

배포 일시	2023. 2. 7.(화)		
담당 부서	도시재생사업기획단 도시정비산업과	책임자	과장 최병길 (044-201-4957)
		담당자	사무관 문영훈, 임채현 (044-201-4960) 주무관 이지태, 민규원, 최서윤 (044-201-4465)
보도일시	2023년 2월 7일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2. 7.(화) 11:00 이후 보도 가능		

질서 있고 체계적인 광역 정비를 위한 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 주요내용 발표

< 주요내용 요약 >

① 특별법 적용대상 : '노후계획도시'

- 택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 100만m² 이상의 택지 등

② 추진체계 : 기본방침 → 기본계획 → 특별정비구역

- (기본방침) 모든 노후계획도시에 보편적으로 적용되는 가이드라인으로 계획수립·구역지정 원칙, 특별정비구역 내 추진사업 유형 제시(국토부)
- (기본계획) 특정 노후계획도시를 위한 도시정비 총괄계획으로 구역지정 세부계획, 기반시설 확충 및 특례 적용사항 등을 포함(지자체)
- (특별정비구역) 대규모 블록 단위 통합정비, 역세권 복합·고밀개발, 광역 교통시설 등 기반시설 확충 등 도시기능 강화사업 추진(지자체)

③ 특별정비구역에 대한 각종 특례 및 지원

- 재건축 안전진단 : 완화(공공성 확보 시 면제 가능)
- 토지용도 변경 및 용적률 상향
- 입지규제최소구역 지정 / 리모델링 세대수 증가

④ 각종 인·허가 통합심의로 사업절차 단축

⑤ 통합개발을 위해 단일사업시행자, 총괄사업관리자 제도 도입

⑥ 지자체 주도로 이주대책 추진 + 정부는 기본방침을 통해 이주대책 지원

⑦ 다양한 방식으로 적정한 초과이익 환수 → 기반시설 재투자 활용

- 국토교통부(장관 원희룡)는 「1기 신도시 정비 민관합동TF」 제7차 전체회의(2월 6일(월) 개최)에서 1기 신도시 등 노후계획도시의 광역적 정비를 질서있고 체계적으로 추진하기 위한 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」의 주요 골자를 확정하였다고 2월 7일(화) 밝혔다.
- 1기 신도시를 비롯한 노후계획都市는 단기에 공급이 집중된 고밀 주거 단지로 자족성이 부족하고, 주차난·배관 부식·층간소음·기반시설 노후화에 따라 주민들의 정비에 대한 요구가 높으나,
 - 「도시정비법」, 「도시재생법」 등 현행 법률 체계로는 신속하고 광역적인 정비가 어렵고, 이주수요의 체계적인 관리도 어려운 측면이 있었다.
- 이에 그간 정부는 주민과 지자체의 생생한 목소리를 꾸준히 수렴*하고 '22년 5월부터 여러 전문가로 구성된 「1기 신도시 정비 민관합동 TF」를 운영하면서 다양한 아이디어들을 발굴하였으며,
 - * 국토부장관-1기 신도시 지자체장 간담회, 국장급 상설협의체, 국토부·지자체 주민설명회 등
 - 지난해 11월 「1기 신도시 정비기본방침 수립 및 제도화 방안」 연구 용역*에 착수하여 특별법에 필요한 내용들을 내실 있게 검토하였다.
 - * (수행기관) 국토연구원·한국법제연구원·한아도시연구소
- 이를 토대로 계획도시의 특수성을 고려하여 도시 차원의 체계적이고 광역적인 정비와 미래도시로의 전환이 속도감 있고 질서 있게 추진될 수 있도록 특별법의 주요 내용을 확정하였으며, 상세 내용은 다음과 같다.

