

신속한 분당 신도시 정비를 위한 주민설명회

2024. 1.20.(토) 15:00 ~ 17:00

성남시청 1층 온누리

주최·주관 성남시

참석대상 성남시민, 관련 전문가, 관계 기관 등

[발제 1]

노후계획도시 특별법 주요내용 및 분당 신도시 정비방향

(주)동명기술공단



노후계획도시 특별법 주요내용 및 분당 신도시 정비방안

- 주민설명회 -



Contents

노후계획도시 특별법과 분당 신도시
마스터플랜 추진 상황

- I. 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 주요내용
 - 1. 특별법 개요
 - 2. 특별법 주요내용
 - 3. 향후일정 및 추진절차

- II. 분당신도시 정비방안
 - 1. 특별정비에정구역 및 특별정비구역 지정
 - 2. 선도지구
 - 3. 용적률 인센티브 및 공공기여
 - 4. 역세권 개발 방안
 - 5. 이주대책 수립

01 노후계획도시 특별법 주요내용

1. 특별법 개요
2. 특별법 주요내용
3. 향후일정 및 추진절차

01 특별법 개요



노후계획도시 특별법 목적 및 방향

“노후계획도시 특별법은 노후도시의 **기능 향상과 정주여건 개선,**
미래 도시로 전환을 도모하기 위하여 제정”

목적

노후계획도시의 광역적·체계적 정비를 위한 필요 사항 지원을 통해 도시 기능의
향상과 정주여건을 개선, 미래 도시로의 전환을 도모하여 국민생활 질적 향상

1

**획기적
규제완화**를 통한
신속한 정비
지원



2

**도시기능의
향상과
미래도시로의
전환**



3

**부동산 시장 불안
최소화**를 위해
체계적·단계적
정비 추진



4

**폭넓은
적용으로
지역간 형평성
확보**



5

**개발이익의
공유 및 재투자**로
공공 기여





01

특별법 개요

노후계획도시 정비를 위한 사업추진 체계

“노후계획도시 재정비를 위한 사업추진 체계는
기본방침 → 기본계획 → 특별정비구역 지정 → 각종 사업시행으로 진행”



02

특별법 주요내용

노후계획도시정비기본계획

노후계획도시정비기본방침에 따라 관할 구역 내 노후계획도시의 기본적인 정비방향 등을 설정

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 (제7조)	노후계획도시의 공간적 범위	건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획
	기본계획의 목표 및 추진방향	공공주택, 기반시설 등 공공기여에 관한 사항
	기존 개발계획의 달성도와 미비점 평가	노후계획도시정비선도지구의 지정계획
	미래도시로의 전환, 도시기능 향상 및 정주여건 개선을 위한 공간구조 개선 계획	이주대책 및 부동산가격 안정화계획
	광역교통시설 및 기반시설 정비에 관한 계획	저탄소 녹색도시로의 전환을 위한 추진계획
	특별정비예정구역의 공간적 범위 등 지정	건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재의 사용 등 재활용 촉진계획
	노후계획도시정비사업의 단계별 추진계획	노후계획도시의 체계적 정비를 위하여 대통령령으로 정하는 사항 (시행령 예정)



02 특별법 주요내용

특별정비에정구역 개요

“특별정비에정구역은 도시 재창조를 위한 대규모 블록 단위 통합정비 등에 적용되며, 재건축 안전진단 면제 또는 완화, 용적률 인센티브 등의 특례사항 혜택을 부여”

기본 방향

· 특별정비에정구역은 대규모 블록 단위 통합정비, 역세권 복합·고밀개발, 광역교통시설 등 기반시설 확충, 이주단지 조성 등 도시기능 강화를 위한 다양한 사업이 추진되는 구역을 의미

재건축 안전진단 면제 또는 완화

- 도시정비법에서 정하는 기준보다 완화된 안전진단 기준 적용
- 사업공공성이 확보되는 경우 안전진단 면제



용적률, 용도지역 등 도시·건축 규제완화

- 특별정비구역 국토계획법 상 입지규제 최소구역 지정 가능
- 리모델링 세대 수 현행 보다 추가확보 가능



통합심의 등 도입을 통한 절차 간소화

- 특별정비구역 내에서 진행되는 노후계획 도시정비사업은 통합심의 절차 적용



02 특별법 주요내용

특별정비구역 지정기준

특별정비에정구역 중 일정 조건을 만족할 경우 특별정비구역으로 지정

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 (제11조)

양호한 정주환경 확보를 위하여 일정 폭원 이상의 도로 등으로 구획된 단독·공동주택단지 등을 통합적으로 정비할 필요가 있는 구역

도시기능 향상을 위하여 주요 역세권 및 상업·업무지구의 복합·고밀개발이 필요한 구역

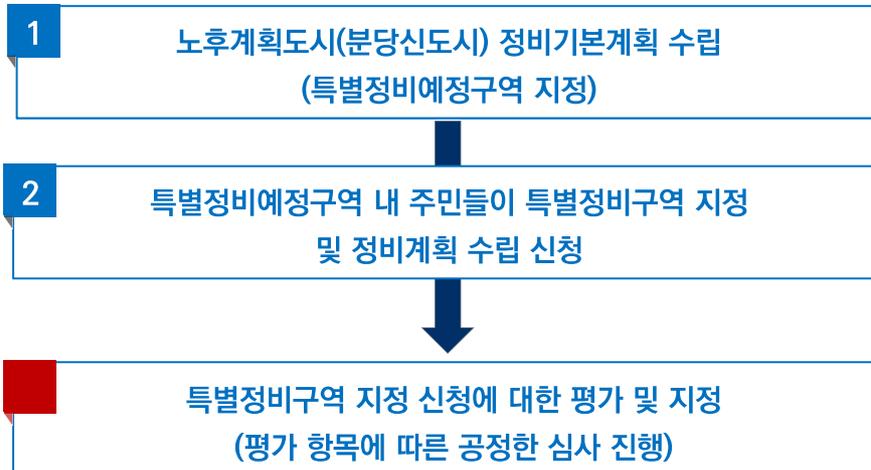
광역교통시설 및 기반시설을 확충 또는 개선하거나 도시의 자족기능 향상을 위하여 개발 및 정비가 필요한 구역

이주단지 조성이나 순환용 주택 공급 등 이주대책 추진에 필요한 구역



특별정비구역 지정 절차(안)

