



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 비수도권에 대한 특례 부여 》

■ 장철민의원 대표발의(의안번호 제2217832호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I . 장철민의원 대표발의(제2217832호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 기본방침에 비수도권 노후계획도시정비 활성화 사항 추가 (안 제5조제6호의2 신설)	2
나. 비수도권 특별정비구역의 용적률 완화 상한 확대 및 공공기여 비율 상한 축소(안 제25조제2항 및 제30조제2항)	8
다. 비수도권 리모델링사업 세대수 증가 상한 확대 (안 제27조)	14
라. 부칙	18

I. 장철민의원 대표발의(제2217832호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 장철민의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 3. 30.

다. 회 부 일 : 2026. 3. 31.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 분당, 일산, 부산 해운대, 대전 둔산 등 조성된 지 20년 이상 경과한 노후계획도시를 광역적·체계적으로 정비하기 위해 각종 특례 규정 등을 마련하여 정비사업의 활성화를 도모하고 있음.

그런데 비수도권 지역은 수도권과 달리 정비사업의 사업성이 낮아 상대적으로 정비속도가 부진한 상황인데, 이들 노후계획도시는 지역 내 인프라가 가장 우수한 핵심 거점지역으로 정비가 지연될 경우 지역 전체의 활력이 떨어지고 공동화 현상을 초래할 수 있어 비수도권 정비사업에 대해서는 추가적인 혜택이 필요하다는 의견이 제기됨.

이에 비수도권 지역 내 정비사업에 대하여 용적률 및 세대수 상한을 추가로 완화하고 공공기여 비율을 축소할 수 있는 근거를 마련함으로써 비수도권 노후계획도시의 정비사업 활성화에 기여하려는 것임(안 제25조제2항 신설 등).

3. 검토의견

가. 기본방침에 비수도권 노후계획도시정비 활성화 사항 추가 (안 제5조제6호의2 신설)

현 행	개 정 안
제5조(기본방침의 내용) 기본방침에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한 다. 1. ~ 6. (생 략) <u><신 설></u> 7. ~ 13. (생 략)	제5조(기본방침의 내용) ----- ----- ----. 1. ~ 6. (현행과 같음) <u>6의2. 수도권(「수도권정비계획법」</u> <u>제2조제1호의 수도권을 말한다. 이</u> <u>하 같다) 외의 지역 내 노후계획</u> <u>도시정비 활성화에 관한 사항</u> 7. ~ 13. (현행과 같음)

개정안은 노후계획도시정비기본방침에 “수도권¹⁾ 외의 지역 내 노후
계획도시정비 활성화에 관한 사항”을 포함하도록 하려는 것임(안 제5조
제6호의2 신설).

「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」은 조성된 지 20년 이
상 경과한 노후계획도시²⁾를 광역적·체계적으로 정비하기 위하여 건축

1) 「수도권정비계획법」 제2조제1호의 수도권을 말하는 것으로, 서울특별시, 인천광역시, 경기도
가 이에 해당함.

2) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “노후계획도시”란 대규모 주택공급 등을 목적으로 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업
등 대통령령으로 정하는 사업에 따라 조성 후 20년 이상 경과하고 면적이 대통령령으로 정하는
바에 따라 100만 제곱미터 이상인 지역으로 제6조에 따라 노후계획도시정비기본계획이 수립된

규제 완화, 안전진단 면제·완화, 공공기여 등 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “「도시정비법」”이라 한다)상 일반적인 정비사업과 구별되는 특례를 규정하고 있음.

현행법상 노후계획도시정비사업³⁾은 국토교통부장관이 수립하는 노후계획도시정비기본방침(이하 “기본방침”이라 한다)을 토대로 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 “기본계획 수립권자”라 한다)가 노후계획도시정비기본계획⁴⁾(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립하고, 이후 특별정비계획의 수립 및 노후계획도시특별정비구역(이하 “특별정비구역”이라 한다)의 지정, 관계 법률에 따른 인가·승인·허가 등의 절차를 거쳐 추진되는 구조임.

지역을 말한다.

