

## 1. 개정이유 및 주요내용

공공주택사업자가 공공임대주택 사업으로 지역 수요 및 여건을 고려하여 입주 자격, 거주기간 등을 별도로 정하도록 「공공주택특별법 시행규칙」(국토교통부령 제1383호, '24.8.23 개정·시행)이 신설됨에 따라 지역제안형 특화주택의 공모사업 추진을 위해 필요한 절차와 기준을 정하는 한편,

사업자가 사업공모에 공동시행방식의 사업을 응모하려는 경우 공동시행자와 사전 협의토록 하고, 사업내용 등의 중대한 변경에 대한 안전재상정 등을 위해 필요한 제출서류를 규정하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

## 2. 참고사항

가. 관계법령 : 공공주택특별법 시행규칙 별첨

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

## 공공임대주택 공모사업 업무처리지침 일부개정훈령안

공공임대주택 공모사업 업무처리지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호에 마목을 다음과 같이 신설하고, 같은 조에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

마. 규칙 제23조제2항에 따른 공공임대주택사업(이하 “지역제안형 특화주택사업”이라 한다)

5. “공동시행자”란 제4조제2항에 따라 제안서를 제출한 사업자와 해당 사업을 공동으로 시행하는 사업자를 말한다.

제4조제1항 단서 중 “한다”를 “하며, 사업자가 사업을 공동시행방식으로 추진하려는 경우에는 제2항에 따른 제안내용을 공동시행자와 사전에 협의하여야 한다”로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “제1호의4”를 “제1호의5”로 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 사업자는 최초 입주자 모집공고를 시작하기 전까지의 주택에 대하여 사업공모에 응모할 수 있다.

제5조제1항에 제3호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항제3호 중 “청년특화주택”을 “청년특화주택 및 지역제안형 특화주택”으로 한다.

3. 지역제안형 특화주택 : 영 제2조제1항제3호의2 및 제4호의 규정에 따른 공공임대주택

제9조제3항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 지역제안형 특화주택사업: 별표1의5

제10조제2항을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

② 사업자는 선정사업에 대해 다음 각 호에 해당하는 변경을 하려는 경우 장관과 사전에 협의하여야 한다. 이 경우 사업자는 기 제출한 사업 제안서와 함께 별지 제1호의6 서식에 따른 공모사업 조정 요청서를 장관에게 제출하여야 한다.

1. 후보지 위치 변경(다만, 기존 부지를 일부 포함하거나 연결한 부지의 변경은 제외한다)
2. 세대 수 변경(당초 계획의 100분의 30을 초과하여 늘어난 경우로 한정한다)
3. 지역제안형 특화주택의 임대계획 변경
4. 기존 일자리연계형 지원주택의 중소기업 기숙사로의 변경
5. 기존 중소기업 기숙사 임대계획의 변경
6. 제11조제2항제6호에 따른 사업선정의 취소
7. 사업자(공동시행자를 포함한다) 변경

③ 장관은 선정사업에 대해 제2항제1호부터 제4호까지에 해당하는 변경이 발생한 경우에는 안전을 재상정하여야 한다.

제11조제2항제4호를 다음과 같이 하고, 같은 항에 제5호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항 중 “제3호”를 “제5호”로 한다.

4. 사업자가 선정사업에 대해 제10조제2항 각 호에 해당하는 사항을 장관과 사전에 협의하지 않고 변경한 경우

5. 제15조제1항에 따른 사업추진 보고를 하지 않은 경우

제15조제2항제5호를 다음과 같이 한다.

5. 사업 면적, 세대수, 세대유형, 담당자 등 사업계획의 변경 사항  
 제18조제1항 중 “관리·운영하며”를 “관리·운영하되, 공동사업자인 경우 사업자간 협의하여 분담하며”로 하고, 같은 조 제2항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 지역제안형 특화주택사업

: 지역 수요 및 여건을 고려하여 특성에 맞춘 생활편의 제고, 취업·창업 등 여건 개선을 위한 서비스

별표 1의2 중 사업비 부담 및 사업 추진가능성란을 다음과 같이 한다.

<b>사업비 부담          및          사업          추진가능성          .          관리비 적정성</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택건설사업비, 사회복지시설 설치비 등 예산수립 및 조달계획의 적절성, 지자체의 사업비 부담정도 등</li> <li>■ 임대주택 사업 추진계획·일정의 적절성 및 추진역량</li> <li>■ 사업대상지 확보 방법(토지소유자, 사용시기 등)</li> <li>■ 관리비 적정성(부대복리시설 규모의 적정성, 세대수 기준 관리비(공용) 부과 수준의 적정성)</li> </ul>	20
---	--	----

별표 1의3 중 사업비 부담 및 사업 추진가능성란을 다음과 같이 한다.

<b>사업비 부담 및 사업 추진가능성 · 관리비 적정성</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택건설사업비, 사회복지시설 설치비 등 예산수립 및 조달계획의 적절성, 지자체의 사업비 부담정도 등</li> <li>■ 임대주택 사업 추진계획 · 일정의 적절성 및 추진역량</li> <li>■ 사업대상지 확보 방법(토지소유자, 사용시기 등)</li> <li>■ 관리비 적정성(부대복지시설 규모의 적정성, 세대수 기준 관리비(공용) 부과 수준의 적정성)</li> </ul>	20
--	--	----

별표 1의4 중 사업비 부담 및 사업 추진가능성란과 가점란을 다음과 같이 한다.

<b>사업비 부담 및 사업 추진가능성 · 관리비 적정성</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택건설사업비, 사회복지시설 설치비 등 예산수립 및 조달계획의 적절성, 지자체의 사업비 부담정도 등</li> <li>■ 임대주택 사업 추진계획 · 일정의 적절성 및 추진역량</li> <li>■ 사업대상지 확보 방법(토지소유자, 사용시기 등)</li> <li>■ 관리비 적정성(부대복지시설 규모의 적정성, 세대수 기준 관리비(공용) 부과 수준의 적정성)</li> </ul>	20
<b>가점</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 특화시설·서비스 운영방안 계획이 이행되기 위한 지자체 노력 정도(수요조사 실시 등)</li> </ul>	+5

별표 1의5를 별지와 같이 신설한다.

■ 공공임대주택 공모사업 업무처리지침 [별표 1의5]

### 지역제안형 특화주택 사업제안서 평가기준

평가 항목	주요 평가내용	총 배점
입지 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택건설지구 입지조건 (입지특성, 교통·생활편의시설 접근성, 규모, 일조·소음 등 거주환경 등)</li> </ul>	25
수요 타당성	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 해당 지역 임대주택 수요 대비 공급 현황</li> <li>■ 향후 맞춤형 수요자 유입 가능성 등을 고려한 특화주택 수요 예측치 등</li> </ul>	25
지방자치단체 추진 의지 및 주민 관심도	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 사업추진 과정에서의 지자체장의 의지(정책사업 여부 등) 및 주민참여 정도 등</li> </ul>	10
임대계획 타당성	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 해당 지역의 수요를 고려한 입주자 선정 기준 (입주자격(직업·신분 등), 선정 방법(순위제, 추첨), 거주기간, 소득·자산기준 등)</li> <li>■ 관리비 적정성(부대복리시설 규모의 적정성, 세대수 기준 관리비(공용) 부과 수준의 적정성)</li> </ul>	25
사업비 부담 및 사업 추진가능성	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택건설사업비, 설치비 등 예산수립 및 조달계획의 적절성, 지자체의 사업비 부담정도 등</li> <li>■ 임대주택 사업 추진계획·일정의 적절성 및 추진역량</li> <li>■ 사업대상지 확보 방법(토지소유자, 사용시기 등)</li> </ul>	15
가점	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 지역제안형 특화주택 관련 특화시설 및 운영계획</li> <li>■ 특화주택 관련 타 국비지원 사업과의 연계 계획</li> </ul>	+5 (각 2.5점)

※ (각 평가항목별<sup>가점</sup> 배점 기준) ①매우 우수 = 총 배점 x 1, ②우수 = 총 배점 x 0.8,

③보통 = 총 배점 x 0.6, ④미흡 = 총 배점 x 0.4, ⑤매우 미흡 = 총 배점 x 0.2

※ 총점 80점 이상이면 적정 사업제안으로 선정

별지 제1호의2 서식을 다음과 같이 한다.

