

2023. 7. 5.(수) 석간용

이 보도자료는 2023년 7월 5일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



## 보도자료

담당부서 : 주택정책실 공동주택지원과

공동주택지원과장 김장수 2133-7130

재건축사업팀장 김 석 2133-7296

사진없음  사진있음  쪽수 : 7쪽

담당자 정훈희 2133-7286

### 서울시, 안전진단 비용 융자기준 마련...재건축 활성화 본격 지원

- '안전진단 융자 지원' 이달부터 본격 시행... 지원·반환방법 등 업무처리기준 마련
- 과반수 이상 동의받아 자치구로 요청, 1회 한해 융자... 사업시행계획인가 전 반환
- 안전진단 비용 100% 이내 한도, '이자율'은 자치구가 신청여건 등 고려해 결정
- 시 "올해 약 35개 단지 지원 준비 중... 재건축 활성화 위해 지원사항 지속 발굴"

서울시는 재건축을 희망하는 노후 단지에 안전진단 비용을 하기 위한 「재건축 안전진단 비용지원 업무처리기준」을 수립, 전 자치구에 배포하고 이달부터 본격적인 제도 시행에 들어간다고 밝혔다.

○ 올해 초 정부의 재건축 안전진단 기준 완화로 노후 단지 재건축 추진의 물꼬가 트였으나, 사업 초기 안전진단 비용이 주민들에게 큰 부담이었다. 이러한 초기 자금조달 어려움을 최소화하기 위한 융자 지원 방안이 마련되면서 많은 노후 단지가 안전진단을 조속히 추진할 수 있게 됐다.

이번 융자지원 기준은 지난 3월 서울특별시의회 제316회 임시회 본회의에서 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례안」가결된 사항

으로 조례에 따르면 '재건축 안전진단'을 원하는 단지는 과반수 이상의 동의를 받아 자치구에 비용지원을 요청하고 지원받은 비용은 사업시행인가 전까지 현금으로 반환해야 한다.

- 자치구는 1회에 한하여 안전진단 비용을 용자 지원할 수 있으며,
- 이때 안전진단을 요청하는 자는 구청장과 안전진단 비용, 반환 방법 및 기한 등이 포함된 협약을 체결해야 한다.

□ 이번에 시가 마련한 「재건축 안전진단 비용지원 업무처리기준」에는 ①용자 지원기준 ②자치구-주민 간 협약체결 기준 ③용자금 반환 기준 등의 내용이 담겼다.

- 용자지원은 「도시 및 주거환경정비법」 제12조에 따라 '안전진단'을 요청하는 재건축 단지를 대상으로 한다.

□ 먼저 재건축 안전진단 비용지원은 보증보험사에 이행보증보험에 가입하여 용자 지원하는 방식으로, 재건축 추진 단지는 최대 10명 이내로 공동대표를 구성하여 보증보험에 가입해야 한다.

- 용자 한도는 안전진단 비용의 100% 이내이며, 이자율은 자치구가 ▲초기 사업자금 부족에 따른 용자지원 신청 여건 ▲보험 가입에 따른 연간 수수료 부담 ▲자치구 재정력 등을 종합적으로 고려하여 결정토록 했다. 또한, 보증보험료는 채무자가 부담하는 것이 원칙이나 자치구청장이 반환을 조건으로 선(先) 지원할 수 있다.
- 용자지원은 서울시 기준에 따른 보증보험 방식을 원칙으로 하되, 자치구청장이 「지방재정법」에서 정하는 바에 따라 채권확보가 가능한 다른 보증이나 담보방식을 마련하는 경우 그 기준을 적용할 수도 있다.

구 분	내 용
용자지원 금액	재건축 안전진단 비용
보험가입 금액	재건축 안전진단 비용×110%
보증보험료	보험가입금액×연 보험료율×용자 기간

- 용자 기간은 최초 용자일로부터 최대 10년 이내 또는 사업시행계획 인가 신청 전까지이며, 시공자가 선정될 경우에는 시공사 선정일로부터 30일 이내 현금으로 반환해야 한다.
  - 최초 용자 기간은 최소 3년으로 하며, 연 단위(1년 이상)로 기간 연장이 가능하다.
  - 다만, 1회에 한 해 지원하므로 용자 이후 안전진단에 통과하지 못했을 경우, 용자 기간은 '안전진단 재신청 전'까지며 안전진단 재신청 시 현금으로 반환해야 한다.
  
- 자치구는 재건축 추진 단지 주민대표가 제출한 용자지원 신청서를 검토하여 지원요건 및 지원기준에 충족하면 자치구-주민대표 간 ▲ 안전진단 지원비용 ▲ 반환기한·방법 등을 명시한 협약을 체결하며, 추진위원회 승인 또는 조합직접설립인가가 이뤄지면 대표자 변경 등을 포함해 30일 이내 의무적으로 변경협약을 체결해야 한다.
  - 또한 추진위원회 또는 조합설립을 위한 주민(창립)총회 시 안전진단 비용 채무부담에 대한 안전을 의결하고 조합정관에 채무승계 등 관련 내용을 명시해야 한다.
  
