



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 장기공공임대주택 리모델링·재정비사업 특례 등 》
■ 김기표의원 대표발의(의안번호 제2218816호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I . 김기표의원 대표발의(제2218816호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 장기공공임대주택 리모델링 및 재정비사업의 노후계획도시 정비사업 포함(안 제2조제6호차목)	3
나. 둘 이상의 정비사업을 체계적·계획적으로 시행할 필요가 있는 구역의 특별정비구역 지정(안 제11조제1항제5호)	9
다. 장기공공임대주택 리모델링 및 재정비사업에 대한 공공기 여 적용 제외(안 제30조제3항)	13

I. 김기표의원 대표발의(제2218816호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김기표의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2026. 5. 6.

다. 회 부 일 : 2026. 5. 7.

2. 제안이유 및 주요내용

현재 1기 신도시를 비롯한 노후계획도시 내에는 준공 후 30년이 경과하여 주거 환경이 열악해진 장기공공임대주택이 다수 존재하고 있음. 그러나 현행법상 노후계획도시 정비사업의 범위가 민간 재건축·재개발 위주로 논의되면서 장기공공임대주택의 특성을 반영한 체계적인 재정비 모델이 미비한 실정임. 특히 장기공공임대주택과 분양주택이 혼재된 구역의 경우, 통합적인 정비계획 수립에 어려움을 겪고 있다는 지적이 있음.

노후계획도시 전반의 도시기능을 향상하고 정주여건을 개선하기 위해서는 노후화된 장기공공임대주택 역시 정비사업의 핵심축에 포함시켜야 함. 또한, 장기공공임대주택의 정비사업은 서민 주거 안정이라는 공익적 목적이 강함에도 불구하고, 일반 정비사업과 동일한 공공기여 의무를 부과하는 것은 사업성을 악화시켜 원활한 정비사업 추진을 가

로막는 요인이 된다는 의견이 제기됨.

이에 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」에 따른 장기공공임대주택의 리모델링 및 재정비사업을 노후계획도시 정비사업의 정의에 명시적으로 포함하고, 장기공공임대주택과 분양주택이 혼재되어 있는 등 둘 이상의 사업을 체계적·계획적으로 시행할 필요가 있는 구역을 노후계획도시특별정비구역으로 지정할 수 있도록 함. 또한, 공익적 성격이 뚜렷한 장기공공임대주택의 리모델링 및 재정비사업에 대하여는 공공기여 대상 사업에서 제외할 수 있도록 규정하여 공공 주도의 정비사업을 활성화하고 노후계획도시 내 취약계층의 주거 환경을 획기적으로 개선함으로써 도시 전체의 균형 있는 발전을 도모하려는 것임(안 제2조제6호차목 신설 등).

3. 검토의견

가. 장기공공임대주택 리모델링 및 재정비사업의 노후계획도시정비사업 포함(안 제2조제6호차목)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 5. (생략) 6. “노후계획도시정비사업”이란 노후계획도시정비기본계획에 따라 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다. 가. ~ 자. (생략) <u><신설></u> <u>차.</u> (생략) 7. (생략)	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. ----- ----- ----- ----. 가. ~ 자. (현행과 같음) <u>차. 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」에 따른 장기공공임대주택의 리모델링 및 재정비사업</u> <u>카.</u> (현행 차목과 같음) 7. (현행과 같음)

개정안은 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」에 따른 장기공공임대주택의 리모델링 및 재정비사업을 노후계획도시정비사업의 한 유형으로 명시하려는 것임(안 제2조제6호차목).

현행 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」(이하 “「장기임대주택법」”이라 한다)은 장기공공임대주택¹⁾의 시설개선을 통한

입주자의 주거환경개선 및 주거복지증진을 목적으로 하는 법률로서²⁾, 장기공공임대주택 및 복지서비스시설의 리모델링과 재정비사업에 관하여 규정하고 있음.

