

보도시점 : 2025. 2. 14.(금) 10:00 이후(2. 14.(금) 석간) / 배포 : 2025. 2. 14.(금)

‘1기 신도시 정비계획 수립, 명쾌하게 정리’... 노후계획도시 특별정비계획 수립지침 마련

- 2월 14일부터 20일간 「노후계획도시 특별정비계획 수립 지침」 행정예고
- 특별정비계획 수립에 대한 기준을 제시하여 신속하고 체계적인 정비사업 추진 기대

- 국토교통부(장관 박상우)는 전국 노후계획도시의 신속한 정비를 지원하기 위해 「노후계획도시 특별정비계획 수립지침」(이하 지침) 제정안을 금일(2.14)부터 3월 4일(20일간)까지 행정예고 후 고시한다고 밝혔다.
- 이번 지침은 경기도 1기 신도시를 비롯한 전국 노후계획도시의 체계적인 정비를 위해 제정된 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」(’24.4.27. 시행)에서 위임한 특별정비계획의 수립절차 및 방법을 구체화하였다.

① 특별정비계획 수립 시 준수사항 및 부문별 계획 수립기준

- 지침 제1장부터 제3장까지는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수(이하 지정권자)가 특별정비계획을 수립할 때 적용해야 할 수립 기본원칙, 첨부서류, 부문별 계획* 수립기준 및 수립 전 현황과약을 위한 기초조사 방법 등을 규정하고 있다.

* 토지이용계획, 인구주택 수용계획, 기반시설 설치계획, 공원·녹지 조성 및 환경보전계획 등

- 특히, 정비사업으로 인해 소유자들이 부담해야 할 추정분담금*을 계획서에 명시하도록 규정(제23조)하고 있으며, 이는 사업 과정에서 발생할 수 있는 분담금 관련 갈등을 예방하기 위한 조치이다.

* (추정분담금) 정비사업에 소요되는 총 사업비용(일반분양 수입은 차감)을 조합원별로 배분한 금액으로, 부동산원·민간 신탁사 등에서 산출(부동산원에 신청 시 검증도 가능)

② 특별정비계획의 수립 절차 및 방법

- 제4장에서는 특별정비계획 선도지구*의 특별정비계획 수립 기간단축을 위해 주민들을 대표하여 협약 또는 계약을 체결하는 주민대표단,

특별정비계획 수립 전 주민들을 지원해주는 예비사업시행자·예비총괄 사업관리자, 협력형 정비지원 절차 등을 규정하며 노후계획도시형 특별정비계획 패스트트랙에 대한 근거와 방법을 명시하였다.

* (24.11.27) 성남, 고양, 부천, 안양, 군포 등 5개 지자체가 선도지구로 총 13개 구역 선정

< 특별정비계획 수립 관련 주요 내용 >

구분	세부 내용
주민 대표단	▶ 토지 등 소유자들이 계획수립을 위한 행정절차를 진행하기 위해 주택단지별로 안배하여 25인 이하로 구성
예비사업 시행자	▶ 주민들의 특별정비계획안 입안 제안을 지원해주는 시행사(신탁사, LH 등) ▶ 소유자 과반의 동의를 받아 지정권자가 지정
예비총괄 사업관리자	▶ 조합방식으로 사업추진 시, 조합 설립·정비사업 총괄 관리 등을 지원해주는 예비총괄사업관리자 지정 가능(건설엔지니어링사업자, 공공기관 등)
협력형 정비지원 절차	▶ 계획안 수립 과정에서 소유자·지자체·시행사가 미리 관련 내용을 협의하여 심의 시 발생할 수 있는 지연요인을 사전에 제거하는 정비계획 수립절차

- 국토교통부는 이번 지침 제정은 노후계획도시 정비사업의 속도를 제고 하는 동시에 절차적 안정성을 확보하기 위한 조치로, 이를 통해 전국 노후계획도시의 체계적인 재정비 기준점이 마련될 것으로 기대된다며,
 - 특별정비계획이 주민 의견을 토대로 빈틈없이 수립될 수 있도록 하여 쾌적한 도시환경이 조성될 수 있도록 지속적으로 지원하겠다고 밝혔다.
- 한편, 국토교통부는 2월 중 선도지구를 선정한 5개 지자체들을 대상으로 지침에 대한 설명회를 개최하고 지자체별 주민설명회를 지원하여, 지자체 담당자들의 이해도를 제고하고 소유자·시행사들의 특별정비계획 수립 절차에 대한 궁금증이 해소될 수 있도록 조치할 계획이다.

담당 부서	도시정책관 도시정비지원과	책임자	과 장	유지만 (044-201-4920)
		담당자	사무관	최정우 (044-201-4960)
			주무관	김나현 (044-201-4929)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로

