

「노후계획도시 정비 특별법」 입안에 따른 수원시 대응방안

Response plan to
The Special Act on the Improvement of Old Housing Sites

정수진

CONTENTS

연구요약

01 서론	01
제1절 연구의 배경 및 목적	
제2절 연구의 범위 및 방법	
제3절 연구의 내용	
제4절 선행연구 검토	
02 이론적 고찰	07
제1절 주요 개념	
03 동향 및 사례조사	12
제1절 타 지자체 동향	
제2절 국외 사례	
제3절 종합 및 시사점	
04 수원시 적용 대상지 분석 및 검토	19
제1절 수원시 적용 대상지 검토	
제2절 대상지 비교검토	
05 결론 및 제언	36
제1절 주요이슈	
제2절 결론 및 제언	
참고문헌	39

연구요약

연구목적

- 2023년 2월 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 대하여 정부에서 주요 내용을 확정하고 발표하여, 이에 관련한 수원시 관내 적용지역에 대한 사전 검토 필요
- 제도적 변화에 능동적으로 대처하며, 수원시의 오래된 택지개발사업 지구의 재개발 및 재건축 사업에 대하여 체계적으로 관리
- 민선 8기 주요 공약인 「재건축, 재개발, 가로주택정비사업 사업기간 단축지원」관련 검토

주요 내용 및 결과

- 입법 동향 모니터링
 - 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」은 현재 국회 의안 심사 중이며, 6월 말 현재 총 13개의 법안이 통합 심의 중에 있음
 - 주요 특례는 재건축 안전 진단의 면제 또는 완화, 용적률, 용도지역 등 도시·건축규제 완화, 총괄사업관리자 제도 도입 등이며 그 가운데 특별정비구역 지정이 가장 큰 이슈
 - 「노후계획도시 정비 특별법」의 입법과 시행령, 기본방침의 지정을 위하여 국토교통부에서 진행하는 용역을 진행하고 있으며, 향후 시행령과 기본방침에서 구체적인 특례 사항에 대한 가이드라인이 제시될 예정임
- 사례조사
 - 영국 밀턴케인즈(Milton Keynes)와 일본 다마 뉴타운(多摩ニュータウン)의 재개발 사례를 조사하였으나 사업의 규모, 추진방식, 사업주체, 주민참여 방식 등에서 상당한 차이가 있어 참고하기 어려움
 - 국내에서는 현재 1기 신도시가 있는 고양, 성남, 안양, 군포, 부천 등을 중심으로 국토교통부가 주관하여 협의체를 구성하고 지역 주민간담회를 개최하고 있음

□ 수원시의 여건 검토 및 분석

- 수원시 관내 택지조성사업 완료 후 20만 이상인 지구 중에서 노후계획도시의 요건을 충족하는 지구는 영통지구(26년 경과, 면적 326만㎡), 매탄1지구(22년 경과, 면적 95만㎡), 정자지구(23년 경과, 면적 95만㎡), 천천2지구(22년 경과, 면적 83만㎡) 등이 유력한 후보지에 해당함
- 본 연구에서는 영통지구와 정자·천천지구를 중심으로 대상지 여건을 검토한 결과, 건축물 연한, 건폐율, 용적률, 건축물 높이 등에서는 유사하나 공원접근성, 생활편의시설 접근성 측면에서는 상이한 조건을 가지고 있는 것으로 분석됨

□ 주요 이슈 도출 및 검토

○ 수원시 대응방안

- 1기 신도시 외 노후계획도시 적용을 받는 지역과 연대하여 국토교통부와 소통할 수 있는 채널을 확보하고 적극적으로 대응할 필요가 있음
- 주거환경정비계획 수립을 통하여 노후계획도시 특별법의 적용을 받을 수 있는 대상지를 구체적으로 선정하여 해당 구역을 설정하고 특별법에 따라 실행계획 수립이 중요

○ 전문가 의견

- 노후계획도시의 부족한 기반시설을 공공기여로 확보가 어려울 것으로 판단되며 지자체 차원의 지원방안을 구축해야 할 것임
- 실질적으로 통합정비는 조합, 사업시행자 간의 갈등을 유발할 수 있어 특별법이 실제로 작동할 수 있는지는 구체적인 기준을 담은 시행령과 기본방침을 통하여 정부지원책이 명확해져야 가능

정책제언

- 2023년 6월 현재, 입법과정이 지연되고 있고, 시행령과 기본방침의 발표가 2024년으로 예정되어 있어 지속적인 모니터링이 필요함
- 1기 신도시들이 준비사항과 동일하게 '주거환경정비 기본계획'을 수립하여 특별정비구역의 지정을 통해서 노후계획도시 정비 마스터플랜을 마련할 필요가 있음

주제어: 노후계획도시, 택지개발사업, 특별정비구역

01

서론

제1절 연구의 배경 및 목적

1 연구의 배경

- 2023년 2월, 2023년 2월, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 발의
 - ‘노후계획도시’는 1기 신도시와 같이 택지개발사업으로 인하여 단기에 공급이 집중된 고밀 주거단지로 자족성 부족, 주차난, 기반시설 노후화가 심각한 상황
 - 노후계획도시 거주민들의 정비에 대한 요구도가 높은 데에 반해, 현행 법률 체계로는 신속하고 광역적인 정비 추진과 이주수요의 체계적인 관리가 어려운 상황
 - 정부는 노후계획도시의 광역적 정비를 질서 있고 체계적으로 추진하기 위하여 지난 2월 7일 「노후계획도시 정비 특별법」의 주요 내용을 확정하고 발표
- 수원시 관내 적용지역 및 공약사업 검토 필요
 - 수원시 관내 영통지구, 정자지구 등 택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 지역이 노후계획도시 특별법의 적용을 받을 수 있어 이에 대한 검토가 필요
 - 특별법 발표내용에 따라 대상지 여건 현황 및 분석을 통하여 적용 가능성 검토 필요
 - 민선8기 공약 6-2, 「재건축, 재개발, 가로주택정비사업 사업기간 단축지원」 등 관련 공약과 연계하여 특별법에 따라 실질적인 사업단축이 가능한가에 대한 검토 필요
- 특별법 도입에 따른 수원시 대응 방안 마련
 - 특별법 추진 과정에 수원시에 유리하도록 조정가능한지 추진 상황에 대한 다양한 정보와 자료수집이 필요
 - 추진 중인 시행령 및 기본방침 추진사항에 대하여 정보 수집 및 모니터링 필요

2 연구의 목적

- 「노후계획도시 정비 특별법」 입안에 따른 수원시의 능동적 대응 방안 제시
 - 「노후계획도시 정비 특별법」의 모태는 '1기 신도시 특별법'으로 분당, 일산 등의 신도시 지역을 대상으로 통합 정비사업 정비 틀을 만들기 위한 것이나 입법 과정에서 대상 확대
 - 이러한 제도 여건 변화과정에서 수원시 영통지구가 대상 지역에 포함되었으며, 그 외에도 수원시 관내 택지개발사업지구에 해당할 가능성이 높은 상황이므로 이에 대한 대응 방안 마련이 시급한 상황임
- 「노후계획도시 정비 특별법」 과 민선8기 공약사업을 연계할 수 있는지 검토
 - 「노후계획도시 정비 특별법」에서 조성 20년 이상으로 대상 완화, 인·허가에서 통합심의 등에 대한 사항이 언급되어 있어 이와 관련한 상황에 대한 판단 필요
 - 민선8기 주요 공약 중에 재건축·재개발의 사업기간 단축에 대한 부분이 「노후계획도시 정비 특별법」의 관련 항목으로 적용 가능한지에 대한 검토
- 수원시 노후계획도시의 체계적 관리 방안 마련
 - 수원시의 오래된 택지개발사업 지구의 재개발, 재건축에 대하여 사전 검토를 통하여 체계적인 관리를 위한 기초연구의 성격

그림 1-1 | 연구의 목적



제도여건 변화에
능동적 대응



공약사업
적용가능사항 검토



수원시 노후계획도시
기초연구



수원시의 오래된 택지개발사업 지구의 재개발, 재건축 사업에 대한 체계적인 관리

제2절 연구의 범위 및 방법

1 연구의 범위

□ 내용적 범위

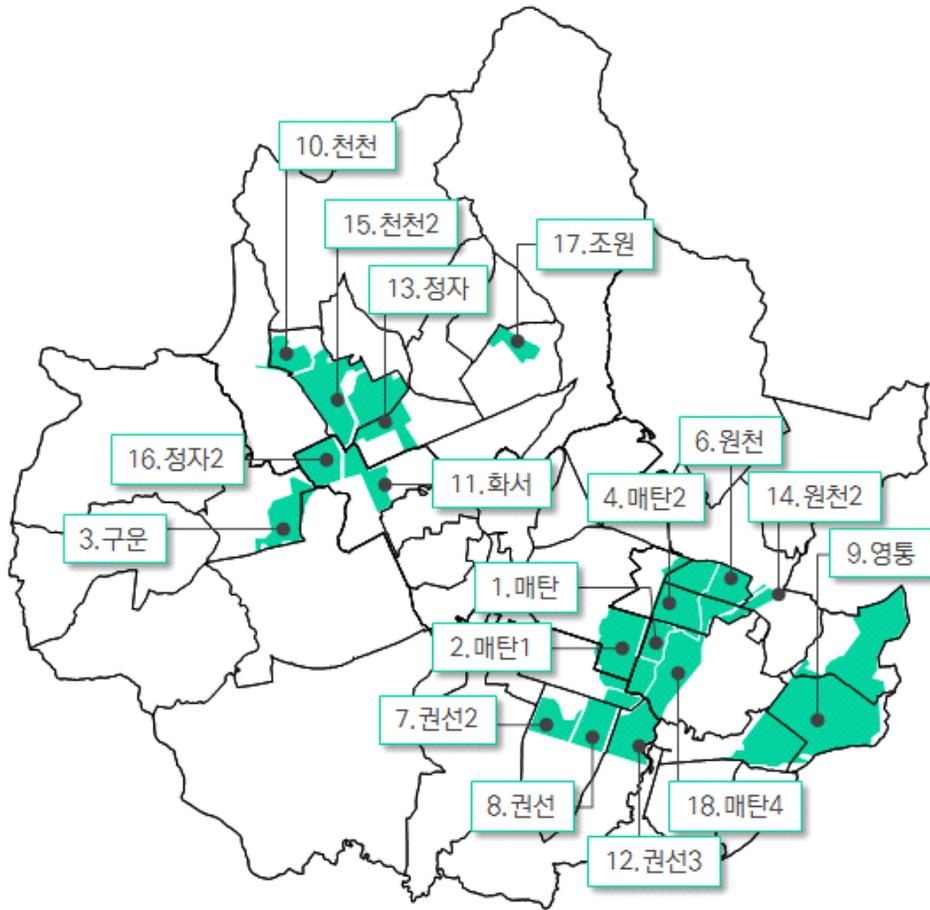
- 「노후계획도시 정비 특별법」 입법 동향 및 타 지자체 사례조사
- 해외사례조사
- 수원시 대상지 조사 및 여건검토

□ 공간적 범위는 수원시 내 20년 이상 도래한 택지개발 사업지구 총 18개소로 하며, 아래의 표, 그림과 같음

표 1-1 | 공간적 범위

연번	지구명	면적(㎡)	지구지정일자	준공일자
1	매탄	211,255	1981.04.	1984.01.
2	매탄1	954,431	1984.04.	1988.09.
3	구운	531,459	1981.06.	1987.12.
4	매탄2	764,939	1985.12.	1989.12.
5	우만	100,999	1988.12.	1992.12.
6	원천	414,636	1989.04.	1993.06.
7	권선2	324,840	1989.10.	1993.09.
8	권선	622,921	1989.06.	1996.07.
9	영동	3,260,534	1989.11.	1997.12.
10	천천	245,899	1989.04.	1998.05.
11	화서	233,676	1989.06.	1998.06.
12	권선3	485,474	1994.06.	1999.12.
13	정자	953,054	1993.12.	2000.04.
14	원천2	171,453	1994.10.	2000.06.
15	천천2	832,644	1994.03.	2001.08.
16	정자2	377,680	1994.03.	2001.08.
17	조원	189,069	1994.10.	2002.03.
18	매탄4	634,306	1994.06.	2002.06.