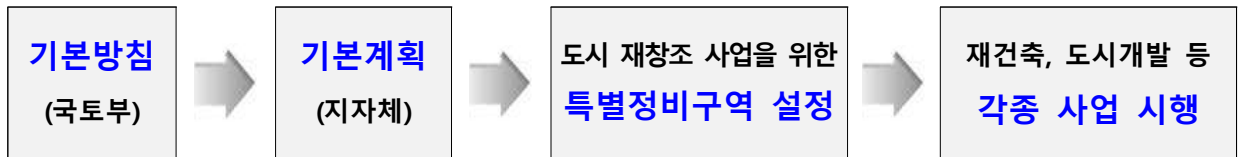
1 특별법 적용대상 : '노후계획도시'

- 특별법이 적용되는 '노후계획도시'란 「택지개발촉진법」 등 관계 법령에 따른 택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 100만²m² 이상의 택지 등을 말한다.
 - * 관계 법령과 '100만m² 이상인 택지 등'의 세부 기준은 시행령에서 규정할 예정
- 통상적인 시설물 노후도 기준인 30년이 아닌 택지조성사업 완료 후 20년 이상으로 기준을 설정하여 도시가 노후화되기 이전에 체계적인 계획 수립과 대응이 가능하도록 하였으며,

- 면적기준인 100만 m^2 는 수도권 행정동 크기(인구 2.5만명, 주택 1만호 내외)로 도시 단위 광역적 정비가 필요한 최소 규모에 해당한다.
- 1기 신도시를 비롯하여 수도권 택지지구, 지방 거점 신도시 등이 특별법이 적용되는 주요 '노후계획도시'들이며,
 - 택지지구를 분할하여 개발한 경우를 고려하여 시행령을 통해 하나의 택지지구가 100만 m^2 에 미치지 못하는 경우라도 인접·연접한 2개 이상의 택지 면적의 합이 100만 m^2 이상이거나,
 - 택지지구와 함께 동일한 생활권을 구성하는 연접 노후 구도심(시행령에서 구체화) 등도 하나의 노후계획도시에 포함될 수 있도록 할 계획이다.

2 기본방침 및 기본계획 수립 등

< 노후계획도시정비 추진체계도 >



- 질서 있고 체계적인 정비를 위해 국토부 수립 가이드라인인 「노후계획도시정비기본방침」(이하 '기본방침')과 지자체가 수립하는 세부계획인 「노후계획도시정비기본계획」(이하 '기본계획')의 근거를 명확화하였다.
 - * 현재 연구용역 등을 통해 기본방침(국토부) 및 기본계획(지자체)의 투트랙 수립 진행 중
 - 먼저 국토교통부장관이 수립하는 기본방침은 지자체가 수립하는 기본계획의 가이드라인이다. 노후계획도시정비의 목표와 기본방향, 기본전략, 기반시설 확보와 이주대책 수립, 선도지구 지정의 원칙, 도시재창조 사업 유형 등이 제시된다.
- 기본계획은 특정 노후계획도시를 대상으로 시장·군수가 수립하는 행정계획으로 기본방침과 같이 10년 주기로 수립하며 5년마다 그 타당성을 검토한다.

- 기본계획에는 노후계획도시의 공간적 범위, 해당 지역 내 특별정비(예정) 구역 및 선도지구 지정계획, 기반시설 확충 및 특례 적용 세부 계획 등이 담기며, 시장·군수가 수립한 이후 도지사의 승인(도지사는 국토부장관과 협의)을 받아 최종적으로 확정된다.

* 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사는 별도 승인 없이 국토부장관과 협의하여 기본계획 수립

- 또한, 기본계획, 기본방침 등을 심의하기 위한 심의기구로 국토교통부에 「노후계획도시정비특별위원회」(이하 '특별위원회')와 실무위원회, 지자체에 「지방노후계획도시정비위원회」(이하 '지방위원회')를 설치하기로 하였다.

3 특별정비구역의 지정

- 시장·군수 등 지정권자가 기본계획에 따라 도시 재창조를 위한 사업이 이루어지는 구역으로 '노후계획도시특별정비구역'(이하 '특별정비구역')을 지정할 수 있도록 하였다.

