

서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 경과보고서

2024년 12월 23일

서울특별시의회 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문특별위원회

1. 인사 청문 개요

가. 인사청문 대상자

- 서울주택도시공사 사장 후보자(황상하)

나. 인사청문 관련근거

- 「서울특별시의회 인사청문회 조례」(2023.10.4.)
- 서울주택도시공사 사장 임명후보자 인사청문 요청서 회부(의장방침 제566호, '24.12.9.)

2. 인사청문 실시경과

가. 인사청문 실시경위

- 서울특별시의회 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문특별위원회는 2023년 10월 4일자로 제정된 「서울특별시의회 인사청문회 조례」에 따라 서울특별시장으로부터 2024년 12월 9일자로 서울주택도시공사 사장 후보자 황상하에 대한 인사청문회 개최 요청이 접수되어, 같은 해 12월 23일 인사청문회를 실시한 후, 인사청문 경과보고서를 작성·채택하였음.

나. 인사청문특별위원회 회의경과

일 시	안 건	심 사 경 과	비 고
'24.12.13.(금) 16:30	1. 위원장 선임의 건 (위원장 직무대행 : 최기찬 위원) 2. 부위원장 선임의 건	- 위원장 및 부위원장 선임 - 선임결과 · 위 원 장: 이민석 의원 · 부위원장: 김종길 의원 · 부위원장: 박승진 의원	※장소 : 주택공간위원회 회의실
'24.12.23.(월) 10:00	1. 서울주택도시공사 사장후보 자(황상하) 인사청문의 건 2. 서울주택도시공사 사장후보 자 인사청문 경과보고서 채 택의 건	- 서울주택도시공사 사장 후보자 (황상하) 인사청문 - 서울주택도시공사 사장 후보자 인사청문 경과보고서 채택	

3. 인사청문 자료제출 요구 및 서면질의 등

가. 자료제출 요구 및 접수

- 인사청문회 제출자료
 - 직업·경력·학력에 관한 사항, 병역신고사항, 재산신고 사항, 국세·지방세 납부 및 체납사항, 범죄경력사항, 가족관계증명서, 주민등록초본, 자기소개서, 직무수행계획서, 임원추천위원회 의결서 및 회의록 사본, 서울특별시장의 사장후보자 결정 사유서, 개인정보제공동의서, 인사청문회 공개동의서, 해당기관 기본설명자료
- 인사청문특별위원회 요구자료 (붙임 : 참고자료 5)
 - 사장 후보자 및 배우자, 직계비속이 소유하고 있는 국내외 부동산 내역, 농지·임야 취득내역, 부동산 구입자금 출처, 부동산 분양 신청 및 당첨내역, 임차 또는 임대하고 있는 부동산 현황, 부동산 임대료 수입현황, 부동산관련 세금납부내역, 부동산 보유 및 양도 현

황

- 사장 후보자 및 배우자, 직계비속의 주민등록등·초본, 가족관계증명서 사본, 정당 가입 및 활동내역, 외국국적취득 현황, 외국 영주권 보유현황, 상속 및 증여내역
- 사장 후보자 및 배우자, 직계비속의 정비예정 또는 추진지역 내 부동산 보유내역, 주식거래 현황
- 사장 후보자의 과세납입 내역 등 인사청문특별위원회 요구자료

나. 서면질의 및 답변서

○ 서면질의내용

- 사장으로서의 역할, 경영철학 및 전략 등에 관한 사항
 - 사장으로서의 소신과 역할
 - 경영철학 및 전략
 - 도덕성 검증 관련(병영기피, 세금탈루, 불법적 재산증식, 위장전입, 연구 부정행위, 음주운전, 성 관련 범죄 등)
 - 사회적 책임·공헌사업 관련
 - 인사·조직관리 관련
- 정책현안 과제에 대한 견해
 - 정책 전반에 관한 사항
 - 부채 감축 및 영업이익 관련
 - 주거복지 및 임대주택 공급, 관리 관련
 - 도시정비사업, 신규추진사업 관련

○ 답변서 <붙임 : 참고자료 6>

4. 인사청문회 실시내용

가. 위원장 인사말씀 요지

- 서울주택도시공사는 서울시의 주거복지와 도시 발전을 이끌어가는 중요한 기관으로, 그 역할이 매우 크고 중대한 만큼, 후보자의 자질과 능력에 대한 면밀한 검토가 필요함.
- 후보자가 서울시민의 삶의 질 향상과 주택 문제 해결을 위해 어떤 비전과 계획을 가지고 있는지, 또한 공사 운영의 투명성과 효율성 확보를 위한 자세는 어떠한지를 집중적으로 살펴볼 필요가 있음.
- 특히, 공공기관의 책임자로서 후보자가 가져야 할 도덕적 기준과 리더십, 그리고 서울시민의 발전을 위한 실질적인 해결책을 제시할 수 있는 능력이 중요한 기준이 될 것임.
- 또한, 위험 요소나 문제점이 있는지 철저히 점검하여, 후보자의 임명이 합당한지 여부를 판단하기 위해 청문회를 공정하고 투명하게 진행할 예정임.

나. 서울주택도시공사 사장후보자(황상하) 정책 소견발표 요지

- 저는 34년간 서울주택도시공사 조직에 몸담으면서, 장기전세주택 최초 도입, 약 7조 원의 채무 감축으로 공사 재정건전성 확보, 리츠사업 추진으로 임대주택의 공급 확대 및 공사의 재무 건전성 유지 등 여러 굵직한 사업을 수행해 왔음.
- 현재 정세는 사회경제적 양극화와 지역불균형, 주택가격 불안정 등으로 서민 주거안정과 낙후지역 침체가 심화되고 있어, 공사는 혁신적이고 적극적인 자세로 도시문제 해결에 전념해야 할 필요가 있음.
- 서울시민을 위한 주택 공급과 주거복지 향상이라는 본연의 역할에 충실하면서, 대한민국 수도 서울의 도시경쟁력 강화를 목표로 다음

의 정책 소건을 밝히고자 함.

첫째, 고품질 임대주택 공급을 확대하겠음.

- 더 나은 주거복지 서비스의 공급을 위해서는 임대주택의 양적 확대 뿐 아니라 질적 혁신을 통한 고품질 임대주택 건설이 필요함. 이를 위해 공사는 완전한 소셜믹스 공공주택을 구현하고, 고품질 주거 공간 설계기준을 마련하여, 주거 공간의 품질을 높이기 위한 방안을 구체화하겠음.
- 임대와 분양을 완전히 혼합하고 동일한 고급 마감재를 사용하는 공공주택을 설계하여 기존 임대주택에 대한 부정적 인식을 개선하겠음. 또한, IoT와 네트워크 기반의 스마트 기술을 활용해 더욱 안전하고 현대적인 주거 환경을 제공함으로써, 시민들이 보다 쾌적하고 만족스러운 주거 환경을 누릴 수 있도록 최선을 다할 것임.

둘째, 장기전세주택(미리내집)을 확대공급하겠음.

- 장기전세주택은 시민들에게 가장 많은 만족도를 제공하는 주거 유형으로, 장기적으로는 신혼부부뿐만 아니라 3세대 거주자까지 포괄적으로 확대할 필요가 있음.
- 공사의 모든 사업지구에 이를 적극 도입하고, 국토부와 협력하여 국고 보조금 지원을 제도화 하겠음.
- 서리풀지구 뿐 아니라 서울 전역의 다양한 지역에서 장기전세주택을 확보하여 주거비 부담을 줄이고, 출산율 제고와 가족 중심의 주거 환경 조성에 기여하겠음.

셋째, 그레이트 한강 프로젝트를 차질없이 시행하겠음

- 한강리버버스, 대관람차, 수상관광호텔 등의 대형 프로젝트는 서울

의 도시 경쟁력을 강화할 핵심 사업으로, 공사는 한강 프로젝트의 성공적 추진과 공공성 확보를 위한 관리체계를 구축할 필요가 있음.

- 취임 즉시 공사의 한강개발사업단을 사장직속으로 개편하여 직접 사업을 점검하고, 이를 통해 의사결정의 신속성과 업무 추진의 효율성을 높여 사업 추진 과정에서 발생할 수 있는 지연이나 리스크 요인을 조기에 해소하겠음.

넷째, 지속 가능한 공익사업 추진을 위한 재정건전성 확보

- 공사는 2024년부터 2028년까지 약 27조 원의 투자 계획을 수립하였으며, 이를 효율적으로 관리하기 위해 주기적인 진행을 관리와 리스크 점검 및 판매 전략을 재수립하겠음.
- 또한, 공사의 전 직원과 소통을 강화하여 재정 위기를 함께 극복할 수 있는 전사적 노력을 추진하여 공사의 부채 관리 목표를 준수하고, 추가 공공사업을 수행할 수 있는 재정적 기반을 마련하겠음.

다섯째, ESG 경영의 실천 강화

- 2023년에 수립한 공사의 ESG 중장기 전략체계를 기반으로 각 분야의 실행 계획을 강화하고, ESG 경영위원회를 이사회 직속 조직으로 개편하겠음.
- 이를 통해 공사의 모든 의사결정 과정에서 ESG 요소가 통합적으로 반영될 수 있도록 하고, 지속 가능한 경영 환경을 조성하겠음.
- 또한, 환경 보호, 사회적 책임, 윤리적 경영을 통해 공사가 시민 기업으로서 더욱 신뢰받을 수 있도록 하겠음.
- 끝으로, 서울시 미래비전인 ‘동행· 매력 특별시 서울’을 기치로 약

자와 동행하는 상생 도시정책과 매력 있는 글로벌 선도도시 정책을 성실히 수행하겠으며, "천만시민의 주거안정과 주거복지 기여"라는 공사의 미션을 최우선 가치로 삼고, 주거복지, 고품격 도시 조성, ESG 기반 경영 등을 통해 서울의 지속 가능성과 경쟁력 강화를 목표로 삼아 공사의 미래를 선도하겠습니다.

다. 서울주택도시공사 사장후보자(황상하)에 대한 주요 질의·답변 요지

(1) 사장의 신상 및 임명 배경 등에 관한 사항

질 의 요 지	답 변 요 지
<ul style="list-style-type: none"> ○ 후보자가 사장으로 임명된다면, 내부 승진자가 사장이 되는 최초 사례임. 공사의 업무에 정통성이 있다는 장점도 있지만, 외연확장이나 인지도제고에 부정적일 수 있을 것으로 우려되는데 이에 대한 입장은? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사는 서울시의 주택정책을 실현하는 기관이며, 본인은 재정분야에서 오래 근무를 하여 공사사업 전반에 대해 지식을 갖고 있으므로, 직원들의 신뢰를 바탕으로 업무를 추진하겠습니다.

(2) 사장으로서의 역할, 경영철학 및 전략 등에 관한 사항

질 의 요 지	답 변 요 지
<ul style="list-style-type: none"> ○ 후보자가 생각하는 공사 사장으로서의 역할은 무엇인지? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시민 주거안정을 최우선으로 하여, 재정건전성을 토대로 주거혁신을 위한 전략방향을 제시하고 사업을 주도하는 것이 사장의 역할이라고 생각합니다.

질 의 요 지	답 변 요 지
<ul style="list-style-type: none"> ○ 사장으로 임명된다면 새롭게 추진하고 싶은 사업이나 업무가 무엇인지? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대주택의 양적 확대 및 질적 향상이 되도록 하겠음. - 설계 및 공급방식을 개선하여 완전한 소셜믹스를 적용하고, 스마트 기술 등을 접목하여 안전한 주택의 공급을 추진하겠음. ○ 또, 공사의 재정건전성 확보를 위해서 사업관리를 혁신하겠음. - 특히, 재정상태를 전직원과 공유하여 전사적 혁신을 유도하고, 리스크에 대한 철저한 관리와 신속대응이 가능하도록 조직을 개편하겠음.
<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대주택의 질적혁신과 재정건전성 확보는 서로 상반되는 가치임. 어떻게 추구할 것인지? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 우선, 임대주택 운용에 있어 현금흐름이 중요하므로 재개발 임대주택 위탁수수료 비용을 점검할 것임. - 또한, 운영손실에 대해서는 정부지원이 절실한데, 대표적으로 장기전세주택이 국고보조 대상에 포함될 수 있도록 서울시와 국토부에 건의하겠음. ○ 공사의 재정건전성 확보 측면에서 판매용지, 임대주택용지 등 도시개발사업에서 교차보전 또는 수익형 부동산 도입등을 통해 재원확보방안을 마련하겠음.
<ul style="list-style-type: none"> ○ SH공사 내부에도 학연, 지연 등 파벌이 형성되어 있다는 지적이 있음. 이에 대해 어떻게 관리할 것인지? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 일부 직원 간 친목관계가 형성되어 있음을 인정함. 그러나 사장으로 임명된다면 인사와 조직은 실력 및 성과를 중심으로 할 것임.

질 의 요 지	답 변 요 지
<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사의 사장은 관리형 지휘관인지, 공격형 지휘관인지? LH에서 발생한 내부정보를 활용한 부정행위와 같은 유사한 사례가 발생하지 않도록 경영을 당부드립니다 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관리자 또는 공격성의 양면을 갖추어 상황에 맞게 경영하도록 하겠음. 향후 공사에서 부정할 일이 발생하지 않도록 노력하겠음.
<ul style="list-style-type: none"> ○ 콜센터 직원의 공사 직고용 관련 현황과 추진방향은? - 노사전 협의회에 주택공간위원회 위원 참석 방안도 검토 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ○ '21년도 당시 서울시로부터의 콜센터 직원 직고용 지시에 따라 검토 중이나, 서울시(공기업담당관)이 증원에 대해 부정적임. - 노사전협의회에서 콜센터 노조는 단순 전환 및 완화된 공개채용을 요구하고 있으나, 공사 노조는 공정한 경쟁채용을 요구하고 있어 지속적인 협의가 필요함. - 주택공간위 위원회 참석도 긍정적으로 검토하겠음.
<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사의 부채감축을 위한 방안은? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사의 부채 80%가 임대보증금에 해당하여 부채감축은 어려움. 다만, 이자가 발생하는 채무관리가 중요하며, 이를 위해 통합공정관리를 주1회 실시하여 진행률을 관리하고, 각종 개발 계획 수립 시 토지이용계획에 앞서 토지 마케팅을 통해 수요자의 Needs와 Wants를 명확히 파악해 추진토록 하겠음.
<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시의 무리한 요구가 지속되고 있고, 이사회 역시 원안가결율이 높아 공사 운영의 독립성이 의심되고 있음. 사장 후보자는 이에 대해 어떻게 대응할 것인지? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 경영의 자율성은 있으나, 이사회 구조 등 큰 틀에서 서울시의 정책의지가 반영될 수 밖에 없는 구조임. 무리한 부분이 있다면 서울시에 적극 건의하겠음.

질 의 요 지	답 변 요 지
<ul style="list-style-type: none"> ○ 사내 노조, 직원들의 처우개선 방안은? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지방공기업이므로 직원급여 인상은 어려우나, 육아 여건 지원, 감정노동자 심리상담 등응 복지체계를 강화하고, 사내근로복지기금 한도 상향을 위해 정부에 건의토록 하겠음.
<ul style="list-style-type: none"> ○ 후보자는 관리자로서의 역할을 하겠다고 기술했으나, 사장이라면 경영자의 마음가짐이 필요할 것으로 생각됨. 사장으로 임명된다면 최우선 사업은 무엇인지? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 고품격 주택공급을 위해 설계적용 미 및 유지 여부를 확인할 예정임. ○ 장기전세주택 공급도 서리풀지구 등 대상지에서 착공하기 전에 국고보조사업이 되도록 정부와 협의토록 하겠음. ○ 그레이트 한강사업, 특히 한강버스는 '25년 3월에 도입될 수 있도록 추진할 예정임. 취임후 3개월 정도는 사업 추진현황을 일일이 챙기도록 하겠음.

질 의 요 지	답 변 요 지
<ul style="list-style-type: none"> ○ 정책을 추진함에 있어 서울시 주택실과 공사가 결이 다른 기초를 보이는 경우가 있음. - 「서울특별시 행정기구 설치 조례 시행규칙」에 따르면 공사에 대한 주택실의 관리감독 규정은 있으나, 대부분 기획조정실을 통해 경영사항에 대한 보고가 이루어지다보니 실질적으로 공사가 주택실을 패싱하는 경향이 있다는 지적이 있는데 이에 대한 입장은? ○ 매입임대주택에 관련해서도 주택실과 의견이 달라 실적이 매우 저조하고, 주택공급이 안되다 보니 주거복지 서비스의 질도 하락하는 결과로 이어짐. - 또한, 공사와 서울시간 매입임대주택의 정산문제가 해결이 되지 않았으며, 소송이 진행중인 사안들도 있음. - 서울시와 공사의 소통 부재로 인해 정책실이 실패되지 않도록 노력하길 부탁드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택실을 패싱한다는 의견에 대해서는 동의할 수 없음. 공사의 예산도 사업에 기반해서 편성되기 때문에 주택실 협의는 필수적임. - 또한, 두 기관의 국장급 공무원이 공사의 당연직 이사이기 때문에, 이사회 부의안건 상정시, 의무적으로 보고가 이루어지고 있음. 이와 관련하여 그간의 기관 평가에서도 저평가 받은 적은 없음. ○ 후보자 본인은 그간 공사에서 근무한 경력이 있기 때문에, 서울시와 소통하는 데에는 무리가 없을 것으로 생각됨. 오해가 있다면 풀고, 상호간 이견의 폭을 좁혀서 서울시 정책 목표가 달성될 수 있도록 노력하겠습니다.

(3) 정책현안 과제에 대한 사항

질 의 요 지	답 변 요 지
<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시민이 갖는 주택의 의미가 남다름. 서울시민이 상실감을 느끼지 않도록 주택정책 분야에 있어 공사의 역할이 중요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 과거 정부에 의한 주택공급은 양적공급에 치중한 나머지 면적이 협소하거나 주거환경이 열악한 주택들이 공급되었음.

질 의 요 지	답 변 요 지
<ul style="list-style-type: none"> ○ 장기간 근무하면서 공사가 공급하는 주택의 의미가 어떻게 변화하였다고 보는지, 그리고 이에 따른 대응을 어떻게 할 것인지? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 그러나 최근 1인가구의 증가 등 주택 시장의 여건이 변화하였으며, 질적으로 개선이 필요한 시점임. ○ 사장으로 취임한다면, 완전한 소셜믹스가 적용된 고품격 아파트 공급에 노력하겠음.
<ul style="list-style-type: none"> ○ 모아타운 현황과 관리 방안은? - 아파트 부족현상이 심화되고, 국토부에서도 적극적으로 서울의 주택공급에 참여하려고 하는데, 이러한 상황에서 SH는 어떤 경쟁력이 있는지? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 4개 자치구 6개소 운영 중임. - 모아타운은 신구축이 혼재된 지역에서 관리지역으로 지정되어 집단적인 사업 추진이 예정됨. 모든 사업에 있어 로드맵을 만들고, 신속추진토록 하겠음. - SH는 의회 등을 통해서 주민의견을 듣고 사업 추진이 가능한 것이 장점이며, 확보된 임대주택을 공사가 관리할 예정이므로 경쟁력을 갖출 수 있음.
<ul style="list-style-type: none"> ○ SH공사의 중랑부 본사 이전은 2018년 강남북 균형 발전을 위해 발표됐는데, 현재 추진상황은? - 6년동안 추진이 미진하므로, 후보자가 취임된다면 '25년 1월에 큰 틀에 대한 논의를 재추진하기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지역 랜드마크 건립을 위해 고밀복합 개발 용역을 시행 중이다. - 추가 공공기여 없이 용적률 상향 가능한 건축혁신 도입방안을 검토 중이며, - 재정여건을 고려하여 최소한의 사업성이 확보되면 추진하되, 시·구·공사가 협력하는 로드맵을 마련하겠음.
<ul style="list-style-type: none"> ○ 가든파이버 공실이 많다. 특히 툴(TOOL)동 1층의 공실이 심각한데 해소를 위해 노력 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가든파이버는 청계천 공구상가를 수용하기 위한 시설이었으나, 당초 상권분석이 부족했으며, 새롭게 공급되는 건축물은 전용·공용의 구분이 있어 청계천에서 영업하던 상인들의 입주여건이 불리한 것으로 파악하고 있음. - 또한 전용부분의 임대료가 너무 높은 것이 문제이며, 대형 테넌트 유치에도

질 의 요 지	답 변 요 지
	<p>실패한 실정임.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 공실해소를 위해서 적극 노력하겠음.
<ul style="list-style-type: none"> ○ 골드시티와 골드타운 사업이 어떤 사업이며, 현실성이 있는지? - 사업 추진으로 공사의 부담이 생길 것으로 예상되므로 면밀한 검토가 필요함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 골드시티와 골드타운 사업은 서울의 은퇴자들의 주택을 매입하여 저소득층, 청년·신혼부부에게 공급하고, 지방과 수도권의 도시개발을 통해 서울 은퇴자들의 주거를 공급하는 사업임. - 서울·지방 상생을 도모하는 전임사장의 중점사업으로, 효과성 분석을 통해 일자리 등 공급방안을 논의할 필요가 있음.
<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공재개발·재건축사업에 있어 전문성이 떨어진다는 지적이 있는데, 이에 대한 입장은? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기사 취지에 공감함. 사업성 낮은 곳도 있고, 상가소유자들의 제척 이슈도 있는데, 추후 위원회와 논의해서 갈등 해소 및 신속한 추진을 할 예정임.
<ul style="list-style-type: none"> ○ 소셜믹스 단지의 관리에 있어 임차인의 의사가 충분히 반영되지 못하고 주택관리의 품질저하가 있음. 이에 대한 후보자의 견해는? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 입주자는 재산권 행사에 제약이 있고, 임차인은 사용수익권에 제한이 있다는 각각의 입장이 있음. 임차인은 세대수가 많아도 입주자대표회의에 비해 권리행사에 권한이 없음을 호소하고 있는데, 이를 해소하기 위해 공사가 대변하도록 하겠음. - 또한 임대주택 비율이 많은 단지부터 임차인 의견청취 및 만족도 조사를 통해 3자간 협의가 될 수 있도록 제도적 기반을 마련하겠음.
<ul style="list-style-type: none"> ○ 하계5단지 재건축사업대상지에서 발생하고 있는 생활 SOC도입과 관련된 갈등 현황은? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하계5단지의 생활 SOC는 현재 개략적인 용도와 규모를 확인하였고, 소셜믹스 적용 단지에 따른 다양한 요구를 고려하여 공급방안을 모색하겠음.

