



2023년도 특화형 임대주택 사업 공모 (특정테마형)

- 민간사업자가 공사가 제시하는 테마와 건축기준에 맞춰 있는 임대주택을 기획·설계·시공하여 준공 후 LH가 매입한 후 테마에 맞는 주거서비스 프로그램을 제공하기 위한 공공기관 등에게 운영을 위탁하여 운영하게 되는 특화형 임대주택(특정테마형)의 사업계획을 아래와 같이 공모합니다.
- 사업공모 신청방법, 사업계획서 작성 등 미숙지, 착오 신청 등에 대해서는 **사업신청자 본인에게 책임**이 있으니 불이익을 당하는 일이 없도록 공모 내용을 숙지하여 신청하여 주시기 바랍니다.
- **(기준일)** 공고일은 **2023.10.19(목)**이며, 이는 사업신청자의 신청자격 판단기준일이 됩니다.

1 공모개요

- **(사업구조)** 민간사업자가 공사가 제시하는 테마와 건축기준에 맞춰 임대주택을 기획·설계·시공하여 준공 후 LH가 매입
- **(운영테마)** 예술인지원주택, 장애인 자립지원주택
- **(공모규모)** 600호 내외
 - ※ 공모호수 범위 내에서 선정하되, 수요부족, 건축계획이 부적합할 경우 공모규모에도 불구하고 선정하지 아니할 수 있음

가. 예술인지원주택

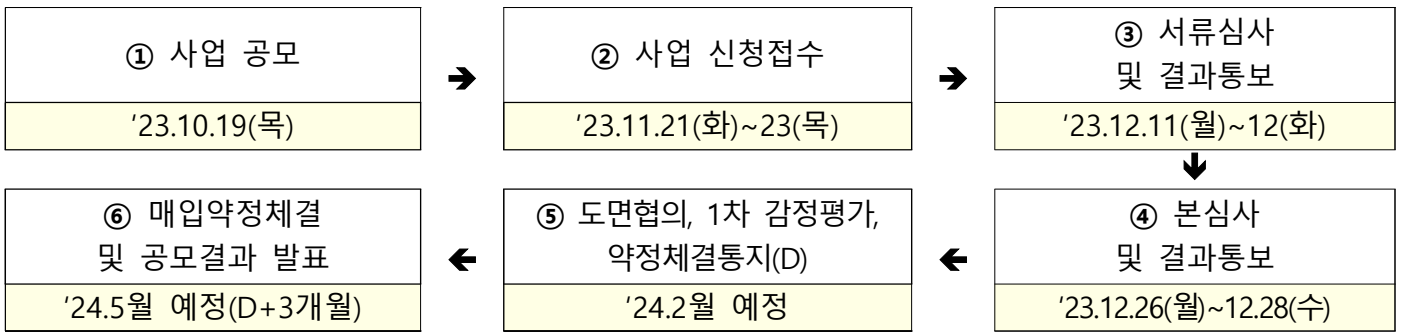
- **(운영테마)** 청년예술가, 아트&테크 융복합
- **(공모규모)** 테마별 30~50호 규모로 최대 200호 선정
- **(공모지역)** 수도권(서울·인천·경기) 및 광역시

나. 장애인 자립지원주택

- **(운영테마)** 장애인 자립지원주택
- **(공모지역 및 규모)** 아래 지역 대상으로 총 380호 규모

서울특별시	부산광역시	인천광역시	대구광역시	광주광역시	충청남도 서산시	전라남도 화순군	경상북도 경주시
30호	30호	30호	30호	30호	30호	20호	20호
제주특별자치도 제주시	경기도 성남시	경기도 안산시	경기도 의왕시	전라북도 군산시	전라북도 익산시	강원도 인제군	경상남도 거창군
20호	20호	20호	20호	20호	20호	20호	20호

■ (공모절차)



※ 상기 일정은 접수건수, 제출서류 및 사업계획 보완 등 사업 추진여건 등에 따라 변경가능

2 신청자격

■ 사업시행자는 본 사업을 시행하고자 하는 자로 **별도의 신청자격 없음**

3 주요 계획기준

가. 예술인지원주택

○ (규모) 30호 이상 50호 미만의 집합화된 주택*

* 다가구, 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 주거용 오피스텔, 도시형생활주택(소형주택, 단지형다세대·연립)

○ (전용면적*) 세대별 주거전용면적을 30m² 이상으로 계획

* 전용면적은 안목치수 기준

○ (입주대상) 만39세 이하의 혼인 중이 아닌 무주택 세대구성원으로서 아래 세부 테마별 입주 자격을 갖춘 자

청년예술가	아트&테크 융복합
문화예술분야 종사자 ¹⁾ 및 관련 학과 재학생 ²⁾	기술융합 예술활동 계획이 있는 문화예술분야 종사자 ¹⁾ 및 관련 학과 재학생 ²⁾

1) 「문화예술진흥법」 제2조 제1항 제1호에 따른 문화예술분야[문학, 미술(응용미술 포함), 음악, 무용, 연극, 영화, 연예, 국악, 사진, 건축, 어문, 출판 및 만화] 종사자로서 한국예술인복지재단의 예술인활동증명 또는 해당 협회의 증명서 발급이 가능한 자(입주자모집공고일 기준 자격유효한 자로 입주 시까지 자격 유지 필요)

2) 학생의 경우 입주자모집공고일 기준 재학증명서 발급이 가능한 자로 입주 시까지 자격 유지 필요

- (커뮤니티시설) 세대당 1.5㎡ 이상 설치하여야 하며, 다목적으로 이용할 수 있는 공통시설과 테마에 특화된 특화시설을 구분하여 계획

구분	청년예술가	아트&테크 융복합
공통	라운지 등	
특화	작업실(세대수의 10%이상 실 구성)	

- (근린생활시설) 아트&테크 융복합형에 한정하여 해당 용도로만 계획 가능

청년예술가	아트&테크 융복합
-	전시·시연공간

나. 장애인 자립지원주택

- (규모) 20호 이상의 30호 이하의 집합화된 주택*
 - * 다가구, 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 주거용 오피스텔, 도시형생활주택(소형주택, 단지형다세대·연립)
- (전용면적*) 각 층에 청년 또는 일반유형 세대 50%와 장애인 세대 50%의 혼합세대로 구성하여야 하며, 세대별 주거 전용면적이 36㎡ 이상으로 1.5룸 이상으로 계획
 - * 전용면적은 안목치수 기준 적용
- (입주대상) 시설 거주 장애인 중 자립 지원하는 대상
- (커뮤니티시설) 세대당 1.5㎡ 이상 설치하여야 하며, 라운지 등의 다목적공간과 등 장애인 돌봄공간 등 특화시설로 구분하여 계획
- (근린생활시설) 장애인 상주 지원인력을 위한 사무실 조성
- 공사 계획설계·시공 가이드라인의 주거약자 및 장애인 편의시설을 의무 설치하여야 함

다. 공통사항

- 우리 공사는 사업 참여자간 공정한 기회제공과 매도 편중현상 방지를 위해 동일 매도신청인의 ['23년 특화형 임대주택 모집공고\(민간제안형 포함\)](#) 및 ['23년 민간 신축 매입약정 매입공고](#), ['23년 기존주택 매입공고](#)에 의한 [매입약정 체결 및 기존주택 매매계약 건수를 합산하여 2건으로 제한](#)합니다.(상세내용은 18p "10.기타 유의사항" 참조)
- 공급 유형별 매입 가능한 호당 상한단가를 적용하며, 상한 단가 초과 시 매입대상에서 제외함을 유의하시기 바랍니다.(상세내용은 6p "6.매입 상한가격" 및 8p "7.매입제외 대상" 참조)
- 건축 중인 주택은 매입대상에서 제외함을 유의하시기 바랍니다.(상세내용은 8p "7.매입제외 대상" 참조)
- 주택 설계 및 시공기준, 실내인테리어 및 마감지 기준 등은 '23.5월 개정된 별첨 '신축 매입 임대주택 계획설계·시공 가이드라인'에 따른 내용을 적용하오니, 이 점 착오 없으시기 바랍니다.

■ (커뮤니티시설) 규모와 관계없이 세대당 1.5㎡ 이상 의무 설치

- 커뮤니티시설은 주거기타공용면적으로 계획
- 커뮤니티시설은 라운지 등 다목적시설과 테마에 따른 특수목적시설로 구분하여 계획
- 커뮤니티시설 내부 및 이용시설 확인이 가능토록 투명창호 등을 활용하여 최대한 개방감 확보
- 지상 1층 설치가 원칙이며, 주택규모, 입주대상자 유형을 감안하여 1층 외 계획 가능 (내부설치비품 협의, 지하층 불가)
- 필로티층의 공간을 활용하여 아래 시설 설치 권장
 - 세대별 다용도 창고(지하층 가능, 지상 무인택배함과 겸용 설치 가능, 재활용 분리수거장, 옥상정원 및 1층 조경(벤치·파고라 등 시설 포함 시)

■ (근린생활시설) 테마별 용도에 따른 설치 외에는 원칙적으로 근린생활시설 설치 지양

- 법령에 따라 상업지역 내 비주거시설 설치 의무비율 준수 등 불가피한 경우에 한해 테마에 부합하는 공익성이 높은 사업계획인 경우에만 제한적으로 허용
- 이 경우 매입가격은 우리 공사가 정하는 지역별 상한가격 범위 내에서 매입가능

※ 임대가격은 추가적인 커뮤니티시설로 이용할 경우 무상, 수익시설로 이용할 경우 감정 평가로 산정한 시중 시세의 50% 수준에서 결정

■ (기계식 주차장) ① 서울·수도권 역세권(출구로부터 직선거리 500m 내), ② 청년용 ③ 주거용 오피스텔 또는 도시형생활주택(소형주택)(3가지 요건 모두 충족 시 설치 가능)

- 기계식 주차는 총 설치 주차대수의 50% 이하로 계획
- 주거용오피스텔, 도시형생활주택(소형주택) 외 타 주택유형이 혼합된 경우, 타 주택유형에 따라 발생하는 주차는 자주식으로 설치
- 청년 외 입주유형이 혼합된 경우 타 입주유형의 법정 주차대수는 자주식으로 설치
- 건물 내 포함된 근린생활시설의 주차는 자주식으로 계획
- 「공공주택 특별법 시행령」 제37조 제4항에 따라 완화된 주차규정(세대당 0.3대)을 적용받는 경우 기계식 주차설치 지양
- 기계식 주차 시공 기준
 - 엘리베이터방식(승강기 방식), 평면왕복방식, 다층순환방식만 허용하되, 기계식 주차설비까지 명쾌한 차량 진출입이 가능해야 함
 - 주거와 같은 동에 기계식주차설비를 계획할 경우 단위세대 벽면과 연접하여 설치 불가, 복도, 공용부 배치 및 별개공간으로 완충공간을 구획하고, 소음·진동 방지대책을 마련
 - 기계식 주차타워 윗층에 주거세대 설치 금지(커뮤니티공간은 가능)
 - 주차관리를 위한 주차관리실 의무설치

4

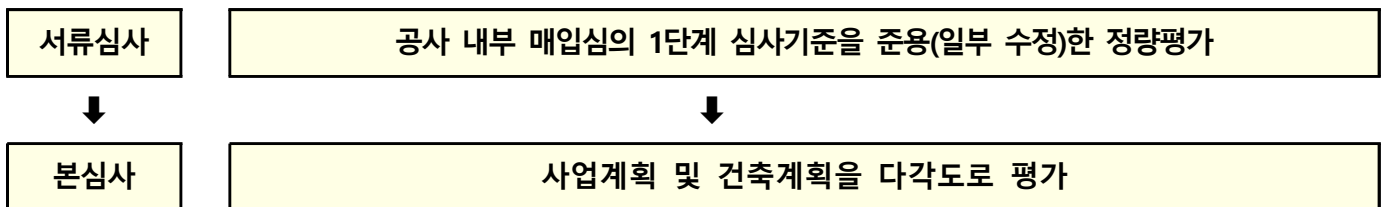
신청방법 등

- (접수기간) '23.11.21(화) ~ '23.11.23(목) 10:00~17:00 (주말, 공휴일 제외)
- (접수방법) 서류 원본 등기우편 제출
 - ※ 우편접수는 접수기간 내 도착분에 한하며, 접수서류는 미반환
- (서류제출처) 경남 진주시 충의로 19, LH 매입전세임대사업처 주택매입기획부
(☎ 055-922-3464, 3463)
- (제출서류) 사업신청서 및 설계도면 등 관련서류 일체
 - ※ 제출서류는 붙임2 사업신청서 관련 서식 및 제출서류에 따름

