

문서번호	시설계획부-726
보존기간	1년
결재일자	2016.03.22
공개여부	공개
일상감사	대상

부 원	시설계획부장	시설관리처장	주거복지본부장	사장
				03/22
김동열	천영범	정갑수	이종언	변창흠
협 조	시설지원부장	최임규	시설활용부장	윤형국

일상 감사	No. 227	감사	의견
	2016/03/21	김현식	의견없음

2016년 임대주택 시설보수 현황

서울특별시 SH공사
(시설계획부)

목 차

I. 추진 목적	1
II. 추진 경 위	1
III. 임대주택 현황	2
IV. 시설보수 예산	2
V. 부서별 주요 사업계획	3
VI. 세부추진계획	5
VII. 행정사항	8

【첨부자료】

<붙임 1> 2016년 시설보수 실행(안)

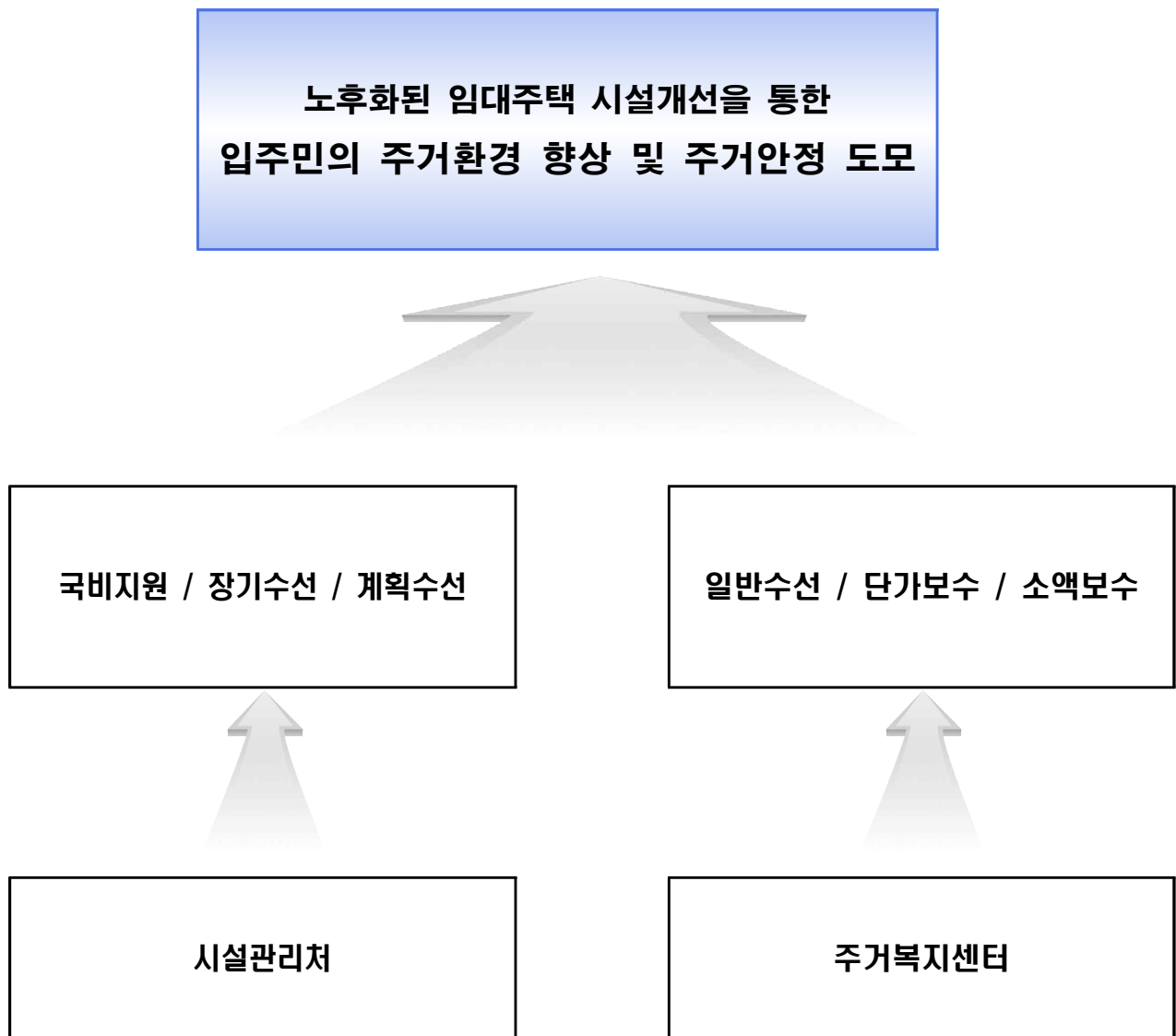
<붙임 2> 2016년 일반수선 예산현황

<붙임 3> 2016년 단가보수 및 소액보수 예산현황

<붙임 4> 2016년 노후공공임대 시설개선사업 수요조사서

2016년도 임대주택 시설보수 현황

I. 추진 목적



II. 추진 경위

- 2016년도 예산안 확정 통보 (예산자금부-142호, 2016.01.14)
- 2016년도 노후 공공임대주택 시설개선 사업 수요조사 결과제출 (시설 계획부-275호, 2016.02.03)

Ⅲ. 임대주택 현황

(단위 : 세대)

구 분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년
계	116,306	129,835	137,070	145,984	165,270	173,087
자체(SH)	62,237	78,701	83,618	91,262	108,708	115,721
대행(市)	51,069	51,134	53,452	54,722	56,562	57,366

※ 2010년 이후 임대주택 세대수 지속적 증가추세.

Ⅳ. 시설보수 예산

■ **2015년도 예산 : 851억원**(자체:467억, 대행:335억, 국비:49억)

※ 2015년도 국비지원사업의 추경예산 18억 미포함

■ **2016년도 예산 : 874억원**(자체:479억, 대행:347억, 국비:48억)

(단위:억원)

구 분	계	국비지원사업			장 기 수 선	계 획 수 선	일 반 수 선	단 가 보 수	소 액 보 수	비고