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 임대아파트 관리상 안전과 위생문제가 대두되고 있음. 일부 단지에서는 해충 방역에 있어 저품질 제품을 사용한 형식적 방역하고 있음. 또한 은둔형 성향의 1인가구와 저장강박가구 등이 그 원인이 될 수 있는데 그 대책은?</p> <p>- 방역 문제는 위탁관리에서 발생하는 한계점으로 보이므로 직영관리 검토 바람.</p>	<p>○ 임대주택의 위생관리를 위하여 예산이 소요되더라도 고품질 제품을 사용하는 등 체계적인 방역체계를 마련하도록 하겠음.</p> <p>- 직영관리에 대해서도 시범적으로 선정해서 추진하는 방향을 검토하겠음.</p>
<p>○ 장기전세주택2(미리내집) 정책은 저출생 문제 해결의 시작점으로 매우 중요한 정책임. 소득기준 완화한 것도 긍정적으로 보이는데, 그 외 시민들의 의견도 반영할 예정인지?</p>	<p>○ 어떤 정책이든 정책수요자에게 의견을 듣고 피드백을 한 후 정책추진 여부를 검토하겠음. 현장기구인 주거안심종합센터를 통하여 주민과 적극 소통하여 정책을 마련하겠음.</p>
<p>○ 현재 구룡마을에서 일부 주민들이 망루를 설치하여 시위중인데, 이들이 요구하는 바가 무엇이며, 현장점검 하였는지?</p> <p>- 또, 이들의 건강상태가 우려되고 시위가 지속될수록 공사에도 부담이 되는데 이에 대한 대책은?</p>	<p>○ 보상대상에 해당하지 않는 분들로, 분양주택 또는 토지(대토)를 요구하는 사항임.</p> <p>- 퇴직 이후의 사건이라 현장 방문은 하지 못했으나, 담당부서와 검토후 현장에 방문하여 원만히 해결될 수 있는 방안을 모색하겠음.</p>
<p>○ 공사가 관리하고 있는 공공임대주택의 불법전대 문제에 대한 의견과, 행정사 무감사때 건의드린 제3자의 불법전대 신고포상금 인상에 대한 추진경과는?</p>	<p>○ 불법전대는 있어서는 안되는 문제로, 불법전대 신고포상금은 최대 1천만원으로 인상하는 방안을 검토중임.</p> <p>- 최근 임대주택을 에어비앤비로 활용하려는 것을 적발한 사례가 있는데, 홍보사이트 등을 모니터링 하여 근절토록 하겠음.</p>
<p>○ 후보자가 제출한 자료에는 (가칭)한강개발지주(주)를 설립한다는 계획으로</p>	<p>○ 각 회사 설립 시, 주주간 협약서에 관련 내용을 명시하여 업무를 명확히 할</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>보임.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 그간 한강버스 추진상황을 보면 일부 직원에게 업무가 치중되어 있어 공사는 방관하고 있다는 오해를 받았는데, 이를 해소하기 위해서는 회사간 권리관계와 역할을 명확히하고, 담당자 배정 등 조직관리가 선되어야 한다고 보는데 후보자의 입장은? 	<p>예정이며, 의사결정을 총괄할 수 있는 지주회사가 설립되면 이와 연계하여 이익배당과 손실보전의 시스템을 마련할 예정입니다.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ 최근 저출생 시대에 대응한 최초의 양육친화주택 건립사업이 영등포에서 추진 중에 있음. 최초의 사례로 상징성이 있는데, 추진현황은? - '26년도 상반기 중에 착공하는 것이 당초 계획이었는데, 경영자의 태도에 따라 달라질 수 있음. 철저한 계획 하에 추진 당부드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 영등포 양육친화주택은 현재 기본구상중으로 구체적인 착공 등 일정에 대한 보고를 받지 못함. 사장으로 취임된다면 구체적인 로드맵을 토대로 일정을 관리하겠습니다.
<ul style="list-style-type: none"> ○ 주거복지센터 관련 서울시의 '1구1센터'정책 발표 이후 모든 자치구에 주거안심종합센터가 설치됨. 그러나 16개소(주거상담소)에 대해서는 제3자 위탁으로 운영중이고, 2025년도 현행 유지할 것이라고 하는데, 이에 대한 입장은? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 16개 센터의 주거상담소에 대한 직영 운영 검토가 2년정도 되었음. 그러나 정규직 채용을 위해서는 증원이 필요한 상황이며, 서울시 대행협약기간이 26년 3월까지이므로 그 때까지는 현행 체계를 유지할 필요가 있음. 추후 운영 방안에 대해 검토하도록 하겠습니다.
<ul style="list-style-type: none"> ○ 후보자는 공사재직시 부채감축에 대해 경영평가를 높이 받았음. 그러나, 사장 임명시 한강버스, 대관람차 등 그레이트 한강 관련 사업과 서리풀 공공주택 공공사업 등의 역점사업 추진시 초반에 재정투입으로 경영평가가 낮아질 것으로 우려되는데 이에 대한 대책 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2027년까지 약 27조원 규모의 투자가 필요하다고 보고 있으며, 공사의 선투자 후회수 정책기조로 당장은 채무가 늘어날 수 밖에 없는 구조임 - 투입된 재원의 신속한 회수를 위해서는 철저한 사업별 진행률관리를 시행하겠습니다.

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>은?</p>	<p>- 또한, 임대주택을 확대공급할수록 임대보증금으로 인한 부채증가로 평가가 낮아졌는데, 공공임대주택의 공공성이 공공성평가에 가점이 부여될 수 있도록 정부에 건의토록 하겠음.</p>
<p>○ 매입임대주택의 공가가 많이 발생하고 있음. 공가에 대한 보유세와 유지·관리비가 많이 발생하고 있으므로 신속한 정리 필요.</p>	<p>○ 2002년 당시 반지하 매입으로 시작된 매입임대주택 정책으로, 일부 매입 후 폐쇄된 주택이 있기 때문에 공가로 집계되고 있음. 건축물대장과 과세대장의 연계방식을 점검하여 공가로 인한 재정 손실 방지대책을 마련토록 하겠음.</p>
<p>○ 한강버스 사업은 그간 치수관점에서 바라보던 한강을 교통수단의 관점으로 보게 된다는 의미가 있음. 서울주택도시공사는 그만큼 역량이 있다고 보는데, 차질없는 사업 추진을 위해 힘써 주기 바람.</p>	<p>○ 사장으로 취임된다면 한강 관련 부서를 사장 지속으로 편제하여 공정관리를 면밀하게 하도록 하겠음.</p>
<p>○ 장기전세주택2(미리내집)의 입주자모집기간이 6개월이라 너무 길다는 의견이 있으므로 검토 바람.</p>	<p>○ 입주자 선정에 있어 정부 시스템인 사회보장시스템에 접근할 수 있는 공사의 권한이 제한적이라 시간이 소요되고 있음. 이를 위해 정부에 적극 건의하여 모집기간을 단축할 수 있도록 노력하겠음.</p>
<p>○ 각 주거안심종합센터에 근무중인 주거복지직렬 인원의 증가폭보다 더 큰 폭으로 임대주택관리 물량이 늘어났음. 특히 단지형 주택 뿐만 아니라 매입임대주택으로 인해 관리의 난이도가 높아지고 있으며, 수요자의 만족도가 떨어지고 있는데, 이에 대한 대책은?</p>	<p>○ 주거복지직 확대에 한계가 있는 상황에서 일부 기술직에 위탁하여 주거복지직의 업무관리를 수행토록 하고 있음. 통합적인 관리에 한계가 있음을 인정하고 있으며, 노조와의 협의 및 스마트기술 등과 연계하여 관리체계를 획기적으로 개선토록 노력하겠음.</p>

라. 서울주택도시공사 사장후보자(황상하) 최종발언 요지

- 본 청문회는 제 자신을 점검하고 사장으로서의 역할과 책임을 다시 한번 되새길 수 있는 값진 시간이었음
- 오늘 나온 의견들은 사장으로 임명 시 앞으로 공사 운영에 철저히 반영하도록 하겠음.
- 서울주택도시공사는 서울시민의 주거안정과 복지향상을 위해 설립된 공기업으로, 공사 사장으로서 고품질 임대주택 공급, 장기전세주택(미리 내 집)의 확대, 그레이트 한강 프로젝트 수행, 공사 재정건전성 확보, ESG 경영실천 등 정책목표를 반드시 달성하겠음.

5. 인사청문 요약 및 종합의견

“서울특별시의회 서울주택도시공사 사장 후보자 인사청문특별위원회”(이하 “인사청문회”)는 2024년 12월 23일 서울주택도시공사(이하 “공사”) 사장 후보자(황상하)에 대한 경영능력 및 정책수행능력 등을 검증하기 위한 인사청문회를 개최하여, 공사 사장으로서의 전문성과 식견, 공사 현안 과제, 도덕성 등을 다각도로 검증하였음. 인사청문회의 검증 결과를 분야별로 정리하면 다음과 같음.

가. 경영철학 및 공사 운영방향에 관한 사항

첫째, 서울에너지공사 사장 공모 절차 및 최종 후보자 내정에 대해

- 공사 사장 모집공고시('24. 11. 9.~'24. 11. 25.) 13명이 지원하여 6명이 서류전형에 합격하였고, 총 3회의 임원추천위원회를 통해 사장 후보자 2명을 추천하였으며, 서울시장은 최종후보자를 황상하로 선정하였음.

둘째, 공사 사장으로서 효율적이고 안정적인 조직 운영에 대해

- 후보자는 기획경영본부장 등 경력에 기반하여, 취임 후 공사가 추구해야할 분명한 목표와 방향성을 재정립하고 직원들과 공유함으로써 개인과 공사의 역량이 집중될 수 있는 환경을 조성하겠다고 답변함.
- 후보자는 다수 설치된 한시조직의 점검과 통폐합을 비롯하여, 재무환경개선, 사업영역확장, 지속가능 성장 등 시민가치에 중점을 두어 시의회와 소통하면서 업무를 추진하겠다고 진술하였음.

셋째, 공사의 최우선 해결과제와 가장 중요한 임무에 대해

- 후보자는 서울시민의 주거복지 향상과 서민주거안정을 최우선 가치로 두어, 임대주택 관리 고도화를 비롯한 고품질 임대주택 실현, 주거안심종합센터의 내실있는 운영방안 제시, 매입임대주택의 철저한 관리 등 주요 사업은 집중적으로 관리할 것과, 미리내집, 양육친화형 주택 등 서울시의 현안인 저출생 대책을 위한 사업들에도 박차를 가하겠다고 진술하였음.
- 또한 한강 관련 사업, 골드시티 사업 등 사업에 대해서는 구체적 로드맵과 점검체계를 가지고 실행해나가겠으며, 현장의 목소리와 주민의견을 존중하면서 사업의 절차를 이행해 나가겠다고 답변함.

넷째, 공사 사장의 인사원칙과 공정한 인사를 위한 대책에 대해

- 후보자는 인사 상 지연, 학연 등의 불공정 및 불만요소 해소를 위해 실력과 전문성을 바탕으로 한 인사관리시스템을 도입하고, 개인과 공사의 역량이 함께 향상될 수 있는 환경을 조성하겠다고 답변함.

- 또한 객관성과 공정성을 바탕으로 한 평가제도를 마련하고, 공사의 성과 창출에 이바지한 직원이 우대받는 조직문화를 조성하여 건강한 기업문화를 정착시키는 데 최선을 다하겠다고 밝힘.

나. 종합의견

- 우리 위원회는 인사청문회 과정에서 심도있는 질의·답변을 통해 공사사장 후보자(황상하)로서의 주택·도시개발 분야 정책현안에 대한 비전과 이해도, 직무수행능력, 자질 및 도덕성 등을 중점적으로 검증하였음.
- 후보자는 약 30년간의 서울주택도시공사 실무 경력과 기획경영본부장 등 임원으로서의 사업추진과 조직운영 경험에 기반하여 각종 주택·도시개발 사업에 폭넓은 이해와 함께 서울시, 시의회와의 협력의 중요성을 인지하고, 주민들의 목소리를 낮은 자세로 경청하겠다는 의지를 강하게 피력한 점을 고려할 때,
- 서울주택도시공사 사장으로서 조직관리, 경영개선 및 다양한 주택·도시개발 현안들을 해결해 나갈 수 있는 자질과 능력을 갖추고 있다고 보아 후보자를 서울주택도시공사 사장으로 임명하는 것에 전원이 동의함.
- 다만, 그레이트 한강 사업 등 서울시의 주요사업에 참여함에 있어 명확한 권리관계 정리, 향후 진행계획 등 상황파악을 심도있게 검토하고 진행해야 한다는 당부의 의견이 있었음.
- 향후 후보자가 서울주택도시공사 사장으로 최종 임명된다면 공사를

책임지고 직무를 수행함에 있어 인사청문회 실시 과정에서 청문회 위원들이 제시한 다양한 정책제안과 지적 사항을 유념하여 충실히 서울주택도시공사 경영에 임해줄 것을 권고함.

6. 첨부자료

- [참고자료 1] 서울주택도시공사 사장후보자(황상하) 주요 경력
- [참고자료 2] 서울특별시의회 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 특별위원회 위원 및 직원명단
- [참고자료 3] 서울특별시의회 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 특별위원회 의사일정
- [참고자료 4] 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문회 실시계획
- [참고자료 5] 인사청문특별위원회 요구자료 목록
- [참고자료 6] 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문회 서면질의자료

[참고자료 1]

서울주택도시공사 사장후보자(황상하) 주요 경력

■ 인적사항

- 성 명 : 황 상 하 (金 憲 東)
- 생년월일 : 1964. 9. 6. (만 60세)



■ 학 력

- 서울사이버대학교 부동산학과 학사
- 건국대학교 대학원 부동산학 석사

■ 주요경력

- 2020. 12. ~ 2023. 12. : 서울주택도시공사 기획경영본부장
- 2020. 03. ~ 2020. 12. : 서울주택도시공사 자산운용본부장
- 2018. 03. ~ 2020. 03. : 서울주택도시공사 기획조정실장
- 2017. 01. ~ 2018. 03. : 서울주택도시공사 금융사업처장

[참고자료 2]

서울특별시의회 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 특별위원회 위원 및 직원명단

〈 위원명단 〉

구 분		위 원 명
위원장	국민의힘	이민석 위원장
부위원장	국민의힘	김종길 부위원장
	더불어민주당	박승진 부위원장
위 원	국민의힘	고광민 위원, 김영철 위원, 박석 위원, 옥재은 위원, 윤영희 위원, 이승복 위원, 최진혁 위원
	더불어민주당	서준오 위원, 최기찬 위원, 최재란 위원

〈 직원명단 〉

직 위	직 원 명
수석전문위원	윤은정
의안심사지원팀장	강대만
의사지원팀장	김숙희
입법조사관	한승윤, 김태훈, 조윤길, 전재성, 신아현
주무관	이정현, 조동륜, 오태민, 박영신

[참고자료 3]

서울특별시의회 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 특별위원회 의사일정

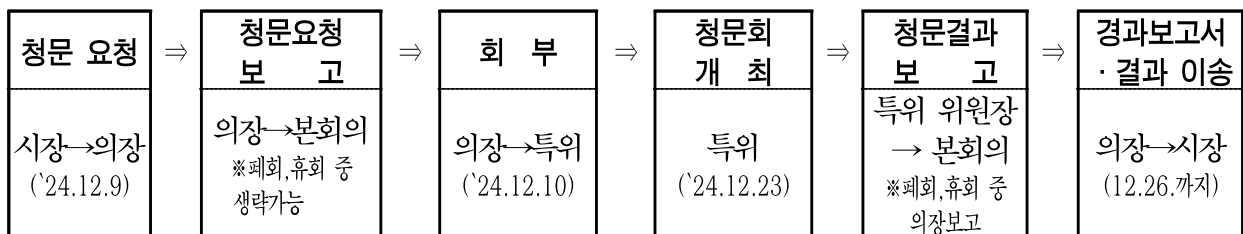
일 시	안 건	심 사 경 과	비 고
'24.12.13.(금) 16:30	1. 위원장 선임의 건 (위원장 직무대행 : 최기찬 위원) 2. 부위원장 선임의 건	<ul style="list-style-type: none"> - 위원장 및 부위원장 선임 - 선임결과 · 위 원 장: 이민석 의원 · 부위원장: 김종길 의원 · 부위원장: 박승진 의원 	※장소 : 주택공간위원회 회의실
'24.12.23.(월) 10:00	1. 서울주택도시공사 사장후보자(황상하) 인사청문의 건 2. 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 경과보고서 채택의 건	<ul style="list-style-type: none"> - 서울주택도시공사 사장 후보자(황상하) 인사청문 - 서울주택도시공사 사장 후보자 인사청문 경과보고서 채택 	

[참고자료 4]

서울주택도시공사 사장후보자 인사청문회 실시계획

□ 인사청문회 개요

- 실시대상: 「지방공기업법」 제49조 및 「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」에 따라 설립된 서울주택도시공사의 사장 후보자(황상하)
- 청문주체: 「서울특별시의회 인사청문회 조례」 제4조에 따라 설치된 '서울주택도시공사 사장 후보자 인사청문특별위원회'
- 청문일시: 2024년 12월 23일(월) 10:00
- 청문장소: 서울특별시의회 주택공간위원회 회의실
- 청문실시: 1일, 1문1답, 본질의 10분, 보충질의 5분
- 청문경과: 인사청문을 마친 날로부터 3일 이내 의장에게 제출
위원장의 본회의 보고 후 지체없이 청문경과를 시장에게 송부
※ 폐회 또는 그 밖의 부득이한 사유로 인사청문경과를 본회의에 보고할 수 없는 경우, 의장에게 보고 후 시장에게 송부
- 추진절차



□ 세부 추진절차

가. 인사청문 요청

- (요청시기) 기관장 임명후보자 지명 후 시장이 의장에게 인사청문 요청안 제출
- (제출서류) 인사청문 요청 시 다음 서류를 첨부하여 공공기관장 인사청문 요청안 제출

〈증빙서류〉
1. 직업·학력·경력에 관한 사항
2. 「공직자 등의 병역사항 신고 및 공개에 관한 법률」의 규정에 의한 병역신고사항
3. 「공직자윤리법」 제4조의 규정에 의한 등록대상 재산에 관한 신고사항
4. 최근 5년간의 소득세·재산세의 납부 및 체납실적에 관한 사항
5. 범죄경력에 관한 사항

나. 인사청문 회부

- (보고 및 회부) 의장은 인사청문 요청안이 제출된 때에는 즉시 본회의 보고 후 해당 위원회에 회부
 - ※ 단, 폐회 중 또는 휴회 중인 때에는 본회의 보고 생략 가능
- 특별위원회 구성(13인 이내) 후 진행
 - ※ 특별위원회 구성 및 위원 선임방법 등에 관한 사항은 「서울특별시의회 인사청문회 조례」에 따르며, 행정지원 업무는 관련 전문위원실(주택공간전문위원실)에서 수행

다. 인사청문 준비

- (청문실시) 위원회는 인사청문 기한, 추가 자료 제출 기한 등 인사청문 실시 준비에 필요한 시간을 고려하여 인사청문일 지정
- (질의요지서) 인사청문 심사 위원회의 위원은 질의요지서를 청문 개최 24시간 전까지 서울시 및 청문대상 기관에 송부
- (서면질의) 임명후보자에게 서면질의 할 사항은 청문개최 5일 전까지 송부하고, 청문대상자는 48시간 전까지 답변서 제출
- (자료요구) 위원회의 위원은 위원장을 거쳐 임명후보자에게 관련된 자료를 제출할 수 있으며, 시 및 해당 공기업은 청문회 개최 24시간 전까지 답변자료 제출

라. 인사청문 실시

- (활동기간) 청문회 기간은 2일 이내
- (청문분야) 경영능력, 정책수행능력과 관련된 사항 검증
- (진행형식) 1문1답 형식으로 진행하는 것을 원칙으로 하되, 위원회의 의결이 있는 경우 다른 방식으로 변경 가능
- (진행순서) 선서, 모두발언(10분 이내, 자기소개 및 직무수행계획서 설명) → 질의답변(본질의 10분, 보충질의 5분) → 청문경과 작성

마. 청문경과 제출

- 시장은 청문결과를 반영하여 임명여부를 결정하며, 청문결과는 시장의 임명권한을 기속하지 않음
- 청문요청안이 의회에 제출된 날부터 20일 이내 또는 10일 이내의 연장 기간 내에 청문회 미실시로 인사청문경과보고서를 송부하지 못한 경우, 임명권자는 공공기관장 임명 가능

[참고자료 5]

인사청문 특별위원회 요구자료 목록

[SH공사 관련]

1. SH공사 주요사업 추진현황
2. SH공사 정관 및 조직, 정원현황
3. SH공사의 공공임대주택 유형별 공급 및 재고현황
4. SH공사의 지난 5년간 공공임대주택 유형별 연도별 공급계획 및 실적
5. SH공사의 200억원 이상 또는 1만㎡이상 공공개발사업 추진현황
6. 정부의 주요 공공주택 공급계획에 포함되어 있는 SH공사 공공주택 공급 사업별 추진현황
7. SH공사 주거복지 관련 사업 현황
8. 최근 3년간 예산서 및 결산보고서
9. SH공사의 연도별 자산 및 부채, 자본현황(2014년 이후)
10. SH공사의 연도별 경영성과(매출액, 매출원가, 매출총이익, 영업이익, 세전 이익, 당기순이익 등)현황(2014년 이후)
11. 최근3 년간 SH공사 경영평가 세부내역(행정안전부 및 서울시)
12. SH공사 최근5년간 출자현황
13. 지난 2019년 이후 현재까지 SH공사가 감사원 및 국민권익위원회 등 정부기관, 서울시로부터 받은 감사, 조사, 권고 내용과 그에 대한 조치결과
14. SH공사 최근 5년간 정규직 또는 무기계약직 전환 현황
15. 콜센터 정규직 전환 추진계획
16. 사장 후보자 공모 시 지원자 전체 자기소개서
17. 사장 후보자 공모 시 지원자 전체 직무수행계획서

18. 사장 후보자 공모 시 서류심사 합격자 전체의 평가점수
19. 사장 후보자 공모 시 면접심사 대상자 전체의 평가점수

[업무관련 사항]

20. 2013년부터 퇴직시까지 사장 후보자가 소속된 부서, 근무기간, 직책, 담당업무 내역
21. 2013년부터 사장 후보자가 소속된 부서에서 제공한 보도자료 일체
22. 사장 후보자의 직무수행계획에 대한 구체적인 실행계획
23. 후보자 관련 진정서, 탄원서 등 접수 현황

[논문 및 저서]

24. 사장 후보자의 석·박사 학위논문 사본
25. 사장 후보자의 국내외 학술논문자료(등재지 및 등재후보지 포함)
26. 사장 후보자의 주요 언론사 기고문 목록(지난10년간)
27. 사장 후보자의 저서목록 및 주요내용

[활동사항]

