

2018년 상반기 토지임대부 사회주택 공급사업 공모

청년 주거빈곤과 서민 주거난 해소를 위해 사회적 경제주체와 서울시가 공동으로 주택을 건설 또는 리모델링하여 장기간 임대주택으로 활용하는 ‘토지임대부 사회주택’을 공급하고자 상반기 사업을 다음과 같이 공개 모집하오니 많은 신청 바랍니다.

2018. 3. .

서울특별시

1. 사업개요

사업부서	사업명	사업내용	사업기간	비고
서울시 주택건축국 주택정책과	토지임대부 사회주택 공급·운영	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업시행자가 희망하는 민간토지를 서울시가 매입 ◦ 건물 신축 ◦ 입주자 관리(공동주거 커뮤니티 프로그램 운영) ◦ 주택 유지관리 	토지임대차 계약일로 부터 30~ 40년	1필지 (330m ² 기준) 당 부지매입비 18억원 이하

2. 세부 사업내용

① 사업대상지 확보

- 사업물량 : 5필지(필지당 330m² 내외)
- 대상지역 : 서울시 전역
- 매입조건 : 사업대상지(토지+건물)는 서울주택도시공사가 감정평가액으로 매입하되, 필지당 18억원 이내여야 함

- 다만, 자치구별 가중치(붙임1 참조, 역세권은 15.8% 추가 적용)를 적용하여 상한액 재설정

※ 역세권 : 지하철 출입구로부터 직선 500m까지

- 건물평가액이 전체 감정가의 5% 이내인 노후 건물이 있는 부지로 제한
- 사업자 선정 후 6개월 이내 건물 소유권 이전 및 세입자 명도가 가능해야 하며, 토지매입이 곤란한 경우 적격사업 취소

- 신청물량 : 1개 사업자가 2필지까지 신청 가능(필지는 연접된 2개 이상의 필지 전체 규모가 660㎡ 내외인 경우 가능하며, 1필지가 660㎡ 내외인 경우도 가능)

○ 접근성 요건

- 해당 부지는 대중교통(버스, 지하철)을 이용한 접근이 가능하여야 하며, 인접 도로 폭 3m이상 일 것

○ 가점요건

- 신혼부부(세대당 45㎡ 이상) 또는 주거약자(유니버설디자인 적용) 대상 공급 시 가점부여(5점) 및 은행대출 이자 추가 지원(연 0.3%)
- 사업자가 자율적으로 공공성을 강화하는 경우 가점 부여(5점) (기준 임대료 이하로 공급, 임대료 인상률 제한 등)

② 시공 요건

○ 적용주택

- 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 가, 나, 다목에 따른 단독주택, 다중주택, 다가구주택
- 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 가, 나, 다, 라목에 따른 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사
- 「주택법 시행령」 제10조 1호와 2호, 3호에 따른 원룸형 주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택
- 「건축법 시행령」 별표 1 제14호 나목 2)에 따른 오피스텔

○ 시공방식

- 다양하고 혁신적인 건축 디자인으로 지역이미지 개선에 기여
- 서울시(서울주택도시공사, 사회주택종합지원센터)에서 제시하는 관련 기준 및 절차를 준용하여 설계, 인허가, 시공, 각종 인증 등 수행

