

소규모주택정비사업 활성화를 위한 융자지원 확대 촉구 건의안

심사보고

의안 번호	3316
----------	------

2025. 12. 17.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2025. 10. 20. 최기찬 의원 발의
- 회부일자: 2025. 10. 23.
- 상정 및 의결일자

○ 제333회 정례회 제4차 주택공간위원회 (2025. 12. 17. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (최기찬 의원)

1. 주문

서울특별시의회는 소규모주택정비사업의 활성화를 위해 주택도시보증공사(HUG)의 융자한도를 상향·확대하고 융자 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

다. 이에 서울특별시의회는 소규모주택정비사업의 안정적 추진과 도시재생 활성화를 위해 HUG 융자한도를 상향하고 융자기준 및 제도를 개선할 것을 촉구함

III. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 이 건의안은 서울시가 모아주택이라는 정책으로 추진 중인 소규모주택정비사업의 활성화를 위하여 주택도시보증공사(이하 ‘HUG’)의 융자한도를 확대하고, 공공참여형 사업의 융자기준을 개선하는 등의 사항을 건의하려는 것임.
- HUG에서 지원하는 ‘소규모주택정비사업’¹⁾ 융자사업은 정부가 「주택도시기금법」 제3조²⁾에 따라 설치한 ‘주택도시기금’(이하 ‘기금’) 중 ‘도시계정’³⁾을 사용하여, 가로주택정비사업, 자율주택정비사업 중 토지등소유자 또는 공동시행자에게 연 2.2%의 이율로 총사업비의 최대 70%이내에서 최장 5년간 융자하는 상품임.

1) 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업(자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업)을 말함.

2) 「주택도시기금법」 제3조(기금의 설치) 정부는 이 법의 목적을 달성하기 위한 자금을 확보·공급하기 위하여 주택도시기금(이하 “기금”이라 한다)을 설치한다.

3) 기금은 주택계정과 도시계정으로 구분하여 운용·관리되며(「주택도시기금법」 제4조), 도시계정은 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업 등 각종 도시를 정비하는 용도에 출자·투자 또는 융자에 사용됨(같은 법 제9조제2항)

「주택도시기금법」 제9조(기금의 용도) ② 기금의 도시계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다.

1. 다음 각 목에 대한 융자

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목부터 다목까지의 사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제2호 및 제3호의 사업

나. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제7호에 따른 기반시설 중 같은 법 제29조제2항에서 정하는 기반시설의 설치에 드는 비용

<주택도시기금 도시재생상품 중 소규모주택정비사업 융자사업개요>

구분	상품개요	
	가로주택정비사업	자율주택정비사업
융자자격	토지등소유자, 조합, 공동시행자, 공공시행자, 지정개발자	토지등소유자, 공동시행자
융자이율	연 2.2%	연 2.2%
융자한도	총 사업비의 최대 70%	총 사업비의 최대 70%
융자기간	최장 5년(본사업비 최장 7년)	최장5년

- 그 중 전의안의 대상인 가로주택정비사업의 경우 ‘기금 직접융자’와 이차보전 대상인 ‘기금 위탁융자’로 구분되며, HUG는 기금 직접융자 금액과 이차보전 대상인 위탁융자 금액 한도를 총 500억원으로 설정하고 있음.
 - 세부적으로 ‘기금 직접융자’의 경우, 조합설립인가 시점부터 사업시행계획인가 이전까지의 초기 단계에서 조합운영비, 용역비, 총회비용 등을 지원하는 ‘초기사업비’와 사업시행계획인가 시점부터 준공까지 소요되는 사업비(초기사업비 상환 자금, 이주비, 건설자금 등)를 위한 ‘본사업비’로 구성되며, 초기사업비는 총사업비의 5%(15억원 한도), 본사업은 총사업비의 50퍼센트에서 사업계획에 따라 최대 70%까지 융자 가능함.

