

1. 일반사항

가. 적용원칙

- ① 본 작성지침은 사업계획서 등의 작성 시 지켜야 할 사항을 정한 것으로 본 지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따른다.
- ② 제출서류가 미비하거나 내용 중 허위사실이 발견될 시에는 당해 민간사업자 선정 해당 평가항목을 “0”점으로 처리한다.

나. 일반사항

- ① 사업신청서류 중 각종 서식 및 증빙서류 누락, 열거된 항목의 기재 누락, 붙임 또는 첨부 자료의 제출 누락 등으로 공정한 평가를 저해할 수 있다고 판단될 경우, 사업신청자의 사업 신청을 무효로 하고 평가 대상에서 제외할 수 있다.
- ② 표기는 한글과 아라비아 숫자를 원칙으로 하되 필요한 경우 영문 표기도 가능하며, 미터법을 사용하여야 한다.
- ③ 상기사항 및 대지의 크기 등을 사실과 다르게 임의 조정 시에는 평가위원회에 상정하여 탈락 여부를 결정한다.
- ④ 기간 계산은 다른 규정이 없는 한 해당월 접수마감일(매월 9일)을 기준으로 한다.
- ⑤ 금액 표기가 필요할 경우 VAT(부가가치세)를 포함하여 금액을 기준으로 작성하며 별도의 작성지침이 없는 경우 그 단위를 표기한다.
- ⑥ 모든 제출도서의 종이는 백색으로 한다.
- ⑦ 제출된 작품은 수정, 변경 및 보완할 수 없다.

다. 제출서류의 종류 및 규격

- ① 제출서류의 종류는 사업신청서, 사업계획서, 사업설명자료, 전산자료로 <서식 ①>에 따른 부수 등을 확인 후 제출하여야 한다.
- ② 본 지침에서 별도의 규격을 제시하지 않는 한 A4(210× 297mm)용지를 좌철(책자식, 양면인쇄, 접착제본) 후 제출하여야 하며 사업신청서, 사업계획서는 별권으로 작성하여야 한다.
- ③ 사업계획서의 분량은 30페이지 이내로 작성해야 하며 아래표와 같이 항목별 최소 쪽수 이상 작성하여야 한다.
- ④ 사업계획서는 쪽수를 기재해야 하며 표지, 목차는 쪽수 산정에서 제외 후 페이지를 기재하지 않으며, 간지는 사용할 수 없다.

구 분	쪽수 제한(전체 30쪽 이내)
가. 사업지 위치 및 규모	3쪽 이상 작성
나. 도시재생사업의 적정성	2쪽 이상 작성
다. 임대계획의 적정성	2쪽 이상 작성
라. 사업일정 관리계획	3쪽 이상 작성
마. 건축설계 및 인허가 계획	5쪽 이상 작성
바. 공사관리방안	2쪽 이상 작성
사. 건축특화계획	1쪽 이상 작성

- ⑤ 제출서류는 한글을 사용하여 본문기준 12포인트의 크기 이하로 작성하되, 제목 또는 강조가 필요한 부분은 사업신청자가 임의로 정할 수 있다. 표와 그림 등은 jpg형식으로 제출 가능하다.
- ⑥ 사업계획서 및 사업설명자료는 칼라 사용을 허용한다.
- ⑦ 표지는 백색 아티지로 하며, 내부 내용물은 백상지(120g 이하)로 한다.

2. 사업계획서 작성지침

사업계획서는 “사업지 위치 및 규모”, “도시재생사업의 적정성”, “임대계획의 적정성”, “사업일정 관리계획”, “건축설계 및 인허가 계획” “공사관리방안” “건축특화계획” 으로 구분하여 <서식 ⑧>의 사업계획서 양식에 따라 작성하되 사업신청자의 필요에 따라 쪽수 조절은 가능하다. 단, 최소 분량 및 최대 분량은 준수한다. 세부작성 계획은 아래 작성지침을 준수한다.

가. 사업지 위치 및 규모

- ① 위치 및 교통현황
- 1) 사업장 위치를 기준으로 직선거리 500m 이상의 주변현황을 확인할 수 있도록 위치도를 작성하여 부지의 위치, 주변 환경 특성 등을 분석 및 기재
 - 2) 입지현황도상 표시한 주요시설에 대한 이해를 돕기 위한 내용 작성
- ② 해당 활성화지역 현황
- 1) 서울도시재생포털(uri.seoul.go.kr)에 접속하여 해당 도시재생활성화지역 보고서 및 고시문을 확인하고 필요 시 해당지역 조사를 통하여 해당 도시재생활성화지역의 현황 및 추진방향 작성
- ③ 계획규모 및 용도
- 1) 계획건축물의 규모 및 용도에 관한 사항을 해당 예시를 참고하여 작성
 - 2) 제출 설계도서의 건축계획과 일치하도록 작성