### 고령자복지주택사업 제안서

고령자복지주택사업 제안서				
제 안 자	지방자치단체명(또는 사 명)	○○시(군·구) (○○○공사)		
	제안자명	○○ 시장 (군수·구청장) 또는 사장		
	주무부서	부서명		
		부서장 성명		
	실무담당자	부서장 연락처	전 화 :	
		소속부서 성명	휴대전화 :	
	연락처	이 메 일 :		
<b>신 청 내 용</b>				
사 업 내 용	고령자복지주택사업			
사 업 위 치	○○시 XX구 △△동 · □□동			
사 업 면 적	○○천㎡ (○○천평)			
주요사업내용	- 주택건설호수 및 유형 : 통합공공임대 00호 고령자복지주택: 통합공공임대 00호(공급00㎡(전용 00㎡) 00호) 고령자복지주택 외: 통합공공임대 00호(공급00㎡(전용 00㎡) 00호) ※ 지자체 사업분담금 최소화 및 커뮤니티 활성화 등을 위해 가능한 100세대 이상의 사업계획 권장하고, 관리비 절감을 위해 가능한 300호 이상 권장 - 사회복지시설 : 1~2층, 연면적 000㎡ - 사업시행 : 00시, 0000공사			
사업비	총사업비		억원	
	정부재정 지원금	주택	억원(주택도시기금 포함)	
		복지관	억원	
	지방재정 지원금	000	* 사업시행자가 지자체가 아닌 경우에만 기재	
	사업시행자 부담금	용지비	억원	
건설비		억원		
위와 같이 고령자복지주택사업 제안서를 제출합니다.				
<div style="text-align: right; margin-right: 50px;">                         년    월    일                     </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">                         ○ ○ 시장(군수·구청장) 또는 사장 ○ ○ ○ (직인)                     </div>				
<b>국토교통부장관 귀하</b>				

## □ 추진배경

- 사업제안을 요청하는 취지와 목적 등을 기술

## □ 사업 개요

- 사업유형 : 고령자복지주택사업
- 주요사업내용
  - 주택건설 : 총 00호(고령자복지주택 00호, 고령자복지주택 외 00호)
  - 사회복지시설 : 1~2층, 000m<sup>2</sup>
- 사업시행 : 00시, 0000공사
  - 자체시행, 00 위탁, 공동시행(한국토지주택공사, 지방공사 등과 공동시행하는 경우)
- 부담가능사항 : 사업비 00억원, 공유지 00m<sup>2</sup>(개별공시지가 00천원/m<sup>2</sup>)

※ 전체 사업비중에서 지자체가 부담가능한 사업비 표시하고, 공유지를 공공주택 사업자에게 매각하는 경우에는 법령에 따른 예상가격 제시(감정평가에 따라 토지를 공급하는 경우에는 개별공시지가등을 보정하여 추정가격 표시 요청)

## □ 대상지 현황

- 위 치 : 00도 00시 00구 00동 00번지 일원
- 면 적 : 0,000m<sup>2</sup> (000평)
- 토 지 : 공유지(00시) 00%, 사유지 00%, 기타 00%
  - \* 필요 시 토지확보계획 작성 (사유지 등)

※ 토지보상이 필요한 경우는 보상일정을 감안하여 사업일정에 반영하고, 도로 등 도시기반시설이 필요한 경우 필요한 시설면적 표시

- 현 황 : 나대지, 건설현장사무실 임차 중 \* 대부기간 : ~'00.00까지
- 도시관리계획 : 제2종일반주거지역 등
- 위치도
  - \* 1/50,000~1/25,000 지형도, 위성영상지도 등에 작성

※ (참고) 도시관리계획 변경 시 광역자치단체 등 변경 권한부서와 사전협의 필요  
※ 지자체가 제안하는 사업부지는 공동주택 건설에 적합한 제2종일반주거지역 등으로 변경이, 향후 공동주택 인허가 및 사업추진에 유리

○ 위치도

\* 1/50,000~1/25,000 지형도, 위성영상지도 등에 작성

<p>&lt;00군 00읍(면)&gt; - 위치도 1</p>	<p>&lt;00시·군·구&gt; - 위치도 2</p>
<p>※ 위치도1 : 기초자치단체내에서의 해당 읍·면·동의 위치 표시</p> <p>※ 위치도2 : 읍·면·동내에서의 사업대상지(공공주택대상지) 위치 표시</p> <p>※ 지형도내에 적당한 여백을 활용하여 주요 기초생활시설 위치와 사업장소의 위치가 파악될 수 있도록 표기</p> <p>※ 공간적 범위의 개략적 경계를 표기</p>	

○ 토지이용계획도

<p>주택건설대상지</p> <p>(용도지역이 표시된 지형도면고지도면에 작성)</p>
--

○ 대상지 현황사진

- 입지여건 : 주택건설대상지의 교통접근성, 기초생활시설 접근성, 진입도로 설치 여건 등
- 개발여건 : 용도지역, 지형 및 생태환경, 토지이용 및 지장물, 공법상 제한사항 등

대상지 및 주변 현황사진	대상지 및 주변 현황사진
---------------	---------------

대상지 및 주변 현황사진	대상지 및 주변 현황사진
---------------	---------------

○ 편입 토지조서

연번	지번	공부상면적 (m <sup>2</sup> )	편입면적 (m <sup>2</sup> )	공시지가 (천원/m <sup>2</sup> )	소유자	비고
1	계					
2	00리(동) 00-00					
3						
· · ·						

□ 사업내용 및 추진계획

○ 입지의 적정성

- 주택건설지구의 규모 및 사업추진 용이성

구분	내용	비고
대지면적	m2	
용도지역지구	지구	
허용용적률	%	
민원 등 사전 협의사항		
높이 및 층수 제한		법률적 제한요건 (문화재, 군사시설 등)
하천(구거)이설, 도로, 위험시설 (주유소 등)이격, 상·하수관로 연계		도시계획도로, 상·하수, 하천 계획 등 기반시설 이설, 접 속가능 여부

• 사업 대상지의 교통 여건 및 기초생활시설 현황 등

구분	내용
일반 정주여건 분석	일조·경관·악취·소음 등 일반 거주환경
교통여건 분석	
기초생활시설 현황	공동이용시설, 교통시설, 공간시설, 유통·공급시설, 공공· 문화체육시설, 방재시설, 환경기초시설, 의료시설 등
중심지와의 거리	
기존 고령자 관련 시설	

\* 사업확정계획 근거자료(시·군관리계획반영, 협약서, 정부공모사업 유치자료 등) 제시

• 상위계획지침

구분	내용	비고	
지역·지구			
개요	용적률	000% 이하	
	건폐율	00% 이하	
	적용평형	000㎡	
배치	세대수	000호	
	층수	최고 00층, 평균 00층	
	건축한계선	지구동측 10m	
	대지안의공지		
	..		
주동	특이사항		
	길이	4호 이내, 80m 이하	
주차장	..		
	대수/호	0.00대/호 이상	
	지하비율(%)	00 % 이상	

\* 개발계획, 교통영향분석·개선대책 등 상위계획 지표 등을 지구별 특성에 맞춰 작성

- 건설계획(공급·전용면적)

