서울특별시 광진구의회 공고 제2026-38호

「서울특별시 광진구 정비사업 활성화 및 주민소통 지원에 관한 조례안」을 제정함에 있어 그 입법취지와 주요내용을 구민에게 널리 알려 의견을 구하고자 다음과 같이 입법예고 합니다.

2026년 10월 16일

서울특별시 광진구의회의장 인

서울특별시 광진구 정비사업 활성화 및 주민소통 지원에 관한 조례안

의안 번호	2516

발의연월일: 2026. 10. 7.
발 의 자: 김 강 산 의원

1. 제정이유

광진구에서 시행되는 정비사업의 원활한 추진을 지원하고, 정보 제공, 주민설명회, 상담 및 전문가 자문 등을 통하여 주민의 정비사업에 대한 이해를 높이며, 주민 및 정비사업 관계자 간의 원활한 소통과 갈등

예방을 지원함으로써 정비사업의 활성화와 주민의 권익 보호에 기여하고자 함

2. 주요내용

가. 조례의 목적 및 용어의 정의(안 제1조 및 안 제2조)

나. 구청장의 책무에 관한 사항(안 제3조)

다. 정비사업 관련 정보 제공 및 설명회 등에 관한 사항(안 제4조 및 안 제5조)

라. 정비사업 자문·상담 및 현장 방문 상담 등에 관한 사항(안 제6조 및 안 제7조)

마. 정비사업 자문지원단의 설치 및 기능에 관한 사항(안 제8조 및 안 제9조)

바. 자문지원단의 구성 및 위원의 임기에 관한 사항(안 제10조)

사. 자문지원단의 운영, 위원의 참여 제한 및 수당 등에 관한 사항(안 제11조부터 안 제13조까지)

아. 관계 기관 등과의 협력에 관한 사항(안 제14조)

3. 의견제출

이 조례의 제정안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은

2026년 10월 20일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 작성하여

서울특별시 광진구의회 의장

(참조: 의회사무국장, 전화: 02-450-2843, 팩스: 02-454-0438,

전자메일: ksyoung357@gwangjin.go.kr)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 입법예고 사항에 대한 의견(찬·반 여부 및 그 사유)

나. 성명(단체의 경우에는 단체명과 대표자 성명), 주소 및 전화번호

서울특별시 광진구 조례 제 호

서울특별시 광진구 정비사업 활성화 및 주민소통 지원에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 정비사업의 원활한 추진과 주민소통에 필요한 사항을 규정함으로써 정비사업의 활성화를 도모하고 주민의 권익을 보호하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “정비사업”이란 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업과 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업을 말한다.
2. “주민”이란 서울특별시 광진구의 정비사업 대상지역 내 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제6호에 따른 토지등소유자 등 정비사업에 관한 정보 제공 또는 자문이 필요한 사람을 말한다.

제3조(구청장의 책무) 서울특별시 광진구청장(이하 “구청장”이라 한다)은 정비사업의 원활한 추진과 주민의 이해 증진 및 소통을 위하여 필요한 지원을 하도록 노력하여야 한다.

제4조(정보 제공) ① 구청장은 주민이 정비사업의 내용과 절차를 이해할 수 있도록 정비사업 관련 법령·제도·절차 및 주민의 권리 등에 관한 정보를

제공할 수 있다.

② 구청장은 제1항에 따른 정보를 상담, 안내자료 또는 서울특별시 및 관계 기관에서 운영하는 정보체계와의 연계 등의 방법으로 제공할 수 있다.

제5조(설명회 등) 구청장은 주민의 정비사업에 대한 이해를 높이고 주민 및 정비사업 관계자 간의 원활한 소통과 갈등 예방을 위하여 다음 각 호의 사항을 실시할 수 있다.

1. 주민설명회
2. 주민 및 정비사업 관계자 등이 참여하는 간담회
3. 정비사업 관련 교육
4. 그 밖에 구청장이 주민의 이해와 원활한 소통을 위하여 필요하다고 인정하는 사항

제6조(자문 및 상담) ① 구청장은 주민의 정비사업에 대한 이해를 돕기 위하여 정비사업 관련 법령·절차 및 행정적·기술적 사항 등에 관한 자문에 응하거나 상담을 지원할 수 있다.

② 구청장은 제1항에 따라 자문에 응하거나 상담을 지원하기 위하여 필요한 경우 관련 분야의 전문가를 활용할 수 있다.

