

서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례 일부개정조례안

심사보고

의안 번호	3242
----------	------

2025. 12. 17.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2025. 10. 20. 김영철 의원 발의
- 회부일자: 2025. 10. 23.
- 상정 및 의결일자

○ 제333회 정례회 제4차 주택공간위원회 (2025. 12. 17. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (김영철 의원)

1. 제안이유

- 서울주택도시개발공사(이하 “공사”)는 설립 이래 주거복지와 공공주택 공급을 주요 임무로 수행해 왔으나, 최근 변화하는 정책 환경에 따라 지역경제 활성화, 도시경쟁력 강화, 시민 삶의 질 제고 등 정책적 요구가 증대되고 있음.
- 이에 ‘25년 7월 사명을 변경한 바, 공사의 사업 범위를 재정비하여 변화하는 환경 및 수요에 적극적으로 대응할 필요가 있음.

- 다. 한편, 현행 조례는 공사가 수행할 수 있는 사업을 열거하고 있어 새롭게 추진되는 사업에 대한 법적 근거가 부족하다는 한계가 나타남.
- 라. 이에 개정안에서는 사업 유형에 따라 세부사업을 포괄적으로 규정하여 신규사업의 법적 근거를 마련함으로써, 변화하는 정책 환경에 신속히 대응하고자 함.
- 마. 이를 통해 공사가 시민 주거안정을 안정적으로 수행하는 동시에, 지역경제 발전과 도시경쟁력 제고라는 사명 변경의 목적을 실질적으로 달성할 수 있는 제도적 기반을 확보하려는 것임.

2. 주요내용

- 가. 사업의 범위에 신규사업(노인복지시설사업, 민간투자사업, 체육시설 사업, 관광사업, 도심항공교통(UAM) 기반 조성사업 등)을 추가함(안 제21조제4호 및 제5호).
- 나. 사업유형에 따라 조항체계를 정비함(안 제21조).

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 '25. 5월 서울주택도시개발공사(이하 "SH공사") 사명 변경¹⁾에 따라 사업 영역을 확장하고 기존 추진 중인 사업을 체계화함으로써 SH공사 역할 및 정체성을 재정립하고자 하려는 것임.
- 현행 조례는(제21조) SH공사가 수행할 수 있는 사업을 총 23개로 열거하

1) 서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례 일부개정조례안(안건번호 2493)

- 제330회 임시회 : 상임위 원안가결(25. 4. 21.), 본회의 가결(25. 4. 25.)

- 시행 : 2025. 5. 19.

- 제안 주요내용 : 시민의 복리증진과 주거생활안정 및 지역경제 발전, 지역개발 활성화를 위한 다양한 개발사업을 수행하는 전문 공공기관의 역할과 정체성을 명확히 하고자 함

고 있었는데 안 제21조는 토지 · 주택 · 주거복지 · 지역경제 발전 및 지역 개발 활성화 등 9개 분야로 구분하고 세부항목을 신설하려는 것임.

현 행(열거방식)	개 정 안(유형분류)
제21조(사업) ① 공사는 다음 각 호의 사업을 수행한다.	제21조(사업) ① ----- -----.
1. <u>토지의 취득, 개발, 비축, 공급(분양 또는 임대) 및 관리</u>	1. ----- <u>공급(분양 또는 임대), 운영 -----</u>
2. <u>주택 등 건축물의 건설, 개량, 공급(분양 또는 임대) 및 관리</u>	2. <u>토지 및 도시의 개발 · 정비 · 활성화에 관한 다음 각 목의 사업</u> <u>가. ~ 바. (생 략)</u>
3. <u>집단적으로 주택을 건설, 개량, 공급 또는 관리하는 경우에 있어서 필요한 복리시설의 건설, 개량, 공급 및 관리</u>	3. <u>주택(복리시설을 포함한다) 및 건축물의 건설 등에 관한 다음 각 목의 사업</u> <u>가. ~ 다. (생 략)</u>
4. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비 사업	4. <u>주거복지사업</u>
5. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업	5. <u>지역경제 발전 및 지역개발 활성화 등에 관한 다음 각 목의 사업</u> <u>가. ~ 바. (생 략)</u>
6. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업	6. <u>국가 또는 시가 대행 또는 위탁한 업무</u>
7. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 개발사업 및 재생사업과 「산업 집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지 관리업무	7. <u>그 밖에 도시개발과 관련이 있는 사업</u>
8. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성화 사업 및 시장정비 사업	8. <u>제1호부터 제7호까지의 업무에 해당하는 외자유치 및 외국인투자사업</u>
9. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업	9. <u>제1호부터 제7호까지의 업무에 부대되는 사업(설계 · 감리 등) 및 업무(조사 · 연구 · 시험 · 기술개발 등)</u>
10. ~ 23. (생 략)	<삭 제>

- 세부항목 중 5개 사업은 신설되는 사항으로, 그 내용은 △노인복지시설의 설치·운영 및 관리 △사회기반시설에 대한 민간투자사업 △체육시설의 설치·운영 및 관리 △관광사업의 개발·조성·운영 및 관리 △도심항공교통(UAM)에 관한 기반 조성 사업이며, 구체적인 사항은 다음과 같음.

