

2026년 제3-4차 민간참여 공공주택건설사업

수원당수2 B-5, B-7BL 및
수원당수 B-4BL 통합형
민간참여 공공주택건설사업
민간사업자 공모지침서
(제 I 편. 본문)

[재공고]

2026. 06.

한국토지주택공사

목 차

제 I 편. 본 문

제1장 사업 개요	1~14
제1조 지침의 목적	1
제2조 용어의 정의	1
제3조 사업목적	2
제4조 사업기간	3
제5조 추정사업비	4
제6조 사업대상지 및 관련계획	5
제7조 공동시행 방식	13
제2장 민간사업자 공모 개요 및 신청자격	15~20
제8조 추진일정	15
제9조 사업신청자격 및 방법	16
제10조 신청예약금	17
제11조 민간사업자 사업비 제안	18
제12조 사업신청 무효	18
제13조 신청서류	19
제14조 제출방법	19
제15조 비용부담 및 서류반환	20
제16조 소요비용의 보상지원	20
제3장 사업계획서 평가	21~25
제17조 평가개요	21
제18조 평가분야 및 배점기준	22
제19조 개발계획 평가	22
제19조의2 재무계획 평가	23
제20조 비계량 평가	23
제21조 가격평가	20
제22조 가·감점 평가	24
제4장 우선협상대상자 선정	26~27
제23조 민간사업자 평가위원회 구성	26
제24조 민간사업자 평가위원회 평가	26
제25조 평가결과 공개	26
제26조 우선협상대상자 선정	26
제27조 우선협상대상자 선정 취소	27
제5장 사업협약 체결 및 해지 등	28~32
제28조 사업협약체결	28
제29조 민간사업자	28
제30조 사업협약서의 내용	29

제31조 사업협약이행보증금 납부	30
제32조 사업협약의 해지	30
제33조 손해배상	32
제34조 원상복구	32
제6장 공동시행자의 투자 및 회수	33~37
제35조 실무협의체 구성	33
제36조 구성원 투자지분율의 변경	33
제37조 투자 및 회수	33
제38조 분양관리 등	34
제39조 분양가 산정	35
제40조 제세금 등	35
제41조 사업완료 및 정산	35
제42조 사업비 재협의	37
제7장 인·허가 및 사업시행	38~45
제43조 공동사업자의 의무	38
제44조 인·허가 추진 및 입주관리	38
제45조 사업계획 이행 및 변경	39
제46조 모델하우스 건립 및 마감재 등	40
제47조 설계의 적정성 등	41
제48조 사업착공, 준공 및 사용승인	43
제49조 사업의 성실 이행	44
제8장 기타사항	46~50
제50조 구성원 상호간의 책임	46
제51조 건설사업관리 등	46
제52조 하자관리	47
제53조 공용시설 관리 서비스 제공	48
제54조 분양업무 등	48
제55조 보증업무	49
제56조 주택도시기금	50
제57조 분쟁해결	50
제58조 타 내용과의 위계	50
제59조 기타	50
참고1 물가변동에 따른 사업비 조정기준	
참고2 공공주택 통합 플랫폼 구현 가능	
참고3 통합 커뮤니티 운영체계 기능	
붙임1 관리사무소 공기구 및 비품 소지기준	
붙임2 2026년 공공주택 등급별 주요 마감재	
붙임3 LH 공공분양주택 차별화 전략 中 품질 개선 과제	
붙임4 시그니처 커뮤니티 시설 및 프로그램 운영 계획 구성	

제1조(지침의 목적)

본 지침은 한국토지주택공사(이하 “LH”)가 수원당수2 B-5, B-7BL 및 수원당수 B-4BL 통합형 민간참여 공공주택건설사업을 시행할 민간사업자 공모에 필요한 사항을 정하며, 향후 우선협상대상자와 협약 체결 시 기본지침서인 동시에 협약 문서의 일부로 활용한다.

제2조(용어의 정의)

- ① “수원당수2 B-5, B-7BL 및 수원당수 B-4BL 통합형 민간참여 공공주택건설사업”(이하 “본 사업”이라 한다)이라 함은 LH와 민간사업자가 공공주택 특별법 등에 따라 각각 사업협약을 체결하고 수행하는 주택건설사업을 말한다.
- ② “수원당수2 B-5, B-7BL 및 수원당수 B-4BL”은 공공분양주택이다.
- ③ “민간사업자”라 함은 민간사업자 공모를 통하여 우선협상대상자로 선정된 자로서 LH와 사업협약을 체결한 자를 말한다.
- ④ “민간사업자 사업비”라 함은 사업신청자가 공모 시 공동시행을 위해 제안하는 사업비로서 총사업비 중에서 LH 사업비를 제외한 본 사업에 필요한 모든 비용을 말한다.
- ⑤ “민간사업자 사업비 제안”이라 함은 본 지침서 제11조에 따라 민간사업자가 사업비를 제안하는 것을 말한다.
- ⑥ “사업신청자”라 함은 본 사업의 민간사업자 공모에 참여하여 사업신청서류를 제출한 자를 말한다.
- ⑦ “신청예약금”이라 함은 제10조에 의거 사업신청서 제출시 LH에 예치하는 공모 신청 보증금을 말한다.
- ⑧ “우선협상대상자”라 함은 본 사업의 민간사업자 공모에 참여한 사업신청자 중 제26조에 의하여 평가를 통해서 선정된 사업협약 체결의 우선권을 갖게 된 자를 말한다.
- ⑨ “사업계획서”라 함은 사업신청자가 제13조에 따라 LH에 제출하는 사업추진에 관한 계획서를 말한다.
- ⑩ “사업협약”이라 함은 LH가 본 사업을 추진하기 위하여 우선협상대상자와 체결하는 약정을 말한다.
- ⑪ “총사업비”라 함은 본 사업을 시행하기 위하여 LH와 민간사업자가 투자할 총금액을 말한다.
- ⑫ “협약이행보증금”이라 함은 우선협상대상자가 LH와 체결한 사업협약의 이행을 보증하기 위하여 사업협약에서 정한 금액과 방법으로 LH에 납부할 금액을 말한다.

- ⑬ “분양수입금”이라 함은 분양주택사업에서 발생하는 일체의 분양(판매)수입금을 말한다.
- ⑭ “민간사업자 사업비 직접정산”이라 함은 분양수입금에서 민간사업자 사업비 중 본 사업에 투입 완료된 사업비를 LH가 직접 정산하는 것으로 손익배분이 없는 방식을 말하며, 본 사업은 “민간사업자 사업비 직접정산”을 적용한다.
- ⑮ “사업완료”라 함은 본 사업의 공사준공과 입주지정기간이 종료된 후 LH와 민간사업자가 사업비 및 사업손익금 정산이 완료된 경우를 말한다.
- ⑯ “건설사업관리용역사업자”라 함은 건설사업관리를 업으로 하고자 건설기술진흥법 제26조에 의거 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사 또는 특별자치도지사에게 건설기술용역사업자로 등록한 자를 말한다.
- ⑰ “건설사업관리기술인”이라 함은 건설기술진흥법 제26조에 따른 건설사업관리용역사업자에 소속되어 건설사업관리 업무를 수행하는 자를 말한다.
- ⑱ “공공분양”이라 함은 「공공주택특별법」 제2조에 따른 분양을 목적으로 공급하는 주택으로 「주택법」 제2조 제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택을 말한다.
- ⑲ “분양주택”이라 함은 “공공분양”, “이익공유형 공공분양”을 말한다.
- ⑳ “분양전환 공공임대”라 함은 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1항제5호에 따라 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택으로서, 동 시행령 제54조제1항제6호에 따라 의무임대기간이 6년인 임대주택(선택형)과 동 시행령 제54조제1항제7호에 따라 임대의무기간이 10년인 임대주택(10년임대)을 말한다.
- ㉑ “장기임대주택”이라 함은 “분양주택”, “분양전환 공공임대”가 아닌 “통합공공임대” 및 그를 기반으로 하는 임대주택에 해당되며, 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제2조에서 정하는 30년 혹은 50년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설하는 임대주택을 말한다.
- ㉒ “통합공공임대”이라 함은 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대 주택을 말한다.
- ㉓ “사전청약”이라 함은 현행 청약시기(착공후) 보다 일정기간 이상 조기에 미리 청약하는 방식을 말한다.
- ㉔ “공공주택 통합 플랫폼(Public housing Unified Platform)”이라 함은 공공분양에서 산발적으로 운영되던 다양한 서비스·데이터·시스템을 하나의 플랫폼으로 통합하여 입주민이 효율적이고 편리하게 이용할 수 있게 기능 고도화를 선도하는 디지털 기반 인프라를 말한다.

제3조(사업목적)

본 사업은 LH와 민간사업자가 민간의 기술력과 자본을 활용하여 공동으로 공공주택건설사업을 수행함으로써 공공주택 적기공급 및 주거품질 향상을 도모하여 국민들을 위한 품격있고 쾌적한 주거환경 구현에 이바지함을 그 목적으로 한다.

제4조(사업기간)

① 본 사업의 사업기간, 토지가용시기 및 착공 예정일 등은 아래와 같다.

지구명	사업기간	주택사업승인	토지가용시기	착공예정일	비고
수원당수2 B-5BL	협약체결일 ~ '30.05월(예정)	'26.12월 (예정)	'26.12월 (예정)	'26.12월 (예정)	
수원당수2 B-7BL	협약체결일 ~ '30.11월(예정)	'26.12월 (예정)	'26.12월 (예정)	'26.12월 (예정)	
수원당수 B-4BL	협약체결일 ~ '30.05월(예정)	'26.12월 (예정)	'26.12월 (예정)	'26.12월 (예정)	

- ※ 민간사업자는 상기 일정으로 명기된 LH 운영계획(사업승인, 착공 등)을 준수하여야 한다.
- ※ 위 사업기간의 사업종료일은 제41조 제1항에 따른 사업종료일로 한다.
- ※ 위 토지가용시기는 조성공사 등 물리적인 착공여건이 완료되어 LH-민간사업자간 토지 인수인계조서 작성이 완료되는 시점으로, 민간사업자의 부득이한 사유(LH가 인정하는 사유에 한함)를 제외하고는 토지가용시기로부터 2개월 이내에 착공신고를 완료하여야 한다. 아울러, 민간사업자는 본 사업의 지구단위계획 변경 및 조성공사 일정에 따른 실제 토지가용시기 등의 사업추진 일정은 LH 운영계획(사업승인, 착공, 공급 등) 등에 따라 변경될 수 있으며 민간사업자는 이를 준수하여야 한다.
- ② 제1항의 예정 사업기간과 토지가용시기는 협약체결 후 민간사업자 요청에 의하여 착공을 위한 인허가 등(지자체 등 관계기관 사전협의 등)의 사전조치가 완료된 시점에 실무협의체에서 확정한다. 이후 확정된 사업기간과 토지가용시기의 변경이 필요한 경우 실무협의체 개최 및 상호 협의를 통해 조정할 수 있으며, 조정된 토지가용시기는 <참고1>의 물가변동에 따른 사업비 조정기준의 협약서상 토지가용시기가 변경된 것으로 간주한다. 민간사업자는 확정(조정)된 토지가용시기 전 착공을 위한 인·허가 등 사전 조치를 완료하여야 한다.
- ③ 입주지정기간은 입주개시일 2개월전까지 단지규모, 준공시기 등을 종합적으로 고려하여 입주가 가능한 시점부터 60일로 산정한다. 다만, 부득이한 경우에는 그 기간을 초과하여 입주지정기간을 정할 수 있으며, 실무협의체 협의를 통해 결정한다.
- ④ 공동시행이 종료되더라도 민간사업자는 하자보수 등 주택건설과 관련된 사항은 관련 법규에 규정된 기간이 종료될 때까지 책임을 완수하여야 한다.
- ⑤ 제1항의 사업기간이 조정될 경우 이에 따라 협약이행보증기간 등도 변경한다.
- ⑥ 제2항의 사업기간 조정과 관련하여 물가연동 등 사업비 조정 반영 필요시 <참고 1>에 따른다.

제5조(추정사업비)

① 본 사업의 추정 사업비(VAT포함, 단위: 천원)는 아래와 같이 구성된다.

(단위 : 천원)

구분	민간사업비		
	공사비	기타비용	합계
수원당수2 B-5BL	123,866,705	3,716,001	127,582,706
수원당수2 B-7BL	321,143,362	9,634,301	330,777,663
수원당수 B-4BL	168,963,299	5,068,899	174,032,198

② 추정사업비 포함사항은 아래와 같다.

(1) LH사업비 등

- 해당토지에 대해서 LH가 민간사업자 공모시 제시한 가격 및 기본설계비(해당시), 건설사업관리비, 사업시행 이후 금융비용, 일반관리비용 등 부대비용
- 입주지정기간 이후 미입주 아파트, 상가, 공가관리비용 등은 LH가 실비 부담
- * 단, 입주지정기간 종료일까지의 관리비용은 민간사업자 공사비에 포함
- LH 및 민간사업비에 미포함된 부·분담금 및 제세공과금(보존·합유등기 관련 비용 등), 학교용지부담금, 재산세 등은 LH에서 부담한다.

(2) 민간사업자 공사비 등

- 사업신청자가 제안할 수 있는 건물공사비, 발코니확장비 등 공사비의 최대한계 금액
- 설계도서에 없는 추가선택품목(ex. 빌트인가전, 시스템에어컨 등)은 민간사업비에 미포함
- 아파트, 부대복리시설, 상가 등 해당단지 건설 및 공급 등을 위한 일체 금액, 사업신청자가 제안할 수 있는 설계(상위계획변경 포함) 등 용역비, 설계 저작권 등의 제비용, 각종 인증·인정(제로에너지건축물, 바닥충격음 차단구조, 스마트홈정보통신건물인증, 공동주택성능등급 등) 및 영향평가(교통, 교육 등) 이행(반영) 위한 일체 비용, 지반조사 등 주택설계 및 인허가 추진·조치사항 반영 필요한 일체의 경비, 공급 관련 경비(판매홍보비 등), 모델하우스 설치(필요시 사이버 모델하우스 제작 포함) 및 이에 필요한 부지임대 및 운영 일체 비용[장기임대주택을 제외한 모든 유형의 모델하우스 건립 시, 장기임대주택은 LH부담, 부대복리(특화)시설 물품 설치·운영비, 웰니스라운지의 시설 및 프로그램 운영비(1년이상), 폐기물처리비, 미술장식품설치비, 시운전비, 각종 수수료(보증, 회계법인 등) 각종 점검·시험비, 입주·하자관리비, 건설사업관리 사무실 건설 및 소요경비(전기료, 사무보조원, 청소원 등 운영에 필요한 인건비 등 일체), 주택사업승인·건설공사·준공·입주(하자)관리에 필요한 일체 비용 및 일반관리비용, 금융비용 등을 포함한 기타비용의 최대한계 금액
- 민간사업자 공사비는 공모당시 제안금액을 기본으로 사업협약서에서 확정
- 민간사업자 공사비는 주택 및 상가 등 모두 포함한 일체 금액임

제6조(사업대상지 및 관련계획)

① 본 사업의 사업대상지에 대한 블록별 일반현황은 아래와 같다.

구분	공급유형	건설규모	건설호수	사업면적	용적률	최고층수
수원당수2 B-5BL	공공분양	60이하	239호	23,922㎡	170% 이하	18
		60-85	125호			
수원당수2 B-7BL	공공분양	60-85	880	42,841㎡	230% 이하	25
수원당수 B-4BL	공공분양	60이하	170	35,553㎡	140% 이하	18
		60-85	320			

※ (전블록 공통) 계획 시 준수사항

- 단지계획 시 공동주택 유형별 적용 평형 관련 LH 방침 및 지구단위계획 지침에 준하여 계획하여야 하며, 각 블록별로 공급유형 및 건설규모에 따라 전용면적별 계획 세대수를 준수하여야 한다.
- 동일한 평형대의 평면은 향, 서비스 면적, 수납공간 등 유형별로 형평성을 고려하여 계획하여야 한다.
- 쾌적한 주거환경 구현을 위하여 주동의 향은 세대의 거실 및 모든 침실이 향한 방향이 정남향 기준 동쪽 60도, 서쪽 60도 이내로 계획하여야 한다.
- 계단실 형태의 경우 1개 코어에 4호 조합 미만으로 계획하여야 한다.
- 지하주차장 내 차량 동선은 막다른 구간 없이 연속적으로 순환이 가능한 동선으로 계획하여야 하며, 이로 인해 별도의 회차 공간이 필요하지 않도록 한다. 차량의 주동선 폭은 7m 이상을 확보하여야 한다.
- 사업협약체결 이후 각 블록별로 위 용적률 미만으로 계획변경 시 면적조정(감소) 비율만큼 민간사업자가 제시한 사업비를 감액하며, 협약체결 전 사업신청서에 위 용적률 미만으로 계획할 시에도 감액하여 협약 체결한다.
- 상기 현황 등 관련 사항은 민간사업자 공모를 위한 내용으로 민간사업자는 사업신청서류 제출시 상기 현황 등을 준수하여야 한다. 단, 향후 사업 추진시 해당 현황 및 관련사항은 변경될 수 있으며, 선정된 민간사업자는 사업추진 당시 관련 법령 및 최종 인·허가 등 관련 사항 일체를 반영하여야 한다.
- 민간사업자는 해당 사업블록의 사업신청서류 작성시 장기임대 유형이 있을 경우 장기임대의 유지관리 효율성 등을 고려하여 적정 마감재 및 공법이 적용(붙임2 참고)될 수 있도록 하여야 하며, 유형혼합블록의 경우, 분양-임대주택의 물리적 구분을 최소화하기 위해 분양-임대 주택유형간 동일 설계기준을 적용하고, 무작위 혼합공급하는 주택의 경우 단위세대, 부대복리시설, 마감재 등 설계기준은 분양주택 수준과 동일하게 적용하고, 향후 무작위 혼합공급을 위해 분양-임대간 단위세대 설계가 구분되지 않도록 계획한다. 또한, 동일 공모건 내 분양 및 장기임대주택 블록이 혼합된 경우, 장기임대주택 블록의 익스테리어(아파트 및 부대시설), 문주, 옥탑부 디자인 특화, 공용부위 마감재 등은 분양블록과 동등이상의 수준으로 계획한다.
- 민간사업자는 공동사업시행자이며, 설계사무소와의 계약관계임에 따라 안전보건대장

혹은 설계안전성 검토의 작성 주체일 경우 이를 이행해야 한다.

- 교육환경영향평가 대상지구는 신청 및 평가기간이 확보(주택사업승인 신청 60일전) 될 수 있게 하여야 하며, 착공 전 교육환경영향평가(사후교육환경 평가 포함)를 완료 하여야 한다.
- 소음 진동에 대한 사항은 주택법 및 환경영향평가법, 환경영향평가서 등을 만족할 수 있어야 한다.
- 개별블록의 교통영향평가 대상지구는 신청 및 평가기간이 확보될 수 있도록 중앙건축 위원회 신청 전 교통영향평가 보고서 작성이 완료되도록 하여야 한다.
- 민간사업자는 사업추진 당시 관련 법령 및 최종 인·허가, 승인조건 및 협의사항 등 관련 사항 일체를 반영하여야 한다.
- 정부 층간소음 개선에 따라 공동주택 및 오피스텔의 바닥 슬래브 두께를 250mm 적용하여 층고를 최소 2,850mm 기준으로 계획되어야 한다.
- 공동주택의 층간소음 저감관련 민간의 선진기술 적용을 위하여 관련 법령을 준수하되 바닥충격음 차단성능의 등급기준('22.08월 주택건설기준 등에 관한 규정 개정) 관련 경량충격음 1등급, 중량충격음 1등급 이상의 바닥충격음 차단구조를 적용하여야 한다.
- 착공전 사업계획서 제출시 명기된 바닥구조 적용 계획(평가의 실효성을 위하여 적용예정 바닥충격음 차단구조 인증서(바닥충격음 레벨 표시) 및 법적기준을 충족할 수 있는 사후인증 달성 계획 등)을 제출하여야 한다.
- 본 지구는 「주택법」 제41조의2에 의거 층간소음 사후확인제를 적용한다.[최초 주택 건설사업계획 승인일('22.08.04.) 이후 적용]
- 사업계획서 제출시 명기한 바닥충격음 차단성능의 등급기준으로 층간소음 사후확인제에 따른 충격음 차단구조 미확보 시(성능 검사기준 미달 시), 민원대응, 손해배상 등의 일체 책임은 민간사업자에게 있으며, 추가로 발생하는 공사비(보완 시공 등)는 민간 사업자 사업비에 포함된 것으로 한다.
- 화재안전 예방 및 원활한 소화활동을 위하여 전기차 주차시설은 외기에 접한 지하층 (선큰주차 및 데크주차 형태 등) 또는 지하램프 인근에 집중배치하여 설치될 수 있도록 계획하여야 하며, 화재확산 방지를 고려한 환기창 계획 및 소방안전시설(방수시설, 물 막이판, 추가 스프링클러, 상방향 방사장치(이동식) 등)을 설치하여야 한다.
- 분양주택 및 분양전환 공공임대의 스마트홈정보통신건물인증은 초고속정보통신 특등급 이상, 지능형홈네트워크 AAA등급 이상을 목표로 계획하여야 한다.
- 분양주택 및 분양전환 공공임대 주택은 분양가상한금액 가산비 확보를 위하여 공동주택 성능등급 점수는 총 점수의 50% 이상을 확보하여야 한다.(공동주택성능등급 대상 세대수 관계없이 500세대 미만 단지도 포함)
- 분양주택 및 분양전환 공공임대 주택의 확장형 주차구획은 전체 주차대수(상가주차 제외)의 40% 이상 계획하여야 한다.
- 민간사업자는 상기 일반현황에서 제시한 사항을 준수하지 않고 계획할 시, 공모단계 이후 사업계획을 변경하여야 하고, LH 운영계획(승인, 착공) 일정에 지장이 없도록 하여야 하며, 이에 따른 비용은 민간사업자 사업비에 포함된 것으로 한다.
- 현재 공동주택 제로에너지건축물 인증 5등급 이상 적용 대상으로 ZEB 의무화 로드맵 (2050 국토교통 탄소중립 로드맵, '21.12) 및 사업추진 일정을 감안(검토)하여 민간

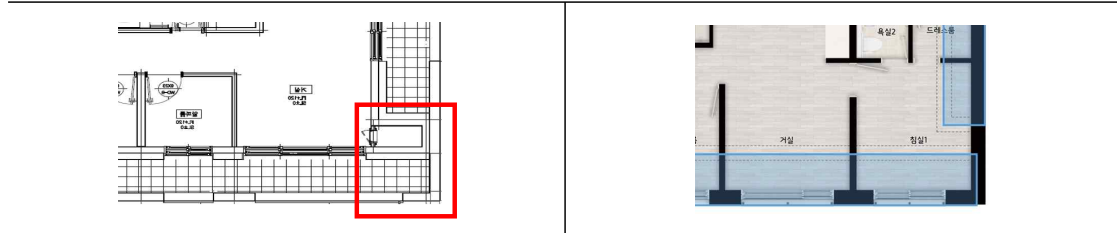
사업자가 적용 등급을 제안(최소 5등급 이상)하며, 관련법 및 상위계획 등에 따라 요구되는 인증을 득해야 한다.(제안된 등급 보다 추후 상향 적용될 경우 추가 되는 비용은 민간사업자의 책임으로 하며, 제로에너지등급 적용에 대해 공공주택 기준을 반영해야 함을 감안해야 한다.)

- 분양가 상한금액 확보를 위해 단위세대 평면계획 시 주거공용면적을 60㎡이하 23㎡ 이상, 60-85㎡ 25㎡ 이상 확보하여 계획하여야 한다.
- 동일 평형 타입 간 면적 차이는 아래의 기준을 준수한다.

- ① 동일 평형의 타입 간 형평성을 고려하여 <서식33>에 면적 상세내역을 작성하여 제출 하여야 한다.
- ② 동일 평형 타입간 서비스 면적, 초과 발코니 면적의 '최대-최소차이'를 아래와 같은 범위 내에서 계획하여야 하며, 면적 차이가 최소화 되도록 한다.

서비스 면적 차이		초과발코니 면적 차이
전용면적 50㎡ 이하	전용면적 50㎡ 초과	
3.30㎡(1평) 미만	4.95㎡(1.5평) 미만	3.30㎡(1평) 미만

- ③ 서비스 면적은 작은 평형이 큰 평형을 초과하지 않도록 계획하여야 한다.
(ex. 서비스 면적 크기 51<59<74<84)
- ④ 모든 타입 기본형 평면의 발코니를 2면 이상으로 계획한다.
- ⑤ 기본형 평면의 전면, 측면에 발코니 계획 시 아래와 같이 코너 부위에 펜트리 등을 계획하여 초과발코니가 발생되지 않도록 한다.



