



# 노후계획도시정비 본격 추진을 위한 기틀 마련 중동·산본 신도시 정비사업 밑그림 제시

- 국가의 노후계획도시정비 정책 방향이자 가이드라인인 기본방침(국토부) 공개
- 14일 중동, 산본을 시작으로 노후계획도시정비기본계획(안) 순차 발표
- 8.8대책 적용으로 정비속도 더욱 제고, '27년 첫 착공목표 차질없이 추진

□ 노후계획도시정비 세부계획 수립을 위한 정부 가이드라인과 중동·산본 신도시의 도시정비기본계획안이 공개되었다.

- 국토교통부(장관 박상우)는 8월 13일 서울에서 국토부-경기도-1기 신도시 각 지자체가 참여하는 상설 협의체 회의\*를 개최하여, 노후계획도시정비 기본방침(안)을 공유하고, 중동 및 산본 신도시의 기본계획(안) 등 도시정비 비전과 전략, 이주대책·광역교통 등의 준비상황을 점검하였다.

\* 국토부 국토도시실장, 경기도 도시주택실장 및 각 지자체 부시장급 참석

## 1. 질서있는 정비사업 추진을 위한 기반 마련 (노후계획도시정비기본방침)

- 노후계획도시정비기본방침이란 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」(이하 특별법)에 따라 국토부 장관이 10년 단위로 수립하는 정부의 정책 방향이며, 전국 노후계획도시 기본계획 수립의 가이드라인이다.
- 이번 기본방침(안)은 특별법 시행 이후 최초 수립되는 것으로, 과거 공공주도로 개발한 대규모 택지들이 직면하고 있는 노후화 문제를 해소하기 위한 정책적 비전과 구체적인 방법론을 제시했다는 의의가 있다.
- 국토부는 14일부터 지자체에 기본방침(안)을 공개하여 의견조회를 실시(8.14~9.12)한다. 이후 의견수렴과 노후계획도시정비특별위원회 심의를 거쳐 10~11월 중 기본방침을 최종 수립할 계획이다.

## (1) 비전·목표 등 주요 내용

- 기본방침(안)은 노후계획도시정비의 목표·기본방향·기본전략, 절차 및 체계, 국가의 시책, 기본계획의 수립기준 등을 제시한다.
- 이번 기본방침(안)은 “**도시는 새롭게, 삶은 쾌적하게, 노후계획도시 재창조**”라는 비전 아래, ①도시공간 재구조화를 통한 도시경쟁력 강화, ②통합정비 기반의 도시·정주환경 개선, ③혁신기술이 주도하는 미래도시 전환, ④체계적·단계적 정비를 통한 시장안정 등 4가지를 정책 목표로 제시했다. [붙임] 참조

## (2) 이주대책

- 국토부는 “**先 공급확대+後 이주수요 관리**”의 원칙 아래 질서 있는 주민 이주를 위한 정책방향을 제시하였다.
- 지난 6~7월 “1기 신도시 이주대책 수립방향 설문조사”를 실시한 결과, 1기 신도시 주민 대다수(83.3%)가 해당 지자체 권역내에 부담 가능한 저렴한 이주주택에 거주하길 희망하는 것으로 나타났다. [참고2]
- 국토부는 해당 권역 내 가능한 최고 수준의 이주주택 물량을 공급하기 위해 ①순환정비모델을 마련하고 이주금융을 지원한다. 이와 병행하여 이주 수요 관리를 위해 ②허용정비물량 제도를 활용한다는 방침이다. [참고3]

## (3) 광역교통개선방안

- 국토부는 지자체와 긴밀히 협의하여 수요예측 기반의 광역교통개선 방안을 제시하고, 지자체가 이를 기본계획에 반영토록 지원한다는 원칙을 제시했다.
- 국토부는 1기 신도시 정비사업 추진에 따른 광역교통개선방안 마련을 위해 광역교통 수요 전망 및 대안 마련과 관련한 연구용역\*을 진행 중이며,
  - \* 노후계획도시 정비에 따른 교통계획 연구용역(23.12~24.12, 한국교통연구원·서울시립대)
- 본 연구용역을 통해 광역교통 개선에 필요한 신규 사업 등을 발굴하고, 지자체가 경제성 분석 등 사업타당성 검토와 상위계획\* 반영을 추진할 수 있도록 지원해 나갈 계획이다.
  - \* 광역교통시행계획, 국가철도망구축계획, 국도·국지도건설계획, 고속도로건설계획 등

## 2. 중동 신도시 2.4만호, 산본 신도시 1.6만호 추가 공급기반 마련

□ 부천시(시장 조용익)와 군포시(시장 하은호)는 14일 보도자료 등을 통해 중동과 산본 신도시의 기본계획(안)을 공개하고, 주민공람을 시작한다.

