

서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합지구
복합사업참여자 공모지침서
(제Ⅱ편. 별도지침 및 서식)

2024. 08. 02.

한국토지주택공사

제Ⅱ편. 별첨 | | | |----------------------------------|-------| | 제1장 사업계획서 등 사업신청서류 작성지침 | 1~8 | | 1 일반사항 | 1 | | 2 사업계획서 작성지침 | 2 | | 3 설계도집 작성지침 | 6 | | 4 설계개요서 작성지침 | 7 | | 5 관련 법규 검토서 작성지침 | 7 | | 6 도판 작성지침 | 7 | | 7 설명자료(프리젠테이션 파일) 작성지침 | 8 | | 8 LH 퇴직자 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서 | 8 | | 9 홍보 관련 제출 자료 | 8 | | 제2장 평가관련 지침 | 10~20 | | 1 평가분야 | 10 | | 2 개발계획 평가내용 | 13 | | 3 재무계획 평가내용 | 14 | | 4 가·감점 평가내용 | 18 | | 제3장 각종 서식 | 21~74 | | 1 참가의향서 | 21 | | 1-1 사업신청 요약서 | 22 | | 1-2 보안서약서 | 23 | | 2 도심복합사업 사업신청서 | 24 | | 3 서약서 | 25 | | 3-1 서약서 | 26 | | 4 법인 일반현황 | 27 | | 5 법인 연혁 | 28 | | 6 손익계산서 | 29 | | 7 재무상태표 | 30 |

8	재무비율표	31
9	감사보고서 의견	32
10	주택건설 사업수행 실적	33
11	투자확약서	34
11-1	컨소시엄 구성 및 대표자 선임서	35
12	청렴계약(서약)서	36
13	개발계획서 표지양식	38
13-1	재무계획서 표지양식	39
14	개발계획서 목차	40
14-1	개발계획서 내용양식	41
14-2	개발계획서 내용양식(제안내용 총괄표)	42
15	재무계획서 목차	43
16	재무계획서 내용양식	44
17	복합사업참여자 사업비 제안서	45
17-1	복합사업참여자 사업비 제안서 대봉투 표지	46
18	계량부분 자기평가서	47
18-1	제로에너지 적용계획	49
19	질의서	50
20	신용평가 현황	51
21	설계도집 양식	52
22	가·감점부분 자기평가서	54
23	국가고객만족지수[NCSI] 확인서	55
24	동반성장지수 확인서	56
25	하자처리이행 및 사업계획 이행 노력도	57
26	OSC 공법 사용	58
26-1	품질미흡통지서 및 벌점 사항	59
27	개인정보 수집·이용 및 제3차 제공 동의서	60
28	설계개요 및 시설면적표	61
29	관련법규 검토서	66
30	사업계획서 제안내용 및 실시설계 적용 비교표	67
31	사업계획서 및 실시설계 내용 실시공 적용현황	71

붙임

- 1 마감재 최소사양 기준

제1장

사업계획서 등 사업신청서류 작성지침

1. 일반사항

가. 사업신청서류 구성

구 분		제출부수	쪽 수	비 고
사업 계획서	개발계획서	30부	100쪽 이내	종좌철 제본(접착 제본)
	재무계획서	30부	50쪽 이내	상동
복합사업참여자 사업비 제안서		1부	-	(밀봉하여 별도제출)
설계도집		30부	25쪽 이내	가로방향 좌편철 (스테이플러+ 테이프제본)
설계개요 및 시설면적표 관련법규 검토서		30부	-	시설물별 면적계획 및 관련법규 준수여부 내용
계량부분 자기평가서		각 20부	-	종좌철 제본 (접착 제본)
가·감점부분 자기평가서				
도판		1개	-	블록별 A0 2매 (세로방향)
설 명 자 료	개발계획서 설명자료 (Microsoft PowerPoint)	30부 별도제출	20쪽 이내	횡좌철 제본 (링 제본)
LH 퇴직자 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서		1부	-	<서식27>
USB 메모리(3.0이상)		2식	전체성과물	상기제출 내용 전체수록

※ 블록별 구분하여 각각 작성 및 제출

※ USB : CAD(dwg)파일은 외부참조가 없는 단일파일로 하며 PDF 변환파일 포함 제출

나. 적용원칙

- 1) 본 작성지침은 사업계획서, 설계도서 등 작성 시 반드시 지켜야 할 사항으로 본 지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따른다.
- 2) 사업신청서류 접수일 전 변경사항이 발생하는 경우에는 이를 공모지침서 제8조에 따라 웹하드에 공지한다.
- 3) 제출서류가 미비하거나 내용 중 허위사실이 발견될 시에는 당해 복합사업참여자 선정 해당 평가항목을 “0”점 처리 할 수 있다.

다. 일반사항

- 1) 사업신청서류 중 각종 서식 및 증빙서류 내 인감날인 누락, 재무자료의 회계법인 확인 누락, 열거된 항목의 기재 누락, 붙임 또는 첨부자료의 제출 누락 등이 없어야 한다. 단, <서식17> 복합사업참여자 사업비 제안을 밀봉하는 대봉투 표지에 <서식17-1>에 따라 <서식17>의 신청인 란에 인감날인 하였음을 확인하는 인감날인을 하여야 한다.
- 2) 명기된 축척을 임의로 적용할 수 없으며 축척과 방위는 정확히 표기한다.
- 3) 표기는 한글과 아라비아 숫자를 원칙으로 하되 필요한 경우 영문 표기도 가능하며, 미터법을 사용하여야 한다.
- 4) 상기사항 및 대지의 크기 등을 사실과 다르게 임의 조정 시에는 평가위원회에 상정하여 탈락 여부를 결정한다.
- 5) 기간 계산은 다른 규정이 없는 한 공모 공고일을 기준으로 한다.
- 6) 금액계산은 VAT(부가가치세)를 포함한 금액을 기준으로 한다.(복합사업참여자 및 LH 시행분 모두 VAT포함)
- 7) 모든 제출도서의 종이는 백색으로 한다.
- 8) 제출된 작품은 수정, 변경 및 보완할 수 없다.
- 9) 본 사업은 면세사업이나 과세 부분이 일부 있을 수 있다.

2. 사업계획서 작성지침

가. 사업계획서의 구성

사업계획서는 “개발계획”, “재무계획” 등 총 2권으로 구분하여 작성한다.

- 1) 제1권 “개발계획”은 제안내용 적정성, 디자인혁신 및 특화, 제로에너지·스마트 요소, 사회적 가치로 구성한다.
- 2) 제2권 “재무계획”은 재무건전성, 자원조달·운용계획, 판매관리·운영계획으로 구성한다.

나. 사업계획서의 규격

- 1) 사업계획서는 A4(210× 297mm)용지를 좌철(책자식, 양면인쇄, 스프링 제본 금지)하고 개발계획서는 100쪽 이내로, 재무계획서는 50쪽 이내로 매수를 제한하며 별권으로 작성한다. 단, 표지, 목차, 간지는 매수 산정에서 제외한다.
- 2) 지도 및 도면의 경우 도면축척은 제한이 없으며, 규격은 A4용지를 원칙으로 하되, 필요한 경우 A3용지는 접어서 사용 가능(A4 좌우 두면을 연달아 사용 불가)하고, 뒷면은 활용할 수 없다. 단, 페이지 산정 시 A3용지는 1페이지로 인정한다.(단, A3용지는 총10페이지 이내로 한다.)
- 3) 사업계획서는 한글(한글 2014 이하 버전)을 사용하여 12포인트의 크기 이하로 작성하되 글꼴에 제한이 없으며, 표와 그림 등은 jpg형식으로 제출 가능하다.(다

만 표와 그림 내 폰트크기 기준은 예외로 한다.)

- 4) 사업계획서는 컴퓨터 및 수작업을 통한 3차원적(3D) 표현이나 칼라표현이 가능하며 3차원적 표현이나 칼라표현 매수에 제한 없음
- 5) 사업계획서 “개발계획” 작성시 사용 자재의 등급 및 성능을 알 수 있는 설명이 있어야 한다. 도판은 사업계획서에 축소하여 수록(단, A4용지 2페이지 이내로 가능)할 수 있다. 이 경우 도판은 페이지 매수에 산정하지 아니한다.
- 6) 표지는 백색 아트지로 하며, 내부 내용물은 백상지(120g이하)로 한다.

다. 개발계획 작성지침

- 1) 현상공모를 통해 확정된 설계이며 서울시 통합심의위원회 완료 및 사업승인을 완료한 지구로, 사업신청자의 제안으로 각종 심의 변경 및 사업계획 변경승인 등이 필요한 경우 사업신청자 책임하에 추진하여야 한다. 또한 사업신청자가 제안한 모든 항목은 <서식17>의 사업비 제안서에 포함하여야 한다.
- 2) 개발계획의 작성 순서는 제19조의 분야별 평가요소 및 평가내용의 순서를 준수하여야 한다.
- 3) 개발계획의 내용 중 실제 설치되지 않는 사항에 대하여 일체의 표현(점선 표시도 금지)을 금지한다. 단, 「공동주택 분양가격 산정 등에 관한 규칙」 제4조 등에 의한 선택품목(옵션)은 표현 가능하되 반드시 실제 설치품목과 명확히 구분이 가능하도록 별도 색상과 굵은 점선을 사용해서 표시하 ‘선택품목’임을 명기해고야 한다(사업계획서 외 설계도집, 도판에도 적용).
- 4) 개발계획은 실제 설계 및 시공으로 반영할 수 있는 내용으로 작성되어야 하며, 추후 미이행(설계도서 및 실시공 미반영)시 타지구 평가시 감점, 평가 배제 등 제재조치가 있을 수 있다.

라. 재무계획 작성지침

- 1) 사업신청자는 “재무계획” 작성 시 공개를 원하지 않는 재무관련 자료 등을 별 권으로 편철하여 제출할 수 있으며 컨소시엄의 경우 구성원 지분별로 평가한 후 합산하여 평가한다.
- 2) 재무건전성 작성지침
 - 가) 사업신청자의 법인 일반현황은 <서식4>에 의거하여 작성한다.
 - 나) 사업신청자의 법인 연혁은 <서식5>에 의거하여 작성하되, 설립 이후 현재까지의 영업, 재무, 관계회사 투자 등 주요 특기사항을 간략하게 기재하고, 증빙서류를 부속서류로 제출한다.
 - 다) 사업신청자의 최근 4년간의 손익계산서는 <서식6>, 재무상태표는 <서식7>, 최근 3년간의 재무비율은 <서식8>에 의거하여 작성한다.
 - 라) 본 서식을 사용하기에 적합하지 않은 업종인 경우에는 동 업계에서 인정되는 서식을 이용하여 작성하되 주요 항목 위주로 작성한다.
 - 마) <서식6>, <서식7>, <서식8> 등 최근의 재무상태를 나타내는 서류는 공인회

계사의 확인을 받은 후 감사보고서 의견<서식9>을 첨부한다.

- 바) <서식3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,18,20,22>의 첨부서류는 사업계획서 중 “재무계획”의 뒷면에 첨부하여야 하며, 이 경우 페이지 매수에는 산입하지 아니한다.
- 사) 사업신청자는 최근 5년 동안 본 사업의 수행과 관련한 사업에서의 주요 개발 및 경영 실적 등을 <서식10>으로 작성하되 증빙서류를 부속서류로 제출한다.
- 아) 사업비 정산방식은 <서식17>에 포함 작성하여 제출한다.

3) 재원조달·운용계획 작성지침

- 가) 사업비 산정의 적정성 작성시 총사업비 산정은 직접공사비(건축·토목·조경·전기·설비공사비 등 별도구분), 간접공사비(설계비·하자보수비·인입공사비·예술품장식비 등 별도 구분), 부대비(분양경비 등 별도 구분) 등으로 구분하여 연차별로 작성하고, 시설별 투자원가 및 산출근거를 구체적으로 제시(단위 : 백만원, VAT 포함)하고, 추정재무제표(손익계산서, 재무상태표, 현금흐름표 등)의 작성기준 및 산출내역을 제시한다.
- 나) 재원조달 계획의 현실성은 소요비용 및 조달계획을 연차별로 작성하고 사업신청서류 중 출자자의 투자확약서<서식11>, 차입금에 대한 금융기관의 대출의사를 확인할 수 있는 서류 등을 첨부한다.
- 다) 자금운용의 안정적 관리방안은 협력업체의 부도방지와 대금의 지급방안 등 안정적인 건설공사의 추진을 위한 계획을 수립하여 제시한다.
- 라) 공사비 절감계획에는 설계의 성능 및 분양성을 유지하는 범위 내에서 투입비를 절감하거나, 분양가를 유지하는 범위 내에서 설계 성능 및 분양성을 향상하는 방향으로 작성하여야 한다.

4) 판매·관리·운영계획 작성지침

- 가) 시장을 고려한 사업성 향상 전략에서는 사업대상지의 주택가격 시세 및 최근 3년간 주택분양 현황(분양가현황 포함)을 조사하여 제시한다. 또한, 주택가격 시세, 최근 분양가현황 등을 감안하여 사업성을 제고할 수 있는 분양가를 최종 제시한다.
- 나) 시장을 고려한 제품 차별화 방안은 마케팅 측면에서 제품 차별화 컨셉 등 특화방안, 수요자 선호도 분석을 통한 단위세대 특화계획 및 평면 특화방안, 부대복리시설 특화 방안, 저층세대 특화 방안 등을 제시한다.
- 다) 마케팅 계획의 판촉 및 홍보계획에는 계획의 우수성과 실현성, 시장 수요에 즉의 합리성에는 시장수요의 적정한 분석과 예측, 초기계약을 제고 전략에는 공고 후 6개월 이내의 초기계약을 제고를 위한 판매달성 전략의 적정성, 제품차별화 컨셉 등 특화방안의 마케팅전략을 기재한다.
 - * 마케팅계획에 브랜드 적용계획을 포함하여 작성함
- 라) 미분양·미입주 주택(상가) 처리계획에는 공고 후 6개월에서 준공 전 미분양 주택(상가) 해소방안의 적정성 및 준공 후 미분양, 미입주 주택의 처리 방안 등의 계획을 작성한다.
- 마) 유지관리 계획에는 입주관리방안 등 고객관리계획은 준공후 민원 응대 및

입주관리방안 등 효율적인 고객관리 방안(합리적인 입주지정기간 설정 및
기간내 전반적인 입주관리 계획 포함)에 대하여 작성한다.
바) 하자보수 및 민원대응 계획은 준공후 하자보수 및 민원대응 계획을 기재한다.

