

## 대전광역시 노후계획도시정비 주요 질의응답

본 Q&A 내용은 지난 24.6.12일 주민설명회 질의응답(대전광역시, 국토교통부, 국토연구원, LH) 사항과 24.4.27일 시행된 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」(약칭 “노후계획도시정비법”) 내용 기준을 바탕으로 작성되었음을 안내드립니다.

\* 구체적인 사항은 향후 기본계획 수립 및 조례 제정 이후에 안내가 가능하오니 이점 양해해 주시기 바랍니다.

### Q1. 노후계획도시정비법 상 ‘노후계획도시’ 대상지 기준은 어떻게 되나요?

A. “노후계획도시”란 대규모 주택공급 등을 목적으로 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등\*에 따라 조성 후 20년 이상 경과하고 대통령령으로 정하는 바\*\*에 따라 100만 제곱미터 이상인 지역으로 노후계획도시정비기본계획이 수립된 지역을 말함.

\* (택지개발사업 등) 시행령 제2조 제1항

\*\* (대통령령으로 정하는 사항) 시행령 제2조 제2항

※ 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 3단 비교(별첨1)

### Q2. 대전시의 ‘노후계획도시’ 정비 기본계획 수립 대상지역은 어떻게 되나요?

A. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등에 따라 조성 후 20년 이상 경과하고 100만 제곱미터 이상인 대전시 대상 지역은 둔산1,2 택지개발지구, 송촌 택지개발지구, 노은 택지개발지구가 단일 대상지구로 해당되며, 송촌지역과 연접 또는 인접한 중리지구와 범동지구도 포함됨. 추후 기본계획 수립 여부는 해당지역 주민들의 수요 동향을 파악하여 결정할 예정임.

※ 대전시 노후계획도시 (단일)대상지 위치도(별첨2)

**Q3. 노후계획도시정비법 특례사항은 어떻게 되나요?**

- A. 용적률 및 건폐율 상향, 안전진단 면제 또는 완화, 통합심의 등이 해당되며, 특례사항은 공공기여 등을 전제로 함.

**Q4. 노후계획도시 정비를 위한 국토교통부와 지자체의 역할은 어떻게 되나요?**

- A. (국토교통부) 노후계획도시정비법 제정, 노후계획도시정비 기본방침 수립, 표준 조례안 마련, 노후계획도시정비 기본계획 승인, 선도지구 지정 협의  
(지자체) 노후계획도시정비 기본계획 수립, 선도지구 지정, 조례 제정, 특별정비구역 지정, 노후계획도시정비사업 추진 등

**Q5. 노후계획도시정비법에 따른 정비사업의 절차는 어떻게 되나요?**

- A. (국토부) 노후계획도시정비 기본방침 확정 → (지자체) 노후계획도시정비 기본계획 수립(특별정비예정구역\* 지정포함) → 특별정비구역지정 및 계획 수립 → 재건축. 재개발. 리모델링 등 정비사업 행정절차이행 → 착공 및 준공

\* 특별정비예정구역 중 선도지구를 우선 지정할 수 있음

※ 노후계획도시정비사업 세부 추진절차(별첨3)

**Q6. 대전시의 노후계획도시 기본계획수립, 선도지구 지정 등 향후 계획은 어떻게 되나요?**

A. 2024년 11월에 예정된 국토교통부의 노후계획도시 기본방침 등이 마련되면, 우리시는 그간 준비한 기본계획 초안과의 정합성을 검토하여

2025년 기본계획 수립완료 및 선도지구를 지정할 예정입니다.

다만, 국토부 기본계획 승인 등 행정절차이행 기간 소요에 따라 추진 시기등은 변동될 수 있음.

\* (기본계획 수립 절차) 기본계획 수립(안) 작성 → 주민공람 → 지방의회 의견 청취 → 관계행정기관 협의 → 지방노후계획도시정비위원회 심의 → 국토부장관 승인

**Q7. 「특별정비예정구역」이란 무엇인가요?**

A. 「특별정비예정구역」이란 「노후계획도시정비 기본계획」 수립 단계에서 2단지 이상 통합개발에 대한 토지소유자 등 과반수 동의에 따라 노후계획도시정비사업을 추진하려는 구역을 「특별정비예정구역」이라하고, 향후에 특별정비구역으로 지정하여 사업을 시행하게 됨. 따라서 통합개발을 통한 정비사업 의지가 있는 단지가 묶여서 특별정비예정구역으로 지정될 수 있음.

