

서울특별시 공동체주택 지원허브 민간위탁 동의안 검 토 보 고

의안 번호	1190
----------	------

2019. 11. 27
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2019. 10. 16. 서울특별시장 제출 (2019. 10. 22. 회부)

2. 제안이유

- 공동체주택은 공동체공간과 공동체규약을 갖추고 입주자간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택으로, 육아·노인돌봄 문제, 주거비 상승으로 인한 주거안정성 약화 등 사회 공통문제를 주거공간 내에서 소통과 교류를 통해 공동대응·해결하고자 하는 공동체주택의 보급 및 확산 필요성 증가
- 그동안 공동체주택 인증제 도입·운영 등 서울형 공동체주택 활성화를 위한 지원체계 마련으로 공동체주택 수요가 급증하고 있고 이에 따라 공동체주택 (임시)지원허브를 운영해 왔으나, 전문인력 부족, 운영공간 협소 등으로 인해 실질적 지원에는 한계
- 전문상담 인력을 보유하고, 공동체주택 확산을 위한 자원과 공신력을 갖춘 기관이 '공동체주택 지원허브('20년 상반기 완공)'를 책임 운영하여 서울형 공동체주택의 양적·질적 활성화 도모

3. 주요내용

- 가. 위탁사무명 : 공동체주택 지원허브 운영

나. 민간위탁 추진근거 및 추진 필요성

○ 민간위탁 추진근거

- 서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례
- 서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례 제4조(민간위탁 사무의 기준)제1항 및 같은 조례 제6조(민간위탁 사무내용)제9호

- 필요성 : 전문상담인력을 보유하고, 공동체주택 확산을 위한 자원과 공신력을 갖춘 기관이 '공동체주택 지원허브('20년 상반기 완공)'를 책임 운영하여 서울형 공동체주택의 양적·질적 활성화 도모

다. 위탁 사무 내용

- 사업주체, 입주희망자 대상 체계적 지원위한 전문인력 채용
- 공동체주택 인증제 지원
- 사업자 단계별 상담시스템 마련(전문가 컨설팅 등)
- 공동체주택 아카데미 운영
- 사업 모니터링, 제도개선, 홍보, 홈페이지 관리 등 제도적 기반 마련 등

라. 위탁시설 개요(※'20년 상반기 건립완료 예정)

- 소재지 : 서울시 중랑구 면목동 193-49,50번지
- 시설규모 : 290.95 m^2
- 지원시설 : 서가라운지, 공유창고, 교육실, 사무실 등
- 위치도



마. 민간위탁 기간 : 3년('20년~'22년)

바. 수탁자 선정방식 : 공개모집(대상 : 비영리법인)

사. 소요예산 및 산출근거

○ 소요예산

(단위 : 백만원)

구분	2020	2021	2022	2023
계	300	650	700	750
인건비	154	350	375	400
사무관리비	13	30	33	35
자산취득비	15	10	10	10
사업비	118	260	282	305

○ 산출근거

(단위 : 백만원)

구분	2020	2021	2022	2023
계	300	650	700	750
인건비	154 6명(센터장1, 팀원5)	350 7명(센터장1, 팀원6)	375 7명(센터장1, 팀원6)	400 8명(센터장1, 팀원7)
사무관리비	13	30	33	35
공공운영비	6	15	17	19
운영위원회	5	10	10	10
여비	1	3	4	4
업무추진비	1	2	2	2
자산취득비	15	10	10	10
시설유지비	2	6	6	6
사무기기.기자재 구입	13	4	4	4
사업비	118	260	282	305
상담 및 컨설팅	25	50	60	65
아카데미 운영	25	50	62	60
박람회 개최	40	40	40	40
커뮤니티 프로그램 운영	20	20	20	30
기타	8	100	100	110

※ 시설 운영 전반에 필요한 예산계획으로 위탁운영 보조금 지원

- 인 건 비 : 퇴직금, 4대보험 사업장분 포함/'매년 호봉 승급 및 3% 인상분 반영
- 사무관리비 : 공공운영비, 여비 포함/인력현황 및 유사시설 예산규모 대비 계획
- 자산취득비 : 시설 집기, 사무용기기 등 편성
- 사 업 비 : 인력현황 및 유사시설 예산 규모 대비 계획