그림 1-2 | 공간적 범위



2 • 연구의 방법

□ 문헌 및 사례연구

- 문헌조사는 「노후계획도시 정비 특별법」 관련 입법(안), 보도자료, 신문기사 검색
- 사례조사는 관련 결재 문서, 신문기사 검색 등을 통하여 타 지자체의 동향을 조사하였으며, 해외 사례는 웹사이트 검색하여 정리함

□ GIS 조사 및 분석

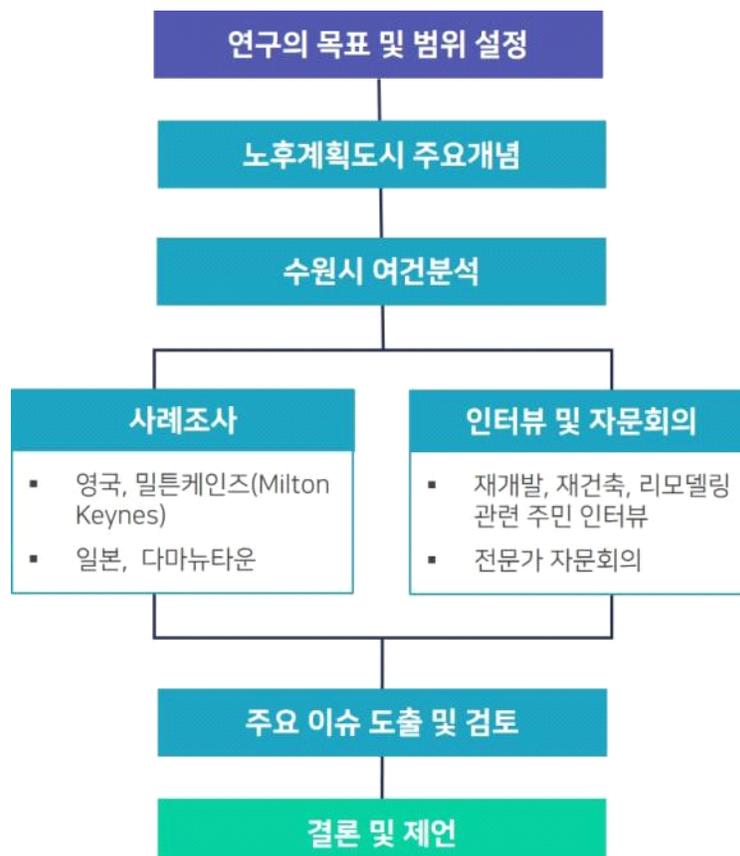
□ 인터뷰 및 자문회의

- 관련 공무원 및 수원시 재개발·재건축, 리모델링 협회 관계자와 인터뷰 실시
- 1기 신도시 총괄계획가 및 「노후계획도시 정비 특별법」 담당 연구자를 섭외하여 전문가 자문회의 구성 및 운영

제3절 연구의 내용

- <그림1-3>과 이 연구의 목표 및 범위를 설정하고, 「노후계획도시 정비 특별법」에 대한 주요 개념을 조사하고, 수원시 여건을 분석한 뒤 사례조사, 인터뷰 및 자문회의를 실시함
- 수원시 여건 조사는 공간적 범위에서 주요 대상지를 도출하여 건폐율, 용적률, 건축물 높이 및 기반시설 여건에 대한 분석 실시
- 주요 이슈 도출 및 검토 단계에서는 관련 전문가들과 자문회의를 통하여 입법 동향 및 주요 이슈에 대한 논의를 전개하여 수원시 대응 방안을 도출함

그림 1-3 | 연구의 내용



제4절 선행연구 검토

- 대부분의 선행연구들은 1기 신도시를 비롯한 택지개발사업 지역의 노후·쇠퇴 현상에 대한 조사 및 분석을 기반으로 사업수요 분석, 사업 추진전략 및 정책 도입 방안을 제시하고 있음
- 기존 연구들은
- 현재 국가 제도의 변화, 부동산 시장여건 변화 등 여건변화에 따른 수원시 적용방안에 대한 구체적인 검토사항이라는 점에서 차별화 됨

표 1-2 | 선행연구 검토

연구자	연구명	연구목적	주요 연구내용
김은희, 김준래 (2019)	공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도 개선 방안 연구	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 노후화와 성능개선 사업으로 리모델링 활성화를 유도할 수 있는 제도적 기반 제안 	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 리모델링 관련 제도 기반과 사업수요 분석을 통하여 제도개선 방안 제시
김중은 (2013)	고도성장기에 계획된 한일 수도권 교외 신도시의 성장과정 비교 연구	<ul style="list-style-type: none"> • 인구 감소 추세인 수도권 1기 신도시들의 쇠퇴가능성에 대비하여 신도시 거주자들의 인구구성 변화 및 고령화에 대한 모니터링 등 관리방안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> • 한일 수도권의 교외 신도시의 건설배경 및 정책변화과정, 성장과정에 대한 비교분석을 통해 정책적 시사점 도출 및 정책제안
김중은 외 (2016)	계획도시의 특성을 고려한 1기 신도시 관리방안 연구	<ul style="list-style-type: none"> • 1기 신도시 내 미·저 이용 공공시설부지의 효율적 이용방안 모색 및 제안 	<ul style="list-style-type: none"> • 평촌신도시를 사례로 공공청사 용지의 효율적 이용을 통해 요구되는 시설 도입 가능성 검토
손은영, 이진희 (2022)	1기 신도시 주택 소유자의 인식조사	<ul style="list-style-type: none"> • 1기 신도시 주택소유자 대상의 인식조사 및 재정비 정책방향 제시 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 구매와 거주에 대한 소유자 인식, 전축과 주택 재정비에 대한 소유자 인식을 바탕으로 재정비방안 제시
송하승 외(2021)	올드 뉴타운 쇠퇴에 대응한 대안적 접근	<ul style="list-style-type: none"> • 1기 신도시 주거계층변화 및 지역쇠퇴에 따른 대응방안 모색 	<ul style="list-style-type: none"> • 재건축 변형 결합개발, 리모델링 등 적용 가능한 대응방안 검토 및 지원체계 제안
조병선, 이강준 (2019)	노후화된 계획도시의 도시재생사업 타당성에 대한 연구	<ul style="list-style-type: none"> • 안산시를 사례로 노후화된 계획도시의 도시재생사업 타당성 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 안산시 도시재생뉴딜사업 추진을 위한 필요성 및 사업추진 가능성에 대해서 핵심전략 제시

02

이론적 고찰

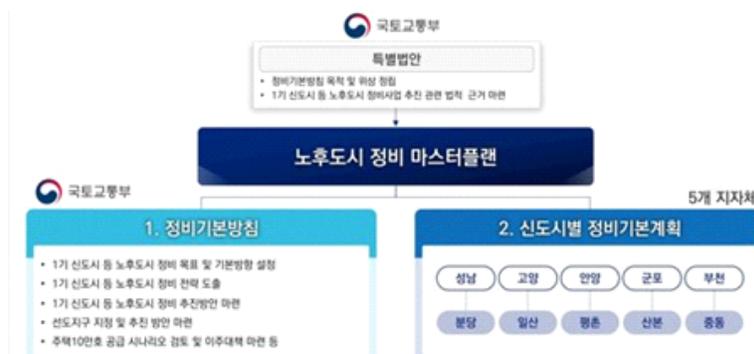
제1절 주요 개념

1 「노후계획도시 정비 특별법」 입법 동향

- 1기 신도시 등 노후계획도시의 광역적 정비를 질서 있고 체계적으로 추진하기 위하여 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」의 주요 골자 확정
 - 2023. 2. 7. 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 주요 내용 발표
 - 2023. 2.9. 국토부, 1기 신도시 지자체장 간담회 개최 및 의견 청취
 - 2023. 2. 17 국토부, "정부가 발표한 「노후계획도시 정비 특별법」이 공약보다 후퇴하였다는 주장은 사실이 아닙니다" 보도자료 배포
 - 2023. 3. 21 국토부 장관, 1기 신도시(일산) 현장 방문 및 주민 의견 청취
 - 현재 「1기 신도시 정비기본방침 수립 및 제도화 방안」 연구용역 등을 통하여 기본방침 및 기본계획을 동시 수립 진행 중
 - 2023년 상반기 회기 중에 특별법 입법예고 예정
- 2023년 6월 5일 현재, 13개의 법안이 국토교통부 상임위원회에 회부 되어 통합심의 진행 예정
 - 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법안(송언석 의원 등 24인)」, 2023. 3. 24 제출, 2023. 3. 27 위원회 회부
 - 「노후 계획도시 재정비를 위한 특별법안(황희 의원 등 11인)」, 2023. 2. 28 제출, 2023. 3. 2 위원회 회부
 - 「노후계획도시 활성화 및 재생 지원을 위한 특별법안 (하태경 의원 등 11인)」, 2022. 5. 16 제출, 2022. 9. 20 위원회 상정 외

