

도시계획관리위원회
제299회 임시회

「공공정비 신속 추진」 및 「노동이사제 세부운영지침 개정」에 따른

서울주택도시공사 정관 개정(안) 보고

2021. 3.

 서울주택도시공사

목 차

I . 개정 필요성

II . 주요 내용

III . 정관 개정(안)

서울주택도시공사 정관 개정(안) 보고

I 개정의 필요성

직제개편 관련

- ◆ 공공참여 정비사업(공공재개발, 공공재건축) 신속 추진 및 매입주택 공급확대
- ◆ 공공주도 대도시권 주택공급 확대방안 대응인력 확보
- ◆ 효율적 조직설계 및 기능 간 협업 활성화
- ◆ 소규모주택 관리물량 급증에 따른 추가 관리인력 필요

○ (8·4대책) 공공참여 정비사업 신속 추진 및 매입주택 공급확대

- 공공재개발 시범사업 후보지(흑석 2구역 등 6개소) 등 사업 시행을 속도감 있게 진행할 수 있는 추진체계 구축 필요

〈공공재개발 후보지 선정결과 (기존구역)〉

시행주체	구역명	위치	면적(m ²)	구역지정	기존세대수	예상세대수
SH	양평14	영등포구	11,082	'13년	118	358
	신문로2-12	종로구	1,248	'83년	-	242
	강북5	강북구	12,870	'14년	120	680
	흑석2	동작구	45,229	'08년	270	1,310
	양평13	영등포구	22,441	'09년	389	618
	용두1-6	동대문구	13,633	'07년	432	919
LH	봉천13	관악구	12,272	'09년	169	357
	신설1	동대문구	11,204	'08년	206	279

* 예상 세대 수는 추후 서울시 도시계획위원회 심의에서 변경

- '20년도 공모참여 신규구역 47곳 및 '21년도 공모참여지에 대한 구역여건 및 개략 정비계획 검토 등 실무인력 보강 필요
- 기존 정비사업과 달리 대략적인 사업성 분석 및 정비계획 수립부터 공사가 참여하여 행정절차 적극 지원

〈 공공재개발 업무절차 및 공사 역할 〉



- ‘공공참여형 고밀재건축’ 도입하여 5년간 5만호 공급 추진
 - 인허가 및 시공사 선정 등 행정절차 지원하여 사업 가속화
 - 투명한 사업관리, 사업자금 지원 등을 통한 사업의 불확실성 제거
 - 특화설계, 시공품질관리 등 공사 노하우 활용하여 건축품질 확보

연번	단지명	진행단계	세대수	용도지역	준공
1	마장세림	안전진단통과	811	3종일반	1986
2	미성건영	추진위 승인	492	2종일반	1984
3	신길13구역 (신미A)	추진위 승인	233	3종일반	1981
4	중산시범아파트	추진위 승인	228	3종일반	1970
5	은마아파트	추진위 승인	4,424	3종일반	1979
6	용산 강변(178세대) 강서(35세대) 맨션	조합설립인가	213	3종일반	1972
7	잠실주공5	조합설립인가	3,930	3종일반	1978
8	신반포 19차	조합설립인가	242	3종일반	1982
합계			10,573		

- 「서민·중산층 주거안정 지원방안」(’20. 11. 19.) 발표에 따른 신축 매입약정 및 “공공전세주택” 등 민간사업자의 신규 건설 유도하여 단기 집중 공급 추진
 - ’21년 매입물량은 전년대비 12% 증가하였고, 전용 50㎡ 이상인 공공전세주택은 중대형 평형으로 부지검토 등 타유형 대비 업무량 증대

구 분	2021년 매입목표(호)	2020년 매입목표(호)	매입실적(호)
계	7,500	6,700	6,700
일반(다가구)	1,200	1,500	1,500
원룸	700	1,000	1,000
청년	1,400 (전년대비+400)	1,000	1,000
신혼 I	1,700	2,200	2,200
신혼 II	1,000	1,000	1,000
공공전세	1,500	신규 도입	

○ (2·4대책) 공공주도 대도시권 주택공급 확대방안 대응인력 확보

- 新개발모델(도심공공주택복합사업, 공공 직접시행 정비사업) 추진인력 필요

< 공급 부지확보 물량(21~25) 추계치 총괄 >

(단위 : 만 호)

