



(신축 매입약정방식) 2022년 지하층주택 매입 공고

- 한국토지주택공사는 폭우에 따른 침수피해가 발생하는 재해취약가구의 주거 환경 개선 및 지하층주택의 점진적 소멸을 위해 신축 매입약정방식을 활용하여 공고일 이후 건축 예정 (철거 후 신축)인 주택을 매입하여 임대주택으로 활용하고자 다음과 같이 매입 공고합니다.
- * (신축 매입약정) 민간에서 건축 예정인 주택을 사전 매입약정 체결하고, 준공 후 **내가 매입**

1 매입대상지역

■ 인천광역시 및 경기도 내 일부지역

인천광역시	경기도
중구, 동구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구	수원시, 성남시, 의정부시, 안양시, 부천시, 광명시, 평택시, 동두천시, 안산시, 고양시, 과천시, 구리시, 남양주시, 오산시, 시흥시, 군포시, 의왕시, 하남시, 용인시, 파주시, 이천시, 안성시, 김포시, 화성시, 광주시, 양주시, 포천시, 여주시

2 매입대상주택

- 지하층세대(주거용)가 포함된 노후주택을 철거 후 입주유형별 아래의 기준을 충족하는 세대별 주거전용면적이 85㎡ 이하의 주택*으로 신축

* 공동주택 (아파트, 연립, 다세대), 주거용 오피스텔, 도시형 생활주택(원룸형, 단지형다세대, 연립)

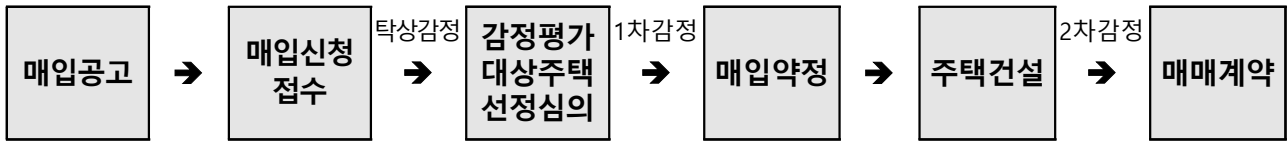
< 입주자 유형별 계획 최소기준 >

입주자유형	입주자격	면적 및 방개수 최소기준	
		면적	방 개수
일반	아래의 유형에 해당되지 않는 저소득계층	전용 29㎡ 이상 85㎡이하	1개 이상 (1.5개 우대)
다자녀	2자녀 이상 가구	전용 46㎡ 이상 85㎡이하	2개 이상
고령자	65세 이상의 고령자	전용 29㎡ 이상 85㎡이하	1개 이상 (1.5개 우대)
청년	19~39세의 미혼 청년	전용 19㎡ 이상 60㎡이하	1개 이상

* 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방갯수는 국토교통부 공고 「최저주거기준」 이상을 충족하여야 함

3

매입절차



4

신청방법 및 제출서류

■ (신청기간) 2022년 10월 24일(월) ~ 11월 04일(금) (토·일 제외)

■ (신청방법) 방문 또는 우편접수

■ (접수장소)

사업대상지역(물건소재지)	주소
경기도 의정부시, 동두천시, 구리시, 하남시, 남양주시, 양주시, 포천시	내 서울지역본부 주택매입부 매입약정 담당 서울특별시 강남구 선릉로121길 12(논현동 254) (문의전화 : 02-3416-3720, 3628)
인천광역시(군 제외), 경기도 광명시, 시흥시, 고양시, 파주시, 부천시, 김포시	내 인천지역본부 주택매입부 매입약정 담당 인천광역시 남동구 논현로46번길 23(논현동 639-1) (문의전화 : 032-890-5858, 5958)
경기도 수원시, 성남시, 안양시, 안산시, 용인시, 군포시, 과천시, 광주시, 평택시, 의왕시, 화성시, 이천시, 오산시, 안성시, 여주시	내 경기지역본부 주택매입부 매입약정 담당 경기도 성남시 분당구 성남대로54번길 3(구미동 175) (문의전화 : 031-250-8438, 8388)

※ 방문 시 상담·접수시간(10:00~17:00, 점심시간 12:00~13:00 제외)을 준수하여 주시기 바랍니다.

■ (제출서류) 첨부 1의 신청서식 등을 참조하여 제출

- 신청서류는 붙임 양식으로 작성하여 주시고 순서에 따르되, 철하지 말 것
- 모든 서류는 공고일 이후 발급분에 한함

5

주택매입 기준

본 사업은 지하층세대 거주 임차인의 주거 상향을 위한 사업으로 지하층 거주 임차인의 이주대책이 확정된 이후 매입약정 체결 가능하며, 매도신청인은 사업 신청 시 기존 지하층주택 임차인에 해당 내용을 안내하고 동의를 받아 주거상향 신청서(첨부 6 신청서식)를 제출하여야 함

■ 건물 동별 일괄매입 원칙이나, 기존주택(다가구주택에 한정) 소유자가 희망할 경우에 한해 최대 3호(거주용 1호, 임차용 2호, 전용면적은 60㎡이하)를 제외하고 부분 매입 가능*

- 매도신청인은 기존주택 소유자가 주택 매입을 희망할 경우 협의된 가격으로 매도 가능하며, 사업 신청 시 기존주택 소유자의 사전 분양 의향서(첨부 5 신청서식)를 제출받아야 함

■ 2개동 이상의 다세대, 연립을 단지형으로 통합계획하고 1층에 주민쉼터용 조경시설 등 설치 시 매입 우대

가. 주택 설계 및 시공기준

- 설계 및 시공 시에 첨부1 '신축 매입약정 주택 설계 및 시공 가이드라인'에 따른 품질기준을 반영하여야 함
- 기계식주차장은 원칙적으로 설치 금지

나. 커뮤니티공간 등 설치 기준

커뮤니티공간	경비실	관리사무소
50세대 이상	50세대 이상	150세대 이상

* 커뮤니티공간은 청년유형 50세대 이상인 경우 설치 의무 대상이며, 2동 이상의 단지형 주택(다가구, 다세대, 연립)을 물량을 구분하여 신청하는 경우에도 총 세대수 합이 상기 기준 이상인 경우 설치 필요

○ 커뮤니티시설 설치기준

- 면적 : 세대당 1㎡ 이상
- 용도를 별도로 정할 경우 상기 면적기준을 충족하면서 아래 기준에 따라 설치할 것을 권장

< 용도별 커뮤니티 설치 기준(권장) >

구분	아이돌봄시설	작은도서관	경로당
설치기준	100㎡ 이상	100㎡ 이상	50㎡ + 세대당 0.1㎡

- 커뮤니티시설은 기타공용면적으로 설치하는 것을 원칙으로 함
- 커뮤니티시설 내부 및 이용시설 확인이 가능토록 투명창호 등을 활용하여 최대한 **개방감 확보**
- **지상 1층 설치가 원칙**이며, 주택규모, 입주대상자 유형을 감안하여 1층 외 계획 가능 (내부설치비품 협의, **지하층 불가**)
- 필로티층의 공간을 활용하여 세대별 다용도 창고(무인택배함과 겸용 설치 가능, 재활용 분리수거장, 옥상정원 및 1층 조경(벤치,파고라 등 시설 포함 시) 등 설치 권장

○ 경비실·관리사무소 설치기준

- 기계식 주차 관리를 위한 주차관리실 설치 예정 시, 경비실 대체가능
- 관리사무소 의무 설치대상인 경우 최소 3인 이상의 사무공간 및 관리사무소 외 관리업무 종사자 휴게실 별도 계획(냉난방기 설치)

다. 근린생활시설 설치 기준

○ 원칙적으로 근린생활시설 설치 지양

- 법령에 따라 상업지역 내 근린생활시설 설치 의무비율 준수 등 불가피한 경우 공사 필요 시 제한적으로 매입할 수 있으나, 그 외에는 원칙적으로 매입을 하지 않음에 따라 계획단계부터 설치 지양하고, 근린생활시설 설치 시 건물 전체 매입 제외될 수 있음
- 불가피하게 근린생활시설을 매입해야할 경우 매입가격은 감정평가금액의 80% 수준에서 상호 협의하여 결정

라. 매입제외 대상

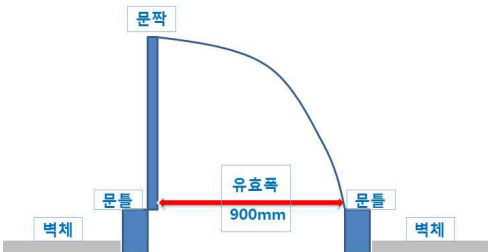
매입심의를 통과하였다 하더라도 아래 대상에 속하는 것으로 판명되는 경우 매입대상에서 제외함

- 「도시재정비 촉진법」에 의한 재정비촉진지구, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역, 「공공주택 특별법」에 의한 공공주택지구 및 도심공공주택복합지구, 「택지개발 촉진법」에 의한 택지개발예정지구 등 개발이 예정된 지역(지구) 내의 주택
- 다만, 개발이 예정된 지구(지역)가 지자체와 지구(구역) 지정의 해제를 합의한 경우 등 해제 절차가 진행 중인 경우, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역 중 현지계량방식의 주거환경개선사업계획이 확정되거나 준공된 경우, 「도시재정비 촉진법」에 의한 재정비촉진지구 중 존치관리구역으로 지정된 경우에는 관련부서의 의견을 들은 후 해당 지구(구역)내의 주택을 매입대상주택으로 선정할 수 있다.
- 도시가스 및 상하수도 미설치 지역의 주택(다만 농어촌 등 지역여건상 미설치 지역이나, 매도자가 설치하여 주거에 문제가 없도록 조치하는 경우 매입할 수 있다)
- 직선거리(시설부지의 경계선으로부터 매입대상 주택의 대지경계선 기준) 500m 이내에 군부대 사격장·화장장과 직선거리 50m 이내에 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조의2 제1항 제1호 및 제2호의 시설이 있는 지역의 주택(다만, 주유소·석유판매취급소·자동차용 천연가스충전소는 해당 부지를 매도신청하거나, 직선거리 25m를 초과하는 지역의 주택은 매입대상주택으로 선정할 수 있다)
- 직선거리 25m 이내에 「건축법 시행령」 별표1 제15호 중 일반숙박시설, 「건축법 시행령」 별표1 제16호 위락시설이 있는 주택(다만, 청년유형은 상기 시설을 마주보거나, 연접하지 않은 경우 매입대상 주택으로 선정할 수 있다)
- 불법건축물 및 법률상 제한사유(건축법 위반, 압류, 가압류, 경매개시 등)가 있는 주택(다만, 불법 및 법률상 제한사유를 치유하고 구조상의 문제가 없는 경우 매입가능)

- 맹지 또는 사도(소유권이 개인으로 되어있는 도로) 등으로 진입도로 확보가 불가능한 경우 또는 타인 소유의 담장 등 시설물에 의해 부속토지가 점유된 경우(반대의 경우도 매입대상주택으로 선정할 수 없으며 다만, 점유해소 가능한 객관적 증빙자료 제출 시 매입할 수 있다)
- 건축물의 외벽(필로티 구조의 외기에 면하는 천장 및 벽체를 포함) 마감재료(단열재, 마감재 등)가 준불연재 또는 불연재 성능을 만족하지 않는 주택
- 세대별 전기 및 수도계량기가 설치되지 않은 주택
- 엘리베이터가 설치되지 않은 주택(다만, 지상 3층(필로티 포함) 이하인 주택은 매입 가능)
- 매도신청인 본인 및 본인의 직계 존·비속과 형제·자매, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속과 형제·자매가 前·現 공사 직원(임원 포함)에 해당하는 경우 신청주택을 매입대상주택으로 선정할 수 없다.(다만, 前 공사 직원(임원 포함)은 퇴직일로부터 5년이 경과하지 않은 자를 말한다)
- 청탁 등 부정한 행위로 공사로부터 제재를 받은 행위자가 소유한 주택(제재확정일로부터 10년간 매입 제한)
- 공사의 '설계·시공 가이드라인'에 부적합한 주택

마. 주요 건축 설계 지침

- 계단 통행 시 방해가 되지 않도록 계단참의 현관 설치 시 이격거리와 개폐 방향을 고려한다.
- 중복도 등의 경우 현관문의 배치를 엇갈리게 하여 복도 통행에 지장이 없도록 하고 세대 간의 프라이버시도 향상한다.
- 세대 현관문은 유효폭 900mm이상(개방시 실유효폭), 발코니문은 유효폭 710mm 이상으로 계획한다.

설계 예시	유형별 유효폭 설계 기준
	<ul style="list-style-type: none"> - 세대현관문 : 유효폭 900mm 이상 계획 - 발코니문 : 유효폭 710mm 이상 계획 * 문짝 및 문짝 개폐각도에 따라 유효폭 추가 감소 발생 예방

- 공용공간은 환기와 채광이 양호하도록 계획하며, 긴 중복도 등의 경우 복도 양 끝에 창을 설치하여 맞통풍이 가능하게 한다.
- 세대 내에 욕실 및 다용도실 등은 PD(Pipe Duct)공간을, 주방가구는 PD(Pipe Duct) 공간 및 AD(Air Duct)공간을 확보하여 계획에 반영한다. (다가구, 다세대 등 일조권 제한에 의해 발생하는 상층부 단위세대에서 횡배관이 발생하지 않도록 유의)

- 일조권 제한에 의해 발생하는 베란다는 각 세대의 프라이버시를 감안하여 가벽 등으로 구획을 설정한다.
- **실외기**는 건물의 옥상 또는 실 외부에 **별도 설치공간을 마련**하여야 하며, 세대 내 계획 시 실외기실을 별도로 구획한다.
- 입주민이 공동이용할 수 있는 **커뮤니티 시설 마련**을 권장하고 계획에 반영한다.(가스, 수도 등 설치)
- 필로티층 주차는 차량 진출입 및 탑승이 원활하도록 계획한다.
- **외부로 면한 단위세대 단변의 길이는 최소 3m 이상**으로 계획한다.
- 주방가구는 개수대-조리대-가열대로 계획한다. (좌우무관)
- **계획 설계 시 빌트인 생활용품의 배치 및 설치여부를 포함하여 단위세대 평면도 제출**하고, 빌트인 가전, 가구 등은 공사 기준에 해당하는 마감재 적용

< 빌트인 가전·가구 적용 기준 >

구분	책상	의자	냉장고	전자 레인지	세탁기	천정형 에어컨	불박이장	무인 택배함	블라인드	Wi-Fi
규격	1인용	1인용	250L 이하	23L 이하	15kg 이하	2.3kW 이하	1,000X600	5단	1인용	외장형
기능	서랍 일체형	접이식	냉동, 냉장	자동 요리	세탁, 탈수	냉방	옷장	-	-	-
에너지 효율	-	-	2등급 ↑	-	2등급 ↑	2등급 ↑	-	-	-	-
설치기준	호(실)	호(실)	호	호	호	호(실)	호(실)	동	실	동

- 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 대체가능(세부사항 협의조정)

* (청년) 위 전체 (고령자) 책상, 의자 제외, (그 외 유형) 사업자 제안

- 빌트인 가전·가구 및 주요 마감자재는 공사 양식으로 작성하여 협의하여야 하며, 적합한 수준의 자재로 교체를 요구하는 경우 반영하여야 한다.
- 6층 이상 주택은 내단열을 원칙으로 한다. (단, 외단열로 계획시 '화재방지방안에 대한 자재 선정·시공에 대한 계획'을 제출하고 감정평가 대상주택 선정심의위원회에서 토의 후 결정)
- 외단열 주택의 경우 공사 기준에 따라 외벽마감재와 관계없이 단열재를 포함한 **모든 마감 재료에 대해 준불연성능 이상을 적용**하여야 한다.

