

 국토교통부		<h1>보 도 자 료</h1>		국민의 내일을 위한 정부혁신 
		배포일시	2019. 6. 13.(목) 총 6매(본문3)	
담당 부서	주거 재생과	담 당 자	• 과장 안진애, 사무관 김태웅, 주무관 이남일 • ☎ (044) 201-4941, 4942	
	한국 감정원	담 당 자	• 부장 김용진, 팀장 황종규, 과장 박성수 • ☎ (053) 663-8746, (02) 2187-4185	
보도 일 시		2019년 6월 13일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 6. 12.(수) 11:00 이후 보도 가능		

노후저층주거지 정비의 새로운 답을 찾다, 자율주택 2호 준공

◆자율주택정비사업을 통해 단독주택 2호→10호 규모 다세대 주택으로 신축...
 신혼부부 등에 공공임대주택 공급

◆준공식에서 김현미 장관, “도시재생 첫 번째 목표는 주거복지 실현”, “주민이
 체감할 수 있는 도시 재생의 성과를 조속히 창출” 강조

□ 김현미 국토교통부 장관은 6월 13일(목) 자율주택정비사업* 2호인 대전 판암동 준공식에 참석할 계획이다. 이 자리에는 대전시장, 동구청장, 공공기관장, 지역주민 등이 참석할 예정이다.

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

○ 판암2동은 2008년에 재정비촉진지구로 지정되었으나 재정비 사업이 추진되지 못하고, 2014년 9월에 지정 해제된 지역으로 건축연도 20년 이상 주택비율이 97%에 달하는 노후화된 주거 지역이다.

○ 동 사업은 주민 2인이 합의체 구성하여 총 10호의 주택을 신축하는 사업이다. 새로 지어지는 주택 중 1호는 기존 주민이 거주하고, 나머지 9호는 한국토지주택공사(이하 LH)가 매입하여 신혼부부 등을 위한 공공임대주택으로 공급할 계획이다.

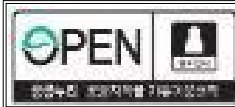
- 자율주택정비사업은 정비해제구역, 도시재생활성화구역 등 **낙후된 저층주거지**를 대상으로 하는 사업으로, 기존 주민들이 내몰리지 않도록 대규모 전면철거를 지양하여 **서민 주거안정과 지역 공동체 회복**을 목적으로 한다.
 - 아울러, 기존 재개발·재건축과 같은 정비사업에 비하여 **절차가 간소하여 단기간에 사업이 추진되고**(판암동 사업, '18.7~준공까지 11개월 소요) **저리의 용자지원이 가능하므로**(금리 1.5%), 주민들이 노후 주택 정비시 재정부담을 크게 완화하는 장점을 가진 사업이다.
- 김현미 장관은 준공식 행사에서 “도시재생의 첫 번째 정책목표는 주거복지”라고 강조하고,
- 도시재생형 공공주택 공급을 통해 노후 저층 주거지 환경 개선과 더불어 교통 등 생활여건이 우수한 도심 내에 청년·신혼부부·저소득층을 위한 공공임대주택을 공급하여 주거복지도 실현하겠다고 밝힐 예정이다.
 - 또한, 이번 판암동 사업은 LH가 자율주택정비사업으로 추가 공급되는 주택을 매입하여 신혼부부, 청년을 위한 임대주택을 공급하였다는 점에서 공적 기여도가 높은 사업이라고 평하고,
 - 앞으로도 LH가 소규모정비사업의 총괄관리자로서 사업 초기부터 참여하여, 오래되고 낡은 주택을 정비하여 마을 환경을 개선하고 기존 주민과 서민들에게 **안락한 주거지**를 제공해주는 역할을 담당해줄 것을 당부할 것이다.
- 한편, 국토부는 자율주택정비사업이 **활성화** 될 수 있도록 관련 법령을 개정('19.下)하여 사업 추진 요건을 **완화**하는 등 지속적으로 제도를 개선할 예정이다.

* 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 동법 시행령

- 기존에는 건축물이 있는 토지에서만 사업 추진이 가능하여 ‘나대지’에서는 사업 추진이 불가하였으나, 노후주택 철거부지 등 부득이한 경우에는 전체 사업구역의 50% 미만 범위 내에서 나대지를 포함하여 사업이 가능토록 하고,
 - 도시재생활성화계획이 수립된 지역에서 자율주택정비사업으로 장기일반민간임대주택(임대기간 8년, 임대료 인상률 年 5% 이하)을 공급하는 경우*에도 주민합의체 구성없이 1명이 사업을 시행할 수 있도록 할 예정이다.
 - * 현재는 한국토지주택공사가 위탁·관리하는 공공지원민간임대주택으로 공급하는 경우에만 1인 사업 허용 중
- 아울러, 지난 4월 국회 본회의를 통과한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정안이 10월 24일에 시행되게 되면 자율주택정비사업이 보다 활성화되는데 기여할 것으로 전망된다.
- 본 개정안이 시행되면 자율주택정비는 단독주택 및 다세대주택을 개량·정비하는 사업으로 농어촌 및 준농어촌지역에서 사업추진이 불가하였으나 대상주택에 연립주택을 추가하고, 도시재생활성화지역으로 지정된 농어촌·준농어촌지역에서도 사업 추진이 가능해진다.
- 국토교통부 주거재생과 안진애 과장은 “금번 사업지 인근에는 대전 지하철 신홍역이 위치(도보 3분)하여 입주민들이 편리한 교통환경을 누릴 수 있을 것”이라며,
- “앞으로도 현장의 목소리에 귀 기울여 제도 개선 사항을 지속적으로 발굴하고, 이를 통해 국민들이 체감할 수 있는 주거재생을 구현 하겠다”고 밝혔다.
- 기존 집주인인 김석면 파사드건축사 사무소 대표는 “이번 사업을 통해 저렴한 기금융자를 지원해준 한국감정원과 주택도시보증공사, 주택매입을 지원해준 LH에 감사하다”면서,

○ “자율주택정비사업을 통해 과거 활기찼던 우리 동네의 모습을 되찾길 바란다.”고 덧붙였다.

