

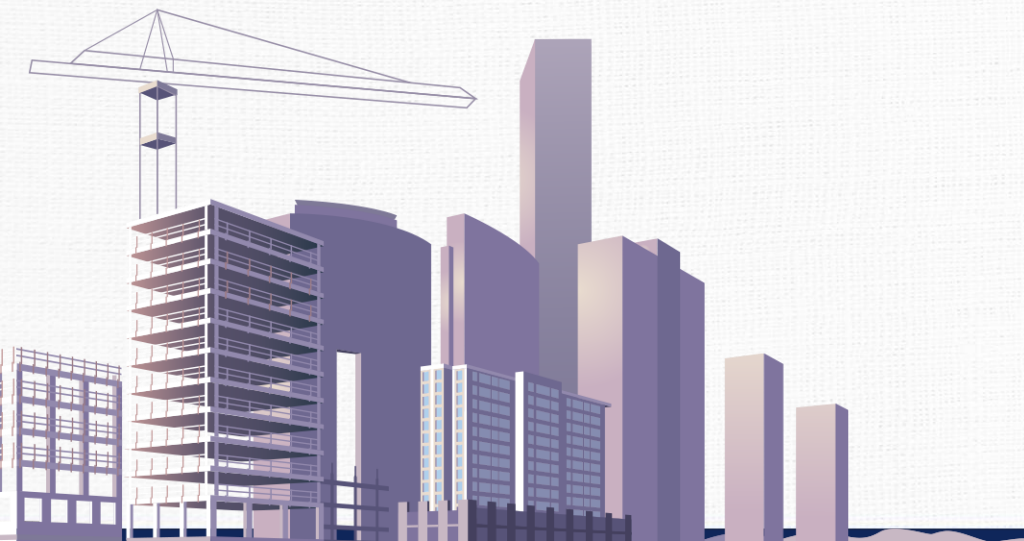
미래도시지원센터의 역할 및 주요지원내용



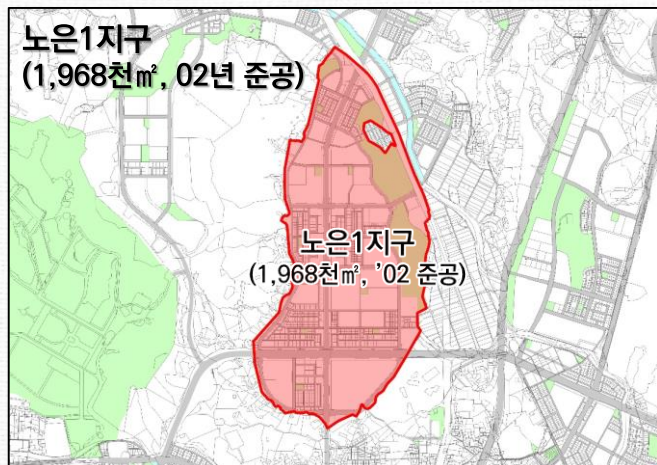
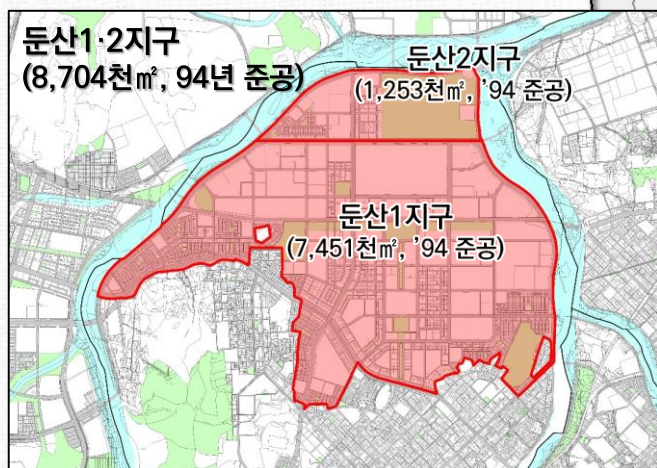
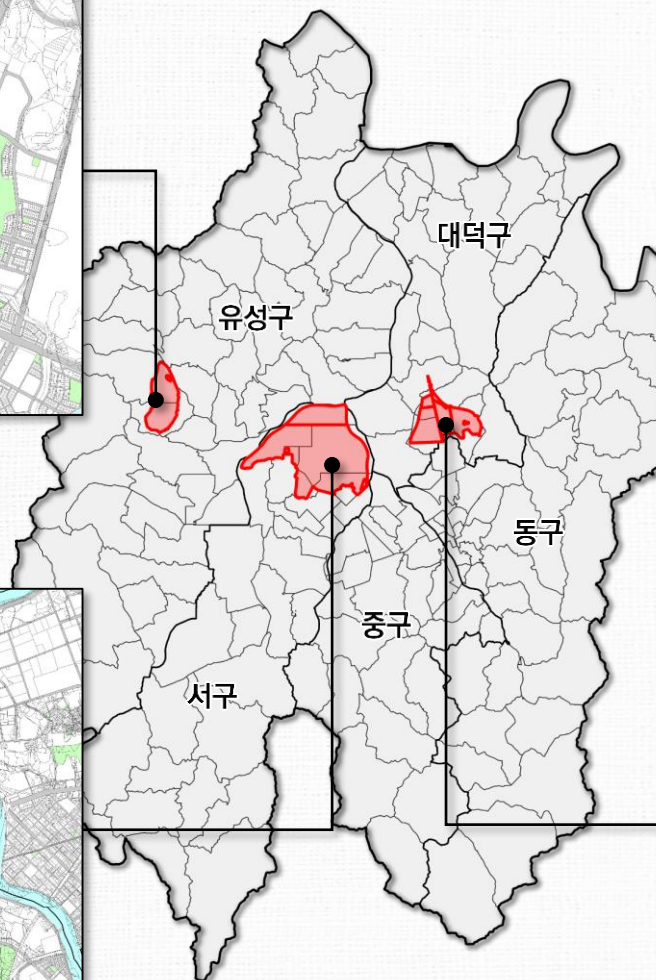
목 차

