

파주운정3 주상복합용지 공급공고

※ 분양신청자는 본 공고문의 모든 내용을 숙지한 후 신청하는 것으로 간주되며, 본 공고문의 내용 중 어떠한 사항에 대하여도 본인이 인지하지 못함을 이유로 이의를 제기할 수 없음을 양지하여 주시기 바랍니다.

※ 낙찰 후 계약체결기간 내 미계약시 예외없이 입찰보증금이 귀속되므로 현장답사, 각종 제한사항 확인 등을 통하여 사전 신중하게 검토 후 입찰에 참가하시기 바랍니다.

※ 대상토지는 파주운정3지구 지구단위계획에서 특별계획구역으로 지정되어 있으므로 건축계획은 지구단위계획 지침서 제3편(특별계획구역 시행지침)에 제시된 지정목적 및 개발방향에 부합하여야 합니다. 또한, 토지소유자(매수자)는 건축허가 전에 상세한 계획안을 작성하여 별도의 계획 승인 과정을 거쳐 도시·군관리계획 변경 절차를 이행하여야 합니다(사업계획승인 신청 시 파주시는 매수자에게 별도의 특별계획구역에 맞는 설계(안)의 수립·제출을 요청할 예정임)
이와 같은 사항을 반드시 유의하시고 신청하시기 바라오며, 낙찰 또는 계약 후 이와 관련된 사항으로 이의제기 불가하며, 계약조건변경 · 계약해제 등을 요구할 수 없습니다.

1 공급대상토지 및 공급방법

연번	공급 용도	블럭	예정 지번	공급 면적(m²)	공급 예정금액(천원)		입찰보증금	세대 수	건폐율 용적률	토지 사용가능 시기	공급 방법
1	주상 복합	주복 1	61-0	21,823	합계	132,378,318	아래 금액의 합계	486	건폐율 60%이하 용적률 300%이하 (주거 270%이하)	'23. 12.31	일괄 공급 · 일반 경쟁 입찰
					주거	118,826,235	5,941,311,750원(확정)				
					비주거	13,552,083	입찰금액의 5% 이상				
		주복 2	62-0	14,318	합계	88,642,738	아래 금액의 합계	326			
					주거	79,378,992	3,968,949,600원(확정)				
					비주거	9,263,746	입찰금액의 5% 이상				
		합 계 (대표지번 61-0)		36,141	합계	221,021,056	아래금액의 합계 (최소 11,051,052,800원 이상)	812			
		주거	198,205,227		9,910,261,350원(확정)						
		비주거	22,815,829		입찰금액의 5% 이상						

연번	공급 용도	블럭	예정 지번	공급 면적(m ²)	공급 예정금액(천원)		입찰보증금	세대 수	건폐율 용적률	토지 사용가능 시기	공급 방법
2	주상 복합	주복 3	63-0	20,759	합계	129,764,509	아래 금액의 합계	472	건폐율 60%이하 용적률 300%이하 (주거 270%이하)	'23. 12.31	일괄 공급 · 일반 경쟁 입찰
					주거	116,208,882	5,810,444,100원(확정)				
					비주거	13,555,627	입찰금액의 5% 이상				
		주복 4	64-0	19,277	합계	121,367,992	아래 금액의 합계	472			
					주거	108,780,111	5,439,005,550원(확정)				
					비주거	12,587,881	입찰금액의 5% 이상				
		합 계 (대표지번 63-0)		40,036	합계	251,132,501	아래 금액의 합계 (최소 12,556,625,050원 이상)	944			
		주거	224,988,993		11,249,449,650원(확정)						
		비주거	26,143,508		입찰금액의 5% 이상						

연번	공급 용도	블럭	예정 지번	공급 면적(m ²)	공급 예정금액(천원)		입찰보증금	세대 수	건폐율 용적률	토지 사용가능 시기	공급 방법
3	주상 복합	주복 5	65-0	18,745	합계	116,050,295	아래 금액의 합계	422	건폐율 60%이하 용적률 300%이하 (주거 270%이하)	'23. 12.31	일괄 공급 · 일반 경쟁 입찰
					주거	103,922,280	5,196,114,000원(확정)				
					비주거	12,128,015	입찰금액의 5% 이상				
		주복 6	66-0	18,835	합계	114,253,110	아래 금액의 합계	422			
					주거	102,556,575	5,127,828,750원(확정)				
					비주거	11,696,535	입찰금액의 5% 이상				
		합 계 (대표지번 65-0)		37,580	합계	230,303,405	아래 금액의 합계 (최소 11,515,170,250원 이상)	844			
					주거	206,478,855	10,323,942,750원(확정)				
					비주거	23,824,550	입찰금액의 5% 이상				

- ※ 공급대상토지 6필지는 **2필지씩 일괄공급 및 일반경쟁입찰 방식으로** 공급시행되며 우리 공사 LH청약센터 입찰신청시 공급필지는 **각 대표지번의 총 공급면적 및 총 공급예정금액(상기 파란색 테두리)으로 표시되어 총 3개의 입찰건으로 진행됩니다.**
- ※ 주거부분은 공급예정금액, 비주거부분은 공급예정금액 이상의 최고가 입찰로 공급금액이 확정되며, 전체 공급예정금액 이상의 입찰금액은 비주거부분의 공급금액으로 간주됩니다. 최종 낙찰자 결정은 비주거부분의 최고가 입찰자를 대상으로 선정합니다. **입찰시 "주거+비주거" 합계금액으로 입찰합니다.**
- ※ 입찰보증금은 입찰할 금액(공급예정금액이 아님)의 5%이상(주거부분 5% 확정금액과 비주거부분 입찰금액의 5% 이상 금액의 합계)이며, 입찰보증금의 20배를 초과하거나 공급예정금액 미만의 입찰은 **무효처리**됩니다.
- ※ 공급금액은 주거부분 공급예정금액과 비주거부분 낙찰금액을 합산하여 산정하되,
 ① 계약서에는 총공급금액, 주거부분 공급금액, 비주거부분 공급금액을 **각각 구분하여 표기**하고
 ② 계약서는 **필지별로 각각 작성**하고, 필지별 공급금액은 주거부분은 공급예정금액, 비주거부분은 낙찰가격을 **필지별로 당초 공급예정금액의 비율로 안분**하여 결정합니다.
- ※ 일괄매각이므로 **계약체결, 명의변경, 계약해제 등 계약 관련 일체의 행위**는 **2필지가 함께 일괄로 처리**되며, 1필지 단독으로 계약체결(예를 들어 1필지 계약체결, 1필지 계약포기 등), 명의변경, 계약해제 등은 불가합니다.
- ※ **상기 면적, 세대수, 건폐율, 용적률** 등은 공고일 현재 개발 및 실시계획 승인서에 따른 것으로, 향후 개발 및 실시계획의 변경에 따라 **상기 내용에 일부 변동이 있을 수 있습니다.**
- ※ 각 토지의 주택규모(60-85㎡, 85초과 등)별 면적 및 세대수 등은 지구단위지침을 참고하시기 바랍니다.
- ※ 공급대상토지 관련자료 : 분양신청 전 우리공사 LH청약센터(<http://apply.lh.or.kr>) 분양공고 또는 자료실에 게시된 **첨부 자료를 반드시 확인**하시기 바라오며, 동 첨부자료는 **주요 참고자료만을 게시한 것이므로 첨부자료 외 필요자료가 있을 경우 우리 공사로 요청**하시기 바랍니다.

1-1 사전청약 이행 조건부 매각 안내

대상토지는 사전청약 이행 조건부 매각 토지로 신청 전 반드시 아래의 사항에 유의하시어 신청하시기 바라오며 아래 사항은 매매계약서 특약에도 반영됩니다.

