

제 I 편

대전소제 민간참여
주거환경개선사업 공모 지침서
(제 I 편. 본문)

2025. 08. 20.

한국토지주택공사

목 차

제 I 편. 본 문

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

제5장 사업협약 체결 및 해지 등	26~30
제28조 사업협약체결	26
제29조 민간사업자	26
제30조 사업협약서의 내용	27
제31조 협약이행보증금 납부	28
제32조 사업협약의 해지	28
제33조 손해배상	29
제34조 원상복구	30
제6장 공동시행자의 투자 및 회수	31~37
제35조 실무협의체 구성	31
제36조 구성원 투자지분율의 변경	31
제37조 투자 및 회수	31
제38조 분양관리 등	33
제39조 분양가 산정	33
제40조 제세금 등	34
제41조 사업완료 및 손익 배분	35
제42조 사업비 재협의	37
제7장 인·허가 및 사업시행	38~45
제43조 공동시행자의 의무	38
제44조 인·허가 추진 및 입주관리	38
제45조 사업계획 이행 및 변경	39
제46조 모델하우스 건립 등	39
제47조 설계의 적정성 등	40
제48조 사업착공, 준공 및 사용승인	42
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	49
제57조 분쟁해결	49
제58조 타 내용과의 위계	50
제59조 기타	50

제1조(지침의 목적)

본 지침은 한국토지주택공사(이하 “LH”)가 대전소제 민간참여 주거환경개선사업을 시행할 민간사업자 공모에 필요한 사항을 정하며, 향후 우선협상대상자와 협약 체결 시 기본지침서인 동시에 협약문서의 일부로 활용한다.

제2조(용어의 정의)

- ① “대전소제 민간참여 주거환경개선사업”(이하 “본 사업”이라 한다)이라 함은 LH와 민간사업자가 도시 및 주거환경정비법 제23조제1항 및 제24조제2항제2호에 따라 사업협약을 체결하고 공동으로 시행하는 주거환경개선사업을 말한다. 본 사업은 “분양주택사업”, “임대주택사업” 및 “부지조성사업”으로 구성된다.
- ② “분양주택사업”은 본 사업에서 분양(지구주민 우선공급 포함)을 목적으로 하는 분양주택과 단지 내 상가를 건설하는 사업을 말하고, “임대주택사업”은 지역주민의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택(통합공공임대주택)을 건설하는 사업을 말하며, “부지조성사업”은 본 사업지구 내 부지(분양주택사업 및 임대주택사업의 각 부지, 매각용지 등을 포함한 전체 부지)를 조성(지장물 철거공사, 대지조성공사, 정비기반시설 설치공사 등 포함)하는 사업을 말한다.
- ③ “지구주민 우선공급”이라 함은 분양주택사업이 속한 주거환경개선사업지구 내 토지등소유자에게 우선 공급함을 말한다.
- ④ “민간사업자”라 함은 민간사업자 공모를 통하여 우선협상대상자로 선정된 자로서 LH와 사업협약을 체결한 자를 말한다.
- ⑤ “민간사업자 사업비”라 함은 사업신청자가 공모 시 공동시행을 위해 제안하는 사업비로서 총사업비 중에서 LH 사업비를 제외한 본 사업에 필요한 모든 비용을 말한다.
- ⑥ “민간사업자 사업비 제안”이라 함은 본 지침서 제11조에 따라 민간사업자가 사업비를 제안하는 것을 말한다.
- ⑦ “사업신청자”라 함은 본 사업의 민간사업자 공모에 참여하여 사업신청서류를 제출한 자를 말한다.
- ⑧ “신청예약금”이라 함은 사업신청자가 제10조에 의거 사업신청서 제출시 LH에 예치하는 공모신청 보증금을 말한다.
- ⑨ “우선협상대상자”라 함은 본 사업의 민간사업자 공모에 참여한 사업신청자 중 제26조에 의하여 평가를 통해서 선정된 사업협약 체결의 우선권을 갖게 된 자를 말한다.
- ⑩ “사업계획서”라 함은 사업신청자가 제13조에 따라 LH에 제출하는 사업추진에 관한 계획서를 말한다.

- ⑪ “사업협약”이라 함은 LH가 본 사업을 추진하기 위하여 우선협상대상자와 체결하는 약정을 말한다.
- ⑫ “총사업비”라 함은 본 사업을 시행하기 위하여 LH와 민간사업자가 투자할 총 금액을 말한다.
- ⑬ “사업지분율”이라 함은 총사업비에 대한 LH와 민간사업자의 투입 사업비의 비율로서 제37조 제2항에 따라 산정한 비율을 말한다.
- ⑭ “협약이행보증금”이라 함은 우선협상대상자가 LH와 체결한 사업협약의 이행을 보증하기 위하여 사업협약에서 정한 금액과 방법으로 LH에 납부할 금액을 말한다.
- ⑮ “분양수입금”이라 함은 분양주택사업의 분양주택가격, 상가가격, 발코니 확장비 및 추가 설치품목비 등 일체의 분양(판매)수입금을 말한다.
- ⑯ “사업지분율에 따른 정산”이라 함은 분양수입금을 LH와 민간사업자가 각각의 사업지분율에 따라 정산하는 방식을 말하고, “사업손익금 정산”이라 함은 LH와 민간사업자가 사업완료 후 본 사업에 따른 손익금의 배분을 위하여 제41조에 따라 분양주택사업의 분양수입금을 최종 정산 및 배분받는 것을 말한다.
- ⑰ “민간사업자 사업비 우선정산”이라 함은 분양수입금에서 민간사업자 사업비 중 본 사업에 투입 완료된 사업비를 우선하여 정산하는 것을 말한다.
- ⑱ “민간사업자 사업비 직접정산”이라 함은 분양수입금에서 민간사업자 사업비 중 본 사업에 투입 완료된 사업비를 LH가 직접 정산하는 것으로 손익배분이 없는 방식을 말한다.
- ⑲ “사업완료”라 함은 본 사업의 공사준공과 입주지정기간이 종료된 후 LH와 민간사업자가 사업비 및 사업손익금 정산이 완료된 경우를 말한다.
- ⑳ “정비기반시설”이라 함은 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제4호에 정의된 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구, 열·가스 등 공급시설 등을 말한다.
- ㉑ “매각용지”라 함은 대전소제 주거환경개선구역에 포함된 공공청사용지, 근린생활시설용지, 복합용지, 종교시설용지, 주차장용지를 말한다.
- ㉒ “부지조성공사”라 함은 지장물 철거공사(폐기물처리 포함), 대지조성공사, 정비기반시설 설치공사 등 사업부지 조성에 필요한 공사를 말한다.
- ㉓ “생활대책”이라 함은 본 사업의 시행으로 생업을 상실하여 보상받은 자에게 본 사업의 시행으로 건설하는 단지 내 상가점포 또는 조성되는 근린생활시설·판매시설·영업시설의 설치가 가능한 부지(상가부지)를 공급함을 말한다.
- ㉔ “건설사업관리용역사업자”라 함은 건설사업관리를 업으로 하고자 건설기술진흥법 제26조에 의거 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사 또는 특별자치도지사에게 건설기술용역사업자로 등록한 자를 말한다.
- ㉕ “건설사업관리기술인”이라 함은 건설기술진흥법 제26조에 따른 건설사업관리용역사업자에 소속되어 건설사업관리 업무를 수행하는 자를 말한다.

제3조(사업목적)

본 사업은 LH와 민간사업자가 공동으로 주거환경개선사업을 수행함에 있어 민간의 기술력과 자본을 활용하여 노후·불량건축물을 품격 높은 주택으로 개량하고 정비기반시설 등을 확충함으로써, 도시 및 주거환경을 개선함과 동시에 국민들에게 품격 높은 주택을 공급하여 주거수준 향상을 도모하고 쾌적한 주거생활에 이바지함을 그 목적으로 한다.

제4조(사업기간)

- ① 본 사업의 기간은 사업협약 체결일로부터 분양주택사업의 입주지정기간 종료 이후 3개월 경과된 때까지로 하며, 사업추진 예정일정은 아래와 같다.

사업시행인가	협약보상 개시	보상 완료(공탁)	착공		준공	입주
			조성(지장물)	건축		
2026년 12월	2027년 9월	2029년 2월	2029년 2월	2030년 2월	민간사업자 제안	

※ 민간사업자는 향후 LH 운영계획(사업계획인가, 착공, 공급 등)을 준수하여야 한다.

- ② 제1항의 예정 사업기간은 우선협상대상자의 사업계획서와 토지가용시기 등을 고려하여 협약 체결 후 민간사업자 요청에 의하여 3개월 이내 실무협의체에서 확정한다. 이후 확정된 사업기간과 토지가용시기의 변경이 필요한 경우 실무협의체 개최 및 상호 협의를 통해 조정할 수 있으며, 조정된 토지가용시기는 <참고 1>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 공동시행이 종료되더라도 민간사업자는 하자보수 등 주택건설과 관련된 사항은 관련 법규에 규정된 기간이 종료될 때까지 책임을 완수하여야 한다.
- ④ 제1항의 사업기간이 조정될 경우 이에 따라 협약이행보증기간 등도 변경한다.
- ⑤ 제4항의 사업기간 조정과 관련하여 물가연동 등 사업비 조정 반영 필요시 <참고 1>에 따른다.

제5조(추정사업비)

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

구 분	합 계	LH 사업비			민간사업자 사업비				
		계	토지비 ⁽¹⁾	기타비용 ⁽²⁾	계	조성비	공사비 ⁽³⁾	기타비용 ⁽⁴⁾	
1BL	분양주택사업	814,513	305,767	228,729	77,039	508,745	34,485	460,442	13,819
	임대주택사업	131,911	49,957	37,370	12,587	81,955	5,634	74,097	2,224
	소계	946,424	355,724	266,099	89,625	590,700	40,119	534,538	16,043
2BL	분양주택사업	361,308	139,425	101,549	37,875	221,883	15,310	200,553	6,020
3BL	분양주택사업	134,805	63,171	47,017	16,155	71,634	7,089	62,665	1,881
4BL	분양주택사업	342,654	153,338	117,401	35,936	189,316	17,700	166,615	5,001
5BL	분양주택사업	138,039	59,874	40,860	19,014	78,165	6,160	69,906	2,099
	기타용지*	145,953	127,868	119,952	7,916	18,085	18,085	-	-
	합계	2,069,182	899,399	692,878	206,521	1,169,783	104,464	1,034,276	31,043

* 공동주택 용지를 제외한 매각용지 및 정비기반시설 등 기타 부지조성사업

(1) LH 토지비

- 토지 확보를 위한 보상금액
- 보상금액 증감 시 실 보상금액으로 정산 (단, 실 보상금액이 상기 추정금액을 초과하는 경우 분양수입금에서 우선 충당하고, 분양수입금이 부족한 경우 LH가 부담)

$$\text{토지비 정산금액 산정식} : \frac{\text{사업지구 전체 보상금액}}{\text{}} \times \frac{\text{블록별 유상 가치분면적}}{\text{전체 유상 가치분 면적}}$$

* 세부적인 사항은 LH 내부규정에 따름

(2) LH 기타비용

- 각종 용역비(설계, 조사, 타당성검토 등), 감리비, 금융비용, 회계법인수수료, 일반관리 비용 및 부대비용 등 토지비를 제외하고 본 사업을 위하여 LH가 부담하는 비용 일체

(3) 민간사업자 조성비 및 공사비

- 사업신청자가 제안할 수 있는 건물공사비, 발코니확장비, 조성비(정비기반시설) 등 공사비의 최대한계 금액
- 설계도서에 없는 추가 설치품목(ex. 빌트인가전, 시스템에어컨 등)은 민간사업비에 미포함
 ※ 사업계획서(설계도서) 등에는 설치되지 않은 품목 일체(점선 표기도 금지) 표현 금지
- 부지조성사업의 공사비는 지장물철거공사(석면조사, 해체·제거 등 비용 포함), 대지조성공사, 폐기물처리비, 정비기반시설 조성공사비 등이 포함된 금액
- 사업신청자의 제안금액을 기본으로 사업협약에서 확정

(4) 민간사업자 기타비용

- 사업신청자가 제안할 수 있는 설계(상위계획변경 포함) 등 용역비, 설계 저작권 등의 제비용, 분양경비, 판매홍보비, 모델하우스 설치(필요시 사이버 모델하우스 제작 포함)·부지임대 및 운영 일체 비용, 부대복리(특화)시설 물품 설치·운영비, 미술장식품설치비, 각종 인입공사비(책임분계 점 이후) 및 시운전비, 각종 수수료(보증, 회계법인 등), 각종 점검·시험비, 입주·하자관리비, 감독(건설사업관리)사무실 건설 및 소요경비(전기료, 운영에 필요한 인건비 등 일체), 주민동의·사업 시행계획인가·건설공사준공·입주(하자)관리에 필요한 일체 비용 및 일반관리비용, 금융비용 등을 포함한 기타비용의 최대한계 금액(각종 부담금·분담금 및 공과금 제외)
- 조성용역비, 기타 조성비 등이 포함된 금액(조성부담금 제외)

