

**서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택
사업자 선정(19년1차) 공모지침서**

최초공지 : 2019. 02. 22. [금]

(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사
[자산관리회사 : 서울투자운용주식회사]

목 차

제1장 사업개요

- 제1조 지침의 목적
- 제2조 용어 정의
- 제3조 사업목적
- 제4조 사업내용
- 제5조 사업시행 방식
- 제6조 사업대상지
- 제7조 사업신청 등
- 제8조 시공요건 등
- 제9조 입주자 모집관리

제2장 민간사업자 공모

- 제10조 추진일정
- 제11조 신청자격 및 방법
- 제12조 사업계획 요건
- 제13조 신청서류
- 제14조 신청서류 제출방법
- 제15조 전산파일 제출

제3장 사업계획서 평가

- 제16조 평가개요
- 제17조 평가제외
- 제18조 평가기준

제4장 우선협상대상자 선정

제19조 평가위원회 구성 및 운영

제20조 평가위원회의 평가

제21조 평가결과 공개

제22조 사업대상자 선정

제5장 토지임대계약 체결 및 자금조달

제23조 토지임대계약 체결

제24조 토지임대보증금

제25조 토지임대료

제26조 건축물의 매입

제27조 토지임대계약 해제

제28조 자금조달

제29조 자금관리

제30조 사후관리

제31조 사업청산

제6장 기타사항

제32조 사업대상자 선정 취소

제33조 구성원 상호간의 책임

제34조 제반법령 준수 의무

제35조 타 내용과의 위계

제36조 서류반환 및 비용부담

제37조 기타사항

붙임자료

- 붙임 1** 사업계획서 등 작성지침
- 붙임 2** 사업제안서 평가기준 및 배점
- 붙임 3** 임대기간 종료시 매입기준 건축비
- 붙임 4** 국토부 지정 우수 감정평가법인
- 붙임 5** 각종 서식
- 붙임 6** 사업재무분석 양식
- 붙임 7** 설계 및 시공 유의사항
- 붙임 8** 건축개요
- 붙임 9** 입지적정성 평가표
- 붙임 10** 건축법규 체크리스트
- 붙임 11** 토지 체크리스트

제1조 (지침목적)

- ① 본 지침은 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」(이하, “사회주택 조례”)에 따라 (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사(이하 “토지지원리츠”)가 공급하는 토지에 사회주택 사업을 시행할 사회적 경제주체를 공모하는데 필요한 사항을 정한다.
- ② 선정된 사회적 경제주체는 향후 “토지지원리츠”와 토지임대계약을 체결하며, “서울투자운용(주)”는 본 사업의 자산관리회사(AMC)로 사업자 선정 관련 제반업무를 위탁받아 수행한다.

제2조 (용어정의)

이 공모에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- ① “사회주택 사업”(이하 “본 사업”이라 한다)이라 함은 “사회주택 조례”에 따른 사회적 경제주체가 사업시행자로서 토지를 임대하여 주택을 건설 및 임대운영·관리하는 주택임대사업으로 제4조를 그 내용으로 한다.
- ② “주거관련 사회적 경제주체”라 함은 “사회주택 조례” 제2조 제3호에 따라 다음 각호에 해당하는 자를 말한다.
 1. 「민법」에 따른 비영리법인
 2. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따른 공익법인
 3. 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회
 4. 「사회적기업 육성법」에 따라 인증된 사회적기업
 5. 「서울특별시 사회적기업 육성에 관한 조례」에 따른 예비사회적기업
 6. 「중소기업기본법」에 따른 중소기업 중 건설업, 부동산업 및 임대업, 전문, 과학 및 기술 서비스업(건축설계 및 관련 서비스업에 한함)에 해당하는 기업
- ③ “토지지원리츠”라 함은 주택도시기금과 서울주택도시공사가 출자예정인 부동산투자회사(이하 “리츠”라 한다)로 본 사업수행을 위해 “주거관련 사회적 경제주체”가 제안하여 선정된 토지를 매입하여, “주거관련 사회적 경제주체”에 해당 토지를 임대하는 토지소유자를 말한다.
- ④ “민간사업자”라 함은 본 공모를 통하여 사업자로 선정된 주거관련 사회적 경제주체를 말한다.
- ⑤ “사업계획서”라 함은 사업신청자가 제출하는 사업추진에 관한 계획서를 말한다.
- ⑥ “사업신청자”라 함은 본 공모에 참여하는 단독 또는 2개 이상 법인으로 구성된 연합체(이하 “컨소시엄”이라 함)로서 공모지침에 따라 사업신청서류를

제출한 자를 말한다.

- ⑦ “세어하우스”란 입주자들이 공간이나 시설 등을 공동으로 사용하며 같이 사는 집으로 자신의 방은 따로 쓰며 거실이나 주방 등을 함께 사용하는 집을 말한다.
- ⑧ “청년”은 만 19세~39세이며, “신혼부부”는 혼인기간 7년 이내의 부부를 말한다.
- ⑨ “의무임대기간”은 임대 개시일 부터 30년으로 민간사업자가 의무적으로 임대 운영 및 임대관리 하는 기간을 말한다.

제3조 (사업목적)

본 사업은 주거관련 사회적 경제주체가 토지를 임차 후 사회주택 사업을 수행 하도록 하여 청년, 신혼부부 등이 안정적으로 장기간 거주할 수 있는 임대주택 을 시세 이하의 저렴한 임대료로 공급하고 창의적인 커뮤니티 시설을 공급함으 로써 지역사회에 기여하는 것을 목적으로 한다.

제4조 (사업내용)

- ① 민간사업자는 리츠가 소유한 토지를 임대하여 주택을 건설하고 30년 간 임대주택으로 운영하며 입주자 및 건축물을 유지관리 한다.
- ② 주택의 임대료는 시세의 80% 이하로 임대료의 상승률은 2년에 5% 이내로 하되 주거비 물가지수를 고려하여야 한다.
- ③ 입주대상은 무주택자로서 입주자공고 시점 전년도 도시근로자 월평균 소득기준으로 하며, 1인 가구는 도시근로자 월평균 소득의 70% 이하, 2인 이상 가구는 도시근로자 월평균 소득의 100% 이하인 자에게 공급한다. 다만 ‘맞벌 이 신혼부부 가구’ 및 ‘4인 이상 가구’는 도시근로자 월평균 소득의 120% 이 하로 한다.
- ④ 주택의 임차인은 최장 10년 간 거주 가능하며 2년 마다 재계약한다.
- ⑤ 민간사업자는 입주자의 커뮤니티로 활용되는 부대복리시설(이하 “커뮤니티 공간”)을 주거전용면적의 10% 이상 설치하여야 하며, 커뮤니티공간 이외의 상 가 등 수익시설(이하 “수익시설”)을 설치할 경우 커뮤니티공간과 수익시설의 연면적 합계는 주거전용면적의 30% 미만이어야 한다.
- ⑥ 커뮤니티공간 및 수익시설의 계획에 관한 세부사항은 <붙임1> 사업계획서 등 작성지침을 따른다.
- ⑦ 수익시설의 임대료는 시세의 80% 이하로 하되 공고일 현재 「상가건물임 대차보호법」상의 기준을 준수하며, 수익시설의 임차인이 변경될 경우 영업상 의 이점 등 무형의 권리금은 인정하지 않는다.
- ⑧ 관리비는 “서울시 사회주택종합지원센터”에서 공개하는 양식에 따라 입주 자에게 부과내역을 공개하고 사회주택플랫폼(soco.seoul.go.kr/sohouse) 단위 주택별 공지사항에 게시한다.

제5조 (사업시행 방식)

- ① 본 사업은 민간사업자가 제안한 토지 중 심사를 거쳐 선정된 토지를 리츠가 매입하여 민간사업자에 임대하면, 민간사업자가 사업시행자로서 주택건설 및 임대운영·관리 등 사업을 시행하는 방식으로 한다.
- ② 각 참여자간 업무 역할 및 책임은 다음과 같다.
 1. 민간사업자 : 주택설계, 주택사업 인·허가, 주택건설 및 이에 따른 각종 업무, 입주자 모집 등 임대 관련업무, 커뮤니티 운영, 수익시설 운영, 주택임대운영 및 관리 등 주택 임대사업 제반 업무 등
 2. 서울시 : 민간사업자 공모를 통한 사업자 선정, 민간사업자 사후 평가
 3. 리츠 : 민간사업자가 제안한 토지 매입 및 임대, 사업관리(공정·품질관리, 시공사대체선정 등 사업진행에 수반되는 관리업무)
 4. 사회주택종합지원센터 : 민간사업자의 사업계획서 사전 컨설팅, 선정된 사업자의 보완심사와 관련된 업무
 5. 서울주택도시공사 : 입주신청자의 무주택 여부·소득요건 조회 지원

제6조(사업대상지)

- ① 본 사업의 사업대상지는 서울시 전역으로 하되 대중교통(버스·지하철)을 이용한 접근이 가능하여야 하며, 인접 도로의 폭은 3미터 이상으로 한다.
- ② 사업대상지는 리츠가 선정한 공인된 감정평가업자의 감정평가금액으로 매입한다. 단, 민간사업자가 감정평가업자를 추천하는 경우 리츠와 민간사업자가 각자 선정한 공인된 2개의 감정평가업자에게 리츠가 감정평가의뢰하여 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액 이하로 매입하고 이에 소요되는 비용은 각자가 부담하며, 사업대상지가 국유재산 관리법, 공유재산 관리법 등에 해당하는 경우는 해당 기관의 감정평가액으로 매입 가능하다.
- ③ 사업대상지의 건물평가액은 전체 감정평가액의 5% 이내 이어야 한다.
- ④ 사업대상지 선정 후 6개월 이내에 토지와 건축물에 관한 제한물권의 말소 등 완전한 소유권 이전이 가능하고 세입자 명도, 토지 지하에 폐기물이 매설된 경우 매도인 부담으로 처리하는 등 사업대상지에 사회주택 사업에 장애가 없는 상태로 매입이 가능하여야 하며 매입이 곤란한 경우 사업대상지 선정을 취소한다.
- ⑤ 사업신청자는 제척부지 등 사회주택의 신축에 사용할 수 없는 토지의 제한사항 일체를 고려하여 사업계획을 수립하여야 하며, 사업대상지로 선정된 후 사업수행이 불가능한 수준의 추가 제척 등이 발생될 경우 사업대상지 선정을 취소한다.

제7조(사업신청 등)

① 토지와 건물을 포함한 감정평가액(이하 “매입가격”)으로 매입 신청하되 사업신청자는 매입가격 50억 원 이내에서 신청할 수 있다. 다음 각 호의 경우 복수의 필지를 하나의 사업으로 신청 가능하나 두 필지의 매입가격의 합이 50억원 이내여야 한다.

1. 연결된 복수의 필지
2. 연결되어 있지 않더라도 주차장법 제19조 제4항, 동법 시행령 제7조 제2항 및 해당 자치구 조례에 해당하여 해당 부지와 이격된 부설주차장 사용이 가능한 필지

예시) 도봉구에 위치한 대지로 직선거리 300m 이내에 위치한 2개의 필지 중 1필지는 사회주택을 건설하고 1필지는 부설주차장으로 사용

※ 서울특별시 도봉구 주차장 설치 및 관리조례

제25조 (부설주차장의 인근 설치) 직선거리 300m 또는 도보거리 600m

② 사업신청자가 제안하는 사업대상지의 위치가 하기 자치구 내에 위치할 경우 가점을 부여한다.

- 가점대상 자치구 : 노원구, 도봉구, 강북구, 성북구

③ 사업신청자는 제안하고자 하는 사업대상지의 매입가능여부 확인과 사업성을 검토하기 위해 토지매입가 및 건축물(주거시설 및 상가 등)의 임대료에 대해 사회주택종합지원센터에 탁상감정평가를 의뢰할 수 있으며, 사업신청자별 최대 의뢰건수 및 의뢰시점은 다음 각 호에 따른다.

1. 사업신청자별로 토지매입가에 대한 탁상감정평가는 최대 10건, 임대료에 대한 탁상감정평가는 최대 2건까지 의뢰할 수 있다.

