

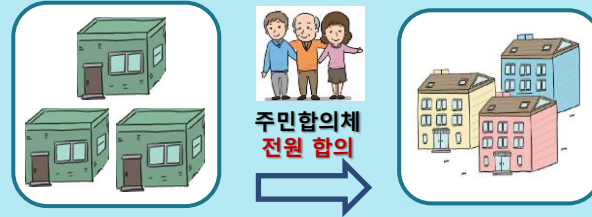
자율주택정비사업 통합지원센터 안내



◎ 자율주택정비사업 소개

자율주택정비사업이란?

노후화된 단독주택·다세대 주택 집주인들이 **전원 합의**를 통해 **주민합의체**를 구성하고, 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 사업



노후 단독·다세대 주택

주택 개량 또는 건설

자율주택정비사업 사업방식

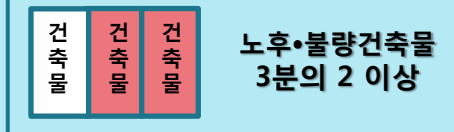
- ① 건축협정형 : 합필을 하지 않고도 여러 토지를 하나의 대지로 간주하고 건축을 추진하는 방식
- ② 자율형 : 구획정리만 실시하고 개별 집주인이 자율적으로 주택을 신축하는 방식
- ③ 합필형 : 2필지 이상 토지를 합쳐서 1필지로 지적을 정리한 후 사업을 진행하는 방식

자율주택정비사업 요건

노후·불량건축물 및 기존 주택의 수에 대한 요건을 모두 충족한 지역

[요건 1] 노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 **3분의 2 이상**일 것

<사업시행구역>



[요건2] 해당 사업시행구역 내 **기존주택의 호수 또는 세대수**가 다음의 구분에 따른 **기준 미만**일 것

- 1) 기존주택이 모두 단독주택인 경우 : **10호**
- 2) 기존주택이 모두 다세대주택인 경우 : **20세대**
- 3) 기존주택이 단독주택과 다세대주택으로 구성된 경우 : **20채**
(단독주택의 호수와 다세대주택의 세대수를 합한 수)

◎ 자율주택정비사업 특례

1 공동이용시설 등의 설치에 따른 특례

입주자의 생활복지를 위하여 공동으로 사용하거나 입주자의 생활을 지원하는 시설을 설치하는 경우, 해당 지역에 적용되는 용적률에 공동이용시설등에 해당하는 용적율을 더한 범위에서 시도 조례로 정하는 용적율을 적용받을 수 있음



2 노상 및 노외주차장 주차장 사용권 확보에 따른 특례

사업시행자가 인근(직선 300m 또는 도보 600m)의 주차장에 주차장 사용권을 확보하는 경우 부설주차장 주차단위구획 총수의 30/100 미만인 범위내에서 주차장 설치기준을 완화



3 임대주택 설치에 따른 특례

사업시행자가 전체 연면적 대비 20퍼센트 이상의 범위에서 공적임대주택(공공, 준공공)을 건설하는 경우 용적률 법적 상한까지 건축 가능하며, 임대주택을 다가구 또는 다세대 주택으로 건설하는 경우 세대당 주차대수 0.6대(주거전용 면적 30㎡ 미만인 경우 0.5대) 적용



- ※ 건축협정을 할 경우 조경면적, 건폐율, 높이제한의 완화를 받을 수 있습니다.
- ※ 용적률 완화는 건축위원회, 지방도시계획위원회 심의를 거쳐야 합니다.

◎ 무엇이든 물어보세요(Q&A)

1 사업 신청이 가능한 지역은 어떻게 되나요?

자율주택정비사업은 도시활력증진사업구역, 지구단위계획 구역, 정비사업해제지역, 현지개발방식의 주거환경개선사업 지역, 도시재생활성화지역, 시도조례로 정하는 지역에서만 가능합니다.(농어촌 및 준농어촌 제외)

2 나대지나 상가주택도 신청이 가능한가요?

'나대지'는 사업대상에서 제외하며, 단독주택과 다세대주택으로만 사용되는 건축물을 원칙으로 하되, 해당 건축물의 지하층과 지상층 중 1개층을 상가 등 다른 용도로 사용하는 경우에는 사업추진이 가능합니다.

3 설계사와 시공사 선정은 어떻게 하나요?

주민합의체가 정관으로 정하는 바에 따라 선정합니다. 필요 시 대한주택건설협회의 안내를 받아 시공사를 선정할 수 있습니다.

4 통합지원센터의 서비스를 이용 시 비용부담이 있나요?

통합지원센터 서비스에 대한 별도의 비용부담은 없습니다. 다만, 초기 사업성분석 과정에서 필요한 계획설계(가설계) 비용 및 측량 등의 비용은 신청자가 부담하여야 합니다.