아. 민간위탁운영평가위원회 심의결과 : 적격

○ 제7차 민간위탁 운영평가위원회 심의결과 통보(조직담당관-12125)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례
- 나. 예산조치 : 2020년도 본예산 반영
- 다. 합 의 : 예산담당관 협의
- 라. 기 타

5. 검토의견

□ 동의안 제출배경

- 이 동의안은 중랑구 면목동 공동체주택마을(중랑구 면목동 193-49, 50번지)에 건립 중인 건축물에 “서울특별시 공동체주택 지원센터(‘공동체주택 지원허브’로 명명)”를 설치하고 센터를 운영하는 사무를 시설형¹⁾ 민간위탁으로 추진하고자, 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」 제4조의3제1항²⁾에 따라 서울시의회 동의를 받기 위하여, 서울특별시장의 제출하여 2019년 10월 22일 우리 위원회에 회부된 사항임.
- 시장이 민간위탁 하려는 사무의 내용은 공동체주택에 관한 원스톱 상담서비스, 공동체주택 아카데미 운영, 주민 간 네트워크 형성 지원, 체험 프로그램 운영 및 홍보, 코디네이터 육성 등 공동체주택의 운영과 활성화에 관한 사항임.

-
- 1) 예산지원형 민간위탁은 크게 ‘시설형’과 ‘사무형’으로 구분되며, ‘시설형’은 서울시가 소유하거나 임차한 시설의 운영을 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게 맡겨 그 명목과 책임 하에 행사하도록 하는 유형임.
 - 2) 제4조의3(의회동의 및 보고) ① 시장은 제4조 각 호 사무에 대해 민간위탁을 하고자 하는 경우에는 서울특별시의회(이하 “의회”라 한다)의 동의를 받아야 한다.
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

□ 공동체주택 공급현황

- “공동체주택”이란 ‘「주택법」 제2조에 따른 주택 및 준주택으로서 입주자들이 공동체공간과 공동체규약을 갖추고, 입주자간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택³⁾’을 의미하며,

1~2인 가구와 고령인구의 급증에 따라 육아, 노인돌봄, 고립 등의 사회적 문제를 경감하기 위한 대안적 주거모델로서 2017년 7월 제정된 「서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례」(이하 ‘공동체주택 조례’)를 근거로 사업을 진행해 오고 있으며, 현재까지 총 1,075호를 공급했음⁴⁾.

□ 공동체주택 임시 지원허브 운영 현황

- 서울시는 공동체주택 조례 제16조⁵⁾에 따른 ‘서울특별시 공동체주택 지원센터’를 설치하기에 앞서, ‘18.3월부터 서울시 직영으로 ‘공동체주택 임시 지원허브’를 개설한 후 서울시 뉴딜일자리 인력을 통해 공동체주택 기초상담이나 전문가 컨설팅 업무 등을 담당토록 해왔음.

3) 「서울시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공동체주택”이란 「주택법」 제2조에 따른 주택 및 준주택으로서 입주자들이 공동체공간과 공동체규약을 갖추고, 입주자간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택을 말한다.

4) 2015년 최초 18호 공급 후 현재까지 공급실적은 총 1,075호이며, 유형별로는 도전숙을 포함한 임대형이 880호, 토지임대부 유형이 104호, 민간임대형 81호, 자가소유형 10호(서울형 공동체주택 인증제 통과 사업이 153호임) (붙임1 참조)

5) 제16조(지원센터의 설치) 시장은 공동체주택 주거문화 확산 및 사업주체의 지원을 체계적으로 추진하고 공동체주택을 활성화하기 위하여 서울특별시 공동체주택 지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 둘 수 있다. 다만, 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」에 따른 서울특별시 사회주택 종합지원센터가 설립되어 있는 경우 시장은 이 센터로 하여금 지원센터의 기능을 수행하게 할 수 있다.

지원허브를 임시운영한 사유는 조례상 설치근거에 따라 공동체주택 지원센터를 설치하고 민간위탁하기에 앞서 추후 발생할 수 있는 다양한 시행착오를 사전 예방하고 공동체주택 지원센터의 바람직한 운영방안들을 마련하기 위한 것으로 이해됨⁶⁾.