특별정비구역 지정은 특별정비에정구역으로 지정된 사업구역의 주민들이 특별정비구역 지정을 신청하고 평가항목에 따른 공정한 심사를 통해 지정하는 방안을 고려



선도지구 지정기준

선도지구는 특별정비에정구역 지정 단지 중에서 평가 및 심의 후 지정

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 (제18조)	선도지구 : 노후계획도시 정비 활성화를 위한 노후계획도시정비 선도지구를 의미함
	선도지구 지정 요건 : 특별정비에정구역 지정 단지 중에서 평가 및 심의 후 지정
	선도지구 지정을 위한 평가항목 - 주민 참여도, 노후도 및 주민불편, 시급성, 주변지역 확산 효과, 대규모 이주수요 등 (선도지구 신청 공고 → 선도지구 신청 대상지 심사 → 국토교통부 협의 후 최종 선정)



비용의 보조 또는 용자

국가 또는 지방자치단체는 노후계획도시정비사업의 원활한 추진을 위해
아래 **비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자할 수 있음**

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 (제21조)	기본계획 수립 비용
	노후계획도시 정비제도의 발전을 위한 조사·연구비
	노후계획도시정비사업에 필요한 비용
	광역교통시설 및 기반시설의 설치·정비 및 운영 등에 필요한 비용
	이주단지 조성, 순환용 주택 공급 등 이주대책에 필요한 비용



부담금의 감면

특별정비구역의 정비사업을 원활히 시행하기 위하여 필요한 경우
부담금을 해당 법률에서 정하는 바에 따라 **감면하거나 면제할 수 있음**

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 (제23조)	「개발이익 환수에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 개발부담금
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제20호에 따른 기반시설설치비용
	「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제11조제1항에 따른 광역교통시설 부담금
	「도시교통정비 촉진법」 제2조제9호에 따른 교통유발부담금
	「환경개선비용 부담법」 제9조제1항에 따른 환경개선부담금



주요 특례 사항

특례기준 적용으로 건축규제, 리모델링, 지구단위계획 등 세부기준 완화

노후계획도시
정비 및 지원에
관한 특별법
(제25조, 27조,
29조)

건축규제의 완화 등에 관한 특례(제25조)

- 국토계획법 상 용도지역, 용도지구에서의 **건축물의 건축 제한 완화**
- 국토계획법 상 **건폐율의 제한 완화**
- 국토계획법 상 **용적률의 제한 완화 (용적률 최대한도의 150% 이하)**
- 건축법 상 **건축물의 높이제한 완화** *「군사기지 및 군사시설 보호법」 상 고도제한 적용
- 도시공원법 상 **도시공원 또는 녹지의 확보기준 완화**

리모델링 사업에 대한 특례(제27조)

- 공공기여 포함 시 **세대 수 증가 상한의 140% 이하까지 완화**

「국토계획법」 등에 관한 특례(제29조)

- 지구단위계획과 상이한 내용으로 특별정비계획 수립 가능



공공기여 방안

노후계획도시 재정비 특례에 따른 초과이익을 환수하여 공공성을 확보 (공공임대 외 다양한 방식의 기부채납 허용)

노후계획도시
정비 및 지원에
관한 특별법
(제30조)

기반시설의 설치 및 도시기능 향상을 위하여 필요한 **부지 확보 또는 시설의 설치·제공**

공공주택의 공급 비용에 해당하는 금액 납부



특별정비계획으로 결정된 용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀
용적률의 **70% 이하의 범위**에서 공공주택 및 기반시설 등을 건설·설치하여 공급

노후계획도시 내 공공주택 및 기반시설 등의 현황 및 계획을 고려하여 사업시행자에게
공공주택의 공급비용 또는 시설의 설치 비용 부담의 방법으로 이를 갈음



02

특별법 주요내용

이주대책 수립

노후계획도시 재정비에 따른 **이주대책은 지자체가 수립하고 정부가 지원**

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 (제31조) (제32조)	이주수요 관리 (이주물량 산정)	>	노후계획도시별 연간 허용 정비물량의 산정 노후계획도시별 단계별 이주물량 산정
	이주단지 조성 (순환용 주택공급)	>	이주대책사업시행자는 인수자가 확보한 공공주택을 활용하여 노후계획도시정비사업을 위한 순환용 주택으로 공급
	이주자금 지원 (정착자금 용자)	>	국가는 이주민의 주거와 경제생활의 안정을 지원하기 위하여 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 사람에게 장기저금리의 정착자금 용자



03

향후일정 및 추진절차

기본계획 승인 등 향후일정

선도지구 지정시기는 2024년 하반기 예정이었으나,

1. 10.대책(주택공급 확대 및 건설경기 보완방안)에 따라 국토부와 협의를 통해 진행 예정

노후계획도시 정비기본방침 / 분당 신도시 정비기본계획	2024년 1분기	>	· 국토부 : 기본방침 수립 및 수정/보완 · 성남시 : 기본방침에 맞추어 기본계획 수립 진행 (특별정비에정구역 지정 작업 진행 ~)
	2024년 2분기	>	· 국토부 : 특별법 시행, 기본방침 공개(예정) · 성남시 : 기본계획 수립 진행
	2024년 3분기	>	· 국토부 : 선도지구 지정 협의 · 성남시 : 기본계획 수립 진행, 선도지구 신청 공고, 선도지구 지정 심사
	2024년 4분기	>	· 국토부 : 선도지구 지정협의 · 성남시 : 기본계획 수립 완료, 선도지구 확정 , 특별정비에정구역 지정 완료 · 경기도 : 기본계획 승인



재건축 사업절차(도시정비법 기준)



통합재건축 사업절차(특별법 기준)



02 분당신도시 정비방향

1. 특별정비에정구역 및 특별정비구역 지정
2. 선도지구
3. 용적률 인센티브 및 공공기여
4. 역세권 개발 방안
5. 이주대책 수립



01 특별정비에정구역 및 특별정비구역 지정

특별정비구역 지정 기준 및 사례

특별정비에정구역 중 특별정비구역 지정기준에 해당하는 구역 우선 선정

[지정 기준]

