

		보 도 자 료		
		배포일시	2020. 04. 22.(수) / 총 8매(본문4)	
담당 부서	주거재생과	담당자	<ul style="list-style-type: none"> • 과장 이소영, 사무관 김태웅, 주무관 정사랑 • ☎ (044) 201-4941, 4942 	
	한국감정원 (도시재생지원처)	담당자	<ul style="list-style-type: none"> • 처장 김세형, 부장 이규훈, 차장 문종희 • ☎ (053) 663-8585, (02) 2187-4178 	
	한국토지주택공사 (도시정비사업처)	담당자	<ul style="list-style-type: none"> • 단장 정우신, 차장 박현제 • ☎ (055) 922-4258 	
보 도 일 시		2020년 04월 23일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 04. 22.(수) 11:00 이후 보도 가능		

자율주택정비사업에 참여하는 집주인에게는 어떤 혜택이?

- “도시재생 뉴딜사업지” 내 자율주택 활성화를 위한 공공지원 강화 -
- 설계부터 준공까지 내·민간전문가 참여를 통해 쉽고, 빠른 사업 추진 -
- 미분양 위험성 저감토록 내 일반분양분 매입 지원 확대 -

* (사례 1) 대전시에 사는 홍길동 씨는 43년된(76년 준공) 노후주택에 거주하시던 어머니께 자율주택정비사업을 통해 새로운 보금자리를 선물해 드렸다. 한국감정원의 행정 지원과, 주택도시기금의 저리 용자를 통해 노후 주택을 허물고, 10호의 새로운 주택을 지었다. 사업 준공까지는 단 13개월이 소요되었다. 준공 후에는 LH에서 일반분양분 일부를 매입하여 청년·신혼부부들에게 공공임대주택으로 제공하고 있다.

* (사례 2) 가나다씨는 37년된(82년 준공) 주택에 거주하는 주민이다. 살고 있는 동네가 도시재생 뉴딜 사업지로 선정되어 주변 환경은 바뀌고 있는데, 본인이 거주하는 주택은 변화가 없는 것이 항상 아쉬웠다. 자율주택정비사업 설명회를 통해 사업 혜택을 안내 받은 후 이웃 2명과 주민합의체를 구성하여 사업에 착수하였다. 올해 5월에 준공을 앞두고 새집에 대한 기대에 부풀어 있다.

- 국토교통부는 도시재생 뉴딜사업지 내 노후 저층 주거지에서 자율주택정비사업*을 활성화하기 위해 공공지원을 강화한다.

* 단독(10호 미만), 다세대 주택(20세대 미만) 집주인 2명 이상이 모여 주민합의체를 만든 후 공동주택을 신축하는 소단위 필지 사업

- 자율주택정비사업은 도시재생 지역 내 주거복지 개선을 위한 핵심 단위 사업이나,

- 낙후한 도시재생 뉴딜사업 지역의 특성상 수익성 확보가 어렵고, 사업 인지도* 및 주민들의 전문성 부족 등으로 사업이 활성화 되는데 다소 어려움이 있었다.

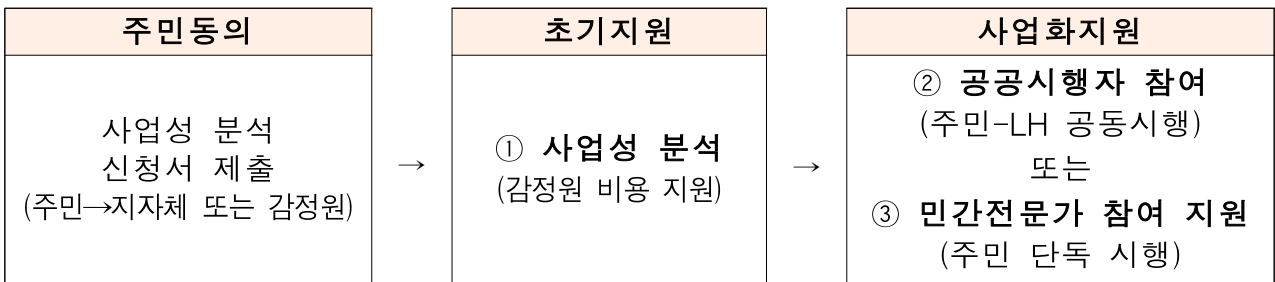
* 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행('18.2월)에 따라 첫 도입

<뉴딜사업지 내 자율주택정비사업 준공 사례>

사업 전	사업 후
	
<ul style="list-style-type: none"> ○ (뉴딜사업) '18년 선정, 일반근린형, "북적북적" 오정&한남 청춘스트리트 ○ (상세주소) 대전 대덕구 오정동 436-2번지 일원 ○ (공급호수) 기존 주택 3호를 12호로 신축(LH에서 매입지원) 	

- 이에, 국토교통부, 한국감정원, 한국토지주택공사(이하 LH)는 도시재생 뉴딜사업지 내에서 자율주택정비사업 추진을 희망하고자 하는 집주인들에게 다음과 같이 지원을 강화하기로 하였다.

