

 국토교통부		보 도 자 료	
		배포일시	2018. 4. 9(월) / 총 8매(본문5)
도시재생 사업기획단	주거재생과	담 당 자	과장 소성환, 사무관 유지만 ☎ (044) 201-4937, 4941
한국감정원	도시재생 기획부		부장 김용진, 팀장 황종규 ☎ (053) 663-8746, 8753
보 도 일 시		2018년 4월 10일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 4. 9.(월) 11:00 이후 보도 가능	

도시재생 현장의 낡고 오래된 주택, 상담부터 시작하세요!!

도시재생 뉴딜 로드맵 후속 ... 『자율주택정비사업 통합지원센터』 개소 한국감정원 등 5개 기관 참여, 4월10일부터 전국 4개소에서 운영

- ☐ 지난 3.27일에 발표한 ‘도시재생 뉴딜 로드맵’ 후속으로 『자율주택 정비사업 통합지원센터』가 개소된다.

< 도시재생 뉴딜 로드맵 中 관련 내용 >

1. 노후저층 주거지를 쾌적한 주거환경으로 정비

(3) 노후주거지 정비 활성화

- ☐ (자율주택 정비*) 사업비 융자(최대 70%, 연 1.5%), 사업성 분석부터 이주까지 one-stop 서비스를 제공하는 통합지원센터(감정원) 설립(18.4)

* 집주인 2명이상이 모인 주민합의체 주도로 건축협정 등을 통해 공동주택 신축

- ☐ 국토교통부(장관 김현미)는 4.10일 한국감정원(원장 김학규) 본사에서 『자율주택정비사업 통합지원센터』 개소식을 갖고, 본격적으로 도시재생 뉴딜 주거재생사업에 착수한다고 밝혔다.

- 자율주택정비사업은 2~3명의 집주인(10필지 미만)이 뜻을 모아 노후 주택을 허물고 새로운 주택을 건설하는 소규모 정비사업으로,
- 재개발 등 전면철거 사업과 달리 원하는 사람만 사업에 참여하여 주민 갈등을 예방할 수 있고, 주거 내몰림도 최소화 할 수 있는 등 도시재생 뉴딜사업의 중요 사업수단으로 주목받아 왔다.

- 다만, 사업규모가 작고 자율주택정비사업에 대한 주민 개개인의 전문성이 부족하여 주민 스스로의 힘만으로 사업을 원활히 추진하는 데에 다소 어려움이 예상되었다.

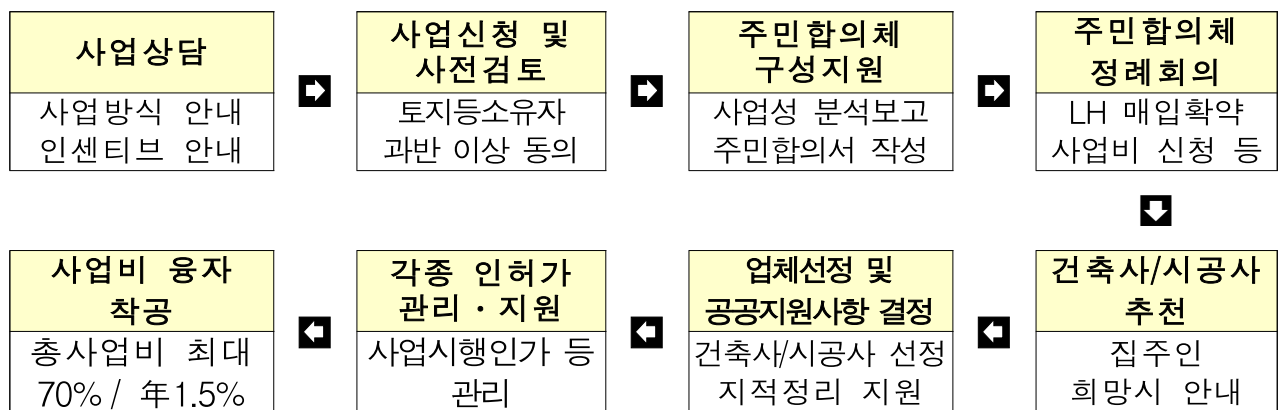
- 이에, 『자율주택정비사업 통합지원센터』를 전국 4개소에 개소하고, 가설계 및 사업성 분석, 건축사·시공사 추천, 착공 및 이주지원까지 모든 과정을 지원하는 통합지원 상담업무를 실시한다.

