

행복 100%  
서대문!

요약본

# 서대문구 재개발·재건축 백서



서대문구  
SEODAEMUN-GU

# C O N T E N T S

---

## 제1편 정비사업의 이해

1. 1. 정비사업의 정의	08
1. 2. 정비사업의 변천사	10
1. 3. 정비사업의 구분	12
가. 주거환경개선사업	12
나. 재개발사업(주택정비형)	12
다. 재개발사업(도시정비형)	12
라. 재건축사업	12
1. 4. 정비사업의 추진 절차	15
가. 정비사업(신속통합, 공공)의 추진단계 및 단계별 세부절차	15

## 제2편 정비사업의 현황

### 제1절 정비사업의 총괄

1. 1. 재개발사업 현황	20
가. 주택정비형 재개발사업	23
나. 도시정비형 재개발사업	25
1. 2. 재건축사업 현황	26
가. 공동주택 재건축사업	26
나. 단독주택 재건축사업	26
1. 3. 재정비촉진지구 내 주택정비형 재개발사업	27
1. 4. 주거환경사업	28
가. 주거환경개선사업 추진현황	28
나. 주거환경관리사업 추진현황	28

### 제2절 정비사업 시행 현황

2. 1. 사업 유형별 사업 시행 총괄	29
-----------------------	----

---

---

## 제3편 정비사업의 문제점

### 제1절 정비사업 시행시 문제발생 유형 및 원인 사례조사

1. 1. 사업추진 단계별 문제 유형	32
1. 2. 사업추진 단계별 문제 발생 요인 유형	34
1. 3. 사업추진 단계별 문제 발생 사례(한국부동산원 및 타구 사례 인용)	36
가. 조합설립 추진위원회	36
나. 조합설립인가	37
다. 시공자 선정 입찰 및 계약 단계	39
라. 사업시행계획인가	41
마. 관리처분계획인가	42
바. 이주, 철거 및 분양, 착공, 청산 등	44

### 제2절 조합운영 실태와 문제점

2. 1. 용역계약 체결 관련 실태 및 문제점	45
가. 국·공유지 무상양도 용역계약 배경 및 실태	45
나. 시공자 용역(건축물, 지장물, 석면 등) 발주 계약 실태	46
다. 현장철거에 따른 이주관리 용역계약 배경 및 실태	47
라. 범죄예방 용역계약 실태	48
마. 각 용역계약별 문제점	49
2. 2. 홍보(OS)요원 사용 실태 및 문제점	50
가. 홍보(OS)요원 사용 실태	50
나. 홍보(OS)요원 사용 문제점	50
2. 3. 장기간 조합 미해산(미청산) 실태 및 문제점	50
가. 서울시 조합 미해산(미청산) 실태	50
나. 장기간 조합 미해산(미청산) 문제점	51
2. 4. 세대문구 조합운영 문제점 언론보도 사례	51
가. 용역업체 선정 편의 댓가 금품수수	51
나. 협력업체 선정 댓가 금품수수 및 제공	51

---

---

다. 협력업체 간 뇌물공여 및 수수	52
라. 업무상 배임 및 문서 위조	52
마. 특정 시공사 선정을 위한 서면결의서 위조	52
바. 과도한 용역대금 산정	52
사. OS(홍보)요원 급여 허위 청구 및 사문서 위조	52
아. 정보공개 위반	53

## 제4편 정비사업 조합운영 개선방안

### 제1절 도시정비법 등 법령 개정 건의

1. 1. 지장물 철거 용역계약	56
가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성	56
나. 도시정비법 등 관련 법령 개정(안)	56
1. 2. 시공자 및 정비기반시설 등 일괄발주 법제화	59
가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성	59
나. 도시정비법 개정(안)	59
1. 3. 전자투표 활성화로 홍보(OS)요원 활동 금지	59
가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성	59
나. 도시정비법 개정(안)	60
1. 4. 신속한 조합 해산(청산)을 통한 정비사업 투명화	60
가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성	60
나. 도시정비법 개정(안)	61

### 제2절 정비사업 조합운영 제도개선 실시 및 건의

2. 1. 정비사업 용역계약 관리시스템 추가 건의를 통한 관리 강화	62
가. 정비사업 용역계약 관리시스템 구축 등 제도개선의 필요성	62
나. '정비사업정보몽땅' 정비사업 용역계약 관리시스템 추가 건의	62
2. 2. 국·공유지 무상양도 계약 방식 개선	62
가. 관련규정 등 검토사항	62
나. 국·공유지 무상양도 관련 용역계약 개선방안	63

---

---

### 제3절 정비사업 조합운영 실태점검

3. 1. 법적근거	64
3. 2. 조합운영 실태점검	64
3. 3. 우리구 조합운영 실태점검 결과 및 주요 사례(2017~2022년)	65
가. 조합운영 실태 점검결과	65
나. 분야별 주요 위반사항	66
3. 4. 향후 조합운영 실태점검 중점 점검사항	72
3. 5. 점검결과 사후조치	72

### 제4절 정비사업 조합의 임원 등 교육 강화

4. 1. 법적근거	73
4. 2. 교육목표	73
4. 3. 조합 임·직원 교육 이수제를 통한 바른 조합운영 유도	73

---



제 1 편  
정비사업의  
이 해

## 제1편 정비사업의 이해

1. 1. 정비사업의 정의
1. 2. 정비사업의 변천사
1. 3. 정비사업의 구분
  - 가. 주거환경개선사업
  - 나. 재개발사업(주택정비형)
  - 다. 재개발사업(도시정비형)
  - 라. 재건축사업
1. 4. 정비사업의 추진 절차
  - 가. 정비사업(신속통합, 공공)의 추진단계 및 단계별 세부절차



# 정비사업의 이해

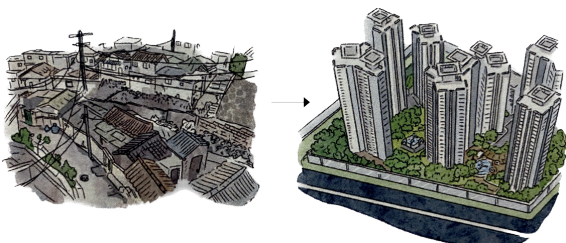
## 1.1. 정비사업의 정의

가. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업

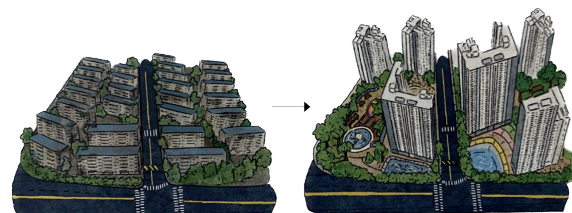
- 1) 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
- 2) 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”
- 3) 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 “공공재건축사업”이라 한다.

가) 시장·군수등 또는 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우)이 제25조 제2항 또는 제26조 제1항에 따른 재건축사업의 시행자나 제28조 제1항에 따른 재건축사업의 대행자(이하 “공공재건축사업 시행자”라 한다)일 것

재개발사업



재건축사업



<출처 : 2022년 재개발·재건축 분쟁해결 판례 정보몽땅 서울시>



#### 4) 시장정비사업 : 도시정비법을 준용하는 사업

가) 시장정비사업의 근거법률은 「중소기업의 구조개선과 경영안정지원을 위한 특별조치법」

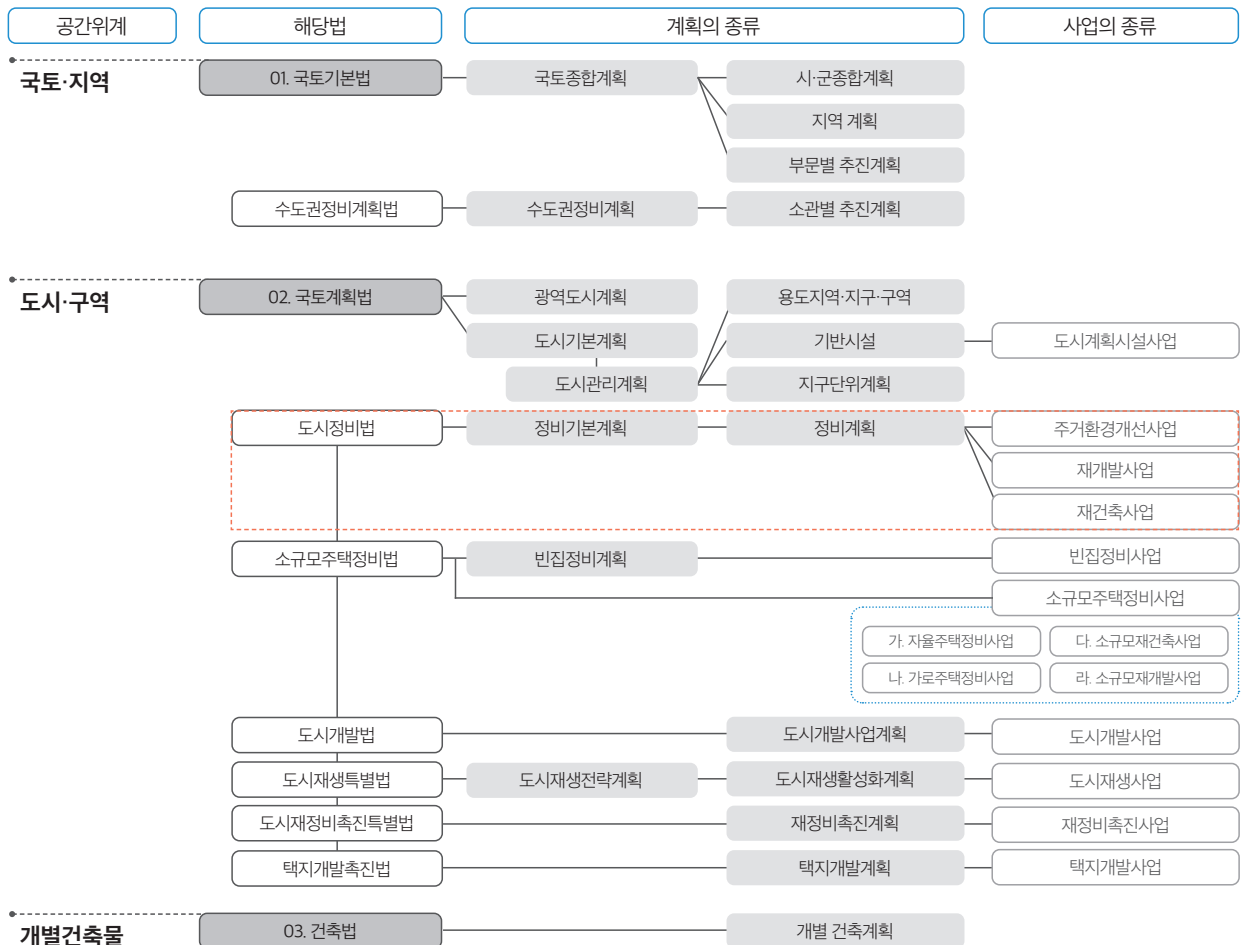
(1) 「중소기업의 구조개선과 재래시장 활성화를 위한 특별조치법」(이하 '재래시장특별 법') -> 「재래시장 육성을 위한 특별법」-> 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」-> 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」(이하 '전통시장법')으로 변천.

※ 참고 : [도시 및 주거환경정비법(약칭: 도시정비법)의 위계]

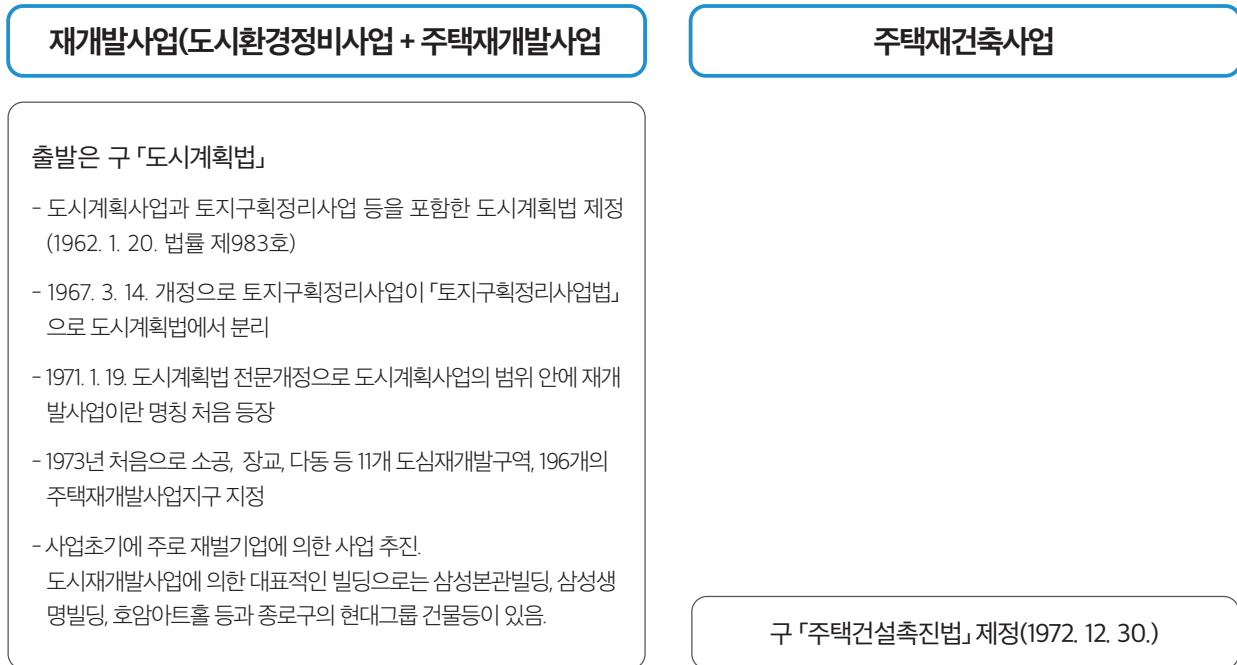
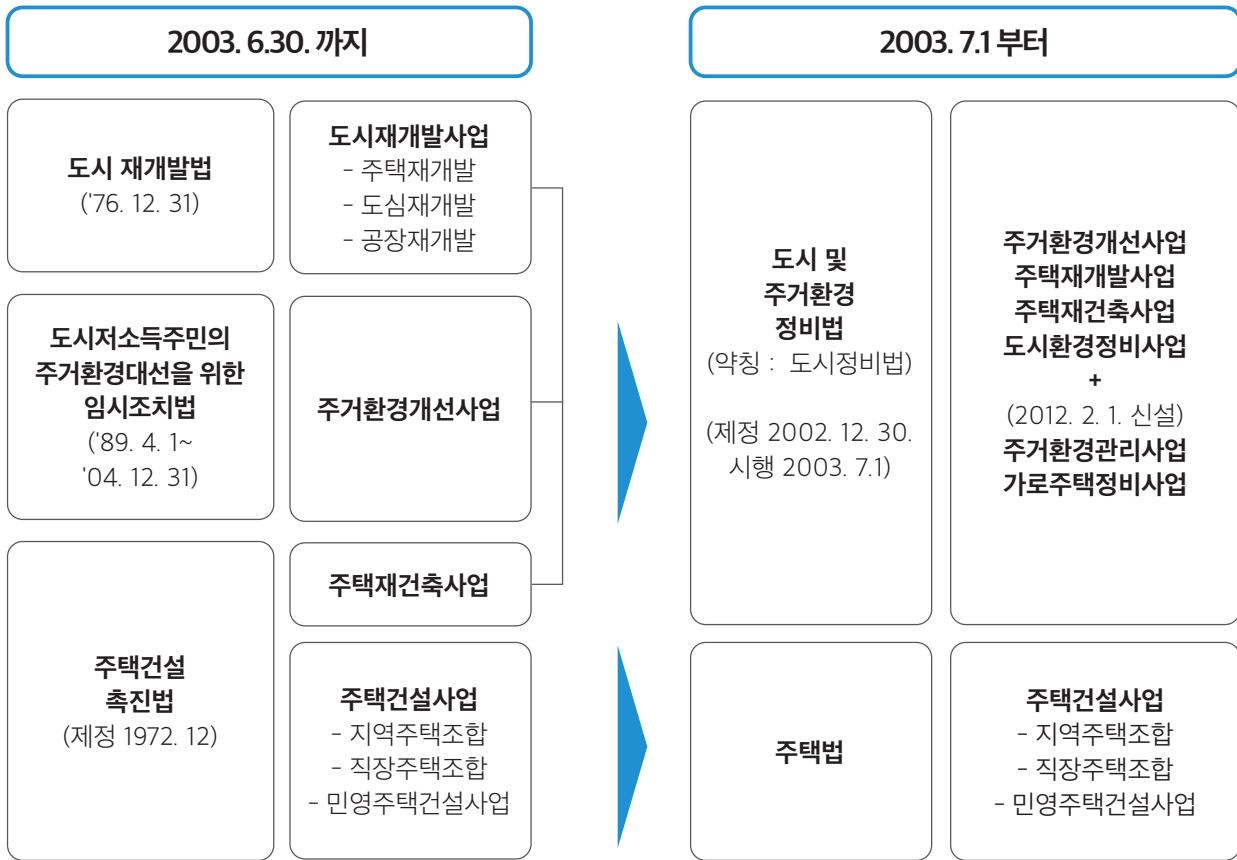
구 분	주거환경 개선사업	주거환경 관리사업	주택재개발 정비사업	도시환경 정비사업	재건축사업	가로주택정비사업 (전략사업과)
대상 지역	저소득자 집단거주	단독주택 및 다세대 밀집	노후불량 건축물밀집	상·공업지역 (도시정비형)	공동주택	노후불량주택 밀집 가로구역
통폐합	주거환경개선사업		(주택·도시정비형) 재개발(공공)사업		재건축(공공) 사업	소규모 정비 특례법으로 이동

- 도시정비법의 정비사업은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 도시·군계획시설사업, 『도시개발법』에 따른 도시개발사업과 함께 도시·군계획사업에 속한다.

#### [도시계획체계]



## 1.2. 정비사업의 변천사



「주택개량촉진에 관한 임시조치법」  
제정(1973.3.5)  
(1981.12.31. 실효)

구 「도시재개발법」 제정(1976. 12. 31.)

- 1976. 12. 31. 도시계획법에서 재개발사업에 대한 관계조문을 삭제하고 「도시재개발법」 제정으로 재개발사업에 대한 독립적인 법률 구축
- 1978년 서울시 도심재개발기본계획 수립

구 「도시재개발법」 개정(1982)

- 88올림픽을 앞두고 재개발사업 활성화를 위해 반대조합원에 대한 수용권을 종래 사업시행자가 공공기관인 경우만 부여하였으나 조합이 사업시행자인 경우에도 확대 적용

'합동재개발' 방식 도입(1983)

- 1983년 시행령 개정으로 '합동재개발' 방식 도입
- 2000년 사대문안 도심부에 대한 '도심부 관리기본계획' 수립, 2001년 도심재개발기본계획을 새롭게 정립

구 「도시재개발법」 전부개정(1995)

「집합건물의소유및관리에관한법률」 제정(1984. 4. 10.)

- 제47조(재건축의 결의) 조항 제정

구 「주택건설촉진법」 개정(1987. 12. 4.)

- 재건축조합에 관한 규정 신설

구 「주택건설촉진법」 시행령개정(1988. 6. 16.)

- 노후·불량주택 범위 및 재건축기준 설정

구 「주택건설촉진법」 개정(1999. 2. 8.)

