

노후계획도시정비기본방침

이 기본방침은 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제2조 및 제4조에 따라, 노후계획도시의 도시기능 향상과 정주여건 개선 등을 종합적·체계적·효율적으로 추진하기 위하여 국토교통부장관이 수립하는 향후 10년간(2025~2034)의 국가의 정책 추진방향이다.

국 토 교 통 부

목 차

1. 노후계획도시의 현황, 정비의 필요성 및 조사·분석에 관한 사항	1
1.1. 노후계획도시정비의 배경	1
1.2. 노후계획도시의 현황 및 발생 추이	2
1.2.1. 노후계획도시의 정의 및 분석의 기본방향	2
1.2.2. 노후계획도시 대상지역의 현황 및 발생 추이 분석	2
1.3. 노후계획도시의 정비 필요성 및 의의	8
1.3.1. 노후계획도시정비의 필요성	8
1.3.2. 노후계획도시정비 및 기본방침의 의의	9
1.4. 노후계획도시의 조사·분석 체계	10
1.4.1. 조사·분석의 목적	10
1.4.2. 조사·분석 항목	10
1.4.3. 조사·분석 시 활용 자료	11
2. 노후계획도시정비의 목표, 기본방향, 기본전략	12
2.1. 노후계획도시정비의 비전과 목표	13
2.1.1. 노후계획도시정비의 비전	13
2.1.2. 노후계획도시정비의 목표	13
2.2. 노후계획도시정비 목표 달성을 위한 기본방향, 기본전략	13
3. 노후계획도시정비의 절차 및 체계	18
3.1. 노후계획도시정비의 기본 틀	18
3.2. 정비단계별 계획 등 수립절차 및 체계	18
3.2.1. 노후계획도시정비기본방침 수립	18
3.2.2. 노후계획도시정비기본계획 수립	19
3.2.3. 특별정비계획 수립 및 특별정비구역 지정	20
3.2.4. 개별법에 따른 사업시행	20
3.3. 노후계획도시정비를 위한 주체별 역할	23
3.3.1. 기본원칙	23
3.3.2. 국가의 역할	23
3.3.3. 지방자치단체의 역할	23

3.3.4. 총괄사업관리자의 역할	24
3.3.5. 노후계획도시정비지원기구의 역할	24
3.3.6. 위원회의 역할	25
4. 노후계획도시정비에 관한 국가의 시책	27
4.1. 신속한 정비를 위한 제도적·금융적·행정적 지원	27
4.1.1. 기본방향	27
4.1.2. 지원방안	27
4.2. 질서 있는 정비를 위한 이주대책 수립 지원과 주택시장 관리	30
4.2.1. 기본방향	30
4.2.2. 이주대책 수립 및 주택시장 관리를 위한 세부 기준 마련	31
4.2.3. 이주대책 관련 금융 지원	31
4.3. 원활한 정비를 위한 민·관 협력적 거버넌스 구축	31
4.3.1. 기본방향	31
4.3.2. 사업단계별 협의체 역할	32
4.4. 정비 전후의 광역교통 영향 분석 및 개선방안 검토	33
4.4.1. 기본방향	33
4.4.2. 정비사업에 따른 광역교통량 및 이용패턴 변화 분석	33
4.4.3. 광역교통시설 개선 및 확충 방안 검토	33
4.5. 디지털트윈 기반의 노후계획도시정비플랫폼 구축·운영	34
4.5.1. 기본방향	34
4.5.2. 노후계획도시정비플랫폼의 노후계획도시정비업무 지원 기능	34
4.5.3. 노후계획도시정비플랫폼을 활용한 지방자치단체 업무 지원	35
5. 노후계획도시정비기본계획의 수립 및 작성 기준	36
5.1. 기본계획의 시간적·공간적 범위에 관한 기준	36
5.1.1. 목표연도 등 시간적 범위 설정 기준	36
5.1.2. 공간적 범위 설정 기준	37
5.2. 기본계획의 기초조사 기준	40
5.2.1. 기본원칙	40
5.2.2. 기초조사 항목	40
5.2.3. 기초조사 방법	41
5.3. 노후계획도시의 계획인구 및 용도지역별 기준용적률 설정 기준	42
5.3.1. 용어의 정의	42
5.3.2. 기본원칙	42
5.3.3. 노후계획도시 계획인구 설정 방법	42

5.3.4. 특별정비예정구역 기준용적률 산정 방법	43
5.3.5. 노후계획도시 용도지역별 기준용적률 설정 방법	44
5.4. 기반시설의 확충 및 개량 등 기반시설계획 수립기준	45
5.4.1. 기본원칙	45
5.4.2. 확충 대상 기반시설의 종류 및 주체	45
5.4.3. 기반시설 확충 및 유지·관리	46
5.4.4. 마·저이용 기반시설의 효율적 이용	46
5.5. 광역교통 등 교통시설의 확충 및 개량에 관한 수립기준	47
5.5.1. 기본원칙	47
5.5.2. 광역교통시설 확충 등을 위한 재원마련 및 사업시행 방안 마련	47
5.5.3. 대중교통 중심의 교통체계 구축	47
5.5.4. 미래 모빌리티 도입	48
5.5.5. 보행자 안전을 위한 도로 구조 개선	48
5.6. 이주대책 및 부동산 가격 안정화 계획 수립기준	48
5.6.1. 기본원칙	48
5.6.2. 연간 허용 정비물량의 산정 방식 및 절차	49
5.6.3. 단계별 이주물량 산정 방식 및 절차	49
5.6.4. 이주단지 조성 및 순환용 주택의 공급과 관련한 세부 기준	50
5.6.5. 이주대책 및 부동산 가격 안정화 계획 수립을 위한 주체별 역할	54
5.6.6. 이주민을 위한 이주 지원 서비스 제공 방안	55
5.7. 자족기능 확충 등 산업·경제 활성화계획 수립기준	56
5.7.1. 기본원칙	56
5.7.2. 자족성 평가 및 산업구조 분석	56
5.7.3. 자족성 향상을 위한 공간계획 기준	57
5.8. 공동주택단지의 정주환경 향상 계획 수립기준	57
5.8.1. 기본원칙	57
5.8.2. 정주환경 평가항목	58
5.8.3. 공동주택단지의 정주환경 향상을 위한 계획 기준	59
5.9. 저탄소 녹색도시로의 전환을 위한 추진계획 수립기준	61
5.9.1. 기본원칙	61
5.9.2. 에너지·자원순환 체계 구축	61
5.9.3. 건물의 제로에너지화	62
5.9.4. 저탄소·친환경 교통체계 구축	62
5.9.5. 친환경 주거·생태환경 조성	63
5.10. 건설폐기물 및 자원순환 등에 관한 기준	63
5.10.1. 기본원칙	63
5.10.2. 건설폐기물 발생량 추정	63

5.10.3. 건설폐기물 발생의 최소화	64
5.10.4. 건설폐기물의 재활용 등 자원순환 촉진	64
5.11. 스마트도시 조성을 위한 추진계획 수립기준	65
5.11.1. 기본원칙	65
5.11.2. 스마트도시건설사업계획의 수립	65
5.11.3. 스마트도시서비스 구축	65
5.11.4. 스마트도시인프라 구축	65

6. 노후계획도시정비와 관련하여 국토교통부장관이 별도로 정하는 사항 · 66

6.1. 선도지구의 지정 원칙 및 지원에 관한 사항	66
6.1.1. 선도지구 지정 원칙	66
6.1.2. 선도지구에 대한 지원 범위	67
6.2. 노후계획도시특별정비구역의 지정 기준 등에 관한 사항	68
6.2.1. 용어의 정의	68
6.2.2. 기본원칙	68
6.2.3. 특별정비구역의 유형	69
6.2.4. 유형별 지정 원칙	71
6.2.5. 특별정비예정구역 외 지역의 관리 방안	77
6.3. 노후계획도시정비사업에 필요한 특례 및 공공기여에 관한 사항	79
6.3.1. 특별정비구역 내에서의 특례 및 지원	79
6.3.2. 정비사업에 대한 공공기여 부과	81
6.3.3. 특별정비구역 내 재개발·재건축사업에 대한 공공기여량 산정 체계	82
6.3.4. 특별정비구역 내 리모델링사업에 대한 공공기여 기준	88

[별표] 노후계획도시정비기본계획 수립을 위한 기초조사 항목	91
--	----

[참고 1] 노후계획도시정비기본계획 표준 목차	93
---------------------------------	----

[참고 2] 노후계획도시 현황자료 분석 절차	94
--------------------------------	----

1. 노후계획도시의 현황, 정비의 필요성 및 조사·분석에 관한 사항

1.1. 노후계획도시정비의 배경

- 정부는 1960~1970년대 급속한 도시화와 이로 인한 도시지역의 시급한 주택난을 해소하기 위해 1980년에 「택지개발촉진법」을 제정하였다. 「택지개발촉진법」 제정으로 한국토지주택공사 등 공공시행자가 주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급이 용이해짐에 따라, 공공의 주도 하에 기반시설 설치를 수반한 대규모 택지 개발이 본격화되었다.
- 1980년대 후반, 대도시권 인구집중과 핵가족화 현상의 심화로 주택수요가 급증하여 주택가격이 급등하게 되자, 이에 대응하기 위해 정부는 「주택 200만 호 건설계획」(1988~1992)을 발표하고, 소위 1기 신도시라 불리는 5개 신도시(분당·일산·평촌·산본·중동)를 건설하였다.
- 이후에도 주택공급을 목적으로 한 대규모 택지 개발은 2기, 3기 신도시를 비롯한 택지개발지구와 공공주택지구 등으로 이어지고 있다. 이렇게 개발된 대규모 택지들은 주택시장 안정에 기여했을 뿐만 아니라 지역에서 도로·공원 등 정주환경이 잘 갖추어진 살기 좋은 ‘계획도시(計劃都市)’로서 자리매김하고 있다.
- 그러나 1기 신도시에 첫 입주가 이루어진 1991년 이후 어느덧 33년의 시간이 지났고, 1기 신도시를 비롯한 전국의 수많은 계획도시들은 도시 기능 저하와 기반시설, 주택 등의 노후 문제에 직면하고 있다.
- 이러한 일명 ‘노후계획도시(老朽計劃都市)’는 토지이용의 경직성, 도시 기능의 부족, 노후주택의 급격하고 집단적인 증가 등의 측면에서 자연 발생적인 일반 도시와 다른 특성을 보인다. 그러나 개별 공동주택단지 단위로 이루어지는 현행 도시정비·개발 제도로는 이러한 노후계획도시의 특성에 맞게 도시 전체를 광역적·체계적으로 정비하는데 한계가 있다.
- 이에 정부는 2022년부터 노후계획도시 정비 방안 마련에 착수하여 2023년 12월 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법(이하 “노후계획도시 정비법”이라 한다)」이 제정되었으며, 2024년 4월 본격 시행되었다.

- 노후계획도시정비법의 목적은 노후계획도시를 광역적·체계적으로 정비하기 위하여 필요한 사항을 지원함으로써 도시기능을 향상하고, 미래도시로의 전환을 도모하여 국민의 질적 향상에 이바지하는데 있다.
- 이에 따라 국토교통부장관은 노후계획도시정비법 제4조에 따라 본 「노후계획도시정비기본방침」(이하 “기본방침”이라 한다)을 통해 노후계획도시정비를 종합적·체계적·효율적으로 추진하기 위한 10년 단위의 국가의 정책방향을 제시하고자 한다.

1.2. 노후계획도시의 현황 및 발생 추이

1.2.1. 노후계획도시의 정의 및 분석의 기본방향

- 노후계획도시정비법 제2조제1호에 따른 노후계획도시의 정의는 다음의 네 가지 법적 요건을 만족하는 지역이다.
 - 1) 개발사업의 근거법(「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등 대통령령으로 정하는 사업)
 - 2) 노후도 기준(조성 후 20년 이상 경과)
 - 3) 면적 요건(대통령령으로 정하는 바에 따라 100만 제곱미터 이상)
 - 4) 노후계획도시정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다) 수립 요건(기본계획이 수립된 지역)
- 이 장에서는 4) 기본계획 수립 요건을 제외한 1)~3)의 요건을 만족하는 지역(이하 “노후계획도시 대상지역”이라 한다)을 분석 대상으로 한다.

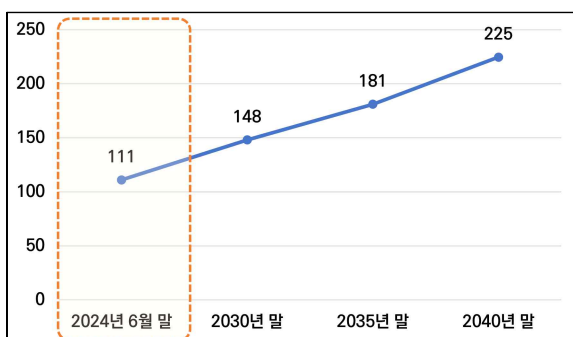
1.2.2. 노후계획도시 대상지역의 현황 및 발생 추이 분석

(1) 총괄

- 노후계획도시정비법령에서는 단일한 개발사업으로써 100만 제곱미터 이상이 되는 경우 외에도, 복수의 개발사업으로 100만 제곱미터 이상이 되거나, 인·연접한 지역을 개발사업 면적의 25% 이하로 포함하여 100만 제곱미터 이상이 되는 경우 등 다양한 방식의 노후계획도시 면적 요건을 규정하고 있다.

- 부연하자면, 단일한 개발사업의 면적 또는 연접한 복수의 개발사업 면적의 합이 80만 제곱미터인 지역인 경우, 개발사업 면적의 25%인 20만 제곱미터까지 개발사업 외 지역을 포함할 수 있고, 이 경우 개발사업 면적과 개발사업 외 면적의 합이 100만 제곱미터가 되므로 노후계획도시 대상지역이 될 수 있다.
- 따라서 이 장에서는 면적 요건을 충족하는 대상지역을 다음의 세 가지 경우로 구분하여 현황을 분석하였으며, 이에 따른 노후계획도시 대상 지역은 2024년 6월 말 기준 총 111개소(312.5 제곱킬로미터)이다.
 - 1) 단일한 개발사업으로 100만 제곱미터 이상인 지역 : 58개소
 - 2) 단일한 개발사업으로 80만 제곱미터 이상 100만 제곱미터 미만인 지역 : 26개소
 - 3) 복수의 80만 제곱미터 미만인 개발사업들이 인·연접하여 총 개발사업 면적의 합계가 100만 제곱미터 이상이 되는 지역 : 27개소
- 이와 같은 분석의 틀을 적용할 경우, 노후계획도시 대상지역은 지속적으로 증가하여 2030년에는 148개소(2024년 6월 대비 △33.3%), 2035년 181개소(△63.1%), 2040년 225개소(△102.4%)에 이를 것으로 추정된다.
- 3)에 의한 지역의 경우, 인접에 대한 법적 정의(동일 또는 연접한 행정동에 위치)를 충족하는 지역을 택지정보시스템에서 단순 추출하였기 때문에 해당 지역들에 대한 실제 기본계획 수립의 적절성 여부는 이 기본방침에 따라 지방자치단체장이 판단하여야 한다. 이와 같은 이유로 이후의 세부적인 분석은 1)과 2)에 의한 지역(단일한 개발사업으로 그 면적이 80만 제곱미터 이상인 지역)으로 한정한다.

< 노후계획도시 대상지역 발생 추이 > < 노후계획도시 대상지역 유형별 발생 추이 >



	2024년 6월 말	2030년 말	2035년 말	2040년 말
1) 단일 개발사업 면적이 100만㎡ 이상인 지역	58	74	89	114
2) 단일 개발사업 면적이 80만㎡ 이상 100만㎡ 미만인 지역	26	38	48	56
3) 복수의 80만㎡ 미만 개발사업 면적의 합이 100만㎡ 이상인 지역 ¹⁾	27	36	44	55
계	111	148	181	225

1) 2030년 말 ~ 2040년 말의 3)에 해당하는 값은 2024년 6월 말 시점의 1)+2)에 대한 3)의 비율인 32%를 해당연도의 1)+2)의 값에 일률적으로 곱하여 산정함.

(2) 준공 연한 및 면적 분석

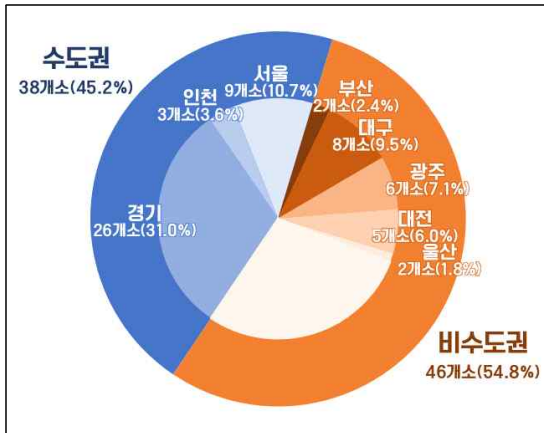
- 2024년 6월 말 기준 단일 개발사업으로 그 면적이 80만 제곱미터 이상인 노후계획도시 대상지역은 총 84개소, 총 면적 256.9 제곱킬로미터이다.
 - 대상지역의 평균 준공연한은 27.1년이며, 준공연한 20~25년인 사업지구는 33개소, 26~30년은 36개소, 31~35년은 11개소, 36~40년은 4개소이다.
 - 대상지역의 평균 면적은 3.1 제곱킬로미터이며, 준공연한 20~25년인 33개 사업지구 평균 면적은 3.2 제곱킬로미터, 26~30년 36개소 평균 면적은 3.3 제곱킬로미터, 31~35년 11개소 평균 면적은 2.3 제곱킬로미터, 36~40년 4개소 평균 면적은 2.4 제곱킬로미터이다.
- 2030년 말 기준 대상지역은 총 112개소, 총 면적 302.5 제곱킬로미터로,
 - 대상지역의 평균 준공연한은 30.9년이며, 준공연한 20~25년인 사업지구는 25개소, 26~30년은 22개소, 31~35년은 40개소, 36~40년은 19개소, 40년 이상은 6개소이다.
 - 대상지역의 평균 면적은 2.7 제곱킬로미터이며, 준공연한 20~25년인 25개 사업지구 평균 면적은 1.7 제곱킬로미터, 26~30년 22개소 평균 면적은 3.7 제곱킬로미터, 31~35년 40개소 평균 면적은 3.2 제곱킬로미터, 36~40년 19개소 평균 면적은 2.0 제곱킬로미터, 40년 이상 6개소 평균 면적은 2.3 제곱킬로미터이다.
- 2035년 말 기준 대상지역은 총 137개소, 총 면적 375.1 제곱킬로미터로,
 - 대상지역의 평균 준공연한은 33.3년이며, 준공연한 20~25년인 사업지구는 28개소, 26~30년은 22개소, 31~35년은 22개소, 36~40년은 40개소, 40년 이상은 25개소이다.
 - 대상지역의 평균 면적은 2.7 제곱킬로미터이며, 준공연한 20~25년인 28개 사업지구 평균 면적은 2.7 제곱킬로미터, 26~30년 22개소 평균 면적은 1.8 제곱킬로미터, 31~35년 22개소 평균 면적은 3.7 제곱킬로미터, 36~40년 40개소 평균 면적은 3.2 제곱킬로미터, 40년 이상 25개소 평균 면적은 2.1 제곱킬로미터이다.

- 2040년 말 기준 대상지역은 총 170개소, 총 면적 475.5 제곱킬로미터로,
 - 대상지역의 평균 준공연한은 35.1년이며, 준공연한 20~25년인 사업지구는 40개소, 26~30년은 21개소, 31~35년은 22개소, 36~40년은 22개소, 40년 이상은 65개소이다.
 - 대상지역의 평균 면적은 2.8 제곱킬로미터이며, 준공연한 20~25년인 40개 사업지구 평균 면적은 3.4 제곱킬로미터, 26~30년 21개소 평균 면적은 2.0 제곱킬로미터, 31~35년 22개소 평균 면적은 1.8 제곱킬로미터, 36~40년 22개소 평균 면적은 3.7 제곱킬로미터, 40년 이상 65개소 평균 면적은 2.8 제곱킬로미터이다.

(3) 지역별 분포

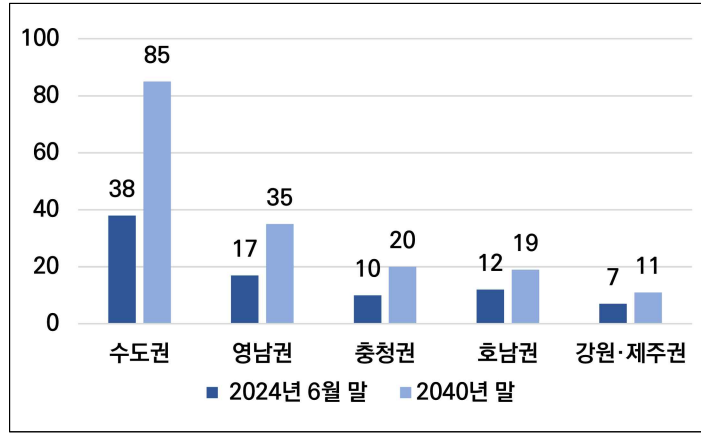
- 2024년 6월 말 기준 단일 개발사업으로 그 면적이 80만 제곱미터 이상인 노후계획도시 대상지역 84개소의 지역별 분포를 살펴보면 수도권이 38개소로 가장 많으며, 영남권 17개소, 호남권 12개소, 충청권 10개소, 강원·제주권 7개소 순으로 분포한다.
- 2030년 말 기준 대상지역은 총 112개소이며, 수도권 55개소, 영남권 21개소, 호남권 15개소, 충청권 14개소, 강원·제주권 7개소 순으로 분포한다.
- 2035년 말 기준 대상지역은 총 137개소이며, 수도권 66개소, 영남권 26개소, 충청권 19개소, 호남권 16개소, 강원·제주권 10개소 순으로 분포한다.
- 2040년 말 기준 대상지역은 총 170개소이며, 수도권 85개소, 영남권 35개소, 충청권 20개소, 호남권 19개소, 강원·제주권 11개소 순으로 분포한다.
- 이를 종합하면, 2024년 6월 말 기준 대상지역 중 수도권의 비중은 45.2%에서 2030년 말 49.1%, 2035년 말 48.2%, 2040년 말에는 50%로 증가할 전망이다.
- 시·도별로는 경기도에서 대상 지역 증가가 2024년 6월 말 기준 26개소에서 2040년 말 기준 68개소로 두드러짐을 확인할 수 있다.

< 지역별 대상지역 분포* >

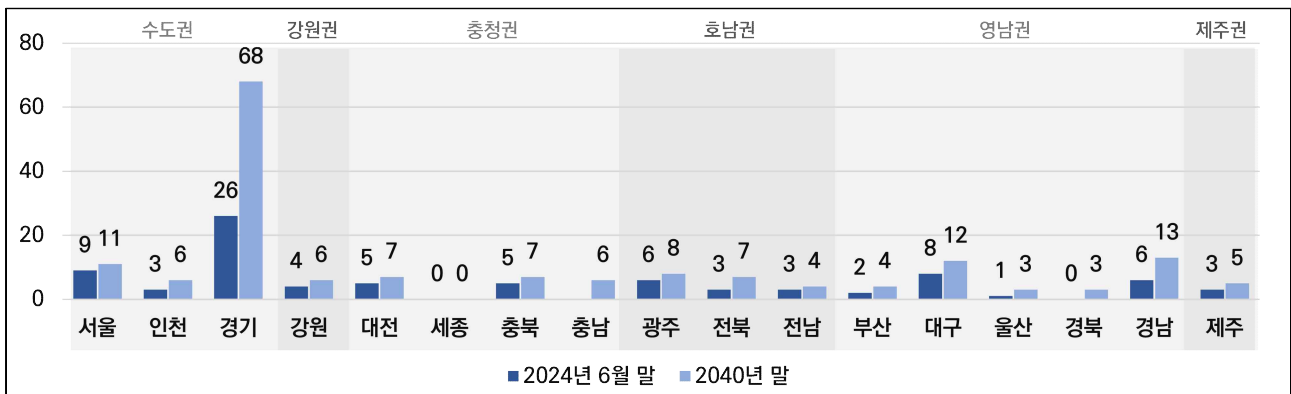


*2024년 6월 말 기준

< 권역별 대상지역 발생 추이 >



< 시도별 대상지역 발생 추이 >



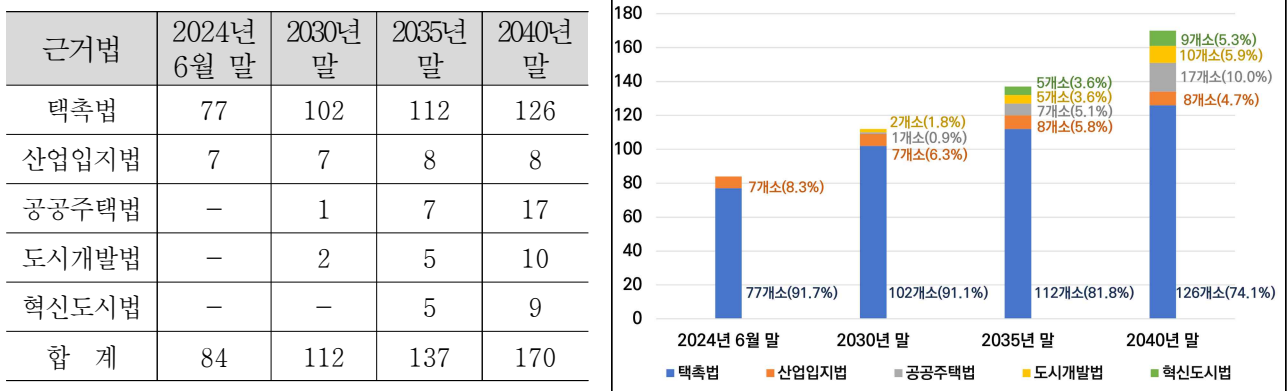
(4) 개발사업 근거법령별 분포

- 2024년 6월 말 기준 단일 개발사업으로 그 면적이 80만 제곱미터 이상인 노후계획도시 대상지역 총 84개소의 근거법을 살펴보면 「택지개발촉진법」(이하 “택촉법”이라 한다)에 따른 택지개발사업 77개소(평균 면적 2.3 제곱킬로미터), 「산업입지 및 개발에 관한 법률」(이하 “산업입지법”이라 한다)에 따른 산업단지개발사업 7개소(평균면적 11.3 제곱킬로미터)이다.
- 2030년 말 기준 대상지역은 총 112개소이며, 택지개발사업 102개소(평균 면적 2.1 제곱킬로미터), 산업단지개발사업 7개소(평균면적 11.3 제곱킬로미터), 「공공주택 특별법」(이하 “공공주택법”이라 한다)에 따른 공공주택사업 1개소(평균면적 1.0 제곱킬로미터), 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 2개소(평균면적 1.7 제곱킬로미터)이다.
- 2035년 말 기준 대상지역은 총 137개소이며, 택지개발사업 112개소(평균 면적 2.2 제곱킬로미터), 산업단지개발사업 8개소(평균면적 11.4 제곱킬로미터)이다.

킬로미터), 공공주택사업 7개소(평균면적 1.2제곱킬로미터), 도시개발사업 5개소(평균면적 1.3 제곱킬로미터), 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」(이하 “혁신도시법”이라 한다)에 따른 혁신도시개발사업 5개소(평균면적 4.1 제곱킬로미터)이다.

- 2040년 말 기준 대상지역은 총 170개소이며, 택지개발사업 126개소(평균면적 2.4 제곱킬로미터), 산업단지개발사업 8개소(평균면적 11.4 제곱킬로미터), 공공주택사업 17개소(평균면적 1.6 제곱킬로미터), 도시개발사업 10개소(평균면적 1.2 제곱킬로미터), 혁신도시개발사업 9개소(평균면적 4.9 제곱킬로미터)이다.

< 근거 개발법령별 노후계획도시 발생 추이 >



(5) 분석의 한계

- 위 분석은 국토교통부 택지정보시스템(<https://openapi.jigu.go.kr>) 상의 노후계획도시 대상지역에 대한 법적 요건을 충족하는 지역을 단순 추출한 데이터에 기반하여 수행되었다.
- 따라서 택지정보시스템 자체에 사업지구가 누락되어 있거나 부분 준공된 사업지구의 면적이 법령 상의 요건을 충족함에도 시스템 상에 부분 준공 등의 정보가 입력되어 있지 않아 위의 대상지역 분석에서 제외되었을 가능성도 있다.
- 또한, 기본계획의 공간적 범위는 기본계획의 수립권자인 시장·군수 등이 이 기본방침에 근거하여 결정할 사항으로, 실제 노후계획도시의 개소 수는 분석의 대상으로 설정한 대상지역과 다를 수 있다.

