국토교통부

주택도시기금

# 도시재생
## 기금융자 안내

도시재생, 날개를 달다.
with HUG
주택도시보증공사



HUG 주택도시보증공사

기존 재개발, 재건축 등의 전면 철거방식은

원주민 커뮤니티 붕괴, 주민간 갈등 유발, 지역고유의 특성 상실 등

많은 문제를 야기해 왔습니다.

이제 도시의 **물리적 환경** 개선뿐만 아니라

주민이 주체가 되는 **지역공동체를 활성화**함으로써

**경제적, 사회적 동반성장을 도모하고**

**일자리 창출을 통해 국민의 삶의 질 향상에 기여하기 위하여**

# 도시재생이란
# 새로운 패러다임으로 도약합니다.



# 도시재생, 날개를 달다.

**WITH HUG** 주택도시보증공사

## CONTENTS


도시재생 기금융자 안내 04

도시재생 기금융자 규모 04

도시재생 기금융자 개요 05

도시재생 기금융자 세부안내

- 코워킹커뮤니티시설 조성자금 06
- 상가 리모델링자금 08
- 공용주차장 조성자금 09
- 창업시설 조성자금 10
- 가로주택정비사업 초기사업비 11

도시재생 기금융자 프로세스 12

도시재생 기금융자 주요 심사기준 13

도시재생 기금융자 제출서류 14

도시재생 기금융자 상담 연락처 15

# 01 도시재생 기금융자 안내

## 도시재생의 정의

인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것

※ **관련법령** : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(2013년 6월 제정)

## HUG의 도시재생 기금융자

도시재생활성화를 위한 기금융자상품 운용으로 사업 마중물 역할을 수행하여 지역경제 활성화와 일자리 창출 등에 기여함으로써 국민의 삶의 질 향상에 기여

※ **근거법령 : 「주택도시기금법」 제9조 제2항 제2호**

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

1. 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조 제2호 바목 가로주택정비사업
2. 다음 각 목의 사업 중 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 사업에 필요한 비용의 출자·투자 또는 융자
   가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항 제7호에 따른 도시재생사업의 시행에 필요한 비용
   나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항 제5호에 따른 도시재생활성화지역 내에서 해당 지방자치단체의 장이 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 건축물의 건축에 필요한 비용

# 02 도시재생 기금융자 규모

| 구 분 | | '17년 예산 |
|---|---|---|
| 수요자중심형 도시재생사업 | 코워킹커뮤니티시설 조성자금 | 320억 원 |
| | 상가 리모델링자금 | |
| | 공용주차장 조성자금 | |
| | 창업시설 조성자금 | |
| 소규모주택정비사업 | 가로주택정비사업(초기사업비) | 60억 원 |
| 합 계 | | 380억 원 |

# 03 도시재생 기금융자 개요

## 코워킹커뮤니티시설 조성자금

- 사업내용 도시재생활성화지역 내 코워킹커뮤니티시설 조성에 필요한 자금 융자
- 신청자격 개인, 마을기업, 사회적기업, 협동조합 등 법인, 지방자치단체, 지방공기업, 공공기관
- 자금용도 건설, 매입, 리모델링
- 융자한도 총사업비의 70%(단, 담보한도 이내)
- 융자내용 연 1.5%(변동금리), 5년 만기일시상환 또는 원리금(원금)균등분할상환

## 상가 리모델링자금

- 사업내용 도시재생활성화지역 내 쇠퇴 구도심 활성화를 위하여 개별점포 또는 집단적 상가 리모델링 및 건설에 필요한 자금 융자
- 신청자격 상가소유자, 토지소유자
- 자금용도 건설, 리모델링
- 융자한도 총사업비의 70%(단, 담보한도 이내)
- 융자내용 연 1.5%(변동금리), 5년 만기일시상환 또는 원리금(원금)균등분할상환

## 공용주차장 조성자금

- 사업내용 도시재생활성화지역 내 노후불량주택 밀집지역 또는 주차장이 부족한 원도심 상권지역 내에서 공용주차장, 주차복합시설 등 건설에 필요한 자금 융자
- 신청자격 주차장부지 소유자, 지방자치단체, 지방공기업, 공공기관
- 자금용도 건설
- 융자한도 총사업비의 70%(단, 담보한도 이내)
- 융자내용 연 1.5%(변동금리), 5년 만기일시상환 또는 원리금(원금)균등분할상환

