

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	1362
------------	------

2023. 12. 18.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2023. 10. 16. 김영철 의원 발의 (2023. 10. 23. 회부)

2. 제안이유

- ‘모아주택·모아타운 추진계획 2단계(’23.1.20., 행정2부시장 방침 제 15호)’에 따라 운영되고 있는 “모아타운 현장지원단”의 운영근거를 마련 함으로써, 행정의 효율성을 향상하고 모아타운 사업의 안정적인 운영을 도모하고자 함

3. 주요내용

- 가. 시장과 구청장은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의 2에 따라 관리계획이 승인·고시된 관리지역에서 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 현장 지원단을 운영할 수 있다는 내용 신설(안 제52조)

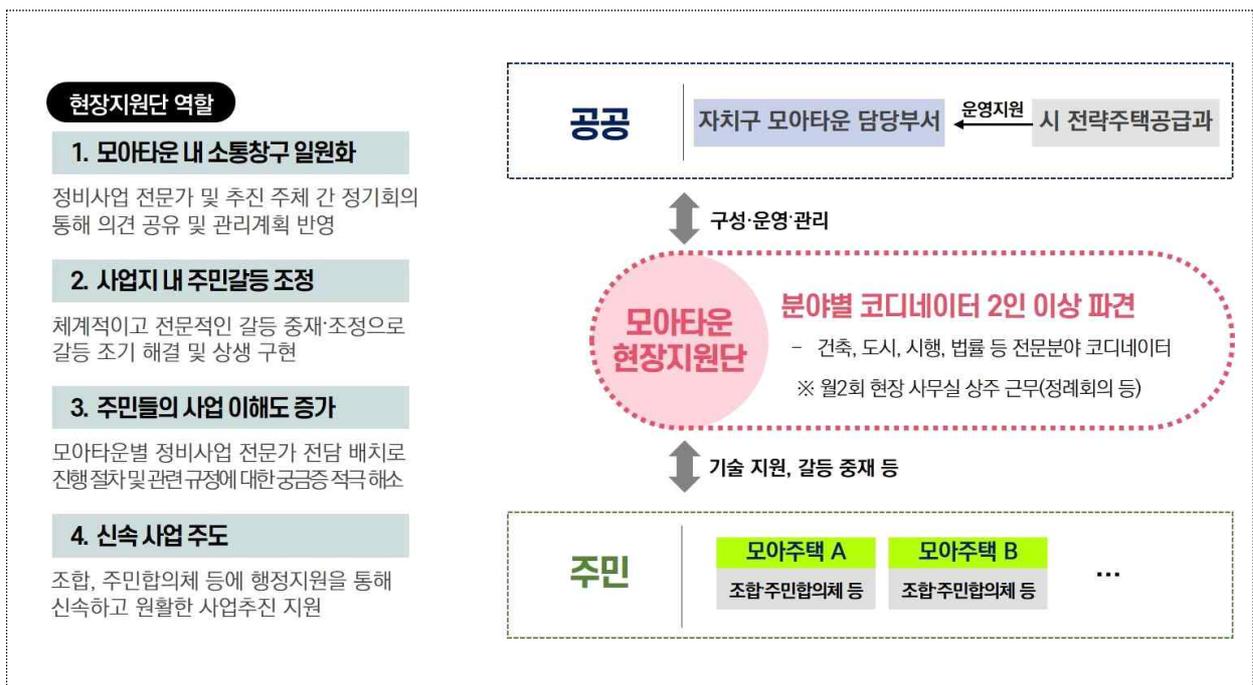
4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 개정조례안은 ‘모아타운 현장지원단’의 운영 및 예산지원 근거를 조례

에 마련하기 위한 것으로, 2023년 10월 16일 김영철 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.