5

심사절차 및 심사기준

- (심사절차) 공사 자체 서류심사 통과 건에 대해 외부 전문가로 구성된 「특화형 임대주택 선정 위원회」 본심사를 거쳐 선정



- (단계별 심사방법 및 기준)

서류심사

- (심사방법) 공모 신청 자격, 신청 기준 적합여부 등 검토 및 사업시행자가 제출한 자료를 근거로 정량평가하여 60점 이상 선정
- (심사기준) 공사 내부 매입심의 서류심사기준을 준용하여 ①임대수요(35점), ②생활편의성(50점), ③공사여건(15점) 항목으로 평가

본심사

- (심사방법) 서류심사 통과 건에 대해 사업계획 및 건축계획 등 검토를 통해 심사위원 과반의 통과 의견(조건부 포함)이 있는 사업 선정
- (심사기준) ①사업계획, ②건축계획에 대해 심의

- (계획 보완) 본심사를 통과하더라도 공사 및 심사위원회의 사업계획, 건축계획 등의 조정 요구가 있는 경우 수용하는 경우에 한해 약정체결 가능

6 매입 상한가격

- 우리 공사는 아래의 지역별·공급유형별 호당 매입상한가격 범위 내에서 매입을 실시하며, 탁상감정평가 금액 또는 1차 감정평가 금액이 호당 매입상한 금액을 초과하는 경우에는 매입 대상 주택에서 제외합니다.(총 계획호수 중 일부가 매입상한 가격을 초과하는 경우 매입대상 주택에서 제외)

① 수도권

(단위 : 백만원)

지역	일반	청년	근린생활시설
서울	340	304	400
인천	239	182	400
경기남부	256	197	400
경기북부	-	182	400

② 5대 광역시

(단위 : 백만원)

지역	일반	청년	근린생활시설
부산	221	137	400
울산	-	121	380
대전	-	137	400
광주	204	121	400
대구	221	137	400

③ 기타지역

(단위 : 백만원)

지역	일반	근린생활시설
충남	171	380
전남	171	380
경북	171	380
경남	187	380
강원	187	380
전북	187	380
제주	187	380

■ 아래 기준에 해당할 경우 원칙적으로 신청이 불가하며, 신청한 이후라 하더라도 심사 제외됨

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진지구, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역, 「공공주택 특별법」에 의한 공공주택지구 및 도심 공공주택 복합지구(후보지 포함), 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발예정지구 등 개발이 예정된 지구(지역) 내의 주택
 - 다만, 개발이 예정된 지구(지역)가 지자체와 지구(지역) 지정의 해제를 합의한 경우 등 해제 절차가 진행 중인 경우, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역 중 현지 개량방식의 주거환경개선사업계획이 확정되거나 준공된 경우, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진지구 중 존치관리구역으로 지정된 경우에는 관련부서의 의견을 들은 후 해당 지구(지역) 내의 주택을 매입대상 주택으로 선정할 수 있다.
- 국토교통부 공고 「최저주거기준」에 미달하는 주택
- 도시가스 및 상하수도 미설치 지역의 주택(다만, 농어촌 등 지역 여건상 미설치 지역으로 매도자가 주거에 문제가 없도록 조치하는 경우 매입 가능)
- 직선거리(가장 가까운 대지경계선 기준) 500m 이내 군부대 사격장·화장장과 직선거리 50m 이내 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조의2 제1항 제1호 및 제2호의 시설이 있는 주택 (다만, 주유소·석유판매취급소·자동차용 천연가스충전소는 해당 부지를 매도신청하거나, 직선거리 25m를 초과하는 지역의 주택은 매입대상주택으로 선정 가능)
- 직선거리(가장 가까운 대지경계선 기준) 25m 이내 「건축법 시행령」 별표1 제15호 중 일반 숙박시설, 「건축법 시행령」 별표1 제16호 위락시설이 있는 주택(다만, 청년유형은 상기 시설을 마주보거나, 연접하지 않은 경우 매입대상 주택으로 신청 가능)
- 지하(반지하 포함) 세대가 있는 주택
- 불법건축물 및 법률상 제한사유(건축법 위반, 압류, 가압류, 경매개시 등)가 있는 주택(다만, 불법 및 법률상 제한사유를 치유하고 구조상의 문제가 없는 경우에는 매입 가능)
- 맹지 또는 타인 소유의 담장 등 시설물에 의해 부속토지가 점유된 주택(반대의 경우도 매입 대상주택으로 선정할 수 없으며 다만, 점유 해소가 가능한 객관적 증빙자료 제출 시 매입 가능)
- 주택 진입도로가 미확보되거나 사도인 주택(다만, 진입도로가 사도인 경우 매도신청 시 무상 귀속 또는 기부채납 계획을 조건으로 조건부 매도신청 가능)
- 건축물의 외벽(필로티 구조의 외기에 면하는 천장 및 벽체를 포함) 마감재료(단열재, 마감재 등)가 준불연재 또는 불연재 성능을 만족하지 않는 주택
- 엘리베이터가 설치되지 않은 주택[다만, 지상 3층(필로티 포함) 이하인 주택은 매입 가능하나 고령자형은 엘리베이터 설치 필수]

- 세대별 전기 및 수도계량기가 설치되지 않은 주택
- 매도신청 접수시점을 기준으로 건축법에 의한 건축허가, 주택법에 의한 주택건설사업계획승인 등이 완료되었거나 착공된 주택
- 탁상감정평가 금액 또는 1차 감정평가 금액이 호당 매입상한 금액을 초과하는 주택
- 매도신청인 본인 및 본인의 직계 존·비속, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속이 前現 공사 직원(임원 포함)에 해당하는 경우 신청주택을 매입대상 주택으로 선정할 수 없다.[다만, 前 공사 직원(임원 포함)은 퇴직일로부터 5년이 경과되지 않은 자를 말한다.]
- 청탁 등 부정한 행위로 공사로부터 제재를 받은 행위자가 소유하는 주택(제재확정일로부터 10년간 매입 제한)
- 별첨 '신축 매입임대주택 계획설계·시공 가이드라인' 에 부적합한 주택

본 공모사업의 심사위원회 심의를 통해 선정된 이후라도 향후 위 매입대상 제외에 해당하는 것으로 확인되는 경우 선정 취소함

8 제출서류 및 작성기준

■ (제출서류)

제출물	규격	수량	비고
사업신청서	A4(210×297mm)용지 좌철(책자식)	원본 1부	<ul style="list-style-type: none"> 표지 : 백상 아트지 내부 : 백상지
설계도면	-	1개	<ul style="list-style-type: none"> CAD 및 PDF파일로 저장 제출

■ (제출서류 작성지침)

- 본 작성지침은 사업신청서 및 설계도면 파일 작성 시 반드시 지켜야 할 사항으로 본 지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따른다.
- 제출서류가 미비하거나 내용 중 허위사실이 발견될 시에는 평가대상에서 제외할 수 있다.

① 일반사항

- 제출서류 중 각종 서식 및 증빙서류 누락, 열거된 항목의 기재 누락, 붙임 또는 첨부 자료의 제출 누락 등으로 공정한 평가를 저해할 수 있다고 판단될 경우, 사업신청자의 사업 신청을 무효로 하고 평가 대상에서 제외할 수 있다.
- 표기는 한글과 아라비아 숫자를 원칙으로 하되 필요한 경우 영문 표기도 가능하며, 미터법을 사용하여야 한다.

- 기간 계산은 다른 규정이 없는 한 공고일을 기준으로 한다.
- 금액계산은 VAT(부가가치세)를 포함한 금액을 기준으로 별도의 작성지침이 없는 경우 백만원 단위로 표기한다.
- 모든 제출도서의 종이는 백색으로 한다.
- 신청서류상 업체명 및 브랜드 노출을 허용한다.
- 법인등기부등본 등 모든 제출서류는 공고일 이후 발급한 서류만 인정한다.
- 실물 제출서류는 직접방문 또는 등기우편으로, pdf 및 한글 파일은 USB에 담아 제출한다.

② 사업신청서

- 《특화형 임대주택 사업신청서》는 <붙임2. 사업신청서 관련 서식 및 제출서류>에서 요구하는 서식 및 서류로 제출하며 그 구성은 <붙임2>의 순서에 따르며, A4(210×297mm) 용지를 좌철(책자식)한다.
- 제출서류는 칼라 표현을 가급적 금지한다.

③ 설계도면

- ※ 설계도서 작성 시 유의사항과 공고문 상의 건축설계지침을 반영하고, 우리 공사 표준평면과 실내 인테리어가이드를 활용 시 우대
- ※ 설계 유의사항, 건축설계지침 반영도가 낮은 도면은 심사불가로 반려
- ※ 캐드파일 및 PDF로 변환한 파일 각각 제출

○ 제출목록 및 도면순서

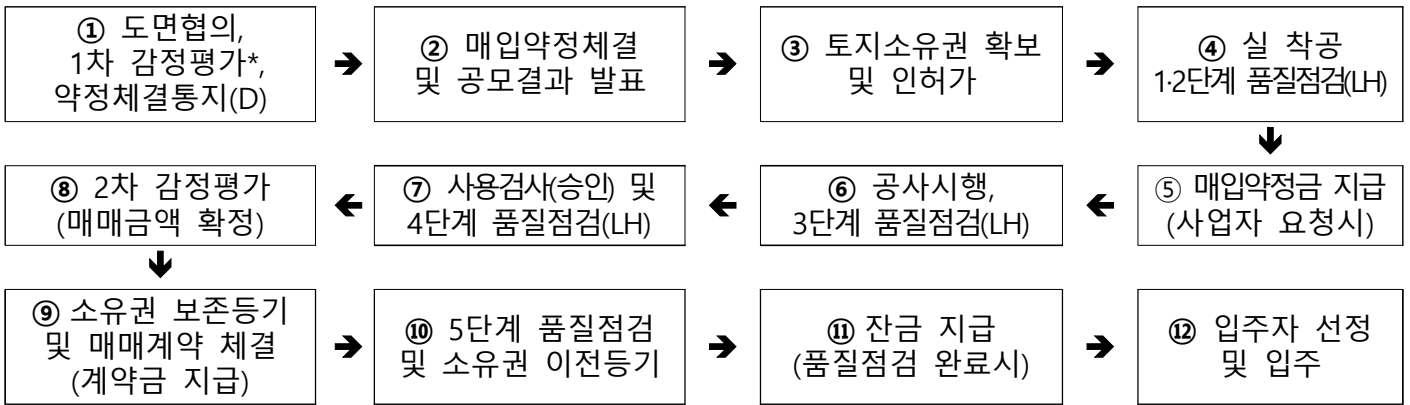
- 가. 도면표지, 도면 목록표
- 나. 위치도, 도시계획사항, 지적도, 주위현황도, 대지사진
- 다. 설계개요서, 층별개요서, Type별 시설면적표, 호별면적개요(면적산출표는 사업계획서 상의 표 형태 사용)
- 라. 건물배치도, 대지 횡·종단면도, 주차계획도
- 마. 층별 평면도·입면도·단면도
- 바. 오수, 우수계획도
- 사. 단위세대평면도(세대내 빌트인 및 가구배치 표시)

