

노후계획도시정비특별법 시행령 입법예고

- 노후계획도시 정의, 안전진단 면제, 공공기여 등 구체화

- 국토교통부(장관 박상우)는 지난 1월 10일 진행된 대통령 주재 「국민과 함께하는 민생 토론회 두번째」의 후속 조치로 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」(4.27 시행)에서 위임한 사항을 규정하기 위해 특별법 시행령 제정안을 마련하여 입법예고(2.1~3.12)한다.
- 특별법 시행령에는 노후계획도시의 정의, 안전진단 면제 및 완화 기준, 공공기여 비율 등이 구체적으로 담겨있다.(세부내용 별첨)
 - 노후계획도시를 택지개발사업, 공공주택사업, 산업단지 배후 주거단지 조성사업 등으로 조성되었고, 인·연접 택지·구도심·유희부지를 포함하여 100만㎡ 이상인 지역으로 정의를 구체화하면서 안산 반월, 창원 국가산단 배후도시 등이 추가되어 108개 내외의 지역이 특별법 적용을 받을 수 있게 되었다.
 - 특별정비구역의 경우 주거단지는 25미터 이상 도로로 구획된 블록 단위로 통합 정비하는 것을 원칙으로 하였고, 역세권을 철도역으로부터 반경 500미터 이내에 포함된 지역으로 정의하여 고밀·복합개발토록 하였다.
 - 용적률을 법정 상한의 150%까지 상향하고, 건폐율과 인동간격은 조례에도 불구하고 국토계획법 및 건축법 상한까지 완화토록 하는 등 건축 규제 완화에 관한 사항도 구체화하였다.
 - 선도지구 지정기준은 주민 참여도, 노후도 및 주민 불편, 도시기능 향상, 주변지역 확산 가능성을 고려하여 구체화하였으며, 지자체별 구체적인 기준·배점·평가절차를 5월 중 공개할 예정이다.

- 안전진단은 특별정비예정구역 내에서 **통합 재건축**을 하면서 **조례로 정한 비율 이상의 공공기여를** 제공하는 경우에는 면제하도록 하여 노후 계획도시는 안전진단이 대부분 면제될 수 있게 하였다.
 - 공공기여는 기본계획에서 정한 도시의 **기준용적률(적정수준의 평균용적률)까지는 낮은 수준의 공공비율(10~40% 범위에서 조례로 결정)**을 적용하고, **기준용적률을 초과하는 범위는 높은 수준(40~70% 범위에서 조례로 결정)**을 적용토록 하여 **과도한 고밀화를 억제**하고, 지자체가 **기반시설 확충도** 시기능 향상에 필요한 비용과 주민 부담을 고려할 수 있도록 하였다.
- 국토교통부 최병길 도시정비기획준비단장은 “그간 시행령 제정안 마련 과정에서 1기 신도시 지자체, 지역별 MP, 전문가의 의견을 충실히 수렴 반영하였으며, 관계기관 협의와 입법예고 과정에서 제기되는 의견도 적극 검토하여 노후계획도시 정비의 제도적 기반을 완벽하게 갖추어 나가겠다”고 하면서,
- 아울러 “국토부는 경기도, 1기 신도시 지자체들과 협력하여 **표준 조례안** 마련 등 지자체의 조례 제정 과정도 적극 지원할 계획”이라고 밝혔다.
- 제정안 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 “정보마당/법령정보/입법예고·행정예고”에서 확인 가능하고, 제정안에 대해 의견이 있는 경우 우편, 팩스, 국토교통부 누리집을 통해 의견을 제출*할 수 있다.
- * 의견제출처: (30103) 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사 6동 국토교통부 도시정비기획준비단
전화: 044-201-4927, 팩스 044-201-5910

담당 부서	국토도시실 도시정비기획준비단	책임자	단 장	최병길 (044-201-4920)
		담당자	사무관	임채현 (044-201-4926)
			사무관	이근욱 (044-201-4924)
			주무관	최원우 (044-201-4925)
			전문위원	정양규 (044-201-4927)