- ⑥ 동일 평형의 타입 간 전용면적이 클수록 서비스 면적도 크게 계획하여 타입간 전용면적 위계를 적용한다.
 - ⑦ 서비스 면적, 초과발코니 면적, 발코니 계획 기준은 지구단위계획 등 선행계획 적용, 특화설계 지구 및 세대 등과 LH의 별도 요청이 있는 경우는 협의 조정할 수 있다.
- 향후 상위계획 변경 등에 따라 주택유형 등 관련계획은 변경될 수 있으며, 민간사업자는 변경사항을 반영하여 사업추진 해야한다.
 - 주민공동시설은 입주계층의 다양한 니즈를 수용하면서도 유지관리 부담을 줄일 수 있는 방향으로 다목적 활동이 가능한 멀티 공간으로 계획할 수 있다.
 - 공공분양주택 상품 다양성을 반영하고 다자녀가구 등 대가족 공간분리 니즈를 고려한 복층특화(최상층 등)를 제안할 수 있다.
 - 민간사업자는 해당 사업의 하자 최소화, 단위세대 편의성 증대, 시공성 및 지속 가능한 방향이 될 수 있도록 제안할 수 있다. (붙임3 참고 - 1. Unit 형태 단순화 2. 실내 동선 간소화 3. 소형평형 1욕실 타입 편의성 개선 4.저층 세대 축소 동 배치)

※ 수원당수2 B-5BL 계획 시 준수사항

- (단위세대 평형) 60이하 59㎡형 239호, 60-85㎡ 84㎡형 125호 준수하여 계획
- 공동주택 용적률 146.95% 이상, 주차대수는 교통영향평가 등 관련 법령을 준수하되 60㎡이하는 1.2대/호 이상, 60-85㎡는 1.4대/호 이상으로 하며 지하주차장 100%로 계획하여야 한다.
- 공동주택의 부대시설 및 복리시설은 각 실별 관련 법령을 준수하여야 하며, 해당블록은 공공분양주택으로 부대복리시설을 특화하여 계획((예시) 전세대 계절창고, 게스트하우스, 다목적 체육관 등) 하여야 하며, 실내 부대시설 및 복리시설 면적(상가포함, 단 상가는 주변 상권을 고려하여 적정규모로 계획)은 3,276㎡ 이상으로 계획하여야 한다.
- 주민공동시설은 각 실별 관련법령을 준수하여야 하며, 실내 주민공동시설 면적(관리사무소, 직원휴게실, 경비실, 전기실/기계실, 상가, 옥외시설물, 계절창고 등 부대시설 제외)은 호당 분양주택(분양전환 공공임대 포함)은 4.0㎡ 이상으로 계획하여야 한다.

※ 수원당수 2 B-7BL 계획 시 준수사항

- (단위세대 평형) 60-85㎡ 84㎡형 880호 준수하여 계획
- 공동주택 용적률 229.95% 이상, 주차대수는 교통영향평가 등 관련 법령을 준수하되 60-85㎡는 1.4대/호 이상으로 하며 지하주차장 100%로 계획하여야 한다.
- 공동주택의 부대시설 및 복리시설은 각 실별 관련 법령을 준수하여야 하며, 해당블록은 분양주택(분양전환 공공임대 포함)으로 부대복리시설을 특화하여 계획하되 의무적용시설(법적의무시설, 시그니처커뮤니티, 피트니스, 골프장, 독서실, 주민카페, 전세대 계절창고)을 우선 계획하여야 한다.(위반시 감점) 실내 부대시설 및 복리시설의 면적(상가 포함, 단 상가는 주변 상권을 고려하여 적정규모로 계획)은 8,800㎡이상으로 계획하여야 한다.
- 주민공동시설은 각 실별 관련법령을 준수하여야 하며, 실내 주민공동시설 면적(관리사무소, 직원휴게실, 경비실, 전기실/기계실, 상가, 옥외시설물, 계절창고, 재활용품보관소 등 부대시설 제외)은 분양주택(선택형 포함) 호당 5.5㎡ 이상으로 계획하여야 한다.

구분	부대시설	상가	복리시설				
			주민공동시설				
			법적 의무시설 (단지 커뮤니티)		특화시설		
					설치 의무시설	제안시설	
					시그니처 커뮤니티	단지 커뮤니티	
상세용도	관리실, 경비실, 계절창고등	상가	어린이놀이터, 어린이집, 경로당	주민운동시설(운동장), 작은도서관, 다함께돌봄	웰니스라운지	피트니스, 골프장, 독서실, 주민카페	용도 제안
면적기준 (부대+복리 10㎡이상)	실내면적 호당 4.5㎡ 미만		실내 주민공동시설 면적 호당 5.5㎡ 이상				

※ 수원당수 B-4BL 계획 시 준수사항

- (단위세대 평형) 60이하 59㎡형 170호, 60-85㎡ 81㎡형 320호 준수하여 계획
- 공동주택 용적률 139.95% 이상, 주차대수는 교통영향평가 등 관련 법령을 준수하되 60㎡이하는 1.2대/호 이상, 60-85㎡는 1.4대/호 이상으로 하며 지하주차장 100%로 계획하여야 한다.
- 공동주택의 부대시설 및 복리시설은 각 실별 관련 법령을 준수하여야 하며, 해당블록은 공공분양주택으로 부대복리시설을 특화하여 계획((예시) 전세대 계절창고, 게스트하우스, 다목적 체육관 등) 하여야 하며, 실내 부대시설 및 복리시설 면적(상가포함, 단 상

가는 주변 상권을 고려하여 적정규모로 계획)은 4,410㎡ 이상으로 계획하여야 한다.

- 주민공동시설은 각 실별 관련법령을 준수하여야 하며, 실내 주민공동시설 면적(관리 사무소, 직원휴게실, 경비실, 전기실/기계실, 상가, 옥외시설물, 계절창고 등 부대시설 제외)은 호당 분양주택(분양전환 공공임대 포함)은 4.0㎡ 이상으로 계획하여야 한다.

② 수원당수2 B-5, B-7BL및 수원당수 B-4BL 통합형 민간참여 공공주택 건설사업은 특화사업임을 감안하여 제1항의 내용을 포함하여, 아래의 내용을 계획에 반영하여야 한다.

- 수원당수2 B-5, B-7BL은 수원당수2 지구계획 시행지침에 따라 공동주택 제로에너지 건축물 인증 4등급 이상 적용 대상으로 사업추진 일정을 감안(검토)하여 민간사업자가 적용 등급을 제안(최소 4등급 이상)하며, 관련법 및 상위계획 등에 따라 요구되는 인증을 득해야 한다.(제안된 등급 보다 추후 상향 적용 될 경우 추가 되는 비용은 민간사업자의 책임으로 하며, 제로에너지등급 적용에 대해 공공주택 기준을 반영해야함을 감안해야한다.)
- 수원당수2 B-7BL은 공공분양주택 차별화 전략에 따른 시범사업지구로 아래와 같이 실내 다목적 주민운동 시설(웰니스라운지) 계획 및 공공주택 통합 플랫폼을 의무 적용하여야 한다.

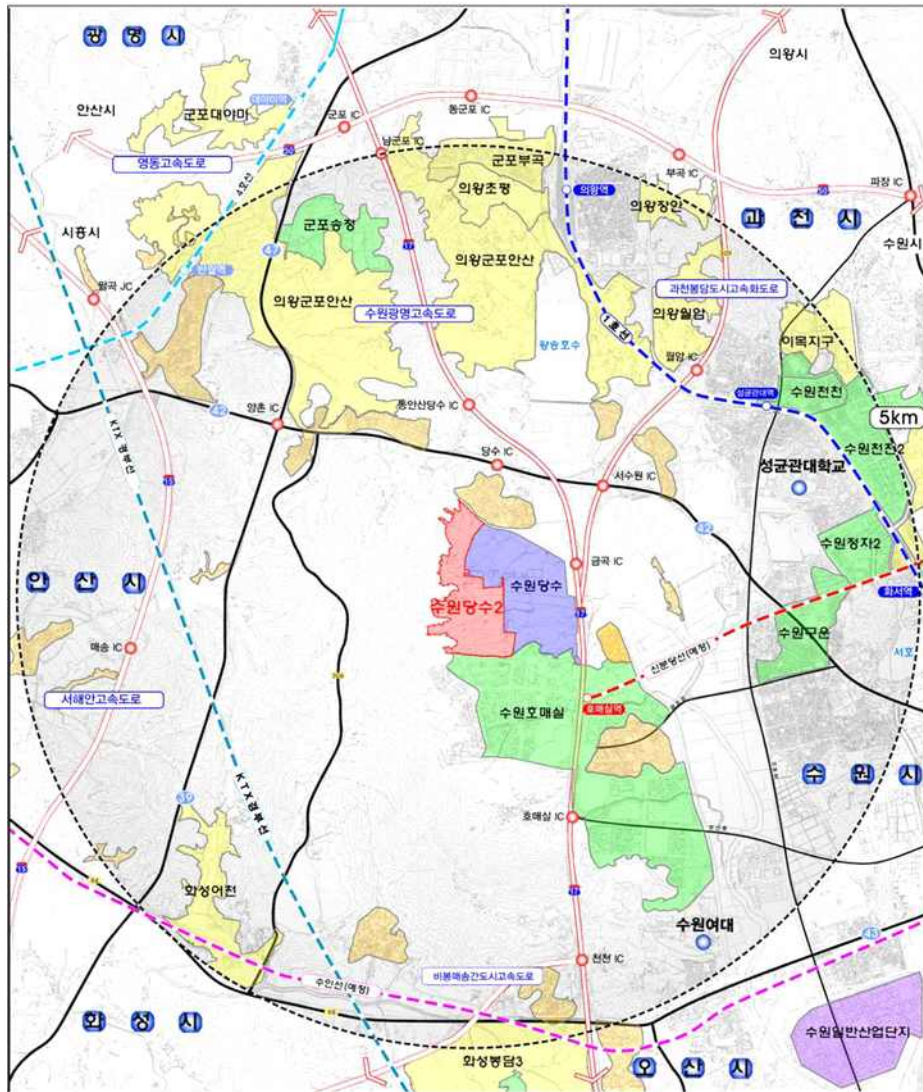
웰니스 라운지 계획 기준 (실내 다목적 주민운동시설 등)		
		
실내 다목적 주민운동시설 1층 바닥	2층 레벨에 순환형 러닝트랙	GX룸 및 목욕공간
* 계획기준 설명을 위해 제공되는 이미지로 참고 용도로만 활용할 것		
<p>① (시설 계획의 적정성 및 쾌적한 실내 환경 조성) 단지의 상징적 문화시설로 입주민 자부심을 제고할 수 있도록 외관 디자인과 내부공간 인테리어 완성도를 충분히 제고하여야 한다. 입주민의 건강 증진을 위한 복합 웰니스 공간으로 다양한 종류의 체육활동, 강습, 운동 중 휴식 등이 가능한 다목적 공간으로 계획한다. 시설 규모는 1,100㎡이상 계획한다(위반시 감점). 주거동 하부에 설치 불가하며, 시설의 쾌적한 실내환경이 유지될 수 있도록 냉난방(필요시 가변차양장치 포함), 환기, 공기질 관리 등을 포함한 공조설비를 충분히 계획한다. 겨울철 성층화를 방지하기 위하여 혼합 환기를 적용 또는 성층화를 최소화시킬 수 있는 환기방식을 적용하여야 한다. 경기구역과 다른 구역의 열부하와 CO2농도 차이를 고려하여 ZONE 분리를 하여야 한다. 높은 천장 등 공간 특성을 반영하여 모든 설비는 관리자가 쉽게 보수 및 청소할 수 있도록 유지보수 편의성을 우선 고려하여야 한다. 난방은 전체 난방보다 재실자들의 열쾌적 향상과 난방에너지 저감을 위해 국부적인 난방을 더 고려하여야 한다. 또한 난방은 복사난방을 우선하여 적용하되 복사난방이 어렵거나 대류난방이 효율적일 경우에는 대류난방을 적용한다. 이용자가 사용하는 공간은 충분한 냉난방이 가능토록 냉난방 설비를 설치하여야 한다. (공조시스템은 바닥 취출 방식 또는 고속취출구를 이용하여 실내전</p>		

	웰니스 라운지 계획 기준 (실내 다목적 주민운동시설 등)
	<p>체에 균일한 냉방이 공급될 수 있는 방식을 우선 적용 검토하여야 하나 불가피한 경우에는 협의하여 변경 가능) 냉방부하 계산 시 체육관은 활동량이 많아 잠열부하가 크므로 이를 반드시 반영하여야 한다. 여름철 우기로 인한 습기와 겨울철 난방으로 인한 건조를 적절히 제어할 수 있는 제습/가습 시스템을 설치하여야 한다. 모든 냉난방설비와 공기조화설비는 유지관리가 편리한 위치에 설치하여야 하고, 쉽게 청소와 유지관리가 가능토록 청소구 또는 점검구를 설치하여야 한다. 소방시설은 체육관에서 발생한 화재를 조기감지 가능한 특수감지기를 적용하여야 하며 사각지대가 발생하지 않도록 적절히 조치하여야 한다. 화재감지기는 적응성이 있는 위치에 설치하되 수리와 교체가 쉬운 위치를 우선으로 고려하여 설치하여야 한다.</p>
	<p>② (실내 공간구성 및 비품 비치) 1.실내 다목적 주민운동시설(체육관), 2.GX룸, 3.목욕시설 4.휴게시설의 4개 용도 공간을 필히 계획한다. 4개의 공간 합산 면적은 900㎡ 이상이고 200㎡는 웰니스 라운지와 시너지 효과 가능한 용도의 시설로 제안하여 시설 총 합산 면적은 1,100㎡이상 계획하여야 한다.</p> <p>1. 실내 다목적 주민운동시설 : 다양한 종류의 운동이 가능하도록 다음의 공간 사이즈 및 유효층고 이상으로 (위반시감점) 계획하여야 한다. 공간 사이즈는 최소 농구 코트 규격 이상 (32×19m, 600㎡ 이상)이어야 하며, 천정 높이는 8m이상 으로 한다.(위반시감점). 실내체육관의 상부 공간을 활용하여 코트 외곽부 2층 레벨에 순환형 러닝트랙을 설치하도록 계획한다 (미설치시 감점) 바닥은 농구, 배드민턴 등 다양한 체육종목을 수용할 수 있도록 마킹을 한다. 이동식 농구 골대 및 배드민턴네트 등 운동에 필요한 부대 비품을 비치하고, 물품창고 등도 계획한다. 또한 입주민 행사(음악회, 축제, 강연 등)에 활용하는 등 향후 여건 변화에 따라 용도 전환이 가능한 멀티공간으로 계획하며 행사시 필요한 음향, 영상 등의 부대설비를 갖춰야 한다.</p> <p>2. GX룸 : 요가, 필라테스, 줌바, 라인댄스 등 프로그램 운영이 가능한 공간을 계획한다. 동시에 2개 이상의 프로그램 운영이 가능하고 적정 인원을 수용할 수 있도록 2개 이상의 강습룸을 계획하며 1개 강습룸당 20~25인 인원 수용할 수 있어야 한다.</p> <p>3. 목욕공간 : 남/여 목욕시설 분리해서 계획하며 시설내 건식 사우나, 샤워부스, 탈의실, 파우더룸, 화장실 등 시설을 갖출 것</p> <p>4. 휴게시설 : 운동 중 휴식, 강습 대기 및 경기관람이 가능한 휴게공간을 계획한다. 해당 공간은 실내체육관 및 강습룸, 목욕공간의 로비 성격의 공간으로 계획할 수 있으며, 해당 공간에는 테이블 및 의자 등 가구를 배치하여야 한다. 체중계, 인바디, 혈압측정 등 헬스케어 장비도 배치할 것을 권장한다. 해당 공간은 향후 입주민 자치운영을 통한 주민카페 등으로 확장 활용이 가능하도록, 급배수 및 전기설비를 포함한 음료 제공이 가능한 간이 주방설비(개수대 등)을 반영하여 계획하여야한다.</p> <p>5.제안시설 : 웰니스 시설과 연계하여 이용 활성화 및 복합 커뮤니티 기능 강화를 도모할 수 있는 용도를 제안하여 계획한다.</p>
	<p>③ (시설 활성화를 위한 시설 및 프로그램 운영) 사업자는 웰니스 라운지 활성화를 위해 전문업체 등에 위탁 또는 직접운영 방식으로 시설 및 프로그램을 입주 후 1년이상 (1년은 의무 운영기간) 입주민에 무상으로 운영하여야 한다. 원활한 시설 운영이 가능하도록 시설 및 프로그램 운영계획을 구체적으로 제시하여야 한다.</p>

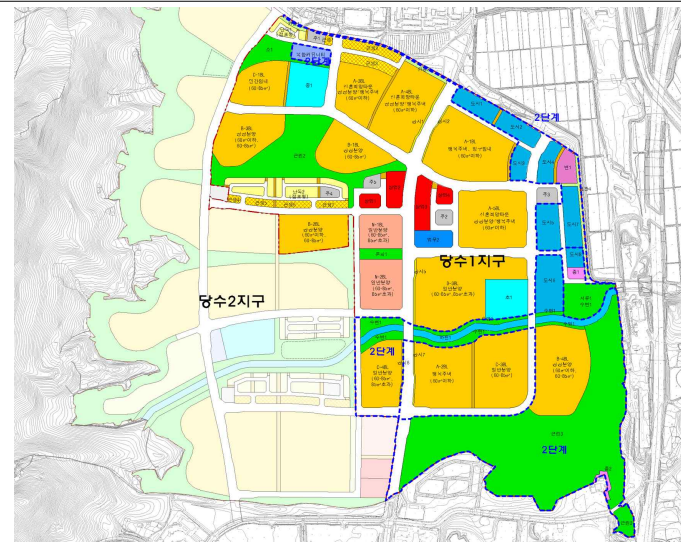
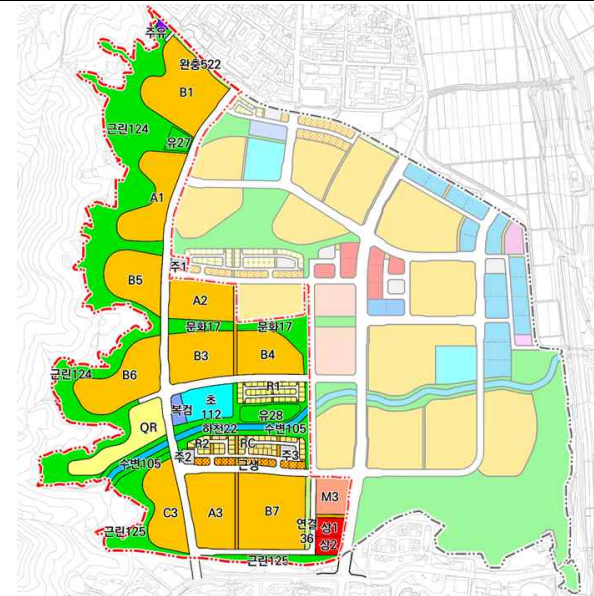
	웰니스 라운지 계획 기준 (실내 다목적 주민운동시설 등)
	<p>* 운영계획서 포함내용예시 : 1. 시설 및 프로그램 운영계획 2. 시설 및 장비 유지관리계획 3. 홍보계획 및 전문인력 확보계획 4. 위생, 보안관리(개인정보)계획 5. 예산 운영계획의 적정성 및 합리성 6. 민원발생 시 대처방안 7. 사고예방 및 유사시 대처계획 8. 직원교육 및 안전관리계획 9. 입대위, 관리사무소, 입주민 소통계획 10. 자치운영시 인수인계 계획 등</p> <p>대중 인기가 높은 프로그램으로 자유롭게 제안 가능하나 붙임 4 시설 및 프로그램 운영 계획 구성(예시)을 참고하여 예시 수준 이상으로 내실 있는 프로그램으로 구성하여야 한다.</p> <p>④ (공공주택 통합 플랫폼 운영계획) 민간참여 공공주택 건설사업은 공공주택 통합 플랫폼 적용대상 지구로 입주민의 생활 편의, 관리 효율성, 안전성 그리고 데이터 기반 서비스 확장을 위해 클라우드 기반의 주거 서비스 통합 플랫폼을 제시해야 한다. 참고 2에 표기된 항목별 기능을 충족하는 자체 보유 플랫폼 또는 타 플랫폼사에서 지원 받아 제안 가능하며, <u>웰니스 라운지 등 커뮤니티시설 예약, 프로그램신청 등 기능을 적용할 수 있어야 한다.</u> 또한 아래의 플랫폼 운영실적 증빙자료를 제출해야 하며 본사업에 2개 이상의 컨소시엄이 신청하는 경우 각각의 컨소시엄이 동일한 통합 플랫폼사로 제시가 가능하다. 플랫폼 사용료는 공사금액에 포함되어 있으며 입주지정기간 이후 3년간 무상서비스로 제공해야 하고 LH에서 관련 운영 노하우 요청 시 적극 협조해야 한다.</p>

2	웰니스 라운지 운영 기준 (실내 다목적 주민운동시설 등)
운영 실적	- 최근 3년 이내 1,000세대 이상 공동주택 대상 주거 서비스 통합 플랫폼 단독 구축 및 운영 실적 3건 이상(운영중 포함)
지속가능 경영	- 윤리경영, 환경보호, 인권보호 등 지속가능경영 요소에 대한 기업 내부 규정 또는 실적 자료평가 - 최근 3개년 내 신용등급 A0 이상 유지 기업
보안 인증	- 개인 정보보호 및 IoT 보안 인증을 취득한 업체
他社 플랫폼인 경우	- 자체 운영 플랫폼이 아닌 他社에서 지원 받은 경우 당해 사업에 참여하는 민간사업자와(주관사) 체결한 지원 계약 관련 서류

<참고> 사업대상지 현황



<위치도>



<토지이용계획도>

- ③ 본 사업 관련한 계획은 다음 각호와 같으며, 민간사업자는 이를 준수·의무 이행하여야 한다.
1. 지구계획(택지개발계획, 실시계획) 및 지구단위계획
 2. 제 영향평가서, 에너지사용계획 및 광역교통개선대책
 3. 기타 상위법, 관련 지자체 도시계획 조례 및 건축조례 등 관련 규정·지침
 4. 공공주택특별법 및 시행지침, 주택법, 건설기술진흥법, 산업안전보건법, 건설 산업기본법, 건축법, 중대재해처벌법 등 관련 법령
 5. LH 관련 규정(기준) 및 지침 포함
- ④ 본 사업의 분양가격은 「주택법」에 의한 분양가상한제 및 국토부 또는 LH 관련 방침(기준)에 따른다.
- ⑤ 본 사업의 사업계획은 향후 공공주택건설사업계획 승인(신규·변경) 관련 인·허가를 추진할 계획이며, 각 사업지구의 상위계획, 각종 제 영향평가 및 관련기관 협의 결과에 따라 변경 또는 조정될 수 있다.
- ⑥ 본 사업의 주택을 포함한 모든 건축물은 공공주택특별법, 주택법, 주택건설기준 등에 관한 규정, 공공주택 업무처리지침 등에 관한 규정 등 공공건축물(주택 포함)에 관한 일체의 법규를 준수하여야 한다.
- ⑦ 본 사업의 관계기관 협의의견에 대한 조치계획 및 사업계획 승인조건 사항을 성실히 이행(기존 승인사항 포함)하여야 하며, 관계기관 협의 등에 따라 승인 조건이 변경된 경우에도 사업비 증액 없이 이에 따른다.

제7조(공동시행 방식)

- ① 각 공동시행자간 업무 역할 및 책임은 다음과 같다.
1. 민간사업자
 - 가. 공사비 투자
 - 나. 설계(상위계획(지구단위) 변경 관련 업무 포함)
 - 다. 주택사업계획 승인[신규(변경)승인 포함] 등 각종 인·허가 관련 업무 주관 (자료작성, 지자체 등 유관기관 협의·심의 등)
 - 라. 분양주택 및 분양상가 공급 관련 일체 업무[분양가심사위원회 심의자료 작성, 입주자(입점자) 모집공고문 작성 등 공급 공고 관련 업무 일체, 주택의 분양가 상한금액 및 상가 분양가격 산정을 위한 감정평가 시행, 주택 및 상가의 공급계약, 홍보, 최종 정산 전까지 관리 업무 등]
 - 마. 분양전환 공공임대, 장기임대주택 및 임대 상가 임대공급 관련 업무 지원
 - 바. 모델하우스 설치(사이버모델하우스 제작 포함) 및 이에 필요한 부지임대 및 운영 일체(장기임대주택 제외), 건설 및 이에 수반되는 각종 업무(건설 관련 신고 및 승인, 인·허가 및 서류작성 등)
 - 사. 건설 및 이에 수반되는 각종 업무(건설 관련 신고·승인, 인·허가 및 서류작성 등)

아. 안전보건 관리

자. 하자관리(접수 및 전용·공용부 하자처리 등)

차. 민원처리(지자체, 입주자, 건설근로자, 공사현장 인근 각종 민원 등)

카. 건설 폐기물 처리, 준공·입주 관련 업무[임대포함](서류작성, 각종 점검·평가 및 입주자사전방문행사 준비, 입주·주택관리, 등기, 인수인계 등) 및 협의

타. 기타 LH 역할 및 책임 이외 제반 업무 등

2. LH

가. 토지투자

나. 사업수행에 필요한 아래의 업무

- 주택사업계획 승인 신청 등 관련 업무 지원(국토교통부 협의)

- 분양가심사위원회 운영 및 분양가 심사 업무

- 분양전환 공공임대 및 장기임대주택 임대공급 관련 업무

- 건설사업관리, 준공검사 및 사용검사

- 각종 점검·평가업무, 분양전환 공공임대 및 장기임대주택의 인수 및 운영관리 등

② 제1항에 별도 구분하여 명시되지 않은 기타 세부 사항은 사업협약 시 상호 협의하여 정한다.