기준1

일정 폭원 이상의 도로 등으로 구획된 단독·공동주택단지 등을 통합적으로 정비할 필요가 있는 구역

기준2

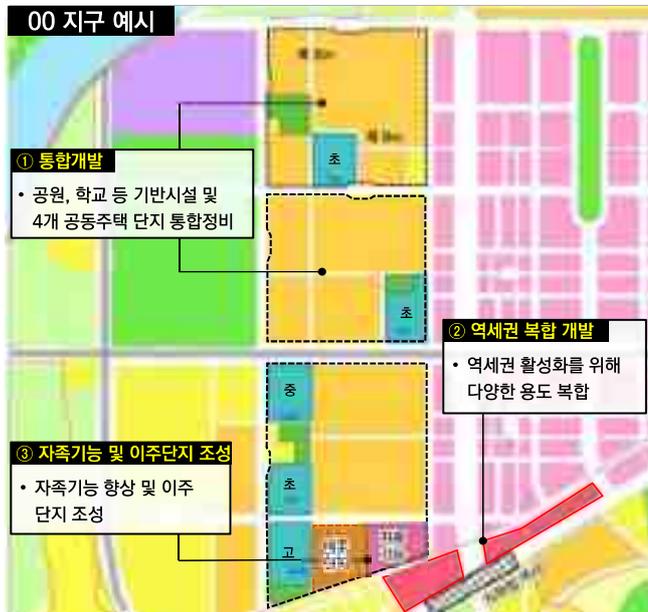
주요 역세권 및 상업·업무지구의 복합·고밀개발이 필요한 구역

기준3

광역교통시설 및 기반시설을 확충 또는 자족기능 향상을 위하여 개발 및 정비가 필요한 구역

기준4

이주단지 조성이나 순환용 주택 공급 등 이주대책 추진에 필요한 구역



01 특별정비에정구역 및 특별정비구역 지정

특별정비에정구역 개발 예시

특별정비구역 정비사업시 공동주택단지 통합으로 용적률 및 층수 상향을 고려한 개발 예시도



※ 국토계획법 시행령 제85조 의거 제3종일반주거지역 최대 용적률 300% 적용 시

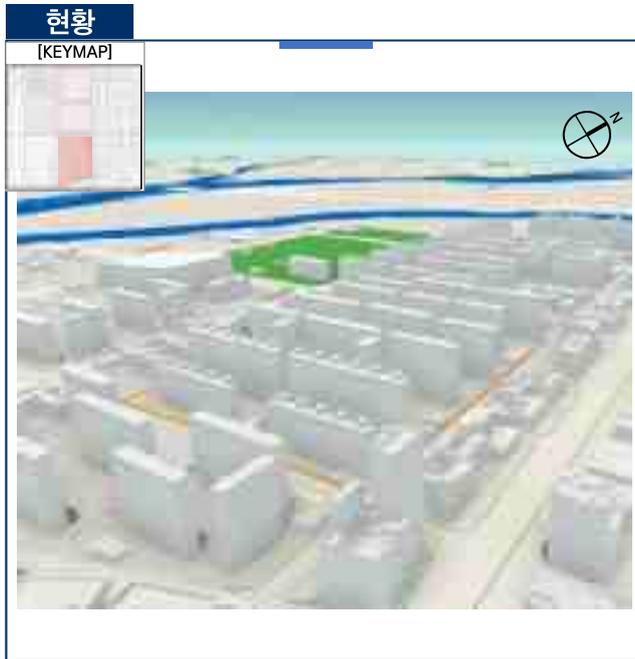


01

특별정비에정구역 및 특별정비구역 지정

특별정비에정구역 개발 예시

특별정비구역 정비사업시 **공동주택단지 통합**으로 용적률 및 층수 상향을 고려한 개발 예시도



※ 국토계획법 시행령 제85조 외거 제3종일반주거지역 최대 용적률 300% 적용 시



01

특별정비에정구역 및 특별정비구역 지정

특별정비에정구역 개발 예시

특별정비구역 정비사업시 공동주택단지 통합으로 용적률 및 층수 상향을 고려한 개발 예시도
“국토계획법 제78조 및 관계 법령 상 용적률 최대한도의 150%까지 완화 가능”



※ 국토계획법 시행령 제85조 외거 제3종일반주거지역 최대 용적률 300% 적용 시



선도지구 지정 기준 및 절차

선도지구는 국토부와 협의하여 지자체가 선정하되, 주민들의 적극적인 참여가 필요함

[지정 기준(안)]

기준1

주민의 적극적인 참여



기준2

건축물 노후도 및 주민불편 사항 의견 수렴

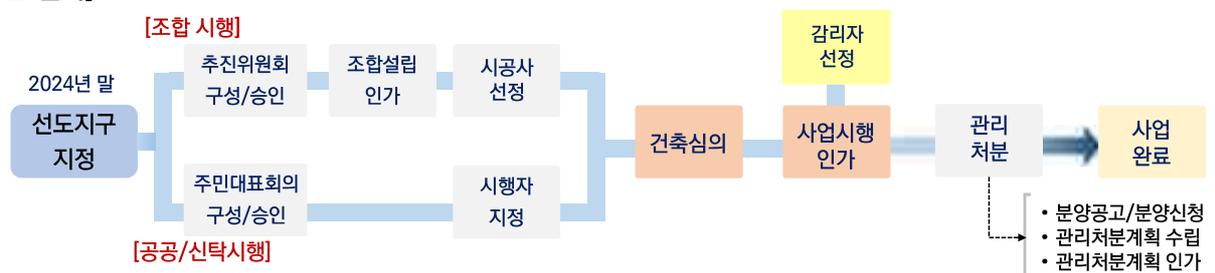


기준3

모범 사례 확산 가능지역



[추진 절차]



공공기여 방안

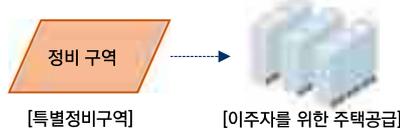
각종 특례가 집중된 특별정비구역의 공공기여를 통해 지역간 형평성 확보 및 기반시설 재투자 재원 등으로 활용

[공공기여 방안]