구 분	계	규모(호)			비고
		공급41㎡(전용26㎡)	공급58㎡(전용36㎡)	...	
고령자					
고령자 외					

\* 공급·전용면적 기준으로 고령자복지주택과 고령자복지주택 외의 주택계획 호수 작성

### ○ 수요 타당성

- 고령자복지주택 및 신규 공공임대주택 공급 필요성, 지역 내 임대주택 공가현황

※ 입주 예상되는 주요 입주대상 계층, 주변지역의 주요 수요 발생시설 및 지역 내 임대주택 공가현황 등 신규 공공임대주택 공급 필요성을 수치를 근거로 상세히 기술

\* 동일 시·군·구 내 고령자복지주택이 소재할 경우, 입주현황 기재('24. 8末 기준)

- 장기공공임대주택 입주 수요 분석

주택 유형	해당 지역	연접 지역	비고
고령자복지주택 입주수요	(명)	(명)	
고령자복지주택 외 입주수요	(명)	(명)	

\* 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표3~별표5에 따른 입주자 자격기준 참고

\* 국민임대, 행복주택은 필요 시 작성

### ○ 지방자치단체 추진의지 및 주민 관심도

- 공공주택건설사업 관련 추진 현황 (공약사항 등 주요 정책 포함 여부)
- 주민참여 정도
  - 관련 주민협의체 명칭, 작년 운영회의 횟수, 구성원 수, 논의내용

번호	협의체명	구성원수	운영회의	논의 내용
				<2~3줄 이내 자유기술>
				<2~3줄 이내 자유기술>

○ 사업비 부담 및 사업 추진가능성

· 사업비 부담 정도

구분	부담금액	비 고
건설사업비	억원( %)	용지매입비 포함 산출근거 및 조달계획
주택건설비	억원	산출근거 및 조달계획(호당 금액 기재)
사회복지시설 건설비	억원	산출근거 및 조달계획
사회복지시설 운영비	억원	산출근거 및 조달계획

· 추진역량

※ 지자체 전담조직(관련 인력·예산), 과거 유사사업 추진 사례 등을 근거로 상세히 기술

· 임대주택 추진계획 및 일정

- 주택규모 : 총 00호(고령자복지주택 00호, 고령자복지주택 외 00호)
- 주택건설 추진일정(사업계획승인, 착·준공, 입주 등)
- 부지 확보방법 : 50년간 무상 대부 등

· 관리비 적정성

- 부대복리시설 규모의 적정성
- 세대수 기준 관리비(공용) 부과 수준의 적정성 등

※ 관리비 부담 경감 방안이 있을 경우, 과거 사례(바우처 지급 등)를 근거로 기재 가능

○ 사회복지시설 운영계획 (※ 고령자 특화시설 및 운영계획으로 작성)

- 면적 : 000m<sup>2</sup>
- 운영기관 : 지방자치단체 직접 운영 또는 지방자치단체에서 민간 위탁 운영 등
- 운영인력 : 00명(전문인력 별도 표기)
- 시설 및 프로그램 특화계획
  - 독거노인 등을 위한 00 시설을 설치하여 00 프로그램 운영
  - 지역사회 00 커뮤니티케어 서비스 연계 구축
  - \* 시설 예시 : 물리치료실, U 헬스케어시설, 운동시설(탁구장/에어로빅실), 기타 건강장비, 영화상영관, 기타 희망시설 등

- \* 프로그램 예시 : 방문목욕 서비스, 나들이 서비스, 건강교육 서비스, 에어로빅 운영, 헬스 프로그램 운영, 기타 희망시설 등
- \* 사회서비스원 종합재가센터 유치 추진
- 지역사회회 주거복지허브 기능 수행 가능성

○ 정부정책 연계(가점부여 +5점)

- 녹색건축(제로에너지 등 에너지 절감주택) 추진, 어르신 지역 돌봄 사업 등 다른 정부 정책사업과 연계 여부
- \* 추가 사업비가 소요되는 정책연계방안은 소요재원 및 조달방안 명기

※ (참고사항) 공동사업시행 관련 안내사항

- 정부재정 지원 외 사업비 분담에 대하여는 시행자와의 사전 협의
- 사업부지 확보 방법(지자체 토지 무상임대, 시행자 매입 등)에 대하여는 시행자와의 사전협의 필요

별지 제1호의3를 다음과 같이 한다.

### 일자리연계형 지원주택사업 제안서

일자리연계형 지원주택사업 제안서				
제 안 자	지방자치단체명(또는 사명)	○○시(군·구) (○○○공사)		
	제안자명	○○ 시장 (군수·구청장) 또는 사장		
	주무부서	부서명		
		부서장 성명		
		부서장 연락처	전 화 : 휴대전화 : 이 메 일 :	
	실무담당자	소속부서		
성명				
연락처		전 화 : 휴대전화 : 이 메 일 :		
<b>신 청 내 용</b>				
사 업 내 용	일자리연계형 지원주택사업			
사 업 위 치	○○시 XX구 △△동 · □□동			
사 업 면 적	○○천㎡ (○○천평)			
주요사업내용	- 주택건설호수 및 유형 : 통합공공임대 000호 일자리연계형 지원주택: 통합공공임대 00호(공급00㎡(전용 00㎡) 00호) 일자리연계형 지원주택 외: 통합공공임대 00호(공급00㎡(전용 00㎡) 00호) - 지원시설 : 복합건축형 / 서비스연계형 - 시설면적 : 주택 000㎡, 지원시설 000㎡ / 지원시설 연계 000㎡ - 사업시행 : 00시·군·구(0000공사)			
사업비	총사업비		억원	
	정부재정 지원금	주택	억원(주택도시기금 포함)	
		지원시설	억원(지원부처명)	
	지방재정 지원금	000	* 사업시행자가 지자체가 아닌 경우에만 기재	
	사업시행자 부담금	용지비	억원	
건설비		억원		
위와 같이 일자리연계형 지원주택사업 제안서를 제출합니다. <div style="text-align: right; margin-right: 100px;">                         년 월 일                          ○ ○ 시장(군수·구청장) 또는 사장 ○ ○ ○ (직인)                     </div> <div style="text-align: right; margin-right: 50px;">                         국토교통부장관 귀하                     </div>				

□ 추진배경

- 사업제안을 요청하는 취지와 목적 등을 기술

□ 사업 개요

- 사업유형 : 일자리연계형 지원주택사업
- 주요사업내용
  - 주택건설 : 총 00호(일자리연계형 지원주택 00호)
  - 지원시설 : 복합건축형 000m<sup>2</sup>, 서비스연계형 000m<sup>2</sup>
- 사업시행 : 00시, 0000공사
  - 자체시행, 00 위탁, 공동시행(한국토지주택공사, 지방공사 등과 공동시행하는 경우)
- 부담가능사항 : 사업비 00억원, 공유지 00m<sup>2</sup>(개별공시지가 00천원/m<sup>2</sup>)

□ 대상지 현황

- 위 치 : 00도 00시 00구 00동 00번지 일원
- 면 적 : 0,000m<sup>2</sup> (000평)
- 토 지 : 공유지(00시) 00%, 사유지 00%, 기타 00%
  - \* 필요 시 토지확보계획 작성 (사유지 등)
- 현 황 : 나대지, 건설현장사무실 임차 중 \* 대부기간 : ~'00.00까지
- 도시관리계획 : 제2종일반주거지역 등
- 위치도
  - \* 1/50,000~1/25,000 지형도, 위성영상지도 등에 작성