\* [기본계획 수립절차] 주민공람(8.14) → 지방의회 의견조회(9월) → 노후계획도시정비 지방위원회 심의 및 국토부 협의, 경기도 승인(12월)



□ 중동 신도시는 “미래를 닮는 새로움을 담은 중동”을 비전으로 정비된다.

○ 중동 신도시의 기준용적률\*은 350% (現 평균용적률 216%)이며, 이를 통해 주택 2.4만호 추가 공급(前 14만명 5.8만호 → 後 18만명 8.2만호) 기반이 마련된다.

\* 계획인구에 따른 인구증가를 수용하고, 쾌적한 정주환경 유지가 가능한 적정 개발밀도

□ 산본 신도시는 “양질의 주거공간과 자족 인프라 확충으로 재창조되는 RISE-UP 산본”을 비전으로 정비된다.

○ 산본 신도시의 기준용적률은 330%(現 도시 평균용적률 207%)이며, 이를 통해 주택 1.6만호 추가 공급(前 11만명 4.2만호 → 後 14만명 5.8만호) 기반이 마련된다.

□ 안양시는 평촌 신도시 기본계획을 8월 말, 성남시(분당)·고양시(일산)는 이후 순차적으로 각 지자체 보도자료 등을 통해 공개하고 주민공람을 개시할 계획이다.

### 3. 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안(8.8)을 바탕으로 '27년 첫 착공목표 달성

- 국토부는 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안(8.8)」에 따라 노후 계획도시정비의 속도를 더욱 제고하여 '27년 첫 착공 목표를 차질 없이 달성할 방침이다.
- 정비사업 속도 제고와 부담 경감을 위해 제시된 방안들은 1기 신도시 등 노후계획도시 정비에도 대부분 적용되는 것으로,
  - 사업시행-관리처분계획 동시 수립, 조합설립 동의요건 완화(75→70%, 동별 1/2→1/3) 등의 절차 간소화, 공공관리인 도입, 분쟁 신속 조정 등의 공공 지원 방안이 노후계획도시에 폭넓게 적용된다.
  - 또한, 주택연금 제도개선 및 초기 사업자금 지원(구역당 50억 이내), 대출 보증 규모 확대(年 10~15→20조원) 등의 세제·금융지원 방안도 갈등 요인을 대폭 감소시켜 1기 신도시 등의 사업속도 제고에 크게 기여할 것으로 보인다.
  - 새롭게 도입된 분양전환형 신축매입주택과 LH매입 미분양 주택 등도 노후계획 도시의 순환정비용 이주주택으로 활용할 수 있도록 향후 적극 검토할 계획이다.
- 국토부는 1기 신도시 정비를 통해 '29년까지 인허가 8.8만호, 착공 4.6만호를 추진(선도지구 11월 선정→'26년 사업시행계획 인가 등)하며, 1기 신도시 정비를 통해 총 10만호 이상의 추가공급 기반을 마련할 계획이다.
- 국토교통부 정우진 도시정비기획단장은 “14일 중동·산본 신도시의 기본 계획(안) 주민공람을 시작으로, 분당 등 기본계획도 순차 공개될 계획”이라고 밝혔다.
  - 또한, “기본방침의 초안도 마무리되어, 전국 111개 노후계획도시가 기본계획 수립 및 선도지구 선정을 위한 작업을 본격 시작할 수 있게 되었다”면서,
  - “특히, 기본방침·1기 신도시 기본계획(안)을 통해 제시한 광역교통 및 이주대책의 기본방향이 차질 없이 작동될 수 있도록 관계기관과 긴밀히 협조해 나갈 것”이라고 덧붙였다.