1.3. 노후계획도시의 정비 필요성 및 의의

1.3.1. 노후계획도시정비의 필요성

○ 노후계획도시 대상지역들은 공통적으로 다음의 도시문제에 직면하고 있다.

- 첫째, 주거환경 악화로 인한 생활 불편이 심화되고 있다.

공동주택단지를 중심으로 주택설비 노후화에 따른 소음과 진동, 누수, 단열 및 방풍 하자, 상·하수도관 부식, 단지 내·외 주차공간 부족 등으로 주민 불편이 가중되고 있다. 이러한 상황은 단순히 주민들의 생활 불편을 넘어서 안전사고로도 이어질 수 있어 주거환경 및 설비 노후화에 대한 적극적인 대응이 시급하다.

- 둘째, 여건 변화에 대응한 물리적 환경 개선이 어렵다.

건설 당시의 개발계획에 따른 지구단위계획이 사업 준공 이후에도 큰 변경 없이 유지되고 있어, 여건 변화에 맞는 유연한 토지이용이 어렵다. 조성 당시의 도시계획 지표는 지금과 상당히 격차가 있으며, 인구구조와 소득수준 변화에 따라 복합 커뮤니티시설, 노인 복지시설 등 필요한 도시기반시설이 증가하고 있으나 추가적인 설치가 쉽지 않다.

- 셋째, 주거에 치중된 도시기능으로 산업·경제 경쟁력이 부족하다.

대규모 주택공급 목적에 따라 건설 당시부터 주거 기능과 주거에 수반되는 교육, 근린상업 등 근린생활 기능 위주로 도시가 계획되어 도시의 자족성이 부족하며, 도시 내 양질의 일자리와 변화하는 산업구조에 대응한 혁신공간을 확보하기 어렵다.

- 넷째, 주택의 정비시기가 일시에 도래하여 부동산 시장 불안이 우려된다.

단기간에 대규모 주택공급이 이루어짐에 따라 대상지역 내 노후주택의 비율이 급격하게 증가하는 특성이 있어, 주민들의 요구에 따라 일시에 재건축 등 정비사업이 추진될 경우 부동산 시장의 불안이 가중될 것이다.

○ 이러한 문제점에 기초한 노후계획도시 정비의 필요성은 다음과 같다.

- 첫째, 노후계획도시 정비를 통해 도시 내 주택의 집단적인 노후화에

대응하여 도시 및 주거환경을 광역적으로 개선할 필요가 있다.

- 둘째, 노후계획도시 정비를 통해 일시에 발생하는 대규모 이주수요를 단계적으로 질서있게 해소할 수 있는 방안을 마련할 필요가 있다.
- 셋째, 노후계획도시 정비를 통해 시대변화에 맞게 도시기능을 향상하고 미래도시로 전환할 필요가 있다.

1.3.2. 노후계획도시정비 및 기본방침의 의의

(1) 공공 주도로 개발해 온 계획도시에 대한 정비 정책의 전개

- 노후계획도시 정비는 그동안 공공이 개발해 온 수많은 계획도시들을 시대의 변화와 도시의 집단적인 노후화에 대응하여 어떻게 정비해 나갈 것인가에 대한 논의를 바탕으로 새롭게 전개되는 정책 방향이다.

(2) 기성 도시의 광역적인 정비를 위한 비전과 체계 제시

- 노후계획도시 정비는 조성된 지 20년 이상 경과한 성숙한 계획도시를 대상으로 도시 전반을 광역적으로 질서있게 정비하기 위한 최초의 시도이자 정책이다.
- 지금까지 도시 및 주거지 정비는 개별 아파트 단지 또는 단발적인 사업들을 중심으로 전개되어 왔으나, 노후계획도시 정비는 신도시 등 대규모 개발사업지구(100만 제곱미터 이상)를 대상으로 도시기능 강화, 주거환경 개선, 미래도시 전환이라는 목표를 달성하기 위해 10년 단위의 기본방침과 기본계획을 수립하도록 하는 추진체계를 제시하고 있다.

(3) 규제 중심에서 지원·협력 중심의 정비 패러다임 전환 실현

- 정부는 도심 내 주택공급을 촉진하기 위해 정비사업 전반에 대해 적극적으로 규제를 완화하고 지원을 강화하는 방향으로 패러다임을 전환하고 있다.
- 이러한 패러다임 전환에 맞게 노후계획도시정비법은 지원법으로서 각종 규제 완화와 특례를 규정하고 있으며, 이 방침에서 노후계획도시정비와 관련한 국가의 최우선적인 시책으로 신속한 정비를 위한 제도적·금융적·

행정적 지원을 제시하여 지원·협력 중심의 정비 패러다임 전환을 실현하고자 한다.

(4) 도시기능 향상, 미래도시 전환 등 목표 실현을 위한 방법론 구체화

- 이 기본방침은 노후계획도시정비법에서 정하고 있는 도시기능 향상, 정주환경 개선, 미래도시 전환이라는 목표 실현을 위해 제시하는 구체적인 방법론이다.
- 이를 위해 기본방침에서는 목표 달성을 위한 기본방향 및 기본전략, 각 주체별 역할 등을 비롯하여 지방자치단체가 기본계획 수립 및 노후계획도시특별정비구역(이하 “특별정비구역”이라 한다)의 지정 시에 필요한 구체적인 기준 등을 제시하고 있다.

1.4. 노후계획도시의 조사·분석 체계

1.4.1. 조사·분석의 목적

- 국가는 효율적이고 체계적인 노후계획도시의 정비를 위하여 5년마다 전국적인 노후계획도시의 분포 및 발생 추이, 정비사업 추진 현황 등에 대한 기초자료를 수집하여 종합적으로 조사·분석하여야 한다.
- 이러한 기초자료 조사·분석을 바탕으로 국가가 노후계획도시 정비의 목적, 기본방향, 기본전략 등의 타당성을 5년마다 재검토하고, 국가의 정책에 따라 필요한 제도적·금융적·행정적 지원방안을 강구하며, 주택시장의 안정을 위해 필요한 조치를 취하여야 한다.

1.4.2. 조사·분석 항목

(1) 노후계획도시 분포 및 발생 추이 분석 등

- 노후계획도시의 전국적 분포 및 발생 추이를 지역별, 개발사업 유형별, 면적별로 구분하여 조사·분석한다. 이와 더불어 향후 10년 내 노후계획도시 대상에 포함될 지역의 인구, 주택, 기반시설 등 노후계획도시의 특성을 파악할 수 있는 항목에 대해서도 조사·분석한다.

(2) 노후계획도시 정비의 필요성 등 분석

- 기초자료의 조사·분석을 통해 주택 노후, 기반시설 부족 등 노후계획도시가 직면하고 있는 다양한 문제점을 파악하고 정비 필요성을 도출한다. 또한 시간의 경과에 따라 새롭게 발생할 노후계획도시의 입지적·계획적 특성 등을 조사·분석하여 당초 설정한 노후계획도시정비의 비전, 목표, 기본방향 등의 타당성을 재검토한다.

(3) 노후계획도시 기본계획 수립, 노후계획도시정비사업 추진현황 등 분석

- 5년마다 진행된 정비사업에 대해 사업단계별 진행 상황, 정비사업의 성과, 정비사업 추진 과정에서 발생한 주요 문제점 등을 종합적으로 파악한다. 이를 통해 향후 정비사업 추진 과정에서 발생할 수 있는 다양한 문제점을 예측하고 이를 보완할 수 있도록 개선 방안을 마련한다.

1.4.3. 조사·분석 시 활용 자료

- 노후계획도시의 현황 및 발생 추이는 기본적으로 국토교통부 택지정보시스템과 산업입지정보망의 개발사업지구 현황 자료를 사용하여 분석한다.
- 노후계획도시 내 주택 및 기반시설 현황, 정비사업 추진 현황 등은 한국국토정보공사가 운영하는 노후계획도시정비플랫폼 상의 자료를 활용할 수 있다.
- 국토교통부장관은 필요한 경우 매월 또는 분기, 반기, 1년을 주기로 조사·분석에 필요한 노후계획도시정비 현황을 각 노후계획도시 지방자치단체 또는 노후계획도시정비 지원기구 등에 요청할 수 있다.

2. 노후계획도시정비의 목표, 기본방향, 기본전략



〈목표 1〉 도시공간 재구조화를 통한 도시경쟁력 강화	□ (기본방향1) 시간·공간·산업 혁신에 기반한 도시공간 재편 ◆(전략1) N분 도시 실현을 위한 보행권 중심 도시공간 조성 ◆(전략2) 뉴노멀시대의 경계없는 입체적 도시공간 조성 ◆(전략3) 지식기반산업 중심 도시로 전환을 위한 혁신공간 확보 □ (기본방향2) 인구구조·기후 변화에 대응한 도시인프라 구축 ◆(전략4) 인구구조 변화를 고려한 주택 공급 및 생활SOC 확충 ◆(전략5) 기후변화·재해에 강한 도시계획 수립 ◆(전략6) 도시밀도 상향에 대응한 교통·기반 시설 확충
〈목표 2〉 통합정비기반의 도시·정주 환경개선	□ (기본방향1) 슈퍼블록형 통합정비 · 쾌적한 정주환경 조성 ◆(전략1) 효율적 토지이용, 고품격 도시건축을 통한 공간 가치의 극대화 ◆(전략2) 최신 설계기법과 기술을 적용한 미래형 주거공간 조성 ◆(전략3) 주거단지 고밀화에 대응한 정주환경 확보방안 마련 □ (기본방향2) 주민협력형 미래도시 정비모델 제시 ◆(전략4) 주민갈등 최소화를 위한 통합정비 가이드라인 선(先) 제시 ◆(전략5) 국토교통부-지방자치단체-주민-지원기구 간 협력체계 구축 ◆(전략6) 정비계획안 마련~입주까지 정비사업 전(全) 과정 밀착지원
〈목표 3〉 혁신기술이 주도하는 미래도시 전환	□ (기본방향1) AI·4차 산업혁명·모빌리티혁신 기반 스마트도시 조성 ◆(전략1) 지속가능한 도시관리를 위한 스마트도시 인프라 및 서비스 확충 ◆(전략2) 디지털트윈 기반 정비 시뮬레이션 지원 및 디지털 플랫폼 운영 ◆(전략3) 자율주행, UAM 등 미래 모빌리티 인프라 도입 □ (기본방향2) 에너지·자원 순환체계 구축 등 탄소중립 도시 조성 ◆(전략4) ZEB, 저탄소·친환경 교통체계 구축 등 에너지절약형 기술 적용 확대 ◆(전략5) 건설폐기물 재활용 등 자원순환체계 구축
〈목표 4〉 체계적·단계적 정비를 통한 시장 안정	□ (기본방향) 순차적 정비와 시장관리를 통한 주거안정성 확보 및 부동산 시장 영향 최소화 ◆(전략1) 시장 영향요인을 고려한 10년 단위의 정비계획 수립 ◆(전략2) 노후계획도시 주택수급 및 시장동향 모니터링 체계 마련 ◆(전략3) 국가-지방자치단체 협력 기반 주택수급 조절·연간정비허용물량 설정 ◆(전략4) 시장불안 발생 우려 시 소규모 주택지구 개발 검토

2.1. 노후계획도시정비의 비전과 목표

2.1.1. 노후계획도시정비의 비전

도시공간구조의 새로운 패러다임 전환
“도시는 새롭게, 삶은 쾌적하게, 노후계획도시 재창조”

2.1.2. 노후계획도시정비의 목표

- 목표 1. 도시공간 재구조화를 통한 도시경쟁력 강화
- 목표 2. 통합정비기반의 도시·정주 환경 개선
- 목표 3. 혁신기술이 주도하는 미래도시 전환
- 목표 4. 체계적·단계적 정비를 통한 시장 안정

2.2. 노후계획도시정비 목표 달성을 위한 기본방향, 기본전략

목표 1. 도시공간 재구조화를 통한 도시경쟁력 강화

기본방향 1. 시간·공간·산업 혁신에 기반한 도시공간 재편

- (전략1) N분 도시 실현을 위한 보행권 중심 도시공간 조성
 - 주민들이 거주지 주변에서 일상생활에 필요한 문화·여가·복지·의료·교육·행정 등 다양한 도시서비스 기능을 누릴 수 있도록 N분 도시 개념을 적용하여 도시공간구조를 재편한다.
- (전략2) 뉴노멀시대의 경계 없는 입체적 도시공간 조성
 - 역세권 등 중심지구는 대중교통과 연계된 주거·업무·상업 공간을 융복합 개발하여 도시의 성장거점으로 육성한다. 이를 위해 도시혁신구역, 복합용도구역 등의 제도를 적극적으로 활용한다.
- (전략3) 지식기반산업 중심 도시로 전환을 위한 혁신공간 확보
 - 첨단산업 및 지식기반산업 등 제4차 산업혁명 등 산업구조변화에 맞는 지역경제의 성장동력을 육성하고 양질의 일자리를 창출할 수 있도록 도시 내 혁신공간을 확보하여 도시의 경쟁력을 강화한다.

기본방향 2. 인구구조·기후 변화에 대응한 도시인프라 구축

○ (전략4) 인구구조 변화를 고려한 주택 공급 및 생활SOC 확충

- 1인가구 및 노인인구 증가 등 인구구조 변화에 맞는 적절한 형태의 주택이 공급될 수 있도록 유도하고 의료·돌봄·여가 관련 생활 SOC를 충분히 확충하여 지역사회 내에 통합 돌봄체계를 구축한다.

○ (전략5) 기후변화·재해에 강한 도시계획 수립

- 홍수·가뭄·폭염 등의 자연재해를 최소화하기 위해 도시 내 공원·녹지, 하천 등의 그린인프라를 충분히 확보하고, ICT 기술 기반의 재해위험 지역 분석과 저영향 개발기법 도입 등 재해 예방형 도시계획을 수립한다.

○ (전략6) 도시밀도 상향에 대응한 교통·기반 시설 확충

- 노후계획도시의 도시경쟁력을 강화하는 과정에서 발생하는 계획인구, 용적률 등 도시밀도 상향에 대응하여 적절한 교통시설 및 기반시설을 확충하여 지속가능한 정비를 유도한다.

목표 2. 통합정비기반의 도시·정주 환경 개선

기본방향 1. 슈퍼블록형 통합정비·쾌적한 정주환경 조성

○ (전략1) 효율적 토지이용, 고품격 도시건축을 통한 공간 가치의 극대화

- 슈퍼블록 단위로 통합정비를 유도하여 도시 내 간선도로망체계를 유지하고 근린생활권 단위로 각종 공공시설과 편익시설을 확보하는 등 효율적인 토지이용계획을 수립한다. 우수한 도시·건축공간 조성을 위해 디자인 가이드라인을 운영하고 설계공모 방식을 적극 활용한다.

○ (전략2) 최신 설계기법과 기술을 적용한 미래형 주거공간 조성

- 스마트홈 시스템, 스마트 건축 기술, 미래모빌리티 수단 등의 도입을 적극적으로 검토하고, 인구구조 및 라이프스타일 변화를 고려한 주거공간 설계를 통해 주거의 편의성과 쾌적성을 극대화한다.

○ (전략3) 주거단지 고밀화에 대응한 정주환경 확보방안 마련

- 고밀개발이 정주환경 및 도시환경에 미치는 부정적인 영향을 최소화하기 위해 공동주택단지의 쾌적한 정주환경 유지를 위한 정량적이고 객관적인 기준을 제시하고 이 기준들이 향후 건축 과정에서 충분히 고려될 수 있도록 한다.

기본방향 2. 주민협력형 미래도시 정비모델 제시

○ (전략4) 주민갈등 최소화를 위한 통합정비 가이드라인 선(先) 제시

- 신속하고 원활하게 노후계획도시정비사업을 추진하기 위하여, 통합정비 과정에서 발생 가능한 갈등 유형을 사전에 파악하고, 갈등 최소화 및 조정을 위한 가이드라인을 마련하여 운영한다.

○ (전략5) 국토교통부-지방자치단체-주민-지원기구 간 협력체계 구축

- 기본계획, 노후계획도시특별정비계획(이하 “특별정비계획”이라 한다) 등을 수립하는 과정에서 지방자치단체와 주민의 계획 수립 및 제안을 지원하기 위해 국토교통부, 지방자치단체, 주민, 지원기구 등이 참여하는 ‘주민협력형 미래도시 거버넌스’를 구성하여 운영한다.

○ (전략6) 정비계획안 마련~입주까지 정비사업 전(全) 과정 밀착지원

- 국토교통부, 지방자치단체와 지원기구는 통합정비 가이드라인 마련, 주민협력형 미래도시 거버넌스 구축 등을 통해 특별정비계획에서부터 사업시행계획, 관리처분계획 인가, 착공·준공을 거쳐 입주까지의 정비사업 전(全) 과정에 걸쳐 제도적·금융적·행정적으로 필요한 사항을 지원한다.

목표 3. 혁신기술이 주도하는 미래도시 전환

기본방향 1. AI·4차 산업혁명·모빌리티혁신 기반 스마트도시 조성

○ (전략1) 지속가능한 도시관리를 위한 스마트도시 인프라 및 서비스 확충

- 노후계획도시 정비 이후에도 지속가능한 도시관리와 시민체감형 도시 문제 해결을 위해 스마트도시 기반시설과 서비스를 적극적으로 활용한다.

- (전략2) 디지털트윈 기반 정비 시뮬레이션 지원 및 디지털플랫폼 운영
 - 디지털트윈 기술을 기반으로 다양한 시나리오에 대한 정비 시뮬레이션을 제공하고, 디지털플랫폼을 운영하여 신속한 주민합의 형성과 행정 서비스 제공을 지원한다.
- (전략3) 자율주행, UAM 등 미래 모빌리티 인프라 도입
 - 탄소중립 실현과 모빌리티 패러다임 변화를 고려하여 자율주행, 도심항공교통(UAM), 통합 모빌리티 서비스(MaaS) 등 미래 혁신기술을 접목한 친환경·스마트 모빌리티 인프라를 도입한다.

기본방향 2. 에너지·자원 순환체계 구축 등 탄소중립 도시 조성

- (전략4) ZEB, 저탄소·친환경 교통체계 구축 등 에너지절약형 기술 적용 확대
 - 탄소배출 저감을 위해 대중교통 중심으로 도시공간구조를 개편하고, 정비사업을 통해 제로에너지건축 의무화, 장수명 주택 보급 확대 등 신축되는 건물에 에너지절약형 친환경 건축기술 적용을 확대한다.
- (전략5) 건설폐기물 재활용 등 자원순환체계 구축
 - 정비사업에서 발생하는 건설폐기물 발생을 최소화하고 건축물 철거·해체 시 분리배출 기준 등을 강화하여 건설폐기물의 재활용을 촉진한다.

목표 4. 체계적·단계적 정비를 통한 시장 안정

기본방향. 순차적 정비와 시장관리를 통한 주거안정성 확보 및 부동산 시장 영향 최소화

- (전략1) 시장 영향요인을 고려한 10년 단위의 정비계획 수립
 - 노후계획도시 내 전체 정비대상 주택의 규모, 지역의 주택공급여건 및 전세시장 상황, 이주단지·신규주택 공급물량, 정비시기 등 시장에 영향을 미치는 요인을 종합적으로 고려하여 연간 정비물량 등을 설정한다.

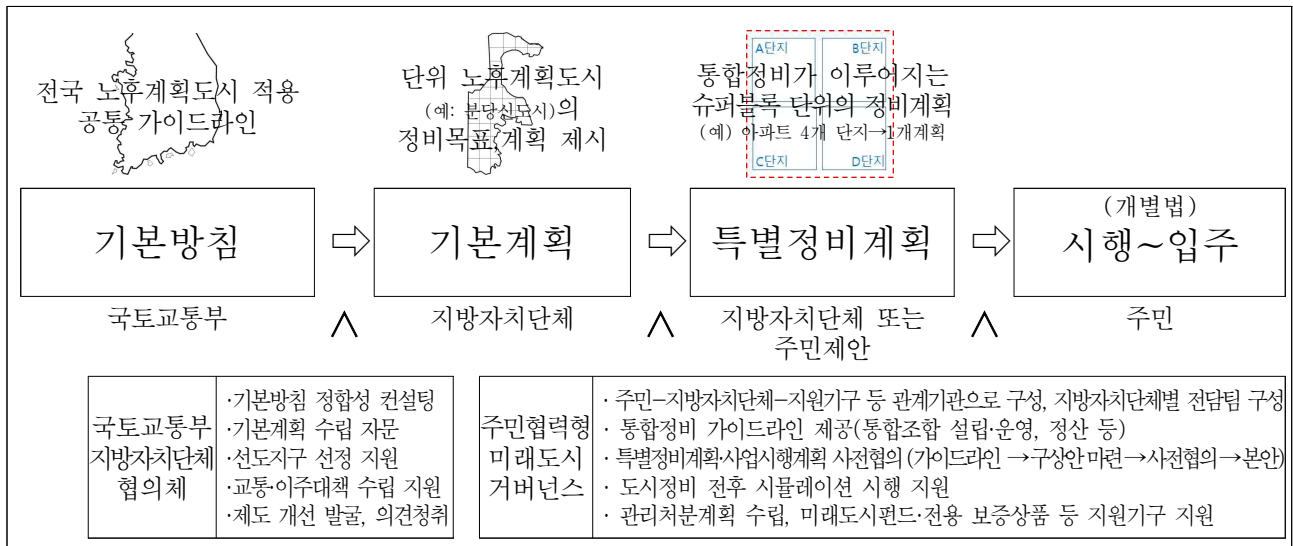
- (전략2) 노후계획도시 주택수급 및 시장동향 모니터링 체계 마련
 - 정비과정에서 발생할 수 있는 다양한 문제를 예측하고 체계적인 대응 방안을 마련하기 위해 주택수급 상황과 시장 동향을 주기적으로 모니터링할 수 있는 시스템을 마련한다.
- (전략3) 국가-지방자치단체 협력 기반 주택수급 조절·연간정비허용물량 설정
 - 시장의 혼란을 최소화할 수 있도록 국가-지방자치단체 간 협력을 바탕으로 주택수급 및 연간정비허용물량을 조정하여 정비사업의 시장 불안을 방지한다.
- (전략4) 시장불안 발생 우려 시 소규모 주택지구 개발 검토
 - 시장의 불안이나 과열에 신속히 대응할 수 있도록 인근 지역에 소규모 주택지구의 신규 개발을 검토하여 시장의 안정을 유지하고 주거 수요를 적절히 충족시키기 위한 전략적 조치로 활용한다.

3. 노후계획도시정비의 절차 및 체계

3.1. 노후계획도시정비의 기본 틀

- 노후계획도시정비는 ① 기본방침 수립(국토교통부장관) → ② 기본계획 수립(지방자치단체장) → ③ 특별정비계획 수립 및 특별정비구역 지정 → ④ 개별법에 따른 사업시행 및 입주 순으로 추진한다.

< 노후계획도시정비 추진 체계 >

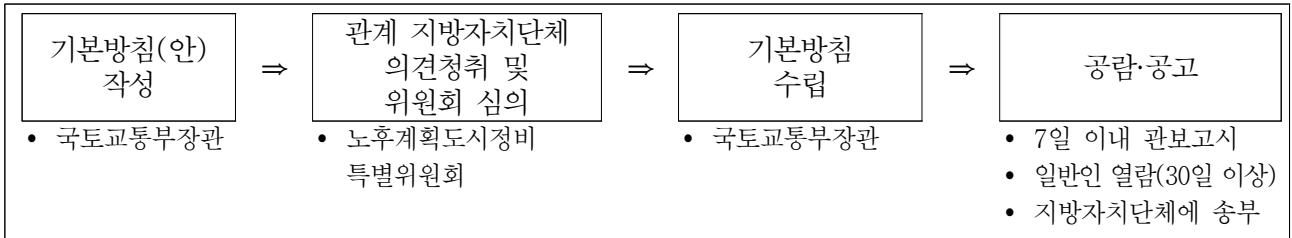


3.2. 정비단계별 계획 등 수립절차 및 체계

3.2.1. 노후계획도시정비기본방침 수립

- 기본방침은 국토교통부장관이 노후계획도시의 도시기능 향상 및 정주여건 개선을 종합적·체계적·효율적으로 추진하기 위하여 10년 단위로 수립하는 국가의 정책 추진방향으로, 지방자치단체가 기본계획을 수립하는 데 세부적인 가이드라인을 제시한다.
- 기본방침은 관계 지방자치단체장의 의견을 청취한 후 노후계획도시정비특별위원회 심의를 거쳐 국토교통부장관이 수립·변경하며, 수립·변경된 날로부터 7일 이내에 관보에 고시하고 30일 이상 일반인에게 공람한다. 또한, 수립·변경된 기본방침은 각 지방자치단체에 송부하여야 한다.

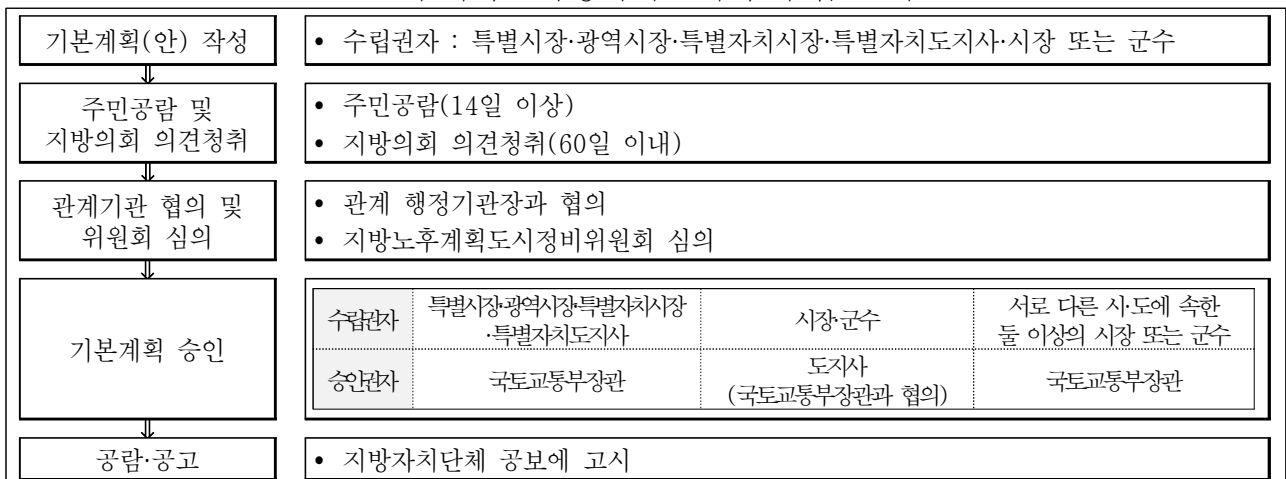
< 노후계획도시정비기본방침 수립 절차 >



3.2.2. 노후계획도시정비기본계획 수립

- 기본계획은 노후계획도시가 속해 있는 지방자치단체장이 기본방침에 따라 관할 구역 내 노후계획도시의 기본적인 정비방향 등을 설정하기 위하여 10년마다 수립하는 계획이다.
- 지방자치단체장은 노후계획도시의 물리적 현황, 주민 의견, 주변 부동산 시장 상황 등을 종합적으로 고려하여 기본계획 수립 필요 여부를 판단하여야 한다.
- 기본계획은 14일 이상의 주민공람 및 60일 이내의 지방의회 의견청취(노후계획도시정비법 제6조 제2항)와 관계기관 협의 및 지방노후계획도시정비위원회의 심의를 거쳐 해당 승인권자의 승인(노후계획도시정비법 제6조 제3항)을 받아 수립된다.
- 노후계획도시정비법 제7조에 따른 노후계획도시정비기본계획의 내용을 포함하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 도시·주거환경정비기본계획을 수립하는 경우 노후계획도시정비기본계획이 수립된 것으로 간주한다. 이 경우 노후계획도시정비법 제6조제3항에 따른 절차를 거쳐 도시·주거환경정비기본계획을 수립하여야 한다.