<00군 00읍(면)> - 위치도 1	<00시·군·구> - 위치도 2
※ 위치도1 : 기초자치단체내에서의 해당 읍·면·동의 위치 표시 ※ 위치도2 : 읍·면·동내에서의 사업대상지(공공주택대상지) 위치 표시 ※ 지형도내에 적당한 여백을 활용하여 주요 기초생활시설 위치와 사업장소의 위치가 파악될 수 있도록 표기 ※ 공간적 범위의 개략적 경계를 표기	

○ 토지이용계획도

<p>주택건설대상지 (용도지역이 표시된 지형도면고지도도면에 작성)</p>
--

○ 대상지 현황사진

- 입지여건 : 주택건설대상지의 교통접근성, 기초생활시설 접근성, 진입도로 설치 여건 등
- 개발여건 : 용도지역, 지형 및 생태환경, 토지이용 및 지장물, 공법상 제한사항 등

대상지 및 주변 현황사진	대상지 및 주변 현황사진
대상지 및 주변 현황사진	대상지 및 주변 현황사진

○ 편입 토지조서

연번	지번	공부상면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	공시지가 (천원/㎡)	소유자	비고
1	계					
2	00리(동) 00-00					
3						
·						
·						
·						

## □ 사업내용 및 추진계획

### ○ 입지의 적정성

- 주택건설지구의 규모 및 사업추진 용이성

구분	내용	비고
대지면적	m2	
용도지역지구	지구	
허용용적률	%	
민원 등 사전 협의사항		
높이 및 층수 제한		법률적 제한요건 (문화재, 군사시설 등)
하천(구거)이설, 도로, 위험시설 (주유소 등)이격, 상·하수관로 연계		도시계획도로, 상·하수, 하 천계획 등 기반시설 이설, 접속가능 여부

- 사업 대상지의 교통 여건 및 기초생활시설 현황 등

구분	내용
일반 정주여건 분석	일조·경관·악취·소음 등 일반 거주환경
교통여건 분석	
직주근접 여건 분석	철단산단, 창업지원센터, 지역전략산업 육성지구, 중소 기업근로자 지원시설 등 인근 근로시설 근접도
기초생활시설 현황	공동이용시설, 교통시설, 공간시설, 유통·공급시설, 공공· 문화체육시설, 방재시설, 환경기초시설, 의료시설 등
중심지와의 거리	

\* 사업확정계획 근거자료(시·군관리계획반영, 협약서, 정부공모사업 유치자료 등) 제시

- 상위계획지침

구분	내용	비고
지역·지구		
개요	용적률	000% 이하
	건폐율	00% 이하
	적용평형	000m <sup>2</sup>
배치	세대수	000호
	층수	최고 00층, 평균 00층
	건축한계선	지구동측 10m
	대지안의공지	
	.. 특이사항	
주동	길이	4호 이내, 80m 이하
	..	
주차장	대수/호	0.00대/호 이상
	지하비율(%)	00 % 이상

\* 개발계획, 교통영향분석·개선대책 등 상위계획 지표 등을 지구별 특성에 맞춰 작성

• 건설계획(공급·전용면적)

구 분	계	규모(호)			비고
		공급41㎡(전용26㎡)	공급58㎡(전용36㎡)	...	
일자리					
일자리 외					

\* 전용면적 기준으로 일자리연계형 지원주택과 일자리연계형 지원주택 외의 주택계획 호수 작성

○ 수요 타당성

• 일자리연계형 지원주택 및 신규 공공임대주택 공급 필요성 및 지역 내 임대주택 공가현황

※ 입주 예상되는 주요 입주대상 계층, 주변지역의 주요 수요 발생시설 및 지역 내 임대주택 공가현황 등 신규 공공임대주택 공급 필요성을 수치를 근거로 상세히 기술

\* 동일 시·군·구 내 일자리연계형 지원주택이 소재할 경우, 입주현황 기재('24.8末 기준)

• 장기공공임대주택 입주 수요 분석

주택 유형	해당 지역	연접 지역	비고
일자리연계형 지원주택 입주수요	(명)	(명)	
일자리연계형 지원주택 외 입주수요	(명)	(명)	

\* 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표3~별표5에 따른 입주자 자격기준 참고

\* 국민임대, 행복주택은 필요 시 작성

○ 지방자치단체 추진의지 및 주민 관심도

• 공공주택건설사업 관련 추진 현황 (공약사항 등 주요 정책 포함 여부)

• 주민참여 정도

- 관련 주민협의체 명칭, 작년 운영회의 횟수, 구성원 수, 논의내용

번호	협의체명	구성원수	운영회의	논의 내용
				<2~3줄 이내 자유기술>
				<2~3줄 이내 자유기술>

○ 사업비 부담 및 사업 추진가능성

· 사업비 부담 정도

구분	부담금액	비 고
건설사업비	억원( %)	용지매입비 포함 산출근거 및 조달계획
주택건설비	억원	산출근거 및 조달계획
지원시설 건설비	억원	산출근거 및 조달계획
지원시설 운영비	억원	산출근거 및 조달계획

· 추진역량

※ 지자체 전담조직(관련 인력·예산), 과거 유사사업 추진 사례 등을 근거로 상세히 기술

· 임대주택 추진계획 및 일정

- 주택규모 : 총 00호(일자리연계형 지원주택 00호, 일자리연계형 지원주택 외 00호)
- 주택건설 추진일정(사업계획승인, 착·준공, 입주 등)
- 부지 확보방법 : 50년간 무상 대부 등

· 관리비 적정성

- 부대복리시설 규모의 적정성
- 세대수 기준 관리비(공용) 부과 수준의 적정성 등

※ 관리비 부담 경감 방안이 있을 경우, 과거 사례(바우처 지급 등)를 근거로 기재 가능

○ 중소기업 기숙사 공급(임대)계획

- 입주자격
  - 공급대상의 나이 범위, 소득·자산 규모와 제한여부, 주택소유 제한 또는 조건부 제한(관내 무주택), 혼인 여부, 관내 근로 여부 등
- 선정방법
  - 우선공급 대상 공급물량, 우선순위(소득, 근무지 등), 추첨제 선정, 기관공급 물량 및 적용 여부 등 기술
- 임대기간
  - 기본 임대기간과 최대 연장가능 기간, 자격요건 상실시 거주기간

※ 일자리연계형 지원주택을 중소기업 기숙사로 공급계획이 있는 경우만 작성

○ 지원시설 운영계획

- 면적 : 000m<sup>2</sup>
- 운영기관 : 지방자치단체 직접 운영 또는 지방자치단체에서 민간 위탁 운영 등
- 운영인력 : 00명(전문인력 별도 표기)
- 시설 및 프로그램 특화계획
  - 취·창업·업무지원 등 일자리 창출 및 근로여건 개선을 위한 특화시설·프로그램 운영
  - 지역사회 00 커뮤니티 서비스 연계 구축
  - \* 시설 예시 : 공유오피스, 회의공간, 모바일 랩(mobile lab), 창업지원센터, 커뮤니티 공간 등
  - \* 프로그램 예시 : 식사·청소·세탁 서비스, 헬스케어 및 정신건강 프로그램 등
- 특화시설과 지역사회 수요·주변 산업간의 연계 적정성

○ 정부정책 연계(가점부여 +각 5점)

- 일자리 관련 다른 정부 정책사업과 연계 여부
  - \* 추가 사업비가 소요되는 정책연계방안은 소요재원 및 조달방안 명기
- 유연근무 활성화를 위한 공유 오피스(스마트 워크센터) 설치·운영 계획

별지 제1호의4를 다음과 같이 한다.

