

노후계획도시특별법 27일 본격 시행 ... 내달 선도지구 규모·기준 등 발표

- 특별법 시행에 맞춰 특별위원회 출범, 지원기구 7곳 지정 등 추진체계 완성
- 선도지구 규모·개수는 신도시별 전체 정비 물량의 약 5~10% 내외 검토 중

□ 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법(’23.12.26 제정, 이하 특별법)」이 4월 27일부터 본격 시행된다.

- 국토교통부(장관 박상우)는 노후계획도시 정비사업의 추진동력을 강화하기 위해 특별법 시행과 동시에 노후계획도시정비특별위원회(법 제8조) 구성 및 노후계획도시정비지원기구(법 제34조) 지정 등 노후계획도시 정비 추진체계를 완성하였다.

< 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 본격 시행 >

□ 특별법은 노후계획도시의 도시기능 강화, 쾌적한 주거환경 확보, 미래 도시 전환을 위해 다양한 혜택*을 부여하여 통합정비를 유도하는 법이다.

* 안전진단 면제, 용적률 상향, 용도지역 변경 등

- 특별법에 따라 노후계획도시를 정비하고자 하는 지자체는 국토부가 제시하는 가이드라인인 기본방침(법 제4조)에 따라 노후계획도시별 기본계획(법 제7조, 10년 단위)을 수립해야 한다.
- 이후 시장·군수 등 지정권자가 공간구조 개선계획, 연차별 추진계획 등에 따라 특별정비계획을 수립하여 특별정비구역을 지정(법 제11조)하고, 도시정비법 등 개별 법에 따라 사업을 추진한다.

□ 특별법에 따른 각종 혜택(법 제21~29조)은 특별정비구역에 한해 적용한다.

○ 베드타운으로 조성된 신도시의 도시기능을 강화하기 위해서는 도시 차원의 공간 재구조화가 필요하다. 하지만 1개 아파트 단지를 기본단위로 하는 기존 재건축 사업방식으로는 한계가 있다.

- 이에 따라 여러 개의 단지를 묶어서 특별정비구역을 지정하고, 각종 특례를 부여하여 구역 내 통합 재건축 등 통합정비를 유도하는 것이다.

○ 특별정비구역 내 주거단지들을 통합정비하면 안전진단을 면제(법 제26조) 받는다. 법적 상한 용적률의 150% 상향(제3종일반주거 기준 300%→450%) 및 용도지역 변경(법 제25, 29조)도 가능하다.

□ 최근 연구용역 결과에 따르면, 통합 정비는 규모의 경제에 따른 사업비 절감 효과* 외에도 토지이용 효율성 제고 등 이점**을 갖는 것으로 밝혀졌다.

* 통합재건축 시 사업규모 확대에 따른 공사비용 감소로 단독 재건축 대비 약 11% 내외의 사업비 절감(국토연)

** 통합정비는 학교 등 시설 재배치로 계획의 유연성 확보가 가능하여 실현 용적률 확보에 유리 (주거단지 고밀개발 개선방안 연구, '23.10~'24.2, 한아도시연구소)

□ 국토교통부 이상주 국토도시실장은 “통합정비 본연의 장점에 특별법의 특례가 더해지면, 기존에 사업성이 서로 다른 단지들도 통합정비에 참여할 유인이 강해질 것”이라며,

○ “향후 사업계획 수립과 시행 단계에서 발생 가능한 여러 장애요인에 대해서도 적극적인 지원방안을 마련하겠다”라고 밝혔다.

< 노후계획도시정비특별위원회 출범 >

□ 노후계획도시정비특별위원회(법 제8조, 이하 특별위원회)도 출범한다.

○ 특별위원회는 기본방침의 수립·변경, 국토교통부장관이 승인하는 기본 계획, 기본계획에 포함된 국가 지원사항 및 위원장이 상정한 안건 등을 심의하는 법정 기구이다.

- 국토교통부 장관을 위원장으로 정부위원 13명과 민간위원 16명* 등 총 30명으로 구성하였다. 법 시행일부터 2년의 임기를 시작('24.4.27~'26.4.26)한다.

* 도시계획·건축분야 5명, 주택·정비분야 4명, 교통·환경분야 4명, 경제·산업분야 3명

- 제1차 특별위원회는 5월 중 개최할 예정이다. 운영세칙과 그간의 노후계획도시 정비 정책의 추진경과 및 향후 계획을 논의할 계획이다.

□ 기존 「1기 신도시 민관합동 TF('22.5~'24.4)」의 공동위원장이자 제1기 특별위 위원으로 위촉된 김호철 단국대학교 도시계획부동산학부 교수는 “특별법이 제정된 만큼 전국 노후계획도시로 논의를 확대할 시기”라며,

- “9~10월에는 국토부가 수립 중인 기본방침(안)을 전국 지자체에게 공개하고, 의견을 수렴할 수 있을 것으로 기대한다”라고 밝혔다.

