

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

※ 작성자 : 주택정책과 임대문화팀 김현숙 (☎ 2133-7032)

공람기간내 제출된 의견 및 조치계획

(단지내 15m 도로 폐지)

1. 공람(협의)

- 기본계획변경(안) : 은마아파트 단지내 15m 도로 폐지
- 공람기간 : 2015. 5. 21~6.4(14일)

2. 공람기간내 제출된 의견 및 조치계획

의견제출자 (부서)	부서 협의회신 내용(의견)	조치계획
주거재생과	<ul style="list-style-type: none"> - 당초 2006.3.23. 기본계획 수립시 단지내 15m 도시계획도로를 설치하도록 결정한 사항을 금회 도시계획도로를 폐지하고 단지내도로로 변경 설치하고자 하는 사항에 대하여는, - 주변 교통처리계획, 단지계획, 경관계획과 차후 정비계획으로 인한 필요여부 등 제반여건 등을 종합적으로 검토하여 처리하여야 할 사항으로 사료됨. 	도시계획위원회에서 종합적으로 검토하여 결정
도로계획과	<ul style="list-style-type: none"> - 사업대상지와 접하는 남부순환로(570m), 영동대로(90m) 구간 중 일부 미확장 구간도 추가로 폭 3m를 확장하는 도로계획 검토가 필요함. 	정비계획 수립 및 정비구역 지정시 이행하도록 제시
도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> - 당초 도시주거환경정비기본계획(2006년 고시) 상에 단지내 도시계획시설을 결정한 취지나 목적이 현 시점에 명확하게 여건이 변경되거나 당초 계획이 불합리한 특별한 사유가 없는 한 가급적 기본계획의 정합성 및 연속성을 유지 차원에서 검토함이 바람직함. 	도시계획위원회에서 종합적으로 검토하여 결정
도시계획상임 기획단	<ul style="list-style-type: none"> - 도시계획도로의 존폐 여부는 당초 기본계획상 도시계획 도로의 설정취지(적정규모 개발, 교통문제 해소를 위한 도로망계획, 통과교통 처리 등)를 감안하여 신중하게 판단하여야 하는 바, 다음 사항에 대한 면밀한 검토 필요. <ul style="list-style-type: none"> · 도시계획도로 폐지 필요성에 대한 명확한 논리 · 도시계획도로 폐지시 대안적인 공공기여의 적정성 · 단지내 도로 계획시 효율적인 선형 검토 및 각각의 경우에 대한 교통영향분석 · 계획세대수 및 건축배치계획 등 계획밀도를 고려한 주변일대 교통처리 방안 등. 	도시계획위원회에서 종합적으로 검토하여 결정

도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> - 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획'의 부문별 계획에서 정비기반시설계획(도로)에 대한 기본원칙과 사업시행방법(대규모 공동주택지에 대한 적정규모개발 유도방식)을 명시하고 있는 바 당해 도로계획에 대한 당초 지정 목적 및 취지, 주변 여건 등을 종합적으로 검토하여 신중한 판단 필요 - 또한, '개포택지개발지구 지구단위계획(공동주택)'에서 대상지 남측의 미도아파트에 남북방향 통경구간(폭 30m)을 정하고 있는 바 이와 연계된 통경구간 확보에 대한 검토 필요. 	도시계획위원회에서 종합적으로 검토하여 결정
강남구청 도로관리과	<ul style="list-style-type: none"> - 향후 정비계획 수립시 기본계획 변경(안)에 반영된 도로확폭부(남부순환로 및 삼성로변, 북측도로)에 대하여 우리부서와 협의 바람. 	정비계획 수립 및 정비구역 지정시 협의
강남구청 도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> - 별도의견 없으며 향후 구체적인 사항은 정비계획 수립시 검토 	정비계획 수립 및 정비구역 지정시 협의
강남구청 치수과	<ul style="list-style-type: none"> - 별도의견 없으며 향후 정비계획 수립시 우·오수 처리계획 및 정비기반시설 설치 등 하수분야 사항에 대하여 별도 협의하시기 바람. 	정비계획 수립 및 정비구역 지정시 협의
강남구청 주택과	<ul style="list-style-type: none"> - 주민공람 결과 : 접수된 의견없음 - 별도 의견없음 	-
은마아파트 주택재건축정비사업 추진위원회	<ul style="list-style-type: none"> - 공고한 내용(단지내 15m 도로 폐지)대로 기본 계획변경 처리 요망 	도시계획위원회에서 종합적으로 검토하여 결정