

노후계획도시정비제도 주요 내용

노후계획도시정비 특별법 제정 배경

1기 신도시 등 노후계획도시는 공공이 마스터플랜에 따라 단기간에 대규모로 건설한 고밀 주거단지로



“

누수, 층간소음, 주차난 등
열악한 정주여건으로
주민들의 삶의 질 저하



“

규격화된 베드타운으로
인구, 산업구조 변화에
대응 한계



“

단기간 대규모 주택공급
으로 주택재정비 시기
일시 도래

노후계획도시 정비 제도의 틀

중앙정부

특별법

↓ 법적 근거 마련

정비기본방침

- 노후계획도시 정비의 필요성 및 목표
- 노후계획도시의 현황 및 이슈
- 노후계획도시 정비를 위한 기본전략
- 노후계획도시 정비에 관한 국가의 시책
- 노후계획도시 정비기본계획 수립기준
- 정비사업 추진절차 및 체계

법적 근거 마련

기본방향 설정 및
가이드라인 제시

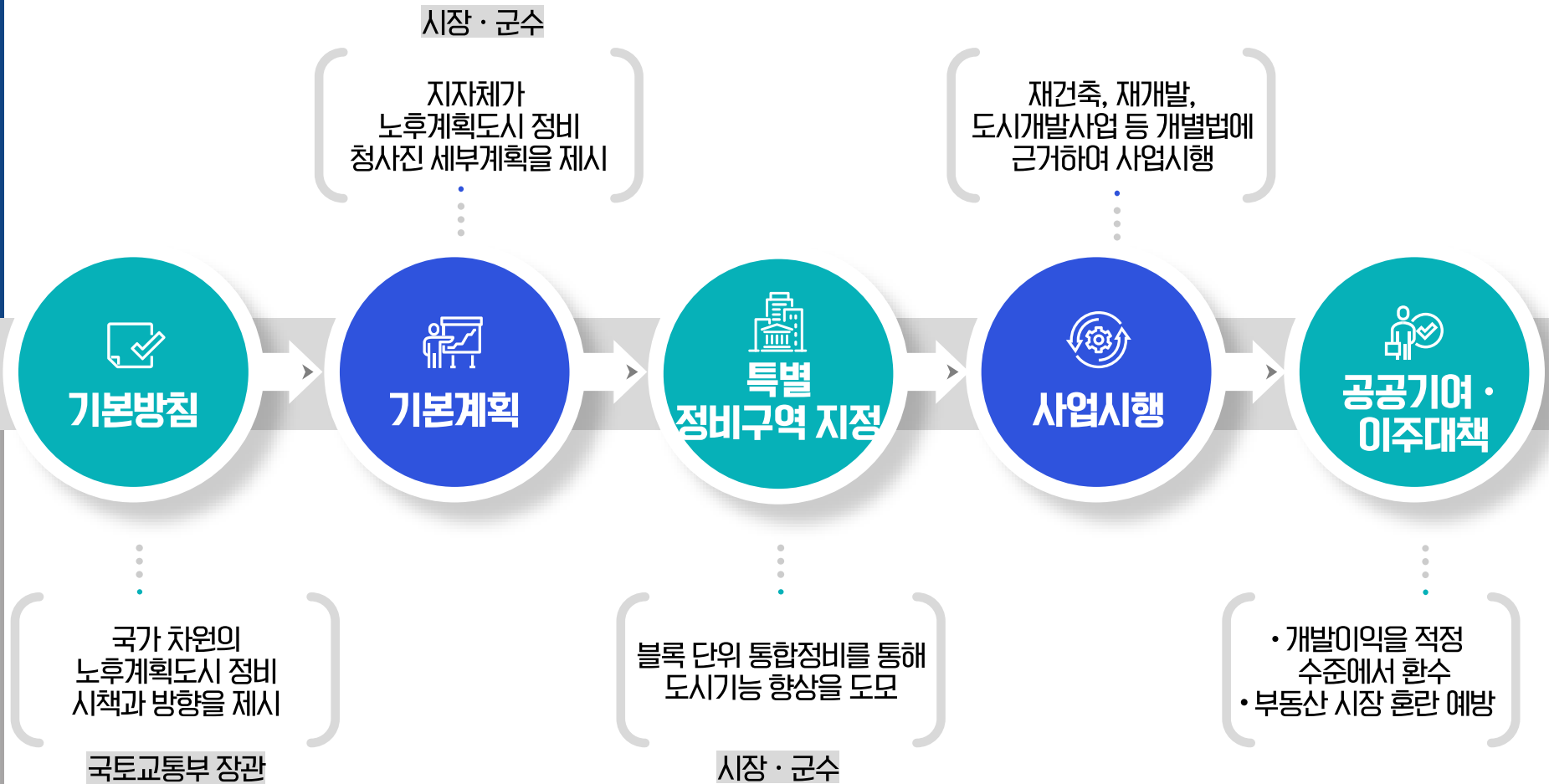
주민의견 수렴
현황조사자료 공유,
제도의 수용성 검토 등

지자체

정비기본계획



노후계획도시정비 추진체계



노후계획도시 기본방침 · 기본계획 수립



기본방침

- 국토부장관이 10년 단위로 수립
- 기본계획의 가이드라인 역할

도시
재구조화
전략

도시기능
강화방안

주거환경
확보방안

연간
정비물량
산정

공공기여
산정

이주대책
수립방향



기본계획

- 지자체장이 노후계획도시를 대상으로 10년 마다 수립
- 노후계획도시 정비 청사진 제시

노후계획
도시범위
확정

자족기능
확보계획

도시
밀도계획

단계별
정비계획

기반시설
확충계획

세부
이주대책
수립

노후계획도시 정비기본방침

“ 노후계획도시의 도시기능 향상 및 정주여건 개선을
종합적·체계적·효율적으로 추진하기 위하여 국가의 정책추진 방향 수립 ”

수립
근거



법 4조
1항

국토교통부장관은 노후계획도시의 도시기능 향상과 미래도시로의 전환을 위하여 노후계획도시정비기본방침(이하 “기본방침”이라 한다)을 10년 단위로 수립하고, 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본방침에 반영하여야 한다.

주요
내용



법 5조
영 4조

1. 노후계획도시정비의 목표 및 기본방향
