

공공행정



01 110년 일재잔재 청산! 문화유산의 잘못된 토지정보 바로잡기

02 일반철도역 환승주차장 설치 확대 길 열린다

03 공동주택의 불필요한 입찰절차 개선을 통한 불편 해소

04 노후주거지 가로주택정비사업의 해법을 찾다

05 기존주택 매입임대주택 입주자 선정 절차 개선

06 재개발, 재건축 조합총회 이제 온라인으로 참여하다



2021 경기도
규제합리화 우수사례집



110년 일제잔재 청산!

문화유산의 잘못된 토지정보 바로잡기

문화유산 토지정보 현실화 사업

추진부서 남양주시 토지정보과 ☎ 031-590-3956



개선배경

- 토지조사사업(1910~1918) 당시 우리 문화유산은 과세 목적과 역사 인식 부족으로 일제에 의하여 일반묘, 일반건축물과 같이 ‘묘지’와 ‘대’로 토지대장 상 등록되었음
 - － 이를 관리하기 위하여 조성된 주변 토지와 수행공간으로 이용되는 대부분의 토지를 ‘임야’ 또는 ‘전’ 등으로 등록하여 현재까지 실제이용현황과 다른 지목으로 등록되어 있어 문화재 관리를 위한 행위가 필요한 경우 각종 제약으로 인해 어려움 호소

[이용현황과 다르게 등록·관리되고 있는 문화유산 사례]

남양주시에서 유일하게 명승지로 지정된 수종사는 부도 사리장엄구, 팔각오층석탑 등 역사적·학술적 가치를 지닌 전통사찰로서, 경내 수행공간 등으로 이용 중인 무허가 건축물 및 증축 부분에 대하여 개발제한구역법 위반에 따른 시정명령(원상복구)처분으로 전통사찰 운영 및 관리에 어려움이 발생

※ 관련규정 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제81조 및 같은 법 시행령 제67조 「산지관리법」 제14조 및 제21조, 「농지법」 제12조

☞ 잘못된 문화유산 토지정보 현실화



개선내용

개선전

사적 제356호 순강원 : 임야, 대, 묘지
 사적 제360호 휘경원 : 임야, 묘지
 사적 제365호 성 묘 : 묘지
 사적 제366호 안빈묘 : 묘지
 사적 제197호 광 룡 : 묘지, 도로, 임야 등
 사적 제207호 홍릉·유릉 : 임야, 묘지, 대, 구거 등
 사적 제209호 사 룡 : 묘지, 임야, 구거 등
 사적 제363호 광해군묘 : 대, 임야, 묘지
 사적 제367호 영빈묘 : 묘지, 임야, 전

개선후

사적 제356호 순강원 : 사적지
 사적 제360호 휘경원 : 사적지
 사적 제365호 성 묘 : 사적지
 사적 제366호 안빈묘 : 사적지
 사적 제197호 광 룡 : 사적지
 사적 제207호 홍릉·유릉 : 사적지
 사적 제209호 사 룡 : 사적지
 사적 제363호 광해군묘 : 사적지
 사적 제367호 영빈묘 : 사적지

- 토지정보가 “임야” 및 “묘지”로 등록되었던 홍유릉 외 문화재 8개소 “사적지”로 지목 변경 완료
- 국가지정문화재 및 명승지인 수종사 외 5개소 종교용지로 지목변경 완료

추진과정

「남양주시 문화재 토지정보 현실화 사업」지목변경 지침 수립

- 토지·건축물대장 및 각종 공부 파악
- 문화재청 보유 문화재 관련 자료 의뢰
- 우리기술을 이용 지표면상 GPS좌표 도출 후 드론 촬영 영상 맵핑 작업을 통한 건축물 배치 및 면적 등 현황 조사 및 기록
- 문화재 및 전통사찰의 관련법 시행 이전 당해 토지의 이용현황 조사