※ **공통사항**

- 입주지정기간 이후 미입주세대 중 분양주택의 공공요금, 공가관리비용 등은 각자 손익배분비율에 따라 실비 부담(단, 민간사업자 사업비 직접정산 방식 적용 및 임대주택은 LH에서 부담)
- LH 및 민간사업비에 미포함된 제세공과금(보존·합유등기 관련 비용), 재산세, 각종 부담금·분담금 및 공과금 등은 제40조에 따라 정산

제6조(사업대상지 및 관련계획)

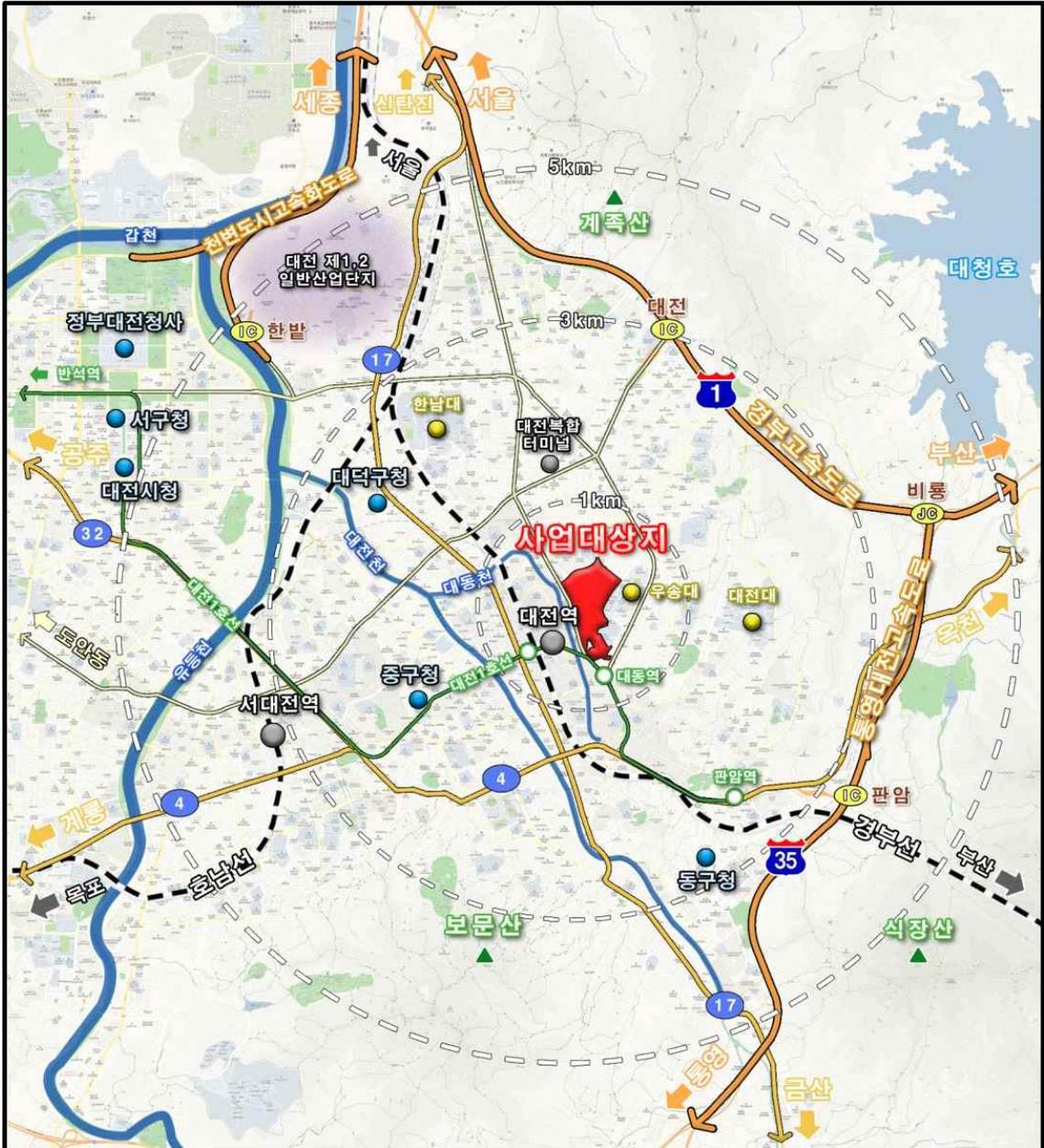
① 본 사업의 사업대상지에 대한 현황은 아래와 같다.

1. 위치 : 대전광역시 동구 소제동 305 일원(소제구역)
2. 면적 : 351,535㎡(소제공원 및 대성여자중·고등학교 포함)
3. 시행방법 : 도시 및 주거환경정비법 제23조제1항제2호에 따라 사업시행자가 정비구역 전부를 수용하여 공동주택 등을 건설하고 토지등소유자에게 우선공급한 후 잔여 주택 등을 일반공급하는 방법
4. 구역 내 가구현황 : 총 2,389호(토지등소유자 893호, 세입자 1,496호)
5. 구역 내 기존 건축물 수 : 1,561동(존치 건축물 및 소제중앙공원 내 건축물 포함)
* 구역 내 가구현황 및 기존 건축물수 현황은 향후 변동될 수 있음.

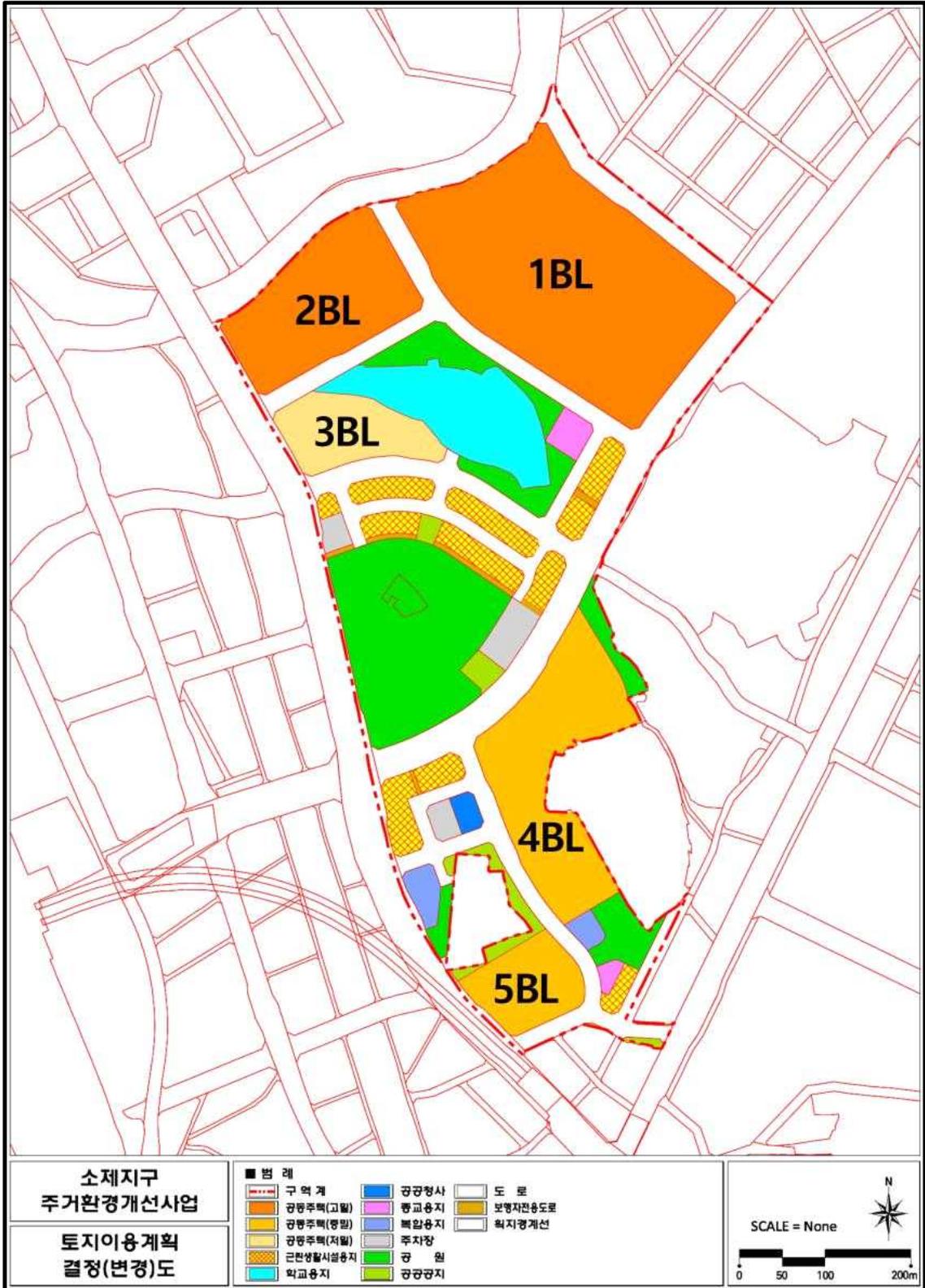
※ 민간사업자는 공동사업시행자이며, 설계 사무소와의 계약관계임에 따라 안전보건대장 혹은 설계안전성 검토의 작성주체일 경우 이를 이행해야 한다.

※ 민간사업자는 사업추진 당시 관련 법령 및 최종 인·허가, 승인조건 및 협의사항 등 관련 사항 일체를 반영하여야 한다.

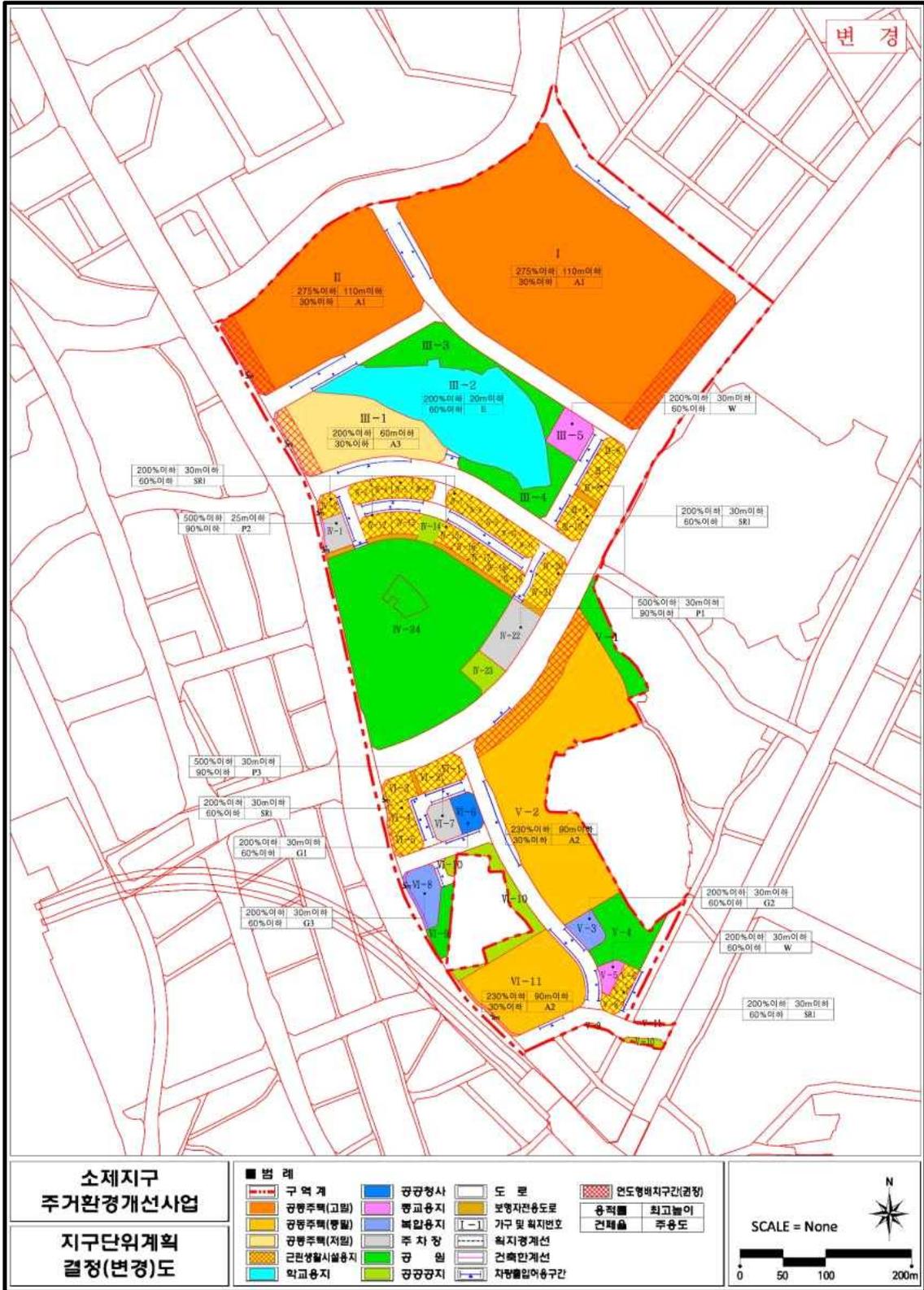
6. 위치도



7. 토지이용계획도



8. 지구단위계획결정도



9. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획('21.06 정비계획 기준)