2. 노후계획도시 현황 및 정비 필요성 등 조사·분석
3. 노후계획도시의 미래도시로의 전환, 도시기능 향상 및 정주여건 개선을 위한 기본 전략
4. 노후계획도시정비사업의 절차 및 체계
5. 노후계획도시정비에 관한 국가의 시책
6. 광역교통·기반시설의 확충 및 개량
7. 노후계획도시정비사업에 필요한 특례 및 공공기여
8. 노후계획도시특별정비구역의 지정 기준 등
9. 노후계획도시정비선도지구의 지정 원칙 및 지원
10. 이주단지 조성, 순환용 주택 공급 등 이주대책 수립
11. 저탄소 녹색도시로의 전환
12. 건설폐기물 및 자원순환
13. 자족기능 확충 (영)
14. 스마트도시 조성 (영)
15. 재건축 안전진단의 완화 또는 면제 기준 (영)

노후계획도시 정비기본계획

승인
권자



법6조
3항

- 시·도지사 수립권자 인 경우 → 국토교통부장관
- 시장·군수가 수립권자인 경우 → 도지사
- 2개 이상의 시·도에 걸친 경우 → 국토교통부장관

주요
내용



법 7조
영 6조

1. 기본계획의 대상이 되는 노후계획도시의 **공간적 범위**
2. 기본계획의 **목표 및 추진방향**
3. **기존 개발계획**의 달성도와 미비점 **평가**
4. 미래도시로의 전환, 도시기능 향상 및 정주여건 개선을 위한 **공간구조 개선 계획**
5. **광역교통시설 및 기반시설** 정비에 관한 계획
6. 노후계획도시**특별정비예정구역**의 공간적 범위 등 지정
7. 노후계획도시정비**사업의 단계별 추진계획**
8. 건폐율·용적률 등에 관한 **건축물의 밀도계획**
9. 공공주택의 공급, 기반시설의 설치, 도시기능 향상에 필요한 부지의 확보 또는 시설의 설치·제공, 그 밖에 필요한 비용의 부담 등 **공공기여**
10. 노후계획도시정비**선도지구**의 지정계획
11. **이주대책** 및 부동산가격 안정화 계획
12. **저탄소 녹색도시**로의 전환을 위한 추진계획
13. **건설폐기물**의 친환경적 처리 및 **순환골재**의 사용 등 재활용 촉진계획
14. **자족기능** 확충에 관한 사항(영)
15. **스마트도시** 조성을 위한 추진계획(스마트도시건설사업 시행 시)(영)
16. **지자체 조례**로 정하는 사항(영)