○ 이날 한국감정원 본사에서 진행된 『자율주택정비사업 통합지원센터』 개소식에 참석한 손병석 국토교통부 제1차관은

- “전문성이 부족한 주민들의 자율주택정비사업 추진을 지원하기 위해 모든 과정을 one-stop으로 지원하는 통합지원센터 개소는 매우 반가운 일”이라고 밝혔으며,

- “통합지원센터가 본 궤도에 오를 때까지 한국감정원, 한국토지주택공사, 주택도시보증공사, 한국국토정보공사, 대한주택건설협회 등 유관기관들이 협력을 강화해 줄 것”을 당부하였다.

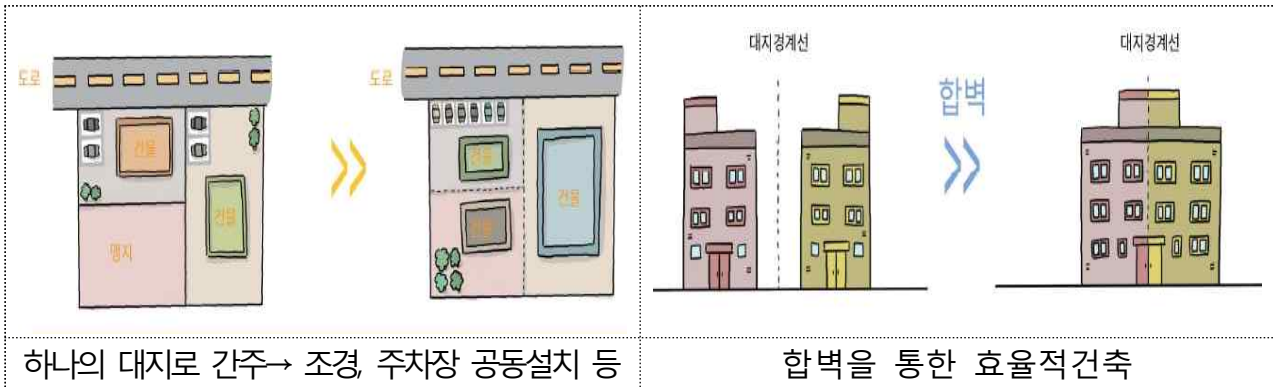
□ 『자율주택정비사업 통합지원센터』에 상담연락을 하면 다음과 같은 순서로 사업지원이 실시된다.



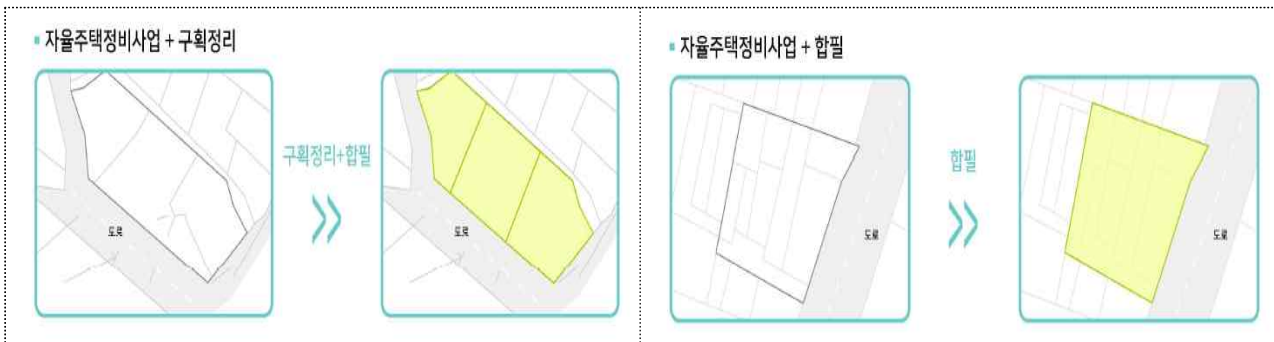
① 사업상담

○ 먼저, 자율주택정비사업을 추진하는 세가지 사업방식 (건축협정형, 자율형, 합필형)에 대해 안내 받을 수 있다. (상세 ㉠참고1)

- ㉠ 건축협정형은 합필을 하지않고도 여러 토지를 하나의 대지로 간주하고 건축을 추진하는 방식으로, 맞벽·합벽을 통해 효율적 건축이 가능하고, 주민들간 커뮤니티 공간마련도 가능하다.