기준1

공공주택의 공급

공공주택으로 기부채납시 이주자를 위한 순환형 주택으로 활용하여 원활한 사업 기반 마련



기준2

기반시설의 설치

도로, 상하수도, 주차시설 등 지역에 필요한 기반시설을 공급하여 정주환경 개선



기준3

도시기능 향상에 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공

도시계획시설 및 생활SOC등 부지확보 또는 시설



기준4

공공주택의 공급, 기반시설 설치비용에 해당하는 금액 납부

기반시설이 충분히 확보된 구역의 경우 공급 비용에 해당하는 공공주택의 공급 또는 기반시설의 비용을 납부





03

용적률 인센티브 및 공공기여

구역별 용적률에 따른 공공기여 설정기준

특별정비구역의 공공기여 비율은 증가된 용적률의 70% 이하 범위에서 대통령령으로 정하는 비율로 지정 예정임

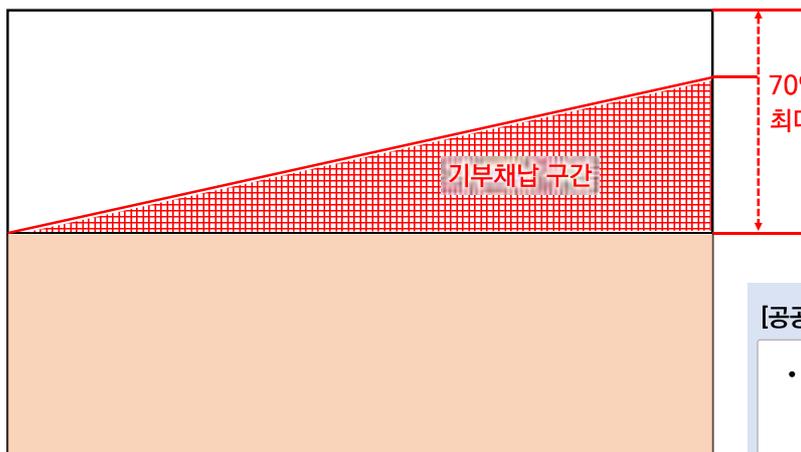
[공공기여 설정기준]

상한 용적률(법제25조)

법적 용적률 최대한도의 150% 이내

상한 용적률

기준 용적률



[공공기여(법 제30조)]

- 증가 용적률의 70%이하 범위내 공공기여 (대통령령으로 정하는 비율)

※ 상한 용적률 및 공공기여 비율 등 세부 기준은 특별법 시행령 및 기본방침에 따라 조정될 수 있음



04

역세권 개발방안

분당신도시 역세권 개발방향

역세권 주변지역은 교통 환승, 활동인구 증가를 고려하여 복합용지 내 생활에 필요한 복합기능 수립

예시



개발방향

자족복합기능	환승시스템 구축	환경친화
<ul style="list-style-type: none"> • 업무·문화·상업 등 다양한 용도 복합 개발로 역사의 이용 목적성 확보 • 알파(α)기능 도입으로 일자리 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 기존의 비효율적인 환승체계를 개선하고 환승 동선 최소화 • 스마트스테이션 원스톱 환승 거점 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 역세권 활성화를 위한 용적률 완화 • 지역여건을 고려하여 평균 용적률 상향
<p>자족복합 도입으로 일자리 확보</p>	<p>편리한 교통개선 위해 복합환승센터 구축</p>	<p>역세권 용적률 완화</p>



이주단지 조성 및 순환용 주택 공급 방향

특별정비구역의 원활한 사업을 위해 확보 가능한 공공주택을 활용하여 이주단지 확보 및 순환용 주택 공급

기준

- 공공주택사업을 통하여 이주단지 조성 - 시장 또는 군수
- 인수자가 확보한 공공주택을 활용하여 노후계획 도시정비사업을 위한 순환용 주택 공급
- 노후계획도시정비사업이 시행되는 도시 또는 인근지역에 소유하고 있는 임대주택을 이주민 사용
- 「공공주택 특별법」을 준용하여 운영

이주방식



분당 외부 조성 이주단지로 이주

분당 내부 조성 이주단지로 이주

타 지역으로 이주

특별정비구역 지정

이주대책 마련

이주단지 입주

정비 완료 후 재입주

감 사 합 니 다

[발제 2]

분당 신도시 재정비 관련 주민 FAQ

총괄기획가 김기홍



『분당 신도시 마스터플랜 관련 주민 FAQ 설명』

2024. 01. 20.

김기홍 총괄기획가

- 목 차 -

01. 분당 신도시 재정비 마스터플랜 일반사항
02. 특별정비예정구역 및 특별정비구역 지정
03. 선도지구 지정
04. 용적률 인센티브 및 기부채납
05. 역세권 개발 방안
06. 이주대책 수립
07. 기타사항

01. 분당 신도시 재정비 마스터플랜 일반사항

질문 1)

분당 신도시 마스터플랜 수립이란 무엇이며 왜 수립하나요?

답변)

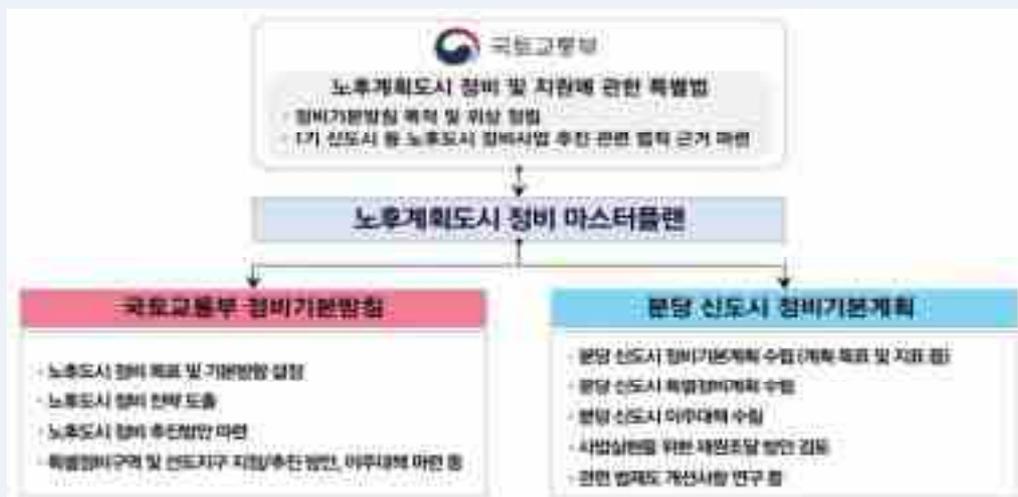
- 분당 신도시 마스터플랜은 “분당 신도시 정비기본계획”을 의미
- 전국에 노후계획도시 특별법에 근거한 정비사업 추진에 앞서 시범적으로 1기 신도시를 대상으로 마스터플랜 수립을 통해 효율적인 대규모 정비사업 추진을 모색
- 수도권 1기 신도시 등 택지지구로 조성된 지역은 단기간 내 대규모 주거단지가 조성되었고, 향후 정비시기가 도래했을 때 단기간 내 대규모 정비사업 추진이 발생하게 되는데, 1기 신도시 마스터플랜은 이러한 지역들이 계획적이며 효율적으로 정비사업을 추진할 수 있도록 정비계획(마스터플랜)을 수립하여 추진할 수 있도록 하는 것임

01. 분당 신도시 재정비 마스터플랜 일반사항

질문 2)

분당 신도시 마스터플랜에 포함되는 내용은 무엇인가요?