- 재건축결의요건 대폭 완화(동별 2/3 이상 & 전체 4/5 이상)

**도시 및 주거환경 정비법 제정(제정 2002. 12. 30. 시행 2003. 7. 1.)**

「도시재개발법」에 의한 도심재개발사업·주택재개발사업과 「주택건설촉진법」에 의한 주택재건축사업, 한시법에 의하던 주거환경개선사업을 통폐합하여 2002. 12. 30. 「도시 및 주거환경 정비법」 제정

**[시장정비사업 근거법령의 변천]**

법률명	중소기업의 구조개선과 경영안정 지원을 위한 특별 조치법	중소기업의 구조개선과 재래시장 활성화를 위한 특별조치법 (제정)	재래시장 육성을 위한 특별법 (제정)	재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 (전부 개정)	전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 (법률명칭 변경)
제정일 (개정일)	1995. 12. 29. (법률 제5093호)	2002. 1. 26. (법률 6639호)	2004. 10. 22. (법률 제7235호)	2006. 4. 28. (법률 제7945호)	2009. 12. 30. (법률 제9887호)
시행일	1996. 3. 1. (2006. 2. 28. 까지 한시법)	2002. 4. 1. (2007. 3. 31. 까지 한시법)	2005. 3. 1. 2014. 12. 31. 까지 한시법)	2006. 10. 29. (2016. 12. 31. 까지 한시법)	2010. 7. 1. (2016. 12. 31. 까지 한시법)
주요 특징	최초 제정시에는 시장재개발 규정만 존재 → 1997. 1. 13. 법 개정으로 시장재개발과 시장재건축 구분	시장 재건축과 재개발 구분	시장정비사업으로 통일	시장정비사업으로 통일	시장정비사업으로 통일

## 1. 3. 정비사업의 구분

### 가. 주거환경개선사업

- 1) 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 2) 도로 등 정비기반시설 설치비용을 국고에서 지원하고 당해 구역 내 국·공유지를 무상양여하는 정부 정책사업으로 현지개량방식, 공동주택건설방식, 환지방식 및 이를 혼용하는 방식으로 시행 가능

### 나. 재개발사업(주택정비형)

- 1) 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 2) 사업시행자는 주민이 설립한 조합 또는 토지등소유자가 지정 요청한 토지주택공사 등이며 시행자에게 토지수용권이 부여됨
- 3) 주민이 소유한 토지 등을 출자하는 형식의 사업으로서 토지매입 자금 투입 비율이 매우 낮은 장점이 있고 주로 관리처분방식으로 시행됨

### 다. 재개발사업(도시정비형)

- 1) 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권 활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 2) 재개발사업과 사업방식이 유사하며 주로 관리처분방식으로 시행됨

### 라. 재건축사업

- 1) 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 2) 사업시행자는 주민이 설립한 조합 또는 토지등소유자가 지정 요청한 토지주택공사 등이며 시행자에게 매도청구권이 부여됨
- 3) 재개발사업과 같이 주민이 소유한 토지 건축물 등을 출자하는 형식의 사업으로서 토지매입 자금 투입비율이 매우 낮고 주로 관리처분방식으로 시행됨

[표] 정비사업의 비교

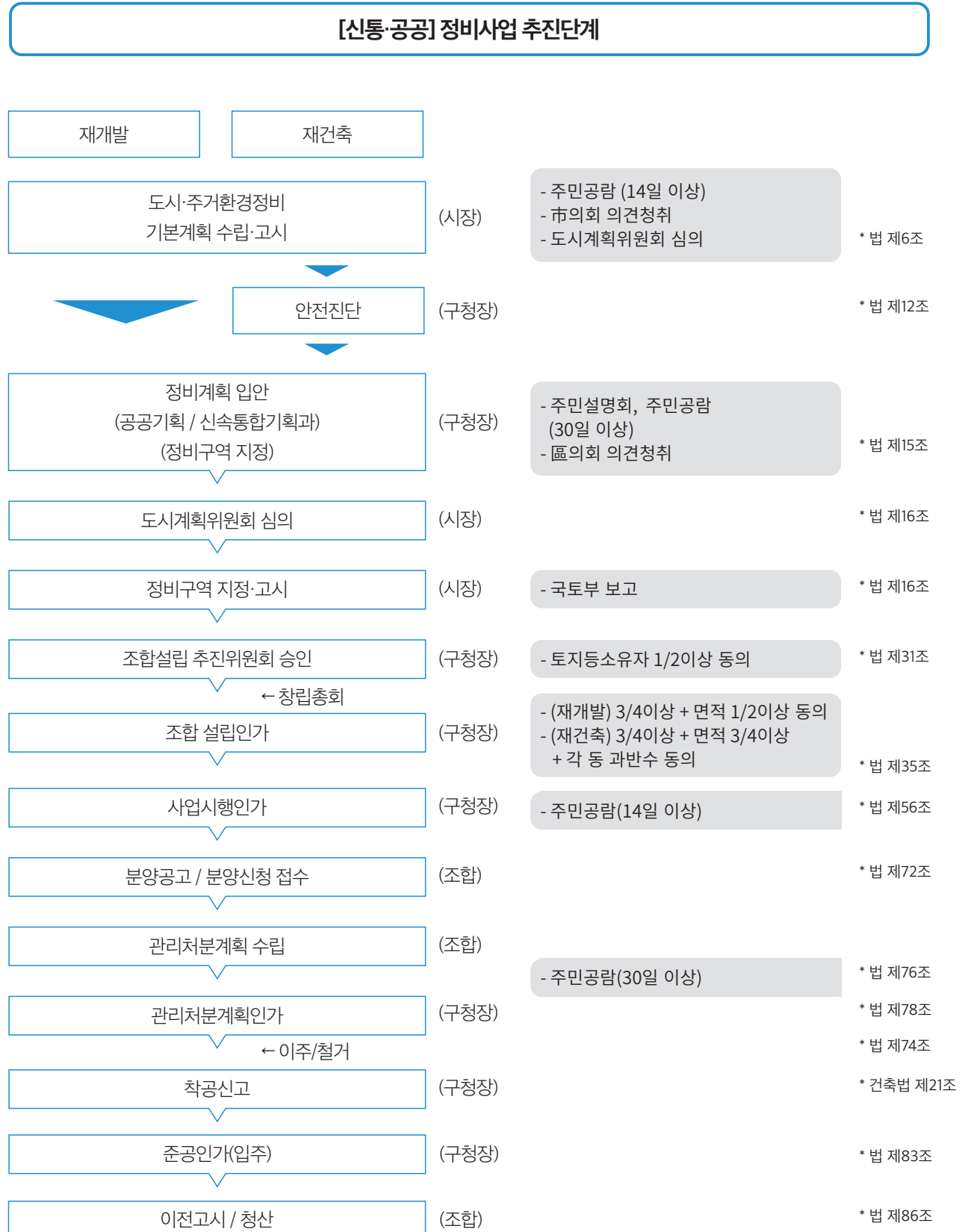
구 분	주거환경사업	재개발사업		재건축사업
		주택정비형	도시정비형	
대상	저소득자 집단거주	단독주택 밀집	상업·공업지역 등	공동주택
시행자	-현지개량 : 시장·군수, LH 등 *공공 : 정비기반시설 정비 *주민 : 자택 개량	-조합(단독)  - LH 등(단독) : 토지면적 1/2 이상의 토지소유자와 토지등소유자 2/3이상 요구 시 등	-조합 또는 토지등소유자(단독)  좌동	좌동
	-수용방식 : 지자체장·LH 등	-조합 + 지자체, LH 등, 건설업 자 또는 등록사업자(공동)	-조합 + 지자체, LH 등, 건설업자(공동)	-조합 + 지자체, LH 등( 공동)
시행 절차	기본계획 수립→정비계획 수립 및 구역지정→ 사업시행인가→분양→ 공사→준공 및 이전	기본계획 수립→정비계획 수립 및 구역지정→ 추진위원회승인→조합설립→ 시공사 선정→사업시행인가 →관리처분계획인가→분양→ 공사→준공 및 이전	-조합방식은 주택정비형과 동일 -토지등소유자 방식은 추진위, 조합설립 없이 사업시행인가 *토지등소유자방식은 사업시행인가 후 시공사 선정	기본계획 수립→정비계획 수립 및 구역지정→ 추진위원회승인→ 조합설립→시공사 선정 →사업시행인가→ 관리처분계획인가→분양 →공사→준공 및 이전 *재개발사업의 정비계획 수립단계에 안전진단 절차 추가
주택 규모	-국토부 고시 85㎡이하 : 90% 이상 임대주택 : 20% 이상	-국토부 고시 85㎡이하 : 80% 이상 임대주택 : 17% ※수도권 이외지역:임대주택 50% 내 완화	-제한 없음	-국토부 고시 85㎡이하 : 60% 이상 법정상한용 적률까지 건축을 허용하되, 완화용적률의 30~50%를 소형주택 (60㎡이하)으로건설
공급 대상	-토지등소유자 -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자 -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자	-조합원(건물 및 부속토지) -잔여분 : 일반분양
세입자 대책	-세입자용 임대주택 건설· 공급 -주거이전비 지급	-세입자용 임대주택 건설·공급 -주거이전비 지급	-주거이전비	-없음

<b>공공 지원</b>	-국가·지자체 보조 -국·공유지 무상 양여	-국·공유지 처분 혜택	국·공유지 처분 혜택	-없음
<b>주민 동의</b>	-토지등소유자의 2/3이상 + 세입자 세대수 과반수	-조합시행방식 추진위원회 인가 : 토지등소유자의 과반수 조합인가 : 토지등소유자의 3/4이상 + 토지면적의 1/2이상의 토지소유자 동의	조합 시행 방식 : 좌동 토지등소유자 방식 사업시행인가 신청 전 토지등소유자의 3/4 이상	-조합시행방식 추진위원회 인가 : 토지등소유자의 과반수 조합인가 : 토지등소유자의 3/4 이상 + 토지면적의 1/2이상의 토지소유자 동의
		-LH등 시행 방식 주민대표회의 인가 : 토지등소유자의 과반수 시행자 지정 : 토지등소유자의 2/3이상	-좌동	-좌동
<b>용지 확보</b>	-전면 수용에 의한 매수 (공동주택)	-주민이 토지 및 건축물을 제공한 후 환지 또는 관리처분으로 토지 및 건축물을 받음	-좌동	-좌동
<b>미등 의자 토지</b>	-수용(시행인가 이후)	-수용(시행인가 이후)	-수용(시행인가 이후)	-매도청구(조합설립 이후)

※ 도시정비법 시행령 제52조제2항제1호 및 별표 1 제3호의 개정 규정은 2014년 8월 3일부터 시행한다.  
(단독주택재건축사업 폐지, 도시정비법 대통령령 제24007호, 2012. 7. 31., 일부개정)

## 1.4. 정비사업의 추진 절차

### 가. 정비사업(신속통합, 공공)의 추진단계 및 단계별 세부절차





## 정비사업 단계별 세부 추진절차

계획단계	정비계획 입안 (구청장)	[정비구역사전검토요청(주민→구)→사전타당성조사(구청장)→주민의견조사(구청장)]→ 기초 생활권수립여부 판단(구청장)→사전타당성검토결과 통보(구→주민)→정비계획 입안(구청장) ※ 도시정비형 재개발사업 : 정비예정구역
	정비계획 수립 및 정비구역 지정 (시장)	합동보고회(자치구+서울시)→주민설명회(구청장)→주민공람공고(구청장)→구의회 의견청취→ 도시계획위원회 심의(시)→정비계획 수립 및 구역지정 고시(시장)
시행단계	조합설립추진위원회 구성 및 승인(구청장)	토지등소유자 동의 → 추진위원회 구성 → 구청장 승인
	조합설립인가 (구청장)	정관작성 → 토지등소유자 동의 → 인가신청 → 인가(구청장)→ 법인등기
	사업시행계획인가 (구청장)	사업시행계획서 작성 → (총회 의결) → 인가신청 → 공람(구청장) → 인가 및 고시(구청장)
	관리처분계획인가 (구청장)	분양통지 및 공고 →(재)분양신청→ 관리처분계획 수립→ 공람(시행자) → 인가신청 → 인가(구청장) → 고시(구청장) → 인가내용의 통지(시행자)
완료단계	준공인가 및 이전고시 (구청장)	준공인가 신청(구청장) → 준공검사(구청장) → 준공인가 및 고시(구청장) → 확정측량 및 토지분할 → 관리처분계획사항 통지 → 소유권이전고시 및 보고(조합→구청장)
	조합청산	청산금 징수, 지급 및 등기촉탁
	조합해산	총회 의결 → 해산 → 청산법인(등기) → 서류이관(조합→구청장)





제 2 편  
정비사업의  
현 황

## 제1절 정비사업의 총괄

- 1. 1. 재개발사업 현황
  - 가. 주택정비형 재개발사업
  - 나. 도시정비형 재개발사업
- 1. 2. 재건축사업 현황
  - 가. 공동주택 재건축사업
  - 나. 단독주택 재건축사업
- 1. 3. 재정비촉진지구 내 주택정비형 재개발사업
- 1. 4. 주거환경사업
  - 가. 주거환경개선사업 추진현황
  - 나. 주거환경관리사업 추진현황

## 제2절 정비사업 시행 현황

- 2. 1. 사업 유형별 사업 시행 총괄

# 정비사업의 현황

## 제1절 정비사업의 총괄

- 정비사업 총 94건(사업완료: 65건, 사업시행 등: 29건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

연번	구역명	시행단계	위치	면적(m <sup>2</sup> )	사업유형
1	남가좌3	준공	남가좌동 105 일대	3,430	주택정비형 재개발
2	남가좌5	준공	남가좌동 79 일대	2,500	주택정비형 재개발
3	남가좌6	준공	남가좌동 200 일대	48,014	주택정비형 재개발
4	남가좌7	준공	남가좌동 237 일대	49,393	주택정비형 재개발
5	남가좌8	준공	남가좌동 260 일대	28,361	주택정비형 재개발
6	냉천	준공	냉천동 72 일대	12,949	주택정비형 재개발
7	충정로냉천	준공	충정로2가 65, 냉천동 75 일대	43,983	주택정비형 재개발
8	대현1	준공	대현동 61 일대	41,642	주택정비형 재개발
9	대현2	준공	대현동 56 일대	6,628	주택정비형 재개발
10	북가좌1	준공	북가좌동 145 일대	34,425	주택정비형 재개발
11	북가좌2	준공	북가좌동 100 일대	27,836	주택정비형 재개발
12	북아현2	준공	북아현동 113 일대	12,602	주택정비형 재개발
13	연희	준공	연희동 산5 일대	14,874	주택정비형 재개발
14	연희1	관리처분	연희동 533 일대	55,173	주택정비형 재개발
15	연희3	준공	연희동 182 일대	168,070	주택정비형 재개발
16	영천	준공	영천동 163일대	38,295	주택정비형 재개발
17	영천	관리처분	영천동 69-20 일대(지구단위)	11,154	주택정비형 재개발
18	현저3	준공	현저동 746 일대	116,482	주택정비형 재개발
19	현저4	준공	현저동 104 일대	66,289	주택정비형 재개발
20	홍은4-1	준공	홍은동 산1-59 일대	15,300	주택정비형 재개발
21	홍은5-1	준공	홍은동 71 일대	45,277	주택정비형 재개발
22	홍은5-2	준공	홍은동 71-2000 일대	24,998	주택정비형 재개발
23	홍은5-3	준공	홍은동 148 일대	78,609	주택정비형 재개발

24	홍은5-4	준공	홍은동 71 일대	8,499	주택정비형 재개발
25	홍은6	준공	홍은동 266 일대	19,468	주택정비형 재개발
26	홍은10	준공	홍은동 177 일대	15,572	주택정비형 재개발
27	홍은12	준공	홍은동 450 일대	26,422	주택정비형 재개발
28	홍은13	관리처분	홍은동 11-111 일대	47,219	주택정비형 재개발
29	홍은14	준공	홍은동 19-19 일대	23,020	주택정비형 재개발
30	홍제1	준공	홍제3동 산1-33 일대	50,200	주택정비형 재개발
31	홍제2	준공	홍제동 156 일대	49,388	주택정비형 재개발
32	홍제3	준공	홍제동 12 일대	61,274	주택정비형 재개발
33	홍제4	준공	홍제동 165 일대	54,694	주택정비형 재개발
34	홍제6	준공	홍제동 369 일대	35,874	주택정비형 재개발
35	홍제9-1	준공	홍제동 82 일대	45,814	주택정비형 재개발
36	홍제11	준공	홍제동 308 일대	32,874	주택정비형 재개발
37	홍제13-1	준공	홍제동 273 일대	5,300	주택정비형 재개발
38	홍제14	준공	홍제동 43 일대	22,592	주택정비형 재개발
39	홍제3	착공	홍제동 270 일대	58,367	주택정비형 재개발
40	홍은1	착공	홍은동 104-4일대	19,070	재건축(단독)
41	남가좌1	준공	남가좌동 369-10 일대	63,372	재건축(단독)
42	홍제1	착공	홍제동 57-5 일대	39,193	재건축(단독)
43	홍은2	착공	홍은동 338-5 일대	33,199	재건축(단독)
44	연희1	준공	연희동 711 일대	19,467	재건축(단독)
45	홍은3	준공	홍은동 17-16 일대	11,006	재건축(단독)
46	홍제동무궁화단지	준공	홍제동 451-13 일대	14,752	재건축(단독)
47	홍은5	건축심의	홍은동 277-45 일대	34,817	재건축(단독)
48	홍은6	준공	홍은동 13-25 일대	13,078	재건축(단독)
49	홍제3	사업시행	홍제동 104-41 일대	27,285	재건축(단독)
50	북가좌6	건축심의	북가좌동 372-1 일대	104,656	재건축(단독)
51	가재울1	준공	북가좌동 75 일대	19,782	(촉)재개발
52	가재울2	준공	남가좌동 240 일대	26,117	(촉)재개발
53	가재울3	준공	북가좌동 144 일대	242,710	(촉)재개발
54	가재울4	준공	남가좌동 155 일대	284,638	(촉)재개발
55	가재울5	준공	남가좌동 175 일대	53,028	(촉)재개발
56	가재울6	준공	남가좌동 224 일대	48,288	(촉)재개발
57	가재울7	추진위	북가좌동 80 일대	78,640	(촉)재개발
58	가재울8	관리처분	남가좌동 289-54 일대	13,180	(촉)도시환경정비
59	가재울9	구역지정	남가좌동 295-5 일대	3,007	(촉)도시환경정비