◇ 사전청약 이행 조건부 매각 안내

- ① (조건부 매각) 상기 주상복합용지는 **계약일로부터 6개월 이내에** 사전당첨자 모집공고 이행을 조건으로 공급하는 택지이며, 택지매각 공고 시 **총 세대수(모집 공고 전 이주자주택 등 우선공급 배정 호수 제외)의 85% 이상을 사전청약으로 공급하여야 합니다.** (총 세대수의 85% 계산시 소숫점 첫째자리에서 올림, 예. 총 세대수의 85%가 850.1호로 계산될 경우 851호)
해당 블록에 **이주자주택 등 우선공급분**이 있을 경우 관할 지자체에 **사전당첨자모집 승인신청 전 반드시 우리공사와 협의**하여 우선공급분을 사업계획에 반영하여야 합니다. **사전당첨자 모집공고 이후에는 관련법령에 따라 명의변경이 허용되는 경우라 하더라도 사전당첨자 전원의 동의를 받은 경우에만 명의변경이 가능하며, 신탁, PFV 등을 통해 주택건설사업을 시행하는 경우에는 사전당첨자에게 동의서 징구 등 사전 조치하시기 바랍니다.**
- ② (위반시 제재) 사전당첨자 **모집공고 불이행 시** 공고기한으로부터 14일 이내 이행최고 후 모집공고 기한으로부터 1개월 이내 모집공고를 이행하지 않는 경우 이행최고에 관계없이 **계약이 해제되고 계약보증금은 우리 공사에 귀속**됩니다. 또한, 계약해제 및 감점 등 적용 요건(사전당첨자 모집공고 기한으로부터 1개월 경과)은 동일하며, '25년까지 임대주택건설형 등 경쟁방식의 택지 공모참여의 경우 총 배점의 2%, 추첨방식 일반공급은 적격성평가 2점(18점 만점)의 감점이 적용되고, 우선공급은 참여할 수 없습니다. 사전당첨자 모집공고 전 모집호수, 공고일정 등에 대해 **우리 공사와 충분히 협의**하시기 바라며, **모집공고 후 지체 없이 문서로 이행 여부를 통보**하시기 바랍니다.
- ③ (기한연장 등) 사전당첨자 모집공고 전 천재지변, 문화재 조사, 보호종 조치 등 불가항력에 의한 택지조성사업 차질로 토지사용가능시기가 지연되는 경우 조치 기간 등을 고려하여 사전청약 공고기한이 연장될 수 있고, 2년 이상 토지사용 가능시기가 지연되어 사전청약 모집이 부적합하다고 사업시행자가 판단하는 경우 사전청약 이행조건이 해제될 수 있습니다. 홍수, 지진 등 자연재해 발생 및 한국부동산원 청약홈 전산장애 등 택지매수업체의 책임없는 사유로 기한 내 사전청약 모집공고 불이행 시 지연기간만큼 기한이 연장될 수 있습니다.

2 신청자격

공고일 현재 주택법에서 정하는 바에 따라 주택건설사업자로 등록한 자

(※주택건설사업자의 확인은 주택건설사업자등록증에 의함)

※ 계약 후 인허가 문제 등을 사유로 계약해제는 불가하므로 지구단위계획지침상 대상용지에 대한 허용용도를 포함한 관련 제반 규제사항 및 본 공고문의 기타 유의사항의 확인, 해당 지자체 인허가 담당부서 문의 등을 거친 후 신청하시기 바랍니다.

3

공급일정 및 장소 [※인터넷 접수만 가능]

구분	공급일정	장소
입찰신청서 제출 및 입찰보증금 납부	2021. 12. 9(목) 09:00~16:00	LH청약센터 (http://apply.lh.or.kr)
개찰	2021. 12. 9(목) 17:00	
낙찰자 발표	2021. 12. 9(목) 18:00이후	
계약체결	2021. 12. 13(월) ~ 17(금) 각 09:00~17:00 (점심시간 12:00~13:00 제외)	LH 파주사업본부 1층 보상토지판매부

- ① 신청시간 내에 신청서 제출 및 입찰보증금 납부를 완료하여야 합니다.
- ② LH청약센터는 인터넷을 이용하여 우리 공사에서 공급하는 토지의 입찰 및 추첨을 실시하는 시스템을 말하며, 우리 공사 홈페이지(www.lh.or.kr)에서도 접속이 가능합니다.
- ③ 모든 신청 추첨 및 개찰은 LH청약센터를 통해 이루어지며, 상기 공급일정은 LH청약센터상의 시스템 일시를 기준으로 합니다.
- ④ 전산장애 등의 사유로 분양업무가 원활히 진행되지 못할 경우 공급일정 등은 변경 또는 지연될 수 있으며, 이 경우 LH청약센터를 통해 안내합니다.(단, 개별 신청자의 개인사정에 의한 전산장애의 경우는 제외)
- ⑤ 개찰은 전자 개찰 방식으로 진행하며, 개찰시 참관을 희망하시는 신청자는 개찰 일자, 시간을 확인하시어 파주사업본부 보상토지판매부로 사전 신청 후(☎031-956-1067, 1048) 내방하시기 바라며, 희망자가 없는 경우에는 공사 직원의 책임 하에 개찰이 진행됩니다. (※ 전자개찰은 추첨방식의 경우와 달리 난수 추첨 등 참관인의 참여가 없으며 단순 참관만 가능합니다. 또한, 개인정보 보호를 위해 낙찰자는 비공개 원칙으로 참관인에게도 공개되지 않습니다. 장소 협소 및 코로나19에 따른 사회적거리두기 시행 등을 고려하여 참관 인원은 제한될 수 있음을 양해 부탁드립니다.)
- ⑥ 낙찰자는 상기 발표시점에 LH청약센터(<http://apply.lh.or.kr>) > 인터넷청약 > 당첨/낙찰자조회 또는 LH청약센터 > 분양정보 > 공지사항에서 확인가능하며, **개별통지는 하지 않습니다.**
- ⑦ **(모바일청약)** 모바일앱 사용시 wifi를 사용하지 않을 경우 데이터 요금이 부과되며, 모바일청약은 스마트기기(스마트폰 등)에 따라 O/S 및 브라우저 버전, 호환성 등의 문제로 일부 기기에서 불가할 수 있으니, 사전에 모바일청약이 가능한지 모바일 LH 청약센터 앱(App)의 '인터넷청약연습하기'에서 확인하시기 바랍니다. 모바일청약이 시스템장애 등으로 중단될 경우 일반 컴퓨터를 이용하여 인터넷청약을 진행할 수 있음을 알려드립니다.

4

신청접수 및 공급대상자 결정 방법

○ LH청약센터(<http://apply.lh.or.kr>) 입찰분양신청 절차

공동인증서 로그인(비용) ➡ 공고문 및 관련사항 등 확인 ➡ 신청토지 선택 ➡ 인터넷청약 이용약관, 유의사항, 개인정보 수집 및 활용 등 동의 ➡ 입찰신청서 작성 및 제출[공동신청시 대표자선임계 사전제출]
➡ 접수증 확인 및 출력(가상계좌 부여) ➡ 입찰보증금 입금

【실제 청약접수 이전에 반드시 인터넷 청약연습하기를 실시하여 청약신청관련 인터넷 익스플로러 버전 혹은

설정에 문제없이 정상적으로 진행되는지 확인 후 진행하시기 바랍니다. 또한 실제 청약에서 마감시간에 임박하여 청약하지 마시고 입찰보증금 입금 등을 감안하여 충분히 여유시간을 갖고 청약하시기 바랍니다.】

○ 입찰금액 및 입찰보증금 관련 유의사항

입찰서 제출 시 반드시 **주거부분의 공급예정금액과 비주거부분의 입찰금액(비주거부분 입찰보증금의 20배를 초과하여서는 안됨)의 합계액을 입찰금액으로 기재**하시기 바랍니다.

입찰금액 예시	주거부분 공급예정금액(확정금액) + 비주거부분 입찰금액(비주거부분 공급예정가격 이상, 납부한 비주거부분 입찰보증금의 20배 이하)
---------	--

※ 입찰보증금 납부액 중 확정된 주거부분의 금액을 제외한 잔여액을 비주거부분의 입찰보증금으로 처리합니다.

