

송도국제화복합단지 2단계 조성사업
수익용지개발 시공사 컨소시엄 공모 안내서

2020. 11



송도국제화복합단지개발(주)
연세대학교 송도 캠퍼스 및 복합개발

목 차

I. 사업개요

- 제 1조. 지침의 목적
- 제 2조. 용어의 정의
- 제 3조. 사업목적
- 제 4조. 개발방향
- 제 5조. 사업대상지 개요
- 제 6조. 추진경위
- 제 7조. 사업기간
- 제 8조. 관련계획 및 확인 의무

II. 입찰 일반사항

- 제 9조. 입찰목적
- 제 10조. 사업시행자, 시공사 컨소시엄의 역할 및 책임
- 제 11조. 인천지역 업체 의무 분담율

III. 사업신청자격 및 제출서류

- 제 12조. 사업신청자격 및 방법
- 제 13조. 참여의향서
- 제 14조. 신청서류의 종류 및 제출방법

IV. 사업계획서 및 제안개발이익 평가

- 제 15조. 평가분야 및 배점기준
- 제 16조. 재무계획 평가내용
- 제 17조. 개발계획 평가내용
- 제 18조. 제안개발이익 및 가점·감점 평가내용

V. 우선협상대상자 선정 및 협약체결

- 제 19조. 평가방식
- 제 20조. 협약체결

VI. 추진 일정 및 기타

- 제 21조. 특약사항
- 제 22조. 추진일정
- 제 23조. 기타

* 첨부. 사업계획서/모형/설계도서 작성지침 및 서식

I. 사업개요

제 1조. 지침의 목적

본 공모지침은 송도국제화복합단지개발(주)(이하 “사업시행자”라 한다)가 송도국제도시 내 수익용지개발사업을 시행하기 위한 시공사 컨소시엄 공모에 필요한 사항을 정하는데 그 목적이 있다.

제 2조. 용어의 정의

① 본 공모지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “송도국제화복합단지 2단계 조성사업”(이하 “2단계사업”이라 한다)이라 함은 송도국제도시 내 연세대 국제캠퍼스 및 국내외 연구기관 등의 국제화복합단지를 개발하기 위해 시행된 송도국제화복합단지 1단계 조성사업의 후속사업을 말한다.
2. “송도국제화복합단지 2단계 조성사업 중 수익용지개발사업”(이하 “본 사업”이라 한다)이라 함은 2단계사업 중 제 5조에 따라 개발하는 사업을 말한다.
3. “사업신청자”라 함은 본 공모에 참여하는 10개 법인 이내로 구성된 연합체(이하 “컨소시엄”이라 한다)로서 공모지침에 따라 사업계획서를 제출한 자를 말한다.
4. “우선협상대상자”라 함은 본 공모에 참여한 사업신청자 중에서 제 19조에 의거 사업협약 체결의 우선권을 갖게 된 자를 말한다.
5. “사업협약”이라 함은 사업시행자와 우선협상대상자가 제 20조에 의해 공모지침서 및 사업계획서를 바탕으로 체결한 협약을 말한다.
6. “사업계획서”라 함은 사업신청자가 제 14조에 따라 사업시행자에 제출하는 사업추진에 관한 계획서를 말한다.
7. “제안개발이익”이라 함은 입찰절차에서 컨소시엄이 사업시행자에게 제안하는 개발이익금액을 말한다.
8. “초과개발이익”이란 계약자로 결정된 컨소시엄이 사업종료시점까지 사업시행자에게 제공하는 실제개발이익 중 제안개발이익을 초과하는 금액을 말한다.

(초과개발이익 = 실제개발이익 - 제안개발이익)

- ② 제1항에서 정의하지 아니한 용어는 대한민국 법률상, 일상적인 관례상의 용어 또는 송도국제도시 지구단위계획 시행지침상의 의미를 따른다.

<송도국제도시 위치도>

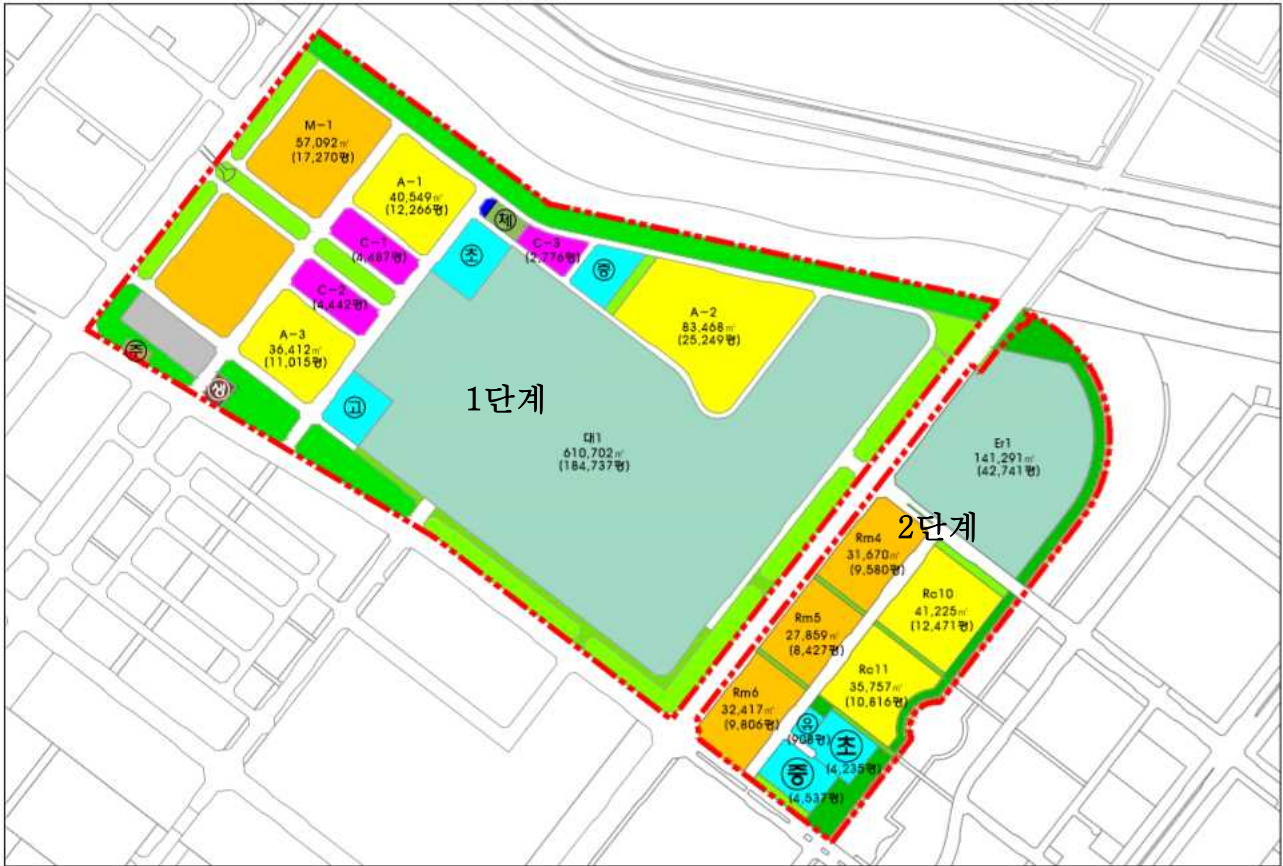


※ 본 도면은 인천경제자유구역의 개발계획에 대한 이해를 돕기 위해 제작되었으며, 도면에 반영된 계획은 변경될 수 있으니 참고용으로만 사용하시기 바랍니다.



[illegible]

<1,2단계 토지이용계획도>



* 상기 면적은 인천광역시경제자유구역청고시 제2020-62호 (2020.05.20.) 기준으로 작성 되었으며, 향후 지적공부정리를 위한 경계측량 시 변경 될 수 있음.

구 분	1단계	2단계	합 계
사 업 구 역 면 적	42.8만평	14.0만평	56.8만평
매 입 면 적	27.7만평	10.3만평	38.0만평
교육연구용지(연세대)	18.4만평	4.3만평	22.7만평
공동주택용지	(3필지) 4.9만평	(2필지) 2.3만평	(5필지) 7.2만평
주상복합용지	(1필지) 1.7만평	(3필지) 2.8만평	(4필지) 4.5만평
상업시설용지	(3필지) 1.2만평	-	(3필지) 1.2만평
학교용지(초,중,고,유)	(3필지) 1.3만평	(3필지) 0.9만평	(6필지) 2.2만평
기 타	(2필지) 0.2만평	-	(2필지) 0.2만평

<공모대상 범위>



제 3조. 사업목적

본 사업은 인천경제자유구역 송도지구 내 11공구 중 일부를 산학연 클러스터 형성을 통한 첨단산업거점을 조성하고, 송도국제도시의 쾌적한 정주환경을 조성하는데 그 목적이 있다.

제 4조. 개발방향

본 개발사업의 개발방향은 다음과 같다.

- ① 사업시행자의 사업목적 및 주변 시설에 부합하는 단지 조성
- ② 11공구 내 최초사업으로 적정시설(필수 상업시설/편의시설 등) 도입을 통해 조기 활성화 유도
- ③ 송도지역 내 새로운 랜드마크 주거단지 조성

제 5조. 사업대상지 개요

- ① 사 업 명 : 송도국제화복합단지 2단계 조성사업 중 수익용지개발사업
- ② 대지위치 : 인천시 연수구 연수동 11공구 내(지번 변경예정)

<사업대상지 개요>

구분	공동주택부지		주상복합부지		
	Rc10	Rc11	Rm4	Rm5	Rm6
부지면적(㎡)	41,225	35,757	31,670	27,859	32,417
지역지구	제3종 일반주거지역		준주거지역		
건 폐 율	40% 이하		50% 이하		
용 적 율	기준155%(허용160%)이하		300% 이하		
최고높이	45m 이하		110m 이하		

- ※ 1. 상기 개요를 기준으로 사업신청자는 지구단위계획, 기타 인허가 사항을 확인하여 상품(설계)안을 제시할 것
2. 대상지(5개 필지)는 통합 발주되므로 사업신청자는 전체 대상지에 대한 상품(설계)안을 제시할 것

<Rc10, Rc11 블록 건축물 용도계획>

구분	내용
허용용도	◦ 공동주택(가목) - 「주택법」 제2조 제13호 및 제14호가 정하는 부대시설과 복리시설 ※ 교육환경보호구역 내 금지시설 제외
불허용도	◦ 허용용도 이외의 용도

<Rm4, Rm5, Rm6 블록 건축물 용도계획>

구분	내용
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공동주택(공동주택 연면적 비율은 전체연면적의 80% 이하인 것에 한함) ◦ 제1종근린생활시설(라목 중 안마원 제외) ◦ 제2종근린생활시설 (충포판매소, 장의사, 옥외골프연습장, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소 제외) ◦ 문화 및 집회시설(나목 중 마권관련 시설, 다목, 마목 제외) ◦ 판매시설(나목, 다목) <ul style="list-style-type: none"> - 단, 일반게임제공업의 시설은 제외 ◦ 의료시설(가목 중 정신병원 및 요양병원, 나목, 부수시설 중 장례식장 제외) ◦ 교육연구시설(라목) ◦ 노유자시설(나목 중 노인복지주택 제외) ◦ 수련시설(가목) ◦ 운동시설(가목 중 옥외골프연습장, 다목 제외) ◦ 업무시설 <ul style="list-style-type: none"> - 단, 오피스텔은 사무구획별 전용면적이 40㎡미만인 오피스텔에 한함 ◦ 숙박시설(나목) ◦ 자동차 관련 시설(가목) ◦ 관광 휴게시설(다목) ※교육환경보호구역 내 금지시설 제외
불허용도	◦ 허용용도 이외의 용도

<지구단위계획 결정도>



※ 본 사업과 관련된 지구단위계획 및 도면 파일 제공 예정

<개발컨셉>

학교-연구-산업-병원 클러스터의 수익시설로의 주거개발

통합개발

학-연-산-병 클러스터와 연계 개발

그린스마트

첨단산업클러스터에 부합하는 스마트 주거단지 조성

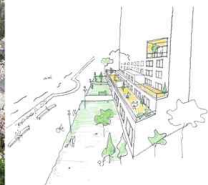
랜드마크

송도지역내 새로운 랜드마크 단지 조성



단지특화 및 활성화계획으로 분양성 향상

저층부(테라스 하우스)



오피스텔(복층 특화세대 적용)

선도도 낮은 오피스텔 특화로 복층세대 제안



고층부(스카이라이프-커뮤니티)



상업시설 특화계획

피어형 근린생활시설로 가로대면을 증가



피어형 배치



※ 상기 이미지는 예시 사례이며, 사업신청자가 자유롭게 제안 가능함

제 6조. 추진경위

- ① 2018.03.29 : 2단계사업 협약서 체결 (인천시, 연세대)
- ② 2019.10.11 : 공동협의체 회의 - 2단계사업 추진방식 확정 (인천시, 연세대)
- ③ 2019.12.31 : 2단계사업 토지공급예약서 체결 (인천시, 연세대, 사업시행자)
- ④ 2020.11 : 사업지구 확장 개발 및 실시계획(변경) 신청
- ⑤ 2020.12 : 사업지구 확장 개발 및 실시계획(변경) 완료 고시
- ⑥ 2020.12 : 토지매매계약 체결 (인천시, 연세대, 사업시행자)
- ⑦ 2021.01 : 본 사업의 시공사 컨소시엄 우선협상대상자 선정
- ⑧ 2021.12 : 사업대상지 개별 인허가 완료 및 분양

제 7조. 사업기간

- ① 사업기간은 사업협약 체결일로부터 사업정산 종료일까지로 한다.
- ② 사업시행자와 컨소시엄의 사업비 및 손익 정산이 완료된 경우 본 사업은 완료 된 것으로 본다.
- ③ 사업시행자의 개발이익은 사업일정과 무관하게 2025년 12월까지 우선적으로 확정 지급되는 것으로 한다.

제 8조. 관련계획 및 확인 의무

본 사업과 관련된 계획은 다음 각 항과 같고, 사업신청자는 이를 반드시 준수해야 하며, 사전에 관련계획 확인이 미흡하여 발생하는 제반손실은 사업신청자가 부담한다.

- ① 송도국제도시 개발계획 및 실시계획 (본 사업 관련 단위사업지구 포함)
- ② 송도국제도시 택지개발사업 제 영향평가서(교통, 환경, 교육) 및 에너지사용계획
- ③ 기타 상위법, 인천시 개발지침, 도시계획조례, 건축조례 등 관련계획 및 규정

II. 입찰 일반사항

제 9조. 입찰목적

- ① 사업시행자는 첨단산업클러스터C구역(11공구) 내 일부 부지를 인천시로부터 매입하여 교육 연구시설과 공동주택단지 등으로 조성하고자 한다.
- ② 사업시행자는 매입 부지 중 공동주택용지(2개필지) 및 주상복합용지(3개필지) (이하 “사업대상지”)개발을 통해 조성되는 개발이익을 교육연구시설 건립에 사용하고자 한다.
- ③ 본 입찰은 사업대상지 개발(이하 “본 사업”)에 대한 시공사 컨소시엄을 선정함에 있어 필요한 사업범위, 사업조건, 신청자격, 계획서 작성지침 및 평가기준, 선정절차 및 주요 협상 내용 등의 제반사항을 정하는데 그 목적이 있다.

제 10조. 사업시행자, 시공사 컨소시엄의 역할 및 책임

① 사업시행자의 역할 및 책임

1. 사업시행자는 토지투자, 개발계획 및 실시계획 변경 관련 업무(산자부 협의), 분양·공급 관련 업무, 감독(건설사업관리), 모델하우스 건립 및 운영 등 본 사업의 시행자로서 사업의 전반적인 책임을 부담한다.
2. 사업시행자는 본 입찰의 우선협상대상자와 계약체결 전까지 인천시와 사업대상지의 토지매매계약을 체결하며, 향후 선정될 시공사 컨소시엄내의 신탁사와 사업대상지에 대해 관리형토지신탁계약을 체결한다.
3. 사업시행자는 예정된 본 PF시 대출 금융기관에 사업대상지를 담보로 제공한다.

② 시공사 컨소시엄의 역할 및 책임

1. 시공사 컨소시엄은 사업시행자를 대리하여 공사비 투자, 자금조달 및 자금관리, 개발계획 및 실시계획 변경 관련 업무(산자부 협의 협조), 건축설계(상위계획(지구단위) 변경 관련 업무 포함), 사업승인(상위계획 변경 승인 관련 업무 포함) 관련 인·허가 업무(자료작성, 지자체 협의·인허가 등), 분양 및 분양관련 업무(분양시행, 계약 등 분양과 관련된 사업시

행자업무 외의 업무), 건설 및 건설에 따른 각종 업무, 건설관련 인·허가 및 서류작성, 하자관리(접수 및 전용, 공용부 하자처리 등), 민원처리(지자체, 입주자, 건설근로자, 공사현장 인근 각종 민원 등), 건설 폐기물 처리, 준공·입주관련 업무 및 협의, 정산, 관리형토지신탁, 기타 사업시행자 역할 및 책임 이외 제반 업무 등 사업에 대한 실질적인 책임을 부담한다.