○ 설계도서 작성 시 유의사항

- 가. 1층 바닥높이, 각층 반자높이, 슬래브·내벽·외벽 두께 및 설계강도 등 표기
- 나. 설계개요에 세대별 면적(확장면적 별도표기), 커뮤니티실, 경비실 등 면적 별도 표기
- 다. 호별 면적(전용+주거공용+기타공용)의 합계가 연면적과 일치하도록 작성
 - 주거공용 : 벽체, 복도, 계단실 등
 - 기타공용 : 부대복리시설(커뮤니티실 등) 및 지하주차장

- 라. 층별 층고 2,750mm이상 확보
- 마. 장애인 E/V 앞 휠체어 회전반경 표기(1,400*1,400mm)
- 바. PD와 AD공간을 구획하고, 직관으로 계획
- 사. 발코니 확장이 있는 경우 평면도에 발코니 확장선 표기
- 아. 단열방식(외단열/내단열) 표현
- 자. 도면의 가독성을 해치지 않는 범위에서 가급적 북향이 상단부분에 위치하도록 작성
- 차. 설계도서에 건축사사무소 이름 및 담당자 연락처 명기
- 카. 신청 물건이 2개동 이상으로 동별 필지가 분할된 물건의 경우 동별 조감도 및 입면도 외 2개동 이상의 물건 전체를 확인할 수 있는 배치도 또는 조감도, 입면도를 추가하여 제출

9 공모선정 이후 매입 절차



- 공모선정결과 통지 후 **3개월 이내 설계도면 협의 완료**
- 약정체결 요청(문서) 통지 후 **3개월 이내 약정 체결**
- 약정체결 후 3개월 이내 토지 소유권 확보, 토지 소유권 확보 후 **6개월 이내 인허가 완료, 인허가 완료 후 2개월 이내 착공하여야 함**

* 공모 선정에도 불구하고 감정평가 결과 일정규모(수도권 300억원, 비수도권 150억원) 이상의 물건은 매입 적정성 검토 시행(대상주택별 개별 통지하며 적정성 검토대상 금액은 변동 가능)

< 품질점검 점검단계 및 점검내용 >

구분	1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
공사단계	기초공사	골조공사	마감공사	준공	잔금지급
점검내용	철근배근 완료시	최상층 슬라브철근 배근완료시	방수·단열공사 및 바닥소음완충재 완료 시 마감공사 필요 시	사용승인 (검사) 완료 후 1주일 내외	4단계 지적사항 확인
중점 점검분야	건축물 배치의 적정성 및 설계도서 이행확인	설계도서 이행 및 골조품질 상태확인	방수·단열 공사 등 설계도서 이행확인	마감품질상태 및 사용승인 이행확인(시운전, 전기, 가스, 통신, 정화조, E/V등)	및 사용승인 각종 준공필증, 정화조, E/V등)
점검주체	품질점검팀	○	○	○	○
	주거자산관리부 주거지원종합센터	-	-	○	○

① 매입대금 결정

- **(제1차 감정평가)** 매매예정금액은 **우리 공사와 한국감정평가사협회가 1개씩 선정한 2개의 감정평가법인**이 각각 감정평가한 금액의 **산술평균**한 금액으로 결정하고 매입약정 체결
 - **(제2차 감정평가)** 최종매매가격은 사용승인(또는 사용검사) 후 제1차 감정평가를 수행한 2개 감정평가법인이 평가한 금액의 **산술평균** 금액으로 결정
 - **(매매예정금액)** 매입약정서상 매매예정금액은 **확정된 매매금액**이며,
 - 불가피한 설계변경에 따른 전용면적의 변경, 실내인테리어 및 마감재의 시공 품질 수준을 반영하고, 시장상황 변화에 따른 급격한 가격변동 위험을 상호 분담하고자 2차 감정평가를 시행
 - 이 경우 매매예정금액을 기준으로 **가격상승 요인은 +10%, 하락요인은 -10%까지**를 가격변동의 상·하한 기준으로 하는 것에 이의가 없는 경우 약정체결
- * (예시) 매매예정금액이 100억인 경우 인상 상한 110억, 하락 하한 90억

② 매입약정 체결

- 공모에 선정된 사업시행자가 매매예정금액(제1차 감정평가금액), 매입조건 및 계약 관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매입약정을 체결하고 준공 후에 본 매매계약 체결
- 공모 선정 후 약정체결 대상으로 통지된 경우에도 매입약정 체결 전까지 사업시행자(공동사업의 경우 구성원 포함) 및 시공사의 신용도, 재무상태 및 시공능력, 세금체납 여부, 기존 근저당 설정 규모 등에 따라 약정체결이 불가할 수 있음
- **매입 약정체결 요청 통지 후 3개월 이내에 약정을 체결하여야** 하며, 기간 내 매입약정을 체결하지 않는 경우 익일부터 공모 선정의 효력은 자동 상실. 다만, 1회에 한해 3개월 이내 기간연장 가능
- 위 기간 중 사업시행자와 우리 공사 양자간 약정체결한 후 토지신탁계약하는 경우 신탁사를 포함하여 3자간 변경약정 체결함
- 매입약정 체결 후 **단순변심, 약정서상 해제사유**로 약정을 해제하는 경우 **위약금이 부과됨을 유의**

* 약정해지 위약금

- (약정금을 지급받은 경우) 지급받은 약정금액(선금 포함)의 10%
- (약정금을 지급받지 않은 경우) 감정평가수수료 및 감정평가수수료의 10%
- (공공주택특별법에 따른 주차기준 완화받은 경우) 매입예정금액의 10%

③ 매입가격 및 매매계약 체결

- **(매입가격)** 사용승인(또는 사용검사) 및 4단계 품질점검 완료 후 제1차 감정평가를 수행한 2개 감정평가법인이 평가(제2차 감정평가)한 금액의 산술평균한 금액으로 최종 매매가격 결정
- 4단계 품질점검 시 시공 품질평가를 시행하고, 그 결과를 감정평가법인에게 참고용으로 제공 예정
- **(매매계약)** 소유권보존등기 완료 후 60일 이내에 매매계약 체결

④ 매입대금 지급

구 분		1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
공사 단계		착공시 (체크리스트 점검)	착공시 (구조물 점검)	마감공사 인테리어	준공	최종점검
대금 지급	근저당 방식	-	약정금 (50%)	-	계약금 (30%)	잔금 (20%)
	관리형 신탁방식	-	약정금 (60%)	-		잔금 (10%)

※ 점검 시 법적기준 충족, 성능 및 품질확보를 위한 설계변경을 요구할 수 있고 이에 따른 비용은 사업자 부담

① 선금 및 매입 약정금

- ◆ 채권보전방식에 따라 **근저당 설정** 방식(담보신탁 포함)과 **토지신탁** 방식(관리형·차입형)으로 구분되며, 약정체결시점에서 사업시행자가 두 가지 방식 중 선택하되, 우리 공사는 사업 규모, 사업기간, 시공사 시공능력평가 등을 고려하여 토지신탁 방식을 필수 약정조건으로 제시할 수 있음

가. 근저당권 설정 방식(담보신탁 포함)

구분	토지분 선금	매입약정금
용도	① 토지소유권 취득을 위한 잔금처리용 ② 토지등기부상 기존 근저당설정액 상환	-
지급금액	제1차 감정평가금액 중 토지분 평가금액의 50% 한도 내	제1차 감정평가금액의 50%(토지분 평가금액 한도) 범위 내(선금 지급된 경우 이를 차감)
지급시기	약정체결 후 사업자 요청 시	골조공사 완료 후 공사의 2단계 품질점검 완료 시
채권확보	지급액의 120%에 해당하는 금액의 1순위 근저당권 및 지상권 설정	지급액의 120%에 해당하는 금액의 1순위 근저당권 및 지상권 설정, 계약이행을 위한 이행 지급 보증보험 가입[보증금액 : 2억 5천만원/보험기간 : 매입약정금 청구일~매매계약체결(예정)일]
유의사항	① 채권 확보 비용은 매도신청인 부담 ② 후순위 근저당 설정 불가하며, 담보신탁의 경우 공사 단독 1순위 우선수익권 설정	

나. 토지신탁 방식(관리형·차입형)

구분	매입약정금(선금은 미해당)
지급금액	제1차 감정평가금액의 60% 한도 내에서 지급
지급시기	골조공사 완료 후 공사의 2단계 품질점검 완료 시
채권확보	공사 단독의 1순위 우선수익권 설정 * 공사 동의를 있을 경우 매도신청인 및 타 금융사를 후순위 우선수익권자로 설정 가능
유의사항	① 채권 확보 비용은 매도신청인 부담 ② 대금 지급은 수탁사인 신탁회사의 관리계좌로만 지급 가능하며, 공사·매도신청인·신탁회사가 모두 동의하는 경우 대금 수령계좌 변경 가능

② 매매계약금

- 사용승인(또는 사용검사) 및 LH의 4단계 점검을 완료하고 소유권보존등기 후 매매계약을 체결하면 **2차 감정평가금액의 80%(토지신탁 방식의 경우 90%까지 지급하며, 선금 및 매입약정금을 지급받은 경우 이를 차감)**를 매매계약의 계약금으로 지급

③ 잔금

- 소유권이전등기 및 5단계 품질점검 완료 후 2차 감정평가금액으로 정산지급

※ **(업무협약)** 우리 공사는 일정규모 이상 매입물건의 안정적인 사업관리를 위해 관리형 토지신탁을 활성화하고자 다수의 신탁사와 업무협약을 체결하여 신탁 관련 사업 진행을 지원하고 있음

< 우리 공사 업무협약 신탁사 >

신탁사명	연락처	신탁사명	연락처
대한토지신탁	02-528-4477	신한자산신탁	02-2055-0000
한국자산신탁	02-2112-6300	코리아신탁	02-3430-2000
한국토지신탁	02-3451-1100	신영부동산신탁	02-6256-7800
KB부동산신탁	02-2190-9800	하나자산신탁	02-3287-4600
우리자산신탁	02-6202-3000	무궁화신탁	02-3456-0000
교보자산신탁	02-3404-3404	대신자산신탁	02-6362-1000
한국투자부동산신탁	02-6420-1800	코람코자산신탁	02-787-0000

◆ 전용 30㎡ 미만 주차기준 완화

- 공공주택 특별법 시행령 제37조 제4항에 따라 민간사업자가 공공주택사업자와 매입약정을 체결하고 주택을 매도하는 경우 완화된 주차 기준 적용 가능
- (적용대상) 전용면적이 30㎡ 미만 세대(혼합된 경우 세대별 적용)
- (주택유형) 청년형으로 계획하는 주택
- (적용 입지기준) 지하철역 출구 또는 대학교 교문으로부터 직선거리 500m 내
- 적용프로세스
 - ① (선정심의) 완화 기준 도면으로 선정심의 → 심의통과 시 주차장 완화 계획을 기준으로 조건부 약정(추후 인허가 불가 시 위약금면제 약정해제 특약)
 - ② (증명서발급) 약정체결 후 매입약정증명서를 매도신청인에게 발급
 - ③ (인허가 시 제출) 사업시행자가 인허가신청 시 허가권자에게 제출
 - (사전확인필요) 완화적용은 각 지자체별 운용 시 반드시 적용되지 않을 수 있음에 따라, 매도신청인은 사업검토 시 해당관청에 사전문의 필요
 - ④ (준공 시 확인) 완화혜택에 따른 공공/민간 양자에게 일정 의무 부여
 - ① (공공주택사업자) 사용검사완료일(품질점검 4단계) 1개월 내 매도요청
 - ② (사업시행자) 매도요청 받은 날로부터 2개월 이내에 매도(매매계약) 의무
 - ⑤ 매도의무 미이행시 제재
 - ① (미계약시 지자체 통지) 계약체결기한(통보 ~ 2개월내) 매도하지 않은 경우 미계약한 사실을 지자체 통보 ⇒ 매도의무 조건 미이행에 따라 완화 전 주차장 설치기준 환원, 원상복구 불가 시 건축물대장에 위반건축물 등재
 - ② (매입약정서상 위약금) 매매예정금액의 10% 위약금 부과

