

# 서울특별시 재개발임대주택(가재울4구역) 관리사무의 민간 시범위탁 동의안

## 검 토 보 고 서

의안 번호	549
----------	-----

2015. 06. 29  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

### 1. 제안경위

- 2015. 6. 12일 서울특별시시장 제출 (2015. 6. 17일 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 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 서비스를 제공하고자 서울특별시 의회의 동의를 받고자 함.

### 3. 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, 공개관리비, 수선유지비	'15.10 ~ 12월분
2016	350,175	위탁수수료, 공개관리비, 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

## 4. 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

## 5. 검토의견

- 이 동의안은 SH공사가 단독으로 관리해 오던 서울시 재개발임대주택 중 일부 임대주택을 민간기관에 시범적으로 위탁·관리하는 두 번째 사무로 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」 제4조의3에 따라 시의회 동의를 구하는 사항으로, 서울특별시장의 2015년 6월 12일 제출하여 2015년 6월 17일 우리위원회에 회부된 것임.
- 민간위탁은 재개발임대주택 관리와 관련하여 민간기관과 SH공사 간 경쟁체제를 도입하여 관리의 효율성과 전문성 및 서비스의 질을 제고시켜 궁극적으로 입주민들의 주거만족도를 높이기 위하여 추진되었고,
- 전년도 시의회 동의를 받아서<sup>1)</sup> 아현3구역의 임대사업자 업무 및 주택관리업무 전반에 대한 민간위탁을 시작하였는데, 이 동의안은 아현3구역에 이어 가재울4구역을 민간위탁에 추가하고자 하는 것임(붙임 1).

---

1) 의안번호 72(2014.9.4.제출, 9.23. 도시계획관리위원회 원안가결, 9.30. 본회의 가결)

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

SH공사 재개발임대주택 관리대상은 '15년 3월말 현재 176개 단지 (직영 46, 위탁 130) 56,051호이고, 금년도 예산은 총 1,335억 4천만원이며, 이 중 위탁관리비는 528억 1천9백만원, 임대보증금 반환금은 807억 2천1백만원임.

※ '15년 위탁사업비 : 52,819백만원

(15.3.31 기준, 단위 : 백만원)

구분	계	위탁 수수료	공가 관리비	수선 유지비	특별수선 충당금
계	52,819(177개 단지, 56,712호)	17,110	2,187	18,022	15,500
SH공사	52,384(176개 단지, 56,051호)	16,885	2,070	18,006	15,423
민간위탁 (아현3)	435(1개 단지, 661호)	225	117	16	77

- 민간위탁을 하고 있는 아현3구역을 살펴보면, 단지 내 임대센터를 두고 임대사업자 업무를 수행하고 있으며 주택관리업무는 재위탁을 하고 있음. 입주민 취업을 지원하는 일자리 연계 서비스를 제공하고, 입주민 데이터 마련, 주거복지 관련 설문 실시, 치매조기검진 실시, 어르신 이동목욕 서비스 신청 등 커뮤니티 및 주거복지 활성화 서비스도 제공하고 있음(붙임 2).

※ 아현3구역 계약 및 입주현황(입주율 61.4%)

(15.6.15 기준, 단위 : 호)

구분		합계	입주완료	계약진행	공가	비고	
임대	60㎡이하	소계	661	406	1	254	잔여공가에 대해 일반 공급 추진 중임 (7~9월 입주)
		36A	320	93	1	254	
		41A	274	247		-	
		59A	67	66		-	