		소계	국 비	지방비						
계	874	159	48	111	264	91	90	227	43	
자체(SH)	479	60	-	60	126	54	58	155	26	
대행(市)	347	51	-	51	138	37	32	72	17	
국비(國)	48	48	48	-	-	-	-	-	-	

※ 1) 장기수선 264억(SH 126억, 市138억)은 특별수선충담금으로 시행예정

2) 노후공공임대 시설개선 국비지원금 2016년부터 국고지원 비율 하향 조정 (서울기준 50% → 30%)

V. 부서별 주요 사업계획

■ 시설관리처(시설계획부, 시설활용부, 시설지원부)

• 공종별 전문분야 담당하여 단일 전문공사 실시

- 주 요 업 무

▶ 국비지원, 장기수선, 계획수선 등 공사원가계산이 필요한 단일 전문공사

구 분	공사내용	예산(백만원)		비 고	
		SH	市		
시설계획부	국비지원사업	발코니새시	1,232	-	
		주방가구	846	3,491	
		수전	-	888	
		가스차단밸브	910	-	
		조명기구	2,637	-	
		도로 및 보도교체	538	-	
	장기수선	난방설비교체	-	4,485	
		도배 및 장판교체	2,317	1,995	
		도로 및 보도교체	1,370	-	
	계획수선	보일러교체	101	290	
		소화기구	-	310	
		주방가구	846	-	
		조명기구	200	266	
		LED	139	347	
		기타	2,000	-	
시설활용부	국비지원사업	승강기교체	-	2,800	
		CCTV성능개선	1,378	154	
	장기수선	급수펌프교체	1,503	1,718	
		외벽재도장	2,308	2,648	
		승강기교체	700	2,300	
	계획수선	노후급수배관교체	-	235	
		수목전지공사	382	299	
		전기계량기	85	872	
		CCTV성능개선	60	235	
		시특법점검	81	466	
시설지원부	국비지원사업	욕실악세사리	979	-	
	장기수선	계량기(난방, 급수, 급탕)	1,326	137	
	계획수선	환기설비개선	290	-	
		스프링쿨러누수	780	-	

※ 2015년 산업통상자원부(한국에너지재단)에서 에너지효율화사업으로 약106억 지원(7,077세대×약150만원)

■ 주거복지단(11개 권역주거복지센터)

