

붙임 2

단계별 심사기준표 (예비 - 1차 - 2차)

테마형 매입임대(도시지역) 예비 심사기준표

일반 유형

접수번호	서울-0001	시행일자	2021.11.15.
소유자/수임자	홍길동 (연락처 무선:010-1234-5678, 유선:02-123-456)		
주소	서울특별시 강동구 방화동 방화거리 12(방화동 123-2번지)		
주택유형	다가구	준공예정일	2023.02.29.
주택정보	지상3층, 대지면적80㎡ 연면적 120㎡, 주차대수 12대		

구 분	평가항목	평가기준	배점	비 고	
임대 수요 (30점)	공가율 (30)	3% 미만	30	· 서울특별시, 광역시는 해당 자치구의 매입임대 6개월 이상 공가율 · 행정구역 區가 있는 도시는 해당 구의 매입임대 6개월 이상 공가율 · 행정구역 區가 없는 도시는 해당 시의 매입임대 6개월 이상 공가율 * WISE 주거복지 “현재공가현황” 참조	
		3% 이상 6% 미만	26		
		6% 이상 9% 미만	22		
		9% 이상 12% 미만	18		
		12% 이상 15% 미만	12		
		15% 이상	8		
생활 편의성 (40점)	대중교통 접근성 (20)	0.5km 이내	20	· 지하철역 입구 또는 운행주기가 15분 이내인 버스정류장까지 직선거리 · 지하철역 입구까지 직선거리 0.5km 이내 5점, 0.7km 이내 3점 가점	
		0.7km 이내	18		
		1.1km 이내	15		
		1.5km 이내	11		
		1.5km 초과	6		
	상권(5)	대형마트, 백화점, 아울렛 등 광역상권 위치	5	· 해당 편의시설 직선거리 1km 이내	
		중소형마트, 시장 등 근린상권 위치	3		
	복지(3)	행정복지센터, 문화센터 등 복지시설	3		
	공원(2)	숲, 호수, 강 등 근린공원	2		
	의료 환경 (10)	0.5km 이내	10	· 병원, 의원, 보건소까지의 도보거리 (네이버지도, 다음지도 등 참조)	
			1.0km 이내		8
			1.5km 이내		6
1.5km 초과			4		
재무 영향도 (15점)	지원단가 대비 타감가액 비율 (15)	100% 이하	15		
		100% 초과 130% 이하	13		
		130% 초과 160% 이하	11		
		160% 초과 190% 이하	9		
		190% 초과	7		
기타 (15점)	접면도로 넓이 (10)	9m 이상	10	· 2개 도로 접합시 또는 북향도로인 경우 1등급 상향	
		6m 이상 9m 미만	8		
		4m 이상 6m 미만	6		
	발전 가능성 (5)	· 지하철·경전철·고속철도 등 역사 신설 예정 · 시청 법원 등 행정기관 이전 예정 · 광역상권 등 이전 예정	5	· 사업부지로부터 직선거리 1km 이내 · 5년 이내 개발예정임을 입증할 수 있는 자료제출 필요 * (광역상권) 대형마트, 백화점, 아울렛 등	
합계			100		

테마형 매입임대(도시지역) 예비 심사기준표

다자녀 유형

접수번호	서울-0001	시행일자	2021.11.15.
소유자/수임자	홍길동 (연락처 무선:010-1234-5678, 유선:02-123-456)		
주 소	서울특별시 강동구 방화동 방화거리 12(방화동 123-2번지)		
주택유형	다가구	준공예정일	2023.02.29.
주택정보	지상3층, 대지면적80㎡ 연면적 120㎡, 주차대수 12대		

