

2024. 11. 07.(목) 석간용

이 보도자료는 2024년 11월 7일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



## 보도자료

담당부서 : 주택실 건축기획관 주거정비과

주 거 정 비 과 장

김유식

02-2133-7190

사진없음

사진있음

쪽수 : 5쪽

공공지원실행팀장

정재현

02-2133-7201

### 정비사업 조합 운영 가이드라인... 서울시, <정비사업조합 표준정관> 마련

- 정비사업 조합운영 투명성·공정성 강화... 「공공지원 정비사업조합 표준정관」 제정
- 조합임원 선임·연임 절차, 직무수행 기간 등 명확화, 안정적인 조합운영·업무 연속성 확보
- 조합원들 신속한 의사결정·투명성 강화 위해 전자투표 활성화, 조합원 알권리 보장
- 시공자 선정기준 준수, 표준계약서 활용, 공사비 검증강화 등 공사비 갈등 예방
- 정비사업 종합정보관리시스템 '정보몽땅'에서 열람 가능, 현장에서 적극 활용되도록 교육 진행

- 정비사업 조합 임원의 선임·연임 절차의 명확한 설명과 조합원들의 신속한 의사결정과 투명성 강화를 위한 전자투표 활성화 등 정비사업 조합 운영 전반에 관한 내용을 담은 <공공지원 정비사업조합 표준정관>이 마련됐다.
- 서울시는 정비사업 과정에서의 갈등을 예방하고 투명하고 안정적인 정비사업 운영 지원을 위해 「서울특별시 공공지원 정비사업조합 표준정관」을 제정해 7일(목) 고시한다고 밝혔다.

- 현재 대부분 조합은 국토부에서 작성·보급한 표준정관을 활용하거나, 자체적으로 정비사업전문관리업자 및 법률자문 등을 통해 조합정관을 작성하여 운용 중이다.
- 기존 국토부 재개발표준정관은 2003년에 작성·보급되어 원활한 사업지원 한계로 인해 2019년 도시 및 주거환경정비법 개정에 따라 표준정관을 시·도지사가 작성·보급할 수 있게 됨에 따라, 그간 법령개정 사항 및 서울시 공공지원제도를 반영하고, 조합내부 분쟁 및 공사비 갈등으로 인한 사업지연을 방지하기 위한 내용 등을 포함하여 서울시 표준정관을 마련하게 되었다.

□ 이번에 제정된 표준정관에는 ▲안정적인 사업추진을 위한 조합 임원 선임 및 연임 관련 규정 ▲공사비 갈등 예방을 위한 시공사 선정 및 계약 절차 ▲효율적인 조합업무 추진을 위한 전자적 방법으로 의결, 조합원의 알권리 보장을 위한 정보공개 등의 내용이 담겼다.

□ 먼저, 조합 임원의 선임·연임 절차 및 직무수행 기간을 명확히 하고, 특히 조합장의 궤위 시 직무대행에 관한 규정을 명시하여 조합 임원 부재로 인한 조합의 업무 공백이 없도록 한다.

- 조합 임원의 임기 만료 전 새로운 임원의 선임·연임 절차를 마치도록 하고, 임원 선임·연임 절차가 완료되지 않은 경우 기존 임원이 직무를 수행하도록 해 안정적인 조합 운영 및 조합업무의 연속성을 확보토록 했다.
- 또한, 조합장의 부재 시 조합의 업무수행에 상당한 지장을 초래할 수 있으므로 직무대행체제를 조합 실정에 맞도록 정해 정관에 명시토록 했다.

- 또한, 공사비 갈등 예방을 위해 시공자의 선정·계약은 서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정 기준을 준수토록 하고, 서울특별시 정비사업 표준공사계약을 적용하는 것을 원칙으로 하여 표준계약을 적극 활용할 수 있도록 한다.
  
- 사업시행인가 후 조합원 분양공고 전 공사비 검증을 시행해 조합원에게 공개하고, 일반분양 후 공사비를 증가시킬 수 있는 설계변경지양, 공사비 증액 발생 시 입주예정일 1년 전에 검증 절차에 착수하여 입주 지연을 예방하는 내용도 이번 표준정관에 포함했다.
  
- 마지막으로, 효율적인 조합업무 추진을 위해 전자적 방법의 의결 방법을 정관으로 정할 수 있도록 해 조합원들의 의사결정 참여를 활성화하고 더욱 신속하고 투명한 의사결정이 이루어질 수 있도록 했다.
  - 조합 실정을 고려하여 총회 및 대의원회의 의결을 전자적 방법으로 적용할 수 있도록 조합정관에 반영할 수 있다.
  
