심 사 보 고 서

【남양주시 도로점용공사장 교통소통대책에 관한 조례
일부개정조례안】

의 안 번 호	44

2026. 11. 4.
도시교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2026. 10. 21. / 김영실 의원 등 13명

나. 회부일자 : 2026. 10. 21.

다. 상정 및 의결일자 : 2026. 10. 30.

2. 제안설명 요지

가. 제안이유

○ 도로점용공사장의 보행안전통로 및 야간 안전시설 관리기준을 구체화하고, 어린이·노인·장애인 등 교통약자의 통행안전을 강화하는 한편, 교통소통대책의 심의 절차와 현장점검 및 안전조치 근거를 명확히 하려고 함.

나. 주요내용

○ 불필요한 적용대상 규정 삭제(안 제3조제3항 및 제4항)

○ 보행안전통로 확보, 야간 안전시설 설치·유지관리 및 교통약자의 안전한 통행 확보에 관한 사항 구체화(안 제4조제2항제7호)

○ 교통소통대책에 대한 도로관리심의회의 심의·조정 절차 명확화(안 제8조)

○ 교통소통대책 변경에 따른 안전시설 점검 및 공사시행자에 대한 보완조치 요청 근거 마련(안 제9조제2항 및 제3항)

○ 시행규칙 관련 조항 삭제(안 제11조)

3. 검토보고 요지 (전문위원 서진원)

❍ 본 조례안은 도로점용공사 과정에서 발생할 수 있는 보행자의 안전사고 위험을 줄이고, 공사장 주변의 안전한 통행환경을 확보하기 위해 교통소통대책의 수립 및 사후관리 체계를 정비하려는 것임

❍ 주요 개정사항은 교통소통대책에 보행안전통로와 야간 안전시설의 설치·유지관리와 어린이·노인·장애인 등 교통약자의 통행 안전을 포함하도록 하였으며, 교통소통대책 변경 시 야간시설 등의 점검과 안전시설 보완조치를 요청할 수 있는 근거를 마련함으로써
보행자의 안전사고를 예방은 물론 시민의 통행 불편 최소화에 기여할 것으로 기대됨

4. 질의 · 답변 요지

○ 회의록 참고

5. 토론요지

○ 없　음

6. 심사결과

○「원안가결」

7. 소수의견 요지

○ 없　음

붙임 : 남양주시 도로점용공사장 교통소통대책에 관한 조례 일부개정조례안 1부.

심 사 보 고 서

【묵현8지구 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 의견청취안】

의 안 번 호	65

2026. 11. 4.
도시교통위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2026. 10. 21. / 남양주시장

나. 회부일자 : 2026. 10. 21.

다. 상정 및 의결일자 : 2026. 10. 30.

2. 제안설명 요지

가. 제안이유

○ 공동주택 건립 목적 묵현8지구 지구단위계획 수립을 위한 도시관리계획(용도지역)결정(변경)을 위하여 의회 의견을 청취하고자 함.

○ 대상지는 자연녹지지역과 제1종·제3종 일반주거지역이 혼재되어 토지이용이 어려운 실정임. 이에 불합리한 용도지역을 변경하여 체계적이고 효율적인 토지이용계획을 수립하고자 함.

나. 주요내용

○ 위 치 : 화도읍 묵현리 138-1번지 일원

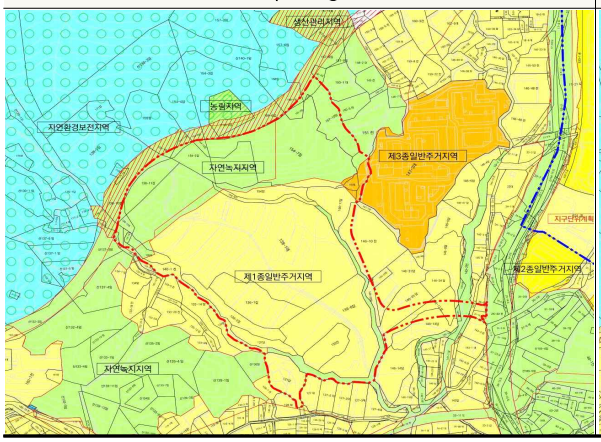
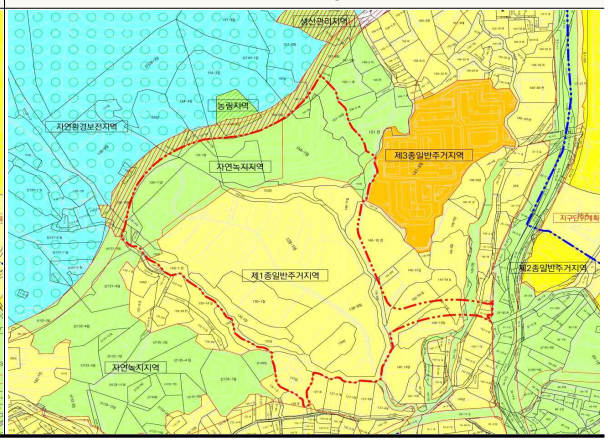
○ 제안자 : 남양주시장

○ 계획내용 : 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)

- 제3종일반주거지역 → 자연녹지지역 : 1,175㎡(자연녹지지역 증1,175㎡)
- 자연녹지지역 → 제1종일반주거지역 : 2,449㎡(자연녹지지역 감2,449㎡)

⇒ 자연녹지지역 변경 : 38,900㎡ → 37,676㎡ (감1,274㎡)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		109,883	–	109,883	100.0	
주거지역	소 계	70,983	증) 1,274	72,257	65.8	
	제1종일반주거지역	69,808	증) 2,449	72,257	65.8	자연녹지지역 → 제1종일반주거지역 : 2,449㎡ (자연녹지지역 감2,449㎡)
	제3종일반주거지역	1,175	감) 1,175	–	–	제3종일반주거지역 → 자연녹지지역 : 1,175㎡ (자연녹지지역 증1,175㎡)
녹지지역	소 계	38,900	감) 1,274	37,626	34.2	
	자연녹지지역	38,900	감) 1,274	37,626	34.2	자연녹지지역 : 감2,449㎡+증1,175㎡ = 감1,274㎡

기 정	변 경
	

다. 그간 추진현황

○ 2025. 06. 16. : 지구단위계획 제안 접수

○ 2025. 07. ~ 08. : 관계기관(부서) 협의

○ 2025. 10. 23. : 도시계획위원회 자문 ※용도지역변경(원안수용) / 지구단위계획(의견제시)

○ 2025. 12. 29. : 입안에의 반영 통보

○ 2026. 01. 15. : 본안서류 제출

○ 2026. 01. ~ 02. : 관계기관(부서) 협의

○ 2026. 01. 26. ~ 02. 02 : 환경영향평가협의회 서면심의
○ 2026. 04. 17. ~ 05. 07 : 전략환경영향평가서(초안) 주민공람
○ 2026. 04. 24. : 주민설명회 개최
○ 2026. 07. 14. : 교통영향평가 심의 결과 확정 통보(수정의결)
○ 2026. 07. 20. : 전략환경영향평가(초안) 공청회 개최
○ 2026. 08. 12. : 농지전용협의 회신(경기도 농업정책과)