제7조(현장 방문 상담 등) 구청장은 정비사업의 추진 단계, 지역 여건 및 지원의 필요성 등을 고려하여 필요한 경우 전문가 등을 활용하여 현장 방문 상담을 실시하고 주민의 의견을 청취할 수 있다.

제8조(자문지원단의 설치) 구청장은 정비사업 관련 법령·절차 및 행정적·기술적 사항 등에 관한 자문에 응하고, 주민에 대한 상담·지원 등을 위하여 서울특별시 광진구 정비사업 자문지원단(이하 “자문지원단”

이라 한다)을 설치·운영할 수 있다.

제9조(자문지원단의 기능) 자문지원단은 다음 각 호의 사항에 관한 자문에 응할 수 있다.

1. 정비사업 관련 법령·제도 및 절차에 관한 사항
2. 정비사업 추진 과정에서 필요한 행정적·기술적 사항
3. 제4조부터 제7조까지에 따른 정보 제공, 설명회, 상담 및 현장 방문 등에 관한 사항
4. 주민 및 정비사업 관계자 간의 원활한 소통과 갈등 예방에 관한 사항
5. 그 밖에 구청장이 정비사업 관련 자문에 응하기 위하여 필요하다고 인정하는 사항

제10조(자문지원단의 구성) ① 자문지원단은 단장 1명을 포함하여 30명 이내의 당연직 위원과 위촉직 위원으로 구성한다.

② 자문지원단의 단장은 정비사업 업무를 담당하는 국장으로 하고, 당연직 위원은 정비사업 업무를 담당하는 부서장으로 한다.

③ 위촉직 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 구청장이 위촉할 수 있다.

1. 도시계획, 건축, 교통, 토목 또는 정비사업 분야에 학식과 경험이 풍부한 사람
2. 법률, 감정평가, 회계, 세무 또는 부동산 분야의 전문가
3. 주민상담 또는 갈등관리 분야에 학식과 경험이 풍부한 사람
4. 그 밖에 구청장이 정비사업에 관한 자문에 응하거나 주민을 지원하는 데 필요하다고 인정하는 사람

④ 위촉직 위원의 임기는 2년으로 하며, 연임할 수 있다.

제11조(자문지원단의 운영) 구청장은 자문지원단을 효율적으로 운영하기 위하여 전문 분야별로 구분하여 운영할 수 있다.

제12조(위원의 참여 제한 등) 자문지원단 위원의 제척·기피·회피 및 해촉에 관한 사항은 「서울특별시 광진구 각종 위원회 설치 및 운영에 관한 조례」를 준용한다.

제13조(수당 등) 자문지원단의 위원에게는 「서울특별시 광진구 각종 위원회 설치 및 운영에 관한 조례」 제15조를 준용하여 예산의 범위에서 수당 등을 지급할 수 있다.

제14조(관계 기관 등과의 협력) 구청장은 주민지원의 원활한 추진을 위하여 서울특별시, 관계 행정기관, 공공기관, 관련 법인·단체 또는 전문가 등과 협력할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(자문지원단에 관한 경과조치) 이 조례 시행 당시 구성·운영 중인 자문지원단은 이 조례에 따른 자문지원단으로 본다.

서울특별시 광진구 정비사업 활성화 및 주민소통 지원에 관한 조례안 비용추계서 미첨부 사유서

1. 비용발생 요인

· 정비사업 전문 자문단 설치·운영에 따른 비용 발생

2. 미첨부 근거 규정

「서울특별시 광진구 자치법규의 입법에 관한 조례」 제14조제2항제1호에 해당

제14조(비용추계서 작성)

② 비용추계서는 의안의 주관부서에서 별지 제1호 서식에 따라 작성하되 사전에 예산담당부서와 협의를 거쳐야 하며 필요할 경우 전문기관의 도움을 받을 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 비용추계서 작성을 생략할 수 있다.

1. 예상되는 비용이 연평균 1억원 미만이거나, 한시적인 경비로서 총 3억원 미만인 경우
2. 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

3. 미첨부 사유

· 정비사업 전문 자문단 설치·운영에 따른 비용이 연평균 1억원 미만임

4. 작성자 : 주택국 주거사업과 김송희(☎02-450-9707)

붙임	관계법령

법규명	도시 및 주거환경정비법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다.
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.

1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다) 또는 제10호에 따른 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제24조에 따른 주거환경개선사업의 시행자, 제25조제1항 또는 제26조제1항에 따른 재개발사업의 시행자나 제28조에 따른 재개발사업의 대행자(이하 “공공재개발사업 시행자”라 한다)일 것

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 · 통합특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 도 · 특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조제1항에 따른 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.