2. 시공사 컨소시엄은 사업비의 증가, 일정의 지연, 분양률 저조 등의 사유와 무관하게 본 공모 안내서 제 23조에 명기된 사업시행자 개발이익을 보장하여야 한다.

제 11조. 인천지역 업체 의무 분담율

- ① 인천지역 업체 의무 공동도급 비율 : 없음
- ② 인천지역 업체 의무 하도급 비율 : 도급금액의 30% 이상

* 실 하도급 계약금액 기준

Ⅲ. 사업신청자격 및 제출서류

제 12조. 사업신청자격 및 방법

- ① 사업신청자는 10개 이내의 법인으로 컨소시엄을 구성하여 참여하며, 컨소시엄은 시공사, 금융사, 신탁사, 설계사, 시행사 등으로 구성된다. 단, 우리회사와 민·형사문제 및 채권의 다툼이 있는 업체는 컨소시엄 대표사 및 구성원 자격이 제한 된다.
- ② 시공사는 시공능력평가액 5조원이상 (건설산업기본법 제23조, 제91조 및 같은법 시행령 제87조에 따른 대한건설협회 공시(2020.7.30)기준 중 토목건축공사업 기준)의 업체가 반드시 포함되어야 하며, 대표법인은 시공사만 가능하며, 시공사 중 시공능력평가액 상위 업체가 컨소시엄 대표사(이하 “대표법인”)로서의 역할을 수행한다.
- ③ 대표법인은 컨소시엄을 구성하는 개별사(이하 “개별법인”)의 위임을 받아 대표법인의 명의로 입찰참여 하여야 한다. 사업시행자는 동 대표법인에 대한 통지와 협의로서 동 개별법인 전체에 대한 통지와 협의를 갈음할 수 있다.
- ④ 대표법인은 사업시행에 관한 각 개별법인의 의무, 책임, 업무분담, 비용분담 등의 구체적인 내용을 정한 컨소시엄 협약서 및 대표법인 선임서를 제출하여야 한다.
- ⑤ 컨소시엄 내 금융사는 컨소시엄이 작성한 사업계획서 상 필요한 PF금액이상의 대출확약서를 제출하여야 한다.

제 13조. 참여의향서

- ① 본 입찰에 참여하고자 하는 법인은 본 공고 이후 2020.11.25일까지 본 사업 참여의향서를 사업시행자에게 제출하여야 한다.
- ② 참여의향서를 제출하지 않은 법인은 질의응답에 참여할 수 없으며, 본 사업 입찰의 대표법인으로 참여 할 수 없다.

제 14조. 신청서류의 종류 및 제출방법

구분	제출서류	제출부수
1	공모신청서(서식1) 및 부속서류	1부
2	설계도면(건축심의 신청도면에 준하는 도면)	10부
3	모형	1식
4	사업계획서	10부
5	전산파일(USB형태로 제출) - 위 2,4항 파일 제출	1개

주) 2항의 설계도면은 A3용지로 작성하여 제출하며 부수의 제한은 없다.

주) 3항의 모형의 Scale은 1/800으로 하며, 색채 적용하여 제작한다.(공모안내서 모형작성지침 참조)

주) 4항의 사업계획서는 사업의 이해 및 목적이 포함되어 제 15조의 평가분야 및 평가요소를 기준으로 기술하며, 가점 항목이 있을 경우 포함하여 작성한다.

주) 5항의 전산파일은 도면의 경우 dwg(Autocad 2010 이하버전)형식, 사업계획서는 한글(한글 2014 이하버전)형식으로 제출한다.

주) 제출된 설계도면, 모형, 사업계획서의 내용은 정확히 일치하여야 한다.

IV. 사업계획서 및 제안개발이익 평가

제 15조. 평가분야 및 배점기준

- ① 사업시행자는 평가위원회를 구성하여 “재무계획”, “개발계획”, “제안개발이익 평가”로 구분하여 평가한다.
- ② 사업신청자가 평가항목에 대하여 필요한 자료를 제출하지 않았거나, 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우 당해 평가요소에 대하여는 “0점”으로 처리하거나 평가에서 제외한다.
- ③ 총점은 1,000점으로 하되, 평가분야 및 평가요소별 배점은 다음과 같다.

구분(평가부문)	평가분야	평가요소	배점	비고
재무계획 (300점)	사업안정성 (100점)	대표법인 신용도	30	계량 (절대평가)
		대출금리	20	
		사업수행실적	20	
		사용브랜드 선호도순위	30	
	재원조달운용계획 (100점)	재원조달 계획	40	비계량 (상대평가)
		자금관리 및 운용계획	60	
	판매관리운영계획 (100점)	사업성·분양성 향상을 위한 계획	40	
		마케팅 계획	30	
		미분양 처리 및 활용	20	
		컨소시엄 구성의 적정성	10	
개발계획 (400점)	종합개발구상 및 단지계획 (200점)	개발방향 및 단지 계획	70	비계량 (상대평가)
		교통 및 보행동선 계획	50	
		단지 활성화 계획	30	
		상업시설 활성화 계획	50	
	건축계획 (200점)	건축계획	70	
		외부공간계획 및 경관계획	70	
		시공관리계획	30	
		제출도서의 완성도	30	
소 계 (1차)	1차 평가(감점포함)에서 기준 점수 이상 득점한 사업신청자를 가격평가 대상자로 선정			
제안개발 이익평가 (2차)	제안개발이익 (300점)	기본점수(200) + 가격점수(100) × (당해 제안 개발이익 / 최고 제안개발이익)	300	계량 (절대평가)
합 계			1,000	-

* 가점 및 감점

가점	기타 사업시행에 도움이 되는 제안	최대 20점	계량 (절대평가)
	마스터플랜 공모 선정 설계사	1위 10점 2위 5점	
감점	평가관련 비리	10점/인	계량 (절대평가)

제 16조(재무계획 평가내용)

“재무계획”분야에 대한 평가요소별 평가내용은 다음과 같다.

재무계획	평가요소	배점	평가내용
사업안정성 (100)	대표법인 신용도	30	• 대표법인의 대외 신용도
	대출금리	20	• 컨소시엄 내 금융사의 대출확약서 금리
	사업수행 실적	20	• 대표법인 및 설계사의 사업수행 실적
	사용브랜드 순위	30	• 브랜드의 시장성(선호도순위)
재원조달· 운용계획 (100)	재원조달계획	40	• 사업비 산정의 적정성 • 재원조달 계획의 현실성
	자금관리 및 운용계획	60	• 자금운용의 안정적 관리방안 • 공사비 절감계획 및 실현성
판매관리· 운영계획 (100)	사업성·분양성 향상을 위한 계획	40	• 시장을 고려한 상품구성의 우수성 • 시장을 고려한 적정 분양가 산정
	마케팅계획	30	• 판촉 및 홍보계획의 우수성 • 브랜드 상품성 및 시장성 • 시장수요예측의 합리성 • 초기계약율(공고후 6개월 이내) 제고를 위한 판매달성전략 적정성 • 제품 차별화 컨셉 등 특화 방안
	미분양 처리 및 활용계획	20	• 준공 후 미분양, 미입주 처리 방안의 적정성
	컨소시엄 구성의 적정성	10	• 사업계획서에 따른 실행조직으로서의 적정성
합 계	300		

① 사업안정성

1. 대표법인 신용도 : 대표시공사의 대외 신용도(계량평가, 30점)

회사채	기업어음	기업신용평가등급	점수
AA-이상	A1	AA-이상	30
A+	A2+	A+	20
A0	A20	A0	10
A-	A2-	A-	5

- 신용평가등급은「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조 제26항의 업무를 영위하는 신용정보업자(한국기업평가, 한국신용평가, NICE신용평가)가 등급 평가일이 공모공고일 이전으로 가장 최근에 평가한 유효기간(유효기간 만료일이 공모공고일인 경우에도 인정) 내 회사채(또는 기업어음)에 대한 신용평가 등급 또는 기업신용평가등급(위의 신용정보업자가 신용평가등급, 등급평가일 및 등급 유효기간 등을 명시하여 작성한‘신용평가 등급확인서’(이하‘등급확인서’라 함))을 기준으로 평가한다.
- 회사채(또는 기업어음) 또는 기업신용평가등급에 대한‘등급확인서’중 둘 이상을 제출하여 평점이 다른 경우에는 가장 높은 평점으로 평가하며, 셋 중 어느 하나만 제출한 경우 제출한‘등급확인서’로만 평가한다. 미제출시에는 0점으로 처리한다.

2. 대출금리(계량평가, 20점)

대출금리 (대출약약서에 명기)	점수
3.0% 미만	20
3.0% ~ 4.0% 미만	10
4.0% 이상	0

- * 사업신청자는 대출금리(평가대상)와 별도로 부대비용을 포함한 총 금융비용(All-in Cost)을 제출함. 사업대상지 담보대출금액 및 금리를 감안하여 작성

3. 사업수행 실적(계량평가, 20점)

(1) 대표법인의 시공실적(계량평가, 10점)

심사항목	기준세대수	평가등급(세대수 기준)	득 점
최근 5년간 준공실적 (공동주택 중 아파트, 주상복합)	3,000세대	7배수 이상	10
		3~7배수 미만	5
		3배수 미만	0

- * 시공실적은 공고일 기준 최근 5년간 준공(사용승인) 완료실적에 한한다. (주택법 시행규칙 별표1의 주택건설실적의 확인기준에 따른다)
- * 시공실적은 모집 공고일 기준으로 최근 5년간 실적임
- * 시공실적 산정은 소수점 이하 셋째 자리에서 반올림한다.
- * 시공실적은 자체사업, 재개발, 재건축, 도급 사업을 총괄하며 아파트와 주상복합단지의 아파트 분양실적을 합산하여 제출한다.

(2) 컨소시엄에 참여한 설계사의 인허가 실적(계량평가, 10점)

심사항목	기준세대수	평가등급(세대수 기준)	득 점
최근 5년간 인허가 완료 실적보유	단일규모 1,000세대 이상	복수(2건이상)실적 보유	10
		0~1건	0

- * 설계사가 복수일 경우 대표설계사의 실적만 평가함.
- * 최근 5년내, 송도경제자유구역에서 단일규모 1,000세대 이상의 공동주택사업의 인허가를 완료한 실적에 대해 평가
- * 실적에 대한 증빙자료는 제 13조의 참여의향서 및 부속서류에 포함하여 제출한다.

4. 사용브랜드 순위(계량평가, 30점)

브랜드 선호도 순위(아파트, 주상복합 사용 브랜드)	점수
1~5위	30
6~10위	15
11위 이하	0

* 브랜드 선호도 순위는 가장 최근(2019년) 「부동산 114」 발표 순위를 기준으로 함

② 재원조달 및 운용계획(100점)

평가요소	배점	평가내용	비 고
재원조달계획	40	<ul style="list-style-type: none"> 사업비 산정의 적정성 재원조달 계획의 현실성 	상대평가 (강제차등)
자금관리 및 운용계획	60	<ul style="list-style-type: none"> 자금운용의 안정적 관리방안 공사비 절감계획 및 실현성 	
합계	100		

③ 판매관리·운영계획(100점)

평가요소	배점	평가내용	비 고
사업성·분양성 향상을 위한 계획	40	<ul style="list-style-type: none"> 시장을 고려한 상품구성의 우수성 시장을 고려한 적정 분양가 산정 	상대평가 (강제차등)
마케팅계획	30	<ul style="list-style-type: none"> 판촉 및 홍보계획의 우수성 브랜드 상품성 및 시장성 시장수요예측의 합리성 초기계약율(공고후 6개월 이내) 제고를 위한 판매달성전략 적정성 제품 차별화 컨셉 등 특화 방안 	
미분양 처리 및 활용계획	20	<ul style="list-style-type: none"> 준공후 미분양, 미입주 처리 방안의 적정성 	
컨소시엄 구성의 적정성	10	<ul style="list-style-type: none"> 사업계획서에 따른 실행조직으로서의 적정성 	
합계	100		

제 17조(개발계획 평가내용)

“개발계획”분야에 대한 평가요소별 평가내용은 다음과 같다.

① 종합개발구상 및 단지계획(200점)

평가요소	배점	평가내용	비 고
개발방향 및 단지계획	70	<ul style="list-style-type: none"> 지역특성(인구구조, 지역문화수요 등)을 고려한 개발방향 설정 독창적인 개발 컨셉 및 전략 수립 토지이용계획의 효율성 주변시설과의 연계성 및 건축물 간의 조화 	상대평가 (강제차등)
교통 및 보행동선 계획	50	<ul style="list-style-type: none"> 주변교통을 고려한 차량 및 보행자 진·출입 계획의 우수성 주변교통에 미치는 교통영향 저감방안 차량진출입 계획과 주차수요 산정의 적정성 보행환경의 쾌적성 및 편리성(전면공지, 공공보행통로) 	
단지 활성화 계획	30	<ul style="list-style-type: none"> 문화시설 등 단지 활성화 계획의 우수성 	
상업시설 활성화 계획	50	<ul style="list-style-type: none"> 상업시설 활성화 계획의 우수성 	
합 계	200		

② 건축계획(200점)

평가요소	배점	평가내용	비 고
건축계획	70	<ul style="list-style-type: none"> 랜드마크 요소적 건축설계요소(디자인, 재질, 색채)의 적정성 개발컨셉과 부합되는 시설물 용도와 기능별 배분의 적정성 주변 캠퍼스·상업시설과 연계 및 활성화가 가능한 용도(시설)계획의 우수성 사회적 약자를 배려한 동선계획의 우수성 	상대평가 (강제차등)
외부공간계획 및 경관계획	70	<ul style="list-style-type: none"> 외부공간요소 활용방안의 우수성 공개공지 계획의 우수성 공공시설물 설치 및 활용방안의 우수성 경관계획 및 조경계획의 우수성 	
시공관리계획	30	<ul style="list-style-type: none"> 그린 스마트에너지 기능 도입의 우수성 건축물 공사관리의 안정성(품질, 안전, 환경, CPTED 등) 인허가, 착공, 준공 등 공정계획의 적정성 	
제출도서의 완성도	30	<ul style="list-style-type: none"> 계획의 실현성 및 완성도 	
합 계	200		

제 18조(제안개발이익 및 가점·감점 평가내용)

① 사업계획서 평가에 의한 득점(감점포함) 산출 결과 기준점수 이상을 득점한 사업신청자를 가격평가 대상자로 선정한다.

② 제1항의 기준 점수는 다음과 같다.

사업신청자수	2개 이하	3개	4개 이상
기준점수	560점 (700점× 80%)	525점 (700점× 75%)	490점 (700점× 70%)

③ 제안개발이익은 5,000억 이상으로 한다.

④ 개발이익 산출 중 분양가는 아파트 1,800만원/평, 오피스텔 650만원/평, 상업시설 (1층) 2,400만원/평을 기준으로 한다. (사업신청자가 사업계획서에서 제시하는 분양가와 기준 분양가가 다른 경우에도 기준 분양가 적용시의 개발이익을 적용하여 제시한다.)

⑤ 제안개발이익 부문의 배점은 300점으로 하되, 가격점수는 다음 산식에 따라 산출하며 소수점 이하 셋째자리에서 반올림한다.

$$\text{제안개발이익 평가} = \text{기본 점수}(200\text{점}) + \text{가격점수가중치}(100) \times (\text{당해 제안개발이익} \div \text{최고 제안개발이익})$$

- * 최고 제안개발이익 : 사업신청자가 제출한 제안개발이익 금액 중 최고금액
- * 당해 제안개발이익 : 사업신청자가 제출한 제안개발이익 금액
- * 사업신청자 개발이익 : 공모안내서 제10조 및 제23조에 따라 사업신청자가 제안하는 개발이익
- * 제안개발이익금액은 협약체결 시 보증금의 기준이 되므로 공모안내서 제20조 4항을 숙지한 후 개발이익을 제안 할 것.

