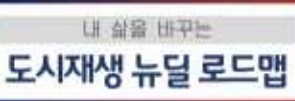


|                                                                                         |                       |                                                                              |                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|  국토교통부 |                       | <b>보 도 자 료</b>                                                               |                                                         |
|        |                       | 배포일시                                                                         | 2018. 8. 13.(월) / 총 11매(본문4)                            |
| 담당<br>부서                                                                                | 국토교통부<br>(도시재생경제과)    | 담당자                                                                          | ·과장 남일석, 사무관 정재웅, 주무관 이호성<br>☎ (044) 201-4926, 4922     |
|                                                                                         | 주택도시보증공사<br>(도시금융제도팀) |                                                                              | ·팀장 류정호, 차장 최우석, 차장 이수현<br>☎ (02) 3771-6261, 6263, 6262 |
| 보 도 일 시                                                                                 |                       | 2018년 8월 14일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다.<br>※ 통신·방송·인터넷은 8. 14.(화) 06:00 이후 보도 가능 |                                                         |

## 도시재생 복합개발 사업비 50%까지 연 2.2% 금리 융자 지원 융자기간 최장 35년으로 개선...공기업·민간 등 사업시행자도 융자 가능

- 국토교통부(장관 김현미)는 도시재생 뉴딜 로드맵('18년 3월 발표)의 일환으로, 도시재생 복합개발사업\*의 활성화를 위해 지원 대상 및 수준 등 융자조건 전반을 개선하여 민간 참여의 기회를 넓혔다고 밝혔다.

\* 쇠퇴 도심의 지역 경제 활성화 및 고용기반 창출 등을 위해 주거·상업·공공 시설 등 여러 사업을 복합적으로 연계하여 추진하는 대규모 재생사업

- 융자금리는 기존 연 2.5%에서 연 2.2%로 0.3%p 인하하고, 융자 한도는 기존 총사업비의 20%에서 최대 50%까지 확대하여 금융 비용을 절감할 수 있도록 지원한다.

\* 도시재생 뉴딜리츠에 대한 주택도시보증공사 출자는 사업비의 최대 20%까지 지원

- 또한, 복합역사 개발사업, 노후공공청사 재생사업 등 장기간 운영이 필요한 사업의 경우 융자기간을 기존 13년에서 최장 35년까지 연장할 수 있도록 개선했다.
- 지원 대상도 기존 부동산투자회사(리츠)에만 국한하던 것을 공기업, 지방공기업, 민간 등의 사업시행자까지 확대하여 다양한 주체들이 도시재생 사업에 참여하여 기금 지원을 받을 수 있게 됐다.

## 도시재생사업 용자조건 변경안

|      | 기존                                                  | 개선                                                                                                     |
|------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 용자대상 | 도시재생 활성화 지역내에서<br>도시재생사업 시행을 위하여 설립된<br>부동산투자회사(리츠) | 도시재생 활성화 지역 내에서<br>도시재생사업을 추진하는<br><b>부동산 투자회사(리츠) 등 사업시행자</b>                                         |
| 용자금리 | 연 2.5%(변동금리)                                        | 연 <b>2.2%</b> (변동금리)                                                                                   |
| 용자한도 | 총사업비의 20% 이내                                        | <b>총사업비의 50% 이내</b><br>단 리츠사업의 경우, 민간출자 비율<br>- 1% 미만 시 30% 이내<br>- 1%~3% 시 40% 이내<br>- 3% 이상 시 50% 이내 |
| 용자기간 | 13년 이내 일시상환                                         | <b>13년 이내 일시상환</b><br>단, 복합역사 개발사업 등 장기간 운영 필요<br>사업은 최장 35년까지 지원                                      |



□ 또한, 도시재생 뉴딜리츠에 참여하는 시공사 자격 요건도 개선한다.

- 지금까지 주택도시보증공사(HUG)에서 부동산투자회사(리츠)에 대한 금융 지원 심사 시 신용등급 BBB+이상 도급순위 200위 이내의 시공사로 한정하였으나, 앞으로는 BB+이상 500위 이내의 시공사도 참여할 수 있도록 해 지역 업체들의 도시재생 참여 기회를 확대할 계획이다.

