

# 도시재생 기금융자 안내

도시재생, 날개를 달다.  
with 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.

NUC



## CONTENTS

|                   |    |
|-------------------|----|
| 도시재생 기금용자 안내      | 04 |
| 도시재생 기금용자 규모      | 04 |
| 도시재생 기금용자 개요      | 05 |
| 도시재생 기금용자 세부안내    |    |
| • 코워킹커뮤니티시설 조성자금  | 06 |
| • 상가 리모델링자금       | 08 |
| • 공용주차장 조성자금      | 09 |
| • 창업시설 조성자금       | 10 |
| • 가로주택정비사업 초기사업비  | 11 |
| 도시재생 기금용자 프로세스    | 12 |
| 도시재생 기금용자 주요 심사기준 | 13 |
| 도시재생 기금용자 제출서류    | 14 |
| 도시재생 기금용자 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<br>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

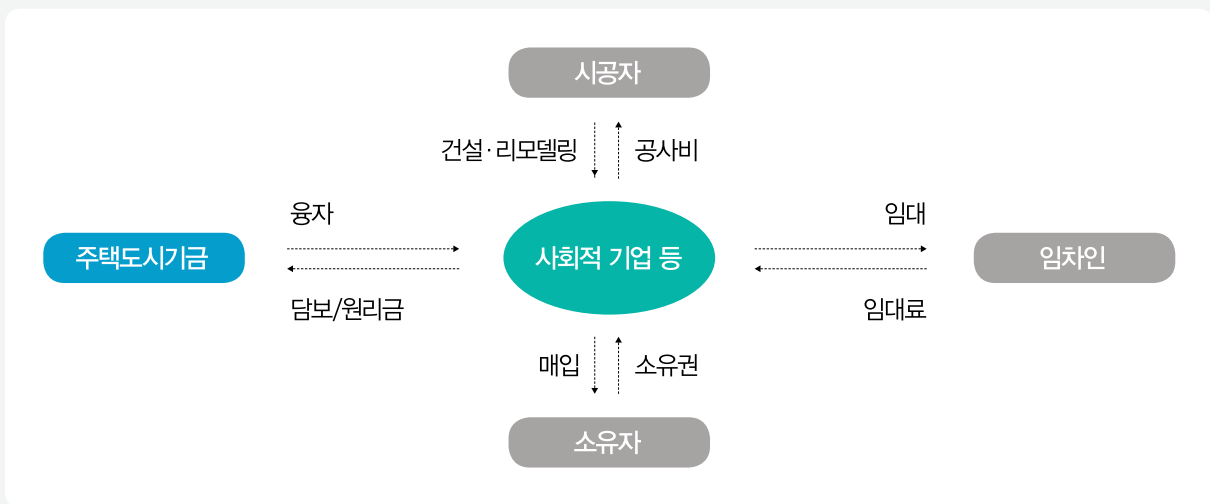
- 사업내용 가로주택정비사업을 시행하는 조합 등에 대한 초기사업비 융자
- 신청자격 가로주택 정비사업조합, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업
- 자금용도 조합설립인가 이후 사업시행인가 이전까지의 초기사업비
- 융자한도 구역별 3억원
- 융자내용 연 2.0%(변동금리), 3년 만기일시상환



## 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

## □ 용자한도

- 총사업비의 70%(단, 담보가액 이내)