3. 설계도집 작성지침

1) 규격 : A3 (420mm×297mm, 건식복사용지)

※ 단, 단지계획도, 주차장계획도는 “도면 및 모형경계예시도”를 참고해 A3 규격으로 접어 제본

※ 설계도집, 도면 내용 및 표현방법은 순서대로 작성하여 하나로 제본하여 제출

2) 축척 : 도집표현방법 참조

3) 지질 : 건식복사용지 80g/m² 이하 (단, 표지 및 목차 포함)

4) 색상 : 칼라사용 금지(무채색으로 표현, 특화계획도 제외)

3D표현 금지

5) 제본 : 가로방향 좌편철 (스테이플러+테이프제본, 단면인쇄, 링(와이어) 사용금지)

6) 표지 : <서식21> 참조하여 작성, 표지 이외 내용의 글자크기, 글꼴, 여백 등 자유

7) 도집내용 및 표현방법(위반시 감점)

전체 도집은 기본설계도서와 비교하여 작성하고 기본설계도서 이상의 특화내용 및 시공성 등의 개선사항 표현(변경 없는 경우 기본설계도면으로 작성)

구 분	매수	표 현 방 법	축 척	비고
부지조성 계획평면도	1매	- 부지조성 계획고 등 표현 - 단차처리 계획 및 시설물 (예: 자연석 쌓기, 옹벽 등) 표현(필요시) * 구조물 연장 및 높이 표현	1/4,000	방위표시 매수증가 가능
철거계획도	1매	- 부지 내 주요 지장물(가옥을 포함한 건축물 등)에 대한 철거계획 표현	1/4,000	
단지 계획도	1매	- 설계개요 - 주거동 상부에 동별로 평형규모, 세대수 및 층수의 표현 ex) 120-16호-8F, 120-16호-12+15F 등 - 1개 동이 서로 다른 2개 이상의 층이나, 평형으로 계획된 경우는 서로 다른 층이나 평형의 부위를 쉽게 알아볼 수 있도록 구분 표시 - 단지조성 계획고 및 인접대지 레벨 등고선 표시(1m 마다 표시) - 주거동을 활용한 부대복리시설은 해당부위에 시설용도 명기 - 주차장별 주차대수, 지상·지하주차대수, 지상·지하주차장의 진·출입 동선 계획 등을 명확하게 표현 - 데크형 주차장 출입구는 쉽게 인지할 수 있도록 표현(▲표시)	1/1,200	
단위세대 평면도	1매	- 발코니를 이용하여 생활영역을 확장한 평면으로 표현하되, 발코니 부위를 인지할 수 있도록 점선 등으로 발코니 구분선 표현 - 전체치수 및 주요 실의 치수를 표현 (안목치수와 중심선치수 모두) - 특화형 주택을 포함한 모든 단위세대평면을 표현 = 단위세대 공간옵션 및 마감옵션 표현 - 동일규모 평형이라도 축세대형과 같이 다른 형태인 경우 포함 - 해당평형의 주동키플랜(non scale)을 단위세대 상부에 표현	1/80	매수증가 가능
주거동 평면도	1매	- 전체치수 및 주요치수를 표현 - 주거동 평면은 주동유형별 모든 1층 평면도, 기준층평면도 표현 (동일 형태의 주동일 경우 1개 주동만 표현) - 1층 평면도 표현시 주동접근 및 주변공간에 대한 이해를 돕기 위하여 주변계획을 포함한 표현(주동출입구, 램프, 보행동선 등)	1/300	매수증가 가능
주거동 입면도	1매	- 입면계획은 대표적인 주동 유형을 2개형 선정하여 2면 이상 표현 - 제로에너지 등급 확보로 인한 BIPV계획 입면도 (4면 전체 포함)	1/400	매수증가 가능
지하주차장 계획도	1매	- 지상층도면과 지하층도면을 모두 기재하여 상호 연관관계를 표현 - 지하주차장은 주차장별 주차대수를 표기하고, 데크형 주차장은 노출 부분의 입면계획 포함하여 작성 - 기본설계 대비 주차효율 및 안전 개선사항, 주차관제 등을 표현	1/1,000	매수증가 가능

부대복리 시설계획도	1매	- 관리사무소, 복리시설, 상가 등 전체치수 및 주요 실의 치수를 표현 - 각층 평면도, 입면도(1면 이상), 주단면도 - 주요 내외장재료와 실의 명칭을 표현, 각 실별 면적표를 명기	1/200	매수증가 가능
인동거리 검토도	1매	- 법적거리와 계획거리를 함께 표현한다. - 조경 등 기타 도면효과 일체 표현 금지	1/1,200	
(기계) 단위세대 평면도	1매	- 소방, 가스 등 안전사고 예방을 위한 대책 표현 - 쾌적 환경 조성을 위한 냉방 또는 제습설비 계획 표현 - 유·무상 옵션 계획 및 빌트인 등의 계획 표현	1/80	매수증가 가능
(전기) 단위세대 평면도	1매	- 초고속정보통신건물 인증업무 처리지침에 적합하게 설계 - 네트워크 시스템, 조명특화, 유·무상 옵션 및 빌트인 등의 계획 표현	1:None	매수증가 가능
홈네트워크 시스템 BLOCK DIAGRAM	1매	- 홈네트워크건물 인증 심사기준에 적합하게 설계	1:None	
특화 계획도	1매	- 입면 특화 디자인, 부대복리시설 등 특화되는 시설 및 공간의 위치 및 계획도 표현 - 단지조명 특화 계획 등 - 그 외 도면 목록외에 우오수, 포장계획 등 특화 제안사항	1:None	매수증가 가능
식재 계획도	1매	- 단지배치도상에 표현하되, 주요수종(가로수 및 대형목 등)에 대한 식재위치 표현(수목심볼로 식재구분하고 수목폭의 1~1.4배로 표현) - 상위계획(관련법, 지구단위)을 충족하도록 계획하고, 식재수종 및 수 량표를 도면우측하단에 기입 - 단지조성 계획고 및 인접대지 레벨 등고선 표시(1m 마다 표시)	1/1,000	매수증가 가능
시설물 계획도	1매	- 단지배치도상에 표현하고, 단지내 시설공간 위치 및 주요치수 표현 - 단지조성 계획고 및 인접대지 레벨 등고선 표시(1m 마다 표시)	1/1,000	매수증가 가능

4. 설계개요서 작성지침

- 1) 지구별 시설물별, 층별, 실별 면적개요표 작성 및 관련법규 검토서(서식28)
- 2) 설계개요서 작성시 시설물별, 실별 세부면적은 설계과정에서 LH와 협의를 통해 변경 가능

5. 관련 법규 검토서 작성지침

- 1) 건축법, 주택법, 공공주택특별법 등 관련법령 및 지자체 조례, 상위계획기준 등 설계기준 관련 해당지구 설계반영 내용 표기(서식29)
- 2) 관련법령 및 상위계획 등 설계관련 기준 준수여부 확인시 활용

6. 도판 작성지침

가. 도판 기재 사항

- 1) 디자인 계획 내용을 설명할 수 있는 투시도, 상세도, 조감도 등
- 2) 각종 특화내용을 설명할 수 있는 내용(단위세대 계획은 주택 형별(m²)로 계획, 설비계획은 성능 설명 중심으로 작성)

나. 도판 제작기준

- 1) 규격 : A0(841×1,189mm) 2매 (도판은 세로방향만 허용)
- 2) 재질 : 도판은 두께 10mm 폼보드(우드락)에 부착하여 제출하되, 별도의 액자를 하거나 장식물 부가를 금지한다.
- 3) 도판 표기와 배열은, 가능한 한 종합배치계획도가 도판 좌측에 위치하도록 하고 가.의 내용이 모두 표현되도록 하여야 한다.
- 4) 도면의 방위는 도판 상단이 정북이 되도록 계획한다.
- 5) 도판은 칼라 사용이 가능하다.
- 6) 실제 설치되지 않는 품목은 표현 금지(점선도 금지)하되 선택품목은 설치품목과 색상 및 점선으로 반드시 구분표현하고 '선택품목' 명기

7. 설명자료(프리젠테이션 파일) 작성지침

- 1) File은 ppt 확장자 형식의 파일로 작성(마스터 사용 금지, 배경은 그림이 없는 백색 또는 흑색 중 선택)하고, 제출된 개발계획서의 순서 및 내용을 변경 없이 사용하여야 한다.(단, 전후 관계 설명이 필요한 경우 동시에 설명 가능)
- 2) 색변경, 음영, 동영상, 애니메이션, 플래시, 소리추가 등 일체의 편집을 불허하며, 허용항목은 아래와 같다.

구 분	내 용
내용편집	· 인식성 향상을 위한 분할 및 확대·축소 · 한페이지에 분할한 복수 자료 사용
PT 효과	· 프로그램에서 제공하는 텍스트, 선 및 도형 삽입

- 3) 각 블록별 20페이지 이내(표지, 목차 제외)로 작성하고 복합사업참여자별 전체 발표시간은 20분 이내로 하며, 발표자는 주관사 직원(대표자는 제외)에 한하며, 발표당일 재직기간이 명기된 재직증명서를 제출하여야 한다.
- 4) 발표는 제출한 작품특성, 설계의도로 한정(타작품과 비교설명 금지)한다.

8. LH 퇴직자 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서<서식27>

- 1) LH와 체결하는 모든 계약, 협약 등 업무와 관련하여 LH 퇴직자 재직현황 여부 확인을 위해 「개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서」를 제출하여야 함 (작성 대상 : LH 2급 이상 재직, LH 퇴직시점 기준 최근 3년이내)
- 2) <서식26>에 퇴직자 현황을 작성하여 사업계획서 제출시 같이 제출하되 사업자 선정을 위한 평가관련 가·감점 등 평가에 영향은 없음

9. 홍보 관련 제출 자료 (향후 별도 제출)

- 1) 민간참여 공공주택사업 시행지침 23조에 따라 주민협의체에 제시되는 사업신청자는 LH가 요청하는 경우 홍보영상을 제출하여야 한다.
- 2) 홍보영상은 주민이 쉽게 이해하도록 제작하여야 하며, 제출한 사업계획서 범위 내에서 작성해야 한다. 또한, LH는 사업신청자가 제출한 홍보영상이 사업계획서

- 와 다른 경우 홍보영상을 수정 요청할 수 있으며 사업신청자는 이를 따라야 한다.
- 3) 홍보 영상은 10분 이내로 하며, 홍보영상 게시 순서는 입찰 마감 접수순으로 한다.
- 4) 사업설명서 : 제2장 평가관련지침에 따른 개발계획서를 바탕으로 하여 영업 비밀을 제외한 사업설명 자료로 A3규격 20페이지 이내 컬러로 제작(온라인 열람)
- * 오프라인 홍보 팜플렛 A4 규격 컬러 10페이지 이내 제작(제작부수는 별도 안내)
- 5) 홍보물(영상 및 팜플렛 등) 제작·배부 등에 대한 기준은 변경될 수 있으며, 사업신청자는 변경된 기준을 따라야 한다.

제2장

평가관련 지침

1. 평가분야 (제18조 관련)

가. 평가표

평가분야		평가항목	평가요소	비고
개발 계획	490	제안 내용 적정성 (240)	○ 기본설계 : 기본설계 구현을 충실하게 하고, 공사 효율화 대안 제시	비계량
			○ 가치향상 : 주택 가치향상을 위해 기본설계 이상의 특화사항 제시	비계량
			○ 거주성 : 층간소음 등 주택 기능향상을 위한 대안 제시	비계량
			○ 대지조성 계획 : 지구여건을 고려한 조성계획, 기반시설 설치 등	비계량
			○ 효율성 : 코어 사공간 최소화 및 효율적 주차장 등 공간활용 극대화 계획	비계량
			○ 필수기능 : 냉난방, 공기청정, 안전, 하자저감, 유지관리 용이성 등의 계획	비계량
		디자인 혁신 및 특화 (120)	○ 외관 디자인 특화 및 조명, 장식물 디자인 계획 등	비계량
			○ 단지 고급화를 위한 트렌드 반영 계획	비계량
			○ 내부마감재 특화계획 : 마감재 선택폭 확대 및 특화설계	비계량
			○ 커뮤니티 및 외부시설 계획 : 수요자 맞춤 커뮤니티 및 조경 계획	비계량
			○ 공용시설 관리서비스 및 상가 MD 계획 제안	비계량
		제로에너지· 스마트요소 (50)	○ 에너지 절감 및 관리계획 : 고효율기자재, 신재생에너지 등	비계량
			○ 스마트홈 계획 : 스마트홈, 통합앱 서비스, IoT 연동 등	비계량
			○ 제로에너지 적용 및 이를 반영한 디자인 계획	계량
		사회적가치 (80)	○ 건설근로자 안전·복지 향상 계획	비계량
			○ ‘제3자 리뷰제도’ 운영계획(구조안전관리 시스템 등)	비계량
			○ 기술개발, 신기술, 스마트 건설기술 등 사용계획	비계량
			○ 협력업체(공사, 자재, 장비 등)와의 동반성장 및 상생계획	비계량
			○ 시공 시 주민 참여 계획	비계량
			○ 건설현장 청렴실천 및 부패방지 계획	비계량
○ 재난 및 안전관리계획	비계량			
재무 계획	310	재무건전성 (190)	○ 재무상태	계량
			○ 신용도	계량
			○ 사업수행 실적	계량
			○ 복합사업참여자 사업비 우선 정산 적용 계획	
		재원조달· 운용계획 (80)	○ 재원조달계획	비계량
			○ 자금관리 및 운용계획	비계량
		판매관리· 운영계획 (40)	○ 사업성, 분양성 향상을 위한 계획	비계량
			○ 홍보 및 마케팅계획	비계량
			○ 옵션 판매·정산계획	비계량
			○ 유지관리계획	비계량
소계 (1차)	800	-		
가격평가 (2차)	200	가격점수(200)×(최저제안 복합사업참여자 사업비/당해제안 복합사업참여자 사업비)		계량

평가분야	평가항목	평가요소	비고
가·감점	(최대 +43점)	○ 건설안전(최대 +5~-5점부여) ○ 국가고객만족지수[NCSI](최대 +4점부여) ○ 동반성장지수(최대 +4점부여) ○ 건설현장 불법행위 신고(최대 +5점부여) ○ 사업계획이행 노력도(지구당 최대 -5점부여) ○ 하자처리이행 노력도(지구당 최대 -3점부여) ○ OSC 공법 활용(최대 +3점부여) ○ 품질미흡통지서 발급(최대 -12점부여) ○ 벌점(최대 -12점부여)	계량
합 계			

나. 평가방법

- 1) 각 블록별 평가는 각각 1차 평가점수와 2차 평가점수의 합계에 제22조에 따른 가·감점을 합산하여 평가한다.
- 2) 1차 평가점수 합계에 반영되는 감점의 세부 항목은 다음과 같다.