	총계	정비사업	도심공공주택복합사업				소규모	도시재생	공공택자**	비주택 리모델링	신축매입
			소계	역세권	준공업	저층주거					
계	83.6	13.6	19.6	12.3	1.2	6.1	11	3	26.3	4.1	6
서울	32.3	9.3	11.7	7.8	0.6	3.3	6.2	0.8	-	1.8	2.5
인천경기	29.3	2.1	3.0	1.4	0.3	1.3	1.6	1.1	18.0	1.4	2.1
5대 광역	22.0	2.2	4.9	3.1	0.3	1.5	3.2	1.1	(광역)5.6 (지방)2.7	0.9	1.4

- 역세권, 준공업지역, 저층주거지 등 기존 민간사업으로 개발이 어려운 저이용·노후화된 지역에 新개발모델 적용

- '25년 까지 서울 도심 32만호 중 21만호를 금회 대책에 신규 도입한 개발수단 통해 공급

· 기존 정비사업과 달리 공공이 사업시행자로 참여하여 지구지정·정비계획 변경 후 현물선납 및 수용방식으로 부지확보

○ 효율적 조직설계 및 기능 간 협업 활성화

- 전략적 기획조정 및 경영지원 역할 강화 위해 경영지원본부 내 기획조정실 편제

· 직제순 변경 : (현행) 주거복지본부, 도시재생본부, 경영지원본부

→ (변경) 경영지원본부, 주거복지본부, 도시재생본부

- 주택공급-주택관리-주거복지 서비스 제공 등 연계된 기능 일원화하여 주거

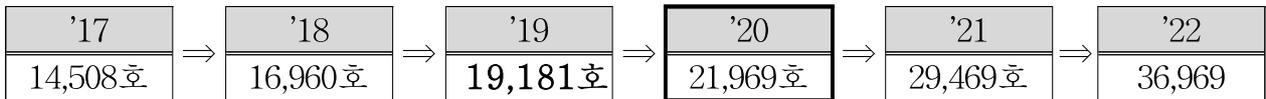
복지 역량 집중

- 보상·주택매입·판매 등 자산취득·관리 기능 일원화하여 자산 총괄 관리
- 채용·교육·훈련·배치·평가·보상 등 인적자원관리 기능 통합·운용하여 중장기적 인력운용 도모

○ 소규모주택 관리물량 급증에 따른 추가 관리인력 필요

- 지역적으로 분산되어 있고 지속적으로 증가하는 물량으로 만성적 관리인력 부족

[연도별 소규모주택 관리물량 추이]



- 20년 이상 노후 매입주택(318동 2,186호)에 대한 시설물 안전관리 및 하자처리 빈도 증가

노후 매입임대주택 현황

전체 1,651동 중 20년 이상 노후매입주택 총 318동(19.3%), 대부분 벽돌구조의 다가구주택

■ 노후매입주택 매입년도

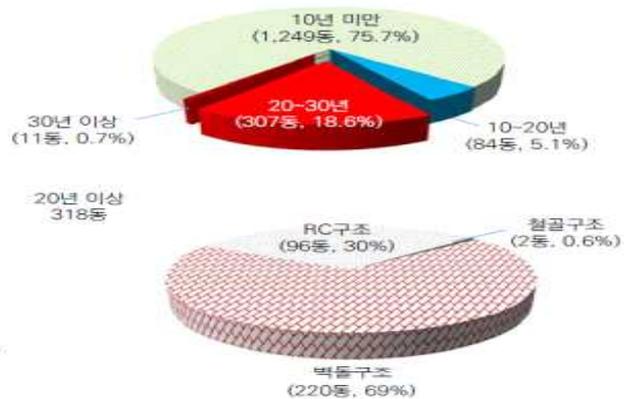
구분	'02	'03	'07	'08	'09	'10	'11	합계
호수	574	612	15	115	356	415	99	2,186
동수	75	86	2	13	58	69	15	318