관련법령 검토

- 인·허가 여부 검토 및 과거 자료 찾기
- 관계법령 저촉여부 검토
- 관련부서 협의
- 필요한 경우 인·허가를 득할 수 있도록 안내

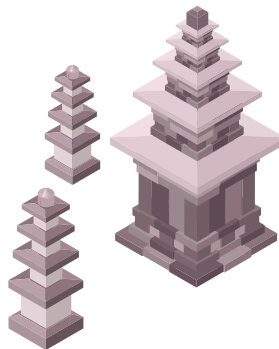
토지이동 정리

- 토지소유자(관리부서)의 토지이동 신청 안내
- 토지이동 신청 서류 검토 후 토지이동(분할, 지목변경 등) 처리



- 비예산 우리기술을 활용 일제가 시행한 잘못된 토지정보를 바로잡아 불필요한 행정규제 완화 및 토지행정의 신뢰성 향상
- 적극행정을 통하여 문화재청 및 종교단체의 문화재 보존·관리 어려움 해소

개선효과



남양주시 문화유산 '지목변경'...전국 최초

파이낸셜뉴스 입력 2020.10.12 23:59 수정 2020.10.13 00:02



드론으로 촬영한 국가지정문화재 용유동(지목변경). 사진제공=남양주시

【파이낸셜뉴스 남양주=강근주 기자】 현재 국가지정문화재와 전통사찰 등 문화유산 토지정보를 살펴보면 관련 규제와 행정절차 누락으로 실제 이용현황과 다르게 등록돼 있는 경우가 이외로 많다.

국가지정문화재 토지정보는 일본제국이 시행한 토지조사사업(1910-1918년) 당시 우리 문화에 대한 역사인식 부족으로 왕릉을 일반 '묘지'와 같이 등록해 왕릉 대부분이 '임야'로 등록돼 산림법 등 기타 다른 법률 규제로 문화재 보존 관리에 어려움이 있다.

또한 전통사찰은 국내 고유 전통 및 사찰양식에 따라 일주문부터 사찰 안쪽까지 경내지인데도 일반 주택처럼 건물만 '대'로 지목을 설정하고 나머지는 '임야', '전' 등으로 등록했는데 이는 현재까지 그대로 이어져 전통사찰은 각종 규제와 위반사항 등으로 시달림을 호소하고 있다.

이에 따라 남양주시는 전국 최초로 '문화재 및 전통사찰에 대한 지목변경 지침'을 만들어 체계적으로 사업을 추진해 용유동 등 9개 국가지정문화재 지목을 '사적지'로, 봉선사 등 5곳의 전통사찰 지목을 '종교용지'로 각각 변경했다.



드론으로 촬영한 전통사찰 수종사(지목변경). 사진제공=남양주시

토지정보과는 드론을 활용한 실제 이용현황 조사와 문화재 관련 부서와 건축부서에 인허가 증명서류 등 자료를 요청해 관련법 저촉사항 등을 협의했으며, 토지 소유자에게 내용을 통지해 실제 이용현황과 토지대장이 부합하도록 정리했다.

최대집 토지정보과장은 12일 "우리 시는 일제강점기 과세 목적으로 잘못 등록된 토지정보를 현대적 기술을 활용해 새롭게 조사, 적용했다"며 "이번 적극행정 성과는 국가법령을 개정하지 않고도 자치단체 노력으로 문화유산의 각종 규제를 해소할 수 있는 사례가 될 것"이라고 말했다.

한편 대한불교 조계종은 올해 9월 '전통사찰 규제 해소와 적극행정'을 높이 사 조광한 남양주시장에게 공로패를, 실무책임자에게는 표창패를 각각 수여했다.

kkjoo0912@fnnews.com 강근주 기자

경기일보

2021.12.22(수)

잘못된 문화유산 바로잡기 시동...

남양주 '문화유산 토지정보 현실화' 추진

최 하진 기자 zee@kyeonggi.com | 02-350-1138 (후부 7:25) | 댓글 0

| 실제 이용 현황과 다른 토지정보 수두룩



전통마을에 위치한 흥선사

남양주시가 우리 고유 문화유산의 효율적인 보존·관리를 위한 토지정보 현실화 사업을 전국 최초로 추진한다. 시 관내에 국가지정문화재와 전통사찰 등 20여 개의 문화유산이 있지만, 대부분 열재강점기 당시 강제로 열야 등으로 지정돼 상당수가 불법 건축물로 등재돼 있기 때문이다. 이는 관련법 규제로 이어지며 보존과 관리에 발목을 잡고 있다. 이에 시는 '문화재 및 전통사찰에 관한 지목변경 처리 업무지침'을 수립, 전수 조사를 실시해 실제 이용현황과 다른 잘못된 토지정보를 바로잡아 나간다는 계획이다.