획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
명칭	면적(m ²)						
I	71,057	가양동 352-10일대	공동주택	30	275	110	
II	27,117	가양동 580-7일대	공동주택	30	275	110	
III- 1	12,555	소제동 305-223일대	공동주택	30	200	60	
III- 2	19,368	가양동 309-3일대	학교	60	200	20	
III- 3	6,238	가양동 309-116일대	어린이공원	-	-	-	
III- 4	3,941	가양동 309-28일대	어린이공원	-	-	-	
III- 5	1,978	가양동 359-21일대	종교용지	60	200	30	
III- 6	743	가양동 360-21일대	근린생활시설	60	200	30	
III- 7	705	가양동 360-27일대	근린생활시설	60	200	30	
III- 8	706	가양동 360-38일대	근린생활시설	60	200	30	
III- 9	704	가양동 360-45일대	근린생활시설	60	200	30	
III-10	750	가양동 360-36일대	근린생활시설	60	200	30	
IV- 1	1,197	소제동 305-528일대	주차장	90	500	25	
IV- 2	614	소제동 305-21일대	근린생활시설	60	200	30	
IV- 3	625	소제동 305-34일대	근린생활시설	60	200	30	
IV- 4	584	소제동 305-51일대	근린생활시설	60	200	30	
IV- 5	584	소제동 305-618일대	근린생활시설	60	200	30	
IV- 6	624	소제동 305-267일대	근린생활시설	60	200	30	
IV- 7	625	소제동 305-500일대	근린생활시설	60	200	30	
IV- 8	583	소제동 305-301일대	근린생활시설	60	200	30	
IV- 9	588	소제동 305-297일대	근린생활시설	60	200	30	
IV-10	588	소제동 305-325일대	근린생활시설	60	200	30	
IV-11	622	소제동 305-330일대	근린생활시설	60	200	30	
IV-12	871	소제동 305-626일대	근린생활시설	60	200	30	
IV-13	842	소제동 305-64일대	근린생활시설	60	200	30	
IV-14	763	소제동 305-574일대	공공공지	-	-	-	
IV-15	597	소제동 305-318일대	근린생활시설	60	200	30	
IV-16	569	소제동 305-341일대	근린생활시설	60	200	30	
IV-17	564	소제동 305-367일대	근린생활시설	60	200	30	
IV-18	564	소제동 305-517일대	근린생활시설	60	200	30	
IV-19	586	소제동 305-385일대	근린생활시설	60	200	30	
IV-20	942	가양동 302-165일대	근린생활시설	60	200	30	
IV-21	869	소제동 305-411일대	근린생활시설	60	200	30	
IV-22	2,995	소제동 305-488일대	주차장	90	500	30	

획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
명칭	면적(m ²)						
IV-23	1,346	소제동 305-493일대	공공공지	-	-	-	
IV-24	34,220	소제동 305-76일대	문화공원	-	-	-	
V- 1	2,742	자양동 226-27일대	어린이공원	-	-	-	
V- 2	31,350	소제동 219-32일대	공동주택	30	230	90	
V- 3	1,247	자양동 277-17일대	복합용지	60	200	30	
V- 4	4,330	자양동 277-6일대	어린이공원	-	-	-	
V- 5	758	대동 204-15일대	종교용지	60	200	30	
V- 6	399	대동 204-3일대	근린생활시설	60	200	30	
V- 7	399	대동 201-10일대	근린생활시설	60	200	30	
V- 8	425	대동 208-6일대	근린생활시설	60	200	30	
V- 9	62	대동 193-12일대	공공공지	-	-	-	
V-10	351	대동 192-19일대	공공공지	-	-	-	
V-11	82	대동 66-30일대	공공공지	-	-	-	
VI- 1	867	소제동 218-17일대	근린생활시설	60	200	30	
VI- 2	858	소제동 305-153일대	근린생활시설	60	200	30	
VI- 3	1,109	소제동 305-161일대	근린생활시설	60	200	30	
VI- 4	990	소제동 305-169일대	근린생활시설	60	200	30	
VI- 5	1,005	소제동 305-499일대	근린생활시설	60	200	30	
VI- 6	1,257	소제동 219-97일대	공공청사	60	200	30	
VI- 7	1,319	소제동 282-7일대	주차장	90	500	30	
VI- 8	2,174	소제동 283-2일대	복합용지	60	200	30	
VI- 9	1,416	소제동 219-51일대	어린이공원	-	-	-	
VI-10	3,176	자양동 281-61일대	공공공지	-	-	-	
VI-11	10,911	대동 207-4일대	공동주택	30	230	90	
보행자 도로	1,793	-	-	-	-	-	
도로	83,691	-	-	-	-	-	
주택의 규모 및 건설비율	<p>① 도시 및 주거환경정비법 제10조의 규정에 의하여 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제2018-102호)에 의거 건설하는 주택전체 세대수의 90% 이하의 범위 안에서 85m²이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.</p> <p>② 건설하는 주택 전체 세대수의 30% 이하를 임대주택으로 건설하여야 한다.</p>						
임대주택 건설에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> 총 3,867세대 중 13.0%(500세대) 임대주택 공급 						

주) 도시 및 주거환경정비법 개정(법률 제9444호, 2009.2.6)을 반영한 층수표기 삭제

10. 정비기반시설의 설치·정비계획

구 분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
정비기반시설 (도시계획시설)	【정비기반시설】	170,287	100.00	
	도로	83,691	49.15	
	보행자전용도로	1,793	1.05	
	공원	52,887	31.06	
	문화공원-소제중앙	34,220	20.10	대전시 시행
	어린이공원-소제1	6,238	3.66	
	어린이공원-소제2	3,941	2.31	
	어린이공원-소제3	2,742	1.61	
	어린이공원-소제4	4,330	2.54	
	어린이공원-소제5	1,416	0.83	
	공공공지	5,780	3.39	
	공공공지-소제1	763	0.45	
	공공공지-소제2	1,346	0.79	
	공공공지-소제3	62	0.04	
	공공공지-소제4	351	0.21	
	공공공지-소제5	82	0.05	
	공공공지-소제6	3,176	1.87	
	주차장	5,511	3.24	
	주차장-소제1	1,197	0.70	
	주차장-소제2	2,995	1.76	
	주차장-소제3	1,319	0.77	
	공공청사	1,257	0.74	
	학교	19,368	11.37	보전계획

※ 본 사업 시행으로 설치하는 정비기반시설 중 기존건축물을 보전하는 대성여자중·고등학교(19,368m²), 대전역세권재정비촉진지구와 중복되는 소제중앙공원(34,220m²)은 본 공모에 포함하지 아니하므로 유의하시기 바랍니다.

11. 주택건설계획 기준

구 분	공급유형 (전용면적)	부지면적 (㎡)	용적률 (%)	세대수 (호)	주차대수 (대)	높이 (m)	비고
1BL	공공분양 (60㎡이하)	71,057	275	530	2,737	110	
	공공분양 (60㎡~85㎡이하)			1,075			
	통합공공임대 (60㎡이하)			500			
2BL	공공분양 (60㎡이하)	27,117	275	240	930	110	
	공공분양 (60㎡~85㎡이하)			475			
3BL	공공분양 (60㎡~85㎡이하)	12,555	200	76	309	60	
	분양주택 (85㎡초과)			91			
4BL	공공분양 (60㎡이하)	31,350	230	308	804	90	
	공공분양 (60㎡~85㎡이하)			310			
5BL	공공분양 (60㎡이하)	10,911	230	64	341	90	
	공공분양 (60㎡~85㎡이하)			198			

- ※ 본 사업의 임대유형은 향후 정책 및 사업여건에 따라 변경될 수 있다.
- ※ 사업협약체결 이후 각 블록별로 위 용적률 미만으로 계획변경 시 면적조정(감소) 비율만큼 민간사업자가 제시한 사업비를 감액하며, 협약체결 전 사업신청서에 위 용적률 이하로 계획할 시에도 감액하여 협약 체결한다.
- ※ 주동은 슬래브 두께 250mm 및 층고 2,850mm 기준으로 계획해야 하며, 벽식구조의 경우 ‘<붙임5> 주동의 높이 산정 기준’ 자료를 참고하여 설계한다. 다만, 지구·사업별 특수성으로 인해 슬래브 두께 250mm 및 층고 2,850mm 적용이 불가할 경우 승인권자와 사전협의하여 적용 예외할 수 있으며, 이 경우 슬래브 상향에 상응하는 공법(약 2~3dB 저감)을 적용하여 계획하여야 한다.
- ※ 공동주택의 층간소음 저감관련 민간의 선진기술 적용을 위하여 관련법령을 준수하되 바닥충격음 차단성능의 등급기준 관련 경량충격음 1등급, 중량충격음 2등급 이상의 바닥충격음 차단구조를 적용하여야 한다.
- ※ 착공전 사업계획서 제출시 명기된 바닥구조 적용 계획(평가의 실효성을 위하여 적용예정 바닥충격음 차단구조 인증서(바닥충격음 레벨 표시) 및 법적 기준을 충족할 수 있는 사후인증 달성 계획 등)을 제출하여야 한다.

- ② 본 사업 관련한 계획은 다음 각 호와 같으며, 민간사업자는 이를 준수하여야 한다.
1. 주거환경개선사업 정비계획 및 지구단위계획
 2. 제 영향평가서, 에너지사용계획 및 광역교통개선대책(필요시) 등
 3. 기타 상위법, 관련 지자체 도시 및 주거환경정비조례, 도시계획조례, 건축조례 및 주차장조례 등 관련 규정·지침
 4. LH 관련 규정(기준) 및 지침 포함
 5. 주택건설계획은 제시한 용적률, 높이 범위 내에서 변경·제안 할 수 있다.
 6. 각 공동주택 블록의 세대수는 제1항제11호에서 제시한 세대수 이상으로 계획한다.(사업계획서 제출 시 제시한 세대수를 우선한다.)
 7. 주차대수는 1, 2, 4, 5BL의 경우 호당 1.30대 이상, 3BL의 경우 호당 1.85대 이상, 지하주차장 비율은 100%로 계획한다.
 8. 정비계획 내용 중 주민공람의견 및 도시계획위원회 심의의견 조치계획을 실시할 시 적절하게 반영한다.
- ③ 본 사업의 분양가격은 「주택법」에 따른다.
- ④ 본 사업의 사업계획은 향후 사업시행계획인가(신규·변경)관련 인·허가 진행 및 정비계획을 포함한 상위계획, 각종 제 영향평가 및 관련기관 협의 결과에 따라 변경 또는 조정될 수 있다.
- ⑤ 본 사업은 도시 및 주거환경정비법에 규정된 주거환경개선사업으로 도시 및 주거환경정비법을 타 법령에 우선하여 적용하여야 한다.
- ⑥ 본 사업의 사업시행계획인가(신규·변경) 조건으로 부여된 사항을 성실히 이행하여야 하며, 관계기관 협의 등에 따라 승인조건이 변경된 경우에도 이에 따른다.

제7조(공동시행 방식)

- ① 본 사업의 공동시행은 업무분담 방식으로 LH와 민간사업자를 대표자로 하는 공동시행자 지정 및 공동사업자 등록을 하고, LH와 민간사업자가 역할을 분담하여 각자 재원으로 사업을 추진한다.
- ② 각 공동시행자간 업무 역할 및 책임은 다음과 같다.
1. 민간사업자
 - 가. 공사비 투자
 - 나. 설계(상위계획(지구단위계획, 정비계획 등) 변경 관련 업무 포함)
 - 다. 사업시행계획인가(변경인가 포함)와 연관된 각종 인·허가 관련 업무(자료작성, 주민동의, 지자체 등 유관기관 협의·심의 등)
 - 라. 부지조성공사 시행[(지장물 철거 및 폐기물처리(석면철거 및 처리 포함) 포함), 외부반출토의 처리(운반)]
 - 마. 분양 관련 업무(분양시행, 계약 등 분양과 관련된 LH 업무 외의 업무)
 - 바. 임대주택 공급 관련 지원 업무
 - 사. 모델하우스 설치(필요시 사이버모델하우스 제작 포함) 및 이에 필요한 부지 임대 및 운영 일체, 건설 및 이에 수반되는 각종 업무(건설 관련 신고 및 승

인, 인·허가 및 서류작성 등)

- 아. 건설 및 이에 수반되는 각종 업무(건설 관련 신고·승인, 인·허가 및 서류작성 등)
- 자. 안전보건관리
- 차. 하자관리(접수 및 전용·공용부 하자처리 등)
- 카. 민원처리(지자체, 입주자, 건설근로자, 공사현장 인근 각종 민원 등)
- 타. 건설 폐기물 처리
- 파. 준공·입주 관련 업무(서류작성, 각종 점검·평가 및 입주자사전방문행사 준비 등) 및 협의, 정비기반시설의 지자체 인수인계
- 하. 기타 LH 역할 및 책임 이외 제반 업무 등

2. LH

- 가. 사업구역 내 부지에 대한 소유권 및 사용권 확보
- 나. 총사업비 및 분양수입금 관리
- 다. 사업시행계획인가 관련 업무(지자체 협의 등)
- 라. 분양가 심사위원회 운영 및 분양가 심사 업무
- 마. 임대주택 및 상가 공급 관련 업무
- 바. 감독(건설사업관리), 준공검사 및 사용검사
- 사. 각종 점검·평가업무
- 아. 임대주택(부대복리시설을 포함한다)의 인수 및 운영관리
- 자. 매각용지의 인수 및 공급
- 차. 민간사업자의 제반업무 협조 등