같은 법 제8조³⁾는 사업주체⁴⁾가 건축물의 노후화를 방지하거나 노후 건축물의 기능을 향상시키기 위하여 필요한 경우 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 리모델링할 수 있도록 하고 있으며, 이 경우 리모델링은 「주택법」 제2조⁵⁾에 따른 리모델링을 의미함.

1) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “장기공공임대주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 30년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정 및 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 건설 또는 매입한 임대주택

나. 50년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설한 임대주택

2) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제1조(목적) 이 법은 장기공공임대주택의 시설개선을 통한 장기공공임대주택 입주자의 주거환경개선 및 주거복지증진을 위하여 필요한 사항을 지원하여 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 한다.

3) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제8조(장기공공임대주택의 리모델링) ① 사업주체는 건축물의 노후화를 방지하거나 노후건축물의 기능을 향상시키기 위하여 필요한 경우 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 리모델링(「주택법」 제2조에 따른 리모델링을 말한다)할 수 있다.

4) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “사업주체”란 장기공공임대주택을 건설·공급·관리하는 국가·지방자치단체·「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)·「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)를 말한다.

5) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

25. “리모델링”이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

가. 대수선(大修繕)

나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행

다음으로, 같은 법 제9조⁶⁾는 장기공공임대주택의 단지 전체를 소유하고 있는 사업주체가 「건축물관리법」에 따라 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 해체⁷⁾하고 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택을 건설·공급하는 사업⁸⁾을 재정비사업으로 규정하고 있음.

장기공공임대주택의 리모델링 및 재정비사업은 「주택법」상 리모델링 및 「공공주택 특별법」상 공공주택사업과 연계되어 있으나, 「장기공공임대주택법」은 리모델링 재원에 대한 국가의 지원, 기존 장기공공임대

위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.
다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 “세대수 증가형 리모델링”이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

- 1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것
- 2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

6) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제9조(장기공공임대주택 재정비사업의 실시 등) ① 장기공공임대주택의 단지 전체를 소유하고 있는 사업주체는 「건축물관리법」에 따라 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 해체하고 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택을 건설·공급하는 사업(이하 “재정비사업”이라 한다)을 실시할 수 있다. 이 경우 기존 장기공공임대주택 이상의 세대수를 장기공공임대주택으로 공급하여야 한다.

7) 「건축물관리법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “해체”란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것을 말한다.

8) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공공주택”이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.
3. “공공주택사업”이란 다음 각 목에 해당하는 사업을 말한다.
 - 가. 공공주택지구구성사업: 공공주택지구를 조성하는 사업
 - 나. 공공주택건설사업: 공공주택을 건설하는 사업
 - 다. 공공주택매입사업: 공공주택을 공급할 목적으로 주택을 매입하거나 인수하는 사업
 - 라. 공공주택관리사업: 공공주택을 운영·관리하는 사업
 - 마. 도심 공공주택 복합사업: 도심 내 역세권, 준공업지역, 저층주거지에서 공공주택과 업무시설, 판매시설, 산업시설 등을 복합하여 건설하는 사업

주택 이상의 세대수 제공급, 입주자 이주·이전대책 및 우선입주, 건폐율·용적률·높이제한 완화 등 별도의 규정을 두고 있음⁹⁾.

이러한 점에서 장기공공임대주택의 리모델링 및 재정비사업은 장기공공임대주택의 공공성과 기존 입주자 보호라는 특수성이 반영된 정비 방식으로 볼 수 있음.

한편 현행법은 ‘노후계획도시정비사업’을 노후계획도시정비기본계획에 따라 시행하는 사업으로 정의하면서, 「주택법」에 따른 리모델링사업, 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업 등 총 10가지¹⁰⁾ 유형

9) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제8조(장기공공임대주택의 리모델링) ② 사업주체가 제1항에 따라 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 리모델링하는 경우 국가는 이에 사용되는 재원을 지원하여야 한다.