구분	감점 항목	감점	상한선
지침 및 법규 위반	○ 대지경계선에 의한 높이제한	1점/10호	항목별 최대감점 5점
	○ 인동간격에 의한 높이제한	1점/10호	
	○ 기타 법규위반	1점/건	
	○ 용적률 및 세대수 위반(세대수 위반은 5호당)	1점/건	
	○ 건축선, 건축한계선, 이격거리, 층수제한, 해발고도제한 위반	1점/건	
	○ 차량진출입구 위반	1점/건	
	○ 주차대수 위반	1점/5대	
	○ 기타 상위계획 위반	1점/건	
	○ 사업신청서류 작성지침 위반	1점/건	최대감점 3점
	○ 평가위원 선정이후 사전접촉 (제3자를 통한 사전접촉 포함)	6점/건	제한없음 (감점기간 : 당해평가 공모참여제한 : 감점부와 결정일로부터 6개월)
	○ 평가위원 선정이전 사전설명 (제3자를 통한 사전접촉 포함)	12점/건	제한없음 (감점기간 : 당해평가 공모참여제한 : 감점부와 결정일로부터 1년)
	○ 사전신고 없이 낙찰된 후 1년 이내 평가위원에게 용역, 연구, 자문 등을 의뢰한 경우	12점/건	제한없음 (감점기간 : 감점부와 결정일로부터 1년 적용)
	○ 평가와 관련하여 소속직원 (퇴직자 포함)이 비리행위 또는 부정행위를 한 사실이 있는 경우	36점/건	제한없음 (감점기간 : 당해평가 공모참여제한 : 감점부와 결정일로부터 2년 적용)

※ 관련법규(건축법, 주택법, 공공주택업무처리지침, 주택건설기준 등에 관한 규정 등), 상위계획(지구단위계획, 상위계획에서의 층수, 용적률, 주거동의 조합 등)을 변경 제안 시에는 변경내용에 대해 관련 법규 등의 검토결과를 함께 제출하여야 한다.

※ 사전접촉 : 위원선정 이후 평가개최전까지 선정된 평가위원에게 정보통신기기, 우편, 방문 등을 통해 자신 또는 공모 관련 존재 자체를 인식하게하는 행위 일체(제3자에 의한 사전접촉 포함) 다만, 평가위원이 이를 인식하였는지 여부는 불문한다.

- ※ 사전설명 : 공모공고에서 평가개최전까지 평가위원 선정 대상자에게 정보통신기기, 우편, 방문 등을 통해 공모관련 내용을 구체적으로 인식하게(말 또는 부동문자 설명, 문자메시지, SNS 전달 등)하는 행위 일체(제3자에 의한 사전설명 포함)
- ※ 비리행위 : 법률 등 규정에 어긋난 행위(뇌물·금품수수 등)
- ※ 부정행위 : 자기회사의 이익이나 상대방 회사의 불이익을 목적으로 행하는 부도덕한 행위 (담합, 청탁, 의도적 평가방해 등)

3) 사전접촉, 사전설명, 비리, 부정행위 등에 대한 제재 부과방법

- 가. 해당행위 등에 대한 감점은 감점범위 상한없이 부과한다.
- 나. 감점은 소속직원의 감점행위를 인지하였는지 여부와 관계없이 감점사항에 해당하는 행위와 관련된 업체에게 당해평가 감점을 부과한다.
- 다. 공동참여의 경우 대표사외 참여업체 제재행위 시에도 동일 적용한다.
- 라. 공모참여제한은 「심사평가 소위원회 운영지침」에 의거한 위원회를 통해 조치할 수 있다.
- 마. 복합사업참여자 선정평가와 관련하여 부과한 감점을 모두 적용한다.
- 바. 공모지침서 상의 사업계획서 제출마감일을 기준으로 감점기간이 유효한 감점과 사업계획서 제출마감일부터 평가일까지 새로 발생한 감점을 모두 적용한다.
- 사. 감점을 부과받은 업체가 공동으로 참여하는 경우 감점은 참여업체별 감점의 합으로 한다.

2. 개발계획 평가내용 (제19조 관련)

가. 평가표

평가항목	평가요소	배점	평가내용
제안 내용 적정성	기본설계의 충실한 구현	80	○ 기본설계 도서에 대해 공사의 효율화를 위한 대안 제시 ○ 입주자 사용성을 고려한 옥외 공간계획 ○ 휴식을 주는 편안한 분위기의 조경계획 ○ 최신 트렌드를 반영한 어린이 놀이터 계획 ○ 주동 옥탑 및 장식물 디자인 특화 계획
	가치향상	20	○ 주택가치 향상을 위한 기본설계 이상의 특화계획 ○ 고객만족과 품질향상을 통한 가치향상 계획
	거주성 확보계획	40	○ 편의성 및 안전성을 고려한 보행계획 ○ 세대 간 층간소음 및 단지 내 외부소음 저감방안 ○ 단위세대 및 부대시설 출입 및 주차관제 계획
	대지조성 계획	20	○ 지구여건을 고려한 지장물 철거, 폐기물처리 등의 대지조성 계획 ○ 정비기반시설 설치 및 시설물 인계인수방안
	효율적 공간계획	40	○ 라이프사이클 반영한 다양한 주거공간형태 제시 ○ 입주자 특성에 따라 선택 가능한 가변형 공간구성 설계 ○ 선호도에 따라 선택 가능한 다양한 형태의 수납공간 제시 ○ 생활공간 확보를 보장하는 수납공간 극대화 계획 ○ 입주민 편의를 위한 주차장
	필수기능 확보	40	○ 주요하자(결로, 누수, 공기질, 균열 등) 저감방안 ○ 미세먼지 저감 등 공기청정 환기 시스템 계획 ○ 폭우, 화재, 지진, 재난에 대비한 안전설계방안 ○ 폭염, 한파 대비 냉난방 설비 계획 ○ 유지관리의 용이성 및 하자관리 방안 ○ 범죄예방(CPTED)기법을 적용한 설계계획 ○ 장애인·노인·임산부 등의 편의증진을 고려한 공동주택 내 안전미흡 요소 도출 및 대안제시
디자인혁신 및 특화	외관디자인 계획	20	○ 조명특화, 장식물 디자인 업그레이드 계획 ○ 패턴 등을 활용한 측벽 디자인 다양화 계획
	트렌드 반영	20	○ 첨단기술을 활용한 고객맞춤 스마트 단지 계획 ○ 창호기술, 난간 등 아파트 입면 고급화 디자인 ○ 유·무상 옵션 및 빌트인 계획 제시
	내부마감재 특화계획	20	○ 내부 마감재 등급 업그레이드 및 고객 선택 폭 확대 계획 ○ 주거트렌드 반영한 마감수준 등 토달디자인 특화설계 제시
	커뮤니티 및 외부시설 계획	30	○ 프리미엄 로비, 동 출입구, 지하주차장 등 특화계획 ○ 수요자 맞춤 커뮤니티 및 부대복리시설 특화계획 ○ 입주자들의 신체적, 정신적 건강 케어가 가능한 조경계획
	공용시설 관리 및 상가 MD계획	30	○ 앵커시설·입점시설 제안(현황분석, 컨셉 및 프로그램 설정) 및 관리방안 마련 ○ 관리사무소, 보안업체 운영 등에 관한 계획 ○ 창고, 무인택배시스템 등 편리한 시설계획 ○ 커뮤니티시설 운영 및 활용계획, 상가MD계획 제안
제로 에너지/ 스마트 요소	에너지 절감 및 관리계획	25	○ 단열재, 창호, 고효율 기자재, 신재생에너지 등 적용 계획 ○ 에너지절약 설비, 전기 계획 ○ 건물에너지 관리시스템 사용, 유지관리 계획
	스마트홈 계획	15	○ 스마트홈, 통합앱 등 서비스 추진 계획 ○ IoT 제품간 연동 등 확장성 계획
	제로에너지 적용계획	10	○ 제로에너지 건축물 인증 및 이를 반영한 디자인 계획

평가항목	평가요소	배점	평가내용		
			3등급 이상	4등급	5등급(의무)
			10	5	0
사회적 가치	건설근로자 안전·복지향상 계획	10	○ 건설근로자 임금 지급 및 체불방지 계획 ○ 건설근로자 안전·복지시설물 설치·운영 계획 ○ 일자리 창출 계획		
	‘제3자 리뷰제도’ 운영계획 (구조안전관리 시스템)	30	○ 구조품질 보증을 위하여 제3자가 구조설계도면을 재검토하는 ‘제3자 리뷰제도’ 운영계획 ○ 설계, 시공단계의 시공적정성 확인 및 구조안전성 확보를 위한 자체적 구조안전관리시스템 구축방안 및 시행 계획		
	기술개발, 신기술 사용계획	10	○ 신기술, 신공법 사용 계획 ○ 건설산업 선진화를 위한 기술개발 계획		
	협력업체와의 동반성장 및 상생계획	10	○ 자재, 장비, 각종 공사대금 지급 및 체불방지 계획 ○ 자재 선정, 구매시 가격, 품질, 공정성이 반영된 계획 ○ 우수전문건설업체 참여방안, 지역건설업체 등과 협업계획 ○ 시공 시 주민 참여 계획		
	건설현장 청렴실천 및 부패방지계획	10	○ 건설현장 청렴실천 및 부패방지 계획		
	재난 및 안전관리계획	10	○ 공사 중 안전사고, 보건, 환경요인 분석 및 관리운영방안 ○ 공사 중 소음, 오염 등 민원요인 발생방지를 위한 세부방안 ○ 주요민원 대응계획		
합 계	490				

3. 재무계획 평가내용(제19조의2 관련)

가. 평가표

평가항목	평가요소	배점	평가내용			
재무건전성	재무상태	60	○사업신청자의 자본금 규모 및 재무구조			
	신용도	70	○사업신청자의 대외 신용도			
	사업수행 실적	50	○사업신청자의 사업수행 실적			
	사업비 정산방식	10	○복합사업참여자 사업비 우선 정산 적용 계획			
			구분	직접정산	우선정산 (수익공유)	일반정산 (수익공유)
	복합사업참여자 정산방식		0	5	10	
재원조달· 운용계획	재원조달계획	40	○사업비 산정의 적정성 ○목표 분양가 수준 적정성 ○재원조달계획의 현실성			
	자금관리 및 운용계획	40	○자금운용의 안정적 관리방안 ○사업비 절감계획 및 실현성			
판매관리· 운영계획	사업성, 분양성 향상을 위한 계획	10	○시장을 고려한 사업성 향상 전략 ○시장을 고려한 제품 차별화 방안			
	홍보 및 마케팅계획	10	○판촉 및 홍보계획의 우수성 ○주택브랜드 적용계획 ○시장수요예측의 합리성			
	옵션 판매·정산계획	10	○입주자 만족도 제고를 위한 옵션계획 ○옵션 판매·정산계획			
	유지관리계획	10	○입주관리방안 등 고객관리계획 ○하자보수 및 민원대응계획			
합 계	310					

※ 컨소시엄의 경우 재무상태와 신용도는 구성원 지분별 평가점수의 합으로 평가하며, 사업수행실적은 구성원의 실적을 합산하여 평가한다.

나. 참고사항(재무건전성 평가 관련)

1) 재무상태 : 사업신청자의 자본금 규모 및 재무구조(계량평가)

평 가 항 목			등 급 (배 점)					등급배분 기준
항목	세부항목	환산점수	A	B	C	D	E	
수익성비율	○ 매출액영업이익률	$15(20) \times \frac{\text{세부항목점수 합}}{30}$	10	9	8	7	6	비율높은 순
	○ 총자산세전순이익률		10	9	8	7	6	
	○ 자기자본순이익률		10	9	8	7	6	
안정성비율	○ 유동비율	$15(20) \times \frac{\text{세부항목점수 합}}{30}$	10	9	8	7	6	비율낮은 순
	○ 부채비율		10	9	8	7	6	
	○ 이자보상비율		10	9	8	7	6	
활동성비율	○ 총자산회전율	$15(20) \times \frac{\text{세부항목점수 합}}{30}$	10	9	8	7	6	비율높은 순
	○ 매출채권회전율		10	9	8	7	6	
	○ 재고자산회전율		10	9	8	7	6	
성장성비율	○ 매출액증가율	$15(20) \times \frac{\text{세부항목점수 합}}{30}$	10	9	8	7	6	비율높은 순
	○ 영업이익증가율		10	9	8	7	6	
	○ 당기순이익증가율		10	9	8	7	6	

※ <서식8> 재무비율표에 의거 평가

가) 각 세부항목별로 가장 우수한 사업신청자부터 위의 등급배분기준에 의거(재무비율표의 가중평균값의 순서에 따라) A, B, C, D, E등급으로 나누고, 점수로 환산한다.

나) 각 사업신청자의 득점은 각 세부항목별 등급에 따른 배점을 합산하여 구한다.
(소수점 셋째 자리에서 반올림)

다) 사업신청자수별 등급배분 분포는 아래와 같다.

등급	사업신청자수									
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10개 초과
A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	A 10%, B 20%, C 40%, D 20%, E 10%로 배분
B	1	1	1	1	1	1	2	2	2	
C		1	1	1	2	3	3	3	4	
D			1	1	1	1	1	2	2	
E				1	1	1	1	1	1	

2) 신용도 : 참여자의 대외 신용도(계량평가)

가) 단독 참여 또는 컨소시엄의 경우 주관사의 신용평가등급

제5조에 따른 복합사업참여자 추정사업비가 2,000억원 이상	회사채		기업어음	득점
	A+ 이상		A2+ 이상	70(90)
	A0		A2	68(88)
	A-		A2-	66(86)
	BBB+		A3+	62(82)
제5조에 따른 복합사업참여자 추정사업비가 2,000억원 미만	회사채	기업어음	기업신용평가등급	득점
	A+ 이상	A2+ 이상	A+ 이상	70(90)
	A0	A2	A0	68(88)
	A-	A2-	A-	66(86)
	BBB+	A3+	BBB+	62(82)

나) 컨소시엄의 경우 부관사의 신용평가등급(주관사와 동일)

제5조에 따른 복합사업참여자 추정사업비가 2,000억원 이상	회사채		기업어음	득점
	A+ 이상		A2+ 이상	70(90)
	A0		A2	68(88)
	A-		A2-	66(86)
	BBB+		A3+	62(82)
제5조에 따른 복합사업참여자 추정사업비가 2,000억원 미만	회사채	기업어음	기업신용평가등급	득점
	A+ 이상	A2+ 이상	A+ 이상	70(90)
	A0	A2	A0	68(88)
	A-	A2-	A-	66(86)
	BBB+	A3+	BBB+	62(82)

다) 신용평가등급에 의한 평가는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제4조1항제1호 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제26항의 업무를 영위하는 신용조회사 또는 신용평가사(이하“신용정보업자”라 한다)가 공모공고일 이전에 평가하여 유효기간내에 있는 『회사채에 대한 신용평가등급』, 『기업어음에 대한 신용평가등급』, 중에서 가장 최근의 등급에 의하여 평가한다. 또한 동종의 신용평가등급인 경우에도 가장 최근의 등급에 의한다. 이 경우 신용평가등급은 신용정보업자가 조달청에 통보하여 마감일 현재 G2B에 등록된 자료이거나, 또는 회사채·기업어음 등 신용평가기관의 공시 내용이어야 하며, 입찰자가 제출한 내용을 확인하여 적합한 자료로 평가한다.

라) 「회사채에 대한 신용평가등급」, 「기업어음에 대한 신용평가등급」 중에서 가장 최근의 등급이 2개 이상인 경우 가장 낮은 등급으로 심사한다.

마) 합병·분할된 업체에 대하여는 합병·분할 후 평가받은 신용평가 등급으로 평가하며 합병 후 평가받은 신용평가등급이 없을 경우 합병대상 업체의 신용평가등급 중 가장 낮은 신용평가등급을 적용한다.

