

서울특별시 재개발임대주택(목동현대아파트) 관리사무의 민간 시범위탁 동의안 검 토 보 고 서

의안 번호	1108
----------	------

2016. 4. 25
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2016. 4. 7. 서울특별시상 제출 (2016. 4. 12. 회부)

2. 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 관리운영의 효율성 및 입주민 만족도 저하 등 수요변화 적기 대응에 미흡하고 공공·민간 부문의 비교 평가를 통해 발전방안 마련이 필요하며,
- 다. 재개발임대주택(목동현대아파트) 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 서울특별시의회의 동의를 받고자 함.

3. 주요내용

가. 사무명 : 서울특별시 재개발임대주택(목동현대아파트) 위탁 관리

나. 주요 위탁내용

- 위탁대상 : 양천구 목동현대아파트 임대 2개동 540세대
 - '97. 1월 준공된 기존단지를 민간위탁하여 비교 평가
- 위탁업무 : 임대사업자 업무(임대차계약, 임·퇴거업무, 장기수선계획 수립) 및 주택관리업무 전반
- 소요예산 : 총 918,607천원

(단위 : 천원)

연도별	소요예산	세부내역	비 고
2016	93,997	위탁수수료, 공가관리비, 수선유지비, 특별수선충당금	'16. 9월~ 12월(4개월분)
2017	296,090		
2018	310,894		
2019	217,626		'19. 1월~ 8월(8개월분)

※ 현행 SH공사 위탁관리비 지급 기준에 의거 산정, '17~'19년은 물가상승률 5% 반영

- 수탁기관 선정방법 : 공개모집(신규)
 - 주민커뮤니티 활성화, 주민일자리 제공 등 주거복지 향상 계획 평가
- 위탁기간 : 3년(2016. 9 ~ 2019. 8.)

다. 민간위탁 추진근거 및 현황

- 민간위탁 추진근거
 - 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 (목동현대아파트) 관리 사무를 시범적으로 민간에 추가 위탁하는 것이 타당하다고 판단됨

4. 참고사항

가. 관계법령

- 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

5. 검토의견

- 이 동의안은 SH공사가 단독으로 관리해 오던 서울시 재개발임대주택 중 목동현대아파트 재개발임대주택 관리사무를 민간기관에 시범적으로 위탁·관리하려는 목적에서 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」 제4조의3제1항에 따라 의회의 동의를 구하고자 한 내용으로, 2016년 4월 7일 서울특별시장의 제출하여 2016년 4월 12일 우리 위원회에 회부된 사안임.
- 참고로 우리 위원회는 지난 2014년 9월 23일 「서울특별시 재개발임대주택(아현3구역) 관리사무의 민간 시범위탁 동의안」을 처리한 바 있으며, 또한 지난 2015년 6월 29일 시장이 제출한 「서울특별시 재개발임대주택(가재울4구역)관리사무의 민간 시범위탁 동의안」에 대해서는 심사 계류 중에 있음. 이는 신규 조성된 단지만으로는 재개발임대주택에 대한 민간위탁 관리의 효과를 충분히 비교 분석하기 어렵다고 보았기 때문임.

□ 검토내용

- 재개발임대주택에 대한 민간 시범위탁 사업은 “임대주택종합개선대책 추진계획(시장방침 제108호, 2013.4)”의 후속 조치로 SH공사의 독점적 임대주택관리에 새로운 경쟁체제를 구축하여 임대주택관리의 문제점을 개선하려는 취지임.
- 목동현대아파트는 1997년 준공된 단지로서 관리호수는 540호, 연

간사업비는 약 2억 8천만원이 소요되는 것으로 추정됨. 위탁사무는 입주 및 퇴거, 계약, 임대료 부과 징수, 시설관리 등의 업무로 구성되며, 이 밖에도 입주민 주거복지 향상 및 커뮤니티 활성화 사업 등이 포함됨.(별첨 1 참고)

<재개발임대주택 단지별 현황>

단지명	목동현대아파트	마포래미안푸르지오(아현3)
수탁기관	SH공사	(주)미래에이비엠
소재지	양천구 목동동로12길 59	마포구 마포대로 195
규모	임대주택 2동 540호	임대주택 7동 661호
준공일	1997.12.6	2014.9.26
입주개시일	1997.1.19	2014.12.1