제9조(장기공공임대주택 재정비사업의 실시 등) ① 장기공공임대주택의 단지 전체를 소유하고 있는 사업주체는 「건축물관리법」에 따라 장기공공임대주택 및 복지서비스시설을 해체하고 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택을 건설·공급하는 사업(이하 “재정비사업”이라 한다)을 실시할 수 있다. 이 경우 기존 장기공공임대주택 이상의 세대수를 장기공공임대주택으로 공급하여야 한다.

② 재정비사업의 사업주체는 「공공주택 특별법」 제35조제1항에 따른 사업계획(이하 “사업계획”이라 한다) 승인을 신청하기 전에 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획을 작성하여 60일 이상 공고하고, 해당 장기공공임대주택 임차인대표회의(「공공주택 특별법」 제50조제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우로 한정한다. 이하 같다)에 제출하여야 한다.

1. 제6조에 따른 입주자의 이주에 관한 사항

2. 입주자 및 복지서비스시설의 임차인(이하 “입주자등”이라 한다)에 대한 이주 비용의 보상 등 이주·이전대책에 관한 사항

3. 재정비사업으로 건설·공급되는 장기공공임대주택에 기존 입주자의 우선 입주에 관한 사항

제10조(건폐율 등의 완화적용 등) ① 제8조에 따른 리모델링 또는 제9조에 따른 재정비사업을 하는 경우 적용되는 건폐율·용적률·높이제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「건축법」에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 완화할 수 있다.

10) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “노후계획도시정비사업”이란 노후계획도시정비기본계획에 따라 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업

나. 「주택법」에 따른 리모델링사업

다. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업

라. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업

의 사업을 열거하고 있는데,

개정안은 장기공공임대주택의 리모델링 및 재정비사업을 노후계획도시정비사업의 한 유형으로 명시하여, 노후계획도시 정비 과정에서 장기공공임대주택의 특성을 반영할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

장기공공임대주택은 저소득층 등 주거취약계층의 주거안정을 위하여 공급되는 공공성이 강한 주택이라는 점을 고려할 때, 개정안이 장기공공임대주택의 리모델링 및 재정비사업을 노후계획도시정비사업의 범위에 명시하려는 것은, 노후계획도시 정비 과정에서 장기공공임대주택의 노후화 대응, 기존 입주자의 이주·재입주 및 공공임대주택 재공급 필요성을 함께 고려하도록 하려는 취지로서 타당한 측면이 있음.

한편 장기공공임대주택의 리모델링 및 재정비사업은 각각 현행 노후계획도시정비사업의 유형인 「주택법」상 리모델링사업 및 「공공주택특별법」상 공공주택사업과 일정 부분 중첩되는 측면이 있음¹¹⁾.

-
- 마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업
 - 바. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제2조제2호 각 목의 광역교통시설(이하 “광역교통시설”이라 한다)을 확충하기 위한 사업
 - 사. 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터 개발사업
 - 아. 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」에 따른 스마트도시건설사업
 - 자. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업
 - 차. 그 밖에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 노후계획도시정비기본계획의 시행에 필요하다고 인정하는 사업

11) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 6. “노후계획도시정비사업”이란 노후계획도시정비기본계획에 따라 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

그럼에도 개정안은 장기공공임대주택의 리모델링 및 재정비사업을 별도의 노후계획도시정비사업 유형으로 명시함으로써, 장기공공임대주택 정비사업의 특수성을 노후계획도시 정비 체계상 명확히 하려는 것으로 볼 수 있으며,

장기공공임대주택 리모델링 및 재정비사업을 별도 유형으로 명시하는 것은 해당 사업을 안 제30조제3항에 따른 공공기여 적용 관계 등 개정안의 후속 규정에서 적용대상으로 명확히 특정할 수 있도록 한다는 점에서 입법적 실익이 있을 것으로 보임¹²⁾.