※ 산정의 예시(3개업체 응모 가정)

- A사의 제안개발이익 금액 : 500,000,000천원
- B사의 제안개발이익 금액 : 550,000,000천원
- C사의 제안개발이익 금액 : 600,000,000천원(최고 제안개발이익)

* 평가결과

- A사의 평가점수 : $200\text{점} + 100\text{점} \times (500,000,000\text{천원} \div 600,000,000\text{천원}) = 283.33\text{점}$
- B사의 평가점수 : $200\text{점} + 100\text{점} \times (550,000,000\text{천원} \div 600,000,000\text{천원}) = 291.67\text{점}$
- C사의 평가점수 : $200\text{점} + 100\text{점} \times (600,000,000\text{천원} \div 600,000,000\text{천원}) = 300.00\text{점}$

⑥ 제안개발이익의 산정을 위해 사업시행자는 교육연구용지 및 유·초·중에 대한 토지매각 수입, 공동주택(2필지), 주상복합(3필지), 교육연구용지, 유·초·중에 대한 토지대금에 해당하는 자료를 사업신청자에게 제공한다.

⑦ 가점

1. 사업신청자는 1,2단계사업 전체에 대해 사업시행에 도움이 되는 제안을 자유롭게 제출할 수 있다.
2. 사업시행자가 2020.07.06에 발주한 마스터플랜 공모에 참여하여 우선협상 1,2순위에 선정된 설계사(설계사가 복수일 경우 대표설계사)가 포함된 컨소시엄에 각각 10점(1순위), 5점(2순위)의 가산점을 부여한다. 단, 2개 이상의 가점대상 설계사가 동일한 컨소시엄의 구성원이 되는 경우, 가장 높은 가점을 받은 설계사의 가점만 인정한다.

⑧ 감점

1. 제출자료의 사전검증을 통해 제출자료간 내용이 상이할 경우 감점 처리한다.
2. 평가위원들에 대한 사전접촉 시도 및 회사명을 알리는 행위에 대해 1인기준 10점씩 감점한다.

V. 우선협상대상자 선정 및 협약체결

제 19조. 평가방식

- ① 재무계획의 사업안정성 항목에 대한 평가는 사업시행자가 평가한다.
- ② 재무계획의 사업안정성을 제외한 모든 항목 및 개발계획의 모든 항목은 사업시행자가 별도로 구성된 평가위원회에서 평가한다.
 1. 평가위원회의 구성은 내부방침에 따른다.
 2. 각 평가위원은 해당 평가요소의 배점한도 내에서 사업계획서별로 차등한 후, 소계를 산정한다.
 3. 입찰참여자 수에 따른 등급별 배분 비율은 다음과 같다.

등급	사업신청자수								
	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	1	1	1	1	1	1	1	1	1
B	1	1	1	1	1	1	2	2	2
C		1	1	1	2	3	3	3	4
D			1	1	1	1	1	2	2
E				1	1	1	1	1	1

4. 등급별 배점은 해당요소별 총배점에 등급에 따라 다음의 수치를 곱하여 산정한다.

등급	배점비율
A	100%
B	90%
C	80%
D	70%
E	60%

- ③ 가점, 감점항목에 대한 평가는 사업시행자가 평가한다.
- ④ 재무계획평가 중 사업안정성과 가점 및 감점에 대한 평가는 재무 및 개발 계획평가에 앞서 실시하며, 재무계획 평가점수, 개발계획 평가점수, 제안개발이익 평가점수, 가점, 감점의 합이 가장 큰 사업신청자를 우선협상대상자로 선정하며, 그 다음 순위를 차순위 우선협상대상자로 선정한다.

- ⑤ 제안개발이익 평가는 사업시행자가 평가하며, 제안개발이익 평가에서 기준분양가를
 위배하거나 분양상품구성(과도한 상가비율의 구성 등) 및 투입비용이 시장상황과 현저히
 상이한 경우, 중요비용항목이 누락되거나 잘못 산정된 경우, 계산오류 등을 검증하여 그
 정도에 따라 감점하거나, 0점 처리할 수 있다.
- ⑥ 사업신청자가 단수일 경우에도 제안에 대한 평가를 진행 한다. 단, 평가 점수의 합이 850점
 이상 득할 경우 우선협상대상자로 선정한다.

제 20조. 협약체결

- ① 우선협상대상자는 우선협상대상자 선정 통보일로부터 30일 이내에 공모안내서와 제출된 사
 업계획서를 기준으로 사업시행자와 사업협약을 체결하여야 하며, 상호 합의한 경우 그 일
 정을 1회에 한하여 30일 연장할 수 있다.
- ② 사업협약서의 주요내용은 아래와 같다.
 - 1. 사업시행자와 우선협상대상자의 책임과 의무에 관한 사항
 - 2. 사업기간에 대한 사항
 - 3. 자금조달 방식 및 일정에 대한 사항
 - 4. 자금의 운영관리에 대한 사항
 - 5. 정부 정책의 변경시의 대처방안
 - 6. 분양가 변동시의 대처방안
 - 7. 사업협약 해지 및 손해배상 등에 관한 사항
 - 8. 공사 도급계약에 관한 사항
- ③ 우선협상대상자가 성실히 협의에 응하지 않거나, 위 1항의 일정이 준수되지 못할 경우, 사
 업시행자는 차순위 사업신청자를 우선협상대상자로 변경할 수 있다.
- ④ 협약체결 시 우선협상대상자는 입찰시 제안한 제안개발이익에 대하여 아래와 같이 보증금
 액을 현금으로 예치하여야 하며, 이에 대한 비율은 다음과 같다.

제안개발이익	최소 개발이익	추가 제안개발이익		
	5,000억	1억 이상 ~ 500억 미만	500억 이상 ~ 1,000억 미만	1,000억 이상
보증금 비율	5%	10%	20%	30%

* 총 보증금 = 최소 개발이익 × 5% + 추가 제안개발이익 × 구간별 비율 (10 ~ 30%)

- ⑤ 제안개발이익 보증금은 협약체결 시 납부하여야 한다. 단, 협약체결일 전까지 인천시와 토지매매계약이 체결되지 않았을 경우에는 토지매매체결 후 7일 이내 보증금을 납부하기로 한다.

제 21조. 특약사항

- ① 사업시행자가 컨소시엄 대표사의 제안개발이익이 달성 불가하다 판단하는 경우 제안개발이익을 사업시행자에게 지급하겠다는 별도의 지급 약정서를 사업협약 시 제출 요청 할 수 있다.
- ② 사업시행자와 컨소시엄 대표법인은 제안개발이익에 대하여 사업승인, 분양승인, 공동주택 및 주상복합 분양승인 후, 공동주택 및 주상복합 공정 50%, 준공승인, 입주 80% 완료시에 제안개발이익의 달성 가능여부를 검증하기로 한다.
- ③ 컨소시엄은 상기 2항에 언급된 시기에 따라 분양수입금 스케줄과 연동하는 제안개발이익 지급 일정표를 사업시행자에게 제출하여야 한다.
- ④ 컨소시엄이 제공한 실제개발이익이 제안개발이익에 미달하는 경우, 컨소시엄은 이에 대해 사업시행자에게 컨소시엄 자체자금으로 보상금을 지급하여야 한다.
1. 보상금 산정기준액은 실제개발이익과 제안개발이익의 차액으로 하며, 보상금은 보상금 산정기준액의 80%로 한다.
(보상금 산정기준액 = 제안개발이익 - 실제개발이익 / 보상금 = 보상금 산정기준액 × 0.8)
 2. 보상금은 컨소시엄이 제출한 구성사별 책임비율(별도서식 없음)에 따라 사업시행자에게 직접 지급하여야 한다.
 3. 보상금의 성격은 사업시행자와 컨소시엄 구성사간 합의에 의한 위약벌이며, 컨소시엄 구성사는 어떠한 경우에도 위 보상금의 감액 또는 지급 거절을 할 수 없다.

4. 보상금의 지급일은 사업종료일(제7조 2항)로부터 30일이 되는날로 하며, 보상금의 지급지체 시 이행청구를 받은날로부터 12%의 지연이자를 지급한다.

⑤ 사업협약체결 시 납부된 보증금은 제안개발이익의 선납입금으로 간주 하며, 사업시행자는 위 보증금을 송도국제화복합단지 2단계 조성사업 사업비로 사용할 수 있다.

⑥ 컨소시엄은 개발이익과 관련하여 인출순서 변경, 인출금액 비율 변경, 총 개발이익 감액, 보상금 규정 변경 등 어떠한 형태로든 사업시행자에게 불리한 요구를 할 수 없으며, 이를 위한 소송행위 등 일체의 이익제기를 하여서는 아니 된다.

⑦ 사업협약 및 도급계약 체결 이 후 컨소시엄은 어떠한 이유에서건 도급계약의 내용을 사업시행자에게 불리한 형태로 변경할 것을 요구할 수 없으며, 개별 약정 혹은 협약서 작성등을 통해 추가금액 지급, 공사대금 감액, 개발이익 감액 등의 요구를 하여서는 아니 된다.

1. 위의 내용으로 작성된 변경계약서, 약정서, 협약서는 명칭과 형식을 불문하고 법적효력을 갖지 아니 한다.

⑧ 공동주택, 주상복합의 건축에서 발생하는 하자의 보수의무는 컨소시엄 구성원 중 시공사가 부담한다.

1. 사업시행자가 하자보수 청구를 받은 경우, 이로 인한 소송비용 등 실제 부담한 모든 비용은 발생일로부터 10일 이내에 시공사가 지급한다. 사업이 종료된 이후 발견되거나 발생한 하자에 대해서도 동일하다.

2. 본사업 관련한 모든 민원의 해결은 컨소시엄 대표사가 책임진다. 민원의 원인은 지자체, 입주자, 건설근로자, 공사현장 인근자에 의해 발생하는 모든 사항을 총괄하며, 위에서 언급되지 않았다는 이유로 배제되지 아니한다. 사업종료 후에도 이와 동일하다.

3. 민원과 관련하여 사업시행자가 지급한 비용, 사업시행자에게 발생한 비용은 모두 시공사가 보상 및 배상한다. 지급 시기는 청구일로부터 10일 이내로 한다. 사업이 종료된 이후에도 동일하다.

4. 10일 경과 후 부터는 연 12%의 지연이자를 지급한다.

⑨ 시공현장의 가설시설(전기, 상하수도, 진입도로, 작업자 복지시설공간 등)은 컨소시엄의 책임으로 하며, 기반시설공사 일정의 확인 및 조율 관련하여 지자체와 협의 해야 한다.

⑩ 본 공모안내서에서의 사업협약 및 도급계약은 송도국제화복합단지 2단계 조성사업의 정상적인 진행을 전제로 효력이 발생한다.

1. 인천시와 연세대학교간의 2단계 사업협약이 이루어지지 않거나,
2. 이와 관련한 사업대상지의 토지매매계약이 이루어지지 않을 경우,
3. 사업협약과 토지매매계약이 연기될 경우 등의 사유가 발생하였을 때 사업협약 및 도급계약은 효력을 상실할 수 있다. 이 경우 컨소시엄 대표사 및 참여업체는 어떠한 사유를 이유로 하여서도 송도국제화복합단지개발(주), 인천광역시, 인천광역시 경제자유구역청, 연세대학교에 이의를 제기하거나 손해배상을 청구할 수 없으며, 우선협상대상자로 선정된 컨소시엄의 모든 구성사는 이를 내용으로 하는 각서(별도서식 없음)를 제출하여야 한다.

VI. 추진 일정 및 기타

제 22조. 추진일정

시공사 컨소시엄 선정일정은 다음과 같다

- ① 시공사 컨소시엄 입찰 공고 : 2020.11.18. (수)
- ② 참여의향서 제출 : 2020.11.25. (수)
- ③ 서면질의 접수 및 회신
 1. 질의 접수기간 : 2020.11.26. (목) ~ 2020.11.30. (월) (AM 9:00~ PM 18:00)
 2. 질의는 지정기간에 한하며 서식11을 이용하여 아래의 메일로 제출한다.
braveheart@sgcd.co.kr (연락처 : 032-822-6535, 6536)
 3. 질의에 대한 답변은 2020.12.04. (금)에 당사 홈페이지(<http://www.sgcd.co.kr>)에 공지한다.
- ④ 추가공지 : 추가공지사항은 당사 홈페이지(<http://www.sgcd.co.kr>)에 게시하며, 확인하지 않아 발생한 불이익에 대해서 사업시행자는 책임을 지지 않는다.
- ⑤ 사업신청서류 접수
 1. 일시 : 2021.01.06. (수) 09:00~15:00
 2. 장소 : 송도국제화복합단지개발 주식회사
(인천광역시 연수구 인천타워대로 323 송도 센트로드 B동 2207호)
 3. 접수방법 : 직접 방문 접수
- ⑥ 사업계획서 평가 및 발표회에 대한 추진일정은 개별 통보할 예정이다.
- ⑦ 우선협상대상자 선정발표는 당사 홈페이지에 게시 및 개별 통보할 예정이다.

제 23조. 기타

- ① 사업시행자 개발이익 보장
 1. 사업시행자는 본 사업으로부터 발생된 개발이익으로 교육연구용지(Er1)의 토지구입 및 건립비에 충당하고자 한다.

2. 사업신청자는 사업시행자의 당사제시 분양가기준으로 개발이익 5,000억원 이상을 보장하여야 하며, 최소 제안개발이익이 그 이하인 경우 대상 컨소시엄을 실격처리 한다. 또한 제안 사업계획서 및 수지 검증결과 그에 미치지 못하는 경우에도 실격처리 한다.

② 추가제안

1. 사업시행자는 1단계 사업부지내(송도국제화복합단지)에 일부 미개발 부지를 소유하고 있다.
2. 사업신청자는 이 미개발 부지에 대해 자유로운 형식으로 의견을 제시할 수 있다.

③ 사업신청자는 사업신청서류의 작성과 제출에 소요되는 모든 제반비용을 부담하여야 한다.

④ 선정된 사업계획서에 대한 모든 저작권은 사업시행자에게 귀속된다.

⑤ 공모안내서의 해석

1. 본 입찰공모와 관련하여 공고문, 공모안내서, 질의답변서가 서로 상이한 경우 질의답변서>공모안내서>공고문 순으로 해석한다.
2. 사업협약서, 공모안내서, 사업계획서는 상호 보완하여 적용하되, 내용이 상이한 경우 상업협약서의 내용을 우선하여 적용한다.

⑥ 초과개발이익의 정산

1. 우선협상대상자와 사업협약 및 도급계약 협의 시 초과개발이익의 정산에 대하여 협의 해야 한다.
2. 초과개발이익 발생 시 공동협의체(인천시 및 연세대)의 협의결과를 반영하여 정산을 진행 하여야 한다.

첨부. 사업계획서 작성지침

1. 일반사항

가. 적용원칙

- ① 본 작성지침은 사업계획서 작성시 반드시 지켜야할 사항으로 본 지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따른다.
- ② 상위계획 변경 시에는 사업신청 서류 접수일 30일 전까지 홈페이지에 공지하며, 사업시행자는 이를 사업계획에 반영하여야 한다.
- ③ 제출서류가 미비하거나 내용 중 허위사실이 발견될 시에는 당해 시공사 컨소시엄 선정 심의 대상에서 제외한다.

나. 일반사항

- ① 제15조에 제시한 평가분야 및 평가요소의 순서대로 사업계획서의 목차 및 내용을 작성하여야 하고, <별표1>의 감점기준을 고려하여 작성한다.
- ② 축척과 방위의 제한은 없으나, 내용을 인지하기 쉽도록 적용하고, 적용한 사항을 정확히 명기한다.
- ③ 표기는 한글과 아라비아 숫자를 원칙으로 하되 필요한 경우 영문 표기도 가능하며, 미터법을 사용하여야 한다.
- ④ 상기사항 및 대지의 크기 등을 사실과 다르게 임의 조정 시에는 평가위원회에 상정하여 탈락 여부를 결정한다.
- ⑤ 기간계산은 다른 규정이 없는 한 공모공고일 현재를 기준으로 한다.
- ⑥ 금액계산은 VAT(부가가치세)를 제외한 금액을 기준으로 한다.
- ⑦ 제출된 사업계획서는 수정, 변경, 보완할 수 없다.

2. 사업계획서 작성지침

가. 주요지표

- ① 가격산출기준 : 공모공고일 현재의 경상가격
- ③ 현가할인을 : 4.5%(KDI 기준)
- ④ 차입이자율 : 각 참여사의 사정에 따름
- ⑤ 예금이자율 : 각 참여사의 사정에 따름
- ⑥ 환율 : 공모공고일 현재 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
- ⑦ 물가상승률 : 공모공고일 현재 통계청 발표 소비자 물가지수

나. 사업계획서의 구성

사업계획서는“사업의 이해 및 목적”,“재무계획”,“개발계획”등 총 3부로 구분하되 1권으로 작성한다.

- ① 제1부“사업의 이해 및 목적”은 ‘조감도’, ‘챕터요약’, ‘사업의 이해’, ‘사업추진전략’으로 구성한다.
- ② 제2부“재무계획”은 ‘챕터요약’, ‘재무조달 및 운용계획’, ‘판매관리 및 운영계획’으로 구성한다.
- ③ 제3부“개발계획”은 ‘챕터요약’, ‘종합개발구상 및 단지계획’, ‘건축계획’으로 구성한다.

