



제 312 회 남양주시의회(1차 정례회)  
제 1 차 도 시 교 통 위 원 회

**남양주시 도시 및 주거환경정비 조례  
일부개정조례안**

**검 토 보 고 서**

2025. 6. .

**도 시 교 통 위 원 회  
전 문 위 원**

# 남양주시 도시 및 주거환경정비 조례

## 일부개정조례안

### 1. 제안경과

- 본 조례안은 2025년 5월 30일 박경원 의원 등 8명의 발의로 제출되어 동일자로 도시교통위원회에 회부 된 안건임.

### 2. 제안이유

- 상위법령의 개정에 따라 인용 조문을 정비 및 개정사항을 반영하고, 의무 임대주택 인수가격 및 인수계약 체결 등에 관한 사항과 사업시행자가 토지등소유자에게 분양내용 통지 기한 완화에 대하여 법령의 위임사항을 조례에 명확히 규정함으로써 조례의 정합성을 확보하고 정비사업의 투명성을 제고하여 조합원의 권익을 보호하고자 함.
- 정비구역의 지정을 위한 정비계획 입안 요청 및 제안에 관한 동의서 서식 등을 변경하고 연번부여 방법 등을 규정하여 정비사업의 효율성을 도모하고자 함

### 3. 주요내용

- 가. 안전진단을 재건축진단으로 용어를 정비함 (안 제9조, 제58조)
- 나. 정비구역 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 및 제안에 관한 동의서 연번부여 방법 등을 규정함 (안 제9조의2제4항 및 제10조제5항)
- 다. 사업시행계획인가 경미한 변경사항의 범위를 규정함 (안 제21조)
- 라. 토지등소유자에 대한 분양에 관한 사항의 통지 기한을 연장할 수 있는 사업 대상 면적을 규정함 (안 제26조)
- 마. 재개발임대주택 인수가격 및 인수방법에 관한 사항을 규정함 (안 제30조의2 및 제30조의3)

바. 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 및 제안에 관한 동의서  
서식 변경 (안 별지 제1의2호서식 및 제2의2호서식)

#### 4. 참고사항

가. 관계법령 : 붙임1

나. 예산조치 : 붙임2

다. 관련부서 : 도시재생과

라. 입법예고 : 2025. 5. 30. ~ 6. 6. (7일간)

마. 예고결과 : 의견없음

## 5. 검토의견

- 본 조례안은 상위 법령의 개정 사항을 반영하고 조례로 위임된 내용과 운영상 나타난 미비점을 개선·보완하려는 것으로,
- 주요 개정 사항으로는 안 제9조 및 제58조는 상위 법령에서 안전진단이 주거환경, 설비 노후도 등을 종합 평가하는 성격임을 고려하여 재건축 진단으로 용어가 변경됨에 따라 조례 용어를 이에 맞춰 변경하고, 안 제30조의 2와 3에는 상위법령에서 위임된 재개발임대주택 인수 방법 및 절차 등에 대하여 조례로 규정하였으며,
- 또한 정비구역 지정을 위한 정비계획의 입안 요청에 관한 동의서 등 별지 제1의2호 서식 등을 변경하여 재개발 사업의 동의 절차를 보다 신속히 진행될 수 있도록 하였습니다.
- 본 개정안은 재개발 임대주택을 인수할 때 적용하는 산정기준을 표준 건축비(3년마다 공표)에서 기본건축비(매년 2회 공표)로 산정기준의 변경에 따라 인수가격의 현실성 있는 반영 등으로 정비사업 촉진 및 임대주택 활성화에 긍정적인 영향을 줄 것으로 기대됩니다.

□ 「도시 및 주거환경정비법」

**제12조(재건축사업을 위한 재건축진단)** ① 시장·군수등은 제5조제1항제10호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때부터 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 “사업시행계획인가”라 한다) 전까지 재건축진단을 실시하여야 한다. <개정 2024. 12. 3.>

② 시장·군수등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 재건축진단을 실시하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 재건축진단에 드는 비용을 해당 재건축진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다. <개정 2024. 12. 3.>