- ① 신청접수는 LH청약센터(<http://apply.lh.or.kr>)를 통해 **인터넷으로 신청**하여야 하고(**우편 및 현장접수 불가**) 공고된 기간의 정해진 시간 내에 신청서 제출, 입찰보증금 납부가 완료되어야 유효합니다. LH청약센터(<http://apply.lh.or.kr>)의 인터넷청약은 종료시간과 동시에 자동 차단됨을 유의하시어 신청절차를 완료하여 주시기 바랍니다.
- ② 입찰분양신청을 위해서는 반드시 **범용 공동인증서**가 있어야 하며, 대표자선임계 전자서명(공동신청자 전원)을 위해서는 인터넷뱅킹용(또는 증권용, 범용) 공동인증서가 있어야 합니다. 현재 사용할 수 있는 공동인증서가 없는 경우 반드시 신청기간 전에 금융기관 등을 방문하여 적합한 공동인증서를 발급받으시기 바랍니다.
- ③ 입찰분양신청시 필지를 지정하여 신청서를 제출하면 **신청건별로** 가상계좌가 부여되며, 부여된 가상계좌에 입찰보증금을 납부하면 신청이 완료됩니다. **입찰보증금을 일부라도 납부하거나, 입찰신청이 완료된 경우, 신청시간이 경과한 이후에는 신청을 변경, 취소하거나 철회할 수 없습니다.**
- ④ 개인의 경우 본인만 신청할 수 있으며, 법인 신청자의 경우 법인의 대표자 및 수임자(대표자에게 위임받은 직원 등)의 인적사항을 입력하여야 하며, 2인 이상이 공동대표자(각자대표 포함)로 등록되어 있는 법인의 경우 공동대표자 중 1인을 대표자로, 나머지 공동대표자는 공동신청인으로 하는 대표자선임계 작성 및 전자서명을 하여야 하고 공동대표자 1인에게 모든 행위를 위임하여야 합니다.
- ⑤ 1인이 수개의 필지에 입찰을 신청하고자 할 경우에는 입찰하고자 하는 필지 수만큼 입찰신청서를 작성하여 접수하고, 접수증에 기재된 **신청건별 가상계좌로 각각** 입찰보증금을 납부하여야 합니다.
- ⑥ 1필지에 2인(법인) 이상이 공동 신청가능하나, 공동신청의 경우 각 신청자가 신청자격을 모두 보유하여야 하며, 신청서 작성 전에 LH청약센터 (<http://apply.lh.or.kr>)에서 대표자선임계 작성 및 공동신청자 전원의 전자서명이 완료되어야 합니다.
- ⑦ 동일인(법인)이 동일 필지에 2회 이상 신청서를 제출한 경우에는 모두 중복신청으로 무효처리됩니다. 본인이 대표자로 되어있는 법인 명의로 신청하고 다시 본인 개인 명의로 신청하는 경우도 중복신청으로 간주합니다. 법인의 경우 대표자가 동일한 경우(공동대표 및 각자대표일 경우도 포함), 동일 법인으로 간주되어 1개 법인으로만 신청 가능하며, 동일 법인 여부는 대표자 성명 및 주민등록번호를 기준으로 판단합니다. 공동신청자의 경우 각각 해당 필지를 신청한 것으로 간주합니다.
(※중복신청으로 무효처리시 입찰보증금이 공사에 귀속될 수 있으니 반드시 주의하여 신청하시기 바랍니다.)
- ⑧ 2인(법인) 이상이 공동명의로 계약을 체결하는 경우 대금납부 등 계약내용에 관한 사항은 **연대하여 이행**

하여야 합니다.(※필지분할 불가)

- ⑨ 입찰 신청의 자세한 청약절차, 공동인증서 발급, 대표자 선임계 작성, 분양유의서 및 인터넷청약 이용약관 등에 관해서는 첨부된 자료 및 LH청약센터(<http://apply.lh.or.kr>) 자료실의 안내자료 등을 통하여 반드시 확인해야 합니다.
- ⑩ 개찰은 공고된 일시에 LH 내부 판매시스템을 통해 이루어지며, **필지별 공급예정금액 이상의 최고금액 입찰자(단독응찰도 유효)를 낙찰자로 결정**하며, 최고금액 입찰자가 2인 이상인 경우 입찰신청서에 신청자가 입력한 난수를 활용하여 자동으로 낙찰자 결정 추첨이 이루어집니다.
※ 입찰금액은 100원단위까지 작성 가능합니다.
- ⑪ 공급금액은 지구단위계획, 암(巖) 및 법면 발생, 지반상태 등 제반 토지제약요인이 감안되어 평가되었음에 유의하시고, 추후 일체의 이익을 제기할 수 없으므로 신청전 대상토지의 장애사항을 반드시 확인하시기 바랍니다.
- ⑫ **입찰신청자와 계약체결시 매수인의 명의는 반드시 동일**하여야 합니다.

5 입찰보증금의 납부 · 반환 · 귀속

입찰보증금의 착오 입금(신청자 본인에게 부여된 가상계좌가 아닌 타인 가상계좌나 다른 LH 계좌에 입금) 및 **반환계좌 착오 기재**(예금주, 계좌번호, 은행명 등을 오기하거나 정상 입금이 되지 않는 계좌를 기재)로 인하여 유찰시 반환이 지연되는 일이 빈번하게 발생하고 있습니다. 아래 사항을 반드시 숙지하시어 피해가 없으시도록 주의하여 주시기 바랍니다.

가. 입찰보증금 납부

납부계좌	입찰신청 접수시 개별부여(접수증에 기재되어 있음)
------	-----------------------------

※ LH청약센터(<http://apply.lh.or.kr>)을 통하여 신청서를 작성한 후 접수 처리되면 **신청건별로** 가상계좌가 자동으로 부여됨

- ① 입찰보증금은 접수증에 기재된 납입계좌에 신청인(법인) 본인 또는 공동신청대표자 명의로 신청시간 내에 입금(무통장입금, 인터넷뱅킹, 텔레뱅킹 가능)하여야 하며, **신청접수시 부여된 지정계좌 이외 타계좌에 입금 및 신청시간 이후 입금 및 신청한 사항은 무효 처리됩니다.** (※ 신청자 거래은행의 송금시간 기준이 아닌 가상계좌 은행에 입금된 시간 기준으로 판단하므로 송금과 입금시간의 오차를 감안하여 마감시간에 임박한 송금은 피하여 주시기 바랍니다. 예시 : 신청자 계좌상 송금시간 15:59:59 우리 공사 계좌상 입금시간 16:00:00 → 무효처리)
- ② 입찰보증금이 분할 입금된 경우 금액은 **계좌별로** 합산되나, **신청시간 이후 추가 입금액이 존재할 경우 해당 입찰신청은 무효 처리됩니다.**(종료시간에 정확히 시스템이 중지되므로 반드시 납부기한 내에 납부하여 주시기 바랍니다.)
- ③ 입찰보증금은 입찰하실 금액(공급예정금액 아님)의 **5% 이상이며, 입찰금액은 입찰보증금의 20배를 초과할 수 없습니다.** 이를 초과한 입찰은 무효입니다.
- ④ 1인(법인)이 수 개의 필지에 입찰할 경우 입찰보증금은 입찰신청 접수시 **각 건별로 부여된 납부계좌에 각각 입금**하여야 하며, **여러 계좌의 입금액을 합산하여 1필지에 입찰할 수 없습니다.**
- ⑤ 입찰보증금 납부는 **국민은행**으로 한정되므로, 타 금융기관에서 지준 이체할 경우 이체지연에 따른 정해진

납부기한 경과로 신청이 무효로 처리될 수 있으니 정해진 시간에 입금이 완료될 수 있도록 하여 주시고, 입금지연에 따른 일체의 책임은 신청자에게 있습니다.