다. 사업계획서의 규격

- ① 사업계획서는 A4(210× 297mm)용지를 양면 책자식 종좌철(스프링 제본 금지)하고 모든 면은 일련번호로 쪽 번호를 부여하여 작성하여야 한다.
- ② 사업계획서는 100페이지 이내로 매수를 제한한다. 단, 표지, 목차, 간지, 챕터요약(최대 4p), 첨부 서류 및 증빙서류는 매수 산정에서 제외한다.
- ③ 지도 및 도면의 경우 도면축척에 제한이 없으며, 규격은 A4용지를 원칙으로 하되, 필요한 경우 A3용지를 A4로 접어서만 가능하고 뒷면은 활용할 수 없다. 단, 페이지 산정 시 A3용지는 1페이지로 인정한다.(A3용지 사용은 총 5페이지 이내로 제한한다)
- ④ 사업계획서는 한글(한글 2014 이하 버전)을 사용하여 12포인트(줄간격 160%) 작성을 원칙(표 및 그림은 제외, 글꼴종류는 제한없음)하되, 표와 그림 등은 jpg, dwg(AUTOCAD 2010 이하

버전)형식으로 제출 가능하다.

- ⑤ 사업계획서는 무채색으로 표현하되, 필요한 부분에 칼라 표현매수 제한은 없다.
- ⑥ 표지는 백색 아트지(200g 이하)로 하며, 내부 내용물은 백상지(120g 이하)로 하고, 별도의 여백제한은 없다.
- ⑦ 모든 계량단위는 ‘미터법’을 사용하여야 한다.
- ⑧ 소수점 이하 자리까지 표현이 필요한 경우 소수점 이하는 둘째자리까지 표시한다(소수점 이하 셋째자리에서 반올림)

라. 재무계획 작성지침

- ① 사업신청자는 “재무계획” 작성 시 공개를 원하지 않는 재무관련 자료 등을 별권으로 편철하여 제출할 수 있다.
- ② 참여업체의 일반현황을 파악할 수 있는 매출액, 종업원수, 자본금, 총자산 등을 <서식4>에 의거하여 작성한다.
- ③ 사업안정성 분야
 - 1) 대표법인 신용도 : 사업신청자(대표법인)의 신용도는 제16조 제1항 제1호를 기준으로 평가하며, 신용평가등급 확인서는 사업계획서 중“재무계획”의 뒷면에 첨부하여야 하며, 이 경우 페이지 매수에는 산입하지 아니한다.
 - 2) 대출금리 : 사업신청자는 자금조달계획과 자금조달시의 대출금리를 제출하여야 한다. 대출확약서는 사업계획서 중“재무계획”의 뒷면에 첨부하여야 하며, 이 경우 페이지 매수에는 산입하지 아니한다.
 - 3) 사업수행실적 : 사업신청자는 대표법인의 최근 5년간 공동주택 준공실적을 제출하여야 하며, 실적증명은 사업계획서 중“재무계획”의 뒷면에 첨부하여야 하며, 이 경우 페이지 매수에는 산입하지 아니한다.
 - 4) 사업수행실적 : 사업신청자가 공동주택에 사용하고자 하는 브랜드의 순위를 명확히 기재하며, 순위에 대해서는 별도 자료를 제출하지 아니한다.

④ 재원조달 운용계획 분야

- 1) 사업신청자는“가. 주요지표”를 준수하여 사업성분석을 수행하여야 하며 현실적인 지출, 수입 추정을 바탕으로 사업성분석 자료를 제시해야 한다.
- 2) 현실적인 사업 리스크를 추정해야 하며 그에 상응하는 적절한 해결방안을 제시해야 한다. 가능한 컨소시엄 구성원의 역할분담 및 장점을 이용하여 해결방안을 수립하도록 한다.
- 3) 재원조달계획은 소요비용 및 조달계획을 연차별로 작성한다.
- 4) 재원조달계획 작성시 건축인허가, 착공, 준공까지 공정계획을 수립한다.(개발필수시설의 운영기간은 포함하지 아니한다.)
- 5) 소요비용에 대한 조달계획은 자기자본 및 타인자본으로 나눠 작성한다.
- 6) 차입금에 대한 금융기관의 대출의사를 확인할 수 있는 서류 등을 첨부한다.

⑤ 판매관리 운영계획 분야

- 1) 사업신청자는 제시한 상품구성에 대한 판단근거 및 장단점을 제시하여야 한다.
- 2) 제시된 상품 각각에 대해, 주변 시세, 시장동향, 마케팅 방법등을 고려한 적절한 분양가를 제시하여야 한다.
- 3) 사업신청자는 사업의 규모, 상품의 성격에 맞는 적절한 마케팅계획을 수립하여야 한다.
- 4) 마케팅계획은 시기별, 단계별로 나누어 제시되어야 하며, 준공 후 미분양 발생시의 처리방안에 대해 제시한다.

마. 개발계획 작성지침

① 공통사항

- 1) 개발계획 작성은 제1조 내지 제8조에서 제시한 내용을 모두 준수하여 작성한다.
- 2) 개발계획에 포함되는 계획내용은 관계법령 및 지침, 제8조에서 제시된 관련계획에 부합하도록 작성하여야 하고, 개발계획에서 제시된 계획내용은 실현가능한 계획이어야 한다.
- 3) 지구단위계획 및 기타 인허가 사항을 기준으로 계획안을 제시하되, 입찰자는 상품성 향상

을 위해 주변여건을 고려하여 현행 법규 내 제안가능한 창의적 계획안을 제시하여야 한다.

4) 개발계획 작성에 사용되는 통계자료, 사례자료, 사진 및 그림 자료 등의 근거자료는 정확한 출처를 밝힌다.

5) 개발계획 작성내용은 사업신청자의 본 사업에 대한 사업의도를 알 수 있도록 논리적으로 작성하고, 명확한 용어를 사용하여 표현하되, “~할 수도 있다”, “~이 가능할 것이다” 등 모호한 표현은 평가시 불가능한 것으로 간주한다.

② 종합개발구상 및 단지계획 분야

1) 주변지역 상업시설과 차별화 할 수 있는 독창적인 개발 컨셉 및 전략을 제시하여야 한다.

2) 지역의 특성을 파악하여 주민의 문화 수요를 충족하고 다양한 문화 콘텐츠를 경험할 수 있도록 기존 지역 문화시설의 콘텐츠와 차별성을 제시하여야 한다.

3) 사업대상지 주변 차량의 원활한 소통을 위해 차량동선 및 차량진.출입 계획을 효율적으로 수립하여야 한다.

4) 차량진.출입구는 지구단위계획상 허용된 구간 중 폭원 20m이상 도로부에 배치하는 것을 권장한다.

5) 적절한 주차수요 산정 및 주차계획을 제시하여야 한다.

6) 주변교통에 미치는 교통영향에 대한 저감 방안 및 보행자의 안전한 보행로 확보를 위한 보행동선계획을 제시한다.

7) 주변을 고려한 통경구간과 공공보행통로 계획과 공공보행통로변 활성화를 위해 적정 집객 시설 및 공공공간 배치계획을 수립한다.

③ 건축계획 분야

1) 창의적인 건축물 조성으로 송도의 랜드마크가 될 수 있도록 하여야 하며 이를 위한 건축 설계요소(디자인, 재질, 색채)를 제시한다.

2) 개발 컨셉과 부합되는 시설별 용도 및 규모를 제시하며, 기능별로 적정성 및 편리성을 고려하여 배분한다.

- 3) 복합문화공간과 연계 및 활성화를 고려한 건축물내 용도시설을 제시한다.
- 4) 주변 자연환경과 주변시설과의 연계성을 고려하여 조화롭게 건축물을 배치한다.
- 5) 사회적 약자를 배려한 건축물내 보행 및 주차시설 계획을 제시하여야 한다.
- 6) 시설별로 적합한 건축물의 평면·입면·단면계획을 제시하고, 관련법령 및 지침 등을 준수한 실현 가능한 계획을 제시한다.
- 6) 지구단위계획, 공모지침 등에 명시된 개발방향과의 부합여부 및 용도간 연계성을 고려하여 건축계획 및 외부공간계획, 경관·조경계획 등을 제시하여야 한다.
- 7) 건축물 인허가, 착공, 준공 등의 공정계획을 수립하고, 품질, 안전, 환경, CPTED 등 공사관리 계획을 제시한다.
- 8) 별도로 제출하는 도면의 완성도에 대해 분야별로 요약하여 제시한다.
- 9) 도면과 제안서의 내용이 상이할 경우 0점 처리한다.

3. 사업계획서 설명자료(프리젠테이션) 작성지침

① 프리젠테이션 파일 제작기준은 다음과 같다.

- 1) File은 ppt 확장자 형식의 가로형식의 파일로 작성(마스터 사용 금지, 배경은 그림이 없는 백색 또는 흑색 중 선택)하고, 제출된 사업계획서의 순서 및 내용을 변경 없이 사용하여야 한다.(단, 전후 관계 설명이 필요한 경우 동시에 설명 가능)
- 2) 색변경, 음영, 동영상, 애니메이션, 플래시, 소리추가 등 일체의 편집을 불허하며, 허용항목은 아래와 같다.

구 분	내 용
내용편집	· 인식성 향상을 위한 분할 및 확대·축소 · 한 페이지에 분할한 복수 자료 사용
PT 효과	· 프로그램에서 제공하는 텍스트, 선 및 도형 삽입

- 3) 30쪽 이내(표지 제외)로 작성하고 발표자는 공모공고 이전부터 재직하고 작품계획에 참여한 공모 참여사 직원에 한하며, 발표당일 재직기간이 명기된 재직증명서를 제출하여야 한다.
- 4) 발표는 제출한 사업계획서의 특성, 설계의도로 한정(타작품과 비교설명 금지)한다.

첨부. 모형 작성지침

1. 모형 작성지침

가. 제출규격

① 모형케이스 : 박스 형태로 제작하여 축소모형을 넣어 제출

* 박스의 한쪽 부분을 열리게 하여 축소모형을 꺼낼 수 있도록 하고 모서리 부분은 검정색 테이프 마감. (심사 시 모형 받침대로 사용)

- 높이 : 300mm, 재질 : 10T 폼보드, 색상 : 백색

② 모형축척 : A0 사이즈, SCALE : 1/800

③ 건축물 : 색채 적용, 제한 없음

④ 표현범위 : 제공자료 중 “모형경계 예시도” 참조

나. 표현방법(위반시 감정)

① 바닥판 : 우드락(백색)에 도집의 단지계획도(흑백)를 부착(단지레벨 1m마다 우드락 1mm를 중첩하여 표현)

② 해당 블록 이외의 공동주택지, 단독주택, 상업용지, 근린생활시설용지, 학교 등은 제공된 토지이용계획상 CAD 단선(색상, 명암표현 불가)으로 표현

③ 모형경계 예시도에 명기되어 있는 블록명(글자크기 및 폰트, 위치지정)을 그대로 사용한다.

④ 모형 작성 시 그림자표현을 금하며, 차로 및 주차장은 해치 및 패턴을 금한다.

⑤ 제공된 축척과 방위를 준수하여야 한다.

⑥ 아파트 주동 등 건축물은 건물의 외벽 끝선을 기준으로 표현한다.

⑦ 모형제작 시 주변지형도 등을 참고하여 표현하여야 한다.

첨부. 설계도서 작성지침

1. 설계도서 작성지침

① 규 격 : A3 (420mm×297mm, 건식복사용지)

② 축 척 : 도집내용 및 표현방법 참조

③ 지 질 : 건식복사용지 80g/m² 이하

※ 단, 표지 및 목차 포함

④ 색 상 : 칼라사용 금지(무채색으로 표현)

⑤ 제 본 : 가로방향 좌편철

⑥ 표 지 : 서식8 을 참조하여 작성

⑦ 도집내용 및 표현방법

구 분	매수	표 현 방 법	축 척	비고
단지 계획도	1매	<ul style="list-style-type: none"> - 설계개요 - 주거동 상부에 동별로 평형규모, 세대수 및 층수의 표현 ex) 120-16호-8F, 120-16호-12+15F 등 - 1개 동이 서로 다른 2개 이상의 층이나, 평형으로 계획된 경우는 서로 다른 층이나 평형의 부위를 쉽게 알아볼 수 있도록 구분 표시 - 단지조성 계획고 및 인접대지 레벨 등고선 표시(1m 마다 표시) - 주거동을 활용한 부대복리시설은 해당부위에 시설용도 명기 - 주차장별 주차대수, 지상·지하주차대수, 지상·지하주차장의 진·출입 동선 계획 등을 명확하게 표현 - 데크형 주차장 출입구는 쉽게 인지할 수 있도록 표현 (▲표시) - 일조환경, 소음환경, 단지 내 바람길 시뮬레이션 결과(수치 포함) 		
단위세대 평면도	1매	<ul style="list-style-type: none"> - 발코니를 이용하여 생활영역을 확장한 평면으로 표현하되, 발코니 부위를 인지할 수 있도록 점선 등으로 발코니 구분선 표현 - 전체치수 및 주요 실의 치수를 표현(안목치수와 중심선치수 모두 표현) - 특화형 주택을 포함한 모든 단위세대평면을 표현 - 동일규모 평형이라도 축세대형과 같이 다른 형태인 경우 포함 - 해당평형의 주동키플랜(non scale)을 단위세대 상부에 표현 - 발코니 확장형만 표현 		매수증가 가능

주거동 평면도	1매	<ul style="list-style-type: none"> - 전체치수 및 주요치수를 표현 - 주거동 평면은 주동유형별 모든 1층 평면도, 기준층평면도 표현(동일 형태의 주동일 경우 1개 주동만 표현) - 1층 평면도 표현시 주동접근 및 주변공간에 대한 이해를 돕기위하여 주변계획을 포함한 표현(주동출입구, 램프, 보행동선등) 		매수증가 가능
주거동 입면도	1매	<ul style="list-style-type: none"> - 입면계획은 대표적인 주동 유형을 2개형 선정하여 2면 이상 표현 		매수증가 가능
지하주차장 계획도	1매	<ul style="list-style-type: none"> - 지상층도면과 지하층도면을 모두 기재하여 상호 연관관계를 표현 - 지하주차장은 주차장별 주차대수를 표기하고, 데크형 주차장은 노출부분의 입면계획 포함하여 작성 - 전기실, 지하저수조 등 지하구조물 계획을 포함하여 작성 		매수증가 가능
부대복리 시설계획도	1매	<ul style="list-style-type: none"> - 관리사무소, 복리시설, 상가 등 전체치수 및 주요실의 치수를 표현 - 각층 평면도, 입면도(1면이상), 주단면도 - 주요 내외장재료와 실의 명칭을 표현, 각 실별 면적표를 명기 		매수증가 가능
인동거리 검토도	1매	<ul style="list-style-type: none"> - 법적거리와 계획거리를 함께 표현한다. - 조경 등 기타 도면효과 일체 표현 금지 		
공사계획 평면도	1매	<ul style="list-style-type: none"> - 단지내 주요지점 계획고 표현 - 공동주택과 접하는 부분(도로, 녹지 등)의 계획고 표현 - 단지경계 단차처리계획부 시설물 (예:자연석 쌓기, 옹벽 등) 표현 * 구조물 연장 및 높이 표현 		
우.오.상수계획 평면도	1매	<ul style="list-style-type: none"> - 단지 주변 우.오 상수관망도 - 단지 내 우.오 상수관망도 - 외부 유입수가 있는 경우에는 유입수 우수처리계획도 		
포장계획평면도	1매	<ul style="list-style-type: none"> - 보도, 보차도 혼용, 차도별로 구분하여 표현 		
부지횡단면도	1매	<ul style="list-style-type: none"> - 부지경계(단차발생 등) 및 구조물현황(옹벽 등) 등을 포함한 단면도(원지반선 표기) 		매수증가 가능