< 노후계획도시정비기본계획 수립 절차 >



3.2.3. 특별정비계획 수립 및 특별정비구역 지정

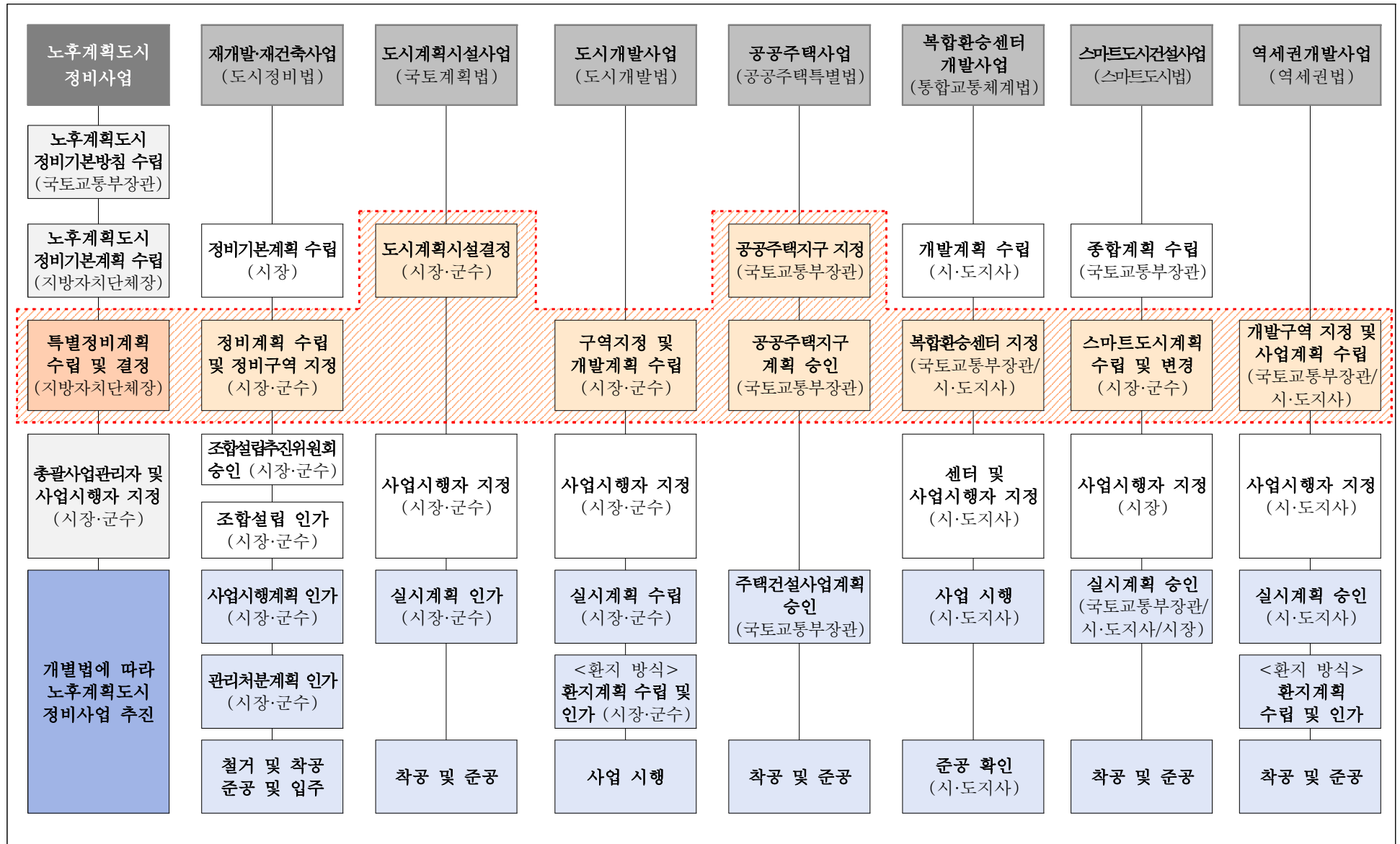
- 지방자치단체장은 기본계획에서 정한 특별정비예정구역 중에서 다음의 어느 하나에 해당하는 지역을 지방노후계획도시정비위원회의 심의를 거쳐 특별정비계획을 수립하여 특별정비구역으로 지정할 수 있다.
 - 양호한 정주환경 확보를 위하여 일정 폭원 이상의 도로 등으로 구획된 일단(一團)의 토지 내의 단독·공동주택단지 등을 통합적으로 정비할 필요가 있는 구역
 - 도시기능 향상을 위하여 주요 역세권 및 상업·업무지구의 복합·고밀 개발이 필요한 구역
 - 광역교통시설 및 기반시설을 확충 또는 개선하거나 도시의 자족기능 향상을 위하여 개발 및 정비가 필요한 구역
 - 이주단지 조성이나 순환용 주택 공급 등 이주대책 추진에 필요한 구역
 - 「택지개발촉진법 시행령」 제2조제3호 각 목에 따른 시설 등 도시의 자족기능 향상을 위한 시설을 설치하기 위하여 필요한 구역
 - 스마트도시 조성을 위한 추진계획의 실행을 위하여 필요한 구역
- 지방자치단체장은 기본계획에서 제시하는 노후계획도시특별정비예정구역(이하 “특별정비예정구역”이라 한다)의 지정 목적, 공간구조 개선 계획, 기반시설 정비 계획 등에 부합하도록 특별정비계획을 수립하여야 한다.

3.2.4. 개별법에 따른 사업시행

- 사업시행자는 특별정비구역 내에서 개별법에서 정하고 있는 기준·요건 및 절차를 준수하여 노후계획도시정비사업을 시행한다.
- 특별정비계획이 결정되고 특별정비구역 지정·고시되면, 개별법에 따른 다음의 지정·결정·수립 및 변경 등을 받은 것으로 본다.
 - 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역의 지정·변경 및 정비계획의 수립·변경

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에서 용도지역·용도지구의 지정 및 변경에 관한 계획, 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획의 결정·변경, 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
 - 「도시개발법」에 따른 도시개발구역의 지정 및 도시개발사업계획의 수립·변경
 - 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구의 지정 및 공공주택지구계획의 수립·변경
 - 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터의 지정 및 복합환승센터개발계획의 수립·변경(단 지정권자가 국토교통부장관인 경우는 제외)
 - 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」에 따른 스마트도시계획의 수립 및 스마트도시계획의 변경
 - 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역의 지정·변경 및 역세권개발사업계획의 수립·변경
 - 그 밖에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 노후계획도시정비기본계획 시행에 필요하다고 인정하는 사업에 관한 행정계획의 수립·변경
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역의 지정·변경 및 정비계획의 수립·변경과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획의 결정·변경 이외에는 특별정비계획에 해당 법률에서 정한 계획의 내용이 포함되어야 한다.

< 개별법령에 따른 노후계획도시정비사업 의제 처리 체계 >



3.3. 노후계획도시정비를 위한 주체별 역할

3.3.1. 기본원칙

- 국가, 지방자치단체, 총괄사업관리자, 지원기구, 위원회 및 주민, 사업 시행자, 시공사 등 노후계획도시정비에 참여하는 모든 주체는 상호 간 협력에 기반하여 역할을 수행하여야 한다. 이 과정에서 국가, 지방자치 단체 등은 필요한 경우 협의체, 거버넌스 등을 구성·운영할 수 있다.

3.3.2. 국가의 역할

- 국가는 1기 신도시를 비롯한 전국의 노후계획도시를 광역적·체계적으로 정비하고 지역의 여건에 맞는 노후계획도시정비사업이 추진될 수 있도록 적극 지원해야 한다.
- 국가는 노후계획도시정비사업을 추진하는 과정에서 선도지구 선정 기준 마련, 부동산시장 안정을 위한 연간정비물량 설정 및 이주대책 수립, 광역 교통시설 등의 설치, 대규모 정비에 필요한 펀드 설립·운영, 디지털트윈 기반의 정비사업 시뮬레이션 등을 지원할 수 있다.
- 노후계획도시정비와 관련된 업무를 체계적·효율적으로 추진·지원하기 위해 국토교통부에 도시정비기획단을 설치하여 운영한다. 도시정비기획단은 노후계획도시정비지원기구와 함께 기본방침을 작성하고 지방자치 단체 및 주민 등이 기본계획 수립, 노후계획도시정비사업 시행, 특별정비 구역 지정 등에 필요한 세부적인 기준 등을 제시한다. 또한, 지역의 특성에 맞는 노후계획도시정비가 가능하도록 정기적으로 전국 지방자치 단체가 참여하는 협의체를 운영하여 의견을 청취하고 이를 제도개선에 반영한다.

3.3.3. 지방자치단체의 역할

- 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군 등 기본계획을 수립 하는 지방자치단체는 기본계획을 통해 관할구역 내 노후계획도시정비에 대한 청사진을 제시한다.

- 도(道) 등 기본계획을 승인하는 지방자치단체는 기본계획이 상위계획 및 도(道)가 승인하는 다른 계획과의 정합성 여부를 검토하여 기본계획을 승인한다.
- 기본계획의 수립 및 승인, 특별정비계획의 수립 및 특별정비구역의 지정, 노후계획도시정비사업의 추진과 관련하여 해당 지방자치단체는 노후계획도시정비사업의 조정·관리·지원, 확충이 필요한 기반시설 종류 및 규모 산정과 확충을 위한 재원조달계획 수립, 노후계획도시정비특별회계의 운영·관리, 이주대책 마련 및 주요 공공사업 추진 등의 역할을 수행한다.

3.3.4. 총괄사업관리자의 역할

- 총괄사업관리자는 지방자치단체가 노후계획도시정비사업을 체계적으로 추진하기 위하여 직접 지정하거나 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 지정할 수 있다.
- 총괄사업관리자는 지방노후계획도시정비지원기구, 공공기관, 지방공사, 건설엔지니어링 사업자 등 정비사업과 관련한 전문성을 갖춘 자를 지정하여 사업 전반을 지원한다. 특별정비구역 내 공공기관 또는 지방공사가 단독으로 사업을 시행하는 경우 해당 공공사업시행자를 우선적으로 총괄사업관리자로 지정하는 것을 검토하여야 한다.
- 총괄사업관리자는 각 정비사업의 기획 - 설계 - 재원조달 - 시공 등 단계 전반을 총괄·관리하고, 각 관계법령에 따른 사업절차 지원, 기반시설 설치를 위한 기여금·분담금 활용·관리 등 업무를 수행한다.

3.3.5. 노후계획도시정비지원기구의 역할

- 국토교통부장관은 노후계획도시정비사업을 지원하기 위해 노후계획도시정비지원기구를 설치하거나, 노후계획도시정비법 시행령 제35조에 따른 공공기관(한국토지주택공사, 주택도시보증공사, 한국부동산원, 한국국토정보공사, 지방공사, 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 연구기관 등)을 노후계획도시정비지원기구로 지정할 수 있다.

- 노후계획도시정비지원기구는 노후계획도시정비 관련 시책의 발굴, 노후 계획도시정비 제도발전을 위한 조사·연구, 기본방침, 기본계획, 특별정비 계획의 수립 등 지원, 노후계획도시정비사업의 시행 및 운영·관리 지원, 노후계획도시정비 전문가의 육성 및 파견 등의 업무, 선도지구 지정 등에 관한 지원업무를 수행한다.
- 지방자치단체장은 노후계획도시정비사업을 지원하기 위해 지방노후계획도시정비지원기구를 설치하거나, 노후계획도시정비법 시행령 제36조에 따른 공공기관(한국토지주택공사, 주택도시보증공사, 한국부동산원, 한국국토정보공사, 지방공사, 그 밖에 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 등)을 지방노후계획도시정비지원기구로 지정할 수 있다.
- 지방노후계획도시정비지원기구는 기본방침·기본계획·특별정비계획의 수립과 관련한 업무 지원, 노후계획도시정비사업 시행을 위한 현황조사 업무 지원, 노후계획도시정비사업의 시행 및 운영·관리를 위한 행정업무 지원, 선도지구의 지정을 위한 주민 참여도, 노후도 및 주민 불편 등 진단업무 지원, 이주대책 수립 등 업무 지원, 노후계획도시정비사업을 통한 임대주택 공급 업무 지원, 선도지구 지정 등에 관련한 업무 지원 등의 업무를 수행한다.

3.3.6. 위원회의 역할

- 국토교통부장관은 노후계획도시정비에 관한 정책의 종합적·효율적 추진과 기본방침 및 기본계획 관련 국가 지원사항 등을 심의하기 위한 노후계획도시정비특별위원회를 설치하여야 한다. 또한, 노후계획도시정비실무위원회를 구성하여 관련 분야의 전문지식과 경험이 풍부한 자 중에서 공동위원장이 전문 분야·성별을 고려하여 위촉·구성하고 특별위원회로부터 위임받은 사항을 심의하도록 할 수 있다.
- 지방자치단체는 지역여건에 맞춘 노후계획도시정비의 효과적 추진을 위해 지방노후계획도시정비위원회를 구성·운영한다. 지방노후계획도시정비위원회는 기본계획의 수립 및 변경, 특별정비계획의 지정 및 해제, 선도지구 지정 등의 사항을 심의하거나 자문하기 위해 설치한다.

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회가 노후계획도시정비법 시행령 제14조제2항에 따른 위원회 구성 요건을 충족하는 경우에는 지방도시계획위원회가 지방위원회의 기능을 대신하여 수행할 수 있다.

4. 노후계획도시정비에 관한 국가의 시책

- 시책 1. 신속한 정비를 위한 제도적·금융적·행정적 지원
- 시책 2. 질서 있는 정비를 위한 이주대책 수립 지원과 주택시장 관리
- 시책 3. 원활한 정비를 위한 민·관 협력적 거버넌스 구축
- 시책 4. 정비 전후의 광역교통 영향 분석 및 개선방안 검토
- 시책 5. 디지털트윈 기반의 노후계획도시정비플랫폼 구축·운영

4.1. 신속한 정비를 위한 제도적·금융적·행정적 지원

4.1.1. 기본방향

- 도시기능 향상을 위한 노후계획도시정비를 차질 없이 추진하기 위해 국가 또는 지방자치단체장은 필요한 자금을 보조·융자할 수 있다.
- 국가는 안정적 사업 추진을 위한 재정 지원을 위해 비용 보조 및 융자 지원대상에 필요한 자금으로 각종 회계 및 기금을 활용할 수 있다.
- 대규모 자금의 장기 조달에 따른 프로젝트 파이낸싱 시장 영향을 최소화하고, 노후계획도시정비사업의 안정적이고 투명한 재원조달을 지원하기 위해 기금 등을 활용하여 펀드, 리츠 등을 조성·운영할 수 있다.
- 기반시설, 공공시설 등이 도시 차원에서 선제적으로 정비될 수 있도록 공공기여금 유동화, 조세담보부채권(TIF) 등 새로운 금융기법의 도입을 검토할 수 있다.
- 지방자치단체장은 노후계획도시정비 활성화 및 지원을 위하여 노후계획도시정비특별회계를 설치·운영할 수 있다.

4.1.2. 지원방안

(1) 지원대상 및 재원

- 기본계획 수립 및 현황조사 비용, 정비사업 비용, 기반시설 설치 및 운영 비용, 이주대책 소요 비용, 지방노후계획도시정비지원기구 운영비,

총괄사업관리자의 업무수행에 필요한 비용 등에 대해 보조 또는 융자할 수 있다.

- 국가는 비용 보조 및 융자 지원대상에 필요한 자금을 일반회계, 국가균형발전특별회계, 도시·주거환경정비기금, 주택도시기금에서 지원할 수 있으며, 구체적인 항목과 지원 비율의 기준 등은 국토교통부장관이 기획재정부장관과 협의하여 정한다.

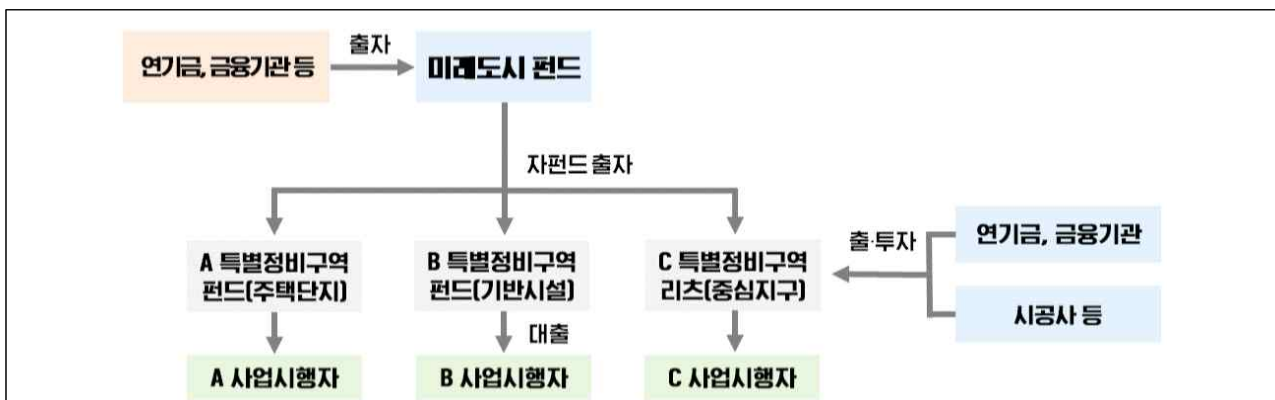
(2) 각종 세제 감면

- 국가 및 지방자치단체장은 특별정비구역에서의 정비사업을 원활히 시행하기 위해 사업시행자에 대하여 개발부담금, 기반시설 설치 비용, 교통유발부담금, 광역교통시설부담금, 농지보전부담금, 대체초지조성비, 대체산림자원조성비, 생태계보전협력금, 공유수면 점용료·사용료, 환경개선부담금 등을 감면하거나 부과하지 아니할 수 있다.

(3) 정비사업 자금조달을 위한 (가칭) ‘미래도시 펀드’ 조성·운영

- 공공이 민간투자 마중물 역할을 위해 연기금, 금융기관 등이 참여한 모(母)펀드를 구성한 후, 모(母)펀드는 개별사업 단위의 자(子)펀드에 출자한다.
- 모(母)펀드와 금융기관, 개별사업의 시공사 및 신탁사 등이 참여하여 자(子)펀드를 구성하고, 자(子)펀드는 신탁·조합 등 사업시행자에게 사업비 대출을 제공할 수 있다.
- 자(子)펀드의 개별사업 대출에 대해 주택도시보증공사가 대출 보증을 제공하여 실질적으로 모자펀드 투자과정에서 발생할 수 있는 리스크를 관리할 수 있다.

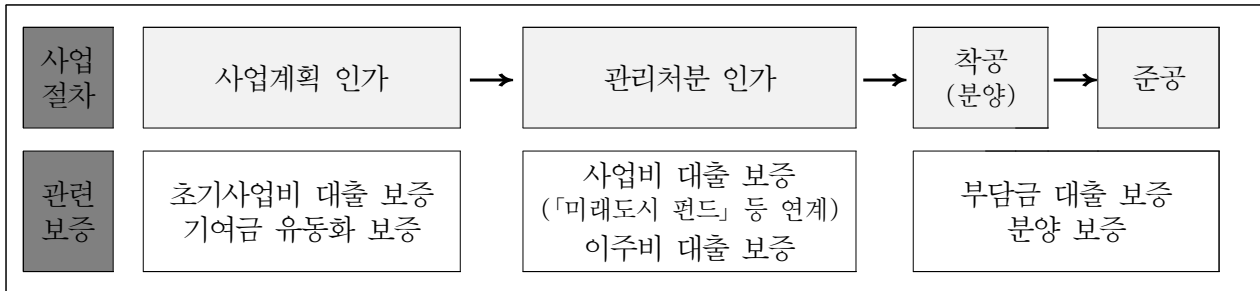
< ‘미래도시 펀드’ 개요 >



(4) 노후계획도시정비사업 전용 보증상품 출시 및 통합심사 지원

- 노후계획도시정비 특성을 고려한 맞춤형 보증을 패키지 형태로 제공하고 사업절차별로 다른 보증상품이나 펀드 등을 다른 금융지원 방식과 연계하여 종합적으로 심사하는 방식으로 원활한 자금조달을 지원할 수 있다.

< 사업절차별 관련 보증상품 >

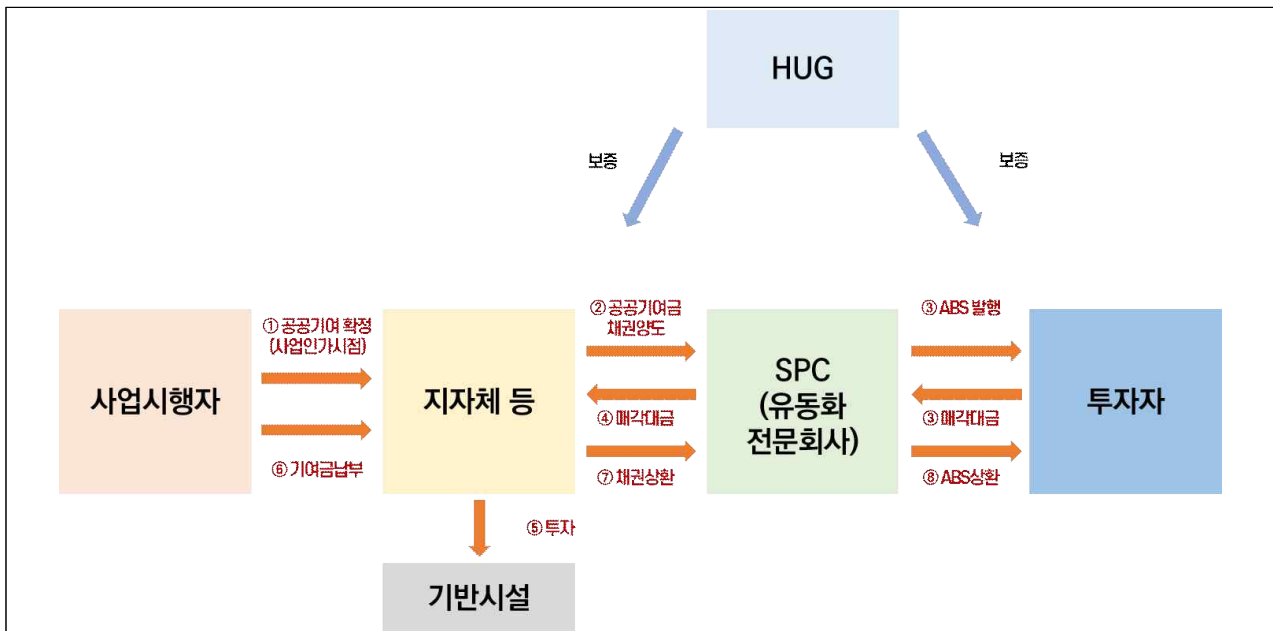


(5) 노후계획도시정비특별회계 설치·운용 및 공공기여금 유동화

- 노후계획도시정비특별회계 재원은 공공기여금, 재건축부담금, 광역교통 시설부담금, 교통유발부담금, 공유재산의 매각수익금, 특별회계자금의 용자회수금·이자회수금 등으로 한다.
- 노후계획도시정비특별회계는 노후계획도시정비사업에 필요한 비용, 기본계획의 수립 비용, 사업성 검토 및 검증 비용, 이주단지 조성, 보조 또는 용자 비용, 지방노후계획도시정비지원기구 운영, 공공건축물의 보수 및 정비 비용 등으로 지출할 수 있다.
- 노후계획도시정비사업으로 발생하는 상·하수도, 도로, 공원 등 각종 기반시설 추가공급 수요에 대해서는 원인자 부담 원칙에 따라 사업시행자가 부담한다. 다만, 기반시설의 설치 규모 등을 고려하여 사업시행자가 비용을 전부 부담하기 어려울 경우 지방노후계획도시정비위원회의 심의를 거쳐 그 비용의 일부를 지원할 수 있다.
- 또한, 광역교통시설 등 광역교통시행계획에 포함되는 기간망은 「대도시 권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따라 정부·지방자치단체가 부담하는 방안도 검토할 수 있다.

- 지방자치단체는 기반시설 설치 비용을 적기에 조달하기 위하여 공공기여금을 유동화하여 노후계획도시정비특별회계의 세입과 세출 간 시차를 최소화하는 방법을 우선적으로 검토한다. 공공기여금 유동화 방식은 지방자치단체가 장래 납부받을 공공기여금(채권)을 기반으로 유동화증권(ABS 등)을 발행하고, 투자자의 유동화증권 매입대금을 기반시설에 투자하는 방식으로, 리스크 관리를 위해 주택도시보증공사가 보증을 제공할 수 있다.

< 공공기여금 유동화 과정 구조도 >



4.2. 질서 있는 정비를 위한 이주대책 수립 지원과 주택시장 관리

4.2.1. 기본방향

- 주민 삶의 연속성을 확보하기 위해 생활권을 설정하고, 생활권 전반의 주택수급 상황을 고려하여 단계별 이주계획을 수립한다.
- 이주의 용이성을 위해 생활권 내 이주주택을 공급하는 방안을 최우선으로 지원하되, 이주를 위한 금융 지원과 이주주택 확보를 위한 정보 제공도 병행한다.
- 임대차 시장의 안정을 위해 관내·외 주택공급 관련 각종 개발사업 현황, 정비사업 추진 현황 등을 포함한 주택수급 상황을 체계적으로 모니터링 한다.

4.2.2. 이주대책 수립 및 주택시장 관리를 위한 세부 기준 마련

- 국가는 기본계획 수립권자가 원활한 이주대책 및 부동산 가격 안정화 계획을 수립할 수 있도록 노후계획도시별 연간 허용 정비물량의 산정, 노후계획도시별 단계별 이주물량 산정, 이주단지 조성 및 순환용 주택의 공급과 관련한 세부 기준과 각 주체별 역할을 제시한다.
- 그밖에 임시거주시설·임시상가의 설치, 정착자금의 융자 등을 포함한 이주대책의 수립 및 수행 절차, 이주대책 수립에 필요한 노후계획도시 또는 인근지역 내 국·공유지 및 공공주택지구 등의 활용방법·대상 및 조건, 이주대책사업시행자의 업무 범위 및 이주대책사업시행자 업무에 대한 지원 사항 등에 관한 세부 기준을 마련한다.

4.2.3. 이주대책 관련 금융 지원

- 국가는 노후계획도시정비법 제21조에 따라 이주단지 조성 비용, 주택·상가 소유자 또는 세입자에게 제공하는 이주 지원 비용을 보조 또는 융자할 수 있으며, 같은 법 시행령 제32조에서 정하는 조건을 충족하는 주택·상가의 세입자에게 장기저금리의 정착자금을 융자할 수 있다.

4.3. 원활한 정비를 위한 민·관 협력적 거버넌스 구축

4.3.1. 기본방향

- 노후계획도시정비사업 추진과정에서의 사업참여자 간 이해관계를 조정하고 복잡한 사업절차를 효과적으로 진행하기 위해 국토교통부-지방자치단체-정비지원기구 간에 협의체를 구성하여 운영한다.
- 이주대책, 광역교통시설계획 등 인접 지자체에 영향을 미치는 계획을 수립할 경우에는 그 계획으로 인해 영향을 받는 지방자치단체도 협의체에 포함할 수 있다.
- 이와 별도로 주민대표-지방자치단체-정비지원기구로 구성된 협력형 미래도시 거버넌스를 통해 사업 초기부터 완공까지 정비사업에 특화된 주민 지원 프로그램을 운영할 수 있다.

- 지방자치단체 또는 각 사업구역별로 구성된 협의체는 기본계획 수립단계부터 이주완료까지 전(全) 과정에 걸쳐 신속한 의사결정을 지원하기 위해 노력하여야 한다.

4.3.2. 사업단계별 협의체 역할

- 기본계획 수립 단계에서는 계획의 승인·협의를 소요되는 시간을 단축하기 위해 협의체가 계획 수립과정에 참여하여 노후계획도시 대상지역의 설정, 기본방향 및 목표 설정, 부문별 계획 작성 등을 계획내용 작성을 지원하고 기본방침 등 상위계획과의 정합성을 검토할 수 있다.
- 특별정비계획 수립 및 특별정비구역 지정 과정에 수립권자와 협의체 내 공공기관(노후계획도시정비지원기구)이 참여하여 기본계획에서 정하고 있는 특별정비예정구역별 정비방향에 따라 특별정비계획을 수립하도록 주기적으로 컨설팅을 시행할 수 있다.
- 조합설립단계에서는 주민 간 갈등을 예방하고 갈등 발생 시 이를 빠르게 해소할 수 있도록 조정 역할을 담당할 수 있다.
- 조합설립 이후에는 개별법률별 사업절차 검토, 통합심의 지원, 원활한 사업 비용조달을 위한 컨설팅을 진행할 수 있다.
- 착공·이주 단계에서는 신속하고 공정하게 공사비 검증을 진행하여 시행자와 시공사 간 갈등 발생을 사전에 방지하고, 이주지원센터를 통해 발생하는 주민들의 민원을 수시로 상담·지원할 수 있다.