이와 관련하여 국토교통부는 현행법상으로도 장기공공임대주택의 리모델링 및 재정비사업 시행이 가능하나, 실무상 혼란을 방지하기 위하여 이를 법률에 명시하려는 개정안에 동의한다는 입장임¹³⁾.

나. 「주택법」에 따른 리모델링사업

다. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업

12) 안 제30조제3항은 제2조제6호차목에 따른 사업을 직접 인용하고 있으므로, 장기공공임대주택 리모델링 및 재정비사업을 별도 목으로 신설하는 것은 후속 규정의 적용대상을 특정하기 위한 전제가 됨.

13) 국토교통부에 따르면 1기 신도시 내 장기공공임대주택 13개 단지(13,950호)가 사용승인 후 30년이 경과되었다고 함. 자세한 사항은 [참고 1] 참조

나. 둘 이상의 정비사업을 체계적·계획적으로 시행할 필요가 있는 구역의 특별정비구역 지정(안 제11조제1항제5호)

현행	개정안
제11조(노후계획도시특별정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 “지정권자”라 한다)는 노후계획도시특별정비예정구역(이하 “특별정비예정구역”이라 한다)에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역을 제13조에 따라 특별정비계획을 결정하여 노후계획도시특별정비구역(이하 “특별정비구역”이라 한다)으로 지정(변경 지정을 포함한다. 이하 같다)할 수 있다. 1. ~ 4. (생략) <u><신설></u> 5. (생략) ② ~ ⑤ (생략)	제11조(노후계획도시특별정비구역의 지정) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. <u>제2조제6호 각 목에 따른 둘 이상의 사업을 체계적·계획적으로 시행할 필요가 있는 구역</u> 6. (현행 제5호와 같음) ② ~ ⑤ (현행과 같음)

개정안은 둘 이상의 노후계획도시정비사업(제2조제6호)을 체계적·계획적으로 시행할 필요가 있는 구역을 노후계획도시특별정비구역으로 지정할 수 있도록 하려는 것임(안 제11조제1항제5호).

노후계획도시특별정비구역(이하 “특별정비구역”이라 한다)은 노후계

획도시정비사업을 하기 위하여 지정권자¹⁴⁾가 지정·고시하는 구역¹⁵⁾으로서, 지정권자는 기본계획에 따라 특별정비계획을 결정하여 특별정비구역을 지정할 수 있으며¹⁶⁾, 특별정비구역으로 지정되는 경우 건축규제 완화, 재건축진단 특례 등 노후계획도시 정비를 위한 각종 특례가 적용될 수 있음.

현행법은 여러 단지를 묶어 특별정비구역으로 지정하고 각종 특례를 부여하여 구역 내 통합적인 재건축 등 통합정비를 유도하기 위해 제정되었는데¹⁷⁾, 이에 따라 현행법은 일정 폭원 이상의 도로 등으로 구획된 일단의 토지 내 단독·공동주택단지 등을 통합적으로 정비할 필요가 있는 구역 등¹⁸⁾ 일정 요건에 해당하는 구역을 특별정비구역으로 지정할

14) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수

15) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “노후계획도시특별정비구역”이란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 노후계획도시정비사업을 하기 위하여 제13조에 따라 지정·고시하는 구역을 말한다.

16) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제11조(노후계획도시특별정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 “지정권자”라 한다)는 노후계획도시특별정비예정구역(이하 “특별정비예정구역”이라 한다)에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역을 제13조에 따라 특별정비계획을 결정하여 노후계획도시특별정비구역(이하 “특별정비구역”이라 한다)으로 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)할 수 있다.

17) 국토교통부, “노후계획도시특별법 본격 시행…정비지구 2027년 첫 착공”, 대한민국 정책브리핑, 2024. 4. 25.

18) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제11조(노후계획도시특별정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 “지정권자”라 한다)는 노후계획도시특별정비예정구역(이하 “특별정비예정구역”이라 한다)에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역을 제13조에 따라 특별정비계획을 결정하여 노후계획도시특별정비구역(이하 “특별정비구역”이라 한다)으로 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)할 수 있다.

