

서울특별시 재개발임대주택(아현3구역) 관리사무의 민간 시범위탁 동의안 심 사 보 고 서

의안 번호	72
----------	----

2014. 09. 23
도시계획관리위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2014년 9월 4일 서울특별시장
- 나. 회부일자 : 2014년 9월 11일
- 다. 상정 및 의결 일자
 - 제256회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2014. 9. 23. 상정·의결)

2. 제안설명의 요지(진희선 주택정책실장)

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(아현3구역) 관리를 해당분야에 대한 전문성을 겸비한 민간기관에 시범 위탁하여 최적의 임대주택 관리업체를

선정하고, 입주민 주거복지 향상 및 커뮤니티를 활성화 할 수 있는 맞춤형 서비스를 제공하고자 서울특별시 의회의 동의를 받고자 함.

□ 주요내용

가. 사무명 : 서울시 재개발임대주택(아현3구역) 관리

나. 주요 위탁내용

- 위탁대상 : 마포구 아현3구역 임대 7개동 661세대
 - '14. 10월 준공예정인 신규단지로 업무인계 및 관리 용이
- 위탁업무 : 임대사업자 업무(임대차계약, 입·퇴거업무, 장기수선계획 수립) 및 주택관리업무 전반
- 소요예산 : 연 365,608천원 (단위 : 천원)

연도별	소요예산	세부내역	비 고
2014	80,710	위탁수수료, 공가관리비, 수선유지비	'14.10 ~ 12월분
2015	365,608	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(2014. 10 ~ 2017. 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, 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 필요하기에,
- 전문지식과 경험을 축적한 민간의 역량을 활용하여 임대주택 주민의 주거복지 향상 및 커뮤니티를 활성화하기 위하여 재개발 임대주택(아현3구역) 관리 사무를 시범적으로 민간위탁으로 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(2014년 예산 기반영)

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 해당사항 없음

4. 검토보고 요지(양재대 수석전문위원)

- 이 동의안은 그 동안 SH공사가 단독으로 관리해 오던 서울시 재개발임대주택 중 일부 임대주택을 민간기관에 시범적으로 위탁·관리하고자 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」 제4조의 3에 따라 시의회 동의를 구하는 사항으로, 서울특별시장이 2014년 9월 4일 제출하여 2014년 9월 11일 우리위원회에 회부된 것임(〈별첨〉 참조).
- 민간위탁은 재개발임대주택 관리와 관련하여 민간기관과 SH공사간 경쟁체제의 도입을 통해 관리의 효율성과 전문성 및 서비스의 질을 제고시켜 입주민들의 주거만족도를 높이고, 공공과 민간 부문의 비교평가를 통한 발전적인 관리방안을 마련하기 위한 것으로 이해됨.

○ 위·수탁사무

- 재개발임대주택의 일반적인 공급·관리
- 임대주택 입주 및 퇴거관리, 입주계약, 임대보증금 및 임대료 부과징수
- 임대주택 시설물, 교체공사 및 수선 대행 등

- 재개발임대주택 관리는 '96년부터 SH공사가 서울시와 체결한 위·수탁 관리계약에 따라 공급·관리 등 임대사업자 업무와 주택관리

업무¹⁾를 수행해 오고 있음. SH공사 재개발임대주택 관리대상은 '14년 8월말 현재 170개 단지(직영 48, 위탁 122) 55,200호이며, 금년도 예산은 총 1,070억 8천 7백만원이며, 이 중 위탁관리비는 525억 7천만원, 임대보증금 반환금은 545억 1천 7백만원임.²⁾

<예산집행 실적> ('14.8.31 기준)

(단위:백만원)

예산현액	집행액	잔액	집행율	비 고
107,087	67,078	40,009	62.6%	

- 서울시가 민간위탁 도입 및 시범실시를 통한 임대관리방안을 마련하고자 하는 이번 동의안의 취지에는 공감하나, 공공과 민간 부문의 경쟁을 통해 비교 평가를 하고자 한다면, 공공과 민간이 공정하게 평가받을 수 있도록 객관적 평가기준이 마련될 필요가 있다고 판단됨.
- 서울시가 위탁 관리하고자 하는 아현3구역 재개발임대주택 단지는 올해 10월 준공예정인 신규 단지이므로, SH공사의 의견처럼 세대수, 난방방식, 준공연도, 입주기간 등에 있어 본 구역과 유사한 SH공사 신규 입주단지 중 하나를 선정, 비교 평가하여 객관성과 공정성 확보를 통한 다양한 관리방안을 마련할 필요가 있으며, 민간 위탁시 SH공사와의 명확한 업무분장이 필요한 것으로 사료됨.

