서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2364

2025. 2. 24.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

○ 2025. 2. 3. 서준오 의원 발의(2025. 2. 6. 회부)

2. 제안이유

○ 서울시에서는 재개발, 재건축 등 정비사업 추진 과정의 전문성 및 투명성 강화를 위해 정비사업 전문인력인 ‘정비사업 코디네이터 제도’를 2011년 12월부터 운영하고 있음

○ 그러나 법적 근거 없이 시장 방침으로만 운영하고 있어, ‘정비사업 전문인력’을 본 조례에 명시하여 행정의 효율성을 향상시키고 공공지원을 강화하고자 함

3. 주요내용

○ 시장의 정비사업 전문인력 구성 및 파견, 정비사업 전문인력의 수행업무에 대해 규정함(안 제75조의2 신설)

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

○ 이 개정조례안은 현재 서울시가 운영중인 “정비사업 코디네이터” 사업을 조례에 명시하여 제도적 근거를 마련하려는 것임.

현 행	개 정 안
<신 설>	제75조의2(정비사업 전문인력 파견) ① 시장은 정비사업의 전문적 지식을 갖춘 정비사업 전문가로 정비사업 전문인력을 구성한다. ② 시장은 공공지원자의 요청이 있거나 긴급하게 조합의 운영, 갈등 조정 지원 등이 필요한 경우 정비사업 전문인력을 파견할 수 있다. ③ 정비사업 전문인력은 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. 정비사업 인·허가 상담 및 지원 2. 정비사업에 대한 설명 및 제도 홍보 3. 정비사업 갈등에 대한 조정 및 중재 지원 4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항 ④ 정비사업 전문인력의 구성 및 파견 절차에 관한 사항 등은 시장이 따로 정한다.

○ 정비사업 코디네이터는 지난 2011년 12월 서울시장 방침[1] 수립 후 지금까지 운영 중으로, 그간 “갈등조정관”, “실태조사관”, “정비사업 닥터”, “사업관리 자문단” 등으로 명칭이 바뀌어오다, 지난 2014년 “정비사업 코디네이터”라는 명칭으로 변경[2]되었음.

- 정비사업 코디네이터의 주요업무는 “정비사업 인허가 상담 및 지원”, “정비사업에 대한 홍보 및 갈등 조정, 중재지원” 등이며, 코디네이터의 구성

1) “뉴타운 정비사업 정책·갈등조정기구 설치·운영계획”, 시장방침 제283호(2011.12.16.)
2) “뉴타운·재개발사업 코디네이터 제도 운영계획”, 재생지원과-12126(2014.9.29.)

은 도시행정 및 도시정비, 도시건축, 감정평가, 법률 등 각 분야 전문가 170명의 인력풀로 운영하고 있음.

- 지난 5년간 코디네이터 운영실적은 약 494개 정비사업 대상지에 대하여 현장상담, 현장모니터링 등을 지원한 것으로 파악됨.

<정비사업 코디네이터 인력구성>

현황(계)	도시정비	도시행정	도시계획/건축	법률	세무회계	감정평가	기타
170	52	43	16	24	9	13	13

<정비사업 코디네이터 파견현황>

구 분	계	조정중재	구역전담제	현장 상담소	현장 모니터링	사전타당성
2020	34	6	28	-	-	-
2021	137	6	23	2	106	-
2022	119	7	52	58	-	2
2023	93	5	77	10	-	1
2024	111	10	94	1	-	6
합 계	494	34	274	71	106	9

자료 : 서울시 주택실 내부자료

- 특히, 주택재개발 후보지 선정구역의 경우 후보지 선정부터 사업이 완료될 때까지 3단계에 걸친 '정비사업 구역전담제'(전체 파견 중 55.5%)를 실시하고 있는데, ▲(1단계) 정비계획 수립을 위한 '주민 의견수렴', ▲(2단계) 추진주체 구성 시 '현장모니터링', '상담 및 컨설팅', '역량강화를 위한 아카데미 지원', ▲(3단계) 사업추진 시 '갈등발생 사전예방' 등을 지원[3]함으로써 정비사업의 신속하고 투명한 추진에 기여하고 있음.

3) "정비사업 구역전담제 운영계획", 서울시청 주거정비과-8680(2024.11.12.)

○ 따라서, 이 개정조례안이 시행될 경우, 정비사업에서 분쟁 또는 갈등 발생 시 서울시가 코디네이터를 통해 중재업무를 할 수 있는 명확한 근거가 될 것으로 사료되며, 정비사업 전문인력의 운영 및 파견을 위한 예산편성 등의 근거를 확보할 수 있다는 점에서 제도운영의 안정성을 높일 수 있을 것으로 기대됨.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입법조사관	한승윤	02-2180-8207