제 Ⅰ 편

서울 불광동 329-32 인근 도심 공공주택 복합지구 복합사업참여자 공모지침서 (제 Ⅰ 편. 본문)

2026. 10. 23.

한국토지주택공사

목 차

제Ⅰ편. 본 문

제1장 사업 개요 1~10

제1조 지침의 목적 1
제2조 용어의 정의 1
제3조 사업목적 3
제4조 사업기간 3
제4조의2 거주자의 이주 4
제4조의3 지장물의 철거 4
제5조 추정사업비 5
제6조 사업대상지 및 관련계획 7
제7조 공동시행 방식 10

제2장 복합사업참여자 공모 개요 및 신청자격 12~18

제8조 추진일정 12
제9조 사업 신청 자격 및 방법 13
제9조의2 불법 홍보행위 등 15
제10조 신청예약금 15
제11조 복합사업참여자 사업비 제안 16
제12조 사업신청 무효 17
제13조 신청서류 17
제14조 제출방법 17
제15조 비용부담 및 서류반환 18
제16조 소요비용의 보상지원 18

제3장 사업계획서 평가 19~21

제17조 평가개요 19
제18조 평가분야 및 배점기준 19
제19조 개발계획 평가 20
제19조의2 재무계획 평가 20
제20조 비계량 평가 21
제21조 가격평가 21
제22조 가·감점 평가 22

제4장 우선협상대상자 선정 23~24

제23조 복합사업참여자 평가위원회 구성 23
제24조 복합사업참여자 평가위원회 평가 23
제25조 평가결과 공개 23

제26조 우선협상대상자 선정 23
제27조 우선협상대상자 선정 취소 24
제5장 사업협약 체결 및 해지 등 26~31
제28조 사업협약체결 26
제29조 복합사업참여자 26
제30조 사업협약서의 내용 27
제31조 사업협약이행보증금 납부 28
제32조 사업협약의 해제 또는 해지 28
제33조 손해배상 30
제34조 원상복구 31
제6장 공동시행자의 투자 및 회수 31~36
제35조 실무협의체 구성 32
제36조 구성원 투자지분율의 변경 32
제37조 투자 및 회수 32
제38조 분양관리 등 33
제39조 분양가 산정 34
제40조 제세금 등 34
제41조 사업완료 및 정산 34
제42조 사업비 재협의 36
제7장 인.허가 및 사업시행 37~43
제43조 공동사업자의 의무 37
제44조 인·허가 추진 및 입주관리 37
제45조 사업계획 이행 및 변경 38
제46조 모델하우스 건립 및 마감재 등 39
제47조 설계의 적정성 등 40
제47조의2 제3자 리뷰제 등 42
제48조 사업착공, 준공 및 사용승인, 인수인계 42
제49조 사업의 성실 이행 43
제8장 홍보관련 46~50
제50조 홍보 지침의 개요 46
제51조 홍보 지침의 준수 46
제52조 홍보 원칙 및 방안 46
제53조 부정홍보 감시 47
제54조 홍보 방법 등 47
제55조 홍보물 사전검토 및 배부 48
제56조 홍보관 운영 48
제57조 합동홍보설명회 49
제58조 기타 홍보 방법 49

제59조 홍보지침 준수 각서 등 49
제60조 홍보지침 위반시 제재 50
제61조 지침해석 등 50
제9장 기타사항 51~55
제62조 구성원 상호간의 책임 51
제63조 건설사업관리 등 51
제64조 하자관리 52
제65조 공용시설 관리 서비스 제공 53
제66조 분양업무 등 53
제67조 보증업무 54
제68조 주택도시기금 55
제69조 분쟁해결 55
제70조 타 내용과의 위계 55
제71조 기타 55

참고 1 물가변동에 따른 사업비 조정 기준
붙임 1 관리사무소 공기구 및 비품 소지기준
붙임 2 마감재 기준
붙임 3 홍보관련 담합방지각서
붙임 4 홍보지침 준수 서약서
붙임 5 사업신청서 비교표
붙임 6 피트니스센터 운동기구 설치 기준
붙임 7 자치구 SOC시설 요청사항

제1장 사업 개요

제1조(지침의 목적)

본 지침은 한국토지주택공사(이하 “LH”)가 서울 불광동 329-32 인근 도심 공공주택 복합사업을 시행할 복합사업참여자 공모에 필요한 사항을 정하며, 향후 우선협상대상자와 협약 체결 시 기본지침서인 동시에 협약문서의 일부로 활용한다.

제2조(용어의 정의)

① “서울 불광동 329-32 인근 도심 공공주택 복합사업”(이하 “본 사업”이라 한다)이라 함은 LH와 복합사업참여자가 공공주택 특별법에 따라 각각 사업협약을 체결하고 수행하는 도심 공공주택 복합사업을 말한다. 본 사업은 “분양주택사업”, “임대주택사업”, “부지조성사업”으로 구성되고, “분양주택사업”은 본 사업에서 분양(주민 현물보상 주택, 이익공유형 분양주택 포함)을 목적으로 하는 공공분양주택과 단지 내 상가를 건설하는 사업을 말하고, “임대주택사업”은 지역주민의 주거안정을 목적으로 공급하는 통합공공임대주택을 건설하는 사업을 말하며, “부지조성사업”은 본 사업지구 내 부지(분양주택사업 및 임대주택사업의 각 부지, 매각용지 등을 포함한 전체 부지)를 조성(지장물 철거공사, 대지조성공사, 기반시설 설치공사 등 포함)하는 사업을 말한다.

② “복합사업참여자”라 함은 복합사업참여자 공모를 통하여 우선협상대상자로 선정된 자로서 LH와 사업협약을 체결한 자를 말한다.

③ “복합사업참여자 사업비”라 함은 사업 신청자가 공모 시 공동시행을 위해 제안하는 사업비로서 총사업비 중에서 LH 사업비를 제외한 본 사업에 필요한 모든 비용을 말한다.

④ “복합사업참여자 사업비 제안”이라 함은 본 지침서 제11조에 따라 복합사업참여자가 사업비(이하 “복합사업참여자 사업비” 또는 “민간사업비”라 한다)를 제안하는 것을 말한다.

⑤ “사업 신청자”라 함은 본 사업의 복합사업참여자 공모에 참여하여 사업 신청서류를 제출한 자를 말한다.

⑥ “신청예약금”이라 함은 제10조에 의거 사업 신청서 제출 시 LH에 예치하는 공모신청 보증금을 말한다.

⑦ “주민협의체”란 공공주택 특별법 제40조의13 제1항에 따라 구성되는 협의체를 말한다.

⑧ “우선협상대상자”라 함은 본 사업의 복합사업참여자 공모에 참여한 사업신청자 중 제26조에 의하여 평가 및 주민협의체 의결로 최종 선정되어, 사업협약 체결의 우선권을 갖게 된 자를 말한다.

⑨ “사업계획서”라 함은 사업 신청자가 제13조에 따라 LH에 제출하는 사업 추

진에 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 복합사업참여자가 투자할 총금액을 말한다.

⑫ “협약이행보증금”이라 함은 우선협상대상자가 LH와 체결한 사업 협약의 이행을 보증하기 위하여 사업 협약에서 정한 금액과 방법으로 LH에 납부할 금액을 말한다.

⑬ “분양수입금”이라 함은 분양주택사업의 분양주택 가격, 상가 가격, 발코니 확장비, 그리고 기타 선택품목(추가 유상 옵션을 의미하며, 발코니 확장 등 설계도서에 반영되었거나 및 복합사업참여자 제안 사항 등으로 사업비에 기포함된 항목 제외) 등 일체의 분양(판매)수입금을 말한다.

⑭ “복합사업참여자 사업비 직접정산”이라 함은 분양수입금에서 복합사업참여자 사업비 중 본 사업에 투입 완료된 사업비(LH가 투입에 동의한 범위 내의 사업비를 말한다)를 LH가 직접 정산하는 것으로 손익배분이 없는 방식을 말한다.

⑮ “사업완료”라 함은 본 사업의 공사준공과 입주지정기간이 종료된 후 LH와 복합사업참여자가 사업비(LH가 투입에 동의한 범위 내의 사업비를 말한다) 및 사업손익금 정산이 완료된 경우를 말한다.

⑯ “건설엔지니어링사업자”라 함은 건설사업관리를 업으로 하고자 건설기술진흥법 제26조에 의거 건설공사에 대한 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사 또는 특별자치도지사에게 건설엔지니어링사업자로 등록한 자를 말한다.

⑰ “건설사업관리기술인”이라 함은 건설기술진흥법 제26조에 따른 건설엔지니어링사업자에 소속되어 건설사업관리 업무를 수행하는 자를 말한다.

⑱ “분양주택”이라 함은 “공공분양”, “이익공유형 공공분양”을 말한다.

⑲ “공공분양”이라 함은「공공주택특별법」제2조에 따른 분양을 목적으로 공급하는 주택으로「주택법」제2조 제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택을 말하며, 공공주택특별법 제40조의10 제6항에 따라 현물보상으로 공급하는 주택은 국민주택규모를 초과하는 경우에도 공공주택으로 본다.

⑳ “이익공유형 공공분양”이라 함은「공공주택특별법」제2조제1의5호에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하거나 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공분양주택으로서 주택을 공급받은 자가 해당 주택을 처분하려는 경우 공공주택사업자가 환매하되 공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는 것을 조건으로 분양하는 주택을 말한다. 단, 공공주택 특별법에 따라 사인 간의 거래 허용 및 10년 이후 해당 주택 미처분 시 수익 정산 의무화 등이 반영될 수 있다.

㉑ “통합공공임대주택”(이하 “임대주택”)이라 함은「공공주택특별법」제2조에 따른 임대할 목적으로 공급하는「주택법」제2조 제1호에 따른 주택으로서「공공

주택특별법 시행령」 제2조 제1항 제3의2호에 따른 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은층 및 장애인·국가유공자 등 사회취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대 주택을 말한다.

㉒ “주민협의체 구성원”이라 함은 공공주택 특별법 제40조의13 제1항에 따라 토지등소유자 전원을 말한다.

㉓ “주민대표회의”이라 함은 공공주택 특별법 제40조의13 제2항 내지 제3항에 따라 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 자치구 등 승인을 받은 주민대표자 회의기구를 말한다.

㉔ “부지조성공사”라 함은 지장물 철거공사(폐기물처리 포함), 대지조성공사, 정비기반시설 설치공사(도로, 공원 등), 공공기여 등 사업부지 조성에 필요한 공사를 말한다.

㉕ “매각용지”라 함은 본 사업지구에 포함된 공공청사용지, 근린생활시설용지, 복합용지, 종교시설용지, 주차장용지 등 제3자에게 매각 또는 기부채납할 수 있는 용지을 말한다.

㉖ “신규업체”라 함은 개별법(공공주택특별법, 도시 및 주거환경정비법, 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법, 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법, 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 등)에 의거하여 본 공모 공고일 이전까지 LH와 공동으로 사업을 시행한 실적이 없는 업체로서 금회 복합사업 참여자 공모에 최초로 참여하는 주택건설사업자를 말한다.

제3조(사업목적)

본 사업은 LH와 복합사업참여자가 공동으로 도심 공공주택 복합사업을 수행함에 있어 민간의 기술력과 자본을 활용하여 공동으로 공공주택건설사업을 수행함으로써 공공주택 적기공급 및 주거품질 향상을 도모하여 국민을 위한 품격있고 쾌적한 주거환경 구현에 이바지함을 그 목적으로 한다.

제4조(사업기간)

① 본 사업의 총 사업기간은 ‘27년 1월(협약체결월) ~ ’34년 9월(사업종료일)까지로 한다.

사업기간	복합사업계획 승인	토지 가용시기	공동주택	
			착공예정월	준공예정월
협약체결월 (‘27.1월 예정) ~ 사업종료일 (‘34.9월 예정)	`27.12월 (예정)	`29.06월 (예정)	`29.12월 (예정)	`34.04월 (예정)

※ 복합사업참여자는 상기 일정으로 명기된 LH 운영계획(사업승인, 착공 등)을 준수하여야 한다.

※ 위 사업 기간의 사업종료일은 제41조 제1항에 따른 사업종료일로 한다.

※ 위 토지가용시기는 토지등 보상 및 이주가 완료되어 물리적인 착공(철거 포함) 여건이 가능한 시점으로, 복합사업참여자의 부득이한 사유(LH가 인정하는 사유에 한함)를 제외하고는 토지가용시기로부터 15일 이내에 착공(철거공사) 신고를 완료하여야 한다. 아울러, 본 사업의 지구단위계획, 복합사업계획 변경 및 이주 일정 변경 등에 따른 실제 토지가용시기 등 사업추진 일정은 LH 운영계획(사업승인, 착공, 공급 등) 등에 따라 변경될 수 있으며 복합사업참여자는 이를 준수하여야 한다.

② 제1항의 예정 사업기간과 토지가용시기는 협약체결 후 토지가용 예정시기 6개월 전까지 복합사업참여자의 실무협의체 개최 요청에 의해 실무협의체에서 확정한다. 이후 확정된 사업 기간과 토지가용시기의 변경이 필요한 경우 실무협의체 개최 및 상호 협의를 통해 조정할 수 있으며, 조정된 토지가용시기는 <참고1>의 물가변동에 따른 사업비 조정 기준의 협약서 상 토지가용시기가 변경된 것으로 간주하고, 복합사업참여자는 확정(조정)된 토지가용시기 전 착공을 위한 인·허가 등 사전 조치를 완료하여야 한다.

* 협약체결 이후, 토지가용 예정시기가 6개월 이내일 시 협약체결 즉시 복합사업참여자의 실무협의체 개최 요청에 의해 조정된 사업기간 및 토지가용시기를 확정하여야 한다.

③ 공동시행이 종료되더라도 복합사업참여자는 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 사업목적 달성을 위하여 필요한 경우 상호 협의하여 사업기간(준공 및 입주기간 등)을 조정할 수 있다.

⑥ 제4항의 사업기간 조정과 관련하여 물가연동 등 사업비 조정 반영 필요시 <참고 1>에 따른다.

제4조의2(거주자의 이주)

① 사업지구 내의 거주자(세입자를 포함한다. 이하 같다)의 이주는 LH의 책임하에 완료하며, 복합사업참여자는 이주촉진을 위한 조치와 지원(단전 및 단수 등 인프라 공급 중지 및 이설, 공가관리 및 방범 조치 등)을 하여야 한다.

② 거주자의 이주 시 전기, 수도, 전화, 기타 제세공과금 등의 미납금은 LH 및 주민협의체 구성원의 책임으로 정리하여야 하며, 복합사업참여자는 해당건물에 대한 상수도, 전기, 가스 사용 등의 공급 중지와 관련한 제반조치를 취하여야 하고 LH는 이에 대하여 적극 협조하여야 한다.

③ 복합사업참여자는 이주가 개시된 날부터 공가관리를 하여야 한다.

제4조의3(지장물의 철거)

① LH는 주민대표회의와 협의 후 주민협의체 구성원 및 세입자의 이주진행경과, 철거장비 진입가능 여부 등을 고려하여 복합사업참여자에게 철거공사

착공일을 통지한다. 단, 철거공사 착공일 통보전이라도 복합사업참여자와 협의하여 철거공사를 착수시킬 수 있다.

② 복합사업참여자는 LH로부터 통지를 받은 날로부터 15일 이내에 관련기관에 철거공사 착수관련 행정절차를 이행하고 철거공사에 착수(실착공)하여야 한다.

③ 복합사업참여자는 그의 책임과 비용으로 철거공사에 필요한 각종 인.허가 등 행정사항 전반을 수행하여야 한다.

④ 제1항에 따른 LH의 철거공사 착수 통지에도 불구하고 복합사업참여자는 제2항에서 정한 기한 내에 실착공을 하지 아니한 경우에는 위 기한이 경과한 다음날을 착공일로 한다.

⑤ 복합사업참여자는 주민협의체 구성원의 이주 촉진을 위한 조치와 지원(단전 및 단수 등 인프라 공급 중지 및 이설, 공가관리 및 방범 조치 등)을 하여야 한다.

⑥ 복합사업참여자는 본 사업부지 내의 통신, 전기, 상·하수도, 도시가스시설 등 공급시설의 이설 및 철거가 적기에 추진될 수 있도록 관련기관과의 협의를 적극 추진하여야 하며, 필요한 경우 LH는 이를 지원한다. 이와 관련하여 이설, 지중화 공사 및 분담금 납부 등의 일체 비용은 복합사업참여자의 공사비에 포함한다.

⑦ 복합사업참여자는 주민협의체 구성원에 대한 상수도, 전기, 가스사용 등의 공급중지와 관련한 제반 조치를 취하여야 하고, 철거공사 착수 전 사업구역 내 주택 등에 대한 멸실신고를 완료하여야 하며, LH는 이를 지원한다.

⑧ 이주에 따른 공가관리에 대한 책임과 의무는 복합사업참여자에게 있으며, 공가 발생시 재입주, 범죄 또는 방화 등이 발생되지 않도록 철저한 관리를 하여야 한다.

⑨ 건축물 등에 석면이 있을 경우, 석면처리 및 지하구조물 철거 등의 비용은 복합사업참여자의 책임과 비용으로 한다. 석면제거 등에 따른 철거기간은 LH와 복합사업참여자가 협의하여 연장한다.

제5조(추정사업비)

① 본 사업의 복합사업참여자의 추정사업비(VAT포함, 단위: 천원)는 아래와 같이 구성된다.

(단위 : 천원)

정산방식	구분	복합사업참여자		
		공사비	기타비용	계
복합사업참여자 사업비 직접정산	분양주택사업	569,788,166	17,093,645	586,881,811
	임대주택사업	160,420,102	4,812,603	165,232,705
	부지조성사업	13,445,533	403,366	13,848,899
합 계		**743,653,801**	**22,309,614**	**765,963,415**

② 추정사업비 포함사항

(1) LH 사업비 등 (복합사업자 추정사업비에 미포함)

- 해당토지에 대해서 LH가 사업자 공모 시 제시한 가격
- 각종 용역비(조사, 타당성검토 등), 감리비(철거 포함), 금융비용, 일반관리비용 및 부대비용 등 토지비를 제외하고 본 사업을 위하여 LH가 부담하는 비용 일체
- 입주 지정 기간 이후 미입주 아파트, 상가, 부대복리시설 등 공공요금, 공가관리비용 등은 LH가 실비 부담
- LH 및 복합사업참여자 사업비에 미포함된 법정 부·분담금(학교용지부담금, 광역교통시설부담금, 상하수도원인자부담금 등) 및 제세공과금(보존·합유등기 관련 비용, 재산세 등) 등 LH에서 부담. 다만, 한전지중화 공사비 등 물리적 기반시설 조성 성격의 비용은 제외.

(2) 복합사업참여자 공사비

- 사업신청자가 제안할 수 있는 건물공사비, 발코니확장공사비, PIT등 면적 미산입부분의 공사비, 지구 내외부 부지조성공사비(철거, 기반시설, 공공기여, 한전지중화 공사비 등) 등 공사비(사업승인 조건사항 이행 비용 포함)의 최대 한계 금액
- 단지 외부 우오수 관로 등을 단지 내 인입을 위한 단지(지구) 내외부 공사비 일체 포함
- 설계도서에 없는 추가 설치품목(ex. 빌트인가전, 시스템에어컨 등)은 공사비에 미포함

  * 단 공모(설계)지침상 빌트인가전 등을 설치하도록 되어있거나, 복합사업참여자가 현물보상 주택에 대해 무상 품목을 제안한 부분에 대해서는 제안된 공사비에 포함된 것으로 봄

- 분양주택, 임대주택, 부대복리시설, 상가, 산업시설, 기반 시설, SOC 시설물 등 해당단지 건설을 위한 일체 포함 금액,
- 공사비는 공모 당시 제안 금액을 기본으로 사업협약서에서 확정
- 공사비는 주택 및 상가 등 모두 포함한 일체 금액임

(3) 복합사업참여자 기타비용

- 사업신청자가 제안할 수 있는 설계(지구단위계획 수립 및 변경 포함) 등 용역비, 설계 저작권 등의 제비용 등 각종 인증·인정(제로에너지건축물, 바닥충격음 차단구조, 초고속정보통신 인증, 공동주택성능등급 등) 및 영향평가(교통, 교육, 재해, 환경 등) 수행 및 이행(반영) 위한 일체 비용, 지반조사 등 주택설계 및 SOC 시설물 인허가(변경 포함) 추진 · 조치사항 반영 필요한 일체의 경비, 공급 관련 경비(판매홍보비 등), 모델하우스 설치(필요시 사이버 모델하우스 제작 포함), 부지임대 및 운영·부지임대 및 운영[임대주택을 제외한 모든 유형의 모델하우스 건립 시, 임대주택은 LH부담], 부대복리(특화)시설 물품 설치·운영비, 폐기물처리용역비, 미술장식품설치비, 시운전비, 각종 수수료(보증, 회계법인 등) 각종 점검·시험비, 입주·하자관리비, 건설사업관리 사무실 건설 및 소요경비(전기료, 운영에 필요한 인건비 등 일체), 복합사업승인·건설공사·준공·입주(하자)관리에 필요한 일체 비용 및 일반관리비용, 금융비용, 구조 시공 품질확보(제3자 리뷰제 등)를 위한 일체 비용, 국가영향진단 관련 비용 등을 포함한 기타 비용의 최대한계 금액

제6조(사업대상지 현황 및 관련 계획)

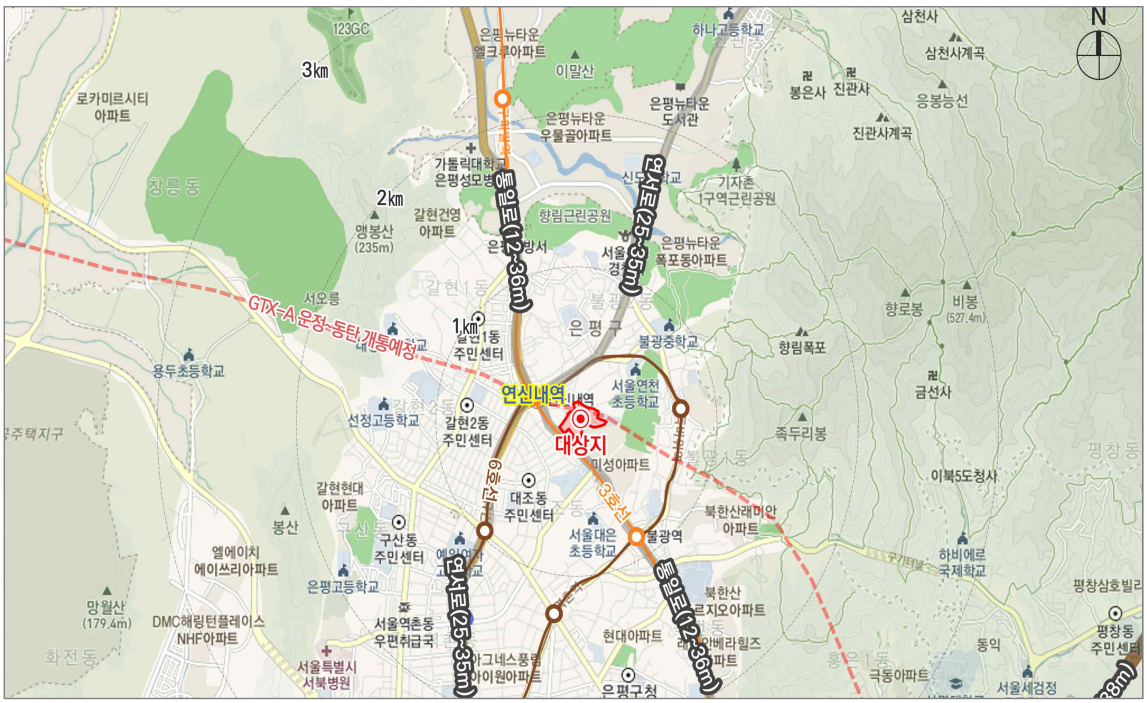
① 본 사업의 사업대상지에 대한 현황은 아래와 으며, 본 사업의 계획 관련 사항은 공모 지침(다음의 사항을 포함한 지침 제1,2편 및 제2편 붙임. 설계지침 포함)을 준수하여야 한다. 단, 추후 LH와 협의하여 조정할 수 있다.