1. 제13조의2에 따라 정비계획의 입안을 요청하려는 자가 입안을 요청하기 전에 해당 정비예정구역 또는 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우
2. 제14조에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우
3. 제5조제2항에 따라 정비예정구역을 지정하지 아니한 지역에서 재건축사업을 하려는 자가 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우
4. 제2조제3호나목에 해당하는 건축물의 소유자로서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우
5. 제15조에 따라 정비계획을 입안하여 주민에게 공람한 지역 또는 제16조에 따라 정비구역으로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 재건축진단의 실시를 요청하는 경우
6. 제31조에 따라 시장·군수등의 승인을 받은 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 한다) 또는 사업시행자가 재건축진단의 실시를 요청하는 경우

③ 제1항에 따른 재건축사업의 재건축진단은 주택단지(연접한 단지를 포함한다)의 건

축물을 대상으로 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 주택단지의 건축물인 경우에는 재건축진단 대상에서 제외할 수 있다. <개정 2024. 12. 3.>

- ④ 시장·군수등은 대통령령으로 정하는 재건축진단기관에 의뢰하여 주거환경 적합성, 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 등에 관한 재건축진단을 실시하여야 한다. <개정 2024. 12. 3.>
- ⑤ 제4항에 따라 재건축진단을 의뢰받은 재건축진단기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준(건축물의 내진성능 확보를 위한 비용을 포함한다)에 따라 재건축진단을 실시하여야 하며, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 재건축진단 결과보고서를 작성하여 시장·군수등 및 제2항에 따라 재건축진단의 실시를 요청한 자에게 제출하여야 한다. <개정 2024. 12. 3.>
- ⑥ 시장·군수등은 재건축진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 사업시행계획인가 여부(제75조에 따른 시기 조정을 포함한다)를 결정하여야 한다. <개정 2024. 12. 3.>
- ⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 재건축진단의 대상·기준·실시기관·지정절차·수수료 및 결과에 대한 조치 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제36조의3(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례)** ① 토지등소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 동의를 하는 경우, 제2항의 요건을 모두 충족한 경우에 한정하여 다음 각 호의 사항 중 동의하지 아니한 다른 사항에 대하여도 동의를 한 것으로 본다.

- 1. 제13조의2에 따른 정비계획의 입안 요청을 위한 동의
- 2. 제14조에 따른 입안의 제안을 위한 동의
- 3. 제31조제1항에 따른 추진위원회 구성에 대한 동의

② 제1항에 따라 동의를 인정받기 위한 요건은 다음 각 호와 같다.

- 1. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 같은 항 각 호의 다른 동의에 관하여 대통령령으로 정하는 사항을 포함하여 동의를 받을 것
- 2. 제1항 각 호의 동의를 받을 때 같은 항 각 호의 다른 동의로도 인정될 수 있음을 고지받고, 고지받은 날부터 대통령령으로 정하는 기간 내에 동의를 철회하지 아니할 것
- 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준과 방법을 충족할 것

**제72조(분양공고 및 분양신청)** ① 사업시행자는 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 90일(대통령령으로 정하는 경우에는 1회에 한정하여 30일

의 범위에서 연장할 수 있다) 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2021. 3. 16., 2025. 1. 31.>

1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)
2. 분양대상자별 분담금의 추산액
3. 분양신청기간
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

## □ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

**제34조의2(토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례)** ① 법 제36조의3제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 같은 조 제1항에 따라 동의를 한 것으로 보는 같은 항 각 호의 구체적인 내용을 말한다.

② 법 제36조의3제2항제2호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 구분에 따른 요청, 제안 또는 신청 전까지에 해당하는 기간을 말한다.

1. 법 제36조의3제1항제1호의 동의(동의를 한 것으로 보는 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 같다): 법 제13조의2제1항에 따른 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청
2. 법 제36조의3제1항제2호의 동의: 법 제14조제1항에 따른 정비계획의 입안 제안
3. 법 제36조의3제1항제3호의 동의: 법 제31조제1항에 따른 추진위원회 구성에 대한 승인 신청

③ 법 제36조의3제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 기준과 방법”이란 같은 조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 동의를 받을 때 제33조제3항 및 제4항에 따른 동의의 철회 및 반대의 의사표시 절차와 방법을 설명·고지하는 것을 말한다.