(기계) 단위세대 평면도	1매	- 소방, 가스 등 안전사고 예방을 위한 대책 표현 - 쾌적 환경 조성을 위한 냉방 또는 제습설비 계획 표현		매수증가 가능
옥외배관 평면도	1매	- 급수, 급탕, 난방, 소화 배관 관로 표현 - 주요 배관경 표현		매수증가 가능
계통 흐름도	1매	- 급수, 급탕, 난방, 소화 배관 계통별 흐름 표현 - 쇼닝 계획 표현		매수증가 가능
(전기) 단위세대 평면도	1매	- 초고속정보통신건물 인증업무 처리지침에 적합하게 설계		매수증가 가능
수변전설비 단선결선도	1매	- 수변전설비 에너지절약 방안을 고려하여 설계		
홈네트워크시스템 BLOCK DIAGRAM	1매	- 홈네트워크건물 인증 심사기준에 적합하게 설계		
특화계획도	1매	- 주출입구 및 중심광장등의 식재, 시설물로 특화되는 공간의 위치 및 계획도 표현		매수증가 가능
식재계획도	1매	- 단지배치도상에 표현하되, 주요수종(가로수 및 대형목 등)에 대한 식재 위치 표현(수목심볼로 식재구분하고 수목폭의 1~1.4배로 표현) - 상위계획(관련법, 지구단위)을 충족하도록 계획하고, 식재수종 및 수량 표를 도면우측하단에 기입 - 단지조성 계획고 및 인접대지 레벨 등고선 표시(1m 마다 표시)		매수증가 가능
시설물계획도	1매	- 단지배치도상에 표현하고, 단지내 시설공간에 대한 위치 및 주요치수 표현 - 상위계획(주만공동시설총량제등)을 충족하도록 계획하고, 우측하단에 명기 - 단지조성 계획고 및 인접대지 레벨 등고선 표시(1m 마다 표시)		매수증가 가능

첨부. 설계지침

1. 공통사항

- ① 설계의 기준은 본 지침을 우선으로 하고, 지침에 명시되지 않은 사항은 설계기준의 목적에 부합하도록 <국토교통부 표준시방서>등의 규정에 따라 사업시행자의 승인을 얻어 적용한다.
- ② 관계기관과의 협의 또는 승인을 위한 도서 및 내용은 사업시행자와 협의 하에 작성되어야 하며, 보완이 필요한 경우는 이에 대한 조치계획을 충분히 검토하여 조정, 보완 하여야 한다.
- ③ 민간사업자는 본 지침에 명기되지 않은 사항이라도 사업시행자가 필요하다고 인정하는 중요 사항은 사업시행자와 협의하고, 필요한 서류의 작성 제출에 협조하여야 한다.
- ④ 주차장 계획은 다음의 기준을 따른다.
 - 1) 주차는 상위계획 및 지자체 조례 등 관련 법령·기준에 따라 계획하고, 세대당 1.6대 이상으로 한다.
 - 2) 장애인주차는 해당 지자체 주차장 설치 및 관리 운영에 관한 조례에 따름
 - 3) 주차구획 기준은 2019년 3월 시행 주차장법 시행규칙 기준 적용 (일반형 : 2.5mx5.0m, 확장형 : 2.6mx5.2m)
 - 4) 지하주차장 차량이 통행가능한 유효 높이로 계획하고, 택배차량 하역공간 고려
 - 5) 단지내 상가 주차대수는 적정 주차대수를 확보할 수 있도록 하되, 주차장은 별도로 구획하도록 한다.
- ⑤ 각종 제 영향평가 기준에 부합하는 계획을 하여야 한다.
- ⑥ 기계설비 부분은 아래에 따라 계획한다.
 - 1) 수도법, 화재예방·소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률, 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 등 관련법 및 지침을 준수하여야 한다.
 - 2) 난방방식은 본 지침서에 제시된 내용을 변경할 수 없다.
 - 3) 오수 및 배수배관은 분리하여 계획하여야 한다.
 - 4) 기계시설물의 성능 및 내구성을 확보하고 유지관리가 용이하도록 계획하여야 한다.
 - 5) 소화배관의 관경은 수리계산 프로그램을 활용하여 설계·산정하여야 한다.
- ⑦ 전기·통신 부분은 아래에 따라 계획한다.
 - 1) 전기사업법, 전기공사업법, 전력기술관리법, 정보통신공사업법, 소방시설공사업법, 초고속정보통신건물 인증업무 처리지침, 공동주택승강기 설치기준, 옥외형 승강기 설계기준 등 관련법 및 지침을 준수하여야 한다.
 - 2) 복리시설 2개층 이상 계획시 장애인용 엘리베이터를 설치하여야 한다.
 - 3) 초고속정보통신은 1등급 이상으로 설계하여야 한다. 단, 상위계획(지구단위계획 또는 주택 사

업계획) 승인 조건에 특등급이 명시되어 있거나 분양성 제고를 위하여 특등급을 결정하였을 경우는 특등급으로 설계하여야 한다.

4) 전기통신시설물의 성능 및 내구성을 확보하고 유지관리가 용이하도록 계획하여야 한다.

5) 전기실은 기기배치, 침수방지, 환기, 장비반입, 출입동선확보관계 등을 고려하여 적정한 면적으로 계획한다.

2. 단지계획

가. 단지 특화 방안

① 기본방향 : 본사업은 분양주택의 고급화를 선도할 수 있고, 디자인 향상 의지를 국민이 체감할 수 있도록 디자인 강화 계획을 적극 반영

② 세부방안

1) 단지 디자인 특화 계획

- 첨단산업클러스터에 위치한 단지로 서측의 대로에 대응하는 디자인 특화를 통해 송도지역의 랜드마크로 도약

- 특화 디자인에 따른 유지·보수에 대한 검토 필수

- 지구내 분양주택의 차별화를 위한 독창성을 나타낼 수 있는 다양한 입면변화 등 디자인과 고급스러움을 표현할 수 있는 색채 계획

2) 자연지형과 연계한 단지 특화 계획

- 동측 수로의 흐름과 연계할 수 있는 스카이라인(통경축)을 형성하고, 단지의 상징성을 가질 수 있는 옥탑 및 장식물 특화 계획

3) 학교가는 길 특화 계획

- 단지 남측에 위치한 초·중·고등학교를 반영하여 아이들이 다양하고 풍부한 공간체험을 통해 안전하며 즐거운 등하교를 위한 특화 계획

나. 계획의 주안점

① 지구단위계획, 각종영향평가 사항, 공공주택 업무처리지침, 지자체조례, 택지개발계획 승인조건 및 실시계획승인조건, 주택건설사업승인조건과 관계기관의견 등 관련법규 등을 검토하여 준수·반영하여야 하며, 이로 인해 사업계획 및 설계범위 등의 변경이 있을 때에는 사업시행자의 방침에 따라야 한다.

② 친환경주택의 건설을 위하여 생태환경을 고려한 녹지환경조성, 단열 및 자연환기 등을 통한 쾌적한 실내환경 조성, 환경친화적인 계획기법을 적극적으로 반영하여『친환경 주택의 건설기준 및 성능』에 부합토록 설계한다.

③ 단지계획시 일조환경, 소음환경, 단지 내 바람길 등에 대하여 시뮬레이션 분석 후 제안 내용에 반영하고, 개선 효과 등에 대하여 구체적으로 수치화 하여 제시한다.

④ 결로, 누수, 소음, 공기질 등 하자가 최소화 될 수 있도록 기본 성능에 충실한 아파트로 계획한다.(주택 생활소음(거실, 화장실 등) 저감방안을 반영하여 설계)

⑤ 화재, 지진, 재난에 안전한 아파트로 계획한다.

다. 설계지침

① 주거동 배치계획

가) 각 주거동은 세대별 사생활의 보호, 채광, 일조 및 통풍이 원활하도록 배치하여야 한다. 특히, 영구음영 세대가 발생하지 않도록 계획한다.

나) 서로 다른 높이의 주거동을 적절히 배치하여 다양한 경관과 개방감이 조성되고 조망권이 가급적 확보될 수 있도록 하여야 한다.

다) 주동의 향은 단위세대를 기준으로 하여 가급적 남향으로 계획한다.

라) 건축한계선, 직각배치구간, 저층/중층 구간 및 최고층수, 주거동길이제한, 건축한계선 등은 관련 지구단위계획, 지침, 조례 등을 따른다.

② 차량동선 및 보행동선

가) 주택단지의 출입구 및 주진입 보행로에는 자전거길을 설치한다. 단지 내 자전거보관소의 설치위치는 복지관, 관리소, 상가건물, 주동, 어린이 놀이터, 운동시설마다 1개소 이상 배치하여야 하며, 주동의 경우 피로티 및 출입구에 인접하여 설치한다.(설치규모는 지구단위계획 및 지자체 조례 참조)

나) 자전거길은 단지외부로부터 연계가 가능하도록 하고, 통행의 안전성, 주행의 연속성, 주동과의 접근성, 단지여건 등을 감안하여 계획한다.

다) 비상차량동선은 각 주동으로의 이사집 차량 및 비상차량의 접근에 지장이 없도록 하고, 세대 내 대피공간에 접근이 가능토록 계획한다.

라) 기타 동선계획은 다음의 사항을 따른다.

- 차량진출입구는 지구단위계획 및 교통영향분석개선대책에서 지정한 구간에 설치하여야 한다.
- 지하주차장에서 나오는 차량과 보행자의 사고를 방지하기 위해 단지 진출입구(차단기 설치위치)와 지하주차장 출입구(경사로 시작부분)는 적절한 공간을 확보한다.
- 단지내 아이들이 안전하고 즐겁게 등하교를 할 수 있도록 안전한 지상공간과 학교가는 길을 계획한다.
- 단지내 주요 보행로는 인접 블록 및 공원, 보행자전용도로, 상업시설, 학교, Bus-bay 등과의 접근성 및 연계를 고려하여 계획한다.

- 보도와 차도가 교차하는 경우에는 보도를 우선하여 보도면 높이가 유지·연속되도록 하며, 단지내 보행자도로는 장애인 및 노약자가 이용하는데 장애가 없는 구조 및 보행환경이 될 수 있도록 계획한다.

- 단지 내 부대복리시설 중 근린생활시설 등의 주차장은 간선도로에서 직접 출입을 금한다.

- 어린이 통학버스 등의 원활한 회차를 위해 지하주차장 진출입구 구조물 주변을 돌아서 회차하거나, 원형 회차동선 등의 차량동선을 계획한다.

- 주택단지의 출입구 및 주진입 보행로에는 자전거길을 설치한다. 단지 내 자전거보관소의 설치 위치는 복지관, 관리소, 상가건물, 주동, 어린이 놀이터, 운동시설마다 1개소 이상 배치하여야 하며, 주동의 경우 피로티 및 출입구에 인접하여 설치한다. (설치규모는 지구단위계획 및 지자체 조례 참조)

- 비상차량동선은 각 주동으로의 이사집 차량 및 비상차량의 접근에 지장이 없도록 하고, 세대내 대피공간에 접근이 가능토록 계획한다.

③ 옥외공간계획

가) 옥외공간은 적정 녹지율로 계획하여야 하며, 특히 생태면적율 등 상위계획, 녹색건축물인증 기준을 준수하여야 한다.

나) 단지 진입부는 차량 및 보행자 출입으로 이용이 많고, 단지의 이미지를 좌우하는 상징공간이 되므로 충분한 보행공간과 녹지를 확보한다.

다) 단지 외부의 토지이용상태를 고려하여 보행의 연결성을 확보하여야 하며, 생태 및 녹지축이 있을 경우 단지내부와 연계될 수 있도록 계획한다.

라) 공모설계시 설정된 옥외공간개념을 지속적으로 보완, 발전시켜 진행과정을 보고하여야 하며, 변경·삭제시에는 사업시행자와 사전협의 하여야 한다.

마) 단지 내에 조성되어지는 공간은 장애인 및 노약자 등의 이용에 불편함이 없는 생활 환경이 조성되도록 무장애 공간으로 계획되어야 한다.

바) 옥외공간은 당해지구 조경에 관한 상위계획, 단지조경 설계컨셉과 조화 되고 연계되도록 계획하여야 한다. 옥외공간의 효율적 활용 및 활성화를 위한 공간계획을 수립한다.

아) 기타 동선계획은 입주민과 호흡할 수 있고, 다양한 부대복리시설 및 옥외공간이 계획되도록 한다.

④ CPTED계획

가) 건축물 및 외부공간은 환경설계를 통한 범죄예방(CPTED:Crime Prevention Through Environment Design) 기법을 적용하여 안전하고 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있도록 계획한다.

나) 여성 및 약자(유아, 고령자 등)가 안전하게 이용할 수 있고, 자연적감시 가 용이하도록 외부

공간 및 환경을 조성한다.

다) 「범죄예방 건축기준 고시」(국토교통부 고시)를 준수하여야 한다.

라. 토목세부설계지침

① 단지조성 및 토공사 계획

가) 단지 조성의 최종 계획고는 지형도와 주변도시계획도로 계획고 및 인근 하천의 홍수위 등을 감안하여 토량균형이 최적으로 이루어지도록 결정 하여야 한다.

나) 부족토 및 사토발생시 토공 처리계획이 적정하게 이루어지도록 하여야 한다.

다) 지하안전관리에 관한 특별법 시행령에 따른 지하안전영향평가 시행관련사항을 검토하여야 한다.

라) 단지내 차량 및 보행 동선의 구배를 최소화(1/18이하 기준)하여 계획하여야 한다.

마) 옹벽 및 석축 등의 설치를 최소화한다. 다만, 지형여건상 불가피하게 설치되는 옹벽 등의 구조물은 시각적, 심리적 안정감을 확보하고 주변에 조성되어 있는 자연적, 인위적 환경에 최대한 조화될 수 있도록 계획하여야 한다.

바) 단지내 진출입 차로는 4차로 이상으로 계획하고 부득이한 경우 3차로 확보시 차로를 조정한다.

사) 차단기가 설치되는 구간은 차단기폭만큼 차도의 폭을 추가 확보하여야 하며, 차단기 전면 최소 5.0m이상 평탄부 대기공간을 확보한다.

아) 단지내 3지 및 4지 교차로가 접속할 경우 국토교통부 회전교차로 설계지침을 준수하여 회전교차로(Round-about) 설치를 검토한다.

자) 어린이 안전보호구역(Drop-off zone) 위치 선정시 기존차량 통행에 방해가 되지 않아야 하며, 보행자의 동선 및 교통안전을 고려하여야 한다.

② 우·오수 처리 설계

가) 우·오수 설계는 환경부 제정 하수도시설기준, 지자체 하수도정비기본계획, 사업지구가 속한 개발지구 실시계획 승인서에 따라 설계하여야 하며, 연결지점의 관저고를 확인 및 명시하여 우·오수 처리에 지장이 없도록 하여야 한다.

나) 우·오수는 택지분기관으로 처리토록 하되 불가시 해당부서와 협의하여 별도분기를 시행하여야 한다.

다) 지하구조물 상부구간은 선형배수시설을 고려하고, 지하주차장 하부구간에 자갈배수층 설치 등 원활한 배수가 이루어지도록 계획하여야 한다.

라) 외부유입수 유무를 파악하여 원활한 처리계획을 수립하여야 한다.

③ 상수도 설계

가) 상수도관로의 설계기준이 되는 1일 1인당 시간 최대급수량 산정은 당해 지자체의 급수조례 기본계획 등에 규정된 기준 이상으로 한다.

나) 상수 택지분기관에서 인입하되 불가시 해당부서와 협의하여 별도분기를 시행하여야 한다.

④ 포장설계

가) 도로의 설계 및 시공은 국토교통부 제정 도로의 구조, 시설기준에 관한 규정에 따라 설계·시공하여야 한다.

나) 지하주차장 진출입부는 운전자 시거 확보를 위해 평탄부를 5m이상 설치하며, 도로로 노출되는 구조물은 식수대 등으로 차폐하고 차량흐름이 원활하도록 완충공간을 확보하여야 한다.

다) 포장패턴은 단지 전체에 일관성을 부여할 수 있도록 하며 단지 전체 평면도상에 위치별 패턴 및 포장컬러 계획을 제시하여야 하며, 블록포장은 인조화강석 이상의 자재를 반영토록 한다.

라) 단지내 보도 단절 구간에는 횡단보도를 설치하고, 보행자의 안전을 위하여 차량의 속도 저감이 필요한 구간에는 고원식 횡단보도를 설치한다.

마) 단지내 통행이 빈번한 구간에는 과속방지턱·속도규제표지판·정지선 등 속도 저감시설을 계획하여 교통사고 발생을 방지하는 계획을 수립하여야 한다.

바) 단지내 교차부의 턱낮춤, 보차혼용도로의 진출입부에는 일반차량의 진출입을 제어하는 이동식 볼라드 등을 계획하여야 한다.

⑤ 공동구설계

가) 공동구에는 급수, 난방, 전기, 통신설비가 포함될 수 있으며 사람의 통행이 가능한 공간이 되도록 설계한다.

3. 건축계획

① 주거동 계획

가) 주거동의 입면은 기단부, 중층부, 상층부를 구분을 권장하며, 색채, 구조물(창호, 발코니 등), 외장재료 등의 변화에 의한 입면 디자인 특화를 계획한다.

나) 주거동 절곡부분은 구조적으로 안전한 벽체접침 길이를 확보하여야 한다.

다) 탑상형 주호조합, 주동층수 변화 및 지붕형태는 지구단위계획지침 및 특화계획 설계지침서에 따르되, 절곡형, 탑상형 주동은 세대간 시각적 프라이버시를 확보하여 계획한다.

