

# 2020년도 청년매입임대주택 매입공고(특별공고)

서울주택도시공사는 서울시민의 주거안정 및 주거비 부담완화를 위해 서울시 소재 다세대 등 매입임대주택 청년유형 500호에 대한 건축예정주택을 임대공급 목적으로 매입하오니 매도를 희망하시는 분은 신청하여 주시기 바랍니다.

## 매도신청 전 유의사항

- 본 매입공고에 따라 매입하는 청년주택은 보다 빠른 공급을 목적으로 국토교통부 추경으로 편성한 청년유형 한시물량임을 감안하여, 아파트 및 주거용 오피스텔은 매입하지 않습니다.
- 매입상한액은 호당 1.6억으로 이전 매입공고 상 매입상한액과 상이하니 반드시 아래 상세 내용을 확인하시기 바랍니다.
- 2020년 제3차 매입임대주택 매입공고와 중복신청은 불가하며, 혼합형은 매입하지 않습니다.

1. 매입공고 및 매도신청 기간 : 2020.07.23.[목] ~ 10.08.[목]

## 2. 매입대상 건축물

구분	유형	면적기준(확장형 면적 제외) * 일반지역, 도심지역, 역세권 동일 적용	매입 호수
청년	다세대, 다가구, 연립, 도시형생활주택(원룸형), 모듈러주택	전용 17㎡ 이상	430

※ 도심지역 : 강남구, 서초구, 송파구, 강동구, 종로구, 중구, 용산구, 성동구, 영등포구, 동작구, 마포구, 양천구로 총 12개 자치구를 도심지역으로 지정, 그 외 13개 자치구는 일반지역으로 분류

※ 역세권 : 지하철역 각 승강장의 경계로부터 350m 내에 위치한 대지 (역세권에 대한 판단은 본 매입공고 시점에 지하철 개통이 완료되어 지하철 이용이 가능한 상태여야 함)

※ 도심지역, 역세권 여부는 매입심의 시 심의자료로 활용되나, 이번 매입공고에서는 면적에 대한 완화기준 적용하지 않음

### 3. 매입대금(상한선)

지역별	호당 매입상한가액 (금회 한시물량 500호에 한함)
전 지역	1.6억원 이하
※ 유형별로 호당 매입대금(상한선)을 동으로 계산하여 적용 예) 도심지역 1동 10세대인 경우 일부세대가 각각 호당 상한선 1.6억을 초과해도 총 10세대 매입대금이 16억 이하면 일부세대의 호당 상한선 1.6억 초과금 지급.	

### 4. 매입대상 주택 기준

가. 매입대상지역 : 서울시 전역

나. 사전협의 필요지역

- 강북구·강서구·성북구·중랑구 : 전체지역
  - 도봉구 : 도봉1동, 방학1동, 방학2동, 쌍문1동, 쌍문2동, 쌍문4동, 창2동, 창3동
  - 양천구 : 신월동
  - 주의사항
    - 사전협의 필요지역에 위치한 물건을 매도신청 하는 경우, 매도신청 전 해당 자치구와 필히 협의 후 매도신청토록 함
    - 이 경우 우리공사는 해당 구청에 사전협의 여부를 확인하며, 협의가 완료되지 않은 물건은 매도신청 접수 취소 처리함
- (첨부1 '사전협의 필요지역 구청 담당자' 참조)

다. 자치구 수요자 맞춤형 주택 : 없음

라. 도심지역 : 강남, 서초, 송파, 강동, 종로, 중구, 용산, 성동, 영등포, 동작, 마포, 양천 등 12개 자치구

마. 역세권 : 지하철역 각 승강장의 경계로부터 350m 내 위치한 대지  
(첨부2 '역세권 350m 범위자료' 참조)

※ 역세권에 대한 판단은 본 매입공고 시점에 지하철 개통이 완료되어 지하철 이용이 가능한 상황이어야 함

바. 매도신청 주택 기준: 건축 예정 주택 동별 일괄매입

사. 매도신청 주택 설계 및 시공 기준

- 설계 및 시공 시 첨부3 ‘매입임대주택 디자인 가이드라인’ 및 첨부4 ‘매입임대주택 품질기준’ 을 반영하여야 함.
- 커뮤니티시설 및 경비실·관리사무소 의무설치대상 세대기준