2. 토지매입가에 대한 탁상감정평가는 사회주택종합지원센터에 의뢰하지 않고 <붙임4>에 해당하는 감정평가법인에서 평가한 금액을 사업계획에 반영할 수 있으나, 임대료에 대한 탁상감정평가는 반드시 사회주택종합지원센터 의뢰를 통한 결과값을 사업계획에 반영하여야 한다.

3. 토지매입가에 대한 탁상감정평가 의뢰는 사업자 공모 공고 후 3주 이내, 임대료에 대한 탁상감정평가는 신청서류 접수 전 3주 이내에만 가능하다. 다만, 임대료에 대한 탁상감정평가를 위해서는 각 실별 용도와 면적 확인이 가능한 건축개요 및 기본설계도면을 제출하여야 한다.

④ 사업신청자는 사업신청 서류(사업계획서 포함)를 제출하기 전에 사회주택종합지원센터의 사전컨설팅을 통해 전반적인 사항을 검토·보완할 수 있다.

⑤ 사업신청자는 최대 2개의 사업을 신청할 수 있으며 이 경우 신청한 사업의 전부 또는 일부가 선정될 수 있다.

⑥ 사업신청 전 탁상감정평가 결과 사업대상지의 감정평가금액이 50억을 초과

하거나 토지주 요구 금액이 감정평가금액을 초과하더라도 사업신청은 가능하나, 사업자 선정 이후 정식 감정평가 결과 사업대상지가 본조 제1항의 요건을 충족하지 못할 경우 리츠는 해당 사업대상지의 매입을 취소할 수 있다.

⑦ 본조 제6항에도 불구하고 매입상한금액 또는 토지주 요구 금액과 정식 감정평가금액의 차액이 10% 미만일 경우 민간사업자가 지분참여 없이 초과금액을 부담하는 등 리츠와 민간사업자 간 별도의 협약을 체결하는 방식으로 해당 사업대상지의 매입을 추진할 수 있으며 이 경우 매입 여부의 판단은 리츠의 이사회, 주총 등의 절차를 통해 결정한다.

제8조(시공요건 등)

① 민간사업자는 <붙임7> 설계 및 시공 유의사항 등 리츠에서 제시하는 기준과 절차에 따라 설계·인허가·시공 및 각종 인증 등을 수행하여야 한다.

② 공사 착공 전 민간사업자는 서울시 공공건축가의 자문을 받고 그 의견을 설계에 반영하여야 한다.

③ 리츠는 민간사업자가 건설하는 건축물의 품질관리를 위해 리츠의 비용으로 다음 각 호의 사항을 점검하고 민간사업자는 이에 성실히 응해야 한다.

1. 실시설계 도서의 관련 법규 및 리츠 제시기준 준수 여부 등
2. 골조공사 품질상태 및 설계도서의 이행여부 등
3. 최상층 슬라브 철근배근 및 단열재 규격 등 시공 상태
4. 준공 시 기준건축비 산정을 위한 작업
5. 기타 공사 중 품질, 안전, 환경관리 상태 점검 등

④ 기존 건물의 철거비 및 폐기물처리비, 건물 신축에 따른 설계비, 감리비, 인증비, 인입수수료, 사업대상지 주변시설 이설공사비, 취득등록세 및 각종 공과금 등 공사 진행에 따른 일체의 소요비용은 민간사업자가 부담하며, 리츠는 토지 임대 이외에 건물 신축관련 비용을 부담하지 않는다.

제9조(입주자 모집관리)

① 입주자 모집 및 선정은 민간사업자가 수행하고, 서울시 사회주택종합지원센터에서 제공하는 표준계약서를 사용하여 민간사업자와 입주자간 개별적 임대차계약을 체결한다.

② 커뮤니티 공간의 위탁운영자 및 수익시설의 임차인의 모집 및 선정은 민간사업자가 수행하고, 서울시 사회주택종합지원센터에서 제공하는 표준계약서를 사용하여 임대차계약을 체결한다.

③ 민간사업자는 반드시 사회주택플랫폼(soco.seoul.go.kr/sohouse)을 통해 입주자를 모집하고 홍보하여야 한다.

④ 서울주택도시공사(맞춤임대부)에서는 입주신청자의 무주택 여부·소득요건 조회를 지원한다.

⑤ 최초 임대료는 리츠가 선정한 공인된 감정평가업자의 감정평가금액으로 하며 민간사업자가 감정평가업자의 선정을 요청하는 경우, 리츠와 민간사업자가 각자 선정한 공인된 감정평가업자의 시세조사 결과를 산술평균하여 결정하고 이에 소요되는 비용은 각자가 부담한다.

⑥ 입주자 모집 시 임차인에게 우선 분양전환을 약정할 수 없고, 전대·양도 금지 내용을 명시한다.

⑦ 민간사업자는 입주신청자로부터 입주자격 조회(무주택 여부 및 소득조회)와 입주 후 만족도 설문조사 참여 등 공공목적에 위한 개인정보 활용(제공)동의서를 징구하여야 한다.

제2장

민간사업자 공모

제10조 (추진일정) 사업자 선정 일정은 다음과 같다.

① 2019년 1차 민간사업자 공모 공고 : 2019. 02. 28(목)

② 사업설명회

1. 일 시 : 2019. 02. 27(수) 10:00 ~

2. 장 소 : 서울시 은평구 통일로 684, 서울혁신파크 상상청 2층 상상의숲

- 재직증명서 1부(공고일 이후 발급분)를 제출하고, 본인 확인용 신분증 제시
- 사업설명회에 참여하지 않아도 질의 및 사업신청은 가능하나, 당해 모집 공고에 대한 이해 부족 등에 따른 불이익이 있을 수 있음

② 질의 / 응답

1. 질의기간 : 2019. 02. 27(수) ~ 2019. 03. 05(화) 18:00까지

2. 답변기간 : 질의접수 후 7일 이내

- 질의는 지정 이메일(landreits@seoulreits.co.kr)로 접수
- 답변은 서울투자운용(주) 홈페이지(www.seoulreits.co.kr)에 게시
- 질의는 지정된 기간에 한하며, 서울투자운용(주) 홈페이지에 게시된 질의에 대한 답변은 본 공모지침서와 동일한 효력을 가진다.

③ 제7조 제3항에 따른 사회주택종합지원센터 탁상감정평가 의뢰 기한

1. 토지매입가 탁상감정평가 : 2019. 03. 15(금) 18:00 접수분 까지

2. 임대료 탁상감정평가 : 2019. 04. 08(월) 18:00 접수분 까지

④ 추가 공지사항

1. 추가사항은 별도의 공지없이 서울투자운용(주) 홈페이지(www.seoulreits.co.kr)에 게시되므로, 참가자는 상시 확인하여야 하며, 참가자가 확인하지 않아 발생한 불이익에 대하여는 책임지지 않음

⑤ 신청서류 접수

1. 일 시 : 2019. 04. 22(월) 14:00 ~ 18:00
2. 장 소 : 서울시 강남구 개포로 619, 6층 서울투자운용(주) 회의실
3. 접수방법 : 직접 방문 접수
- ⑥ 사업적격자 선정심사 : 2019. 04월 예정 (장소 및 시간은 추후공지)
- ⑦ 사업자 선정 발표 : 2019. 05월 예정
- ※ 사업자 선정 발표는 이메일 및 유선으로 개별 통보 예정

제11조 (신청자격 및 방법)

① 사업신청자는 본 사업을 시행하고자 하는 자로서 아래 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.

1. 사업신청자는 “사회주택 조례” 제2조 제3호에 따른 “주거관련 사회적 경제주체”로 하며, 설계·시공 능력이 없는 경우 2개 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄을 구성할 수 있다. 컨소시엄을 구성하는 경우 컨소시엄 구성원은 다른 컨소시엄에 2건까지만 중복하여 참여할 수 있다.

예시) 가사가 ‘토목건축공사업’으로 등록되어 있으며 정관 상 ‘임대주택의 운영’을 사업목적으로 하고 있을 경우, 컨소시엄A의 대표사로 참여하면서 컨소시엄B의 시공사로 2건의 사업에 중복하여 참여 가능

2. 사업신청자에게는 아래의 요건을 충족하는 자가 각 1개사 이상 반드시 포함되어야 한다. (단독으로 신청하는 경우 신청자는 아래의 요건을 모두 충족해야 한다)

- (1) 공고일 현재 “사회주택 조례” 제2조 제3항의 사회적 경제주체로 법인정관에 임대주택의 공급 또는 운영을 사업목적으로 정하고 있는 자
- (2) 공고일 현재 「건설산업기본법」 제9조 및 동법 시행령 제8조에 따른 ‘건축공사업’ 또는 ‘토목건축공사업’으로 등록한 업체 (이하 “시공사”라 한다)
- (3) 공고일 현재 「건축사법」에 따라 ‘건축사사무소’를 등록한 업체(이하 “설계사”라 한다)

② 제1항에 따라 사업신청 하는 컨소시엄은 다음 각 호의 방법으로 구성한다.

1. 컨소시엄 중 사회주택을 임대 운영할 자를 대표법인(이하 “주관사”로 한다)으로 하되 대표법인은 “주거관련 사회적 경제주체”에 해당하여야 한다.
2. 컨소시엄은 컨소시엄을 구성하는 개별 법인의 위임을 받아 주관사 명으로 사업신청을 해야 하며, 주관사에 대한 통지와 협의로써 동 컨소시엄 사업신청자 구성원 전체에 대한 통지와 협의에 갈음한다.
- ③ 주택건설은 사업신청자(구성원 포함)만이 할 수 있다.
- ④ 복수의 “주거관련 사회적 경제주체”가 컨소시엄에 참여할 경우, 사업수행을 위한 용자, 보증 등은 대표법인 단독명의로 신청해야 한다.

제12조 (사업계획 요건)

사업계획서는 <붙임1> 사업계획서 등 작성지침에 따라 작성하여 제출하여야 하며, 사업계획의 요건을 충족하지 못한 경우에는 사업신청을 무효로 하고 평가에서 제외한다.

제13조(신청서류)

- ① 사업신청 시 제출서류는 <붙임5> 서식1의 제출서류 LIST를 따른다.
- ② 신청서류의 작성은 <붙임1> 사업계획서 등 작성지침을 따른다.

제14조(신청서류 제출방법)

- ① 사업계획서는 규격에 맞게 작성하여 제출한다.
- ② 서울투자운용(주)는 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있다.
- ③ 사업신청서의 제안내용에 포함되는 특허권, 실용신안권, 의장권, 상표권 등 법령에 의해 보호되는 제3자의 권리의 대상이 되는 재료, 공법 및 기타 신기술을 사용하는 결과 발생하는 책임은 사업신청자가 부담한다.
- ④ 사업신청서류 제출은 사업신청자의 대표자가 인감 및 증빙서류를 지참하여 방문 접수하여야 하며, 대표자가 아닌 자가 대리 신청하는 경우에는 신분증과 임직원임을 확인할 수 있는 증빙서류 및 대표자의 위임을 확인할 수 있는 증빙서류를 제출하여야 한다.(※ 우편접수는 제출 서류의 파손 또는 훼손의 우려가 있으므로 시행하지 않음)

제15조(전산파일 제출)

- ① 전산파일은 사업신청서, 사업계획서, 프리젠테이션 파일, 재무모델 엑셀파일, 이미지(그림)파일 등의 내용물을 USB메모리에 수록하여 1식을 제출한다.
- ② 파일형식은 *.hwp(한글 2007이하 버전), *.jpg, *.pdf, *.dwg(AUTOCAD 2012 ~ 2014버전 또는 이와 호환 가능한 s/w), *.ppt(Microsoft PowerPoint 2007 이하 버전)으로 제출한다. 세부 파일형식은 <붙임1> 사업계획서 등 작성지침을 따르되, 본 지침에서 정하지 않은 사항에 대하여는 사업신청자가 정할 수 있다.

