

1. 제정이유

인구 및 사회구조 변화, 임대주택 수요 대응을 위해 국토교통부에서 공공주택사업자를 대상으로 실시하는 공공임대주택 공모사업의 체계적인 운영 및 관리를 위하여 공모사업의 절차, 평가위원회 구성 등 필요한 세부사항을 정하려는 것임

2. 주요내용

가. 공모절차 및 기준

- 공모기간은 60일 이상을 원칙으로 하며, 사업자는 주택공급 대상 후보지 현황, 주택유형 및 호수 등 내용을 포함하여 제안서를 국토교통부장관에게 제출(안 제3조부터 제4조까지)
- 공모사업에 따른 주택은 주택유형 및 호수 등에 관한 계획기준을 준수하여야 하며, 고령자복지주택은 주거약자용 주택으로 공급(안 제5조부터 제6조까지)
- 공모사업 선정을 위한 평가위원회를 설치 및 운영하며, 일정 요건에 해당하는 경우 안전 제상정 또는 사업선정의 제한 및 선정취소(안 제7조부터 제12조까지)

나. 공모 선정사업의 관리

- 사업자는 지방자치단체와 사업의 시행에 필요한 제반 사항을 담은 협약을 체결하며, 반기별로 사업추진 현황을 국토교통부장관에게 보고(안 제13조부터 제15조까지)

- 공모사업의 공동사업자는 주택건설에 필요한 비용 및 주택관리에 관한 역할을 분담하며, 마을정비형 공공주택사업의 경우 주변지역 정비계획을 함께 수립(안 제16조부터 제18조까지)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 공공주택특별법 시행규칙 별첨
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당기관 없음

공공임대주택 공모사업 업무처리지침안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은 공공임대주택 공모사업의 원활한 추진을 위해 필요한 절차와 기준을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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.

가. 법 제7조에 따라 지정되는 소규모 주택지구에서 지방자치단체(「지방자치법」 제2조제1항 각 호의 지방자치단체를 말한다)와 사업자가 공공주택건설사업 등에 소요되는 비용을 분담하여 맞춤형 공공임대주택 건설과 그 주변지역의 체계적·계획적 정비를 연계하여 시행하는 사업(이하 "마을정비형 공공주택사업"이라 한다)

나. 「공공주택 특별법 시행규칙」(이하 "규칙"이라 한다) 제23조 제1항제1호에 따른 고령자복지주택사업

다. 규칙 제23조제1항제3호에 따른 일자리연계형 지원주택사업

라. 규칙 제23조제1항제7호에 따른 청년특화주택사업

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.

3. "특화시설"이란 특화주택 입주자에게 맞춤형 복지 및 지원서비스를 제공하는 시설로서 사회복지·건강·의료, 학업·취업·창업·업무지원, 생활편의·취미·여가, 보육 등과 관련된 시설을 말한다.

4. "선정사업"이란 본 지침 공모절차에 따라 선정된 제1호 각 목의 공공주택사업을 말한다.

제2장 공모절차 및 기준

제3조(사업공모) ① 장관은 제2조제1호 각 목의 주택의 원활한 공급을 위해 공모사업을 추진할 수 있으며, 효율적인 공모사업 추진을 위해 개별 공모를 통합하여 실시할 수 있다.

② 공모기간은 60일 이상으로 한다. 다만, 주택공급 및 정책여건 등을 감안하여 필요한 경우에는 공모기간을 조정할 수 있다.

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. 주택공급 대상후보지 현황(위치, 면적, 교통여건 등)
2. 공공임대주택의 유형 및 호수
3. 총사업비 규모 및 부담방안
4. 공공임대주택 수요분석
5. 특화시설에 대한 설치·운영계획 또는 인근 지원시설 연계 등 세부 운영방안(단, 마을정비형 공공주택사업의 경우 주변 지역 정비계획을 특화시설에 대한 설치·운영계획으로 간주한다.)

제5조(공모사업의 공통 계획기준) ① 공모사업에 따른 주택은 다음 각 호의 기준에 따라 공급한다.

1. 마을정비형 공공주택, 고령자복지주택, 청년특화주택 : 「공공주택 특별법 시행령」(이하 "령"이라 한다) 제2조제1항제3호의2에 따른 공공임대주택

2. 일자리연계형 지원주택 : 영 제2조제1항제3호, 제3호의2 및 제6호의 규정에 따른 공공임대주택

② 제1항에 따른 공공임대주택의 공급비율은 다음 각 호에 따른다.

1. 마을정비형 공공주택 : 주택 호수의 전체
2. 고령자복지주택 : 전체 주택 호수의 50퍼센트 이상 또는 100호 이상
3. 일자리연계형 지원주택, 청년특화주택 : 주택 호수의 전체 또는 일부

③ 사업자는 지방자치단체와 협의를 거쳐 지역수요에 부합하는 특화시설을 설치할 수 있으며, 사업대상지 인근에 연계가능한 지원시설이 있는 경우 해당 시설을 활용하도록 계획할 수 있다.