- 용자금 반환은 용자 기간만료 또는 사업시행계획인가 신청 전까지 구청장에게 현금으로 일시 반환해야 하며 시공사 선정일로부터 1개

월 이내, 구역 해제 등 용자 취소 사유가 발생하는 경우에는 6개월 이내 반환토록 기준을 마련했다.

- 시는 이번 달 중으로 서울시-보증보험사 간 보험상품 신설 관련 협약을 체결하여 자치구가 용자를 희망하는 노후 주택 단지에 비용을 지원하는데 차질이 없도록 도울 예정이다.
- 재건축 안전진단 비용지원은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제53조에 따른 '정비사업 용자금'과 유사한 방식으로 지원하나 지원대상 대폭 확대, 절차 간소화 등으로 주민부담이 최소화될 수 있도록 했다.

구 분	정비사업비 용자	재건축 안전진단 비용 용자
대 상 (요 건)	구역지정 완료된 추진위 또는 조합 (총회에서 시 용자금 차입 의결)	재건축 안전진단 비용용자 신청단지 (토지등소유자 과반수 동의)
범 위	정비사업비의 80%	안전진단 비용의 전부 또는 일부
이 자	신용 4.0%, 담보 2.5% *HUG 수수료 : 신용3.0%, 담보1.0%	구청장이 재정여건 고려 자율 결정 *보증보험수수료 발생(약 연 2.5%수준)
절 차	복잡 (주민→자치구→市·HUG·은행심사→자금대여(시)→대출 시행)	간단 (주민→보증보험→자치구)

- 한편, 서울시는 안전진단에 필요한 비용을 사전에 적립할 수 있도록 '안전진단 비용 적립방안'에 대하여 국토교통부와 지속적인 실무협의를 진행 중이다. 시는 주민 자율 의사에 따라 안전진단 비용을 직접 적립할 수 있도록 지속적으로 법제화를 추진할 계획이다.

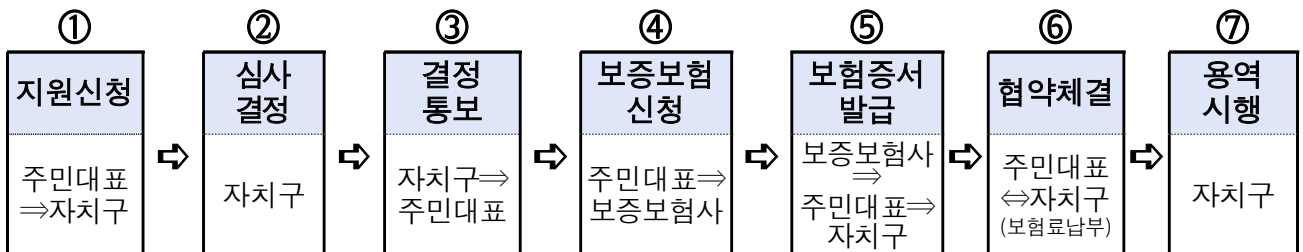
- 한병용 서울시 주택정책실장은 “이달부터 조례가 시행됨에 따라 올해 하반기 11개 자치구, 약 35개 단지를 대상으로 융자지원을 위한 추경 등 예산을 준비 중”이라며 “안전진단 비용 융자지원을 비롯하여 앞으로 서울 시내 재건축 사업이 활성화될 수 있도록 정책적 지원사항을 지속 발굴해 나갈 것”이라고 말했다.