3. 공동업무

- 가. 정비계획, 사업시행계획인가 등 인·허가(변경 포함) 협의
 - 나. 기타 공모지침서 및 본 협약에서 LH와 민간사업자가 공동으로 수행하는 업무로 정한 사항
- ③ 제2항에 별도 구분하여 명시되지 않은 기타 세부 사항은 사업협약 시 상호 협의하여 정한다.
- ④ 민간사업자는 제2항의 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 : 2025.08.20(수요일)
- ② 참가의향서 등록
 1. 일시 : 2025.08.27(수요일) 09시 ~ 17시
 2. 장소 : 대전광역시 서구 둔산중로 108, 9층 도시정비팀
 3. 방법 : 직접 방문 또는 우편 제출(마감일 소인까지 유효)
- ③ 관련자료 게시
 1. 게시자료 : 공모지침서, 상위계획, 기타 관련자료 (단, 게시자료와 현장여건 간 상이할 수 있으므로 반드시 현장 확인이 필요함)
 2. 게시방법 : 웹하드 게시 (<https://user-lhcloud.lh.or.kr>)
 3. 접속방법 : (게스트 ID) nh4561@lh.or.kr, (PW) !asd4561
- ④ 질의접수 및 답변
 1. 질의접수기간 : 2025.09.01(월요일) 09시 ~ 17시
 2. 질의 및 답변은 웹하드의 “질의 및 답변”란을 통해서만 실시
 3. 질의는 지정된 기간에 한하며 답변은 인터넷 질의에 대한 답변으로 같음 (단, 질의는 참가의향서 등록자만 가능)
 4. 인터넷 질의에 대한 답변은 본 민간사업자 공모지침서와 동일한 효력
- ⑤ 추가 공지사항
추가 공지사항(자료 등)은 별도 안내 없이 웹하드에 게시하며, 참가자가 웹하드를 확인하지 않아 발생한 불이익은 LH 미책임
- ⑥ 사업신청확약서 제출(<서식1-1>참조)
 1. 일시 : 2025.09.10(수요일) 09시 ~ 17시
 2. 장소 : 대전광역시 서구 둔산중로 108, 9층 도시정비팀
 3. 방법 : 직접 방문 접수(단, 참가의향서 제출 업체에 한함)
 4. 사업신청확약서 제출 후 사업신청서류 미접수 업체는 사업신청서류 제출일로부터 6개월간 LH에서 시행하는 민간참여 주거환경개선사업 및 민간참여 공공주택건설사업 참가제한
※ 사업신청확약서 접수 결과 응모자가 없거나 1인(또는 1개 컨소시엄)인 경우 해당 공구에 한하여 다시 공모를 진행 할 수 있습니다.
- ⑦ 사업신청서류 접수
 1. 일시 : 2025.10.20(월요일) 09시 ~ 17시
 2. 장소 : 대전광역시 서구 둔산중로 108, 9층 도시정비팀
 3. 방법 : 직접 방문 접수
- ⑧ 우선협상대상자 선정 발표 : 추후 공지

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 이상으로 한다.(컨소시엄을 구성하여 참여할 경우 주관사는 기업신용평가등급 BBB-(기업어음 A3-), 부관사는 B+(기업어음 C) 등급 이상이어야 한다.) 만약 주택건설사업자가 건설산업기본법 제9조에 따른 건축공사업, 토목건축공사업을 등록하지 않은 경우에는 사업신청을 할 수 없고, 주택법 제4조에 의한 주택사업자 등록 및 건설산업기본법 제9조에 따른 건축공사업, 토목건축공사업 등록을 한 자와 컨소시엄을 구성하여 신청하여야 한다. 한편, 컨소시엄이 사업신청을 하는 경우 대표법인(주관사)은 건설산업기본법 제9조에 따른 건축공사업, 토목건축공사업 등록을 한 자여야 한다.
2. 사업신청자는 개별법인 또는 다수의 법인으로 구성된 컨소시엄으로 한다. 중소기업이 참여하는 경우 중소기업기본법 시행령 제3조에 의한 중소기업은 3년 평균 매출액 年1,000억 원 이하, 최근 10년간 주택건설실적 100호 이상이어야 하며, 중소벤처기업부에서 발급하는 중소기업확인서 및 주택건설협회(또는 대한건설협회)에서 확인한 주택건설실적 자료 등을 제출하여야 한다.(최근 10년간 주택건설실적 100호 이상이란, 도급을 포함한 공동주택(아파트)건설 실적을 의미한다.) 단, 건축사사무소는 사업신청자에 포함되지 아니한다.
3. 컨소시엄에는 본 사업을 수행할 능력이 있는 「외국인투자촉진법」 제2조제1항 제1호의 외국법인을 포함할 수 있다. 이 경우 외국법인에 의한 직접 투자방식이어야 하고, 사업신청 이후 별도 국내법인을 설립하여 본 사업에 참여할 수 없다.
4. 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)
5. 제8조 제7항 제4호에 따른 사업신청서류 미접수 등 사유로 현재 LH에서 시행하는 민간참여 주거환경개선사업 및 민간참여 공공주택건설사업에 참여가 제한중인 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 협의를 써 동 사업신청자에 대한 통지와 협의를 갈음한다.

③ 사업신청자는 다음 각 호의 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 40% 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 5% 이상으로 한다.
 3. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 의한 상호출자 제한 기업 집단소속 계열회사간에 컨소시엄을 구성하여서는 아니 된다.
 4. 본 사업에 2개 이상의 컨소시엄이 신청하는 경우 컨소시엄의 구성원은 다른 컨소시엄에 중복하여 참여할 수 없다.
 5. 컨소시엄 구성시 대한건설협회에서 공모일 기준 가장 최근 공시한 종합건설업자 토목건축공사업 시공능력평가액 기준 상위 10위 이내 업체(단, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 의한 상호출자 제한 기업 집단소속 계열을 포함한다.)간 2개사 이상의 컨소시엄 구성은 불허한다.
- 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 사전승인을 받은 경우는 그러하지 아니하다.

제10조(신청예약금)

- ① 사업신청을 하고자 하는 자는 사업신청서류 접수 시에 신청예약금 오억 원(W 500,000,000)을 LH에 납부하여야 한다.
- ② 제1항의 신청예약금은 다음 각 호의 하나에 해당하는 방법으로 납부하여야 하며, 신청예약금의 예치 또는 보증기간은 사업신청일로부터 6개월(또는 협약체결일까지) 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. 본항에 따른 신청예약금 반환 시 신청예약금에 대한 이자는 지급하지 아니한다.
- ④ LH는 우선협상대상자로 선정된 자의 신청예약금은 협약이행보증금 납부 후 반환요청일로부터 5일 이내(시중은행 영업일 기준)에 반환한다. 단, 신청예약금에 대한 이자는 지급하지 아니하고, 협약체결 이전 민간사업자의 귀책사유로 협약이 체결되지 못한 경우 및 협약체결 이후 협약이행보증금 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<서식18>에 의거 사업대상지의 민간사업자 사업비 제안금액(단위:천원)을 각 블록별 및 유형별로 별도로 제출하여야 하며, 반드시 인감도장 날인 후 밀봉하여 제출하여야 한다. 사업신청자는 ‘민간사업자 사업비 우선정산 방식’ 및 ‘민간사업자 사업비 직접정산 방식’을 제안할 수 있으며, 이 경우 해당 사항은 제19조2에 따라 평가에 반영할 수 있다.
- ② 민간사업자 사업비 제안금액이 “사업계획서”에 공개되지 않도록 하여야 한다.
- ③ 민간사업자 사업비 제안금액은 본 지침 제5조에서 공지하는 민간사업자 추정사업비(블록 및 유형별 조성비, 공사비, 기타비용 각각 초과 불가) 이내로 제안하여야 하며, 사업신청자가 제19조(개발계획 평가)에 따라 사업방식 최적화를 위한 공법의 개선 등을 제안한 경우 이에 따른 공사비 절감액을 공제하여 반영하여야 한다.
- ④ 민간사업자 사업비 제안금액은 사업시행 중 투입금액에 관계없이 제38조에 의한 분양수입금 회수 시에 제37조의 약정된 비율에 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 제5조에 따른 민간사업자 사업비를 1개 블록이라도 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

제13조(신청서류)

- ① 사업신청 시 다음 각 호의 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<서식19>, 가·감점부분 자기평가서<서식24> 각 1부
 4. 사업계획서(개발계획서, 재무계획서, 민간사업자 사업비제안서, 관련도서 등)
- ② 사업신청서류의 작성은 제2편 별첨의 “제1장 사업계획서 등 사업신청서류 작성지침” 및 “제3장 각종 서식”을 따른다.
- ③ 제출된 사업신청서류는 수정 또는 보완할 수 없으며, 반환하지 않는다.
- ④ 제9조제1항 제3호에 따라 컨소시엄에 외국법인을 포함하는 경우 외국법인은 국문 또는 국문번역본(영문 서류를 첨부)으로 된 사업신청서류를 제출하여야 하며, 자국

법에 의한 해당서류가 없는 경우에는 이에 준하는 서류를 제출하여야 한다.

제14조(제출방법)

- ① 사업계획서, 도판은 규격에 맞게 백색모조지로 이중 포장하여 제출한다.
- ② 민간사업자 신청서 및 첨부서류, 민간사업자 사업비 제안서, 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, CAD도면 폰트는 TT굴림체/보통 적용), *.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 제안금액”에 포함하여야 한다.

제16조(소요비용의 보상지원)

- ① LH는 우선협상대상자로 선정되지 아니한 제21조(가격평가)에 따른 가격평가대상자에게 사업신청 서류에 소요된 비용의 일부를 보상 지원한다.

대상자	2개 업체 참여시	3개 업체 이상 참여시
보상지원금액	2위 : 1.2억	2위 : 1.2억, 3위 : 1억 원

- ② 제1항의 보상지원 대상자 및 금액은 우선협상대상자 선정시 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 지원보상금을 LH에 30일 이내 반환해야 한다.

제17조(평가개요)

- ① 평가는 사전검토와 본 평가로 구분하며 본 평가는 다시 계량분야 평가와 비계량분야 평가로 나누어 시행한다.
- ② 사전검토는 제Ⅱ편 별첨의 “사업계획서 등 사업신청서류 작성지침” 위반여부 등 가감점 사항을 LH실무진으로 구성된 사전검토위원회에서 검토하며, 검토결과를 참여업체 대표자(위임자 포함)의 확인을 받아 사업계획서의 단계별 평가에 반영한다.
 1. 개발계획에 대한 중대한 법적 위반사항이 발견될 경우 사전검토위원회는 해당사항을 첨부하여 평가위원회에 제출할 수 있으며, 해당 사항으로 인해 향후 사업추진이 곤란하다고 판단될 경우 평가위원회는 평가를 하지 아니할 수 있다.
 2. 프리젠테이션 파일 내용이 제출한 작품내용과 일치여부, 내용편집 및 PT 효과 적합성을 검토하여 이상이 없을 경우 평가위원회에 제출한다.
 3. 재무계획의 검토 시 중대한 서류미비 및 오류 사항이 발견될 경우 해당 평가요소는 “0”점 처리할 수 있다.
 4. 참여업체 대표자를 대신하여 사전검토 결과를 확인하고자 할 경우는 위임장을 지참하고 날인하여야 한다.
 5. LH사전검토위원회는 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 사전검토위원회가 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)」 제3.4조에 따른다.
- ④ 민간사업자 선정을 위한 평가는 각각 블록별로 평가한 점수를 합한 총점으로 평가하며 다음 산식에 따라 합산하여 소수점이하 셋째자리에서 반올림한다.

$$Y = \alpha \times A + \beta \times B$$

- | |
|---|
| - A : A블록 평가 득점
- B : B블록 평가 득점
- α : A, B 블록의 총 추정사업비(민간) 합계에 대한 A블록 총 추정사업비(민간) 비율
- β : A, B 블록의 총 추정사업비(민간) 합계에 대한 B블록 총 추정사업비(민간) 비율 |
|---|

- ⑤ 평가결과 동점이 발생할 경우 규모(민간사업비)가 큰 블록 순으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 하며, 이 때 다시 동점이 발생할 경우 개발계획, 재무계획 순으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 한다.

- ⑥ LH에서 공모한 타 민간참여 주거환경개선사업 및 민간참여 공공주택건설사업 수행 과정에서 사업계획서 제안내용을 설계도서에 특별한 사유 없이 미반영하거나 미시공 사항이 발생했을 경우 감점 부과 등 평가에 반영한다.

제18조(평가분야 및 배점기준)

- ① 평가는 각 블록별 개발계획, 재무계획, 가격평가 등 총점 1,030점과 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 제Ⅱ편 별첨 ‘제2장 평가관련 지침’에 따른다.