제16조(평가개요)

- ① 평가는 사전검토와 본 평가로 구분하며 본 평가는 다시 정량적 평가와 정성적 평가로 나누어 시행한다.
- ② 사전검토는 제11조 "신청자격 및 방법" 및 제12조 "사업계획의 요건"의 준수여부, 제18조 제3항에 따른 감점 여부 등을 서울투자운용(주)에서 검토한다.
- ③ 제2항에 따른 검토결과 감점사항이 있을 경우에는 사업신청자(대표자 또는 위임장을 지참한 대리인)의 확인을 거쳐 그 결과를 평가결과 총점에 반영한다.
- ④ 본 평가는 제17조 및 제18조에 따라 시행하되, 계량 분야는 서울투자운용(주)이 평가하고 비계량 분야는 제19조에 따른 평가위원회가 평가한다.

제17조(평가제외)

- ① 제16조에 따른 사전검토 및 본 평가와 관련하여 아래 각 호에 해당하는 경우에는 사업신청을 무효로 하고 평가에서 제외한다.
 1. 제11조 "신청자격 및 방법" 또는 제12조 "사업계획의 요건"을 충족하지 못한 경우
 2. 제13조에 따른 사업신청서류의 허위 또는 누락 등이 있는 경우
 3. 제19조에 따른 평가위원회 개최 시 프리젠테이션에 참여하지 않은 경우
- ② 중대한 서류미비 또는 중대한 오류 사항이 발견될 경우 평가를 하지 아니할 수 있다.

제18조(평가기준)

- ① 사업계획서는 <붙임2>의 평가기준 및 배점에 따라 평가한다.
- ② 사업신청자가 평가에 대하여 필요한 자료를 제출하지 않았거나, 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우 당해 평가요소는 "0점"으로 처리한다.
- ③ 감점의 세부 항목은 다음과 같다.

항 목	감 점
1. 제안서 기준쪽수 초과 시	쪽당 : 0.1점 (최대 1.0점)
2. 제안서 작성 지침 위반	
<ul style="list-style-type: none"> • 색채(칼라)사용 위반 (단, <붙임1> 사업계획서 등 작성지침에서 허용하는 경우 예외) • 제안서 규격(A4) 제한 기준 위배 	쪽당 : 0.1점 (최대 1.0점)
3. 프리젠테이션 파일 작성지침 위반	쪽당 : 0.1점 (최대 1.0점)
4. 제출서류 제본기준(붙임1 사업계획서 등 작성지침 - 다.제출서류의 규격) 위배	건당 : 0.1점 (최대 0.4점)
5. 평가위원 선정 대상자 사전접촉 및 설명 금지 위배	2점/명(제한 없음)

제19조(평가위원회 구성 및 운영)

- ① 서울시는 사업계획서 등을 투명하고 공정하며 객관적으로 심의·평가하기 위하여 민간사업자 평가위원회(이하 “평가위원회”라 한다)를 구성·운영한다.
- ② 평가위원회의 위원은 사업계획서 등을 심의·평가하는 과정에서 알게 된 주요 정보를 누설하여서는 아니 되고, 서울시 또는 서울투자운용(주)은 심의·평가 전에 평가위원들로부터 보안각서를 징구할 수 있다.
- ③ 심사는 전체 평가위원 정수의 3분의 2 이상 출석으로 개최한다.
- ④ 사업신청자는 어떠한 방식으로든 본 공모의 평가위원회 위원(위원선정 대상자를 포함한다) 등과 접촉 및 사전설명을 해서는 안 된다.

제20조(평가위원회의 평가)

평가위원회는 제3장 “사업계획서 평가”에 의거 평가한다.

제21조(평가결과 공개)

평가결과는 참여하였던 민간사업자에게 개별적으로 이메일 및 우선으로 통보한다.

제22조(사업대상자 선정)

- ① 제3장에 의한 평가결과 최종점수가 70점 이상인 사업자 중 최고 득점 순으로 매입 우선순위를 선정하고 선순위 사업의 매입협상이 결렬되는 경우 후순위 사업 매입을 추진한다. 다만 적절한 후순위 사업이 없는 경우에는 선순위 사업만을 선정할 수 있다.
- ② 평가결과 동점이 발생한 경우에는 사업계획서 평가항목의 “사업계획 완성도”, “건축계획”, “입주자 모집, 임대운영, 입주자관리계획” 항목 순으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 하며, 이때 다시 동점이 발생한 경우에는 추첨에 의하여 사업대상자를 선정한다. .
- ③ 제32조에 따라 사업대상자 선정이 취소될 경우 차순위자를 사업대상자로 선정할 수 있다.

제23조 (토지임대계약 체결)

- ① 민간사업자는 본 사업을 위해 리츠와 토지임대계약을 체결하며, 토지임대기간은 30년으로 한다.
- ② 토지임대기간 30년에는 건축기간은 포함되지 않으며, 토지임대계약 전 리츠와 민간사업자가 협의하여 건축기간을 정한 후 별도로 임대기간에 반영하도록 한다.

제24조 (토지임대보증금)

- ① 토지임대보증금은 별도로 정하지 않고 "이행보증보험증권"으로 대체하며, 민간사업자는 토지임대계약시 이행보증증권(12개월 토지임대료 해당액)을 제출하고, 토지임대기간 동안 매년 이행보증증권을 갱신하여 제출하여야 한다.
- ② 민간사업자는 토지임대기간 중에는 제29조에 따라 리츠와 민간사업자 간 공동계좌를 개설하여 관리하는 경우 본조 제1항의 이행보증증권의 제출을 생략할 수 있다.

제25조 (토지임대료)

- ① 토지의 임대료는 토지가격에 연 2%를 곱하여 산정하되 부가가치세는 별도로 한다.
- ② 토지임대료율은 리츠의 사정에 따라 토지임대계약 전 변동될 수 있다.
- ③ 토지가격은 감정평가 가격인 토지의 매입가격으로 하며 취득에 필요한 제세공과금은 제외한다.
- ④ 민간사업자가 토지임대료를 납부약정일에 납부하지 않을 경우 납부약정일 익일부터 실제납부일까지 연체금액에 대하여 아래와 같이 지연손해금(연체이자)을 일할계산하여 부과한다.

1개월 이내	1~3개월 이내	3개월 초과
연 7%	연 8.5%	연 10.5%

- ※ 기간별로 이율을 적용하지 않고 지연일수 전체에 대하여 해당이율을 소급하여 적용
- ※ 토지임대료는 직원이 직접 수납하지 않으며, 리츠에서 지정한 예금계좌에 임차인이 직접 입금하여야 함(지정된 예금계좌에 입금된 금액만 유효함).
- ⑤ 토지임대료는 매월 납부하며, 대한민국의 법화로 납부한다.

제26조 (건축물의 매입)

- ① 리츠는 임대기간 종료 시 민간사업자 소유의 건축물을 매입한다.
- ② 매입가격은 <붙임3>에 따라 산출된 기준건축비를 기준으로 하여 준공시 CM사업자와 확정한다.

제27조 (토지임대계약 해제)

- ① 리츠는 아래 사항에 해당하는 경우 민간사업자와의 토지임대계약을 해제 할 수 있다.
 1. 토지임대 계약일로부터 6개월 이내 착공하지 않는 경우. 다만, 민간사업자가 불가피한 사정으로 착공이 지연되었음을 소명하고 리츠가 이를 인정하는 경우는 그러하지 아니하다.
 2. 민간사업자가 제8조 각 항의 의무를 이행하지 않은 경우
 3. 토지임대료 또는 기금용자(보중에 의한 사업비 대출금 포함) 건설자금 이자가 3개월 이상 연체된 경우
 4. 입주자격, 임대료 수준 등 사업계획서의 내용과 상이하게 임대 운영하는 경우
 5. 제30조에 따른 사후평가 결과 임대 운영을 지속할 수 없다고 판단될 경우
 6. 기타 정상적인 사회주택 사업이 이루어지고 있지 않다고 판단되는 경우 등
- ② 임대기간 중 민간사업자의 귀책사유로 토지임대계약이 해제되는 경우, 리츠는 민간사업자가 소유한 건축물을 해제시점의 감정평가액으로 매입한다. 다만 임대보증금 등 리츠가 부담해야하는 추가 채무가 있을 경우 해당 금액을 건축물의 매입가격에서 차감할 수 있다.

제28조 (자금조달)

- ① 주택도시기금 용자에 의한 사업비 조달
 1. 자격요건 : 사회적기업(예비포함), 사회적협동조합, 비영리법인, 지방자치단체 등이 사회적주택사업자로 선정된 자에 해당
 - ※ 자격요건의 적용시점은 주택도시기금 용자 신청 시점을 기준으로 함
 2. 보증금액 : 순담보가격의 80%을 적용한 금액을 한도로 정하되, 호당 용자 한도, 소요자금 이하
 3. 공동주택 건설 시 기금용자 한도

면적구분		세대 당 용자한도	용자금리	용자기간	비고
초과	이하				
-	전용 45㎡	50백만 원	年2.0%	20년	1년 단위로 최장 10년 까지 기간연장 가능
전용 45㎡	전용 60㎡	80백만 원	年2.3%		
전용 60㎡	전용 85㎡	100백만 원	年2.8%		

4. 다가구(단독주택) 건설 시 기금융자 한도

- 용자한도 : 60,000천원(가구당 전용면적 85㎡ 이하)
- 용자금리 : 年2.0%
- 용자기간 : 공동주택 건설의 경우와 동일

※ 기금융자 한도 등은 토지임대계약 전 변경될 수 있음

② 주택도시보증공사(HUG)의 보증에 의한 사업비 조달

서울시는 민간사업자가 금융기관으로부터 건설자금을 조달 할 수 있도록 다음과 같은 조건으로 주택도시보증공사에 보증서를 발급해 줄 것을 추천하고 주택도시보증공사는 심사 후 보증서를 발급한다.

1. 자격요건 : 사회적기업(예비포함), 사회적협동조합, 비영리법인, 지방자치단체 등이 사회적주택사업자로 선정한 자에 해당

※ 자격요건의 적용시점은 신청시점을 기준으로 함

2. 보증한도 : 총 사업비의 90%

※ 총 사업비는 건축공사 및 임대운영 비용으로 토지비는 제외됨

3. 보증대상 : 사회주택 건설자금 보증 및 임대보증금 반환보증
4. 대출기관 : 서울시와 협약된 사회주택 대출 금융기관(하나은행)
5. 보증조건

가. 보증수수료 : 0.1%

나. 자기자금 선투입 : 총 사업비의 5%이상

6. 보증기간 : 보증서발급일(사업약정체결일)로부터 최종상환기일까지

7. 대출금리 : CD + 1.75%

8. 이차보전 : 민간사업자의 최종 부담금리가 1.8%가 되도록 대출금리를 서울시가 대출기관에 보전 (보전액의 상한은 대출잔액의 최대 2%까지)

9. 시공사 조건

가. 30세대 미만 : 신용등급 C 이상, 시공순위·실적요건 無

나. 30세대 이상 : 다음 요건 중 하나 이상 충족

- 신용등급 : HUG의 신용등급 BB+ 이상
- 시공순위 : 시공능력순위(토목건축공사업) 500위 이내
- 시공실적 : 최근 5년간 300세대 이상 공급

③ 한국주택금융공사(HF)의 보증에 의한 사업비 조달

서울시는 민간사업자가 금융기관으로부터 건설자금을 조달 할 수 있도록 다음과 같은 조건으로 한국주택보증공사에 보증서를 발급해 줄 것을 추천하고 한국주택금융공사는 심사 후 보증서를 발급한다.

1. 자격요건 : 토지임대를 지원받아 주택을 건설하거나 구입하는 주택사업자
(단, 지위는 당해사업장에 한함)
※ 자격요건의 적용시점은 신청시점을 기준으로 함
2. 보증한도 : 총 사업비의 90% 이하
※ 주택건축비, 기타사업비 등이 포함되며 주택 외 부분(상가, 오피스텔, 주거용 오피스텔 등)은 제외
3. 보증대상 : 사회주택 건설자금 보증
4. 대출기관 : 신한은행, 하나은행
5. 보증조건
 - 가. 보증수수료 최저 0.1%
 - 나. 준공 후 총대출금액의 30%이상 상환
6. 보증신청 시기 : 사업계획(또는 건축허가) 완료
7. 보증기간 : 15년 / 30년
8. 대출금리(분할상환 원칙)
 - 가. 준공 즉시 일시상환(최대 2년 6개월) : CD + 1.75%
 - 나. 보증기간이 15년인 경우 : CD + 1.75%
 - 다. 보증기간이 30년인 경우 : CD + 2.05%
9. 이차보전 : 최대 15년까지 민간사업자의 최종 부담금리가 1.8%가 되도록 대출금리를 서울시가 대출기관에 보전 (보전액의 상한은 대출잔액의 최대 2%까지)
10. 시공사 자격/책임 : 제한없음 / 연대보증

④ 기타 방식에 의한 사업비 조달

사업자는 상기 제1항, 제2항 및 제3항 이외의 방식으로 사업비를 조달할 수 있다.