나. 도시재생사업의 적정성

- ① 도시재생활성화지역 맞춤형 계획 수립
- 1) 해당 도시재생활성화지역 현황, 비전, 추진전략과 부합하는 대상 물건의 맞춤형 컨셉 수립

② 도시재생활성화계획 연계 방안 수립

- 1) 해당 도시재생활성화지역의 계획과 연계하여 추가적인 시너지 창출에 기여하는 방안에 대하여 작성

다. 임대계획의 적정성

① 수요타켓 설정 및 적정임대료 설정

- 1) 해당입지 특성에 부합하는 예상수요층 및 예상임대료를 추정하여 제시
- 2) 예상수요층 및 예상임대료 추정에 대한 근거를 포함하여 제시

② 수요타켓 설정 및 적정임대료 설정

- 1) 리츠는 사업예정지 매입 후 10년간 임대운영을 한다는 것을 감안하여, 임대운영시 임대인(리츠)의 임대관리 편의성 향상을 위한 시설, 설비, 마감재 등을 작성
- 2) CCTV 설치계획 등 시설 보안과 관련한 내용을 포함하여 작성

라. 사업일정 관리계획

① 사업지 확보방안

- 1) 사업예정지의 소유권 확보 상태를 대하여 표시하며, 현재 소유권 확보 상태에 대한 증빙자료를 <서식 ②>에 첨부(소유권 확보상태 구분: 매도의 향 수령, 매도확약 수령, 매매계약 체결, 소유권 확보)
- 2) 사업예정지의 현장사진을 첨부하여 사업예정지의 이용 현황을 작성하며, 기존 건축물이 존재하는 경우, 기존 건축물의 이용 현황을 작성
- 3) 접수마감일 기준 소유권이 확보되지 않은 사업예정지의 경우, 매입예정금액을 작성하며, 매매계약 체결 일정, 매매대금 지급 일정 등 사업예정지 매입일정과 제한물권의 말소, 세입자 명도, 인허가 등 착공에 필요한 일정들의 필요기간을 예상하여 작성
- 4) 접수마감일 기준 소유권이 확보된 사업예정지의 경우, 제한물권의 말소, 세입자 명도, 인허가 등 착공에 필요한 일정들의 필요기간에 대하여 작성

② 사업진행 중 재원조달 방안 및 일정

- 1) 토지비(잔존 건축물 철거비용 제외), 잔존건축물 철거비, 직접공사비, 간접공사비, 설계비, 감리비, 인입공사비, 제세공과금, 기타비용으로 구분하여 예상사업비내역 작성
- 2) 기타비용 작성시 비고란에 기타비용에 대한 비용항목 작성
- 3) 예상사업비 내역과 부합하는 조달계획을 작성하며 토지비 매매대금 조달계획 작성시 공간지원리츠 매매대금은 토지비의 80% 또는 리츠와 별도 협의된 비율을 반영, 착공 후 발생하는 사업비는 전체 사업비의 80%를 한도로 공간지원리츠 매매대금을 반영하여 작성

- 4) 예상 공사기간(착공 ~ 사용승인)을 작성
- ③ 사업추진 시기별 예상리스크 및 대응방안
 - 1) 사업추진 시기별 발생가능한 리스크를 파악하여 해당 리스크별 관리방안 기재
 - 2) 토지 매매계약 체결, 인허가, 명도, 착공, 사용승인 등으로 구분하여 리스크 파악 및 리스크 저감방안 작성

마. 건축설계 및 인허가 계획

- ① 배치, 평면, 입면, 구조계획
 - 1) 세대별 면적표 및 층별 면적표를 참고하여 작성
 - 2) 배치도를 제출하며, 접면도로, 대지, 방위도를 표시
 - 3) 층별 평면도를 제출하며, 동일한 구조의 경우 한 개의 평면도를 제출하고 동일한 층수임을 기재할 것
 - 4) 층별 평면도 제출시 각 방의 창문, 문의 위치 및 열리는 방향을 확인할 수 있어야 하며 주요 가전과 가구의 위치를 표현 할 것(침대, 냉장고, 세탁기, 소파, 좌변기, 세면대 등)
 - 5) 정면도, 배면도, 우측면도, 좌측면도를 제출
 - 6) 하중조건, 지반조건, 경제성 등을 고려한 구조계획 수립 및 기둥, 보, 벽 등의 구조를 표현
- ② 주차계획의 적정성
 - 1) 주차장 도면을 제출하며, 주차동선을 표현
 - 2) 주차대수 및 산출근거를 지하, 지상, 기계식 자주식으로 구분하여 작성
- ③ 단위세대 계획
 - 1) 단위세대별 공간활용 특징을 설명하며, 설계도서 또는 3D자료를 함께 제출
- ④ 해당인허가 절차 및 예상기간
 - 1) 설계 법규검토를 참고하여 작성하며 인허가 예상기간 기재

바. 공사관리방안

- ① 하자 저감계획
 - 1) 결로, 누수, 마루, 창호, 가구, 도배 등 공정별 발생가능한 시공하자를 분석하며, 부실시공방지를 위한 품질관리계획을 작성
- ② 주변민원 처리방안
 - 1) 공사기간 중 발생가능한 소음, 비산먼지 등 민원발생요인 관리방안 작성
- ③ 공사기간 공정을 관리, 안전관리계획
 - 1) 공사지연 방지를 위한 공사기간 공정률 관리방안 수립
 - 2) 공사중 산업재해를 예방하기 위한 공정별 안전관리계획 수립

사. 건축특화계획

① 건축물 내,외관 특화계획

- 1) 내관, 외관 특화계획을 작성하며, 해당자료를 시각적으로 볼수 있는 자료 (스케치업)를 작성하여 제출
- 2) 외관 특화계획 작성시 건축물 용도와, 이용자(입주자), 주변 거리 입지 특성 등을 고려하여 수립