유형	커뮤니티시설	경비실	관리사무소
청년	20세대 이상	50세대 이상	150세대 이상

○ 커뮤니티시설 설치기준

- 면 적: 세대당  $0.5m^2$  이상(최소  $20m^2$  이상)
- 의무설치 대상 외에 커뮤니티시설 설치 지양
- 필로티 층과 지하층에 설치 금지

○ 필로티층 설계기준

- 차량 진출입 및 탑승이 원활하도록 명쾌한 주차계획 수립
- 보행자통로 확보 및 『건축법 시행령』 제41조에 의한 피난 및 소화 활동에 장애가 없는 보차분리 계획 수립
- 세대별 분리이용이 가능한 다용도 창고(무인택배함 등 겸용 설치가능), 재활용 분리수거장, 외부커뮤니티 공간, 조경 식재 공간은 필로티층에 설치 가능(첨부5 ‘다용도 창고 예시 도면’ 참조)

○ 기타 설계기준

- 공용 테라스는 구획설정 등을 통해 각 세대의 프라이버시를 감안하여 계획하여야 함
- 지하주차장 출입 램프는 양방향 램프를 원칙으로 함

## 아. 매입형 청신호주택 설계기준(청년주택)

유형	항목	내용
청년	커뮤니티시설	· 첨부6 ‘청년주택 권장시설’ 1개 이상 적용
	단위세대	· 빌트인 가전·가구 계획반영 : 냉장고, 벽걸이에어컨, 세탁기, 신발장, 싱크대, 불박이장, 책상 등

※ 첨부6 ‘매입형 청신호주택 커뮤니티시설 및 수납최적화공간 설치권장시설’ 참조

## 자. 매입불가 주택 기준

- 건축 중인 주택 및 건축 완료 주택
- 정비사업구역 및 재정비촉진지구 내 주택 등
- 보금자리주택지구, 택지개발예정지구 등 개발예정지역 내 주택 등
- 도면상 지하에 세대가 있는 주택
- 맹지 또는 막힌 사도 등으로 진입도로 확보가 불가능한 주택
- 첨부4 ‘매입임대주택 품질기준’에 맞지 않는 주택
- 호별 매도신청 주택
- 법정주차대수 10대 이상(장애인 주차 설치 대상) 규모이나 장애인용 엘리베이터가 설치되지 않은 주택
- 우리 공사 ‘매입심의위원회’에서 매입이 곤란하다고 판단한 주택

## 5. 매입심의위원회 운영기준

### 가. 심의의결 사항

- 매입심의위원회: 가결(조건부 포함), 부결, 재심의로 구분
- 재심의위원회: 가결(조건부 포함) 또는 부결로 구분

### 나. 주요 심의사항

- 매입심의위원회
  - 입지여건, 건축 및 디자인 계획(청신호 건축가 설계 참여시 우대)
  - 우리공사 매입관련 기준 준수여부 등
- 재심의위원회: 매입심의위원회의 재심의 안건

## 다. 기타사항

- 매입심의위원회에서 ‘건축 및 디자인 계획’ 보완 사유로 재심의 결정 난 경우에 매도신청자가 청신호 건축가를 임의 선정하여 디자인 자문 후 재심의위원회에 상정(자문료는 우리공사에서 부담)
- 매입심의용으로 제출된 도면과 우리공사의 현장 실사 내용이 상이한 경우 매입을 위한 절차 진행이 지연됨에 따라 반드시 현장부지 확인후 도면작성 제출

## 6. 주택 매매매대금 결정

가. 매입가격 산정 : 2개 감정평가법인이 각각 감정평가한 금액의 산술 평균금액으로 매매대금 결정

나. 감정평가법인 선정

- 우리 공사 감정평가법인 선정 : 제일감정평가법인
- 매도신청자 추천 감정평가법인 선정 : 우리 공사가 선정한 감정평가 법인을 제외한 12개 법인 중 1개 법인 추천하여 선정