28. 후보자가 속한 학회, 연구단체, 친목단체 등 속한 단체 내역
29. 사장 후보자가 위촉되어 활동한 각종 위원회 내역 및 활동기간
30. 사장 후보자가 참석한 서울시 위원회 회의록(회의요지)일체(서울시에서 자료 제출)
31. 사장 후보자의 사회봉사활동 내역
32. 최근10년간 외부 강연, 특강 내용
33. 후보자의 후원회 후원내역 및 사용내역

[개인 및 가족사항]

34. 사장 후보자 및 배우자, 자녀 각각의 주민등록 등본 및 초본, 가족관계증명서
35. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 주민등록등본상 거주지, 거주지 변동 현황과 사유
36. 사장 후보자 및 배우자, 자녀 중 외국 영주권 보유 또는 과거 보유현황
37. 사장 후보자 및 배우자, 자녀 중 해외 출생 현황
38. 사장 후보자 및 배우자, 자녀 중 해외출생 외의 사유로 외국국적 취득 현황
39. 사장 후보자, 배우자, 직계존비속의 4대 보험 납부 및 연체 내역
40. 사장 후보자, 배우자, 직계존비속의 병역사항
41. 사장 후보자 자녀의 전체 학력 및 경력사항
42. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 정당 가입 및 활동사항
43. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 사업자등록 현황(등기부등본 제출)
44. 서울시 및 산하기관에 근무하는 4촌 이내 친척

[범죄 및 송사]

45. 사장 후보자, 배우자, 직계존비속이 당사자인 민·형사, 행정 소송 현황
46. 사장 후보자, 배우자, 직계존비속의 종결된 소송내역
47. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 형사처벌, 불기소 처분 내역
48. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 과태료, 범칙금 납부 및 미납 현황
49. 사장 후보자의 음주운전으로 인한 면허정지 및 면허취소 내역 및 기타 교통법규 위반 내역

[재산사항-일반]

50. 사장 후보자의 연도별 공직자 재산신고 내역(지난10년간 자료), 세부내역, 항목별 증감 사유

51. 사장 후보자의 지난10년간 연말정산 내역
52. 후보자, 배우자, 직계존비속의 재산세, 종합소득세, 부동산 취·등록세, 지방세 납부 실적
53. 자녀 지방세세목별 과세증명서
54. 후보자의 소득공제 내역
55. 사장 후보자 및 배우자, 직계존비속의 상속 및 증여내역과 상속세 납부 내역
56. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 사인 간 채권 및 채무 내역(상환여부 포함)
57. 후보자, 배우자, 직계존비속의 외국환 거래내역, 해외계좌 현황 및 송금 내역
58. 사장 후보자, 배우자, 직계존비속 주식백지신탁 및 직무관련성 심사 결과
59. 사장 후보자, 배우자, 직계존비속의 지난 10년간 주식거래 현황
60. 사장 후보자의 자녀가 미성년 시기에 취득한 부동산, 주식, 예금, 보험, 펀드 내역

[재산사항-부동산]

61. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속이 소유하고 있는 국내 부동산 현황-소재지, 취득일자, 면적, 취득목적, 실패입가액, 매매계약서, 등기부등본, 토지대장, 토지이용계획확인원, 건축물대장등사본
62. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속 소유 국내 및 해외 부동산 변동내역, 소유경위
63. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속이 농지, 임야 등 토지를 취득했을 경우 취득내역 및 취득시기, 경위
64. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속의 부동산 구입자금 출처
65. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속의 임대사업자 등록 여부 및 현황
66. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속의 부동산 분양 신청 및 당첨 내역
67. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속이 임대하고 있는 부동산 현황-소재지,

- 취득일자, 면적, 임차목적, 임대계약가액, 임대계약서사본
68. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속의 부동산 임대료 수입 현황
69. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속이 임차하고 있는 부동산 현황-소재지, 취득일자, 면적, 임차목적, 임차계약가액, 임차계약서사본
70. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속의 부동산 관련 세금 납부현황(지난10년간 자료)-취득세, 종합부동산세, 재산세, 양도소득세, 상속세, 증여세 등
71. 부동산 보유 및 양도 현황(후보자 본인 및 배우자 2000년~현재, 부동산명칭/위치/부동산규모/보유사유/보유일자/보유금액/양도사유(매매, 증여 등)/양도일/양도금액)
72. 사장 후보자 및 배우자, 자녀 중 주거용 건물(아파트, 주상복합, 오피스텔 등)을 취득한 후 거주하지 않거나 1년 미만 거주 후 매각내역
73. 사장 후보자 및 배우자, 자녀가 정비사업(재개발/재건축 등)이 예정 또는 추진 중인 지역에 있는 부동산을 현재 보유 중이거나 과거 보유내역-소재지, 취득일자, 면적, 취득목적, 보유기간, 실매입·매도가액
74. 현재까지 후보자 및 배우자, 직계존비속의 부동산 매입, 매도 내역 및 사유
75. SH공사 본사 이전 추진 현황(그간의 추진경위, 생산문서, 진행상황 등 관련 자료 일체)
76. 후보자가 임원 재직시 결재한 방침서 목록 및 자료 일체(붙임문서 포함)
77. 후보자의 임원 재직시 참석한 이사회 회의 목록 및 안전보고자료와 속기록 일체(후보자 발언은 기명하여 제출)
78. SH공사에서 '그레이트 한강 프로젝트'에 참여 또는 추진 중인 사업(사업명/서울시담당부서/사업방식(참여방식)/사업예산(총사업비/연도별사업비)/편성예산(정책사업명/단위사업명/세부사업명)/소요예산/투자타당성검토여부/검토자료및심사결과/사업방침서)
79. SH공사에서 '그레이트 한강 프로젝트' 관련 용역 진행 현황(용역명/관련사

업명/편성예산(정책사업명/단위사업명/세부사업명)/계약금액/용역계약방법/
계약업체/대표명/용역결과물 일체)

80. 2024년 10월부터 한강개발사업단(TF)에서 생산한 문서 일체(목록 및 본문/붙임문서 포함)
81. ‘그레이트 한강 프로젝트’ 관련 법률자문 의뢰 현황(자문 의뢰 신청서/자문 결과 일체)
82. 2022년 6월 이후 SH공사와 서울시 미래한강본부간 수발신 공문 일체(붙임문서 포함)
83. SH공사와 (주)한강버스간 수발신 공문 일체(붙임문서 포함)
84. (주)한강버스 이사회 회의 목록 및 안전보고자료와 속기록 일체
85. (주)이크루즈, 가덕중공업 등 한강 리버버스 사업 참여 업체와 수발신 공문 일체(붙임문서 포함)
86. 한강 리버버스 관련 출자금 및 대여금의 실집행 현황(선박 건조 관련 각 업체에 지급된 내역 및 업체의 대금 집행 내역 일체/증빙자료 첨부)
87. 한강 리버버스 관련 파견직원 현황(파견회사/기간/직급/파견회사에서 담당 업무/SH공사에서 담당업무/업무대행현황)]
88. 콜센터 정직원 전환 관련 그간 추진경위 및 노·사·전 협의회 회의록 일체

[참고자료 6] 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문회 서면질의 답변서

서울특별시의회
인사청문특별위원회

서울주택도시공사 사장 후보자 인사청문회 서면질의자료

2024. 12.

서울주택도시공사

I. 사장으로서의 역할, 경영철학 및 전략 등

① 사장으로서의 소신과 역할

② 경영철학 및 전략

③ 도덕성 검증 관련

④ 사회적 책임·공헌사업 관련

⑤ 인사·조직관리 관련

1

사장으로로서의 소신과 역할

○ 공사사장 공모에 응모한 이유는 무엇인가?

- 서울주택도시공사(SH공사)는 1989년 창립 이래, 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통해 서울시민의 주거생활 안정과 복지 향상을 책임지는 서울시 유일의 개발 공기업으로 자리매김하였습니다.
- 저는 1990년 4월 서울주택도시공사에 입사하여 지난 34년간 공사의 성장과 변화를 함께 하며, 보상, 감사, 예산, 임대주택 공급 및 관리, 재정, 기획, 자산운용 등 다양한 업무 수행을 통해 업무 전반에 대한 이해와 경험을 축적해 왔습니다.
특히 지난 3년간은 기획경영본부장(상임이사) 및 사장 직무대행을 역임하며 공사의 경영 전반에 관한 주요 의사결정에 직접 참여했습니다. 이 과정에서 경영 전략 수립 및 실행을 주도하였으며, 공사의 지속 가능한 경영체계 구축, 재정 건전성 확보, 조직 혁신 및 내부 시스템 개선 등 다양한 혁신 과제를 성공적으로 수행하였습니다.
- 최근 부동산 시장의 변동성과 공공임대주택에 대한 사회적 요구가 증대됨에 따라, 서울주택도시공사에 대한 대내외적인 기대와 책임이 그 어느 때보다 커지고 있는 시점입니다. 34년간의 경험과 축적된 전문성을 바탕으로 서울시의 주택정책을 신속하고 효율적으로 실행하는 동시에, 공사의 지속 가능한 경영체계를 확립하는 데 기여하고자 사장에 공모하게 되었습니다.

○ 사장 임명후보자로 최종 선정된 이유는 무엇이라고 생각하는가?

- 서울시는 고품격 임대주택 건설·공급, 장기전세주택(미리내집) 확대, 그레이트 한강 프로젝트의 신속 추진을 주요 정책 과제로 삼고 있습니다. 이러한 정책 목표를 성공적으로 실현하기 위해서는 서울주택도시공사의 지속 가능한 재정건전성을 확보하고, 공사의 현안을 명확히 진단하여 실효성 있는 해결 방안을 제시할 수 있는 사장이 필요합니다.
- 또한 서울주택도시공사는 서울시의 주택정책을 실현하는 중추적 역할을 수행하고 있으며, 서울시와의 긴밀한 협력이 필수적입니다. 따라서 사장 후보자는 서울시의 정책 방향과 공사의 경영을 조화롭게 유지할 수 있는 균형 잡힌 리더십과 소통 능력을 갖춰야 합니다.
- 서울시와 임원추천위원회는 후보자를 정책 실행력과 조직관리 능력을 바탕으로 서울시의 주택정책을 효과적으로 뒷받침할 수 있는 책임자로 판단하셨다고 생각합니다.

○ 그동안의 이력과 경력이 SH공사 사장 역할을 수행하는데 어떤 도움이 될 것이라고 생각하는가?

- 서울주택도시공사는 주택공급 확대와 재정건전성 확보라는 상반된 과제를 동시에 해결해야 하는 상황에 놓여 있습니다. 저는 공사에 근무하면서 지방 공기업 최초의 AAA 신용등급 획득, 채무 6조 4,982억 원 감축, 서울리츠 설립 및 운영을 통한 재원조달 방식의 혁신 등을 추진함으로써 재무 안정성과 사업 확장을 동시에 실현하고자 하였습니다. 이러한 재정 관리 및 리스크 관리 능력은 공사의 지속 가능한 경영체계를 마련하는데 큰 역할을 할 수 있다고 자신합니다.
- 또한, 조직을 통합하고 협력을 이끌어내는 리더십을 발휘할 수 있다고 생각합니다. 기획경영본부장 재임 기간 동안 공정한 인사 운영과 투명한 의사결정 체계를 정착시키기 위해 구성원들의 의견을 경청하고, 소통 창구 활성화를 위해 노력했습니다. 투명성과 공정성을 바탕으로 조직의 신뢰를 이끌어냈으며, 공사 내 협력과 소통 문화를 정착시켰다고 자부합니다.
- 서울주택도시공사에서의 경력과 경험은 사장 역할을 수행하는데 중요한 자산이 될 것이라고 확신합니다. 공사의 주요 업무 전반에 대한 깊이 있는 이해를 바탕으로, 공사의 지속 가능한 성장과 변화를 이끌어 가겠습니다.

○ 공사 사장으로써 갖추어야 할 덕목은 무엇이라고 생각하는가?

- 서울주택도시공사 사장으로써 갖추어야 할 덕목은 공공성에 기반한 책임의식, 경영혁신을 주도할 리더십, 조직을 통합하는 소통 능력이라고 생각합니다.
- 공사는 서울시민의 주거안정과 복지 향상을 목표로 하는 공기업으로서, 사장은 단순한 경영자가 아닌 사회적 책임을 실천하는 리더의 역할을 수행해야 합니다.
- 그리고 변화에 선제적으로 대응하고 혁신을 주도할 수 있는 역량을 갖추어야 합니다. 공사가 지속 가능한 경영체계를 구축하기 위해서는, 사업 포트폴리오의 다변화와 미래 지향적 경영 혁신을 이끌어내는 추진력이 요구됩니다. 특히 재정건전성 확보와 신규사업 발굴과 같은 핵심 과제를 추진하기 위해서는, 위험을 예측하고 사전에 대응할 수 있는 전략적 사고와 문제 해결 능력이 필요합니다.
- 마지막으로 조직을 통합하고 구성원을 하나로 묶어내는 소통 능력이 필요합니다. 공사는 내·외부의 다양한 이해관계자와의 협력이 필수적입니다. 사장은 조직 내부의 신뢰를 바탕으로 구성원들의 자발적 참여와 협력을 이끌어낼 수 있는 포용적 리더십을 발휘해야 합니다.

○ 사장의 역할과 책임은 무엇이라고 생각하는가?

- 사장의 역할은 공사의 설립 목적을 충실하게 수행하고, 조직의 지속 가능한 발전을 이끌어가는 것입니다. 공사는 서울시민의 주거 안정과 복지 향상을 위해 택지의 개발·공급, 주택의 건설·개량·관리 등을 수행하는 공기업입니다. 공사에 주어진 목표를 실현하기 위해서는 사장이 주도하여 전략적 방향을 제시하고, 이를 통해 지속 가능한 경영체계를 구축해야 합니다.
- 그리고 서울시의 정책 방향과 공사의 독립적 경영 사이에서 균형을 유지하는 조정자 역할을 수행해야 합니다. 서울시와 협력을 통해 공사의 독립성을 유지하면서도 서울시 정책의 실행을 뒷받침해야 합니다.
- 공사의 사장은 공공의 신뢰성을 확보할 책임이 있습니다. LH 문제로 인해 공공기관의 투명성과 청렴에 대한 사회적 요구가 높아진 상황입니다. 공정한 인사 운영과 투명한 업무처리 시스템을 정착시켜 공사의 신뢰를 회복해야 하며, 이를 위해 부패 방지와 내부 통제 시스템을 강화해야 합니다.

○ **사장후보자로서의 운영소신과 포부는?**

□ **시민의 주거 안정을 최우선 가치로 삼고, 지속 가능한 재정 운영과 공공주택의 품질 혁신을 통해 서울의 주거복지 수준을 한 단계 더 높이겠습니다.**

○ **고품격 공공주택 거주자의 주거만족도를 제고하겠습니다.**

- 서울형 고품격 공공주택을 도입하여 과거 임대주택에 대한 부정적 인식을 해소하고, 거주자의 주거만족도를 제고하겠습니다.

○ **장기전세주택 공급 확대를 통한 저출산 극복에 기여하겠습니다.**

- 장기전세주택(미리내집) 공급을 확대하고 서울시와 중앙정부의 저출산 정책을 적극 지원하여, 청년과 신혼부부가 정착할 수 있는 생동감 있는 수도 서울을 조성하겠습니다.

○ **재정건전성 확보로 지속 가능한 기반을 마련하겠습니다.**

- 정부 및 서울시의 정책을 능동적으로 지원할 수 있는 재정 운영 체계를 구축하여, 안정적이고 지속 가능한 경영 기반을 마련하겠습니다.
- 사업별 재정 관리 체계와 위험 관리 시스템을 고도화하고, 수익성 있는 신규 사업을 발굴하여 재정 건전성을 확보하겠습니다.

○ **ESG 경영 실천으로 공기업의 사회적 책임을 강화하겠습니다.**

- 사회적 책임을 다하는 시민의 기업으로서, 기후환경, 인권·윤리경영, 재난·안전 경영을 강화하겠습니다.
- 임직원에 대한 공정한 평가와 합리적 보상체계를 구축하여, 건강하고 생동감 있는 조직문화를 조성하겠습니다.

- 사장후보자에게 있어 가장 우선적으로 추진해야 할 업무는 무엇이라고 생각하는가?

- 고품질 공공주택 공급 확대 방안을 우선 검토해야 합니다.
 - 고품질 공공주택과 장기전세주택(미리내집)의 신속한 공급 방안을 마련하여, 신혼부부와 다자녀 가구 등 주거 취약계층의 안정적 주거 환경을 조성하겠습니다.
 - 서울의 우수한 주택정책(미리내집)이 전국적으로 확대될 수 있도록 국토교통부 등과 협력하여 제도화를 추진하겠습니다.
- 지속가능한 공공주택 공급을 위해 재정건전성을 확보하고 리스크 관리체계를 강화해야 합니다.
 - 사업별 재정 운영 체계를 개선하고 정기적인 리스크 점검을 통해 재정 안정성을 유지하겠습니다. 특히, 정부의 부채 관리 목표(300%)를 준수할 수 있도록 재무 상태를 주기적으로 점검하고 개선 방안을 마련하겠습니다.
 - 신규 수익 사업을 발굴하고, 기존 사업의 수익구조를 개선하겠습니다. 이를 통해 신규 사업 투자와 기존 사업 운영을 위한 안정적인 재정 기반을 마련하겠습니다.

2

경영철학 및 전략

○ SH공사의 비전은 무엇이고 이를 달성하기 위한 전략은 무엇인가?

- 2022년 기획경영본부장 재임 당시, CEO의 경영 철학을 반영한 “집 걱정 없는 고품격 도시 건설”이라는 비전을 수립하였습니다. 수립 이후에는 공사가 지향하는 바를 달성하기 위해 사업계획과의 연계성을 강화한 전략과제를 설정하고 추진하였습니다.
- 현재(2024년)도 서울주택도시공사는 동일한 비전 아래 5대 경영목표와 20개의 전략과제를 추진 중인 것으로 알고 있습니다. 사장 취임 후 현재의 중장기 전략체계를 전반적으로 재점검하고 서울시의 비전과 정책변화를 반영하여 개편하도록 하겠습니다.

구분	2024~2028 중장기 경영계획				
미션	천만 시민과 함께 주거안정과 주거복지에 기여				
비전	집 걱정 없는 고품격 도시건설				
핵심가치	시민행복 헌신	사회적 책임	새로운 도전	끊임없는 혁신	
경영목표	서울형 주거복지 실현	고품격 도시 조성선도	고품질 백년주택 건설선도	ESG·열린경영 실천	백년기업 기반구축
전략과제	1-1 서울형 주거 복지 체계 구축 및 실행 1-2 수요자 중심으로 공공 주택 공급 사업 혁신 1-3 입주민 등 주거지원 서비스 체계화 1-4 공공 주택 시설 관리 체계화, 효율화	2-1 전략거점 개발 사업 활성화 2-2 공공 주도 정비 사업 선도 2-3 도시 공간 개발 및 지역 활성화 2-4 공공주택시설관리 체계화, 효율화	3-1 서울형 건축비 기준 마련 등 주택품질 혁신 3-2 건설 프로세스 혁신 3-3 건설 산업 혁신 선도 3-4 미래 건축기술 선도	4-1 ESG경영 실천을 위한 기반 구축 4-2 투명경영 · 청렴문화확립 4-3 안전경영체계 구축 및 역량강화 4-4 시민만족도 제고	5-1 중장기 재무 건전성 확보 5-2 조직 역량 강화 5-3 SH형 인재육성 및 직원만족도 제고 5-4 불합리한 제도 개선

○ SH공사가 추구해야 하는 ESG 경영은 무엇이라고 생각하는지?

- 서울주택도시공사의 ESG경영은 서울시민의 삶의 질을 높이고, 서울의 지속가능한 미래를 설계하는 것입니다. 궁극적으로는 공사가 추진하는 사업 전반에 ESG가치를 부여해 품격 있는 서울을 만드는 것이 공사가 추진하는 ESG경영의 목표입니다.
- 첫째, 환경(E) 측면에서는 기후위기에 대응하는 선도적 공기업이 되겠습니다.
 - 환경경영계획 수립과 SH 기후변화대응 가이드라인 구축을 통해 친환경 경영을 실천하겠습니다.
 - 제로에너지 주거공간 조성과 자원의 효율적 사용을 통한 환경 보전에 앞장서겠습니다.
- 둘째, 사회(S) 측면에서는 인권·안전경영에 최선을 다하고 포용적 주거복지를 실현하겠습니다.
 - 사장 직속 안전경영실을 중심으로 재난·재해로부터 안전한 근로 및 주거환경을 조성하겠습니다.
 - 인권경영 고도화를 통한 사람 중심의 지속가능한 경영을 실천하고, 서울시민의 주거복지 향상을 위한 사업을 발굴 및 추진하겠습니다.
- 셋째, 지배구조(G) 측면에서는 윤리경영을 최우선 가치로 삼겠습니다.

- 분양원가 공개, 투명한 의사결정 과정, 공정한 인사제도를 통해 시민의 신뢰를 얻겠습니다.
 - 윤리경영·투명경영을 바탕으로 이해관계자와 소통을 강화하고, 청렴·공정의 가치를 선도하겠습니다.
- ESG경영 실행력을 강화하기 위해서 현재 당연직 이사(본부장)와 외부위원만 참여하고 있는 ESG경영위원회를 이사회 직속 기구로 재편하겠습니다.
- 사장을 포함한 이사회가 ESG경영과 관련된 주요 의사결정에 참여할 수 있도록 구조를 개선하겠습니다.
 - 또한, E·S·G 분과별로 ESG경영위원회를 개최하여 환경, 사회, 지배구조 분야의 전문성을 확보하고 실행력을 높이겠습니다.

○ 서울시 산하 공기업의 책임·자율경영이 제대로 이루어지지 않는다는 비판이 있는데, 서울시와의 관계를 어떻게 정립할 것인가?

- 서울주택도시공사는 시민의 주거 안정과 복지 향상을 위해 설립된 서울시 산하 공기업으로서, 시와 합의된 정책적 방향에 대해 전문적이고 실무적인 자세로 균형 잡힌 관계를 구축하고자 합니다.
- 이를 위해, 서울시가 추진하는 사업에 대해 실무적인 의견을 적극 개진하고 공사의 사업 추진 과정을 객관적으로 검토하도록 하겠습니다. 서울시 정책 실행의 효과성을 높이는 방안을 모색하겠으며, 공사의 재정에 현저한 부담이 되는 사업에 대해서는 충분한 근거와 설득을 토대로 공사의 입장을 적극 전달하도록 하겠습니다.
- 서울시의 시정철학과 이념이 구현될 수 있도록 적극 협조하는 동시에, 시민의 주거 안정과 복지 향상이라는 공사의 설립 목적을 최우선으로 고려하여, 공사의 독립성과 책임감을 바탕으로 사업을 추진하겠습니다.

○ 시의회와의 바람직한 관계유지 및 발전을 위한 견해와 추진 전략은 무엇인가?