□ 주요내용 요약

구분	주요내용
신청요건	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토지등소유자 과반수 동의를 받아 주민대표가 신청                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1회에 한하여 비용의 전부 또는 일부를 구청장이 지원</li> <li>- 동의서에 지원기준 및 반환요건과 소유권 이전 시 승계조건 명시</li> </ul> </li> <li>○ 도시정비법 제20조 및 제21조에 따른 해제된 구역은 제외</li> </ul>
용자기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (한도) 재건축 안전진단 비용의 100% 이내 (최소 1천만원이상)</li> <li>○ (이자율) 구청장이 기준금리와 재정여건을 고려하여 자율 결정</li> <li>○ (채권) 비용지원을 요청하는 주민대표가 보증보험가입</li> <li>○ (보험료) 채무자 납부가 원칙, 자치구가 반환조건으로 선 지원 가능</li> </ul>
용자기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 최초 용자일로부터 최장 10년 이내 또는 사업시행계획인가 신청 전</li> <li>○ 최초 용자기간은 최소 3년으로 자치구의 승인을 얻어 연 단위 연장 가능</li> </ul>
협약체결	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (내용) 안전진단 지원 비용, 반환 기한 및 방법 등 명시</li> <li>○ (절차) 최초 협약체결(區⇔주민대표) ⇨ 용자시행(區) ⇨ 안전진단 시행(區) ⇨ 정비구역 지정 ⇨ 추진위(조합직접설립) 승인(변경협약) ⇨ 용자금 반환(조합) ⇨ 사업시행인가 ⇨ 관리처분인가 ⇨ 준공</li> </ul>
보증보험 가입	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (내용) 용자금에 대한 보증보험가입(보증보험사)</li> <li>○ (가입 인원수) 최대 10명</li> </ul>
반환기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 용자기간 만료 또는 사업시행계획인가 신청전까지 구청장에게 현금으로 일시 반환, 단, 시공자 선정 시 30일 이내 반환</li> <li>○ 구역해제 등 용자 취소사유 발생 시 6개월 이내 반환                             <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 안전진단 미통과 시 지원한 용자금은 안전진단 재신청 시 일시 반환</li> </ul> </li> <li>○ 반환 기간 내에 미반환 시 보증기관에 청구 → 보증기관 채권 추심</li> </ul>
행정사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 용자금 관련 모든 문서정보는 S-APT 문서공개시스템 및 서울시 정보몽땅시스템(추진위원회 설립 이후)에 의무 공개</li> </ul>

※ 보증보험가입 및 발급 절차는 추후 보증보험사와의 협약 및 보험상품 가입조건에 따라 변경 가능

□ 용자실행 절차



구 분	정비사업 용자금	안전진단 비용 용자
지원근거	도시정비법 제95조, 시행령 제79조 시 조례 53조, 시 조례규칙 제22조~제31조	시 조례 제9조제5항
신청대상	정비구역 지정 고시된 구역의 추진위 또는 조합	재건축 연한이 도래된 주택단지의 토지등소유자
지원기간	5년(1년 단위 연장)	최장 10년(최초 3년, 연 단위 연장) *사업시행인가 신청 전 or 시공자 선정시 까지
지원이자	신용 4.0%, 담보 2.5% *HUG 수수료 : 신용 3.0%, 담보 1.0%	구청장이 재정여건 등 고려 자율 결정 *보증보험수수료 발생(약 연 2.5%수준)
지원한도	단계별 필요경비의 80% 이내 (담보대출) 담보한도 범위내 (신용대출) 10억~60억* *구역면적 및 추진주체별 차등	안전진단 소요비용의 100% 범위 내 (최소 1천만원이상)
자금용도	설계비 등 용역비, 운영자금 등	안전진단 용역비
지원요건	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비구역 지정 완료 구역</li> <li>정비구역 해제 비대상 구역</li> <li>추진위 및 조합 존립관련 소송 無</li> <li>조합정관(운영규정)에 아래사항 기재 <ul style="list-style-type: none"> <li>정비사업 미추진시 용자금 상환</li> <li>추진위원장, 조합장 변경시 채무승계</li> </ul> </li> <li>표준 예산 및 회계규정, 선거관리 규정, 행정업무규정 적용구역</li> <li>정비사업 정보몽땅시스템 사용구역</li> <li>총회에서 서울시 용자금 차입의결</li> <li>신탁업자 미참여 구역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지등소유자 과반수 동의</li> <li>구청장과 용자지원 관련 협약체결</li> </ul>
지원방법	수탁기관(HUG)을 통해 용자금 대어	보증보험사 이행보증증권 가입
용자취소	<ul style="list-style-type: none"> <li>부정 수단으로 용자를 득한 경우</li> <li>정비구역 해제, 조합설립 등 취소</li> <li>사업시행인가 또는 관리처분계획 인가 취소</li> <li>지정개발자 방식으로 변경 시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비구역 해제, 조합설립 등 취소</li> <li>추진위원회 또는 조합설립 시 총회에서 용자금 차입 미의결 시</li> <li>기타 정비사업 관련 소송발생 등</li> </ul>
상 환	<b>용자기간 만료시 원리금 일시 상환</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>시공자 선정일로부터 30일 이내</li> <li>준공인가 신청 전</li> <li>용자 취소사유 발생 시</li> </ul>	<b>좌 등</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>사업시행계획인가 신청 전</li> <li>시공자 선정일로부터 30일 이내</li> <li>용자 취소사유 발생 시 6개월 이내</li> </ul>
환수장치	(담보대출) 부동산 담보 (신용대출) 정관 기재, 총회 의결, 채무승계	<ul style="list-style-type: none"> <li>(채권보전) 이행보증증권 가입 *주민대표(10인이하)가 보증보험계약 의무 **주민대표 변경시 보험 변경계약 의무</li> <li>(강제집행) 보증보험계약에 따라 보험사에 청구 → 보험사 채권 추심</li> </ul>