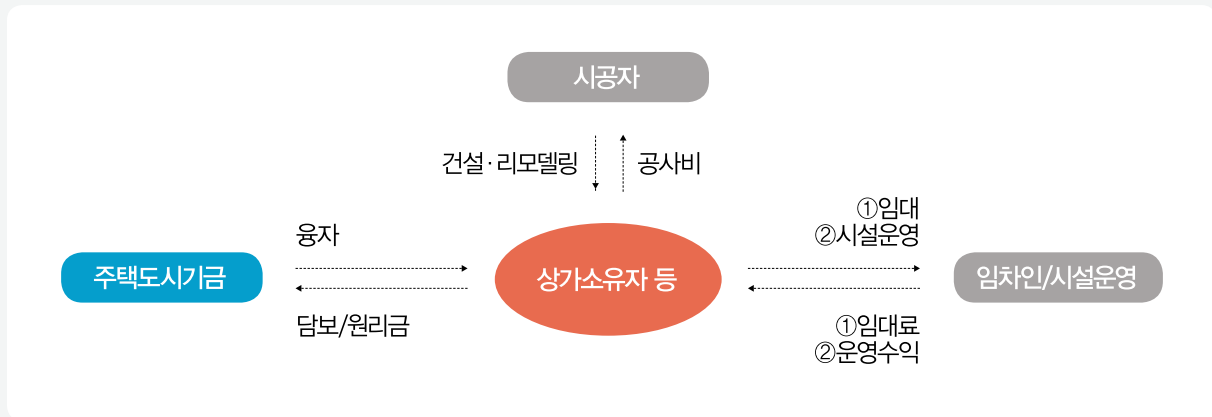
## □ 상환방법

- 만기일시상환 또는 원리금(원금) 균등분할상환
  - ※ 중도상환수수료는 없는 것을 원칙으로 하되, 용자약정 체결 이후 약정을 위반하여 기한이익을 상실한 경우 용자약정에서 정하는 바에 따라 중도상환수수료 징수

## □ 용자조건

- 사업계획상 코워킹커뮤니티시설을 반드시 포함하여야 함
- 시설임대 시 용자 특칙
  - ① 「상가건물 임대차보호법」 등에서 정하는 기간까지 계약갱신권 보장
  - ② 용자실행일로부터 최초 임대차계약 체결 후 5년까지(용자금 중도상환 시에도 용자실행일로부터 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 용자조건을 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

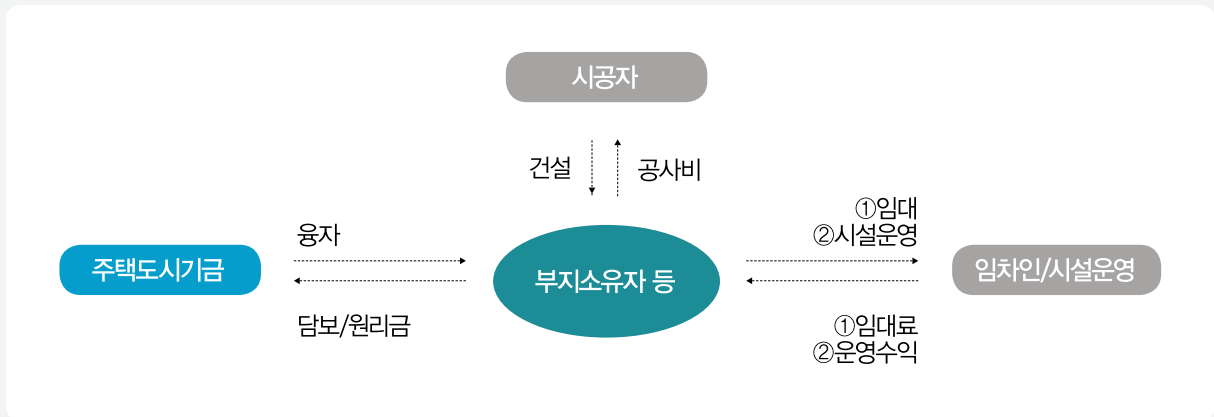
- 만기일시상환 또는 원리금(원금) 균등분할상환
  - ※ 중도상환수수료는 없는 것을 원칙으로 하되, 융자약정 체결 이후 약정을 위반하여 기한이익을 상실한 경우 융자약정에서 정하는 바에 따라 중도상환수수료 징수