제19조(개발계획 평가)

- ① 개발계획의 평가는 ‘사업방식 최적화 전략’, ‘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 ‘사업방식 최적화 전략’ 평가분야는 사업성 확보 방안, 시공관리 효율성 제고 등을 평가한다.
- ③ ‘단지계획 및 디자인 특화계획’ 평가분야는 쾌적성 및 거주성 확보계획, 아파트 익스테리어 디자인 특화, 부대시설 익스테리어 디자인 특화, 문주 및 옥탑부, 경관조명 디자인, 주동 출입구(지하 주차장 주동 출입구 등) 및 필로티 익스테리어 디자인 계획, 주동 출입구 및 로비, 필로티 내부 디자인 계획 등을 평가한다.
- ④ ‘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.
- ⑤ ‘기본성능 강화’ 평가분야는 효율적인 대지조성 계획, 층간소음 저감, 기본에 충실한 아파트 계획, 기술개발·신기술·스마트 건설기술 사용계획 안전관리 계획 등을 평가한다.
- ⑥ ‘제로에너지 및 스마트 요소’ 평가분야는 에너지 절감 및 관리계획, 기후변화대응 계획, 스마트홈 계획 등을 평가한다.
- ⑦ ‘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 빛물저감 등 친환경 시설계획 등을 평가한다.
- ⑧ ‘경관 및 조경계획’ 평가분야는 경관 및 조경시설 등 외부 특화설계, 녹지 연

계 보행네트워크 계획, 생태면적을 확보 계획 등을 평가한다.

제19조의2(재무계획 평가)

- ① 재무계획의 평가는 재무건전성, 자원조달 운용계획, 판매관리 운영계획 등의 평가분야로 구성되며, 평가항목 및 평가요소 배점은 공모사업 특성에 맞게 조정하여 적용할 수 있다.
- ② ‘재무건전성’ 평가분야는 재무상태, 신용도, 사업수행 실적, 민간사업자 사업비 정산방식을 평가하며, 응모자가 별첨 서식에 따라 제출한 자체평가서를 LH 사전검토위원회에서 검토하여 제출된 자체평가서가 허위로 작성된 경우는 평가대상에서 제외한다.
- ③ ‘자원조달 운용계획’ 평가분야는 자원조달계획, 자금관리 및 운용계획 등을 평가한다.
- ④ ‘판매관리·운영계획’ 평가분야는 사업성 및 분양성 향상계획, 마케팅계획, 옵션 판매·정산계획, 유지관리계획 등을 평가한다.

제20조(비계량 평가)

- ① 개발계획, 재무계획 분야의 비계량평가는 제19조 및 제19조의2를 기준으로 위원별 강제차등평가 방식을 적용하여 다음과 같이 평가하며, 평가요소 및 평가내용, 배점은 공모사업 특성에 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 해당분야 평가위원의 강제 차등점수(환산점수)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), 제Ⅱ편 제2장 평가관련 지침 1. 평가분야 나. 평가방법 2)에 따른 감점 및 4. 가감점 평가내용(제22조 관련) 중 감점에 대한 합산점수가 아래 기준점수 이상인 사업신청자를 가격

평가 대상으로 선정하며, 기준점수 미달 시 가격평가 및 우선협상대상자 선정에서 제외한다.(단, 본 사업이 2개 이상 사업으로 구성되는 경우 각 블록별로 기준점수 미달 시 제외)

사업신청자 수	2개 이하	3개	4개 이상
기준점수	705.5점 (830점× 85%)	664점 (830점× 80%)	622.5점 (830점× 75%)

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

가격점수= 가격점수가중치(200점) × (최저제안 민간사업자 사업비 ÷ 당해제안 민간사업자 사업비)
<p><산정 예시(3개 업체 응모 가정)></p> <ul style="list-style-type: none"> - A사의 사업비 제안 금액 : 144,000,000천원 - B사의 사업비 제안 금액 : 140,000,000천원 - C사의 사업비 제안 금액 : 135,000,000천원 (최저제안 민간사업자 사업비) <p>☞ 평가결과</p> <ul style="list-style-type: none"> - A사의 평가점수 : 200점 × (135,000,000천원 ÷ 144,000,000천원) = 187.5점 - B사의 평가점수 : 200점 × (135,000,000천원 ÷ 140,000,000천원) = 192.86점 - C사의 평가점수 : 200점 × (135,000,000천원 ÷ 135,000,000천원) = 200점

제22조(가·감점 평가)

- ① 가·감점 평가는 일자리창출, 건설안전, 중소기업 참여비율, LH 인정 특화 기술 적용 계획, 자본시장법에 의한 신용평가회사의 회사채 또는 기업어음 등급 평가, 동반성장지수, 건설현장 불법행위 신고, 사업계획이행 노력도, 하자처리이행 노력도, 품질미흡(우수)통지서 발급, 벌점 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(미제출시 가점평가에서 제외), 감점 평가 관련 서류는 반드시 제출하되, 해당사항이 있음에도 불구하고 미제출시 평가에서 배제할 수 있다. (하자처리이행 노력도 관련 자료는 요구조건에 맞게 하심위 확인을 받은 증빙자료 제출. 하자사건이 없을 경우 포함)
- ③ 각 항목별 가·감점 평가 점수는 소수점 이하 셋째자리에서 반올림한다.

제23조(민간사업자 평가위원회 구성)

- ① LH는 사업계획서 등을 투명하고 공정하며 객관적으로 평가하기 위하여 주택건설 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 안된다.

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 제3장에 의한 평가위원회의 평가에서 개발계획, 재무계획 부문 득점과 가격평가 부문 득점 및 가·감점을 합산하여 최고 득점한 사업신청자를 우선협상대상자로 선정하고, 평가결과 득점 순에 따라 순위별로 후순위 협상대상자를 선정한다.
- ② 평가결과 동점이 발생한 경우에는 제17조제5항에 따라 우선순위를 정하며, 이때 다시 동점이 발생한 경우에는 추첨에 의하여 우선협상대상자를 선정한다.
- ③ 각 블록별 개발계획, 재무계획, 가격평가의 합산점수(감점 포함, 강제차등 전 점수기준)가 총점(1,030점)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 제7항에 따른 사업신청확약서 제출결과를 포함한다) 사업신청자가 1인으로 경합이 없는 경우 1회에 한하여 재공고하며, 재공고시에도 당초 신청자 외에 경합이 없는 경우 그 신청자를 대상으로 I 편 제3장에

따라 평가를 시행하여 제21조 제1항의 점수를 충족한 경우 우선협상대상자로 선정할 수 있다. 기타사항은 「민간사업자 선정 평가지침(LH지침)」 및 「민간참여 공공주택사업 시행지침(국토부훈령)」에 따른다.

- ⑥ 우선협상대상자는 위의 방법으로 선정하되, 우선협상대상자로서의 법적 효력은 공모부서에서 ‘공문’으로 선정 통지하였을 때부터 발생한다.(공문 통보 외 홈페이지 게시 등 기타 방법은 불인정)

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 I 편 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, 타 민간공동사업 및 민간참여사업의 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 협약체결 기한을 10일 연장 할 수 있으며, LH의 기한 연장 허용 여부에 대하여 우선협상대상자는 이의를 제기하지 아니한다. 다만, 귀책사유가 민간사업자 사유가 아닌 경우로써, LH가 인정하는 경우 협약체결시점을 별도로 정할 수 있다.
- ② 우선협상대상자가 컨소시엄일 경우 사업협약 체결시 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.)

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 사업시행계획인가(변경 포함) 이행 및 공사에 착수하지 않을 경우 LH는 공공기관 운영에 관한 법률 제39조 제2항, 공기업·준정부기관 계약사무규칙 제15조(부정당업자의 입찰참가자격 제한 등)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, 사업협약 체결 이후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 컨소시엄 구성원 또는 지분율을 변경할 수 있으며, 다음 각 호의 어느 하나

에 해당하는 사유가 발생하였을 경우 민간사업자는 LH에 그 사유를 서면으로 통보하여 구성원 또는 지분을 변경을 승인받아야 하며, 승인 이전에 구성원 변경 등에 관한 내부약정을 체결하여서는 안 된다. 이 경우, 우선협상대상자는 LH의 구성원 또는 지분을 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 성실시공, 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. 비용분담 및 손익배분(민간사업자의 수익률 범위 포함)에 관한 사항
 - 4의2. 물가변동 등 사정변경을 사유로 한 사업비 조정에 관한 사항
 5. 정비기반시설의 설치 및 부지조성공사에 관한 사항
 6. 건설공사 시공에 관한 사항
 7. 건설주택, 상가 및 매각용지의 분양, 처분에 관한 사항
 8. 미분양 주택, 상가 등의 인수에 관한 사항
 9. 임대주택의 공급, 인수 및 운영관리에 관한 사항
 10. 하자보수 등 사후관리에 관한 사항

11. 민간사업자의 협약이행보증에 관한 사항
 12. 인허가 및 사업시행에 관한 사항
 13. 분양대금의 운영관리에 관한 사항
 14. 사업계획 미이행에 따른 사업협약 해지 및 손해배상 등에 관한 사항
 15. 공모지침서에서 제시한 내용, 민간참여 공공주택사업 시행지침 제16조(협약체결)에 관한 사항, 기타 사업시행에 필요한 사항 등
 16. 공동시행자 지정, 공동영업에 따른 공동사업자 등록 및 회계·세금 관련 업무 처리에 관한 사항
- ② LH와 민간사업자는 상대방의 서면 동의 없이 협약상의 권리와 의무를 양도 또는 처분하지 못하며 동 권리를 제한하는 물권이나 채권을 설정하지 못한다.
- ③ 사업협약 체결시 LH는 사업현황 변동 등에 따라 협약의 일부를 공모지침서(질의답변서 포함)의 내용과 달리 정할 수 있다.

제31조(협약이행보증금 납부)

- ① 우선협상대상자로 선정된 사업신청자는 협약이행보증금으로 민간사업자 사업비의 10%에 해당하는 금액을 제10조제2항 각 호의 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 피보증인의 명칭은 LH(한국토지주택공사)로 한다.
- ⑤ 협약이행보증금을 보증서로 제출한 경우에는 사업기간이 연장 될 경우 협약이행보증기간 연장을 하여야 한다.

제32조(사업협약의 해지)

- ① LH는 다음 각 호의 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 회생개시절차 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 사업시행계획인가(변경 포

함) 이행을 하지 않거나 토지가용시기 이후 공사에 공사에 착수하지 않거나 공사 착수 후 사업시행을 지연 또는 기피하여 사업의 계속시행이 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), 건설사업관리기술인의 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 각 호의 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 사유없이 불허함으로써 민간사업자가 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 이 밖의 사업협약의 해지에 대한 사항은 사업협약에서 별도로 정할 수 있다.

제33조(손해배상)

- ① 제32조제1항 각 호에 의한 사업협약 해지 시 <협약이행보증금(이자 포함) 및

신청예약금>과 협약해지일 기준 현재 민간사업자의 투입자금 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 협약 이행보증금(현금으로 납부한 경우에 한함)을 반환한다.
- ③ 제32조 제3항에 의한 사업협약 해지 시 LH는 민간사업자에게 제10조의 신청예약금 반환, 본조 제4항에서 정한 비용의 부담 이외에는 어떠한 의무와 책임도 부담하지 않는다. 다만 LH와 민간사업자가 사업협약 해지 시까지 기 투입한 사업비에 대한 처리 및 방법은 사업협약에서 정하기로 한다.
- ④ 본 사업의 시행을 위한 토지 등의 취득이 발생한 이후 사업협약을 해지하고자 하는 경우 민간사업자는 토지 등 소유에 대한 권리를 LH에게 이전하여야 한다. 이 때 발생하는 비용은 민간사업자가 부담하며, 단, LH의 귀책사유로 인하여 사업협약이 해지되는 경우에는 LH가 부담하고, 상호 합의에 의하여 사업협약이 해지되는 경우에는 상호 합의에서 정한 바에 따른다.
- ⑤ 기타 손해배상에 대한 사항은 사업협약에서 별도로 정할 수 있다.

제34조(원상복구)

- ① 제32조에 의한 사업협약해지가 된 경우 본 사업지구 내에 시공, 시행한 각종 잔존재산은 향후 본 사업의 지속을 위하여 사용할 수 있는 경우에는 LH에 우선 귀속되며, 불필요한 경우에는 민간사업자의 부담으로 철거(제거)하거나 원상복구 하여야 한다. 단, 제32조 제2항에 해당하는 LH의 귀책사유로 사업협약 해지시는 별도 합의에 의한다.
- ② 입주자 모집 전에 사업협약이 해지될 경우 민간사업자는 사업대상지에 대한 개발행위(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 무상귀속 하여야 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 성실이행을 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 사업협약에서 정한 금액으로 한다.
- ② LH와 민간사업자는 「도시 및 주거환경정비법」, 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 관련 법령에 따라 주택 등의 공급을 시행한 이후 분양수익(손실)은 사업지분율에 따라 정산하며, 사업지분율 산정은 다음과 같다. “사업지분율”은 최초 사업협약서에 정해진 사업비를 기준으로 다음의 산정식에 따라 산정하고, 사업비가 사업협약 체결 이후 설계변경, 물가연동 혹은 상호 합의 등으로 인하여 변경되는 경우에도 사업지분율은 변경되지 아니한다.