- ⑥ **입찰보증금을 과오납한 경우라도 즉시 반환되지 않으며, 개찰 이후 낙찰되지 아니한 입찰보증금 반환기간 내에 반환처리 됩니다.**

나. 입찰보증금 반환

- ① 낙찰자의 입찰보증금은 계약보증금의 일부로 대체되어 반환되지 않습니다.
- ② 낙찰되지 않은 신청자의 입찰보증금은 인터넷 신청 접수시 입력한 반환금 지정계좌(공동신청시 대표자 명의의 지정계좌)로 개찰일 다음날로부터 **영업일 기준 5일 이내에 반환**하며, 그 이자는 지급되지 않습니다.
※ 은행시스템 장애 등 부득이한 사유가 있는 경우 지연될 수 있습니다.
- ③ **반환계좌는 반드시 신청인(법인) 본인 명의** 또는 공동신청 대표자 명의(공동신청시)의 예금계좌를 사용해야 하며 **신청자가 기재한 반환계좌의 오류로 인한 반환금 지급오류 및 지연에 대해서는 우리 공사에서 책임지지 않습니다.** ※ 신청자 본인이 아닌 제3자로의 반환(채권양도 등) 불가

다. 입찰보증금 귀속

- ① **낙찰자가 계약체결 기간 내에 계약을 체결하지 않으면, 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 우리 공사에 귀속됩니다.** (※ 계약체결 기간은 연장되지 않으며 기간 내에 미계약시 일체의 예외 없이 귀속처리되오니 반드시 신중하게 입찰 신청하여 주시기 바랍니다.)
- ② 신청자격이 없거나 허위, 기타 부정한 방법 등으로 낙찰된 경우 무효 처리되며, 계약체결 이후에 이러한 사실이 발견될 경우에도 계약해제하고 계약보증금은 우리공사에 귀속됩니다.

6 계약체결시 구비서류 등

※ 모든 구비서류는 **공급공고일 이후 발급분**에 한하며, 공동신청의 경우에는 공동신청자 전원이 제출해야 함

가. 구비서류

구분	제출서류
공통	- 주택건설사업자등록증 사본 1부
개인	- 신분증 및 도장(또는 서명) - 주민등록등본 1부
법인	- 법인등기부등본 1부, 법인인감증명서 1부, 사업자등록증 1부 - 법인인감(또는 사용인감 및 사용인감계 1부) - 대표자 신분증 사본 1부
대리인 신청시 추가서류	- 계약자의 인감도장 - 위임장 및 위임용 인감증명서(본인발급) 각 1부, 대리인 신분증

나. 계약보증금 납부

납부계좌	낙찰자 발표시 안내
------	------------

※ 계약보증금은 반드시 **낙찰자 본인 명의로 입금**하여야 함.

다. 계약체결 장소 : 경기도 파주시 와석순환로 220 LH공사 파주사업본부 1층 보상토지판매부

7

대금납부

가. 대금납부조건 : 3년 유이자 분할 납부

계약금은 매매대금의 10%를 계약체결일에 납부하며, 중도금(잔금)은 6개월마다 15%씩 6회 균등분할 납부

계약금	중도금					
	1차할부금	2차할부금	3차할부금	4차할부금	5차할부금	6차할부금
계약체결시	6개월 후	12개월 후	18개월 후	24개월 후	30개월 후	36개월 후
10%	90%(회차별 할부금 15%)					

- 매매계약서상의 납기에 맞추어 **계약자 명의로** 계약서상 납부계좌로 입금하여야 합니다.

(※ **공사에서 대금 납부에 대한 별도의 고지는 하지 않음에 유의하시기 바랍니다.**)

※ 할부금은 균등분할하되 십만원 미만의 단수는 절사하여 초회의 할부원금에 포함합니다.

나. 할부이자, 선납할인, 지연손해금 등

- ① **할부이자** : 현행 연 2.3%이며, 할부원금 미납 잔대금에 대하여 매 납부약정일마다 할부이자를 부리함.
 ※ **할부이자 기산일 : 토지사용승낙일 또는 면적정산기준일 중 먼저 도래하는 날부터 할부이자 부리**
- ② **선납할인** : 할부이자 부리 개시일 이전에 약정대금을 약정일보다 미리 납부하는 경우에는 선납일수에 선납할인을 (현행 연 2.5%)을 적용하여 산정한 금액을 할인하여 드립니다.
 ※ **중도금 또는 잔금을 약정일보다 미리 납부하여 선납할인을 받은 후 그 약정대금의 납부 약정일이 도래하기 전에 사용승낙을 받거나 면적정산을 하는 경우에는 사용승낙일 또는 면적정산기준일로부터 당초 납부 약정일까지의 할인액은 우리 공사에 반환하여야 합니다.(미반환시 사용승낙 및 소유권이전 불가)**
- ③ **지연손해금** : 매매대금을 납부하기로 한 날에 납부하지 아니할 경우 납부약정일 익일부터 실제 납부일까지 연체금액에 대하여 연체이자율(현행 연 6.5%)을 적용하여 산정한 지연손해금(연체이자)을 납부하여야 합니다.

다. 기타사항

- ① 할부이자, 선납할인, 지연손해금에 대한 이자산정은 평년과 윤년의 구분 없이 1년을 365일로 보고 1일 단위로 계산합니다.
- ② 할부이자율, 선납할인율, 지연손해금율 등 각종 이자율은 우리 공사의 방침에 따라 **변경될 수 있으며**, 변경일을 기준으로 기간 계상하여 부과합니다.
- ③ 매수자가 납부하는 매매대금의 변제충당 순서는 납부하기로 한 날이 먼저 도래하는 할부금부터 **지연손해금, 할부이자, 원금의 순**에 의합니다.

8

토지사용 및 소유권 이전

가. 토지사용(토지사용가능시기 : '23.12.31)

- ① 토지사용은 토지사용가능시기가 도래하고 매매대금을 전액 납부한 경우, 각종 인허가 변경 및 조성공사 진행 상황 등

토지사용 여건을 감안하여 토지사용승낙을 받아 가능합니다. (단, 사업 준공 후 지적 및 등기 공부정리가 완료되어 소유권 이전이 가능한 경우에는 소유권 이전 후 토지사용가능하며 별도의 토지사용승낙은 불가)

※ 대납재산세 미납분이 있을 경우는 납부 후 사용승낙이 가능함. 아래 '10. 주요세금 및 신고사항' 참조

- ② 토지사용가능시기 이전에 토지를 사용하고자 하는 때에는 우리 공사가 현장여건 등을 고려하여 가능하다고 판단할 경우에 한하여 우리 공사가 제시한 조건사항 및 조성공사의 일부 미비점을 수인하는 조건으로 매매대금을 완납한 후 토지사용승낙을 득하여야 합니다.

나. 소유권이전

- ① 소유권이전은 매매대금을 전액 납부하고 사업 준공 후 지적 및 등기 공부정리가 완료된 후에 가능합니다.
※ 대납재산세 미납분이 있을 경우는 납부 후 소유권이전이 가능함. 아래 '10. 주요세금 및 신고사항' 참조
- ② 원활한 사용승낙서 또는 소유권이전서류 발급을 위하여 매매대금 완납예정일로부터 최소 3일 이전에 공사 담당자에게 연락하여 주시기 바랍니다.

다. 면적정산

- 공급대상토지의 면적은 조성사업 준공 전 가분할된 면적이므로, 조성사업 준공 후 확정측량 결과 등으로 공급면적의 증감이 있을 경우 그 증감분에 대하여 해당필지 공급가격의 공급단가에 의하여 정산하며, 정산금에 대한 이자는 상호부리하지 않기로 합니다. 면적정산일은 우리 공사가 별도로 정하여 통보하여 드립니다.

라. 공통사항

- 토지사용가능시기, 소유권이전등기가능시기, 면적정산일은 문화재 시굴.발굴조사 및 조성공사 진행 상황 등에 따라 변경될 수 있으며, 공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지의 사용이나 기반시설의 이용이 부분적으로 제한될 수 있습니다.