답변)



01. 분당 신도시 재정비 마스터플랜 일반사항

질문 3)

분당 신도시 마스터플랜 수립에 있어 국토교통부, 경기도, 성남시의 역할은 무엇인가요?

답변)

· 국토교통부 역할

: 노후계획도시 특별법 추진, 특별법 시행령 제정, 노후계획도시 정비기본방침 수립, 선도지구 지정 협의

· 성남시 역할

: 노후계획도시 특별법 및 정비기본방침 등의 내용에 맞추어 분당 신도시 정비기본계획(마스터플랜) 수립

· 경기도 역할

: 분당 신도시 정비기본계획(마스터플랜) 수립 내용의 승인, 특별정비구역 지정 협의

01. 분당 신도시 재정비 마스터플랜 일반사항

질문 4)

분당 신도시 마스터플랜 수립대상은 어디까지인가요?

답변)

· 분당 신도시 마스터플랜 수립대상은 분당 신도시 모든 지역이 해당

01. 분당 신도시 재정비 마스터플랜 일반사항

질문 5)

분당 신도시 마스터플랜 수립과 관련하여 분당 신도시 총괄기획가(MP)의 역할은 무엇인가요?

답변)

· 분당 신도시 MP의 역할

1. 코디네이터 역할

: 국토교통부 - 성남시 - 주민의 의견을 조율

2. 분당 신도시 마스터플랜 수립 지원

: 성남시 - 용역사 - 분당 신도시 MP가 마스터플랜 수립 추진

02. 특별정비예정구역 및 특별정비구역 지정

질문 1)

특별정비예정구역과 특별정비구역의 차이는 무엇인가요?

답변)

· **특별정비구역**은 대규모 블록 단위 통합정비, 역세권 복합·고밀개발, 광역교통시설 등 기반시설 확충, 이주단지 조성 등 도시 기능 강화를 위한 다양한 사업이 추진되는 구역을 의미

· **특별정비예정구역**은 분당 신도시 마스터플랜 수립 시 재정비(재건축/재개발)가 필요한 지역을 행정적으로 예정구역을 설정하는 것으로, 특별정비예정구역으로 지정되어야 특별법에 근거한 특별정비구역으로 구역 지정을 받아 사업을 추진할 수 있음

· 특별정비예정구역이 지정되었다고 바로 정비사업을 추진할 수 있는 것이 아니라 지자체장의 직권 지정 또는 주민 제안으로 특별정비구역을 신청하여 구역 지정 후 본격적인 정비사업 추진 가능

· 마스터플랜에는 특별정비예정구역의 내용이 포함되며, 마스터플랜 수립 후 특별정비예정구역에 근거하여 특별정비구역으로 신청 및 지정될 수 있음

02. 특별정비예정구역 및 특별정비구역 지정

질문 2)

분당 신도시 지역에서 특별정비예정구역으로 지정되는 곳은 어디인가요?

답변)

- 분당 신도시 지역에서 특별정비예정구역으로 지정될 수 있는 곳은 공동주택(아파트, 연립주택), 단독주택 지역임
- 특별정비예정구역 지정 후 특별정비구역으로 지정받아 정비사업을 추진하게 되는 경우 공동주택(아파트, 연립주택)은 재건축 사업, 단독주택은 재개발 사업으로 사업추진이 가능
- 특별정비예정구역은 성남시에서 무조건 지정하는 것이 아니라 마스터플랜 수립 완료 시점에서 해당 아파트 단지 등에서 주민들의 합의된 의견을 제시하는 경우 반영될 수 있으며, 만약, 특별정비예정구역 지정을 원하지 않는 곳은 포함되지 않을 수 있음

02. 특별정비예정구역 및 특별정비구역 지정

질문 3)

특별정비예정구역 설정 기준은 어떻게 되며, 언제 확정되나요?

답변)

- 특별정비예정구역은 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제11조에 명시된 특별정비구역 지정기준에 따라 설정될 것이며, 마스터플랜 수립 완료시 최종 확정될 것임
1. 양호한 정주환경 확보를 위하여 일정 폭원 이상의 도로 등으로 구획된 일단(一團)의 토지 내의 단독·공동주택 단지 등을 통합적으로 정비할 필요가 있는 구역 (도로 기준은 25m)
 2. 도시기능 향상을 위하여 주요 역세권 및 상업·업무지구의 복합·고밀개발이 필요한 구역
 3. 광역교통시설 및 기반시설을 확충 또는 개선하거나 도시의 자족기능 향상을 위하여 개발 및 정비가 필요한 구역
 4. 이주단지 조성이나 순환용 주택 공급 등 이주대책 추진에 필요한 구역
 5. 그 밖에 노후계획도시정비가 필요한 구역으로서 대통령령으로 정하는 구역

02. 특별정비예정구역 및 특별정비구역 지정

질문 4)

특별정비구역은 어떻게 지정되나요?

답변)

· 특별정비구역 지정 절차는 다음과 같음

1단계 : 분당 신도시 마스터플랜 (분당 신도시 정비기본계획) 수립 - 특별정비예정구역 반영

2단계 : 성남시에서 특별정비구역 지정 신청 공고

3단계 : 분당 신도시 내 특별정비예정구역으로 지정된 곳에서 주민들이 특별정비구역 지정 신청

4단계 : 성남시에서 특별정비구역 지정 심사 후 지정 공고

02. 특별정비예정구역 및 특별정비구역 지정

질문 5)

특별정비구역으로 지정받아 재건축이나 재개발을 추진하면 어떠한 특례가 있나요?