□ 이러한 지원 요건 사항 외에 도시재생 뉴딜사업이 가지는 정책적인 가치를 반영하기 위해 심사 기준을 보완하고, 과도한 수익 발생 시 기금과 공유하는 제도적인 안전장치도 마련할 계획이다.

- 부동산투자회사(리츠)가 참여한 복합개발사업의 공공성 여부를 심사하는 한국토지주택공사(LH)의 사업인정 심사 제도를 통해 초기 분양가와 임대료 상승률을 제한하고 지역밀착 일자리 창출 및 공공시설 설치 여부 등을 확인할 예정이다.

- 저리의 기금 지원으로 발생하는 민간의 과도한 수익은 공유할 수 있도록 기금의 출자지분을 조건부 참가적 우선주\*로 운용하여 도시재생 뉴딜 부동산투자회사(리츠)가 일정 수익률을 초과할 경우 지분비율에 따른 배당에 참여할 계획이다.

\* 부동산투자회사(리츠) 청산 시 보통주 내부수익률(IRR)이 10% 이상인 경우, 초과수익에 대해서는 기금 출자도 지분비율대로 배당에 참여 (기존 기금 출자는 우선주로 약정한 이율로 고정된 수익 배당)

- 현재 주택도시기금이 참여한 도시재생 뉴딜 복합개발사업은 천안 동남구청 복합개발과 청주 연초제조창 리모델링 사업장이 있다.

- 천안은 1932년 준공 후 약 84년이 지난 동남구청사와 주변 공간을 활용해, 공공시설과 수익시설이 복합된 새로운 경제·문화 거점을 조성하는 사업이다. 어린이회관, 지식산업센터, 기숙사 등 공공 시설과 주상복합시설 등이 들어설 예정('21. 4.)이다.

- 청주는 '04년부터 가동이 중단된 연초 제조창을 공예 협력 지구, 문화체험시설 등으로 새롭게 단장해 옛 연초 제조창의 문화적 역사성을 보존하면서 시민을 위한 문화·휴식 공간으로 제공할 예정('19. 10.)이다.

- '18년 하반기에는 서울 창동(창업·문화 복합단지) 및 서대구 산단(지식 산업센터) 등을 지원하여 지속적인 성공사례를 발굴해 나갈 계획이다.

- 한편, 주택도시보증공사(HUG)는 '도시재생 복합개발 용자' 외에도 골목상권 및 창업 활성화를 지원하는 '수요자 중심형 도시재생 용자', 소규모 주택정비사업 관련 '가로주택 및 자율주택정비사업 용자' 상품을 운영하고 있다.

- '수요자 중심형 도시재생 용자\*' 상품은 협업을 위한 공동 공간, 상가 리모델링과 창업시설, 주차 복합시설·공공임대상가 조성 지원을 통해 지역의 경제 기능 회복 및 다양한 일자리 창출을 유도 하고 있고,

\* (상품 유형) 코워킹 커뮤니티시설 조성자금, 창업시설 조성자금, 공용주차장 조성자금, 상가 리모델링 자금, 공공임대상가 조성지원

\*\* (지원조건) 총 사업비의 70%~80% 이내, 지원금리 1.5%

- 가로주택정비사업 등 ‘소규모 주택정비사업 용자’ 상품은 낡고 쇠퇴한 주거지가 활력을 되찾기 위해 저층 노후주거지역 주민들이 주민합의체 또는 조합을 구성하여 쾌적한 주거환경을 정비하는데 지원하고 있다.

\* (지원대상) 가로주택정비사업을 하는 조합, 지자체, 공공기관 등, 자율주택 정비사업을 하는 토지 등소유자, 공공기관 등

\*\* (지원조건) 총 사업비의 50% 이내, 지원금리 1.5%

- 주택도시보증공사는 금융 지원이 필요한 현장에 대해 ‘찾아가는 금융 지원 상담 서비스와 함께, 전화 상담실을 운영하고 있어 주택도시 기금 상품에 대해 관심이 있는 국민이라 누구나 문의할 수 있다.

