

2023년 「자율주택정비사업」 매입임대 공고

천만 서울시민의 주거안정 및 침수피해가 우려되는 재해취약가구의 주거 환경개선을 위해 서울시 소재 자율주택정비사업 시행으로 건축 예정인 주택을 임대공급 목적으로 매입하오니 매도를 희망하시는 분은 신청하여 주시기 바랍니다.

1. 매입일정

매입공고 신청접수	▶	현장조사 감정평가	▶	매입심의	▶	매매이행약정 체결 개시
06.07~08.01.		08.02~16		08.21		사업시행계획인가 시

2. 자율주택정비사업 매입임대

가. 공모대상

- 반지하세대(건축물 대장 상 주택 용도)가 포함된 노후주택을 자율주택정비사업 시행으로 연면적 또는 세대수 20%이상을 국민주택규모(85㎡이하)의 임대주택으로 계획한 주택
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 노후·불량 건축물¹⁾이 2/3 이상인 단독주택 18호 미만(다세대/빌라 36세대 미만)을 대상으로 토지등소유자 전원합의에 따라 시행하는 자율주택정비사업

1) 노후도 기준은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제4조를 따름. 예) 철근콘크리트 공동주택 30년, 단독주택 20년 등

나. 자율주택정비사업 사업시행 조건

○ 시행가능지역

- 임대주택 50%이상 계획 시 서울시내 전지역
- 건축법에 따른 지하층이 있는 주택을 포함한 지역

○ 임대주택 50%이상 계획 시토지등소유자 1명이 사업시행 가능

다. 매입우대조건

○ 침수이력이 있는 반지하주택을 포함하여 계획하는 경우

- 수해 피해사실 확인서를 제출하는 경우 인정(구청 발급)

○ 서울시에서 22.08.16. 특별재난구역으로 지정 요청한 자치구 내 반지하주택을 포함하여 계획하는 경우

- 구로구, 금천구, 동작구, 관악구, 영등포구, 서초구, 강남구(개포1동)

○ 지반에 2/3 이상이 묻힌 반지하주택이 포함되어 있는 경우

○ 자율주택정비사업 계획 시 필지 내 반지하주택이 다수 포함되어 있는 경우

라. 임대주택 계획 특례

○ 연면적 또는 세대수의 20% 이상(세대수를 기준으로 하는 경우 평균 전용면적이 $40m^2$ 이상이 되도록 함) 임대주택을 건설하는 경우 법적 용적률 상한까지 인센티브 부여 단, 서울시 통합심의 의결 필요

※ 제1종일반주거지역 용적률 150%→200%까지 건설 가능

제2종일반주거지역 용적률 200%→250%까지 건설 가능 등

○ 주차장 설치기준 완화 (다세대/다가구에 한함)

- 주거전용면적 $60m^2$ 이하 : 0.8대 → 0.6대 완화

※ 임대 세대에 한해서 0.6대 완화 (분양 세대는 0.8대 적용)

※ 공특법에 의한 $30m^2$ 0.3대 적용은 불가능하며 해당 면적의 경우 0.5대 적용

마. 토지등소유자 재정착

- 분양권을 포기한 토지등소유자가 임대주택에 입주를 원할 경우
- 재정착 세대는 매입임대 일반형으로 입주
 - 입주자는 사업시행을 통해 무주택자가 되고 소득기준(월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70%)을 만족하여야 함

3. 매입유형별 면적 기준 및 매입상한 금액

구분	유형	면적기준	매입 상한금액		비고
일 반	다가구, 다세대, 연립, 아파트, 도시형생활주택 등	전용 29㎡ 이상	일반지역	4.0억원	
			도심·역세권	4.5억원	
원 룬	도시형생활주택	전용 26㎡ 이상	일반지역	4.0억원	
			도심·역세권	4.5억원	
청 년	다가구, 다세대, 연립, 아파트, 도시형생활주택 등	전용 26㎡ 이상	일반지역	4.0억원	
			도심·역세권	4.5억원	
신혼Ⅰ	다가구, 다세대, 연립, 아파트	전용 36㎡ 이상 (확장 7㎡ 포함)	일반지역	5.5억원	
			도심·역세권	5.5억원	
신혼Ⅱ	아파트	전용 36㎡ 이상	일반지역	5.5억원	
			도심·역세권	6.0억원	

