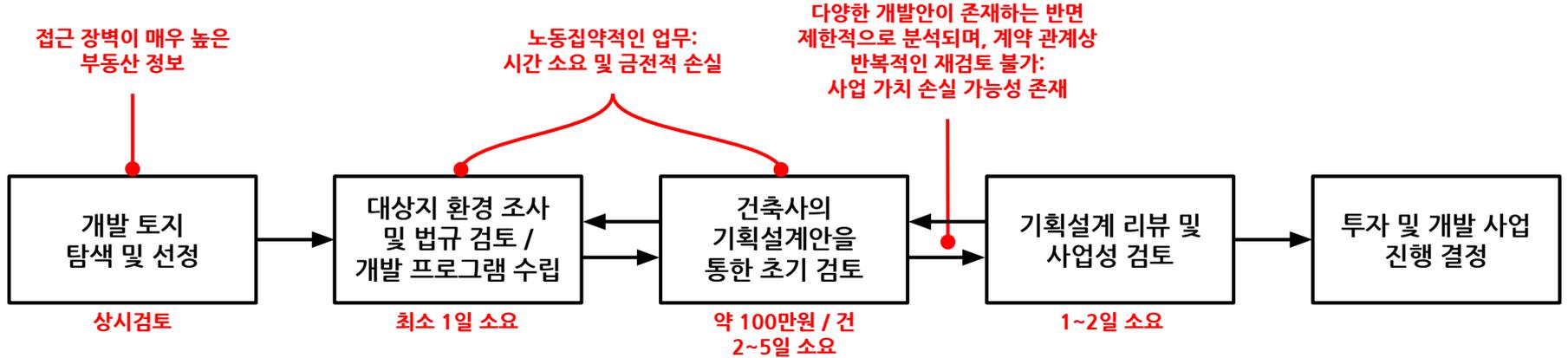


우리나라의 부동산 개발 시장은 **연간 221.5조원**으로 추정됩니다.

아파트 개발 시장만 연간 100조 이상의 시장이며,  
**국민 자산의 85%가 부동산**(건축과 토지자산)입니다.

우리는 수익형 부동산개발에 있어서 초기단계에  
건축 기획설계와 그를 기반으로 한 사업성 검토에 **많은 시간을 투자**합니다.

# Flexity Problem



## 기획설계 및 사업성 검토 과정은

**매번 반복적이고, 수작업으로 진행되고 있기 때문에,**

**많은 시간과 비용이 요구됩니다.**

많은 시간이 투입됨에 불구하고 개발 잠재성 파악에 대한 신속한 판단이 어렵기 때문에,

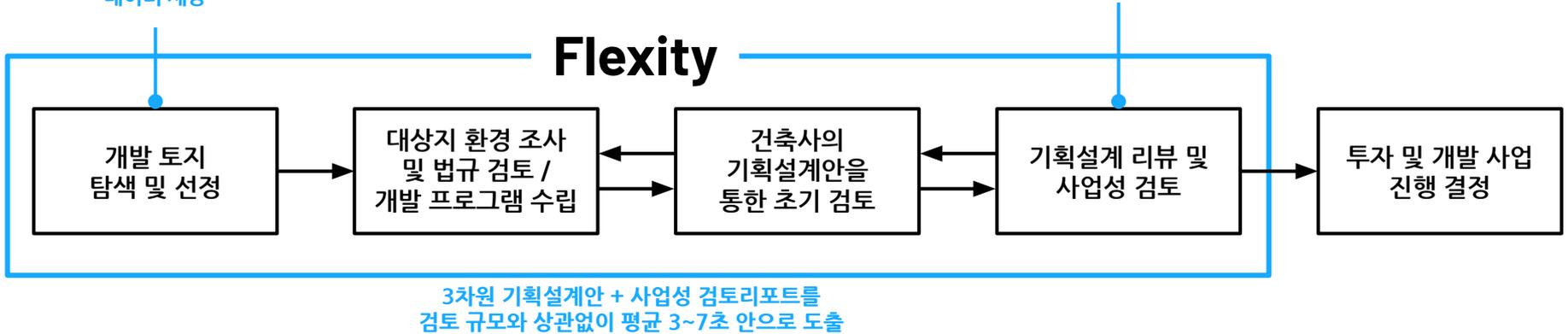
**기획비용이 낭비되며 다양한 리스크들이 존재**하게 됩니다.

Edit.

# Flexity Solution

토지 건축물 등  
공공데이터를 수집 및  
분석하여 최신 부동산  
데이터 제공

건축 가능한 모든 대안 탐색 후,  
최적의 부동산 솔루션 제공



**Flexity**는 정확하고 빠르게 토지의 개발 가능성을 파악할 수 있도록 개발된 **자동기획설계 웹서비스**입니다.

기획설계 시 고려해야 하는 필수 건축법규와 부동산 빅데이터를 자동분석하여 **정확한 3차원 기획설계안과 사업성 검토 리포트**를 **평균 3~7초** 안에 제공합니다.  
(기존 업무 프로세스는 최소 7~14일 소요)

Edit.