○ 품질관리 : 사회주택종합지원센터 주관

- (공사 전) 공공건축가 설계자문(2회) 실시(반영확인 후 협약체결)
- (공사 중) 감리제도 활용하여 핵심사항에 대한 품질관리

연번	핵심사항	공사 前 단계	공사 中 단계
1	주차대수 완화	주택법 시행령 제10조 제1항 제1호에 따른 원룸형 주택의 경우 아래의 조건으로 주차대수 완화 -전용 30㎡이하: 세대 당 0.35대 -전용 30㎡초과 50㎡이하 세대 당 0.4대	
2	커뮤니티 연계	-커뮤니티 공간 확보 의무 (주거전용면적의 10% 이상 20% 이하)	
3	편의 및 접근성	①인접도로 폭 3m 이상 확보 의무 ②대중교통을 이용한 접근 가능 의무	- 수도 및 가스계량기는 전용공간을 외부에 설치
4	친환경	①LED 등기구 권장(에너지 절감) ②가구 환경등급 E0 이상 권장	- 보일러실, 화장실, 발코니 출입문 등 외기에 접하는 창은 이중창 설치
5	안전성	①모든 자재 KS마크 표시제품 권장 ②외벽마감 비가연성 재료 권장	- 에어컨 콘센트는 별도 마련 - 보일러실 전기콘센트, 가스배관 이음매와 거리 15cm 이상 - 모든 급수, 오.배수, 환기 상배관 (에어콘 드레인 배관 제외)은 골조 매립시공을 금지하고 PD를 계획하여 유지보수가 가능한 구조로 계획 - [필로티 등 천정 급수배관]은 25mm 보온재 (필요시 열선), 오.배수 배관은 10mm이상 보온재를 적용(매직테이프 마감) 하여 동파 방지 - [옥외 매립되는 급수 및 오.배수 배관의 매설] 깊이 동결심도 이하로 할 것(급수 보온-25mm이상, 오.배수 보온-10mm이상) - [보일러 하부 배관]은 보온 10mm이상 매직테이프를 계획, 동파가 우려되는 장소에는 열선 설치
6	기타 설비		- 지붕 층 방수 담수시험 실시 - 외부노출 발코니의 출입이 가능한 실내도어 형식은 결로, 누수, 단열 등이 만족하도록 계획 (건축법규 및 국토교통부 고시 참조) - 모든 욕실은 결로 방지 및 환기를 위한 환기팬(천정용)을 계획

○ 비용부담 : 사업시행자

※ 공사 진행에 따른 소요비용은 사업시행자가 부담
(기존건물 철거비 포함)

※ 주택도시보증공사 보증을 통해 사업비 90%까지 은행 대출 지원 가능

※ 시공사 조건 : 30세대 미만은 신용등급 C 이상, 시공순위·실적요건 無

○ 착공시한 : 서울주택도시공사와의 토지임대차계약일로부터 6개월 이내 착공하여야 하고, 특별한 사유 없이 착공이 늦어지는 경우 해당 사업지에 대한 임대차 계약 취소

③ 사업협약 체결

○ 협약기관 : 서울시 ↔ 서울주택도시공사 ↔ 적격 사업자

○ 협약시기 : 공공건축사 설계자문(2차) 및 자치구 건축허가 완료 직후

○ 주요 협약내용

- 임대료율은 매입금액 대비 연 1%로 책정하고, 기간은 30년 이상 40년 이내 범위에서 상호 협의하여 정하되, 매년 2년마다 재계약
※ 토지임대료 인상률은 2년에 2% 이내로 제한

- 사회주택 사후관리를 위해 매년 평가를 실시('19년부터 인증제 실시)하며, 평가결과에 따라 인센티브 또는 페널티 부여

- 필요한 경우 사업자에게 관련 자료를 요구할 수 있고, 정당한 사유가 없는 한 제출하여야 함

- 협약해지 또는 해제사유 발생 시 사회주택리츠에서 매입시점의 건물 감정평가금액으로 인수

(단, 최초·중액 임대보증금은 대출금 상환에 사용)

④ 주택도시보증공사 보증 및 대출 실행(협약체결 후)

- 적격 사업자 추천 : 서울시 ⇨ 주택도시보증공사
- 매입 약정 : 사회주택리츠 ⇨ (적격 사업자) ⇨ 주택도시보증공사
 - 매입가격 : 매입시점 건물 감정가격
 - 선행조건 : 최초·중액 보증금은 대출금 상환에 사용
- 보증서 발급: 주택도시보증공사 ⇨ 우리·하나은행(보증심사 후)
 - 보증한도 : 총 사업비의 90%
 - 보증대상 : 사회주택 건설(매입) 자금보증 및 임대보증금반환보증
 - 보증조건 : 수수료 0.1%, 보증기간 15년, 사회주택리츠 매입약정
 - ※ 대출금 + 임대보증금 < 건물가치(건물감정가격)
- 대출실행 : 우리·하나은행 ⇨ 적격 사업자
 - 대출조건 : 대출금리 CD + 1.92%, 대출기간 15년(분할상환)
- 이차보전 : 서울시 ⇨ 우리·하나은행
 - 사업자 최종부담 금리가 1.8% 수준으로 금리 지원(최대 2%)

