

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안 (민병덕의원 대표발의)

의안 번호	20304
----------	-------

발의연월일 : 2026. 7. 30.

발 의 자 : 민병덕 · 이훈기 · 송재봉
김남근 · 안도걸 · 복기왕
염태영 · 강득구 · 이수진
양부남 · 이강일 · 허종식
김병주 의원(13인)

제안이유 및 주요내용

분당 · 일산 · 평촌 · 산본 · 중동 등 1기 신도시에는 1990년대 초 대량 주택공급 정책 과정에서 건설된 PC(Precast Concrete) 공법 아파트가 다수 분포하고 있음. 이들 공동주택은 준공 후 30년 이상이 지나면서 일반 노후 공동주택과는 구별되는 구조적 취약성을 드러내고 있으며, 특히 부재 간 접합부의 균열, 누수, 철근부식, 배관 노후, 층간소음, 외벽 손상 등으로 입주민의 주거안전과 생활환경이 심각하게 저하되고 있음.

그러나 현행 법·제도는 이러한 PC공법 공동주택의 구조적 특수성과 재생 한계를 충분히 반영하지 못하고 있음. 현행 안전진단 및 정비사업 추진체계는 일반적인 노후 공동주택을 전제로 설계되어 있어, 접합부 중심의 구조 위해성, 리모델링의 기술적 한계, 구조안전과 직결된 주거환경 악화 문제를 체계적으로 반영하는 데 한계가 있음.

특히 1기 신도시 정비정책은 동의율 등 행정적 기준에 상대적으로 치우쳐 있어, 실제로는 구조적 위험이 큰 PC공법 단지가 정비 우선순위에서 배제되거나 지연될 우려가 있음. 그 결과 주민들은 장기간 누수, 배관 파열, 외벽 탈락, 소음 피해 등 위험한 환경에 방치될 가능성이 큼.

이에 따라 노후 PC공법 공동주택에 대해서는 「도시 및 주거환경정비법」에도 불구하고 재건축진단을 면제하거나 완화하여 실시할 수 있도록 특례를 두어 PC공법 주택단지의 구조적 특수성을 반영하여 주거환경 개선에 기여하려는 것임(안 제26조제2항).

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제26조제2항 중 “제30조제1항 각 호에 따른 공공기여에 관한 사항을 고려하여 공공성이 인정되는 경우”를 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는”으로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 제30조제1항 각 호에 따른 공공기여에 관한 사항을 고려하여 공공성이 인정되는 경우
2. 조립식 콘크리트 공법 등 국토교통부령으로 정하는 방법으로 건축된 주택단지의 경우 구조적 안전성을 고려하여 재건축사업의 시급성이 인정되는 경우

부 칙

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제26조(「도시 및 주거환경정비법」에 대한 특례) ① (생략)	제26조(「도시 및 주거환경정비법」에 대한 특례) ① (현행과 같음)
② 지정권자는 특별정비에정구역에 포함되는 주택단지의 재건축 사업에 대하여 제30조제1항 각 호에 따른 공공기여에 관한 사항을 고려하여 공공성이 인정되는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제12조에 따른 재건축진단을 실시하지 아니하거나 완화된 기준을 적용하여 특별정비계획을 수립할 수 있다.	② ----- ----- -----다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는----- ----- ----- -----.
<신 설>	1. 제30조제1항 각 호에 따른 공공기여에 관한 사항을 고려하여 공공성이 인정되는 경우
<신 설>	2. 조립식 콘크리트 공법 등 국토교통부령으로 정하는 방법으로 건축된 주택단지의 경우 구조적 안전성을 고려하여 재건축사업의 시급성이 인정되는 경우

③ (생 략)	③ (현행과 같음)
---------	------------