60	북아현1-1	착공	북아현동 1-954 일대	77,826	(촉)재개발
61	북아현1-2	준공	북아현동 174 일대	60,336	(촉)재개발
62	북아현1-3	준공	북아현동 158-1 일대	106,646	(촉)재개발
63	북아현2	사업시행	북아현동 520 일대	124,270	(촉)재개발
44	북아현3	사업시행	북아현동 3-66 일대	263,101	(촉)재개발
65	홍제2	조합	홍제동 294-50 일대	3,069	(촉)도시환경정비
66	서-서3-01	준공	미근동 257 일대	3,118	도시정비형 재개발
67	서-서3-02	준공	미근동 267 일대	4,827	도시정비형 재개발
68	마포로4-01	구역지정	북아현동 883 일대	2,815	도시정비형 재개발
99	마포로4-02	구역지정	북아현동 784 일대	2,250	도시정비형 재개발
70	마포로4-03-1	준공	충정로3가 476 일대	4,084	도시정비형 재개발
71	마포로4-03-2	준공	충정로3가 63-1 일대	2,555	도시정비형 재개발
72	마포로4-04-1	준공	충정로3가 470 일대	4,636	도시정비형 재개발
73	마포로4-04-2	준공	충정로3가 193 일대	4,406	도시정비형 재개발
74	마포로4-05	구역지정	충정로3가 190-5 일대	2,805	도시정비형 재개발
75	마포로4-06-1	준공	충정로2가 191 일대	2,722	도시정비형 재개발
76	마포로4-06-2	준공	충정로2가 192 일대	2,049	도시정비형 재개발
77	마포로4-07	구역지정	충정로2가 78 일대	5,455	도시정비형 재개발
78	마포로4-08	준공	충정로3가 222 일대	4,635	도시정비형 재개발
79	마포로4-09-1	준공	미근동 332 외 3필지	2,204	도시정비형 재개발
80	마포로4-09-2	준공	미근동 163 일대	1,148	도시정비형 재개발
81	마포로5-01	준공	충정로3가 463 일대	3,413	도시정비형 재개발
82	마포로5-02	추진위	충정로3가 250-70 일대	4,566	도시정비형 재개발
83	마포로5-03	구역지정	충정로3가 360-25 일대	1,971	도시정비형 재개발
84	마포로5-04	구역지정	중근당빌딩 (존치)	3,748	도시정비형 재개발
85	마포로5-05	준공	충정로3가 464 일대	3,079	도시정비형 재개발
86	마포로5-06-1	준공	충정로3가 465 일대	3,074	도시정비형 재개발
87	마포로5-06-2	준공	합동 117, 충정로3가 468 일대	3,813	도시정비형 재개발
88	마포로5-07	준공	합동 116 일대	3,832	도시정비형 재개발
89	마포로5-08	구역지정	합동 21-1 일대	3,775	도시정비형 재개발
90	신촌지역 1구역-1	구역지정	창천동 30-10 일대	683	도시정비형 재개발
91	신촌지역 1구역-2	구역지정	창천동 30-8 일대	1,407	도시정비형 재개발
92	신촌지역 2구역-1	구역지정	창천동 18-46 일대	372	도시정비형 재개발
93	신촌지역 2구역-2	구역지정	창천동 18-36 일대	1,557	도시정비형 재개발
94	신촌 지역2구역-3	구역지정	창천동 18-49일대	580	도시정비형 재개발



## 1.1. 재개발사업 현황

### 가. 주택정비형 재개발사업

#### 1) 사업시행 (총 39건 - 완료 35건, 사업시행 4건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

연번	구역명	시행단계	위치	구역면적(m <sup>2</sup> )	비고
1	남가좌3	준공	남가좌동 105 일대	3,430	주택정비형 재개발
2	남가좌5	준공	남가좌동 79 일대	2,500	주택정비형 재개발
3	남가좌6	준공	남가좌동 200 일대	48,014	주택정비형 재개발
4	남가좌7	준공	남가좌동 237 일대	49,393	주택정비형 재개발
5	남가좌8	준공	남가좌동 260 일대	28,361	주택정비형 재개발
6	냉천	준공	냉천동 72 일대	12,949	주택정비형 재개발
7	대현1	준공	대현동 61 일대	41,642	주택정비형 재개발
8	대현2	준공	대현동 56 일대	6,628	주택정비형 재개발
9	북가좌1	준공	북가좌동 145 일대	34,425	주택정비형 재개발
10	북가좌2	준공	북가좌동 100 일대	27,836	주택정비형 재개발
11	북아현2	준공	북아현동 113 일대	12,602	주택정비형 재개발
12	연희	준공	연희동 산5 일대	14,874	주택정비형 재개발
13	연희1	관리처분	연희동 533 일대	55,173	주택정비형 재개발
14	연희3	준공	연희동 182 일대	168,070	주택정비형 재개발
15	영천	준공	영천동 163 일대	38,295	주택정비형 재개발
16	영천	관리처분	영천동 69-20 일대	11,154	주택정비형 재개발
17	충정로냉천	준공	충정로2가 65, 냉천동 75 일대	43,983	주택정비형 재개발
18	현저3	준공	현저동 746 일대	116,482	주택정비형 재개발
19	현저4	준공	현저동 104 일대	66,289	주택정비형 재개발
20	홍은10	준공	홍은동 177 일대	15,572	주택정비형 재개발
21	홍은12	준공	홍은동 450 일대	26,422	주택정비형 재개발
22	홍은13	착공	홍은동 11-111 일대	47,219	주택정비형 재개발
23	홍은14	준공	홍은동 19-19 일대	23,020	주택정비형 재개발
24	홍은4-1	준공	홍은동 산1-59 일대	15,300	주택정비형 재개발
25	홍은5-1	준공	홍은동 71 일대	45,277	주택정비형 재개발
26	홍은5-2	준공	홍은동 71-2000 일대	24,998	주택정비형 재개발
27	홍은5-3	준공	홍은동 148 일대	78,609	주택정비형 재개발

28	홍은5-4	준공	홍은동 71 일대	8,499	주택정비형 재개발
29	홍은6	준공	홍은동 266 일대	19,468	주택정비형 재개발
30	홍제1	준공	홍제3동 산1-33 일대	201,680	주택정비형 재개발
31	홍제11	준공	홍제동 308 일대	32,874	주택정비형 재개발
32	홍제13-1	준공	홍제동 273 일대	5,300	주택정비형 재개발
33	홍제14	준공	홍제동 43 일대	22,592	주택정비형 재개발
34	홍제2	준공	홍제동 156 일대	49,388	주택정비형 재개발
35	홍제3	준공	홍제동 12 일대	61,274	주택정비형 재개발
36	홍제3	착공	홍제동 270 일대	58,367	주택정비형 재개발
37	홍제4	준공	홍제동 165 일대	54,694	주택정비형 재개발
38	홍제6	준공	홍제동 369 일대	35,874	주택정비형 재개발
39	홍제9-1	준공	홍제동 82 일대	45,814	주택정비형 재개발

## 2) 신속통합기획 재개발사업 후보지(2건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

연번	구역명(가칭)	면적(m <sup>2</sup> )	비고
1	홍은동 8-400 일대	71,860	'13.10. 자진해제 구역
2	남가좌2동 337-8 일대	76,569	신규지역

## 3) 해제구역(5건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

연번	구역명	위치	정비예정구역/ 정비구역	해제일자	면적(m <sup>2</sup> )	해제방식
1	홍은28	홍은동 8-1093 일대	'09.03.19/미지정	2012-08-16	24,000	자진해제
2	홍은27	홍은동 8-400 일대 (신통후보지)	'11.10.20(변경)/미지정	2013-10-31	100,000	자진해제
3	홍은8	홍은동 11-320 일대	'09.12.5/'11.6.23	2014-11-13	33,923	자진해제
4	홍제4	홍제동 8-50 일대	'04.06.25/미지정	2015-07-09	23,000	일몰제
5	합23	합동 28-1 일대	'04.06.25/미지정	2015-07-09	10,000	일몰제

## 나. 도시정비형 재개발사업

### 1) 도시정비형 재개발사업 현황(총 29건, 완료 16건, 시행중 13건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

연번	구역명	시행단계	위치	구역면적(m <sup>2</sup> )	사업방법
1	마포로4-01	구역지정	북아현동 883 일대	2,815	도시정비형 재개발
2	마포로4-02	구역지정	북아현동 784 일대	2,250	도시정비형 재개발
3	마포로4-03-1	준공	총정로3가 476 일대	4,084	도시정비형 재개발
4	마포로4-03-2	준공	총정로3가 63-1 일대	2,555	도시정비형 재개발
5	마포로4-04-1	준공	총정로3가 470 일대	4,636	도시정비형 재개발
6	마포로4-04-2	준공	총정로3가 193 일대	4,406	도시정비형 재개발
7	마포로4-05	구역지정	총정로3가 190-5 일대	2,805	도시정비형 재개발
8	마포로4-06-1	준공	총정로2가 191 일대	2,722	도시정비형 재개발
9	마포로4-06-2	준공	총정로2가 192 일대	2,049	도시정비형 재개발
10	마포로4-07	구역지정	총정로2가 78 일대	5,455	도시정비형 재개발
11	마포로4-08	준공	총정로3가 222 일대	4,635	도시정비형 재개발
12	마포로4-09-1	준공	미근동 332 외 3필지	2,204	도시정비형 재개발
13	마포로4-09-2	준공	미근동 163 일대	1,148	도시정비형 재개발
14	마포로5-01	준공	총정로3가 463 일대	3,413	도시정비형 재개발
15	마포로5-02	추진위	총정로3가 250-70 일대	4,566	도시정비형 재개발
16	마포로5-03	구역지정	총정로3가 360-25 일대	1,971	도시정비형 재개발
17	마포로5-04	구역지정	중근당빌딩(존치)	3,748	도시정비형 재개발
18	마포로5-05	준공	총정로3가 464 일대	3,079	도시정비형 재개발
19	마포로5-06-1	준공	총정로3가 465 일대	3,074	도시정비형 재개발
20	마포로5-06-2	준공	합동 117, 총정로3가 468 일대	3,813	도시정비형 재개발
21	마포로5-07	준공	합동 116 일대	3,832	도시정비형 재개발
22	마포로5-08	구역지정	합동 21-1 일대	3,775	도시정비형 재개발
23	서대문-서3-1	준공	미근동 257 일대	3,118	도시정비형 재개발
24	서대문-서3-2	준공	미근동 267 일대	4,827	도시정비형 재개발
25	신촌지역 1구역-1	구역지정	창천동 30-10 일대	683	도시정비형 재개발
26	신촌지역 1구역-2	구역지정	창천동 30-8 일대	1,407	도시정비형 재개발
27	신촌지역 2구역-1	구역지정	창천동 18-46 일대	372	도시정비형 재개발
28	신촌지역 2구역-2	건축심의	창천동 18-36 일대	1,557	도시정비형 재개발
29	신촌지역 2구역-3	구역지정	창천동 18-49일대	580	도시정비형 재개발

### 2) 재정비촉지구내 도시정비형 재개발사업 (존치정비 : 1건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

자치구	구역명(가칭)	면적(m <sup>2</sup> )
서대문구	홍제3구역(촉진지구)	6,506

## 1. 2. 재건축사업 현황

### 가. 공동주택 재건축사업('22년 6월 통계자료에 현황자료 없음)

### 나. 단독주택 재건축사업

#### 1) 사업 시행 (총 11건 - 완료 8건, 시행 3건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

연번	구역명	사업시행방식	사업방법	시행단계	위치(대표지번)	구역면적(m <sup>2</sup> )
1	남가좌1	조합	재건축(단독)	준공	남가좌동 369-10 일대	63,372
2	북가좌6	사업대행자(신탁)	재건축(단독)	조합	북가좌동 372-1 일대	104,656
3	연희1	조합	재건축(단독)	준공	연희동 711 일대	19,467
4	홍은1	조합	재건축(단독)	준공	홍은동 104-4 일대	19,070
5	홍은2	조합	재건축(단독)	준공	홍은동 338-5 일대	33,199
6	홍은3	조합	재건축(단독)	준공	홍은동 17-16 일대	11,006
7	홍은5	조합	재건축(단독)	조합	홍은동 277-45 일대	34,817
8	홍은6	조합	재건축(단독)	준공	홍은동 13-25 일대	13,078
9	홍제1	조합	재건축(단독)	준공	홍제동 57-5 일대	39,193
10	홍제3	조합	재건축(단독)	관리처분	홍제동 104-41 일대	27,285
11	홍제 무궁화단지	조합	재건축(단독)	준공	홍제동 451-13 일대	14,752

#### 2) 정비구역 지정 해제 (총 14건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

연번	구역명	위치	정비예정구역/ 정비구역	해제일자	면적(m <sup>2</sup> )	해제 방식
1	홍은23	홍은동 10-213 일대	'06.03.23/미지정	2012-08-16	34,000	토지등30%이상 요청
2	홍제4	홍제동 266-211 일대	'06.03.23/'10.04.15	2012-08-16	13,000	토지등30%이상 요청
3	북가좌1	북가좌동 340-30 일대	'06.03.23/'10.06.10	2012-08-16	21,000	토지등30%이상 요청
4	홍제24	홍제동 266 일대	'10.11.25/미지정	2013-01-31	29,000	토지등30%이상 요청
5	홍은10	홍은동 400-6 일대	'06.3.24/미지정	2013-01-31	19,000	지정목적 미달성
6	-	홍제동 360 일대	'11.10.20/미지정	2013-04-18	79,000	토지등30%이상 요청
7	홍제2	홍제동 131-2 일대	'06.03.17/'07.08.23	2014-07-03	16,139	추진위 해산
8	남가좌11	남가좌동 337-6 일대	'06.03.23/미지정	2015-07-09	19,000	일몰제
9	연희15	연희동 723-10 일대	'11.10.20/미지정	2015-07-09	38,000	일몰제
10	남가좌12	남가좌동 329-7 일대	'06.03.23/미지정	2015-10-08	25,000	지정목적 미달성
11	북가좌3	북가좌동 273-8 일대	'06.03.23/미지정	2015-10-08	14,000	지정목적 미달성
12	북가좌4	북가좌동 322-1 일대	'06.03.23/미지정	2015-10-08	50,000	지정목적 미달성
13	홍은22	홍은동 411-3 일대	'06.03.23/미지정	2015-10-08	117,000	지정목적 미달성
14	북가좌2	북가좌동 291-1 일대	06.03.23/10.03.26	2017-03-30	72,000	지정목적 미달성

### 1. 3. 재정비촉진지구 내 주택정비형 재개발사업 현황

#### 가. 예정구역(해당없음)

#### 나. 재정비촉진지구 (주택정비형)재개발 사업(총계: 12건, 준공: 9건, 시행중: 3건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

연번	구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )	사업방법	시행단계
1	가재울1	북가좌동 75 일대	19,782	(촉)재개발	준공
2	가재울2	남가좌동 240 일대	26,117	(촉)재개발	준공
3	가재울3	북가좌동 144 일대	242,710	(촉)재개발	준공
4	가재울4	남가좌동 155 일대	284,638	(촉)재개발	준공
5	가재울5	남가좌동 175 일대	53,028	(촉)재개발	준공
6	가재울6	남가좌동 224 일대	48,288	(촉)재개발	준공
7	가재울7	북가좌동 80 일대	78,640	(촉)재개발	조합
8	북아현1-1	북아현동 1-954 일대	77,826	(촉)재개발	준공(부분준공)
9	북아현1-2	북아현동 174 일대	60,336	(촉)재개발	준공
10	북아현1-3	북아현동 158-1 일대	106,646	(촉)재개발	준공
11	북아현2	북아현동 520 일대	122,776	(촉)재개발	사업시행
12	북아현3	북아현동 3-66 일대	272,482	(촉)재개발	사업시행

#### 다. 정비구역 지정 해제(총 8건)

(출처: 서울시 정비사업 통계자료 2022. 6. 기준)

연번	구역명	위치	정비예정구역/ 정비구역	해제일자	면적(m <sup>2</sup> )	해제 방식
1	홍은28	홍은동 8-1093 일대	'09.03.19/미지정	2012-08-16	24,000	자진해제
2	홍은27	홍은동 8-400 일대	'11.10.20(변경)/ 미지정	2013-10-31	100,000	자진해제
3	홍은8	홍은동 11-320 일대	'09.12.5/'11.6.23	2014-11-13	33,923	자진해제
4	홍제4	홍제동 8-50 일대	'04.06.25/미지정	2015-07-09	23,000	일몰제
5	합23	합동 28-1 일대	'04.06.25/미지정	2015-07-09	10,000	일몰제
6	홍제5준치정비	홍제동 165-2 일대	'10.12.16/미지정	2013-03-28	5,691	촉진계획 변경
7	홍은1	홍은동 48-149 일대(공공/1차)	-/'08.12.18	2016-07-28	11,563.6	조합해산
8	홍제1	홍제동 298-9 일대	-/'10.05.20	2017-03-30	42,085	조합해산

## 1. 4. 주거환경사업 현황

### 가. 주거환경개선사업 추진현황

1) 구역지정 된 6개소 중 준공된 구역은 4개소이며, 시행중인 구역은 2개

(현지개량방식, '17. 05. 기준)

연번	구역명	시행단계	구역지정일	기반시설 준공일	투자비 (단위 :백만원)	비고
1	연희1	준공	1990-12-22	2005-11-24	12,127	
2	홍제4-1	준공	1989-12-30	2005-11-20	-	
3	홍은2-1	준공	1990-05-14	2005-12-30	2,898	
4	홍은2-2	시행중	1990-06-08	진행중(70%)	20,544	
5	현저2	시행중	2007-10-04	진행중(20%)	13,717	
6	창천	준공	1989-12-30	2008-02-28	5,300	

### 나. 주거환경관리사업 추진현황

1) 서대문의 주거환경관리사업 현황을 살펴보면, 2011년 이전부터 2017년도까지 5개소가 구역지정 됨

2) 구역지정 된 5개소 중 완료된 구역은 1개소이며, 계획수립 중인 구역 3개소, 후보지 구역 1개소로 구분됨

(‘17. 05. 기준)

연번	마을명	면적(m)	지역지구	특성	추진현황	비고
1	북가좌동	43,560	2, 3종 일반	재건축 해제('10.02)	완료('13.12)	'11년 이전 선정
2	햇빛마을	34,000	1종 일반	재건축해제지역('12.08)	계획수립	'13년 선정
3	은마루	24,000	1, 2종 일반	재개발해제지역('12.08)	계획수립	'13년 선정
4	홍제문화마을	37,000	1, 2종 일반	일반지역(구릉지)	계획수립	'14년 선정
5	-	52,000	-	일반지역	후보지	'17년 선정

## 제2절 정비사업 시행 현황(2022. 12.)

### 2.1. 사업 유형별 사업 시행 총괄

가. 총 22건 - 재개발/16건, 재건축/6건

사업 유형	구역명	추진 단계	비고
재개발 (16)	① 북아현1-1구역(재축)	건물사용승인('22.4)	
	② 북아현2구역(재축)	사업시행계획 인가('09.12)	
	③ 북아현3구역(재축)	사업시행계획 인가('11.9)	
	④ 가재울3구역(재축)	사업완료('12.10)	
	⑤ 가재울4구역(재축)	사업완료('16.10)	
	⑥ 가재울7구역(재축)	조합설립 인가('22.8)	
	⑦ 가재울8구역(재축/도시)	착공('22.11)	
	⑧ 가재울9구역(좌원상가)	정비구역 지정('21.5)	
	⑨ 모래내·서중시장(시장)	준공인가('22.7)	
	⑩ 영천구역	착공('22.11)	
	⑪ 연희1구역	관리처분인가('19.5)	
	⑫ 흥제3구역	준공인가('21.12)	
	⑬ 흥은13구역	착공('21.7)	
	⑭ 서부중앙시장(시장)	관리처분계획 인가('08.2)	
	⑮ 신촌2-2지구(도시)	사업시행계획 인가('22.8)	
	⑯ 흥제2구역(재축/도시)	조합설립 인가('15.5)	
재건축 (6)	⑰ 흥제1구역	착공('19.7)	
	⑱ 흥제3구역	관리처분계획 인가('22.7)	
	⑲ 흥은1구역	준공인가('22.12)	
	⑳ 흥은2구역	준공인가('22.11)	
	㉑ 흥은5구역	조합설립 인가('10.6)	
	㉒ 북가좌6구역	조합설립 인가('20.2)	





제 3 편  
정비사업의  
문 제 점

## 제1절 정비사업 시행시 문제발생 유형 및 원인 사례조사

1. 1. 사업추진 단계별 문제 유형
1. 2. 사업추진 단계별 문제 발생 요인 유형
1. 3. 사업추진 단계별 문제 발생 사례(한국부동산원 및 타구 사례 인용)
  - 가. 조합설립 추진위원회
  - 나. 조합설립인가
  - 다. 시공사 선정 입찰 및 계약 단계
  - 라. 사업시행계획인가
  - 마. 관리처분계획인가
  - 바. 이주, 철거 및 분양, 착공, 청산 등

## 제2절 조합운영 실태와 문제점

2. 1. 용역계약 체결 관련 실태 및 문제점
  - 가. 국·공유지 무상양도 용역계약 배경 및 실태
  - 나. 시공사 용역(건축물, 지장물, 석면 등) 발주 계약 실태
  - 다. 현장철거에 따른 이주관리 용역계약 배경 및 실태
  - 라. 범죄예방 용역계약 실태
  - 마. 각 용역계약별 문제점
2. 2. 홍보(OS)요원 사용 실태 및 문제점
  - 가. 홍보(OS)요원 사용 실태
  - 나. 홍보(OS)요원 사용 문제점
2. 3. 장기간 조합 미해산(미청산) 실태 및 문제점
  - 가. 서울시 조합 미해산(미청산) 실태
  - 나. 장기간 조합 미해산(미청산) 문제점
2. 4. 세대문구 조합운영 문제점 언론보도 사례
  - 가. 용역업체 선정 편의 댓가 금품수수
  - 나. 협력업체 선정 댓가 금품수수 및 제공
  - 다. 협력업체 간 뇌물공여 및 수수
  - 라. 업무상 배임 및 문서 위조
  - 마. 특정 시공사 선정을 위한 서면결의서 위조
  - 바. 과도한 용역대금 산정
  - 사. OS(홍보)요원 급여 허위 청구 및 사문서 위조
  - 아. 정보공개 위반

# 정비사업의 문제점

## 제1절 정비사업 시행 시 문제 발생 유형 및 원인 사례조사

### 1.1. 사업추진 단계별 문제 유형

가. 2003~2020년까지의 서울시 정비사업 조합 관련 보도자료를 분석한 결과 사업추진 단계에서의 문제 발생 시기는 사업시행인가 이전단계가 전체의 67%를 차지하고 주요 추진단계별 문제 발생 시기는 △조합설립인가(38%) △시공자선정(19%) △사업시행인가(11%) △추진위(10%) △관리처분인가(17%) △이주 및 철거 등(5%) 순으로 발생.