구 분	평가항목	배점	평가요소
정량적 평가	시공능력평가	3개 항목 중 1개 이상 충족	2020년 시공능력공시(토목건축공사업 기준) 500위 이내
	신용도		신용등급 (HUG, 한기평, 한신평, 나신평, NICE신용정보, CRETOP, 한국기업데이터 등에서 발급된 1년 이내 신용등급)
	최근 3년내 유사사업실적		해당 용도의 건축물 시공경험 및 3개년 합산실적이 해당 사업의 도급 금액 이상
정성적 평가	사업지 위치 및 규모	10	위치 및 교통현황 해당 활성화구역 현황 계획규모 및 용도
	도시재생사업의 적정성	20	도시재생활성화지역 맞춤형 계획 수립 도시재생활성화계획 연계 방안 수립
	임대계획의 적정성	15	수요타켓 설정 및 적정임대료 설정 운영기간 임대관리 편의성 증대 방안
	사업일정 관리계획	20	사업지 확보방안 사업진행 중 재원조달 방안 및 일정 사업추진 시기별 예상리스크 및 대응방안
	건축설계 및 인허가 계획	20	배치, 평면, 입면, 구조계획 주차계획의 적정성 단위세대 계획 해당 인허가 절차 및 예상기간
	공사 관리방안	15	하자 저감방안 주변민원 처리방안 공사기간 공정, 안전관리계획 적정성
합계		100	
가점	건축특화 계획	5	건축물 내,외관 특화 계획

표지서식 A : 사업신청서 표지

서식① 제출서류 확인서

서식② 사업참여신청서

서식③ 서약서

서식④ 개인정보 제공 및 이용동의서

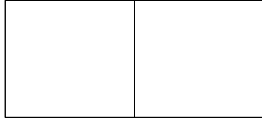
서식⑤ 정량적평가 자기평가서

서식⑥ 최근 3년간 유사사업 실적

서식⑦ 청렴서약서

표지서식 B : 사업계획서 표지

서식⑧ 사업계획서



공간지원리츠 도시재생활성화구역 매입 공모 사업신청서

2021. . .

○○○○ (주) (인)

(사업신청자가 날인하여 제출하며, 제출할 10부 중 1부는 원본 그 외는 사본 제출 가능)

서식 ①

제출서류 확인서

구분	항 목	확인	비고
사업 신청서 [표지서식A]	1. 제출서류 확인서 <서식 ①>	○	10부 (원본1, 사본9)
	2. 사업참여신청서 <서식 ②>		
	3. 서약서 <서식 ③>		
	4. 개인정보 제공 및 이용동의서 <서식 ④>		
	5. 정량적평가 자기평가서 <서식 ⑤>		
	6. 최근3년간 유사사업 실적 <서식 ⑥> - 첨부 유사사업 실적증빙자료		
	7. 청렴서약서 <서식 ⑦>		
	8. 각종 면허증 사본 - 첨부 주택건설사업자 등록증 사본 또는 건설업 등록증 사본		
사업 계획서 [표지서식B]	사업계획서 <서식 ⑧> / 30page 이내		10부 (원본1, 사본9)
발표자료	사업설명자료 (20page 이내)		파일제출
전산 자료	1. 사업신청서 (pdf)		USB 1식
	2. 사업계획서 (pdf)/ 30page 이내		
	3. 설계도서 (pdf, dwg)		
	4. 사업설명자료 (pdf, ppt) / 20page 이내		

* 사업신청자는 사업신청시 제출서류 확인서 작성 후 사업신청서 첫페이지에 작성

서식 ②

사업참여신청서

대지 조건	위치		
	지역 / 지구 / 지목		
	면적		
	現 건축물 규모	지하 00층 ~ 지상 00층 / 연면적(지하포함) :	
활성화 구역	해당 활성화구역 명칭 기재		
계획 면적 (예정)	건축면적		
	연면적		
	용적률산정용 연면적		
	계획 규모	지하 00층 ~ 지상 00층	
매입유형	<input type="checkbox"/> 주거형 <input type="checkbox"/> 비주거형 <input type="checkbox"/> 복합형		
사업규모	(억원)		
주거	<input type="checkbox"/> 도시형생활주택 <input type="checkbox"/> 연립주택 <input type="checkbox"/> 주거용 오피스텔 <input type="checkbox"/> 다세대 <input type="checkbox"/> 다가구		
비주거	<input type="checkbox"/> 근린생활시설 <input type="checkbox"/> 업무시설 <input type="checkbox"/> 판매시설 <input type="checkbox"/> 다중이용시설		
신청자(사)		연락처	
신청자 주소			
*첨부서류	1. 신청자(사) 인감증명서 2. 토지이용계획확인서 1부 3. 토지소유권 확보현황 증빙자료 ※ 개인인감 또는 법인인감 날인 ※ 매도의향서 및 인감증명서		
<div style="text-align: center;">2021년 월 일</div> <div style="text-align: right;">사업신청자 : (인)</div>			

서 약 서

사업신청자명 :

주 소 :

“공간지원리츠 도시재생활성화구역 매입 공모”와 관련하여 다음과 같이 제반사항을 준수할 것을 서약합니다.