답변)

· 특별정비구역으로 정비사업을 추진시 다음과 같은 특례사항이 있음

1. 용적률 인센티브
2. 안전진단 면제 또는 완화
3. 건축계획 통합심의
4. 기부채납 방식의 다양화 (현재 도정법상 임대주택 공급 → 분양주택, 현물, 현금 등)
5. 학교, 공원 등의 재배치
6. 현재 지정된 지구단위계획 기준의 변경

02. 특별정비예정구역 및 특별정비구역 지정

질문 6)

특별정비구역 신청 조건이나 기준은 무엇인가요?

답변)

- 특별정비구역은 도시 기능을 고려하여 성남시장이 지정할 수도 있으며, 주민 제안(신청)을 통해 지정될 수 있음
- 아직까지 구체적인 신청 조건이나 기준은 나오지 않은 상황이며, 2024년 하반기 이후 세부적인 내용을 주민들에게 설명할 수 있을 것으로 예상

02. 특별정비예정구역 및 특별정비구역 지정

질문 7)

단독주택 지역도 특별정비구역으로 지정받을 수 있나요?

답변)

- 특별법 제11조 1항에 “양호한 정주환경 확보를 위하여 일정 폭원 이상의 도로 등으로 구획된 일단(一團)의 토지 내의 단독·공동주택단지 등을 통합적으로 정비할 필요가 있는 구역”으로 명시되어 있기 때문에 단독주택도 특별법에 근거한 특별정비구역으로 지정받을 수 있음
- 다만 단독주택 지역이 특별정비구역으로 지정받기 위해서는 특별정비예정구역으로 지정되기 위한 주민들의 합의된 의견이 갖추어져야 함

02. 특별정비에정구역 및 특별정비구역 지정

질문 8)

특별정비구역은 누가 지정하나요?

답변)

- 분당 신도시 내 특별정비구역은 성남시장이 지정할 수 있으나 경기도지사와의 협력이 필요함
(선도지구의 경우에는 성남시장이 국토교통부 장관과 협의해야 함)

02. 특별정비에정구역 및 특별정비구역 지정

질문 9)

분당 신도시 지역은 무조건 특별정비구역으로 사업을 추진해야 하나요?

답변)

- 특별법에 근거하여 특별정비구역으로 정비사업(재건축, 재개발)을 추진하는 것은 강제사항이 아님
- 특별법에 근거한 특별정비구역으로 정비사업을 추진하는 방식과 도시 및 주거환경 정비법에 근거한 정비사업을 추진하는 방식 중 선택할 수 있음
- 단, 위 2가지 방식의 사업은 장점과 단점이 분명히 존재하기 때문에 사업방식은 해당 지역의 주민들이 결정해야 하는 사항임

02. 특별정비에정구역 및 특별정비구역 지정

질문 10)

특별정비구역 지정 후 사업추진은 어떻게 하나요?

답변)

- 특별정비구역으로 지정되면 그 이후부터는 도시 및 주거환경정비법에 따른 재건축 또는 재개발 사업절차에 따라 정비사업을 추진하면 됨
- 특별정비구역 지정 후 해당 사업구역에서는 조합방식으로 사업을 추진하는 경우에는 조합설립 추진위원회를 구성하여 사업을 추진할 수 있으며, 신탁방식으로 사업을 추진하는 경우에는 해당 사업추진 절차에 맞추어 사업을 추진하면 되는 것임

03. 선도지구 지정

질문 1)

선도지구란 무엇이며 누가 지정하나요?

답변)

- 선도지구란 노후계획도시 정비 활성화를 위해 최우선적으로 정비사업을 추진하는 지역을 의미
- 선도지구 지정을 위한 평가항목
: 주민 참여도, 노후도 및 주민 불편, 주변지역에의 확산 가능성, 대규모 이주 수요 고려
(향후 위 4가지 항목에 대한 세부적인 평가항목이 기본정비방침에서 제시될 예정)
- 선도지구 지정은 성남시장이 국토교통부 장관과 협의한 후 지방위원회 심의를 거쳐야 함

03. 선도지구 지정

질문 2)

분당 신도시에 선도지구는 몇 개가 지정될 예정인가가요?

답변)

- 국토교통부에서는 신도시별로 1개 이상의 선도지구를 지정하는 것으로 고려하고 있음
- 분당 신도시 재정비 활성화, 재정비 후 도시기능, 이주단지 확보 등을 고려하여 가능한 많은 곳을 선도지구로 지정하는 것이 필요하다고 판단되며, **향후 국토부와 협의를 통해 최대한 많은 곳이 선도지구로 지정될 수 있도록 협의해 나갈 것임**

03. 선도지구 지정

질문 3)

선도지구 선정 기준은 어떻게 되나요?

답변)

- 선도지구 선정 기준은 아직까지 구체적으로 나오지 않은 상황임
- **향후 특별법 시행령 및 국토교통부의 기본정비방침이 공개되면 특별법에서 명시된 선도지구 지정을 위한 평가항목이 세분화되어 제시될 것으로 예상**
: 주민 참여도, 노후도 및 주민 불편, 주변지역에의 확산 가능성, 대규모 이주 수요 고려
(향후 위 4가지 항목에 대한 세부적인 평가항목이 기본정비방침에서 제시될 예정)
- 현재까지는 선도지구 선정 개수, 선정 기준 등에 대해서 1기 신도시 5개 지역 모두 구체적으로 논의되지 못한 상황임

03. 선도지구 지정

질문 4)

선도지구 지정은 언제 하나요?

답변)

- 분당 신도시 선도지구는 분당 신도시 마스터플랜 수립 완료 시 확정되어야 함
- 현재 2024년 12월말에 분당 신도시 마스터플랜 수립 완료를 목표로 하고 있는 상황이며 2024년 하반기에 선도지구 신청 공고 및 지정 절차가 진행될 것으로 예상

03. 선도지구 지정

질문 5)

선도지구로 지정되면 어떠한 특례가 있나요?

답변)

- 현재까지 선도지구 지정되었을 때 특례사항에 대해서는 구체적으로 논의되지 못하였음
- 선도지구 지정에 대해서는 국토교통부와 협의가 중요하기 때문에 국토교통부의 의견을 기다리고 있음

04. 용적률 인센티브 및 기부채납

질문 1)

현재 분당 신도시의 용도지역별 용적률은 어떻게 되나요?