CONTENTS

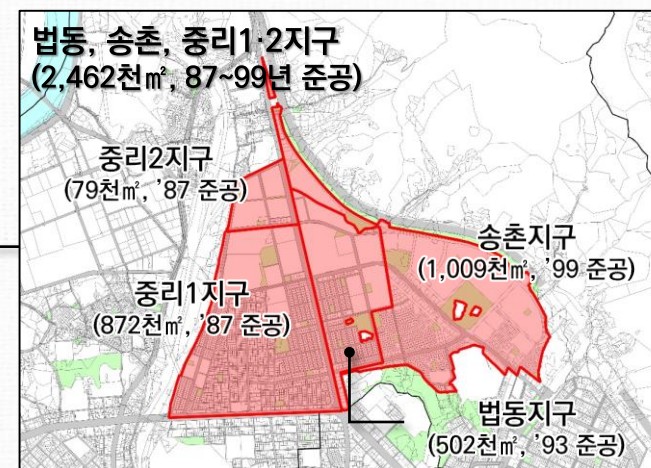
- 1 미래도시지원센터 소개
- 2 미래도시지원센터 역할
- 3 특별법 상 LH 의 역할
- 4 주요 문의사항
- 5 안내사항



대전 노후계획도시 대상구역



지 구 명		면적(천㎡)	준공년도
서구	둔산1	7,451	1994
	둔산2	1,253	1994
대덕구	법동	502	1993
	송촌	1,009	1999
	중리1	872	1987
유성구	중리2	79	1987
	노은1	1,968	2002



미래도시지원센터 ?



