

서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 경과보고서

2021년 07월 27일

서울특별시의회 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 특별위원회

1. 인사 청문 개요

가. 인사청문 대상자

- 서울주택도시공사 사장 후보자(김현아)

나. 인사청문 관련근거

- 서울특별시의회와 서울특별시간 인사청문회 실시 협약서('17.4.14.)
- 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 요청서 회부(의장방침 제200호, '21.07.07.)

2. 인사청문 실시경과

가. 인사청문 실시경위

- 서울특별시의회 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 특별위원회는 2017. 4. 14일 체결된 서울특별시의회와 서울특별시장간 인사청문회 실시 협약에 따라 서울주택도시공사 사장후보자 김현아에 대하여 서울특별시장 으로부터 2021. 7. 7일자로 인사청문회 개최 요청이 접수되어, 같은 해 7월 27일 김현아 후보자에 대한 인사청문회를 실시하고, 인사청문 경과보고서를 작성·채택하였음

(코로나19 확산 및 수도권 사회적 거리두기 4단계 조치 관계로, 당초 7월 19일 예정이었던, 인사청문회를 7월 27일로 연기하였음)

나. 인사청문 특별위원회 회의경과

일 시	안 건	심 사 경 과	비 고
'21.7.2.(금) 16:00	1. 위원장 선임의 건 (위원장 직무대행 : 박순규 위원) 2. 부위원장 선임의 건	- 위원장 및 부위원장 선임 - 서울주택도시공사 사장 후보자 (김현아) 인사청문회 실시계획 안 채택	※장소 : 도시계획 관리위원회 회의실
'21.7.27.(화) 10:00	1. 서울주택도시공사 사장후보 자(김현아) 인사청문의 건 2. 서울주택도시공사 사장후보 자 인사청문 경과보고서 채 택의 건	- 위 원 장 : 노식래 의원 - 부위원장 : 장상기 의원 - 부위원장 : 신정호 의원 - 서울주택도시공사 사장 후보자 (김현아) 인사청문 - 서울주택도시공사 사장 후보자 인사청문 경과보고서 채택	

3. 인사청문 자료제출 요구 및 서면질의 등

가. 자료제출 요구 및 접수

- 직무수행계획서 등 사장후보자 채용 시 제출한 서류, 서울주택도시공사 임원추천위원회 의사록, 서울주택도시공사 사장 공모에 지원하게 된 직접적인 이유, 정당입당 기록 및 내역·활동사항, 서울시 및 산하기관 용역수행 현황, 도시계획정책자문단 회의록 및 주요내용, 서울시 주요 용역수행 결과, 외국대학교수 재직증명, 부동산 관련 세금 납부현황, 종합소득세 및 지방세 납부기록, 병적증명서 등
- 인사청문 특별위원회 요구자료 목록 <붙임 : 참고자료 5>

나. 서면질의 및 답변서

○ 서면질의내용

- 서울주택도시공사 사장으로서의 소신과 역할, 경영철학 및 전략, 도덕성 검증 관련, 사회적 책임·공헌사업 관련, 인사·조직관리 관련, 정책 전반에 관한 사항, 공사 부채 감축 및 영업이익 관련, 주거복지 및 임대주택 공급·관리 관련, 도시재생사업 관련, 신규 사업 추진 및 서울리츠 관련, 코로나 19 관련 사업 추진 등

○ 답변서 <붙임 : 참고자료 6>

4. 인사청문회 실시내용

가. 위원장 인사말씀 요지

- 서울시의회는 서울시와 협약을 체결하여 시장이 지방공기업법에 따라 설립한 기관의 장을 임명하기 앞서 후보자의 경영능력을 검증하고 인사의 공정성과 투명성을 확보하기 위해 인사청문회를 실시하고 있음.
- 서울주택도시공사는 1989년 서울도시개발공사 설립 당시 자본금 3천억원, 정원 389명으로 출범하였으며, 현재는 수권 자본금 8조원, 정원 1,386명으로 2020년 영업수익은 약 2조 8천억원, 총 자산 26조 6천억원 규모로 서울의 주거 정책을 선도하는 서울의 대표 공기업으로 거듭나게 되었음.
- 서울도 천만 시민이 머무는 거대도시로 성장했지만, 노후화되어 있고 지속가능한 도시관리와 주택공급을 고민하지 않을 수 없음
- 또한, 최근 서울의 주택가격 급등으로 서민들의 주거불안은 가중되고 있고, 정부와 서울시의 각종 주거대책에도 불구하고 서울 주택 시장 안정을 낙관하기 어려운 상황임.
- 더군다나, LH공사 사태로 인해 공공기관에 요구되는 도덕성, 투명성의 사회적 잣대는 과거보다 더욱 엄격해졌음.

- 서울주택도시공사는 이러한 시대적 변화와 사회적 요구에 부응하면서도 당면한 서민주거 안정의 과제를 함께 해결해야하는 막중한 역할을 맡고 있음.
- 그러한 의미에서 이번 인사청문회는 후보자가 투명하고 건전하게 조직 운영을 할 수 있는 자질을 갖추었는지, 천만 시민의 주거문제를 진정성과 책임성을 가지고 임할 자세가 되었는지, 시민의 눈높이에서 실질적인 주거복지를 펼칠 수 있을지, 시대적 변화에 따른 공사의 개혁과 혁신을 이끌어낼 역량이 충분한지를 보다 심도 있게 검증해야 할 것임.
- 인사청문회가 시민들의 많은 관심속에서 진행되고 있으며, 서울주택도시공사 사장 후보자가 경영능력과 정책 수행능력을 갖추었는지 철저히 검증해야 할 책무가 있는 만큼, 인사청문을 통해 사장 후보자의 도덕성은 물론, 각종 정책에 대한 소신과 능력을 보다 객관적이고 공정하게 검증하여 후보자에 대한 각종 의혹이나 결격사유가 있을 경우 숨김과 가감 없이 지적해 주실 것을 당부드립니다.

나. 서울주택도시공사 사장후보자(김현아) 정책 소견발표 요지

- 오랫동안 주택과 도시 분야에서 연구자로 활동하면서 현장을 배우고 경험하는데 많은 노력을 기울여 왔음에도, 서울시민의 주거안정과 복지향상이라는 중요한 역할을 담당하는 서울주택도시공사의 사장 후보자로서 매우 무거운 책임감을 느끼고 있다는 점을 먼저 말씀드리겠습니다.
- 사장 공모에 지원하면서 서울주택도시공사가 ‘서울시민의 주거안정과 복지향상’이라는 설립목적 본연의 역할을 충실하게 수행하고, 시민의 신뢰를 바탕으로 청렴한 조직으로 거듭날 수 있도록 최선을 다하겠다는 각오로 다음과 같은 정책소견을 말씀드리고자 함.

첫째, 기관 본연의 역할에 충실하겠습니다.

- 서울주택도시공사의 가장 중요한 역할은 안정적인 주택공급과 관리를 통하여 주거취약계층의 주거문제를 해소하고 복지향상에 기여하는 것임
- 안정적인 주택공급을 위해서 공공시설의 복합화, 공공재개발 및 재건축, 자력으로 추진하기 곤란한 소규모 민간정비사업 지원 등을 통해 공공주택을 지속적으로 확보하겠습니다.
- 주거복지 시대의 도래로 단순한 주택공급을 넘어서서 주택 품질도 매우 중요하므로, 팬데믹 시대에 걸맞은 품질 혁신과 기존 시가지 지역, 낙후지역 재정비를 통해 '시민을 위한 공간복지의 실현'에 앞장서겠습니다.
- 스마트 도시재생을 통하여 주민들의 실질적인 삶의 질을 제고하고, 건강과 안전, 생명이 담보되는 주택품질, 단지계획, 도시조성에 주력하겠습니다. 임대주택 공급방식을 개선하여 투명성, 형평성은 물론 공정성을 담보하도록 하겠습니다.

둘째, 공기업의 신뢰를 회복하겠습니다.

- 최근 공기업 부동산 투기사태로 공공부문의 주택공급에 대한 신뢰는 추락하고 시민들의 불신도 커지고 있음.
- 시민들과 조합원들의 신뢰와 협조가 없이는 재정비 사업을 통한 공공주택의 확보도 쉽지 않은 상황임. 공사 임직원에게 대하여 강력한 투기방지대책을 실시하고 청렴도 제고를 통하여 시민의 신뢰를 회복하겠습니다. 또한 임직원의 부동산 투기 원천차단, 원스트라이크아웃제, 재산등록 의무화 등을 통해 부동산 투기를 근절하겠습니다.
- 공공재개발사업 등 주민과 협력이 필요한 사업은 다양한 소통창구를 통해 정비사업의 기획단계에서부터 완공 후까지 주민과 함께 하겠으며, 서울시 주택정책의 실행력 있는 집행기관으로서 "신뢰와

실력“이라는 기치 아래 조직을 정비하여 다양한 혁신과 변화를 이끌도록 역량을 집중하고 강화해 나아가겠습니다.

- 서울주택도시공사는 서울시 주택 및 도시 정책의 집행기관임. 주거와 도시문제의 해결을 위해서 서울시와 협력하고 지원하면서도 현장의 문제와 장애요인을 끊임없이 발굴하고 개선해야 함.
- 이를 위해 새로운 주거 및 도시문제 요구에도 적극 대응해야 하며 재정적 안정성을 구축하는 등 대내외적 한계를 극복해야 함.
- 사장후보자로서 이러한 한계를 극복하고 지속가능한 공기업이 될 수 있도록 다음과 같이 공사의 경영 핵심과제를 제시하고 적극 추진하겠습니다.

셋째, 공사의 사업구조 변화에 따른 중장기 재무대책을 마련하겠습니다.

- 신규 택지의 고갈, 대규모 개발사업의 감소, 임대주택 관리물량의 증가, 코로나 등 경기침체로 인한 임대료 현실화 한계 등 공사의 사업과 재무구조를 위협하는 구조적 변화가 진행 중임.
- 용산 역세권개발사업 등 일부 개발사업이 진행 중이나 구조적 변화를 위한 근본 처방은 될 수 없음. 서울시와 유기적으로 협력하고 전문가 진단을 통해 공사의 근본적인 재무구조 건전화 방안을 마련하고 실행하겠습니다.
- 장기적인 환경변화에 대응하여 안정적인 주택공급기관으로서의 역할과 위상을 재정립하겠습니다.

넷째, 생산성 제고를 위해 사업구조를 과감하게 재편하겠습니다.

- 중앙정부 정책사업과의 중복투자 요인을 제거하여 유사 연관이 높은 사업들을 재편·통합하고, 첨단 기술도입과 자동화, 인력운영

효율화, 고정비용 최소화를 통하여 생산성을 제고하겠음.

- 생산성 향상을 통한 재무구조 건전성과 적절한 수익기반은 임대주택의 양적확대와 품질향상에 재투입함으로써 공사 경영의 지속가능성을 강화하겠음.
- 최근 중앙공기업의 투기사태는 서울주택도시공사의 새로운 도약의 기회가 되고 있음. 공사의 뛰어난 역량과 경험을 살려 사업영역을 확대하고 “신뢰와 실력”을 겸비한 공기업으로 도약 발판을 구축하겠음.

다섯째, 주택관리를 혁신하고 주거복지사업을 효율화하겠음.

- 공사가 관리하는 임대주택의 재고가 24만호에 이르고 있고, 준공 후 30년이 넘어 리모델링이나 재건축이 필요한 주택도 늘고 있으며, 매입임대주택이 증가하면서 지역별 분산관리의 어려움도 가중되고 있음.
- 서울시와 협력하여 매입임대주택 관리분야를 혁신하겠으며, 매입임대주택의 매입은 물량목표 중심에서 거주자 편의중심으로 전환함으로써 매입임대 공가를 최소화하겠음.
- 분산된 매입임대주택의 효과적 관리를 위해 권역별 관리체계를 구축하겠으며, 임대사업 수익구조 개편을 위해 노후 임대단지 재건축사업 등에 대한 수익성 확보와 임대사업 수지 개선을 위한 국고보조금 확보를 위해 노력하겠음.
- 복잡한 임대주택 유형을 통합하여 시민편의를 증진하고 서울시 고유의 효율적인 관리모델을 만들겠음.

여섯째, 공공재개발 등 정비사업 지원역량을 강화하겠음.

- 택지고갈로 서울지역에서 공공주택을 안정적으로 확보하기 위해서는 기존 시가지 정비사업의 참여가 필요함.

- 서울지역을 중심으로 한 공공재개발 및 재건축사업 등의 중앙정부의 주택공급 확대정책은 서울지역을 총괄하는 서울주택도시공사의 역할 적극적 참여가 요구되고 있음.
- 외부 전문가 그룹과의 교류·협력과 내부인력의 역량강화를 통해 공공재개발 및 중앙정부 공급정책에 적극적으로 참여하여 공공주택 확보를 통한 시민 주거안정에 기여하겠음.
- 정비사업 지원을 위한 컨설팅 역량과 정비사업 완료 후에 공공성을 담보하는 타운매니저먼트 실행 역량도 확보해 나가겠음.

일곱째, 품질혁신과 안전관리에 총력을 기울이겠음.

- 공공임대주택에 대한 부정적 인식과 사업반대 민원은 공공임대주택의 낮은 품질과 주변 주택가격에 안 좋은 영향을 준다는 인식에 기반하고 있음.
- 임대주택의 품질혁신, 하자혁신을 추진하겠음. 주택설계, 시공단계에서부터 품질관리를 강화하고 입주 후 신속한 하자처리 체계를 강화하겠음.
- 공사가 추진하는 콤팩트 개발사업, 소규모 정비사업 등에서 지자체, 지역주민과 환경계획전문가, 공간심리전문가 등 이해관계자의 의견을 수렴하여 주택외부 환경과 인프라를 적극 조성하고 지역의 가치를 제고하겠음.
- 최근 건설현장 안전사고에 대한 사회적 관심과 처벌 수위가 강화되고 있어, 공사가 관리하는 철거현장 등 모든 공사현장과 임대아파트 단지의 안전사고 예방 매뉴얼을 강화하겠음.
- 특히 임대아파트 단지의 화재나 재난발생시 입주민 대피방안을 마련하여 고령 또는 장애인 임차인의 피해가 없도록 하고, 코로나와 같은 질병에 대비하여 방역강화, 독거노인들에 대한 복지서비스도 보완하여 사회적재난 예방시스템을 구축하겠음.

여덟째, 효율과 소통협력, 창의조직문화를 조성하겠습니다.

- 분산된 유사업무를 조정하여 인력의 유연성을 확보하고, 효율적인 인력운영 체계를 구축하겠습니다.
- 공사의 업무영역이 단순 토목 건설에서 복합개발, 자산관리, 주거 복지서비스, 스마트 도시기획, 정비사업 컨설팅 분야까지 확대되고 있으므로 직원들의 창의적 아이디어와 지식정보의 공유 체계를 마련하고, 직원 및 부처 간 유연한 협조를 통해 시너지를 창출하는 창의적, 생산적 조직문화를 조성하겠습니다.
- 시민들의 주거안정과 삶의 질을 책임진다는 중요한 가치를 내재화함으로써 직원들이 스스로 역할과 기능에 자부심을 가지고, 자발적·능동적으로 일하는, 신나고 일할 맛 나는 직장을 만들겠습니다.

아홉째, 서울시의회를 존중하고 의원님들과 소통을 강화하겠습니다.

- 짧지만 20대 국회 4년간 민의를 대변하는 국회의원의 경험이 있으며, 부족한 능력과 야당의원이라는 정치적 한계 때문에 정부와의 원활한 소통 부족으로 많은 어려움을 겪었습니다.
- 시민의 주거복지를 책임지는 공사의 역할을 감안하면 시민을 대표하는 의원님들의 생각과 시민의 의견이 사업수행에 무엇보다 중요한 요소라고 생각합니다.
- 의원님들께서 허락하신다면 저희 서울주택공사 사업 현안에 대해 직접 찾아뵙고 설명과 이해를 구하겠습니다.
- 의원님들께서도 불러주신다면 언제든지 저희가 미처 파악하지 못한 시민의 뜻을 듣고 사업에 반영할 수 있도록 최선의 노력을 다하겠습니다.

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

(1) 사장의 신상 및 임명 배경 등에 관한 사항

질 의 요 지	답 변 요 지
○ 지원동기가 무엇인지?	○ 서울시의 주택문제가 심각한 가운데, 아무것도 할 수 없다는 것이 가슴아파서. SH사장이 되면 좀 바꿀 수 있는 부분이 있을 것 같아서 지원함.
○ 공사 사장으로 내정된 계기는? 오세훈 시장과 인연이 없고 소통이 안 되는데 당에서 추천해서 내정 된건지?	○ 당에서 추천했는지는 모름, 공고를 보고 지인 추천으로 지원
○ 언제 내정된걸 알았나?	○ 7월5일 언론부도를 통해 알게 됨. 그 뒤 SH공사에서 내정되었다고 전화와서 알게 됨
○ 모친과의 사인 간 채권, 채무 거래에 대한 공직자 재산신고 내역이 명확하지 않고, 이 거래에 대한 차용증 작성이나 이자 지급이 없어 증여세 기피 의심	○ 가족 간 거래는 5년간 1억 원까지 이자를 내지 않아도 되고, 어머니가 갚지 못하면 어머니 부담으로 증여세 낼 예정임.
○ 상가는 모친이 실질적으로 사용·지배하는 재산이므로 모친의 소유라고 봐야함에도 불구하고 이와 관련한 증여세를 납부하지 않은 것은 위법한 행위임. 사장 공모시 서류심사에서 1위를 한 인원이 돌연 면접에 참여하지 않은 점. 후보자가 오세훈 시장과의 친분을 부인하였지만 후보자가 국민의힘 선대위 공동부위원장을 역임하는 등 오 시장과의 친분이 없다고 하기 힘들. 이를 미루어보아 사장 공모의 절차적 정당성에 문제가 있음.	(무응답)
○ 서면 질의서, 모두 발언에서 외부전문가 집단과 협업을 하겠다고 했는데?	○ 단기간의 성과를 위해 직원의 역량을 키우는 동시에 외부 전문가 및 자문위원의 도움이 절실하므로 현업 전문가의 의견이 필요함.

질 의 요 지	답 변 요 지
○ 사장 후보자로서 국토부와 서울시 협력 필요한데 정부와 대책을 저서 가능하겠나?	○ 서울시 주택정책은 서울시장과 서울시의회가 결합된 성과물을 토대로 국토부와 협력하겠음.
○ 당적 유지한 정치인 상태로 사장의 지원 했는데?	○ 후보자의 상황인 상태로 당적을 유지하고 있으나 시의회에서 추후 이를 문제 지적한다면 당적을 포기하는 것도 생각할 수 있음.
○ 국회의원 시절 대통령을 향한 후보자의 막말은 본인의 존재감을 높이기 위한 것인가, 평소 가지고 있는 생각을 솔직하게 표현한 것인가?	○ 당시 발언 이후 국회 정론관에서 마음의 상처를 입으신 분들께 사과를 드렸음.
○ 당시 한센병 환우들에게 눈물을 흘리며 사과했으나, 정작 막말의 당사자인 대통령께는 사과 한마디 없었는데, 이 자리를 통해 대통령에게 사과할 생각은 없는지?	○ 사과의 말씀을 드린 국민에는 대통령도 포함되어 있다고 생각하고, 이 자리에서 다시 대통령을 언급하는 것은 오히려 대통령에게 죄송한 일이라고 생각함.
○ 후보자께서는 21대 국회의원 선거 후보 시절 3기 신도시 탄현 공공주택 건설과 행복주택이 증가하는 것을 반대하고 있고, 공공주택 반대를 위해 주민들을 독려했던 경력이 있는데, SH공사 사장 후보자가 되고나서 공공주택과 행복주택 건설해야겠다는 생각이 들었는지?	○ 3기 신도시와 관련해 서울의 집이 부족해서 집값이 오르는데 왜 모든 주택을 경기도에 짓느냐는 주민들의 반발이 있었고, 국회의원 후보 당시 고양 지역 주민들이 직접 찾아와 도움을 요청했었음.
○ 후보자가 국회의원 시절 의원실 직원들이 빈번하게 교체되었던 것으로 나타나고, 인격적으로 버티기 힘들다는 소문들이 있었는데, 이 점에 대해 어떻게 생각하는가?	○ 인격적으로 힘들었다기보다 대개 일로 힘들었었을 것임. 인격적인 어려움까지 있었다면 이 자리를 빌어 양해를 구하겠음. 청년들이 국회 경력을 스펙으로 쌓고 싶어하는 만큼 여러 청년들이 인턴 경험을 쌓을 수 있도록 정기적으로 공모를 내고 채용했었음.