< 사업단계별 협의체의 역할 >

사업단계	역할
기본계획 수립	승인·협의를 소요되는 시간을 단축하기 위해 협의체가 계획 수립과정에 참여하여 계획내용 작성을 지원하고 상위계획과 정합성 수시 확인
특별정비계획 수립 및 특별정비구역 지정	수립권자와 협의체 내 공공기관(노후계획도시정비지원기구)이 참여하여 특별정비계획의 내용과 수립방향에 대한 컨설팅 시행
조합설립	주민 간 갈등 예방 및 갈등 발생 시 빠른 시일 내 해소를 위해 협의체 정례·수시 운영 및 갈등 해소 체계 구축
사업시행	시행되는 개별법률별 사업절차 검토, 통합심의 신속 지원, 원활한 사업자금 조달을 위해 컨설팅 시행
착공·이주	신속한 공사비 검증을 진행하여 시행자와 시공사 간 갈등을 예방하고 이주지원센터를 설치하여 주민 상담·지원

4.4. 정비 전후의 광역교통 영향 분석 및 개선방안 검토

4.4.1. 기본방향

- 노후계획도시정비사업 시행으로 인한 광역교통 관련 문제점을 진단하고 개선방안을 수립할 수 있도록 광역교통수요를 예측한다.
- 교통수요예측을 통한 광역교통량 및 이용 패턴 변화 분석결과를 바탕으로 광역교통시설 개선 및 확충방안을 검토하여 정비사업 이후 적절한 수준의 교통서비스가 제공되도록 노력한다.
- 국토교통부는 지방자치단체와 긴밀히 협의하여 수요예측 기반의 광역교통개선 방안을 제시하고, 지방자치단체가 이를 기본계획 수립 시 고려하도록 한다.

4.4.2. 정비사업에 따른 광역교통량 및 이용패턴 변화 분석

- 노후계획도시의 광역교통기능을 담당하는 교통축 중에 교통혼잡 해소의 필요성이 크다고 인정되는 주요 교통축을 선정하고, 이들 교통축에 대해 「국가통합교통체계효율화법」 제17조에 따른 국가교통데이터베이스를 기반으로 교통수요예측 모형을 적용하여 정비사업에 따른 광역교통량과 광역교통시설 이용 패턴의 변화를 분석한다.

4.4.3. 광역교통시설 개선 및 확충 방안 검토

- 국가는 주요 교통축별 교통혼잡 문제 해결을 위하여 지방자치단체 등 관련기관과 협의를 통해 광역교통시설 개선 및 확충 방안을 검토하여 신규사업을 발굴하고 이를 상위계획에 반영할 수 있도록 노력한다.
- 기본계획 수립권자는 위에서 검토한 광역교통시설 개선 및 확충 방안에 따라 수용가능한 교통량을 고려하여 기본계획의 세부 내용을 수립하여야 한다.
- 국가와 지방자치단체는 사업시행기관과 지속적인 협의를 통해 현재 예비타당성조사 등 계획 중인 사업은 노후계획도시정비사업 시행으로 인해 증가하는 교통량을 고려하여 사업규모 확대 필요성을 검토하고, 설계 및 공사 중인 사업은 신속히 준공(개통)될 수 있도록 노력한다.

4.5. 디지털트윈 기반의 노후계획도시정비플랫폼 구축·운영

4.5.1. 기본방향

- 국가는 디지털 가상환경과 현실 데이터·정책의 연계·분석이 가능한 노후 계획도시정비플랫폼 구축·운영을 통해 노후계획도시정비사업을 지원한다.
- 디지털트윈 기반의 노후계획도시정비플랫폼을 통해 노후계획도시정비사업의 객관성·신뢰성을 제고하여 관련 주체 간 갈등을 최소화하고 관련 행정절차를 간소화한다.
- 노후계획도시정비사업 이후에도 노후계획도시정비플랫폼을 활용한 통합 관리를 통해 체계적으로 도시를 관리해 나아간다.

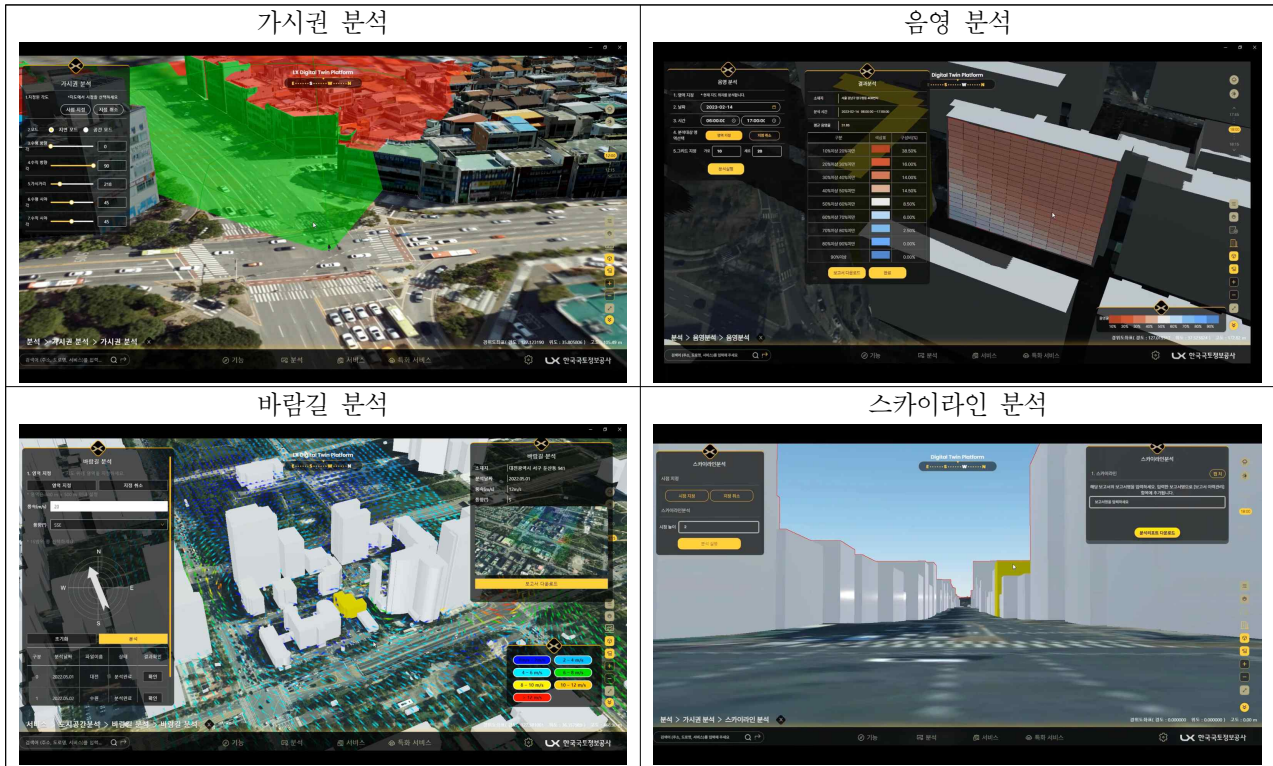
< 노후계획도시정비사업 추진 시 노후계획도시정비플랫폼 활용 방안 >



4.5.2. 노후계획도시정비플랫폼의 노후계획도시정비업무 지원 기능

- 노후계획도시정비플랫폼을 통해 다음과 같은 노후계획도시정비업무를 지원할 수 있다.
- 전국 노후계획도시 대상지역 목록화
- 기본계획 수립을 위한 데이터 제공 및 계획의 적정성 검증을 위한 시뮬레이션 지원
- 선도지구 공모·선정 관련 현황 데이터 제공과 통계 시각화 지원
- 정주환경 사전 예측을 위한 디지털트윈 시뮬레이션과 도시환경 분석
- 기본계획 수립부터 준공까지 정비사업 전 과정을 신속하고 체계적으로 추진하기 위하여 필요하다고 인정되는 공간정보, 그 밖의 기능 및 서비스 등 구축·개발

< 디지털트윈 기반의 도시환경 분석 사례 >



4.5.3. 노후계획도시정비플랫폼을 활용한 지방자치단체 업무 지원

- 지방자치단체장은 기본계획의 신속한 수립과 과학적이고 효율적인 정비사업 관리를 위하여 지방자치단체의 특성에 맞는 노후계획도시정비플랫폼의 운영과 활용 방안을 노후계획도시정비지원기구와 협의하여 마련할 수 있다.
- 지방자치단체장은 노후계획도시정비플랫폼 이·활용을 위하여 정비지원 기구와 업무협약을 체결하고, 기본계획의 플랫폼 가시화 등 업무에 필요한 예산을 지원할 수 있다.
- 지방자치단체장은 기본계획 수립과 정비사업의 효율적 추진을 위하여 인구, 세대수, 기반시설 등 행정데이터 수집·연계·분석, 공간정보 관리개선 등의 예산을 마련하여 업무를 정비지원기구에 위탁할 수 있다.
- 지방자치단체장은 정비사업 시 발생할 수 있는 이해당사자 간 갈등을 방지하고 투명한 사업 추진을 위하여 주민설명회, 공람 등에 플랫폼을 활용할 수 있다.
- 지방자치단체장은 신속하고 효율적인 행정절차 이행을 위해 노후계획도시정비계획에 대한 통합심의에 디지털트윈 기반의 플랫폼을 활용할 수 있다.

5. 노후계획도시정비기본계획의 수립 및 작성 기준

- 5.1 기본계획의 시간적·공간적 범위에 관한 기준
- 5.2 기본계획의 기초조사 기준
- 5.3. 노후계획도시의 계획인구 및 용도지역별 기준용적률 설정 기준
- 5.4 기반시설의 확충 및 개량 등 기반시설계획 수립기준
- 5.5 광역교통 등 교통시설의 확충 및 개량계획 수립기준
- 5.6 이주대책 및 부동산 가격 안정화 계획 수립기준
- 5.7 자족기능 확충 등 산업·경제 활성화계획 수립기준
- 5.8 공동주택단지의 정주환경 향상 계획 수립기준
- 5.9 저탄소 녹색도시로의 전환을 위한 추진계획 수립기준
- 5.10 건설폐기물 및 자원순환 등에 관한 기준
- 5.11 스마트도시 조성을 위한 추진계획 수립기준

5.1. 기본계획의 시간적·공간적 범위에 관한 기준

5.1.1. 목표연도 등 시간적 범위 설정 기준

- 기본계획의 목표연도는 계획수립시점으로부터 10년으로 한다. 다만 기본 계획 최초 수립 시에는 해당 시·군의 도시·군기본계획 등과의 정합성을 확보하기 위해 계획수립 시점으로부터 10년 이상의 시점으로 목표연도를 설정할 수 있다.

※ (예시) 2024년 말에 수립되는 기본계획의 경우 2035년을 목표연도로 설정

- 기본계획은 목표연도까지 노후계획도시 내 정비가 필요한 지역에 대해 특별정비구역 지정 및 특별정비계획 수립을 완료하는 것을 목표로 부문별 계획을 수립하여야 한다.
- 계획수립을 위한 기준연도(각종 기초조사의 기준이 되는 연도)는 최신 자료 구득이 가능한 연도로 설정한다.

5.1.2. 공간적 범위 설정 기준

(1) 기본원칙

- 기본계획 수립권자는 법의 제정 취지 및 목적, 단계적·체계적인 이주대책 수립 등 필요성, 생활권의 공유 등 단일하고 유기적인 계획 수립 필요성 등을 종합적으로 판단하여 기본계획의 공간적 범위를 설정하여야 한다.
- 기본계획의 공간적 범위(경계)는 하나의 폐곡선으로 구획될 수 있는 일단의 지역으로 설정하는 것을 기본으로 한다.
- 기본계획의 공간적 범위(경계)는 택지개발사업 등 노후계획도시정비법 시행령 제2조제1항 각호에서 열거하고 있는 개발사업의 준공 당시 결정된 지구단위계획구역의 경계를 기본으로 설정한다. 준공 이후 지구단위계획구역이 결정된 경우, 준공 이후 최초로 결정된 지구단위계획구역의 경계를 기본으로 한다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 조성된 산업단지의 경우, 기본계획의 공간적 범위는 산업시설용지를 제외한 나머지 용지(주거시설용지, 기반시설용지 등)를 대상으로 한다.
- 택지개발사업 등 노후계획도시정비법 시행령 제2조제1항 각호에서 열거하고 있는 개발사업으로 조성된 지역에 해당하지 아니하는 주거지역, 유희부지 등을 기본계획의 공간적 범위에 포함하고자 하는 경우에는, 해당 지역에 도시기능 향상, 정주환경 개선, 미래도시 전환, 부동산시장 안정 등 노후계획도시정비 목표 실현에 필요한 구체적인 실행계획을 기본계획에 제시하여야 한다.

(2) 세부 유형별 공간적 범위 설정 방법

- 노후계획도시정비법 제2조제1호에 따른 노후계획도시의 정의는 다음의 네 가지 법적 요건을 만족하는 지역이다.
 - 1) 개발사업의 근거법(「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등 대통령령으로 정하는 사업)
 - 2) 노후도 기준(조성 후 20년 이상 경과)

3) 면적 요건(대통령령으로 정하는 바에 따라 100만 제곱미터 이상)

4) 기본계획 수립 요건(기본계획이 수립된 지역)

- 이 중 3) 면적 요건을 충족하는 지역을 단일한 개발사업으로써 100만 제곱미터 이상이 되는 경우, 복수의 개발사업으로 100만 제곱미터 이상이 되는 경우, 개발사업 외의 도시지역(인·연접한 주거지역, 유희부지 등)을 포함하여 100만 제곱미터 이상이 되는 경우 등으로 구분할 수 있으며, 각각의 경우에 대한 대표적인 공간적 범위 설정 방법은 다음과 같다.
- 수립권자가 이하에서 제시하고 있는 대표적인 유형에 해당하지 않는 지역을 대상으로 기본계획을 수립하려는 경우에는 사전에 국토교통부장관과 공간적 범위 설정의 타당성을 협의하여야 한다.

가. 단일한 개발사업으로 인한 조성 면적이 100만 제곱미터 이상인 경우

- 해당 개발사업으로 인한 전체 지구단위계획구역의 경계를 공간적 범위로 설정하는 것을 원칙으로 한다(❶-1).
- 다만, 부분 준공 등의 사유로 기본계획을 단계적으로 수립할 필요성이 있는 경우, 100만 제곱미터 이상이 되는 일부 구역만을 공간적 범위로 설정할 수 있다(❶-2).
- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 조성된 100만 제곱미터 이상의 산업단지는 전체 조성면적에서 주거시설용지(「산업입지의 개발에 관한 통합지침」(국토교통부고시) 제13조에 따른 주거시설용지를 말한다)의 면적이 50만 제곱미터 이상이어야 한다. 이때, 기본계획의 공간적 범위는 산업시설용지를 제외한 나머지 용지(주거시설용지, 기반시설용지 등)를 대상으로 한다(❶-3).

나. 복수의 개발사업으로 인한 조성면적이 100만 제곱미터 이상인 경우

- 서로 연접한 2개 이상의 개발사업으로 인한 조성면적의 합이 100만 제곱미터 이상인 경우, 해당 개발사업들의 지구단위계획구역 전체를 하나의 경계로 하여 기본계획 수립의 공간적 범위로 결정할 수 있다(❷-1, ❷-2).

<노후계획도시정비기본계획을 수립하는 공간적 범위(예시)>

① 단일한 개발사업으로 인한 조성 면적이 100만 제곱미터 이상인 경우		
①-1. 면적이 100만㎡ 이상인 단일 사업지구 <u>전체</u> 를 공간적 범위로 설정하는 경우	①-2. 면적이 100만㎡ 이상인 단일사업지구의 일부(100만㎡ 이상)만을 공간적 범위로 설정하는 경우	①-3. 전체 면적이 100만㎡ 이상이고 이 중 주거시설용지 면적이 50만㎡이상인 <u>산업단지</u> 를 공간적 범위로 설정하는 경우
② 복수의 개발사업으로 인한 조성면적이 100만 제곱미터 이상인 경우		
②-1. <u>연접한 복수의 사업지구 전체</u> 를 묶어서 100만㎡ 이상으로 공간적 범위를 설정하는 경우	②-2. 연접한 100만㎡ 미만인 <u>여러 개의 사업지구 일부</u> 를 묶어서 100만㎡ 이상으로 공간적 범위를 설정하는 경우	
③ 개발사업 외의 도시지역을 포함하여 100만 제곱미터 이상이 되는 경우		
③-1. 100만㎡이상 규모의 단일 사업지구 <u>외 도시지역</u> 을 포함하여 공간적 범위를 설정하는 경우	③-2. 80만㎡이상 100만㎡미만 규모의 단일 사업지구 <u>외 도시지역</u> 을 포함하여 100만㎡ 이상으로 공간적 범위를 설정하는 경우	③-3. 여러 개의 사업지구 <u>사이</u> 에 위치한 <u>사업지구 외 도시지역</u> 을 묶어서 100만㎡ 이상으로 공간적 범위를 설정하는 경우
* 개발사업지구와 지역(a)의 포함 조건		
- 면적 : (a/A)값이 0.25 미만이고 50만㎡ 미만일 것		
- 기능 : 도시기능 향상, 정주환경 개선, 미래도시 전환, 부동산시장 안정 등 노후계획도시정비 목표 실현에 필요한 경우에 한해, 구체적인 실행계획과 함께 기본계획에 포함할 필요		

범례

노후계획도시정비기본계획의 공간적 범위

100만 m² 이상 단일 개발사업지구

100만 m² 미만 개발사업지구

부분 준공 사업지구

개발사업지구 외 지역

다. 개발사업 외의 도시지역(인·연접한 주거지역, 유희부지 등)을 포함하여 100만 제곱미터 이상이 되는 경우

- 택지개발사업 등 노후계획도시정비법 시행령 제2조제1항 각호에서 열거하고 있는 개발사업으로 구성된 지역에 해당하지 아니하는 인·연접한 주거지역, 유희부지 등을 공간적 범위에 포함시키기 위해서는, 해당 인·연접 지역이 법령에 따른 개발사업으로 구성된 지역 면적의 25% 이하, 50만 제곱미터 이하인 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 지역)으로서 노후계획도시정비법 시행령 제2조제2항제3호 및 제4호를 충족하는 지역이어야 한다 (㉓-1, ㉓-2, ㉓-3).

5.2. 기본계획의 기초조사 기준

5.2.1. 기본원칙

- 노후계획도시의 현황 및 문제점을 파악하고 도시기능을 향상, 정주여건 개선, 미래도시로의 전환 등 노후계획도시의 정비목표 달성 여부를 측정할 수 있는 항목에 대해 중점적으로 조사·분석한다.
- 이 방침에서 정하지 않는 사항에 대해서는 도시·군기본계획이나 도시·주거환경정비기본계획 등에서 실시하는 기초조사 기준 및 방법 등을 준용한다.

5.2.2. 기초조사 항목

- 기초조사는 크게 노후계획도시가 속한 광역권 또는 시·군·구 차원에서 조사가 필요한 항목(이하 “권역단위 조사항목”이라 한다)과 특별정비 예정구역의 공간적 범위 등을 지정하고 이후 정비사업을 시행하기 위해 조사가 필요한 항목(이하 “구역별 조사항목”이라 한다)으로 구분하여 실시한다.
- 권역단위 조사항목은 노후계획도시의 공간구조 개선, 지역경제의 성장 동력 육성 및 일자리 창출을 위한 자족기능 확보, 광역교통시설 및 기반시설 정비, 이주대책 및 부동산가격 안정, 저탄소 녹색도시로의 전환,

건설폐기물의 친환경적 처리 및 재활용 등과 관련된 계획을 수립하기 위해 필요한 기초조사 항목을 말한다.

- 구역별 조사항목은 특별정비예정구역 기준용적률(적정 개발 밀도) 산정, 특별정비예정구역별 용적률 배분, 공원·녹지·학교·공공청사 등 근린기반 시설 계획, 공공기여량 산정 등 노후계획도시 내 생활권 및 특별정비 예정구역의 공간적 범위 등을 지정하기 위해 필요한 기초조사 항목을 말한다.
- 기본계획 수립을 위한 부문별 기초조사 항목은 [별표]를 따른다. 다만, 노후계획도시의 특성에 따라 여러 항목을 포괄적으로 조사하거나 필요한 항목만을 선택하여 조사할 수 있다.

5.2.3. 기초조사 방법

- 노후계획도시의 요건에 해당하는 개발사업지구의 경계가 행정구역 경계와 일치하지 않는 경우가 대부분이므로 집계구별 통계자료나 공공데이터를 사용하여 조사·분석하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 집계구별 자료를 구득할 수 없는 경우에는 노후계획도시가 걸쳐있는 시·군·구 또는 읍·면·동의 행정구역별 통계자료를 가공하여 활용할 수 있다.
- 지방자치단체는 노후계획도시정비플랫폼 상의 데이터를 우선적으로 활용한다. 다만, 집계구별 자료 등 노후계획도시정비플랫폼 상에서 공개하지 않는 세부 데이터는 노후계획도시정비지원기구에 제공을 요청하여 활용할 수 있다.
- 계획수립 기준연도에 맞추어 기초조사 자료를 구축하는 것을 원칙으로 하되 계획 수립 시점에 기준연도의 자료 취득이 불가능한 항목은 가능한 최신의 자료 등을 사용한다.
- 공식적인 통계자료나 문헌자료, 노후계획도시정비플랫폼 상의 데이터를 보완하기 위해 주민을 대상으로 하는 설문조사 등 수립권자가 실제로 조사를 실시할 수 있다.

5.3. 노후계획도시의 계획인구 및 용도지역별 기준용적률 설정 기준

5.3.1. 용어의 정의

- “노후계획도시 계획인구”란 노후계획도시정비를 통해 노후계획도시 내 수용가능한 적정 인구를 말한다.
- “특별정비예정구역 계획인구”란 계획인구 중 특별정비예정구역 내의 인구를 말한다.
- “특별정비예정구역 기준용적률”이란 노후계획도시 내 충분한 기반시설 용량을 확보하고 쾌적한 정주환경을 유지하기 위해 기반시설 설치계획 등을 고려한 노후계획도시 내 특별정비예정구역 전체의 적정 개발 밀도를 말한다.
- “노후계획도시 용도지역별 기준용적률”이란 노후계획도시정비법 시행령 제29조제1항에 따라 기본계획 수립권자가 노후계획도시정비기본계획으로 정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항 각 호에서 분류한 세분된 용도지역별 적정 용적률을 말한다.

5.3.2. 기본원칙

- 노후계획도시 용도지역별 기준용적률은 노후계획도시 전체 기반시설 용량, 정비사업에서 발생하는 공공기여량 등을 종합적으로 고려하여 설정한다.
- 기반시설 계획, 건축물 밀도계획 등 지방자치단체별 노후계획도시정비기본계획에 포함되는 각 부문별 계획은 노후계획도시 계획인구 및 기준용적률 범위 내에서 수립하여야 한다.
- 계획인구 및 특별정비예정구역 기준용적률 설정 시 사용하는 가구원수 등의 각종 지표는 해당 지방자치단체의 도시·군기본계획과 정합성을 유지하여야 한다.

5.3.3. 노후계획도시 계획인구 설정 방법

- 노후계획도시 전체를 대상으로 도로, 공원, 상·하수도, 학교, 그 밖에 기본계획 승인권자가 필요하다고 인정하는 기반시설[예: 에너지공급시설(전력·가스·난방), 공동구 등]별로 목표연도까지 확충가능한 용량을 검토

한다. 이때, 여러 지방자치단체가 공동으로 이용하는 광역시설에 대해서는 해당 시설을 이용하는 지방자치단체 간 용량배분 계획을 함께 제시하여야 한다.

- 기반시설별로 목표연도까지 확충가능한 기반시설 용량에 따라 수용 가능한 인구규모를 계산하고, 수용가능한 인구규모가 가장 적은 기반시설의 용량을 기준으로 이를 초과하지 않도록 노후계획도시 계획인구를 설정한다.
- 목표연도까지 확충해야 하는 기반시설의 용량은 기반시설의 종류에 따라 다음과 같은 기준을 고려하여야 한다.
 - (공원·녹지) 도시·군기본계획 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제9조에 따른 공원녹지기본계획 상의 1인당 도시공원면적 등
 - (상수도) 도시·군기본계획 및 「수도법」 제5조에 따른 수도정비계획 상의 시설용량, 일 최대 용수수요량, 1인1일 최대급수량 등
 - (하수도) 도시·군기본계획 및 「하수도법」 제6조에 따른 하수도정비기본계획 상의 시설용량, 일최대 계획 하수량, 1인1일 최대생활하수량 등
 - (초·중·고등학교) 도시·군기본계획 상의 학교수, 학생수, 학령인구 비율, 학교당 학급수, 학급당 학생수 등 교육시설 관련 지표. 다만 해당 교육청과 협의를 통해 도시·군기본계획 상의 지표를 달리 적용할 수 있다.
- 특별정비예정구역 계획인구는 위 항목에 따라 산정한 노후계획도시 계획인구에서 노후계획도시정비기본계획 수립 기준연도의 특별정비예정구역 외 지역의 인구를 제외한 값으로 산정한다.

5.3.4. 특별정비예정구역 기준용적률 산정 방법

- 특별정비예정구역 기준용적률은 노후계획도시 계획인구 중 특별정비예정구역 계획인구를 노후계획도시의 평균 가구원수, 주택 규모별 공급비율 등 기초조사 자료 및 관련계획 상의 지표를 활용하여 용적률로 환산하여 산정한다. 이에 관한 세부적인 절차는 아래와 같다.
 - 특별정비예정구역 계획인구를 목표연도 평균 가구원 수로 나누어 특별정비예정구역 내 총 주택수를 구한다.

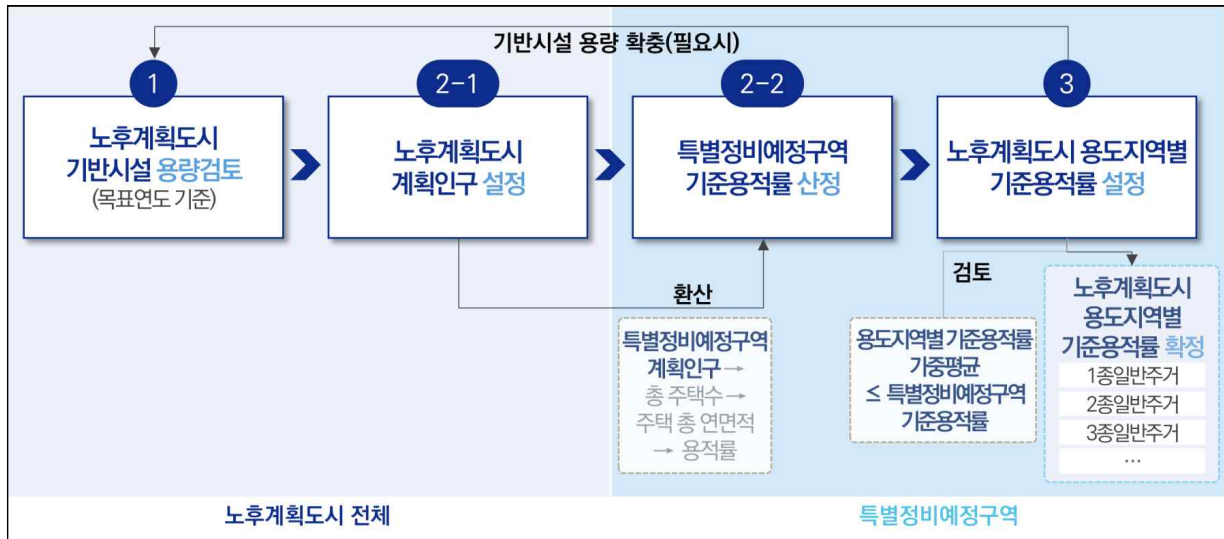
- 위에서 구한 특별정비예정구역 내 총 주택수에 특별정비예정구역에 공급할 주택 규모와 주택 규모별 공급비율을 반영하여 특별정비예정구역 내 정비사업을 통해 공급될 주택의 총 연면적을 구한다. 이 경우 특별정비예정구역에 공급할 주택 규모와 주택 규모별 공급비율은 노후계획도시정비기본계획을 수립중인 노후계획도시가 포함된 지방자치단체에서 지난 10년간 시행한 정비사업이나 유사 정비사업의 수치를 사용하는 것을 원칙으로 하되, 주민설문조사 등을 통해 선호하는 주택 규모별 비율이 파악된 경우에는 이를 활용하여 보정할 수 있다.
- 마지막으로 위에서 구한 특별정비예정구역 내 주택의 총 연면적을 특별정비예정구역 내 주택단지 등의 부지면적(「주택법」 제2조 제12호에 따른 ‘주택단지’ 또는 같은 조 제4호에 따른 ‘준주택’을 건설하는 부지면적을 말한다)의 합으로 나누어 특별정비예정구역 기준용적률을 산정한다.

$$\begin{aligned}
 & \text{특별정비예정구역} = (\text{특별정비예정구역 계획인구} \div \text{평균 가구원수}) \\
 & \text{기준용적률(\%)} \quad \frac{\text{특별정비예정구역 내 총 주택수} \times \sum (\text{공급할 주택 규모} \times \text{주택 규모별 공급비율})}{\text{특별정비예정구역 내 주택의 총 연면적}} \\
 & \quad \div \sum (\text{특별정비예정구역 내 주택단지 등의 부지면적} *) \\
 & \quad * \text{「주택법」 제2조 제12호에 따른 ‘주택단지’ 또는 제4호에 따른 ‘준주택’을 건설하는 부지면적}
 \end{aligned}$$

5.3.5. 노후계획도시 용도지역별 기준용적률 설정 방법

- 노후계획도시 용도지역별 기준용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항 각 호에 따라 세분된 용도지역별로 설정하는 것을 원칙으로 한다.
- 동일한 용도지역으로 결정되어 있는 특별정비예정구역일지라도 그 특성(구역 내 기반시설 및 부대·복리시설의 면적, 구역 내 주택유형, 인접지역의 여건 등)이 현저히 다를 경우에는 위의 원칙에도 불구하고 특별정비예정구역별로 기준용적률을 달리 설정할 수 있다.
- 특별정비예정구역의 용도지역별 면적 비중을 고려한 노후계획도시 용도지역별 기준용적률 가중평균은 5.3.4.에 따라 산정한 특별정비예정구역 기준용적률 이하이어야 한다.

