

# 서 면 답 변 서

○ 강태희 의원

(질의요지)

공공관리제도 일반현황

(답 변)

의원님께서 요구하신 자료는 따로붙임과 같습니다.

# 공공관리제도 일반현황

1

개 요

## □ 정 의

- 정비사업의 투명성 강화와 효율성 제고를 위하여 구청장(공공관리자)가 **사업 시행과정을 지원하는 제도**(도시 및 주거환경정비법 제77조의4)

## 《 도입 배경 》

### 그간 정비사업 실태

- ▶ **불합리한 사업절차**  
→ 업체와 유착 비리발생
- ▶ **조합의 전문성 부족**  
→ 업체이익위주 사업진행
- ▶ **자금조달능력 미비**  
→ 시공자 등 계약전 자금 선 제공하여 유착발생
- ▶ **불투명한 사업진행**  
→ 정보공개 미흡으로 주민갈등 발생
- ▶ **공공의 소극적 대응**  
→ 일시적, 단편적 위주



### 개선사항(공공관리제도)

- 업체선정시기 및 방법 개선  
○ 시공자 선정 시기 개선
- 공공관리자 시공자선정까지 업무지원  
○ 표준기준, 매뉴얼제공 및 행정지원
- 공공자금 용자 및 지원  
○ 사업자금 용자 및 추진위구성 무상지원
- 정보공개 클린업시스템 구축·운영  
○ 사업비 및 분담금 추정 주민제공 실시
- 공공의 행정적·제도적 직접 지원  
○ 현장중심, 제도개선 등 지원강화

## □ 추진경위

- '09. 7. 01 공공관리제도 도입 발표
- '10. 4. 15 도정법 개정(공공관리제도 법제화)
- '10. 7. 15 서울시 조례개정(적용대상 및 지원내용 구체화)
  - 설계자, 정비업체 선정기준 고시('10.7.15)
  - 공공관리 추진위원회 구성 선거관리기준 제정('10.7.29)
  - 시공자 선정기준 고시 및 업무매뉴얼 제공('10.9.16)

## □ 적용대상 및 범위(조례 제44조, 45조)

- 대상 : 조합이 시행하는 정비사업(단, 정비구역이 아닌 구역의 재건축사업, 토지등 소유자가 100명 미만이고 주거비율 50%미만 도시환경정비사업 제외)
  - ※ '10.7.15까지 시공자·설계자 모두 선정한 조합은 공공관리 제외
- 범위: 정비구역 ~ 조합총회에서 시공자 선정시까지 공공관리 의무
  - ※ 시공자 선정이후 공공관리 주민선택(공공관리자 위탁관리자 지정)