• 지역실정에 밝고 확보된 기동력을 바탕으로 생활권 단위의 시설관리

- 세 부 업 무

- ▶ 일반수선, 소액보수, 단가보수 공사
(환경개선 및 입주민 생활불편 해소)
- ▶ 장기수선 : 옥상방수, 승강기수선, 방송·변전 설비, 축전지 교체 등

구 분		예산(백만원)		비 고
		SH	市	
남부복지단	장기수선	795	20	특별수선충당금
	계획수선	-	54	CCTV수선
	일반수선	635	551	다가구, 상가 포함
	단가보수	4,041	1,674	
	소액보수	763	275	
서부복지단	장기수선	1,513	-	특별수선충당금
	계획수선	274	-	CCTV수선
	일반수선	4,986	106	다가구, 상가 포함
	단가보수	4,053	842	
	소액보수	588	111	
중부복지단	장기수선	306	267	특별수선충당금
	계획수선	30	-	CCTV수선
	일반수선	1,345	1,297	다가구, 상가 포함
	단가보수	2,567	2,777	
	소액보수	586	743	
북부복지단	장기수선	431	257	특별수선충당금
	계획수선	121	311	CCTV수선
	일반수선	1,998	1,202	다가구, 상가 포함
	단가보수	4,898	1,918	
	소액보수	685	577	

VI. 세 부 추 진 계 획

■ 국비지원사업

● 시행근거

- 2016년도 노후 공공임대주택 시설개선 사업 수요조사 요청
(국토교통부 공공주택공급과-72(2016.01.14.)호)

● 대상단지

- 영구 및 50년 임대아파트 중 15년 경과 단지

● 시행방법

- 시설관리처 주관으로 설계, 발주, 공사 수행하고 주거복지센터는 담당자 지정하여 현장감독 업무 수행(관리사무소 현장담당 포함)

〈 세 부 사 항 〉

- ① 저소득층의 주거환경개선 및 에너지 절감을 목적으로 시행하고 사업비 구성은 「국비(30%)」와 「지방비(70%)」로 구성
- ② 공사건별로 설계도서를 작성하여 「지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준」에 의해 도급자 선정

■ 장기수선공사

● 시행근거

- 주택법 시행규칙 제26조(장기수선계획의 수립기준 등) 제1항 별표5
- 공공주택 특별법 시행령 제57조(특별수선충당금의 요율 및 사용절차 등)

● 대상공사

- 법에 의거 시행하는 공사로 2016년 수선주기가 도래한 장기수선계획공사
(특별수선충당금 집행)

● 시행방법

- 시설관리처 주관으로 설계, 발주, 공사 수행하고 주거복지센터는 담당자 지정하여 현장감독 업무 수행(관리사무소 현장담당 포함)

〈세부사항〉

- ① 공용부 위주의 보수공사로 장기수선계획에 따라 표준수선주기에 의거 시행하며 필요시에는 장기수선계획을 조정하여 시행시기를 조정할 수 있음.
- ② 공사건별로 설계도서를 작성하여 「지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준」에 의해 도급자 선정
- ③ 장기수선 계획에 의한 도배장판 공사는 시설계획부에서 발주,계약 체결하고 공사 및 준공은 주거복지센터 주관.
- ④ 주거복지센터 시행 장기수선 공사 : 옥상방수(부분수리), 승강기부품(쉬브 등) 교체, 방송설비교체, 변전설비 부분교체, 배선기구교체, 변전설비 및 축전지교체임

■ 계획수선공사

● 시행근거

- 우리공사 주택관리규정시행내규 제17조
(일반수선계획 수립대상시설과 표준수선주기)

● 대상공사

- 2016년 수선주기가 도래한 전용부위 등의 일반수선 계획공사 및 단지내 시설개선 및 수준향상을 위해 시행하는 계획 수선공사

● 시행방법

- 시설계획처 주관으로 설계, 발주, 공사 수행하고 주거복지센터는 담당자 지정하여 현장감독 업무 수행(관리사무소 현장담당 포함)

〈세부사항〉

- ① 전용부 위주의 보수공사로 수선주기에 의거 시행하며 필요시에는 수선계획을 조정하여 시행시기를 조정할 수 있음.
- ② 공사건별로 설계도서를 작성하여 「지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준」에 의해 도급자 선정

