

2023. 5. 22.(월) 조간용

이 보도자료는 2023년 5월 21일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 전략주택공급과

전략주택공급과장	남정현	2133-6280
----------	-----	-----------

모아주택계획팀장	김지호	2133-8231
----------	-----	-----------

사진없음 사진있음 매수 : 5매

담당자	강대환	2133-8237
-----	-----	-----------

서울시, 소규모주택정비사업 "조합운영비 절감 도와 드립니다"

- 합리적이고 투명한 사업 추진위한 '소규모사업 조합운영비 절감 가이드라인'
- 사업면적 작음에도 불구하고 일반 정비사업 조합운영기준 준용, 조합운영비 부담
- ▲인건비 절감 ▲인접조합 사무실 통합운영 등 사업규모에 맞는 방안 제시
- 시 "서울 시내 저층주거지 주거환경 개선 위해 다방면으로 지원해 나갈 것"

- 사업시행 면적은 작지만 그동안 별도 기준이 없어 규모에 비해 조합 운영비가 과도하게 집행된다는 지적을 겪어온 '소규모주택정비사업 조합 운영'에 가이드라인이 마련된다.
- 서울시는 소규모주택정비사업 조합원의 부담금을 완화하고, 보다 합리적인 사업추진을 지원하기 위해 '소규모주택정비사업 조합운영비 절감방안 가이드라인'을 수립했다고 밝혔다. 가이드라인은 이달 25개 자치구 및 소규모주택정비사업장에 배포된다.
- 지난해 모아타운·모아주택 활성화를 위해 시가 내놓은 '가로주택정비사업' 관련 규제 완화 이후, 서울 시내 가로주택정비사업장은 전년 대비 19개소(42개소→ 61개소)가 늘어나며 조합 운영에 대한 관심도 높아지고 있는 실정이다.

- 시는 지난해 모아타운 내 ▲제2종일반주거지역(7층 이하) 층수 완화(10층 이하→ 평균 13층 이하) ▲제2종일반주거지역 층수 완화(15층 이하→ 층수 폐지 예정) ▲노후도 완화(67% 이상→ 57% 이상) ▲바닥면적 660 m^2 이하 공동주택 경과년수 완화(30년→ 20년) ▲세입자 손실보상 시 공공임대주택 건립비율 완화 등 조례개정 등을 통해 가로주택정비사업 기준을 완화한 바 있다.
- 소규모주택정비사업은 일반 재개발·재건축 등에 비해 사업시행 면적이 작음(평균 약 4,500 m^2)에도 불구하고, 조합 운영에 대한 기준이 없어 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 표준정관 등을 준용하다보니 사업규모 대비 운영비가 과도해 조합원 부담이 늘어날 우려가 있었다.
 - 시는 이러한 부담 우려를 선제적으로 줄여주기 위해 일반 정비사업 표준정관 등 규칙을 준용했던 조합에 소규모 정비사업 특성에 맞는 기준을 제시키로 한 것이다.
- 서울시는 '소규모주택정비사업 조합운영비 절감방안 가이드라인(안)'에 ①인건비 절감 ②조합사무실 통합 운영 ③등록 정비사업 전문관리업체 선정 ④투명한 정보공개 방안 등 사업 특성에 맞는 방안을 담아내는 데 주안점을 뒀다.
- 첫째로 조합 운영에 참여하는 임·직원 과다 선정을 막기 위해 사업 규모에 따른 적정 임원수를 제시하여 인건비를 절감해 나갈 수 있도록 안내한다.
 - 소규모 조합은 조합장 1인, 이사 3~5인, 감사 1~3인 이상을 선임하게 되어 있으나 규모별 세부기준이 없다 보니 사업장 규모와

관계없이 임원을 선출, 이사회·대의원회를 운영하는 등 불필요한 운영비가 지출될 우려가 있어 사업규모에 따른 적정 인원수를 제시한 것이다.

사업명	토지등소유자	조합장	이사	감사
소규모주택 정비사업	0~50	1	3	1
	50~100	1	4	2
	100 이상	1	5	3

- 둘째로 '모아타운'처럼 여러 조합이 인접한 경우, 관리비 절감을 유도하기 위해 희망하는 조합과 사무실을 통합 운영하는 방안을 제시한다. 통합 사무실 운영 시 양 조합이 합의하여 필요한 상근 직원을 채용토록 하고, 조합 간 분쟁을 막기 위한 '사무실 공동사용 계약서(안)'을 배포할 계획이다.
 - 통합 사무실 운영을 통해 매달 사무실 임차료 등으로 지출되는 조합의 관리비 부담을 덜어줄 수 있을 뿐만 아니라 사업진행 과정에 발생하는 문제를 조합 간 공유·협력함으로써 사업추진에 시너지 효과를 기대할 수도 있다.

- 셋째, 정비사업 전문관리업체 선정 시 투명하고 원활한 사업 운영이 이뤄질 수 있도록 '서울시 등록 업체'를 선정토록 해 위법 및 갈등을 겪는 사례를 방지할 계획이다. 시는 미등록 업체의 업무 대행 행위 적발 시 조합 등 사업주체에 시정명령 등 행정조치 할 예정이다.
 - '정비사업 전문관리업체'는 조합의 업무를 대행하며 사업비와 직결되는 시공사·용역업체 선정 등에 큰 영향력 행사할 수 있어 역량이 부족한 업체가 선정될 경우, 사업지연 또는 사업비 과다 증액 등으로 인한 분쟁이 생길 소지가 있다.

- 일반적으로 정비사업 시행자는 「도시정비법 제102조」를 준용하여 '서울시 등록 업체'를 통해 사업을 추진하나 소규모주택정비사업은 미등록 업체를 선정하더라도 규정이 미비하여 처벌이 어려웠으나 지난달 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 개정('23.4.18.)으로 미등록 업체에 대한 처벌규정이 마련됐다.

<서울시 등록 정비사업 전문관리업체>
 · 서울정보 소통광장 홈페이지(opengov.seoul.go.kr)
 홈→ 사전공개→ 사전공개정보→ 사전공개문서→ '정비사업 전문관리업체 등록현황' 검색

- 마지막으로 시가 운영하는 '정비사업정보몽땅' 홈페이지를 통해 조합 운영에 투입되는 지출내역 등 각종 정보를 공개토록 하여 소규모주택 정비사업의 투명성과 신뢰도를 높여나갈 계획이다.
- 소규모주택정비사업 시행자는 사업시행 관련 서류를 조합원이 볼 수 있게끔 온라인 등을 통해 공개하게끔 되어 있으나 그간 명확한 지침이 없다 보니 공개실적이 저조한 편이었다. 시는 이번 가이드라인을 통해 「서울특별시 정비사업 조합등 표준 예산회계 규정」 및 「정비사업정보몽땅 홈페이지 운영지침」에 따라 정보를 투명하게 공개하도록 유도할 예정이다.
- 한병용 서울시 주택정책실장은 "이번 조합운영비 절감 가이드라인(안)이 소규모주택정비사업 조합의 원활한 사업추진을 돕고 조합원의 부담을 덜어줄 것으로 기대한다"며 "서울 시내 저층주거지 주거환경이 빠르게 개선될 수 있도록 다방면으로 지속 지원해 나가겠다"고 말했다.

〈첨부1〉 '조합운영비 절감방안 가이드라인' 표지

동행·매력
특별서울



소규모주택 정비사업
조합운영비 절감 **가이드**

딱 필요한 곳에 딱 필요한 만큼만!

 서울특별시