- 국토교통부, 「1기 신도시 정비기본방침 수립 및 제도화 방안」 연구용역 추진 현황
 - 과업기간 : 2022. 11 ~ 2024. 10 (24개월)
 - 연구예산 : 150백만원
 - 수행기관 : 국토연구원, 한국법제연구원, 한아도시연구소
 - 주요과업내용 :
 - 1기 신도시 등 정비목표 및 기본 방향 도출
 - 1기 신도시 등 정비사업 추진을 위한 대상, 추진절차 등 검토
 - 광역교통 및 기반시설 확보 등을 위한 추진 방안
 - 건축·도시규제 완화 등 특례 필요사항 도출
 - 대규모 이주 수요에 따른 이주대책
 - 1기 신도시 등 정비를 위한 특별법(안) 마련 등 입법화 방안 검토
 - 1기 신도시 등 정비를 위한 특별법(안) 마련과 관련한 기타 필요한 사항
 - 1기 신도시 마스터플랜 수립 및 제도화 방안 관련 지원
 - 정비기본방침과 각 신도시별 정비 기본계획, 특별법 간 상호 연계성 확보
 - 마스터플랜 수립 시 주민·지자체 및 관계기관 의견 수렴 및 대응
 - 마스터플랜, 특별법(안) 관련 공청회, 주민·지자체 설명회 등의 시행 및 홍보 등
 - 1기 신도시가 위치한 고양·성남·안양 등 5개 지자체는 2023년 1월까지 정비기본계획 수립 용역에 각각 착수, 2024년까지 완료할 예정
 - 정비기본방침은 디지털 전환, 탄소중립, N분 도시, 미래 모빌리티(UAM 등), 압축도시(콤팩트 시티) 등으로 정했다고 발표함

그림 2-1 | 노후도시 정비 마스터플랜



2 • 특별법 개요

□ 특별법 적용대상 : 노후계획도시

- 노후계획도시'란 「택지개발촉진법」 등 관계 법령에 따른 택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 100만㎡ 이상의 지역
- 면적단위 기준인 100만㎡는 수도권 행정동 크기(인구 2.5만명, 주택 1만호 내외)로 도시 단위 광역적 정비가 필요한 최소 규모에 해당
- 아래의 경우에도 노후계획도시로 포함할 계획(시행령에서 구체화 예정)
 - 인접·연접한 2개 이상의 택지 면적의 합이 100만㎡이상
 - 동일한 생활권을 구성하는 연접 노후 구도심 등도 하나의 노후계획도시에 포함

□ 추진체계

- 기본방침 및 기본계획 수립, 특별정비구역 설정 순으로 진행됨
- 기본방침은 국토부 수립 가이드라인이며, 모든 노후계획도시에 보편적으로 적용되는 가이드라인으로 계획수립·구역지정 원칙, 특별정비구역 내 추진사업 유형 제시
- 기본계획은 특정 노후계획도시를 위한 도시정비 총괄계획으로 구역지정 세부계획, 기반시설 확충 및 특례 적용사항 등을 포함
 - 현재 기본방침(국토부) 및 기본계획(지자체)의 투트랙 수립 진행 중
 - 기본계획은 기본방침과 같이 10년 주기로 수립하며 5년마다 그 타당성을 검토
 - 기본계획, 기본방침 등을 심의하기 위한 심의기구로 국토교통부에 노후계획도시정비 특별위원회와 실무위원회, 지자체에 지방노후계획도시정비위원회 설치
- 특별정비구역은 대규모 블록단위 통합정비, 역세권 복합·고밀개발, 광역 교통시설 등 기반시설 확충 등 도시기능 강화사업 추진되는 구역
- 특별정비구역으로 지정되면 용적률·건폐율 등 도시·건축규제와 안전진단 규제 등이 완화 적용되는 등 특별법에서 정하는 각종 지원 및 특례사항이 부여됨

□ 특별정비구역에 대한 특례 및 지원

○ 재건축 안전진단 : 면제 또는 완화

- 재건축 안전진단은 도시기능 강화를 위한 통합개발을 유도, 주민 생활안전과 삶의 질 개선을 위해 면제 또는 완화하여 적용

- 특별정비예정구역으로 지정되면 지정권 자는 「도시정비법」에서 정하는 기준보다 완화된 안전진단 기준 적용 가능
- 특별정비예정구역 내에서 사업 공공성이 확보되는 경우, 안전진단을 면제하고 곧바로 사업절차를 진행할 수 있도록 함

○ 용적률, 용도지역 등 도시·건축규제 완화

- 용적률 규제는 종상향 수준으로 완화, 용도지역도 지역 여건에 따라 변경 가능
- 특별정비구역을 「국토계획법」상 ‘입지규제최소구역’으로 지정 가능
- 리모델링의 경우, 현행(15% 이내 증가)보다 세대 수 증가 허용

그림 2-3 | 통합 정비사업 예시



자료 : 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 주요내용 발표자료

○ 절차 간소화 등

- 특별정비구역 내에서 진행되는 모든 노후계획도시정비사업에는 통합 심의 절차 적용
 - 개별사업법에서 정하는 인·허가의 각종 심의·지정·계획 수립 등을 통합하여 심의
 - 각 지자체에 「통합심의위원회」 구성. 심의절차를 진행완료한 경우, 개별 법에 따른 위원회 심의를 모두 거친 것으로 봄
- 노후계획도시 정비에 수반되는 각종 비용을 국가 또는 지자체가 지원할 수 있도록 보조 및 용자 규정 마련

○ 총괄사업관리자 제도 도입

- 다수시행자가 사업 시행하는 경우 사업시행자를 지원하는 제도(원활한 사업 추진을 위한 보조수단)
 - 시장·군수 등이 특별정비구역 내 다양한 사업을 체계적으로 지정하기 위한 개인(법인) 1인
 - 권한 : 사업총괄관리, 사업과정 조정, 사업절차 지원, 기여금·분담금 활용·관리, 특별정비구역의 해제요청 권한

○ 시행령, 기본방침 확인사항

- 구역의 규모 : 다수의 단지를 통합 정비할 수 있도록 하나의 사업시행자(조합 등)가 사업추진 가능한 범위로 설정
 - 간선도로로 둘러싸인 1개의 블록 등으로 시행령 및 기본방침에서 구체화 예정
 - 4개의 아파트 단지 복합개발 + 자족시설 확보 시 4개 단지를 1개의 특별정비구역으로 지정 등
- 사업시행자 자격 : 시장·군수 등이 통합 조합, 신탁업체, 공공기관 중에서 역량을 갖춘 자를 단일사업 시행자로 지정 가능
 - 세부지정절차 및 사업자 요건은 시행령에서 규정할 예정

03

동향 및 사례조사

제1절 타 지자체 동향

1 • 1기 신도시 지역

□ 고양(일산)

- 「2035 고양시 도시·주거환경정비 기본계획」에 노후계획도시 관련 사항 반영 (용역수행중)
- 2023. 3. 21. 국토부 원희룡 장관, 일산 백송, 강촌, 백마, 후곡, 문촌, 강선마을 방문 주민간담회
- 2023. 5. 4. 고양형 노후계획도시 정비전략 심포지엄 개최 (한국도시설계학회)

□ 성남(분당)

- 2023. 3. 23. 분당신도시 정비를 위한 심포지엄 개최 (대한국토도시계획학회)
- 2023. 5. 7. 국토부 원희룡 장관과 시범단지와 서현공공주택지구 방문 및 간담회 개최

□ 안양(평촌)

- 2023. 3. 16. 평촌신도시 정비간담회 및 「평촌신도시 정비기본계획」 용역 착수

□ 군포(산본)

- 2023. 3. 26. 국토부 원희룡 장관 방문, 산본 로데로 1,2,3,4단지, 10단지 방문 및 LH와 기본업무협약 체결

□ 부천(중동)

- 2023. 4. 9. 국토부 원희룡 장관 방문
- 2023. 5.1. 「노후계획도시의 제도정비와 발전방향」 정책간담회 개최

2 • 기타 지역

□ 광명(철산, 하안)

- 2023. 4. 24. 철산·하안 노후 택지 재정비 방안에 대한 주민 의견 수렴 (경기도 노후신도시정비과)

□ 안산

- 안산신도시 1·2단계 지역을 포함 요청

- 경기도는 ▶ 광명 철산지구·하안지구 ▶ 군포 산본지구 ▶ 고양 일산·화정지구·능곡지구 ▶ 부천 중동지구, 상동지구 ▶ 수원 영통지구 ▶ 안양 평촌 ▶ 의왕 포일지구 ▶ 의정부 금오지구를 대상 후보지로 인식하고 있음

제2절 국외 사례

1 • 영국 밀턴케인즈(Milton Keynes)

□ 밀턴케인즈

○ 밀턴케인즈는 영국의 대표적인 신도시 사례

- 위치 : 런던 북서쪽 72km지점

- 면적 : 250,000에이커(15,16.21ha)

- 계획인구 : 25만명, 현재 18만명

- 1967년 착수, 2006년을 기점으로 개발은 잠시 중단. 2030년까지 지금보다 약 2배의 규모의 확장 계획을 가지고 추진 중

□ Community-Led Reperation and Estate Renewal Strategy(2020)

○ 밀턴케인즈의 시의회는 건강하고 안전하며 지속가능한 커뮤니티를 위한 지역 부동산 재생계획을 제안하고 있으며 이에 대한 보고서를 발간

- Beanhill, Coffee Hall, Fullers Slade, Lakes Estate, Netherfield, North Bradville 및 Tinkers Bridge를 우선 정비지역으로 지정

- 2017년에는 Lakes Estate의 Fullers Slade와 Serpentine Court의 정비사업에 대한 주민참여 작업이 이루어지 시작

- 20년 이상의 장기프로젝트로 인식하고 지역의 주민들의 의견 수렴 추진

그림 3-1 | 밀턴케인즈 전경



자료 : <https://www.milton-keynes.gov.uk>

□ Lakes Estate

- 시의회 주도로 5년간 전체의 주택에 대한 에너지 저감 관련 지원을 받은 주택을 제외한 지역에 대한 우선 재생 실시
- Serpentine Court의 노후화로 인하여 안전 및 비용 등의 문제가 대두되어 입주자들의 투표 (84%참여)로 추진 (2023년 착공)
- 지속적으로 주민들과 주택평면, 설비, 도로 등 교통, 공원, 학교와 같은 생활기반시설 전반에 대해 논의 진행
- 우선적으로 Serpentine Court의 철거를 통해 589채의 새로운 주택 및 상업, 근린지원 시설 등이 지어질 예정임
- Warren Park의 업그레이드를 통하여 새로운 놀이공간과 지역 주민에게 생활기반 제공 예정

그림 3-2 | Serpentine court plan(좌), Warren Park Area(우)



□ Fullers Slade

- 기존 주택은 존치하고 신규 주택 221호(flats 64호, houses 157호)를 공급하는 계획 수립 후 주민의견 수렴 중
- 기존의 수목과 양호한 주택을 최대한 존치하고 임대주택이나 임대상가를 공급하는 방안 제안
- 주민지원기능을 담은 Hub 구성에 대한 계획, 놀이터, 자전거 도로 등 생활기반에 대한 정비방안 모색

그림 3-3 | 주민의견수렴을 위한 발표자료(좌), Indicative Plan(우)



2 • 일본 다마뉴타운_스와2정목 주택단지

□ 다마뉴타운

- 다마뉴타운은 일본 최대 규모의 교외 계획주거단지로 조성
 - 1966년, 34만명 수요 규모의 도쿄 중심부에서 30km거리에 교외주거단지 조성
 - 1971년 첫 입주. 20~30대가 많은 젊은 주거단지였으나, 40여 년이 지나며 주택 노후화 및 고령화로 도시활력 감소

