
 국토교통부		<h1 style="margin: 0;">보도자료</h1>		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
		배포일시	2021. 5. 24.(월) / 총 7매(본문5, 참고2)	
담당 부서	국토교통부 (주거재생과)	담당자	• 과장 안세희, 사무관 최혜리, 주무관 김성호 • ☎ (044) 201-4941, 4942	
	한국토지주택공사 (도시정비사업처)	담당자	• 처장 박현근, 단장 권상균, 차장 정하현·전재균 • ☎ (055) 922-4254, 4260	
보도일시		2021년 5월 25일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5. 24.(월) 11:00 이후 보도 가능		

공공참여로 정비사업의 사업성을 높이고 신속 추진하겠습니다

- 25일부터 ‘공공참여 가로주택·자율주택 정비사업’ 합동 공모 -

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 가로주택과 자율주택 정비사업의 공공성을 강화하고 지역주민의 참여도를 높일 수 있도록 한국토지주택공사(사장 김현준, 이하 ‘LH’)와 함께 ‘공공참여 가로주택·자율주택 정비사업* 합동공모’를 5월 25일부터 실시한다.

* (가로주택) 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역(폭 6m도로로 둘러싸인 구역)에서 종전의 가로와 정비기반시설을 유지하면서 소규모로 주거환경을 정비하는 사업

* (자율주택) 단독(10세대 미만) 또는 다세대·연립주택(20세대 미만)의 토지등소유자가 주민합의체를 구성하여 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 사업

○ 가로주택과 자율주택 정비사업은 대규모 재개발·재건축 사업과 달리 사업절차를 간소화하여 신속한 추진이 가능한 소규모 정비사업으로,

- 지난해 공모 결과, 서울시 내 가로주택 정비사업을 대상으로 총 19곳(1차 7곳, 2차 12곳), 뉴딜사업지를 포함한 자율주택 정비사업을 대상으로 총 15곳에서 사업 시행 절차를 추진하고 있다.

- 국토교통부는 서울을 비롯한 주요도심 내 주택 공급을 확대하기 위하여 지난 2월 '소규모주택정비 관리지역 제도'를 도입*하고, 연내 관리지역 지정을 위한 선도사업 후보지를 발표(20곳, 4.29)하였다.

* 대도시권 주택공급방안('21.2.4), 「빈집 및 소규모주택정비 특례법」 발의('21.2.23)

- 올해 공모에서는 수도권으로 대상 사업지를 확대하면서 소규모 주택정비 관리지역 선도사업 후보지('21.4월)도 포함하며, 빈집을 포함한 사업지와 관리지역 선도사업 후보지 내의 사업지를 우선 검토할 계획이다.

- 가로주택과 자율주택 정비사업의 경우, 주택도시보증공사(HUG)를 통해 총 사업비의 50% 이상 용자를 지원하고 있어 주민들의 관심이 지속적으로 증가하고 있으며,

* 조합수 누적 : (~'16) 15개 → ('17) 47개 → ('18) 64개 → ('19) 111개 → ('20) 165개

* 주민합의체수 누적 : ('18) 24개 → ('19) 82개 → ('20) 118개

- 공공기관이 함께 참여함으로써 임대주택 건설에 따른 용적률 특례 등으로 사업성을 높이면서도 추진 속도를 동시에 높일 수 있을 것으로 기대된다.

< 공공참여 가로주택·자율주택 정비사업 공모 개요 >

- (공모주체) 국토교통부, 한국토지주택공사(LH)
- (신청대상) 수도권 및 소규모주택정비 관리지역 선도사업 후보지 내 공공참여 가로주택(주민 동의율 50% 이상)·자율주택 정비사업을 희망하는 지구
- (선정기준) 주민 동의율 등 주민 참여의지, 사업성 분석 결과 등 사업 실행 가능여부를 종합적으로 검토하여 대상지 선정(개별통보)
- (공모접수) 5월 25일(화) ~ 7월 9일(금)

< 공공참여 가로주택정비사업 >

- '공공참여 가로주택정비사업'으로 선정되는 사업지에는 용적률 완화를 통한 사업성 향상, 사업비 조달, 사전 매입약정, 재정착을 지원한다.

