

빈집활용 토지임대부 사회주택 공급사업 공모

SH 서울주택도시공사에서는 서울시 빈집 해소를 위해 사회적 경제주체와 공동으로 주택을 건설 또는 리모델링하여 장기간 방치된 빈집을 활용하는 '토지임대부 사회주택'을 공급하고자 다음과 같이 공개모집합니다.

1. 사업개요

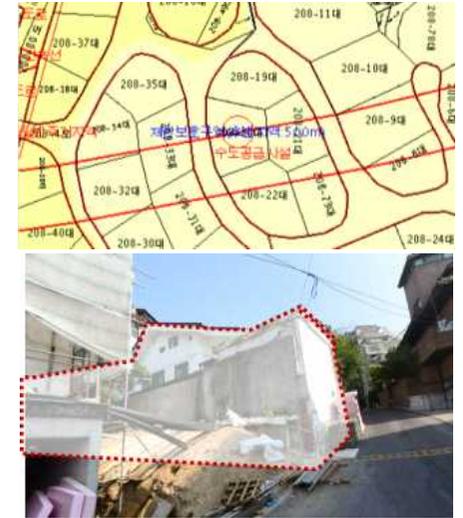
| 사업명 | 사업내용 | 사업기간 | 비고 |
|--------------------------------|--|---------------------------|----|
| 빈집활용 토지임대부 사회주택 공급·운영 | <ul style="list-style-type: none"> 서울주택도시공사가 제공하는 필지에 사업자가 건물을 신축 또는 리모델링 입주자 관리(공동주거 커뮤니티 프로그램 운영) 주택 유지관리 | 토지임대차 계약일로부터 30~40년 | |

2. 세부 사업내용

① 사업대상지(2개필지)

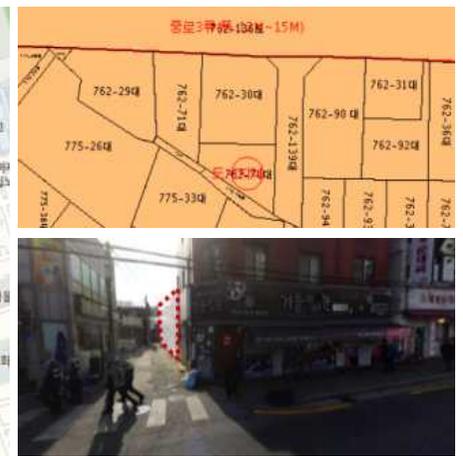
가. 신축형 필지

| 구분 | 내용 |
|------|---|
| 위치 | 종로구 부암동 208-20 |
| 대지면적 | 364㎡ |
| 용도지역 | - 도시지역, 제1종 일반주거지역(건폐율 : 60%이내, 용적률 : 150%이내) - 자연경관지구 |



나. 자율형 필지

| 구분 | 내용 |
|------|---|
| 위치 | 강북구 미아동 762-70 |
| 대지면적 | 79㎡ |
| 용도지역 | - 도시지역, 제3종 일반주거지역(건폐율 : 50%이내, 용적률 : 250%이내) |



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
- 서울주택도시공사, 사회주택종합지원센터에서 제시하는 관련 기준 및 절차를 준용하여 설계, 인허가, 시공, 각종 인증 등 수행

○ 품질관리 : 사업주체 및 서울주택도시공사

| 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 30% 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 |

| 연번 | 핵심사항 | 공사 前 단계 | 공사 中 단계 |
|----|----------|---|--|
| 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 - [필터 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 매직테이프로 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 철거 및 폐기물처리비는 서울주택도시공사에서 추후 정산부담)

※ 한국주택금융공사 보증을 통해 사업비 주택부분의 최대90%까지 은행 대출 지원 가능 (보증금액은 한국주택금융공사에서 전체공사비 검토 후 결정, 신축형만 해당됨)

※ 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 : 서울주택도시공사 ↔ 적격 사업자
- 협약시기 : 서울주택도시공사 설계자문(2차) 및 자치구 건축허가 완료 직후
- 주요 협약내용
 - 토지임대료율은 매입금액(감평가)대비 연 1%(부가세별도)로 책정하고, 기간은 30년 이상 40년 이내 범위에서 상호 협의하여 정하되, 매년 2년마다 재계약
 - ※ 토지임대료 인상률은 2년에 2% 이내로 제한
 - 사회주택 사후관리를 위해 평가를 실시('사회주택 인증제 실시예정)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 서울주택도시공사에서 건설원가를 기준으로 협약에서 정한 율에 따라 인수

④ 한국주택금융공사 보증 및 대출 실행(신축사업에 한함)

- 적격 사업자 추천 : 서울시 ⇨ 한국주택금융공사
- 매입 약정 : 서울주택도시공사 ↔ (적격 사업자) (⇨ 한국주택금융공사 통보)
 - 매입가격 : 준공시점 건설원가
(서울주택도시공사에서 원가방식에 의하여 산정)
 - 선행조건 : 최초보증금으로 보증대출원금의 30%이상 의무상환
(매 2년마다 대출원금의 3%이상 상환)