## 7. 신청접수

가. 기간: 2020.07.23.(목)~10.08.(목) 09:00~11:00, 13:00~17:00

- 주말 및 공휴일은 신청 불가
- 원칙적으로 제출된 서류의 변경 및 수정은 불가함

나. 신청방법: 방문 및 우편 접수

※ 우체국 소인이 신청접수 마감일 이내인 경우에 한하여 우편 접수

다. 신청장소: 서울주택도시공사 5층 매입주택부

라. 주소: 서울시 강남구 개포로 621(지하철 3호선 대청역 8번 출구)

마. 매입심의위원회 가결물건의 재차 매도신청 시 유의사항

- 재차 매도신청 한 경우, 종전 매도신청 한 물건에 대한 감정평가 수수료 전액을 지불하여야 함

## 8. 신청서류(원본제출)

가. 매도신청서(첨부8) 1부

나. 인감증명서 1부

다. 토지이용계획 확인서(원본) 1부

라. 토지대장, 건물 및 토지 등기사항전부증명서 각 1부

마. 토지매매계약서 사본(원본제시) 1부 제출

바. 토지매매 계약금 입금확인증 또는 원 토지 소유주 인감증명서 1부

사. 도면 2부(A4 1부, A3 1부) 및 도면 PDF파일

### 〈 도면 PDF파일 제출시 유의사항 〉

- 1개 파일로 작성
- 캐드에서 PDF 변환본 제출
- 캐드 출력본의 스캔파일 제출 금지
- PDF 파일제출 주소: [buying@i-sh.co.kr](mailto:buying@i-sh.co.kr)
- 파일 제출 시 매도신청자와 메일 발송자는 일치하여야 하며, 제목에 매도신청 지번 필수 입력

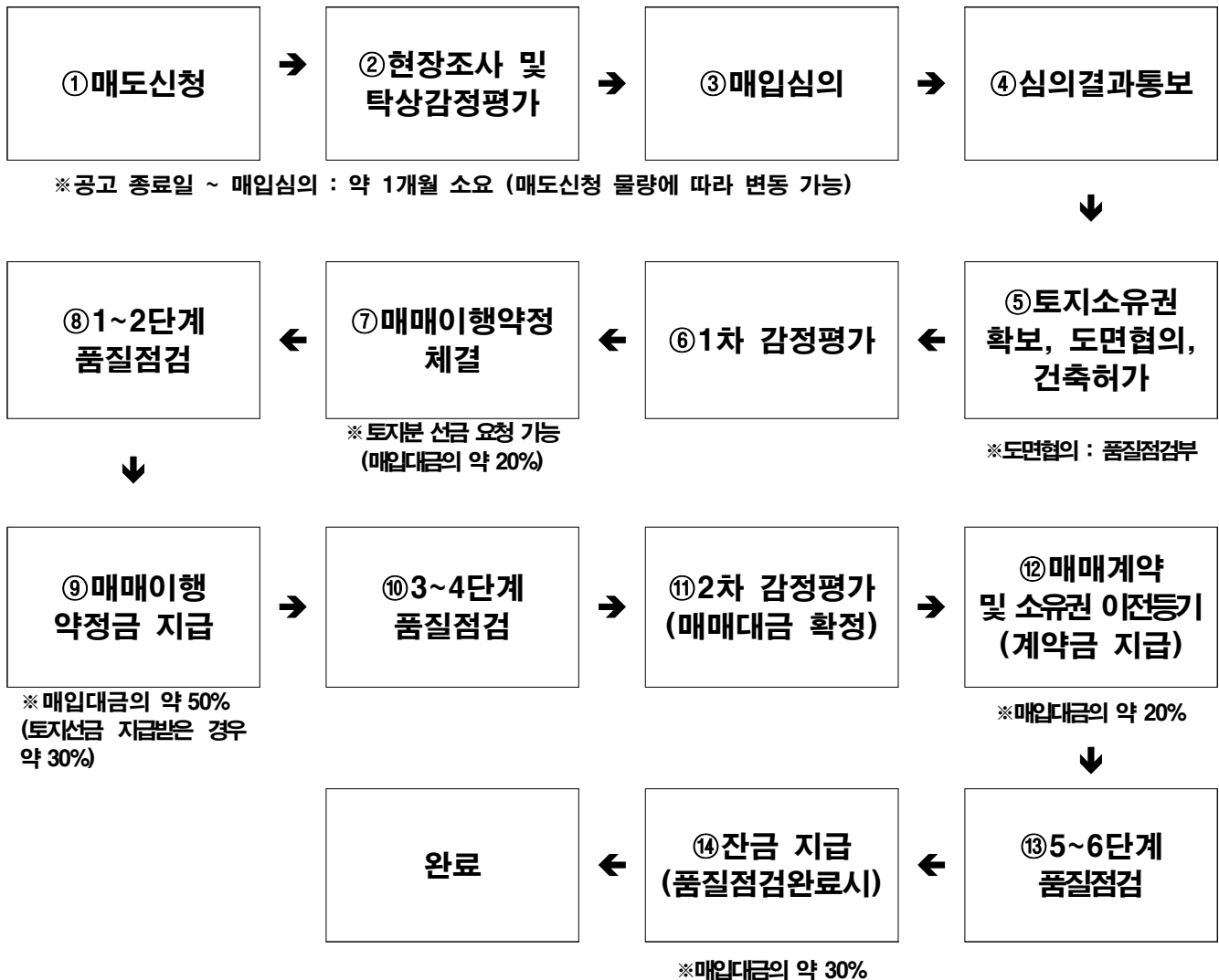
아. 개인정보 제공 및 이용 동의서(대리 신청시 신청인과 대리인 각 1부)