답변)

국토계획법 시행령·조례·분당 시행지침별 건폐율·용적률 현황

구분	국토계획법 시행령		도시계획조례		비고	분당 지구단위계획 시행지침		비고	
	건폐율(%)	용적률(%)	건폐율(%)	용적률(%)		건폐율(%)	용적률(%)		
주거지역	1종일반	60	50 ~ 100	60	50	-	-	-	
	2종일반	60	50 ~ 150	60	50	60	단위 120 최소 100	주거지역1 (지역화 정비사업지)	
	3종일반	60	100 ~ 200	60	100	40이하, 30도 30이하, 20이하 최소 40	70	단독주택용지 (지역화 정비사업지)	
	4종일반	60	100 ~ 250	60	110	합계사면 20% / 비합계면 20%	60	합계 100	여과회용지
	5종일반	60	100 ~ 300	60	200	합계사면 20% / 비합계면 20%	60	합계 100	여과회용지
	중소규모	70	200 ~ 300	70	400	합계사면 20%	70	합계 100	단독주택용지 (사면 여과회용지) 여과회용지 (합계사면 용적률)
공업지역	공업상업	60	200 ~ 1,200	60	1,200	주상채널 용적률 별도 적용	60	-	
	일반상업	60	200 ~ 1,200	60	600	주상채널 용적률 별도 적용	60	지역 60 지역 100 (합계사면 60%)	상업용지
	공업상업	70	300 ~ 600	70	600	주상채널 용적률 별도 적용	70	-	
공공지역	공공상업	70	100 ~ 300	70	300	선정일자 간폐율 60%	-	-	
	공공상업	70	100 ~ 300	70	300	선정일자 간폐율 60%	-	-	
특수지역	보통주택	50	50 ~ 80	50	70	주상채널, 주상채널상 2종주택	-	-	
	차량주차	50	50 ~ 100	50	100	합계사면 간폐율 60%, 4종주택	-	-	

04. 용적률 인센티브 및 기부채납

질문 2)

분당 신도시에 적용되는 지구단위계획 용적률, 도시계획조례상 용적률, 정비사업 기준 용적률의 차이는 무엇인가요?

답변)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 명시된 건폐율과 용적률 기준에 대해 지자체의 도시계획조례, 지구단위계획, 도시 및 주거환경 정비기본계획 등에서 지역 상황을 고려하여 건폐율과 용적률을 조정하고 있음
- 분당 신도시 내에서 「도시 및 주거환경 정비법」에 근거하여 정비사업(재건축, 재개발)을 추진하는 경우에는 지구단위계획 기준과 정비사업 기준 용적률을 적용받게 됨

04. 용적률 인센티브 및 기부채납

질문 3)

특별정비구역으로 사업을 추진하는 경우 허용가능한 용적률은 얼마인가요?

답변)

- 뉴스 기사 등에서는 최대 500%까지 용적률 허용이 가능한 것으로 보도되고 있으나, 이는 노후계획도시 특별법 적용을 받는 전국의 다른 지역 상황까지 반영된 상황임
- 분당 신도시의 경우 아래와 같은 내용을 종합적으로 고려하여 재정비 후 용적률 산정 예정
 1. 분당 신도시 재정비의 비전과 목표, 추진방안 (도시 기능, 역할 등)
 2. 분당 신도시 기반시설 확충 여건
 3. 분당 신도시 주민 의견

04. 용적률 인센티브 및 기부채납

질문 4)

특별정비구역으로 사업을 추진하는 경우 분당 신도시 아파트 단지는 최대 몇 %까지 용적률을 받을 수 있나요?

답변)

- 현재까지는 특별법으로 사업 추진 시 허용가능한 용적률을 말씀드릴 수 없는 상황임
- 단, 현재 분당 신도시 내 도시계획조례 기준보다는 높은 용적률 인센티브가 반영되어야 하는 부분은 충분히 고려하고 있음

04. 용적률 인센티브 및 기부채납

질문 5)

노후계획도시 특별법에 근거하여 분당 신도시에 적용되는 용적률 기준은 언제쯤 알 수 있나요?

답변)

- 현재로서는 2024년 2분기 정도에 주민들에게 개략적인 용적률 기준을 말씀드릴 수 있을 것으로 예상

04. 용적률 인센티브 및 기부채납

질문 6)

2023년 1월 29일에 2종 일반주거지역으로 종환원된 연립주택(빌라) 단지는 용적률 적용을 어떻게 받나요?

답변)

- 2종 일반주거지역으로 종환원된 연립주택(빌라) 단지는 현행법 기준으로는 지구단위계획 기준 용적률 90~100%를 적용받는 상황임
- 연립주택(빌라) 단지에서 지구단위계획 용적률 규제를 받지 않는 방법은 특별법에 근거한 특별정비구역으로 사업을 추진하는 방법이 대안임

04. 용적률 인센티브 및 기부채납

질문 7)

노후계획도시 특별법에 따른 용적률 기준을 산정하는데 중요한 것은 무엇인가요?

답변)

· 분당 신도시의 경우 아래와 같은 내용을 종합적으로 고려하여 재정비 후 용적률 산정 예정

1. 분당 신도시 재정비의 비전과 목표, 추진방안 (도시 기능, 역할 등)
2. 분당 신도시 기반시설 확충 여건
3. 분당 신도시 주민 의견

04. 용적률 인센티브 및 기부채납

질문 8)

기부채납율이 최대 70%라고 하는데 용적률 인센티브를 받으면 무조건 70%를 기부채납 해야 되는 것인가요?

답변)

· 용적률 인센티브에 대한 70% 기부채납에 대한 내용은 뉴스 기사에서 단정적으로 반영된 내용

· 용적률 기부채납 비율은 아직까지 확정되지는 않은 상태이지만,
기부채납 비율은 용적률 상승 구간에 따라 기부채납 비율이 10% ~ 70%까지 세분화되어 적용
(예시 : 용적률을 500% 반영하는 경우 450 이상 ~ 500% 구간에 대해서 70%를 적용)

04. 용적률 인센티브 및 기부채납

질문 9)

노후계획도시 특별법에 따른 용적률 인센티브 적용 시 기부채납이나 공공기여 비율은 얼마인가요?

답변)

· 용적률 인센티브 적용 시 기부채납 및 공공기여 비율의 세부적인 내용은 미정

04. 용적률 인센티브 및 기부채납

질문 10)

기부채납이나 공공기여 방식은 임대주택 공급 외에 다른 것이 있나요?