노후계획도시 정비사업의 종류

- **재개발사업 및 재건축사업** 「도시 및 주거환경정비법」
- **리모델링사업** 「주택법」
- **공공주택사업** 「공공주택 특별법」
- **도시개발사업** 「도시개발법」
- **도시·군계획시설사업** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
- **광역교통시설 사업** 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」
- **복합환승센터 개발사업** 「국가통합교통체계효율화법」
- **스마트도시건설사업** 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」
- **역세권개발사업** 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」
- 그 밖에 **지자체장이 정하는 사업**

공간적 범위(=법 적용 대상 지역)

“ 대규모 주택공급 등을 목적으로 「택지개발촉진법」에 따른 **택지개발사업 등** 대통령령으로 정하는 사업^①에 따라 **조성 후 20년 이상 경과**하고 면적이 대통령령으로 정하는 바에 따라 **100만 제곱미터 이상**인 지역^② ”

1

대상 개발사업의 종류

- ✓ 공공주택사업
- ✓ 도시개발사업(공공시행 한정)
- ✓ 산업단지개발사업
(공공시행+주거시설용지 50만m² 이상 한정)
- ✓ 행정중심복합도시건설사업
- ✓ 국민주택건설사업/대지조성사업(공공시행 한정)
- ✓ 택지개발사업
- ✓ 혁신도시개발사업

2

면적 요건

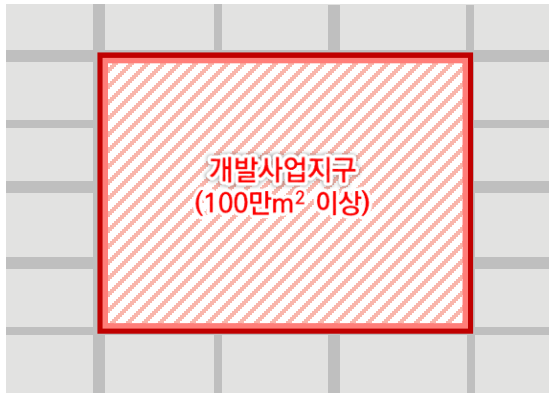
- ✓ 단일 개발사업지구가 100만m² 이상인 경우
- ✓ 연접 또는 인접(동일 행정동 내)한 여러 개발사업지구의 합이 100만m² 이상인 경우
- ✓ 위 요건의 개발사업지구 외 지역
(도시지역 한정) 25% 이하
(최대 50만m²까지) 포함 허용