- 소규모주택정비 관리지역(일명 “모아타운”) 내에서는 여러 개의 소규모주택 정비사업이 추진되는 특성 상 다양한 사업방식과 주체가 혼재되어 있어 이해관계자 간 소통이 원활하지 않을 경우 갈등과 혼란이 야기되거나, 사업이해도가 낮은 주민들의 경우 사업추진상 어려움을 겪고 있는 실정임¹⁾. 이에 집행기관은 '23년 1월 행정2부시장 방침을 수립하여²⁾ 주민 소통강화, 갈등 조정, 주민 설명, 사업상담 등의 역할을 하는 전문분야 별³⁾ 코디네이터를 선발하고(자치구에서도 별도 위촉 가능), '23년 3월 이후 ‘모아타운 현장지원단’을 구성 및 운영하고 있음.

< 모아타운 현장지원단 구성·운영 체계도 >



※ 출처: 모아타운 현장지원단 운영 계획(전략주택공급과-3914, '23.4.3.)

1) 모아타운 현장지원단 구성·운영 가이드라인 제1장(총칙) 내용 발췌(※붙임 참조)
 2) 모아주택·모아타운 추진계획 2단계(행정2부시장 방침 제15호, 전략주택공급과-831, '23.1.20.)
 3) 도시건축분야, 도시정비분야, 도시행정분야

- 이에 안 제52조제1항 및 제3항에서는 방침으로 운영중에 있는 모아타운 현장지원단의 구성 근거 및 자치구 현장지원단에 운영경비를 지원할 수 있는 근거를 조례에 신설하려는 것으로 전문인력의 현장지원을 강화하고 법적 안정성을 제고할 수 있다는 점에서 검토가능하다고 사료됨.
- 다만, 개정안은 ‘관리계획이 승인·고시된 관리지역’에서만 현장지원단을 운영할 수 있도록 규정하고 있는데, 실제 현장지원단 운영 시 관리계획의 수립단계에서 코디네이터 현장지원이 이루어진다는 점을 감안할 때, ‘관리계획을 수립하고 있는 지역이거나, 관리계획이 승인·고시된 관리지역’으로 조문 일부를 수정할 필요가 있겠음.

< 모아타운 내 전문인력(코디네이터) 현장지원 시기 >



< 수정의견 >

현 행	개 정 안	수 정 안
<신 설>	<p>제52조(현장지원단 운영) ① 시장과 구청장은 법 제43조의2에 따라 <u>관리계획이 승인·고시된 관리지역에서</u> 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 현장지원단을 운영할 수 있다.</p> <p>② 현장지원단은 다음 각 호의 업무를 수행한다.</p> <p>1. 지역주민 및 사업주체와의 소통 지원</p>	<삭 제>

제52조 ~ 제56조 (생략)

2. 지역주민 간, 사업주체 간의 갈등 조정
 3. 사업에 대한 설명, 상담 및 홍보
 4. 관리계획 수립을 위한 자문 및 지원
 5. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항
- ③ 시장은 구청장이 현장지원단을 운영할 경우 필요한 경비를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

제53조 ~ 제57조 (현행 제52조부터 제56조까지와 같음)

<신설>

제52조 ~ 제56조 (현행과 같음)

제51조의2(현장지원단 운영)

- ① 시장과 구청장은 법 제 43조의2에 따라 **관리계획을 수립하고 있는 지역이거나, 관리계획이 승인·고시된 관리지역**에서 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 **전문인력으로 구성된 현장지원단**을 운영할 수 있다.
- ② 현장지원단은 다음 각 호의 업무를 수행한다.
 1. 지역주민 및 사업주체와의 소통 지원
 2. 지역주민 간, 사업주체 간의 갈등 조정
 3. 사업에 대한 설명, 상담 및 홍보
 4. 관리계획 수립을 위한

		<p>자문 및 지원</p> <p>5. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항</p> <p>③ 현장지원단 운영에 관한 사항은 시장이 따로 정한다.</p> <p>④ 시장은 구청장이 현장지원단을 운영할 경우 필요한 경비를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.</p>
--	--	--

- 다음으로 안 제52조제2항은 현재 방침으로 운영중에 있는 모아타운 현장지원단의 역할 및 수행업무를 조례에 규정하려는 것으로 특이사항은 없음.