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 국회의원 시절 자산 신고한 것과 관련하여, 후보자의 상가와 배우자 오피스텔이 2016년과 2017년에 비해 2018년에 신고금액이 확연히 줄어든 이유는?</p>	<p>○ 상가들을 처음 등록할 때는 대지면적, 건물면적으로 했는데, 전용면적으로 수정할 것을 국회사무처에서 요청하여 바꾸다보니 대폭 줄어들어 변경되었음.</p>
<p>○ 공직자윤리법에 의하면 성실한 신고를 해야 함에도 불구하고, 후보자는 2008년 매입 당시 금액이 등기부등본상 1억 5천만 원인데, 2016년과 2017년에 1억1천3백만 원으로 신고했음. 또한 국세청과 국토교통부 정보를 통해 주변 실거래가를 확인할 수 있음에도 불구하고, 대지지분을 이용하여 신고금액을 줄인 것은 문제 있는 것 아닌가?</p>	<p>○ 공직자윤리법 시행령에 따르면 공직자는 평가액, 공시가격과 실거래가 중 높은 금액으로 신고하여야 함. 국회 감사관실에 문의해보니 최근 거래로 인한 취득물건은 실거래가로 신고하고, 오래전 거래한 것은 평가액으로 신고해도 무방하다는 답변을 받아 진행하였음.</p>
<p>○ 현재 보유 중인 서초구 잠원동 상가건물의 가게 운영 주체는 누구이며, 임대차계약은 어떻게 되며, 공직자로서 임대수입으로 계산하지 않은 부분 문제 있는 것 아닌가?</p>	<p>○ 어머니가 경영 중이며, 사업자등록을 하였음. 본인과 임대차계약을 했지만, 계약서는 없음. 무상임대여서 국세청의 간주임대료로 해서 소득세와 부가가치세를 신고했는데, 무상이다보니 수입이 없어 세무사가 착오로 폐업처리하여 그 이후 미신고 된 부분이 있음.</p>
<p>○ 후보자는 페이스북을 통해 서울 전체가 강남이 돼 서민들은 서울에 살 수 없게 돼 버렸다며 안타까워하였는데, 강남구 청담동 아파트와 서초구 잠원동 복합건물을 소유한 후보자가 생각하는 서민은 누구인가?</p>	<p>○ 집값이 떨어질거라는 정부 정책을 믿고 저축을 열심히 했는데도 내 집 마련을 못 한 사람들이 서민이라고 생각하며, 그런 의미에서 본인은 서민이 아니며 본인 세대는 지금보다는 내 집 마련이 쉬웠고 주택 가격이 올라 자산도 늘어나는 등 일종의 시대적 특혜를 입었음</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 후보자 자산의 평가가치가 얼마정도라고 생각되나? 19년도 국회의원 재산신고는 16억7천300만원, 20년도 국회의원 퇴직시 16억 6천300만원, 청문회 재산신고는 19억4천300만원임. 대략적 계산해도 강남의 집은 실거래가가 현대 28억원에서 30억원이 호가이고, 잠원동 상가도 4억800만원정도 실거래 되고 있고, 부산 오피스텔까지 다 합치면 40억원이 넘음. 공시지가율이 실거래가 대비해서 몇% 인가? 의도적으로 숫자를 축소하는 의도를 가지고 있다고 판단됨. 자신의 잘못을 인정하고 시인하는 생각 대로 남에게 요구하지만 자신에게도 똑 같은 잣대로 엄격함을 보여줘야 함. 부동산에 대한 개발호재를 알고 있기 때문에 가능했던 것 아닌가? 잘못을 인정해야 함</p>	<p>○ 재산신고 한 정도로는 약 20억원 정도 임. 사회적 인식으로 봤을 때 주택과 부동산을 가지고 있고 재산상의 증식이 있었던 것은 이익을 얻었다고 생각할 수 있으나 청담동 집은 아이를 보살피기 위해 적정한 위치의 집을 구입한 것이고 9평 원룸아파트는 가격이 올랐으나 공시가격이 1억원이 안 되는 조그만한 주택임. 다 필요에 의한 부동산과 주택을 구입한 것임</p>
<p>○ 지금까지 서초구 잠원동 상가를 어머니가 무상대여해서 가게를 운영한 부분에 대해, 종합소득세로 세금을 처리할 것이 아니라, 증여세를 납부해야함. 2011년부터 2021년까지, 10년간 주변시세의 임대료를 추정해서 산정되는 총 1억2천만 원 중 5천만 원을 제외한 부분에 대하여 증여세를 납부할 의향이 있나?</p>	<p>○ 무상임대에 대한 것을 증여한 것으로 간주하는 경우에, 5년 내 1억 미만일 경우에는 증여세 부가 대상이 아님. 담당 세무사를 통해 증여세를 납부해야 하는 것이 확인된다면 어머니가 내시도록 하겠음.</p>
<p>○ 본인이 대표자로 있는 사단법인 도시재생전략포럼의 운영에 있어 많은 문제(목적 외 사업 운영, 후원사 부풀리기 등)가 있는 것으로 보이는데 공사사장으로서 적합한 수준의 도덕성과 경영능력을 가졌다고 생각하는가?</p>	<p>○ 후보자 개인의 부족함으로 일부 운영상 미숙함이 있었으나 교육관련 프로그램은 포럼 목적과 어긋나지 않다고 생각함. 홈페이지에 게시된 회원사에 서울주택도시공사가 삭제된 것은 공사가 회비납부를 하지 않아 홈페이지 정비 차원에서 삭제된 것임.</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 도시재생전략포럼의 사무실이 사실상 선거 사무실로 사용되고, 활동내역도 정관에 부합되지 않음. 국회에서 만들어진 사단법인을 정치적 목적으로 편법적으로 운영한 것은 바람직하지 않음.</p>	<p>○ 선거사무실로 운영하지 않았으며 정관상 문제 없음.</p>
<p>○ 공사 사장취임 후에도 도시재생전략포럼 대표를 계속할 것인가? 만일 유지한다면 SH공사 사장이 대표로 있는 사단법인에서 민간건설사로부터 후원금을 받는 일 발생할 수 있어 시민들의 바라봤을 때 매우 부적절하게 보일 수 있음.</p>	<p>○ 의원님들이 그만두라고 한다면 그만둘 의향이 있음.</p>
<p>○ 국회의원 임기 종료 직전 보좌진에게 정치후원금 3,200만원을 격려금 형식으로 지급한 바 있는데, 도덕적으로 적절한 행위라고 생각하는지?</p>	<p>○ 타 의원실 사례 등을 참고하여 처리한 것임.</p>
<p>○ 후보자의 공공주택에 대한 인식이 20년, 30년 전에 머물러 있어 공공주택은 질이 낮고 어려운 사람들만 사는 곳으로 비하하는 느낌임. 매입임대주택의 질이 낮아서 공가로 남아있다고 하는데 요즘 공공임대주택은 매우 양질의 주택임. 후보자의 인식은 공공주택 사시는 분들이 자괴감을 느낄 수 있음. SH 사장은 어떻게 양질의 공공주택을 공급할 것인지를 고민해야 하는 자리임.</p>	<p>○ 양질의 임대주택도 있지만 전체 중 그 비율이 매우 미미함. 매입임대 주택의 질이 낮아서 공가로 남아있는 것은 사실임.</p>
<p>○ 다주택보유 고위공직자 낙마 사례들을 볼 때 다주택보유 사실이 국민정서와 맞지 않는다는 반증이라고 생각되는데, 어떻게 생각하시는지?</p>	<p>○ 다주택보유자 고위공직자에 대한 국민정서는 충분히 이해하고 있음.</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 다수의 부동산을 소유하고 있는 후보자를 SH공사 사장에 추천한 오세훈 시장의 부동산 시장 안정화에 대해 서울 시민들이 어떻게 생각할 것이라고 보는지?</p>	<p>○ 서울 시민들의 소망은 집값 안정이라고 생각함. 후보자의 도덕성도 중요하지만 문제를 잘 해결할 수 있는, 일을 잘할 수 있는 일꾼을 원할 것이라고 생각함.</p>
<p>○ 후보자께서는 여러 매체를 통해 LH 부동산 투기 사태에 대해 정부의 부동산 실패 정책과 연관 지어 비판해 왔는데, 후보자께서는 같은 시기 국회 국토교통위원회 위원으로 재직했으면서도 제3자 이야기하듯 해왔음. 후보자의 발언 속에 책임 의식은 결여되어 있는데, 후보자의 책임은 없다고 생각하시는지?</p>	<p>○ 위원님 말씀을 듣고 보니, 당시 국토교통위 상임위원으로 활동할 때 국정감사에서 LH와 주무부처인 국토교통부에 대해 조금 더 혹독하게 감사를 했어야 한다는 생각이 듭. 그러나 차마 그렇게까지 할 것이라고는 미처 생각하지 못했고 그런 부분들은 의회의 감시가 부족했었던 것으로 생각됨. 그런 점에 대해서 국토교통위원회 위원으로서 함께 일했던 동료 위원들을 대표해 사과의 말씀을 드림.</p>
<p>○ 후보자께서 운영하고 있는 도전포럼의 국세청 신고자료 중 수익현황에 기부금 1,914만원, 회비는 973만원, 총 수익현황이 3,680만원인데 맞는지? 비용 3,700만원을 어디에 사용했는지?</p>	<p>○ 여기서 1,900만원은 도전포럼 리모델링 공사를 대대적으로 하고 빔프로젝트 등 기기매입 하는데 사용했고, 나머지는 월세와 관리비 등으로 추정됨.</p>
<p>○ 후보자는 2019년 12월 중앙일보와의 인터뷰에서 “문재인 정부가 좌파 이념만 맞는 정책을 내놓는다”, “좌파 이념이 들어간 정책 실험을 하고 있다”고 말씀하셨음. 후보자께서 생각하는 좌파 이념은 무엇인가?</p>	<p>○ 제가 생각하는 좌파는 개인의 재산권 보호를 무시하고 경시하고 시장의 기능을 폄훼하며 국가주도의 모든 정책이 옳다고 주장하며, 국가가 상당한 부분에서 개인의 재산권을 침해하고 시장을 규제하는 것이 옳다고 말하는 것을 좌파라고 생각함.</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ “좌파 이념이 들어간 정책 실험”에 대한 평가는 어떻게 하고 있는지?</p>	<p>○ 문재인 정부가 25년의 부동산 대책을 발표했음. 그중에서는 시장에서 너무 무리한 정책이라고 얘기한 것도 있었고, 야당이 반대한 것도 있었음. 그리고 부작용이 우려되어 시기를 조정해야 한다고 얘기했지만 사실 25년의 정책을 강행했고, 부동산 시장은 폭등했음. 더 이상 국민들에게 그 정책에 대해 비판을 하지 않는 것이 어떤 의미가 있는지 모르겠음.</p>
<p>○ 고양시장이나 22대 총선에 출마할 것인가? 임기를 마칠 것인지에 대한 정확히 답변해 달라. 그렇다면 1년 반 이상 함께 한 지역주민은 어떻게 할 것인가? 지역주민들에게 양해를 구하는 과정이 필요하다고 생각하는데 어떻게 생각하는가?</p>	<p>○ 현재는 SH공사 사장의 임무를 충실히 수행하겠음. 임기를 마치려는 것이 계획임</p>
<p>○ 재산신고가 불성실함. 국회의원 퇴직시 신고한 예금성 보험 등 전체 금액이 7억9천만원 이었음. SH사장으로 내정되면서 재산신고를 다시 하였는데 똑같이 7억9천만원임. 보험과 보통예금의 가감이 있어서 변동이 있어야 함에도 1년 넘은 시점에서 예금 자산이 똑같은 것 하나만 봐도 청문특위를 임하는 본인의 자세를 엿볼 수 있음. 뿐만 아니라 청담동 아파트 부채 14억 외에 어머님 부채 등이 다 사라짐. 해명 바람.</p>	<p>○ 사인간의 채권채무를 국회에서 등록할 때는 어머님께 드릴 때 재산의 변동 내역을 기재하게 되어있으나, 어머님께 돈을 빌려드린 것은 이번 청문과정에서 충분히 소명할 수 있다고 판단했음.</p>
<p>○ 후보자는 다주택자인가? 후보자의 주택은 시민 정서가 용인할 수 있는 정도인가?</p>	<p>○ 다주택자임. 용인의 문제는 시민 판단의 몫임.</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 부산의 오피스텔은 왜 구입하였나? 상황이 바뀌어서 세를 준 것인데 그렇다면 3주택, 4주택자들도 다 사정이 있고 용인될 수 있는 범주임. 게다가 오피스텔의 경우 부산 중구 원도심에 있는데 재개발 예정지임. 이 정보만으로 보았을 때 재개발에 대한 가격상승이 예상되기 때문에 역세권에 투자한 것으로 보여짐.</p>	<p>○ 거주주택이 9평 원룸이라 독립적인 연구공간을 원해서 사게 되었으나 사정상 현재 월세를 주게 되었음.</p>
<p>○ 2006년 후보자께서 건설산업연구원에서 근무하고 있을 당시 건설산업연구원이 아파트 리모델링 관련 연구보고서를 작성한 적이 있어 후보자께서 리모델링에 대해 잘 알고 있을 거라는 충분한 예측이 가능함. 그리고 후보자께서 보유하고 계신 청구 아파트가 리모델링을 통해 연면적이 늘어나고 세대수가 증축이 되지 않았는지?</p>	<p>○ 청구 아파트는 세대수 증축으로 규제완화되기 전에 리모델링을 해서 동일 세대수임. 그리고 수직증축 허용이 안됐고, 한층씩만 올라가고 1층은 필로티로 공사한 1:1 리모델링임. 연면적이 늘어난 것은 리모델링 공사를 할 당시 아파트 앞뒤로 면적을 넓혀 늘어난 것임. 세대수와는 관련이 없음.</p>
<p>○ 고양3기 신도시 반대, 창릉 등 지역주민들을 위해서 반대할 수 있는 것 아닌지? 신도시는 반대했지만 공공임대주택에 대한 넘비현상에 대해 주민들을 위해 반대할 수 있다고 봄</p>	<p>○ 신도시는 필요하나 주민들이 반대하면 지역주민들의 의견을 들어야하며 당시 야당의원으로서 따로 설명도 못 들음. 신도시는 좀 더 시간을 들여 신중히 진행해야하며 교통인프라 등 기반시설에 대해서도 신중히 검토해야함.</p>
<p>○ 예전 청담동 아파트는 건설회관에 출퇴근, 자녀교육 등 실거주용으로 씬. 근처 다른 아파트에 비해 청구(아이파크)는 투자가치가 훨씬 떨어짐. 즉 투기용 아님. 오히려 당시 리모델링에는 반대함.</p>	<p>○ 직장과 어린이집, 학교와 가까워서 실거주용으로 청담동 청구아파트를 선택함. 당시 청구아파트는 건설한 지 10년밖에 안 되서 재건축, 리모델링이 안될 줄 알았음. 본인은 한지 역에 오래 거주하고 싶었으며, 리모델링에 반대했음. 즉 투기아님.</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 일전의 ‘슬기로운 투기생활’ 발언에 대해 해명할 내용이 있는지? - 2017년도부터 집값이 급상승함. 국회에서 더 강하게 비판했어도 됨.</p>	<p>○ 당시 정치인으로서 고위공직자들의 강남부동산 보유형태에 대한 국민들의 민심을 전하기 위해 말한 것임. 내집마련이 불가능하니 결혼과 출산이 이루어지지 않음. 또한 부동산 문제에 대한 기존의 서울시의 주택과 주변환경이 차이가 나지 않도록 노력하겠음.</p>

(2) 사장으로서의 역할, 경영철학 및 전략 등에 관한 사항

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 후보자의 과거 경력들을 비추어봤을 때 대규모 조직인 SH공사를 관리·경영하는데 있어 버겁지 않을지 의문이 드는데 어떻게 생각하는가?</p>	<p>○ 고양 일산 지역에서 국회의원 선거를 치를 때 전체 주민이 28만이고, 많은 득표를 한 바 있음. 또한, 국회의원직도 처음이었지만 도전정신을 갖고 수행해왔기 때문에 SH공사 사장직을 수행하는데 있어 그 당시의 경험이 자양분이 될 것이라 생각함.</p>
<p>○ 후보자께서 자가점검하신 도전포럼의 무이행 체크리스트를 확인해보면, 본인이 관리하던 도전포럼이라는 작은 단체조차 제대로 운영하지 못한 것으로 나타나는데 과연 후보자께서 26조원 대규모 공기업인 SH공사를 맡을 수 있으시겠습니까?</p>	<p>○ 2017년 인테리어 공사를 할 때를 제외하고는 기부금이 없어서 신고내역이 없었음.</p>
<p>○ SH공사 직원 투기와 관련하여 자체 감사를 1, 2차 했는데 사례가 없다고 한다. 자체감사 신뢰할 수 있나?</p>	<p>○ 감사 결과를 보고받지 못했음.</p>
<p>○ 사업지에 대하여만 감사를 하였음. 누가 사업지에 투자를 하나? 사업지 인근 지역에 대한 조사는 하지 않았음.</p>	<p>○ 사업지 인근 부근에 대한 조사는 시와 논의를 하겠음. ○ 필요하다면 외부감사를 요청하겠음.</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
○ 후보자는 국토교통부나 중앙정부에 대해 비판적 시각을 견지하고 있는데, 어떻게 협력적인 관계를 모색할 것인지?	○ 시의회와의 협력을 통해 관계 법령 개정 등을 비롯한 현안 대응에 적극 노력하겠음.
○ SH공사 재정상황에 대해서 아는지? 향후 2~3년 후에는 재정악화가 올 것이라고 하는데, 이에 대한 대안이 있는 지?	○ 수익구조는 서울 내 신규 택지개발로 인한 수입으로 나고 있음. 임대주택재고가 늘고 있어서 문제라고 봄. 이를 타개하기 위해서 노후임대주택을 재개발, 재건축을 하고 공공복지시설을 복합화시키며 신규사업을 만들어야한다고 생각함.
○ 후보자 모두발언에서 10가지(실제로는 9가지)의 이야기를 했는데, 두 번째 공기업 신뢰회복에서 공사임직원 투기방지 대책과 재산등록을 의무화 하는 등 윈스트라이크아웃 등 재산등록을 의무화하겠다고 했음. SH공사 사장이 된다면 임직원들에 대해서 어떤 기준으로 다주택자를 선정해서 정책을 도입할 것인가?	○ 인사상 주택보유수를 기준으로 삼지는 않을 것임. 직원들도 사유에 의해 필요에 의해 부동산을 구입했을 수도 있고, SH 직원의 승진의 기준은 철저한 실력과 업무성과라고 생각함.
○ 콜센터 직고용에 대한 구체적인 추진 계획은 무엇인지?	○ 노사전 협의안 만들고 내부 의견 조회중으로, 취입 이후 신속히 처리하겠음.
○ “아는게 잘 없다.”, “위원님께서 정해달라.”등의 책임 회피적인 대답으로 일관하는 후보자의 태도를 보면 사장으로서 적합하지 않음. 사장 되는거 포기하려고 하면 포기할 것인가?	○ 사장을 포기하는 문제는 시장님의 의지가 개입된 것이라 말씀하신 바와 같이 판단할 수 없음.