바) 사업신청자(컨소시엄 구성원 전원)는 2)신용도 다)에 해당되는 가장 최근의 유효한 신용평가등급을 <서식20>에 기재하여 제출하여야 하며, 등록대상 신용평가등급을 G2B에 등록하지 않고 그 이전의 유리한 평가 자료를 활용한 사업신청자에 대해서는 사업신청을 무효로 하거나 우선협상대상자에서 배제한다.

사) (신용평가 등급) 사업신청자(컨소시엄 구성원 전원)가 다음의 신용등급을 만족하지 못할 경우 평가대상에서 제외한다.(공모일까지 유효)

회사채	기업어음	기업신용평가등급	비고
BBB+	A3+	BBB+	단독신청자 또는 컨소시엄의 경우 주관사, 부관사 모두

3) 사업수행 실적(계량평가)

심사항목	평가등급(세대수 기준)	득 점
최근 5년간 사업실적 (공동주택 중 아파트)	5배수 이상	50
	4배수 이상 ~ 5배수 미만	48
	3배수 이상 ~ 4배수 미만	46
	2배수 이상 ~ 3배수 미만	44
	1배수 이상 ~ 2배수 미만	42
	1배수 미만	40

가) 사업실적은 공고일 기준 최근 5년간 실적(주택건설 사용검사(준공) 승인)에 한한다. (실적확인 「주택법」 시행규칙 별표1의 주택건설실적의 확인기준에 따른다)

나) 사업수행 실적은 모집 공고일 기준으로 최근 5년간 실적임

다) 중소기업의 경우 제9조 ①.2의 실적발급기관 및 기타 공인기관의 실적증빙 제출 가능

라) 사업수행실적 산정은 소수점 이하 셋째 자리에서 반올림한다.

마) 사업수행실적은 자체사업(임대주택사업은 제외), 재개발, 재건축 등 분양실적을 말하며 단순도급 실적은 인정하지 않는다.

바) 다만, 단순도급 실적 중 분양주택사업은 30%를 인정한다.

사) 사업수행실적은 컨소시엄의 경우 구성원의 실적을 합산하여 평가한다.

4. 가·감점 평가내용 (제22조 관련)

구분	평가항목	평가방법	확인서류														
1	건설안전	1) 최근 3년간 고용노동부장관이 산정한 사고사망만인율의 가중평균 (평균사고사망만인율의 가중평균 대비) <table><tr><td>평균사고 사망만인율</td><td>0.2배 이하</td><td>0.4배 이하</td><td>0.6배 이하</td><td>0.8배 이하</td><td>1.0배 이하</td><td>1.0배 초과</td></tr><tr><td>점수</td><td>3.0점</td><td>2.4점</td><td>1.8점</td><td>1.2점</td><td>0.6점</td><td>0점</td></tr></table>	평균사고 사망만인율	0.2배 이하	0.4배 이하	0.6배 이하	0.8배 이하	1.0배 이하	1.0배 초과	점수	3.0점	2.4점	1.8점	1.2점	0.6점	0점	<서식22>
		평균사고 사망만인율	0.2배 이하	0.4배 이하	0.6배 이하	0.8배 이하	1.0배 이하	1.0배 초과									
		점수	3.0점	2.4점	1.8점	1.2점	0.6점	0점									
		2) 최근 1년간 건설업체의 산업재해 예방 활동 실적을 고용노동부장관이 평가한 결과 그 실적이 우수한자 <table><tr><td>평가 점수</td><td>평점 95점 이상</td><td>평점 90점 이상 95점 미만</td><td>평점 85점 이상 90점 미만</td><td>평점 80점 이상 85점 미만</td><td>평점 75점 이상 80점 미만</td><td>평점 75점 미만</td></tr><tr><td>점수</td><td>2.0점</td><td>1.6점</td><td>1.2점</td><td>0.8점</td><td>0.4점</td><td>0점</td></tr></table>	평가 점수	평점 95점 이상	평점 90점 이상 95점 미만	평점 85점 이상 90점 미만	평점 80점 이상 85점 미만	평점 75점 이상 80점 미만	평점 75점 미만	점수	2.0점	1.6점	1.2점	0.8점	0.4점	0점	<서식22>
		평가 점수	평점 95점 이상	평점 90점 이상 95점 미만	평점 85점 이상 90점 미만	평점 80점 이상 85점 미만	평점 75점 이상 80점 미만	평점 75점 미만									
		점수	2.0점	1.6점	1.2점	0.8점	0.4점	0점									
3) 최근 1년 동안 「산업안전보건법」 제72조에 따른 산업안전보건관리비 사용의무를 위반하여 목적 외 사용금액이 1,000만원을 초과하거나 사용내역서를 작성·보존하지 아니한 자 <table><tr><td>항목</td><td colspan="2">과태료처분</td><td colspan="2">과태료처분 2회</td></tr><tr><td>점수</td><td colspan="2">-0.5점</td><td colspan="2">-1.0점</td></tr></table>	항목	과태료처분		과태료처분 2회		점수	-0.5점		-1.0점		<서식22>						
항목	과태료처분		과태료처분 2회														
점수	-0.5점		-1.0점														
4) 최근 1년 동안 「산업안전보건법시행규칙」 별표1 제1호 및 제6호에 따른 산업재해발생 보고의무 위반건수가 배분된 자 <table><tr><td>항목</td><td>1건</td><td>최대</td></tr><tr><td>위반 건수</td><td>-0.2점</td><td>-2.0점</td></tr></table>	항목	1건	최대	위반 건수	-0.2점	-2.0점	<서식22>										
항목	1건	최대															
위반 건수	-0.2점	-2.0점															
5) 최근 1년 동안 산업안전보건법령 위반으로 동일현장에서 벌금이상의 행정형벌을 2회 이상 받은 자 <table><tr><td>항목</td><td>2회</td><td>3회 이상</td></tr><tr><td>위반 건수</td><td>-0.5점</td><td>-1.0점</td></tr></table>	항목	2회	3회 이상	위반 건수	-0.5점	-1.0점	<서식22>										
항목	2회	3회 이상															
위반 건수	-0.5점	-1.0점															
6) 최근 1년간 환경관련법령에 의한 벌금이상의 행정형벌, 영업정지, 과징금 이상의 처벌을 받은 자 <table><tr><td>항목</td><td>1회</td><td>2회 이상</td></tr><tr><td>위반 건수</td><td>-0.5점</td><td>-1.0점</td></tr></table>	항목	1회	2회 이상	위반 건수	-0.5점	-1.0점	<서식22>										
항목	1회	2회 이상															
위반 건수	-0.5점	-1.0점															
2	국가고객만족지수	<table><tr><td>항목</td><td>80점이상</td><td>75점이상 80점 미만</td><td>80점이하</td></tr><tr><td>적용계획</td><td>4점</td><td>3점</td><td>2점</td></tr></table> ① 주관사의 점수를 적용 ② 한국생산성본부의 최근 3년 평균을 점수로 반영	항목	80점이상	75점이상 80점 미만	80점이하	적용계획	4점	3점	2점	<서식23>						
항목	80점이상	75점이상 80점 미만	80점이하														
적용계획	4점	3점	2점														
3	동반성장지수	<table><tr><td>항목</td><td>최우수</td><td>우수</td><td>양호</td></tr><tr><td>적용계획</td><td>4점</td><td>2점</td><td>1점</td></tr></table> ① 주관사의 점수를 적용(동반성장위원회 공문 등을 통해 확인)	항목	최우수	우수	양호	적용계획	4점	2점	1점	<서식24>						
항목	최우수	우수	양호														
적용계획	4점	2점	1점														
4	건설현장 불법행위 신고	10) 최근 1년간 시공사가 해당 건설현장의 불법행위를 LH(또는 국토부)에 신고한 건수로 산정하며, 객관적인 근거자료를 첨부하여 신고, 사실관계가 확인되어 고발 등 조치한 건에 한함 <table><tr><td>항목</td><td>1회</td><td>2회</td><td>3회 이상</td><td>비고</td></tr><tr><td>적용계획</td><td>1점</td><td>3점</td><td>5점</td><td></td></tr></table> * (신고방법) 공식 신고채널을 이용하여 불법행위를 신고하였을 경우 * (신고대상) LH 공공사업 공사 현장 * (신고내용) 불법행위 주체, 피해내용 및 금액, 인적증빙(목격자 등), 사진 및 동영상, 문자(SMS) 메시지, 통화 녹음파일 등 불법행위 수사의뢰를 위한 증빙자료	항목	1회	2회	3회 이상	비고	적용계획	1점	3점	5점		-				
항목	1회	2회	3회 이상	비고													
적용계획	1점	3점	5점														

5	사업계획 이행 노력도	11) 최근 1년간 타 참여현장에서 LH 민간참여사업 총괄부서 주관으로 실시한 ‘사업계획서 이행노력도 실태점검’ 결과 <table><tr><th>항목</th><th>정상이행 (100% 이행)</th><th>적당이행 (절차준수 변경)</th><th>부적당이행 (절차기준수 변경 혹은 미이행)</th><th>비고</th></tr><tr><td>적용계획</td><td>-</td><td>-</td><td>-5점/지구</td><td></td></tr></table> * (정상이행) 사업계획서 내용을 변경 없이 전부 이행하였을 경우 * (적당이행) 실무협의체에서 의결을 통해 동등 이상의 공법이나 자재로 변경한 사항이 있을 경우 * (부적당이행) 실무협의체 의결 없이 무단으로 변경(미이행)한 사항이 있을 경우	항목	정상이행 (100% 이행)	적당이행 (절차준수 변경)	부적당이행 (절차기준수 변경 혹은 미이행)	비고	적용계획	-	-	-5점/지구		<서식25>			
항목	정상이행 (100% 이행)	적당이행 (절차준수 변경)	부적당이행 (절차기준수 변경 혹은 미이행)	비고												
적용계획	-	-	-5점/지구													
6	하자처리이행 노력도	12) 최근 1년간 타 참여현장에서 LH 본사 하자총괄부서로부터 ‘하자처리 불성실 복합사업참여자’로 통보받은 자 <table><tr><th rowspan="2">등급</th><th rowspan="2">미보고 및 허위보고</th><th colspan="3">하자처리기한</th></tr><tr><th>60일경과 처리</th><th>90일경과 처리</th><th>120일경과 처리</th></tr><tr><td>점수</td><td>-10점/지구</td><td>-0.5점/지구</td><td>-1.0점/지구</td><td>-2.0점/지구</td></tr></table> * (미보고) 국토부 하자심사분쟁조정위원회(이하 하심위)로부터 판정하자 를 통보받은 날로부터 7일 이내 LH에 보고하지 않았을 경우 * (허위보고) 하심위 판정내용 및 하자처리 완료여부에 대해 LH에 허위보 고(혹은 누락보고) 하였을 경우 * 하자처리이행노력도 평가를 위한 하자의 범위는 하심위 판정하자로 한정함	등급	미보고 및 허위보고	하자처리기한			60일경과 처리	90일경과 처리	120일경과 처리	점수	-10점/지구	-0.5점/지구	-1.0점/지구	-2.0점/지구	<서식25>
등급	미보고 및 허위보고	하자처리기한														
		60일경과 처리	90일경과 처리	120일경과 처리												
점수	-10점/지구	-0.5점/지구	-1.0점/지구	-2.0점/지구												
7	OSC 공법 사용	14) 지하주차장 PC공법 및 모듈러 등 적용 <table><tr><th>적용여부</th><th>미적용</th><th>20%</th><th>30%(10%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>가점점수</td><td>0점</td><td>2점</td><td>3점</td><td>() 모듈러</td></tr></table> * 적용여부 판단은 지하주차장 PC 공법은 적용면적이 전체 공모블록 지하주차장 면적 합계 중 해당비율 이상 적용(블록별 구분 없음), 블록별 최소 면적은 10% 이상 적용할 시 가점에 반영되며, 면적계산은 PC 기둥 및 보로 연결된 슬래브 면적으로 한다. * 모듈러 공법은 1개 블록 이상, 블록별 최소 면적은 지상연면적 합계의 10%이상을 지상 에 적용할 경우 가점을 부여한다.	적용여부	미적용	20%	30%(10%)	비고	가점점수	0점	2점	3점	() 모듈러	<서식26>			
적용여부	미적용	20%	30%(10%)	비고												
가점점수	0점	2점	3점	() 모듈러												
8	품질미흡 통지서	15) LH에서 부과한 것 중, 부과한 날을 기준으로 공고일 기준 최 근 12개월 간 발생(발급)한 건을 대상으로 감점 부여 <table><tr><th>감점사유</th><th>1회</th><th>2회</th><th>3회 이상</th><th>비 고</th></tr><tr><td>품질미흡통지서</td><td>-4</td><td>-8</td><td>-12</td><td></td></tr></table>	감점사유	1회	2회	3회 이상	비 고	품질미흡통지서	-4	-8	-12		<서식26-1 >			
감점사유	1회	2회	3회 이상	비 고												
품질미흡통지서	-4	-8	-12													
9	벌점	16) 벌점은 「건설기술 진흥법」등 관련기준에 따라 LH에서 부과한 것에 한하며, LH에서 부과한 날을 기준으로 공고일 기준 최근 12개월 간 부과한 건을 대상으로 감점 부여 <table><tr><th>감점사유</th><th>3점 이하</th><th>3점 초과 6점 이하</th><th>6점 초과</th></tr><tr><td>벌 점</td><td>-4.0</td><td>-8</td><td>-12</td></tr></table>	감점사유	3점 이하	3점 초과 6점 이하	6점 초과	벌 점	-4.0	-8	-12	<서식26-1 >					
감점사유	3점 이하	3점 초과 6점 이하	6점 초과													
벌 점	-4.0	-8	-12													

가. 건설안전 부분의 가·감점은 최대 +5~-5점으로 하고, 평가는 다음과 같다.

(1) 평가방법 1)의 사망사고만인율의 점수는 최근 3년간 고용노동부장관이 산정
한 사고사망만인율의 가중평균으로 다음 산식에 의하여 산정한다.