### 청년특화주택사업 제안서

청년특화주택사업 제안서				
제 안 자	지방자치단체명(또는 사명)	○ ○ 시(군·구) (000공사)		
	제안자명	○ ○ 시장 (군수·구청장) 또는 사장		
	주무부서	부서명		
		부서장 성명		
	부서장 연락처	전 화 :		
		휴대전화 :		
		이 메 일 :		
실무담당자	소속부서 성명			
	연락처	전 화 :		
		휴대전화 :		
		이 메 일 :		
<b>신 청 내 용</b>				
사 업 내 용	청년특화주택사업			
사 업 위 치	○ ○ 시 XX구 △△동 · □□동			
사 업 면 적	00천㎡ (00천평)			
주요사업내용	- 주택건설호수 및 유형 : 통합공공임대 000호 청년특화주택: 통합공공임대 00호(공급00㎡(전용 00㎡) 00호) 청년특화주택 외: 통합공공임대 00호(공급00㎡(전용 00㎡) 00호) - 특화시설 : 0000, △△△△ 설치 - 특화서비스 : 0000, △△△△ 운영 - 시설면적 : 주택 000㎡, 특화시설 000㎡ / 특화시설 연계 000㎡ - 사업시행 : 00시·군·구(0000공사)			
사업비	총사업비		억원	
	정부재정 지원금	주택	억원(주택도시기금 포함)	
	지원금	지원시설	억원(지원부처명)	
	지방재정 지원금	000	* 사업시행자가 지자체가 아닌 경우에만 기재	
	사업시행자 부담금	용지비	억원	
	건설비	억원		
위와 같이 청년특화주택사업 제안서를 제출합니다.  <div style="text-align: right; margin-right: 100px;">                         년    월    일                          ○ ○ 시장(군수·구청장) 또는 사장 ○ ○ ○ (직인)                     </div> <div style="text-align: right; margin-right: 50px;"> <b>국토교통부장관 귀하</b> </div>				

## □ 추진배경

- 사업제안을 요청하는 취지와 목적 등을 기술

## □ 사업 개요

- 사업유형 : 청년특화주택사업
- 주요사업내용
  - 주택건설 : 총 00호(청년특화주택 00호)
  - 특화시설·프로그램 : 복합건축형 000m<sup>2</sup>, 서비스연계형 000m<sup>2</sup>
- 사업시행 : 00시, 0000공사
  - 자체시행, 00 위탁, 공동시행(한국토지주택공사, 지방공사 등과 공동시행하는 경우)
- 부담가능사항 : 사업비 00억원, 공유지 00m<sup>2</sup>(개별공시지가 00천원/m<sup>2</sup>)

※ 전체 사업비중에서 지자체가 부담가능한 사업비 표시하고, 공유지를 공공주택 사업자에게 매각하는 경우에는 법령에 따른 예상가격 제시(감정평가에 따라 토지를 공급하는 경우에는 개별공시지가등을 보정하여 추정가격 표시 요청)

## □ 대상지 현황

- 위 치 : 00도 00시 00구 00동 00번지 일원
- 면 적 : 0,000m<sup>2</sup> (000평)
- 토 지 : 공유지(00시) 00%, 사유지 00%, 기타 00%
  - \* 필요 시 토지확보계획 작성 (사유지 등)

※ 토지보상이 필요한 경우는 보상일정을 감안하여 사업일정에 반영하고, 도로 등 도시기반시설이 필요한 경우 필요한 시설면적 표시

- 현 황 : 나대지, 건설현장사무실 임차 중 \* 대부기간 : ~'00.00까지
- 도시관리계획 : 제2종일반주거지역 등

※ (참고) 도시관리계획 변경 시 광역자치단체 등 변경 권한부서와 사전협의 필요  
※ 지자체가 제안하는 사업부지는 공동주택 건설에 적합한 제2종일반주거지역 등으로 변경이, 향후 공동주택 인허가 및 사업추진에 유리

- 위치도
  - \* 1/50,000~1/25,000 지형도, 위성영상지도 등에 작성

<p>&lt;00군 00읍(면)&gt; - 위치도 1</p>	<p>&lt;00시·군·구&gt; - 위치도 2</p>
<p>※ 위치도1 : 기초자치단체내에서의 해당 읍·면·동의 위치 표시</p> <p>※ 위치도2 : 읍·면·동내에서의 사업대상지(공공주택대상지) 위치 표시</p> <p>※ 지형도내에 적당한 여백을 활용하여 주요 기초생활시설 위치와 사업장소의 위치가 파악될 수 있도록 표기</p> <p>※ 공간적 범위의 개략적 경계를 표기</p>	

○ 토지이용계획도

주택건설대상지

(용도지역이 표시된 지형도면고지도도면에 작성)

○ 대상지 현황사진

- 입지여건 : 주택건설대상지의 교통접근성, 기초생활시설 접근성, 진입도로 설치 여건 등
- 개발여건 : 용도지역, 지형 및 생태환경, 토지이용 및 지장물, 공법상 제한사항 등

대상지 및 주변 현황사진	대상지 및 주변 현황사진
---------------	---------------

대상지 및 주변 현황사진	대상지 및 주변 현황사진
---------------	---------------

○ 편입 토지조서

연번	지번	공부상면적 (m <sup>2</sup> )	편입면적 (m <sup>2</sup> )	공시지가 (천원/m <sup>2</sup> )	소유자	비고
1	계					
2	00리(동) 00-00					
3						
· · ·						

□ 사업내용 및 추진계획

○ 입지의 적정성

- 주택건설지구의 규모 및 사업추진 용이성

구분	내용	비고
대지면적	m2	
용도지역지구	지구	
허용용적률	%	
민원 등 사전 협의사항		
높이 및 층수 제한		법률적 제한요건 (문화재, 군사시설 등)
하천(구거)이설, 도로, 위험시설 (주유소 등)이격, 상·하수관로 연계		도시계획도로, 상·하수, 하 천계획 등 기반시설 이설, 접속가능 여부

• 사업 대상지의 교통 여건 및 기초생활시설 현황 등

구분	내용
일반 정주여건 분석	일조·경관·악취·소음 등 일반 거주환경
교통여건 분석	
기초생활시설 현황	공동이용시설, 교통시설, 공간시설, 유통·공급시설, 공공· 문화체육시설, 방재시설, 환경기초시설, 의료시설 등
중심지와의 거리	

\* 사업확정계획 근거자료(시·군관리계획반영, 협약서, 정부공모사업 유치자료 등) 제시

• 상위계획지침

구분	내용	비고	
지역·지구			
개요	용적률	000% 이하	
	건폐율	00% 이하	
	적용평형	000m <sup>2</sup>	
배치	세대수	000호	
	층수	최고 00층, 평균 00층	
	건축한계선	지구동측 10m	
	대지안의공지		
	..		
주동	특이사항		
	길이	4호 이내, 80m 이하	
주차장	..		
	대수/호	0.00대/호 이상	
	지하비율(%)	00 % 이상	

\* 개발계획, 교통영향분석·개선대책 등 상위계획 지표 등을 지구별 특성에 맞춰 작성

- 건설계획(공급·전용면적)

구 분	계	규모(호)			비고
		공급41㎡(전용26㎡)	공급58㎡(전용36㎡)	...	
청년					
청년 외					

\* 공급·전용면적 기준으로 특화주택과 특화주택 외의 주택계획 호수 작성

○ 수요 타당성

- 청년특화주택 및 신규 공공임대주택 공급 필요성, 지역 내 임대주택 공가현황

※ 입주 예상되는 주요 입주대상 계층, 주변지역의 주요 수요 발생시설 및 지역 내 임대주택 공가현황 등 신규 공공임대주택 공급 필요성을 수치를 근거로 상세히 기술

- 장기공공임대주택 입주 수요 분석

주택 유형	해당 지역	연접 지역	비고
청년특화주택 입주수요	(명)	(명)	
청년특화주택 외 입주수요	(명)	(명)	