9

명의변경

- ① 명의변경에 관한 사항은 「택지개발촉진법」 제19조의2 및 동법시행령 제13조의3 등 관련 법령에 따르며, 정부의 정책 또는 관련 조례, 법령 등의 제·개정시 변경된 규제를 준수하여야 합니다. 소유권이전등기 시까지 전매행위(명의변경, 매매, 그밖의 권리변동을 수반하는 일체의 행위를 포함)가 제한되며, 이에 위반할 경우 해당 법률행위는 무효가 됩니다. 다만, 관계법령에 따라 예외적으로 허용될 경우 부동산거래신고를 거쳐 우리 공사 동의하에 명의변경이 가능합니다.
※ 금회 공급토지는 사전청약 이행조건부 매각 토지로 이와 관련된 명의변경에 관한 별도 제한 사항(본 공고문 3페이지)을 반드시 확인 후 신청하시기 바랍니다.
- ② 매매대금을 납부약정일에 납부하지 않아 연체되고 있는 경우는 명의변경이 제한되며, 공동명의로 계약체결한 매수인(법인) 중 일부가 명의변경을 하고자 하는 경우에는 다른 매수인(법인) 전원의 동의를 받아야 합니다.
- ③ 소액잔금을 남겨둔 상태에서 명의변경할 경우 관할 지자체가 전매자에게 취득세 등을 부과할 수 있으며 관할 등기소에서 순차등기를 요구할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.
- ④ 택지를 공급받은 자가 다운계약서 작성 등을 통해 시행자로부터 공급받은 가격을 초과한 가격으로 전매하는 등 「택지개발촉진법」 제19조의2의 전매행위 제한 규정을 위반할 경우 해당 법률행위는 무효로

하고, 해당 택지의 공급계약은 취소되며(최소시 계약보증금은 공사에 귀속됨), 동법 제31조의2의 규정에 따라 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해질 수 있습니다.

- ⑤ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제정(17.1.20 시행)에 따라, 동 법률 시행 이후 부동산에 대한 공급계약(최초계약) 및 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위의 거래계약(전매계약)도 실거래신고대상이며, 신고 내용에 대한 검증이 강화될 수 있습니다.

※ 금회 공급 토지는 2필지 일괄 공급으로 명의변경 시에도 2필지를 동일한 양수인에게 일괄로 명의변경하여야 합니다.

10 주요세금 및 신고사항

- ① 취득세는 토지대금 완납일로부터 60일 이내에 토지소재지 해당 지방자치단체에 **자진신고 · 납부**하여야 합니다.
(단, 분할납부기간이 2년 이상인 경우 「지방세법」에 의한 연부취득이 되어 계약금 및 각 할부금 납부일로부터 60일 이내에 취득세를 자진 신고 · 납부하여야 합니다.)
- ② 최종 잔금납부약정일, 토지대금완납일 또는 토지사용승낙일 중 빠른 날 이후에 공급 토지와 관련하여 우리 공사로 부과되는 재산세 등 제세공과금은 **매수자가 부담**하여야 하며, 토지대금완납 이후에는 매입토지의 **관리 책임이 매수자에게 있습니다.**
※ 매수자 부담에 해당하는 경우에 소유권미이전 등의 사유로 과세기관이 매수자에게 직접 부과하지 않고 공사에 부과하는 경우 공사가 먼저 대납하고 이를 매수자로부터 공사가 수납하게 됩니다.
(공사가 대납한 재산세가 존재할 경우에는 토지대금을 완납하더라도 대납재산세를 전액 납부한 후에 토지사용 승낙, 소유권이전 가능합니다.)
- ③ 매매계약체결일로부터 30일 이내에 파주시에 부동산거래신고를 하여야 합니다.
※ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 국가 등(공공기관 포함)의 부동산거래 단독신고 의무가 신설되어, LH와 매수자간의 거래에 대한 신고는 LH에서 수행함.
- ④ **신고기간 내에 자진신고 등을 하지 않은 경우 가산세 등 불이익 처분**이 있사오니 이점 특히 유의하시기 바라며, 주요세금 안내는 매수자 편의를 위하여 공사에서 기본적인 사항을 알려드리기 위한 용도이며, 세법 관련 법령은 수시로 변경되므로 **매수자 본인이 관계법령 확인 및 과세기관 문의 등을 통해 최종확인**하시기 바랍니다.

11 기타유의사항

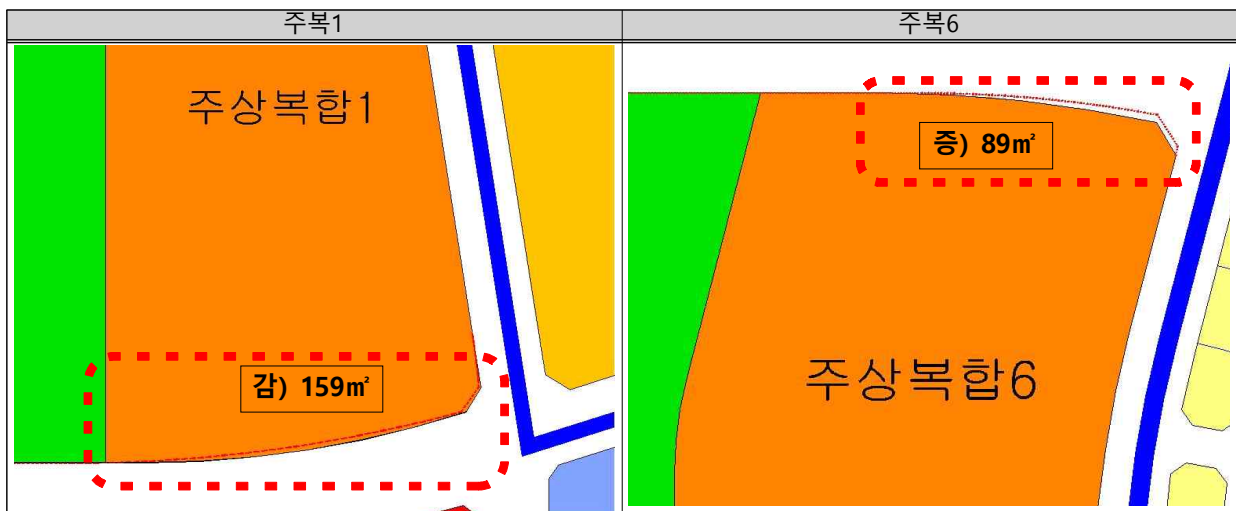
- 본 건 토지의 공동주택에 대하여, 우리 공사에 의해『주택공급에 관한 규칙』에 의거 윤정 및 윤정3지구(본단지 및 주변도로) 이주대책 및 주택특별공급 대상으로 선정된 자가 주택공급을 요청할 경우 우선 공급이 가능하도록 이를 사업계획에 반영하여야 하며, 입주자 모집일정 등 분양계획은 사전에 사업시행자와 상호 협의하여야 합니다.
- 대상토지와 인접하여 위치한 도로는 지자체 인계 등의 사유로 토지사용시기에 도로개통 지연이 발생할 수 있습니다.
- 인근에 위치한 학교의 경우 추진계획에 따라 개교일정에 지연이 발생할 수 있습니다.
- 토지이용계획 변경에 따라 추후 공급필지 및 주변 필지(상업, 주상복합, 문화시설, 공동주택, 근린생활시설, 단독주택, 교육시설 등) 변경 가능성이 발생할 수 있습니다.
- 하수처리장 준공 이후(‘22.06월 예정, 준공 시기 변경 가능) 오수처리 가능합니다.

