

 국토교통부		보도자료		2018 평창 동계올림픽대회 및 동계패럴림픽대회 하나 된 열정 하나 된 대한민국 
		배포일시	2018. 3. 1(목) 총 8매(본문 4매)	
담당 부서	주거재생과	담당자	- 과장 소성환, 사무관 유지만, 주무관 이남일 ☎ (044) 201-4941, 4942	
보도일시		2018년 3월 2일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 3.1(목) 11:00 이후 보도 가능		

소규모주택 정비사업 활성화를 위한 공공지원 본격 착수

자율주택사업 통합지원센터 설립, 사업성 분석부터 이주까지 통합 서비스 일반분양분 매입지원 및 각종 이주대책 마련 ... 도시재생 뉴딜사업과 연계

- 국토교통부(장관 김현미)는 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』 시행(2.9.)에 따라 사업성 분석 지원, 기금 융자 등 소규모주택 정비사업 활성화를 위한 공공지원에 본격 착수 한다고 밝혔다.
- 소규모주택 정비사업은 이해관계자가 적고, 사업절차가 복잡하지 않아 열악한 주거환경을 신속하게 정비할 수 있는 장점이 있으며,
 - 저층 노후 주거지를 새로운 도시로 재생하는 도시재생 뉴딜사업의 주요 사업수단으로 주목받아 왔다.

※ 소규모주택 정비사업의 사업유형

- ① 자율주택정비사업 (신규도입)
 - 단독(10호 미만), 다세대 주택(20세대 미만) 집주인 2명 이상이 모여 주민합의체를 만든 후 건축협정 등의 방법으로 공동주택을 신축하는 소단위 필지 사업
- ② 가로주택정비사업 (12년 도입, 도시 및 주거환경정비법→ 소규모정비법 이관)
 - 1만㎡ 미만의 가로구역(街路區域)에서 실시하는 블록형 정비로서 조합을 결성하여 공동주택을 신축하는 사업
- ③ 소규모 재건축 (신규도입)
 - 200세대 미만의 다세대·연립주택 단지에서 실시하는 단지형 정비로서 조합을 결성하여 공동주택을 신축하는 사업

- 다만, 사업 규모가 작아(1만㎡미만) 일반분양분이 많지 않고, 자금 조달 등 사업 추진이 어려워, 사업 활성화를 위해서는 일정 부분 공공지원이 필요한 상황이다.

□ 앞으로, 소규모 정비사업에는 다음과 같은 공공지원이 이루어진다.

① 먼저, 자율주택정비사업 통합지원센터(한국감정원, 3월 개소)를 설립하여 초기 사업성 분석부터 이주까지 **one-stop** 서비스를 제공한다.

○ 자율주택정비사업의 추진을 원하는 저층 노후주거지의 집주인은 통합지원센터에 사업 신청만 하면,

- 사업성 분석을 시작으로, 주민합의체 구성 상담, 건축사 및 시공사 선정 지원, 지적정리, 건설기간 동안 이주비 용자까지 모든 절차를 안내받을 수 있다.

○ 특히, 자율주택정비사업과 같은 소규모 건축사업의 경우 건설한 시공사 선정에 어려움을 겪는 경우가 많으나,

- 통합지원센터를 이용하는 경우 대한주택건설협회로부터 맞춤형 컨설팅을 받은 후 집주인이 희망하는 수준의 시공능력을 갖춘 건설한 시공사를 안내받을 수 있는 장점이 있다.

○ 아울러, 통합지원센터를 통해 자율주택정비사업을 추진하는 경우 한국국토정보공사(LX)가 건축협정 등 효율적인 건축을 위한 지적 측량을 지원한다.

② 소규모 정비사업의 일반분양분 매입을 지원하기 위해 『소규모 정비 임대리츠』 설립을 추진한다.

○ 소규모주택 정비사업은 일반분양분 매각을 통해 투입한 사업비를 회수하는 구조이므로, 일반분양분 매입을 지원하는 경우 사업주체(주민합의체 또는 조합)의 안정적인 사업 추진이 가능해 진다.

○ 이를 위해 국토교통부는 주택도시기금 출자를 통해 소규모정비 임대리츠를 설립하여, 소규모주택 정비사업의 일반분양분 매입을 추진할 계획이며,

- 한국토지주택공사(LH) 역시 자율주택정비사업의 경우 일반분양분 100%(LH 매입 조건 충족 시)까지, 가로주택정비사업의 경우 일반분양분의 30%(공동시행에 한함) 까지 매입을 지원할 계획이다.

- 한편, 매입한 일반분양분은 저렴한 공적임대주택으로 공급하여, 저층 노후주거지의 주거지 내몰림 방지 등에 활용할 계획이다.