<가로주택정비사업 기금 직접융자 상품 개요>

구분	초기사업비	본사업비
융자대상		조합, 공동시행자, 공공시행자 등 ※ 단독 10호, 공동주택 20호 이상
이율		<ul style="list-style-type: none"> • 연 2.2% (변동금리) • 사업구역 내 빙집 10호 이상이거나 빙집의 대지면적이 전체 사업면적의 20% 이상을 포함하는 경우 (이하 “빙집을 포함하여 사업시행하는 경우”) 또는 공공이 참여할 경우 연 1.9%(변동금리)
용도	조합설립인가 이후 사업시행계획인가 이전까지의 사업비 (조합운영비, 용역비, 총회비용 등)	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행계획인가 이후 준공에 소요되는 사업비 (초기사업비 상환 자금, 이주비, 건설자금 등) ※ 가로주택 정비사업 예산상황에 따라 건설자금 용도에 대하여 위탁융자로 취급

구분	초기사업비	본사업비	
한도	총사업비의 5% (15억원 한도)	총사업비의 50%	
		연면적·전체 세대수 10% 이상 공적 임대주택 공급 시 총 사업비의 60%	
		(1) 연면적·전체 세대수 20% 이상 공적 임대주택 공급 시 또는 (2) 연면적 5% 이상 정비기반시설·공동이용시설 공급 시	총 사업비의 70%
기간	조합설립인가 이후부터 해당사업장 사업비 대출일까지 (최초 융자실행일로부터 5년 이내 에서 연장 가능)	사업시행계획인가 이후부터 준공 후 6개월까지 (이주비를 제외한 융자금액은 최초 융자실행일로부터 5년 이내에서 1년 단위로 연장 가능) ※ 공공 차주 또는 융자금 5% 이상 상환 시 2년 이내 추가 연장 가능	
상환방법	만기일시상환(중도상환수수료 없음)		

- 한편, ‘기금 위탁융자’는 사업시행계획인가 이후 준공에 소요되는 건설자금을 위한 것으로, 기금 직접융자 금액을 포함하여 사업계획에 따라 총사업비의 최대 70퍼센트까지 융자 가능함.

<가로주택정비사업 기금 위탁융자 상품 개요>

구분	본사업비	
융자대상	조합, 공동시행자, 공공시행자 등 ※ 단독 10호, 공동주택 20호 이상	
이율	연 CD금리+2.1%(변동금리), 공공 참여 시 연 CD금리+1.8%(변동금리) ※ 주택도시기금으로 최대 2.0%p 이내 이차보전 지원	
용도	사업시행계획인가 이후 준공에 소요되는 사업비 (건설자금)	
한도	총 사업비의 50%에서 기금 직접융자 금액을 차감한 금액	
	연면적·전체 세대수 10% 이상 공적 임대주택 공급 시	총 사업비의 60%에서 기금 직접 융자 금액을 차감한 금액
	(1) 연면적·전체 세대수 20% 이상 공적 임대주택 공급 시 또는 (2) 연면적 5% 이상 정비기반시설·공동이용시설 공급 시	총 사업비의 70%에서 기금 직접 융자 금액을 차감한 금액
기간	최초 융자실행일로부터 2년까지 (최초 융자실행일로부터 5년 이내에서 1년 단위로 연장 가능) ※ 공공 차주 또는 융자금 5% 이상 상환 시 2년 이내 추가 연장 가능	
상환방법	만기일시상환(중도상환수수료 없음)	

- 그러나 가로주택정비사업의 사업시행면적은 조합 단독추진 시 최대 1만3천제곱미터 미만이어야 하나, 소규모주택정비 관리지역내에 입지하고, 토지주택공사등이 공동 또는 단독으로 시행하는 등 요건⁴⁾에 해당하는 경우 사업시행구역의 면적이 최대 4만 제곱미터까지 확대될 수 있으므로, 건의안과 같이 사업면적에 비례하여 융자범위를 확대할 필요도 있을 것으로 보임.
- 서울시 내부자료에 따르면 가로주택정비사업 123개소에서 평균 553억 원의 총사업비가 소요되었으며, 이 중 500억원을 초과하는 대상지는 53개소(43%)이며, 가장 큰 규모(사업면적 23,087m²)의 경우 총사업비가 2,490억원에 달하는 것으로 확인됨.
 - 특히 중랑구 일대에서 추진 중인 소규모주택정비 관리지역(일명 ‘모아타운’)의 경우 4개 구역에서 발생한 이주비용은 평균 약 724억원으로, HUG 융자상품은 건설자금을 제외한 이주비용에 전액 활용되고 있는 실정임에 따라, HUG 융자의 최대한도 및 위탁융자 규모 확대 등에 대한 필요성은 있다고 사료됨.

4) 소규모주택정비법 시행령 제3조(소규모주택정비사업 대상 지역) ① 법 제2조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 “노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역”이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.