- 또한 외단열 계획시 해당 건축물에 계획된 단열재에 대해 공인기관에서 1년 이내 발행한 KS 시험성적서를 반드시 제출하여야 한다.

시험항목	시험방법	시험체 시험기준		
열방출량 시험	KS F ISO 5660-1	가로*세로 100x100	두께	단열재 50mm 이하 : 실제제품 두께
				단열재 50mm 초과 : 50mm
가스유해성 시험	KS F 2271	가로*세로 220x220	두께	단열재 150mm 이하 : 실제제품 두께
				단열재 150mm 초과 : 150mm

◆ 전용 30㎡ 미만 주차기준 완화

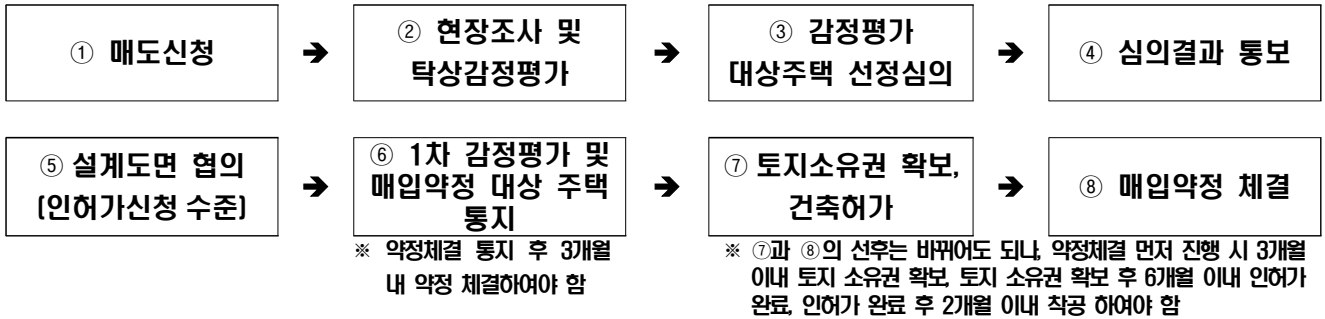
- 공공주택 특별법 제43조에 따라 민간사업자가 공공주택사업자와 매입약정을 체결하고 주택을 매도하는 경우 완화된 주차 기준 적용
- (적용대상) 전용면적이 30㎡ 미만 세대(혼합된 경우 세대별 적용)
 - * 국토교통부 훈령 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제6조의3
- (주택유형) 청년, 고령자형으로 계획하는 주택
- (적용 입지기준) 전국 대상
 1. (청년형) 지하철역 출구 또는 대학교 교문으로부터 직선거리 500m 내
 2. (고령자형) 입지제한 없이 적용
- 적용프로세스
 - ① (매입심사) 완화 기준 도면으로 공모심사 → 공모 선정 후 주차장 완화 계획을 기준으로 조건부 약정(추후 인허가 불가시 위약금면제 약정해제 특약)
 - ② (증명서발급) 약정체결 후 매입약정증명서를 매도신청자에게 발급
 - ③ (인허가시 제출) 약정매도신청자가 인허가 신청 시 허가권자에게 제출
 - (사전확인필요) 완화적용은 각 지자체별 운용 시 반드시 적용되지 않을 수 있음에 따라, 매도 신청자는 사업 검토 시 해당 관청에 사전문의 필요
 - ④ (준공 시 확인) 완화혜택에 따른 공공/민간 양자에게 일정 의무 부여
 - ① (공공주택사업자) 사용검사완료일(품질점검 4단계) 1개월 내 매도요청
 - ② (민간사업자) 매도요청 받은날로부터 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

6

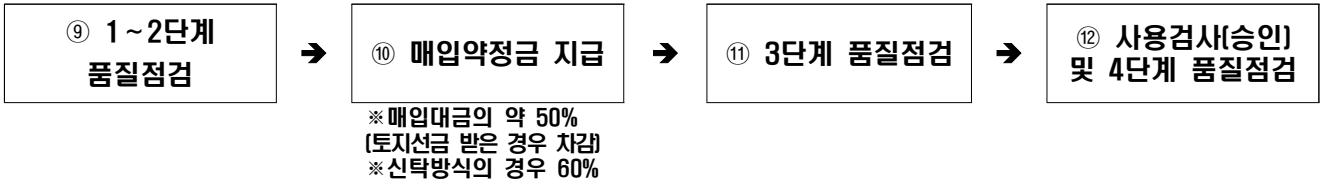
매입 세부절차

1 세 부 프로세스

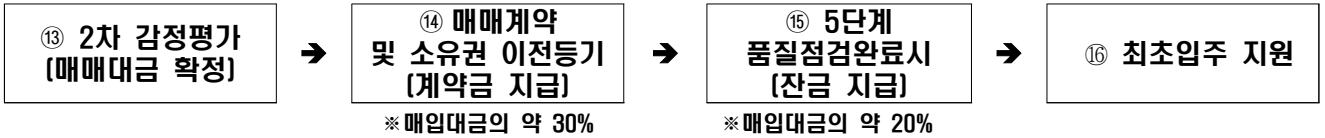
매도신청부터 약정체결까지



매입약정금 지급 및 준공까지 단계



본매매계약 및 최종점검[잔금]까지 단계



< 품질점검 점검단계 및 점검내용 >

구분		1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
공사단계		기초공사	골조공사	마감공사	준 공	잔금지급
점검내용		철근배근 완료시	최상층 슬라브철근 배근완료시	방수 단열공사 및 난방배관 공사 완료시 마감공사 필요시	사용승인 (검사) 완료 후 1주일 내외	4단계 지적사항 확인
중점 점검분야		건축물배치의 적정성 및 설계도서 이행확인	설계도서 이행 및 골조품질 상태확인	방수 단열 공사 등 설계도서 이행확인	마감품질상태 및 사용승인이행확인 (시운전, 각종 준공필증, 전기, 가스, 통신, 정화조, E/V 등)	
점검 주체	품질점검팀	○	○	○	○	○
	주거복지지사 주거자산관리부	-	-	-	○	○

2 매입약정 대상주택의 선정

- 공사에서 제시한 매입기준 등에 적합한 주택 중 (1)기반시설·생활편의성 등 입지여건 및 임대 가능성, (2)대지조건, 주차계획 및 설계품질, (3)타상감정평가 금액 등을 종합 고려하여 1차 감정평가 대상주택을 선정

- 매입심의 결과는 **통과, 조건부통과, 매입제외, 금회결정 보류**로 구분
- 감정평가 결과 **일정규모(건당 300억) 이상** 물건은 **매입 적정성 검토** 시행(대상주택별 개별 통지)

※ 재심의 관련 유의사항

- ① 매입심의에 따라 **매입결정된 주택의 건축계획이 인허가 등의 사유로 변경될 경우**, 아래의 어느 하나에 해당되는 건은 **재심의 절차 진행**

1. 당초 사업부지에 일부 필지가 추가 또는 제외되는 경우
2. 세대수 또는 세대 전용면적이 10% 이상 증감하는 경우
3. 전체 연면적이 10% 이상 증감하는 경우
4. 주차계획, 코어위치, 주동계획 등이 변경되는 경우
5. 용적율 인센티브를 적용받고자 하는 경우
6. 그 외 주요사항의 변경으로 지역본부장이 인정하는 경우

- 이 경우 종전에 평가했던 2개 감정평가법인등에게 감정평가를 재실시하며, 감정평가에 대한 보수는 매도신청인이 부담

- ② 매입심의에 따라 **매입결정된 주택이 심의 조건사항 이행 등 공사의 요청에 의해 설계 변경될 경우 재심의 절차를 생략**할 수 있으나, 설계변경사항이 ①에서 정하는 어느 하나에 해당하는 경우 재심의 절차 진행

- 이 경우 종전에 평가했던 2개 감정평가법인등에게 감정평가를 재실시하며, 감정평가에 대한 보수는 공사가 부담

- ③ 매입약정 체결 이후 ①의 각 호와 같은 변경사항이 발생될 경우 동일하게 처리하고 변경 약정 체결

③ 매매대금 결정

- **(제1차 감정평가)** 매매예정금액은 **매도신청자와 우리공사가 1개씩 선정한 2개의 감정평가법인**이 각각 감정평가한 금액의 **산술평균** 금액으로 결정하고 매입약정 체결
- **(제2차 감정평가)** 최종매매가격은 사용승인(또는 사용검사) 후 제1차 감정평가를 수행한 동일한 2개 감정평가법인이 평가한 금액의 산술평균 금액으로 결정
- **(매입약정금)** 매입약정서상 매매예정금액은 **확정된 매매금액**이며,
 - 불가피한 설계변경에 따른 세대수·전용면적의 변경, 실내인테리어 및 마감재의 시공 품질수준 반영하고, 시장상황 변화에 따른 급격한 가격변동 위험을 상호 분담하고자 2차 감정평가 시행
 - 이 경우 매매예정금액을 기준으로 **가격상승요인은 +15%까지**를, **하락요인은 -5%까지**를 가격변동의 상·하한 기준으로 하는 것에 이의가 없는 경우 약정 체결

○ 감정평가법인 선정

- **(LH 선정)** 중소형 감정평가법인을 포함한 모든 감정평가법인을 대상으로 매년 초 공사의 감정평가법인등 선정시스템을 통하여 복수의 법인을 선정한 후 안분하여 평가 의뢰
- **(매도신청자 선정)** 직전년도 공사의 감정평가법인등 선정시스템에서 선정된 법인 중 매도신청 물건이 소재한 시·도 내에 본지사가 있는 감정평가법인을 대상으로 선정
 - * 매도신청자가 추천하지 않을 경우 공사에서 선정

④ 매입약정 체결

- 매도신청자가 매매예정금액, 매입조건 및 계약 관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매입약정을 체결하고, 준공 후 본 매매계약을 체결
- 약정체결 대상 주택으로 통지된 경우에도 매입약정 체결전까지 사업시행자 및 시공사의 신용도, 재무상태 및 시공능력, 세금체납 여부, 기존 근저당 설정규모 등에 따라 약정 체결이 불가할 수 있음
- **매입약정 체결 통지일로부터 3개월 이내에 약정을 체결하여야** 하며, 기간 내 매입 약정을 체결하지 않는 경우 익일부터 통지 효력은 자동 상실. 다만, 1회에 한해 3개월 이내에서 기간연장 가능
- 위 기간 중 매도신청자와 우리 공사 양자 간 약정체결한 후 토지신탁계약하는 경우 신탁사를 포함하여 3자간 변경약정 체결함
- 약정체결 후 **단순 변심, 약정서상 해약사유**로 약정을 해약하는 경우 **위약금 부과됨**

※ 약정해지 위약금

- (약정금 지급받은 경우) 지급받은 약정금액의 10%,
- (약정금 지급받지 않은 경우) 감정평가수수료 및 감정평가수수료의 10%
- (「공공주택 특별법」에 따른 주차기준 완화받은 경우) 매입예정금액의 10%

⑤ 매입가격 및 매매계약체결

- **(매입가격)** 사용승인(또는 사용검사) 및 4단계 품질점검 완료 후제1차 감정평가를 수행한 2개의 감정평가법인이 평가(**제2차 감정평가**)한 금액의 산술평균 금액으로 최종 매매가격을 결정
 - 우리공사는 **4단계 품질점검 시 시공품질평가를 시행**하고, 그 결과를 감정평가법인에게 제공할 예정
- **(매매계약)** 소유권보존등기 완료 후 60일 이내에 매매계약 체결

⑥ 매입대금 지급

- ◆ 채권보전방식에 따라 근저당권 설정방식과 토지신탁방식으로 구분되며, 약정체결 시점에 매도 신청자가 두가지 방식 중 선택하되, 우리공사는 사업규모, 사업기간, 시공사 시공능력평가 등을 감안하여 토지신탁방식을 필수 약정조건으로 제시할 수 있음

① 매입약정금(선금 포함)

○ 근저당권 설정 방식[담보신탁 포함]

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

○ 토지신탁 방식[관리형·차입형]

구분	매입약정금
지급 금액	제1차 감정평가금액의 60% 한도 내에서 지급(선금 지급된 경우 이를 차감)
지급 시기	골조공사 완료 및 공사의 2단계 품질점검 완료시
채권 확보	공사 단독의 1순위 우선수익권 설정 * 공사 동의를 있을 경우 매도신청인 및 타 금융사의 후순위 우선수익권 설정 가능
유의 사항	채권확보 비용은 매도신청인 부담 대금 지급은 수탁사인 신탁회사의 관리계좌로만 지급 가능하며, 공사·매도신청인·신탁회사가 모두 동의하는 경우 대금수령계좌 변경 가능

* 우리공사는 일정규모 이상 매입물건의 안정적인 사업관리를 위해 관리형 토지신탁을 활성화하고자 다수의 신탁사와 업무협약을 체결하여 신탁 관련 진행을 지원하고 있습니다.