라. 향후 추진계획
○ 2026. 11 : 도시계획위원회 심의(용도지역 변경 결정)
○ 2026. 12 : 도시·건축공동위원회 심의(묵현8지구 지구단위계획)
○ 2027. 01 : 도시관리계획 결정(변경) 고시

3. 검토보고 요지 (전문위원 서진원)

○ 본 의견 청취안은 화도읍 묵현리 138-1번지 일원에 민간 공동주택 건립을 추진하기 위해 묵현8지구 지구단위계획을 수립하는 과정에서 사업구역내 혼재된 용도지역을 변경하고자 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조에 따라 의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임

○ 계획의 주요내용은 자연녹지지역 2,449㎡를 제1종 일반주거지역으로 상향 편입하고, 제3종 일반주거지역 1,175㎡를 자연녹지로 환원하여 주거용 개발가능 용지 1,274㎡를 순증시키고자 하는 사항으로, 사업구역 내 상이한 용도지역을 정비하여 계획적인 도시개발을 유도하려는 것으로 주민설명회, 교통영향평가 심의 등 행정 절차를 순차적으로 이행하고 있어 법령에 저촉되는 사항은 없음

○ 다만, 자연녹지의 주거지역 편입에 따른 주거용지를 증가시키는 만큼, 향후 지구단위수립과정에서 교통대책, 공원 등 공공기여 또는 주변 지역주민들

이 체감할 수 있는 충분한 기반시설이 확보될 수 있도록 하고, 주민설명회에서 제기된 건의사항 또한 충실히 반영되도록 조치하는 것이 필요하다고 판단됨

4. 질의 · 답변 요지

○ 회의록 참고

5. 토론요지

○ 없　　음

6. 심사결과

○「원안가결」

7. 소수의견 요지

○ 없　음

붙임 : 묵현8지구 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 의견청취안 1부.

심 사 보 고 서

【남양주시 건축 조례 일부개정조례안】

의 안 번 호	66

2026. 11. 4.
도시교통위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2026. 10. 21. / 남양주시장

나. 회부일자 : 2026. 10. 21.

다. 상정 및 의결일자 : 2026. 10. 30.

2. 제안설명 요지

가. 제안이유

○ 건축위원회 위원회의 성별 구성 비율을 명확히 하여 위원 위촉 과정에서 여성 건축 전문가 발굴 및 위원의 참여를 실질적으로 촉진하고, 건축물 사용승인 등과 관련한 건축사 현장 조사·검사 확인 업무 대행 수수료 지급 기준을 현실화 되도록 개선하여, 건축사 업무 대행 제도를 효과적으로 운영하고 건축물의 완성도 향상을 도모하고자 함.

나. 주요내용

○ 건축위원회의 성별 구성 비율 명확화(안 제4조제5항)

○ 업무대행 빈도가 밀집된 소규모 건축물의 연면적을 세분화하고 검사대행 소요시간을 현실적으로 상향 조정(안 제21조제2항 별표 2)

3. 검토보고 요지 (전문위원 서진원)

○ 본 조례안은 건축위원회의 성별 구성 비율을 명확히 하고, 건축법 제27조에 따라 건축물의 건축허가, 사용승인 등과 관련해 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사가 대행한 수수료 산정기준을 현실화하고자 제출된 안건임

○ 주요 내용은 위원회 성별 구성 비율을 정한 안 제4조제5항을 「양성평등기본법」 제21조제2항(특정 성별 10분의 6 초과 금지)에 부합하도록 정비하였고, 중앙행정기관의 명칭을 정부조직법령에 맞게 산업통상부장관으로 개정하였으며,
별표 2의 건축물 대행수수료는 5천제곱미터 이상은 변동 없으며, 현행 4시간 검사대행 비용을 220제곱미터로 축소하고 200제곱미터 이상, 5천제곱미터 미만의 대행 소요시간을 8시간으로 확대코자 하는 사항으로,

○ 검토결과, 소규모 건축물은 현장 안전 점검, 설계도서 일치 여부 확인, 각종 설비 검사 등 실질적인 조사 확인에 상당한 시간이 소요됨에도 불구하고 검사대행 시간이 과소 책정되어 건축사협회로부터 지속적인 건의가 있었고 형식적 검사 우려가 있는 가운데 적정 시간을 반영코자 하는 사항으로 건축사의 책임 검사 유도와 함께 건축물의 안전성 제고에 기여할 것으로 판단되며, 도내 50만 이상 대도시의 대행 수수료 수준으로 검토된 것으로 파악되며 개정안 확정에 따른 2027년도 비용추계는 약 189백만원으로 전년대비 약 63백만원이 추가로 소요될 것으로 파악하였음

4. 질의·답변 요지

○ 회의록 참고

5. 토론요지

○ 없　　음

6. 심사결과

○「원안가결」

7. 소수의견 요지

○ 없　　음

붙임 : 남양주시 건축 조례 일부개정조례안 1부.

심 사 보 고 서

【남양주시 지명위원회 설치 및 운영 조례 일부개정조례안】

의 안 번 호	67

2026. 11. 4.
도시교통위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2026. 10. 21. / 남양주시장

나. 회부일자 : 2026. 10. 21.

다. 상정 및 의결일자 : 2026. 10. 30.

2. 제안설명 요지

가. 제안이유

○ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 개정에 따라 부위원장을 지명업무 담당 과장급 이상 공무원으로 조정하고 알기쉬운 법령 정비기준에 따라 관련 내용을 정비

○ 안건이 경미하거나 긴급한 경우를 대비하여 서면심의 근거를 마련하여 법적 명확성을 확보하고자 함

나. 주요내용

○ 부위원장을 지명업무 담당 과장급 이상 공무원으로 조정(안 제3조제2항)

○ 알기 쉬운 법령 정비기준에 따른 용어 정비(안 제3조제3항, 제4조제2호)

○ 서면심의 근거 신설(안 제6조제4항)

3. 검토보고 요지 (전문위원 서진원)

○ 본 조례안은 상위법 개정 사항을 반영하고 서면심의 근거를 신설하는 등 현행 운영상 나타난 미비점을 개선하고자 제출된 안건으로

○ 주요 내용은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」제88조의 2 조문에 부위원장을 “과장급”에서 “과장급 이상”으로 개정(‘24. 9. 19.)됨에 따라 이를 수정하였고, 지명위원회 회의 시 긴급 및 경미한 경우에는 서면으로 심의할 수 있는 근거를 신설하고자 제출된 안건으로,

○ 지명위원회는 위 법령에서 규정한 법정 위원회로서 위원들이 직접 출석하여 다양한 의견을 개진하고 토론을 통해 합의를 도출하는 대면 심의가 원칙이나 해당 조례에 천재지변, 긴급성, 경미한 사안인 경우 서면 심의·의결할 수 있도록 명시한 경우에는 예외로 인정하도록 법제처의 자치법규 입안기준에서 허용하고 있기에 금번 개정안은 입법례의 어긋나지 않으며, 최근 5년간 지명위원회 운영 실적은 아래표를 참고하여 주시기 바랍니다.