사업지분을 산정 식	
* 민간사업자 사업지분율 =	$\frac{\sum(\text{분양주택사업비 중 민간사업자의 사업비})}{\sum(\text{공동시행자 분양주택사업비})} \div$
* LH 사업지분율 =	$\frac{\sum(\text{분양주택사업비 중 LH의 사업비})}{\sum(\text{공동시행자 분양주택사업비})}$
* 공동시행자 =	민간사업자 + LH

- ③ 민간사업자 사업비의 회수는 민간사업자의 요청에 의하여 LH가 기성(준공)검사를 통하여 확정하고, 분양계약금, 중도금, 잔금 등 분양수입금 한도 내에서 이루어진다. 다만, 민간사업자는 LH가 기성(준공)검사를 통하여 확정된 금액(누계)을 초과하여 회수할 수 없다.
- ④ 제2항 및 제3항에도 불구하고 민간사업자가 사업제안서에서 “민간사업자 사업비 우선정산”방식 또는 “민간사업자 사업비 직접정산”방식을 제안할 수 있으며, 사업기간 중 당초 제안된 방식의 변경은 불가하다.
- ⑤ 제3항에도 불구하고 부지조성공사 및 임대주택 건설에 소요된 민간사업자의 사업비 회수가 분양수입금 한도 내에서 불가한 경우, 민간사업자는 LH에 지급을 요청(청구)할 수 있으며, LH가 LH 계좌에서 직접 지급할 수 있다.
- ⑥ LH는 민간사업자가 사업비 회수를 위하여 요청한 날로부터 7일 이내에 기성검사를 완료하여 민간사업자의 사업비 회수에 지장이 없도록 하여야 한다.
- ⑦ 제2항 및 제3항에 따라 민간사업자가 사업비 회수 시 LH도 민간사업자 회수율과 동일한 비율로 사업비를 회수한다. ‘민간사업자 사업비 우선정산’ 방식의 경우에도 동일하게 적용(이 경우 LH는 ‘사업비 회수’가 아니라 LH 사업비 회수금에 해당하는 금액을 본사 통장으로 ‘자금이체’)하되, 누적 분양수입금이 없는 경우에는 건설공사의 원활한 추진을 위하여 기회수한 LH사업비 범위 내(이전 차수까지의 누적 회수금액)에서 자금이체 방식으로 민간의 사업비를 조달할 수 있다. 또한, 이 경우 LH는 “민간사업자 사업비 우선정산”을 보장하는 대가로 사업통장의 이자를 제41조 제2항에도 불구하고 최종 정산 시 회수한다.

사업비 회수금액	
$\frac{\text{민간사업자 회수금액}}{\text{민간사업자 사업비 총액}}$	= $\frac{\text{LH 회수금액}}{\text{LH 사업비 총액}}$

- ⑧ ‘민간사업자 사업비 직접정산’ 방식이 적용된 경우, 분양수입금 한도 내에서 민간사업자 사업비를 직접 정산하여야 하며, 정산해야 할 민간사업자 사업비가 위 한도를 초과할 경우 민간사업자가 우선 조달하고, 사업종료시 조달이자를 포함하여 LH가 최종 정산한다. 단, 발생한 이자는 정산 당시 3년 회사채(AA-기준을 따른다.) 평균 금리를 적용하여 지급한다.
- ⑨ 민간사업자는 분양수익금 분배, 투자 및 회수, 준공 후 실시하는 사업비 및 손익 정산 등 본 사업을 투명하고 엄격하게 검증·관리하기 위하여 LH에서 회계법인 선정 시 각 블록별 재무제표 작성·제출 등 LH 요청사항에 따라야 한다.

- ⑩ 제9항의 회계법인 운영에 따른 수수료 등 비용은 사업지분율대로 공동 부담하며, 향후 LH와 민간사업자의 사업비를 제외한 총 손익금에서 정산한다. 단, “민간사업자 사업비 직접정산”방식 및 “임대주택사업”, “부지조성사업”방식은 실무협의체를 통해 필요성이 인정될 경우에 회계법인을 선정할 수 있으며, 이 경우 발생하는 비용은 LH와 민간사업자가 동일하게 부담한다.
- ⑪ 민간사업자는 사업 종료 후 정산을 위해 제9항 외 별도의 회계법인을 선정하여 제9항의 회계법인이 수행한 정산내역을 검증할 수 있다. 단, 이 경우 별도 회계법인의 업무와 관련된 수수료는 민간사업자가 전액 부담한다.
- ⑫ 민간사업자의 집행된 사업비 관리의 구체적 절차 및 방법은 실무협의체를 통해 정한다.
- ⑬ 민간사업자는 제3항에 따라 기성(준공)검사(기타 각종 검사·점검 포함)시 「건설공사 청렴도향상 시행지침」에 따라 수행하여야 한다.

제38조(분양관리 등)

- ① 민간사업자는 사업협약서에 따라 모델하우스 설치(필요시 사이버모델하우스 제작 포함) 및 이에 필요한 부지임대 및 운영 일체(임대주택 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 업무등 분양업무를 총괄 시행(통합공공임대 제외)하고, 수분양자와의 분양계약은 협약서에서 따로 정한다.
 - * LH는 분양주택 공급 시, 민간사업자의 판매내역, 계약세대 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.
- ② LH와 민간사업자는 LH계좌로 분양수입금을 수납·관리하며, 제37조에 따라 공동으로 분양수입금을 분배한다. 다만 필요에 의하여 상호협의를 경우에는 민간사업자(권소시업인 경우 대표법인)의 계좌로 분양수입금을 수납·관리할 수 있다.
- ③ 대금 수납방식 및 판매 제이율은 LH의 내부 규정을 준용하여 적용한다.
- ④ 분양수입금 수납·관리·분배 등에 대한 사항은 사업협약서에서 따로 정할 수 있다.
- ⑤ 민간사업자는 임대주택 등 LH의 공급과 관련된 LH업무를 지원한다.
- ⑥ 제2항에 따른 계좌는 분양수익금의 운용수익 제고 등을 위해 금융상품의 안전성 및 수익성을 고려, MMDA 등 이자율 제고에 적합한 계좌를 개설하여야 한다.

제39조(분양가 산정)

- ① 분양주택사업의 분양주택 및 상가 분양가격은 지구주민 우선공급가격과 일반분양가격을 구분하여 산정하여야 한다.
- ② 분양주택 및 상가의 일반분양가격은 사업대상지의 주택시세 및 최근 분양가 현황 등을 참고하여 LH와 민간사업자가 협의하여 산정하고, 분양주택 공급시 분양가 상한금액 심의를 위한 분양가심의위원회의 운영 등 관련사항은 LH의

내부규정을 따른다. 단, 분양가 심의에 관한 법령 등이 변경될 경우에는 관련 법령 등을 우선 적용한다.

- ③ 지구주민 우선공급가격은 일반공급가격 대비 주택가격을 일부 차감 후 우선공급 시행하고, 잔여 물량에 대하여 일반공급 시행하며, 지구주민 우선공급가격의 산정은 LH 내부규정을 따른다.
- ④ 분양가 산정에 대한 사항은 별도로 사업협약서에서 정할 수 있다.

제40조(제세금 등)

- ① 제5조의 추정 사업비에 포함하지 않은 제세공과금, 재산세는 LH와 민간사업자가 제37조 2항의 비율로 부담하며, 그 밖에 추정 사업비에 포함하지 않은 부담금 및 분담금은 민간사업자가 우선하여 납부한다.
- ② 본 사업의 시행을 위한 토지 등의 보상취득 시 합유등기를 실시하며, 합유등기에 따른 취득세는 취득일로부터 60일 이내에 LH가 일괄적으로 선납부 하되 추후 사업지분율에 따라 정산한다.
- ③ 제2항을 제외한 합유등기 사항이 발생하는 경우 합유등기를 실시하며, 합유등기에 따른 취득세는 최초 기성 도래일로부터 60일 이내에 납부의무자인 민간사업자(필요의 경우 LH)가 일괄적으로 선납부 하되 추후 사업지분율에 따라 정산한다.(단, 임대주택사업의 경우 합유등기를 실시하지 않을 수 있으며, 필요시 실무협의체에서 결정하여 실시할 수 있다.)
- ④ 미납 또는 지연 등 불성실납부에 따른 민·형사상 책임은 납부의무자에게 있다.
- ⑤ 제1항부터 제3항까지에 따른 비용은 향후 LH와 민간사업자의 사업비를 제외한 총 손익금에서 정산하며, 부담·납부 등에 관한 사항은 다음에 따라야 한다.

● : 단독부담·납부 ▲ : 공동부담·납부

항목	주체	분양주택사업 등		임대주택사업		비고
		LH	민간	LH	민간	
제세공과금(토지취득)		▲	▲	●	-	
제세공과금(보존등기 등)		▲	▲	●	-	
그 밖의 합유등기에 따른 취득세		▲	▲	●	-	
토지 재산세		▲	▲	●	-	
학교용지부담금		-	-	-	-	해당없음
지역난방시설분담금		-	-	-	-	해당없음
급수공과금		▲	▲	●	-	
한전인입공사비		▲	▲	●	-	
도시가스시설분담금		▲	▲	●	-	
광역교통시설부담금		-	-	-	-	해당없음
상수도원인자부담금		▲	▲	●	-	
하수도원인자부담금		▲	▲	●	-	
그 밖의 부담금 및 분담금 등		▲	▲	●	-	

* 분양주택사업 및 부지조성공사

- ⑥ 제1항 내지 제5항의 사항은 제35조의 실무협의체에서 따로 정할 수 있다.
 ※ 제1항의 건설공사 및 부지조성공사에 수반되는 제세금, 부·분담금 등은 민간사업자가 선 납부하여 건설공사가 차질 없이 진행되도록 하여야 한다.(단, 제5항에서 명시하지 않은 공동비용은 최종 정산 시 사업지분율로 정산한다.)
- ⑦ ‘민간사업자 사업비 직접정산’ 방식이 적용된 경우 위 표의 임대주택사업의 정산방식을 따른다.

제41조(사업완료 및 손익 배분)

- ① 본 사업의 공사준공과 입주자의 입주완료 이후 총 분양수입금에 의한 LH와 민간사업자의 사업비 및 손익 정산이 완료될 경우 본 사업은 완료된 것으로 본다.(단, 임대주택사업의 경우는 제5항에 따라 정산 및 인수가 완료될 경우 사업이 완료된 것으로 본다.)
- ② 분양주택사업의 사업손익금은 최초 사업협약서에 정해진 사업비를 기준으로 아래와 같이 산정하고, 제37조의 사업지분율에 따라 배분한다. 단, 민간사업자의 사업이익금 배분금액은 최초 협약서 상 민간사업자 분양주택사업 총사업비의 10%이하로 하며, 민간사업자의 초과 사업이익금은 LH로 귀속된다. 다만, 민간사업자의 초과 사업이익금에 대해 추가 설치품목(유상옵션)은 해당되지 않으며, 아래와 같은 방법으로 배분한다.

사업손익금 산정식
<p style="text-align: center;">사업손익금 = 총 분양수입금¹⁾ - [분양주택사업의 총 사업비²⁾+물가연동(민간사업자) 및 지가연동(LH) 금액]</p> <p>1) 대전소제 민간참여 주거환경개선사업 분양주택사업의 총 분양수입금 2) 분양주택사업의 총 사업비 : 협약서상 LH와 민간사업자 사업비를 합한 금액 + 공모지침서 및 협약서 등에 따라 LH가 필요하다고 인정한 금액</p> <p>* 추가 설치품목(옵션) 판매로 인한 투입원가(발코니확장 투입원가는 민간사업자 사업비에 기포함되어 있어 투입원가 산정 시 제외한다)를 제외한 수익은 균등배분(50:50)한다.</p>

- ③ 제2항에도 불구하고 제6조 제2항에 따라 민간사업자가 제안하여 증가하는 분양주택 세대의 사업손익금 배분비율은 제37조의 사업지분율로 한다.
- ④ 민간사업자가 사업제안서에서 ‘민간사업자 사업비 직접정산’방식을 제안한 경우 제41조제2항에 의한 민간사업자에 대한 사업손익금 배분은 없다. 다만, 발코니확장비를 제외한 추가 설치품목(유상옵션) 판매에 대한 수익에 대해서는 제2항의 단서를 준용한다.
- ⑤ LH는 민간사업자가 제안한 임대주택사업비를 정산하고 임대주택(부대복리시설을 포함)을 인수한다. 이 경우 민간사업자가 제안한 임대주택사업비(제42조 및 제47조에 따라 조정된 경우 조정된 임대주택사업비를 말한다)를 초과할 수 없다. (단, LH의 요청이 있을 경우 정산 전 인수할 수 있다.)
- ⑥ LH는 민간사업자가 제안한 부지조성사업비(기타용지)를 정산하고 기타용지 중 매각용지를 인수한다. 이 경우 정산가격은 민간사업자가 제안한 조성공사사업

비(제42조 및 제47조에 따라 조정된 경우 조정된 조성공사사업비를 말한다)를 초과할 수 없다.