* 기본계획에서 특별정비예정구역 지정 → 특별정비계획 수립과 함께 특별정비구역 지정

- 특별정비구역은 대규모 블록 단위 통합정비, 역세권 복합·고밀개발, 광역교통시설 등 기반시설 확충, 이주단지 조성 등 도시 기능 강화를 위한 다양한 사업이 추진되는 구역을 말한다.

- 구역은 주민 지정 제안 또는 지정권자 직권으로 지방위원회 심의 및 시·도지사 협의를 거쳐 지정·고시되며, 특별정비구역 지정 시 해당 구역에 대한 구체적인 개발계획인 특별정비계획을 수립*하여야 한다.

* 계획 수립 시 「도시정비법」 상 정비계획 등 타법상의 개발계획은 의제 처리

- 특별정비구역으로 지정되면 용적률·건폐율 등 도시·건축규제와 안전진단 규제 등이 완화 적용되는 등 특별법에서 정하는 각종 지원 및 특례사항이 부여되며,

- 원칙적으로 시장·군수 등 지정권자가 특별정비구역 지정과 계획수립 등을 주도하되 국가에서도 관계 지원체계를 마련하여 구역지정, 계획수립, 인·허가 절차 등을 적극적으로 지원할 계획이다.

- 아울러 '22.10월 국토부장관 - 지자체장 간담회 등을 통해 발표한 선도 지구는 주민참여, 시급성, 주변지역 파급효과 등을 고려하여 우선적으로 특별정비계획을 수립할 예정인 지역을 대상으로 시장·군수가 지정하며,
- 선도지구는 정부 또는 지자체가 우선적으로 예산 및 행정지원 등을 할 수 있도록 하는 근거도 함께 마련하였다.

4 특별정비구역에 대한 특례 및 지원

- 특별정비구역은 도시기능 향상, 도시 재창조, 이주대책 실행 등 공익적 목적을 가지는 사업들이 함께 진행되는 구역이라는 점을 고려하여 각종 특례와 지원사항을 부여한다.

① 재건축 안전진단 : 면제 또는 완화

- 재건축 안전진단은 도시기능 강화를 위한 통합 개발을 유도하는 한편, 주민 생활안전과 삶의 질 개선을 위해 면제 또는 완화하여 적용한다.
- 기본계획에서 정하는 특별정비예정구역으로 지정되면 시장·군수 등 지정권자는 「도시정비법」에서 정하는 기준보다 완화된 안전진단 기준(시행령 규정 예정)을 적용할 수 있으며,
- 특별정비예정구역 내에서 자족기능 향상, 대규모 기반시설 확충과 같이 사업 공공성이 확보되는 경우(세부요건은 대통령령·기본방침에서 제시), 안전진단을 면제하고 곧바로 특별정비구역 지정·계획수립 등 사업 절차를 진행할 수 있도록 하였다.

② 용적률, 용도지역 등 도시·건축규제 완화

- 자족기능 강화와 기반시설 구축을 위한 유희부지를 확보하고 주택 10만호 공급 기반 마련이라는 공약사항 실현 등을 위해 용적률 규제는 종상향 수준(예: 2종 → 3종·준주거 등, 시행령 규정)으로 완화하며, 용도지역도 지역 여건에 따라 변경이 가능하도록 규정을 마련하였다.

