



경제의 틀을 바꾸면  
미래가 달라집니다.

경제 혁신



국토교통부  
Ministry of Land,  
Infrastructure and Transport



## 보 도 자 료

배포일시

2015. 2. 1(월)  
총6매 (본문4 , 붙임2 )



경제의 틀을 바꾸면  
미래가 달라집니다.

·주택정비과 과장 김이탁, 사무관 유지만, 주무관 유병순  
·☎ (044) 201-3383, 3387, 3389

보 도 일 시

2016년 2월 2일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다.  
\* 통신·방송·인터넷은 2.1(월) 11:00 이후 보도 가능

### 집주인 리모델링 임대주택 시범사업 선정물량 늘린다

- `16년 업무보고 후속조치...물량 400호(2,500실)로 확대, 점포주택 허용 -
- 연금형도 35% 만기일시상환 허용, 신혼부부용 2인 가구도 공급 -

□ 서민중산층의 주거안정 강화 및 노후주택 관리강화에 관한 '16년 국토교통부 연두 업무보고 사항이 본격 추진된다.

#### < 주 요 내 용 >

- ① 집주인 리모델링 임대주택 시범사업 선정대상을 150호(1000실)에서 400호(2,500실)로 확대
- ② 원룸 등 1인 거주형 기존건물의 부분 리모델링 및 점포주택(1층 상가+다가구)도 사업대상에 포함하고, 인접 주택간 통합 리모델링 도입

□ 국토교통부(장관: 강호인)는 '16년 연두 업무보고(1.14)의 후속조치 일환으로, '16년도 집주인 리모델링 임대주택 시범사업의 선정 물량을 당초 150호에서 400호로 확대한다고 밝혔다.

- 이는 대학생, 독거노인 등 주거취약계층에게 공급할 수 있는 1인 주거형 주택 2,500실에 해당하는 물량으로,
  - 주변 월세 시세 80%(저소득층은 50%) 수준으로 1인 주거형 주택을 공급해, 주거취약계층의 주거안정에 기여하는 한편,
  - 노후 단독·다가구주택에 대한 소규모 정비사업을 통해 주거환경 개선 효과까지 기대된다.

□ 물량확대와 함께 사업대상과 방식도 다양화 된다.

- 기존 사업대상(단독·다가구, 나대지)에 점포주택\*을 포함하고, 대수선 방식과 인접주택 통합 건축방식도 도입된다.

\* 점포와 주거로 사용되는 부분이 결합하여 세워진 주택(점포 주거 병용 주택)

- 사업물량 : 150호(1,000실) → 400호(2,500실)
- 사업대상 : 단독·다가구주택, 나대지 외에 점포주택도 포함
- 사업방식 : 신축 → 신축 + 대수선 + 인접주택 통합 건축
- 월확정수의 증가 위해 연금형도 35% 만기일시 상환 허용

【 집주인 리모델링 임대주택 사업대상별 정리 】

| 사업 후<br>사업대상 | 단독주택 | 다가구주택     | 점포주택      | 나대지 |
|--------------|------|-----------|-----------|-----|
| 1인 주거형 다가구   | 신축   | 신축<br>대수선 | 신축        | 신축  |
| 2인 주거형 다가구   | -    | 대수선       | -         | -   |
| 점포주택         | 신축   | 신축        | 신축<br>대수선 | 신축  |

### ① 점포주택 신축 허용

- 사업을 신청한 단독·다가구주택 또는 나대지에 접하는 도로의 여건이 점포를 두기에 적합\*하거나 주변에 상권이 형성\*\*되어 있는 경우에는 점포주택의 신축이 허용된다.

\* 대지에 접하는 도로의 폭 6m이상, 도로에 접하는 대지의 길이 11m이상, 대지가 접하는 도로가 막다른 도로가 아니어야 함

\*\* 대지가 접하는 도로의 중심선을 기준으로 30m이내(도로거리 기준)에 상가가 있을 것

- 다만, 기존의 점포주택을 허물고 다시 점포주택으로 신축하거나 대수선할 때에는 도로 여건 등 건축요건을 적용하지 않되, 주거 부분은 마찬가지로 1인 주거에 적합하도록 건축하여야 한다.