【 공동체주택 지원허브 추진경위 】

- 공동체주택 조례 마련으로 지원허브 위탁 근거마련('17.7)
- 공동체주택 지원허브 건립계획 수립('17.11)
- 공동체주택 (임시)지원허브 개소 및 운영('18.3 ~ 현재까지)
- 공동체주택 지원허브용 필지 매입('18.10~'19.2)
- 공동체주택 지원허브 지명설계 공모 및 선정('19.4~'19.6)
- 공동체주택 지원허브 운영계획('19.8)
- 민간위탁 운영평가위원회 심의 - 적정('19.9)

□ 시설 현황 및 '20년도 민간위탁 사업비 예산 편성

- 공동체주택 지원허브는 중랑구 면목동 공동체주택 마을 내에 소재한 2개 필지(면목동 193-49, 50번지)에 신축 중인 건물에 위치할 예정으로, 예산(안)에 따르면 '20년도 공동체주택 지원허브 운영비로 인건비 1억 5천 4백만원⁷⁾과 사업비 1억 1천 8백만원 등 총 3억원이 편성되었음. 이는 '20.6월 개소 시점을 기준으로 산출된 규모로서, '21년 이후에는 매년 6억원 이상의 예산 편성이 예상됨.

6) 지원허브의 공간은 '면목동 공동체주택마을사업' 지역 내 노후 다가구주택을 활용하여 운영해왔으나, 금년 하반기부터 해당 건물이 공동체주택으로 활용됨에 따라 현재에는 서울시청사 내에서 운영하고 있음.

별도 공간 확보를 위하여 '18.10월 공동체주택 지원허브용 필지를 매입하여 건물을 건축 중이며, 현재 별도 시설로 건립 중으로 '20년 6월 개소 예정임. 이에 그 간의 운영경험을 바탕으로 '20년부터 민간위탁으로 전환하고자 하는 사항임.

7) 총 6명으로, 센터장 1명, 팀원 5명의 6개월 상당의 인건비이며, 퇴직금, 4대보험 사업장분 포함/매년 호봉 승급 및 3% 인상분 반영

【 면목동 공동체주택 지원허브 건립사업 개요 】

- 사업기간 : '18.1~'20.7월 ('20.7월 준공 및 개관 예정)
- 위 치 : 중랑구 면목동 193-49, 193-50 번지
- 대지면적 : 총 230m²
- 연 면 적 : 290.95m²(지상3층)
- 건물구성 : 1층(서가라운지 안내, 공유창고, 정원), 2층(교육실), 3층(사무실, 상담달, 비품창고), 옥상 및 테라스(2,3층)
- 총사업비 : 16억 5천 3백만원
(토지비 5억 4천 3백만원, 설계비 3천만원, 시공비 10.7억원)



□ 민간위탁 필요성 및 적정성

- 서울시는 공동체주택 지원허브의 시설관리 및 운영업무를 전문성을 갖춘 민간기관에 향후 3년간 위탁할 계획으로, 위탁예정 사무는 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」 제4조 및 제6조와 공동체주택 조례 제17조8)에 규정된 민간위탁 사무기준 및 사무내용에 부합하는 것으로 판단됨.

8) 제17조(지원센터의 기능) 지원센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다.

1. 지원센터 사업계획의 수립 및 시행
2. 공동체주택 활성화를 위한 설문조사, 수요조사 및 현황조사
3. 공동체주택 활성화를 위한 프로그램 등 지원
4. 사업주체에 대한 지원사업 계획의 수립·실행·평가 지원
5. 사업주체, 입주자, 지역거주자 간의 관계망 사업
6. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

- 한편, 공동체주택 조례 제16조에서는 ‘사회주택 종합지원센터’가 공동체주택 종합지원센터의 기능을 수행할 수 있도록 하고 있음에도 별도의 공동체주택 종합지원센터를 설치·운영코자 하는 것은, 공동체주택은 사회주택과 유사성에도 불구하고 공급주체, 공급유형이나 공급 후 관리측면에서 근본적인 차이를 갖고 있음에 따라 공동체주택에 대한 운영경험과 잠재력을 갖춘 민간에게 이를 위탁하려는 것으로 이해됨.
- 종합하면, 공동체주택과 관련한 다양한 서비스를 지원함으로써 공동체주택의 활성화를 도모하기 위해 공동체주택 지원허브의 설치는 필요하다고 사료되며, 설치 후 운영을 민간위탁하는 것은 민간 등의 전문성과 조직·인력, 축적된 경험 등을 활용할 수 있다는 측면에서 적당하다 사료됨.
- 다만, 공동체주택 지원허브의 성공여부는 많은 부분 채용인력의 전문성에 의존하고 있는 바 직원의 직무역량강화에 필요한 자격요건을 마련하고 관련 프로그램 등을 운영할 필요가 있으며, 장기적으로 시민의 입장에서 효율적인 행정지원을 받을 수 있도록 산재된 주거관련 지원센터들 간 연계·협력 방안도 필요해보임.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