## 9. 매매이행약정 및 매매계약 체결 주의사항

가. 매매이행약정 체결 전 모든 관련 서류는 토지주와 건축주가 일치되어야 하며, 토지상 압류 등 각종 권리관계를 정리하여야 함

나. 매도신청자가 우리공사에서 제시하는 매매대금, 매입조건 및 계약 관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매매이행약정을 체결하고, 준공 후에 매매계약을 체결

## 10. 매입절차



## 11. 안내사항

- 공고기간 중 **430호** 이상 접수완료 되지 않을 경우 공고기간을 연장하여 추가매입 예정이며, **430호** 미만의 접수완료물량은 매입심의위원회를 우선시행
- 모듈러주택의 경우 現)우리공사의 ‘매입주택 품질기준’ 및 ‘품질점검 항목’과 관련해서 검토 후 해당 항목 조정 협의

- 인접대지에 위치한 분할된 필지를 본 매입공고에 동시에 매도신청한 경우, 각각의 필지에 위치한 동간 거리는 최소 3m이상 이격하여야 함
- 인접필지 대지레벨이 매도신청 물건의 2층 바닥레벨보다 높은 경우 대지경계선으로부터 그 차이(인접필지 대지레벨 - 매도신청 물건의 2층 바닥레벨)만큼 이격해야함이 원칙이며, 필지 간 단차가 과도한 경우 현장여건을 매입심의위원회에 상정 후 매입여부 결정
- 매도신청자는 신청물건의 부속시설을 타인 소유지에 설치할 수 없음
- 종전 차수 심의에서 부결된 건인 경우 종전 차수 심의의견 반영 후 매도신청 가능
- 매입심의위원회 매입가결 통지 효력기간은 통지일로부터 1년이며, 효력기간 내 매매이행약정을 체결하지 못하는 경우 1년이 속하는 날의 익일부터 매입가결 통지 효력 자동 상실
- 매도신청자는 매매이행약정 체결 이후부터 주택 소유권을 이전할 때까지 우리공사에서 제시한 매입기준에 적합하게 주택을 건설하는 등 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하여야 함
- 매도신청은 토지계약 등 토지매입이 전제된 주택에 한해 신청 가능 (토지계약과 관련하여 확인자료를 요청할 수 있으며, 이에 응하지 않을 경우 매입대상에서 제외될 수 있음)
- 6층 이상은 내단열 적용을 원칙으로 함(단, 외단열 적용 시에 첨부9 '화재 등에 대한 안전계획서'를 제출한 후 매입심의위원회에서 결정)