〈 SH공사 추가 사업 현황 〉

구분	사업명	주요 내용	근거	市 부서
안 제21조 제1항 제3호 다목	노인복지시설의 설치·운영 및 관리	노인복지주택 4개소(강동, 영등포, 강남, 서초) 추진	법 제2조제1항 제7호	복지실 (어르신복지과)
안 제21조 제1항 제5호 가목	사회기반시설에 대한 민간투자사업	서부선 도시철도 사업 참여 검토	법 제2조제2항 제1호 (단 서부선은 제1항제3호)	교통실 (교통정책과)
안 제21조 제1항 제5호 라목	체육시설의 설치·운영 및 관리	내곡 체육시설용지 체육시설 직접 설립 검토	법 제2조제2항 제3호	SH자체사업
안 제21조 제1항 제5호 마목	관광사업의 개발·조성·운영 및 관리	동대문 DDP파션몰 일부 캡슐호텔 조성 검토	법 제2조제2항 제4호	경제실 (뷰티·패션산업과)
안 제21조 제1항 제5호 바목	도심항공교통(UAM)에 관한 기반 조성 사업	도심항공교통 관련 버티포트 설치 등 역량 준비	법 제2조제2항 제1호	교통실 (미래첨단교통과)

- 지방공기업의 업무는 「지방공기업법」 제2조^{2)제1항 각 호에서 수행할 수 있는 업무를 정하고 있으며 그 외에도 △민간인의 경영 참여가 어려운 사업으로 주민복지증진, 지역경제 활성화, 지역개발 촉진에 이바지할 수 있는 사업 △체육시설업 △관광사업 등을 조례로 정할 수 있음.}

2) 「지방공기업법」 제2조(적용범위) ① 이 법은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업(그에 부대되는 사업을 포함한다. 이하 같다) 중 제5조에 따라 지방자치단체가 직접 설치·경영하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 기준 이상의 사업(이하 “지방직영기업”이라 한다)과 제3장 및 제4장에 따라 설립된 지방공사와 지방공단이 경영하는 사업에 대하여 각각 적용한다.

1. 수도사업, 2. 공업용수도사업, 3. 궤도사업(도시철도사업 포함), 4. 자동차운송사업, 5. 지방도로사업, 6. 하수도사업, 7. 주택사업, 8. 투자개발사업, 9. 주택·토지 또는 공용·공공용건축물의 관리 등의 수탁, 10. 공공재개발사업 및 공공재건축사업

② 지방자치단체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업 중 경상경비의 50퍼센트 이상을 경상수입으로 충당할 수 있는 사업을 지방직영기업, 지방공사 또는 지방공단이 경영하는 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 이 법을 적용할 수 있다.

1. 민간인의 경영 참여가 어려운 사업으로서 주민복리의 증진에 이바지할 수 있고, 지역경제의 활성화나 지역개발의 촉진에 이바지할 수 있다고 인정되는 사업
2. 제1항 각 호의 사업으로 대통령령으로 정하는 기준에 미달하는 사업
3. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 체육시설업
4. 「관광진흥법」에 따른 관광사업(여행업 및 카지노업은 제외한다)

- 특히, ‘체육시설’(안 제21조제1항제5호리목)과 ‘관광사업’(안 제21조제1항제5호마목)은 「지방공기업법」 제2조제2항제3호 및 제4호에서도 명시하고 있지만 타 공기업³⁾에서는 이미 조례로 반영된 경우가 있는데, SH공사의 경우도 이번 개정을 통해 명문화하려는 사항임.
- 그 밖에 ‘노인복지시설’(안 제21조제1항제3호다목)은 「노인복지법」에 따라 주택과 부대시설을 같이 공급하는 ‘노인복지주택’을 말하는 것으로 주택사업 분야에 신설하고, ‘사회기반시설에 대한 민간투자사업’(안 제21조제1항제5호가목)과 ‘도심항공교통(UAM)에 관한 기반 조성 사업’(안 제21조제1항제5호비목)은 지역경제 발전 및 지역개발 활성화 분야에 포함시키려는 사항임.

□ 개별 사업 검토

가. 노인복지시설의 설치·운영 및 관리(안 제21조제3호다목)

- SH공사가 추진하는 ‘노인복지주택’은 「노인복지법」 제31조⁴⁾에 따른 노인주거복지시설 중 한 종류⁵⁾로 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공⁶⁾하는 것을 목적으로 하는 시설임.

	서울주택도시개발공사(개정안)	경기주택도시공사	인천도시공사
3)	관광사업의 개발·조성·운영 및 관리 체육시설의 설치·운영 및 관리	관광지 등의 조성·운영 및 관리 체육시설 조성 및 관리	관광·리조트 등 관광지, 관광단지 조성 및 관리 체육시설 건립 및 공원 개발사업
4)	5)		

- 4) 「노인복지법」 제31조(노인복지시설의 종류) 노인복지시설의 종류는 다음 각호와 같다.
 1. 노인주거복지시설, 2. 노인의료복지시설, 3. 노인여가복지시설, 4. 재가노인복지시설, 5. 노인보호전문기관, 6. 「노인 일자리 및 사회활동 지원에 관한 법률」 제9조제1항제2호에 따른 노인일자리지원기관, 7. 제39조의19에 따른 학대피해노인 전용쉼터
- 5) 「노인복지법」 제32조(노인주거복지시설) ① 노인주거복지시설은 다음 각 호의 시설로 한다.
 1. 양로시설 : 노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
 2. 노인공동생활가정 : 노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
 3. 노인복지주택 : 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
- 6) 「노인복지법 시행규칙」 [별표 2]노인주거복지시설의 시설기준 및 직원배치기준

- 현재 SH공사가 추진하는 노인복지주택은 4개소(강동구, 영등포구, 강남구, 서초구)로, 서울시 정책 방향⁷⁾에 따라 시유지를 활용한 노인복지주택 공급은 점차 증가할 것으로 예상되며, 이 중 노인복지주택 3개소가 지방공기업평가원 타당성 검토 등을 진행 중임. SH공사가 고령사회에 대응하여 노인복지주택 건설사업을 시행하는 것은 매우 바람직하나, 향후 지원서비스 제공을 위한 인력 운영 및 시설관리·프로그램 운영 방안, 사업성 확보를 위한 종합적인 계획수립이 필요할 것임.