- 재개발 임대아파트 민간위탁은 공공과 민간 부문 간에 경쟁을 도입하여 재개발 임대아파트의 보다 발전적인 관리방안을 마련하기 위한 것으로 이해됨.
- 2014 회계년도 결산검사에서도 재개발 임대주택 임대료가<sup>2)</sup> 서울시 재정에 미치는 지대한 영향력을 들어 SH공사에 대한 지도·감독 강화 및 임대주택 관리의 효율성 제고를 강조하였듯이, 재개발 임대아파트의 민간위탁의 취지에 공감하는 바임.
- 공공과 민간이 서로 벤치마킹을 통해 서비스의 전문성과 질을 높여가기 위해서는 공정한 비교평가가 중요한데, SH공사의 의견처럼 세대수, 난방방식, 준공연도, 입주기간 등을 고려한 객관적인 평가지표 마련이 필요하다고 하겠으며, 비교 대상 측면에서 민간위탁 단지 1개는 부족한 면이 있으므로 민간위탁 단지 추가는 필요하다고 사료됨.
- 공공과 민간의 비교평가가 아직 시기상조일 수 있으나, 우선은 아현3구역과 SH공사 유사 단지를 비교하거나(붙임 3) 아현3구역 입주민 민원과 위탁업체 애로사항 등을 분석하여 개선할 사항을 도출하고, 가재울4구역 위탁관리시 개선사항이 반영되어야 할 것으로 사료됨.
- 특히, 임대와 분양이 혼합된 재개발 임대아파트는 입주민들의 이해관계에 따라 관리의 어려움이 증폭될 수 있으므로, 서울시와 SH공사, 민간 위탁업체 간에 관리 문제를 긴밀히 공유하고 개선방안을 함께 고민해 나가는 자세가 요구된다고 하겠음.

---

2) 2014회계년도 재개발 임대주택 임대료 징수결정액이 399억원임

**<붙임 1> 업무별 위탁사무 구분**

업무구분	업무내용	처리기관	참고사항
<p>입주자 선정, 주택공급</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공급물량 승인요청(서울시)</li> <li>○ 특별공급 명단 확인(자치구)</li> <li>○ 재산조회 의뢰(국토교통부)</li> <li>○ 동·호 추첨(전산)</li> <li>○ 당첨자 발표</li> </ul>	<p>SH공사</p>	<p>위탁개시 이전 (정비사업 시행인가지 SH공사 인가조건)</p>
<p>주택 점검, 시설 인수·인계</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 준공관련 도면 인수</li> <li>○ 준공관련 인·허가 등 서류인수</li> <li>○ 시설물 점검 및 인수·인계</li> </ul>		
<p>입·퇴거, 계약, 임대보증금, 임대료 부과·징수</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 입주안내문 발송</li> <li>○ 화재보험 가입(임대전용단지)</li> <li>○ 계약, 입주서류(보증금) 접수</li> <li>○ 열쇠 교부, 시설물 인계</li> <li>○ 임대료 부과·징수</li> <li>○ 임대료, 임대보증금 상호전환</li> <li>○ 퇴거세대 보증금 반환, 공가관리</li> <li>○ 명의변경</li> <li>○ 유주택자(재산조회) 관련 업무</li> <li>○ 소송업무(채권압류 관련)</li> <li>○ 부정입주, 전대 등 실태조사</li> <li>○ 관리규약, 잡수입의 검토·승인</li> </ul>	<p>위탁업체</p>	<p>공가공급, 재산조회 (실태조사에 대한 SH공사 협조)</p>
<p>주택관리(일반)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 관리사무소 개소(소장 등)</li> <li>○ 각종 계량기 검침</li> <li>○ 관리비 예치금 수납</li> <li>○ 관리카드 작성, 관리규약 배부</li> <li>○ 경비, 청소, 쓰레기 수거, 안전관리, 환경정비, 수목관리, 소독 등</li> <li>○ 부대 및 복리시설 관리</li> <li>○ 공납금 납부대행</li> <li>○ 관리비(잡수입 포함) 부과·징수</li> <li>○ 관리규약 및 임차인대표회의 합의사항</li> </ul>		
<p>시설물 개·보수 및 수선</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시설물 유지 보수</li> </ul>		