## 창업시설 조성자금

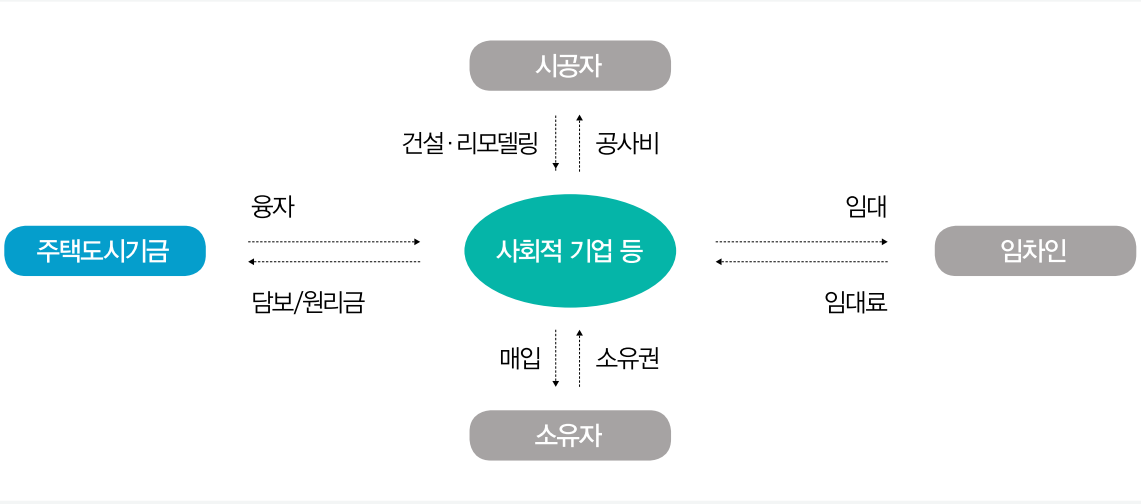
- 사업내용 도시재생활성화지역 내 쇠퇴도심 일자리 창출을 위하여 신규로 창업하는 시설 조성에 필요한 자금 융자
- 신청자격 청년창업자 등 개인, 마을기업, 사회적기업, 협동조합 등
- 자금용도 건설, 매입, 리모델링
- 융자한도 총사업비의 70%(단, 담보한도 이내)
- 융자내용 연 1.5%(변동금리), 5년 만기일시상환 또는 원리금(원금)균등분할상환

## 가로주택정비사업 초기사업비

- 사업내용 가로주택정비사업을 시행하는 조합 등에 대한 초기사업비 융자
- 신청자격 가로주택 정비사업조합, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업
- 자금용도 조합설립인가 이후 사업시행인가 이전까지의 초기사업비
- 융자한도 구역별 3억원
- 융자내용 연 2.0%(변동금리), 3년 만기일시상환

# 04 도시재생 기금융자 세부안내

## 04-1 코워킹커뮤니티시설 조성자금




### 융자 신청인 자격

- 코워킹커뮤니티시설을 조성하는 개인, 마을기업, 사회적기업, 협동조합 등 법인, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업

### 자금용도

- 건설·매입·리모델링

### 융자기간

- 5년(1회 연장 최장 10년)

  ※ 지방자치단체·공공기관·지방공기업인 경우 2회 연장 최장 15년

### 융자이율

- 연 1.5%(변동금리)

*용어 설명

- **코워킹커뮤니티시설** : 「건축법」 제2조 제2항에 따른 시설 중 업무, 문화집회, 교육연구, 판매·숙박, 근린생활시설, 주택 등이 동일건축물 내 복합활용 목적으로 함께 운영되는 시설
- **마을기업** : 「도시재생특별법」 제2조 제1항 제9호 및 「마을기업육성사업 시행지침」(행정자치부, 2017)에 의거 행정자치부장관(지자체장)으로부터 마을기업으로 지정된 법인
- **사회적기업** : 「사회적기업육성법」 제7조에 따라 고용노동부장관의 인증을 받은 기업(예비사회적 기업 포함)
- **협동조합** : 「협동조합기본법」에 따라 신고 확인증 등을 통한 협동조합 등 사업조직
- **지방자치단체, 공공기관, 지방공기업** : 「지방자치단체법」에 의한 지방자치단체, 「공공기관운영법」에 의한 공공기관, 「지방공기업법」에 의한 지방직영기업, 지방공사 및 지방공단 등