<자율주택정비사업 지원 절차도>



① 사업성 분석을 위한 설계 비용 지원

- 도시재생 뉴딜사업지 내 집주인이 자율주택정비사업 추진을 희망하는 경우 사업성 분석에 소요되는 설계 비용을 전액 지원하여 초기 부담*을 대폭 경감한다.

* '18~'19년에 한국감정원 통합지원센터로 자율주택정비사업 상담 신청 건수 1,942건 중 사업성 분석 비용 부담으로 실제 사업성 분석에 착수한 사례는 174건에 불과

- 대한건축사협회의 추천 건축사와 자율주택정비사업에 참여 경험이 있는 건축사 등에게 자율주택정비사업 초기 설계를 위탁할 예정으로, 참여를 희망하는 주민들은 지자체* 또는 감정원을 통해 사업성 분석을 신청(수시 모집)할 수 있다.

* 사업성 분석 신청에 필요한 서류를 광역지자체에 기배포(4.9)

② 전문성이 부족한 주민을 위한 공공시행자 참여

- 건축 경험과 전문성이 부족하여 사업을 망설이고 있는 주민들을 위해 LH가 주민합의체와 공동시행약정을 체결한 후, LH가 총괄 사업관리자로 참여하는 주민-LH 공동사업시행방식을 추진한다.

- LH가 참여하여 공공임대주택을 20% 이상 공급하는 경우 총 사업비의 최대 90%, 연 이율 1.2%에 주택도시기금으로 용자*가 가능하여 안정적인 자금 조달이 가능해지고, 공사기간 중 원주민에게 인근 LH 임대주택을 임시거주시설로 공급하여 주거불안도 덜게 된다.

* 민간 단독 사업은 총 사업비의 최대 70%, 연 이율 1.5%로 용자 가능

- 또한, 공공참여로 투명성 있는 사업 추진과 적정 수준의 주거 품질을 확보할 수 있다는 장점도 있다.

- LH 참여 사업지 발굴을 위해 '20년 6월에 LH 참여 자율주택정비사업 공모를 진행할 예정이다.

③ 민간 전문가 참여 활성화를 위한 지원

- 공공시행자가 참여하지 않는 사업에도 지원을 강화하여 민간 분야 전문가(건축사, 시공업체 등)들의 활발한 참여도 추진한다.

- 주민이 동의하는 경우 도시재생 뉴딜사업지 내 자율주택정비사업 계획과 초기 사업성 분석 결과를 자율주택정비사업 참여를 희망하는 민간 전문가들에게 제공을 하고, 이를 사업화할 경우 각종 혜택을 부여한다.

- 한국감정원 통합지원센터에서 사업을 제안하는 민간 전문가들에게 설계·시공 우선권이 부여될 수 있도록 주민, 지자체와의 협의를 지원하고, 준공 시까지 인·허가, 지적정리 등 각종 행정절차가 원활하게 진행될 수 있도록 뒷받침한다.

- 아울러, LH에서는 미분양 리스크 저감을 위해 뉴딜사업지 내 자율주택정비사업의 경우 일반 분양분을 우선 매입* 지원한다.

* 매입가격(감정평가업자 2인(LH 추천 1인+주민 추천 1인)의 평가액 산술평균), 임대주택 수요 등을 고려하여 주민과 협의 후 매입 비율 최종 확정

□ 국토교통부는 4.27일부터 2주간 시·도별 설명회를 개최할 예정이며, 지자체, 주민들이 요청하는 경우 1:1 설명회를 개최하여 보다 구체적인 지원 제도를 안내할 예정이다.

○ 또한, 자율주택정비사업에 참여하기를 희망하는 건축사, 시공업체 등에서도 요청하는 경우 보다 심화된 내용의 맞춤형 설명회를 지원할 계획이다.

□ 국토교통부 주거재생과 이소영 과장은 “올해는 도시재생 뉴딜사업 4년차로 주민들이 체감할 수 있는 성과를 창출해야 하는 시점”이라고 강조하면서,

○ “도시재생 뉴딜사업지 내 자율주택정비사업 활성화를 위한 공공 지원을 통해 주민들이 체감할 수 있는 주거재생 사업을 실현하겠다.”고 밝혔다.