- 매입대상으로 결정된 주택은 건축허가 및 설계도면에 따라 건축해야 하며, 시공자는 『건설산업기본법』 제41조(건설공사 시공자의 제한)에 의한 적법한 건설업자이어야 함
- 매도신청자는 매매이행약정 체결시 적법한 시공자의 건설업 등록증, 시공참여 기술자 현황 등의 관련 자료를 제출하여야 함
- 매도신청자의 세금체납, 사업토지에 설정된 근저당 금액 등에 따라 매매이행약정 체결 및 매매이행약정금 지급이 불가할 수 있음
- 매도신청과 관련해 발생한 제반비용 일체는 매도신청자 부담임
- 매도신청자는 준공 이전에 발생한 하자는 우리공사에 주택 인계 전 모두 처리하여야 하며, 인수인계 이후 입주 전까지 공가기간에 주택 하자예방 또는 하자처리에 철저히 협조하여야 함
- 매도신청자는 하자보수기간 내 하자 미처리 또는 지연처리하는 등의 경우가 발생할 시 일정기간 매도신청이 제한되는 등의 제제가 있을 수 있음
- 우리공사와 타 기관에 동일 물건을 중복 매도신청한 사실이 발견될 경우, 매입심의위원회 가결 결정에도 불구하고 매입 제외될 수 있음
- 매도신청자는 매매이행약정 체결 직후에 토지선금 지급을 요청할 수 있으나, 매도신청 토지에 (가)압류·근저당 등 권리제한 등기사항이 없고 선순위 채권액이 토지선금 이내이어야 함
- 매도신청자는 매매이행약정금(매입예정금액의 50~60%)을 지급받을 시 해당 토지에 우리공사를 1순위로 하는 근저당(매매이행약정금의 120%) 및 지상권을 설정하고 이행지급보증보험에 가입하여야 하며,

설정비용과 보험가입비용은 본인 부담으로 함

- 매도신청자는 원활한 대금 지급을 고려하여 시공사에 지급할 금액, 지급예정일, 연락처 등이 명기된 잔금지급용 지급계획서를 잔금지급 전에 제출하여야 함(우리공사는 잔금지급 예정일을 시공사에게 통보)
- 매매이행약정금은 매매대금의 60%임(청년주택)
- 매도신청 호수가 20세대 이상인 경우, 관리형 토지신탁을 이용하여 매도신청이 가능함
  - 관리형 토지신탁을 이용하여 사업자금을 확보할 경우에 매매이행약정 체결, 매매이행약정금 신청 및 매매계약 체결 등 일체의 절차 상 우리공사가 지정한 법무법인이 신탁 계약서, 신탁원부 등 신탁계약 관련 서류와 권리관계를 검토하며,
  - 검토결과, 매입이 불가능하다고 판단되는 경우에는 매입심의위원회의 매입결정에도 불구하고 매입하지 않을 수 있음
- 매도신청자는 우리공사가 실시하는 현장조사, 감정평가, 품질점검 등에 적극 협조하여야 함
- 매도신청자는 우리공사와 설계도면 협의 및 매매이행약정 체결 후에 1~6단계 품질점검(기초공사·골조공사·마감공사·준공·입주대비·최종 점검)을 요청·이행하여야 함
- 단계별 품질점검 지적사항 불이행, 제출한 도면과 현장의 시공상태 상이(주요자재 상이 포함) 및 구조적 하자 등 부적합 사항이 발생할 경우 매매계약을 체결하지 않을 수 있으며, 매매계약 체결 후라도 부적합 사항 등이 발견될 시 매매계약을 해지할 수 있음