1. 본 신청자는 제출된 모든 관련 증빙서류는 신의성실의 원칙에 입각하여 작성 제출하였으며, 제출한 서류 및 증빙자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 허위로 기재한 사항 등이 확인될 경우 사업대상자 선정 무효와 법적 불이익 등 어떠한 처분도 감수하겠습니다.
2. 본 신청자는 사업제안서 평가를 위해 구성된 평가위원회의 구체적인 평가방법과 평가기준, 대상자 선정결과에 대해서도 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.
3. 본 사업신청자는 민간사업자로 선정되는 경우 신의성실의 원칙에 따라 민간사업자의 업무 및 책임을 전문적이고 효율적으로 수행하기 위하여 적극 노력하겠습니다.
4. 본 신청자는 민간사업자로 선정되는 경우 관련법령, 규정 및 협약 등에서 정하는 제반조건을 성실히 이행하겠습니다.

2021년 월 일

사업신청자 : (인)

(주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사 귀하

개인정보 제공 및 이용 동의서

정보주체()은 개인정보보호법 제24조 제1항에 따라 (주)서울도시재생공간지원위탁
관리부동산투자회사가 다음과 같이 개인정보를 수집·이용하는데 (동의, 부동의)합니다.

1. 개인정보의 취득범위

공모 참여 및 매매 계약 체결 등과 관련하여 취득한 고유식별 정보(성명, 생년월일, 주소지, 연락처 등)

2. 개인정보의 수집·이용 목적

본인 확인, 고지 사항 전달, 매매계약 체결 등 사업신청자 또는 민간사업자로서의 역할 및 책임 수행 확인

3. 개인정보의 보유 및 이용기간

사업신청자: 6개월간 보유 및 이용

민간사업자: 선정 취소 후 1년 또는 사업예정지 사용승인 후 2년간 보유 및 이용

4. 개인정보 제공 및 이용 동의

동의를 거부할 수 있습니다. 다만, 동의를 거부할 경우 (주)서울도시재생공간지원위탁
관리부동산투자회사가 사업참여신청서 및 사업계획서의 신청·접수를 거부하는 것에 대하여
(동의, 부동의)합니다.

5. 제3자에 대한 개인정보 제공 동의

- 개인정보를 제공받는자: 서울투자운용(주)

- 제공하는 개인정보의 항목: 공모 참여 및 매매계약 체결 등과 관련하여 취득한 고유식별
정보(성명, 생년월일, 주소지, 연락처 등)

- 개인정보를 제공받는 자의 개인정보 이용 목적: 본인 확인, 고지사항 전달, 매매계약 체결 등
사업신청자 또는 민간사업자로서의 역할 및 책임 수행 확인

- 개인정보를 제공받는 자의 개인정보의 보유 및 이용기간

사업신청자: 6개월간 보유 및 이용

민간사업자: 선정 취소 후 1년 또는 사업예정지 사용승인 후 2년간 보유 및 이용

6. 본인은 개인정보의 수집목적 및 항목, 개인정보 보유 등에 대한 본인의 권리를

미리 고지 받았으며 개인정보 제공 및 이용에 대하여 동의합니다.

2021 . . .

성 명 : (인)

생 년 월 일 :

주 소 :

전 화 번 호 :

정량적평가 자기평가서

평가분야	평가기준 및 평가자료		자기 평가	최종 확인	비고
시공 능력평가	2020년 시공능력평가액 (토목건축공사업 기준)	백만원			대한건설협회 확인
		위			
신용도	신청서류 접수일 기준 유효한 신용평가등급	회사채			
		기업어음			
		기업신용평가등급			
		보험금지급능력			
최근 3년간 유사사업실적	건설사업, 대수선, 신축, 유사사업 (단순 집수리 제외)	건			서식 6
합 계					

※ 평가자료 및 자기평가란은 사업신청자가 작성, 최종확인란은 서울투자운용(주)에서 작성

상기 정량평가 자기평가서는 ‘공간지원리츠도시재생활성화지역 매입 공모지침서’(사업계획서 작성지침 등 포함)에서 정한 제반 규정을 숙지하고, 동 규정에 적합하게 작성·제출된 것으로, 위조·변조 등의 부정한 서류에 의해 작성된 경우에는 관련규정에 의거 공모참가제한 등의 불이익을 받을 수 있음을 확인합니다.

첨부서류 : 충족되는 평가분야 증빙 서류

최근 3년간 유사실적은 <서식6> 이용

2021년 월 일

사업신청자 :

(인)

서식 ⑥

최근 3년간 유사사업 실적

□ 유사사업 실적건수 (건)

유 형	건수	유 형	건수	유 형	건수
신축	건	대수선	건	리모델링	건

□ 실적 세부내역(대수선, 신축, 기타로 기재)

연번	유형	사업 착수일	사업 종료일	사업명	사업장 소재지	연면적 (m ²)
1	신축					
2	대수선					
⋮	⋮					

- 주) 1. 공고일 기준 최근 3년간 실적으로 하며, 최근 3년 기준은 전월 접수마감일로부터 3년임
예시) 2021년 01월 15일 접수시 2018.12.10.~2020.12.09
2. 신축 실적, 대수선 실적, 리모델링 실적의 합으로 유사사업 실적 건수 기재
3. 유사사업 실적(신축, 대수선, 리모델링)은 사용승인 시점을 기준으로 작성함
4. 실적 세부내역 기재시 신축, 대수선, 리모델링으로 구분하여 기재
5. 사업실적을 증빙할 서류 및 사진을 본 양식 뒷면에 첨부
- 사용검사 확인증, 도급계약서 사본, 건설공사기성실적증명서 또는 건설산업기본법 시행규칙 제22조에 따른 실적 증명서류
 - 실적 증빙 서류가 없는 경우 실적으로 인정하지 아니함