- 일반현황

1. 지구명 : 서울 불광동 329-32 인근 도심 공공주택 복합지구
2. 위　치 : 서울특별시 불광동 329-32일원
3. 지구 내 토지등소유자 수 : 739인
4. 지구 내 기존 건축물 수 : 189동

* 지구 내 토지등소유자현황 및 기존 건축물 현황은 향후 변동될 수 있음.

<참고> 위치도



- 토지이용계획(안)

사업면적(㎡)	공동주택(㎡)	도로(㎡)	공원·녹지(㎡)		
				공원	경관녹지
48,859.2	41,402.8	3,928.7	3,527.7	3,289.7	238.0

* 상기 토지이용계획(안)은 중앙도시계획위원회, 사전기획 등 관련 절차에 따라 제시되는 기획(안) 이며 추후 복합사업계획승인 시 확정될 예정

* 상기 지표의 세부 계획 지침은 제2편 붙임. 설계지침을 따른다.

- 주택건설계획(안)

공급유형	건설규모	건설호수	용적률	주차대수	최고높이
공공분양 공공임대	60㎡이하 60-85㎡이하 85㎡초과	1,768호	429.5% 이상 300% 이하	1.5대/호 이상	AGL 500ft 미만

* 상기 지표의 세부 계획 지침은 제2편 붙임. 설계지침을 따른다.

※ 계획 시 준수사항

- 복합사업계획 시 공동주택 및 상가 등 유형별 적용 평형 관련 LH 방침 및 공모지침(사전기획 반영)에 따라 지구단위계획을 수립하여야 하며, 통합심의를 거쳐 공동주택 등과 함께 복합사업계획 승인(변경승인 포함)을 받아야 한다.
- 상기 현황 등 관련사항 및 본 공모에 제시된 설계지침(현황 및 계획 지표 포함)은 복합사업참여자 공모를 위한 내용으로 복합사업참여자는 사업신청서류 제출 시 이를 준수하여야 한다. 단, 향후 사업 추진 과정에서 변경될 수 있으며, 선정 된 복합사업참여자는 변경 사항을 반영하여 사업을 추진하고, 필요 시 관련 심의 및 자문위원의 자문을 수행하며, 사업추진 당시 관련 법령 및 최종 인·허가 등 관련 사항 일체를 반영하여야 한다.
- 본 사업은 사전검토위원회, 중앙도시계획위원회 심의, 사전기획협의체, 공공주택 통합심의위원회 사전자문 등 관계기관과 협의 및 심의를 이행하였음에 따라 복합사업참여자는 설계계획안에 해당 내용을 반영하여야 한다.
- 사업협약체결 이후 위 용적률 기준범위 미만으로 계획변경 시 면적조정(감소) 비율만큼 복합사업참여자가 제시한 사업비를 감액하며, 협약체결 전 사업신청서에 위 용적률 미만로 계획할 시에도 감액하여 협약 체결한다.
- 복합사업참여자가 제출한 사업계획서가 공모지침(지침 제1,2편 및 제2편 붙임. 설계지침 포함)에서 제시한 사항을 준수하지 않은 경우, 공모단계 이후 LH가 요구할 시 설계지침에 맞게 사업계획을 변경하여야 하고, LH 운영계획(승인, 착공) 일정에 지장이 없도록 하여야 하며, 이에 따른 비용은 복합사업참여자 사업비에 포함된 것으로 한다.
- 해당 시 환경영향평가, 재해영향평가, 교통영향평가, 교육환경평가 등 제·영향평가를 수행하고 통합심의 등 결과에 대한 조치를 이행한다.
- 공동주택 제로에너지건축물 인증 적용 대상으로 ZEB 의무화 로드맵(2050 국토교통 탄소중립 로드맵, ‘21.12)에 따라 ZEB 5등급 이상을 적용하여야 하며, 관련법 및 상위계획등에 따라 요구되는 인증을 득해야 한다.(다만, 제안된 등급 보다 추후 상향 적용될 경우 추가되는 비용은 복합사업참여자의 책임으로 하며, 제로에너지등급 적용에 대해 공공주택 기준을 반영해야 한다.)
- 공동주택의 층간소음 저감 관련 민간의 선진기술 적용을 위하여 관련 법령을 준수하되 바닥충격음 차단 성능의 등급기준(`22.08월 주택건설기준 등에 관한 규정 개정) 관련 경량충격음 1등급, 중량충격음 1등급 이상의 바닥충격음 차단구조를 적용하여야 한다.
- 착공전 사업계획서 제출 시 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.
- 사업계획서 제출시 명기한 바닥충격음 차단성능의 등급기준으로 층간소음 사

후확인제에 따른 충격음 차단구조 미확보 시(성능 검사기준 미달 시), 민원대응, 손해배상 등의 일체 책임은 복합사업참여자에게 있으며, 추가로 발생하는 공사비(보완 시공 등)는 복합사업참여자 사업비에 포함된 것으로 한다.

- 공동주택성능등급 점수는 총 점수의 50% 이상을 확보하여야 한다.(공동주택성능등급 대상 세대수 관계없이 500세대 미만 단지도 포함)
- 제공된 주민공동시설 설계기준 및 마감재 기준 등 주민의견을 적극 설계에 반영하여야 한다.
- 공공주택 통합심의위원회 사전자문 결과에 따라 창의적이고 차별화된 건축 디자인을 반영한 건축 계획 수립 시 특별건축구역 지정(복합사업계획 승인 의제사항)지정이 가능함을 감안하여 건축 계획을 수립하여야 한다. 또한 향후 복합사업계획 인허가 과정에서 공공주택 통합심의위원회 심의 시 특별건축구역 지정에 대한 심의를 거쳐야 한다.
- 복합사업참여자는 공동사업시행자이며, 설계사무소와의 계약관계임에 따라 안전보건대장 혹은 설계안전성 검토의 작성 주체일 경우 이를 이행해야 한다.

② 본 사업 관련한 계획은 다음 각 호와 같으며, 복합사업참여자는 이를 준수하여야 한다.

1. 본 공모의 지침과 제공자료 및 인허가 과정에서 발생하는 조건 사항
2. 사전검토위원회, 중앙도시계획위원회, 사전기획협의체, 공공주택통합심의 사전자문 등 지구지정 전.후 결정된 계획 사항 및 조건 사항
3. 제 영향평가서, 에너지사용계획 및 광역교통개선대책 등 (해당 시)
4. 기타 상위법, 관련 지자체 도시계획조례 및 건축조례 등 관련 규정·지침
5. 공공주택특별법 및 시행지침, 주택법, 건설기술진흥법, 산업안전보건법 등
6. LH 관련 규정(기준) 및 지침 포함

③ 본 사업의 사업계획에는 향후 복합사업계획승인신청(신규·변경)관련 인·허가 추진이 포함되고, 사업계획은 각 입지별 상위계획, 각종 제 영향평가 및 인허가 등 관계기관 협의 결과에 따라 변경 또는 조정될 수 있다.

④ 본 사업의 공공주택은 공공주택특별법에 따라 건설하는 주택 등으로 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 주택법, 주택건설기준 등에 관한 규정 등 공공주택, 업무시설, 판매시설, 산업시설 등에 관한 일체의 법규를 준수하여야 한다.

⑤ 본 사업의 관계기관 협의의견에 대한 조치계획 및 사업계획 승인조건 사항을 성실히 이행하여야 하며, 관계기관 협의 등에 따라 승인조건이 변경된 경우에도 사업비 증액 없이 이에 따른다.

⑥ 지장물철거 및 폐기물처리 계획

1. 지구 내 철거해야할 기존 지장물(주택 등) 수량을 현지 조사하고, 지장물건조서를 바탕으로 폐기물처리용역 및 지장물 철거공사를 계획하여야 한다.
2. 기존지장물 철거를 위한 건축물 해체계획서는 건축물관리법, 건축물 해체계

획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준(국토교통부) 및 해체공사 관리 방안(LH) 등 관련 기준에 따라 작성(사전조사, 장비·가시설계획, 해체·구조안전계획, 안전·환경관리계획, 해체계획서 사전검토 등)하여 허가권자와 협의하여야 한다.

3. 지장물을 철거한 후에 발생되는 건설폐기물을 기계장비와 인력으로 성상별로 재활용 가능성, 가연 및 비가연 가능성 등에 따라 분리하여 폐기물 반출이 용이하도록 하여야 한다.
4. 폐기물처리는「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」및「폐기물관리법」에 따라 적정하게 처리하도록 계획하여야 한다.

제7조(공동시행 방식)

① 각 공동시행자간 업무 역할 및 책임은 다음과 같다.

1. 복합사업참여자

가. 공사비 투자

나. 지구단위계획 수립 및 주택 등의 설계(상위계획 수립 및 변경 관련 업무 포함)

다. 복합사업계획 승인[변경승인] 등 각종 인·허가 관련 업무 주관(자료 작성, 지자체 등 유관기관 협의ㆍ심의 등)

라. 분양주택(이익공유형 포함), 및 분양상가 분양공급 관련 일체 업무[분양가심사위원회 심의자료 작성, 및 수행 지원, 입주자(입점자)모집공고문 작성 등 공급, 공고 관련 업무 일체, 주택의 분양가 및 상가 분양가격 산정을 위한 감정평가 시행, 주택 및 상가의 공급계약, 분양대금 수납 관련 민원응대, 홍보, 명의변경, 미분양 주택(계약해지, 전매행위 등 위반주택 등) 및 미분양 상가 공급, 최종 정산 전까지 관리업무 등]

마. 임대주택 임대공급 관련 업무 지원

바. 모델하우스 설치(필요시 사이버모델하우스 제작 포함) 및 이에 필요한 부지 임대 및 운영 일체(임대주택 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 신고ㆍ승인, 인·허가 및 서류작성 등)

아. 안전보건 관리

자. 하자관리(접수 및 전용·공용부 하자처리 등)

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

카. 지장물 철거(석면철거 및 처리 포함), 건설 폐기물 처리, 준공·입주 관련 업무[임대포함](서류작성, 각종 점검·평가 및 입주자사전방문행사 준비, 입주ㆍ주택관리, 인수인계 등) 및 협의

타. 국가유산영향진단법에 따른 국가영향진단 관련한 업무 일체

파. 기반시설(도로, 공원 등) 및 공공기여 등 관련 지자체 인수인계 지원

하. 기타 LH 역할 및 책임 이외 제반 업무 등

2. LH

가. 사업구역 내 부지에 대한 소유권 확보 등 토지 투자

나. 사업수행에 필요한 아래의 업무

- 복합사업계획 승인 신청 등 관련 업무(국토교통부 및 서울특별시 협의)
- 분양가심사위원회 운영 및 분양가 심사 업무
- 임대주택 임대공급 관련 업무
- 건설사업관리, 준공검사 및 사용검사
- 매각용지의 인수 및 공급
- 기반시설(도로, 공원 등) 및 공공기여 등 관련 지자체 인수인계
- 각종 점검·평가업무, 임대주택의 인수 및 운영관리 등

② 복합사업참여자는 제1항의 업무를 수행하는데 소요되는 비용을 복합사업참여자의 책임으로 조달하여야 하며, 이와 관련하여 LH의 신용보강이나 공여, 별도의 보증 제공 및 LH 소유 토지에 대한 물권 설정 등은 불가하다.

③ 제1항에 별도 구분하여 명시되지 않은 기타 세부 사항은 사업 협약 시 상호 협의하여 정한다.

제2장 복합사업참여자 공모 개요 및 신청자격

제8조(추진일정) 우선협상대상자 선정 일정은 다음과 같다.

① **공모 공고** : ‘26.10.23(금요일)

② **참가의향서 등록(**<서식1>참조) 및 사업 설명회

1. 참가의향서 등록 : ‘26.10.26(월요일) 10시 ~ ‘26.10.30(금요일) 16시
2. 장소 : 서울특별시 중구 한강대로 416 서울스퀘어 18층 도심복합사업처 도심복합사업1팀
3. 방법 : 직접 방문, 메일 또는 우편 제출(우편 제출의 경우에도 직접 방문과 일시 및 장소 동일)

※ 메일 제출 시 안내 : subok@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 **관련 자료 게시**

1. 게시자료 : 공모지침서, 협약서(안), 설계지침, 기타 관련 자료 (단, 게시자료와 사업여건 간 상이할 수 있으므로 반드시 현장 확인이 필요함)
2. 게시방법 : 웹하드 게시 (https://user-lhcloud.lh.or.kr)
3. 접속방법 : 참가의향서 제출한 업체에 한해 별도 안내 예정

④ **질의접수 및 답변**

1. 질의접수기간 : ‘26.10.26(월요일) 10시~‘26.11.06(금요일) 17시 (단, 질의는 참가의향서 등록자만 가능)
2. 질의 및 답변은 웹하드의 “질의 및 답변”란을 통해서만 실시
3. 접속방법 : 참가의향서 제출업체에 한해 별도 안내 예정
4. 질의는 지정된 기간에 한하며 답변은 인터넷 질의에 대한 답변으로 갈음
5. 인터넷 질의에 대한 답변은 본 복합사업참여자 공모지침서 및 협약서(안)와 동일한 효력

※ 공모지침서 및 협약서의 내용은 질의답변 등으로 변경될 수 있으며, 질의답변 시 제공된 확정공모지침서 및 확정협약서(안)을 본 공고의 지침서 및 협약서(안)으로 본다.

⑤ **추가공지사항**

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

⑥ **사업신청확약서 제출**(<서식1-1>참조)

1. 일시 : ‘26.11.09(월요일) 10시~ ‘26.11.16(월요일) 17시
2. 장소 : 서울특별시 중구 한강대로 416 서울스퀘어 18층 도심복합사업처 도심복합사업1팀
3. 방법 : 직접 방문 접수 또는 메일(우편) 접수(참가의향서 제출업체에 한하여 확약서 제출 가능)

※ 메일 제출 시 안내 : subok@lh.or.kr로 제출하며, 메일 제출 완료 후 원본 우편

제출 필수(메일을 기간 내 제출 했을 경우 원본은 그 이후에 도착해도 제출로 인정)

4. 사업 신청 확약서 제출 후 사업신청서류 미접수 업체는 사업 신청 서류 제출 마감일로부터 6개월간 LH에서 시행하는 민간참여 공공주택사업(도심복합사업·주거환경개선 사업 등 포함) 참가제한

⑦ **사업 신청 서류 접수**

1. 일시 : '27.01.13(수요일) 10시～17시
2. 장소 : 서울특별시 중구 한강대로 416 서울스퀘어 18층 도심복합사업처 도심복합사업1팀
3. 방법 : 직접 방문 접수
4. 제출 장소는 추후 변경 될 수 있으며, 변경 시 별도 안내 예정
5. 사업 신청 시 주관사는 사업 신청 확약서 제출한 대표사와 동일하여야함.

⑧ **우선협상대상자 선정 발표** : `27.01월 (예정)

제9조(사업 신청 자격 및 방법)

① 사업 신청자는 다음 각 호의 자격요건을 충족하여야 한다.

1. 사업 신청자(컨소시엄의 경우 그 구성원)는 공고일 현재 주택법 제4조에 따라 주택건설사업자로 등록한 사업자로 제19조의2(재무계획 평가)에 의한 신용평가등급(컨소시엄이 아닌 단독 사업 신청자의 경우 회사채(또는 기업신용평가등급) BBB-(기업어음 A3-), 컨소시엄을 구성하여 참여할 경우 주관사는 회사채(또는 기업신용평가등급) BBB-(기업어음 A3-), 주관사 외 나머지 구성원은 회사채(또는 기업신용평가등급) B+(기업어음 C) 이상으로 한다. 만약 주택건설사업자가 건설산업기본법 제9조에 따른 건축공사업 또는 토목건축공사업을 등록하지 않은 경우에는 사업 신청을 할 수 없다. 한편, 컨소시엄이 사업 신청을 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. 사업 신청자(컨소시엄의 경우 그 구성원)는 공고일 기준 최근 10년간 주택건설실적(주택건설 사용검사(준공) 승인에 한한다) 100세대 이상을 보유하여야 하며, 관련 협회(주택건설협회 등)에서 확인한 주택건설실적 자료 등을 제출(<서식10> 제출)하여야 한다.(공고일 기준 최근 10년간 주택건설실적 100세대 이상이란, 도급을 포함한 공동주택(아파트)건설 실적을 의미한다.)
3. 사업 신청자는 개별법인 또는 다수의 법인으로 구성된 컨소시엄으로 하되, 중소기업이 참여하는 경우, 「중소기업기본법」 제2조에 의한 중소기업으로서 중소벤처기업부에서 발급하는 중소기업확인서를 제출하여야 한다. 단, 건축사사무소는 사업신청자에 포함되지 아니한다.
4. 컨소시엄에는 본 사업을 수행할 능력이 있는 「외국인투자촉진법」 제2조제1항 제1호의 외국법인을 포함할 수 있다. 이 경우 외국법인에 의한 직접 투

자 방식이어야 하고, 사업 신청 이후 별도 국내 법인을 설립하여 본 사업에 참여할 수 없다.

5. 사업 신청 서류 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 회생 절차 개시 결정이 있는 경우 포함), 근로기준법 제43조의2에 따른 체불사업주는 사업신청을 할 수 없다.(위 사유에 해당하는 개별 법인을 구성원으로 하는 컨소시엄의 경우에도 사업 신청을 할 수 없다). 또한 주택법 제85조 의거 설립한 협회가 발행한 "행정처분 사실확인서"를 제출하여야 한다.
6. 본 사업의 사업신청자(컨소시엄 구성원 포함)는 사업 신청 서류 작성을 위해 계약을 체결하는 건축사 사무소 등과 업무 수행 시 본 사업의 사전 기획을 수행한 자(총괄기획가 및 총괄기획가 소속 업체, 공동이행 계약 업체 포함)와 업무를 수행할 수 없고, 적발 시 사업 신청 자격이 취소되며, 관련 사실 증빙을 위해 LH가 요청하는 서류 제출에 협조하여야 한다. 또한, 설계계약을 체결하는 건축사사무소는 다른 사업 신청자(컨소시엄)와 중복하여 계약 체결할 수 없다.
7. 제8조 제6항 제4호에 따른 사업 신청 서류 미접수 등 사유로 현재 LH에서 시행하는 민간참여 공공주택사업(도심 공공주택 복합사업 포함), 민간참여 주거환경개선사업에 참여가 제한된 업체 또는 LH가 시행하는 공모형 사업에 대하여 응모가 제한된 업체는 본 공모에 참여할 수 없다.
8. 공모 공고 이전 제9조의2 제1항에 따라 개별홍보 및 사은품 또는 금품 제공 등 주민협의체 구성원 등을 상대로 하는 개별적인 홍보를 하는 행위가 적발된 업체는 본 공모에 참여할 수 없다.
9. 컨소시엄에는 본 사업을 수행할 능력이 있는「외국인투자촉진법」제2조 제1항 제1호의 외국 법인을 포함할 수 있다. 이 경우 외국 법인에 의한 직접 투자방식이어야 하고, 사업 신청 이후 별도 국내 법인을 설립하여 본 사업에 참여할 수 없다.

② 컨소시엄 형태로 본 사업에 참가하는 경우 사업 신청자는 컨소시엄을 구성하는 개별법인(이하 "개별법인"이라 한다.)의 위임을 받아 사업 신청자를 대표하는 법인의 명의로 사업신청을 해야 하며, LH는 동 대표법인에 대한 통지와 협의로써 동 사업신청자에 대한 통지와 협의를 갈음한다.

③ 사업 신청자는 다음 각 호의 방법으로 구성한다.

1. 컨소시엄의 경우 각 구성원의 지분율을 제출하여야 하며, 지분율이 가장 높은 구성원을 대표법인(주관사)으로 한다. 대표법인의 지분율은 51% 이상으로 하고, 대표법인 및 중소기업을 제외한 각 법인의 최소 지분율은 10% 이상으로 한다.(<서식11-1> 참조)

2. 컨소시엄의 경우 대표법인은 사업의 철거, 시공, 준공 등 제7조에서 규정한 복합사업참여자의 업무에 대한 연대책임을 진다.
3. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 의한 상호출자 제한 기업 집단 소속 계열 회사 간 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 사업 신청 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.

제9조의2(불법 홍보행위 등)

① 사업 신청자는 불법 및 개별적인 홍보행위를 하여서는 아니되고, 다음 각 호에 해당하는 경우 사업 신청자의 불법 및 개별적인 홍보행위로 간주한다.

1. 개별적인 홍보관·쉼터 등 설치 및 홍보책자 배부
2. 주민대표회의 임원 및 주민협의체 구성원 세대별 방문 등 개별접촉
3. 정보통신망을 통한 부호·문언·음향·영상 송신 행위
4. 임·직원과 홍보요원 등을 동원하여 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익을 제공하거나 약속하는 행위 등
5. 사실과 다르게 정보를 제공하거나 사실을 부풀려 정보를 제공하는 행위
6. 사실을 숨기거나 축소하는 방법으로 정보를 제공하는 행위

제10조(신청예약금)

① 사업 신청을 하고자 하는 자는 사업 신청 서류 접수 시에 신청예약금 오억원(₩ 500,000,000)을 LH에 납부하여야 한다.

② 제1항의 신청예약금은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 납부하여야 하며, 신청예약금의 예치 또는 보증기간은 사업 신청일로부터 6개월(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. 단, 신청예약금에 대한 이자는 지급하지 아니한다.

④ LH는 우선협상대상자로 선정된 자의 신청예약금은 협약이행보증금 납부 후 반환 요청일로 부터 5일 이내(시중은행 영업일 기준)에 반환한다. 단, 신청예약금에 대한 이자는 지급하지 아니하고, 협약체결 이전 복합사업참여자의

귀책사유로 협약이 체결되지 못한 경우 및 협약체결 이후 협약이행보증금 납부 전 복합사업참여자의 귀책사유로 협약이 해지되는 경우 신청예약금(이자 포함)은 LH에 귀속된다.

⑤ 사업 신청자는 사업 신청 후 공정·투명한 선정 절차를 준수하기 위해 정해진 홍보구역에서만 홍보 활동을 하고 일체 주민과의 접촉을 금지한다. 이를 준수하지 않을 경우 주민의 신고 또는 LH 등에 의한 행위 적발 시 신청예약금은 LH에 귀속된다.

⑥ 제12조에 의한 사업 신청 무효에 해당하는 경우 신청예약금(이자 포함)은 LH에 귀속된다.

제11조(복합사업참여자 사업비 제안)

① 사업신청자는 복합사업참여자 사업비 제안서<서식17>에 의거 사업대상지의 복합사업참여자 사업비 제안금액(단위 : 천원)을 각 지구별로 별도로 제출하여야 하며, 반드시 인감도장 날인 후 밀봉하여 제출하여야 한다.

② 복합사업참여자 사업비 제안금액이 “사업계획서”에 공개되지 않도록 하여야 한다.

※ 재무계획서 등 사업비가 표기되어야 할 시 표기금액은 공모 금액에 기반하여 작성한다.

③ 복합사업참여자 사업비 제안금액은 본 지침 제5조에서 공지하는 복합사업참여자 추정사업비(유형별 공사비, 기타 비용 각각 초과 불가) 이내로 제안하여야 한다.

④ 제1항에 의한 복합사업참여자 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.

⑤ 물가변동으로 인한 사업비 조정(이하 “물가연동”이라 한다)은 협약월부터 제4조의3 제1항에 따라 통지한 철거공사 착공일의 전일까지는 해당기간 내의 한국건설기술연구원 발표 건설공사비 지수 해당월까지 변동률 누계를 상한(변동률 누계 값이 ‘0’ 미만인 경우 물가연동 미적용)으로 <참고1>의 물가변동에 따른 사업비 조정 기준에 따라 물가연동을 시행한다.(단, 복합사업참여자의 귀책사유로 지연된 기간은 포함하지 아니한다.)

⑥ 철거공사 착공일로부터 본 공사 준공일까지의 물가연동은 평년 수준을 초과하여 공사비가 상승하는 경우 <참고1>의 물가변동에 따른 사업비 조정 기준에 따라 시행한다. (단, 복합사업참여자의 귀책사유로 지연된 기간은 포함하지 아니한다.)

⑦ 물가연동은 본 조에서 정하는 바에 의하며, 이외의 사항은 실무협의체에서 협의한다.

⑧ 복합사업참여자 사업비 제안금액은 사업 시행 중 공사를 진행하여 투입되는 기성률에 따라 지급한다.

제12조(사업신청 무효)

아래의 각 호의 하나에 해당할 경우 사업신청자의 신청을 무효로 처리한다.