1. 양호한 정주환경 확보를 위하여 일정 폭원 이상의 도로 등으로 구획된 일단(一團)의 토지 내의 단독·공동주택단지 등을 통합적으로 정비할 필요가 있는 구역

2. 도시기능 향상을 위하여 주요 역세권 및 상업·업무지구의 복합·고밀개발이 필요한 구역

수 있도록 규정하고 있음.

개정안은 이에 더해 둘 이상의 노후계획도시정비사업을 체계적·계획적으로 함께 시행할 필요가 있는 경우에도 해당 구역을 특별정비구역으로 지정할 수 있도록 하려는 것으로,

이는 복수의 정비사업이 동일한 구역 또는 연결한 구역에서 병행·연계하여 추진될 필요가 있는 경우, 특별정비계획 수립 단계에서 사업시기, 토지이용계획, 기반시설 설치계획, 공공기여 및 비용부담 등을 통합적으로 검토할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

특히 제안이유에서 언급한 장기공공임대주택과 민간아파트가 혼합된 단지의 경우¹⁹⁾, 각 사업이 별도로 추진되면 사업시기, 기반시설 설치 및 비용부담 등의 조정에 어려움이 있을 수 있다는 점에서, 개정안은 복수의 정비사업을 하나의 특별정비계획 안에서 계획·조정할 수 있는 근거

3. 광역교통시설 및 기반시설을 확충 또는 개선하거나 도시의 자족기능 향상을 위하여 개발 및 정비가 필요한 구역

4. 제31조에 따른 이주단지 조성이나 순환용 주택 공급 등 이주대책 추진에 필요한 구역

5. 그 밖에 노후계획도시정비가 필요한 구역으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 구역

「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」

제15조(노후계획도시특별정비구역의 지정) ① 법 제11조제1항제5호에 따른 “대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 구역”이란 다음 각 호의 구역을 말한다.

1. 「택지개발촉진법 시행령」 제2조제3호 각 목에 따른 시설 등 도시의 자족기능 향상을 위한 시설을 설치하기 위하여 필요한 구역

2. 제6조제2호에 따라 수립한 스마트도시 조성을 위한 추진계획의 실행을 위하여 필요한 구역

19) 국토교통부 제출자료에 따르면, 1기 신도시 내 영구임대주택 재건축 대상 13개 단지 중 임대 단독단지는 6개, 영구임대주택과 민간아파트가 혼합된 단지는 7개로 파악됨.

를 명확히 하려는 취지로서 타당한 측면이 있음.

한편, 현행법 제11조제4항은 같은 조 제1항제1호부터 제4호까지의 구역에 관한 세부사항만 대통령령으로 정하도록 하고 있으므로²⁰⁾, 개정안에 따라 신설되는 제5호의 세부기준을 대통령령으로 정하려면 같은 조 제4항의 위임 범위에 제5호를 포함할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 하나의 구역에 임대주택과 분양주택 등 서로 다른 사업여건이 혼재하는 경우 복수 사업을 동시에 추진할 수 있음을 명확히 하여, 노후계획도시 내 임대·분양 혼합단지의 원활한 재건축 추진 기반을 마련하려는 개정안에 동의한다는 입장임.

참고로, 유사한 입법례로 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제6조 제2항제4호는 여러 사업을 체계적·계획적으로 개발할 필요가 있는 경우 재정비촉진지구를 지정할 수 있도록 규정하고 있음²¹⁾.

20) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제11조(노후계획도시특별정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 “지정권자”라 한다)는 노후계획도시특별정비예정구역(이하 “특별정비예정구역”이라 한다)에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역을 제13조에 따라 특별정비계획을 결정하여 노후계획도시특별정비구역(이하 “특별정비구역”이라 한다)으로 지정(변경 지정을 포함한다. 이하 같다)할 수 있다.