나. 유형으로는 △뇌물수수(27%) △과대·불법 홍보(14%) △뇌물공여(12%) △횡령(9%)순으로 문제가 발생하고 있는 것으로 확인되었음.

[참고] 언론보도 등 정비사업 사업단계별 문제 발생 현황(2003. 7. ~ 2020. 11.)

구분		뇌물 수수	뇌물 공여	배임	횡령	정보 공개	불법 홍보	입찰 방해	공사비 증액	문서 위조	무등록 정비 업체	상가 종교 보상	총회 미의결	이주 지연	기타	합계
사 업 시 행 인 가 이 전	추진 위원회	8	3	2	4	0	6	4	0	1	2	0	1	0	2	33 (10%)
	조합 설립	55	15	2	15	10	0	5	0	13	1	0	5	0	4	125 (38%)
	시공자 선정	3	12	1	2	0	39	0	0	0	0	0	0	0	4	61 (19%)
사 업 시 행 인 가 이 후	사업시 행인가	15	8	2	0	0	0	3	0	0	3	0	3	0	3	37 (11%)
	관리처 분계획	4	0	6	3	6	0	1	11	0	0	19	0	0	4	54 (17%)
	이주및 철거 청산등	2	0	0	6	1	0	0	0	0	0	0	0	4	3	16 (5%)
계		87 (27%)	38 (12%)	13 (4%)	30 (9%)	17 (5%)	45 (14%)	13 (4%)	11 (3%)	14 (4%)	6 (2%)	19 (6%)	9 (3%)	4 (1%)	20 (6%)	326 (100%)

※ 출처 : 한국부동산원, 정비사업 사건사고조사 및 개선방안 연구(2020)

[참고] 언론에 보도된 사업추진 단계별 주요 문제 발생 유형

세부단계	문제 발생 유형
추진위원회	- 협력업체 선정대가 금품수수 및 제공
	- 임원선출 관련 서면결의서 위조 및 금품제공
	- 정비사업전문관리업자의 중복계약 대행
	- 무등록 정비사업전문관리업자의 업무대행
	- 추진위원회 업무 벗어난 용역계약체결
조합설립인가	- 철거업체선정 대가로 금품수수·제공
	- 정비업체선정 대가로 금품수수·제공
	- 설계회사선정 대가로 금품수수·제공
	- 총회대행 및 CM(PM)선정 대가로 금품수수·제공
	- 서면결의서 위조 및 개인도장 도용
	- 총회의결 없이 위법한 계약체결
	- 총회결의 없는 위법한 자금차입
	- 업무상 횡령
	- 무등록 정비사업전문관리업자의 업무대행
	- 시공자선정 금품수수· 제공
시공자 선정	- 공사와 관련 없는 이익제공 논란
	- 입찰참여제한시 특화설계 등에 따른 불법홍보 논란
	- 철거업체 선정 대가로 금품수수·제공
사업시행계획인가	- 이주관리·범죄예방업체 선정 대가로 금품수수·제공
	- 정보통신·소방감리업체 선정 대가로 금품수수·제공
	- 정비사업전문관리업자 선정 대가로 금품수수·제공
	- 창호·지장물이설업체 선정 대가로 금품수수·제공
	- 입찰방해 / 횡령
	- 총회의결 없이 위법한 계약체결
	- 시공자의 과도한 공사비 증액요구
관리처분계획인가	- 공사비증액 대가로 뇌물수수·제공
	- 현금청산금·보상금 부풀리기
	- 현금청산자 감정평가업체 불법영업·사업지연
	- 상가분할 및 보상금 갈등
	- 종교시설 설치 및 보상금 갈등
	- 정보공개 위반
	- 입찰담합 및 횡령 등
	- 과도한 보상요구 및 이주지연
이주, 철거·분양, 착공, 청산 등	- 일반분양가 상향 청탁 금품수수·제공
	- 청산 지연 및 조합비용 횡령
	- 정보공개 위반
	- 정보공개 위반

## 1. 2. 사업추진 단계별 문제 발생 요인 유형

구분	사업단계	사업단계별 요인
사업 계획 단계	기본계획수립	1. 주민참여제도(공청회, 공람 등)의 미흡 2. 기본계획 수립에 따른 주택가격 상승
	정비계획수립 및 구역지정	3. 정비구역 지정요건(노후도, 호수밀도 등)의 비현실성 - 객관적 측정지표 부재로 측정결과가 지역마다 큰 차이
사업 시행 단계	추진위원회 구성 및 운영	4. 추진위원회 대표성 및 위원선임(1/10이상) 충족문제 5. 추진위원회 동의서의 매도 등 불법거래
	정비사업전문 관리업자 등 선정	6. 투명하지 못한 정비사업전문관리업체의 선정 및 계약 ㄱ. 선정시기 및 업무범위가 포괄적 ㄴ. 비전문성 및 영세성 ㄷ. 설계변경 등에 따른 변경인가 사유로 별도의 계약 중복체결
	조합설립 및 운영	7. 조합설립인가 관련 분쟁 ㄱ. 투명하지 못한 조합운영(조합장, 조합임원 불신임) ㄴ. 조합설립 동의서의 매도 등 불법거래 8. 의사결정 구조 및 행태의 문제 ㄱ. 포괄적 안건 심의 및 이사회의 파행적 운영 ㄴ. 서면결의서 위조의 문제점(OS용역 계약의 적법성 문제) 9. 표준정관의 개정 문제(조합임원 선임 등)
	시공사 선정	10. 시공사 선정 방법(담합 및 과도한 수주경쟁) 11. 시공사와의 계약조건·계약내용의 불합리 ㄱ. 가계약과 본계약(변경계약)에 따른 공사비 인상의 문제 ㄴ. 분양관련 제비용, 이자비용 등 불합리한 계약 ㄷ. 공사비 및 차입금 상환의 문제(공정률 무시) ㄹ. 공사비의 상대적 과다
	사업시행계획인가	12. 경기상황에 따른 설계변경의 불가피성 문제 - 비용·시간 소요, 현금청산자 증가 13. 감정평가 결과에 따른 토지등소유자의 불만 - 낮은 감정평가 금액에 대한 설명이 없어 현금청산자 증가 14. 종교시설 비용지출(보상)에 대한 기준 부재

<p style="text-align: center;">사업 시행 단계</p>	<p style="text-align: center;">관리처분계획</p>	<p>15. 관리처분계획의 허구성(비실질성)            ㄱ. 비례율의 문제점, 변경인가의 부적절(조합원·행정청 호도)            ㄴ. 근거없는 높은 분양가 책정            ㄷ. 추가분담금 등 정보가 제공되지 않고 서면결의서 징구            ㄹ. 구체성 없는 예비비 책정</p> <p>16. 사업성 제고를 위한 잦은 관리처분계획 변경            - 사업기간 지연에 따른 사업비용·금융비용 대폭 상승</p> <p>17. 정비기반시설 용역비의 과다계상 또는 이중계상            - 건축공사와 별도로 토목·도로공사 분리발주 계약</p> <p>18. 국·공유지 무상양도 관련 성과급 계약의 부적절성</p> <p>19. 임대주택 매각금액에 대한 용역계약 부적절성</p> <p>20. 상가분양촉진 용역계약의 부적절성</p>
<p style="text-align: center;">사업 완료 단계</p>	<p style="text-align: center;">이주·철거</p>	<p>21. 철거업체 선정 및 계약(입찰방법) 문제            ㄱ. 입찰방법(경쟁입찰방식이 아님, 단가산출근거 없음)            ㄴ. 철거관련 용역비의 과다책정            ㄷ. 철거계약의 임의분할(전기·가스·수도 등 별도계약)            ㄹ. 석면철거관련 용역비의 이중계약 또는 부풀리기            ㅁ. 이주관리업무를 분리하여 별도 용역계약 체결</p> <p>22. 철거감리 용역계약의 문제            - 건축·전기 주요 감리외에 토목·도로공사 감리 분리계약</p> <p>23. 수용재결 관련 용역비의 과다책정</p> <p>24. 범죄예방·수방대책·제설대책 관련 별도 용역계약</p>
	<p style="text-align: center;">착공·준공</p>	<p>25. 공사에 따른 주변 지역주민 민원발생</p>
	<p style="text-align: center;">기타</p>	<p>26. 총회비용·소송비용의 과다</p> <p>27. 현금청산자에 대한 이주비 이자 부담 문제            - 최초 조합정관에 규정해야 함</p> <p>28. 정비사업정보몽땅의 정보공개 내용의 범위</p>

### 1. 3. 사업추진 단계별 문제 발생 사례(한국부동산원 및 타구 사례 인용)

#### 가. 조합설립 추진위원회

##### 1) 시공자, 정비사업전문관리업자 등의 부적정한 자금지원

- 가) 정비사업추진을 위한 초기자금이 절실히 필요한 상황에서, 주민으로 구성된 추진위원회 등에 이러한 전문성을 기대하기는 어렵고, 초기자금을 개인별 각출이나 공공의 지원을 통해 충당하는 것도 사실상 어려움.
- 나) 시공자, 정비사업전문관리업자, 설계회사, 철거업자 등은 향후 유리한 고지를 선점하기 위하여 추진위원회 설립 이전단계부터 경쟁적으로 개입하여 자금을 지원.
- 다) 시공자 선정을 도모하는 건설회사가 건설산업기본법상의 영업정지 처벌을 피하기 위해 철거업체 또는 정비사업전문관리업자를 통해 재개발조합 추진위 단계부터 3~4년간 대여금 형식으로 경비를 부적정하게 자금을 지원.

##### 2) 정비사업전문관리업자 사전진입을 위한 활동 등

- 가) 사업 초기 단계의 협력업체가 정비사업전문관리업자이며 사업추진에 전담하는 추세
- 나) 정비업체선정 과정에서는 정비업체 직원명의로 사무실을 임대하여 추진위원회에 편의를 제공한 정비업체가 경쟁입찰에 참여하는 사례. 정비업체를 승계하는 총회에서 업무가 종료되었음에도 불구하고 총회에서 홍보인원을 투입하여 본인을 정비사업전문관리업자로 선출하는 사례 등 사전에 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상의 이익을 제공하거나 제공을 약속하는 행위 발생.
- 다) 정비사업전문관리업자로 등록된 회사 또는 무등록 정비사업전문관리업자가 추진위원회 설립전 PM(업무대행) 용역사라는 명목으로 선정되어 행정업무 및 자금지원을 통해 사전업무를 지원.

##### 3) 도시정비법·령 등 관련규정 위반사례

- 가) 누구든지 추진위원회 위원, 조합 임원의 선출과 관련되어 금품, 향응, 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공 의사를 표시하거나 제공을 약속하는 행위를 하여서는 아니됨에도 불구하고 예비임원 선거를 앞두고 문자 메시지 등을 보내어 금품제공의 의사를 표시하는 소송사례.
- 나) 관련법령의 해석 과정에서 공백이 발생하는 단계 즉, 가칭 추진위원회나 추진위원회 구성승인 취소상태에서 관련자들이 금품을 수수한 행위.
- 다) 추진위원회에서 조합으로 인계되기 전까지 납부 또는 지출된 금액과 계약을 통해 지출될 것이 확정된 금액의 합이 3억5천만원 이상인 경우 회계감사 대상(회계감사 미실시)

## 추진위원회 단계의 타 시·군·구 사례(한국부동산원 사건·사고 사례자료 인용)

### ◇ 협력업체 선정 댓가 금품수수 및 제공

- ○구역 조합장은 정비업체 선정 댓가로 3년동안 4억1,900만원 뇌물수수, ○구역 임원 2명은 추진위원회 승인 이전 정비업체로부터 운영비 명목 자금대여, ○구역 조합장은 운영자금 및 정비업체 선정 청탁 명목 금품수수

### ◇ 협력업체선정 입찰담합 및 입찰방해

- ○구역 정비업체 선정 시 들러리 입찰, ○건설사는 특정 정비업체에게 24억원의 자금지원하고 해당 사업지의 건설사로 선정

### ◇ 협력업체 선정 관련 편의제공

- ○재건축 추진위원회 정비업체 선정 시 정비사업전문관리업자 직원명의 사무실을 임대하여 편의 제공

### ◇ 임원선출 관련 서면결의서 위조 및 금품제공

- ○구역 추진위원장이 총회 하루 전 서면결의서 위조하는 장면 영상 공개, 예비임원 선거에서 특정후보 홍보업체 대표가 토지등소유자에게 월 100만원씩 지급하겠다는 금품제공 의사 표시

### ◇ 공공지원 정비업체업무 종료 후 불법 업무수행

- ○아파트 창립총회에서 “정비업체를 승계하는 총회에서 홍보(OS)요원들을 투입해 본인을 선출, ○구역에서 공공지원 업무가 종료된 정비업체가 계약 없이 정비업체 승계 및 설계자 선정업무 지원

## 나. 조합설립인가

### 1) 철거업자로부터 금품, 향응 수수

- 가) 철거 및 정비업체들은 정비구역 지정 전부터 조합장 등이 될 만한 사람에게 접근하여 로비를 시작하여 유착관계 형성.
- 나) 철거 또는 정비업체가 재개발조합 추진위 단계부터 3~4년간 대여금 형식으로 경비를 지원.
- 다) OS업체를 통해 특정인을 조합장으로 선출되게 하거나, 이미 선정된 시공자를 교체하는 등 영향력을 과시하는 사례 발생.
- 라) 철거업체로부터 금품을 수수한 주요 사건으로는, 철거업체로부터 금품을 수수한 재개발조합 전·현직 임원 8명 구속 사례, 국내 최대 철거업체가 용역을 수주하기 위해 전국 18개 조합장 등에게 금품제공.

### 2) 용역대금 리베이트 요구 사례, 조직폭력배 개입 사례

- 가) 조합에서 약속된 리베이트 지급을 요구하며 기성금 지급을 미루자 조합사무실에 난입하여 대형망치로 집기를 손괴한 사례.
- 나) 각종 △허위·과다계상된 각종 공사비 △과다계상된 OS용역비 △시공사 증액 건축비용 등을 통해 조합사업비로 환원되므로 결국 조합원 부담비용의 증가로 귀결



### 3) 정비업체, 설계자 선정 등 금품수수

- 가) 각 업체들은 조합임원 및 대의원들을 활용한 수주 홍보활동을 벌이고 있고, 이로 인해 조합임원간 및 참여업체간 갈등 등.
- 나) 협력업체 선정과정에서 조합임원에게는 금품을 제공하고, 협력업체로부터 알선 댓가 명목으로 금품을 수수하는 행위 등이 발생.
- 다) △정비업체, 철거업체 등 업체선정 또는 대금지급 관련한 편의제공 등 청탁을 받고 금품수수, △정비업체 기타 업체 선정권을 주기로 하고 뇌물수수, △정비업체 선정과정에서 들러리 업체를 세우고 서류를 위조하여 선정해주고 뇌물수수, △홍보업체와 결탁하여 용역비를 부풀려 조합으로부터 과다정산 받고 그 금액의 절반을 횡령, △인접 구역들의 정비업체와 협력업체가 동일한 수상한 거래, △정비업체 용역비가 다른 지역에 비해 2~3배 많게 선정, △설계자, 정비업체, 총회대행업체 선정 댓가로 뇌물수수, △조합장이 정비업체와 짜고 공금횡령, △조합 용역대행업체로부터 금품을 수수하고 철거권까지 주기로 약속, △설계사용역 계약해지 안건 부결조건으로 한 청탁을 받고 뇌물수수 등 다양한 사례가 발생

### 4) PM, CM, 총회 대행업체의 금품수수

- 가) 재건축·재개발사업은 정비사업전문관리업 등록을 갖춘 자만 동의서징구, 사업시행계획동의, 관리처분계획수립, 정비업체·시공자·설계자 선정업무지원 등의 업무를 하여야 함에도 불구하고, 다소 쉬운 절차를 통해 PM, CM, 총회대행업체들을 선정한 후 이들 용역을 주는 댓가로 금품 수수.
- 나) 재개발조합장은 조합의 시공자, 정비사업전문관리업자의 선정업무 등을 대행하는 PM업체로 선정되도록 해달라는 청탁을 받고 뇌물을 수수하였으며, 조합원들에게 용역업체 선정계약서 열람등사 신청을 거부하는 등의 사례
- 다) 조합과 개발사업(자문) CM용역계약을 체결하고, 시공자로 선정할 업체 물색, 시공자 선정을 위한 총회진행 등의 정비사업의 업무를 위탁한 사례도 있음.