3) 「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
- 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

4) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “노후계획도시정비기본계획”이란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 관할 구역에 있는 군의 군수는 제외한다. 이하 같다)가 노후계획도시정비기본방침에 따라 관할 구역 내 노후계획도시의 기본적인 정비방향 등을 설정하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.

기본방침은 국토교통부장관이 노후계획도시의 도시기능 향상 및 정주여건 개선을 종합적·체계적·효율적으로 추진하기 위하여 수립하는 국가의 정책추진방향⁵⁾으로, 국토교통부장관은 10년 단위로 기본방침을 수립하고, 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본방침에 반영하여야 함⁶⁾.

현행법상 기본방침이 국가 차원에서 노후계획도시정비의 목표와 정책추진방향을 제시하는 계획이라면,

기본계획은 수립권자가 기본방침에 따라 개별 노후계획도시의 공간적 범위, 단계별 추진계획, 건축물의 밀도계획 등을 구체화⁷⁾하고, 이후

5) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “노후계획도시정비기본방침”이란 국토교통부장관이 노후계획도시의 도시기능 향상 및 정주여건 개선을 종합적·체계적·효율적으로 추진하기 위하여 수립하는 국가의 정책추진방향을 말한다.

6) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제4조(노후계획도시정비기본방침의 수립) ① 국토교통부장관은 노후계획도시의 도시기능 향상과 미래도시로의 전환을 위하여 노후계획도시정비기본방침(이하 “기본방침”이라 한다)을 10년 단위로 수립하고, 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본방침에 반영하여야 한다.

② 국토교통부장관은 기본방침을 수립하거나 변경하려면 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수의 의견을 듣고, 제8조제1항에 따른 노후계획도시정비특별위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

7) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제7조(기본계획의 내용) ① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 기본계획의 대상이 되는 노후계획도시의 공간적 범위
2. 기본계획의 목표 및 추진방향
3. 기존 개발계획의 달성도와 미비점 평가
4. 미래도시로의 전환, 도시기능 향상 및 정주여건 개선을 위한 공간구조 개선 계획
5. 광역교통시설 및 기반시설 정비에 관한 계획
6. 노후계획도시특별정비예정구역의 공간적 범위 등 지정에 관한 사항
7. 노후계획도시정비사업의 단계별 추진계획
8. 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
9. 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택(이하 “공공주택”이라 한다)의 공급, 기반시

특별정비계획 수립 및 특별정비구역 지정·고시의 기초⁸⁾가 되는 계획이라는 점에서 기본방침에 어떠한 사항을 포함할 것인지는 개별 노후계획도시의 정비방향 및 사업 추진 여건에 영향을 미칠 수 있음.

한편 현행법은 기본방침에 포함되어야 할 사항들을 명시⁹⁾하고 있는

설의 설치, 도시기능 향상에 필요한 부지의 확보 또는 시설의 설치·제공, 그 밖에 필요한 비용의 부담 등 공공기여에 관한 사항

10. 제18조에 따른 노후계획도시정비선도지구의 지정계획
11. 이주대책 및 부동산가격 안정화 계획
12. 저탄소 녹색도시로의 전환을 위한 추진계획
13. 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재의 사용 등 재활용 촉진계획
14. 그 밖에 노후계획도시의 체계적 정비를 위하여 대통령령으로 정하는 사항

8) 「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

제13조(특별정비계획의 결정 및 특별정비구역의 지정·고시) ① 지정권자는 특별정비계획을 결정하거나 특별정비구역을 지정하려면 지방위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제12조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

(생략)

③ 지정권자는 제11조에 따라 특별정비구역을 지정하거나 제12조에 따라 특별정비계획을 수립하여 결정한 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

④ 지정권자는 제3항에 따라 특별정비계획을 포함한 특별정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부장관에게 그 내용을 보고하여야 한다.

9) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제5조(기본방침의 내용) 기본방침에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 노후계획도시정비의 목표 및 기본방향에 관한 사항
2. 노후계획도시의 현황 및 정비 필요성 등 조사·분석에 관한 사항
3. 노후계획도시의 미래도시로의 전환, 도시기능 향상 및 정주여건 개선을 위한 기본 전략
4. 노후계획도시정비사업의 원활한 추진을 위한 절차 및 체계 등에 관한 사항
5. 노후계획도시정비에 관한 국가의 시책
6. 광역교통시설·기반시설의 확충 및 개량에 관한 사항
7. 노후계획도시정비사업에 필요한 특례 및 공공기여에 관한 사항
8. 노후계획도시특별정비구역의 지정 기준 등에 관한 사항

데, 개정안은 기본방침에 포함되어야 할 사항으로 “수도권 외의 지역 내 노후계획도시정비 활성화에 관한 사항”을 추가함으로써, 기본계획 및 특별정비계획 수립 과정에서 비수도권 지역의 정비 필요성과 사업 여건을 보다 체계적으로 고려하도록 하여 비수도권 노후계획도시에서의 정비사업을 촉진하려는 취지로 이해됨.

【 수도권 및 비수도권 노후계획도시 정비 추진 현황 】

구분	지역명	기본계획 수립 여부	주민공람 여부	지방의회 의견청취 여부	지방위원 회 심의 여부	승인·고 시 여부	선도지구 지정 여부	특별정비 구역 지정 여부	향후 일정
수도권	성남	23.3.	24.9.	24.11.	24.12.	25.6.	24.11	26.1.	
	고양	23.3.	24.9.	24.9.	25.4.	25.6.	24.11	X	
	안양	23.3.	24.8.	24.9.	25.3.	25.4.	24.11	25.12.	
	부천	23.8.	24.8.	24.11.	24.12.	24.12.	24.11	26.6.	
	군포	23.3.	24.8.	24.10	24.12.	25.1.	24.11	25.12	
	인천	24.10.	25.12.	26.1.	X	X	X	X	X
	서울	25.5.	X	X	X	X	X	X	X
	안산	24.6.	X	X	X	X	X	X	X
비수도권	부산	24.7.	25.7.	25.11.	25.12.	26.4.	X	X	X
	대전	24.11.	25.11.	26.1.	26.5.	X	X	X	X
	충주	25.9.	X	X	X	X	X	X	X
	김해	25.4.	X	X	X	X	X	X	X

※ 자료: 국토교통부

9. 제18조에 따른 노후계획도시정비선도지구의 지정 원칙 및 지원에 관한 사항
10. 이주단지 조성, 순환용 주택 공급 등 이주대책 수립에 관한 사항
11. 저탄소 녹색도시로의 전환 등에 관한 사항
12. 건설폐기물 및 자원순환 등에 관한 사항
13. 그 밖에 노후계획도시의 체계적·효율적 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

다만, 국토교통부는 재건축사업의 사업성은 수도권·비수도권의 차이로 발생하는 것이 아니라 토지·주택가치, 분양가능성, 공사비 등에 따라 복합적으로 결정되는 것이며, 일부 비수도권 노후계획도시는 수도권 내 주요 노후계획도시보다 빠른 속도로 정비사업이 추진 중이라는 점¹⁰⁾을 고려할 때 개정안에 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

따라서 개정안의 취지와 국토교통부 의견을 종합적으로 고려하여 입법 여부를 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

10) 수원 영통, 용인 수지, 안산 반월 등 기본계획 안 마련 중('24.6~ 7월 착수)
부산 해운대 기본계획 수립 완료('26.4), 대전 둔산 기본계획 주민공람 완료('25.12)

나. 비수도권 특별정비구역의 용적률 완화 상한 확대 및 공공
기여 비율 상한 축소(안 제25조제2항 및 제30조제2항)