### □ 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



### □ 용자 신청인 자격

- 공용주차장을 조성하는 주차장부지 소유자, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업

### □ 자금용도 • 주차장 또는 주차복합시설 건설

### □ 용자기간

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

### □ 용자이율 • 연 1.5%(변동금리)

### □ 용자한도 • 총사업비의 70%(단, 담보가액 이내)

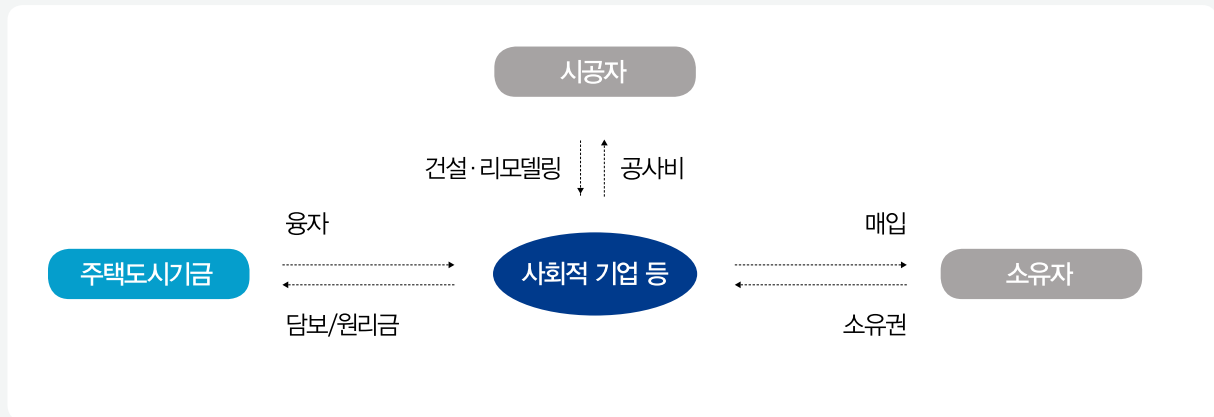
### □ 상환방법

- 만기일시상환 또는 원리금(원금) 균등분할상환
  - ※ 중도상환수수료는 없는 것을 원칙으로 하되, 용자약정 체결 이후 약정을 위반하여 기한이익을 상실한 경우 용자약정에서 정하는 바에 따라 중도상환수수료 징수

### □ 용자조건

- 주차장 운영 시 주변시세 이하로 주차료를 책정하여야 함
- 시설임대 시 용자 특칙
  - ① 「상가건물 임대차보호법」 등에서 정하는 기간까지 계약갱신권 보장
  - ② 용자실행일로부터 최초 임대차계약 체결 후 5년까지(용자금 중도상환 시에도 용자실행일로부터 최초 임대차계약 체결 후 5년까지) 임대료 인상을 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 용자조건을 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

### □ 자금용도

- 건설·매입·리모델링

#### \* 용어 설명

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

### □ 융자기간

- 자금 : 5년(1회 연장 최장 10년)

### □ 융자이율

- 연 1.5%(변동금리)

### □ 융자한도

- 총사업비의 70%(단, 담보가액 이내)