- 또한 1기 신도시를 비롯한 노후계획도시에 직주근접, 고밀·복합개발 등 새롭고 창의적인 공간전략이 제시될 수 있도록 특별정비구역을 「국토계획법」 상 '입지규제최소구역'으로 지정 가능하도록 하였으며,
 - 지난 1월 5일 발표한 「도시계획 혁신 방안」에 포함된 '도시혁신구역, 도시계획시설 입체복합구역' 등은 「국토계획법」 개정에 맞춰 특별법에도 반영할 계획이다.
- 리모델링의 경우에도 특별정비구역 내 세대수 추가 확보 효과를 고려하여 현행(15% 이내 증가)보다 세대수 증가*를 허용하기로 하였다.
 - * 증가 세대수의 구체적 범위는 시행령에서 규정

3 절차 간소화 등

- 특별정비구역 내에서 진행되는 모든 노후계획도시정비사업에는 통합심의 절차를 적용하여 보다 신속한 사업 추진이 가능하도록 할 계획이다.
 - 「건축법」, 「경관법」, 「국토계획법」, 「광역교통법」 등 개별사업법에서 정하는 인·허가의 각종 심의·지정·계획 수립 등을 통합하여 심의하며,
 - 각 지자체에 「통합심의위원회」를 구성하여 심의절차를 진행·완료한 경우, 개별법에 따른 위원회 심의를 모두 거친 것으로 보는 규정을 담았다.
- 노후계획도시 정비에 필요한 기본계획 수립 등에 수반되는 각종 비용을 국가 또는 지자체가 지원할 수 있도록 보조 및 용자 규정을 마련하였으며,
 - 사업을 촉진하고 사업시행자의 부담을 경감하기 위하여 다른 사업법과 유사한 수준으로 각종 부담금 등을 감면할 수 있는 조항을 마련하였다.

5 특별정비구역 내 사업 시행

- 특별정비구역으로 지정되면, 「도시정비법」 상 정비구역, 「도시개발법」 상 도시개발구역 등 각종 개발구역이 지정된 것으로 보기 때문에 이후 사업 시행은 「도시정비법」 상 재건축 사업, 「도시개발법」 상 도시개발 사업 등 개별법에 따라 시행된다.

- 특별정비구역은 다수 단지를 통합 정비하기 때문에 사업을 원활히 추진하기 위해 기본적으로 하나의 사업시행자(조합 등)가 사업을 추진할 수 있는 범위*로 설정할 계획이다.

* 예) 간선도로로 둘러싸인 1개의 블록 등 특별정비구역 최소기준은 시행령과 기본방침에서 구체화
→ 4개의 아파트 단지 복합 개발 + 자족시설 확보 시 4개 단지를 1개의 특별정비구역으로 지정

- 다만, 사업 여건에 따라 자체적으로 하나의 조합 구성이 어려울 경우 시장·군수가 통합 조합, 신탁업체, 공공기관 등 통합개발 추진역량을 갖춘 자를 단일사업시행자로 지정할 수 있도록 하였다(세부지정절차 및 사업자 요건은 시행령 규정).

- 아울러 불가피하게 다수 사업시행자가 사업을 시행하는 경우 효율적인 사업 추진을 위해 특별정비구역 지정단계 초기부터 사업 소 단계를 관리하고 사업시행자를 지원하는 「총괄사업관리자」 제도도 도입한다.

- 총괄사업관리자는 시장·군수 등이 특별정비구역 내 다양한 사업들을 체계적으로 추진하기 위하여 구역별로 1인(법인)을 지정할 수 있도록 하였으며,
- 사업의 총괄 관리와 사업 과정의 조정, 각 관계 법령에 따른 사업 절차 지원, 기반시설 설치를 위한 기여금·분담금 활용·관리 등의 업무를 수행하고, 특별정비구역의 해제 요청 권한 등 실질적 권한을 부여할 계획이다.

6 이주대책 수립 및 공공기여

- 1기 신도시의 경우, 5년('92년~'96년) 사이에 주택공급이 대부분 이루어져 재건축 시기가 일시에 도래하는 바, 질서 있고 체계적인 정비와 주택 시장 불안을 최소화하기 위해서는 체계적인 이주대책 수립이 필요하다.