### 5) 도시정비법·령 등 관련규정 위반사례

- 가) 조합원과의 소통 없이 집행부나 조합장 단독의 임의 사업추진으로 많은 갈등이 발생되어 종국에는 소송으로 진행되는 사례.
  - (1) 정보공개에 관한 규정 미준수로, 조합원들의 정보공개 열람·복사 요청을 거부하거나, 정보공개 서면통지를 늦어도 매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 하여야 하는데 이를 지키지 못하는 사례
  - (2) 총회의결 없이 임의로 사업을 추진하는 사례로, 총회의결 없이 소송비용을 사용하기 위해 조합장에게 차입한 사례, 조합원 총회의결 없이 임시총회 홍보용역 계약을 체결.
  - (3) 조합장 명예훼손사건, 허위사실 유포, 손해배상 등에 대한 형사소송 수임료를 조합운영비에서 지출하여 사용한 사례, 공사 입찰을 위해 용역회사가 예치한 입찰보증금을 조합장 개인명의 계좌로 수령 후 조합장 본인을 위해 사용하는 등 횡령.
  - (4) 조합설립 취소전까지 유효한 조합에서의 임원들이 업체로부터 금품 수수할 경우와 임원의 임기만료 후 후임자가 선임되어 그 직무수행권이 상실된 경우 등기부에 등재된 상태에서 실질적 직무수행.
  - (5) 총회의 절차적 하자 및 요건 불비 등으로 조합원 갈등 소송

## 조합설립인가 단계의 타 시·군·구 사례(한국부동산원 사건·사고 사례자료 인용)

### ◇ 철거업체선정, 정비업체선정, 설계회사 선정 대가로 금품수수·제공

- 철거업체 ○건설이 철거용역 청탁으로 전국18개 조합장에게 금품제공, ○ 재건축조합의 대의원은 시공자선정 및 철거업체 등 선정 청탁 뇌물수수
- ○재건축조합장은 설계업체로부터 사업자 선정대가로 뇌물수수, ○재건축조합 前조합장은 정비업체 수주 청탁대가 뇌물수수
- ○재건축조합의 홍보이사는 설계업체 선정 조건 뇌물수수

### ◇ 서면결의서 위조 및 개인도장 도용

- ○구역 재개발조합에서 조합원들이 맡긴 적도 없는 도장과 신분증 사본이 사무실 금고 안에서 다량으로 발견, ○구역 조합원은 본인이 제출한 적 없는 서면결의서 제출

### ◇ 총회결의 없는 위법한 자금차입

- ○조합은 총회 의결없이 소송비 사용을 위해 조합장으로부터 자금차입
- 2019년 서울시 7개 조합 합동점검 시 환경용역업체, 감정평가사, 법무사 등으로부터 총회 의결없이 자금차입

### ◇ 업무상 횡령

- ○재개발 조합장이 개인 명예훼손 사건에 조합운영비로 변호사비용을 지출
- ○재건축 조합장은 조합에 예치한 입찰보증금을 조합장 개인계좌로 입금 사용

## 다. 시공자 선정입찰 및 계약 단계

### 1) 금품·향응 제공

- 가) 금품·향응 제공은 명확히 위법으로 시공자 선정 입찰자격이 박탈되거나 선정되어도 무효가 될 수 있는데, 사실상 관련 기준을 적용하여 입찰자격으로 선정 등.
- 나) 시공자를 선정·변경하는 과정에서 시공권을 따내기 위해 거액의 금품을 살포한 대형건설사 임직원과 조합원들에게 금품을 제공한 홍보대행업체 직원 등 330여명이 무더기로 적발되는 사례가 있었고, 돈 봉투를 주는 장면이 찍힌 동영상, 불법매표 근절을 위해 설치된 신고센터에 경쟁사가 조합원에게 현금뭉치, 백화점상품권, 고급무선청소기 등의 금품과 향응을 제공.
- 다) 시공자선정 과정에서 건설업체에 10억원을 요구하여 2억원을 받았다는 유서를 남기고 극단적 선택을 하고, 이후 건설업체 관계자도 극단적인 선택한 사례

### 2) 공사와 관련 없는 이익제공 및 특화설계 논란

- 가) ○재개발사업장에서 시공자 선정 입찰의 입찰참여 제안서에 △'사업비 무이자 지원', '이주비 금융비용 무이자 지원' 등을 기재하는 방법으로 조합원들에게 재산상 이익을 제공할 의사를 표시하거나 제공을 약속한 내용, △'특별품목 보상제', '분양가 보장', '단지 내 공유경제 지원' 등 사실상 이행 불가능한 내용을 기재하는 방법으로 입찰의 공정을 침해한 사실, △'분양가 보장', '임대후 분양', '임대주택 제로' 등 실현이 불가능한 사항을 기재함으로써 거짓·과장의 내용을 표시하여 광고한 사례

나) 시공자선정 입찰에서 `민원처리비` 명목으로 규정에 어긋나는 이사비 지원

다) ○재개발조합에서는 입찰마감 후 경쟁사에게 불리해지자 혁신설계 추가제안을 통해 입찰조건을 변경하는 사례, 추가비용이 필요한 대안설계를 마치 기본설계로 제공하는 것처럼 표기해 조합과 갈등을 빚은 사례, 조합이 대안설계를 제안으로 조합과 시공자 간 갈등.

라) 제공되는 이주비·민원처리비, 혁신설계, 특화설계라는 명목으로 조합과 조합원, 조합과 시공자, 시공자와 시공자간의 갈등.

### 3) 과도한 입찰보증금, 수의계약 분쟁

가) 일반경쟁과 전자입찰을 의무화했지만, 일부 조합에서 입찰보증금 제도를 악용해 또 다른 형태의 제한경쟁입찰을 하고, 중국에는 수의계약으로 유도

나) 입찰보증금 1천300억원 중 50억원은 현장설명회 시 납부하도록 하면서 과도한 입찰보증금 논란이 커지자 입찰보증금을 1천억원으로 현장설명회 보증금을 5억원으로 하향조정.

다) ○구역 재개발조합은 입찰보증금을 700억원. ○구역 재개발조합역시 입찰보증금 400억원, ○구역 재개발조합은 입찰보증금 200억원 등을 요구한 사례.

라) 별도의 수의계약 입찰공고 없이 조합집행부가 원하는 건설사에게만 시공참여의향서 제출을 요구해 수의계약을 추진하면서 제도를 악용한 편법 수주

마) ○재건축조합은 수의계약 시공자 선정 과정에서 A, B 두 개 업체가 입찰에 참여했음에도 경쟁이 아닌 A회사만을 대상으로 우선협상대상자 선정.

### 시공사 발주 및 계약 단계의 타 시·군·구 사례(한국부동산원 사건·사고 사례자료 인용)

#### ◇ 시공자 선정금품수수·제공

- ○구역 ○건설의 외주 홍보직원 2명은 조합원 아들에게 현금 300만원이 든 돈봉투 제공하고, 조합원들을 리조트에 초대해 고급 음식점대, 명품가방 제공
- ○재건축 시공자선정 총회관련 거액의 금품을 살포한 대형건설사 3곳 임직원과 홍보대행업체 직원 등 330여명 무더기 적발

#### ◇ 공사와 관련 없는 이익제공 논란

- ○조합 시공자 선정시 ○건설이 조합원에게 이사비 7,000만원 지급 제안
- ○재건축조합 시공자 선정시 ○건설사는 초과이익부담금 569억원을 공사비에서 감액, 이사비 1,000만원과 이주촉진비 3,000만원을 제공하는 3가지 옵션 제시
- ○구역, 사업비·이주비 등 무이자 지원과 분양가 보장 및 임대주택 제로(zero) 제안
- ○구역, ○건설의 입찰서류에서 도면 누락, 담보를 초과하는 이주비 제안

#### ◇ 입찰참여제한시 특화설계 등에 따른 위법 홍보 논란

- ○구역, 입찰 마감 후 ○건설사가 혁신설계 추가 제안 등 조건 변경
- ○구역, 조합의 '대안설계' 불가에도 불구하고 일부 업체가 공사비도 명기하지 않은 대안설계 제안
- ○구역, 구역지정 내용과 다르게 통합단지를 조성하는 조감도 제시로 시공자로 선정○구역, ○건설의 입찰서류에서 도면 누락, 담보를 초과하는 이주비 제안

◇ 시공자 선정시 과도한 입찰보증금 조건

- ○조합이 현장설명회 참석 조건으로 입찰보증금 총 50억원 중 20억원을 현금으로 납부하도록 하고, 20억원의 10%인 2억원을 현장설명회에 참여하기 전 납부하도록 조건을 제시하여 공정한 수주 절차를 저해

◇ 과도한 입찰보증금 등의 조건이 수의계약 유도

- 2020년 상반기에만 서울시내 30여곳의 정비사업장이 수의계약으로 시공자를 선정

◇ 입찰보증금 횡령

- ○구역 재개발조합장은 ○○회사와 ○○회사 등 대기업 건설회사로부터 받은 입찰보증금 60억원을 자기명의로 계좌로 송금 받은 뒤, 이 예금을 담보로 23억원을 대출받아 사용

## 라. 사업시행계획인가

### 1) 철거업체 용역에서 분리된 협력업체 선정

- 가) 조합이 기존 철거공사에서 파생된 이주관리·범죄예방 용역을 별도로 분리하여 관련업체를 선정하면서 철거업체와 연관되어 금품을 수수
- 나) △○구역 재건축조합장은 이주관리, 정보통신·소방감리, 창호공사 선정 댓가로 뇌물을 수수, △이주관리·범죄예방 업체선정 댓가로 조합장 등 임원 전원이 뇌물수수, △이주관리 용역업체 선정관련 입찰에 들러리 업체를 사전 내정 후 선정하고 댓가로 금품수수, △2개 구역 사무장이 서로 공모하여 본인이 운영하는 범죄예방, 이주관리, 수용재결 등의 용역입찰에 들러리 업체를 내세워 선정, △범죄예방업체로부터 용역비결제 편의제공 댓가로 백화점 상품권 수수, △조합의 이사와 브로커가 철거와 이주관리 등 각종 용역업체 선정에 편의제공 댓가와 인접구역 조합임원을 알선해 주고 금품수수.

### 2) CM업체의 정비사업 컨설팅

- 가) 무등록 업체가 불법적으로 정비사업 CM업체로 버젓이 영업을 하고 있으며, 수십억원에서 수백억원의 용역비가 투입되는 CM용역 특성상 조합원들이 피해를 볼 수 있다는 점에서 보다 철저한 관리·감독 필요.
- 나) 정비사업 전문관리업 등록을 하지 않은 업체가 사업시행방식 변경동의서 징구업무 및 사업시행변경인가 업무대행 용역비 지급.

### 3) 사업시행 편의제공 대가로 뇌물수수

- 가) 금품수수는 조합임원 및 협력업체만 있는 것이 아니라 공직자를 대상으로 △사업구역확장 편의제공 대가로 억대의 금품을 수수한 전직 구청장이 기소되는 사건, △건설사로부터 분양가상한선을 올려달라는 청탁을 받고 금품을 수수한 분양가심의위원회 위원장 구속, △재개발 조합장의 도피를 도운 경찰 파면.

### 4) 총회의결 없이 계약체결

- 가) 자금계획이 포함된 사업시행계획을 총회에서 의결 받았다는 사정만으로 문화재지표조사 계약을 총회의결 없이 체결, 사업계획을 변경하는 과정에서 총회의 의결을 받지 않고 임의로 설계도면상 단열재 시공부분을 삭제하고 사업시행계획 변경.

## 사업시행인가 단계의 타 시·군·구 사례(한국부동산원 사건·사고 사례자료 인용)

### ◇ 철거업체 선정 대가로 금품수수·제공

- 재개발 조합에서 철거업체 회장은 이주관리·수용재결 용역계약 체결의 사례금 명목으로 조합 이사에게 뇌물을 공여, 다른 조합의 철거공사를 수주하기 위해 조합장에게 뇌물을 공여

### ◇ 이주관리·범죄예방업체 선정 대가로 금품수수·제공

- 재건축 조합장은 정비업체 전 임원으로부터 이주관리, 정보통신 소방감리, 창호업체 등 각 협력업체가 선정될 수 있도록 청탁과 함께 1억1,600만원 수수
- 재건축사업의 이주관리 및 범죄예방 용역업체로 선정된 업체로부터 8,500만원을 받아 임원 등급에 맞춰 1,400만원에서 440만원까지 수수

### ◇ 정보통신·소방감리업체 선정 대가로 금품수수·제공

- 재건축조합장은 정보통신 및 소방감리 용역계약 체결 대가 4회에 걸쳐 6,230만원 수수

### ◇ 창호·지장물이설업체 선정 대가로 금품수수·제공

- 재개발조합의 기술이사는 창호공사 하도급 선정 대가로 5,000만원의 금품을 수수
- 재건축조합의 정비업체 전 임원은 조합장에게 청탁하여 이주관리, 창호공사 및 지장물 이설 공사를 수주 받을 수 있도록 해주는 대가로 업체로부터 각각 5천만원, 2억5천만원, 4천만원을 수수

### ◇ PM·CM업체 선정 논란

- 재건축조합 상가분양 업무에 CM용역업체를 선정하는 조건으로, 조합장이 내야 할 거액의 성추행 합의금을 용역업체에 대신 내도록 한 정황

### ◇ 총회의결 없이 위법한 계약체결

- 재개발조합장은 자금계획이 포함된 사업시행계획 총회에서 의결 받았다는 이유로 조합원의 부담이 될 계약을 조합원총회 의결 없이 문화재지표조사 용역, 임대아파트 부지매각가격 산출 용역 등 용역계약체결

## 마. 관리처분계획인가

- 1) 시공자와의 공사비증액 문제와 관리처분 총회용역계약비용, 현금청산자나 수용보상금에 대한 협의, 부동산 고가매입, 현금청산자를 포함 조합원에 대한 정보공개요청, 형사사건에 대한 변호사수임료 지급 등.
- 2) 총회개최 정족수 미달상태에서 공사도급계약체결 등 안건처리, 조합장과 업체간 검은 뒷거래는 물론, 공사금액을 부풀리거나 조합원 동의 없이 셀프 결재하는 등, 공사비증액 등을 통해 정비사업비를 약 900억원 가량 증액하면서 갈등.
- 3) 관리처분 총회 시 홍보와 서면결의서 징구를 위한 업무보조용역계약을 체결하면서 2차례 계약금을 증액시키고 사업비를 횡령한 사실, 현금청산가액을 임의로 산정하여 조합에 5억원 상당의 피해, 조합장 자신의 건물에 대한 수용보상금 책정 시 7억원이나 많게 책정하여 조합에 큰 손해, 지방의 한 조합에서 비대위원장이

위원장직에서 물러나 주고, 조합을 상대로 한 각종 소송취하와 조합임원 해임 총회를 무산시켜주는 조건으로 자신의 부동산을 고가 매입.

4) 조합원으로부터 조합원명부, 사업시행인가신청, 관리처분인가신청, 대의원 및 임원명부 등 등사요청을 받은 후, 조합원명부 등은 거절하겠다는 내용을 법정기일 15일을 초과하여 발송한 것으로 벌금, 현금청산자에 대한 정보공개 미실시, 정보공개 미공개로 인한 개인 형사사건에 변호사수임료를 조합자금으로 사용한 업무상 횡령, 조합의 수용재결업무 수임에 대한 변호사 명의대여 사례 등.

**관리처분인가 시 타 시·군·구 사례(한국부동산원 사건·사고 사례자료 인용)**

**◇ 시공자의 과도한 공사비 증액요구**

- ○재건축조합은 ○건설사가 증액 요청한 1,370억원의 공사비 가운데 ‘고급화를 위한 품질향상’ 예산 500억원에 대한 상세 내역 미공개
- ○재건축조합은 ○건설사와 도급계약을 체결한 지 두 달 만에 고급화를 위한 옵션 제시 명목으로 공사비 899억원의 증액 계획안 제시
- ○구역 재개발조합은 공사비 증액 등을 통해 정비사업비 약 900억원 증액으로 조합과 조합원 제공

**◇ 공사비증액 댓가로 뇌물수수·제공**

- ○구역 재개발 관리처분과정에서 조합사무장은 비례율 산정 및 조합원 감정평가금액의 문제점 목인 댓가로 정비업체로부터 5,000만원 수수

**◇ 현금청산금·보상금 부풀리기**

- ○재개발조합의 조합장과 이사는 비대위 소유의 부동산을 매입하여 감사의 아들에게 명의신탁하는 방법으로 현금청산가액을 구청에서 산출한 평가금액 보다 높게 산정, 조합에 5억원 상당의 손해를 끼침
- ○재개발 조합장은 자신과 자신의 아들의 건물수용과 관련하여 서울지방토지수용위원회에서 감정평가 한 수용보상금 보다 7억원 초과한 금액을 지급

**◇ 현금청산자 감정평가업체 불법영업·사업지연**

- ○재개발 현금청산자의 종전자산평가금액 대비 125% 보장약속 및 동의서 징구, 조합에 협의보상 업무 협조 조건으로 영업권 평가업무 요구
- ○구역 재개발 현금청산자 보상평가 고의 지연으로 지연가산금 100억원을 납부하여 조합원 피해 발생

**◇ 상가분할 및 보상금 갈등**

- ○재건축 상가소유자들은 조합이 상가분할을 전제로 아파트 소유자만 동의서를 받아 신청한 조합설립인가를 해준 구청을 상대로 조합설립 무효소송을 제기
- ○재건축 상가위원회는 상가가 조합에 기여한 대지 930평에 관한 비용 1,000억원과 분양가상한제 회피 협조 300억원 등 총 1,300억원 지급요구로 조합과 갈등
- ○재건축조합은 쇼핑센터 건축물(5,025m)의 건물지분소유자 48명을 공유자로 보아 대표자 1명만 조합원으로 인정하여 조합설립인가를 취소

**◇ 종교시설 설치 및 보상금 갈등**

- ○재개발조합은 교회를 상대로 낸 명도소송에서 승소한 뒤 강제집행을 앞두고, 교회부지 감정평가액인 29억원에 웃돈 11억원까지 엮은 40억원을 보상금으로 제시했지만, 교회 측은 교회건축비 이외에도 조합원 지위에 상응하는 보상금(약 100억원)과 보류지 등을 요구

## 바. 이주, 철거 및 분양, 착공, 청산 등

- 1) 이주를 거부하는 조합원, 상가소유자, 종교단체 등이 시민단체의 지원 속에 높은 보상금을 요구하며 이주를 지연시키는 등 금융비용이 증가하고 있고 이로 인한 조합원의 부담금이 증가되는 경우.
- 2) 조합원 1명이 1년 넘게 이주를 거부한 사례, 종교단체가 토지수용위원회에서 평가한 금액보다 7배 육박하는 보상금을 요구한 사례, 시민단체가 세입자들과 손잡고 이주대책 및 보상.
- 3) 조합 청산 절차를 13년간 미뤄오면서 급여나 업무 추진비를 유용하는 업무상 횡령 사건이 발생한 사례, 조합원분양 시 집행부가 가짜조합원을 만들어 돈을 빼돌린 의혹.