기준1

100만 m^2 이상인 단일사업지구를 공간적 범위로 설정하는 경우

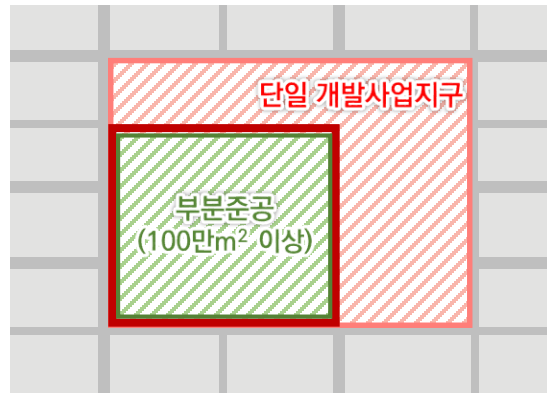
1-1

면적이 100만 m^2 이상인
단일 사업지구 전체를
공간적 범위로 설정하는 경우



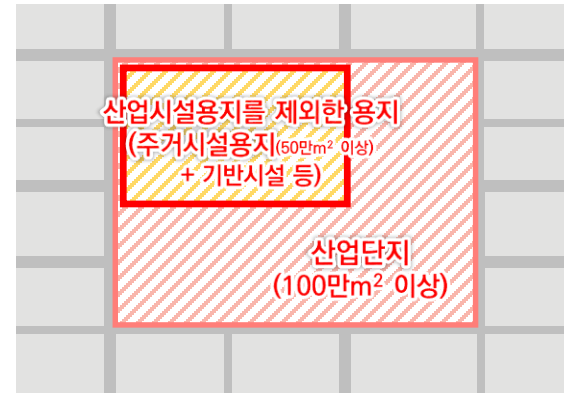
1-2

면적이 100만 m^2 이상인
단일 사업지구의 일부(100만 m^2 이상)
만을 공간적 범위로 설정하는 경우



1-3

전체 면적이 100만 m^2 이상이고,
이 중 주거시설용지 면적이
50만 m^2 이상인 산업단지를
공간적 범위로 설정하는 경우



범례

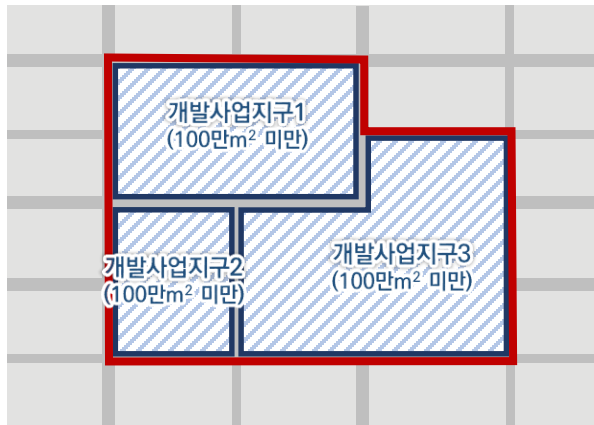
- 노후계획도시정비기본계획의 공간적 범위
- 100만 m^2 이상 단일 개발사업지구
- 100만 m^2 미만 개발사업지구
- 부분 준공 사업지구
- 개발사업지구 외 지역

기준2

여러 개발사업지구를 묶어 공간적 범위로 설정하는 경우

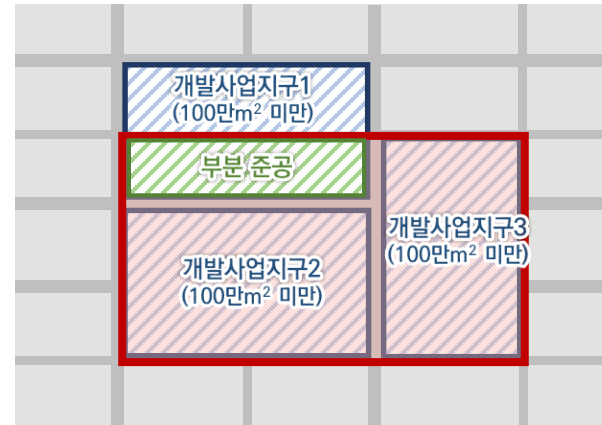
2-1

연접한 100만 m^2 미만인 여러 개의 사업지구 전체를 묶어서 100만 m^2 이상으로 공간적 범위를 설정하는 경우



2-2

연접한 100만 m^2 미만인 여러 개의 사업지구 일부를 묶어서 100만 m^2 이상으로 공간적 범위를 설정하는 경우



범례

- 노후계획도시정비기본계획의 공간적 범위
- 100만 m^2 이상 단일 개발사업지구
- 100만 m^2 미만 개발사업지구
- 부분 준공 사업지구
- 개발사업지구 외 지역

기준3 개발사업지구 외 지역을 포함하여 공간적 범위를 설정하는 경우

- 개발사업지구 외 지역(a)의 포함 조건
 - 면적 : $[a/(A+a)]$ 가 0.25 미만이고 50만 m^2 미만 일 것
 - 기능 : 기반시설 확충, 도시 자족기능 향상, 이주단지 조성을 위해 필요하거나
노후 구도심의 주거지역 재정비 및 기본계획 수립을 통한 광역재정비에 필요한 경우 등