< 노후계획도시 계획인구, 특별정비에정구역 기준용적률 및 용도지역별 기준용적률 설정 절차 >



5.4. 기반시설의 확충 및 개량 등 기반시설계획 수립기준

5.4.1. 기본원칙

- 노후계획도시와 그 주변 지역의 인구 및 가구 구조 변화 특성을 고려하여 기반시설의 종류와 규모를 합리적으로 계획하여야 한다.
- 부족한 기반시설의 신설·확충 계획뿐만 아니라 기존 기반시설의 성능개선 및 유지·관리 계획도 함께 수립한다.
- 노후계획도시 계획인구 및 기준용적률과 연계하여 기반시설계획을 수립하여야 한다.

5.4.2. 확충 대상 기반시설의 종류 및 주체

- 노후계획도시정비사업을 통해 확충해야하는 기반시설의 종류는 다음과 같다.
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설
 - 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호에 따른 공동이용시설
 - 그 밖에 노후계획도시정비에 필요한 시설로서 시·군등의 조례로 정하는 시설

- 정비사업 시행에 따라 확충이 필요한 기반시설은 사업시행자 부담하는 것이 원칙이나, 국토교통부장관 또는 지방자치단체장이 기반시설의 설치 규모 등을 고려하여 사업시행자가 비용을 전부 부담하기 어렵다고 판단하는 경우에는 노후계획도시정비특별위원회 또는 지방노후계획도시 정비위원회의 심의를 거쳐 비용의 일부를 지원할 수 있다.

5.4.3. 기반시설 확충 및 유지·관리

- 노후계획도시정비사업으로 인해 확충이 필요한 기반시설의 종류와 규모를 산출한다.
- 기반시설을 체계적으로 관리하기 위해 시설의 제원·노후도·정비이력, 시설 및 부지의 이용현황에 대한 데이터베이스를 구축한다.
- 학교나 노유자시설과 같이 특정 계층을 대상으로 설치하는 기반시설은 학령인구 감소와 노령화 등 인구구조 변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 확충 및 유지·관리계획을 수립한다.
- 기반시설의 확충에 필요한 개략적인 비용을 산출하고 정비사업 시행에 따른 공공기여를 고려하여 재원조달계획을 수립한다.
- 노후계획도시정비법 제30조에 따른 공공기여를 통해 새로이 설치할 필요가 있는 기반시설은 특별정비에정구역이 표시된 도면에 기반시설의 종류와 개략적인 위치를 표시하여 해당 특별정비계획 수립 시 사업시행자가 설치하도록 한다.

5.4.4. 미·저이용 기반시설의 효율적 이용

- 당초 계획에 비해 저밀도로 개발·활용되고 있거나 인구구조변화 등으로 수요가 감소한 시설은 새로운 수요에 맞게 용도를 전환하거나 기능을 복합화하여 효율적 이용을 도모한다.
- 미·저이용 기반시설을 보다 효율적으로 이용하기 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 도시·군계획시설 입체·복합제도(중복결정 및 입체적 결정)나 도시·군계획시설입체복합구역 제도를 활용하는 방안을 검토한다.

5.5. 광역교통 등 교통시설의 확충 및 개량에 관한 수립기준

5.5.1. 기본원칙

- 노후계획도시정비사업에 따른 광역교통시설 개선방안을 마련하고 재원 규모 및 관련 법령에 따른 재원 분담 방향 등을 검토하여 사업시행에 차질이 없도록 준비한다.
- 노후계획도시 내 증가하는 교통수요에 대응하기 위해 대중교통 시설을 확충·개선하여 교통 수요를 적절히 관리하고 내부 교통체계를 차량 중심에서 대중교통과 보행 중심으로 전환하기 위해 노력한다.
- 자율주행, 도심항공교통(UAM), 수요응답형 교통수단 등 첨단기술 기반의 교통체계 도입을 추진한다.

5.5.2. 광역교통시설 확충 등을 위한 재원마련 및 사업시행 방안 마련

- 수립권자는 단계별 정비사업에 따른 광역교통시설 개선방안을 마련하고, 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제10조 등 관련 법령에 따라 필요재원 조달 및 분담방향을 검토하도록 한다.
- 수립권자는 해당 사업이 국비 지원 대상이 되도록 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제3조의2에 따른 광역교통시행계획 등 법정 상위 계획에 반영되도록 노력한다.
- 수립권자는 개선방안에 포함된 교통시설의 공급 및 운영 등에 대해 기술적 설치 가능성, 교통시설별 사업비, 시행시기 및 시행주체, 재원부담, 시설별 유지·관리주체 및 관리비용 부담 주체 등을 포함한 시행방안을 마련하여 시행에 차질이 없도록 한다.

5.5.3. 대중교통 중심의 교통체계 구축

- 이용목적과 주행거리 등을 고려하여 광역/간선/지선버스로 구분하여 체계적인 버스 노선 및 운영시스템을 계획한다.
- 대중교통 중심으로의 교통체계 개편을 위해 버스전용차로, 대중교통 전용지구 등의 도입을 검토한다.

- 철도역, 도시철도역, 버스터미널 등 교통수단 간의 연계교통 및 환승활동이 용이하도록 「국가통합교통체계효율화법」 제2조 등 관련 법령에 따라 (복합) 환승센터 조성을 검토한다.

5.5.4. 미래 모빌리티 도입

- 스마트시티로의 전환과 모빌리티 혁신기술 상용화에 대응하여 자율협력주행셔틀, 도심항공교통(UAM), 수요응답형 교통수단, 공유차, 개인형 이동장치(PM) 등 미래 모빌리티를 도입한다.
- 역세권 등 중심지구의 정비, 기존 교통시설의 입체복합화 등을 통해 미래 모빌리티 도입에 필요한 부지를 확보한다.

5.5.5. 보행자 안전을 위한 도로 구조 개선

- 근린생활권 내에서는 가급적 통과교통을 배제하고 보행자의 안전과 이용 편리성 향상시키기 위해 「사람중심도로 설계지침」 및 「교통정온화 시설 설치 및 관리지침」 등에 따라 보행자 중심의 도로 구조로 개선한다.
- 고령자, 장애인, 임산부, 영유아동반자, 어린이 등 교통약자의 안전하고 편리한 이동을 위해 교통수단, 여객시설 및 도로에 이동편의시설을 확충하고 보행환경을 개선하여 사람 중심의 교통체계를 구축하도록 노력한다.

5.6. 이주대책 및 부동산 가격 안정화 계획 수립기준

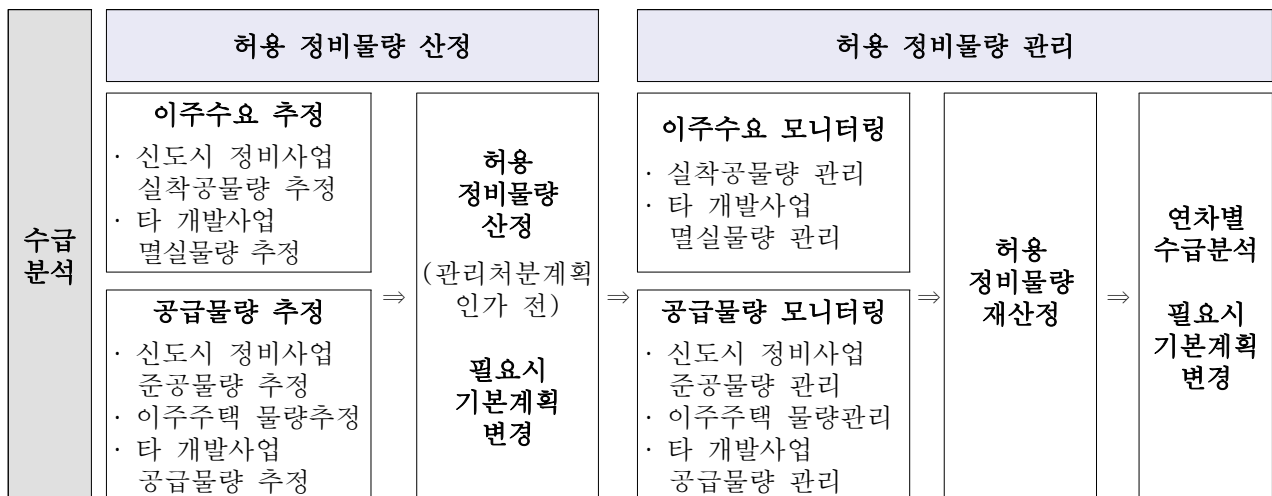
5.6.1. 기본원칙

- 수립권자는 밀집된 대규모 노후주택을 계획적으로 정비하는 노후계획도시 정비사업 특성과 임대차시장 영향 등을 고려하여 노후계획도시정비사업의 이주대책 및 부동산 가격 안정화 계획 등을 포함한 기본계획을 수립한다.
- 노후계획도시 내 양질의 다양한 유형의 주택이 충분히 공급될 수 있도록 수립권자는 이주수요와 노후계획도시 내외의 공급물량 추정을 기반으로 허용 정비물량을 산정하고 이를 관리하여야 하며, 단계별 이주 물량을 설정하고 필요시 이주단지 등의 공급계획을 수립한다.

5.6.2. 연간 허용 정비물량의 산정 방식 및 절차

- “연간 허용 정비물량”이란 수립권자의 관할 시·군과 연접 시·군·구의 주택 수급 여건을 고려한 연간 관리처분계획 인가 물량(실 착공물량)을 말한다. 이때 “연접”이란 지리적 특성, 전출입 패턴, 통근통행 등을 고려하여 동일한 생활권으로 볼 수 있는 경우를 말한다.
- 허용 정비물량의 산정은 노후계획도시 정비 착수에 따라 발생하는 이주 수요와 이주수요를 수용할 수 있는 수립권자의 관할 시·군과 연접 시·군·구의 주택 수급을 고려하여 산정한다.

< 허용 정비물량 산정 및 관리방안 >



< 절차 일정 예시 >

연도	N		N+1		N+2		N+3		N+4		N+5	
	上	下	上	下	上	下	上	下	上	下	上	下
수급 분석	기본계획 수립		특별 정비계획 수립			허용 정비물량 산정	주택수급 모니터링			허용 정비물량 재산정	(필요시) 기본계획 변경	

5.6.3. 단계별 이주물량 산정 방식 및 절차

- 단계별 이주물량은 5.6.2.에서 계획한 연간 허용 정비물량을 바탕으로 수립하며, 2단계(1단계 행정절차, 2단계 사업시행)로 구분하여 단계별 추진계획을 수립한다. 다만 노후계획도시정비법 시행령 제5조에 따라 단계별 추진계획을 3년 이내의 범위에서 변경할 경우에는 경미한 변경으로 정비기본계획을 변경할 수 있다.

- 1단계 행정절차는 특별정비계획 수립, 사업시행계획 인가, 관리처분계획 인가 등을 말한다.
- 2단계 사업시행은 이주 시작부터 건축물 노후계획도시정비사업까지를 말한다.
- 특별정비구역 예정물량은 기본계획에서 정한 특별정비예정구역 전체 멸실(이주)물량을 연도별로 배분한 물량을 말한다.

< 단계별 이주물량 예시 >

연도	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	N+6	N+7	N+8	N+9	N+10	N+11	N+12	N+13	N+14	N+15
정비구역 예정물량	기본 계획 수립															
1차 사업시행	행정절차(1단계) 사업시행(2단계)															
2차 사업시행	행정절차 사업시행															
3차 사업시행	행정절차 사업시행															
⋮	⋮															
10차 사업시행	행정절차 사업시행															

5.6.4. 이주단지 조성 및 순환용 주택의 공급과 관련한 세부 기준

(1) 용어의 정의

- “이주단지”란 국·공유지, 유휴부지, 조성 중인 공공택지의 부지, 공공임대 재건축 등을 활용하여 노후계획도시정비법 제32조제1항에 따라 이주대책사업시행자가 이주민을 위해 조성하는 건축물을 말한다.
- “순환용 주택”이란 노후계획도시정비법 제30조제3항에 따라 사업시행자가 같은 조 제1항제1호에 따라 건설한 공공주택을 인수자(국토교통부장관, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수, 한국토지주택공사, 지방공사)가 인수하여 공급하는 주택을 말한다.
- 이주단지와 순환용 주택(이하 5.6.4.에서 “이주단지등”이라 한다)은 노후계획도시정비사업이 완료되어 재입주가 가능한 시점까지만 임시로 이용하는 것을 원칙으로 하되, 필요시 지방자치단체가 탄력적으로 운영할 수 있다.

(2) 이주단지등 공급계획 수립, 시행 및 관리 절차

가. 1단계: 공급계획 수립 절차

- 수립권자는 관할 시·군과 연접 시·군·구의 주택수급 조사 및 분석을 통해 노후계획도시의 실착공물량을 추정하여 이주단지등 공급을 계획해야 한다. 이때, 이주단지등 공급을 계획하기 위한 이주수요와 공급물량 추정은 다음과 같이 산출한다.

1) 이주수요 추정은 노후계획도시정비사업 실 착공물량과 수립권자의 관할 시·군과 연접 시·군·구에서 진행 중인 개발사업에서 발생하는 멸실물량을 연차별로 추정하여 산출한다.

- 노후계획도시정비사업 실 착공물량 추정은 연차별 노후계획도시 정비구역 지정 예정물량에서 연차별 착공이 가능할 것으로 추정되는 물량으로 산정한다. 이때, 착공이 가능할 것으로 추정되는 물량을 산정할 때의 기준은 수립권자의 관할 시·군이 속해 있는 광역 단위에서 추진 중인 개발사업과 완료된 개발사업으로 추정한다.

2) 공급물량 추정은 노후계획도시정비사업 준공물량, 이주단지(순환용 주택의 공급 포함) 공급물량, 수립권자의 관할 시·군과 연접한 시·군·구에서 진행 중인 개발사업에서 발생하는 준공물량을 연차별로 추정하여 산출한다.

- 노후계획도시정비사업 준공물량은 관리처분계획 인가 승인을 위해 계획한 세대수를 말한다.

< 노후계획도시정비사업 실 착공물량 추정 예시 >

	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
정비구역 예정물량	기본 계획 수립					
실착공 물량 추정				$(N+1) \times \alpha\%$	$(N+1) \times \beta\% + (N+2) \times \alpha\%$	$(N+1) \times \gamma\% + (N+2) \times \beta\% + (N+3) \times \alpha\%$
※ N+1 정비구역 예정물량이 N+3에 착공할 것으로 추정되는 비율이 $\alpha\%$, N+4에 착공할 것으로 추정되는 비율이 $\beta\%$, N+5에 착공할 것으로 추정되는 비율이 $\gamma\%$ ※ 연차별 비율 추정치($\alpha\%$, $\beta\%$, $\gamma\%$, $\alpha\% + \beta\% + \gamma\% = 100\%$)는 수립권자의 관할 시·군이 속해 있는 광역 단위에서 추진 중인 개발사업과 완료된 개발사업으로 추정한다.						

- 수립권자는 관할 시·군과 연접 시·군·구의 조성 가능한 이주단지 등의 유형별 입주가능 시기, 공급 가능 물량, 관련 법령 등을 함께 검토해야 한다.
- 이주단지 등의 유형에 따른 이주 및 철거가 필요한 시기와 주택건설 기간을 고려하여 이주단지 등 조성·운영에 관한 사항, 이주단지 등 지원에 관한 사항 등을 종합한 이주단지 등 공급계획을 수립해야 한다.

나. 2단계: 공급계획 시행 및 관리 절차

- 노후계획도시정비법 제32조제1항에 따라 이주대책을 위한 사업을 시행하는 자는 수립된 공급계획을 차질 없이 시행하기 위해 이주대책사업시행자 등과 협의하여 인·허가 등 행정절차를 시행해야 한다.
- 노후계획도시정비법 제32조제1항에 따라 이주대책을 위한 사업을 시행하는 자는 적절한 시기에 이주단지 등이 공급될 수 있도록 노후계획도시정비사업의 착공부터 준공까지의 전(全)과정을 지속적으로 모니터링해야 한다.

< 절차 일정 예시 >

연도	N		N+1		N+2		N+3		N+4		N+5	
	上	下	上	下	上	下	上	下	上	下	上	下
이주 단지 계획	1단계		2단계									
	발굴	계획 수립	행정절차 이행		착공					준공		

(3) 이주단지등의 공급과 관련한 세부 사항

- 이주단지등을 공급하는 유형은 다음과 같으며, 신속한 이주단지 조성을 위해 이주단지를 공급하는 부지의 성격에 따라 다양한 사업방식을 활용하여 순환정비모델을 마련할 수 있다.
- 도시 내 유허 국·공유지를 공공 또는 민간이 개발하고, 주택을 이주단지등으로 공급
- 노후계획도시 인근에 조성 중인 공공택지의 임대·분양 물량 일부를 임시사용, 자족용지 등의 활용도가 낮은 용지 또는 미매각 부지 등을 이주단지등으로 공급

- 노후계획도시 내 노후 임대단지를 재건축하여 임대주택 등을 추가로 확보하고, 일정기간 이주단지등으로 공급
- 재개발·재건축사업 등 노후계획도시정비사업에서 공공기여로 공급해야 하는 공공주택을 이주단지등으로 공급
- 기타 노후계획도시정비법 제31조에 따라 이주대책의 수립 의무가 있는 자가 필요하다고 인정하는 공급 유형을 새로운 사업모델로 마련하여 이주단지등으로 공급

○ 이주단지등 공급과 관련한 노후계획도시정비법령(법 제31, 32조 및 영 제30~33조 등)의 주요 규정 사항은 다음과 같다.

- (1) 국토교통부장관, 광역자치단체장, 시장 또는 군수는 한국토지주택공사, 지방공사, 임대사업자 등 이주대책사업시행자에게 이주단지를 조성하여 노후계획도시정비사업이 완료될 때까지 운영하도록 요청할 수 있으며, 이주대책사업시행자는 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업을 통하여 이주단지를 조성할 수 있다.
- (2) 이주대책사업시행자는 인수자가 확보한 공공주택을 활용하여 노후계획도시정비사업을 위한 순환용 주택(노후계획도시정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자를 임시로 거주하게 하는 주택을 말한다)으로 공급할 수 있다.
- (3) 한국토지주택공사, 지방공사, 임대사업자 등은 노후계획도시정비사업이 시행되는 도시 또는 인근 지역에 소유하고 있는 임대주택을 이주민이 사용하도록 할 수 있다. 다만, 한국토지주택공사와 지방공사가 임대주택을 소유하고 있는 경우 사업시행기간 동안 시행령 제32조제3항의 기준에 부합하는 이주민에게 이를 사용하게 할 수 있다.
- (4) 이주대책사업시행자가 이주단지를 조성하거나, 순환용 주택을 공급하는 경우 이를 「공공주택 특별법」을 준용하여 공공임대주택 또는 공공분양주택으로 운영하여야 한다. 다만, 면적·입주자·임대기간 및 임대료 등의 기준은 이주대책사업시행자가 별도로 정할 수 있다. 임대보증금 및 임대료기준을 별도로 정하는 경우에는 인근 지역의 임대보증금 및 임대료, 이주민의 주택 소유 여부, 소득 수준 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 부합해야 한다.
- (5) 체계적인 이주대책 수립을 위해 이주대책사업시행자에 법 제32조제1항에 따라 이주단지 조성·운영에 필요한 노후계획도시 내 또는 인근 국공유지, 공공주택지구 등 이주단지 조성 후보지, 이주단지 입주 수요 등 이주계획, 이주단지 조성 지원에 관한 사항 등을 알려주어야 한다.
- (6) 이주대책사업시행자는 법 제31조제5항에 따라 임대주택을 이주민에게 사용하게 하거나, 법 제32조제1항에 따른 요청을 받고 이주단지를 조성·운영하거나, 같은 조 제3항에 따라 순환용 주택을 공급하는 경우 국토교통부장관, 광역자치단체장·시장 또는 군수에게 공급 가능한 주택 또는 상가의 수 및 공급 예정기간, 임대보증금 등 공급계약에 관한 사항 등의 내용을 알려야 한다.
- (7) 사업시행자 또는 이주대책사업시행자는 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 임시거주시설 또는 임시상가에 필요한 건축물이나 토지의 사용신청을 받을 때에는 다음 사유가 없으면 이를 거절하지 못한다. 이 경우 사용료 또는 대부료는 면제한다.

- 임시거주시설 또는 임시상가의 설치를 위하여 필요한 건축물이나 토지에 대하여 제3자와 이미 매매계약을 체결한 경우
- 임시거주시설 또는 임시상가의 사용신청 전에 해당 시설 또는 상가의 설치를 위하여 필요한 건축물이나 토지에 대한 사용허가의 공고 등으로 사용계획이 확정된 경우
- 제3자에게 이미 임시거주시설 또는 임시상가의 설치를 위하여 필요한 건축물이나 토지에 대한 사용허가를 한 경우

(8) 이주민은 장기저금리의 정착자금 용자, 이주단지 입주, 순환용 주택 입주, 임대주택 사용 중 하나만을 선택할 수 있다.

5.6.5. 이주대책 및 부동산 가격 안정화 계획 수립을 위한 주체별 역할

(1) 광역지방자치단체의 역할

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 이주대책 수립 및 시행의 주체로서 국토교통부장관 및 기초지방자치단체장과의 긴밀한 협력을 통하여 이주수요 중복 시 기초지방자치단체 간 이주시기를 조정하는 등 이주대책 및 부동산 가격 안정화 계획이 원활하게 수립되고 시행될 수 있도록 한다.
- 기초지방자치단체에게 관할구역 이외의 지역의 이주단지 조성, 이주지원 서비스 제공 등에 대한 정보를 제공하여 기초지방자치단체 간 상호 정보 공유가 원활하도록 지원한다.
- 필요한 경우 이주지원센터 운영의 주체로서 이주대책 및 부동산 가격 안정화 계획 시행을 추진 및 지원하도록 한다.
- 광역지방자치단체 단위의 지방노후계획도시정비지원기구를 설치하여 시·군의 이주대책 간의 연계, 조정 등과 같은 이주대책 및 부동산 가격 안정화 계획에 필요한 업무를 지원할 수 있다.

(2) 기초지방자치단체의 역할

- 시장·군수는 이주대책 및 부동산 가격 안정화 계획의 수립 및 시행의 주체로서 광역자치단체장 및 국토교통부 장관과 협력하고, 관내 및 연접한 시·군·구의 주택 수급 모니터링, 이주단지 조성 및 순환용주택 공급, 이주민을 위한 이주지원 서비스 제공 등을 통해 이주대책 및 부동산 가격 안정화 계획이 원활하게 수립되고 시행될 수 있도록 한다.

- 기초지방자치단체 단위의 지방노후계획도시정비지원기구를 설치하여 시·군의 현황·특성을 반영한 이주대책 및 부동산 가격 안정화 계획이 수립되는데 필요한 업무를 지원할 수 있다.

5.6.6. 이주민을 위한 이주 지원 서비스 제공 방안

(1) 주택 자가거주자 및 세입자

- 노후계획도시정비사업으로 인한 이주비 등 금융지원이 필요한 경우, 주택도시보증공사, 한국토지주택공사 등이 제공하는 이주지원 서비스를 이용할 수 있다.

< 주택 자가거주자 및 세입자에 대한 이주지원 서비스 예시 >

구분	내용
① 정비사업자금대출보증	금융기관으로부터 정비사업의 필요자금을 조달할 때, 주택도시보증공사가 금융기관에 대출 원리금 상환을 보증 (이주비의 경우 종전 토지 및 건축물 평가액의 70%까지 보증)
② 주택교환제도	고령자 등 분담금 납부의 여력이 없는 자가소유자의 경우, 보유주택(또는 조합원의 지위)을 한국토지주택공사 등이 공급하는 공공분양주택과 교환하고 차액을 분할지급
③ 주택연금활용	주택연금 가입자가 주택연금을 노후계획도시정비사업의 분담금 납부목적으로 개별인출할 경우, 70%까지 인출 가능 (단, 해당 사항에 대한 「한국주택금융공사법」 시행령 개정 이후 가능)

- 노후계획도시정비특별회계로 이주단지 조성 비용, 주택 소유자 또는 세입자에게 제공하는 공공주택의 임차료, 관리비 및 주거이전 비용에 대하여 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 융자할 수 있다.
- 노후계획도시정비특별회계로 노후계획도시정비법 제32조에 따른 이주단지 조성비용을 지원할 수 있다.
- 노후계획도시정비사업 완료 이후 해당지구에 공급되는 물량의 일부를 세입자에게 공급할 수 있으며, 이 경우에는 세대 구성원 수, 해당 지구에서의 거주기간, 소득수준 등을 고려하여 공급하여야 한다.
- 이주지원센터 운영을 통해 이주비 등 금융지원 정보와 주택 수급 동향 등 부동산 정보 등을 제공할 수 있다.

(2) 상가 소유자 및 세입자

- 해당 노후계획도시정비사업에서 발생하는 공공기여금을 활용하여 인근 지역의 공실 상가 등을 매입 또는 임대 후, 상가 세입자의 지속적인 영업을 지원할 수 있다.
- 공공기여금을 활용하여 해당 노후계획도시정비사업을 통해 공급되는 상가시설의 일부를 노후계획도시정비사업으로 인해 이주했던 상가 소유자 및 세입자의 재정착을 위한 공공임대상가로 공급할 수 있다.
- 노후계획도시정비특별회계로 상가 소유자 또는 세입자에게 제공하는 임시상가의 건설비 및 이전비용에 대하여 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 융자할 수 있다.
- 기존 상가 소유자에게 우선 공급하는 재정착 상가의 잔여분에 대해서는 상가 세입자에게 공급할 수 있으며, 이때 상가 세입자의 선정 기준은 이주 이전까지의 지속적인 영업 여부 등을 고려할 수 있다.
- 이주지원센터 운영을 통해 임시상가의 건설비 및 이전비용 등 금융지원 정보와 공실상가 규모 및 상권분석 등 상가공급의 정보 등을 제공할 수 있다.

5.7. 자족기능 확충 등 산업·경제 활성화계획 수립기준

5.7.1. 기본원칙

- 노후계획도시의 정주여건 개선과 더불어 노후계획도시 내 디지털혁명 등 산업구조 변화에 맞는 지역경제의 성장동력을 육성하고 양질의 일자리를 창출하여 도시의 자족기능 향상을 도모한다.

5.7.2. 자족성 평가 및 산업구조 분석

- 노후계획도시 자족성은 직주비(職住比, 종사자수를 가구수로 나눈 값) 등의 관련 지표를 권역 내 유사 도시와 비교하여 진단한다.
- 업종별 종사자수 및 증가추이, 입지계수(LQ, Location quotient), 변이할당 분석 등을 통해 노후계획도시의 산업구조 특성과 변화 추이를 분석한다.

5.7.3. 자족성 향상을 위한 공간계획 기준

- 목표연도에 해당 노후계획도시의 직주비가 최소 1이상이 되도록 노후계획도시 종사자수 목표치를 설정하는 것을 권장한다. 다만, 노후계획도시 인근에 산업단지 등 대규모 산업집적지가 분포하는 경우, 이를 포함하여 직주비 1이상이 되도록 종사자수 목표치를 설정할 수 있다.
- 지역차원의 산업구조 분석 결과를 기반으로 공장 입지가 제한되는 노후계획도시의 공간환경 특성을 고려하여, 업무시설이 요구되는 지식기반 서비스업을 중심으로 주요 유치업종을 선정한다. 주요 유치업종은 객관적인 통계자료 활용과 계획 원단위 적용이 가능하도록 한국표준산업분류(KSIC)의 세세분류(5자리 숫자)로 제시한다.
- 역세권 등 상업·업무지구의 정비, 유흥지 복합개발, 저이용 도시계획시설의 입체복합화 등을 통해 노후계획도시 내 자족기능 향상을 위한 경제활동공간을 확보한다.