국토교통부

보도자료

다시, 대한민국!
새로운 국민의 나라

두 번째, 국민이 바라는 주택

30년 된 아파트, 안전진단 없이
재건축 착수하여 도심공급 확대한다

- 1기신도시 재정비 “임기내 첫 착공, ’30년 첫 입주 추진”
- 60㎡ 소규모 신축주택 구입시 취득세, 양도세, 종부세 주택수 제외로 중과 배제...
도시형생활주택 등 다양한 주택 공급 확대 유도
- 공공주택 14만호 이상 공급, 건설금융지원 등을 통한 건설사업 활력 회복

국토부내 도시정비기획단을 설치하고,
LH·HUG·LX·부동산원 등을
지원기구로 지정하여 지자체·주민 지원

LH는 1월중 5개 신도시 내
상담센터(도시재창조센터)를 설치하고 주민설명회 개최

도시재창조센터

미래도시지원센터

지자체와 LH간 업무협약 체결(MOU)

컨설팅 및 주민/지자체 지원

역 할

노후계획도시의 체계적인 정비를 위해
통합상담서비스를 제공하고 주민-지자체-지원기구 소통 HUB 역할

01

일반상담·홍보

제도, 정책설명 및
특별법 내용과
사업방식 안내,
설명회, 교육 및 사업홍보 등

02

기본컨설팅

사업절차,
사업추진관련 상담 및
개략적 사업계획 컨설팅
기본계획 수립관련 컨설팅

03

심층컨설팅

사업계획(안) 수립 및
사업기획·법률·세무 등

미래도시지원센터 지원사례

주민 컨설팅_100여회



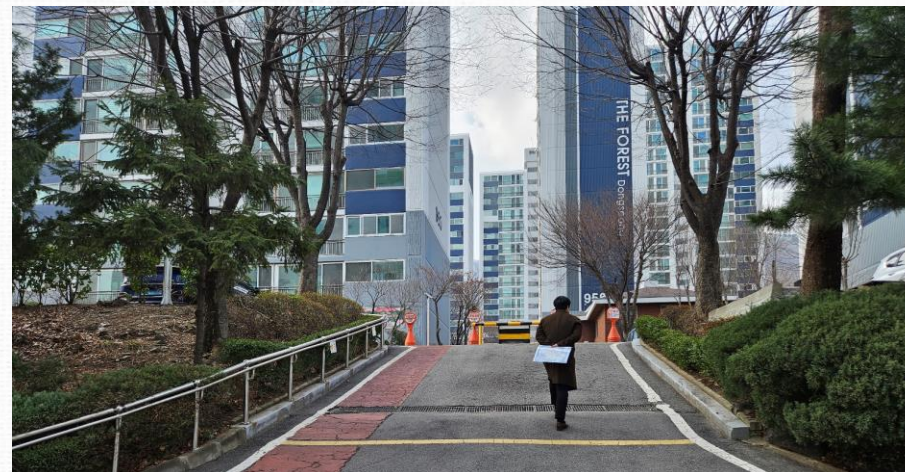
주민 설명회 참석



시-LH기본계획 수립 지원



구역별 방문 및 현안조사



LH 미래도시지원센터 체계

정비사업 법체계

도시 및 주거환경정비법

정비사업 지원기구
(정비사업상담, 컨설팅 등)

노후계획도시 특별법

노후계획도시 정비지원기구
(정부의 기본방침 지원)

빈집 및 소규모 정비 특례법

정비지원지구
(정비계획 수립·지원,
타당성 평가)

**지방노후계획도시
정비지원기구**
(지자체 정비기본계획지원,
이주대책)

미래도시지원센터

LH 미래도시지원센터 체계도

통합정비지원기구

도시정비법 지원기구
노후계획도시특별법 지원기구
빈집법 지원기구

통합

☎ **1555-0110**
콜센터

경기도 1기 신도시 5곳
(24. 상반기 우선개소)
성남 / 안양 / 군포 / 부천 / 고양

지방노후계획도시
(개소 준비 협의)
대전 / 안산 / 인천 등

미래도시지원센터

역할 구분



노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법

특별법에서 규정한 LH의 역할

1 정비지원기구

국토부장관은 노후계획도시정비 시책의 발굴, 제도발전을 위한 조사·연구, 기본방침·기본계획·특별정비계획의 수립 지원, 정비사업의 시행 및 운영·관리 지원 등을 수행하기 위하여 노후계획도시 정비지원기구를 설치 및 지정할 수 있음

