

서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	1852
------------	------

2020. 9. 8.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2020. 8. 12. 전석기 의원 발의 (2020. 8. 21. 회부)

2. 제안이유

- 서울특별시로부터 현물출자 되어 서울주택도시공사로 소유권이 이전된 ‘공영주차장(도시계획시설)’의 운영(위탁포함)사업을 위해 서울주택도시공사의 사업범위를 정하고 있는 조례에 반영함으로써 사업추진에 근거를 명확히 하고자 함

3. 주요내용

- 가. 「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」의 사업범위에 ‘주차장 건설 및 운영사업’ 조항을 신설하여 서울주택도시공사가 소유한 주차장을 직접 또는 위탁 운영관리 할 수 있는 근거규정을 정함 (안 제21조)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 서울주택도시공사의 목적사업 범위에 주차장의 건설·관리·운영업무를 추가함으로써 공사 소유의 공영주차장(도시

계획시설)을 공사가 직접 또는 위탁하여 관리·운영할 수 있는 근거를 마련하고자, 전석기 의원이 발의하여 2020년 8월 21일 우리위원회에 회부된 사안임.

현 행	개 정 안
제21조 (사업) ① 공사는 다음 각 호의 사업을 수행한다. 1.~19. (생략) <u>〈신 설〉</u> <u>20.</u> 그 밖에 도시개발과 관련이 있는 사업	제21조 (사업) ① ----- -----. 1.~19. (현행과 같음) <u>20. 주차장의 건설 및 관리·운영사업</u> <u>21.</u> ----- ---

- 현행 조례 규정에 따라 서울주택도시공사(이하 'SH공사')는 토지의 취득·개발·비축·공급·관리에서부터, 정비사업 및 도시개발사업, 해외 건설사업 등에 이르기까지 총 20개의 목적사업을 수행할 수 있음.
- 금번 조례 개정의 직접적 계기는 '19.12.12. 서울시로부터 현물출자되어 SH공사로 소유권이 이전된 신내동 640번지 일대 행복주택 및 공영주차장(도시계획시설) 토지로서, 해당 공영주차장은 도시계획시설임에도 불구하고 「공공주택특별법」 제29조제1항1)에 따라 무상귀속(SH공사→서울시)되지 못하고 공사소유로 남게 되면서 공사가 주차장 관리·운영업무를 담당해야 할 상황이 발생하게 되었음.
- SH공사의 경우 타 지방공사²⁾와 달리 주차장 관리·운영이 조례에

1) 제29조(공공시설 등의 귀속) ① 공공주택사업자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 공공시설(주차장·운동장은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 새로 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 시설을 설치한 경우 그 귀속에 관하여는 같은 법 제65조를 적용한다. 이 경우 "행정청"은 "공공주택사업자"로 본다.

2) 전국 광역자치단체 산하 지방개발공사의 조례상 사업범위를 확인한 결과, 총 16개 지방개발공사의 절반인 8개 공사에서 주차장 사업을 목적사업에 포함하고 있음(붙임-3 참고).

서 규정하는 사업범위에 포함되지 않아 공사가 해당 주차장의 관리·운영(위탁포함)을 할 수 없게 되면서 조례개정 필요성이 대두되었음.

- 조례개정의 원인을 좀 더 살펴보면, 서울시는 당초 도시계획시설(주차장)로 지정되어 있던 신내동 640을 SH공사에 출자 한 후 도시계획시설 복합개발사업을 시행코자 했으나, 도시계획시설의 경우 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항³⁾에 따라 현물출자가 불가함에 따라 사업부지를 행정재산에서 일반재산으로 용도폐지한 후 SH공사에 현물출자하여 공간적 범위결정⁴⁾으로 사업을 추진키로 결정하였음⁵⁾.