□ 남양주시 지명위원회 운영 현황(최근 5년간)

연도별	운영 현황	내 용	비 고
2022년	1회 운영	별내선 복선전철 남양주시 구간(BN5)역명 **(제정:다산역)**	**제안부서 철도교통과**
2023년	미개최	-	
2024년	미개최	-	
2025년	미개최	-	
2026년	1회 운영	관내도로시설물(중촌1·2지하차도) 지명 **(제정:중촌지하차도)**	**제안부서 도로시설관리과**

□ 법제처 자치법규 입안 매뉴얼 (발췌)

3) 위원회의 운영

가) 출석 회의의 원칙

위원회는 출석하여 회의하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 위원회는 안건의 내용이 경미하거나 긴급한 사유로 위원이 출석하는 회의를 개최할 시간적 여유가 없는 경우 등에는 서면결의를 할 수 있도록 하려면 가급적 위원회 설치 근거가 되는 조례에서 이에 관한 규정을 두되, 그 사유는 가급적 예외적인 경우로 한정하여야 한다.[64]

나) 회의의 소집권자에 관한 규정

위원회의 회의에 관하여 중요한 규정은 회의의 소집권자 및 절차와 회의의 의사정족수와 의결정족수에 관한 규정이다.

위원회의 회의는 위원장이 소집하는 것이 원칙이나, 행정기관의 장이나 일정한

---

63) 기존의 입법례에는 "… 회무를 통할한다", "… 직무를 통할한다", "… 업무를 통리한다" 등 다양한 표현이 사용되었다.

64) 「행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률」 제9조제2항 및 같은 법 시행령 제5조제2항에서는 1. 안건의 내용이 경미한 경우, 2. 긴급한 사유로 위원이 출석하는 회의를 개최할 시간적 여유가 없는 경우, 3. 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유로 인하여 위원의 출석에 의한 의사정족수를 채우기 어려운 경우에 한하여 서면결의를 할 수 있도록 하고 있다.

4. 질의 · 답변 요지

○ 회의록 참고

5. 토론요지

○ 없 음

6. 심사결과

○「원안가결」

7. 소수의견 요지

○ 없　　음

붙임 : 남양주시 지명위원회 설치 및 운영 조례 일부개정조례안 1부.

심 사 보 고 서

【진접선 복선전철 관리운영사업 및 사업비 부담 갱신 협약체결안】

의 안 번 호	68

2026. 11. 4.
도시교통위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2026. 10. 21. / 남양주시장

나. 회부일자 : 2026. 10. 21.

다. 상정 및 의결일자 : 2026. 10.30.(상정) / 11. 3.(의결)

2. 제안설명 요지

가. 제안이유

○ 2027년 상반기부터 진접선 증회 운영을 위해 진접선 운영협약을 인력 채용 등을 고려하여 2026년 하반기(11월)에 갱신하고자 함

나. 주요내용

□ 협약 개요

○ 협 약 명 : 진접선 복선전철 관리운영사업 및 사업비 부담 협약
○ 협약기관 : 남양주시, 서울교통공사
○ 협약시기 : 2027. 3. 19. ~ 2030. 3. 18.(3년) ※ 당초 협약기간은 5년

□ 변경사항

○ 당초 협약에서 규정된 권리의무는 유지하되 여건변화에 따른 변경사항(인력 증원, 경비 배분방식 변경, 시설사용료 적용범위 등) 포함하여 협약 갱신
○ 협약 변경사항 반영으로 운영비는 약 48억원 증가

[참고: 주요 변경사항]

구분		당초	변경	비고
1	운영인력(명)	118	160(증회 운영 15명 포함)	증 42명
2	경비 배분 방식	차량배속 비율/인력비율	거리비율 배분	하남선,별내선
3	운영수수료	3%	5%	타 연장노선도 협약갱신 시 동일하게 적용
4	시설사용료 적용범위	차량기지 시설	승무사무소, 관제 시설 등으로 확대 적용	
5	혼잡도 원인자 부담 원칙 명시	-	진접선 의한 본선 혼잡도 증가시 비용 청구	
6	추가열차운행	-	20회	선시행 8회 (2026. 11.1.)

□ 향후계획

○ 2026. 11. : 협약체결 및 2027년 본예산 편성

3. 검토보고 요지 (전문위원 서진원)

○ 본 협약 체결안은 「지방자치법」 제47조제2항과 「남양주시 업무제휴와 협약에 관한 조례」 제4조에 따라 서울교통공사와 협약체결에 대한 의결(동의)을 얻기 위하여 제출된 안건입니다.

○ 협약 개요와 세부내용은 안건 자료를 참고해 주시기 바라며, 금번 갱신 계약은 지난 제276회 임시회(2021년 2월) 시 당초 진접선 복선전철 운영 및 사업비 부담 협약 체결안 이후 서울교통공사와 2027년 3월부터 2030년 3월까지 3년간 협약을 맺어 진접선을 운영하고자 하는 사항입니다.

○ 협약서안은 총 4장 35조로 구성되었으며 제1장에는 총칙과 위수탁기간, 열차운행 간격, 위수탁기관의 의무와 권한 등 핵심사항의 내용이 있으며, 제2장에는 관리 운영에 관한 사항, 제3장과 제4장에는 위험배분 등과 기타 및 협약의 변경사항에 대하여 명문화하였습니다.

아래 표는 당초 2021년도 협약안과 금번 협약안에 대한 주요 변경 사항에 대한 비교 분석표를 첨부하였으니 참고하시어 심사하여 주시기 바라며,

○ 검토 의견으로는 진접선의 원활한 운행과 열차 증회는 시민의 편의를 위해 조속히 추진되어야 할 중요한 사안입니다.
다만, 이번 갱신 협약안은 향후 수년간 시 재정에 영향을 미치는 계약인 만큼 협약 당사자 간의 권리·의무의 균형성 측면을 고려한 심사가 필요할 것으로 판단됩니다.

4. 질의·답변 요지

○ 회의록 참고

5. 토론요지

○ 없　　음

6. 심사결과

○「원안가결」

7. 소수의견 요지

○ 없　　음

붙임 : 진접선 복선전철 관리운영사업 및 사업비 부담 갱신 협약체결안 1부.

심 사 보 고 서

【2027년도 지방채 발행계획안
(화도읍 스마트 복합 주차타워 조성사업)】

의 안 번 호	69

2026. 11. 4.
도시교통위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2026. 10. 21. / 남양주시장

나. 회부일자 : 2026. 10. 21.