◆ **매도자 및 사업자 세제혜택 제공**

- ① **공공매입임대주택 건설 목적 양도 토지 과세특례(조세특례제한법 제97조의9 제1항~제3항)**
 - (내용) 거주자가 공공매입임대주택을 건설할 자(공공주택사업자와 약정을 체결한 자)에게 주택 건설을 위한 토지를 양도함으로써 발생하는 소득에 대해 양도소득세의 10% 감면
 - (적용시기) 2024년 12월 31일까지 한시 적용
 - (신청방법) LH에 '매입약정증명서' 발행 신청하여, '매입약정증명서'와 '세액감면신청서'를 납세지 관할 세무서에 제출 및 감면 신청
 - (세금추징) 주택건설사업자가 토지를 양도받은 날부터 3년 이내에 주택을 건설하여 LH에 양도하지 않을 경우 주택사업자는 양도세 감면액 상당액을 소득세 또는 법인세로 납부해야 함

- ② **토지등 양도소득에 대한 과세특례(법인세법 시행령 제92조의2 제2항 제6호)**
 - (내용) 공공매입임대주택을 건설할 자에게 주택 건설을 위한 토지를 양도하여 발생하는 소득에 대해 토지등 양도소득의 법인세액 추가납부 세율(10%) 배제
 - (적용시기) 2024년 12월 31일까지 한시 적용
 - (신청방법) LH에 '매입약정증명서' 발행 신청하여, '매입약정증명서'와 '세액감면신청서'를 납세지 관할 세무서에 제출 및 감면 신청

- ③ **공공주택사업자의 임대 목적으로 주택을 매도하기로 약정을 체결한 자에 대한 감면(지방세특례제한법 제31조의5 제1항~제3항)**
 - (내용) 공공주택사업자의 임대가 목적인 주택을 건축하여 공공주택사업자에게 매도하기로 약정을 체결한 자가 해당 주택 등을 건축하기 위해 취득하는 부동산 및 주택 등을 건축하여 최초로 취득하는 경우 취득세의 10% 경감
 - (적용시기) 2024년 12월 31일 까지 한시 적용
 - (세금추징) 부동산을 취득한 날부터 1년 이내에 공공주택사업자의 임대가 목적인 주택 등을 착공하지 않을 경우, 최초로 취득한 주택 등을 6개월 이내 공공주택사업자에게 매도하지 아니한 경우 경감받은 취득세를 추징

- **(청탁금지)** 사업시행자가 청탁금지법 제5조에 해당하는 부정 청탁행위를 하는 경우 공사의 제재심의위원회 심의를 거쳐 제재 확정일 즉시 매입약정(매매계약 포함)을 해제하고, 청탁 행위자 및 소속법인이 매도하는 주택은 제재일로부터 10년간 매입 제한함
- **(직원등 소유주택 매입제한)** 사업신청자 본인 및 본인의 직계 존비속, 배우자 및 배우자의 직계 존비속이 前·現 공사직원(임원 포함)에 해당하는 경우 신청주택을 매입대상으로 선정 불가함에 따라, 공모 선정이 되었다하더라도 사업신청자가 매입제한 대상에 해당할 경우 공모 선정은 무효로 함
- **(공모 선정 후 계획 변경 시)** 사업시행자측의 사유로 공모 선정 당시 설계내용으로 건축허가가 불가능하거나, 도면협의 과정에서 발생한 설계변경 사안이 중대한 경우 선정을 취소함
 - 다만, 변경사항에 대해 공사가 동의한 경우에는 가능하며, 이때 제1차 감정평가가 이미 종료된 경우 목적물 변경에 따른 감정평가를 재실시하며, **평가수수료 전액은 매도측이 지불해야 함**
 - * 그 외 경미한 변경사항은 준공 후 최종 2차 감정평가 시 반영
- **(협력의무)** 사업시행자는 대상주택 선정 전·후에 필요한 현장 실태조사, 감정평가, 현장시설물 점검 및 우리 공사 품질점검반의 주요 공사단계 확인(점검), 수시 기동점검 등에 적극 협조하여야 함
- **(주의의무)** 사업시행자는 매입약정 이후부터 우리 공사에 소유권을 이전할 때까지 우리 공사에서 제시한 **매입기준**에 적합하게 주택을 건설하는 등 선량한 관리자로서의 주의 의무를 다하여야 함
- **(명의변경)** 신청서 상 명의와 다른 제3자로의 사업권 양도 등은 원칙적으로 금지(법인 대표자가 변경되는 경우 포함) 및 미준수 시 매입약정 미체결하고, 기 체결한 매입약정 및 매매계약을 해제할 수 있으니, 최초 신청 시 명의를 신중하시기 바라며, 다만 아래의 경우에 한해 약정 체결 전까지 신청인 변경을 허용함.
 - 매도신청인 개인이 신청접수 당시 관계자(법인 등기부상 확인 가능한 임원 등)로 등록된 법인의 명의로 변경하는 경우
 - 매도신청 법인이 신청접수 당시 법인 관계자로 등록된 자를 법인 대표자로 변경하는 경우
 - 매도신청인 개인을 대표자로 하여 설립한 법인으로 명의를 변경할 경우
 - 다만, 약정체결 이후라 하더라도 아래의 경우에는 증빙자료를 제출할 경우 공사 동의하에 명의변경을 허용할 수 있음
 1. 부도, 파산, 회생절차 개시 등 불가피한 경우.

2. 사업비 조달을 목적으로 하는 대출 등 금융상품 신청을 위해 법인 관계자에서 해당 법인으로 매도신청인의 변경이 필요한 경우(명의변경 법인이 당초 매도신청인이 등록한 관계자에 해당하는 경우에 한하며, **법인 관계자라 함은 해당 법인의 등기임원 또는 재직 직원 등으로 객관적으로 관련성을 입증할 수 있는 자료를 제출하여야 함**)
3. 사업비 조달을 목적으로 하는 SPC, PFV 등 특수목적법인을 설립하여 해당 법인으로 매도신청인의 변경이 필요한 경우

■ **(적법 시공자)** 허가 설계도면에 의해 건축하여야 하며, 시공자는 건설산업기본법 제41조(건설공사 시공자의 제한)에 의한 적법한 건설업자로서 이를 확인할 수 있는 건설업 등록증, 시공 참여 기술자 현황, 공사지명원 등 관련 확인 자료를 제출하여야 함.(우리공사는 시공능력을 감안하여 시공사 교체를 요청할 수 있음)

■ **(품질점검)** 사업시행자는 원활한 대금지급 및 점검일정을 고려하여 약정체결 후 1~5단계 품질 점검별 점검 가능일을 7일 전까지 우리 공사로 통지하고 일정을 협의하여야 하며, 우리 공사는 품질점검에 따라 사업시행자에게 일정한 조치를 요구할 수 있으며, 사업시행자는 14일 이내에 이행조치를 하고 그 결과를 통보하여야 함. 또한 우리 공사는 전항의 내용과는 별도로 주택에 대한 공정별 이행과정을 점검할 수 있고 매도신청인은 이에 적극 협조하여야 함

< 품질점검 점검단계 및 점검내용 >

구분		1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
공사단계		기초공사	골조공사	마감공사	준공	잔금지급
점검내용		철근배근 완료시	최상층 슬라브철근 배근완료시	방수·단열공사 및 바닥소음완충재 완료 시 마감공사 필요 시	사용승인 (검사) 완료 후 1주일 내외	4단계 지적사항 확인
중점 점검분야		건축물 배치의 적정성 및 설계도서 이행확인	설계도서 이행 및 골조품질 상태확인	방수·단열 공사 등 설계도서 이행확인	마감품질상태 및 사용승인 이행확인(시운전, 각종 준공필증, 전기, 가스, 통신, 정화조, E/V등)	
점검주체	품질점검팀	○	○	○	○	○
	주거자산관리부 주거지원종합센터	-	-	-	○	○

■ **(하자담보책임)** ① 공동주택 및 50호 이상 오피스텔의 하자담보책임은 공동주택관리법 시행령을 따르며, 매도신청인은 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 함. 다만, 보증보험 가입이 불가 또는 기간 및 금액이 기준에 미달하는 경우에는 해당 금액에 대해 공동주택관리법 시행령에서 정하는 기간 동안 현금예치 하여야 함

② 그 외 주택 등의 하자담보책임은 주택법 등 관련 법을 따르며, 매도신청인은 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 함. 다만, 보증보험 가입이 불가 또는 기간 및 금액이 기준에 미달하는 경우에는 건물매입가격의 3%(보증기간 3년) 또는 미달하는 해당 금액을 현금예치 하여야 함

③ ①·② 에 부속된 근린생활시설을 매도하는 경우, 하자담보책임 및 방법은 근린생활시설이 부속된 해당 주택의 기준을 따름

- **(하자처리 및 입주지원)** 사업시행자는 준공 이전에 발생한 하자는 우리공사에 주택 인계 전 모두 처리하여야 하며, 인수인계 이후 최초 입주 전까지 공가기간에 주택의 하자예방 또는 하자처리에 협조하여야 함
 - **(민원처리)** 사업시행자는 건축과정에서 발생하는 임금체불 및 인접주택 등과의 분쟁 등 각종 민원을 해결하여야 하며, 민원해결이 지연되는 경우 대금지급 등 후속 절차 또한 민원 해결 완료 전까지 지연될 수 있음
 - **(약정 및 매매계약의 해제·해지)** 매매계약 전에 단계별 품질점검을 실시하고 **약정 시 제출한 도면과 현장 시공상태 상이(주요자재 상이 포함) 및 구조적 하자 등 부적합 사항 발견 시 매매계약을 체결하지 않을 수 있으며**, 매매계약 체결 후라도 부적합 사항 발견 시 매매계약을 해제 또는 해지할 수 있음
 - **(사업관리)** 공모결과 통보 후 3개월 내 도면협의 완료, 매입약정체결 요청 통지 후 3개월 내 약정 체결, 약정체결 후 3개월 이내 토지소유권 확보, 토지소유권 확보 후 6개월 이내 인허가 (건축허가 또는 주택건설사업승인) 완료, 인허가 완료 후 2개월 이내 착공 등을 이행하여야 하며, 이행이 지체될 경우 우리 공사는 조속한 사업추진을 최고할 수 있으며, 최고에도 불구하고 이행하지 않을 경우 매입약정을 해제할 수 있음
 - **(사권설정금지)** 사업시행자는 매매계약체결 후에는 당해 주택 및 토지에 대하여 권리관계의 변동을 수반하는 일체의 채권, 채무 설정행위 등을 할 수 없음
 - **(매입건수 제한)** 사업 참여자간 공정한 기회제공과 매도 편중현상 방지를 위해 동일 매도신청인의 매입약정(기존주택 매매계약 포함)을 '23년 2건으로 제한(전 지역 내 '23년 특화형 임대주택 모집공고(민간제안형 포함) 및 '23년 민간 신축 매입약정 매입공고, '23년 기존주택 매입공고에 의한 매입약정 체결 및 기존주택 매매계약을 합산]하며, 연 2건의 매입약정(기존주택 매매계약 포함) 후 이를 초과하는 매도신청 또는 매입약정(기존주택 매매계약 포함) 건이 발견될 경우 즉시 해당 매도신청 건은 신청접수 취소되고, 매입약정(기존주택 매매계약 포함) 건은 매입약정(기존주택 매매계약) 해제됨을 알려드리오니, 이 점 유의하시기 바랍니다.
- * "건" 기준 : 동일인의 '23년 공고 이후 접수물건의 매입약정 또는 기존주택 매매계약일을 기준으로 함 (예시 : '23년 접수 후 '24년으로 이월되어 매입약정 또는 기존주택 매매계약 체결 시 '24년 매입건수로 산정)
 - * "동일인" 기준 : **(개인)** 매도자의 주민등록번호를 기준으로 확인
(법인) 해당 법인(법인등록번호 확인), 법인대표 및登記임원[사내이사 및 감사를 포함(주민등록번호 확인)]을 동일인으로 보아 매입약정(기존주택 매매계약 포함) 건을 합산
- **(신탁관련)** 기존에 근저당 및 담보신탁 등 방식에서 매입약정금 지급 전까지 관리형토지신탁 (차입형 포함)으로 변경 계약하는 경우 신탁방식의 약정금을 지급함(이 경우 한도 없이 매매 예정금액의 60%를 지급)
 - 신탁사의 계약심의 시 시행사·시공사의 신용도, 재무역량 등에 따라 시공사 교체를 요구하거나 신탁계약체결이 거절 될 수 있음

- 사업신청과 관련하여 발생된 설계비, 부동산중개업소의 중개수수료 등은 우리 공사에서 지급하지 않음
- 사업신청자가 제출한 사업신청서류는 반환하지 않음
- 기타 이 공고문에 명시되지 않은 사항에 대하여는 「민법」, 「공공주택특별법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「주택법」, 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 등 관련 상위 법령을 따름

2023. 10. 19.