■ 노후매입주택 유형

구분	다가구	다세대	기타	합계
호수	1,944	225	17	2,186
동수	289	27	2	318

■ 노후매입주택 건축구조

구분	벽돌구조	RC구조	기타	합계
호수	1,311	863	12	2,186
동수	220(69%)	96	2	318



- 민선7기 매입물량의 50% 이상이 청년 및 신혼부부대상 공급 중으로 주택 관리에 대한 다양한 요구가 증가할 것으로 예상되어 추가 관리인력 보강 필요

이사회 운영 관련

- 「서울특별시 노동이사제 운영에 관한 조례」 및 「市 투자출연기관 노동이사제 세부운영지침」 개정내용 정관 반영 요청 (서울시 공기업담당관)

- ‘노동이사’ 용어 정비 및 노동이사의 이사회 안건 제출권·정보열람권 부여

II 주요 내용

직제개편 관련

○ 기구 개편: 처 단위 증 1, 부 단위 증 2

구분	현 행	개 정	증 감
정 규 조 직	사장 감사 7본부 6실 2원 26처 87부 14센터	사장 감사 7본부 6실 2원 27처 89부 14센터	1처 증 2부 증
	한 시 조 직	1단	-
계	사장 감사 7본부 6실 2원 26처 1단 87부 14센터	사장 감사 7본부 6실 2원 27처 1단 89부 14센터	1처 증 2부 증

- 신 설

조직단위	부 서 명
실·원·처·단	• 공공재정비처
부·센터	• 공공재정비1부, 공공재정비2부

- 담당업무의 완결성, 명칭의 통일성 등을 고려한 명칭 변경

현 행			변 경		
본 부	실·원·처·단	부	본 부	실·원·처·단	부
경영지원본부			기획경영본부		
주거복지본부			공간주거복지본부		
주거복지본부	주거복지처		공간주거복지본부	공간복지처	
주거복지본부	시설관리처		공간주거복지본부	주택관리처	

- 업무 연계성 또는 효율성 제고를 위한 소속 변경

현 행			변 경		
본 부	실·원·처·단	부	본 부	실·원·처·단	부
사장 직속	기획조정실		기획경영본부	기획조정실	
사장 직속	인재개발원		기획경영본부	인재개발원	
주거복지본부	주택매입처	-	자산운용본부	주택매입처	-

- 소속 및 명칭 변경

현 행			변 경		
본 부	실·원·처·단	부	본 부	실·원·처·단	부
자산운영본부		센터운영관리부	공간주거복지본부	주택관리처	주택관리부
	남부자산처	-	공간주거복지본부	남부주거복지처	-
	서부자산처			서부주거복지처	
	동북자산처			동북주거복지처	

○ 정원 조정: 사무·기술직 33명 증원, 주거복지직 6명 증원

구 분	정 원(명)											
	계	임원	사무직·기술직				주거복지직			전문직		
			소계	1급	2급	3급 이하	소계	사무원	기술원	소계	부문별	연구원
현 행	1,347	5	869	20	69	780	400	228	172	73	55	18
개정(안)	1,386	5	902	20	69	813	406	231	175	73	55	18
증 감	39		33			33	6	3	3			

- 세부 증원내역

필 요 인 력		인원(명)
8·4 대책 관련	• 공공재개발 등 정비사업 공공 역할 강화	16
	• 매입물량 증가로 인한 인력 보강	4
	소 계	20
2·4 대책 관련	• 공공정비사업 사전컨설팅 위한 ‘통합지원센터’ 운영 지원	2
	• 도심공공주택복합사업 신속 추진	8
	• 주거재생혁신지구 등 재생사업 활성화	3
	소 계	13
소규모 주택관리	• 다가구, 원룸 등 소규모주택 관리인력 보강	6
총계		39