□ 스와2정목(諏訪2丁目) 주택단지 재건축

- 1971년에 입주시작한 다마뉴타운 최초의 주택단지
 - 1988년 주택면접 협소, 단지 내 필요시설 확보가 어려움을 사유로 재건축 논의 시작
 - 1995년 민간개발업자가 초고층 아파트 건설제안(미실현)
 - 2004년 '재건축 추진결의'가 관리조합총회에서 결의되고 기본구상안 수립
 - 2006년 기본계획안 수립, 당초도시계획 폐지, '스와지구 지구계획' 결정(다마시)
 - 2007년 사업협력자, 사업컨설턴트, 설계컨설턴트 및 제3자 검토기관 발족
 - 2008년 미국 서브프라임 모기지론사태로 재건축의결집회 연기 및 사업원칙 재정립
 - 2010년 임시총회를 개최하여 일괄 재건축 결의
 - '아파트재건축원활화법'을 근거로 조합 설립 및 인가
 - 2011년 도쿄도 재건축 사업승인 및 공사 착공
 - 2013년 사업준공

□ 정비계획의 특징

- 국가의 교부금을 활용한 주택의 재건축 사업 추진
 - 「사회 자본 정비 종합 교부금」에 근거하는 「주택 시가지 종합 정비 사업」을 활용한 정비계획 수립
 - 공원, 산책로, 육교와 같은 공공시설은 시 정부와 일본 정부의 지원을 통해 개선
- 지역 주민의 관심과 참여로 이루어진 재건축
 - 건물의 장수명화를 위한 층고확보, 양호한 주거환경을 위한 남향의 주택, 인동간격 확보, 보차분리 등의 조건을 용적률 추가조건으로 제안
 - 노령자 지원서비스, 육아지원, 환경을 배려한 설계, 방재대책 및 방범 대책 등에 대한 다양한 검토가 이루어짐
 - 카세어링, 주민카페, 클라인가르텐과 같은 공공공간의 확보와 수목의 보전 등과 같은 섬세한 배려

그림 3-4 | 타마뉴타운 스와나가야마지구 정비계획(안)(좌), 현재의 Brillia단지 전경(우)



그림 3-5 | 타마뉴타운 스와지구 전(좌)과 후(우)



제3절 종합 및 시사점

□ 규모의 차이

- 영국, 일본의 경우 기존 주택의 성능향상을 우선으로 하는 관리방식으로 재개발 사업을 최소화하는 경향
- 우리나라의 경우, 부동산 시장특성으로 인하여 대단위개발방식 선호

□ 사업주체

- 영국의 밀턴케인즈는 신도시 개발과정을 주도했던 개발공사가 아닌 시의회가 주축이 되어 개발과정 주도
- 일본의 경우에는 주민조합이 중심이 되어 추진하나, 부동산 개발회사가 주택의 임대 및 사후 관리를 담당함

□ 주민참여

- 주민의 의견을 수렴한 내용을 반영하여 피드백하며, 해당 과정에서 회의 아젠다, 회의자료, 회의록 공개
- 해당 지역 주민의 만족도 향상을 위해 주택성능향상, 설비, 생활기반 등 모든 분야에 대한 정비 동시추진

□ 시사점

- 재개발, 재건축의 과정이 예상보다 장기화되는 경향은 동일하며, 공공, 주민 간에 상당한 갈등이 존재
- 주택 성능향상사업 등의 관리가 가능한 지역은 제외하며 가장 노후한 지역을 대상으로 우선 사업 추진
- 주민의견의 수렴과 반영을 통하여 참여설계 과정을 추진하며, 주체가 지역관리와 운영을 담당하기도 함

04

수원시 적용 대상지 분석 및 검토

제1절 수원시 적용 대상지 검토

1. 대상지 선정

- '노후계획도시'란 택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 100만㎡이상인 지역
- 인접·연접한 2개 이상의 택지 면적 합이 100만㎡ 이상인 경우도 해당
- 동일 생활권 내 연접 노후 구도심도 포함 가능

- 기간
 - 수원시 내 택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 사업지구는 총 18개소

그림 4-1 | 수원시 적용 대상지 검토

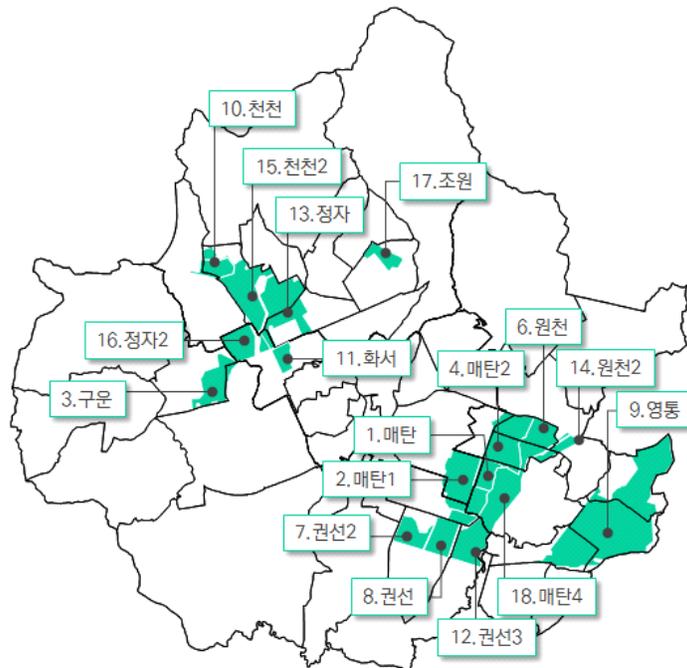


표 4-1 | 수원시 적용 대상지 검토

연번	지구명	지구지정일자	준공일자	면적(㎡)
1	매탄	1981.04.	1984.01.	211,255
2	매탄1	1984.04.	1988.09.	954,431
3	구운	1981.06.	1987.12.	531,459
4	매탄2	1985.12.	1989.12.	764,939
5	우만	1988.12.	1992.12.	100,999
6	원천	1989.04.	1993.06.	414,636
7	권선2	1989.10.	1993.09.	324,840
8	권선	1989.06.	1996.07.	622,921
9	영통	1989.11.	1997.12.	3,260,534
10	천천	1989.04.	1998.05.	245,899
11	화서	1989.06.	1998.06.	233,676
12	권선3	1994.06.	1999.12.	485,474
13	정자	1993.12.	2000.04.	953,054
14	원천2	1994.10.	2000.06.	171,453
15	천천2	1994.03.	2001.08.	832,644
16	정자2	1994.03.	2001.08.	377,680
17	조원	1994.10.	2002.03.	189,069
18	매탄4	1994.06.	2002.06.	634,306

□ 면적

- ‘노후계획도시’ 요건인 100만㎡이상인 지구는 수원영통지구(326만㎡) 1개소
- 면적 80만㎡이상인 지구는 수원매탄1지구(95만㎡), 수원정자지구(95만㎡), 수원천천2지구(83만㎡)로 총 3개소

□ 적용 대상지

- 본 연구에서는 ‘노후계획도시’의 기간과 면적을 모두 만족하는 수원영통지구(26년 경과, 면적 326만㎡)와 시행령 요건 충족시 인접·연접지 통합 개발 가능지역을 고려하여 수원정자+수원천천2지구를 적용 대상지로 설정
- 매탄1지구는 수원시청이 포함된 중심상업지역으로 신규건축물이 많아 제외

2 · 대상지 현황

□ 영통지구

- 위치 : 수원시 팔달구 영통동 일원
- 면적 : 3,260,534㎡
- 준공 기준 약 25년 경과 (1997년 준공)

그림 4-2 | 영통지구 전경



표 4-2 | 영통지구 현황

지구명	면적(㎡)	세대수(호)	인구(명)	준공
영통지구	3,260,534	26,890	99,479	1997.12.

□ 정자+천천2지구

- 위치 : 수원시 장안구 정자동, 화서동, 천천동 일원
- 면적 : 1,785,698㎡
- 준공기준 21~22년 경과 (2000년, 2001년 준공)

그림 4-3 | 정자+천천2지구 전경



표 4-3 | 영통지구 현황

지구명	면적(㎡)	세대수(호)	인구(명)	준공
정자지구	953,054	9,058	32,608	2000.04.
천천2지구	832,644	5,910	20,686	2001.08.
합 계	1,785,698	14,968	53,294	-

3 · 대상지 입지

□ 영통지구

○ 용도지역

- 준주거지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거, 근린상업지역, 중심상업지역
- 중심상업시설에 학원 등 교육시설과 편의시설 입지

○ 양호한 대중교통 접근성

- 수인분당선 망포역, 영통역, 청명역 입지
- 영통역은 동탄인덕원선의 환승역 예정
- 망포역과 동탄도시철도 2공구 연계예정

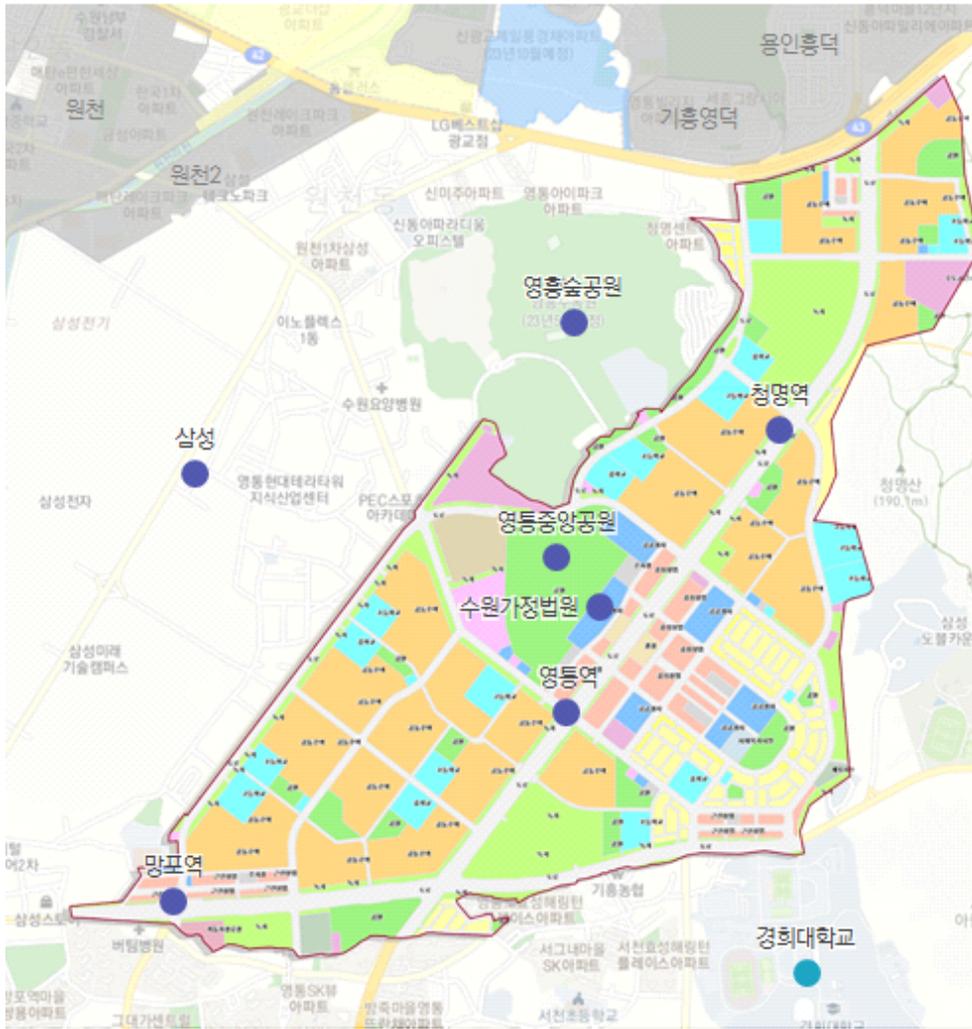
○ 밀집한 공공시설과 산업기반

- 수원가정법원, 동수원 등기소, 보건소, 도서관, 소방서 등의 공공시설 밀집
- 영흥수목원 인접해 있고 중앙공원 위치
- 수원 삼성디지털시티 등 공업지역 인접