5.8. 공동주택단지의 정주환경 향상 계획 수립기준

5.8.1. 기본원칙

- 기본계획 수립 시 본 장에서 제시하는 기준을 참고하여, 도시별 특성을 반영한 정주환경 평가항목과 기준을 마련하여야 한다.
- 공동주택단지의 정비를 포함하는 등 정주환경에 영향을 미치는 특별정비계획을 수립하는 경우, 지방자치단체장은 건축계획 승인 요청 시 기본계획에 따른 정주환경 평가항목에 따른 결과를 제출(또는 제출 권장)하도록 하는 등 양호한 정주환경 유지를 위한 조치를 하여야 한다.
- 또한, 지방자치단체장은 정비사업 과정에서 인근 주택단지와 일조권 분쟁 등 발생 가능한 주민 간 갈등이 최소화되도록 필요한 예방조치를 취해야 한다.

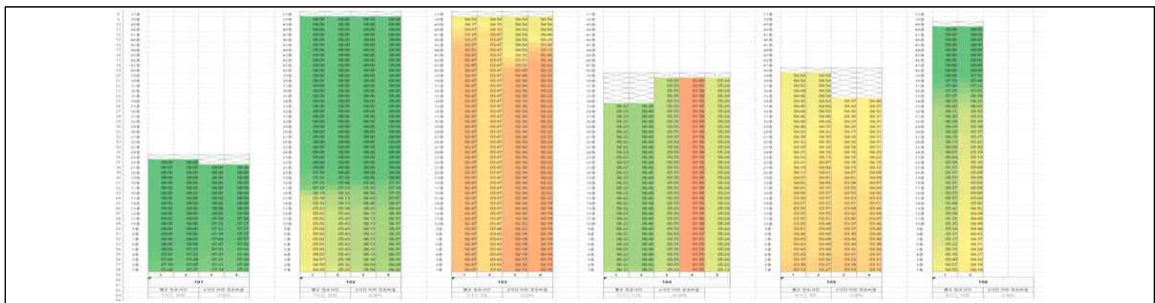
5.8.2. 정주환경 평가항목

- 통경축, 경관차폐율, 주동의 길이, 주동 배치, 평균 일조시간, 2시간 미만 일조 세대 비율, 채광 미흡 세대 비율, 자연조망률 등의 평가항목을 사용하여 정주환경을 평가할 수 있다.

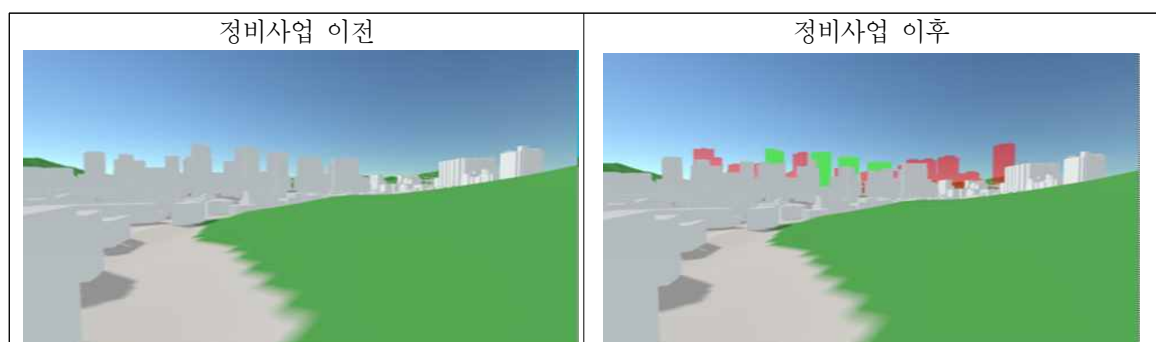
< 정주환경 평가 항목 예시 >

구분	정의	비고
통경축	조망 등을 확보할 수 있도록 시각적으로 열린 공간	
경관차폐율	외부에서 단지를 조망했을 때 차폐되는 하늘, 녹지 등 자연물 면적의 비율	
주동의 길이	공동주택 각 1개 층의 호수 또는 길이	
주동 배치	공동주택 주동의 배치	
평균 일조시간	각 세대의 총 일조시간의 평균	일조시간 : 각 세대의 전체창을 통해 오전 9시부터 오후 15시까지 들어오는 빛을 모두 누적한 시간
2시간 미만 일조 세대 비율	전체 세대 중 연속일조가 2시간 미만인 세대 비율 (= 2시간 미만 일조 세대수 ÷ 총 세대수)	연속일조 : 동지 기준 오전 9시부터 오후 15시까지 범위에서 연속해서 빛이 들어오는 시간 중 가장 긴 시간
채광 미흡 세대 비율	전체 세대 중 총 채광 미흡 세대 비율 (= 채광 미흡 세대수 ÷ 총 세대수)	채광 미흡 세대 : 동지 기준으로 하루 동안 1분도 빛이 들지 않는 창 면적이 전체창 면적의 50% 이상인 세대
자연조망률	각 세대에서 자연조망 요소(녹지, 하늘, 하천)가 보이는 면적 비율 (= 자연조망면적 ÷ 창문의 조망면적)	조망면적 : 창문으로부터 10km 이내 지역을 창문면의 중심에서 수직방향으로 90도의 화각으로 촬영하였을 때 조망되는 면적

< 공동주택 세대별 일조량 분석 >



< 정비사업 전후의 경관차폐 변화 시뮬레이션 >

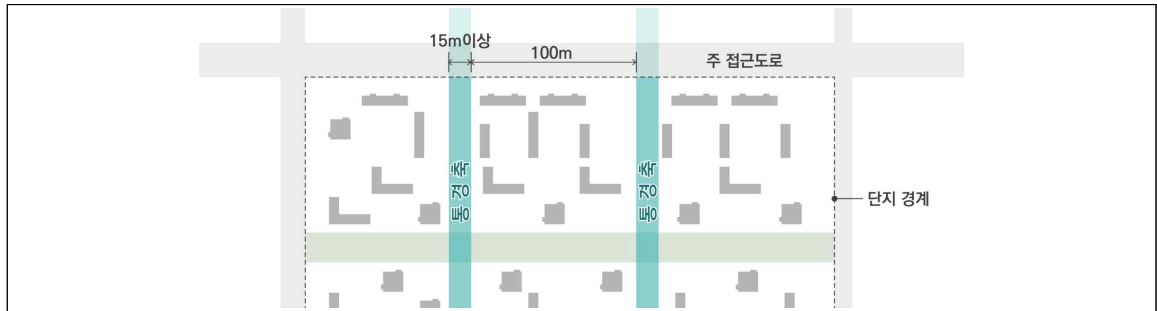


5.8.3. 공동주택단지의 정주환경 향상을 위한 계획 기준

(1) 도시경관

- 주 접근도로에 면한 단지 경계로부터 100m 간격으로 폭원 15m 이상의 통경축을 배치하도록 유도한다.

< 통경축 배치 예시 >



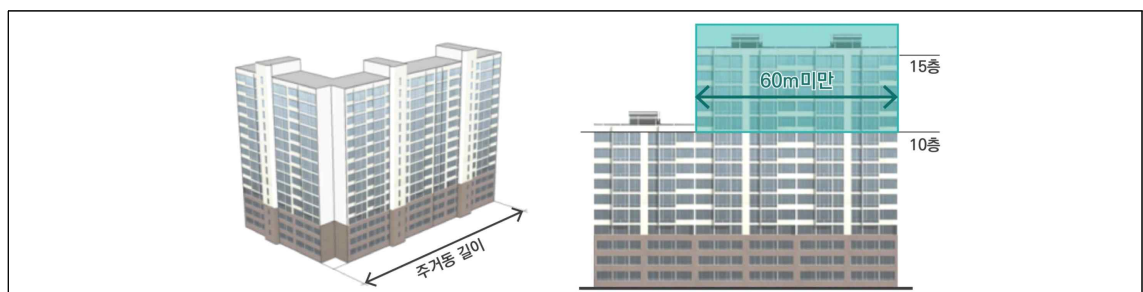
- 주택단지 재정비로 인해 경관차폐율이 12% 이상 상승하지 않도록 유도한다.

< 경관차폐 변화율 산정 예시 >



- 공동주택 주동을 판상형('一'자형)이나 연도형('ㄱ'자형 또는 'ㄷ'자형)으로 배치할 경우에는 10층을 초과하는 부분의 주동 길이가 60m 미만인 되도록 유도한다.

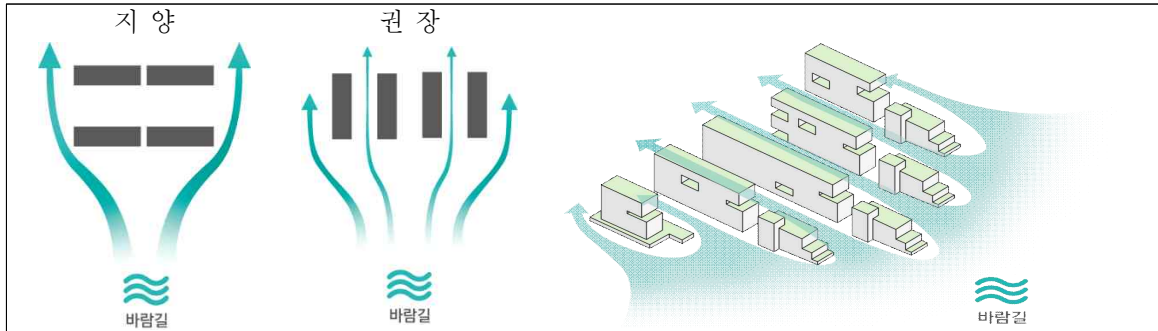
< 공동주택 주동의 길이 기준 예시 >



(2) 바람길

- 하절기 남동 계절풍을 고려하여 주동을 배치하고, 바람길의 흐름을 막지 않도록 배치하고, 한 변의 길이가 긴 주동을 배치할 시 바람길과 평행이 되도록 배치한다.

< 바람길 배치 예시 >

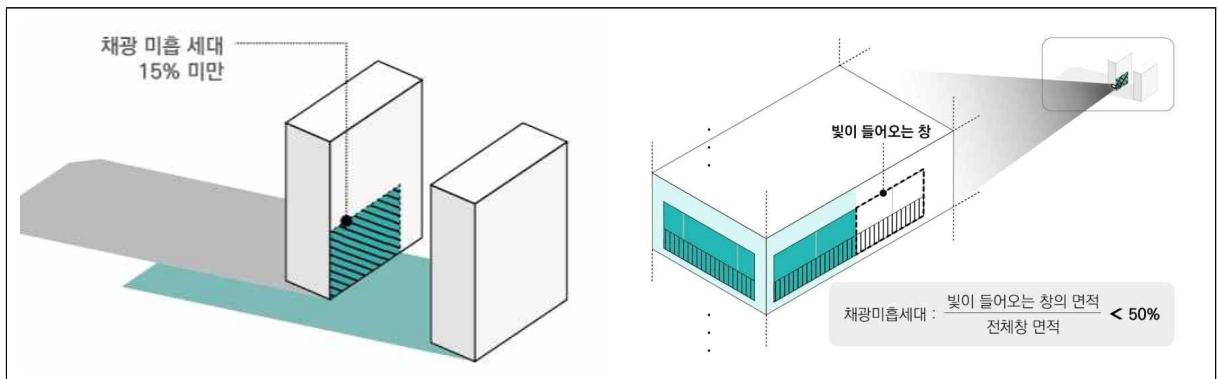


- 종 또는 횡 방향의 일률적인 배치를 지양하고 주동의 높이를 차별화하는 등 주동을 형태와 높이에 따라 적절히 혼합되도록 계획한다.

(3) 일조

- 동짓날 공동주택 전체 평균 일조시간은 3시간 이상이 되도록 하고, 2시간 미만의 일조시간 세대수는 전체 세대수의 40% 미만이 되도록 유도한다.
- 동짓날 전체 창 면적 중 햇빛이 들어오는 창의 면적이 50% 미만인 채광 미흡 세대 비율은 15% 미만이 되도록 유도한다.

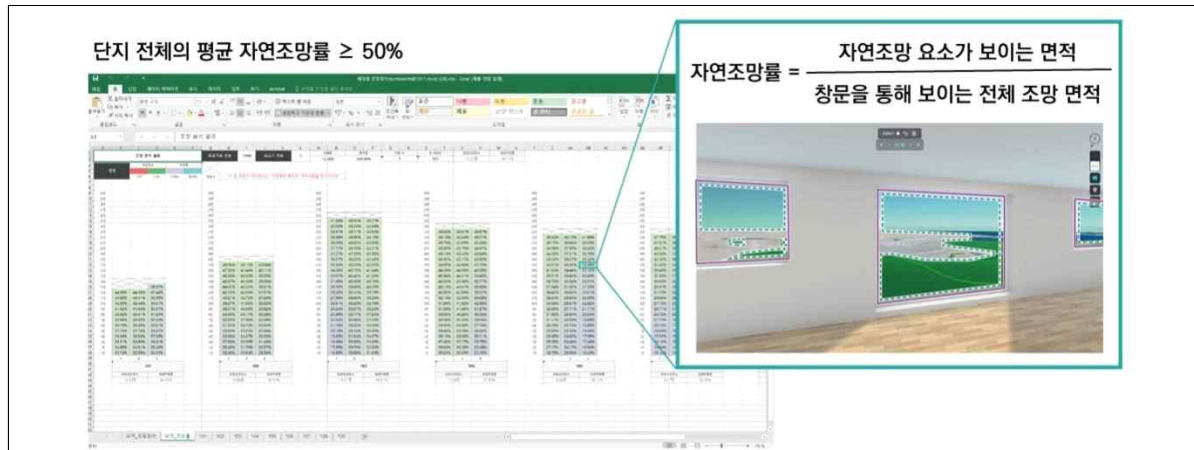
< 채광 미흡 세대 산정 기준 >



(4) 조망

- 각 세대의 창문 면적 대비 외부 자연조망 요소가 보이는 면적의 비율 (자연조망률)이 공동주택단지 평균 50% 이상이 되도록 유도한다.

< 자연조망률 평가 예시 >



5.9. 저탄소 녹색도시로의 전환을 위한 추진계획 수립기준

5.9.1. 기본원칙

- 기후위기 대응과 탄소중립 사회로의 이행을 위해 해당 지방자치단체가 수립한 탄소중립 계획을 바탕으로 노후계획도시의 저탄소 녹색도시로의 전환을 위한 정비 방향과 목표를 제시한다.
- 노후계획도시정비 시 신재생에너지 활용, 친환경 교통체계 구축, 제로에너지 건축물 확대, 공원·녹지 등 탄소흡수원 확충 등 탄소중립을 달성하기 위한 대응방안을 공간구조 개선 계획과 각 부분별 계획에서 적극 검토한다.

5.9.2. 에너지·자원순환 체계 구축

- 정비계획 수립 시 신·재생에너지원 잠재량을 분석하고, 신·재생에너지 도입과 개선된 기술 등을 적극적으로 반영하여 화석연료 에너지 소비 감축 방안을 제시한다.
- 노후계획도시의 에너지 사용량 중 일정 비율 이상을 분산에너지로 사용할 수 있도록 신규 및 기존 건축물과 유희부지를 대상으로 신·재생에너지를 적용 방안과 집단에너지 설비 구축 방안 등을 제시한다.

- 중수도시설 및 빗물이용시설 설치를 권장하여 수자원 확보와 도시 방재·생태 기능 향상을 도모한다.

5.9.3. 건물의 제로에너지화

- 노후계획도시정비사업을 통해 건축물을 신축하는 경우 정부의 「제로에너지건축 의무화 세부로드맵」(국토교통부, 2016)과 「2050년 탄소중립 달성을 위한 녹색건축 활성화 방안」(국토교통부, 2021)에서 제시하고 있는 제로에너지 건축 의무화의 적용 대상, 인증 등급 수준 등을 준수하여야 한다.
- 재건축사업을 통해 신축되는 공동주택은 주택의 에너지 사용량 또는 총 이산화탄소 배출량을 절감할 수 있는 에너지절약형 친환경 주택으로 건설한다.
- 기존 건축물은 열의 손실을 방지하거나 효율이 높은 건축자재와 장치 등을 적용하여 에너지 소비 절감과 효율적인 관리를 도모한다.
- ICT 기술을 접목한 에너지 수요관리를 위해 지능형 전력계량시스템(Advanced Metering Infrastructure), 에너지관리시스템(Energy Management System) 등 최신 기술과 설비의 도입을 유도한다.
- 노후계획도시정비사업 전(全) 과정에서 온실가스 배출과 환경 부하를 저감할 수 있도록 친환경 공법과 저탄소 건축자재를 사용한다.

5.9.4. 저탄소·친환경 교통체계 구축

- 불필요한 교통량 발생을 최소화하여 온실가스 배출을 줄일 수 있도록 자전거 및 보행 등 비동력 교통수단을 활성화하며, 대중교통전용지구 조성 등을 적극 검토하여 녹색교통 체계로 전환을 유도한다.
- 거주지, 직장 등 생활거점을 중심으로 환경친화적 자동차(전기자동차, 수소전기자동차 등)의 충전시설 구축을 확대하는 등 신속·편리한 충전 환경을 조성한다.
- 자율전동차, 무인전동차, 도심항공교통(UAM) 등 친환경·스마트 모빌리티 도입을 적극 검토한다.

5.9.5. 친환경 주거·생태환경 조성

- 물순환 촉진과 열섬 완화, 이상 기후에 따른 가뭄·홍수 등에 효과적으로 대응할 수 있도록 식생체류지, 인공습지, 투수성 포장 등 저영향개발 (Low Impact Development) 기법을 적극 도입한다.
- 공원·녹지는 온실가스 흡수 기능을 최대한 보전하고 도심 열섬현상 등을 완화하는 방향으로 구축하되, 특별정비구역의 공간구조와 인근 지역의 공원·녹지가 서로 연계되도록 하고, 입체녹화와 같이 도심 녹지를 최대한 확충할 수 있는 방안을 마련한다.
- 노후계획도시정비사업 시행으로 주거지, 학교 등에 일조 장애가 발생하지 않도록 하고 자연 여건 등을 고려하여 바람길 개선 방안을 마련한다.
- 특별정비구역에 보전이 필요한 산림, 습지 등이 위치한 경우 보호 및 관리방안을 마련하고, 보호 가치가 있는 기존 수목이 토목공사 등에 의해 폐기 처리되지 않도록 보전 및 활용 방안을 마련한다.

5.10. 건설폐기물 및 자원순환 등에 관한 기준

5.10.1. 기본원칙

- 노후계획도시정비사업으로 인해 발생하는 건설폐기물의 발생량을 사전에 예측하여 건설폐기물의 발생을 근본적으로 줄이고 순환이용 촉진을 도모한다.
- 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 및 「폐기물관리법」 등 관련법에 따라 적정하게 처리하여야 하며, 노후계획도시정비사업 추진의 전 과정에서 건설폐기물로 인한 환경오염이 발생하지 않도록 한다.

5.10.2. 건설폐기물 발생량 추정

- 특별정비구역에서 발생하는 건설폐기물의 발생량은 매년 국토교통부가 공표하는 「건설공사 표준품셈」의 건설폐기물 발생량 원단위를 적용하여 중량 기준으로 산출한다.
- 건설폐기물은 건축물의 신축과정에서 발생하는 양과 해체과정에서 발생하는 양을 구분하여 산출한다.

5.10.3. 건설폐기물 발생의 최소화

- 노후계획도시정비사업 시 발생하는 건설폐기물은 재활용 → 소각 → 매립 순으로 처리 방안을 검토하여 매립량을 최소화한다.
- 노후계획도시정비사업 시 발생하는 건설폐기물을 줄이고 재활용율을 높이기 위해 건설폐기물의 분별해체를 의무화하고 건설폐기물의 분별해체, 분리배출, 보관, 처리 및 재활용 등에 필요한 비용을 공사금액에 계상하도록 한다.
- 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」에 따라 재활용 건설자재는 재활용 사업자에게 위탁하고, 나머지 폐기물은 건설폐기물 중간처리업자에게 위탁한다.
- 건설폐기물의 종류별 처리 방법 등에 관한 세부적인 사항은 「건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침」(환경부 예규)을 준용한다.

5.10.4. 건설폐기물의 재활용 등 자원순환 촉진

- 특별정비구역에서 재활용 제품의 사용은 「순환골재 등 의무사용건설공사의 순환골재·순환골재 재활용제품 사용용도 및 의무사용량에 관한 고시」(환경부 고시, 국토교통부 고시)를 따르거나 별도로 지방자치단체에서 규정한 재활용 목표를 기반으로 재활용 제품의 사용을 확대할 수 있는 방안을 마련한다.
- 석면 사용금지 이전에 건설된 건축물은 「석면안전관리법」, 「산업안전보건법」, 「건축법」 등 관련 법에 따른 해체·철거·배출·처리 계획을 수립하여 처리하여야 한다.
- 건설폐기물 배출 단계에서 이물질의 함량을 최소화하기 위해 정비사업에 분별해체 공사를 최대한 적용하도록 유도한다.
- 건설폐기물의 효율적 관리 및 체계적 운영을 위해 특별정비계획 수립 시 노후계획도시정비사업으로 발생하는 건설폐기물의 재활용처, 재활용시점 등을 포함한 건설폐기물 재활용 계획을 특별정비구역별로 수립하여야 한다.

5.11. 스마트도시 조성을 위한 추진계획 수립기준

5.11.1. 기본원칙

- 노후계획도시의 효율적이고 지속가능한 운영·관리를 위해 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」에 따라 스마트도시기반시설 및 스마트도시서비스 확충을 적극 검토한다.
- 노후계획도시에 스마트도시건설사업계획을 수립할 경우 다른 부문과 정합성을 충분히 고려하여야 한다.

5.11.2. 스마트도시건설사업계획의 수립

- 스마트도시건설사업계획을 통해 노후계획도시에 스마트기술 적용을 위한 기본방향과 추진전략, 스마트도시서비스 및 스마트도시기반시설의 구축 및 효율적인 운영전략 등을 제시한다.
- 스마트도시건설사업계획은 해당 지방자치단체의 스마트도시계획 내용에 부합하여야 한다.

5.11.3. 스마트도시서비스 구축

- 스마트도시건설사업계획 수립 시 교통, 방범·방재, 에너지 등의 분야를 대상으로 시민이 체감하고 도시문제를 해결할 수 있는 스마트도시서비스 구축방안을 제시한다.
- 스마트도시서비스는 기술중심보다는 시나리오 중심으로 구상하여 신기술 개발 시 대체가 가능하도록 한다.
- 스마트도시서비스는 CCTV 뿐 아니라 다양한 IoT센서를 활용하여 실시간 도시데이터 수집이 가능한 방안을 제시하여야 한다.

5.11.4. 스마트도시인프라 구축

- 스마트도시건설사업계획 수립 시 노후계획도시에 스마트도시서비스가 원활히 제공될 수 있는 유·무선 정보통신망 구축방안을 제시한다.
- 스마트도시서비스 및 IoT장비로 수집되는 도시데이터의 저장장치와 도시통합운영센터로 전송하기 위한 전송장치가 있는 도시데이터허브의 구축방안을 제시해야 한다.

6. 노후계획도시정비와 관련하여 국토교통부장관이 별도로 정하는 사항

6.1 선도지구의 지정 원칙 및 지원에 관한 사항

6.2 노후계획도시특별정비구역의 지정 기준 등에 관한 사항

6.3 노후계획도시정비사업에 필요한 특례 및 공공기여에 관한 사항

6.1. 선도지구의 지정 원칙 및 지원에 관한 사항

6.1.1. 선도지구 지정 원칙

(1) 기본방향

- 지방자치단체장(선도지구 지정권자)은 노후계획도시 정비 활성화를 위하여 특별정비예정구역 중에서 선도지구를 우선하여 지정할 수 있다. 선도지구를 지정하거나 변경 지정할 경우에는 주민 참여도, 노후도 및 주민 불편, 주변지역에의 확산 가능성, 대규모 이주 수요를 고려하여야 한다.
- 국토교통부장관은 원활한 선도지구 선정을 위해 선도지구 지정 시 고려 항목 예시를 제공하고, 지방자치단체장(지정권자)은 지역 여건을 고려하여 세부기준을 조정하여 활용할 수 있다.

< 선도지구 지정 시 고려 항목 예시 >

고려 항목	세부 기준 (예시)
① 주민 참여도	• 주민동의율 : 특별정비예정구역 내 전체 토지등소유자 동의율 • 반대동의율 : 사업 시행에 반대하는 토지등소유자 비율
② 노후도 및 주민 불편	• 통합구역 내 세대당 주차대수 : 구역 내 총 세대수 대비 총 주차대수 • 소방활동 불편성 : 출입구 폭 및 소방차전용구역 여부 • 구역 내 주택단지 평균 건령 : 구역 내 주택의 평균 건령 • 구역 내 세대당 복리시설 면적 : 구역 내 총 세대수 대비 「주택법」 제2조 제14호에 따른 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당 등 복리시설 면적
③ 주변지역에의 확산 가능성	• 기반시설 및 자족기능 확보 여부 • 통합정비 참여 주택단지 수 : 통합정비에 참여하는 주택단지 수 • 통합정비 참여 세대수 : 통합정비에 참여하는 세대수
④ 대규모 이주 수요	• 이주대책 지원 여부

- 선도지구는 지역 별 주택 재고, 주택수급 전망 등을 고려하여 기본계획에서 정한 연차별 정비물량 범위 내에서 지정하여야 한다.

(2) 지정 절차

- 지방자치단체장(지정권자)은 선도지구를 지정하거나 변경 지정하는 경우 관련 내용을 해당 지방자치단체 공보나 인터넷 홈페이지에 고시하여 주민공람을 실시하고 60일 이내에 선도지구 지정에 관하여 지방의회의 의견을 청취하여야 한다.
- 지방자치단체장(지정권자)은 국토교통부와 협의와 지방노후계획도시정비위원회에 심의를 거쳐 최종 선도지구 지정안을 확정 후 그 결과를 발표하여야 한다.
- 지방자치단체장은 기본계획이 수립되기 전이라도 국토교통부장관과 협의하여 공모 등을 통해 향후 선도지구로 지정될 후보지를 미리 선정할 수 있다.

6.1.2. 선도지구에 대한 지원 범위

- 국토교통부장관 및 지방자치단체장(지정권자)은 선도지구의 계획수립부터 사업시행까지 행·재정적 지원과 기반시설 우선 설치를 검토할 수 있다.
- 지방자치단체 등은 지역별 도시정비기금이나 노후계획도시정비특별회계 등을 활용하여 특별정비계획 수립 비용 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.
- 지방자치단체장(지정권자)은 선도지구 내 조속한 특별정비구역 지정과 정비사업의 투명성 확보를 위하여 다음의 준비 업무를 지원할 수 있다.
 - 특별정비구역 지정 등을 위한 토지등소유자 정보 제공, 동의서 징구 등과 관련한 사항
 - 주민설명회를 통해 특별정비구역 지정 및 계획 수립을 위한 절차 등 안내
 - 특별정비계획 수립 및 사업시행을 위한 시공사·설계자·정비업체 선정기준 운용
 - 정보공개와 관련한 사항, 특별정비계획 제안을 위해 필요한 지원사항 등
- 정비지원기구는 선도지구 내 정비사업의 사업기간과 비용 감소를 위해 특별정비계획 수립에 대한 다음의 업무를 지원할 수 있다.

- 디지털트윈 구축 및 활용을 통한 데이터 수집·검증 및 현황조사 지원
- 특별정비계획에 대한 사업성 및 주변지역 영향 검토, 도시기반시설 및 자족시설 확충방안 제안, 주택단지 내 쾌적성 확보 방안 마련, 재원 조달 계획의 적절성 평가, 이주대책 마련 등에 있어 컨설팅 업무 지원
- 지방자치단체장(지정권자)은 사업계획인가 등 각종 행정절차의 신속한 이행을 위해 각 지역별 거버넌스를 활용하여 적극적으로 지원한다.

6.2. 노후계획도시특별정비구역의 지정 기준 등에 관한 사항

6.2.1. 용어의 정의

- “특별정비구역”이란 노후계획도시의 도시기능을 향상하고 정주여건을 개선하며 미래도시로의 전환을 도모하기 위해 대가구(大街區, superblock) 단위의 주택단지 통합정비, 역세권 등 중심지구의 정비, 기반시설 및 자족시설의 확충, 이주단지 조성 등을 목적으로 하는 노후계획도시정비사업이 추진되는 공간적 단위를 말한다.

6.2.2. 기본원칙

- 특별정비구역은 계획도시의 도시 기능 향상과 정주환경 개선을 목적으로 법률에서 정하는 노후계획도시정비사업이 원활히 추진될 수 있도록 지정한다.
- 특별정비구역의 경계는 노후계획도시의 중심지 및 생활권 체계와 교통 계획, 기반시설계획, 주택공급계획 등 각 부문별 계획을 종합적으로 고려하여 경계를 설정하고, 특별정비구역 내에서 추진될 노후계획도시정비사업의 목적에 맞게 적절한 유형을 선택한다.
- 특별정비구역 단위의 폐쇄적인 정비를 지양하고 인·연접한 지역(다른 특별정비구역, 노후계획도시 내 특별정비구역 외 지역, 노후계획도시 경계 외측의 기존 시가지 등)과 조화를 이루는 특별정비계획이 수립될 수 있도록 특별정비구역의 유형을 설정한다.