# Flexity

Product : Flexity SaaS 웹서비스

## Flexity (SaaS)

대표 서비스

Flexity는 **국내에서 첫 유료 서비스로**  
**상용화된 자동 기획설계 SaaS 프로덕트**로  
건축법규, 지형의 고저차, 주차장 등  
규모 검토시 고려해야하는 필수 요소들을

분석하여, 빠르고 정확한 기획설계 및  
사업성 검토 서비스를 제공합니다.

The screenshot displays the Flexity SaaS interface. On the left, a sidebar shows '기획설계 결과' (Planning Design Results) with a yellow warning icon and text: '선택층도의 건축시 행위제한에 대한 추가값 조가 필요합니다.' (Additional value is required for additional floor levels due to construction activity restrictions). Below this is a table of '건축개요' (Building Overview) with the following data:

종도	공용주택(다세대), 제2종 근린생활시설(휴게음식점, 일반음식점)
층수	지하1층, 지상5층(법정 7층 이하)
높이	16m
대지면적	233.1㎡
건축면적	139.9㎡
연면적	453.9㎡
층적률 산정층 연면적	449.2㎡
건폐율	60%(법정 60% 이하)
층적률	192.7%(법정 200% 이하)
조경면적	11.7㎡, 5%(법정 5% 이상)
세대수	6
주차계획(지상)	5대(법정 5대 이상)

Below the table are sections for '사업성 검토(약식) ①' (Business Review (Simplified) ①) and '투자예입비 ②' (Investment Prepayment ②). The '사업성 검토' section includes a table for '수입' (Revenue) and '지출' (Expenditure):

종도	분양가	월 임대료
주거 ①	1,162만	3.5만
상업 ②	1,555만	4.7만
수입합계	57.4억	1,733만

The '지출' section shows '투자예입비 ②' as 48.7억. The '사업성 검토' section also includes a table for '공사비 ③' (Construction Cost ③):

종도	조가	1차	2차
주거 ①	141만		
상업 ②			48.7억

On the right, a 3D city model shows a yellow building. A callout box for the 5th floor provides details: '5층: 공용주택(다세대), 면적: 62㎡, 높이: 3m, 세대수: 1'. A legend at the bottom right identifies '주요 레이어' (Main Layers): '다세대주택' (Multi-family housing), '휴게/일반음식점' (Cafe/General restaurant), '건축가능영역' (Buildable area), and '주차장' (Parking lot).

The central panel, titled '건축 법규 검토' (Building Regulation Review), lists three key points:

- 층도별 건축물의 종류 기준 검토** (Review of building types by floor): 선택하신 층도의 건축물은 개발 가능합니다. 공용주택(다세대) ✓ 면적: 66㎡ 이하(기획설계 결과 334㎡) ✓ 층수: 4층 이하(기획설계 결과 4층) 제2종근린생활시설(휴게음식점, 일반음식점) ✓ 면적: 하단 상층 한도(기획설계 결과 116㎡) - 제2종근린생활시설 휴게음식점: 면적 300㎡ 이상 - 제2종근린생활시설 일반음식점: 면적 제한 없음 면적 300㎡ 미만일 경우 일반음식점 선택
- 다세대주택 행위제한 검토** (Review of multi-family housing activity restrictions): 서울특별시 제2종일반주거지역 안에서의 행위제한 ○ 경관관리 등을 위하여 도시계획조례로 건축물의 층수를 제한하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물로 한정한다.
- 휴게/일반음식점 행위제한 검토** (Review of cafe/general restaurant activity restrictions): 서울특별시 제2종일반주거지역 안에서의 행위제한 ○ 제1층, 5층 이하의 건축물이 밀집한 지역으로서 스카이라인의 급격한 변화로 인한 도시경관의 훼손을 방지하기 위하여 시 도시계획위원회의 의결을 거쳐 사업이 지정·고시된 구역에서 5층 이하의 건축물의 층수는 7층 이하로 한다. 다만, 다음 각款的 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회, 시공통위원회, 시도시계획위원회, 시도시계획위원회 또는 시시장정비사업 심의위원회 등 시도시계획 관련 위원회의 승인을 거쳐 그 층수를 완화할 수 있다. 가. 연면적이 500㎡ 이상인 경우를 위한 특별법, 제37조에 따른 시장정비사업 추진계획 승인대상 건축시정: 15층 이하. 나. 공업발전사업지구-산업개발건축지구 또는 7차나 밀·아래규리기법, 제37조에 따른 특

Edit.