〈 SH공사 노인복지주택 현황 〉

구 분	시립고덕양로원 부지	남부도로사업소 부지	수서역 공영주차장 부지	내곡지구 새원마을
위 치	강동구 고덕동 317-23	영등포구 대림동 711	강남구 수서동 735	서초구 신원동 500-4
사업방식	SH자체사업(市현물출자)	SH자체사업(市현물출자)	SH자체사업(市현물출자)	리츠 검토 중
대지면적	17,560.0 m ²	7,596.1 m ²	18,002.0 m ²	7,212.2 m ²
공급호수	420호	247호	160호	196호
부대시설	3,061.4 m ² (건강관리실, 식당, 사우나, 다목적홀 등)	2,121.0 m ² (건강관리실, 식당, 사우나, 다목적홀 등)	미정 (향후 도입검토 예정)	2,031.0 m ² (건강관리실, 식당, 사우나, 프로그램실 등)
기타시설	양로원, 생활SOC, 상업시설	장기전세II(73호), 생활SOC, 상업시설	지식산업센터, 오피스, 생활SOC, 상업시설 등	-
보증금 기준	주변 전세시세 80% (59 m ² 4.5억원)	주변 전세시세 80% (46 m ² 3.9억원)	주변 전세시세 80% (40 m ² 2.4억원)	인접 노인복지주택 사세 95% (53 m ² 6.1억원)
추진현황	지방공기업평가원 타당성검토 중	지방공기업평가원 예비검토 중	지방공기업평가원 예비검토 중	사업계획 검토 중
조감도				

노인 복지 주택	시설 기준	침실 1, 관리실 1(사무실·숙직실 포함), 식당 및 조리실 1, 체력단련실 및 프로그램실 1, 의료 및 간호사실 1, 식료품점 또는 매점 1, 비상재해대비시설 1, 경보장치 1
	직원배치기준	시설의 장 1명, 사회복지사 1명

7) ‘서울시, 초고령사회 대응 종합계획 발표(9988 서울 프로젝트)’(복지실, ‘25. 5. 26.)

나. 사회기반시설에 대한 민간투자사업(안 제21조제5호가목)

- 민간투자사업은 사회기반시설⁸⁾에 대한 민간의 투자를 촉진하여 창의적이고 효율적인 사회기반시설을 확충·운영을 도모하기 위한 것으로, 서울시가 추진하는 민간투자사업의 안정적인 시행과 공공성 확보를 위해 민간투자사업에 SH공사의 참여 필요성이 점차 증대되고 있음.
- SH공사가 대관람차 조성 사업⁹⁾에 이어 참여를 추진 중인 민간투자사업으로 ‘서부선 도시철도 민간투자사업(이하 “서부선 사업”)’이 있는데, 서울시는 ‘서울특별시 10개년 도시철도 기본계획(2008)’을 발표 후 민간투자사업으로 추진하였으며, 두산건설이 ’17. 2월 컨소시엄(가칭서부도시철도주식회사)을 구성하여 민간투자사업을 제안하고 제3자 공모를 통해 ’21. 5월 우선협상대상자로 선정되었음.

8) 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “사회기반시설”이란 각종 생산활동의 기반이 되는 시설, 해당 시설의 효용을 증진시키거나 이용자의 편의를 도모하는 시설 및 국민생활의 편익을 증진시키는 시설로서, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.
 - 가. 도로, 철도, 항만, 하수도, 하수·분뇨·폐기물처리시설, 재이용시설 등 경제활동의 기반이 되는 시설
 - 나. 유치원, 학교, 도서관, 과학관, 복합문화시설, 공공보건의료시설 등 사회서비스의 제공을 위하여 필요한 시설
 - 다. 공공청사, 보훈시설, 방재시설, 병영시설 등 국가 또는 지방자치단체의 업무수행을 위하여 필요한 공용시설 또는 생활체육시설, 휴양시설 등 일반 공중의 이용을 위하여 제공하는 공공용 시설

· 대관람차 조성 사업 개요

- 위치/면적 : 평화의공원(약 36만m²) 내 약 8만m²
- 규 모 : 높이 216m, 캡슐 64개
- 사업방식 : BTO(건설-기부-운영) 민간투자사업
- 예 산 액 : 340백만원
- ※ 민간투자 사업비 : 1조 871억원 (민간재원)



- 추진경위
 - ‘23.03.09. : 그레이트 한강 프로젝트 발표(市)
 - ‘23.09.06. : 그레이트 한강 프로젝트 공사 추진계획 수립
 - ‘23.09.27. : 공동사업제안자 공모 시행
 - ‘23.11.28. : 공모사업 선정위원회 개최 (공동사업제안자 선정)
 - ‘23.11.29. : 대관람차 사업제안서(최초) 제출 (컨소시엄→서울시)
 - ‘23.12.18. : 사업제안서 사전검토 요청 (서울시→서울공공투자관리센터)
 - ‘24.02.29. : 민간투자사업 적격성조사 요청 (서울시→PIMAC)
 - ‘24.03.~ : 현재 PIMAC 민간투자사업 적격성조사 진행 중

사업개요	예정 노선도
<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업명 : 서부선 도시철도 민간투자사업(주관사 : 두산건설) ○ 사업구간 : 새절역 ~ 신촌 ~ 여의도 ~ 노량진 ~ 서울대입구역 <ul style="list-style-type: none"> - 사업 규모 : 연장 15.6km, 정거장 16개소, 차량기지 1개소 ○ 총사업비 : 1조 5,783억원(정부-민간사업자간 협상완료) ○ 사업방식 : BTO-rs 방식 (민·관 위험분담형 민간투자사업) ○ 공사 및 운영기간 : 공사 72개월(6년), 운영 30년 	

- 이후 공사비 급등 등 사업성 악화로 일부 건설사(지에스건설, 현대엔지니어링)가 본 사업에서 탈퇴¹⁰⁾('23~'24)하는 등 어려움을 겪어왔으며, 이에 따라 주관사인 두산건설이 서울시와 사업추진 정상화를 위해 협의한 결과¹¹⁾ 사업의 신뢰성, 행정절차의 신속한 이행 등을 위해 SH공사의 참여가 필요하다고 판단하였고, '24. 8월 SH공사에 본 사업의 참여를 요청하였음.
- 또한, '민간투자 활성화 방안(기획재정부, '24.10.)'에 따라 건설사의 부담을 완화¹²⁾하기 위해 총사업비를 4.2%(642억원, 경상보조금 증액) 증액한 1조 5,783억원으로 조정하여 '24. 12월 민간투자사업 심의위원회(기획재정부) 심의를 통과하는 등 SH공사 참여로 서부선 사업이 재추진되었음.