**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

**제59조(분양신청의 절차 등)** ① 법 제72조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 재개발사업 중 해당 정비구역이 시·도조례로 정하는 면적 이상인 사업의 경우를 말한다. <신설 2025. 4. 29.>

**제68조(재개발임대주택 인수방법 및 절차 등)** ① 법 제79조제5항에 따라 조합이 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택(이하 “재개발임대주택”이라 한다)의 인수를 요청하는 경우 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장이 우선하여 인수하여야 하며, 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장이 예산·관리인력의 부족 등 부득이한 사정으로 인수하기 어려운 경우에는 국토교통부장관에게 토지주택공사등을 인수자로 지정할 것을 요청할 수 있다.

② 법 제79조제5항에 따른 재개발임대주택의 인수 가격은 다음 각 호의 금액 또는 가격을 합한 금액으로 하며, 제2호에 따른 부속토지의 가격은 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 감정평가법인등 둘 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다. <개정 2024. 12. 17.>

1. 「주택법」 제57조제4항 전단에 따른 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 이 조에서 “기본형건축비”라 한다)의 80퍼센트에 해당하는 금액. 이 경우 기본형건축비는 제67조에 따른 조합원 외의 자에게 분양하는 경우의 분



양 공고일 직전에 고시된 금액으로 한다.

2. 부속토지의 가격

3. 다음 각 목에 따른 금액의 범위에서 인수자가 정하는 금액을 합산한 금액. 이 경우 인수자가 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장인 경우에는 다음 각 목에 따른 금액의 범위에서 시·도조례로 정하는 기준에 따라 정한다.

가. 기본형건축비에 가산되는 금액으로서 국토교통부령으로 정하는 금액

나. 제2호에 따른 부속토지의 가격에 가산되는 금액으로서 국토교통부령으로 정하는 금액

③ 제1항 및 제2항에서 정한 사항 외에 재개발임대주택의 인수계약 체결을 위한 사전 협의, 인수계약의 체결, 인수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 인수자가 따로 정하는 바에 따른다. 이 경우 인수자가 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장인 경우에는 시·도조례로 정하는 바에 따른다. <개정 2024. 12. 17.>

## □ 「남양주시 도시 및 주거환경정비 조례」

**제9조(안전진단의 비용)** 영 제10조제7항에 따라 조례로 정하는 방법과 절차는 다음 각 호와 같다.

1. 법 제12조제4항에 따라 안전진단의 실시가 결정된 때에는 안전진단을 요청한 자는 안전진단에 필요한 비용을 남양주시 금고(이하 “시 금고”라 한다)에 세입 세출 외 현금으로 예치하여야 한다.
2. 비용의 산정은 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제37조에 따른 안전점검등 비용의 산정기준을 준용한다.
3. 시장은 법 제12조제5항에 따라 안전진단 결과보고서를 제출받으면 제1호에 따라 예치된 금액에서 안전진단을 실시한 기관에 안전진단의 수수료를 직접 지불하고, 남은 금액이 있는 경우 안전진단을 요청한 자에게 즉시 반환하여야 한다.

**제9조의2(정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등)** ① 영 제11조의2제2항부터 제4항까지에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 각각 2분의 1을 말한다.

② 영 제11조의2제2항에 따른 “시·도조례로 정하는 요청서 서식”이란 다음 각 호와 같다.

1. 별지 제1호서식에 따른 정비계획 입안 요청서
2. 별지 제1의2호서식에 따른 정비계획의 입안 요청에 관한 동의서

③ 토지등소유자의 동의자 수 산정방법 등은 영 제33조를 따른다.

**제10조(정비계획 입안의 제안)** ① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지 및 제7호에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하는 토지등소유자는 해당 지역 토지등소유자 총 수의 3분의 2 이상의 동의 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지등소유자의 동의를 얻어야 한다.<개정 2024.12.30.>

② 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(법 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우 조합원을 말한다, 이하 이조에서 같다)의 3분의 2 이상 찬성으로 의결된 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다.<신설 2024.12.30.>

③ 영 제12조제1항에 따른 “시·도조례로 정하는 제안서 서식”은 별지 제2호서식의 정비계획 입안 제안서로 한다.<개정 2024.7.4., 2024.12.30.>

④ 토지등소유자의 동의자 수 산정방법 등은 영 제33조를 따르고, 토지등소유자 입안 제안에 관한 동의서는 별지 제2의2호서식으로 한다.<개정 2024.7.4., 2024.12.30.>

**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
5. 사업시행기간 <신설 2024.10.2.>

**제26조(분양신청의 절차 등)** ① 영 제59조제1항제9호 및 영 제59조제2항제3호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 분양신청 안내문
2. 철거 및 이주 예정일

② 법 제72조제3항에 따른 분양신청을 하고자 하는 자는 영 제59조제2항제2호에 따른 분양신청서에 다음 각 호의 서류를 붙여야 한다.