라) 각 주동의 계단실 창은 환기(제연설비가 계획된 경우 자동개폐장치 설치)가 가능토록 계획한다.

마) 5대 하자(결로, 누수, 소음, 공기질, 균열) 저감 방안을 계획하여 개발계획서에 반영하여야 한다.

바) 하향식 피난계단(권장), 안전 대피를 위한 특화설비(복합형 유도등) 등 화재에 안전한 아파트로 계획하여야 하며, 단열재 등은 화재시 유독가스에 의한 인명사고가 발생되지 않도록 적합한 자재(사용계획 명시)를 사용하여야 한다.

사) 스마트 지진센서, 소방내진설계, 지진·풍속감지 및 경보 모니터링 적용 및 다기능 가스안전계량기 등 지진에 안전한 아파트로 계획한다.

아) 집중호우대비 장비 보호계획, 최첨단 방법시스템 등 재난에 안전한 아파트로 계획한다.

자) 주동 출입구에 감성로비를 특화하여 계획한다.

차) 본사업지는 학교부지와 인접해 있어, 관할교육청 등과 협의하여 교육환경을 저하시키지 않도록 계획하여야 한다.

카) 기타 주거동계획은 다음의 사항을 따른다.

- 주거동의 피트층은 가급적 노출되지 않도록 하되 불가피하게 노출되는 경우 외부환경디자인을 염두에 두고 계획한다.
- 주거동 PIT층 등 지하공간에 사공간이 최소화 되도록 계획하여야 한다.
- 공동주택승강기 설치기준을 준수하여 인원계획하며 주택건설기준등에 관한 규정에 적합하도록 승강기의 크기를 고려한다.
- 펄로티 구조는 지구단위계획 시행지침에 적합하도록 계획한다.
- 각 주동의 계단실 창은 환기가 가능토록 계획한다.
- 주거동의 길이는 지자체 조례 및 지구단위계획 시행지침에 따른다.
- 주동 및 평면계획시 기술사법 제6조에 의한 등록 또는 엔지니어링기술진흥법 제4조에 의거 신고한 건축구조기술사와 사전협의하여 구조안전성이 확보되어야 한다.
- 입주자 통행안전 및 단지 미관 향상을 위해 주동 무단차 진입이 가능 하도록 계획한다.
- 성능기반설계, 풍동실험 등을 미리 고려하여 계획한다.(해당 시)
- 1개의 주거동 내에서 층수변화를 줄 경우 주호가 아닌 주동 단위에서 변화를 주도록 계획한다.

② 평면계획

가) 발코니 확장형 평면 계획은 국토교통부에서 제정한 ‘발코니관련 기준해 설’, ‘공동주택의 발코니 설계 및 구조변경 업무처리 지침’, ‘발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준’ 등의 지침에 적합하게 하여야 한다.

나) 발코니 확장을 반영하여 다음과 같이 평면을 계획하여야 한다.

- 주방과 연계된 발코니를 계획하되 사용성을 최대한으로 확보한다.
- 단위세대는 발코니 등 서비스 면적을 활용하여 생활영역이 확장되도록 계획한다.
- 동일한 평형대의 평면은 유형별로 확장면적의 형평성을 고려하여야 한다.

다) 단위세대 평면은 과도한 요철을 지양하여 일조에 의한 음영이 생기지 않도록 한다.(특히 거실과 침실1의 과도한 요철지양)

- 벽체 꺾임부위, 개구부주위 등에서 단열재 누락, 또는 취약이 발생하지 않도록 한다. 단 세대간 경계벽은 결로방지재로 한다.

라) 각 실의 크기는 평형별로 실별 위계에 맞도록 계획한다.

- 큰 평형의 단위공간(침실, 거실, 식당/주방, 전실공간, 발코니, 공용부 위 등)의 면적은 작은 평형의 그것보다 커야 하고, 동일 평형대에 있어서는 단위공간의 면적은 상호 유사하게 계획함을 원칙으로 한다.

- 평형별 평면 타입수 제한은 없으나 분양성 및 시공성을 감안하여 계획한다.

마) 평면구성 아래와 같다.

- 세대 평면은 최소 3BAY이상 되도록 평면을 계획한다.

※ 주동 계획상 불가피한 경우에는 예외로 할 수 있다.

- 맞통풍이 가능한 평면구성을 권장한다.

- 주방은 다용도실과 팬트리, 현관 공간이 연계되도록 구성을 권장한다.

- 주방은 빌트인 가전을 계획하고, 이를 분양시 옵션사항으로 추진한다.

- 욕실은 욕조설치 유무(사위부스)를 선택 가능하도록 계획하고, 이를 분양시 옵션사항으로 추진한다.

- 주방과 연계된 다용도실은 세탁기, 빨래건조기가 설치가능한 공간을 확보한다.

바) 「결로방지 설계기준 적용평가서」를 작성하고 적합하게 계획한다.

사) 천정고(바닥마감에서 천정마감까지 높이)는 최소 2.3m이상이어야 하며, 우물천정을 적극 활용하여 공간감을 극대화 한다.

아) 각 실별 상세계획은 아래와 같다.

- (현관) 신발장과 팬트리를 연접 구성한다.

- (주침실) 주침실(침실1)은 드레스룸, 화장대, 욕실이 연계되도록 구성 되어야 한다.

자) 주택은 아래의 성능요구사항 이상을 준수해야한다.

- 세대내 단열이 끊김 없이 설치되어야 하며, 비확장 발코니 벽에 단열이 설치되어야 한다.

- 단지내 설치되는 가구의 자재 성능은 사업시행자와 협의한다.

- 지하주차장 각층 동출입구 EV홀 제습기 설치한다.

- 현관 팬트리에는 교자상, 대형 레저용품 수납이 편리하도록 계획한다.

차) 분양공급전까지 단지 토탈디자인(세대, 진입로[지하포함], 공용포함)과 세대내 주요마감재에 대한 사항 및 세대내 수납계획(침실, 거실, 주방, 드레스룸, 주방 등)에 대해서는 별도 상세계획(도면포함)을 작성하고, 사업시행자의 승인을 득하여야 한다.

카) 에너지사용 및 공사비용 상승이 수반되는 기계환기의 부담을 줄이고 자연에너지를 활용한 자연환기성능 강화를 위하여 평면설계시 다음 사항을 권장한다.

- 전면부에 비하여 상대적으로 적은 후면부의 창호설치비율을 확대하여 후면기류 유입 확대(현관, 실외기실, 대피공간 제외)

- 특히, 드레스룸, 화장대 설치 등으로 오염농도가 높은 곳은 통풍에 적합한 창호(미서기창 등)를

외기에 설치하여 기류의 유입을 통한 농도저감 유도

- 실내에 유입된 공기의 원활한 통과를 위한 실별 출입구 위치 조정 타) 기타 평면계획은 다음의 사항을 따른다.

- 자녀 성장에 맞춰 실 구성이 변화할 수 있도록 가변형 평면으로 계획 한다.
- 거실,식당,주방은 서로 연계하여 이용이 편리한 구조로 계획한다.
- 세탁기실, 실외기 등 생활필수가전을 설치할 수 있도록 설계한다.
- 단위세대 가용 공간에 구조물 돌출로 공간 활용성이 저하되지 않도록 계획 한다.
- 각 실은 입주자의 편의성과 분양가격 산정 시 추가로 선택할 수 있는 붙박이 가구를 가급적 많이 설치 할 수 있도록 계획한다.

③ 부대복리시설 계획

가) 주차장

- 주차대수는 각동(군)별로 최대한 균등 배분하여 계획한다.
- 지하주차장 : 주차구획별로 우천에 노출되지 않고 진출입 가능한 주동(군)으로 (균등)배분
- 지하주차장 계획시 채광, 환기, 결로, 누수 등을 고려하여 계획한다.
- 주차장의 설치기준은 지자체 조례 또는 주차장관련 규정 중 강화된 기준을 따른다.
- 주차구획의 규격은 '19년 3월 시행 된 주차장법 시행규칙(일반형 2.5x5.0, 확장형 2.6x5.2)을 적용한다.
- Dimming 조명을 설치하여야 한다.
- 지하주차장 상부 토피는 최소 1.0m를 확보한다.
- 입주민의 편의를 위해 지하주차장은 주동통합형(지하주차장에서 각 주거동 으로 직접 출입이 가능한 구조)으로 계획한다.
- 지하주차장 진입로 및 램프위치 등은 인지성을 감안하여 동선을 계획하고 주동과의 적정 이격거리를 확보한다.
- 환기구는 여러 곳으로 분산 배치하여 자연채광을 확보하고 자연통풍으로 순환할 수 있도록 계획한다.
- 장애인 주차대수는 총 주차대수의 총 3%를 확보하며, 지자체의 조례를 준수하여야 한다. 지하 주차장에는 장애인이 이용할 수 있는 승강기를 설치한다.
- 옥외형 승강기 설계시 아래 사항을 반영하여야 한다.
 - 승강기 출입구 전면 바닥높임 및 경사로 설계
 - 출입문 상부 캐노피 및 측부 칸막이 설계
 - 투시형 승강기는 하절기 승강로 내부 적정온도 유지위한 환기시설 계획

- 공공주택업무처리지침 제32조 7항에 따라 공공임대주택에는 승용차 공동이용(카셰어링)을 위한 전용주차구획을 확보하여야 한다.
- 지상에는 장애인이나 비상시 이용 가능한 적정 주차장이 확보되어야 한다.
- 지하주차장의 전기차 충전 시설은 「주택건설기준 등에 관한 규칙」에 따라 설치하여야 한다.

나) 복리시설

- 단지내 설치되는 모든 부대복리시설은 법적 기준 면적을 초과하여 확보해야 한다.
- 통합경비실은 지상에 필요한 최소한의 개소를 설치하여, 내부에는 화장실을 포함한 휴게공간과 에어컨을 계획하여야 한다.
- 환경미화원 등 관리원을 위한 휴게공간을 계획하여야 하며 가급적 관리사무소 등 부대시설과 통합하여 공용화장실을 이용할 수 있도록 계획한다.
- 복리시설을 2개 층 이상으로 계획할 경우 장애인용 엘리베이터를 설치하여야 한다.
- 부대복리시설은 주택건설기준 등에 관한 규정」 및 공공주택업무 처리지침」을 참고하여 계획하며, 총량제에 따른 법적 기준을 준수하되 주민간 커뮤니티 활성화를 도모할 수 있도록 특화 계획을 고려한다.
- 경로당 계획시 아래사항을 고려하여 계획한다.
 - 경로당은 일조, 채광 및 환기가 양호한 1층에 설치하는 것을 원칙으로 한다.
 - 응급상황에 대비하여 관리사무소와 연계하여 계획한다.(인터폰 연결)
 - 옥외 여가시설(텃밭/정자, 산책로 등)과 유기적인 연계가 될 수 있도록 근접 배치한다.
- 어린이집 계획 시 아래사항을 고려한다.
 - 어린이집은 보행 및 차량의 접근(아이를 맡기고 찾는 행위)에 유리한 장소에 배치하며 풍부한 옥외공간을 향유할 수 있도록 계획한다.
 - 어린이집은 입면 미관향상을 위해 외부특화 디자인을 반영한다.
 - 유희실에서 직접 외부로 나갈 수 있게 데크 및 외부놀이공간과 연계하여 계획한다.
 - 보육실은 유아안전을 고려한 배치 및 관리자의 통제가 가능한 구조로 계획한다.
 - 2개의 보육실 당 1개의 화장실 설치를 권장, 성인과 유아의 화장실을 분리하고 교사실과 별도의 교재교구실(창고) 계획하고 주방은 유아의 안전을 위해 별도의 실구획 및 문을 설치한다.
 - 어린이집은 단지 외부 수요를 고려하여 외부 사용자의 이용이 편리 하도록 단지 출입구와 인접해서 설치한다.
- 어린이 놀이터는 일조가 풍부한 곳에 배치하여야 한다.
- 관리사무소는 주택건설기준 등에 관한 규정」 및 공공주택업무처리지침」을 참고하여 계획한다.
- 무인택배보관실은 필로티하부 등을 활용토록 하고, 모든 부대시설에는 에어컨 실외기 공간을

계획하여야 한다.

- (주민공동시설) 『주택건설기준 등에 관한 규정』 및 『공공주택업무처리지침』을 참고하여 계획한다.
- 다만 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청 장이 조례로 정하는 경우에는 그 내용에 따른다.

-『주택건설기준 등에 관한 규정』에 의한 총량제 범위에서 확보하되 지구 내 주민간 커뮤니티 활성화를 도모할 수 있도록 특화 계획을 고려한다.

다) 단지내 상가

- 상가 활성화를 위한 특화 디자인 계획을 수립한다.
- 단지내 상가 주차대수는 적정 주차대수를 확보할 수 있도록 하되, 주차장은 별도로 구획하도록 한다.
- 상가주변의 접근성을 저해하는 조경, 옹벽의 설치를 지양하고 단차발생 및 기타 시설물에 의한 외부 인지 간섭을 최소화한다.
- 에어컨 실외기 공간을 계획하여야 한다.

④ 구조설계 부분

1) 구조설계기준은 아래 기준을 적용하여야 하며, 국내기준에 규정되지 않은 사항에 대하여는 외국기준을 준용할 수 있다.

- 건축법 및 시행령
- 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙(국토교통부)
- 국토교통부 고시 건축구조기준
- 콘크리트구조설계기준(한국콘크리트학회)
- 구조물기초설계기준(한국지반공학회)

※ 설계기준의 적용에 있어 단일기준(같은 계열의 참고 규준포함)을 일관성 있게 적용하며, 공고일 기준 최신의 기준을 적용한다.

2) 일부 동에 대하여 성능기반설계를 적용해야 할 경우에는 공동주택 성능기반 내진설계지침(대한건축학회)을 따라야 한다.

3) 건축 지하구조물의 안전성을 확보하기 위해 건축구조기준에 따라 내진설계를 적용하여야 한다.

4) 건축물 중요도(특)으로 내진등급이 특등급에 해당 될 경우에 기능유지를 위해 비구조요소(기계·전기설비) 내진설계를 하여야 한다.

5) 5층 이상 아파트에서 소화배관·스프링클러, 파라펫·건물 외부 치장벽돌·외부 치장 마감석재, 피난경로 확보에 지장을 주는 비구조요소 등 대해서는 내진설 계를 실시하여야 한다.

- 소화시설은 소방시설의 내진설계 기준(국민안전처고시 제2015-138 호)에 따라 설계

4. 기계

가. 지역난방 설비

① “열사용 시설기준”, “건축물의 에너지절약 설계기준” 등에 적합한 시설 설치

② 난방부하 온도조건

가) 실내온도 : 거실, 주방 및 욕실 20℃

나) 외기온도 : (건축물의 에너지설계기준의 해당지구 외기온도 적용)

③ 입상관은 층별 적정 배관구획이 되도록 조닝

④ 중간기계실은 열공급업체의 1차측 배관분기와 유량 균등분배, 공사비 등을 감안하여 적정 위치 선정

나. 개별난방 설비

① “가스보일러 설치기준” 등 관련 규정 준수하여 시설물 설치계획 수립

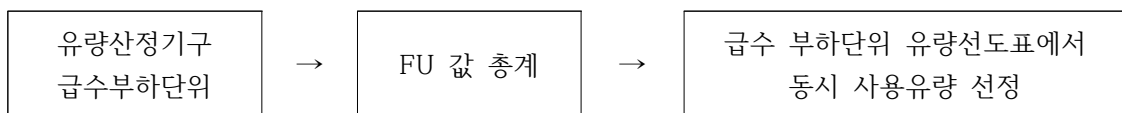
② 세대 가스보일러는 기구당 급탕량에 의한 방법으로 용량 선정

③ 보일러는 난방부하와 급탕부하를 비교하여 큰 값을 기준으로 용량 선정

다. 급수 설비

① “주택건설기준 등에 관한 규정”, “먹는물 수질기준 및 검사 등에 관한 규칙” 등 관련 규정에 적합한 설비계획 수립

② 급수량 산정



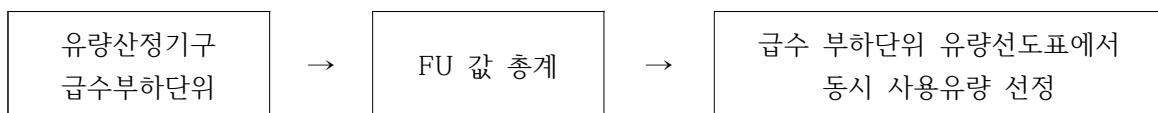
③ 급수관경 산정기준

가) 유량은 기구 급수 부하단위(FU)로 산정하고 유속은 1.5m/s 이하로 산정

나) 허용 마찰손실수두는 펌프 가압시 490Pa/m (50mmAq/m), 자연 급수시 196Pa/m (20mmAq/m)을 기준으로 산정

④ 지하저수조 및 펌프실은 유량 균등분배, 공사비 등을 감안하여 가급적 단지 중앙에 위치 선정
라. 급탕설비

① 급탕량 산정



② 급탕관경 산정기준

가) 유량은 기구 급탕 부하단위(FU)로 산정하고 유속은 1.5m/s 이하로 산정 나) 관마찰저항은

196kPa/m (20mmAq/m) 이하로 산정

③ 환탕배관경은 급탕 공급관경의 1/2 이상으로 하되, 환탕 입상관은 단지여건에 따라 통합 또는 단독으로 설계

마. 오.배수 및 통기설비

① 오수와 일반 잡배수 및 우수를 구분하여 배수하는 방식

② 통기방식

가) 중층아파트(15층 이하)는 신정통기방식을 적용 나) 고층·초고층아파트(16층 이상)

- 화장실 오배수관, 주방싱크 배수관 및 발코니 세탁배수관은 결합통기(3 개층 마다 연결)방식을 적용

- 지하층 오배수관은 환상통기 및 도피통기방식을 적용

③ 오.배수관 배관경은 세대 기구배수부하 단위방법으로 산정

④ 배관구배는 세대는 1/50, 동 지하 및 지하주차장 천장횡주관 1/100로 정함

⑤ 배관유속은 기본 1.2m/s(최저 0.6m/s 이상)으로 정함

⑥ 세대 내 오·배수관의 배수 소음 저감을 위하여 저소음 PVC관 사용

바. 환기설비

① “건축물의 설비기준 등에 관한 규칙” 등 관련 규정 준수한 설비계획 수립

② 건식AD 규격

가) 주방은 연료 사용량의 폐가스량에 필요한 환기량 계산으로 규격 결정 나) 욕실은 환기횟수에 의한 방법으로 규격 결정

③ 주방배기는 공용루프팬을 이용한배기방식을 적용하고, 욕실배기는 고정압정 풍량팬을 이용한 개별배기 방식(옥상 무동력흡출기)을 적용한다.