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 주택가격 폭등의 동기가 줄부들의 유동성 자금이 남아돌고 금리가 싸기 때문에 그 돈으로 많은 주택을 구입해서 서민들의 내집마련 꿈을 앗아갔다. 후보자의 재산을 보았을 때는 서민이 아니다. 서민이 아니어서 서민의 정책을 펼 수가 없다. 서민들을 위한 주택 정책을 어떻게 펼것인가?</p>	<p>○ 집값이 너무 빨리 올라 영끌 해서 집을 사야 되는 사람들에게 기다려도 된다는 신호를 줄 수 있을 만큼 지속적인 공급 확대 정책이 필요함.</p>

(3) 정책현안 과제에 대한 사항

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 오세훈 시장과 후보자는 공공개발에 대한 불신이 심한 것 같음. 8.4대책 공공재개발 재건축, 2.4대책의 공공주택 복합사업 모두 LH와 SH가 같이 나눠서 하고 있고 해야 할 일임. 공공재개발에 대해 너무 모르면서 부정적인 선입견을 가지고 있음.</p>	<p>○ 2.4대책에서 추구하는 공급확대 취지에는 공감하지만 방법론에서 문제가 있거나 보완을 해야 하는 것이 있다면... 공공재개발, 재건축 국토부 방식은 문제가 있다고 생각함.</p>
<p>○ 최근 서울형 공공재개발하겠다고 언론에 떴음. 청문위원 중 절반이 서울시의 회 도시계획관리위원회 위원인데 그 내용을 모르고 있음. 왜 민간개발을 못하고 공공개발을 하는지 아는가?</p>	<p>○ 공공재개발은 사업성이 낮아서 민간기업이 참여하지 않고 분담금이 너무 높기 때문임.</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
<ul style="list-style-type: none"> ○ 8.4대책, 2.4대책 공공에서 하면 큰 문제가 있는 것처럼 얘기하는데 공공에 대한 불신만 키울 뿐임. - 오세훈표 장기전세주택, 상생주택 추진으로 결국 SH는 재정난 봉착할 것. 제일 돈이 많이 들어가는 방식임. 공공주택 복합사업에 SH 돈 안 들어감. - 공공재개발에 대한 잘못된 선입견을 가지고 있어서 말씀 드림. 앞으로 계속 고민해주기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 잘 알겠음.
<ul style="list-style-type: none"> ○ SH공사 이전에 관하여 이전할 것인가? - 노조를 설득해서라도 이전을 해야 되지 않나? - 타당성 조사까지 완료하였음. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시에서 이전하라고 하면 하겠다. - 규정에 이전에 관해서는 노조와 협의하게 되어있다. 노조에서 협약 무효 확인의 소를 제기하였다. 공사를 이전하려면 사업비가 필요함. 시와 시의회에서 도움을 주면 노력 하겠음.
<ul style="list-style-type: none"> ○ SH이전에 대해 노조가 반대하면 어떻게 할 것인가? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시와 시의회가 이야기하여 결정하면 노조와 이야기하여 결정하겠다. 주민들만큼 내부직원을 소중히 여기고 있다. 내부 소통을 하고 결정하겠다.
<ul style="list-style-type: none"> ○ 부동산 공급 확대를 위한 공사의 적극적인 역할이 요구되는 상황에서 부채 증가에 대한 후보자의 대책은? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부채 문제는 전임 사장을 포함한 많은 사람들이 고민하는 문제이며, 공사의 임대료가 LH보다 저렴하게 책정되는 등 공공주택사업 측면에서 시민이 혜택을 보는 만큼 공사가 재정적 부담을 가지고 있다는 점이 고려되어야 함
<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사 부채 증가에 영향을 주었던 장기전세주택 공급 확대가 시장 공약사항인데 이에 대한 후보자의 입장은? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시의회에서 장기전세주택을 보완할 수 있는 아이디어를 주시면 적극 검토하고, 향후 사장으로 선임될 경우 본격적인 대안을 모색하겠음

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 매입임대주택의 높은 공실률을 해소하기 위한 후보자의 입장은 동의하나, 주거 환경 개선을 위한 비용이 소모될 수 밖에 없음. 이에 대한 후보자의 대안은?</p>	<p>○ 매입임대주택 매입에 있어 적정매입가 확보 방안 등을 정밀하게 살펴보겠습니다. 또한, 수익 측면에 있어서는 중앙정부의 실질적 재원 지원을 위한 방안이 모색되어야 할 것이라고 생각합니다.</p>
<p>○ 현재 주택공급을 하려면 적어도 2015~2016년도에는 사업을 시작했어야 했는데 그렇지 않아서 주택공급이 부족한 것이며, 정부의 주택공급에 대해 무분별한 비난과 비판을 해온 점은 유감입니다.</p>	<p>○ 당시 주택시장 상황은 청약이 과열되어 있어 주택공급이 둔화되었던 시기입니다.</p>
<p>○ “지금 서울시에서 임대주택을 계속 늘릴 궁리만 하는 것이 잘못이다”라고 말씀하셨는데, 그럼에도 불구하고 본인이 서울시 임대주택 공급을 담당하는 수장의 자리에 지원했음. 후보자와 SH공사 사장직의 가치가 상당히 다른데, 사장 임명 후에 서울시에 더 이상 임대주택을 늘릴 궁리를 하지 않을 생각인지?</p>	<p>○ 임대주택을 더 이상 짓지 않겠다는 단어를 단 한 글자도 쓴 적 없음. 제가 말씀드리고 싶은 것은 숫자만 채우는 임대주택 확보에는 동의하지 않는다는 말씀을 드린 것입니다.</p> <p>최근 10년 동안 서울시 내에서 건설임대주택보다는 매입임대주택이 더 많았고, 그 매입 과정에서 정부가 목표치만 채우려다보니 질이 떨어지는 정책, 실제로 공실로 놔둘 수밖에 없는 정책들이 들어왔습니다.</p> <p>제가 말씀드리는 것은 단순한 양뿐만 아니라 양질의 주택을 필요하다는 것입니다.</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 집값을 내리는 방법 중 하나는 다량의 주택을 공급하는 것인데, 집을 짓는다는 것은 길게 봐야 함. 쉽게 생각하고 건축한다면 발생하는 여러 가지 문제들이 있음. 한 예로 집값이 폭등한다고 해서 집을 마구 짓는다면 탄소중립을 이뤄낼 수 없음. 집값이 폭등한 것에 편승해서 정권을 비판만 하지 말고, 자연적인 조화와 환경피해를 고려하여 국민들에게 만족감을 주는 주택 건축과 정책을 고민하는 정치인이 되어야 하는데 어떻게 생각하나?</p>	<p>○ 집만 짓겠다는 것이 아니라, 미래지향적이고 환경파괴도 하지 않으면서 국민들의 삶의 터전이 될 수 있는 집을 짓도록 노력하겠음.</p>
<p>○ 서울시의 공공기획이 제대로 준비해서 추진되는 정책이 아니라고 보는데, 직원 역량을 강화한다고 공공기획을 제대로 수행할 수 있다고 보는가?</p>	<p>○ 공사 직원들의 경험이 부족하고 서울시 내 신규 택지가 적기 때문에 공공기획, 공공재개발 및 재건축을 제대로 시행하기 위해서는 직원들의 역량 강화가 필요함.</p>
<p>○ 재정비 사업에서 원주민 재정착률을 높이는 것이 가장 어려운 일인데, 시정(시 행정절차)을 5년에서 2년으로 줄이는 공공기획이 제대로 원주민들을 보호할 수 있는가? 신속한 사업 시행과 더불어 원주민 보호를 사업 지표로 삼아주기를 바람.</p>	<p>○ 신속한 사업 진행도 중요하지만 상대적으로 약자인 주민들의 의견을 제대로 수렴하기 위해 노력하겠음.</p>
<p>○ 임대주택의 양적확대에서 벗어나 계층에 특화된 임대주택 공급확대가 필요하다는 발언은 앞뒤가 맞지 않음. 주택 공급이 부족하다는 의미인 건가?</p>	<p>○ 질이 낮은 매입임대주택을 매입해서 양적으로는 목표치를 채웠지만 주거의 질이 좋지 않아 질 좋은 임대주택이 부족하다는 의미임.</p>
<p>○ 각 계층에 특화된 공급하겠다는 것은 계층별로 주택을 분리하겠다는 의미로 소셜 믹스와 정반대인 주택 공급 방향인데, 바람직한 정책 방향이라고 보는가?</p>	<p>○ 각 계층에 특화된 주택 공급은 소셜 믹스와 함께 가는 개념으로, 어려운 일이지만 시도해보겠음.</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
○ 주거복지를 강화하기 위해서는 재정 건전성 확보가 가장 중요한데, 복안이 있으신가?	○ 한 번에 해결될 수 있는 복안을 갖고 있지는 않지만, 신규 사업을 발굴하고 점진적으로 임대료를 조정하겠음.
○ 주거복지의 타깃은 누구이며, 주거복지의 모범은 어느 수준인가?	○ 오래된 임대주택에 거주하는 주민들이 최저주거수준을 회복하는 것이 1순위이며, 무주택서민에게 주택공급의 예측 가능성을 높이는 것을 시도할 예정임.
○ 공공주택을 건설할 부지가 없는데 어떻게 많은 아파트를 공급할 수 있는가?	○ SH공사에서 상생주택, 모아주택 등의 택지 확보를 위한 용역을 시행 중이고 결과를 지켜보고 있음. 또한 신규택지가 많지 않아서 재정비 사업에 있어서 SH가 참여하여 노후 임대주택 재개발·재건축 리모델링하는 과정에서 추가적으로 확보하는 방안과 기반시설의 입체화 도로 철도부지를 입체적으로 활용하는 방안을 생각하고 있음.
○ SH가 소유한 매입임대주택은 공실도 많고 주거환경이 열악한 곳도 많음. 해결책이 필요함. - 반지하주택 거주자의 경우 지상층으로 올라가고 싶어도 임대료 부담 때문에 어려움. 이에 대한 대안이 필요함. - SH, 서울시, 전문가, 의회와 협의하면서 추진해주기 바람.	○ SH가 국민의 세금으로 운영되는 점을 상기하면서 운영하겠음. - 반지하 거주민들이 지상층으로 올라오려면 보증금 2~3,000만원 정도가 필요함. SH사장 권한은 아니지만 서울시가 보증금을 저리로 빌려주는 등의 방안을 고민하고 제안해 보겠음.
○ SH공사 사장이 되면 행복주택, 청년주택, 장기전세임대주택 등 공공주택 추진을 지시해야 할텐데, 지역 주민들이 “과거에는 반대하던 공공주택을 지금와서 추진하냐”고 묻는다면 어떻게 할 것인지?	○ 기존 공공임대주택의 공급방식에 대해 전적으로 동의하지는 않음. 주민들이 살고 싶은 양질의 임대주택이 선결되지 않는다면 공공임대주택은 지속가능하지 않다고 생각함. 이제는 공공주택도 양이 아니라 지속가능한 질적인 문제가 중요하다고 생각함.

(4) 그 외 현안사업 관련

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 오세훈 시장과 후보자는 공공개발에 대한 불신이 심한 것 같음. 8.4대책 공공재개발 재건축, 2.4대책의 공공주택 복합사업 모두 LH와 SH가 같이 나눠서 하고 있고 해야 할 일임. 공공재개발에 대해 너무 모르면서 부정적인 선입견을 가지고 있음.</p>	<p>○ 2.4대책에서 추구하는 공급확대 취지에는 공감하지만 방법론에서 문제가 있거나 보완을 해야 하는 것이 있다면 공공재개발, 재건축 국토부 방식은 문제가 있다고 생각함.</p>
<p>○ 현 정부의 부동산 정책에 대단히 비판적인데, 집값을 안정화시킬 수 있는 방법이 있나? 사실상 후보자가 추구하는 방식은 공급을 중요시하는 현 정부의 정책과 크게 다르지 않은데, 정책주체만을 중요시하는 것으로 보임.</p> <p>- 전술한 부동산 정책 관련 후보자의 발언은 전문가적 발언이라고 보기 힘들. 오세훈 시장 또한 심의까지 가는데 최소 한달이 걸리는 재개발·재건축 심의를 1주일 내에 심의에 올리겠다고 발언한 적이 있는데 이 또한 허위사실을 공표한 것임.</p>	<p>○ 공급이 중요하나 시기가 적절해야하고, 비슷한 방식이라도 정책주체에 대한 국민의 신뢰에 따라 정책결과는 바뀔 수 있음.</p>
<p>○ 주택정책과 관련하여 현 정부 탓만을 하는데 그 이유는?</p>	<p>○ 정책은 타이밍이다 2·4대책 조금만 일찍 발표 되었더라면 영끌은 없었을 것이다. 금융기관을 통한 유동성 조정 노력이 부족했다. 현재 집값이 올라있는 상태로 정부에 대한 비판은 당연하다. 정책을 펼친 여당 못막은 야당 모두 책임이다.</p>

라. 서울주택도시공사 사장후보자(김현아) 최종발언 요지

- 오랜 시간 동안 위원님들이 보여 주신 관심과 조언에 대해 진심으로 깊은 감사의 말씀을 드립니다. 위원님들의 주택과 도시 분야에 대한 높은 식견과 열정을 몸소 느끼면서 제 스스로 되돌아보았고 제가 많이 부족하다는 점도 깨닫는 시간이었음.
- 또한 서울주택도시공사에 대한 위원님들의 깊은 애정과 기대에 대하여 제가 앞으로 어떻게 부응할 수 있는가를 더욱 더 정리할 수 있는 소중한 자리였다고 생각합니다. 위원님 한 분 한 분 주시는 말씀을 빠짐없이 메모하였음. 위원님들 말씀을 바탕으로 서울주택도시공사 사장후보자로서 소명의식을 가지고 지역발전과 시민행복 그리고 공사발전을 위하여 모든 열정을 다 하도록 하겠음.
- 서울주택도시공사가 서울시민의 주거안정과 복지향상이라는 본연의 임무를 잘 수행하고 청렴조직으로 새로 태어나기 위해서는 여기 계신 위원님들의 배려와 도움 없이는 불가능하다고 생각합니다. 위원님 여러분의 많은 지원을 부탁드립니다. 위원장님과 위원님들의 아픈 질책과 따듯한 격려에 대해 다시 한 번 깊은 감사말씀을 드립니다.

5. 인사청문 요약 및 종합의견

가. 경영능력 등에 관한 검증 요약

- 인사청문 특별위원회는 2021년 7월 27일 서울주택도시공사 사장 에 대한 인사청문회를 열어 김현아 후보자의 철학과 가치관, 재산 형성, 정치적 발언 및 활동, 서울시의 주거문제 및 임대주택 공급 대책, 공공주택 관리 대책 등 정책 현안에 대한 견해, 공사 재정건전성 확보를 비롯한 경영 전략 등 후보자의 도덕성, 책임있는 정책 수행 능력, 경영 능력의 적합성을 검증하였음.
- 여러 질의·답변을 통해 특별위원회 위원들이 확인한 주요 문제는

다음과 같음.

- 저개발 지역인 저층주거지·역세권·준공업지역 고밀개발을 위한 2·4대책에 대해 '사기'라고 맹비난하는 등 공공주택 정책에 합당한 근거없이 폄하와 비판, 반대로 일관해 온 후보자의 행복주택·청년주택·장기전세주택 등 공공주택 정책을 시행하는 공사 사장으로서 적합성 문제
- 서민주거 정책을 펴는 공사의 정체성에 비추어 서울 청담동 및 부산에 아파트·상가·오피스텔 등 부동산 4채를 소유하고 있는 다주택자인 후보자의 정책적·정서적인 괴리감 문제
- 국회의원시절 자산가액 신고시 증부세 미신고, 1년간 예금내역 미변동, 채권등록 누락, 가족에게 상가를 임대하고 임대소득세를 누락하는 등 후보자의 재산신고·소득신고의 불성실성과 서울 강남 등에 고가 아파트와 복합건물을 소유한 다주택자로서 자산 증식은, LH사건으로 특히 높은 도덕성이 요구되는 상황과 배치(背馳)
- 중앙정부의 임대주택 지원금 확보 등을 포함해 공사의 여러 사업에 정부와 협력이 중요한 가운데, 민간 주도를 주장하며 정부 정책에 날선 비판만 해 온 후보자로 인한 문제 발생 우려
- '한센병' 발언을 비롯한 막말과 무책임한 발언 남발로 공직자로서 자질 부족
- 건설업계와 친밀도가 높은 후보자로 인한 공정성 문제 심화 우려
- 부동산 분야 전문가로서 국회의원 활동이 기대되었음에도 비판과 막말 외에는 타당한 대안 제시가 없었고 부동산 가격 안정을 위한 주택 공급 관련해서도 이야기한 것이 없으며, 공공임대주택 표준건축비를 고려하지도 않고 질적 공급을 주장하는 등 공사 사장직 수행시 이와 같이 무책임한 말로만 업무를 수행할 가능성
- 사단법인의 불투명한 운영 및 개인화 우려, 국회의원시절 직원 갑질 의혹에 따른 대규모 공기업 경영자로서의 자질 문제

나. 종합의견 : 부적격

- 인사청문회에서 후보자의 정책소견 발표와 특별위원회 위원들의 질의·답변 과정을 거쳐 사장 후보자의 도덕성, 책임 있는 정책 수행 능력, 경영 능력의 적합성을 검증한 결과, “부적격”으로 도출됨.
- 부적격 사유는 다음과 같음.
 - 정부 및 서울시의 공공주택 정책에 대해 구체적인 대안 제시 없이 폄하와 비판으로 일관해 온 반면, 서울주택도시공사 정책 현안에 대한 이해와 소신있는 입장은 물론 설득력 있는 미래 비전 또한 찾을 수 없다는 점
 - 재산형성과정에 대한 소명이 불분명한 다주택 보유자로서 서민주거복지와 공공주택공급 정책을 펴는 공기업 사장의 자리에 적절치 않다는 점
 - 공동대표인 사단법인의 불투명한 회계거래 문제, 불성실한 재산신고 문제에 대한 소명 등 사장후보자의 자질에 대한 추가 검증이 필요한 점
- 서울주택도시공사는 시장 기능만으로는 해결되지 않는 무주택 서민의 주거문제를 해결하기 위한 공기업임에도 후보자는 오히려 민간기업에 어울릴 가치관을 갖고 있고, 부동산·주택 정책에 비판 일색인 반면 설득력 있는 대안은 제시하지 못함으로써 생산적 전문성이 있다고 보기도 어려우며, 국회의원 시절 막말이나 재산신고의 불성실성, 사단법인의 사적 이용 의혹 등은 높은 책임의식이 요구되는 공기업 사장에 기본 자질이 미흡하다고 보아, 특별위원회는 김현아 후보자가 서울주택도시공사 사장으로 “부적격”하다는 결론을 내렸고, 이러한 의견을 반영한 경과보고서를 의결함.
- 다만, 소수의견으로(이성배위원), 청문 과정에서 사실 관계의 불확실성과 논문 표절, 위장전입, 투기성 부동산 소유 문제 등에서는 자유롭고 부동산정책 대안을 제시할 수 있는 등 공사 사장으로서 경

영 자질에 큰 하자가 없다는 의견이 제시되었음.