현행	개정안
제25조(건축규제의 완화 등에 관한 특별) 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.	제25조(건축규제의 완화 등에 관한 특별) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u><단서 삭제></u>
1. ~ 5. (생략)	1. ~ 5. (현행과 같음)
<u><신설></u>	② 지정권자는 제1항제3호에 따라 용적률의 제한을 완화하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률 최대한도 대비 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 초과하여 용적률을 완화할 수 없다. 1. 특별정비구역이 수도권에 있는 경우: 100분의 150 2. 특별정비구역이 수도권이 아닌 지역에 있는 경우: 100분의 180
② (생략)	③ (현행 제2항과 같음)
③ 제2항에 따른 도시혁신구역의 지정 등에 관한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3제2항·제3항·제5항 및 제40조의6제1	④ 제3항에----- ----- ----- ----- -----

항·제2항을 준용한다. 제30조(공공기여) ① (생략) ② 사업시행자는 제2조제6호가목의 <u>사업</u>을 시행하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」에도 불구하고, 특별정비계획으로 결정된 용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀 <u>용적률의 100분의 70 이하의 범위</u>에서 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. <u><신설></u> <u><신설></u> ③ ~ ⑤ (생략)	-----. 제30조(공공기여) ① (현행과 같음) ② ----- <u>-사업(이하 “재개발사업등”이라 한다)-</u>----- ----- ----- <u>--용적률 대비 다음 각 호의 구분에 따른 비율의-</u>----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- ----- -----. <u>1. 재개발사업등이 수도권에서 시행되는 경우: 100분의 70 이하</u> <u>2. 재개발사업등이 수도권이 아닌 지역에서 시행되는 경우: 100분의 35 이하</u> ③ ~ ⑤ (현행과 같음)
--	---

개정안은 특별정비구역에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “「국토계획법」”이라 한다) 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률 제한을 완화하는 경우, 최대한도 대비 완화할 수 있는 용적률의 비율을 수도권은 현행과 같이 100분의 150으로 유지하고, 수도권이 아닌 지역은

100분의 180으로 확대하려는 것임(안 제25조제2항)

또한 사업시행자가 「도시정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업(제2조제6호가목)을 시행하는 경우, 공공기여 비율 상한을 수도권은 현행과 같이 용적률 증가분¹¹⁾의 100분의 70 이하로 유지하고, 비수도권은 100분의 35 이하로 축소하려는 것임(안 제30조제2항).

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

다만, 용적률¹²⁾이 완화될 경우 세대수 및 개발밀도 증가로 이어질 수 있으므로, 현행법은 「국토계획법」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률 최대한도의 100분의 150을 초과할 수 없도록 상한을 두고 있음¹³⁾.

한편, 용적률 완화로 세대수가 증가할 경우 교통, 학교, 공원, 상하수도 등 기반시설 수요도 함께 증가할 수 있으므로, 현행법은 노후계획도

11) 특별정비계획으로 결정된 용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀 용적률을 의미함.

12) 대지면적에 대한 연면적의 비율을 의미하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 같은 법 시행령은 용도지역별 용적률의 한도를 규정하고 있음.

13) 「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.

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 제한

시정비사업 중 재개발·재건축사업의 경우 용적률 완화로 발생하는 개발이익의 일부를 공공주택 및 기반시설 등으로 환원하도록 하는 공공기여 제도¹⁴⁾를 함께 규정¹⁵⁾하고 있음.

【 용적률 완화 상한 및 공공기여 비율 상한 비교 】

항목	구분	현행	개정안
용적률 완화 상한	수도권 특별정비구역	100분의 150 이하	100분의 150 이하
	비수도권 특별정비구역		100분의 180 이하
공공기여 비율 상한	수도권 재개발·재건축 사업	용적률 증가분의 100분의 70 이하	용적률 증가분의 100분의 70 이하
	비수도권 재개발·재건축 사업		용적률 증가분의 100분의 35 이하

※ 자료: 개정안 및 현행법 재구성

14) 공공기여 제도는 지구단위계획 등 도시계획 결정으로 토지가치가 상승하는 경우 공공시설 설치·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)

15) 「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.

개정안은 비수도권 특별정비구역의 용적률 완화 상한을 현행 100분의 150 이하에서 100분의 180 이하로 확대하는 동시에, 비수도권 재개발사업 및 재건축사업에 대한 공공기여 부담을 완화하여 비수도권 정비사업의 사업성을 제고하려는 취지로 이해됨.

