



 국토교통부   마이홈 포털 www.myhome.go.kr  마이홈 콜센터 1600-1004  마이홈 상담센터 전국 36개소	<b>보 도 자 료</b>		 경제혁신 3개년 계획 경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.
	배포일시 2016. 4. 15. 총 8매 (본문5, 참고3)	• 주택정비과 과장 강태석, 사무관 유지만, 주무관 유병순 • ☎ (044) 201-3383, 3387, 3395	
보 도 일 시	2016년 4월 18일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신·방송·인터넷은 4.17(일) 11:00 이후 보도 가능		

## 새집과 임대주택을 동시에

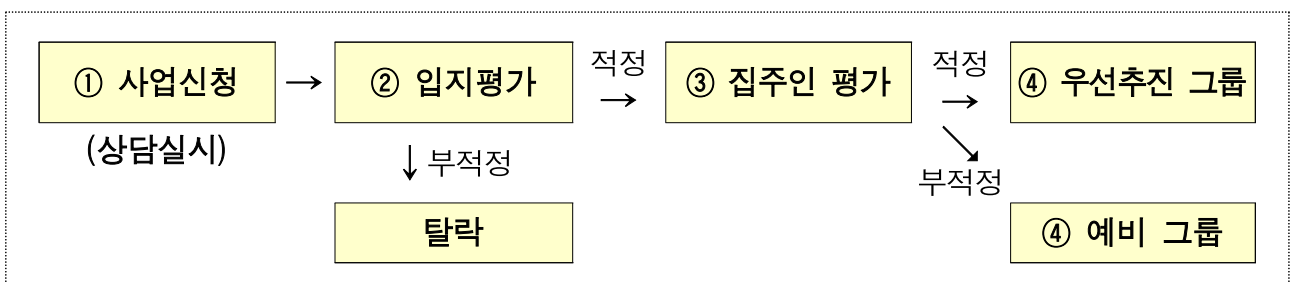
### - 집주인 리모델링 2차 시범사업 실시 -

- 국토교통부(장관: 강호인)는 집주인 리모델링 임대주택 제2차 시범 사업으로 총320호를 선정한다고 밝혔다.
- 집주인 리모델링 임대주택 사업은 지난해 9.2일 발표한 『서민·중산층 주거안정 강화방안』의 일환으로 시작된 사업으로,
  - 집주인의 노후화된 집을 고쳐, 대학생·독거노인에게 시세 80% 수준으로 임대하고, 여기서 발생하는 임대수익을 집주인에게 연금처럼 지급하는 수익형 사업\*이다.
  - \* 준공이후 LH가 공실리스크를 부담하면서, 집주인 대신 임대관리 실시
  - 특히, 지난해 1차 모집결과 4.47대1의 높은 경쟁률을 기록해 사업 성공의 가능성을 보여준 바 있다.
- 사업 대상은 10년 이상 경과한 단독, 다가구, 점포주택 또는 나대지로서, 신축 또는 대수선을 거쳐 1인 주거형 다가구, 2인 주거형 다가구, 점포주택으로 전환될 수 있다.
- 한편, 금번 2차 시범사업은 집주인 신청방식을 심층상담을 통한 상시접수로 변경되었으며, 2호 이상 필지를 하나의 블록으로 묶어

집주인 리모델링으로 제안하는 지자체 신청방식이 새로이 도입되었다.

## 《 집주인 신청 방식: 심층상담을 통한 상시접수 》

- 집주인이 직접 신청하는 방식의 경우 심층상담이 가능한 상시접수 시스템으로 운영한다.
  - 지난 제1차 시범사업의 경우 공모를 통해 사업자를 선정할 결과, 집주인과의 협의과정 장기화로 공모결과 발표 후 실제 사업착수까지 오랜 기간이 소요되었다.
    - 특히, 용자를 위한 담보가치 확보여부, 집주인이 원하는 건축형태, 집주인이 원하는 형태로의 건축가능성 등은 대면상담이 아니면 확인하기 어려운 경우가 많아 실제 사업착수까지 어려움을 겪었다.
  - 국토교통부는 이러한 1차 시범사업의 단점을 보완하고, 사업의 조기 착공을 위해,
    - 종전과 달리 담보가치 문제, 건축가능성 등에 대해 LH 홈페이지 자가검증, LH 지역본부와의 상담을 진행한 후 사업을 신청하도록 하였다.
- \* 홈페이지 자가 검증 → 상담신청(분석 2주) → 지역본부 방문·상담 → 사업신청
- 집주인이 사업신청을 하면, LH는 종전과 같이 입지평가를 실시해 70점 이상 되는 집주인만 사업가능 대상자로 분류하고, 사업가능 대상자 중 집주인 평가 20점 이상인자를 최종사업자로 선정한다.



