

서울특별시 재개발임대주택(마포래미안푸르지오·목동현대A) 운영 및 관리 사무의 민간위탁 동의안 심사보고서

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 2005 |
|----------|------|

2020.11.27.
도시계획관리위원회
수석전문위원

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자 : 2020.10.16. 서울특별시시장 제출
- 회부일자 : 2020. 10. 26.
- 상정 및 의결일자
- 제298회 정례회 제6차 도시계획관리위원회(2020.11.27. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (김성보 주택건축본부장)

1. 제안이유

- 재개발임대주택 운영 및 관리는 주택재개발사업 구역에 거주하는 세입자 및 저소득시민의 주거안정 도모를 위해 매입한 재개발 임대주택을 관리하는 사무로,
- 장기간 서울주택도시공사에서 독점해 온 서울지역 공공임대주택 관리를 '14년부터 민간에 일부 위탁운영(마포래미안푸르지오·목동현대A)하여, 입주민 근접서비스 제공을 통한 만족도 제고 및 민간사업자의 관리능력 향상에 기여한 바,

- 효율적 운영을 위해 2개단지를 통합하여 민간기관에 위탁하여, 입주민의 주거복지 향상 및 커뮤니티 활성화 프로그램의 질을 높이고 민간사업자의 경쟁력을 강화하고자 서울특별시의회의 동의를 받고자 함.

2. 주요내용

- 위탁대상 : 재개발임대주택 2개단지, 9개동, 1,201호
 - 마포래미안푸르지오(아현3구역) 7개동, 661호
 - 목동현대아파트 2개동, 540호
- 위탁업무
 - 임대사업자 업무(임대차계약, 입주·퇴거, 임대료 부과 등) 및 주택관리업무 전반
- 소요예산 : 총 2,539,307천원(3년)

(단위 : 천원)

| 연도별 | 소요예산 | 세부내역 |
|-------|---------|--------------------------------|
| 2021년 | 834,307 | 위탁수수료, 공가관리비, 수선유지비, 특별수선충당금 등 |
| 2022년 | 845,000 | |
| 2023년 | 860,000 | |

- 수탁기관 선정방법 : 공개모집
- 위탁기간 : 3년 이내(2021.위탁일 ~ 2023.12.31.)
- 민간위탁 추진근거 및 현황
 - 추진근거 : 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」 제4조 (민간위탁 사무의 기준)
 - 추진현황 : 신규 ※ 서울시 행정사무의 민간위탁 관리지침에 의거 통합위탁 시 신규 처리
- 민간위탁 추진 필요성
 - 민간위탁은 서울주택도시공사에 비해 관리단지가 적어 입주민에 대

한 근접서비스가 가능하여 입주민 만족도가 높은 바,

- 전문지식과 경험을 축적한 민간의 역량을 활용하여 민간위탁의 안정적 수행으로 입주민에게 양질의 주거복지 제공과 민간사업자 육성을 위해 민간위탁 필요가 있음

○ 민간위탁운영평가위원회 심의결과 : 적정

Ⅲ. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

○ 재개발임대주택 민간위탁은 과거 공공임대주택 관리를 서울주택도시공사(이하 'SH공사')가 독점으로 해오면서 발생한 관리의 비효율, 입주민 만족도 저하 등 문제에 대하여, 공공과 민간의 비교 평가를 통해 발전방안을 마련해보려는 취지에서 시행된 것으로¹⁾,

2014년 아현3구역을 최초로 민간위탁한 이후 2016년 목동현대아파트를 추가로 시행하여 현재 총 2개 단지, 1,201세대를 민간에서 위탁관리하고 있음.

- 현재 이 두개 단지는 1개 업체((주)미래에이비엠)가 각각 단지에 대해 위탁운영 중이며²⁾, 내년부터는 두 개 단지를 통합·운영하고자 신규³⁾로 동의를 받으려는 사항임.