1. 제5조에 따른 복합사업참여자 사업비를 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. 제9조의2 제1항에 따른 불법 및 개별홍보행위가 적발된 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<서식18>, 가·감점부분 자기평가서<서식22>
4. 사업계획서(개발계획서, 재무계획서, 복합사업참여자 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 제4호에 따라 컨소시엄에 외국법인을 포함하는 경우 외국 법인은 국문 또는 국문번역본(영문 서류를 첨부)으로 된 사업 신청 서류를 제출하여야 하며, 자국법에 의한 해당서류가 없는 경우에는 이에 준하는 서류를 제출하여야 한다.

제14조(제출방법)

① 사업계획서, 도판은 규격에 맞게 백색모조지로 이중 포장하여 제출한다.

② 사업신청서 및 첨부서류, 복합사업참여자 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(훈글 2022이하 버전), *.jpg, *.dwg(AUTOCAD 2012 ~ 2018버전 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 사업 신청자가 지불하여야 하고 "복합사업참여자 사업비 제안금액"에 포함하여야 한다.

제16조(소요비용의 보상지원)

① LH는 우선협상대상자로 선정되지 아니한 주민협의체에 추천된 사업신청자 중 아래 대상자(순위는 주민투표 순위)에게 사업 신청 서류에 소요된 비용의 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 주민협의체 추천 사업 신청자
보상지원금액	제5조(추정사업비)에 따른 복합사업참여자 추정사업비의 0.5% 이내

제안보상비 지급기준	
◇ **(지급대상)** 주민협의체 의결을 거쳐 우선협상대상자로 선정되지 아니한 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%	
(보상업체가 1개사, 총보상비의 70% 적용) ex) 민간사업비 4,500억원의 경우(1개사) (2천억원*0.5%+2.5천억원*0.4%)*70%=14억원	**(보상업체가 2개사 이상일 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 제7항에 따라 차득점자가 우선협상대상자로 선정된 경우에는 이에 따라 선정된 우선협상대상자는 제1항에 따라 지급받은 지원보상금을 LH에 30일 이내 반환해야 한다.

제3장 사업계획서 평가

제17조(평가개요)

① 평가는 사전검토와 본 평가로 구분하며 본 평가는 다시 계량분야 평가와 비계량분야 평가로 나누어 시행한다.

② 사전검토는 제Ⅱ편 별첨의 “사업계획서 등 사업 신청 서류 작성지침” 위반 여부 등 가·감점 사항을 LH 사전검토위원회에서 검토하며, 검토 결과를 참여업체 대표자(위임자 포함)의 확인을 받아 사업계획서의 단계별 평가에 반영한다.

1. 개발계획에 대한 중대한 법적 위반사항이 발견될 경우 사전검토위원회는 해당 사항을 첨부하여 평가위원회(이하 제23조에서 정의됨)에 제출할 수 있으며, 해당 사항으로 인해 향후 사업 추진이 곤란하다고 판단될 경우 평가위원회는 평가를 하지 아니할 수 있다.
2. 프리젠테이션 파일 내용이 제출한 작품 내용과 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 평가요소는 “0”점 처리할 수 있다.
4. 참여업체 대표자를 대신하여 사전검토 결과를 확인하고자 할 경우는 위임장을 지참하고 날인하여야 한다.

③ 본 평가는 제18조에 따라 시행하되, 계량 분야 및 가·감점 사항은 제2항의 LH사전검토위원회가 평가하고 비계량 분야는 제23조에 따른 평가위원회가 평가한다. 단, 일부 감점 항목(평가위원 선정 이후 사전접촉 금지 위반, 평가위원 선정 이전 사전 설명 금지 위반)은 「민간사업자 선정 평가지침」 제3.4조에 따른다.

④ 평가 결과 동점이 발생할 경우 개발계획, 재무계획 순으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 한다.

⑤ LH에서 공모한 타 민간참여 공공주택 건설사업 수행 과정에서 사업계획서 제안 내용을 설계도서에 특별한 사유 없이 미반영하거나 미시공 사항이 발생했을 경우 감점 부과 등 평가에 반영한다.

제18조(평가분야 및 배점기준)

① 평가는 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 평가 내용에 대하여는 “0점”으로 처리할 수 있다.

③ 평가분야별 세부내용은 제Ⅱ편 별첨 '제2장 평가관련 지침'에 따른다.

제19조(개발계획 평가)

① 개발계획의 평가분야는 '단지계획 및 디자인 특화계획', '단위세대 및 커뮤니티 활성화 계획', '기본성능 강화', '제로에너지 및 스마트 요소', '사회적 가치', '경관 및 조경계획' 평가분야로 구성되며, 평가항목 및 평가 요소, 평가 배점은 공모사업 특성에 맞게 조정하여 적용할 수 있다.

② '단지계획 및 디자인 특화계획' 평가항목은 서울시 도시 미관 비전과의 정합성 확보를 위하여 설계지침 이행 충실도, 지역특화계획, 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' 평가항목은 서울시 도시 미관 비전과의 정합성 확보를 위하여 설계지침 이행 충실도, 단위세대 평면계획 및 마감재 등, 단위세대 팬트리 선반 등 수납가구 계획 및 지하 계절창고 등, 지하주차장 규모 및 커뮤니티시설 규모, 커뮤니티시설의 로비 및 실별 인테리어 디자인 계획, 입주지원 및 커뮤니티 서비스 계획, 커뮤니티시설 물품 및 시설 설치계획, 커뮤니티 운영 활성화 지원 계획, 상가 활성화 계획 등을 평가한다.

④ '기본성능 강화' 평가항목은 층간소음 저감, 기본에 충실한 아파트 계획, 기술개발·신기술·스마트 건설기술 사용계획 안전관리 계획, 제3자 리뷰제도 운영계획 등을 평가한다.

⑤ '제로에너지 및 스마트 요소' 평가항목 에너지 절감 및 관리계획, 기후변화대응 계획, 스마트홈 계획 등을 평가한다.

⑥ '사회적 가치' 평가항목은 건설근로자 안전 복지향상 계획, 협력업체와의 동반성장 및 상생계획, 건설현장 청렴실천 및 부패방지 계획, 원활한 차량 진출입 및 동선계획, LID 빗물저감 등 친환경 시설계획, 중소기업 경쟁제품 사용계획, 대지조성 계획 등을 평가한다.

⑦ '경관 및 조경계획' 평가분야는 경관 및 조경시설 등 외부 특화설계, 녹지연계 보행네트워크 계획, 생태면적률 확보 계획 등을 평가한다.

제19조의2(재무계획 평가)

① 재무계획의 평가분야는 재무건전성, 재원조달·운용계획, 판매관리·운영계획(분양주택) 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 사전검토위원회에서 검토하여 제출된 자체평가서가 허위로 작성된 경우는 평가대상에서 제외한다.

③ ‘재원조달·운용계획’ 평가분야는 재원조달계획, 자금관리 및 운용계획 등을 평가한다.

④ ‘판매관리·운영계획’ 평가분야는 사업성, 공급여건 개선을 위한 계획, 민간브랜드를 활용한 마케팅계획, 옵션 판매·정산계획 및 고객중심 입주서비스 운영계획, 유지관리계획 등을 평가한다.(분양주택사업에 적용)

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 사업신청자별로 차등평가(상대평가)하여 점수를 산정한 후 평가분야별 소계를 산정한다.(동점불가)
2. 평가위원별로 평가분야 소계 시 최고득점 업체를 기준으로 순위(등위)에 따라 일정 차등 폭으로 강제 차등평가(평가분야별)를 실시하며, 강제 차등 폭은 공모신청자 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 가격평가 분야의 배점은 200점으로 하되, 가격점수는 다음 산식에 따라 산출하며 소수점 이하 셋째 자리에서 반올림한다.

가격점수 = 가격점수가중치(200점) × [1-0.5×(1-최저제안 복합사업참여자 사업비÷당해 제안 복합사업참여자 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 복합사업참여자 사업비)

☞ 평가결과
- A사의 평가점수 : 200점 × [1-0.5×(1-(135,000,000천원 ÷ 144,000,000천원))] = 193.75점
- B사의 평가점수 : 200점 × [1-0.5×(1-(135,000,000천원 ÷ 140,000,000천원))] = 196.43점
- C사의 평가점수 : 200점 × [1-0.5×(1-(135,000,000천원 ÷ 135,000,000천원))] = 200.00점

제22조(가·감점 평가)

① 가·감점 평가는 건설안전, 중소기업 참여비율, 국가고객만족지수, 자본시장법에 의한 신용평가회사의 회사채 또는 기업어음 등급 평가, 동반성장지수, 신규업체 참여가점, 건설현장 불법행위 신고, 사업계획 이행 노력도, 하자처리이행 노력도, OSC 공법 사용, 품질미흡통지서, 품질우수통지서, 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(미제출 시 가점평가에서 제외), 감점 평가 관련 서류는 반드시 제출하되, 해당사항이 있음에도 불구하고 미제출 시 평가에서 배제할 수 있다. (하자처리이행 노력도 관련 자료는 요구조건에 맞게 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회 확인을 받은 증빙자료 제출. 하자사건이 없을 경우도 증빙자료 제출)

③ 각 항목별 가·감점 평가점수는 소수점 이하 셋째 자리에서 반올림한다.

제4장 우선협상대상자 선정

제23조(복합사업참여자 평가위원회 구성)

① LH는 사업계획서 등을 투명하고 공정하며 객관적으로 평가하기 위하여 주민협의체 구성원(2인 이상 4인 이내)을 포함하여 관계전문가 등으로 구성된 15인 이내의 복합사업참여자 평가위원회(이하 "평가위원회"라 한다)를 구성·운영한다.(단, 주민협의체 의견 등에 따라 주민협의체를 평가위원회에 포함하지 않을 수 있음.)

② LH는 주민협의체 구성원을 평가위원회에 포함하기 위하여, 주민협의체로부터 3배수 이상 추천을 받을 수 있다.

③ 평가위원회의 관계전문가 위원은 분야별 관계전문가로 균형 있게 구성하며 기타 평가위원회 구성에 대한 세부사항은 LH 별도 지침에 따른다.

④ 평가위원회의 위원은 사업계획서 등을 평가하는 과정에서 알게 된 주요 정보를 누설하여서는 안 되고, 심의·평가 전에 평가위원들로부터 보안각서를 징구할 수 있다.

⑤ 평가위원회는 평가위원 정수의 3분의 2이상 출석 시 개회하며 3분의 2미만 출석한 경우에는 평가위원회를 다시 개최한다.

⑥ 사업신청자는 어떠한 방식으로든 본 공모의 평가위원회 위원(위원선정 대상자를 포함한다)을 상대로 사전접촉(설명) 및 비리·부정행위를 해서는 안 된다.

제24조(복합사업참여자 평가위원회의 평가)

평가위원회는 제3장 "사업계획서 평가"에 의거 평가한다.

제25조(평가결과 공개)

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

제26조(우선협상대상자 선정)

① 제3장에 의한 평가위원회의 평가에서 사업계획서평가 부문 득점과 가격평가 부문 득점 및 가·감점을 합산하는 방법으로 평가한다.

② 사업신청자가 3인 미만인 경우에도 제3장에 따른 평가를 진행하며, 계량 및 비계량의 각 부문 득점과 가·감점의 합산점을 주민협의체에 제시할 수 있다.

③ 제1항에 따른 평가결과 득점순에 따라 1순위자부터 3순위자까지에 해당하는 점수를 득한 사업신청자의 평가순위를 주민협의체에 제시하고(주민대표회의가 있을 경우 LH는 주민대표회의에 제시하며, 주민대표회의는 의결 전 주민협의체에 평가 순위를 알려야 함), 주민협의체 의결로 최종 우선협상대상자를 선정한다. 이때, 주민협의체 구성원 과반수의 출석과 출석자 과반수의 찬성으로 의결한다. 득표 1순위자의 득표수가 과반이 넘지 않을 경우 1,2

순위자만을 대상으로 재투표를 실시한다. 2, 3순위자가 득표수가 동일할 경우 평가위원회의 평가 점수가 더 높은 사업신청자를 2순위로 본다.

④ 제3항에 따라 득표 1순위자의 득표수가 과반이 넘지 않아 1,2 순위자만을 대상으로 재투표를 하거나 사업 신청자가 2인으로 1,2 순위자만 주민협의체 제시되었을 경우, 1순위자의 득표수가 출석자 과반수를 넘지 않으면 득표수 1순위를 대상으로 찬반 투표하여 찬성표가 출석자의 과반이 넘으면 우선협상대상자로 선정한다.

⑤ 제3항에도 불구하고, 주민대표회의와 협의하여 상위 3인 외의 복합사업참여자를 주민협의체 의결에 상정할 수 있으며, 이 경우 심사평가 결과를 의결에 첨부하여야 한다.

⑥ 사업신청자는 LH가 승인하는 홍보장소(동일규격)에서만 주민들에게 홍보관련 활동을 할 수 있으며, 홍보에 필요한 내용은 복합사업참여자가 제19조에 따라 작성한 사업계획서에 있는 내용만을 사용할 수 있고, 홍보에 사용된 비용(부스설치 및 홍보자료 제작 등)은 복합사업참여자 사업비에 포함된 것으로 한다.

⑦ LH는 우선협상대상자가 사업계획서의 주요 조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생기거나 우선협상대상자의 귀책 사유로 인하여 제28조의 기간 내에 협상이 성립되지 않을 경우 차순위자를 대상으로 주민협의체 구성원의 과반수 출석, 출석자 과반수의 찬성으로 의결하여 우선협상대상자로 선정할 수 있다.

⑧ LH는 공모결과(제8조 제6항에 따른 사업신청확약서 제출결과를 포함한다) 사업 신청자가 1인(또는 1개 컨소시엄)인 경우 15일 이내 다시 공모하여야 하며, 다시 공모하여도 당초 신청자 외에 신청자가 없을 경우 공모지침서 2편 제2장 1. 평가분야 가. 평가표에 의거 1차 평가만 진행하고 그 신청자를 주민협의체 의결을 통해 우선협상대상자로 선정할 수 있다. 기타 사항은 「민간사업참여자 선정 평가지침」 및 「민간참여 공공주택사업 시행지침(국토부훈령)」에 따른다.

⑨ 우선협상대상자는 위의 방법으로 선정하되, 우선협상대상자로서의 법적 효력은 공모부서에서 '공문'으로 선정 통지하였을 때부터 발생한다.(공문 통보 외 홈페이지 게시 등 기타 방법은 불인정)

⑩ 개발계획, 재무계획, 가격평가의 합산 점수(감점 포함, 강제차등 전 점수 기준)가 총점(1,000점)의 75% 미만 득점을 받은 경우 등 사업의 목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우에는 LH는 주민협의체에 제3항에 따른 사업신청자를 제시하지 아니할 수 있으며, 이 경우 제16조에 따른 보상은 없다.

제27조(우선협상대상자 선정 취소)

① LH는 우선협상대상자가 제28조에 따른 사업 협약 체결을 기한 내에 완료하지 아니하거나 정당한 사유없이 거부·지연하는 경우는 우선협상대상자 자격

을 취소할 수 있으며, 제12조 등에 따라 사업신청이 무효임이 밝혀진 경우에는 우선협상대상자 선정을 취소한다.

② 우선협상대상자 선정이 취소된 경우, LH는 주민대표회의와 협의하여 제26조 3항의 주민협의체 의결의 차순위 득표자를 대상으로 주민협의체 구성원의 과반수 출석과 출석자 과반수의 찬성으로 의결하여 우선협상대상자로 선정할 수 있으며, 우선협상대상자로 선정된 차순위 득표자는 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, 공사 및 용역계약 및 LH 민간참여 공공주택사업(도심복합사업 및 주거환경개선사업 포함)의 입찰 참가 자격을 제한할 수 있다.

④ LH는 우선협상대상자의 제26조 제6항에 따른 홍보활동 외에 제9조의2 제1항 및 제60조에 따른 불법 홍보활동이 적발된 경우 우선협상대상자 자격을 취소할 수 있다.

제5장 사업협약 체결 및 해지 등

제28조(사업협약 체결)

① 우선협상대상자는 우선협상대상자로 선정 통보일로부터 15일 이내(시중영업일 기준)에 공고 시 제공된 협약서(안)을 기초로 LH와 사업협약을 체결하여야 하며, 공사 내부 기준 개정에 따른 사항, 질의회신 결과 반영, 지침서 및 사업계획서와 상충되거나 법령 개정 등 불가피한 사유가 있는 경우 세부 문구를 조정할 수 있다. 단, 우선협상대상자가 구체적인 사유를 서면으로 밝혀 LH에게 협약체결 기한의 연장을 요청하는 경우, LH는 해당 사유를 검토하고 1회에 한하여 협약체결 기한을 15일 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.

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 사전협의를 득하여야 한다. 이 경우 협정서는 사업협약과 동일한 효력을 지닌 것으로 본다.(단, 사업계획서 내용과 상이하거나, LH 사전협의를 득하지 않은 협정서는 효력이 없는 것으로 본다.)

④ 우선협상대상자는 사업협약 체결일로부터 7일 이내 공공주택특별법에 따른 통합심의를 위한 인허가 세부 추진 계획을 LH에 제출하여야 하고, 즉시 통합심의 준비에 착수하여야 한다.

제29조(복합사업참여자)

① 우선협상대상자는 사업협약을 체결한 후 제31조의 협약이행보증금을 납부함으로써 복합사업참여자의 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 제27조 제2항의 주민협의체 의결의 차순위 득표자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.

③ 우선협상대상자로 선정된 자가 정당한 이유 없이 제28조의 사업협약 체결 기한 내에 사업협약을 체결하지 않을 경우 LH는 공공기관 운영에 관한 법률 제39조 제2항, 공기업·준정부기관 계약사무규칙 제15조(부정당업자의 입

찰참가자격 제한)에 의거 향후 6개월 동안 LH의 모든 물품, 공사, 용역 계약 및 공사의 입찰 참가 자격을 제한할 수 있다.

④ 복합사업참여자의 컨소시엄 구성원 및 지분율은 우선협상대상자로 선정된 시점부터 당해 사업을 완료하는 날까지 변경하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 우선협상대상자 선정 이후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 컨소시엄 구성원 또는 지분율을 변경할 수 있으며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 경우 복합사업참여자는 LH에 그 사유를 서면으로 통보하여 구성원 또는 지분율 변경을 승인 받아야 하고, 승인 이전에 구성원 변경 등에 관한 내부 약정을 체결하여서는 안 된다. 이 경우, 복합사업참여자는 LH의 구성원 또는 지분율 변경 승인 여부에 대해서 이의를 제기할 수 없으며 나머지 구성원은 본 사업의 공정에 차질이 없도록 하여야 한다.(구성원의 변경이 있을 경우 주민협의체 구성원 과반수의 출석과 출석자 과반수의 찬성에 의한 의결을 득하여야 한다.)

1. 복합사업참여자의 컨소시엄 구성원 중 해산, 부도, 파산·회생절차 등이 개시된 경우
2. 복합사업참여자의 컨소시엄 구성원이 정당한 사유 없이 협약을 불이행 또는 지체하거나 대표법인(주관사)의 관리 및 조정 등에 협조하지 않아 협약이행이 곤란하다고 판단되어 LH가 컨소시엄 대표법인(주관사)에게 해당 구성원의 탈퇴를 요청하거나 컨소시엄의 나머지 구성원 전원이 LH에게 해당 구성원의 탈퇴를 요청할 경우
3. 기타 LH와 복합사업참여자의 컨소시엄 구성원 전원이 동의하는 경우

⑤ 제4항에 따라 컨소시엄 구성원 중 일부가 탈퇴할 경우, 복합사업참여자는 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 복합사업참여자의 구성원을 대표하며, 본 사업의 성실시공, 준공 등 복합사업참여자의 업무 역할에 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 복합사업참여자의 역할 및 책임과 의무에 관한 사항
3. 사업비 및 자금조달계획에 관한 사항
4. 비용분담 등에 관한 사항
4의2. 물가변동 등 사정변경을 사유로 한 사업비 조정에 관한 사항
5. 주택건설공사, 업무시설, 판매시설, 산업시설 등 시공에 관한 사항
6. 건설주택, 업무시설, 판매시설, 산업시설 등 분양, 처분에 관한 사항
7. 미분양된 주택, 업무시설, 판매시설, 산업시설 등 인수에 관한 사항
8. 임대주택사업, 임대산업시설 등의 공급, 인수 및 운영관리에 관한 사항
9. 하자보수 등 사후관리에 관한 사항
10. 복합사업참여자의 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 제24조(협약 체결)에 관한 사항, 기타 사업시행에 필요한 사항 등
15. 공동영업에 따른 공동사업자 등록 및 회계·세금 관련 업무처리에 관한 사항

② LH와 복합사업참여자는 상대방의 서면 동의 없이 협약상의 권리와 의무를 양도 또는 처분하지 못하며 동 권리를 제한하는 물권이나 채권을 설정하지 못한다.

③ 사업 협약 체결 시 LH는 사업현황 변동 등에 따라 협약의 일부를 공모지침서(질의답변서 포함)의 내용과 달리 정할 수 있다.

제31조(협약이행보증금 납부)

① 우선협상대상자는 협약이행보증금으로 복합사업참여자의 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 협약이행보증금의 보증기간은 제28조에 따른 사업 협약 체결일로부터 제4조에 따른 사업종료일까지로 한다.

③ 협약이행 보증의 내용은 복합사업참여자의 협약이행 의무 전반에 대하여 보증한다.

④ 피보증인의 명의는 LH(한국토지주택공사)로 한다.

⑤ 협약이행보증금을 보증서로 제출한 경우에는 사업 기간이 연장될 경우 협약이행보증기간 연장을 하여야 한다.

제32조(사업협약의 해제 또는 해지)

① LH는 다음 각 호의 사유 발생 시 복합사업참여자와 체결한 사업 협약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 복합사업참여자 또는 그 개별 법인이 본 사업의 참여를 포기하는 경우
2. 복합사업참여자 또는 그 개별 법인의 부도, 파산, 해산, 영업정지 및 법원의 회생개시절차 결정 등으로 사업 추진이 곤란하다고 판단되는 경우
3. 복합사업참여자 또는 그 개별 법인의 귀책사유로 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
4. 복합사업참여자가 본 지침서 제31조에 의한 협약이행보증금 납부, 제67조에 의한 보증업무를 이행하지 아니하는 경우
5. 복합사업참여자가 LH의 사전 승인 없이 컨소시엄의 변경 또는 그 컨소시엄 구성원의 지분을 변경한 경우
6. 복합사업참여자가 사업계획서에서 정한 착수기일에 정당한 사유 없이 공사에 착수하지 않거나 공사 착수 후 사업시행을 지연 또는 기피하여 사업의 계속 시행이 불가능하다고 인정되는 경우
7. 복합사업참여자가 LH 승인 없이 사업협약상의 지위를 양도하거나 처분하는 경우
8. 복합사업참여자가 청렴서약서<서식12>의 내용을 위반하는 경우
9. 복합사업참여자의 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 복합사업참여자가 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, 건설사업관리기술인의 검사 및 시정지시 등에 대하여 불응하거나 협의없이 임의로 시행하는 경우
11. 공공주택 특별법 제40조의10 제6항에 따른 현물보상 기간이 장기화 되어 사업추진이 불가하다고 판단하는 경우. 이 경우 장기화로 볼 수 있는 기간은 실무협의체에서 결정한다.
12. 기타 LH가 복합사업참여자 또는 그 개별 법인의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단하는 경우
13. 복합사업참여자의 제9조의2 제1항에 따른 불법 홍보행위가 적발되는 경우

② 복합사업참여자는 LH의 귀책사유로 사업 협약의 목적 달성이 불가능할 경우 LH와 체결한 사업 협약을 해제 또는 해지할 수 있다.

③ LH와 복합사업참여자는 다음 각 호의 사유가 발생한 경우 상호 합의하여

사업 협약을 해제 또는 해지 할 수 있다.

1. 천재·지변 등의 사유로 사업 협약의 순조로운 이행이 곤란하거나 사업목적 달성이 불가능하여 사업 협약을 존속시킬 수 없다고 인정되는 경우
2. 복합사업참여자의 구성원 및 지분율 변경을 LH가 정당한 사유없이 불허함으로써 복합사업참여자가 사업 협약의 순조로운 이행 등이 곤란하다고 판단하여 LH에게 사업 협약의 해제 또는 해지를 요청하여 오는 경우
3. 기타 쌍방의 귀책사유 없이 협약의 해지가 불가피한 정당한 사유가 발생한 경우

⑤ 사업협약의 해제 또는 해지에 대한 사항은 사업 협약에서 별도로 정할 수 있다.