구 분	평가항목	평가기준	배점	비 고	
임대 수요 (30점)	공가율 (30)	4% 미만	30	· 서울특별시, 광역시는 해당 자치구의 매입임대 6개월 이상 공가율 · 행정구역 區가 있는 도시는 해당 구의 매입임대 6개월 이상 공가율 · 행정구역 區가 없는 도시는 해당 시의 매입임대 6개월 이상 공가율 · 권역내 다자녀 유형 주택이 없는 경우 신흥I ⇒ 일반 유형 순으로 공가율 적용 * WISE 주거복지 “현재공가현황” 참조	
		4% 이상 8% 미만	26		
		8% 이상 12% 미만	22		
		12% 이상 16% 미만	18		
		16% 이상 20% 미만	12		
		20% 이상	8		
생활 편의성 (40점)	대중교통 접근성 (20)	0.5km 이내	20	· 지하철역 입구 또는 운행주기가 15분 이내인 버스정류장까지 직선거리 · 지하철역 입구까지 직선거리 0.5km 이내 5점, 0.7km 이내 3점 가점	
		0.7km 이내	18		
		1.1km 이내	15		
		1.5km 이내	11		
		1.5km 초과	6		
	상권(5)	대형마트, 백화점, 아울렛 등 광역상권 위치	5	· 해당 편의시설 직선거리 1km 이내	
		중소형마트, 시장 등 근린상권 위치	3		
	의료(3)	병원, 의원, 보건소	3		
	공원(2)	숲, 호수, 강 등 근린공원	2		
	교육 환경 (10)	0.5km 이내	10	· 초등학교 정문 까지의 도보거리 (네이버지도, 다음지도 등 참조)	
		1.0km 이내	8		
		1.5km 이내	6		
1.5km 초과		4			
재무 영향도 (15점)	지원단가 대비 타감가액 비율 (15)	100% 이하	15		
		100% 초과 130% 이하	13		
		130% 초과 160% 이하	11		
		160% 초과 190% 이하	9		
		190% 초과	7		
기타 (15점)	접면도로 넓이 (10)	9m 이상	10	· 2개 도로 접합시 또는 북향도로인 경우 1등급 상향	
		6m 이상 9m 미만	8		
		4m 이상 6m 미만	6		
	발전 가능성 (5)	· 지하철·경전철·고속철도 등 역사 신설 예정 · 시청 법원 등 행정기관 이전 예정 · 광역상권 등 이전 예정		5	· 사업부지로부터 직선거리 1km 이내 · 5년 이내 개발예정임을 입증할 수 있는 자료제출 필요 * (광역상권) 대형마트, 백화점, 아울렛 등
		합계		100	

테마형 매입임대(도시지역) 예비 심사기준표	청년 유형
--------------------------------	--------------

접수번호	서울-0001	시행일자	2021.11.15.
소유자/수입자	홍길동 (연락처 무선:010-1234-5678, 유선:02-123-456)		
주 소	서울특별시 강동구 방화동 방화거리 12(방화동 123-2번지)		
주택 유형	다가구	준공예정일	2023.02.29.
주택 정보	지상3층, 대지면적80㎡, 연면적 120㎡, 주차대수 12대		

구 분	평가항목	평가기준	배점	비 고	
임대 수요 (30점)	공가율 (30)	3% 미만	30	· 서울특별시, 광역시는 해당 자치구의 매입임대 6개월 이상 공가율 · 행정구역 區가 있는 도시는 해당 구의 매입임대 6개월 이상 공가율 · 행정구역 區가 없는 도시는 해당 시의 매입임대 6개월 이상 공가율 · 권역내 청년(기숙사) 유형 주택이 없는 경우 일반 유형의 공가율 적용 * WISE 주거복지 “현재공가현황” 참조	
		3% 이상 6% 미만	26		
		6% 이상 9% 미만	22		
		9% 이상 12% 미만	18		
		12% 이상 15% 미만	12		
		15% 이상	8		
생활 편의성 (40점)	대중교통 접근성 (25)	0.5km 이내	25	· 지하철역 입구 또는 운행주기가 15분 이내인 버스정류장까지 직선거리 · 지하철역 입구까지 직선거리 0.5km 이내 5점, 0.7km 이내 3점 가점	
		0.7km 이내	22		
		1.1km 이내	19		
		1.5km 이내	14		
		1.5km 초과	8		
	상권(5)	대형마트, 백화점, 아울렛 등 광역상권 위치	5	· 해당 편의시설 직선거리 1km 이내	
		중소형마트, 시장 등 근린상권 위치	3		
	학교(5)	대학교, 대학원 등 위치	5		
	의료(3)	병원, 의원, 보건소	3		
	공원(2)	숲, 호수, 강 등 근린공원	2		
재무 영향도 (15점)	지원단가 대비 타감가액 비율 (15)	100% 이하	15		
		100% 초과 130% 이하	13		
		130% 초과 160% 이하	11		
		160% 초과 190% 이하	9		
		190% 초과	7		
기타 (15점)	접면도로 넓이 (10)	9m 이상	10	· 2개 도로 접합시 또는 북향도로인 경우 1등급 상향	
		6m 이상 9m 미만	8		
		4m 이상 6m 미만	6		
	발전 가능성 (5)	· 지하철·경전철·고속철도 등 역사 신설 예정 · 시청 법원 등 행정기관 이전 예정 · 광역상권 등 이전 예정		5	· 사업부지로부터 직선거리 1km 이내 · 5년 이내 개발예정임을 입증할 수 있는 자료제출 필요 * (광역상권) 대형마트, 백화점, 아울렛 등
		합계		100	