2021년 월 일

사업신청자 :

(인)

청 럽 서 약 서

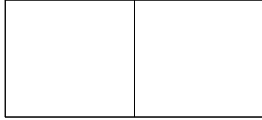
당사는 “(주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사”(이하 “리츠”이라 한다)가 시행하는 “공간지원리츠 도시재생활성화지역 매입 공모”(이하 “공모”이라 한다)에 참가함에 있어 부패 없는 깨끗한 사업 문화를 조성하고 청렴사업 시행취지에 적극 부응하기 위하여

1. 특정인의 선정을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의, 합의하여 공모의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 하지 않겠습니다.
 - 담합 등 불공정행위를 한 사실이 드러나 처분을 받으면 그 제한기간 동안에는 서울주택도시공사 및 서울투자운용(주)가 자산관리회사로 참여하는 리츠가 시행하는 공모형 사업에 참가하지 않겠습니다.
 - 서울시와 서울주택도시공사가 독점규제 및 공정거래에 관한 법령 위반여부 조사를 공정거래위원회에 요청하는 것에 대하여 이의를 제기하지 않겠습니다.
2. 사업과 관련하여 담당 직원 및 평가위원 등 공모 관련자에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
 - 금품, 향응 등을 제공하여 입찰참가자격제한 처분을 받으면 그 제한기간 동안에는 서울주택도시공사 및 서울투자운용(주)가 자산관리회사로 참여하는 리츠가 시행하는 공모형 사업에 참가하지 않겠습니다.

3. 사업과 관련하여 담당 직원 및 평가위원 등 공모관련자에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 민간사업자 선정 취소하며, 리츠매매계약 체결 이후에는 당해 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지하여도 감수하겠으며, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.

2021년 월 일

(주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사 귀하



공간지원리츠 도시재생활성화구역 매입 공모 사업계획서

2021. . .

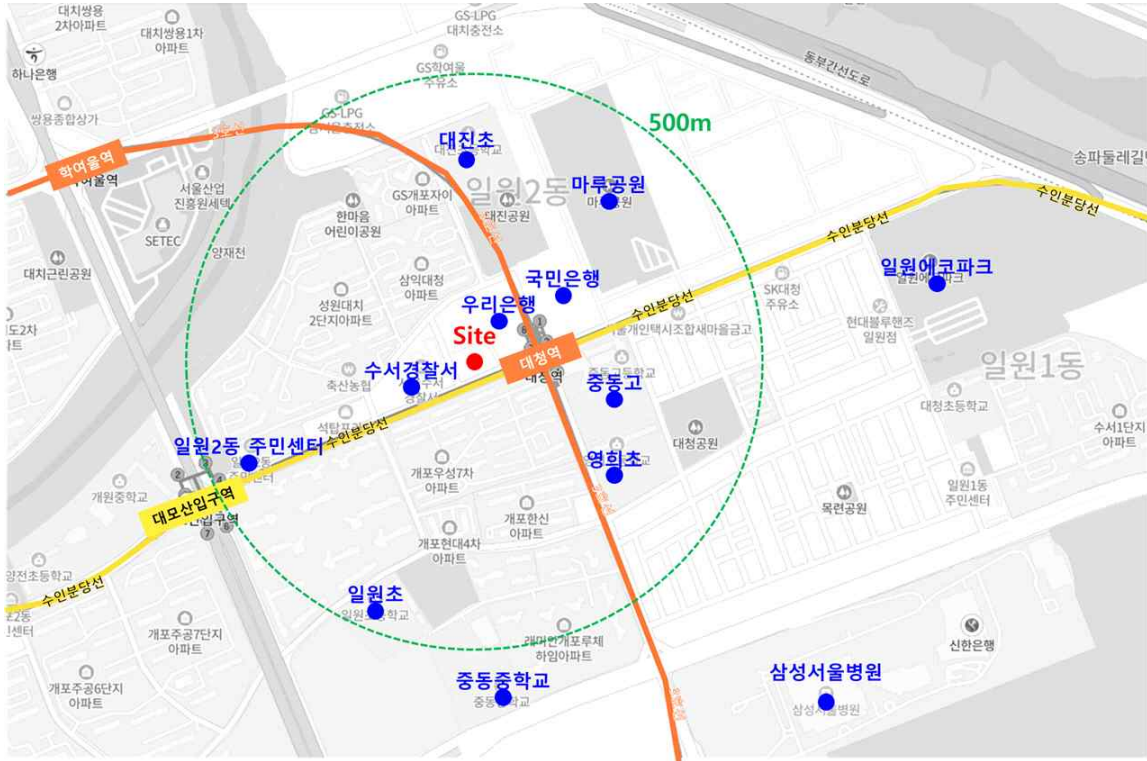
○○○○ (주) (인)

(사업신청자가 날인하여 제출하며, 제출할 10부 중 1부는 원본 그 외는 사본 제출 가능)