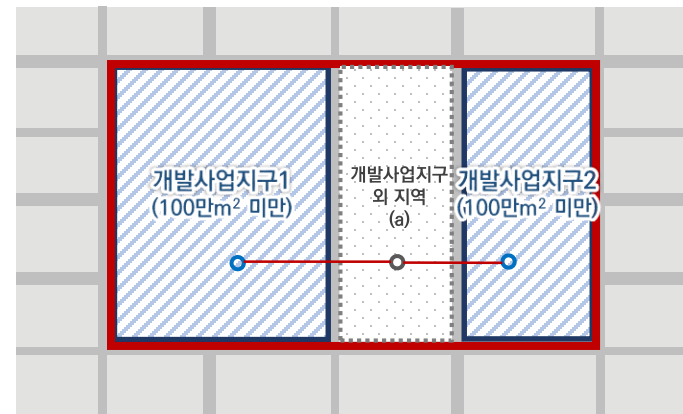
3-1

80만 m^2 이상 100만 m^2 미만 규모의 단일 사업지구
연접한 개발사업지구 외 지역을 포함하여
100만 m^2 이상으로 공간적 범위를 설정하는 경우



3-2

100만 m^2 미만인 여러 개의 사업지구 사이에 위치한
사업지구 외 지역을 묶어서
100만 m^2 이상으로 공간적 범위를 설정하는 경우

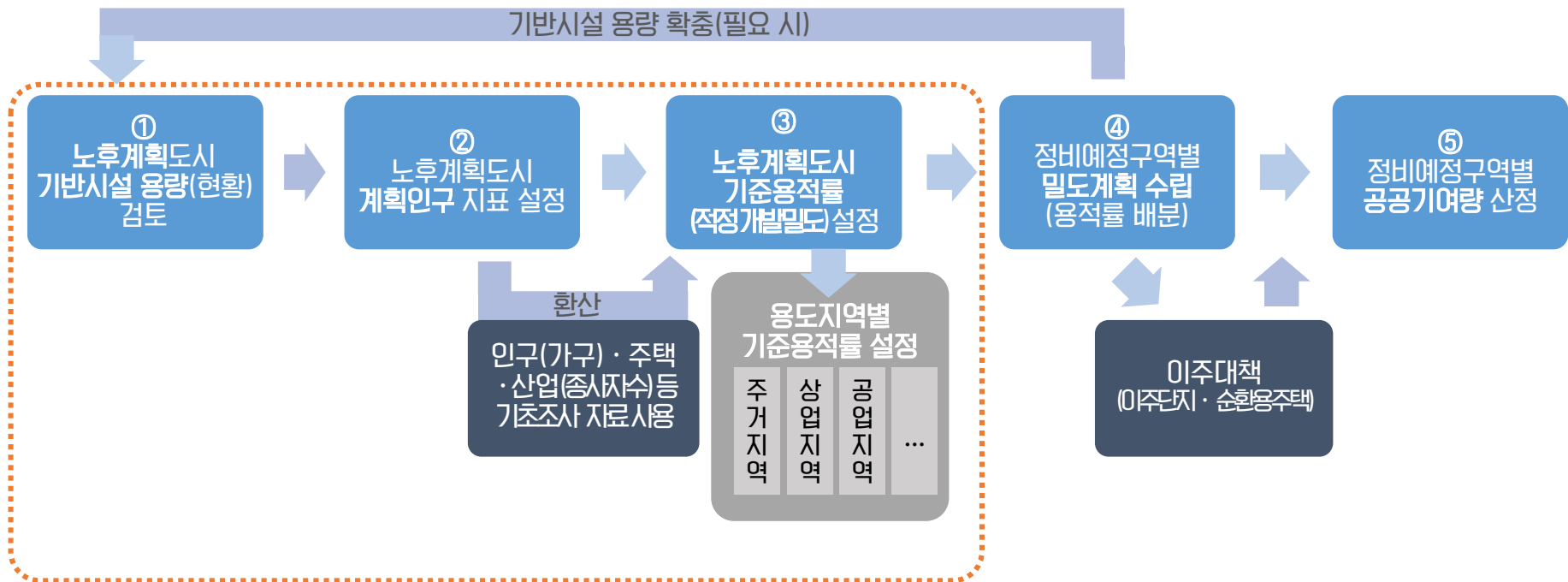


범례

- 노후계획도시정비기본계획의 공간적 범위
- 100만 m^2 이상 단일 개발사업지구
- 100만 m^2 미만 개발사업지구
- 부분 준공 사업지구
- 개발사업지구 외 지역

