

		<b>보 도 자 료</b>		
		배포일시 2022. 1. 20.(목) / 총 7매(본문4, 참고3)		
담당 부서	국토교통부 도심주택공급협력과	담 당 자	• 과장 안세희, 사무관 최혜리, 주무관 김성호 • ☎ (044) 201-4941, 4942	
	주택도시보증공사 금융기획실	담 당 자	• 실장 이호철, 팀장 신상윤, 차장 서은환 • ☎ (051) 955-5770, 5771, 5772	
	기업은행 프로젝트금융부	담 당 자	• 부장 이철우, 팀장 조진호, 과장 황철민 • ☎ (02) 729-6710, 7990, 7943	
보 도 일 시		2022년 1월 21일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 20.(목) 15:00 이후 보도 가능		

## 시중은행도 가로주택정비 사업비 저리 용자로 주택공급 동참

- IBK기업은행, 가로주택정비 지원을 위한 금리 2.9% 수준 대출 시행 -

- 국토교통부(장관 노형욱)는 도심에서 소규모로 주거환경을 개선하는 가로주택 정비사업\*을 활성화하기 위해 주택도시보증공사를 활용한 융자상품을 신설(18~)한데 이어 올해부터는 민간금융을 통해서도 사업비를 낮은 금리로 대출받을 수 있도록 지원한다고 밝혔다.

\* 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역(폭 6m 이상 도로로 둘러싸인 구역)에서 종전의 가로와 기반시설(도로·공원 등)을 유지하면서 소규모로 주거환경을 정비하는 사업

- 주택도시보증공사(사장 권형택, 이하 HUG)와 IBK기업은행(행장 윤종원, 이하 기업은행)은 1월 20일 '가로주택 정비사업 금융지원 활성화를 위한 업무 협약'을 체결하고, 기업은행에서 연 이자율 2.9%\*\*('22년 1월 기준)로 가로주택정비 사업비 대출을 1월 중 시행할 예정이다.

\* '22.1.20(목) 15시, 기업은행 본점(HUG 사장-기업은행장)

\*\* CD금리(3개월) + 가산금리 1.5%

### 《 가로주택 정비사업 금융지원 현황 》

- 가로주택정비사업은 '12년에 대규모 재개발·재건축사업의 대안으로 도입된 소규모주택 정비사업으로, '22년 1월 현재 전국에서 301개

사업(3.5만호 공급규모)이 진행되고 있다. 참고로 정부는 「3080+ 주택 공급대책(‘21.2.4)」에 따라 ‘25년까지 가로주택정비사업을 포함한 소규모주택 정비사업\*으로 주택 11만호를 공급할 계획이다.

\* 가로주택정비사업, 자율주택정비사업, 소규모재개발 사업, 소규모재건축 사업

- 대규모 재개발·재건축(1만㎡ 이상)에 비해 사업 규모가 영세하고, 미분양 등의 위험이 높아 민간금융을 통한 사업비 조달이 어려운 점을 감안하여 정부는 ‘18년 주택도시기금을 활용하여 가로주택정비사업비 용자를 신설했으며, 지난 4년간 사업지 180곳에 총 1조 219억원을 용자 지원하였다.

\* 가로주택정비 사업비 용자제도(기금) : 연 이자율 1.2%(공공시행)~1.5%(민간시행)  
· (초기 사업비) 조합설립인가 이후, 총사업비의 5%까지 지원(15억원 한도)  
· (본 사업비) 사업시행계획인가 이후, 총사업비의 50%(민간시행)~90%(공공시행) 지원

## 《 민간금융 지원 배경 및 내용 》

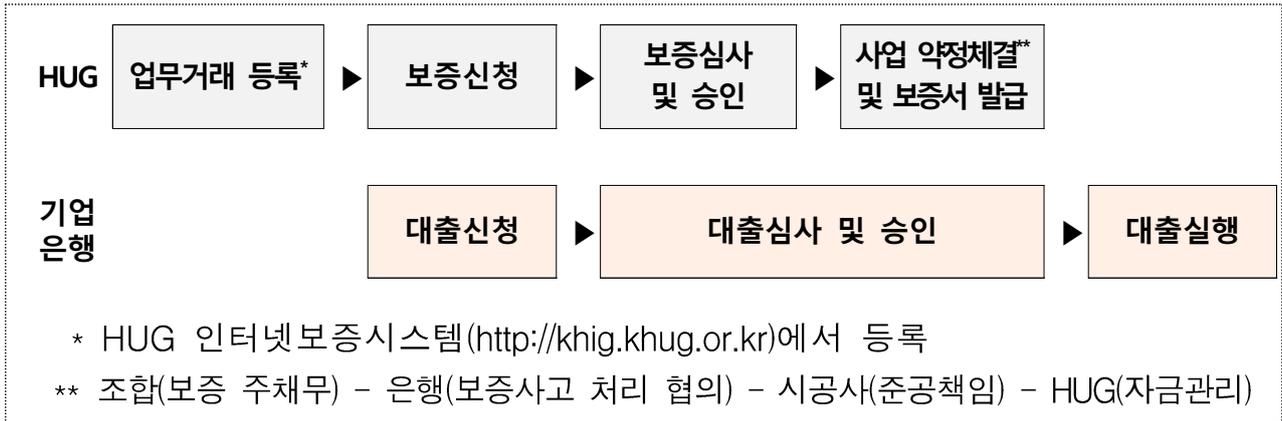
- 최근 가로주택정비사업 활성화로 사업비 용자 수요의 급증\*하였음에도 재정여건상 사업수요에 탄력적으로 부응하는 기금 편성이 어려움에 따라 민간 금융기관으로 사업비 용자를 확대하게 되었다. 이에 정부 공적기금 운용 업무의 위탁기관인 HUG(대출보증)와 기업은행(저금리 대출)이 협업하여 민간 가로주택정비사업 대출을 시행하고 사업비를 지원하게 되었다.