④ 실내공기질 개선을 위해 환기시스템은 1종 환기(전열교환방식)를 적용한다.

⑤ 건강 친화형 주택건설기준에 따라 단위세대의 환기성능을 확보할 것.

사. 소화설비

① “소방법” 등 관련 법규를 만족시킬 수 있도록 하고 인명의 안전과 경제성을 고려하며 증설에 따른 소화시설 대응이 용이하도록 설비계획 수립

② 화재경보 발령 시 입주자의 스마트폰에 경보사실을 문자로 전달 할 수 있도록 해야 한다.

③ 동절기 외기노출 부위 등 동파 취약부위에 대한 별도의 동파계획을 수립하고 설계에 반영한다.

④ 소화설비는 내진설계를 반영하여야 한다.

⑤ 제연설비는 승강로 가압방식 제연설비를 적용하고, 별도의 기술사용 협약을 체결하여야 한다.

아. 자동제어 설비

- ① 자동제어시스템은 타 시스템(기계설비, 소방 시스템 등)과 호환이 가능한 Open Protocol(BACnet 포함)를 적용한다.
- ② 데이터 통신 Protocol은 국내 표준인 KS F ISO 16484-5 BACnet Protocol 로 설계한다.
- ③ 자동제어 분산처리 장치는 KS F ISO 16484-5에 의하여 건물 자동화 및 제어통신망으로 제정된 BACnet 장비의 기본 프로토콜을 사용 한다.
- ④ 제어방식은 소형 CDDC(Compact Direct Digital Control) 분산배치하여 DDC까지 연결 한다.

5. 전기

가. 단위세대 계획

① 부하산정

가) 부하산정은 내선규정(3315-1절)에서 정한 용량에 적정 가산부하(전용면적 60㎡이하 : 3,000VA, 전용면적 60㎡초과 : 4,000VA)를 고려하여 산정한다.

나) 정전 및 차단시 자동으로 절체되어 세대 내 주요기기에 비상전원이 공급되도록 한다.

② 콘센트 계획

가) 세대내 콘센트는 접지형을 설치하고, 침실에는 2개소 이상, 거실에는 4 개소 이상(에어컨용 포함) 계획하며, 가전기기 등이 설치되는 장소에는 용도별로 설치한다. 또한 드레스룸, 팬트리에도 콘센트를 계획하며, 세대 내 가구 외부로 콘센트를 계획하여 활용도를 높인다.

나) 대형부하(3kW이상) 용도의 콘센트는 전용회로로 구성한다.(전기레인지용, 에어컨용, 전기오븐·세탁기용(전용면적 59㎡이상) 콘센트는 전용회로로 구 성한다.) 주방, 거실, 안방 콘센트에 스마트폰 급속충전기를 설치하여야 한다. 주방 조리대용 2개소, 작은방별 1개소씩 lot 콘센트를 설치하여야 한다.

다) 냉장고, 세탁기 등 중형부하와 많은 이동용 가전기기를 사용하는 주방 등에는 콘센트를 적정하게 배치하여야 하며, 분기회로당 콘센트 수를 고 려하여 회로를 구성하여야 한다.

③ 조명설비

가) 각 실별 조도는 한국산업규격(KS) 등 관련기준을 준수하여야 한다.

나) 거실에는 다양한 분위기 연출이 가능한 조명제어(패턴제어) 시스템을 설치하며 홈네트워크 시스템과 연동되어야 한다.

다) 안방 조명은 디밍 제어와 색온도 조절이 가능하도록 해야 하며 홈네트 워크 시스템과 연동되어야 한다.

④ 지침에 명시되지 않은 사항은 “전기설비기술기준 및 판단기준” 등 관련규 정을 준수하여야 한다.

나. 공용부 조명설비

① 아파트 공용부, 지하주차장 및 기타 부대복리시설에는 LED조명을 적용하여 하며, 고효율에너지기자재 인증제품을 사용한다.

다. 수전설비

① 변압기뱅크구성은 유지보수, 부하의 특성, 장래증설 등을 고려하여 효율적으로 계획하며, 고효율 인증 변압기를 설치한다.

② 전력간선, 배선용차단기 등으로 구성되는 전원용량은 부하증가를 충분히 고려하여 선정하여야 한다.

③ 수배전반의 감시 및 계측설비는 전자식 배전반으로 구성한다.

라. 옥외 조명설비

① 옥외조명시설은 건축구조물 및 조경시설물과 어울리는 환경친화적이고 단지계획테마에 맞도록 계획한다.

② 도로, 산책로, 단지외곽, 정원, 조명 사각지대 등에는 단지환경과의 조화 및 보안을 위하여 보안등, 경관조명등 등을 적절한 위치에 설치한다.

③ 옥외조명등의 글로브는 난연재료 이상을 사용하며, 광원은 LED로서 고효율에너지기자재 인증 제품을 사용한다.

④ 센서에 의한 인체 감지를 통해 디밍이 가능한 지능형 보안등을 설치하여 에너지 절감을 유도하여야 한다.

마. 원격검침 시스템

① 세대 및 공용부 전기·수도·온수·가스·열량 등의 사용량을 원격지(관리소)에서 실시간으로 자동 검침하고 요금계산 및 청구가 가능한 시스템을 설치한다.

② 각 세대 검침량은 월패드에서 확인할 수 있도록 홈네트워크 시스템과 연동 하여야 한다.

③ 세대 및 공용부의 에너지 소비 및 생산 전반에 대하여 주요 시스템별 에너지 낭비요소를 분석하고 에너지성능 최적화를 할 수 있어야 한다.

④ 입주자 및 관리자가 분석을 위하여 에너지원, 사용기간, 시스템별 정보(관제점) 등을 선택 및 지정하여 비교할 수 있어야 한다.

바. 승강기 설비

① 카내부 및 승강장 도어는 건축마감과 조화 될 수 있는 의장(착탈식)으로 계획한다.

② 소음 및 진동에 대한 저감대책을 수립하여야 한다.

③ 카내 미세먼지 저감대책을 수립하여야 한다(공기청정기 설치 등)

④ 모든 승강기는 장애인용 승강기여야 하며 인승은 15인승 이상이어야 한다.

사. 출입통제 시스템

① 차량출입통제시스템

가) 아파트 단지 내 차량 출입을 통제하며, 홈네트워크 시스템과 연동하여 입·출차 정보를 세대 내에 통보할 수 있도록 한다.

나) 차량출입통제는 차량번호판인식(LPR) 방식을 적용한다.

② 외부인 출입통제시스템

가) 주택단지 안의 각 동 지상출입문, 지하주차장과 각 동의 지하출입구를 연결하는 출입문에는 전자출입시스템(비밀번호 + 카드근접식)으로 통제되는 기능을 갖추어야 한다.

나) 각 동 출입구 진입시에는 승강기를 자동으로 호출기능과 연계되어야 한다.

③ 아파트 단지 내 차량 출입을 통제하며, 홈네트워크 시스템과 연동하여 입·출차 정보를 세대 내에 통보할 수 있도록 한다.

6. 정보통신

가. 단위세대 계획

① 세대인입 통신배선에는 광케이블 SM 2C이상을 포함한다.

② 전용면적이 50㎡이상인 경우, 세대에는 무선 AP를 계획한다.

나. 구내통신선로 및 홈네트워크설비

구내통신선로설비는「초고속정보통신 건물인증 1등급」이상(단, 상위 계획(지 구단위계획 또는 주택 사업계획) 승인 조건에 특등급이 명시되어 있거나 분 양성 제고를 위하여 특등급을 결정하였을 경우는 특등급으로 설계하여야 한다.) 단, 상위 계획(지구단위계획 또는 주택 사업계획) 승인 조건에 특등급이 명시 되어 있거나 분양성 제고를 위하여 특등급을 결정하였을 경우는 특등급으로 설계하여야 한다. 홈네트워크설비는 「홈네트워크인증 AA등급」으로 계획한다.

다. 방송 공동수신설비

방송 공동수신설비는 “방송 공동수신설비의 설치기준에 관한 고시”에 적합하도록 시설하며, 지상파 UHD수신 설비를 포함한다.

라. 감시카메라 및 녹화시스템

① “주택건설기준 등에 관한 규정 및 규칙” 및 주차장법에 의거 감시카메라 및 녹화장치를 설치한다.

② 감시카메라의 해상도는 다음 이상으로 적용한다.

- 옥외, 전기실, 지하저수조 : 500만 화소

- 지하주차장 : 1200만(어안렌즈) 화소

- 기타 200만 화소

마. 무인택배시스템

① 통합형 스마트 우편함(무인택배 기능 포함) 적용을 원칙으로 하되, 설치공간 부족시 단독형 스마트 우편함과 무인택배시스템을 개별적으로 설치 적용한다.

- 우편함(세대수별), 택배함(세대수의 15% 이상)

② 설치위치는 다음과 같다.

-스마트우편함 : 동출입구(코어별)

-무인택배시스템 : 차량동선 및 사용의 편의성을 고려하여 분산 설치

③ 월패드에서 수취물(등기, 택배) 정보를 확인할 수 있도록 홈네트워크시스템 과 연동하여야 한다.

7. 조경

가. 계획의 주안점

① 선행 설계단계에서 확정된 사항이라도 수정이 필요한 경우 상호 협의한 후 사업시행자의 검토 및 확인을 거쳐 설계에 반영하여야 한다.

② 상위계획, 설계지침 등을 검토하여 준수·반영하여야 하며 지구의 자연환경, 인문환경과 조화되고 유기적으로 연계되도록 계획하여야 한다.

③ 정체성을 부여하여 문화와 전통이 소통할수 있도록 지구의 우수한 자연환경, 인문환경 등이 고려된 조경특화계획을 도입하여야 한다.

나. 설계지침

① 공통사항

가) 일반지침

- 공모설계시 설정된 옥외공간개념을 지속적으로 보완, 발전시켜 진행과정을 보고하여야 하며, 변경·삭제 시에는 사업시행자와 사전협의 하여야 한다.

- 단지 내에 조성되어지는 공간은 장애인 및 노약자 등의 이용에 불편함이 없는 생활환경이 조성되도록 무장애 공간으로 계획되어야 한다.

나) 부문별 세부지침

- 친환경설계

- 생태환경을 고려하여 각종 구조물에는 다양한 녹화공법 (옹벽녹화, 인공지반녹화, 입면녹화 등)을 검토, 적용한다.

- 수목의 생태적 특성을 고려하고 다양한 소생물의 서식이 가능하도록 식이식물 및 다층식재 개

념을 도입한다.

- 경관설계

- 택지개발지구인 경우 전체적 맥락에서 인접단지 및 단지유형에 따라 상호조정을 통하여 경관이 형성되도록 설계한다.

- 단지 내 미술작품과 연계한 테마공간이 구성될 수 있도록 주변 환경을 계획한다.

- 식재설계

- 조경면적은 “건축법” “주택법” 국토부 고시 “조경기준”에 적합하여 야하며 식재수량 및 규격은 해당 지자체 조례 및 관련지침에 의거 설계하여야 한다.

- 수목은 지역의 여건에 맞는 수종을 선정하되 지자체 권장수종(시화, 시목 등) 향토수종 등을 우선고려 한다.

- 인공지반인 경우 배수, 인공토 포설, 수목하중, 수목하자, 수목의 생태적 특성 등을 고려한 식재설계를 하여야 한다.

- 시설물 설계

- 휴게공간은 공간의 위치나 성격에 맞는 규모로 계획하고 각각의 장소에 어울리는 휴게시설 및 관리시설을 용도에 적합하게 설계하여야 한다.

- 운동공간의 위치나 성격에 맞는 규모로 계획하고 운동시설 및 체력단련시설을 용도에 적합하게 설계하며, 보행·휴게 공간 및 녹지를 배치한다.

- 수경시설은 설비 및 전기등 관련공종과의 시공한계를 명확히 구분하여야 하며, 상세도에는 연출·조명효과, 목표수질 및 수량, 전기·장비용량 등에 대한 산출근거를 포함시키고, 별도로 유지관리 지침서를 작성하여 공사 시방서에 별도로 첨부하여야 한다.

- 시설물은 최신 트렌드를 반영하고 쓰레기보관소 등 기피시설과 주민운동시설은 입주민 민원을 감안하여 배치하여야 한다.

- 파고라, 휴스레이션 등의 조경시설은 차양 및 빗물을 차단할 수 있도록 계획한다.

- 포장 및 배수설계

- 광장, 보행로, 놀이터 등 조경공간과 연계하여 통합 계획된 공간의 비상차량 통로는 공간의 통일감 및 일체성 부여를 위하여 조경공사에 포함하여 계획하여야 한다.

- 포장패턴은 단지 전체에 일관성을 부여할 수 있도록 하며 단지 전체 평면도상에 그 패턴 및 포장컬러 계획을 포함하여 계획하여야 한다.

- 배수는 기반조건 및 공간의 기능에 따라 포장공법에 적합한 표면 배수 시설이나 심토층 배수 시설, 빗물침투시설 등을 설계한다.

- 놀이터 설계

- 인접 놀이터의 테마 및 기능을 고려하여 장소별 다양성을 부여하고 각각의 놀이터별로 위치, 규모, 성격, 기능과 주변 환경 등을 고려하여 설계하되, 기존 놀이시설의 배치 및 재구성 수준의 제안은 배제하고 신개념 특화놀이터를 부각시킬 수 있는 공간계획과 디자인 및 아이디어를 제시한다.
- 친환경자재의 사용과 자연 및 생태체험의 일환으로 일부 흙이나 모래 등을 활용한 놀이터를 계획한다.
- 놀이시설물은 관련법령에 따른 안전검사기관의 설치검사에 적합하도록 계획한다.
- 놀이터는 안전한 놀이터가 될수 있도록 부모를 위한 쉼터, 개방성, 범죄예방(CPTED) 등을 고려하여 계획하여야 한다.

※ 상기 지침은 우선협상대상자와 협상 시 변경 될 수 있음.

<별표1>

감 점 기 준

대 상	위 반 사 항	감 점	비 고
설계도면 사전검토	도면간 불일치	건당 1점	최대 10점
모형 사전검토	모형작성 지침위반 시	건당 1점	최대 10점
	도면과의 불일치	건당 1점	최대 10점
사업계획서 사전검토	도면과의 불일치	건당 1점	최대 10점
	쪽수제한 기준 위반(초과시; 설명자료ppt 포함)	쪽당 1점	최대 10점
	규격제한(A4) 기준 및 인쇄방법 위반	쪽당 1점	최대 10점
	회사명, 실명 등을 표기한 경우(원본 제외)	쪽당 0.5점	최대 10점
평가관련 비리	평가위원 선정이후 사전접촉	6점/명 (제한없음)	*당해심사 적용
	평가위원 선정 대상자에 대한 사전설명 금지위배	6점/명 (제한없음)	*감점부과 결정일로 부터 1년 적용
	사전신고 없이 낙찰된 후 1년 이내 평가참여위원회에 용역, 연구, 자문 등을 의뢰한 경우	6점/명	*감점부과 결정일로 부터 1년 적용
	평가와 관련하여 소속직원(퇴직자 포함)이 비리행위 또는 부정행위를 한 사실이 있는 경우	10점/건	*감점부과 결정일로 부터 2년 적용

주1) 감점기준과 기타 법규위반, 지침위반 등 중대한 사항이 있다고 판단될 시 본평가 전 평가위원회에 보고하여 평가여부 결정을 요청할 수 있다.