※ 도심지역(12개 자치구) : 강남구, 서초구, 송파구, 강동구, 종로구, 중구, 용산구, 성동구, 영등포구, 동작구, 마포구, 양천구

※ 역세권 지역 : 지하철역 각 승강장 경계로부터 350m 내 위치한 대지

※ 본 공고에 매도신청 접수된 주택은 추후 매매이행약정 및 매매계약 체결 시점, 설계 및 시공 유의사항 개정 시점과 관계없이 본 공고문의 매매대금(상한선) 적용

4. 매입절차



5. 매입대상 주택 기준

가. 매입대상지역 : 서울시 전역

나. 사전협의 필요지역 : 서울시 전역

- 반지하주택 포함 여부 확인 등을 위해 접수 전 우리공사와 협의
- 아래 지역은 매도신청 전 해당 자치구 담당부서와 협의 후 매도신청 하여야 하며 접수 시 해당 구청에 확인하여 협의가 완료되지 않은 물건은 매도신청 취소 처리함

자치구	사전협의 지역	협의필요 주택유형	담당부서
강서구	- 구 전체	일반, 청년	생활보장과
양천구	- 신월동	전체	주택과
금천구	- 시흥1동: 838~881, 886, 887, 890~892, 894~907, 1000번지 - 시흥3동: 630, 653, 655, 937~960, 1001~1005, 산6, 산16, 산19, 산21, 산22번지 - 시흥2동, 시흥4동, 시흥5동, 독산2동, 독산3동, 독산4동 : 전체	전체	건축과

※ 위 표의 협의필요 주택유형이 아닌 경우, 해당구청 사전협의 없이 매도신청가능

6. 매입 불가 주택 기준

가. 건축 중인 주택 및 건축 완료 주택

나. 정비사업구역 및 재정비촉진지구 내 주택 등

- 매입가능 : 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진지구 내 구역 중 건축허가 등이 가능한 준치관리구역에 한해 매입가능 (해당구역 준치관리구역 관련고시 등 증빙자료 제출 필수)

다. 공공주택지구, 택지개발예정지구 등 개발예정지역 내 주택 등

라. ‘공공재개발 및 도심공공주택복합사업 후보지’ 지역에 속한 주택

- 매입 접수 후 전체 물건 주소지에 대한 국토교통부 별도 검증 예정이며, 후보지 경계의 불명확에 따른 매입 불가 시 우리 공사의 별도 책임이 없으므로 후보지 경계 부위 대지 매입 시 유의할 것

마. 지하 및 1층에 세대가 있는 주택

- 예외 : 지형조건에 따라 지하층 주차장이 필로티층 주차장으로 판단되는 경우, 1층 세대 주거편의성 고려 후 매입가능

바. 맹지 또는 막힌 사도 등으로 진입도로 확보가 불가능한 주택

○ 막다른 도로의 판단은 해당 구청의 해석을 따름

사. 첨부2 ‘매입임대주택 계획설계 기준’ (‘서울주택도시공사 매입 임대주택 디자인가이드라인’ 포함) 및 첨부3 ‘매입주택 품질관리 기준’에 부합하지 않는 주택

아. 서울주택도시공사 現직원 및 동거 직계존비속이 매도를 신청하는 주택

○ 조사 후 확인될 경우 매입약정 취소 및 매매계약 해지 조치함

자. 기계식 주차장 시설이 설치된 주택

차. 근린생활시설이 설치된 주택

카. 대지 내 현황도로가 있는 경우 아래의 경우 외에는 매입신청 불가

○ 예외 : 도로 폭 미달 확폭 (가각전제 포함)을 위한 건축선 후퇴

타. 공사 자문·심의분야 청신호 건축가(총48명)가 참여한 주택

○ 명단 참조 : 공사 홈페이지▶사업소개▶매입임대주택 사업▶청신호 건축가

파. 토지의 소유권 관계나 주변 환경 여건 등의 부정적 사유가 해소되지 않은 사업지를 포함한 주택

하. 기타 : 우리공사 ‘매입심의위원회’ 에서 매입이 불가하다고 판단한 주택

7. 매입대상 주택 설계 및 시공 기준

가. 매도신청 주택은 설계 및 시공 시 아래의 기준을 반영하여야 함

○ 첨부2. ‘매입임대주택 계획설계 기준’

- 첨부5. ‘설계자 의도 양식’ 내 7. 대지현황 조사 및 분석 양식 준수 필수

○ 첨부3 ‘매입임대주택 품질관리 기준’