# Flexity Product

The screenshot displays the Flexity software interface, which is used for architectural planning and regulatory compliance. The interface is divided into several panels:

- 용도 설정 및 기획 Input (Use Setting and Planning Input):** This panel allows users to set building parameters such as use type (e.g., Office, Commercial), floor area (24m²), and height (3.0m). It also includes options for zoning and building type.
- 건축 법규 검토 (Building Regulation Review):** This panel provides a detailed review of building regulations, including floor area ratios, height restrictions, and zoning requirements. It includes a table of key metrics:
 

용도	준주택(오피스텔) 업무시설(사무소) 제2종근린생활시설(휴게음식점, 일반음식점)
층수	지하5층, 지상27층
높이	88m
건축면적	426.7m²
연면적	18,084.2m²
용적률 산정용 연면적	11,129.9m²
건비율	29%(30% 이하, 사용자 설정)
용적률	756.8%(800% 이하)
조정면적	220.6m², 15%(법정 15% 이상)
- 지형을 고려한 3D 기획설계안 (3D Planning Design Considering Topography):** This panel shows a 3D model of the building and its surroundings. The building is color-coded by floor type: yellow for office/commercial, blue for residential, and green for parking. A callout box indicates that the 27th floor has a floor area of 426.7m², a height of 3m, and is the 13th story above ground.
- 상업지역 내 주거복합건축물 기준 검토 (Review of Standards for Residential-Commercial Complex Buildings in Commercial Areas):** This panel provides specific guidelines for residential-commercial complexes, including floor area ratios and height restrictions.

**Flexity** 서비스는 실제 건축사의 설계 방법론과 작업 흐름을 기초하여 개발되었고, 단순한 건축 설계 자동화를 넘어 부동산 개발 수익을 극대화시키는 건축 솔루션을 제공합니다.

Edit.

## 정확한 법규 검토

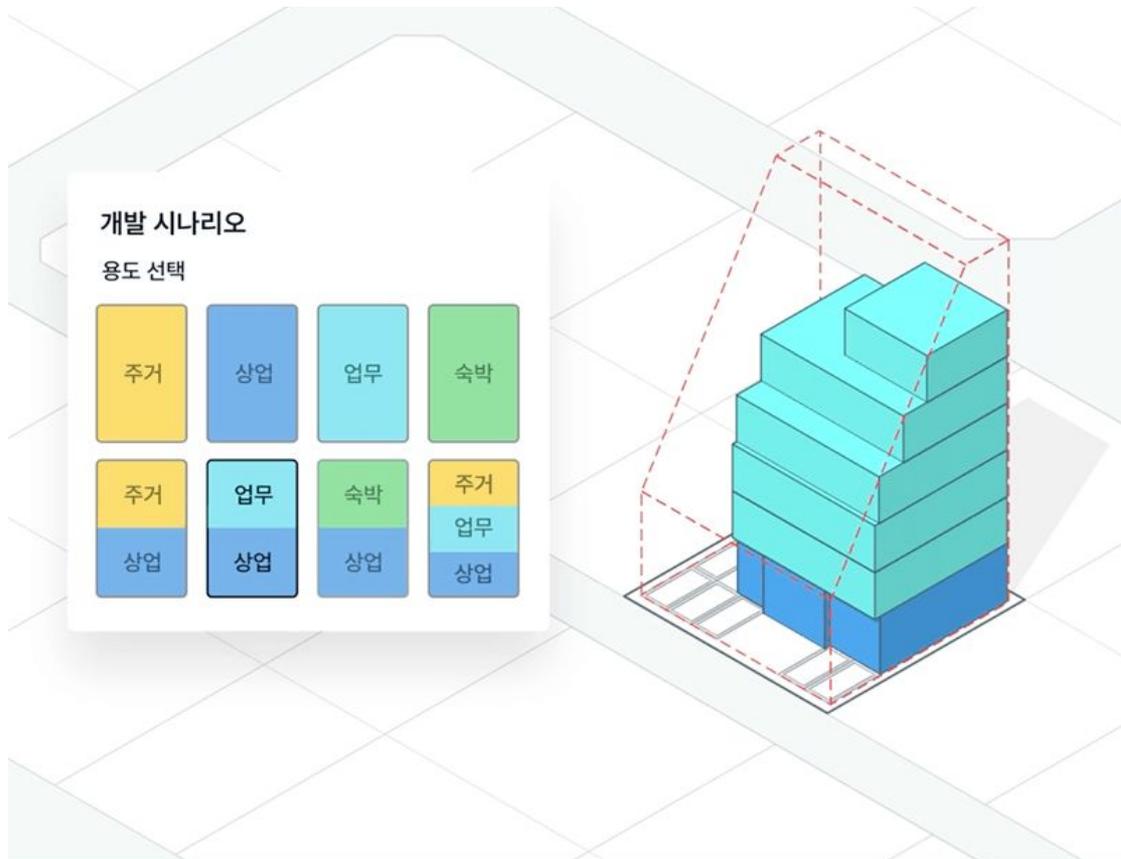
기획설계 진행시 고려해야하는  
건축법규를 자동 분석하고  
설계안에 반영합니다.



# Flexity Product

## 다양한 건축물 용도 지원

여러 건축물 용도 조합을 통한  
다양한 3D 기획설계 시나리오를  
검토할 수 있습니다.



Edit.