[사회주택 금융지원 체계]



⑤ 입주자 모집 관리

○ 입주자 모집·선정 : 사업시행자

※ 사회주택플랫폼(soco.seoul.go.kr/sohouse)을 통한 입주자 모집·홍보 필수

※ 사업시행자와 입주희망자간 개별적 임대차계약 체결(사회주택종합지원센터에서 제공하는 표준계약서 사용)

○ 소득요건 : 서울시에 거주하는 무주택자로서, 도시근로자 월평균 소득 70%(1인) ~ 100%(2인이상) 이하

※ 맞벌이 신혼부부의 경우 120%까지 완화

○ 임대료 : 시세 80% 이하, 2년에 5% 이내 인상하되, 주거비 물가지수 고려

○ 관리비 : 입주자에게 부과내역 공개(사회주택종합지원센터 공개양식 제공) 하고, 사회주택플랫폼 단위주택별 공지사항에 게시

○ 거주기간 : 최장 10년 거주 가능(2년마다 재계약, 재계약 조건 없음)

※ 서울주택도시공사(맞춤임대부)에서 감정평가를 통해 임대료 시세 확인 및 입주신청자의 무주택여부·소득요건 조회 지원

⑥ 커뮤니티 공간 설치·운영

○ 공간용도 : 입주민 생활편의시설 또는 입주민과 지역주민이 함께 이용 가능한 공간을 조성하여 맞춤형 서비스 제공 및 커뮤니티 활성화를 위한 특화 프로그램 운영

ex) 룬드리카페, 코워킹스페이스, 공동·나눔부엌, 체력단련실 등

○ 공간규모 : 주거전용면적의 10% 이상 20% 이하

- 도시재생 활성화 지역 등 적격심의를 통해 필요성이 인정되는 경우 총 주거면적의 30%까지 가능

○ 운영방법 : 직접 운영 또는 재임대(위탁) 가능

※ 입주민의 커뮤니티활동(모임 등)이 가능해야 하며, 재임대(위탁) 시 임대료는 주거공간과 동일하게 시세 80% 이하로 제한

○ 운영조건 : 공간운영에서 발생하는 수익금은 본 사업지 대출금 상환 및 건물 유지보수(관리)에 재사용

3. 응모자격

□ 「서울특별시 사회주택 활성화 지원조례」 제2조 제3호 ‘주거관련 사회적 경제 주체’에 해당하는 자

– 「민법」에 따른 비영리법인

– 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따른 공익법인

– 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회

– 「사회적기업 육성법」에 따라 인증된 사회적기업

– 「서울특별시 사회적기업 육성에 관한 조례」에 따른 예비사회적기업

– 「중소기업기본법」에 따른 중소기업 중 건설업, 부동산업 및 임대업, 전문, 과학 및 기술 서비스업(건축설계 및 관련 서비스업에 한함)에 해당하는 기업

□ 시공, 설계 능력이 없는 경우 컨소시엄을 구성하여 사업신청이 가능하며, 컨소시엄을 구성할 경우 다음 각호의 요건을 충족하여야 함

– 사업신청자는 컨소시엄을 구성하는 구성원의 위임을 받아 사업신청자를 대표하는 법인(이하 “대표법인”)의 명의로 사업신청을 해야 하며,

서울시는 대표법인에 대한 통지와 협의로써 동 사업신청자에 대한 통지와 협의를 갈음함

- 대표법인은 '주거관련 사회적 경제 주체'에 해당하여야 함
- 컨소시엄을 구성하여 사업신청을 하는 경우 각 구성원별로 분담하여 수행하는 업무가 명기된 '컨소시엄 구성 및 대표법인 선임서'를 제출하여야 함