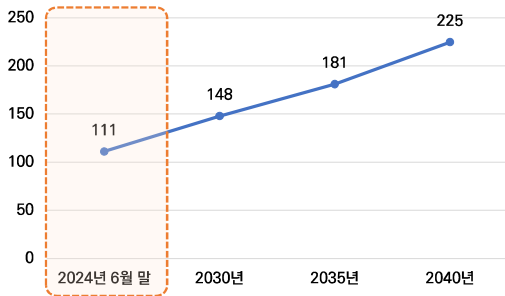
|       |                        |     |     |                    |
|-------|------------------------|-----|-----|--------------------|
| 담당 부서 | 도시정비기획단<br>도시정비기획과     | 책임자 | 과 장 | 김기대 (044-201-4919) |
|       |                        | 담당자 | 사무관 | 김수현 (044-201-4921) |
| 담당 부서 | 도시정비기획단<br>도시정비지원과     |     | 담당자 | 사무관                |
|       |                        | 사무관 |     | 임채현 (044-201-4926) |
| 담당 부서 | 대도시권광역교통위원회<br>광역교통정책과 | 책임자 | 과 장 | 유지만 (044-201-4920) |
|       |                        | 담당자 | 사무관 | 신성일 (044-201-4940) |
|       |                        | 담당자 | 사무관 | 이성훈 (044-201-5056) |



# 참고 1

## 노후계획도시 발생 추이 분석

[노후계획도시 발생 추이]



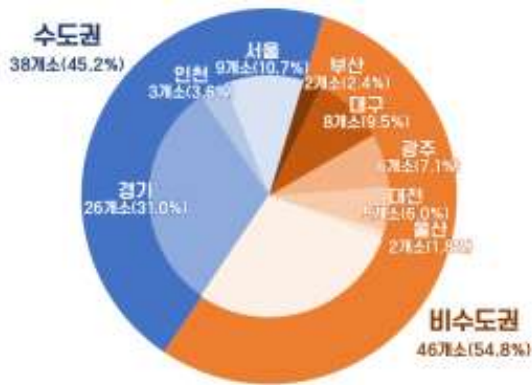
[노후계획도시 현황]

|                        | '24.6 | '30 | '35 | '40 |
|------------------------|-------|-----|-----|-----|
| 330만m <sup>2</sup> 이상  | 18    | 21  | 29  | 37  |
| 100~330만m <sup>2</sup> | 40    | 53  | 60  | 77  |
| 80~100만m <sup>2</sup>  | 26    | 38  | 48  | 56  |
| 인연접택지                  | 27    | 36  | 44  | 55  |
| 계                      | 111   | 148 | 181 | 225 |

\* 인연접택지의 경우 '24.6월 기준 전체 택지 대비 32% 수준으로 '30, '35, '40년 일괄 적용

※ 이하 세부통계는 인연접택지를 제외한 80만m<sup>2</sup> 이상의 택지만 추계

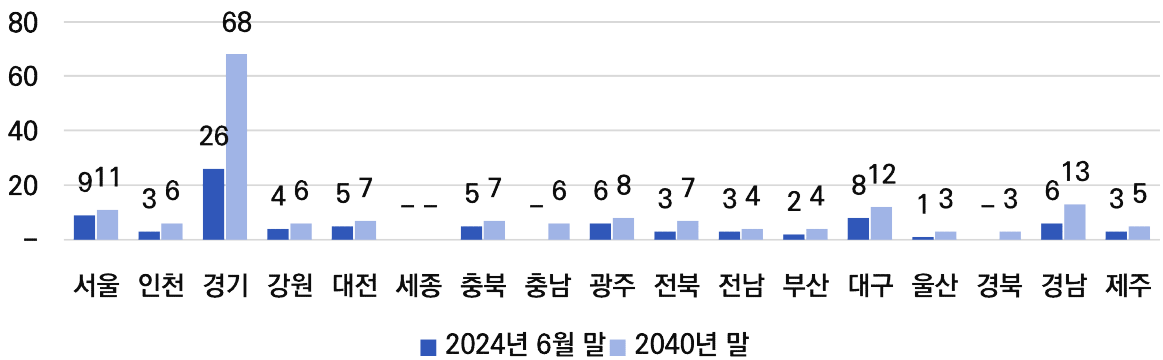
[지역별 노후계획도시 분포('24.6말 기준)]