- ㉡ 자율형은 구획정리만 실시하고 개별 집주인이 자율적으로 주택을 신축하는 방식이며, ㉢ 합필형은 2필지 이상 토지를 합쳐서 1필지로 지적을 정리한 후 사업을 진행하는 방식이다.



- 특히, 세가지 사업방식 중 어떤 사업방식을 선택하더라도 공적 임대주택 공급 시 용적률 인센티브*는 동일하게 적용되며,

* 주민합의체 기준, 전체 연면적 중 공적임대 공급 연면적이 20%이상인 경우

- 뉴딜 사업지(도시재생활성화지역 내)의 사업장이라면 건축면적에서 주차장 면적이 제외되고, 조경, 높이(일조·채광, 가로구역) 등이 법적 기준 대비 최대 50%까지 완화되는 등 강화된 인센티브가 적용된다.

- 그 밖에, 양도소득세, 취득세, 사업소득세 등 관련 세제에 대한 안내, 지적정리 방법 등 다양한 사업정보를 안내받게 된다.

② 사업신청 및 사전검토

- 상담결과, 사업성 분석을 희망하는 집주인은 토지등소유자 과반 이상의 동의를 받아 통합지원센터에 사업성 검토를 의뢰하고, 가설계(집주인 부담)에 착수하게 된다.
- 이 경우, 집주인이 요청하면 통합지원센터에서 가설계를 실시할 건축사사무소를 안내해 주며, 지적정리가 필요한 경우 한국국토정보공사(LX)에서 상담 및 지적정리 가능안을 제시해 준다.
- 통합지원센터는 가설계 완료후 20일 이내에, 지적정리안, 해당 지역의 분양·임대수요, 분양가·임대료 등을 바탕으로 사업성 분석을 실시하고, 집주인에 결과를 통보한다.

③ 주민합의체 구성지원 및 공공지원사항 결정 등

- 사업성 분석결과, 집주인들이 주민합의체 구성을 희망하면 통합지원센터는 주민설명회를 개최하여 사업성 분석결과를 보고하고,
- 개별 및 집단 상담을 통해 사업참여를 희망하는 집주인만 선별, 주민합의서 작성을 돕고, 주민합의체 신고를 지원·관리해준다.
- 주민합의체가 구성되면 통합지원센터는 주민합의체 정기회의를 실시하고, 시공사·설계사무소 선정, LH, 임대리츠 선매입 신청, 사업비 신청 등 공공지원사항 적용여부에 대해 논의·결정한다.
(공공지원사항 ☞ 참고2)

④ 건축사·시공사 추천 및 실시설계 등

- 특히, 주민합의체 정기회의를 통해 통합지원센터로부터 시공사 및 건축사 안내를 신청하는 경우, 통합지원센터는 대한주택건설협회 등을 통해 시공사 안내도 실시한다.
- 주민합의체가 시공사와 건축사를 선정하면 실제 건축을 위한 실시설계를 실시하고, 지적정리를 위해 집주인 간 상호합의 추진 및 지자체의 행정지원을 요청하게 된다.

⑤ 인허가 절차 관리, 사업비 용자지원 등

- 실시설계가 완료되면, 건축협정인가(건축협정방식으로 사업을 추진하는 경우 限), 사업시행인가, 건축심의 등 제반 인허가를 추진하게 되며, 이러한 인허가의 전과정을 통합지원센터에서 관리·지원해준다.
- 아울러, 사업시행인가가 완료되면, 통합지원센터는 주민합의체에 맞는 저리의 맞춤형 기금 용자상품(총사업비의 50~70%, 연1.5%)을 소개하고, 주택도시보증공사와 협업하여 용자실행을 지원한다.

□ 국토교통부는 금일 『자율주택정비사업 통합지원센터』 개소를 시작으로 자율주택정비사업 통합지원 신청을 받는다.