* [최근년도 사고사망만인율x0.5+최근년도 1년전 사고사망만인율x0.3+최근년
도 2년전 사고사망만인율x0.2] (다만, 최근년도 1년전 사고사망만인율 또

는 최근년도 2년전 사고사망만인율을 산정하지 않은 경우에는 최근년도 사고사망만인율과 산정한 연도 사고사망만인율의 평균값으로 한다)

- (2) 평가방법 2)의 산업재해 예방 활동 실적은 최근 1년간 고용노동부장관이 실시한 평가 결과에 따르며, 산업재해 예방 활동 실적이 없어 평점이 없는 경우에는 1점을 부여한다.
 - (3) 평가방법 3)의 산업안전보건관리비 사용 관련 위반 건수는 최근 1년동안 산업안전보건법 제72조에 따른 산업안전보건관리비 사용의무를 위반하여 목적 외 사용한 금액이 1,000만원을 초과하거나 사용내역서를 작성·보존하지 않아 과태료 처분이 확정 된 건으로 산정한다.
 - (4) 평가방법 4)의 산업재해 발생보고 위반건수는 산업안전보건법 시행규칙 별표 1 제1호 및 제6호에 따라 산정된 최근 1년동안의 기간 중에 과태료 부과 처분이 확정된 건으로 산정한다.
 - (5) 평가방법 5)의 산업안전보건법령 위반 행정형벌 부과 건수는 최근 1년간 공공공사 현장에서 발생한 법령 위반사항에 따른 벌금 이상의 행정형벌을 받은 건으로 산정한다.
- 나. 상기 명시 되어 있지 않은 가·감점 부분 평가 관련 사항은 기획재정부 계약예규 및 LH 관련 규정(지침) 등에 따른다.(단, LH 방침에 따라 변경될 수 있다)

각종 서식

<서식1>

참가의향서				
※ 접수번호				
대 표	업 체 명		사업자등록번호	
	대표자명			
	주 소		전화번호(FAX)	
	E-mail			
본 사는 LH에서 추진하고 있는 [서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업] 복합사업참여자 공모의 참여를 위하여 참가 의향서를 제출합니다. 년 월 일 신청인 (인) 한국토지주택공사사장 귀하				

----- 절 취 선 -----

참가의향서 접수증				
※ 접수번호				접 수 인
업 체 명		사업자등록번호		
대표자명		제출자 명		
연락처		E-mail		
주 소				

주) 신청인의 (인)에는 법인인감을 날인하고 법인 인감 증명서 및 주택사업자 등록증 사본
각 1부를 같이 제출하여야 함.

사업신청 협약서

□ 사 업 명 : 서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업

□ 제출자 상호(컨소시엄 구성원 전원 제출)

1) _____ (인)

2) _____ (인)

본인(본 컨소시엄)은 한국토지주택공사에서 시행하는 [서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업] 복합사업참여자 선정 공모에 참가신청을 완료하였고, 해당 공모에 사업신청서류 제출을 협약하며, 협약서 제출 이후 사업신청서류 미제출시에는 사업신청서류 제출일로부터 6개월 간 한국토지주택공사에서 시행하는 도심복합사업의 참여제한에 동의하는 바입니다.

년 월 일

주 소 :

대표자 : _____ (인)

한국토지주택공사 사장 귀하

보 안 서 약 서

(복합사업참여자용)

본인은 귀 공사에서 공모하는 도심복합사업 복합사업참여자 선정 공모에 참여함에 있어 다음 사항을 준수할 것을 서약합니다.

1. 본인은 본 공모에 참여함에 있어 공모지침서 및 제공 자료에 대한 보안사항을 철저히 이행할 것임은 물론 사업수행 전에 보안교육을 실시하고 보안서약서를 징구하여 시행부서에 제출할 것임.
2. 본인은 물론 당 회사직원이 보안사항을 외부에 누설시켜 문제점을 야기시켰을 경우에는 누설자가 보안관계 법규에 의거 처벌받음은 물론 사업신청 및 우선협상대상자 선정 무효, 부정당업자의 입찰참가 자격제한 및 민·형사상 처벌 등 어떠한 제재조치를 취하여도 이의를 제기하지 않을 것임.
3. 본인은 본 공모 참여 및 수행 중 귀 공사로부터 제공받은 자료 및 공모를 통해 생산된 각종 성과품을 귀 공사의 처리방침에 따라 처리할 것이며, 사업 종료 이후 본 사업과 관련 자료를 당 회사에 보유하지 않을 것임.

년 월 일

소 속 :

직 위 :

생년월일 :

성 명 : (인)

(계약 시 사용인감을 사용할 것)

한 국 토 지 주 택 공 사 사 장 귀 하

도심복합사업 사업신청서			
회 사 명		전 화 번 호	
대 표 자		사 업 자 등 록 번 호	
소 재 지			
본 사는 한국토지주택공사에서 추진하고 있는 서울 쌍문역 동측 도심 공공 주택 복합사업 복합사업참여자 공모의 참여를 위하여 공모지침 및 제반 법규를 준수하여 사업신청서를 제출합니다. 년 월 일 신청인 (인) 한국토지주택공사사장 귀하			
※ 첨부서류			
1. 법인등기부 등본 2. 법인인감증명서 3. 사업자등록증 사본 4. 사업비제안서<서식17>--- 밀봉후 별도제출 5. <서식3~12> 및 관련 증빙자료 6. 공모지침서 제13조 신청서류 일체			1부 1부 1부 1부 1부 1부

컨소시엄 부관사도 법인등기부 등본, 법인인감증명서, 사업자등록증 및 서식4, 서식5의 서류를 각 1부 제출하여야 함.

서 약 서

사 업 명 : 서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업

본 사는 상기 사업의 참여를 위하여 제출하는 사업신청서류 및 관련 증빙 자료를 신의 성실의 원칙에 입각하여 작성·제출하며, 만일 제출한 자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 복합사업참여자 선정 무효와 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수할 것임을 서약합니다.

일 일 년

신청인 (인)

<서식3-1>

서 약 서

사 업 명 : 서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업

본 사(컨소시엄)는 공모지침 제32조제1항제11호 및 사업협약서 제32조제1항제11호에 의한 사업협약 해지 시 어떠한 이의제기를 하지 않을 것을 서약합니다.

일
인
년

신청인 (인)

<서식4>

법인 일반현황

회 사 명		사업자등록번호	
대 표 자		업 태	
본 사		업 종	
사 업 장		주 요 제 품	
		결 산 월 일	
자 본 금	백만원	설 립 일 자	
종 업 원 수	명	주 거 래 은 행	
매 출 액	백만원	총 자 산	백만원

주) 매출액, 총자산 및 종업원수는 가장 최근 회계연도의 재무제표 상 내용을 기재

<서식5>

법인 연혁

회사명 : _____

년 월 일	내 용

<서식6>

손익계산서

2000년 0월 ~ 2000년 0월

2000년 0월 ~ 2000년 0월

2000년 0월 ~ 2000년 0월

2000년 0월 ~ 2000년 0월

회사명 : _____

(단위 : 백만원, %)

과 목	년		년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
매 출 액								
매 출 원 가								
매 출 총 이 익								
판매비와관리비								
영 업 이 익								
영 업 외 수 익								
영 업 외 비 용								
(이 자 비 용)								
법인세차감전순이익								
법인세비용								
당기순이익								

- 주) 1. 모든 금액은 십만원 자리에서 반올림하여 기재
 2. 구성비는 매출액 대비 구성비를 기재하되 최근년도를 가장 왼쪽에 기재
 3. 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에는 수정후 재무제표를 기준으로 작성
 4. "영업외수익"은 기타수익, 기타이익, 금융수익 등 영업수익 이외 수익항목을 의미
 5. "영업외비용"은 기타비용, 기타손실, 금융비용 등 영업비용 이외 비용항목을 의미
 ※ "○○○손익"(수익과 비용의 순액으로 표시된 과목)은 수익개념("+")이면
 영업외수익에, 비용개념("-")이면 영업외비용에 포함

상기의 내용은 회사의 감사보고서(결산서)와 일치함을 확인함.

년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

<서식7>

재무상태표

20〇〇년 〇월 〇일 현재

회사명 : _____

(단위: 백만원, %)

과 목	년		년		년		년	
	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비	금액	구성비
자 산 유동자산 당좌자산 (매출채권) 재고자산 비유동자산								
자 산 총 계		100		100		100		100
부 채 유동부채 비유동부채								
부 채 총 계								
자 본 자본금 기타자본항목								
자 본 총 계								
부 채.자 본 총 계		100		100		100		100

- 주) 1. 구성비는 자산총액, 부채.자본총액 대비 구성비를 기재하되, 최근년도를 가장 왼쪽에 기재
 2. 모든 금액은 십만원 자리에서 반올림하여 기재
 3. 상기내용 작성시, 해당과목의 차감계정은 순액으로 기재
 4. 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에는 수정후 재무제표를 기준으로 작성
 5. 당좌자산 : 유동자산 중 재고자산 이외 항목은 "당좌자산"에 포함 표시
 6. 매출채권 : 매출채권 금액에는 "미청구공사" 계정 금액을 포함
 7. 비유동자산 : 자산항목 중 유동자산 이외 항목은 "비유동자산"으로 일괄표시
 8. 기타자본항목 : 자본항목 중 자본금 이외 항목은 "기타자본항목"으로 일괄표시

상기의 내용은 회사의 감사보고서(결산서)와 일치함을 확인함.

년 월 일

주 소 :

전화번호 :

〇〇회계법인 :

(인)

<서식8>

재무비율표

회사명 : _____

(단위 : %, 배)

구 분	년	년	년	가중평균
1. 수익성비율 · 매출액영업이익률(영업이익/매출액×100%) · 총자산세전순이익률(법인세차감전순이익/총자산×100%) · 자기자본순이익률(당기순이익/자기자본×100%)				
2. 안정성비율 · 유동비율(유동자산/유동부채×100%) · 부채비율(부채/자기자본×100%) · 이자보상배율(영업이익/이자비용)				
3. 활동성비율 · 총자산회전율(매출액/총자산×100%) · 매출채권회전율(매출액/매출채권×100%) · 재고자산회전율(매출액/재고자산×100%)				
4. 성장성비율 · 매출액증가(감)율 = [(당기매출액 - 전기매출액) / 전기매출액의 절대값] × 100% · 영업이익증가(감)율 = [(당기영업이익 - 전기영업이익) / 전기영업이익의 절대값] × 100% · 당기순이익증가(감)율 = [(당기순이익 - 전기순이익) / 전기순이익의 절대값] × 100%				

- 주) 1. 재무비율은 <서식6>과 <서식7>에 기재한 수치를 이용하여 산정
 2. 수익성비율 및 활동성비율에 사용되는 자본, 자산 및 부채는 기초와 기말의 평균치이며, 안정성비율에 사용된 자본, 자산 및 부채는 기말잔액임.
 3. 직전 3개년도 중 전액자본잠식이 있는 회사는 자기자본순이익률과 부채비율 작성시 해당연도에 '자본잠식'으로 기재
 ※ 자본잠식 업체(권소시업 구성원 포함)가 참여할 경우 참여한 업체의 최후순위로 평가
 4. 수익성비율, 활동성비율, 성장성비율의 가중평균은 다음 산식에 의해 작성
 ※ (직전연도 비율 × 3 + 2년 전 비율 × 2 + 3년 전 비율 × 1) ÷ 6
 ※ 각 연도의 비율계산시 부(-)의 값이 나올 경우 가중평균은 그 수치 그대로 합산 (절대값이나 0으로 계산하지 말 것)
 ※ 분모가 0이 되거나 법인신설 등의 사유로 해당연도의 비율이 없거나 계산할 수 없는 경우 해당연도의 비율을 0으로 하여 위 산식에 대입하여 산정
 5. 안정성비율의 가중평균은 최근년도의 수치만 기재
 6. 모든 비율은 소수점이하 셋째자리에서 반올림한 수치로 작성
 7. 최근년도를 가장 왼쪽에 기재
 8. 흑자전환, 적자전환 및 (계속) 당기순손실이 발생하는 경우도 비율을 산정하여 기재

년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

<서식9>

감사보고서 의견

회사명 :

회계년도	감사의견	변형된 감사보고서인 경우 그 사유와 해소 여부
년		
년		
년		

주) 위 서식은 감사의견이 적정의견이 아닌 경우에 한하여 작성하며 그 사유와 해소 여부를 기재

년 월 일

주 소 :

전화번호 :

○○회계법인 :

(인)

투자확약서

사 업 명 : 서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업

본 사는 상기 사업의 복합사업참여자로 선정되는 경우 사업의 성공적인 수행을 위하여 사업신청시 제출한 사업계획서의 내용에 따라 투자의무를 성실히 이행할 것을 약속합니다.

일
일
일

신청인 (인)

신청인 (인)

주) 컨소시엄의 경우 각 출자자의 기명날인을 신청인 하단에 부기

컨소시엄 구성 및 대표자 선임서

사 업 명 : 서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업

상기사업의 복합사업참여자로 참여함에 있어 컨소시엄 구성 및 출자 지분을 계획서를 아래와 같이 제안하오며,

본 사업에서 복합사업참여자 선정 공모에 관한 모든 권한을 00주식회사(대표이사 000)에게 위임합니다.

구성원	업태/업종	사업자등록번호	출자지분율(%)	비고
				출자지분율로 사업신청자의 사업비 분담
합계			100%	

* 비고 : 중소기업 지분율 합계(00%)

년 월 일

000사 대표이사 (인)

000사 대표이사 (인)

- 주) 1. 컨소시엄의 경우만 작성하며, 출자지분율은 소수점 이하 셋째자리에서 반올림.
2. 대표자 선임은 출자자중 최대 지분율을 가진 자로 함.

청렴계약(서약)서

당 사는 한국토지주택공사(이하 “LH”라 한다)에서 시행하는 서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업(이하 “사업”이라 한다) 복합사업참여자 공모에 참가함에 있어 부패 없는 깨끗한 사업 문화를 조성하고 청렴사업 시행취지에 적극 부응하기 위하여 입찰·낙찰, 계약(협약)체결 및 공모사업 이행의 전 과정(건설공사의 준공 이후까지 포함)에서 아래 각 호의 청렴서약 조건을 준수 할 것임을 약정합니다.

1. 건설가격의 유지나 특정인의 선정을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의, 합의하여 공모의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 하지 않겠습니다.
 - 담합 등 불공정행위를 한 사실이 드러나 입찰참가자격제한 처분을 받으면 그 제한기간 동안에는 LH가 시행하는 사업 공모에 참가하지 않겠으며,
 - LH가 독점규제 및 공정거래에 관한 법령 위반여부 조사를 공정 거래위원회에 요청하는 것에 대하여 이의를 제기하지 않겠습니다.
2. 입찰낙찰, 계약(협약)체결 및 공모사업 이행 전 과정(건설공사의 준공 이후까지 포함)에서 담당 직원 및 평가위원 등 관련자에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
 - 금품, 향응 등을 제공하여 입찰참가자격제한 처분을 받으면 그 제한기간 동안에는 LH가 시행하는 사업공모에 참가하지 않겠습니다.
3. 입찰낙찰, 계약(협약)체결 및 공모사업 이행 전 과정(건설공사의 준공 이후까지 포함)에서 담당 직원 및 평가위원 등 관련자에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 협약체결 이전의 경우에는 복합사업참여자 선정 취소, 협약체결 이후에는 당해 협약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지하여도 감수하겠으며, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.
4. 공정한 직무수행을 저해하는 알선·청탁을 통하여 입찰 또는 계약과 관련 된 특정 정보의 제공 요구 및 각종 점검에 대한 방해 등 행위를 하지 않겠으며, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제27조제1항 각호, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제76조제1항 각호의 사유에 해당하는 어떠한 행위를 하지 않겠습니다.

5. 인권경영을 통하여 기업활동 전반에 있어서 인권을 존중·증진시키고 인권과 관련된 부정적 영향이 발생하지 않도록 노력하겠으며, 인권보호에 동참할 것을 약속합니다.