한국토지주택공사

특정테마형 특화형 임대주택 서류심사 기준표

구 분	평가항목	평가기준	배점	특점	비 고
임대 수요 (35점)	공가율 (35)	3% 미만	35		· 공사가 공급유형·지역별로 산정한 공가율 기준에 따라 배점
		3% 이상 6% 미만	30		
		6% 이상 9% 미만	25		
		9% 이상 12% 미만	21		
		12% 이상 15% 미만	14		
		15% 이상	9		
생활 편의성 (50점)	대중교통 접근성 (25)	0.5km 이내	25		· 지하철역 입구 또는 운행주기가 15분 이내인 버스정류장까지 직선거리 · 지하철역 입구까지 직선거리 0.5km 이내 5점
		0.7km 이내	23		
		1.1km 이내	18		
		1.5km 이내	13		
		1.5km 초과	7		
	상권(10)	대형마트, 백화점, 아울렛 등 광역상권	10		· 해당 시설로부터 직선거리 1km 이내
		중소형마트, 시장 등 근린상권	6		
	의료(5)	병원, 의원, 보건소	5		· 해당 시설로부터 직선거리 1km 이내 · 공급유형이 고령자, 일반유형의 경우 0.5km이내 5점 가점
	학교(5)	초등학교, 중학교, 고등학교, 대학교 등	5		· 학교 정문까지의 도보거리 · 청년유형은 대학교가 0.5km인 경우 5점 가점
	복지(3)	행정복지센터, 문화센터 등 복지시설	3		· 해당 시설로부터 직선거리 1km 이내
공원(2)	숲, 호수, 강 등 근린공원	2		· 해당 시설로부터 직선거리 1km 이내	
공사 여건 (15점)	접면도로 넓이 (10)	9m 이상	10		· 주출입구에 면한 접면도로 기준 · 2개 도로 접합 시 또는 북향도로인 경우 1등급 상향
		6m 이상 9m 미만	8		
		4m 이상 6m 미만	6		
	토지의 형상 (5)	정방형, 장방형	5		
		사다리형	3		
		자루형, 부정형, 기타	1		
합계			100		

* 거리산정은 네이버, 다음지도 등 참조

특정테마형 특화형 임대주택 본심사 심사기준표

심사항목		심사기준
사업계획	수요 적정성	가. 임대수요의 적정성 - 테마가 맞는 지역으로 계획규모 대비 수요가 지속적이고 충분할 것인가?
	입지 적정성	가. 테마에 따른 입주자에게 필요한 정주여건과 주변환경을 갖추고 있는가? 나. 테마에 맞는 주거서비스 제공을 위한 테마 관련 시설 및 생활편의시설이 인근에 있는가? 다. 대중교통 접근성 또는 차량 접근성(도로 등) 등이 우수한가?
건축계획	고객중심 주거계획	가. 입주자 안전 및 거주여건이 확보되는 단지계획 - 세대별 채광, 일조, 통풍, 조망권 확보를 위한 단지계획인가? - 입주자의 안전과 편리성을 고려한 동선 및 주차 계획인가?
		나. 쾌적하고 편리한 주동계획 - 채광, 환기를 고려하고, 적정규모가 확보되는 쾌적한 공용공간(진입층 로비, 복도, 공용홀 등)이 계획되었는가? - 공용공간(필로티 하부 등)을 활용한 생활보조공간 및 세대 프라이버시를 침해하지 않는 휴게공간이 계획되었는가?
	테마 부합성	가. 입주계층의 라이프 스타일에 대응할 수 있는 단위세대 계획 - 입주자의 생활패턴을 고려한 맞춤형 평면계획인가? - 적절한 수납공간 계획 및 가구·가전 등의 배치를 고려한 평면 계획인가? - 채광, 환기, 주거편의성 등 입주인이 거주하기에 적절한가?
		나. 입주계층의 니즈에 부합하는 맞춤형 커뮤니티 설계 - 입주자 이용편의성이 확보되고, 운영테마를 구현할 수 있는 합리적인 커뮤니티 계획인가? - 공용부, 커뮤니티공간에서 소통과 교류를 촉진하는 계획인가?
	디자인	가. 디자인 창의성 - 지역특성을 반영하고, 인접시설 등을 고려한 창의적인 계획인가? - 하천, 보행로, 통학로 등 주변여건과 연계한 옥외공간, 보행동선 계획 및 커뮤니티 시설 디자인 특화계획 등이 있는가?
		나. 실용성 및 거주성을 고려한 디자인 - 지나친 조형성 위주의 외관디자인 및 과도한 장식, 입면 요철·절곡 등 거주성을 저감하는 디자인을 지양하고, 실현 가능하면서도 소비자가 선호하는 디자인을 제시하였는가?
사업 용이성	가. 공사여건 - 토지의 형상이나 레벨이 사업을 추진함에 있어 적절한가?	

붙임2

사업신청서 관련 서식 및 제출서류

※공모 신청서 및 사업계획서 등 제출서류는 상기 순서에 맞춰 작성되어야 합니다.

작성 내용	비고
■ 사업신청서 표지	제1호서식
■ 사업신청서 목차	제2호서식
■ 특화형 임대주택 사업신청서	제3호서식
(첨부①) 법인등기부등본 원본 1부	첨부서류
(첨부②) 법인인감증명서 원본 1부	
(첨부③) 사업자등록증 사본 1부	
(첨부④) 토지대장 필지별 각 1부	
(첨부⑤) 토지등기부등본 필지별 각 1부	
(첨부⑥) 토지이용계획확인원 필지별 각 1부	
■ 서약서	제4호서식
■ 청렴서약서	제5호서식
■ 개인정보 제공 및 이용 동의서	제6호서식
■ 공사직원 여부 확인서	제7호서식
■ (해당시) 위임장(사업신청서 접수 시)	제8호서식
(첨부⑦) 위임인, 수임인의 신분증	첨부서류
■ (해당시) 신탁사무처리 요청(동의)서 ※ 등기부등본상 소유자가 신탁사인 경우	제9호서식
■ 사업신청 자체 점검표	제10호서식

【별지 제2호서식】

1. 사업신청서	00
(첨부①) 법인등기부등본	
(첨부②) 법인인감증명서	
(첨부③) 사업자등록증	
(첨부④) 토지대장 필지별	
(첨부⑤) 토지등기부등본 필지별	
(첨부⑥) 토지이용계획확인원	
2. 서약서	00
3. 청렴서약서	00
4. 개인정보 제공 및 이용 동의서	00
5. 공사직원 여부 확인서	
6. 위임장	00
(첨부⑦) 위임인, 수임인의 신분증	
7. 신탁사무처리 요청(동의)서	00
8. 사업신청 자체 점검표	00

구분	특정테마형
접수번호	

영역은 기입하지 마십시오

2023년 특화형 임대주택 사업신청서					
물건 소재지					
사업시행자	법인명		담당자	성명	
	대표			연락처	
	연락처			E-mail	
	주소				
설계사무소	상호		설계사	성명	
				연락처	
시공사	법인명		대표자		
	유사사례 시공실적	* 우리공사 납품사례도 기재하고, 공사지명원이 있는 경우 함께 제출			
자금조달방법	자기자본(억, 총 사업비 중 %), 타인자본(억) PF 등 대출, 현재/향후 신탁 진행여부, LH 자금이용 등 자금조달 방법 및 구성비율 자유 기재				

본 사는 귀 공사에서 추진하고 있는 2023년 특화형 임대주택 사업 공모 참여를 위하여 공고문 및 관련법규를 준수하여 사업신청서를 제출합니다.

2023년 월 일

법 인 명 :
주 소 :
대 표 자 : (인)

한국토지주택공사 사장 귀하

1. 건축개요

주택유형	다가구□ 아파트□ 연립□ 다세대□ 주거용오피스텔□ 도시형생활주택□ 기타□ ()			
입주자유형	□ 일반 □ 청년			
참여 특정테마				
대지조건	소재지			
	용도지역		지 목	
	용도지구		면 적	
종전대지 이용상태	나대지□ 노후주택□ (지하층 유□ 무□) 근린생활□ 숙박시설(모텔 등)□ 기타□ ()			
접면도로현황	주출입구 기준 기존 6m도로에 14.16m 접함 부출입구 기준			
연 면 적	지상층 연면적 : m ² 지하층 연면적 : m ² 소 계 : m ² (소수점 둘째자리까지 표기)			
건축면적		건 폐 율	계획 %	법정: %
용적율산정 연면적		용 적 율	계획 %	법정: %
건물규모	지하 0층, 지상 0층	세 대 수		
구조형식	철근콘크리트구조			
주차대수	법상 00대 / 계획 00대			
	자주식 00대 / 기계식 00대 (세대당 0.0대)			
커뮤니티 설치여부	개(m ²) (동 층)	E/V	인승(대설치)	
근린생활시설 설치여부	개(m ²) (동 층)	공공기여 제안	추가 커뮤니티공간, 추가빌트인, 근생 할인 매도제안 등	
매도희망가격	(총액)	억원	(호당)	억원

II. 위치도 및 주변현황

1) 위치도



2) 주변현황

※ 자유롭게 작성

III. 전경사진

전경사진

* (현장 여건에 맞게 촬영)

- 사업대상지 주변 반경 1km이내 기준
- 해당 사업부지를 빨간색 점선으로 표기하고,
주변 주요시설물이 확인될 수 있도록 함

* 네이버/다음 등 인터넷 상 지도 사용가능하며 현장 여건에 맞게 작성

IV. 사업추진 일정

토지취득 (예정)	건축 허가	착 공	준공 (사용승인예정)	비고 (진행단계)
년 월 일	년 월 일	년 월 일	년 월 일	계획설계 <input type="checkbox"/> 기본설계 <input type="checkbox"/> 실시설계 <input type="checkbox"/>

V. 설계도면

- 도면표지, 도면 목록표
- 위치도, 도시계획사항, 지적도, 주위현황도, 대지사진
- 설계개요서 · 층별개요서 · Type별 시설면적표, 호별면적개요
- * 면적 산출표는 아래 '표'형태 사용
- 전체 면적표

단위 : m²

구분	세대수	전용 면적	공용면적			면적		
			벽체공용	코아공용	소계	연면적 (A+B+C)	지상층 연면적	지하층 연면적
도시형생활주택	00	00.00	00.00	00.00	00.00	0,000.00	0,000.00	000.00
부대 복리 시설	주민공동시설						00.00	00.00
	회의실							00.00
	공방					00.00	00.00	
	000					00.00	00.00	
	000					00.00	00.00	
	관리사무소					00.00	00.00	
	지하주차장					00.00		00.00
	전기실/발전기실					00.00		00.00
	기계실					00.00		00.00
	펌프실					00.00		00.00
소 계						0,000.00	0,000.00	0,000.00
근린생활시설						00.00	00.00	
합 계	00	00.00	00.00	00.00	00.00	0,000.00	0,000.00	0,000.00