## 유연한 기획설계

합필 계획, 층별 용도설정, 층고 등 다양한 기획요소들을 변경하며 사업의 목적에 맞는 설계안을 도출할 수 있습니다.



Edit.

## 최적의 주차장 계획

건물 코어와 연계하여 토지와  
건축물 용도에 적합한 주차장  
계획안을 제시합니다.

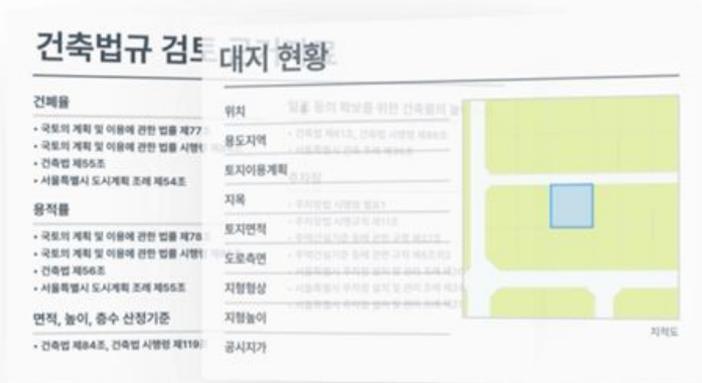
(자주식 및 기계식 지하 주차 계획,  
주차타워 시스템 지원)



**Edit.**

## 상세 기획설계 리포트 제공

대지현황, 건축개요, 층별 면적표 및  
법규분석 내용을 포함한 상세한  
기획설계안을 실시간 제공합니다.



전국 도시지역 대상  
기획설계 지원 가능한 토지 비율

98.8%

2022.05.31 기준

- ▶ 전국토지면적 : 106,210.4 km<sup>2</sup>
- ▶ 도시지역면적 : 17,763.4 km<sup>2</sup> (16.7%)

[출처] 2019년 도시계획현황통계 → 국토교통부

지원 가능한  
건축물 용도 수

22개

2022.05.31 기준

- ▶ **국내 유일 복합개발 설계 지원 가능**
- ▶ 2020년 기준 민간 개발시장의  
22.3만동 중 13.8만동 지원 가능  
→ 개발 시장의 **61.75% 해결 가능**