③ 민간사업자는 제1항의 업무를 수행하는데 소요되는 비용을 민간사업자의 책임으로 조달하여야 하며, 이와 관련하여 LH의 신용보강이나 공여, 별도의 보증 제공 및 LH 소유 토지에 대한 물권설정 등은 불가하다.

제8조(추진일정) 우선협상대상자 선정 일정은 다음과 같다.

① 공모 공고 : 2026.06.09.(화)

② 사업신청확약서 제출[<서식1-1>, <서식1-2> 참조]

1. 일시 : 2026.06.09.(화) ~ 2026.06.16.(화) 11:00限

2. 장소 : 경남 진주시 충의로 19, 12층 민간협력사업처

3. 방법 : 직접 방문 접수 혹은 메일 제출

※ 제출 후 확인을 위한 유선통화 요망(☎ 055-922-3925)

4. 사업신청확약서 제출 후 사업신청서류 미접수 업체는 사업신청서류 제출일로 부터 6개월간 LH에서 시행하는 민간참여 공공주택건설사업 참가제한

5. 사업신청확약서 제출 업체만 사업신청 가능

※ 메일 제출 시 안내 : xiu@lh.or.kr로 제출하며, 메일 제출 완료 후 원본 우편 제출 필수 (메일을 기간 내 제출 했을 경우 원본은 그 이후에 도착해도 제출로 인정)

③ 관련자료 게시

1. 게시자료 : 공모지침서, 상위계획 및 제 영향평가서, 기타 관련자료 (단, 게시 자료와 현장여건 간 상이할 수 있으므로 반드시 현장 확인이 필요함)

2. 게시방법 : 웹하드 게시 (<https://user-lhcloud.lh.or.kr>)

3. 접속방법 : 사업신청확약서 제출업체에 한해 별도 안내 예정

④ 질의접수 및 답변

1. 질의접수기간 : 2026.06.16.(화) 11:00 ~ 2026.06.19.(금) 13:00

(단, 질의는 사업신청확약서 등록자만 가능)

2. 질의사항의 경우 사업신청확약서 제출 메일로 질의하며, 답변은 공문 및 웹하드의 “질의 및 답변”란을 통해서만 실시

3. 접속방법 : 사업신청확약서 제출업체에 한해 확약서 제출 종료시점 별도 안내 예정

4. 질의는 지정된 기간에 한하며 답변은 인터넷 질의에 대한 답변으로 같음

5. 질의항목의 효율적 답변을 위하여 중복질의 등 공모 담당부서의 판단에 따라 답변을 생략할 수 있음

6. 인터넷 질의에 대한 답변은 본 민간사업자 공모지침서와 동일한 효력

⑤ 추가공지사항

추가공지사항(자료 등)은 별도 안내 없이 웹하드에 게시하며, 참가자가 웹하드를 확인하지 않아 발생한 불이익은 LH 책임 없음

⑥ 사업신청서류 접수

1. 일시 : 2026.07.08.(수) 11:00限

2. 장소 : 경남 진주시 충의로 19, 12층 민간협력사업처(변경시 별도 공지)

3. 방법 : 직접 방문 접수

4. 제출 장소는 추후 변경 될 수 있으며, 변경시 별도 안내 예정
- ⑦ 우선협상대상자 선정 발표 : 2026.07월 예정(변경 시 별도 안내 예정)

제9조(사업신청자격 및 방법)

① 사업신청자는 다음 각 호의 자격요건을 충족하여야 한다.

1. 사업신청자(컨소시엄의 경우 그 구성원)는 공고일 현재 주택법 제4조에 따라 주택건설사업자로 등록한 사업자로 제19조의2(재무계획 평가)에 의한 기업신용평가등급(컨소시엄을 구성하여 참여할 경우 주관사는 기업신용평가등급 BBB-(기업어음 A3-), 주관사 외 나머지 구성원은 B+(기업어음 C) 등급 이상이어야 한다) 이상으로 한다. 만약 주택건설사업자가 건설산업기본법 제9조에 따른 건축공사업 또는 토목건축공사업을 등록하지 않은 경우에는 사업신청을 할 수 없다. 한편, 컨소시엄이 사업신청을 하는 경우 대표법인(주관사)은 건설산업기본법 제9조에 따른 건축공사업 또는 토목건축공사업 등록을 한 자여야 하며, 주택법 제4조에 의한 주택사업자 등록 및 건설산업기본법 제9조에 따른 건축공사업 또는 토목건축공사업 등록을 한 자와 컨소시엄을 구성하여 신청하여야 한다.

2. 분양주택(분양전환 공공임대 포함)으로만 구성된 패키지 사업에는 공고일 기준 최근 5년간 사업수행실적이 패키지 내 블록 중 최대 세대수 이상인 경우만 주관사로 참여할 수 있다.(사업수행실적 기준은 공모지침서 제2편 제2장 3. 재무계획평가 내용, 사업수행 실적(계량평가) 기준에 따른다.

※ 본 사업에 해당되며, 주관사는 분양주택 사업수행실적 880호 이상 이어야 한다.

3. 사업신청자(컨소시엄의 경우 그 구성원)는 공고일 기준 최근 10년간 주택건설 실적(주택건설 사용검사(준공) 승인에 한한다) 100세대 이상을 보유하여야 하며, 관련 협회(주택건설협회 등)에서 확인한 주택건설실적 자료 등을 제출(<서식10-1> 제출)하여야 한다.(공고일 기준 최근 10년간 주택건설실적 100세대 이상이란, 도급을 포함한 공동주택(아파트)건설 실적을 의미한다.)
4. 사업신청자는 개별법인 또는 다수의 법인으로 구성된 컨소시엄으로 하되, 중소기업이 참여하는 경우, 「중소기업기본법」 제2조에 의한 중소기업으로서 중소기업벤처기업부에서 발급하는 중소기업확인서를 제출하여야 한다. 단, 건축사무소는 사업신청자에 포함되지 아니한다.
5. 컨소시엄에는 본 사업을 수행할 능력이 있는 「외국인투자촉진법」 제2조 제1항 제1호의 외국법인을 포함할 수 있다. 이 경우 외국법인에 의한 직접 투자방식 이어야 하고, 사업신청 이후 별도 국내법인을 설립하여 본 사업에 참여할 수 없다.
6. 사업신청서류 접수일 현재 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률», 「지방재정법», 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 등 관련 법률·규정 또는 이에 의한 처분으로 입찰 자격이 제한된 자 및 파산, 해산, 영업정지, 부도 상태에 있는 자(법원의 회생절차개시 결정이 있는 경우 포함), 근로기준법 제43조의2에 따른

체불사업주는 사업신청을 할 수 없다.(위 사유에 해당하는 개별법인을 구성원으로 하는 컨소시엄의 경우에도 사업신청을 할 수 없다). 또한 주택법 제85조 의거 설립한 협회가 발행한 “행정처분 사실확인서”를 제출하여야 한다.

7. 제8조 제2항 제4호에 따른 사업신청서류 미접수 등 사유로 현재 LH에서 시행하는 민간참여 공공주택건설사업에 참여가 제한중인 업체 또는 LH가 시행하는 공모형 사업에 대하여 응모가 제한된 업체는 본 공모에 참여할 수 없다.
- ② 컨소시엄 형태로 본 사업에 참가하는 경우 사업신청자는 컨소시엄을 구성하는 개별법인(이하 “개별법인”이라 한다.)의 위임을 받아 사업신청자를 대표하는 법인의 명의로 사업신청을 해야 하며, LH는 동 대표법인에 대한 통지와 협의로써 동 사업신청자에 대한 통지와 협의를 갈음한다.
- ③ 사업신청자는 다음 각호의 방법으로 구성한다.
 1. 컨소시엄의 경우 각 구성원의 지분율을 제출하여야 하며, 지분율이 가장 높은 구성원을 ‘대표법인(주관사)’으로 한다. 대표법인(주관사)은 컨소시엄을 대표하여 업무집행조합원의 지위에 있으며, 대표법인의 지분율은 51% 이상으로 한다. (<서식11-1> 참조)
 2. 컨소시엄의 경우 대표법인은 사업의 철거, 시공, 준공 등 제7조에서 규정한 민간사업자의 업무에 대한 책임을 지며, 중소기업을 제외한 각 법인의 최소 지분율은 10% 이상으로 한다.
 3. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 의한 상호출자 제한 기업 집단 소속 계열 회사간에 컨소시엄을 구성하여서는 아니 된다.
 4. 본 사업에 2개 이상의 컨소시엄이 신청하는 경우 컨소시엄의 구성원은 다른 컨소시엄에 중복하여 참여할 수 없다.
- ④ 사업신청자는 우선협상대상자 선정 후 사업협약 체결 전까지 사업신청 시 제출한 계획(참여지분율 포함)을 변경할 수 없으며, 이를 변경한 경우에는 LH가 우선협상대상자 자격을 취소할 수 있다. 다만, 부도, 영업정지, 파산 등 부득이한 사유가 있어 LH의 사전 승인을 받은 경우는 그러하지 아니하다.
- ⑤ LH는 민간사업자 공모단계부터 사업협약 단계까지 공모 및 협약의 효율성 제고를 위해 공모공지 및 서류제출, 협약체결에 대하여 별도의 전용시스템을 활용할 수 있으며, 사업신청자는 전용시스템 활용에 협조하여야 한다.

※ 현재 시스템 개발 중으로, 시스템 개발 완료 시 별도 안내 예정

제10조(신청예약금)

- ① 사업신청을 하고자 하는 자는 사업신청서류 접수 시에 신청예약금 오억 원(W 500,000,000)을 LH에 납부하여야 한다.
 - ※ 납부주체[(예시) 대표사 100% 납부 or 컨소사 지분율로 납부 등] 무관
- ② 제1항의 신청예약금은 다음 각호의 하나에 해당하는 방법으로 납부하여야

하며, 신청예약금의 예치 또는 보증기간은 사업신청일로부터 6개월(또는 협약 체결일까지) 이상이 되어야 한다.

1. 현금 또는 체신관서나 은행법의 적용을 받는 금융기관이 발행한 자기앞수표
2. 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제37조 제2항에 따른 보증서
- ③ LH는 우선협상대상자로 선정되지 아니한 자의 신청예약금은 우선협상대상자 선정 통보 후 반환 요청일로부터 5일(시중은행 영업일 기준) 이내에 반환한다.
- ④ LH는 우선협상대상자로 선정된 자의 신청예약금은 협약이행보증금 납부 후 반환요청일로 부터 5일 이내(시중은행 영업일 기준)에 반환한다. 단, 신청 예약금에 대한 이자는 지급하지 아니하고, 협약체결 이전 및 협약체결 이후 협약 이행보증금 납부 전 민간사업자의 귀책사유로 협약이 해지되는 경우 신청예약금 (이자 포함)은 LH에 귀속된다.
- ⑤ 제12조에 의한 사업신청 무효에 해당하는 경우 신청예약금(이자 포함)은 LH에 귀속된다.

제11조(민간사업자 사업비 제안)

- ① 사업신청자는 민간사업자 사업비 제안서<서식17>에 의거 사업대상지의 민간 사업자 사업비 제안금액(단위 : 천원)을 작성하여야 하며, 반드시 인감도장 날인 후 밀봉하여 제출하여야 한다.
- ② 민간사업자 사업비 제안금액이 “사업계획서”에 공개되지 않도록 하여야 한다.
※ 재무계획서 등 사업비가 표기되어야 할 시 표기금액은 공모금액에 기반하여 작성한다.
- ③ 민간사업자 사업비 제안금액은 본지침 제5조에서 공지하는 민간사업자 추정 사업비(블록 및 유형별 공사비, 기타비용 각각 초과 불가) 이내로 제안하여야 한다.
- ④ 민간사업자 사업비 제안금액은 사업시행 중 투입금액에 관계없이 제38조에 의한 분양수입금 회수 시에 제37조에 따라 배분한다.
- ⑤ 제1항에 의한 민간사업자 사업비 제안금액은 협약체결 이후 설계변경 등에 따라 변경할 수 없다. 단, 예상하지 못한 상황 발생 시 상호 합의에 의해 사업비 변경여부 및 범위를 결정하며 물가변동에 따른 사업비 조정은 제42조에 따른다.

제12조(사업신청 무효)

- ① 아래의 각 호의 하나에 해당할 경우 사업신청자의 신청을 무효로 처리한다.
 1. 제5조에 따른 민간사업자 사업비를 1개 지구(블록)라도 초과하여 제안서 가격을 제출한 경우
 2. 제9조에 따른 사업신청자격을 구비하지 못한 자가 사업 신청한 경우
 3. 제10조에 따른 신청예약금을 사업신청서류 접수 시까지 완납하지 아니한 경우
 4. 제13조에 따른 사업신청서류의 허위 또는 누락 등이 있는 경우

5. 제11조 제1항에 따른 인감도장 날인을 누락한 경우
6. 제6조에 따른 통합 플랫폼을 제안하지 못했거나 증빙서류의 허위 또는 누락 등이 있는 경우

제13조(신청서류)

- ① 사업신청 시 다음 각호의 사항을 기재한 사업신청서를 LH에 제출하여야 하며, 외국어로 작성된 서류 제출 시에는 별도 국문 번역본을 제출하여야 한다.
 1. 사업신청서<서식2> 및 첨부서류 각 1부
 2. 제10조에 따른 신청예약금 납부를 증명할 수 있는 증서 각 1부
 3. 계량부분 자기평가서<서식18>, 가·감점부분 자기평가서<서식23>
 4. 사업계획서(개발계획서, 재무계획서, 민간사업자 사업비제안서, 관련 도서 등)
- ② 사업신청서류의 작성은 제2편 별첨의 “제1장 사업계획서 등 사업신청서류 작성 지침” 및 “제2장 각종 서식”을 따른다.
- ③ 제출된 사업신청서류는 수정 또는 보완할 수 없으며, 반환하지 않는다.
- ④ 제9조 제1항 제3호에 따라 컨소시엄에 외국법인을 포함하는 경우 외국법인은 국문 또는 국문번역본(영문 서류를 첨부)으로 된 사업신청서류를 제출하여야 하며, 자국법에 의한 해당서류가 없는 경우에는 이에 준하는 서류를 제출하여야 한다.

제14조(제출방법)

- ① 사업계획서는 규격에 맞게 백색 모조지로 이중 포장하여 제출한다.
- ② 민간사업자 신청서 및 첨부서류, 민간사업자 사업비 제안서, LH 퇴직자 개인 정보 수립·이용 및 제3자 제공 동의서, USB메모리(3.0이상) 등은 밀봉한 후 각각 대봉투(규격봉투 4호)에 넣어 제출한다.
- ③ LH는 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있다.
- ④ 사업신청서의 제안내용에 포함되는 특허권, 실용신안권, 의장권, 상표권 등 법령에 의해 보호되는 제3자의 권리의 대상이 되는 재료, 공법 및 기타 신기술을 사용하는 결과 발생하는 책임은 원칙적으로 사업신청자가 부담한다.
- ⑤ 사업신청서류 제출은 사업신청자의 대표자가 인감 및 증빙서류를 지참하여 직접 등록하여야 하며, 대표자가 아닌 자가 대리 신청하는 경우에는 신분증과 임직원임을 확인할 수 있는 증빙서류 및 대표자의 위임을 확인할 수 있는 증빙서류를 제출하여야 한다.
- ⑥ 사업신청서류 중 2부 이상 제출하여야 할 경우 1부는 모두 원본으로 제출하고, 그 외의 추가 제출용 서류는 원본의 사본(원본대조필)으로 제출 가능하다.
- ⑦ 전산파일은 사업계획서와 도판, 사업성분석 산출근거, 프리젠테이션 파일, 이미지(그림)파일 등의 내용물을 USB메모리(3.0이상) 수록하여 2식을 제출한다.
- ⑧ 전산파일형식은 IBM-PC 호환이 가능한 *.hwp(한글 2022이하 버전), *.jpg,

*.dwg(AUTOCAD 2020년 이하 버전 또는 이와 호환 가능한 s/w, *.ppt(Microsoft PowerPoint 2016 이하 버전)으로 제출한다.

제15조(비용부담 및 서류반환)

- ① 사업신청자는 사업신청 서류의 작성과 제출에 소요되는 제반 비용을 부담하고 LH는 제출받은 사업신청서류를 반환하지 아니한다.
- ② 설계저작권 등의 제비용은 민간사업자가 지불하여야 하고 “민간사업자 사업비 제안 금액”에 포함하여야 한다.

제16조(소요비용의 보상지원)

- ① LH는 우선협상대상자로 선정되지 아니한 제21조(가격평가대상자 선정)에 따른 가격평가대상자에게 사업신청서류 작성에 소요된 비용 일부를 보상 지원한다. 단, 아래의 금액은 LH의 보상지원금액 최대 금액이며, 보상업체가 2개사 이상일 경우 아래의 보상지원 금액에서 보상대상자 제안서 점수 / 전체 보상대상자 제안서 점수 합계로 나누어 지급한다.

대상자	우선협상대상자로 선정되지 아니한 가격평가대상자
보상지원금액	제5조(추정사업비)에 따른 민간사업자 추정사업비의 0.5% 이내

제안보상비 지급기준

◇ (지급대상) 제21조(가격평가) 제1항의 가격평가 대상자에 부합하는 점수를 득한 업체를 대상으로 보상지원금액 분배

- ◇ (총보상비) 최대 민간 추정사업비의 0.5%까지로 하되 구간별 보상비 차등 적용
- * 2,000억원 이하 0.5%, 2,000억원 초과~5,000억원 이하 0.4%, 5,000억원 초과 0.3%
 - * (패키지 지구) 패키지 지구 전체 합계액으로 보상비 산출, 각 지구별 민간사업비 비율에 따라 보상비 분배 후 기준점수 미달 지구 보상비 제외

(보상업체가 1개사, 총보상비의 70% 적용)
ex) 민간사업자비 4,500억원의 경우(1개사)
(2천억원*0.5%+2.5천억원*0.4%)*70%=14억원

(보상업체가 2개사일 경우)
* 총보상비 × 제안서 점수/보상대상자 점수합계
* 평가점수 상위 5위까지 점수배율로 분배

- ② 제1항의 보상지원 대상자 및 금액은 우선협상대상자 선정 시 함께 통보하며, 통보 후 30일 이내 보상지원 대상자의 보상지원 요청이 없을 경우 해당 권리를 포기하는 것으로 간주한다.
- ③ 제26조 제4항에 따라 차득점자가 우선협상대상자로 선정된 경우에는 제1항의 지원 보상금을 LH에 30일 이내 반환해야 한다.

제17조(평가개요)

- ① 평가는 사전검토와 본 평가로 구분하며 본 평가는 다시 계량분야 평가와 비계량 분야 평가로 나누어 시행한다.
- ② 사전검토는 공모지침서 제Ⅱ편 별첨의 “사업계획서 등 사업신청서류 작성지침” 위반여부 등 가·감점 사항을 LH 사전검토 위원회에서 검토하며, 검토결과를 참여업체 대표자(위임자 포함)의 확인을 받아 사업계획서의 단계별 평가에 반영한다.
1. 개발계획에 대한 중대한 법적 위반사항이 발견될 경우 사전검토위원회는 해당 사항을 첨부하여 평가위원회에 제출할 수 있으며, 해당 사항으로 인해 향후 사업추진이 곤란하다고 판단될 경우 평가위원회는 평가를 하지 아니할 수 있다.
 2. 프리젠테이션 파일 내용과 제출한 작품내용과의 일치 여부, 내용 편집 및 PT 효과 적합성을 검토하여 이상이 없을 경우 평가위원회에 제출한다.
 3. 재무계획의 검토 시 중대한 서류 미비 및 오류 사항이 발견될 경우 해당 평가 요소는 “0”점 처리할 수 있다.
 4. 참여업체 대표자를 대신하여 사전검토 결과를 확인하고자 할 경우는 위임장을 지참하고 날인하여야 한다.
 5. LH 사전검토위원회는 민간사업자가 제출한 사업계획서 등에 대하여 공모지침서에서 제시한 성능 기준 이하이거나 기타 확인할 수 없는 사항에 대해서 민간사업자에게 조치계획(보완자료 등)을 요청할 수 있으며, 민간사업자는 본 평가 시행 전에 제출해야한다.
- ③ 본 평가는 제18조에 따라 시행하되, 계량분야 및 가·감점 사항은 제2항의 LH 사전검토 위원회가 평가하고 비계량 분야는 제23조에 따른 평가위원회가 평가한다. 단, 일부 감점 항목(평가위원 선정 이후 사전접촉 금지 위반, 평가위원 선정 이전 사전설명 금지 위반)은 「민간사업자 선정 평가지침(LH 지침)」 제3조 및 제4조에 따른다.
- ④ 민간사업자 선정을 위한 평가는 각각 블록별로 평가한 점수를 합한 총점으로 평가하며 다음 산식에 따라 합산하여 소수점이하 셋째자리에서 반올림한다.

$$\text{ex) } Y = \alpha \times A + \beta \times B + \gamma \times C + \delta \times D$$

-A : A블록 평가 득점

-B : B블록 평가 득점

-C : C블록 평가 득점

-D : D블록 평가 득점

$-\alpha$: A, B, C, D 블록의 총 추정사업비(민간) 합계에 대한 A블록 총 추정사업비(민간) 비율

$-\beta$: A, B, C, D 블록의 총 추정사업비(민간) 합계에 대한 B블록 총 추정사업비(민간) 비율

$-\gamma$: A, B, C, D 블록의 총 추정사업비(민간) 합계에 대한 C블록 총 추정사업비(민간) 비율

$-\delta$: A, B, C, D 블록의 총 추정사업비(민간) 합계에 대한 D블록 총 추정사업비(민간) 비율

- ⑤ 평가결과 동점이 발생할 경우 규모(민간사업비)가 큰 블록 순으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 하며, 이때 다시 동점이 발생할 경우, 공공분양의 사업 블록 중 가장 사업비가 높은 블록부터 낮은 블록 순으로 공공분양부터 각 블록별 개발계획, 공공분양(일반형) 각 블록별 재무계획 평가점수가 높은 자를 우선순위로 한다.
- ⑥ LH에서 공모한 타 민간참여공공주택건설사업 수행 과정에서 사업계획서 제안 내용을 설계도서에 특별한 사유 없이 미반영하거나 미시공한 사항이 발생했을 경우 감점 부과 등 평가에 반영한다.

제18조(평가분야 및 배점기준)

- ① 평가는 각 블록별 개발계획, 재무계획, 가격평가 등 총점 1,000점과 가·감점으로 구성되며, LH 민간사업자 선정 절차를 통하여 평가한다.
- ② 사업신청자가 평가에 대하여 필요한 자료를 제출하지 않았거나, 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우 당해 평가내용에 대하여는 “0점”으로 처리할 수 있다.
- ③ 평가분야별 세부내용은 공모지침서 제Ⅱ편 별첨 ‘제2장 평가 관련 지침’에 따른다.

제19조(개발계획 평가)

- ① 개발계획의 평가는 ‘단지계획 및 디자인 특화계획’, ‘단위세대 및 커뮤니티 활성화 계획’, ‘기본성능 강화’, ‘제로에너지 및 스마트 요소’, ‘사회적 가치’, ‘경관 및 조경계획’ 평가분야로 구성되며, 평가항목 및 평가요소, 평가배점은 공모사업 특성에 맞게 조정하여 적용할 수 있다.
- ② ‘단지계획 및 디자인 특화계획’ 평가분야는 쾌적성 및 거주성 확보계획, 아파트 익스테리어 디자인 특화, 부대시설 익스테리어 디자인 특화, 문주 및 옥탑부, 경관조명 디자인, 주동 출입구 및 필로티 익스테리어 디자인 계획, 주동 출입구 및 로비, 필로티 내부 디자인 계획 등을 평가한다.
- ③ ‘단위세대 및 커뮤니티 활성화 계획’ 평가분야는 단위세대 평면계획 및 마감재 등, 단위세대 팬트리 선반 등 수납가구 계획 및 지하 계절창고 등, 지하주차장 규모 및 부대시설, 커뮤니티시설 규모와 특화계획, 커뮤니티시설의 로비 및 실별 인테리어 디자인 계획, 입주지원 및 커뮤니티 서비스 계획, 커뮤니티시설 물품 및 시설 설치계획, 커뮤니티 운영 활성화 지원 계획 등을 평가한다.
- ④ ‘기본성능 강화’ 평가분야는 층간소음 저감, 기본에 충실한 아파트 계획, 기술 개발·신기술·스마트 건설기술 사용계획 안전관리 계획 등을 평가한다.
- ⑤ ‘제로에너지 및 스마트 요소’ 평가분야는 에너지 절감 및 관리계획, 기후변화 대응 계획, 스마트홈 계획 등을 평가한다.