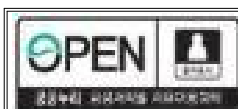
- 도시재생 뉴딜 사업지로 선정된 지역에서 자율주택정비사업을 추진하고자 하는 경우에는 관할 지자체 도시재생 뉴딜 담당자, 현장지원센터 담당자 또는 통합지원센터로 사업신청을 하면 된다.
(다만, 최초 상담은 통합지원센터 활용 / 읍면지역은 신청불가)

- 뉴딜 사업지 이외의 지역*에서 자율주택정비사업을 추진하려는 경우에는 통합지원센터로 직접 신청하면 되며, 서울지역의 경우 서울주택도시공사(SH)와 공동시행(대지면적 660㎡ 이상인 경우)을 희망하면 SH를 통해 사업문의 및 접수가 가능하다.

* 뉴딜지역 외 사업가능 지역 : 도시재생활성화지역, 도시활력증진 개발사업구역, 지구단위계획 구역, 정비구역 해제구역, 주거환경개선사업 현지개량 구역
(읍면지역은 신청불가)

< 『자율주택정비사업 통합지원센터』 위치 및 연락처 >

- ① 서울·수도권·강원 지역 상담센터 (대표번호 : 02-2187-4185, 한국감정원 서울사무소)
- ② 대전·충청·대구·경북 지역 상담센터 (대표번호 : 053-663-8585, 한국감정원 본사)
- ③ 광주·전라·제주 상담센터 (대표번호 : 062-962-9227, 한국감정원 호남사무소)
- ④ 부산·경남·울산 상담센터 (대표번호 : 051-469-2310, 한국감정원 영남사무소)
- ※ 한국감정원 홈페이지(www.kab.co.kr)에서 자율주택정비사업 관련 내용 및 신청서류를 확인/다운로드 받을 수 있습니다.
- ⑤ SH 사업문의 (대표번호 : 02-3410-7349)



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

참고1

자율주택정비사업 사업방식

- (건축협정형) 집주인들이 건축에 대한 세부사항에 대해 약속하는 건축협정을 체결하고, 전체 토지를 하나의 대지로 간주, 사업진행

① 맹지건축 가능 ② 상호일조권 미적용 ③ 조경 및 부설주차장 통합설치	① 하수처리시설 통합설치 가능 ② 지하층에 공동지하주차장 건설 가능
맞벽 건축의 시행	합벽 건축의 시행

- (자율형) 구획만 재정리(토지면적 60㎡ 이상 가능)하여 사업을 진행하는 방식으로 개별 필지의 집주인이 자율적으로 건축진행



- (합필형) 2필지 이상의 토지를 합쳐서 1필지로 지적을 정리하여 사업을 진행하는 방식→ 소유권 신탁 등을 통해 합필 추진





참고3

자율주택정비사업 사업방식별 인센티브 정리

사업방식		건축협정형	자율형, 합필형
건축기준 등 통합 적용		- 조경면적, 접도규정, 지하층, 건폐율, 용적률, 부설주차장, 하수처리시설 통합 적용 - 허가수수료, 감리,착공신고, 사용승인 등 통합 적용	-
대지분할 제한		완화	-
맞벽/합벽 건축		가능	-
임대주택 건설 특례		- 연면적의 20% 이상 임대주택 공급시 : 국토계획법 제78조에 따른 용적률 상한까지 완화 - 임대주택을 다가구/다세대 주택으로 건설 시 : 세대당 1대 ⇒ 세대당 0.6대(주거전용면적 30㎡ 미만인 경우, 0.5대) 이상	
건축 기준 완화	① 도시재생 활성화지역 內 + 근린재생형 활성화계획 반영		
	조경	50% 완화	
	건폐율	건축면적에서 주차장 면적 제외	
	공지 확보	50% 완화	
	높이 (가로구역)	50% 완화	
	높이 (일조,채광)	50% 완화 (7층 이하만 적용)	
	부대·복리 시설	- 어린이놀이터 : 인접대지와의 이격거리(3m 이상) 미적용 - 주택세대수별 복리시설 설치 의무면적의 범위에서 필요한 시설 설치	
	용적률	공동이용시설, 복리시설 설치 시, 시도 조례로 완화	
	② 도시재생 활성화지역 外		
	조경	20% 완화	-
	건폐율	20% 완화	-
	공지 확보	없음	-
	높이 (가로구역)	20% (6m 이상 접도시)	-
	높이 (일조,채광)	20% (채광방향 일조규정만 적용)	-
	부대·복리 시설	-	-
	용적률	20%	-