④ 특화주택과 특화시설의 운영주체가 다른 경우 난방, 급수 등 계량기를 구분하여 설치한다.

제6조(고령자복지주택사업의 계획기준) ① 고령자복지주택은 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」(이하 “주거약자법”이라 한다) 제2조제2호에 따른 주거약자용 주택으로 공급하여야 하며, 단지 내 시설 등을 고령자가 쾌적하고 안전하게 이용할 수 있도록 계획하여야 한다.

② 사회복지시설은 입주자 등의 주거복지증진을 위한 다양한 프로그램 운영이 가능하도록 연면적 1천제곱미터 이상 2천제곱미터 이하의 규모로 설치한다. 다만, 사업부지 협소, 지역 수요 등 사업승인권자가 필요하다고 인정하는 경우에는 시설의 규모를 축소하거나 확대할 수 있다.

③ 제2항에도 불구하고 사업대상지 인근에 고령자가 편리하게 이용할 수 있는 사회복지시설이 있는 경우에는 당해 시설을 우선 활용하도록 계획할 수 있다. 이 경우 제14조는 적용하지 아니한다.

④ 제2항에 따라 사회복지시설을 설치한 경우 「공공주택 업무처리지침」 제34조에 따른 사회복지관을 설치한 것으로 본다.

⑤ 고령자복지주택을 공급하기로 계획한 주거동은 외부 공간을 거

치지 않고 사회복지시설과 바로 연결될 수 있도록 계획한다. 다만, 연결이 어려운 경우 근거리에 계획할 수 있다.

제7조(평가위원회 설치) ① 장관은 제4조에 따라 제출된 제안서에 대한 공정하고 객관적인 평가 등을 위해 공공임대주택 공모사업 평가위원회(이하 “위원회”라 한다)를 설치·운영하여야 한다.

② 위원회는 공동위원장 2인을 포함하여 10인 이내의 위원으로 구성하되, 위원은 다음 각 호의 사람으로 한다.

1. 국토교통부 주거복지정책관
2. 제1호 각 목의 공공주택사업과 업무 관련성이 있는 관계부처의 4급 이상 또는 이에 상당하는 공무원
3. 주거복지, 주택, 도시계획, 교통 등 관련 분야에 학식과 경험이 풍부한 전문가로서 장관이 위촉하는 사람

③ 위원회의 위원장(이하 “위원장”이라 한다)은 국토교통부 주거복지정책관과 제2항제3호에 해당하는 사람 중 위원들이 호선(互選)하는 사람이 공동으로 된다.

④ 제2항제3호에 따른 위원의 위촉기간은 2년으로 하되, 연임할 수 있다. 다만, 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해촉할 수 있다.

1. 해외출장·질병 등으로 6개월 이상 위원회의 직무를 수행할 수 없게 된 경우
2. 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우

3. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우

4. 위원 스스로 직무를 수행하기 어렵다는 의사를 밝히는 경우

⑤ 위원회에서 선정한 사업은 영 제11조제2항에 따른 행복주택·통합 공공임대주택 후보지 선정 협의회를 생략할 수 있다.

제8조(간사) ① 위원회의 회의 운영과 의사진행에 관한 사무를 처리하기 위해 간사 1인을 둔다.

② 간사는 국토교통부 담당 공무원으로 한다.

제9조(평가위원회 운영) ① 위원장은 위원회 개최 7일 전까지 회의일시, 장소, 안건 등 회의에 필요한 사항을 각 위원에게 통보하여야 한다. 다만, 긴급한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 위원회 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의한다.

③ 위원회는 다음 각 호의 기준에 따라 제안서를 평가하며, 위원별로 적정 또는 부적정으로 평가를 하고 각 위원들의 평가를 취합하여 위원회의 의견으로 사업선정 여부 등을 의결한다. 다만, 제11조에 따른 사업선정 취소 등 의결사항은 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한다.

1. 마을정비형 공공주택사업: 별표1
2. 고령자복지주택사업: 별표1의2
3. 일자리연계형 지원주택사업: 별표1의3
4. 청년특화주택사업: 별표1의4

④ 위원회는 위원별 평가는 비공개로 하고, 의결 결과만 공개한다.

⑤ 위원회는 제안서 평가 시 필요한 경우에는 제안 지역에 대한 현장조사를 시행할 수 있다.

⑥ 위원회 회의 및 현장조사에 참석한 위원에 대하여는 기획재정부 「예산 및 기금운용계획 집행지침」에 따라 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

제10조(안전의 재상정) ① 위원회가 부적정으로 의결한 제안서에 대해 사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 재상정을 요구할 수 있다.

1. 위원회에서 제시된 부적정 의견에 대해 보완이 이루어진 경우

2. 여건 변화로 인해 사업추진이 가능하다고 판단되는 경우

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 안전을 재상정하여야 한다.

제11조(선정제한 및 선정취소 등) ① 장관은 사업선정일로부터 1년 이내 동일한 유형의 공모사업이 취소된 지역(주택건설예정 시·군·구를 말한다)이거나 해당 지역에 위치한 전체 공공임대주택의 6개월 이상 장기공가율이 20% 이상인 지역에 대해 공모사업 선정을 제한할 수 있다.

