

1. 제정이유 및 주요내용

노후계획도시의 정비사업 과정에서 발생하는 공공기여 산정에 관해 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제29조제1항에 따라 노후계획도시정비기본계획으로 정하는 노후계획도시 용도지역별 기준용적률의 세부 산정 방식을 정하여 고시하려는 것임.

2. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항없음

라. 기 타 : 행정규제 비대상

노후계획도시 용도지역별 기준용적률 산정에 관한 지침

제1조(목적) 이 고시는 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제29조제1항에 따라 노후계획도시 용도지역별 기준용적률 산정 방식을 정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “노후계획도시 계획인구(이하 “계획인구”라 한다.)”란 노후계획도시정비를 통해 노후계획도시 내 수용가능한 적정 인구를 말한다.
2. “특별정비예정구역 계획인구”란 계획인구 중 특별정비예정구역 내의 인구를 말한다.
3. “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.
4. “노후계획도시 용도지역별 기준용적률”이란 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제29조제1항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수(광역시의 관할 구역에 있는 군의 군수는 제외한다. 이하 “수립권자”라 한다)가 노후계획도시정비기본계획으로 정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제30조제1항 각 호에서 분류한 세분된 용도지역별 적정 용적률을 말한다.

제3조(기본원칙) ① 노후계획도시 용도지역별 기준용적률은 노후계획도시 전체 기반시설 용량, 정비사업에서 발생하는 공공기여량 등을 종합적으로 고려하여 설정한다.

② 계획인구 및 특별정비예정구역 기준용적률 설정 시 사용하는 가구원수 등의 각종 지표는 해당 지방자치단체의 도시·군기본계획과 정합성을 유지하여야 한다.

제4조(계획인구 설정방법) ① 노후계획도시 전체를 대상으로 공원·녹지, 상·하수도, 학교, 그 밖에 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제6조제3항 각 호에 따라 수립권자가 수립하는 노후계획도시정비기본계획의 승인 권한이 있는 자가 필요하다고 인정하는 기반시설 [예: 에너지공급시설(전력·가스·난방), 공동구 등]별로 목표연도까지 확충가능한 용량을 검토한다. 이때, 여러 지방자치단체가 공동으로 이용하는 광역시설에 대해서는 해당 시설을 이용하는 지방자치단체 간 용량배분 계획을 함께 검토하여야 한다.

② 기반시설별로 목표연도까지 확충가능한 기반시설 용량에 따라 수용가능한 인구규모를 계산하고, 수용가능한 인구규모가 가장 적은 기반시설의 용량을 기준으로 이를 초과하지 않도록 “계획인구”를 설정한다.

③ 목표연도까지 확충해야 하는 기반시설의 용량은 기반시설의 종류에

따라 다음과 같은 기준을 고려하여야 한다.

1. (공원·녹지) 도시·군기본계획 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제9조에 따른 공원녹지기본계획 상의 1인당 도시공원면적 등
2. (상수도) 도시·군기본계획 및 「수도법」 제5조에 따른 수도정비계획 상의 시설용량, 일 최대 용수수요량, 1인1일 최대급수량 등
3. (하수도) 도시·군기본계획 및 「하수도법」 제6조에 따른 하수도정비기본계획 상의 시설용량, 일최대 계획 하수량, 1인1일 최대생활하수량 등
4. (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.

④ 특별정비예정구역 계획인구는 제2항에 따른 계획인구에서 노후계획 도시정비기본계획 수립 기준연도의 특별정비예정구역 외 지역의 인구를 제외한 값으로 산정한다.

제5조(특별정비예정구역 기준용적률 산정) ① 제4조제4항에 따라 산정한 특별정비예정구역 계획인구를 노후계획도시의 목표연도 평균 가구원 수로 나누어 특별정비예정구역 내 총 주택수를 구한다.

② 제1항에서 구한 특별정비예정구역 내 총 주택수에 특별정비예정구역에 공급할 주택 규모와 주택 규모별 공급비율을 반영하여 특별정비예정구역 내 정비사업을 통해 공급될 주택의 총 연면적을 구한다. 이 경

우 특별정비예정구역에 공급할 주택 규모와 주택 규모별 공급비율은 노후계획도시정비기본계획을 수립중인 노후계획도시가 포함된 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군에서 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.

- ③ 제2항에서 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.

제6조(노후계획도시 용도지역별 기준용적률 설정) ① 노후계획도시 용도지역별 기준용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항 각 호에 따라 세분된 용도지역별로 설정하는 것을 원칙으로 한다.

- ② 동일한 용도지역으로 결정되어 있는 특별정비예정구역일지라도 그 특성(구역 내 기반시설 및 부대·복리시설의 면적, 구역 내 주택유형, 인접지역의 여건 등)이 현저히 다를 경우에는 1항에도 불구하고 특별정비예정구역별로 노후계획도시 용도지역별 기준용적률을 달리 설정할 수 있다.

- ③ 특별정비예정구역의 용도지역별 면적 비중을 고려한 노후계획도시

용도지역별 기준용적률 가중평균은 제5조에 따라 산정한 특별정비에
정구역 기준용적률 이하이어야 한다.

제7조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규
등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2025년 1월 1일 기준으로 매
3년이 되는 시점(매 3년째의 12월31일까지를 말한다)마다 그 타당성을
검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.