6. 첨부자료

- [참고자료 1] 서울주택도시공사 사장후보자(김현아) 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] 인사청문 특별위원회 요구자료 목록
- [참고자료 6] 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문회 서면질의자료

[참고자료 1]

서울주택도시공사 사장후보자(김현아) 주요 경력

■ 인적사항

- 성 명 : 김 현 아 (金 炫 我)
- 생년월일 : 1969. 08. 19. (만 51세)

■ 학 력

- 경원대학교 (現 가천대학교) 도시계획학 학사
- 경원대학교 (現 가천대학교) 도시계획학 석사
- 경원대학교 (現 가천대학교) 도시계획학 박사

■ 주요경력

- 93. 12. 서울시정개발연구원 도시경영연구부 위촉연구원
- 95. 03. 한국건설산업연구원 연구위원
- 08. 05. 서울특별시 주거환경개선 정책자문위원
- 16. 05. 제20대 국회의원 (비례대표)
- 16. 06. 새누리당 대변인
- 16. 16. 제20대 국회 전반기 국토교통위원회 위원
- 18. 12. 자유한국당 원내부대표
- 19. 03. 자유한국당 원내대변인
- 20. 09. 국민의힘 비상대책위원회 위원

[참고자료 2]

서울특별시의회 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 특별위원회 위원 및 직원명단

〈 위원명단 〉

구 분		위 원 명
위원장	더불어민주당	노식래 위원
부위원장	더불어민주당	장상기 위원
	더불어민주당	신정호 위원
위 원	더불어민주당	김경 위원, 김용연 위원, 김호평 위원, 노승재 위원, 문병훈 위원, 박순규 위원, 이경선 위원, 임만균 위원, 정재웅 위원, 정지권 위원, 황인구 위원
	국민의힘	이성배 위원

〈 직원명단 〉

직 위	직 원 명
전 문 위 원	수석전문위원 조정래, 전문위원 오정균
의사지원팀장	차동윤
입 법 조 사 관	임경숙, 최정희, 윤은정, 한승윤, 최지현
주 무 관	이정원, 안현숙, 노태학, 전응수, 박영신

[참고자료 3]

서울특별시의회 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 특별위원회 의사일정

일시	부 의 안 건	장 소
7.2.(금) 16:00	1. 위원장 선임(위원장 직무대행 : 박순규 위원) 2. 부위원장 선임	도시계획 관리위원회 회의실
7.27.(화) 10:00	1. 서울주택도시공사 사장 후보자 인사청문의 건 2. 서울주택도시공사 사장 후보자 인사청문 경과보고서 채택의 건	도시계획 관리위원회 회의실

[참고자료 4]

서울주택도시공사 사장후보자 인사청문회 실시계획

□ 인사청문회 개요

가. 목 적

- 2017. 4. 14자로 서울특별시의회와 서울특별시간 체결된 인사청문회 실시 협약(개정)에 따라 서울주택도시공사 사장 임명후보자에 대한 인사청문회 실시를 통하여 경영능력과 자질을 갖춘 우수 인재 영입을 도모하고자 함.

서울특별시의회와 서울특별시간 인사청문회 실시 협약서('17.4.14)

1. 본 협약에 의한 인사청문회 실시 대상은 「지방공기업법」 제49조 및 제76조의 규정에 의하여 설립한(설립예정 포함) 서울특별시 산하 지방공사·지방공단의 장으로 하며, 추후 대상기관을 확대해 나가도록 노력한다.

서울특별시 산하 지방공기업의 장 임명 후보자에 대한 인사청문 T/F 합의문('17.4.14)

3. 시의회는 시장의 인사청문 요청서가 접수된 날부터 휴무, 공휴일을 제외한 10일(인사청문회는 차수 변경 없이 1일) 이내에 <별지 2>의 내용이 포함된 임명후보자에 대한 인사청문 경과보고서를 송부하여야 한다.

나. 안 건

서울주택도시공사 사장후보자(김현아) 인사청문

다. 인사청문회 실시 일자

2017. 7. 27.(화) 10:00

라. 장 소

서울특별시의회 도시계획관리위원회 회의실

□ 인사청문회 진행방식

- 가. 위원회는 임명후보자를 출석하게 하여 언론 공개 등에 대한 동의 여부를 확인하고, 선서를 하게 한 후 10분의 범위에서 임명후보자의 정책 소견을 들은 다음 질의를 행하고 답변과 의견을 청취하는 방식으로 운영.
- 나. 위원의 질의는 일문일답의 방식으로 한다. 다만, 위원회의 의결이 있는 경우 일괄질의나 서면질의 등 다른 방식을 병행할 수 있음.
- 다. 위원별 본질의시간은 답변시간을 포함하여 15분을, 보충질의는 10분을 초과할 수 없음.
- 라. 보충질의는 다른 위원의 본질의 종료 후에 실시하고, 보충질의 횟수는 제한하지 않음. 다만, 보충질의시간이 10분을 초과하게 되면 위원장은 질의시간 초과안내 후에 다른 위원에게 발언을 허가할 수 있음.

□ 자료제출요구

위원회 위원은 위원장을 거쳐 시 및 서울주택도시공사에 임명후보자 인사청문과 관련된 자료 제출을 요구할 수 있으며, 시 및 서울주택도시공사는 청문회 개최 24시간 전까지 답변자료를 제출해야 한다.

□ 인사청문 경과보고서 채택

- 가. 인사청문 경과보고서 기재사항
 - 청문개요, 청문특위 활동경과, 청문 실시 내용, 심사결과 요약, 첨부자료(임명후보자 이력서, 특별위원회 위원 명단, 인사청문계획서, 자료미제출 사유, 서면질의 답변서 등)
- 나. 서울주택도시공사 사장 후보자(김현아) 인사청문 경과보고서는 위원회에서 의결하여 채택함.

[참고자료 5]

인사청문 특별위원회 요구자료 목록

1. 주요사업 추진현황
2. 정관 및 조직, 정원현황
3. 공공임대주택 공급 및 재고현황
4. 연도별 자산 및 부채, 자본현황(2011년 이후)
5. 연도별 경영성과(매출액, 매출원가, 매출총이익, 영업이익, 세전이익, 당기순이익 등) 현황(2011년 이후)
6. 지난 2016년 이후 현재까지 감사원 및 국민권익위원회 등 정부기관, 서울시로부터 받은 감사, 조사, 권고 내용과 그에 대한 조치결과
7. 최근 3년간 경영평가 세부내역(행정안전부 및 서울시)
8. 정부의 주요공공주택 공급계획에 포함되어 있는 공공주택 공급사업별 추진현황
9. 200억원 이상 또는 1만m² 이상 공공개발사업 추진현황
10. 최근 5년간 출자현황
11. 최근 3년간 결산보고서 및 예산서
12. 최근 5년간 정규직 또는 무기계약직 전환 현황
13. 주거복지 관련 사업 현황
14. 사장 후보자를 비롯한 임직원 정당활동 관련 내규
15. 콜센터 정규직 전환 추진계획
16. 북부간선도로 입체화 세부사업계획
17. 서울시 자문위원회 및 주요 위원회 위원 위촉, 참석내역(2011년 이후, 서울시 관계부서에서 작성하여 SH공사로 송부 후 제출할 것)
18. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속이 소유하고 있는 부동산 현황

- 소재지, 취득일자, 면적, 취득목적, 실매입가액, 등기부등본, 토지대장, 토지이용계획확인원, 건축물대장등사본
19. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속이 임차하고 있는 부동산 현황
 - 소재지, 취득일자, 면적, 임차목적, 임차계약가액, 임차계약서사본
 20. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속이 임대하고 있는 부동산 현황
 - 소재지, 취득일자, 면적, 임차목적, 임대계약가액, 임대계약서사본
 21. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속의 부동산 관련 세금 납부현황
 - 취득세, 종합부동산세, 재산세, 양도소득세, 상속세, 증여세등
 22. 사장 후보자가 공사 자문위원으로 참석한 회의내역
 - 참석일자, 자문목적, 주요발언내용, 자문비수령내역
 23. 사장 후보자의 석·박사 학위논문 사본
 24. 국내외 학술논문자료(등재지 및 등재후보지), 연구보고서 목록 및 사본
 25. 주요 언론사 기고문 목록
 26. 국회의원 재직 시 주요성과, 업적
 27. 사장 후보자 및 배우자의 정치후원금 및 기부금 납부 내역
 28. 사회봉사활동 내역
 29. 사장 후보자 및 배우자의 사인 간 채무와 상환내역
 30. 사장 후보자 및 배우자의 정당 가입 및 활동사항
 31. 사장 후보자 및 배우자, 자녀 중 해외 출생 현황
 32. 사장 후보자 및 배우자, 자녀 중 해외출생 외의 사유로 외국국적 취득 현황
 33. 사장 후보자 및 배우자, 자녀 중 외국 영주권 보유 또는 과거 보유현황
 34. 국회의원 재직 중 공무해외출장 내역(목적, 기간, 집행경비, 방문기관, 방문결과, 출장결과보고서)
 35. 국회의원 재직 중 공무해외출장과 동일한 기간의 배우자 및 자녀, 직계비속의 여행내역(공무국외출장시 배우자, 자녀 등 동반 시 사유,

가족여행 경비부담 주체 포함)

36. 연도별 공직자 재산신고 내역
37. 사장 후보자 및 배우자, 자녀 중 주거용 건물(아파트, 주상복합, 오피스텔 등)을 취득한 후 거주하지 않거나 1년 미만 거주 후 매각내역
38. 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
39. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 주민등록등본상 거주지, 거주지 변동현황과 사유
40. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 상속 및 증여내역
41. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 소송내역
42. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 형사처벌, 불기소 처분 내역
43. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 사업자등록 현황(등기부등본 제출)
44. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 과태료, 범칙금 납부 및 미납 현황
45. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 외국환 거래내역, 해외송금내역
46. 사장 후보자의 자녀가 미성년 시기에 취득한 부동산, 주식, 예금, 보험, 펀드 내역
47. 사장 후보자 및 배우자 각각의 가족관계증명서
48. 부동산
 - 후보자, 배우자, 직계존비속 소유 부동산 변동내역, 부동산 소유 경위
 - 후보자, 배우자, 직계존비속의 임대사업자등록여부및현황(전세/월세등)
 - 후보자, 배우자, 직계존비속소유부동산임대료수입현황
 - 후보자, 배우자, 직계존비속의부동산분양신청및당첨내역
 - 후보자, 배우자, 직계존비속의해외부동산거래및소유내역
 - 후보자, 배우자의 농지, 임야 등 토지취득내역 및 취득시기, 취득경위

49. 재산

- 공직자 재산신고 세부내역 및 항목별 증감 사유
- 최근 10년간 연말정산 내역
- 후보자와 배우자, 직계비속의 상속받은 재산 및 상속세 납부 내역
- 후보자, 배우자, 직계존비속의 재산세, 종합소득세, 부동산 취·등록세, 지방세 납부 실적
- 후보자, 배우자, 직계존비속의 4대 보험 납부 및 연체 내역
- 후보자의 소득공제 내역
- 후보자, 배우자, 직계존비속의 사인 간 채권 및 채무 내역
- 후보자, 배우자, 직계존비속의 사업자 등록 내역
- 후보자, 배우자, 직계존비속의 해외계좌 현황 및 송금 내역

50. 주식

- 최근 10년간 후보자, 배우자, 직계존비속의 주식거래 현황
- 후보자, 배우자, 직계존비속 주식백지신탁 및 직무관련성 심사 결과

51. 논문

- 후보자 석·박사, 학술지 게재 논문 목록 및 주요 내용

52. 전입

- 후보자, 배우자, 직계존비속의 주소지 변동내역 및 사유, 집 소유주와의 관계
- 후보자, 배우자, 직계존비속의 등기부등본

53. 정치적 중립

- 후보자, 배우자의 정당가입 및 활동내역

54. 경력

- 건설산업연구원 재직 당시 작성했던 연구보고서 내용 일체
- 최근 10년간 후보자의 도시계획관리 관련 언론 칼럼 기사 일체
- 후보자가 국회의원 시절 발의했던 국토교통위원회 관련 법률안 이름, 주요내용, 처리결과

55. 기타

- 후보자, 배우자, 직계존비속이 당사자인 민·형사, 행정 소송
- 서울시 및 산하기관에 근무하는 4촌 이내 친척
- 후보자, 배우자, 직계존비속 과태료 벌금 납부 내역
- 후보자의 음주운전으로 인한 면허정지 및 면허취소 내역
- 후보자의 저서 목록 및 주요 내용
- 후보자, 배우자, 직계존비속의 병역사항
- 후보자 관련 진정서, 탄원서 등 접수 현황
- 후보자가 속한 학회, 연구단체, 친목단체 등 속한 단체 내역
- 후보자의 후원회 후원내역 및 사용내역
- 후보자의 교통법규 위반 내역

56. 국회의원 시절 주최한 국토교통위원회 관련 토론회, 공청회 목록 및 주요 내용

57. 최근 10년간 외부 강연, 특강 내용

58. 자녀의 전체 학력 및 경력사항

59. 렌터카, 리스차량 이용내역(업체/기간/이용료/차종)

60. 도시재생포럼 주요활동내역

61. 주택공급확대 세부방안

62. 전세물량을 확대하기 위한 정책방안

63. 사장 후보자의 공공임대주택 거주자에 대한 사회적 배척문제의 해소방안

64. 아래 4건에 대한 서울주택도시공사 사장 후보자의 임대차 계약서 사본

- 강남구 142길 25, 고양시 일산서구 주엽동 98
- 서초구 잠원동 서진빌라, 서초구 잠원동 상가

65. (사)도시재생전략포럼, 다시작연구소의 기부금 수령 내역

66. (사)도시재생전략포럼, 다시작연구소, 아트월드의 법인등기부등본
67. (사)도시재생전략포럼의 2021년 1월 총회 회의록, 회의자료
68. 사장 후보자의 자녀 주민등록초본 전체
69. 사장 후보자의 배우자 주민등록초본 전체
70. 도시재생전략포럼 설립 이후 부터 현재까지 활동내역
71. 도시재생전략포럼 연도별 회계내역
72. 도시재생전략포럼 연도별 후원내역
73. 도시재생전략포럼 정관, 조직도, 임원현황, 직원현황
74. 도시재생전략포럼 관련
 - 대표자, 연혁, 소재지, 주요사업, 최근 3년간 주요사업실적 등 운영개요
 - 정관 및 법인설립허가증 사본
 - 이사회 구성현황(성명, 주요이력, 임기를 포함하여 제출)
 - 2016년 이후 현재까지 예산서, 결산서
 - 재산(기본재산, 운영재산 등) 현황 및 2016년 이후 현재까지 변동사항
 - 회원사 현황
 - 2016년 이후 현재까지 서울시 및 자치구, 서울시 산하기관과의 연구용역 등 계약체결 현황(사업명, 총금액, 발주처, 추진기간 등 명시)
 - 사무실 소재지(경기도 고양시 일산서구 중앙로 1391, 상가동 2층 에스02호)에 대한 임대차 전월세 계약서
75. 임원추천위원회 위원 구성 명단
 - 임원추천위원회 명단 및 약력
76. 사장 후보자 본인 소유 아파트의 최근 5년간 임대차 전월세 계약서
 - 대상: 서울 강남구 영동대로142길 25 관련
77. 사장 후보자 경기도 고양시정 국회의원 출마 시 공직선거법 위반 신고내용 및 선거관리위원회 처분결과

78. 사장 후보자의 부동산 구입자금 출처
79. 도시재생전략포럼, 다시작연구소의 기부금, 후원금 내역(금액/기부자 또는 후원자/일자)
80. 공사와 도시재생전략포럼, 다시작연구소와 체결한 계약현황 (계약서 등 자료 일체)
81. 공사와 도시재생전략포럼, 다시작연구소가 체결한 업무협약현황 (업무협약서 일체)
82. 사장 후보자가 참석한 서울시 자문위원회 회의록(회의요지) 일체 (서울시에서 자료 제출)
83. 도시재생전략포럼 설립 이후 지금까지의 연혁
84. 도시재생전략포럼 회원사별 가입일자, 가입신청서, 회비 및 기부금 납부내역, 활동내역
85. 도시재생전략포럼 법인 설립 이후 국토교통부 및 국토부 산하기관과의 연구용역 현황(사업명, 총금액, 발주처, 계약일자, 추진기간 등)
86. 사장 후보자 공모 시 지원자 7인의 직업, 경력, 학력에 관한 사항
87. 사장 후보자 공모 시 지원자 7인의 자기소개서
88. 사장 후보자 공모 시 지원자 7인의 직무수행계획서
89. 사장 후보자 공모 시 서류심사 합격자 4인의 평가점수
90. 사장 후보자 공모 시 면접심사 대상자 3인의 평가점수
91. 사장 후보자의 직무수행계획에 대한 구체적인 실행계획
92. 사장 후보자와 배우자, 자녀들이 작년 코로나19 재난지원금을 받았는지 여부
 - 수령 또는 미수령 확인을 위한 증빙자료 포함
93. 사장 후보자와 배우자의 2020년 세금신고 명세서 및 제출 관련서류
 - 각종 수입, 지출의 내역 및 세부항목 포함

- 보유 부동산 임대료 수입 관련 세금신고 내역과 관련서류 포함
94. 지난 5년간 급수별 남녀 인원(2016년부터 현재까지)
 95. 다음 3곳의 재직기간 동안 급여명세서와 납세증명서 서류
 - 도시재생전략포럼, 한국건설산업연구원, 서울연구원
 96. 국회의원 재직 기간 중 업무추진비 사용내역
 97. 지난 5년간 임대주택유형별 연도별 공급계획 및 실적(영구임대, 국민임대, 행복주택, 분양전환, 기존주택매입임대, 기존주택전세임대로 나누어 제출)
 98. 지방세 세목별 과세증명서(후보자 본인 및 배우자 2000년~ 현재, 자녀 최근 2012년~ 현재)
 99. 부동산 보유 및 양도 현황(후보자 본인 및 배우자 2000년~ 현재, 부동산명칭/위치/부동산규모/보유사유/보유일자/보유금액/양도사유(매매, 증여 등)/양도일/양도금액)
 100. 도시재생사업을 통한 저층 노후주택 밀집지역의 소규모주택 정비사업의 추진 방향
 101. 도시재생사업이 용이한 문화재보존지역의 문화재 기반 도시재생의 추진 방향(풍납토성, 몽촌토성 등)

목 차

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

II. 정책현안 과제에 대한 견해

- ① 정책 전반에 관한 사항
- ② 부채 감축 및 영업이익 관련
- ③ 주거복지 및 임대주택 공급, 관리 관련
- ④ 도시재생사업 관련
- ⑤ 신규 추진사업 관련
- ⑥ 서울리츠 관련
- ⑦ 코로나19 관련
- ⑧ 기 타

○ 공사사장에 응모한 이유는 무엇이라고 생각하는가?

- 30여 년 동안 주택·도시정책 분야의 전문가로서 다양한 영역에서 활동해 왔습니다. 부동산에 대한 사회 정치적 관심이 높아질 때마다 언론기고 및 각종 토론회 패널로 활동하면서 도시, 주택분야의 오피니언 리더로서 여론 형성과정에도 참여하였고, 도시 부동산 정책 이외에 다양한 경제, 사회정책에 대한 전문가들과 교류 및 정책수립, 정책보고서 집필의 기회를 얻는 등 다양한 경험을 하였습니다.
- 또한 워킹맘, 국내 대학 출신, 이과 출신, 여성 박사로서 사회적 편견에 부딪히기도 했지만, 저의 능력과 열정을 발굴해주시고 기회를 주신 많은 분의 도움으로 유리천정을 극복할 수 있었습니다.
- 주거 및 도시정책은 모든 사회정책 분야의 기초가 되는 공간복지의 핵심이며 토지 및 건물 등의 자산관리는 가계나 공공재정에 중요 부분으로, 지금까지 전문성과 경험을 활용하여 기본적인 삶의 조건인 ‘주거권’을 지키고 향상시키는데 기여해 왔다고 자부합니다.
- 현재 복잡한 시장상황과 심각한 주택·부동산 문제의 진원지는 서울이었고, 해결의 출발점 또한 서울이 되어야 한다고 생각합니다. 서울시가 정책 신뢰 회복의 중심이 될 수 있도록, 그동안 쌓아 온 다양한 경험과 역량을 SH공사에서 발휘하고자 사장 공모에 지원 하였습니다.