- 보증서 발급: **한국주택금융공사** ⇨ 하나은행(보증심사 후)
 - 보증 및 대출관련 기준 건축비는 별첨 「사업비 산정 기준 건축비」에 따름
 - 보증한도 : 총 사업비의 90%
 - 보증대상 : 사회주택 건설 자금보증 및 임대보증금반환보증
 - 보증조건 : 수수료 0.1%
 - ※ 대출금 + 임대보증금 < 건물가치(최초 건설원가)
- 보증기간 : 15년/30년
- 대출실행 : 하나은행 ⇨ 적격 사업자
 - 대출조건 : 대출금리 CD + 1.75%(15년)
대출금리 CD + 2.05%(30년)
대출기간 15년 또는 30년(분할상환)
- 이차보전 : 서울시 ⇨ 우리·하나은행
 - 최대 15년까지 사업자의 최종 부담금리가 1.8%가 되도록 대출금리를 서울시가 대출기관에 보전 (보전액의 상한은 대출 잔액의 최대 2%까지)



- 대출시점 : 협약체결 이후

※ 상기 금융지원관련 부분은 추후 변경될 수 있음

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(근린생활시설 포함) 설치·운영

- 공간용도 : 입주민 생활편의시설 또는 입주민과 지역주민이 함께 이용 가능한 공간을 조성하여 **맞춤형 주거서비스 제공 및 커뮤니티 활성화를 위한 특화 프로그램 또는 공공성(사회적 가치 등)을 지향하는 사업장 운영**
 - ex) 론드리카페, 코워킹스페이스, 공동·나눔부엌, 체력단련실 등
- 공간규모 : 연면적의 10% 이상 30% 이하
 - ※ 입주자 전용 커뮤니티로 활용되는 부대복리시설을 연면적의 10% 이상 설치하여야 함.
- 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 : 근린생활시설로 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 통

지와 협의를 같음함

- 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
- '자율형'의 경우 대표법인이 직접운영관리하거나, 운영의 전문성·경험을 가진 사회적 경제주체 등이 운영관리 할 수 있도록 컨소시엄을 구성하여 신청하여야함

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

| 구분 | 일정 및 장소 |
|-----------|--|
| 공모 공고 | 2019년 5월 31일(금) 서울주택도시공사 홈페이지(고시공고) 게시 |
| 질의 응답 | 2019년 6월 11일(화) 17:00까지 이메일(hmmo@shcokr) 접수분만 인정함 2019년 6월 25일(화) 일괄답변(공사홈페이지 게시) |
| 사업신청서류 접수 | 2019년 7월 15일(월) 10:00~18:00 직접 방문접수 서울주택도시공사 빈집Bank 기획부(9층) |
| 평가위원회 개최 | 2019년 7월 31(수) 10:00~ |
| 사업자 선정공고 | 평가위원회 완료 후 7일 이내 |

※ 상기일정은 추후 변경될 수 있으며 변경되는 경우 공사 홈페이지에 게시 되오니 일정을 홈페이지에서 반드시 재확인바랍니다.

6. 심사선정

- 사업제안서 심사선정위원회 구성·개최
 - 위 원 : 7~8인의 전문가로 구성(빈집정책위원회 위원 참여)
 - 실시일시는 심사선정위원회 심사대상 참여자에게 별도 통보(예정)

- 1개사만 사업제안서를 제출했을 경우에도 심의위원회 평가에 의해 선정여부를 결정함 (단, 정량적 평가기준 중 최소 조건 충족 필요)

○ 심사기준

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

○ 선정방법 :

- 정량적·정성적 평가점수를 합한 최종점수가 70점 이상인 적격사업 중 최고득점 순으로 매입 우선순위를 선정하고, 선 순위 사업의 매입 협상이 결렬되는 경우 후 순위 사업 매입 추진
 - ※ 단 적절한 후순위 사업이 없는 경우에는 선 순위 사업만 선정

○ 결과발표 : 심사완료 후 7일 이내

- 서울주택도시공사 홈페이지 게재 및 개별통보

7. 기타사항

- 제출된 모든 서류는 반환하지 않으며, 본 제안과 관련된 일체의 소요 비용은 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, 선정되었다라도 취소할 수 있으며, 제안사간에 담합한 사실이 발견되거나 담합하였다고 판단되는 경우에도 제안을 무효로 함
- 사업제안서는 대표자의 인감이 날인된 공문과 함께 제출되어야 함
- 사업자는 명칭표기시 SH빈집 브랜드를 포함하여 표기하여야 함
- 금번 모집공고 대상 공고 1,2,3,4호 중 총 2개까지만 지원가능하니 복수지원에 유의하시기 바람(2개 초과하여 지원한 경우 초과지원건은 무효처리됨)
- 단일 접수건은 추후 심사에 의하여 적정성 여부를 판단하여 적정한 경우에만 약정 진행됨
- 토지임대료 조건 등 본 공고내용은 추후 매입약정 체결시 공사사정에 따라서 변경될 수 있음
- 기타 사항은 서울주택도시공사 빈집Bank기획부(☎6940-8625, 8631)로 문의하시기 바람. 단, 공고관련 모든 질의 내용은 서면으로만 접수받으니 hamoo@i-sh.co.kr로 이메일로 질의를 보내시기 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)

2019. 05. 31.