### 이주, 철거 및 분양 착공 등 타 시·군·구 사례(한국부동산원 사건·사고 사례자료 인용)

#### ◇ 과도한 보상요구 및 이주지연

- ○재건축 조합은 소유자 1,300여 가구 중 87%가 이주를 마친 상태지만 일부 세입자들이 시민단체와 손잡고 특정 이주대책을 요구하며 이주를 거부해 사업이 지연
- ○재건축 사업장에서 시민단체가 상가 세입자들과 함께 임대상가 쟁취 투쟁을 벌이고, 세입자들의 이주 거부로 조합의 사업추진 일정 지체와 금융비용 증가

#### ◇ 정보공개 위반

- ○구역 대표청산인이 조합원으로부터 조합통장 일체 사본 복사요청을 받았음에도 15일 이내에 미공개
- ○구역 추진위원장은 매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 자료 미공개
- ○아파트 재건축위원장은 ○소유자협의회가 토지등소유자 명부공개 요청에 일부 내용 삭제 후 공개
- ○재개발조합에서 토지등소유자가 추진위원회, 이사회, 대의원회, 총회의 회의록 일체에 대하여 등사요청을 2차례 요구하였으나 조합장은 현금청산자라는 이유로 정보공개 미실시
- ○재개발조합장은 조합관련 서류를 공개하지 않거나, 기한 내에 미공개하여 도시정비법을 위반하고 개인 형사사건에 관한 변호사 선임료 1,100만원을 조합 자금으로 사용

## 제2절 조합운영 실태와 문제점

### 2.1. 용역계약 체결 관련 실태 및 문제점

#### 가. 국·공유지 무상양도 용역계약 실태

(기준일 : 2022. 12. 31. 기준)

연번	정비사업명	세 부 내 역			비고
		무상양도면적	용역업체	사업비 지급시기	
1	A재개발조합	269.4m <sup>2</sup>	a업체	2011.08.	정액제
2	B재개발조합	5,953m <sup>2</sup>	b업체	2021.01.	정액제
3	C재개발조합	1,622.7m <sup>2</sup>	c업체	2019.08	정액제
4	D재건축조합	1,177m <sup>2</sup>	d업체	2016.10	비율제
5	E재건축조합	2,326m <sup>2</sup>	e업체	2020.07	비율제
6	F재건축조합	1,438m <sup>2</sup>	f업체	2018.03	정액제
7	G재건축조합	2,074m <sup>2</sup>	g업체	2017.09	정액제
8	H재개발조합	14,879.6m <sup>2</sup>	h업체	2014.04	비율제
9	I재개발조합	28,275.2m <sup>2</sup>	i업체	2019.05	비율제
10	J재개발조합	6,146m <sup>2</sup>	j업체	2022.03	정액제
11	K재개발조합	14,471m <sup>2</sup>	k업체	2022.중	비율제



나. 시공자 용역(건축물, 지장물, 석면 등) 발주 계약 실태

(기준일 : 2022. 12. 31. 기준)

연번	정비구역명	조합 설립인가	계약일자	시공자 용역계약 범위			조합발주 공사	
				기존건축물 철거	지장물 철거	석면 철거	지장물 철거	석면 철거
1	A재개발조합	08.04.29	2009.7.16 (변경2016.4.26)	○	○	X	○	○
2	B재개발조합	08.09.01	2010.8.31	X	X	X	○	X
3	C재개발조합	08.06.27	2009.12.1 (변경2014.8.1)	언급없음	X	X	○	X
4	D재개발조합	09.03.27	2006.9.1	○	X	X	○	X
5	E재개발조합	08.09.26	2006.8.10	X	X	X	○	○
6	F재개발조합	07.06.22	2006.6.9 (변경2012.8.31)	X	X	X	○	X
7	G재개발조합	09.12.24	2011.4.22 (변경2015.9.30)	○	X	○	○	X
8	H재개발조합	09.07.29	2009.12.19 (교체2013.11.11)	협의	협의	언급없음	X	○
9	I재개발조합	15.09.17.	2018.8.21.	○	○	○	X	X
10	J재개발조합	03.06.09	2011.7.25 (교체2017.12.6)		○	X	○	○
11	K재개발조합	08.03.27	2010.1.18 (교체2017.7.5)	○	○	○	X	X
12	L재개발조합	08.03.25	2005.5.20	X	협의	언급없음	○	○
13	M재개발조합	07.08.29	2012.2.28 (변경2014.9.26)	○	○	X	○ (지하매설물)	○
14	N재개발조합	10.04.07	2010.9.1 (교체2015.3.31)	○	○	○	X	X
15	O재개발조합	07.11.29	2009.12.23 (교체2011.12.26)	X	X	언급없음	○	○
16	P재개발조합	09.09.14	2011.1.31 (교체2020.4.23.)	○	○	언급없음	X	○
17	Q재개발조합	09.07.20	2009.12.6 (변경2014.12.29)	X	X	언급없음	○	○
18	R재건축조합	09.08.17.	2010.12.15.	○	○	○	○ (지하매설물)	X
19	S재건축조합	11.10.13.	2020.6.27. (가계약)	○	X	○	○	○
20	T재건축조합	13.09.17.	2016.11.18.	○	○ (수도,전기등 공급시설제외)	○	X	X
21	U재건축조합	07.08.23.	2007.10.30. (2019.10.21.)	○	협의	X	○	○
22	X재건축조합	10.06.04.	2010.12.31.	○	○	X	X	X
23	Y재건축조합	20.02.13.	2021.8.28.	○	○	○	X	X

다. 현장철거에 따른 이주관리 용역계약 실태

(기준일 : 2022. 12. 31. 기준)

연번	구역명	구역면적 (m)	계약일자	업체명	용역범위
1	A재개발조합	77,825.5	2012.9.18	a업체	이주관리용역 (변경계약)
2	A재개발조합	77,825.5	2013년	a업체	이주관리용역
3	B재개발조합	272,481.8	2016.11.16.	b업체	현장이주관리 및 석면해체/처리공사
4	C재개발조합	48,054.4	2015.12.29.	c업체	이주촉진·관리, 범죄예방 수립 및 관련 설치공사
5	D재개발조합	13,180.0	2016.12.28.	d업체	범죄예방 및 이주관리
6	E재개발조합	10,951.5	2019.07.04.	e업체	이주관리용역
7	F재개발조합	55,173.0	2008.9.26.	f업체, g업체	이주관리/철거 및 폐기물처리
8	F재개발조합	55,173.0	2016.10.28.	h업체, i업체	범죄예방 및 이주관리
9	F재개발조합	55,173.0	2021.05.03.	j업체	이주관리용역 추가 계약
10	G재개발조합	58,375.4	2011.11.10.	k업체	이주컨설팅, 세입자현황조사, 국공유지매수대행
11	H재개발조합	47,219.0	2020.06.03.	l업체	이주관리 및 이주촉진 추가 용역계약
12	I재건축조합	39,193.2	2017.11.06.	m업체, n업체	소송위임 및 이주관리
13	J재건축조합	27,284.6	2017.06.05.	o업체	이주관리 및 범죄예방
14	K재건축조합	19,070.0	2017.09.14.	p업체	이주관리
15	L재건축조합	33,199.0	2017.7.17.	q업체, r업체	이주관리업무, 이주홍보업무, 범죄예방용역

## 라. 범죄예방 영역계약 실태

(기준일 : 2022. 12. 31. 기준)

연번	구역명	구역면적 (m)	계약일자	업체명	용역범위
1	A재개발조합	77,825.5	2017.3.16	a업체	범죄예방 및 이주관리
2	A재개발조합	77,825.5	2016.12.27.	a업체	범죄예방 및 이주관리, 이주촉진 (변경계약)
3	B재개발조합	52,867.7	2014.5.12.	b업체	범죄예방대책수립
4	C재개발조합	48,054.4	2015.12.29.	c업체 d업체 e업체	이주촉진·관리, 범죄예방 수립, 및관련설치공사
5	D재개발조합	13,180.0	2017.3.21.	f업체	범죄예방 및 이주관리
6	E재개발조합	10,951.5	2019.7.17.	g업체	범죄예방
7	F재개발조합	55,173.0	2016.10.28.	h업체, i업체	범죄예방 및 이주관리
8	E재개발조합	55,173.0	2021.05.07.	j업체	범죄예방
9	F재개발조합	58,375.4	2015.3.5.	k업체	범죄예방
10	G재개발조합	47,219.0	2016.9.23	l업체	범죄예방
11	H재개발조합	47,219.0	2020.05.29.	m업체	범죄예방추가용역
12	I재건축조합	39,193.2	2018.7.31.	n업체	범죄예방대책에 관한 계획수립 및 예방활동
13	J재건축조합	27,284.6	2017.6.5.	o업체	이주관리 및 범죄예방용역
14	K재건축조합	19,070.0	2014.6.23.	p업체	범죄예방계획
15	L재건축조합	33,199.0	2017.7.17.	q업체, r업체	이주관리업무, 이주홍보업무, 범죄예방용역

## 마. 각 용역계약별 문제점

### 1) 국·공유지 무상양도 용역계약 배경 및 문제점

- 가) 정비구역 내 산재한 국·공유재산이 '정비기반시설'에 해당하는 경우 조합이 무상으로 양도받을 수 있으나, '정비기반시설'에 해당하지 않는 경우 유상으로 매입하여야 함.
- 나) 따라서 조합의 입장에서는 유상으로 매입하여야 할 국·공유지 중 '정비기반시설'로 인정받을 수 있는 시설 및 토지를 최대한 입증하여 유상 매입비용의 부담을 줄이기 위하여 노력하고 있음.
- 다) 조합 또는 정비사업전문관리업자가 사전에 해당 국·공유재산 재산관리기관(지자체, 캠프, 철도공단 등)에 '무상양도 대상'임을 확인 받은 후, 이를 제외한 나머지 국·공유재산 중 협의 또는 조사를 통하여 유상매입 대상에서 무상양도를 이끌어낸 부분에 한하여 적정한 용역 댓가를 지급하는 용역계약을 체결하는 것이 바람직함.
- 라) 그러나 공부(公簿) 확인 등 단순 확인으로 정비기반시설로 인정받을 수 있는 국·공유지까지 무상양도 용역계약 범위에 포함하여 계약을 체결함으로써 업무내용과 범위에 비하여 과도한 용역 댓가를 지급하여 용역업체가 100억원 이상 용역 댓가를 받은 사례가 발생하기도 함.

### 2) 시공사 용역(건축물, 지장물, 석면 등) 분리발주 계약 문제점

- 가) 정비사업의 조합임원이 용역업체로부터 금품을 받는 등 비리행위가 지속적으로 발생하고, 특히 정비사업의 상당수 용역을 제한경쟁이나 수의계약의 방법으로 업체를 선정하고 있어 업체 간 공정한 경쟁이 어려운 상황을 개선하고자<sup>1)</sup> 기존 철거업체가 담당하던 건축물의 철거(석면 조사·해체·제거 포함)를 시공자가 일괄 수행하도록 도시정비법이 개정<sup>2)</sup>되었음. 이에 따라 현재는 시공자와 기존건축물을 분리발주하는 행태는 개선되었음.
- 나) 그러나, 지장물 철거의 경우 도시정비법 개정 이후에도 기존건축물의 규정을 건축물의 철거로만 한정하여 소극적으로 해석하여 사업구역 내 지장물(상·하수도, 전기, 가스, 소방, 통신 등) 이설공사 등을 분리발주하는 사례가 발생하고 있음.

### 3) 현장철거에 따른 이주관리 용역계약 배경 및 문제점

- 가) 도시정비법 상 시공자와 기존건축물 철거의 일괄계약을 의무화하기 이전에는 주로 철거업체가 이주관리 업무를 함께 담당하였음
- 나) 그러나, 이주독려 과정에서 발생한 일부 철거업체의 폭력사태(예 : 용산참사 등)를 방지하기 위하여 철거업체가 이주업무에 개입하지 못하도록 도시정비법이 개정되어 별도의 이주관리 용역계약이 등장하였음.
- 다) 이주관리 계약을 별도로 체결함으로써 이주관리 용역 수행을 명목으로 조합원이나 세입자들의 이주를 독려하는 업무를 수행하고 있으나,
- 라) 조합은 분양신청을 하지 아니하여 현금청산자가 된 토지등소유자의 경우에는 협의매수가 되지 않으면 사업시행인가 후에는 수용재결을 통해 이주를 시킬 수 있으며, 조합원의 경우에도 관리처분계획 인가 후에는 명도소송 등을 통해 합법적으로 이주가 가능함에도 용역업체가 용역비를 받고 이주독려 업무를 수행하는 사례가 발생하고 있음.

1) 도시정비법, 법률 제14857호, 2017. 8. 9. 개정 사유

2) 도시정비법 제29조에 따라 2010. 4. 15. 이후 조합설립인가를 득한 조합은 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 경우 기존건축물의 철거 공사에 관한 사항을 포함시켜야 함.

#### 4) 범죄예방 용역계약 문제점

- 가) 도시정비법 제52조 제1항에 따르면 사업시행계획인가 이후 공가 발생에 따른 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등설치, CCTV설치 등 범죄예방 대책을 사업시행계획서 작성 시 포함하도록 규정하고 있음.
- 나) 이에 따라 조합은 별도의 용역계약을 체결하여 용역업체가 범죄예방 업무를 담당하게 하고 있으며, 주요업무는 가로등 및 CCTV설치, 정비구역 순찰, 쓰레기무단투기 단속, 불법주·정차 단속 등을 수행하고 있음
- 다) 범죄예방 용역계약의 주요 업무인 쓰레기무단투기, 불법주정차 단속의 업무는 CCTV의 교체·증설로 가능하며, 정비구역의 순찰업무는 관내 경찰서에 의뢰하여 가능하므로 별도의 범죄예방 용역계약이 필요한 것으로 보이지 않음.

## 2. 2. 홍보(OS)요원 사용 실태 및 문제점

### 가. 홍보(OS)요원 사용 실태

- 1) 본래 OS(outsourcing)요원의 업무는 조합의 용역을 받아 업무를 보조하는 것이었으나, 현재 홍보(OS)요원의 업무는 대체로 △동의회 수집(징구) △총회 관련 업무 △조합원 및 세입자의 이주관리로 3가지의 업무를 수행하고 있음.
- 2) 조합은 조합원들이 개인사정 등으로 총회 직접 참석이 어려워 서면결의서로 의결권을 대신할 때 홍보(OS)요원을 고용하여 10~20만원 가량의 일당을 주고 서면결의서를 수거하는 사례가 발생하기도 함.

### 나. 홍보(OS)요원 사용 문제점

- 1) 일부 홍보(OS)요원들은 조합 또는 용역업체가 원하는 방향으로 조합원에게 투표를 종용하거나 조합원의 서면결의서를 위·변조하여 조합원의 의사결정권을 왜곡하는 사례가 발생함.
- 2) 홍보(OS)요원에게 지급하는 10~20만원 일당에 별도로 서면결의서 1건당 따로 수십만원의 수수료를 지급하는 경우도 있어 정비사업비 증가의 원인이 되기도 함.

## 2. 3. 장기간 조합 미해산(미청산) 실태 및 문제점

### 가. 서울시 조합 미해산(미청산) 실태

(단위 : 개소)

구 분	계	1년	1~3년	3~5년	5~10년	10년 이상
계	189	30	65	25	34	35
미해산	52	9	10	2	11	20
미청산	137	21	55	23	23	15

※ 출처 : 서울시 보도자료, 2023. 7. 14.

- 1) 서울시가 실시한 ‘2023년 상반기 정비사업 조합 해산·청산 일체조사’에 따르면 정비사업 준공에 따른 이전고시 완료에도 불구하고 미해산·미청산 조합의 주요 지연사유는 △소송 진행, △시공사와의 분쟁, △조합장 또는 청산인의 소재 불명, △채권·채무 관계, △잔존업무 처리 등으로 나타나고 있음.
- 2) 해산 또는 청산단계에 들어간 조합은 도시정비법이 아닌 ‘민법’을 적용받아 시와 자치구의 행정적 관리·감독이 불가하여 고의로 해산(청산)을 지연시켜도 처벌이나 규제가 불가능한 실정임
- 3) 이에 따라 일부 조합 또는 청산위원회에서는 특별한 사유없이 해산(청산)을 지연시키는 행위가 발생되고 있음.

#### 나. 장기간 조합 미해산(미청산) 문제점

- 1) 정비사업이 완료되면 조합은 남은 자금을 정산하여 조합원에게 돌려주고 해산(청산)해야 함에도 불구하고, 특별한 사유 없이 해산(청산)하지 않고 조합원에게 돌아가야 할 이익금을 인건비 등으로 소모하여 조합원에게 금전적 피해를 입힘.

## 2. 4. 세대문구 조합운영 문제점 언론보도 사례

#### 가. 용역업체 선정 편의 댓가 금품수수

- 1) ○구역 조합장 등 조합임·직원 2명은 재개발사업과 관련 입찰 정보를 8개월 동안 용역업체에 제공하고 등 편의를 봐주는 대가로 해당 업체로부터 5천만원을 수수함.(KBS, 2013.10.30.)

#### 나. 협력업체 선정 댓가 금품수수 및 제공

- 1) ○구역 조합장과 조합임원 5명은 철거공사 수주의 댓가로 업체로부터 1억5천만원의 금품을 수수하고, 타 용역업체로부터 수도공사 수주의 댓가로 6천여만원 등 총 2억1천만원의 금품을 수수함.(서울서부지방검찰청 보도자료, 2014.11.19.)
- 2) ○구역 추진위원장은 철거업체 대표로부터 철거용역 수주 댓가를 요구하여 3차례에 걸쳐 총 8천만원을 수수하였으며, 설계업체로부터 용역계약 체결의 댓가로 용역대금 중 리베이트를 요구하며 휴가비, 명절 떡값 명목으로 총 2천만원의 뇌물을 수수함.(연합뉴스, 2015.05.24.)
- 3) ○구역조합장은 설계용역수주 댓가로 해당 용역업체에 6억원을 요구하고 5천만원을 수수함.(서울서부지방검찰청 보도자료, 2014.11.19.)
- 4) ○구역 조합장은 119억원 상당의 철거공사 및 50억원 상당의 토지수용행정용역계약 체결의 댓가로 해당 용역업체로부터 매달 100만원씩 총 1,000만원을 수수함.(서울서부지방법원 2017고단1653)

#### 다. 협력업체 간 뇌물공여 및 수수

- 1) ○구역에서는 사업구역 확장 추진을 위하여 시공자로 선정된 대형건설사가 사업전반을 담당하던 정비업체 측에 4억원의 뇌물을 전달함.

#### 라. 업무상 배임 및 문서 위조

- 1) ○구역 조합장은 철거업체와 공모하여 관리처분계획인가서상 도로, 옹벽 등을 이중으로 계산하여 철거면적을 부풀려 사업비 39억원을 부당하게 지급하였으며, 철거업체와 결탁하여 철거 과정 중 발생하는 고철을 팔아 13억원을 빼돌림.(머니투데이, 2018.10.23.)
- 2) ○구역 조합장은 개인형사 사건에 대한 변호사 선임을 위하여 총 26회에 걸쳐 조합계좌에서 4억8천만원을 무단으로 인출하여 지출함.(머니투데이 보도, 2021.6.2.)

#### 마. 특정 시공사 선정을 위한 서면결의서 위조

- 1) ○구역은 조합설립 이전 선정된 시공사가 법원 판결에 의하여 선정이 취소되었음. 이에 따라 조합장과 취소된 시공사가 공모하여 조합설립 이전 추진위원회가 선정했던 업체를 시공사로 한다는 내용의 조합 정관을 개정을 추진하였으며, 이 과정에서 정관 변경을 위한 조합총회에 참석하지 않을 것으로 예상되는 조합원들의 서면동의서를 44건 위조하는 사례가 발생함. (SBS, 2019.01.28.)

#### 바. 과도한 용역대금 산정

- 1) ○구역 정비구역 내 국·공유지를 무상양도 용역업무 계약을 체결하면서 용역업체와 무상양도 총액의 10%를 성과급으로 지급하는 용역계약을 체결함. 성과급의 규모를 살펴보면 전체 국·공유지 무상양도의 면적은 4만㎡이며, 금액으로 환산하면 1,087억원이므로 10%만 해도 108억원이 넘는 금액임. 그러나 법적으로 국·공유지는 원래 무상으로 조합이 받아서 향후 도로나 공원을 조성하여 기부채납하도록 규정하고 있으므로 당연한 행정처리의 대가로 100억원이 넘는 용역대금을 산정하여 사업성을 악화시켜 조합원들에게 피해를 입힘.(머니투데이, 2012.01.02.)

#### 사. OS(홍보)요원 급여 허위 청구 및 사문서 위조

- 1) ○구역에서는 실제로 고용하지 않은 OS(홍보)요원을 고용한 것처럼 허위로 출근부를 작성하여 조합장의 친·인척에게 급여로 총 1억3천만원을 지급하였으며, 이 과정에서 조합장은 급여 지급청구의 근거인 지출결의서에 결재하여 업무상 배임혐의로 기소됨.(도시재생신문, 2009.12.30.)

## 아. 정보공개 위반

- 1) ○구역 대표청산인이 조합원으로부터 조합통장 일체 사본 복사요청을 받았음에도 15일 이내에 미공개함.