② 장관은 선정사업이 다음 각 호에 해당하는 경우 위원회 심의 및

의결을 거쳐 사업선정을 취소할 수 있다.

1. 사업선정 이후 3년 이내 공공주택건설 사업계획승인을 받지 않은 경우

2. 공공주택건설 사업계획승인 이후 5년 이내 착공을 실시하지 않은 경우

3. 위원회가 사업내용 일부 보완을 전제로 사업선정을 하였음에도 선정 후 1년간 보완이 이루어지지 않은 경우

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

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

제12조(서면협의) ① 장관 또는 위원장은 부득이한 사유가 있거나 내용이 경미하다고 인정되는 안전에 대하여는 위원회의 회의에 갈음하여 위원별로 서면 의견서를 제출하게 할 수 있다.

② 위원장은 제1항에 따른 서면협의를 하려면 5일 이상의 기간을 정하여 안전을 각 위원에게 송부하여야 한다.

③ 제2항에 따라 안전을 받은 위원은 정해진 기간에 의견을 회신하여야 한다.

④ 제2항에 따른 기한이 종료된 날에 위원회의 회의를 개최한 것으로 본다.

제3장 사업관리

제13조(협약체결) ① 선정사업의 사업자(지방자치단체가 아닌 사업자를 말한다)는 해당 지역의 지방자치단체와 사업의 시행에 필요한 제반 사항을 담은 협약을 체결할 수 있다.

② 지방자치단체와 사업자는 제1항에 따른 협약 체결 시 사업이 조속히 추진될 수 있는 방안을 강구하고, 이를 위해 노력하여야 한다.

③ 제1항에 따른 협약 시 협약서에는 다음 각 호의 내용을 모두 포함하여야 한다.

1. 사업의 목적 및 개요
2. 지방자치단체와 사업자간 업무의 분담에 관한 사항
3. 주택건설 분담금 및 지원금에 관한 사항
4. 특화시설의 설치 및 운영·관리에 관한 사항
5. 기타 사업추진에 필요한 사항

④ 협약서에는 사업추진에 관한 주요 사항에 대해 각 기관의 역할 및 책임을 명확히 기술하여야 하며, 지방자치단체와 사업자는 필요한 경우 기본협약과 실시협약을 체결할 수 있다.

제14조(사업비 지원) 장관은 공공임대주택 및 특화시설에 대한 건설비의 일부를 재정이나 주택도시기금으로 지원할 수 있으며, 이 경우 공공임대주택 재정지원 기준과 동일하게 사업 연차별로 지원한다.

제15조(사업추진 보고) ① 사업자는 매년 반기별로 사업추진 현황을

장관에게 보고하여야 한다.

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

1. 협약체결 사항
2. 공공주택건설 사업계획 승인, 착·준공 일정 또는 예정일
3. 입주자 모집·선정에 관한 사항
4. 특화시설 등의 운영·관리에 관한 사항
5. 사업의 취소 등 기타 중요사항

제16조(공동사업자 비용분담) ① 선정사업을 추진하기 위해 용지 매입 및 간선시설 설치 등이 필요한 경우 지방자치단체로 하여금 부담하게 할 수 있다.

② 특화시설 건설에 필요한 비용은 건축에 소요되는 건축사업비와 내부 시설구비에 소요되는 시설설치비로 구성한다.

③ 입주자 모집공고 후 6개월 이상 장기 미임대된 주택의 운영·관리비는 사업자가 부담하며, 공동 사업자인 경우 사업자간 협의하여 분담한다.

④ 제14조에 따른 재정 또는 기금지원 외의 사업비용은 지방자치단체와 사업자가 협의하여 분담한다.

⑤ 마을정비형 공공주택사업의 경우 공공주택 건설에 소요되는 건설사업비 및 주변지역 정비를 위한 계획수립비는 지방자치단체와 사업자가 협의하여 부담하며, 간선시설 설치비 및 그에 따른 각종 부담

금은 지방자치단체가 부담한다.

제17조(마을정비형 공공주택사업의 주변지역 정비계획 수립 등) ①

마을정비형 공공주택사업에 대한 공공주택지구 지정 및 지구계획 승인 등은 영 제61조제2항에 따라 장관이 직접 시행한다.

② 지방자치단체가 제13조에 따른 협약체결 후 주변지역의 정비계획을 수립하는 경우에 그 면적은 30만제곱미터 미만(공공주택지구 면적을 포함한다)으로 하되, 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 계획의 목적
2. 정비구역의 범위 및 실행방안
3. 타 정부지원사업 대상 선정 현황 및 신청 계획
4. 지역주민의 정주여건 개선과 공동체 활성화 등을 위한 시설 및 프로그램 구상
5. 그 밖에 정비계획에 필요한 사항

③ 사업자는 지방자치단체의 주변지역 정비계획 수립에 필요한 사항을 지원하여야 한다.

④ 지방자치단체는 제2항에 따른 정비계획을 수립하는 경우 해당지역 주민과 협의하여 제시된 의견을 반영하여야 한다.

