

소규모주택정비사업 활성화를 위한 용자지원 확대 촉구 건의안

(최기찬 의원 대표 발의)

의안 번호	3316
----------	------

발 의 년 월 일: 2025년 10월 20일

발 의 자: 최기찬, 김기덕, 박승진,
이승미, 이영실, 이용균,
이원형, 전병주, 정준호,
최재란, 한 · 신 의원(11
명)

1. 주문

- 서울특별시의회는 소규모주택정비사업의 활성화를 위해 주택도시보증공사(HUG)의 용자한도를 상향·확대하고 용자 기준 제도를 개선할 것을 촉구함

2. 제안이유

- 정비사업에 있어 ‘금융지원 확대’는 단순한 금전적 지원을 넘어 정비사업의 추진 속도를 끌어 올리는 데 필수 요건이라 할 수 있음.
- 특히, 소규모주택정비사업의 경우 일반 재개발·재건축 정비사업 대비 낮은 사업성 때문에 민간금융을 통한 자금 조달이 어려워 정부와 HUG의 제도적 지원이 더욱 필요한 실정임
- 이에 서울특별시의회는 소규모주택정비사업의 안정적 추진과 도시재생 활성화를 위해 HUG 용자한도를 상향하고 용자기준 및 제도를 개선할 것을 촉구함

3. 이송처

- 국회, 국토교통부, HUG

소규모주택정비사업 활성화를 위한 용자지원 확대 촉구 건의안

서울시는 빠른 주택공급을 목표로 ‘모아주택(가로주택정비사업)모아타운 사업’을 통해 서울의 저층 노후주거지 정비와 도시 재생을 추진하고 있다. 정비사업에 있어 ‘금융지원 확대’는 단순한 금전적 지원을 넘어 정비사업의 추진 속도를 끌어 올리는 데 필수 요건이라 할 수 있다.

특히, 소규모주택정비사업의 경우 일반 재개발·재건축 정비사업 대비 낮은 사업성 때문에 민간금융을 통한 자금 조달이 어려워 정부와 주택도시보증공사(이하 ‘HUG’)의 재정적 지원이 더욱 필요하다.

현재, HUG에서는 가로주택정비사업을 대상으로 사업구역당 5백억원을 한도로 직접용자(초기사업비 및 이주비 등)와 위탁용자(본사업비 중 건설자금 등) 제도를 운영하고 있다.

그러나 지속적인 용자 이자율 상승과 더불어 기금 부족을 이유로 이율이 낮은 직접용자를 축소하는 등의 문제로 인하여, 소규모주택정비사업과 같이 영세한 사업지의 경우 자금난으로 인해 사업 지연 및 사업 중단으로 이어지는 사례가 발생하고 있다.

특히, 추진 중인 2개 사업이 통합되어 사업구역이 확대될 수 있음에도 (관리지역에서 LH 또는 SH가 사업시행자로 참여하는 경우 최대 4만㎡까지) 총 용자한도는 5백억원으로 제한(2개소 1천억원 지원 → 1개소 5백억원 지원)되어 용자지원의 실질적 혜택이 축소되는 문제를 안고 있다.

이처럼 소규모주택정비사업에 있어 HUG의 용자 지원 한도의 제한으로 사업 지연과 중단 위기가 거듭되고 있으며, 이는 조합원의 주거 안정과 서울의 지속 가능한 도시 발전을 저해하는 중대한 문제라 할 수 있다.

이에 서울특별시의회는 소규모주택정비사업의 안정적 추진과 도시 재생 활성화를 위해 HUG 용자기준의 시급한 개선을 촉구하며, 다음을 정부와 HUG에 건의한다.

첫째, HUG의 용자 한도를 사업구역당 1천억원으로 상향해야 한다.

둘째, 직접용자가 어려운 경우 위탁용자 규모를 확대하여야 한다. 이차보전 금액 한도 상향 후 최대 금리보전한도를 유지하고, 공공참여시, 영세 사업지에 우선 적용하여 이자 부담을 경감시켜야 한다.

셋째, 소규모주택정비사업의 공공참여형 사업의 경우 용자기준을 사업면적에 비례하여 적용할 수 있도록 기준을 개선해야 한다.

이러한 개선은 소규모주택정비사업의 원활한 추진, 공공-민간 협업 강화, 그리고 서울 시민의 주거 안정 효과를 가져올 것이므로, 정부와 HUG는 용자지원 규모 확대를 조속히 추진하여 사업 활성화를 실현하라.

2025년 10월

서울특별시의회 의원 일동