문화유산 토지정보의 현실화를 기획하다

- 하늘의 눈으로 지적 재정비



남양주시 법무담당관 양기영 031-590-7311

사업의 성공적인 추진 결과로 경기도 규제합리화 우수사례에 선정되어 기쁘게 생각하며, 어려운 사업을 이루기 위해 힘쓰고 노력하신 많은 직원분들에게 깊은 감사의 마음을 전합니다.

국가지정문화재, 전통사찰 등 문화유산의 토지정보를 살펴보면 관련 규제와 행정절차 누락으로 실제 이용 현황과 다르게 등록되어 있는 경우를 쉽게 볼 수 있습니다. 전통사찰의 경우 우리 고유의 전통과 사찰 양식에 따라 일수문 안부터 경내지임에도 일반 주택처럼 건물만 '대'로 지목이 변경되어 있는 상태였습니다.

이에 남양주시는 전국 최초로 문화재에 대한 전수조사와 현실 지목에 맞춘 토지정보 변경을 골자로 한 '문화유산 토지정보 현실화'사업에 돌입하였습니다. 문화재 관련 부서와 건축부서에 인허가 증빙서류 등 자료를 요청해 관련법 저촉 사항 등을 협의하였습니다.

이를 바탕으로 토지소유자에게 통지, 실지 이용현황과 일치하도록 토지대장을 정리할 수 있었습니다. 이와 같은 노력은 전통사찰과 문화재의 보존 관리와 지적행정 신뢰도를 크게 향상시키는 결과로 이어졌습니다.

“규제개혁은 법률 개정도 중요하지만, 담당 공무원의 합리적 법리해석으로도 가능하다”는 신념으로 이 사업을 추진하고 있는 중입니다.

규제개혁과 적극행정 업무를 담당하면서 시민과 기업이 건의한 애로사항이 개선·해결될 때마다 공직생활에 보람과 뿌듯함을 느끼고 규제혁신에 큰 힘을 얻고 있습니다.

일상에서 모두가 행복한 규제개혁 꿈꾸며 적극행정을 위하여 끊임없이 노력할 것을 다짐합니다. 경기도 규제합리화 우수사례 경진대회 참여는 배움과 성장의 시간이었습니다.

수상의 기쁨! 모두와 함께 합니다. 감사합니다.

일반철도역 환승주차장 설치 확대 길 열린다.

경기도 제도개선 노력으로 「광역교통법」 개정

 추진부서 경기도 철도운영과 ☎ 031-8030-4893



개선배경

- 경기도민에게 승용차-철도 간 환승편의를 제공하기 위해 환승주차장 건립사업에 도비 지원 추진하고 있으나, 광역철도 역사로 지원 범위가 제한되어 일반철도역 126개소(52%)까지 지원 범위 확대에 대한 필요성 제기

※ 당초 도내 243개의 철도역 중 광역철도역 79개소(32%)만 지원대상

- 시·군 및 도의회에서 일반철도역 환승주차장 건립 수요에 따른 도비 지원 방안 마련 강구



개선내용

개선전

→ 광역철도역 환승주차장에 대해 도비 지원 가능

개선후

→ 광역철도역 및 일반철도역 환승주차장에 대해 도비 지원 가능

- 2020. 12월 법령 개정 완료 조문

구 분	법 률 개 정(안)
조문	<p>제11조의6 제3항 제4호 신설</p> <p>제2조제2호다목에 따른 주차장 외 대도시권 교통의 중심이 되는 도시의 외곽에 위치한 일반철도 역 인근에 설치되는 주차장 중 시·도지사가 광역교통에 영향을 미친다고 인정한 주차장으로서 광역교통위원회가 지정한 주차장의 건설 또는 개량. 이 경우 시·도지사는 제2항에 따라 시·도에 설치된 지방광역교통시설 특별회계에 귀속되는 부담금의 100분의 10의 범위에서 사용할 수 있다.</p>