재무적 투자자(3개사)	건설 투자자(13개사)
KB사모투자신탁, KIAMCO사모투자신탁, 신한사모투자신탁	두산건설(대표사), 지에스건설(이탈), 계룡건설, 롯데건설, 호반산업, 금광기업, 현대엔지니어링(이탈), 한신공영, 케이비아이건설, 대우산업개발, 동원건설산업, 경도, 고덕종합건설

10) (서울시검토 결과) 서울교통공사 손익현황 및 적자로 인한 시 재정지원 고려시, 서울교통공사 지분 참여할 경우 서울시 재원이 서부선사업 우회(재투입) 되는 결과 초래함에 따라, 양 기관 중 상대적으로 재정여건이 건설하고, 철도사업 참여와 신규 역세권 개발사업 연계 등이 가능한 서울주택도시공사 참여가 적정

구분	서울주택도시개발공사	서울교통공사																				
사업 범위	1. 도시기반시설 등 도시계획사업의 시행 2. 그 밖에 도시개발과 관련있는 사업	1. 시 도시철도의 건설·운영 2. 도시철도 건설·운영에 따른 도시계획사업 3. 도시철도부대사업 등																				
당기 순이익 현황	(억원) <table border="1" style="width: 100%;"><tr> <th style="text-align: center;">23년</th> <th style="text-align: center;">22년</th> <th style="text-align: center;">21년</th> <th style="text-align: center;">20년</th> <th style="text-align: center;">19년</th> </tr><tr> <td style="text-align: center;">1,068</td> <td style="text-align: center;">1,618</td> <td style="text-align: center;">1,398</td> <td style="text-align: center;">1,314</td> <td style="text-align: center;">1,094</td> </tr></table>	23년	22년	21년	20년	19년	1,068	1,618	1,398	1,314	1,094	(억원) <table border="1" style="width: 100%;"><tr> <th style="text-align: center;">23년</th> <th style="text-align: center;">22년</th> <th style="text-align: center;">21년</th> <th style="text-align: center;">20년</th> <th style="text-align: center;">19년</th> </tr><tr> <td style="text-align: center;">△5,172</td> <td style="text-align: center;">△6,419</td> <td style="text-align: center;">△9,644</td> <td style="text-align: center;">△11,137</td> <td style="text-align: center;">△5,864</td> </tr></table>	23년	22년	21년	20년	19년	△5,172	△6,419	△9,644	△11,137	△5,864
23년	22년	21년	20년	19년																		
1,068	1,618	1,398	1,314	1,094																		
23년	22년	21년	20년	19년																		
△5,172	△6,419	△9,644	△11,137	△5,864																		
기타	신규 개발사업 추진 등을 위해 최근 수권자본금 한도 상향	적자에 대하여 서울시에서 재정지원 중																				

12) 확정된 공사비 내에서 공사를 책임지는 책임준공제 시행

○ 다만, 민간투자사업의 사회기반시설 범위가 광범위하여 이를 명확히 할 필요가 있겠으며, 각 분야별 설치된 지방공기업, 특히 서울교통공사와의 역할 협의가 필요해 보임.

- 참고로, SH공사 참여 시 출자금액은 총 민간투자비의 15%인 자기자본금 1,592억원 중 10%에 해당하는 금액인 159억원으로, 출자를 위한 동의는 「지방공기업법」 제54조¹³⁾에 따라 향후 지방의회의 의결을 받아야 함.

〈 SH공사 자기자본 출자금 예상 규모 〉

(단위 : 억원)

구분	금액	비고
총투자비	20,402	총사업비 ^{불변가} 15,783 + 예비비 9,709 + 건설자금이자 910
건설보조금 ^{경상}	9,786	총사업비 ^{불변가} 의 50%(단, 물가상승률 반영)
총 민간투자비	10,615	총투자비 - 건설보조금
자기자본(출자)	1,592	민간투자비의 15%
SH부담분	159	자기자본금의 10%

- 또한, 단순 교통시설의 설치 · 운영을 넘어 역사 · 역세권 복합개발 및 차량기지의 복합개발과 같은 신규사업도 검토해 볼 수 있을 것임.

구 분	사업주체	대 상	참여방식(안)	개념도
역사 복합개발 (점적개발)		서부선 신설 역사	역사부지 (서울시 보상) 대상 서울시→현물출자 후 개발 등	
역사포함 일대 통합개발 (면적개발)	SH (민관동행 공모방식 등 다각화 가능)	서부선 신설 역사 주변 포함	역사부지 (서울시 보상) 포함 인근지 개발사업 (도시개발, 정비사업 등)	
차량기지 입체 및 복합화		서부선 신설 차량 기지	차량기지 부지 (서울시 보상) 대상 서울시→현물 출자 또는 민관공모 등	

< 출처: SH공사 내부자료 >

13) 「지방공기업법」 제54조(다른 법인에 대한 출자) ② 제1항에 따른 출자를 하기 위하여 공사의 사장은 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 출자의 필요성 및 타당성을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다.

다. 체육시설의 설치·운영 및 관리(안 제21조제5호라목)

- 체육시설 조성 사업은 SH공사가 매각하지 못하고 보유하고 있는 체육시설용지를 활용하기 위한 사업으로, 현재는 내곡 공공주택지구(이하 “내곡지구”) 체육시설용지에 직접 체육시설의 설치·운영을 검토 중임.
- 내곡지구는 ’10년 최초 지구단위계획 수립 시 서초구 요청에 따라 체육시설용지를 반영하였고, 그간 두 차례 체육시설용지의 위치 및 면적을 변경하였으며, ‘24. 12월 최종 확정¹⁴⁾된 체육시설용지에 대해 서초구가 최종 미매입 의사를 회신(’25.1월)해 옴에 따라 SH공사는 해당 부지에 체육시설 직접 조성을 검토하고 있음.
 - 체육시설의 종류 및 규모 등은 지역주민 선호도¹⁵⁾를 감안하되, 사업 추진을 위한 타당성 검토¹⁶⁾를 거쳐 최종 결정될 예정임.