- 이번 특별법에서는 그간 사업시행자의 몫이었던 이주대책 수립 의무를 지자체가 주도하고 정부가 지원하는 형태로 규정하였다.
- 국토부는 기본방침을 통해 지자체가 수립하는 이주대책의 원칙을 제시하고, 지자체는 기본계획에서 이주대책 세부 추진계획을 수립한다.

- 정부와 지자체는 이주대책이 계획대로 실행되도록 「이주대책사업시행자」를 지정하여 이주단지 조성 및 순환형 주택의 공급을 추진하게 할 수 있다.

* 신속한 이주단지 조성, 순환형 주택 공급을 위해 모듈러주택 등 활용 검토

- 특별정비구역은 각종 특례가 집중되므로 적정 수준의 초과이익을 환수하여 지역 간 형평성을 확보하고 기반시설 재투자 재원 등으로 활용할 필요가 있다.

- 이에 초과이익을 환수할 수 있는 근거를 마련하는 한편, 통상적인 수단인 공공임대주택 외에 공공분양, 기반시설, 생활SOC, 기여금 등 다양한 방식의 기부채납이 가능하도록 하였다.

- 오늘 발표한 특별법의 주요내용은 2월 9일(목) 개최 예정인 국토교통부장관 - 1기 신도시 지자체장 간담회에서 논의 및 최종의견 수렴 등이 이루어질 예정이며, 국회 협의절차 등을 거쳐 2월 발의할 계획이다.

- 원희룡 국토교통부 장관은 “이번에 발표한 특별법의 주요 내용에는 주민과 지자체의 목소리를 충실히 반영하고 정비기본방침 및 정비기본계획 투-트랙 수립, 선도지구 지정 등 그간 정부가 국민께 드린 신속한 신도시 정비 추진에 대한 약속을 지키고자 하였다” 면서

- “공약과 국정과제가 차질 없이 이행될 수 있도록 발의 이후에도 국회와 긴밀히 협조하여 특별법이 조속히 통과될 수 있도록 할 계획이다” 라고 밝혔다.

사업 추진절차

추진 단계
01

노후계획도시정비 기본방침 수립

국토부 장관 수립

투트랙 수립

노후계획도시정비 기본계획 수립

시장·군수
수립

시도지사
승인

*국토부장관 협의

- 지자체가 수립하는 기본계획의 가이드라인
- 노후계획도시 정비의 목표와 기본 방향, 기반시설 확보·이주대책 수립원칙, 도시 재창조 사업유형 등 제시
- 특별정비구역 지정원칙 등 구체화
- 노후계획도시를 대상으로 해당 지역 내 특별정비(예정)구역 및 선도지구 지정계획, 기반시설 확충 및 특례 적용 세부 계획 등

추진 단계
02

특별정비계획 수립 및 특별정비구역 지정·고시

시장·군수

시도지사
협의

- 주민 제안 또는 시장·군수 직권
- 특별정비계획 수립
- 정비계획 등 타법상 개발계획 의제
- 특례 부여
- 안전진단 면제 또는 완화, 도시·건축규제 완화 등

추진 단계
03

개별 사업계획 인가 관리처분계획 인가

시장·군수

- 통합심으로 절차 단축
- 통합개발을 위해 필요 시 특별정비구역 단일사업시행자 지정

추진 단계
04

착공

사업시행자



통합 정비사업 예시 (대규모 블록)

현황



대안



통합 정비사업 예시 (역세권)

현황



대안



담당 부서 <총괄>	도시재생사업기획단 도시정비산업과	책임자	과 장	최병길 (044-201-4957)
		담당자	사무관	문영훈 (044-201-4960)
			사무관	임채현 (044-201-4465)
			주무관	이지태 (044-201-4959)
			주무관	민규원 (044-201-4961)
			주무관	최서윤 (044-201-4466)
<협조>	도시재생사업기획단 도시정비정책과	책임자	과 장	정승현 (044-201-4903)
		담당자	사무관	방대혁 (044-201-4904)