- 그러나 2014년도 행정2부시장 방침과 달리 현물출자 시점이 건설공사 준공 이후로 추진되면서 SH공사는 2020년 초 소유권이전등기를 완료하였고, 대부분의 주택건설사업계획이 수차례 변경되는 점을 감안하여, SH공사는 소유권이전이 완료 된 시점에서 공사 소유 공영주차장의 관리·운영(위탁관리 포함)에 대해 검토하였으며 법률자문을 통해 공사 사업범위를 추가하는 조례개정을 추진하게 되었음.

- 신내동 640번지 행복주택의 경우(붙임-1 참고), 1필지의 토지에 임대주택과 공영주차장을 건설하는 복합개발사업으로 추진됨에 따라,

3) 제19조(처분 등의 제한) ① 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제하거나 출자의 목적으로 하지 못하며, 이에 사권을 설정하지 못한다.

4) ‘공간적 범위결정’이란 도시계획시설이 일정한 공간적 범위를 정하여 결정되어 있는 경우에는 도시계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장가능성에 지장이 없는 범위 내에서 비도시계획시설의 설치를 허용하는 것을 의미함. (근거: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제61조제1호)

5) 서울시 주택정책실(임대주택과), “시유지 활용 공공임대주택 복합개발사업 관련 주차장 등(도시계획시설) 공유재산 처리방안”, 행정2부시장 방침 제386호, 2014.12.23.

공영주차장은 행복주택 건축물의 지하1층(72면)과 지상1층(28면)에 분산 설치되었음. 이에 따라 해당 건축물 및 토지의 지분매각 외에는 주차장을 관리할 수 있는 방법이 없고, 지분매각을 할 경우 현물출자를 통한 공사 부채감축 및 임대주택의 원활한 관리가 불가능해 진다는 점을 감안할 때 조례 개정은 필요할 것으로 판단됨.

- 다만, 주차장 관리·운영 경험이 없는 SH공사가 향후 해당 업무를 수행할 경우, 자칫 적자운영 문제가 발생할 수 있으나, 신내동 640 공영주차장의 경우 SH공사는 위탁운영을 통해 이를 해결할 예정임.
- 확인결과 현재 SH공사(경영지원본부)는 중랑구청(산하 시설관리공단)과 위·수탁협의를 진행 중에 있으며, 협의 중인 위·수탁 협약(안)에 따르면 향후 운영비를 제외한 순수입금(총수입-총지출)에 대해 SH공사와 중랑구는 7:3으로 수익을 배분할 예정이어서 수익배분 구조상 적자운영 문제는 발생하지 않을 것으로 예상됨.

<위수탁 협약서(안) 개요>

연번	주요항목	내용	조문	비고
1	위탁기간	4년간	협약서 제3조제1항	상호 이의 없을 시 자동연장
2	운영비	중랑구 부담	협약서 제6조제4항	공과금(전기,수도), 보험료 등
3	수익배분	SH:구=70:30	협약서 제5조제1항	운영비 제외 순수입금
4	운영방법	공영주차장	협약서 제6조제6항	중랑구 시설관리공단 위탁운영
5	주차요금	5급지 기준	협약서 제6조제2항	5분당 50원, 월주차권 5만원
6	기타	<ul style="list-style-type: none"> · 주차관제연동을 위한 일부 시설물 교체 필요(원 시설물은 관리사무소에 보관) · 주차장 전기요금 등 별도 산정을 위한 배전기 설치 등 협의 필요 		

- 참고로, 조례가 개정될 경우 SH공사에서는 신내동 640 공영주차장외에도 내곡공공주택지구내 주차장2부지(308면) 및 문정컬처밸

리 Zone4 지하1층 주차장(30면)도 개정조례를 근거로 관리·운영할 계획인 것으로 확인되었음.