**Q7-1. 「특별정비예정구역」 지정 시 여러단지 통합개발 기준은 대지권이 구분된 단지의 통합을 뜻하나요?**

A. 노후계획도시정비 기본계획 수립 단계에서 국토교통부 협의 및 수도권 특별정비예정구역 기준 사례 등을 참고하여, 통합개발단지 최소규모 및 세부 기준을 정할 예정입니다.

## Q8. 선도지구란 무엇이며 어떤 절차를 거쳐 수립되나요?

A. 선도 지구는 노후계획도시 기본계획에 의거 지정된 특별정비예정 구역 중에서 우선적으로 정비사업을 추진하는 지역임

\* (선도지구 지정 절차) 선도지구 평가(공모 등) → 주민공람 → 지방의회 의견 청취  
→ 국토부장관 협의 → 지방노후계획도시정비위원회 심의

### Q8-1. 우리시는 수도권과 같이 선도지구를 조속히 선정할 수 없나요?

A. 수도권 5개 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동)은 시범운영 차원에서 국토부의 법령제정 및 기본방침 수립과 각 지자체별 기본계획을 동시에 수립 중임

우리시와 같은 광역시는 국토부의 기본방침(안) 확정 후, 기본계획 본격 수립이 가능하며,

기본계획 수립 과정에서 특별정비예정구역을 지정하고 전체 정비대상 물량의 약 10%~15% 정도를 선도지구로 선정할 수 있음.

### Q8-2. 다수 특별정비예정구역 중에서 어떤 기준으로 선도지구를 선정할 것인지?

A. 2024. 5월 국토부에서 발표한 선도지구 표준 평가기준과, 5개 수도권 선도지구 공모기준 등을 참고하여, 필요시 전문가 의견과 주민의견청취 과정을 통하여 우리시의 세부적인 선정기준을 정할 예정이며, 이후 공모 등을 통해 선도지구를 지정할 예정임.

※ 국토교통부 선도지구 표준 평가기준(별첨4)

**Q8-3. . 대상지 지구별로 동시에 선도지구 지정이 가능한가요?**

- A. 각 대상지 지구별로 선도지구 지정은 가능하나, 이주자택지 상황 등을 고려한 종합적 검토가 필요함.

**Q8-4. 선도지구 지정 시 혜택이 있나요?**

- A. 가장 먼저 정비사업을 착수할 수 있다는 이점 외에 특례사항은 없음. 다만, 정비사업지원기구(미래도시지원센터)등을 통한 컨설팅, 자문 등 행정적 지원이 가능함.

**Q9. 「특별정비구역」 지정절차는 어떻게 되나요?**

- A. 「특별정비구역」은 대전광역시장이 수립하거나, 주민 제안을 통해 지정할 수 있으며, 주민제안의 경우 특별정비예정구역 내 토지 등 소유자가 해당구역 소유자 과반수 동의를 받아 제안 할 수 있음.

\* (절차) 특별정비계획 수립(안) 작성 → 주민공람 → 지방의회 의견 청취 → 국토부장관 협의 → 지방노후계획도시정비위원회 심의 → 결정고시 → 국토부장관 보고

**Q10. 노후계획도시 기준용적률은 어떻게 결정 되나요?**

- A. 각 대상지 지구별 노후계획도시정비 기본계획 수립 단계에서 택지개발 당시 계획인구를 기준으로 도로, 상하수도, 학교, 공원 등 기반시설 용량 및 확충계획을 고려한 도시 전체의 적정 밀도 검토를 통해 적정한 기준용적율을 정할 예정임.