⑤ 지방자치단체는 주변지역 정비계획이 수립된 지역에서 공공주택 건설사업을 추진하는 경우에는 주변지역 정비계획 수립을 생략할 수 있다.

제18조(주택관리 등) ① 사업준공 이후 공공임대주택은 사업자가 관

리·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. 고령자복지주택사업 : 고령자복지주택에 거주하는 고령자를 대상으로 한 지역의 돌봄 서비스
2. 일자리연계형 지원주택사업 : 취업·창업·업무지원 등 일자리 창출 및 근로여건 개선을 위한 서비스
3. 청년특화주택사업 : 대학생·청년의 취업·학업·업무지원 등 생활편의 제고를 위한 서비스

제4장 기타

제19조(재검토기한) 장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2024년 7월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(선정취소 등에 관한 적용례) 제10조 및 제11조의 제정규정은 이

훈령이 발령한 날 이전에 선정된 사업에 대해서도 적용한다.

제3조(다른 훈령의 폐지) 「고령자복지주택사업 업무처리지침」 및

「마을정비형 공공주택사업 업무처리지침」은 이를 각각 폐지한다

마을정비형 공공주택 사업제안서 평가기준

평가 항목	주요 평가내용	총 배점
입지 적정성	■ 지역거점 발전가능성, 주택건설지구 입지 조건 (입지특성, 교통접근성, 기초생활시설 현황, 규모 및 사업추진 용이성 등), 지역 쇠퇴도 등	30
수요 타당성	■ 해당 지역 공공임대주택 수요 대비 공급 현황 ■ 향후 지역 산업발전·인구 유입 등으로 인한 공공임대 주택 수요 예측치 등	25
지방자치단체 추진 의지 및 주민 관심도	■ 사업추진 과정에서의 지자체장의 의지(정책사업 여부 등) 및 주민참여 정도 등	10
사업비 부담 및 사업 추진가능성	■ 주택건설사업비, 간선시설 설치비, 각종부담금, 주변 지역 정비계획 수립비용 등 지자체의 사업비 부담정도 및 추진역량 등	15
주변지역 정비계획	■ 주변정비계획(안) 적정성(정주여건 개선을 위한 H/W, 공동체 활성화를 위한 S/W 계획 등) ■ 주변지역 정비계획(안)의 실행력 확보를 위한 타 국비지원사업과의 연계가능성 등	20
가점	■ 주변지역 정비계획 내 일자리 창출계획 수립 여부 (사업준공 전 실현가능성) ■ 커뮤니티시설(생활복지시설) 설치 운영 계획	+5

※ (각 평가항목별^{가점} 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

고령자복지주택 사업제안서 평가기준

평가 항목	주요 평가내용	배점
입지 적정성	■ 주택건설지구 입지조건 (입지특성, 교통접근성, 규모, 일조·소음 등 거주환경 등) ■ 생활편의시설 및 고령자를 위한 기초생활시설 접근성	20
수요 타당성	■ 해당 지역 고령자복지주택 수요 대비 공급 현황 ■ 향후 지역 고령화 추이 등을 고려한 고령자특화 임대주택 수요 예측치 등	30
지방자치단체 추진 의지 및 주민 관심도	■ 사업추진 과정에서의 지자체장의 의지(정책사업 여부 등) 및 주민참여 정도 등	10
사업비 부담 및 사업 추진가능성	■ 주택건설사업비, 사회복지시설 설치비 등 예산수립 및 조달계획의 적절성, 지자체의 사업비 부담정도 등 ■ 임대주택 사업 추진계획·일정의 적절성 및 추진역량 ■ 사업대상지 확보 방법(토지소유자, 사용시기 등)	20
사회복지시설 운영계획	■ 사회복지시설 면적 및 세부 시설현황(또는 계획안) ■ 사회복지시설 운영 인력 및 프로그램의 적정성 ■ 지역사회를 위한 주거복지허브 기능 수행 가능성 등	20
가점	■ 녹색건축(제로에너지 등) 추진여부 ■ 지역돌봄사업 등 고령자 복지 관련 정부정책 연계 여부 (단, 추가사업비 소요되는 경우 소요재원 조달계획 명기)	+5