## 융자한도

- 총사업비의 70%(단, 담보가액 이내)

## 상환방법

- 만기일시상환 또는 원리금(원금) 균등분할상환

※ 중도상환수수료는 없는 것을 원칙으로 하되, 융자약정 체결 이후 약정을 위반하여 기한이익을 상실한 경우 융자약정에서 정하는 바에 따라 중도상환수수료 징수

## 융자조건

- 사업계획상 코워킹커뮤니티시설을 반드시 포함하여야 함

- 시설임대 시 융자 특칙

① 「상가건물 임대차보호법」 등에서 정하는 기간까지 계약갱신권 보장

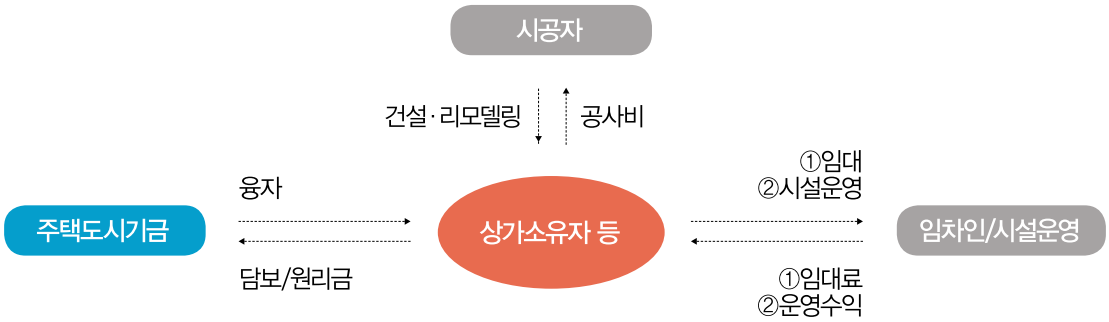
② 융자실행일로부터 최초 임대차계약 체결 후 5년까지(융자금 중도상환 시에도 융자실행일로부터 최초 임대차계약 체결 후 5년까지) 임대료 인상률 연 5% 이내 제한

③ 임대보증금을 월임대료로 전환 또는 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 경우 「상가건물 임대차보호법」등에 따른 적용비율을 초과할 수 없음

④ 시설임대 시 위 융자조건을 위반한 경우 이로 인하여 얻은 이익을 임차인에게 반환하여야 함

※ 임대차계약서에 상기 ① 내지 ④에 해당하는 내용을 명시

## 04-2 상가 리모델링자금




### 융자 신청인 자격

- 상가 리모델링을 추진하는 상가소유자 또는 상가 신축을 추진하는 토지소유자

### 자금용도

- 상가 리모델링 또는 건설

### 융자기간

- 5년(1회 연장 최장 10년)

### 융자이율

- 연 1.5%(변동금리)

### 융자한도

- 총사업비의 70%(단, 담보가액 이내)

### 상환방법

- 만기일시상환 또는 원리금(원금) 균등분할상환

※ 중도상환수수료는 없는 것을 원칙으로 하되, 융자약정 체결 이후 약정을 위반하여 기한이익을 상실한 경우 융자약정에서 정하는 바에 따라 중도상환수수료 징수