- ⑦ 민간사업자는 공동시행자로서 사업준공 후 정비기반시설을 자자체에 인계하여야 한다.
- ⑧ 제39조 제3항에 따라 정비구역 내 토지등소유자(지구주민)에게 분양주택을 우선하여 공급하는 경우 LH는 무상양여 평가액 범위에서 주택가격을 차감하여 공급할 수 있다. 지구주민 우선공급 차감액이 무상양여 평가액을 초과할 경우 초과분은 LH가 부담한다.
 - ※ 지구주민 우선공급은 중도금 없이 계약금과 잔금으로 공급을 원칙으로 한다. 다만, 민간사업자의 원활한 자금 조달을 위해 중도금 무이자(이자 부담) 등은 필요 시 제안 가능하며, 이에 대한 구체적인 사항은 사업협약 체결 시 결정한다.
- ⑨ 미분양 주택 및 상가의 경우, 입주지정기간 만료 3개월 경과 이후 사업완료 전, 제37조 제2항에 따른 사업지분율대로 각자 인수하며, 기타 구체적 사항은 실무협의체에서 상호 협의하여 결정한다. (단, ‘민간사업자 사업비 직접정산’ 방식을 적용할 경우 LH가 전량 인수한다.)

사업지분율에 따른 인수방식
<p>LH(또는 민간사업자)의 미분양 주택 및 상가 인수금액 = $\{(분양가 \times \text{미분양 주택 세대수}) + (분양가 \times \text{미분양 상가 호수})\} \times$ 분양주택사업에 대한 LH(또는 민간사업자) 사업지분율 * 제40조에 의한 제세금(보존등기비용) 등은 사업지분율 산정시 미포함</p>

- ⑩ 민간사업자는 공동시행자로서 사업비정산 이외의 지위가 입주 완료 시까지 계속 유지 된다.
- ⑪ 사업완료 이후 관련법령에 따른 본 사업의 하자담보책임 등 하자에 대한 보수 책임은 민간사업자에게 있으며, 그에 따른 비용은 민간사업자 제안에 포함하여야 한다.
- ⑫ 주택공급유형 혼합블록인 1BL(분양+임대 등)의 경우 인·허가 추진 중 집합건물의 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)(단, 사업지분율에는 제외한다.)
- ⑬ LH와 민간사업자는 입주지정기간 만료일로부터 4개월 이내에 각자 투입한 사업비 및 수납된 분양수입금을 확정하여 최종 정산을 실시하여야 한다. 단, 미분양, 세부기준 미협의를 등으로 최종 정산이 곤란한 경우에는 입주지정기간 만료일로부터 4개월 내에 1차 정산을 완료하고, 최종 정산이 완료될 때까지 매 3개월마다 단계별 정산을 실시한다.(정산시 분양률 등을 고려하여 실무협의체에서 세부일정을 달리 정할 수 있다.)
- ⑭ ‘민간사업자 사업비 직접정산’ 방식을 적용할 경우 정산완료 이후 미분양 주택 및

상가를 LH가 전량 인수하되, 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 주거환경개선사업 및 민간참여 공공주택 건설사업 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 2023.11.1.) 민간참여 공공주택사업 시행지침과 관련하여 민간사업자는 협약 체결 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 설치품목, 설계변경 등 비용 미해당) 다만, LH의 토지비 조정 결정에 대한 검토 및 판단 등 관련 사항은 제2항을 적용하지 아니하고 <참고 1>에 따라 조정(증액)한다.
- ④ LH는 필요시 제37조 제9항의 회계법인 또는 LH가 지정하는 별도 기관을 통해 민간사업자의 증액 요청을 검토 할 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(공동시행자의 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 공동시행자로 지정하기 위한 토지등소유자의 동의를 위하여 적극 노력하여야 한다.
- ④ 민간사업자는 본 사업의 공동시행자로서 인허가, 공사시행 및 완공 등 사업계획서에 따라 사업을 충실히 수행하여야 한다.
- ⑤ LH와 민간사업자는 사업협약 상 역할분담에 따라 사업을 수행한다.
- ⑥ 민간사업자는 사업계획의 성실한 이행, 부실시공 방지, 수분양자 보호 등을 위하여 LH가 필요한 조치를 요구하는 경우 이에 응하여야 한다.
- ⑦ 민간사업자는 설계도서 확정, 공사발주 및 관리(건설 및 건설관련 각종 업무), 안전보건 관리, 자재조달, 사업시행계획인가(변경 포함) 등 시공관련 인허가 및 인허가 조건사항 이행, 입주 및 하자관리, 민원해결 등 시공의 일체를 담당한다.
- ⑧ LH는 건설사업관리용역사업자를 선정하여 건설사업관리 업무를 대행하게 한다.
- ⑨ LH와 민간사업자는 사업성 개선을 위해 지자체 심의·협의, 인허가 변경(정비 계획 및 사업시행계획 변경 등) 추진 등 상호간 성실히 노력해야 한다.
- ⑩ 민간사업자는 건설현장에 불법행위가 발생하지 않도록 적극 관리하여야 하며, 현장에 불법행위가 발생하거나 혹은 불법의심행위를 인지했을 경우는 지체없이 공사 및 관계기관에 신고하여야 한다.

제44조(인·허가 추진 및 입주관리)

- ① 본 사업은 향후 사업시행계획(변경)인가를 득하여야 하고, 민간사업자는 LH와 공동으로 사업시행계획(변경)인가 신청을 한다.
- ② LH와 민간사업자는 본 사업에 필요한 사업시행계획(신규·변경)인가 등 관련 인·허가 업무를 수행한다. 민간사업자는 이와 관련된 각종 인증 및 도서작성 등의 업무 및 인·허가를 위한 상위계획(지구단위계획, 정비계획 등) 변경 수립·승인, 지자체(기타 관련기관 포함) 협의·대응, 조치계획 수립 및 이행 등 업무를 수행한다.
- ③ 민간사업자는 본 사업의 착공신고 및 준공관련 업무 등 건설과 관련된 지자체 등의 신고 및 인·허가업무를 수행한다.
- ④ 제1항과 제2항의 이행 및 기타 인·허가 업무에 따른 제반 비용 및 인·허가 과정

중 발생하는 제반 비용은 민간사업자 사업비 제안금액에 포함된 것으로 본다.

- ⑤ 민간사업자는 입주 준비를 위한 점검·평가, 입주자 사전방문 행사, 입주지원 (입주관리, 하자접수 및 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. (임대주택사업을 포함한다.)
- ⑥ 민간사업자는 상위계획의 권고 사항 등 승인권자 요구사항까지 포함하여 반영하여야 하며, 필요시 인·허가 신청 전 설계 자문 등을 이행 및 반영하여야 하며, 이에 따라 변경되는 사항에 따른 민간사업비 증액은 반영하지 아니한다.

제45조(사업계획 이행 및 변경)

- ① 민간사업자는 사업계획서에 따라 사업을 추진하여야 한다. 특히 사업계획서 평가시 평가점수에 반영된 항목의 경우 아래 제2항 등 특별한 사유를 제외하고 반드시 이행해야 하며, 미이행시 LH는 사안에 따라 사업협약의 해지, 타 민간공동사업 및 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 어느 하나에 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 LH에서 공모하는 타 민간공동사업 및 민간참여사업 평가에 가·감점으로 활용할 수 있다.(단, 제3항 및 제49조 4항에 따라 적합한 절차(사전협의(합의), 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, 분양대행비 등 공급업무 일체는 민간사업자 사업비(건축비 등)에 포함한다.

* 임대주택사업의 경우 제외한다.

- ② 모델하우스의 단위세대 마감 자재는 민간사업자가 공모시 제안하여 채택된 설계안으로 하여야 하고 불가피한 경우에는 LH와 협의하여 동등이상의 마감재로 변경가능하다.(민간사업자가 제안한 계획과 LH내부 지침에 따른 마감재등급 기준이 상이할 경우 높은 등급의 마감재를 사용하여야 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.
- ④ 민간사업자는 품질확인을 위한 샘플세대를 설치, 운영하여야 하며 샘플세대 설치 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.
 2. 설계 VE, 사업시행인가 및 착공 등 사업추진과정에서 민간사업자는 LH에 설계추진 현황 및 설계도서를 주기적으로 보고(협의)하여야 함
 3. 협의과정에서 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, 조경계획에 대해서 LH의 협의를 득한 후 공사를 진행해야 한다.
 5. 공모지침서 위반사항에 대하여는 협약체결 이후에도 LH는 보완을 요청할 수 있으며, 민간사업자는 이에 협조해야한다.

제47조(설계의 적정성 등)

- ① 민간사업자는 사업계획서 작성, 설계, 건설 및 인허가 등 제반사항을 추진 시 상위계획 및 관련 법령을 준수하여야 한다. 사업계획서 및 실시설계의 내용은 민간사업자의 자체 분양주택 수준으로 설계하되 공모지침서, LH 설계기준(지침)보다 하향 적용할 수 없다. 단, 불가피한 경우 LH와 실무협의체 협의를 통하여 조정 할 수 있다. 민간사업자는 사업계획서에 제안한 내용을 설계에 반영하여야 하며, 사업진행과정에서 변경이 필요할 시 실무협의체를 통해 확정된 사항에 한하여 변경할 수 있다.
- ② 민간사업자가 공모시 제안한 설계내용은 실시설계시 원안 적용을 원칙으로 하

며, 이에 대한 공사비는 민간사업자가 제안한 사업비에 일체 포함된 것으로 본다. 또한 해당 내용을 설계도면에 최대한 표현하되 부득이 표현이 불가능한 사항은 별도의 기술서, 부위별 상세도, 설계보고서 등 형식으로 작성하여 설계도서 제출시 포함하여 제출하여야 한다.(실시설계 확정 전 사업시행계획인가가 진행되는 경우 사업시행계획인가도서 제출시에도 동일하게 적용한다.)

- ③ 민간사업자는 제1항, 제2항의 설계제안에 따른 건설공사비 증액이 발생한 경우 사업비 조정을 요청할 수 없다. 단, 부득이 한 경우로써 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 채택 여부를 결정한다. 상기 제안내용이 채택되어 분양면적이 감소한 경우 사업협약 체결시 정한 민간사업자 사업비 제안금액의 조정은 아래의 예시와 같이 환산하여 조정한다. 다만, 분양면적 증가에 따른 사업비 증가는 없다.

민간사업자 사업비 제안금액 조정 예시
* 민간사업자 사업비 제안금액(건설공사비) × (조정된 계약면적) ÷ (기존 계약면적)
* 분양면적(m ²) = 전용면적 + 공용면적(주거, 기타)
* 계약면적(m ²) = 전용면적 + 공용면적(주거, 기타) + 지하주차장 면적

- ⑤ 본 사업에서 부득이한 설계변경[관련법의 제·개정, 과도한 인가조건, 과도한 압 발생 및 연약지반 개량, 도시기반시설 추가설치(예 : 방음벽, 육교), 그 밖의 사전 예측 불가능한 오염토 및 매립폐기물 처리 등. 단, 설계변경 기준 사항에 대한 변경 시 실무협의체에서 정할 수 있다.]이 발생하여 상호 합의한 경우는 LH의 설계변경 기준을 적용하고 차순으로 조달청 원가계산 방법에 의해 금액을 산정하여 적용한다. 단, 정비계획 및 지구단위계획 변경으로 인해 분양면적이 변경될 경우에는 제47조 제4항의 산정식을 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 <서식25>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 금액확정 등에 필요한 내역서))를 작성하고 제6항에 따라 제출하여야 하며, 내역서 구성시 관련 법령(요율)에 따른 제반 간접비(각종 보험료, 대금지급보증수수료,

산업안전보건관리비, 「건설기술진흥법」 안전관리비 등)도 반영한다. 다만, 반영항목 등은 LH(건설사업관리기술인)와 협의하여 결정하되, 안전관리비는 해당 시점 LH 자체기준(제경비 산정기준)의 동등 이상으로 한다.

- ⑧ 민간사업자는 본사업의 공모 공고시 원형지(현장 현황·여건)를 사전 조사(필요시 지반조사 포함)하여 이에 따라 필요한 부분을 반영하여 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.

※ 원형지(현장 현황·여건)는 제공 자료와 상이할 수 있으며, 원형지를 반영하여 설계하여야 한다.

- ⑨ 민간사업자는 제8항으로 인해 발생하는 제반비용은 민간사업비에 포함하여야 하며 향후 사업비증액을 요구할 수 없다.(단, 제5항에서 상호 합의한 경우는 예외로 한다.)

- ⑩ 설계변경 등에 관하여는 협약서에서 따로 정할 수 있다.

- ⑪ 임대주택의 설계는 LH 설계기준(지침)을 준수하되, 유지관리 용이성 등을 고려하여야 한다.