\* 기금 용자액 증가규모 : ‘18년 675억원→‘21년 4,094억원(6배 이상 증가)

- HUG와 기업은행은 1월 20일에 ‘가로주택정비사업 금융지원 활성화를 위한 업무 협약’을 체결하고, HUG의 대출보증\*을 받은 가로주택정비사업 시행자에게 기업은행이 저리 대출을 시행할 예정이다.

\* 조합 등이 금융기관으로부터 차입한 소규모주택 정비사업의 필요자금(이주비, 부담금, 사업비)에 대해 대출원리금 상환을 책임지는 보증

< 가로주택정비사업 대출 절차(기업은행) >



- 사업시행자는 연 이자율 2.9%(22.1월 기준)로 총 사업비의 50%까지 대출(미분양 주택에 대한 매입확약을 포함하는 경우에는 최대 90%)이 가능하며, HUG에서 사업비 대출보증서를 발급받은 후 기업은행을 통해 대출을 받을 수 있다.(대출 실행까지 약 1~2개월 소요)
- 또한 토지등소유자에 대해서도 가로주택 정비사업으로 발생하는 이주비와 분담금에 대한 대출 보증이 가능하다. 이주비는 종전 토지 및 건축물 평가액의 70%까지, 분담금은 총 부담금의 70%까지 가능하다. 단, 대출 여부와 연 이자율은 대출 심사를 통해 확정된다.

《 향후 지원계획 》

- 국토교통부는 가로주택 정비사업 시행자가 적합한 자금 조달방식을 폭넓게 선택할 수 있도록 기업은행 외에도 시중은행을 통한 다양한 대출상품을 점차 확대해나갈 예정이다.
- 또한, LH 등 공공시행자가 조합과 공동으로 사업을 시행하는 공공 참여형 가로주택 정비사업 공모\*를 정기적으로 시행하는 한편, 사업 활성화를 위한 규제개선도 지속해 나갈 계획이다.

\* 공공참여형 가로주택 정비사업 공모 개요(붙임3)

- (대상지역) 수도권 및 5대 광역시, 소규모주택정비 관리지역 후보지
- (선정기준) 주민 동의율(50% 이상), 사업성 분석 결과 등 종합적으로 검토하여 선정
- (접수기간) '21년 12월 23일(목) ~ '22년 2월 4일(금) 17시, (전자)우편 접수

\* LH 누리집(<http://www.jeongbi.lh.or.kr>) 공지사항의 공모가이드 참고

- 국토교통부 안세희 도심주택공급협력과장은 “최근 여러 정비사업 중에서도 간소화된 절차를 통해 소규모로 주택을 공급할 수 있는 가로주택정비사업이 각광을 받고 있다”면서,
  - “사업시행자가 안정적인 환경에서 사업을 추진할 수 있도록 공공과 민간이 함께 정책적 지원을 아끼지 않겠다”고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 도심주택공급협력과 최혜리 사무관(☎044-201-4941)에게 연락주시기 바랍니다.

□ 개요

- (개념) 노후·불량건축물이 밀집한 가로(街路)구역에서 종전의 가로와 정비기반시설을 유지하면서 소규모로 주거환경을 정비하는 사업
- (사업대상지 조건) 가로구역으로 다음 세 가지 요건 모두 충족
  - 1) 사업시행구역 면적이 1만㎡ 미만(공공성 요건 충족 관리지역 내 2만㎡까지 확대)
    - \* ①공기업이 공동시행자로 사업 참여, ②공공이 시세보다 저렴한 분양주택 및 공공 임대주택(10%) 공급, ③1만㎡ 이상의 경우 지구단위계획 등 수립 및 도계위 심의 의무화
  - 2) 노후·불량건축물 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 2/3 이상
  - 3) 기존주택 수가 단독주택 10호 또는 공동주택 20세대(단독+공동 포함) 이상

※ 가로구역의 범위 (아래의 요건 모두 충족)