가. 사업지 위치 및 규모

□ 위치 및 교통현황

- 대상부지의 위치, 주변 환경 특성 등을 종합적으로 분석하고, 입지현황도를 통하여 주요시설을 표시
- 입지현황도상 표시된 교통, 주요시설 등에 대한 내용 작성
 - 입지현황도



※ 상기 입지현황도는 작성 예시이므로 작성지침을 준수하여 자유롭게 작성
(아래 항목도 동일하게 적용)

☐ 해당 활성화구역 현황

- 서울도시재생포털(uri.seoul.go.kr)에 접속하여 사업바로알기 -> 도시재생활성화사업 현황에서 확인
- 서울도시재생포털에 접속하여 해당 도시재생활성화지역의 보고서, 고시문 등을 확인하고, 해당 활성화구지역의 현황 및 추진전략 작성

☐ 계획규모 및 용도

· 계획 건축물에 대한 건축개요

구 분	내 용	비 고
사업명		
대지 위치		
인접도로 폭	주출입구 기준 (저·후·좌·우)면 ()m	
지역, 지구	()지역, ()지구, ()	
건물의 용도	공동주택() + ()	
건축의 규모	지하()층, 지상()층	
건물의 높이	()층, ()m	
대지면적	()m ²	
건축면적	()m ²	
연면적	지하(m ²), 지상(m ²), 합계(m ²)	
1층 필로티	1층 바닥면적(m ²), 주차장 면적(m ²)	해당 시
건폐율	()%	법정 (00) %
용적률	()%	법정 (00) %
주차 대수		법정 00대
기타 시설	옥상정원, 택배보관함, 자전거보관소 등	

나. 도시재생사업의 적정성

☐ 도시재생활성화지역 맞춤형 계획 수립

- 해당 도시재생활성화지역 현황, 비전, 추진전략과 부합하는 대상 물건의 맞춤형 계획 수립
- 서울도시재생포털(uri.seoul.go.kr)에 접속하여 사업바로알기 -> 도시재생활성화사업 현황에서 확인

☐ 도시재생활성화계획 연계 방안 수립

- 해당 도시재생활성화계획과 연계하여 시너지 창출에 기여하는 방안에 대하여 작성

다. 임대계획의 적정성

☐ 수요타겟 설정 및 적정임대료 설정

- 해당입지 특성에 부합하는 예상수요층 및 예상임대료를 추정하여 제시
- 예상수요층 및 예상임대료 추정에 대한 근거를 포함하여 제시

☐ 운영기간 임대관리 편의성 증대 방안

- 리츠는 사업예정지 매입 후 10년간 임대운영을 한다는 것을 감안하여, 임대운영시 임대인(리츠)의 임대관리 편의성 향상을 위한 시설, 설비, 마감재 등을 작성
- CCTV 설치계획 등 시설 보안과 관련한 내용 작성

라. 사업일정 관리계획

☐ 사업지 확보방안

소유권 확보 여부
(해당 칸에 'O' 표시)

매도의향 수령 / 매도확약 수령 / 매매계약 체결 / 소유권 확보

- 사업예정지의 소유권 확보 상태를 대하여 표시하며, 현재 소유권 확보 상태에 대한 증빙자료를 <서식 ②>에 첨부(소유권 확보상태 구분: 매도의향 수령, 매도확약 수령, 매매계약 체결, 소유권 확보)
- 사업예정지의 현장사진을 첨부하여 사업예정지의 이용 현황을 작성하며, 기존 건축물이 존재하는 경우, 기존 건축물의 이용 현황을 작성
- 공모공고일 기준 소유권이 확보되지 않은 사업예정지의 경우, 매입예정금액을 작성하며, 매매계약 체결 일정, 매매대금 지급 일정 등 사업예정지 매입일정과 제한물권의 말소, 세입자 명도, 인허가 등 착공에 필요한 일정들의 필요기간을 예상하여 작성
- 소유권이 확보된 사업예정지의 경우, 제한물권의 말소, 세입자 명도, 인허가 등 착공에 필요한 일정들의 필요기간에 대하여 작성

□ 사업진행 중 재원조달 방안 및 일정

- 토지비(잔존 건축물 철거비용 제외), 철거비, 직접공사비, 간접공사비, 설계비, 감리비, 인입공사비, 제세공과금, 기타비용으로 구분하여 예상사업비 내역을 작성하며, 기타비용 작성시 기타비용에 포함된 항목 비고란에 기입
- 토지비 기입시 토지매매대금을 기입하며, 사업지 확보방안의 토지매입예정금액과 일치해야 함
- 예상사업비 내역과 부합하는 조달계획을 작성하며 토지비 매매대금 조달계획 작성시 공간지원리츠 매매대금은 토지비의 80%를 반영, 착공 후 발생하는 사업비는 전체 사업비의 80%를 한도로 공간지원리츠 매매대금을 반영하여 작성
- 예상 공사기간(착공~사용승인) 작성
 - 예상공시기간 : 00 개월
 - 예상사업비 내역