정비사업의 사업성은 일반분양 가능 물량, 분양가격, 공사비, 금융비용, 각종 부담금 등 수입·비용 요인에 따라 달라지는데, 용적률 완화는 공급 가능 주택 수 및 일반분양 여력을 확대하여 노후계획도시정비사업의 사업성을 높일 수 있고,

공공기여 부담을 완화할 경우 조합원의 부담금 부담을 낮추고 사업추진 동의를 확보하는 데 도움이 될 수 있어, 비수도권 내 노후계획도시정비사업 추진 가능성을 높이는 데 기여할 수 있는 측면이 있음.

다만, 개정안의 심사 과정에서 다음 사항을 함께 검토할 필요가 있음.

첫째, 용적률 완화가 이루어질 경우 세대수 증가에 따라 기반시설 수요가 증가할 수 있는데, 개정안은 비수도권 특별정비구역의 용적률 완화 상한을 확대하면서도 공공기여 비율 상한을 축소하려는 것이므로, 기반시설 부담 및 설치 비용 증가 우려가 커질 수 있다는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 비수도권 노후계획도시 중에서도 입지 여건이 우수하여 충분한 사업성이 예상되는 지역이 있을 수 있는데, 이러한 지역에게까지 비수도권이라는 이유로 일률적으로 용적률 완화 상한을 확대하고 공공기여 비율 상한을 낮출 경우 개발이익 환수의 형평성 문제가 제기될 수 있을 것으로 보임.

이에 대하여 국토교통부는 인근 조망권 확보 등 주변 여건을 고려할 때 개정안상 용적률 완화 상한까지 건축계획을 수립하기 어려운 경우가 있어 개정 실익이 크지 않을 수 있고, 용적률 완화와 공공기여 축소가 기반시설 부족과 정주여건 악화로 이어질 우려가 있다는 입장임.

아울러 비수도권 지방자치단체는 수도권 주요 지방자치단체에 비해 재정자립도가 낮은 경우가 많아¹⁶⁾, 정비사업 이후 부족한 기반시설 확충 비용 확보에 한계가 있을 수 있다는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

16) ('25 재정자립도) 서울: 73.6%, 경기: 55.7%, 인천: 49.25%/ 대전: 41.1%, 부산: 42.7%, 울산: 46.1%

다. 비수도권 리모델링사업 세대수 증가 상한 확대(안 제27조)

현행	개정안
제27조(리모델링사업에 대한 특례) 지정권자는 특별정비구역 내에서 시행되는 「주택법」 제2조제25호다목에 따른 세대수 증가형 리모델링 사업이 제30조에 따른 도시기능 향상을 위한 공공기여를 포함할 경우 「주택법」 제2조제25호다목에서 정하고 있는 세대수 증가 <u>상한의 100분의 140 이하의</u> 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방위원회의 심의를 거쳐 완화하여 적용할 수 있다.	제27조(리모델링사업에 대한 특례) -- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>상한 대비</u> <u>다음 각 호의 구분에 따른 비율의</u> -- ----- ----- -----.
<신 설>	1. 특별정비구역이 수도권에 있는 경우: 100분의 140 이하
<신 설>	2. 특별정비구역이 수도권이 아닌 지역에 있는 경우: 100분의 160 이하

개정안은 특별정비구역 내에서 시행되는 「주택법」 제2조제25호다목에 따른 세대수 증가형 리모델링사업(이하 “세대수 증가형 리모델링사업”이라 한다)이 공공기여를 포함하는 경우, 세대수 증가 상한 완화 범위를 수도권은 현행과 같이 100분의 140 이하로 유지하고, 비수도권은 100분의 160 이하로 확대하려는 것임(안 제27조).

【 세대수 증가형 리모델링사업 특례 비교 】

구분	「주택법」상 기본 상한	현행법	개정안
수도권 특별정비구역	기존 세대수의 15% 이내	100분의 140 이하	100분의 140 이하
비수도권 특별정비구역			100분의 160 이하

세대수 증가형 리모델링사업은 「주택법」상 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위하여 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가시키는 증축 행위를 내용으로 하는 사업으로, 기존 건축물의 전면 철거를 전제로 하는 재건축사업과 달리 기존 공동주택을 전제로 주거기능을 개선하는 정비방식이라는 특성이 있음.