## <붙임 2>

### 민간 시범위탁 주요 추진실적

#### 【일자리 연계】

##### 1. 일자리 희망자 민원상담카드 작성

가. 일자리 희망자 민원상담카드 작성 안내문 배포 (3월3일)

- (1) 면접 후 민원상담카드 작성 11명 (남 7명, 여 4명)
- (2) 상담카드 작성 자 중 대다수 취업에 결격사유 보임(연령, 건강 상 이유)

나. 취업실적 : 여 2명, 남 1명

- (1) 미화원 (염리동 삼부 골든타워 4월15일 출근, 61세, 여)
- (2) 미화원 (삼성동 현대아파트 5월11일 출근, 62세, 여)
- (3) 경비 대체 근무 (목동 아이파크/잠원동 베니하우스/냉천동 동부센트레빌, 75세, 남)

##### 2. 취업상담서비스 이동 상담코너 현장 방문

가. 마포평생학습관 내 운영 중인 이동 취업상담코너 현장 방문 프로그램 연계 논의

나. 서대문여성인력개발센터 취업관련 프로그램 연계 논의

다. 중부여성발전센터 취업관련 프로그램 연계 논의

라. 마포구 고용복지센터 취업관련 프로그램 연계 논의

상시근로 어려운 분들을 위한 부업관련 정보 논의

마. 아현동 주민센터 일자리지원 담당 구직신청 논의

##### 3. 찾아가는 여성취업상담 “일자리 부르릉” 실시 예정

가. 2015년 6월 23일 화요일 오후 2시~6시

나. 장소 : 마포래미안푸르지오아파트 101동 입구

다. 여성 취업상담 및 교육상담 진행

라. 40인승 버스 출동, 몽골텐트 설치

마. 중부여성발전센터와 연계해서 프로그램 진행

#### 【커뮤니티 및 주거복지 활성화】

##### 1. 임대아파트 입주민 특성 DATA마련

가. 1,2차 계약완료세대 대상 (375세대/1,025명 대상 2/11기준 실시)

(1) 입주민 성별 특성 (남자 506명 49.4%, 여자 519명 50.6%)

(2) 입주민 세대구성별 특성

(가) 1인 가구(86세대 23.1%), 2인 가구(84세대 22.5%), 3인 가구(87세대 22.8%),  
4인 가구(91세대 24.4%), 5인 가구(19세대 5.1%), 6인 가구 이상(8세대 2.1%)

(나) 1~4인 구성 세대가 전체 92.8% 차지

(3) 입주민 연령대별 특성

(가) 10대 미만(2.4%), 10대(8.4%), 20대(18.2%), 30대(12.6%), 40대(14.9%),  
50대(21.9%), 60대(1.7%), 70대(6.8%), 80대(3.6%), 90대 이상(0.4%)

(나) 전체 1인 세대원 구성 세대 86세대 중 70대 이상 1인 28세대(32.6%)



## 2. 임대주택 입주민의 주거복지향상 등에 대한 선호 등에 관한 설문 실시

가. 조사기간 : 2015년3월3일~12일 (10일간)

나. 제출세대 : 전체 375세대 중 20세대 제출(우편함 투입 방식)

다. 항목별 설문결과

(1) 주거복지 향상 프로그램 선호도 조사

- 층간소음관리, 치매예방관리, 무료영화상영, 무료연주회 참여 의사 높음.

(2) 커뮤니티 활성화 프로그램 선호도 조사

- 산악회, 아나바다 활동에 대한 참여 의사 높음.

(3) 임대센터, 관리사무소 서비스 만족수준

- 전반적으로 서비스 수준에 만족하는 것으로 보임.