1) 재개발임대주택은 재개발정비사업 시 의무적으로 건설하는 임대주택으로, 서울시가 소유하고 있으며, 관리는 SH공사가 서울시와 체결한 위·수탁계약('96)에 따라 임대사업자 업무와 주택관리 업무를 수행해왔음.

재개발임대주택에 대한 민간위탁 시범사업은 “임대주택종합개선대책 추진계획(시장방침 제108호, 2013.4)”의 후속 조치로 SH공사의 독점적 임대주택관리에 새로운 경쟁체제를 구축하여 임대주택관리의 문제점을 개선하려는 취지로 시작되었음.

〈재개발임대주택 위탁 현황〉 - 242개 단지 65,693호 ('20.11기준)

- 서울주택도시공사 : 최초위탁(1996.9.30.) ~ 현재 / 240 단지 64,492호
- 민간위탁(미래에이비엠) : 목동(16.9.1~), 아현(18.1.1 ~) / 2 단지 1,201호

2) 2014년 아현3구역의 위탁업체 공모결과 (주)미래에이비엠이 선정, 이후 2016년 목동현대아파트 위탁업체 공모시 (주)미래에이비엠만 입찰하여 2차례 유찰 후 수의계약함.

〈재개발임대주택 민간위탁 현황〉

| 시 설 명 | 아현3구역 (준공: '14.6.26) | 목동현대A (준공: '97.12.6) |
|-------------|--|----------------------|
| 소재지 | 마포구 마포대로 197길 마포래미안푸르지오 | 양천구 목동동로12길 59 |
| 시설규모 | 7개동, 661세대 | 2개동, 540세대 |
| 위탁기간 | '14.11.15.~'20.12.31. | '16.9.1.~'20.12.31. |
| 수 탁 자 | (주)미래에이비엠(대표 : 조삼수) | |
| 위탁업무 | <ul style="list-style-type: none"> · (임대사업자 업무) 임대차계약, 임대료 부과, 입주·퇴거, 시설개보수, 장기수선계획 수립 등 · (주택관리 업무) 경비·청소, 시설 유지관리, 관리비·사용료 징수 및 사용 | |
| 소요예산 ('20년) | 민간위탁금 1,068백만원, 임대보증금반환금 1,000백만원 | |

〈민간위탁 대상단지 위치도〉



3) 민간위탁 운영기간은 재위탁을 염두에 두고 두 단지 모두 만료시점을 2020.12.31.로 동일하게 조정함에 따라 동시에 진행되는 사항이며, 현재에도 사실상 하나의 업체가 관리하고 있으나(각각 발주) 내년도 통합발주하기 위해서는 「서울특별시 행정사무의 민간위탁 관리지침」에 따라 '신규'동의 절차를 거쳐야 함.

「서울특별시 행정사무의 민간위탁 관리지침」 p.17
 다음의 경우가 발생한 경우에는 원칙적으로 기존 위탁사무는 종료된 것으로 보고 신규 민간위탁 추진절차에 따라 업무를 처리해야 함

- 기존 위탁사무의 내용과 전혀 다른 사무를 추가하거나 기존 위탁사무의 내용이 전면적으로 변경되는 경우(다수의 위탁사무를 통합하는 경우 등)

〈재개발임대주택 민간위탁 추진근거 및 경위〉

- ‘13.4.25 「임대주택 종합개선대책 추진계획」 (시장방침 제108호)
- ‘13.9. 2 「임대주택단지 관리개선 및 다양화 추진」 (주택정책과-14546호)
- ‘14.8. 1 「재개발임대주택 민간 시범위탁 추진계획」 (주택정책과-12551호)
⇒ 아현3구역 민간위탁 시행(‘14.11.15), 재계약(‘18.1.1~‘20.12.31)
- ‘16.3.24 「재개발임대주택 민간 시범위탁 추가 추진계획」 (주택정책과-4835호)
⇒ 목동현대아파트 민간위탁 시행(‘16.9.1), 재계약(‘20.1.1~‘20.12.31)