테마형 매입임대(도시지역) 예비 심사기준표	신혼 유형
--------------------------------	--------------

접수번호	서울-0001	시행일자	2021.11.15.
소유자/수입자	홍길동 (연락처 무선:010-1234-5678, 유선:02-123-456)		
주 소	서울특별시 강동구 방화동 방화거리 12(방화동 123-2번지)		
주택 유형	다가구	준공예정일	2023.02.29.
주택 정보	지상3층, 대지면적80㎡ 연면적 120㎡, 주차대수 12대		

구 분	평가항목	평가기준	배점	비 고	
임대 수요 (30점)	공가율 (30)	4% 미만	30	· 서울특별시, 광역시는 해당 자치구의 매입임대 6개월 이상 공가율 · 행정구역 區가 있는 도시는 해당 구의 매입임대 6개월 이상 공가율 · 행정구역 區가 없는 도시는 해당 시의 매입임대 6개월 이상 공가율 · 권역내 신혼 유형 주택이 없는 경우 다자녀 ⇒ 일반 유형 순으로 공가율 적용 * WISE 주거복지 “현재공가현황” 참조	
		4% 이상 8% 미만	26		
		8% 이상 12% 미만	22		
		12% 이상 16% 미만	18		
		16% 이상 20% 미만	12		
		20% 이상	8		
생활 편의성 (40점)	대중교통 접근성 (20)	0.5km 이내	20	· 지하철역 입구 또는 운행주기가 15분 이내인 버스정류장까지 직선거리 · 지하철역 입구까지 직선거리 0.5km 이내 5점, 0.7km 이내 3점 가점	
		0.7km 이내	18		
		1.1km 이내	15		
		1.5km 이내	11		
		1.5km 초과	6		
	상권(5)	대형마트, 백화점, 아울렛 등 광역상권 위치	5	· 해당 편의시설 직선거리 1km 이내	
		중소형마트, 시장 등 근린상권 위치	3		
	의료(3)	병원, 의원, 보건소	3		
	공원(2)	숲, 호수, 강 등 근린공원	2		
	교육 환경 (10)	0.5km 이내	10	· 초등학교 정문까지의 도보거리 (네이버지도, 다음지도 등 참조)	
		1.0km 이내	8		
		1.5km 이내	6		
		1.5km 초과	4		
재무 영향도 (15점)	지원단가 대비 타감가액 비율 (15)	100% 이하	15		
		100% 초과 130% 이하	13		
		130% 초과 160% 이하	11		
		160% 초과 190% 이하	9		
		190% 초과	7		
기타 (15점)	접면도로 넓이 (10)	9m 이상	10	· 2개 도로 접합시 또는 북향도로인 경우 1등급 상향	
		6m 이상 9m 미만	8		
		4m 이상 6m 미만	6		
	발전 가능성 (5)	· 지하철·경전철·고속철도 등 역사 신설 예정 · 시청 법원 등 행정기관 이전 예정 · 광역상권 등 이전 예정		5	· 사업부지로부터 직선거리 1km 이내 · 5년 이내 개발예정임을 입증할 수 있는 자료제출 필요 * (광역상권) 대형마트, 백화점, 아울렛 등
		합계		100	