<재개발임대주택 단지별 위탁사업비 비교>

단지명	목동현대아파트	마포래미안푸르지오(아현3)
관리호수	540	661
2016년 사업비	281,990 (추정액)	318,508
호당관리비용	522 (추정액)	499

※ 2016년 사업비 세부내역

(단위 : 천원)

구분	계	위탁수수료	공가관리비	수선유지비	특별수선총당금
목동현대	281,990	178,850	40,824	27,021	35,295
아현3구역	318,508	224,076	19,656	16,538	58,238

- 목동현대는 540세대로 관리에 효율적인 인력구성을 비교하기 위해 상주인력을 3명으로 편성하여 상주인력이 4명인 아현3구역(661세대)보다 위탁수수료 규모가 작음
- 목동현대는 준공후 15년 이상되어 신규단지인 아현3구역보다 수선유지비 및 공가관리비가 높게 편성되었음

- 현재 민간 시범위탁(아현3단지) 사업의 위탁기간 내 추진실적 내역(별표 2 참고)을 살펴보면 ‘주민일자리 창출’, ‘주거복지 및 커뮤니티 활성화 프로그램 운영’, ‘분양아파트와의 협력 및 관리비 절감’ 등 사업

추진 실적을 확인할 수 있어, 민간위탁관리의 성과는 있을 것으로 기대됨. 또한 서울시는 위탁관리 단지의 객관적 평가를 위해 “재개발임대주택 민간 시범위탁 모니터링단” 운영을 토대로 ‘재개발임대주택 위탁사업 평가지표’를 마련하고 있는데, 현재 현장 예비평가를 거쳐 (2016.2.25.) 평가지표에 대한 보완작업을 진행하고 있음.

<재개발임대주택 민간시범위탁 평가지표(안)>

분 야	평가항목
임대·일반관리	임대차계약, 임대료, 분양단지 관리참여자와의 관계 등
운영·회계관리	관리규약, 관리비, 잡수입, 회계 등
시설·유지관리	계획수선, 하자보수, 특별수선충당금, 안전점검 등
생활·복지관리	임차인대표회의 및 주민참여활동, 사회복지, 공동체활성화, 일자리 등

- 그간 SH공사의 독점적 임대주택 관리체계에 대한 불만이 상당한 수준¹⁾이었던 점을 감안한다면, 금번 민간 시범위탁 추가 사업은 필요하다고 판단됨. 다만, 이 사업의 궁극적 목적이 SH공사의 공공임대주택 관리 혁신에 있으므로 민간위탁방식의 성과와 한계를 객관적으로 비교 분석하고 이의 결과가 공공임대주택 관리제도 개선으로 이어질 수 있도록 유념하여 추진할 필요가 있겠음.

1) 「서울시민의 주거실태와 정책수요에 관한 연구」 (2014, 서울특별시)결과에 따르면 서울시 공공임대주택의 개선사항 중 “SH독점의 임대주택 관리체계의 개편”에 대한 응답비중이 23.0%를 차지하는 것으로 조사되었음(서울시민의 주거실태와 정책수요에 관한 연구, p.94, 2014, 서울특별시)