< 업무협약 신탁사 >

신탁사명	연락처	신탁사명	연락처
대한토지 신탁	02-528-0461	아시아 신탁	02-3490-5868
한국자산 신탁	02-2112-6396	코리아 신탁	02-3430-2019
한국토지 신탁	02-3451-1032	신영부동산 신탁	02-6256-7869
KB부동산 신탁	02-2190-9903	하나자산 신탁	02-3287-4694
우리자산 신탁	02-6202-3036	무궁화 신탁	02-2223-5124
교보자산 신탁	02-3404-3954	대신자산 신탁	02-6362-1000
한국투자부동산신탁	02-6420-1800	코람코자산신탁	02-787-0195

② **(계약금)** 사용승인 및 LH의 4단계 품질점검을 완료하고 소유권보존등기 후 매매계약 체결하면 **2차 감정평가금액의 80~90%**(선금 및 매입약정금을 지급받은 경우 이를 차감)를 매매계약의 계약금으로 지급

③ **(잔금)** 소유권이전등기 및 5단계 품질점검완료 후 2차 감정평가금액으로 정산 지급

7 기타 유의사항

■ **(청탁금지)** 매도신청자 또는 중개인이 청탁금지법 제5조에 해당하는 부정 청탁행위를 하는 경우, 공사의 제재심의위원회 심의를 거쳐 제재 확정일 즉시 매입약정(매매계약 포함)을 해제하고, 청탁행위자 및 소속 법인이 매도하는 주택(중개인의 경우는 중개한 주택)은 제재일로부터 10년간 매입을 제한함

■ **(직원등 소유주택 매입제한)** 매도신청인 본인 및 본인의 직계 존·비속과 형제·자매, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속과 형제·자매가 前·現 공사직원(임원 포함)에 해당하는 경우 신청주택을 매입대상으로 선정 불가함에 따라, 매도 신청 시 공사직원 여부 확인서를 제출해야 함

■ **(협력의무)** 매도신청자는 대상주택 선정 전후에 필요한 현장실태조사, 감정평가, 현장 시설물 점검 및 우리공사 품질점검반의 주요 공사단계 확인(점검), 수시 기동점검 등에 적극 협조하여야 함

■ **(명의변경)** 매도신청서상 명의와 다른 제3자로의 사업권 양도 등은 원칙적으로 금지(법인 대표자가 변경되는 경우 포함)하므로 최초 신청 시 명의에 신중하시기 바라며, 아래의 경우에 한해 약정체결 전까지 매도신청인 변경을 허용함

① 매도신청인 개인이 신청접수 당시 관계자(법인 등기부상 확인 가능한 임원 등)로 등록된 법인의 명의로 변경하는 경우

- ② 매도신청법인이 신청접수 당시 법인 관계자로 등록된 자를 법인 대표자로 변경하는 경우
- ③ 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, 회생 등 불가피한 경우
- ② 사업비 조달을 목적으로 하는 대출 등 금융상품 신청을 위해 법인 관계자에서 해당 법인으로 매도신청인의 변경이 필요한 경우(매도신청인이 신청접수 당시 해당 법인 관계자인 경우에 한함)
- 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 적법 시공업자 여부를 확인할 수 있는 건설업 등록증, 시공참여 기술자 현황, 공사지명원 등 관련 확인 자료를 제출하여야 함 (시공능력을 감안하여 필요시 공사에서 시공사 교체를 요청할 수 있음)

■ **(점검사전요청)** 원활한 대금지급 및 점검일정을 고려하여 약정체결 후 1~5단계 품질점검별 점검가능일을 7일전까지 공사쪽으로 통지하고 일정을 협의하여야 함

< 공사 품질점검 점검 시기 및 점검단계 >

구분		1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
공사단계		기초공사	골조공사	마감공사	준 공	잔금지급
점검내용		철근배근 완료시	최상층 슬라브철근 배근완료시	방수단열공사 및 난방배관 공사 완료시, 마감공사 필요시	사용승인 (검사) 완료 후 1주일 내외	4단계 지적사항 확인
중점 점검분야		건축물배치의 적정성 및 설계도서 이행확인	설계도서 이행 및 골조품질 상태확인	방수·단열 공사 등 설계도서 이행확인	마감품질상태 및 사용승인이행확인 (시운전, 각종 준공필증, 전기, 가스, 통신, 정화조, E/V등)	
점검주체	품질점검팀	○	○	○	○	○
	주거복지지사 주거자산관리부	-	-	-	○	○

■ **(하자담보책임)** ① 공동주택 및 오피스텔의 하자담보책임은 공동주택관리법 시행령을 따르며, 매도신청자는 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 함. 다만, 보증보험 가입이 불가능한 경우에는 건물매입가격의 3%(보증기간 3년)를 현금예치 하여야 함

② 그 외 주택의 하자담보책임은 주택법 등 관련법을 따르며, 매도신청자는 하자보수 보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 함. 다만, 보증보험 가입이 불가능한 경우에는 건물매입가격의 3%(보증기간 3년)를 현금예치 하여야 함

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

- **(시설물관리)** 해당 주택 등의 관리는 공사가 기 선정·계약한 권역별 위탁관리업체가 수행하는 것을 원칙으로 하며, 매도신청인이 임의로 주택관리업체 선정 등 주택관리와 관련된 용역계약 체결을 금지하며, 이를 위반할 경우 약정을 해제할 수 있음
- **(근린생활시설)** 근린생활시설은 매입하지 않는 것이 원칙이며, 근린생활시설이 포함된 주택 또한 매입하지 않을 수 있으므로 근린생활시설 설치 지양
- 공사가 근린생활시설을 매입하지 않는 경우 매도신청인은 향후 근린생활시설 분양 및 임대 시 입주자의 주거편의를 저해할 수 있는 업종은 입점 불가하며, 시설관리는 공사가 기 선정·계약한 권역별 위탁관리업체가 주거시설과 통합하여 관리함을 계약서 등에 명시하여야 함
- **(하자처리 및 입주지원)** 매도신청자는 준공 이전에 발생한 하자는 우리공사에 주택 인계 전 모두 처리하여야 하며, 인수인계 이후 최초 입주 전까지 공가기간에 주택의 하자예방 또는 하자처리에 협조하여야 함
- **(민원처리)** 매도신청자는 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
- **(약정의 해제·해지)** 매매계약 전에 단계별 품질점검을 실시하고 **약정시 제출한 도면과 현장 시공 상태 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
- **(사권설정금지)** 매도신청자는 매매계약체결 후에는 당해 주택 및 토지에 대하여 권리 관계의 변동을 수반하는 일체의 채권, 채무 설정행위 등을 할 수 없음
- **(신탁관련)** 기존에 근저당 및 담보신탁 등 방식에서 매입약정금 지급전까지 관리형토지신탁으로 변경 계약하는 경우 신탁방식의 약정금을 지급함(한도 없이 매매예정금액의 60%를 지급)
- 신탁사의 계약 심의 시 시행사·시공사 등 신용도, 재무역량 등에 따라 시공사 교체를 요구하거나 신탁계약 체결이 거절 될 수 있음
- **(재신청 제한)** ① 특별한 사유 없이 약정체결 기한 내에 약정을 체결하지 않을 경우 해당 주택에 대해서는 약정체결 기한 다음날로부터 1년간 신청접수를 제한할 수 있으며, ② 매도인의 귀책 사유로 매입약정 또는 매매계약이 해지된 주택에 대해서는 약정(매매계약) 해지일로부터 1년간 신청접수를 제한함(단, 이때 건축계획·매도신청인 등의 변경이 있으면 신청접수를 허용할 수 있으나, 가격변동이 수반되지 않을 경우 1년 이내 재평가 불가)
- 민간임대사업자가 의무임대기간 중에 주택을 양도하는 경우 우리 공사는 임대사업을 승계할 수 없으며, 그로 인해 감면세액이 추징될 수 있고 양도소득세 감면 또한 불가하니 자세한 사항은 해당 지방자치단체 및 국세청에서 확인 후 신청하시기 바람

- **(주의의무)** 매도신청인은 매입약정 이후부터 우리공사에 소유권을 이전할 때까지 우리공사에서 제시한 **매입기준**에 적합하게 주택을 건설하는 등 선량한 관리자로서의 주의 의무를 다하여야 함
- **(견본주택 설치 및 입주지원)** 50호 이상 중·대 규모 세대의 경우 마감자재 수준의 확인을 위해 현장 내 견본주택 설치를 요청할 수 있고, 최초 입주 시 원활한 입주지원을 위해 시설관리 인력의 일정기간 상주를 요청할 수 있음
- **(주택브랜드)** 준공 시 우리공사에서 주택명칭(브랜드) 제안하는 경우 건축물관리대장, 건물 등기부등본에 명칭 등재 및 외부 CI 설치 등에 협조하여야 함
- **매입심의 결과 통보 후 3개월 내 도면협의, 매입약정체결 요청 통지 후 3개월 내 약정 체결, 약정체결 요청 통지 후 6개월 내 인허가 및 인허가 이후 2개월 이내 공사 착공하여야 하며, 특별한 사유없이 해당 기간 내 사업추진이 어려운 경우 약정체결이 해지될 수 있음**
- 우리공사가 매매대금 완납 및 준공 후 소유권이전을 완료한 이후라도 법적기준 미충족, 중대한 하자 발생 등 부적합 사항이 발견될 경우에는 사후 보완조치를 요구할 수 있으며, 매도신청인은 이를 신속하게 조치하여야 함
- 사업신청자가 제출한 사업신청서류는 반환하지 아니함
- 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

상기 주택은 무주택국민의 주거복지 증진을 위해 정부 재정과 주택도시기금(복권기금 등) 지원으로 매입합니다.

매입 클린콜 안내

- ◆ 우리 공사는 주택 매입과 관련하여 청탁 등 부정한 행위를 근절하고자 국민 여러분의 신고를 받고 있습니다.
- ◆ 공사 홈페이지(국민신고 → 부패·부조리신고 → 부조리·갑질) 또는 신고전화(☎ 055-922-5637 ~5641)를 통해 무기명 신고가 가능하오니 많은 참여를 부탁드립니다.

2022. 10. 5.



한국토지주택공사

첨부순서

서식명	해당페이지
<첨부1> 신축 매입약정주택 설계·시공 가이드라인	P.17
[붙임1] 단열재 시험기준 및 층간소음 방지 성능기준	P.27
[붙임2] 마감자재 제안서 예시	P.28
<첨부2> 품질점검 관련 제출서류 및 양식 안내	P.34
[붙임1] 단계별 제출서류	P.34
[붙임2] 매도신청 및 계획설계/도면협의 단계 제출도면수준	P.35
[붙임3] 1차감정평가/건축허가 단계 제출도면수준	P.36
[붙임4] 주요 마감자재 제안서 양식	P.37
[붙임5] 층별 감리 품질점검 확인서	P.39
[붙임6] 시설물 사전점검 결과표(4단계 점검대비 시공자 사전작성)	P.49
[붙임7] 준공사진	P.53
<첨부3> 매입신청서식	P.55
[서식1] 매입약정 신청서	P.56
[서식2] 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서	P.60
[서식3] 청렴서약서	P.61
[서식4] 위임장	P.62
[서식5] LH 직원 여부 확인서	P.63
[서식6] 감정평가 의뢰 동의서	P.64
<첨부4> 기존 주택소유자 정보제공 동의서(양식)	P.65
<첨부5> 기존 주택소유자 사전 분양 의향서(양식)	P.66
<첨부6> 임차인 주거상향 신청서(양식)	P.67

첨부 1 신축 매입약정주택 설계·시공 가이드라인 < '21.12.31 기준 >

◇ 설계·시공 가이드라인이 추후 개정될 예정이며, 개정 완료시 ‘개정된 가이드라인’ 및 ‘적용일(정정공고일부터 2개월후)’을 포함하여 정정공고할 예정입니다. 개정 전까지는 현재의 설계·시공 가이드라인을 적용하니 참고 바랍니다.

1 개요

- (적용범위) 건축예정, 건축 중인 신축 매입약정 주택
- (구성) 설계·시공 기준(공통사항, 건축, 기계, 전기통신), 매입기준, 마감자재 적용기준, 주거약자 편의시설 설치기준

2 활용방안

- (체크리스트) 설계검토, 품질검사 및 기성검사시 각 단계(시점)별 해당항목 검사
- (현장반영) 건축 중인 지구는 현장여건에 따라 반영가능한 항목 체크 후 담당자에게 제출 및 협의

①단계 점검(기초)	②단계 점검(골조)	③단계 점검(마감)	④단계 점검(준공)
기초 철근배근 완료시	최상층 슬라브 철근배근 완료시	단열공사 완료시	준공검사시
<ul style="list-style-type: none"> · 기초철근 배근 확인 · 주변 건축물 균열 및 현황 점검 	<ul style="list-style-type: none"> · 최상층 슬라브 철근 배근 확인 · 하부층 구조체 확인 · 감리 적정 수행여부 확인 	<ul style="list-style-type: none"> · 단열재 시공부위 확인 (세대 천장 벽 및 필로티 등) · 창호주변 단열재 시공 확인 · 기포콘크리트 타설 전 완충재 설치 확인 	<ul style="list-style-type: none"> · 마감공사 시공 확인 (타일 가구 천정 도배 등) · 시운전 상태 확인

③ 설계·시공 및 마감자재 적용기준

○ (3-1) 설계·시공 기준(건축예정, 건축 중)

* 기준에 포함되지 않은 항목은 관련 법령 및 LH의 판단에 따름

설계 · 시공 기준				√ (설계)	√ (검사)	검사 단계								
공통 사항	세대별 전용면적은 85㎡ 미만으로 설계한다.(원룸형의 경우 50㎡ 이내) 단, 관련 법령에 따른 가구구성별 면적기준을 만족하여야 한다.					계획								
	다자녀 유형의 경우 집중 공급지역에 한해 우선 매입 대상으로 함.[첨부7. ④]					계획								
	이삿짐 및 소방차량 진입이 가능하도록 도로폭(4m 이상)을 확보한다.					계획								
	범죄예방 건축기준 고시에 따라 설계시 건축물의 범죄예방 설계 가이드 라인을 반영토록 한다.					계획								
	평면계획시 침대, 가구 등 미설치가구를 점선으로 표현하며 전기, 기계 설비 시공위치 및 가구레이아웃을 고려하여 계획한다.					계획								
	50세대 이상 주택과 수요자 맞춤형 주택은 1층 등의 공간을 활용하여 커뮤니티 공간(최소 50㎡)을 계획하여야 한다. - 시설예시 : 문화공간 및 회의실, 창업공간, 공방 등 - 설치비품 : 책상, 의자, 책꽂이, 냉난방시설 등 - 설치불가 : 분실위험이 있는 고가의 가전가구 * 벽부형 배기팬 설치 및 가스, 전기, 수도 인입 고려					계획								
	관계법령을 준수하고 모든 자재는 KS표시제품을 사용해야한다. 다만 KS제품이 없는 품목은 단체표준 또는 KS규격과 동등이상 제품을 사용한다.					상시								
	주요 마감재의 품질확보를 위하여 LH에서 요청시 '견본세대'를 설치하여야 하며, 주요 마감재는 LH와 협의하여 선정 완료 후 마감공사를 진행한다.					상시								
	주거약자용 주택은 주거약자용 및 장애인 편의시설 설치기준(④)을 반영하여 설계한다. (공용공간은 주거약자 전용주택에 한하여 설계 반영) * 주거약자용 전용주택(전층 고령자·주거약자)는 승강기 설계 반영(4-2)					②								
	구조안전 및 내진설계 확인서(건축구조기술사 확인)를 제출해야 한다.					②								
	설치 규격 및 설치기준에 맞는 빌트인 생활용품(3-2)을 반영한다.					③								
	하자보수 이행증권을 발급받아 공사에 소유권 이전시 제출해야 한다.					④								
	출입문 근처(실외) 무인택배보관함(비밀번호 방식의 기성품)을 설치한다. <table><tr><td>가구수</td><td>10호 미만</td><td>10호~20호 미만</td><td>20호 이상</td></tr><tr><td>무인택배보관함 (보관함 수)</td><td>4~6칸</td><td>6~10칸</td><td>1인 가구수의 50%~100%</td></tr></table> * 전체 가구수, 1인실 비율에 따라 선택적 적용			가구수	10호 미만	10호~20호 미만	20호 이상	무인택배보관함 (보관함 수)	4~6칸	6~10칸	1인 가구수의 50%~100%			④
	가구수	10호 미만	10호~20호 미만	20호 이상										
	무인택배보관함 (보관함 수)	4~6칸	6~10칸	1인 가구수의 50%~100%										
CCTV용 모니터는 1층 실내(현관문 인근)에 벽걸이형으로 건축바닥면으로부터 모니터 하단까지 2,000mm 이상 높이에 설치한다.					④									
CCTV 녹화저장확인장치에 개인정보보호용 S/W가 설치되어야 한다.					④									
인접 대지경계선으로부터 직선거리 2미터 이내에 이웃 주택의 내부가 보이는 창문 등을 설치하는 경우 차면시설을 설치하여야 한다.					④									