- ⑥ ‘사회적 가치’ 평가분야는 건설근로자 안전 복지향상 계획, 협력업체와의 동반성장 및 상생계획, 중소기업 경쟁제품 사용계획, 건설현장 청렴실천 및 부패방지 계획, 원활한 차량 진출입 및 동선계획, LID 빗물저감 등 친환경 시설계획 등을 평가한다.
- ⑦ ‘경관 및 조경계획’ 평가분야는 경관 및 조경시설 등 외부 특화설계, 녹지 연계 보행네트워크 계획, 생태면적률 확보 계획 등을 평가한다.

제19조의2(재무계획 평가)

- ① 재무계획의 평가는 재무건전성, 재원조달 운용계획, 판매관리 운영계획(분양 주택), 민간브랜드 활용계획(임대주택) 등의 평가분야로 구성되며, 평가항목 및 평가요소 배점은 공모사업 특성에 맞게 조정하여 적용할 수 있다.
- ② ‘재무건전성’ 평가분야는 재무상태, 신용도, 사업수행 실적 등을 평가하며, 사업신청자가 별첨 서식에 따라 제출한 자체평가서를 LH 사전검토 위원회에서 검토하여 제출된 자체평가서가 허위로 작성된 경우는 평가대상에서 제외한다.
- ③ ‘재원조달 운용계획’ 평가분야는 재원조달계획, 자금관리 및 운용계획 등을 평가한다.
- ④ ‘판매관리·운영계획’ 평가분야는 사업성 및 분양성 향상계획, 마케팅계획, 옵션 판매·정산계획, 유지관리계획 등을 평가한다.(분양주택사업에 적용)
- ⑤ ‘민간브랜드 활용계획’ 평가분야는 사업성 및 공급여건 개선을 위한 계획, 민간 브랜드를 활용한 마케팅계획, 고객중심 입주서비스 운영계획, 유지관리계획 등을 평가한다.(분양전환 공공임대사업 및 장기임대사업에 적용)

제20조(비계량 평가)

- ① 개발계획, 재무계획 분야의 비계량평가는 제19조 및 제19조의2를 기준으로 위원별 강제차등평가 방식을 적용하여 다음과 같이 평가하며, 평가요소 및 평가 내용, 배점은 공모사업 지구별 특성 등에 맞게 조정하여 적용할 수 있다.
 - 1. 각 평가위원이 해당 평가항목 및 평가요소를 고려하여 평가항목별 배점한도 내에서 사업신청자 별로 차등평가(상대평가)하여 점수를 산정한 후 평가분야별 소계를 산정한다.(동점불가)
 - 2. 평가위원별로 평가분야 소계시 최고득점 업체를 기준으로 순위에 따라 일정 차등 폭으로 강제차등(평가분야별)하며 강제차등 폭은 사업신청자 수에 따라 아래와 같이 적용한다.

공모신청업체 수	2개사	3개사 이상
차등폭 (평가분야별 총 배점 대비)	10%	1~2등 : 10% 3등이하 : 5%

3. 각 사업신청자의 평가분야별 점수는 각 분야 평가위원의 강제 차등점수(환산 점수)를 합산하여 평가위원의 수로 나눈 평균값(소수점 이하 셋째자리에서 반올림)으로 한다.
- ② 사업신청자의 개발계획 및 재무계획 득점은 각 평가분야별 점수를 합산한다.
- ③ 기타 세부 평가방법 및 절차는 LH의 별도지침(민간사업자 선정 평가지침 등)에 따르며, LH의 방침에 따라 변경될 수 있다.

제21조(가격평가)

- ① 사업계획서 평가에 의한 득점(강제차등 전 점수기준), 공모지침서 제Ⅱ편 제2장 평가 관련 지침 1. 평가분야 나. 평가방법 2)에 따른 감점 및 4. 가감점 평가 내용(제22조 관련) 중 감점, 통합 플랫폼 외부연계 특화 서비스 노력도에 대한 합산점수가 아래 기준점수 이상인 사업신청자를 가격평가 대상자로 선정하며, 기준점수 미달 시 가격평가 및 우선협상대상자 선정에서 제외한다.(단, 본 사업이 2개 이상 사업으로 구성되는 경우 각 사업별로 기준점수 미달 시 제외)

사업신청자 수	2개 이하	3개	4개 이상
기준점수	680점 (800 × 85%)	640점 (800점× 80%)	600점 (800점× 75%)

- ② 가격평가 분야의 배점은 각 블록별로 200점으로 하되, 가격점수는 다음 산식에 따라 산출하며 소수점 이하 셋째 자리에서 반올림한다.

$$\text{가격점수} = \text{가격점수가중치}(200\text{점}) \times [1 - 0.5 \times (1 - \frac{\text{최저제안 민간사업자 사업비}}{\text{제안 민간사업자 사업비}})]$$

<산정 예시(3개 업체 응모 가정)>

- A사의 사업비 제안 금액 : 144,000,000천원
- B사의 사업비 제안 금액 : 140,000,000천원
- C사의 사업비 제안 금액 : 135,000,000천원 (최저제안 민간사업자 사업비)

☞ 평가결과

- A사의 평가점수 : 200점 × [1 - 0.5 × (1 - 135,000,000천원 ÷ 144,000,000천원)] = 194점
- B사의 평가점수 : 200점 × [1 - 0.5 × (1 - 135,000,000천원 ÷ 140,000,000천원)] = 196점
- C사의 평가점수 : 200점 × [1 - 0.5 × (1 - 135,000,000천원 ÷ 135,000,000천원)] = 200점

제22조(가·감점 평가)

- ① 가·감점 평가는 건설안전, 중소기업 참여비율, LH 인정 특화 기술 적용 계획, 국가고객만족지수, 자본시장법에 의한 신용평가회사의 회사채 또는 기업어음 등급 평가, 동반성장지수, 신규업체 참여가점, 건설현장 불법행위 신고, 사업계획이행 노력도, 하자처리이행 노력도, 공공주택 통합 플랫폼 외부연계 특화 서비스 제안 등으로 구성되며, 등으로 구성되며, 가·감점 항목 및 배점은 공모사업 특성 또는 별도의 LH 지침에 따라 조정하여 적용할 수 있다.

- ② 가점 평가를 원하는 사업신청자는 해당 가점 관련 서류를 제출하여야 하며 (미제출 시 가점평가에서 제외), 감점 평가 관련 서류는 반드시 제출하되, 해당사항이 있음에도 불구하고 미제출 시 평가에서 배제할 수 있다.(하자 처리이행 노력도 관련 자료는 요구조건에 맞게 하심위 확인을 받은 증빙 자료 제출. 하자사건이 없을 경우 포함)
- ③ 각 항목별 가·감점 평가 점수는 소수점 이하 셋째 자리에서 반올림한다.

제23조(민간사업자 평가위원회 구성)

- ① LH는 사업계획서 등을 투명하고 공정하며 객관적으로 평가하기 위하여 주택 건설 민간사업자 평가위원회(이하 “평가위원회”라 한다)를 구성·운영한다.
- ② 평가위원회 위원은 분야별 관계전문가로 구성하며, 구성 및 운영에 관한 사항은 LH 방침에 의거 결정한다.
- ③ 평가위원회의 위원은 사업계획서 등을 평가하는 과정에서 알게 된 주요 정보를 누설하여서는 안 되고, 심의·평가 전에 평가위원들로부터 보안각서를 징구할 수 있다.
- ④ 평가위원회는 평가위원 정수의 3분의 2이상 출석 시 개최하며, 3분의 2미만 출석한 경우에는 평가위원회를 다시 개최한다.
- ⑤ 사업신청자는 어떠한 방식으로든 본 공모의 평가위원회 위원(위원선정 대상자를 포함한다)을 상대로 사전접촉(설명) 및 비리·부정행위를 해서는 안 된다.

제24조(민간사업자 평가위원회의 평가)

평가위원회는 제3장 “사업계획서 평가”에 의거 평가한다.

제25조(평가결과 공개)

평가결과는 LH 홈페이지(www.lh.or.kr) 및 LH e-bid 심문고(www.ebid.lh.or.kr)에 공개한다.

제26조(우선협상대상자 선정)

- ① 본지침 제3장에 의한 평가위원회의 평가에서 개발계획, 재무계획 부문 득점과 가격평가 부문 득점 및 가·감점을 합산하여 최고 득점한 사업신청자를 우선협상대상자로 선정하고, 평가결과 득점순에 따라 순위별로 후순위 협상대상자를 선정한다.
- ② 평가결과 동점이 발생한 경우에는 제17조 제5항에 따라 우선순위를 정하며, 이때 다시 동점이 발생한 경우에는 추첨에 의하여 우선협상대상자를 선정한다.
- ③ 각 블록별 개발계획, 재무계획, 가격평가의 합산점수(감점포함, 강제차등 전 점수기준)가 총점(1,000점)의 75%미만 득점을 받은 경우 등 사업의 목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있으며, 이에 대한 별도의 보상은 없다.
- ④ LH는 우선협상대상자가 사업계획서의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생기거나 우선협상대상자의 귀책사유로 인하여 제28조의 기간 내에 협상이

성립되지 않을 경우 차순위자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.

- ⑤ LH는 공모결과(제8조 제2항에 따른 사업신청확약서 제출결과를 포함한다) 사업 신청자가 1인으로 경합이 없는 경우 1회에 한하여 재공고하며, 재공고시에도 당초 신청자 외에 경합이 없는 경우 그 신청자를 대상으로 제3장에 따라 평가를 시행하여 제21조의 제1항의 점수를 충족한 경우 우선협상대상자로 선정할 수 있다. 기타사항은 「민간사업자 선정 평가지침(LH지침)」 및 「민간참여 공공주택 사업 시행지침(국토부훈령)」에 따른다.
- ⑥ 우선협상대상자는 위의 방법으로 선정하되, 우선협상대상자로서의 법적 효력은 공모부서에서 ‘공문’으로 선정 통지하였을 때, 공문에서 통보된 우선협상대상자 효력일부터 발생한다.(공문 통보 외 홈페이지 게시 등 기타 방법은 불인정)
- ⑦ 우선협상대상자는 선정된 날로부터 공문에서 제시한 기한 내 사업을 총괄하는 사업관리PM을 지정하여야 하며, 사업관리PM 지정 및 운영기준은 별도 LH 기준에 따른다.

제27조(우선협상대상자 선정 취소)

- ① LH는 우선협상대상자가 제28조에 따른 사업협약 체결을 기한 내에 완료하지 아니한 경우는 우선협상대상자 자격을 취소할 수 있으며, 제12조 등에 따라 사업신청이 무효임이 밝혀진 경우에는 우선협상대상자 선정을 취소한다.
- ② 우선협상대상자 선정이 취소된 경우 LH는 제3장에 따른 평가에서 차득점 순위를 한 사업신청자를 우선협상대상자로 선정할 수 있으며, 우선협상대상자로 선정된 차득점자는 선정 통보일로부터 5일 이내에 협상에 응하여야 하며, 5일(시중은행 영업일 기준) 이내에 제10조의 신청예약금을 납부하여야 한다.
- ③ 제1항에 따라 우선협상대상자 선정이 취소된 경우 제10조의 신청예약금은 LH에 귀속되며, LH는 향후 6개월 동안 LH가 시행하는 모든 물품 및 용역계약 및 LH 민간참여 공공주택사업의 입찰참가 자격을 제한할 수 있다.

제28조(사업협약 체결)

- ① 민간사업자는 우선협상대상자로 선정 통보일로부터 20일 이내(시중은행 영업일 기준)에 본 공모지침서와 사업계획서 내용을 기초로 LH와 사업협약을 체결하여야 한다. 단, 우선협상대상자가 구체적인 사유를 서면으로 밝혀 LH에게 협약체결 기한의 연장을 요청하는 경우, LH는 해당 사유를 검토하고 1회에 한하여 협약 체결 기한을 10일 연장 할 수 있으며, LH의 기한 연장 허용 여부에 대하여 우선협상대상자는 이의를 제기하지 아니한다.
- ② 제1항에도 불구하고 LH와 우선협상대상자가 부득이하다고 합의한 경우 및 양 당사자의 책임 없는 사유로 사업협약을 체결하기 곤란한 사유 발생 시에는 사업협약 체결을 위한 기간을 연장할 수 있다. 이 경우, 우선협상대상자는 양 당사자의 협약체결 기간 연장을 위한 의사를 공문을 통해 전달을 하여야 한다.
- ③ 우선협상대상자가 컨소시엄일 경우 사업협약 체결 시 사업시행에 관한 컨소시엄 구성원간의 의무, 책임, 참여 지분, 업무분담, 비용분담, 손익분배 등의 구체적 내용을 정한 컨소시엄 구성원간 협정서를 제출하여야 한다. 협정서 내용은 사업계획서 내용을 준수하여야 하고, 협정서 체결 전 반드시 LH와 사전합의를 득하여야 한다. 이 경우 협정서는 사업협약과 동일한 효력을 지닌 것으로 본다. (단, 사업계획서 내용과 상이하거나, LH 사전합의를 득하지 않은 협정서는 효력이 없는 것으로 본다)
- ④ 사업협약 체결시 전자서명법에 따른 LH-민간사업자간 전자서명으로 사업협약을 체결할 수 있으며, 민간사업자는 사업협약 체결 시 전자서명을 위한 관련법령을 준수하여야 하고 필요한 제반사항을 마련하여야 한다.

※ 현재 시스템 개발 중으로, 시스템 개발 완료 시 별도 안내 예정

제29조(민간사업자)

- ① 우선협상대상자는 사업협약을 체결한 후 제31조의 협약이행보증금을 납부함으로써 민간사업자의 지위를 갖는다.
- ② 우선협상대상자로 선정된 자가 제27조의 우선협상대상자의 무효 또는 취소 사유가 발생하였을 경우, 제28조의 사업협약 체결 기한 내에 사업협약을 체결하지 않을 경우, 제31조의 기한 내에 협약이행보증금을 납부하지 않을 경우에는 LH가 우선협상대상자 선정을 취소하고, 사업신청자 중 차득점자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.
- ③ 우선협상대상자로 선정된 자가 정당한 이유 없이 제28조의 사업협약 체결 기한 내에 사업협약을 체결하지 않거나, 협약체결 이후 정당한 이유 없이 정해진

기한 내 주택건설 사업계획 승인(변경 포함) 이행 및 공사에 착수하지 않을 경우 LH는 공공기관 운영에 관한 법률 제39조 제2항, 공기업·준정부기관 계약사무 규칙 제15조(부정당업자의 입찰참가자격 제한)에 의거 향후 6개월 동안 모든 공사, 물품 및 용역계약의 입찰참가 자격을 제한할 수 있다.

- ④ 민간사업자의 컨소시엄 구성원 및 지분율은 우선협상대상자로 선정된 시점부터 당해 사업을 완료하는 날까지 변경하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 우선협상대상자 선정 이후 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 컨소시엄 구성원 또는 지분율을 변경할 수 있으며, 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 경우 민간사업자는 LH에 그 사유를 서면으로 통보하여 구성원 또는 지분율 변경을 승인받아야 하며, 승인 이전에 구성원 변경 등에 관한 내부 약정을 체결하여서는 안 된다. 이 경우, 우선협상대상자는 LH의 구성원 또는 지분율 변경 승인 여부에 대해서 이의를 제기할 수 없으며 나머지 구성원은 본 사업의 공정에 차질이 없도록 하여야 한다.
 1. 민간사업자의 컨소시엄 구성원 중 해산, 부도, 파산·회생절차 등이 개시된 경우
 2. 민간사업자의 컨소시엄 구성원이 정당한 사유 없이 협약을 불이행 또는 지체하거나 대표사의 관리 및 조정 등에 협조하지 않아 협약이행이 곤란하다고 판단되어 LH가 컨소시엄 대표사에게 해당 구성원의 탈퇴를 요청하거나 컨소시엄의 나머지 구성원 전원이 LH에게 해당 구성원의 탈퇴를 요청할 경우
 3. 기타 LH와 민간사업자의 컨소시엄 구성원 전원이 동의하는 경우
- ⑤ 제4항에 따라 컨소시엄 구성원 중 일부가 탈퇴할 경우, 민간사업자는 LH의 동의를 얻어 나머지 구성원이 탈퇴 구성원의 지분을 인수하거나 새로운 구성원을 컨소시엄에 참여시킬 수 있으며 새로이 구성원이 된 자는 탈퇴한 구성원의 지분을 인수한 것으로 본다.
- ⑥ 제5항에 따른 새로운 구성원은 LH에 의해서 사업수행능력 및 경영상태가 탈퇴한 구성원보다 우수하다고 판단되어야 하며, 구성원 변경 이전에 본 공모지침서 및 사업협약 내용을 준수한다는 내용의 문서를 LH에 미리 제출하여야 하고, 사업수행능력 등 평가에 관한 LH의 판단에 대해서 이의를 제기할 수 없다.
- ⑦ 제4항에 따라 컨소시엄 대표법인(주관사)이 변경되는 경우에는 컨소시엄의 대표법인은 제9조 제1항의 자격요건을 갖추어야 한다.
- ⑧ 컨소시엄 대표법인(주관사)은 민간사업자의 구성원을 대표하며, 본 사업의 성실 시공, 준공 등 민간사업자의 업무역할에 대한 책임을 지며, 사업수행에 관하여 종합적인 관리 및 조정을 한다.

제30조(사업협약서의 내용)

- ① 협약서에는 다음 각 호의 사항을 정하며, 필요시 조정하여 적용한다.
 1. 사업명, 위치, 면적, 기간 등 사업의 범위와 규모에 관한 사항

2. LH와 민간사업자의 역할 및 책임과 의무에 관한 사항
 3. 사업비 및 자금조달계획에 관한 사항
 4. 비용분담에 관한 사항
 - 4의2. 물가변동 등 사정변경을 사유로 한 사업비 조정에 관한 사항
 5. 건설공사 시공에 관한 사항
 6. 건설주택, 상가의 분양, 처분에 관한 사항
 7. 미분양 주택, 상가 등의 인수에 관한 사항
 8. 분양전환공공임대, 통합공공임대의 공급, 인수 및 운영관리에 관한 사항
 9. 하자보수 등 사후관리에 관한 사항
 10. 민간사업자의 협약이행보증에 관한 사항
 11. 인허가 및 사업시행에 관한 사항
 12. 분양대금의 운영관리에 관한 사항
 13. 사업계획 미이행에 따른 사업협약 해지 및 손해배상 등에 관한 사항
 14. 공모지침서에서 제시한 내용, 민간참여 공공주택사업 시행지침 제16조(협약 체결)에 관한 사항, 기타 사업시행에 필요한 사항 등
 15. 공동영업에 따른 공동사업자 등록 및 회계·세금 관련 업무처리에 관한 사항
 16. 주거 서비스 통합 플랫폼 적용에 관한 사항(타 플랫폼사에서 지원 받은 경우 계·협약사항 포함)
- ② LH와 민간사업자는 상대방의 서면 동의 없이 협약상의 권리와 의무를 양도 또는 처분하지 못하며 동 권리를 제한하는 물건이나 채권을 설정하지 못한다.
- ③ 사업협약 체결 시 LH는 사업현황 변동 등에 따라 협약의 일부를 공모지침서(질의답변서 포함)의 내용과 달리 정할 수 있다.

제31조(사업협약이행보증금 납부)

- ① 우선협상대상자로 선정된 사업신청자는 각 블록별 협약이행보증금으로 민간 사업비의 10%에 해당하는 금액을 제10조 제2항 각호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 사업협약 체결일로부터 10일 이내(시중은행 영업일 기준)에 LH에 납부 또는 제출하여야 한다.
- ② 제1항에 의한 협약 이행보증금의 보증기간은 제28조에 따른 사업협약 체결일로부터 제4조에 따른 사업종료일까지로 한다.
- ③ 협약이행 보증의 내용은 민간사업자의 협약이행 의무 전반에 대하여 보증한다.
- ④ 피보증인(수익인)의 명의를 LH(한국토지주택공사)로 한다.
- ⑤ 협약이행보증금을 보증서로 제출한 경우에는 사업기간이 연장될 경우 협약 이행보증기간 연장을 하여야 한다.

제32조(사업협약의 해지)

- ① LH는 다음 각호의 사유 발생 시 민간사업자와 체결한 사업협약을 해지할 수 있다.
1. 민간사업자 또는 그 개별 법인이 본 사업의 참여를 포기하는 경우
 2. 민간사업자 또는 그 개별 법인의 부도, 파산, 해산, 영업정지 및 법원의 회생개시 절차 결정 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우
 3. 민간사업자 또는 그 개별 법인의 귀책사유로 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
 4. 민간사업자가 본 지침서 제31조에 의한 협약이행보증금 납부, 제55조에 의한 보증업무를 이행하지 아니하는 경우
 5. 민간사업자가 LH의 사전 승인 없이 컨소시엄의 변경 또는 그 투자자의 지분을 변경한 경우
 6. 민간사업자가 사업협약 체결 이후 정당한 사유 없이 주택건설 사업계획 승인(변경 포함) 이행을 하지 않거나 토지가용시기 이후 공사에 착수하지 않는 등 사업시행을 지연 또는 기피하여 사업의 계속 시행이 불가능하다고 인정되는 경우
 7. 민간사업자가 청렴서약서<서식12>의 내용을 위반하는 경우
 8. 민간사업자가 LH 승인 없이 사업협약상의 지위를 양도하거나 처분하는 경우
 9. 민간사업자의 귀책사유(다음의 각 목의 사유 중 어느 하나에 해당하는 사유 포함)로 인하여 협약서에서 정한 사업기한 내에 사용검사승인을 득하지 못하거나, 입주예정 기한 내 입주가 불가능한 경우 등 협약의 정상적인 이행이 불가능하다고 판단되는 경우
 - 가. 건설사업관리기술인이 확인한 실행공정률이 예정공정률(제48조 2항에 따라 민간사업자가 건설사업관리기술인에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말한다.)보다 8% 이상 또는 3개월 이상 연속 지연되는 경우
 - 나. 건설사업관리기술인이 확인한 실행공정률이 75%를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유없이 예정공정보다 5% 이상 1개월 이상 연속 지연되는 경우
 - 다. 공사중단(LH가 인정하는 부득이한 사유 제외) 상태가 1개월 이상 지속되거나 이에 따른 입주예정자의 이행청구가 있는 경우
 10. 사업협약상 LH의 정당한 요구사항(LH 운영계획 상 일정준수 등), 건설사업관리 기술인의 검사 및 시정지시 등에 대하여 불응하는 경우
 11. 기타 LH가 민간사업자 또는 그 개별 법인의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단하는 경우
- ② 민간사업자는 LH의 귀책사유로 사업협약의 목적달성이 불가능할 경우 LH와 체결한 사업협약을 해지할 수 있다.
- ③ LH와 민간사업자는 다음 각호의 사유가 발생한 경우 상호 합의하여 사업협약을 해지할 수 있다.
1. 천재·지변 등의 사유로 사업협약의 순조로운 이행이 곤란하거나 사업목적 달성이 불가능하여 사업협약을 존속시킬 수 없다고 인정되는 경우
 2. 민간사업자의 구성원 및 지분을 변경을 LH가 정당한 사유 없이 불허함으로써 민간

사업자가 사업협약의 순조로운 이행 등이 곤란하다고 판단하여 LH에게 사업협약의 해지를 요청하여 오는 경우

3. 기타 쌍방의 귀책사유 없이 협약의 해지가 불가피한 정당한 사유가 발생한 경우
- ④ 사업협약의 해지 시 효력발생 시기는 사유발생 시 해지의사가 상대방에게 도달한 일(문서접수)로 한다.
- ⑤ 사업협약의 해지에 대한 사항은 사업협약에서 별도로 정할 수 있다.

제33조(손해배상)

- ① 제32조 제1항 각호에 의한 사업협약 해지 시 <협약이행보증금(이자 포함) 및 신청예약금>과 협약해지일 기준 현재 민간사업자의 투자금 및 잔존재산의 처분권은 LH에 귀속된다.(투자금 및 잔존재산의 평가는 LH가 지정한 감정평가사 등에 의뢰한 결과에 따른다)
- ② 제32조 제2항 및 제3항에 의한 사업협약 해지 시 LH는 민간사업자에게 협약이행보증금 및 보증금에서 발생한 이자(현금으로 납부한 경우에 한함)를 반환한다.
- ③ 제32조 제3항에 의한 사업협약 해지 시 상호간 투자금 및 채권에 따른 권리 행사와 보증금 반환 이외에 어떠한 의무부담과 책임도 없는 것으로 한다.
- ④ 기타 손해배상에 대한 사항은 사업협약에서 별도로 정할 수 있다.