○ 우리공사 품질관리 기준에 따라 매입심의위원회 조건부 처리사항 등의 일부 수정 및 변경 가능

나. 기타 유의사항

- 매입심의위원회 완료 후, 건축허가 및 사업승인 과정에서 세대수 증가 및 지적상의 필지 증·감 발생 시는 재접수를 원칙으로 함
- 대지 및 주변현황을 반영하여 설계도면을 작성·제출하여야 하며, 매입심의 완료 후 주요한 설계사항의 변경이 불가피할 경우 가결에도 불구하고 다음 회차 재접수를 요구할 수 있음
- ‘용적률 완화사항’ 및 ‘주차대수 완화사항’ 적용 시 관할 구청 적용 가능여부 확인 후 계획 사전반영 및 조치

8. 매입 심의 기준

가. 심의의결 사항

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

나. 주요 심의 사항

- 매입심의위원회
 - 자율주택정비사업 요건, 입지 여건, 유형별 건축 계획 적정성
 - 우리공사 설계·품질 기준 및 디자인가이드라인 준수 여부
 - 우리공사 매입불가 주택 기준 해당 여부 등

다. 매입심의위원회 가결물건의 재차 매도신청 시 유의사항

- 재차 매도 신청한 경우, 종전 매도 신청한 물건에 대한 감정평가 수수료 전액을 지불하여야 함
- 종전 매도신청 시 공고문 상의 매매대금 상한선 및 세대별 면적 기준을 적용하는 것이 원칙임. 단 아래에 해당하는 경우 재매도 신청 공고의 매매대금 상한선과 세대별 면적기준을 적용
 - ① 매도신청자와 설계안 모두가 변경된 경우
 - ※ ‘설계안’ 변경은 세대수, 주차계획, 코어위치 변경 등 주요한 설계 사항의 변경을 말함
 - ② 당초 사업부지의 토지 증감이 있어 설계안을 변경한 경우

라. 기타사항

- 종전 차수 심의 부결 물건은 종전 차수 심의의견 반영 후 매도신청 가능하며 종전 차수 심의의견 반영 여부 적정성에 대하여 매입심의위원회의 결정에 따름
- 자율주택정비사업 통합심의 및 인허가 과정에서 설계(안)을 변경하는 경우 통합심의 개최 전 우리공사와 매입심의 의견 및 변경 설계(안)과 관련하여 사전 협의
- 매입심의위원회 매입가결 통지 효력기간은 통지일로부터 1년이며, 효력기간 내 매매이행약정을 체결하지 못하는 경우 1년이 속하는 날의 익일부터 매입가결 통지 효력 자동 상실(인허가에 따른 효력기간의 일부 연장이 필요한 경우 우리공사 검토 후 1년 연장가능)

9. 주택 매매대금 결정 및 대금지급

가. 매입가격 산정

- 2개 감정평가법인이 각각 감정평가 한 금액의 산술평균금액으로 매매대금 결정 (단, 매입대금(상한선)의 호당 상한가액 범위 내)

나. 감정평가법인 선정

- 「표준지공시지가 조사·평가를 위한 감정평가법인 등 선정에 관한 기준」에 따른 13개 공시전문평가법인 중 공사가 1개 감정평가법인을 선정
 - 우리공사 감정평가법인 : [\(주\)삼창감정평가법인](#) (가나다순으로 법인 선정)
- 한국감정평가사협회 추천 감정평가법인 선정
 - 한국감정평가사협회의 감정평가법인 추천 제도를 통하여 1개 감정평가법인을 선정(감정평가법인 선정 결과는 홈페이지를 통해 공개)

다. 매매대금 지급

○ 매매대금은 매매이행약정금, 계약금, 잔금으로 지급함

○ 매매이행약정금 : 1차 감정평가금액의 60%

- 조건 : 토지담보 융자금 ≤ 매매이행약정금

※ 매매이행약정금 지급 후 지급금액의 120%로 근저당권·지상권 설정

※ 관리형토지신탁의 경우, 매매이행약정금 지급 시 공사를 제1순위 우선수위권자로 지정하여야하며(우선수익권금액은 지급금액의 120%), 공사를 제외한 제3자에게 우선수익권을 부여할 수 없음

- 청구시점 : 골조단계 품질점검(2단계) 완료 후

○ 계약금 : 2차 감정평가금액의 20%

- 청구시점 : 매매계약 체결 후

- 매매이행약정금을 지급받지 않은 경우 2차 감정평가금액의 80%

○ 잔금 : 2차 감정평가금액 중 그간 지급받은 모든 대금과 유보금 (호당 20만원)을 제외하고 지급

- 청구시점 : 소유권이전등기 완료 및 최종 품질점검 완료 후

○ 기타사항

- 매도신청 토지에 (가)압류 등 등기사항이 있거나, 매도신청 물건 관련 우리공사를 상대로 하는 (가)압류가 있는 경우 등 공사가 매입하기 곤란하다고 판단되는 경우, 약정 및 계약 체결에도 불구하고 대금지급이 불가하며, 매매이행약정금 지급 시 공사가 지급하는 금액보다 선순위 금액이 적어야 함

