

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례  
일부개정조례안  
심사보고

의안 번호	2364
----------	------

2025. 2. 24.  
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2025. 2. 3. 서준오 의원 발의
- 회부일자: 2025. 2. 6.
- 상정 및 의결일자

- 제328회 임시회 제1차 주택공간위원회 (2025. 2. 24. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (서준오 의원)

1. 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

## 2. 주요내용

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

### Ⅲ. 검토보고 요지 (수석전문위원 윤은정)

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

현 행	개 정 안
<p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>제75조의2(정비사업 전문인력 파견) ① 시장은 정비사업의 전문적 지식을 갖춘 정비사업 전문가로 정비사업 전문인력을 구성한다.</p> <p>② 시장은 공공지원자의 요청이 있거나 긴급하게 조합의 운영, 갈등 조정 지원 등이 필요한 경우 정비사업 전문인력을 파견할 수 있다.</p> <p>③ 정비사업 전문인력은 다음 각 호의 업무를 수행한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 정비사업 인·허가 상담 및 지원</li> <li>2. 정비사업에 대한 설명 및 제도 홍보</li> <li>3. 정비사업 갈등에 대한 조정 및 중재 지원</li> <li>4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항</li> </ol> <p>④ 정비사업 전문인력의 구성 및 파견 절차에 관한 사항은 시장이 따로 정한다.</p>

- 정비사업 코디네이터는 지난 2011년 12월 서울시장 방침<sup>1)</sup> 수립 후 지금까지 운영 중으로, 그간 “갈등조정관”, “실태조사관”, “정비사업 닥터”, “사업관리 자문단” 등으로 명칭이 바뀌어오다, 지난 2014년 “정

1) “뉴타운 정비사업 정책·갈등조정기구 설치·운영계획”, 시장방침 제283호(2011.12.16.)

비사업 코디네이터”라는 명칭으로 변경<sup>2)</sup>되었음.

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

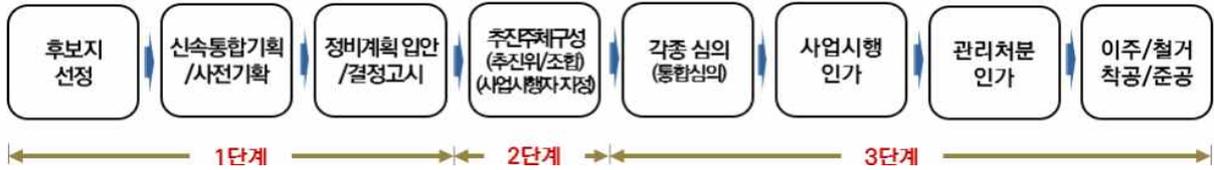
구 분	계	조정중재	구역전담제	현장 상담소	현장 모니터링	사전타당성
2020	34	6	28	-	-	-
2021	137	6	23	2	106	-
2022	119	7	52	58	-	2
2023	93	5	77	10	-	1
2024	111	10	94	1	-	6
합 계	494	34	274	71	106	9

자료 : 서울시 주택실 내부자료

- 특히, 주택재개발 후보지 선정구역의 경우 후보지 선정부터 사업이 완료 될 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’

2) “뉴타운·재개발사업 코디네이터 제도 운영계획”, 재생지원과-12126(2014.9.29.)

등을 지원<sup>3)</sup>함으로써 정비사업의 신속하고 투명한 추진에 기여하고 있음.



- 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.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

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

## 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제75조의2를 다음과 같이 신설한다.

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.

### 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>&lt;신 설&gt;</p>	<p><u>제75조의2(정비사업 전문인력 파견)</u></p> <p>① <u>시장은 정비사업의 전문적 지식을 갖춘 정비사업 전문가로 정비사업 전문인력을 구성한다.</u></p> <p>② <u>시장은 공공지원자의 요청이 있거나 긴급하게 조합의 운영, 갈등 조정 지원 등이 필요한 경우 정비사업 전문인력을 파견할 수 있다.</u></p> <p>③ <u>정비사업 전문인력은 다음 각 호의 업무를 수행한다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>정비사업 인·허가 상담 및 지원</u></li> <li>2. <u>정비사업에 대한 설명 및 제도 홍보</u></li> <li>3. <u>정비사업 갈등에 대한 조정 및 중재 지원</u></li> <li>4. <u>그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항</u></li> </ol> <p>④ <u>정비사업 전문인력의 구성 및 파견 절차에 관한 사항 등은 시장이 따로 정한다.</u></p>