○ 그 동안 운영해 온 민간위탁의 평가 결과를 살펴보면, 2개 단지 입주민을 대상으로 관리서비스만족도와 민간위탁 관리 품질 등에 대해 실시한 설문결과⁴⁾, 평균 97.9%가 서비스에 만족한다고 응답하였음. 또한 전문가들이 평가한 종합성과평가 결과는 아현3구역, 목동현대아파트가 각각 89.1점, 91.5점(100점 만점)로 높은 점수를 나타내었음⁵⁾.

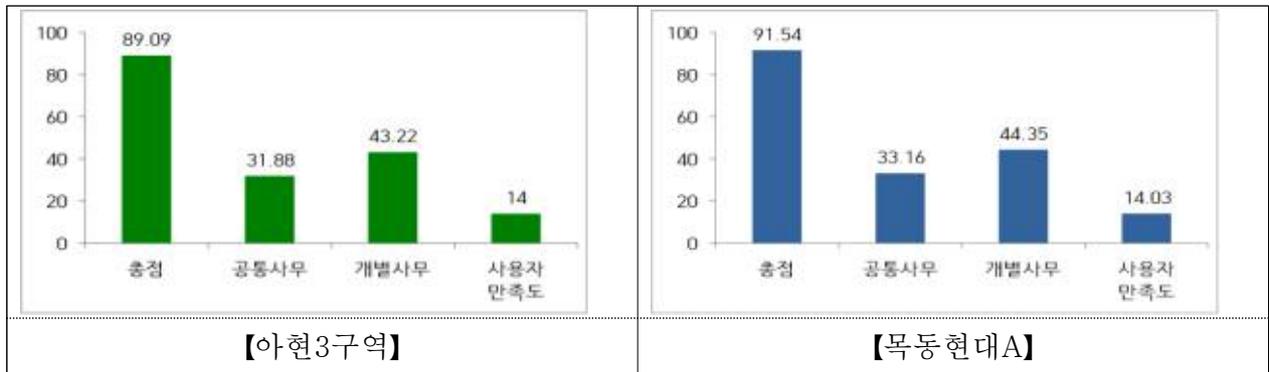
〈 입주민 서비스만족도 설문조사 결과 〉

- ❖ 설문기간 : ‘20. 7.30 ~ 8. 5.(7일간)
- ❖ 설문방법 : 대면 및 거주자 우편회신 등
- ❖ 응 답 률 : **평균 34.7%**(목동현대A 37.4%, 아현3구역 31.4%)
 - ▶ 총 1,160 거주세대 중 394세대(목동현대A 188, 아현3구역 206) 응답
- ❖ 설문결과 : **평균 긍정 97.9%**(목동현대A 98.2%, 아현3구역 97.6%)
- ※ 분야별 응답결과

| 목동현대A | | | | | | | | 아현3구역 | | | | | | | |
|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|
| 고객응대 | | 관리업무성 | | 시설유지 | | 공동체 | | 고객응대 | | 관리업무성 | | 시설유지 | | 공동체 | |
| 긍정 | 부정 |
| 99.2% | 0.9% | 99.1% | 0.9% | 97.9% | 2.1% | 96.9% | 3.1% | 98.7% | 1.3% | 98.9% | 1.1% | 96.5% | 3.4% | 96.3% | 3.7% |

- 4) 총 1,160세대를 대상으로 설문을 실시하였으며, 이 중 응답자는 394세대임
- 5) 주요 평가의견으로는 수탁사업자가 입주민의 의견을 신속히 반영함으로써 입주민들 만족도가 높고, 분양주택 입주자대표회의와 관리주체를 견제할 수 있어 임차인의 권익이 보호되며, 다양한 공동체 활성화 프로그램 운영 등을 통해 입주민간 유대 강화하려는 노력이 다수 이루어졌다는 점임.