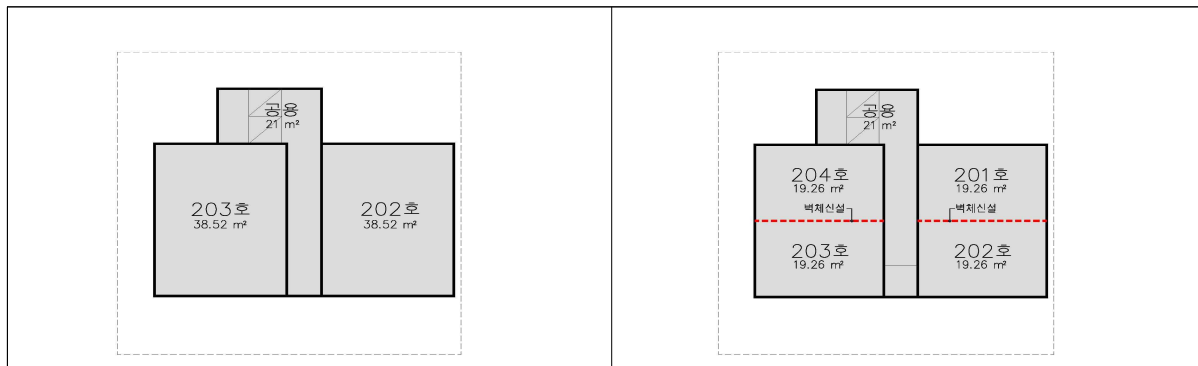
- 신축 후에는 기존 사업방식과 같이 LH가 임차인 모집, 임대료 수납 등 임대관리를 실시하고, 시세 80% 수준으로 대학생, 독거 노인에게 1인 주거형 가구를 공급한다.

- 특히, 점포부분은 시세 80% 수준으로 청년창업가 등에 우선 공급 하도록 하여 청년계층의 일자리 만들기에도 일조한다는 계획이다.

## ② 다가구·점포주택 대수선 허용

- 건축물을 허물고 신축하는 방식 외에 기존 다가구·점포주택의 내력벽체를 그대로 둔채, 대수선을 통해 1인 주거형의 가구를 확보하는 방안도 새롭게 도입된다.
- 기존 건축물이 1인 주거에 적합한 규모(전용20㎡ 수준)인 경우에는 외벽마감 교체, 내부 인테리어 등 단순 대수선을 실시하고, 전용 40㎡ 이상의 규모이면 벽체 신설로 가구분할 대수선을 실시한다.

【가구분할 대수선 방안(벽체신설)】

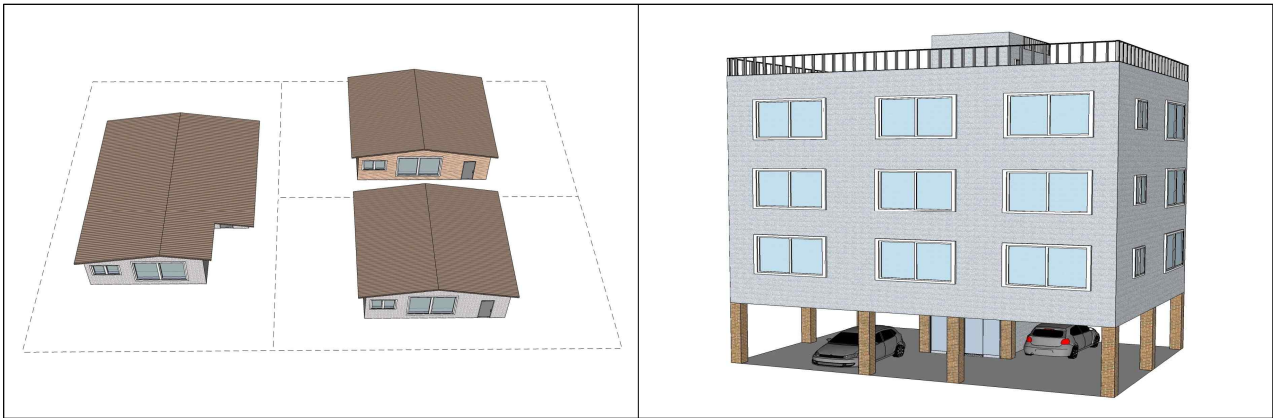


- 다만, 전용 20~40㎡의 규모이면, 가구 분할없이 단순 대수선을 실시하되, 신혼부부 등 2인 가족에 우선 공급한다.

## ③ 인접주택 통합 건축 허용

- 대지가 협소해 임대수익을 충분히 확보하지 못하는 경우에는 인접 대지를 하나의 획지로 구성, 통합 건축을 실시할 수 있다.
- 건축된 1인 주거형 다가구에서 발생하는 수익은 집주인의 대지 지분 비율에 따라 나누어 갖고, 필요한 경우에는 건축협정 등을 활용할 수 있다.
- 다만, 인접주택 통합 건축은 집주인 간 협의 등을 관리할 관리자가 필요한 만큼, 집주인을 공개모집 하지 않고 지자체가 사업대상을 추천하는 방식으로 시범사업을 진행할 예정이다.