제34조(원상복구)

- ① 제32조에 의한 사업협약해지가 된 경우 본 사업지구 내에 시공, 시행한 각종 잔존 재산은 향후 본 사업의 지속을 위하여 사용할 수 있는 경우에는 LH에 우선 귀속되며, 불필요한 경우는 민간사업자의 부담으로 철거(제거)하거나 원상복구 하여야 한다. 단, 제32조 제2항에 해당하는 LH의 귀책사유로 사업협약 해지 시는 별도 합의에 의한다.
- ② 입주자 모집 전에 사업협약이 해지될 경우 민간사업자는 사업대상지에 대한 개발 행위(절토, 성토 등의 토지형질변경, 토석채취, 공작물의 설치, 물건적치, 건축물의 건축 등)에 대하여 협약해지일로부터 60일 이내에 민간사업자 부담으로 철거(제거)하거나 원상복구 조치를 하여야 한다. 단, LH와 합의하여 원상복구 의무를 면하는 경우 잔존 시설물 등을 LH에 무상귀속하여야 한다.
- ③ 기타 원상복구에 대한 사항은 사업협약에서 별도로 정할 수 있다.

제35조(실무협의체 구성)

- ① LH와 민간사업자는 사업협약 체결일로부터 30일 이내에 실무협의체를 구성하여야 한다.
※ 사업여건을 고려하여 각 블록별로 실무협의체 구성 가능
- ② 실무협의체 구성원은 업무 추진에 차질이 없는 범위 내로 선정한 20인 내외로 상호 협의하여 결정한다.(단, 각각 동수로 선정)
- ③ LH와 민간사업자는 실무협의체에서 결정한 사항을 상호 성실하게 준수하여야 하며, 위 사항에 대해 이견이 있을 경우 협의를 결정한 날로부터 5일 이내에 이견을 제시하여 재협의하여야 한다.
- ④ 실무협의체는 지침서에 규정하지 아니한 다음의 제반사항을 협의한다.
 1. 공동시행 구성원간의 협의 또는 합의를 거치고자 하는 사항
 2. 주택건설사업, 공급, 공사시행, 사업비 조정 및 정산, 인수 등 공동사업의 성실히행을 위하여 상호협의를 필요한 제반 사항 등
- ⑤ 기타 운영에 필요한 사항은 사업협약에서 별도로 정한다.

제36조(구성원 투자지분율의 변경)

- ① 민간사업자가 컨소시엄 구성원의 지분율을 변경하거나 투자지분을 담보로 제공하고자 할 때에는 LH의 사전승인을 받아야 한다.
- ② 제1항에 의하여 지분을 인수한 구성원은 공모지침서 및 사업협약 내용을 승인하는 문서를 LH에 제출하여야 한다.

제37조(투자 및 회수)

- ① LH와 민간사업자는 사업협약에 따라 각자의 업무에 대해 무한책임을 지고 투자를 하며, 사업비 회수는 LH와 민간사업자가 사업협약에 따른 정액 금액으로 한다.
- ② 민간사업자 사업비 회수는 민간사업자의 요청에 의하여 블록별로 LH가 기성(준공) 검사를 통하여 확정하고, 분양계약금, 중도금, 잔금 등 분양주택사업의 분양수입금 한도 내에서 이루어진다. 다만, 분양주택사업에서 기성검사신청 가능 시점은 분양 계약 시점 이후(분양수입금 계좌에 분양계약금이 입금된 이후)로 하고, 민간사업자는 LH가 기성(준공)검사를 통하여 확정된 금액(누계)을 초과하여 회수할 수 없다.
- ③ 장기임대주택사업 및 분양전환 공공임대사업의 경우 건설에 소요된 민간사업자의 사업비 회수가 분양수입금 한도 내에서 불가하거나, 기타 회계 및 정산 문제로 인해 분양수입금 계좌에서 지급이 불가한 경우, 민간사업자는 LH에 직접지급을 요청(청구)할 수 있고, LH는 LH 계좌에서 직접 지급할 수 있다.

- ④ LH는 민간사업자가 사업비 회수를 위하여 요청한 날로부터 7일 이내에 기성검사를 완료하여 민간사업자의 사업비 회수에 지장이 없도록 하여야 한다.
- ⑤ 분양주택 사업의 경우 분양수입금 한도 내에서 민간사업자가 사업비를 직접 정산 하여야 하며, 정산해야 할 민간사업자 사업비가 분양수입금 한도를 초과할 경우 민간사업자가 우선 조달하고, 사업종료 시 조달이자를 포함하여 LH가 최종 정산 한다. 단, 발생한 이자는 정산 당시 3년 회사채(AA- 기준을 따른다.) 평균 금리를 적용하여 지급한다. 이때, 우선조달하는 정산금의 이자기산일은 제2항에 따른 기성(준공)검사 완료일로 한다.
- ⑥ 사업지에서 정산해야 할 민간사업자 사업비가 분양수입금 한도를 초과할 경우, 민간사업자로부터 채권양도 요청(공모지침서 제1편 제7조 제3항의 불가항목에 해당하지 않을 경우에 한함)이 있을 때 LH는 협조할 수 있다.
- ⑦ 민간사업자는 투자 및 회수, 준공 후 실시하는 사업비 및 손익 정산 등 본 사업을 투명하고 엄격하게 검증·관리하기 위하여 LH에서 회계법인 선정 시 각 블록별 재무재표 작성 및 제출 등 LH 요청사항에 따라야 한다.
- ⑧ 제7항의 회계법인 운영에 따른 수수료 등 비용은 LH와 민간사업자가 동일하게 부담한다.
- ⑨ 민간사업자는 사업종료 후 정산을 위해 제7항의 회계법인 외 별도의 회계법인을 선정하여 제7항의 회계법인이 수행한 정산내역을 검증할 수 있다. 단, 이 경우 별도 회계법인의 업무와 관련된 수수료 등 비용은 민간사업자가 전액 부담한다.
- ⑩ 민간사업자의 집행된 사업비 관리의 구체적 절차 및 방법은 실무협의체를 통해 정한다.
- ⑪ 민간사업자는 제2항에 따라 기성(준공)검사(기타 각종 검사·점검 포함)시 「건설공사청렴도 향상 시행지침」에 따라 수행하여야 한다.

제38조(분양관리 등)

- ① 민간사업자는 사업협약서에 따라 모델하우스 설치(필요시 사이버모델하우스 제작 포함하며, 건립형식 및 방법은 실무협의체를 통해 결정한다.) 및 이에 필요한 부지임대 및 운영 일체(장기임대주택 제외), 분양가심사위원회 심의자료 작성, 입주자(입점자)모집공고문 작성 등 공급 공고 관련 일체, 입주자(입점자)선정 및 계약체결, 중도금 대출 협약(알선) 및 이자 관련 업무 등 공급업무를 총괄 시행(분양전환 공공임대 및 장기임대주택 제외)하고, 수분양자와의 분양계약 관련 내용은 사업협약서에서 따로 정할 수 있다.
- * LH는 분양주택 공급 시, 민간사업자의 판매내역, 계약세대, 옵션계약내역 등 판매실적 관리자료 등재를 위해 관련 자료를 요구할 수 있으며, 필요시 WISE 등 LH 시스템에 직접 등재를 요청할 수 있다. 이 경우 민간사업자는 이에 적극 협조하여야 한다.
- * LH는 분양주택 공급 시, 모델하우스에서 고객 상품 만족도 조사 등 설문조사를 추진할 수 있으며 민간사업자는 설문조사 추진 시 장소 및 비품(테이블, 의자 등) 협조 요청에 적극

협조하여야 한다.

- ② LH와 민간사업자는 LH계좌로 분양수입금을 수납·관리하며, 제37조에 따라 공동으로 분양수입금을 분배한다. 다만, 필요에 의하여 상호협약한 경우에는 민간사업자(컨소시엄인 경우 대표법인)의 계좌로 분양수입금을 수납·관리한다.
- ③ 대금 수납방식 및 판매 제이율은 LH의 내부 규정을 준용하여 적용한다.
- ④ 분양수입금 수납·관리 등에 대한 사항은 사업협약서에서 따로 정할 수 있다.
- ⑤ 민간사업자는 분양전환 공공임대 주택 및 통합공공임대 등 LH의 장기임대주택 공급과 관련된 LH 업무를 지원한다.

제39조(분양가 산정)

- ① 분양주택 및 상가의 분양가격은 관계 법령 및 LH 내부규정에 정하는 바에 따라 LH와 민간사업자가 협의하여 산정한다. 특히 분양주택의 경우 주택법 등에 따라 산정·심의 완료된 분양가상한금액 이내에서 분양가격을 산정하여야 한다. 또한, 민간사업자는 분양가격상한금액을 최대한 확보할 수 있도록 관련 업무(설계, 인허가, 인증, 감정평가 등)를 수행 및 협조하여야 한다.
 - * 민간사업자는 분양가심사위원회 심의자료 작성 등 분양관리 업무 수행 시 관계법령 및 LH 내부규정에 따라 업무를 수행하여야 하며, 관련업무 수행에 따른 자료작성 보완 등 LH 요청이 있을 경우 적극 협조하여야 한다.(향후 관련업무에 대하여 사업계획이행평가 등에 반영할 수 있음)
- ② 분양가 산정에 대한 사항은 별도로 사업협약서에서 정할 수 있다.

제40조(제세금 등)

- ① 건설공사에 수반되는 제세금, 부·분담금 등은 LH에서 부담하되, 민간사업자가 선납 부하여 건설공사가 차질 없이 진행되도록 하여야 한다.
- ② LH와 민간사업자는 합유등기를 실시하지 않는 것을 원칙으로 하되 필요시 실무 협의체의 결정을 통하여 실시할 수 있다. 합유등기를 실시할 경우, 합유등기를 사업초기에 실시하며, 합유등기에 따른 취득세는 최초 기성 도래일로부터 60일 이내에 납부의무자인 민간사업자가 일괄적으로 선납부 하되 추후 정산한다.
- ③ 미납 또는 지연 등 불성실납부의 민·형사상 책임은 민간사업자에게 있다.
- ④ 민간사업자에서 선납부한 제세금, 부·분담금 등에 대한 이자는 별도로 지급하지 않는다.
- ⑤ 제1항의 사항은 제35조의 실무협의체에서 따로 정할 수 있다.

제41조(사업완료 및 정산)

- ① 본 사업의 공사준공과 입주자의 입주완료 이후 LH와 민간사업자의 사업비 정산이 완료될 경우 본 사업은 완료된 것으로 본다.(단, 분양전환공공임대 및 장기임대주택사업의 경우는 본조 제3항에 따라 정산 및 인수가 완료될 경우 사업이 완료된

것으로 본다)

- ② 분양주택의 경우 발코니 확장비를 제외한 추가 설치품목(유상옵션) 판매에 대한 수익에 대해서는 균등배분(50:50)한다. 다만, 사업계획서 제출시 민간사업자가 기본제공으로 제안한 설치품목의 경우, 민간사업자에 대한 수익배분은 없다. 또한, 분양전환공공임대의 경우 LH의 기준을 따른다.
- ③ LH는 민간사업자가 제안한 사업비를 정산하고 인수한다. 이 경우, 민간사업자가 제안한 사업비(제42조 및 제47조에 따라 조정된 경우 조정된 사업비를 말한다)를 초과할 수 없다.
- ④ 분양주택사업에서의 미분양 주택 및 상가의 경우(분양전환 공공임대 주택 및 장기임대주택사업 제외), 입주지정기간 만료 3개월 경과 이후 사업완료 전, LH가 전량 인수하며, 기타 구체적 사항은 실무협의체에서 상호 협의하여 결정한다.
- ⑤ 민간사업자는 공동사업자로서 사업비정산 이외의 지위가 입주 완료 시까지 계속 유지 된다.
- ⑥ 사업완료 이후 관련 법령에 따른 본 사업의 하자담보책임 등 하자에 대한 보수 책임은 민간사업자에게 있으며, 그에 따른 비용은 민간사업자 제안에 포함하여야 한다.
- ⑦ 주택공급유형 혼합블록(분양주택+장기임대주택 등)의 경우 인·허가 추진 중 집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제12조에 의거 전유부분 면적비율에 따른 분양대지면적 증감 발생 시 분양대금에서 정산한다.(정산에 대한 구체적인 사항은 실무협의체에서 별도로 정할 수 있고 지구단위계획 변경으로 인한 면적 조정은 제외)
- ⑧ LH와 민간사업자는 입주지정기간 만료일로부터 4개월 이내에 각자 투입한 사업비 및 수납된 분양수입금을 확정하여 최종 정산을 실시하여야 한다. 단, 미분양주택, 세부기준 미협의를 등으로 최종 정산이 곤란한 경우에는 입주지정기간 만료일로부터 3개월 내에 1차 정산을 완료하고, 최종 정산이 완료 될 때까지 매 3개월 마다 단계별 정산을 실시한다.(정산 시 분양률 등을 고려하여 실무협의체에서 세부일정을 달리 정할 수 있다)
- ⑨ 민간사업자는 정산에 필요한 관련 자료 제출 및 LH의 확인(승인)을 받아 정산금을 지급받을 수 있으며, 서류미흡 또는 신청지연 등으로 발생하는 민간사업자 사업비 조달금 및 정산 원금에 대한 이자는 지급할 수 없다. 또한, LH가 민간사업자에게 미분양 주택 및 상가에 대한 판매 및 판촉 활동을 요청할 경우 민간사업자는 적극 지원하여야 하며, 해당 요청사항에 대하여 충실히 이행하지 않을 경우(지침 준용 등), LH는 「공공기관 운영에 관한 법률」 제39조 제2항, 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 제15조(부정당업자의 입찰참가자격 제한)에 의거 향후 모든 공사(민간참여 공공주택건설사업 포함), 물품 및 용역계약의 입찰참가 자격을 제한할

수 있다. 단, 정산 이후 LH가 민간사업자에게 미분양 주택 및 상가에 대한 판매 및 판촉 활동을 요청하는 경우 제54조 제7항에 따라 정산한다.

제42조(사업비 재협의)

- ① 국토교통부 훈령 제1674호(시행 2023.11.01.) 민간참여 공공주택사업 시행지침과 관련하여 민간사업자는 협약체결 이후 예상하지 못한 물가변동 등 사정변경을 이유로 사업비 증액이 필요하다고 판단되는 경우 제41조에 따른 사업완료 전 <참고 1>의 기준에 따라 LH에 사업비 증액을 요청할 수 있다.
- ② 민간사업자로부터 민간사업자 사업비 증액 요청이 있을 경우 LH는 민간사업자 등과 함께 구성한 협의체 또는 제35조에 따른 실무협의체를 통해 요청의 적정성 판단 후 민간사업자의 사업비 증액 여부를 결정한다. 협의체 구성 등 관련한 세부 사항은 향후 LH 방침에 따른다.
- ③ 제1항과 제2항에 따라 LH와 민간사업자의 사업비는 조정될 수 있으며, 사업비 조정은 최초 협약서의 LH의 토지비, 민간사업자의 공사비에 한한다. (추가 설치 품목 등 비용 미해당)
- ④ LH는 필요시 제37조 제7항의 회계법인 또는 LH가 지정하는 별도 기관을 통해 민간사업자의 증액 요청을 검토할 수 있으며, 민간사업자는 관련 서류 작성·제출 등 요청에 따라야 한다.
- ⑤ 민간사업자는 제2항에 따른 조정(증액)여부 결정 사항에 대해 이의를 제기할 수 없다.
- ⑥ <참고 1>에 따른 사업비 재협의(조정) 관련 적용 기준은 해당 공모를 위해 제시된 것으로서 향후 한국토지주택공사법, 공공기관의 운영에 관한 법률 등 관련 법령에 의거 감독, 감사 등에 따라 기준 및 결정은 조정될 수 있으며, 민간사업자는 이에 따라야 한다.

제43조(공동사업자의 의무)

- ① LH는 본 사업의 계획개발 유도 및 주민편익 증진 등 공익적 목적을 달성할 수 있도록 지원한다.
- ② 민간사업자는 본 사업의 설계, 계획수립, 사업자금 조달, 공사의 완공 등 사업 계획서 및 사업협약에서 정하는 바에 따라 사업이 추진될 수 있도록 제반사항에 대해 책임을 진다.
- ③ 민간사업자는 본 사업의 공동사업자로서 인허가, 공사시행 및 완공 등 사업 계획서에 따라 사업을 충실히 수행하여야 한다.
- ④ LH와 민간사업자는 사업협약 상 역할분담에 따라 사업을 수행한다.
- ⑤ 민간사업자는 사업계획의 성실한 이행, 부실시공 방지, 수분양자 보호 등을 위하여 LH가 필요한 조치를 요구하는 경우 이에 응하여야 한다.
- ⑥ 민간사업자는 설계도서 확정, 공사발주 및 관리(건설 및 건설관련 각종 업무), 안전보건 관리, 자재조달, 주택건설사업계획 승인(변경 포함) 등 시공관련 인허가 및 인허가 조건사항 이행, 입주 및 하자관리, 민원해결 등 시공의 일체를 담당한다.
- ⑦ LH가 건설사업관리용역사업자를 선정하여 건설사업관리 업무를 대행하게 할 수 있다.

제44조(인·허가 추진 및 입주관리)

- ① 본 사업은 향후 블록별로 신규(변경) 주택사업계획 승인을 득하여야 하고, 민간사업자는 LH와 공동으로 주택사업계획 승인 신청을 한다.
- ② LH와 민간사업자는 본 사업에 필요한 주택건설사업계획(신규·변경) 승인 등 관련 인·허가 업무를 수행한다. 민간사업자는 이와 관련된 각종 인증 및 도서 작성 등의 업무, 인·허가를 위한 상위계획(지구단위)변경 수립·승인, 지자체(기타 관련 기관 포함) 협의·대응, 조치계획 수립 및 이행 등 업무를 수행하고, LH와 민간사업자는 국토부 협의 업무를 공동으로 수행한다. 단, 국토부 협의 업무를 LH가 수행하는 경우, 민간사업자는 이를 적극 지원한다.
- ③ 민간사업자는 본 사업의 착공신고 및 준공 관련 업무 등 건설과 관련된 지자체 등의 신고 및 인·허가업무를 수행한다.
- ④ 제1항 내지 제3항의 이행 및 기타 인·허가 업무(각종 지자체 협의사항 포함)에 따른 제반 비용 및 인·허가 과정 중 발생하는 제반 비용은 민간사업자 사업비 제안금액에 포함된 것으로 보며, 상기 과정에서 민간사업자 귀책 사유로 사업 추진의 지연 또는 지장을 초래하는 경우에는 LH 지침에 의거하여 품질미흡통

지서 발급 등의 제재조치를 취할 수 있으며 그 결과를 LH가 발주하는 공사의 PQ 심사기준으로 활용하거나, LH에서 공모하는 타 민간참여사업 평가에 활용할 수 있다.

- ⑤ 민간사업자는 입주 준비를 위한 점검·평가, 입주자 사전방문 행사, 입주지원(입주관리 및 하자접수 위한 센터운영 등), 미입주(미분양)세대 관리 등 업무를 수행하여야 하며, 입주지정기간 종료 후 일정기간 동안 현장대리인 등 건설기술자를 상주시켜 제7조 제2항에 의거 하자 및 민원관리업무 등을 수행토록 한다. (분양전환 공공임대 및 장기임대주택사업 또한 포함한다.)
- ⑥ 민간사업자는 웰니스 라운지(실내 다목적 주민운동시설 등) 시설 활성화를 위해 아파트 전문 관리업체에 위탁하거나 직접 운영하는 방식으로 시설 및 프로그램 운영을 입주 후 1년 이상 입주민에게 무상으로 운영하여야 한다. 원활한 시설 운영을 위해 아래의 내용을 포함한 시설 및 프로그램 운영계획을 구체적으로 작성하여 협약 체결 전 제출하여야 하며, 제출된 운영계획은 관련 분야 전문가 자문 등을 거쳐 상호 협의 후 최종 확정하고 협약 내용에 포함한다.

* 운영계획서 포함내용예시 : 1. 시설 및 프로그램 운영계획 2. 시설 및 장비 유지관리계획 3. 홍보계획 및 전문인력 확보계획 4. 위생, 보안관리(개인정보)계획 5. 예산 운영계획의 적정성 및 합리성 6. 민원발생 시 대처방안 7. 사고예방 및 유사시 대처계획 8. 직원교육 및 안전관리계획 9. 임대위, 관리사무소, 입주민 소통계획 10. 자치운영시 인수인계 계획 등

** 프로그램은 입주예정자 설문조사 등을 토대로 입주시점 입주민 선호 프로그램으로 변경제공한다.

또한, 운영기간 종료 후 입주자대표회의 등 자치 운영으로 원활히 전환될 수 있도록 운영 노하우를 체계적으로 인계하여야 한다.

- ⑦ 민간사업자는 상위계획의 권고 사항 등 승인권자 요구사항까지 포함하여 반영하여야 하며, 필요시 인·허가 신청 전 설계 자문, MP 등을 이행(반영)하여야 하며, 이에 따라 변경되는 사항에 따른 민간사업비 증액은 반영하지 아니한다.

제45조(사업계획 이행 및 변경)

- ① 민간사업자는 사업계획서에 따라 사업을 추진하여야 한다. 특히 사업계획서 평가 시 평가점수에 반영된 항목의 경우 아래 제2항 등 특별한 사유를 제외하고 반드시 이행해야 하며, 미이행 시 LH는 사안에 따라 사업협약의 해지, 타 민간참여사업 평가반영(참여제한, 감점) 등 제재 조치를 취할 수 있다.
- ② LH와 민간사업자는 합의를 통해 사업계획서를 조정할 수 있으며, 민간사업자는 관련법령 제·개정 및 각종 인허가 결정 등으로 본 사업이 목적달성에 지장이 없을 정도의 사업계획 조정이 필요한 경우 이를 수인하여야 한다.
- ③ 민간사업자는 다음 각 호의 1에 해당하는 사업계획변경 시 LH와 사전에 합의하여야 한다.
 1. 건축물 연면적 또는 사업비의 5% 이상 변경에 관한 사항
 2. 건축물의 높이 및 용도 변경에 관한 사항

3. 건축물의 외관 디자인 및 단위세대/주동배치의 변경에 관한 사항
 4. 조경계획 및 단지내 시설물의 변경에 관한 사항
 5. 건축물의 성능에 관계되는 사항 등 기타 중요 사항
 6. 품질, 안전, 민원 등 설계변경이 필요하다고 판단되는 사항 등
 7. 기타 사업계획서의 내용과 다르게 이행될 수 밖에 없는 사항 등
- ④ 공사준공 이후 민간사업자의 사업계획서 이행여부에 대해 LH는 별도의 지침에 따라 평가를 수행하고, 평가결과를 본사업 또는 LH에서 공모한 타 민간참여사업 평가에 가·감점으로 활용할 수 있다.(단, 제3항에 따라 적합한 절차(사전협의, 실무협의체 의결 등)를 통해 변경 시공한 경우 이행으로 간주할 수 있다)

제46조(모델하우스 건립 및 마감재 등)

- ① 모델하우스 건립비용, 사이버 모델하우스 제작비용, 모델하우스 건립부지 임대료, 모델하우스 운영비, 광고홍보비 등 공급업무 일체는 민간사업자 사업비(건축비 등)에 포함한다.
- ② 모델하우스의 단위세대 마감 자재는 민간사업자가 공모 시 제안하여 채택된 설계안으로 하여야 하고 불가피한 경우는 LH와 협의하여 동등 이상의 마감재로 변경 가능하며, 모델명이 변경됨으로 인한 안내는 민간사업자가 입주자들에게 안내하도록 한다.
- ③ 모델하우스의 건립은 착공 및 공급일정 등 사업일정에 지장을 주지 않도록 하여야 하며 사전에 LH와 협의하여 시행하고, 운영 존치기간은 공급여건 등을 고려하여 실무협의체에서 결정한다.
 - * 실무협의체는 존치기간 이후 모델하우스 운영방향(존치, 철거, 기자재 등)을 관계부서(주택사업팀, 주택판매팀)와 협의 하여 결정하며, 민간사업자는 LH 후속 주택공급계획을 종합적으로 고려하여 결정된 해당 모델하우스 시설활용에 적극 협조한다.
- ④ 민간사업자는 품질확인을 위한 샘플세대를 설치, 운영하여야 하며 샘플세대 설치 및 운영비용은 민간사업자의 사업비에 포함하여야 한다.
- ⑤ 민간사업자는 LH가 시행하고 있는 발주도서 품질 검증 회의 등을 개최할 경우 LH에 협조(조치)하여야 하며 사업착공 후 일정시점(최소 모델하우스 개관 60일전)에 각 분야별 주택품질 전문가를 LH와 협의하여 선정하고 착공도서를 검토하여 향후 입주자 불편 및 민원사항 등을 최종 조치하고 개선사항 반영에 협조하여야 한다.
- ⑥ 민간사업자는 지역여건 반영, 분양성 향상 및 향상된 기술을 단지 내 구현하기 위해 다음 사항의 업무를 추진해야 한다.
 1. 민간사업자는 공급시행 전 토탈디자인(세대, 공용, 외관, 단지포함)과 세대 내 주요 마감재, 세대 내 수납계획, 공용출입구 마감계획, 정보통신, 조경계획 등에 대해서 LH와 협의한 후 추진해야 한다.
 - * 장기임대주택(통합공공임대 등) 관련 설계는 임대주택의 유지·보수 등 특성을 고려하여 LH 의견 적극반영 필요하며 LH의 임대주택 마감기준 이상 적용해야한다. 또한 분양주택 및 분양전환공공임대주택 관련설계는 LH의 분양주택 마감기준 이상 적용해야한다.(붙임 2

참조)

2. 설계 VE, 사업승인 및 착공 등 사업추진과정에서 민간사업자는 LH에 설계추진 현황 및 설계도서를 주기적으로 보고(협의)하여야 함
 3. 협의 과정에서 민간사업자는 LH 요구 시 전문가 설계(자문)에 의해 세부상세 계획을 제시하여야 하며, 보완 요구 시 성실히 임해야 한다.
 4. 민간사업자는 실공사 착수 전 정보통신, 조경계획 등에 대해서 LH의 협의를 득한 후 공사를 진행해야 한다.
 5. 공모지침서 위반사항에 대하여 협약체결 이후에도 LH는 보완을 요청할 수 있으며, 민간사업자는 이에 협조해야한다.
- ⑦ 민간사업자는 민간사업비를 활용하여 구매한 전시관 관련 각종 기자재, DP용품 등의 인계·처분 여부를 준치기간 종료 전 실무협의체를 통해 협의하여야 한다.