제33조(손해배상)

① 제32조 제1항 각 호(단, 11호는 제외한다.)에 의한 사업 협약을 해제 또는 해지 시 협약이행보증금(이자 포함)및 신청예약금과 협약 해제 또는 해지일 기준 현재 복합사업참여자의 투자금 및 잔존재산의 처분권은 LH에 귀속된다(투자금 및 잔존재산의 평가는 LH가 지정한 감정평가사 등에 의뢰한 결과에 따른다.).

② 제1항에도 불구하고 제32조 제1항 제11호에 의한 사업 협약 해제 또는 해지 시 LH는 복합사업참여자가 공모 참여 시 투입한 실비를 정산하고, 협약이행보증금(현금으로 납부한 경우에 한하고, 이자는 제외)을 반환한다. 이 경우 복합사업참여자는 공모 참여 시 사용한 실비의 증빙자료(세금계산서 등)를 사업계획서에 제시하여야 한다.

③ 제32조 제2항 및 제3항에 의한 사업 협약 해제 또는 해지 시 LH는 복합사업참여자에게 협약이행보증금(현금으로 납부한 경우에 한하고, 이자는 제외)을 반환한다.

④ 제32조 제3항에 의한 사업 협약 해제 또는 해지 시 상호간 투자금 및 채권에 따른 권리행사와 보증금(현금으로 납부한 경우에 한하고, 이자는 제외) 반환 이외에 어떠한 의무부담과 책임도 없는 것으로 한다.

⑤ LH와 복합사업참여자는 제7조에 따라 각자가 시행하는 업무와 관련하여 제3자에 대하여 발생한 손해는 각자 부담하여야 한다. 다만, 동 손해가 협조의무 불이행 등 상대방 당사자의 귀책 사유에 의하여 발생된 손해인 경우에는 귀책사유가 있는 당사자가 동 손해액 상당의 구상의무를 부담한다.

⑥ 본 사업의 시행을 위한 토지 등의 취득이 발생한 이후 사업 협약을 해제 또는 해지하고자 하는 경우 복합사업참여자는 토지 등 소유에 대한 권리를 LH에게 이전하여야 하며, 이때 발생하는 비용은 복합사업참여자가 부담한다. 단, LH의 귀책사유로 인하여 사업 협약이 해제 또는 해지되는 경우에는 LH가 부담하며, 상호 합의에 의하여 사업 협약이 해제 또는 해지되는 경우에는 상호 합의에서 정한 바에 따른다.

⑦ 기타 손해배상에 대한 사항은 사업 협약에서 별도로 정할 수 있다.

제34조(원상복구)

① 제32조에 의한 사업 협약이 해제 또는 해지가 된 경우 본 사업지구 내에 시공, 시행한 각종 잔존재산은 향후 본 사업의 지속을 위하여 사용할 수 있는 경우에는 LH에 우선 귀속되며, 불필요한 경우는 복합사업참여자의 부담으로 철거(제거)하거나 원상복구 하여야 한다. 단, 제32조 제2항에 해당하는 LH의 귀책사유로 사업 협약이 해제 또는 해지 시는 별도 합의에 의한다.

② 입주자 모집 전에 사업 협약이 해제 또는 해지될 경우 복합사업참여자는 사업대상지에 대한 개발행위(절토, 성토 등의 토지형질 변경, 토석채취, 공작물의 설치, 물건적치, 건축물의 건축 등)에 대하여 협약 해제 또는 해지일로부터 60일 이내에 복합사업참여자 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.

제6장 공동시행자의 투자 및 회수

제35조(실무협의체 구성)

① LH와 복합사업참여자는 사업협약 체결일로부터 30일 이내에 실무협의체를 구성하여야 한다.

② 실무협의체 구성원은 업무 추진에 차질이 없는 범위 내로 선정한 20인 내외로 상호 협의하여 결정한다.(단, 각각 동수로 선정)

③ LH와 복합사업참여자는 실무협의체에서 결정한 사항을 상호 성실하게 준수하여야 하며, 위 사항에 대해 이견이 있을 경우 협의를 결정한 날로부터 5일 이내에 이견을 제시할 수 있고, 상호 동의할 경우 재협의를 할 수 있다.

④ 실무협의체는 지침서에 규정하지 아니한 다음의 제반 사항을 협의한다.

1. LH와 복합사업참여자 간의 협의 또는 합의를 거치고자 하는 사항
2. 도심 공공주택 복합사업, 분양, 공사 시행, 사업비 정산, 인수(임대주택) 등 공동사업의 성실 이행을 위하여 상호 협의가 필요한 제반 사항 등

⑤ 기타 운영에 필요한 사항은 사업 협약에서 별도로 정한다.

제36조(구성원 투자지분율의 변경)

① 복합사업참여자가 컨소시엄 구성원의 지분율을 변경하거나 투자지분을 담보로 제공하고자 할 때에는 LH의 사전 승인을 받아야 한다.

② 제1항에 의하여 지분을 인수한 구성원은 공모지침서 및 사업 협약 내용을 수인하는 문서를 LH에 제출하여야 한다.

제37조(투자 및 회수)

① LH와 복합사업참여자는 사업협약에 따라 각자의 업무에 대해 무한책임을 지고 투자를 하며, 사업비 회수는 LH와 복합사업참여자가 사업협약에 따른 정액 금액으로 한다.

② 복합사업참여자의 사업비 회수는 복합사업참여자의 요청에 의하여 LH가 블록별로 기성(준공)검사를 통하여 확정하고, 분양계약금, 중도금, 잔금 등 분양주택(권리자 및 일반분양, 이익공유형 분양주택)의 분양수입금 한도 내에서 이루어진다. 다만, 분양주택사업에 대한 기성검사 신청 가능 시점은 분양계약(주민 현물보상계약이 아닌 일반계약을 의미한다) 시점 이후로 하며, 기성(준공)검사를 통하여 확정된 금액(누계)을 초과하여 회수할 수 없다.

※ 분양수입금 회수 시점 이후 지장물 철거공사 및 분양,임대주택사업 공사 등의 기성금 지급이 가능함을 원칙으로 하며, 임대주택 및 부지조성사업의 경우 제4항에 따라 LH 계좌에서 직접 지급할 수 있다.

③ LH는 복합사업참여자가 사업비 회수를 위하여 요청한 날로부터 7일 이내에 기성검사를 완료하여 복합사업참여자의 사업비 회수에 지장이 없도록 하여야 한다.

④ 부지조성사업 및 임대주택사업의 건설에 소요된 복합사업참여자의 사업비 회수가 분양수입금 계좌에서 지급이 불가하거나 기타 회계 및 정산 문제로 인해 분양수입금 계좌에서 지급이 불가한 경우, 복합사업참여자는 LH에 지급을 요청(청구)할 수 있고, LH는 LH 계좌에서 직접 지급할 수 있다.

⑤ 분양수입금 한도 내에서 복합사업참여자 사업비를 직접 정산하며, 정산해야 할 복합사업참여자 사업비(분양주택사업비)가 위 한도를 초과하는 경우 복합사업참여자가 우선 조달하고, 사업종료 시 조달이자를 포함하여 LH가 최종 정산 지급한다. 단, 발생한 이자는 정산 당시 3년 회사채(AA- 기준을 따른다.) 평균 금리를 적용하여 지급한다. 이때, 우선 조달하는 정산금의 이자 기산일은 제3항에 따른 기성(준공)검사조서 서명일로 한다.

⑥ 사업지에서 정산해야 할 복합사업참여자 사업비가 분양수입금 한도를 초과할 경우, 복합사업참여자로부터 채권양도요청(공모지침서 제1편 제7조 제2항의 불가항목에 해당하지 않을 경우에 한함)가 있을 때 LH는 협조할 수 있다.

⑦ 복합사업참여자는 투자 및 회수, 준공 후 실시하는 사업비 및 손익 정산 등 본 사업을 투명하고 엄격하게 검증·관리하기 위하여 LH에서 회계법인 선정 시 지구별 및 각 블록별 재무제표 작성·제출 등 LH 요청 사항에 따라야 한다.

⑧ 제7항의 회계법인 운영에 따른 수수료 등 비용은 LH와 복합사업참여자가 동일하게 부담한다,

⑨ 복합사업참여자는 사업 종료 후 정산을 위해 제7항 외 별도의 회계법인을 선정하여 제7항의 회계법인이 수행한 정산 내역을 검증할 수 있다. 단, 이 경우 별도 회계법인의 업무와 관련된 수수료는 복합사업참여자 부담으로 한다.

⑩ 복합사업참여자의 집행된 사업비 관리의 구체적 절차 및 방법은 실무협의체에서 정한다.

⑪ 복합사업참여자는 제3항에 따라 기성(준공)검사(기타 각종 검사·점검 포함)시 「건설공사 청렴도향상 시행지침」에 따라 수행하여야 한다.

제38조(분양관리 등)

① 복합사업참여자는 사업협약서에 따라 모델하우스 설치(필요시 사이버모델하우스 제작 포함하며, 건립 형식 및 방법은 실무협의체를 통해 결정한다.) 및 이에 필요한 부지임대 및 운영 일체(임대주택 제외), 각종 분양 홍보, 분양가 심사위원회 심의자료 작성, 입주자 모집공고, 입주자(입점자)선정 및 계약체결, 중도금 대출 협약(알선) 및 이자 관련 업무 등 공급 업무를 총괄 시행(임대주택 및 매각용지 제외)하고, 수분양자와의 분양계약 관련 내용은 협약서에서 따로 정할 수 있다.

* LH는 분양주택 공급 시, 복합사업참여자의 판매내역, 계약세대 등 판매실적 관리자료 등재를 위해 관련 자료를 요구할 수 있으며, 필요시 WISE 등 LH 시스템에 직접 등재를 요청할 수 있다. 이 경우 복합사업참여자는 이에 적극 협조하여야 한다.

② LH와 복합사업참여자는 LH계좌로 분양수입금을 수납·관리한다. 다만 필요에

의하여 상호 협의한 경우에는 복합사업참여자(컨소시엄인 경우 대표법인)의 계좌로 분양수입금을 수납·관리할 수 있다.

③ 대금 수납 방식 및 판매 제 이율은 LH의 기준을 적용한다.

④ 분양수입금 수납·관리 등에 대한 사항은 사업협약서에서 따로 정할 수 있다.

⑤ 복합사업참여자는 임대주택사업의 공급과 관련된 업무를 지원한다.

⑥ 분양주택 및 상가의 공급 관련 업무 수행 시 분양가, 공급시기, 공급기준 등 제반 공급계획을 사전에 LH에 공급 시행 2개월 전까지 보고(협의)하여 공급 추진 경과 및 향후 계획을 공급 완료 시까지 주기적으로 LH에 제출 및 보고(협의)하되, 자세한 제출 시기 및 방법 등은 실무협의체에서 협의하여 결정한다.

제39조(분양가 산정)

① 주택분양가는 사업대상지의 주택 시세 및 최근 분양가 현황, 주민대표회의·복합사업참여자 의견 등을 참고하여 LH 내부 규정에 따라 산정한다. 또한, 복합사업참여자는 분양가격 산정 관련 업무(설계, 견적, 인허가, 인증, 감정평가 등) 수행에 따른 자료 작성 및 보완 등 LH 요청이 있을 경우 적극 협조하여야 한다. 단, 분양가 심의에 관한 법령 등이 변경될 경우에는 관련 법령 등을 우선 적용한다.

* 복합사업참여자는 분양가격산정위원회 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 사업계획 이행 노력도 평가 등에 반영할 수 있음)

② 분양가 산정에 대한 사항은 별도로 사업협약서에서 정할 수 있다.

제40조(제세금 등)

① 건설공사에 수반되는 제세금, 부·분담금 등은 복합사업참여자가 선납부 하여 건설공사가 차질 없이 진행되도록 하여야 한다.

② LH와 복합사업참여자는 합유등기를 실시하지 않는 것을 원칙으로 하되 필요시 실무협의체의 결정을 통하여 실시할 수 있다. 합유등기를 실시할 경우, 합유등기를 사업초기에 실시하며, 합유등기에 따른 취득세는 최초 기성 도래일로부터 60일 이내에 납부의무자인 복합사업참여자가 일괄적으로 선납부 하되 추후 정산한다.

③ 미납 또는 지연 등 불성실납부의 민·형사상 책임은 복합사업참여자에게 있다.

④ 복합사업참여자에서 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 복합사업참여자의 사

업비 정산이 완료될 경우 본 사업은 완료된 것으로 본다.(단, 임대주택사업의 경우는 제3항에 따라 정산 및 인수가 완료될 경우 사업이 완료된 것으로 본다.)

② 분양주택의 경우 발코니 확장비를 제외한 추가 설치 품목(유상 옵션) 판매에 대한 수익에 대해서는 균등배분(50:50)한다. 다만, 사업계획서 제출 시 복합사업참여자가 기본 제공으로 제안한 설치품목의 경우, 복합사업참여자에 대한 수익배분은 없다.

* 추가 설치품목(추가 유상옵션을 의미하며 발코니 확장 등 설계도서 및 복합사업참여자 제안사항으로 사업비에 기포함된 항목 제외) 관련하여 투입원가를 제외한 수익은 균등배분(50:50)한다.

③ LH는 복합사업참여자가 제안한 사업비를 정산하고 인수한다. 이 경우, 복합사업참여자가 제안한 사업비(제42조 및 제47조에 따라 조정된 경우 조정된 사업비를 말한다)를 초과할 수 없다.

④ 미분양 주택 및 상가의(임대주택 제외) 경우, 입주 지정기간 만료 3개월 경과 이후 사업 완료 전 LH가 전량 인수하며, 기타 구체적 사항은 실무협의체에서 상호 협의하여 결정한다.

⑤ 복합사업참여자는 공동시행자로서 기반시설 및 공공기여에 대하여 지자체와 원활한 인계인수가 추진될 수 있도록 지자체의 점검 지적사항에 대하여 조치하고 사업 준공 후 기반 시설 등을 자자체에 적기 인계토록 지원하여야 한다.

⑥ 복합사업참여자는 공동사업자로서 사업비 정산 이외의 지위가 입주 완료 시까지 계속 유지 된다.

⑦ 사업완료 이후 관련 법령에 따른 본 사업의 하자담보책임 등 하자에 대한 보수 책임은 복합사업참여자에게 있으며, 그에 따른 비용은 복합사업참여자 사업비에 포함하여야 한다.

⑧ LH와 복합사업참여자는 입주 지정기간 만료일로부터 4개월 이내에 각자 투입한 사업비 및 수납된 분양수입금을 확정하여 최종 정산을 실시하여야 한다. 단, 미분양, 세부 기준 미협의 등으로 최종 정산이 곤란한 경우에는 입주 지정기간 만료일로부터 3개월 내에 1차 정산을 완료하고, 최종 정산이 완료될 때까지 3개월마다 단계별 정산을 실시한다.(정산 시 분양률 등을 고려하여 실무협의체에서 세부 일정을 달리 정할 수 있다.)

⑨ 복합사업참여자는 정산에 필요한 관련 자료 제출 및 LH의 확인(승인)을 받아 정산금을 지급받을 수 있으며, 서류 미흡 또는 신청 지연 등으로 발생하는 복합사업참여자 사업비 조달금 및 정산 원금에 대한 이자는 지급할 수 없다. 또한, LH가 복합사업참여자에게 미분양 주택 및 상가에 대한 판매 및 판촉 활동을 요청할 경우 복합사업참여자는 적극 지원하여야 하며, 해당 요청사항에 대하여 충실히 이행하지 않을 경우, LH는 공공기관 운영에 관한 법률 제39조 제2항, 공기업·준정부기관 계약사무규칙 제15조(부정당업자의 입찰참가자격 제한)에 의거 향후 모든 공사(민간참여 공공주택 건설사업 포함), 물품. 공사 및 용역계약의

입찰참가 자격을 제한할 수 있다. 단, 정산 이후 LH가 복합사업참여자에게 미분양 주택 및 상가에 대한 판매 및 판촉 활동을 요청하는 경우 제66조 제7항에 따라 정산한다.

제42조(사업비 재협의)

① 민간참여 공공주택사업 시행지침과 관련하여 복합사업참여자는 협약체결 이후 예상하지 못한 물가 변동을 이유로 사업비 증액이 필요하다고 판단되는 경우 제41조에 따른 사업 완료 전 <참고 1>의 기준에 따라 LH에 사업비 증액을 요청할 수 있다.

② 복합사업참여자로부터 복합사업참여자 사업비 증액 요청이 있을 경우 LH는 복합사업참여자 등과 함께 구성한 협의체 또는 제35조에 따른 실무협의체를 통해 요청의 적정성 판단 후 복합사업참여자의 사업비 증액 여부를 결정한다. 협의체 구성 등 관련한 세부 사항은 향후 LH 방침에 따른다.

③ 제1항과 제2항에 따라 LH와 복합사업참여자의 사업비는 조정될 수 있으며, 사업비 조정은 최초 사업협약의 복합사업참여자의 공사비에 한한다.(추가 설치품목, 설계변경 등 비용 미해당)

④ LH는 필요시 제37조 제9항의 회계법인 또는 LH가 지정하는 별도 기관을 통해 복합사업참여자의 증액 요청을 검토할 수 있으며, 복합사업참여자는 관련 서류 작성·제출 등 요청에 따라야 한다.

⑤ 복합사업참여자는 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, 복합사업참여자는 이에 따라야 한다.

제7장 인 · 허가 및 사업시행

제43조(공동사업자의 의무)

① LH는 본 사업의 계획개발 유도 및 주민 편익 증진 등 공익적 목적을 달성할 수 있도록 지원한다.

② 복합사업참여자는 본 사업의 설계, 계획수립, 사업자금 조달, 공사의 완공 등 사업계획서 및 사업협약에서 정하는 바에 따라 사업이 추진될 수 있도록 제반사항에 대해 책임을 진다.

③ 복합사업참여자는 본 사업의 공동사업자로서 인허가, 공사 시행 및 완공 등 사업계획서에 따라 사업을 충실히 수행하여야 한다.

④ LH와 복합사업참여자는 사업 협약상 역할분담에 따라 사업을 수행한다.

⑤ 복합사업참여자는 사업계획의 성실한 이행, 부실시공 방지, 수분양자 보호 등을 위하여 LH가 필요한 조치를 요구하는 경우 이에 응하여야 한다.

⑥ 복합사업참여자는 설계도서 확정, 공사 발주 및 관리(건설 및 건설 관련 각종 업무), 안전보건 관리, 자재 조달, 주택건설사업계획 승인(변경 포함) 등 시공 관련 인허가 및 인허가 조건 사항 이행, 입주 및 하자 관리, 민원 해결 등 시공의 일체를 담당한다.

⑦ LH는 건설엔지니어링사업자를 선정하여 건설사업관리 업무를 대행하게 할 수 있다.

⑧ LH와 복합사업참여자는 사업성 개선을 위해 상호 간 성실히 노력하여야 한다.

⑨ 복합사업참여자는 건설 현장에 불법행위가 발생하지 않도록 적극 관리하여야 하며, 현장에 불법행위가 발생하거나 혹은 불법 의심 행위를 인지했을 경우는 지체 없이 LH 및 관계기관에 신고하여야 한다.

제44조(인·허가 추진 및 입주관리)

① 본 사업은 향후 복합사업계획 승인(변경)을 득하여야 하고, 복합사업참여자는 LH와 공동으로 복합사업계획 승인(변경)신청을 한다.

② LH와 복합사업참여자는 본 사업에 필요한 도심 공공주택 복합사업계획(신규·변경)승인 등 관련 인·허가 업무를 수행한다. 복합사업참여자는 이와 관련된 각종 인증 및 도서 작성 등의 업무 및 인·허가를 위한 상위계획(지구단위계획) 수립·승인(변경 포함), 지자체(기타 관련 기관 포함) 협의 · 대응, 조치계획 수립 및 이행 등 업무를 수행하고, LH와 복합사업참여자는 국가나 지자체 등 관련기관 협의 업무를 공동으로 수행한다. 단, 협의 업무를 LH가 수행하는 경우, 복합사업참여자는 이를 적극 지원한다.

③ 복합사업참여자는 본 사업의 착공신고 및 준공 관련 업무 등 건설과 관련된 지자체 등의 인·허가업무를 수행한다.

④ 제1항 및 제2항의 이행 및 기타 인·허가 업무에 따른 제반 비용은 복합사업

참여자 사업비 제안 금액에 포함하여야 한다.

⑤ 복합사업참여자는 입주 준비를 위한 점검·평가, 입주자 사전방문 행사, 입주지원(입주 관리 및 하자 접수를 위한 센터 운영 등), 미입주(미분양) 세대 및 상가, 부대복리시설 등의 관리 및 공급 업무를 수행하여야 하며, 입주지정기간 종료 후 일정 기간 동안 현장대리인 등 건설기술자를 상주시켜 제7조 제3항에 의거 하자 및 민원 관리 업무 등을 수행토록 한다(임대주택 또한 포함한다).

⑥ 복합사업참여자는 상위계획의 권고 사항 등 승인권자 요구사항까지 포함하여 반영하여야 하며, 필요시 인·허가 신청 전 설계 자문 등을 이행(반영)하여야 하며, 이에 따라 변경되는 사항에 따른 복합사업참여자의 사업비 증액은 반영하지 아니한다.

⑦ 입주지정기간은 LH 내부규정에 따라 실무협의체를 통해 결정한다.

제45조(사업계획 이행 및 변경)

① 복합사업참여자는 사업계획서에 따라 사업을 추진하여야 한다. 특히 사업계획서 평가 시 평가 점수에 반영된 항목의 경우 아래 제2항 등 특별한 사유를 제외하고 반드시 이행해야 하며, 미이행시 LH는 사안에 따라 사업협약의 해제 또는 해지, 타민간참여사업 평가반영(참여제한, 감점) 등 제재 조치를 취할 수 있다.

② LH와 복합사업참여자는 합의를 통해 사업계획서를 조정할 수 있으며, 복합사업참여자는 관련법령 제·개정 및 각종 인허가 결정 등으로 본 사업이 목적 달성에 지장이 없을 정도의 사업계획 조정이 필요한 경우 이를 수인하여야 한다.

③ 복합사업참여자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업 계획 변경 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 공사 준공 이후 복합사업참여자의 사업계획서 이행 여부에 대해 LH는 별도의 지침에 따라 평가를 수행하고, 평가 결과를 타 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 분양업무 일체는 복합사업참여자 사업비(건축비 등)에 포함한다.

* 임대주택사업의 경우 제외한다.

② 모델하우스의 단위세대 마감 자재는 LH가 제시한 마감재를 최소 사양으로 복합사업참여자가 공모 시 제안하여 채택된 설계안으로 하여야 하고 불가피한 경우는 LH와 협의하여 동등 이상의 마감재로 변경 가능하다.(복합사업참여자가 제안한 계획과 LH 내부 지침에 따른 마감재등급 기준이 상이할 경우 높은 등급의 마감재를 사용하여야 한다.)

③ 복합사업참여자는 대중교통 등 접근이 용이하고 홍보에 적합한 모델하우스 부지를 확보하고, 모델하우스의 건립은 착공 및 분양일정 등 사업 일정에 지장을 주지 않도록 하여야 하며 사전에 LH와 협의하여 시행하고, 운영 존치 기간은 분양 여건 등을 고려 실무협의체에서 결정한다.

* 실무협의체는 존치 기간 이후 모델하우스 운영 방향(존치, 철거, 기자재 등)을 관계부서(주택사업팀, 주택판매팀)와 협의하여 결정하며, 복합사업참여자는 LH 후속 주택공급계획을 종합적으로 고려하여 결정된 해당 모델하우스 시설활용에 적극 협조한다.

④ 복합사업참여자는 품질확인을 위한 샘플세대를 평형별로 설치, 운영하여야 하며 샘플 세대 설치 운영 비용은 복합사업참여자의 사업비에 포함하여야 한다.

⑤ 복합사업참여자는 LH가 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 복합사업참여자는 지역여건 반영, 분양성 향상 및 향상된 기술을 단지 내 구현하기 위해 다음 사항의 업무를 추진해야 한다.