1. 양호한 정주환경 확보를 위하여 일정 폭원 이상의 도로 등으로 구획된 일단(一團)의 토지 내의 단독·공동주택단지 등을 통합적으로 정비할 필요가 있는 구역
2. 도시기능 향상을 위하여 주요 역세권 및 상업·업무지구의 복합·고밀개발이 필요한 구역
3. 광역교통시설 및 기반시설을 확충 또는 개선하거나 도시의 자족기능 향상을 위하여 개발 및 정비가 필요한 구역
4. 제31조에 따른 이주단지 조성이나 순환용 주택 공급 등 이주대책 추진에 필요한 구역
5. 그 밖에 노후계획도시정비가 필요한 구역으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 구역

④ 제1항제1호부터 제4호까지의 구역에 관한 세부적인 사항은 대통령령으로 정한다.

21) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

다. 장기공공임대주택 리모델링 및 재정비사업에 대한 공공기
여 적용 제외(안 제30조제3항)

[illegible]

제6조(재정비촉진지구 지정의 요건) ② 제5조에 따른 재정비촉진지구는 다음 각 호의 어느 하나 이상에 해당하는 경우에 지정할 수 있다.

4. 제2조제2호 각 목에 따른 여러 사업을 체계적·계획적으로 개발할 필요가 있는 경우

개정안은 사업시행자가 제11조제1항제5호의 구역에서 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업·재건축사업(이하 “재개발·재건축사업”이라 한다)과 장기공공임대주택의 리모델링 및 재정비사업을 함께 시행하는 경우, 장기공공임대주택의 리모델링 및 재정비사업에는 공공기여에 관한 제30조제2항을 적용하지 아니하도록 하려는 것임(안 제30조제3항).

현행법은 노후계획도시를 광역적·체계적으로 정비하기 위하여 특별정비구역 내 노후계획도시정비사업에 대하여 용적률 등 도시·건축규제 완화 특례를 부여하고 있음²²⁾.

한편, 건축규제 완화로 세대수가 증가할 경우 기반시설 수요도 함께 증가할 수 있으므로, 현행법은 노후계획도시정비사업 중 재개발·재건축사업(제2조제6호가목)의 경우 특별정비계획으로 결정된 용적률 증가분의 일정 비율에 따라 공공주택 및 기반시설 등을 공급하도록 하는 공공기여 제도²³⁾를 함께 규정²⁴⁾하고 있음.

22) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제25조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 지정권자는 특별정비구역에서 다음 각 호의 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있다. 다만, 제3호의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률 최대한도의 100분의 150을 초과할 수 없다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역·용도지구에서의 건축물의 건축 제한
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 제한
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 제한
4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
5. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지의 확보기준

23) 공공기여 제도는 지구단위계획 등 도시계획 결정으로 토지가치가 상승하는 경우 공공시설 설

장기공공임대주택의 리모델링 및 재정비사업은 기존 입주자의 주거 환경 개선과 공공임대주택의 재공급과 관련된 사업이라는 점에서, 일반적인 민간 정비사업과 동일하게 공공기여 의무를 부과할 경우 사업비 부담이 증가하여 사업 추진이 지연될 우려가 있다는 지적이 있는데,

개정안은 안 제11조제1항제5호에 따라 재개발·재건축사업과 장기공공임대주택 리모델링·재정비사업이 하나의 특별정비구역에서 함께 시행되는 경우, 공익성이 강한 장기공공임대주택 정비사업 부분에 대해서는 30조제2항의 규정을 적용하지 않도록 하여 공공기여 부담을 완화하려는 취지로 이해됨.

다만 개정안의 심사 과정에서 다음의 사항을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

치·부지 제공 또는 설치비용 납부 등을 통하여 계획이익을 사회적으로 공유하는 제도로, 개발에 따른 도시기능 향상과 공공성을 확보하기 위한 장치라고 할 수 있음.(국토교통부, 공공기여 가이드라인)

24) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제30조(공공기여) ① 수립권자는 다음 각 호에 따른 공공기여에 관한 사항을 고려하여 특별정비계획을 수립하여야 한다.

