



제 306 회 남양주시의회(임시회)  
제 6 차 도시교통위원회

남양주시 도시 및 주거환경정비 조례  
일부개정조례안

검 토 보 고 서

2024. 9. .

도시교통위원회  
전 문 위 원

# 남양주시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

## 1. 제안경과

- 본 조례안은 2024년 9월 11일 도시교통위원회 제안으로 제출되어 동일자로 도시교통위원회에 회부 된 안건임.

## 2. 제안이유

사업시행기간 변경을 사업시행계획인가의 경미한 변경 사항으로 정함으로써 절차를 간소화하여 침체된 정비사업의 효율성을 높이고 지역개발 및 발전에 이바지하고자 함.

## 3. 주요내용

사업시행기간 변경 시 사업시행계획인가의 경미한 변경 사항으로 규정함.  
(안 제21조제5호)

## 4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 붙임1
- 나. 예산조치 : 붙임2
- 다. 관련부서 : 하수처리과
- 라. 입법예고 : 생략

## 5. 검토의견

- 본 조례안은 도시기능의 회복과 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고자 제정된 「도시 및 주거환경정비법」 등에서 위임 및 필요 사항을 규정한 안건으로
- 주요 개정 사항은 안 제21조(사업시행인가의 경미한 변경사항)에 제5호 ‘사업시행기간’을 신설하여 총회의 의결을 거치지 않고 신고로 처리 가능케 하는 사항으로,  
관계 법령(법, 시행령)에서 정한 위임 범위 내에서 경미한 변경사항을 신설함으로써, 관내 재정비촉진사업의 절차 간소화에 따른 제반 경비의 절감을 도모하고 침체된 정비사업의 활력을 제고하는 조례안이라 여겨집니다.

## □ 재정비사업 추진 절차도



## □ 「도시 및 주거환경정비법」

## 제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. "정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 "공공재개발사업"이라 한다.

2) 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분(제80조에 따른 지분형주택은 제외한다)을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의 20 이상 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 **인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 조례(이하 "시·도조례"라 한다)**로 정하는 비율 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 "공공임대주택"이라 한다) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)으로 건설·공급할 것. 이 경우 주택 수 산정방법 및 주택 유형별 건설비율은 대통령령으로 정한다.

## 제45조(총회의 의결)

① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다. [개정 2019.4.23, 2020.4.7 제17219호(감정평가 및 감정평가사에 관한 법률), 2021.3.16, 2022.6.10] [[시행일

2022.12.11]]

1. 정관의 변경(제40조제4항에 따른 경미한 사항의 변경은 이 법 또는 정관에서 총회의결사항으로 정한 경우로 한정한다)
2. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법
3. 정비사업비의 세부 항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역
4. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약
5. 시공자·설계자 및 감정평가법인등(제74조제4항에 따라 시장·군수등이 선정·계약하는 감정평가법인등은 제외한다)의 선정 및 변경. 다만, 감정평가법인등 선정 및 변경은 총회의 의결을 거쳐 시장·군수등에게 위탁할 수 있다.
6. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
7. 조합임원의 선임 및 해임
8. 정비사업비의 조합원별 분담내역
9. 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경(제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)

제50조(사업시행계획인가) ① 사업시행자(제25조제1항 및 제2항에 따른 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 정비사업을 시행하려는 경우에는 제52조에 따른 사업시행계획서(이하 “사업시행계획서”라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 하고, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

- 이하 생략 -

## □ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제46조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 법 제50조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때를 말한다.

1. 정비사업비를 10퍼센트의 범위에서 변경하거나 관리처분계획의 인가에 따라 변경하는 때. 다만, 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택을 건설하는 사업인 경우에는

「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금의 지원금액이 증가되지 아니하는 경우만 해당한다.

2. 건축물이 아닌 부대시설·복리시설의 설치규모를 확대하는 때(위치가 변경되는 경우는 제외한다)
3. 대지면적을 10퍼센트의 범위에서 변경하는 때
4. 세대수와 세대당 주거전용면적을 변경하지 않고 세대당 주거전용면적의 10퍼센트의 범위에서 세대 내부구조의 위치 또는 면적을 변경하는 때
5. 내장재료 또는 외장재료를 변경하는 때
6. 사업시행계획인가의 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 때
7. 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위에서 건축물의 배치 및 주택단지 안의 도로선형을 변경하는 때
8. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 때
9. 사업시행자의 명칭 또는 사무소 소재지를 변경하는 때
10. 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
11. 법 제35조제5항 본문에 따른 조합설립변경 인가에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때

#### **12. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 때**

#### **제47조(사업시행계획서의 작성)**

① 법 제52조제1항제11호에 따른 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획에 포함될 사항에 관하여는 「교육환경 보호에 관한 법률 시행령」 제16조제1항을 준용한다.

② **법 제52조제1항제13호에서 "대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항 중 시·도조례로 정하는 사항을 말한다.** [개정 2022.1.21 제32352호(감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행령)]

1. 정비사업의 종류·명칭 및 **시행기간**
2. 정비구역의 위치 및 면적
3. **사업시행자의 성명 및 주소**
4. 설계도서
5. 자금계획
6. 철거할 필요는 없으나 개·보수할 필요가 있다고 인정되는 건축물의 명세 및 개·보수 계획

7. 정비사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 정비구역의 건축물 또는 공작물 등의 명세

**8. 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세**

9. 공동구의 설치에 관한 사항

10. 정비사업의 시행으로 법 제97조제1항에 따라 용도가 폐지되는 정비기반시설의 조서·도면과 새로 설치할 정비기반시설의 조서·도면(토지주택공사등이 사업시행자인 경우만 해당한다)

11. 정비사업의 시행으로 법 제97조제2항에 따라 용도가 폐지되는 정비기반시설의 조서·도면 및 그 정비기반시설에 대한 둘 이상의 감정평가법인등의 감정평가서와 새로 설치할 정비기반시설의 조서·도면 및 그 설치비용 계산서

12. 사업시행자에게 무상으로 양여되는 국·공유지의 조서

13. 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따른 빗물처리계획

14. 기존주택의 철거계획서(석면을 함유한 건축자재가 사용된 경우에는 그 현황과 해당 자재의 철거 및 처리계획을 포함한다)

15. 정비사업 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항

**□ 「남양주시 도시 및 주거환경정비 조례」**

**제21조(사업시행계획인가의 경미한 변경사항)** 영 제46조제12호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 변경사항을 말한다.

1. 착오·오기 또는 누락임이 명백한 사항

2. 법 제53조에 따른 시행규정 중 이 조례 제18조제1호 또는 같은 조 제3호에 해당하는 사항

**3. 영 제47조제2항제3호에 따른 사업시행자의 대표자**

**4. 영 제47조제2항제8호에 따른 토지 또는 건축물에 관한 권리자별 권리명세**

## 비용추계서 미첨부 사유서

### 1. 재정수반요인

#### 가. 자치법규안명

- 「남양주시 도시 및 주거환경정비 조례」

#### 나. 재정 수반 요인

- 해당사항 없음

### 2. 미첨부 근거 규정

- 「남양주시 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제2항제1호

: 예상되는 비용이 연평균 1억원 미만이거나 한시적인 경비로서 총 3억원 미만인 경우

### 3. 미첨부 사유

- 정비사업의 절차를 간소화(총회 의결 생략)하여 정비사업 효율성을 높이기 위해 사업시행기간 변경을 사업시행계획인가의 경미한 변경 사항으로 규정하고자 하는 사항으로 조례 개정을 통한 추가적인 재정 수반 요인이 없음

### 4. 작성자

미래도시추진단 도시재생과장 송성희