※ 자율주택정비사업과 관련하여 자세한 사항은 한국감정원 홈페이지 (www.kab.co.kr, 알림마당>공지사항)를 참고하거나 또는 통합지원센터 (서울)(02-2187-4178), (대구) (053-663-8585)로 문의



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주거재생과 김태웅 사무관(☎ 044-201-4941), 한국감정원 문종희 차장(☎ 02-2187-4178), 내 박현제 차장(☎ 055-922-4258)에게 연락주시기 바랍니다.

참고 1

자율주택정비사업 개요 및 지원사항

□ 개요

- (개념) 단독·다가구주택 또는 20세대 미만 다세대주택의 집주인들이 주민합의체를 구성하여 스스로 개량 또는 건설하는 사업



- (사업구조) 사업시행인가만 받으면 착공할 수 있는 간이한 구조

* 주민합의체 구성 → 사업시행계획서 작성 → 건축심의 → 사업시행인가 → 이주/착공/입주

- 사업 추진시 건축 연면적의 20% 이상을 공공지원민간임대 또는 공공임대 주택으로 건설하면 용적률을 법적상한까지 완화 가능
- 자율주택정비사업이 지자체 근린 재생형 활성화계획에 반영되는 경우 지방건축위원을 거쳐 건축특례 적용(건축물 높이제한, 건폐율 등 완화)

□ 용자 지원 및 행정 지원

- (용자 지원) 주택도시기금에서 저리 용자 지원

- (한도) 총사업비의 50%(기본) + 연면적 또는 세대수의 20% 이상 공적 임대주택 공급 시 용자 한도 상향(20%p) + 공공시행자 참여 시 용자 한도 추가 상향(20%p)
- (이율) 기본 1.5%, ①공공이 시행자로 참여하거나 ②빈집과 연계 시 0.3%p 이율 인하(1.2%)

- (행정지원) 감정원 통합지원센터에서 초기 사업성 분석부터 이주까지 one-stop 서비스* 제공

* 주민합의체 구성 상담, 건축사 및 시공사 선정 지원, 지적정리 등



자율주택정비사업 소개

◀ 자율주택정비사업이란?

노후화된 단독주택·다세대주택 연립주택 집주인들이 전원 합의를 통해 주민합의체를 구성하고, 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 사업



◀ 사업 요건

노후/불량건축물의 수

사업구역 전체 건축물 수의 3분의 2 이상



기존 주택의 수

단독주택인 경우 10호 미만



다세대, 연립주택인 경우 20세대 미만



단독주택과 다세대, 연립주택인 경우 20세대 미만



대상지역

- 법정지역**
- 도시활력증진사업구역
 - 지구단위계획구역
 - 정비사업 해제 지역, 현지개량방식의 주거환경 개선사업구역
 - 도시재생 활성화 지역 / 도시재생 활성화 지역 내 농어촌 및 준농어촌
 - 시·도 조례로 정하는 지역
- ※ 불가지역 : 농어촌 민 준농어촌(읍/면지역 등)

◀ 사업 방식

- ① 건축협정형 : 합필하지 않고도 여러 토지를 하나의 대지로 간주하고 건축을 추진하는 방식
※ 건축협정을 할 경우 조경면적, 건폐율, 높이제한의 완화를 받을 수 있습니다.
- ② 자율형 : 구획정리만 실시하고 개별 집주인이 자율적으로 주택을 신축하는 방식
- ③ 합필형 : 2필지 이상 토지를 합쳐서 1필지로 지적을 정리한 후 사업을 진행하는 방식

자율주택정비사업 특례

◀ 1.5% 저리의 기금용자

구분	초기 사업비	본 사업비	
자금 용도	주민합의체 신고 이후 부터 사업 시행계획인가 이전까지의 사업비	사업시행계획인가 이후 부터 준공인가 시까지의 사업비	
신청 자격	용자 조건	<ul style="list-style-type: none"> 총 사업비의 5% 연 1.5%의 금리 (빈집연계 사업추진시 1.2%) 	<ul style="list-style-type: none"> 총 사업비의 50% (공적 임대주택 공급시 70%) (공공 시행자 참여시 90%) 연 1.5%의 금리 (빈집연계 사업추진시 1.2%) (공공시행사 참여시 1.2%)
	용자 기간	3년 이내 (주민합의체 신고 ~ 본 사업비 대출일)	5년 이내 (용자실행일 ~ 준공 후 6개월 이내)
	상환 방법	만기일시상환 (중도상환수수료 없음)	만기일시상환 (중도상환수수료 없음)
	HUG 보증 지원	없음(근저당권 설정) 토지의 담보가액 범위 내 담보부 용자	있음 총 사업비 50~90% 보증 (공공시행자는 보증불요)