현행법은 특별정비구역 내에서 시행되는 「주택법」 제2조제25호다목에 따른 세대수 증가형 리모델링사업¹⁷⁾이 공공기여를 포함하는 경우, 「주택법」에서 정하고 있는 세대수 증가 상한¹⁸⁾의 100분의 140 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방노후계획도시정비위원회

17) 「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.

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

18) 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내가 세대수 증가의 상한임.

(이하 “지방위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 완화하여 적용할 수 있도록 함으로써 리모델링사업의 활성화를 도모하고 있음.

비수도권 노후계획도시 중 재개발·재건축사업의 사업성이 충분하지 않은 일부 단지의 경우 리모델링사업이 현실적인 대안이 될 수 있으므로, 개정안과 같은 세대수 증가 상한 완화는 리모델링사업의 활용 가능성을 높여 비수도권 내 노후계획도시정비사업을 촉진하는 효과가 있을 수 있음.

다만, 리모델링사업은 기존 건축물을 전제로 세대수와 주거밀도를 증가시키는 방식이므로, 세대수 증가 폭 확대 시 구조안전성, 주차·교통여건 및 기반시설 수용능력 등에 대한 검토가 필요할 것으로 보임.

「주택법」은 증축형 리모델링¹⁹⁾에 대하여 안전진단을 실시하도록 하고, 수직증축형 리모델링의 경우에는 구조안전의 적정성 여부 등에 관하여 전문기관의 안전성 검토를 받도록 규정하고 있으므로, 세대수 증가 상한 확대는 구조안전성 확보를 전제로 검토될 필요가 있음²⁰⁾.

19) 세대수 증가형 리모델링은 증축형 리모델링에 포함되고, 「주택법」 제2조제25호다목 단서는 세대수 증가형 리모델링 중 수직으로 증축하는 행위를 “수직증축형 리모델링”으로 규정하고 있음.

20) 「주택법」

제68조(증축형 리모델링의 안전진단) ① 제2조제25호나목 및 다목에 따라 증축하는 리모델링(이하 “증축형 리모델링”이라 한다)을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 요청하여야 하며, 안전진단을 요청받은 시장·군수·구청장은 해당 건축물의 증축 가능 여부의 확인 등을 위하여 안전진단을 실시하여야 한다.

④ 시장·군수·구청장은 제66조제1항에 따라 수직증축형 리모델링을 허가한 후에 해당 건축물의 구조안전성 등에 대한 상세 확인을 위하여 안전진단을 실시하여야 한다. 이 경우 안전진

또한 세대수 증가는 교통·주차·학교·공원 등 기반시설 수요 증가와 연결될 수 있으므로, 세대수 증가 상한을 확대할 경우 기반시설 수용능력도 함께 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 리모델링사업의 세대수 증가는 수직증축에 따른 구조안정성 문제와 별동 증축으로 인한 주거환경 악화를 유발할 수 있으며, 현행 최대 세대수 증가 상한을 넘어서는 계획수립이 현실적으로 어렵다는 점에서 실효성이 부족하여 신중한 검토가 필요하다는 입장임²¹⁾.

단을 의뢰받은 기관은 제2항에 따른 건축구조기술사와 함께 안전진단을 실시하여야 하며, 리모델링을 하려는 자는 안전진단 후 구조설계의 변경 등이 필요한 경우에는 건축구조기술사로 하여금 이를 보완하도록 하여야 한다.

21) 국토교통부에 따르면 현재까지 노후계획도시정비사업 중 리모델링 사업 추진이 진행된 적은 없음.

라. 부칙

개 정 안
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(건축규제 완화 특례 및 공공기여 등에 관한 적용례) 제25제2항, 제27조 및 제30조제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 노후계획도시정비사업에 대한 사업시행계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

개정안은 이 법을 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행하도록 하고, 제25조제2항, 제27조 및 제30조제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 노후계획도시정비사업에 대한 사업시행계획인가를 신청하는 경우부터 적용하도록 규정하고 있음(안 부칙 제1조 및 제2조).