[권역별 노후계획도시 발생 추이]

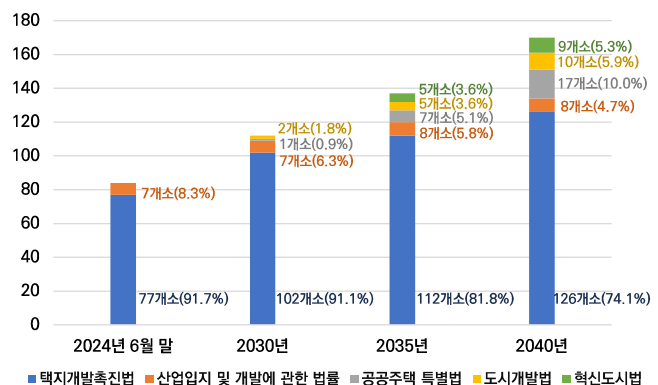


[시도별 노후계획도시 발생 추이]



[근거 개발법령별 노후계획도시 발생 추이]

|       | '24.6 | '30 | '35 | '40 |
|-------|-------|-----|-----|-----|
| 택촉법   | 77    | 102 | 112 | 126 |
| 산업입지법 | 7     | 7   | 8   | 8   |
| 공공주택법 | -     | 1   | 7   | 17  |
| 도시개발법 | -     | 2   | 5   | 10  |
| 혁신도시법 | -     | -   | 5   | 9   |
| 합 계   | 84    | 112 | 137 | 170 |



## 참고 2

## 1기 신도시 이주대책 수립방향 설문조사

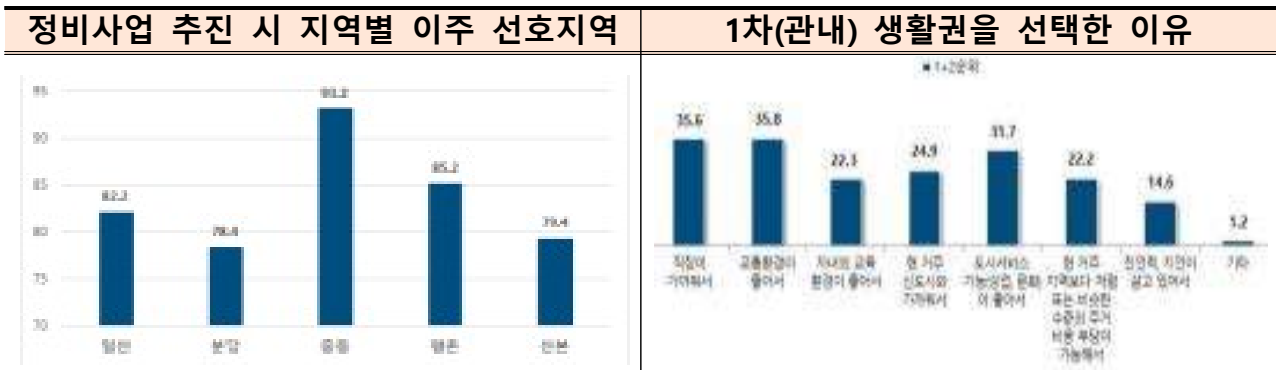
- ◆ (조사대상) 1기 신도시 주민 총 2,900명  
\* 분당 700명, 일산 700명, 평촌 500명, 중동 500명, 산본 500명
- ◆ (조사기간 / 방법) '24.6.26 ~ '24.7.10 / 온라인조사, 면접조사 병행

- (신도시별 응답자 특성) 응답자 대다수가 1기 신도시에 10년 이상 장기 거주한 50대 이상 → 관내 지역으로 이주를 선호하는 경향↑

| 구분           | 내용  |
|--------------|---|
| 10년 이상 장기 거주 | 일산(69.1%)>산본(69%)>평촌(65.8%)>분당(65.5%)>중동(65.4%)   |
| 5년 미만 거주     | 중동(18.8%)>산본(18.2%)>분당(17.7%)>평촌(16.2%)>일산(14.8%) |
| 2-30대        | 산본(26.8%)>분당(24.6%)>평촌(24.2%)>일산(23.9%)>중동(23.6%) |
| 50대 이상       | 중동(51.2%)>산본(50.4%)>일산(50.1%)>분당(47.2%)>평촌(46.2%) |
| 기혼자          | 중동(88.2%)>평촌(87%)>산본(85.2%)>분당(80.9%)>일산(79.4%)   |
| 1인 가구        | 일산(18.6%)>분당(17.3%)>중동(14.2%)>산본(12.8%)>평촌(11%)   |