※ (각 평가항목별^{가점} 외 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

일자리연계형 지원주택 사업제안서 평가기준

평가 항목	주요 평가내용	총 배점
입지 적정성	■ 주택건설지구 입지조건 (입지특성, 교통접근성, 규모, 일조·소음 등 거주환경 등) ■ 생활편의시설 및 근로자를 위한 일자리 지원시설 접근성	20
수요 타당성	■ 해당 지역 일자리연계형 지원주택 수요* 대비 공급 현황 ■ 향후 지역산업발전·인구 유입 가능성 등을 고려한 일자리연계형 지원주택 수요 예측치 등 * (예비)창업인, 전략산업 종사자, 산단·중기근로자 등	30
지방자치단체 추진 의지 및 주민 관심도	■ 사업추진 과정에서의 지자체장의 의지(정책사업 여부 등) 및 주민참여 정도 등	10
사업비 부담 및 사업 추진가능성	■ 주택건설사업비, 일자리 특화시설 설치비 등 예산수립 및 조달계획의 적절성, 지자체의 사업비 부담정도 등 ■ 임대주택 사업 추진계획·일정의 적절성 및 추진역량 ■ 사업대상지 확보 방법(토지소유자, 사용시기 등)	20
일자리 특화시설 운영계획	■ 취업·창업·업무지원 등 일자리 창출 및 근로여건 개선을 위한 특화시설 면적 및 프로그램(종류) 세부 현황(또는 계획안) ■ 특화시설과 지역사회 수요·주변 산업간의 연계 적정성	20
가점	■ 일자리 관련 타 국비지원 사업과의 연계 계획 및 가능성 ■ 유연근무 활성화를 위한 공유 오피스 설치·운영 계획	+10 (각 5점)

※ (각 평가항목별^{가점} 외 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

청년특화주택 사업제안서 평가기준

평가 항목	주요 평가내용	총 배점
입지 적정성	주택건설지구 입지조건 (입지특성, 역세권 여부 또는 대중교통 접근성, 생활 편의시설 접근성, 규모, 일조·소음 등 거주환경 등)	30
수요 타당성	- 해당 지역 청년 임대주택 수요 대비 공급 현황 - 향후 대학·기업 유치 등 청년인구 유입 가능성 등을 고려한 청년특화주택 수요 예측치 등	25
지방자치단체 추진 의지 및 주민 관심도	사업추진 과정에서의 지자체장의 의지(정책사업 여부 등) 및 주민참여 정도 등	10
사업비 부담 및 사업 추진가능성	- 주택건설사업비, 청년특화시설 설치비 등 예산수립 및 조달계획의 적절성, 지자체의 사업비 부담정도 등 - 임대주택 사업 추진계획·일정의 적절성 및 추진역량 - 사업대상지 확보 방법(토지소유자, 사용시기 등)	20
청년특화시설 운영계획	- 학업·취업·여가 등 청년 삶의 질 개선을 위한 특화 시설 면적 및 프로그램(종류) 세부현황(또는 계획안) - 민간(사회적 기업 등)과의 협업 등 체계적이고 지속 가능한 특화시설·서비스 제공을 위한 세부 운영방안	15
가점	특화시설·서비스 운영방안 계획 시 청년 수요반영을 위한 지자체 노력 정도(수요조사 실시 등)	+5

※ (각 평가항목별 가점 외 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

마을정비형 공공주택사업 제안서

마을정비형 공공주택사업 제안서			
제 안 자	지방자치단체명	○ ○ 시(군·구)	
	제안자명	○ ○ 시장 (군수·구청장) ○ ○ ○	
	주무부서	부서명	
		부서장 성명	
		부서장 연락처	전 화 : 휴대전화 : 이 메 일 :
	실무담당자	소속부서	
성명			
연락처		전 화 : 휴대전화 : 이 메 일 :	
신 청 내 용			
사 업 내 용	공공주택 건설사업		주변지역 정비계획
사 업 위 치	○ ○ 시 XX구 △△동, □□동		○ ○ 시 XX구 △△동, □□동
사 업 면 적	00천㎡ (00천평)		000천㎡ (000천평)
주요사업내용	-주택건설호수 및 유형 : 통합공공임대 00호		-정주여건 개선을 위한 H/W 계획 -공동체 활성화를 위한 S/W 계획 등
부담가능비용	건설사업비	억원(%)	
	간선시설 설치비	억원	
	각종 부담금	억원	
	주변지역 정비계획수립비용	%	
위와 같이 마을정비형 공공주택사업 제안서를 제출합니다. 년 월 일 ○ ○ 시장(군수·구청장) ○ ○ ○ 국토교통부장관 귀하			
<구비서류> 사업구상서 (요약서 포함) 10부			

□ 추진배경

- 사업제안을 요청하는 취지와 목적 등을 기술

□ 사업 개요

- 사업유형 : 마을정비형 공공주택사업
- 주요 사업내용
 - 주택건설 : 총 00호(통합공공임대주택 00호 등)
 - 주변지역 정비계획 요약
- 사업시행 : 00시, 0000공사
 - 자체시행, 00 위탁, 공동시행(한국토지주택공사, 지방공사 등과 공동시행하는 경우)
- 부담 가능사항 : 사업비 00억원, 공유지 00㎡(개별공시지가 00천원/㎡)

□ 대상지 현황

- 위 치 : 00도 00시 00구 00동 00번지 일원
- 면 적 : 0,000㎡ (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 : 제0종일반주거지역 등
- 위치도
 - * 1/50,000~1/25,000 지형도, 위성영상지도 등에 작성

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

○ 토지이용계획도

주택건설대상지
(용도지역이 표시된 지형도면고시도면에 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 (㎡)	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, 하천 계획 등 기반시설 이설, 접속가능 여부

- 사업 대상지의 교통 여건 및 기초생활시설 현황 등(지역거점 발전가능성)