- 서울시의회와 서울주택도시공사는 시민의 주거 안정과 복지 향상을 목표로 함께 발맞춰 협력하는 동반자적 관계라고 생각합니다. 특히, 시민들의 목소리를 가장 가까이에서 듣고 전달하는 의회의 역할을 충분히 이해하고 있으며, 의회와 협력하여 시민의 요구와 기대에 부응하겠습니다.
- 따라서, 주요 정책사업 추진 시 시의회와 긴밀히 협의하여 의원님들이 전달하는 지역 주민들의 요구와 어려움에 늘 귀 기울이며, 이를 해결하기 위해 적극적으로 대안을 마련하고 실행하겠습니다.
- 시의회에서 추진하는 조례 제·개정과 시민을 위한 정책 개발에 공사도 적극적으로 참여하여, 정책의 실효성과 공익성을 높일 수 있도록 하겠습니다. 뿐만 아니라, 시의회 주관 간담회 및 공청회에 적극적으로 참여하며, 공사의 입장을 명확히 전달하고 상호 발전적인 협력 관계를 유지하겠습니다.
- 이러한 노력을 통해 시의회와 서울시 그리고 공사가 함께 시민의 복지를 증진하고 지속가능한 발전을 이루는 데 기여할 수 있도록 노력하겠습니다.

○ 사업추진에 대한 시의회의 반대가 있을 경우 어떻게 해결할 것인가?

- 서울시의회는 견제와 균형의 역할을 통해 공사의 사업 추진 과정에서 놓치기 쉬운 부분을 보완하는 중요한 파트너라고 생각합니다. 의회가 공사의 사업 방향성을 점검하고 개선안을 제시할 수 있도록 주요 정책과 사업 추진 시 사전에 긴밀한 협의를 진행하겠습니다.
- 의원님들의 반대 의견이 있을 경우, 원인을 분석하고 해결방안을 함께 논의 하겠습니다. 이를 통해 공사가 사업 추진 과정에서 간과할 수 있는 부분을 점검하고, 향후 신규 사업 추진 시 유사한 문제가 재발되지 않도록 개선 방안을 마련하겠습니다
- 이러한 소통의 과정을 통해 문제를 해결하고 사업을 더 나은 방향으로 발전시키는 기회로 삼겠습니다. 또한 의원님들의 고견을 적극 반영하여 시민이 체감할 수 있는 주거복지 향상에 기여하겠습니다.

○ 서울시의 요구사항과 시의회가 요구사항이 서로 다를 경우 어떻게 해결할 것인가?

- 시의회와 서울시 모두 시민의 복지와 공익을 최우선의 목표로 두고 있다고 생각합니다. 따라서 두 기관의 요구사항이 상충하더라도, 그 중심에는 항상 시민의 복지와 이익이 있어야 한다는 원칙을 바탕으로 문제를 해결하겠습니다.
- 시의회와 서울시의 의견 차이를 해결하는 과정에서 시의회의 입장이 지역 주민과 시민의 목소리를 대변한다는 점을 존중하겠습니다. 두 기관의 요구사항을 면밀히 검토하여, 공사가 시민을 위해 무엇을 최우선으로 해야 하는지 심도 있는 논의를 통해 균형 잡힌 해결책을 도출하겠습니다. 서울시와 시의회가 공감할 수 있는 공통의 목표를 찾아내고, 이를 중심으로 논의를 진행하겠습니다.
- 이러한 노력을 통해 서울주택도시공사는 시민, 시의회, 서울시와의 신뢰 관계를 더욱 공고히 하며, 투명하고 전문적인 경영을 실현하겠습니다.

○ **신임사장으로서는 새롭게 추진해보고 싶은 사업 또는 새롭게 개척하고 싶은 업무영역이나 사업이 있는가?**

□ **서울주택도시공사는 시민의 주거안정과 복리향상을 목표로, 미래도시 서울을 건설하는 공기업입니다. 이러한 핵심가치를 성공적으로 수행하기 위해 새로운 업무방식을 도입하여 시민이 체감할 수 있는 변화를 이끌어 내겠습니다.**

○ **임대주택의 질적 혁신을 위해 공급과 설계 방식을 개선하겠습니다.**

- 임대·분양 세대의 완전한 소셜믹스를 위해 임대·분양 동시 추첨제도 도입을 추진하고, 동일한 면적과 마감 자재를 적용하여 분양·임대 세대의 경계를 허물고 차별 없는 주거 환경을 제공할 예정입니다.

- 주거면적을 확대 적용(가구원수에 따라 9~24㎡ 추가)하고 실내 마감자재를 고급화하여 주거 품질을 개선하겠습니다. 또한 커뮤니티 시설면적을 확대하고 다양한 스마트기술을 적용하여 주거 편의성을 향상 시키겠습니다.

○ **재정건전성을 확보하기 위해 사업관리 혁신을 추진하겠습니다.**

- 사업의 공공성과 재무 분석을 강화하고 각 사업의 리스크와 재무 상태를 전 직원과 공유하여 전사적 혁신을 유도하겠습니다.

- 주 1회 리스크 관리회의와 신속 추진 점검회의를 개최하여, 주요 사업의 공정률과 리스크를 집중 관리하겠습니다. 또한 사업별 판매전략을 혁신적으로 재수립하여 공사의 재무 건전성을 확보하겠습니다.

○ 공사의 주요 사업추진시 서울시의 부당한 지시가 있을 경우 어떻게 대응할 것인가?

□ 서울시와 서울주택도시공사는 ‘시민의 주거복지 향상과 글로벌 경쟁력 강화를 위한 도시개발’이라는 공동의 목표를 향해 협력하는 동반자 관계라고 생각합니다. 서울시는 정책의 방향을 제시하고, 공사는 그 실행을 담당하며 목표달성을 위해 노력하고 있습니다

□ 이러한 과정에서 방법론에 대한 다양한 의견이 존재할 수 있습니다. 그러나 이는 갈등과 부당함이 아닌, 다양한 관점을 통해 최선의 결과를 도출할 수 있는 기회로 인식해야 합니다.

저는 34년간 공사에 근무하면서 서울시와 이미 수많은 업무 협의를 진행해 왔고, 그 과정에서 다양한 조율을 통해 많은 성과를 얻어낸 바 있습니다.

□ 이 경험들을 바탕으로, 서울시와 함께 공동의 목표를 이루어내는 최적의 방법론을 찾고, 시민의 주거 안정과 복지 향상을 위해 책임과 역할을 다하겠습니다.

○ 공사의 현안사업에 대한 정책추진 시 공공성과 수익성의 딜레마가 발생할 경우 어떤 기준으로 계획을 수립할 것인가?

- 공기업이 추구해야 하는 핵심 가치 중 하나는 ‘공공성과 수익성의 균형’이라고 생각합니다. 서울주택도시공사는 시민의 주거 안정과 공공의 이익을 실현하면서도 지속 가능한 경영 기반을 마련해야 하는 공기업입니다.
- SH공사가 추진하는 대표적인 공공성 사업은 시민을 위한 맞춤형 주택 공급(장기전세 등)과 취약계층에 대한 주거복지 제공(임대주택 개선 등)일 것입니다. 또한 도시개발을 통한 택지 및 주택 매각은 공사의 주요 수익원으로, 수익 창출을 통해 공공주택 공급과 주거복지에 재투자하는 선순환 구조를 구축하고 있습니다.
- 저는 공공성과 수익성은 상충하는 것이 아니라 상호 보완적인 관계라 생각합니다. 도시개발로 얻은 수익을 임대주택의 공급과 유지 및 개선에 재투자함으로써, 수익성은 공공성을 실현하기 위한 수단이고 공공성은 수익을 위한 근거가 됩니다.
- 따라서 둘 중 하나를 우선시 한다면보다는 기존 공사 사업수익과 공급목표를 바탕으로 직원들과 함께 공공성 유지와 수익 창출의 적정 기준점을 설정하고, 이를 수행해나가는 전략적 접근을 통해 지속가능한 성장을 이뤄 나가겠습니다. 이를 통해 SH공사가 사회적 가치를 창출하고, 시민들에게 보다 나은 주거 환경을 제공할 수 있도록 추진하겠습니다.

○ 부정·부패방지, 청렴도 향상을 위한 대책은 무엇인가?

- 서울주택도시공사의 2023년 종합청렴도(청렴체감도, 청렴노력도)는 전년도와 동일한 3등급(82.9점)을 기록했습니다. 청렴노력도는 동일그룹 내 유일한 1등급(98.1점)을 달성했으나, 청렴체감도는 4등급(74.4점)을 기록했습니다. ‘적극행정’, ‘업무투명성’ 등 청렴에 대한 시민의 높아진 눈높이에 우리 공사 직원의 청렴인식이 아직 미치지 못하고 있는 것이 노력도와 체감도의 격차로 나타난 것이라 생각합니다.
- 시민이 체감할 수 있는 ‘부패 제로 상시 청렴 우수 공기업’ 으로 도약하기 위하여, ① 기관장 주관의 청렴회의 및 내부 청렴소통활동 확대, ② 이해충돌, 공직기강 등 취약분야에 대한 점검 및 모니터링 강화, ③ 건설업 전반의 부패근절을 위해 내·외부 제도를 개선하는 등 최선의 노력을 다하겠습니다.
- 또한 아래와 같이 외부·내부체감도 저조분야 세부대책을 수립하고 시행하겠습니다.
 - (외부체감도) 계약업체 대상 불공정행위 실태조사, 임대주택 입주민 대상 FGI 등을 토대로 취약 분야 개선방안 마련
 - FGI(Focus Group Interview) : 통제집단 집단토론 방식 정성분석기법
 - (내부체감도) 직무 중심 인사배치 제도 확대 시행, 직무 중심 인재육성 등으로 공정한 인사 기반 조성
- 공직사회의 정의는 청렴에서부터 시작됩니다. 청렴을 최고의 가치로 여기며 공사 임직원들과 한마음 한뜻으로 투명하고 공정한 업무환경을 만들어 나가겠습니다.

○ SH공사가 지방공기업 경영평가에서 우수한 평가를 받기 위한 대응방안은 무엇인가?

- 후보자는 공사 기획경영본부장 재직기간 동안 경영실적을 월별·분기별로 점검 및 관리하고 전사적인 참여를 독려하여 3년 연속 경영평가 우수등급(2021년 : ‘가’, 2022년 : ‘나’, 2023년 : ‘나’) 을 획득하였습니다.
- 서울특별시가 갖는 특수성으로 인해 서울주택도시공사는 타 지방개발공사와 달리 압도적인 규모의 임대 주택을 상시 운영 및 신규 유형의 정부·시 시범사업을 선도적으로 추진하는 등 고도의 공익성을 유지하고 있습니다.
- 이처럼 설립취지에 부합하는 공익성과에도 불구하고 이로 인한 재무적 손실은 경영평가에 있어 고정적 패널티로 작용해왔으며, 공공부문의 지속 가능성과 재무적 성과를 강조하는 정부의 기조와 임대주택으로 인한 손실의 누적 및 보유세 부담 가중과 같은 환경 악화는 이러한 현상을 심화시킬 것으로 예상됩니다.
- 따라서 신규택지사업 등 수익원을 확보하는 동시에 행안부 지방 공사채 발행운영기준, 보유세 감면 등 제도개선을 추진하여 실질적인 재무 건전을 기하되, 평가측면에서는 공공주택 확대에 의한 서민주거비 완화 등 공익성과를 적극 피력함과 동시에 공익성과가 평가에 공정하게 반영될 수 있도록 행안부, 지방공기업평가원에 지표개선을 지속적으로 제안하겠습니다.

3

도덕성 검증 관련

○ 본인 또는 직계비속이 도망, 신체 손상, 입영 기피 등 「병역법」 위반으로 처벌을 받은 적이 있는가?

□ 후보자 본인 및 직계비속은 「병역법」 위반으로 처벌을 받은 사실이 없습니다.

○ 본인 또는 직계비속이 병역회피 목적으로 외국 국적을 취득
하거나 우리 국적을 포기한 적이 있는가?

□ 후보자 본인 및 직계비속은 병역회피 목적으로 외국 국적을 취득
하거나 우리 국적을 포기한 사실이 없습니다.

본인 또는 배우자가 부정한 방법으로 조세를 포탈하거나 조세의 환급, 공제를 받아 「조세범 처벌법」 위반으로 처벌을 받은 적이 있는가?

후보자 본인 및 배우자는 부정한 방법으로 조세를 포탈하거나 조세의 환급, 공제를 받아 「조세범 처벌법」 위반으로 처벌을 받은 사실이 없습니다.

○ 본인 또는 배우자가 「공직자윤리법」 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 등을 위반하여 부동산 및 주식·금융거래와 관련하여 미공개 중요정보를 이용하거나 타인이 이용하게 한 적이 있는가?

□ 후보자 본인 및 배우자는 「공직자윤리법」 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 등을 위반하여 부동산 및 주식·금융거래와 관련하여 미공개 중요정보를 이용하거나 타인이 이용하게 한 사실이 없습니다.

○ 부동산 투기 또는 자녀의 선호학교 배정 등을 위한 목적으로 2회 이상 위장전입을 한 적이 있는가?

□ 후보자는 부동산 투기 또는 자녀의 선호학교 배정 등을 위해 위장전입을 한 사실이 없습니다.

○ 「연구윤리 확보를 위한 지침」이 제정된 '07년 2월 이후 학위논문[박사], 주요 학술지 논문[해외 : SCI 및 SSCI급, 국내 : 등재지 이상], 공개 출판 학술저서에 대해 연구 당시 연구자가 소속된 기관에서 표절·중복게재 또는 부당 저자 표시 등 연구 부정행위가 있었다고 판정한 경우가 있는가?

□ 「연구윤리 확보를 위한 지침」이 제정된 '07년 2월 이후 학위논문, 주요 학술지 논문, 공개 출판 학술저서에 대해 연구 당시 연구자가 소속된 기관에서 표절·중복게재 또는 부당 저자 표시 등 연구 부정행위가 있었다고 판정된 경우와 관련하여 해당 사항이 없습니다.

○ '07년 2월 이후 연구 부정행위 또는 연구비 부정 사용으로
처벌된 사실이 있는가?

□ 후보자는 '07년 2월 이후 연구 부정행위 또는 연구비 부정 사용으로
처벌받은 사실이 없습니다.

최근 10년 이내에 음주운전을 1회 이상 한 적이 있는가?

후보자는 최근 10년 이내에 음주운전을 한 사실이 없습니다.

○ 최근 10년 이내 음주운전을 1회 한 경우라도 신분
허위진술을 한 적이 있는가?

□ 후보자는 최근 10년 이내에 음주운전을 한 사실이 없으며, 신분 허위
진술을 한 사실 또한 없습니다.

○ 국가 등의 성희롱 예방 의무가 법제화된 '96년 7월 이후 성 관련 범죄로 처벌받은 사실이 있는 등 중대한 성 비위 사실이 확인된 적이 있는가?

□ 후보자는 성 관련 범죄로 처벌받은 사실이 없으며, 중대한 성 비위를 저지른 사실 또한 없습니다.

4

사회적 책임·공헌사업 관련

○ **공사의 개혁과제는 무엇이라고 생각하는가?**

□ **서울주택도시공사가 중점 추진해야 하는 과제는 ▲ 고품질 공공주택 공급, ▲ 서울시 정책사업의 차질 없는 추진, ▲ 재정건전성 확보, ▲ ESG 경영 실천입니다.**

○ **시민의 눈높이에 맞는 고품질 공공주택을 건설하겠습니다.**

- 완전한 소셜믹스를 구현하여 임대·분양 세대 간 차별 없는 주거 환경을 조성하겠습니다.
- 고품질 주거공간 설계기준을 마련하고, 커뮤니티 공간을 확대하겠습니다.

○ **서울시 정책사업을 차질 없이 추진하겠습니다.**

- 장기전세주택(미리내집) 공급 확대를 검토하고, 서울시와 협력하여 국토부에 국고보조금 교부를 건의하겠습니다.
- 그레이트 한강 프로젝트의 적기 추진을 위해 사업 일정을 철저히 관리하고, 한강개발사업단을 사장 직속 조직으로 개편하여 추진력을 강화하겠습니다.

○ **지속가능한 공익사업 추진을 위한 재정건전성 확보하겠습니다.**

- 용산, 구룡, 성뒤마을 등 대규모 투자사업의 적기 추진을 위해 부채관리, 공정관리, 리스크 관리 체계를 강화하겠습니다.
- 공사의 재무 안정성을 확보하고, 사업별 공정 및 재무 리스크를 선제적으로 관리하여 안정적인 경영 기반을 마련하겠습니다.

○ **ESG경영 기반 사회적 가치를 추가하고 윤리경영을 강화하겠습니다.**

- 중장기 경영전략과 ESG 경영체계를 고도화하고 대내외 확산을 지속 추진하겠습니다.
- ESG경영위원회를 이사회 직속조직으로 개편하여, 이사회 의사결정 참여를 보장하겠습니다.

○ 공사의 사회적 책임은 무엇이라고 생각하는가?

- 공사의 사회적 책임은 시민의 주거 안정과 복지 향상을 실현하는 것입니다. 이를 위해, 시민의 주거권 보장, 주거 취약계층에 대한 지원, 투명하고 책임 있는 경영을 핵심가치로 실천하고 있습니다.
- 첫째, 주거안정과 주거복지의 실현입니다.
 - 신혼부부, 청년, 고령자, 다자녀 가구 등 다양한 계층의 주거 불안을 해소하고, 주거약자에 대한 지원을 강화하여 시민의 주거안전성과 편의성을 제고하겠습니다.
- 둘째, 지역 사회와의 상생과 사회적 약자를 지원하는 공공성 실현입니다.
 - 지역사회와의 긴밀한 협력을 통해 소통을 강화하고, 시민의 목소리를 반영한 정책을 추진하겠습니다.
- 셋째, 투명하고 책임 있는 경영 실천입니다.
 - 분양원가 공개, 윤리경영, 투명경영을 바탕으로 책임 경영을 실천하겠습니다.
 - 이해관계자와의 소통을 강화하고, 공사의 경영 정보를 투명하게 공개하여 시민의 알 권리를 보장하겠습니다.
- 또한 서울주택도시공사는 경영과 사업 전 분야에서 인권, 안전, 상생의 가치를 중심으로 지속가능한 사회적 가치를 창출하기 위해 노력하겠습니다.

○ 공사의 사회공헌사업 참여 확대에 대한 견해는 무엇인가?

- ESG경영 및 기업의 비재무적 가치에 대한 중요성이 확대됨에 따라, 공사의 책임과 그 역할 또한 커지고 있습니다. 특히 사회양극화와 불평등이 심화되는 상황에서, 주거·생계·의료·교육 등 취약계층에 대한 포용적 지원과 정책이 우선 추진되어야 한다고 생각합니다.
- 서울주택도시공사는 ‘함께 행복한 공동체, 모두를 위한 도시’라는 목표 아래 서울형 주거복지 실현을 위한 사회공헌활동 체계를 전략적으로 개편하여 추진하고 있습니다.
 - 주요 사업으로는 ① 주거환경 개선사업, ② 어린이 대상 대시민 문화행사 개최, ③ 취약계층 대상 사랑의 김장나누기 등이 있으며,
 - 주거 취약계층의 생활환경을 개선하고, 지역사회와 함께하는 문화 행사와 나눔 활동 등을 통해 공동체 의식을 확산시키고 있습니다.
- 향후에도 취약계층을 중심으로 한 사회공헌활동 프로그램을 확대하고, 업(業) 연계 사업을 강화하는 등 신규 수혜 대상자를 발굴하고 수혜자별 맞춤형 프로그램을 운영할 수 있도록 노력하겠습니다.

○ 사장후보자의 개인적인 기부나 사회공헌 활동은 어떤 것이 있는가?

- 서울주택도시공사에서 추진하는 다양한 사회공헌 활동에 참여하였고, 개인적으로도 유니세프에 정기적으로 후원금을 기부하며 나눔의 가치를 실천하고 있습니다.
- 서울시 내 주거환경개선이 필요한 세대 및 취약계층을 대상으로 하는 봉사활동, 사랑의 헌혈행사와 겨울철 사회적 약자를 위한 김장김치를 지원하는 행사 등에도 적극적으로 동참하였습니다.

5

인사·조직관리 관련

○ 공공기관의 채용에 대한 비리를 극복하기 위한 대책은 무엇인가?

- 채용비리를 차단하고 공정한 채용을 실시하는 것은 공기업으로서 사회적 약속을 지키는 것뿐만 아니라, 능력 위주의 우수한 인재를 확보하는 길이라는 점에서 공사를 위해서도 반드시 지켜야 할 원칙이라고 생각합니다.
- 서울주택도시공사에서는 그간 채용 전 과정에서 지원자의 인적사항을 전면 비공개 하는 블라인드 채용원칙을 준수하고, 단계별 심사과정에 외부 전문가를 50% 이상 참여시키는 등 공정한 채용을 위하여 다방면으로 노력을 기울여 왔습니다.
- 향후에도 이 원칙을 철저히 준수하여 채용비리 가능성을 원천 차단하고 직무능력 중심의 인재를 선발할 수 있도록 하겠으며,
- 채용 관련 법령 및 지침, 규정 등에 정해진 절차와 기준을 상시 점검하고 준수하여, 공정한 채용 절차를 운영할 수 있도록 노력하겠습니다.

○ 승진 등 공정한 인사를 위한 인사원칙과 대책은 무엇인가?

- 공사의 비전과 미션을 달성하는데 필요한 전략을 성공적으로 수행할 수 있는 사람을 등용하고, 개개인의 능력과 적성을 고려하여 적재적소에 인력을 배치하는 것이 공정한 인사를 위한 원칙이라고 생각합니다.
- 공정한 인사를 위해서는 일한 만큼 정당하게 대우받는 조직문화가 가장 중요합니다. 직무역량과 성과 중심의 인사평가를 통한 공정한 승진을 추진하고 일이 힘든 부서에서 일하는 직원을 우대할 수 있는 방안을 수립하겠습니다.
- 또한 부서별, 직렬별, 직급별로 직원들과 자주 만나고 소통하여 직원들이 원하는 바를 새겨들고 실행하도록 노력하겠습니다.

○ 사내에 다양한 직렬들이 있는데, 이로 인해 발생하는 갈등관리 방안과 내부 통합방안은 무엇인가?

- 공사 내 다양한 직렬들 간의 갈등관리 및 내부 통합을 위하여 우선 직렬, 직급, 세대 간 갈등 요인을 직원 설문 등을 통해 파악하고 문제점이 발견되면 현장 중심의 다양한 소통 채널을 운영하여 의견 수렴 후 개선방안을 마련하겠습니다.
- 저의 직업관은 모든 일을 추진 할 때 “구성원 간의 조화와 배려를 제일 먼저 생각하자’ 입니다. 각 개인의 독창성은 존중하되, 서로를 위한 “배려”가 함께 할 때에 그 조직이 조화로울 수 있다고 생각합니다.
- 저는 34여년을 공사에서 재직하면서 관리자로서의 소통 능력과 갈등 관리 능력을 검증 받아왔습니다. 항상 소통하며 협력하고 배려하는 관계를 유지함으로써 조직의 발전을 지향하겠습니다.