- (이주 선호지역) 1기 신도시 주민의 **83.3%**가 1차 생활권(신도시+관내) 이주를 희망하여 이주수요 대부분이 관내에 집중

\* (1차 생활권 이주선호) 일산 82.2%, 분당 78.4%, 중동 93.2%, 평촌 85.2% 산본 79.4%



- (이주주택 공급필요성) 주민 중 **78.5%**가 이주주택 추가 공급에 공감

- (이주주택 선호유형) 이주주택 입주 희망자(74.7%) 중 **68.5%**가 LH 등이 인근 지역에 보유한 공공임대 주택에 입주 희망

\* 공사기간 이주대책으로 이주주택 제공 시 응답자 중 74.7%가 입주 의향

\*\* 유흥지 또는 신규택지지구에 조성 중인 공공임대(17.1%), 공공지원 민간임대(14%)

- (지불가능한 임대료 수준) 주변 시세 대비 평균 **76%** 수준 제시

\* 거주민 50% 이상 수용가능한 임대료 수준은 주변 시세 대비 80~100%로 분석

## 참고 3

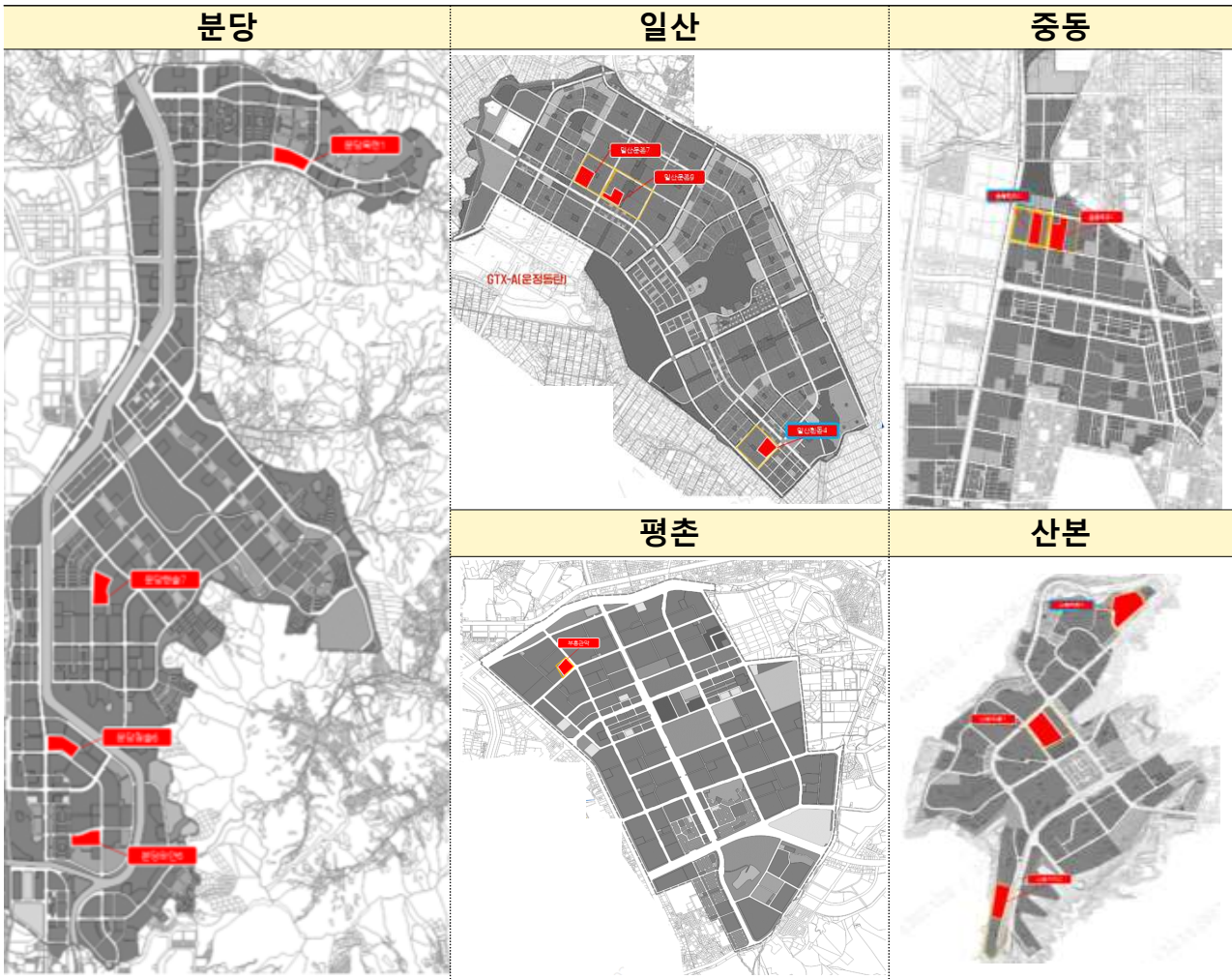
## 이주대책 수립방향

- ① (순환정비모델 마련) 이주주택 공급 확대를 위해 신규 유희부지 개발, 영구임대 재건축, 이주금융 지원 추진
- ① (신규 유희부지 개발 등) 국토부는 관내·외 유희부지 확보 및 인근 공공 택지 물량 활용을 위해 지자체, 관계기관과 협의할 계획
- 순환정비용 이주주택은 공공/민간 분양·임대주택 등 다양한 주택유형으로 공급 계획, 분양주택의 경우 이주주택으로 활용 후 리모델링하여 분양 (예: 올림픽 선수촌 아파트)하는 사업모델 검토
- ② (영구임대 재건축) 1기 신도시 내 영구임대는 총 13개 단지 1.4만호 규모로, 도심에 위치해 입지가 우수하며, 밀도가 낮아 신규 주택(임대+분양)공급에 유리