다. 상정 및 의결일자 : 2026. 10. 30.(상정) / 11. 2.(의결)

2. 제안설명 요지

가. 제안이유

○ 화도읍 스마트 복합 주차타워 조성사업 부족 사업분 확보

- 화도읍 마석우리 290-10번지 일원 우리시에서 조성 중인 '스마트 복합 주차타워 조성사업'의 2027년 상반기 적기 준공을 위하여, 부족 재원을 지방채 발행을 통하여 확보하고자 함.

○ 도시재생 뉴딜사업 지방채 활용 필수 조건 이행

- 당초 도시재생 뉴딜사업 공모 선정시 주택도시보증공사(HUG) 기금 활용 조건 부여(2019년 화도읍 도시재생뉴딜사업 공모 선정 당시)

나. 주요내용

○ 사업 개요

- 사 업 명 : 스마트 복합 주차타워 조성사업(화도읍 도시재생 뉴딜사업)
- 사업위치 : 화도읍 마석우리 290-10번지 외 4필지
- 사업규모 : 지하1층 ~ 지상6층, 연면적 7,268㎡, 주차 150면
- 총사업비 : 237.6억원(기확보 167.2억원, 부족분 사업비 70.4억원)

○ 지방채 발행계획

- 발행금액 : 70.4억원
- 발행주체 : 주택도시보증공사(HUG)
- 대출금리 : 연2.2%(변동금리)
- 상환기간 : 7년
- 상환방식 : 균등분할상환(지자체 대상 중도상환 수수료 면제)

○ 추진 사항 및 향후 계획

- 2019.08. : 19년 하반기 화도읍 도시재생 뉴딜사업 신청서 제출
- 2019.10. : 19년 하반기 화도읍 도시재생 뉴딜사업 공모 선정
- 2020.01. : 도시재생활성화계획 고시(남양주시 고시 제2020-30호)
- 2023.06. : 주민설명회 개최(스마트 복합 주차타워 조성 내용을 포함한 화도읍 도시재생 뉴딜사업 진행사항 및 추진계획 설명)
- 2023.06. : 실시계획인가 고시(남양주 고시 2023-261호, 도시계획시설 - 주차장)
- 2024.08. : 건축허가
- 2025.08. : 착공
- 2027.04. : 준공

○ 지방분쟁조정위원회의 조정대상 확대 및 보조금 지원대상 명확화를 위한 규정 정비(안 제2조)

- 조례의 적용 범위를 기존 “「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인을 받은 공동주택”에서 “「공동주택관리법」 제2조제1항제1호에 따른 공동주택”으로 개정함으로써 건축허가를 받은 공동주택도 지방 분쟁조정위원회의 조정대상에 포함

○ 보조금 지원 근거 규정 정비(안 제3조의2)

-「공동주택관리법」 제85조(관리비용의 지원)제1항이 보조금 지원 근거임을 명시

○ 공동주택 보조금 지원사업의 단지별 중복지원 검증 강화를 위한 규정 정비(안 제4조의2)

- 국민권익위원회의 권고사항으로 기존 ‘3년’에서 ‘5년’으로 검증기간 확대로 단지별 중복지원 제한 및 수혜 단지 확대

○ 제2조 본문 개정에 따른 용어 정리(안 제4조의4)

- 제2조 본문에서 “「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다)”로 규정함으로써 기존 “「공동주택관리법」 제34조”에서 “법 제34조”로 용어 생략

○「남양주시 지방보조금 관리 조례」 제6조의3에 맞춘 규정 신설(안 제8조의2)

- 투명한 보조금 지원심의를 위한 보조금 지원심의위원회 위원의 제척·기피·회피 사유를 신설

○ 맞춤법에 따른 정비(안 제4장 제목, 별지 제2호서식 ∽ 별지 제8호서식)

- 띄어쓰기 맞춤법에 따른 규정 및 서식 정비

○ 조정대상 명확화를 위한 규정 정비(안 제15조)

-「공동주택관리법」 제71조(공동주택관리 분쟁조정위원회의 설치)제1항에 따라 국토교통부 하자심사분쟁조정위원회에서 관장하는 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련한 분쟁사항은 지방분쟁조정위원회의 조정대상에서

제외됨을 명시

○ 법상 조정대상과의 균형적 관점에서의 규정 정비(안 제17조)

- 지방분쟁조정위원회의 기능에서 기존의 자문을 삭제하고, 「공동주택관리법」 제71조제2항에서 규정된 사항으로 명시

○ 지방분쟁조정위원회 조정기한 단축을 위한 규정 정비(안 제21조)

- 제21조제3항단서에서 “부득이한 사정으로 30일 이내에 조정절차를 완료할 수 없는 경우 조정위원회는 그 기간을 연장할 수 있다.”고 규정한 것을 “한차례로 한정하여 30일 연장할 수 있다.”고 함으로써 조정기한을 단축하여 지방분쟁조정위원회의 신속처리를 제고

○ 신청정보 간소화를 위한 안내 사항 추가(안 별지 제2호서식)

- 국민권익위원회의 권고에 따라 분쟁조정 신청서 양식에서 피신청인의 주소 이외에 성명, 생년월일, 전화번호 등을 선택 기재 사항으로 규정함으로써 분쟁 조정신청 활성화를 유도

3. 검토보고 요지 (전문위원 서진원)

○ 본 계획안은 화도읍 스마트 복합 주차타워 조성사업 추진에 따른 부족 사업비를 주택도시보증공사가 발행하는 지방채를 차입하여 공사를 마무리하고자 제출된 안건으로 지방재정법 제11조제2항에 따라 의회 의결을 얻고자 제출된 안건입니다.

○ 본 사업은 지난 직전 회기에 상정된 ‘화도읍 도시재생 활성화계획 변경 의견 청취안(화도읍 도시재생 뉴딜사업)’에 포함된 세부사업으로 총사업비 237억 6천만원이 소요되는 주차타워 공사로서 보조금 지원 마중물사업(100억3천만원)과 지자체사업인 전액 시비

137억 3천만원의 재원이 투입되는 사업으로 부족사업비 70억 4천만원을 지방채로 받고자 합니다.

○ 2019년도 국토교통부 공모 신청 당시 ‘도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인’에 국비 지원액 대비 기금(주택도시기금) 활용금액이 10% 미만인 사업은 신규사업 배정에서 제외한다는 공문 내용(하단 붙임)에도 있듯이 당시에는 주택도시기금 즉 지방채를 활용해서 사업을 추진하는 것이 공모 선정의 중요한 요건으로 운영된 점을 고려하면 지방채를 활용하려는 취지는 당시 제도에 부합하는 것으로 판단됩니다.

○ 다만, 주차타워 조성사업 추진 시 지방채 융자 계획 이행이 필수적인지 여부와 당시 복합문화센터 건립에도 15억9천만원을 지방채 차입을 계획했는데 이 사업도 지방채를 발행하는지 확인이 필요하며 현재 변동금리 2.2% 적용 시 6억1천9백만원의 이자를 상환할 예정입니다.