1. 공공주택의 공급
2. 기반시설의 설치
3. 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공
4. 제1호에 따른 공공주택의 공급 비용에 해당하는 금액 납부
5. 제2호 및 제3호에 필요한 비용 부담

② 사업시행자는 제2조제6호가목의 사업을 시행하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」에도 불구하고, 특별정비계획으로 결정된 용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀 용적률의 100분의 70 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율로 제1항제1호부터 제3호까지에 따라 공공주택 및 기반시설 등을 건설·설치하여 공급하여야 한다. 다만, 수립권자는 노후계획도시 내 공공주택 및 기반시설 등의 현황 및 계획을 고려하여 사업시행자에게 제1항제4호 및 제5호의 방법으로 이를 갈음하도록 할 수 있다.

안 제30조제3항은 문언상 장기공공임대주택 리모델링·재정비사업에 제30조제2항에 따른 공공기여 의무를 부담하는 규정을 적용하지 아니하도록 하려는 것으로 읽힘.

그런데 현행법 제30조제2항은 사업시행자가 재개발사업·재건축사업을 시행하는 경우 공공기여 의무를 부담하도록 규정하고 있으므로²⁵⁾, 장기공공임대주택의 리모델링·재정비사업은 현행법상 공공기여 의무의 적용대상에 포함되지 않는 것으로 보이는바, 개정안은 이미 적용대상이 아닌 사업을 적용 대상에서 제외하고 있어 문언상 입법적 실익이 크지 않은 측면이 있음.

다만, 국토교통부는 일부 지방자치단체가 임대·분양 혼합단지의 공공기여금 추정 시 임대주택 면적을 포함한 전체 면적을 기준으로 산정하는 등 혼합단지 내 임대주택 부분도 공공기여 부과대상으로 인식되는 실무상 혼선이 발생하고 있어, 개정안은 이를 명확히 하여 임대 단독단지와의 형평성을 제고하려는 취지라는 입장임.