※ 특별법 제34조 제1항 및 시행령 제35조 제1항 제1호

2 총괄사업관리자

지정권자가 노후계획도시정비사업을 체계적으로 추진하기 위하여 토지 등 소유자 과반수의 동의를 받아 지방노후계획도시정비지원기구 등을 총괄사업관리자로 지정할 수 있도록 함

※ 특별법 제20조 제1항 및 시행령 제23조 제1항

3 이주대책 사업시행자

LH, 지방공사, 민간임대주택 특별법에 따른 임대사업자를 이주대책 사업시행자로 지정

※ 특별법 제32조 제1항 및 시행령 제33조 제2항

4 사업시행자

개별법령에 의한 사업시행자가 시행

※ 특별법 제19조 제2항 제2호 및 시행령 제22조 제1항 제1호

특별법상 노후계획도시 정비지원기구 역할

- 01 노후계획도시정비 관련 시책의 발굴
- 02 노후계획도시정비 제도발전을 위한 조사·연구
- 03 기본방침, 기본계획, 특별정비계획의 수립 등 지원
- 04 노후계획도시정비사업의 시행 및 운영·관리 지원
- 05 노후계획도시정비 전문가의 육성 및 파견 등의 업무
- 06 선도지구 지정 등에 관한 지원
- 07 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 업무

수행기관

- 1 한국토지주택공사
- 2 「주택도시보증법」에 따라 설립된 주택도시보증공사
(이하 “주택도시보증공사”라 한다)
- 3 한국부동산원
- 4 「국가공간정보 기본법」에 따라 설립된 한국국토정보공사
(이하 “한국국토정보공사”라 한다)
- 5 「정부출연 연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라
설립된 연구기관으로서 다음 각 목의 연구기관

가

국토연구원

나

한국법제연구원

다

한국교통연구원

특별법상 지방 노후계획도시 정비지원기구 역할

01

기본방침, 기본계획, 특별정비계획의 수립과
관련한 업무 지원

02

노후계획도시정비사업 시행을 위한 현황조사 업무 지원

03

노후계획도시정비사업의 시행 및 운영·관리를 위한
행정업무 지원

04

선도지구의 지정을 위한 주민 참여도, 노후도 및
주민 불편 등 진단 업무 지원

05

이주대책 수립 등 업무 지원

06

노후계획도시정비사업을 통한 임대주택 공급 업무 지원

07

선도지구 지정 등에 관련한 업무 지원

08

그 밖에 수립권자가 정하는 업무

수행기관

1

한국토지주택공사

2

주택도시보증공사

3

한국부동산원

4

한국국토정보공사

5

지방공사

6

그 밖에 공공기관으로 특별시장·광역시장·특별자치시장·
도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수가 법 제35조 제1항
각호에 따른 업무를 수행할 수 있는 인력·기술 등을 갖추었다고
인정하는 기관



총괄사업관리자 역할



총괄사업관리자 지정

공공기관

지방공사

건설엔지니어링사업자



주요내용

01

노후계획도시정비사업의 총괄 관리 및 조정

- 각 정비사업의 계획수립-설계-재원조달-시공 단계 전반관리 및 연계

02

노후계획도시정비사업의 관계 법령에 따른 추진위원회 구성, 조합 설립 등 지원

03

기반시설의 비용 분담금 및 지원금의 관리

04

제30조제1항에 따라 사업시행자가 부담한 비용의 활용·관리

- 공공기여 비용

05

그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 해당 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 정하는 업무

이주대책사업시행자 역할

한국토지주택공사 또는 지방공사가 해당 노후계획도시 또는 인근지역에 임대주택을 소유하고 있는 경우 사업시행기간 동안 대통령령으로 정하는 기준에 부합하는 이주민에게 이를 사용하게 할 수 있다.