○ 아울러, 행정안전부에서 매년 자치단체 지방채 총 한도액을 설정하여

통보하고 있으며 내용은 아래와 같습니다.

□ 지방채 한도액

(단위: 백만원)

구 분	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
한도액	106,800	103,200	124,100	132,600	115,900	112,600	107,400

* 산정기준: 【경상일반재원 – (채무잔액 + BTL 임차료 + 우발채무 50%)】 × 10%

참고자료 1. 남양주시 화도읍 도시재생 활성화계획(변경) 고시

2. 2019년도 하반기 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인

3. 주택도시보증공사 공문

남양주 고시 제2020 - 434호

남양주시 화도읍 도시재생 활성화계획(변경) 고시

국토교통부 고시 제2019-624호(2019.11.13.)로 도시재생 선도지역(중심시가지형)으로 지정·고시되고, 남양주시 고시 제2020-30호(2020.1.23.)로 고시된 남양주시 화도읍 마석우리 292-2번지 일원의 도시재생 활성화계획에 대하여 국토교통부로부터 보류사업이 추가 승인됨에 따라 『도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법』 제20조 및 같은 법 시행령 제28조에 따라 아래와 같이 변경 고시합니다.

2020년 11월 19일

남 양 주 시 장

1. 도시재생 활성화계획의 개요

개요 및 범위	사업명		사업유형	총사업비	사업기간
	경계를 넘어, 문화와 상권을 잇다		중심시가지형	529.22억원	2019~2024
	사업위치	화도읍 마석우리 292-2번지 일원		사업면적	211,625㎡
사업시행자 및 참여주체	남양주시, 한국토지주택공사				
사업 필요성	인구감소, 상권쇠퇴, 건물노후화로 인해 침체된 구도심에 도시 활성화 동력 제공				
변경내용	단위사업 세부내용 변경 (맷돌모루 플랫폼, 스마트 복합 주차타워) *보류사업 승인				
활성화계획도					



※ 위 활성화계획도는 참고용으로 사업추진 시 일부 변경될 수 있음.

2. 도시재생 활성화계획의 비전 및 목표



가. 비전 : 경계를 넘어 문화와 상권을 잇다

- 예술과 사람이 어우러진 문화도시

나. 목표

■ 재미있고 활력있는 공간을 창조하는 화도

- 문화와 예술이 어우러진 맷돌모루 문화예술거리 조성

■ 새롭고 유쾌하게 어울려 사는 화도

- 공동체 강화를 위한 맷돌모루 플랫폼 활성화

■ 보고 즐기는 찾아오는 화도

- 지역자원을 활용한 지역상권 활성화

3. 도시재생사업의 계획 및 파급효과

가. 사업기간 : 2019년 ~ 2024년(5년)

나. 사 업 비 : 330억원(마중물 사업비)

※총사업비529.22억원(마중물 330, 부처연계 24.22, 공기업 139, 기금 36)

다. 도시재생사업 및 재원조달계획

구분	단위사업	세부사업		사업비(억원) 계	마중물 국비	마중물 지방비	부처연계 국비	부처연계 지방비	자체 지방비	공기업	기금	민간
총 합계				529.22	150.0	180.0	8.5	15.72	0	139.0	36.0	0
마중물사업	소 계			366.0	150.0	180.0	0	-	0	-	36.0	
	맷돌모루문화예술거리조성		H/W	45.0	19.0	26.0	0	-	0	-	0	-
	맷돌모루 플랫폼	복합문화센터 조성 (추가 증인)	청년창업 스터디카페	H/W	7.2	2.6	3.9	0	-	0	-	0.7	0
			청소년 멀티플렉스	H/W	72.4	26.1	39.1	0	-	0	-	7.2	0
			아트스페이스 (창업, 전시·공연장)	H/W	79.4	28.5	42.9	0	-	0	-	8.0	0
		도시재생 현장지원센터		H/W	4.0	4.0	-	-	-	-	-	-	-
				S/W	6.0	-	6.0	0	-	0	-	0	-
	마석공원 및 마석우천 경관리뉴얼사업			H/W	30.0	17.5	12.5	0	-	0	-	0	-
	스마트복합주차타워(추가증인)			H/W	80.1	35.0	25.0	0	-	0	-	20.1	0
	맷돌모루 플랫폼 활성화	맷돌모루 나무 디자인스쿨		S/W	2.5	1.0	1.5	0	-	0	-	0	-
		도시재생대학		S/W	2.5	1.0	1.5	0	-	0	-	0	-
		맷돌모루 협동조합, 마을기업육성, 주민공모사업		S/W	5.0	2.0	3.0	0	-	0	-	0	-
	지역 상권 활성화	나무 공예카페 및 게스트하우스, 미니갤러리 운영		H/W	10.0	4.0	6.0	0	-	0	-	0	-
		신개념 프리마켓 상권리폼화 사업		H/W	11.0	5.5	5.5	0	-	0	-	0	-
				S/W	6.0	3.0	3.0	0	-	0	-	0	-

내 삶을 바꾸는
도시재생 뉴딜 로드맵

`19년 하반기
도시재생 뉴딜사업
신청 가이드라인

2019. 7. 4.

국토교통부

□ 하반기 선정 배제

○ (부진 사업) 기존에 선정된 사업의 예산 실집행 실적 부진 등 사업이 잘 추진되지 않는 지역은 신규사업 선정보다 기존 사업의 관리에 집중할 필요가 있으므로 이번 선정에서 제외

- '19년 상반기 기준 실집행률이 20% 미만*인 지자체는 신규사업 선정에서 제외

* 대상 사업 : '16년 선정된 33곳, '17년 선정된 68곳 / 기준 시점 : '19년 6월말
실집행률 계산 방법 : $\frac{\text{'19년 상반기 국비 실집행액}}{\text{'19년 국비 배정액}}$
- (예외) 관련 법령에 따른 절차이행 등으로 부득이 예산집행이 불가한 경우

** 단, 1개 시·군·구에 복수의 사업이 있을 경우 모든 사업의 실집행액과 국비 배정액을 고려한 총 실집행률이 20% 미만일 경우 선정에서 배제

*** 선정제외 대상 사업 중 '18년도 실집행률이 80% 이상인 경우 선정 허용

○ (기금 활용 미충족 사업지) 국비 지원액* 대비 기금(도시계정 한정, 17p 참조)활용금액이 10% 미만인 사업지는 신규사업 선정 제외

* 활성화계획안에 구성된 총 마중물사업비 중 국비총액

- LH사업이 활성화계획안에 포함된 경우 LH 사업비* 대비 10% 이상 기금활용사업(도시계정)을 구성

* LH 재원으로 시행하는 비주택사업이 2개 이상인 경우 사업비를 합산하여 산정

<1. 지자체 등 사업으로 충족하는 경우>



<2. LH 참여사업으로 기금사용을 충족하는 경우>



<3. 지자체 등 사업과 LH 참여사업의 합산으로 충족하는 경우>



* (총괄) 사업구성은 활성화계획 내 단위사업으로 자유롭게 구성
(기존사업 추가 또는 신규사업 발굴 등)

** (3번 추가설명) LH사업비의 10%가 국비지원액 10%보다 작은 경우 국비지원액 10%에 상응하는 기금활용사업을 추가로 발굴하여야 함

국민의 나라 정의로운 대한민국

주택도시보증공사

수신 남양주시장
(경유)
제목 2019년도 하반기 도시재생뉴딜사업 기금활용 사전 컨설팅 결과 통지

1. 경기도 남양주시 도시재생과-9610호 관련입니다.