* 자율주택정비사업 관련 상담은 통합지원센터(02-2187-4185)와 관할 지사를 통한 상담 가능, 관련 서류는 한국감정원 홈페이지(www.kab.co.kr)에서 확인 가능



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

□ **사업개요**

- (위치) 대전동구 판암동 552-18번지
 - 사업지*는 '08년에 재정비촉진지구로 지정되었으나 재정비 사업이 추진되지 못하고 '14.9월 재정비촉진지구 지정 해제된 지역
 - * 건축연도 20년 이상 주택비율이 97.4%(전국 47%, 대전시 53%)
- (규모) 기존 단독주택 2호를 자율주택정비사업을 통해 10호 다세대 주택으로 신축
- (경위) 주민합의체 구성('18.7.) → 착공('18.12.)→ 준공('19.6.)

기존주택

<ul style="list-style-type: none"> ■ 노후 단독주택 / 집주인 거주 ■ 집주인 2명이 모여 합의체 구성



신축주택

<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택 10세대 신축 / 10억원 용자 ■ 공공임대 활용(LH) ■ 임대시세 : 주변시세의 30%

□ **주요 특징**

- (LH 참여) 자율주택정비사업으로 공급되는 신축주택을 LH에서 매입하여 공공임대로 활용하여 공공성 확보
- (집주인 거주) 오랜 기간을 살아온 낡은 주택(40년 이상)과 인접 주택을 함께 정비한 사례로 주인이 정비 후에도 계속 거주
- (신속한 정비) 주민합의체 구성부터 준공까지 11개월이 소요되어 주민들이 신속하게 정비 효과 체감 가능

참고 2

자율주택정비사업 개요

- (개념) 단독·다가구주택 또는 20세대 미만 다세대주택의 집주인들이 주민합의체*(2인 이상)를 구성하여 스스로 개량 또는 건설하는 사업

* 공공지원민간임대 / 공공임대 활용을 목적으로 주택개량시 1인 사업 가능

<자율주택정비사업 1호 사업지>

- (위치) 서울시 영등포구 당산동1가 158-10, 11, 12번지
- (경위) 주민합의체 구성('18.6) → 착공('18.9) → 준공('19.4, 10개월 소요)
- 노후주택 3채를 3개동 주택(18호)으로 신축, 총 사업비 55억 중 27억 용자



기존주택



신축주택

- (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

- 특히, 주민합의체가 추진하는 자율주택정비사업이 관할 지자체의 근린 재생형 활성화계획에 반영되는 경우,

- 지방건축위원회 심의를 거쳐 대지 조정, 건폐율 산정기준, 대지 안의 공지, 건축물 높이제한 등을 완화하는 건축특례 적용

- (사업비 지원) 주택도시기금 및 도시재생 뉴딜사업 재정으로 건축비 등 사업비 지원

- (기금) 사업별 규모에 따라 총사업비의 50% 용자(금리 1.5%), 연면적의 20% 이상을 공적임대주택으로 공급 시 한도 상향(70%)

- (재정) 뉴딜사업 구역내에서 주민 공동시설을 연계공급 시 건축비 지원

1 나대지 활용도 제고

- (현황) 자율주택정비사업은 ‘단독주택 및 다세대주택을 개량 또는 건설하는 사업’으로, ‘건축물이 없는 토지(나대지)’는 사업추진이 불가
 - 노후 저층주거지는 미관 및 안전상의 문제로 오래된 빈집을 철거한 이후에도 경제성 등의 문제로 나대지로 방치되는 경우가 많음
 - 맹지 활용, 진입로 확보를 위한 공지 매입 등 건축물이 없는 토지를 매입하거나 해당 토지주와 사업을 시행하는 것이 불가피한 경우 발생

☞ (개선방안) 노후주택 철거 부지 등 부득이한 경우 사업구역의 50% 미만에서 나대지를 포함하여 사업을 추진할 수 있도록 개선

- (추진일정) 소규모주택정비법 시행령 개정(19.下)

2 도시재생사업지 내 1인 사업 확대

- (현황) 자율주택정비사업 추진 시 LH가 위탁·관리하는 공공지원민간 임대주택으로 공급하는 경우에 한해 지역제한* 없이 1인 사업 허용 중
 - * 2인 이상의 자율주택정비사업은 도시재생활성화지역 등 5개 지역에서 사업 추진 가능하나, 공공지원민간임대주택 공급 시에는 지역제한 없이 1인사업 가능

☞ (제도개선) 도시재생활성화계획 수립지역에서 장기일반민간 임대주택을 공급하는 경우에도 1인 사업을 허용

- 활성화계획 수립시 공청회, 지역의회 등 지역 주민 의견수렴 절차를 거침에 따라 난개발 등 부작용 우려 해소
- 공공성 확보를 위해 임대기간(8년), 임대료 증액(연 5%) 제한이 있는 장기일반민간임대주택에 한해 허용

- (추진일정) 소규모주택정비법 개정안 발의(19.下)