구분	내용
교통여건 분석	
기초생활시설 현황	공동이용시설, 교통시설, 공간시설, 유통·공급시설, 공공·문화체육시설, 방재시설, 환경기초시설, 의료시설 등
도심과의 거리	
기존 일자리 창출 시설	후보지 인근 기존 일자리 창출시설 (산업단지, 유통시설, 상가, 기타시설 등)
후보지 입지(읍,면,동)지역 지역거점 발전가능성	후보지 입지(읍,면,동) 지역거점 발전계획과 후보지 선정이후 사업준공전(5년내) 기반시설정비, 투자유치 계획, 일자리창출 가능한 확정된 사업계획* 제출

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

- 지역쇠퇴도 : 주택건설지구를 중심으로 하는 대상 지역의 도시쇠퇴 현황 개요

항목	내용(해당되는 항목)	쇠퇴 현황(수치화)
인구		
사업체		
노후주택		

○ 주요 타당성

- 신규 공공임대주택 공급 필요성

※ 입주 예상되는 주요 입주대상 계층, 주변지역의 주요 수요 발생시설 현황 등 신규 공공임대주택 공급 필요성을 수치를 근거로 상세히 기술

- 공공임대주택 입주 수요 분석

주택 유형	해당 지역	연접 지역	비고
통합공공임대주택 입주수요*	(명)	(명)	

* 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표5의2에 따른 입주자 자격기준 참고

- 시·군·구 내 공공임대주택 재고

단지명	유형·세대수	입주년도	대기자수	후보지로부터의 거리	비고
○○1단지	(영구) 000호 (국민) 000호	'00년	00명	00km	

○ 지방자치단체 추진의지 및 주민 관심도

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

공공주택 부문		
순번	주요 정책	내 용
1	공공임대주택 보급 확대(공약)	00지구 000세대 추진
		<2~3줄 이내 자유 기술>
주변지역 정비계획 부문		
순번	주요 정책	내 용
1	도시재생사업 선정(국토부, 00년)	후보지 남측 상하수도 정비사업 등 추진
		<2~3줄 이내 자유 기술>

- 주민참여 정도(마을만들기 관련 주민협의체 운영실적 등)

- 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(%)	최소 10% 이상
간선시설 설치비	억원	진입도로 · 상하수도, 전기통신, 도시가스 등
각종 부담금	억원	상하수도 원인자부담금, 폐기물처리부담금 등
주변지역정비계획 수립비용	억원(%)	최소 50% 이상

· 임대주택 추진계획 및 일정

- 세대 수 : 총 00호
- 주택규모 : 전용 00m² 00호
- 주택건설 추진일정(사업계획승인, 착·준공, 입주 등)
- 부지 확보방법 : 50년간 무상 대부 등

· 추진역량

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

· 기관별 역할

- 00시 · 군 : (예시) 지구 내 지장물 철거 및 폐기물 처리, 지구외 도로·상하수도·도시가스·전기 등의 간선시설 설치, 행정지원, 민원대응 등
- 한국토지주택공사 : (예시) 사업의 설계, 인허가, 시공, 감리 및 사용검사 등 사업에 관한 총괄업무, 공공임대주택의 건설과 운영

○ 주변지역 정비계획안

· 계획 목표 및 전략

※ 지역의 현안 및 문제점, 개선방안 등을 감안한 주변지역 정비계획의 목표와 전략 기술

· 계획내용

- 정주여건 개선을 위한 H/W 계획

순번	정비계획 내용
	<2~3줄 이내 자유기술>
	<2~3줄 이내 자유기술>

· 공동체 활성화를 위한 S/W 계획

순번	정비계획 내용
	<2~3줄 이내 자유기술>
	<2~3줄 이내 자유기술>

· 주변지역 정비계획 내 타 국비지원사업 선정 현황

순번	국비지원사업 현황
	<2~3줄 이내 자유기술>
	<2~3줄 이내 자유기술>

* 도시·군관리계획상 기반시설 정비는 제외

· 주변지역 정비계획 내 일자리 창출 계획 (가점부여 +5)

순번	일자리 창출 계획
	<2~3줄 이내 자유기술>
	<2~3줄 이내 자유기술>

- * 후보지 선정이후 사업준공전(5년내) 주변지역정비계획 구역내 일자리 창출(건설업 14명/10억원, 서비스업 20명/10억원, '17년 도시재생뉴딜사업 준용)가능한 계획수립 시 최대(+5점) 가점 부여
- 사업 확정계획 근거자료(시·군관리계획반영, 협약서, 정부공모사업 유치자료등) 제시

○ 커뮤니티시설(생활복지시설) 설치·운영 계획*

- * 사업 추진 시 법적 의무 설치 시설 외에, 주택단지 내에 입주민 또는 지역 주민이 함께 이용할 수 있는 복지, 문화, 교육 등 서비스가 입주할 수 있는 공간 설치 지원

항 목	내 용
용 도	마을회관, 공동작업장, 주민 회의실, 보건소 등
규 모	000m ² (기준 면적 : 세대 당 1.0~1.2m ² , 2층 이하)
비 고	운영기관(입주자대표회, 지방자치단체, 복지재단 등), 운영계획 등