추진과정

- '19. 1월 「광역교통법」 개정안 마련, 개정 필요성 및 추진계획 등 보고
- 모든 철도역으로 지원범위 확대 추진(일반철도역, 도시철도역)
- '19. 2월 임종성 국회의원실 및 민주당 정책실 방문 입법 발의 건의
- '19. 2월 국토부 도시광역교통과 방문, 법률 개정 설명 및 협조 요청
- '19. 3월 임종성 국회의원 입법 발의
- '19. 6월 법률 개정안 관련 대광위 광역교통정책과 협의
- '19. 7월 대광위 실무협의(경기도 안에 동의)
- 지원 확대 범위 조정(일반철도역, 도시철도역)
- '19. 8월 임종성 국회의원실 및 국토위 입법조사관실 방문 협의결과 설명
- '20. 5월 20대 국회 임기만료로 인한 법안 자동 폐기
- '20. 6월 조영천 국회의원에 「광역교통법」 개정안 자료 제출
- '20. 7월 조영천 국회의원 입법 발의
- '20. 8~11월 대광위 및 국회 입법조사관에 자료 제출 및 유선 업무 협의
- '20. 9월 「광역교통법」 개정 검토의견 공문 발송(道 → 대광위)
- 일반철도역 환승주차장, 도로분야 각 지방광역교통시설특별회계 10% 범위 내 지원이 아닌 합 20% 내로 지원할 수 있도록 수정 검토 요청
※ 효율적이고 능동적인 사업 지원을 위해 각 10% 범위가 아닌 합 20% 범위 변경 요청
- '20. 12. 1. 법률 개정안 본회의 가결('20. 12. 22. 개정, '21. 6. 23. 시행)
- 일반철도역 환승주차장에 지방광역교통시설특별회계 10% 범위 내 지원 가능



개선효과

- 경기도 내 126곳의 일반철도역까지 환승주차장 지원 범위 확대(84%)

구 분	계	광역철도역	일반철도역	도시철도역	비 고
경기도 내 철도역 수 (개소)	243	79	126	38	'21.11. 기준

- 전국 모든 일반철도역 환승주차장을 시·도 지방광역교통시설특별회계로 지원하는 근거 마련
- 수도권을 제외하면 지방은 일반철도역이 대부분인 실정
- 광역교통 수요가 많은 일반철도 역사 인근의 주차장 확보 및 확충 수요에 대한 해결책 제시

공동주택의 불필요한 입찰절차 개선을 통한 불편 해소

최초 낙찰자가 계약 포기 시 재입찰 대신 차순위자를 낙찰자로 선정토록 개선

 추진부서 경기도 공동주택과 ☎ 031-8008-3464



개선배경

- 현행 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서는 주택관리업자 및 공사·용역 사업자를 선정 시 발주자(관리주체, 입주자대표회의)의 귀책사유 없이 낙찰자가 일방적으로 계약을 포기하거나 거부하는 경우 차순위자 선정에 대한 별도 규정이 없음에 따라 재입찰을 통해서 사업자를 선정하고 있는 실정임.
- 재입찰공고 등의 절차가 수반됨에 따라 주택관리업자 및 용역·공사 사업자 선정 시기가 지연되고, 결과적으로 공동주택 관리와 용역·공사의 지연을 초래하여 입주민들에게 피해로 연결될 우려가 있음.