- 노후계획도시정비사업이 완료될 때까지 운영 •



이주대책사업시행자

한국토지주택공사

지방공사

민간임대사업자



주요내용

01

이주대책 수립

02

순환용주택 공급 (노후계획도시정비 시행으로 철거되는 주택 소유자 또는 세입자를 임시로 거주하게 하는 주택)

03

해당도시 또는 인근지역에 소유하고 있는 임대주택 제공

04

사업종료후 공공임대 또는 공공분양으로 주택공급

사업시행자 역할

사업
시행자란?

시행자란 사업의 주체가 되는 자를 말한다. 즉, 아파트 등 사업진행에 있어 각종 인·허가와 감리업무, 사업비 검증까지 사업 전반을 책임지는 자를 지칭한다.

* 일반적인 정비사업 시행자는 조합을 지칭, 그러나 사업촉진 등을 위해 공공기관 등을 사업시행자로 지정 가능

* 시공자는 시행자로부터 도급을 받아 공사하는 자

01

토지 등 소유자의 과반수가 동의한 경우,
단독 또는 공동 사업시행자 지정 가능



02

지자체, 공공기관, 지방공사, 조합,
신탁업자, 한국토지주택공사, 한국도로공사,
한국철도공사, 국가철도공단, 한국부동산원

※ 노후계획도시특별법 제 19조 ②항, 시행령 제22조 ①

도시정비법상 공공시행자

시행자 지정 방법

공공과 주민이 공동으로 시행할 수 있고, 주민이 동의하면 공공이 단독으로도 시행 가능합니다
주민은 시공사 선정, 분양, 조합운영 등 주요한 사항을 주민대표회의 및 총회를 통해 결정하며,
공공은 계획 수립, 인허가, 감리업무, 단계별 공공관리 등의 역할을 수행합니다



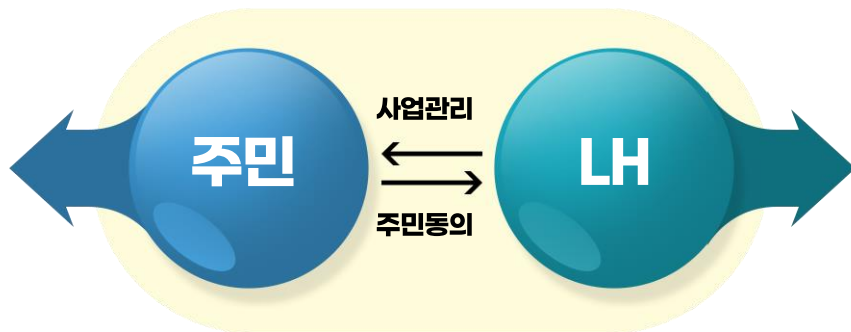
공공·조합 공동시행

조합원 1/2 동의

공공 단독시행

토지등소유자 2/3 및 토지면적 1/2 동의

- ✓ 시공사 등 선정
- ✓ 조합총회 운영 등
- ✓ 조합·일반 분양
- ✓ 사업비의 집행



- ✓ 사업계획, 인허가 검토 및 지원
- ✓ 사업단계별 공공관리 수행
- ✓ 정비사업비 검증 및 관리
- ✓ 기타 기술지원 등

공공의 참여여부는 어떻게 정해지나요?