구 분	금 액	비 고
토지비 (잔존 건축물 철거비용 제외)	000,000,000원	m ² 당 0,000,000원
철거비	000,000,000원	m ² 당 0,000,000원
직접공사비	000,000,000원	m ² 당 0,000,000원
간접공사비	000,000,000원	m ² 당 0,000,000원
설계비	000,000,000원	m ² 당 0,000,000원
감리비	000,000,000원	m ² 당 0,000,000원
인입공사비	000,000,000원	비용 항목 기재
제세공과금	000,000,000원	비용 항목 기재
기타비용	000,000,000원	비용 항목 기재

☐ 사업추진 시기별 예상리스크 및 대응방안

- 사업추진 시기별 발생가능한 리스크를 파악하여 해당 리스크별 관리방안 기재
- 토지매매계약체결, 인허가, 명도, 착공, 사용승인 등 사업추진 시기별로 구분하여 작성

마. 건축설계 및 인허가 계획

☐ 배치, 평면, 입면, 구조계획

· 세대별 면적표 및 층별 면적표를 작성 후 배치도, 평면도, 입면도, 구조계획을 작성

- 세대별 면적표

용도	유형	호	세대수	전용면적		공용면적		공급면적 (전용+공용)	
				평형	m'	평형	m'	평형	m'
주거 생활시설									
합 계									
주민 공동시설									
근린 생활시설									
합 계									

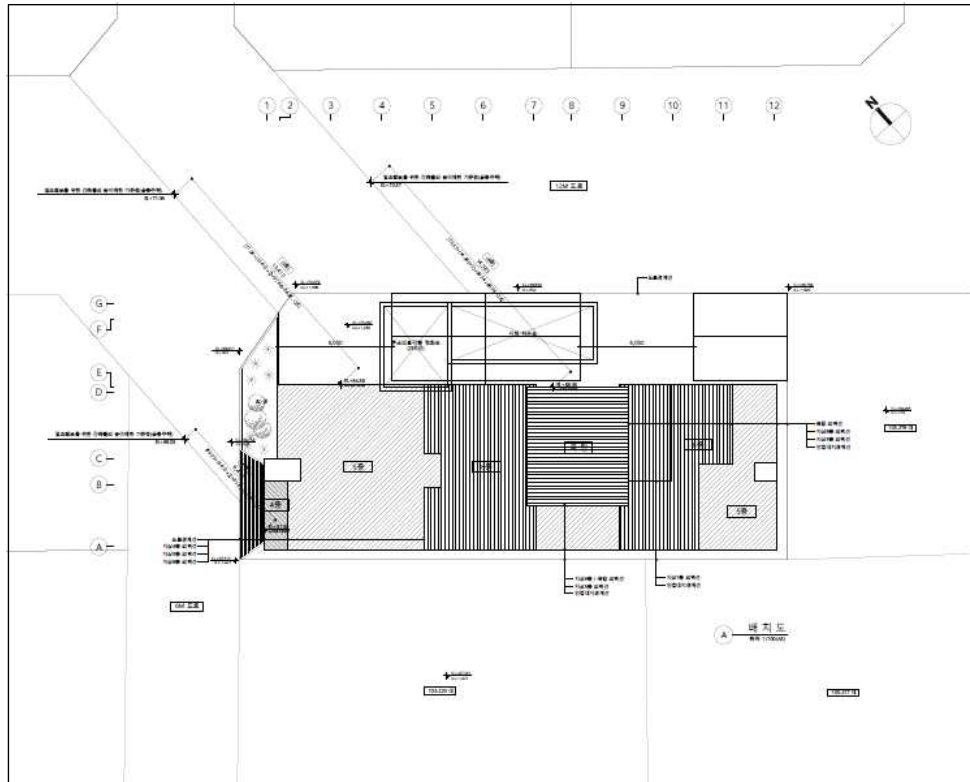
- 층별 면적표

층	용도	공급면적		비고
지상				

□ 배치, 평면, 입면, 구조계획

· 배치도를 작성하여 제출하며, 접면도로, 대지, 방위도 표시

- 배치도



· 층별 평면도를 작성하여 제출하며 동일한 구조의 경우 한 개의 평면도를 제출하고 동일한 층수임을 기재

· 단위세대와 각 공간의 동선 및 세대별 문의 위치와 열리는 방향을 확인할 수 있어야 함

· 각 방 및 거실의 창문 위치를 도면에 표현할 것

· 주요 가전 및 가구의 위치를 도면에 표현할 것(침대, 냉장고, 세탁기, 식탁, 소파, 좌변기, 세면대 등)

· 각 공간 별 면적을 기재할 것

- 평면도



☐ 배치, 평면, 입면, 구조계획

· 정면도, 배면도, 우측면도, 좌측면도를 제출하며 설계도서와 동일하게 표현

· 구조계획 작성시 하중조건, 지반조건, 경제성 등을 고려한 구조계획을 수립하며 골조형식, 기둥·보·벽 등의배치, 기초의 구조를 표현

☐ 주차계획의 적정성

- 주차장 도면을 제출하며, 주차동선을 표현
- 주차대수 및 산출근거를 지하, 지상, 기계식, 자주식 구분하여 작성

☐ 단위세대 계획

· 단위세대별 공간 활용 특징을 설명할 수 있는 설계도서 또는 3D자료와 함께 서술

□ 해당인허가 절차 및 예상기간

- 설계 법규검토 내용을 참고하여 작성하며 인허가 예상기간을 기재
- 인허가 예상기간: 00개월
- 설계 법규검토

□ 토지이용계획

「국토계획법」에 따른 지역·지구 등	도시지역, 제3종일반주거지역, 일반미관지구, 도로(접합)
「토지이용규제 기본법」 시행령 제9조 4항 각호 해당사항	건축선지정 (도로경계선에서 3m 후퇴)