위 청렴사업 서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며, 복합사업참여자로 선정 될 시 본 서약내용을 그대로 협약하여 이행하고, 공모참가 자격 제한, 협약해지 등 LH의 조치와 관련하여 당사가 LH를 상대로 손해배상을 청구하거나 당사를 배제하는 공모에 대하여 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

년 월 일

서약자 ○○○회사 대표 ○○○ (인)
○○○회사 대표 ○○○ (인)

한국토지주택공사 사장 귀하

<----- 210 mm ----->

[*
*
(
사업명
)
]

개발계획서

$$\begin{array}{c} 0 \\ 0 \\ 0 \\ 0 \\ \cdot \\ 0 \\ 0 \end{array}$$

00건설

[서울 쌍문역 동측 도심 공공주택
복합사업]
개발계획서

(문단모양: 가운데, 크기: 32이내)

0000. 00.

(문단모양 가운데, 크기 : 24이내)

○○ 건설 (주) (인)

(문단모양 우측 하단, 크기 : 14이내)

297 m

※ 표지 측면부는 “[**(제1사업명) or (제2사업명)] 개발계획서”와
 년도, 월, 회사명을 두 줄 이하로 세로로 기입

[* * (사 업 명)] 재 무 계 획 서 0 0 0 0 . 0 0 0 0 건 설	<----- 210 mm -----> [서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업] 재무계획서 (문단모양: 가운데, 크기: 32이내) 0000. 00. (문단모양 가운데, 크기 : 24이내) ○○ 건설 (주) (인) (문단모양 우측 하단, 크기 : 14이내) ^ 2 9 7 m m v
---	--

※ 표지 측면부는 “[*(제1사업명) or (제2사업명)] 재무계획서”와
 년도, 월, 회사명을 두 줄 이하로 세로로 기입

[(제1사업명 or 제2사업명)]**

1. 제안내용의 적정성

1-1 기본설계의 충실한 구현 ----- 00

가. 기본설계 도서에 대해 공사의 효율화를 위한 대안제시 ----- 00

나. 입주자 사용성을 고려한 옥외공간 계획 ----- 00

라. 휴식을 주는 편안한 분위기의 조경계획 ----- 00

(중략)

1-2 가치향상

가. 주택가치 향상을 위한 기본설계 이상의 특화계획 ---- 00

나. 고객만족과 품질향상을 통한 가치향상 계획 ----- 00

(중략)

2. 디자인혁신 및 특화

2-1. 외관디자인 계획 ----- 00

가. 조명특화, 장식물 디자인 업그레이드 계획----- 00

나. 패턴 등을 활용한 차별 디자인의 다양한 계획 ----- 00

(중략)

덧붙임 : 제안내용 총괄표

1. 제안 내용의 적정성

1-1 기본설계의 충실한 구현			
제안명	예시) 가. 기본설계 도서에 대해 공사의 효율화를 위한 대안 제시		
제안번호	예시) 가-1	추정 공사비	00백만원
주) 1. 계획개념, 설계의도 및 계획(안)의 장점 등이 잘 전달이 될 수 있도록 작성한다. 2. 기본적으로 제안서 1페이지당 1개의 제안을 작성한다. (단, 필요시 1페이지 이상에 1개의 제안 작성 가능함) 3. 제안번호는 평가받을 평가분야를 명기하고 순번을 기입한다. 4. 원안과 제안(안)의 비교 가능 제안은 비교표로 작성한다. 5. 제안(안)에 대한 추정 공사비를 기입한다.			

#붙임 : 제안내용 총괄표

1. 제안내용의 적정성

제안번호	제 안 명	공사비(백만원)	비고
계		0000	
1-1	기본설계의 충실한 구현	000	
가	기본설계 도서에 대해 공사의 효율화를 위한 대안 제시	00	
나		0	
다	(중략)	0	
1-2		000	
가			
나			
다			

2. (중략)

[(제1사업명 or 제2사업명)]**

1. 재무건전성

1) 재무상태 -----	00
가. 참여자의 자본금 규모 및 재무구조 -----	00
2) 신용도 -----	00
가. 참여자의 대외 신용도 -----	00
3) 사업수행실적 -----	00
가. 참여자의 사업 수행실적 -----	00

2. 재원조달 운용계획

1) 재원조달계획 -----	00
가. 사업비 산정의 적정성 -----	00
나. 재원조달 계획의 현실성 -----	00
2) 자금관리 및 운용계획 -----	00
가. 자금운용의 안정적 관리방안 -----	00
나. 공사비 절감계획 및 실현성 -----	00

(중략)

1. 재무건전성

1) 재무상태

<서식17>

복합사업참여자 사업비 제안서

-[서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업]-

복합사업참여자 사업비 제안금액 :	천원
--------------------	----

① 사업비 제안

1) 분양주택사업 사업비

내역	금액	비고
공사비	천원	-
기타비용	천원	공사비의 %
합계	천원	-

2) 임대주택사업 사업비

내역	금액	비고
공사비	천원	-
기타비용	천원	공사비의 %
합계	천원	-

3) 직접정산, 우선정산 제안 여부

복합사업참여자 사업비 직접정산	사업지분율에 따른 정산	
	우선정산 (수익공유)	일반정산 (수익공유)

※ 각 사업비 제안금액은 VAT를 포함한다.

② 공사기간 제안

총 공사기간	개월
철거 ~ 철거완료	개월
철거완료 ~ 공사준공	개월

년 월 일

신청인 : (인)

<서식17-1> 복합사업참여자 사업비 제안서 대봉투 표지

복합사업참여자 사업비 제안서에
인감날인 하였음을 확인합니다.

신청인 : (인)

<서식18>

계량부분 자기평가서

-[서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업]-

<재무계획 자기평가서(민간사업비 2,000억원 이상)>

평가분야		평가기준	점수		비고
			자기평가	LH확인	
재무 계획	신용등급 (회사채 기준, 기업어음/ 기업신용은 제안서작성 지침 참조)	A+ 이상 : 50			
		A0 : 48			
		A- : 46			
		BBB+ : 44			
		BBB+ 미만 : 평가제외			
	사업수행 실적 (기준세대수 의 배수)	10배수 이상 : 35			
		5배수 이상 ~ 10배수 미만 : 30			
		3배수 이상 ~ 5배수 미만 : 25			
		1배수 이상 ~ 3배수 미만 : 20			
		1배수 미만 : 0			
	합 계				

※ 자기평가 란은 사업신청자가 작성, LH확인란은 LH에서 작성

상기 계량부분 자기평가서는 [*(제1사업명) or (제2사업명)] 도심복합사업 복합사업참여자 공모 지침(제안서작성지침)에서 정한 제반 규정을 숙지하고 동 규정에 적합하게 작성·제출된 것으로, 자기평가 점수가 위조·변조 등의 부정한 서류에 의해 작성된 경우에는 관련규정에 의거 공모참가제한 등의 불이익을 받을 수 있음을 확인합니다.

- 첨부서류 1. 신용평가현황<서식20> 1부
2. 사업수행실적<서식10> 1부

년 월 일

회사명

대표자

(인)

계량부분 자기평가서

-[서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업]-

<재무계획 자기평가서(민간사업비 2,000억원 미만)>

평가분야		평가기준	점수		비고
			자기평가	LH확인	
재무 계획	신용등급 (기업신용평 가등급)	A+ 이상 : 50			
		A0 : 48			
		A- : 46			
		BBB+ : 44			
		BBB+ 미만 : 평가제외			
	사업수행 실적 (기준세대수 의 배수)	10배수 이상 :35			
		5배수 이상 ~ 10배수 미만 : 30			
		3배수 이상 ~ 5배수 미만 : 25			
		1배수 이상 ~ 3배수 미만 : 20			
		1배수 미만 : 0			
	합 계				

※ 자기평가 란은 사업신청자가 작성, LH확인란은 LH에서 작성

상기 계량부분 자기평가서는 [*(제1사업명) or (제2사업명)] 도심복합사업 복합사업참여자 공모 지침(제안서작성지침)에서 정한 제반 규정을 숙지하고 동 규정에 적합하게 작성·제출된 것으로, 자기평가 점수가 위조·변조 등의 부정한 서류에 의해 작성된 경우에는 관련규정에 의거 공모참가제한 등의 불이익을 받을 수 있음을 확인합니다.

- 첨부서류 1. 신용평가현황<서식20> 1부
2. 사업수행실적<서식10> 1부

년 월 일

회사명
대표자

(인)

<서식18-1>

제로에너지 적용계획
-[(제1사업명) or (제2사업명)]-**

제로에너지 건축물 인증 등급
0등급

년 월 일

사업신청자 (인)

<서식19>

질 의 서			
회 사 명		신청접수번호	
대 표 자	(인)	전화번호	
E-mail		FAX 번호	
주 소			
지침(page)	질 의 내 용		

<서식20>

신용평가 현황

평가기준일 :

신용평가기관 :

회사명		전화번호	
대표자		사업자등록번호	

<신용평가 결과>

회사채	기업어음	기업신용

주) 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제4조제1항제4호에 업무를 영위하는 신용정보업자가 평가한 신용평가서를 본 양식 뒤에 첨부할 것

-[서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업]-

설 계 도 집

0000.00.

○○ 건설 (주) (인)

(문단모양 우측 하단, 크기 : 14이내)

가·감점부분 자기평가서

평가분야	평가기준			점수		비고
	평가방법	배점		자기평가	LH확인	
건설안전 (+5~-5점)	1) (가점)	0.2배 이하	3.0			컨소사 지분을 적용
		0.4배 이하	2.4			
		0.6배 이하	1.8			
		0.8배 이하	1.2			
		1.0배 이하	0.6			
		1.0배 초과	0			
	2) (가점)	평점 95점 이상	2.0			
		평점 90점 이상 95점 미만	1.6			
		평점 85점 이상 90점 미만	1.2			
		평점 80점 이상 85점 미만	0.8			
		평점 75점 이상 80점 미만	0.4			
		평점 75점 미만	0			
	3) (감점)	과태료 처분 받은 사실이 있는 자	-0.5			
		과태료 처분 2회 이상	-1			
	4) (감점)	보고의무 위반 건당	-0.2	(건)		
		최대	-2			
	5) (감점)	2회 받은 자	-0.5			
		3회 이상 받은 자	-1			
6) (감점)	1회 받은 자	-0.5				
	2회 이상 받은 자	-1				
소 계						
국가고객 만족지수 (0~+4)	(가점)	80점 이상	4			주관사
		75점 이상 80점 미만	3			
		80점 이하	2			
동반성장 지수 (0~+4)	(가점)	최우수	4			주관사
		우수	2			
		양호	1			
건설현장 불법행위 신고 (0~+5)	(가점)	1회	1			컨소사 건당 합산 (최대 5점)
		2회	3			
		3회 이상	5			
사업계획 이행 노력도	(감점)	부적정이행 지구당	-5			컨소사 건당 합산
하자처리 이행 노력도	(감점)	미보고 및 허위보고 지구당	-1			컨소사 건당 합산
		하자처리기한 60일 경과 지구당	-0.5			
		하자처리기한 90일 경과 지구당	-1			
		하자처리기한 120일 경과 지구당	-2			
OSC 공법	(가점)	30%	3			전체 블록 중 비율
		20%	2			
		미적용	0			

품질미흡 통지서	(감점)	1회 부과	-4			컨소사 지분을 적용
		2회	-8			
		3회 이상	-12			
		미해당	0			
별점	(감점)	3점 이하	-4			컨소사 지분을 적용
		3점 초과 6점 이하	-8			
		6점 초과	-12			
		미해당	0			
합 계						

※ 자기평가 란은 사업신청자가 작성, LH확인란은 LH에서 작성

상기 가·감점부분 자기평가서는 도심공공주택복합사업 관련 지침에서 정한 제
반 규정을 숙지하고 동 규정에 적합하게 작성·제출된 것으로, 자기평가 점수가 위
조·변조 등의 부정한 서류에 의해 작성된 경우에는 관련규정에 의거 공모참가제한
등의 불이익을 받을 수 있음을 확인합니다.

첨부서류 : 각 항목 가·감점 관련 서류(감점 사항 서류 필수 제출)

년 월 일

회사명

대표자

(인)

국가고객만족지수[NCSI] 확인서

사 업 명 : 0000000000 도심공공주택복합사업

상기사업의 복합사업참여자로 참여함에 있어 당 사의 한국생산성본부의
국가고객만족지수가 () 등급임을 아래와 같이 증빙합니다.

국가고객만족지수 조회결과 등 증빙자료

동반성장지수 확인서

사 업 명 : 0000000000 도심공공주택복합사업

상기사업의 복합사업참여자로 참여함에 있어 당 사의 동반성장지수가 () 등급임을 아래와 같이 증빙합니다.

동반성장위원회 공문 등 증빙자료

하자처리이행 및 사업계획 이행 노력도

사 업 명 : 0000000000 도심공공주택복합사업

상기사업에 참여하는 본 사업신청자는 해당 지구에 대해 하자처리 불성실 및 사업계획서 이행노력도 통보를 아래와 같이 받았음을 명시하며, 이에 거짓이 있어 불이익이 발생할 경우 이이를 제기하지 않도록 하겠습니다.

구분	구성원	하자 통보	이행노력도 통보	출자지분율 (%)	비고
1					해당 시 관련 통보내용 별첨
2					
3					

년 월 일

000사 대표이사 (인)

000사 대표이사 (인)

주) 1. 컨소시엄의 경우만 작성하며, 출자지분율은 소수점 이하 셋째자리에서 반올림.

OSC 공법 사용

사 업 명 : 0000000000 도심공공주택복합사업

- * 적용여부 판단은 지하주차장 PC 공법은 적용면적이 전체 공모블록 지하주차장 면적 합계 중 해당비율 이상 적용(블록별 구분 없음), 블록별 최소 면적은 10% 이상 적용할 시 가점에 반영되며, 면적계산은 PC 기둥 및 보로 연결된 슬래브 면적으로 한다.
- * 모듈러 공법은 전체 공모블록 지상연면적 면적 합계 중 지상연면적의 10%이상 적용할 경우 가점을 부여한다.

해당블록	PC공법			모듈러			비고
	지하주차장 연면적	적용면적	적용비율	지상 연면적	적용면적	적용비율	
합계							

<OSC 공법 적용부위 예시도>

지하주차장1(기둥, 보)	지하주차장2(슬라브)

년 월 일

(주관사)000사 대표이사 (인)

품질미흡통지서 및 벌점 사항

사 업 명 : 0000000000 도심공공주택복합사업

(품질미흡통지서) LH에서 부과한 것 중, 부과한 날을 기준으로 공고일 기준 최근 12개월 간 발생(발급)한 건을 대상으로 감점 부여

(벌점) 건설기술 진흥법등 관련기준에 따라 LH에서 부과한 것에 한하며, LH에서 부과한 날을 기준으로 공고일 기준 최근 12개월 간 부과한 건을 대상으로 감점 부여

복합사업참여자	품질미흡통지서 발급건 수	벌점 발급건수	부과일	비고
주관사	ex) 1건	ex) 1건	2023-05-30	
	ex) 1건	ex) 1건	2023-07-30	
	ex) 1건	ex) 1건	2023-06-30	
소계	ex) 3건	ex) 3건		
부관사				
소계				
부관사				
소계				
부관사				
소계				

년 월 일

(주관사)000사 대표이사 (인)

[개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서]

귀사 내 LH 퇴직자 재직여부에 관한 개인정보를 아래의 목적 수행을 위해 수집·이용 및 제공하고자 합니다. 내용을 자세히 읽으신 후 동의 여부를 결정하여 주십시오.