답변)

· 특별법에 근거한 특별정비구역으로 사업 추진 시 아래와 같은 방식을 선택할 수 있음
(도정법에 근거하여 정비사업 추진 시에는 공공임대 방식 적용)



05. 역세권 개발 방안

질문 1)

분당 신도시 역세권 개발 방안은 어떻게 되나요?

답변)

· 분당 신도시 역세권은 GTX 성남역을 포함해 총 8개 지역이며, 앞으로 역세권 개발 방안에 대해 본격적인 개발 방안 수립을 추진할 예정임

05. 역세권 개발 방안

질문 2)

분당 신도시 내 역세권 단지로 지정받을 수 있는 곳은 몇 개 인가요?

답변)

- 역세권 단지 지정이 가능한 곳은 추후 정확히 정리해야 되는 상황임
- 역세권 기준은 철도 승강장을 기준으로 500m까지 거리로 예상하고 있으며, 역세권 단지는 500m 내 해당 단지의 1/2 이상이 포함되어야 함

05. 역세권 개발 방안

질문 3)

역세권 단지는 최대 용적률 500% 적용이 가능하다고 하는데 역세권 단지 적용기준과 적용 용적률은 어떻게 되나요?

답변)

· 현재로서는 2024년 2분기 정도에 역세권 용적률 기준을 말씀드릴 수 있을 것으로 예상

05. 역세권 개발 방안

질문 4)

역세권 단지는 주상복합으로 건설이 가능한가요?

답변)

· 역세권 단지는 도시 기능과 역할 등을 고려하여 업무시설, 상업시설 등을 조성하는 것이 고려되어야 할 필요가 있다고 판단되며, 주상복합 건설 가능성도 관련 내용을 검토할 것임

05. 역세권 개발 방안

질문 5)

역세권 단지와 비역세권 단지의 허용 용적률의 차이가 있나요?

답변)

- 역세권 단지와 비역세권 단지의 허용 용적률은 도시 기능 및 역할 등을 고려할 때 차이가 존재할 수 있음

06. 이주대책 수립

질문 1)

분당 신도시 재정비를 하는데 있어 이주대책 수립이 필요한가요?

답변)

- 분당 신도시 마스터플랜 수립을 여러가지 목적 중의 하나가 이주대책을 수립하는 것으로서 마스터플랜 내용에 반드시 포함되어야 함

06. 이주대책 수립

질문 2)

분당 신도시 재정비(재건축·재개발)하는데 필요한 이주단지 규모는 어떻게 되나요?

답변)

- 분당 신도시 가구수가 9만 5천호 규모이며, 이주기간 10년을 목표로 하는 경우 최소 1만 세대 이상의 이주단지가 필요함

06. 이주대책 수립

질문 3)

이주단지 확보가 제대로 되지 않으면 관리처분인가 이후 철거/이주 단계에서 사업이 지연될 수 있다는 우려가 있는데 이에 대한 대응책이 있나요?

답변)

- 이주단지 계획은 마스터플랜 수립(2024년 말 예정) 내용에 정확하게 반영이 되어야 하는 부분임
- 실제 본격적인 이주시기는 2030년 전후 정도로 예상되는데 사업추진 과정에서 변수가 발생하여 이주가 지연될 수 있는 상황이 발생할 수 있겠으나, 마스터플랜에서는 계획적으로 이주단지 확보 문제가 발생하지 않도록 할 것임

06. 이주대책 수립

질문 4)

성남시에서는 분당 신도시 이주대책 수립을 위해 어떤 대안을 준비하고 있나요?

답변)

- 성남시에서는 분당 신도시 이주대책 수립을 위해 공공과 민간에서 확보할 수 있는 방안을 검토하고 있음
- 공공 이주단지를 최대한 많이 확보하여 민간 이주단지 확보 부분을 최소화할 수 있도록 하는 방향으로 검토하고 있음

06. 이주대책 수립

질문 5)

이주대책 수립과 함께 분당 신도시 전체의 재정비 완료 시점은 언제까지로 계획하고 있나요?

답변)

- 분당 신도시 재정비 기간 동안 이주시기는 10년 정도를 목표로 하고 있음
- 분당 신도시 재정비 완료 시점(마지막 사업구역의 입주)은 2040년 경을 목표로 계획하고 있음

07. 기타사항

질문 1)

각 단지별(사업구역별)로 사업성 시뮬레이션을 하는데 필요한 정보는 언제쯤 알 수 있나요?

답변)

- 2024년 2분기에는 주민분들에게 개략적인 기준을 말씀드릴 수 있도록 하겠음

07. 기타사항

질문 2)

주민간담회 신청이나 건의사항이 있으면 어떻게 해야 하나요?

답변)

- 분당 신도시 MP에게 연락하여 미팅일정을 잡으셔서 진행하시면 됨
- 분당 신도시 MP에게 처음 연락하시는 경우에는 문자로 먼저 관련 내용을 보내주시면 MP가 문자를 확인하고 전화를 드릴 예정임

07. 기타사항

질문 3)

분당 신도시 마스터플랜의 향후 일정은 어떻게 되나요?

답변)

- 발제 1 내용의 향후 일정 부분을 참고 부탁드립니다
- 분당 신도시 MP가 매월 10회 이상의 주민간담회를 진행하고 있기 때문에, 수정/변경되는 일정은 단지별 주민간담회 등에서 수시로 말씀드릴 것임

07. 기타사항

질문 4)

주민들이 분당 신도시 마스터플랜의 최종 내용을 언제쯤 확인할 수 있나요?

답변)

- 2024년말 분당 신도시 마스터플랜 수립 완료 전에 주민공청회(2024년 4분기)를 진행할 예정임
- 분당 신도시 마스터플랜 최종 내용은 주민공청회 때 확인 가능

질문 5)

2024년 말에 분당 신도시 마스터플랜이 수립되면 2025년 이후부터 일정은 어떻게 되나요?

답변)

- 분당 신도시 마스터플랜 수립 이후의 일정에 대해서는 아직까지 정해진 것이 없음
- 다만, 선도지구는 2024년 말 마스터플랜 수립 후 2025년부터 본격적인 사업추진 시작될 것으로 예상
- 선도지구 미지정 단지는 2025년도 부터 특별정비구역 지정을 준비하여 지정하는 과정이 진행될 것으로 예상

감사합니다