< 현장지원단의 역할(수행업무) >

가이드라인(역할)	개정안 제52조제2항(수행업무)
(소통강화) 지역주민 및 여러 사업주체와 소통 창구를 일원화하여 원활한 소통을 할 수 있도록 한다.	1. 지역주민 및 사업주체와의 소통 지원
(갈등조정) 주민 간, 사업 주체 간 갈등이 있거나 발생 조짐이 예상될 시 원만한 협의를 통해 조정될 수 있도록 한다.	2. 지역주민 간, 사업주체 간의 갈등 조정
(주민설명) 모아타운, 모아주택에 대한 주민설명회 개최 시 참여하여 설명하고, 소단위 및 개별 문의 시 설명할 수 있도록 한다.	3. 사업에 대한 설명, 상담 및 홍보
(사업상담) 개별사업 추진에 대해 구체적인 상담을 통해 사업이 신속히 추진될 수 있도록 한다.	
(계획참여) 필요시 모아타운 관리계획 수립에 대해 지역 여건을 고려하여 전문 분야에 대한 자문 및 주민이 요구하는 사항이 반영될 수 있도록 의견을 개진할 수 있다.	4. 관리계획 수립을 위한 자문 및 지원
	5. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

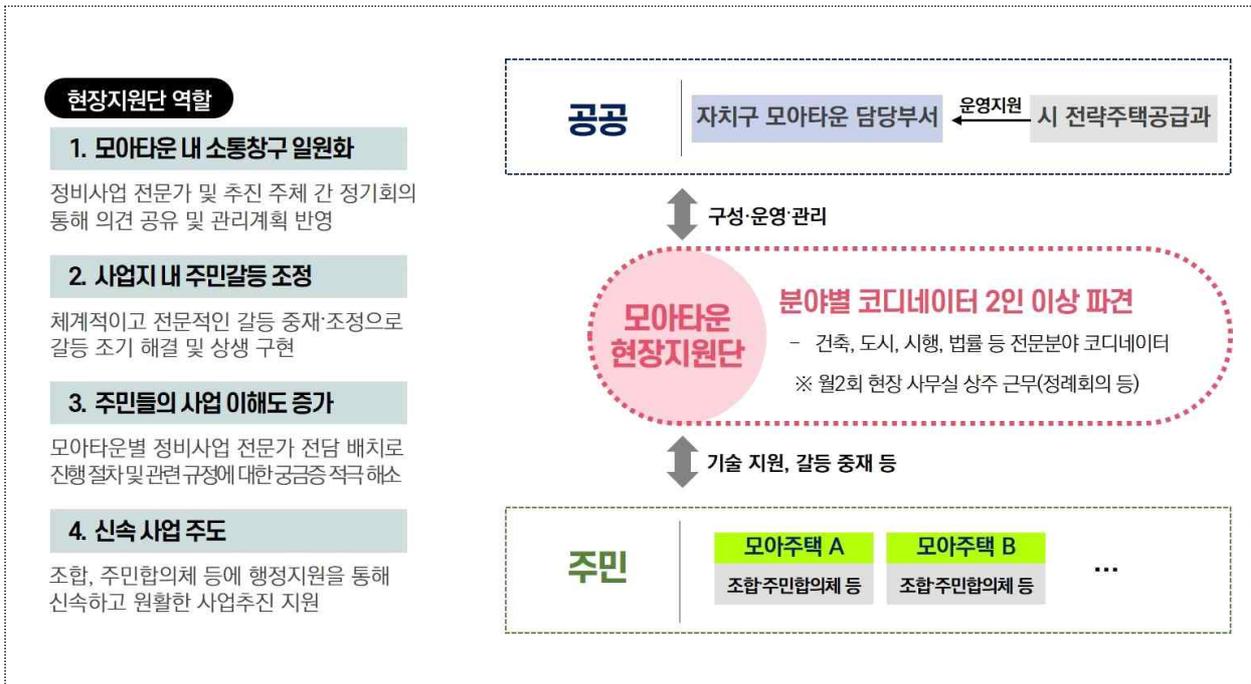
[붙임] 모아타운 현장지원단 구성·운영 가이드라인(p.7)