6.2.3. 특별정비구역의 유형

(1) 주택단지 정비형 : 대가구 단위의 주택단지 통합 정비(법 제11조제1항제1호)

- 주택단지 정비형은 계획도시 내 노후화된 주거환경 개선을 목적으로 하며, 주택 노후도, 기반시설, 생활권 분석 결과 재개발·재건축사업, 리모델링사업 등 주택단지에 대한 정비사업 추진이 필요한 노후화된 주거지를 대상으로 지정한다.
- 주택단지 정비를 통해 인구구조 변화와 기후문제 등의 사회변화를 반영한 주거유형이 도입되도록 하고, 생활SOC 확충과 스마트 기술이 적용된 미래형 정주환경을 조성한다.

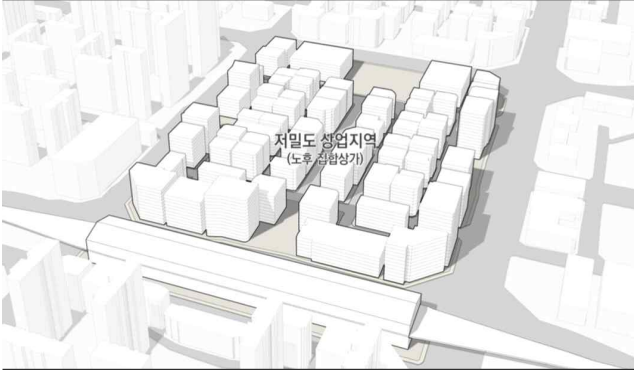
< 주택단지 정비형 특별정비구역 정비 예시도 >

정비 전	정비 후
	
• 획일적인 주거 유형 • 차량 중심의 통행체계	• 신기술이 적용된 다양한 주거 유형 • 보행 중심, 생활SOC/오픈스페이스 확충

(2) 중심지구 정비형 : 역세권 및 상업·업무지구 정비(법 제11조제1항제2호)

- 중심지구 정비형은 계획도시 내 역세권 및 상업·업무지구에 대한 도시자족성 향상과 도심부 활성화를 목적으로 하며, 건축물 노후도, 기반시설, 자족성 분석 등을 통해 역세권개발사업, 복합환승센터 개발사업 및 지구단위계획 정비가 요구되는 지역을 대상으로 지정한다.
- 중심지구 정비를 통해 저밀의 노후화된 집합상가 밀집 등으로 인해 기능이 침체된 중심지를 자족기능 중심의 고밀 업무복합지구로 재편하고, 대중교통 환승체계를 강화한다.

< 중심지구 정비형 특별정비구역 정비 예시도 >

정비 전	정비 후
	
• 근린상업 중심의 노후 집합상가 밀집 • 대중교통 환승체계 미흡	• 자족기능 중심의 고밀 업무복합지구 • 新교통수단 도입, 대중교통 환승체계 강화

(3) 시설 정비형 : 도시 내 기반시설 및 자족시설 정비(법 제11조제1항제3호 및 영 제15조제1항제1호 및 제2호)

- 시설 정비형은 노후계획도시의 도시기능 향상을 목적으로 하며, 계획도시의 인구·산업구조 및 기반시설 분석과 대상지의 시설노후도, 토지 소유현황 분석 등을 통해 광역교통시설, 기반시설, 자족시설 등의 설치가 요구되는 지역을 대상으로 지정한다.
- 시설 정비를 통해 계획도시 내 단일 용도로 이용되는 저밀도의 도시·군 계획시설 또는 유휴지를 시대변화에 맞추어 노후계획도시에 요구되는 광역교통시설, 기반시설, 자족시설 등이 복합화된 지역으로 탈바꿈되도록 한다.

< 시설 정비형 특별정비구역 정비 예시도 >

정비 전	정비 후
	
• 저이용 부지 (저밀도 도시계획시설 등)	• 기반시설, 자족시설 확충 • 도시계획시설 입체·복합화

(4) 이주대책 지원형 : 이주단지 조성 및 순환용주택 공급(법 제11조제1항제4호)

- 이주대책 지원형은 계획도시의 주택단지 정비로 인해 발생하는 대규모 이주수요 대응을 목적으로 하며, 연차별 정비물량에 따른 이주수요 분석을 토대로 이주단지 조성이 가능한 유희지 또는 기존 임대주택단지를 대상으로 지정한다.
- 이주대책 지원을 통해 계획도시 내 재건축·재개발에 따른 이주자의 임시 거주를 위한 주택을 공급하고, 공동체 유지 및 활성화를 위한 생활 SOC를 조성한다.

< 이주대책 지원형 특별정비구역 정비 예시도 >

정비 전	정비 후
	
• 유희지 등	• 이주수요 대응 및 공동체 유지를 위한 주택단지 조성

6.2.4. 유형별 지정 원칙

(1) 주택단지 정비형

- 계획도시 조성 당시 개발계획의 근린생활권과 간선도로망 체계를 유지하기 위해 대로3류, 폭 25미터 이상의 도로(지방자치단체장이 노후계획도시별 여건을 고려하여 소로2류, 폭 8미터 이상의 도로로 완화하여 적용할 수 있다. 이하 같다)로 구획된 대가구를 단위로 지정한다.
- 대가구 단위의 근린생활권 형성을 위해 특별한 사유가 없는 한 주택단지 외 대가구 내 위치한 모든 기반시설(공원·학교·주차장 등)을 포함하여 지정하는 것을 원칙으로 한다.

< 주택단지 정비형 특별정비구역 개념도 >

세부유형	개념도	
	전	후
❶-1. 대가구 내 모든 주택단지를 하나의 조합이 하나의 정비사업으로 통합하여 정비		
❶-2. 1개의 주택단지로 구성된 대가구를 주변지역과 조화를 이루도록 정비		
❶-3. 대가구 내 서로 다른 유형의 주택단지를 통합하여 정비		

○ 다만, 아래에서 열거하는 어느 하나에 해당하는 경우 위의 원칙을 적용하지 아니할 수 있다.

- 대가구에 포함된 특정 공동주택단지가 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 개별적으로 “재건축사업”을 추진하는 경우(「도시 및 주거환경정비법」제16조에 따라 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시한 경우를 말한다) 해당 공동주택단지를 제외하고 지정할 수 있다.
- 대가구에 포함된 특정 공동주택단지가 「주택법」에 따라 개별적으로 “리모델링사업”을 추진하려는 경우(「주택법」제11조1항에 따라 리모델링주택조합이 설립된 경우를 말한다) 해당 공동주택단지를 제외하고 지정할 수 있다.

- 공동주택단지의 「부동산등기법」에 따른 “대지권(垔地權)”이 대가구의 일부 또는 2개 이상의 대가구에 걸쳐서 설정되어 있는 경우, 이를 고려하여 대가구의 일부 또는 2개 이상의 대가구를 하나의 특별정비구역으로 지정할 수 있다. 다만, 대로3류, 폭 25미터 이상의 도로를 넘어서 특별정비구역을 지정하는 경우 도시 내 도로망 체계를 유지하기 위해 해당 도로는 존치하는 것을 원칙으로 한다.
- 「초·중등교육법 시행령」에 따른 초등학교 “통학구역”을 고려하여 대가구의 일부 또는 대로3류, 폭 25미터 이상의 도로를 넘어서 지역을 하나의 특별정비구역으로 지정할 수 있다. 다만, 대로3류, 폭 25미터 이상의 도로를 넘어서 특별정비구역을 지정하는 경우 도시 내 도로망 체계를 유지하기 위해 해당 도로는 존치하는 것을 원칙으로 한다.
- 대가구 내 여러 가지 유형의 주택(「건축법 시행령」별표1의 1호 및 2호에 따른 주택의 종류를 말한다)이 혼재되어 있는 경우 “주택유형”을 고려하여 지정할 수 있다.

< 주택단지 정비형 특별정비구역 지정 원칙 예외 인정 사례 >

세부유형	예시도
①-예외1. 대가구 내 특정 공동주택단지가 개별법 따라 재건축사업* 또는 리모델링사업**을 추진하려는 경우 * 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시한 경우 ** 「주택법」 제11조1항에 따라 리모델링주택조합이 설립된 경우	
①-예외2. 공동주택단지의 「부동산등기법」에 따른 “대지권(垔地權)”이 대가구의 일부 또는 2개 이상의 대가구에 걸쳐서 설정되어 있는 경우	

세부유형	예시도
①-예외3. 「초·중등교육법 시행령」에 따른 초등학교 “통학구역”을 고려한 경우	
①-예외4. 대가구 내 여러 가지 유형*의 주택이 혼재되어 있는 경우 * 「건축법 시행령」별표1의 1호 및 2호에 따른 주택의 종류	

- 대가구 내 절반 이상의 주택단지가 전항의 요건으로 특별정비예정구역에서 제외되어 수립권자가 나머지 주택단지만으로는 통합적 정비가 어렵다고 판단하거나 조성 당시부터 25미터 이상의 도로로 분리되어 단독으로 배치되어 있는 주택단지는 인접한 대가구와 묶어 하나의 특별정비구역으로 지정하는 방안을 우선적으로 검토한다. 이 경우에도 도시 내 도로망 체계를 유지하기 위해 특별정비구역을 관통하는 대로3류, 폭 25미터 이상의 도로는 존치하여야 한다.

(2) 중심지구 정비형 : 역세권 및 상업·업무지구 정비

- 노후계획도시의 도시기능 향상을 위해 고밀·복합 개발 또는 정비가 필요한 역세권* 및 상업지역과 그 주변지역을 대상으로 지정한다.

* 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전기본법」 또는 「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 철도역(관련법에 따라 사업계획 또는 실시계획 승인을 받아 개통 예정인 역을 포함한다)의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내인 지역(해당 필지가 일부 걸치는 경우도 포함한다)을 말한다.

- 역세권 및 상업지역에 인접한 전용주거지역 또는 일반주거지역 내 주택단지를 단독으로 또는 인접한 역세권 및 상업지역과 함께 중심지구 정

비 목적의 특별정비구역으로 지정하려면, 노후계획도시정비법 제30조제1항에 따라 주택단지 부지의 일부 또는 연면적을 철도역사(驛舍), 여객터미널, 복합환승센터 등 역세권 기능 향상을 위한 시설의 부지 또는 상업·업무공간 등으로 기부채납하여야 한다. 이 경우 필요에 따라 기부채납부지를 제외한 나머지 주택단지의 용도지역을 준주거지역 이상으로 상향조정할 수 있다.

< 중심지구 정비형 특별정비구역 개념도 >

세부유형	개념도	
	전	후
②-1. 역세권 및 상업지역에 인접한 주택단지 부지의 일부를 중심지구 정비 목적으로 기부채납하여 통합적으로 정비하는 경우		
②-2. 상업지역만을 단독으로 정비하는 경우		

(3) 시설 정비형 : 도시 내 기반시설 및 자족시설 정비

- 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 상의 광역교통시설(광역도로, 광역철도, 환승센터·복합환승센터 등) 또는 영 제34조제1항에 따른 기반시설의 설치·정비에 필요한 구역을 대상으로 지정한다.
- 「택지개발촉진법 시행령」(제2조 제3호)에 따른 지역의 자족기능 확보를 위하여 필요한 시설 등 도시의 자족기능 향상을 위한 시설의 설치·정비에 필요한 구역을 대상으로 지정한다.
- 스마트도시계획에 따라 스마트도시서비스를 제공하기 위하여 스마트도시기반시설, 건축물, 공작물 등을 설치·건축·구축·정비·개량 및 공급·운영하는 사업을 시행하기 위해 필요한 구역을 대상으로 지정한다.

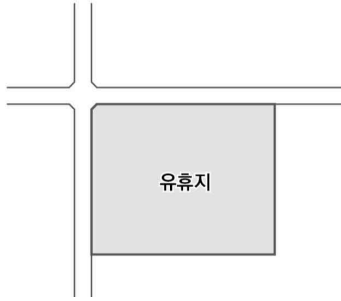
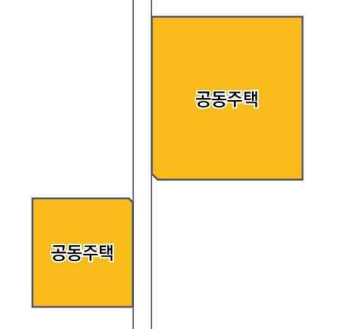
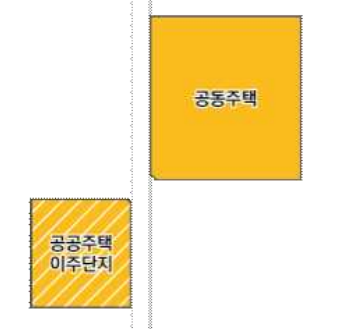
< 시설 정비형 특별정비구역 개념도 >

세부유형	개념도	
	전	후
㉓-1. 광역교통시설*의 설치·정비에 필요한 구역 * 「광역교통법 시행령」 제2조 제2호		
㉓-2. 노후계획도시정비기본계획에서 정한 기반시설의 설치·정비에 필요한 구역		
㉓-3. 자족시설*의 설치·정비에 필요한 구역 * 「택지개발촉진법 시행령」 제2조 제3호		

(4) 이주대책 지원형 : 이주단지 조성 및 순환용주택 공급

- 노후계획도시정비법 제32조에 따라 이주단지 조성을 위해 필요한 구역을 대상으로 지정한다.
- 공공임대주택단지(공공임대주택이 별도의 대지권으로 구분되어 있고 「공공주택 특별법」 제4조제1항제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 공공주택사업자의 소유로 되어 있는 주택단지로 한정한다)를 재정비하여 이주대책을 위한 순환용주택을 공급하려는 경우 해당 공공임대주택단지를 공공주택사업자의 동의를 얻어 특별정비구역으로 지정할 수 있다.

< 이주대책 지원형 특별정비구역 개념도 >

세부유형	개념도	
	전	후
④-1. 주택단지가 아닌 지역을 이주단지로 조성하는 경우		
④-2. 공동주택단지 전체를 이주단지로 조성하는 경우		

6.2.5. 특별정비예정구역 외 지역의 관리 방안

(1) 공동주택단지 중 다른 법에 따른 정비사업 추진 지역

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 “재건축사업”이나「주택법」에 따라 “리모델링사업”을 진행하고 있어 특별정비예정구역에서 제외된 공동주택단지는 인접한 특별정비예정구역과 보행자 및 차량의 동선, 정비기반 시설 및 편의시설의 배치, 통영축 등이 조화를 이루도록 정비계획 수립을 유도한다.
- 한편, 기존에 추진하던 사업방식을 변경하여 인접 주택단지 등과 통합정비를 원할 경우 노후계획도시정비기본계획 변경을 통해 특별정비예정구역 내로 편입하는 방안을 강구한다.

(2) 단독주택단지

- 단독주택단지는 최초 조성 당시의 양호한 저밀도 주거지 형성을 위해 조성된 전용 단독주택단지와 원주민의 재정착 및 생활대책을 위해 조성된 점포 겸용 단독주택단지로 구분하여 관리한다.

- 전용 단독주택단지는 다양한 주거유형 제공과 쾌적한 저밀도 정주환경의 특성을 유지하도록 하며, 점포 겸용 단독주택단지는 근린서비스 제공과 1~2인 가구를 대상으로 하는 복합주거유형의 특성이 유지되도록 한다.
- 단독주택단지는 구역 내 주차장, 공원 등 기반시설 현황, 주택호수, 주택의 노후도, 불법건축물 유무 등을 종합적으로 판단하여 해당 지역에 적합한 관리 또는 정비 방식(예: 재개발사업, 소규모주택정비사업)을 제시한다.

(3) 상업지역

- 상업지역은 계획 당시의 상업지역 위계와 현재의 건축물 용도와 업종 구성, 대중교통 접근성 등 입지특성을 고려하여 상업기능형(중심/일반/근린), 업무기능형(공공업무/일반업무), 주거복합형 등으로 구분하여 체계적으로 관리한다.
- 상업기능형은 대규모 판매/유통시설, 근린생활시설 등 상업시설과 문화/복지/의료시설의 집적을 통해 계획도시의 생활 중심지로서의 기능이 활성화되도록 관리한다.
- 업무기능형은 시청, 구청 등 대형 공공청사의 복합화와 지식서비스업의 입주를 위한 업무시설의 집적을 통해 자족기능 중심지로서의 기능이 활성화되도록 관리한다.
- 주거복합형은 상업지역 내 주상복합, 오피스텔 등의 준주택이 복합된 형태로서, 계획도시의 상업·업무기능과 더불어 도심형 주거와 1~2인 가구를 대상으로 한 주거지로서의 기능이 활성화되도록 관리한다.
- 상업지역은 위치, 기반시설 현황, 건축물의 밀도·노후도·소유현황, 업종, 교통 여건 등을 종합적으로 고려하여 도시기능 향상 및 상권활성화 등을 위해 적합한 관리 또는 정비 방식을 제시한다.

6.3. 노후계획도시정비사업에 필요한 특례 및 공공기여에 관한 사항

6.3.1. 특별정비구역 내에서의 특례 및 지원

(1) 기본방향

- 일시에 발생하는 대규모 정비수요의 관리, 구역 단위의 통합개발을 통한 도시 기능향상, 이주대책 수립을 통한 원활한 정비사업 시행을 위해 특별정비구역 내에서는 용적률·건폐율·건축물의 높이 등 건축규제 완화, 안전진단 면제 또는 완화, 리모델링사업의 세대수 증가 추가 완화, 국유 재산 사용허가, 지구단위계획 변경 등 각종 특례를 부여하고 각종 비용의 보조·용자, 노후계획도시정비특별회계 설치·운영, 부담금 감면, 통합심의 등을 여러 지원방안을 강구한다.
- 특례는 지방자치단체장이 특별정비구역 지정 요건의 난이도, 공공기여 정도 등을 종합적으로 고려하여 지방노후계획도시정비위원회(특별정비구역 지정권자가 속한 지방자치단체의 위원회를 말한다)의 심의를 거쳐 선택적·차등적으로 부여한다. 국가가 지원하는 사항을 포함할 경우 국토교통부장관이 노후계획도시정비특별위원회의 심의를 거쳐 결정한다.

(2) 주요 특례사항

가. 도시·건축규제 완화

- 주거·상업·일자리를 복합화하는 등 새로운 도시기능 부여를 위해 용도지역 변경(예: 제3종일반주거지역→준주거지역 등)하거나 도시혁신구역을 지정·변경할 수 있다.
- 정비사업을 활성화하기 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 관계 법령에 따른 용적률 최대한도를 100분의 150까지 상향 조정할 수 있다.
- 토지이용의 효율성을 제고하면서 쾌적한 주거환경을 확보하는 범위에서 건축물 용도 및 높이, 건폐율, 공원·녹지 확보비율을 완화할 수 있다.

나. 안전진단 면제 또는 완화

- 특별정비구역 지정권자는 특별정비예정구역에 위치한 전체 공동주택단

지를 통합정비의 취지에 따라 하나의 주택단지로 조성하는(6.2.4.(1)에 따른 주택단지 정비형 특별정비구역 지정 원칙에 부합하는 경우를 말한다) 재건축사업을 포함하여 특별정비계획을 수립하는 경우, 재건축사업의 공공기여 수준을 고려하여 해당 공동주택단지에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제12조에 따른 안전진단의 완화된 기준을 적용하거나 면제할 수 있다.

- 재건축사업을 포함하는 특별정비계획에서 노후계획도시정비법 제30조제2항 및 같은 법 시행령 제29조제1항 각호에 따라 지방자치단체 조례에서 정하는 비율로 공공주택 및 기반시설 등을 건설·설치하여 공급하거나 이에 상응하는 금액을 납부하는 경우, 「주택 재건축 관정을 위한 안전진단 기준」(국토교통부고시)의 평가항목별 배점비중을 5퍼센트포인트 이내에서 완화 적용하여 해당 공동주택단지에 대한 안전진단을 실시할 수 있다.
- 재건축사업을 포함하는 특별정비계획에서 노후계획도시정비법 제30조제2항 및 같은 법 시행령 제29조제1항 각호에 따라 지방자치단체 조례에서 정하는 비율을 초과하여 공공주택 및 기반시설 등을 건설·설치하여 공급하거나 이에 상응하는 금액을 납부하는 경우, 해당 공동주택단지에 대한 안전진단을 면제할 수 있다. 이때, “지방자치단체 조례에서 정하는 비율을 초과”하는 것에 대한 기준은 특별정비구역 지정권자가 지역의 여건을 고려하여 별도로 정할 수 있다.

다. 리모델링사업의 특례

- 아래의 6.3.4.에 따른 공공기여를 포함하는 경우, 「주택법」에 따른 리모델링사업에 대하여 증가하는 세대수 상한의 100분의 140 이하의 범위에서 세대 증가시킬 수 있다. 다만 기존 건물을 정비하는 리모델링 특성을 고려하여 내력벽 철거, 수직증축 완화 등의 안전상의 문제가 우려되는 사항은 제외한다.

라. 국·공유재산의 사용

- 국유재산 또는 공유재산에 관한 사항을 규정한 법률에도 불구하고 국가와 지방자치단체는 국유재산 또는 공유재산을 노후계획도시정비사업의

사업시행자에게 사용허가하거나 50년 이내의 범위에서 수익계약으로 매각·대부할 수 있다.

마. 비용의 보조·융자 및 부담금 감면

- 노후계획도시 정비에 필요한 비용(기본계획 수립, 정비사업, 기반시설 설치·이주단지 조성비용 등)을 국가 또는 지방자치단체가 지원할 수 있으며, 각종 부담금을 감면할 수 있다.

바. 지구단위계획의 변경

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「택지개발촉진법」에도 불구하고, 현행 지구단위계획과 상이한 내용으로 특별정비계획을 수립할 수 있으며 지구단위계획을 특별정비계획에 부합하도록 변경하여야 한다.

6.3.2. 정비사업에 대한 공공기여 부과

(1) 기본방향

- 기반시설 용량을 고려한 노후계획도시의 적정 개발밀도를 산정하여 기반시설 부하량에 따라 공공기여량을 차등하고, 적정 개발 밀도 내에서 구역별 특성에 맞는 개발을 유도한다.
- 기본계획 수립권자는 법령에서 정하는 범위 내에서 지방자치단체 조례로 노후계획도시별 정비 특성에 부합할 수 있도록 공공기여 비율을 설정하여야 한다.

(2) 부과 기준

- 노후계획도시 정비 시 주거환경의 쾌적성, 기반시설 용량, 사업의 실현 가능성, 이주대책 등을 종합적으로 고려하여 특별정비구역별 용적률 및 공공기여량을 산정한다.
- 노후계획도시정비사업으로 발생하는 도로, 상·하수도, 공원 등의 기반시설 수요에 대하여는 사업시행자가 부담한다.
- 노후계획도시정비법 제30조에 따른 공공기여, 같은 법 제33조에 따른 기반시설 등의 사업시행자 부담, 「도시 및 주거환경정비법」 제101조에 따

른 국공유지 무상귀속·무상양도는 각각 다른 성격의 제도이나, 사업시행자의 요청에 따라 지방자치단체장이 지역 여건을 고려하여 필요하다고 판단할 경우, 노후계획도시정비법 제33조에 따른 기반시설 등의 사업시행자 부담과 「도시 및 주거환경정비법」 제101조에 따라 발생하는 무상귀속·무상양도의 차액 등의 일부 비용을 공공기여로 인정할 수 있다.

- 지구단위계획 상 기준용적률(또는 건축물대장에 기재되어 있는 용적률)과 특별정비계획으로 결정된 용적률을 기준으로 공공기여량을 산정하되, 기본계획에서 설정한 노후계획도시 용도지역별 기준용적률(5.3. 참조, 이하 이 절에서는 “기준용적률”이라 한다)을 초과할 경우에는 공공기여량을 가중 부과한다.

(3) 부과 방법

- 노후계획도시정비기본계획 수립권자는 특별정비계획 수립 시에 사업시행자에게 다음과 같은 방식으로 공공기여를 부과할 수 있다.
 - 공공주택의 공급(노후계획도시정비법 제30조제1항제1호)
 - 기반시설의 설치(노후계획도시정비법 제30조제1항제2호)
 - 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공(노후계획도시정비법 제30조제1항제3호)
 - 제1호에 따른 공공주택의 공급 비용에 해당하는 금액 납부(노후계획도시정비법 제30조제1항제4호)
 - 제2호 및 제3호에 필요한 비용 부담(노후계획도시정비법 제30조제1항제5호)

6.3.3. 특별정비구역 내 재개발·재건축사업에 대한 공공기여량 산정 체계

(1) 새로운 공공기여량 산정 체계의 필요성

- 특별정비구역 내에서 시행되는 재개발·재건축사업에는 다양한 형태의 공공기여를 전제로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 용적률 최대한도의 완화, 「도시 및 주거환경정비법」 상의 안전진단 면제·완화 등 각종 특례가 부여되므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이나 「도시 및 주거환경정비법」과는 다른 새로운 공공기여량 산정 체계를 마련할 필요가 있다.

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발·재건축사업은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 “법적상한용적률”이라 한다)을 초과하여 정비계획을 수립할 수 없으므로 이 법에 따라 법적상한용적률을 초과하여 특별정비계획을 수립하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 체계를 적용하여 공공기여량 산출이 곤란하다.
- 또한 노후계획도시는 개발계획에 따라 공원·녹지, 공공청사, 학교 등의 기반시설 부지가 어느 정도 확보되어 있는 상태이므로 기반시설을 설치하여 그 부지와 함께 기부채납하는 방식뿐만 아니라 그에 상응하는 비용 납부 등 다양한 형태의 공공기여 방식을 허용할 필요가 있다.

(2) 적용 대상

- 이 공공기여량 산정 체계는 특별정비구역 내에서 노후계획도시정비사업으로 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 재개발사업 또는 재건축사업을 시행하는 주택단지에 적용한다.

(3) 공공기여량 산정 체계

가. 기본체계

- 특별정비계획으로 결정된 용적률(이하 “정비용적률”이라 한다)에서 특별정비계획 수립 이전의 용적률(이하 “종전용적률”이라 한다)을 뺀 용적률에 비례하여 공공기여량을 산정한다. 이때, 종전용적률은 특별정비계획 수립 전에 결정되어 있는 현재 지구단위계획 상 기준용적률과 건축물대장에 기재되어 있는 용적률 중 더 큰 값을 적용한다.
- 정비용적률이 기준용적률을 초과하는 경우 필요한 기반시설을 확충하기 위해 더 많은 공공기여를 부과한다.
- 공공기여 방식으로는 공공주택의 공급, 기반시설의 설치, 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공을 우선적으로 고려한다. 다만, 기본계획 수립권자는 노후계획도시 내 공공주택 및 기반시설 등의 현황 및 계획을 고려하여 이에 상응하는 비용을 납부하거나 부담토록 할 수 있다.

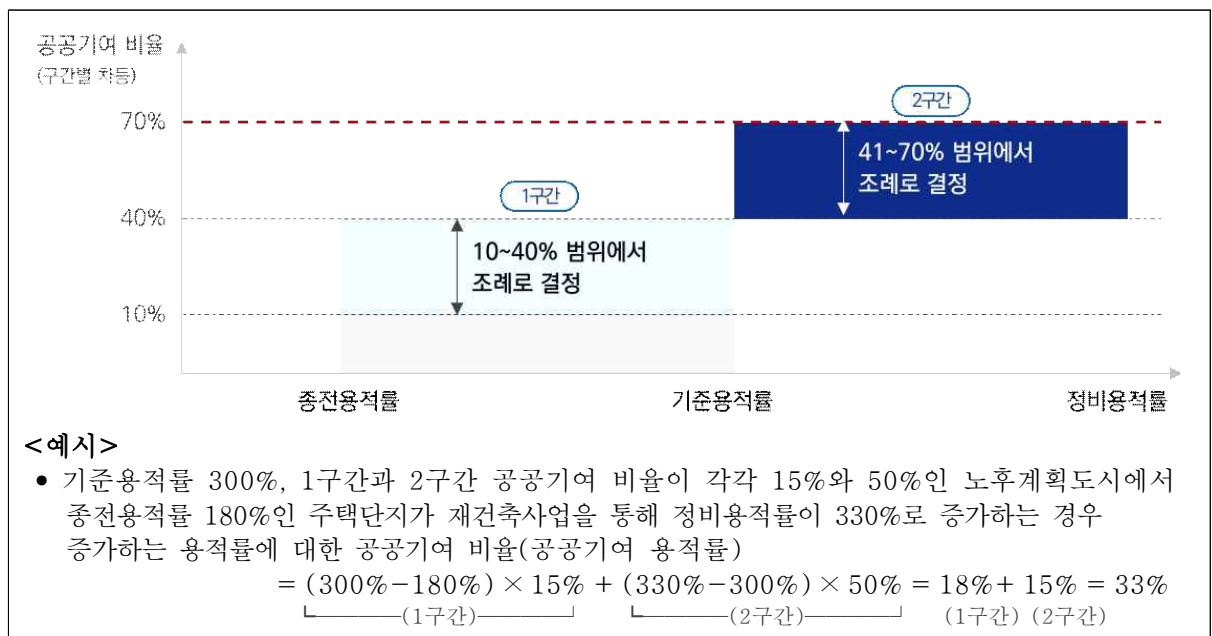
< 특별정비구역에서 시행하는 재개발·재건축사업에 대한 공공기여 체계도 >



나. 공공기여 비율

- 기본계획 수립권자는 특별정비계획을 통해 증가한 용적률(“정비용적률”에서 “종전용적률”을 뺀 값)의 10% 이상 70% 이하의 범위에서 부담시킬 수 있다.
- 정비용적률이 기준용적률 이하인 경우(이하 “1구간”이라 한다), 지방자치단체 여건에 따라 특별정비계획을 통해 증가한 용적률의 10%이상 40%이하 범위에서 조례로 공공기여 비율을 달리 정할 수 있다.
- 정비용적률이 노후계획도시 내 기반시설 용량 등을 고려하여 기본계획에서 설정한 기준용적률을 초과하는 경우(이하 “2구간”이라 한다), 정비용적률이 기준용적률을 초과하는 부분에 대해서는 지방자치단체가 1구간과 별도로 특별정비계획을 통해 증가한 용적률의 40%초과 70%이하 범위에서 조례로 공공기여 비율을 달리 정할 수 있다.