○ 특히, 사업주체(주민합의체 또는 조합)가 『소규모정비 임대리츠』와 LH에게 일반분양분을 매각(최소 연면적의 20% 이상)하는 경우,

- 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』에 따라 용적률을 법적 상한까지 완화받을 수 있고, 총사업비의 70%까지 年 1.5% 금리로 융자지원을 받을 수 있는 등 혜택이 강화된다.

* (초기사업비 융자) 총사업비의 5%, 금리 연 1.5% / 합의체 신고(조합설립인가) 이후
(본 사업비 융자) 총사업비의 50%, 금리 연 1.5% / 사업시행인가 이후 실행

③ 이주비 융자지원 등 주거 내몰림 방지 대책도 강화된다.

○ 자율주택정비사업의 경우 집주인에 대한 이주비 융자를 실시한다.

- 집주인이 사업대상 주택에 거주하는 경우 건설기간 동안의 월세 비용을 1.5%의 금리로 융자받을 수 있으며,
- 세입자가 거주하고 있는 경우에는 세입자의 원활한 이주를 위해 세입자에게 반환할 임차보증금을 융자해준다.

○ 가로주택정비사업의 경우 정비사업대출보증을 활용해 집주인 및 세입자의 이주를 지원하며,

- LH가 공동시행하는 사업의 경우 LH가 사업비를 활용해 집주인 및 세입자에게 전세임대주택을 공급하는 방안도 추진한다.

○ 아울러, 재정착률 제고를 위해 현금청산자 및 기존 세입자에게 소규모주택 정비사업에서 공급되는 공적임대주택의 우선입주권을 부여한다.

④ 이밖에도, 총사업비의 50%까지 연 1.5%의 저금리로 융자하고 HUG의 대출 보증서 발급기준을 종전 정비사업(BB+)보다 완화하여 CC(자율주택), CCC+(가로주택) 등급의 중소시공사도 적극 참여할 수 있도록 지원한다.

□ 한편, 국토교통부는 이와같은 소규모 정비사업의 공공지원 방안을 도시재생 뉴딜사업지에 적극 적용할 계획이다.

○ 뉴딜 사업지에서 소규모 정비사업을 실시하는 경우 소규모 정비사업의 신축건물 저층부에 어린이집, 마을도서관 등 **공동이용시설**을 건설하거나, **공용주차장**을 공급하고,

- 해당 부분에 대한 **건설비**를 뉴딜 사업비에서 지원하는 등 주거환경정비와 기초생활인프라 공급을 동시에 추진한다.

* 지자체는 사업시행자에게 마을주차장 등 공동이용시설 건설을 위한 비용(건설비+토지비)을 지원하고, 해당 시설의 소유권을 확보하여 공동이용시설로 활용

□ 국토교통부는 금번 소규모주택 정비사업에 대한 공공지원을 시작으로 도시재생 뉴딜사업지를 포함한 전국 저층노후주거지의 주거환경개선에 박차를 가한다는 방침이다.

○ 특히, 사업 활성화를 위해서는 집주인들의 소규모 정비사업에 대한 이해가 필수인 만큼 전국 순회 설명회(대한주택건설협회 주관)를 통해 사업 참여를 원하는 집주인들의 이해를 도울 계획이다.

권역	일시	대상지역	장소
수도권	3.6일 14시	서울, 경기북부	건설회관
	3.7일 14시	인천	LH 인천본부
	3.8일 14시	경기남부	LH 경기본부
충청·강원	3.13일 14시	대전, 충북, 충남, 강원	LH 대전충남본부
전라·제주	3.15일 14시	광주, 전북, 전남	LH 광주전남본부
부산·경남	3.20일 14시	부산, 경남	HUG 본사
대구·경북	3.22일 14시	대구, 경북	한국감정원 본사

* 도시재생 뉴딜사업지는 별도 교육일정을 수립하여 지자체에 통보할 예정



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주거재생과 유지관리 사무관(☎ 044-201-4941)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

1. 소규모주택 정비사업은 전국 어디에서나 할 수 있는 것인지 ?

- ☐ 가로주택정비사업과 소규모재건축사업은 법정요건을 충족하는 경우 전국 어디에서나 시행할 수 있음
- 다만, 자율주택정비사업은 난개발 방지를 위해 도로, 주차장 등 기반시설의 동시 공급이 가능한 지역을 사업대상으로 제한
- * 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』 시행령 제3조
 ** (가능지역) 도시재생 뉴딜사업지, 지구단위계획 구역, 정비사업 해제구역 등

2. 공공지원 사항에서 소규모 재건축이 배제된 이유는?

- ☐ 소규모 재건축 사업은 『재건축 초과이익 환수에 관한 법률』에 따른 초과이익 환수의 대상인 만큼 공공지원에 있어 신중한 접근이 필요
- 다만, 사업성이 떨어지는 지방중소도시의 소규모 재건축 사업에 대해서는 추후 별도 검토예정

3. 통합지원센터의 이용에 별도 수수료가 있는지?