\* 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표3~별표5에 따른 입주자 자격기준 참고

\* 국민임대, 행복주택은 필요 시 작성

○ 지방자치단체 추진의지 및 주민 관심도

- 공공주택건설사업 관련 추진 현황 (공약사항 등 주요 정책 포함 여부)

- 주민참여 정도

- 관련 주민협의체 명칭, 작년 운영회의 횟수, 구성원 수, 논의내용

번호	협의체명	구성원수	운영회의	논의 내용
				<2~3줄 이내 자유기술>
				<2~3줄 이내 자유기술>

○ 사업비 부담 및 사업 추진가능성

- 사업비 부담 정도

구분	부담금액	비 고
건설사업비	억원( %)	용지매입비 포함 산출근거 및 조달계획
주택건설비	억원	산출근거 및 조달계획
특화시설 건설비	억원	산출근거 및 조달계획
특화시설 및 프로그램 운영비	억원	산출근거 및 조달계획

- 추진역량

※ 지자체 전담조직(관련 인력·예산), 과거 유사사업 추진 사례 등을 근거로 상세히 기술

- 임대주택 추진계획 및 일정

- 주택규모 : 총 00호(청년특화주택 00호, 청년특화주택 외 00호)
- 주택건설 추진일정(사업계획승인, 착·준공, 입주 등)
- 부지 확보방법 : 50년간 무상 대부 등

- 관리비 적정성

- 부대복리시설 규모의 적정성
- 세대수 기준 관리비(공용) 부과 수준의 적정성 등

※ 관리비 부담 경감 방안이 있을 경우, 과거 사례(바우처 지급 등)를 근거로 기재 가능

○ 특화시설 · 프로그램 운영계획

- 면적 : 000m<sup>2</sup>
- 운영기관 : 지방자치단체 직접 운영 또는 지방자치단체에서 민간 위탁 운영 등
- 운영인력 : 00명(전문인력 별도 표기)
- 시설 및 프로그램 특화계획
  - 학업 · 취업 · 여가 등 청년 정주여건 및 삶의 질 개선을 위한 특화시설 · 프로그램 운영
  - 지역사회 00 커뮤니티 서비스 연계 구축
  - \* 시설 예시 : 공유오피스, 스터디룸, 공유 주방, 공유 세탁실, 커뮤니티 공간 등
  - \* 프로그램 예시 : 식사 · 청소 · 세탁 서비스, 취업 멘토링, 여가 · 취미지원, 헬스케어 등
- 사회적 기업 등 민간과의 협업 등을 통한 지속가능한 특화시설 · 프로그램 운영방안

○ 청년수요 반영 노력도(가점부여 + 5점)

- 특화시설 · 서비스 운영방안 계획이 이행되기 위한 지자체 노력 정도(수요조사 실시 등)

별지 제1호의5서식을 별지와 같이 신설한다.

■ 공공임대주택 공모사업 업무처리지침 [별지 제1호의5서식]

## 지역제안형 특화주택사업 제안서

지역제안형 특화주택사업 제안서				
제 안 자	지방자치단체명(또는 사명)	○ ○ 시(군·구) (000공사)		
	제안자명	○ ○ 시장 (군수·구청장) 또는 사장		
	주무부서	부서명		
		부서장 성명		
		부서장 연락처	전 화 : 휴대전화 : 이 메 일 :	
	실무담당자	소속부서 성명		
연락처		전 화 : 휴대전화 : 이 메 일 :		
<b>신 청 내 용</b>				
사 업 내 용	지역제안형 특화주택사업			
사 업 위 치	○ ○ 시 XX구 △△동 · □□동			
사 업 면 적	00천㎡ (00천평)			
주요사업내용	- 주택건설호수 및 유형 : 통합공공임대 000호 지역제안형 특화주택: 통합공공임대 00호(공급00㎡(전용 00㎡) 00호) 지역제안형 특화주택 외: 통합공공임대 00호(공급00㎡(전용 00㎡) 00호) - 특화시설 : 0000, △△△△ 설치 - 특화서비스 : 0000, △△△△ 운영 - 시설면적 : 주택 000㎡, 특화시설 000㎡ - 사업시행 : 00시·군·구(0000공사)			
사업비	총사업비		억원	
	정부재정 지원금	주택 지원시설	억원(주택도시기금 포함) 억원(지원부처명)	
	지방재정 지원금	000	* 사업시행자가 지자체가 아닌 경우에만 기재	
	사업시행자 부담금	용지비	억원	
		건설비	억원	
위와 같이 지역제안형 특화주택사업 제안서를 제출합니다.  <div style="text-align: right;">                     년    월    일                      ○ ○ 시장(군수·구청장) 또는 사장 ○ ○ ○ (직인)                 </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <b>국토교통부장관 귀하</b> </div>				

## □ 추진배경

- 사업제안을 요청하는 취지와 목적 등을 기술

## □ 사업 개요

- 사업유형 : 지역제한형 특화주택사업
- 주요사업내용
  - 주택건설 : 총 00호(지역제한형 특화주택 00호)
  - 특화시설·프로그램 : 복합건축형 000m<sup>2</sup>, 서비스연계형 000m<sup>2</sup>
- 사업시행 : 00시, 0000공사
  - 자체시행, 00 위탁, 공동시행(한국토지주택공사, 지방공사 등과 공동시행하는 경우)
- 부담가능사항 : 사업비 00억원, 공유지 00m<sup>2</sup>(개별공시지가 00천원/m<sup>2</sup>)

※ 전체 사업비중에서 지자체가 부담가능한 사업비 표시하고, 공유지를 공공주택 사업자에게 매각하는 경우에는 법령에 따른 예상가격 제시(감정평가에 따라 토지를 공급하는 경우에는 개별공시지가등을 보정하여 추정가격 표시 요청)

## □ 대상지 현황

- 위 치 : 00도 00시 00구 00동 00번지 일원
- 면 적 : 0,000m<sup>2</sup> (000평)
- 토 지 : 공유지(00시) 00%, 사유지 00%, 기타 00%
  - \* 필요 시 토지확보계획 작성 (사유지 등)

※ 토지보상이 필요한 경우는 보상일정을 감안하여 사업일정에 반영하고, 도로 등 도시기반시설이 필요한 경우 필요한 시설면적 표시

- 현 황 : 나대지, 건설현장사무실 임차 중 \* 대부기간 : ~'00.00까지
- 도시관리계획 : 제2종일반주거지역 등

※ (참고) 도시관리계획 변경 시 광역자치단체 등 변경 권한부서와 사전협의 필요  
※ 지자체가 제안하는 사업부지는 공동주택 건설에 적합한 제2종일반주거지역 등으로 변경이, 향후 공동주택 인허가 및 사업추진에 유리

- 위치도
  - \* 1/50,000~1/25,000 지형도, 위성영상지도 등에 작성

<p>&lt;00군 00읍(면)&gt; - 위치도 1</p>	<p>&lt;00시 · 군 · 구&gt; - 위치도 2</p>
<p>※ 위치도1 : 기초자치단체내에서의 해당 읍·면·동의 위치 표시          ※ 위치도2 : 읍·면·동내에서의 사업대상지(공공주택대상지) 위치 표시          ※ 지형도내에 적당한 여백을 활용하여 주요 기초생활시설 위치와 사업장소의 위치가 파악될 수 있도록 표기          ※ 공간적 범위의 개략적 경계를 표기</p>	

○ 토지이용계획도

<p>주택건설대상지 (용도지역이 표시된 지형도면고지도도면에 작성)</p>
--

○ 대상지 현황사진

- 입지여건 : 주택건설대상지의 교통접근성, 기초생활시설 접근성, 진입도로 설치 여건 등
- 개발여건 : 용도지역, 지형 및 생태환경, 토지이용 및 지장물, 공법상 제한사항 등

<p>대상지 및 주변 현황사진</p>	<p>대상지 및 주변 현황사진</p>
----------------------	----------------------

대상지 및 주변 현황사진	대상지 및 주변 현황사진
---------------	---------------

○ 편입 토지조서

연번	지번	공부상면적 (m <sup>2</sup> )	편입면적 (m <sup>2</sup> )	공시지가 (천원/m <sup>2</sup> )	소유자	비고
1	계					
2	00리(동) 00-00					
3						
.						
.						
.						