[별첨 1] 업무별 위탁사무 구분

업무구분	업무내용	처리기관	비고
입주자 선정, 주택공급	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공급물량 승인요청(서울시) ◦ 특별공급 명단 확인(자치구) ◦ 재산조회 의뢰(국토교통부) ◦ 동·호 추첨(전산) ◦ 당첨자 발표 ◦ 당첨자 통보(금융결제원) 	SH공사	위탁개시 이전 (정비사업 시행인가시 SH공사 인가조건)
주택 점검, 시설 인수인계	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 준공관련 도면 인수 ◦ 준공관련 인·허가 등 서류인수 ◦ 시설물 점검 및 인수인계 		
입·퇴거, 계약, 임대보증금, 임대료 부과징수	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 입주안내문(계약안내문포함) 발송 ◦ 화재보험 가입(임대전용단지) ◦ 계약, 입주서류(보증금) 접수 ◦ 열쇠 교부, 시설물 인계 (퇴거시 시설물점검포함) ◦ 임대료 부과징수 및 체납금 관리 ◦ 임대료, 임대보증금 상호전환 ◦ 퇴거세대 보증금 반환, 공가관리 ◦ 명의변경 ◦ 유주택자(재산조회) 관련 업무 ◦ 소송업무(채권압류 관련) ◦ 부정입주, 전대 등 실태조사 ◦ 관리규약, 잡수입의 검토·승인 ◦ 재계약(소득심사 포함) ◦ 임대보증금 채권 관련 업무 	위탁업체	공가공급, 재산조회 (SH공사 협조를 통한 실태조사 실시)
주택관리(일반)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 각종 계량기 점검 ◦ 관리비 예치금 수납 ◦ 관리카드 작성, 관리규약 배부 ◦ 경비, 청소, 쓰레기 수거, 안전관리, 환경정비, 수목관리, 소독 등 ◦ 부대 및 복리시설 관리 ◦ 공납금 납부대행 ◦ 관리비(잡수입 포함) 부과징수 ◦ 관리규약 및 임차인대표회의 협의사항 		
시설물 개보수 및 수선	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 시설물 유지 보수 		
기 타 (주거복지사업 등)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 입주민 주거복지 향상 서비스 제공 ◦ 입주민 커뮤니티 활성화 등 		

[별첨 2] 재개발임대주택 민간시범위탁(아현 3구역) 주요 추진실적

□ 주거복지 및 커뮤니티 활성화 분야

1. 주거 복지 및 커뮤니티 활성화 프로그램 공동 진행

가. 주민 일자리차출 관련

- (1) 찾아가는 취업상담 “일자리부르릉” 실시 (2015년 6월 23일)
- (2) 여기모여 취업을 job하라!! 취업교육프로그램 홍보 실시 (2015년 10월 21)

나. 주거복지 향상 관련

- (1) 치매조기검진 실시(1차 2015년 4월 1일, 2차 2015년 5월6일)
- (2) 출동! 빨강모자 복지원정대 실시(2015년 9월 23일)
- (3) 노인우울증의 이해와 예방교육 실시(2015년 11월 2일)
- (4) 아동주의력결핍 과잉행동장애 교육 실시(2015년 11월 9일)
- (5) 객석나눔 무료 공연 신청(2015년 10월~)

다. 커뮤니티 활성화 관련

- (1) 중학생 수학과외 학습지도(2015년 12월~)

2. 분양아파트와의 협력관계

가. 임대사업자와 입주자대표회의 공동 결정

- (1) 아파트관리업무에 대하여 임대사업자와 공동결정요청 공문을 입주자대표회의에 4회 발송
(2015년 3월 16일, 4월 2일, 6월 17일, 7월 13일)
- (2) 관리방법 결정 및 경비 등 용역업체 선정요청 공문 발송(2015년 5월 28일)에 대해
주택관리업자 선정 임대부분을 포함한 수정공고문을 공고(2015년 6월 15일)하기로 답변
- (3) 관리방법 결정 및 주택관리업자 선정 및 입찰공고 시정요청 공문 발송
(2015년 6월 15일)에 대하여 마포구청으로부터 입주자대표회의로부터
2015년 6월 25일 협의 진행 예정이란 회신을 수신했다는 답변 받음.
- (4) 2015년 6월 25일 협의결과
 - (가) 관리방법 결정 위탁관리방법으로 양자 합의
 - (나) 주택관리업자 선정 공개입찰로 양자 합의
 - (다) 주택관리업자 선정 공고문 양자 불일치- 입주자대표회의의 공고 안으로 결정

나. 입주자 대표회의 참석

- (1) 제5차 입주자대표회의 참석 (2015년 7월 15일)
 - (가) 소독업체 선정의 건 양자 합의

(나) 청소업체 선정의 건 양자 불합의 - 입주자대표회의에서 의결

(다) 승강기유지관리업체 선정의 건 양자 합의

(가) 알뜰시장업체 선정의 건 양자 합의

다. 관리규약 개정

(1) 동별 대표자 재 선출 및 관리규약 개정 요청 공문 발송(2015년 9월 17일)

(2) 동별 대표자 및 관리규약 개정에 대한 시정 요청 공문발송(2015년 10월 6일)

라. 임차인대표회의의 구성

(1) 선거관리위원회 회의 개최 요청 공문 2회 발송(2015년 5월 11일, 10월 22일)