제47조(설계의 적정성 등)

- ① 민간사업자는 사업계획서 작성, 설계, 건설 및 인허가 등 제반업무 추진 시 상위 계획 및 민간참여 공공주택사업 시행지침, 공공주택특별법, 주택법, 건축법 등 관련 법령을 준수하여야 한다. 사업계획서 및 실시설계의 내용은 민간사업자의 자체 분양주택 수준으로 설계하되 붙임 2 내·외부 마감재 기준*보다 하향 조정할 수 없으며, 공모지침서 및 협약서에 제시된 기준이 있을 시 이를 준수하여야 한다. 단, 불가피한 경우 LH와 실무협의체 협의를 통하여 조정할 수 있다. 민간사업자는 사업계획서에 제안한 내용을 설계에 반영하여야 하며, 사업진행과정에서 변경이 필요할 시 제45조 제3항에 따른 절차를 거쳐야 한다.
- ② 민간사업자가 공모 시 제안한 설계내용은 실시설계 시 원안 적용을 원칙으로 하며, 이에 대한 공사비는 민간사업자가 제안한 사업비에 일체 포함된 것으로 본다. 또한 해당 내용을 설계도면에 최대한 표현하되 부득이 표현이 불가한 사항은 별도의 기술서, 부위별 상세도, 설계보고서 등 형식으로 작성하여 설계도서 제출시 포함하여 제출하여야 한다.(실시설계 확정 전 사업승인이 진행되는 경우 사업승인도서 제출시에도 동일하게 적용한다)
- ③ 민간사업자는 제1항, 제2항의 설계제안에 따른 건설공사비 증액이 발생한 경우 사업비 조정을 요청할 수 없다. 단, 부득이한 경우로서 LH와 상호 합의한 경우는 예외로 한다.
- ④ 민간사업자는 분양성과 사업성 제고, 품질향상 등을 위해 평형·평면, 기타 설계개선을 제안할 수 있으며, 분양수입금에 영향을 고려하여 제안내용의 채택여부를 결정한다. 상기 제안의 채택으로 인해 분양면적이 감소한 경우 민간사업자 사업비 제시금액 조정은 아래의 예시와 같이 민간사업자의 총 사업금액 범위 내에서 연면적당 민간사업자 제시금액으로 환산하여 조정한다. 다만, 분양면적 증가에 따른 사업비증가는 없다.[예시 : 민간사업자가 총제시한 금액(건설공사비) × (조정된 계약면적) ÷ 기존

계약면적(m²)]

* 분양면적 = 전용면적 + 공용면적(주거, 기타)

* 계약면적 = 전용면적 + 공용면적(주거, 기타) + 지하주차장 면적

⑤ 본 사업에서 부득이한 설계변경[관련법의 제·개정, 토지이용계획 변경(용적률, 세대수 등), 오염토 및 매립폐기물 처리 등]이 발생하여 상호 합의한 경우는 LH의 설계변경 기준을 적용하고 차순으로 조달청 원가계산 방법에 의해 금액을 산정하여 적용한다. 단, 토지이용계획 변경으로 인해 분양면적이 변경될 경우에는 제47조 제4항의 기준을 준용하여 공사비를 증감한다.

⑥ 민간사업자는 인·허가 및 실시설계 완료 후 착공 전까지 각종 설계도서(설계도면, 구조도, 부위별 상세도, 시방서, 내역서, 설계보고서(제2항 관련), 토탈디자인도서, 사업계획서 등 건설공사 추진을 위한 도서 일체)를 제출하여야 하며, 제출대상 및 방법, 부수 등 세부사항은 LH(건설사업관리기술인)와 협의하여 결정한다. 특히, LH(건설사업관리기술인)가 사업계획서 제안내용의 실시설계 반영여부를 확인할 수 있도록 <서식24>를 작성·포함하여 제출하고, 검토결과 미반영 등 부적정 사항 발견시 LH(건설사업관리기술인)는 이에 대한 시정요구를 할 수 있으며, 민간사업자는 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.

* LH는 COTIS 등 LH 시스템에 민간사업자가 준공도서를 등재 및 등재여부 확인하기 전까지 준공금 및 사업비 정산지급 연기 등을 시행할 수 있으며, 민간사업자는 LH에 도서제출하는 것에 적극적으로 협조해야 한다.

⑦ 민간사업자는 제5조 추정사업비를 토대로 내역서(물량내역서(기성검사 등 금액 확정 등에 필요한 내역서))를 작성하고 제6항에 따라 제출하여야 하며, 내역서 구성시 관련 법령(요율)에 따른 제반 간접비(각종 보험료, 대금지급보증수수료, 산업안전 보건관리비 등)도 반영한다. 다만, 반영항목 등은 LH(건설사업관리기술인)와 협의하여 결정하되, 안전관리비는 해당 시점 LH 자체기준(제경비 산정기준)의 동등 이상으로 적용하며, 정기안전점검(초기점검 포함)의 시행시기, 방법 및 기준은 LH 안전관리지침을 따른다.

⑧ 민간사업자는 본사업의 공모 공고 시 원형지(현장 현황·여건)를 사전 조사(필요시 지반조사 포함)하여 이에 따라 필요한 부분을 반영(기초, 성토, 절토 등)하여 설계하고 본 사업부지에 지하수, 암, 연약지반, 폐기물 및 성능기반설계, 지하안전영향평가, 풍동실험 등이 발생될 경우 이에 대해 사업신청서류 반영 등 필요시 조치를 취하고 공사비를 최소화하는 방안을 제시하여야 한다.

* 지반조사 관련 자료가 있는 경우 제공 예정이나 해당 자료가 제공되지 않을 경우 민간사업자는 지반조사 등을 포함하여 원형지에 대한 사전 조사를 실시하여야 한다.(사업신청 확약서 제출 이후 지반조사를 위한 토지사용승낙서 발급 등 조치를 취할 수 있다.)

⑨ 민간사업자는 제8항으로 인해 발생하는 제반비용은 민간사업비에 포함하여야 하며 향후 사업비증액을 요구할 수 없다.

* 지구여건에 따라 지반조사 등 사전조사가 제한(불가)될 수 있으며, 이러한 경우에도 제8항

으로 인한 사업비 증액 요구는 불가하다. 단, 오염토 및 매립폐기물 처리비용의 경우, 제5항에 따라 설계변경을 할 수 있으며, 해당 설계변경 기준은 LH의 기준에 따른다.

⑩ 설계변경 등에 관하여는 협약서에서 따로 정할 수 있다.

⑪ 시공단계에 사업계획서 변경사항 발생 시 아래의 절차를 이행하여야 하며, 이에 대한 사업비 조정은 제3항 및 제5항에 따라 LH와 민간사업자의 상호 합의하에 변경할 수 있다.

가. 변경사유 발생 시 민간사업자는 건설사업관리기술인에 해당사항 보고
나. 건설사업관리기술인은 사전검토 후 의견을 작성하여 공사관리관(LH)에 보고
다. 공사관리관(LH)는 변경사유가 합당하다 판단할 시 실무협의체 안건 상정
라. 실무협의체 의결 후 설계변경(단, 동등 이상 자재 및 공법 등 변경의 경우에 한하며, 불가피하게 기준을 하향할 경우 정산 시 감액정산 대상)

제48조(사업착공, 준공 및 사용승인, 인수인계)

① 민간사업자는 제4조에 따라 정해진 사업기간에 착공, 준공 및 사용승인을 득할 수 있도록 하여야 하며, 원활한 공사추진을 위해 LH 관련 규정에 따라 각 단계별 시행하는 각종 회의(착공간담회, 공사추진점검회의 등), 검사·점검(기성검사, 시공실태 점검 등) 등 관련 업무에 적극 협조 및 이행하여야 한다.

② 민간사업자는 원활한 공사추진을 위해 각종 공사계획서류(공사예정공정표, 품질·안전·환경관리계획서, 현장기술자 조직도 등)를 착공 전후 시점에 제출 및 승인을 득하여야 하며, 제출서류 대상 및 시기는 LH(건설사업관리기술인)와 협의하여 결정한다.

③ 제2항에도 불구하고, 민간사업자는 안전관리계획서의 경우 건설기술진흥법 제62조 및 동법시행령 제98조에 따라 착공 전에 제출하고 LH(지역본부장 등)의 승인을 득하여야 한다. LH(지역본부장 등)는 민간사업자가 제출한 안전관리계획을 검토·확인 후 국토안전관리원 또는 건설안전점검기관에 검토의뢰 하여야 하며, 검토결과를 반영한 심사결과를 20일 이내에 민간사업자에게 통보하여야 한다.

④ 민간사업자는 건설기술진흥법 제62조 제4항 및 동법 시행령 제100조와 제100조의 2에 따라 LH(지역본부장 등)에 건설안전점검기관 지정을 의뢰해야 한다. LH(지역본부장 등)는 안전점검수행기관을 지정하고, 이를 민간사업자에게 통보해야 한다.

⑤ 민간사업자가 부득이한 사유로 분양 또는 착공 시점의 연기가 필요한 경우에는 LH와 합의하여 시행한다.

⑥ 민간사업자는 공사준공단계에 준공품질 확인을 위해 실시하는 준공검사(사전준공검사 포함), 품질점검단 점검, 준공검사 품평회 등 각종 검사·점검 관련 업무를 이행 및 준수하여야 하며, 입주자 사전방문 및 준공 후 입주지정기간에는 입주민의 입주·하차관련 업무 일체를 LH 내부지침에 따라 주관하여 적기 이행하여야 한다. 또한 입주자 사전방문행사 및 품질점검단 점검결과 도출된 중대하자(전유부+공용부)는 사용검사 전 처리를 완료하고 일반하자(전유부)는 입주개시 전까지 처리를 완

료해야 한다.(단, 중대하자의 분류는 국토부 고시에 따른다)

* 민간사업자는 LH가 사업의 하자·유지보수현황을 관리하기 위해 LH의 시스템 혹은 별도의 시스템 등에 등록을 요청할 시 협조해야한다.

⑦ 민간사업자는 준공 후 사용검사 승인을 위한 서류 제출 시 LH(건설사업관리기술인)가 사업계획 및 실시설계 내용의 실시공(준공도면) 반영여부를 확인할 수 있도록 <서식25>를 작성하여 포함 제출한다, LH(건설사업관리기술인)는 이를 사용검사 승인에 활용할 수 있다.

⑧ 사용검사 승인 완료 후 시설물 인수인계 등을 위해 필요시 LH 내부 지침에 따라 자산관리부서가 주관하는 인수인계 점검을 시행할 수 있으며, 시설물 인수인계시 LH 내부지침에서 요구하는 서류 등을 성실히 제출(양식준수 필수)하여야 한다. 인수인계 점검에 따라 민간사업자는 점검결과 미흡사항에 대해 조치 및 이행하여야 한다. 민간사업자의 조치가 미흡(또는 미이행)할 경우, LH는 사업비 정산(지급) 및 인수를 지연할 수 있으며, 인수 지연에 따른 추가 비용이 발생할 경우 일체의 비용은 민간사업자가 부담한다. 또한 민간사업자는 이와 같은 조치에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

⑨ 민간사업자는 하자 방지를 위해 노력하여야 하며, 하자처리는 민간사업자의 업무 범위 내에서 무한 책임을 다하며, 하자접수·처리·민원응대 등을 직접 수행한다. 또한 입주기간 3개월 전까지 하자센터 운영계획에 대하여 LH의 승인을 받아야 한다.

⑩ 설계, 시공 및 하자 관련으로 집단민원 및 국토부·지자체 등 타기관 민원 발생(이첩)시 민간사업자는 공모 시 제출한 민원대응계획서에 따라 적극 해결하며, 중재기관을 통한 비용 발생 경우 민간사업자의 비용으로 조치한다.

* 민간사업자는 공모시 제출한 민원대응계획서에 따라 착공전에 입주자 및 관련기관 등에 대한 민원을 대응하기 위한 홈페이지 개설 등 소통창구를 마련하여야 하며, 민원발생사항에 대하여 LH와 공유하여야 한다.

⑪ 제9항과 더불어, 입주자 불편 및 추가시설 설치 요구 등 민원에 따른 처리비용은 민간사업자가 책임을 진다.

⑫ 설계, 시공, 하자 등으로 인한 소송이나 언론보도가 발생할 경우 민간사업자가 주관하여 적극 대응하여야 하며, 소송 등의 결과에 따라 민간사업자의 귀책으로 입주자 등에게 배상하게 되는 비용(지연이자 및 소송비용 등)은 민간사업자가 책임을 진다. 또한, 하자 등으로 인한 소송이 제기되어 LH가 피고 또는 당사자로 포함되는 경우, 해당 분쟁의 원인이 민간사업자의 귀책사유에 기인한 때에는 변호사 선임 및 소송비용 등 분쟁대응에 발생하는 비용 일체에 대하여 민간사업자가 부담한다.

제49조(사업의 성실 이행)

① LH와 민간사업자는 본 사업을 성실히 이행하도록 하며, 상호 신뢰 및 협력을 바탕으로 당해 공동사업이 기한 내 종료되도록 하여야 한다.

② 사업의 성실한 이행을 위하여 필요하다고 인정될 경우, LH는 공동사업시행과 관련된

업무를 민간사업자에게 요구할 수 있으며 민간사업자는 이에 응하여야 한다.

- ③ 민간사업자는 건설공사에 따른 업무수행을 위하여 국토교통부 표준시방서 및 공공주택 관련지침을 준수하여야 하며, 원활한 업무수행을 위해 LH의 각종 지침이나 절차, 서식 등을 활용할 수 있다.
- ④ 민간사업자는 제출된 사업계획서에 의거하여 성실하게 이행하여야 하며, 사업계획서와 다르게 이행(사업계획서와 설계·시공 불일치 등)하는 사항에 대하여 LH의 시정지시가 있을 경우 이에 따라야 한다. 만약 민간사업자 사유로 사업계획서의 내용과 다르게 이행할 수밖에 없는 사항에 대하여는 반드시 실시공 전 LH에 서면으로 사전보고 후 실무협의체의 의결(동등 이상의 자재·공법 결정 등)을 거친 뒤 추진하여야 한다. 민간사업자가 LH의 시정지시에 따르지 않거나, 사전협의 절차 없이 변경 시공된 사항이 확인되었을 경우 LH는 사업협약의 취소, 손해배상, 사업비 감액, 타 지구 사업계획 평가 시 감점 부과 등 제재조치를 취할 수 있다.
 - * 민간사업자는 LH가 사업승인·착공·시공 단계에서 사업계획서 이행여부 확인을 위한 자료 등을 요청하면 이에 응해야 한다.
- ⑤ 사업계획서와 다르게 이행되는 사항에 대하여 실무협의체 구성원은 별도 양식에 작성 및 누적 관리하고, 필요시(요청 시) 민간참여사업 주관부서에 해당사항을 제출(보고)하여야 한다.
- ⑥ 민간사업자는 중대재해 처벌 등에 관한 법률, 산업안전보건법, 건설기술진흥법 등 안전보건 관계 법령상의 발주자 및 시공자로서의 권리와 의무를 이행하여야 하며, 건설현장 근로자와 공사장 주변의 안전 및 보건의 확보되도록 조치하여야 한다.
 - * 민간사업자는 본 사업의 사업개시(산재보험 가입) 신고 시 발주자를 '민간사업자'로 신고하여야 하며, LH에 산재보험가입 증명원을 제출하여야 한다.
- ⑦ 민간사업자는 건설현장에 불법행위가 발생하지 않도록 적극 관리하여야 하며, 현장에 불법행위가 발생하거나 혹은 불법의심행위를 인지했을 경우는 지체 없이 LH 및 관계기관에 신고하여야 한다.
- ⑧ 제4항의 구체적인 적용방안은 LH에서 따로 정하여 적용한다.
- ⑨ 민간사업자는 설계VE를 주관하여 수행하여야 하며, 설계VE 진행 및 관련 사항은 LH 내부규정을 준수하여야 한다. 이와 더불어, 설계의 형평성, 입주민 사용성, 거주성 향상을 위하여 최소 설계기준 확보를 위해 LH 설계자문절차를 이행하여야 하며, 설계자문절차의 의견을 적극 반영하여야 하며, 설계자문절차의 조치결과를 제45조 제4항의 사업계획 이행평가 결과에 반영한다.
- ⑩ 민간사업자는 교육환경평가 대상블록의 경우 사업승인 신청 60일 전 교육환경평가를 신청할 수 있도록 사전 업무를 진행하여야 하고, 착공 전 교육환경평가 승인을 득하여야 한다.

제50조(구성원 상호간의 책임)

- ① 공동사업 주체 구성원이 분담하여 수행한 업무로 인해 분양계약자 등 제3자에게 끼친 손해는 해당 구성원이 책임진다.
- ② 해당 구성원은 자기가 수행한 업무로 인해 제3자와 분쟁이 발생한 경우에 자신의 비용으로 이를 처리하여야 하며, 다른 구성원이 제3자에게 손해배상을 한 때에는 해당 구성원에 대해 그 손해배상액과 소송비용 등의 구상을 청구할 수 있다.
- ③ 공동사업주체 구성원이 다른 구성원에게 손해를 끼친 경우에는 상호 협의하여 처리하되, 협의가 성립되지 아니하는 경우에는 제57조에 따른다.
- ④ LH 및 민간사업자는 각자의 업무에 대해 무한 책임을 지고 성실히 임하여야 한다.
- ⑤ 각자의 업무영역 외의 업무 또는 책임 한계가 불분명한 업무가 발생할 경우는 공동사업시행자간 합의를 통하여 결정한다.

제51조(건설사업관리 등)

- ① 건설사업관리는 건설기술진흥법 등 관련법령을 준용하여 시행하며, 관련법령에 따라 건설사업관리용역사업자를 선정하여 건설사업관리업무를 대행하도록 한다.
- ② 민간사업자는 건설공사 수행과 관련한 업무에 대하여 LH(건설사업관리기술인)의 지시에 따라야 하고, LH에서 요청하는 경우 원활한 업무수행을 위하여 건설공사 업무전반에 대하여 건설기술정보시스템(COTIS)를 활용하여야 한다.
- ③ LH가 건설사업관리용역사업자를 선정하여 건설사업관리업무를 대행케 할 경우에 따르는 비용은 LH의 사업비에서 부담한다. 단, 건설사업관리기술인 사무실 설치 및 비품 등은 민간사업자의 사업비에서 부담하며, 건설사업관리기술인 사무실 설치 후 소요 비품 비용은 건설사업관리용역사업자가 부담한다.
- ④ 건설사업관리기술인은 본 사업이 민간사업자의 사업계획서 제안 내용대로 건설되는지 관리감독 하여야 한다. 특히 착공시점 민간사업자가 제출한 설계도서가 사업계획서 제안내용을 반영하였는지 확인하고(<서식24> 참조), 공사기간 중 동 내용대로 실시공 될 수 있도록 관리감독 하며, 제48조 제7항에 따라 사용승인을 위한 준공도면 제출시에도 동일하다(<서식25> 참조). 또한 민간사업자의 사업계획서 내용 중 건설사업관리 관련 제반 업무(사회적 가치 향상계획 등)도 준수될 수 있도록 관리감독 하여야 한다.
- ⑤ LH는 필요시 민간사업자의 건설공사 업무에 대한 각종 평가(시공평가 등) 및 검사(기성검사, 준공검사 등), 점검(시공실태점검, 사업계획서 이행실태점검 등) 등을 실시하고, 미흡 시 LH 지침에 의거 품질미흡통지서 발급 등의 제재조치를 취할 수 있으며 그 결과를 LH가 발주하는 공사의 PQ 심사기준으로 활용하거나, LH에서

공모하는 타 민간참여사업 평가에 활용할 수 있다.

- ⑥ LH는 공정 및 품질관리가 미흡하거나 부도 등에 따라 정상적 준공이 어려울 경우 해당 현장을 특별관리지구로 지정하여 중점관리 할 수 있다.
- ⑦ 건설공사에 대한 계약, 품질, 안전, 환경, 하자 및 민원관리 등 관련 업무를 소홀히 수행하여 집단민원, 중대하자, 안전사고 등이 발생할 경우 LH 관련 규정에 따라 제재조치를 취할 수 있다.
- ⑧ 제5항, 제6항, 제7항의 구체적인 적용방안은 LH에서 따로 정하여 적용한다.
- ⑨ 민간사업자는 LH가 건설사업관리용역을 발주할 수 있도록 공종별 공사비 비율 등 관련 자료를 요청할 시 해당 자료를 제출해야 하며, 착공신고 이후 건설사업 관리용역 대가 조정을 위해 관련 자료(공종별 공사비 비율, 골조 공사비, 공사 기간 등) 제출하는 등 협조하여야 한다.

제52조(하자관리)

- ① 민간사업자는 자체 분양주택 하자관리 기준에 준하여 업무를 수행하되 아래 기준을 준수하여야 한다.
- ② 입주지정기간 만료 후 6개월까지 도배, 마루, 타일 기능공을 250호당 각 1인 이상을 상주 배치하고, 6개월에서 1년까지는 1,000호당 각 1인 이상을 배치한다. 기능공은 여성기능공을 우선으로 한다. 다만 상주하는 기능공 공종은 실무협의체 협의를 통해 변경 가능하다.
- ③ 또한 하자센터와 관리소 방문 없이 세대 내 월패드를 활용하여 전용부위에 해당하는 하자 신고와 보수일정 안내 및 조율, 하자처리완료가 가능한 시스템을 구축하며, 하자관리 업무 전반에 대하여 LH의 요청이 있을 경우 건설기술정보시스템(COTIS)를 활용하여야 한다.
- ④ 하자센터는 입주종료일로부터 1년 이상 운영하고, 하자보수 스케줄링 및 해피콜 수행 매니저를 입주종료일로부터 6개월까지는 250호당 1인 이상을 6개월 이후부터 하자센터 종료 시까지 500호당 1인 이상을 배치하여야 한다. 다만, 하자센터 및 매니저는 입주자 집단민원 지구의 경우 민원 종료 시까지 운영하여야 한다.
- ⑤ 하자관리 및 인수인계에 대한 사항은 필요시 LH 내부 규정에 따라 운영할 수 있다.
- ⑥ 하자보수가 지연되어 민간사업자가 LH로부터 하자보수의 요구를 받은 날부터 LH가 지정한 기한까지 하자처리를 완료하지 아니한 경우 LH는 직접 하자보수를 할 수 있다.
- ⑦ 민간사업자는 하자보수 지연으로 인해 LH가 보수공사비를 선집행 하는 경우 보수비용에 대해 이의를 제기하지 않으며, 보수 완료 후 LH에서 요청한 대금 청구 지정 기한까지 해당 금액을 LH에 납부하여야 한다.
- ⑧ 준공 및 입주 시 하자보수율, 하자처리 및 기타 입주자 불편사항 등에 대한 민원 대응 관련 LH는 별도의 지침에 따라 점검·평가를 수행할 수 있으며, 민간사업자

는 이에 적극 협조 해야한다. 점검·평가 결과 미흡 시 LH 지침에 의거 품질미흡통지서 발급 등의 제재조치를 취할 수 있으며, 그 결과를 LH가 발주하는 공사의 PQ심사기준으로 활용하거나, LH에서 공모하는 타 민간참여사업 평가에 활용할 수 있다.

- ⑨ 민간사업자는 하자심사분쟁조정위원회 판정이 결정된 경우 LH에 해당 내용을 보고하여야 하며, 60일 이내 처리를 완료하여야 한다. 이를 미 이행한 경우 LH는 제52조 등에 따라 조치할 수 있다.

제53조(공용시설 관리 서비스 제공)

- ① 민간사업자는 자회사 또는 주택관리자격이 있는 업체를 선정하여 관리사무소, 커뮤니티시설 운영 등 관리서비스가 입주자에게 제공될 수 있도록 하여야 한다.