계획인구 및 기준용적률(=적정 개발밀도)

“ 노후계획도시 내 확충가능한 **기반시설용량**과 **쾌적한 정주환경** 등을
종합적으로 고려하여 정비 이후 노후계획도시의
계획인구와 **기준용적률(=적정 개발밀도)**를 설정



특별정비구역

$$\text{특별정비구역} = \text{통합정비}$$

1

주거단지 정비형

대가구(super block) 단위로 주택단지를 통합 정비할 필요가 있는 구역

법 제11조 제1항 제1호

2

중심지구 정비형

역세권 및 **상업·업무지구** 주변을 고밀·복합개발할 필요가 있는 구역

법 제11조 제1항 제2호

3

시설 정비형

도시 내 **기반시설** 및 **자족시설**의 확충·개선이 필요한 구역

법 제11조 제1항 제3호 + 영 제15조 제1항 제1호

4

이주대책 지원형

이주단지 조성 및 **순환용주택** 공급 등 이주대책 추진에 필요한 구역

법 제11조 제1항 제4호

노후계획도시특별정비구역 지정 · 고시한 경우 「도시 및 주거환경정비법」 등
개별법상 정비구역 지정, 도시 · 군관리계획 결정 등의 효력 발생

개별법령에 따른 의제



정비선도지구

“주민 참여도, 노후도 및 주민 불편, 주변지역에의 확산 가능성, 대규모 이주 수요 등을 종합적으로 고려하여 **우선적으로 정비사업을 추진하는 특별정비예정구역** 중의 하나로 각종 **재정적 · 행정적인 지원과 기반시설 우선 설치** 검토 가능