- 종합하면, 이 개정조례안은 주차장의 건설 및 관리·운영사업을 SH공사의 새로운 목적사업에 추가하려는 것으로, 조례가 개정될 경우 공사가 소유하고 있는 복합건물의 효율적인 관리를 도모함과 동시에 공사의 업무영역 확대를 통한 수익사업 다변화에도 일정부분 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

【붙임-1】 신내동 640번지 행복주택 및 공영주차장 현황 (출처: SH공사)


○ 신내동 640번지 현물출자 진행경위

- 2012.08.25. : 현물출자 방침 결정 (시장방침 제270호)
- 2012.09.26. : 시 투자심사 (시유지 활용 공공주택 공급: 적정)
- 2013.06.26. : 사업계획승인 (서고 제2013-199호)
- 2014.02.26. : 착공신고
- 2014.12.23. : 주차장 등(도시계획시설) 공유재산 처리방안(행정2부시장 방침)
- 2015.01.29. : 2015년 제1차 공유재산심의회 심의 (적정)
- 2015.04.23. : 제259회 서울시의회 공유재산관리계획 심의 (원안가결)
- 2019.07.18. : 신내동 640번지 주택건설사업계획변경승인 시 공영주차장은 무상귀속 대상에 해당사항 없음으로 고시 (서고 제2019-228호)
- 2019.10.02. : 사용검사
- 2019.12.12. : 「시유재산 현물출자 시행」 서울시 주택건축본부 방침(공공주택과 -14554호)으로 SH공사에 현물출자(재산가액 304억원)
- 2020.01.10. : 자본금 변경등기

○ 행복주택 대상지 현황

사업명	신내동 640번지 행복주택 건설공사	
공사기간	2016.07.01. ~ 2019.07.09.	
연면적	23,460.31m ² (대지면적 5,374.50m ²)	
규모	지하1층/지상24층, 행복주택 229세대 및 부대복리시설(4,755.96m ²),공영주차장(618.54m ²)	
용도	아파트 1개동 및 부설주차장(161대), 공영주차장(100대)	

○ 공영주차장 사업개요

위치	지하 1층 ~ 지상 1층(일부)	
주차대수	100대(지상 28대 / 지하 72대)	
면적	2,700.58m ² (대지지분 618.54m ²)	

【붙임-2】 관련규정

○ 공공주택특별법

제29조(공공시설 등의 귀속)

① 공공주택사업자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 공공시설(주차장·운동장은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 새로 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 시설을 설치한 경우 그 귀속에 관하여는 같은 법 제65조를 적용한다. 이 경우 "행정청"은 "공공주택사업자"로 본다.

○ 공유재산 및 물품관리법

제19조(처분 등의 제한)

① 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제하거나 출자의 목적으로 하지 못하며, 이에 사권을 설정하지 못한다.

○ 서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례

제21조 (사업)

① 공사는 다음 각 호의 사업을 수행한다. <개정 2015. 1. 2., 2015. 10. 8., 2017. 3. 23., 2017. 9. 21.>

1. 토지의 취득, 개발, 비축, 공급(분양 또는 임대) 및 관리
2. 주택 등 건축물의 건설, 개량, 공급(분양 또는 임대) 및 관리
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
6. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업
7. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 개발사업 및 재생사업과 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지 관리업무
8. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성화 사업 및 시장정비사업
9. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업
10. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생사업
11. 도시기반시설 등 도시계획사업의 시행
12. 주거복지사업

13. 「관광진흥법」에 따른 관광지 등의 개발, 운영 및 관리
14. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 따른 부동산 개발업
15. 산업거점개발사업 등 지역경제활성화에 기여하는 사업
16. 국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 업무
17. 시장의 승인을 받을 해외건설사업
18. 제1호부터 제16호까지의 업무에 해당하는 외자유치 및 외국인투자사업
19. 제1호부터 제17호까지의 업무에 부대되는 사업(설계 및 감리를 포함한다)
20. 그 밖에 도시개발과 관련이 있는 사업

○ 경기주택도시공사 설립 및 운영 조례

제19조(사업) 공사는 다음 각 호에 해당하는 사업을 행한다.