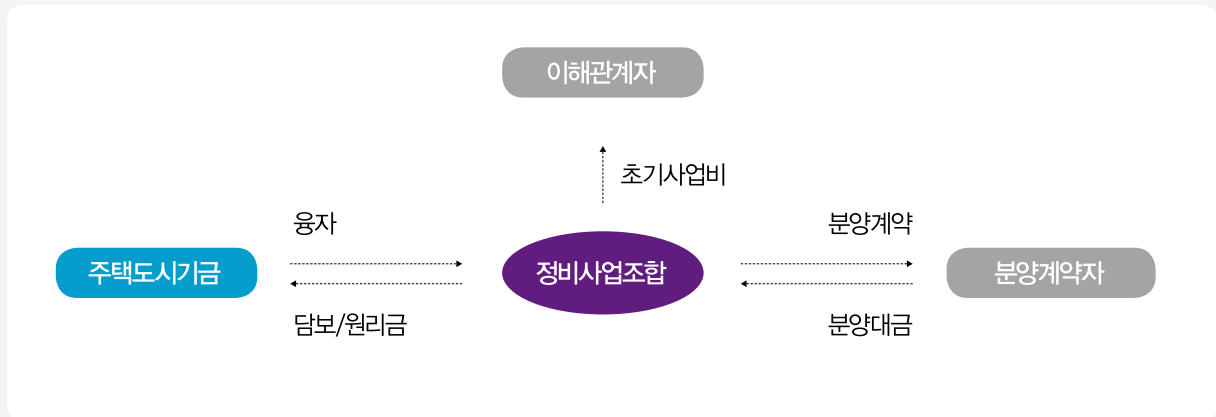
### □ 상환방법

- 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



### □ 용자 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)

### □ 용자기간 • 3년

### □ 용자이율 • 연 2.0%(변동금리)

### □ 용자한도 • 구역별 3억원

### □ 상환방법

- 만기일시상환
  - ※ 중도상환수수료는 없는 것을 원칙으로 하되, 용자약정 체결 이후 약정을 위반하여 기한이익을 상실한 경우 용자약정에서 정하는 바에 따라 중도상환수수료 징수

### □ 용자조건

- 조합설립인가·사업시행인가·관리처분계획인가 등과 관련하여 다음 각목 사유가 발생한 경우 용자 거절됨
  - ① 단위사업의 주무관청으로부터 신청반려처분 또는 취소처분을 받은 경우
  - ② 용자신청 당시 무효 또는 취소를 다투는 소송이 진행 중인 경우
- 용자금 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 관련서류는 하단 홈페이지 참고
  - 주택도시보증공사 홈페이지(<http://www.khug.or.kr/>) 고객센터 → 보도자료/공지사항 → 공지사항
  - 주택도시기금 포털(<http://nhuf.molit.go.kr/>) 고객센터 → 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<br>적격성 | <ul style="list-style-type: none"> <li>기금지원 금지사유 해당여부</li> <li>융자약정 위반 경력이 있는지 여부</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>기금지원 금지사유 해당여부</li> <li>융자약정 위반 경력이 있는지 여부</li> </ul>                                                                                                                                               |
| 공공성        | <ul style="list-style-type: none"> <li>도시계정 금융지원 사업 해당여부</li> <li>사행산업(도박·사치·향락 등), 건강유해 우려 등 국민정서상 융자지원이 부적절한 업종 해당여부</li> <li>기금 이중지원 여부<br/>(지자체의 보조금 지원은 제외)</li> <li>시설임대 시 임대기간 및 임대료 관련 융자 조건 준수여부가 표시되었는지 여부<br/>(코워킹커뮤니티시설, 상가리모델링, 공용주차장 조성자금 융자에 한함)</li> <li>사업계획상 코워킹커뮤니티시설을 포함 하는지 여부<br/>(코워킹커뮤니티시설 조성자금 융자에 한함)</li> <li>주차장 운영계획상 주변시세 이하로 주차료 책정여부(공용주차장 조성자금 융자에 한함)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>도시계정 금융지원 사업 해당여부</li> <li>기금 이중지원 여부<br/>(지자체의 보조금 지원은 제외)</li> </ul>                                                                                                                              |
| 사업성        | <ul style="list-style-type: none"> <li>총사업비 조달계획이 구체적인지 여부</li> <li>융자 상환계획이 구체적인지 여부</li> <li>담보력 적정여부               <ul style="list-style-type: none"> <li>융자금액이 담보인정가액 이내인지 여부</li> <li>담보물 권리침해여부 등 채권보전상 위험 여부</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>총사업비 조달계획이 구체적인지 여부</li> <li>융자 상환계획이 구체적인지 여부</li> <li>담보력 적정여부               <ul style="list-style-type: none"> <li>융자금액이 담보인정가액 이내인지 여부</li> <li>담보물 권리침해여부 등 채권보전상 위험 여부</li> </ul> </li> </ul> |
| 실 현<br>가능성 | <ul style="list-style-type: none"> <li>인허가 진행현황이 구체적으로 확인되었는지 여부</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>조합설립인가·사업시행인가·관리처분계획인가 등에 관한 무효 또는 취소 소송 진행 여부</li> <li>조합설립인가·사업시행인가·관리처분계획인가 관련 주무관청으로부터 반려·취소처분이 있었는지 여부</li> <li>본 차입관련 총회의결을 득하였는지 여부</li> </ul>                                               |