○ 계약직 직원들을 정규직으로 전환하는 것에 대한 사장의 견해는 무엇인가?

- 우선 원칙적으로 불요불급한 계약직 사용을 지양하여야 할 것이며, 꼭 정규직 전환이 아니더라도 기존 계약직 직원들의 처우가 열악하고 불합리한 점이 있다면 이는 기관의 장으로서 당연히 개선시켜야 하는 부분이라고 생각합니다.
- 다만, 정규직 전환에 있어서는 일부 공공기관에서 절차 미준수 또는 전환 필요성에 대한 낮은 내부 공감대 형성 등의 사유로 공정성 문제가 야기된 다수 사례가 발생한 것으로 알고 있습니다.
- 그러므로 무조건적인 정규직 전환 보다는 조직 구성원뿐만 아니라 외부 시민분들까지 모두 공감할 수 있는 투명하고 공정한 절차에 의한 정규직 전환이 추진되어야 한다고 생각합니다.

○ 콜센터 정규직 전환에 대한 사장 후보자의 견해는?

- 서울주택도시공사에서는 2021년 12월 「노·사·전문가 협의기구」를 구성한 이래 지속적으로 콜센터 정규직 전환 관련사항을 논의하고 있습니다.

- 콜센터 정규직 전환 문제는 이해관계자 간 입장 차이가 있으나 합리적인 해결책을 찾을 수 있도록 대화를 지속해 나갈 것이며, 정부와 서울시 노동정책을 바탕으로 성실히 협력해 나가겠습니다.

○ 공사의 추진사업에 대해 노조의 반대가 있을 경우 어떻게 해결할 것인가?

- 공사는 노조와 사용자가 사업목표에 같은 방향을 지향하고 있다고 생각합니다. 기획경영본부장 재직 당시 ‘新노사관계 구축’을 위하여 3개 노동조합과 노동이사, 사측이 함께하는 통합 ‘노사공동협의체’를 구성하여 노사상생을 선언하고 ‘노사화합 프로그램 운영 및 노동이사를 중심으로 한 정기적 소통채널’을 운영하여 상호신뢰의 노사문화 조성을 위하여 최선의 노력을 다해 왔습니다.

- 취임하게 되면 현재 노사 간 대립이 있는 문제들에 대하여 합리적인 해결책을 찾을 수 있도록 대화를 지속해 나갈 것이며, 우선 임직원의 복리후생을 개선하고 일-가정이 양립하는 근무 환경을 조성하기 위하여 정부와 서울시 노동정책을 바탕으로 성실히 협력해 나가겠습니다.

○ SH공사의 조직문화에 대해 어떻게 생각하며, 사장으로서 직원들과 소통할 방안은 무엇인가?

- 조직의 성장은 조직 구성원들이 팀워크와 능력을 마음껏 발휘할 수 있는 조직문화를 갖추는 데 달려있다고 생각합니다.
- 조직의 가장 중요한 자산인 직원들이 신명나게 일할 수 있도록 일하는 사람이 대우받는 조직문화 구축을 최우선 순위로 삼아 조직 성과를 높이는 동시에 내부 만족도를 높이겠습니다.
- 또한 후보자는 공사 재직시절에도 임직원들과 꾸준하게 소통을 해왔고, 임직원들도 공사 출신 사장 후보자에게 격의없이 소통할 수 있으리라 생각합니다. 임직원들의 목소리에 귀를 기울이고 허심탄회하게 의견을 교환하며 공사가 나아갈 더 나은 길을 함께 모색하겠습니다.

○ 승진, 교육 등 성별에 따른 차별금지 및 동등한 기회 제공 방안은 무엇인가?

- 서울주택도시공사에서는 성별을 사유로 승진, 교육 등에 차별을 두지 않도록 규정을 마련하고 적정하게 시행하고 있습니다.
- 앞으로도 성별에 관계없이 열심히 일하는 직원은 적절히 보상 받을 수 있도록 하겠습니다. 특정 성별 위주의 경직되고 수직적인 조직문화는 타파하고, 성별과 무관하게 직원들이 업무를 공유하고, 유연하게 소통하는 문화를 조성함으로써 성별에 따른 차별이 없는 발전적인 조직문화를 만들겠습니다.

○ 직장 내 갑질, 괴롭힘, 성추행 문제에 대한 대책은 무엇인가?

- 서울주택도시공사는 직장 내 괴롭힘, 성추행·성폭력 등 인권침해 사건에 대해 상담, 신고, 조사 등 전문적이고 독립적인 권리구제를 전담하기 위하여 2020년 7월부터 SH인권센터를 운영하고 있습니다.
- 성희롱·성폭력 사건에 대해 무관용 원칙을 적용하고 행위자에 대한 처벌을 강화하겠으며, 인권침해 사건의 예방 및 재발 방지를 위해 정기적인 실태 조사를 실시하여 원인을 파악하고 개선 방안을 꾸준히 도출하겠습니다.

- LH공사에서는 직원들이 사전개발정보 유출 및 부동산 투기를 하는 등의 문제가 발생한 바 있는데, SH공사 임직원들의 투기방지대책은 무엇인가?

- 2021년 LH공사 직원의 부동산 투기문제로 개발공기업에 대한 불신이 커지고, 공공분야 주택공급 정책에 대한 신뢰가 추락한 바 있습니다. 서울주택도시공사에서는 당시 투기여부에 대한 점검을 실시하여 투기행위는 없는 것으로 확인하였고, 이후 임직원들의 부동산 투기방지를 위해 지속적으로 노력하고 있습니다.
- 임직원의 부동산 투기방지를 위해서는 예방이 중요하다고 생각하고, 여러 가지 방지대책을 시행하고 있습니다.
 - 공사 관련사업의 투자금지 원칙을 확립하고자 임직원행동강령으로 직무관련 정보를 이용한 거래 등을 제한하고, 공사 직무관련 부동산 신규취득을 제한하고 있습니다. 또한 분기별로 공사 사업지구 현행화 및 부동산 신규취득 제한 및 보유(매수) 신고를 받고, 재산 등록을 의무화하고 있습니다.
- 임직원의 부동산 투기행위 적발 시 강력한 처벌과 환수제도를 마련하여 시행하고 있습니다.
 - (쫄 임직원) 부동산 투기자 원스트라이크 아웃제 시행
 - 직무상 정보를 활용하여 사업지구 내 부동산을 취득하는 경우 해임이상
 - (쫄 임직원) 부당이득 환수 및 부당이득 3~5배의 벌금 부과
 - 공공주택 특별법 개정(2021.04.01.)과 동시에 시행 중

○ 내부승진에 따른 부정·부조리(인사, 사업진행, 예산사용 등 측면에서) 방지대책은 무엇인지?

□ 평소 공직자는 사회의 보편적인 직업군보다 더 청렴해야 한다는 소신으로 공과 사를 철저히 구분하며 업무에 임해왔습니다. 일례로 2004년 외부의 금품제공을 신고하여, 공사 최초 부조리신고자로 서울시장 표창을 수여받은 바 있습니다.

서울주택도시공사는 다음과 같이 다양한 신고체계를 마련하여 운영하고 있으며, 이를 통해 부정·부조리를 방지할 수 있다고 생각합니다.

□ 공사에서는 2017년 1월부터 내부직원을 대상으로 익명신고가 가능한 내부공익신고센터를 설치하였고, 익명신고가 가능하도록 외부 비영리기관(레드휘슬)에 위탁운영을 맡기고 있습니다.

○ 신고 주요내용은 인사 및 복무 관련, 예산 사적사용 관련으로 2022년에는 SH도시연구원 내부적으로만 알 수 있는 국책연구과제 예산사용에 대한 신고를 받아 비위행위자를 적발하기도 했습니다.

□ 또한 외부 일반시민을 대상으로 공사 직원의 비리행위(금품·향응수수, 알선·청탁) 및 사업관련 예산낭비(목적 외 사용 등) 등을 신고할 수 있는 부조리 신고센터 및 예산낭비 신고센터를 운영하고 있어 공사 내외부적으로 부정부패 방지체제가 작동하고 있습니다.

○ 만약 사장과 임직원 간의 유착으로 인한 부정행위 발생시 대책은?

- 평소 공직자는 사회의 보편적인 직업군보다 더 청렴해야 한다는 소신으로 업무에 임해왔습니다. 무엇보다 사장으로서 솔선수범하여 임직원과의 유착으로 인한 부정행위가 발생하지 않도록 철저히 경계하고 예방에 최선을 다하겠습니다.

- 만약의 경우 사장과 임직원 간의 유착부정행위가 발생한다해도 공사의 감사실은 기관장 산하가 아닌 별도의 독립기구(상임감사)로 운영되고 있습니다. 따라서 사장을 포함한 모든 임직원의 비위행위에 대해 무관용 원칙에 따라 엄정한 감사와 조사를 수행할 수 있습니다.

II. 정책현안 과제에 대한 견해

- ① 정책 전반에 관한 사항
- ② 부채 감축 및 영업이익 관련
- ③ 주거복지 및 임대주택 공급, 관리 관련
- ④ 도시정비사업 관련
- ⑤ 신규 추진사업 관련
- ⑥ 기타

1

정책 전반에 관한 사항

○ 중앙정부와의 협력이 반드시 필요한 사업분야는 무엇이며
실행방안은 무엇인가?

- 서울시와 공사는 서민의 주거 사다리를 회복하고, 중산층과 실수요자를 위한 주거모델을 확대하고자 최근 ‘미리 내 집’이라는 새로운 장기전세 브랜드를 발표하여 사업을 추진하고 있습니다.
- 그러나, 장기전세 주택 공급확대를 위하여는 중앙정부의 보조금 지원 등의 협력이 절실히 필요한 사항입니다. 부동산 가격 안정화를 위해서는 서울의 주거안정 확보가 필수 요소 이므로, 서울시와 협력하여 중앙정부에 국고보조금 교부사업으로 건의할 예정입니다. 특히, ‘미리 내 집’은 서민의 주거안정에 큰 효과가 있는 정책으로 LH공사나 다른 지방공사에도 확대될 수 있도록 제도적인 근거를 마련하도록 노력하겠습니다.
- 또한, 최근 국토부의 매입임대 주택 확대정책에 따라 우리공사가 적극적으로 참여하고 있으나, 서울의 특수성을 고려하지 않은 일률적인 보조금 지원 정책, 사업종료 후 보조금 반환 문제 등 건설형 임대 주택에 비해 다소 불리한 정책으로 인해 공사의 재정 부담이 되고 있어, 이 부분에 대해서도 중앙정부와 협력하여 시행하고자 합니다.

○ 정부 주요 정책방향에 맞춰 공사에서 보완해야할 사업분야는 무엇이라고 생각하는가?

- 최근 정부에서 부동산 가격 안정과 저출산 대책을 위해 ‘공공 재개발 정비사업’, ‘노후계획도시 정비’, ‘GB를 활용한 신규 주택 공급’ 등 다양한 주택 공급 확대방안을 발표하였습니다. 이에 따라 서울주택도시공사는 전문성을 바탕으로 신속한 사업추진을 계획하고 있는 것으로 알고 있습니다.
- 다만, 정부의 양적 확대 정책에 더해서 공사는 주택의 질적 향상을 통해 시민의 눈높이에 맞는 공공주택을 공급할 필요가 있습니다. 주거면적을 확대하고, 커뮤니티 시설을 강화하는 등 민간의 아파트와 동일한 주거서비스를 제공하여 공공주택의 질적 혁신을 실현해야 합니다.
- 또한, 수요자 맞춤형 주택공급을 위하여 신혼부부의 주거안정에 탁월한 효과가 있는 ‘미리 내 집’ 공급을 통해 정부의 저출산 대책을 적극 지원해야 합니다.

○ 현 경영전략에 대해 어떻게 생각하는지? 재검토할 필요가 있는지? 있다면 새롭게 구상하고 있는 경영전략은 무엇인가?

- 천만시민의 주거안정과 주거복지에 기여한다는 미션과, 집 걱정 없는 고품격 도시 서울을 건설한다는 비전 등으로 구성된 공사의 현 경영전략은 후보자 본인이 기획경영본부장으로 재임하던 시절에 새롭게 수립하였으며, 저 역시 그 방향에 공감합니다.
- 다만, 그간의 경영환경 변화와 이에 대한 효과적인 대응방안을 반영하여 일부 재검토가 필요하다고 생각합니다. 서울시 내 신규 택지 개발 부지가 고갈되고, 임대주택 노후화와 관리비용 증가 등 임대 사업의 재정손실이 증가되는 현 상황에서 ‘집 걱정 없는 고품격 도시 건설’이라는 비전을 실현하기 위해서는 사업지역 확대와 사업구조의 다각화에 대한 고민이 불가피합니다.
- 이를 위해, 현재 공사에서 검토 및 추진 중인 골드시티사업, 한강개발 사업, 인프라 재구축 사업 등 신규사업을 반영하고, 서울시 대개조에 기여한다는 방향성을 내포할 수 있도록 기존의 경영전략을 재검토하여 개선하는 방안을 수립하겠습니다.

○ 대규모 택지개발사업이 고갈되고 있는데, 공사의 신규 사업 발굴 및 기존사업 확대 강화를 위한 방안은 무엇인가?

- SH공사의 설립 목적은 시민의 주거생활 안정과 복지향상에 있습니다. 비록 대규모 택지개발 가용지는 감소하였지만, 대규모(학교) 이전적지, 복합개발가능 국·공유지, 저이용·미개발 민간소유부지, GB·도시자연공원 내 훼손지, 체비지 등을 대상으로 지속적인 신규사업을 발굴하고, 공사 주도 사업계획 수립 후 서울시 등에 제안함으로써 공사의 책무를 다하겠습니다.
- 또한, 공사가 보유한 노후임대주택을 신속하게 재건축하고, 용산 등 전략거점지역 개발에 선도적인 역할을 수행하는 등 다양한 유형의 도심지 복합개발사업을 추진하여 사업역량 확대에 힘쓰겠습니다. 지속적 수입원 확보를 통한 공공주택사업의 안정적 자원 마련 및 서울의 지속적인 성장에 기여하겠습니다.
- 아울러, SH공사는 서울형 주거복지 체계를 구축하고, 입주민 복지 서비스 강화 등 주거복지 고도화를 통해 시민의 주거생활 안정에도 공사의 의무를 다하겠습니다.

○ SH공사의 현안과제는 무엇이며, 그 중 최우선적으로 해결해야할 과제는 무엇이라고 생각하는가?

- 용산, 구룡, 성뒤 등 대규모 투자사업 및 다양한 정책사업을 본격 추진해야하는 시점에서 최우선적으로 해결해야할 과제는 지속 가능한 사업추진 기반을 구축하는 것이라고 생각합니다.

- 경제적 불확실성이 가중되고 있는 현재, 공익사업의 지속적, 안정적 추진을 위해서는 반드시 재무건전성이 확보되어야 합니다. 공사는 중장기적 으로 대규모 투자가 예정되어 있으나, 투자금의 회수는 일정 시점 이후에 본격화될 것으로 판단됩니다. 따라서 공사채 발행을 위한 부채 감축 노력뿐 아니라, 보유세 및 비용 절감, 사업의 적기 추진 및 지연 방지를 위한 다방면의 리스크 관리 등이 필요합니다.

- 취임 즉시 각 사업별 추진현황, 제도개선사항, 리스크를 분석하고, 판매전략을 점검·재수립하여 사업의 신속추진과 철저한 공정관리를 도모할 것이며, 직원들과 공감대를 형성하여 전사적 동참을 유도 하겠습니다.

○ 인구고령화 및 인구감소, 인구·가구변화에 따른 SH 공사의 단기 및 중장기 사업전략은 어떻게 개편해야한다고 생각하는가?

- 우리나라의 저출생 현상은 유례없이 빠른 속도로 진행되고 있으며, 수도 서울의 인구 또한 감소하여 2016년부터 내국인 등록인구 천만이 붕괴되었고, 2021년부터 자연감소가 시작되었습니다. 2026년에는 초고령사회(고령인구 20.9%)로 진입, 2050년에는 학령인구(6~21세)가 절반으로 줄고, 1인가구 비중이 40%, 그 중 절반은 고령가구일 것으로 예측되고 있습니다.
- 위와 같은 인구 및 가구구조 변화에 대응하여 단기적으로는 맞춤형 주거지원 체계 강화, 중장기적으로는 장기전세주택2(미리내집), 골드시티 시범사업의 성공적인 추진과 더불어 새로운 사업모델 발굴이 필요하다고 생각합니다.
- 단기적으로 1인가구와 고령층의 특성을 반영한 주거지원 강화를 추진하겠습니다. 고령자 맞춤형 무장애(Barrier-Free) 주택 건설·공급, 스마트홈 기술을 활용한 안전관리 시스템 구축으로 고독사 방지 및 생활안정을 지원하는 한편, 노후주택 및 부대시설을 입주자 특성에 맞게 맞춤형으로 리모델링하여 주거환경을 개선하겠습니다.
- 중장기적으로 장기전세주택2(미리내집) 확대 공급과 골드시티 조성 시범사업(삼척, 보령)의 성공적 안착으로 서울시 정책과 발을 맞추어 예정입니다. GB해제 예정인 서리풀지구뿐 아니라 공사의 전 사업

지구를 대상으로 장기전세주택 공급을 전면 확대하고, 국토부에 국고보조금 교부를 건의하여 재정건전성 확보를 위한 방안도 함께 추진하겠습니다. 더 나아가 주거와 돌봄 서비스가 통합된 복합 주거단지 등 인구구조 변화에 대응한 새로운 사업모델 발굴 및 확장의 기반을 다지도록 하겠습니다.

○ 오세훈 서울시장의 공약사항 중 SH공사에서 추진하고 있는 사업들은 어떤 것들이 있고, 사장취임 후 시급히 추진해야 할 사업은 어떤 것이라고 생각하는가?

- 오세훈 서울시장은 대한민국 수도 서울의 도약을 위하여 다양한 정책들을 발표하였으며, 서울주택도시공사가 추진 중인 주요 사업으로는 ‘고품질 임대주택 공급’, ‘부실 공사 제로서울’, ‘미리 내 집’ 공급, ‘그레이트 한강 프로젝트’ 등이 있습니다. 이들 사업은 서울시민의 주거안정과 주거복지 향상뿐만 아니라, 서울의 도시 경쟁력을 높이는 핵심 정책으로 공사의 역할이 매우 중요합니다.
- 공공임대주택을 시민의 눈높이에 맞는 고품질 주택으로 공급하는 것은 우선 추진되어야 하는 핵심과제입니다.
 - 분양/임대 주택의 완전한 소셜믹스를 통해 주민공동체를 강화하고, 고품질 주거 공간 설계기준을 마련하여 실내 마감자재를 고급화하겠습니다.
 - 부실 공사를 방지하기 위해 건설공사 혁신 방안을 수립하고, 철저한 공정관리와 품질관리 체계를 강화하여 시민의 신뢰를 회복하겠습니다.
- 신혼부부와 청년의 주거 안정을 위한 ‘미리내집’ 공급 확대 역시 시급한 과제입니다.
 - ‘미리 내 집’ 주택 공급을 확대하여 신혼부부와 다자녀 가구의 주거 안정을 지원하고, 서울시의 저출산 문제 해결에 기여하겠습니다.
 - 취임 이후, 공사 사업지구를 검토하여 ‘미리내집’ 공급이 가능한 대상지구를 발굴하겠습니다.

○ 현재 서울시의 주택정책에 대한 사장후보자의 평가와 견해는 무엇인가?

- 서울시는 ‘동행·매력 특별시 서울’이라는 슬로건 하에 주거복지와 주거안정 정책을 적극 추진하고 있습니다.
- ‘주거약자와의 동행’ 을 통해 사회적 약자와의 동행을 최우선 과제로 선정하여 ▲ 침수·화재·범죄로부터 안전한 주거환경 조성(반지하 폐쇄, 집수리 보조), ▲ 주거비부담을 줄여 안심하고 살 수 있도록 금융·이주 지원 (주거상향 확대, 월세지원), ▲ 민-관 동행파트너 구축으로 주거안심 활성화 정책을 시행하고 있습니다. 이는 사회적 위험을 조기에 발굴·해소해 약자와 함께하는 지속가능한 포용도시 서울을 만들고, 나아가 도시 경쟁력을 높이는 데에 일조하고 있습니다.
- 또한 주거 안정을 위해 주택공급 확대와 신혼부부, 청년층을 위한 맞춤형 주택 지원에 역점을 두고 있습니다. ▲ ‘미리 내 집’ 정책을 통해 신혼부부와 청년들이 장기적으로 안정된 주거를 가질 수 있도록 ‘장기전세주택II’라는 새로운 유형의 주택 공급을 추진, ▲ 보존가치가 낮은 그린벨트 해제 및 고밀도 개발을 통해 신혼부부를 위한 주택을 공급, ▲ 신속통합기획을 통해 노후화된 지역을 재정비하여 신속한 주택공급을 추진하고 있습니다. 이러한 정책은 신혼부부와 청년층의 주거 안정뿐만 아니라 저출산 문제 해결 및 장기적인 도시 인프라 강화에 기여한다고 생각합니다.

○ 현재 윤석열 정부의 부동산 정책에 대한 사장 후보자의 견해는 무엇인가?

- 現 정부의 부동산 정책은 주택 공급 확대, 세제 개편 등을 통해 부동산 시장의 안정과 국민 주거 복지 향상을 목표로 하고 있습니다.
- 다만, 서울시는 대규모 택지가 고갈되어 공공이 주도적으로 개발을 추진하기 어려운 상황에 직면해 있으므로, 개발제한구역(그린벨트) 해제와 공사의 사업 참여에 대해 국토교통부와 긴밀하게 협의해야 한다고 생각합니다.
- 서울주택도시공사(SH공사)는 서울시 주택정책의 실행기관으로서의 기능에 집중할 것이며, 대체적 주택 공급 전략을 마련하여 신규 택지 확보가 어려운 상황을 극복하고 정부의 주택공급 정책도 적극 지원하겠습니다.
- 서울형 고품질 공공주택과 장기전세주택 공급 확대를 통해 서울의 주거 안정을 선도하겠습니다.
- 역세권 및 유희부지 개발, 소규모 주택 공급 등 대체적 주택 공급 전략을 마련하겠습니다.
- 정부의 재건축·재개발 활성화 정책과 연계하여 서울시 내 낙후 지역을 정비함으로써, 도심 내 주거 환경을 개선하고 주택 공급을 확대하겠습니다.