지정 시 고려 사항

*지정에 관한 세부사항은 국토교통부장관이 별도 고시

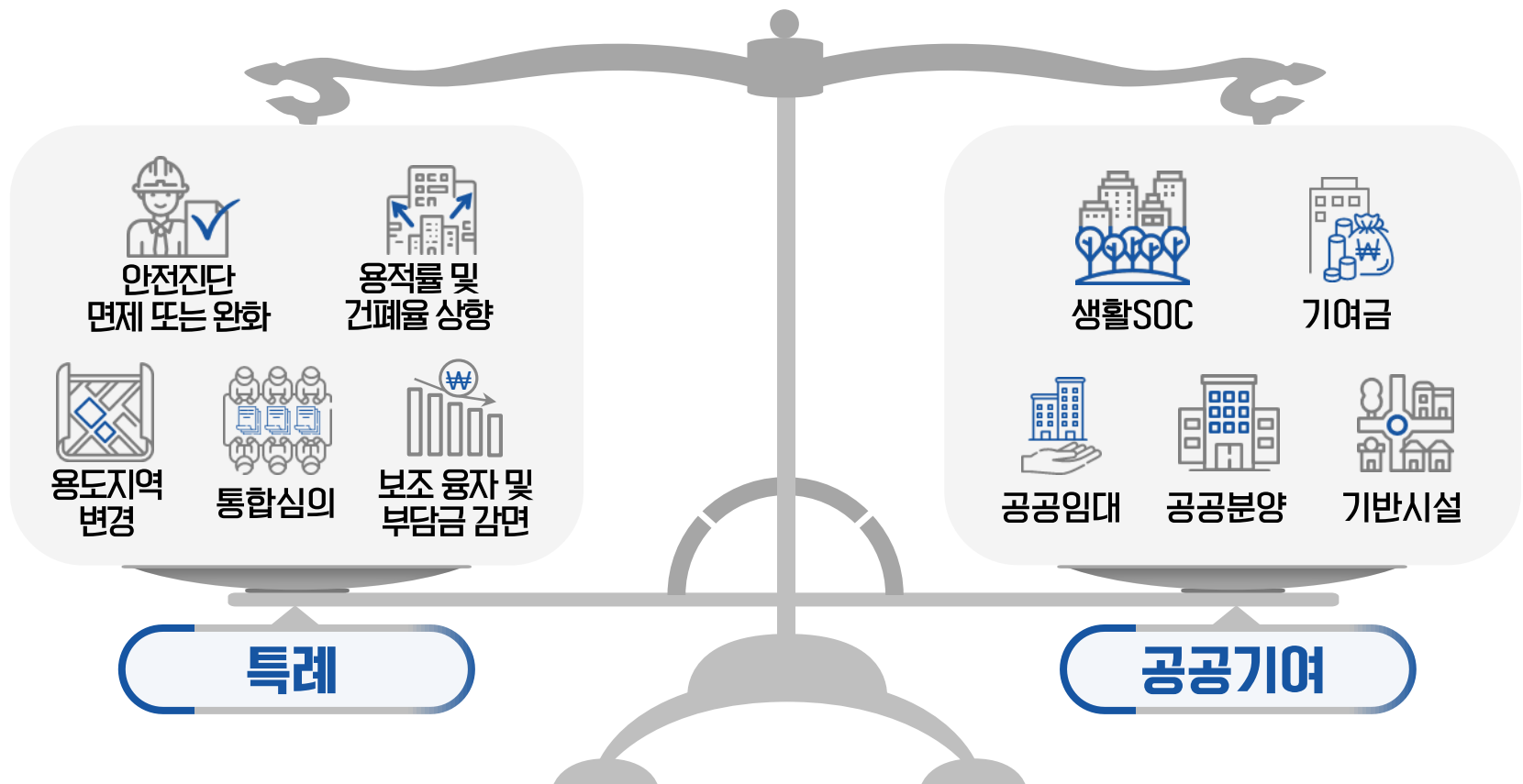
- ✓ 토지등소유자의 과반수가 정비사업 시행에 **동의**하는지 여부
- ✓ 건축물의 노후화 및 편의시설 부족 등 **정주환경 개선의 시급성**
- ✓ 주요 기반시설의 조성 · 정비 등 **도시기능 활성화**의 필요성
- ✓ 주거 · 교통 · 문화 등의 거점지역으로 **인근지역에 미치는 파급효과**

지정 절차

- ✓ 주민공람, 지방의회 의견청취
- ✓ 국토교통부장관과 협의
- ✓ 지방노후계획도시정비위원회 심의
- ✓ 지자체장 지정 고시

특례 및 공공기여

도시·건축 특례에 따른 초과이익을 환수하여 공공성을 확보하고,
공공임대주택 외 기여금 등 다양한 공공기여방식을 허용



재건축 · 재개발사업의 공공기여량 산정체계

“ 노후계획도시는 중 · 고밀 공동주택단지가 대규모로 밀집해 있어 도시 · 건축규제 완화시 기반시설 부족이 우려되고 추가적인 공공시설 부지 확보 필요성이 낮아 도시정비법과 차별화된 새로운 공공기여량 산정 체계가 필요 ”

공공기여 비율



- 종전용적률 = 지구단위계획상 기준용적률
- 기준용적률 = 도로, 상하수도, 학교, 공원 등 기반시설 용량 및 확충계획을 고려한 도시 전체의 적정 개발밀도

공공기여금 산정방식

공공기여 비율

×

구간별 증가한 연면적
(=구간별 증가한 용적률 × 사업 부지면적)

×

감정평가액

이주대책

“ 단계별 정비를 원활히 추진하고 주택시장 불안을 최소화하기 위해
이주물량 산정, 이주단지 조성 등 **지자체가 이주대책 수립**을 위한 **기준** 제시 ”

주요내용

- ✓ 단계별 정비계획 수립
- ✓ 이주단지 공급물량 확정
- ✓ 무주택 세입자 지원 방안

이주단지 공급방식

- ✓ 지역의 여건을 고려하여
적정한 이주단지 유형을 선택
 - 공공택지 활용형
 - 공공기여 활용형
 - 공공임대 재건축형
 - 공공지원 민간임대형
 - 유휴부지 복합개발형