① 노후계획도시 정의(승 제2조)

- (위임사항) 노후계획도시는 ‘택지개발사업 등 대통령령으로 정하는 사업에 따라 조성 후 20년 이상 경과하고 면적이 대통령령으로 정하는 바에 따라 100만㎡ 이상인 지역’으로 규정
- (시행령안) 택지 등의 조성사업의 종류 및 면적 기준 구체화
 - (조성사업) 택지개발사업, 공공주택사업 등 주택공급 목적의 개발사업과 산업단지 개발, 공공기관 이전 등과 함께 시행된 배후 주거단지 조성 사업을 포함(택지개발사업과 같이 공공이 사업시행자인 경우로 한정)
 - (면적) 법률에서 정한 단일택지가 100만㎡ 이상인 경우 외에 **연접·인접***한 택지, 구도심, 유희부지를 합산한 면적이 100만㎡ 이상인 경우도 노후 계획도시에 포함하였으며, 구도심과 유희부지는 **전체 합산면적의 20% 이하(50만㎡ 내)**로 제한

* 택지가 포함된 행정동과 연접한 행정동에 위치한 택지, 구도심, 유희부지 포함

⇒ 단일 택지개발지구로서 100만㎡ 이상이며 조성 후 20년이 경과한 택지는 51개이나, 시행령에서 조성의 근거가 되는 개발사업을 추가하고, 인접·연접한 지역을 포함함에 따라 **최대 108개 지역**에 특별법 적용 가능

< 지역별 특별법 적용가능 대상 >

지역	개수	지역	개수	지역	개수	지역	개수
서울	9	광주	6	강원	5	경남	6
부산	5	대전	6	충북	8	전북	6
대구	10	울산	2	충남	1	전남	4
인천	5	경기	30	경북	2	제주	3

* 택지정보시스템(jigu.go.kr), 산업입지정보시스템(industryland.or.kr) 등에서 추출한 데이터로 지자체가 인·연접 택지·구도심·유희부지 결합여부 등을 고려하여 기본계획을 수립하면 특별법 적용

② 특별정비구역 지정요건(승 제17조)

- (위임사항) 주거단지 통합 정비 등 특별정비구역으로 지정할 수 있는 구역의 세부사항을 대통령령에 위임
- (시행령안) 유형별 특별정비구역의 세부사항을 구체화

< 특별정비구역 세부 지정요건 >

유형	세부 지정요건
주거단지 정비형	· (원칙) 25미터 이상 도로(대로3류)로 구획된 일단의 토지 · (예외) 지정권자자 지역 여건을 고려하여 달리 적용 가능
중심지구 정비형	· 역세권(철도역 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내) 및 상업·업무지구의 고밀·복합 개발하는 구역
시설 정비형	· 기반시설 및 광역교통시설을 확충 또는 개선하는 구역
이주대책 지원형	· 이주단지 공급을 목적으로 개발·정비하는 구역

③ 선도지구 지정기준(승 제25조)

- (위임사항) 주민 참여도, 노후도 및 주민 불편, 주변 지역 확산 가능성 등 선도지구의 지정 기준을 위임
- (시행령안) 선도지구 지정기준을 구체화

< 선도지구 지정기준 >

지정기준(법률)	세부내용(시행령)
주민 참여도	토지등소유자간 공감대를 형성하여 사업의 실현가능성이 높은 지역
노후도 및 주민불편	건축물 노후화와 편의시설 부족으로 정주환경 개선이 시급
도시기능 향상	기반시설·공공시설이나 자족용지 제공으로 도시기능 향상에 기여
확산 가능성	생활권 내 주요 거점으로서 사업 추진 시 파급효과가 큰 지역

⇒ 시행령에서 정한 기준을 바탕으로 지자체별 구체적 선도지구 지정기준, 배점, 평가절차 등을 마련하여 상반기 중 공개

④ 건축규제 완화(승 제31조)

- (위임사항) 용도지역 내 건축물의 종류 제한, 건폐율, 용적률(법정 상한의 150% 이내), 건축물 높이 제한, 공원·녹지 확보 기준의 완화 범위를 위임
- (시행령안) 건축규제 완화 범위 구체화