○ 주택가격의 상승원인과 해결방안은 무엇이라고 생각하는가?

- 주택가격 상승의 원인을 단정할 수 없지만, 일반적으로 ‘주택공급 부족’, ‘수요 집중’, ‘투기 및 금융여건’을 상승원인이라고 말합니다.
- 최근, 최근 부동산 시장은 서울·수도권 일부 아파트 중심으로 가격 상승폭이 확대되는 등 변동성이 커지는 모습입니다.
- 서울은 교육, 고용, 교통 등에서 우수한 인프라를 갖추고 있어 주거 수요가 꾸준히 증가하고 있습니다. 특히 재건축·재개발 기대감으로 특정 지역에 수요가 쏠리는 현상이 가격 상승을 더욱 부추기고 있습니다.
- 이러한 주택시장 불안 우려를 불식시키기 위해, 정부와 서울시 등은 주택공급 확대정책을 추진하고 있습니다.
- 정부는 지난 8월 8일, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」(88대책)을 통해, 서울과 수도권을 중심으로 그린벨트 해제 8만호, 3기 신도시 2만호 등, 21만호를 추가 공급하여,
- 향후 6년간 총 42만 7천호 이상의 주택과 신규택지를 공급할 예정이라고 밝혔습니다. 또한 정부는 관련 부처, 서울시, SH공사, LH공사 등과 협력하여 차질 없는 주택공급을 약속하였습니다.
- 12월 10일, 기획재정부와 국토부 공동, 「제10차 부동산 시장 및 공급상황 점검 TF」에서 수도권 신규택지 5만 가구와 1기 신도시 선도지구 3만6000가구의 차질 없는 공급 확인

- 이외에도 ‘도심 재건축·재개발을 통한 주택공급 촉진’, 전세시장 안정을 위한 비아파트 공급 가속화, 가계부채 하향 안정화 추진, 주택에 대한 투기적 요소 배제 등의 정책을 추진하고 있습니다.
- 정부와 서울시의 주택공급정책이 계획대로 실행된다면, 주택가격 상승 원인 중, 주택공급 부족에 의한 주택시장 불안은 어느 정도 해소 될 것이라 예상합니다.
 - 정부의 88대책에는 주택공급뿐만 아니라, 주택시장을 교란하는 부동산 투기수요 관리 등에 대한 대책도 있어, 향후 서울의 주택시장 안정에 긍정적인 영향을 미칠 것이라 생각합니다.
- 서울 주택 가격상승 문제를 해결하기 위해 정부와 서울시의 주택공급 계획을 충실히 이행하여, 서울 주택시장의 불균형을 완화하고 실수요자 중심의 안정적인 주택시장을 유지하는 데 최선을 다하겠습니다.
 - 또한 그동안 지속해 왔던 ‘분양원가 공개’, ‘후분양제’, 건설산업 혁신 등을 지속적으로 추진하여 서울의 주택시장 안정을 주도하겠습니다.
 - 무엇보다, 주택시장 불안으로 서울시민이 고통 받지 않도록 주거상담 등 다양한 주거복지 서비스를 확대하여, 시민의 주거생활 안정을 이루겠습니다.

2

부채 감축 및 영업이익 관련

○ 공사의 부채감축에 대한 평가와 향후 계획은 무엇인가?

- 서울주택도시공사는 2012년 말부터 2023년 말까지 채무는 6조 6천억원, 부채는 6천억원을 감축하였습니다.
- 후보자는 2011.10.~2014년 말까지 박원순 시장 공약사항인 채무 7조원 감축 공약을 이행하기 위해 부채감축T/F단의 실무 책임자로서 역할을 수행했습니다. 매주 1회 리스크 점검 및 매각물량 점검 등을 통해 13조 5천억원의 채무를 7조원으로 줄이며, 총 6조 5천억원 감축 성과를 달성하였습니다. 효율적인 자산 매각과 재정 리스크 관리를 통해 공사의 재정 안정화에 기여한 경험은 향후 재정 관리에도 큰 도움이 될 것 이라고 생각합니다.
- 채무는 주택 및 택지분양 수입, 장기전세주택 리츠운영 등을 통하여 상당히 큰 폭의 감축을 달성할 수 있었지만, 부채는 임대보증금 등 임대주택 공급관련 부채의 지속적인 증가로 인해 대규모로 감축하는데 한계가 있습니다. 임대사업의 특성상 발생하는 구조적 한계로, 재무 건전성 유지를 위한 지속적인 관리와 개선이 필요하다고 판단됩니다.
- 향후 용산, 개포(구룡마을), 성뒤마을 등 신규사업 추진에 따라 부채비율의 일시적인 증가가 예상됨에 따라, 공사의 재정건전성이 훼손되지 않도록 꼼꼼하게 점검하고 관리하겠습니다.

○ 공사의 입장에서 부채감축과 채무감축 중 어떤 것에 우선순위를 두어야 한다고 생각하는가?

- 부채는 “금융부채인 채무와 임대보증금, 선수금 등 비금융부채를 포함”하는 포괄적 의미이며, 채무는 “이자가 발생하는 차입금”에 한정된 금융부채로서 부채의 일부분에 해당된다고 볼 수 있습니다.
- 2023년말 기준, 서울주택도시공사 부채의 82%는 공공임대주택 관련 보증금 및 주택도시기금으로 구성되어 있으므로, 공사가 임대주택사업을 지속하는 한 부채를 감축하는데 한계가 있다고 판단됩니다.
- 기업경영에 있어 유동성 문제 등 단기 상환부담이 있는 채무, 특히 그 중에서 민간차입금에 대한 관리가 더 중요하다고 생각합니다.

- SH공사의 부채 및 채무 증가원인은 무엇이며, 부채·채무 감축 시 가장 큰 애로사항과 그에 따른 대안은 무엇이라고 생각하는가?

- SH공사의 부채 및 채무 증가원인은 지속적인 공공임대주택 공급확대와 선투자 후 회수하는 사업구조에 있습니다.
 - 공공임대주택의 공급 확대에 따라 임대보증금과 주택도시기금의 유입이 지속적으로 증가하고 있으며,
 - 대규모 개발사업 등의 선투자 방식으로 공사채 발행 등 차입금이 증가하고 있습니다.
- 부채 및 채무감축 시 애로사항은 ▲ 임대주택 공급물량 증가로 인한 관련 부채의 지속적 증가, ▲ 공사의 구조적인 투자사업 방식에 따른 부채의 증가, ▲ 임대주택 운영과정에서 발생하는 임대사업 손실의 증가 등이 있습니다.
- 임대주택 증가에 따른 부채는 서울시의 장기전세주택 등 공공임대주택 확대정책에 따라 증가가 불가피한 측면이 있으나, 신규사업 추진에 따른 부채 증가는 지속적인 모니터링을 통해 민간차입금이 조기 상환될 수 있도록 하겠습니다.
- 또한 임대사업 손실과 관련하여 공사가 추진 중인 보유세 감면 및 임대료 인상은 지속적으로 이어가고, 임대주택 손실 중 비중이 가장 큰 감가상각비에 대한 회계처리 대책 마련 및 장기전세주택에 대한 국고보조금 지원 등을 추진하도록 하겠습니다.

○ SH공사의 영업이익 감소 원인은 무엇이며, 안정적인 재무구조를 갖추기 위해서 어떤 노력이 필요하다고 생각하는가?

- 서울주택도시공사의 영업이익 감소 원인은 ▲ 공공임대주택 증가에 따른 임대사업 수지 악화, ▲ 신규사업 지연에 따른 주택분양의 급감, ▲ 최근 경기 악화에 따른 용지분양의 감소에 있습니다.
- 먼저 공사의 안정적인 재무구조를 위해 임대사업 수지 개선은 반드시 필요하다고 생각합니다. 현재 추진 중인 보유세 감면, 임대료 인상은 지속적으로 추진하고, 임대주택 운영손실에 대한 정부보조를 건의 하겠습니다. 또한 임대주택 사업의 공공성, 임대료 인상 제약의 특수성을 감안하여 감가상각비 회계처리 개선방안을 행정안전부와 지속적으로 협의하겠습니다.
- 그리고 신규 사업 지연에 대해서는 신속추진 점검회의를 통해 지속적으로 점검하여 신속히 추진토록하고, 경기 악화에 대응하여 수요자 발굴 마케팅 강화, 수요에 맞는 개발계획 변경 등 전략적인 용지분양계획을 수립하여 적기에 매각되도록 하겠습니다.
- 또한 공사의 임대사업 손실을 교차보전 할 수 있는 대규모 개발사업이 매우 부족하므로, 서울지역에서 시행되는 개발사업에 공사가 적극적 참여할 수 있도록 하겠습니다.

- SH공사의 한강 사업 추진으로 재정 부담이 커질 것이라는 의견이 있는데, 이에 대한 의견과 대안은?

- 서울주택도시공사의 한강 사업은 자체사업이 아닌 출자방식으로 추진하여 공사의 재정 부담이 제한적입니다.
 - 공사가 한강버스에 출자한 금액은 51억원이며, 대여금은 만기인 1년 이내에 회수할 수 있도록 하겠습니다.
 - 출자 방식으로 추진되는 사업 특성 상, 공사의 재정부담이 크지 않으며, 재무 건정성에 미치는 영향은 제한적이라고 판단됩니다.
- 한강 프로젝트의 성공적 추진과 공공성 확보를 위한 관리체계를 구축하겠습니다.
 - 취임 즉시 공사의 한강개발사업단을 사장직속으로 개편하여 직접 사업을 점검하겠습니다.
 - 의사결정의 신속성과 업무 추진의 효율성을 높여 사업 추진 과정에서 발생할 수 있는 지연이나 리스크 요인을 조기에 해소하겠습니다.
- 한강 프로젝트는 서울의 도시경쟁력을 높이고, 시민의 삶의 질을 향상시키는 중요한 프로젝트입니다. 공사는 사업의 진행 과정을 철저히 관리하여, 공공성과 수익성을 균형있게 확보할 수 있도록 하겠습니다.

○ 서울시와 매입임대 사업비 정산에 대한 갈등이 있는데, 사장 후보자의 의견과 해결 방안은?

- 서울주택도시공사는 정부와 서울시의 매입임대 정책에 따라 적극적으로 매입 업무를 수행해 왔습니다. 하지만 매입 과정에서 국고지원 단가를 초과하는 매입비용뿐만 아니라, 공실로 인한 관리비용 등 운영비용이 지속적으로 발생하고 있습니다. 이러한 구조적 요인으로 인해 매입임대사업의 손실은 증가하는 추세에 있습니다.
- 서울시가 공사에 통보하는 「기존주택 등 매입임대주택 공급계획」에 따라 적극적으로 매입을 추진한 공사 입장에서, 다른 정산기준을 적용할 경우 공사의 재정부담이 가중될 수 있습니다. 이러한 재정적 부담은 매입임대사업의 위축뿐 아니라 서울시의 중점사업 추진 속도에도 영향을 미칠 가능성이 높습니다. 또한, 공사의 재정건전성이 악화되면 신규 사업 추진에 장애요인으로 작용할 우려가 있습니다.
- 서울시 주택정책의 실행기관으로서의 역할을 수행하기 위해서는 재정 건전성이 필수적으로 확보되어야 합니다. 공사의 매입임대 사업이 위축되지 않도록 당초의 정산 방식 유지를 위해 서울시와 긴밀히 협의하겠습니다.

3

주거복지 및 임대주택 공급, 관리 관련

○ 서울시 주거복지전담기관으로서 SH공사의 역할은 무엇이라고 생각하는가?

- 서울주택도시공사(SH공사)는 서울시의 주거복지 전담기관으로서, 시민의 주거 안정과 복지 향상을 실현하는 핵심 기관입니다.
공사는 택지 개발·공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통해 저소득층, 중산층 등 다양한 계층을 위한 공공주택 공급과 열악한 주거지역의 주거환경 개선을 추진하고 있습니다. 이를 통해 서울시민의 주거 안정을 도모하고, 지속 가능한 주거복지 체계를 구축하는 데 기여하고 있습니다.
- 공사의 핵심 역할은 공공임대주택의 공급과 운영을 통해 시민의 주거 안정과 삶의 질을 높이는 것입니다.
 - 임대주택의 고품질 공급과 체계적 관리를 통해 입주민의 주거 만족도를 향상시키고, 소셜믹스 단지 운영을 통해 주민 간의 공동체 의식을 강화해야 합니다.
 - 임대주택의 품질 향상과 커뮤니티 공간 확충을 통해 입주민이 지역사회와 소통하고 통합될 수 있도록 지원해야 합니다.
 - 자살 예방, 고독사 방지, 정신 건강 지원 등 주거복지 서비스도 지속적으로 확대하여, 입주민의 삶의 질을 높이는 포괄적 복지체계를 구축해야 합니다.
- 주거 취약계층에 대한 맞춤형 지원도 SH공사의 주요 역할 중 하나입니다.

- 주거복지 이음사업, 지원주택, 바로도움주택 등 주거 취약계층을 위한 맞춤형 지원사업을 확대하여, 긴급 상황에서도 안정적으로 주거 지원을 받을 수 있는 체계를 마련해야 합니다.
- 고령자, 장애인 등 취약계층의 안전한 생활을 지원하는 지능형 안전돌봄 서비스를 확대하여, 고위험군의 실시간 안전 관리를 강화해야 합니다.
- 주거복지센터와의 협력을 통해 주거상담, 1인 가구 주택관리 지원, 주거취약계층의 주거상향 지원 등 맞춤형 주거복지 서비스를 차질 없이 제공해야 합니다.

○ 임대주택공급 외에 공사에서 할 수 있는 주거복지사업은 무엇이라고 생각하는가?

□ 서울주택도시공사의 가장 핵심적인 주거복지사업은 임대주택의 공급과 관리입니다. 그러나 공사는 단순한 임대주택사업자에 머무르지 않고, 입주민의 삶의 질을 향상시키는 포괄적 주거복지 서비스 제공자로서의 역할을 확대해야 합니다.

□ 임대주택 공급 외에도 다양한 주거복지사업을 통해 시민의 주거 안정과 삶의 질 향상에 기여할 수 있습니다.

- 고령화, 1~2인 가구의 증가, 자살 및 고독사 문제에 대응하기 위해, 심리 지원과 자살 예방 서비스를 운영
- 입주민 일자리 지원 사업을 확대하고, 취약계층의 구직 지원을 강화하여 주거복지 서비스를 연계함으로써 입주민의 삶의 질을 제고
- 공사 소유의 반지하 주택에 거주하는 가구에 대해 맞춤형 주거 상황 지원을 강화하고, 반지하 안전관리를 통해 주거 취약계층의 안전성 확보

□ 또한 서울시와의 협력을 통해 주거 취약계층을 위한 맞춤형 복지 서비스를 제공할 수 있습니다.

- 주거복지센터를 통해 주거 상담, 1인가구 주택관리 지원, 주거취약계층의 주거 상황 지원 등을 통한 주거환경 개선
- 주거복지 이음사업, 바로도움주택, 지원주택 등의 공급을 확대하여, 긴급한 주거지원이 필요한 취약계층을 신속하게 지원

○ 사장 취임 시 주택공급 목표와 추진계획은 무엇인가?

- 서울주택도시공사는 지속적으로 증가하는 주택 수요에 대응하고, 서울 시민의 안정적인 주거 환경 조성을 위해 정부의 공공주택 주택 공급 계획을 차질 없이 수행하겠습니다. 또한 서울시의 주택정책 목표와 연계하여 주택 공급의 안정성과 지속 가능성을 확보하고, 다양한 유형의 주택 공급을 통해 시민의 주거 불안을 해소하겠습니다.
- 우선 기존 계획된 사업을 추진하면서 중앙정부, 서울시, 시의회 등 유관 기관과의 협력체계를 강화하겠습니다.
 - 공급 방식에 대한 협의를 통해 최적의 공급 방안을 모색하고, 공급 속도와 품질을 동시에 확보하겠습니다.
 - 철저한 일정 점검과 공정 관리를 통해, 사업 지연이나 리스크 요인을 조기에 해소하겠습니다.
- 그리고 서울시의 정책 실행기관으로서 신혼부부를 위한 미리내집 (장기전세Ⅱ) 확대를 검토하고 서울시와 협의를 거쳐 단계적으로 추진하겠습니다.
 - 이를 통해 신혼부부와 청년의 주거 부담을 완화하고, 서울시의 저출산 문제 해결과 청년 주거 안정에 기여하겠습니다.

○ 오세훈 시장 및 박원순 시장의 임대주택 공급정책에 대한
시장 후보자의 비교평가와 견해는 무엇인가?

- 박원순 시장의 임대주택 정책은 청년, 신혼부부, 고령자를 포함한 주거 취약계층의 주거 안정에 중점을 두었다고 생각합니다. 또한 공공의 역할을 강화한 도시재생 사업 확대를 통해 주거 약자를 보호하고 주거 불안을 해소하고자 노력했습니다.
- 오세훈 시장은 임대주택 정책 혁신을 통해 서울시민의 주거복지 향상을 추구하고 있습니다. 서울형 고품질 임대주택 공급, '미리 내 집' 도입 및 확대, 재개발·재건축 신속통합기획 확대, 모아주택과 모아타운 도입을 포함하여 민간이 참여하여 고품질 주택을 확대 공급하는 다양한 유형의 정책을 마련하고 시행 중에 있습니다.
- 오세훈 시장과 박원순 시장의 정책 모두 공공주택의 양적 확대와 질적 개선이라는 측면에서 중요한 가치를 담고 있다고 생각합니다. 서울주택도시공사는 서울시 주택정책 파트너로서, 서울의 주거안정을 선도해 나가겠습니다.

○ 청년과 신혼부부를 위한 임대주택공급 확대가 필요한 이유와 SH공사의 대응방안은 무엇이라고 생각하는가?

- 청년과 신혼부부를 위한 임대주택 공급 확대는 저출산 문제 해결과 주거 안정성을 위한 핵심 과제입니다.
 - 청년과 신혼부부는 경제적 부담으로 인해 결혼과 출산을 미루는 경우가 많아, 주거비 완화 대책이 시급합니다.
 - 우리나라의 합계출산율은 2015년 1.24명에서 2023년 0.72명으로 하락했으며, 서울은 같은 기간 1.0명에서 0.55명으로 감소하여 국가적 위기를 보여주고 있습니다.
- 그동안 서울주택도시공사는 청년과 신혼부부를 위한 임대주택을 지속적으로 공급해 왔으며, 청년들을 위한 청년월세 지원사업, 장기안심 등 청년안심주택, 주거상담소 운영 등 다양한 주거지원 서비스를 실시하였습니다.
- 공사는 주거안정을 위해 청년·신혼부부 맞춤형 주거 지원을 강화하고, 신규 택지 확보 및 고품질 공공주택 공급을 확대해 나가겠습니다. 특히, 서초구 신규 공공택지인 서리풀지구의 장기전세주택(미리 내 집) 공급 등, 신규 택지 확보를 통해 청년, 신혼부부 주택 공급을 확대해야 합니다. 이를 통해 서울의 저출산 문제 해결과 더불어, 청년과 신혼부부의 주거 안정성을 확보하는 데 기여하겠습니다.

○ 임대주택사업으로 인한 손실이 증가하고 있는데, 이에 대한 해결방안은 무엇이라 생각하는가?

- 서울주택도시공사는 그동안 임대주택사업 손실을 용지 및 주택 분양 이익으로 교차보전 하여 왔으나, 서울 내 개발 가능 택지의 감소로 향후 이익 창출에 어려움이 예상됩니다.
- 따라서 임대사업 자체 수지 개선을 위한 다각적인 노력이 필요합니다. 우선 보유세 감면과 임대료 인상을 지속적으로 추진하고, 임대주택 운영 손실에 대한 정부보조 확대를 건의해야 합니다. 또한 임대주택 사업의 공공성, 임대료 인상 제약의 특수성을 감안하여 감가상각비 회계 처리 개선방안을 행정안전부와 지속적으로 협의해야 합니다
- 서울시민이 가장 선호하는 주택 유형인 장기전세주택(미리내집)을 확대 공급하고자 하는데 반해, 이에 대한 국고보조금이 지원되지 않는 구조적 문제를 개선하기 위해 국토교통부와 지속적인 협의도 필요합니다.
- 향후 임대사업 손실을 교차보전 할 수 있는 대규모 개발사업에 적극 참여하고, 신규 수익사업을 발굴하도록 노력하겠습니다.

○ 임대주택 공급확대는 공사의 부채증가와 연결되는데, 임대주택 공급확대와 부채감축을 어떻게 동시에 달성할 것인가?

- 임대주택 공급확대는 건설자금차입, 임대보증금, 유지보수 비용 등으로 인해 부채증가와 연결됩니다. 임대사업의 특성상 임대보증금과 유지보수 비용이 지속적으로 증가하기 때문에 부채 비율 상승이 불가피하므로 이를 최소화하는 방안이 필요합니다.
- 우선 행안부 부채중점관리 대상 부채에서 임대보증금을 제외하도록 건의하겠습니다. 임대보증금은 일정 기한 내에 이자를 붙여 원금과 함께 갚아야 하는 금융부채와는 성격이 다르며 오히려 이자수입이 발생하고, 서민주거안정을 위한 착한부채로 평가될 수 있습니다. 따라서 공공임대주택 확대 정부정책 목표달성을 위해서는 관리대상 부채에서 제외가 필요합니다.
- 또한 국토교통부와 협의하여 장기전세주택에 대한 국고보조금 지원을 받을 수 있도록 제도 개선을 추진하고, 임대주택 운영손실의 상당 부분을 차지하는 감가상각비에 대한 회계처리 개선과 보조금 지원을 건의하겠습니다.
- 마지막으로 공사의 부채부담이 높은 임대주택은 공사의 부채부담을 최소화하는 사업구조를 만들어 추진할 수 있도록 서울시와 긴밀하게 협의하겠습니다.

○ 장기전세주택 관리·운영에 대한 공사의 부담이 지속 증가 중인데, 해당 주택의 공급 확대에 대한 후보자의 입장은 무엇인가?

- 장기전세주택은 임대료 수입이 없으나, 다른 임대주택에 비해 보증금 금액이 커서 재계약 시 인상된 보증금으로 경비를 충당하고 있어 관리·운영에 대한 부담은 크지 않습니다.
- 그럼에도 회계상 손실인 감가상각비 회계처리 방안에 대해서는 행정안전부와 협의하고, 장기전세주택에 대한 국고보조금 지원에 대해서는 국토교통부와 협의를 하도록 하겠습니다.
- 부동산 가격이 최근 10년간 급등하여 임대료 부담이 없는 장기전세 주택은 서울시민에게 꼭 필요하며, 최근 서울시에서 추진 중인 장기전세 II는 저출산 극복에도 기여하고 향후 분양전환으로 공사 재정에도 도움이 되므로, 장기전세주택의 공급을 확대할 수 있도록 하겠습니다.