제1장 총 칙

제1절 지침의 배경 및 목적

- 1-1-1. 모아타운 내에서는 여러 개의 모아주택(소규모주택정비사업)이 추진되는 특성 상 다양한 사업방식과 주체가 혼재되어 있어 이해관계자 간 소통이 원활하지 않을 경우 갈등과 혼란이 우려되고, 사업 이해도가 낮은 주민들은 사업추진에 어려움이 예상되어 소통 및 주민 이해를 돕는 등 현장에서 직접 지원할 수 있는 전문가를 파견하는 ‘모아타운 현장지원단’에 대한 구성·운영 지침을 마련하여 원활한 사업추진을 도모하고자 한다.
- 1-1-2. 이 지침은 모아타운 현장지원단 구성·운영에 대한 기본적인 사항을 제시하고, 자치구에서는 지역 여건에 맞춰 세부 지침을 마련하여 운영하여야 한다.

<모아타운 현장지원단 구성·운영 체계도>



현장지원단 역할

1. 모아타운 내 소통창구 일원화

정비사업 전문가 및 추진 주체 간 정기회의 통해 의견 공유 및 관리계획 반영

2. 사업지 내 주민갈등 조정

체계적이고 전문적인 갈등 중재·조정으로 갈등 조기 해결 및 상생 구현

3. 주민들의 사업 이해도 증가

모아타운별 정비사업 전문가 전담 배치로 진행 절차 및 관련 규정에 대한 궁금증 적극 해소

4. 신속 사업 주도

조합, 주민협의회 등에 행정지원을 통해 신속하고 원활한 사업추진 지원

공공

자치구 모아타운 담당부서

← 운영지원

시 전략주택공급과

↑ 구성·운영 관리 ↓

모아타운 현장지원단

분야별 코디네이터 2인 이상 파견

- 건축, 도시, 시행, 법률 등 전문분야 코디네이터

※ 월2회 현장 사무실 상주 근무(정례회의 등)

↑ 기술 지원, 갈등 중재 등 ↓

주민

모아주택 A

모아주택 B

조합주민협의회 등

조합주민협의회 등

...

제2장 세부내용

제1절 모아타운 현장지원단 구성

2-1-1. 현장지원단 구성은 모아타운(대상지 포함) 별 코디네이터 최소 2명 이상으로 하되 모아타운 추진상황 및 예산 등을 고려하여 자치구 여건에 맞춰 총괄 및 분야별 코디네이터를 정한다.

총괄 코디네이터 (분야별 코디네이터 중에서 선정)

도시건축분야 코디네이터	도시정비분야 코디네이터	도시행정분야 코디네이터
<ul style="list-style-type: none">도시건축분야 전문성을 갖추어 계획(관리계획 또는 사업시행계획 등) 적인 부분에 대한 설명 및 자문	<ul style="list-style-type: none">정비사업시행 전문가로서 조합설립 인가 등 구체적인 추진 절차 및 사업시행 전반적인 사항에 대한 설명 및 자문	<ul style="list-style-type: none">행정분야에 오랜 경험과 법률적 지식을 바탕으로 주민 간, 조합 간, 또는 주민조합과 공공간 갈등 조정 및 중재 역할

2-1-2. 코디네이터는 시에서 정한 ‘코디네이터 명단’ 을 참조하여 선정하되 필요시 자치구에서 별도 전문가를 코디네이터로 위촉하여 선정할 수 있다. 이 경우 서울시와 사전에 협의하여야 한다.

2-1-3. 코디네이터는 해당 모아타운에서 추진되고 있는 관련 용역업체 등의 소속 대표 또는 직원이 선정 또는 위촉되지 않도록 한다.

2-1-4. 선정된 코디네이터는 해당 자치구에서 위촉장을 수여하고, 지역 내에서 공적 신분으로 활동할 수 있도록 명함을 만들어 주어야 한다.

