

정부의 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법(안)」 주요 내용

국토교통부는 2022. 2. 7. 분당 등 1기 신도시 등의 광역적 정비를 위한 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법(안)」(이하 ‘노후도시정비법’)의 주요 골자를 확정하여 발표하였습니다(구체적인 발의일 등은 미정).

국토교통부의 발표에 따르면, 노후도시정비법이 적용되는 ‘노후계획도시’는 「택지개발촉진법」 등 관계 법령에 따른 택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 100만m² 이상의 택지를 말하므로, 1기 신도시뿐만 아니라 수도권 택지지구, 지방 거점 신도시 등도 노후도시정비법의 적용대상에 포함됩니다.

노후도시정비법에 따른 사업은 (1) 국토교통부의 기본방침 수립, (2) 지방자치단체의 기본계획 수립, (3) 지정권자의 특별정비구역 지정, (4) 도시정비법 등에 따른 세부 사업 시행 순으로 진행될 예정입니다.

〈 노후계획도시정비 추진체계도〉



노후도시정비사업은 시장·군수 등 지정권자가 기본계획에 따라 특별정비구역을 지정함으로써 본격적으로 개시된다고 볼 수 있는데, 특별정비구역의 지정을 통해 신법이 의도하는 대규모 블록 단위 통합정비, 역세권 복합·고밀개발 등이 구체화될 것으로 예상됩니다. 국토교통부 발표에 따르면, 구역 지정은 주민 지정 제안과 지정권자의 직권 지정이 모두 가능합니다.

나아가 노후도시정비법은 특별정비구역에 대해 ① 재건축 안전진단 면제 또는 완화, ② 용적률, 용도지역 등 도시·건축규제 완화, ③ 통합심의 절차 적용 등 절차 간소화 등의 여러 특례와 지원 조치를 예정하고 있습니다. 다만 세부적인 완화 조치의 내용은 아직 발표되지 않았고, 시행령 단계에서 보다 구체화될 것으로 예상됩니다.

한편 특별정비구역으로 지정되더라도 세부적인 사업은 개별적인 개발법령(가령 재건축에 관한 도시정비법, 도시개발 사업에 관한 도시개발법 등)에 따르게 되는데, 특별정비구역은 다수 단지를 통합 정비하기 때문에, 국토교통부는 원활한 사업 추진을 위해 기본적으로 하나의 사업시행자(조합 등)가 사업을 추진할 수 있는 범위 내로 구역을 설정할 계획이라고 합니다. 만약 자체적으로 하나의 조합 구성이 어려울 경우 시장·군수가 통합 조합, 신탁업체, 공공기관 등을 단일사업시행자로 지정하고, 불가피하게 다수 사업시행자가 사업을 시행하는 경우에는 사업을 전반적으로 관리하고 사업시행자를 지원하는 총괄사업관리자 제도를 도입할 예정입니다.

노후도시정비법은 1기 신도시 등 계획도시의 특수성을 고려하여 도시 차원의 광역적인 정비를 목표로 하는 데 특징이 있습니다. 기존의 도시정비법으로는 광역적인 개발이 불가능하고 사업성 확보도 어려우므로, 신법을 통해 여러 혜택을 부여하여 사업성을 높이고, 여러 단지의 통합적 개발을 가능하게 하는 데 노후정비법 제정의 목적이 있다고 할 것입니다.

이러한 사업목표는 2000년대 초중반 유행한 뉴타운 사업의 목표와도 비슷하다고 볼 수 있는데, 실제 노후도시정비법의 구체적인 내용은 뉴타운 사업의 근거법률인 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」과 유사한 면이 있습니다. 가령 지정권자의 직권에 기한 정비구역 지정, 정비사업을 위한 각종의 특례, 총괄사업관리자 제도, 개발이익환수 제도 등은 기존의 뉴타운 사업에서 그 유례를 찾아볼 수 있습니다.

* * *

저희 법무법인(유한) 태평양은 뉴타운 사업을 비롯한 각종의 도시정비사업에서 독보적인 역량을 보유하고 있고, 이러한 경험을 바탕으로 향후의 노후도시정비사업에서도 최고의 법률서비스를 제공할 준비가 되어 있습니다. 관련하여 문의사항이 있으시면 언제든지 저희 법무법인에 연락 주시기 바랍니다.

관련 구성원

이 형 석

변호사

T 02.3404.0145

E hyungsuk.lee@bkl.co.kr

오 정 면

변호사

T 02.3404.0151

E jungmyun.oh@bkl.co.kr

송 재 우

변호사

T 02.3404.0193

E jaewoo.song@bkl.co.kr

범 현

변호사

T 02.3404.0194

E hyun.beom@bkl.co.kr

박 철 규

변호사

T 02.3404.0657

E chouikyoo.park@bkl.co.kr

최 철 민

변호사

T 02.3404.7637

E cheolmin.choi@bkl.co.kr