설계 · 시공 기준		√ (설계)	√ (검사)	검사 단계
건축	콘크리트 강도 $F_{ck}=24\text{MPa}$, 철근항복강도 $f_y=400\text{MPa}$ 이상으로 한다.			①
	건물 기초 설계는 동결심도(최소 900mm 이상)를 고려하여 계획한다.			①
	2m 이상 단차가 있을 경우 옹벽을 설치하고, 옹벽과 건축물은 당해 옹벽높이 만큼 이격해야 한다. (다만, 옹벽기초가 건축물 기초보다 높을 경우는 3m 이상 이격한다.)			①
	지반조사(보링시험* 등) 보고서를 제출하고 기초설계에 반영해야 한다. * 시추공 간격은 30m 내외로 한다.			①
	거실 및 침실의 반자높이는 2,200mm 이상으로 계획한다.			②
	계단 및 복도의 유효폭은 1,200mm 이상 확보되도록 계획한다.			②
	주침실은 2.7X2.7m 이상으로 하고 일반침실은 가구배치를 고려하여 최소폭을 2.4m이상으로 계획해야한다.			②
	내벽(간막이벽)두께는 100mm(단배근적용) 이상, 외벽두께는 200mm(복배근 적용) 이상으로 한다.(단, 내벽이 내력벽인 경우 150mm(복배근 적용) 이상)			②
	세대현관문은 틀을 포함하여 너비 1,100mm 및 높이 2,200mm 이상, 유효폭 900mm 이상으로 계획한다.(현관문 개방시 실 유효폭)			②
	세대현관문은 계단과 이격거리 600mm 이상 계획하고, 피난 방향으로 90° 이상 완전 개방시 인접세대 현관문 및 엘리베이터와 간섭이 없도록 계획한다.			②
	발코니(보일러실 등)의 최소 유효폭은 1,000mm 이상 계획한다.			②
	발코니 출입문 폭은 900mm 이상 계획하며, 문짝이 부착된 상태에서 집기류 반입이 가능하도록 유효폭은 710mm이상으로 계획한다.			②
	1층에 세대가 있는 경우 바닥높이는 GL+150mm 이상으로 계획한다.			②
	승강기 계획시 세대 거실 또는 방과 인접하지 않도록 하며, 인접 세대의 소음 및 진동 방지대책을 계획한다.			②
	샤워공간은 세면공간 분리하고 충분한 면적이 확보되도록 계획한다. 단, 청년형의 경우 감독과 협의하여 세면공간과 샤워공간을 중첩 가능			③
	단열재 및 창호 등은 건축물의 에너지절약 설계기준에 의거 지역별, 건축물부위별 열관류율에 적합하게 설계한다.			③
	비난방공간(복도, 발코니 등)에 면하는 옹벽·천정슬래브 및 최상층 내단열로 인해 발생하는 열교현상 부위 벽체에는 결로방지재를 시공한다.			③
	필로티 주차장 천정(보측면·하부)에는 단열재 및 배관 보온재(단열재 및 마감재 준불연 이상 사용)를 시공해야 한다.			③
	건물 전체가 내단열인 경우 발코니 벽체 및 천정에 단열재를 계획한다. - 벽체 : 비드법2종2호(1,2구역 30T, 3구역 20T) + 4.5T CRC 보드 - 천정 : 15T 압출법1호(콘크리트 매립시공) + 9.5T 일반석고보드			③
	누수방지를 위해 창문틀 주위에는 사춤(밀틀 : 방수물탈, 기타 : 우레탄폼) 시공 후 실링재로 마감한다.			③
	지붕층 및 지하주차장 방수는 마감자재 적용기준에 따라 계획·시공한다.			③
	방바닥 시공시 “층간소음 방지 기준”을 준수하여 계획·시공한다.[붙임1]			③
	화재확산방지를 위해 아래 기준을 적용해야 한다. - 필로티 천정 마감 : 준불연 성능이 있는 금속재질 천정판 - 전층 외벽 마감재 : 석재 또는 조적 권장(단, 타일·파벽돌 제외) - 외벽 및 필로티 천정 단열 : 외벽마감재 무관하게 준불연 이상 단열재 (제조사별·규격별 시험성적서 반드시 확인)			③
				④

설계 · 시공 기준		√ (설계)	√ (검사)	검사 단계
건축	물을 사용하는 공간(욕실, 발코니)는 단차이(마감면 기준)를 60mm 이상 확보해야 한다.			④
	현관 바닥 높이는 거실바닥 마감면에서 40mm 이상 확보한다. 단, 주거약자용(고령자) 주택의 경우 (4-1)에 따라 계획한다.			④
	모든 안전난간대는 바닥으로부터 높이 1,200mm 이상을 확보해야 한다.			④
	실외기는 공용공간(필로티층, 테라스, 옥상 등) 또는 세대내 실외기실에 설치한다. (옥상설치시 완충패드 적용, 골조일체형 H=100mm)			④
	공동주택의 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 세대내 실외기 공간을 설치하여야 한다.			④
	욕실문 개폐시 양변기와 간섭되지 않도록 설계한다.			④
	주방가구 설계시 싱크대-조리대-가열대 순으로 계획한다.(방향 무관)			④
	중복도에는 환기창을 설치하고 외기에 면한 모든 창은 방충망을 설치한다. (1층 및 복도에 면한 창외의 경우 방범용 방충망 설치)			④
	지하주차장 램프 진출입구간에는 무소음 트렌치로 시공한다.			④
	지하주차장 진출입 등 차량 통행시 회전 등으로 확인이 어려운 부분은 반사경을 설치하도록 한다.			④
	주방가구 상부장 고정용 시공목은 합판(18x45mm)으로 견고하게 시공해야 한다.			④
	옥상 드레인에는 낙엽 등이 쌓여 막히지 않도록 블록형 걸음망구조로 한다.			④
	차량 통행 인접부위 기둥, 벽체 등 코너 부위에는 보호대를 설치한다.			④
	신발장의 내부 깊이는 350mm 이상, 옷장은 600mm 이상으로 계획한다.			④
기계	평지붕 비노출 마감시 누름콘크리트에 신축줄눈(3000mm 이하) 및 코킹을 시공한다.			④
	외부벽돌쌓기 시공시 전용 긴결철물을 사용해야 한다.			④
	오·배수/급수관은 세대 내 PD 및 AD공간에 설치(점검구 포함)하며, PD/AD 공간은 각층마다 가능한 동일한 위치에 배치되도록 계획한다.			②
	세대 내 급수/급탕배관은 분배기 및 이중관 배관(PB+CD)방식을 적용하며, 분배기로부터 각 수전구꼭지는 1:1 배관으로 설치한다. (배관 연결부속 매립금지, 욕실 점프 배관방식 적용시 서브 분배기함 별도 설치)			②
	난방배관(코일피치 200mm 적용)은 각 실별로 Zonning(회오리방식)하고, 난방분배기는 싱크대 하부에 설치한다.			③
	옥외 매립되는 급수관의 매설깊이는 동결심도 이상으로 하며 부식방지 조치를 하여야 한다.			③
	보일러실 온수(난방)분배기를 실구획별(방1, 방2, 거실등)로 명패를 부착하고, 보일러 하부배관은 보온 10mm 이상+매직테이프로 계획하고, 동파가 우려되는 지역(중부이북)에는 열선을 설치한다.			④
	급수계량기는 세대별로 각층 복도 외벽에 계량기 및 계량기함을 설치하며 계량기함 내부 동파방지용 보온재를 설치한다.			④
	가스계량기는 세대를 방문하지 않고 외부에서 검침 가능한 구조로 계획한다.(직독식 또는 원격식)			④

설계 · 시공 기준		√ (설계)	√ (검사)	검사 단계
기계	세대 내 개별 보일러의 경우 콘덴싱 가스온수 보일러(배관커버 설치 포함)로 설치하고 응축수 처리를 위한 바닥 배수구를 계획하여야 한다. * 일산화탄소(CO) 감지기 설치를 위한 전기콘센트 1구 추가 필요			④
	동파방지를 위하여 외기에 면한 벽에는 수전 설치를 금지하고 모든 수전 하부에는 전기콘센트를 설치하지 않도록 한다.			④
	필로티층 천정 오·배수관은 원활한 배수가 가능하도록 구배시공하고 꺾임 부위에는 소재구를 설치하여야 한다.			④
	외부 우수관의 재질은 STS, 동합금 혹은 동등 이상으로 하고, 집수정 또는 트렌치와 직접 연결되도록 계획한다. 우수관의 곡관부는 원활한 배수를 위해 급격하게 꺾지 않도록 한다.			④
	옥상 우수가 하층부 발코니로 방류되지 않도록 1층 우수트렌치로 직결되는 배관을 설치해야 한다.			④
	필로티 상부에 화재 확산방지를 위해 분말자동 소화장치를 설치한다. - 설치부위 : 출입문, 재활용 분리수거장 상부			④
	모든 욕실은 결로방지 및 환기를 위한 환기팬(천정용)을 계획한다.			④
	환기는 설계 여건에 따라 당해층 배기(외벽에 면한 경우) 또는 옥상배기로 한다. - AD 설치시 옥상층에 무동력 흡출기 설치			④
	세탁수전(온·냉수) 및 손빨래수전(냉수)은 별도 분리하여 각각 설치한다. 단, 공간협소시 손빨래수전과 세탁수전은 2구형으로 겸용 가능			④
전기 통신	세대 부하용량은 아래와 같이 계획하여야 한다. - 전용면적 60㎡ 이하 : 3kW 이상 - 전용면적 60㎡ 초과 : 60㎡ 초과하는 10㎡마다 500VA 가산			계획
	연면적 500㎡ 이상일 경우, 건축물의 에너지절약 설계 기준에 의한 대기전력 자동차단콘센트 30% 이상 적용한다.			계획
	전기(통신) 인입선로는 지중으로 인입 및 맨홀(핸드홀)을 사용한다.			④
	조명기구는 「고효율 에너지기자재 인증서」를 획득한 LED로 설치한다.			④
	전기계량기함은 집합형(세대별, 공용별 분리)으로 설치하고 벽체 매입시 시건 장치를 설치한다.			④
	통신세대 통합단자함 내부에는 2구형 콘센트를 설치한다.(인터넷 장비 전원공급용)			④
	에어컨 콘센트는 별도 전용회로로 구성하고, 거실(스탠드형) 및 안방(벽걸이형)에 1개소씩 콘센트를 설치한다.			④
	소방시설법, 화재안전기준을 준수하여 단독경보형 감지기를 설치한다.			④
	LED패널이 3개 이상인 조명기구는 스위치제어가 가능하도록 2회로로 구성한다.			④
	인입맨홀부터 구내용 정보통신장치가 설치된 공간까지 외부통신사업자용 예비배관(HI 36C*6)을 추가한다.			④

○ (3-2) (전용공간)마감자재 적용기준(건축예정, 건축 중)

* 지역별 판매전략에 따라 마감재 수준을 달리 적용할 수 있음.

항목			마감자재 기준	√ (설계)	√ (감사)	
건 축	현관	세대현관문	분체도장(열관류율 1.5W/m²·K 이하, 지역별·부위별 TDR값 준수)			
		도어록	레버일체형 디지털 도어록			
		바닥	자기질타일			
		마루귀틀	인조대리석(BMC급)			
		신발장	문짝 : HPL급 몸체 : LPL급			
	침실 및 거실	벽	실크 벽지 / 외기접한벽 : 단열재+석고보드(12.5mm)			
		바닥	러그카펫(6.0T 이상) * 룬카펫·걸레받이 설치부위 코킹 시공 필요			
		천정	석고보드(9.5mm) 위 발포벽지			
		걸레받이	MDF 또는 PVC 위 목재무늬 래핑 / H=80mm이상			
		외부 창호 (부속물 포함)	(확장부분) 외부 : PVC 이중창(실내측 목재무늬 래핑)			
			(내단열·비확장부분) 외부 : PVC 단창(실내측 목재무늬 래핑) 내부 : PVC 이중창(실내측 목재무늬 래핑)			
			(외단열·비확장부분) 외부 : PVC 이중창(실내측 목재무늬 래핑) 내부 : PVC 단창(실내측 목재무늬 래핑)			
			방충망(1층의 경우 방범용 방충망), * 실내 단창의 경우 블라인드 설치			
			일반손잡이 적용			
		창부속물	방충망(1층 및 복도에 면한 창외의 경우 방범용 방충망)			
	문, 문틀	합성수지(ABS, 목재무늬), 도어록 간섭부위 스톱퍼설치				
	가구류	문짝 : HPL급 몸체 : LPL급				
	주방	벽	도기질타일 / 외기접한벽 : 단열재+석고보드(12.5mm)			
		바닥	러그카펫(6.0T 이상)			
		천정	석고보드(9.5mm) 위 발포벽지			
		주방 가구	문짝	문짝 : HPL급 몸체 : LPL급		
			상판	인조대리석(BMC급)		
			렌지 후드	슬림형(KS C 9304 인증제품)/ 전동댈퍼,방화댈퍼 설치 * 당해층 배기시 전동/방화댈퍼 설치 제외		
			전기 쿡탑	(청년, 고령자)전기쿡탑 2구형 설치(과열 방지장치 포함) (신혼, 다자녀)전기쿡탑 3구형 설치(과열 방지장치 포함)		
	욕실	벽	도기질타일(액체방수한계선H=1200) * 콘크리트벽체 제외 및 벽·바닥 접합부 우레탄 도막방수 시공			
		바닥	액체방수 위 자기질 시유타일			
		천정	PVC, SMC, ABS (무달대 공법, 점검구 포함)			