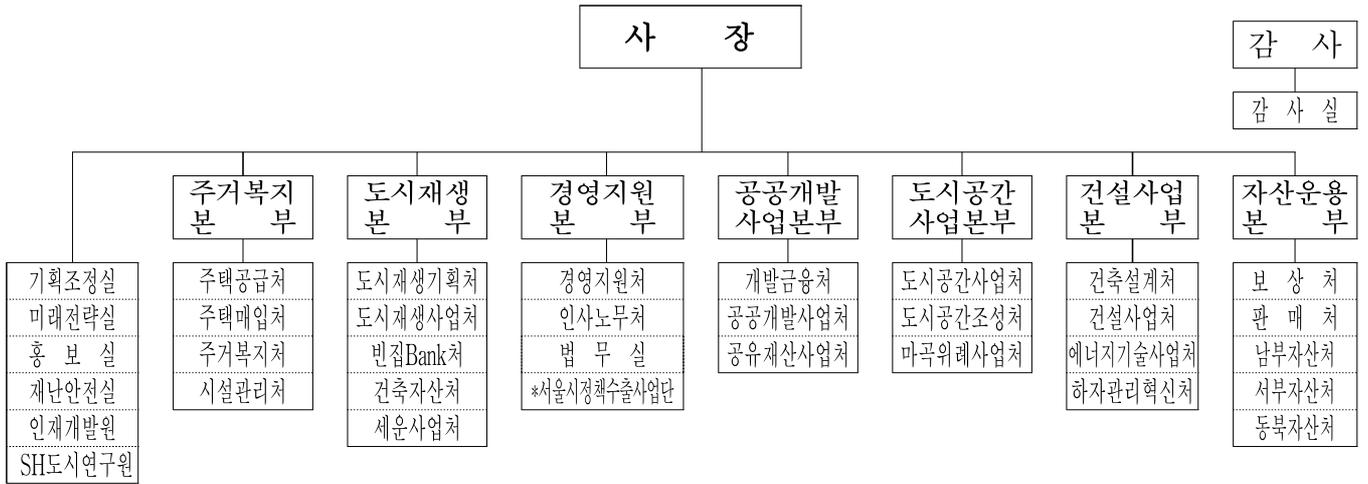
○ 업무연계성 등에 따른 효율성 제고를 위해 부서 재배치

재배치 목적	재배치 부서	재배치 내용
① 전략적 기획조정 및 경영지원 역할 강화	기획조정실	사장 직속 ⇒ 경영지원본부 ※ 경영지원본부를 기획경영본부로 명칭변경
② 주거복지 연계기능 일원화	지역자산처	자산운용본부 ⇒ 주거복지본부 ※ 주거복지본부를 공간주거복지본부로 명칭변경
③ 보상·주택매입·판매 등 자산관리 기능 일원화	주택매입처	주거복지본부 ⇒ 자산운용본부
④ 채용·교육·배치·평가 인적자원관리 기능 통합	인재개발원	사장 직속 ⇒ 경영지원본부

○ 신·구 기구대비표

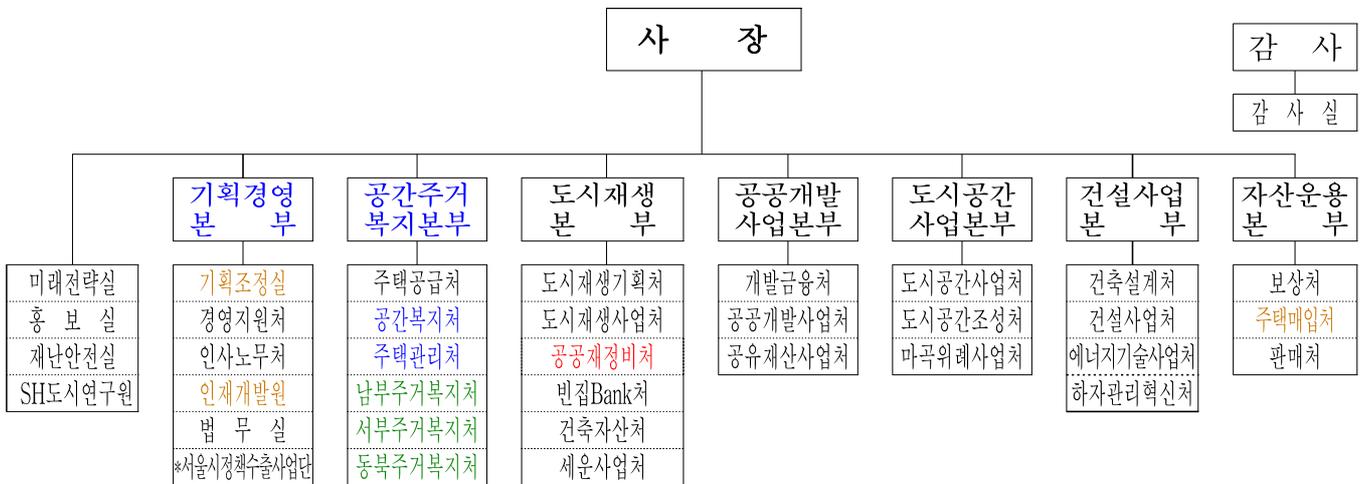
[현 행]