- 또, 조합원의 권리보호를 위해 서울시 정비사업 종합정보관리시스템 ‘정보몽땅’에서 정비사업 관련 자료를 조합원이 열람할 수 있도록 하고, 정보공개 청구에 대한 세부 절차도 표준정관에 포함했다.
  
- 시는 〈공공지원 정비사업조합 표준정관〉이 현장에서 적극적으로 활용될 수 있도록 정비사업 아카데미, 온라인 교육 및 홍보를 통해 조합과 주민들의 이해도를 높일 계획이다. 이번 표준정관 제정안은 서

울시 ‘정비사업 정보몽땅(cleanup.seoul.go.kr)’ 누리집을 통해 확인할 수 있다.

- 한병용 서울시 주택실장은 “공공지원 정비사업조합 표준정관은 조합 운영의 투명성과 공정성을 강화하고, 정비사업 과정에서 발생할 수 있는 다양한 갈등을 예방하기 위한 것”이라며, “앞으로도 조합원과 주민들이 신뢰할 수 있는 정비사업 문화를 정착시키기 위해 지속적으로 지원할 것”이라고 말했다.

〈붙임 1〉 서울특별시 공공지원 정비사업 조합 표준정관 주요 내용

구 분	조항	주요내용
안정적 사업추진	제10조(조합원의 자격 등)	- 조합원의 자격, 상실, 변경에 대해 명확히 규정
	제15조(임원)	- 임기만료 전 새로운 임원 선임·연임절차 완료, 부득이한 경우 기존 후임자 선임시까지 직무 수행
	제16조(임원의 직무등)	- 조합장 궐위 시 직무대행 규정 · 상근이사 중 연장자, 조합원 1/5이상 요구로 총회소집 후 선임, 전문조합관리인(6개월 이상 미선임 또는 총회결의 시)
	제18조·제24조	- 임원·대의원 자진 사임 시 후임 선임시까지 임기 유지 · 집단사퇴 등에도 이사회·대의원회 구성 유지
	제20조(총회의설치)	- 당해 회계연도 종료일 전에 다음회계연도 예산안 의결 · 정기총회를 통해 다음회계연도 예산안 의결처리
공사비 갈등예방	제12조(시공자의 선정 및 계약)	< 현행 법령·조례 및 서울시 시공자 선정기준 반영 > - 서울시 정비사업 표준공사계약서 적용 원칙 - 공사비 검증요청 시 구청장 통지, 검증결과 총회공개 - 사업시행인가 후 분양공고 전 최초 공사비 검증실시 - 일반분양 이후 공사비 증액발생 설계변경 지양 원칙 - 최종 변경계약 시 입주예정일 1년 전 검증 실시
	제66,70조(분쟁 및 소송) ※재건축66조, 재개발70조	- 소송 제기 전 도시분쟁조정위원회를 통해 분쟁 조정
효율적 업무추진	제4조(사업시행구역)	- 측량성과·정비계획변경 등으로 인한 사업시행면적 변경은 정관변경 절차 생략
	제9조(정관의 변경)	- 경미한 사항은 대의원회 의결로 변경 및 신고 · 변경내용에 대해 정보몽땅에 공개
	제12조(시공자의 선정 및 계약)	- 3개사 이상 총회상정 시 최다득표로 시공자 선정 · 조례 제22조 제10호 반영(시공자 선정 총회 의결요건)
	제14조(정비사업전문관리업자의 선정 및 계약)	- 등록취소 업자의 업무수행에 대해 대의원회 의결로 결정
	제22조(총회의 의결방법) 제27조(대의원회 의결방법)	- 필요시 전자적 방법으로 의결을 정관으로 정하도록 함
	제61,65조(정비사업 종합정보관리시스템의 사용) ※재건축61조, 재개발65조	- 정비사업 정보 및 각종 통지·의결 정보몽땅에 공개·등록 · 총회·이사회·대의원회 소집, 정관·의사록·결산,감사 보고 등
	제57,61조(조합의 해산) ※재건축57조, 재개발61조	- 조합장이 이전고시 1년 이내 해산총회 소집 · 조합장이 총회 미소집 시 조합원 1/5이상 요구로 총회 소집 - 해산총회에서 전문조합관리인을 대표청산인으로 선정가능