〈붙임 1〉 민간위탁 관련규정

○ 서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례

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

제4조의3(의회동의 및 보고)

① 시장은 제4조 각 호 사무에 대해 민간위탁을 하고자 하는 경우에는 서울특별시의회(이하 "의회"라 한다)의 동의를 받아야 한다.

② 재위탁 또는 재계약시에는 소관 상임위원회에 보고하는 것으로 의회의 동의를 갈음한다. 다만, 해당사무를 연속하여 민간위탁하는 경우 의회의 동의를 받은 때로부터 6년이 경과한 후 최초로 도래하는 재위탁 또는 재계약시에 의회의 동의를 받아야 한다.

③ 시장은 제1항 및 제2항에 따라 의회의 동의를 받고자 하는 때에는 위탁사무 및 운영 등에 대한 평가가 포함되어 있는 민간위탁 성과보고서를 함께 제출해야 한다.

④ 시장은 제15조제6항 단서에 따라 수탁기관이 위탁받은 사무의 일부에 대해 다시 위탁하고자 하는 경우에는 사전에 의회에 보고하여야 한다.

⑤ 시장은 의회의 동의 후에 민간위탁 예산을 편성할 수 있다. 다만, 재계약·재위탁의 경우는 예외로 한다.

제4조의4(민간위탁 동의안)

① 시장이 제4조의3에 따라 제출하는 민간위탁 동의안은 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 위탁사무명
2. 민간위탁 추진근거 및 추진 필요성
3. 위탁사무 내용
4. 위탁시설 개요(소재지, 규모, 지원시설, 위치도)
5. 민간위탁기간
6. 수탁자 선정방식
7. 소요예산 및 산출근거
8. 민간위탁운영평가위원회 심의결과
9. 기타 민간위탁 심의에 필요한 사항

〈붙임 2〉 공동체주택 공급실적

연도별 공동체주택 공급현황

구 분	계	2015년	2016년	2017년	2018년	2019.10
공급량(호)	1,075	18	24	289	419	325

유형별 공동체주택 공급현황

○ 공공임대(수요맞춤형) 공동체주택 - 880호(17~19년), 19년 234호

연번	자치구	주택유형	입주대상	세대수
1	금천구 시흥동	도시형생활주택(원룸형)	신혼부부	12
2	금천구 시흥동	도시형생활주택(원룸형)	신혼부부	24
3	동작구 상도동	도시형생활주택(원룸형)	홀몸어르신	27
4	강동구 천호동	도시형생활주택(원룸형)	도전속	21
5	은평구 신사동	도시형생활주택(원룸형)	도전속	18
6	동작구 대방동	도시형생활주택(원룸형)	도전속&신혼부부	56
7	광진구 중곡동	도시형생활주택(원룸형)	도전속	16
8	강동구 상일동	도시형생활주택(원룸형)	예술인	15
9	도봉구 방학동	도시형생활주택(원룸형)	예술인	18
10	강동구 천호동	도시형생활주택(원룸형)	도전속	17
11	성북구 보문동	도시형생활주택(원룸형)	도전속	12
12	동작구 상도동	다세대	복합형	15
13	도봉구 도봉동	다세대	복합형	16
14	금천구 가산동	도시형생활주택(원룸형)	신혼부부	24
15	금천구 가산동	도시형생활주택(원룸형)	예술인	21
16	금천구 가산동	도시형생활주택(원룸형)	청년	26
17	금천구 가산동	도시형생활주택(원룸형)	홀몸어르신	15
18	금천구 가산동	도시형생활주택(원룸형)	홀몸어르신	16
19	금천구 가산동	도시형생활주택(원룸형)	청년	17
20	강북구 우이동	도시형생활주택(원룸형)	예술인	10
21	금천구 시흥동	도시형생활주택(원룸형)	홀몸어르신	15
22	은평구 녹번동	도시형생활주택(원룸형)	우리두리보급자리	14
23	은평구 녹번동	도시형생활주택(원룸형)	우리두리보급자리	17
24	서대문구 홍은동	도시형생활주택(원룸형)	청년	16
25	성북구 정릉동	도시형생활주택(원룸형)	도전속	14
26	서대문구 홍은동	다세대	복합형	80
27	동작구 상도동	다세대	신혼부부	10
28	도봉구 쌍문동	다세대	만화인마을	12
29	도봉구 쌍문동	다세대	만화인마을	10
30	도봉구 쌍문동	다세대	신혼부부	27
31	동대문구 장안동	다세대	신혼부부	35
32	중구 신당동	도시형생활주택(원룸형)	예술인	29
33	성북구 삼선동	도시형생활주택(원룸형)	도전속	17
34	동작구 상도동	도시형생활주택(원룸형)	청년	15
35	강북구 수유동	도시형생활주택(원룸형)	도전속	16
36	강북구 수유동	도시형생활주택(원룸형)	예술인	10
합 계				880