사장, 감사, 7본부, 6실 2원 26처
 (* 한시조직 1단 별도)



[개 편(안)]

사장, 감사, 7본부, 6실 2원 27처
 (* 한시조직 1단 별도)



■ 신설 ■ 부서명 변경 ■ 소속변경 ■ 소속 + 부서명 변경

이사회 운영 관련

- 정관 상 '근로자이사'를 '노동이사'로 일괄 정비
- 정관 제13조(임원의 직무)를 개정하여 이사회 안건 제출권·정보열람권 신설

<이사회 안건 제출권> : 노동이사는 소관부서에 이사회 개최 40일 이내에 안건 제출
<정보열람권> : 노동이사는 소관부서에 이사회 안건과 관련한 정보열람 요구 가능

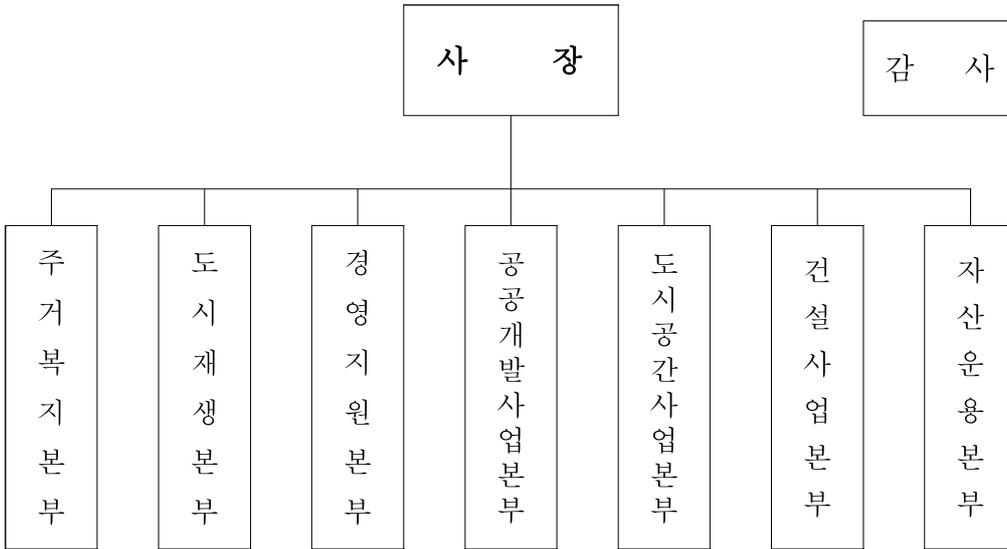
현 행	개 정
<p>제11조 (임원의 임기) ①~③ 생략 ④근로자이사의 근로계약이 종료되는 경우 근로자이사의 임기는 종료되며, 근로자이사의 결원 발생 시 법령, 조례 및 이 정관에서 정하는 공개모집과 임원 추천위원회 추천 등에 따라 임명하여야 한다.</p> <p>제13조 (임원의 직무) ①생략 〈신설〉 〈신설〉 ②이사는 이사회에 부의한 의안을 심의하고 표결에 참여한다. ③~④ 생략</p> <p>제14조 (임원의 결격사유) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 공사의 임원이 될 수 없다. 1호~7호 생략 8. 근로자이사의 경우 근로기준법 제2조제1항제2호 및 노동조합 및 노동관계조정법 제2조제2호에 해당하는 사람</p> <p>제22조 (조직 및 정원) ① 공사에 사장, 감사, 7본부를 두며, 기구표는 <u>별표1</u>과 같다. ②공사의 임원 및 직원의 정원은 <u>별표2</u>와 같다. 단, 일시적 사업 확대 또는 공사의 관리·운영 지원 등에 소요되는 인력에 대하여 별표2의 정원과 별도로 정수관리에 관한 규정을 정하여 관리할 수 있다. ③ 생략 ④ 생략</p>	<p>제11조 (임원의 임기) ①~③ 현행과 같음 ④노동이사의 근로계약이 종료되는 경우 노동이사의 임기는 종료되며, 노동이사의 결원 발생 시 법령, 조례 및 이 정관에서 정하는 공개모집과 임원 추천위원회 추천 등에 따라 임명하여야 한다.</p> <p>제13조 (임원의 권한과 책임) ①현행과 같음 ②이사는 소관부서에 이사회 안건을 제출할 수 있다. ③이사는 이사회에 부의된 의안과 관련한 정보열람을 요구할 수 있다. ④이사는 이사회에 부의된 의안을 심의하고 표결에 참여한다. ⑤~⑥ 현행과 같음</p> <p>제14조 (임원의 결격사유) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 공사의 임원이 될 수 없다. 1호~7호 현행과 같음 8. 노동이사의 경우 근로기준법 제2조 제1항 제2호 및 「노동조합 및 노동관계조정법」 제2조 제2호에 해당하는 사람</p> <p>제22조 (조직 및 정원) ① 공사에 사장, 감사, 7본부를 두며, 기구표는 <u>별표1</u>과 같다. ※ 별표1 개정 ⇒ 별첨 ②공사의 임원 및 직원의 정원은 <u>별표2</u>와 같다. 단, 일시적 사업 확대 또는 공사의 관리·운영 지원 등에 소요되는 인력에 대하여 별표2의 정원과 별도로 정수관리에 관한 규정을 정하여 관리할 수 있다. ※ 별표2 개정 ⇒ 별첨 ③ 현행과 같음 ④ 현행과 같음</p>