서울주택도시공사

- 붙임 : 1. 사업제안서 평가기준 및 배점[붙임1]
 2. 사업참여 제안서 제출양식[붙임2]
 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([붙임3] 엑셀서식, 별도첨부)
 3. [붙임4] 사업비산정기준 건축비

[붙임1]

사업제안서 평가기준 및 배점

| 구분 | 평가항목 | 평가요소 | | | | 배점한도 | | |
|--|--|--|---|-----------|------------|---------|--------|---|
| 계 | | | | | | 100 | | |
| 제안서 평가 | 정량적 평가 (20점) | ■ 재정 건정성 (a+b)/2 | 부채비율 (a) | 250% 초과 | 250~150% | 150~50% | 50% 미만 | 5 |
| | | | 유동비율 (b) | 0 | 1 | 3 | 5 | |
| | | ■ 최근 3년내 유사사업실적 | 25% 미만 | 25~50% | 50~100% | 100% 초과 | 5 | |
| | | | 0 | 1 | 3 | 5 | | |
| | | ■ 사회주택 전담인력 | 3건 이하 | 4건~7건 | 8건~11건 | 12건 이상 | 5 | |
| | 0 | | 1 | 3 | 5 | | | |
| | ■ 커뮤니티 면적대비 입주자 전용 커뮤니티 공간 비율 | 1인 | 2인 | 3~4인 | 5인 이상 | 5 | | |
| | | 0 | 1 | 3 | 5 | | | |
| | 정성적 평가 (80점) | ■ 사업계획서 | 33%초과~55%미만 | 55%~75%미만 | 75%이상~100% | 5 | | |
| | | | 1 | 3 | 5 | | | |
| | | ■ 사업수행능력 | -사업이해도 및 제안요청서와의 부합성 - 세부계획간 연계성 (입주 Target 설정, 커뮤니티 운영 계획, 건축계획 등 각 세부계획 간의 연계성 확보 여부) | | | | 10 | |
| | | | -사업의 운영조직 및 인력운영계획의 적정성 -사업추진계획의 적정성 및 실현가능성 | | | | | |
| | | ■ 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 | |
| | | | -커뮤니티공간 규모 및 용도의 적정성 -커뮤니티프로그램의 창의성 및 실현가능성 -입주민 맞춤형 특화 프로그램 운영여부 -지역사회와의 연계 여부 | | | | | |
| | | ■ 커뮤니티 운영계획 | -입주자 모집 및 마케팅 전략 -공실 관리 및 임대료 연체관리 계획 -입주자 만족도 조사 등 입주자 의견 반영 계획 | | | | 10 | |
| - 시설물 수선·유지관리 계획 수립 및 적정성 - 안전관리 및 위생·환경관리계획 수립 및 적정성 | | | | | | | | |
| ■ 입주자 모집, 임대 운영 및 입주자관리계획 | | - 재원조달계획 및 사업수지 분석의 적정성 및 정확성 - 부채관리 계획의 적정성 | | | | 15 | | |
| | | - 지역재생 특화 - 지역에 제공 또는 공유하는 면적(건축면적 또는 대지면적)비율이 건축연면적 대비 10%이상인 경우 | | | | | | |
| ■ 건물 유지관리계획 | - 사업자가 자체적으로 공공성 측면을 강화한 경우 (기준임대료의 75% 공급, 임대료 인상 제한 등) | | | | 5 | | | |
| | - 지역재생 특화 - 지역에 제공 또는 공유하는 면적(건축면적 또는 대지면적)비율이 건축연면적 대비 10%이상인 경우 | | | | | | | |
| ■ 사업성 검토 및 부채관리계획 | - 지역재생 특화 - 지역에 제공 또는 공유하는 면적(건축면적 또는 대지면적)비율이 건축연면적 대비 10%이상인 경우 | | | | 5 | | | |
| | - 사업자가 자체적으로 공공성 측면을 강화한 경우 (기준임대료의 75% 공급, 임대료 인상 제한 등) | | | | | | | |
| 가점 (10점) | - 지역재생 특화 - 지역에 제공 또는 공유하는 면적(건축면적 또는 대지면적)비율이 건축연면적 대비 10%이상인 경우 | | | | 5 | | | |
| | - 사업자가 자체적으로 공공성 측면을 강화한 경우 (기준임대료의 75% 공급, 임대료 인상 제한 등) | | | | | | | |

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