개선내용

- 낙찰자가 계약 포기 시 재입찰 없이 차순위자를 낙찰자로 선정할 수 있도록 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 개선 건의(도→국토부)

※ '21년 하반기 개정 예정 : 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 일부개정안 의견 조회 ('21.10.14 / 국토부→지자체)

개선전

→ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조와 제29조에 주택관리업자 및 사업자가 특별한 사유 없이 계약을 체결하지 않는 경우 낙찰 무효로 한다는 조항만 있을 뿐, 차순위 업체에 선정에 대한 별도 조항 없으므로 재입찰을 통해 주택관리업자 및 사업자를 선정

개선후

→ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조와 제29조에 주택관리업자 및 사업자가 특별한 사유 없이 계약을 체결하지 않는 경우 입찰 결과 차순위 자를 낙찰자로 선정할 수 있도록 제도 개선

추진과정

'19.02.26 / '19.03.08 / '20.07.22 차순위 선정 제도개선 건의(도→국토부)

'21.09.24 국토교통부 주관 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 개정 관련 관계자 회의 참석해 차순위 선정 반영 제도개선 적극 요청

'21.10.14 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 일부개정안 의견 조회 실시(국토부→지자체)
※ 일부개정안 내용 상 2순위 낙찰자 선정 근거 조항 포함(제21조, 제29조)

법령 개정내용

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 일부개정안('21.10.14. 국토부 의견조회)

현 행	개 정 안
<p>「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조(계약체결) ③입주자대표회의는 낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다. (후단 신설)</p>	<p>「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조(계약체결) ③입주자대표회의는 낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 주택관리업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.</p>
<p>제29조(계약체결) ③관리주체가 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다. (후단 신설)</p>	<p>제29조(계약체결) ③관리주체가 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.</p>



개선효과

- 재입찰 절차 없이 차순위자를 낙찰자로 선정함에 따라 동일한 업무의 반복 없이 공동주택 관리업무가 간소화되어 효율적인 관리환경 조성에 기여
- 주택관리업자 및 용역·공사 사업자 선정 지연을 최소화하여 공동주택에서 필요한 관리사무소 운영 및 용역·공사를 적기 시행할 수 있어 공동주택의 원활한 관리 기여

노후주거지 가로주택정비사업의 해법을 찾다.

(전국최초)규제에 따른 인센티브 부여방식 가이드라인 수립

 추진부서 성남시 문화도시사업단 지속가능도시과 ☎ 031-729-4513



개선배경

- 2017년 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 제정되어 가로주택정비사업이 원도심 노후 주거지를 중심으로 급증하기 시작되었으나, 성남시 노후주택 밀집지역 대부분이 보도와 차도의 구분이 없는 6미터 이하 도로로 차량 교행조차 어려운 상황임.
- 연접에 대한 제한이 없어 수십개의 가로구역을 하나의 단지처럼 개발하는 지역이 발생하고, 법령상 모호한 규정으로 잔여지가 생겨 조합원 자격을 인정받지 못하는 주민 발생함.
- 법령 및 조례상 지원에 대한 항목만 있고 재원에 대한 규정이 없어 실제 지원이 불가능한 상황임.





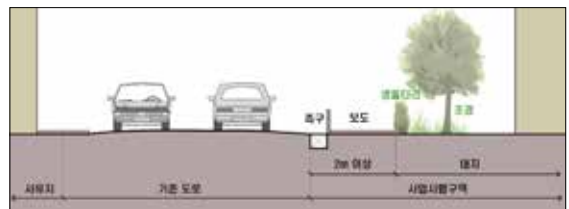
개선내용

개선전 → 1만㎡이상 가로구역은 잔여지가 발생하고 연접개발 제한이 없음	개선후 → 지구단위계획 수립으로 잔여지 발생을 막고 계획적 개발 유도
개선전 → 기존 비좁은 골목길에 아파트만 신축되어 기반시설 부족	개선후 → 폭3미터 이상 보도를 2면 이상 확보하여 안전하고 쾌적한 주거환경 조성
개선전 → 인센티브 없음	개선후 → 보도 설치에 비례하여 용적을 완화 인센티브 제공으로 사업성 향상 (조례개정)
개선전 → 지원을 위한 자원 규정이 없음	개선후 → 도시 및 주거환경정비기금으로 보도 설치비 100%, 법정 주차대수 초과 주차 1대당 200만원 보조로 사업추진 부담 완화(조례개정)
개선전 → 전담조직 없음	개선후 → 가로주택정비사업 전담팀 신설