제 4 편  
정비사업  
조합운영  
개선방안

## 제1절 도시정비법 등 법령 개정 건의

1. 1. 지장물 철거 용역계약
  - 가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성
  - 나. 도시정비법 등 관련 법령 개정(안)
1. 2. 시공사 및 정비기반시설 등 일괄발주 법제화
  - 가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성
  - 나. 도시정비법 개정(안)
1. 3. 전자투표 활성화로 홍보(OS)요원 활동 금지
  - 가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성
  - 나. 도시정비법 개정(안)
1. 4. 신속한 조합 해산(청산)을 통한 정비사업 투명화
  - 가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성
  - 나. 도시정비법 개정(안)

## 제2절 정비사업 조합운영 제도개선 실시 및 건의

2. 1. 정비사업 용역계약 관리시스템 추가 건의를 통한 관리 강화
  - 가. 정비사업 용역계약 관리시스템 구축 등 제도개선의 필요성
  - 나. '정비사업정보몽땅' 정비사업 용역계약 관리시스템 추가 건의
2. 2. 국·공유지 무상양도 계약 방식 개선
  - 가. 관련규정 등 검토사항
  - 나. 국·공유지 무상양도 관련 용역계약 개선방안

## 제3절 정비사업 조합운영 실태점검

3. 1. 법적근거
3. 2. 조합운영 실태점검
3. 3. 우리구 조합운영 실태점검 결과 및 주요 사례(2017 ~2022년)
  - 가. 조합운영 실태 점검결과
  - 나. 분야별 주요 위반사항
3. 4. 향후 조합운영 실태점검 중점 점검사항
3. 5. 점검결과 사후조치

## 제4절 정비사업 조합의 임원 등 교육 강화

4. 1. 법적근거
4. 2. 교육목표
4. 3. 조합 임·직원 교육 이수제를 통한 바른 조합운영 유도

# 정비사업 조합운영 개선방안

## 제1절 도시정비법 등 법령 개정 건의

### 1.1. 지장물 철거 용역계약

#### 가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성

##### 1) (도시정비법) 시공자와 공사계약 시 지장물철거 일원화

- 가) 기존 건축물의 철거 공사에 관하여 상·하수도, 전기, 가스, 소방시설 등 여러 공정별 분리발주로 사업비 증가 요인 등 조합운영 문제점 요인 제공
- 나) 사업비 절감등 사업추진의 효율성 제고를 위해 기존 건축물 철거공사 범위에 석면 조사·해체·제거 작업 이외에도 사업구역 내 상·하수도, 전기, 가스 등 지장물의 철거 및 이설공사까지 포함하도록 도시정비법의 개정 필요

#### 나. 도시정비법 등 관련 법령 개정(안)

##### 1) 도시정비법 개정(안)

현 행	개 정 안
제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ①~⑧ (생략)	제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ①~⑧ (현행과 같음)
⑨사업시행자(사업대행자를 포함한다)는 제4항부터 제8항까지의 규정에 따라 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(석면안전관리법에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 한다.	⑨(생략)시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(석면안전관리법에 따른 석면 조사·해체·제거와 지장물의 철거 및 이설공사를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 한다

## 2) 「정비사업 계약업무 처리기준」(국토교통부 행정규칙) 개정(신설)

- 가) “정비사업 계약업무 처리기준”제4조 제4항에 분리발주를 최소화 할 수 있는 업무(공사)범위가 구체적으로 명문화가 되어 있지 않아 각종 용역계약에 대한 불신 및 필요성 의문이 제기됨
- 나) 「정비사업 계약업무 처리기준」제4조제4항의 “사업시행자등은 업무추진의 효율성을 제고하기 위해 분리발주를 최소화하여야 한다”의 규정을 구체적으로 실현하기 위해 제6조(입찰의 방법)에 주요참여업자의 핵심업무와 관련 업무를 구체적으로 명문화

현 행	개 정 안
제6조(입찰의 방법) ①~② (생 략)	제6조(입찰의 방법) ①~② (현행과 같음).
<신 설>	③사업자등은 분리발주를 최소화하여 업무추진의 효율성을 제공하기 위해 [별표 1]에서 정하는 바에 따라 주요참여업자가 수행하는 핵심업무와 관련 업무를 통합하여 입찰할 수 있다.

### [별표 1]

#### 정비사업의 주요참여업자

주요참여업자	핵심 업무	관련 업무	
1. 시공업자	정비구역 내 건축토목 등 공사 일체, 석면조사·해체· 제거,	지장물의 조사 및 철거, 상수도·소방시설·도시가스시설·전기통신시설의 이설, * 범죄예방대책 수립	
핵심 분야	2. 설계업자	건축토목설계 일체, 지질조사, 흙막이설계	녹색건축물인증, 건축물 에너지효율등급인증, 친환경건축물인증, 공동주택성능등급인증, 장수명주택인증, 소공원및도시공원설계심의, 외부풍환경및열섬현황분석, 일조권환경분석, 교육환경보호계획서작성, 소음영향평가및측정보고서, 수질오염총량관리, 저영향개발사전협의(빛물관리), 지하철계축 및 지하철안정성 검토, *현황지적측량, *정비기반시설 설치공사비 산출
	3. 감정평가업자	종전 및 종후토지평가, 국공유지 감정평가	*재건축초과이익 산출, *분양가상한제 관련 분양가격 산정 및 심의 지원
	4. 정비사업 전문관리업자	법 제102조제1항에서 정한 정비사업전문관리업자의 업무 일체	임대아파트가산비 산출, 국공유지무상양도 조사, 조합원 분양신청 및 분양 업무 지원, 조합정상화를 위한 현안 진단 및 분석, 사업성 향상 업무, 세움터 전산자료 등록 업무, 백서 제작, 총회 경호·경비 및 홍보업무의 대행, 서면결의서 징구업무의 대행, * 정비기반시설 설치공사비 산출, *재건축초과이익 산출, * 분양가상한제 관련 분양가격 산정 및 심의 지원,

<b>감리 분야</b>	5. 감리업자	주택건설감리 일체	건축물철거감리·소방감리·통신감리
<b>평가 분야</b>	6. 교통영향 평가업자	교통영향평가 등 교통 분석 개선 대책 수립	
	7. 환경영향 평가업자	환경영향평가	
	8. 교육환경영향 평가업자	교육환경영향평가	
<b>안전 분야</b>	9. 사전재해영향성 평가업자	사전재해영향성검토	
	10. 석면조사업자	석면조사(예비조사)	
<b>문화재 분야</b>	11. 석면감리업자	석면감리	
	12. 매장문화재 조사업자	문화재 지표조사, 문화재 유적 발굴조사	
<b>경관 분야</b>	13. 사전 경관계획 및 심의 관련업자	경관계획 및 디자인 심의, 빛공해방지 심의	
<b>토목 분야</b>	14. 측량업자	측량(경계, 확정, 분할)	*현황지적측량
<b>선택적 전문 분야</b>	15. 도시계획업자	정비계획·지구단위계획 수립 및 변경에 따른 업무 일체	
	16. 변호사 및 법무사	매도청구소송, 토지수용, 명도소송, 업무 일체	이전고시
	17. 세무·회계사	회계감사, 기장대리	
	18. 금융기관	이주비 및 사업비 차입	
	19. 이주관리업자	기존건축물 및 주거·영업 세입자 조사, 세입자 보상을 위한 기초자료 작성, 주민이주대책 수립, 이주촉진방안 수립	*범죄예방대책 수립

【주】사업시행자들은 필요할 경우 주요참여업자의 핵심업무를 제외한 관련업무 범위를 조정하여 계약할 수 있다. (\*표시 관련업무는 수행 가능한 주요참여업자가 복수인 경우임)

## 1. 2. 시공자 및 정비기반시설 등 일괄발주 법제화

### 가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성

#### 1) (도시정비법) 건축물 및 정비기반시설 시공자 일괄계약

- 가) 조합이 시공자와 용역계약 체결 시 용역범위에 정비기반시설이 포함되지 아니하여 조합은 건축물 및 정비기반시설 시공자를 각각 분리발주
- 나) 일부 정비사업장에서는 건축물 및 정비기반시설의 시공자가 상이하여 건축물과 정비기반시설의 시공에 일관성이 없어 건축물의 완공 시점에 정비기반시설의 미비로 준공 처리가 지연되고, 미준공에 따른 입주자들의 재산권 행사가 제한(주택담보대출 제한 등)되는 등 주민들의 피해 발생
- 다) 조합이 시공자와 용역계약 시 정비기반시설을 포함하여 건축물과 정비기반시설 설치함으로써, 건축물 및 정비기반시설의 준공 시점을 일치시켜 입주민의 피해 방지

### 나. 도시정비법 개정(안)

현 행	개 정 안
제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ①~⑧ (생략)	제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ①~⑧ (현행과 같음)
⑨사업시행자(사업대행자를 포함한다)는 제4항부터 제8항까지의 규정에 따라 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(석면안전관리법에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 한다.	⑨(생략)시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 정비기반시설 및 기존 건축물의 철거 공사(석면안전관리법에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 한다.

## 1. 3. 전자투표 활성화로 홍보(OS)요원 활동 금지

### 가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성

#### 1) (도시정비법) 전자투표를 통해 홍보(OS)요원 활동 사전 차단

- 가) 조합원의 전자적인 방법의 의결권 행사(전자투표)는 재난의 발생 등 사유로 총회에 직접 출석이 어렵다고 인정하는 경우에 한하여 가능하다고 규정하고 있음(도시정비법 제45조제8항)
- 나) 제한적인 전자투표를 상시적으로 사용 가능하도록 도시정비법을 개정하여 홍보(OS)요원에 의한 서면결의서 징구 행위 금지로 정비사업 투명화

## 나. 도시정비법 개정(안)

현 행	개 정 안
제45조(총회의 의결) ①~⑦(생략)	제45조(총회의 의결) ①~⑦(생략)

⑧ 제5항에도 불구하고 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생하여 시장·군수등이 조합원의 직접 출석이 어렵다고 인정하는 경우에는 전자적 방법(전자문서 및 전자거래 기본법) 제2조제2항을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 정족수를 산정할 때에는 직접 출석한 것으로 본다.

⑧ 총회와 관련하여 의사를 결정하는 경우(서면동의에 의하여 의사를 결정하는 경우를 포함한다) 전자적 방법(전자문서 및 전자거래 기본법) 제2조제2항에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다. 이하 호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖의 정보통신기술을 같다)을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 정족수를 산정할 때에는 직접 출석한 것으로 본다.

<참고> 공동주택 입주자들의 전자투표 활용

- 관련근거 : 「공동주택관리법」 제22조(전자적 방법을 통한 의사결정)
- 주요내용 : 스마트폰 또는 PC로 공동주택 관리에 필요한 모든 의사결정이 가능한 전자투표 서비스
- 주요 플랫폼 : 아파트e투표(국도교통부)

## 1. 4. 신속한 조합 해산(청산)을 통한 정비사업 투명화

### 가. 현장 실태 등 제도개선의 필요성

- 1) 정비사업 완료시 조합을 신속히 청산하여야 함에도, 특별한 사유없이 장기간 미청산으로 민원갈등 등 조합원의 권익 침해 요인
- 2) 도시정비법 등 관계법령 개정을 통해 특별한 사유없이 장기간 청산을 지연시키는 행위에 대한 강력한 규제 요구

## 나. 도시정비법 개정(안)

### 개 정 안(신설)

#### 도시 및 주거환경정비법

##### 제86조의3(청산인의 감독)

① 국토교통부장관, 시·도시자, 시장, 군수 또는 구청장은 조합 해산 후 청산절차가 1년 이상 지연된 청산인에 대하여 청산의 원활한 시행을 위하여 관계 공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성하여 현장조사 할 수 있으며, 청산인이 정당한 사유없이 청산절차를 지연시킬 경우에는 민법 제83조, 같은 법 제84조에도 불구하고 관할 법원에 청산인의 변경, 해임을 청구할 수 있다.

#### 도시 및 주거환경정비법 시행령

##### 제00조(청산인의 감독)

① 법 제86조의3 제1항 본문에서 “청산인이 정당한 사유없이 청산 절차를 지연시킬 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.

1. 소송이 진행중이어서 청산절차를 종료할 수 없는 경우
2. 기타 불가피한 사정으로 청산절차를 종료할 수 없는 경우



# 제2절 정비사업 조합운영 제도개선 실시 및 건의

## 2.1. 정비사업 용역계약 관리시스템 추가 건의를 통한 관리 강화

### 가. 정비사업 용역계약 관리시스템 구축 등 제도개선의 필요성

1) 서울시가 운영중인 “정비사업정보몽땅”은 조합원이 해당 조합의 계약체결 현황만 검색이 가능하여 조합원이 용역계약에 적정성에 대한 조합 및 구역별 용역계약 검토 불가

### 나. ‘정비사업 정보몽땅’ 정비사업 용역계약 관리시스템 추가 건의

1) K-APT(국토교통부가 관리하는 공동주택관리정보시스템)에서 시행하고 있는 공사비용 적정성 모니터링 기능과 유사한 용역계약 관련 비교·검색 기능을 “정비사업정보몽땅”에 추가해줄 것을 서울시에 건의



▲ K-APT 사업자선정 결과 공개 화면(예시)



▲ K-APT 용역계약별 사업비 비교 화면(예시)

## 2.2. 국·공유지 무상양도 계약방식 개선

### 가. 관련규정 등 검토사항

1) 도시정비법 제97조제2항에는 “정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그에게 무상으로 양도된다.”고 규정하고,

- 2) 사업시행자에 의하여 새로이 설치된 기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 정비사업의 시행으로 용도 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 기반시설을 사업시행자에게 무상으로 양도되도록 하여 도시정비법 제97조 제2항 규정은 강행규정임.

#### 나. 국·공유지 무상양도 관련 용역계약 개선방안

- 1) 관련 법령개정으로 무상양도 국·공유지 협의 시 일반인 통행에 제공되는 ‘현황도로’<sup>1)</sup>와 ‘구거(인공수로, 둑, 그 부속시설물)<sup>2)</sup>’도 정비기반시설로 인정됨에 따라 조합에 무상양도가 가능하므로
- 2) 이에 대한 개정사항을 정비사업 조합에 안내하여 무상양도 정비기반시설은 각 재산관리기관의 확인을 받아 직접 무상양도 받는 것으로 진행하며, 조합의 확인이 어려운 국·공유지에 대하여 용역계약이 적정하게 이루어지도록 행정지도

1) 현황도로의 경우 2018년 2월 9일 도시정비법 개정 이후 최초로 사업시행계획인가를 신청하는 경우부터 무상양도 가능

2) 구거의 경우 2021년 1월 5일 도시정비법 개정을 통해 정비기반시설로 규정되어 조합에게 무상귀속이 가능

## 제3절 정비사업 조합 운영 실태점검

### 3. 1. 법적근거

#### 가. 「도시 및 주거환경정비법」제111조(자료의 제출)

1) 조합설립추진위원회(조합)에 대한 자료제출 명령 및 조사권: 시장, 구청장

#### 나. 「도시 및 주거환경정비법」제113조(감독)

1) 관계공무원·전문가 점검반구성 및 현장조사권 : 시장, 구청장

### 3. 2. 조합운영 실태점검

#### 가. 서울시 25개 자치구 중 유일하게 서대문구만 특별관리 운영 중

#### 나. 대상 : 추진 주체가 있는 재개발·재건축 정비사업 조합(추진위)

#### 다. 방법 : 담당공무원 및 외부전문가(변호사, 회계사 등) 합동점검

#### 라. 시기 : 상·하반기 각 2개 구역 점검 실시

#### 마. 점검분야 및 내용



### 3. 3. 우리구 조합운영 실태 점검결과 및 주요 사례(2017~2022년)

#### 가. 조합운영 실태 점검 결과

연번	구역명	계	행정지도	시정명령	환수조치	수사의뢰
총계(건)		270	194	43	20	13
1	A재개발구역	18	14	2	2	0
2	B재건축구역	16	13	1	2	0
3	C재건축구역	14	11	2	1	0
4	D재개발구역	10	9	1	0	0
5	E재개발구역	10	9	1	0	0
6	F재개발구역	10	6	3	1	0
7	G재개발구역	11	9	2	0	0
8	H재개발구역	5	4	1	0	0
9	I재건축구역	12	8	4	0	0
10	J재개발구역	4	3	1	0	0
11	K재개발구역	9	9	0	0	0
12	L재개발구역	10	7	2	1	0
13	M재개발구역	9	6	2	1	0
14	N재건축구역	15	11	2	2	0
15	O재건축구역	13	10	2	1	0
16	P재건축구역	10	9	1	0	0
17	Q재개발구역	10	6	3	1	0
18	R재건축구역	5	4	0	1	0
19	S재개발구역	13	11	2	0	0
20	T재건축구역	20	13	5	0	2
21	U재개발구역	18	6	6	3	3
22	V재개발구역	28	16	0	4	8

## 나. 분야별 주요 위반사항

### 1) 용역계약 분야

연 번	관련근거	관련규정 및 위반사항	비 고
1	도 시 정 비 법 제 4 5 조 조 합 정 관 제 2 1 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합은 예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약은 사전에 총회의 의결을 받아야 하나 ⇒00계약 외 00건의 용역계약에 관해 사전에 총회의결을 받지 아니하고 계약을 체결하여음(또는 사후 추진)</li> </ul>	
2	도 시 정 비 법 제 1 0 2 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합은 조합설립동시에 관한 업무를 위탁함에 있어 도시정비법에 따라 등록된 정비사업전문관리업자에게 위탁하여야 하나, ⇒무등록정비업자와의 조합설립동시서 징구 용역계약</li> </ul>	
3	예 산 회 계 규 정 제 2 7 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합원의 부담이 될 계약을 체결함에 있어 일반경쟁 입찰에 부쳐야 하고 수의계약방법에 의한 계약을 체결할 경우에도 계약금액이 2천만원을 초과할 경우에는 2인 이상으로부터 견적서를 받아야 함에도 불구하고 ⇒2천만원 이상의 용역계약에 대해 경쟁입찰이 아닌 수의계약방법에 의해 계약을 체결하면서 2개 이상의 견적서를 징구하지 아니하였음</li> </ul>	
4	도 시 정 비 법 제 4 6 조  표 준 정 관 제 2 1 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총회의 의결로 정한 예산의 범위 내에서 용역계약 체결권한은 대의원회에 부여하고, 예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약은 총회에서 의결을 하고 있으나, ⇒총회 의결사항을 대의원회 의결로 하거나, 대의원회 권한을 이사회로 위임하였음</li> </ul>	
5	도 시 정 비 법 제 6 9 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법제처의 법령해석에 따라 총회 등에 참석하지 않은 토지등소유자 또는 조합원으로부터 총회 의결을 위한 서면을 받는 업무나 투·개표 관리업무를 하는 자는 전문사업전문관리업의 등록을 하여야 함에도, ⇒조합설립 동시서 징구 외 00건의 동시서 징구 용역을 정비사업전문관리업 미등록 업체에 업무를 위탁하였음</li> </ul>	
6	시 공 사 입 관 사 찰 련	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시공사 선정을 위한 입찰공고시 특화계획(무상공품)으로 제시된 사항은 공사비에 포함되면 안되는데 ⇒특화계획(무상공품)을 기본공사비에 포함해서 계약 체결</li> <li>• 시공사 선정을 위해 입찰공고를 하였으나 3회 유찰되고, 이때 매회 입찰조건을 동일한 조건으로 해야 하나 ⇒조합은 1·2·3차 입찰공고를 하면서 조건을 달리 하였음</li> </ul>	
7	시 공 사 도 급 계 약 관 련	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사도급계약서의 공사 범위에 포함된 공사는 시공자가 공사할 대상이므로, 조합의 부담으로 별도의 공사를 계약해서는 안됨 ⇒시공사의 공사범위에 있는 공사를 조합부담으로 하여 공사계약 체결 ※공사와 관계된 지급수수료 등도 조합부담으로 별도로 지출해서는 안됨</li> </ul>	
8	도 시 정 비 법 제 3 2 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추진위원회가 정비사업전문관리업자를 선정하거나 변경할 경우 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우)의 방법으로 선정하여야 함</li> </ul>	

9	도시정비법 제 45조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합은 감정평가업자를 선정·변경함에 있어 총회의결을 거쳐야 하나, ⇒총회 의결을 거치지 않고, 조합이 추천한 00업체에 감정평가 용역을 위탁하였음</li> </ul>
10	공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률제7조 변호사법 제 109조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공토법 제7조 따르면‘사업 인정의 신청, 재결의 신청, 의견서 제출 등의 행위’를 할 때 ‘변호사나 그 밖의 자를 대리인’으로 하여 수행할 수 있고 변호사법 제 109조에 따르면 변호사가 아니면서 금품향응 또는 그 밖의 이익을 받고서 ‘사건대리 또는 법률관계 문서 작성, 그 밖의 법률사무를 취급할 수 없도록 하고 있으나, ⇒조합은 ‘토지수용재결 및 행정대집행’관련 대행업무를 자격이 없는 00 업체에 위탁하여 변호사법 위반</li> </ul>
11	시공사업관	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합은 시공사와의 도급계약에 있어 철거용역을 분리발주 하여서는 안되고, 그 계약내용에 있어서도 고철 및 철거부산물 수입 미계상, 자금관리상 대여금이지의 상환순서 등 부당한 특혜를 부여하는 내용이 포함되지 않도록 하여야 함</li> </ul>