[참고#1] 주거용도 (10개)  
→ 연간 95.9조원 시장

[참고#2] 상업 / 업무 / 숙박용도(12개)  
→ 연간 38.8조원 시장

Flexity의 평균  
기획설계 도출시간

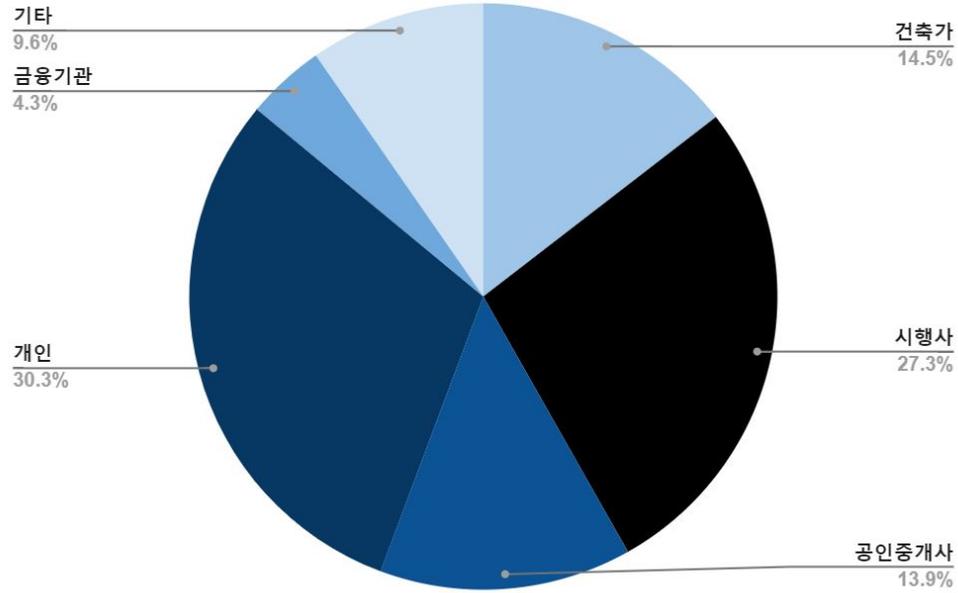
5초

2022.05.31 기준

- ▶ 중-소형 토지 대상 3D 기획설계 시,  
건축사가 투자하는 평균 검토 소요시간
  - 단순 2일
  - 보통 3일
  - 복잡 5일

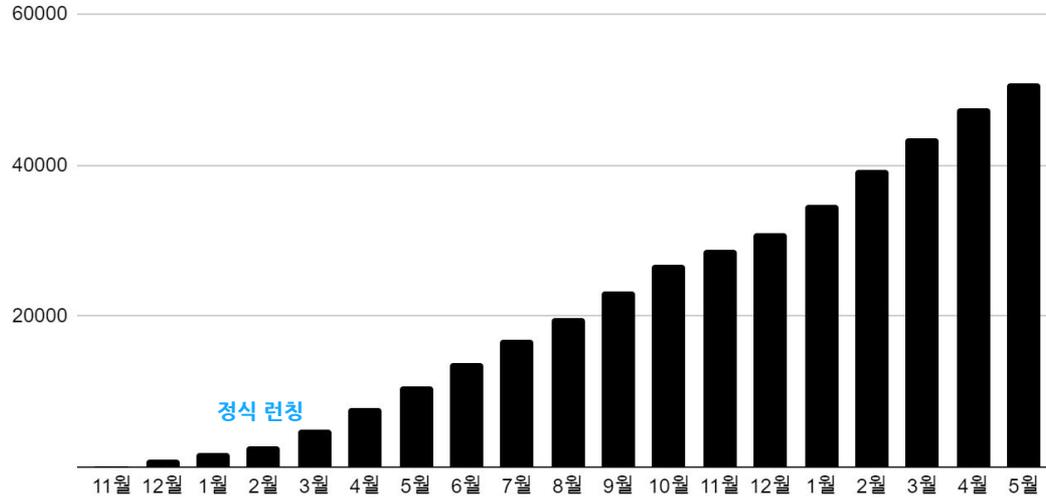
[기준] 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위  
→ 국토교통부

# Flexity Active Users



부동산 개발 시장의 다양한 플레이어들이 Flexity를 사용중이며,  
많은 전문 B2B 플레이어들이 부동산 개발의 첫 시작을 Flexity로 시작하고 있습니다.

Edit.



누적 검토편 수

**50,000건**

2022.06.01 기준

일 평균 100건의 유료 기획설계 리포트 도출

**Edit.**

Flexity가 인건비 절감을 절감 시켜줄수 있다고 생각합니까?

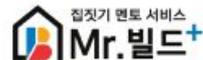
**YES, 96.54%**

---

유료 고객사 200곳 피드백 기준

# Flexity

One of Our Users



HOWBUILD

JLP



FASTFIVE



Move

무브 도시건축협동조합

새건축사협회와 (가칭)한국건축사협회로부터

Flexity 자동 기획설계 시스템의 **기술력을 인정받아,**

2021년 6월부터 Flexity가 소속 건축사무소들의 실무에 적극적으로 도입되고 있습니다.

**현재 650개 이상의 전문 부동산 시행사 및 건축사사무소 그리고 중개법인**이 Flexity를 통해 신축 검토를 활발히 하고 있습니다.

Edit.

# Flexity

## Product : Flexity Prime

### Flexity Prime Service

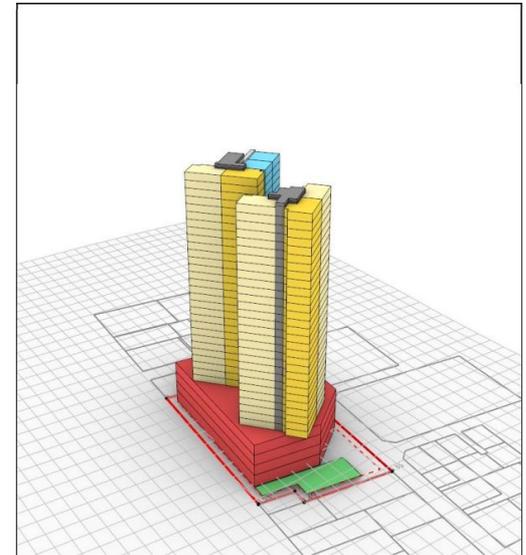
알고리즘 기반 프리미엄 기획설계 서비스

지구단위계획 내의 토지 및 단지 계획까지 지원하는 프리미엄 기획설계 서비스로, Flexity의 고도화된 기술을 통해 구체적이고 정확한 면적표와

기준층 평면도, 그리고 전담 건축사의 피드백이 담긴 최적의 기획설계안을 제공하여 토지 투자에 합리적 판단과 의사 결정을 돕습니다.