- ⑫ 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 공사관리관(LH)에 보고

다. 공사관리관(LH)은 변경사유가 합당하다 판단할 시 실무협의체 안건 상정

라. 실무협의체 의결 후 설계변경[단, 새로운 기술·공법(동등 이상 기능·효과를 가진 기술·공법 및 기자재 포함)을 사용함으로써 공사비 절감 및 공기 단축 등의 효과가 현저할 것으로 인정되는 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, 시공실태점검 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.(안전관리계획서 내용을 변경하고자 하는 경우도 포함한다.) 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 민간사업자가 부득이한 사유로 분양 또는 착공 시점의 연기가 필요한 경우에는 LH와 합의하여 시행한다.
- ⑤ 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·하자관련 업무 일체를 주관 및 이행하여야 한다. 또한 입주자 사전방문행사 및 품질점검단 점검결과 도출된 중대하자(전유부+공용부)는 사용검사 전 처리를 완료하고 일반하자(전유부)는 입주개시 전까지 처리를 완료해야 한다.(단, 중대하자의 분류는 국토부 고시에 따른다.)
 - * 민간사업자는 LH가 사업의 하자·유지보수현황을 관리하기 위해 LH의 시스템 혹은 별도의 시스템 등에 등록을 요청할 시 협조해야한다.
- ⑥ 민간사업자는 준공 후 사용검사 승인을 위한 서류 제출시 LH(건설사업관리기술인)가 사업계획 및 실시설계 내용의 실시공(준공도면) 반영여부를 확인할 수 있도록 <서식26>를 작성하여 포함 제출한다, LH(건설사업관리기술인)는 이를 사용검사 승인에 활용할 수 있다.
- ⑦ 사용검사 승인 완료 후 시설물 인수인계 등을 위해 필요시 LH 내부 지침에 따라 자산관리부서가 주관하는 인수인계 점검을 시행할 수 있으며, 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.
- ⑧ 민간사업자는 하자 방지를 위해 노력하여야 하며, 하자처리는 민간사업자의 업무 범위 내에서 무한 책임을 다하며, 하자접수·처리·민원응대 등을 직접 수행한다. 또한 하자센터 운영계획을 입주기간 3개월 전까지 LH의 승인을 받아야 한다.
- ⑨ 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.
- ⑩ 제9항과 더불어, 입주자 불편 및 추가시설 설치 요구 등 민원에 따른 처리비용은 민간사업자가 책임을 진다.
- ⑪ 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 민간사업자

가 책임을 진다.

- ⑫ 부지조성사업의 경우 철거 착공으로부터 사업준공·인수인계 시까지 원활한 사업 추진을 위해 주택사업과 구분하여 설계·인허가·시공·인수인계 등에 별도 인력을 운영해야 하고 이에 대한 비용은 민간사업자 사업비에 반영하여야 한다.

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 평가시 감점 부과 등 제재조치를 취할 수 있다.
 - * 민간사업자는 LH가 사업시행계획인가·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 누적관리 하고, 필요시(요청시) 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, 민간사업자 사업비 직접정산방식, 임대주택사업의 경우, 설계의 형평성, 입주민 사용성, 거주성 향상을 위하여 최소 설계기준 확보를 위해 LH 설계자문절차를 이행하여야 하며, 설계자문절차의 의견을 적극 반영하여야 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 LH는 건설사업관리용역사업자를 선정하여 건설사업관리업무를 대행하도록 한다.(단, 현장여건 및 인력운용 상황을 고려, LH 직원이 직접 건설사업관리업무를 수행할 수 있다.)
- 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 경우 이에 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 관리감독하여야 한다. 특히 착공시점 민간사업자가 제출한 설계도서가 사업계획서 제안내용을 반영하였는지 확인하고(<서식25> 참조), 공사기간 중 동 내용대로 실시공 될 수 있도록 관리감독 하며, 제48조 제7항에 따라 사용승인을 위한 준공도면 제출시에도 동일하다(<서식26> 참조). 또한 민간사업자의 사업계획서 내용 중 건설사업관리 관련 제반 업무(사회적 가치 향상계획 등)도 준수될 수 있도록 관리감독하여야 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 제재 조치를 취할 수 있으며 그 결과를 LH가 발주하는 공사의 PQ 심사기준으로 활용하거나, LH에서 공모하는 타 민간공동사업 및 민간참여사업 평가에 활용할 수 있다.
- ⑥ LH는 공정 및 품질관리가 미흡하거나 부도 등에 따라 정상적 준공이 어려울 경우 해당현장을 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 내역 등 관련 자료를 요청할 시 협조 및 해당 자료를 제출해야 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 상주배치하고, 6개월에서 1년까지는 1,000호당 각 1인 이상을 배치한다. 기능공은 여성기능공을 우선으로 한다. 다만 상주하는 기능공 공종은 실무협의를 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 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 임대주택사업의 경우 하자관리 및 인수인계 전반에 대한 사항은 LH 내부 규정에 따라 운영한다.
- 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 입주시 하자보수율, 하자처리 및 기타 입주자 불편사항 등에 대한 민원대응 관련 LH는 별도의 지침에 따라 평가를 수행하고, 평가결과를 LH에서 공모한 타 민간참여사업 평가에 가·감점으로 활용할 수 있다.
- ⑨ 민간사업자는 국토부 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.
- ⑩ 민간사업자는 하자처리가 종료된 날로부터 5일 이내에 이행결과 등록 및 종결여부를 보고하여야 한다.

제53조(공용시설 관리 서비스 제공)

- ① 민간사업자는 자회사 또는 주택관리자격이 있는 업체를 선정하여 관리사무소, 커뮤니티시설 운영 등 일정기간(최소 3년 이상) 관리서비스를 제공하여야 한다.
- ② 민간사업자는 관리사무소 및 커뮤니티시설(블록별 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.(임대주택의 경우 LH와 협의)
- ③ 민간사업자는 원활한 입주지원 서비스 제공, 커뮤니티 서비스 제공 및 커뮤니티 활성화를 위하여 입주자 사전방문 행사개최, 입주지원 및 커뮤니티 서비스 까지 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 분양업무는 민간사업자가 담당하며, 민간사업자는 분양성 제고를 위하여 홍보 활동 등을 적극 수행하며, 이에 소요되는 비용은 민간사업자가 부담한다. (단, 임대주택은 제외)
- ② 모델하우스 설치(필요시 사이버모델하우스 제작 포함) 및 이에 필요한 부지임대를 포함한 운영·관리는 민간사업자가 담당하며, 단위세대 내 마감자재 등 설치에 필요한 자재를 조달한다. (단, 임대주택은 제외)
- ③ 본 사업(임대주택사업 포함)의 주택브랜드는 민간사업자의 대표되는 브랜드(컨소시엄의 경우 시공능력평가액 기준 상위 구성원 브랜드) 사용을 원칙으로 하

고, 컨소시엄 구성원의 브랜드를 조합하여 사용할 수 있다. 민간사업자는 LH에 대해 브랜드 사용의 대가를 요구할 수 없으며, 민간사업자 사업비에도 포함시키지 않아야 한다.

- ④ 민간사업자는 사업계획서에 브랜드 사용 계획서를 포함하여 제안하여야 하며, 사용 계획 변경시에는 LH와 사전협의를 통해 결정한다.
- ⑤ 분양업무의 제반 사항은 「도시 및 주거환경정비법(사업시행계획서)」, 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 관련 법령에 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 사업손익금에서 정산한다.
- ⑧ 민간사업자는 생활대책 공급과 관련된 업무를 지원하며, LH가 필요하다고 인정하는 경우 생활대책 확충을 요구할 수 있으며, 민간사업자는 협조하여야 한다.(이에 따른 비용은 분양수익금에서 정산한다.)
- ⑨ 제3항 및 제4항에도 불구하고 민간사업자와 LH는 추후 적용 브랜드에 대해서 재협의를 할 수 있으며, 합의가 되지 않을 경우 LH가 정하며 민간사업자는 이의를 제기할 수 없다.

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 하자담보책임을 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 대한상사중재원에 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 있을 경우 상호 협의하여 결정하며, 협의가 이루어지지 않을 경우 국내 관련법에 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.

참고 1

물가변동에 따른 사업비 조정 기준

1. 사업기간별 물가연동 적용기준

구 분		민간사업자 물가연동	공공시행자 토지비 현실화
협약 - 착공	정상 추진	협약월 - 협약서상 토지가용월 ¹⁾	① 적용
	사업 지연	협약서상 토지가용월 - 실제 토지가용월 ²⁾	민간귀책 ³⁾ 미적용 적용
			LH 귀책 ② 미적용
			제3의 사유 ③ 적용
	실제 토지가용월 - 착공월		④ 적용
착공월 - 준공월		⑤ 미적용	

1) 협약서상 토지가용월은 공모지침서 제4조 제2항에 따라 확정

2) **실제 토지가용월**은 조성공사 등 물리적 착공여건이 완료되었을 뿐만 아니라 주택건설 사업계획(변경)승인 등 관련 인·허가가 완료된 시점임

3) (예시) 물리적 착공여건이 완료된 후 공모지침서 제32조 제1항 제2호 사유 등에 따라 공모지침서 제7조 제2항의 사업시행인가(변경인가 포함) 등 민간사업자의 해당 업무가 정상적으로 추진되지 아니하는 경우 등

민간사업자 물가연동

□ 정상추진

① 협약월부터 협약서상 토지가용월(=실제 토지가용월)까지의 기간

- (예시) 협약('20.1월), 협약서상 토지가용월('22.1월) ⇨ 24개월('20.2~'22.1월) 적용

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

* 변동률 누계값이 '0' 미만 경우 물가연동 금액 미산정

□ 사업지연

② 실제 토지가용월이 협약서상 토지가용월보다 **LH사유로 지연**

- (사례) 보상 및 문화재 등으로 인한 조성공사 지연 등

- (예시) 협약('20.1월), 협약서상 토지가용월('22.1월), 실제 토지가용월('22.6월)

⇨ 5개월('22.2~'22.6월) 적용

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

* 변동률 누계값이 '0' 미만 경우 물가연동 금액 미산정

③ 실제 토지가용월이 협약서상 토지가용월보다 **제3의 사유로 지연**

- (사례) 천재지변 또는 인·허가 추진 중 관계기관 의견 등에 따른 조치(또는 조치 계획 수립) 기간 소요로 토지가용월(인·허가시점) 연기시
- (예시) 협약('20.1월), 협약서상 토지가용월('22.1월), 실제 토지가용월('22.6월)
☞ 5개월('22.2~'22.6월) 적용
- ▶ '건기연 건설공사비지수 월별 변동률' 해당기간 내 누계* × 민간사업자 공사비
* 변동률 누계값이 '0' 미만 경우 물가연동 금액 미산정

④ 실제 토지가용월 이후로 착공월 연기

- ▶ 민간사업자와 공공시행자가 공모지침서 제48조 제4항에 따라 착공월의 연기에 합의하여 이를 연기할 때에는 ③와 동일 기준으로 물가연동 적용
* 단, 민간사업자가 단독으로 착공월의 연기를 요청하고 착공을 지연할 경우에는 물가연동 미적용

□ **공사기간(착공월 ~ 준공월)**

⑤ **평년 수준 초과하여 공사비가 상승하는 경우 물가연동 적용**

- ▶ Σ 해당월 투입 공사비 × ((해당월까지 '건기연 건설공사비지수 실제 월별 변동률' 누계 - 해당월까지 '건기연 건설공사비지수 10년 동안 월별 변동률 평균¹⁾'의 누계)²⁾
- 1) 0.374%
- 2) 해당월의 실제 변동률 누계와 평균 변동률의 누계의 차가 '0' 미만 경우 합(Σ) 미포함

공공시행자 토지비 현실화

○ **협약체결일의 익월 ~ 실제 토지가용월¹⁾기간 동안 지가변동을 반영하여 LH가 투자한 토지비 현실화**

- (예시) 협약('20.1월), 협약체결일의 익월('20.2월), 실제 토지가용월('22.1월)
☞ 24개월('20.2~'22.1월) 적용
- ▶ '해당기간 부동산원 지가지수 월변동률' 누계²⁾ × LH 토지비
- 1) ④ 경우 토지비 현실화 적용 기간은 '협약체결일의 익월 ~ 착공월' 적용하며, LH 사유로 실제 토지가용월이 지연된 경우에는 해당기간 미포함
- 2) 변동률 누계값이 '0' 미만 경우 토지비 현실화 금액 미산정

II. 사업비 조정에 따른 정산 적용기준

정산 절차

- 물가연동 및 지가연동 비용 발생시 아래 순서 정산(분양(일반형))

(1) 총 수입금 - LH 총사업비 - 민간사업자 총사업비* - 공통경비** = 사업수익금(A)

* 해당 금액은 공모지침서 제41조 제2항에 따른 민간사업자 총사업비

** 해당 금액은 각종 부·분담금, 설계변경 등 B, C 제외 일체 비용 포함

(2) 사업수익금(A) - [물가연동 금액(B) + 지가연동 금액(C)] = D

(3) D - 민간사업자 수익금(E)* = LH 수익금

* 해당 금액은 공모지침서 제41조 제2항에 따른 민간사업자 수익금

세부 기준

- (CASE 1) (2) 계산시 물가연동 금액(B)과 지가연동 금액(C)이 사업수익금(A)을 초과하는 경우 A 금액을 B, C 비율에 따라 산정하여 LH, 민간사업자 정산(회수)
- (CASE 2) (3) 계산 前 D 금액에 대해 투자금 지분율에 산정된 민간 수익금 산정금액이 민간사업자의 총사업비 수익률 상한을 적용한 금액보다 작은 경우는 D 금액을 LH, 민간사업자의 각 투자금 지분율에 따라 수익금 회수(정산)
 - * 단, 수익금 정산 방안을 별도로 한 경우는 해당 방안에 따름
- (초과불가) B, C 따른 금액 등 모든 정산은 총 수입금 내 정산
- (지분율 미포함) B, C는 지분율 조정(산정) 미포함
- (非수익사업) 비수익사업의 물가연동 금액(B) LH 자체 지급
 - * 선택형, 통합공공임대, 민간사업자 직접정산 방식 등 유형은 비수익사업임
- (기타사항) <참고 1>에 명시되지 않은 사항은 제58조 제2항에 따름