(2) 임차인대표회의 구성 요청 공문 발송(2015년 11월 13일)

(3) 선거관리위원회 모집공고 안내문 공고(2015년 12월)

마. 관리사무소 감사 요청

(1) 마포래미안푸르지오아파트 감사요청의 건 공문 발송(2015년 11월 30일 국토교통부)

(2) 마포래미안푸르지오아파트 감사요청 관련자료 송부 공문 발송(2015년 12월 1일 국토교통부)

3. 관리비 절감 방안 제안

가. 경비업체 선정 관련

(1) 경비, 청소 등 용역계약 시정 및 조치 요청 2차 공문 발송(2015년 8월 26일)에 대하여 입주자대표회의 정밀조사에 의하여 주택재개발정비사업조합으로부터 ₩10,012,940원 환급받음.

나. 청소용역업체 선정 관련

(1) 청소용역 사업자 선정 입찰공고 변경 요청 공문 발송(2015년 7월 21일)

(2) 경비, 청소 등 용역계약 시정 및 조치 요청 2차 공문 발송(2015년 8월 26일)

(3) 청소업체 선정관련 자료제출 요청 공문 2회 발송(2015년 9월 17일, 10월 22일)

(5) 청소용역 사업자선정관련 행정조치 요청 공문을 마포구청에 발송 (2015년 10월 27일) 이에 공정한 입찰을 저해할 수 있다는 자체 판단에 해당 공동주택에 행정 지도하여 추후 재발 방지하기로 회신을 받음.

(6) 청소사업자 선정관련 이의제기로 업체 선정 시(2015년9월)

청소용역비 월 ₩5,908,000원 절감 (년간 절감액 ₩70,896,000원)

(7) 청소용역업체 부당이득금(₩6,574,464원) 반환 및 자료제출 요청 공문발송(2015년 11월 6일)

(8) 2014년 청소용역업체 선정과정 및 감사요청 및 부당이득금 환급요청 공문 발송 (2015년 12월 14일)

다. 전기공급 계약방식 변경 요청의 건 공문 발송(2015년 9월 7일)

- 라. 화재보험 및 영업배상 보험업체 입찰공고 변경 요청 공문 발송 (2015년 9월 23일)
- 마. 임대주택 관리비 부과 관련 공문 발송(2015년 11월 13일)

□ 주거복지 및 커뮤니티 활성화 분야

1. 입주민 취업 실적

가. 경비 대체 근무

- (1) 4월 11일 목동 아이파크 대체근무
- (2) 4월 27일 잠원동 배니하우스 대체근무
- (3) 5월 13일 냉천동 동부센트레빌 대체근무

나. 미화원 취업

- (1) 71세 여, 삼성동 현대아파트 취업
- (2) 61세 여, 염리동 삼부골든타워 취업

다. 미화원 대체 근무

- (1) 54세 여, 서초 노인복지관
- (2) 54세 여, 청담동 청담2차 이편한세상

2. 취업상담카드 작성 및 일자리 추천 정보 게시판 공고

가. 취업상담카드 작성 20명

3. 찾아가는 취업상담 “일자리부르릉” 실시(중부여성발전센터와 연계)

가. 실시 : 2015년 6월 23일

나. 실적 : 50여명 상담 후 지원서 작성

다. 효과 : 관리사무소 홍보를 통해 일반입주민과 공동으로 실시

전문 취업상담사들이 단지를 직접 방문

입주민을 상대로 취업교육 홍보 및 취업신청서 작성

4. 여기모여 취업을 job하라!! 취업교육프로그램 홍보 실시(중부여성발전센터와 연계)

가. 실시 : 2015년 10월 21일

나. 내용 : 전문인력 단지 내 방문 취업상담 및 알선, 취업교육프로그램 홍보

다. 효과 : 관리사무소 홍보를 통해 일반입주민과 공동으로 실시

5. 도농 교류사업 신청(인생이모작지원센터와 연계)

가. 경북 의성군 사과 수확 작업 : 2015년 10월 27일~11월 5일

나. 단양군 어상천면 황기 수확 작업 : 2015년 11월 5일~11월 11일

다. 구례군 산동면 감 수확 작업 : 2015년 11월 9일~11월 13일