1. 복합사업참여자는 공급시행 전 토탈디자인(세대, 공용, 외관, 단지포함)과 세대 내 주요마감재, 세대 내 수납계획, 공용출입구 마감계획, 정보통신, 조경계획 등에 대해서 LH와 협의한 후 추진해야 한다.

* 임대주택 관련 설계는 임대주택의 유지·보수 등 특성을 고려하여 LH 의견 적극 반영 필요하며 LH의 임대주택 마감 기준 이상 적용해야 한다. 또한 분양주택 관련 설계는 LH의 분양주택 마감 기준 이상 적용해야 하며, 임대주택과 분양주택의 마감재는 동일한 수준으로 하여야한다.

2. 설계 VE, 사업승인 및 착공 등 사업 추진 과정에서 복합사업참여자는 LH에 설계추진 현황 및 설계도서를 주기적으로 보고(협의)하여야 함
3. 협의 과정에서 복합사업참여자는 LH 요구 시 전문가 설계(자문)에 의해 세부상세 계획을 제시하여야 하며, 보완 요구 시 성실히 임해야 한다.
4. 복합사업참여자는 실제 공사 착수 전 정보통신, 조경계획에 대해서 LH의 협의

를 득한 후 공사를 진행해야 한다.

5. 공모지침서 위반 사항에 대하여 협약체결 이후에도 LH는 보완을 요청할 수 있으며, 복합사업참여자는 이에 협조해야 한다.

⑦ 복합사업참여자는 복합사업참여자 사업비를 활용하여 구매한 전시관 관련 각종 기자재, DP용품 등의 인계·처분 여부를 존치 기간 종료 전 실무협의체를 통해 협의하여야 한다.

제47조(설계의 적정성 등)

① 복합사업참여자는 사업계획서 작성, 설계, 건설 및 인허가 등 제반 업무 추진 시 상위계획 및 민간참여 공공주택사업 시행지침, 공공주택특별법, 주택법, 건축법 등 관련 법령을 준수하여야 한다. 사업계획서 및 실시설계의 내용은 복합사업참여자의 자체 분양주택 수준으로 설계하되 붙임 2 2026년 공공주택 등급별 주요 마감재 기준보다 하향 조정할 수 없으며, 공모지침서 및 협약서에 제시된 기준이 있을 시 이를 준수하여야 한다. 단, 불가피한 경우 LH와 실무협의체 협의를 통하여 조정할 수 있다. 복합사업참여자는 사업계획서에 제안한 내용을 설계에 반영하여야 하며, 사업 진행 과정에서 변경이 필요할 시 실무협의체를 통해 확정된 사항에 한하여 변경할 수 있다.

* LH의 공동주택 등급별 주요 마감재 기준이 변경될 경우, 복합사업참여자는 공모 진행 중이더라도 이를 반영하여 계획하여야 한다.

② 복합사업참여자가 공모 시 제안한 설계 내용은 실시설계 시 원안 적용을 원칙으로 하며, 이에 대한 공사비는 복합사업참여자가 제안한 사업비에 일체 포함된 것으로 본다. 또한 해당 내용을 설계 도면에 최대한 표현하되 부득이 표현이 불가한 사항은 별도의 기술서(설계보고서) 형식으로 작성하여 설계도서 제출시 포함하여 제출하여야 한다.(실시설계 확정 전 사업승인이 진행되는 경우 사업승인 도서 제출 시에도 동일하게 적용한다.)

③ 복합사업참여자는 제1항, 제2항의 설계제안에 따른 건설공사비 증액이 발생한 경우 사업비 조정을 요청할 수 없다. 단, 부득이한 경우로써 LH와 상호 합의한 경우는 예외로 한다.

④ 복합사업참여자는 분양성과 사업성 제고, 품질 향상 등을 위해 평형·평면, 기타 설계 개선을 제안할 수 있으며, 이로 인하여 분양수입금에 미치는 영향을 고려하여 제안 내용이 채택되어 분양면적이 감소한 경우 복합사업참여자 사업비 제시 금액 조정은 아래의 예시와 같이 복합사업참여자의 총 사업금액 범위 내에서 연면적당 복합사업참여자 제시 금액으로 환산하여 조정한다. 다만, 분양면적 증가에 따른 사업비 증가는 없다.[예시 : 복합사업참여자가 총제시한 금액(건설공사비)×(조정된 계약면적(㎡))÷기존 계약면적(㎡)]

* 분양면적 = 전용면적 + 공용면적(주거, 기타)

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

⑤ 본 사업에서 부득이한 설계변경 [관련법의 제·개정, 토지이용계획 변경(용적

률, 세대수 등), 그 밖의 사전 예측 불가능한 오염토 및 매립폐기물 처리 등]이 발생하여 상호 합의 한 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 복합사업참여자는 인·허가 및 실시설계 완료 후 착공 전까지 각종 설계도서(설계도면, 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 제안 내용의 실시설계 반영 여부를 확인할 수 있도록 <서식23>를 작성·포함하여 제출하고, 검토 결과 미반영 등 부적정 사항 발견 시 LH(건설사업관리기술인)는 이에 대한 시정 요구를 할 수 있으며, 복합사업참여자는 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.

* LH는 COTIS 등 LH 시스템에 복합사업참여자가 준공 도서 등재 및 등재 여부를 확인하기 전까지 준공금 및 사업비 정산지급 연기 등을 시행할 수 있으며, 복합사업참여자는 LH에 도서 제출하는 것에 적극적으로 협조해야 한다.

⑦ 복합사업참여자는 제5조 추정사업비를 토대로 내역서(물량내역서(기성검사 등 금액 확정 등에 필요한 내역서))를 작성하고 제6항에 따라 제출하여야 하며, 내역서 구성 시 관련 법령(요율)에 따른 제반 간접비(각종 보험료, 대금지급보증수수료, 산업안전보건관리비 등)도 반영한다. 다만, 반영 항목 등은 LH(건설사업관리기술인)와 협의하여 결정하되, 안전관리비는 해당 시점 LH 자체기준(제경비 산정기준)의 동등 이상으로 한다.

⑧ 복합사업참여자는 본사업의 공모 공고 시 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 사업 신청 서류 반영 등 필요시 조치를 취하고 공사비를 최소화하는 방안을 제시하여야 한다.

※ 지반조사 관련 자료가 있는 경우 제공 예정이나 해당 자료가 제공되지 않을 경우 복합사업참여자는 지반조사 등을 포함하여 원형지에 대한 사전 조사를 실시하여야 함(사업신청확약서 제출 이후 LH는 지반조사를 위한 협조 및 지원 등 조치를 취할 수 있다.)

⑨ 복합사업참여자는 제8항으로 인해 발생되는 제반 비용은 복합사업참여자 사업비에 포함하여야 하며 향후 사업비 증액을 요구할 수 없다.

※ 지구 여건 및 조사 시기, 주민협의체 구성원 동의 여부에 따라 지반 조사 등 사전 조사가 제한(불가)될 수 있으며, 이러한 경우에도 제8항으로 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 사업협약에서 따로 정할 수 있다.

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

1. 변경 사유 발생 시 복합사업참여자는 건설사업관리기술인에 해당사항 보고
2. 건설사업관리기술인은 사전검토 후 공사관리관(LH)에 보고
3. 공사관리관(LH)은 변경 사유가 합당하다 판단할 시 실무협의체 안건 상정
4. 실무협의체 의결 후 설계변경(단, 동등 이상 자재 및 공법 등 변경의 경우에 한하며, 불가피하게 기준을 하향할 경우 정산 시 감액정산 대상)

제47조의2(제3자 리뷰제 등)

① 구조안전에 대한 품질 확보를 위해 구조설계도면을 제3자가 재검토하는 '제3자 리뷰제' 도입에 따라 복합사업참여자는 구조설계도면을 검토·보증하는 '제3자 리뷰어'를 두어 구조(안전) 품질을 확보하여야 하며, '제3자 리뷰어'는 골조 공사기간 동안 현장에 상주하며 구조품질을 보증하여야 한다.

② 복합사업참여자는 제63조 제3항에 따른 '현장구조안전관리 시스템'과 연계하여 제3자 리뷰제도 운영계획을 수립하고 운영하여야 하며, 제19조 4항에 따라 복합사업참여자는 자체적으로 운영계획을 수립하여 사업계획서에 제출하여야 한다.

제48조(사업착공, 준공 및 사용승인, 인수인계)

① 복합사업참여자는 제4조에 따라 정해진 사업 기간에 착공, 준공 및 사용승인을 득할 수 있도록 하여야 하며, 원활한 공사 추진을 위해 LH 관련 규정에 따라 각 단계별 시행하는 각종 회의(착공간담회, 공사 추진 점검회의 등), 검사·점검(기성검사, 시공실태 점검 등) 등 관련 업무에 적극 협조 및 이행하여야 한다.

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

③ 제2항에도 불구, 복합사업참여자는 안전관리계획서의 경우 건설기술진흥법 제62조 및 동법시행령 제98조에 따라 착공 전에 제출하고 LH(지역본부장 등)의 승인을 득하여야 한다. LH(지역본부장 등)는 복합사업참여자가 제출한 안전관리계획을 검토·확인 후 국토안전관리원 또는 건설안전점검기관에 검토의뢰 하여야 하며, 검토 결과를 반영한 심사 결과를 20일 이내에 복합사업참여자에게 통보하여야 한다.

④ 복합사업참여자가 부득이한 사유로 분양 또는 착공 시점의 연기가 필요한

경우에는 LH와 합의하여 시행한다.

⑤ 복합사업참여자는 공사 준공단계에 준공 품질 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 입주지정 기간에는 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 고시 및 LH의 기준에 따른다.)

* 복합사업참여자는 LH가 사업의 하자·유지 보수 현황을 관리하기 위해 LH의 시스템 혹은 별도의 시스템 등에 등록을 요청할 시 협조해야 한다.

⑥ 복합사업참여자는 준공 후 사용검사 승인을 위한 서류 제출 시 LH(건설사업관리기술인)가 사업계획 및 실시설계 내용의 실시공(준공도면) 반영 여부를 확인할 수 있도록 <서식24>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, 복합사업참여자는 점검 결과 미흡사항에 대해 조치 및 이행하여야 한다. 복합사업참여자의 조치가 미흡(또는 미이행)할 경우, LH는 사업비 정산(지급) 및 인수를 지연할 수 있으며, 인수 지연에 따른 추가 비용이 발생할 경우 일체의 비용은 복합사업참여자가 부담한다. 또한 복합사업참여자는 이와 같은 조치에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

⑧ 복합사업참여자는 하자 방지를 위해 노력하여야 하며, 하자처리는 복합사업참여자의 업무 범위 내에서 무한 책임을 다하며, 하자접수 · 처리 · 민원응대 등을 직접 수행한다. 또한 하자센터 운영계획을 입주 기간 3개월 전까지 LH의 승인을 받아야 한다.

⑨ 설계, 시공 및 하자 관련으로 집단민원 및 국토부 · 지자체 등 타 기관 민원 발생(이첩) 시 복합사업참여자는 공모 시 제출한 민원 대응계획에 따라 적극 해결하며, 중재기관을 통한 비용 발생 경우 복합사업참여자의 비용으로 조치한다.

⑩ 설계, 시공, 하자 등으로 인한 소송이나 언론보도가 발생할 경우 복합사업참여자가 주관하여 적극 대응하여야 하며, 소송 등의 결과에 따라 복합사업참여자의 귀책으로 LH 또는 복합사업참여자 책임이 인정되어 입주자 등에게 배상하게 되는 비용(지연이자 및 소송비용 등) 및 LH가 응소로 인하여 부담하게 되는 비용(판결 원리금 및 LH 소송비용 등 포함)은 복합사업참여자가 책임을 진다.

제49조(사업의 성실 이행)

① LH와 복합사업참여자는 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 복합사업참여자에게 요구할 수 있으며 복합사업참여자는 이에 응하여야 한다.

③ 복합사업참여자는 건설공사에 따른 업무수행을 위하여 국토교통부 표준시방서 및 공공주택 관련 지침을 준수하여야 하며, 원활한 업무 수행을 위해 LH의 각종 지침이나 절차, 서식 등을 활용할 수 있다.

④ 복합사업참여자는 제출된 사업계획서에 의거하여 성실하게 본 사업을 이행하여야 하며, 사업계획서와 다르게 이행(사업계획서와 설계·시공 불일치 등)하는 사항에 대하여 LH의 시정 지시가 있을 경우 이에 따라야 한다. 만약 복합사업참여자 사유로 사업계획서의 내용과 다르게 이행할 수밖에 없는 사항에 대하여는 반드시 실시공 전 LH에 서면으로 사전 보고 후 실무협의체의 의결(동등 이상의 자재·공법 결정 등)을 거친 뒤 추진하여야 한다. 복합사업참여자가 LH의 시정 지시에 따르지 않거나, 사전협의 절차 없이 변경 시공된 사항이 확인되었을 경우 LH는 사업협약의 취소, 손해배상, 타 지구 사업계획 평가시 감점 부과 등 제재 조치를 취할 수 있다.

* 복합사업참여자는 LH가 사업(변경)승인·착공·시공·공급 단계에서 사업계획서 이행 여부 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 공모 주관부서에 해당사항을 제출(보고)하여야 한다.

⑥ 복합사업참여자는 중대재해 처벌 등에 관한 법률, 산업안전보건법, 건설기술진흥법 등 안전보건 관계 법령상의 발주자 및 시공자로서의 권리와 의무를 이행하여야 하며, 건설현장 근로자와 공사장 주변의 안전 및 보건이 확보되도록 조치하여야 한다.

* 복합사업참여자는 본 사업의 사업개시(산재보험 가입) 신고 시 발주자를 '복합사업참여자'로 신고하여야 하며, LH에 산재보험가입 증명원을 제출하여야 한다.

⑦ 복합사업참여자는 건설현장에 불법행위가 발생하지 않도록 적극 관리하여야 하며, 현장에 불법행위가 발생하거나 혹은 불법 의심 행위를 인지했을 경우는 지체 없이 LH 및 관계기관에 신고하여야 한다.

⑧ 제4항의 구체적인 적용 방안은 LH에서 따로 정하여 적용한다.

⑨ 복합사업참여자는 설계 VE를 주관하여 수행하여야 하며, 설계 VE 진행 및 관련 사항은 LH 내부규정을 준수하여야 한다.

⑩ 복합사업참여자는 교육환경영향평가 대상 블록의 경우 사업승인 신청 60일 전 교육환경영향평가를 신청할 수 있도록 사전 업무를 진행하여야 하고, 착공 전 교육환경영향평가 승인을 득하여야 한다.

⑪ 본 협약 체결 이후 정당한 이유 없이 LH 운영계획 등 정해진 기한 내 복합사업계획 승인(변경 포함) 이행 및 공사, 모델하우스 설치 및 공급 업무에

착수하지 않을 경우, LH는 공공기관 운영에 관한 법률 제39조 제2항, 공기업·준정부기관 계약사무규칙 제15조(부정당업자의 입찰참가자격 제한)에 의거 향후 6개월 동안 모든 공사(도심복합사업·공공주택건설사업 및 주거환경개선사업 포함), 물품 및 용역계약의 입찰참가 자격을 제한할 수 있다.

제8장 홍보 관련

제50조(홍보 지침의 개요)

① 홍보는 국토교통부 고시 제2025-448호 “정비사업 계약업무 처리기준”, 서울특별시 고시 제2019-160호 (“공동사업시행 건설업자 선정기준”), 그리고 『본 지침서 제8장 및 홍보지침』이 허용하는 범위 내에서 하여야 한다.

② 본 복합사업참여자 선정의 홍보 원칙은 LH가 주관한다.

③ 제1항 기준 등에서의 ““입찰자” 또는 “입찰 참여자”는 “사업 신청자”와 “사업 신청자”의 임·직원, 그 피고용인, 용역 요원 등에는 당해 복합사업참여자 선정에 관하여 재산상 이익을 제공받거나 제공을 약속받은 자를 포함한다.

④ 공모공고 이후 사업신청자의 주민대표회의(주민협의체) 사무실 방문 및 무단 출입을 금지한다. 단, 주민대표회의(주민협의체) 사무실 방문 시 LH의 입회하에 방문할 수 있다.

제51조(홍보 지침의 준수)

① 본 지침서 제8장 홍보 관련 규정은 공모에 사업 신청서를 제출하는 자(이하 “사업 신청자”라 함)에게 적용한다.

② 본 홍보 지침의 효력 발생은 공모 공고일 이후부터 본 복합사업참여자 선정을 위한 주민협의체 전체회의 완료 시까지 적용한다.

제52조(홍보 원칙 및 방안)

① LH는 사업 신청자가 준수하여야 할 각종 홍보와 관련한 사항에 대하여 별도의 홍보 지침을 제정하여 운영할 수 있으며 사업 신청자는 이를 준수하여야 한다.

1. 사업 신청자는 합동홍보설명회 이후 주민협의체 구성원을 대상으로 홍보를 목적으로 구성원에게 재산상의 이익을 줄 수 있는 사은품, 물품, 금품, 향응 등을 제공할 수 없으며 제공을 약속할 수 없다.
2. 모든 사업 신청자는 LH의 사전승인을 받지 않고서는 주민협의체 및 주민대표회의에 어떠한 명목일지라도 홍보자료를 배포할 수 없다.
3. 홍보자료는 제출한 사업 신청 서류의 범위 내에서 작성해야 한다.
4. LH가 주민협의체의 이해를 돕기 위한 자료 또는 주민 투표 시 참고하기 위한 검토자료 등 주민협의체에게 제공하는 홍보물에 대하여는 사업 신청자는 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

② LH는 주민이 공정한 선택을 할 수 있도록 사업 신청자가 제시한 조건에 따른 공모 절차 등에 대하여 주민협의체에게 자료 배포 등 주민 홍보를 주민대표회의와 협의하여 시행할 수 있다.

③ LH는 사업 신청자의 공정하고 투명한 입찰이 진행될 수 있도록 사업 신청자에게 공정경쟁 관련 협조요청을 할 수 있고, 이 경우 사업신청자는 이에 적극 협조하여야 한다.

④ 홍보 지침 및 홍보 방법에 규정하지 않은 세부사항은 관련 법령 및 LH 관련 지침에

따른다.

⑤ 제9조의2 및 제8장의 내용에도 불구하고 복합사업참여자가 단독으로 사업신청한 경우에는 LH가 본 홍보지침과 별개로 홍보기준을 별도로 정할 수 있다.

제53조(부정홍보 감시)

① LH는 사업 신청자의 금품·식사·향응 등의 제공 및 과장·허위 홍보 등에 대하여 신고할 수 있도록 주민신고센터를 개설·운영하여야 한다.

② LH는 사업 신청자의 공정하고 투명한 공모가 진행될 수 있도록 사업 신청자에게 공정경쟁 관련 협조 요청을 할 수 있고 이 경우 사업 신청자는 이에 적극 협조하여야 한다.

③ 주민대표회의와 LH는 협의하여 합동홍보설명회의 성공적인 개최 및 공모에 참여한 사업 신청자의 공정한 홍보와 홍보로 인한 과열 및 부작용을 방지하기 위하여 주민신고센터 내 부정 홍보 감시단 요원을 선발하여 교육.운영 및 관리.감독 한다.

1. 부정 홍보 감시단 요원 : 사업 규모에 따라 최대 50인 이내로 운영
2. 부정 홍보 감시단 요원의 업무
   가. 합동홍보설명회 개최 관련 안내(일시, 장소, 준비물 등 안내) 및 세부 내용 설명 등
   나. 주민대표회의 및 LH에서 협의하여 사전 승인한 홍보물에 한하여 사업 신청자 홍보물 배포 및 발송
   다. 사업 신청자 홍보 지침 위반 예방, 감시 및 위반 사실 적발 시 주민대표회의 및 LH에 보고(사진기 또는 비디오 촬영기 등 사용)
   라. 기타 주민대표회의 및 LH에서 협의하여 결정하여 지시하는 사항

③ 부정 홍보 감시단은 LH를 대신하여 주민협의체 의결 관련 홍보 및 홍보 지침 위반 감시 업무를 수행한다.

④ 부정 홍보 감시단은 LH가 날인하여 제작한 인식표를 착용하여야 하며, 이를 착용하지 않은 인원은 업무를 수행할 수 없다.

제54조(홍보 방법 등)

① 합동홍보설명회(최초 합동홍보설명회를 말한다) 개최 이후 사업 신청자 공동으로 합의하여 사업지구 인근 공간 1개소를 홍보공간으로 마련하여 LH 승인을 받을 경우 제9조의2(불법홍보행위 등) 및 제10조(신청예약금) 제5항에도 불구하고 주민협의체 구성원에게 홍보할 수 있다.

② 사업 신청자는 홍보를 수행할 직원(건설업자등의 직원 포함)을 LH에 사전 등록하여야 하며, 등록하지 않은 홍보직원이 홍보하여서는 아니 된다.

③ 사업 신청자는 LH에서 승인한 홍보물로만 자사를 홍보할 수 있다. 특히 아래 사항을 위반하는 일이 없도록 하여야 한다.

1. 사업조건 이외의 허위, 과장광고, 경쟁자에 대한 부당한 비방
2. 주민협의체 구성원을 이용, 사칭하여 경쟁자를 비방하는 흑색선전 및 유언비어 등을 유포하는 행위
3. 공모 시에 제출한 사업신청서의 내용을 변경 및 추가하여 홍보하는 행위

4. 주민협의체 구성원 개개인에게 이메일 등 SNS를 활용하는 행위를 발송하는 행위
5. 주민협의체 구성원에게 개별전화통화(리서치, 이벤트사 등 사칭 홍보 및 문자메세지 포함)
6. 간담회(좌담회)를 개최하는 행위
7. 구역 내에 홍보차량 운행 행위
8. 부정 홍보 감시단 요원의 지시 불응
9. 홍보제작물의 무단 배포 행위
10. 공모공고 이후 무단으로 주민대표회의(주민협의체) 사무실을 방문하여 비공식적인 설명, 홍보 등을 하는 행위
(단, LH와 배석하는 경우는 가능)

④ 사업 신청자의 홍보 직원은 최대한 홍보관을 활용하여 홍보하며, 주민협의체 구성원에게 물품, 금품 등을 제공할 수 없다.

⑤ 홍보영상 게시, 홍보 기간, 홍보 현수막 및 홍보부스 설치 등은 각 사업 신청자가 합의하여 결정하고 주민대표회의 및 LH의 승인을 받아 정한다.

⑥ LH 및 주민대표회의는 주민협의체 의결에 상정하는 사업 신청자가 제출한 사업 신청서에 대하여 시공 능력, 공사비 등이 포함되는 객관적인 비교표(붙임 5)를 작성하여 주민협의체 구성원에게 제공하여야 한다.

⑦ 기타 홍보방법은 시행 중 별도의 홍보지침 등을 수립하여 시행한다.

제55조(홍보물 사전검토 및 배부)

① 사업 신청자는 홍보용 책자, 전단 등(이하 “홍보물”이라 한다)을 사전에 제출하여 LH의 승인을 받아 주민대표회의가 배부한다. 승인 방식은 주민협의체 구성원에게 보낼 홍보물 원본을 공문으로 제출하여야 하며 LH는 주민대표회의와 협의하여 신속히 승인 여부를 검토하여야 한다.

② 사업 신청자는 홍보물에 기호와 복합사업참여자의 상호를 명기하여 주민협의체 구성원이 인식할 수 있도록 하여야 한다.

③ LH와 주민대표회의는 홍보물 내용 중 공정한 공모에 위반되거나 사업 신청서 내용과 상이한 내용이 있을 경우 사업 신청자에게 수정을 요구할 수 있으며, 사업 신청자는 즉시 수정하여 재검토를 요청하여야 한다. 일정상 곤란할 경우 심의에 통과한 사업 신청자의 홍보물을 먼저 발송할 수 있다.

④ 홍보물의 제작 배부와 관련하여 규격, 수량 등에 대해서는 사업 신청자 간 합의하여 결정하고 LH와 주민대표회의의 확인을 받아야 하며, LH와 주민대표회의가 요청 시 승인받은 홍보물을 제본하여 제출한다.

⑤ 사업 신청자는 어떠한 경우에도 홍보물을 주민협의체 구성원에게 직접 배부할 수 없으며, 홍보물을 임의로 제작 배포하여 발생하는 모든 문제는 해당 사업 신청자가 민·형사상의 책임을 진다.