- 부지 주변 도로와 인접하여 지나고 있어 차량통행으로 인한 소음이 발생될 수 있습니다.
- 대상지 주변 폭 20m 이상 도로에 면하는 아파트 창호는 차음을 위해 상·하부로 입면을 분할하여 하부는 고정창으로 설치하여야 하며, 소음저감 성능이 우수한 고방음성·고기밀성 창호(THK 22mm 2중 유리, 합계 2중창 또는 시스템 창호 등)를 적용하여야 합니다.
- 상위계획 변경 및 공사일정 상 토지사용가능시기에 변동이 발생 할 수 있습니다.
- 현장 내 공사용 출입구 변경 시 파주시 및 LH와의 협의 완료 후 가능합니다.
- 해당 필지 내 작업 시 별도의 비산먼지 발생신고 및 저감방안 수립이 필요합니다.
- 공사차량 진출입로 조성과 관련하여 LH 택지조성사업소와의 협의를 필요합니다.
- 인근 공동주택 입주시에 따라 공사차량 진출입에 대한 민원 및 제한이 발생할 수 있습니다.
- 당해 지구외의 도로 및 광역도로, 철도(GTX-A) 등 기반시설은 사업추진 중 일부 변경, 취소 또는 지연될 수 있으며 해당사업 관할 국가기관, 지방자치단체, 민간사업자 등에서 계획하여 진행하는 경우 일부 변경 및 취소, 개통지연 등이 발생할 수 있으며 이에 대한 이의를 제기할 수 없습니다.
- 대상토지는 파주운정3지구 지구단위계획에서 특별계획구역으로 지정되어 있으므로 건축계획은 지구단위계획 지침서 제3편(특별계획구역 시행지침)에 제시된 지정목적 및 개발방향에 부합하여야 합니다. 또한, 토지소유자(매수자)는 건축허가 전에 상세한 계획을 작성하여 별도의 계획 승인과정을 거쳐 도시·군관리계획 변경 절차를 이행하여야 합니다. 이 점을 반드시 유의하시고 신청하시기 바라오며, 낙찰·계약 후 이와 관련된 사항으로 이의제기 또는 계약해제를 요구할 수 없습니다.
- 토지소유자(매수자)는 건축허가시 환경영향평가에서 제시하는 생태면적률을 준수하여야 하며, 생태면적률 산정은 환경부 지침에 따른 지구단위계획지침(생태면적) 산정방식을 적용하여야 합니다.
- 운정3지구 내 특별계획구역을 포함한 5공구 일원은 현재 실시설계 변경 중으로 설계결과에 따라 주상복합용지 일부 토지(주복1, 주복6)가 현재 수립된 토지이용계획과 달리 토지면적의 증감이 예상되고, 면적에 대한 확정에는 향후 인허가 변경 승인절차에 따라 결정될 예정입니다. (면적 변경시 변경계약 체결 예정)

구 분	면적(m ²)						비 고
	주복1	주복2	주복3	주복4	주복5	주복6	
현재	21,823	14,318	20,759	19,277	18,745	18,835	
변경(검토중)	21,664	14,318	20,759	19,277	18,745	18,924	
증감	감)159	-	-	-	-	증)89	미확정

※ 현재 면적은 파주운정3지구 개발계획12차 실시계획10차 변경승인 고시 기준입니다.(국토교통부고시 제2021-1189호, '21.11.01)

※ 참고도면



- 매수자(신청자)는 분양신청 전에 토지의 조성상태, 현황(형상, 고저, 암반, 지질상태, 법면상태, 석축 및 옹벽 발생 여부, 공사계획평면도 등) 및 사업지구내외 입지여건 등을 반드시 확인 후 이를 그대로 수인하는 조건으로 신청하시기 바라며, 이를 확인하지 못함으로 발생하는 책임은 매수자(신청자)에게 있습니다.
- 매수자(신청자)는 분양신청 전에 공급공고문, 입찰/추첨신청유의서, 용지매매계약서, 개발계획 및 실시계획 승인내용(변경예정사항 포함), 지구단위계획(변경예정사항 포함), 환경·교통·재해 영향평가(변경예정사항 포함), 관계도면 (팜플렛 포함), 건축규제사항 및 주요 계약조건 등을 반드시 열람, 확인하시기 바라며, 도시계획 및 건축허가사항의 규제사항은 매수자(신청자)가 관할 행정청과 협의·처리하여야 하므로 분양신청 전에 현장답사 및 건축규제사항을 반드시 확인 후 신청하시기 바라며, 확인하지 못한 것을 사유로 이의를 제기 할 수 없습니다.
- 파주운정3지구는 국토교통부고시 제2021-1189호('21.11.01.)에 따른 지구지정(7차), 개발계획(12차) 및 실시계획(10차)로 승인 고시된 인허가 사항을 확인하여야 합니다.
- 또한 파주운정3지구 택지개발사업은 진행 중인 사업으로 사업추진여건 변화, 관계기관 및 승인기관 협의과정에서 개발계획 및 실시계획, 지구단위계획, 교통영향평가, 제영향평가(환경, 재해, 학교 등) 협의내용 등 인허가내용이 변경될 수 있으며, 이에 따라 토지이용계획(면적, 획지, 형상 등) 및 토지에 대한 제한사항(지구단위계획 건축부문시행지침 등), 지구내 다른 토지의 용도 및 위치 등이 변경될 수 있고, 소유권이전 및 토지사용시기 등이 연기될 수 있습니다. 관련 계획이 변경될 수 있음을 인지하시어 추후 이와 관련한 내용으로 이의 제기할 수 없습니다. 매수자는 추후 주택, 상가 등의 분양시 이와 같은 내용을 분양공고문 및 분양계약서에 명기하여야 하며, 향후 주택, 상가 등의 수분양자로부터 이와 관련된 민원 등 발생시 매수자가 처리하여야 합니다.
- 토지이용계획 변경에 따라 추후 공급필지 및 주변 필지의 변경 가능성이 있습니다.
- 파주운정3지구 학교설립 추진계획(개교시기, 학생배치계획, 위치, 면적 등)은 아직 설립 계획이 확정되어 있지 않은 상태이며, 설립시기 등 예정시기 해당 교육청에 문의하시기 바라오며, 동 계획은 교육환경평가 및 교육청 협의 결과에 따라 변경될 수 있습니다.
- 대상토지는 「교육환경 보호에 관한 법률」에 의거 교육환경보호구역에 해당될 경우 허용용도는 관련법에 따라야 합니다.
- 인접한 파주운정 택지개발사업은 준공되었으나 향후 일부 필지가 도시관리계획으로 변경될 수 있습니다.
- 향후 관계법령 또는 조례의 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 인한 건축물의 건축 및 사용에 제한이 있더라도 이를 이유로 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 우리 공사에 이의를 제기할 수 없습니다.
- 파주운정3지구에 오수중계펌프장, 변전소, 케이블헤드부지, 주유소 등의 시설이 설치될 예정으로 매수자(신청자)는 시설 위치 및 규모를 확인하여야 합니다. 매수자는 주택·상가 등을 분양시 분양공고문에 동 내용 및 위치를 명기하고 분양계약서에도 동 내용을 명기하여야 하며, 도시기반시설은 사업여건 변화에 따라 위치 및 용량이 일부 변경될 수 있습니다.
- 인접한 파주운정3지구의 하수처리장, 변전소, 쓰레기자동집하시설, 폐기물처리시설, 지장송전선로 C/H부지, 변전소, 오수중계펌프장 등의 시설 위치 및 규모를 확인하시기 바라며 매수자는 주택·상가 등을 분양시 분양공고문에 동 내용 및 위치를 명기하고 분양계약서에도 동 내용을 명기하여야 하며, 동 도시기반시설은 사업여건 변화에 따라 위치 및 용량이 일부 변경될 수 있습니다.
- 파주운정3지구 내 모든 필지에는 도시가스 분담금, 지역난방 부담금 등이 부과될 수 있으며, 관계법령 및 해당 지자체 조례에 의거 매수자가 부담하여야 하는 각종 부담금은 우리 공사에서 부담한 경우 외에는 매수자가 부담하여야 합니다.
- 각 필지에는 오수, 우수, 상수관로가 인입되며, 추가사항은 매수자의 부담으로 설치하여야 합니다.
- 건축공사에 따른 토사 이동시 우리 공사 파주사업본부 단지사업부와 사전 협의 후 공사를 시행하여야 합니다.
- 건축 시에는 각종 영향평가, 지구단위계획(변경예정사항 포함) 및 해당 지자체의 도시계획조례, 건축조례, 학교보건법 등 관련법령에 적합하게 사용하여야 하며, 지구단위계획의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙, 조례 등 관계법령의 내용과 다를 경우 이들 중 규제내용이 강화된 것에 따라야 합니다. 또한 지구단위계획 상의 건축제한기준(건폐율, 용적률, 고도제한 등)은 최고한도임에 유의하시기 바랍니다.