〈 내곡 공공주택지구 체육시설용지 변경 현황 〉

구 분	위 치	당 초	1차 변경(‘16.6.15)	2차변경(‘24.12.31.)
계		28,195㎡	17,571㎡(감10,624㎡)	17,842.6㎡(증271.6㎡)
체육1	신원동 290-2 답 일원	28,195㎡	7,671㎡(감20,524㎡)	0(순감)
체육2	신원동 323답 일원	-	9,900㎡(순증)	0(순감)
체육3	신원동 494-1대 일원	-	-	17,842.6㎡(순증)

14) '24. 12월 19차 지구계획 변경에 따라 최종 확정된 체육시설용지는 새원마을 유보지 편입 지역에 위치하고 있으며, 보상절차는 '26. 1월 소유자 협의(예정) 및 미협의 대상 수용재결을 거쳐 '26. 하반기 소유권 취득을 완료할 예정임.

15) ‘서초구 내곡지구 체육시설 생활체육시설 건립 타당성 조사 및 기본계획 수립 용역’(‘22.10.~’23.8.)

순위	실내체육 선호 시설	실외체육 선호 시설	문화 선호 시설
1	수영장	파크골프장	문화센터
2	다목적체육관	산책(트랙)	미술관
3	헬스장	축구장	베이커리카페
4	골프연습장	배드민턴장	다목적광장
5	사우나	암벽등반장	어린이영화관

16) ‘공공주택지구내 개별 건설사업에 대해 별도의 타당성 검토 수행 권고’(공기업담당관, ‘25.7.16.)

- 이번 개정조례안에서는 ‘체육시설’만 신설하는 것이나, 매각이 지연·철회되어 SH공사가 보유 중인 미매각 부지에 대한 종합적인 활용 방안을 마련하여 재정건전성을 개선할 필요가 있음.

〈 SH공사 보유 체육·문화시설 미매각 부지 현황 〉

구 분		면적(m^2)	현 황	비고(매도가격)
1	고덕강일	체육시설2	13,829	강동구청 매입 지연
2	내곡	체육시설3	17,842	서초구청 매입 의사 철회
3	은평	체육시설2	8,039	서울시 매입 지연
4	은평	문화시설2	3,307	한국문학번역원 매입 의사 철회
5	발산	문화체육시설1	10,017	서울시 매입지연

라. 관광사업의 개발·조성·운영 및 관리(안 제21조제5호마목)

- 서울시는 '23년에 '서울관광 미래비전¹⁷⁾'을 선포하고 숙박 인프라 확충을 발표함에 따라, SH공사가 현재 검토 중인 관광사업은 서울시 내 유휴공간을 숙박시설로 개발하여 직접 또는 위탁 운영 · 관리하는 호텔업¹⁸⁾인 것으로 파악됨.

- SH공사는 서울시(도시공간본부) 요청에 따라 '24년부터 동대문 DDP 일대 5성급 호텔 건립을 검토하였으나 사업성이 낮아 보류되었으며, 현재는 도심에 위치한 유휴공간을 활용한 캡슐형 호텔 건립을 추진하고 있음.
 - 캡슐호텔 조성 규모는 총 214호로, 총 사업비는 약 212억원이 소요될 것으로 예상되며 객실당 이용요금 5.5만원 및 객실점유율 90%로 산정해 본 결과 운영 8년차에 사업성지수(PI)가 1.0을 초과할 것으로 나타남.

17) '3·3·7·7 관광시대' 열어줄 서울관광 미래비전 발표(서울시 보도자료, 2023. 9. 12.)

18) 「관광진흥법 시행령」 제2조(관광사업의 종류) : 1.여행업, 2.호텔업, 3.관광객 이용시설업, 4.국제회의업, 5.테마파크업, 6.관광 편의시설업

운영10년차 PI = 1.31 (NPV 82억원)										
구분	운영 1년차	운영 2년차	운영 3년차	운영 4년차	운영 5년차	운영 6년차	운영 7년차	운영 8년차	운영 9년차	운영 10년차
누적수지차	-14,057	-12,468	-10,607	-8,686	-6,779	-4,835	-2,985	-1,223	453	2,049
누적수지차 (NPV)	-14,880	-12,681	-10,267	-7,695	-5,060	-2,328	360	3,003	5,604	8,162
PI	0.12	0.25	0.38	0.52	0.66	0.80	0.93	1.06	1.19	1.31

- 관광사업은 「지방공기업법」 제2조제2항제4호에 따라 지방공사가 조례에 정하는 바에 따라 추진할 수 있으나, 호텔업은 처음 추진하는 유형으로 사업 방식(민간사업자 공모 또는 자체 추진)에 대한 면밀한 검토가 필요할 것임.

마. 도심항공교통(UAM)에 관한 기반 조성 사업(안 제21조제5호바목)

- 본 사업은 서울형 도심항공교통(이하 “UAM”) 기반 마련 정책¹⁹⁾에 발맞춰 SH공사가 UAM 분야에서 서울시 및 정부 정책과 민간분야 및 사회 변화에 긴밀하게 대응하기 위한 근거를 마련하려는 사항임.
- 정부는 ’23. 10월 「도심항공교통 활용 촉진 및 지원에 관한 법률」(이하 “도심항공교통법”)을 제정²⁰⁾하고 한국형 도심항공(K-UAM) 상용화를 위한 실증 및 지자체 시범사업을 추진 중²¹⁾임.