### 융자조건

- 임차인 또는 소유자로부터 리모델링에 대한 동의를 받아 공사소정양식에 의한 동의서 제출 요함
- 시설임대 시 융자 특칙

① 「상가건물 임대차보호법」 등에서 정하는 기간까지 계약갱신권 보장

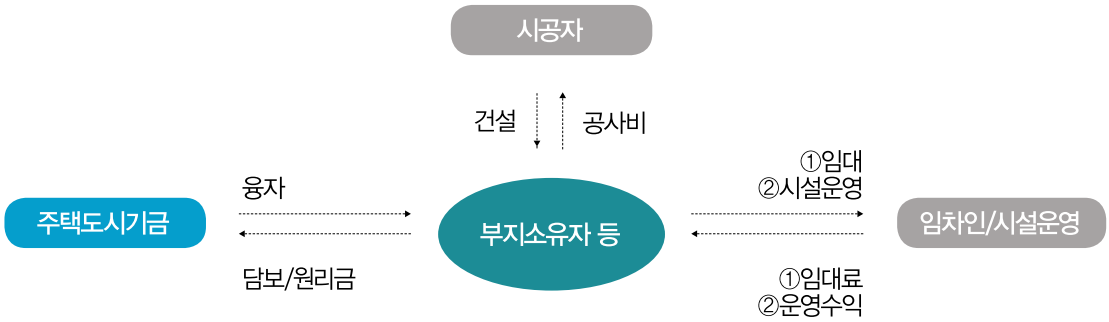
② 융자실행일로부터 최초 임대차계약 체결 후 5년까지(융자금 중도상환 시에도 융자실행일로부터 최초 임대차계약 체결 후 5년까지) 임대료 인상률 연 5% 이내 제한

③ 임대보증금을 월임대료로 전환 또는 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 경우 「상가건물 임대차보호법」 등에 따른 적용비율을 초과할 수 없음

④ 시설임대 시 위 융자조건을 위반한 경우 이로 인하여 얻은 이익을 임차인에게 반환하여야 함

※ 임대차계약서에 상기 ① 내지 ④에 해당하는 내용을 명시

# 04-3 공용주차장 조성자금




## ◘ 융자 신청인 자격

- 공용주차장을 조성하는 주차장부지 소유자, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업

## ◘ 자금용도

- 주차장 또는 주차복합시설 건설

## ◘ 융자기간

- 5년(1회 연장 최장 10년) ※ 단, 지방자치단체·공공기관·지방공기업인 경우 2회 연장 최장 15년

## ◘ 융자이율

- 연 1.5%(변동금리)

## ◘ 융자한도

- 총사업비의 70%(단, 담보가액 이내)

## ◘ 상환방법

- 만기일시상환 또는 원리금(원금) 균등분할상환

※ 중도상환수수료는 없는 것을 원칙으로 하되, 융자약정 체결 이후 약정을 위반하여 기한이익을 상실한 경우 융자약정에서 정하는 바에 따라 중도상환수수료 징수

## ◘ 융자조건

- 주차장 운영 시 주변시세 이하로 주차료를 책정하여야 함
- 시설임대 시 융자 특칙

① 「상가건물 임대차보호법」 등에서 정하는 기간까지 계약갱신권 보장

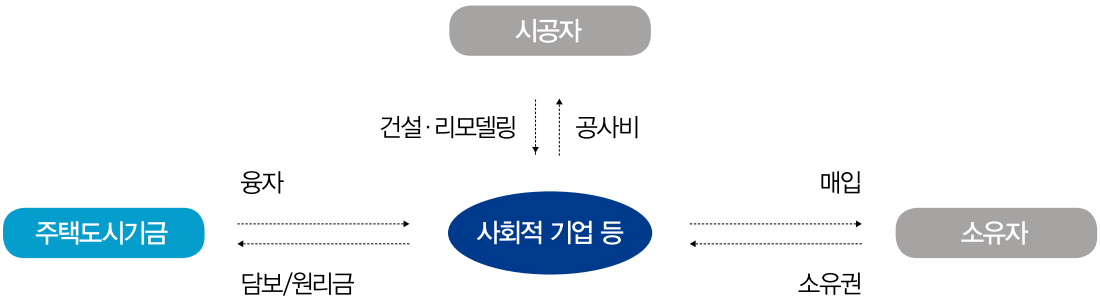
② 융자실행일로부터 최초 임대차계약 체결 후 5년까지(융자금 중도상환 시에도 융자실행일로부터 최초 임대차계약 체결 후 5년까지) 임대료 인상률 연 5% 이내 제한

③ 임대보증금을 월임대료로 전환 또는 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 경우 「상가건물 임대차보호법」 등에 따른 적용비율을 초과할 수 없음