- ☐ 통합지원센터 이용자체에 대해서는 별도의 수수료가 없으나,
- 통합지원센터가 중계해주는 연계기관의 서비스(가설계비, 지적정리 비용 등)에는 수수료가 발생할 수 있음

4. 일반분양분 매입의 조건이 있는지?

- ☐ LH 또는 소규모정비 임대리츠가 매입하는 일반분양분은 공적임대주택으로 활용되는 만큼, 일정 수준 이상의 품질이 요구됨
- 추후, 일반분양분 매입을 위한 건축스펙기준을 제공할 예정

참고2

소규모주택 정비사업 비교

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
대상	단독·다세대주택	단독주택 + 공동주택	공동주택 (사업시행상 필요시 단지외 건축물 포함)
정의	단독주택, 다세대주택을 자율적으로 개량·정비	가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경 개선	정비기반시설이 양호한 지역에서 공동주택 재건축
규모 (시행령)	(단독) 10호 미만 (다세대) 20세대 미만 (단독 호수·다세대 세대수 합산) 20 미만	(단독) 10호 이상 (다세대) 20세대 이상 (단독 호수·다세대 세대수 합산) 20 이상 * 합산 20미만 이어도 단독만 10호이상면 가능	노후불량건축물* 200세대 미만 * ① 20년~30년(조례)이 지난 공동주택 ②기간과 무관하게 안전상 문제있는 공동주택
	면적제한 없음	1만 제곱미터 미만	
시행 방법	건축허가, 건축협정 등으로 노후주택을 보전·정비하거나 개량	가로구역에서 사업시행인가에 따라 주택 등을 건설·공급	사업시행인가에 따라 소규모 공동주택을 재건축
시행자	토지등소유자 (주민합의체)	토지등소유자 (주민합의체) 또는 조합	
공동 시행자	시장·군수등+주택공사등+건설업자+신탁업자+리츠		
공공시행조 건	-	안전사고 우려시 시장·군수등(+주택공사등)	
인허가 의제	건축허가 및 건축협정	사업계획승인 등	사업계획승인 등
절차	시행자 → 건축심의(필요시 도시계획 등과 통합심의) → 사업시행인가 → 착공 및 준공		
특례	- 건축규제의 완화 등에 관한 특례 · 조경기준, 대지안의 공지기준, 건축물 높이제한 등 · 부지 인근에 노외주차장 확보시 주차장 설치기준 완화, 공동이용시설·주민공동시설 용적률 완화 - 임대주택* 건설에 따른 특례 : 용적률 법정상한 적용, 주차장기준 완화 * 의무임대기간 8년 이상이고, 임대료·인상률 제한 및 주택기금지원을 받는 임대주택 및 공공임대주택		
지원	- 임대관리업무의 지원 : 임차인 모집·입주 및 명도·퇴거, 임대료의 부과·징수 등 - 기술지원 및 정보제공 : 주택의 설계, 철거·시공, 유지관리(의무대상 제외) 등		

참고3

전국 순회 설명회 장소 안내

서울		[건설회관] (주소) 서울시 강남구 연주로 711 ☎ 02-3449-8888 (대중교통) · 7호선 학동역 10번출구, 도보 5분 소요 · 3호선 압구정역 2번출구, 도보 15분 소요 · 버스 : 관세청역 141,401,640,3011,3414,4431,41
인천		[LH 인천지역본부] (주소) 인천광역시 남동구 논현로46번길 23 ☎ 1600-1004 (대중교통) · 수인선 호구포역 2번출구, 도보 6분 소요
경기		[LH 경기지역본부] (주소) 경기도 성남시 분당구 성남대로 54번길 3 ☎ 1600-1004 (대중교통) · 분당선 오리역 1번출구, 도보 1분
충청강원		[LH 대전충남지역본부] (주소) 대전광역시 서구 둔산중로 108 ☎ 1600-1004 (대중교통) · 1호선 시청역 5번출구, 도보 10분 소요 · 1호선 정부청사역 1번출구, 도보 15분 소요 · 버스 : 대전역 514,916(법원/검찰청 정류장 하차)
전라		[LH 광주전남지역본부] (주소) 광주광역시 서구 시청로 91 ☎ 1600-1004 (대중교통) · 1호선 광주송정역 승차 → 상무역 5번출구 → 도보 20분 소요

부산 · 경남		[HUG 본사] (주소) 부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC ☎ 1566-9009 (대중교통) · 2호선 국제금융센터 부산은행역(문전역) 3번출구, 1분 소요
대구 · 경북		[한국감정원 본사] (주소) 대구광역시 동구 이노밸리로 291(신서동) ☎ 1566-9009 (대중교통) · 지하철 동대구역 승차→안심역 1번출구 →동구 4-1번 환승, 한국감정원 하차