- 진출입구 위치는 파주운정3지구 최종 교통영향평가(현재 6차변경) 심의 결과를 반영하여 계획하여야 합니다.
- LH는 파주운정3지구 교통영향평가에 의거 교통안전시설물을 계획 및 설치하였으며, 주택·상가 등 수분양자 또는 입주자 민원 등으로 추가 교통안전시설물(보행교, 신호등 등) 설치 필요시 **해당 주택건설사업 시행자 부담으로 설치**하여야 합니다.
- 건축공사용 출입구 위치 및 개소는 LH와 협의하여 결정하여야 합니다.
- 지구단위계획시행지침 내용 중 다음의 가감속차로와 관련된 내용은 현재 지침을 따르되, 변경될 수 있음을 알려드립니다.
 - “공동주택 진출입구에는 교통영향평가에서 제시된 가감속차로를 설치하여야 한다. 단, 가감속차로 설치부분에 대해서는 주택건설사업 사업자가 설치 후 해당 관리청과 협의하여 조치(기부채납 등)하여야 하며, 용적률 및 건폐율은 가감속차로 설치 전 당초 대지면적을 기준으로 산정한다.”
- 공동주택 외 필지의 경우 관련법령에 의거 개별 교통영향평가 또는 건축 심의 등에 따라 승인기관 조건사항으로 가감속차로를 설치할 수 있으며 해당 관리청의 요구사항을 준수하여야 함
- 매수자는 파주운정3지구의 에너지사용계획 이행계획서를 숙지하고 이행하여야 합니다.
- 매입토지는 지정용도로 사용하여야 하며, 지정용도로 사용하지 아니하거나 다른 목적으로 사용한 때에는 계약이 해제될 수 있습니다.
- 공급용지는 투기적인 거래의 대상이 될 수 없으며 적법하게 사용하여야 합니다.
- 관계법령 및 시·군 조례에 의거 매수자가 부담하여야 하는 상수도 원인자부담금 등 각종 부담금은 우리 공사에서 부담한 경우 외에는 매수자가 부담하여야 합니다.
- 매수자(신청자)는 토지이용계획 확인을 통하여 필지 주변 구조물(지하차도, 보도육교, 생태육교, 배전반(전기시설) 등) 계획을 확인 후(구조물 위치 및 계획 변경 불가) 신청하여야 하며, 주변 구조물로 인한 소음 및 미관 등을 이유로 계약조건 변경 또는 계약해지 요구 등을 우리 공사에 이의를 제기할 수 없으며, 해당 부지의 터파기 및 토공사 시행으로 인하여 주변 구조물 하자 보수 발생 시 **매수자가 해당 시설을 원상 복구**하여야 합니다.
- 지구내 지상경사로 등 특수구조물 설치계획 상 구조물을 이용하는 사람들로 인해 건축물 내부가 보일 수 있으므로 이에 따른 민원이 발생하지 않도록 건축물 설계시 충분히 반영하여야 합니다.
- 지구외 도로설치는 사업추진상황에 따라 지연 또는 변경 및 미설치 될 수 있습니다.
- **건물을 신축할 경우 매수자의 비용부담으로 경계복원측량**에 의한 면적으로 건축설계를 하여야 하며 전력, 통신, 가스 등 간선시설에 대하여는 **추후 매수자가 각 시설 설치기관에 인입 방법, 비용부담 등을 별도로 협의**하여야 합니다.
- 매수자는 사전 현장답사 후 필지주변 가로수, 가로등, 표지판 등 기타 시설물 및 필지 조성고 등 기타 설계에 필요한 사항을 사전 확인하여 설계(진출입로, 출입문등)에 반영하여야 합니다. **가로등, 공원등, 보도육교, 전기공급시설 등 공공시설물은 공익성을 고려하여 설치 및 계획한 시설물로 건축 시 이를 확인 후 설계하여야 하며, 추후 공공시설물의 이전을 요구할 수 없습니다.**
- 사업지구 지구경계에 인접한 필지의 매수인은 건축계획 시 지구외에서 유입되는 우수처리를 고려하여 건축계획을 하여야 합니다.
- 건축공사(터파기, 가시설 등) 시행시 주변에 설치된 도시기반시설(도로, 상하수도, 전기, 가스, 통신, 지역난방 등)이 파손되지 않게 사전에 면밀히 조사를 실시하고 우리공사와 사전 협의 후 공사시행하여 각종 안전사고가 발생하지 않도록 하여야 하며, 만일 건축공사 시행시 도시기반시설의 침하, 파손 등 발생 및 토질조사, 가시설 설치 등 설계 및 시공 부실로 인한 사고 발생 시 민형사상 모든 책임을 져야하며 즉시 원상복구하여야 합니다.
- 계획도로에 인접한 필지에 대해서는 도로계획고 이하로 터파기 시행 시, 해당 도로의 침하로 인한 하자가 발생하지 않도록 가시설 설치(차수시설 포함)를 시행하여야 하고, 해당 가시설 반영여부 확인을 위한 설계도면을 우리공사에 사전확인을 받은 후 공사에 착수하여야 합니다.