제56조(홍보관 운영)

① 각 사업 신청자 당 1개소의 홍보공간을 사용할 수 있으며, 사업 신청자의 홍보직원은

LH에 사전 등록하여야 하며, 사전 등록된 홍보직원만 홍보공간 내에서만 홍보할 수 있고, 사진이 부착된 인식표를 패용하고 있어야 한다.

② 홍보관 면적, 상세규정 및 규격 등은 현장여건에 따라 사업 신청자 간 합의하여 결정하고 주민대표회의 및 LH에 사전승인 받아야 하며, 홍보관 부스, 홍보관 내부와 외부 부착 홍보물 및 책상, 의자 등 집기는 사업신청자의 부담으로 배치한다.

③ 영상물 사용은 가능하나, 홍보관 외부로 송출되는 음향은 불가하다.

제57조(합동홍보설명회)

① 주민대표회의는 주민대표회의에서 선정된 주민협의체 의결에 상정하는 업체에 대하여 사업 신청자 평가결과 통보일 이후 합동홍보설명회(오프라인 또는 온라인)를 1회 이상(복합사업참여자 선정을 위한 주민협의체 의결 포함) 실시하고 주민협의체 의결에서 우선협상대상자를 선정한다.

② 주민대표회의는 합동홍보설명회를 개최할 때에는 개최일 7일 전까지 일시 및 장소를 정하여 주민협의체 구성원에게 이를 통지하여야 하며, 사업 신청자가 홍보를 하려는 경우에는 미리 홍보를 수행할 직원(사업 신청자의 직원을 포함한다. 이하 홍보직원이라 한다)의 명단을 LH에 등록하여야 하며, 홍보직원의 명단을 등록하기 이전에 홍보를 하거나, 등록하지 않은 홍보직원이 홍보를 하여서는 아니 된다. 이 경우 등록하는 홍보직원의 수는 최대 20명 이내로 하며, LH는 등록된 홍보직원의 명단을 주민협의체 구성원에게 알릴 수 있다. 또한, 복합사업참여자는 자사 설명회 시에만 설명회장에 입장할 수 있고, 타사 설명회 시에는 퇴장하여야 한다.

③ 홍보영상 게시 순서는 사업신청 서류 마감 접수순으로 하고, 사업 신청자는 P/T 20분 이내, 홍보영상 상영은 10분 이내, 질의응답 20분 이내로 한다.

④ 사업 신청자는 합동설명회 장소 밖에서 주민협의체 구성원에게 승인받지 않은 홍보물을 배포하는 행위를 금지하며 사업신청서 등의 설명을 하여서는 아니 된다.

⑤ 영상물 상영 또는 P/T발표를 위한 AV시스템 등 장비는 사업신청자가 준비하여야 한다.

⑥ 내·외부 도열을 금지하며, 직원 외 외부인원은 설명회 진행이 불가하다.

⑦ 합동홍보설명회 시 홍보물 제작·배부 등에 대하여는 LH가 정한 사항을 준수하여야 한다.

제58조(기타 홍보 방법)

① 현수막 설치는 일체 금지한다.

② 홍보관 외에는 자사 홍보물 일체 부착 및 게시 금지한다.

③ 기타 정하여지지 않은 사항은 주민협의체 의결 상정 대상 사업 신청자에 한하여 각 사업 신청자와 주민대표회의 및 LH가 협의에 의하여 정한다.

제59조(홍보지침 준수 각서 등)

특정업무에 대한 허위·과장 홍보 금지 및 어떤 명목일지라도 주민협의체 구성원에게 금품·선물·향응을 제공할 수 없으며, 사업 신청 서류 제출 시 담합 방지 각서(붙임 3) 및 서약서(붙임 4)를 LH에게 제출한다.

제60조(홍보지침 위반 시 제재)

본 지침의 홍보방법을 위반한 부정 홍보행위 적발 건수가 2회 이상인 경우, 사업신청서 제출 마감일로부터 6개월 간 LH에서 시행하는 공동사업(공공주택 및 주거환경개선사업, 도심 공공주택 복합사업) 및 LH가 시행자로 참여하여 주민대표회의에서 시공자 또는 공동사업시행을 위한 복합사업참여자를 선정하는 사업에 참여할 수 없으며 해당 사업 신청자는 이에 대해 일체의 이의제기를 할 수 없다.

제61조(지침해석 등)

본 지침서 제8장에 명시되지 아니한 기타사항과 본 규정의 해석에 이견이 있는 경우, LH가 필요하다고 인정하여 본 규정의 내용을 수정하는 경우에는 LH가 정하는 바에 의하며, 해당 수정 내용을 사업 신청자에게 통지하여야 하며 위 규정의 미 이행으로 인한 발생되는 문제는 전적으로 사업 신청자에게 있다.

제9장 기타사항

제62조(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 공동사업 주체 구성원이 다른 구성원에게 손해를 끼친 경우에는 상호 협의하여 처리하되, 협의가 성립되지 아니하는 경우에는 제69조에 따른다.

④ LH 및 복합사업참여자는 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.

제63조(건설사업관리 등)

① 건설사업관리는 건설기술진흥법 등 관련법령을 준용하여 시행하며, 관련 법령에 따라 건설엔지니어링사업자를 선정하여 건설사업관리업무를 대행하게 한다.

② 복합사업참여자는 건설공사 수행과 관련한 업무에 대하여 LH(건설사업관리기술인)의 지시에 따라야 하고, LH에서 요청하는 경우 원활한 업무수행을 위하여 건설공사 업무 전반에 대하여 건설기술정보시스템(COTIS)를 활용하여야 한다.

③ 복합사업참여자는 제19조 4항에 따른 사업계획서 내용 중 '현장구조안전관리시스템'을 스스로 구축하고 각 현장마다 시스템 운영을 통해 설계 및 시공단계에서 시공적정성 확인 및 구조안정성 확보에 성실히 임하여야 한다.

④ LH가 건설엔지니어링사업자를 선정하여 건설사업관리업무를 대행한 경우, 이에 따르는 비용은 LH의 사업비에서 부담한다. 단, 건설사업관리기술인 사무실설치 및 비품 등은 복합사업참여자의 사업비에서 부담하며, 건설사업관리기술인 사무실 설치 후 소요 비품 비용은 건설엔지니어링사업자가 부담한다. 또한 복합사업참여자의 책임있는 사유로 사업기간이 연장되는 경우 발생하는 건설사업관리용역비 추가 비용은 복합사업참여자의 사업비에서 부담한다.

⑤ 건설사업관리기술인은 본 사업이 복합사업참여자의 사업계획서 제안 내용대로 건설되는지 관리 감독하여야 한다. 특히 착공시점 복합사업참여자가 제출한 설계도서가 사업계획서 제안 내용을 반영하였는지 확인하고(<서식23> 참조), 공사기간 중 동 내용대로 실시공 될 수 있도록 관리감독 하며, 제47

조 제5항에 따라 사용승인을 위한 준공도면 제출 시에도 동일하다(<서식 24> 참조). 또한 복합사업참여자의 사업계획서 내용 중 건설사업관리 관련 제반 업무(사회적 가치 향상계획 등)도 준수될 수 있도록 관리 감독하여야 한다.

⑥ LH는 필요시 복합사업참여자의 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, 타 민간참여사업 평가에 활용할 수 있다.

⑦ LH는 공정 및 품질관리가 미흡하거나 부도 등에 따라 정상적 준공이 어려울 경우 해당 현장을 특별관리지구로 지정하여 중점관리 할 수 있다.

⑧ 건설공사에 대한 계약, 품질, 안전, 환경, 하자 및 민원관리 등 관련 업무를 소홀히 수행하여 집단민원, 중대하자, 안전사고 등이 발생할 경우 LH 관련 규정에 따라 제재 조치를 취할 수 있다.

⑨ 복합사업참여자는 LH가 건설사업관리용역을 발주할 수 있도록 공종별 공사비 비율 등 관련 자료를 요청할 시 해당 자료를 제출해야 하며, 착공 신고 이후 건설사업관리용역 대가 조정을 위해 관련 자료(공종별 공사비 비율, 골조공사비, 공사기간 등)를 제출하는 등 협조하여야 한다.

⑩ 제6항 내지 제8항의 구체적인 적용 방안은 LH에서 따로 정하여 적용한다.

제64조(하자관리)

① 복합사업참여자는 자체 분양주택 하자관리 기준에 준하여 업무를 수행하되 본 조의 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 하자센터와 관리소 방문 없이 세대 내 월패드를 활용하여 전용 부위에 해당하는 하자 신고와 보수 일정 안내 및 조율, 하자 처리 완료가 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 집단 민원 지구의 경우 민원 종료 시까지 운영하여야 한다.

⑤ 하자관리 및 인수인계에 대한 사항은 필요시 LH 내부 규정에 따라 운영할 수 있다.

⑥ 하자보수가 지연되어 복합사업참여자가 LH로부터 하자보수의 요구를 받은

날부터 LH가 지정한 기한까지 하자처리를 완료하지 아니한 경우 LH는 직접 하자보수를 할 수 있다.

⑦ 복합사업참여자는 하자보수 지연으로 인해 LH가 보수공사비를 선집행 하는 경우 보수비용에 대해 이의를 제기하지 않으며, 보수 완료 후 대금 청구 시 지정 기한까지 해당 금액을 LH에 납부하여야 하며, LH의 보수비 지출 시점부터 변제일까지 연 6%의 비율로 산정한 지연손해금을 포함하여 지급한다.

⑧ 준공 및 입주 시 하자보수율, 하자처리 및 기타 입주자 불편사항 등에 대한 민원대응 관련 LH는 별도의 지침에 따라 평가를 수행하고, 평가 결과를 LH에서 공모한 타 민간참여사업 평가에 가·감점으로 활용할 수 있다.

⑨ 복합사업참여자는 하자심사분쟁조정위원회 판정이 결정된 경우 LH에 해당 내용을 보고하여야 하며, 60일 이내 처리를 완료하여야 한다. 이를 미이행한 경우 LH는 제6항 내지 8항에 따라 조치할 수 있다.

제65조(공용시설 관리 서비스 제공)

① 복합사업참여자는 자회사 또는 주택관리자격이 있는 업체를 선정하여 관리사무소, 커뮤니티시설 운영 등 관리서비스가 입주자에게 제공될 수 있도록 하여야 한다.(단, 임대주택은 LH에서 주택관리업체 선정)

② 복합사업참여자는 관리사무소 및 커뮤니티시설(블록별 특화시설 포함) 등 운영하는 기구·비품(집기류, 운동기구 등 복리(특화)시설 운영을 위해 적합한 비품) 일체를 구입하여 제공·설치(복합사업참여자 사업비 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, 관리사무소의 기구 및 비품은 붙임 1의 관리사무소 공기구 및 비품 소지기준 이상으로 설치하여야 한다.

③ 복합사업참여자는 원활한 입주지원 서비스 제공, 커뮤니티 서비스 제공 및 커뮤니티 활성화를 위하여 입주자 사전방문 행사개최, 입주지원 및 커뮤니티 서비스까지 복합사업참여자의 자체 분양주택 기준에 준하여 적용하여야 하며, 이에 소요 되는 비용은 복합사업참여자 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

제66조(분양업무 등)

① 분양주택의 분양업무는 복합사업참여자가 담당하며, 복합사업참여자는 분양성 제고를 위하여 홍보 활동 등을 적극 수행하며 이에 소요되는 비용은 복합사업참여자가 부담한다.

② 분양주택의 모델하우스 설치(사이버모델하우스 제작 포함) 및 이에 필요한 부지 임대를 포함한 운영·관리는 복합사업참여자가 담당하며, 단위세대 내 마감자재 등 설치에 필요한 자재를 조달한다.

③ 주택브랜드는 대표사의 메인 분양주택 브랜드 사용을 원칙(사업 신청 서류 제출 시 브랜드 적용 계획 제출)으로 하고, LH 요청 시 LH 및 복합사업참여자 구성원의 브랜드를 조합하여 사용할 수도 있다. 브랜드 사용에 대해서 LH와 복합사업참여자가 협의할 수 있다. 민간브랜드를 사용할 경우 복합사업참여자는 LH에 대해 브랜드 사용의 대가를 요구할 수 없으며, 복합사업참여자 사업비에도 포함시키지 않아야 한다.

④ 복합사업참여자는 사업계획서에 브랜드 사용 계획서를 포함하여 제안하여야 하며, 사용 계획 변경 시에는 LH와 사전협의를 통해 결정한다.

⑤ 분양업무의 제반 사항은「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 복합사업참여자와 협의하여 시행할 수 있으며, 그에 따른 비용은 LH가 부담한다.

* 다만, 복합사업참여자가 사업신청 시 중도금 무이자를 제안할 경우, 이에 소요되는 이자비용은 복합사업참여자가 전액 부담하며, 선이자에 대한 분양수입금의 활용여부에 대해서는 실무협의체 협의를 통해 결정할 수 있다.

⑧ 중도금 이자 후불제를 시행하는 경우, 복합사업참여자는 중도금 이자를 선납하고, 수분양자로부터의 이자 수납 및 회수 업무를 민간사업자의 책임과 비용으로 직접 수행한다.

⑨ 시스템에어컨 등 추가 선택품목은 계약 체결 전 안내문 등에 제품번호 및 이미지 등 관련 정보가 제공되어야 한다.

제67조(보증업무)

① 복합사업참여자는 준공된 주택에 대한 하자이행보증을 하여야 하고,「공동주택관리법」제36조 내지 제38조 및「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제9조, 제9조의2 등 기타 관련 법령에 따른 입주자(구분소유자)에 대한 하자보수책임 및 하자담보책임을 지며, LH와 복합사업참여자 간에 하자보수 및 하자담보와 관련한 일체의 책임은 복합사업참여자에게 있다.

② 분양보증서의 발급에 관한 사항은 관련 법규 등에 따라야 한다.

③ 건축물의 인수인계 시 하자보수보증서의 가입명의는 사용검사권자인 LH로 하며, 보증기간 만료시까지 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.

제68조(주택도시기금)

주택도시기금은 LH에서 수융을 원칙으로 하며, 주택도시기금의 관리 및 처리는 LH의 방침에 따른다.

제69조(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 복합사업참여자는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 분쟁처리절차 수행기간 중 공사의 수행을 중지하여서는 아니 된다.

제70조(타 내용과의 위계)

① 본 공모와 관련하여 공고문, 공모지침서, 질의답변서가 상이한 경우 1. 질의답변서, 2. 공모지침서, 3. 공고문 순으로 해석한다.

② 복합사업참여자는 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.

제71조(기타)

① (비용부담) 사업 신청자는 사업 신청 서류의 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 일정 기간 동안 전시할 수 있다.

참고 1 물가변동에 따른 사업비 조정 기준

Ⅰ. 사업 기간별 물가연동 적용기준

○ 국토교통부 훈령 제1674호(`23.11.1.) 민간참여 공공주택사업 시행지침과 관련하여 **예상치 못한 급격한 물가변동 등 사정변경**을 사유로 한 복합사업참여자의 사업비 조정은 다음과 같이 산정한다. 단 복합사업참여자의 귀책 사유 또는 단독 의사결정으로 사업기간이 연장될 경우 연장된 기간은 물가변동을 반영하지 않는다.

구 분	사업추진 단계	복합사업참여자 물가연동
협약 ~ 착공월	협약월 - 착공월[1)] (or 최초 협약서상 착공월)	1
착공월 ~ 준공월	착공월 - 준공월	2

1) 착공월 : 공모지침서 제4조의3 제1항에 따라 LH가 통지한 철거공사 착공일이 포함된 월을 의미하며(**복합사업계획승인 등 인허가 업무와 무관**)이며, 단, 통지한 철거공사 착공일을 포함한 월이 협약서(최초) 상 착공월보다 빠른 경우 협약서(최초) 상 착공월까지 적용

복합사업참여자 물가연동

▢ 착공월 이전 물가연동

1 협약월부터 착공월(또는 최초 협약서상 착공월)까지의 기간

- (예시①) 협약('25.1월), 최초 협약서상 착공월('25.6월), 착공월('25.9월)
  ☞ 8개월('25.2~'25.9월) 적용

- (예시②) 협약('25.1월), 최초 협약서상 착공월('25.12월), 착공월('25.9월)
  ☞ 11개월('25.2~'25.12월) 적용

➡ '건기연 건설공사비지수 해당 월까지 변동률'의 해당 기간 내 누계* × 복합사업참여자 공사비

* 변동률 누계값이 '0' 미만 경우 물가연동 금액 미산정

(산정예시) 협약체결월 : 25.01., 착공월 : 26.01.

연월	주거용 건물 지수	소요개월	해당 월까지 변동률의 해당 기간 내 누계(%)
2025.01	129.88	-	기준
2025.02	129.85	1	((129.85/129.88)-1)×100 = -0.02
≀	≀	≀	≀
2025.12.	130.76	11	((130.76/129.88)-1)×100 = +0.68
2026.01.	**131.18**	**12**	**((131.18/129.88)-1)×100 = +1.00**

* 물가연동 증액분(해당기간 12개월) : 민간 제안 공사비 1,000억원 × 1.00% = 10억원
* 최종 착공시점 공사비 : 공사비 1,000억원(기타비용 제외) + 물가연동 금액 10억원 = 1,010억원
* 변동률 누계값이 '0' 미만 경우 물가연동 금액 미산정

- **복합사업참여자의 귀책 없는 LH가 인정하는 부득이한 사유**로 복합사업참여자와 공공주택사업자가 공모지침서 제48조 제4항에 따라 **착공시점의 연기에 합의**하여 이를 연기할 경우, 1과 동일 기준으로 조정된 착공 시점까지 물가연동 적용
(단, 착공신고, 인허가 등 **복합사업참여자 주관 업무에 해당하는 사유는 제외**)

▢ 공사중 물가연동 (착공월 ~ 준공월)

2 평년 수준 초과하여 공사비가 상승하는 경우 물가연동 적용

- 착공월(또는 최초 협약서상 착공월) 이후 준공월까지 평년 수준 초과분에 대한 물가연동 적용

➡ Σ[해당월 투입 공사비 × (해당월까지 '건기연 건설공사비지수 실제 월별 변동률' 누계 – 해당월까지 '건기연 건설공사비지수 10년 동안 월별 변동률 평균[1]'의 누계)[2]]

1) 산정예시) 기준금액 = 1,010억원(착공시점 공사비)
최근 10년동안 월별 변동율 평균(16.08~26.08) = 0.3767%(기하평균)

연월	주거용건물 지수	전월 대비 변동률(%)	계산내역(예시)
2016.08	86.46	기준	기준
2016.09	87.74	+1.48%	((87.74/86.46)-1)×100
≀	≀	≀	≀
2026.07	135.71	+0.35%	((135.71/135.23)-1)×100
2026.08	135.76	+0.04%	((135.76/135.71)-1)×100
월별 변동률 평균 : {[(135.76/86.46)^1/120]-1} ×100 = 0.3767%			

2) 해당월의 실제 변동률 누계와 평균 변동률의 누계의 차가 '0' 미만 경우, 합(Σ) 미포함
3) 공사 중 물가연동 산정 산정예시) 공사기간 4.5년(26.09~31.02)

연월	소요 개월	(A) 투입공사비 (백만원)	적용지수 (해당월)	(B) 해당월까지 실제 변동률누계(예시)	(C) 10년 월별 변동률 평균	(D=B-C) 평년초과 상승요율	(E=A×D) 조정금액
2026.09	1개월	1,870	136.32	0.4125%	0.3767%	+0.0358%	+0.67백만원
2026.10	2개월	1,870	136.88	0.8250%	0.7548%	+0.0701%	+1.31백만원
2026.11	3개월	1,870	137.44	1.2375%	1.1344%	+0.1031%	+1.93백만원
≀	≀	≀	≀	≀	≀	≀	≀
2031.02	54개월	1,870	166.00	22.2746%	22.5125%	-0.2379%	-4.45백만원
합계	54개월	1,010억		-	-	-	+276.03백만원
준공시점 최종 공사비(1,012.76억) = 착공시점 공사비(1,010억) + 착공후 물가연동분(2.76억)							

* (B) : 해당월까지 변동률 누계 산정 방식 : [(해당월 지수/착공월 지수)-1]×100
* (C) : 10년 평균 월 변동률 누계 산정 방식 : ((1+0.3767%)^소요개월-1)×100
* 해당월의 실제 변동률 누계와 평균 변동률 누계 차(E)가 '0' 미만 경우, 합(Σ) 미포함

Ⅱ. 사업비 조정에 따른 정산 적용기준

(1) 복합사업참여자는 공사착수 전 물가연동 금액의 산정이 가능한 시점 도래시 공모지침서 제42조에 따라 관련 근거자료를 첨부하여 사업비 증액을 요청하고 실무협의체를 통해 증액 여부 결정

(2) 복합사업참여자는 기성금 요청시 공사비 기성률에 따른 물가연동 회수금액을 제출하고, LH는 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%)]

➡ 복합사업참여자 물가연동 회수금액 : 물가연동 금액 10억(10%)

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

붙임 1 관리사무소 공기구 및 비품 소지기준

주거행복지원센터 공기구비품 변경 소지기준(2021)

순번	구분	품 명	규 격	단위	규모별 소지기준										비 고
					500호 미만		500호 이상		800호 이상		1,500호 이상		2,000호 이상		
					개별	지역	개별	지역	개별	지역	개별	지역	개별	지역	
1	비품	월개비넷	(800*400*1950) 목재, 5단 여닫이	개	3	3	3	3	4	4	5	5	5	5	
2		개비넷(4단 파일)	(455*630*1330) 목재	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		편수책상	(1200*800*720) 이동서랍 1개, 책상유리 포함	개	4	4	5	7	6	9	12	14	14	17	
5		회전의자	(620*680*1030/1110) 유압	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
6		회전의자	(600*650*910) 유압	개	4	4	5	7	6	9	12	14	14	17	
7		책상(회의용)	(900*1800*720) VIP, 유리 포함	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
8		의자(회의용)	(590*595*795)	개	4	4	4	4	4	4	6	6	6	6	
9		의자(경비용)	(620*680*1030/1110) pro 형광	개											경비실 설치수에 따라 구입
10		접의자	(500*565*895) 로얄 곡선식	개	10	10	15	15	20	20	30	30	30	30	
11		응접세트	5인용 탁자, 유리포함	개	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	
12		책장	책장	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
13		선풍기	(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		벽시계(전자)	(LED)	대	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	
16		카메라(디지털)	메모리카드 포함	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	공동주택관리법 시행령 [별표1] 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준에 따른 의무소지 품목
17		옷장	(900*365*1790) 6인용	개	1	1	1	1	2	5	3	6	3	7	
18		텔레비전	(LED-32") 가전3사	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 조정(각 단위(500호, 800호 등)당 감1)
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) 싸이렌,호각 분리	개	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	
23		비상경고등	(DC12V 자석식)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
24		옷걸이	(스탠드형) 6봉걸이 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		선풍기	(수동2공조장식,300매 천공용)	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		
					개별	지역	개별	지역	개별	지역	개별	지역	개별	지역	
27		화이트보드	(W1800+H900) 화이트보드용편,지우개포함	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
28		월중행사판	(W1200+H900) 월중행사판용편,지우개포함	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
29		제본용스테플러	(100매 편철용)	개	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	
30		침구	(여름, 겨울용 각 1조) • 1조: 이불1, 요1, 베개2	조	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	당직실 유무에 따라 비치
31		아크릴표지판	인원안내 3종	조	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
32		구급함	(5호) 약재포함	셋	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
33		복합기	복사기,프린터,팩스, 스캔, 자동원고이송장치, 칼라	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
34		냉장고	(300l 이상) 가전3사	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
35		현판	공사규격	식	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
36		바리케이트	공사규격	식	1	1	1	1	1	1	1	1	2	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		천막	(3M*6M) 조립식케노피	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 최신버전, Package	개	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	
42		탁구대	(탁구대) 네트,지주,탁구공 1타 포함	대	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	단지내 여건에 맞게 구입
43		탁구라켓		개	4	4	4	4	8	8	8	8	8	8	단지내 여건에 맞게 구입
44		바벨	벤치1개, 봉1개, 바벨(5,10KG 4개)	조	2	2	2	2	4	4	6	6	6	6	단지내 여건에 맞게 구입
45		아령	(3KG용, 5KG용)	조	4	4	4	4	8	8	10	10	12	12	단지내 여건에 맞게 구입
46		P대차		대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
47		결재봉	540mm(건전지, 충전식)	개	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	(신규)재난상황 발생 및 훈련 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) 업무 효율 증대
49		문서 세단기		대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	개인정보 포함 서류 파기 등 보안관리상 필요
50		비접촉식 스탠드 체온계		대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	코로나 19 예방 등 안전조치
51		민원보호대(칸막이)	아크릴(가로 1000mm x 세로 600mm)	개	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	코로나19 및 입주민 폭언폭행 등으로부터 근로자 보호를 위해 아크릴 칸막이 설치(관리사무소 여건에 따라 사이즈 조정)
1	공	손수레	(1060x2000x430) 철판부착	대	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	
2	기	열풍기	(20000Kcal/hr) 소형	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
3	구	진공청소기	(업소용, 습건식용)	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
4		에츠기	(2.2hp) 보안대 및 보호경 포함	대	1	1	1	1	2	2	3	3	3	3	- 사용이 편리한 4기종(연료통,오일통 분리)으로 통일 - 안전사고 예방을 위해 보안대 및 보호경 포함