< 노후계획도시정비지원기구 지정 >

□ 법 시행에 맞추어 노후계획도시정비지원기구(법 제34조, 이하 지원기구)도 지정한다.

- 지원기구는 노후계획도시 정비의 전 과정에 걸쳐 관련 시책의 발굴, 제도발전을 위한 조사·연구, 기본방침·기본계획·특별정비계획의 수립 지원, 정비사업의 시행 및 운영·관리를 지원한다.

□ 지원기구는 한국토지주택공사, 주택도시보증공사, 한국국토정보공사, 한국부동산원, 국토연구원, 한국교통연구원, 한국법제연구원 등 총 7곳이다.

- 한국토지주택공사(LH)는 노후계획도시 각 지자체가 수립하는 이주대책 등을 지원한다. 이를 위해 LH가 보유한 공공택지를 활용한 이주주택 공급 및 관련 제도개선 필요사항을 검토할 계획이다.

- 주택도시보증공사(HUG)는 1.10 대책에서 발표한 12조원 규모의 미래도시 펀드, 공공기여금 유동화 등 노후계획도시 정비를 위한 금융지원방안과 관련한 구체적인 실행방안을 마련한다.

- 한국국토정보공사(LX)는 1기 신도시 등 노후계획도시의 정비사업 전·후를 디지털트윈을 기반으로 시뮬레이션이 가능하도록 플랫폼을 구축한다.
- 향후 이 플랫폼은 지자체별 정비사업 심의 시 활용될 계획이다.
- 그 외 지원기구의 경우, 기본방침과 기본계획 간 정합성 등 검토, 제도 개선 사항, 선도지구의 지정과 관련한 지원 업무 등을 담당한다.

< 선도지구 선정 등 향후 계획 >

- 국토교통부는 4월 27일 특별법 시행에 맞춰 특별위원회, 지원기구 등 추진체계를 갖추게 된 만큼, 구체적인 사업추진에 착수한다는 방침이다.
- 최병길 도시정비기획준비단장은 “1기 신도시 지자체별 선도지구 선정 규모, 기준 등을 5월에 공개하기 위해 지자체와 논의 중에 있다”면서,
- “선도지구는 지역별 주택공급 여건, 이주단지 공급계획 등을 보아 전세 시장 불안을 초래하지 않는 범위에서 가능한 다수를 지정하고자 하며, 각 신도시별로 총 정비대상 물량(주택재고)의 약 5~10% 수준에서 지자체와 선도지구의 규모·개수 등을 협의 중에 있다”라고 밝혔다.
- 또한, “선도지구의 선정 기준은 각 지자체가 여건에 맞추어 활용할 수 있도록 국토부가 표준안을 제시할 계획이다. 선정 기준은 주민들의 의견 합치, 즉 동의율이 가장 중요하고, 그 외에 세대 당 주차장 대수 등 주민 불편 정도와 도시기능 향상 가능성 차원에서 통합 정비의 규모 등의 다양한 항목을 논의하고 있다”면서,
- “노후계획도시 정비사업이 차질 없이 추진되어 '27년 첫 착공, '30년 입주할 수 있도록 모든 과정에서 정부가 밀착 지원하고 추가적인 지원사항을 적극 발굴할 것”이라고 강조했다.

담당 부서	도시정비기획준비단	책임자	단 장	최병길 (044-201-4920)
	총괄, 선도지구, 기본방침	담당자	사무관	김수현 (044-201-4921)
	법·제도, 이주대책	담당자	사무관	조익희 (044-201-4924)
	통합정비, 금융지원	담당자	사무관	임채현 (044-201-4926)
	특별위원회, 지원기구	담당자	사무관	노경우 (044-201-4928)

참고 1

노후계획도시정비및지원 특별법 주요내용

제정방향

주민들의 신속한 정비 요구

배관부식·층간소음·주차난 등 열악한 주거환경
정주인구 대비 부족한 도시서비스
경제적 자립이 어려운 도시경제구조

정부의 도시재창조 목표

주차난, 기반시설 노후화 등 도시문제 해결
스마트시티, 미래모빌리티 등 도시기능 향상
주거·업무·상업 복합화 등 자족기능 강화

계획도시 특성을 고려한 **질서있고 체계적인 정비**를 위한 특별법 마련 필요

추진체계 및 핵심내용

노후 계획도시

- ① (면적) **100만m²** 이상인 지역 *인접·연접 택지, 노후 구도심, 유휴부지 포함
- ② (노후도) 조성 후 **20년** 이상 경과
- ③ (근거법령) 주택공급 등의 목적으로 **관련법령**에 따라 계획적으로 조성