□ 법규검토사항

검토항목	관련법규	적용현황
건축위원회 심의	건축조례 제7조(기능 및 절차)	구 or 시 심의 해당 여부
용도지역안에서의 건폐율	도시계획조례 제54조 (용도지역안에서의 건폐율) 5. 제3종일반주거지역 : 50%	건폐율 00%
용도지역안에서의 용적률	도시계획조례 제55조 (용도지역안에서의 용적률) 5. 제3종일반주거지역 : 250%	용적률 000%
건축물의 용도	도시계획조례 제29조(제3종 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물)	준수 여부 확인
대지안의 조경	건축조례 제24조(대지안의 조경)	조경면적 00%
대지안의 공지 *	건축조례 제30조 [별표4] 대지안의 공지 기준	준수 여부 확인
건축선 지정 *	도시계획조례 제46조 (건축선 후퇴부분등의 관리)	준수 여부 확인
건축물의 높이 *	건축법시행령 제86조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 정북방향에 의한 높이제한 ② 1항 적용의 예외 ③ 채광방향,인동거리에 의한 높이제한	준수 여부 확인
부설주차장의 설치기준 **	주차장 설치 및 관리조례 제20조 [별표2] 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제9조의2 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조(주차장)	00대 계획 (법정 00대)
장애인주차장	주차장 설치 및 관리조례 제25조 (장애인전용주차구획의 설치기준 등)	준수 여부 확인

※ 상기 항목 이외에 법규검토하여 반영한 사항이 있다면 추가하여 작성

바. 공사관리방안

☐ 하자 저감계획

- 결로, 누수, 마루, 창호, 가구, 도배 등 공정별 발생가능한 시공하자를 분석하며, 분석, 부실시공방지를 위한 공정별 품질관리계획 작성

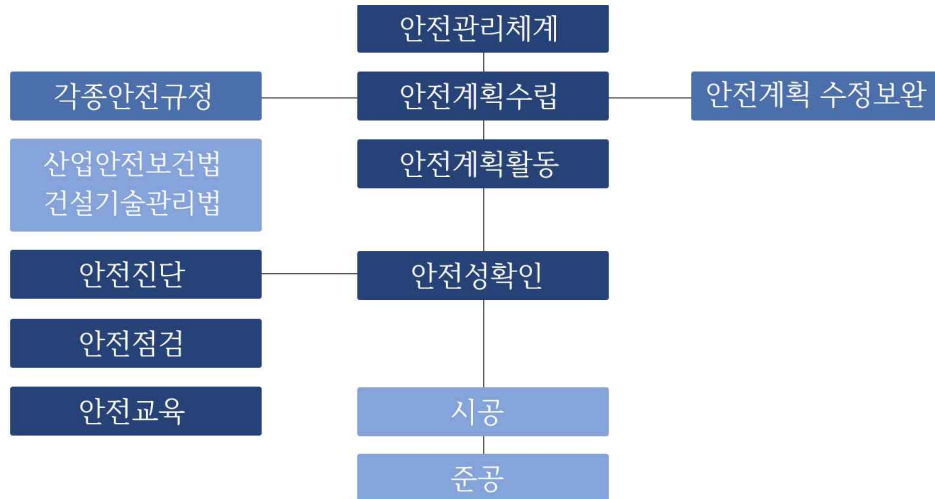
☐ 주변민원 처리방안

- 공사기간중 발생가능한 소음, 비산먼지 등 민원발생요인 관리방안 작성

□ 공사기간 공정률 관리, 안전관리계획

- 공사지연 방지를 위한 공사기간 공정률 관리방안 수립
- 공사중 산업재해를 예방하기 위한 공정별 안전관리계획 수립

- 안전관리계획 수립 사례



- 위험요소 사전예지 및 예방
- 안전관리 시스템 구축을 통한 안전관리 계획 수립
- 민원관리 계획

안전계획수립	안전관리 시스템 구축
<ul style="list-style-type: none"> · 안전실명제 실시-비상시 대처 · TBM 위험예지활동 권장 · 집단페널티 제도 운영 	<ul style="list-style-type: none"> · PMIS를 이용한 자율안전활동 · PPCA 기법을 통한 개선활동 · 안전에 대한 Master Plan수립
안전점검/교육/안전관리	안전관리 계획서 검토
<ul style="list-style-type: none"> · 일일,주간,월간 안전점검 실시 · 취약시기 안전점검 강화 · 신규,정기,특별 안전교육 확인 	<ul style="list-style-type: none"> · 사전안전성 검토 및 중점 관리사항 선정 · 유해위험방지 계획서 검토

사. 건축특화 계획

☐ 건축물 내,외관 특화계획

- 내외관, 외관 특화계획 작성시 건축디자인 컨셉을 반영한 내,외관 디자인을 볼수 있는 자료 (스케치업)를 작성하여 제출
- 외관 특화계획 수립시 계획 건축물 용도와 이용자(입주자), 주변 거리 입지 특성 등을 고려하여 건축디자인 컨셉(건물형태, 색, 재료 등)을 설정할 것