테마형 매입임대(도시지역) 예비 심사기준표

고령자 유형

접수번호	서울-0001	시행일자	2021.11.15.
소유자/수임자	홍길동 (연락처 무선:010-1234-5678, 유선:02-123-456)		
주 소	서울특별시 강동구 방화동 방화거리 12(방화동 123-2번지)		
주택 유형	다가구	준공예정일	2023.02.29.
주택 정보	지상3층, 대지면적80㎡, 연면적 120㎡, 주차대수 12대		

구 분	평가항목	평가기준	배점	비 고	
임대 수요 (30점)	공가율 (30)	4% 미만	30	· 서울특별시, 광역시는 해당 자치구의 매입임대 6개월 이상 공가율 · 행정구역 區가 있는 도시는 해당 구의 매입임대 6개월 이상 공가율 · 행정구역 區가 없는 도시는 해당 시의 매입임대 6개월 이상 공가율 · 권역내 고령자 유형 주택이 없는 경우 일반 유형의 공가율 적용 * WISE 주거복지 “현재공가현황” 참조	
		4% 이상 8% 미만	26		
		8% 이상 12% 미만	22		
		12% 이상 16% 미만	18		
		16% 이상 20% 미만	12		
		20% 이상	8		
생활 편의성 (40점)	대중교통 접근성 (20)	0.5km 이내	20	· 지하철역 입구 또는 운행주기가 15분 이내인 버스정류장까지 직선거리 · 지하철역 입구까지 직선거리 0.5km 이내 5점, 0.7km 이내 3점 가점	
		0.7km 이내	18		
		1.1km 이내	15		
		1.5km 이내	11		
		1.5km 초과	6		
	상권(5)	대형마트, 백화점, 아울렛 등 광역상권 위치	5	· 해당 편의시설 직선거리 1km 이내	
		중소형마트, 시장 등 근린상권 위치	3		
	복지(3)	행정복지센터, 문화센터 등 복지시설	3		
	공원(2)	숲, 호수, 강 등 근린공원	2		
	의료 환경 (10)	0.5km 이내	10	· 병원, 의원, 보건소까지의 도보거리 (네이버지도, 다음지도 등 참조)	
		1.0km 이내	8		
		1.5km 이내	6		
1.5km 초과		4			
재무 영향도 (15점)	지원단가 대비 타감가액 비율 (15)	100% 이하	15		
		100% 초과 130% 이하	13		
		130% 초과 160% 이하	11		
		160% 초과 190% 이하	9		
		190% 초과	7		
기타 (15점)	접면도로 넓이 (15)	9m 이상	10	· 2개 도로 접합시 또는 북향도로인 경우 1등급 상향	
		6m 이상 9m 미만	8		
		4m 이상 6m 미만	6		
	발전 가능성 (5)	· 지하철·경전철·고속철도 등 역사 신설 예정 · 시청 법원 등 행정기관 이전 예정 · 광역상권 등 이전 예정		5	· 사업부지로부터 직선거리 1km 이내 · 5년 이내 개발예정임을 입증할 수 있는 자료제출 필요 * (광역상권) 대형마트, 백화점, 아울렛 등
		합계		100	

테마형 매입임대(소도시·농촌지역) 예비 심사기준표	전 유형
------------------------------------	-------------

접수번호	서울-0001	시행일자	2021.11.15.
소유자/수입자	홍길동 (연락처 무선:010-1234-5678, 유선:02-123-456)		
주 소	서울특별시 강동구 방화동 방화거리 12(방화동 123-2번지)		
주택유형	다가구	준공예정일	2023.02.29.
주택정보	지상3층, 대지면적80㎡ 연면적 120㎡, 주차대수 12대		