**Q11. 노후계획도시정비법상 역세권 및 상업.업무지구 주변 고밀.복합개발 기준과 특례는 어떻게 되나요?**

- A. “역세권”이란 철도역(개통 예정인 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내인 지역을 말하며, 주택단지가 역세권 기능 향상을 위해서 부지를 제공하거나 그에 상응하는 연면적을 제공하는 경우에 한하여 용도지역 상향 등이 검토될 수 있음

**Q12. 토지소유자 동의율 기준은 어떻게 되나요?**

- A. 특별정비예정구역과 특별정비구역 지정시 토지등소유자의 과반수 동의가 있어야 하며, 국토부 선도지구 표준 평가기준 상 주민동의여부에 대한 배점기준은 50%동의율이 최저, 95%이상 동의율이 최고 기준임.(반대동의율 감점 있음)

**Q12-1. 선도지구 지정이후 특별정비예정구역 일부 단지의 동의율에 변동이 있을 시 동의율 미달 단지를 제외하고 정비사업을 진행할 수 있나요?**

- A. 특별정비예정구역 지정 이후 특별정비구역 지정 시 일부 단지 토지소유자의 동의율이 50%이하로 변동이 있을 경우에는, 특별정비예정구역을 변경하여 추진하여야 하며, 특별정비예정구역 변경 범위 등은 추후 개별 조례 제정 시 기준등을 정할 예정임.

### Q13. 공공기여 산정방법 및 기여방법은 어떻게 되나요?

A. 종전용적률<sup>1)</sup>에서 기준용적률<sup>2)</sup> 범위까지는 10~40% 범위에서, 기준용적률에서 정비용적률<sup>3)</sup> 범위까지는 40~70% 범위에서 조례로 결정될 예정임.

공공기여 방법은 기본계획 수립 단계에서 특별정비예정구역 별 기반시설 여건에 따라서 현물 또는 현금 등 방법으로 기준을 제시할 예정임

1) (종전용적률) 현 지구단위계획상 기준용적률

2) (기준용적률) 기반시설용량 등을 고려하여 정비 기본계획에서 정한 적정 개발밀도

3) (정비용적률) 특별정비계획 수립 시 정해지는 실제 사업을 위한 용적률

### Q14. 조합원 구성에 관한 사항은 어떻게 되나요?

A. 「도시및주거환경정비법」 등 개별 사업 기준 및 절차에 따름.

사업촉진등을 위해 공공기관 등을 사업시행자로 지정할 수 있으며, 이 경우 공공·조합 공동시행(조합원 1/2 동의) 또는 공공단독시행(토지등소유자 2/3 및 토지면적 1/2 동의) 방법이 있음.

### Q15. 단독주택이나 연립주택도 특별정비예정구역으로 지정될 수 있나요?

A. 노후계획도시정비법에서는 정비구역 지정요건으로 “양호한 정주환경 확보를 위하여 일정 폭원 이상의 도로 등으로 구획된 일단의 토지 내의 단독·공동주택단지 등을 통합적으로 정비할 필요가 있는 구역”으로 명시하고 있음. 다만, 인근 토지와 통합 여건, 구획된 구역의 도로 폭원, 기반시설 여건, 당해 법령 특례적용 형평성, 환경개선 시급성 등을 종합적으로 고려하여 검토할 예정임.

Q16. 100만㎡ 미만으로 노후계획도시정비 대상지에 해당되지 않는 장기택지내 아파트도 정비사업이 가능한가요?

A. 「도시및주거환경정비법」에 의한 정비사업은 가능하나, 도시및주거환경정비기본계획상 정비예정구역으로 지정이 되어야 함.

우리시는 2024년 하반기부터 추진되는 「2030 도시및주거환경정비기본계획 변경 용역」을 통해 정비예정구역 지정 조건 등에 부합여부를 검토할 예정임

Q17. 기존에 안전진단 통과 등 도시및주거환경정비법에 의한 정비사업을 준비하고 있는 단지도 노후계획정비법에 의한 사업이 가능한가요?

A. 노후계획도시정비 기본계획 수립단계에서 인근단지와 의 통합개발동의 요건등에 따라 특별정비예정구역으로 지정이 가능함.

다만, 정비사업 추진 시기등을 감안하여, 주민들이 유리한 사업방식을 선택하여 추진하여야 할 사안임.

Q18. 미래도시지원센터(정비지원기구) 는 언제 설치되며 역할은 어떻게 되나요?

A. 2025년 초 개소를 목표로 국토교통부와 협의할 예정이며, 노후계획도시정비사업 전반에 대한 주민 컨설팅 및 정비사업의 시행 및 운영.관리를 위한 총괄적인 행정업무 지원 등 역할을 담당함.

- 별첨
1. 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 3단 정리
  2. 대전시 노후계획도시 (단일)대상지 위치도
  3. 노후계획도시정비사업 세부 추진절차
  4. 국토교통부 선도지구 표준 평가기준