- * 기준면적 이상 계획 시 사업시행자와 추가사업비 부담 협의 후 추진

고령자복지주택사업 제안서

고령자복지주택사업 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 :		
신 청 내 용				
사 업 내 용	고령자복지주택사업			
사 업 위 치	○○시 XX구 △△동 · □□동			
사 업 면 적	00천㎡ (00천평)			
주요사업내용	- 주택건설호수 및 유형 : 통합공공임대 00호 (고령자복지주택: 통합공공임대 00호) (고령자복지주택 외: 통합공공임대 00호) ※ 지자체 사업분담금 최소화 및 커뮤니티 활성화 등을 위해 가능한 100세대 이상의 사업계획 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. 년 월 일 ○ ○ 시장(군수·구청장) 또는 사장 ○ ○ ○) 국토교통부장관 귀하				

□ 추진배경

- 사업제안을 요청하는 취지와 목적 등을 기술

□ 사업 개요

- 사업유형 : 고령자복지주택사업
- 주요사업내용
 - 주택건설 : 총 00호(고령자복지주택 00호, 고령자복지주택 외 00호)
 - 사회복지시설 : 1~2층, 000㎡
- 사업시행 : 00시, 0000공사
 - 자체시행, 00 위탁, 공동시행(한국토지주택공사, 지방공사 등과 공동시행하는 경우)
- 부담가능사항 : 사업비 00억원, 공유지 00㎡(개별공시지가 00천원/㎡)

□ 대상지 현황

- 위 치 : 00도 00시 00구 00동 00번지 일원
- 면 적 : 0,000㎡ (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

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 (㎡)	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	㎡	
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, 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
도심과의 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	
	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

○ 수요 타당성

- 고령자복지주택 및 신규 공공임대주택 공급 필요성

※ 입주 예상되는 주요 입주대상 계층, 주변지역의 주요 수요 발생시설 현황 등 신규 공공임대주택 공급 필요성을 수치를 근거로 상세히 기술

- 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
사회복지시설 건설비	억원	산출근거 및 조달계획
사회복지시설 운영비	억원	산출근거 및 조달계획

- 임대주택 추진계획 및 일정
 - 세대 수 : 총 00호(고령자복지주택 00호, 고령자복지주택 외 00호)
 - 주택규모 : 전용 00m² 00호
 - 주택건설 추진일정(사업계획승인, 착·준공, 입주 등)
 - 부지 확보방법 : 50년간 무상 대부 등

· 추진역량

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

· 기관별 역할

- 00시·군 : (예시) 지구 내 지장물 철거 및 폐기물 처리, 지구외 도로·상하수도·도시가스·전기 등의 간선시설 설치, 행정지원, 민원대응 등
- 한국토지주택공사 : (예시) 사업의 설계, 인허가, 시공, 감리 및 사용검사 등 사업에 관한 총괄업무, 공공임대주택의 건설과 운영

○ 사회복지시설 운영계획 (※ 고령자 특화시설 및 운영계획으로 작성)

- 면적 : 000m²
- 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
 - * 사회복지서비스원 종합재가센터 유치 추진

연번	시설명	필요면적	운영 프로그램	비고
1	식 당	00m ²	식사제공	
2	세미나	00m ²	취미, 교양 등	

연번	사업명	세부 프로그램	운영방안	소요예산
1	○○식당			
2	○○교육			

- 지역사회의 주거복지허브 기능 수행 가능성

○ 정부정책 연계(가점부여 +5점)

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

일자리연계형 지원주택사업 제안서

일자리연계형 지원주택사업 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 :		
신 청 내 용				
사 업 내 용		일자리연계형 지원주택사업		
사 업 위 치		○○시 XX구 △△동 · □□동		
사 업 면 적		00천㎡ (00천평)		
주요사업내용		- 주택건설호수 및 유형 : 통합공공임대 000호(일자리 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 지차체가 아닌 경우에만 기재	
	사업시행자 부담금	용지비	억원	
건설비		억원		
위와 같이 일자리연계형 지원주택사업 제안서를 제출합니다. 년 월 일 ○ ○ 시장(군수·구청장) 또는 사장 ○ ○ ○) 국토교통부장관 귀하				

□ 추진배경

- 사업제안을 요청하는 취지와 목적 등을 기술

□ 사업 개요

- 사업유형 : 일자리연계형 지원주택사업
- 주요사업내용
 - 주택건설 : 총 00호(일자리연계형 지원주택 00호)
 - 지원시설 : 복합건축형 000㎡, 서비스연계형 000㎡
- 사업시행 : 00시, 0000공사
 - 자체시행, 00 위탁, 공동시행(한국토지주택공사, 지방공사 등과 공동시행하는 경우)
- 부담가능사항 : 사업비 00억원, 공유지 00㎡(개별공시지가 00천원/㎡)

□ 대상지 현황

- 위 치 : 00도 00시 00구 00동 00번지 일원
- 면 적 : 0,000㎡ (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