\* (문의처) 전화 상담실 : 1566-9009

도시재생금융1센터 : 02-6123-8312~5, 02-6123-8323~5

도시재생금융2센터 : 02-6123-8362~5, 02-6123-8372~4

- 국토교통부 관계자는 “이번 제도 개선으로 도시재생 복합개발 사업에 대한 민간의 참여가 확대될 것으로 기대한다.”라며,

- “앞으로도 도시재생 뉴딜사업에 민간의 역량과 창의성을 최대한 활용할 수 있도록 더욱 제도를 가다듬고 보완해 나갈 계획으로 도시재생 뉴딜사업에 많은 관심과 적극적인 참여를 당부한다.”라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 도시재생사업기획단 정재웅 사무관(☎ 044-201-4926)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

## 참고 1

## 천안리츠 사업 현황 및 추진경위

### □ 사업 개요

- (경과) 도시재생 선도지역 지정('14.5) → 활성화계획 승인('14.12) → 민간사업자 공모시행('16.7) → REITs 설립 및 영업인가('16.11) → 사업 약정('16.12 천안시, LH, 현대건설, 금융사) → 공공시설(구청, 대학생 기숙사 등) 착공('17.4) → 주택건설 사업계획 승인('17.9) → 주상복합시설 공사착공('17.10)
- (위치/면적) 천안시 동남구청사 일원 / 19,842m<sup>2</sup>
- (자금조달)

(단위: 억원)

| 합계    | 출 자 |    |     | 차 입(융자금) |     |     | 기타   |
|-------|-----|----|-----|----------|-----|-----|------|
|       | 소계  | 기금 | 천안시 | 소계       | 기금  | 민간  | 분양대금 |
| 2,371 | 381 | 50 | 331 | 1,011    | 411 | 600 | 979  |

- (도입기능) 노후 동남구청사('32년준공) 부지에 구청사, 대학생기숙사, 어린이회관, 지식산업센터, 주상복합 공동주택

<사업 구상 (안)>



### □ 향후 계획

- '17.4. ~ '21.04 : 공사준공 및 리츠 청산

## 참고 2

## 청주리츠 사업 현황 및 추진경위

### □ 사업개요

- (경과) 도시재생 선도지역 지정('14.5) → 활성화계획 승인('15.12) → 청주시-LH 사업시행협약('17.7) → 사업자 공모('17.7~9 도원이앤씨 컨소시엄 선정) → REITs 설립('17.10) → 영업인가 및 사업약정('17.12) → 현물출자('18.2) → 건축허가 신청('18.2.14) → 건축허가 완료 및 공사착공('18.4)
- (위치/면적) 청주시 구 연초제조창 일원 / 연면적 51,515㎡(5층)
- (자금조달) (단위: 억원)

| 합계    | 출 자 |    |    |     | 자 입(용자금) |     |    | 청주시(매입비, 지원금) |     |     | 기타  |
|-------|-----|----|----|-----|----------|-----|----|---------------|-----|-----|-----|
|       | 소계  | 기금 | LH | 청주시 | 소계       | 기금  | 민간 | 소계            | 지원액 | 공예관 | 임대료 |
| 1,021 | 130 | 50 | 25 | 55  | 229      | 204 | 25 | 546           | 90  | 456 | 116 |

- (도입기능)
  - 공예클러스터 : 전시관, 공연장, 공예 등 문화체험 및 판매시설
  - 민간임대시설 : 판매시설 및 문화체험시설

<현재>



<계획(안)>



### □ 향후 계획

- '18.04. ~ '19.07. : 리모델링 공사추진('19.10. 시설운영 예정)

## 1. 도시재생 민간참여 사업장 현황

### ① 대구시 도시재생 민간투자사업 개요

- (위치 / 면적) 대구광역시 서구 이현동 / 5,433m<sup>2</sup>(부지면적)

| < 사업 위치도 >                                                                        | < 계 획 (안) >                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |

- (사업내용) 공장·업무시설, 근린생활시설 등을 포함한 지식산업 센터를 건립하여 노후한 서대구 산업단지의 환경개선 도모
- (총사업비 / 사업구조) 약 690억원 / 기금, 대구시, LH공사, 민간 사업자가 출자한 도시재생 리츠(REITs)를 통하여 사업추진 예정

### ② 서울시 도시재생 민간투자사업 개요

- (위치 / 면적) 서울시 도봉구 창동(창동역주변) / 10,746m<sup>2</sup>(부지면적)

| < 사업 위치도 >                                                                          | < 계 획 (안) >                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |

- (사업내용) 문화(공연·전시), 업무시설, 상업시설 등을 유치하여 산업 및 여가 기능이 없는 창동·상계지역에 새로운 경제기반을 조성
- (총사업비 / 사업구조) 약 4,200억원 / 기금, SH공사, 민간사업자가 출자한 도시재생 리츠(REITs)를 통하여 사업추진 예정

## 2. 노후공공청사 재생사업 현황

### ① 수원 매산동 주민센터 활용 재생사업 개요

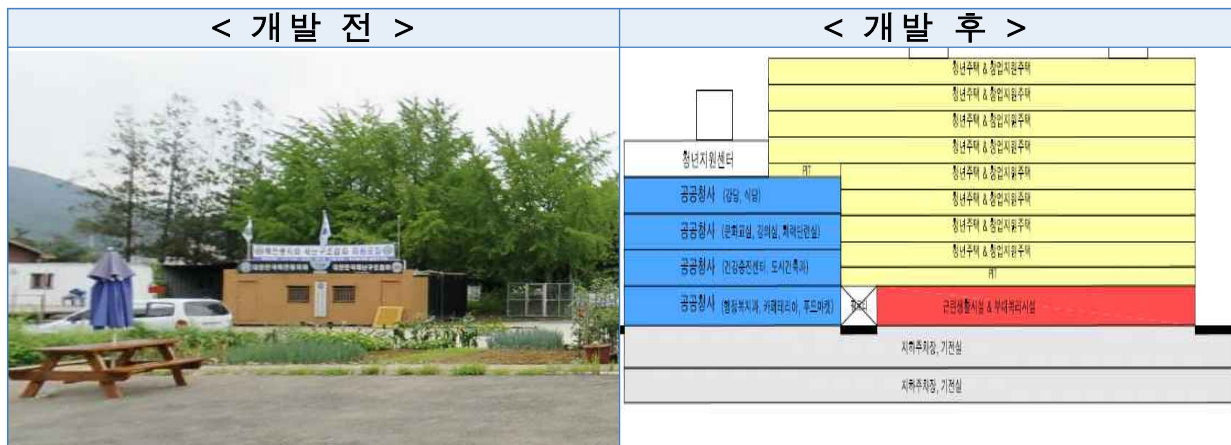
- (위치 / 면적) 경기 수원시 팔달구 매산동 / 1,226m<sup>2</sup>(부지면적)



- (사업내용) 청사·근린생활시설, 행복주택 등을 포함한 복합청사 건립
- (총사업비 / 사업구조) 약 100억원(비주택부분) / LH공사(사업수탁자)에서 기금융자를 통하여 사업추진(장기 임대운영) 예정

### ② 폐역사 활용 재생사업 개요

- (위치 / 면적) 경기 남양주시 금곡동 / 7,930m<sup>2</sup>(부지면적)



- (사업내용) 행정복지센터·강당, 근린생활시설, 행복주택 등을 포함한 복합청사 건립
- (총사업비 / 사업구조) 약 160억원(비주택부분) / LH공사(사업수탁자)에서 기금융자를 통하여 사업추진(장기 임대운영) 예정

## 도시계정 기금상품 및 HUG 보증상품 개요



### 도시재생지원

| 종류            | 한도           | 이율    | 비고                                        |
|---------------|--------------|-------|-------------------------------------------|
| 도시재생지원 (출자)   | 총사업비의 20% 이내 | -     | 대상   도시재생리츠<br>방식   누적적·참가적 우선주 출자        |
| 도시재생지원 (융자)   | 총사업비의 50% 이내 | 연 22% | 융자대상   도시재생사업 시행자<br>융자용도   도시재생사업 사업비 지원 |
| [보증] 도시재생PF보증 | 총사업비의 80% 이내 | -     | 보증대상   도시재생 사업시행자<br>보증료율   연 0.25%~0.57% |