④ 시설임대 시 위 융자조건을 위반한 경우 이로 인하여 얻은 이익을 임차인에게 반환하여야 함

※ 임대차계약서에 상기 ① 내지 ④에 해당하는 내용을 명시

# 04-4 창업시설 조성자금




## ◘ 융자 신청인 자격

- 신규 창업하는 청년창업자 등 개인, 마을기업, 사회적기업, 협동조합 등

* 용어 설명
  - **청년창업자** : 「중소기업창업지원법」 제2조 제2호, 제2호의 2에 따른 창업자(창업하려는 자를 포함한다.) 또는 재창업자

## ◘ 자금용도

- 건설·매입·리모델링

## ◘ 융자기간

- **자금** : 5년(1회 연장 최장 10년)

## ◘ 융자이율

- 연 1.5%(변동금리)

## ◘ 융자한도

- 총사업비의 70%(단, 담보가액 이내)

## ◘ 상환방법

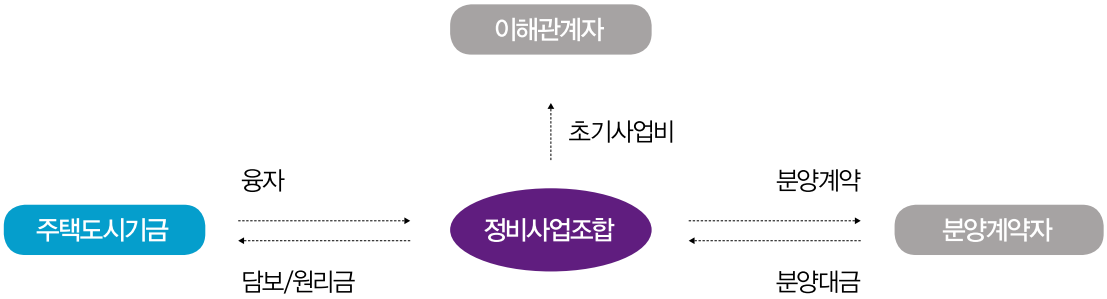
- 만기일시상환 또는 원리금(원금) 균등분할상환

※ 중도상환수수료는 없는 것을 원칙으로 하되, 융자약정 체결 이후 약정을 위반하여 기한이익을 상실한 경우 융자약정에서 정하는 바에 따라 중도상환수수료 징수

## ◘ 융자조건

- 창업시설은 시설임대 할 수 없음

# 04-5 가로주택정비사업 초기사업비




## ◘ 융자 신청인 자격

- 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호 바목에 따른 가로주택정비사업을 시행하는 정비사업조합, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업

## ◘ 자금용도

- 조합설립인가 이후 사업시행인가 이전까지의 초기사업비(조합운영비, 용역비, 총회비용 등)

## ◘ 융자기간 • 3년

## ◘ 융자이율 • 연 2.0%(변동금리)

## ◘ 융자한도 • 구역별 3억원

## ◘ 상환방법

- 만기일시상환

※ 중도상환수수료는 없는 것을 원칙으로 하되, 융자약정 체결 이후 약정을 위반하여 기한이익을 상실한 경우 융자약정에서 정하는 바에 따라 중도상환수수료 징수

## ◘ 융자조건

- 조합설립인가·사업시행인가·관리처분계획인가 등과 관련하여 다음 각목 사유가 발생한 경우 융자 거절됨
  ① 단위사업의 주무관청으로부터 신청반려처분 또는 취소처분을 받은 경우
  ② 융자신청 당시 무효 또는 취소를 다투는 소송이 진행 중인 경우
- 융자금 실행 및 자금관리를 위한 계좌는 공사와 조합의 공동명의로 개설하여야 함. 단, 지방자치단체·공공기관·지방공기업인 경우 예외로 할 수 있음
- 사업비대출을 통한 자금차입, 이율 및 그 상환방법에 대한 총회결의서 사본을 제출하여야 함

# 05 도시재생 기금융자 프로세스

**01 융자상담**

- **전화상담** : 주택도시금융2센터, 도시재생뉴딜지원단, 콜센터(1566-9009)
- **방문상담** : 주택도시금융2센터, 각 영업지사
  ※ 도시재생 기금융자 상담 연락처 참고