제29조 (자금관리)

① 주택 및 수익시설의 임대개시 후 수입금(임대료 · 보증금 · 기타수익을 포함)은 리츠와 민간사업자의 공동관리계좌에 입금하고 수입금은 다음의 순서로 인출하며, 원금일시상환 시점 등 대출 원리금 상환에 대한 세부계획은 보증기관과 대출기관 등으로부터 승인을 득한 자금상환계획에 따른다.

1. 리츠에 지급하는 토지임대료
2. 제28조 제1항에 따라 주택도시기금으로부터 차입한 대출의 원금과 이자
3. 제28조 제2항 및 제3항에 따라 금융기관으로부터 차입한 대출의 원금과 이자

4. 제28조 제4항에 따라 금융기관으로부터 차입한 대출의 원금과 이자

5. 임대보증금 반환준비금 적립금

※ 입주시점 매월말 반환준비금 적립금의 잔액은 임대보증금 총액의 10% 이상이 되도록 한다.

6. 수선유지준비금 적립금

※ 매월 적립할 수선유지준비금은 국토교통부 장관이 고시하는 “공공건설임대주택 표준건축비”에 아래의 연도별 수선유지비율을 월 단위로 환산한 금액으로 하여 적립한 후 수선유지비 발생에 따라 집행하되 토지임대기간 종료 시 적립 잔액이 있는 경우 리츠가 민간사업자를 대신하여 이를 집행한다.

1년 ~ 5년	6년 ~ 10년	11년 ~ 15년	16년 ~ 20년	21년 ~ 25년	26년 ~ 30년
0.09%	0.35%	0.85%	1.16%	1.40%	1.78%

▶ 산정예시 : 2019년 02월 현재시점 고시된 5층 이하·전용 40㎡이하의 표준건축비는 1,026,100원이므로 연면적 770㎡의 건축물을 건축하는 경우 1차 년도에 711,087원을 12개월로 나누어 매월 적립

7. 본 사업과 관련된 제세공과금

※ 다만, 납부의무가 발생하고 납부금액은 확정되었으나 납부기일이 미도래 한 경우의 납부예정액은 인출할 수 없다.

8. 본 사업과 관련하여 발생한 일반관리비(보험료, 관리경비 등)의 지급

※ 다만, 지급의무가 발생하고 지급금액은 확정되었으나 지급기일이 미도래 한 경우의 지급예정액은 인출할 수 없다.

② 제1항에 따라 집행된 공동관리계좌의 잔액은 민간사업자의 계좌로 이체할 수 있다.

③ 상기 제1항 및 제2항에도 불구하고 민간사업자는 리츠와 보증기관이 협의하는 경우 보증기관의 별도 자금관리를 따라야 한다.

제30조 (사후평가)

① 서울시는 사회주택의 사후관리를 위해 매년 평가를 실시('19년부터 인증제 실시)하며, 평가결과에 따라 인센티브 또는 페널티 부여할 수 있다.

② 서울시는 필요한 경우 사업자에게 관련 자료를 요구할 수 있고 민간사업자는 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

제31조(사업청산) 리츠는 토지임대기간 만료 후 민간사업자 소유의 건축물을 기준건축비로 매입하여 사업을 청산한다.

제32조 (사업대상자 선정 취소)

- ① 아래 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 리츠는 사업대상자 선정을 취소할 수 있다.
1. 사업대상자가 사업계획서의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생길 경우
 2. 사업신청 시 제출한 계획을 변경한 경우. 단, 부도, 영업정지, 파산 등 부득이한 사유나 주택 운영관리 과정에서의 중요한 변경사유가 있어 사전승인을 받거나, 인허가 조건사항 반영의 경우에는 그러하지 아니하다.
 3. 제12조에 따라 제출한 사업신청서류의 허위 또는 누락 등이 밝혀진 경우
- ② 사업대상자 선정 취소의 효력발생 시기는 취소의사가 상대방에게 도달한 날(문서접수)로 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 사업대상자 선정이 취소된 경우 향후 1년 동안 서울시, 서울주택도시공사 및 서울투자운용(주)가 자산관리회사로 참여하는 리츠가 시행하는 공모형 사업에 대하여 해당 사업신청자(컨소시엄을 구성하는 개별법인 포함)의 응모를 제한할 수 있다.

제33조(구성원 상호간의 책임)

- ① 사업대상자가 컨소시엄인 경우 구성원이 분담하여 수행한 업무로 인해 제3자에게 끼친 손해는 각 구성원이 책임진다.
- ② 해당 구성원은 자기가 수행한 업무로 인해 제3자와 분쟁이 발생한 경우에 자신의 비용으로 이를 처리하여야 하며, 다른 구성원이 제3자에게 손해배상을 한 때에는 해당 구성원에 대해 그 손해배상액과 소송비용 등의 구상을 청구할 수 있다.
- ③ 구성원이 다른 구성원에게 손해를 끼친 경우에는 상호 협의하여 처리한다.
- ④ 리츠 및 민간사업자는 각자의 업무에 대해 무한 책임을 지고 성실히 임하여야 한다.
- ⑤ 각자의 업무영역 외의 업무 또는 책임 한계가 불분명한 업무가 발생할 경우는 협의를 통하여 결정한다.

제34조(제반법령 준수 의무)

민간사업자는 사회주택의 건설, 공급 및 임대운영·관리 등 본 사업 시행에 있어서 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 등 관련 법령과 확정된 사업계획을 준수하여야 한다.

제35조(타 내용과의 위계)

본 공모와 관련하여 본 공모지침서의 내용이 공고문 혹은 질의답변서와 상이한 경우, 질의답변서, 공모지침서, 공고문 순으로 해석한다.

제36조(서류반환 및 비용부담)

- ① 사업신청자가 제출한 사업신청서류는 반환하지 아니한다.
- ② 사업신청자는 사업신청서의 작성과 제출에 소요되는 비용 및 사업대상자 선정 취소 등에 따라 사업을 지속하지 못하게 된 경우 등을 비롯하여 제5조 제2항에 따른 민간사업자의 역할수행 등에 소요되는 모든 제반 비용을 부담한다.

제37조(기타사항)

사업자 선정 이후라도 리츠의 사정에 따라 사업구조 등이 일부 변경될 수 있다.

1. 일반사항

가. 적용원칙

- ① 본 작성지침은 사업계획서, 프리젠테이션 파일 작성 시 반드시 지켜야 할 사항으로 본 지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따른다.
- ② 제출서류가 미비하거나 내용 중 허위사실이 발견될 시에는 당해 민간사업자 선정 해당 평가항목을 “0”점 처리 할 수 있다.

나. 일반사항

- ① 사업신청서류 중 각종 서식 및 증빙서류 누락, 열거된 항목의 기재 누락, 붙임 또는 첨부자료의 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 공모 공고일을 기준으로 한다.
- ⑤ 금액계산은 VAT(부가가치세)를 포함한 금액을 기준으로 별도의 작성지침이 없는 경우 백만원 단위로 표기한다.
- ⑥ 모든 제출도서의 종이는 백색으로 한다.
- ⑦ 제출된 작품은 수정, 변경 및 보완할 수 없다.

다. 제출서류의 규격

- ① 본 지침에서 별도의 규격을 제시하지 않는 한 A4(210× 297mm)용지를 좌철(책자식, 양면인쇄, 접착제본)하고 임대계획 6쪽 이상, 건축계획 2쪽 이상, 유지관리계획 3쪽 이상으로 작성하되, 임대계획, 건축계획, 유지관리계획 전체 쪽수는 50쪽 이내로 제한하고 통합권으로 작성하며 누적 페이지수를 기재한다. 단, 표지, 목차, 간지는 쪽수 산정에서 제외하고 페이지를 기재하지 않는다.
- ② <붙임6>에 따른 사업재무분석 자료는 A4(가로210×세로297mm) 또는 A3(가로420×세로297mm)로 단면 출력하여 사업계획서 후면에 첨부하여 제출하며, 이 경우 해당자료는 제1항의 쪽수 산정에서 제외한다. (단, A3용지는 접어서 사용)
- ③ 사업계획서 작성과정에서 필요한 증빙내용은 본문에 요약하여 작성하고, 세부 증빙자료는 《부록》으로 제출하며, 서식으로 요구한 자료 외의 증빙자료는 50쪽 이내로 작성한다.

- ④ 제출서류는 한글(한글 2007 이하 버전)을 사용하여 본문기준 12포인트의 크기 이하로 작성하되, 제목 또는 강조가 필요한 부분은 사업신청자가 임의로 정할 수 있다. 표와 그림 등은 jpg형식으로 제출 가능하다.
- ⑤ 제출서류는 “2. 사업계획서 작성지침”에서 허용하는 경우를 제외하고는 칼라 표현을 금지한다. ※ 프리젠테이션 : 칼라 사용 허용
- ⑥ 표지는 백색 아트지로 하며, 내부 내용물은 백상지(120g 이하)로 한다.

2. 사업계획서 작성지침

사업계획서는 “제안의 개요”, “세부 추진계획”, “제안서 총괄 분석표”, “사업재무분석” 등으로 구분하여 <서식10>의 표준 사업계획서 양식에 따라 작성하되 세부추진 계획은 아래 세부 작성지침을 준수한다.

가. 운영조직 및 공정계획

① 운영조직

- 1) 사업준비단계와 운영관리단계로 구분하여 운영조직도를 도식화한다.
- 2) 사업준비(설계 및 인허가)와 건설단계(공사 및 시운전)의 주요업무를 반영하여 도식화 한다
- 3) 운영관리단계(입주 후 입주자 공동체 관리운영, 지역사회와 협력사항, 입주자 모집 및 임대 관리 등)의 조직운영에 대한 내용을 도식화 한다.

② 투입인력

사업분야별 투입인력 및 업무분장에 대하여 기재한다.

③ 공정계획

사업단계별 주요 추진 내용을 기재하고 사업항목별 일정표를 제시한다.

나. 건축계획 개요

제출되는 모든 계획은 관련법령 및 지구단위계획 등 상위계획을 준수하는 범위 내에서 사회주택에 적합한 컨셉으로 계획하여야 한다. 공모당시 관련법령(입법예고 포함) 미 준수에 따라 사업계획을 변경하는 경우에는 당초 제출한 건축사업비에서 증액할 수 없다.

① 대상부지 개요

대상부지의 위치, 주변 환경 특성, 교통 접근성 등을 종합적으로 분석하고, 입지 현황도를 작성하여 기술하며 대상 부지 입주 가능 수요층을 시장조사를 통해 산술적으로 기술한다.

② 건축계획

- 1) 건축개요, 세대별 면적표, 층별면적표를 제시한다.

2) 건설되는 주택은 아래의 유형으로 한정한다.

주택유형	비고
단독주택, 다중주택, 다가구주택	건축법 시행령 별표 1 제1호 가나다목
아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사	건축법 시행령 별표 1 제2호 가나다리목
원룸형 주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택	주택법 시행령 제10조 1호와 2호·3호
오피스텔	건축법 시행령 별표 1 제14호 나목 2)

③ 설계 법규검토

- 1) 계획된 건축물에 대한 적용되는 각종 법규 준수 여부를 검토하여 제시한다.
- 2) 배치도, 단면도, 주차대수 산출근거 등 법규 준수에 따른 근거를 제시한다.