## 【인접주택 통합 건축방식】



- 한편, 원리금 균등분할상환만 허용하던 연금형에도 35% 만기일시상환\*을 허용해, 집주인들의 월 확정수익을 증가시킬 계획이다.

\* 집주인에게 융자해주는 사업비(2억) 중 65%(1.3억)는 임대위탁기간 동안 원리금 균등분할상환을 실시하고, 나머지 35%(0.7억)는 만기에 일시상환하는 방법

\*\* 시세40만원인 지역에서 2억원을 융자받아 총8호를 건설하여 이중 6호를 20년간 임대하는 경우, 35% 만기일시상환을 실시하면 월확정수익이 25만원 증가 (원리금균등분할상환 : 70만원 수준 / 35%만기 일시상환 : 95만원 수준)

- 연금형에 대한 35% 만기일시상환의 허용으로 월세 수준이 낮은 비수도권 지역의 사업참여가 더욱 활발해질 전망이다.
- 국토교통부는 변경된 사업조건을 제1차 공개모집에서 선정된 80명에게도 적용하기 위해 2월 초까지 상담을 진행한 후, 4월 착공 및 8월 입주를 목표로 사업을 추진할 계획이다.
- 아울러 3월 중 지자체를 대상으로 인접주택 통합 건축 시범사업 물량 50호를 추천받아 사업에 착수하고, 나머지 270호에 대해서 오는 4월 중 제2차 집주인 공개모집을 실시할 예정이다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면  
국토교통부 주택정비과 유지만 사무관(☎ 044-201-3387) 에게 연락주시기 바랍니다.

**1. 2차 공개모집시 선정기준은?**

- ☐ 지난 1차 공개모집과 같이 집주인 평가와 입지평가로 진행
  - 다만, 점포주택으로 신축하기를 원하는 경우에는 LH에서 별도로 상가도입의 적정성 여부를 평가할 예정임

**2. 점포주택, 대수선 등에 대한 용자방법은?**

- ☐ 기존과 같이 2억한도, 이자율 1.5% 수준으로 공사비 용자 실시
  - 다만, 점포주택의 경우 점포부분의 가치를, 대수선의 경우 건물의 내용연수에 따른 감가상각 부분을 공제 후 용자가능 총액 산정

\* 점포부분을 포함한 총 공사비가 용자가능 총액이내 이면 전액용자

**3. 점포주택에 대해 용적률 등 별도 인센티브가 있는지 ?**

- ☐ 용적률은 기존 토지의 용도계획에 따라 정해지며, 집주인 리모델링 사업과 관련한 별도의 인센티브는 없음

**4. 점포주택을 신축하여 집주인이 점포를 운영해도 되는지?**

- ☐ 집주인이 원하는 경우 직접운영이 가능하나, 주거취약계층을 위한 공익상 필요에 따라 저리의 용자를 실시하는 만큼, 제3자에 대한 임대는 반드시 LH에게 위탁하여야 함
  - 위반시 용자금 즉시 상환 등 위약에 대한 책임을 물을 예정

## 5. 다가구 대수선의 범위는?

- ☐ 내력벽체를 유지하는 조건으로 내부 인테리어(화장실, 벽체정비 등) 부터 외벽 마감개선, 내부 벽체신설을 통한 가구구분까지 가능
  - 다만, 주택의 구조가 블록조, 목조 등 구조적으로 취약한 형태일 경우 대수선을 제한할 수 있음

## 6. 지자체 공모방식으로 진행되는 인접주택 통합 건축 허용방식은 지자체에서 임대사업을 진행하는지?

- ☐ 지자체는 집주인 간 협의, 조정 등 관리자 역할을 할 뿐이며,
  - 다른 집주인 리모델링 임대주택 사업과 마찬가지로 집주인이 임대 사업의 주체가 되고, LH가 지원하는 방식으로 운영될 예정임

## 7. 인접주택 통합방식으로 건축시 건축물의 정의는 어떻게 되는지?

- ☐ 신축 전에 토지 소유주들이 사전에 지분 및 정의, 소득배분 등 재산권에 대한 결정을 한 후 사업을 시행하여야 함

## 8. 1차 공개모집에 선정된 집주인도 35% 만기일시상환으로 전환이 가능한지?

- ☐ 1차 공개모집 선정자에 대해서도 전환 가능하도록 할 계획임

## 9. 단독주택이나 점포주택도 2인거주형 가구로 신축이 가능한지?

- ☐ 1인 주거형으로 신축하는 것이 원칙이나, 전용 40㎡ 미만의 규모로 건축되어 1인 주거형 가구로 분할이 곤란한 다가구는 대수선을 통해 2인 주거형 가구로 공급 가능