

## 무엇이든 물어보세요(Q&A)

### 1. 사업성분석 신청에 따른 비용부담이 있나요?

초기 사업성분석에 필요한 계획설계를 통합지원센터에서 지원하여 별도의 비용부담은 없습니다.

### 2. 일부 나대지를 포함하여 사업신청이 가능한가요?

일부 나대지를 포함하는 경우 해당요건에 충족한 경우 사업시행이 가능합니다.(단, 해당 나대지 면적은 전체 토지면적의 2분의 1 이하)

- 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

### 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. LH매입확약시 매입가격은?

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

## 사업성분석 신청 안내

#### ◇신청 대상

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

#### ◇신청 조건

해당 토지등소유자 총수의 50% 이상 동의 요건을 충족  
하여야 신청이 가능

#### ◇신청서 양식

한국부동산원 홈페이지(www.reb.or.kr) 고객센터 및  
지사/통합지원센터에 비치

#### ◇상담 및 신청장소

통합지원센터	전화번호
서울	02-2187- 4185, 4178, 4192 (서울 강남구 연주로79길 13, 2층)
대구	053-663-8127, 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 각 1부

#### ◇신청 방법

방문 및 우편

내 삶을 바꾸는

도시재생 뉴딜 로드맵

# 자율주택 정비사업

국토교통부 한국부동산원



## 소 개

### ◇자율주택정비사업이란?

노후화된 단독주택·다세대주택 연립주택 토지등소유자 **전원 합의**를 통해 **주민합의체**를 구성하고, 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 사업



노후/단독/연립주택  
다세대주택

주민합의체  
전원합의

주택개량 또는 건설

### ◇사업 요건

#### 노후/불량건축물의 수

사업구역 전체 건축물 수의  
3분의 2이상



#### 기존 주택의 수

단독주택인 경우  
10호 미만



다세대, 연립주택인 경우  
20세대 미만



단독주택과 다세대,  
연립주택 혼합인 경우  
20세대 미만



#### 대상지역

- 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

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

## 특 례

### ◇저리의 금융융자

구분	초기 사업비	본 사업비
자금 용도	주민합의체 신고 이후 부터 사업 시행계획인가 이전까지의 사업비	사업시행계획인가 이후 부터 준공인가 시까지의 사업비
용자 조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>총 사업비의 5%</li> <li>연 1.5%의 금리 (빈집연계 사업추진시 1.2%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>총 사업비의 50% (공적 임대주택 공급시 70%) (공공 시행자 참여시 90%)</li> <li>연 1.5%의 금리 (빈집연계 사업추진시 1.2% 공공시행자 참여시 1.2%)</li> </ul>
용자 조건	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 통해 미분양 리스크 해소

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

## 통합지원 절차

### 사업신청 및 초기사업성 분석

- 서류 검토(법적요건 및 동의율)
- 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→LH)
- 사업시행계획서 작성 안내(관리처분내용 포함)
- 심의 및 사업시행계획 인가
- 인·허가 도면기준 본 사업성 분석
- 본 사업비 용자 신청(주민합의체→HUG)

※ 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)관련 절차 및 안내
  - 이전 고시 관련 안내