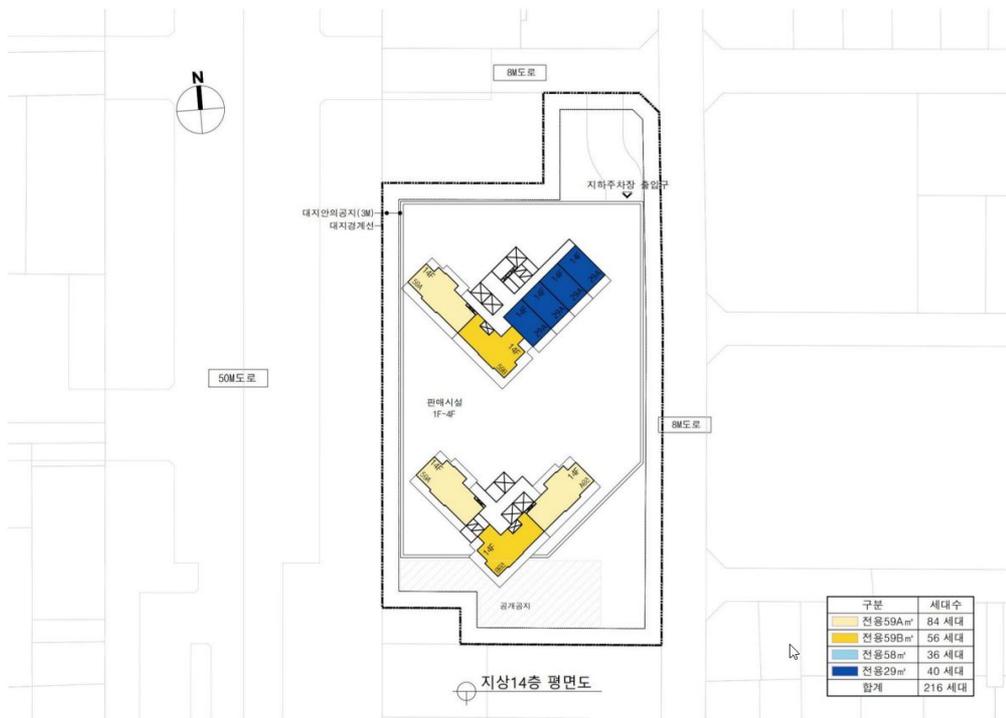
계획 건축개요

구분	내용					
프로젝트명	서울시 금천구 독산동 1030-1 역사권 활성화 사업					
대지위치	서울시 금천구 독산동 1030-1번지					
지역지구	근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역(2008-05-29), 가축사육제한구역, 장안물제한표면구역(신입표면구역), 교육환경보조구역, 대공방아합조구역					
대지면적	4,461.00㎡	1,349.45㎡				
초경면적	669.15㎡	202.42㎡	계획 : 15%	법정 : 15%		
공개공지면적	312.27㎡	94.46㎡	계획 : 7%	법정 : 7%		
건축면적	2,675.44㎡	809.32㎡				
공공기여(19%이상)	공공기여면적	861.78㎡	260.69㎡	공공기여비율	19.32%	
건폐율			법정 : 60%이하	계획 : 59.97%		
용적률	기준 : 300%이하	허용 : 500%이하	연와 : 800%이하	계획 : 618.28%	일반상업으로 홍성향	
연면적	지상층	27,581.36㎡	8,343.36㎡			
	지하층	17,578.48㎡	5,317.49㎡			
	합계	45,159.84㎡	13,660.85㎡			
	용적률상정	27,581.36㎡	8,343.36㎡			
규모	층수	지하 5층	지상 32층			
	높이	기준 : 100m	계획 : 99.9m			
도입용도(주거용 : 비주거용)	시설면적(㎡/평)	용도비율	용도별용적률	세대수		
주거(8)	공동주택(분양주택)	23,024.53㎡	6,964.92㎡	50.98%	364.71%	계획 : 176 세대
	공공기여(공공임대주택) (용적률 41.5%이상)	2,899.99㎡	877.25㎡	6.42%	43.69%	계획 : 40 세대
	소계 (용적률 416.5%이하)	25,924.53㎡	7,842.17㎡	57.41%	408.40%	계획 : 216 세대
비주거(2)	판매시설(분양상가)	16,333.93㎡	4,941.01㎡	36.17%	169.79%	
	공공기여(공공임대상가)	2,899.99㎡	877.25㎡	4.52%	24.96%	
	공공기여(지역발요시설)	2,039.78㎡	617.03㎡	1.91%	15.13%	
	소계 (법적용적률의 10%이상, 60%)	21,273.71㎡	6,435.30㎡	42.55%	209.88%	
주차계획	구분	대상기준	설치기준	법정대수	계획대수	계획면적
	전용30㎡이하	40세대	세대당 0.5대	20,00대	24대	912.00㎡
	전용60㎡이하	176세대	세대당 0.8대	140,80대	169대	6,429.60㎡
	전용85㎡이하		75㎡당 1대			
공동주택	전용85㎡초과		65㎡당 1대			
	소계			160,80대	194대	7,341.60㎡



# Flexity Prime Product

기준층계획-1



개발 방향성을 충족하는 최적의 실별 타입 및 코어계획이 반영된 **기준층 평면도**를 제공합니다.

Edit.