- **터파기 및 토공사 시행 시 매립폐기물이 발생할 수 있으며, 매립폐기물 발생 시에는 우리 공사와 반드시 협의해야 합니다. 우리 공사와 사전협의 없이 매수자 임의처리 후 청구는 불가하며, 폐기물 처리로 인한 공사 지연 등에 대하여는 매수자가 수인하여야 합니다.(※폐기물 처리는 터파기 구간까지로 한정함)**
- 각종 지하시설물 연결공사 시행시 우리공사 현장감독원의 입회를 요청하고, 공사감독원의 입회하에 연결한 후 도시기반시설 복구확인(지하매설물 CCTV촬영 제출) 절차를 이행하여야 하며, 조성공사 사업시행자가 설치하지 않는 기타시설물(통신, 가스, 전기 등) 연결에 대해서도 당해시설 설치자와 별도 협의·조치하여야 합니다. 또한 연결공사시 파손·훼손된 공공시설물은 우리 공사의 시방서 등 관련 기준에 적합하게 매수자가 즉시 원상복구하여야 합니다.
- **공사 준공전 토지를 사용할 때에는 단지내 간선시설(도로, 상하수도 등)이 완료되지 않은 상태이므로 간선시설 사용을 요구할 수 없습니다.** 또한 건축공사 등을 위한 진출입용 임시가설도로(미포장)를 개설하여 사용할 경우 사전에 현장감독과 협의 및 승낙을 득한 후 비산먼지 등 환경피해 감소대책을 수립·시행하여야 합니다. 또한 건축공사 시행 중 안전, 환경 등 현장관리를 위하여 LH 조성공사 감독이 요구하는 사항에 대하여 적극 수용 반영해야하며, 건축공사 관련된 민원은 매수자(건축주)의 책임으로 처리해야합니다.
- 단지 내 간선시설 인입관로(우수관로, 오수관로, 상수관로 등)는 우리 공사 계획에 따라 설치될 예정이며, **인입관로 위치변경 또는 추가 인입관로 필요시 매수자가 스스로 설치**하여야 합니다.
- 건축 등 토지사용 시 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등 공공시설물 및 도시기반시설을 파손·훼손한 경우에는 즉시 원상회복 하여야 하며, 건축행위 완료 후 사용검사 신청 전에 파주시 또는 LH로부터 공사현장 주변의 간선시설에 대한 원상복구 여부를 확인 받아야 합니다.
- 토지의 지질상태는 인근주변 계획도로의 시추결과로 파주사업본부 단지사업1부에서 열람 가능하며, 세부 설계를 위해서는 매수자가 별도로 추가 지반조사를 시행할 필요가 있습니다.
- 공급금액은 개발계획 및 실시계획 지반상태, 높이제한, 암반의 제거, 법면상태, 주변여건 등의 토지 제약요인이 감안되었으므로 향후 이와 관련하여 이의를 제기할 수 없습니다.
- **터파기 및 토공사 시행 시 해당 부지내에서 암이 발생 할 수 있으며, 암 터파기로 인한 추가 공사비는 매수자가 부담**하여야 합니다.
- **판매 필지 중 연약지반 처리공법에 따라 처리된 지역은 건축물 지하 터파기시 점토층(연약층) 및 연약지반 처리용 자재 등이 확인 될 수 있으며, 발생 연약토 및 자재 등은 매수자가 처리**하여야 합니다.
- 공급토지의 “부지조성 계획고”는 주변 도시계획도로의 레벨 및 공사의 설계지침에 따라 결정된 사항으로 향후 토공계획에 따라 변경될 수 있습니다. 매수자(신청자)는 LH 파주사업본부에 최종 계획(주변 도시계획도로 계획고)을 확인 후 신청하여야 하며, 계약 후 계약조건 변경 또는 계약해지 요구 및 도시계획도로 계획고 및 부지조성 계획고 계획변경 등 이의를 제기할 수 없습니다.
※ 대상지가 포함된 5공구는 현재 대지조성공사 실시설계 변경 중으로 설계 완료 후(‘21.12월 이후 예상) 관련자료 제공이 가능합니다. (문의 : 공고문 하단 조성공구 2·5공구 현장사무소 연락처 참조)
- 옥외광고물은 건축허가(간판설치계획 협의)후라도 상가 입점 전에 지구단위계획 또는 파주시 옥외광고물 지침이 변경 될 경우에는 변경된 기준에 따라 간판허가 처리되며, 개별상가 분양 시 수분양자에게 이를 공지하여 이의 제기가 없도록 하여야 합니다.
- **파주운정3지구**는 군사기지 및 군사시설 보호법에 의한 군사기지 및 군사시설 보호구역(제한보호구역(전방지역 25km이내))임에 따라 해당 군부대와 협의의 결과에 의하여 건축물 높이가 제한될 수 있으며, 군시설(옥상에 관측소) 등을 매수자 부담으로 설치할 수 있습니다.
(군사시설 보호구역 저층여부에 대한 사항은 해당 지자체 또는 관할 군부대에 확인하셔야 합니다.)
- 연약지반처리공사로 인해 계획고 하부에 수평배수층(pp mat+순환골재+pp mat)이 시공되어 있을 경우, 부지 굴착으로 수평배수층 노출시 **매수자가 자체 처리**하여야 합니다.
- 건축주는 건축설계시 분양받은 토지의 연약지반 분포범위, 심도, 지반처리내용, 잔류침하량 등을 참고하여 이에 적합한 기초공법을 선정하여 설계하여야 하며, 연약지반 분포가 확인되었을 경우 아래의 유의사항을 확

인하여 조치하여야 합니다.

○ **연약지반분포시 유의사항**

- 연약지반처리 기준은 우리공사 단지설계기준에 의한 계획 및 허용잔류침하량 범위로 연약지반처리하였으며, 매수자가 부지 내 계획고를 상향조정하는 등 침하량 발생요인이 있을 경우 매수자가 필요한 조치를 하여야 합니다.
- 본 부지의 연약지반 처리는 현재의 성토하중으로 침하시킨 것으로 건축시 부지의 지반고를 변동시키지 않아야 하며 부득이 지반고를 변동시킬 경우는 건축주가 대책을 수립하여 시공하여야 합니다.
- 건축부지와 도로 경계부위의 지하매설물은 상대적인 부등침하로 인한 파손을 방지하기 위해 연성이음 등으로 시공하여야 합니다.
- 건축 지하 터파기로 인해 인접지반의 지하수위가 저하되면 주변지반이 침하되어 인접한 건축물 및 도로에 피해가 발생할 우려가 있으므로 지하수위가 높은 부지는 차수대책을 수립하여 시공하여야 합니다.
- 말뚝기초로 지지되는 건축물과 이에 연결되는 가스, 상·하수도관의 경계 연결부는 부등침하로 인한 파손에 대비하여 연성이음을 사용하여야 합니다.

- 사업지구 소음저감에 대하여는 우리공사에서 제영향평가 내용에 따라 조치할 예정이나 그 외 공동주택용지 입주민으로부터 민원 발생시 주민의 요구 등에 의해 설치되는 소음방지시설은 매수인 부담으로 설치해야 합니다.

- **파주운정3지구 오수중계펌프장 및 하수처리장 설치 시점에 따라 오수처리 가능시점이 변경될 수 있고, 교육청 의견에 따라 개교시기를 협의해야하기 때문에 분양전 입주시점에 대하여 LH와 사전협의하여 주시기 바라며, LH와 협의 없이 입주시기를 결정 후 발생하는 민원에 대해서는 매수자가 직접 처리하여야 합니다.**

- 파주운정3지구는 집단에너지사업법 제5조 및 동법시행령 제6조에 의거 집단에너지 공급 대상지역으로 건물 착공 후 14일 이내 한국지역난방공사(파주지사)에 열사용 신청을 하여야 하며, 신청지연시 지체상금 등 불이익이 발생할 수 있으므로, 열사용신청 등 구체적인 사항은 한국지역난방공사 파주지사에 별도로 협의해야 합니다.

- 건축등 토지사용시 도로, 상하수도, 경계석, 가로수 등 공공시설물 및 도시기반시설(가로등, 신호등, 각종 제어반, 맨홀 등)을 파손·훼손한 경우에는 즉시 원상회복 하여야 하며, 건축행위 완료 후 사용검사 신청 전에 지자체나 LH공사(또는 해당 간선시설 기간사업자)로부터 공사현장주변의 간선시설에 대한 원상복구여부를 확인 받아야 합니다.

- **매수필지 주변에는 가로수, 가로등(공원등, 보행등), 표지판, 신호등, 각종 제어반, 한전변압기, 맨홀 등이 있습니다. 매수자(신청자)는 신청전 필히 현장 확인하여야 하며, 추후 미관, 소음, 간섭 등을 이유로 계약조건변경, 계약해지, 도시기반시설 이설요청 등을 우리공사에 이의 제기할 수 없습니다.** 매수자(신청자)는 사전 현장답사 후 필지주변 가로수, 가로(공원, 보행)등, 표지판, 신호등, 각종 제어반, 한전변압기 등 기타 시설물 및 필지 조성고 등 기타 설계에 필요한 사항을 사전 확인하여 설계(진출입로, 출입문등)에 반영하여야 합니다. 해당 도시기반시설 이전 필요시 지자체 또는 해당 간선 시설 기간사업자와 협의 후 원인가(토지매수자 모든 비용 부담)공사로 가능합니다.

- 개발계획 및 실시계획승인(변경승인 포함) 도서, 공사계획평면도, 지구단위계획, 각종 영향평가, 공급계약서 등 사전 열람 자료는 한국토지주택공사 홈페이지(www.lh.or.kr) 또는 LH청약센터(<http://apply.lh.or.kr>)의 『분양·임대공고문』 상 본 건 공급공고의 첨부 파일, LH청약센터(<http://apply.lh.or.kr>)의 『자료실』상 게시자료 및 우리 공사 파주 사업본부에 비치된 자료를 참고하시기 바라오며, 정확한 정보를 위하여 기타 궁금하신 사항은 아래 연락처로 문의하여 주시기 바랍니다.

< 문의처 > LH 콜센터 (☎ 1600-1004)

신청 및 공급 관련	개발계획 등 관련	공사관련
LH 파주사업본부 보상토지판매부 ☎ 031-956-1048/1082	LH 파주사업본부 단지사업1부 ☎ 031-956-1045/1105	LH 파주사업본부 단지사업1부 (조성공사 2·5공구 현장사무소) ☎ 031-935-6210

2021. 11. 11.



한국토지주택공사 파주사업본부장