항목			마감자재 기준	√ (설계)	√ (감사)
		문, 문틀	합성수지(ABS, 목재무늬), 밀틀은 인조대리석(BMC급)		
	발코니	벽	탄성도료		
		바닥	방수몰탈 + 자기질타일		
		천정	탄성도료		
		결레받이	수동 빨래건조대(천정설치형)		
	실외기실	창호	개폐가능한 시스템루버 설치(가로폭 900mm 이상) 루버 하부턱 높이 130mm 이하		
기 계	배관 등	세대난방배관	PB+CD 이중배관(보일러~난방분배기), PB관(난방코일) * 당해 세대내 배관은 타 세대내 관통 및 통합지양		
		세대급수급탕관	PB+CD 이중배관		
		오배수배관	PVC(VG1, VG2)		
	욕실	양변기	절수형 대형 양변기(KS-C1210C)		
		세면기	대형 세면기(비누대 일체형, KS-L610)		
		수전류	원터치형(샤워수전용 슬라이딩바 설치 포함)		
		수납장	고급형(수납장+거울) 재질:ABS,알루미늄급		
		악세사리류	수건걸이, 휴지걸이, 코너선반 2개		
		욕실헨	고정압 정풍량헨		
	소방	소방기구	보일러 상부 자동식 확산소화기 및 세대 수동식 소화기 설치		
전 기 / 통 신 / 소 방	조명 설비	전등	아크릴/합성수지(LED)		
	전열 설비	욕실, 다용도실	방적형 커버 2구형		
		거실	4구형 콘센트 설치		
	통신	통신용 수구 (침실 및 거실)	음성&데이터(2구형)+TV(1구형)		
	소방	화재감지기	단독경보형 감지기(배터리 : 리튬전지, 교환주기 : 10년) 설치		

* 빌트인 생활용품 설치기준

구분	책상	의자	냉장고	전자 레인지	세탁기	천정형 에어컨	불박이장	무인 택배함	블라 인트	Wi-Fi
규격	1인용	1인용	250L 이하	23L 이하	15kg 이하	2.3kW 이하	1,000X 600	5단	1인용	외장형
기능	서랍 일체형	접이식	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	동

- 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 대체가능(세부사항 협의조정)
- (청년) 위 전체 (고령자) 책상, 의자 제외, (신혼·다자녀·공공전세) 사업자 제안

○(3-3) (공용공간)마감자재 적용기준(건축예정, 건축 중)

* 지역별 판매전략에 따라 마감재 수준을 달리 적용할 수 있음.

항 목			마감자재 기준	√ (설계)	√ (검사)
건 축	계 단	벽	내부수성페인트+낙서방지용페인트(H=1,200mm)		
		바닥	화강석(흔드마감 이상) 또는 테라조타일(논슬립 적용), 고강도 색소지 타일		
		천정	(필요시 석고보드 12.5T)+내부수성페인트		
		동 출입문	알루미늄 단열도어(24mm 일면반강화 복층유리) [유효폭:1,000mm이상, 높이 2,200mm이상 확보]		
		창호	PVC 또는 AL창호(단열바, 심재보강형) / 방충망 설치		
		계단난간	착색아연도 칼라강판		
	복 도	벽	내부수성페인트+낙서방지용페인트(H=1,200mm)		
		바닥	화강석(흔드마감 이상) 또는 테라조타일(논슬립 적용), 고강도 색소지 타일		
		천정	(필요시 석고보드 12.5T) + 내부수성페인트		
	필 로 티	창호	PVC 또는 AL창호(단열바, 심재보강형) / 방충망 설치		
		벽	화강석 또는 벽돌 등 준불연 이상 재료		
		천정	준불연 성능이 있는 금속재질 천정판		
	지 하 주 차 장	바닥	보행통로 : 화강석(버너마감), 주차공간 : 에폭시, 칼라무늬콘크리트		
		외부공간 방수	평지붕 : 방수몰탈+우레탄방수(노출) 시트방수 또는 우레탄방수(비노출)+누름콘크리트 80mm이상 경사지붕 : 경사면 방수몰탈+보호몰탈, 지붕 하부 최상층면 액체방수		
		바닥마감	주차부위: 무용제계 에폭시 도장 장애인주차, 차로 등 부위: 무용제계 에폭시 엠보 지하주차장 경사로 하단 수평구간 및 회전구간: 문양 콘크리트 위 바닥강화제(단, 수평구간 이후 직선구간일 경우 제외)		
전 기 통 신	방수	외벽	점착겔시트 복합방수 또는 점착형 합성고무계 복합시트방수(외방수) + PP(폴리프로필렌 복합판넬 13T(방수층 보호재) 지하주차장 최하층 바닥: 배수판(45T)+섬유보강무근콘크리트(MIN 90mm)		
	CCTV	화소수	200만 이상(IR LED), 모니터 : 8분할, 21인치 이상		
		녹화기	NVR(HDD 1EA / 6TB 이상(영상 30일 이상 저장))		
토 목	설치장소	설치장소	필로티, 공동현관, 옥상출입구, 무인택배보관함 인근 등 감시 사각지대가 발생하지 않도록 설치		
		전기계량기함	검침창 및 세대별 명판 : 아크릴 * 예비배관(내경 36mm 이상) 확보		
	공시청안테나		공시청 형식승인 제품		
기 계	보차도혼용	보차도혼용	석재, ILB, 인조화강석블록		
		맨홀, 집수정뚜껑	주철, 칼라(녹지부만 가능), 압연강재 * 주출입구 보행통로에 맨홀, 집수정 뚜껑 등 설치 지양		
		U형측구	스틸그레이팅, 압연, 무소음 자재(주차장 출입구 트렌치 커버 등)		
기 계	가스배관	가스배관	세대침입방지용 가시관 또는 커버 설치		
		급수배관	1층 필로티 천정배관 : 발열선(UL, FM, EX표시 등 시스템 인증제품 또는 동등 이상의 인증제품 사용)+25T보온재		
		오배수배관	1층 필로티 천정배관 : 10T보온재		

④ 주거약자 및 장애인 편의시설 설치기준(건축 예정)

○ (4-1)주거약자 및 장애인 편의시설(전용공간)

- 의무사항(13가지) : 주거약자 공급이 예상되는 세대에 설계 반영
- 선택사항(9가지) : 공급 시 설치 가능한 항목만 신청에 의해 설치

구 분	설치항목		√ (설계)	√ (검사)	설치대상
의무 사항 (14)	출입문	① 출입문 통과 유효폭 90cm이상 (욕실 출입문의 너비는 90cm이상)			주거약자 모두
		② 출입문 옆에는 60cm이상 여유공간 확보			
		③ 레버형 손잡이 등 잡기 및 조작 쉬운 것으로 설치			
	바닥	④ 미끄럼 방지 마감재 사용			주거약자 모두
		⑤ 바닥단차를 제거하되, 턱을 설치할 경우 1) 출입문에 방풍턱 설치 : 1.5cm 이하 2) 현관 마루귀틀 높이 : 3cm 이하			
	욕실	⑥ 욕실 출입구에 동작 감지 센서등 설치			주거약자 모두
		⑦ 욕조높이 바닥면에서 45cm이하			
		⑧ 위.아래로 이동 가능한 샤워기 설치			
		⑨ 좌변기, 욕조, 세면대 및 샤워공간 주위의 적절한 위치에 안전손잡이 설치			
	현관	⑩ 출입문 밖여닫이, 미닫이 또는 미서기문으로 설치			주거약자 모두
		⑪ 동작 감지 센서등을 설치			
	비상 연락 장치**	⑫ 출입구 측면에 바닥에서 75~85cm 높이에 수직.수평 손잡이를 설치			주거약자 모두 [공동주택만]
		⑬ 거실, 욕실, 침실에 관리실과 연결할 수 있는 비상연락장치 각각 설치			
선택 사항 (9)	현관	⑭ 동체감지기 및 입주자의 움직임 여부를 파악할 수 있는 장치, 관리실에 자동으로 통보되는 홈네트워크 망			65세 이상 주거약자 [공동주택만]
		① 마루귀틀에 경사로 설치			지체·뇌병변 장애인, 휠체어사용자
		② 바닥면에서 1.2M 내외 높이에 비디오폰 설치			
	거실	③ 조명밝기 600~900룩스(lux), 세대별 시각경보기			청각장애인
		④ 좌식 싱크대 설치			지체·뇌병변 장애인, 휠체어사용자
	부엌	⑤ 취사용 가스밸브 바닥면에서 1.2m 높이에 설치			
		⑥ 높낮이가 조절되는 세면기 설치			3급이상 지체·뇌병변 장애인
	욕실	⑦ 수건걸이 1.0~1.2m 높이에 설치			
		⑧ 침실조명 밝기 300~400룩스(lux)			청각장애인
	기타	⑨ 시각장애인이 거주하는 주거동 출입구에 음성유도 신호기 설치			시각장애인

* 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 시행령 “[별표1] 주거약자용 주택의 편의시설 설치기준”

** 건축물 유형에 따라 별도 관리실이 없는 경우 감독과 협의하여 제외 가능

○ (4-2)주거약자 및 장애인 편의시설(공용공간)

- 주거약자용 주택 세대가 있는 해당 층까지의 공용공간에 설치
- 승강기 미설치 주택*은 휠체어 관련 항목 1층에만 설계 반영
- * 입주자 모집 공고시 신체장애인은 1층 입주 권장

구분	설치항목	√ (설계)	√ (검사)	비 고
경사로 및 계단	① 경사로 기울기는 18분의 1이하			승강기 미설치시 경사로 관련 항목 1층에만 반영
	② 경사로 참의 유효폭은 150cm 이상 확보			
	③ 경사로의 양측면에 보행을 돕는 핸드레일 설치			
	④ 경사로, 계단 난간에 점자 스티커 부착			
	⑤ 바닥면에 미끄럼 방지 처리			
동 현관 출입구	⑥ 유효 통과폭 90cm 이상 확보			
	⑦ 문의 전.후면 여유공간 150cm 이상 확보			
	⑧ 주거동 입구에 슬라이딩 자동문 설치, 반응속도 감안하여 현관문 개폐 시간 및 속도 조정			
	⑨ 방향 및 위험 등을 주지시키기 위한 점자블록 설치			
	⑩ 바닥의 단차 제거			
공용복도 및 통로	⑪ 휠체어 이용을 고려하여 유효폭 150cm 이상의 교행공간 확보			승강기 미설치시 휠체어 관련 항목 1층에만 반영
	⑫ 복도 외측에는 지름 3.2~3.8cm의 핸드레일을 벽면으로부터 5cm 이격하여 75~78cm 높이에 설치			
	⑬ 바닥은 미끄럽지 않은 재질을 사용하고 단차가 없도록 계획			
	⑭ 주거약자용 주택이 설치된 층으로부터 1층까지의 계단 시작 및 끝부분에서 30cm 이격된 거리에 점자블록 설치			
승강장 및 승강기	⑮ 승강기 전면 150X150cm 공간 확보			
	⑯ 승강기 호출 버튼 앞 30cm 전면에 점자블록 설치			
	⑰ 승강기 대기를 위한 의자설치 공간을 계획			
	⑱ 승강기 출입구의 유효폭을 90cm 이상 확보			
	⑲ 승강기 내부에 안전 손잡이 설치			

* 「공공주택 업무처리지침」 제34조의 2 “[별표7] 주거약자용 주택 주거동 공용공간 설계기준”

○ (4-3) 주거약자형 임대주택 승강기 설치기준(예시)*

구 분	속도 (m/s)	적재하중 (kg)	출입문 규격(mm)	카 규격 (mm)	승강로 규격(mm)	모터용량 (kw)
13인승	1.0	1,000	900×2,100	1,600×1,500	2,150×2,300	11.7

* 「장애인편의증진법」에 따라 장애인 승강기(13인승 이상) 설치

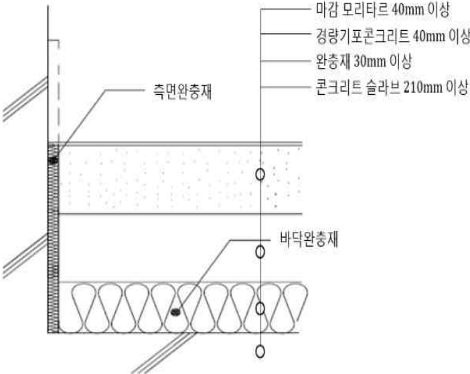
* 기계실 없는 형(MRL) 기준(기계실 설치 장소 확보 어려움 감안)

* 장애인용 승강기 카내부의 유효바닥면적(폭 1.6m이상, 깊이 1.35m이상) 「장애인편의증진법 시행규칙」 별표1

□ 주택바닥구조(주택법에 따른 공동주택)

① (적용기준) 「주택법」 제35조, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제14조의2, 제60조의2, 제60조의3에 따른 공동주택은 공동주택 바닥충격음 차단구조인정 및 관리기준[국토교통부 고시 제2019-179호]에 따라 인정을 받아야 하며 기타 세부사항은 LH 전문시방서 42311(온돌마감), 42320(바닥 및 측면완충재)에 따름

② 방바닥구조(벽식) 및 완충재 성능 기준(LH 전문시방서 42320)

바닥 구조(벽식구조)		완충재 성능기준				
	바닥 완충재	두께		30mm이상		
		충격 성능	동탄성계수		40MN/m³이하	
			손실계수		0.1~0.3	
			흡수량		4%이하	
		내구 성	가열 후	치수안정성	±5%이하	
				동탄성계수	±20%이내	
				손실계수	0.1~0.3	
			잔류변형량		3mm이하	
		단열설계			층간바닥 열관류율 값 0.81W/m²·k 이하로 적용	

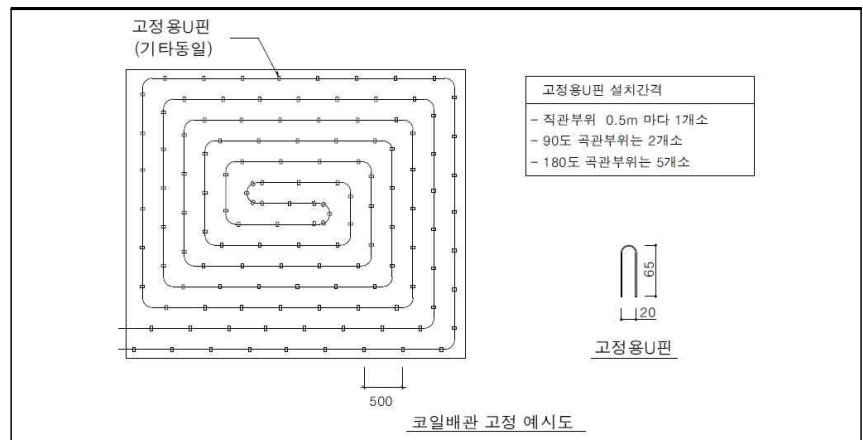
- * 완충재는 건축물의 에너지절약 설계기준 제2조에 따른 단열기준에 적합해야하고 상기 성능 동등 이상의 제품을 사용할 수 있다
- * 벽에 설치하는 측면 완충재는 바닥 마감모르타르가 벽에 직접 닿지 않도록 시공한다.