< 건축규제 완화 범위 >

구분	현행	개선
건축물 종류 제한	세분화된 용도지역별(주거 1, 2, 3종) 건축물의 종류 제한	용도지역별(주거·상업·공업)로 건축물의 종류 제한
건폐율 제한	조례로 국토계획법보다 제한 강화(예 : 준주거 70→60%)	조례에도 불구하고 국토계획법 상한 적용 허용(70%)
용적률 제한	국토계획법·조례로 상한 규정	조례에도 불구하고 국토계획법 상한의 150%까지 완화
건축물 높이 제한	대지경계선 : 건축법상 0.5H	0.25H로 완화
	인동간격 : 조례로 건축법보다 강화(0.5H→0.8H)	조례에도 불구하고 건축법 적용 허용(0.5H)
공원·녹지 확보기준	재건축시 세대당 2㎡ 녹지 추가	적용 배제(녹지 증식 방지)

⇒ 주거환경을 저해하지 않는 범위*에서 창의적인 도시계획을 통해 도시를 재구조화하고 정비사업의 사업성도 개선

* 주거단지 고밀개발에 따른 주거환경 확보 가이드라인 별도 제시 예정(기본방침)

⑤ 안전진단 면제·완화 기준(승 제32조)

- (위임사항) 안전진단 면제 또는 완화의 대상 및 기준을 위임
- (시행령안) 특별정비예정구역 내에서 통합 재건축*을 하면서, 조례로 정한 비율 이상의 공공기여를 제공하는 경우에는 안전진단을 면제

* 예정구역 내 통합할 수 있는 다른 주택단지가 없는 경우에는 한 개의 단지도 특별정비예정구역으로 지정할 수 있도록 하여 안전진단 면제 등 특례를 동일하게 부여

- 그 외의 경우에는 지정권자(지자체장)가 5%p 범위 내에서 안전진단 평가항목별 비중을 조정하여 안전진단을 실시할 수 있도록 허용

⇒ 1기 신도시를 포함한 노후계획도시는 사실상 안전진단을 면제하여, 통합 정비를 통한 도시 기능 향상과 신속한 정비 유도

㉔ 공공기여 비율(승 제34조)

- (위임사항) 공공기여의 비율* 등 공공기여에 관해 필요한 사항을 위임
 - * 특별정비계획으로 결정된 용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀 용적률의 100분의 70 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 공공기여하도록 규정
- (시행령안) 기본계획에서 정한 노후계획도시별 기준용적률*을 기준으로 공공기여 비율을 2구간으로 차등화
 - * 도로, 상하수도, 학교, 공원 등 기반시설 용량 및 확충계획을 고려한 도시 전체의 적정수준 평균 용적률(예시 : A 신도시 현재 평균용적률 180% → 향후 300%)
 - (1구간) 현재 용적률*에서 기준용적률까지는 증가된 용적률의 10~40% 범위에서 조례로 정한 비율을 적용하여 공공기여량 산출
 - * 지구단위계획상 용적률과 건축물대장상 용적률 중 높은 값을 적용
 - (2구간) 기준용적률에서 특별정비계획으로 결정된 용적률까지는 증가된 용적률의 40~70% 범위에서 조례로 정한 비율 적용



◆ 공공기여 산출 예시

- 기준용적률이 300%이고, 공공기여 비율 1구간 15%, 2구간 50%인 도시에서, 단지 용적률이 180%에서 330%로 증가한 경우(+150%p)
- $(300-180) \times 15\% + (330-300) \times 50\% = 18 + 15 = \underline{33\%}$
- 용적률 33%의 가치를 금액으로 환산(해당 연면적을 감정평가)하여 그에 해당하는 현금, 공공주택, 기반시설, 생활 SOC, 토지 등으로 기여

⇒ 구간 차등화를 통해 과도한 고밀화를 억제하고, 지자체가 기반시설 확충 도시기능 강화에 필요한 비용과 주민 부담 고려 가능