1) 임대사업자 업무는 임대차 계약, 임대료 부과, 입주 및 퇴거, 시설개보수, 장기수선계획 수립 등이며, 주택관리업무는 경비 및 청소, 시설유지관리, 관리비 및 사용료 징수 등임.

2) 위탁관리비 : 위탁수수료+ 공가관리비+ 수선유지비+ 특별수선충당금

임대보증금 반환금 : 입주자 임대보증금 반환금 지급

<별 첨> 업무별 위탁사무 구분

업무구분	업무내용	처리기관	참고사항
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 인수·인계	<ul style="list-style-type: none"> ○ 준공관련 도면 인수 ○ 준공관련 인·허가 등 서류인수 ○ 시설물 점검 및 인수·인계 		
입·퇴거, 계약, 임대보증금, 임대료 부과·징수	<ul style="list-style-type: none"> ○ 입주안내문 발송 ○ 화재보험 가입(임대전용단지) ○ 계약, 입주서류(보증금) 접수 ○ 열쇠 교부, 시설물 인계 ○ 임대료 부과·징수 ○ 임대료, 임대보증금 상호전환 ○ 퇴거세대 보증금 반환, 공가관리 ○ 명의변경 ○ 유주택자(재산조회) 관련 업무 ○ 소송업무(채권압류 관련) ○ 부정입주, 전대 등 실태조사 ○ 관리규약, 잡수입의 검토·승인 	위탁업체	공가공급, 재산조회 (실태조사에 대한 SH공사 협조)
주택관리(일반)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관리사무소 개소(소장 등) ○ 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) 부과·징수 ○ 관리규약 및 임차인대표회의 합의사항 		-
시설물 개·보수 및 수선	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시설물 유지 보수 		특별수선충당금 SH공사 관리

※ 소유권자 필수업무(장기수선계획 등), 위탁곤란 업무는 SH공사 지속 관리

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

8. 소수의견의 요지 : 없음

9. 기타

- 비교평가지 객관적 평가기준 마련이 필요하며, 서울시가 민간에 직접 위탁할 경우 시 관리 인원 및 비용이 증가하지 않도록 주의할 것을 요구하였음.

서울특별시 재개발임대주택(아현3구역) 관리사무의 민간 시범위탁 동의안

의안 번호	72
----------	----

제출년월일 : 2014년 9월 4일
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(아현3구역) 관리를 해당분야에 대한 전문성을 겸비한 민간기관에 시범 위탁하여 최적의 임대주택 관리업체를 선정하고, 입주민 주거복지 향상 및 커뮤니티를 활성화 할 수 있는 맞춤형 서비스를 제공하고자 서울특별시 의회의 동의를 받고자 함

2. 주요내용

- 가. 사무명 : 서울시 재개발임대주택(아현3구역) 관리
- 나. 주요 위탁내용
 - 위탁대상 : 마포구 아현3구역 임대 7개동 661세대
- '14. 10월 준공예정인 신규단지로 업무인계 및 관리 용이
 - 위탁업무 : 임대사업자 업무(임대차계약, 입·퇴거업무, 장기수선계획 수립) 및 주택관리업무 전반

○ 소요예산 : 연 365,608천원

(단위 : 천원)

연도별	소요예산	세부내역	비 고
2014	80,710	위탁수수료, 공가관리비, 수선유지비	'14.10 ~ 12월분
2015	365,608	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(2014. 10 ~ 2017. 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, 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 필요하기에,

○ 전문지식과 경험을 축적한 민간의 역량을 활용하여 임대주택 주민의 주거복지 향상 및 커뮤니티를 활성화하기 위하여 재개발 임대주택(아현3구역) 관리 사무를 시범적으로 민간위탁으로 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(2014년 예산 기반영)

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 해당사항 없음

※ 작성자 : 주택정책과 임대문화팀 김수현 (☎ 2133-7040)