## 07 도시재생 기금융자 제출서류



| 구 분                    | 서류내용                                                          | 비 고                    |
|------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------|
| 수 요 자<br>중 심 형<br>재생사업 | 용 자<br>신청인<br>적격성                                             | 공사소정양식                 |
|                        |                                                               | 공사소정양식<br>※ 신청자 자필로 작성 |
|                        |                                                               |                        |
|                        |                                                               | 발급일로부터<br>3개월 이내       |
|                        |                                                               |                        |
|                        |                                                               | 공사소정양식                 |
|                        | 공공성<br>· 사업성<br>· 실<br>· 현<br>· 가<br>· 능<br>· 성<br>· 확<br>· 인 | 공사소정양식                 |
|                        |                                                               |                        |
|                        |                                                               |                        |
|                        | 담보확인                                                          |                        |
|                        |                                                               |                        |
| 가로주택<br>정비사업           | 용 자<br>신청인<br>적격성                                             | 공사소정양식                 |
|                        |                                                               | 발급일로부터<br>3개월 이내       |
|                        |                                                               |                        |
|                        | 공공성<br>등 확인                                                   | 공사소정양식                 |
|                        | 담보확인                                                          |                        |



## 08 도시재생 기금융자 상담 연락처



| 소 속        | 연락처           | 주 소                                         |
|------------|---------------|---------------------------------------------|
| 주택도시 금융2센터 | 02-3771-6572  | (07237)<br>서울 영등포구 의사당대로 21, 1층             |
|            | 02-3771-6573  |                                             |
|            | 02-3771-6575  |                                             |
|            | 02-3771-6576  |                                             |
|            | 02-3771-6577  |                                             |
| 서울북부지사     | 02-397-2716   | (03188)                                     |
|            | 02-397-2717   | 서울 종로구 청계천로 35, 관정빌딩 5층                     |
| 서울동부지사     | 02-2050-7836  | (06211)                                     |
|            | 02-2050-7839  | 서울 강남구 테헤란로 326, 역삼아이타워 2층                  |
| 서울서부지사     | 02-6299-4911  | (07325)                                     |
|            | 02-6299-4912  | 서울 영등포구 여의대로 66, KTB빌딩 18층                  |
| 서울남부지사     | 02-6009-7973  | (06633)                                     |
|            | 02-6009-7972  | 서울 서초구 서초대로 314, 정보통신공제조합 5층                |
| 부산울산지사     | 051-922-7782  | (48732) 부산 동구 중앙대로 240, 현대해상 14층            |
|            | 051-922-7781  |                                             |
| 대구경북지사     | 053-210-2911  | (42028)                                     |
|            | 053-210-2922  | 대구 수성구 동대구로 334, 한국교직원공제회관 7층               |
| 대전충남지사     | 042-479-8522  | (35233)<br>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)<br>강원 원주시 복원로 2135, NH농협 원주시지부 3층   |
| 충북지사       | 043-913-2020  | (28776)<br>충북 청주시 상당구 용암동 1700, 전문건설공제조합 5층 |
| 전북지사       | 063-250-6413  | (54949) 전북 전주시 완산구 온고을로 1, 3층               |
| 경남지사       | 055-210-3414  | (51505)<br>경남 창원시 성산구 상남로 25, 한국산업은행빌딩 1층   |
| 도시재생 뉴딜지원단 | 02-3771-6263  | (07237)                                     |
|            | 02-3771-6265  | 서울 영등포구 의사당대로 21, 1층                        |