○ 사장 임명후보자로 최종 선정된 이유가 무엇이라고 생각하는가?

- SH공사는 1989년 서울시민의 주거난을 해결하기 위해 설립된 이후 저소득층 서민들에게 저렴하고 편안한 보금자리를 제공해 왔습니다.
- 현재 공사는 각종 재난에 대비하고 4차 산업혁명 시대에 부응하는 비대면 스마트 도시 구축 및 서울시의 부동산 정책을 성공적으로 수행하기 위하여 부동산 정책에 대한 전문성, 비상시 대응할 수 있는 위기관리능력, 그리고 대시민 접점기관으로서 시민들과 소통하는 리더십을 갖춘 사장이 필요하다고 생각합니다.
- 임원추천위원회와 서울특별시장께서는 후보자를 전문지식과 문제 해결능력, 소통능력을 바탕으로 서울 시민의 주거복지 및 도시경쟁력 제고를 위한 서울시 주택정책 실무기관인 SH공사의 역할을 공고히 할 수 있는 적임자라고 판단하셨다고 생각합니다.

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

- 연구원 재직 당시 부동산 관련 시장분석과 정책연구를 수행하면서 도시와 부동산, 주택관련 다양한 저술활동과 교육활동을 하였고, 각종 위원회 참여, 국무조정실 파견 근무(부동산정책 수립 지원), 공공기관 비상임 이사와 자문위원 등을 역임하면서 공공기관의 경영과 의사결정은 물론 정부의 정책수립과정에 직·간접적으로 참여하였습니다.
- 제20대 국회에서는 주택법, 주택임대차보호법, 청년주거지원특별법, 부동산 가격공시에 관한 법률, 주거기본법, 노후신도시 재생지원에 관한 특별법 등을 발의하였습니다.
저의 국회 의정활동 키워드인 ‘주거안정’, ‘공간복지’, ‘청년주거지원’, ‘노후신도시 재생’은 SH공사의 제시하는 비전(시민의 공간복지 실현)과 동일한 가치를 추구한다고 생각합니다.
- 주택·도시정책 분야와 국회 활동을 통해 축적된 경험과 전문성은 부동산 시장 안정을 위한 정책 실행기관으로서의 공사의 책임과 역할을 훌륭하게 수행하는 밑바탕이 될 것이라고 생각합니다.

○ 공사사장으로서는 갖추어야 할 덕목은 무엇이라고 생각하는가?

- SH공사는 1989년 설립 이후 서울의 주거생활 안정과 복지향상에 기여함을 목적으로 그 역할을 성실히 수행해왔고, 천만 시민의 사랑을 받는 공기업으로 자리 잡았습니다.
- 하지만 지난 LH 부동산 투기사태로 주택공급에 대한 신뢰는 추락하였고, 공기업에 대한 시민들의 불신도 커지고 있습니다.
현재 공사의 사장은 이러한 불신을 회복할 수 있도록 구성원들을 결집시킬 수 있는 리더십과 더불어 높은 도덕성과 청렴성을 갖추는 것이 중요하다고 생각합니다.
- 직원들이 스스로 공사의 역할과 기능에 자부심을 갖고, 자발적·능동적인 참여를 통하여 창의적인 아이디어와 지식정보의 공유가 활발해지는 조직문화를 조성하겠습니다.
- 또한 공사 자체의 투명성 확보를 위한 방안을 직원들과 함께 모색하여 공사가 대한민국 공기업의 모범이 되도록 하겠습니다.

○ 사장의 역할과 책임은 무엇이라고 생각하는가?

- SH공사는 창립 이후 지난 30여 년 간 설립 목적을 쫓아 30만호를 훌쩍 뛰어넘는 공공주택을 공급하였으며, 무주택 서민의 주거안정을 위해 잠시도 쉬지 않고 달려왔습니다.
- 공사가 물리적 주택을 공급하는 주거복지를 넘어 ‘시민을 위한 공간복지’를 실현할 수 있도록 그 기능을 최적화 하고, 기관의 지속가능한 성장을 위한 사업기반을 구축할 수 있는 비전을 제시하고 이끌어 나가는 것이 사장의 역할과 책임이라고 생각합니다.
- 저성장 고령화 시대, 4차 산업혁명시대, 팬데믹 시대에 주택공급은 양적 공급이 아니라 질적 공급이 되어야 합니다. 많은 임대주택을 빠르게 공급하는 것에만 치중했던 과거와 달리 이제는 삶의 질을 높이는 주택과 마을, 도시조성에 주력해야 하고, 나아가 임대주택의 배분에도 투명성과 형평성은 물론 공정성이 담보되어야 합니다.
- 사실상 신규택지가 고갈되고 있는 서울시의 경우 낙후된 지역과 기존 시가지 지역의 재정비를 통한 공간복지 실현이 필수적입니다. 도시재생, 재정비를 스마트 도시재생이라는 큰 틀에서 담아내어 한정된 도심 공간에서 사회적 가치를 창출할 수 있도록 노력해 나가겠습니다.

○ **사장후보자로서의 운영소신과 포부는?**

□ 천만시민의 주거안정을 책임지는 SH공사가 「시민을 위한 공간복지 실행기관」으로 거듭나겠다는 비전을 가지고 재무, 안전, 품질관리, 조직문화 차원에서 다음과 같은 포부를 가지고 임하겠습니다.

○ **첫째, 사업구조 변화에 대한 중장기 대책 수립**

- 신규 택지고갈, 대규모 개발사업의 감소, 코로나 등 경기침체로 인한 임대료 현실화 한계 등 공사의 재무구조를 위협하고 있는 구조적 변화가 이미 진행 중입니다.
- 서울시와 유기적인 협의는 물론 전문가 자문을 통해 공사 사업구조에 대한 진단과 제도 및 정책개선사항을 발굴, 적극 건의하여 환경변화에 따른 공사의 역할과 위상을 재정립하겠습니다.

○ **둘째, 주택 품질관리 및 안전관리 강화**

- 공사가 추진하는 콤팩트시티 사업, 스마트 도시사업, 소규모 정비사업 추진 시 주택 내부의 품질향상과 주택외부의 환경 및 인프라 조성에 대한 투자와 관리를 강화하겠습니다.
- 자연재해 뿐만 아니라 사회적 재난에 대하여 철저한 시스템을 갖추어 대비하겠습니다.

○ **셋째, 인사운영의 효율성 제고 및 창의·소통·협력의 조직문화 조성**

- 분산된 업무의 통폐합과 인력운영의 유연성을 확보하여, 직원들의 업무 스트레스를 경감시키고 성과를 제고할 수 있도록 하겠습니다.
- 직원들이 스스로 공사의 역할과 기능에 자부심을 가지고 능동적으로 참여할 수 있는 조직문화를 조성하겠습니다.

○ 사장 후보자에게 있어 가장 우선적으로 추진해야할 업무는 무엇이라고 생각하는가?

- 공공의 신뢰를 회복하는 것이 최우선 과제라고 생각합니다. 최근 공기업 부동산 투기사태로 공공부문의 주택공급에 대한 신뢰는 추락하고 시민들의 불신도 커지고 있습니다. 공사 임직원에게 대하여 강력한 투기방지대책을 실시하고 투명성 확보를 위한 방안을 직원들과 함께 모색하여 SH공사가 대한민국 공기업의 모범이 되도록 하겠습니다. “신뢰와 실력”이라는 슬로건을 공사가 추구해야할 목표로 삼아 다양한 혁신과 변화를 도모하겠습니다.

- 이를 통해 공공의 회복된 신뢰를 바탕으로 SH공사가 서울시의 주택정책을 지원하는 기관으로서의 역할을 다하여 주택정책이 원활하게 작동할 수 있도록 적극 지원하겠습니다.

○ SH공사의 비전은 무엇이고 이를 달성하기 위한 전략은 무엇인가?

□ 현재 SH공사는 “도시공간의 사회적 가치 창출” 미션과 “스마트 시민기업”이라는 비전을 달성하기 위해 아래 5개의 전략목표 및 20개의 전략과제를 설정하여 추진 중에 있습니다.

공사 가치 체계	미션	도시공간의 사회적 가치 창출			
	비전	스마트 시민기업			
	핵심 가치	시민행복 혁신	사회적 책임	새로운 도전	끊임없는 혁신

전략 목표	주거안정을 위한 공공주택 공급 확대	행복한 도시생활을 위한 기초시설 공급	커뮤니티 디자인 및 운영 컨설팅	사회적 가치를 실현하는 시민기업	미래를 준비하는 스마트 기업
----------	---------------------------	-------------------------------	-------------------------	-------------------------	-----------------------

전략 체계	전략 과제 (20)	<ul style="list-style-type: none"> - 미래 택지확보 및 효율적 활용 - 고품질 주택건설 및 품질관리 강화 - 시민주거비 완화 위한 주택 유형 다양화 - 지속가능한 공공주택 공급혁신 	<ul style="list-style-type: none"> - 공공주택을 공간복지 거점으로 활용 - 지역상생발전, 생활 SOC사업 발굴 - 동반성장, 경제·산업기반 시설 공급 - 서울의 미래, 스마트 도시 기반조성 	<ul style="list-style-type: none"> - 주거복지 실행체계 구축 및 전문화 - 부동산종합 서비스 사업 발굴, 육성 - 부동산 자산 운용체계 구축, 수익성 제고 - 국내외 공익적 부동산 개발 컨설팅 확대 	<ul style="list-style-type: none"> - 지역사회 공헌 및 윤리 경영 강화 - 참여, 소통의 민주적 경영 체계 확립 - 인간 존엄 가치 중시, 인권경영실천 - 안전한 서울, 재난·안전관리 강화 	<ul style="list-style-type: none"> - 미래성장 사업기반 구축 - 스마트 기업, 인사 - 조직체계 혁신 - 지속가능한 성장을 위한 재정 안전성 - 사회적 책임 다하는 스마트 인재 육성
----------	------------------	--	---	--	---	--

○ SH공사가 창출하고자 하는 사회적 가치는 무엇이라고 생각
하는지?

- 「공공기관의 사회적 가치 실현에 관한 기본법안」에 따르면, 사회적 가치에 대하여 ‘사회, 경제, 환경, 문화 등 모든 영역에서 공공의 이익과 공동체의 발전에 기여하는 가치로 정의하고 있습니다.

- SH공사가 창출하는 사회적 가치는 경영·사업 전 분야 활동을 통해 도시공간의 사회문제를 해소하고 서울시민의 주거안정과 주거복지를 실현하는 사회성과를 의미하며, 그 과정에서 일어나는 일자리 창출, 지역사회 활성화 등 공공의 이익이 되는 모든 활동을 포함하는 것으로 이해하고 있습니다.

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

- 공기업의 책임·자율경영을 위한 최소한의 조건은 ‘신뢰와 실력’이라고 생각합니다. 최근 LH 부동산 투기사태로 인해 공기업에 대한 시민의 불신이 커지고 있습니다. 시민의 신뢰가 없다면 공기업은 존립조차 불가능할 정도로, 공기업의 책임·자율경영에 있어 신뢰는 절대적이므로, 가장 먼저 시민의 ‘신뢰’를 받을 수 있도록 공사를 투명하게 운영할 수 있는 방안을 마련하겠습니다.
- 또한, 공사가 시민을 위한 사업을 자율적으로, 책임지고 추진하기 위해서는 ‘실력’이 있어야 합니다. 최근 정부의 공공재개발 및 재건축, 서울시의 공공기획 정책은 모두 공사의 역할 확대를 요구하고 있습니다. 내부 인력의 재교육, 외부 전문가 그룹들과의 교류, 협력을 통해 직원의 역량을 강화하여 공사의 ‘실력’을 확보하겠습니다.
- 이렇게 쌓은 ‘신뢰와 실력’을 바탕으로 시정철학이 구현될 수 있도록 노력하겠습니다. 「시민의 주거안정과 복지 향상」에 부합하지 않는 사업에 대해서는 공사의 입장을 충분히 전달하여 재고토록 요청하는 책임경영, 자율경영을 실현하겠습니다.

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

- 시의회에서 신규사업에 대한 ‘의결권’ 행사를 통해 사업의 타당성, 효용성을 검증하고, 참여하게 대립되는 현장의 이해관계에 대한 합리적인 해결방안을 제시하는 등 공사의 원활한 사업추진을 위해 적극 협조하여 주심을 잘 알고 있습니다.
- 시의회와 공사는 서울시의 지속가능한 발전방향을 함께 모색하는 동반적인 관계라고 생각합니다. 그러므로 주요 정책사업이나 신규 사업을 추진할 때에는 시의회와 사전에 긴밀히 협의하여 의원님의 고견과 지역 주민들의 의견을 반영하고, 수시로 의원님을 찾아뵙고 충분한 설명을 드릴 수 있는 자리를 마련하겠습니다.
- 의원님들은 지역 주민들의 목소리를 대변한다고 생각합니다. 의원님들께서 전달하는 지역의 목소리에 늘 귀를 기울이고, 주민들의 어려움을 해결하기 위해 적극적으로 노력하겠습니다.
- 또한 시의회에서 시민들을 위한 정책을 개발하고, 조례를 제·개정할 때 공사에서도 적극적으로 의견을 개진하는 등 시의회와 유기적이고 발전적인 협력관계가 유지될 수 있도록 노력하겠습니다.

○ 사업추진에 대한 시의회의 반대가 있을 경우 어떻게 해결할 것인가?

- SH공사는 서울시의회의 긴밀한 협조가 없이는 시민을 위한 주거사업을 원활하게 추진할 수 없음을 깊이 명심하고 있습니다.
- 먼저 의원님들께서 지적하신 문제점이 무엇인지 면밀하게 분석하고, 문제점을 해결할 수 있는 대책을 수립하여 의원님들께 충분히 설명을 드리겠습니다. 의원님들과 소통하는 과정은 사업의 문제점을 해결하고 더 나은 방향으로 나아갈 수 있는 좋은 기회라고 생각합니다.
- 또한, 신규 사업을 추진할 경우에는 관계법령에 따라 시의회의 동의를 구하거나 보고를 하는 것은 물론, 사전에 시의회와 충분히 협의함으로써 사후에 발생할 수 있는 문제점을 미리 발굴하여 불필요한 예산 낭비가 발생하지 않도록 하겠습니다. 사업을 추진하는 가운데에서도 지속적으로 의원님들과 소통하여 지역 주민들의 궁금증을 해소하고 사업 추진으로 발생할 수 있는 민원을 해결하도록 적극 노력하겠습니다.

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

- SH공사가 서울시의 정책에 발맞추어 사업을 추진한다면, 시의회는 공사의 발걸음이 올바른 방향으로 나아가는지 지도와 점검을 해주는 역할이라고 생각합니다.
- 따라서, 시의회와 서울시의 입장 차이는 있을 수 있지만 서울시민을 위해 일하는 점은 같다고 생각합니다. 요구사항이 서로 다르다 할지라도 그것은 어느 한 곳의 요구사항이 틀린 것이 아니며, 모두 서울시민을 위함입니다.
- 그러므로 공사는 어떤 것이 더욱 서울시민을 위하는 길인지 면밀하게 검토하여 계획을 수립하고 사업을 추진하겠습니다. 또한 추진 방향이 올바른 것인지 시의회에 지혜를 구하고 방향을 수정함으로써 ‘시민을 위한 공간복지’를 실현하겠습니다.

- 신입사장으로서 새롭게 추진해보고 싶은 사업 또는 새롭게 개척하고 싶은 업무영역이나 사업이 있는가?

□ SH공사는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설, 개량, 공급 및 관리 등을 통하여 서민의 주거생활 안정과 복지향상에 기여하기 위해 설립되었습니다.

- 공사가 설립된 이후 30년이 흐른 현재, 주거서비스에 대한 개념은 처음의 그것보다 더욱 확장되었고, 서울시민은 더욱 질 높은 주거 복지를 요구하고 있습니다. 따라서 공사는 단순한 물리적 주택 공급을 넘어서 삶의 질을 높이는 주택과 마을, 도시조성에 주력하는 것이 공사 본연의 설립 목적에 부합하는 것이라고 생각합니다.

- 향후 시민 권리인 ‘삶의 질 회복’과 도시의 새로운 ‘성장 동력과 기회 발굴’을 목표로 ① 공간복지를 실현할 수 있는 ‘스마트 도시재생’, ② 신속한 양질의 주택 공급, ③ 권역별 성장거점 조성 및 운영, ④ 녹색도시 구현 등의 사업을 중점 추진하겠습니다.

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

- SH공사는 서울시의 산하기관으로서 서울의 지속가능한 양질의 주택을 공급하고 시민을 위한 주거복지를 제공하는 기관입니다. 공사가 서울시의 시정철학을 따라야 하는 것뿐 아니라, 서울시는 출자 등의 방법으로 사업비를 지원하기 때문에 사업을 원활하게 추진하기 위해서는 반드시 서울시와의 협력이 필요합니다.
- 그러나, 서울의 전체적인 발전과 복지를 책임지는 지방자치단체와 주택공급 및 주거복지를 담당하는 공기업은 사업을 바라보는 관점이 다를 수 있고 때로는 의견이 대립할 수 있다고 생각합니다.
- 서울시를 상급기관으로만 받아들여 서울시의 의견을 일방적으로 수용하기보다 지속적인 소통을 통해 이해를 이끌어내어 사업을 추진 하도록 노력하고, 때로는 의원님들께 지혜와 고견을 구하여 서울시민의 주거안정과 주거복지를 위한 사업은 좌초되지 않고 반드시 추진될 수 있도록 노력하겠습니다.

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

□ 「지방공기업법」에 따르면 ‘공기업은 경제성과 공공복리를 증대하도록 운영하여야 한다.’고 되어 있습니다.

따라서 SH공사는 사업추진시 항상 공사의 수익성과 공공성을 함께 고려하여야 합니다. 그러나 사안에 따라서는 공공성과 수익성이 함께 고려될 수 없는 상황이 있습니다.

□ 공사는 현안 사업에서 공공성과 수익성을 판단시 민간이 할 수 없는 사업이고 공공의 역할이 필요한 사업의 경우 공공으로서 역할에 최선을 다하여야 한다고 생각합니다. 다만, 공사의 부채와 재정여건이 어려우면 위와 같은 결정을 지속적으로 하기 어렵습니다.

□ 따라서 건전한 재무건전성 유지를 위하여 수익성을 소홀히 할 수 없는바, 공공성과 함께 최소한의 수익성을 확보하도록 노력하겠습니다.

○ 부정·부패방지, 청렴도 향상을 위한 대책은 무엇인가?

□ SH공사의 2020년 청렴도는 4등급으로, 2018년·2019년(3등급)에 비해 하락하였습니다.

임직원의 비리행위에 대한 일벌백계가 제대로 이루어지지 않았고, 시민들의 높아진 청렴의 눈높이에 공사 직원들의 청렴인식이 미치지 못한 것이 청렴도 하락의 원인이라고 생각합니다.