□ 사업내용 및 추진계획

○ 입지의 적정성

- 주택건설지구의 규모 및 사업추진 용이성

구분	내용	비고
대지면적	m <sup>2</sup>	
용도지역지구	지구	
허용용적률	%	
민원 등 사전 협의사항		
높이 및 층수 제한		법률적 제한요건 (문화재, 군사시설 등)
하천(구거)이설, 도로, 위험시설(주유소 등)이격, 상·하수관로 연계		도시계획도로, 상·하수, 하 천계획 등 기반시설 이설, 접속가능 여부

• 사업 대상지의 교통 여건 및 기초생활시설 현황 등

구분	내용
일반 정주여건 분석	일조·경관·악취·소음 등 일반 거주환경
교통여건 분석	
기초생활시설 현황	공동이용시설, 교통시설, 공간시설, 유통·공급시설, 공공·문화체육시설, 방재시설, 환경기초시설, 의료시설 등
중심지와의 거리	

\* 사업확정계획 근거자료(시·군관리계획반영, 협약서, 정부공모사업 유치자료 등) 제시

• 상위계획지침

구분		내용	비고
지역·지구			
개요	용적률	000% 이하	
	건폐율	00% 이하	
	적용평형	000m <sup>2</sup>	
배치	세대수	000호	
	층수	최고 00층, 평균 00층	
	건축한계선	지구동측 10m	
	대지안의공지		
	..		
	특이사항		
주동	길이	4호 이내, 80m 이하	
	..		
주차장	대수/호	0.00대/호 이상	
	지하비율(%)	00 % 이상	

\* 개발계획, 교통영향분석·개선대책 등 상위계획 지표 등을 지구별 특성에 맞춰 작성

• 건설계획(공급·전용면적)

구분	계	규모(호)			비고
		공급41m <sup>2</sup> (전용26m <sup>2</sup> )	공급58m <sup>2</sup> (전용36m <sup>2</sup> )	...	
지역제안					
지역제안 외					

\* 공급·전용면적 기준으로 지역제안형 특화주택과 지역제안형 특화주택 외의 주택계획 호수 작성

○ 수요 타당성

- 지역제안형 특화주택 및 신규 공공임대주택 공급 필요성, 지역 내 임대주택 공가현황

※ 입주 예상되는 주요 입주대상 계층, 주변지역의 주요 수요 발생시설 및 지역 내 임대주택 공가현황 등 신규 공공임대주택 공급 필요성을 수치를 근거로 상세히 기술

- 장기공공임대주택 입주 수요 분석

주택 유형	해당 지역	연접 지역	비고
지역제안형 특화주택 입주수요	(명)	(명)	
지역제안형 특화주택 외 입주수요	(명)	(명)	

\* 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표3~별표5에 따른 입주자 자격기준 참고

○ 지역맞춤 공급(임대)계획

- 입주자격
  - 공급대상의 나이 범위, 소득·자산 규모와 제한여부, 주택소유 제한 또는 조건부 제한(관내 무주택), 혼인 여부, 관내 근로 여부 등
- 선정방법
  - 우선공급 대상 공급물량, 우선순위(소득, 근무지 등), 추첨제 선정, 기관공급 물량 및 적용 여부 등 기술
- 임대기간
  - 기본 임대기간과 최대 연장가능 기간, 자격요건 상실시 거주기간

○ 지방자치단체 추진의지 및 주민 관심도

- 공공주택건설사업 관련 추진 현황 (공약사항 등 주요 정책 포함 여부)
- 주민참여 정도
  - 관련 주민협의체 명칭, 작년 운영회의 횟수, 구성원 수, 논의내용

번호	협의체명	구성원수	운영회의	논의 내용
				<2~3줄 이내 자유기술>
				<2~3줄 이내 자유기술>

○ 사업비 부담 및 사업 추진가능성

· 사업비 부담 정도

구분	부담금액	비 고
건설사업비	억원( %)	용지매입비 포함 산출근거 및 조달계획
주택건설비	억원	산출근거 및 조달계획
특화시설 건설비	억원	산출근거 및 조달계획
특화시설 및 프로그램 운영비	억원	산출근거 및 조달계획

· 추진역량

※ 지자체 전담조직(관련 인력·예산), 과거 유사사업 추진 사례 등을 근거로 상세히 기술

· 임대주택 추진계획 및 일정

- 주택규모 : 총 00호(지역제한형 특화주택 00호, 특화주택 외 00호)
- 주택건설 추진일정(사업계획승인, 착·준공, 입주 등)
- 부지 확보방법 : 50년간 무상 대부 등

· 관리비 적정성

- 부대복리시설 규모의 적정성
- 세대수 기준 관리비(공용) 부과 수준의 적정성 등

※ 관리비 부담 경감 방안이 있을 경우, 과거 사례(바우처 지급 등)를 근거로 기재 가능

○ 특화시설 · 프로그램 운영계획 (가점부여 +각 2.5점)

- 면적 : 000m<sup>2</sup>
- 운영기관 : 지방자치단체 직접 운영 또는 지방자치단체에서 민간 위탁 운영 등
- 운영인력 : 00명(전문인력 별도 표기)
- 시설 및 프로그램 특화계획
  - 학업·취업·여가 등 입주민 정주여건 및 삶의 질 개선을 위한 특화시설·프로그램 운영
  - 지역사회 00 커뮤니티 서비스 연계 구축
- 사회적 기업 등 민간과의 협업 등을 통한 지속가능한 특화시설·프로그램 운영방안

○ 정부정책 연계(가점부여 +각 2.5점)

- 임대주택 공급 관련 다른 정부 정책사업과 연계 여부

\* 추가 사업비가 소요되는 정책연계방안은 소요재원 및 조달방안 명기

※ (참고사항) 공동사업시행 관련 안내사항

○ 정부재정 지원 외 사업비 분담에 대하여는 시행자와의 사전 협의

○ 사업부지 확보 방법(지자체 토지 무상임대, 시행자 매입 등)에  
대하여는 시행자와의 사전협의 필요

별지 제1호의6서식을 별지와 같이 신설한다.

■ 공공임대주택 공모사업 업무처리지침 [별지 제1호의6서식]

## 공공임대주택 공모사업 조정 요청서

[[ ]사업 취소 , [ ]사업 변경]

※ [ ]에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

선정년도	0000년 00월	선정유형 (고령자/일자리/청년특화/지역제안)	사업시행자 ○○시(단독시행), ○○시·내(공동시행)
신청자	단체명	○○○시(군·구) (000공사)	
	주 무 부 서	부서명	전화번호
	부 서 장 성 명		이메일
기 존 내 용	사 업 내 역	○○○ 사업(00호)	
	사 업 위 치	○○시 xx구 □□동·△△동 000번지 일원	
	사 업 면 적	00천㎡ (00천평)	
	사 업 비 용	총 사업비 000억원	
(취소/ 변경) 내 용	신 청 사 유		
	변 경 사 항		
	기 타 사 항		

「공공임대주택 공모사업 업무처리지침」 제10조제2항에 따라 위와 같이 ○○○사업 (취소/변경)를 요청합니다.