2. 가로주택정비사업: 가로구역의 전부 또는 일부로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역
가. 해당 사업시행구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 것. 다만, 지역 여건 등을 고려하여 시·도 조례로 정하는 경우에는 1만3천제곱미터 미만으로 할 수 있고, 사업시행구역이 소규모주택정비 관리지역인 경우이거나 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 2만제곱미터 미만으로 할 수 있으며, 소규모주택정비 관리지역으로서 1) 및 2)의 요건을 모두 갖춘 경우에는 4만제곱미터 미만으로 할 수 있다.

- 1) 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다) 또는 법 제10조제1항제1호에 따른 토지주택공사등(이하 “토지주택공사등”이라 한다)이 법 제17조제3항 또는 제18조제1항에 따라 공동 또는 단독으로 사업을 시행할 것
- 2) 다음의 어느 하나에 해당하는 비율이 10퍼센트 이상일 것
가) 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 전체 연면적 대비 공공임대주택 연면적의 비율
나) 가로주택정비사업으로 건설하는 주택의 전체 세대수 대비 공공임대주택 세대수의 비율

- 종합하면, 이 건의안은 서울시가 저층주거지 주거환경 개선 및 주택공급을 위해 ‘모아주택·모아타운’ 정책의 일환인 가로주택정비사업에 대하여, HUG의 사업비 융자범위를 확대를 촉구하려는 것으로, 노후 저층주거지 정비사업의 활성화와 주택공급 확대를 위하여 건의의 필요성이 인정됨.
- 참고로, 서울시는 2026년부터 운용 예정인 주택진흥기금⁵⁾을 통해 가로주택정비사업의 초기사업비를 융자지원⁶⁾할 계획이며, 이와 함께 하나은행과 협약⁷⁾을 체결하여, HUG 융자사업과 별도로 서울주택도시개발공사 (이하 ‘SH’)와 공동사업을 시행하는 조합을 대상으로 총 사업비 70퍼센트 이내에서 저금리로 융자지원 가능한 ‘모아든든자금’(가칭)이라는 융자상품을 개발 중으로, 2026년 정식 출시 예정임⁸⁾.

<모아든든자금(가칭) 개요(안)>

구 분	내 용
자금 용도	본사업비(건설자금 등)
융자 기관	하나은행
융자 대상	SH 공동사업시행 조합 대상
자금 용도	사업시행계획인가 이후 사업비
융자 한도	총 사업비의 70% 이내
금 리	1) 사업기간 36개월 미만: CD+1.5% 2) 사업기간 36개월 이상: CD+1.6%
융자 기간	최초 실행일부터 준공 후 6개월까지
상환 방식	이자 매월 납부, 원금 일시 상환

- 따라서, 서울시는 건의안과 같은 기준 HUG 융자상품의 확대·개선 뿐 아니라, 각 기관의 정책 대출이 서로 충돌없이 실행될 수 있도록 HUG와

5) 「서울특별시 주택진흥기금 설치 및 운용에 관한 조례」에 따른 ‘서울특별시 주택진흥기금’을 말함.

6) 제출된 「2026년도 서울특별시 기금운용계획안」에서 ‘계획적 소규모주택정비사업 지원’으로 80억원을 편성하였으며, 면적규모별 최대 20억원 융자할 계획임.

7) 2025.9.24.(수) ‘서울시·SH·하나은행 업무협약식’이 있었음.

8) “서울시, ‘모아주택’ 금융지원 강화…하나은행과 손잡고 저금리 상품 개발 나선다”(2025.9.25. 서울시 보도자료)

긴밀하게 협의해 나갈 필요가 있을 것으로 사료되며, 필요시 서울시와 HUG가 초기사업비와 본사업비를 나누어서 융자지원하는 등 사업장에서 추진단계 전반에 걸쳐 원활한 자금조달을 받을 수 있는 방안도 검토할 필요가 있겠음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

소규모주택정비사업 활성화를 위한 융자지원 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 직접융자(초기사업비 및 이주비 등)와 위탁융자(본사업비 중 건설자금 등) 제도를 운영하고 있다.

그러나 지속적인 융자 이자율 상승과 더불어 기금 부족을 이유로 이율이 낮은 직접융자를 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 4만m²까지) 총 융자한도는 5백억원으로 제한(2개소 1천억원 지원 → 1개소 5백억원 지원)되어 융자지원의 실질적 혜택이 축소되는 문제를 안고 있다.

이처럼 소규모주택정비사업에 있어 HUG의 융자 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 1천억 원으로 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