○ 수원 최고의 학군지

- 영통초, 영통중 등 수원 관내 최고 학군지로 손 꼽힘
- 학원 밀집 및 경희대학교 인접 교육기반 우수

그림 4-4 | 영통지구 입지



□ 정자+천천2지구

○ 용도지역

- 준주거지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거
- 준주거지역에 학원 밀집지역

○ 양호한 대중교통 접근성

- 경부선 철도 및 수도권1호선 성균관대역, 화서역 인접
- 화서역은 신분당선의 환승역 예정

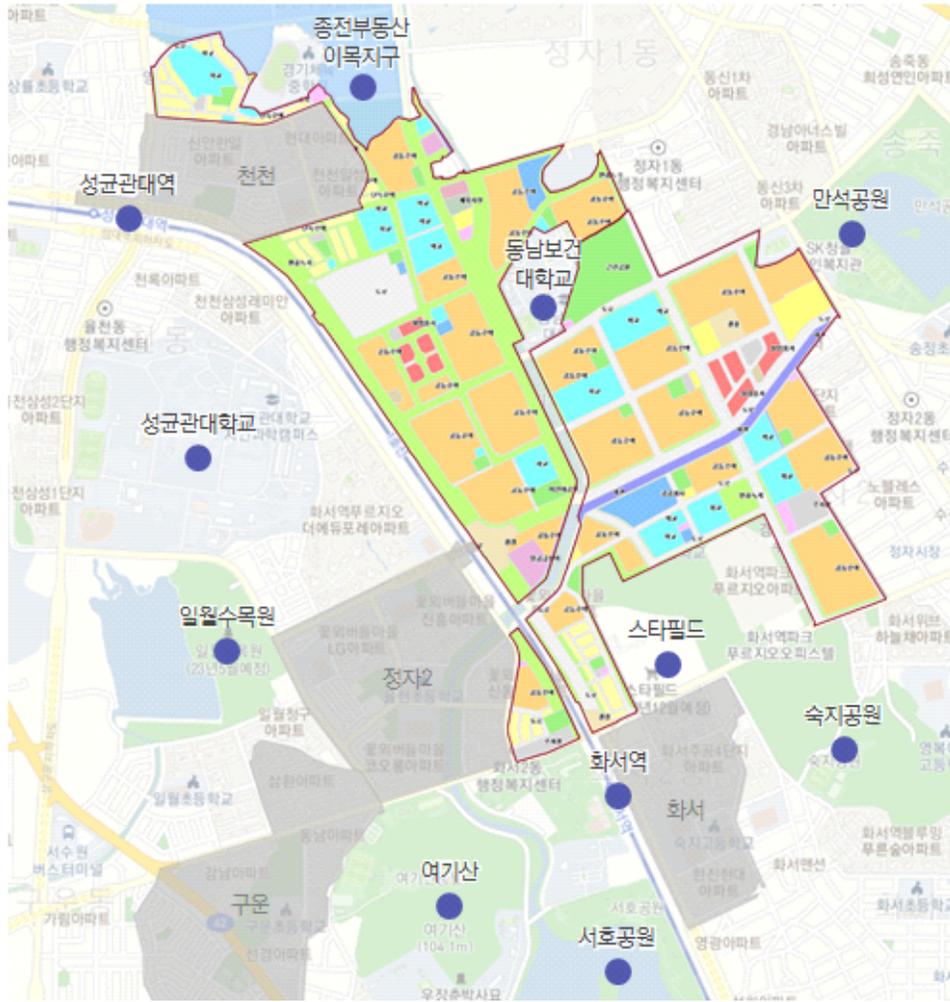
○ 풍부한 녹지와 생활기반시설

- 만석공원, 숙지공원, 여기산공원, 일월수목원 등
- 스타필드, 홈플러스, 롯데마트 등 생활기반 풍부
- 수원중부경찰서, 수원미술전시관 등

○ 수원 최고의 학원 밀집지역

- 영통을 넘어서는 학원 밀집지역
- 동남보건대학교 및 성균관대학교 자연과학캠퍼스 인접

그림 4-5 | 정자+천천2지구 입지



제2절 대상지 비교검토

1 대상지 비교검토

□ 건축물 용도

- 영통지구는 단독주택(32.92%) 다세대주택(아파트, 22.85%) 순으로 나타남
- 영통지구의 중심상업단지를 둘러싼 형태로 단독주택, 다가구주택이 밀집되어있음
- 정자+천천2지구도 단독주택(39.61%), 다세대주택(20.36%) 순으로 나타남

그림 4-6 | 건축물 용도 비교

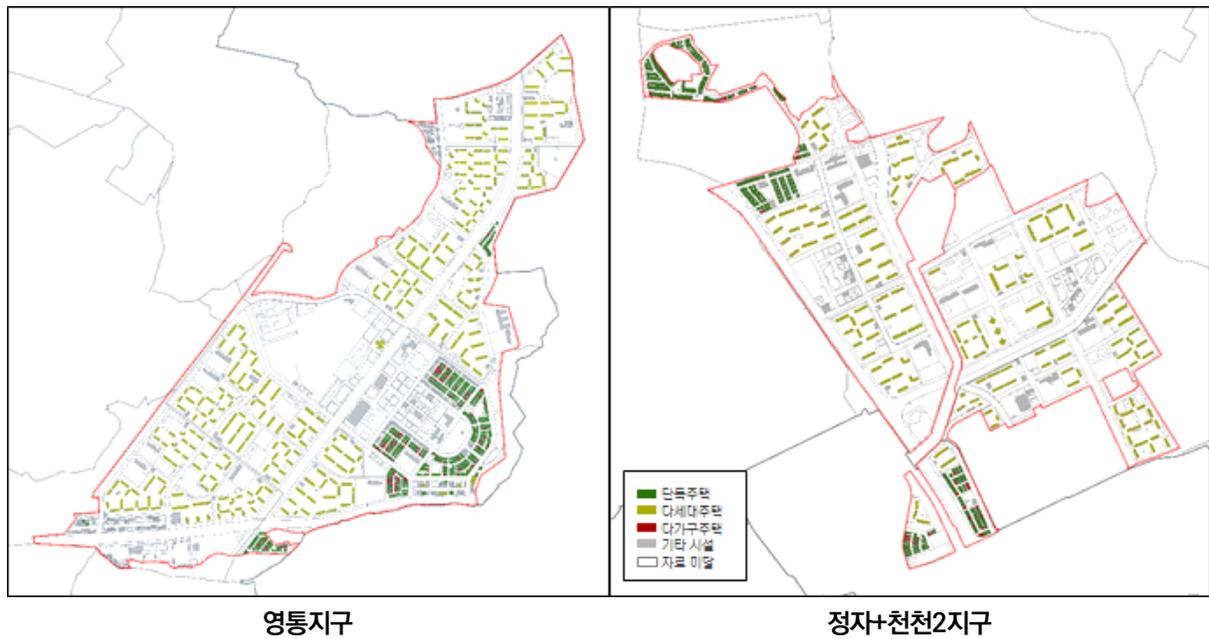


표 4-4 | 건축물 용도 비교

구 분		총	단독주택	다세대주택	다가구주택	기타	자료 미달
영통	집계 건축물 수	1,291	425	295	85	226	260
	구성비(%)	100%	32.92%	22.85%	6.58%	17.51%	20.14%
정자+천천2	집계 건축물 수	727	288	148	30	54	207
	구성비(%)	100%	39.61%	20.36%	4.13%	7.43%	28.47%

□ 건폐율

- 영통지구 내 건축물 중 건폐율 51%이상인 필지가 전체 60.11%를 차지하고 있음
- 정자+천천2 지구의 건축물도 건폐율 51%이상인 필지가 47.79%를 차지함
- 건폐율 51%이상의 건축물은 단독주택, 다가구주택, 상업단지가 대부분
- 두 지구의 아파트 단지의 건폐율은 대부분 15~20%

그림 4-7 | 건폐율 비교

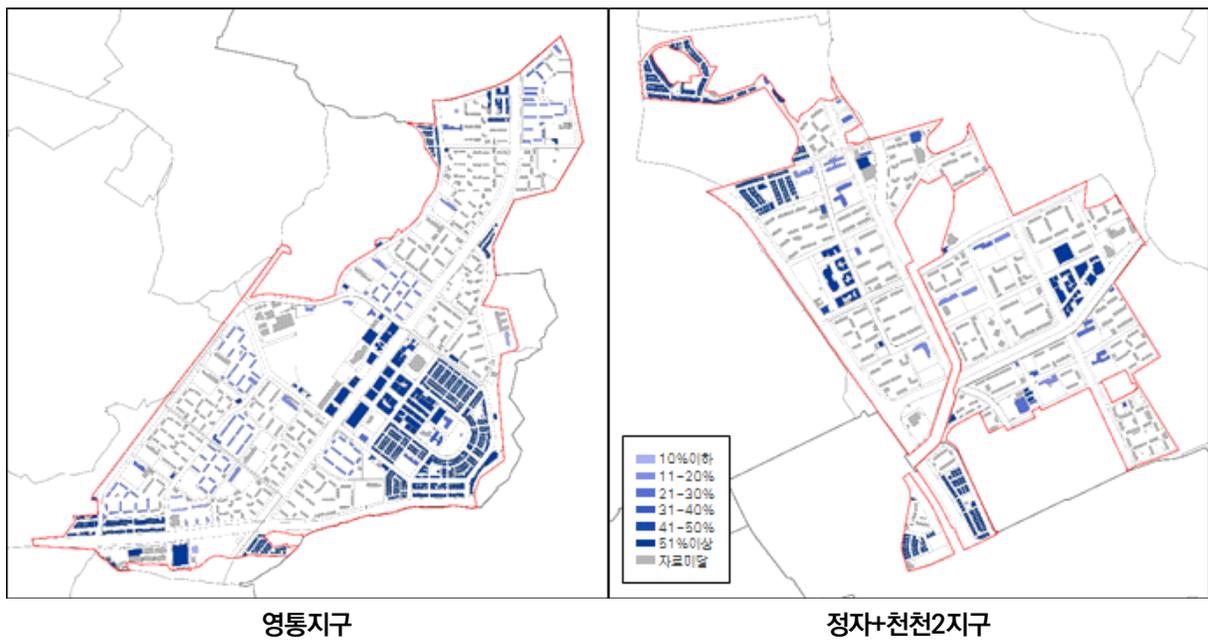


표 4-5 | 건폐율 비교

구 분		총	10% 이하	11-20%	21-30%	31-40%	41-50%	51% 이상	자료 미달
영통	집계 건축물 수	1,291	11	102	15	6	26	776	355
	구성비(%)	100%	0.85%	7.90%	1.16%	0.46%	2.01%	60.11%	27.50%
정자+천천2	집계 건축물 수	727	1	8	11	7	7	362	331
	구성비(%)	100%	0.14%	1.10%	1.51%	0.96%	0.96%	49.79%	45.53%