도로 확보 방안



보도 배치도



도로 단면도

추진과정

- '20.02월~'20.10월 주민설문조사, 주민설명회 및 간담회 6회
- '20.11월~'21.04월 타시군 사례 조사
- '21.01월~'21.06월 관련부서 협의
- '19.10월~'21.05월 가로주택정비TF단(8회) 및 전문가 자문단(3회) 회의
- '21.06월 가로주택정비사업 가이드라인 수립 공고
- '21.09월 성남시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 개정
- '21.10월 성남시 도시 및 주거환경정비기금 조례 개정
- '21.10월 2021 대한민국 도시대상 난개발방지 특별상 수상



개선효과

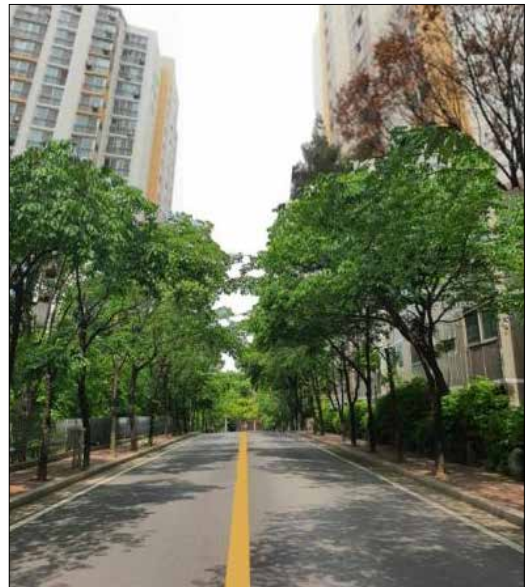
- 지구단위계획 수립으로 도시의 계획적 관리가 가능하고 가로구역 내 모든 토지 소유자의 조합원 지위 부여 가능
- 보도 확보로 안전하고 쾌적한 주거환경 조성 가능
- 용적률 인센티브 부여로 사업시행자는 기반시설 설치비와 법정 주차대수 초과 주차설치비 지원 및 용적률 완화로 주민분담금 감소
- 전담팀 운영으로 급증하는 수요에 원활히 대응



현황



현행법 적용시



가이드라인 적용시

기존주택 매입임대주택 입주자 선정 절차 개선

매입임대주택 입주자 선정 절차 개선으로 입주 소요기간 단축

 추진부서 경기도 주택정책과 ☎ 031-8008-3461



개선배경

- 매입임대주택(청년형) 입주자 모집 시 공고일부터 계약 체결까지 장기간 소요됨
 - 저소득 무주택자의 주거안정을 위한 매입임대주택 입주자 선정 시 모집 공고일부터 계약 체결까지 총 4개월(모집공고 3달, 계약체결 1달 등) 이상 소요
- ※ 신속한 주거복지 사각지대 해결을 위해 입주자 선정 절차(기간 단축) 개선 필요

[매입임대주택 개요(청년형)]

사업목적 : 기존주택을 매입하여 개보수 후 저소득 청년에게 저렴하게 임대 공급

- 공 급 량 : '21년 195호 ※ GH공사를 통한 사업 시행
- 입주대상 : 대학생, 취업준비생, 19세이상 39세 이하인 청년 대상
 - ※ (1순위) 생계 · 의료 · 주거급여수급자 가구, 보호대상 한부모가족, 차상위계층 가구
 - (1순위 외) 본인 및 부모 또는 본인의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 월평균소득의 100% 이하인 자



개선내용

- 매입임대주택 입주자 선정 절차를 개선하여 입주 소요기간 단축(4개월→2개월)
 - (기존) 입주자 모집 시 1~3순위 동시 발표하여, 신청부터 입주까지 기간이 장기간 소요되고, 불필요한 소득 · 자산 심사를 실시하며, 공가 관리를 위한 비용 발생
 - (변경) 소득 · 자산 검증이 생략가능한 1순위자를 우선 발표하여, ① 도민 편의 증진, ② 심사에 소요되는 행정력 낭비를 최소화, ③ 공가 관리를 위한 예산 절감

[매입임대주택 입주자 선정절차 개선으로 주거복지 분야 규제 합리화]