2-1-5. 총괄 코디네이터는 분야별 코디네이터 중에서 대표할 수 있는 코디네이터로 선정하여 구성한다.

2-1-6. 현장지원단은 모아타운 내에서 주민들과 원활한 소통을 위해 별도의 사무공간을 마련하되 예산 등을 고려하여 주민센터 등 사용이 가능한 공공시설 내 공간을 활용한다.

2-1-7. 모아타운 현장지원단 구성은 모아타운 별로 하는 것을 원칙으로 하되, 연결되어있는 등 규모 및 지역 여건 등을 감안하여 통합하여 구성할 수 있다.

2-1-8. 모아타운 현장지원단이 구성되면 해당 자치구는 지역 내 주민들이 알 수 있도록 다양한 매체 등을 통해 홍보하고 안내한다.

제2절 모아타운 현장지원단 역할

- 2-2-1. (소통강화) 지역주민 및 여러 사업주체와 소통 창구를 일원화하여 원활한 소통을 할 수 있도록 한다.
- 2-2-2. (갈등조정) 주민 간, 사업 주체 간 갈등이 있거나 발생 조짐이 예상될 시 원만한 협의를 통해 조정될 수 있도록 한다.
- 2-2-3. (주민설명) 모아타운, 모아주택에 대한 주민설명회 개최 시 참여하여 설명하고, 소단위 및 개별 문의 시 설명할 수 있도록 한다.
- 2-2-4. (사업상담) 개별사업 추진에 대해 구체적인 상담을 통해 사업이 신속히 추진될 수 있도록 한다.
- 2-2-5. (계획참여) 필요시 모아타운 관리계획 수립에 대해 지역 여건을 고려하여 전문 분야에 대한 자문 및 주민이 요구하는 사항이 반영될 수 있도록 의견을 개진할 수 있다.

제3절 모아타운 현장지원단 운영

- 2-3-1. 현장상담소는 최소 1주일에 2회 이상 운영한다.
- 2-3-2. 별도의 주민설명회 등이 있는 경우 상담소 운영으로 대체할 수 있다.
- 2-3-4. 코디네이터 활동비는 아래 표를 참고하여 지급하되 모아타운 관리계획 수립 용역비에 포함되어있는 경우 해당 자치구는 용역수행자가 코디네이터에게 활동비를 지급하도록 요청한다.

※ 모아타운 현장지원단 운영 시 '22년 엔지니어링 특급기술자 노임단가(1일 335,638원)을 기준으로 300,000원 적용하되, 4시간 근무기준은 1회당 150,000원 지급

※ 조정 및 중재 완료 시 갈등분석보고서 수당 지급

모아타운 현장지원단 수당		
구 분	기 준	지급단가
모아타운 현장 상담	4시간 미만	150,000
	1일 2회 이상 활동 시(※동일 사업구역 활동 제외)	300,000
조정 및 중재	4시간 미만	212,000
	4시간 이상	300,000
	현장 분석 보고	300,000

- 2-3-5. 활용내용에 대한 증빙은 활동보고서를 기준으로 하되 설명회참석 등 자치구에서 자체 증빙이 가능한 경우 보고서를 제출하지 않아도 된다.
- 2-3-6. 자치구는 코디네이터 활동에 대한 모니터링을 철저히 하여 전문성이 떨어지거나 민원 발생 등 문제가 있는 코디네이터의 경우 해당 업무에서 제외할 수 있으며, 서울시에 해당 사항을 통보하여 코디네이터 해촉 여부를 검토할 수 있도록 한다.
- 2-3-7. 현장상담소 운영 중 자치구와 코디네이터 간 이견이 있는 경우 서울시와 협의하여 이견이 조정될 수 있도록 한다.
- 2-3-8. 자치구에서는 코디네이터로부터 현장상담소 운영 결과를 매월 말 제출받아 서울시에 제출하여야 한다.

첨부 코디네이터 활동보고서 양식 각 1부. 끝.

(생략)