**02 융자신청접수**

- **융자신청** : 융자신청서, 사업계획서 등 관련서식은 하단 홈페이지 참고
  - **주택도시보증공사 홈페이지**(http://www.khug.or.kr/) 고객지원센터 → 보도자료/공지사항 → 공지사항
  - **주택도시기금 포털**(http://nhuf.molit.go.kr/) 고객서비스 → 공지사항
- **융자신청 서류접수** : 주택도시금융2센터, 각 영업지사 방문접수

**03 융자심사**

- **융자조건 심사**
  - 공공성·실현가능성·사업성 등
  - 담보적격성
- **융자심사 결과통지**

**04 약정체결**

- 상품유형별 융자조건에 따른 권리의무사항 등 약정체결

**05 융자실행**

- 차주신청에 의한 융자 일괄(분할) 실행

**06 사후관리**

- 이자납부 연체관리, 원금상환 기일 등 관리
- 융자조건 이행여부 점검

# 06 도시재생 기금융자 주요 심사기준

| 구 분 | 수요자중심형 도시재생사업 | 가로주택 정비사업 |
|---|---|---|
| 신청인 적격성 | ○ 기금지원 금지사유 해당여부<br>○ 융자약정 위반 경력이 있는지 여부 | ○ 기금지원 금지사유 해당여부<br>○ 융자약정 위반 경력이 있는지 여부 |
| 공공성 | ○ 도시계정 금융지원 사업 해당여부<br>○ 사행산업(도박·사치·향락 등), 건강유해 우려 등 국민정서상 융자지원이 부적절한 업종 해당여부<br>○ 기금 이중지원 여부<br>(지자체의 보조금 지원은 제외)<br>○ 시설임대 시 임대기간 및 임대료 관련 융자조건 준수의사가 표시되었는지 여부<br>(코워킹커뮤니티시설, 상가리모델링, 공용주차장 조성자금 융자에 한함)<br>○ 사업계획상 코워킹커뮤니티시설을 포함하는지 여부<br>(코워킹커뮤니티시설 조성자금 융자에 한함)<br>○ 주차장 운영계획상 주변시세 이하로 주차료 책정여부(공용주차장 조성자금 융자에 한함) | ○ 도시계정 금융지원 사업 해당여부<br>○ 기금 이중지원 여부<br>(지자체의 보조금 지원은 제외) |
| 사업성 | ○ 총사업비 조달계획이 구체적인지 여부<br>○ 융자 상환계획이 구체적인지 여부<br>○ 담보력 적정여부<br>– 융자금액이 담보인정가액 이내인지 여부<br>– 담보물 권리침해여부 등 채권보전상 위험 여부 | ○ 총사업비 조달계획이 구체적인지 여부<br>○ 융자 상환계획이 구체적인지 여부<br>○ 담보력 적정여부<br>– 융자금액이 담보인정가액 이내인지 여부<br>– 담보물 권리침해여부 등 채권보전상 위험 여부 |
| 실 현 가능성 | ○ 인허가 진행현황이 구체적으로 확인되었는지 여부 | ○ 조합설립인가·사업시행인가·관리처분계획인가 등에 관한 무효 또는 취소 소송 진행 여부<br>○ 조합설립인가·사업시행인가·관리처분계획인가 관련 주무관청으로부터 반려·취소처분이 있었는지 여부<br>○ 본 차입관련 총회의결을 득하였는지 여부 |