④ 세부 건축계획

1) 층별 평면계획

- 주택평형 계획 시에는 전 세대에 대한 동일한 평면계획은 지양하고, 다양한 평형 및 평면계획을 제시한다.
- 커뮤니티 공간계획이 있는 경우, 평면계획을 제시한다.
- 창의적 아이디어를 반영하여 디자인 특화계획, 상가·주택 유형별 평면특화계획, 입주자 특화에 따른 공간 특화계획 등을 제시한다.

2) 단위세대(UNIT) 특징

단위세대 공간 활용 특징 및 UNIT 계획을 제시한다.

④ 커뮤니티공간 및 수익시설 계획

지역 특성, 입주자 특성 및 주변 근린생활시설 공간과의 연계성을 고려하여 커뮤니티공간 및 수익시설을 계획한다.

1) 커뮤니티공간

- 공간용도 : 비영리 시설로 기본적으로 입주민의 커뮤니티활동을 위한 공간이어야 하며, 입주민을 위한 맞춤형 서비스를 제공하거나 커뮤니티 활성화를 위한 특화프로그램 운영 (지역주민도 함께 이용가능)
- 공간규모 : 주거전용면적의 10% 이상 30% 이하
- 운영방법 : 직접 운영 또는 임대(위탁) 가능
 - ※ 커뮤니티 공간은 수익시설과 통합하여 운영 가능하며 이 경우 입주자가 원하는 시간에 해당공간을 커뮤니티 용도로 무상사용할 수 있도록 해당 시설을 운용하여야 한다. (수익시설을 임대하여 운영할 경우에도 동일 기준 적용)
 - ※ 입주자의 커뮤니티 공간 사용에 대한 권리와 수익시설 운영자의 커뮤니티 공간 제공 의무는 임대차계약서(주거, 비주거)에 조항으로 반영되어야 한다.

2) 수익시설

- 공간용도 : 상가 등 민간사업자가 수익을 창출할 수 있는 시설이지만, 입주

자, 지역주민 등에 대한 공공성을 확보할 수 있어야 함

- 공간규모 : 커뮤니티공간과 수익시설의 연면적 합계가 주거전용면적의 30% 이하가 되도록 계획

3) 운영방법 : 직접 운영 또는 임대(위탁) 가능

※ 다른 사업자에 임대 시 임대료는 주거공간과 동일하게 시세 80% 이하로 제한

4) 운영조건

- 수익시설은 입주자가 희망하는 시간대에 커뮤니티공간으로도 제공할 수 있어야 하며 입주자 이용 시 혜택 부여
- 수익시설을 외부 임대시 해당 사업자와의 협의에 의해 입주자에게 커뮤니티 공간으로 제공할 수 있어야 하며 입주자 이용 시 혜택 부여
- 수익시설을 다른 사업자에 임대하는 경우 청년, 경력단절여성, 지역소상공인, 사회적기업 등에 우선 공급하고, 임대료는 시세의 80% 이하로 제한
- 건축법 시행령 별표1 용도별 건축물의 종류 중 다음 각호에 따른 업종 불허

1. 제2종근린생활시설 중 종교집회장, 자동차영업소, 총포판매소, 게임관련 시설, 장의사, 다중생활시설, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장
2. 문화 및 집회시설 중 마권 관련 시설
3. 종교시설
4. 숙박시설 (단, 지역의 필요에 근거하여 게스트하우스 등으로는 이용가능)
5. 위락시설
6. 위험물 저장 및 처리시설
7. 자동차관련시설
8. 동물 및 식물 관련 시설
9. 자원순환 관련시설
10. 교정 및 군사시설
11. 발전시설
12. 묘지 관련 시설
13. 장례시설
14. 야영장 시설

⑤ 건축물의 외관 디자인 계획

건축디자인의 컨셉을 설정하고 건물 조감도를 작성하되 다양하고 혁신적인 건축 디자인으로 지역이미지 개선에 기여 하여야 한다.

⑥ 품질관리계획

부실시공 방지를 위해 공정별 품질관리 계획을 작성한다.

⑦ 안전관리 및 민원 대책

공사 중 산업재해를 예방하기 위한 공정별 안전관리 계획 및 주변 민원 대책을 구체적으로 수립한다.

다. 입주자 모집 및 공동체 커뮤니티 프로그램

① 입주자 모집 계획

1) 입주자 발굴방안

주변 입지특성과 수요자 유형을 반영한 입주자 모집 전략, 소득분위를 고려한 입주자 모집 전략 등을 제시하고 여러 계층의 잠재 수요자를 적극 모집하기 위한 전략적 방안을 작성한다. 사업성 제고 및 임대 분양성을 강화할 수 있는 임대조건 결정전략 및 임대분양 일정계획을 제시한다.

2) 입주자 선정방안

입주자 선정 기준, 선정위원회 구성방안, 신청자에 대한 평가 기준을 작성하되, 입주 사전등록 및 대기제도를 도입하여야 한다.

② 커뮤니티 프로그램 계획

1) 커뮤니티 공간 운영방안

커뮤니티 공간의 개념과 운영에 대한 기본방향을 설정하고 커뮤니티 공간 기본 프로그램을 작성한다.

2) 공동체 활성화 프로그램(임의변경)

입주자 그룹 뿐만 아니라 주변 주민들과 소통, 나눔 등을 위한 특색있는 프로그램을 제시한다.

3) 상가 활용 계획

1) 지역상권과 상생하여 일자리를 창출할 수 있는 상가 임대계획이나 지역 공동체에 기여할 수 있는 운영방안을 제시한다.

2) 상가는 청년, 경력단절여성, 지역소상공인, 사회적기업 등에 우선 공급 될 수 있도록 한다.

라. 관리운영 및 시설물 관리계획

① 관리운영계획

1) 공동체 관리 매뉴얼

입주자의 공동체 운영 매뉴얼 개발 및 표준화된 서비스 제공방안을 작성한다.

2) 단계별 관리운영 계획

입주시기, 퇴거시기, 신규 입주자 시기 등 단계별로 시설물의 상태 등을 확인하여 체크리스트에 작성하는 방식으로 단계별 관리운영계획을 작성한다.

② 유지 수선 및 원상복구 계획

1) 유지관리계획

30년 이상 장기임대주택의 특성을 고려한 설계 및 시공계획 등 유지·관리계획을 작성한다.

2) 건축성능보장

유지관리가 용이한 내외부 마감재 사용계획과 쾌적한 주거 환경을 위한 성능향상 계획 등을 제시한다.

3) 수선계획

수선 항목과 법적 기준을 항목별로 작성

4) 원상복구계획

수선비 산정기준을 시설물전체, 부분보수, 빌트인제품 등으로 구분하여 작성하고 입주자 별도설치품목에 대한 원상복구 기준을 마련하여 작성

마. 사업재무분석표

<붙임6> 사업재무분석 양식(엑셀 파일)을 활용하여 작성하여 첨부

① 비용분석

초기 투자비, 건축사업비, 자본비용, 유지관리비 및 토지임대료를 분석하여 서식에 따라 작성하여 제출한다.

② 임대료 산정

서식에 따라 작성하여 제출하되 아래의 기준을 준수한다.

1) 주변 시세조사현황 등을 포함한 임대조건 산정기준의 적정성을 판단할 수 있는 객관적인 자료를 제시하여야 한다.

※ 시세는 100% 전세를 기준으로 비교하며 전세를 기준으로 전월세 전환율을 적용하여 보증금 및 월임대료를 산정한다.

2) 청년, 신혼부부 등이 안정적으로 거주할 수 있는 시세 이하(주택, 상가 공통 시세의 80% 이하)의 저렴한 임대료를 타입별·유형별로 제시한다.

※ 청년세어하우스로 공급하는 경우 보증금이 없는 순수 월세를 기준으로 임대료는 40만원 이하여야 한다.

3) 사업자는 입주자 모집공고시 제시된 호, 실별 임대조건을 입주자와의 계약시 적용하되 입주자의 요청에 따라 원리금 상환에 차질이 빚어지지 않는 범위내에서 보증금 증액 및 감액(전월세 전환율 동일하게 적용)을 허용할 수도 있다.

③ 사업수지 분석

재원조달계획, 수입분석, 지출분석, 현금흐름표를 제시하고 산출근거를 작성한다.

4. 프리젠테이션 파일 작성지침

① 프리젠테이션 파일 제작기준은 다음과 같다. (위반시 감점)

1) File은 ppt 또는 pptx 확장자 형식의 파일로 작성(배경은 그림이 없는 백색)하고, 제출된 사업계획서에 포함되지 않은 내용은 사용할 수 없으며, “1.일반사항 다.제출서류의 규격 ⑤항”을 준수하여야 한다.

2) 사업신청자는 평가시 원활한 진행을 위하여 ppt(pptx) 확장자 형식의 파일과 함께 PDF 변환파일을 제출하여야 한다.(평가시 PDF파일이 제공되오니 색변경, 음영, 동영상, 애니메이션, 플래시, 소리추가 등 불필요한 편집은 생략하시기 바람)

3) 20페이지 이내(표지, 목차, 간지 제외, 누적 페이지 기재)로 작성하고 발표 시간은 10분 이내로 하며, 건축·재무·커뮤니티 계획에 대해 설명 및 답변할 수 있는 구성원(3명 이하)이어야 한다. 발표자는 공모공고 이전부터 재직하고 평가일 기준 컨소시엄 구성원에 포함된 법인의 직원에 한하며, 발표당일 재직기간이 명기된 재직증명서를 제출하여야 한다.

4) 발표는 제출한 사업계획서 내용으로 한정하며, 타 사업계획과 비교설명은 금지한다.

붙임 2

사업제안서 평가기준 및 배점

구분		평가항목		평가요소				배점한도
계								100
제안서 평가	정량적 평가 (20점)	재정 건전성 (a+b)/2	부채비율 (a)	250% 초과	250~150%	150~50%	50% 미만	5
			유동비율 (b)	25% 미만	25~50%	50~100%	100% 초과	
		최근 3년내 유사사업실적		3건 이하	4건~7건	8건~11건	12건 이상	5
				0	1	3	5	
	사회주택 전담인력		1인	2인	3~4인	5인 이상	5	
			0	1	3	5		
	가감점 (정량)	사업대상지 위치	- 대중교통 접근성, 일상생활 편의성 등 현장점검을 통한 주거지로서 적정여부 판단		5			
			- 노원구, 도봉구, 강북구, 성북구		5			
	정성적 평가 (80점)	사업계획 완성도	- 사업이해도 및 제안요청서와의 부합성		10			
			- 세부계획간 연계성 (입주 Target 설정, 커뮤니티 운영 계획, 건축계획 등 각 세부계획 간의 연계성 확보 여부)					
		사업수행 능력	- 사업의 운영조직 및 인력운영계획의 적정성		5			
			- 사업추진계획의 적정성 및 실현가능성					
		건축계획 (설계, 시공)	- 평면계획의 적정성 및 창의성		20			
			- 주차계획의 적정성					
커뮤니티 운영계획		- 단위세대 설계 적정성		10				
		- 가구 및 설비 배치 등의 적정성						
입주자 모집, 임대 운영 및 입주자관리 계획	- 외관 디자인 및 마감의 적정성 (주변과의 조화 등)		10					
	- 공사기간 공정, 품질, 안전 관리 계획							
건물 유지관리 계획	- 커뮤니티공간 규모 및 용도의 적정성		10					
	- 커뮤니티프로그램의 창의성 및 실현가능성							
사업성 검토 및 부채관리 계획	- 입주자 맞춤형 특화 프로그램 운영여부		15					
	- 지역사회와의 연계 여부							
가점 (정성)	입주대상 특화	- 입주자 모집 및 마케팅 전략		5				
		- 공실 관리 및 임대료 연체관리 계획						
		- 입주자 만족도 조사 등 입주자 의견반영 계획						
		- 시설물 수선·유지관리 계획 수립 및 적정성						
		- 안전관리 및 위생·환경관리계획 수립 및 적정성						
		- 재원조달계획 및 사업수지 분석의 적정성 및 정확성						
		- 부채관리 계획의 적정성						
		- 전체 공급세대의 50% 이상 신혼부부(세대당 45㎡ 이상) 또는 주거약자(유니버설디자인 적용) 대상 공급 시						