□ 용적률

- 영통지구 내 건축물은 용적률 101-200%가 42.06%를 차지함
- 정자+천천2 지구의 건축물도 용적률 101-200%가 44.70%로 대부분을 차지함
- 용적률 101-200%의 건축물은 단독주택, 다가구주택이 대부분이며, 401%이상은 상업용지
- 두 지구의 아파트 단지의 용적률은 201-300%

그림 4-8 | 용적률 비교

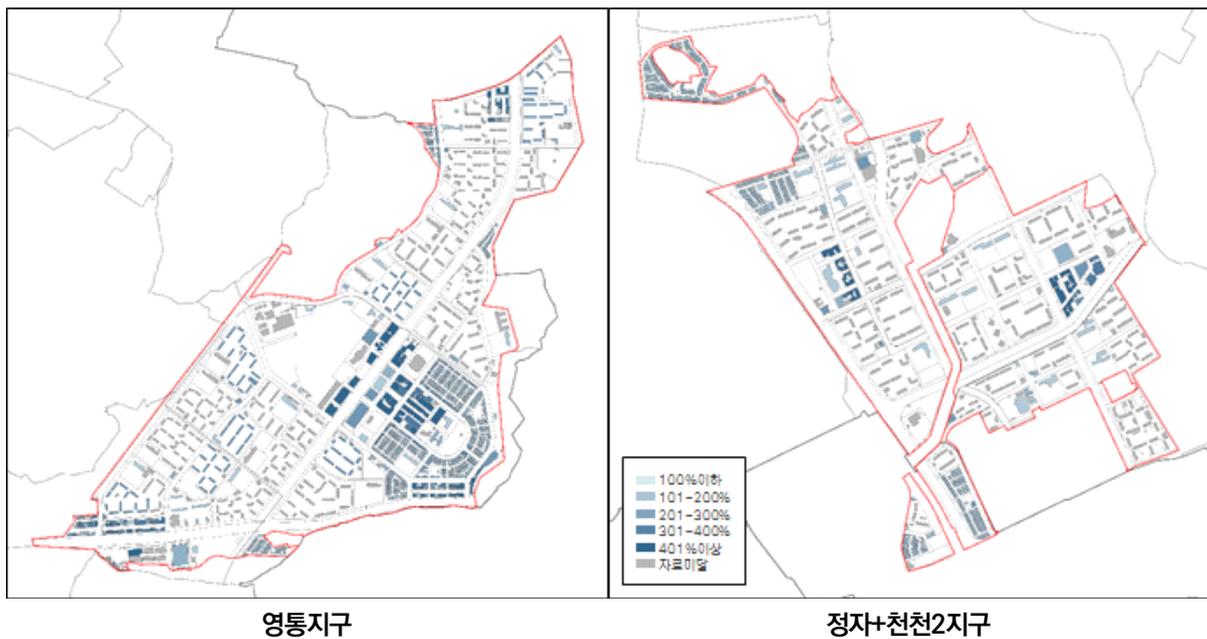


표 4-6 | 용적률 비교

구 분		총	100% 이하	101-200%	201-300%	301-400%	401% 이상	자료 미달
영통	집계 건축물 수	1,291	64	543	178	79	72	355
	구성비(%)	100%	4.96%	42.06%	13.79%	6.12%	5.58%	27.50%
정자+천천2	집계 건축물 수	727	29	325	9	8	25	331
	구성비(%)	100%	3.99%	44.70%	1.24%	1.10%	3.44%	45.53%

□ 건축물 높이

- 영통지구 내에는 11-20m 높이의 건축물이 41.91%, 51m이상의 건축물이 18.67% 순으로 나타남
- 정자+천천지구 내에도 11-20m 높이의 건축물 44.70%, 51m이상의 건축물이 17.47% 순으로 나타남
- 11-20m 높이의 건물은 주로 단독주택, 다가구주택
- 아파트 단지는 주로 51m이상의 건축물로 구성되어 있음

그림 4-9 | 건축물 높이 비교

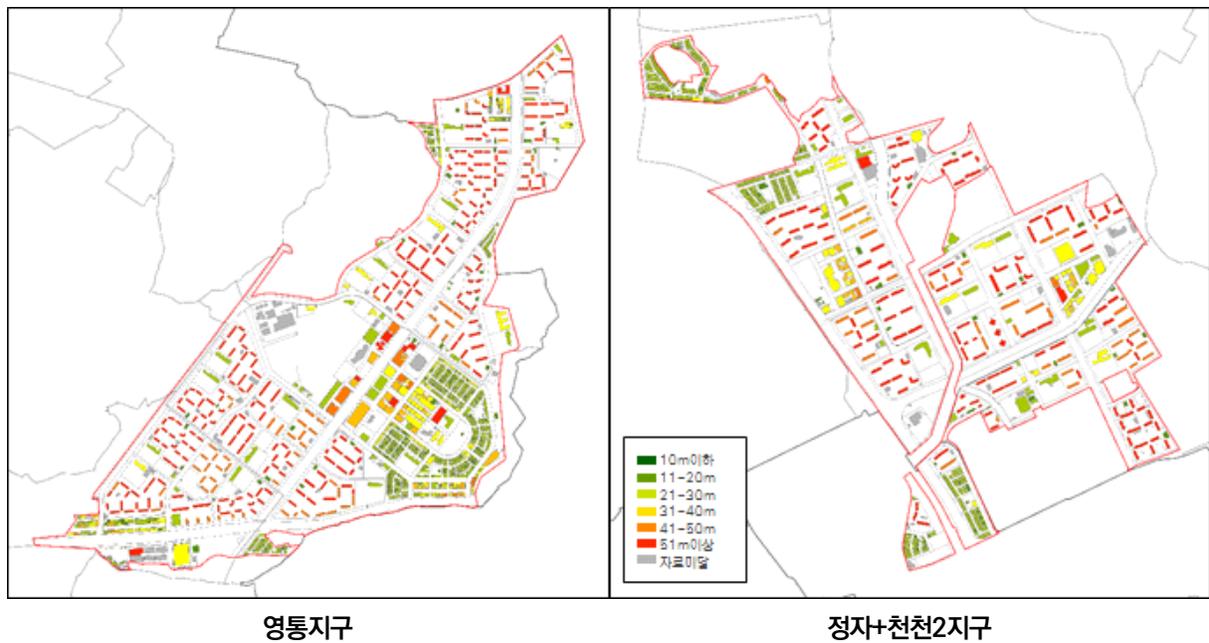


표 4-7 | 건축물 높이 비교

구 분		총	10m 이하	11-20m	21-30m	31-40m	41-50m	51m 이상	자료 미달
영통	집계 건축물 수	1,291	151	541	126	36	74	241	122
	구성비(%)	100%	11.70%	41.91%	9.76%	2.79%	5.73%	18.67%	9.45%
정자+천천2	집계 건축물 수	727	57	325	32	14	40	127	132
	구성비(%)	100%	7.84%	44.70%	4.40%	1.93%	5.50%	17.47%	18.16%

□ 공원접근성

- 영통지구에는 11개소의 공원이 있으며, 정자+천천2지구에는 17개소의 공원이 있음
- 영통지구에 위치한 영통중앙공원 인근의 공원접근성이 높게 나타나며, 영흥숲공원, 청명산과 인접한 부분도 접근성이 높게 나타남
- 골고루 분포되어있기보다는 접근성이 높은 부분이 밀집되어있음
- 정자+천천2지구는 공원 접근이 골고루 분포되어있는 편이며, 만석공원, 숙지공원, 여기산 등 큰 공원이 인근에 위치해 있음