주2) 감점 부과방법

- 위반행위 등에 대한 감점은 감점범위 상한없이 부과한다.
- 감점은 소속직원의 감점행위를 인지하였는지 여부와 관계없이 감점사항에 해당하는 행위와 관련된 업체에게 부과한다.
- 공동참여의 경우 대표사의 참여업체 감점행위 시에도 동일 적용

주3) 감점 적용방법

- 시공사 컨소시엄 선정심사와 관련하여 부과한 감점을 모두 적용한다.
- 공모지침서상의 사업계획서 제출마감일을 기준으로 감점기간이 유효한 감점과 사업계획서 제출마감일부터 평가일까지 새로 발생한 감점을 모두 적용한다.
- 감점을 부과받은 업체가 공동으로 참여하는 경우 감점은 참여업체별 감점의 합으로 한다.
- 비리·부정행위에 대해서는 필요시 수사기관 등에 조사·의뢰한다.

주4) “평가위원 선정 대상자”란 기술평가를 하기 위해 선정하는 평가위원 뿐만 아니라 내부직원, 기술자문위원 등 평가위원으로 구성할 수 있도록 관리하는 모든 자를 말함

주5) “사전설명 금지위배”는 공모공고일과 관계없이 해당 사업에 대해 사전 설명한 경우에 대해 적용함

주6) “소속직원(퇴직자 포함)”은 입찰참가업체 소속직원을 말하며 비리행위 또는 부정행위를 한 것으로 판단하는 시기는 공모공고 이후에 발생한 행위를 적용함

〈서식1〉

시공사 컨소시엄 공모신청서			
컨 소 시 엄 명 (회 사 명)		업체명	대표시공사
		업체명	시공사
		업체명	금융사 1
		업체명	금융사 2
		업체명	설계사 1
		업체명	설계사 2
		업체명	신탁사
대 표 자 성 명		대 표 자 사업자등록번호	
대 표 자 소 재 지	주 소 :		
	전화번호 :		
<p>본 사는 귀사에서 추진하고 있는「송도국제화복합단지 2단계 조성사업 수익개발용지」시공사 컨소시엄 공모의 참여를 위하여 공모지침서 및 법규를 준수하여 민간사업자 신청서를 제출합니다.</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> 년 월 일 </div> <div style="margin-top: 10px;"> 신청인 : (인) (대표법인, ○○○회사) </div> <div style="margin-top: 20px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> ○○○회사 : (인) </div> <div style="width: 45%;"> ○○○회사 : (인) </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> ○○○회사 : (인) </div> <div style="width: 45%;"> ○○○회사 : (인) </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> ○○○회사 : (인) </div> <div style="width: 45%;"> ○○○회사 : (인) </div> </div> </div>			
송도국제화복합단지개발(주) 귀하			
※ 첨부서류			
1. 법인등기부등본	1부	7. 대표법인 선임서<서식5>	1부
2. 법인인감증명서	1부	8. 청렴이행서약서<서식6>	1부
3. 사업자등록증 사본	1부	9. 참여의향서<서식12>	1부
4. 서약서<서식2>	1부	10. 컨소시엄 구성원간 의무, 책임, 업무분담 등을 명시한 협정서<별도서식 없음>	1부
5. 컨소시엄 구성현황<서식3>	1부		
6. 법인일반현황<서식4>	1부		

- 주1) 컨소시엄의 경우 개별법인의 기명날인을 신청인 하단에 부기한다.
주2) 첨부서류 1, 2, 3, 4, 8은 개별법인 별로 작성하며, 민간사업자 신청서와 함께 밀봉 후 별도 제출한다.
주3) 첨부서류 5, 6, 7, 10는 “개발계획”의 뒷면에 첨부하여야 하며, 페이지 매수에는 산입하지 아니한다.

<서식2>

서 약 서

사업명 : 송도국제화복합단지 2단계 조성사업 수익개발용지 시공사
컨소시엄 공모사업

본 사는 상기 사업의 참여를 위하여 제출하는 시공사 컨소시엄 공모신청서류 및 관련 증빙 자료를 신의성실의 원칙에 입각하여 작성·제출하며, 만일 제출한 자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 자료의 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 민간사업자 당선 무효, 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수할 것임을 서약합니다.

년 월 일

OOO회사 대표 (인)

송도국제화복합단지개발(주) 귀하

주) 컨소시엄의 경우 개별 구성원별로 작성함

<서식3>

권소시업 구성현황

회사명	주요업태 및 업종	사 업 자 등록번호	역할	비고

년 월 일

신청인 : (인)
(대표법인, ○○○회사)

○○○회사 : (인)
○○○회사 : (인)
○○○회사 : (인)
○○○회사 : (인)
○○○회사 : (인)
○○○회사 : (인)
○○○회사 : (인)
○○○회사 : (인)
○○○회사 : (인)

<서식4>

법인 일반현황

회 사 명		사업자등록번호	
대 표 자		업 태	
본 사		업 종	
사 업 장		주 요 제 품	
		결 산 월 일	
자 본 금	백만원	설 립 일 자	
종 업 원 수	명	주 거 래 은 행	
매 출 액	백만원	총 자 산	백만원

주) 매출액, 총자산 및 종업원수는 가장 최근 회계연도의 재무제표 내용을 기재함

법 인 연 혁

회사명 : _____

년 월 일	내 용

주1) 컨소시엄을 구성하는 개별 구성원별로 작성함

주2) 총자산 및 매출액은 가장 최근의 회계연도에 대한 내용을 기재함

년 월 일

신청인 : (인)

<서식5>

대표법인 선임서

「송도국제화복합단지 2단계 조성사업 수익개발용지」의 시공사 컨소시엄 선정 공모에 관한 모든 권한을 OO주식회사(대표이사 000)에게 위임합니다.

년 월 일

000사	(공동)대표이사	(인)
000사	(공동)대표이사	(인)
000사	(공동)대표이사	(인)
000사	(공동)대표이사	(인)
000사	(공동)대표이사	(인)
000사	(공동)대표이사	(인)

주1) 개별 법인에 대표이사가 2인(공동) 이상일 경우 대표자를 선임해야 하며, 구성된 컨소시엄의 대표이사는 대표법인의 대표이사로 선정해야 함

청렴이행서약서

당사는 송도국제화복합단지개발(주)(이하 “송도개발” 이라 한다)에서 시행하는 「송도국제화복합단지 2단계 조성사업 수익용지개발」 시공사 컨소시엄 공모에 참가함에 있어 부패 없는 깨끗한 사업 문화를 조성하고 청렴사업 시행취지에 적극 부응하기 위하여,

1. 특정인의 선정을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의, 합의하여 공모의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 하지 않겠습니다.
 - 이를 위반하여 담합 등 불공정행위를 한 사실이 드러날 경우 사업 공모에 참가 자격 제한처분을 받은 날로부터 2년간 당사가 시행하는 사업 공모에 참가하지 않겠으며,
 - 독점규제 및 공정거래에 관한 법률에 따라 공정거래위원회에 고발하여 과징금 등을 부과토록 하는데 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.
2. 공모사업과 관련하여 담당직원에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
 - 이를 위반하여 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공함으로써 공모에 유리하게 되어 협약이 체결되었거나, 사업 과정에서 편의를 받아 부실하게 시공한 사실이 드러날 경우에는 사업 공모에 참가자격 제한처분을 받은 날로부터 2년간 당사가 시행하는 사업 공모에 참가하지 않겠습니다.
3. 송도국제화복합단지 2단계사업 수익용지개발 시공사 컨소시엄 선정 평가와 관련하여 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 협약체결 이전의 경우에는 시공사 컨소시엄 선정 취소, 협약체결 이후 에는 당해 협약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지하는 것에 동의하며, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.
4. 회사 임·직원이 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공하거나 담합 등 불공정 행위를 하지 않도록 하는 회사 윤리강령과 내부비리 제보자에 대해서도 일체의 불이익처분을 하지 않는 사규를 제정토록 하겠습니다.

위 청렴사업 서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며, 민간사업자로 선정될 시 본 서약내용을 그대로 협약하여 이행하고, 공모참가자격 제한, 협약해지 등 송도개발의 조치와 관련하여 당사가 송도개발을 상대로 손해배상을 청구하거나 당사를 배제하는 공모에 대하여 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

일 월 년

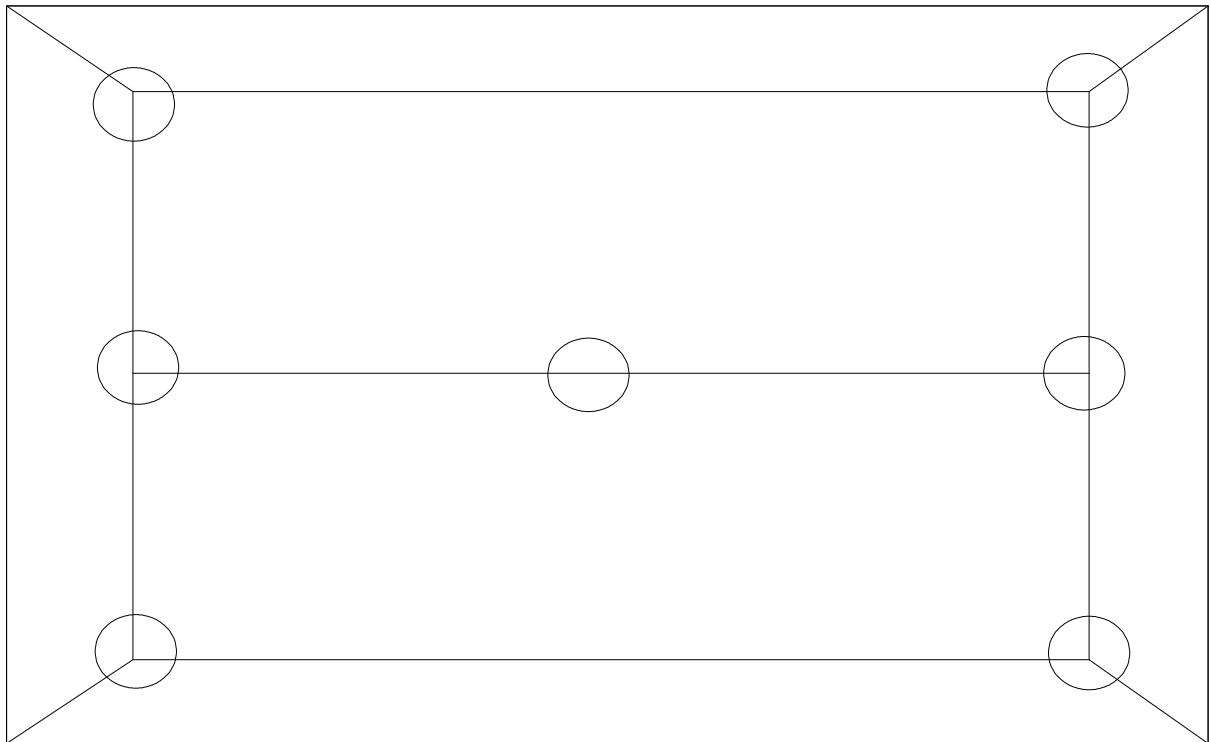
000회사 대표 (인)

송도국제화복합단지개발(주) 귀하

주) 컨소시엄의 경우 개별 구성원별로 작성함

<서식7>

제안개발이익 밀봉방법



- 주1) 봉투를 밀봉한 후, 밀봉한 경계선인 O 부분에 법인인감 날인하고 테이프로 마감
주2) 제안개발이익 제출서 및 사업협약 체결 즉시 보증금을 납부하겠다는 지급각서를 함께 동봉하여야 함(별도 서식 없음)

<서식8>

- 송도국제화복합단지 2단계 조성사업 수익용지개발 -
사 업 계 획 서

○○○회사 (인)
○○○회사 (인)
○○○회사 (인)
○○○회사 (인)
○○○회사 (인)
○○○회사 (인)
○○○회사 (인)

(우측 하단, 휴먼명조, 글자크기 15 포인트, 지분을 순서대로 위에서부터 아래로 작성)

<서식9>

사 용 인 감 계

법인인감	사용인감

당사는 위 사용인감을 『송도국제화복합단지 2단계 조성사업 수익용지개발』 시공사 컨소시엄 공모의 제안 및 입찰, 기타 이에 수반되는 모든 행위에 대하여 위의 사용인감으로 날인하고자 하며, 이에 사용인감계를 제출합니다.

2020년 0 월 00 일

주 소 :

상 호 :

대표자 :

송도국제화복합단지개발(주) 귀하

주) 필요시 컨소시엄을 구성하는 개별 구성원별로 작성함

<서식10>

지역건설업체 하도급계획서

사 업 명 : 송도국제화복합단지 2단계 조성사업 수익용지개발

(단위 : 천원)

지역업체 하수급 예정자				지역업체 하도급할 공사			비 고
상 호 와 대 표 자	사 업 자 등록번호	면허종류 (시공능력 평가액)	선정 방법	공사 종류	규모 (물량)	금 액	
	소재지						
00건설(주) 홍길동(인)	000-00-000 서울	토공사업 (2,000,000)	수의	토공사	1식		
00건설(주) 김길동(인)	000-00-000 인천	철콘공사업 (3,000,000)	지명 입찰	구조물 공 사	1식		
입찰가격(A) :				합 계			
				하도급비율(B/A) : 00.0%			

※ 참조: 서식의 기재내용은 “예시”이며 지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준 제2장 「시설공사적격심사 세부기준」의 <별표5>

위와 같이 송도국제화복합단지 2단계 조성사업 시공사 컨소시엄 공모사업에 대한 하도급 계획서를 제출함에 있어 위의 하도급계획서에서 정한 하수급 예정자와 하도급 조건대로 계약을 체결한 후 성실 시공이 이루어지도록 최선을 다하겠으며, 위에 선정된 하도급업체는 부정당업자 제재기간 중이거나 영업정지중인 업체가 아님을 확약하며, 만일 이와 같은 내용이 사실과 다르거나 불가피한 사유로 하도급업체 변경 시 (주)송도국제화복합단지개발의 사전 승인 없이 하도급업체를 변경 또는 당초 평가 시 제출한 조건 이하의 업체로 변경하는 등 정당한 사유 없이 하도급계획대로 이행하지 아니할 경우에는 어떠한 불이익을 받더라도 이의를 제기하지 아니할 것임을 확약하는 하도급계획서를 제출합니다.

20 년 월 일

신청인 : (인)
(대표법인, ○○○회사)

○○○회사 : (인) ○○○회사 : (인)
○○○회사 : (인) ○○○회사 : (인)
○○○회사 : (인) ○○○회사 : (인)

송도국제화복합단지개발(주) 귀하

<서식11>

서 면 질 의 서			
대 표 자	(인)	접 수 번 호	
회 사 명 (대표법인명)		전 화 번 호	
E-mail 주소		FAX 번호	
주 소			
공모안내서 (조항, 페이지)	질 의 내 용		

〈서식12〉

[illegible]

----- 절 취 선 -----

참여의향 접수증				
※ 접수번호				접수확인
회 사 명		사 업 자 등록번호		
대표자명		실무담당자명 (제출자명)		
주 소		전화번호		

주1) 신청인의 (인)에는 법인인감을 날인함.

주2) ‘접수번호’는 당사 담당자가 기재후 ‘접수확인란’에 서명확인 예정

<서식13>

대 출 확 약 서

※ 제안 금융기관의 대출금액에 대한 확약의사를 명확히 표시하는 것으로 금융기관별
별도 양식이 있는 경우 별도 양식 제출

대출 예정금액 : (₩ 원정)

당행(사)은 귀 사가 추진 중인 「송도국제화복합단지 2단계 조성사업 수익용지개발」 시공사 컨소시엄의 대출 금융기관으로서, 상기 대출 예정금액에 대하여 본 확약서 제출일로부터 1개월 내에 계약을 체결하고 약정한 일자까지 대출할 것을 확약합니다.

송도국제화복합단지개발(주) 대표이사 귀하

2020년 월 일

회 사 명 :

법 인 등 록 번 호 :

주 소 :

대 표 이 사 : (인)