□ ‘부패 제로 상시 청렴 우수 공기업’ 으로 도약하기 위하여, ①기관장의 청렴회의 정례 주관, ②계약업체 재취업 퇴직자 관리를 강화하여 부패 연결고리 차단, ③부정부패 발생시 “원스트라이크 아웃제” 확행, 비리 엄단 등 최선의 노력을 다하겠습니다.

□ 또한 아래와 같이 외부·내부 청렴도별 저조분야 세부대책을 수립하고 시행하겠습니다.

○ (외부청렴도) 보상, 임대주택 계약자 대상 청렴클린콜 시행, 계약업체 재취업 퇴직자 관리시스템 도입

○ (내부청렴도) 정기인사 실시, 근평·승진서열 등 공개확대로 만족도향상 등 추진

□ 청렴은 스스로를 비춰주는 거울입니다. 공사의 투명성 확보를 위한 방안을 직원들과 함께 모색하여 대한민국 공기업의 모범이 되도록 하겠습니다.

○ SH공사가 지방공기업 경영평가에서 우수한 평가를 받기 위한 대응방안은 무엇인가?

- SH공사는 무주택 서민주거안정을 위한 정부 및 서울시 주택정책 실행의 결과로 그동안 전국의 15개 지방개발공사 중 가장 많은 임대주택을 공급(약 22만호)하는 등 임대주택사업에 주력하여 매년 임대사업 손실(약 4천억 원)이 증가하고 있으나 대규모 개발 가능 택지는 감소하고 있어 수익 증대가 쉽지 않습니다.
- 반면, 행안부 지방공기업 경영평가는 수익성 관련 계량지표의 비중이 크고 이 지표들의 특점이 전체 순위 및 등급에 상당한 영향을 미치고 있어 우수한 등급을 받기 어려운 실정입니다.
- 앞으로 행안부에 현 경영평가의 구조적인 문제를 지속적으로 제기하고 개선을 요청하겠습니다. 또한 수익성 관련 지표는 경영평가에서 큰 비중을 차지하고 있으므로, 사업 손실을 축소하고 재정건전성을 강화할 수 있도록 다양한 대책을 통해 공공성과 더불어 수익성을 확보하도록 노력하겠습니다.

○ 본인 또는 직계비속이 도망, 신체손상, 입영기피 등 「병역법」 위반으로 처벌을 받은 적이 있는가?

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

○ 본인 또는 직계비속이 병역회피 목적으로 외국국적을 취득하거나 우리 국적을 포기한 적이 있는가?

□ 후보자 본인 및 직계비속은 병역회피 목적으로 외국국적을 취득하거나 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 2회 이상 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?

□ 후보자가 작성한 논문 중 「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 사실은 없습니다.

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

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

최근 10년 이내에 음주 운전을 1회 이상 한 적이 있는가?

후보자는 최근 10년 이내에 음주 운전을 한 사실이 없습니다.

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

□ 후보자는 최근 10년 이내에 음주 운전을 한 사실이 없으며, 신분 허위진술을 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 국가 등의 성희롱 예방 의무가 법제화된 '96년 7월 이후 성 관련 범죄로 처벌받은 사실이 없으며, 중대한 성 비위를 저지른 사실 또한 없습니다.

○ 공사의 개혁과제는 무엇이라고 생각하는가?

□ SH공사가 추진해야 할 개혁 과제는 다음과 같다고 생각합니다.

○ 공공에 대한 신뢰회복을 통해 사업추진 기반 강화

- 내부정보를 활용한 임직원 투기의 원천 차단 등 공직윤리 강화
- 기획 단계에서부터 운영까지 가치사슬의 전 과정에서 지역주민과의 적극적인 소통과 협력체계 구축
- 고품질의 임대주택 공급과 체계적인 임대관리를 통한 고객만족도 제고

○ 지속가능한 임대주택사업 추진기반 구축

- 임대주택 재고량 증가에 따른 재정악화 대응방안 수립 : 국고보조금 확대, 노후임대주택 재건축시 수익구조 마련, 수익형부동산 매입 및 관리 확대, 공공 토지에 대한 연기금 유치 방안 수립 등 적극적 대외 투자 유치
- 택지 고갈에 대응한 지속가능한 임대주택 공급방안 수립 : 공공 재개발·재건축 사업 확대, 도로 등 도심 주요 기반시설의 입체개발을 통한 주택건설부지 다양화
- 효율적이고 효과적인 임대주택 관리를 위한 '서울시 표준 임대주택 관리모델' 구축

○ 공공재정비사업에서의 공공기획 역량 강화

- 내부 인력의 재교육을 통한 공공재정비사업 전문인력 양성
- 외부 전문가 집단과의 협업을 통해 핵심역량 내재화 추진

○ 공사의 사회적 책임은 무엇이라고 생각하는가?

- SH공사는 서울시 무주택 서민을 위한 공공주택 공급, 도시재생사업의 공공디벨로퍼로서 역할을 수행하며 서울시민의 주거안정과 도시발전을 위해 부단히 노력해왔습니다.
- 과거에는 주로 서울시의 외적성장을 위해 노력해왔다면, 이제는 성장의 근간이 되는 인권경영·윤리경영을 바탕으로 기업의 지속가능성을 담보하는 사회적 가치를 이행하며 기업이 창출한 다양한 성과를 지역사회에 환원하는 사회적 책임이 무엇보다 중요하다고 봅니다.
- 기관의 특성에 맞게 청년, 노인, 장애인 등 사회적 약자를 배려하고 코로나19로 보다 복잡다단해진 지역사회 문제를 깊이 들여다보고 도시문제를 해결하는 노력을 통해 지역사회에 지속적으로 공헌하는 것이 공사의 사회적 책임이라고 생각합니다. 지속가능한 도시개발, 도시문제 해결, 서울시민 삶의 질 제고를 통해 주택산업 패러다임의 변화를 꾀하기 위해 노력하겠습니다.

○ 공사의 사회공헌사업 참여 확대에 대한 견해는 무엇인가?

- SH공사의 사회공헌사업은 과거 입주민 대상의 지엽적 사회공헌사업에서 사회적 약자를 포함한 일반 시민 대상으로 점진적으로 확대하고 있습니다.
- 공사의 사회공헌은 장기적으로는 성과가 지속될 수 있도록 본업과 연계한 지속가능하며 지역사회와 상생할 수 있는 사업 중심으로 확대해 나가는 것이 공기업의 사명이라 생각합니다.
- 또한 주택공급, 주거복지 등을 통한 도시문제 해결이라는 본업 중심의 사회공헌사업을 강화하고 사회공헌사업 전반에 걸쳐 전문적 성장 및 참여 확대를 위해 각 분야의 전문성을 가진 NPO 및 관련 기관과의 협력을 통해 선도 공기업의 위상에 걸맞는 사회공헌사업을 더욱 발전시켜 나가고자 합니다.

○ 사장후보자의 개인적인 기부나 사회공헌 활동은 어떤 것이 있는가?

주거복지연대, 세이브더칠드런, 미션펀드 등에 장기간 소액 후원을 지속하고 있습니다.

2016년~2020년 기부 내역

(단위: 천원)

연도	구분	후원, 기부대상	금액
2016	기부금	(사)주거복지연대	180
2017	기부금	(사)주거복지연대. 세이브더칠드런코 리아	240
2018	기부금	(사)주거복지연대, 세이브더칠드런코 리아, 미션펀드	700
2019	기부금	(사)주거복지연대, 세이브더칠드런코 리아, 미션펀드	700
2020	기부금	(사)주거복지연대, 세이브더칠드런코 리아, 미션펀드 사단법인 좋은씨앗외	11,971

○ 공공기관의 채용에 대한 비리를 극복하기 위한 대책은 무엇인가?

- 최근 청년 실업이 심각해지면서 공사 입사 경쟁도 치열해지고 있습니다. 공공기관 채용비리가 단 1건이라도 지적되면, 공사의 대외 신뢰도에 심각한 악영향을 초래하므로, 공정한 채용은 공사가 반드시 지켜야 할 원칙입니다.
- 공사는 이제껏 채용 비리가 1건도 없었던 만큼 이 부분을 잘 운영해 왔다고 여겨집니다. 향후에도 채용 비리를 철저히 차단하기 위하여 현행 블라인드 채용 방식을 유지하고, 법령과 지침을 철저히 파악하고 규정을 정비하여 공정한 채용 절차를 운영하도록 하겠습니다.

○ 승진 등 공정한 인사를 위한 인사원칙과 대책은 무엇인가?

- 공정한 인사평가를 위해 우수 인사평가체계를 도입 및 개선하고 일한 만큼 대우받는 인사 문화를 만들겠습니다.
- 직원과의 소통을 강화하겠습니다. 부서별, 직렬별, 직급별로 직원들과 자주 만나고 사소한 대화에서부터 인사고충까지 경청하겠습니다.
- 학연, 지연, 그 밖의 인맥을 염두에 두는 인사는 하지 않겠습니다. 공사의 비전과 미션을 달성하는데 필요한 전략을 성공적으로 수행할 수 있는 사람을 등용하고 적재적소에 인력 배치하여 공사 사업의 성공적인 수행을 이끌겠습니다.

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

- SH공사는 인사·보수·후생 복지 업무를 일원화하고 전 직원에 차별 없이 동일한 혜택을 주는 복리후생제도를 운영하고 있습니다. 다만, 직렬, 직급간 갈등 등 인력 운영으로 발생하는 문제점은 유연한 조직 운영과 개인 평가체계 개선 및 다양한 소통방식을 통해 개선하며, 직렬 전환 및 승진인사는 공정한 기준을 통해 이뤄질 수 있도록 노력하겠습니다.

- 직렬, 직급간 차별 또는 갈등 요인에 대하여 진단하고, 합리적 소통과 전사적 협력 및 공정한 상생을 위하여 상호 존중과 신뢰의 조직 문화를 구축하도록 노력하겠습니다.

○ 계약직 직원들을 정규직으로 전환하는 것에 대한 사장의 견해는 무엇인가?

- 공공부문의 정규직 전환추진과 관련하여 계약직 직원들의 처우가 열악하고 불합리 하다면, 이는 개선해야 한다고 생각합니다.
- 다만, 최근 일부 공공기관이 계약직 직원의 정규직 전환을 추진하면서 절차를 준수하지 않아 열심히 취업을 준비 중인 청년층의 반발로 공정성 문제를 야기한 것으로 알고 있습니다.
- 그러므로 무조건적인 정규직 전환 보다는, 국민 모두가 공감할 수 있는 투명하고 공정한 절차에 의한 정규직 전환이 추진되어야 한다고 생각합니다.

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

- SH공사 노조와 사측은 동일한 목표를 지향하고 있다고 생각합니다. 공사의 주거복지정책 비전과 방향을 노동조합과 공유하여 주택정책의 신뢰성을 회복하기 위해 노력하겠습니다. 정기적, 비정기적 소통을 통해 신뢰의 노사관계를 형성하여, 대한민국 부동산 문제의 진원지가 서울이고 해결의 출발점 또한 서울에서 시작할 수 있도록 공공주택 공급확대와 주거복지정책 집행기관으로써의 역할을 노사가 공감하도록 힘쓰겠습니다.
- 공사 사옥 이전, 콜센터 직고용 등 노사 간 첨예한 대립이 있는 문제는 합리적인 해결책을 찾을 수 있도록 대화를 지속할 것이며, 직원의 복리후생과 일-가정이 양립하는 근무환경을 조성하기 위해 정부 및 서울시 노동정책을 기반으로 교섭을 성실히 수행해 나가겠습니다.

○ 전문직 인력의 주요 간부급 채용에 대한 견해는 무엇이고, 전임 사장이 영입한 전문직 인력에 대한 견해는 무엇인가?

- 전임 사장은 급변하는 부동산 환경에서 정부 및 서울시의 부동산 정책과 신사업 개발 등에 대응하기 위해 전문인력을 간부로 채용했을 것으로 생각합니다.
- 공공의 다양한 분야에서도 공직사회의 민간개방 확대를 통해 각종 정책의 전문적인 수행을 추진하고 있는 것으로 알고 있습니다.
- SH공사에서는 서울시 부동산 관련 정책 및 새로운 부동산 개발사업 등에 대한 효과적인 대응을 위해서는 해당분야의 전문적 지식과 역량을 갖춘 전문가를 권한있는 간부로 채용하는 것이 필요하다고 생각하지만, 이는 내부 구성원간의 합의가 중요하므로 필요한 직위, 인력, 사업에 대하여 노조 및 내부직원들과 충분한 소통을 거쳐 진행하겠습니다.

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

- SH공사의 조직문화 강점이라면 수도 서울의 도시계획, 주택공급을 전담하는 선도공기업으로서의 직원들 자부심이 강하고, 지사가 많은 다른 기관 대비 본사에 모두 모여 함께 일하다 보니 직원 간의 결속력이나 친화적인 분위기를 형성하기 좋은 여건이 마련되어 있다고 생각합니다.
- 다만, 다른 공공기관들과 마찬가지로 국가 정책이나 시책 변화에 따라 급격히 변하는 조직의 방향성에 대한 공감대 부족이나 혼란이 있는 것으로 보이는데, 주택정책 전문가로서 쌓아온 경력을 발휘해 공사가 나아갈 방향을 시정목표와 잘 정렬해 수립하고, 직원들이 더욱 분명한 목표의식과 자부심을 갖고 시민을 위해 헌신할 수 있는 기관으로 만들도록 노력하겠습니다.
- 공사의 조직문화 전체가 수평적이고 소통하는 분위기가 되어야 한다고 생각합니다. 어느 기업이든 조직문화를 주도하는 리더의 역할이 중요하기 때문에 리더십 양성을 위한 워크숍, 교육을 강화해 소통하는 조직문화를 만들겠습니다.

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

- 워킹맘, 국내 대학 출신, 이과 출신, 여성 박사로서 수많은 사회적 편견에 부딪히기도 했지만, 저의 능력과 열정을 발굴해 주시고 기회를 주신 여러 분들의 도움으로 유리천정을 극복할 수 있었습니다.

- 특히, SH공사의 첫 여성 사장 후보자로서 누구보다도 성별에 따른 차별의 어려움을 잘 아는 만큼, 성별에 관계없이 누구든 열심히 일하는 직원은 보상 받을 수 있도록 하겠습니다. 특정 성별 위주의, 경직되고 수직적인 조직 문화는 타파하고, 성별과 무관하게 직원들이 지식을 공유하고, 유연하게 소통하는 문화를 조성함으로써, 성별에 따른 차별이 공사 발전에 장애가 되지 않도록 하겠습니다.

○ 직장 내 갑질, 괴롭힘, 성추행 문제에 대한 대책은 무엇인가?

- SH공사는 직장 내 괴롭힘, 성희롱 성폭력 등 인권침해 사건의 상담, 신고, 조사 등 전문적이고 독립적인 권리구제를 전담하기 위해 2020년 7월부터 SH인권센터를 운영해 오고 있다고 알고 있습니다.
- 또한 인권침해 사건의 예방 및 재발방지를 위해서 정기적인 실태조사를 실시하여 원인 및 개선방안을 꾸준히 도출하는 한편, 사규 등 내부 규정을 정비하고 예방 및 대응 매뉴얼을 제작 배포하고 있으며 실효성 있는 비대면 교육을 통한 인식개선 등 존중하고 배려하는 일터조성을 위해 노력하고 있습니다.
- 공사는 특히 성희롱·성폭력 사건에 대해 무관용 원칙을 적용하고, 성비위 관련 징계양정기준을 상향조정하여 행위자에 대한 처벌을 강화하겠습니다.

○ NH공사에서는 직원들이 사전개발정보 유출 및 부동산 투기를 하는 등의 문제가 발생한 바 있는데, SH공사 임직원들의 투기방지 대책은 무엇인가?

- NH공사 부동산 투기사태로 공공분야의 주택공급에 관한 신뢰는 추락하였고, 공기업에 대한 불신도 커지고 있습니다. SH공사에서는 투기여부에 대하여 점검을 진행하였고 다행스럽게도 투기행위는 없는 것으로 확인되었다고 알고 있습니다.
- 공공에 대한 불신을 회복하기 위해서는 단계별 투기방지 대책이 필요하다고 판단됩니다.
 - 첫째, 공사가 관련하는 사업의 투자금지 원칙을 확립하여 투기행위를 사전에 예방하겠습니다.
 - (쑤 임직원) 전 임직원을 대상으로 공사 관여사업의 사전투자 금지, 위반시 중징계
 - (쑤 임직원) 공사 사업지구 내 부득이한 거래에 대한 신고 의무화, 위반시 중징계
 - 둘째, 업무상 정보를 이용하여 취득하는 부당이득 단계별로 관리하겠습니다.
 - (쑤 임직원) 재산등록 의무화 : 공직자윤리법시행령 개정 즉시 시행
 - (쑤 임직원, 직원가족) 보안각서 및 개인정보이용 동의서 징구
 - 셋째, 부동산 투기자 처벌 및 환수제도를 마련, 시행하겠습니다.
 - (쑤 임직원) 부동산 투기자 원스트라이크 아웃제 시행
 - (쑤 임직원) 부당이득 환수 및 부당이득 3~5배의 벌금 부과

○ 서울시내에 더 이상 개발가능한 토지가 없음에도 SH공사 조직은 계속 비대해져왔는데, 이에 대한 사장 후보자의 견해와 조직관리 방안은 무엇인가?

- SH공사는 그동안 서울시 주거복지, 도시재생 선도기업으로서 서울시민의 주거안정과 주거복지향상을 위해 노력하였으며, 최근 사업 다각화 노력으로 역세권개발, 산업거점개발, 위탁개발, 산업단지 관리까지 사업영역을 확장함에 따라 조직이 확대된 것으로 알고 있습니다.
- 현재 서울시 도심 내 지속가능한 양질의 주택공급을 위해서는 핵심 기능 중심으로 선택과 집중이 필요하다고 생각합니다.
 - 서울시 주택공급 목표 달성을 위해 조직을 재편하여 역량을 집중하고,
 - 대규모 택지개발 감소 및 소규모 개발사업 증가에 대응하기 위해 정밀한 조직진단으로 조직운영의 효율성을 제고하도록 하겠습니다.
 - 아울러 시정철학을 구현할 수 있도록 시의회와 협력하여 서울시 주택 문제 해결에 적극적으로 지원할 수 있도록 지속적인 조직혁신 노력을 기울이겠습니다.

○ 중앙정부와의 협력이 반드시 필요한 사업 분야는 무엇이며
실행방안은 무엇인가?

- 정부는 부동산 시장안정을 위해 다양한 공급대책을 내놓았으며 SH공사는 ‘도심공공주택 복합사업’, ‘공공재정비사업’, ‘용산역세권 개발사업’ 등 다양한 사업에 적극적으로 참여하고 있습니다.
- 하지만 공사는 지방공사로서 국가공기업(LH)에 대비하여 사업추진에 많은 제약이 존재하고 있습니다.
- 자금조달을 위한 공사채 발행, 국유지 개발, 사업가능권역 등에 많은 제약이 존재하여 신속한 사업추진에 한계가 있습니다.
- 향후 경기도시공사 등 수도권 공사들과 연계하여 국가공기업 대비 차별적 요인들을 해소하기 위해 정부, 의회 등과 긴밀하게 협의하고 제도개선을 시행하도록 하겠습니다.

○ 정부 주요 정책방향에 맞춰 공사에서 보완해야할 사업분야는 무엇이라고 생각하는가?