19) 서울시는 ‘2040 서울도시기본계획(’23.1.5.공고)’ 중 ‘(5-1-4)서울형 도심항공교통 기반 마련 및 터미널 확충’에서 도심에서 김포공항까지 시범노선을 운영하는 등 사용화 노선을 확보하고, 용산·잠실 등 대단위 개발지구 및 한강, 주요지천 등 물길 연접부를 중심으로 UAM 터미널 설치를 검토하여 서울형 도심항공교통 기반을 마련한다는 계획을 수립한 바 있음.

‘25년까지 UAM 상용화 시범노선 운영, ’29년까지 한강 등 주요 수변 공간 중심에 단계적 노선 확보하고 이후 중랑천, 안양천 등 주요 지천으로 확대하여 도심 항공교통의 간선노선체계 구축을 계획함.

20) 「도심항공교통 활용 촉진 및 지원에 관한 법률」[시행 2024. 4. 25.] [법률 제19768호, 2023. 10. 24., 제정]

◆ 제정이유

도심항공교통의 도입·확산과 도심형항공기의 안전하고 효율적인 항행을 위한 운항기반 조성 및 지원 등에 필요한 사항을 규정하여 도심항공교통의 활용을 촉진하고 지원함으로써 국민의 이동권 증진과 국가경제의 발전에 이바지함.

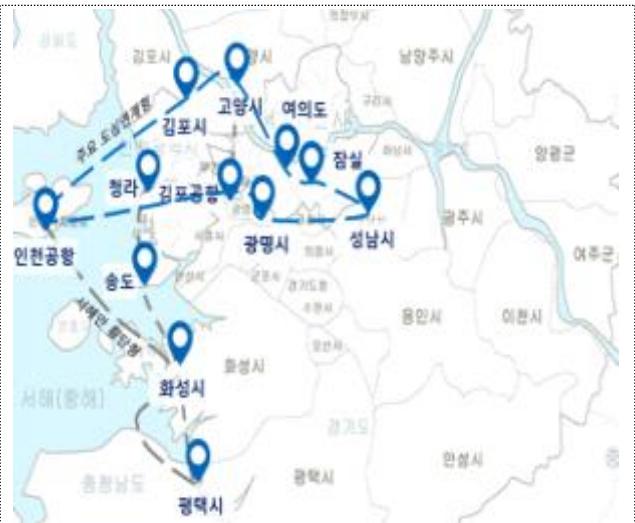
21) 2024. 12. 13. : 한국형 도심항공(K-UAM)실현, 고흥에서 첫 비행 실증 나선다 * 1단계

- 특히 '25. 8월 지역시범사업 공모 결과 'R&D 및 실증연계형' 분야에서 서울·경기·인천은 공항과 수도권 도심을 연결하는 공항셔틀노선을 계획하였으며, 국토부는 도심지 실증 시설*을 구축한 다음 지자체 시범사업과 연계할 계획임.

* 25년 아리뱃길(청라~계양), '26년 킨텍스~대덕·수색비행장~김포공항 실증 예정

〈(서울·경기·인천 실증연계) 수도권 하늘길 프로젝트〉

- 공항연계형을 대표노선으로 하되, 광역 연계의 단일 목적이 아닌 응급, 관광, 물류의 다양한 목적을 지원하는 세부 노선 구축 및 운영 계획
- 높은 민간 수요를 예상하는 공항연계형을 대표 노선으로 선정하여 인천·김포 공항과 수도권 내 주요 도심을 연결함으로써 국내·외 여객의 이동 편의 증진 및 공항 접근선 개선
- 버티포트 위치: ①여의도공원, ②김포항공 일반산업단지, ③인천국제공항 신 헬기장 등



<출처: 국토부 보도자료, '25. 8. 26. >

- UAM의 핵심 인프라인 버티포트²²⁾는 도심항공교통법 시행령에 따라 필수시설, 필수 지원시설, 부가시설로 구분되며 「건축법 시행령」 별표 1에 따라서는 운수시설로 포함되어 있으나, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

- 2025. 4. 7. : 2025년 도심항공교통 지역시범사업 지원 공모
- 2025. 8. 26. : K-UAM 시범사업, 지자체 맞춤형 지원 본격 추진 * 공모 결과 발표
- 2025. 10. 22. : K-UAM, 도심에서 민간기업 실증 돌입 * 2단계
- 2025. 11. 19. : 2025년 K-UAM 국제 컨퍼런스 개최

- 22) 「도심항공교통 활용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
3. “버티포트”(Vertiport)란 도심형항공기의 이륙·착륙 및 항행을 위하여 사용되는 일정한 시설과 사무시설 등 대통령령으로 정하는 시설로서 국토교통부장관이 제12조에 따라 지정·고시한 시설을 말한다.
 9. “버티포트개발사업”이란 도심형항공기의 안전한 이륙·착륙 및 항행, 다른 교통수단과의 환승 등 도심항공교통의 효율적인 처리와 상업·업무·문화·관광시설 등의 구축을 위하여 버티포트를 개발·건설하는 사업을 말한다.

상 기반시설로서는 아직 설계기준과 유형이 명확히 정립되지 않은 상태이며²³⁾, 국토교통부에서도 시범사업을 통하여 UAM 상용화 핵심인 버티포트를 직접 설치하는 방안을 검토 중²⁴⁾임.

〈 버티포트의 시설(도심항공교통법 시행령 별표 1) 〉

필수시설	가. 이착륙구역 나. 최종접근·이륙구역 다. 안전지대 라. 여객터미널 또는 화물터미널
필수 지원시설	가. 유도로 나. 계류장 다. 도심형항공기 및 지상조업장비의 점검·정비 등을 위한 시설 라. 도심형항공기 충전시설 및 배터리 보관·관리시설
부가시설	가. 버티포트의 운영 및 유지·보수를 위한 버티포트 운영·관리시설 나. 버티포트 이용객 편의시설 및 근무자 후생복지시설 다. 버티포트 이용객을 위한 업무·숙박·판매·위락·운동·전시 및 관람집회 시설 라. 버티포트 운영·관리와 도심항공교통운송사업 및 이와 관련된 사업에 필요한 건축물에 부속되는 시설

- 현재 민간 대형건설사들은 UAM을 미래 신사업으로 보고 버티포트 선점에 나서고 있으며²⁵⁾, SH공사도 이에 발맞추어 용산국제업무지구에 도입될 UAM 인프라 조성 노하우를 습득하여 향후 도심 내 복합개발 등에 접목할 역량을 확보하고 신사업으로 발전시킬 필요가 있음.