그림 4-10 | 공원접근성 비교

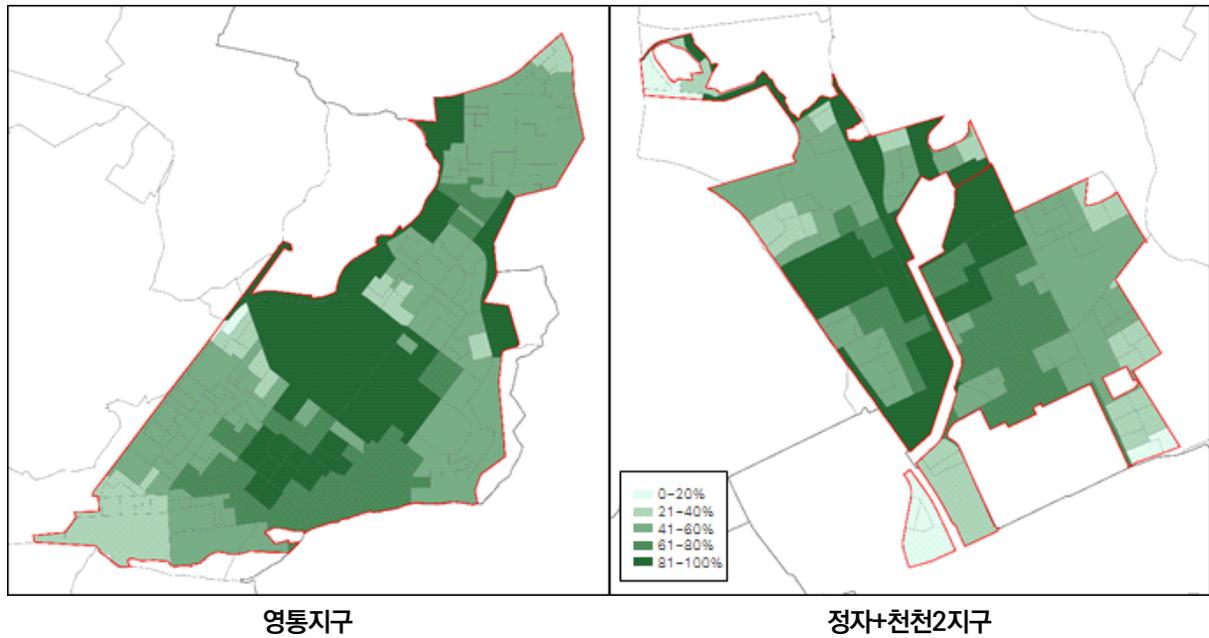


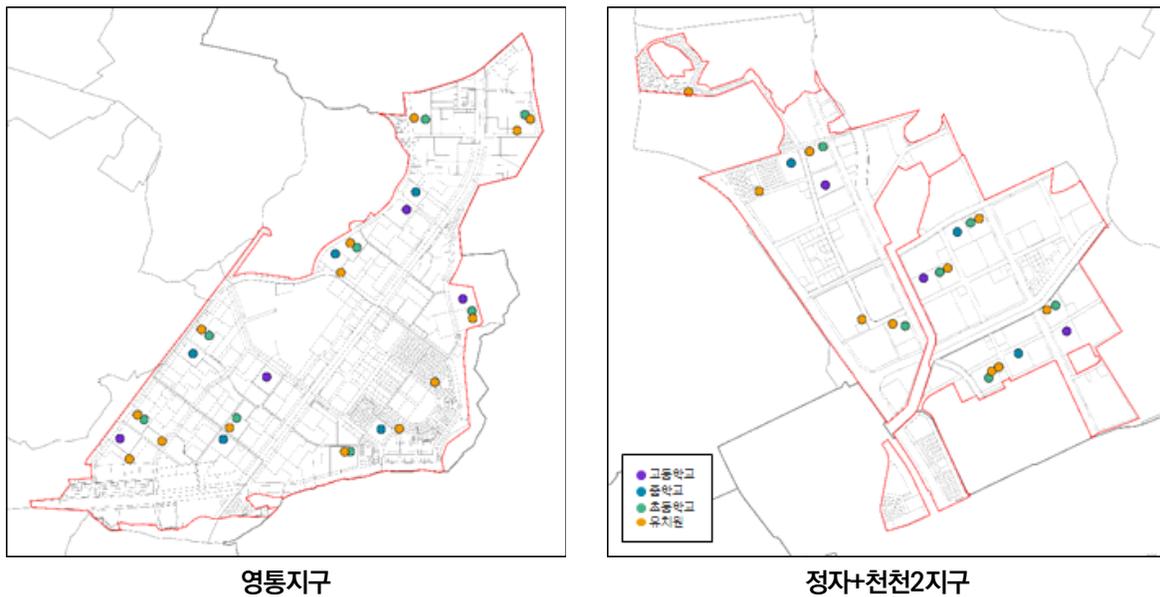
표 4-8 | 공원접근성 비교

구 분	총면적(㎡)	0-20%	21-40%	41-60%	61-80%	81-100%
영통	3,210,108	13,078	333,917	1,723,690	651,142	488,281
	100%	0.41%	10.40%	53.70%	20.28%	15.21%
정자+천천2	1,773,090	156,537	306,547	505,307	334,967	469,732
	100%	8.83%	17.29%	28.50%	18.89%	26.49%

□ 교육기관(학교, 유치원)

- 영통지구에는 총 31개소의 교육기관이 있음
- 정자+천천2지구에는 24개소의 교육기관이 있음
- 두 지구 모두 아파트 단지를 중심으로 학교 위치
- 단독주택, 다가구주택이 밀집된 구간에는 교육기관이 부족한 상황

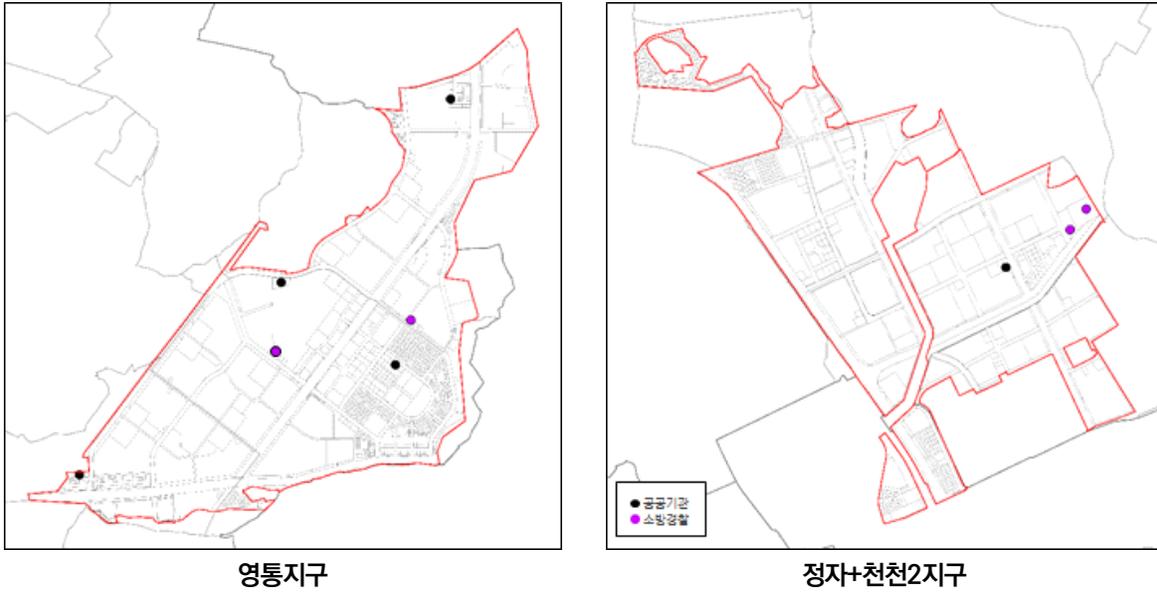
그림 4-11 | 교육기관 비교



□ 생활편의시설

- 영통지구에는 수원가정법원, 동수원 등기소 등의 공공기관이 4개소로 밀집되어 있음
- 소방경찰시설은 총 2개소로 각 소방시설 1개소, 경찰시설 1개소 있음. 정자+천천2지구와 비교하여 면적은 약 2배 차이가 나나 소방경찰시설은 같은 개수로 있음
- 정자+천천2지구에는 정자지구에만 공공기관 1개소, 소방경찰시설 2개소가 있음

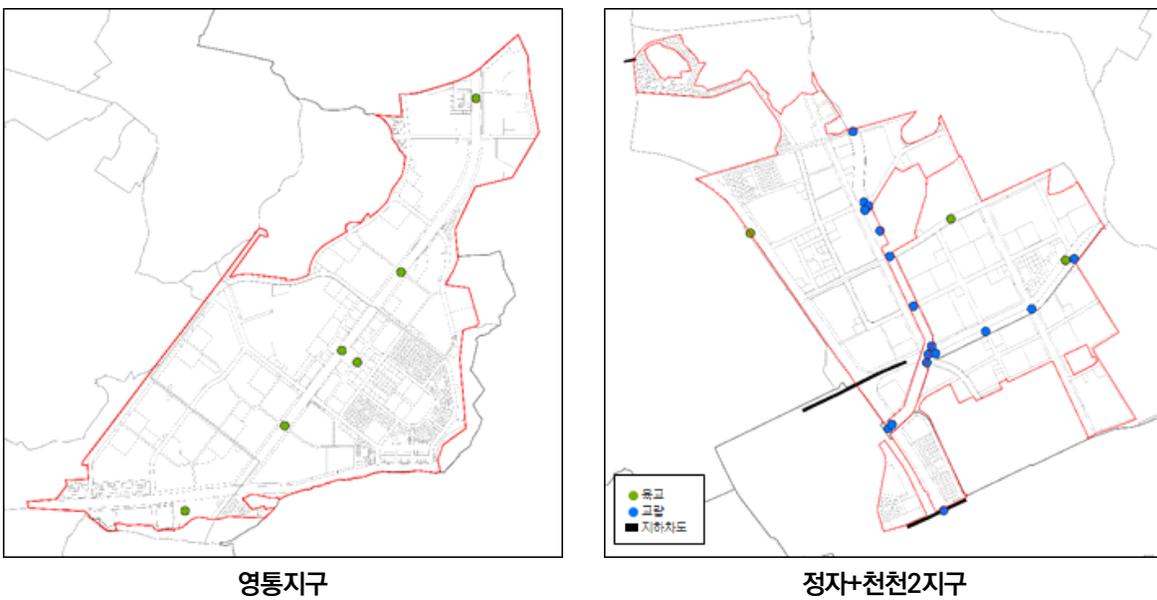
그림 4-12 | 생활편의시설 비교



□ 도로시설

- 영통지구에는 육교 6개소 있음. 대부분의 육교는 영통지구 내 가장 주요한 도로인 봉영로 위를 지남
- 정자+천천2지구에는 총 24개소의 도로시설이 있음. 교량 18개소, 육교 3개소, 지하차도 3개소 있음
- 정자지구와 천천2지구 사이로 서호천이 있어 서호천을 횡단하는 교량이 다수

그림 4-13 | 도로시설 비교



2 • 재건축 및 재개발 관련 주민 인터뷰

□ 조합설립현황

- 영통지구에는 공동주택 리모델링 조합 6개가 있으며, 2023년 6월 현재 건축심의 상정 4건, 건축심의 준비 중 1건, 안전진단 중 1건이 있음
- 정자 + 천천2지구에는 재개발·재건축, 리모델링 조합이 모두 부재

연번	조합개요	설립일	사업 전·후 세대수	현재 상황
1	<ul style="list-style-type: none"> • 조합명: 영통 신성신안쌍용진흥 • 주 소: 매영로310번길12 	<ul style="list-style-type: none"> • 2020.12.11. 인가 	1,616→1,858 (+242)	건축심의 상정
2	<ul style="list-style-type: none"> • 조합명: 영통 삼성태영 • 주 소: 봉영로1517번길73 	<ul style="list-style-type: none"> • 2021.03.05.인가 	832→956 (+124)	건축심의 상정
3	<ul style="list-style-type: none"> • 조합명: 영통 신나무실주공5단지 • 주 소: 영통로290번길26 	<ul style="list-style-type: none"> • 2021.05.24. 인가 	1,504→1,587 (+83)	건축심의준비
4	<ul style="list-style-type: none"> • 조합명: 영통 신명동보 • 주 소: 봉영로1517번길76 	<ul style="list-style-type: none"> • 2021.07.07.인가 	836→961 (+125)	건축심의 상정
5	<ul style="list-style-type: none"> • 조합명: 영통 두산우성한신 • 주 소: 영통로232 	<ul style="list-style-type: none"> • 2021.12.29. 인가 	1,842→1,956 (+114)	건축심의준비
6	<ul style="list-style-type: none"> • 조합명: 영통 벽적골주공8단지 • 주 소: 영통로290번길26 	<ul style="list-style-type: none"> • 2022.05.03.인가 	1,548→1,656 (+108)	안전진단 중