※ 컨소시엄을 구성하여 사업 참가 신청 시 정량적 평가 산출 기준

- 재정 건전성 항목은 구성원별 득점 중 낮은 값을 기준으로 한다.(설계사 재정 건전성 제외)
- 유사사업실적 항목은 구성원별 득점의 평균값으로 한다. (설계사 득점 제외, 소수점 셋째자리에서 반올림)

붙임 3

임대기간 종료시 매입기준 건축비

※ 공모지침서 제26조에 따라 임대기간 종료 후 리츠가 민간사업자로부터 건축물을 매입할 경우 적용하는 기준건축비로 사업자 선정시 제안하는 건축비와 무관함

□ 기준 건축비 (부가세 별도)

※ 아래의 기본금액과 가산금액을 합한 금액에 가산율을 적용하여 산정함

○ 기본금액 (부가세 별도)

용도	기본금액
다가구주택	1,607,000
다세대주택	1,607,000
연립주택	1,607,000
아파트	1,695,000
기숙사	1,303,800

※ 연면적 1㎡ 당 금액이며 근린생활시설 등을 복합건축하는 경우 연면적은 주된 용도(주거 시설)로 통합하여 산정

○ 가산금액 (부가세 별도)

- ① 태양열 설비 설치 시 태양열 설비 설치면적(㎡) 당 102,000원을 가산
- ② 승강기 설치 시 다음 페이지의 시설별 단가를 가산
- ② 소화설비 설치 시 다음의 시설별 단가를 가산

설비명	단위	보정단가 가산액
옥내소화전	원/개소	5,200,000
스프링클러	원/헤드	211,000
포말소화설비	원/헤드	311,000
탄산가스소화설비	원/병(68리터/45kg)	829,000
하론가스소화설비	원/병(68리터/50kg)	4,000,000
NAFS-III	원/병(68리터/50kg)	4,700,000
FM-13	원/병(200리터b/50kg)	7,300,000
INERGEN	원/병(90리터)	3,600,000
FE-13	원/병(200리터b/50kg)	5,300,000
연결살수설비	원/헤드	355,000

○ 가산율

- 친환경 디자인(에너지 절감 포함) 또는 무장애설계(Universal Design) 적용 시 기본 금액과 가산금액을 합한 금액에 2.21%를 가산한다.

※ 친환경디자인 및 무장애설계의 적용여부는 서울시에서 정한 별도의 기준에 따라 사회주택지원센터 등의 기관이 적용 여부를 확인할 경우 인정

적용산식
기준건축비 = (기본금액 + 가산금액) X 1.0221

※ 승강기 설치 시 시설별 가산금액

제어방식	속도(m/min)	층수	용량		보정단가(원)	비고
교류 기어드	60	6	8인승	550kg	38,300,000	국내 조립품
			11인승	750kg	39,500,000	
			13인승	900kg	41,800,000	
			15인승	1000kg	44,100,000	
		10	8인승	550kg	44,100,000	국내 조립품
			11인승	750kg	45,200,000	
			13인승	900kg	47,600,000	
			15인승	1000kg	49,900,000	
	90	10	11인승	750kg	61,600,000	국내 조립품
			13인승	900kg	63,900,000	
			15인승	1000kg	66,200,000	
			17인승	1150kg	73,200,000	
		15	11인승	750kg	67,300,000	국내 조립품
			13인승	900kg	69,700,000	
			15인승	1000kg	72,000,000	
			17인승	1150kg	78,900,000	
	105	10	8인승	550kg	66,200,000	국내 조립품
			11인승	750kg	69,700,000	
			13인승	900kg	72,000,000	
			15인승	1000kg	74,300,000	
			17인승	1150kg	81,400,000	
		15	8인승	550kg	72,000,000	국내 조립품
			11인승	750kg	75,500,000	
			13인승	900kg	77,800,000	
15인승			1000kg	80,100,000		
17인승			1150kg	87,100,000		
VVF 교류 기어드	120	10	13인승	900kg	127,800,000	국내 조립품
			15인승	1000kg	129,000,000	
			17인승	1150kg	135,900,000	
			20인승	1350kg	139,500,000	
		15	13인승	900kg	133,600,000	국내 조립품
			15인승	1000kg	135,900,000	
			17인승	1150kg	145,200,000	
			20인승	1350kg	148,700,000	
	20	13인승	900kg	137,000,000	국내 조립품	
		15인승	1000kg	151,100,000		
		17인승	1150kg	152,200,000		
		20인승	1350kg	160,300,000		

제어방식	속도(m/min)	층수	용량		보정단가	비고
VVF 교류 기어드	150	15	13인승	900kg	186,000,000	국내 조립품
			15인승	1000kg	201,000,000	
			17인승	1150kg	209,200,000	
			20인승	1350kg	222,000,000	
		20	13인승	900kg	220,800,000	국내 조립품
			15인승	1000kg	220,800,000	
			17인승	1150kg	235,900,000	
			20인승	1350kg	244,100,000	
직류 기어레스	120	10	13인승	900kg	141,800,000	국내 조립품
			15인승	1000kg	144,100,000	
			17인승	1150kg	151,100,000	
			20인승	1350kg	154,500,000	
		15	13인승	900kg	147,500,000	국내 조립품
			15인승	1000kg	149,800,000	
			17인승	1150kg	156,800,000	
			20인승	1350kg	160,300,000	
		20	13인승	900kg	153,400,000	국내 조립품
			15인승	1000kg	155,700,000	
			17인승	1150kg	162,700,000	
			20인승	1350kg	166,200,000	
	150	10	13인승	900kg	180,100,000	국내 조립품
			15인승	1000kg	182,400,000	
			17인승	1150kg	189,400,000	
			20인승	1350kg	192,900,000	
15		13인승	900kg	189,400,000	국내 조립품	
		15인승	1000kg	191,700,000		
		17인승	1150kg	198,700,000		
		20인승	1350kg	202,200,000		
VVF 직류 기어레스	180	15	15인승	1000kg	210,000,000	국내 조립품
			17인승	1150kg	207,900,000	
			20인승	1350kg	211,500,000	
		20	15인승	1000kg	212,700,000	국내 조립품
			17인승	1150kg	219,600,000	
			20인승	1350kg	223,100,000	
		25	15인승	1000kg	222,000,000	국내 조립품
			17인승	1150kg	228,900,000	
			20인승	1350kg	232,400,000	
	210	20	15인승	1000kg	233,600,000	국내 조립품
			17인승	1150kg	240,500,000	
			20인승	1350kg	244,100,000	
		25	15인승	1000kg	235,900,000	국내 조립품
			17인승	1150kg	249,800,000	
			20인승	1350kg	253,300,000	
	240	20	15인승	1000kg	262,600,000	국내 조립품
17인승			1150kg	269,600,000		
20인승			1350kg	273,100,000		
25		15인승	1000kg	271,900,000	국내 조립품	
		17인승	1150kg	278,900,000		
		20인승	1350kg	282,400,000		

붙임 4

국토부 지정 우수 감정평가법인

법 인 명	주사무소 소재지	연락처
(주)가람감정평가법인	송파구 마천로 87, 3,4층	556-0048
(주)나라감정평가법인	종로구 사직로 130, 8층	737-8871
(주)삼창감정평가법인	서초구 반포대로14길 37, 2층	540-7100
(주)제일감정평가법인	서초구 방배로 28	3019-1200
(주)중앙감정평가법인	서초구 서초중앙로 63, 2층	598-9500
(주)태평양감정평가법인	중구 다산로 32	514-8811
(주)하나감정평가법인	서초구 양재대로11길 36, 금관5층	2149-2222
(주)미래세한감정평가법인	송파구 충민로 52, A동 9층	558-5151
(주)가온감정평가법인	송파구 충민로 10, 8층S-33	3460-4100
(주)경일감정평가법인	송파구 가락동 78, 아이티벤처타워 동관 7층	2142-3800
(주)대한감정평가법인	서초구 남부순환로 2569, 8층	521-0077
(주)감정평가법인대일감정원	서초구 논현로 83, A동2층	2105-6500
(주)대화감정평가법인	서초구 사임당로 52, 3층	525-2733

표지서식 A : 사업신청서 표지

- 서식① 제출서류 LIST
- 서식② 서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 참여 신청서
- 서식③ 서약서
- 서식④ 컨소시엄 구성 및 대표법인 선임서
- 서식⑤ 정량적 평가 자기평가서
- 서식⑥ 재정건정성 및 상시인력 현황
- 서식⑦ 최근3년간 유사사업 실적
- 서식⑧ 가점신청서
- 서식⑨-1 건축사업비 제안서
- 서식⑨-2 건축사업비 세부산출내역
- 서식⑩ 청렴서약서

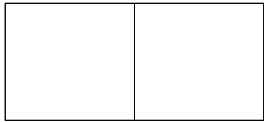
표지서식 B : 사업계획서 표지

- 서식⑪ 표준사업계획서

표지서식 C : 사업계획서 부록 표지

표지서식 A

사업신청서 표지 : 내용서식①~⑨ 및 첨부자료



서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 사업신청서

2019. 00. 00.

○○○○ (주) (인)
○○○○ (주) (인)
○○○○ (주) (인)

(컨소시엄으로 참여하는 경우, 모든 구성원을 지분순서대로 하단에 기재하며, 직인날인은 주관사만 해도 무방함. 제출할 15부 중 1부는 원본 그 외는 사본 제출 가능)

서식 ①

제출서류 확인서

구분	항 목	확인	비고
사업 신청서 [표지서식A]	1. 제출서류 확인 <서식1>	○	15부 (원본1, 사본14)
	2. 사업참여신청서 <서식2>		
	3. 서약서 <서식3>		
	4. 컨소시엄구성 및 대표법인 선임서 <서식4>		
	5. 정량적평가 자기평가서 <서식5>		
	6. 재정건전성 및 상시인력 현황 <서식6> - 첨부a 재무제표 확인서 - 첨부b 재직증명서 및 경력증명서		
	7. 최근3년간 유사사업 실적 <서식7> - 첨부a 운영분야 실적증빙자료 - 첨부b 시행분야 실적증빙자료 - 첨부c 시공분야 실적증빙자료		
	8. 각종 면허증 사본 - 첨부a 운영사 법인정관 사본 - 첨부b 시공관련 면허 사본 - 첨부c 설계관련 면허 사본		
	9. 가점신청서 <서식8>		
	10. 건축사업비 제안서 <서식9-1>		
	11. 건축사업비 세부산출내역 <서식9-2>		
	12. 청렴서약서 <서식10>		
사업 계획서 [표지서식B]	1. 사업계획서 <서식11> / 50page 이내		15부
	2. 사업재무분석자료 <붙임6>		
부록 [표지서식C]	사업계획서에 대한 증빙자료 / 50page 이내 ※ 필요시 제출자료로 미제출해도 무방		15부
전산 자료	1. 사업신청서 자료 스캔본		USB 1식
	2. 사업계획서 자료 (pdf&hwp)		
	3. 사업계획서 부록 (pdf,hwp,dwg 등)		
	4. 사업재무분석 자료 (excel)		
	5. 사업설명자료 (pdf&ppt) / 20page 이내		

주) 사업신청자는 사업신청시 제출서류 확인서 작성 후 사업신청서 첫페이지에 작성

서식 ②

서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택사업 참여 신청서

법 인 명	대표법인만 작성		소재지				
			전화번호				
설립일자			대표자	주소			
법인허가번호				성명			
				생년월일		전화번호	
법인의 주요설립목적							
사회주택 전담인력	(명)		명단				
자본금	자산	고정자산	천원		부채	천원	
		유동자산	천원				
최근 3년 이내 유사사업 수행실적	계	주택신축		주택리모델링		주택임대사업	

※ 사회주택 전담인력, 자본금, 최근 3년 이내에 유사사업 수행실적을 입증하기 위한 증빙자료를 반드시 첨부해야 하며, 자료 누락 시 접수 미부여

위와 같이 서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 사업에 참여를 신청합니다.

2019년 월 일

업 체 명 :

대 표 자 : (인)

(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사 귀하

컨소시엄 구성 및 대표법인 선임서

사 업 명 : 서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택사업

상기 사업의 공모에 참여함에 있어 컨소시엄 구성 및 수행업무 계획서를 아래와 같이 제안하오며, 본 사업에서 적격사업 선정 공모에 관한 모든 권한을 00 주식회사(대표이사 000)에게 위임합니다.