기본방침 기본계획

- (수립권자) 국토부장관이 기본방침, 지자체장이 기본계획 수립
- (수립내용) 미래도시로의 전환, 이주대책, 단계별 정비계획, 특례 및 공공기여 부여, 특별정비구역·선도지구 지정 등에 관한 사항

특별 정비구역 지정

- (의의) 블록 단위 **통합정비**를 통한 자족기능·기반시설 확충으로 도시 기능 향상을 도모하는 구역 → 지자체장이 직권, 주민 제안으로 지정
- (특례) **공공성** 인정 시 창의적인 도시계획을 위한 도시·건축특례 부여
 ① 안전진단 면제완화 ② 용도지역 변경 ③ 용적을 상향 ④ 리모델링 세대수 증가, ⑤ 도정법 등 타법상 정비구역 지정 의제, ⑥ 인허가 통합심의 등
- (공공성 인정기준) ① 통합정비 + ② 공공기여(임대주택 공급, 자족용지 확보, 공공시설·기반시설 설치·제공, 기여금 납부 등) + ③ 지방위 심의

사업시행

- (원칙) 재건축, 재개발, 도시개발사업 등 개별법에 따라 사업 시행
- (필요시) 원활한 정비사업 추진을 위해 **총괄사업관리자** 제도 운영

공공기여 이주대책

- (공공기여) 특례 수준에 따라 **적정 수준에서 이익을 환수**하여 지역 재투자
 → ① 공공주택, ② 자족용지, ③ 공공시설·기반시설, ④ 기여금 등
- (이주대책) **지자체**가 **주도**하고 정부가 지원하는 방식으로 추진
 → ① 이주수요 관리, ② 이주주택 공급, ③ 무주택세입자 등 이주자금 지원

참고 2

노후계획도시정비특별위원회 민간위원 명단(16명)

분야	세부분야	성명	주요 경력
도시 계획· 건축	도시 계획· 설계	김호철	<ul style="list-style-type: none"> ■ 단국대 도시계획부동산학부 교수 ■ 1기신도시 민관합동TF 공동위원장
		이제승	<ul style="list-style-type: none"> ■ 서울대 환경설계학과 교수 ■ MIT 도시및지역계획학 박사
		김향집	<ul style="list-style-type: none"> ■ 광주대 도시계획·부동산학과 교수 ■ 한국도시재생학회 회장, 국토부 중도위 위원
	건축· 디자인	조훈희	<ul style="list-style-type: none"> ■ 고려대 건축사회환경공학부 교수 ■ 고려대학교 건설관리 박사
		김수영	<ul style="list-style-type: none"> ■ 경북대 건축학부 교수 ■ 서울대학교 건축계획 박사
주택 정비	주택 주거	임미화	<ul style="list-style-type: none"> ■ 전주대 부동산국토정보학과 교수 ■ 국토부 중앙도시계획위원회 위원
		이지현	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택산업연구원 부연구위원 ■ 서울시 공공주택통합심의위원회 위원
	도시정비	박정은	<ul style="list-style-type: none"> ■ 국토연구원 도시재생정비센터 연구위원 ■ 한국도시재생학회 상임이사
	방재· 스마트시티	이혜경	<ul style="list-style-type: none"> ■ 단국대 도시계획부동산학부 교수 ■ 국가스마트도시위원회 위원
교통 환경	교통· 환경	조한선	<ul style="list-style-type: none"> ■ 한국교통연구원 도로교통연구본부장 ■ 국토부 중앙건설기술심의위원회 위원
	교통	안우영	<ul style="list-style-type: none"> ■ 공주대 도시융합시스템공학과 교수 ■ 한국교통정책경제학회 부회장
	환경· 에너지	박명규	<ul style="list-style-type: none"> ■ (사)한국환경건축연구원 수석연구위원(센터장) ■ 생태건축학회 사업부 이사
		심지수	<ul style="list-style-type: none"> ■ 부산대 조경학과 교수 ■ 버지니아 공대 건축 및 디자인연구 박사
경제· 토지	토지이용· 부동산	이재우	<ul style="list-style-type: none"> ■ 목원대 부동산금융보험학과 교수 ■ 국토부 도시재생실무위원회 위원
	SOC	최지은	<ul style="list-style-type: none"> ■ 부산연구원 투자분석위원 ■ 동국대 경영/국제통상, 재무금융 박사
	토지이용· 부동산	전진원	<ul style="list-style-type: none"> ■ 법무법인(유) 율촌 소속변호사 ■ 영국 보스턴대 도시학 석사