2. 2019년도 하반기 도시재생뉴딜사업 기금활용에 관한 사전 컨설팅 결과에 따라 사전협의 내역서를 아래와 같이 교부드립니다.

【사전협의 내역서】

□ 사 업 명 : 맷돌모루 - Art Sharing : 人(사람) 과 木(나무)

□ 사업유형 : 중심시가지형

□ 기금 활용계획

국 비	기 금	기금활용 비율	비고
150억원	36억원	36%	

□ 기금 활용사업

시설명	사업주체	총사업비	기금활용액
스마트환승주차타워	남양주시	80.1억원	20.1억원
복합문화센터조성	남양주시 / LH	159억원	15.9억원

※유의사항 : 본 협의의 용도는 2019년도 하반기 뉴딜사업 선정시 기금 활용계획을 확인하기 위함이며, 실제 기금 지원은 본 협의와 관계없이 추후 별도 심사 및 계약 절차를 거쳐 확정됩니다. 끝.

4. 질의 · 답변 요지

○ 회의록 참고

5. 토론요지

○ 없　　음

6. 심사결과

○ **본회의에 부의하지 아니하기로 의결함.**

7. 소수의견 요지

○ 없　　음

붙임 : 2027년도 지방채 발행계획안 1부.

심 사 보 고 서

【퇴계원5구역 정비계획 수립·정비구역 지정 의견청취안】

의 안 번 호	70

2026. 11. 4.
도시교통위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2026. 10. 21. / 남양주시장

나. 회부일자 : 2026. 10. 21.

다. 상정 및 의결일자 : 2026. 10. 30.

2. 제안설명 요지

가. 제안이유

○ 우리시 “2030년 남양주시 도시·주거환경정비기본계획” 상의 퇴계원5 정비예정구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 정비구역 지정을 하고자 하는 사항으로,

○ 주거환경이 열악한 퇴계원5구역을 계획적으로 정비하고 노후·불량 건축물을 효율적으로 정비하기 위한 『퇴계원5구역 정비계획 수립 및 정비구역 지정』(안)에 대하여 시의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

○ 퇴계원5 정비예정구역 현황

- 구역위치 : 퇴계원읍 퇴계원리 272번지 일원
- 지역지구 : 제1종일반주거지역

- 구역면적 : 19,180㎡
- 지역현황
  - 사업대상지는 공동주택(다세대, 연립주택) 및 단독주택 등 노후· 불량건축물이 밀집된 저층 주거지역임.
  - 대상지는 개발제한구역(녹지지역)으로 위요되어 있으며 동측에 퇴계원초등학교, 남측에 중학교가 위치하고 인접한 퇴계원로를 통해 진출입이 가능함.

○ 퇴계원5구역 정비계획(안)

- 정비계획 기본방향

- 공동주택용지의 합리적 배치와 도로, 공원, 녹지 등 정비기반시설 확충을 통한 쾌적한 주거환경 조성
- 노후·불량건축물의 효율적 개량과 주변 지역과 조화되는 정주환경 조성
- 퇴계원초등학교 및 퇴계원중학교와 연계하여 통학 안전을 확보하고 승·하차 및 보행 공간을 조성하고 초등학교 내 주차장 조성

- 토지이용계획(안)

구 분		면적(㎡)	구성비(%)
공동주택용지		11,860	61.8
정비기반시설 (기부채납)		4,385	22.9
	도로	2,590	13.5
	공원	1,200	6.3
	녹지	595	3.1
종교용지		1,460	7.6
학교용지		1,475	7.7
합 계		**19,180**	**100.0**

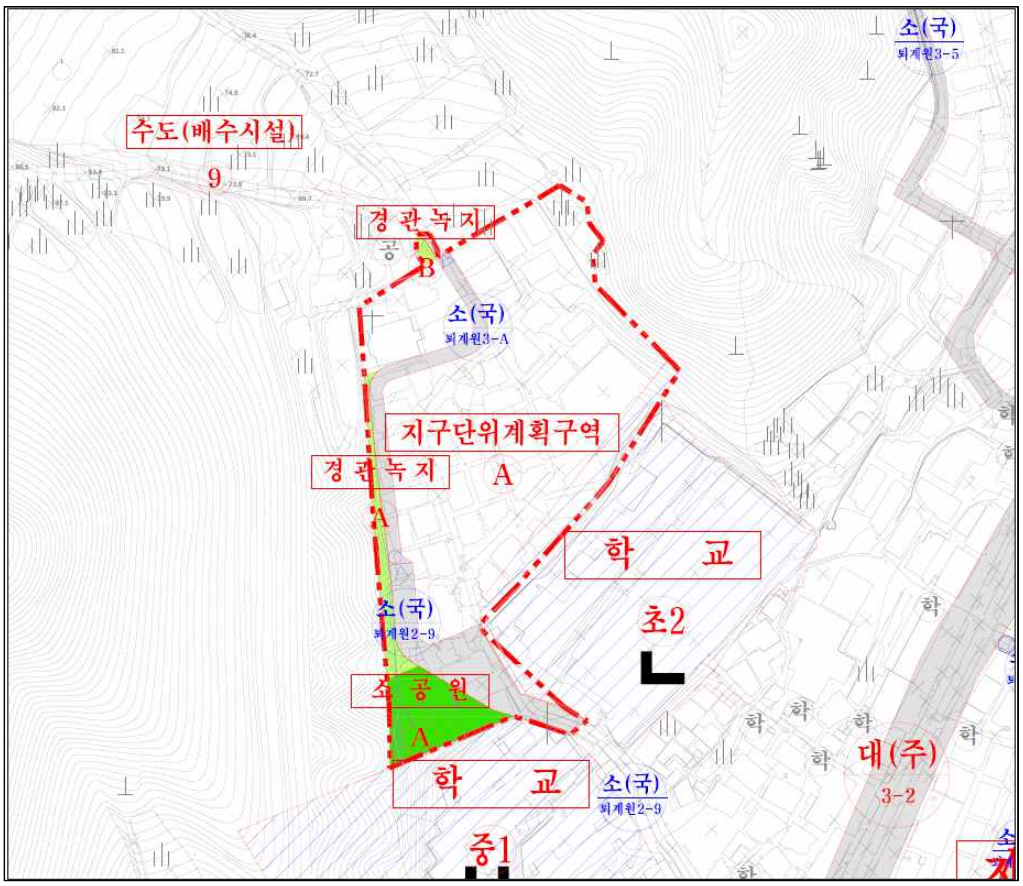
□ 토지이용계획도



- 도시계획시설에 관한 계획(안)