【별표1 (제22조제1항 관련)】

기 구 표

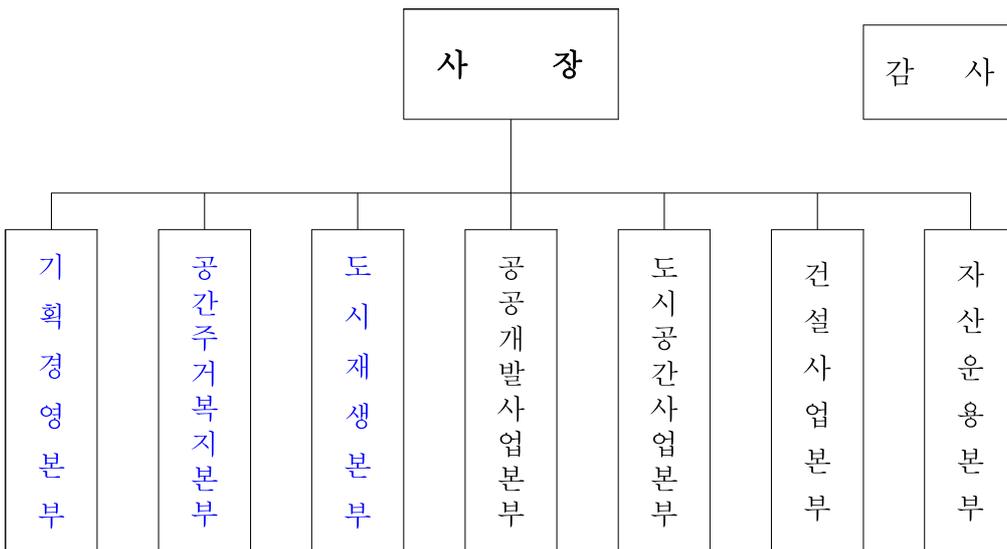
(현행)

(사장, 감사, 7본부)



(개정(안))

(사장, 감사, 7본부)



【별표2 (제22조제2항 관련)】

정 원 표

(현 행)