- (사업성 향상) 공공 참여 시 사업면적이 1만→2만m²로 확대되고, 「국토계획법」에 따른 법적 상한 용적률*까지 건축이 가능하며, 분양가 상한제 적용에서도 제외된다.

* 서울시 제2종일반주거지역의 경우 최대 7층 → 15층으로 완화

- (사업비 조달) 주택도시보증공사(HUG)를 통해 연 1.2%의 저금리로 총 사업비의 최대 90%까지 사업비를 대여받을 수 있다.

* 공공기관 미참여 시(조합단독) 연 1.5% 금리, 50~70%까지 대여

- (사전 매입약정) 일반 분양주택의 30% 수준에서 매입 약정을 체결하여 사업추진 과정에서의 미분양 위험을 해소한다.

- (재정착 지원) 이주비 용자금액을 정비 이전 자산가치의 70% 또는 권역별 평균 전세가격의 70%까지 지원(3억 원 한도, 연 1.2% 이율)하여 정비 이전의 자산가치가 과소하게 평가된 토지등소유자도 현실적인 이주비용 수준으로 지원받을 수 있다.

* 공공기관 미참여 시(조합단독) 종전자산의 70%까지만 이주비 용자 가능

- 추가적으로, 소규모 주택정비 관리지역 내에서 추진하는 경우에는 가로구역 요건 완화*, 용도지역 상향** 등의 혜택도 받을 수 있다.

* 4면이 6m이상 도로로 둘러싸인 구역 → 6m 도로가 아니더라도 심의로 인정 가능

** 1종, 2종 일반주거지역에 대한 용도지역 상향(소규모주택정비법 및 시행령 개정 예정)

< 공공참여 자율주택정비사업 >

- '공공참여 자율주택정비사업'으로 선정되는 사업지에는 사업비 조달, 사전 매입약정, 재정착 등을 지원한다.

- (사업비 조달) 주택도시보증공사(HUG)를 통해 연 1.2%의 저금리로 총 사업비의 최대 90%까지 사업비를 대여받을 수 있다.

- * 공공기관 미참여 시(민간단독) 연 1.5% 금리, 최대 50~70%까지 대여

- (사전 매입약정) 신축 주택의 최소 50% 이상(최대 100%) 매입 약정을 체결하여 사업추진 과정에서의 미분양 위험을 해소한다.

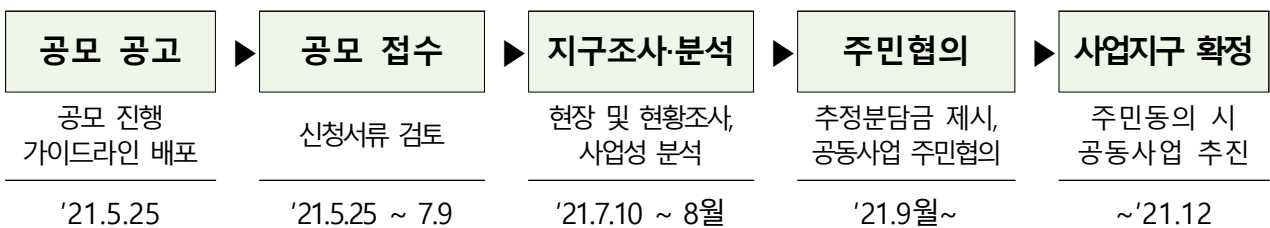
- (재정착 지원) 이주비 용자금액을 정비 이전 자산가치의 70% 또는 권역별 평균 전세가격의 70%까지 지원(3억 원 한도, 연 1.2% 이율)하거나 LH 임대주택을 임시로 제공하고, 준공 후에는 세입자 등을 대상으로 해당 사업으로 건설한 신축 임대주택에 입주할 수 있도록 지원한다.

□ 추가적으로, 소규모주택정비 관리지역 내에서 추진하는 경우에는 대상지역 확대*, 용도지역 상향** 등의 혜택도 함께 받을 수 있다.

- * 지구단위계획구역, 정비예정·해제지역, 도시재생활성화지역 등 한정 → 제한없음

- ** 1종, 2종 일반주거지역에 대한 용도지역 상향(소규모주택정비법 및 시행령 개정 예정)

□ 공모 접수는 우편 또는 전자우편으로 5월 25일부터 7월 9일까지 진행되며, 이후 접수된 지구를 대상으로 사업성 분석, 주민협의 등을 거쳐 '공동시행 사업지구'로 최종 확정된다.