< 특별정비구역에서 시행하는 재개발·재건축사업에 대한 공공기여 비율 >



다. 공공기여 방식

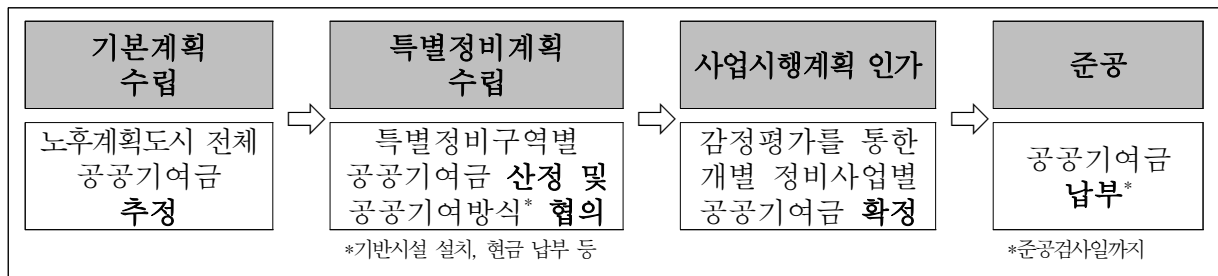
- 기본계획 수립권자는 사업시행자에게 공공주택의 공급, 기반시설의 설치, 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공 또는 이에 상응하는 비용을 납부·부담토록 하는 내용으로 특별정비계획을 수립할 수 있다.
- 기본계획에서 특정 위치 또는 시점에 공공주택이나 기반시설 및 도시기능 향상에 필요한 시설이 필요하다고 기술하고 있는 경우에는 해당 공공주택 및 시설 등을 건설·설치하는 방식으로 공공기여를 하도록 하고 그렇지 않은 경우에 대해서는 그에 상응하는 비용을 납부하도록 한다.
- 공공주택 공급의 경우 특별정비구역에서 건설·공급되는 공공주택 중 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택의 비율은 50퍼센트 이상으로 한다.
- 기반시설의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호에 따른 기반시설과 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제5호에 따른 공동이용시설, 그 밖에 노후계획도시정비에 필요한 시설로서 시·군 등의 조례로 정하는 시설을 사업시행자에게 공공기여로 설치를 부담시킬 수 있다.
- 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공에는 「택지개발촉진법 시행령」 제2조 제3호에 따른 시설 및 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제2조 제2호에 따른 광역교통시설 등을 설치·제공하거나 해당 시설의 부지를 제공하는 경우를 포함한다.

라. 공공기여금 산정

- 공공기여금은 노후계획도시정비사업 추진 단계(기본계획 수립 → 특별정비계획 수립 → 사업시행계획 인가)에 따라 다음과 같이 산정한다.
- 기본계획 수립 시에는 개발계획을 반영한 정확한 토지가치를 알 수 없기 때문에 현재 시세에 다양한 요인을 고려하여 개발사업 이후의 종후 토지의 가치를 추정하고 이를 바탕으로 노후계획도시 전체의 공공기여금을 추정한다.

- 특별정비계획을 수립한 이후에는 개발계획을 반영한 종후 토지가치를 추정하여 특별정비구역별로 공공기여금을 산정하고 기반시설 설치 등 현물로 대납할 금액을 지방자치단체와 협의한다.
- 사업시행계획 인가 시에는 감정평가법인의 감정평가를 통해 확정된 개발계획을 반영한 종후 토지가치를 산정하고 이를 바탕으로 개별 정비사업별로 공공기여금을 확정한다.

< 노후계획도시정비사업 추진 단계별 공공기여금 산정 절차 >



- “공공기여금”은 공공기여 연면적에 특별정비계획에 따라 정비사업을 시행한 이후의 종후 토지가치를 기준으로 산정한 감정평가액을 곱한 금액으로 산정한다.
- 공공기여 연면적에 대한 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가(이하 “표준지공시지가”라 한다)를 기준으로 「감정평가에 관한 규칙」제2조제9호에 따른 공시지가기준법에 따라 실시한다. 이 경우 표준지공시지가는 해당 토지의 공시된 표준지공시지가 중 기준일(공공기여 산정의 기준일 되는 날로 사업시행계획 인가일)에 가장 가까운 시점의 표준지공시지가를 기준으로 하며, 인근 유사 토지의 거래 사례와 비교하여 그 합리성을 입증하여야 한다.
- 사업시행자는 사업시행계획 인가 신청 전에 수립권자에게 공공기여금 산정을 위한 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등의 지정을 요청하여야 한다.
- 사업시행자는 수립권자가 지정한 감정평가법인등 2인에게 감정평가를 의뢰하고 이들이 평가한 감정평가액을 산술평균한 금액을 사용하여 공공기여금을 산정한 후 이를 사업시행계획에 반영하여야 한다.

- 공공기여 대상이 되는 용적률인 “공공기여 용적률”은 증가한 용적률 (“정비용적률”에서 “종전용적률”을 뺀 값)에 나목의 기준에 따라 시·군 조례로 정한 구간별 공공기여 비율을 곱하여 산정한다.
- “공공기여 연면적”은 공공기여 용적률에 정비용적률 산정 시 사용된 특별정비구역 면적(노후계획도시정비법 제30조제1항제2호 또는 제3호의 방식으로 공공기여를 하는 기반시설 부지 면적을 포함한다)을 곱하여 산정한다.

< 특별정비구역에서 시행하는 재개발·재건축사업에 대한 공공기여금 산정 방식 >

[정비용적률이 기준용적률 이하인 경우]

$$\text{공공기여금} = \left[\frac{\text{1구간 공공기여비율}}{\text{공공기여 용적률}} \times (\text{정비용적률} - \text{종전용적률}) \times \frac{\text{정비용적률 산정 시 사용된 특별정비구역 면적 (현금으로 대납한 기반시설 부지면적 포함)}}{\text{공공기여 연면적}} \right] \times \text{감정평가액}$$

[정비용적률이 기준용적률을 초과하는 경우]

$$\text{공공기여금} = \left[\left\{ \frac{\text{1구간 공공기여비율}}{\text{공공기여 용적률}} \times (\text{기준용적률} - \text{종전용적률}) + \frac{\text{2구간 공공기여비율}}{\text{공공기여 용적률}} \times (\text{정비용적률} - \text{기준용적률}) \right\} \times \frac{\text{정비용적률 산정 시 사용된 특별정비구역 면적 (현금으로 대납한 기반시설 부지면적 포함)}}{\text{공공기여 연면적}} \right] \times \text{감정평가액}$$

마. 공공기여금의 현물 대납

- 사업시행자가 노후계획도시정비법 제30조제1항제1호부터 제3호까지의 방식(공공주택의 공급, 기반시설의 설치, 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공)으로 공공기여를 하는 경우 아래와 같은 산식으로 산정한 비용으로 위의 산식으로 산정한 공공기여금의 전부 또는 일부를 대납할 수 있다.
- (노후계획도시정비법 제30조제1항제1호의 방식으로 공공기여를 하는 경우)
사업시행자가 국토교통부장관, 지방자치단체장, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 현물로 공급하는 공공주택에 대한 현물 대납 비용은 해당

공공주택의 감정평가액에서 노후계획도시정비법 제30조제4항에 따른 공공분양주택과 공공임대주택의 인수가격을 제외한 비용으로 산정한다.

$$\text{공공주택에 대한 현물 대납 비용} = \text{공공주택 감정평가액} - \text{공공주택 인수가격}$$

$$\text{공공주택 인수가격} = [\text{공공분양주택 연면적} \times \text{기본형건축비}^{**} + \text{부속토지 면적} \times \text{감정평가액의 50\%}] \\ + [\text{공공임대주택 연면적} \times \text{표준건축비}^{**}]$$

* 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 고시
 ** 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비

- (노후계획도시정비법 제30조제1항제2호 또는 제3호의 방식으로 공공기여를 하는 경우) 사업시행자가 기반시설을 설치하거나(제2호) 도시기능향상을 위하여 필요한 시설의 부지를 확보하거나 시설을 설치하여 제공하는(제3호) 경우 다음과 같은 산식으로 그에 상응하는 비용을 공공기여금으로 현물 대납한 것으로 한다.

$$\text{기반시설(도시기능향상 시설 포함) 설치·제공에 대한 현물 대납 비용} = [\text{공사비}^*] + [\text{부지 면적} \times \text{감정평가액}]$$

(부지가액)

* 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제5항 후단에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 대도시의 조례로 정하는 공공시설 및 기반시설의 설치비용 사용기준을 고려 산정

6.3.4. 특별정비구역 내 리모델링사업에 대한 공공기여 기준

(1) 리모델링사업에 대한 별도의 공공기여 기준 적용의 필요성

- 특별정비구역 내에서 세대수 증가형 리모델링사업을 추진하고자 하여 공공기여를 포함한 특별정비계획을 수립할 경우, 지방노후계획도시정비위원회의 심의를 거쳐 「주택법」에서 정하고 있는 세대수 증가 상한을 최대 140%까지 완화받을 수 있다.
- 「주택법」에 따라 시행하는 일반적인 리모델링사업(특별정비구역 외)은 공공기여 의무가 없는 점과 사업 특성 상 기존 주동의 위치 변동이 불가능하여 인접 주택단지와 적극적인 통합계획 수립에 한계가 있다는 점을 고려할 때 재건축사업과는 다른 공공기여 기준을 적용할 필요가 있다.

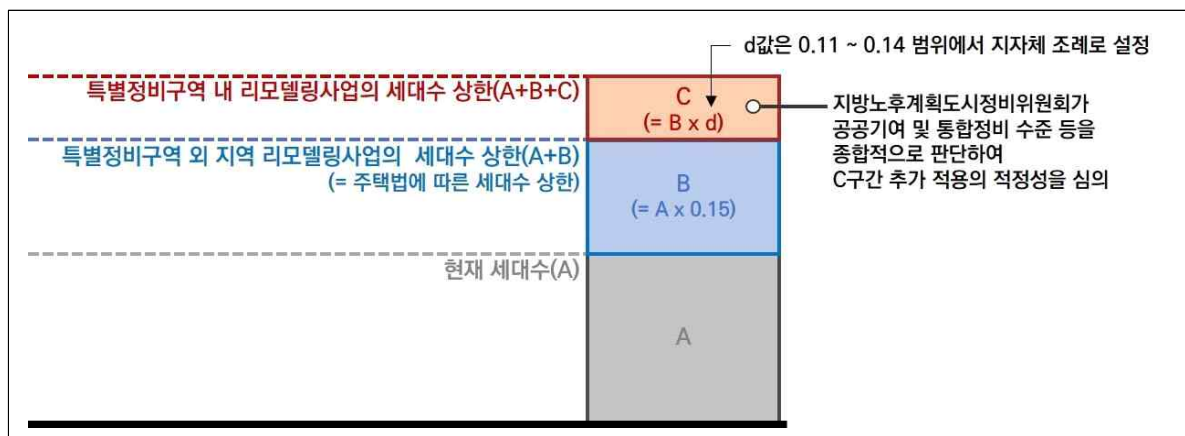
(2) 적용 대상

- 이 공공기여 기준은 특별정비구역 내에서 시행되는 「주택법」 제2조제25호다목에 따른 세대수 증가형 리모델링사업(이하 “특별정비구역 내 리모델링사업”이라 한다)에 적용한다.

(3) 공공기여 부과 대상

- 특별정비구역 내 리모델링사업을 통해 「주택법」보다 완화된 기준을 적용하여 증가한 세대수, 즉 이 노후계획도시정비법 제27조에 따라 완화된 세대수에서 「주택법」 제2조제25호다목을 적용하여 완화된 세대수를 뺀 값(아래 그림의 C구간)에 대해서 공공기여를 부과한다.
- 노후계획도시정비법 제27조의 특례를 적용하여 완화되는 리모델링사업의 세대수 증가 상한은 「주택법」 제2조제25호다목에서 정하는 세대수 증가 상한의 110% 이상 140% 이하의 범위에서 시·군등의 조례로 정한다.

< 특별정비구역 내 리모델링사업에 대한 공공기여 부과 대상 >



(4) 공공기여 방식

- (3)에 따른 공공기여 부과 대상에 대한 감정평가액(6.3.3.라에 따른 감정평가액을 말한다)의 일부에 해당하는 금액을 노후계획도시정비법 제30조제1항에 각호에 따른 방식(공공주택의 공급, 기반시설의 설치, 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보나 시설의 설치·제공 또는 이에 상응하는 비용의 납부·부담)으로 공공기여하여야 한다.

(5) 공공기여의 인정 방식

- 지방노후계획도시정비위원회는 노후계획도시정비법 시행령 제28조에 따라 시·군등의 조례에서 정한 세대수 증가 상한 범위 내에서의 세대수 완화 적용 여부를 노후계획도시정비법 제30조에 따른 공공기여와 특별정비구역 내 다른 주택단지 및 기반시설 등과의 통합설계 수준을 고려하여 심의하여야 한다.
- 지방노후계획도시정비위원회의 특별정비구역 내 리모델링사업에 대한 공공기여의 적정성 판단 기준(항목과 공공기여량)은 아래의 표준 항목을 바탕으로 특별정비구역 지정권자가 지역의 여건을 고려하여 별도로 정한다.

< 특별정비구역 내 리모델링사업에 대한 공공기여의 적정성 판단 항목 표준안 >

항목	계획 기준	비 고
① 공공기여	• 공공주택 공급	법 제30조 제1항 준용
	• 기반시설 설치	
	• 도시기능 향상을 위한 시설의 설치 및 부지제공	
	• 위의 세 가지에 상응하는 비용의 납부	
② 통합설계	• 차량 동선 통합 설계	단지 진·출입구, 지하 주차장 진·출입구 등
	• 보행 동선 통합 설계	공공보행통로, 단지 진·출입 통로, 공개공지 등
	• 주민공동이용시설 통합 설계	도서관, 어린이집, 노인복지시설 등
	• 경관 통합 설계	통경축, 주동의 색채 및 유형 등
③ 기타 고려사항	• 재건축사업과의 형평성	공공기여 수준에 현저한 차이가 발생하지 않도록 설정

[별표] 노후계획도시정비기본계획 수립을 위한 기초조사 항목

구분	부문계획	분석항목		주요 분석 내용	활용 데이터
권역단위 조사항목	공간구조 개선 계획	관련 계획	노후계획도시 개발계획	조성 당시 계획인구, 주택수, 토지이용계획 등	택지정보시스템, 해당 개발사업 개발계획 및 인·허가도서 등
			도시·군기본계획, 도시·주거환경정비 기본계획	공간구조구상, 생활권계획, 목표인구, 정비예정구역 등	도시·군기본계획, 도시·주거환경정비기본계획, 리모델링기본계획 등
		토지 이용	노후계획도시 및 주변지역 개발·정비사업	사업방식, 면적, 사업시행자, 사업기간, 주요 사업내용	개발·정비사업 개발계획 및 인·허가도서, 택지정보시스템 등
			토지이용	토지이용현황, 기반시설(도로, 공원, 녹지, 문화시설 등), 국·공유지(도로·공원·하천 제외)	토지이음(부동산 공공포털), 브이월드·오픈API(국가중점데이터 -토지소유정보, 용도지역지구, 토지특성공간정보) 등
	기반시설 계획	기반 시설	공급처리시설 (상·하수도, 지역난방, 전기)	시설현황, 시설용량, 여유량 등	도시·군기본계획, 상·하수도 정비 기본계획, 지역에너지계획 등
			폐기물처리시설	시설현황, 시설용량, 여유량 등	브이월드·오픈API(국가중점데이터 -용도지역지구), 토지이음, 유치원알리미, 지방교육재정알리미, 공원녹지기본계획 등
			교육시설 (유치원, 초·중·고교)	위치, 면적, 교육시설 세부 현황(학급, 학생수) 등	
			공원시설 (공원·녹지)	위치, 면적, 이용현황 등	
			공공청사 및 기타 공공시설 (건축물)	대지 면적, 준공연도, 세부 시설용도, 건폐율, 용적률, 층수, 연면적 등	브이월드·오픈API(국가중점데이터 -GIS건물통합정보), 건축데이터 민간개발시스템, 건축물생애이력 관리시스템, 건축물대장, 현장조사 등
	교통 계획	광역 교통	교통분석자료	여객·화물기중점통행량(O/D), 네트워크기반자료, 교통카드자료	한국교통연구원 국가교통데이터베이스(KTDB), 한국교통안전공단 자료 등
			관련계획	택지개발계획, 산업단지개발계획, 도로 및 철도건설계획 등	택지정보시스템, 산업입지정보시스템(ILIS), 도시·주거환경정비기본계획 등
			광역버스운행자료	광역버스별 기종점, 인가대수 및 횟수, 만차율	버스운행관리시스템(BMS) 등
			인구 특성	장래인구추계, 전출입인구비율	통계청(국가통계포털)
	산업·경제 활성화 계획	산업· 경제	산업별 종사자	산업별 종사자수, 증감수, 연평균 증감률	통계청(국가통계포털), 지자체 통계연보, 산업입지정보시스템(ILIS), SGIS통계지리정보서비스 등 ※ 한국표준산업분류 기준
			산업별 사업체	산업별 사업체수, 증감수, 연평균 증감률	
			권역 산업 특성	우세산업(산업규모), 특화산업(입지계수, LQ), 성장산업(연평균 증가율), 직주비 등	
	이주대책 및 부동산 가격 안정 계획	주택	주택 현황	주택규모, 주택유형, 주택소유형태 등	통계청(인구주택총조사-주택명부), 국토교통통계누리, 건축물대장, 한국토지주택공사 자료 등
			이주주택	이주가능한 주택가격, 이주선호지역, 이주주택유형, 이주주택규모 등	주민설문조사 등
		인구· 가구	가구 특성	가구별 소득, 자산, 가구주연령, 가구원수, 학령기 자녀유무 등	지자체 통계연보, 주민설문조사 등

구분	부문계획	분석항목		주요 분석 내용	활용 데이터
	저탄소 녹색도시 전환 계획	탄소 중립	탄소배출·흡수	연간 탄소배출량(전기, 가스, 지역난방, 수송), 탄소흡수량(산림) 등	국토교통부 탄소공간지도 시스템 등
			신재생 에너지 잠재량	태양광, 풍력, 바이오, 지열, 폐기물	
	건설폐기물의 재활용 촉진 계획	건설 폐기물	발생량 및 처리 계획	생활폐기물 및 산업폐기물로 구분하여 발생현황, 처리시설의 위치 및 처리능력	환경영향평가 자료 등
구역별 조사항목	특별정비 예정구역 지정계획	기반 시설	도로 현황	도로 폭원 및 기능	한국교통연구원 국가교통데이터베이스(KTDB), 도로명주소 등
		토지	토지 현황	토지소유관계(사유지/국·공유지 등)	브이월드·오픈API(국가중점데이터-토지소유정보) 등
		건축물	상업시설 (상업지역 내 건축물)	대지 면적, 준공연도, 건축물 주용도, 건폐율, 용적률, 층수, 연면적 등	건축데이터 민간개방시스템, 건축물생애이력 관리시스템, 건축물대장, 현장조사 등
			공동주택 (아파트/연립, 임대/공무원 아파트)	대지 면적, 준공연도, 세대수, 건폐율, 용적률, 층수, 평형, 정비사업 추진 현황 등	
			단독주택(점포주택/전용단독)	대지 면적, 준공연도, 건폐율, 용적률, 층수 등	
	건축물의 밀도 계획 (노후계획도시 용도지역별 기준용적률 설정)	관련 계획	도시·군기본계획	인구배분계획, 기반시설 등	도시·군기본계획 등
			도시·군관리계획	용도지역, 도시계획시설 등	도시·군관리계획, 브이월드·오픈API(국가중점데이터-용도지역지구), 도시·군관리계획 조서, 토지이음 등
			노후계획도시 지구단위계획	지구단위계획구역 지정 현황, 용지별 건폐율, 용적률, 허용용도 등	
		인구·가구	인구 현황	인구수, 성별·연령별 인구수, 연평균 증감율 (입주시점 이후), 인구이동, 주야간 인구(야간거주인구, 주간활동인구) 등	통계청(국가통계포털), 지자체 통계연보, SGIS통계지리정보서비스, 국내인구이동통계(통계청) 등
			가구 현황	가구수, 가구원수, 연평균 증감율 (입주시점 이후) 등	
	기반시설 계획	정비 기반 시설	정비기반시설 현황	도로, 공원, 상·하수도, 학교 등	브이월드, 도시계획현황통계 등
	교통계획	도로 및 대중 교통	도로시설 및 교통량	도로 체계 및 폭원, 주요 지점 교통량 등	교통량정보제공시스템(TMS), 국가교통정보센터(ITS), 국가교통데이터베이스(KTDB), 국가대중교통정보센터(TAGO) 등
			대중교통	대중교통 노선, 정류장 개소수 및 위치 등	통계청(국가통계포털), 도시·군기본계획, 교통카드빅데이터 통합정보시스템 등

[참고 1] 노후계획도시정비기본계획 표준 목차

제1장 계획의 개요	제1절 계획의 위상 및 성격 제2절 계획 수립의 배경 및 목적 제3절 계획 수립의 범위
제2장 지정 기본계획의 평가	제1절 지정 기본계획의 평가의 목적 및 대상 제2절 지정 개발계획의 평가 및 진단
제3장 노후계획도시의 현황과 특성	제1절 상위계획 및 관련계획 제2절 노후계획도시의 현황 제3절 노후계획도시 정비의 주요 이슈
제4장 노후계획도시 정비기본방향	제1절 노후계획도시 정비의 목표 제2절 노후계획도시 정비의 방향 제3절 공간구조 개선 계획 제4절 특별정비예정구역 지정계획 제5절 특별정비예정구역 외 지역의 관리방안
제5장 부문별 계획	제1절 기반시설계획 제2절 교통계획 제3절 산업·경제 활성화 계획 제4절 건축물의 밀도계획 제5절 이주대책 및 부동산가격 안정화 계획 제6절 저탄소 녹색도시 전환 계획 제7절 건설폐기물의 재활용 촉진 계획 제8절 선도지구 지정계획
제6장 계획의 실행	제1절 공공 및 민간부문의 역할 제2절 정비사업의 단계별 추진계획 제3절 정비사업의 공공기여량 산정 제4절 정비사업의 재원조달계획

[참고 2] 노후계획도시 현황자료 분석 절차

업무절차	단위공정	공정 별 작업내용
데이터 수집 및 정제	항목도출	수집 대상 데이터 목록 정의 예) 용도지역·지구, 토지·건축물, 도로, 학교 등
	환경분석	수집 대상 데이터 제공(보관) 기관, 형태, 갱신주기, 수집·연계 방안 등 분석 예) 연속지적도 구분 내용 제공기관 국토교통부(NS센터, 국가공간정보포털) 형태 도형정보(shp파일) 갱신주기 수시갱신 제공방식 API 연계, 오프라인 데이터 제공
	데이터 수집	데이터 수집·연계
	데이터 정제	수집 대상 데이터의 필요·불필요 필드 정제, 좌표계 일치, 데이터 오류 검수 예) 불필요 속성정보 삭제 등 주최용량 주소 구분 업무 일자 면적(m²) 종량비 개 일반 주차 창고면 일반면 역상면 역상면 비고 계 4,257 3,592 137 135 21 360 12 연산면 1 연산면 2 연산면 3 연산면 4 연산면 5 연산면 6 연산면 7 연산면 8 연산면 9 연산면 10 연산면 11 연산면 12 연산면 13 연산면 14 연산면 15 연산면 16 연산면 17 연산면 18 연산면 19 연산면 20 연산면 21 연산면 22 연산면 23 연산면 24 연산면 25 연산면 26 연산면 27 연산면 28 연산면 29 연산면 30 연산면 31 연산면 32 연산면 33 연산면 34 연산면 35 연산면 36 연산면 37 연산면 38 연산면 39 연산면 40 연산면 41 연산면 42 연산면 43 연산면 44 연산면 45 연산면 46 연산면 47 연산면 48 연산면 49 연산면 50 연산면 51 연산면 52 연산면 53 연산면 54 연산면 55 연산면 56 연산면 57 연산면 58 연산면 59 연산면 60 연산면 61 연산면 62 연산면 63 연산면 64 연산면 65 연산면 66 연산면 67 연산면 68 연산면 69 연산면 70 연산면 71 연산면 72 연산면 73 연산면 74 연산면 75 연산면 76 연산면 77 연산면 78 연산면 79 연산면 80 연산면 81 연산면 82 연산면 83 연산면 84 연산면 85 연산면 86 연산면 87 연산면 88 연산면 89 연산면 90 연산면 91 연산면 92 연산면 93 연산면 94 연산면 95 연산면 96 연산면 97 연산면 98 연산면 99 연산면 100

| 데이터 가공 및 검수 | 데이터 융복합 | 위치, 속성 등을 활용하여 데이터 융복합 예) 토지 별 소유구분, 공시지가, 지목 등 데이터 융합 상세정보 토지이용정보 주소 구분 소유면 지목 공유인수 등록일자 토지유형정보 토지유형명 종류 토지특성 고저 용지 연산면 1 연산면 2 연산면 3 연산면 4 연산면 5 연산면 6 연산면 7 연산면 8 연산면 9 연산면 10 연산면 11 연산면 12 연산면 13 연산면 14 연산면 15 연산면 16 연산면 17 연산면 18 연산면 19 연산면 20 연산면 21 연산면 22 연산면 23 연산면 24 연산면 25 연산면 26 연산면 27 연산면 28 연산면 29 연산면 30 연산면 31 연산면 32 연산면 33 연산면 34 연산면 35 연산면 36 연산면 37 연산면 38 연산면 39 연산면 40 연산면 41 연산면 42 연산면 43 연산면 44 연산면 45 연산면 46 연산면 47 연산면 48 연산면 49 연산면 50 연산면 51 연산면 52 연산면 53 연산면 54 연산면 55 연산면 56 연산면 57 연산면 58 연산면 59 연산면 60 연산면 61 연산면 62 연산면 63 연산면 64 연산면 65 연산면 66 연산면 67 연산면 68 연산면 69 연산면 70 연산면 71 연산면 72 연산면 73 연산면 74 연산면 75 연산면 76 연산면 77 연산면 78 연산면 79 연산면 80 연산면 81 연산면 82 연산면 83 연산면 84 연산면 85 연산면 86 연산면 87 연산면 88 연산면 89 연산면 90 연산면 91 연산면 92 연산면 93 연산면 94 연산면 95 연산면 96 연산면 97 연산면 98 연산면 99 연산면 100 |
| | 품질검수 및 수정 | 공간정보 품질기준(완전성·일관성·정확성·적시성·유용성) 기반 도형정보 및 속성정보 품질 검수 및 수정 예) 도형의 공백·중첩·꼬임 등, 속성정보 누락·규칙위반 <중첩> <공백> |

업무절차	단위공정	공정 별 작업내용
데이터 분석	데이터 분석	현황조사 목적 별 데이터 분석 기법 선택 및 분석 예) 노후건물 밀집도 → 핫스팟 분석 
	분석결과 시각화	플랫폼 기반 주제도 작성 예) 노후계획도시 대상지역 주제도 작성 