### 도시기능증진지원

#### 수요자중심형(융자)

| 종류                       | 한도                                         | 이율     | 비고                                                                                |
|--------------------------|--------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 코워킹 커뮤니티시설 조성자금          | 총사업비의 70% 이내에서 담보범위 내 (임대료 인상을 제한시 최대 80%) | 연 1.5% | 융자대상   코워킹커뮤니티시설을 조성하는 개인, 지자체, 지방공기업 등<br>융자용도   건설, 매입, 리모델링 자금 등               |
| 상가리모델링 자금                |                                            |        | 융자대상   상가소유자<br>융자용도   상가 리모델링·신축                                                 |
| 공용주차장 조성자금               |                                            |        | 융자대상   주차장부지 소유자, 지자체, 지방공기업 등<br>융자용도   건설자금                                     |
| 창업시설 조성자금                |                                            |        | 융자대상   신규 창업하는 청년창업자, 사회적기업 등<br>융자용도   건설, 매입, 리모델링 자금 등                         |
| 임대상가 조성자금                | 총사업비의 80%                                  |        | 융자대상   임대상가를 조성하는 지자체, 지방공기업 등<br>융자용도   건설, 매입, 리모델링 자금, 운영비 등                   |
| [보증] 수요자중심형 도시재생지원 자금 보증 | 총사업비의 70% 이내 (임대료 인상을 제한시 최대 80%)          | -      | 보증대상   수요자중심형 도시재생사업을 위한 건설, 매입 및 리모델링 자금을 기금으로부터 대출받는 사업<br>보증료율   연 0.26%~3.41% |

#### 소규모주택정비사업(융자)

| 종류                     | 한도                                       | 이율     | 비고                                                                                                                 |
|------------------------|------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 가로주택정비사업<br>자율주택정비사업   | 총사업비의 50% 이내<br>(연면적 20%이상<br>공적임대시 70%) | 연 1.5% | 융자대상   사업을 시행하는 정비사업조합,<br>토지등소유자, 공공기관, 지방공기업 등<br>융자용도   용역비, 건설비, 운영비 등 사업비                                     |
| [보증] 소규모주택 정비사업자금 대출보증 | 총사업비의 50%~90%                            | -      | 보증대상   가로주택정비사업, 자율주택<br>정비사업 시행자(조합, 토지등소유자 등)<br>보증료율   - 가로주택정비사업 : 연 0.45%~0.90%<br>- 자율주택정비사업 : 연 0.30%~0.71% |

## □ 수요자중심형 사업

- (사업개요) 쇠퇴도심 **활성화**를 위해 **도시재생활성화** 지역내 코워킹 시설, 상가 리모델링, 창업시설, 임대상가 등 조성에 필요한 자금 융자

- \* (코워킹커뮤니티) 코워킹 커뮤니티 시설을 조성하는 개인, 마을기업 등
- \* (상가리모델링) 개별점포 또는 집단적 상가 리모델링 및 건설
- \* (공용주차장) 원도심 상권지역 내에서 공용주차장 등 건설
- \* (창업시설 조성) 일자리 창출을 위하여 신규로 창업하는 시설조성
- \* (임대상가 조성) 상가 내몰림 현상 대응을 위하여 임대상가 조성

- (우수사례) 목포 죽교동 내 유희건물을 매입 후 리모델링하여 창업시설을 조성(게스트하우스 운영)하는 사업으로,

- 마을기업을 설립\*하여 주민이 함께 게스트하우스를 운영해 공동 이익을 창출하는 창업 모범사례('18.2월 준공)

- \* '17.6.27 목포시로부터 '청춘 게스트하우스' 마을기업으로 선정되어 지자체 보조금 60백만원 지원

<목포 죽교동 창업시설 조성사업 사례>



## □ 소규모주택정비 사업

- (사업개요) 저층 노후주거지역 주민들이 주민합의체 또는 조합을 구성하여 소규모로 주택정비사업\* 추진, 기금을 통해 사업비 용자 지원

\* 『소규모주택정비법』('18.2월 시행)에 따라 추진하는 자율주택/가로주택 정비사업

- (우수사례) 인천 만부마을 가로주택정비사업은 초기사업비(3억원) 용자를 통해 노후 단독주택 25호를 공공임대 포함 공동주택 84세대로 신축

- 영등포 당산 자율주택정비사업은 통합지원센터 지원을 받아 3개월 만에 주민합의체 구성 및 사업인가 완료, 기금용자를 통해 8월 착수(단독3→공동18)

### <소규모주택정비 사업추진 사례>