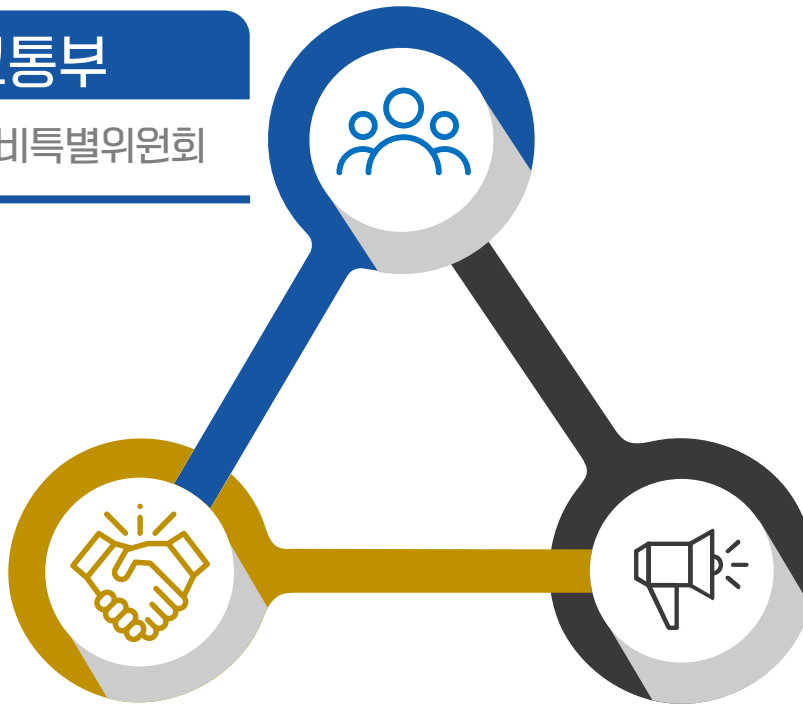
노후계획도시 정비 거버넌스 구축

“ 정비사업 추진과정에서 다양한 참여자 간 이해관계를 조정하고, 복잡한 사업 절차를 신속하고 효율적으로 진행하기 위해 정부·지자체·공공기관간 거버넌스를 구축·운영 ”

국토교통부

노후계획도시정비특별위원회

지원기구



지자체

광역지자체
+
기초지자체

지방노후계획도시
정비위원회

정비지원기구

“ 국토교통부장관*은 아래의 업무를 수행하기 위하여
노후계획도시정비지원기구를 **설치**하거나
대통령령으로 정하는 **공공기관**을 정비지원기구로 **지정** 가능

* 지자체장은 '지방노후계획도시정비지원기구' 설치 및 지정 가능

지정 대상기관

- ✓ 한국토지주택공사(LH)
- ✓ 주택도시보증공사(HUG)
- ✓ 한국부동산원
- ✓ 한국국토정보공사(LX)
- ✓ 국토연구원
- ✓ 한국법제연구원
- ✓ 한국교통연구원

수행업무

- ✓ 노후계획도시정비 관련 **시책 발굴**
- ✓ 정비 제도발전을 위한 **조사·연구**
- ✓ **기본방침, 기본계획, 특별정비계획 수립**
지원
- ✓ 정비사업의 **시행 및 운영·관리** 지원
- ✓ **전문가 육성 및 파견**
- ✓ **선도지구 지정** 등에 관한 지원
- ✓ 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 업무

총괄사업관리자

“ 지정권자는 노후계획도시정비사업을 체계적으로 추진하기 위하여 토지등소유자 과반수 동의로 지원기구 등을 총괄사업관리자로 지정 가능 ”

자격요건

- ✓ 지방정비지원기구
- ✓ 공공기관
- ✓ 지방공사
- ✓ 건설엔지니어링사업자

역할

- ✓ 정비사업의 총괄 관리 및 조정
- ✓ 정비사업의 추진위원회 구성, 조합 설립 등 지원
- ✓ 기반시설의 비용 분담금 및 지원금 관리
- ✓ 사업시행자가 공공기여로 부담한 비용의 활용 · 관리
- ✓ 그 밖에 지정권자가 조례로 정하는 업무

감사합니다