〈전문가 종합성과평가 결과 영역별 점수〉 - 공통사무, 개별사무, 사용자 만족도



- 소관부서에서는 이러한 긍정적 결과를 바탕으로 민간위탁을 연장하려는 사항이나, 이 민간위탁 시범사업은 궁극적으로 ‘공공임대주택 관리혁신’이 목적이었다는 점에 비추어본다면, 그 간 민간위탁을 통해 얻어진 임대주택 관리 경험과 노하우를 어떻게 SH공사 관리방식에 접목시킬지, 또는 어떻게 민간 주택관리업체의 관리역량을 강화할지 등에 대하여 민간위탁 종료 전 공공임대주택 관리혁신 방안이 마련되었어야 했음.
- 즉, 민간위탁 단지와 유사한 상황의 ‘SH공사 관리’ 단지를 선정하여 관리체계, 전달방식, 관리비용 등을 다각적 측면에서 면밀히 비교분석하고6), 공공임대주택 관리혁신을 위한 현재 민간위탁의 한계7)와 개

6) 이 부분은 시의회에서 여러 차례 지적한 바가 있는데, 먼저 2015년 6월 「서울특별시 재개발임대주택(가재울4구역)관리사무의 민간 시범위탁 동의안」을 시장이 제출한 바 있으나, 가재울4구역도 신규 조성되는 단지로, 신규 단지만으로는 재개발임대주택에 대한 민간위탁 효과를 충분히 분석하기 어렵다고 판단하여, 준공후 일정 기간이 경과한 아파트를 시범단지로 선정할 필요가 있다는 의견을 제시하였고(보류),

2016년 4월 「서울특별시 재개발임대주택(목동현대아파트) 관리사무의 민간 시범위탁 동의안」을 심사하면서 세대수, 난방방식, 준공연도, 입주기간 등에 있어 이 구역과 유사한 SH공사 관리 단지 중 하나를 선정, 비교 평가하여 객관성과 공정성 확보를 통한 다양한 관리방안을 마련할 필요가 있다는 의견을 제시하였음.

※ 참고 - 「서울특별시 재개발임대주택(목동현대아파트) 관리사무의 민간 시범위탁 동의안(’16.4)」 검토보고서

7) 총 재개발임대주택 65,693호 중 민간위탁은 1,201호로 1.8%에 불과한 상황으로, 민간위탁의 긍정적 효과가 나타난다 하더라도 98.2%를 관리하는 SH공사에게 경각심을 주기에는 규모적 한계가 있는 것으로 판단됨.

선점 도출 등이 선행되어 동의안과 함께 제출·검토되었어야 할 것임.

- 이와 같은 점을 고려할 때 민간위탁의 재동의는 타당성이 미흡한 상황이나. 한편으로 현 상황에서 민간위탁을 종료할 경우 시범사업을 추진했던 의미가 퇴색되는 측면이 있고, 민간위탁 중인 2개단지의 경우 갑작스런 관리업체 변경(민간 ⇒ SH공사)에 따른 민원이 야기될 수 있는 상황 등을 종합적으로 고려하여 판단할 필요가 있겠음.
- 따라서, 동일한 방식의 민간위탁 연장 개념이 아닌, SH공사와 민간 주택관리업체의 공공임대주택 관리 역량강화 및 혁신적 개선대책 마련 등을 전제로 한시적 연장을 검토해 볼 수 있겠음⁸⁾.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

8) SH공사는 재개발임대주택 외 재건축 임대, 건설임대, 매입임대 등 약 24만호 가량의 임대주택을 관리하고 있고(재개발 임대주택이 약 25%에 불과), SH공사가 소유한 임대주택과 달리, 재개발임대주택은 소유자인 서울시로부터 위탁을 받아 관리하게 되므로 상대적으로 소극적인 경향이 있음. 따라서 소관부서에서는 SH공사 관리 방식 개선을 위해서는 민간위탁 물량 확대, 이 외에도 다양한 방안 강구가 추가로 필요하다는 입장으로, 이러한 개선마련까지 최소한 3년 정도의 기간소요는 불가피하다는 입장임.