4. 제출서류

① 사업참여 제안서 12부

- 참여 신청서
- 서약서
- 컨소시엄 구성 및 대표법인 선임서(필요 시)
- 정량적 평가 자기평가서
- 재정 건정성 및 상시인력 현황(관련 증빙서류 첨부)
 - 직전년도 세무서 발급 재무제표증명서 및 공모참여 직전월까지의 회계사나 세무사가 확인한 재무제표확인서(결산자료)
 - 사회주택 전담인력 증빙서류(경력증명서, 보험내역 고지서 등)
- 최근 3년간 유사사업 실적(계약서 등 관련 증빙서류 첨부)
- 가점 신청서(필요 시)
- 사업계획서
- **사업재무분석(엑셀서식)**
 - ※ 일부만 발췌하여 사업계획서에 반영하고, 전체 자료는 파일로 제출**
- 사업자등록증 사본(원본대조필)
- 법인인감증명서 및 법인등기부등본
- 위임장 및 재직증명서(대리인인 경우)
- 토지 및 건축물관리대장

③ 사업제안서(사업계획서 및 별첨서류 Scan 파일 포함) 및 발표자료 (PPT형식, 15장 이내, 표지·목차·간지 제외, 누적페이지 기재)가 담긴 USB 1매

※ 심사당일 심사위원 배포용 발표자료 12부 인쇄·제출

5. 공모 추진일정

구 분	일 정 및 장 소
공모 공고	2018년 3월 20일(화) 서울시 및 서울주택도시공사 홈페이지(고시공고) 게시
사업설명회	2018년 3월 26일(월) 10:00 서울 중구 세종대로 110 서울특별시청 6층 기획상황실 ※ 주택도시금융공사 사업자 간담회 동시 개최
사업신청서류 접수	2018년 4월 19일(목) 10:00~18:00 직접 방문접수 서울 강남구 개포로 621 서울주택도시공사 공동체주택사업부(9층)

6. 심사선정

○ 사업제안서 심사위원회 구성·개최

- 위 원 : 7인의 전문가로 구성
- 실시일시는 심사위원회 심사대상 참여자에게 별도 통보(예정)
- 10개사를 초과하였을 경우 사전 평가에 의해 10개사 이하로 심사대상 참여자 선정
- 1개사만 사업제안서를 제출했을 경우에도 심의위원회 평가에 의해 선정여부를 결정함 (단, 정량적 평가기준 중 최소 조건 충족 필요)

○ 심사방법

- 서류심사 및 프리젠테이션(질의응답 포함 20~30분 이내, PPT 15장 이내)
- 심사기준 : 정량적 평가(20점), 정성적 평가(80점)
 - ▶ 정량적 평가 : 재정건전성, 유사사업 실적, 전담인력 규모, 입지 적정성
 - ▶ 정성적 평가 : 사업이해도 및 제안요청서와의 부합성, 사업수행 능력, 세부계획간 연계성, 건축계획의 적정성, 커뮤니티 운영 계획, 임대 운영 및 건물 유지관리 계획의 적정성 등

○ 결과발표 : 심사완료 후 7일 이내

- 서울시 및 서울주택도시공사 홈페이지 게재 및 개별통보

7. 기타사항

- 제출된 모든 서류는 반환하지 않으며, 본 제안과 관련된 일체의 소요비용은 제안사가 부담함
- 제안서의 모든 내용은 근거자료 및 참고자료를 제시하여야 하며, 내용에 대한 확인 검증이 필요한 경우 제안사에 입증자료를 요구할 수 있고, 입증자료를 제출하지 못할 경우 불가능한 것으로 판단함
- 제안내용에 대한 확인을 위하여 추가자료 요청 또는 현지실사를 할 수 있으며, 이에 따라 제출된 서류는 사업제안서와 동일한 효력을 가짐
- 제출된 사업제안서의 내용은 서울시 및 서울주택도시공사에서 요청하지 않는 한 변경할 수 없으며, 계약체결 시 계약조건의 일부로 간주함
- 제안업체는 평가결과에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없으며, 본 공고와 관련하여 해석상의 차이가 있을 경우 상호 협의하여 조정함
- 제안내용의 전부 또는 일부가 사실과 다른 경우, 선정되었더라도 취소할 수 있으며, 제안사간에 담합한 사실이 발견되거나 담합하였다고 판단되는 경우에도 제안을 무효로 함