○ 사회주택 사업에 대한 사장 후보자의 견해는 무엇이며, 사회주택 재구조화에 대한 계획은?

- 사회주택 사업은 ▲ 예산투입 대비 공급실적 저조, ▲ 매입임대주택 대비 느린 사업속도, ▲ 보증보험 조건 미충족으로 인한 입주자 보호 취약, ▲ 원활할 사업 시행 및 운영의 한계 등의 문제점이 있어, 「서울시 사회주택 재구조화 추진계획」에 따라 사회주택 신규 공급은 중단하고 재구조화를 추진하고 있습니다.
- 또한 사회주택의 운영·관리현황 평가를 위해 사회주택 평가·모니터링을 실시 중이며 평가 기준점수 이하인 사업장에 대해 지속적인 시정 요청을 통해 사업자가 체계적인 사회주택 임대 관리 및 입주자 보호를 이행하도록 유도하고 있습니다. 운영 미흡 사항에 대해서는 사업자가 체계적인 임대 관리와 입주자 보호 의무를 이행할 수 있도록 관리 감독을 강화하고, 평가 결과를 바탕으로 개선 방안을 모색하겠습니다.

○ 빈집사업의 취지는 무엇이고, 향후 매입빈집의 활용계획은 무엇인가?

- 서울주택도시공사는 “서울시 빈집활용 도시재생 프로젝트 실행계획”에 따라 빈집을 매입·철거한 후, 청년층 주거문제 해소를 위한 임대주택 공급사업, 지역 생활 인프라 확충을 위한 생활SOC공급사업 등 다양한 유형의 빈집활용사업을 추진하여 주거환경을 개선하고 지역사회에 활력을 불어 넣고 있습니다.
- 2018년부터 현재까지 총 415개 빈집 필지를 매입하여, 임대주택 건설(331호 공급), 생활SOC 공급(소공원 등 77개소), 소규모 정비사업 참여 등 다양한 유형으로 활용하고 있으며,
- 단기적으로 활용이 어려운 필지는 지역환경 개선 및 안전사고 예방을 위해 우선 철거 후, 순차적으로 임대주택 및 생활SOC로 활용할 계획입니다.

○ 공공임대주택 유형통합 사업은 무엇이며, 추진계획은 무엇인가?

- 공공임대주택 유형통합은 2017년 정부 주거복지 로드맵에 따라 생애 단계별·소득수준별 수요자 맞춤형 임대주택을 지원하고자 도입되었으며, 복잡한 공공임대주택 유형을 단계적으로 통합하여 수요자 중심의 임대주택 공급 및 관리체계를 구축하는 것이 목적입니다.
- 2021년에 통합공공임대주택으로 공공임대 유형이 신설되고, 2022년부터 신규 사업승인 받는 공공주택 물량은 통합공공임대로 공급하게 됨에 따라, 공사에서는 서울시와 협력하여 서울의 특수성이 반영된 소득연동형 임대료 체계를 마련하고 공급할 계획입니다.
- 다만, 기존 임대주택의 재공급은 단계적 통합 추진이 필요합니다.
 - 기존에 공급된 영구임대, 국민임대, 행복주택 유형은 임대료 산정방식의 변경이 수반되어야 하므로, 정부의 통합공공임대 시범사업 결과를 바탕으로 중장기적인 검토 및 세부적인 개선방안이 마련되어야 합니다.
 - 기존 임대주택에 대한 임대료 산정 시스템을 체계화하고, 임차인과 사업자가 모두 만족할 수 있는 공정하고 투명한 임대료 체계를 구축할 수 있도록 하겠습니다.
- 또한 현재는 국토부장관의 승인 후 공공임대 재공급이 가능한 구조로 인해, 사업추진 속도와 유연성이 떨어지는 문제가 발생하고 있습니다. 이를 개선하기 위해, 지자체가 자체적으로 공공임대주택의 재공급을 통합공공임대주택으로 전환할 수 있도록 권한을 이양하는 방안을 국토교통부와 지속 협의하겠습니다.

○ 임대주택 공급확대는 지역주민의 반대와 갈등도 함께 심화되는 경향이 있는데, 이에 대한 해결방안은 무엇이라 생각하는가?

- 공공임대주택에 대한 부정적 인식으로 인해 지역 주민의 반발과 갈등이 심화되는 경향이 있으나, 서울주택도시공사는 임대주택에 대한 부정적 인식을 해소하기 위해 공공임대주택의 품질 개선과 소통 강화에 적극 추진하고 있습니다.
- 먼저 공사는 2022년 서울시와 함께 ‘임대주택 3대 혁신 방안’을 발표 하여 공공임대주택의 품질과 주거환경을 개선하고 있습니다.
 - 기존보다 주거 면적을 1.5배 확대하고 분양주택에 준하는 수준의 주거환경을 제공하여, 입주민의 생활 편의성을 높이고 주거만족도를 향상시키고 있습니다.
 - 단순한 주거공간을 넘어, 주민들이 함께 소통하고 어울릴 수 있는 커뮤니티 공간을 조성하여, 주민 간 교류와 공동체 형성을 촉진하고 있습니다.
- 그리고 사업 추진 상 발생하는 갈등과 지역주민과의 갈등해소를 위한 소통 방안으로 갈등 조정 전문가 제도를 통해 현장갈등을 진단하고 해결하는 노력을 지속하겠습니다.

○ 임대·분양주택 혼합단지 갈등의 원인은 무엇이라고 생각하는지, 해소방안은 무엇인가?

- 서울주택공사에서는 임대와 분양 입주민이 더불어 잘 살 수 있도록 한다는 취지에서 혼합주택단지(소셜믹스)를 건설·공급하고 있습니다.
- 혼합주택단지의 경우 공동주택관리법 제10조에 혼합주택단지 관리에 관한 사항을 입주자대표회의와 임대사업자가 공동 결정 하도록 되어 있어 임차인의 참여가 제한적이라는 점이 갈등유발의 주요 원인이 되고 있습니다.
- 이러한 갈등문제를 해결하기 위해서는 입주자대표회의, 임차인대표회의 및 임대사업자가 혼합주택단지 공동대표회의를 구성하여 단지 관리를 공동결정 할 수 있도록 법적·제도적 장치가 마련되어야 한다고 생각합니다.
- 앞으로 공사에서는 입주민 및 주택관리업자 교육 등을 통한 혼합 단지에 대한 인식개선과 공동체 활성화를 통한 단지내 갈등 개선 및 임차인이 관리에 참여할 수 있도록 관련 법(공동주택관리법, 민간임대주택에 관한 특별법) 개정 추진 등 다양한 노력을 기울이겠습니다.

○ 소셜믹스란 무엇이며, SH공사가 건설하는 아파트에 어떻게 반영시킬 것인가?

- 소셜믹스는 사회 계층 간의 갈등을 해소하고 차별 없는 주거복지를 위해 분양주택, 임대주택을 구분하지 않고 동일한 주거 서비스를 제공하는 것으로, 서울주택도시공사는 2006년부터 소셜믹스를 도입하여 적용하고 있습니다.
- 특히 2022년부터는 소셜믹스의 완전한 구현을 위해 기존의 동별·층별 구분 방식을 개선하여 차별 없는 주거 환경을 조성하고 있습니다.
 - 기존의 소셜믹스 방식은 동별·층별로 분양주택과 임대주택이 구분되어 운영되는 경우가 많았으나, 이는 입주민 간의 위화감과 소외감을 유발할 수 있다는 한계가 있었습니다.
 - 이에 따라 공사는 분양주택과 임대주택 간의 차별을 최소화하고, 공공주택에 대한 부정적 인식을 개선하여 사회적 통합과 주거복지의 실현을 도모하고 있습니다.
- 향후 공사가 건설하는 아파트는 공공주택 유형 다양화 및 완전혼합 방식의 소셜믹스의 적용을 통해 입주민의 주거 만족도를 높이고, 공공주택의 긍정적 인식을 확산시켜 사회통합과 포용적 주거복지를 실현하는 데 기여하겠습니다.

○ 임대주택 품질개선을 위한 방안은 무엇인가?

- 시민의 눈높이에 맞는 고품질 공공주택 건설을 위해 취임 즉시 ‘건설공사 혁신 방안’을 수립하고 다음과 같은 질적 혁신을 통해 고품질 공공주택 건설에 최선을 다하겠습니다.
- 첫째, 고품질 주거 공간 설계 기준을 마련하여 주거 환경의 질을 높이겠습니다.
 - 입주민의 주거만족도를 높이기 위해 가구원 수에 따라 주거면적을 확대 적용하고, 마감자재의 품질을 시민 눈높이에 맞추어 고급화하겠습니다
- 둘째, 커뮤니티 시설 면적을 확대하고 다양한 커뮤니티 시설을 설치하여 주민공동체를 강화해 나가겠습니다.
 - 커뮤니티 시설을 입주민 간의 소통과 공동체 활성화를 도모할 수 있는 공간으로 개선하고, 입주민이 편리하고 쾌적하게 이용할 수 있는 환경을 마련하겠습니다.
- 셋째, 스마트 기술을 도입하여 안전하고 편리한 주거 환경을 조성하겠습니다.
 - IoT(사물인터넷) 기술과 네트워크 보안 시스템을 적용하여, 입주민의 안전과 편의성을 강화하고, 첨단 기술과 연계된 스마트 주거 서비스를 확대 적용하겠습니다.

- 임대주택 관리부실과 공실 증가에 대한 문제점들이 지속적인 언론에 노출되고 있는데, 이에 대한 해결 방안은 무엇인가?

- 임대주택 관리부실을 방지하기 위해서는 공정한 과정을 통해 우수한 주택관리업자를 선정하고, 해당 업체가 관련 법규에 맞게 주택관리를 하는지 공사의 철저한 지도감독이 이루어져야 합니다.
- 공개 경쟁 입찰로 선정된 업체에 대한 적격 심사를 철저히 하여 능력 있는 업체와 계약을 체결하고, 주택관리업자 종합평가를 엄정하게 실시하여 업무 수행 능력이 현저하게 떨어지는 관리업체가 재계약되지 않도록 하여야 합니다.
- 관리부실 문제가 생길 경우 원인을 규명하여, 동일 사항이 재발하지 않도록 조치하는 것이 중요하다고 생각합니다.
- 임대주택 공가를 해소하기 위하여 ▲ 청약 대기자가 모집공고에 적기 신청할 수 있도록 입주자 모집 공고 정례화, ▲ 퇴거 등으로 자연 발생하는 공가에 즉시 입주할 수 있도록 예비입주자 사전모집 확대, ▲ 매입임대 장기 미임대 주택의 경우 원인을 분석하여 입주자격 완화 및 유형전환 등을 추진하여 수요자 중심의 공가 공급과 체계적인 관리방안을 마련하겠습니다.

○ 지원주택이란 무엇이며, 현재 SH공사의 지원주택 운영의 문제점과 개선방안은 무엇인가?

- 지원주택은 독립적인 주거 생활이 곤란한 취약계층의 주거 안정을 위해 어르신·노숙인·장애인·정신질환자 등 입주자 유형별 복지서비스를 함께 제공하는 임대주택입니다.
- 현재 대부분의 지원주택은 기존주택 매입임대 방식으로 공급되고 있으나, 기존주택 매입 물량 확보에 어려움이 있습니다. 특히 교통 편의성, 임대료의 경제성, 지원서비스 제공 가능성 등을 종합적으로 고려해야하기 때문에 충분한 물량 확보가 쉽지 않은 상황입니다.
- 그리고 장애인 지원주택의 편의시설 설치와 특화설계가 미비한 점이 있습니다. 매입 당시 기존 건물에는 고령자와 장애인을 위한 무장애 (barrier-free) 설계가 적용되지 않은 경우가 많아, 공사가 별도의 편의시설 공사를 추가로 시행해야 합니다. 하지만, 건물의 구조적 한계로 인해 편의시설 설치가 불가능한 경우가 발생하고 있습니다
- 지원주택의 원활한 공급을 위해 서울시(주택정책과)와 협의하여 향후 매입임대주택 물량을 최대한 확보하고, 장애인 지원주택으로 공급하는 물량은 신축매입약정시점에 장애인 등을 위한 편의시설 설계가 반영된 주택을 매입할 수 있도록 절차 개선방안을 마련하여 지원주택을 지속적으로 공급하겠습니다.

- SH공사가 추진하는 주거복지사업과 나아가야 할 방향은 무엇이라고 생각하는가?

- 서울주택도시공사는 서울형 주거복지의 실현과 취약계층의 주거 안정을 위해 다양한 맞춤형 복지 서비스를 운영하고 있습니다.
 - 동행플러스주택 공급을 통해 주거 취약계층의 자립과 정착을 지원
 - 주거복지 이음사업, 긴급임시사용주택(바로도움주택) 공급, 주거위기 가구 대응 긴급임시주택 공급 및 지능형 안전돌봄서비스 제공 등을 통해 취약계층의 주거 위기 상황에 신속하게 대응
 - 주거급여 직접 수령 지원, 주거위기가구 주거상담, 희망돌보미 운영, 청년 대상 맞춤형 금융 교육 지원, 입주민 자살 및 고독사 예방 사업 등을 통해 입주민의 경제적 자립과 사회적 고립 문제를 해결
 - 주민참여공연, 공동체 코디네이터 운영, SH작은도서관 입주민 자율운영 지원 등을 통해 입주민 간의 사회적 관계망 형성을 유도 하고, 주민공동체의 활성화를 지원
- 아울러, 서울시 대행으로 청년월세지원센터와 중앙주거복지센터와 25개 지역 주거복지센터(9개 자치구 직영, 16개 자치구 제3자 위탁) 운영 사업을 수행하고 있습니다.
 - 청년월세지원 사업 지원 대상자 선정 및 지원금 심사
 - 1인가구 주택관리서비스, 주거취약계층 주거상황 지원사업, 청년주거 상담 및 교육업무 등

- 앞으로 공사는 다양한 주거복지 서비스 간의 통합을 강화하여 보다 체계적이고 일관된 서비스를 제공해야 하며, 입주민 등의 참여를 적극 유도하고 의견과 피드백을 반영하여 서비스 대상자 중심의 주거복지 사업을 개발해야 합니다. 또한 임대주택 노후화, 1~2인 가구 증가 등으로 인한 주거 취약계층의 사각지대를 발굴하고 지역 특성에 맞춘 주거복지 특화 사업을 확대도 필요합니다.

○ 서울시 공공임대주택의 자살 및 고독사 현황과 대책은 무엇인가?

- 최근 3개년 동안 서울주택도시공사가 관리하는 공공임대주택 입주민의 자살 발생 건수는 연 평균 15.7건, 고독사 발생 건수는 연 평균 17건으로 파악되고 있습니다.
- 고령화와 1인 가구의 증가로 인해 사회적 고립 위험이 높아지고 있는 상황에서는, 입주민의 정신건강과 생활안정을 지원이 필수적입니다. 이에 따라, 공사는 자살 및 고독사 예방을 위해 다각적인 예방 대책과 맞춤형 지원 체계를 구축하고 있습니다.
 - 생명존중 포스터 배포와 입주민 대상 생명존중 홍보 캠페인을 통해 자살 예방에 대한 인식을 제고하고,
 - 경제적·생활적 어려움을 겪는 가구에 대한 주거상담과 취업 지원을 연계하여, 입주민의 사회적 자립을 지원하고 있습니다. 특히, 취업알선기관과의 연계를 통해 취약계층의 경제적 안정성 확보를 지원하고 있습니다.
 - 또한 AI 안부 든든서비스, 마음 잇는 건강 나눔 사업, 찾아가는 마음건강 서비스 사업 등의 예방사업도 병행하고 있습니다.
- 앞으로도 관련 기관과의 협조체계를 강화하여 임대주택 단지 내 사회적 관계망을 형성하고, 생명존중 문화확산을 도모하여 입주민의 생명보호를 위한 노력하겠습니다.

○ 임대주택 단지 내에서 발생하고 있는 강력범죄나 방화 등의 사건을 방지하기 위한 대책은 무엇이라고 생각하는가?

- 현행 공공주택특별법에 따르면, 임대료 미납, 불법 전대·양도, 이중 입주, 시설물 파손 등 명시적인 위반 사유 외에, 공공생활의 질서를 저해하는 주민에 대해 강제 퇴거 조치를 할 수 있는 법적 근거가 미흡한 실정입니다.
- 그러나 공공임대주택은 사회적 배려가 필요한 취약계층이 주로 거주하는 특성이 있어, 공공질서 유지를 위해 범죄 예방과 신속한 대응이 필수적입니다.
 - 이에 따라, 행정복지센터, 인근 지구대, 관리사무소 등 지역사회 자원과의 협력체계를 강화하여 현장에서 즉각적인 조치가 이루어질 수 있도록 시스템을 구축하고,
 - 신변위협 등으로 이동이 불가피하다고 인정되는 임차인은 주거이동 조치가 필요하다고 생각합니다.
- 또한 표준관리규약을 개선을 통해 공공질서 저해 행위에 대한 관리 주체의 대응 권한을 강화함으로써, 입주민의 주거 환경을 안정적으로 유지하고, 공공임대주택의 질서를 확보해야 합니다.

○ 전임 사장은 매입임대에 대해 부정적인 입장이었으며, 실제로 취임 이후 매입실적이 감소하였음. 이에 대한 사장 후보자의 견해는 무엇이며 매입을 확대할 계획이 있는지?

- 전임 사장은 주택매입 가격의 적정성을 신중하게 판단했기 때문에 매입 물량이 감소된 측면이 있습니다. 사장의 경영 방침은 당시의 부동산 시장 상황과 정책적 필요에 따라 다를 수 있기 때문에, 전임자의 입장을 단순히 평가하기보다는 앞으로의 운영 방안을 고민하고 개선 방안을 마련하는 것이 더 중요하다고 생각합니다.
- 서울주택도시공사는 서울시의 주택정책 실행기관으로서, 정부와 서울시의 정책 방향에 맞춰 매입임대 목표 달성을 위해 최선의 노력을 다해야 한다고 생각합니다.
- 다만, 매입임대 사업의 원활한 추진을 위해서는 정부와 서울시의 재정적 지원이 필수적입니다. 공사는 ▲ 서울시의 매입임대 사업비 정산 방식 변경, ▲ 관리 및 운영비용 증가로 인한 임대 손실 증가 등으로 인해 재정 부담이 가중되고 있는 상황입니다. 재정 부담의 증가는 매입임대 사업의 위축으로 이어질 우려가 있습니다. 매입임대 사업이 안정적으로 운영될 수 있도록, 서울시와의 긴밀한 협의를 통해 재정건전성을 확보하고, 정부의 재정 지원 방안도 지속적으로 건의하겠습니다.

○ 서울시는 그간 시민단체에 민간위탁하여 운영해온 16개 지역 주거복지센터를 모두 SH공사에서 직영하도록 하는 방안을 검토 중에 있음. 이에 대한 사장후보자의 견해는 무엇인지?

- 서울시민의 주거 문제 해결을 위해 서울시, SH공사 및 민간 법인은 주거복지센터 운영을 위한 민·관 협력체계를 구축하여 지속적으로 공동의 노력을 기울이고 있습니다.
- 현재 민간위탁 중인 16개의 지역주거복지센터를 직영으로 전환하기 위해서는 증원을 위한 직원 채용 및 예산 증액이 필수적인 사항으로, 이를 위해 지속적으로 서울시와 협의하였으나, 대규모인력 증원에 따른 부담 및 종사자 고용불안 등을 이유로 추진에 어려움을 겪는 것으로 알고 있습니다.
- 이에 서울시에서 다각적으로 주거복지센터 운영 방안에 대하여 검토 중인 바, 공사는 지역별 균일한 주거복지서비스 제공이라는 목적 아래 최선의 운영방안을 도출하도록 노력하겠습니다.

○ 토지임대부 분양주택에 대한 사장 후보자의 견해는 무엇이며, 해당 유형의 주택을 계속 공급할 계획인지?

□ 토지임대부 분양주택은 주택구입 초기 비용이 부족한 무주택 시민들에게 부담가능한 수준에서 자가소유의 기회를 제공하는 주택으로, 서울시 정책에 맞춰 공급된 SH공사의 대표적인 무주택 내집마련 촉진 정책입니다.

공사는 주거사다리 모델을 수립하기 위해 서울의 높은 주거비용 대비 저렴한 주택을 공급하고자 노력해왔습니다.

□ 사전예약이 실시된 단지의 본 청약은 차질 없이 진행하고, 향후 토지 임대부 분양주택에 대한 청약자의 수요와 공사 사업의 지속가능성, 서울시 미리내집 공급 확대 정책 등을 함께 고려하여 공공주택을 지속 공급하겠습니다.

4

도시정비 사업 관련

○ 사장후보자가 생각하는 서울의 균형발전은 무엇이라고 생각하는가?

- 서울의 균형발전은 서울 내 지역 간 불균형을 해소하고 모든 시민이 동등한 혜택을 누릴 수 있도록 지역 간 경제, 사회, 환경, 공간적 조화를 이루는 발전을 의미하며, 이를 위해 우리 공사는 강남-강북, 중심부-외곽 지역 간 격차를 줄이고, 글로벌 경쟁력을 갖춘 지속가능한 도시로 성장하는 것을 목표로 할 것입니다.

- 이러한 서울의 균형발전을 촉진하기 위해서는 도시계획을 통한 중심부와 외곽 지역의 공간적 균형 도모, 노후지역 중심의 공공 정비사업 확대, 교통망 확충을 통한 지역 간 이동 편의성 증대, 의료, 교육, 문화시설 등 공공 서비스의 균형 배치 등 공공의 마중물 역할이 무엇보다 중요할 것 이라고 생각합니다.

○ 구룡마을 도시개발사업의 갈등원인과 해결방안은 무엇이라고 생각하는가?

- 개포(구룡마을) 도시개발사업은 주거환경이 열악하여 낙후된 지역 정비를 통해 고품격 도시환경을 조성하는 사업입니다. 해당 사업지는 무허가 판자촌으로 화재와 같은 안전사고의 위험이 높고, 지역 주민들은 열악한 주거환경에 노출되어 있어 조속하게 사업이 추진되어야 합니다.
- 구룡마을 거주민들은 분양주택 공급, 이주자 택지 공급 등을 요구하고 있으나, 현재 법적으로 이에 대한 수용이 어렵기 때문에 갈등이 지속되고 있는 것으로 알고 있습니다.
- 주민들과의 갈등을 해결하기 위해서는 현실적인 대안(임대주택 공급)뿐만 아니라, 다양한 이주 제고 방안 등을 통해 주민들과 충분히 소통해야 한다고 생각합니다.