구 분	위 치		면적(㎡)	내 용
도로	퇴계원읍 퇴계원리 270	소로3 퇴계원3-A	1,030	• 정비구역 지정에 따른 도로 신설 - B = 6m, L = 177m
	퇴계원읍 퇴계원리 269-38	소로2 퇴계원2-9	1,560	• 정비구역 지정에 따른 폭원 확장 - B = 6m ~ 9.2m → 9.2m ~ 29m
녹지	퇴계원읍 퇴계원리 273-29	경관녹지 A	540	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 따른 경관녹지 신설
	퇴계원읍 퇴계원리 270	경관녹지 B	55	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 따른 경관녹지 신설
공원	퇴계원읍 퇴계원리 83-55 일원		1,200	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 따른 소공원 신설
학교	퇴계원읍 퇴계원리 271-15 일원		1,475	• 학교용지 대토계획에 따른 학교시설 선형 및 결정면적 변경
합 계			**5,860**	• **구역면적의 30.6%**

□ 도시계획시설 결정도

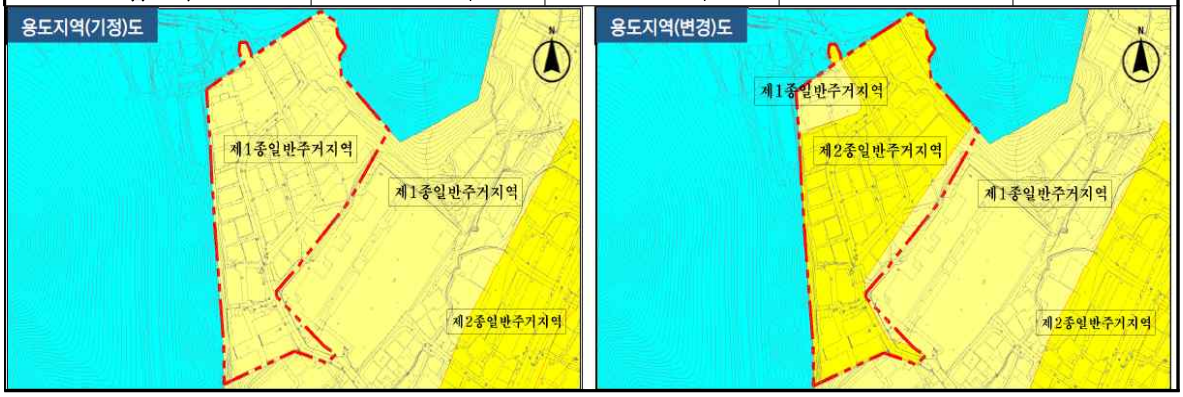


- 용도지역 결정 변경(안)

• 재개발사업에 따른 토지 이용 효율성과 체계적인 개발을 위해 공동주택용지 등을 제2종일반주거지역으로 변경하고, 종교용지 등 일부

는 제1종일반주거지역으로 존치함.

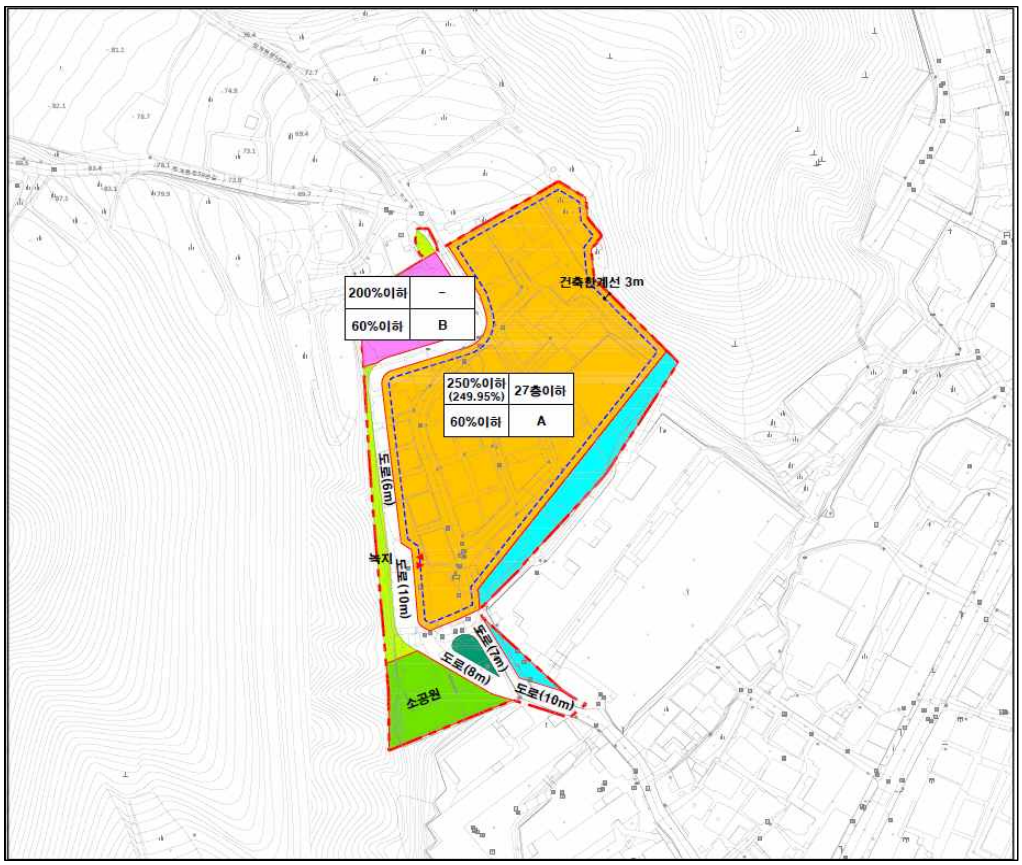
구 분	면적(㎡)			구성비(%)
	기 정	변 경	증·감	
제1종일반주거지역	19,180	2,935	감) 16,245	15.3
제2종일반주거지역	-	16,245	증) 16,245	84.7
합 계	**19,180**	**19,180**	-	**100.0**



- 건축물 등에 관한 계획(안)