구성원	업체/업종	사업자등록번호	수행업무	비고
업체명			주택임대관리	대표법인
업체명			시공	-
업체명			설계	-

2019 년 월 일

000사 대표이사 (인)

000사 대표이사 (인)

000사 대표이사 (인)

- 주) 1. 컨소시엄을 구성하여 사업신청할 경우만 작성
 2. 대표 법인은 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제2조 3항의 “주거관련 사회적 경제주체”에 해당해야 함

서식 ⑤

정량적 평가 자기평가서

평가분야	평가기준 및 평가자료		점수		비고
			자기평가	최종확인	
재정건전성 (5점)	① 부채비율(직전연도 기준)	%			서식 6
	② 유동비율(직전연도 기준)	%			
	소계((①+②)/2)				
최근 3년간 유사사업 실적 (5점)	- 주택대수선 (단순 잡수리 제외) - 주택 신축 - 주택임대 사업		건		서식 7
사회주택 전담관리 운영인력 (5점)	운영인력 현황		명		서식 6
입지 적정성 (5점)	서울투자운용(주) 현장점검 결과				
보유자격 (필수조건)	사회적경제주체, 정관 부합				
	시공 관련 면허				
	설계 관련 면허				
합 계					

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

상기 정량평가 자기평가서는 서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택사업 공모지침(사업계획서 작성지침 등 포함)에서 정한 제반 규정을 숙지하고, 동 규정에 적합하게 작성·제출된 것으로, 자기평가 점수가 위조·변조 등의 부정한 서류에 의해 작성된 경우에는 관련규정에 의거 공모참가제한 등의 불이익을 받을 수 있음을 확인합니다.

첨부서류 : 재정건전성 및 상시인력 현황<서식6>, 최근 3년간 유사실적<서식7>
보유자격에 대한 증빙서류 (운영, 시공, 설계, 별도서식 없음)

2019년 월 일

업체명 : **킨소시엄 대표사가 취합하여 작성**
대표자 : (인)

(사업유형) 사업명	
<p style="text-align: center;">사진첨부</p>	

청 럽 서 약 서

당사는 “(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사”(이하 “리츠”라 한다)가 시행하는 “서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 사업”(이하 “사업”이라 한다) 민간사업자 공모에 참가함에 있어 부패 없는 깨끗한 사업 문화를 조성하고 청렴사업 시행취지에 적극 부응하기 위하여

1. 건설가격의 유지나 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 입찰참가자격제한 처분을 받으면 그 제한기간 동안에는 서울시와 서울주택도시공사가 시행하는 사업 공모에 참가하지 않겠으며,
 - 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 서울시와 서울주택도시공사가 시행하는 사업공모에 참가하지 않겠습니다.
3. 사업과 관련하여 담당 직원 및 평가위원 등 공모관련자에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 사업약정체결 이전의

표지서식 B

사업계획서 표지 : 서식⑩ 내용 작성

--	--

서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 사업계획서

2019. 00. 00.

○○○○ (주) (인)

○○○○ (주) (인)

○○○○ (주) (인)

(컨소시엄으로 참여하는 경우, 모든 구성원을 지분순서대로 하단에 기재하며,
직인날인은 주관사만 해도 무방함. 제출할 15부 중 1부는 원본 그 외는 사본 제출 가능)

I. 제안의 개요

가. 제안업체 일반현황	00
나. 제안배경 및 기대효과	00

II. 세부 추진계획

가. 운영조직 및 공정계획	00
나. 건축계획	00
1) 대상부지 개요	
2) 건축계획 개요	
3) 설계 법규 검토	
4) 세부 건축계획 (층별, 단위세대)	
5) 커뮤니티 공간 설계 계획	
6) 건축물 외관 디자인 계획	
7) 품질관리 계획	
8) 안전관리 및 민원대책	
다. 입주자 모집 및 공동체 활성화 계획	00
1) 입주자 모집 계획	
2) 커뮤니티공간 운영 및 공동체 활성화 계획	
라. 관리운영 및 시설물 관리계획	00
1) 관리운영계획	
2) 유지 수선 및 일상복구 계획	

※ 사업재무분석자료(엑셀서식) 별첨

III. 제안서 총괄 분석표

<input type="checkbox"/> 제안서 총괄 분석표	00
---	----

※ 필요시 사업계획서 <부록> 별도 제출 (의무사항 아님)

※ 상기내용은 예시로 세부 목차 추가 등 기타사항은 자유롭게 작성 가능. 간지를 추가할 수 있으며 표지, 목차, 간지는 쪽수 산정에서 제외

I. 제안의 개요

1. 제안업체 일반현황

<input type="checkbox"/> 업체 개요			
(예시)			
구 분	사 업 시 행 자	공동신청자1	공동신청자2
기업명			
법인소재지			
대표자			
설립일			
업종/업태			
자본금			
홈페이지			
대표전화			
법인등록번호			
사업자등록번호			
사업장 주소			
전화번호			
직원수			
비고			
※건설업 등록 사업시행자의 '건설업 등록증' 첨부			
<input type="checkbox"/> 전문기술 등 보유 여부			
(예시)			
구 분	사 업 시 행 자	공동신청자1	공동신청자2
보유 내역			
<input type="checkbox"/> 주요 연혁 (연도별로 주요내용 기재)			
<ul style="list-style-type: none"> - 2015.00.00 - 2016.00.00 - 2017.00.00 - 2018.00.00 			

2. 제안배경 및 기대효과

□ 제안의 배경 및 목적

- 제안사의 비전과 미션, 설립취지 등
- 사회주택의 특성 및 취지를 이해하고, 선정한 대상지의 입지특성과 실수요자 등을 고려하여 제안하고자 하는 내용에 대한 배경과 목적을 기술

□ 제안의 특징점 및 기대효과

[제안 특징점]

- 여러 각도에서 제안내용의 특징적인 장점을 부각하여 기술
 - 건물의 외관 및 공법
예시1) 출입구 및 외관을 지역의 랜드마크가 될 수 있도록 조성
예시2) 안전하고 친환경 건축자재 및 공법 활용
 - 지역 연계 커뮤니티(공동체) 활성화 방법
 - 사업의 지속가능성 소개
 - 입주자의 편의성 제고

[기대효과]

- 실수요자 측면
 - 입주모집 예정자(수요자)의 입주 결정 요인 등 기술
예시1) 1인 청년 가구가 선호하는 역세권에 위치(지하철 출구로부터 450m 이내)
예시2) 무단차, 엘리베이터 등 노인 등 신체약자들이 편리하게 사용할 수 공간 제공
- 사업시행자 측면
 - 잠재적 수요층 발굴을 통한 사업의 지속 가능성에 대한 기대효과 기술
예시1) 서울시 지원을 통해 주변 시세보다 저렴한 임대료로 공실률을 최소화 할 수 있을 것
- 기타 다른 측면 등

II. 세부 추진계획

가. 운영조직 및 공정계획

□ 운영조직 및 인력계획

1) 운영조직

사업준비단계와 운영관리단계로 구분하여 운영조직도 도식화

사업준비(설계 및 인허가)와 건설단계(공사 및 시운전)의 주요업무를 반영하여 도식화
 운영관리단계(입주 후 입주자 공동체 관리운영, 지역사회와 협력사항, 입주자 모집 및 임대 관리 등)의 조직운영에 대한 내용을 도식화

(예시)



2) 투입인력

사업분야별 투입인력 및 업무분장에 대하여 기재

(예시)

부서명	성명	직위	주요업무
업무총괄			
커뮤니티			
유지보수			
운영 및 홍보			

□ 공정계획

1) 사업단계별 추진내용

사업단계별 주요 추진내용을 예시와 같이 기재

(예시)

1단계(준비단계) : 토지임대차 계약체결 및 철거

2단계(공사단계) : 컨셉 설정, 설계, 신축 또는 리모델링 공사

3단계(입주자 모집 단계) : 입주자 모집 및 입주

4단계(관리운영단계) : 임대관리, 공동체 프로그램 적용 등

구분		추진 내용	세부 내용
1단계	준비단계	공공건축가 설계 자문	
2단계	공사단계	건축심의 및 허가	
		실시 설계	
		철거 및 신축공사	
3단계	입주자 모집		
4단계	관리운영	임대관리	
		커뮤니티 공동체 프로그램	
		시설물 유지보수 등	

2) 사업 공정표

사업항목별 일정표를 예시와 같이 작성하여 제시

(예시)

구분	일정							
	월	월	월	월	월	월	월	월
공공건축가 설계 자문								
토지임대차계약								
기금융자신청								
실시 설계								
건축심의 및 허가								
착공								
입주자 모집 및 선정								
관리 및 운영								

나. 건축 계획

1) 대상부지 개요

입지 분석

대상부지 위치, 주변 환경 특성, 교통 접근성 등을 종합적으로 분석하고, 입지 현황도를 작성하여 기술

(예시)

- 문화 생활
- 교육 환경
- 의료 시설
- 자연 환경
- 교통 현황



주거수요분석

대상부지 입주 가능 수요층을 시장조사를 통해 산술적으로 기술

(예시)

- 대상부지 소재 행정구역에 대한 수요층 비율 조사 분석

2) 건축계획 개요

□ 건축개요

계획 건축물 계획에 대한 건축개요를 아래 표 예시와 같이 작성
(예시)

구 분	내 용	비 고
사업명		
대지 위치		
인접도로 폭	주출입구 기준 (저·후·좌·우)면 ()m	
지역, 지구	(제2종일반주거)지역, (일반미관)지구, (기타 내용)	
건물의 용도	공동주택(다세대주택) + (근린생활시설)	
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)	
커뮤니티 공간 면적	()m ² , 주거전용면적의 ()%	공고상 커뮤니티 공간 정의 참고
1층 필로티	1층 바닥면적(m ²), 주차장 면적(m ²)	해당 시
건폐율	()m ²	
용적률	()m ²	
주차 대수		주택법상 원룸형 주택의 경우 완화기준 확인
기타 시설	옥상정원, 택배보관함, 자전거보관소 등	

세대별 면적표

계획 건축물의 각층 입주호수별 전용면적, 공용면적, 커뮤니티면적, 세대수, 용도를
※첨부엑셀파일 '사업재무분석'의 <서식 2>을 작성하여 인쇄 후 삽입
(한글 파일 쪽 수에 맞춰, 엑셀파일 쪽 수 기입 요망)

층별 면적표

계획 건축물의 층별 면적(전용면적과 공용면적 구분)을
※첨부엑셀파일 '사업재무분석'의 <서식 2>을 작성하여 인쇄 후 삽입

3) 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)	
건축물의 높이 *	건축법시행령 제86조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 정북방향에 의한 높이제한 ② 1항 적용의 예외 ③ 채광방향,인동거리에 의한 높이제한	
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)	
* 배치도, 단면도 등 건축물의 규모검토 내용 확인이 가능한 도면 별첨 ** 주차대수 산출근거 별첨 ※ 상기 항목 이외에 법규검토하여 반영한 사항이 있다면 추가하여 작성		

건축물의 규모검토 관련 도면

- 대지안의 공지, 건축선 지정, 건축물의 높이 등
건축물의 규모가 현행 법령 상 적법함을 검토한 도면 첨부

주차대수 산출근거

- 주차대수 산출근거

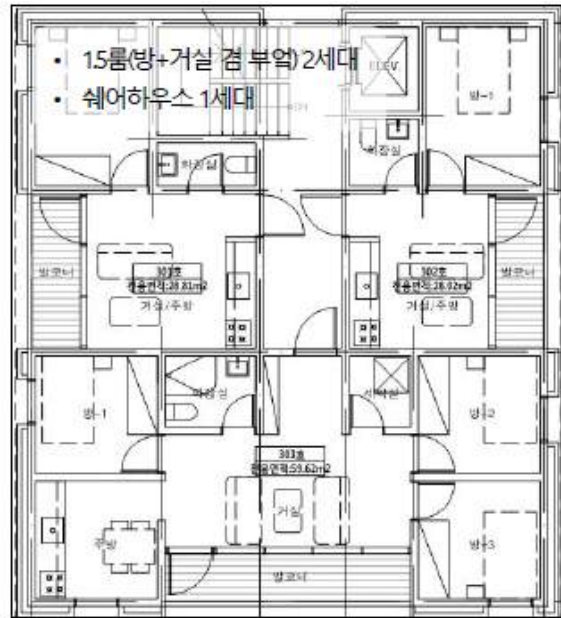
4) 세부 건축 계획

□ 층별 평면계획

층별 평면도를 작성하여 제출하되, 단위세대와 각 공간의 동선을 파악할 수 있어야 함

- 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)
- 공고기준에 부합하는 커뮤니티 공간을 다른 색으로 구분하고, 면적도 함께 적을 것