- 이중매매, 유치권 등 법적분쟁이 발생하거나 발생할 가능성이 존재하여 권리흠결 또는 하자 없는 조건의 부동산 명도 및 소유권이전이 어려운 경우 대금지급을 보류하거나 약정해제 또는 계약 해제 될 수 있음

10. 신청접수

가. 기간: 2023.06.07.(수) ~ 2023.08.01.(화)

나. 신청방법 : 등기우편접수

- 모든 신청은 우편접수로 진행(방문접수 불가)
- 접수처 : (우)06336 서울시 강남구 개포로 621,
서울주택도시공사 10층 모아주택사업부 담당자
- 원칙적으로 제출된 서류의 변경 및 수정은 불가능하며 서류는 반환하지 않음
- 공고 종료 후 접수 결과는 문자 통보 예정

다. 문의처

- 접수 및 매입문의 : 02-3410-7347

11. 신청서류(원본제출)

가. 접수서류 체크리스트 1부

나. 매입신청서류(첨부6) 1부

다. 인감증명서 1부 (대리 신청 시 신청인과 대리인 각 1부)

라. 토지이용계획 확인서(원본) 1부

마. 토지대장, 건물/토지 등기사항전부증명서 각 1부 (7일 이내 발급분)

바. 토지매매계약서 사본 (특약사항 포함) 1부 (원본대조必, 매도신청자 인감날인)

사. 토지매매 계약금 입금확인증 또는 원 토지소유주 인감증명서 1부

아. 도면 2부(A4 1부, A3 1부) 및 도면 PDF파일 (첨부4 참고)

자. 개인정보 제공 및 이용 동의서(매도인용)(대리 신청 시 신청인과 대리인 각 1부)

차. 개인정보 제공 및 이용 동의서(설계자용)(설계자 1부)

카. 신청주택 입지여건표 (첨부9)

○ 매도신청자는 신청서류 1부를 가~카의 순서로 제출하여야 함

〈 도면 PDF파일 제출시 유의사항 〉

- 1개 파일로 작성
- 캐드에서 PDF 변환본 제출
- 캐드 출력본의 스캔파일 제출 금지
- PDF 파일제출 주소: duckgeune@i-sh.co.kr
- 제목에 매도신청 지번과 유형 필수 입력

(예시) [자율 매입임대] 23년도 심의도면, 00구 00동 00-00번지

12. 안내사항

- 매도신청자가 프로젝트성 법인으로 주택 매도 후 청산이 예정되어 있는 경우, 매매이행약정 체결 시 법인 구성원 전원의 매매이행 약정이행보증을 하여야 함
- 매도신청자가 조합인 경우 허가권자로부터 조합설립인가 및 사업시행계획인가를 득한 후 매도신청 가능
- 『2020.07.10. 부동산 대책』으로 주택 신축을 위해 기존주택을 취득하여 사업을 추진하는 매도신청자의 경우 취득세가 종과될 수 있으니 반드시 사전에 관계법령을 참고하시기 바라며, 자세한 사항은 관계기관에 문의하시기 바람
- 매도신청자는 신청물건의 부속시설을 타인 소유지에 설치할 수 없음
- 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 확인 자료를 요청할 수 있으며, 이에 응하지 않을 경우 매입대상에서 제외될 수 있음)
- 매입대상으로 결정된 주택은 사업시행계획인가 및 설계도면에 따라 건축해야 하며, 시공자는 「건설산업기본법」 제41조(건설공사 시공자의 제한)에 의한 적법한 건설업자이어야 함
- 매도신청자는 매매이행약정 체결 시 해당 자치구 인허가 기관에 제출한 건설업 면허, 사업자등록증, 현장대리인 등의 관련 자료를 제출하여야 함
- 매매계약 체결 시 「공동주택관리법」 상 하자 담보 책임기간을 준용하여 하자보수보증증권을 발급해야 함