## 2) 예산회계 분야

연 번	관련근거	관련규정 및 위반사항	비 고
1	도시정비법 제 45조 표준정관 제 21조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합등이 자금을 차입할 경우「자금차입과 그 방법·이율 및 상환방법」에 대하여 사전 총회의 의결을 받아야 하나, ※ 자금차입 기관(은행, 정비업체, 설계업체, 시공사, 개인 등) ⇒ 00의 차입건에 대하여 총회의 의결을 거치지 않거나, 사후에 총회에서 추인 받음</li> </ul>	
2	도시정비법 제 45조 예산회계 규정 제 18조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비사업비의 사용은 총회의결을 거쳐야 하고,</li> <li>• 조합의 사업비 및 운영비 지출은 예산을 초과하여 지출하거나 예산으로 정한 목적 외에 이를 사용할 수 없고</li> <li>• 지출예산의 전용이 필요한 경우 총회 지출예산 범위 내에서 임원회의 의결을 거쳐 사용할 수 있으나, ⇒00년 운영비 및 사업비에 대해 임원회의 의결없이 예산을 전용하였고, 또 00원을 초과 집행하였음</li> </ul>	
3	도시정비법 제 112조 조합정관 제 32조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합은 ①추진위원회에서 조합으로 인계 (조합설립의 인가일부터 30이내) 되기 전 7일 이내, ②사업시행인가의 고시일로부터 20일 이내, ③준공인가의 신청일로부터 7일 이내에 외부 회계감사를 받도록 규정. ⇒법정기한 내 외부 회계감사를 받지 않음</li> </ul>	

4	예 산 회 계 규 제 1 5 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합의 지출예산은 매 회계연도마다 조합장 등이 정비사업의 예상 추진일정을 고려하여 사업비와 운영비로 구분하여 예산을 편성하여야 하며, 이에 따른 결산보고는 총회에서 승인된 예산과목으로 회계처리 및 보고하여야 하나, ⇒운영비와 사업비를 구분없이 총액으로 예산편성 및 회계처리 하거나, 예상추진일정을 고려하지 아니한 채 예산을 과다 편성하여 집행율이 낮은 경우 발생</li> </ul>
5	조 합 정 관 제 3 2 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합은 매 회계연도 종료일로부터 60일내에 결산보고서를 작성한 후 감사의 의견서를 첨부하여 대의원회에 제출하여 의결을 거쳐야 하며, 총회 또는 조합원에게 서면으로 보고하여야 하나 ⇒조합은 대의원회에 결산승인을 받았으나, 총회 또는 조합원에게 보고하지 않음</li> </ul>
6	조 합 정 관 제 1 9 조  표 준 행 정 업 무 규 정 제 2 0 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총회 등 회의참석 수당(임직원 제외)은 회의개시 때부터 회의종료 때까지 현장에 직접 참석한 조합원에 한해 지급해야 하나, ⇒상근 임직원, 회의 종료시 까지 참석하지 않은 자, 서면결의서로 의사를 표시한 자에게 수당을 지급함</li> </ul>
7	예 산 회 계 규 정 제 4 0 조 ~ 제 4 2 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 감사는 조합 등 카드의 위법·부당한 사용을 막기 위하여 사용내용을 주기적으로 점검하고 보고하여야 함에도, ⇒업무 무관 지출로 보이는 내용과 분할결제 및 비근무일 지출 관련 증빙서류 상 사용경위 및 사유 등이 미기재된 사실이 있는데도 감사를 제대로 하지 않음</li> </ul>
8	예 산 회 계 규 정 제 4 1 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무추진비 사용시 법인카드를 대신하여 개인결재(개인카드, 현금 등)할 수 없으며, 불가피하게 개인결재를 할 경우 사용경위 및 사유를 지출결의서 등 증빙서류에 기재하여야 함에도, ⇒조합은 이사 등의 개인카드를 사용하고 집행시 집행목적과 집행대상을 증빙서류에 기재하지 아니하고 업무추진비를 지출함</li> </ul>
9	예 산 집 행 부 적 정 련 관 련	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합 비상근 임원 및 감사에게 매월 00원씩 업무추진비를 정액 지급함</li> <li>• 사회통념상 조합 운영비 예산안에 포함되어 있는 차량유지비(공용차량 주유비등)는 법인 명의 차량 또는 법인 렌트용 차량에 사용하는 주유비를 의미하는 것으로서 개인 명의의 차량을 의미하는 것이 아니므로, 개인차량을 조합 업무를 위해 사용하였다 하더라도 출·퇴근 등 개인적 사용부분과 공용 사용부분을 구분할 수 없기 때문에 개인 명의 차량에 대한 주유비 등으로 사용할 수 없음에도 불구하고, ⇒조합은 개인 명의 차량에 대한 주유비, 수리비, 범칙금, 자동차 검사료, 자동차세, 보험료 등을 지급하였음</li> </ul>

10	조합정관 제 19 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상근하는 임원 및 유급직원에 대한 기본급 및 상여금은 운영비에 포함하여 예산을 편성하고, 또 조합이 정하는 별도의 보수규정에 따라 보수를 지급하여야 함</li> </ul>
	행정업무 규정 제 19 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합은 상근 임직원 외의 임원에 대하여는 보수를 지급하지 아니하여야 하나, ⇒조합 운영비예산(안)의 기타인건비 항목에 비상근임원의 수당을 반영하여 의결을 받아 비상근임원(감사, 비상임이사)에게 월정액 형태로 수당 지급</li> <li>• 조합내 이사, 상근직원 등에게 관련규정 및 예산편성 없이 지급한 수당을 기타인건비, 총회비, 사업용역비 등으로 처리하지 말아야 함</li> </ul>
11	예산회계 규정 제 8 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자금관리 및 회계업무의 인수인계를 할 때에는 인계자가 작성한 문서의 내용을 감사의 입회하에 인계자·인수자가 확인하고 기명날인하여야 함에도 ⇒회계담당자 교체가 발생했음에도 실질적인 인계·인수 절차가 진행되지 않음</li> </ul>
12	예산회계 규정 제 17 조 (예비비)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 예측할 수 없는 예산외의 지출 또는 예산의 초과지출에 충당하기 위하여 예비비를 지출예산에 계상할 수 있다. 단, 업무추진비, 상근임·직원 인건비, 복리후생비 항목으로 지출할 수 없다.</li> <li>• 예비비는 본 예비비를 제외한 사업비 및 운영비 각 총 지출예산의 10%범위 내에서 편성할 수 있고, 매 회계연도 예산안에 포함하여 총회 의결을 거쳐야 함</li> <li>• 예비비를 사용한 경우에는 예비비명세서 작성하여 결산보고서에 첨부하여 총회 또는 조합원에게 서면으로 보고하여야 함</li> </ul>
	예산회계 규정 제 22 조 (용도별 자금관리)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비사업의 예상 추진일정 및 전년도 대비 결산을 고려하여 집행율이 낮은 항목에 대하여는 예산편성을 적정하게 하도록 함</li> <li>• 조합 등은 사업비, 운영비, 퇴직적립금, 조합원분양금, 일반분양금, 이주비, 국공유지매입비, 조합원이주공과금, 기타수입(세금환급금, 임대수입 등) 등 사용 목적별로 자금을 분리하여 금융거래하고, 그 통장과 기록을 구분 관리해야 함</li> </ul>
14	표준행정 업무규정 제 20 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 급여수령자가 통상의 업무 범위 내 업무를 수행한 경우에는 별도의 회의비 등 수당을 지급하지 않아야 하고,</li> <li>• 감사업무 수당은 감사가 조합업무와 관련하여 감사를 시행할 때 매년 총회에서 예산안의 의결을 거쳐 확정된 감사수당을 무통장입금 및 계좌이체를 통해 지급하여야 함</li> </ul>
	조합정관 제 32 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합은 결산보고서로 재무제표 및 부속명세서를 작성하고 감사의 의견서를 첨부하여 대의원회에 의결을 거친 후 결산보고서를 총회 또는 조합원에게 서면으로 보고하여야 하나, ※ 재무제표는 자금수지계산서, 재무상태표, 운영계획서 및 주석으로 하며, 부속명세서는공사원가명세서,자산부채명세서,사업비명세서,사업비예산결산대비표,운영비예산결산대비표, 예비비명세서 임 ⇒ 0년 총회 결산 보고 시 재무제표의 부속명세서(공사원가명세서, 자산부채명세서,사업비명세서,사업비예산결산대비표,운영비예산결산대비표 등)를 첨부하지 아니하고 결산보고를 하였음</li> </ul>
15	예산회계 규정 제 11 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합은 결산보고서로 재무제표 및 부속명세서를 작성하고 감사의 의견서를 첨부하여 대의원회에 의결을 거친 후 결산보고서를 총회 또는 조합원에게 서면으로 보고하여야 하나, ※ 재무제표는 자금수지계산서, 재무상태표, 운영계획서 및 주석으로 하며, 부속명세서는공사원가명세서,자산부채명세서,사업비명세서,사업비예산결산대비표,운영비예산결산대비표, 예비비명세서 임 ⇒ 0년 총회 결산 보고 시 재무제표의 부속명세서(공사원가명세서, 자산부채명세서,사업비명세서,사업비예산결산대비표,운영비예산결산대비표 등)를 첨부하지 아니하고 결산보고를 하였음</li> </ul>



16	예 산 회 계 규 정 제 2 8 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 모든 계약은 계약서를 작성하여야 하며, 계약서에는 계약의 목적, 이행기간, 계약위반의 경우에 있어서 보증금의 처분, 위험의 부담, 지체상금, 실비정산방법, 기타 필요한 사유 등을 기재한 계약서를 작성하고 계약서에 근거하여 용역대금을 지급하여야 하나 ⇒ 계약서를 작성하지 않거나, 금액에 대한 구체적인 내용없이 보수액을 지급.</li> </ul>
17	법 인 세 법 제 1 1 6 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 세법상 3만원 이상의 재화나 용역을 공급받고 그 대가를 지급하는 경우에는 적격증빙(신용카드매출전표, 현금영수증, 세금계산서 등)이 필요함에도, ⇒지출증빙 미첨부 및 적격증빙 없이 현금 지급</li> </ul>
18	법 인 세 법 제 1 1 6 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용역업체의 세금계산서가 발행된 후 비용을 지급하여야 함에도 불구하고, ⇒00건에 대한 용역금 00원을 세금계산서가 발행되기 전에 용역대금을 선(先) 지급.</li> </ul>
19	소 득 세 법 제 1 2 7 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 근로소득 등 소득을 지급하는 자는 소득세를 원천징수 하여야 하나 ⇒총회 사회자 비용, 감사수당, 회의비, 개인 홍보용역비 등 지급하면서 원천징수를 하지 않음</li> <li>• 국내에서 거주자나 비거주자에게 이자소득(비영업대금의 이익 세율 25%)을 지급하는 자는 소득세를 원천징수하여야 하나 ⇒ 00외 00에게 이자 00원을 지급하면서 원천징수를 하지 않음</li> </ul>
20	조 세 특 례 제 한 법 제 1 0 6 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민주택(85㎡이하 규모) 및 그 주택의 건설용역(설계용역 포함)에 대하여는 부가가치세를 면제하여야 하나 ⇒조합은 설계용역과 관련하여 국민주택 규모 이하분에 대한 부가가치세 00원을 초과 지급.</li> </ul>
21	근 로 자 퇴 직 급 보 장 제 8 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사용자는 계속근로기간 1년에 대하여 30일분 이상의 평균임금을 퇴직금으로 퇴직 근로자에게 지급할 수 있는 제도를 설정하여야 하며, 사용자는 주택구입 등 대통령령으로 정하는 사유로 근로자가 요구하는 경우에는 근로자가 퇴직하기 전에 해당 근로자의 계속근로기간에 대한 퇴직금을 미리 정산하여 지급할 수 있으나 ⇒조합은 근로자가 요구하지도 않았고, 주택구입 등 사유에 해당하지 않는데도 퇴직금을 중간정산.</li> </ul>
22	추 진 위 원 회 ↓ 조 합 승 계 관 련	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (가칭)추진위원회에서 사용한 비용은 주민의 부담이 되는 경비로 총회의 승인을 받아야 하나 ⇒추진위원회 승인 이전에 사용한 00원에 대하여 추진위원회 예산으로 볼 수 없음에도 주민총회나 조합총회 의결 등 별도 동의절차 없이 승계함</li> </ul>

### 3) 조합행정 분야

연 번	관련근거	관련규정 및 위반사항	비 고
1	市 조례 제 76조, 제 83조	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 표준선거관리규정 및 예산회계규정을 총회를 거쳐 제·개정해야 함 ⇒ 00조합은 표준선거관리규정 및 예산회계규정 미제정</li> </ul>	
2	표 준 정 관 제 20조	<ul style="list-style-type: none"> <li>정기총회는 매년 1회, 회계연도 종료일부터 2월 이내에 개최한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 3월 범위 내에서 사유와 기간을 명시하여 일시를 변경할 수 있음에도 ⇒ 특별한 사유없이 정관에서 정한 총회 개최기간을 지연하여 개최</li> </ul>	
3	도 시 정 비 법 제 124조 조합 정 관 제 31조 제 66조	<ul style="list-style-type: none"> <li>추진위원회, 주민총회, 조합총회 및 조합의 이사회, 대의원회의 의사록을 작성하고 이를 조합원, 토지등소유자 또는 세입자가 알 수 있도록 공개하여야 함 ⇒ 의사록 미작성 및 미공개 등</li> </ul>	
4	표 준 정 관 제 15조	<ul style="list-style-type: none"> <li>조합장을 비롯한 조합 임원의 임기는 2년이며, 임원의 임기 종료 전 조합 총회에서 조합장을 비롯한 후임 조합 임원을 선출하여야 함</li> </ul>	
5	행 정 업 무 규 제 8조	<ul style="list-style-type: none"> <li>조합의 상근이사는 2인으로 되어있고 예산회계규정 제17조에 의하면 상근임직원 인건비 등으로 예비비를 사용할 수 없으나, ⇒ 비상근 이사를 상근이사로 채용하여 근로계약을 체결하고, 이로 인해 3명이 근무하여 인건비 운영예산안에 대한 총회 승인없이 급여를 지급.</li> </ul>	

### 4) 정보공개 분야

연 번	관련근거	관련규정 및 위반사항	비 고
1	도 시 정 비 법 제 124조	<ul style="list-style-type: none"> <li>추진위원장 또는 사업시행자(조합의 경우 청산인을 포함한 조합임원 등)는 정비사업의 시행에 관한 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 정비사업 정보몽땅에 자료를 공개. ⇒ 연간자금운용계획서, 결산보고서, 조합설립인가서 등 미공개 및 지연공개</li> </ul>	
2	도 시 정 비 법 제 124조	<ul style="list-style-type: none"> <li>조합원, 토지등소유자가 토지등소유자 명부, 조합원 명부 등을 포함하여 정비사업 시행에 관한 서류 및 관련 자료에 대하여 열람·복사 요청한 경우 추진위원장이나 사업시행자는 15일 이내에 그 요청에 따라 처리. ⇒ 공개 거부 또는 지연공개</li> </ul>	
3	도 시 정 비 법 제 124조 시 행 령 제 94조	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시정비법 제124조제1항에 의거 공개의 대상이 되는 서류 및 관련 자료의 경우 매 분기가 끝나는 달의 다음 달 15일까지 공개 대상의 목록, 공개 자료의 개략적인 내용, 공개 장소, 대상자별 정보공개 범위, 열람·복사 방법 등을 조합원 또는 토지등소유자에게 서면으로 통지. ⇒ 분기별 서면으로 미통지</li> <li>사업시행자는 동법 제124조제1항 및 제4항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 주민등록번호를 제외하고 공개하여야 함</li> </ul>	
4	市 조례 및 예 산 회 계 규 제 39조 제 44조	<ul style="list-style-type: none"> <li>용역업체선정 계약서, 회계감사보고서, 월별 자금의 입·출금 세부내역, 연간 자금운용계획서, 정비사업비 변경에 관한 사항 등 관련서류 및 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 정비사업 정보몽땅 또는 e-조합시스템에 공개</li> </ul>	

### 3. 4. 향후 조합운영 실태점검 중점 점검사항

#### 가. 국·공유지 무상양도 등 용역계약 실태

- 1) 조합 및 용역업체의 사인(私人)간 계약에 대하여 행정청이 강제할 법적 근거는 없지만, 조합원들의 권리보호를 위하여 용역계약 체결 시 용역금액의 정액제 지급 또는 상한선(캡)을 설정하여 용역업체에 과도한 용역 댓가가 지급되지 않도록 행정지도

#### 나. 시공자 용역(건축물 및 석면 등) 발주 계약 실태

- 1) 조합이 시공자와 용역계약 시 건축물 및 석면 조사 등에 대하여 분리발주 한 사항 발견 시, 도시정비법 제29조 및 같은 법 제136조에 의거 형사고발 등 강력한 조치

#### 다. 홍보(OS)요원 사용 실태

- 1) 홍보(OS)요원 용역비 지급 시 출근부 등으로 실제 업무수행 여부를 확인하고 향후 홍보(OS)요원 사용 자제 행정지도

### 3. 5. 점검결과 사후조치

#### 가. 단순실수 등 경미한 사항에 대하여 위반사항이 반복되지 않도록 행정지도

#### 나. 중대한 위법사항에 대해서는 형사고발 등 강력 조치

## 제4절 정비사업 조합의 임원 등 교육강화

### 4.1. 법적근거

#### 가. 「도시 및 주거환경정비법」제115조(교육의 실시)

1) 구청장은 추진위원장 및 감사, 조합임원 등에 대하여 교육을 실시할 수 있음

#### 나. 「도시정비조례」제63조(교육의 실시 및 이수 등)

1) 구청장이 교육을 실시하는 경우 추진위원장 및 감사, 조합임원은 교육을 이수하여야 함

### 4.2. 교육목표

#### 가. 정기적인 교육을 통한 조합(추진위) 임·직원의 전문성 강화

#### 나. 투명한 조합 운영을 위한 조합(추진위) 임·직원에 대한 교육 강화

#### 다. 교육을 통하여 바른조합 운영 기반구축 및 주민 갈등 예방

### 4.3. 조합 임원 교육 의무 이수제를 통한 바른 조합운영 유도

#### 가. 교육대상 : 조합장(추진위원장), 감사, 이사 등 조합 임원

#### 나. 의무교육 이수과정 : 서울시 및 서대문구 정비사업아카데미 교육

#### 다. 조합(추진위)설립 및 변경 인가조건에 교육이수 인가조건 부여

1) 조합(추진위)설립인가 시 인가일로부터 1년 이내 교육대상이 교육과정을 이수토록 인가조건을 부여하고, 교육 이수 여부 확인

#### 라. 교육내용

- 1) 재개발·재건축 등 정비사업 추진단계별 주요사항
- 2) 조합(추진위) 임·직원 윤리교육
- 3) 용역계약 체결 시 주의사항 등

발 행 인 | 서대문구청장 이성현  
기 획 · 작 성 | 부구청장 진경식  
도시정비국 국장 노경래  
주거정비과 과장 문형도  
팀장 주형모 (前)이지연  
담당 박현중

발 행 일 | 2024. 1.