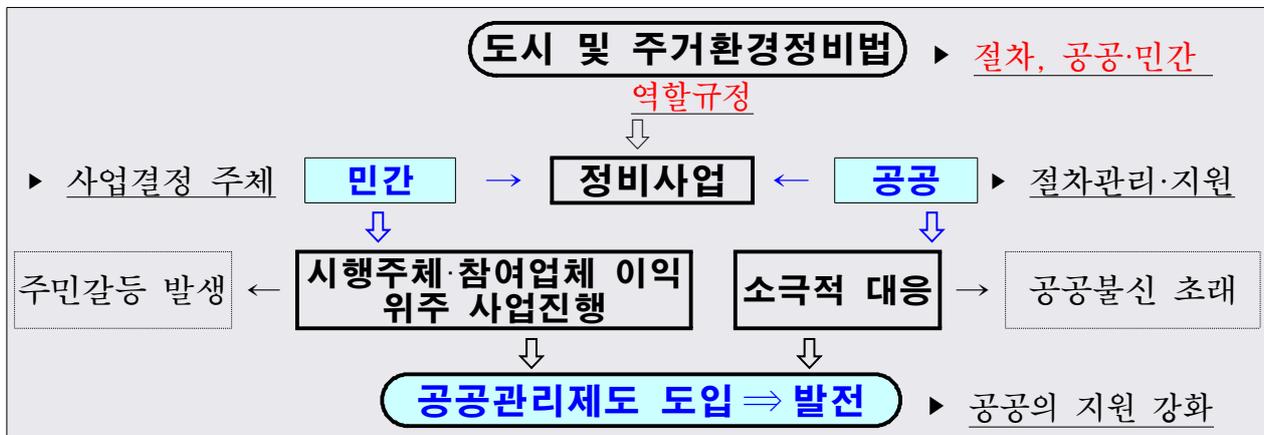
## 2

## 공공관리자의 업무

□ **근 거** : 도시 및 주거환경정비법 제77조의4제2항

□ **업무내용(구청장)**

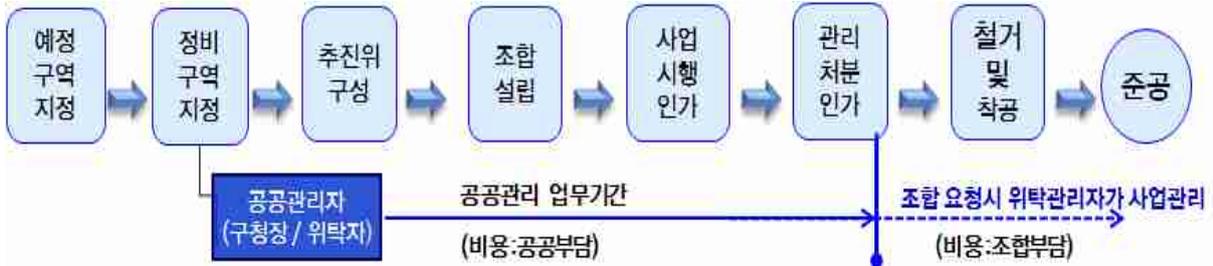
- 추진위원회 구성을 위한 업무 지원
- 설계자 및 시공자 선정방법 등에 대한 지원
- 정비사업전문관리업자 선정
- 사업시행계획서 작성 시 세입자의 주거 및 이주대책 수립에 관한 지원
- 관리처분계획 수립에 관한 지원
- 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항(조례 제44조)
  - 추진위원회 구성을 위한 위원 선출업무의 선관위 위탁
  - 기타 용역업체 선정방법 등에 관한 업무의 지원
  - 조합설립 준비업무에 관한 지원
  - 추진위원회, 조합의 운영 및 정보공개 업무의 지원



□ **공공개입의 한계 및 보완**

- 공공의 한계 ⇒ 정비사업 : 민간사업
  - 조합은 법인으로 정관에 따라 주민의사로 사업결정, 근본적 한계 발생
  - 총회 소집절차 및 의결방법, 정관의 변경 등 규정(표준정관 : 임의)
- 공공관리의 한계 보완
  - 표준계약서, 매뉴얼, 추정분담금 제공 등을 통한 합리적 의사결정 지원
  - 정보공개 등 투명성 강화하여 주민에 의한 자율감시 기능 강화
  - 공공의 자금지원 및 용자 등을 통한 공공의 개입 근거 마련

### 《정비사업 절차》



#### □ 추진위원회 구성 지원

- 주민선거를 통한 위원장 감사 선출 및 주민과반수 등의
  - ▶ 공공역할 - 선거관리기준 마련, 선관위와 업무협약 체결 및 비용지원(시)
    - 공직선거와 동일한 절차에 의한 선거진행 직접 시행(구)
    - 위탁선거 가능시 투·개표, 부정선거 단속(선관위)

#### □ 투명한 사업진행

- 정보공개 통합 클린업시스템 운영
  - 주요내용 : 정관, 자금 입출입내역, 계약서, 총회의사록, 관리처분계획 등
    - ▶ 공공역할 : 시스템구축·운영, 모니터링, 교육(시), 정보공개 지도·감독(구)
- 사업비 및 분담금 추정 공개
  - 추정방법 : 수입과 지출을 예상 → 수익 산출 → 지분에 따라 분담금 추정
    - ▶ 공공역할 : 프로그램 관리, 관계자 교육(시), 분담금 공개 지도·감독(구)

#### □ 공공자금 융자 및 지원

- 운영비 등 사업자금 융자(추진위 6억원, 조합 5억원)
  - 융자금액 : 44개 구역 427.2억원
    - ▶ 공공역할 - 융자기준 마련, 대한주택보증과 협약체결, 융자금 확보 등(시)
      - 공공자금 융자신청 독려 및 신청서 접수(구)
- 추진위원회 구성 선기비용 등 지원
  - 자치구 지원금액 : 53개 구역 68.9억원
    - ▶ 공공역할 : 지원비용 확보 및 지원기준 개선(시), 업체선정 등 선거추진(구)

□ **공정기준으로 업체선정 지원**(2012. 6.30.현재)

- 추진위 구성지원 : 30개 구역
- 설계자 선정지원 : 54개 구역
- 정비업체 선정지원 : 50개 구역
- 시공자 선정지원 : 1개 구역
  - ▶ 공공역할 - 선정기준 고시, 실태조사 및 개선, 공무원 및 관계자 교육(시)
  - 선정계획, 입찰공고, 총회자료 등 주요 4단계 사전점검(구)

**4** 2012년부터 도입되어 시행되고 있는 공공관리제도

**① 시공자 등 업체선정, 조합장 등 선출관련 부정행위 금지 및 처벌**

- 근거 : 도정법 제11조제5항, 제21조제4항, 제84조의2 신설
- 금지행위 및 처벌내용
  - 금지행위 : 업체선정 및 조합장 등 선출관련 금품, 향응 제공 또는 승낙
  - 처벌내용 : 5년 이하 징역 또는 5천만원 이하 벌금
- ☞ 종전 부정행위의 내용과 처벌근거가 없었으나 명문화