아울러 최근 임대주택에서 발생하는 다양한 민원과 문제, 임차인의 권리 보호, '장기공공임대주택임주자 삶의 질 기본계획 수립·관리' 등 서울시의 공공임대주택(시소유, SH소유 등)을 관리하는 조직은 주택건축본부 주택정책과 임대문화팀으로 총 인력은 5급(팀장) 1, 행정6급 1, 시간선택임기제7급 1에 불과함. 따라서 서울시가 내실 있고 적극적인 임대주택 관리를 하기 위해서는 실행체계(조직) 보완도 검토되어야 할 것임.

서울특별시 재개발임대주택(마포래미안푸르지오·목동현대A) 운영 및 관리 사무의 민간위탁 동의안

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 2005 |
|----------|------|

제출년월일 : 2020년 10월 16일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 가. 재개발임대주택 운영 및 관리는 주택재개발사업 구역에 거주하는 세입자 및 저소득시민의 주거안정 도모를 위해 매입한 재개발 임대주택을 관리하는 사무로,
- 나. 장기간 서울주택도시공사에서 독점해 온 서울지역 공공임대주택 관리를 '14년부터 민간에 일부 위탁운영(마포래미안푸르지오·목동현대A)하여, 입주민 근접서비스 제공을 통한 만족도 제고 및 민간사업자의 관리능력 향상에 기여한 바,
- 다. 효율적 운영을 위해 2개단지를 통합하여 민간기관에 위탁하여, 입주민의 주거복지 향상 및 커뮤니티 활성화 프로그램의 질을 높이고 민간사업자의 경쟁력을 강화하고자 서울특별시의회의 동의를 받고자 함.

2. 주요내용

- 가. 위탁사무명 : 서울특별시 재개발임대주택(마포래미안푸르지오·목동현대A) 운영 및 관리
- 나. 주요 위탁내용
 - 위탁대상 : 재개발임대주택 2개단지, 9개동, 1,201호
 - 마포래미안푸르지오(아현3구역) 7개동, 661호
 - 목동현대아파트 2개동, 540호

○ 위탁업무 : 임대사업자 업무(임대차계약, 입주퇴거, 임대료 부과 등) 및 주택관리업무 전반

○ 소요예산 : 총 2,539,307천원(3년)

(단위 : 천원)

| 연도별 | 소요예산 | 세부내역 |
|-------|---------|--------------------------------|
| 2021년 | 834,307 | 위탁수수료, 공가관리비, 수선유지비, 특별수선충당금 등 |
| 2022년 | 845,000 | |
| 2023년 | 860,000 | |

○ 수탁기관 선정방법 : 공개모집

○ 위탁기간 : 3년 이내(2021.위탁일 ~ 2023.12.31.)

다. 민간위탁 추진근거 및 현황

○ 추진근거 : 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」 제4조 (민간위탁 사무의 기준)

○ 추진현황 : 신규

※ 서울시 행정사무의 민간위탁 관리지침에 의거 통합위탁 시 신규 처리

라. 민간위탁 추진 필요성

○ 민간위탁은 서울주택도시공사에 비해 관리단지가 적어 입주민에 대한 근접서비스가 가능하여 입주민 만족도가 높은 바,

○ 전문지식과 경험을 축적한 민간의 역량을 활용하여 민간위탁의 안정적 수행으로 입주민에게 양질의 주거복지 제공과 민간사업자 육성을 위해 민간위탁 필요가 있음

마. 민간위탁운영평가위원회 심의결과 : 적정

3. 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 관계 되지 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

※ 작성자 : 주택건축본부 주택정책과 김보미 (☎ 2133-7032)