순번	구분	품 명	규 격	단위	규모별 소지기준										비 고
					500호 미만		500호 이상		800호 이상		1,500호 이상		2,000호 이상		
					개별	지역	개별	지역	개별	지역	개별	지역	개별	지역	
5		양수기	(5HP+3") 호스1롤 포함	대	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	
6		수중펌프	(단상220,1HP, 전양정12M, 입상고12M)	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	공동주택관리법 시행령 [별표1] 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준에 따른 의무소지 품목
7		펌프	(자전거용)	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, 1000㏁ 디지털) ※ 500V, 1000V 겸용기능	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	공동주택관리법 시행령 [별표1] 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준에 따른 의무소지 품목
10		절연저항측정기	(1000V, 2000㏁ 디지털) ※ 500V, 1000V 겸용기능	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		디지탈멀티메타	저항, 전압(직류,교류), 전류(직류) 측정용	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
13		디지탈크램프메타	(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) 검정품	족	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	산업안전보건법 등 의무소지 품목
16		절연장화	(20000V) 검정품	족	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	산업안전보건법 등 의무소지 품목
17		절연안전모	(23KW용) PVC제품	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	산업안전보건법 등 의무소지 품목
18		검전기	(30KW) 경보,발광기능	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		3상단락 접지용구	발전,변전용 / 특고압용(22Kv이상)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	정기점검 및 보수시 안전작업을 위해 필요하므로 단지규모 및 난방방식에 상관없이 소지
21		권척	(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		삽	평형, 원형	개	5	5	7	7	10	10	12	12	15	15	
24		국자이	자루포함	개	2	2	2	2	3	3	4	4	5	5	
25		양지	(5L/B) 싸루양지	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
26		양지	(10L/B) 자루포함	개	1	1	1	1	1	1	1	2	1	3	
27		노루발 못뽑이	(대형)	개	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	
28		노루발 못뽑이	(중형)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
29		전지가위	(소형)	개	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	
30		전지가위	(중형)	개	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	
31		전지가위	(대형2단)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
32		전지가위	(고지가위)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
33		철판가위	(12") 철판카트용	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

순번	구분	품 명	규 격	단위	규모별 소지기준										비 고
					500호 미만		500호 이상		800호 이상		1,500호 이상		2,000호 이상		
					개별	지역	개별	지역	개별	지역	개별	지역	개별	지역	
34		면진진정기	(날길이630mm, 연료용)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
35		프라스틱공구함	(휴대용)	개	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	
36		전기드릴	1/2HP함마겸용,100~220V 겸용	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		해머드릴	(13~25mm)	개					1	1	1	1	1	1	
39		콘크리트해머	(38MM)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
40		드릴비트세트	25개용(스텐)	셋	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
41		작업등	전공용	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		펜치	(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		주먹드라이버	(6×68) +,- (겸용)	개	1	1	1	1	1	1	2	2	3	3	
47		드라이버	(몽키스패너용) +,-	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		펜치	(6") KS제품	개	2	1	2	1	3	1	3	2	5	3	
51		펜치	(8") KS제품	개	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	
52		마무펜치	(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		전기인두	(60W) 권총형	개	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2	
55		고무장화	(내피형)	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		몽키스패너	(8") KS제품	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
60		몽키스패너	(10") KS제품	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
61		몽키스패너	(12") KS제품	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
62		몽키스패너	(15") KS제품	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

순번	구분	품 명	규 격	규모별 소지기준											비 고
				단위	500호 미만		500호 이상		800호 이상		1,500호 이상		2,000호 이상		
					개별	지역	개별	지역	개별	지역	개별	지역	개별	지역	
63		줄	(12") 평,환,삼각,사각 고문날	셋	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
64		토치램프	(가스용)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
65		작업등	(25A LED) 선30m 포함	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
66		후레쉬	LED 충전식 랜턴	개	3	3	3	3	5	5	7	7	10	10	
67		그라인더	(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 겸용(사용빈도 높음), 단지규모에 상관없이 사용빈도 높음/안전사고 예방
69		안전사다리	(2M, A형) 알루미늄	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	H형 겸용(사용빈도 높음)/안전사고 예방
70		안전사다리	(7M, A형) 알루미늄	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	조경용(사용빈도 높음)으로 대체/안전사고 예방
71		해빙기	(강력 스팀식)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	신규단지는 열선이 시공되어 한기해빙기의사용빈도가 낮으므로 스팀해빙기로 통일
72		육각렌치	(1~13M/M, 12분임)	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		전기용접기	(DC용, 소형 및 휴대용) 부대장비 포함	셋	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
75		콤프레사	(2마력)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
76		핸드탭	(1/8"~1/2") 각 3개입	세트	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
77		안전모	(PVC, 안전인증 제품)	개	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	안전인증을 받은 제품 사용으로 안전사고 예방(통상 2인 이상이 작업)
78		TV테시멜측정기(디지털)	(BWM-450)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
79		체인블럭	(2TON)	개	-	1	-	1	-	1	-	1	-	1	
80		단자압착기	(1.2~8M/M)	개	-	1	-	1	-	1	-	1	-	1	
81		학상용바이스	(4")	개	-	1	-	1	-	1	-	1	-	1	
82		디지탈온도계	(측정온도-0℃~220℃)	개	-	1	-	1	-	1	-	1	-	1	
83		작키	(5TON) 오일	개	-	1	-	1	-	1	-	1	-	1	
84		배수청소기	압축용	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
85		배수청소기	수동 30M	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
86		핸드그라인더	(디스크직경 100MM, 무부하속도 11000RPM이상)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
87		바이스 그립 플라이어	(10") KS제품	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
88		동파이프캇타	(1/8~1")	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
89		고속절단기	(소비전력 입력 4,660W 이상, 2,730RPM 이상)	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
90		삽	규격품	개	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	
91		삽	규격품	개	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	

순번	구분	품 명	규 격	규모별 소지기준											비 고
				단위	500호 미만		500호 이상		800호 이상		1,500호 이상		2,000호 이상		
					개별	지역	개별	지역	개별	지역	개별	지역	개별	지역	
92		체인톱	(가이드바 16인치)	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
93		톱	양날,규격품	개	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	
94		방독면	(소방검정품)	개	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	화재진압시 질식사고 예방, 통상 2인이 작업
95		산업용안전벨트	(이해걸이용,전체식)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	배관작업시 필요(산업안전보건법에 따른 감독관 의 소지 권고 품목)
96		망원경	(6배율, 렌즈크기 30MM)	개	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	공동주택관리법 시행령 [별표1] 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준에 따른 의무소지 품목
97		돋보기	(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		콘크리트균열폭측정기	(측정눈금 및 범위 : 0.5MM,최우:20MM, 상하:100MM) SC-100 20호, 스멀SC-10 10매, 예독시 본드(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	(청음식) LK-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	공용부 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, 부대장비 포함)	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	(신규)공용부 분 청소용(이중상황 고려)
103		충전식분무기	20ℓ 이상(배낭식)	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	(신규)사용 편의 증대
104		작업선(리드선)	릴타입 30M 이상	대	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	(신규)단지 내 유지보수 작업 시 사용빈도 높음

붙임 2 마감재 기준

- **"최소기준"**은 최소한 충족해야하는 마감재의 사양이며, 지구별 최적화 및 디자인 특화를 위하여 동등 이상의 성능을 가진 마감 자재로 개별설계 적용가능
- **"현물보상주택 제안 요청사항"**은 주민이 현물보상주택에 대해 제안을 요청하는 마감재 기준으로서 사업계획에 따라 적용할 수 있으며, 제안에 따른 추가 공사비를 요구할 수 없음
- 현물보상주택과 기타세대 마감재를 다르게 계획할 경우 사업계획 제출 서류에 기타세대(일반세대)와 현물보상주택을 구분해서 표현하여야 함

1 단위세대

구 분	부 위		최소기준	현물보상주택 제안요청사항	비 고
현관	세대현관문		칼라강판 또는 분체도장	기본사양 동등 이상	
	도어록		디지털형	지문인식 push-pull 기능	
	바닥		포셀린타일 (600×600이상)	엔지니어드스톤(국산)또는 포셀린타일(유럽산) 600*600이상	
	마루귀틀		엔지니어드스톤	엔지니어드스톤(국산)	
	현관중문		-	3연동(자동문)	
거실 침실 주방	천장, 벽		실크벽지	친환경 실크벽지	
	주방벽		도기질타일	포셀린 타일 또는 동등 이상(유럽산)	
	거실 아트월		포셀린타일(800×400이상)	포셀린 타일 또는 동등 이상(유럽산)	
	바닥		강화합판마루	기본사양 동등 이상	
	우물천장		설치(직각형)	설치(간접조명 포함)	
	걸레받이		합성수지 위 데코시트	기본사양 동등 이상	
욕실	바닥		자기질타일 (300×300 권고)	포셀린 타일 또는 동등 이상(유럽산)	
	벽		도기질타일 (600×300 권고)	포셀린 타일 또는 동등 이상(유럽산)	
	천장		ABS 판넬	기본사양 동등 이상	
	욕실수납장		◦ 공용욕실 : 슬라이딩형 수납장 (2도어, 3도어) ◦ 부부욕실 : 여닫이장 또는 슬라이딩 일반장	플랩형(수건살균등, 탈취기능 포함, 내부콘센트, USB 충전단자)	
	세면대		도기제(세미페데스탈, 커버분리)	기본사양 동등 이상 + 하부수납장 일체형	
	컵대, 비누대		-	기본사양 동등 이상	
	세면대수전		온·냉수 혼합꼭지 (싱글 레버식)	기본사양 동등 이상	
	휴지걸이		스마트폰 거치대 겸용 (매립형)	기본사양 동등 이상	
	뒷선반		엔지니어드스톤	기본사양 동등 이상	
	욕조 설치	욕조(공용)	고급아크릴 또는 세라믹	세라믹 + 수납형 에이프런	
		샤워수전	안마헤드 (선반형수전)	기본사양 동등 이상	
	샤워 공간	샤워칸막이	◦ 1 Bath형 : 샤워칸막이 ◦ 2 Bath형 : 부부욕실 샤워부스 (도어포함)	기본사양 동등 이상	
		샤워수전	자동온도조절식 레인형 (수납일체형)	좌동	

구 분	부 위	최소기준	현물보상주택 제안요청사항	비 고
	양변기	원피스형 (공용, 부부욕실)	탱크리스형 양변기	
	비 데	설치 (공용, 부부욕실)	설치(비데 리모컨 별도형)	
	수건걸이	BAR형	BAR형, 무광 니켈소재	
	코너선반	-	설치	
	환풍기	정풍량팬 (환기)	다기능 욕실팬 (환기, 온풍, 건조)	
발코니 실외기실 대피공간	바닥	자기질타일	기본사양 동등 이상	
	천장/벽체/걸레받이	내부수성페인트	기본사양 동등 이상	
	발코니턱 재료분리대	인조대리석 (BMC)	기본사양 동등 이상	
	빨래건조대	자동형 전동	기본사양 동등 이상	
	수전류 세탁기용	커플링 가로꼭지 (냉수 1구, 온수 1구)	기본사양 동등 이상	
	수전류 손빨래용	원터치형 온냉수 혼합(매립형)		
	수전류 물뿌리기용	커플링 가로꼭지(냉수 1구, 물뿌리기)	기본사양 동등 이상	
일반 가구	신발장	PET 또는 고광택 도장	기본사양 동등 이상 (유리 등 특화디자인 소재 협의 후 적용 가능)	
	수납장(반침장)			
	화장대			
	팬트리 도어			
	드레스룸 도어	PET 또는 고강도 유리		
상판류	화장대 상판	엔지니어드스톤	세라믹 타일 및 동등 이상 (유럽산)	
	주방가구 상판	인조대리석 (MMA)	세라믹 타일 및 동등 이상 (유럽산)	
주방 가구	몸체/도어	PET 또는 고광택 도장	고급 주방가구 및 동등이상(유럽산)	
	냉장고장/김치냉장고장			
	액세사리	칼꽂이, 조리걸이세트, 수세미망, 인출망, 서랍장, 시스템서랍장, 물걸음망	국내산 고급형 또는 유럽산	
	레인지후드	침니형(당해층 배기)	침니형(전동댐퍼 설치) 풍량 500이상 IoT형, 미세먼지 감지기능(국내회사)	
	주방수전	온·냉수 혼합꼭지 (대붙이 + 싱글레버식 + 핸드 스프레이식)	국내산 고급형 또는 유럽산	
	음식물탈수기	설치	기본사양 동등 이상	
	싱크용절수기	전자식(센서식, 핸드터치식)	기본사양 동등 이상	
	빌트인 쿡탑	가스쿡탑 (3구형) 또는 하이브리드형 인덕션	3구 IoT형 인덕션(국내회사)	
	아일랜드식탁	-	세라믹 타일 및 동등 이상	
가전	냉장고	미설치(전용 31㎡ 타입 빌트인 설치)	패키지(냉장,냉동,김치냉장고 전환	

구 분	부 위		최소기준	현물보상주택 제안요청사항	비 고
				가능형)또는 양문형+김치냉장고	
	세탁기, 건조기		미설치(전용 31㎡ 타입 빌트인 설치*) * 세탁기 건조기 겸용 설치 가능(세탁 9kg + 건조 4.5kg이상)	세탁 25kg이상, 건조 21kg이상 콤보형 또는 타워형	
	시스템에어컨		냉매 배관만 설치(거실 + 침실1) 단, 전용 31㎡ 타입은 거실에 빌트인 설치*	국내산 전실 설치	
	드레스룸 제습기		설치	기본사양 동등 이상	
창호	거실 침실 욕실	문틀,문선	데코시트	기본사양 동등 이상	
		문짝	합성수지(ABS) 위 데코시트	고급형 경첩, 기본사양 동등 이상	문짝상부 판 설치
	비확장 발코니	실내 분합창 (DPW)	(실내측) 국내산 고급형 데코시트 (그 외) 마감없음	기본사양 동등 이상	
		외부창(BP)	국내산 고급형 + 데코시트 + AL + PVC + soft closing + L/S + 창호일체형 안전접합 유리난간	기본 사양 동등 이상 (시스템 및 3중유리창호 적용 가능) ※ 일반세대와 외관 통일	
	확장 발코니	이중창 (BPW)	국내산 고급형 + 데코시트 + AL + PVC + soft closing + L/S + 창호일체형 안전접합 유리난간	기본 사양 동등 이상 (시스템 및 3중유리창호 적용 가능) ※ 일반세대와 외관 통일	
배선 기구	거실 스위치		스마트 세대단말기 (10인치)	기본사양 동등 이상	시공여건에 따라 프레임커버 적용 가능
	침실 스위치		◦(침실 1) 네트워크스위치 + 일체형 환기·온도조절기 ◦(침실2,3) 네트워크스위치 + 온도조절기	기본사양 동등 이상	
	콘센트류		고급형	IoT스마트 매립 콘센트(국산)	
조명 기구	거실, 침실, 주방, 식탁		LED 등기구	시력보호용 LED (거실등 라인등 적용) (거실,주방,침실)	
	욕실	샤워공간			
	발코니,대피공간				
	다용도실				
	기타	파우더룸			
		드레스룸 팬트리, 창고	LED 센서등		
	현관등				
정보통신 설비	세대단말기		스마트 세대단말기 (10인치) * 음성인식, 소등, E.V콜 기능 등 스마트홈-스마트폰 연동	기본사양 동등 이상	
	스마트홈 생활정보기 화장실 비상호출버튼		설치		
기타	음식물처리기		분쇄건조 이송설비(국산)	분쇄건조 이송설비(국산)	
	기타가전		-	식기세척기 14인용 IoT가능 음성인식 주방TV(13인치, 홈네트워크 연동)	
	환기시스템		-	전열교환 환기시스템(헤파필터)	

2 주동내부

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

구분	부 위		해당 마감재	비 고
비진입층	E.V 홀	천장	다채무늬도료	.경량철골천장틀/석고보드(12.5T)
		벽체		. 건식PD마감은 벽체마감과 동일시공
		바닥	테라조타일, 고강도 색소지타일 등	
진입층	E.V 홀	천장	칼라알루미늄 천장판	
		벽체	다채무늬도료, 석재뿜칠도료, 포셀린타일, 화강석	
		바닥	화강석 (혼드마감)	
	기타 장식	엘리베이터 개구부마감	포셀린타일, 화강석, 대리석	. 삼방틀 설치부위
공통	계단실	천장	다채무늬도료	
		벽체	다채무늬도료	
		바닥	테라조타일, 고강도 색소지타일 등	
		계단난간 연창난간	착색 아연도 칼라강판	
	복도	천장	외부수성페인트	
		벽체	외부수성페인트 + 낙서방지용 페인트	
		바닥	테라조타일, 고강도 색소지타일 등	
	옥내 공용 전기 통신	공동현관기	얼굴인식, 스마트폰 연동	
		승강기카 내부	스테인레스 + 하드코팅 + 강화유리	협의를 통해 동등 사양 이상으로 소재 특화 가능
		CCTV	200만 화소	

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
지하주차장	램프	천장		폴리카보네이트(외기 노출 시) 또는 옥상녹화	복층 6T
		벽체		문양거푸집 위 외부수성페인트	토탈디자인과 연계하여 적용
		바닥		바닥 문양 콘크리트	
	내부	천장		무기질계 뿜칠	
		벽체		내부수성페인트 + 낙서방지용 페인트(H=1,400)	보행동선 및 오염 취약부분 적용 토탈디자인과 연계하여 적용
		바닥	일반주차구역	무용제계 에폭시도장	
			장애인주차구역, 차로 등	무용제계 에폭시엠보	
	계단실(내부)	천장		내부수성페인트	토탈디자인과 연계하여 적용
		벽체		내부수성페인트 + 낙서방지용 페인트(H=1,400)	
		바닥		화강석(T25,버너)	
	전기통신	조명		LED	
		비상벨		25m 간격	
		CCTV		1200만 화소(주차유도일체형), 200만 화소(차량진출입용)	
		원패스시스템		스마트폰 연동	
		전기차 충전설비		설치	
기타시설	단지입구	차량출입 통제시스템		설치	
	단지내	무인 택배시설		무인택배시스템 + 스마트우편함	
		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	인테리어 디자인	치장석고시멘트판(6.0T) 또는 석고보드위수성페인트, 스타코 등
	벽체	내부수성페인트	석고보드위수성페인트 등
	바닥	비닐합성타일(데코타일) 또는 테라조타일	비닐합성타일(데코타일), 테라조타일, 카펫타일 등
방재숙직실 근로자 휴게공간	천장/벽체	종이벽지(고급형)	실크벽지 등
	바닥	기능성륨카펫(6.0T) 또는 강화합판마루	강화합판마루, 기능성륨카펫 (6.0T 이상) 등
경로당	천장/벽체	종이벽지(고급형)	실크벽지 등
	바닥	강화합판마루	강화합판마루, 기능성륨카펫 (6.0T 이상) 등
어린이집(보육시설)	천장/벽체	종이벽지(고급형)	실크벽지 등
	바닥	기능성 륨카펫(6.0T)	기능성륨카펫 (6.0T 이상) 등
작은도서관(문고) 독서실 키즈카페 등	천장	석고보드(9.5T) 2겹 위 수성페인트	치장석고시멘트판(6.0T) 또는 석고보드위수성페인트, 스타코 등
	벽체	내부수성페인트 + 장식판넬	석고보드위수성페인트, 장식판넬 등
	바닥	강화합판마루 + 안전매트	강화합판마루, 기능성륨카펫 (6.0T 이상) 등
다목적실 주민카페	천장	인테리어 디자인	치장석고시멘트판(6.0T) 또는 석고보드위수성페인트, 스타코 등
	벽체	내부수성페인트 + 장식판넬	석고보드위수성페인트, 장식판넬 등
	바닥	① 비닐합성타일(데코타일) ② 테라조타일 ③ 카펫타일 등	비닐합성타일(데코타일), 테라조타일, 카펫타일 등
헬스룸 (GX룸포함)	천장	인테리어 디자인	치장석고시멘트판(6.0T) 또는 석고보드위수성페인트, 스타코 등
	벽체	내부수성페인트 + 장식판넬	내부수성페인트 + 장식판넬
	바닥	① 강화합판마루(중보행용) ② 탄성고무매트 ③ 기능성륨카펫(6.0T)	강화합판마루(중보행용), 탄성고무매트, 기능성 륨카펫 6.0T 등
샤워실	천장	ABS판넬	ABS판넬 이상 등
	벽체	도기질타일(600*300)	도기질타일(600*300) 이상 등
	바닥	자기질타일(300*300)	자기질타일(300*300) 이상 등
상가 / 경비실	천장	인테리어 디자인	치장석고시멘트판(6.0T) 또는 석고보드위수성페인트, 스타코 등
	벽체	내부수성페인트	
	바닥	테라조타일	

* 장식판넬 : 장식용 합성수지 시트, 페브릭판넬, 백페인티드글라스, 격자루버 등 인테리어 특화부위에 사용되는 마감자재를 통칭함
* 부대복리시설 디자인은 지구별 최적화 및 디자인 특화를 위해 개별설계 및 소재 적용가능
* 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」,「환경보건법」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	최소기준	비 고
시설물	단지내	(토목)	맨홀뚜껑	차도	주철재	
				보도	주철재	
			빗물받이	뚜껑	스틸그레이팅, 압연강판	
			담장	휀스류	생울타리, 금속재, 목재	
		(조경)	조경시설물	난간	일반형(기능위주)	
사인물	주동	(건축)	외부	CI 및 동표기	LED	다운라이트 설치가능
	단지내	(조경)	조경시설물	안내시설	일반형(기능위주)	

※ 마감재의 경우 디자인에 따라 상기 마감재 수준 이상으로 계획 가능

붙임 3 **홍보관련 담합방지각서**

홍보관련 담합방지각서

본인은 ○○ 도심 공공주택 복합사업 공동사업시행을 위한 복합사업참여자 선정을 위한 공모에 사업 신청함에 있어 공동사업시행자로 선정되기 전이나 선정된 후에도 아래 각 호의 사항을 위반하였을 경우 LH가 자격의 상실 또는 선정을 무효화하여도 민·형사상 일체의 이의를 제기치 않고 LH의 결정에 따를 것을 약속하며 본 각서를 제출합니다.

- 아 래 -

1. 제출된 서류에 하자가 있거나 보완의 필요성이 있어 LH의 요구가 있을 때에는 지정기일까지 이행하겠음
2. 회사 홍보물은 LH의 승낙 없이는 배포하지 않겠으며, 다른 회사를 비방하거나 관련된 업무를 방해하지 않겠음
3. 유언비어 유포, 상호비방, 과대선전 등의 행위를 하지 않겠음
4. 어떠한 경우에도 주민대표회의 임원, 위원, 주민협의체 구성원을 상대로 향응을 제공하거나 금전, 물품 등을 일체 제공치 않겠음
5. 공모 결과에 관계없이 주민대표회의,주민협의체 의결사항에 대하여 일체의 이의 없이 따르겠음
6. 참가 복합사업참여자 간에 담합하지 않겠으며, 만약 담합한 복합사업참여자는 무효처리해도 이의를 제기치 않겠음
7. 위 각 호를 위반하는 경우에 LH가 위반내용의 공개, 입찰참가제한, 선정취소, 형사 고발 등의 조치를 취하더라도 이의를 제기하지 않겠음

2026 년 월 일

회사 대 표 이 사 (인)

한국토지주택공사 사장 귀하

붙임 4 홍보지침 준수 서약서

< 유의사항 >

◇ 아래 홍보 관련 준수사항 및 위반 시 제재 조치 세부 내용은 사업지구 규모 및 여건에 따라 탄력적 적용 가능

◇ 서약서는 사업신청자(컨소시엄 전원) 모두 업체별 작성 제출해야 함

홍보지침 준수 서약서

당사는 ○○도심 공공주택 복합사업의 복합사업참여자 선정 과정에서 아래 사항을 준수하며, 이를 위반한 경우 LH가 자격의 상실 또는 선정을 무효화 하여도 민·형사상의 어떠한 이의를 제기하지 않고, 결정에 따를 것을 서약합니다.