다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후 · 불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 “공공재건축사업”이라 한다.

1) 시장 · 군수등 또는 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제25조제2항 또는 제26조제1항에 따른 재건축사업의 시행자나 제28조제1항에 따른 재건축사업의 대행자(이하 “공공재건축사업 시행자”라 한다)일 것

2) 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상을 건설 · 공급할 것. 다만, 제8조제1항에 따른 정비구역의 지정권자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시 · 군기본계획, 토지이용 현황 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 해당하는 세대수를 충족할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

3. “노후 · 불량건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물

나. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계 · 시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물

다. 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시 · 도조례로 정하는 건축물

1) 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치할 것

2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것

라. 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시 · 도조례로 정하는 건축물

4. “정비기반시설”이란 도로 · 상하수도 · 구거(溝渠: 도랑) · 공원 · 공용주차장 · 공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 공동구를 말한다. 이하 같다), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열 · 가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

5. “공동이용시설”이란 주민이 공동으로 사용하는 놀이터 · 마을회관 · 공동작업장, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

6. “대지”란 정비사업으로 조성된 토지를 말한다.

7. “주택단지”란 주택 및 부대시설 · 복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 일단의 토지를 말한다.

가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설 · 복리시설을 건설한 일단의 토지

나. 가목에 따른 일단의 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시 · 군계획시설(이하 “도시 · 군계획시설”이라 한다)인 도로나 그 밖에 이와 유사한 시설로 분리되어 따로 관리되고 있는 각각의 토지

다. 가목에 따른 일단의 토지 둘 이상이 공동으로 관리되고 있는 경우 그 전체 토지

라. 제67조에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지

마. 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지

8. “사업시행자”란 정비사업을 시행하는 자를 말한다.

9. **“토지등소유자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.** 다만, 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 “신탁업자”라 한다)가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다.

가. 주거환경개선사업 및 재개발사업의 경우에는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자

나. 재건축사업의 경우에는 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자

10. “토지주택공사등”이란 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사를 말한다.

11. “정관등”이란 다음 각 목의 것을 말한다.

가. 제40조에 따른 조합의 정관

나. 사업시행자인 토지등소유자가 자치적으로 정한 규약

다. 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 신탁업자가 제53조에 따라 작성한 시행규정

법규명	빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “빈집”이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.

2. “빈집정비사업”이란 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.

3. **“소규모주택정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.**

가. 자율주택정비사업: 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업

나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업

다. 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업. 이 경우 도심 내 주택공급을 활성화하기 위하여 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 소규모재건축사업을 “공공참여 소규모재건축활성화사업”(이하 “공공소규모재건축사업”이라 한다)이라 한다.

1) 제10조제1항제1호에 따른 토지주택공사등이 제17조제3항에 따른 공동시행자, 제18조제1항에 따른 공공시행자 또는 제56조에 따른 사업대행자(이하 “공공시행자등”이라 한다)일 것

2) 건설·공급되는 주택이 종전 세대수의 대통령령으로 정하는 비율 이상일 것. 다만, 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획 또는 정비기반시설 등 토지이용 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율 이상 건축할 수 없는 불가피한 사정이 있다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

라. 소규모재개발사업: 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업

4. “사업시행구역”이란 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 구역을 말한다.

5. “사업시행자”란 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는

자를 말한다.

6. **“토지등소유자” 란 다음 각 목에서 정하는 자를 말한다.** 다만, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 “신탁업자” 라 한다)가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 소규모주택정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다.

가. 자율주택정비사업, 가로주택정비사업 또는 소규모재개발사업은 사업시행구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자, 해당 토지의 지상권자

나. 소규모재건축사업은 사업시행구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자

7. “주민합의체” 란 제22조에 따라 토지등소유자가 소규모주택정비사업을 시행하기 위하여 결성하는 협의체를 말한다.

8. “빈집밀집구역” 이란 빈집이 밀집한 지역을 관리하기 위하여 제4조제5항에 따라 지정 · 고시된 구역을 말한다.

9. “소규모주택정비 관리지역” (이하 “관리지역” 이라 한다)이란 노후 · 불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 소규모주택정비사업을 계획적 · 효율적으로 추진하기 위하여 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획이 승인 · 고시된 지역을 말한다.

② 이 법에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「도시 및 주거환경정비법」 에서 정하는 바에 따른다.