정보이용 관련 사항	
개인정보 수집·이용 목적	1. LH 퇴직자의 재취업 현황 파악 2. 귀사 재직중인 LH 퇴직자가 LH 발주 공사·용역에 참여 여부 확인 3. 기타 입찰담합 의혹 등 확인
수집하려는 개인정보의 항목	귀사에 재직중인 LH 퇴직자 인적사항(성명, 입사일 등)
개인정보 보유 및 이용기간	제출일로부터 3년
개인정보 파기	상동

개인정보의 제3자 제공 관련 사항	
개인정보를 제공받는 자	국회, 국토교통부, 감사원 등
개인정보를 제공받는 자의 개인정보 이용 목적	귀사에 재직중인 LH 퇴직자 현황
개인정보를 제공받는 자의 개인정보 보유 및 이용기간	제출일로부터 3년
개인정보 파기	상동

동의자 인적사항 (소속 직원)	연번	성명	LH 퇴직일	현 재직업체		개인정보 수집·이용 동의(서명 또는 인)
				직위	입사일	

위의 정보 수집·이용에 대하여 숙지하고, 「개인정보보호법」에 따라 자사와 소속 직원 개인정보를 한국토지주택공사에 제공하는데 동의합니다.

0000년 00월 일

동의자 (주)0000 대표자 000 (서명 또는 인)

안내 및 유의사항
「개인정보보호법 제15조제2항제4호」에 따라 위 사항에 대한 개인정보제공을 거부할 권리가 있습니다. 아울러 수집한 개인정보는 동법 제18조(개인정보의 목적 외 이용·제공 제한) 규정에 따라 철저히 보호됨을 알려드립니다.

설계개요 및 시설면적표

구 분		단위	적용내용	비 고
토 지 이 용 계 획	대지면적	m ²		
	건축면적	"		
	연면적	"		
	건폐율	%		
	용적률(지상연면적)	%(m ²)		
	도로율(주차장포함)	"		
	녹지율(조경면적)	"		
건 설 내 역	59m ² 형	세대		전용면적기준
	74m ² 형	"		
	84m ² 형	"		
	계	"		
부 대 복 시 대 리 설	복리 및 후생 시설	관 리 사 무 소	m ²	
		경로당	"	
		주민공동시설	"	
		보육시설	"	
		문고	"	
		...	"	
		소계	"	
	근린생활 시설	근린생활시설	m ²	
		소계		
	주차 시설	지상(옥외)주차장	대	옥내주차장 대당 면적 : m ² /대 () : 지하주차장 연면적
		옥내주차장	대(m ²)	
		소계		
	체육 및 놀이 시설	어린이놀이터	m ²	관련규정에 맞는 적정시설 및 규모 결정
		유아놀이터	m ²	
		운동장	개소	
		배드민턴장	"	
		、	"	
		、	"	
		기타	개소	
		소계		
	공동 저수 시설	지하저수조	톤	
		...		
		소계		
	기타 시설	쓰레기수거함	개소	관련조례에 적합하게 설치
		재활용품보관소	"	
		통합경비실	"	
		...	"	

※ 소수점 기입방법 : 소수점 세째 자리에서 절사하여 둘째자리까지 표기

면적 산출표

□ 전체 면적표

(단위 : m²)

구분	동별	층수	세대수	지하층	1 층	기준층	연면적	지상층 연면적	지하층 연면적	건축 면적	비 고
아 파 트	00동										
	00동										
	00동										
	00동										
	00동										
	00동										
	소계										
부대 복리 시설	지하주차장1										
	지하주차장2										
	주민복지관										
	경 비 실										
	근린생활시 설										
	소 계										
합 계											

※ 용적률 산정을 위한 연면적은 과장되지 않도록 산출해야 하며, 평가자가 정확성 여부를 쉽게 판단할 수 있도록 작성하여 첨부

※ 모든 건축물에 대하여 작성

□ 아파트 유형별 면적표

(단위 : m²)

유 형	동번호	전용 면적	공 용 면 적			연면적			공용 면적 비율	비 고
			코	아	복 도 소 계	지상층 연면적	지하층 연면적	소 계		
59-98-25F										
계										

※ 소수점 셋째자리에서 절사하여 둘째자리까지 표현

□ 아파트 층별 면적표

(단위 : m²)

동번호	층수	실 사용면적					발코니 면적	계	건축면적 (시공면적)
		전용 면적	주거공용면적						
			코 아	복 도	소 계				
00동	1층								
	2층								
	3~15층								
	15~20층								
계									

※ 소수점 셋째자리에서 절사하여 둘째자리까지 표현

※ 1층, 기준층 및 층별 면적이 달라지는 모든 층에 대하여 작성

□ 아파트 층별 면적표

(단위 : m²)

구 분	00m ² 0형	00m ² 0형	00m ² 0형	00m ² 0형	00m ² 0형	00m ² 0형	비 고
전 용 면 적 - 거 실 - 침 실1 - 침 실2 - 침 실3 - 부 역, 식 당 - 욕 실 - 현 관 - 창 고 - 기 타							- 소계 및 각 실별 면적 산정 시 소수점 셋째자리 이하는 버림을 원칙으로 하되, - 각 실 면적의 합은 소계와 일치 시켜야 한다.
소 계 (A)							
주 거 공 용 면 적 - 벽체공용면적 - 복 도 - 계 단 실 - 기 타							- 벽체공용면적 포함 모든 주 거공용면적은 단위세대별 전용면적 비율에 따라 배 분
소 계 (B)							
기 타 공 용 면 적							- 아파트 지하층 및 단지내 공유시설관리소, 경로당, 기계실, 경비실 등) 면적 - 단위세대별 전용면적 비율에 따라 배분
서 비 스 면 적 - 발 코 니 1 - 발 코 니 2 - 발 코 니...							
소 계 (C)							
주 거 공 용 면적비율(B/A)							- 전용면적에 대한 비율
서 비 스 면 적 비 율(C/A)							- 전용면적에 대한 비율

※ 단위세대면적은 소수점 세째 자리에서 절사하여 둘째자리까지 표기

※ 벽체공용면적 포함 모든 공용면적은 단위세대 타입별 전용면적 비율에 따라 배분

부대복리시설 면적표

구 분		실명	산식	면적
주민지원시설	전용	각 실별구분		
		、 、 、		
		소 계		
	공용	、 、 、		
		소 계		
경로당	전용	각 실별구분		
		、 、 、		
		소 계		
	공용	、 、 、		
		소 계		
상가	전용	각 실별구분		
		、 、 、		
		소계		
	공용	、 、 、		
		소 계		
、 、 、	전용	각 실별구분		
		、 、 、		
		소 계		
	공용	、 、 、		
		소 계		

※ 각 시설별로 구분(주민지원시설, 경로당 등)하여 산출

관련법규 검토서

법규	조합	대상	법적기준	설계적용	비 고
주 택 건 설 기 준 등 에 관 한 규 정	제25조 진입도로	500세대 이상	도로폭 12m이상	00m	1.5m이상 보도 포함
	제26조 단지내도로	500세대 이상	도로폭 12m이상	00m	
	제27조 주차장				
	제28조 관리사무소				
	제35조 비상급수				
	제46조 어린이놀이터				
	제50조 근린생활시설등				
	제53조 주민운동시설				
	제55조 경로당, 주민공동시설				
건 축 법 、 건 축 조 례					

사업계획서 제안내용 및 실시설계 적용 비교표

-[서울 쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업]-

<분야 : 각종인증 관련>

구분	사업계획서		실시설계		
	제안항목	제안내용	적용여부	상세내용	증빙자료
각종 인증 관련	녹색건축인증	우수등급	O,X	우수등급	설계보고서 30p
	건축물에너지효율등급인증				도면번호 A-101
	장애물없는 생활환경(BF)인증				
	초고속정보통신 인증				
	홈네트워크 인증				
	건강친화주택				
	에너지절약형친환경주택				
	신재생에너지				
	장수명주택				
	층간소음 (완충재두께, 경량/중량 등)				
	결로방지성능				
	창호기밀성능				
	아파트 브랜드				

※ 작성요령 : 각종 등급, 예비/본인증 여부 등 구분하여 작성

<분야 : 주차장계획 관련>

구분	사업계획서		실시설계		
	제안항목	제안내용	적용여부	상세내용	증빙자료
주차장 계획	지상/지하 주차대수 (광폭형, 확장형, 장애인, 일반형)				
	전기차충전소 개소 (급속, 완속)				
	주차장 층고				
	건식 셀프세차 설비 개소				
	타라이트				
	선큰 조성				
	주차위치 인식시스템				

※ 작성요령 : 주차구획 유형별 대수 등 구분하여 작성

<분야 : 커뮤니티계획 관련>

구분	사업계획서		실시설계		
	제안항목	제안내용	적용여부	상세내용	증빙자료
커뮤니티 시설	경로당				
	어린이집				
	주민운동시설 (피트니스, GX룸, 골프연습장 등)				
	작은도서관				
	다함께돌봄센터				
	독서실				
	멀티미디어실				
	세대창고				

※ 작성요령 : 공간 명, 면적, 시설물 반영시 개수 등 상세히 구분하여 작성

<분야 : 마감재 관련>

구분	사업계획서		실시설계		
	제안항목	제안내용	적용여부	상세내용	증빙자료
공용 부위	주동내부 (진입층, 비진입층, 계단실, 엘리베이터 등)				
	주동외부 (동출입구, 필로티, 외벽 등)				
전용 부위	지하주차장 (램프, 내부, 계단실 등)				
	옥외 (보차도, 조경시설, 문주, 옹벽, 담장 등)				
	기타 부대시설 (경비실, 어린이집, 상가 등)				
	기본마감 (현관, 거실, 주방, 침실, 욕실, 발코니 등)				
	창호류 (PL, 철재, 목재 등)				
	가구류 (신발장, 주방가구, 화장대, 드레스룸, 수납장 등)				
	주방설비 (후드, 가스레인지, 절수기 등)				
	위생설비 (공용욕실, 부부욕실 등)				
	조명설비 (거실등, 식탁등 등)				
	배선기구 (일괄소등스위치 등)				
	정보통신설비 (화장실 비상콜, 무인택배시스템 등)				

※ 작성요령 : 각 위치 및 부위별(천정/바닥/벽체 등) 세부 마감재 작성(규격 포함)

<분야 : 옥외공간계획 관련>

구분	사업계획서		실시설계		
	제안항목	제안내용	적용여부	상세내용	증빙자료
옥외공간 계획	조경면적				
	생태면적				
	어린이놀이터				
	주민운동시설				
	옥상녹화				
	옹벽녹화				
	텃밭설치				

※ 작성요령 : 옥외공간별 면적, 특화사항 등 세부사항 작성

<분야 : 설비계획 관련>

구분	사업계획서		실시설계		
	제안항목	제안내용	적용여부	상세내용	증빙자료
설비 계획	에너지절약 종합계획				
	전력부하 및 수자원 절감계획				
	고효율기자재 적용 및 전력품질 향상계획				
	소방설비계획				
	홈네트워크 구성계획				
	스마트홈 구성 및 방법시스템				

※ 작성요령 : 각 제안항목별 세부 제안내용 작성

<분야 : 주요하자 저감방안 관련>

구분	사업계획서		실시설계		
	제안항목	제안내용	적용여부	상세내용	증빙자료
주요 하자 저감 방안	결로하자 저감방안				
	누수하자 저감방안				
	소음하자 저감방안				
	공기질하자 저감방안				
	균열하자 저감방안				

※ 작성요령 : 주요하자 저감을 위해 제안한 항목별 세부 제안내용 작성

<분야 : 신기술/신공법 관련>

구분	사업계획서		실시설계		
	제안항목	제안내용	적용여부	상세내용	증빙자료
신기술/ 신공법					

※ 작성요령 : 제안항목 및 내용에 특허번호 등 기입

<분야 : 기타 특화설계관련>

구분	사업계획서		실시설계		
	제안항목	제안내용	적용여부	상세내용	증빙자료
기타 특화 설계					

※ 상기 분야에 포함되지 않은 특화설계 내용 포함

상기 비교표는 [**(제1사업명)] 사업계획서의 제안내용과 실시설계 반영사항에 대해 작성된 것으로, 사실과 다를 경우에는 관련규정에 의거 공모참가제한 등의 불이익을 받을 수 있음을 확인합니다.

년 월 일

회사명

대표자

(인)

사업계획서 및 실시설계 내용 실시공 적용현황

-[**(제1사업명)]-

<분야 : 각종인증 관련>

구분	사업계획서		실시설계	실시공		
	제안항목	제안내용	적용 여부	적용 여부	상세내용	증빙자료
각종 인증 관련	녹색건축인증	우수등급	O,X	O,X	우수등급	준공도면번호 A-101
	건축물에너지효율등급인증					별첨1(필증)
	장애물없는 생활환경(BF)인증					
	초고속정보통신 인증					
	홈네트워크 인증					
	건강친화주택					
	에너지절약형친환경주택					
	신재생에너지					
	장수명주택					
	충간소음 (완충재두께, 경량/중량 등)					
	결로방지성능					
	창호기밀성능					
	아파트 브랜드					

※ 작성요령 : 각종 등급, 예비/본인증 여부 등 구분하여 작성

<분야 : 주차장계획 관련>

구분	사업계획서		실시설계	실시공		
	제안항목	제안내용	적용 여부	적용 여부	상세내용	증빙자료
주차장 계획	지상/지하 주차대수 (광폭형, 확장형, 장애인, 일반형)					
	전기차충전소 개소 (급속, 완속)					
	주차장 층고					
	건식 셀프세차 설비 개소					
	탐라이트 선큰 조성 주차위치 인식시스템					

※ 작성요령 : 주차구획 유형별 대수 등 구분하여 작성

<분야 : 커뮤니티계획 관련>

구분	사업계획서		실시설계		실시공	
	제안항목	제안내용	적용 여부	적용 여부	상세내용	증빙자료
커뮤니티 시설	경로당					
	어린이집					
	주민운동시설 (피트니스, GX룸, 골프연습장 등)					
	작은도서관					
	다함께돌봄센터					
	독서실					
	멀티미디어실					
	세대창고					

※ 작성요령 : 공간 명, 면적, 시설물 반영시 개수 등 상세히 구분하여 작성

<분야 : 마감재 관련>

구분	사업계획서		실시설계		실시공	
	제안항목	제안내용	적용 여부	적용 여부	상세내용	증빙자료
공용 부위	주동내부 (진입층, 비진입층, 계단실, 엘리베이터 등)					
	주동외부 (동출입구, 필로티, 외벽 등)					
전용 부위	지하주차장 (램프, 내부, 계단실 등)					
	옥외 (보차도, 조경시설, 문주, 옹벽, 담장 등)					
	기타 부대시설 (경비실, 어린이집, 상가 등)					
	기본마감 (현관, 거실, 주방, 침실, 욕실, 발코니 등)					
	창호류 (PL, 철재, 목재 등)					
	가구류 (신발장, 주방가구, 화장대, 드레스룸, 수납장 등)					
	주방설비 (후드, 가스레인지, 절수기 등)					
	위생설비 (공용욕실, 부부욕실 등)					
	조명설비 (거실등, 식탁등 등)					
	배선기구 (일괄소등스위치 등)					
	정보통신설비 (화장실 비상콜, 무인택배시스템 등)					