※ 소수점 기입방법 : 소수점 셋째 자리에서 절사하여 둘째자리까지 표기

• 층별 면적표

단위 : m²

층별	주거용 오피스텔			근린생활시설			기타공용				합계
	전용 면적	공용 면적	소계	전용 면적	공용 면적	소계	주민공동 시설	관리 사무소	기계실/ 전기실 등	지하 주차장	
1층	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00
2층	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00
3층	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00
합계	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00

※ 소수점 기입방법 : 소수점 셋째 자리에서 절사하여 둘째자리까지 표기

• 주택유형별 면적표

단위 : m²

주택 TYPE	호수	전용 면적 (A)	주거공용면적(B)		기타공용면적(C)				계약 면적 (A+B+C)	서비스면적 (bal코니확장)
			벽체 공용	코아 공용	주민공동 시설	관리 사무소	기계실/ 전기실등	지하 주차장		
19A	00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00
19B	00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00
합계	00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00

※ 소수점 기입방법 : 소수점 셋째 자리에서 절사하여 둘째자리까지 표기

- 건물배치도, 대지 횡·종단면도, 주차계획도
- 층별 평면도·입면도·단면도
- 오수, 우수계획도
- 단위세대평면도(세대내 빌트인 및 가구배치 표시)

VI. 사업자가 보유 중인 경우 추가 제출

1. 조감도, ISO 등 홍보자료
2. 사업성 평가보고서 등
3. 수지분석표 : 한글, 엑셀 모두 가능(사업비 100억 이상인 경우 필수 제출)

서 약 서

공모명 : 2023년 특화형 임대주택 사업자 공모(특정테마형)

당사는 상기 사업의 참여를 위하여 제출하는 2023년 특화형 임대주택(특정테마형) 사업자 공모의 신청서류 및 관련 증빙 자료를 신의성실의 원칙에 입각하여 작성·제출하며, 만일 제출한 자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 운영기관 선정 무효와 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수할 것임을 서약합니다.

2023년 월 일

법 인 명 :
주 소 :
대 표 자 : (인)

한국토지주택공사 사장 귀하

개인정보 수집 · 이용 및 제3자 제공 동의서

「공공주택 특별법」 제53조 및 「부동산투자회사법」 제22조의2에 따라 국토교통부로부터 권한 위임받은 한국토지주택공사는 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자로서, 「개인정보보호법」, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「지방세법」 등을 근거로 아래 정보를 수집, 이용합니다.

개인정보의 수집 및 제공 항목

고유식별정보 주민등록번호	개인정보 수집항목 성명, 생년월일, 주소, 전화번호, 휴대전화번호
------------------	---

※ 주민번호 수집 법정주의(개인정보보호법 제24조의2)에 의하여 주민등록번호는 법령에 의해서만 수집 가능하며, 법령에 의한 수집 시에는 정보주체의 동의 없이 처리(수집, 저장, 이용, 파기 등) 가능합니다.

개인정보 보유 및 이용기간

신청일로부터 1년 (계약(약정체결)자는 영구)

개인정보 수집·이용 동의여부

[필수] 개인정보보호법 제15조 등에 따라, **본인 확인, 고지사항 전달, 매매계약을 위한 절차 진행, 매매계약 체결 및 이행, 부동산 거래신고 등 관련 법률 의무사항 이행 등을 수집목적**으로 개인정보를 수집·이용하고자 합니다.

※ 위의 [필수] 개인정보 수집·이용에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 그러나 동의를 거부할 경우 우리 공사와 매매계약을 체결하지 못하거나 계약 체결을 위한 교섭이 불가능할 수 있습니다.

☞ 위와 같이 개인정보를 수집·이용하는데 동의하십니까? 동의합니다. 동의하지 않습니다.

개인정보 제3자 제공 동의여부

[필수] 개인정보보호법 제15조 등에 따라, **매매계약을 위한 절차진행, 매매계약 체결 및 이행, 부동산 거래 신고 등 관련 법률 의무사항 이행, 도심특약 보증제도 등 정부정책 홍보** 등을 목적으로 개인정보를 제3자(매입업무 관련 감정평가업자, 법무사, 위탁 관리업체, 등)에게 제공하고자 합니다.

※ 위의 [필수] 개인정보 제3자 제공내역에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 그러나 동의를 거부할 경우 우리 공사와 매매계약을 체결하지 못하거나 계약 체결을 위한 교섭이 불가능할 수 있습니다.

☞ 위와 같이 개인정보를 수집·이용하는데 동의하십니까? 동의합니다. 동의하지 않습니다.

[선택] 개인정보보호법 제15조 등에 따라, **주택매매 관련 정보제공, 도심특약보증제도 등 정부정책 홍보 등 (SMS, 전화 등) 등을 수집목적**으로 개인정보를 수집·이용하고자 하며, 제3자(국토교통부, HUG, 금융기관, 주택건설 관련 협회 등)에게 제공하고자 합니다.

※ 위의 [선택] 개인정보 수집·이용에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 선택정보에 동의하지 않더라도 주택 매매신청에는 제한이 없으나, 해당 정보를 통한 서비스 안내는 불가능하게 됩니다. 동의한 경우라도 정보주체 본인이 수집목적 사용을 위한 [선택] 개인정보에 대해 삭제 의사 표시 시 수집된 개인정보를 열람 또는 이용할 수 없도록 즉시 파기 처리합니다.

☞ 위와 같이 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공에 동의하십니까? 동의합니다. 동의하지 않습니다.

※ 개인정보의 파기절차 및 방법 : 수집한 개인정보는 이용목적 달성 후 지체 없이(5일 이내) 파기하며, 종이 형태로 보유 중인 개인정보는 분쇄 또는 소각을 통해, 전자파일 형태로 보유 중인 개인정보는 재생 불가능한 기술적 방법을 사용하여 파기합니다. 다만, 관계법령의 규정에 의하여 보존할 필요가 있는 경우, 공사는 관계법령에서 정한 일정기간 동안 관련 정보를 보존합니다.

20 . . .

성 명(법인명) : (인)
 생년월일(사업자등록번호) :
 주 소 :
 휴대전화번호 :

【별지 제9호서식】 ※ 등기부등본상 소유자가 신탁사인 경우만 작성

신탁사무처리 요청(동의)서

구 분	내 용	
신탁부동산	부동산 소재지	
신탁등기일	년 월 일	
계 약 관계인	위탁자	한국자산운용(주)
	수탁자	코리아신탁(주)
	우선수익자	(주)오케이저축은행
용 도	LH 특화형 임대주택 사업 공모 신청 관련 업무 일체 승낙 및 동의	

위 부동산은 부동산담보신탁 중으로 본 신탁계약에 의거하여, 상기 용도와 관련된 업무를 진행함에 승낙(동의) 합니다.

위탁자 - 법 인 명 :
 - 대 표 : (인)
 - 법인등록번호 :
 - 주 소 :

수탁자 - 법 인 명 :
 - 대 표 : (인)
 - 법인등록번호 :
 - 주 소 :

우선수익자 - 법 인 명 :
 - 대 표 : (인)
 - 주민등록번호 :
 - 주 소 :

붙 임 : 사업자등록증 및 법인인감증명서 각 1부

한국토지주택공사 사장 귀하

사업신청 자체 점검표

1. 기본계획 적합여부

공급지역	<input type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합	세대수	<input type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합
면적	<input type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합	커뮤니티시설	<input type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합
근린생활시설	<input type="checkbox"/> 설치 <input type="checkbox"/> 미설치	기계식 주차	<input type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합

2. 심사 제외 사유 ※ 1개 항목이라도 해당 시 심사제외

심사 제외 항목
<input type="checkbox"/> 개발이 예정된 지구(지역) 내 주택 <input type="checkbox"/> 최저주거기준 미달 또는 공급유형별 전용면적 기준 미충족
<input type="checkbox"/> 도시가스 및 상하수도 미설치 지역의 주택(농어촌 등 예외사유 미충족)
<input type="checkbox"/> 주거환경 저해시설 (<input type="checkbox"/> 군부대 사격장, 화장장 <input type="checkbox"/> 공장 또는 위험물 저장·처리시설 <input type="checkbox"/> 일반숙박시설 <input type="checkbox"/> 위락시설)
<input type="checkbox"/> 지하(반지하 포함) 세대 계획 <input type="checkbox"/> 불법건축물 및 법률상 제한사유(건축법 위반, 압류, 가압류, 경매개시 등)가 있고 불법 및 법률상 제한사유 치유불가 주택
<input type="checkbox"/> 맹지 또는 타인 소유의 담장 등 시설물에 의해 부속토지 점유 주택 <input type="checkbox"/> 진입도로 미확보 또는 사도인 주택
<input type="checkbox"/> 건축물 외벽 마감재료가 준불연재 또는 불연재 성능 미충족 <input type="checkbox"/> 엘리베이터 미설치 주택
<input type="checkbox"/> 세대별 전기 및 수도계량기 미설치 주택 <input type="checkbox"/> 건축 중인 주택 <input type="checkbox"/> 호당 매입 상한금액 초과
<input type="checkbox"/> 매도신청인 본인 및 본인의 직계 존·비속, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속이 전·현직 직원(임원 포함)에 해당하는 경우[전 직원(임원 포함)은 퇴직일로부터 5년이 경과되지 않은자를 말함]
<input type="checkbox"/> 청탁 등 부정행위로 공사로부터 제재를 받은 행위자가 신청하는 주택
<input type="checkbox"/> 기타사유()