□ 주택바닥구조(건축법에 따른 주택)

(적용기준) 위 주택법에 따른 공동주택 기준 중 ②번 항목 충족할 것

□ 난방코일방식

－ 회오리방식(LH 표준)



주요마감자재목록

1. 건축

- (1) 도배지 : 실별 벽지, 천정지(2) 타 일 : 실별(화장실, 주방, 발코니, 현관바닥 등) 부위별(벽, 바닥)
- (3) 스위치 : 창호부위(침실문,창문), 가구류, 몰딩류에 부착된 스위치
- (4) 바닥재 : 침실, 거실
- (5) 가구류 : 주방가구, 신발장, 거실장, 붙박이장 등
- (6) 인조대리석 : 적용부위
- (7) 창호류 : 실별, 부위별
- (8) 부속철물 : 도어클로저, 도어록(실별), 경첩 등
- (9) 단열재 : 내외부 단열재
- (10) 외벽마감재 : 화강석, 치장벽돌 등

2. 기계

- (1) 수전류 : 부위별
- (2) 욕실수납장
- (3) 렌지후드
- (4) 위생도기류(양변기, 세면기)
- (5) 욕조
- (6) 보일러(개별난방시)

3. 전기

- (1) 등기구, 비디오폰









4. 빌트인 가전 등

- (1) 냉장고
- (2) 전기쿡탑
- (3) 전자렌지
- (4) 세탁기
- (5) 에어컨
- (6) 무인택배함

※ 상기 주요마감자재 목록은 최소한의 품목이며, 설치현황에 따라 추가작성

※ 작성예시

- 본시공시 제시한 제품의 동급이상 제품으로 대체 가능
- 단위세대 ISO 또는 투시도가 있는 경우 함께 제출(매입가액 100억이상 필수제출)

항목			신규시공		
			제조사	모델명 NO	사진
건축	창호	세대현관문	방화문	지정 도장 마감	
		목창호	시트	지정 우드 시트	
		내/외부창호	시트	지정 시트	
		실외기실도어	금속도어	지정 도장 마감	
	벽지	전체 (현관/거실/주방)	실크벽지	303-1/서울	
		현관/거실/주방	실크벽지	65504-2/DID	
	마루	거실/주방	원목마루	지정 원목마루	
	타일/ 천연석/ 인조석	현관바닥	타일	지정타일	
		현관디딤판	엔지니어드스톤	지정 엔지니어드스톤	

항목			신규시공		
			제조사	모델명 NO	사진
		주방상판	엔지니어드스톤	지정 엔지니어드스톤	
		주방 벽	엔지니어드스톤	지정 엔지니어드스톤	
		실외기실바닥	타일	NDX 2L95-1/동서	
		욕실 메인 벽	타일	지정 타일	
		욕실 포인트 벽	타일	지정 타일	
		욕실 뒷선반	엔지니어드스톤	지정 엔지니어드스톤	
		욕실 바닥	타일	지정 타일	
	수납 가구	신발장	PET+은경	지정PET마감+은경	
		세탁기장	PET	지정PET마감	
		TV장	PET+무늬목	지정PET마감+지정 무늬목 마감	

항목			신규시공		
			제조사	모델명 NO	사진
		불박이장	무늬목	지정 무늬목 마감	
	주방 가구	상,하구장	무늬목	지정 무늬목 마감	
		빌트인 냉장고장	PET	지정PET마감	
		가전소물장	무늬목	지정 무늬목 마감	
	욕실장	상부장 도어	은경	은경	
		상부장 바디	PS위 전사	지정 컬러	
기계	주방	싱크수전	진명홈바스	JMK7200WS	
	욕실	양변기	바스	DST-670	
		세면기	바스	CL-336W	
		세면기수전	더더	DD-330P	

항목			신규시공		
			제조사	모델명 NO	사진
		샤워수전	더더	DD-1621 DAR	
		수건걸이	신대 건기	HAS 1172	
		매립형 휴지걸이	신대 건기	DS 1208	
		코너선반		DSG 14	
		코너선반	신대 건기	DSG 15	
		수납장	제작품목		
		악세사리류			
전기 · 통신	조명설비	거실등	제작품목	LED 50W	
		주방등	제작품목	LED 5W	
		현관센서등	제작품목	LED 12W	
		욕실매입등	제작품목	LED 30W	
		욕실샤워부스등	제작품목	LED 1W	
		간접등	제작품목	LED 18W	

항목			신규시공		
			제조사	모델명 NO	사진
	홈네트워크		쿠팡스	10인치	
	디지털 도어록		SS전자	SHP-DP940	
	IoT스마트스 위치		아이앰컴퍼니	조명, 대기전력차단, 난방 스위치	
	일괄소등스위 치		아이앰컴퍼니	조명일괄소등	
	배선기구류		제작품목	배선기구	
	승강기	승강기	AA엘리베이터	15인승	
빌트인 생활용품	냉장고	콤비냉장고	SS전자	RL2640Z(Y)BBEC	
	세탁기	드럼세탁기	SS전자	WW90T3100KW	
	건조기	공용세탁실용	SS전자	DV90M53B0QW	
	전자레인지				
	전기쿡탑		토스코	NEH-T220	
	에어컨	벽걸이형/천정매 립형			
	책상/의자	청년형			

첨부 2 품질점검 관련 제출서류 및 양식 안내

품질점검 5단계별 제출서류와 양식에 맞추어 제출하여야 합니다.

[붙임 1] 단계별 제출서류

단계	내용
도면제출	<p>단계별 도면제출 : 첫페이지 도면단계기재 (도면협의/건축허가/준공도면)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건축, 기계, 전기통신 협의도면 각 1부 2. 주요마감자재 제안서(해당공사 전 자재스펙 확정함) 【붙임 4】
1단계	<ol style="list-style-type: none"> 1. 착공신고필증 2. 안전관리계획서 3. 품질관리계획서 4. 경계복원측량 성과도 5. 구조안전확인서 6. 지내력시험 결과 7. 철근 원산지 및 KS인증 여부 8. 단계별 감리체크리스트 사본(감리사 확인필)
2단계	<ol style="list-style-type: none"> 1. 레미콘 송장(샘플 1부) 2. 단계별 감리체크리스트 사본(감리사 확인필) 3. 단열재 시험성적서(3단계 시공전)
3단계	<ol style="list-style-type: none"> 1. 단계별 감리체크리스트 사본(감리사 확인필)
4단계	<ol style="list-style-type: none"> 1. 사용승인서 2. 지적현황측량 성과도 3. 준공도면(건축, 기계, 전기통신 각 2부, 현장점검용) <ul style="list-style-type: none"> · CAD파일 : A4 출력본 2부 제출 ※ 제작요령 약정단계 참조 · PDF파일 : 캐드 변환, 출력본 스캔 금지 4. CCTV(저장장치, 카메라)자재 사양서 5. 환기장치 및 펌프류 성능테스트 성적서 6. 시설물 사전점검 결과표(시공사 작성) 【붙임 6】 7. 준공사진 【붙임 7】 8. 단계별 감리체크리스트 사본(감리사 확인필) 9. 녹색건축, 건축물 에너지효율등급, 신재생에너지등급 인증서 등 (해당시)
매매계약	<ol style="list-style-type: none"> 1. 건축물대장, 건축물등기부등본 2. 감리완료보고서, 준공사진

[붙임 2] 매도신청 및 계획설계/ 도면협의 단계 제출도면 수준

1. 설계도면 제출 및 도면순서

- 가. 도면표지, 도면목록표
- 나. 위치도, 도시계획사항, 지적도, 주위현황도, 대지사진
- 다. 설계개요서 · 층별개요서 · Type별 시설면적표, 호별면적개요 (아래 ‘표’ 형태 사용)

주택 TYPE	호수	전용 면적	공용면적		공급 면적	기타공용면적			계약 면적	서비스면적 (발코니확장)
			벽체 공용	코아 공용		주민공동시설	기계실/ 전기실등	주차장		

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

2. 설계도서 작성 시 유의사항

- 가. 1층 바닥높이, 각층 반자높이, 슬래브 · 내벽 · 외벽두께 및 설계강도 등 표기
- 나. 설계개요에 세대별 면적(확장면적 별도표기), 커뮤니티실 · 경비실 면적 별도표기
- 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 2,750mm 이상 확보
- 마. 장애인 E/V 앞 휠체어 회전반경 표기(1,400*1,400mm)
- 바. PD와 AD 공간을 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 위치토록 작성
- 차. 설계도서에 건축사사무소 이름 및 담당자 연락처 명기
- 카. 매도신청하는 물건이 2개동 이상으로, 동별 필지가 분할된 물건인 경우,
동별 조감도 및 입면도 외 매도신청하는 2개동 이상의 물건 전체를 확인할 수 있는 배치도 또는 조감도, 입면도를 추가하여 제출하여야 함.

[붙임 3] 감정평가/건축허가 단계 제출도면 수준

공종	도면작성 목록	
건축	도면표지	주차계획도(차량 및 보행자 보행계획도 포함)
	LH 설계·시공가이드라인 체크리스트	조경계획도
	우리공사 매입주택 품질관리기준	우수관로계획도
	도면 목록표	실내외 재료 마감표
	외관디자인계획(조감도 등)	평면도(전체 동평면도, 층별 평면도)
	위치도 및 주변현황도	입면도(갈라 4면)
	지적도 및 현장사진	단면도(중·횡주단면, 계단)
	설계개요	창호평면도
	층별면적표/ 세대별면적표	창호일람표
	면적산출근거표	단열계획평면도
	배치도	부위별상세도
	대지 중·횡단면도	화장실상세도·잡상세도
구조	구조안전 및 내진설계 확인서	내진설계 상세도(기둥, 보)
	도면 목록표	개구부 보강상세(슬라브, 벽체)
	구조일반사항	(ELEV.PIT 및 MAT)기초 단차부 상세
	층별 구조평면도	외벽 벽돌마감 받침(Bond Beam) 구조상세도(해당 시)
	부재 배근도(슬라브, 계단, 옹벽, 보, 기둥 등)	투시형난간 설치상세도 및 구조안전성검토의견서
기계 / 기계 소방	도면 목록표	환기배관 평면도
	장비/위생기구일람표	냉방(에어컨)배관 평면도 및 실외기 위치도
	난방배관 평면도	옥외 가스배관 평면도
	옥외 급수배관 평면도	가스배관 평면도
	급수배관 계통도	소화배관 계통도 및 평면도
	급수, 급탕배관 평면도	전열교환기 상세도(해당 시)
	옥외 오·배수배관 평면도	승강기 평면도
	오·배수배관 계통도	빗물이용시설 계통도 및 평면도
	오·배수배관 평면도	자동제어 평면도
전기	도면 목록표	조명기구 상세도
	단지배치도	전열설비 평면도
	전기범례 및 주기사항	전열설비 상세도
	분전반결선도	접지설비 평면도
	전력간선 설비 계통도	접지설비 계통도
	전력간선 설비 배치도	태양광 발전설비 배치도
	전등설비 평면도	태양광 설비 평면도
정보 통신	도면 목록표	정보통신 설비 상세도
	정보통신범례 및 주기사항	CCTV 설비 계통도 및 상세도
	정보통신 간선 설비 계통도	CCTV 설비 평면도
	TV 간선 설비 계통도	원격검침설비 계통도 및 상세도
	비디오폰 설비 계통도	원격검침설비 배치도
	정보통신 설비 배치도	원격검침설비 평면도
	정보통신 설비 평면도	
전기 소방	도면 목록표	소방간선 설비 평면도
	소방범례 및 주기사항	소방설비 상세도
	소방간선 설비 계통도	

[붙임 4] 주요 마감자재 목록 및 제안서

항목			신규시공		
			제조사	모델명 NO	사진
건축	창호	세대현관문			
		목창호			
		내/외부창호			
		실외기실도어			
	벽지	전체 (현관/거실/주방)			
		현관/거실/주방			
	마루	거실/주방			
	타일/ 천연석/ 인조석	현관바닥			
		현관디딤판			
		주방상판			
		주방 벽			
		실외기실바닥			
		욕실 메인 벽			
		욕실 포인트 벽			
		욕실 뒷선반			
		욕실 바닥			
	수납 가구	신발장			
		세탁기장			
		TV장			
		불박이장			
	주방 가구	상,하구장			
		빌트인 냉장고장			
		가전소물장			
	욕실장	상부장 도어			
		상부장 바디			
기계	주방	싱크수전			
	욕실	양변기			

항목			신규시공		
			제조사	모델명 NO	사진
		세면기			
		세면기수전			
		샤워수전			
		수건걸이			
		매립형 휴지걸이			
		코너선반			
		코너선반			
		수납장			
		악세사리류			
전기 · 통신	조명설비	거실등			
		주방등			
		현관센서등			
		욕실매입등			
		욕실샤워부스등			
		간접등			
	홈네트워크				
	디지털 도어록				
	IoT스마트 스위치				
	일괄소등 스위치				
	배선기구류				
	승강기	승강기			
빌트인 생활용품	냉장고	콤비냉장고			
	세탁기	드럼세탁기			
	건조기	공용세탁실용			
	전자레인지				
	전기쿡탑				
	에어컨	천정매립형			
	책상/의자	청년형			

층별 감리 품질점검 확인서 (1층)
[현장명 : ○○동 000번지 A동]

■ 1층 골조 철근배근 완료

NO	점검 항목		지적 사항	조치 내용	비 고 (사진NO)
1	골조 규격 및 철근 배근	구조체(기둥,보,벽체등) 규격			1-6
2		철근규격 및 배근 간격			1-6
3		피복두께(스페이서설치)확보			6,12
4		개구부 보강근 시공유무			
5		벽체 단부 보강근 규격 및 U-Bar시공 유무			7
6	단열재	규격 및 시공 상태 (계단실 외벽, 필로티 천장 등)			6,8
7	설비 배관	입상배관 바닥 관통 슬리브 설치 여부 (욕실,다용도실,주방 배수)			9
8		정화조 통기배관 시공상태 (계단실 벽체매립, 옥탑층 인출)			
9	전기 통신	전기계량기함 및 공용부 전기분전반 위치 및 규격			11
10		국선단자함,CATV증폭기함,CCTV 장치함 위치 및 규격			12

■ 점검 확인

시 공 자	20 년 00월 00일	건축주(현장대리인)	0 0 0 (인)
확 인 자	20 년 00월 00일	감 리 원	0 0 0 (인)