■ 일반수선공사

● 시행근거

- 업무편람 - 관리분야 [시설관리요령]
 - 일반수선공사 : 하자보수 책임기간이 경과한 시설물의 기능유지를 위하여 우리공사 주택관리규정 제11조(임대주택의 유지보수)의 규정에 의한 공사

● 대상공사

- 장기 및 계획수선공사 외의 공사로서 공가주택 및 옥내 시설의 개보수와 단지 환경개선 및 정비 등과 관련한 공사

● 시행방법

- 주거복지센터 주관으로 설계, 발주, 공사 등 일반보수 이행에 대한 제반 업무 수행

〈 세 부 사 항 〉

- ① 당해 단지별 배정된 예산을 초과하는 경우 및 추가 공사 발생된 경우는 발주 전 시설계획부와 협의하여 추가예산 확보 후 시행 (하반기 수요조사 후 절감예산 배정예정)
- ② 공사건별로 설계도서를 작성하여 「지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준」에 의해 도급자 선정

■ 단가보수공사

● 시행근거

- 업무편람 - 관리분야 [시설관리요령]
 - 단가보수공사 : 연간 계속해서 발생하며 신속한 보수가 요구되는 공사

● 대상공사

- 신속한 보수가 필요한 경우
- 재해 또는 안전관리, 민원으로 인해 긴급히 보수가 필요한 경우

● 시행방법

- 시설계획부는 연간 단가계약 체결하며 주거복지센터는 작업지시 및 기성, 준공금의 지급 등 단가계약 이행에 관한 제반업무 수행

〈 세 부 사 항 〉

- ① 단일 작업지시 금액 5,000만원 이상인 경우에는 작업지시 전에 시설계획부 예산 확인 후 주거복지센터단장 방침을 득하여 시행. 다만, 입주민의 생활불편해소와 관련한 긴급한 사항(정전, 재해복구, 누수, 난방불량 등)은 우선 지시한 후 7일 이내 방침(주거복지센터단장)을 득하여 시행
- ② 동일공종의 단가보수 품목을 시기적으로 분할하여 작업지시할 수 없음.
- ③ 단가계약 총공사부기금액을 분기별로 균등하게 집행하고 설계변경과 관련한 제반 절차(소요예산 확인포함) 이행 후 작업지시.

■ 소액보수공사

● 시행근거

- 업무편람 - 관리분야 [시설관리요령]
- 소액보수공사 : 공사금액이 소액으로 시급히 보수, 보완하여야 할 공사

● 대상공사

- 공사금액이 소액으로 계약절차를 생략하거나 간소화하여 신속히 보수할 필요가 있는 경우

● 시행방법

- 주거복지센터별 긴급히 시행하여야 할 사항(공사는 1건당 500만원 이하, 물품구매는 1회당 300만원 이하)으로 전시행 후 청구

VII. 행 정 사 항

- 시설보수 발주금액은 확정예산 범위내에서 시행하고 시설계획부 예산담당자의 예산통제 후 시행 (본부장방침 제157호, 수선유지비 회계계정 정비 및 특별수선충당금 구분관리 철저이행)

- 절감된 예산은 하반기 주거복지센터별 일반수선 수요조사 실시하여 배정예정
- 분양 및 임대 혼합단지의 세대내(임대) 전용부분 보수는 공사 주관으로 하고, 공용부분은 주거복지센터와 입주자대표(분양단지)가 협의후(금액의 적정성 포함등) 입주자대표(분양단지) 주관으로 보수한 후 단지별 관리규약 등에 의해 협의된 면적 비율에 따라 주거복지센터에서 보수비용 지출
- 보수공사에 대한 계약현황을 공사대장에 기록 관리하여 당해 및 차기년도 예산 집행 및 편성 시 활용
- 주거복지센터는 단지별 관리사무소에 공공주택 특별법 시행령(제57조)에 따라 장기수선계획을 갖추어 놓도록 하고 보수공사 시행, 보류 등 결과에 따라 계획조정토록 함.

- 붙임 1. 2016년 시설보수 실행(안)
 2. 2016년 일반수선 예산현황
 3. 2016년 단가보수 및 소액보수 예산현황
 4. 2016년 노후공공임대 시설개선사업 수요조사서. 끝.