국토부와 협의하여
공모 및 수시접수 등을 통한
신청후보지에 대하여
공공의 참여여부를 결정하고,
사업시행자 지정을 통해
사업을 추진합니다

공공 정비사업 시행사례

서울



공공재개발

'21.01~

거여새마을
전농9
신설1 등

사업구역

19개소

건설호수

26,355호



공공재건축

'21.04~

신반포7차
중곡
망우1

사업구역

3개소

건설호수

1,856로

안양



덕천지구

'08.12~'16.10

레미안 안양
메가트리아

사업면적

257,590㎡

건설호수

아파트 분양
3,521호,
임대 729호

성남 1단계



중3구역

'01.09~'06.09

중앙동 롯데캐슬

사업면적

40,134㎡

건설호수

아파트 분양
545호,
임대 127호



단대구역

'07.03~'14.01

성남
단대 푸르지오

사업면적

75,062㎡

건설호수

아파트 분양
1,015호,
임대 213호

성남 2단계



금광1구역

'09.12~'22.08

e편한세상
금빛 그랑메종

사업면적

233,366㎡

건설호수

아파트 분양
4,412호,
임대 908호



신흥2구역

'09.12~'23.12

산성역
자이 푸르지오

사업면적

210,733㎡

건설호수

아파트 분양
3,962호,
임대 812호



중1구역

'09.12~'22.09

신흥역
하늘채 랜더스원

사업면적

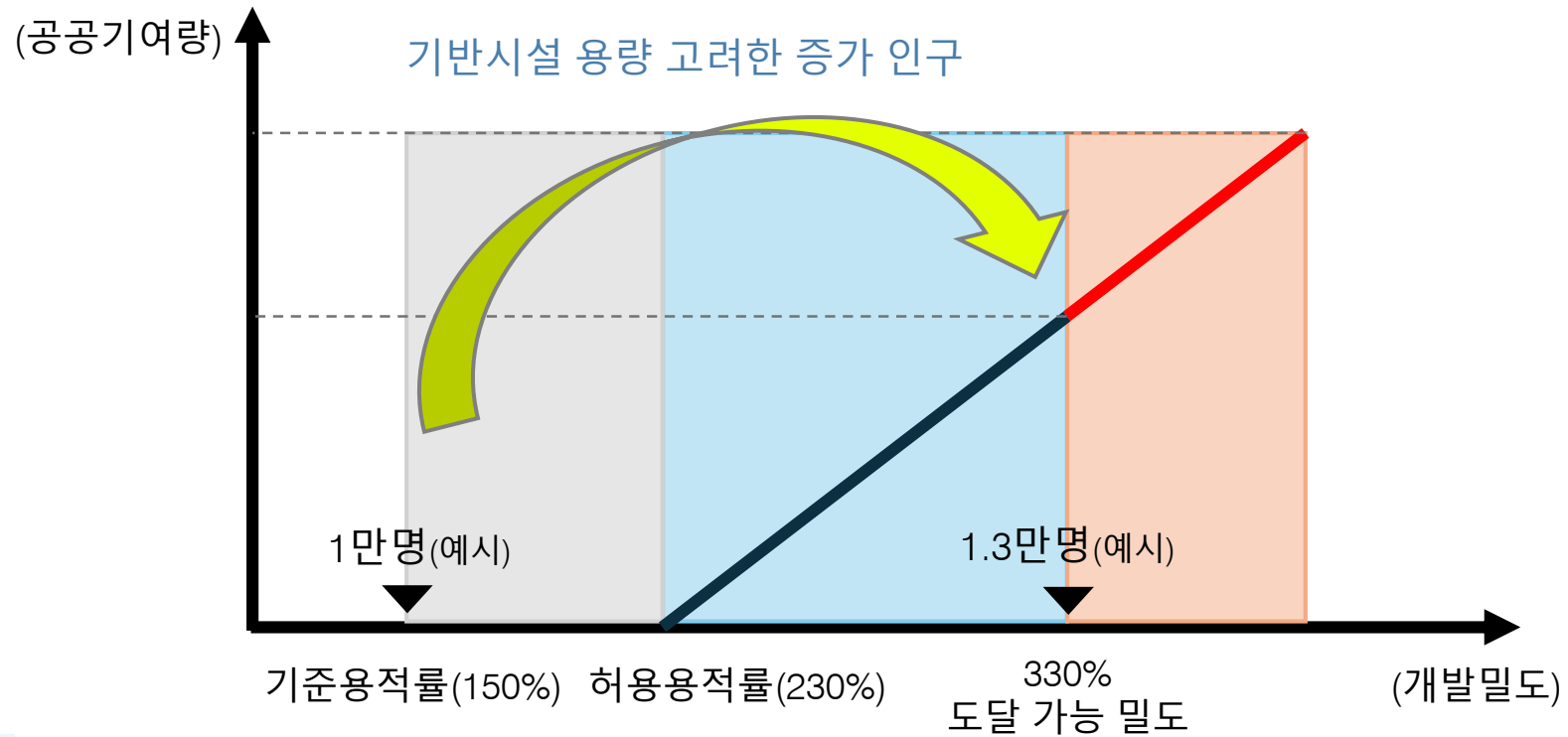
108,423㎡

건설호수

아파트 분양
1,999호,
임대 412호

컨설팅 주요내용

기반시설 용량에 따른 인구 증가 허용수준을 고려한 적정 개발밀도(예시)