1. 택지개발 등을 위한 토지의 취득·개발·비축 및 공급·임대관리
2. 주택 및 일반건축물의 건설·개량·공급·임대 및 관리
3. 도시재정비 사업 및 리모델링 사업 [신설 2011. 11. 8.]
4. 관광지·리조트 등 위락단지의 조성 및 관리
- 5. 도로·도시철도 등 교통관련시설의 건설 및 유지관리**
6. 해외무역, 외자유치, 과학기술진흥 지원 등 지역경제활성화에 기여할 수 있는 업무 <개정 2009. 12. 31.>
7. 건설자재의 생산 및 공급
8. 체육시설의 조성 및 관리
9. 국가 또는 지방자치단체가 대행 또는 위탁한 업무
10. 도지사가 필요하다고 인정하여 대행한 사업의 추진 및 관리
11. 제1호부터 제7호까지의 업무에 부수되는 설계용역 및 감리 등의 업무
12. 「해외건설촉진법」에 따른 해외건설업. 다만, 비투자사업에 한한다. [신설 2016. 07. 19.]
13. 그 밖의 법 제2조에서 정하는 사업
[전문개정 2020. 07. 15.]

○ 인천도시공사 설립 및 운영에 관한 조례

제21조 (사업)

- ① 공사는 제1조의 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 사업을 수행한다. <개정 2014-01-09><개정 2015-09-30>

1. 주택 및 일반건축물의 취득, 건설, 개발, 분양, 설계, 감리, 임대 및 관리사업 <개정 2011-11-17>
2. 토지의 취득, 개발, 분양, 임대 및 관리사업
3. 주택재개발·도시환경정비 및 주거환경개선 등 도시재생관련 사업
4. 관광·리조트 등 관광지, 관광단지 조성 및 관리 <개정 2011-11-17>
5. 공유수면 매립사업
6. 지방산업단지 조성 및 관리사업
7. 유통·물류단지 조성 및 관리사업
- 8. 주차장 건설 및 운영사업**
9. 체육시설 건립 및 공원 개발사업
10. 「해외건설촉진법」에 따른 해외건설업 <신설 2009-07-27>
11. <삭제 2015-09-30>
12. <삭제 2015-09-30>
13. <삭제 2015-09-30>
14. 관광숙박업 <신설 2011-11-17>
- 15.<삭제 2015-09-30>
16. <삭제 2015-09-30>
17. 그 밖에 국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 사업
[제10호에서 이동 2009-07-27] <개정 2010-01-18> [제11호에서 이동 2011-11-17]
18. 위 업무에 관련된 부대사업
[제11호에서 이동 2009-07-27] [제12호에서 이동 2011-11-17]
19. 그 밖에 「지방공기업법」(이하 “법”이라 한다) 제2조와 관련되는 공공성과 수익성이 있는 경영수익사업 등 <개정 2005-07-25> <개정 2009-7-27> <개정 2010-1-18>
[제13호에서 이동 2011-11-17] <개정 2017-09-25>

【붙임-3】 광역 지자체 산하 지방개발공사의 조례 사업범위 비교

연번	공사명	반영여부	조례 사업범위(주차장)
1	강원도개발공사	X	
2	경기주택도시공사	○	제19조(사업) 제5호 5. 도로·도시철도 등 교통관련시설의 건설 및 유지관리(※정관에 주차장 명시)
3	경남개발공사	○	제20조(사업) 제1항제10호 10. 주차장 사업
4	경상북도개발공사	X	
5	광주광역시도시공사	○	제24조(사업) 제13호 13. 주차장 설치·운영 및 수탁관리사업 (공영유료주차장 포함)
6	대구도시공사	○	제7조(사업) 제1항제7호 7. 주차장의 건설·운영사업
7	대전도시공사	○	제2조(사업) 제9호 9. 주차장 사업
8	부산도시공사	X	
9	서울주택도시공사	X	
10	울산광역시도시공사	X	
11	인천도시공사	○	제21조(사업) 제1항제8호 8. 주차장 건설 및 운영사업
12	전남개발공사	X	
13	전북개발공사	○	제20조(사업) 제1항제13호 13. 주차장 사업
14	제주특별자치도개발공사	X	
15	충북개발공사	○	제6조(사업) 제1항제9호 9. 주차장 건설 및 운영사업
16	충청남도개발공사	X	