- 정부는 공급확대를 통한 부동산 시장 안정의 일환으로 ‘도심 공공주택 복합사업’ 및 ‘공공재정비사업’을 추진하고 있으며, SH공사도 이 사업에 적극적으로 참여하고 있습니다.
- 이러한 사업들은 기존 공사의 사업내용과 상이하여 자칫 리스크 검토 등에 문제점이 발생할 소지가 있습니다.
- 도심 재정비사업은 향후 공사의 주요 사업으로 발전할 가능성이 높으므로 직원들의 전문역량 강화에 힘을 쓸 계획입니다.
- 또한 공사는 시설 및 주택사업 등 물리적 개발사업에 치중하여 ‘일자리 창출’이라는 정책목표에서 다소 미진한 모습을 보일 수 있어 도시재생 뉴딜, 캠퍼스타운, 청년창업지원플랫폼 등의 사업을 추진함에 있어 지역 일자리 창출에 보다 많은 노력을 경주해야 할 것으로 생각합니다.
- 공공임대주택 공급 및 관리 분야에서는 공사의 재정부담을 최소화 하면서 기존 시가지 내에서 부담가능한 임대주택 공급을 활성화하는 것이 필요하며, 이를 위해 지역 사회의 다양한 민간 자원을 활용하고 민간, 사회적기업, 비영리기관 등 다양한 주체들과 협력하여 사업을 추진하는 것이 필요하다고 생각합니다.

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

- 공사의 역할은 시민을 위한 공간복지의 실현에 최적화되고 집중하여야 한다는 점에서 “도시공간의 사회적 가치 창출”을 미션으로, “스마트 시민기업”을 비전으로 하는 공사의 현 경영전략은 방향성 측면에서 동의합니다.
- 다만, 신규택지고갈, 대규모개발사업의 관리대상 임대주택 재고의 증가 등으로 공사의 재무구조를 위협하고 있는 구조적 변화가 이미 진행 중입니다. 단기적으로는 사업수익이 예상되지만, 구조적 변화에 대한 근본처방은 될 수 없습니다. 서울시와 유기적인 협의는 물론 전문가 자문을 통해 사업구조에 대한 진단과 제도 및 정책개선사항을 발굴하여 공사의 역할과 위상을 재정립하겠습니다.
- 또한, 다양한 공공정비사업, 역세권관련사업 등 유사성이 높은 사업을 재편하여 다양한 사업추진에 따른 고정비용을 최소화하는 전략이 필요하며, 임대주택의 양적 확보와 품질향상을 위해 공사의 재무구조 건전성과 적절한 수익기반의 지속성 강화 측면에서 경영전략을 보완하겠습니다.

- 대규모 택지개발사업이 고갈되고 있는데, 공사의 신규사업 발굴 및 기존사업 확대 강화를 위한 방안은 무엇인가?

□ 기존 택지개발사업에 치중되었던 사업의 범위를 다각화하고 지속가능한 임대주택공급을 위해 다음과 같은 방안을 고려하고 있습니다.

- 공공재정비 사업 참여 확대를 위해 다양한 방식의 사업구도 마련, 내부 역량 확충 및 제도개선
- SH공사 소유 노후 임대주택 및 서울시 공유재산의 체계적 재건축 방안 마련
- 대규모 기반시설을 복합화 하는 공사의 '컴팩트시티 사업'을 확대하고 법제화하여, 도심내 다양한 기반시설의 입체개발을 통한 지속가능한 공공시설 및 임대주택 공급부지 마련
- 서울시 25개구 지자체 개발사업 및 서울시내 공공개발 전담 추진을 위한 제도개선 및 지역 거버넌스 구축

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

- SH공사는 서울의 지속가능한 양질의 주택을 공급해야 하고, 특히 주거 취약계층을 위한 공공임대주택의 공급과 관리를 통한 주거복지 제공이 본연의 설립 목적입니다. 공사의 설립 목적에 충실하기 위하여 해결해야 될 과제는 다음과 같다고 생각합니다.
- 첫째, 임대주택의 양적확대에서 벗어나 입주민 삶의 질 향상이라는 측면에서 질적인 개선 노력이 필요하고, 이를 위해서는 청년·신혼부부·고령자 등 각 계층에 특화된 임대주택을 지속적으로 공급하며 입지가 좋은 지역의 넓은 평형의 임대주택 공급 확대가 필요합니다.
- 둘째, 임대주택 공급 확대에 따른 임대사업 적자가 불가피하므로 지속 가능한 임대주택 공급을 위해 재무건전성 강화방안도 강구할 필요가 있습니다.
- 셋째, 임대주택 공급 및 관리 전반에 대한 혁신과 시스템 개선을 통한 입주민 주거만족도 향상과 각 지역별 센터를 활용한 주거지원 서비스 확대, 주거복지 사각지대 발굴 등 주거취약계층을 위한 주거복지 전달 체계를 강화시킬 필요가 있습니다.

- 인구고령화 및 인구감소, 인구·가구변화에 따른 SH공사의 단기 및 중장기 사업전략은 어떻게 개편해야 한다고 생각하는가?

□ 서울의 인구 및 가구 구조 변화는 다음과 같이 예측됩니다.

- 서울의 인구는 1990년을 정점으로 점진적인 감소하는 추세이며, 2034년 800만명 대(899만명)에 접어들 전망
 - 2030년까지 서울 인구는 연평균 4.4만 명 감소하는 반면, 경기도는 연평균 8.8만 명, 인천은 연평균 8천 명 증가 전망
- 가구수는 1,2인 가구 중심으로 점진적인 증가세를 유지하고 있으나, 2028년 391만 가구를 정점으로 가구 수도 감소할 전망
 - 2030년까지 연평균 1인 가구 1.3만 가구, 2인 가구 1.8만 가구 증가하는 반면, 3인 이상 가구는 2.5만 가구 감소 전망

[인구 추계]

(만 명, %)

인구	1980	1990	2000	2010	2020	2030	순증(연평균)	
							'10-'20	'20-'30
서울	852	1,047	1,008	1,009	960	916	-4.9	-4.4
경기	377	597	915	1,162	1,341	1,429	17.9	8.8
인천	125	190	252	272	295	303	2.3	0.8

[가구 추계]

(만 가구, %)

가구	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	순증(연평균)	
								'10-'20	'20-'30
서울	312	335	357	378	385	390	391	2.8	0.6
1인	51	69	88	111	127	136	140	3.9	1.3
2인	53	67	79	93	101	111	119	2.3	1.8
3인이상	208	199	190	174	157	143	132	-3.4	-2.5
경기·인천	345	411	475	539	606	660	699	13.0	9.4
1인	44	69	97	126	159	187	211	6.2	5.3
2인	56	79	102	131	161	192	216	5.9	5.5
3인이상	245	262	276	282	286	281	272	1.0	-1.4

□ SH공사의 단기적 사업전략은 다음과 같습니다.

○ 가구수 증가 및 가구구조 변화, 양질의 주택에 대한 수요 증가에 대응하여 서울시민의 주거안정을 도모하기 위한 주택공급 확대

- 서울시 공적임대주택 24만호('18-'22) 공급계획 중 SH는 67,735호를 공급

※ 추진실적(2018년 ~ 2020년) : 34,149호 공급 완료

- 2020년 청년 신혼부부 주택 총 9,454호 공급했고, 청신호 브랜드를 런칭하여 주택의 질적 수준도 개선했으며, 민관협력을 통해 역세권 청년주택 공급을 확대함
- 재개발·재건축 등 민간협력 정비사업을 지원하여 양질의 주택을 신속하게 공급하고, 공공임대주택 재고를 확충

○ 서울시에서 검토 중인 '1인 가구가 행복한 서울 만들기'를 위한 공적임대주택 공급 확대 및 정책 사각지대 해소

- 서울시 1인가구의 49%를 차지하는 30대 이하 청년 1인가구의 주거안정을 위해 행복주택, 역세권 청년주택, 사회주택 등 공적임대주택 공급을 다각화하여 청년 1인가구의 주거선택권 확대를 도모함
- 40-50대 중장년 1인가구는 26%로 적지 않은 비중임에도 정책적으로 소외되어 있음. 주거복지센터 중심으로 시행 중인 비주택 거주자 주거상향 지원사업 외에 맞춤형 공적임대주택 시범사업을 통해 정책적 사각지대 해소 방안을 모색할 필요가 있음

※ 주거상향 지원사업은 전 연령을 대상으로 하지만, 서울의 경우 40-50대 중장년 가구 지원 비중이 46%로 가장 높음 (30대 이하 7%, 60대 이상 45%)

- 60대 이상 1인가구는 빠르게 증가할 전망이므로 (2020~2030년 연평균 3.7%, 年 1.5만 가구 증가), 고령자 안전형, 고령자 케어형 공적임대주택 공급 및 공공임대주택의 무장애화를 지속적으로 확대 필요

○ 서울시 임차가구의 폭넓은 주거안정을 위한 장기전세주택 발전 방안 모색

- 장기전세주택 공급을 통해 민간임차시장에서 전세 감소에 적극 대응하고 중산층의 주거사다리 역할을 할 수 있도록 건설형 외에 매입형 공급 적극 검토

□ SH공사의 중장기 사업전략은 다음과 같습니다.

○ 코로나19 사태로 드러난 보육, 교육, 소득 등 사회·경제적 양극화에 대응할 수 있는 정주환경 조성 및 양질의 주거서비스 수요에 능동적으로 대응

- 민관협력을 통해 공적 지원의 영역을 넓힘으로써 주거지원 대상 계층을 확대하고 주거서비스의 질을 제고

○ SH가 보유한 노후공공임대단지 재정비사업계획 수립시 인구가구 구조변화에 대응한 공급전략 수립

- 노후공공임대단지 재정비사업 계획수립시 주변 지역의 가치증진, 사회적 일자리 창출외에 인구가구구조 변화에 대응하는 주택공급이 가능하도록 전략 수립

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

- SH공사에서 추진하는 시장 공약사항에는 사업분야는 없으며, 공사 임직원의 투기방지대책과 후분양제 및 분양원가 공개 확대 등 공사의 신뢰회복과 투명성 제고에 대한 사항이 포함되어 있습니다.
- 공사 임직원의 투기방지대책은 공사 추진사업에 대한 투자금지원칙을 확립하여 투기를 예방하고, 전직원 재산등록 의무화 및 보상모니터링 시행 등으로 투기를 감시하고, 업무상 취득정보 이용시 부당이득 환수 및 처벌을 통하여 임직원의 부동산 투기를 원천 차단하고자 하는 것이며,
- 후분양제 확대는 현행법에서 규정하는 후분양 시점인 주택건축 공정율 60% 보다 강화하여 주택건축 공정률 80%~90% 시점에 후분양을 추진하여 서울시민의 주거선택권을 강화하고자 하는 것입니다.
- 분양원가 공개확대는 기존 공개항목인 실제 건축비에 토지비(택지 조성원가)를 추가하여 공개하고, 도급 및 하도급 현황 등 공사과정 관련 정보를 투명하게 공개하여 주택가격 안정에 기여하기 위한 것입니다.
- 이와 더불어, 퇴직자의 계약업체 재취업 관리를 강화하여 부패 연결고리를 사전에 차단하는 등 공공의 신뢰회복이라는 정책 의도대로 순조롭게 추진될 수 있도록 노력하겠습니다.

○ 박원순 시장 취임 이후 현재까지 서울시의 주택정책에 대한 사장후보자의 평가와 견해는 무엇인가?

- 그 동안 서울시는 중앙정부와 협력하여 행복주택 등 공공임대주택 확충에 노력하였으며, 구별로 주거복지센터를 설치하여 주거복지 전달체계를 구축하였으며 주거복지 사각지대를 해소하고자 노력하고 있어 이는 다른 도시에 모범이 되고 있습니다. 그리고 뉴타운 사업 구역의 해제에 따른 대안과 보완책으로 도시재생사업을 추진하였습니다.
- 뉴타운사업은 당시 서울 대부분의 지역에서 주민요구 등의 상황에 따라 무분별하게 지정되었고 이에 따른 사업구역 내 주민 간 갈등과 많은 문제를 야기한 것으로 알고 있습니다. 서울시 입장에서는 너무 많은 지역이 뉴타운사업으로 지정됨에 따라 많은 갈등과 피해 민원이 야기되었고 이를 해소하는 차원에서 뉴타운사업구역의 해제가 불가피하였을 것으로 판단됩니다.
- 그러나 너무 많은 뉴타운사업구역이 짧은 기간에 집중 해제됨으로써 서울지역에서 주택공급의 일정부분을 담당하는 많은 정비사업이 중단되었고 이는 주택물량 감소로 이어졌으며 그 결과 부동산 시장에 부정적 신호를 주게 되었다고 생각합니다.

○ 문재인 정부의 부동산 정책 중 가장 성공한 정책과 실패한 정책은 무엇이라고 생각하는가?

- 지역 반대 등 어려운 여건 하에서도 공공임대주택 건설 및 확보에 노력하였으며 특히, 청년, 고령자 계층 등 맞춤형 임대주택 공급을 위해 노력하는 등 주거복지정책을 적극적으로 추진한 것으로 알고 있습니다.

- 주택정책은 정책성과에 따라서는 정부가 바뀌는 경우에도 일관성 있게 추진될 필요가 있습니다. 그런 점에서 행복주택의 경우에, 폐기되지 않고 계승되어 일관성 있게 추진된 점은 잘된 점이라고 생각합니다. 다만, 부동산 가격 변화의 원인이 대외적 여건 등 다양하다고 하더라도 결과적으로는 부동산 가격 조절에는 실패했다고 생각합니다.

○ 문재인 정부의 주택정책 실패로 주택가격이 상승했다는 분석이 있는데 부동산전문가로서 사장 후보자의 견해는 무엇인가?

- 부동산 시장에 영향을 미치는 요인은 통화량, 금리, 신규주택 수요, 시장분위기 등 다양합니다. 따라서 정부는 장·단기적 관점에서 가격 영향요인을 종합적으로 고려하여 적절한 정책을 시행해야 했으나 서울 지역 정비사업이 장기간 중단되면서 심리적 요인까지 더해져 부동산 가격이 급등한 것으로 볼 수 있습니다.
- 또한 단기간내 과도한 규제가 집중됨으로써 시장기능이 작동하지 못하고 정책의 효과들이 뒤엉키면서 오히려 상황악화를 더욱 심화시켰다고 생각합니다. 시장의 기능과 역할을 무시하는 일방적인 정책들은 성공할 수 없습니다. 공공은 시장의 부작용을 보완하되 시장이 기능을 활용해야 합니다.
- 부동산 시장에서 일시적으로 주택공급 물량이 급증하거나 급감하는 것은 바람직하지 않습니다. 부동산 시장의 안정을 위해서는 꾸준하고 일정한 주택공급 물량을 유지할 수 있도록 시장을 지원하고 관리하여 시장 참여자가 장기적으로 예측할 수 있도록 하는 것이 무엇보다 중요하다고 생각합니다.

○ 공사의 부채감축에 대한 평가와 향후 계획은 무엇인가?

- SH공사는 2012년 말부터 2020년 말까지 채무는 7조 7천억원, 부채는 8천억원을 감축한 것으로 알고 있습니다.
- 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 있었을 것으로 판단됩니다.
- 향후 공사는 주거복지, 도시재생사업 등 서울시 정책사업을 추진함에 있어서 일정 수준의 부채 증가는 불가피한 현실적인 측면이 있으므로 탄력적인 부채관리가 필요할 것으로 판단하고 있습니다.
- 공사의 부채감축은 급격한 임대주택 증가로 인한 관련부채(2020년 기준 11.8조원, 총부채 대비 67.8%) 증가, 선투자 후 회수 사업방식, 공공성과 임대료 현실화의 이해관계 상충 등으로 많은 어려움이 예상되지만
- 공사의 재정건전성이 훼손되지 않도록 행정안전부 기준 부채 비율 300%를 초과하지 않게끔 공사 부채를 적극관리 하겠습니다.

○ 공사의 입장에서 부채감축과 채무감축 중 어떤 것에 우선 순위를 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.
- SH공사의 부채내역을 분석해보면 임대주택 관련 임대보증금과 주택 도시기금이 11.8조원으로 총부채의 67.8%를 차지하고 있어 임대주택 사업을 지속하는 한 감축하는데 한계가 있으므로
- 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 채무의 주된 증가원인은 선투자·후회수 사업방식으로 인한 공사채 등 차입금의 증가와, 지속적인 임대주택 공급으로 인한 주택도시기금 및 임대보증금의 증가입니다.
- 부채 및 채무 감축 시 애로사항은 ① 임대주택 공급 물량 증가로 인한 임대관련 부채의 지속적 증가, ② 공사의 구조적인 투자사업 방식에 따른 부채의 증가, ③ 임대운영 과정에서 발생하는 임대사업 손실 증가입니다.
- 2020년말 기준 공사 채무는 4조 8천억원 수준으로서 정책자금 3조 9천억원을 제외하면 순수 민간차입금은 9천억원 수준이므로 공사의 자본 9조원을 감안할 경우 재정운영상 큰 문제는 없을 것으로 생각되나,
- 앞으로 재정건전성을 유지하기 위하여 부채추세의 지속적인 모니터링 및 부채증가 방지 대책을 마련하고, 건설분야의 정부 정책자금을 최대한 활용하는 등 공사의 부채가 증가하지 않는 안전한 사업구조를 구축하겠습니다.

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

□ 영업이익 감소 원인

- SH공사는 마곡, 은평, 위례지구 등 대규모 사업시행에 따라 일정 규모 이상의 영업이익(연간 1,000억 내외)을 실현하고 있으나,
- 분양주택 및 분양택지 소진으로 인한 매출감소와 임대공급물량 증가에 따른 임대사업수지 악화로 2015년 이후 영업이익이 감소하는 추이를 보이고 있습니다.

□ 재무구조 안정화 계획

- 공사는 서울시 내 대규모 신규택지 고갈에 따라 기존의 택지 및 주택 분양 사업을 대체할 신규사업 발굴 노력이 필요할 것으로 판단되며,
- 이에 사업확대 기반구축을 위한 법령, 조례 등 제도개선 노력과
- 도시재생사업, 토지비축을 활용한 수익형 부동산 매입·운영, 부동산 서비스 사업 다각화 등 다양한 대안을 고려하고 있습니다.
- 지속가능한 임대사업을 통한 서울시민의 주거복지 실현을 위해 임대사업수지 개선은 반드시 필요하다고 판단되며,
- 이를 위한 임대료 현실화, 매입임대주택 시출자금 보조금 전환 등 임대사업 적자를 개선하기 위한 장기대책을 마련하여 추진하도록 하겠습니다.

○ 서울시 주거복지전담기관으로서의 역할은 무엇이라고 생각하는가?

- SH공사 정관에 의한, 서울주택도시공사의 설립 목적은 택지의 개발과 공급, 주택의 건설, 개량, 공급 및 관리 등을 통하여 시민의 주거안정과 복지향상에 기여하는 것입니다.
- 이러한 목적에 따라, 공사는 물리적으로 양적 주택공급의 차원을 넘어, 질적으로 시민의 삶의 질 향상을 위한 안전한 주거공간과 주거서비스를 동시에 제공하는 스마트한 주거복지전담기관으로서의 역할을 수행하여야 한다고 생각합니다.
- 주거복지의 가장 기본은 입주민의 만족도 향상이라고 생각합니다. 입주민이 살고 싶은 거주공간을 제공하고, 체계적인 관리시스템을 통하여 시민에게 다가가는 서울주택도시공사로 만들도록 힘쓰겠습니다.
- 이를 위해, 공공임대주택의 건설, 공급, 관리와 더불어 주거서비스 분야에서도 전문성을 활용해야 할 것입니다.
- 예를 들어, 임대주택단지 작은도서관 등 커뮤니티 공간의 운영을 지원하고 소규모주택 공동체를 활성화하기 위해 관련분야 전문가인 공동체 코디네이터를 지원함으로써 임대주택 입주민이 서로 소통하는 활기찬 공동체 문화를 조성하도록 하겠습니다.
- 또한, 공사는 임대주택 입주민 등 주거취약계층에 특화된 주거서비스를 우선적으로 제공해야 할 것이며, 이를 위해 서울시의 다양한 자원 활용 및 지역사회(전문기관)의 네트워크를 연계하는 등의 역할을 수행하여야 한다고 생각합니다.