- 영구임대 입주민이 기존 생활권을 벗어나는 불편함을 최소화하는 입지에 이주주택 공급 → 신규 임대주택에 재입주 지원. 취약계층의 삶의 질 제고
- ③ (이주금융 지원) 국토부는 PF시장 불안과 가계부채 증가로 이주비 및 전세대출의 문턱이 높아지는 상황을 고려하여 금융지원 방안을 추진한다.
- 8.8 대책으로 주택연금 개별인출 목적과 한도가 확대(분담금 납부 허용, 한도 50→70%)되어, 분담금 납부여력이 부족한 고령자의 부담 저하
  - ‘사업 단계별 맞춤형 보증상품’을 마련하여 이주민들의 부담을 최소화하고, 미래도시편드가 출자한 ‘이주지원리츠’에서 이주비·이주공간 대여 등도 지원
- ② (허용정비물량 제도 활용) 국토부와 지자체는 지속적인 주택시장 모니터링으로 이주수요 대비 주택공급이 충분하지 않다고 판단되는 경우, 특별법상 허용정비물량 제도\*(제31조제2항)를 활용해 이주수요를 관리해나갈 방침
- \* 관리처분계획 인가를 받는 실 착공물량으로, 지자체는 관리처분계획이 본격 인가되는 해부터 (1기 신도시의 경우 '26년) 필요 시 신도시 내외의 관리처분계획 인가 시기를 조정
- 다만, 조합원에 대한 정책금융 지원을 추진하여 인가 시기 조정으로 인한 금융비용 문제를 최소화하고, 선도지구 등 특별정비구역 지정은 기본계획상 연차별 정비계획에 따라 매년 차질 없이 지정



# 참고 4

## 1기 신도시 관내 영구임대주택단지 현황



| 구분 | 임대세대수       |
|----|-------------|
| 분당 | 4개 단지 5.8천호 |
| 일산 | 3개 단지 2.3천호 |
| 중동 | 2개 단지 1.9천호 |
| 산본 | 3개 단지 3.4천호 |
| 평촌 | 1개 단지 0.9천호 |
| 합계 | 총 1.4만호     |