1. 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권의 내역
2. 분양신청권리를 증명할 수 있는 서류
3. 이 조례 또는 법 제2조제11호에 따른 정관등에서 분양신청자격을 특별히 정한 경우 그 자격을 증명할 수 있는 서류

4. 분양예정 대지 또는 건축물 중 관리처분계획 기준의 범위에서 희망하는 대상과 규모에 관한 의견서

**제30조(재개발사업의 임대주택 공급대상자 등)** ① 영 제69조제1항 관련 별표 3 제2호가목4)에서 “시·도 조례로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 해당 정비구역에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 법 제15조제1항에 따른 정비구역의 지정을 위한 공람공고일(사업시행방식전환의 경우에는 전환을 위한 공람공고일을 말한다) 3개월 전부터 사업시행계획인가로 인하여 이주하는 날(법 제81조제3항에 따라 건축물을 철거하는 경우에는 기존 건축물 소유자의 동의 및 시장의 허가를 받아 이주하는 날을 말한다)까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대구성원. 다만, 새롭게 생긴 무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다.
2. 해당 정비구역에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택가액보다 권리가액이 적은 자 중 해당 정비사업으로 인하여 무주택자가 되는 자
3. 해당 정비구역의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등소유자로서 분양신청을 포기한 자
4. 시에서 시행하는 도시계획사업(이 법에 따른 정비사업은 제외한다)으로 철거되는 주택, 재해로 철거되는 주택 소유자로서 시장이 인정한 자

② 제1항제1호에 따른 공급대상자 세대의 판단기준은 다음과 같다.

1. 정비구역지정을 위한 공람공고일 3개월 이전부터 임대주택 입주 시까지 세대별 주민등록표에 부부 또는 직계존속·비속으로 이루어진 세대. 이 경우 이혼부 또는 이혼모가 직계존속·비속이었던 사람과 동거하고 있는 세대를 포함한다.
2. 시장이 소년·소녀 가장세대로 책정한 세대로서 세대별 주민등록표에 등재된 세대
3. 형제자매 등으로만 이루어진 세대. 이 경우 가족 2명 이상이 세대별 주민등록표에 등재되어 있고, 가족 중 1명 이상이 「소득세법」 제4조에 따른 소득이 있어야 한다.

③ 영 제69조제1항 관련 별표 3 제2호나목에 따른 재개발사업의 임대주택은 다음 각 호의 순위에 따라 공급한다.

1. 제1순위 : 제1항제1호 또는 같은 항 제2호에 해당하는 자
2. 제2순위 : 제1항제3호에 해당하는 자
3. 제3순위 : 제1항제4호에 해당하는 자

**제58조(정비기금의 용도)** 법 제126조제3항제1호라목에 따라 “조례로 정하는 사항”

에 해당하는 정비기금의 용도는 다음 각 호와 같다.<개정 2022. 5. 12.]

1. 법 제61조에 따른 임시거주시설 등의 설치를 위한 보조 및 용자(시장이 직접 시행하는 경우만 해당한다)
2. 법 제92조제2항에 따른 정비기반시설 설치 부담금
3. 법 제95조제2항에 따른 보조
4. 시장이 시행하는 정비사업의 정비기반시설 및 공동이용시설 설치비 등
5. 국고용자금에 대한 상환금
6. 추진위원회 해산 시와 정비구역 해제에 따른 조합 설립인가등 취소 시 정비사업 사용비용 보조금
7. 추정분담금 등의 전산시스템을 통한 정보 제공 및 홍보에 필요한 비용
8. 기본계획, 안전진단 및 정비계획의 수립에 소요되는 홍보 등 부대비용
9. 제48조제2항에 따른 공공지원에 필요한 비용
10. 그 밖에 남양주시 도시·주거환경정비기금운용심의위원회에서 결정한 정비사업에 필요한 경비

## 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