구분	장기임대주택 분양전환 공공임대주택	분양주택
선정주체	LH	민간사업자

- ② 민간사업자는 관리사무소 및 커뮤니티시설(특화시설 포함) 등 운영하는 기구·비품(집기류, 운동기구 등 복리(특화)시설 운영을 위해 적합한 비품) 일체를 구입하여 제공·설치(민간사업비 포함, 물품의 구입품목·설치 등 관련사항은 LH와 실무협의체에서 협의)하여야 하며, 민간건설사 자체 분양주택 기준에 준하여 구매·설치하되 입주자 대표회의가 구성된 후, 운영 및 시설 관리에 관한 사항은 입주자 대표회의와 협의하여 운영한다.

* 단, 분양전환 공공임대주택 및 장기임대주택의 경우 관리사무소의 기구 및 비품은 [붙임 1]의 관리사무소 공기구 및 비품 소지기준 이상으로 설치하여야 한다.

- ③ 민간사업자는 원활한 입주지원 서비스 제공, 커뮤니티 서비스 제공 및 커뮤니티 활성화를 위하여 입주자 사전방문 행사개최, 입주지원 및 커뮤니티 서비스까지 민간의 자체 분양주택 기준에 준하여 적용하여야 하며, 이에 소요 되는 비용은 민간사업자 사업비에 포함된 것으로 한다.

- * 입주지원서비스 예시 : 카페운영 및 음료제공, 입주기간 도시락제공, 매트리스 청소 등
- * 커뮤니티서비스 예시 : 자녀양육상담, 수납정리, 정원가꾸기 클래스, 마을음악회 등
- * 커뮤니티활성화 예시 : 일정기간(6개월 등) 피트니스 센터 운영 또는 주거서비스 코디 배치 등

제54조(분양업무 등)

- ① 분양주택의 공급 업무는 민간사업자가 주관하며, 민간사업자는 분양성 제고를 위하여 홍보활동 등을 적극 수행하며, 이에 소요되는 비용은 민간사업자가 부담한다.
- ② 모델하우스 설치(사이버모델하우스 제작 포함) 및 이에 필요한 부지임대를 포함한 운영·관리는 민간사업자가 담당하며, 단위세대 내 마감자재 등 설치에 필요한

자재를 조달한다.

- ③ 분양주택 및 분양전환 공공임대 주택의 주택브랜드는 주관사의 메인 분양주택 브랜드 사용을 원칙(사업신청서류 제출 시 브랜드 적용 계획 제출)으로 하고, LH 요청 시 공동사업자의 브랜드를 조합하여 사용할 수도 있다. 장기임대주택의 경우 민간사업자 [주관사의 임대주택 브랜드] 사용을 기본으로 하며, [주관사의 메인 분양주택 브랜드 사용] 또는 [주관사의 임대주택 브랜드] 중 브랜드 사용에 대해서 LH와 민간사업자가 협의할 수 있다. 민간브랜드를 사용할 경우 민간사업자는 LH에 대해 브랜드 사용의 대가를 요구할 수 없으며, 민간사업자 사업비에도 포함시키지 않아야 한다.
- ④ 민간사업자는 사업계획서에 브랜드 사용계획서를 포함하여 제안하여야 하며, 사용 계획 변경 시에는 LH와 사전협의를 통해 결정한다.
- ⑤ 분양업무의 제반 사항은 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 관련 법령 및 LH 방침에 따라 시행한다.
- ⑥ 모델하우스 건설규모, 단위세대 마감 등에 대해 LH와 실무협의체에서 협의하여야 한다.
- ⑦ LH가 필요하다고 인정하는 경우 중도금 무이자, 판매촉진비(미분양시), 발코니 무료 확장 등을 민간사업자와 협의하여 시행할 수 있으며, 그에 따른 비용은 LH가 부담한다.
 - * 민간사업자가 사업신청시 중도금 무이자를 제안할 경우, 이에 소요되는 이자비용은 민간사업자가 전액 부담하며, 선이자에 대한 분양수입금의 활용여부에 대해서는 실무협의체 협의를 통해 결정할 수 있다.
- ⑧ 중도금 이자 후불제를 시행하는 경우, 민간사업자는 중도금 이자를 선납하고, 수분양자로부터의 이자 수납 및 회수 업무를 민간사업자의 책임과 비용으로 직접 수행한다.
- ⑨ 시스템에어컨 등 추가선택품목은 계약 체결 전 안내문 등에 제품번호 및 이미지 등 관련 정보가 제공되어야 한다.

제55조(보증업무)

- ① 민간사업자는 준공된 주택에 대한 하자이행보증을 하여야 하고, 「공동주택관리법」 제36조 내지 제38조 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조, 제9조의2 등 기타 관련법령에 따른 입주자(구분소유자)에 대한 하자보수책임 및 하자담보 책임을 지며, LH와 민간사업자 간에 하자보수 및 하자담보와 관련한 일체의 책임은 민간사업자에게 있다.
- ② 분양보증서의 발급에 관한 사항은 관련 법규 등에 따라야 한다.
- ③ 건축물의 인수인계 시 하자보수보증서의 가입명의로는 사용검사권자인 LH로 하며, 보증기간 만료 시까지 관리한다. 단, 분양주택의 경우 입주자대표회의 구성 후 입주자대표회의가 하자보수보증서 이관에 동의할 경우 이를 이관할 수 있다. 기타 보증에 관한 사항은 별도로 사업협약서에서 정할 수 있다.

제56조(주택도시기금)

- ① 주택도시기금은 LH에서 수용을 원칙으로 하며, 주택도시기금의 관리 및 처리는 LH의 방침에 따른다.

제57조(분쟁해결)

- ① 본 사업과 관련하여 협약당사자간 발생하는 분쟁은 합의에 의하여 해결한다.
- ② 제1항의 규정에 의한 합의가 이루어지지 아니할 때에는 법원의 판결 또는 대한상사중재원의 중재에 의하여 해결한다.
- ③ 민간사업자는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 분쟁처리절차 수행기간 중 공사의 수행을 중지하여서는 아니 된다.

제58조(타 내용과의 위계)

- ① 본 공모와 관련하여 공고문, 공모지침서, 질의답변서가 상이한 경우 1. 질의답변서, 2. 공모지침서, 3. 공고문 순으로 해석한다.
- ② 민간사업자는 공모지침서 내용에 대하여 사전 질의하지 않은 내용에 대해서 해석이 불분명할 경우 LH의 해석에 따른다.(단, 공모지침서의 해석과 관련하여 이의 또는 견해의 차이가 있을경 우 상호 협의하여 결정하며, 협의가 이루어지지 않을 경우 국내 관련 법에 따른다.)
- ③ 사업협약서, 공모지침서, 사업계획서는 상호 보완하여 적용하되, 내용이 상이한 경우 사업협약서의 내용이 공모지침서에 우선하고, 공모지침서가 사업계획서에 우선한다.

제59조(기 타)

- ① (비용부담) 사업신청자는 사업신청서류의 작성과 제출 등에 소요되는 모든 제반 비용을 부담한다.
- ② (저작권) 선정된 사업계획서에 대한 모든 저작권은 필요한 범위 내에서 합당한 보상을 전제로 LH가 우선적으로 양수할 수 있으며, 응모된 사업계획서와 작품은 LH의 계획에 따라 책자로 인쇄·발간하여 배포할 수 있다.
- ③ (전시) 응모된 사업계획서와 작품은 우선협상대상자로 발표 후 일정기간 동안 전시할 수 있다.

I. 사업기간별 물가연동 적용기준

- 국토교통부 훈령 제1674호('23.11.01.) 민간참여 공공주택사업 시행지침과 관련하여 **예상치 못한 급격한 물가변동 등 사정변경**을 사유로 한 민간사업자의 사업비 조정은 다음과 같이 산정한다. 단 민간사업자의 귀책사유 또는 단독 의사결정으로 사업기간이 연장될 경우 연장된 기간은 물가변동을 반영하지 않는다.

구 분	사업추진 단계		민간사업자 물가연동
<u>협약 ~ 토지가용월</u>	정상 추진	<u>협약월 - 실제 토지가용월 (or 최초 협약서상 착공월)¹⁾</u>	①
	사업 지연	<u>제48조제5항에 따른 착공시점 조정</u>	②
<u>토지가용월 ~ 준공월</u>	실제 토지가용월 - 준공월		③

- 1) 실제 토지가용월은 조성공사 등 LH 담당업무인 물리적 착공여건이 완료된 시점으로 LH-민간사업자 간 토지 인수인계조서 작성이 완료된 시점임(주택건설사업승인 등 인허가 업무와 무관). 단, 토지 인수인계 시점이 협약서(최초)상 착공월 보다 빠른 경우 협약서(최초)상 착공월까지 적용

민간사업자 물가연동

□ 실제 토지가용월 이전 물가연동 (정상추진)

① 협약월부터 실제 토지가용월(또는 최초 협약서상 착공월)까지의 기간

- (예시①) 협약('25.12월), 최초 협약서상 착공월('26.6월), 실제 토지가용월('26.9월)

☞ 9개월('26.1~'26.9월) 적용

- (예시②) 협약('25.12월), 최초 협약서상 착공월('26.12월), 실제 토지가용월('26.9월)

☞ 12개월('26.1~'26.12월) 적용

➡ '건기연 건설공사비지수 월별 변동률'의 해당기간 내 누계* × 민간사업자 공사비

* 변동률 누계값이 '0' 미만 경우 물가연동 금액 미산정

□ 사업 지연

② 공모지침서 제48조제4항에 따른 착공시점 조정

- 민간사업자의 귀책 없는 **내가 인정하는 부득이한 사유**로 민간사업자와 공공 시행자가 공모지침서 제48조 제4항에 따라 **착공시점의 연기에 합의**하여 이를 연기할 경우, ①과 동일 기준으로 조정된 착공시점까지 물가연동 적용 (단, 착공신고, 인허가 등 **민간사업자 주관 업무에 해당하는 사유는 제외**)

▶ '건기연 건설공사비지수 월별 변동률' 해당기간 내 누계* × 민간사업자 공사비
* 변동률 누계값이 '0' 미만 경우 물가연동 금액 미산정

□ 공사중 물가연동 (실제 토지가용월 ~ 준공월)

③ 평년 수준 초과하여 공사비가 상승하는 경우 물가연동 적용

- 실제 토지가용월(또는 최초 협약서상 착공월, ②에 따른 착공 연기시 해당 시점 이후 준공월까지 평년수준 초과분에 대한 물가연동 적용

▶ $\Sigma(\text{해당월 투입 공사비} \times ((\text{해당월까지 '건기연 건설공사비지수 실제 월별 변동률' 누계} - \text{해당월까지 '건기연 건설공사비지수 10년 동안 월별 변동률 평균'}^{1)}) \text{의 누계}))^{2)}$

1) 0.363%

2) 해당월의 실제 변동률 누계와 평균 변동률의 누계의 차가 '0' 미만 경우, 합(Σ) 미포함

II. 사업비 조정에 따른 정산 적용기준

- (1) 민간사업자는 공사착수 전 물가연동 금액의 산정이 가능한 시점 도래시 공모 지침서 제42조에 따라 관련 근거자료를 첨부하여 사업비 증액을 요청하고 실무 협의체를 통해 증액 여부 결정

- (2) 민간사업자는 기성금 요청시 공사비 기성률에 따른 물가연동 회수금액을 제출하고, 너는 기성(준공)검사를 통해 확정, 조달이자 산정 및 정산 등은 공모지침서 제37조에 따름

- (예시) 당초 사업비 : 2,200억원[공사비 2,000억(100%), 기타비용 200억(100%)]

공사착수 전 물가연동 확정금액 : 100억(100%)

- 금회 기성금액(물가연동 제외) : 210억원[공사비 200억원(10%), 기타비용 10억원(5%)]

▶ 민간사업자 물가연동 회수금액 : 물가연동 금액 10억(10%)

* 기성 정산시점에 분양수입금 한도가 200억일 경우 초과되는 20억에 대한 조달이자 산정

참고 2

공공주택 통합 플랫폼 구현 기능

내부 서비스	생활편의 기능	•스마트홈연동 : 조명, 콘센트, 난방, 에어컨, 환기등 원격 제어
		•커뮤니티시설예약 : 골프연습장, 독서실, 헬스장, 카페 등 앱을 통한 예약주문관리
		•택배·무인배송관리 : 무인택배함 연동 기능
		•모바일 출입·주차관리 : 방문차량관리, 즐겨 찾는 차량 등록 관리
	단지관리 기능	•공지 및 소통 : 게시판, 입주민 대화, 단지모임 기능
		•생활 지원센터 : 관리비 조회, 민원, 연락처, 설문조사 기능
		•입주예약 : 입주 예약일 설정 관리
	보안 및 안전 기능	•비상 알림 연계 : 가스·침입감지 시 모바일 알림
		•세대 보안 제어 : 외출, 귀가, 방범 원격 제어
		•알림 서비스 : 귀가 알림, 방문자 알림 서비스
	데이터 기반 서비스	•에너지데이터 수집 : 전력·가스·수도 사용량 등 이용 패턴 분석을 통한 에너지 절감 서비스
		•맞춤형 서비스 제공 : 전기 누진세 정보, 에너지 절감 제안등
외부 서비스	가점 사항	•교통, 환경, 문화, 헬스케어 등 민간서비스 연계 및 활용

※ [기능 구현 예외] 세대 또는 단지내 관련 기기, 장비 등이 설치되지 않거나, 인터넷 또는 관련 전용망 등이 연결되지 않는 경우, 가전기기 제어가 가전사의 운영정책에 따라 사전예고 없이 변경될 때

※ [운영 노하우 협조] 개인정보보호법, 정보통신법 등에 위반되지 않는 범위 내

참고 3

통합 커뮤니티 운영체계 기능

구 분	내 용
커뮤니티 통합 운영관리 시스템	단지별 통합 커뮤니티 시설 운영 및 관리 총괄 시스템
커뮤니티 예약 및 운영 관리 시스템	커뮤니티 시설 예약·이용·운영 전반 관리 기능
입주민 인증 기반 출입통제 및 커뮤니티 시설 이용 시스템	인증(입주민/비입주민 구분) 기반 출입통제(RF 및 안면 인식기, 스피드게이트 등)와 커뮤니티 디바이스(키오스크, 포스기 등) 연동 시스템
데이터 관리 시스템	단지별 시설 이용 및 출입 이력 기반 데이터 관리 및 분석 시스템

※ [기능 구현 주요방식] 원활한 커뮤니티 공유를 위해 상호 접근 및 사용이 용이한 동선 계획과 이를 기반으로한 출입통제 등 통합플랫폼 기반 구축

주거행복지원센터 공기구비품 변경 소지기준(2021)

순번	구분	품 명	규 격	규모별 소지기준										비 고	
				단위	500호 미만		500호 이상		800호 이상		1,500호 이상		2,000호 이상		
					개	지	개	지	개	지	개	지	개		지
1	비품	열개비트	(800+400+1950) 폭제, 5단 여닫이	개	3	3	3	3	4	4	5	5	5	5	
2		개비트(4단 파일)	(435+630+1330) 폭제	개	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	
3		양수책상	(1800+800+720) 이동서랍 2개, 책상유리 포함	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
4		관수책상	(1200+800+720) 이동서랍 1개, 책상유리 포함	개	4	4	5	7	6	9	12	14	14	17	
5		회전회차	(620+680+1030/1110) 유입	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
6		회전회차	(600+650+910) 유입	개	4	4	5	7	6	9	12	14	14	17	
7		책상(회차용)	(900+1800+720) VIP,관리 포함	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
8		회차(회차용)	(590+595+795)	개	4	4	4	4	4	4	6	6	6	6	
9		회차(광비품)	(620+680+1030/1110) pro 행형	개											광비품 설치수에 따라 구입
10		광회차	(500+565+895) 로얄 국산식	개	10	10	15	15	20	20	30	30	30	30	
11		문합세트	5한줄 탁자, 유리포함	개	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	
12		책상		대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
13		선종기	(14") 스탠드형	대	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	
14		전자계산기	(12자리 이상 사무용 계산기)	대	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	
15		백시계(전자)	(LED)	대	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	
16		키보드(디지털)	핵모라카드 포함	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	공동주택관리법 시행령 [별표1] 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준에 따른 의무소지 품목
17		문합	(900+365+1790) 6한줄	개	1	1	1	1	2	5	3	6	3	7	
18		텔레비전	(LED-32") 가전34	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
19		전화기1	(3LINE)	대	1	1	1	1	2	2	3	3	4	4	녹취 가능 전화기 추가에 따라 일반 전화기 수량 조절(각 단위(500호, 800호 등)당 값)
20		전화기2	(3LINE), 녹취 가능 전화기	대	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	근로자 보호를 위해 녹취 가능 전화기 추가, 녹취 등을 위해 필요시 SD카드 리더기 등 추가구매
21		SD카드 리더기		개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	전화기2(녹취 가능 전화기)에 SD카드 포함시, SD카드 리더기 추가 구입
22		메가폰	(전자식) 세이브, 호각 분리	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	
23		비상광고등	(DC12V 자석식)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
24		문합이	(스탠드형) 6분할이 이상	개	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	
25		도면함	(1200×860×435) 철제, 5단	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
26		찬냉기	(수동2공조형식, 300에 한함)	개	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	

순번	구분	품 명	규 격	단위	규모별 소지기준										비 고
					500호 미만		500호 이상		800호 이상		1,500호 이상		2,000호 이상		
					개	지	개	지	개	지	개	지	개	지	
27		화이트보드	(W1800+H900) 화이트보드용펜, 지우개포함	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
28		물충형사관	(W1200+H900) 물충형사관용펜, 지우개포함	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
29		제본용스테플러	(100매 권할용)	개	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	
30		필기	(여름, 겨울용 각 1호) * 1호: 이블1, 오1, 베개2	조	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	달성실, 문무부 따라 비치
31		아크릴표지판	인원안내 3종	조	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
32		구급함	(5호) 약재포함	조	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
33		복합기	복사기, 프린터, 팩스, 스캔, 자동원고이송장치, 갈라	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
34		냉장고	(300L 이상) 가전34	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
35		한판	공사규격	식	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
36		리리케이트	공사규격	식	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	
37		에어컨	관리소전용면적 기준 용량(냉난방 겸용)	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	관리소전용면적 기준 용량 -> 관리소전용면적 기준 용량(냉난방 겸용)
38		침각	(3M+6M) 조립식침대	대	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	
39		컴퓨터	LED 모니터 포함	대	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	
40		MS office	Office Standard, Package(최신버전)	개	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	
41		한글	한글 최신판, Package	개	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	
42		학구대	(학구대) 네트, 지주, 학구금 1개 포함	대	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	단지에 여건에 맞게 구입
43		학구라켓		개	4	4	4	4	8	8	8	8	8	8	단지에 여건에 맞게 구입
44		바퀴	벤치1개, 롤1개, 바퀴(5,10KG 4개)	조	2	2	2	2	4	4	6	6	6	6	단지에 여건에 맞게 구입
45		야광	(3KG용, 5KG용)	조	4	4	4	4	8	8	10	10	12	12	단지에 여건에 맞게 구입
46		PC대차		대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
47		광충분	540mm(간장지, 충전식)	개	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	(신규)제난성분 발열 및 충전 시 필요한 안전용품(차량 및 입주민 통제용)
48		코팅기	A3 코팅기, 롤4개, 속도 500mm/min 이상	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	(신규) 입부 효율 증대
49		문서 새내기		대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	개인정보 포함 서류 처리 등 보안관리상 필요
50		비행복속 스탠드 세운개		대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	코로나19 예방 등 안전조치
51		인원보호대(간막이)	아크릴(가로 1000mm x 세로 600mm)	개	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	코로나19 및 입주민 편의를 위해 아크릴 칸막이 설치(관리사무소 여건에 따라 사이즈 조정)
1	공 가 구	순수채	(1060x2000x430) 불관부착	대	1	1	1	1	2	2	2	2	2	3	3
2		열풍기	(2000Kcal/hr) 소형	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3		전광창조기	(업소용, 500W용)	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4		배출기	(2.2hp) 보온대 및 보온용 포함	대	1	1	1	1	2	2	3	3	3	3	3
- 사용이 편리한 4기종(연통용, 보온용 분리)으로 통일 - 안전사고 예방을 위해 보온대 및 보온용 포함															

순번	구분	종 명	규 격	규모별 소지기준										비 고	
				단위	500호 미만		500호 이상		800호 이상		1,500호 이상		2,000호 이상		
					개 별	지 역	개 별	지 역	개 별	지 역	개 별	지 역	개 별	지 역	
5		양수기	(9HP~3") 호스1종 포함	대	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	
6		수중펌프	(단상220, 1HP, 전장형12M, 압상고12M)	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	공동주택관리법 시행령 [별표1] 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준에 따른 의무소지 품목
7		펌프	(사전거울)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
8		수압계	(수압테스트기) 간이용	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
9		절연저항측정기	(500V, 1000Ω 디지털) ※ 500V, 1000V 감용가능	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	공동주택관리법 시행령 [별표1] 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준에 따른 의무소지 품목
10		절연저항측정기	(1000V, 2000Ω 디지털) ※ 500V, 1000V 감용가능	개	-	1	-	1	-	1	-	1	-	1	공동주택관리법 시행령 [별표1] 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준에 따른 의무소지 품목
11		접지저항측정기	(1000Ω)	조	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
12		디지털멀티메터	직류, 전압(직류, 교류), 전류(직류) 측정용	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
13		디지털크램프테러	(200T 1000V)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
14		방전봉	(23KW용)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	산업안전보건법 등 의무소지 품목
15		절연장갑	(20000V) 감용용	족	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	산업안전보건법 등 의무소지 품목
16		절연장화	(20000V) 감용용	족	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	산업안전보건법 등 의무소지 품목
17		절연안전모	(23KW용) PVC제용	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	산업안전보건법 등 의무소지 품목
18		검전기	(30KW) 검보, 발광가능	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
19		검전기	(저압용)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
20		3상단위 접지용구	발전, 변전용 / 특고압용(22KV이상)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	전기안전관리법 및 보우서 안전작업을 위해 필요하므로 단위규모 및 난방방식에 상관없이 소지
21		권선	(5M)	개	1	1	1	1	1	2	1	2	1	3	
22		줄자	(50M)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	공동주택관리법 시행령 [별표1] 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준에 따른 의무소지 품목
23		삼	원형, 평형	개	5	5	7	7	10	10	12	12	15	15	
24		극클이	자루포함	개	2	2	2	2	3	3	4	4	5	5	
25		망치	(SL/BI) 배후암치	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
26		망치	(10L/BI) 자루포함	개	1	1	1	1	1	1	1	2	1	3	
27		노후발 붓폼이	(대형)	개	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	
28		노후발 붓폼이	(중형)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
29		전지카워	(소형)	개	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	
30		전지카워	(중형)	개	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	
31		전지카워	(대형2인)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
32		전지카워	(교지카워)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
33		철관카워	(12") 철관카워용	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

순번	구분	종 명	규 격	규모별 소지기준										비 고	
				단위	500호 미만		500호 이상		800호 이상		1,500호 이상		2,000호 이상		
					개 별	지 역	개 별	지 역	개 별	지 역	개 별	지 역	개 별		지 역
34		벤전전장기	(날길이630mm, 연료용)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
35		프레스식공구함	(휴대용)	개	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	
36		전기드릴	1/2HP칼머리용,100~220V 감용	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
37		충전드릴	(2800RPM, 14.4V)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
38		헤어드릴	(13~25mm)	개					1	1	1	1	1	1	
39		콘크리트해머	(38MM)	개	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
40		드릴비트세트	25개용(스텝)	셋	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
41		척압함	한공용	개	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	
42		플라이어	(8") KS제품	개	1	1	1	1	1	1	2	2	3	3	
43		플라이어	(10") KS제품	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
44		플리	(12") KS제품	개	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	
45		드라이버	7개입	개	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	
46		주걱드라이버	(6~68) +/- (연동)	개	1	1	1	1	1	1	2	2	3	3	
47		드라이버	(봉키스네너용) +/-	조	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
48		드라이버	(8~200) +/-	조	2	2	3	3	3	3	4	4	5	5	
49		드라이버	(4") +/-	조	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	
50		렌치	(6") KS제품	개	2	1	2	1	3	1	3	2	5	3	
51		렌치	(8") KS제품	개	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	
52		바우렌치	(6") KS제품	개	1	1	1	1	2	2	3	3	3	3	
53		니퍼	(6") KS제품	개	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	
54		전기단두	(60W) 관송형	개	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2	
55		교무장차	(내리형)	족	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	
56		파이프렌치	(8") KS제품	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
57		파이프렌치	(10") KS제품	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
58		파이프렌치	(14") KS제품	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
59		봉키스네너	(8") KS제품	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
60		봉키스네너	(10") KS제품	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
61		봉키스네너	(12") KS제품	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
62		봉키스네너	(15") KS제품	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