가구번호	위치	구 분		계획 내용
A	① 공동주택	용도	허용용도(A)	• 공동주택 중 아파트(건축법 시행령 별표1 제2호) • 부대시설 (주택법 제2조 제13호) • 복리시설 (주택법 제2조 제14호)
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건 폐 율		• 60%
		용 적 률		• 250%
		높 이		• 27층 이하, 높이 139m 이하(지반+건축+옥탑 (공작물, 기타구조물 등의 높이를 포함한다))
		배 치		• 일조권 및 서측 산지 등 조망권 확보를 통해 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있도록 가급적 남향 위주로 배치유도
		형 태		• 공동주택단지 내 주동의 획일적인 형태를 탈피하여 조화로운 배치 권장
		색 채		• 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색으로 구분하고 주변과의 조화를 고려하여 도시경관에 적합한 색채로 유도 • 경관적인 측면을 고려하여 원색을 지양하고 고명도·저채도의 색상 권장
		건축한계선		• 대지경계선으로부터 3m • 건축한계선에 의한 전면공지의 조성에 관한 사항은 정비계획에 따르며, 보도형 전면공지에는 담장, 간판, 냉난방용 실외기 등 보행인의 통행에 지장을 주는 공작물 등을 설치할 수 없음
		소형주택 건설에 관한 사항		• -
		임대주택 건설에 관한 사항		• 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 • 임대주택의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설
B	① 종교용지 (존치)	용도	허용용도(B)	• 종교시설 (건축법 시행령 별표1 제6호)
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건 폐 율		• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제84조 제1항에 따른 용도지역안에서의 건폐율
		용 적 률		• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조 제1항에 따른 용도지역안에서의 용적률

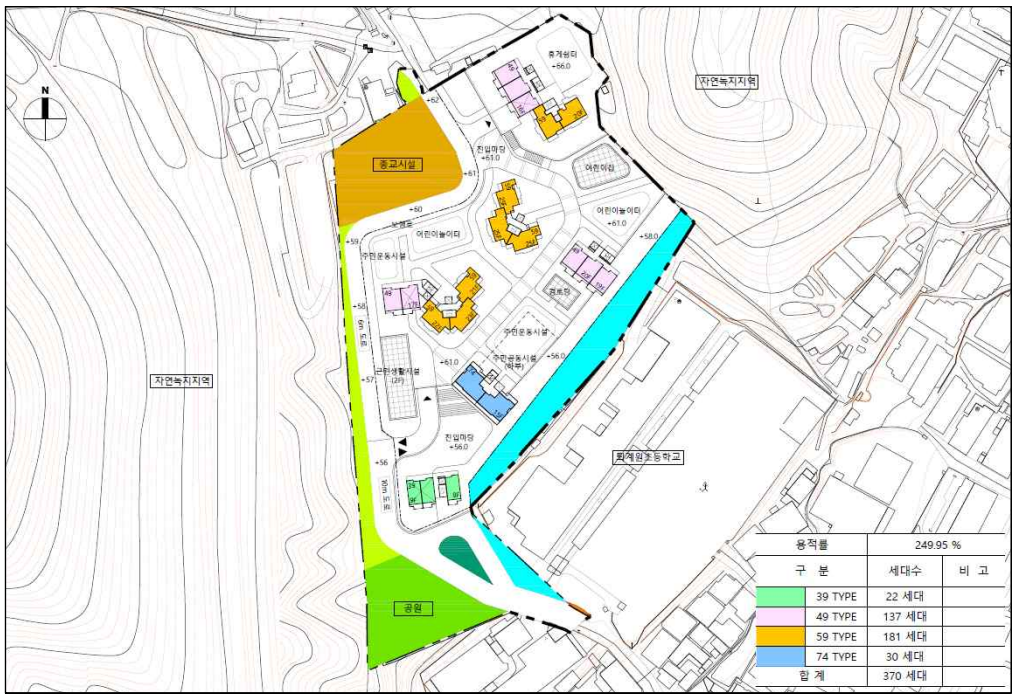
□ 건축물 등에 관한 계획도



- 건축계획(안)

구 분	내 용	구 분		내 용
위 치	퇴계원읍 퇴계원리 272번지 일원	건축면적		2,449.42㎡
용도지역	제2종일반주거지역	연면적	지상연면적	29,643.90㎡
대지면적	11,860㎡		지하연면적	15,303.54㎡
용 도	공동주택 및 부대복리시설		합 계	44,947.44㎡
구 조	철근콘크리트, 벽식구조	건폐율		20.65%(법정:60.00%)
규모	지하 2층, 지상 25층	용적률		249.95%(법정:250.00%)
세대수	370세대	주차대수		408대(세대당:1.10대)

□ 건축물 배치도(예시)



□ 그간 추진경위

○ 2025. 07. 22. : 퇴계원5구역 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역 착수

○ 2025. 07. ~ 10. : 정비계획(안) 작성

○ 2025. 11. ~ 2026. 06. : 관련 부서(기관) 협의

○ 2026. 07. 16. ~ 08. 18. : 주민 공람

○ 2026. 08. 04. : 주민설명회 개최

□ 향후 추진계획

○ 2026. 11. : 도시계획위원회 심의

○ 2026. 12. : 퇴계원5구역 정비계획 수립 및 정비구역 지정 고시

3. 검토보고 요지 (전문위원 서진원)

○ 본 의견 청취안은 2020년 수립하고 2025년에 타당성을 재검토하여 변경고시된 ‘2030년 남양주시 도시·주거환경정비기본계획’에 반영된 퇴계원5 정비 예정구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 정비구역을 지정·수립을 위한 의회 의견을 청취하고자 제

출된 안건으로,

○ 정비계획의 주요 내용은 퇴계원읍 퇴계원리 272번지 일원에 구역 면적 19,180㎡이며 노후 · 불량 건축물이 밀집된 저층 주거지역을 제2종 일반주거지역으로 용적률을 250% 상향시켜 공동주택 370세대를 건축 계획하고자 하는 사항으로,

도로, 공원 등 정비기반시설 22.9%를 기부채납하는 등 공공기여와 함께 정주환경을 개선하고 토지이용계획의 효율성을 높이어 사업 실현성을 확보한 측면에서 적정하다고 판단되며, 법정 절차(용역착수, 부서협의, 주민공람 및 설명회 등)의 이행과 열악한 원도심의 정비, 개량이 필요한 지역이기에 관련 법에 따른 정비구역 지정은 타당하다고 사료되며 세대당 주차대수가 1.10대로 법적요건은 충족하나 지하공간 설계를 효율화하여 좀 더 주차대수를 확보하는 것이 바람직하다고 판단됩니다.

구분	**도시·주거환경정비기본계획**	**정비계획**
성격	시 전역의 정비사업 기본방향을 제시하는 **상위 법정계획**	개별 구역(퇴계원5구역 등)의 구체적인 개발계획
수립 주기	**10년 단위 수립** (5년마다 타당성 검토·반영)	**수시 수립** (구역별 사업 추진 시 입안)
근거 법령	**「도시 및 주거환경정비법」 제4조**	**「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제9조**
수립 권자	특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장	특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장 등 (입안권자)

4. 질의 · 답변 요지

○ 회의록 참고

5. 토론요지

○ 없　　음

6. 심사결과

○「원안가결」

7. 소수의견 요지

○ 없　　음

붙임 : 퇴계원5구역 정비계획 수립·정비구역 지정 의견청취안 1부.