구 분	평가항목	평가기준	배점	비 고
테마 접근성 (20점)	테마 관련시설 접근성 (20)	0.5km 이내	20	· 운영 테마와 관련된 시설까지 도보거리 기준 (네이버지도, 다음지도 등 참조) < 테마 관련시설 예시 > : 복지시설, 의료시설, 육아시설, 도서관, 창업센터, 공공체육시설, 돌봄시설, 건강지원 센터, 교육시설 등
		0.7km 이내	18	
		0.9km 이내	16	
		1.2km 이내	14	
생활 편의성 (40점)	대중교통 접근성 (10)	1시간 이내	10	· 1km 이내 버스정류장에 정차하는 버스의 배차간격
		2시간 이내	8	
		3시간 이내	6	
		4시간 이내	4	
	판매시설 (10)	5km 이내	10	· 해당시설까지 승용차 주행거리 기준 (네이버지도, 다음지도 등 참조) < 시설 기준 > · 판매시설 : 중소형마트, 시장 등 · 공공시설 : 행정복지센터, 문화센터 등 복지시설 · 의료시설 : 병원, 의원, 보건소 등
		10km 이내	8	
		15km 이내	6	
		20km 이내	4	
	공공시설 (10)	5km 이내	10	
		10km 이내	8	
		15km 이내	6	
		20km 이내	4	
	의료시설 (10)	5km 이내	10	
		10km 이내	8	
		15km 이내	6	
		20km 이내	4	
자원연계 (10점)	자원 연계 (10)	지자체 등 자원 연계여부	10	· 지자체 업무협약 여부 등으로 확인
재무 영향도 (20점)	지원단가 대비 타감가액 비율 (20)	100% 이하	20	
		100% 초과 130% 이하	16	
		130% 초과 160% 이하	12	
		160% 초과 190% 이하	8	
		190% 초과	4	
기타 (10점)	접면도로 넓이 (10)	9m 이상	10	· 2개 도로 접합시 또는 북향도로인 경우 1등급 상향
		6m 이상 9m 미만	8	
		4m 이상 6m 미만	6	
합계			100	

테마형 매입임대 1차 심사기준표

접수번호	서울-0001	시행일자	2021.11.15.
소유자/수임자	홍길동 (연락처 무선:010-1234-5678, 유선:02-123-456)		
주 소	서울특별시 강동구 방화동 방화거리 12(방화동 123-2번지)		
주택유형	다가구	준공예정일	2023.02.29.
주택정보	지상3층, 대지면적80㎡ 연면적 120㎡, 주차대수 12대		

구 분	평가기준
임대관리 용이성	가. 임대수요의 적정성 - 운영테마에 맞는 입주수요가 충분한가?
	나. 수급상황 - 동일 지역(권역) 내 입주계층에 대한 수급상황은 적정한가?
	다. 운영관리의 용이성 - 운영관리에 적절한 규모와 시설인가?
거주 편의성	가. 생활 편의시설 접근성 - 운영테마 관련시설 등이 인근에 확보되어 있는가?
	나. 교통 편의성 - 대중교통 접근성 또는 차량 접근성(도로 등) 등이 우수한가?
	다. 정주여건 - 주변 환경 및 건물 등 거주여건이 양호한가?
건축 계획	가. 공사여건 - 토지의 형상이나 레벨이 사업을 추진함에 있어 적절한가?
	나. 배치 및 주차계획 - 차량진출입, 충분한 주차공간 등 주차계획이 적절한가? - 건물배치 계획, 커뮤니티 건축계획이 적절한가?
	다. 주동계획 - 코어 및 복도, 대피계획 등 주동계획이 적절한가?
	라. 단위세대계획 - 채광, 환기, 주거편의성 등 입주민이 거주하기에 적절한가?

테마형 매입임대 2차 심사기준표

접수번호	서울-0001	시행일자	2021.11.15.
소유자/수임자	홍길동 (연락처 무선:010-1234-5678, 유선:02-123-456)		
주 소	서울특별시 강동구 방화동 방화거리 12(방화동 123-2번지)		
주택유형	다가구	준공예정일	2023.02.29.
주택정보	지상3층, 대지면적80㎡ 연면적 120㎡, 주차대수 12대		