■ 시공 사진대지(1층) 작성항목

연번	작성내용	
	※ 아래 항목별 대표 시공사진을 상기 사진대지 양식에 작성	
1	건축	해당층 시공 전경사진
2		기둥 규격 및 철근배근
3		보(Girder) 규격 및 철근배근
4		보(Beam) 규격 및 철근배근
5		벽체(계단실) 규격 및 철근배근
6		벽체 단부보강근 및 U-Bar 시공 상태
7		필로티천정 하부 단열재 규격 및 시공 상태
8		계단(참) 철근배근
9	기계설비	입상배관 바닥 관통 슬리브 설치 여부(욕실, 다용도실, 주방 배수)
10		정화조 통기배관 시공 상태(계단실 벽체매립, 옥탑층 인출)
11	전기통신	전기계량기함 및 공용부 전기분전반 위치 및 규격
12		국선단자함, CATV증폭기함, CCTV장치함 위치 및 규격
13	기타	부적정 시공사항 조치결과

■ 사진대지 (1층)

외부 전경사진	1층 시공 전경사진

사진 01	점검 내용	기둥 규격 및 철근배근 1	사진 02	점검 내용	기둥 규격 및 철근배근 2

사진 03	점검 내용	보(Girder) 규격 및 철근배근	사진 04	점검 내용	보(Beam) 규격 및 철근배근
사진 05	점검 내용	벽체(계단실) 규격 및 철근배근	사진 06	점검 내용	벽체(계단실) 규격 및 철근배근
사진 07	점검 내용	벽체 단부보강근 및 U-Bar 시공상태	사진 08	점검 내용	필로티천정 하부 단열재 규격 및 시공상태

사진 09	점검 내용	입상배관 바닥 관통 슬리브 설치 여부 (욕실,다용도실,주방 배수)	사진 10	점검 내용	정화조 통기배관 시공상태 (계단실 벽체매립, 옥탑층 인출)

사진 11	점검 내용	전기계량기함 및 공용부 전기분전반 위치 및 규격	사진 12	점검 내용	국선단자함,CATV증폭기함, CCTV장치함 위치 및 규격

층별 감리 품질점검 확인서 (2~최상층)

[현장명 : ○○동 000번지 A동]

■ ○층 골조 철근배근 완료

NO	점검 항목		지적 사항	조치 내용	비 고 (사진NO)
1	철근 배근	구조체(벽체,슬라브 등) 규격			1-4
2		철근규격 및 배근 간격			1-4
3		피복두께(스페이셔설치) 적정여부(과대 또는 과소)			1-3
4		개구부 보강근 시공유무			
5		벽체 단부 보강근 규격 및 U-Bar시공 유무			5
6	단열재	규격 및 시공 상태 (외벽 등)			6
7	설비 배관	입상배관 관통 슬리브 설치 여부 (욕실,다용도실,주방 배수)			7-8
8		급수/급탕 이중관 배관 및 벽체 수전구 매립 설치 여부			9
9		벽체 관통슬리브 설치여부 (보일러연도,주방,욕실환기 등 해당구간)			10
10	전기 통신	세대 전기분전반 및 통신단자함 위치 및 규격			11
11		계단실 통신 및 방송 예비배관 수량 및 규격(HI-PVC)			12
12		에어콘용 전기콘센트와 냉매배관 슬리브 및 드레인배관 위치			13
13		통신UNIT(TV 및 전화) 개별 박스 및 배관 설치			14

■ 점검 확인

시 공 자	20 년 00월 00일	건축주(현장대리인)	0 0 0 (인)
확 인 자	20 년 00월 00일	감 리 원	0 0 0 (인)

■ 시공 사진대지(2~최상층) 작성항목

연번	작성내용	
	※ 아래 항목별 대표 시공사진을 상기 사진대지 양식에 작성	
1	건축	0층 시공 전경사진
2		계단실 벽체 규격 및 철근배근
3		외부 벽체 규격 및 철근배근
4		내부 벽체 규격 및 철근배근
5		인방보 규격 및 철근배근
6		계단(참) 철근배근
7		벽체 단부보강근 및 U-Bar 시공 상태
8		외벽 단열재 규격 및 시공 상태
9	기계설비	입상배관 바닥 관통 슬리브 설치 여부(욕실, 다용도실, 주방 배수)
10		급수/급탕 이중관 배관 및 벽체 수전구 매립 설치 여부
11		벽체 관통슬리브 설치여부(보일러 연도, 주방, 욕실환기 등 해당구간)
12	전기통신	세대 전기분전반 및 통신단자함 위치 및 규격
13		계단실 통신 및 방송 예비배관 수량 및 규격(HI-PVC)
14		에어콘용 전기콘센트와 냉매배관 및 드레인 위치
15		통신(TV/T) UNIT 회로 배관확인(TV와 전화별도 배관 시공)
16	기타	부적정 시공사항 조치결과

■ 사진대지(2층)

외부 전경사진	2층 시공 전경사진

사진 01	점검 내용	계단실 벽체 규격 및 철근배근	사진 02	점검 내용	외부 벽체 규격 및 철근배근

사진 03	점검 내용	내부 벽체 규격 및 철근배근	사진 04	점검 내용	인방보 규격 및 철근배근

사진 05	점검 내용	벽체 단부보강근 및 U-Bar 시공 상태	사진 06	점검 내용	외벽 단열재 규격 및 시공 상태

사진 07	점검 내용	입상배관 관통 슬리브 설치 여부1 (욕실,다용도실,주방 배수)	사진 08	점검 내용	입상배관 관통 슬리브 설치 여부2 (욕실,다용도실,주방 배수)

사진 09	점검 내용	급수/급탕 이중관 배관 및 벽체 수전구 매립 설치 여부	사진 10	점검 내용	벽체 관통슬리브 설치여부 (보일러연도,주방,욕실환기 등 해당구간)

사진 11	점검 내용	세대 전기분전반 및 통신단자함 위치 및 규격	사진 12	점검 내용	계단실 통신 및 방송 예비배관 수량 및 규격(HI-PVC)

사진 13	점검 내용	에어콘용 전기콘센트와 냉매배관 및 드레인 위치	사진 14	점검 내용	통신(TV/T) UNIT 회로 배관확인(TV와 전화별도 배관 시공)

[붙임 6] 시설물 사전점검 결과표(4단계 점검대비 시공사 사전작성)

시설물 사전점검 결과표

■ 전용부분

부위	점 검 항 목	부적정 현황
현관	○ 현관문 개폐(도어록 작동) 및 마감상태	작성예시) 201호, 301호, 502호 등
	○ 도어체크, 디지털도어록, 반달스톱바 설치상태	
	○ 현관문틀 가스켓사공 및 주위 시공상태 (MDF 또는 PVC위 무늬목 래핑 마감사공-)	
	○ 신발장 설치상태(고정 문짝 서랍 등 개폐)	
	○ 바닥 및 마루귀틀 마감상태	
	○ 인터폰, 등기구 설치 및 작동 상태	
	○ 통합단자함 내부 구성품 설치 상태	
	○ 전기분전함 마감 및 차단기 동작 상태	
	○ 기타 사항	
침실 및 거실	○ 바닥재 및 벽지 시공상태	
	○ 천장몰딩 및 걸레받이 시공상태	
	○ 커튼박스 설치 상태	
	○ PL창 설치(수직, 수평) 및 개폐 상태	
	○ 각실 문 개폐 상태	
	○ 온도조절기(거실) 및 비디오폰 작동상태	
	○ 조명기구 점등 및 배선기구 부착 상태	
	○ 에어컨 연결배관 및 드레인배관 슬리브 마감상태	
	○ 기타 사항	
주방	○ 싱크대 상하부장 문짝 개폐 및 마감 상태	
	○ 주방타일 시공 상태	
	○ 렌지후드 설치 및 작동상태	
	○ 가스(GAS) 배관 인입부 위치	
	○ 등기구 점등 및 배선기구 부착 상태	
	○ 조리대 및 냉장고용 콘센트 위치	
	○ 분배기(급수, 급탕, 난방) 주변 배관 보온상태(ST)	
	○ 기타 사항	

부위	점 검 항 목	부적정 현황
욕실	○ 출입문의 개폐 상태 및 마감상태	
	○ 바닥타일 및 벽타일의 마감상태	
	○ 양변기, 세면기, 욕실수납장, 화장경 등 설치상태	
	○ 각종 수전 샤워기 및 휴지걸이 등 악세서리 설치상태	
	○ 욕실 등기구 점등 및 환 작동 상태	
	○ 창호, 문틀주변 코킹 시공상태	
	○ 배수구 내 청소상태	
	○ 기타 사항	
다용도실 보일러실	○ 출입문의 개폐 및 마감(도장, 균열 실리콘 등) 상태 (PD도어 가스켓문틀 적용)	
	○ 바닥타일 및 내부 마감상태	
	○ 세탁기 수전 배수구 설치상태	
	○ 보일러 하부 배관 설치상태, 방수턱 설치상태	
	○ 등기구 점등 및 배선기구 부착 상태	
	○ 보일러 및 연도 설치상태(하부배관 연결상태)	
	○ 천장 점검구 시공상태	
	○ 기타 사항	
발코니 테라스	○ 석재타일 시공상태(바닥구배 등)	
	○ 홈통연결 배수구 시공 및 청소상태	
	○ 등기구 점등 및 방수처리 상태	
	○ 난간대 설치 및 고정 등 시공상태	
	○ 세대간 사생활 침해 방지 및 방범시설 설치 상태	
	○ 캐노피, 등기구 주변 실리콘시공여부	
	○ 기타 사항	
기타	○ 차단기 타입(CD) 적용여부	
	○ 조명기구 규격 적정여부(KS 등)	
	○ 단독형 감지기 설치 및 작동상태	

공용부분

부위	점 검 항 목	적정여부		내용
		적정	부적정	
우오수	○ 스틸그레이팅(걸음망) 시공 상태			
	○ 빗물받이, 흙통받이, 집수정, 맨홀 등의 시공 상태			
	○ 선흙통 연결부 누수 여부			
조경	○ 식재 상태(고사목 여부 등)			
	○ 화단 시공 상태(적정 토사확보, 배수구 등)			
구조물 시설물	○ 담장, 옹벽 시공 상태(안전성 등)			
	○ 외곽 웬스 시공 상태			
	○ 가스배관 방법시설(가시관) 설치 여부			
	○ 강관 인입전주 설치 시 접지공사			
	○ 방송통신 예비배관 말단 캡 설치			
기계실 전기실 등	○ 내부 장비 설치 상태			
	○ 내부(바닥, 벽, 천장 등) 마감 시공 상태			
	○ 기타 사항			
동 출입구	○ 동출입 방화문 규격(유효높이2.1m이상) 및 사양 (문틀포함 1시간 비차열) 적정			
	○ 로비폰 설치상태(미닫이 자동문)			
	○ 현관문틀 주위 마감상태			
	○ 현관 바닥 시공 상태			
	○ 조명기구, 스위치 위치 및 시공 상태			
	○ 기타 사항			
계 단실	○ 바닥재 및 내부 마감재 시공 상태			
	○ 난간 시공 적정여부(고정상태 등)			
	○ 계단실 창호 시공 상태(개폐 등)			
	○ CCTV장치함 위치 및 작동 상태			
	○ 방송·통신함 내부 구성품 설치 상태			
	○ 전기분전함 위치 및 차단기 동작 상태			
	○ CCTV촬영 안내판 부착 여부			
	○ 단독형 경보감지기 설치 및 작동 여부			
	○ 안내게시판 설치유무			
	○ 연기감지기 설치 및 작동상태			
	○ 기타 지적사항			

부위	점 검 항 목	적정여부		내용
		적정	부적정	
주차장	○ 무소음트렌치(스틸그레이팅포함) 설치상태			
	○ 빗물받이, 홈통받이, 집수정, 맨홀 등의 시공 상태			
	○ 바닥 마감 시공 상태 (물고임 여부 등)			
	○ 각종 포장.블록, 경계석의 설치상태			
	○ 집합계량기함 내외부 설치 상태			
	○ 등기구(센서등) 점등 상태			
	○ 도시가스 계량기 설치상태			
	○ 보행안전 통로 확보 및 미끄럼 방지마감재 확인			
	○ 우수관 연결 상태			
	○ 단독형 감지기 설치 및 작동상태			
	○ CCTV 안내표지판 설치			
	○ 지하주차장램프입구 차량높이 제한 안전봉 설치여부			
	○ 지하주차장램프 입구 트렌치 설치상태			
	○ 지하주차장 바닥, 벽 등 내부마감상태 (바닥 에폭시도장, 벽 배수판, 등)			
	○ 기타 사항			
옥상	○ 바닥 방수 시공 상태			
	○ 난간턱 마감상태 (균열, 수평)			
	○ 홈통 및 배수구 시공 상태			
	○ 난간대 시공 상태(높이, 고정 등)			
	○ 등기구 점등 상태			
	○ 방송안테나 및 예비배관 설치 상태			
	○ PD(벤츄레이터)시공 및 작동상태			
	○ 기타 지적사항			

[붙임 7] 준공사진

■ 준공사진 사진대지 작성항목

연번	작성내용
1	건물 외부 전경
2	주차장 전경(지상, 지하)
3	동출입구 현관 전경(외부, 내부)
4	계단실 전경
5	옥상 전경
6	세대 침실, 거실, 주방, 욕실, 다용도실, 외부테라스
7	조경
8	커뮤니티
9	기계실, 전기실 등 공용부 기타 필요항목

※ 항목별 대표 시공사진을 상기 사진대지 양식에 작성하고, 파일은 E-mail 별도송부

■ 준공사진

연번	내용	연번	내용
사진		사진	
연번	내용	연번	내용
사진		사진	
연번	제목	연번	제목
사진		사진	

첨부 3 매입신청서식

□ 신청서류 작성은 소정 양식으로 작성하여 주시고 순서에 의하되 철을 하지 마십시오

[공통] 필수 제출서류	제출확인
· 매입약정 신청서(공사 서식 활용)	
· 개인정보 수집 · 이용 동의서(공사 서식 활용)	
· 청렴서약서(공사 서식 활용)	
· 공사직원 여부 확인서(공사 서식 활용)	
· 설계도면(A4 1부), PDF 파일은 이메일 송부	
· 건축물대장(기존 건축물), 토지대장, 토지등기부등본, 토지이용계획확인원 각 1부	
[해당 시] 추가 제출서류	
· 위임장(공사 서식 활용), 매도자 및 대리인의 신분증	
· (토지 미확보 시) 감정평가 의뢰 동의서 * 매입심의 후 1차 감정평가 전까지 제출	
· (토지 매매계약 진행 시) 매매계약서 사본 및 계약금 입금증	
· (6층 이상 건물 외단열 계획 시) 화재방지방안에 대한 자재선정 · 시공에 대한 계획	
· (토지 신탁등기 된 경우) 신탁원부 사본 1부	
[보유중인 경우] 추가 제출서류	
· 조감도, ISO 등 분양홍보자료	
· 지자체 건축심의(중 또는 완료) 제출자료, 조치결과	
· 사업계획서, 사업성평가보고서 등	
· 시공사 공사지명원 (없는 경우 종전 시공사례의 내·외부 사진)	
· 수지분석표(사업비 100억 이상 감정평가 의뢰 시 전달용)	