□ 종합 의견

- 이 개정조례안은 SH공사가 주택건설·관리, 주거복지를 넘어 지역활성화와 도시경쟁력을 제고하는 공기업으로 거듭나고자 사명을 개정한 이후, 그에 대한 후속조치로 사업범위를 체계화·재정립하려는 것임.
 - 아울러, 노인복지주택, 민간투자사업, 체육시설조성, 관광사업, UAM 등 SH공사가 현재 추진 중이거나 신규사업을 조례에 신설하려는 것으로, 여

23) ‘도심항공교통 옥상버티포트 설치를 위한 건축물 선정기준 연구’(건축공간연구원, 2025. 7. 22.)

24) ‘국토부, UAM 상용화 핵심 ‘버티포트’ 직접 짓는다’(에너지경제, 2025. 10. 27.)

25) 버티포트 선점 나선 건설 대기업…UAM 사용화 지역에도 신사업 질주(뉴스웨이), 2025. 9. 1.)

전변화와 미래사회에 대응하고, 중장기 수익사업을 포함함으로써 경영구조를 개선하기 위한 조치로 판단됨.

- 최근 SH공사의 주요 신규사업의 추이가 한강버스를 비롯한 서부선, UAM 등 교통관련 분야로 서울교통공사와의 사업범위가 겹칠 우려가 있는데, 이에 대하여는 SH공사가 수변·역세권 개발 등 주변의 정비와 입체적으로 추진함으로써 SH공사만의 고유 영역을 확립해나갈 필요가 있으며,
 - 체육시설과 관광사업 등 시설물 조성 후 임대·운영·관리에 관한 사항은 문화관광, 체육 등 소관 분야 출자·출연기관과의 적극적 협의가 필요함.
 - 다만, SH공사가 직접 임대·운영·관리를 하는 경우는 전담부서의 설치가 필요할 수 있는 바 내부 조직 체계의 정비와 필요시 정원 확대 등 공기업담당관과 적극적 협의가 필요하겠음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 수정안의 요지

- 서울주택도시개발공사의 지역경제 발전 및 지역개발 활성화 등에 관한 사업에 방송통신시설을 포함하여 서울시 내 IT기반을 마련하고자 함.

VII. 심사결과: 수정안 가결(출석의원 전원 찬성)

VIII. 소수의견 요지: 없음

서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의 안	관련
번 호	3242

제안일자 : 2025. 12. 17.

제 안 자 : 주택공간위원회 위원장

1. 수정이유

- 서울주택도시개발공사의 지역경제 발전 및 지역개발 활성화 등에 관한 사업에 방송통신시설을 포함하여 서울시 내 IT기반을 마련하고자 함.

2. 수정의 주요내용

- 지역경제 발전 및 지역개발 활성화 등에 관한 사업에 방송통신시설을 신설함(안 제21조제1항제5호사목).

서울특별시조례 제 호

서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례

일부개정조례안에 대한 수정안

서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례 일부개정 조례안 일부를 다음과 같이 개정한다.

안 제21조제1항제5호 나목 중 “건설”을 “설치”로 하고, 사목을 다음과 같이 신설한다.

사. 방송통신시설 설치 · 운영 및 관리

수정안 조문 대비표

		<u>설치 · 운영 및 관리</u>
6. ~ 9. (생 략)	6. ~ 9. (생 략)	6. ~ 9. (개정안과 같음)
<u>10. ~ 23.</u> (생 략)	<u><삭 제></u>	

서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례

일부개정조례안

서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제21조를 다음과 같이 한다.

제21조(사업) ① 공사는 다음 각 호의 사업을 수행한다.

1. 토지의 취득 · 개발 · 비축 · 공급(분양 또는 임대) · 운영 및 관리
2. 토지 및 도시의 개발 · 정비 · 활성화에 관한 다음 각 목의 사업
 - 가. 주택건설용지, 산업시설용지, 공공시설용지 등의 개발사업
 - 나. 도시개발사업, 도시계획시설사업, 도시 및 주거환경정비사업, 재정비촉진사업
 - 다. 역세권 개발사업 및 부동산 개발업
 - 라. 빙집정비사업, 소규모주택정비사업
 - 마. 도시재생사업, 상권활성화사업, 시장정비사업
 - 바. 주거 · 산업 · 교육 · 연구 · 문화 · 관광 · 휴양 · 행정 · 정보통신 · 복지 · 물류 등(이하 이 목에서 “주거등”이라 한다)의 기능을 가지는

단지 또는 주거등 기능의 단지 및 기반시설 등을 종합적으로 계획

- 개발하는 복합단지의 개발사업

3. 주택(복리시설을 포함한다) 및 건축물의 건설 등에 관한 다음 각 목의 사업

가. 주택 및 건축물의 건설 · 개량 · 매입 · 비축 · 공급(분양 또는 임대) · 운영 및 관리

나. 주민 재정착 및 창업지원 등 공공지원을 위한 건축물의 건설 · 개량 · 매입 · 공급(분양 또는 임대) · 운영 및 관리

다. 노인복지시설의 설치 · 운영 및 관리

4. 주거복지사업

5. 지역경제 발전 및 지역개발 활성화 등에 관한 다음 각 목의 사업

가. 사회기반시설에 대한 민간투자사업

나. 주차장의 설치 · 운영 및 관리

다. 한강 수상 및 수변 개발에 따른 건설 · 운영 및 관리

라. 체육시설의 설치 · 운영 및 관리

마. 관광사업의 개발 · 조성 · 운영 및 관리

바. 도심항공교통(UAM)에 관한 기반 조성 사업

사. 방송통신시설 설치 · 운영 및 관리

6. 국가 또는 시가 대행 또는 위탁한 업무

7. 그 밖에 도시개발과 관련이 있는 사업

8. 제1호부터 제7호까지의 업무에 해당하는 외자유치 및 외국인투자사

업

9. 제1호부터 제7호까지의 업무에 부대되는 사업(설계·감리 등) 및

업무(조사·연구·시험·기술개발 등)