구분	항목	내용	비고																																																			
실외기실	설치	실외기 실에 부득이하게 보일러를 설치한 경우 유효면적 확보[붙임1.6참고] - 보일러실과 실내전용공간(거실 등이 직접 면하지 않게 계획하되, 부득이한 경우 보일러실 환기를 철저히 계획하고 출입문을 밀실하게 설치한다. 시스템루버(가로폭900mm이상, 하부턱높이130mm이하)+롤방충망설치																																																				
	미설치	옥상설치를 원칙으로 하며, 실외기 설치 시 실외기 완충패드(H=100mm)의 고정볼트로 인해 방수층이 손상되지 않아야 함 건축물 외부에 실외기 설치 시 「건축물설비기준 등에 관한 규칙」 제23조에 적합하게 설치																																																				
AD/PD		세대 내에 옥실 및 다용도실 등은 PD(PipeDuct)공간을, 주방기구는 PD(PipeDuct)공간 및 AD(AirDuct) 공간을 확보하여 계획에 반영할 것 (별도 구획되어 있는 보일러실 및 발코니 등의 배관은 PD공간 없이 설치할 수 있다.) 전 층에 점검구를 설치																																																				
공용부	동 출입문	자동출입문 설치(개방 시 유효폭 1,000mm이상, 높이 2,200mm이상) THK 8.76이상 안전유리 사용																																																				
	E/V홀	천장	(주출입구)경량철골 천장틀 설치																																																			
		바닥	세대 현관문과의 간섭 및 특정세대 문 앞 설치 지양																																																			
	복도	천장	유효높이는 2,200mm 이상 확보																																																			
		바닥	편복도 유효폭은 1,200mm이상, 중복도의 유효폭은 1,800mm이상으로 함 복도내 우수선통 등 설치 시 해당 폭만큼 추가 유효폭 확보할 것																																																			
	계단실	천장	유효높이는 2,200mm 이상 확보																																																			
		바닥	계단의 유효폭은 1,200mm이상 확보 사선돌음 계단금지하며, 계단의 바닥은 미끄럼 방지구조여야 함 계단 통행 시 방해가 되지 않도록 계단참의 현관 설치 시 이격거리와 개폐 방향을 고려할 것 계단실 난간(H=900mm이상, 안목치수 간살간격100mm)설치																																																			
	지붕/옥탑		드레인(블록형 거름망) 방향으로 물매 1/50 확보 옥상 출입문 상부 캐노피 900*1,000mm설치하고 비상등과 옥상출입문의 이격거리 확보 옥탑에는 안전난간 설치 옥탑점검사다리 (바닥에서1,040mm이격)설치 - 높이 2,000mm이상의 옥탑 사다리에는 추락방지대와 시건장치 설치 (평지붕)이중방수 적용을 원칙[시트방수(비노출)+단열+누름(80mm 이상)+우레탄(노출)] 적용 - 누름콘크리트에 신줄눈(2,000mm이하) 및 코킹을 시공 (경사지붕)경사면 방수몰탈+보호몰탈+아스팔트 씰글*, 지붕 하부 최상층면 액체방수 - 급속기와 등 복수자재적용 사용가능																																																			
		필로티	천장	주차공간의 천장고는 2,100mm이상, 차량통로의 천장고는 2,300mm 이상 확보하고 진입제한 높이 표시 택배차량 진입을 고려한 설계 시 높이 2,700mm 확보 천장 내부 높이는 설비 및 전기 배관설치 등에 따라 단열재가 파손되지 않도록 충분한 공간 확보 차량 통행 확인이 어려운 부분에 반사경 설치																																																		
			바닥	출입구 보행통로에 맨홀, 집수정 뚜껑 등 설치 지양 차량 통행로의 맨홀은 내구성을 고려하여 맨홀 및 집수정은 플라스틱 자재 불가 차량 통행 인접 벽체, 기둥 등 코너 부위에는 보호대를 설치 주차장 진입로도로 경계선을 따라 무소음 트렌치 설치																																																		
		외벽		벽돌쌓기 시공 시 전용 긴결철물을 사용하여 견고히 시공																																																		
	기타	빌트인	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>책상</th> <th>의자</th> <th>냉장고</th> <th>전자레인지</th> <th>세탁기</th> <th>에어컨</th> <th>불박이장</th> <th>무인택배함</th> <th>블라인드</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>규격</td> <td>1인용</td> <td>1인용</td> <td>250L 이하</td> <td>23L 이하</td> <td>15kg 이하</td> <td>2.3kW 이하</td> <td>1,000X600</td> <td>5단</td> <td>1인용</td> </tr> <tr> <td>기능</td> <td>책꽂이 일체형</td> <td>사무용</td> <td>냉동, 냉장</td> <td>자동 요리</td> <td>세탁, 탈수</td> <td>냉방</td> <td>옷장</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>에너지 효율</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2등급↑</td> <td>-</td> <td>2등급↑</td> <td>2등급↑</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>설치 기준</td> <td>호(실)</td> <td>호(실)</td> <td>호</td> <td>호</td> <td>호</td> <td>호(실)</td> <td>호(실)</td> <td>동</td> <td>실</td> </tr> </tbody> </table>	구분	책상	의자	냉장고	전자레인지	세탁기	에어컨	불박이장	무인택배함	블라인드	규격	1인용	1인용	250L 이하	23L 이하	15kg 이하	2.3kW 이하	1,000X600	5단	1인용	기능	책꽂이 일체형	사무용	냉동, 냉장	자동 요리	세탁, 탈수	냉방	옷장	-	-	에너지 효율	-	-	2등급↑	-	2등급↑	2등급↑	-	-	-	설치 기준	호(실)	호(실)	호	호	호	호(실)	호(실)	동	실	
			구분	책상	의자	냉장고	전자레인지	세탁기	에어컨	불박이장	무인택배함	블라인드																																										
			규격	1인용	1인용	250L 이하	23L 이하	15kg 이하	2.3kW 이하	1,000X600	5단	1인용																																										
			기능	책꽂이 일체형	사무용	냉동, 냉장	자동 요리	세탁, 탈수	냉방	옷장	-	-																																										
에너지 효율			-	-	2등급↑	-	2등급↑	2등급↑	-	-	-																																											
설치 기준	호(실)	호(실)	호	호	호	호(실)	호(실)	동	실																																													
	- 계획설계 시 빌트인 생활용품의 배치 및 설치여부를 포함하여 단위세대평면도를 제출하고, 빌트인 가전,가구 등은 공사 기준에 해당하는 마감재 적용 - 무인택배함의 경우 20호 미만 시 6~10칸, 20호 이상 시 세대 수의 15% 이상 - 불박이장 규격은 현장여건에 따르며, 설치항목은 추후 변경될 수 있음 - 착공 전 빌트인 스펙(규격, 제조사 등)에 대하여 협의하고, 시중에 해당등급의 제품이 없는 경우 바로 아래등급의 제품으로 대체 가능(세부사항 협의조정) - (청년) 위 전체 (고령자) 책상, 의자 제외, (신혼, 다자녀) 사업자 제안																																																					
우편함	세대수 이상 설치가 원칙. 바닥 마감선에서 420mm이상 띄우고, 1,700mm 이하로 설계 공용, 반송용, 폐건진지함으로 구분하여 설치																																																					

□ 기계분야

구분	항목	내용	비고	
전 영 부	배관 일반	급수·급탕배관은 이중관 배관(PB+CD) 방식을 적용		
		오·배수관은 PVC(VG1, VG2), PVC저소음 이중관을 적용		
		외부·옥상 우수관의 재질은 STS, 동합금 혹은 동등 이상,		
		급수 입상관은 세대 내 PD로 입상하며, 매 층마다 고정		
		세대별 PD/AD(점검구 포함)는 각각 별도 설치하며 각 층마다 동일한 위치에 배치하고 점검구(재질 STS)를 설치		
		배관 연결부속 매립금지		
	급수	계량기	세대별로 각 층 복도(외기에 접하지 않는) 벽에 설치하고 계량기함 내부는 동파방지 보온재 설치	
			수도계량기함은 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」의 수도계량기함 설치기준에 적합하게 설치하되 계량기 교체 및 앵글밸브 조작이 가능한 구조로 설치	
	급탕	급수급탕 분배기	분배기로 부터 각 수전류 1:1배관 적용(명패 부착)하고 욕실 점프 배관방식 적용시 서브 분배기함 별도 설치	
			싱크 연결용 급수·급탕 지수전이 있는 급수·급탕분배기 사용	
			주방 빌트인 세탁기 적용 시 주방 수전에서 분기	
			다용도실 협소 시 2구형 세탁기 수전 적용	
	오·배수		욕실·다용도실의 오배수관이 45°를 넘는 각도에서 방향을 변경한 개소배수관에 소제구를 설치 (단 세대욕실은 배수관 개소, 우수관은 설치 제외)	
			주방의 경우 멀티형 싱크 배수 연결구를 사용 총상 배관슬라브 매립 금지하며, 침실, 거실, 주방 천장에 오배수관이 지나지 않도록 함	
			통기관은 투엘보 후 스텐망 마감(메시8)	
			발코니에 설치되는 배수 입상배관은 외기에 면하지 않게 위치 선정	
	난방	보일러	콘덴싱 가스 온수보일러(배관커버 설치포함)	
			보일러 용량 적정성 확인은 난방부하와 급탕부하를 비교하여 큰 값으로 선정	
			응축수 처리를 위한 바닥 배수 계획	
		보일러 온수 분배기	CO감지기(상시전원형, 전기콘센트 1구 추가)는 천장에서 300mm이내 설치	
			명패부착은 실 구획별(방1, 방2, 거실 등), 1-zone인 경우 명패 미부착	
			난방구획도 설치, 단 원룸타입 제외	
	난방 코일		난방수 퇴수 기능 확보	
			설치 위치 : 싱크대 하부(설치 공간 미확보시 LH와 위치협의)하고 실별로 Zonning(회오리 방식)	
			코일피치는 200mm	
			욕실, 붙박이장 및 주방가구(배수관 간섭부위 제외) 공간에도 난방코일배관 설치	
	환기	주방 욕실	전동댐퍼와 알루미늄 호일 플렉시블관을 스텐밴드로 고정	
			배기관의 외통은 방습과 흡음성능을 갖는 2중구조로 설치	
모든 욕실은 결로방지 및 환기를 위한 환기팬(천정용)을 계획				
수전류		세탁수전(온·냉수) 및 손빨래수전(냉수)은 별도 분리하여 각각 설치 (다만 공간협소 시 손빨래수전과 세탁수전은 2구형으로 겸용 가능)		
		세탁수전은 바닥마감면+1300mm 내외, 내벽설치(세탁기 후면에 설치시 +1500mm 내외)		
		손빨래수전의 냉온수 이격거리 150~200mm확보		
가스	세대 은폐	가스용 금속 플렉시블호스		
		은폐 배관 사용에 따라 아래의 안전조치 중 하나를 선택하여 설치 - 900㎠ 이상 점검구 설치, 다기능 가스안전미터, 누출점검용 가스미터		
소방	일반	보일러 상부에는 자동확산 소화기 설치		
		세대별로 1대씩 1.5kg이상(능력단위 A-2, B-3, C급) 소화기 비치		

구분	항 목	내 용	비 고																																											
공 용 부	급수 · 급탕	일반	동파방지를 위하여 외기에 면한 벽에는 수전 설치를 금지하고 모든 수전 하부에는 전기콘센트를 설치하지 않도록 한다.																																											
		옥외 매몰	관로의 매설 깊이는 지역별 동결심도 아래로 하며 배관 부식방지 조치																																											
		기초	PB관 또는 배관용 스테인리스 강관이며 보온은 25T 이상																																											
		필로티	PB관 또는 배관용 스테인리스 강관이며 1.5m 간격으로 고정하며 입상배관은 방동 보온																																											
		입상배관 (PD내)	배관용 스테인리스 강관이며 최상부에 수격방지기(벨프 포함) 설치																																											
	오· 배수	필로티	배수트랩 설치금지(동파방지), 원활한 배수가 가능하도록 구매시공하며 격임부위에는 소재구를 설치																																											
		승강기 집수정	승강기 설치시 전용 집수정을 구획하고, 집수정에는 배수펌프를 설치																																											
	우수관		하층부 발코니로 방류되지 않도록 집수정 또는 1층 우수 트랜치와 직접 연결되도록 계획																																											
			우수관의 곡관부는 원활한 배수를 위해 급격하게 꺾지 않도록 함																																											
	환기		설계여건에 따라 당해층 배기(외벽에 면한 경우) 또는 옥상배기 - AD(스파이럴 덕트) 설치 시 옥상층에 무동력 흡출기 설치																																											
	보온(열선)		필로티층 공용부위 배관(급수관, 소화배관, 오배수배관)은 분리관리 가능하도록 배관별로 동파방지열선 설치																																											
			발열선은 UL, FM, EX표시 등 시스템 인증제품 또는 동등 이상의 인증제품 사용																																											
			보일러 하부 열선 설치 - 중부1,2지역 전세대 열선설치, 그 외 : 1층 필로티 직상부세대 열선설치 중부1,2지역 <서울, 경기, 인천, 강원(삼척제외), 대전, 충북, 충남, 경북(경주, 청도, 경산제외), 경남(거창, 함양), 전북>																																											
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="3">용도</th> <th colspan="4">시공부위</th> <th colspan="3">기타</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">1층, 필로티상부</th> <th rowspan="2">노출부위 보일러하부</th> <th rowspan="2">세대내 매입부위</th> <th rowspan="2">계량기함</th> <th colspan="3"></th> </tr> <tr> <th>~40A</th> <th>~80A</th> <th>100A이상</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>급수/급탕</td> <td>25t+발열선</td> <td>15t+발열선</td> <td>CD+5t</td> <td>25t+발열선</td> <td>25t</td> <td colspan="2">40t</td> </tr> <tr> <td>난방</td> <td>-</td> <td>15t</td> <td>CD+10t</td> <td>-</td> <td>25t</td> <td colspan="2">40t</td> </tr> <tr> <td>오배수</td> <td>25t+발열선</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>25t</td> <td colspan="2">40t</td> </tr> </tbody> </table>				용도	시공부위				기타			1층, 필로티상부	노출부위 보일러하부	세대내 매입부위	계량기함				~40A	~80A	100A이상	급수/급탕	25t+발열선	15t+발열선	CD+5t	25t+발열선	25t	40t		난방	-	15t	CD+10t	-	25t	40t		오배수	25t+발열선	-	-	-	25t	40t	
	용도	시공부위				기타																																								
		1층, 필로티상부	노출부위 보일러하부	세대내 매입부위		계량기함																																								
					~40A		~80A	100A이상																																						
	급수/급탕	25t+발열선	15t+발열선	CD+5t	25t+발열선	25t	40t																																							
난방	-	15t	CD+10t	-	25t	40t																																								
오배수	25t+발열선	-	-	-	25t	40t																																								
필로티층 점검구		설치 위치: 필로티층(1층 주차장) PD																																												
		STS재질, 점검구 문짝 안쪽 결로방지 단열재부착																																												
가스	복도	입상배관이 복도(비환기 실내)에 설치 시 비파괴검사 여부 확인																																												
		80mm미만 자분탐상(MT), 80mm이상 방사선투과(RT)																																												
	외부	가스 배관은 주배관에서 세대별 가지배관이 분기되도록 설계																																												
		필로티 천장에 가스배관 횡단불가(필로티 층고 확보 및 안전)																																												
가스 계량기	세대를 방문하지 않고 외부에서 검침 가능한 구조(직독식 또는 원격식)																																													
	단독주택은 건물외부에 가스계량기 설치																																													
소방	일반	상기 외의 소방시설물의 설계 및 세부설치 기준에 대해서는 「화재예방 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령 별표5,6」 및 각 소방시설물별 「화재 안전기준(NFSC)」 준수																																												
		필로티 상부에 화재확산 방지를 위해 분말 자동소화장치를 설치한다. - 설치부위 : 출입문, 재활용 분리수거장 상부																																												