- 매도신청자의 세금체납, 사업토지에 설정된 근저당 금액 등에 따라 매매이행약정 체결 및 매매이행약정금(토지분 선금 포함) 지급이 불가할 수 있음
- 매도신청과 관련해 발생한 공과금 납부 등 제반비용 일체는 매도신청자 부담임
- 매도신청자는 인수인계 이전에 발생한 하자는 우리공사에 주택 인계 전 모두 처리하여야 하며, 인수인계 이후 입주 전까지 공사 기간에 주택 하자예방 또는 하자처리에 적극 협조하여야 함
- 매도신청자는 하자보증기간 내 하자 지연처리 시 매도신청이 제한되는 등의 제재가 있을 수 있음
- 매도신청 호수가 20세대 이상인 경우, 관리형 토지신탁을 이용하여 매도신청이 가능함
 - 관리형 토지신탁을 이용하여 사업자금을 확보할 경우 매매이행 약정 체결, 매매이행약정금 신청 및 매매계약 체결 등 일체의 절차 상 공사가 지정한 법무법인이 신탁 계약서, 신탁원부 등 신탁계약 관련 서류의 권리관계를 검토하여 변경을 요청할 수 있음
 - 위 검토결과 매입이 불가능하다고 판단되는 경우에는 매입심의 위원회의 매입결정에도 불구하고 매입하지 않을 수 있음
- 매도신청자는 우리공사가 실시하는 현장조사, 감정평가, 품질점검 등에 적극 협조하여야 하며, 우리공사와 설계도면 협의 및 매매 이행약정 체결 후에 1~5단계 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 매매계약을 해지할 수 있음

- 매입심의 결과 통지 이후에 제3자로 명의 변경은 매매이행약정 체결 전에 한하여 가능하며, 명의 양수자는 양도자의 기존 탁상 감정평가금액 및 양도자가 수인한 우리공사의 매입관련 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 경우에는 민원해결이 완료될 때까지 품질점검이 지연될 수 있음
- 우리 공사와 약정 체결된 매도 사업지가 21.02.04. 대책에 따른 ‘공공재개발 및 도심공공주택복합사업 후보지’ 지역에 포함될 경우 사업자가 공사로부터 기 수령한 금액 중 약정금 및 기타 제비용 (1차 감정평가비용 및 해당 유형 국민주택기금 이자율 1% 등 포함, 별도의 위약금은 부과하지 않음)에 대하여 우선 변제함
- 매입심의위원회는 상정된 주택이 매입 공고문에 기재된 매입제외조건에 해당하지 않더라도 향후 분쟁 및 민원 발생이 우려되고 입주자의 주거권과 주거편의를 저해할 수 있다고 판단될 경우 부결 처리할 수 있음
- 매입심의위원회에서 이전 차수 심의 결과로 부결된 주택이 부결 사유가 해소되지 않은 채 재차 매입 신청된 경우 매입심의를 상정하지 않고 매입을 거부할 수 있음
- 인접토지 경계가 불명확하여 분쟁의 우려가 있는 주택은 필요할 경우 경계복원 측량 등을 요청할 수 있으며, 이 경우 매도 신청인의 부담 하에 적극 협조해야 함

- 매도신청자는 공사로의 소유권 이전 등기 이전에 발생한 등기상 오기 및 매도신청자의 과실로 인한 제반 사항으로 인해, 추후 매입임대주택을 활용하는데 있어 발생하는 피해에 대하여 공사가 요구하는 조치 사항에 적극 협조하여야 함
- 동일 신청가가 연간 3건을 초과하여 매입약정 체결할 수 없음
→ 법인일 경우 법인등록번호 상 다른 법인일지라도 대표이사가 동일할 경우 동일 신청자로 판단함
- 동일 설계사무소가 1회 공고당 3건을 초과하여 참여할 수 없음
- 50세대 이상 중대형 규모 매입임대주택의 경우 주요 마감자재 제안서 제출을 의무화(금회 공고분부터 신설)하였으며, 제안서 내용 미이행 및 품질관리 지적사항 조치요청을 미이행한 매도인은 매매이행약정이 취소될 수 있음.(세부내용 첨부4. 품질관리기준 참고)

□ 첨부

01. 매입공고 접수서류 체크리스트 (양식)
02. 매입임대주택 계획설계 기준
03. 매입임대주택 품질관리 기준
04. 설계개요 양식
05. 설계자 의도 양식 (현황조사 및 분석 샘플 포함)
06. 매입신청서류(서식)
07. 공공재개발 및 도심공공주택복합사업 후보지(1~6차)
08. 자율주택정비사업 주차 대수 완화 적용 안내
09. 매입임대사업 신청주택 입지여건 표
10. 역세권 350m 범위자료(상한가 적용 기준)

2023.06.

서울주택도시공사