따라서 입법취지가 재개발사업·재건축사업과 장기공공임대주택 리

25) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

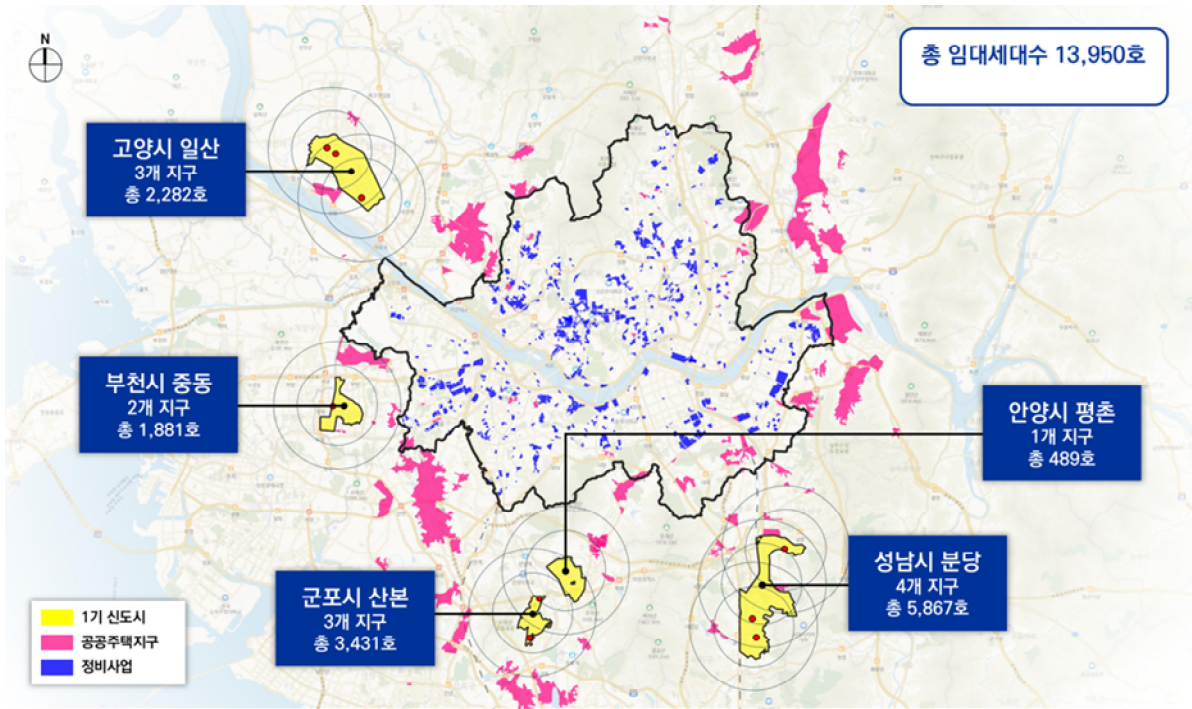
제30조(공공기여) ② 사업시행자는 제2조제6호가목의 사업을 시행하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」에도 불구하고, 특별정비계획으로 결정된 용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀 용적률의 100분의 70 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율로 제1항제1호부터 제3호까지에 따라 공공주택 및 기반시설 등을 건설·설치하여 공급하여야 한다. 다만, 수립권자는 노후계획도시 내 공공주택 및 기반시설 등의 현황 및 계획을 고려하여 사업시행자에게 제1항제4호 및 제5호의 방법으로 이를 갈음하도록 할 수 있다.

모델링·재정비사업이 하나의 특별정비구역에서 함께 시행되는 경우 공공기여 산정 과정에서 장기공공임대주택 리모델링·재정비사업 부분을 제외하려는 것이라면, 이러한 취지가 명확히 드러나도록 자구를 수정할 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5579

참고 1

1기 신도시 장기공공임대주택 현황



구분	단지명	유형	세대수(호)		필지현황	용도지역	사용승인	기존용적률	기준용적률
성남 분당	목련1	단독	영구	1,460	단독필지	3종일반	'95(31년)	136.24%	300%
	한솔7	단독	영구	1,668	단독필지	3종일반	'95(31년)	128.31%	
	청솔6	단독	영구	1,250	단독필지	3종일반	'95(31년)	-	
	하안6	단독	공임50	1,489	단독필지	3종일반	'93(33년)	-	
고양 일산	문촌7	혼합	영구 분양	645 505	임대/분양 동 분리	3종일반	'94(32년)	132.45%	300%
	문촌9	혼합	영구 분양	496 416	임대/분양 동 분리	3종일반	'94(32년)	132.23%	
	흰돌4	단독	영구	1,141	단독필지	2종일반	'96(30년)	124.68%	220%
	안양 평촌	부흥관악	단독	영구	489	단독필지	2종일반	'94(32년)	188.02%
군포 산본	매화14	혼합	영구(매화1) 분양(매화2)	1,340 507	1,2차단지 분리	3종일반	'94(32년)	148.9%	330%
	주몽10	혼합	영구 분양	1,191 927	임대/분양 동 분리	3종일반	'92(34년)	203.7%	
	가야5	혼합	영구(가야2) 분양(가야3)	900 949	임대/분양 단지 분리	3종일반	'95(31년)	197.0%	
부천 중동	덕유마을	혼합	영구(덕유1)	956	임대/분양 단지 분리	3종일반	'93(33년)	206.11%	350%
			분양(덕유2)	509					
			분양(덕유4)	1,046					
	한라1,2	혼합	영구(한라1) 분양(한라2)	925 1,246	임대/분양 단지 분리	3종일반	'93(33년)	207.95%	
합계			20,055(임대 13,950)						