컨설팅 주요내용 ※OO시 사례

개발밀도의 배분

1. 종전용적률(예시: 고밀지역, 중.고밀지역, 중밀지역 등) 등을 고려하여 개발밀도(정비용적률) 배분

(예시: 고밀지역 종전용적률 00%, 기준용적률 00%, 정비용적률 00%
중.고밀지역 종전용적률 00%, 기준용적률 00%, 정비용적률 00%
중밀지역 종전용적률 00%, 기준용적률 00%, 정비용적률 00%)

2. 특별정비에정구역 별로 개발밀도(정비용적률) 배분

Q

특별정비구역 내 통합재건축 시 장점은?



A

통합정비사업 추진 시 용적률 및 안전진단 면제, 토지용도변경 및 용적률 상향, 통합심의로 인한 절차 간소화 등의 특례사항이 부여됩니다.
또한, 높은 용적률 적용을 위한 단지배치가 용이해지며 공사비 절감 등으로 인한 사업비 부담이 완화되는 장점이 있습니다.



Q

기존의 도시정비법 상 재건축과 비교하여 어떤 차이가 있나?



A

노후계획도시정비사업은 특별법을 적용받아 안전진단 면제, 용적률 완화 등의 인센티브가 부여되며 세부 내용은 ‘노후계획도시정비기본계획’을 통해 구체화 될 예정입니다.



Q

선도지구를 정하는 기준 및 방법은?



A

주민 동의 여부, 정주환경 개선의 시급성, 도시기능 활성화 필요성, 정비사업추진의 파급효과, 사업의 실현가능성 등에 부합하는 항목을 설정하여 평가기준을 5월 22일자로 발표하였습니다.



Q

선도지구로 지정되지 않으면 사업을 할 수 없나?



A

선도지구로 지정되지 않더라도 사업 추진은 가능합니다. 다만, 이주문제 등을 고려하여 정비구역 지정 등의 시기를 지자체 차원에서 조정할 수 있습니다.



Q

현재 리모델링 추진 중인 단지는 어떻게 준비해야 하는지?



A

특별법 취지에 부합하면 세대수 증가 등 혜택을 부여하므로 사업여건, 사업성, 추진상황 등을 종합적으로 고려하여 주민분들의 판단이 우선 전제될 필요가 있습니다.



Q

리모델링 단지와 재건축 단지를 함께 통합재건축 가능한가?



A

지자체에서는 추진현황, 도시계획적 측면, 파급효과 등을 종합적으로 고려하여 통합구역계를 제시할 예정입니다.



Q

단독단지를 특별정비구역으로 지정 가능한지?



A

단지 간 통합정비가 원칙이나, 인접한 단지가 없는 경우, 인접단지들이 이미 개별사업을 진행중인 경우 등 피할 수 없는 경우에 한하여 예외규정을 검토중 입니다.



Q

공공이 정비사업을 추진하면 주민에게 어떤 장점이 있나?



A

공공 시행 시 전문적이고 안정적이며, 투명한 공공사업관리로 인한 사업 가속화가 가장 큰 장점입니다. 이는 사업 전반에서 주민들의 사업추진 리스크 및 사업비 부담을 완화하는 장점이 있습니다.