- 사업제안서는 대표자의 인감이 날인된 공문과 함께 제출되어야 함
- 기타 사항은 서울시 주택정책과(☎2133-7026) 및 서울주택도시공사
공동체주택사업부(☎3410-7395)로 문의하시기 바람

※ 서울특별시 사회주택종합지원센터 지원(☎02)6925-0990)

- (교육·컨설팅) 사업기초컨설팅 및 분야별 전문가 연계 심층 컨설팅 운영
- (교육·컨설팅) 신규-기존 사업자 매칭 노하우 전수 과정 운영
- (심사 지원) 심사 전 토지가 탁상감정평가 지원

임대료 탁상감정평가 지원(신청 이후 결과 통보)

- 붙임 : 1. 자치구별 부지 매입가격 기준
2. 사업제안서 평가기준 및 배점
3. 사업참여 제안서 양식
- ① 참여 신청서
 - ② 서약서
 - ③ 컨소시엄 구성 및 대표법인 선임서
 - ④ 정량적 평가 자기평가서
 - ⑤ 재정 건정성 및 상시인력 현황
 - ⑥ 최근 3년간 유사사업 실적
 - ⑦ 가점 신청서
 - ⑧ 표준 사업계획서
 - ⑨ 사업재무분석(엑셀서식, 별도첨부)

<붙임1>

자치구별 부지 매입가격 기준

* 역세권 가중치 : 지하철역 출입구로부터 직선 500m, 15.8%

(단위 : m², 원, 지원금액은 십만원 단위 절삭)

연번	자치구	m ² 당 평균매입값	3.3m ² 당 평균매입값	자치구별 가중치	자치구별 가중치 적용 지원금액 ㉠ (18억원×자치구 가중치)	역세권 가중치 적용 지원금액 ㉡ (㉠×115.8%)
1	강남구	11,500,000	28,366,000	209.85%	3,777,000,000	4,373,000,000
2	서초구	9,370,000	25,300,000	170.99%	3,077,000,000	3,563,000,000
3	용산구	8,740,000	21,688,000	159.49%	2,870,000,000	3,323,000,000
4	마포구	7,940,000	20,239,000	144.89%	2,608,000,000	3,020,000,000
5	중 구	7,280,000	17,404,000	132.85%	2,391,000,000	2,768,000,000
6	송파구	7,000,000	17,080,000	127.74%	2,299,000,000	2,662,000,000
7	동작구	6,380,000	17,053,000	116.42%	2,095,000,000	2,426,000,000
8	광진구	6,340,000	16,310,000	115.69%	2,082,000,000	2,410,000,000
9	관악구	6,260,000	15,805,000	114.23%	2,056,000,000	2,380,000,000
10	성동구	6,260,000	14,694,000	114.23%	2,056,000,000	2,380,000,000
11	종로구	5,980,000	14,606,000	109.12%	1,964,000,000	2,274,000,000
12	강동구	5,930,000	14,455,000	108.21%	1,947,000,000	2,254,000,000
13	노원구	5,260,000	14,054,000	95.99%	1,800,000,000	2,084,000,000
14	영등포구	5,240,000	13,905,000	95.62%	1,800,000,000	2,084,000,000
15	서대문구	4,920,000	12,993,000	89.78%	1,800,000,000	2,084,000,000
16	동대문구	4,900,000	12,890,000	89.42%	1,800,000,000	2,084,000,000
17	중랑구	4,590,000	12,883,000	83.76%	1,800,000,000	2,084,000,000
18	강서구	4,580,000	12,463,000	83.58%	1,800,000,000	2,084,000,000
19	성북구	4,540,000	12,207,000	82.85%	1,800,000,000	2,084,000,000
20	양천구	4,500,000	11,799,000	82.12%	1,800,000,000	2,084,000,000
21	은평구	4,430,000	11,387,000	80.84%	1,800,000,000	2,084,000,000
22	금천구	4,270,000	11,365,000	77.92%	1,800,000,000	2,084,000,000
23	강북구	4,140,000	10,907,000	75.55%	1,800,000,000	2,084,000,000
24	구로구	4,070,000	10,735,000	74.27%	1,800,000,000	2,084,000,000
25	도봉구	3,800,000	10,584,000	69.34%	1,800,000,000	2,084,000,000