○ 토지임대부형 공동체주택 - 5동 104호

연번	위 치	호수	입주자 유형	착 공	입 주	토지임대주체
1	마포 서교	8	활동가	'15. 5월	'15.12월	잔다리협동조합 (소행주 시행)
2	성북 삼선	10	연극인	'15.10월	'15.12월	더블유건축사 사무소
3	중랑 신내 (3-4)	24	공동육아	'17. 9월	'18. 8월	소 행 주
4	중랑 신내 (3-3)	24	여성예술가	'18. 9월	'19년 하반기	소 행 주
5	중랑 면목 (마을형)	38	책 테마	'19. 9월	'20년 상반기	경간도시디자인건축

○ 민간임대형 공동체주택 - 7동 81호

연번	위 치	호수	입주자 유형	착 공	입 주	사업주체
1	마포 연남동	16	고양이집사	'19. 6월	'20.1월	아 일 에 셋
2	마포 성산동	20	1인 청년	'19. 8월	'20.3월	알레프커넥티드
3	종로 청운동	9	소셜믹스	'19. 12월	'20.9월	(주)맑은구름집
4	서대문 홍은동	5	청년	'19. 11월	'20.6월	씨드플레이스
5	종로 명륜동	7	창업가	'19. 12월	'20.6월	김 명 환
6	마포 상수동	17	예술가	'19. 12월	'20.9월	반 디 하 우 징
7	강남 청담동	7	예술가(음악)	'19. 12월	'20.9월	쏘 하 우 징

○ 자가소유형 공동체주택 - 2동 10호

연번	위 치	호수	입주자 유형	착 공	입 주	사업주체
1	강서 화곡동	4	육아	'19. 7월	'20.3월	소 행 주
2	마포 성미산로	6	육아	'19. 11월	'20.6월	산에협동조합

○ 서울형 공동체주택 예비인증 통과 주택 - 11개동 153호('19년 10.31일 기준)

연번	위 치	호수	입주자 유형	인증통과	사업주체	공급유형
1	중랑신내(3-3)	24	여성예술가	'18.10월(1회)	소 행 주	토 지 임 대
2	마포 연남동	16	고양이집사	'19.5월(1회)	아 일 에 셋	민 간 임 대
3	강서 화곡동	4	육아	'19.6월(2회)	소 행 주	자 가 소 유
4	마포 성산동	20	1인 청년	'19.6월(2회)	알레프커넥티드	민 간 임 대
5	마포 성미산로	6	육아	'19.8월(4회)	산에협동조합	자 가 소 유
6	종로 청운동	9	소셜믹스	'19.8월(6회)	(주)맑은구름집	민 간 임 대
7	중랑 면목동	38	책, 예술가	'19.8월(6회)	경간도사디자인건축	토 지 임 대
8	서대문 홍은동	5	청년	'19.10월(7회)	씨드플레이스	민 간 임 대
9	종로 명륜동	7	창업가	'19.10월(8회)	김 명 환	민 간 임 대
10	마포 상수동	17	예술가	'19.10월(9회)	반 디 하 우 징	민 간 임 대
11	강남 청담동	7	예술가(음악)	'19.10월(9회)	쫄 하 우 징	민 간 임 대

〈붙임 3〉 공동체주택 지원허브(안)



위치도 : 면목동(7호선)에서 1km 자전거로 5분 소요, 중랑천 인접



횡단면도(층별 용도)



조감도