# 07 도시재생 기금융자 제출서류

| 구 분 | | 서류내용 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 수요자 중심형 재생사업 | 융자신청인 적격성 | ○ 융자신청서 | 공사소정양식 |
| | | ○ 개인(신용)정보 수집·이용·제공 및 조회 동의서<br>※ 신청자 자필로 작성 | 공사소정양식 |
| | | ○ 신분증 사본(주민등록증, 운전면허증, 여권 등) | |
| | | ○ 사업자등록증 사본, 법인등기부등본, 정관 사본 | 발급일로부터 3개월 이내 |
| | | ○ 마을기업 지정서 사본, 사회적기업 인증서 사본,<br>협동조합 신고확인증 사본 등 | |
| | | ○ 지방자치단체장의 융자대상 확인서 | 공사소정양식 |
| | 공공성·사업성·실현가능성 확인 | ○ 사업계획서 | 공사소정양식 |
| | | ○ (건설·리모델링인 경우) 공사도급계약서 사본 | |
| | | ○ (매입인 경우) 매매계약서 사본<br>※ 계약이 기 체결된 경우에 한하여 제출 | |
| | 담보확인 | ○ 토지, 건물, 공사보증서 등<br>**※ 부동산 담보제공시 제출서류**<br>•(토지 등 담보물에 대한) 등기부등본(발급용), 토지조서, 매매계약서, 매매대금납부영수증, 토지사용승낙서 등<br>•한국감정원 또는 감정평가법인의 감정평가서 사본 (감정평가일로부터 6개월 이내)<br>* 융자한도 제외한 심사결과 적정시 공사가 의뢰(융자신청인 비용부담으로 감정평가 의뢰 가능)<br>•(주택, 상가건물 등에 대한) 임대차열람내역서, 임대차계약서 사본<br>* 건물이 있는 경우에 한함 | |
| 가로주택 정비사업 | 융자신청인 적격성 | ○ 융자신청서 | 공사소정양식 |
| | | ○ 사업자등록증 사본, 법인등기부등본, 정관 사본 | 발급일로부터 3개월 이내 |
| | | ○ 융자신청 및 그 내용(자금차입, 이율, 상환방법 등)에 대한 총회 결의서 사본 | |
| | 공공성 등 확인 | ○ 사업계획서 | 공사소정양식 |
| | 담보확인 | ○ 공사보증서 등 | |

# 08 도시재생 기금융자 상담 연락처

| 소 속 | 연락처 | 주 소 |
|---|---|---|
| 주택도시 금융2센터 | 02-3771-6572 | (07237) 서울 영등포구 의사당대로 21, 1층 |
| | 02-3771-6573 | |
| | 02-3771-6575 | |
| | 02-3771-6576 | |
| | 02-3771-6577 | |
| 서울북부지사 | 02-397-2716 | (03188) 서울 종로구 청계천로 35, 관정빌딩 5층 |
| | 02-397-2717 | |
| 서울동부지사 | 02-2050-7836 | (06211) 서울 강남구 테헤란로 326, 역삼아이타워 2층 |
| | 02-2050-7839 | |
| 서울서부지사 | 02-6299-4911 | (07325) 서울 영등포구 여의대로 66, KTB빌딩 18층 |
| | 02-6299-4912 | |
| 서울남부지사 | 02-6009-7973 | (06633) 서울 서초구 서초대로 314, 정보통신공제조합 5층 |
| | 02-6009-7972 | |
| 부산울산지사 | 051-922-7782 | (48732) 부산 동구 중앙대로 240, 현대해상 14층 |
| | 051-922-7781 | |
| 대구경북지사 | 053-210-2911 | (42028) 대구 수성구 동대구로 334, 한국교직원공제회관 7층 |
| | 053-210-2922 | |
| 대전충남지사 | 042-479-8522 | (35233) 대전 서구 둔산북로 56, 한화생명 10층 |
| 광주전남지사 | 062-350-5930 | (61964) 광주 서구 시청로 26, 광주도시공사 6층 |
| 경기지사 | 031-8002-7002 | (16488) 경기 수원시 팔달구 권광로 178, 9층 |
| 강원지사 | 033-902-6603 | (26383) 강원 원주시 북원로 2135, NH농협 원주시지부 3층 |
| 충북지사 | 043-913-2020 | (28776) 충북 청주시 상당구 용암동 1700, 전문건설공제조합 5층 |
| 전북지사 | 063-250-6413 | (54949) 전북 전주시 완산구 온고을로 1, 3층 |
| 경남지사 | 055-210-3414 | (51505) 경남 창원시 성산구 상남로 25, 한국산업은행빌딩 1층 |
| 도시재생 뉴딜지원단 | 02-3771-6263 | (07237) 서울 영등포구 의사당대로 21, 1층 |
| | 02-3771-6265 | |




HUG 주택도시보증공사 1566-9009
www.khug.or.kr, nhuf.molit.go.kr