- 입지평가는 대중교통 접근성, 일상생활 편의성 등 임대사업성을 평가하면서, 초기 상담시 논의한 건축여건이 현실과 같은지 LH 현장실사를 통해 확인한다.

구분	합계	평가항목	평가내용
입지평가	100	대중교통 접근성(10)	5백m 이내 대중교통 시설 수
		일상생활 편의성(10)	1km이내 의료기관, 시장·병원수
		대학교 접근성(10)	2km이내 대학교 수
		주변시세(20)	일정수준 이상의 임대수익 가능성
		대지면적(20)	1인 주거형 8호 이상의 건축가능성
		공사시행여건(25)	건축법상 건축 가능한 여건여부
		독거노인 밀집지역(5)	인구통계상 독거노인 밀집지역 여부

- 집주인 평가는 제1차 시범사업과 같이 주택보유수, 소득수준, 연령 등을 고려해 50세 이상 은퇴세대 중 월수입이 고정적이지 않은 집주인에게 우선권을 부여할 예정이다.

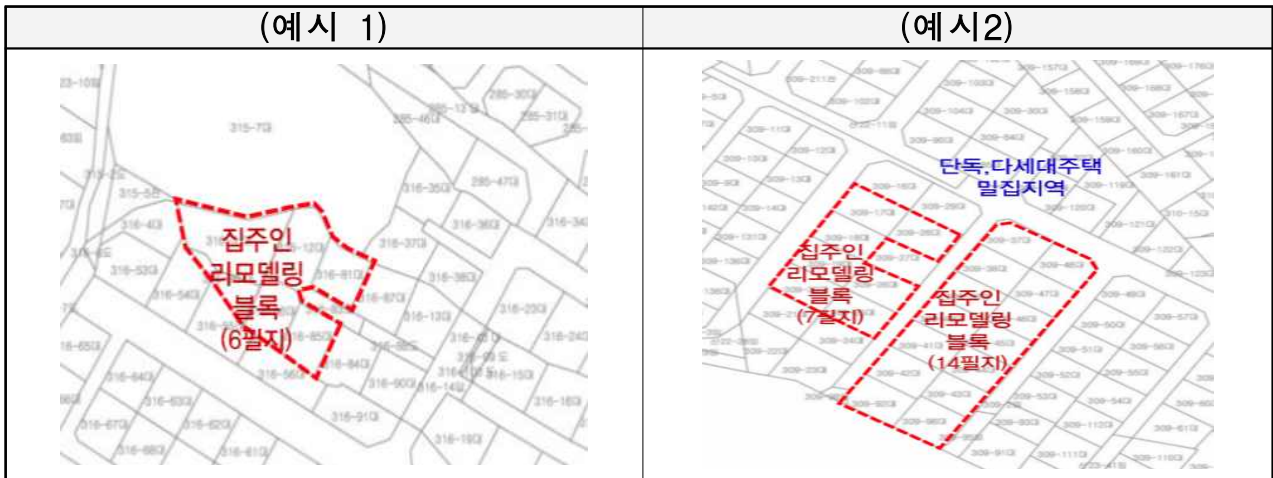
구분	합계	평가항목	평가내용
집주인 평가	30	주택보유수 (10)	사업신청자의 1주택자 여부
		소득수준 (10)	매월 고정수익 발생여부
		연령 (10)	50세 이상 은퇴세대인지 여부

- 이때, 집주인 평가에서 우선권을 얻지 못한 집주인들에 대해서는 예비 사업자 그룹으로 분류해 두었다가, 4/4분기 기준, 집주인들의 추가신청이 없어 예정 물량이 남는 경우 추가로 사업을 진행할 계획이다.

### < 지자체 신청방식: 블록(Block)형 사업 >

- 지자체 신청방식은 지자체가 수립한 조성계획을 기반으로 하여 국토부, LH의 검토를 거쳐 2호(필지) 이상의 블록을 집주인 리모델링 임대주택 사업으로 진행하는 방식을 의미한다.

\* 조성계획 수립→ 국토부, LH협의→ 건축사 선정→ 시공사 선정→ 착공



※ 개별 주택을 사업대상으로 하는 경우는 물론, 인접주택간 통합 건축도 가능

- 지자체가 조성계획 수립시 일부 집주인이 해당 주택의 매각을 원하는 경우에는 LH 매입 리모델링 제도를 활용할 수도 있다.

\* 집주인이 자신의 노후 주택을 LH에 매각하면, LH가 1인 주거형 임대주택으로 고쳐, 대학생, 독거노인을 위한 임대주택으로 활용하는 사업

- 특히, 지자체가 지역특성을 반영한 특성화 계획\* 또는 제로에너지 건축계획(건축대상의 30% 이상)을 조성계획에 반영하면 우선적으로 사업을 추진할 예정이다.