법 시행의 안정성 등을 고려할 때 시행일 및 적용례를 규정할 필요성이 있으나, 개정안의 경우 다음의 사항을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 비수도권 특별정비구역의 용적률 완화 상한, 세대수 증가형 리모델링사업의 세대수 증가 상한 및 공공기여 비율이 변경될 경우 관련 대통령령 등 하위법령 정비가 필요할 것으로 보이는바, 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 조정하는 방안을 검토할 필요가 있음.

둘째, 개정안 부칙은 제25조제2항, 제27조 및 제30조제2항의 개정규정

을 “이 법 시행 이후 노후계획도시정비사업에 대한 사업시행계획인가를 신청하는 경우”부터 적용하도록 하고 있음.

그런데 노후계획도시정비사업에는 「도시 및 주거환경정비법」상 재개발사업·재건축사업 외에도 「주택법」상 리모델링사업, 「공공주택특별법」상 공공주택사업, 「도시개발법」상 도시개발사업 등이 포함되어 있고, 이들 사업은 각각 행위허가, 사업계획승인, 지구계획 승인, 실시계획인가 등 서로 다른 절차를 규정하고 있는바, 개별 사업유형에 부합하도록 적용례 문구를 정비할 필요가 있을 것으로 보임.

셋째, 안 부칙 제2조에서 “제25제2항”이라고 규정되어 있는데, 이는 “제25조제2항”의 오타로 보이므로 자구 수정이 필요함.

문 의 처
02)6788-5579

참고

수도권 및 비수도권 노후계획도시 현황

구분	지역명	조성시기	경과연수	면적	세대수	인구	평균 용적률	비고
수도권	성남	'96년	30년	1,964만 ㎡	14만호	33만명	184%	분당신도시
	고양	'95년	31년	1,538만 ㎡	10만호	24만명	169%	일산신도시
	안양	'96년	30년	519만 ㎡	5만호	13만명	204%	평촌신도시
	부천	'95년	31년	541만 ㎡	6만호	14만명	216%	중동신도시
	군포	'95년	31년	425만 ㎡	4만호	11만명	207%	산본신도시
	인천	'91년	35년	125만 ㎡	0.9만호	1.9만명	209%	구월
		'92년~'94년	32년이상	657만 ㎡	5.3만호	13.6만 명	143%	연수·선학
		'88년~'92년	34년이상	157만 ㎡	1.9만호	4.2만명	199%	만수1·2·3
		'89년~'99년	27년이상	162만 ㎡	2.1만호	4.8만명	229%	갈산·부평·부 개
		'88년	38년이상	169만 ㎡	2.1만호	5.0만명	245%	계산
	서울	'96년	30년	200만 ㎡	3.1만호	5.5만명	209%	가양·등촌
		'01년	25년	103만 ㎡	1.2만호	2.2만명	198%	신내
	안산	'77년~'06년	20년이상	4,294만 ㎡	23.7만호	62.4만 명	174%	1단계, 2단계
비수도권	부산	'99년	27년	271만 ㎡	3.2만호	7.5만명	235%	화명·금곡
		'97년	29년	305만 ㎡	3.6만호	8.4만명	250%	해운대
	대전	'92년	34년	868만 ㎡	7.4만호	15.8만 명	224%	둔산
		'87년~'99년	27년이상	273만 ㎡	2.7만호	5.9만명	227%	송촌·중리·법 동
	충주	'89년~'95년	31년이상	137만 ㎡	0.7만호	1.5만명	211%	금릉·금제·충 의
	김해	'87년~'00년	26년이상	545만 ㎡	4.4만호	10.7만 명	224%	북부·내동·내 외
		'01년	25년	463만 ㎡	2.9만호	7.6만명	210%	장유
		'87년~'90년	36년이상	105만 ㎡	1.2만호	2.7만명	278%	삼방·어방