◀ 일반분양분 선매입 지원



한국토지주택공사(LH)와 매입확약을 체결함으로써 미분양
리스크 해소

- LH 매입가능여부 조회
- 사업시행인가 후 매입확약서 작성
- 준공 후 감정평가금액으로 매입

자율주택정비사업 통합지원 절차

- 서류 검토(법적요건 및 동의를)
- 사업신청 및 초기사업성 분석
- 초기사업성분석(계획설계 의뢰)및
결과통보
- LH 매입가능여부 조회

- 주민설명회 및 주민합의체 구성
- 주민설명회 개최
- 주민합의체 구성 (전원합의 필요) 지원

- 인·허가 사전준비
- 일반분양분 매입 결정
- 지자체 협조(인·허가/ 지적정리 등)
- 초기 사업비 용자 (HUG→주민합의체)
- 설계사무소 및 시공사 선정

- 인·허가 및 본 사업성 분석
- 매입확약(주민합의체→LH소규모정비 임대리츠)
- 사업시행계획서 작성 지원(관리 처분 내용포함)
- 심의 및 사업시행계획 인가
- 인·허가 도면기준 본 사업성 분석
- 본 사업비 용자 신청(주민합의체→HUG)
(연1.5%금리로 총 사업비의 50% 이상지원)

※ 필요 시 건축심의를 진행하며, 통합심의 등으로 기간단축

- 이주 지원
- 이주 및 철거관련 안내
- 이사비 및 월세액 용자안내(HUG)

- 청산
- 지적정리 및 확정측량(LX)
- 청산관련 안내
- 일반분양분 매입(LH)
- 청산(관리처분)관련절차 및 청산금안내
- 이전 고시 관련 지원



무엇이든 물어보세요(Q&A)

1. 일부 내대지를 포함하여 사업신청이 가능한가요?

일부 내대지를 포함하는 경우 해당요건에 충족한 경우 사업시행이 가능합니다.(단, 해당 내대지 면적은 전체 토지면적의 2분의 1 이하의 범위에서만 가능합니다.)

- 1)진입도로 설치 등 사업시행상 불가피한 경우
- 2)노후/불량건축물을 철거한 경우
- 3)법 제 9조에 따라 빈집을 철거한 경우
- 4)그 밖에 시/도 조례로 정하는 경우

2. 연립주택도 사업신청이 가능한가요?

법시행령 제 3조에 따른 20세대 미만의 연립주택도 사업신청이 가능합니다.(사업신청 세대수 기준은 시/도 조례 확인 필요)

3. 상가주택의 경우 신청이 가능한가요?

단독주택과 다세대주택/연립주택으로만 사용되는 건축물을 원칙으로 하되 지하 또는 지상 1층 다른 용도로 사용하는 상가주택 경우 사업신청이 가능합니다.

4. 설계사와 시공사 선정은 어떻게 하나요?

주민합의서에서 정하는 바에 따라 선정합니다. 주민합의체 요청시 통합지원센터에서 대한주택건설협회를 통해 복수의 시공사를 추천받아 안내해 드립니다.(시공사 선정시 주택 도시보증공사 신용등급평가 CC등급 이상, 해당 공사규모 실적 1건이상 필요)

5. 비용부담이 있나요?

통합지원서비스에 대한 별도의 비용은 없습니다.

6. N+1매입확약으로 사업추진시 매입가격은 어떻게 산정하나요?

준공 후 2개 감정평가법인을 선정(주민합의체 1개 법인 선정 가능)하여 산술평균 평가 금액으로 매입가격을 산정하게 됩니다.

※ 주민합의체가 선정할 경우 감정평가법인의 용역 수수료는 주민합의체 부담

자율주택정비사업

통합지원서비스 신청 안내

◀ 신청 대상

자율주택정비사업을 추진하고자 하는 토지 등 소유자
※ 자율주택정비사업 사업시행구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자, 해당 토지의 지상권자

◀ 신청 조건

해당 토지등소유자 총수의 50% 이상 동의 요건을 충족하여야 신청이 가능

◀ 신청서 양식

자사/통합지원센터에 비치 및
한국감정원 홈페이지(www.kab.co.kr)에 게재

◀ 상담 및 신청장소

통합지원센터	전화번호
서울	02-2187- 4178, 4185, 4192 (서울 강남구 언주로79길 13, 2층)
대구	053-663-8585, 8674 (대구 동구 이노벨리로 291, 6층)
콜센터	1644-2828

◀ 신청 서류

서류검토 및 사업성분석 신청서(소정 양식)
개인정보 수집·이용 동의서(소정 양식)
등기부등본(건물,토지), 대장(건물,토지)
토지이용계획확인원 각1부

◀ 신청 방법

방문 및 우편