\* (예) 집주인 리모델링 임대주택은 점포주택과 인접주택 통합건축의 적용이 가능 → 제빵 유명 대학인근에 1층 점포를 모두 카페·베이커리로 조성

**【특성화계획 반영 조감도(예시)】**



## < 향후일정 >

- 국토교통부는 5.30일부터 집주인 리모델링 임대주택 제2차 시범사업 신청 접수를 받을 예정이다. (자세한 사항은 5.16일 LH 모집공고 참고)
- 집주인은 LH 홈페이지(www.lh.or.kr)의 자가점검 시스템을 이용하여 본인 소유 주택의 집주인 리모델링 임대주택 사업 적합성을 점검해 보고, 상담을 신청할 수 있다.
- 자가검증과 상담결과, 사업에 참여를 원하는 집주인은 지역본부에 방문하여 사업신청서를 작성·제출하면 된다.
- 한편, 국토교통부와 LH는 이번 제2차 시범사업을 위해 4.26일부터 5.4일 까지 전국 순회 사업설명회를 개최할 예정이다.



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

## 참고 1

## 집주인 리모델링 사업 개요



- (사업내용) 집주인이 기존주택을 허물고 다가구 임대주택을 건설하면 저리융자(2억 한도, 금리 1.5%)와 LH의 임대관리 지원
  - LH는 신축 과정을 관리하고, 완공 후에는 집주인 대신 임차인 모집·관리, 임대료 수납, 융자금 상환 등 임대관리를 실시
- (사업대상) 10년 이상 경과한 단독·다가구 주택의 소유자 또는 건축물이 없는 공지(空地) 상태인 토지의 소유자

사업 후	사업대상	단독주택	다가구주택 (다세대)	점포주택	나대지
1인 주거형 다가구 (다세대)		신축	신축 대수선	-	신축
2인 주거형 다가구 (다세대)		-	대수선	-	-
점포주택		신축	신축	신축 대수선	신축

- (임대조건) 대학생, 독거노인에게 시세 80% 월세로 공급하되, 저소득층에게는 시세 50% 월세로 공급(보증금은 1년치 월세 수준)
  - 집주인은 8~20년 중 자신이 원하는 기간 동안 LH에게 임대를 위탁하고, LH는 집주인 대신 월세를 수납하여 분할상환 대행
- (집주인 수입) 공실에 관계없이 만실기준의 임대료 수익을 산출하고, 분할상환액과 LH 관리 수수료(7%)를 공제하고 확정지급

**참고 2**

**설명회 세부일정**

권역	일시	대상지역	장소
수도권	4.26(화) 19:00	경기(경기권)	LH경기본부 대회의실(319호)
	4.27(수) 19:00	인천(인천권)	LH인천본부 대회의실(3층)
	4.28(목) 16:00	대전(충청권)	LH대전충남본부 대강당
	4.29(금) 19:00	서울(강남권)	LH서울본부 대회의실
	5.9(월) 19:00	서울(강북권)	미정
비수도권	4.25(월) 14:00	울산(경상권)	울산광역시청
	5. 2(월) 19:00	광주(전라권)	LH광주전남본부 대강당
	5. 3(화) 19:00	대구(경북권)	LH대구경북본부 대강당
	5. 4(수) 19:00	부산(부산권)	LH부산울산본부 대강당

\* 세부일정은 변동될 수 있음



### 참고 3

## 집주인 리모델링 제2차 시범사업 핵심 QnA

### 1. 상시접수는 별도의 기간 없이 운영되는지?

- 별도의 마감기간 없이 지속적으로 접수가 가능하도록 운영 계획
  - 다만, '16년 사업계획의 물량(2차 시범사업 320호)이 선정 완료 후 선정된 사업은 '17년 우선사업으로 선정하여 '17년 시행

### 2. 인터넷을 통한 자가 검증 활용 가능 시기는 언제쯤 가능한지?

- 접수가 시작되는 5.30일부터 한국토지주택공사(LH) 홈페이지(www.lh.or.kr)을 통해 검증 시스템을 이용한 접수 가능

### 3. 집주인 리모델링 사업 추진시 별도의 용적률 등 별도 인센티브가 있는지 ?

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

### 4. 입지평가 점수가 70점 미만이지만 집주인 평가 점수가 높을 경우 예비그룹으로 참여가 가능한지?

- 임대주택 사업의 특성상 임대수요가 우선 고려되어야 하므로 입지 점수가 기준점수보다 낮을 경우 예비그룹에서 제외