**② 총회 직접 참석률 상향 조정(주민의 합리적 의사결정 강화방안)**

- 근거 : 도정법 제24조제5항 단서(개정)
- 대상안건
  - 조합창립총회, 사업시행계획과 관리처분계획 수립(변경) 등
- 직접참석률 : 10% → 20%
- ☞ 총회에 참석하여 직접의사를 표시하므로 의사결정의 왜곡방지
- ※ 총회성립 및 안건 찬반을 위한 참석률은 서면결의(투표) 포함 산정

**③ 구청장 총회 소집권 부여**

- 근거 : 도정법 제24조제7항 신설
- 대상 : 퇴임 또는 해임 후 6개월 이상 조합장 등 임원 미선임시

#### ④ 공공관리제도에서 시공자 선정시기 명시 가능

- 근거 : 도정법 제77조의4제6항(개정)
- 내용
  - 공공관리 방법과 절차, 기준을 정한 조례에 시공자 선정시기 위임 명시
  - ☞ 서울시조례 제48조제2항에서 정한 사업시행인가 이후 시공자 선정(법은 조합총회에서 선정)으로 인한 법령위임의 한계 논란 불식

#### ⑤ 정보공개 기한 및 범위 명문화

- 근거 : 도정법 제81조제1항 및 3항(개정)
- 내용
  - 공개기한 : 없음 → 자료작성 또는 변경된 후 15일 이내 공개
  - 공개범위 : 법정 공개항목은 주민번호를 제외하고 모두 공개
  - ☞ 종전 공개기한과 공개범위(내용)로 인하여 주민간의 분쟁이 다수 발생
  - ※ 공개범위는 6개월 경과규정으로 8월 시행

#### ⑥ 구청장 특정시기 철거제한 가능

- 근거 : 도정법 제48조2제3항(신설)
- 내용
  - 일출 전과 일몰 후
  - 호우, 대설, 해일, 태풍, 강풍, 풍랑, 한파 등 기상청 특보 발표시
  - 시장·군수가 인정하는 시기 등

## 참 고 자 료

### 공공관리 지원 (2012. 6월 기준)

(단위: 구역수)

단위사업	계	2009	2010	2011	2012	비 고
추진위 구성	30	4	7	13	6	
정비업체 선정	54	-	13	32	9	
설계자 선정	50	-	15	29	6	
시공사 선정	1	-	-	-	1	

### 추진위원회 예산지원 (2012. 6월 기준)

(단위: 백만원)

단위사업	계	2009	2010	2011	비 고	
대상구역	65	13	17	35		
실적	지원구역	53	13	17	23	
	지원금액	6,889	3,204	1,369	2,316	

● 2012년 계획 : 35억원(주택사업 22억원, 재촉사업 13.1억원)

### 정비사업 용자지원 (2012. 6월 기준)

(단위: 건, 백만원)

단위사업	계	2008	2009	2010	2011	비 고
실적	용자건수	44	1	2	6	35
	용자금액	42,720	68	20,200	1,386	21,066

● 2012년 계획 : 52개 구역 251억원(주택사업 34구역 163억원, 재촉사업 18구역 88억원)

**클린업시스템 운영현황** (2012. 6월 기준)

대상 구역수	참여 구역수	정보공개 건수	방문자수
649	649	135,000	월 최대 20만회, 월평균 10만회이상

● 근거 : 도시 및 주거환경정비법(제81조제1항), 서울시 도정조례(제54조제2항)

※ **정보공개항목** : 의무항목 13개 (도정법 제81조 - 7개항목, 시행령 제70조 - 6개항목)

- |    |  |
|----|--|
| 1. | - 도정법 정보공개 항목 : 운영규정 및 정관, 관리처분 계획서, 용역업체 선정계약서, 정비사업 공문서, 의사록, 회계감사보고서, 사업시행계획서     |
| 2. | - 시행령 정보공개 항목 : 월별자금입출금세부내역, 업체계약변경내역, 연간자금운용계획, 정비사업비 변경, 월별공사진행사항, 조합원 분양광고 및 분양신청 |

**사업비 및 분담금 프로그램 구축 운영실태** (2012. 6월 기준)

대상구역	이용현황			비 고
	공개	입력중	시기미도래	
288	64	78	146	

※ 공 개 : 분담금내역 확정 공개, 입력중 자료입력중

시기미도래 : 구역미지정, 계획변경 및 소송 등 사유로 프로그램 이용시기 미도래,

● 근거 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제50조