주택건설대상지
(용도지역이 표시된 지형도면고지도면에 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 (㎡)	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, 하천 계획 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	첨단산단, 창업지원센터, 지역전략산업 육성지구, 중소 기업근로자 지원시설 등 인근 근로시설 근접도
기초생활시설 현황	공동이용시설, 교통시설, 공간시설, 유통·공급시설, 공공· 문화체육시설, 방재시설, 환경기초시설, 의료시설 등
도심과의 거리	

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

· 상위계획지침

구 분	내 용	비 고
지역·지구		
개요	용적률	000% 이하
	건폐율	00% 이하
	적용평형	000㎡
	세대수	000호
배치	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

○ 수요 타당성

- 일자리연계형 지원주택 및 신규 공공임대주택 공급 필요성

※ 입주 예상되는 주요 입주대상 계층, 주변지역의 주요 수요 발생시설 현황 등 신규 공공임대주택 공급 필요성을 수치를 근거로 상세히 기술

- 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

- 임대주택 추진계획 및 일정

- 세대 수 : 총 00호(일자리연계형 지원주택 00호, 일자리연계형 지원주택 외 00호)
- 주택규모 : 전용 00m² 00호
- 주택건설 추진일정(사업계획승인, 착·준공, 입주 등)
- 부지 확보방법 : 50년간 무상 대부 등

- 추진역량

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

- 기관별 역할

- 00시·군 : (예시) 지구 내 지장물 철거 및 폐기물 처리, 지구외 도로·상하수도·도시가스·전기 등의 간선시설 설치, 행정지원, 민원대응 등
- 한국토지주택공사 : (예시) 사업의 설계, 인허가, 시공, 감리 및 사용검사 등 사업에 관한 총괄업무, 공공임대주택의 건설과 운영

○ 지원시설 운영계획

- 면적 : 000m²
- 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

연번	시설명	필요면적	운영 프로그램	비고
1	식 당	00m ²	식사제공	
2	세미나	00m ²	취미, 교양 등	
연번	사업명	세부 프로그램	운영방안	소요예산
1	○○식당			
2	○○교육			

- 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

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 :	
신 청 내 용			
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(일자리 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)
		지원시설	억원(지원부처명)
	지방재정 지원금	000	* 사업시행자가 지차체가 아닌 경우에만 기재
	사업시행자 부담금	용지비	억원
건설비		억원	
위와 같이 청년특화주택사업 제안서를 제출합니다. 년 월 일 ○ ○ 시장(군수·구청장) 또는 사장 ○ ○ ○) 국토교통부장관 귀하			

□ 추진배경

- 사업제안을 요청하는 취지와 목적 등을 기술

□ 사업 개요

- 사업유형 : 청년특화주택사업
- 주요사업내용
 - 주택건설 : 총 00호(청년특화주택 00호)
 - 특화시설·프로그램 : 복합건축형 000㎡, 서비스연계형 000㎡
- 사업시행 : 00시, 0000공사
 - 자체시행, 00 위탁, 공동시행(한국토지주택공사, 지방공사 등과 공동시행하는 경우)
- 부담가능사항 : 사업비 00억원, 공유지 00㎡(개별공시지가 00천원/㎡)

□ 대상지 현황

- 위 치 : 00도 00시 00구 00동 00번지 일원
- 면 적 : 0,000㎡ (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

주택건설대상지
(용도지역이 표시된 지형도면고지도면에 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 (㎡)	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, 하천 계획 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
도심과의 거리	

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

- 상위계획지침

구 분	내 용	비 고
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

○ 수요 타당성

- 청년특화주택 및 신규 공공임대주택 공급 필요성

※ 입주 예상되는 주요 입주대상 계층, 주변지역의 주요 수요 발생시설 현황 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

- 임대주택 추진계획 및 일정

- 세대 수 : 총 00호(청년특화주택 00호, 청년특화주택 외 00호)
- 주택규모 : 전용 00m² 00호
- 주택건설 추진일정(사업계획승인, 착·준공, 입주 등)
- 부지 확보방법 : 50년간 무상 대부 등

- 추진역량

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

- 기관별 역할

- 00시·군 : (예시) 지구 내 지장물 철거 및 폐기물 처리, 지구외 도로·상하수도·도시가스·전기 등의 간선시설 설치, 행정지원, 민원대응 등

- 한국토지주택공사 : (예시) 사업의 설계, 인허가, 시공, 감리 및 사용검사 등 사업에 관한 총괄업무, 공공임대주택의 건설과 운영

○ 특화시설·프로그램 운영계획

- 면적 : 000m²
- 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

연번	시설명	필요면적	운영 프로그램	비고
1	식당	00m ²	식사제공	
2	세미나	00m ²	취미, 교양 등	
연번	사업명	세부 프로그램	운영방안	소요예산
1	○○식당			
2	○○교육			

- 사회적 기업 등 민간과의 협업 등을 통한 지속가능한 특화시설·프로그램 운영방안

○ 청년수요 반영 노력도(가점부여)

- 특화시설·프로그램 설계 시 청년 수요반영을 위한 지자체 노력(수요조사 실시 등)