평가항목		평가기준	배점
사업계획 (45점)	계획의 적절성 (15점)	가. 사업계획 및 수행전략의 적정성, 실현가능성 - 사업목표와 방향이 적정한가? - 이용 주체에 대한 이해가 충분한가? - 사업자가 제시한 운영테마가 입주자 특성에 부합하며, 실현가능한가?	10
		나. 주제 적합성 - 테마형 매입임대 사업목적에 부합하는가?	5
		다. 테마의 독창성 - 입주민 주거비 절감, 공동체 활성화 등 독창적이고 혁신적인 사업모델을 제시하였는가?	
	수요 적정성 (20점)	가. 임대수요의 적정성 - 계획한 운영테마가 지역에 필요한 내용이며, 입주 수요가 지속적이고 충분할 것인가?	20
	테마의 사회적 가치 (10점)	가. 사회적 가치 제고 및 지속가능성 - 지역사회가 직면한 문제를 해결하는데 기여하는가? - 지역 내 부족한 생활SOC가 계획되어 있으며, 지역주민의 삶의 질 향상에 기여할 수 있는가? - (상가) 입주민 등 일자리 창출계획 등이 실현가능한가?	10
건축계획 (30점)	고객중심 주거계획 (10점)	가. 입주민 안전 및 거주여건이 확보되는 단지계획 - 세대별 채광, 일조, 통풍, 조망권(산하천공원 등) 확보를 위한 단지계획인가? - 입주민의 안전과 편리성을 고려한 동선 및 주차 계획인가?	5
		나. 쾌적하고 편리한 주동계획 - 채광, 환기를 고려하고, 적정규모가 확보되는 쾌적한 공용공간(진입층 로비, 복도, 공용홀 등)이 계획되었는가? - 공용공간(필로티 하부, 지하층 등)을 활용한 생활보조공간(세대 창고 등) 계획 및 세대 프라이버시를 침해하지 않는 휴게공간이 계획되었는가?	5

평가항목		평가기준	배점
건축계획 (30점)	테마 부합성 (10점)	가. 입주계층의 라이프 스타일에 대응할 수 있는 단위세대 계획 - 청년·근로자·고령자 등 수요자 생활패턴을 고려한 맞춤형 평면 계획인가? - 적절한 수납공간 계획 및 가구·가전 등의 배치를 고려한 평면 계획인가?	5
		나. 입주계층의 니즈에 부합하는 맞춤형 커뮤니티 설계 - 입주자 이용편의성이 확보되고, 운영테마를 구현할 수 있는 합리적인 커뮤니티 계획인가? - 공용부, 커뮤니티공간에서 소통과 교류를 촉진하는 계획인가?	5
	디자인 (10점)	가. 디자인 창의성 - 지역특성을 반영하고, 자연환경, 인접시설 등을 고려한 창의적인 디자인인가? - 하천, 보행로, 통학로 등 주변여건과 연계한 옥외공간, 보행동선 계획 및 커뮤니티 시설 디자인 특화계획 등이 있는가?	5
		나. 실용성 및 거주성을 고려한 디자인 - 지나친 조형성 위주의 외관디자인 및 과도한 장식, 입면 요철·절곡 등 거주성을 저감하는 디자인을 지양하고, 실현 가능하면서도 소비자가 선호하는 디자인 제시하였는가?	5
임대 운영관리 계획 (25점)	운영역량 (5점)	가. 임대 운영·관리 역량 - 임대주택 운영을 위해 전문적인 능력을 보유한 인력이 충분한가? - 임대주택 운영관리 및 입주자 주거서비스 등 경험이 충분한가?	5
	운영전략 (20점)	가. 조직 및 인력 구성 - 해당 주택(상가)의 임대운영을 위한 조직 구성 및 인력운영 계획의 체계적이고 적절한가?	5
		나. 운영계획의 체계성 및 적정성 - 입주자 모집계획이 구체적이고 실현가능한가? - 주거서비스 계획이 운영테마에 적합하고 실현가능·지속가능성이 있는가? - (상가) 사업아이템, 목적, 수익창출구조, 매출·비용 예상, 가격경쟁력, 마케팅, 기술력 등 경쟁력 확보 방안 등이 적절한가?	5
		다. 입주인 주거비 부담 계획의 적절성 - 임대조건 및 관리비 부과 기준 등이 적절한가? - 입주자 주거비 부담을 절감하기 위한 계획이 적절한가?	5
		라. 운영·관리 및 점검계획의 효율성·지속성 - 운영관리방안이 지속적으로 적용 가능하고 효율적인가?	5
	합계		100
가점	- 중앙부처, 지자체 및 기업의 사회공헌사업과 연계를 통해 운영비 절감이 가능할 경우	5	