# Flexity Prime Product

## Flexity Prime Feedback

- ▶ 본 대지는 준주거지역의 수색DMC역주변지역지구단위계획의 특별계획가능구역으로 계획지침에 부합하는 세부개발계획 수립시 일반상업지역으로 종상향이 가능한 구역으로 기준용적률 300%, 허용용적률 630%, 서울시도시계획조례에 따른 상한용적률 800%, 최고높이 90M 이하로 검토 하였음.
- ▶ 세부개발계획수립시 특별 계획구역내 공공용지 ( 도로 : 대로 1-14, 중로 1-444)를 사업 계획에 포함 하여 설치 조성후 기부채납 하라는 내용에 따라 기부채납 면적에 포함 하였음
- ▶ 또한 세부 개발계획 결정시 광장의 변경 설치 및 특별계획구역 면적의 25%(현재 26%) 를 기부채납 하라는 지침에 따라 구역의 일부를 광장으로 설치하여 기부채납 및 문화시설을 건축물로 설치 제공하여 제공 시키는 기획함.
- ▶ 공공기여 산출방법에 따라 토지는 기부채납으로 , 지역필요시설은 토지, 건물 모두 기부채납하고 건물은 부지면적으로 환산하여 산출하였음.  
 심의시 기부채납비율 증가할수 있음
- ▶ 용적률 인센티브 적용 항목

친환경 친화에너지 효율화 항목	녹색건축 인증	2등급
	에너지 효율등급	1등급
	신재생에너지	3등급
	중수도시설 설치	
	빛물관리시설 설치	

\*전체 인센티브의 30% 이상

계획유도 인센티브 항목	용도 권장	업무시설, 근린생활시설
	저층부 가로 활성화	1층 연면적의 50% 이상일때

- ▶ 수색로변 가로활성화 용도 권장으로 1층 근생, 2층 근생을 용도 권하여 판매시설 보다 근린생활시설 위주로 계획함
- ▶ 발주처의 임대주택 1.5룸 요구에 따라 주거타입은 32,33 타입 두가지 타입의 중복도 형으로 계획함.
- ▶ 후후 임대,분양 및 사용의 용이를 위해 임대주택과 오피스를 나눠 별도로 계획하였음
- ▶ 장애인승강기 설치하였으며 건축면적, 바닥면적에서 제외함
- ▶ 서울특별시 주차장조례에 따라 공동주택 전용 60㎡이하는 1/75 또는 세대당 0.8대 중 큰 값 적용, 업무시설 시설면적 100㎡당 1대 적용., 근린생활시설은 시설면적 134㎡당 1대 적용
- ▶ 3층 이상 또는 높이 9미터 이상인 건축물, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 설치하여 주차장으로 쓰는 건축물의 인접대지경계선에 접하는 외벽에 설치하는 창호(窓戶)와 인접대지경계선 간의 거리가 1.5미터 이내인 경우 해당 창호는 방화유리창 설치

**Flexity Prime은 더 다양한 건축물 용도 및 개발 시나리오를 지원하며,  
 유저가 직접 확인해야했던 규제사항들에 대해 전담 건축사가 직접 검증합니다.**

Edit.

Flexity Prime 서비스가 제공한  
프리미엄 기획설계 리포트에 대해 **만족하십니까?**

**YES, 100%**

---

Prime 서비스 체험 이벤트 당첨자 및 유료 B2B기업 고객 대상 익명 설문조사 결과

Flexity Prime 서비스를 타사에게 추천할 의향이 있으십니까?

**YES, 100%**

---

Prime 서비스 체험 이벤트 당첨자 및 유료 B2B기업 고객 대상 익명 설문조사 결과

# Flexity

## Product List

### Flexity 가로주택정비사업

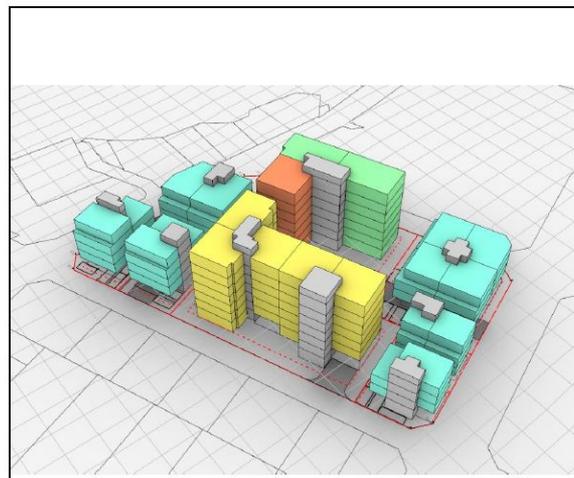
알고리즘 기반 프리미엄 기획설계 서비스

15,000 제곱미터 토지 대상  
 소규모 가로주택 정비사업을 위한  
 프리미엄 기획설계 서비스입니다.  
**국내에서 유일하게 주차계획 및 기준층  
 평면도가 포함된 보고서를 제공합니다.**

현재 가로주택 정비사업 솔루션은 서울시  
 등 정부 기관이 정책 수립을 위해  
 활용하고 있으며, 추후 다양한 재건축  
 사업 관련한 다양한 서비스로 확대될  
 예정입니다.