5 노후불량건축물의 기준은 어떻게 확인하나요?

『도시 및 주거환경정비법』 시행령 제2조를 준용하며, 각 지자체별 조례로서 규정하도록 정해져 있는 사항으로 향후 지자체 조례 제정을 통하여 안내 받을 수 있습니다.

◎ 통합지원센터 안내

-신청대상 물건 소재지 관할지역 자율주택정비사업 통합지원센터

신청대상 지역	신청 장소	주소	전화번호
수도권, 강원	서울 사무소	서울특별시 강남구 연주로79길 13, 2층	02-2187-4185
광주, 전라, 제주	호남 사무소	광주광역시 서구 시청로 84, 3층	062-962-9227
대구, 경북, 대전, 충청	본사	대구광역시 동구 이노밸리로 291, 3층	053-663-8746
부산, 울산, 경남	영남 사무소	부산광역시 동구 중앙대로 314, 9층	051-469-2310

◎ 자율주택정비사업 통합지원서비스 신청 안내

신청 조건

- 해당 토지등소유자 총수의 과반(50% 초과) 동의 요건을 충족하여야 신청이 가능

신청 서류

- 사전검토 및 사업성분석 신청서 (원 소정 양식)
 - 사전검토 및 사업성분석 신청 동의서 (원 소정 양식)
 - 참여자의 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서 (원 소정 양식)
 - 등기부등본(건물,토지), 대장(건물,토지), 토지이용계획확인원 각1부
 - 신청자 주민등록등본 1통 및 신분증 사본 (주민등록증, 운전면허증, 여권 중 택1)

신청 방법

- 직접 방문 및 우편, e-mail 접수
 (e-mail 접수의 경우, 스캔파일 첨부 후 원본 별도제출)
 - 신청서 양식 : 신청장소에 비치 및 한국감정원 홈페이지 (www.kab.co.kr)에서 다운로드

◎ 자율주택정비사업 HUG 용자 지원 안내

구분	초기 사업비	본 사업비
신청 조건	자금 용도	주민합의체 신고 이후 부터 사업시행계획인가 이전까지의 사업비
	용자 조건	총 사업비의 5% (연 1.5%의 금리) 총 사업비의 50% (연 1.5%의 금리) - 연면적 20% 이상 공적 임대 공급시 70% 적용
	용자 기간	3년 이내 (주민합의체 신고 ~ 본 사업비 대출일) 5년 이내 (용자실행일 ~ 준공 후 6개월 이내)
	상환 방법	만기일상환 (중도상환수수료 없음) 만기일상환 (중도상환수수료 없음)
신청 방법	HUG 보증 지원	없음(근저당권 설정) - 토지의 담보가액 범위내 담보부 용자 있음 - 총사업비 50~90% 보증 (공공시행자는 보증불요)
	신청방법	- 통합지원센터의 사업성 분석 자료를 첨부하여 HUG에 신청 - 공동관리계좌 개설 후 초기사업비 입금 - HUG에 신청 - 총 사업비 확정 후 공동 관리계좌로 용자 사업비 입금

◎ 자율주택정비사업 통합지원 서비스 안내

사업신청 및 초기사업성 분석

- 서류 검토(법적요건 및 동의율)
- 지적정리가능 여부 확인(LX)
- 계획설계 의뢰
- 초기 사업성 분석 및 결과 통보

※ 계획설계 비용은 신청자 본인이 부담(200만원 이내)

주민설명회 및 주민합의체 구성

- 주민설명회 개최(전원합의 필요)
- 주민합의체 구성 지원

인허가 사전준비

- 일반분양분 매입 결정
- 매입확약(주민합의체→LH,소규모임대리츠)
- 지자체 협조(건축협정/지적정리 등)
- 초기 사업비 용자(HUG→주민합의체)
- 설계사무소 및 시공사 선정

사업시행계획 및 본 사업성 분석

- 사업시행계획서(관리처분계획작성 지원)
- 본 사업성 분석

인·허가

- 건축협정심의 및 사업시행계획 인가
- 본 사업비 용자 신청(주민합의체→HUG) (연1.5% 금리로 총사업비의 50% 이상 지원)

※ 필요시 건축심의를 진행하며, 통합심의 등으로 기간단축

이주 및 시공

- 이주 및 철거 관련 주민설명회
- 이주대책 지원

준공 및 청산

- 지적정리 및 확정측량(LX)
- 청산관련 주민설명회 실시
- 일반분양분 매입 (LH)
- 청산(관리처분) 관련 절차 및 청산금 안내
- 입주관리(건설사) 및 관리업체 선정 지원