□ 전기·정보통신분야

구분	항 목	내 용	비 고	
전 용 부	현관	세대 분전반	세대전기분전반 내부 분기회로에 부하명을 주기하며, 조작이 쉬운 위치에 설치 (신발장 내 설치 불가) 전용부 분전반 및 통신단자함의 내측 들뜸부위가 없도록 사춤	
			대지전압이 150V초과 300V이하 저압전로 세대 인입구에는 누전차단기 시설 -① 세대분전반 전열회로(에어컨 포함) : 15mA 이하 -“①” 이외 장소의 저압전로 : 30mA 이하	
	거실 및 침실	통신용 수구	통합단자함 내부에는 2구형 콘센트를 설치(인터넷 장비전원공급용)	
		조명기구	LED패널이 3개 이상인 조명기구는 속음제어가 가능하도록 2회로로 구성하고 결선시 접지	
			일괄소등 스위치 적용	
		세대 단말기	비디오폰(컬라 7인치)·도어카메라·경비실(관리실)기·공동현관기·네트워크 장비·서버 등은 같은 회사제품 또는 상호보완 가능한 제품 사용 세대비디오폰과 공동로비폰을 연결하여 출입문 개폐할 수 있도록 함	
	에어컨	에어컨 콘센트는 별도 전용회로로 구성하고, 거실(스탠드형) 및 안방(벽걸이형)에 1개소씩 콘센트 설치		
	주방		전기쿡탑용 별도 전용회로로 구성	
			주방 전기콘센트는 수전과 가스밸브 충분히 이격(150mm)	
	발 코 니	전열 기구	층세대 외벽측 콘센트, 스위치 설치 불가(결로방지)	
공 용 부	기타 시설	통합 계량기함	통합계량기함은 집합형(세대별,공용별)으로 설치하고 벽체 매입 시 시건장치를 설치 통합계량기함 눈·비와 무관한 장소에 설치	
		전력·통신 인입	전기(통신) 인입선로는 지중으로 인입 및 맨홀(핸드홀) 사용 (단,현장여건에 따라 지중인입이 불가능 할 경우는 LH와 협의 후 결정)	
		예비배관 (통신)	인입 맨홀부터 구내용 정보통신 장치가 설치된 공간까지 외부통신 사업자용 예비배관(HI 36C*6)을 추가	
	옥상	조명기구	옥상조명은 빛 공해 및 음영 발생을 고려하여 계획하며, 출입문과의 간섭을 고려하여 설계	
		피뢰설비	「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제20조에 따라 피뢰설비를 설치	
	CCTV		관리사무소 있을 시 : 관리사무소 내부(방재실 등)에 설치 - 바닥면으로부터 모니터 하단까지 2,000mm이상 높이에 설치	
			관리사무소 없을 시 : 1층 현관 인근 실내에 벽걸이형 또는 벽체 매립형으로 건축	
			녹화저장확인 장치에 개인정보보호를 위한 S/W 설치·운영 및 현관동선에 지장없는 장소에 설치	
			사각지대가 발생하지 않도록 LH와 위치 등 협의	
			(카메라 형상) 필로티 및 옥외는 블랫형, 실내는 돔형	
출입문		주택건설통기 기준 등에 관한 규정 제16조의2에 의거 전자출입시스템 및 비상문자동개폐장치를 설치하여야 하며, 화재 등 비상시에 소방시스템과 연동되어 잠김 상태가 자동으로 풀 려야 한다.		

2. 중·대규모 주택(아파트, 오피스텔 등)

* 소규모 주택 기준을 필수 준수하며, 중·대규모는 아래의 설계기준을 추가적으로 반영해야 한다.

□ 건축분야

구분	항 목	내 용	비 고	
전 용 부	층고	층고는 2,800mm 이상 확보		
		천장고(반자높이)는 2,300mm이상 *단, 일조권 제한 등으로 불가피한 경우 담당자 협의시 층고 2,750mm 이상, 천정고 2,250mm 이상		
		커튼 박스 깊이 70mm 확보		
		천장 내부높이는 설비공간을 감안하여 최소 180mm 이상 확보		
공 용 부	PIT	저층(6층 이하)의 경우 층고는 1,600mm 이상 확보		
		중,고층(15층 이상)의 경우 층고는 2,300mm 이상 확보		
	천장	주차공간의 천장고는 2,100mm 이상, 차량통로의 천장고는 2,300mm 이상 확보하고 진입제한 높이(2,100mm) 표시		
		택배차량 진입을 고려한 설계 시 높이 2,700mm 확보		
		차량 통행 확인이 어려운 부분에 반사경 설치		
	벽	외방수(점착겔-시트 복합방수, 점착형 합성고무계 시트방수)+THK13 PP(방수층 보호재)가 원칙 - 지하벽체 내측에 벽체 배수관 설치를 설치		
		차량, 동호 유도사인을 설치		
	지 하 주 차 장	바닥	차량이 지하주차장에 직접 진입할 수 있도록 동선을 계획	
			경차(파란색 실선) 및 환경친화적 자동차(녹색 바탕+흰색 문자 및 실선)를 위한 주차구획은 총 주차구획수의 10% 이상 확보	
			전기 자동차 충전구역은 총 주차구획 수의 5% 이상 확보(시·도 조례에 따름)	
			주차구획 당 카스트퍼 설치	
			주차장 진입로 도로경계선을 따라 무소음 트랜치 설치	
			차량, 동호 유도사인을 설치	
			배수관(THK45)+섬유보강무근(THK90 이상)을 적용	
	기둥	코너 부위 차량통행 인접부위 보호대(1.0T 아연도강판+P.V.C) 설치		
	환기	바닥 결로수가 고이지 않도록 결로방지를 계획하여야 함		
기계적 환기설비 설치 시 LH 담당자와 협의하여 환기구 및 용량 결정				

□ 기계분야

구분	항목	내용	비고	
전용부	폐열 회수 설비	전열 교환기	1차측 필터 : 프리필터(간편구조로 청소가능) 2차측 필터 : 고성능외기청정필터(HEPA필터)	
			전동댐퍼 및 역풍방지댐퍼 내장	
	소방	주방	주방 자동식 소화기(방호면적 0.4㎡ 이상) 아파트 및 30층 이상 오피스텔의 모든 층의 주방에 설치하고 차단장치는 상시확인 및 점검이 가능한 곳에 설치	
		스프링클러	중부1,2지역 발코니 및 보일러(실외기)실에 스프링클러 설치 시 드라이펜던트 헤드 사용 -중부1,2지역 <서울, 경기, 인천, 강원(삼척제외), 대전, 충북, 충남, 경북(경주, 청도, 경산제외), 경남(거창, 함양, 진북)>	
공용부	소방	보온 (발열선)	소화배관 25mm보온 + 발열선 적용 - 발열선 시공 : 입상, 스프링클러 복도천장 배관, 소화전함 내부배관	
		중부1·2 지역	지역구분	적용 CASE
				· 복도형 공동주택으로서 외기 또는 비난방실과 면한 벽면이 2면 이상인 PD
				· 계단식 공동주택으로서 벽면의 1면 이상이 외기와 직면한 PD
	남부지역	· 계단식 공동주택의 1층, 2층 및 최상층 승강장의 소화PD 및 천정내부		
		남부지역	· 복도형 아파트로서 외기 또는 비난방실과 면한 벽면이 2면 이상인 PD	
		중부1,2지역 <서울, 경기, 인천, 강원(삼척제외), 대전, 충북, 충남, 경북(경주, 청도, 경산제외), 경남(거창, 함양, 진북)>		
	옥내 소화전		연면적 3,000㎡이상이거나, 지하층, 무창층 또는 층수가 4층 이상인 것 중 바닥면적이 600㎡ 이상인 층이 있는 모든 층에 설치	
			옥내소화전 상부의 비상콘센트함으로 침수가 되지 않도록 격리처리	
	제연 설비		특정소방대상물(갓복도형 아파트는 제외)에 부설된 특별피난계단 또는 비상용 승강기의 승강장	
	복도		분말소화기(1.5kg, 능력단위 A-2,B-3,C급) -특정 소방대상물의 각 부분으로부터 1개의 분말소화기(소형기준) 까지의 보행거리가 20m이내	
		지하 주차장	스프링클러설비 : 지하층으로서 바닥면적 합계가 150㎡이상일 경우 설치 분말소화기 지하주차장(내화구조) 바닥면적 400㎡마다 능력단위 2단위 1개씩 설치	
	환기	배기 방식	강제급기 및 강제 배기방식 적용은 펌프실, MDF실, 방재실	
			강제배기 방식은 전기실, E/V홀 통로, E/V기계실	
제습기		최하층 승강장 설치하며 작동 조작 및 상태확인 가능한 본체 컨트롤러 설치, 리모트 컨트롤러 별도설치		
자동 제어	일반 제어		자동제어(제어, 계측, 경보) 스펙은 기본사양으로 협의하여 조정 가능	
			펌프류(급수/오수/배수/우수펌프)	
			팬류(저수조, 펌프실, 지하주차장, 우수처리시설)	
			밸브류(펌프실 정수위조절밸브, 상태) 발열선(기동/정지, 상태)	
	계측		옥상고가수조(소화용), 지하저수조의 액면지시	
			지하주차장의 CO농도, 미세먼지	
			가압급수펌프의 압력지시	
			외기온도, 전기실 및 지하주차장 온도	
	경보		저수조, 펌프실, 지하주차장 및 외기의 습도	
			가압급수펌프, 발열선의 운전 이상	
		지하저수조, 빗물저수조의 월류		
		지하저수조, 옥상고가수조의 저수위/고수위		
	저수조실, 펌프실, 기계실의 침수 경보			
	집수정(펌프실, 지하주차장, 공동구, 전기실, 아파트동지하)			