- 이후 신속한 사업 추진을 위해 행정절차 지원(안내책자 제작, 주민동의서 징구·수집 등의 업무지원)과 조합(또는 주민협의체) 설립을 위한 컨설팅 제공 등 사업 추진과정 전반을 지원한다.

- 국토교통부 주거재생과 안세희 과장은 “공공기관과 함께 소규모 주택정비사업을 활성화하여 공공성을 확보하면서 주민의 자발적인 노력으로 노후 지역이 새롭게 탈바꿈할 것으로 기대된다”면서,
- “앞으로도 소규모 주택정비사업을 통해 도심 내 주택공급이 활발하게 이루어질 수 있도록 주민들의 자발적인 참여를 이끌어내고, 사업지 발굴을 위한 제도 개선도 계속 추진할 것”이라고 밝혔다.



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

2. 자을주택정비사업

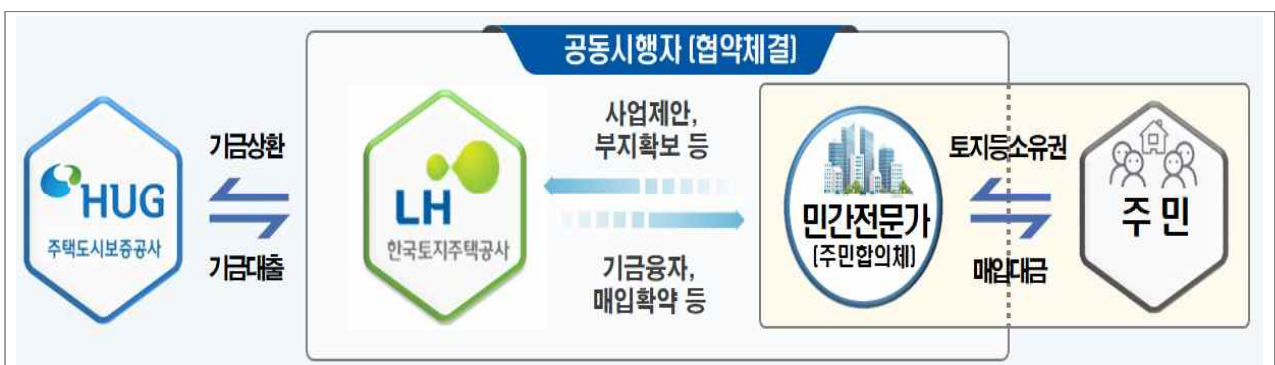
□ 자을주택정비사업

- (개 요) 노후된 주택(단독·다세대·연립주택)의 소유자 2명 이상이 주민합의체를 구성하여 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 사업
- (근거법령) 『빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법』
- (사업주체) 주민합의체(토지등소유자) ○ (사업기간) 3년 이내

□ 사업대상지 조건 : 다음 네 가지 요건 모두 충족

- (세 대 수) 기존주택 수가 단독주택 10호 미만 또는 연립주택 20세대 (단독+연립 포함) 미만 * 단, 시·도 조례로 최대 1.8배까지 조정 가능
- (노 후 도) 노후·불량건축물 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 2/3 이상
- (대상지역) 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역, 도시재생활성화 지역 정비예정·해제구역, 지구단위계획구역, 현지개량방식의 주거환경개선사업구역, 시·도 조례로 정한 구역, 소규모주택정비 관리지역*
 - * 소규모주택정비 관리지역 선도사업 후보지(4.29 발표) 또는 추진예정지역
- (시 행 자) 토지등소유자 2인 이상으로 주민합의체 구성

□ 공공참여 자을주택정비 사업구조



참여자 역할

- (주민) 토지등 소유권 이전(매각)*, 책임이주, 사업협조 등
 - * 토지등 미매각 소유자는 민간전문가와 함께 주민합의체 구성 후 사업추진
- (민간=주민합의체) 사업부지 확보, 사업제안, 인허가, 설계, 시공 등 사업관리
- (L H) 사업성 검증, 자원조달, 임대주택 매입약정, 품질관리, 이주지원 등