출처: 수원시 홈페이지

□ 주요 인터뷰 내용

- 지역 주민들은 입법 동향 등에 대해서 알고 있으나 입법 등이 구체화 되지 않은 상황이므로 주시하고 있는 상황임
- 사업추진절차의 단축이나 용적률 인센티브와 같은 부분에 대해서 관심은 있으나 구체적인 사항은 알기 어려워 함구 중인 상황임

3 종합

□ 개발여건

- 영통지구와 정자+천천2지구는 같은 개발방식으로 조성된 지역이므로 토지용도, 건폐율, 용적률, 노후주택비율 등의 기본 현황에서 거의 동일한 형태를 가지고 있음
- 영통지구는 수인분당선 및 개통예정인 동탄인덕원선이 경유하고 있어 대중교통 접근성이 우수하여 개발에 유리한 지역으로 평가
- 정자+천천2지구는 화서역, 신분당선 연장노선과 인접한 지역으로 대중교통 접근성은 보통으로 나타남

□ 기반시설

- 영통지구의 경우에는 중심상업용도지역과 공공시설이 집중되어 있어 생활편의시설이 충분히 갖춰져 있으나 공원녹지 접근성이 상대적으로 떨어져 이와 관련한 기반시설 확충이 관건이 될 것으로 예상
- 정자+천천2지구의 경우는 대중교통접근성은 영통지구보다 다소 떨어지기는하나 만석공원, 정자공원, 천천공원 등의 공원 접근성이 상대적으로 우수한 편이며, 화서동 스타필드 입점이 후의 편의시설 접근성은 개선될 것으로 전망
- 영통지구는 수원 최고의 학군지로서의 위상을 가지고 있으며, 정자+천천2지구는 수원 최대의 학원가가 입지해 있다는 점에서 부동산 가치는 상당히 우수한 것으로 판단

□ 평가

- 두 지역 모두 「노후계획도시 정비 특별법」의 대상으로 적합한 지역이므로 입법 이후 해당 지역 내의 특별정비구역의 지정, 지역의 기반시설 확충 등을 검토하여 적용할 수 있도록 준비하는 것이 바람직
- 해당지역 주거밀도 변화해 따라 적정한 기반시설 확충이 필요함. 영통지구의 경우에는 공원 및 녹지지역의 확보가 필요하며, 정자+천천2지구의 경우에는 대중교통접근성을 개선할 수 있도록 조치할 필요가 있음

05

결론 및 제언

제1절 주요 이슈

1 • 1기 신도시 외 지역의 동향

- 분당, 일산, 평촌 등 1기 신도시를 대상으로 하는 정책으로 해당 지자체만 협의체를 구성하여 사전 준비 중에 있어 이와 관련한 수원시 대응방안 마련 필요
 - 국토교통부 관련 회의, 장관 방문 및 간담회 개최 등이 1기 신도시 지역을 중심으로 이루어지고 있어 「노후계획도시 정비 특별법」이 정치적 의도를 가진 것으로 보여짐
 - 입법 과정에서 해당 법령의 대상이 확장성이 있어야하므로 수원 영통지구 등이 대상에 포함되는 것은 확실하며 인접, 연접지역과 연계하는 방안이 포함될 것으로 전망
- 경기도 내 광명, 용인 등의 지자체와 연대하여 경기도를 중심으로 대응방안 모색할 필요가 있음
 - 특별정비구역의 지정, 인허가 절차 간소화 등 대표적인 특례 사항에서 기존 정비사업 및 리모델링 사업 추진 조합에게 특례 부여 등 수원에 적합한 정책을 제안할 필요가 있음
 - 해당 법이 수도권 지역을 중심으로 적용될 가능성이 높기 때문에 경기도내 타 지자체와 연대하여 공동대책을 수립하는 것이 바람직

2 • 노후계획도시 정비 특별법은 만능인가

- 2023년 6월 현재, 13개의 법안이 위원회 통합 심의 진행 중에 있으며 시행령과 기본방침은 2024년에 결정될 예정으로 각종 혜택과 특례에 대한 기준, 적용방식에 대한 구체적 사항이 명확하지 않은 상황
 - 조합구성, 인허가 절차 등 사업추진과정에서 소요되는 시간과 비용이 직결된 사업특성에 의하여 구체적 기준이 없는 상황에서는 적용방안 논의는 시기상조

- 특별정비구역에 특례를 주어 해당 지역의 이익을 기반시설 확충 등에 활용하는 것으로 구상하고 있으나 이에 대한 형평성 논란 예상
 - 혜택을 받는 구역과 그렇지 않은 구역 간의 갈등, 형평성 논란, 기존 주민의 재정착 여부 등의 문제가 있어 향후 이와 관련한 각종 논란 예상
 - 주민, 조합, 시행자 등 다양한 주체가 결합된 대규모 사업의 속성 상, 조합간의 결합이 원활하게 이루어질 수 있는가에 대해서는 미지수
 - 이주단지 등 대규모 사업추진에 따른 대응책 마련 필요

제2절 결론 및 제언

1. 결론

- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」은 현재 진행 중인 사항으로 주요기준은 시행령과 기본방침을 통해서 발표될 예정
 - 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」은 현재 국화 의안심사 중에 있으며, 주요 특례는 재건축 안전 진단의 면제 또는 완화, 용적률, 용도지역 등 도시·건축규제 완화, 총괄사업관리자 제도 도입 등이며 특히 특별정비구역 지정이 가장 큰 이슈
 - 국토교통부에서 용역을 시행하고 있으며 구체적인 사항은 시행령과 기본방침에서 구체화될 예정이며 1기 신도시가 위치한 지역의 지자체에서는 「주거환경정비 기본계획」 수립 중
- 사례조사 결과, 해외사례는 국내적용이 어려움
 - 영국 밀턴케인즈(Milton Keynes)와 일본 다마 뉴타운 사례를 조사하였으나 사업의 규모 면에서 차이가 크고 사업주체나 주민참여 방식에서 상당한 차이가 있음
 - 국내동향 조사결과 1기 신도시가 있는 지자체 중심으로 국토교통부 주관 협의체 구성 및 현장조사 등이 이루어지고 있음
- 수원시에서는 영통지구, 정자+천천2지구 등이 유력한 후보지
 - 수원시 관내 택지조성사업 완료 후 20만 이상인 지구 중에서 노후계획도시의 요건을 충족하는 지구는 수원 영통지구(26년 경과, 면적 326만㎡)
 - 수원매탄1지구(22년 경과, 면적 95만㎡), 수원정자지구(23년 경과, 면적 95만㎡), 수원천천2지구(22년 경과, 면적 83만㎡) 등이 유력한 후보지

- 본 연구에서는 영통지구와 정자·천천지구를 중심으로 대상지 여건에 대한 검토 시행
- 수원시 대응방안은 1기 신도시 외 지역과 연대하여 국토교통부와 소통할 수 있는 채널을 확보하여 적극적으로 대응하며 동시에 「주거환경정비 기본계획」 수립 필요

2 • 정책제언

- 2023년 6월 현재, 입법과정이 지연되고 있고, 시행령과 기본방침의 발표가 2024년으로 예정되어 있어 지속적인 모니터링이 필요함
 - 지속적인 모니터링을 위해서는 이와 관련하여 후속연구를 마련하여 본격적으로 수원시에 적합한 지역을 발굴하고 검토할 필요가 있음
 - 2024년에 예정된 총선으로 인하여 추진 일정에 변화가 발생할 수 있어 수원시 관내 기존 사업추진 주체들은 해당 사업으로 지속 추진하도록 유도할 필요가 있음
- 1기 신도시들이 준비사항과 동일하게 ‘주거환경정비 기본계획’을 수립하여 특별정비구역의 지정을 통해서 노후계획도시 정비 마스터플랜 구축 제안
 - 본 연구에서 검토한 대상지들의 경우, 생활편의시설, 교육시설 등은 문제가 없으나 공원접근성 등 공공공간의 확보 측면에서 기반시설 용량에 대한 검토 필요
 - 금리변동, 원자재가격 변동, 기술변화 등으로 인한 사업여건의 변화가 예상되므로 다각적으로 사업성에 대한 사전 검토 필요

참고문헌

REFERENCE

국문 자료 |

- 김은희, 김준래 (2019) 공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도 개선 방안 연구, 국토연구원
- 김중은 (2013) 고도성장기에 계획된 할 일 수도권 교외 신도시의 성장과정 비교 연구, 국토연구원
- 김중은 (2017) 공공시설부지의 효율적 이용을 통한 1기 신도시 관리방안, 국토연구원
- 김중은, 김성렬, (2016) 계획도시의 특성을 고려한 1기 신도시 관리방안 연구, 국토연구원
- 손은영, 김진희 (2022) 1기 신도시 주택 소유자의 인식조사, 국토연구원
- 송하승, 조정희, 이진희, 김승중, 김동근, 손은영, 임화진 (2021) 올드 뉴타운(Old New-town) 쇠퇴에 대응한 대안적 접근, 국토연구원
- 조병선, 이강준 (2019) 노후화된 계획도시의 도시재생사업 타당성에 대한 연구, 2019년 대한건축학회 추계학술발표대회논문집 제39권 제2호(통권 제72집)

신문기사 / 웹페이지 / 통계자료 |

- 국토교통부 (2022. 09) 1기 신도시 정비 마스터플랜(1. 정비기본방침) 수립 및 제도화 방안 연구 제안요청서, 국토교통부 자료실
- 국토교통부 (2023. 2. 7) 질서 있고 체계적인 광역 정비를 위한 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 주요 내용 발표, 국토교통부 보도자료
- 국토교통부 (2023. 2. 17) 정부가 발표한 「노후계획도시 정비 특별법」이 공약보다 후퇴하였다는 주장은 사실이 아닙니다, 국토교통부 보도자료

연구책임자 정수진 (수원시정연구원 선임연구위원)
참여연구원 허경재 (수원시정연구원 연구위원)
홍지선 (수원시정연구원 위촉연구원)

SRI-정책 2023-04

「노후계획도시 정비 특별법」 입안에 따른 수원시 대응방안

Suwon City's Response Plan according to the draft of the Special Act on the Improvement of Old Planning Cities

발행인 김성진

발행처 수원시정연구원

경기도 수원시 권선구 수인로 126

(우편번호) 16429

전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000

<http://www.suwon.re.kr>

인쇄 2023년 06월 30일

발행 2023년 06월 30일

ISBN 979-11-6819-119-8 (93350)

© 2023 수원시정연구원

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.

정수진. 2023. 「노후계획도시 정비 특별법」 입안에 따른 수원시 대응방안. 수원시정연구원.

비매품