서식1 매입약정 신청서 및 별지

매입약정 신청서

접수번호			접수일자		
토 지 소 재 지	시 동 번지 * (2개 필지 이상일 경우 전체 필지 정확히 기재)				
사업시행자 (매도신청인)	성 명 (법인명)	(인) * 2인 이상 공동신청인 경우 별지로 하여 신청인 작성			
	주 소	* 우편 수령 가능한 주소로 기입			
	연락처	전화 : E-Mail :			
설계사무소	사무소명			설계사	
	연락처	전화 : E-Mail :			
시공사 (계획중인 경우도 기재)	법인명			대표자	
	유사사례 시공실적	* 도시형생활주택, 오피스텔 등 유사사례 시공실적 기재 (LH 납품사례도 기재하고, 공사지명원 있는 경우 함께제출) (예시) 1. 18년 서울 강동구 천호동 2020-10 도시형생활(원룸형) 150호 2. 19년 수원시 권선구 권선동 50-1 주거용오피스텔 100호(LH)			
자금조달방 법	자기자본(억, 총사업비 중 %), 타인자본(억) PF 등 대출, 현재/향후 신탁 진행여부, LH 자금이용 등 자금조달방법 및 구성비율 자유 기재				
매도자추천 평가법인	평가법인 및 지사명		담당평가사	성명 및 연락처	
귀 한국토지주택공사의 매입기준에 따라 위 건축 예정(중) 주택의 매입약정을 신청합니다. <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> 년 월 일 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>사업시행자(매도신청인)</div> <div>성 명(법인명) :</div> <div>(인)</div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 5px;"> 생년월일(사업자등록번호) : </div> <div style="margin-top: 10px;"> 대리인 연락처 : (전화)_____ (E-Mail)_____ </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px; font-weight: bold; font-size: 1.2em;"> 한국토지주택공사 사장 귀하 </div>					

1. 건축 개요

건물유형	다가구□ 다세대□ 연립□ 도시형생활주택□ 주거용오피스텔□ 아파트□ 기타□ ()					
입주자유형	일반□ 공공전세□ 신혼부부1□ 신혼부부2□ 다자녀□ 청년□ 고령자□					
대지조건	주 소					
	지 목		용도지역			
	면 적		용도지구			
종전대지 이용상태	나대지□ 노후주택□ (지하층 유□ 무□) 근린생활시설□ 숙박시설(모텔 등)□ 기타□ ()					
접면도로현황	* 예시 : 기존 6m도로에 14.16m 접합					
연 면 적	지상층 연면적 : m ² 지하층 연면적 : m ² 소 계 : m ² (예시) 00,000.00m ² (소수점 둘째자리까지 표기)					
건축면적			건 폐 율	법정	계획	
				%	%	
용적율산정용 연면적			용 적 율	법정	계획	
				%	%	
건물규모	예시 : 지하 0층, 지상 0층		세 대 수			
구조형식	예시 : 철근콘크리트구조					
주차대수	법상	00대	자주식	00대	세대당주차대수	00대
	계획	00대	기계식	00대	전기차충전소	00대
커뮤니티 설치여부	호 (동 층)		E/V	인승(대 설치)		
근린생활시설 설치계획 및 매도희망여부	호 (동 층)	매도희망/ 매도비희망	공공기여 제안	추가 커뮤니티공간, 빌트인, 근생 할인 매도 제안 등		
매도희망가격	(총액)	억원		(호당)	억원	

2. 현장사진

전경사진

* (현장 여건에 맞게 촬영)

- 네이버/다음 등 인터넷상 지도 사용가능
- 사업대상지 반경 1km이내 기준
 - 해당 사업부지를 빨간색 점선으로 표기하고,
주변 주요시설물이 확인될 수 있도록 함
- * (현장 여건에 맞게 작성)

3. 사업추진 일정

토지취득 (예정)	건축허가	착공	준공 (사용승인 예정)	비고 (현재 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"/>

4. 다음 사항은 제출도면으로 대체

1. 설계도면 제출 (A4 출력물 1부 및 PDF 파일)

< 도면 제출시 유의사항 >

- ※ 공고문 본문의 건축설계지침 및 설계도서 작성시 유의사항(공고문 첨부5의 붙임2)을 반영하고, 우리 공사 표준평면과 실내인테리어 가이드 활용시 우대
- ※ 설계 유의사항, 건축설계지침 반영도가 낮은 도면은 접수 반려
- ※ 캐드에서 PDF 변환한 후 1개의 파일로 제출
- ※ PDF 파일은 제출시 공사 매입담당자에게 E-mail 송부

2. 도면순서

가. 위치도, 도시계획사항, 지적도, 주위현황도, 대지사진

나. 설계개요서 · 층별개요서 · Type별 시설면적표, 호별면적개요

(아래 ‘표’ 형태 사용)

주택 TYPE	호수	전용 면적	공용면적		공급 면적	기타공용면적			계약 면적	서비스면적 (발코니확장)
			벽체 공용	코아 공용		주민공동시설	기계실/ 전기실등	주차장		

다. 건물배치도, 대지 횡 · 종단면도, 주차계획도

라. 층별 평면도 · 입면도 · 단면도

마. 오수, 우수계획도

바. 단위세대평면도(세대내 빌트인 및 가구배치 표시)

개인정보 수집 · 이용 및 제3자 제공 동의서

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

□ 개인정보의 수집 및 제공 항목

고유식별정보	개인정보 수집항목
주민등록번호	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 (계약자는 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 절차 진행, 매매계약 체결 및 이행, 부동산 거래신고 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 보유중인 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 . . .

성명(법인명) : (인)

생년월일(사업자등록번호) :

주 소 :

휴대전화번호 :

청렴서약서

본인은 한국토지주택공사(이하 “공사”라 한다)와 상호 청렴한 계약문화 조성을 위해 공사의 기준(약정)주택 매입공고에 따른 주택매도 신청에 있어 아래와 같이 “청탁 등 부정행위” 등을 하지 않겠습니다.

본인(또는 대리인)은 제3자의 우월적 지위 또는 인적 관계를 활용하여 청탁(청탁시도 포함) 등 공사의 주택매입 과정에 공정성을 저해할 수 있는 각종 부정행위를 하지 않겠습니다.

이를 위반할 경우 금회 매도 신청주택은 즉시 심사배제 및 계약 해제 되고, 향후 본인(또는 현재 본인이 속한 법인)이 매도(또는 중개)할 주택까지 제재확정일로부터 10년간 LH의 매입대상에서 제외됨을 확인 하고 이에 대해 일체의 이의를 제기하지 않을 것임을 확약합니다.

20 년 월 일

주 소 :

생년월일 :

서 약 자 : (인)

한국토지주택공사 사장 귀하

위임장

☐ 부동산의 표시

소 재 지 (신주소 병기)			
대지면적	m ²	연면적	m ²

☐ 위임자

- 성 명(법인명) : (인)
- 주민등록번호(사업자등록번호) :
- 주 소 :

☐ 수임자

- 성 명 : (인)
- 주민등록번호 :
- 주 소 :

위 위임자는 상기 부동산을 한국토지주택공사에 ()함에
있어 위임자의 모든 권한 일체를 수임자에게 위임합니다.

. . .

한국토지주택공사 사장 귀하

공사직원 여부 확인서

- 성 명 :
○ 주민등록번호 :
○ 주 소 :

상기 본인은 LH에 주택을 매도함에 있어서 ‘본인 및 본인의 직계존·비속과 형제·자매, 배우자 및 배우자의 직계존·비속과 형제·자매(이하 ‘직원 및 가족’이라 한다)’가 LH 前·現직원이 아님을 확인하며,

향후 해당 주택이 매입 결정되어 LH와 매매계약(매입약정 포함)을 체결하게 될 경우 ‘LH 직원 증빙 서류(가족관계증명서, 개인정보이용 동의서 등) 제출 및 가족에 대한 개인정보 활용’에 동의합니다.

만일 증빙서류를 제출하지 않거나, 조회 결과 ‘직원 및 가족’ 이 LH
前・現직원일 경우 금회 매도 신청한 주택은 LH의 매입대상에서 제외
되며,

前 ‘직원 및 가족’ 소유 주택은 퇴직일로부터 5년, 現 ‘직원 및 가족’ 소유 주택은 재직기간 동안 LH의 매입대상에서 제외됨을 확인하고 이에 대해 일체의 이의를 제기하지 않을 것임을 확약합니다.

20 년 월 일

작성자 : (인)

한국토지주택공사 사장 귀하

서식6 감정평가 의뢰 동의서

※ 감정평가 대상주택 결정 후 1차 감정평가 전까지 제출

감정평가 의뢰 동의서

☐ 감정평가 대상 부동산

소 재 지 (신주소 병기)			
대지면적	m ²	연면적	m ²

☐ 감정평가 의뢰인

○ 성명(법인명) : (인)

○ 주 소 :

○ 연 락 처 :

본인은 감정평가 의뢰인이 상기 부동산에 대하여 감정평가법인에
감정평가 의뢰함을 동의합니다.

동의인 : (인)

(연락처)

. . .

한국토지주택공사 사장 귀하

첨부 4 기존 주택소유자 정보제공 동의서

내 지하층주택 매입사업 “철거 후 신축” 방식 사업 참여를 위한 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공동의서

본인 (이하 매도신청인)은 LH 지하층주택 매입사업 중 “철거 후 신축” 방식으로 주택을 매각하기 위하여 다음과 같이 개인정보를 민간사업자(건설사) 등 제3자에게 제공하는 것을 동의합니다.

※ 철거 후 신축 : 사업대상주택(지하층주택)을 민간사업자(건설사)가 매입하여 철거 후, 신축하여 LH에 매각하는 사업(신축 매입약정사업)

개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의사항

- ☐ 개인정보 수집·이용자 : 한국토지주택공사
- ☐ 개인정보 수집·이용 목적 : “LH 지하층주택 매입사업”의 “철거 후 신축” 사업방식 참여를 목적으로 제3자(민간사업자 등)에게 제공하기 위함을 목적으로 함
- ☐ 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 항목

개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 항목			
성명(매도신청인)		휴대전화번호	
주소(사업대상지)			

- ☐ 개인정보 보유 및 이용기간 : 신청일로부터 1년 (계약자는 영구)
 - * 파기절차 및 방법 : 종이 형태(분쇄 또는 소각), 전자파일(재생 불가능한 기술적 방법 사용)
- ☐ 개인정보 제3자 제공 동의여부

[필수] 개인정보보호법 제15조 등에 따라, “LH 지하층주택 매입사업”의 “철거 후 신축” 사업 방식 참여를 목적으로 상기 수집된 개인정보를 제3자(민간사업자)에게 제공하는 것에 대하여 ☐ 동의합니다. ☐ 동의하지 않습니다.

※ 위의 [필수] 개인정보 제3자 제공내역에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 그러나 동의를 거부할 경우 “철거 후 신축”사업 방식 참여를 위한 민간건설사 등 제3자에게 개인정보가 제공되지 않습니다.

20 년 월 일

매도신청인 : (인)

한국토지주택공사 사장 귀하

첨부 5 기존 주택소유자 사전 분양 의향서

내 지하층주택 매입사업 주택소유자 사전 분양 의향서

안 내 사 항

본 사업은 민간사업자가 지하층주택을 포함한 주택 전체를 매입하여 철거 후 신축하면 LH 매입하여 임대주택으로 공급하는 사업입니다.
주택소유자는 희망할 경우 신축 주택에 대해 최대 3호(전용면적 60㎡) 이내에서 민간사업자와 협의된 가격으로 사전 분양을 받을 수 있음을 안내드립니다.

<input type="checkbox"/> 주택소재지	
<input type="checkbox"/> 주택소유자	(연락처)

① 신축주택 사전 매입 여부 (☐ 매입(☐ 1호, ☐ 2호, ☐ 3호), ☐ 미매입)

* 주택소유자의 사전 매입 의향서는 매입약정 체결 전까지 제출

② 공사기간 중 매입임대 이주 희망 여부 (☐ 이주, ☐ 미이주)

희망지역(인근)	시 동	세대구성원 무주택 여부	<input type="checkbox"/> 유주택, <input type="checkbox"/> 무주택
현재 가구원수	명	희망 방 개수	

* 단, 해당주택 인근지역에 LH 매입임대주택 공실이 없는 경우 입주가 어려울 수 있습니다.

본인은 LH 지하층주택 매입사업과 관련하여 매도신청인에게 주택을 매도함에 있어 신축주택에 대해 사전 분양 의향서를 제출합니다.

20 년 월 일

주택소유자 : (인)

한국토지주택공사 사장 귀하

첨부 6 임차인 주거상향 신청서

내 지하층주택 매입사업 임차인 주거상향 신청서(철거 후 신축)

※ 지하층주택 거주 임차세대 별 작성

안 내 사 항

본 사업은 민간사업자가 지하층주택을 포함한 주택 전체를 매입하여 철거 후 신축하면 LH 매입하여 임대주택으로 공급하는 사업입니다.
따라서 매도신청인은 사업 참여 시 **지하층세대 거주 임차인에게 다음의 사실을 안내 후 주거상향 신청서를 제출하셔야 함을 안내드립니다.**

<input type="checkbox"/> 주택소재지	
<input type="checkbox"/> 매도신청인	
<input type="checkbox"/> 임 차 인	(연락처)

※ 주거상향이란? LH 지하층주택 매입사업으로 주택소유자가 주택 매각 시, 지하층주택 거주 기존임차인은 **당연 퇴거**하고, 희망할 경우 해당주택 인근지역의 LH 매입임대주택으로 **이주할 수 있도록** 지원합니다. (매입임대주택 이주 희망여부 ☐ 이주, ☐ 미이주)

* 단, 해당주택 인근지역에 LH 매입임대주택 공실이 없는 경우 입주가 어려울 수 있습니다.

희망지역(인근)	시 동	세대구성원 무주택 여부	<input type="checkbox"/> 유주택, <input type="checkbox"/> 무주택
현재 가구원수	명	희망 방 개수	

상기 매도신청인은 임차인에게 해당사실을 안내하였음을 확인하며 임차인은 매도인의 LH 지하층주택 매입사업 참여를 위한 주거상향 신청에 동의합니다.

20 년 월 일

매 도 인 : (인)

임 차 인 : (인)

한국토지주택공사 사장 귀하