## 3. 치매조기검진 실시

가. 일 시

(1) 1차 검진 : 4월1일 오전9시30분~12시30분

(2) 2차 검진 : 5월6일 오전9시30분~12시

나. 대 상 : 마포래미안푸르지오아파트 거주 만 65세 이상 어르신

다. 방법 및 추후 진행절차

(1) 임대아파트로 출장하여 치매선별검사지(K-MMSE)로 치매조기 검진 실시

(2) 원인확진검사에서 치매진단 시 저소득대상자 치료비지원

(3) 치매조기검진에서 이상발견 시 정밀검진 실시 및 저소득대상자 원인확진검사비 지원

(4) 치매 진단자 건강관리를 위한 방문 및 조호물품 제공

라. 검진결과

(1) 1차 검진 : 대상자 68명(일반 50명, 임대13명) - 인지저하자 8명 (일반7명, 임대1명)

(2) 2차 검진 : 대상자 17명(일반 15명, 임대2명) - 인지저하자 0명

마. 마포구치매지원센터와 연계해서 프로그램 진행

## 4. 어르신 이동목욕 서비스 신청

가. 거동불편환자 (남, 78세, 6월4일 신청)

나. 관내 기초생활수급자, 차상위, 저소득 어르신 대상

다. 대상자정보제공(이름, 성별, 생년월일, 주소, 전화, 수급자 등 조건해당여부)

라. 심사(2주 소요) 후 월 2회 목욕서비스 실시

사. 마포노인종합복지관과 연계해서 프로그램 진행

### <붙임 3> 재개발 임대주택 단지 관리 비교표

- SH공사 위탁 재개발임대주택 단지 중 아현3구역과 비슷한 규모의 단지 (가재울3구역)를 선정하여 사업비 등 간략 비교

(단위 : 백만원)

구 분		가재울3구역 (DMC래미안e편한세상)	아현3구역 (마포래미안푸르지오)	※ 가재울4구역
규모	전체	51동/3,293세대	44개동/3,885세대	61동/4,300세대
	임대	10동/629세대	7개동 <sup>3)</sup> /661세대	10개동/750세대
준공		2012.10.	준공(2014.9)	준공(2015.10)
수탁기관 (기간)		SH공사	(주)미래에이비엠 (2014. 11.15 ~ 2017. 11.14)	(2015. 10 ~ 2018. 9)
위탁 경비	'15. 사업비 <sup>4)</sup>	<b>737,615</b>	<b>434,683</b>	<b>연 350,175천원(추정)</b>
	-위탁수수료	256,085	224,876	
	-공가관리비	20,670	116,897	
	-수선유지비	194,467	16,538	
	-특별수선 충당금 <sup>5)</sup>	266,393	76,372	
	-호당 관리비용	1,173	658	
주거복지 서비스		-	<b>【일자리 연계】</b> -일자리 희망자 민원상담카드 작성 -취업상담서비스 이동 상담코너 현 장 방문 -찾아가는 여성취업상담 실시 예정 <b>【커뮤니티 및 주거복지 활성화】</b> -입주민 특성 DATA 마련 -주거복지향상 등에 대한 선호 등 에 관한 설문 실시 -치매조기검진 실시 -어르신 이동목욕 서비스 신청	
위탁 내용	임대사업자 업무	임대차계약, 임대료 부과, 입주·퇴거, 시설개보수 등		
	주택관리업무 (재위탁)	경비·청소, 시설 유지관리, 관리비·사용료 징수		

3) 7개 동 중 207, 209, 414동은 1,2호 라인만 임대

4) 아현3구역은 현재 잔여공가 254호에 대한 일반공급 진행중으로 공가관리비가 가재울3구역에 비해 많이 소요 되고 있으나, 입주가 진행되는 7~9월 후에는 661호 전체 입주될 것으로 예상됨(가재울3구역은 미입주 4호)

5) 가재울3구역은 아현3구역에 비해 준공일이 2년 정도 빠르므로 상대적으로 특별수선충당금이 많이 편성되었 음(관련법령에 의해 아현3구역은 2015.9월부터 특충 적립의무 발생하므로 올해 4개월 분만 편성(12월분으로 환산하면 229,116천원)되었고 가재울3구역은 12월분 전체 편성됨)