미래도시지원센터 콜센터 및 향후 개소 안내

통합콜센터 운영

☎ 1555-0110

노후계획도시 전용 상담서비스 제공

세부분의는 지자체 및 LH 미래도시지원센터 연결

LH 통합정비지원기구

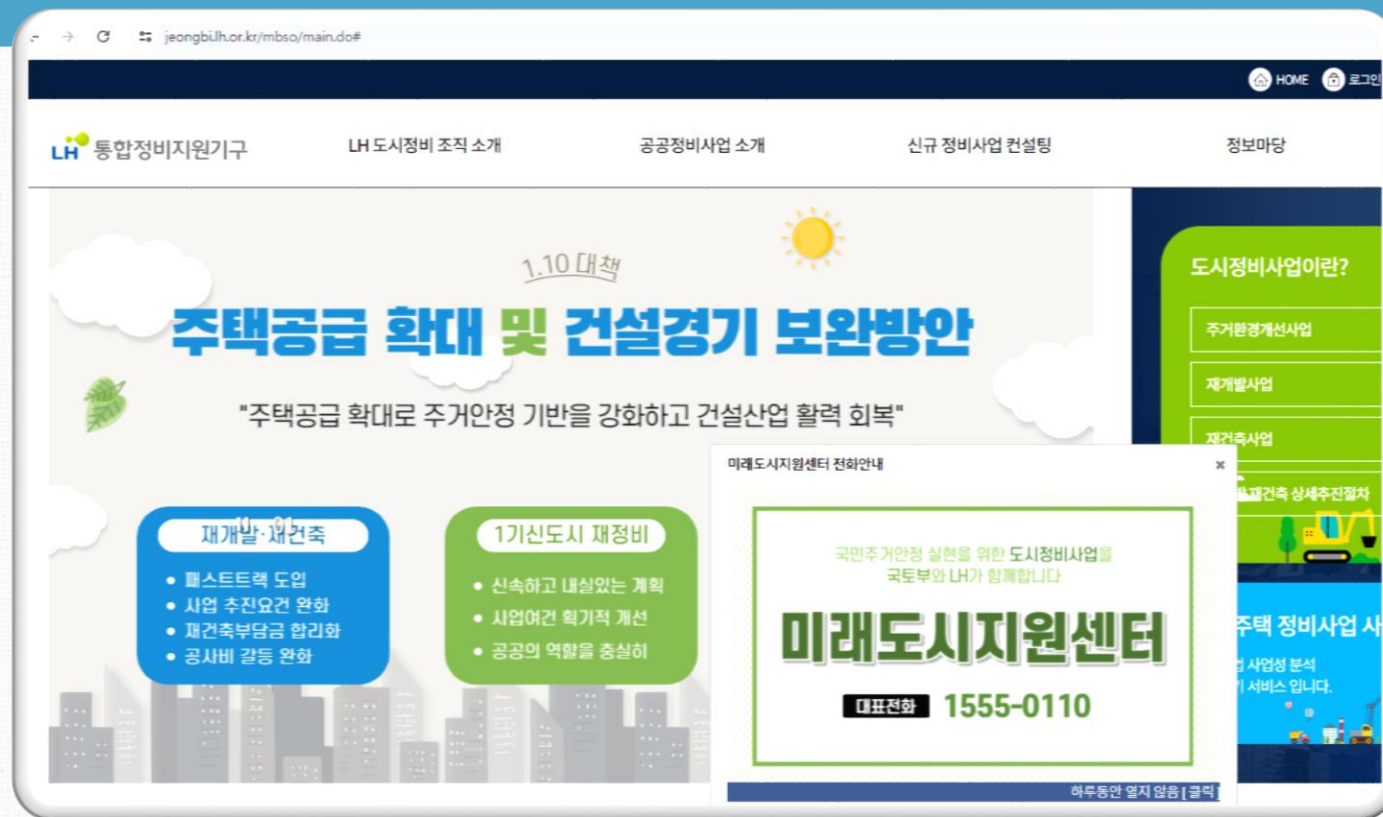
🔍 Jeongbi.lh.or.kr

1기신도시
(`24.상반기 개소)

성남, 군포,
안양, 부천,
고양

지방노후
계획도시
(대전, 인천..)

국토부, 지자체,
LH 협의를 거쳐
개소 준비 협의





감사합니다

LH 한국토지주택공사 미래도시지원센터