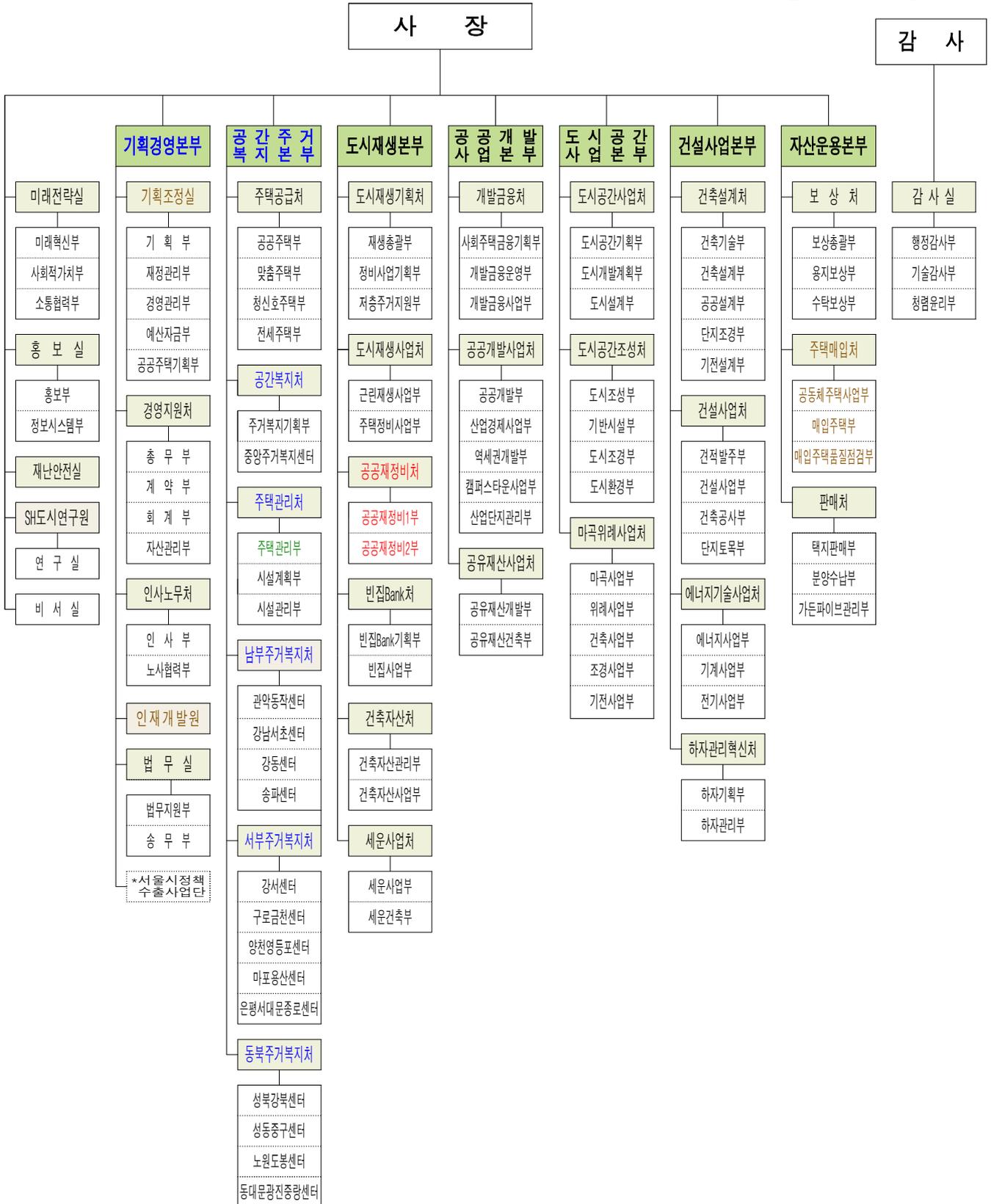
총정원	임 원	직 원						
		계	사무직·기술직				주 거 복지직	전문직
			소계	1급	2급	3급 이하		
1,347	5	1,342	869	20	69	780	400	73

(개정(안))

총정원	임 원	직 원						
		계	사무직·기술직				주 거 복지직	전문직
			소계	1급	2급	3급 이하		
1,386	5	1,375	902	20	69	813	406	73

기 구 표 (안)

사장, 감사, 7본부, 6실 2원 27처, 89부 14센터
 (* 한시조직 1단 별도)



■ 신설 ■ 부서명 변경 ■ 소속변경 ■ 소속 + 부서명 변경