(예시)



□ 단위세대(UNIT) 특징

단위세대별 공간 활용 특징을 설명할 수 있는 평면도서 또는 3D자료와 함께 서술할 것

(예시)

- 매립형 수납장 설치
- 접이식 침대 활용 예정
- 단위세대별 소형 냉장고 설치



5) 커뮤니티 공간 설계 계획

□ 커뮤니티공간 평면계획

- 사회주택 커뮤니티 공간운영 용도 및 기준에 맞춘 공간을 조성할 것
- 입주민 생활 편의시설 또는 지역주민이 함께 이용 가능한 공간 제시

(예시)

- 청년예술가와 지역 주민이 함께하는 커뮤니티 공간 평면도



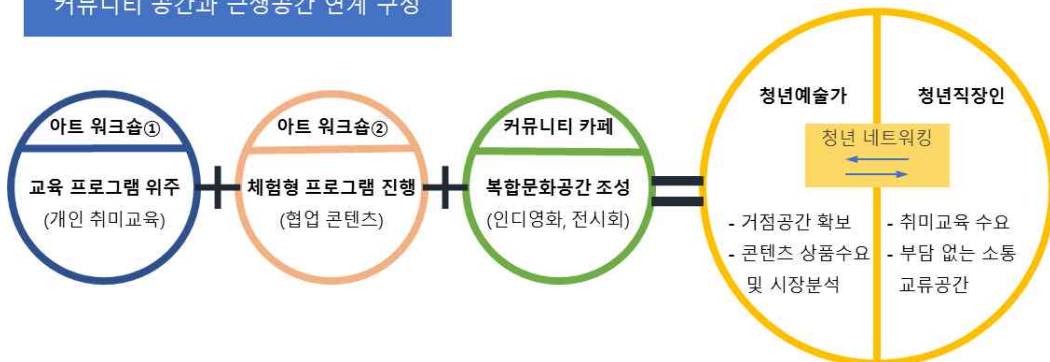
□ 주변 근생공간과 연계성 강화

커뮤니티 공간과 주변 근생공간과의 연계 강화를 통해 커뮤니티 공간 이용성 증대

(예시)

- 문래동 청년 예술가 입주자 커뮤니티 공간과 주변 근생공간과 연계 구성 사례

커뮤니티 공간과 근생공간 연계 구성



6) 건축물 외관 디자인 계획

□ 건축디자인 컨셉 설정

계획 건축물 용도와 실이용자(입주자), 주변 거리 입지 특성 등을 고려하여 건축디자인 컨셉(건물형태, 색, 재료 등)을 설정할 것

(예시)

- 회색 건물이 밀집된 지역에 적합한 건축물의 색상을 정하고, 표현 가능한 재료를 설정



□ 건물 조감도 작성

건축 디자인 컨셉을 반영한 외관 디자인을 보 수 있는 조감도를 작성하여 제출

(예시)

- 문래동 청년 예술가 입주자 사회주택 건축디자인 사례
- Design Concept : 빛의 투과와 반사로 연출되는 경쾌하고 색감있는 건축을 통한 지역 이미지쇄신



7) 품질관리 계획

□ 품질관리 계획

부실시공 방지를 위해 공정별 품질관리 계획을 작성하여 제출

(예시)

- 토지 임대부 사회주택 공정별 품질관리 계획 사례



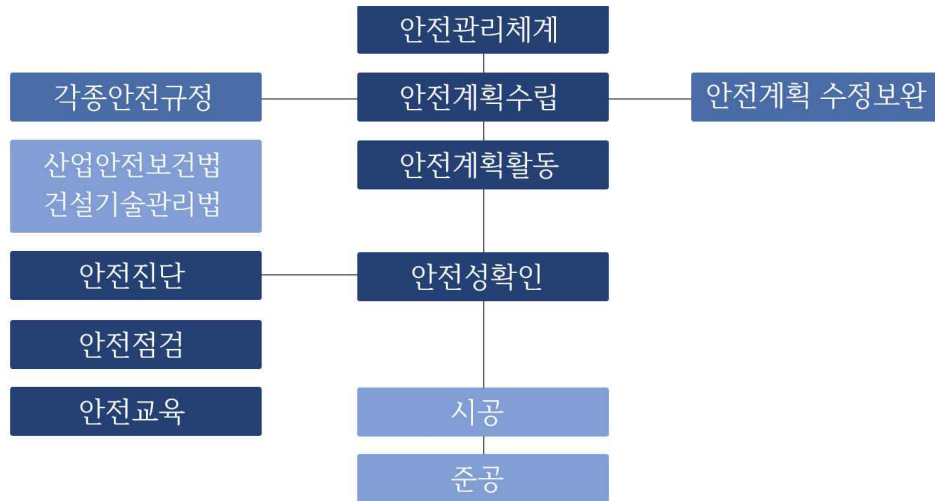
8) 안전관리 및 민원 대책

□ 안전관리계획

공사중 산업재해를 예방하기 위한 공정별 안전관리계획 및 주변 민원대책을 구체적으로 수립

(예시)

- 안전관리계획 수립 사례



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

안전계획수립

- 안전실명제 실시-비상시 대처
- TBM 위험예지활동 권장
- 집단페널티 제도 운영

안전관리 시스템 구축

- PMIS를 이용한 자율안전활동
- PPCA 기법을 통한 개선활동
- 안전에 대한 Master Plan수립

안전점검/교육/안전관리

- 일일,주간,월간 안전점검 실시
- 취약시기 안전점검 강화
- 신규,정기,특별 안전교육 확인

안전관리 계획서 검토

- 사전안전성 검토 및 중점 관리사항 선정
- 유해위험방지 계획서 검토

다. 입주자 모집 및 공동체 활성화 계획

1) 입주자 모집 계획

입주자 발굴 방안

주변 입지특성과 수요자 유형을 반영한 입주자 모집 전략
소득분위를 고려한 입주자 모집 전략 등
여러 계층의 잠재 수요자를 적극 모집하기 위한 전략적 방안 작성
사업성 제고 및 임대 분양성을 강화할 수 있는 임대조건 결정전략 및 임대분양 일정
계획을 제시

입주자 선정 방안

입주자 선정기준 및 입주자 선정 위원회 구성 등 중심으로 입주자 선정방안 작성
신청자에 대한 평가 기준 작성 : 정량적 평가와 정성적 평가기준 구분(합하여 100점)
입주 사전등록 및 대기제도를 도입하여야 함

(예시) 신청자 평가기준 사례

- 정량적 평가기준 : 배점 40점, 도시근로자 월평균소득, 서울시 거주기간, 공동체생활
관련 활동기간 등으로 주요 지표로 하여 평가
- 정성적 평가기준 : 공동체에 대한 생각이나 비전 등 사회주택 공동체 유형에 적합한
신청자의 주관적 생각을 평가할 수 있는 지표로 평가

2) 커뮤니티 공간 운영 및 공동체 활성화 계획

커뮤니티 공간 운영 방안

커뮤니티 공간 개념 및 운영에 대한 기본방향 작성

커뮤니티 공간 기본 프로그램 작성

- 공동체가 지켜야할 기본규약
- 입주자 협의회 운영내용
- 공동체 주요관심사, 공동활동 등에 대한 프로그램 제시 등

공동체 활성화 프로그램

커뮤니티 공간을 활용한 입주자 그룹 뿐만 아니라 주변 주민들과 소통, 나눔 등을 위한 특색있는 공동체 활성화 프로그램 제시

(예시)

- 내방 꾸미기의 날 행사: 월 1회 주말(프로그램 내용, 지원, 기타 등)
- 내 마을 작은 카페 독서모임: 월 1회 주말(프로그램 내용, 지원, 회비, 기타 등)
- 커뮤니티 북 카페
- 주민과 함께하는 나눔 장터
- 커뮤니티 요리 교실
- 재능기부 프로그램 등

라. 관리 운영 및 시설물 관리계획

1) 관리운영계획

공동체 관리 매뉴얼

입주자의 공동체 운영 매뉴얼 개발 및 표준화된 서비스 제공방안 작성

단계별 관리운영계획

입주시기, 퇴거시기, 신규 입주자 시기 등 단계별로 시설물의 상태 등을 확인하여 체크리스트에 작성하는 방식으로 단계별 관리운영계획 작성

2)유지 수선 및 원상복구 계획

유지관리계획

30년 이상 장기임대주택의 특성을 고려한 설계 및 시공계획 등 유지·관리계획을 작성한다.

건축성능보장

유지관리가 용이한 내외부 마감재 사용계획과 쾌적한 주거 환경을 위한 성능향상 계획 등을 제시한다.

수선계획

수선 항목과 법적 기준을 항목별로 작성

(예시)

- 유지수선 항목 : 소모성 자재, 빌트인제품, 별도설치품목, 시설물동파 등으로 분류
- 법적 기준 : 민간임대주택에 관한 특별법 제53조, 임대주택 표준임대보증금 및 표준임대료(국토교통부고시 제2018-471호) 등의 법적 기준 참조

입주자 퇴거 시 원상복구계획

수선비 산정기준을 시설물전체, 부분보수, 빌트인제품 등으로 구분하여 작성
입주자 별도설치품목에 대한 원상복구 기준을 마련하여 작성

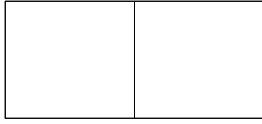
Ⅲ. 토지임대부형 제안서 총괄분석표

구 분		내 용
제안사업명		
입주 수요층		
사업지 현황	주 소	
	대지면적	
	용도지역	
공사 계획	건축연면적	
	수용 세대수	
	공동체공간면적	
	기타 특화계획	
사업비	총액	
	자부담	
	융자금	
입주자임대 계획	총 월임대료	
	총 보증금	
	임대기간	
수익 분석	총 사업수익 (사업기간 중)	
	연간수익률 (%)	

첨부. 사업재무분석표

※ 사업계획서 작성 시 유의사항

- 사업계획서 본문의 각 페이지는 쉽게 참조할 수 있도록 페이지 하단 중앙에 일련번호를 붙일 것
- 사업재무분석표는 <붙임6> 엑셀 파일 작성 후 각 시트별로 인쇄하여 사업계획서 마지막에 별도 첨부
- 사업계획서의 내용은 명확한 용어를 사용하여 표현해야 하며 “할 수도 있다”, “~이 가능하다”, “~을 고려하고 있다”, “~에 동의한다” 등과 같은 모호한 표현은 자제
- 사업계획서의 모든 기재사항은 객관적으로 입증 가능하여야 하며 허위로 작성한 사실이 판명될 시 평가대상에서 제외함



서울토지지원리츠 토지임대부 사회주택 사업계획서 <부록>

2019. 00. 00.

○○○○ (주) (인)

○○○○ (주) (인)

○○○○ (주) (인)

(권소시임으로 참여하는 경우, 모든 구성원을 지분순서대로 하단에 기재하며, 직인날인은 주관사만 해도 무방함. 제출할 15부 중 1부는 원본 그 외는 사본 제출 가능)

붙임 6**사업재무분석 양식**

※ 별도 Excel 파일 형태로 제공

붙임 7**설계 및 시공 기준**

※ 별도 PDF 파일 형태로 제공

붙임 8**건축개요**

※ 별도 파일 제공

붙임 9**입지적정성 평가표**

※ 별도 파일 제공

붙임 10**건축법규 체크리스트**

※ 별도 파일 제공

붙임 11**토지 체크리스트**

※ 별도 파일 제공