- 매입결정 통지 이후에 부득이한 사유로 인해 제3자로 명의 변경은 매매이행약정 체결 전에 한하여 가능하며, 명의 양수자는 양도자의 기존 탁상감정평가금액 및 양도자가 수인한 우리공사의 매입 관련 절차 등 일체 권리의무를 포괄적으로 승계함
- 매매대금 중 잔금은 우리공사로 소유권이전등기 및 모든 품질점검이 완료된 후에 지급하되, 기존 임차인의 임대보증금과 우리공사에서 인수하는 채무가 있을 경우, 해당 채무금액 및 소유자가 부담해야할 제세공과금 등은 잔금에서 공제함
- 매도신청자는 건축과정에서 발생하는 임금체불 및 인접주택 등과의 분쟁 등 각종 민원에 대해 해결하여야 하며, 민원해결이 지연되는 경우 매매대금 지급 등 매입 절차 진행은 민원해결이 완료될때까지 지연될 수 있음
- 근린생활시설이 포함된 주택은 매입하지 않으나 다만, 법령(지구단위계획 포함)에 따라 근린생활시설이 필수적으로 포함되어야 하는 경우, 근린생활시설을 제외하고 매입할 수 있으며, 근린생활시설을 매도신청자가 분양 및 임대 시 입주자의 주거편의를 저해할 수 있는 업종은 불가조건으로 매매이행약정(매매계약)을 체결함
- 매도신청자는 본 공고문 8. 신청서류(원본제출)에 의거해 신청서류 1부를 가~사의 순서로 제출하여야 하며, 설계도면 제출 시 아래의 1. 설계도면 제출 및 도면순서 가~사의 순서로 제출하여야 함

## □ 설계도면 작성 및 제출 시 유의사항

### 1. 설계도면 제출 및 도면순서

- 가. 도면표지
- 나. 설계자 디자인 의도(첨부10‘설계자 의도 양식’ 참조)
- 다. 설계개요(첨부11 ‘설계개요 양식’참조), 위치도, 지적도, 주위현황도, 대지 사진
- 라. 건물배치도, 대지 횡·종단면도, 주차계획도
- 마. 층별 평면도·입면도·단면도
- 바. 우수계획도, 옥상난간상세도, 창호도(창호 FRAME 색상명기 포함)
- 사. 기타 필요한 설계도면

### 2. 설계도서 작성 시 유의사항

- 가. 1층 바닥높이, 각층 반자높이, 슬래브·내벽·외벽두께 및 설계강도 등 표기
- 나. 설계개요에 세대별 면적(확장면적 별도표기), 커뮤니티실·경비실 면적 별도표기
- 다. 호별 면적(전용+주거공용+기타공용)의 합계가 연면적과 일치하도록 작성
  - 주거공용: 벽체, 복도, 계단실 등
  - 기타공용: 부대복리시설(커뮤니티실 등) 및 지하주차장
- 라. 층별 층고 2,750mm 이상 확보
- 마. 장애인 E/V 앞 휠체어 회전반경 표기(1,400\*1,400mm)
- 바. 우수배관 정면 설치 지양
- 사. 발코니 확장이 있는 경우 평면도에 발코니 확장선 표기
- 아. 도면의 가독성을 해치지 않는 범위에서 가급적 북향이 상단부분에 위치토록 작성
- 자. 설계도서에 건축사사무소 이름 및 담당자 연락처 명기

### 3. 기타 유의사항

- 가. 제출한 서류는 반환하지 않음
- 나. 재심의 대상 물건은 심의결과를 반영한 도면을 1번과 같이 재 제출하여야 함
- 다. 매도신청하는 물건이 2개동 이상으로, 동별 필지가 분할된 물건인 경우, 동별 조감도 및 입면도 외 매도신청하는 2개동 이상의 물건 전체를 확인할 수 있는 조감도 및 입면도를 1. 나. ‘설계자 디자인 의도’에 추가하여 제출하여야 함.

## 12. 문의처

가. 접수방법 및 절차 등 일반문의: 02)3410-7406, 7408

나. 매입문의,청신호건축가,설계 및 시공 관련 문의: 02)3410-7401

**□ 첨부**

- 01. 사전협의 필요지역 구청 담당자**
- 02. 역세권 350m 범위자료**
- 03. 매입임대주택 디자인 가이드라인**
- 04. 매입임대주택 품질기준**
- 05. 다용도 창고 예시 도면**
- 06. 매입형 청신호주택 커뮤니티시설 및 수납최적화공간 설치권장시설**
- 07. 청신호 건축가 명단 및 연락처**
- 08. 매입신청서류(서식)**
- 09. 화재 등에 대한 안전계획서**
- 10. 설계자 의도 양식**
- 11. 설계개요 양식**

**2020.08.**

**서울주택도시공사**