※ 작성요령 : 각 위치 및 부위별(천정/바닥/벽체 등) 세부 마감재 작성(규격 포함)

<분야 : 옥외공간계획 관련>

구분	사업계획서		실시설계	실시공		
	제안항목	제안내용	적용 여부	적용 여부	상세내용	증빙자료
옥외 공간 계획	조경면적					
	생태면적					
	어린이놀이터					
	주민운동시설					
	옥상녹화					
	옹벽녹화					
	텃밭설치					

※ 작성요령 : 옥외공간별 면적, 특화사항 등 세부사항 작성

<분야 : 설비계획 관련>

구분	사업계획서		실시설계	실시공		
	제안항목	제안내용	적용 여부	적용 여부	상세내용	증빙자료
설비 계획	에너지절약 종합계획					
	전력부하 및 수자원 절감계획					
	고효율기자재 적용 및 전력품질 향상계획					
	소방설비계획					
	홈네트워크 구성계획					
	스마트홈 구성 및 방법시스템					

※ 작성요령 : 각 제안항목별 세부 제안내용 작성

<분야 : 주요하자 저감방안 관련>

구분	사업계획서		실시설계	실시공		
	제안항목	제안내용	적용 여부	적용 여부	상세내용	증빙자료
주요 하자 저감 방안	결로하자 저감방안					
	누수하자 저감방안					
	소음하자 저감방안					
	공기질하자 저감방안					
	균열하자 저감방안					

※ 작성요령 : 주요하자 저감을 위해 제안한 항목별 세부 제안내용 작성

<분야 : 신기술/신공법 관련>

구분	사업계획서		실시설계	실시공		
	제안항목	제안내용	적용 여부	적용 여부	상세내용	증빙자료
신기술/ 신공법						

※ 작성요령 : 제안항목 및 내용에 특허번호 등 기입

<분야 : 기타 특화설계관련>

구분	사업계획서		실시설계	실시공		
	제안항목	제안내용	적용 여부	적용 여부	상세내용	증빙자료
기타 특화 설계						

※ 상기 분야에 포함되지 않은 특화설계 내용 포함

상기 비교표는 [**(제1사업명)] 사업계획서 및 실시설계 내용의 실시공 적용여부에 대해 작성된 것으로, 사실과 다를 경우에는 관련규정에 의거 공모참가제한 등의 불이익을 받을 수 있음을 확인합니다.

년 월 일

회사명

대표자

(인)

마감재 최소사양 기준

- “최소기준”은 최소한 충족해야하는 마감재의 사양이며, 지구별 최적화 및 디자인 특화를 위하여 동등 이상의 성능을 가진 마감 자재로 개별설계 적용가능
- 해당 마감재 기준이 사업승인도서 상의 마감표와 상이한 경우, 본 마감재 기준을 우선하여 적용하여야 함
- “현물보상주택 제안요청사항”은 현물보상주택에 대한 주민 제안 요청사항으로, 일반세대와 다르게 계획할 경우 일반세대와 현물보상주택을 구분하여 제안서를 작성

1 단위세대

구 분	부 위	최소기준	현물보상주택 제안요청사항
현관	세대현관문	칼라강판 또는 분체도장	좌동
	도어록	디지털형	지문인식 PUSH-PULL+WIFI연동
	바닥	포셀린타일(600×600이상) (무광,반광,유광)	엔지니어드스톤 또는 빅슬랩타일
	마루기틀	엔지니어드스톤	좌동
	현관중문	-	특화 및 무상적용
거실 침실 주방	천장/벽	실크벽지/실크벽지	좌동
	주방벽	포셀린타일	엔지니어드스톤(프리미엄급) 또는 빅슬랩타일
	거실 아트월	포셀린타일(800×400이상)	빅슬랩타일
	바닥	강화합판마루	원목마루(유럽산)
	우물천장	설치(직각형)	좌동
	걸레받이	합성수지위 데코시트	좌동
욕실	바닥	자기질타일 (권고사이즈 300×300)	포셀린타일 또는 빅슬랩타일
	벽	도기질타일 (권고사이즈 600×300)	포셀린타일 또는 빅슬랩타일
	천장	ABS판넬	좌동
	욕실수납장	슬라이딩형(일반형, 2도어 또는 3도어,내 부콘센트) (샤워실 없는 부부욕실의 경우 여단이형)	좌동
	세면대	도기제(비누대 및 하부수납장 일체형)	외산 세면대
	세면대수전	온·냉수 혼합꼭지(싱글레버식)	외산 세면대
	휴지걸이	스마트폰 거치대 겸용(매립형)	좌동
	뒷선반	엔지니어드스톤	좌동
	욕조 설치	욕조	고급아크릴
		샤워기	안마헤드(선반형수전)
	샤워 공간	샤워칸막이 (접합유리)	· 1Bath형 : 샤워칸막이 · 2Bath형 : 부부욕실 샤워부스 (도어포함)
		샤워기	레인형(수납일체형,싱글레버식)
	양변기	(공용욕실) 원피스형 (부부욕실) 비데일체형	비데일체형 2개소 설치
	비 데	설치(공용욕실)	상동
	수전걸이	설치	좌동
발코니 /실외기실 /대피공간	바닥	자기질타일	국산타일(고급형)
	천장/벽체/걸레받이	내부수성페인트	곰팡이, 결로방지 페인트
	발코니턱 재료분리대	인조대리석(BMC)	좌동
	빨래건조대	자동빨래건조대	좌동
	수전류	세탁기용	커플링형 가로꼭지 (냉수1구, 온수1구)

구 분	부 위		최소기준	현물보상주택 제안요청사항
		손빨래용	원터치형 온냉수 혼합꼭지(매립형)	좌동
		물뿌리기용	커플링형 가로꼭지 (냉수1구+물뿌리기)	좌동
	발코니확장		-	무상적용
상판류 (해당 시)	화장대 상판		엔지니어드스톤	빅슬랩타일(무상)
	주방가구 상판		인조대리석(MMA)	특화제안
일반가구 (해당 시)	신발장		데커레이션시트(PET) 또는 고풍택도장 (신발장 거울포함)	불박이장 (벽판넬형 시스템선반 포함) 외산 등 특화제안
	수납장(반침장)			
	화장대			
	팬트리 도어			
	드레스룸 도어		데커레이션시트(PET) 또는 고풍도유리	
주방가구	몸체/도어		데커레이션시트(PET) 또는 고풍택도장	좌동
	액세서리		칼꽂이	좌동
			조리걸이세트(분양형)	좌동
			수세미망	좌동
			물걸음망	좌동
			인출망(고급형)	좌동
			① 서랍장(블레일) ② 시스템서랍장 (너비 600mm 이상 지구 적용가능)	외산 하드웨어 적용
			싱크볼	외산 싱크볼
	레인지후드		침니형	좌동
	냉장고장/김치냉장고장		데커레이션시트(PET) 또는 고풍택도장	특화제안
	음식물탈수기		설치	-
	싱크용절수기		전자식(센서식, 핸드터치식)	좌동
	아일랜드식탁		인조대리석(MMA)	특화제안
	빌트인 쿡탑	지역난방	가스쿡탑(4구형) · 하이브리드/전기쿡탑(3구형) 적용 가능	인덕션(3구)
개별난방				
가전	냉장고		(26타입) 빌트인냉장고 설치 · 180ℓ~210ℓ 이상, H=1,450이하, · 「공공기관에너지이용합리화 추진에 관한 규정」에 적합한 등급	전타입 적용
	에어컨		(26타입) 천장형 설치	전 타입 적용(세대 각 방)
	세탁기		(26타입) 빌트인세탁기 설치(9kg 이상)	전타입 적용
창호	거실 침실 욕실	문틀, 문선, 래핑	데코시트	좌동
		문짝	합성수지(ABS) 위 데코시트 문짝상부판 설치	
	비확장발코니		(실내측/발코니측) 데코시트	
	확 장 발코니		(실내측) 데코시트	
배선기구	거실 스위치		네트워크 스위치+일체형 환기온도 조절기+조명/디밍/대기전력자동차단스 위치	좌동
	침실 스위치		네트워크스위치+온도조절기+ 조명/대기전력자동차단스위치	
	콘센트류		고급형	좌동
조명 기구 (해당시)	현관등		LED 센서등	좌동
	거실, 침실등		LED 등기구	
	주방등		LED 등기구	
	식탁등		LED 등기구	
	욕실	욕실	LED 등기구	

구 분	부 위		최소기준	현물보상주택 제안요청사항
		샤워공간		
	발코니		LED 등기구	
	다용도실(해당시)			
	대피공간			
	기타 (해당 시)	파우더룸	LED 등기구	
		드레스룸 /팬트리 /현관창고	LED 센서등	
정 보통신 설비	세대단말기		스마트 세대단말기(10인치)	좌동
	화장실 비상호출버튼		설치	좌동
	스마트홈 생활정보기		설치	좌동

※ 주민 특화 요청사항 : 기타 공간 옵션(공간통합형 등) 제안

2 주동내부

구분	부위		마감재	비고
비 진 입 층	E.V 홀	천장	다채무늬도료	경량철골천장틀/석고보드(12.5T)
		벽체	다채무늬도료	건식PD마감은 벽체마감과 동일시공
		바닥	테라조타일, 고강도 색소지타일 등	-
진 입 층	E.V 홀	천장	칼라알루미늄 천장판	-
		벽체	B 다채무늬도료, 석재뿔칠도료 P 포셀린타일, 화강석	-
		바닥	화강석(혼드마감)	-
	기타 장식	엘리베이터 개구부마감	B 포셀린타일 P 화강석, 대리석	· 삼방틀 설치부위
공 통	계 단 실	천장	다채무늬도료	-
		벽체	다채무늬도료	-
		바닥	테라조타일, 고강도 색소지타일 등	-
		계단난간 연창난간	착색아연도 칼라강판	-
	복 도	천장	외부수성페인트	-
		벽체	외부수성페인트 + 낙서방지용 페인트	-
		바닥	테라조타일, 고강도 색소지타일 등	-
	옥내 공용 전기 통신	공동현관기	얼굴인식, 스마트폰	-
		승강기카 내부	스테인레스 또는 스테인레스 + 하드코팅	-
		CCTV	200만화소	-

③ 지하주차장 및 기타시설

구분	부위		해당 마감재	비고
지하 주차장	램 프	천장	폴리카보네이트	· 복층 6T
		벽체	문양거푸집 위 외부수성페인트	· 토탈디자인과 연계하여 적용
		바닥	바닥 문양 콘크리트	
	내 부	천장	무기질계뿔칠	
		벽체	내부수성페인트 + 낙서방지용 페인트	· 보행동선 및 오염 취약부분 적용 · 토탈디자인과 연계하여 적용
		바닥	일반주차구역	무용제계 에폭시도장
			장애인주차구역 차로 등	무용제계 에폭시엠보
	계단실 (내부)	천장	내부수성페인트	
		벽체	내부수성페인트	· 토탈디자인과 연계하여 적용
		바닥	화강석(T25, 버너)	
	전기 통신	조명	LED	
		비상벨	25m 간격	
		CCTV	1200만화소(주차유도 일체형), 200만 화소(차량진출입용)	-
		원패스시스템	스마트폰 연동	
		전기차 충전설비	설치	
기타 시설	단지 입구	차량출입 통제시스템	설치 (현장여건(경비실 미설치 지구 등)에 따라 설치 제외 가능)	
	단지내	무인 택배시설	무인택배보관함+스마트우편함	-
		CCTV	500만 화소	-

4 부대복리시설

항 목		해당 마감재	비 고
관리사무소	천장	치장석고시멘트판(6.0T)	
	벽체	내부수성페인트	
	바닥	S · 비닐합성타일(데코타일) · 테라조타일	
방재숙직실 근로자 휴게공간	천장/벽체	종이벽지(고급형)	
	바닥	기능성롭카펫 (6.0T 이상)	· 걸레받이 설치
경로당	천장/벽체	종이벽지(고급형)	
	바닥	강화합판마루	· 걸레받이 설치
어린이집(보육시설)	천장/벽체	종이벽지(고급형)	· 2mm 미만 종이벽지는 별도 방염처리 필요없음
	바닥	기능성 롬카펫(6.0T)	· 걸레받이 설치
작은도서관(문고) 독서실 키즈 & 맘스	천장	석고보드9.5T 2PLY 위 수성페인트	
	벽체	내부수성페인트 + 장식판넬	· 장식판넬 설치여부는 개별설계에 따름
	바닥	강화합판마루 + 안전매트	
다목적실 주민카페	천장	치장석고시멘트판(6.0T)	
	벽체	내부수성페인트 + 장식판넬	· 장식판넬 설치여부는 개별설계에 따름
	바닥	S · 비닐합성타일(데코타일) · 테라조타일 · 카펫타일 등	
헬스룸 (GX룸포함)	천장	치장석고시멘트판(6.0T)	
	벽체	내부수성페인트 + 장식판넬	· 장식판넬 설치여부는 개별설계에 따름
	바닥	S · 강화합판마루(중보행용) · 탄성고무매트 · 기능성 롬카펫 6.0T 등	
샤워실	천장	ABS판넬	
	벽체	도기질타일(600*300)	· 규모에 따라 석재 등 적용가능
	바닥	자기질타일(300*300)	
상가 / 경비실	천장	치장석고시멘트판(6.0T)	
	벽체	내부수성페인트	
	바닥	테라조타일	

* 장식판넬 : 장식용 합성수지 시트, 페브릭판넬, 백페인트드글라스, 격자루버 등 인테리어 특화부위에 사용되는 마감자재를 통칭함

5 시설물 및 사인물

구 분	공 간			부 위	해당 마감재	비 고
시설물	단지내	(토목)	맨홀뚜껑	차도	주철재	
				보도	주철재	
			빗물받이	뚜껑	S 스틸그레이팅, 압연강판	
			담장	웬스류	S 생울타리, 금속재, 목재	
		(조경)	조경시설물	난간	일반형(기능위주)	
사인물	주동	(건축)	외부	CI 및 동표기	LED	· 다운라이트 설치가능
	단지내	(조경)	조경시설물	안내시설	일반형(기능위주)	

표기범례

구 분	Symbol	적 용 방 법	비고
설 계 자 선택소재	S	· 설계자가 설계여건에 따라 선택 가능한 소재로 각 설계부서의 기준에 따라 선택 적용	
	B	· 설계자가 설계여건에 따라 선택 또는 조합하여 적용하는 기본소재 (Base)	
	P	· 설계자가 설계여건에 따라 선택 또는 조합하여 적용하는 포인트 소재 (Point)	