1. 가로구역 면적이 1만㎡ 미만(도계위 심의를 거치면 최대 2만㎡까지 확대 가능)
2. 도시계획도로 또는 「건축법」에 따른 6m 이상 도로 등으로 둘러싸인 일단의 지역 (공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장, 도로 예정지 등도 도로로 간주)
3. 가로구역 내 통과 도시계획도로가 없을 것

- (사업절차) 창립총회 → 조합설립 인가 → 시공사 선정 → 건축 심의 → 사업시행계획인가(관리처분계획 포함) → 착공 → 준공\* \* 평균 3~5년 소요

□ 사업시행 범위 : 가로구역의 전부 또는 일부에서 시행



□ 사업구조 : 공공참여형, 조합 단독형 등으로 구분

- (공공참여형) 공공이 조합과 공동시행자로 참여하여 인허가, 자금 조달, 공사감리, 분양 등 총괄사업관리 수행 및 미분양 매입 등 지원
- (조합\* 단독형) 주민들로 구성된 가로주택 조합이 단독 또는 민간과 공동(건설업자, 등록사업자, 신탁업자 등)으로 사업 시행
  - \* 가로구역, 동의요건 등 충족 시 지정개발자 지정을 통해 조합 설립 없이 사업시행 가능

## 참고2

# 가로주택 정비사업 추진현황 및 기금 용자제도 개요

### □ 가로주택 정비사업 추진현황

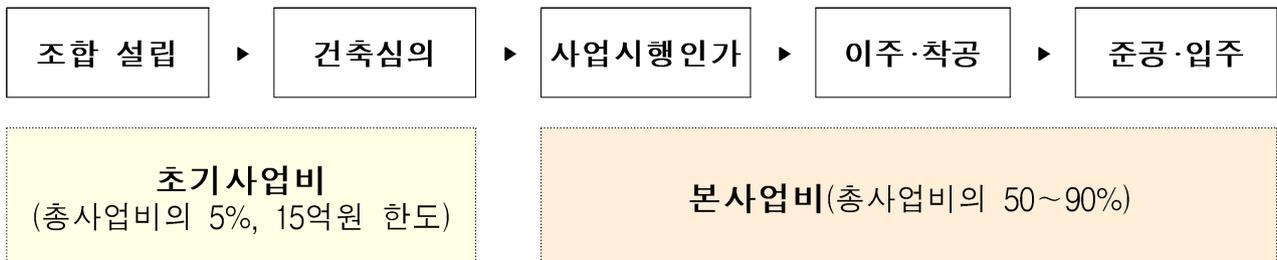
(단위: 개소)

합계	조합 설립중	추진단계					
		소계	조합설립 인가	건축 심의	사업시행 인가	착공	준공
984	683	301	187	48	32	21	13

### □ 사업 주체 및 용자 개요

- (사업 주체) ①조합 단독 또는 ②조합·공공시행자(LH, SH 등) 공동시행
- (주체별 용자 내용) ①조합 단독 사업은 총사업비의 50% 용자, 공적임대주택 20% 이상 공급 시 용자 한도 상향(70%), ②공동시행(조합+공공)과 같이 공공기관이 사업 참여시 한도 추가 상향(90%)

#### < 사업추진 단계별 용자구조 >



#### 【가로주택정비사업 기금상품 구조도】





혁신을 통한 새로운 도약,  
신뢰를 향한 New Start LH

주민주도·  
공공지원형  
소규모주택  
정비사업

# 대도시권 내참여형 가로주택정비사업

**신청기간** 2021. 12. 23(목) ~ 2022. 2. 4(금)

## '21년 2차 공모안내

### 신청요건

**신청지역** 수도권(서울, 인천, 경기)·5대 광역시(부산, 대전, 대구, 광주, 울산)  
및 소규모주택정비 관리지역 1차 및 2차 후보지\* 內  
가로주택정비 사업 추진·협의 중 또는 희망하는 지구  
\*국토부 위클리 주택공급 브리핑(21.04.29(1차), 11.19(2차))

**공모지역** 가로주택정비사업 요건을 만족하고 주민동의율 50% 이상인 지구

**사업규모** 사업시행면적 1만㎡ 미만 지구에 대하여 공모  
(공공성 요건 충족 또는 관리지역 내 사업추진 시 2만㎡까지 가능)

### 신청방법

**제출서류** LH홈페이지 [www.LH.or.kr](http://www.LH.or.kr) 및 LH정비사업지원기구 [jeongbi.lh.or.kr](http://jeongbi.lh.or.kr) 접속 후 공지사항 참조 (공모가이드 등)

**전자메일** [rjswn078@lh.or.kr](mailto:rjswn078@lh.or.kr)

**우편접수** 경상남도 진주시 충의로 19,  
한국토지주택공사 도시정비사업처 소규모정비사업단

### 공모문의

진주본사	055-922-4254, 4259	경기본부	031-250-8428
서울본부	02-3416-3607	인천본부	032-890-5320
5대 광역시	055-922-4254, 4259		

