



문서번호	건축과-7635
결재일자	2015.4.3.
공개여부	대시민공개
방침번호	

주무관	주택사업팀장	건축과장	도시관리국장	
<b>박혜진</b>	<b>김관원</b>	<b>이성호</b>	04/03 <b>윤호중</b>	
<b>협</b>	주택과장	<b>박봉주</b>		
<b>조</b>	재개발2팀장	代이진연		
	재개발1팀장	조영두		

- 토지등소유자간 분쟁 사전방지를 위한 -  
**주택정비사업 주민총회 사전자문제 실시계획**

2015. 4



**도시관리국**  
**건 축 과**

# 사 전 검 토 사 항

∴ 해당사항에  표시하시기 바랍니다.

항 목	검 토 여 부
사 업 구 분	신규사업 <input checked="" type="checkbox"/> 공약(약속)사업 <input type="checkbox"/> 계속사업 <input type="checkbox"/> 인센티브/공모사업 <input type="checkbox"/>
소 통 분 야 고 려 사 항	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 구 민 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> ( ) 무 <input type="checkbox"/></li> <li>● 전 문 가 : 유 <input type="checkbox"/> ( ) 무 <input type="checkbox"/></li> <li>● 이 해 당 사 자 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> ( ) 무 <input type="checkbox"/></li> </ul>
기 타 고 려 사 항	일 자 리 <input type="checkbox"/> 환경영향 <input type="checkbox"/> 안 전 <input type="checkbox"/> 유지비용 <input type="checkbox"/> 바른 공공언어 <input type="checkbox"/> 성 인 지 <input type="checkbox"/> 취약계층 <input type="checkbox"/> 장 애 인 <input type="checkbox"/> 디 자 인 <input type="checkbox"/> 갈등발생 요인 <input checked="" type="checkbox"/>
타자원 활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 중 앙 부 처 : 유 <input type="checkbox"/> ( ) 무 <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>● 서 울 시 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> ( ) 무 <input type="checkbox"/></li> <li>● 기 업 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> ( ) 무 <input type="checkbox"/></li> <li>● 민 간 단 체 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> ( ) 무 <input type="checkbox"/></li> </ul>
언 론 홍 보 계 획	기획보도 <input type="checkbox"/> 보도자료 <input checked="" type="checkbox"/> SDTV <input type="checkbox"/> 성동뉴스레터 <input type="checkbox"/> 성동구소식지 <input checked="" type="checkbox"/> 기 고 문 <input type="checkbox"/> 전자행정서비스 <input type="checkbox"/> S N S <input type="checkbox"/> 기타(리플릿 등) <input type="checkbox"/> 없 음 <input type="checkbox"/>

● 홍 보 제 목 : 주택정비사업의 주민총회 사전자문제 실시

● 중점 홍보사항

- 재개발구역내 주민총회 개최 40일전 조합 추진위원회에서 구청으로 사전자문을 실시하여 안건 적법성을 사전검토하여 토지소유자간의 분쟁 등을 예방
- 총회의결요건 사전검토로 설립(변경)인가 등의 처리기간 및 사업기간 단축하여 주택정비사업의 원활한 추진 도모

※ 우리 구만의 차별화된 사업내역과 중점 부각하여 홍보할 사항을 중심으로 '홍보제목'을 선정하여 간결하게 기재하시기 바랍니다.

- 토지등소유자간 분쟁 사전방지를 위한 -

# 주택정비사업 주민총회 사전자문제 실시계획

재개발, 재건축 등 주택정비사업 조합(추진위원회)의 주민총회 및 조합총회 개최시 관계법령의 적정여부를 사전 검토하여 주민총회에 대한 토지등소유자간 분쟁을 사전방지하고 주택재건축 사업의 원활한 추진을 도모하고자 함

## I 관련근거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제24조(총회개최 및 의결사항)
- 「정비사업 조합설립추진위원회 운영규정」 제20조(주민총회)
- 「정비사업조합 표준정관」 제20조(주민총회)

## II 관내 주택정비사업 현황

■ 관내 조합·추진위 총괄현황

구분	계	조합	추진위원회	기타
총계	22	13	9	
재개발	17	12	5	
재건축	5	1	4	

※ 세부 정비사업 추진현황 [별첨 1] 참조

## III 현황 및 문제점

- 총회 안건에 대한 사전지식 부족으로 토지등소유자 또는 조합원간 분쟁 빈번
- 변경인가 신청 후 검토과정에서 총회로 결의하여야 하는 안건이나, 안건에서 누락되어 총회의결을 보완토록 하는 사안 발생  
⇒ 인가 처리 지연, 총회 재개최에 따른 주민불편사항 및 추가비용 발생
- 정비사업전문관리업체가 선정되지 않는 소규모 재건축사업장의 경우, 잘못된 사전지식으로 사업에 대한 주민오해 발생 우려

## VI 개선방안

### ■ 사전자문제 실시

- 총회안건 중 중요사항에 대하여 총회개최 40일전 구청에 사전자문 요청
- 자문검토대상 내용 중 조합(추진위)에서 필요로 하는 부분에 한하여 자문
- 총회안건 사전고지기간을 감안하여, 안건의 적정성 여부에 대하여 총회개최 30일 전까지 조합(추진위)로 회신
- 사전자문대상 안건이 없는 정기총회 등의 경우, 자문없이 총회개최 가능

#### 【 사전자문 대상 안건 】

- 정관(운영규정) 변경건
- 조합(추진위원회) 임원 선출 · 변경건
- 사업시행계획(건축계획, 정비기반시설 등) 수립 및 변경
- 관리처분계획(분양계획, 조합원 부담규모 등) 수립 및 변경

### ■ 추진절차도



## V 기대효과

- 안건의 모호성 및 처리방향 등에 대한 법률적 지식부족으로 야기될 수 있는 토지등소유자(조합원간)의 분쟁 사전예방

- 누락될 수 있는 의결사항을 사전 검토하여 총회 재개최에 따른 주민불편사항 및 추가비용 발생요인 제거
- 변경인가 신청에 대한 사전검토로, 사업기간 단축 및 원활한 주택건축사업추진
- 전문지식이 부족할 수 있는 재건축 등 소규모사업장에 대한 적극적 행정지원으로 주민만족 실현

## VIII 행정사항

- 방침시행일 : 결재즉시 시행
- 사업 예산 : 비예산
- 적용대상 사업장에 총회 사전자문제 실시 안내공문 발송

붙 임 : 1. 관내 주택정비사업장 현황 1부.  
 2. 총회의결 필수사항(참고자료) 1부.  
 3. 주택정비사업 등의 총회 사전자문제 실시안내문(안) 1부. 끝.