<붙임2>

사업제안서 평가기준 및 배점

구 분		평가항목	평가요소				배점한도
계							100
정량적 평가 (20점)	■ 재정 건전성 (a+b)/2	부채비율 (a)	250% 초과	250~150%	150~50%	50% 미만	5
			0	1	3	5	
		유동비율 (b)	25% 미만	25~50%	50~100%	100% 초과	
			0	1	3	5	
	■ 최근 3년내 유사사업실적	3건 이하	4건~7건	8건~11건	12건 이상	5	
		0 1 3 5 (※ 주택임대사업 ○건, 단순 집수리가 아닌 대수선 ○건, 신축 ○건 및 이와 유사한 사업)					
	■ 사회주택 전담인력	1인	2인	3~4인	5인 이상	5	
		0	1	3	5		
	■ 입지 적정성 (현장점검 결과)		- 대중교통 접근성, 일상생활 편의성 등 현장점검을 통한 주거지로서 적정여부 판단				5
	제 안 서 평 가 정 성 적 평 가 (80점)	■ 사업계획서		- 사업이해도 및 제안요청서와의 부합성 - 세부계획간 연계성 (입주 Target 설정, 커뮤니티 운영 계획, 건축계 획 등 각 세부계획 간의 연계성 확보 여부)			
■ 사업수행능력		- 사업의 운영조직 및 인력운영계획의 적정성 - 사업추진계획의 적정성 및 실현가능성				5	
■ 건축계획 (설계, 시공)		- 평면계획의 적정성 및 창의성 - 주차계획의 적정성 - 단위세대 설계 적정성 - 가구 및 설비 배치 등의 적정성 - 외관 디자인 및 마감의 적정성 (주변과의 조화 등) - 공사기간 공정, 품질, 안전 관리 계획				20	
■ 커뮤니티 운영계획		- 커뮤니티공간 규모 및 용도의 적정성 - 커뮤니티프로그램의 창의성 및 실현가능성 - 입주민 맞춤형 특화 프로그램 운영여부 - 지역사회와의 연계 여부				10	
■ 입주자 모집, 임대 운영 및 입주자관리계획		- 입주자 모집 및 마케팅 전략 - 공실 관리 및 임대료 연체관리 계획 - 입주자 만족도 조사 등 입주자 의견반영 계획				10	
■ 건물 유지관리계획		- 시설물 수선·유지관리 계획 수립 및 적정성 - 안전관리 및 위생·환경관리계획 수립 및 적정성				10	
■ 사업성 검토 및 부채관리계획		- 재원조달계획 및 사업수지 분석의 적정성 및 정확성 - 부채관리 계획의 적정성				15	
가 점 (10점)		■ 입주대상 특화		- 신혼부부(세대당 45㎡ 이상) 또는 주거약자(유니 버설디자인 적용) 대상 공급 시			
	■ 공공성 강화		- 사업자가 자체적으로 공공성 측면을 강화한 경우 (임대료 75% 공급, 임대료 인상 제한 등)				5

- ※ 컨소시엄을 구성하여 사업참가 신청 시 정량적 평가 산출 기준
- 재정 건전성 항목은 구성원별 득점 중 낮은 값을 기준으로 한다.
 - 유사사업실적 항목은 구성원별 득점의 평균값으로 한다. (소수점 셋째자리에서 반올림)