년      월      일

○○ 시장(군수·구청장) 또는 사장 ○ ○ ○ (직인)

국토교통부장관 귀하

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

## 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제2조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “공모사업“이란 국토교통부장관(이하 “장관“이라 한다)이 「공공주택 특별법」(이하 “법“이라 한다) 제4조에 따른 공공주택사업자(이하 “사업자“라 한다)를 대상으로 공모·응모·평가·선정·협약체결 등을 실시하는 다음 각 목의 공공임대주택사업을 말한다.</p> <p style="padding-left: 2em;">가. ~ 라. (생략)</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>2. “특화주택“이란 입주자의 연령·직업·신체조건 등을 고려한 주거안정 도모, 일자리 창출 및 지역경제 활성화 등을 위해 특화시설과 함께 공급하는 주택으로서 제1호나목부터 라목까지의 주택을 말한다.</p>	<p>제2조(정의) ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p style="padding-left: 2em;">가. ~ 라. (현행과 같음)</p> <p style="padding-left: 2em;">마. <u>규칙 제23조제2항에 따른 공공임대주택사업(이하 “지역제안형 특화주택사업“이라 한다)</u></p> <p>2. ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p style="padding-left: 2em;">-- <u>마목</u>----- --.</p>

3.·4. (생략)

<신설>

제4조(사업응모) ① 사업자는 단독 또는 사업자간 공동으로 제3조에 따른 사업공모에 응모할 수 있다. 다만, 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 단독으로 응모하는 경우에는 제2항에 따른 제안내용을 지방자치단체와 사전 협의하여야 한다.

② 사업자는 제1항에 따라 응모하는 경우 다음 각 호의 내용을 모두 포함한 제안내용을 별지 제1호부터 제1호의4까지의 서식에 따라 작성하여 장관에게 제출하여야 한다.

1. ~ 5. (생략)

<신설>

3.·4. (현행과 같음)

5. “공동시행자”란 제4조제2항에 따라 제안서를 제출한 사업자와 해당 사업을 공동으로 시행하는 사업자를 말한다.

제4조(사업응모) ① -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
----- 하며, 사업자가 사업을 공동시행방식으로 추진하려는 경우에는 제2항에 따른 제안내용을 공동시행자와 사전에 협의하여야 한다.

② -----  
-----  
----- 제1호의5 -----  
-----  
-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

③ 사업자는 최초 입주자 모집

공고를 시작하기 전까지의 주택에 대하여 사업공모에 응모할 수 있다.

제5조(공모사업의 공통 계획기준)

① 공모사업에 따른 주택은 다음 각 호의 기준에 따라 공급한다.

1. (생략)
2. (생략)

<신설>

② 제1항에 따른 공공임대주택의 공급비율은 다음 각 호에 따른다.

1. 2. (생략)
3. 일자리연계형 지원주택, 청년 특화주택 : 주택 호수의 전체 또는 일부

③·④ (생략)

제9조(평가위원회 운영) ①·② (생략)

③ 위원회는 다음 각 호의 기준에 따라 제안서를 평가하며, 위원별로 적정 또는 부적정으로 평가를 하고 각 위원들의 평가

제5조(공모사업의 공통 계획기준)

① -----  
-----  
--.

1. (현행과 같음)
2. (현행과 같음)
3. 지역제안형 특화주택 : 영 제 2조제1항제3호의2 및 제4호의 규정에 따른 공공임대주택

② -----  
-----  
---.

1. 2. (현행과 같음)
3. ----- 청년 특화주택 및 지역제안형 특화 주택 -----

③·④ (현행과 같음)

제9조(평가위원회 운영) ①·② (현행과 같음)

③ -----  
-----  
-----  
-----

를 취합하여 위원회의 의견으로 사업선정 여부 등을 의결한다. 다만, 제11조에 따른 사업선정 취소 등 의결사항은 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한다.

1. ~ 4. (생략)

<신설>

④ ~ ⑥ (생략)

제10조(안건의 재상정) ① (생략)

<신설>

-----  
-----.  
-----  
-----  
-----  
-----

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. 지역제안형 특화주택사업: 별표1의5

④ ~ ⑥ (현행과 같음)

제10조(안건의 재상정) ① (현행과 같음)

② 사업자는 선정사업에 대해 다음 각 호에 해당하는 변경을 하려는 경우 장관과 사전에 협의하여야 한다. 이 경우 사업자는 기 제출한 사업 제안서와 함께 별지 제1호의6 서식에 따른 공모사업 조정 요청서를 장관에게 제출하여야 한다.

1. 후보지 위치 변경(다만, 기존 부지를 일부 포함하거나 연접한 부지로의 변경은 제외한다)

2. 세대 수 변경(당초 계획의 100분의 30을 초과하여 늘어난 경우로 한정한다)

② 장관은 선정사업에 대해 후보지 위치 변경(다만, 기존 부지를 일부 포함하거나 연결한 부지로의 변경은 제외한다) 또는 세대 수 변경(당초 계획의 100분의 30을 초과하여 늘어난 경우로 한정한다) 등 중요한 변경이 발생한 경우에는 안건을 재상정하여야 한다.

제11조(선정제한 및 선정취소 등)

- ① (생략)
  - ② 장관은 선정사업이 다음 각 호에 해당하는 경우 위원회 심의 및 의결을 거쳐 사업선정을 취소할 수 있다.
1. ~ 3. (생략)

3. 지역제한형 특화주택의 임대 계획 변경

4. 기존 일자리연계형 지원주택의 중소기업 기숙사로의 변경

5. 기존 중소기업 기숙사 임대 계획의 변경

6. 제11조제2항제6호에 따른 사업선정의 취소

7. 사업자(공동시행자를 포함한 다) 변경

③ ----- 제2항제1호부터 제4호까지에 해당하는 -----.

제11조(선정제한 및 선정취소 등)

- ① (현행과 같음)
  - ② -----  
-----  
-----  
-----.
1. ~ 3. (현행과 같음)

<신 설>

4. 사업자가 사업여건 악화 등 특별한 사정에 따라 사업선정의 취소를 요청하는 경우

③ 제2항제1호부터 제3호에 따라 사업선정을 취소하려는 경우 사업자에게 사전 의견조회를 하여야 하며, 필요한 경우 위원회에 참석하도록 하여 의견을 들을 수 있다.

제15조(사업추진 보고) ① (생략)

② 제1항에 따라 보고하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. ~ 4. (생략)
5. 사업의 취소 등 기타 중요사항

제18조(주택관리 등) ① 사업준공 이후 공공임대주택은 사업자

4. 사업자가 선정사업에 대해 제10조제2항 각 호에 해당하는 사항을 장관과 사전에 협의하지 않고 변경한 경우

5. 제15조제1항에 따른 사업추진 보고를 하지 않은 경우

6. (현행과 같음)

③ 제2항제1호부터 제5호에 따라 사업선정을 취소하려는 경우 사업자에게 사전 의견조회를 하여야 하며, 필요한 경우 위원회에 참석하도록 하여 의견을 들을 수 있다.

제15조(사업추진 보고) ① (현행과 같음)

② -----  
-----  
-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)
5. 사업 면적, 세대수, 세대유형, 담당자 등 사업계획의 변경사항

제18조(주택관리 등) ① -----  
-----

가 관리·운영하며, 특화시설은 지방자치단체가 관리·운영 및 유지보수한다.

② 사업자와 지방자치단체는 입주자에게 다음 각 호의 맞춤형 복지 및 지원서비스가 연계 지원될 수 있도록 노력하여야 한다.

1. ~ 3. (생략)

<신설>

관리·운영하되, 공동사업자인 경우 사업자간 협의하여 분담하며-----.

② -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 지역제안형 특화주택사업 :  
지역 수요 및 여건을 고려하여 특성에 맞춘 생활편의 제고, 취업·창업 등 여건 개선을 위한 서비스