기존 : 1~3순위 동시 발표(3달 소요) → 개선 : 1순위 선발표로 발표 기간 단축(1달 소요)

① 적기 입주 통한 도민 편의▲ + ② 불필요한 행정절차▼ + ③ 공실 관리비 절감으로 예산▼



개선효과

- (도민편의 증진) 1순위를 우선 발표하여 주택공급이 시급한 대상자 적기 입주 가능
- (행정절차 최소화) 소득·자산조회 절차 생략으로 행정력 낭비 최소화
- (예산 절감) 기존방식 대비 공가 관리를 위해 소요하는 비용 축소



청년 매입임대 주택 외관 및 내부 현장

재개발, 재건축 조합총회 이제 온라인으로 참여하다

코로나 확산 우려를 해결하기 위해 도가 제안한 온라인총회 근거 법령 신설

 추진부서 경기도 도시재생과 ☎ 031-8008-5514



개선배경

- 조합의 주요 의사결정은 도시정비법에 따라 조합총회에게 의결해야 하고, 서면 결의도 가능하지만 전체 조합원의 10%(주요 사안은 20%) 직접 참석해야 법적 효력이 있음
- 그러나, 2020년 초부터 급격히 확산된 코로나로 총회개최가 어려워지고, 집회를 우려하는 인근 주민의 민원으로 주민갈등이 심한 상황이었음
 - 총회를 적기에 못할 경우 사업 지연이 불가피함
 - 총사업비가 1조원 이상인 경우도 많고, 분양대금 납부 전까지는 모두 대출로 운영하므로, 사업기간 지연으로 막대한 금융비용이 추가 발생 우려

[피해사례]

전국 대부분의 재개발이나 재건축 조합은 사업진행을 위해 반드시 총회개최가 필요하지만, 코로나로 인한 총회 반대 민원과 정족수 미달 우려로 어려움을 겪음

- 정족수 미달로 총회자체가 무효가 되기도 함

※ 관련규정 「도시 및 주거환경정비법」제45조제6항 ~ 제8항

☞ 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있으며, 이를 직접 출석한 것으로 보도록 법이 개정되어 감염병 확산 우려 없이 신속하고 편리하게 총회 개최와 참석이 가능해짐





개선내용

개선전

- 총회의 의결은 조합원의 100분의 100이상 직접 출석하여야 함
- 창립총회, 사업시행계획서나 관리처분계획의 수립·변경은 100분의 20이상 직접 출석하여야 함

개선후

- 재난이나 감염병 확산 등의 사유발생 시 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있고, 이를 직접 출석한 것으로 봄 (2021.11.11. 시행)

- 경기도 도시재생과는 코로나 확산으로 인한 재개발·재건축 총회 개최의 어려움 해결하고자 온라인 총회 신설을 제안하였고, 이를 반영한 법이 개정됨

추진과정

'20.04.01. 온라인 총회 근거 신설 건의(경기도 → 국토해양부)

'20.06.~07월 도시주택실이 주관하여 도 지역구 국회의원에 입법현안 제출

'20.09.10. 조웅천 국회의원(남양주) 대표발의

'21.08.10. 법 개정 공포('21.11.11 시행)



개선효과

- 감염병 확산 걱정없이 총회를 신속하게 개최할 수 있음
 - 조합원은 온라인으로 안전하고 편하게 총회 참석 가능
 - 총회 개최에 대한 집단민원 감소로 조합 집행부와 행정관청 업무추진 용이
- 총회개최 지연을 막고, 재개발과 재건축 사업기간 단축
- 총회개최비용 절감과 사업기간 단축에 따른 금융비용 절감으로 조합원 부담금 감소
 - 직접 참석인원이 줄어들어 회의실 대관비용 감소하고 회의준비가 쉬워짐
 - 사업기간 단축으로 막대한 사업비의 이자 감소
- 온라인 참석을 선호하는 조합원은 장소의 제약없이 편안하게 총회 참석 가능
 - 현재 상당수의 조합원은 직접 참석대신 서면결의를 통해 의결권을 행사하고 있음