

# 「서울특별시 재개발임대주택(가재울4구역) 관리사무의 민간 시범위탁 동의안」 철회안

의안 번호	관련 549
----------	-----------

제출년월일 : 2016년 3월 31일  
제출자 : 서울특별시장

## 1. 제안이유 및 주요내용

장기간 SH공사 독점관리 체제로 운영되어 관리규모·예산 대비 관리 운영의 효율성 및 입주민 만족도 저하 등 수요변화 적기 대응에 미흡하고 공공·민간 부문의 비교 평가를 통해 발전방안 마련이 필요하여, 아현3구역에 이어 신규단지인 가재울4구역 관리를 민간 기관에 시범위탁코자 하였으나, 기존단지 등 다양한 임대주택 단지를 비교하고자 「서울특별시 재개발임대주택(가재울4구역) 관리사무의 민간 시범위탁 동의안」을 철회하고, 기존단지를 발굴, 새로이 민간위탁 동의안을 수립하여 상정하고자 함.

## 2. 참고사항

- 서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례 제4조  
(민간위탁 사무의 기준)

# 「서울특별시 재개발임대주택(가재울4구역) 관리사무의 민간 시범위탁 동의안」 철회안

서울특별시장이 2015년 6월 12일 의회에 제출한 바 있는 서울특별시 재개발임대주택 가재울4구역 민간 시범위탁 동의안을 다음과 같은 이유로 이를 철회하고자 합니다.

## 이 유

재개발임대주택의 신규단지를 민간에 위탁코자 동의안을 상정하였으나, 기존 단지(준공 후 15년 이상 경과한 단지 선정)를 민간에 위탁하여 다양한 임대주택 단지를 비교코자 기 제출한 동의안을 철회하고자 함.

# 서울특별시 재개발임대주택(가재울4구역) 관리사무의 민간 시범위탁 동의안

의안 번호	549
----------	-----

제출년월일 : 2015년 6월 12일  
제출자 : 서울특별시장

## 1. 제안이유

- 가. 재개발임대주택 관리는 서울특별시에서 주택재개발사업구역 내 거주하는 세입자 및 저소득시민의 주거안정 도모를 위해 매입한 재개발임대주택을 관리하는 사무로서,
- 나. 장기간 SH공사 독점관리 체제로 운영되어 관리규모·예산 대비 관리 운영의 효율성 및 입주민 만족도 저하 등 수요변화 적기 대응에 미흡하고 공공·민간 부문의 비교 평가를 통해 발전방안 마련이 필요하며,
- 다. 재개발임대주택(가재울4구역) 관리를 해당분야에 대한 전문성을 겸비한 민간기관에 시범 위탁하여 최적의 임대주택 관리업체를 선정하고, 입주민 주거복지 향상 및 커뮤니티를 활성화 할 수 있는 맞춤형 서비스 제공을 위해 서울특별시 의회의 동의를 받고자 함

## 2. 주요내용

- 가. 사무명 : 서울시 재개발임대주택(가재울4구역) 관리
- 나. 주요 위탁내용
  - 위탁대상 : 서대문구 가재울4구역 임대 10개동 750세대  
- '15. 10월 준공예정인 신규단지로 업무인계 및 관리 용이
  - 위탁업무 : 임대사업자 업무(임대차계약, 입·퇴거업무, 장기수선계획 수립) 및 주택관리업무 전반

○ 소요예산 : 연 350,175천원

(단위 : 천원)

연도별	소요예산	세부내역	비 고
2015	87,544	위탁수수료, 공가관리비, 수선유지비	'15.10 ~ 12월분
2016	350,175	위탁수수료, 공가관리비, 수선유지비, 특별수선충당금	사용검사일 1년 이후부터 특별수선충당금 적립

※ 현행 SH공사 위탁관리비 지급 기준에 의거 산정

○ 수탁기관 선정방법 : 공개모집(신규)

- 주민커뮤니티 활성화, 주민일자리 제공 등 주거복지 향상 계획 평가

○ 위탁기간 : 3년(2015. 10 ~ 2018. 9)

#### 다. 민간위탁 추진근거 및 현황

○ 민간위탁 추진근거

- 임대주택법 제28조(임대주택의 관리) 제1항

- 서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례 제4조  
(민간위탁 사무의 기준)

○ 민간위탁 추진현황 : 신규

#### 라. 민간위탁 추진 필요성

○ 현재 서울시 재개발임대주택은 SH공사와의 위·수탁계약에 의하여 관리를 하고 있으나, 소규모 재개발임대주택의 여건에 맞는 효율적인 관리와 입주민 만족도 향상을 위해 새로운 관리운영체계를 모색하는 것이 필요하고, 시범위탁을 통해 SH공사 관리운영 방안의 개선을 도모하는 것이 필요한 바,

○ 전문지식과 경험을 축적한 민간의 역량을 활용하여 임대주택 주민의 주거복지 향상 및 커뮤니티 활성화를 위해 재개발임대주택(가재울4구역) 관리 사무를 시범적으로 민간에 위탁하여 추진하는 것이 타당하다고 판단됨

### 3. 참고사항

#### 가. 관계법령

##### ○ 임대주택법 제28조(임대주택의 관리) 제1항

**제28조(임대주택의 관리)** ① 임대사업자는 임대주택이 대통령령으로 정하는 규모에 해당하면 「주택법」 제53조에 따른 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 한다. 다만, 임대사업자가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 대통령령으로 정하는 방법에 따라 관리할 수 있다.

※ 주택법 제53조(주택관리업) ① 의무관리대상 공동주택의 관리를 업으로 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 등록하여야 하며, 등록 사항이 변경된 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다.

##### ○ 서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례 제4조 (민간위탁 사무의 기준)

**제4조(민간위탁 사무의 기준)** ① 시장은 법령이나 조례에 정한 시장의 소관사무 중 조사·검사·검정·관리업무 등 시민의 권리·의무와 직접 관계되지 아니하는 다음의 사무를 민간위탁 할 수 있다.

1. 단순 사실행위인 행정작용
2. 능률성이 현저히 요청되는 사무
3. 특수한 전문지식이나 기술을 요하는 사무
4. 그 밖에 시설관리 등 단순행정 관리사무

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 해당사항 없음