○ 구룡마을이나 백사마을과 같은 노후불량주거지 정비사업에 공사가 참여 개발하는 것이 바람직하다고 생각하는지? 바람직 또는 바람직하지 않다면 그 이유와 그에 따른 대책은 무엇이라고 생각하는가?

- 노후 불량주거지는 대부분 시 외곽 자연녹지지역 또는 개발제한구역 등에 위치하여 ▲ 정비사업의 복잡한 행정절차, ▲ 주민 간의 의견 불일치, ▲ 사업성 부족 및 사업비 조달 등의 문제점으로 개발이 장기간 지연되고 있는 실정입니다.
- 노후 불량주거지에 대한 개발을 민간에서 추진하는 경우 주민 자력 개발의 한계, 주민 간 갈등, 사업비 조달, 사업의 투명성 및 공공성 확보 등과 같은 현실적인 어려움이 있으므로, 서울의 도시환경 개선 및 주택 공급을 통한 주거복지 실현을 목표로 설립된 공공기관인 공사가 장기간 개발에 어려움을 겪고 있는 민간 정비사업에 참여하는 것이 바람직하다고 생각됩니다.
- 백사마을의 경우 LH의 사업 포기 이후 SH공사가 사업에 참여하여 올해 3월에 관리처분계획인가를 득함으로써 성공적으로 사업 정상화 추진 기반을 마련하였습니다.
- 또한 공사는 최근 공공재개발·재건축이 활성화됨에 따라 사업에 어려움을 겪고 있는 사업장에도 적극적으로 참여하여 도시정비사업 활성화에 기여할 것입니다.

○ 빈집 매입사업에 대한 문제점과 개선방안은 무엇인가?

- 빈집 특성상 대부분 입지조건이 좋지 않고, 과소 필지, 맹지 등으로 활용이 매우 제한적이라는 문제점이 있습니다.
특히 빈집사업 초기에는 접도조건 불량, 개발 어려운 소규모 빈집을 우선적으로 매입 하였는바, 활용성이 불량한 빈집을 다수 보유하고 있어 장기간 미활용에 따른 관리부담도 가중되고 있는 실정입니다.

- 빈집 활용성을 개선하기 위해서 기존 매입 빈집의 연접지 위주로 선별 매입하여 활용성을 개선하겠습니다. 또한 연접지 통합 개발을 통해 임대주택 공급을 확대하고, 소규모 필지 중 부지 여건이 양호한 필지는 생활SOC로 활용, 단독 활용이 어려운 필지는 소규모 정비사업에 포함하는 등 다양한 사업유형을 적극 활용하여 빈집 활용속도를 제고 해야 한다고 생각합니다.

○ 공사에서 참여하고 있는 정비사업의 문제점과 개선대책은 무엇인가?

- SH공사는 자체적으로 추진이 어려운 사업장에 사업시행자로 참여하여 단독 또는 공동으로 정비사업을 추진해 왔으며, 2021년부터는 본격적으로 공공 재개발·재건축사업에 참여하여 서울시의 주택 공급 확대와 도시정비 활성화에 기여하고 있습니다.
- 다만, 현재 민간정비사업에도 동일하게 적용되는 제도적 혜택(도시계획 규제 완화, 분양가상한제 해제 등)으로 인해 공공정비사업의 경쟁력이 약화되고 있으므로, 공공정비사업에 대한 재정지원 확대, 행정절차 처리기간 단축, 도시계획 규제 대폭 완화 등 관련 제도 제·개정 노력을 통해 민간과 차별화된 인센티브를 확보하여야 할 것입니다.
- 또한, 공공재개발·재건축사업 외의 공사가 사업시행자인 정비사업은 공사채 발행을 통한 자금조달이 불가하여 정비사업 참여자체가 어려운 상황으로, 이를 개선하기 위해서는 공사 참여 정비사업의 공사채 발행을 허용하고, 임대주택 기부채납 일정분을 공사로 귀속하는 등 공사의 재정부담을 최소화하여 공사가 정비사업을 보다 적극적으로 추진할 수 있도록 정책적 기반을 마련해야 할 것이라고 생각합니다.

○ 서울주택도시공사의 공공재개발, 공공재건축 사업에 참여하는 것에 대한 후보자의 견해는 무엇인가?

- 서울시 내 가용 택지가 고갈된 상황에서 주택공급 확대, 공사의 수익 구조 개선을 위해 기존의 택지개발사업에서 정비사업으로의 전환은 필수적이라고 생각합니다.
- 이러한 환경에서 서울주택도시공사가 참여하는 공공재개발·공공재건축 사업은 기존의 민간 주도 정비사업의 문제점을 보완하고, 사업 추진의 속도를 높일 수 있는 효과적인 정책 사업이라 할 수 있습니다. 이를 통해 사업의 공공성과 투명성을 확보하는 동시에, 도심 내 주택 공급을 확대하는 정책적 효과도 기대할 수 있습니다.
- 현재 공사는 공공재개발 14개 구역과 공공재건축 2개 구역에 참여하여 사업을 추진하고 있습니다. 공사가 조합을 대신하여 자금조달, 행정절차 이행 등을 수행함으로써 장기정체된 정비구역 정상화 및 서울 주택공급에 기여하고 있는 것으로 알고 있습니다.
- 이와 같이 공공의 정비사업 참여를 통해 서울시 내 주택공급을 활성화하고 SH공사의 수익구조를 다각화함과 더불어 낙후된 도심 개선을 통해 서울의 미래 경쟁력을 제고하는 것이 서울시 정책을 실현하는 산하기관으로서 우리공사가 나아가야 할 방향이라고 생각합니다.

○ 모아타운, 모아주택 사업이란 무엇이며, 공공관리 대상 사업의 신속추진을 위한 대책은 무엇인가?

□ 모아타운은 노후·신축주택이 혼재하여 전면개발이 곤란한 저층주거지를 대상으로 관리계획을 수립하여 소규모주택 정비사업의 계획적, 효율적 추진을 위한 사업입니다.

모아주택은 모아타운 구역 내에서 추진하는 개별사업으로 가로주택정비사업, 자율주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업이 있습니다.

□ 모아타운 공공관리 사업지는 모아타운 중 사업여건이 불리(고도제한, 도시계획규제, 문화재 주변, 구릉지 등)하여 주민 자체적으로 사업 추진이 어려운 지역 중, 주거환경개선이 시급하여 공공관리를 필요로 하는 지역을 대상지로 합니다.

□ 공사는 총 10개 모아타운을 관리 중이며, 신속한 사업추진을 위해 공공에서(市,SH) 관리계획 수립 및 조합설립을 지원하고 주민이 원할 경우(동의율 50%이상) 공동사업시행을 추진하여, 다양한 인센티브를 부여함으로써 사업을 신속하게 추진할 수 있도록 기반을 마련하기 위해 노력중인 것으로 알고 있습니다.

5

신규 추진사업 관련

○ 서울주택도시공사의 한강사업 참여 목적은 무엇이며, 공사 설립 목적에 부합한다고 생각하는지?

- 한강 개발사업을 신속하고 체계적이며 일관성 있게 추진하기 위해서 개발 및 관리의 전문 역량을 갖춘 서울주택도시공사가 사업에 참여하게 되었다고 알고 있습니다.
- 서울주택도시공사는 서울시 유일한 개발공기업으로 지난 34년간 다양한 사업 추진을 통한 개발 노하우를 보유하고 있으며, 주택건설 사업 외에 다양한 개발사업 실적을 보유하고 있습니다.
- 사장으로 취임하는 즉시 한강개발사업단을 사장 직속 조직으로 개편하여, 사장이 직접 사업 진행 상황을 점검하고 주요 의사결정을 신속히 내릴 수 있는 체계를 마련하겠습니다. 이를 통해 사업의 추진 속도를 높이고, 사업 단계별로 발생할 수 있는 리스크를 신속히 해결하겠습니다.

○ 서울주택도시공사의 한강사업 참여로 인하여 주거복지 사업에 소홀해 질 수 있다고 보는데, 이에 대한 사장 후보자의 의견은?

- 주거복지 등 SH공사의 고유사업은 매년 정책목표와 사업계획에 따라 예산을 편성하며, 한강사업은 공사가 보유한 자체사업 수입금을 출자방식으로 추진되어 고유사업에 끼치는 영향은 제한적입니다.
- 그리고 한강사업은 서울의 도시경쟁력을 높이고 시민의 여가·문화·관광 수요에 부응하는 수변 공간을 조성하여, 지속 가능한 도시 발전의 거점을 마련하는 서울시 핵심 정책사업입니다. 이는 공사가 수행하는 공공개발사업의 연장선상에 위치하고 있다고 생각하며, 성공적인 사업 수행을 통해 시민의 생활편익을 증진하고 글로벌 매력도시 서울을 만드는데 일조하겠습니다.
- 공사가 추진하는 다양한 사업이 차질없이 진행될 수 있도록 중장기 재무관리계획에 따라 공사 전체 사업의 수입과 지출 상황을 종합적으로 고려하여 철저하게 관리하겠습니다.

○ 서울주택도시공사의 노후 공공임대아파트를 어떻게 재정비할 계획 인지?

- 서울주택도시공사는 ‘장기공공임대 입주자 삶의 질 향상 지원법’ (약칭 : 장기임대주택법)에 근거하여 노후화 된 임대주택단지를 고품질 주택으로 신축하는 ‘재정비사업’을 추진 중에 있습니다.
- SH공사가 전국 최초로 추진하는 재정비 선도 사업은 하계5, 상계마들단지로 2024년 사업계획 승인, 2025년 본격 이주를 목표로 관계기관과 협의하여 추진하고 있으며, 국토부의 노후공공임대 주택중장기 계획에 발 맞추어 후속사업(가양, 성산 등)을 추진하겠습니다.
- 또한 선도사업을 추진하면서 발생하는 다양한 문제에 대한 해결 방안을 강구하고, 성산 등 후속단지의 대규모 이주를 위한 임시이주 확보 방안, 재정적 타당성 및 관계 법령 등을 면밀히 분석 후 정책 목표 달성을 위해 정부 및 서울시와 적극적으로 협조하여 사업을 추진해 나가겠습니다.

○ 서울시 내에는 과거와 같이 대규모 택지개발이 가능한 토지가 거의 없는 상태인데, 향후 SH공사가 추진해 나아갈 방향은 무엇이라 생각하는가?

- SH공사의 설립 목적은 시민의 주거생활 안정과 복지향상에 있습니다. 비록 대규모 택지개발 가용지는 감소하였지만, 대규모(학교) 이전적지, 복합개발가능 국·공유지, 저이용·미개발 민간소유부지, GB·도시자연공원 내 훼손지, 체비지 등을 대상으로 지속적인 신규사업을 발굴하고, 공사 주도 사업계획 수립 후 서울시 등에 제안함으로써 공사의 책무를 다할 예정입니다.
- 또한, 공사가 보유한 노후임대주택을 신속하게 재건축하고, 용산 등 전략거점지역 개발에 선도적인 역할을 수행하는 등 다양한 유형의 도심지 복합개발사업을 통해 SH 사업역량 확대 및 지속적 수입원 확보를 통한 공공주택사업의 안정적 자원 마련 및 서울의 지속적인 성장에 기여하겠습니다.
- 아울러, SH공사는 서울형 주거복지 체계를 구축하고, 입주민 복지 서비스 강화 등 주거복지 고도화를 통해 시민의 주거생활 안정에도 공사의 의무를 다하겠습니다.

○ 골드시티 사업의 지속가능성에 대한 후보자의 생각과 향후 추진 계획은?

- 통계청에 따르면 국내 65세 이상 고령인구는 2025년 전체인구의 20%를 넘어서 초고령사회에 진입하며, 2024년 3월 기준 소멸위험 지역은 전국 228개 시·군·구의 절반 이상인 130개 지역(57%)으로 지방소멸 위험도 지속적으로 증가하고 있는 상황입니다.
- 또한 은퇴를 앞둔 65세 이상 고령자의 부동산 자산 비중은 81.2%로 타 연령대에 비해 가장 높은 수준(2023년 가계금융복지조사)이며, 급격하게 감소하고 있는 서울 출산율(2016년 0.94→2023년 0.55)은 청년·신혼부부의 주거불안이 주요 원인으로 언급되고 있습니다.
- 골드시티 사업은 서울시민 중 지방 이주를 희망하는 청년, 은퇴자 등에게 일자리, 여가활동이 가능한 신도시 내 주택을 제공하고 서울의 기존 주택은 청년·신혼부부에게 재공급하여 소멸위기 지역 활성화와 서울 도시문제(고령화, 저출생, 주거불안)를 동시에 해소하는 서울-지방상생형 순환도시조성사업입니다.
- 서울주택도시공사는 서울시, 광역 및 기초 지자체, 지역개발공사와 함께 업무협약을 체결하여 강원도 삼척시(2023.11)와 충청남도 보령시(2024.07)를 대상으로 시범사업을 추진 중에 있습니다.

- 골드시티 사업 발표 후 여러 지자체에서 골드시티 사업 참여를 요청 중이나, 사업 확대는 골드시티 시범사업의 효과분석을 통해 서울시와 협의하여 결정하겠습니다.

- 앞으로 SH공사는 골드시티 사업모델을 더욱 구체화하고, 공사에서 시행중인 수요조사 등을 토대로 적정 사업규모 검토 및 서울시민을 위한 서비스를 도입할 예정이며, 골드시티 사업의 원활한 추진을 위해 행정안전부, 국토교통부 등 정부 부처와 지속적으로 제도개선 관련 협의를 추진하겠습니다.

6

기 타

○ 서울 리츠 사업의 추진이 향후 공사에 미칠 영향과 예상되는 긍정적 효과 또는 문제점은 무엇인가?

- SH공사의 리츠 사업은 서울시와 공사 재정 부담을 최소화하고 다른 공공사업에 대한 투자 여력을 확대하여 공공주택, 사회주택, 도시재생 등 다양한 시책·정책 사업을 수행하기 위해 도입되었습니다.
- 서울 리츠 사업은 공사채 대비 고금리 차입(차입이율 3%, 공사채 이율 2%)과 추가 운영비 부담(자산관리 회사 등 위탁수수료 지출), 영속적 임대사업 운영의 한계(임대리츠 의무기간 종료 시 주택매각)가 존재합니다.
- 반면 기금출자와 민간 차입 등을 통해 자금을 조달하여 공사채 발행부담이 완화되는 재정효과와 부채비율의 감소 효과, 그리고 레버리지를 활용하여 시책사업(공공주택 공급, 재난 위험시설 정비, 사회주택 등)이 용이하다는 긍정적인 효과가 있습니다.

○ 국내외 경제동향 등을 감안할 때 중장기적으로 서울 리츠의 안정적인 운용이 가능하다고 보는가?

- 리츠 사업은 향후 30년 이상의 장기사업으로서 국내외 경제 동향에 따라 사업성이 변동되지 않도록 설계하였습니다.
- 우선 금리 변동으로 인한 불확실한 사업리스크를 제거하기 위해 장기 차입금(13년~30년)을 고정금리로 설정하였고, 공실률은 5~7%은 유지하고, 임대료는 주변시세의 50~ 60%로 하는 등 부동산 경기 변동에 따른 장기사업 리스크에 대한 방안을 마련하였습니다.
- 따라서, 리츠 사업을 통하여 단기간 내 고수익 기대하기는 어렵지만, 보수적 관점으로 사업을 설계하였으므로 안정적 운영이 가능하다고 판단됩니다.

○ 장기간 침체되어 온 가든파이브 상가활성화를 위해 대형 테넌트를 유치하는 등의 노력을 기울였으나, 여전히 상가 활성화는 달성하지 못하고 있음. 이에 대한 해결방안과 대안은 무엇이라 생각하는가?

- 가든파이브는 서울시의 청계천 복원사업에 따라 청계천 상인들의 이주를 위해 조성되었으며, 사업 초기에는 원만한 이주 작업이 진행되지 않아 활성화에 어려움을 겪었습니다. 활성화가 지연된 원인으로는 ▲ 고정된 MD구성에 따른 유연한 시장 대응의 어려움, ▲ 청계천 상가의 업종 특성과 강남권 상권의 수요 불일치, ▲ 민간상가와 달리 공급 시 관련 규정 준수 등이 요구되는 공공기관 분양의 한계 등이 있습니다.
- 그러나 최근 5년간 약 500호 이상을 매각하며 1,400억원의 매각 수익을 거두었고, 지속적인 공급으로 현재는 서울시 중대형 상가 평균 공실률 8.7%보다 낮은 6%대 공실률을 유지하고 있어 안정화 단계로 접어들었다고 판단됩니다.
- 앞으로 공급방식의 다양화, 고객 집객 유도 가능한 대형테넌트 추가 발굴, 트렌드에 부합하는 MD보강 등을 통해 100% 공급을 달성할 수 있도록, 가든파이브 관련 현안을 파악하고 활성화 방안을 마련하겠습니다.

○ 서울시 균형발전을 위해 SH본사가 중랑구로 이전하는 것에 대한 견해는 무엇인가?

- 서울시의 ‘강남북 균형발전 정책’ 발표(’18.08.19.)에 따라 지역경제 활성화 촉진과 신성장 동력 확보를 목표로 신내2지구로의 신사옥 건립 및 이전을 검토하였으나, 지방공기업평가원의 사업타당성 검토 결과 재무성 및 경제성 미달, 사업비 부족 등의 문제로 현재는 사업방식의 전환(신사옥건립 → 고밀복합개발사업)을 통해 사업성 개선효과와 함께 지역의 랜드마크로 활용할 수 있는 사업계획(안)을 도출하여 후속 절차가 진행 중인 것으로 알고 있습니다.
- 공사 노동조합에서는 공사의 재정건전성 악화, 직원들의 근로조건 변화, 시민들의 대중교통 접근성 결여 등의 사유로 중랑구 신내2지구로의 사옥 이전을 원칙적으로 반대하고 있으며, 고밀복합개발사업 추진 시 사전협상, 도시관리계획변경, 사업타당성 재검토 등 풀어나가야 할 과제들이 많은 것으로 판단됩니다.
- 향후 사옥 이전에 대하여 노동조합과 지속 협의할 예정이며, 신규 투자사업 추진을 위해 의회 동의 절차 등이 필요하므로, 사전에 긴밀히 협의하여 고견을 반영할 수 있도록 하겠습니다.

○ SH공사에 시민과 소통할 수 있는 기구가 존재하는지, 또한 어떻게 시민의 의견 수렴하여 공사 경영에 반영시킬 계획인가?

□ 경영성과 및 주요 사업계획에 대한 청취 및 의견 제시, 공사 사업 관련 토론 및 정책 제안 등의 역할을 하는 SH 시민주주단이라는 공식 시민 소통기구를 운영하고 있는 것으로 알고 있습니다.

□ 시민주주단을 통한 시민과의 협치 기반을 마련하여 열린 경영과 투명 경영을 위해 노력하겠습니다. 또한 주주총회, 사업현장 견학, 정책토론회 등 공사와 시민주주 간 양방향 소통채널을 활성화하여 공사 사업에 대한 환류 기능을 강화하는 시민참여 경영을 실현하겠습니다.

○ 직원의 복리후생에서 개선해야할 사항이 있다면 무엇이라고 생각하는가?

□ 서울주택도시공사의 임금수준은 다른 도시개발공사 지방공기업 중 중간 수준(16개 기관 중 8위)입니다. 공사의 미래를 책임질 뛰어난 신규직원의 유입을 위해서는 임금체계 개선을 통해 직원 처우를 개선하는 것이 필요하다고 생각합니다. 투명경영과 열린 행정 등으로 우수한 공기업으로 성장하면서 임직원의 대우도 개선해 나갈 것입니다.

□ 직원들의 임금 및 후생복지제도 수준을 타 개발공사와 비교 분석하여 임금체계를 진단하고 복리후생제도를 합리적으로 개선하도록 노력할 것이며, 만족도 높은 워라밸(Work-Life Balance) 근무환경 조성을 위해 개선방안을 마련하겠습니다.

〈도시개발공사군 지방 공기업 임금수준 비교('23년 클린아이 공시기준)〉

순위	기관(지역명)	평균임금 (단위:천원)	순위	기관(지역명)	평균임금 (단위:천원)
1	인천	74,505	9	경기	63,865
2	광주	70,047	10	울산	63,002
3	경남	68,393	11	강원	60,978
4	전남	68,271	12	대전	60,590
5	대구	65,658	13	제주	58,774
6	경북	64,796	14	전북	57,671
7	부산	64,713	15	충북	56,984
8	서울	64,218	16	충남	51,091

○ 과거 변창흠 사장, 김세용 사장, 김현동 사장 재임 시 SH공사에서 추진한 성공적인 사업은 무엇이라고 생각하는가?

- 전임 사장님들 모두 뚜렷한 비전과 철학을 가지고, 새로운 사업을 추진하여 서울시의 발전에 중요한 역할을 하셨다고 생각합니다.
- 변창흠 사장 임기시에는 서울형 리츠방식의 도입을 통해 공사의 재정 투입은 최소화하고 임대주택을 확보하고자 하였으며, AMC 회사인 서울투자운용(주)를 설립한 것이 성공적이었다고 생각합니다.
- 김세용 사장 임기시에는 청년과 신혼부부를 위한 주택 브랜드인 청신호주택을 개발하는 등 시민들의 수요에 맞는 주택 평면을 성공적으로 개선하였고, 공간복지 개념을 강조하며 주거 공간 제공에 그치는 것이 아닌 외부공간 개선 및 커뮤니티 활동을 지원함으로써 주거환경의 질을 효과적으로 높이는데 기여했다고 생각합니다.
- 김현동 사장 임기시에는 지방공기업 최초로 분양 원가 공개를 통해 우리 공사의 투명 경영에 일조하였으며, 공공주택사업자의 임대주택 보유세 면제를 추진하여, 연간 200억이 넘는 재정적 효과를 이끌어 낸 것이 성공적이었다고 생각합니다.

○ 사장 취임 시 SH공사 본사 중랑구 이전 사업 추진 계획은?

- 강남북 균형발전의 취지를 살리고 이전 효과를 극대화 할 수 있는 시설 도입 및 지역 랜드마크 조성, 공사 재정 건전성 등을 종합적으로 고려하여 도출한 “고밀복합개발 사업계획(안)”에 따라 아래와 같이 후속 절차를 진행할 예정으로 알고 있습니다.
 - '25. 상반기: 사전협상 절차 이행 및 도시관리계획(지구단위계획) 변경
 - '25. 하반기: 사업타당성 검토(지방공기업평가원), 시의회 의결, 기본설계 착수
 - '26. 상반기: 기본설계 완료 및 공사 발주(기본설계 기술제안입찰)
 - '26. 하반기: 시공자 선정 및 공사 착공

- 향후 사옥 이전에 대하여 대내적으로는 공사 노동조합과, 대외적으로는 의회 및 관계기관(서울시, 중랑구 등)과 지속적으로 소통하고 협의 하도록 하겠습니다.