② 공사는 이사회의 의결을 거쳐 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무 또는 이와 유사한 업무를 행하는 법인에 대하여 시장의 승인 및 의회의 의결을 받아 그 자본금의 전부 또는 일부를 출자할 수 있다.

③ 공사는 시장의 승인을 받아 국외에서 제1항에 따른 사업을 수행할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구 조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제21조(사업) ① (생 략)</p> <p>1. 토지의 취득, 개발, 비축, <u>공급</u>(분양 또는 임대) 및 관리</p> <p>2. 주택 등 건축물의 건설, 개량, <u>공급</u>(분양 또는 임대) 및 관리</p>	<p>제21조(사업) (현행과 같음)</p> <p>1. ----- <u>공급</u>(분양 또는 임대), 운영 ---</p> <p>2. 토지 및 도시의 개발·정비</p> <ul style="list-style-type: none"> · 활성화에 관한 다음 각 목의 사업 <p>가. 주택건설용지, 산업시설용지, 공공시설용지 등의 개발사업</p> <p>나. 도시개발사업, 도시계획시설사업, 도시 및 주거환경정비사업, 재정비촉진사업</p> <p>다. 역세권 개발사업 및 부동산 개발업</p> <p>라. 빙집정비사업, 소규모주택정비사업</p> <p>마. 도시재생사업, 상권활성화사업, 시장정비사업</p> <p>바. 주거·산업·교육·연구·문화·관광·휴양·행정·정보통신·복지·물류 등(이하 이 목에서 “주거 등”이라 한다)의 기능을 가지는 단지 또는 주거등 기</p>

3. 집단적으로 주택을 건설, 개량, 공급 또는 관리하는 경우에 있어서 필요한 복리시설의 건설, 개량, 공급 및 관리
4. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업
5. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업

- 능의 단지 및 기반시설 등을 종합적으로 계획·개발하는 복합단지의 개발사업
3. 주택(복리시설을 포함한다) 및 건축물의 건설 등에 관한 다음 각 목의 사업
- 가. 주택 및 건축물의 건설·개량·매입·비축·공급(분양 또는 임대)·운영 및 관리
- 나. 주민 재정착 및 창업지원 등 공공지원을 위한 건축물의 건설·개량·매입·공급(분양 또는 임대)·운영 및 관리
- 다. 노인복지시설의 설치·운영 및 관리
4. 주거복지사업
5. 지역경제 발전 및 지역개발 활성화 등에 관한 다음 각 목의 사업
- 가. 사회기반시설에 대한 민간 투자사업
- 나. 주차장의 설치·운영 및 관리
- 다. 한강 수상 및 수변 개발에

	<p><u>따른 건설 · 운영 및 관리</u></p> <p><u>라. 체육시설의 설치 · 운영 및 관리</u></p> <p><u>마. 관광사업의 개발 · 조성 · 운영 및 관리</u></p> <p><u>바. 도심항공교통(UAM)에 관한 기반 조성 사업</u></p> <p><u>사. 방송통신시설 설치 · 운영 및 관리</u></p> <p><u>6. 국가 또는 시가 대행 또는 위탁한 업무</u></p> <p><u>7. 그 밖에 도시개발과 관련이 있는 사업</u></p> <p><u>8. 제1호부터 제7호까지의 업무에 해당하는 외자유치 및 외국인투자사업</u></p> <p><u>9. 제1호부터 제7호까지의 업무에 부대되는 사업(설계 · 감리 등) 및 업무(조사 · 연구 · 시험 · 기술개발 등)</u></p> <p><u><삭 제></u></p>
<u>6. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업</u>	
<u>7. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 개발사업 및 재생사업과 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지 관리업무</u>	
<u>8. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성화 사업 및 시장정비사업</u>	
<u>9. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업</u>	
<u>10. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도</u>	

시재생사업

11. 도시기반시설 등 도시계획
사업의 시행
12. 주거복지사업
13. 「관광진흥법」에 따른 관
광지 등의 개발, 운영 및 관
리
14. 「부동산개발업의 관리 및
육성에 관한 법률」에 따른
부동산 개발업
15. 산업거점개발사업 등 지역
경제활성화에 기여하는 사업
16. 국가 또는 지방자치단체로
부터 위탁받은 업무
17. 시장의 승인을 받을 해외건
설사업
18. 제1호부터 제16호까지의 업
무에 해당하는 외자유치 및
외국인투자사업
19. 제1호부터 제17호까지의 업
무에 부대되는 사업(설계 및
감리를 포함한다)
20. 주차장의 건설 및 관리 · 운
영사업
21. 「빈집 및 소규모주택 정비
에 관한 특례법」에 따른 빈
집정비사업 및 소규모주택정
비사업
22. 한강 수상 및 수변 개발에
따른 건설 및 운영 · 관리사

<삭 제>

업

23. 그 밖에 도시개발과 관련이

있는 사업

② 공사는 이사회의 의결을 거쳐 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무 또는 이와 유사한 업무를 행하는 법인에 대하여 시장의 승인을 받아 그 자본금의 전부 또는 일부를 출자할 수 있다.

<신 설>

<삭 제>

② -----

-- 시장의 승인 및 의회의 의결

③ 공사는 시장의 승인을 받아 국외에서 제1항에 따른 사업을 수행할 수 있다.