아울러 아래 사항을 위반하여 LH가 복합사업참여자를 적법하게 선정하지 못하거나, 주민협의체 의결을 다시 개최하여야 하는 경우 당사는 LH에서 복합사업참여자 선정을 위해 지출한 제반 비용의 부담 및 이에 따른 공사의 손실을 배상할 것을 서약합니다.

- 아 래 -

□ 홍보 관련 준수사항 및 위반시 제재 조치

연번	구 분	준 수 사 항	제 재 조 치
1	합동홍보 설명회	• 2025년 ○○월 ○○일 ○○시(예정) • 합동홍보설명회 당일 공사에서 허락하지 않은 일체의 활동 금지 • 회사 소개 및 홍보 동영상 : ○○분 이내 (합동설명회 개최 최소 3일 전 원본파일 LH에 제출 및 검토 진행) • 참석자 : 회사별 ○○명 이내 (해당 명단은 합동설명회 전일까지 LH에 제출) ※ 상기 일정 및 세부 사항은 조정될 수 있으며 주민대표회의에서 별도 통보함.	• **합동홍보설명회 이외 개별 홍보활동 일체 금지.** 적발 시 사업 신청 무효(신청예약금 공사 귀속) • 홍보 동영상은 공사가 지정한 날까지 공사에 제출된 것만 인정하고, 임의 변경 시 사업신청 자격 박탈(신청예약금 공사 귀속) • 공사에 등록된 인원 외의 설명회 참석자 적발 시 사업 신청 자격 또는 우선협상대상자 선정 자격 박탈(신청예약금 공사 귀속) • 동영상 검열 시 과장된 홍보, 타사 비방 등 공사의 자체 심사 부적격 판정 시, 상영불가(질의 응답으로 대체) • 합동홍보 설명회 당일 A.V 시스템은 각사 준비
2	홍보관	• 지정 장소/규모/인원(각 회사별 ○명 이내) 준수(사업신청자 간 합의하여 LH 승인) • 홍보요원은 3일 전 공사 등록양식에 따라 사전 등록하고, 미등록 홍보직원의 홍보 금지	• 지정된 장소/규모/인원을 위반하여 홍보 시 사업 신청 자격 또는 우선협상대상자 선정 자격 박탈(신청예약금 공사 귀속)
3	주민협의체 구성원 개별 홍보	• 상기 홍보 외 주민협의체 구성원(가족 포함) 등의 관계자 대상으로 공사에서 허용하지 않은 활동 일체 금지[전화, 인터넷, 우편, 메일, SNS, 동영상 플랫폼(유튜브 등), 메신저(카카오톡 등)] • 홍보요원 등 직원을 대동하여 상설 주택 전시관 및 준공 단지, 타 단지 모델하우스 등 방문 금지	• 공모 공고일 이후 개별 홍보 등 관련 규정(공사의 홍보기준 위반 포함)을 위반하여 공사로부터 1회 이상 제재를 받을 경우 사업 신청 자격 또는 우선협상대상자 선정 자격 박탈(신청예약금 공사 귀속)
3	복합사업참여자 선정 의결일	• 각사 화환 설치 불가 • 총회 당일 전단지·홍보물 배포 및 현수막 설치 금지 • 무대·파라솔·천막 및 가설물 등 설치 일절 금지	• 주민대표회의 임원, 공공지원자 등 감시단 통제에 불응할 경우, 사업 신청 자격 또는 우선협상대상자 선정 자격 박탈 - 신청예약금 공사 귀속
4	홍보물	• 홍보물(사업계획서) 1종 : ○○○쪽 이내 • 크기 : 00 이하 규격(반드시 준수) • 수량 : ○○○부(구성원 우편물 발송용) (사업신청자 간 합의하여 LH 승인)	• 홍보물은 공사가 지정한 날까지 공사에 제출된 것만 인정하고, 임의 변경 시 사업 신청 자격 박탈(신청예약금 공사 귀속) • 수량이 부족하여 추가 요청할 경우 동일한 자료만 인정
5	현수막 설치	• 현수막 설치 및 홍보물 부착 일체금지	• 적발 시 사업 신청 무효 및 우선협상대상자 선정 자격 박탈(신청예약금 공사 귀속)
6	허위과장 홍보 및 상호비방, 허위사실	• 사실과 다른 내용의 홍보물 제작 금지 • 경쟁사를 비방하는 행위 금지	• 타사를 가장하여 고의로 자격박탈 요건에 해당하는 행위를 한 경우 사업 신청 무효 및 우선협상대상자 선정 자격 박탈

연번	구 분	준 수 사 항	제 재 조 치
	유포금지	• 타사를 가장하는 홍보활동 금지	(신청예약금 공사 귀속)
7	부정 행위	• 사은품 및 금품제공 등 개별적 이권약속 금지 • 주민협의체 구성원의 정당한 권리행사를 방해하는 일체 행위 금지 • 사업신청서 외 LH의 사전 미승인 사항 홍보 금지	• 적발시 사업 신청 무효 및 우선협상대상자 선정 자격 박탈 (신청예약금 공사 귀속)
8	기 타	• 상설주택전시관 및 준공단지 방문, 무대, 파라솔, 천막 및 가설물 등 설치 일절 금지(공사가 인정하는 개방된 형태의 홍보공간 1개소는 예외로 함)	• 적발시 사업 신청 무효 및 우선협상대상자 선정 자격 박탈 (신청예약금 공사 귀속)
9	공통 사항	• 홍보활동과 관련하여 문의할 내용이 있을 경우 반드시 서면으로만 할 수 있음 • 타사의 위반행위를 적발하여 LH에 제재조치를 요구하고자 할 경우, 서면의 방법으로 하되 반드시 증거자료(사진·녹취·동영상 촬영 등)를 첨부해야 함. • 공사는 제출된 위반행위 증거자료를 바탕으로 해당 시공자의 자격을 박탈할 수 있는 중요자료로 활용할 수 있음. - 공사는 금품, 향응 수수행위, 개별홍보 위반(전화, SNS 연락 등) 등을 감독하기 위한 신고센터를 운영하고, 관련 행위 ○회 이상 적발 시, 사업 신청 무효 처리, 신청예약금 공사 귀속 등 제재 조치를 가할 수 있음. - 공사는 홍보 관련 규정 및 지침을 추후 통지할 수 있고, 사업 신청자는 이를 준수하여야 함. • 공사가 주의·경고 조치한 사항과 관계법령에서 정한 홍보규정을 위반한 사실이 명백한 경우에는 제재 조치를 가할 수 있음. • 공사는 절대 개별홍보를 인정하지 않으며 개별홍보 금지 시점을 별도로 규정하고 있지 않으나 공정하고 투명한 복합사업참여자 선정을 위하여 시기와 상관없이 개별홍보를 한 입찰자는 사업 신청 무효 또는 제재 조치를 할 수 있음	

※ 합동설명회 일정은 사업 추진과정에서 변경될 수 있으며, 변경되는 경우 공사에서 안내 예정

2026년 월 일

위 확약인 업체명 :

대표자 : (인감)

주 소 :

한국토지주택공사 사장 귀중

붙임 5 사업신청서 비교표

< 유의사항 >

◇ 회사 일반사항은 컨소시엄의 경우–각각 모두 병기하여야 함
◇ 합동홍보설명회 개최 전 미리 주민협의체 구성원에게 통지 및 설명회 당일 배포 예정
◇ 주민협의체와 협의하여 지구별 사업여건 등 고려하여 변경 가능.

<사업신청서 비교표>

구 분			기 호1	기 호2	기 호3	비 고
회사 일반 사항	회사명					
	제안 브랜드(단지명 또는 작품명)					
	시공능력 평가순위(공모일 기준)					
	신용등급/부채비율					
	사업수행 실적					
사업 신청서	총 공사기간	철거기간	00개월	00개월	00개월	
		공사기간	00개월	00개월	00개월	
		합계	00개월	00개월	00개월	
	규모	총연면적	000.00㎡	000.00㎡	000.00㎡	
		총 전용면적(아파트)	000.00㎡	000.00㎡	000.00㎡	
		총 전용면적(상가)	000.00㎡	000.00㎡	000.00㎡	
		세대수	0,000호	0,000호	0,000호	
		평형별 구분	00호...	00호...	00호...	
	주차장	주차대수 (호당)	0,000대 (0.00대/호)	0,000대 (0.00대/호)	0,000대 (0.00대/호)	
		아파트 (호당)	0,000대 (0.00대/호)	0,000대 (0.00대/호)	0,000대 (0.00대/호)	
		상가 (호당)	0,000대 (0.00대/호)	0,000대 (0.00대/호)	0,000대 (0.00대/호)	
	제로에너지 적용계획		0등급	0등급	0등급	
	층간소음 등급	경량	0등급	0등급	0등급	
		중량	0등급	0등급	0등급	
	마감재 비교표 (토지등소유자 특화품목 포함)					붙임2 참고
사업비	공모사업비 (원 안)	공사비	0,000억			VAT 포함
		기타비용	000억			
		합계	0,000억			
	복합사업참여자 제안 사업비 (제출안)	공사비	0,000억	0,000억	0,000억	VAT 포함
		기타비용	000억	000억	000억	
		합계 (평당*)	0,000억 (000만/평)	0,000억 (000만/평)	0,000억 (000만/평)	
LH 평가	총 평가점수**		000점	000점	000점	
	감점사항	품질미흡통지서	2회	1회	-	
	벌점	3점	2점	1점	-	
사실 확인			본 사업신청서 비교표는 각 사에서 제출한 사업신청서 등을 바탕으로 작성하였으며, 각 사는 제출한 사업신청서 등 일체 서류와 상이하지 않음을 확인합니다.			
			(인)	(인)	(인)	
			한국토지주택공사 수도권정비사업 특별본부장 (인)			

* 평당사업비는 복합사업참여자가 위와같이 제시한 [총사업비 / 연면적 X 평(3.305785㎡)] 으로 계산

** LH평가점수는 분야별로 나누어 표현하고 세부 내역은 결과표 참고

붙임 6 피트니스 요구면적 및 기구 수량·가격 (최소기준)

세대수 기준(호)		100~400	401~600	601~800	801~1,000	1,001~1,500	1,500 초과
요구 면적(㎡)		100	150	200	270	400	500 이상
유산소 기구 (기본)	런닝머신+LED TV	6	8	10	12	16	20
	좌식자전거	1	1	2	2	3	4
	입식자전거	1	1	2	2	3	4
	일립티컬	-	1	2	2	3	4
웨이트 기구 (기본)	하이풀리	1	1	1	1	1	1
	버터플라이	-	-	1	1	1	1
	체스트프레스	1	1	1	1	1	1
	숄더프레스	-	1	1	1	1	1
	레그프레스	-	1	1	1	1	1
	레그컬	-	1	1	1	1	1
	레그익스텐션	1	1	1	1	1	1
	암컬	-	-	-	1	1	1
	케이블크로스오버	-	-	-	1	1	1
(추가)	업 도미널	-	-	-	-	1	1
	토틀힙	-	-	-	-	1	1
	이너 싸이	-	-	-	-	1	1
	토로소	-	-	-	-	-	1
프리 웨이트 기구 (기본)	스미스머신			1	1	1	1
	평벤치	1	1	1	1	1	1
	인클라인벤치			1	1	1	1
	싯업보드		1	1	1	1	1
	아령셋트	1	1	1	1	1	1
	아령정리대	1	1	1	1	1	1
(추가)	컬바	-	-	-	-	1	2
	중량벤치	-	-	-	-	1	1
	햄머벤치	-	-	-	-	-	1
기타 (기본)	신장/체중계	1	1	1	1	1	1
	전동거꾸리	-	1	1	1	1	1
	트위스트	-	1	1	1	1	1
	벨트마사지	-	-	1	2	2	2
	스트레칭 매트	-	-	1	2	2	3
(추가)	짐볼	-	-	-	1	2	2

피트니스 운동기구 구매 성능 및 사양

□ 유산소 기구

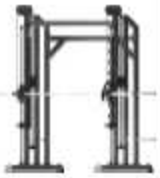
명칭	예시 이미지	구매 성능·사양
런닝머신 + LED TV		1. 속도 : 0.8 ~ 16km/h 2. 경사 : 0 ~ 16 % 3. 모터사양 : AC 3HP 4. 트랙 : 520 x 1580mm (WxL) 5. 최대허용하중 : 180kg 6. 표시정보 : 속도, 시간, 거리, 칼로리 7. 전원사양 : 220V, 50/60Hz 8. 품질보증 : 2년 무상 A/S 9. 안전사양 : 비상정지버튼 10. 기타 : 플로팅 데크 충격흡수, 벨트쏠림 방지시스템, 17인치 LED TV내장형
좌식 자전거		1. 운동강도레벨 : 20단계 이상 2. 부하제어방식 : 자가발전식 3. 최대허용하중 : 150 kg 4. 안장 : 안장조절기능, 레버풀방식 6. 표시정보 : 칼로리, 심박수, 시간, RPM, 레벨 표시 7. 운동프로그램 : 10종 이상 8. 편의성 : 이동용 바퀴, 수평조절 장치, 컵홀더, 휴대폰 수납, 8. 사용전원 : 자가발전 9. 품질보증 : 2년 무상 A/S
입식 자전거		1. 운동강도레벨 : 20단계 이상 2. 부하제어방식 : 자가발전식 3. 최대허용하중 : 150 kg 4. 안장 : 높이조절기능,레버풀방식 5. 표시정보 : 칼로리, 심박수, 시간, RPM, 레벨 표시 6. 운동프로그램 : 10종 이상 7. 사양 : 이동용 바퀴, 수평조절 장치, 컵홀더, 휴대폰 수납 8. 사용전원 : 자가발전 9. 품질보증 : 2년 무상 A/S

□ 웨이트 기구

명칭	예시 이미지	구매 성능·사양
일립티컬		1. 운동강도레벨 : 20단계 이상 2. 최대허용하중 : 150kg 3. 구동방식 : 자가발전식 4. 표시정보 : 시간, 거리, 칼로리 소모량, 맥박 5. 운동프로그램 : 10종 이상 6. 편의성 : 미끄럼 방지발판, 수평 조절장치, 컵홀더, 이동용 바퀴 7. 품질보증 : 2년 무상 A/S
하이풀리		1. 부하조절 : 100kg (5kg×20) 2. 와이어 : 6mm Steel-Wire 3. 안전 : 안전장치 포함 4. 의자 : 땀에 강한 시트재질 5. 품질보증 : 2년 무상 A/S
버터 플라이		1. 부하조절 : 75kg (5kg×15) 2. 운동레벨 : 운동범위 조절기능 3. 손잡이 : 조절기능, 4. 의자 : 높낮이 조절 5. 품질보증 : 2년 무상 A/S
체스트 프레스		1. 부하조절 : 100kg (5kg×20) 2. 운동레벨 : 운동범위 조절기능 3. 의자 : 높낮이 조절, 땀에 강한 시트 4. 품질보증 : 2년 무상 A/S
숄더 프레스		1. 부하조절 : 75kg (5kg×15) 2. 운동레벨 : 운동범위 조절기능 3. 의자 : 높낮이 조절, 땀에 강한 시트 4. 품질보증 : 2년 무상 A/S

□ 웨이트 기구

□ 프리웨이트 기구

명칭	예시 이미지	구매 성능·사양	명칭	예시 이미지	구매 성능·사양
레그 프레스		1. 부하조절 : 140kg (10kg×14) 2. 발판 : 논슬립 철재 발판 3. 의자 : 높낮이 조절, 땀에 강한 시트 4. 품질보증 : 2년 무상 A/S	토탈 힙		1. 부하조절 : 75kg (5kg×15) 2. 패드 : 땀에 강한 패드 3. 사양 : 패드높이 조절, 발판높이 조절, 회전축 조절 기능 4. 품질보증 : 2년 무상 A/S
레그컬		1. 부하조절 : 75kg (5kg×15) 2. 의자 : 땀에 강한 시트 3. 사양 : 손잡이, 발목패드 조절 기능 4. 품질보증 : 2년 무상 A/S	이너 싸이		1. 부하조절 : 75kg (5kg×15) 2. 발판 : 위치조절 기능 3. 사양 : 손잡이, 회전축 조절, 안장높이 조절 기능 4. 품질보증 : 2년 무상 A/S
레그익스텐션		1. 부하조절 : 100kg (5kg×20) 2. 의자 : 높이조절, 땀에 강한 시트 3. 사양 : 손잡이, 발목패드 조절 기능, 등받이 조절기능 4. 품질보증 : 2년 무상 A/S	토르소		1. 부하조절 : 75kg (5kg×15) 2. 의자 : 높이조절, 땀에 강한 시트 3. 사양 : 회전축 조절 기능 4. 품질보증 : 2년 무상 A/S
암컬		1. 부하조절 : 75kg (5kg×15) 2. 의자 : 높이조절, 땀에 강한 시트 3. 사양 : 카운터밸런스 시스템, 팔꿈치 패드 4. 품질보증 : 2년 무상 A/S	스미스 머신		1. 부속 : 자동 안전장치 핀, 중량 원판 거치대 기능 2. 편의 : 안전장치 탑재 3. 품질보증 : 2년 무상 A/S
케이블크로스오버		1. 부하조절 : 100kg × 2 (5kg×20) 2. 손잡이 : 다양한 보조기구 사용 3. 사양 : 당김레버방식, 위치조절 기능 4. 품질보증 : 2년 무상 A/S	평벤치		1. 다리 : 이동 바퀴 포함 2. 편의 : 쿠션시트, 땀에 강한 시트 3. 품질보증 : 2년 무상 A/S
업 도미널		1. 부하조절 : 100kg (5kg×20) 2. 의자 : 높이조절, 땀에 강한 시트 3. 사양 : 카운터밸런스 시스템, 발높이 조절 기능 4. 품질보증 : 2년 무상 A/S	인클라인 벤치		1. 다리 : 이동 바퀴 포함 2. 의자 : 높이조절, 땀에 강한 시트 3. 편의 : 경사도 조절, 안전장치 장비이동장치 기능 4. 품질보증 : 2년 무상 A/S

□ 프리웨이트 기구

명칭	예시 이미지	구매 성능·사양
싯업보드		1. 의자 : 높이조절, 2. 발목패드 : 간격조절 기능 3. 사양 : 경사도 조절, 장비이동 장치 기능 4. 품질보증 : 2년 무상 A/S
아령셋트		1. 부하 : 3~40kg 무게별 2Set 2. 손잡이 : 논슬립 기능 3. 표면 : 파손방지 고무패드 4. 품질보증 : 1년 무상 A/S
아령 정리대		1. 프레임 : 스틸 파이프 2. 정리대 : 아령받침 고무패드, 안전장치 탑재 3. 품질보증 : 1년 무상 A/S
철바		1. 종류 : 1.3, 1.5, 2.2m 3set 2. 손잡이 : 논슬립 그립, 고무코팅 3. 표면 : 크롬도금 4. 품질보증 : 1년 무상 A/S
중량벤치		1. 패드 : 땀에 강한 시트 2. 사양 : 가동범위 설정, 바벨거치 위치, 안전장치 기능 3. 품질보증 : 1년 무상 A/S
햄머벤치		1. 패드 : 땀에 강한 시트 2. 사양 : 논슬립 손잡이, 슬리브 고무 패킹 3. 품질보증 : 1년 무상 A/S

□ 기타 기구

명칭	예시 이미지	구매 성능·사양
전동 거꾸리		1. 등판대 : 전동 자동 각도조절, 전동 속도조절 기능 2. 발목고정대 : 전동 조임기능 3. 모터 : 45W 이상 4. 사양 : 안전장치 탑재 5. 품질보증 : 1년 무상 A/S
트위스트		1. 손잡이 : 논슬립 기능 2. 발판 : 논슬립 철재 소재 3. 안장 : 높이조절, 땀에 강한 시트 4. 품질보증 : 1년 무상 A/S
신장/ 체중계		1. 측정범위 : 90~200cm(키) 10~200kg(체중) 비만도(%) 측정 2. 기능 : 자동측정, 방수, 영점조정 3. 품질보증 : 1년 무상 A/S
벨트 마사지		1. 모터 : 무소음 모터 2. 벨트 : 길이 1.8m 이상 조절가능 3. 바닥 : 스테인리스 소재 4. 품질보증 : 1년 무상 A/S
스트레칭 매트		1. 두께 : 최소 15mm 이상 2. 크기 : 600 × 1800mm 이상 3. 재질 : NBR소재 급 이상 4. 품질보증 : 1년 무상 A/S
짐볼		1. 크기 : 45, 55, 65, 75cm 2. 표면 : 엠보싱 처리 3. 재질 : 폴리머/PP 4. 기능 : 터짐 방지 (anti-burst) 5. 품질보증 : 1년 무상 A/S

붙임 7 자치구 SOC시설 요청사항

❏ 시설수요

시설명	면적 (전용면적)	담당부서	의견
(가칭)은평 디지털 누리센터 (정보화교육장, AI체험존, 스크린파크골프)	400㎡	스마트정보과	·구 전용 정보화교육장 부재로 외부 시설에 의존하여 운영상 어려움 발생 ·AI 등 최신 기술 체험교육의 수요증가에 따른 대응 필요

❏ 현황 및 필요성

○ 구민 전용 정보화교육장 부재로 외부 시설에 의존

- 2개소(은평문화예술회관, 응암3동 자치회관 컴퓨터실)를 대관하여 활용 중이나, 외부 영향(공사, 기타 행사 등)에 따른 교육일정 변경 등으로 운영·예산상 상당한 애로사항 발생

○ 첨단 기술을 접목한 체험·운동 시설 부재

- 급격한 AI 기술 확산에 따른 디지털 소외계층의 친숙도를 제고하고 상시적으로 AI 기술을 경험할 수 있는 공간 확보 필요
- 시니어 계층의 선호도가 높고 저비용으로 신체적·정신적 건강 증진에 기여할 수 있는 스크린 파크골프장 조성으로 노령층 삶의 질을 향상하고 사회적 교류의 장을 마련함으로써 궁극적으로 고독사 예방 등 생활체육 활성화를 위한 공간 확보 필요

❏ 세부 요구사항

○ (핵심시설) 디지털·여가 체험존

- 스크린 파크골프 (2~3타석 내외, 층고 3m 이상, 소음·진동 방지)
- AI 신기술 체험존 (키오스크, 생성형AI, 로봇, VR/AR 등)
- 구민 정보화교육장 (2실, 각30석, 방음, 냉·난방, 프로젝터 등)

○ 부대시설

- 강사 대기실, 안내데스크, 장비창고, 직원 사무실, 휴게실 등

❏ 기타의견

○ 디지털 누리센터의 주 이용자(노령층)를 고려하여 접근성이 우수한 저층부 배치 희망

○ 고사양 기기 등 운용을 위한 전력망 및 초고속 통신망 인프라 필요

❏ 필요 세부 공간 구성

공간구성	주요 구성 내용	예상면적
교육장	• 구민 대상 정보화 교육 시행 • 좌석 20~30석, 빔프로젝터, 마이크, 앰프, 컴퓨터, 주변기기, 냉난방 시설 등	80~90㎡
체험장	• 키오스크, 스마트 헬스 케어, AI·VR 등 신기술 체험 • 스크린 파크 골프: 2~3타석 내외	210~220㎡
상담장	• 디지털 민원 및 상담, 상시적인 디지털 도움	50~60㎡
부대시설	• 공용공간: 휴게, 사무 복도 등 • 강사·직원 대기, 창고, 사무실, 화장실 등	60~100㎡

❏ 주차장 필요 여부

ㅇ 공용으로 사용하도록 요청

❏ 기타 설계 시 반영이 필요한 사항

ㅇ **(교통 약자 배려)** 교통 약자의 접근성을 높이기 위해 저층부 배치, 엘리베이터 설치, 경사로 설치 등 설계

ㅇ **(체험장 안전)** 스크린 골프 공간을 고려하여 층고 3m 이상 확보, 충격 흡수 등 안전 설계