순번	구분	종 명	규 격	규모별 소지기준										비 고	
				단위	500호 미만		500호 이상		800호 이상		1,500호 이상		2,000호 이상		
					개 별	지 역	개 별	지 역	개 별	지 역	개 별	지 역	개 별		지 역
63		줄	(12") 평, 환, 삼각, 사각 고문날	종	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
64		포지컬프	(기스슬)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
65		직업등	(25A LED) 선30m 포함	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
66		후제식	LED 송전식 편단	개	3	3	3	3	5	5	7	7	10	10	
67		그라핀더	(1/2HP 105~220V 8")	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
68		안전사다리	(1M, A형) 알루미늄	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	H형 경동(사용빈도 높음), 단자규부에 상관없이 사용빈도 높음/안전사고 예방
69		안전사다리	(2M, A형) 알루미늄	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	H형 경동(사용빈도 높음)/안전사고 예방
70		안전사다리	(7M, A형) 알루미늄	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	조경등(사용빈도 높음)으로 대체/안전사고 예방
71		해빙기	(강력 스텝식)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	산규단지는 열선이 시공되어 전기해빙기의사용빈도가 낮으므로 소립해빙기로 통일
72		육각렌치	(1~13M/M, 12문집)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
73		육각렌치	(3/64~1/4")	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
74		전기물집기	(DC종, 소형 및 휴대용) 부대장치 포함	종	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
75		콘드레사	(2마력)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
76		밴드캠	(1/8"~1/2") 각 3개입	세트	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
77		안전호	(PVC, 안전인종 제품)	개	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	안전인종을 발문 개를 사용으로 안전사고 예방(통상 2만 이상이 작업)
78		TV대시캠측정기(다지달)	(BWM-480)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
79		제진발력	(2TON)	개	~	1	~	1	~	1	~	1	~	1	
80		단자알짜기	(1.2~6M/M)	개	~	1	~	1	~	1	~	1	~	1	
81		확상용바이스	(4")	개	~	1	~	1	~	1	~	1	~	1	
82		디지털온도계	(측정온도-0℃~220℃)	개	~	1	~	1	~	1	~	1	~	1	
83		직기	(5TON) 오일	개	~	1	~	1	~	1	~	1	~	1	
84		배수함소기	일속용	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
85		배수함소기	수동 30M	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
86		밴드그라핀더	(디스크직경 100MM, 무부하속도 11000RPM이상)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
87		비어스 그림 콜라이어	(10") KS제품	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
88		동파이프코터	(1/8~1")	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
89		고출력단기	(소비전력 입력 4,660W 이상, 2,730RPM 이상)	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
90		원	규격용	개	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	
91		성	규격용	개	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	

순번	구분	종 류 명	규 격	규모별 소지기준										비 고	
				단위	500호 미만		500호 이상		800호 이상		1,500호 이상		2,000호 이상		
					개 별	지 역	개 별	지 역	개 별	지 역	개 별	지 역			
92		제진등	(가이드바 16인치)	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
93		등	광널, 규격용	개	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	
94		방죽면	(소방감장등)	개	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	화재전망시 질식사고 예방, 통상 2인이 작업
95		산업용안전벨트	(여객밀이용, 전제식)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	배관작업시 필요(산업안전보건법에 따른 감독관 의 소지 권고 품목)
96		방열경	(8배율, 렌즈크기 30MM)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	공동주택관리법 시행령 [별표1] 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준에 따른 의무소지 품목
97		등보기	(8배율, 렌즈크기 76MM)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	공동주택관리법 시행령 [별표1] 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준에 따른 의무소지 품목
98		콘크리트로말복측정기	(측정노즐 및 범위 10.5MM, 좌우20MM, 상하100MM) SC-100 20조, 스릴SC-10 10매, 예측식 분트(MF-114 2개)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	공동주택관리법 시행령 [별표1] 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준에 따른 의무소지 품목
99		누수탐지기	(형용식) UK-50급 기능	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	공동주택관리법 시행령 [별표1] 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준에 따른 의무소지 품목
100		라바콘(칼라콘)		개	5	5	5	5	8	8	8	8	10	10	공동부 작업시 안전조치용
101		주차금지 표지판(오뚜기)		개	3	3	3	3	5	5	5	5	8	8	주차관리용
102		고압세척기	(160bar 이상, 호스 길이 20M 이상, 부대장치 포함)	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	(신규)공동부 물 청소용(이동식형 고려)
103		송전식분무기	20ℓ 이상(배달식)	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	(신규)사용 편의 증대
104		확업선(리드선)	필터입 30M 이상	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	(신규)단지 내 유지보수 작업 시 사용빈도 높음

2026 공공주택 등급별 주요 마감재

※ (별첨) 25년 공공주택 마감재 설계기준(안) 수립 이후 26년 2월까지 각 처별 개선사항 반영

1 단위세대 (1 등급별 마감재)

※ P6 표기법례 참조 S 선택적용 B 기본 자재 P 포인트 자재

구 분	부 위	입 대		분 양	비 고		
		소형 60㎡미만 (S1)	중형 60-84㎡이하 (S2)	공공분양 (T)			
현관 (4)	세대현관문	킬라강판 또는 분체도장					
	도어록	디지털형					
	바닥	포셀린타일 (600×600이상)					
	마루귀틀	인조대리석(BMC)	엔지니어드스톤				
거실 침실 주방 (6)	천장, 벽	실크벽지					
	주방벽	도기질타일					
	거실 아트월	미설치		S ① MDF위 실크벽지 ② 포셀린타일(800×400이상)	타일형데코시트 등 적용 가능		
	바닥	기능성루카펫 6T		S ① 강화합판마루 ② [무상옵션] 기능성루카펫 6T			
	우물천장	미설치	설치(직각형)				
	걸레받이	합성수지 위 데코시트					
욕실 (15)	바닥	자기질타일 (300×300 권고)					
	벽	도기질타일 (600×300 권고)					
	천장	ABS 판넬					
	욕실수납장	• 공용욕실 : 슬라이딩형 수납장(2도어, 3도어) • 부부욕실 : 여닫이장 또는 슬라이딩 일반장 [옵션] 간접조명 + 빌트인 실균기(분양) * 일반욕실의 수납장은 표준상세도 DM-33-71-1~2 참조					
	세면대	도기제(세미페데스탈, 커버분리, 비누대일체형)		도기제(세미페데스탈, 커버분리) [옵션] 하부수납장 일체형			
	세면대수전	온·냉수 혼합꼭지 (싱글 레버식)					
	휴지걸이	스마트폰 거치대 겸용 (매립형)					
	뒷선반	엔지니어드스톤					
	욕조 설치	욕조(공용)	고급아크릴		S ① 고급아크릴 ② 세라믹 [옵션] 샤워부스	시스템욕실의 경우 표준상세도 DA-44-101 ~115 참조	
		수건선반	설치		미설치		
		샤워수전	안마헤드 (싱글레버식)		안마헤드 (선반형수전)		
	샤워 공간	샤워칸막이	• 1 Bath형 : 샤워칸막이 • 2 Bath형 : 부부욕실 샤워부스(도어포함)				
		샤워수전	안마헤드 (싱글레버식)		레인형 (수납일체형)		
	양변기	준원피스형 (공용, 부부욕실)		원피스형 (공용, 부부욕실)			
	비 데	미설치		설치 (공용, 부부욕실)			
	수건걸이	BAR형, 600mm이상 (아연제 등)		BAR형, 양 고정대 중심선까지 500mm (STS304 등)			
	코너선반	설치 (뒷선반이 없을 경우)		미설치			
	환풍기	정풍량팬 (환기)		정풍량팬 (환기) [옵션] 다기능 욕실판 (환기,온풍,건조)			

구 분	부 위	임 대		분 양	비 고	
		소형 60㎡미만 (S1)	중형 60-84㎡이하 (S2)	공공분양 (T)		
빌코니 실외기실 대파공간 (5)	바닥	자기질타일			'26년 1-2차 민참사업 공모지침서 질의회신 참조	
	천장/벽체/결레받이	내부수성페인트				
	빌코니턱 재료분리대	인조대리석 (BMC)				
	헬라건조대		수동형	자동형 (60㎡이하 소형평형 미적용)		
	수전류	세탁기용	◦ 빌코니 1개소 : 냉수(2구 : 커플링 + 물뿌리기) 온수(1구 : 커플링) ◦ 빌코니 2개소 이상 : 냉수(2구 : 커플링) 온수(1구 : 커플링)			커플링 가로꼭지 (냉수 1구, 온수 1구)
		손헬라용	◦ 빌트인 세탁기 설치 시 : 미설치			윈터치형 온냉수 혼합(매립형)
물뿌리기용		◦ 빌트인·세탁실이 실내에 설치 되는 경우 : 냉수(2구 : 일반형 + 물뿌리기)		커플링 가로꼭지 (냉수 1구 + 물뿌리기)		
일반가구 (5)	신발장	◦ 몸체 : LPL 직접인쇄 수성도료 데카레이션시트, 파니싱호일* ◦ 도어 : PB + HPL(전면, 후면), PET(엠펙지 4면)*		S ① PET ② 고광택 도장	*표준상세도 DA-90-002 ~ 004 참조	
	수납장(반침장)					
	화장대	미설치		S ① PET ② 고강도 유리	**표준상세도 DA-90-420 참조	
	팬트리 도어					
	드레스룸 도어	◦ 도어 : PB + HPL(전면, 후면), PET(엠펙지 4면)**				
상판류 (2)	화장대 상판	미설치		엔지니어드스톤		
	주방가구 상판	◦ 40㎡ 미만 : 인조대리석 (BMC) ◦ 40㎡ 이상 : 인조대리석 (MMA)		인조대리석 (MMA)		
주방가구 (8)	몸체/도어	◦ 몸체 : LPL 직접인쇄 수성도료 데카레이션시트, 파니싱호일* ◦ 도어 : PB + HPL(전면, 후면), PET(엠펙지 4면)*		S ① PET ② 고광택 도장	*표준상세도 DA-90-005 참조	
	냉장고장/김치냉장고장	※ 60㎡이하 : 냉장고장/김치냉장고장 미설치				
	액세서리	킬끗이, 조리걸이세트, 수세미망, 인출망, 서랍장, 시스템서랍장, 물걸음망(분양)				
	레인저후드	침니형(당해층 배기)				
	주방수전	온·냉수 혼합꼭지 (대볼이 + 싱글 레버식 + 핸드 스프레이식)				
	음식물탈수기			설치		
	싱크용접수기	미설치		전자식(센서식, 핸드터치식)		
	빌트인 룩탑	◦ 50㎡ 이하로 구성된 단지 - 지역난방 30㎡ 이하 : 전기룩탑(2구형) 30㎡ 초과 : 전기룩탑(3구형) - 개별난방 수도권 26㎡ 이하 : 가스룩탑(2구형) 지방권 31㎡ 이하 : 가스룩탑(3구형) ◦ 50㎡ 이하 + 50㎡ 초과로 구성된 단지 - 수도권 26㎡ 이하 : 가스룩탑(2구형) - 지방권 31㎡ 이하 : 가스룩탑(3구형) ◦ 50㎡ 초과로 구성된 단지 : 미설치		가스룩탑(3구형) [옵션] 하이브리드 / 전기룩탑 -하이라이트(2구)+가스(1구) -인덕션(1구)+하이라이트(2구) -인덕션(2구)+하이라이트(1구) -인덕션(3구)		
		분양+임대 혼합 단지 주기1) 참조				

구 분	부 위		임 대		분 양	비 고
			소형 60㎡미만 (S1)	중형 60~84㎡이하 (S2)	공공분양 (T)	
가전 (4)	냉장고		(수도권 26㎡ 이하, 지방권 31㎡ 이하) 180~210ℓ, H1,450이하	미설치	미설치 [옵션] 일반형 또는 디자인형 (2도어 ~ 4도어)	
	세탁기		(수도권 26㎡ 이하, 지방권 31㎡ 이하) 빌트인세탁기 설치		미설치 [옵션] 디자인형	
	에어컨		(수도권 26㎡ 이하, 지방권 31㎡ 이하) 벽걸이형 설치		냉매 배관 (거실 + 침실1) [옵션] 시스템에어컨	
	드레스룸 제습기		미설치		설치	
창호 (3)	거실 침실 욕실	문틀,문선	데코시트			* 분양주택 : 민간협력사업처 -408(26.01.19) 문짝 상부판 설치
		문짝	합성수지(ABS) 위 데코시트			
	비확장 빌코니	실내분합창 (DPW)	(실내측) 데코시트, (그 외) 마감없음			
		외부창(BP)	(외측) 착색바, (실내측 / 빌코니측) 데코시트, (그 외) 마감없음			
	확 장 빌코니	이중창 (BPW)	(외측) 착색바, (실내측) 데코시트			
배선기구 (3)	거실 스위치		스마트 세대단밀기 (10인치)			시공여건에 따라 프레임커버 적용가능
	침실 스위치		◦ (침실1) 일반스위치 + 일체형 환기·온도조절기 ◦ (침실2,3) 일반스위치 + 온도조절기	◦ (침실 1) 네트워크스위치 + 일체형 환기·온도조절기 ◦ (침실2,3) 네트워크스위치 + 온도조절기		
	콘센트류		기본형		고급형	
조명 기구 (6)	거실, 침실, 주방, 식탁		LED 등기구			
	욕실	샤워공간				
	빌코니, 대피공간					
	다용도실					
	기타	파우더룸	LED 센서등			
		드레스룸 팬트리, 창고				
현관등						
정보통신 설비 (2)	세대단밀기		스마트 세대단밀기 (10인치)			
	스마트홈 생활정보기 화장실 비상호출버튼		미설치		설치	

1) 쿡탑 : (분양+통합공공임대 혼합단지) 임대에도 가스쿡탑 설치하되 쿡탑 옵션은 분양만 해당 <분양 : 공분, 공임5, 공임10>

2 주동내부

해당 마감재 기준은 최소한 충족해야하는 기준이며, 지구별 최적화 및 디자인 특화를 위하여 동등 이상의 성능을 가진 마감 자재로 개별설계 적용가능

구 분	부 위		해당 마감재	비 고
비 진 입 층	E.V 출	천장	다채무늬도로	경량철골천장틀/석고보드(12.5T) 건식PDM 마감은 벽체마감과 동일시공
		벽체		
		바닥	테라조타일, 고강도 색소지타일 등	
진 입 층	E.V 출	천장	킬라임루미늄 천장판	
		벽체	◦ (임대) 다채무늬도로 ◦ (분양) 다채무늬도로, 석재블럭도로, 포셀린타일, 화강석	
		바닥	화강석 (혼드마감)	
	기타 장식	엘리베이터 개구부마감	◦ (임대) 다채무늬도로, 포셀린타일 ◦ (분양) 포셀린타일, 화강석, 대리석	삼방틀 설치부위
공 통	계단실	천장	다채무늬도로	
		벽체	◦ (임대) 1~2층 : 다채무늬도로 3층 이상 : 내부수성페인트 + 낙서방지페인트 ◦ (분양) 다채무늬도로	
		바닥	테라조타일, 고강도 색소지타일 등	
		계단난간 연향난간	착색 아연도 킬라강판	
	복도	천장	외부수성페인트	
		벽체	외부수성페인트 + 낙서방지용 페인트	
		바닥	테라조타일, 고강도 색소지타일 등	
	욕내 공용 전기 통신	공동현관기	얼굴인식, 스마트폰 연동	
		승강기카 내부	◦ (전체) 합금도금강판 + 하드코팅 ◦ (후면) 하드코팅 또는 강화유리	
		CCTV	200만 화소	임대·분양 기준 일원화 ('24.12)

3 지하주차장 및 기타시설

해당 마감재 기준은 최소한 충족해야하는 기준이며, 지구별 최적화 및 디자인 특화를 위하여 동등 이상의 성능을 가진 마감 자재로 개별설계 적용가능

구 분	부 위		해당 마감재	비 고
지하 주차장	램프	천장	폴리카보네이트	복층 6T
		벽체	문양거루집 위 외부수성페인트	토탈디자인과 연계하여 적용
		바닥	바닥 문양 콘크리트	
	내부	천장	무기질계 뿔철	보행동선 및 오염 취약부분 적용 토탈디자인과 연계하여 적용
		벽체	내부수성페인트 + 낙서방지용 페인트(H=1,400)	
		바닥	무용제계 에폭시도장	
	계단실 (내부)	일반주차구역	무용제계 에폭시도장	토탈디자인과 연계하여 적용
		장입주차구역 차로 등	무용제계 에폭시도장	
		벽체	내부수성페인트 + 낙서방지용 페인트(H=1,400)	
	전기 통신	천장	LED	임대·분양 기준 일원화 ('26.2)
		비상벨	25m 간격	
		CCTV	1200만 화소(주차유도일체형), 200만 화소(차량진출입용)	
기타 시설	단지 입구	차량출입 통제시스템	설치 (경비실 미설치 지구 등 현장여건에 따라 설치 제외 가능)	
		무인 택배시설	◦ (임대) 스마트등기함 + 일반우편함 + 무인택배시스템 ◦ (분양) 무인택배시스템 + 스마트우편함	
	단지내	CCTV	500만 화소	

4 부대복리시설

해당 마감재 기준은 최소한 충족해야하는 기준이며, 지구별 최적화 및 디자인 특화를 위하여 동등 이상의 성능을 가진 마감 자재로 개별설계 적용가능

항 목		해당 마감재	비 고
관리사무소	천장	치장석고시멘트판(6.0T)	
	벽체	내부수성페인트	
	바닥	S ① 비닐합성타일(데코타일) ② 테라조타일	
방재숙직실 근로자 휴게공간	천장/벽체	종이벽지(고급형)	جل레받이 설치
	바닥	기능성롭카펫(6.0T)	
경로당	천장/벽체	종이벽지(고급형)	جل레받이 설치
	바닥	강화합판마루	
어린이집(보육시설)	천장/벽체	종이벽지(고급형)	2mm 미만 종이벽지는 별도 방염처리 필요없음
	바닥	기능성 롬카펫(6.0T)	
작은도서관(문고) 독서실 키즈 & 맘스	천장	석고보드(9.5T) 2겹 위 수성페인트	장식판넬 설치여부는 개별설계에 따름
	벽체	내부수성페인트 + 장식판넬	
	바닥	강화합판마루 + 안전매트	
다목적실 주민카페	천장	치장석고시멘트판(6.0T)	장식판넬 설치여부는 개별설계에 따름
	벽체	내부수성페인트 + 장식판넬	
	바닥	S ① 비닐합성타일(데코타일) ② 테라조타일 ③ 카펫타일 등	
헬스룸 (GX룸포함)	천장	치장석고시멘트판(6.0T)	장식판넬 설치여부는 개별설계에 따름
	벽체	내부수성페인트 + 장식판넬	
	바닥	S ① 강화합판마루(중보행용) ② 탄성고무매트 ③ 기능성롭카펫(6.0T)	
샤워실	천장	ABS판넬	규모에 따라 석재 등 적용가능
	벽체	도기질타일(600*300)	
	바닥	자기질타일(300*300)	
상가 / 경비실	천장	치장석고시멘트판(6.0T)	
	벽체	내부수성페인트	
	바닥	테라조타일	

- * 장식판넬 : 장식용 합성수지 시트, 페브릭판넬, 백배인티드글라스, 격자루버 등 인테리어 특화부위에 사용되는 마감자재를 통칭함
- * 부대복리시설 디자인은 지구별 최적화 및 디자인 특화를 위해 **관련문서**를 참조하여 개별설계 적용가능
 - 관련문서 : 공공주택사업처-224(2020.01.09), 공공분양사업처-6810(2019.11.06.), 공공분양사업처-8005(2019.12.17), 공공주택사업처-912(2021.02.23)
- * 경로당, 어린이집(보육시설), 작은도서관(문고), 독서실, 키즈&맘스는 노인 및 아동 청소년이 장기간 생활하는 공간으로 상기 명시된 자재 이외의 친환경 마감재 적용 가능하며, 헬스룸 등 특정 복리시설은 사용자 특성에 따라 요구성능을 충족하는 마감재 적용가능
- * 실내놀이터 설계 시 관련법에 따른 어린이활동공간검사를 대비해 친환경표지인증을 받은 마감재를 적용

<친환경 마감재>

인체에 무해한 원료를 사용하고「주택건설기준등에관한규정」에 의한 “환경표지(마크)인증 획득기준”을 만족하는 제품으로「건강친화형주택건설기준」,「환경보전법」등 관련법을 만족해야 한다.

5 시설물 및 사인물

해당 마감재 기준은 최소한 충족해야하는 기준이며, 지구별 최적화 및 디자인 특화를 위하여 동등 이상의 성능을 가진 마감 자재로 개별설계 적용가능

구 분	공 간			부 위	해당 마감재	비 고
시설물	단지내	(토목)	맨홀뚜껑	차도	주철재	
				보도	주철재	
			빗물받이	뚜껑	S ① 스틸그레이팅 ② 입연강판	
			담장	웬스류	S ① 생울타리 ② 금속재 ③ 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	비 고
설 계 자 선택자재	S	설계자가 설계여건에 따라 선택 가능한 자재로 각 설계부서의 기준에 따라 선택 적용	
	B	설계자가 설계여건에 따라 선택 또는 조합하여 적용하는 기본자재 (Base)	
	P	설계자가 설계여건에 따라 선택 또는 조합하여 적용하는 포인트 자재 (Point)	

□ (방향) 하자 최소화, 단위세대 편의성 증대, 시공성 및 지속 가능한 방향

1. UNIT 형태 단순화로 성능개선 표준화

성능향상 편의성 경제성 공공성 트렌드

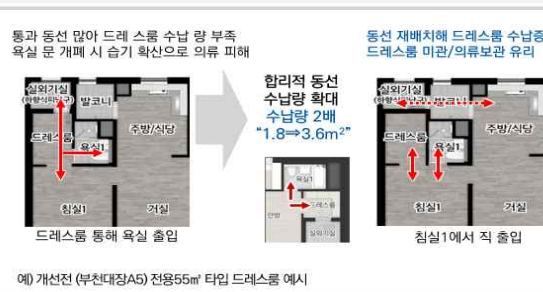
배경 및 현황	· 에너지절감 설계 중요성이 높아짐 · 현장 외국인 근로자 증가로 시공 품질 확보 어려움 발생
소비자 조사 시사점	· 관리비 절감, 하자 최소화 및 가변수요 대응 필요
자문, 트렌드	· (VE,AS) 외곽 꺾임부위 최소화 필수
개선 솔루션	· 박스 형태 평면으로 개선



2. 실내 동선 간소화로 편의성 개선 표준

성능향상 편의성 경제성 공공성 트렌드

배경 및 현황	· POE 소형평형 불만족 상위 "수납" · 분양 단지별 동선 표준화 안됨
소비자 조사 시사점	· 드레스룸 실제 수납량 과소 · 욕실문개폐시 습기 드레스룸 유입으로 의류관리 불만
자문, 트렌드	· (인테리어) 동선 재배치로 수납량 확보필요 + 침실1 욕실 출입동선 조정
개선 솔루션	· 침실1 내부 동선 체계 표준화



3. 소형평형 1욕실 타입의 편의성 개선

성능향상 편의성 경제성 공공성 트렌드

배경 및 현황	· POE 소형평형 불만족 1위 "화장실" 1욕실 출근/등교 라바타임 사용 불편
소비자 조사 시사점	· 민간사업에서 선호도가 검증된 1욕실 평면사례 참고 필요
자문, 트렌드	· (민간) 욕실 레이아웃 조정으로 동시에 사용 가능한 공간 변형
개선 솔루션	· 2침실 1욕실 타입엔 3존 분리 욕실



4. 저층 세대 축소 동배치 (동수 축소)

성능향상 편의성 경제성 공공성 트렌드

배경 및 현황	· 임대와 달리 분양상품의 특성상 향후 자산가치 상승도 중요
소비자 조사 시사점	· 저층 선호 낮고 중층이상 고층 선호 · 지상 오픈스페이스, 녹지공간선호
자문, 트렌드	· 동수 줄여 저층 세대 축소 및 옥외 공간개방, 주차효율 증대
기 타	· 단, 계단실 형태의 경우 1개 코어에 4호 조합 미만으로 계획하여야 한다.



붙임 4

시그니처 커뮤니티 시설 및 프로그램 운영 계획 구성 [예시]

□ 웰니스 라운지

강습명	횟수	강습시간	정원	강사료	금액산정/월	비고
요 가	주2회	4개 타임	20	35,000	1,120,000	GX룸
매트 필라테스	주2회	2개 타임	20	35,000	560,000	
줄바	주2회	3개 타임	25	50,000	1,200,000	
라인댄스	주2회	1개 타임	25	45,000	720,000	
유아발레	주2회	2개타임	15	50,000	720,000	
농구	주1회	3개타임	12	60,000	720,000	체육관
배드민턴	주1회	3개타임	12	60,000	720,000	
소계					5,760,000	-
연 비용 환산 (소계 *12개월)				A	69,120,000	-
웰니스 아카데미 (체육전문가특강 - 연2회)				B	10,000,000	체육관
연간 프로그램 운영비용				A+B	79,120,000	
시설운영인건비 (2명*12개월)					62,520,000	-
시설 관리비 (12개월)					12,000,000	-
총계					153,640,000	-