#### 계획 건축개요

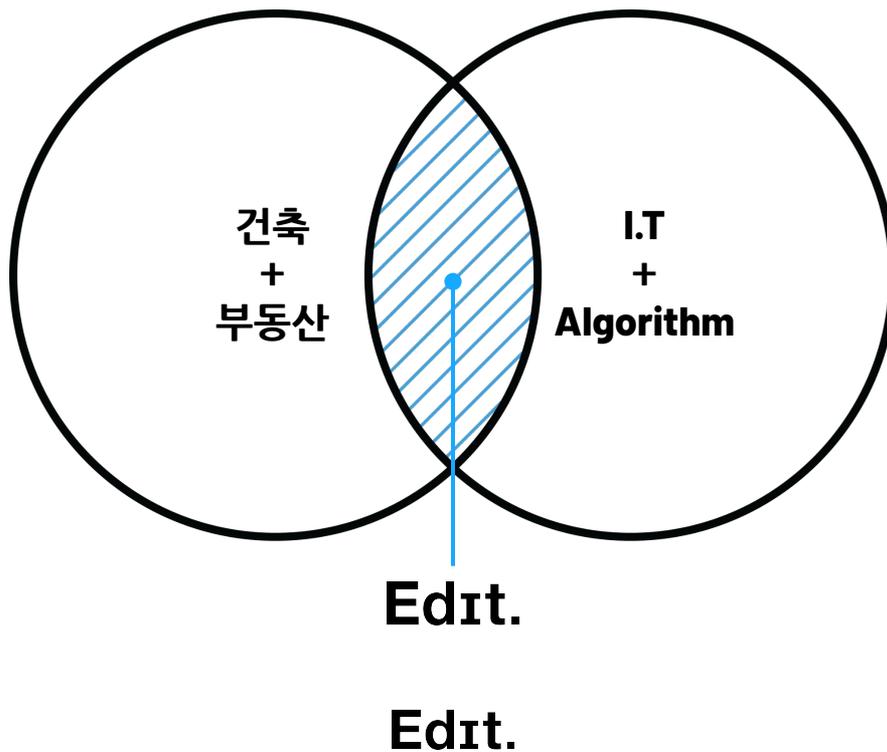
구분	내용			
프로젝트명	도곡동 547-6번지 외 4필지 가로 주택정비사업			
대지위치	도곡동 547-6번지 외 4필지			
지역지구	도시지역, 제2종일반주거지역 과밀억제권역, 대공방어협조구역			
대지면적	2,533.90㎡	766.50평		
조경면적	405.42㎡	122.64평	계획 : 16%	법정 : 15%
도입용도	공동주택	7,317.41㎡	2,213.52평	100.00%
규모	층수	지하 2층	지상 7층	2,213.52평
	높이	계획 : 21.50m		
건축면적		1,001.17㎡	302.85평	
	지하층	2,269.80㎡	686.62평	
연면적	지상층	5,047.61㎡	2,213.52평	
	합계	7,317.41㎡	2,269.80㎡	
	용적률산정	5,047.61㎡	1,526.90평	
건폐율			법정 : 60%이하	계획 : 39.51%
용적률			법정 : 200%이하	계획 : 199.20%



**Flexity**

Team EDIT Collective

에디트컬렉티브는 건축설계와 IT 기술을 융합하여  
**건축 및 부동산 개발시장을 혁신**시키고자 하는 팀입니다.



현재 팀은 **시장에 대한 깊은 이해와 건축설계 전문성을 갖춘 전문가들과 기술을 끊임없이 고민하는 전문 소프트웨어 엔지니어들로** 구성되었습니다.

### 전주형

C.E.O / Architectural Designer (공동창업자, 대표이사)

ARB/RIBA Pt1+2, G-SEED ID

- (현) 연세대학교 건축공학과 겸임교수 (2022~ 현재)
- (전) 홍익대학교 건축대학 건축학과 겸임교수 (2018~2020)
- (전) 서울기술연구원 객원연구위원: Design Computation
- (전) 한국건축가협회 뉴패러다임위원회 위원 (2018-2019)
- (전) 간삼건축종합건축사사무소: Computation Specialist
- (전) 서울대학교 건축공학 대학원 객원 자문연구원
- 영국 UCL (The Bartlett) Architecture  
MArch Architecture (석사)
- 영국 University of Edinburgh  
MA Architecture (석사)

### 김봉철

C.T.O / Software Engineer (공동창업자, 이사)

- (전) Buzzvil 공동창업자
- (전) 현대자동차
- 서울대학교 전기정보공학부 (학사)

### 장정우

Head of Business

- (전) 미쓰이스미토모 은행 구조화 금융부
- (전) 무역보험공사
- 서울대학교 경제학부 (학사)
- 고려대학교 빅데이터융합학과 (석사)

**EDIT Collective**는 공간의 가치를 알고리즘을 통해 정량적으로 분석하고,  
건축을 시작으로 부동산 정보를 투명하게 공유함으로써  
개발시장에서 새로운 생태계를 만듭니다.

토지 거래 및 부동산 개발 시장에서 투명한 정보 채널을 제시하고,  
개발 가치가 극대화된 건축 솔루션을 **Flexity**가 제시하겠습니다.

**감사합니다.**

**Edit.**