- 향후, 서울시복지재단, 서울시50플러스재단 및 서울시평생교육진흥원 등 산하기관과의 협력 강화를 통해 서울시의 활용 가능한 자원들이 임대주택 입주민들에게 효율적으로 배분될 수 있도록 하겠습니다.

○ 임대주택공급 외에 공사에서 할 수 있는 주거복지사업은 무엇이라고 생각하는가?

- SH공사의 가장 중요한 주거복지사업은 공공임대주택의 건설·공급이며, 건설·공급 이후 공공임대주택의 효율적 관리도 중요하다고 생각합니다.
- 공공임대주택의 효율적 관리를 위해서는 공공임대주택의 체계적 관리와 입주민의 주거만족도 향상을 위한 시스템의 구축이 필요하다고 생각합니다.
- 그리고 공공임대주택 입주민의 삶의 질 향상을 위해 스마트한 주거서비스가 지원되어야 한다고 생각합니다.
- 공공임대주택 입주민 간, 입주민과 지역민과의 공동체 활성화, 공공임대주택 입주민의 자활 및 민간주택으로의 주거사다리 역할, 입주민의 일자리 창출 및 정신건강을 지키기 위한 마음건강서비스, 고독사·자살예방사업 등 주거서비스 지원을 통해 임대주택 입주민 삶의 가치를 증진시키는 것이야말로 임대주택 정책추진의 중요한 요소라고 생각합니다.

○ 사장 취임 시 주택공급 목표와 추진계획은 무엇인가?

- SH공사는 정부에서 추진 중인 정책인 공공재개발·공공재건축, 유휴부지활용 사업, 도심공공주택복합사업 등에 적극 협조함으로써 서울시민의 주거안정을 도모하고자 합니다.

- 그 추진계획으로 서울시 주택공급 목표인 2025년까지 36만호 중 SH공사는 2021~2025년까지 약 14.9만호 공급이 가능할 것으로 보고 있으며, 세부계획으로 공공재개발 3만호, 공공재건축 2천5백호, 기존 서울시 공급계획 계승(24만호·추가8만호·8.4대책 등) 11.6만호를 계획하고 있습니다.

○ 지분적립형 분양주택의 도입취지는 무엇이며, 향후 사업추진 및 확대 계획은 무엇인가?

- 기존 주택정책에서는 높은 청약 문턱과 목돈마련의 부담으로 3040세대가 배제되었고, 공공분양의 경우 로또분양 및 개발이익 사유화라는 제도적인 한계가 존재 하였습니다.
- 지분적립형 분양주택은 무주택 실수요자에게 주택취득부담은 완화하고, 장기 거주를 유도·자산형성을 지원하는 새로운 서울시의 공공분양 제도입니다.
 - (초기부담 완화) 주택 지분(토지+건물)을 20년 또는 30년간 나누어 취득
 - 최초 입주시 주택가격의 20~25%만 납부하고 4년 단위로 지분분할 취득
 - (개발이익 환수) 전매기한 종료 후 처분 시 지분비율로 처분이익 공유
 - 10년 전매기한 종료 후 운영기간내 처분 시 지분비율로 처분이익 배분
 - (장기보유 유도) 장기 보유 시 처분이익 향유로 주거사다리 기반 마련
 - 운영기간 종료까지 수분양자가 보유하는 경우 합당한 이익 향유
- SH공사는 서울시내 공공분양 주택을 지분적립형 분양주택으로 전환·공급하는 방향으로 향후 5년간(2022년 ~ 2026년) 1만호 이상 공급을 목표로 사업추진 중에 있습니다.

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

- 서울시 1인 청년가구(20~34세)의 비중이 급격히 증가하고 있으며, 특히 청년가구의 주거빈곤률은 지속적으로 심화되고 있습니다. 안정적인 주거여건이 중요한 신혼부부의 경우도 감소추세에 있고, 주거의 문제로 결혼연령도 지속적으로 상승하여 저출산으로 이어지고 있으며, 높은 주거비 부담으로 인해 결혼과 출산 포기, 삶의 질이 문제가 되고 있습니다.
- 이러한 문제를 해소하기 위해 우선적으로 청년과 신혼부부와 같은 청년층을 위해 임대주택 공급 확대가 필요하며 이것이 청년층의 과도한 주거비 부담과 비자발적 주거이동문제 및 서울시의 인구감소 방지의 대책이라고 생각합니다.
- SH공사는 도전숙, 매입형 공공원룸/신혼부부주택 등 맞춤형주택사업과 공공재개발사업, 유희부지 복합화사업, 공공참여형 고밀재건축사업 등 신규사업에서도 청년과 신혼부부계층을 위한 임대주택 공급 사업에 적극적으로 참여토록 하겠습니다.

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

- SH공사의 2020년 기준 임대사업 손실액은 4,316억원으로 지속적인 임대주택 공급에 따라 손실액이 매년 증가하여 왔고, 그동안 임대사업 손실은 택지 등 분양이익으로 교차 보전하여 왔으나, 개발가능 택지의 감소로 향후 이익을 창출하는데 어려움이 예상됩니다.
- 공사는 임대료 인상을 위한 조정체계 마련 및 매입임대주택사업 국고 지원 상향, 장기전세주택 국고지원 건의 등의 대책을 서울시 등 유관 기관 협의를 통해 시행하고,
- 성뒤마을, 구룡마을, 용산역세권, 창동 도시개발사업 등 신규 수익사업 통하여 교차보전하며, 임대료 수익사업으로 지식산업센터 운영, 공공 재개발·재건축 사업 등 택지개발사업 대체사업 발굴을 추진할 계획입니다.

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

- 임대주택 공급확대는 건설자금차입, 임대보증금, 유지보수 비용 등으로 인해 부채증가와 연결된다고 생각합니다.
- 이에 따라 SH공사의 중장기재무관리계획 상 임대주택 관련 부채로 인해 부채감축에 어려움이 예상되지만 도시재생, 임대주택 건설 분야에 정부 정책자금을 최대한 활용하고 임대주택 건설·매입 시 서울의 높은 단가 등 공사의 부채부담이 매우 높은 임대주택은 공사의 부채부담을 최소화 하는 사업구조를 만들 수 있도록 서울시와 적극 협의하겠습니다.
- 성뒤마을, 구룡마을, 용산역세권 도시개발사업, 창동 도시개발사업 등 신규 수익사업 및 공공재개발·재건축 등 택지개발사업의 대체사업을 발굴하여 임대주택 공급 확대와 부채감축을 동시에 추진하도록 하겠습니다.

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

- 장기전세주택은 임대료 수입이 없어 관리·운영상 재정에 부담이 되고 있는 것은 사실입니다. 그러나 전세가격 폭등으로 인해 저렴한 전세주택에 대한 서울시민의 수요가 높아지고 있으며 이를 충족하기 위한 공공의 역할이 필요한 상황입니다.
- 앞으로 원활한 장기전세주택 공급을 위해 장기전세주택에 대한 국고보조금 지원을 정부에 건의하여 정부 정책자금을 최대한 활용하여 공사 재정부담을 줄이겠습니다.
- 또한 서울시 매입 재건축·역세권 물량과 공사 건설물량 비율의 조정 등을 서울시와 긴밀히 협의하여 공사 재정에 부담을 최소화하면서 장기전세주택을 확대할 수 있는 방안을 모색하겠습니다.
- 아울러 장기전세주택 공가세대 공가 관리비 부담을 경감하기 위하여 공급방식 개선 등을 통해 공가발생 세대에 대한 공가기간을 줄여 공가관리비 부담 등 관리·운영 비용을 최소화하도록 노력하겠습니다.

○ 사회주택 사업이란 무엇이며, 공사에서 민간임대주택인 사회 주택 사업을 추진하는 사유와 효과는 무엇인가?

- 사회주택사업은 「서울특별시 사회주택 공급 활성화 등에 관한 조례」에 따라 사회적경제주체(사회적기업, 협동조합 등)에 의해 공급되는 임대 주택입니다.
- 서울시 사회주택은 시세대비 저렴한 임대조건으로 1인 가구, 청년 세대, 신혼부부 등의 주거비 부담을 덜고 안정적인 거주기간을 보장 함으로써 공공임대주택과 민간임대주택 사이의 완충적 역할을 통해 시민 주거 불안을 해소하고, 획일적 공급자 중심의 대규모 임대 주택 시장으로부터 수요자 중심으로 전환을 통해 지역별, 소득계층별 형평성을 고려한 다양한 주거 대안을 제시할 수 있습니다.
- SH공사의 사회주택리츠*는 그 동안 금융기관의 대출이 되지 않던 사회 주택사업에 대한 표준화된 대출구조를 마련하였고, 민간 사회공헌사업의 지원을 연계하는 기반을 구축하였습니다.

* 사회주택사업자의 영세성으로 인해 사회주택사업이 확대되지 못한 단점을 극복하기 위해 규모의 경제를 달성할 수 있는 사회주택리츠를 설립하여 자금을 조달하는 모델

○ 빈집사업의 취지는 무엇이고, 향후 매입빈집의 활용계획은 무엇인가?

- 정비구역의 해제 등으로 서울시 내 빈집이 지속적으로 증가하고 있는 상황에서 흉물스러운 빈집을 장기간 방치할 경우 주거환경 악화, 생활안전 위해 등 사회적 문제가 발생할 우려가 있습니다.
- 서울시에서는 빈집 정비·관리를 위한 마중물로서 빈집조례 제정, “빈집 활용 도시재생 프로젝트” 방침을 수립하였고 이에 따라 SH공사는 지역의 흉물스러운 빈집을 매입하여 철거 등을 통해 빈집을 해소하고, 빈집을 활용하여 청년·신혼부부 임대주택 및 지역 맞춤형 생활 SOC를 공급함으로써 노후 저층 주거지의 주거환경 개선과 지역의 활력을 불어넣고자 빈집 사업을 추진하고 있습니다.
- 매입 빈집은 ① 청년, 신혼부부용 임대주택 공급, ② 지역 맞춤형 생활 SOC 조성 지원, ③ 민관협력 소규모주택 정비사업 참여 등 다양하게 활용할 계획입니다.

○ 공공임대주택 유형통합 사업은 무엇이며, 추진계획은 무엇인가?

- 공공임대주택 유형통합은 '17년 정부 주거복지 로드맵에 따라 생애 단계별·소득수준별 수요자 맞춤형 임대주택을 지원하고자 복잡한 공공임대주택 유형을 중장기적으로 단계적 통합하여 수요자 중심의 임대주택 공급 및 관리를 의미합니다.
- '20년 3월부터 '20년 11월까지 제도를 개선하여, 금년도 중 소득수준에 따른 시세대비 임대료 체계 운영방안을 마련할 예정이며, '22년부터는 통합공공임대주택으로 사업승인 및 신규 공급이 추진됨에 따라 서울의 특수성이 반영된 소득연동형 임대료 체계가 적용되도록 정책 개선사항 등을 마련하여 신규 통합공공임대주택 공급기반을 구축할 것으로 보입니다.
- 기존 재고에 대한 재공급 임대주택에 대하여도 정부의 통합공공임대주택 시범사업 추진결과를 토대로 임대료 체계 보완 및 체계적인 임대료 산정시스템을 구축함으로써 중장기적으로 단계적인 재공급주택의 유형 통합이 추진될 수 있도록 제도적 기반을 마련하겠습니다.

- 임대주택 공급확대는 지역주민의 반대와 갈등도 함께 심화되는 경향이 있는데, 이에 대한 해결방안은 무엇이라 생각 하는가?

- 공공임대주택은 슬럼화, 저소득층, 집값 하락 등 부정적 이미지로 지역 주민의 반발 및 갈등이 심화되고 있습니다.
 - 지역내 공공임대주택 공급에 대한 지역주민의 반발은 임대아파트는 ‘슬럼화, 집값 하락’이라는 인식이 원인이라고 생각됩니다.
 - 따라서 공공임대주택에 대한 인식개선이 필요하다고 생각합니다.
- 공공임대주택의 인식개선방안으로 SH공사는 공공임대주택과 분양주택과의 차별화를 없애기 위해 노력하고 있습니다.
 - 첫째, 공사는 전용임대주택단지보다는 혼합단지 형태로 공급을 확대하고 있으며, 분양주택과 주택마감수준을 동일화하고 있습니다.
 - 둘째, 공공임대주택을 지역 주거복지거점으로 활용하는 공간복지 정책을 추진하고 있습니다.
 - 셋째, 공동주택과 관련한 지역주민 갈등 방지를 위해 갈등관리 전담 부서 신설 및 전문가를 채용하고, 2020년 공기업 최초 ‘갈등미디어 이터를 위촉운영’을 통해 갈등관리를 강화하고 있습니다.
 - 앞으로도 공사는 지역주민과 소통을 확대하고, 공공임대주택 관련 입주민간 갈등을 완화하기 위해 노력하겠습니다.

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

- SH공사에서는 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 임대사업자만이 공동결정하도록 되어 있어 임차인과의 갈등유발의 주요 원인이 되고 있습니다.
- 이러한 갈등문제를 해결하기 위해서는 입주자대표회의, 임차인대표회의 및 임대사업자가 혼합주택단지 공동대표회의를 구성하여 단지관리를 공동결정 할 수 있도록 법적·제도적 장치가 마련되어야 한다고 생각합니다.
- 앞으로 공사에서는 혼합단지 입주민통합을 위한 관리제도 개선방안과 혼합단지 입주민간의 갈등해소를 위한 프로그램 개발, 제도개선 추진 등 다양한 노력을 기울이겠습니다.

○ 소셜 믹스란 무엇이며, SH공사가 건설하는 아파트에 어떻게 반영시킬 것인가?

□ SH공사는 사회적 계층 간의 갈등을 최소화하고, 차별없는 주거복지 실현을 위하여 동일 단지 내 분양/임대주택을 혼합하는 소셜믹스를 도입하였고 2020년까지 총 132개단지 79,972세대에 적용하였습니다.

구 분	동별 분리	동내 분리			완전 혼합	
		코어 분리	라인 분리	층별 분리		
유 형						
적용	단지	55	38	28	7	4
현황	세대	27,576	30,665	14,908	4,425	2,398

□ 향후 공사가 건설하는 아파트는 공공주택 유형 다양화 및 소셜믹스 정책 강화를 위하여 완전혼합 방식의 소셜믹스를 도입할 예정입니다. 다만, 완전혼합 방식 실현을 위해서는 관련기준*의 개정 협의가 필요하다고 생각합니다.

※ 공동주택 특별법 등 관련 법령은 임대주택의 소형화를 유도하여 임대/분양 주택 간 공급평형 차이 발생으로 완전혼합 추진 어려움
 → 임대건설비율 기준 변경 필요 (전체 건설호수 기준 → 전체 건설면적 기준)
 → 국고보조금 지원 기준 (건설호수당 → 건설면적당 보조금 산정)

○ 임대주택 품질개선을 위한 방안은 무엇인가?

□ 임대주택 품질의 지향점은 분양주택과 차이 없는 주거서비스 제공에 있으며 이를 위하여 ① 임대주택의 사회·제도적 인식개선, ② 수요자 맞춤형 주택 공급, ③ 특화디자인 도입, ④ 주거성능 향상을 통해 임대주택 품질 개선 추진이 필요합니다.

□ 임대주택 품질개선 세부 추진방안은 다음과 같습니다.

○ (사회·제도적 인식 개선) 임대/분양 주택의 완전혼합배치를 통해 임대아파트 낙인효과 해소하고 같은 단지 내 분양/임대주택은 동일한 마감자재를 적용하여 임대주택의 품질 향상 유도하겠습니다.

○ (수요자 맞춤형 주택공급) 청년,신혼부부를 위한 ‘청신호’ 주택 공급, 청년 창업자를 위한 ‘에이블랩’ 주택 공급 등 수요자 맞춤형 특화주택을 공급하며, 사회초년생부터 노인세대까지 생애주기별 맞춤형 주택 공급을 통한 주거사다리 제공하고, 입주세대의 선호도 조사를 통해 지속적인 설계 개선사항을 발굴하겠습니다.

※ 에이블랩 : 단위세대 내 주거공간과 업무공간을 계획하고, 공유오피스를 커뮤니티공간으로 활용하는 주택 유형

○ (특화디자인 도입) 입면디자인 특화, 커뮤니티 시설 특화, 단지 내 조경시설 특화 등 다양한 디자인 특화와 수납공간 강화, 분리형 세면대, 아일랜드 주방 등을 임대주택에 도입하겠습니다.

○ (주거성능 향상 노력) 우수기업과의 기술교류를 통한 층간소음 문제 해소, 미세먼지 등 유해물질 없는 청정주거단지 조성 등 사회적 이슈의 선제적 대응을 통해 임대주택 주거 성능을 개선시키겠습니다.

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

- 일부 임대주택 단지에서 관리비 과다부과, 각종 공사·용역계약 지침 위반 등 관리 비리가 언론에 보도되는 경우가 있는데, 공사는 관할 임대주택을 전문 주택관리업자에게 위탁하여 관리하고 있기 때문에 관리비리 방지 및 입주민에게 양질의 관리서비스를 제공하기 위해서는 우수한 주택관리업자의 선정과 철저한 지도감독이 중요하다고 생각합니다.
- 임대주택 공가를 해소하기 위하여 예비입주자 선정확대, 입주자 모집 공고 정례화, 장기 미임대 공가 입주자격 완화 등을 추진하여 수요자 중심의 공가 공급과 체계적인 관리방안을 마련하겠습니다.

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

□ 지원주택이란, 독립적인 생활을 위해 지원이 필요한 노인, 장애인, 노숙인, 정신질환자 등 주거약자를 대상으로 SH공사가 주거공간인 주택을 제공하고 서울시가 입주자의 정착 지원 등 주거유지지원서비스를 제공하는 임대주택입니다.

□ 지원주택 운영의 주요 문제점은 크게 두 가지가 있습니다.

○ 첫번째는 지원주택 공급 물량 확보의 문제입니다. 대부분의 지원주택은 다가구·다세대·도시형원룸의 매입임대주택을 활용하므로 매입당시 주거약자를 위한 무장애 등의 편의시설이 설치되어 있지 않습니다. 따라서 장애인 및 노인을 위한 지원주택은 입주민들의 편의를 위해 공사가 별도의 편의시설공사를 추가로 시행하고 있으나, 비용 및 시간이 많이 소요되어 충분한 물량 확보가 어렵습니다.

○ 두번째는 서울시가 선정한 서비스제공기관에서 제공하는 주거유지 지원서비스는 독립주거를 지원하기 위한 보조적인 지원서비스라는 점입니다. 일부 세대의 경우 신체·정신건강 상태를 감안할 때 독립주거가 현저히 불가하거나 공동주택의 거주가 어려운 사례가 발생하고 있어, 서비스제공기관에서 입주민 관리 및 서비스제공에 많은 어려움을 겪고 있습니다.

- 지원주택 운영을 개선하기 위해 아래와 같은 사항들을 고려할 수 있습니다.
 - 우선 지원주택의 원활한 공급을 위해서는 별도의 편의시설공사 시행을 위한 서울시의 재정지원이 필요하며, 별도의 재정지원 없이 편의시설이 설치된 지원주택 확보를 위해서는 자치구 수요에 기반한 수요자 맞춤형으로 매입이 선행되어야 합니다.
 - 최저 주거취약계층의 주거사각지대를 해소하기 위한 지원주택의 기본취지를 감안하여, 적절한 주거유지지원 서비스를 제공함으로써 독립적인 생활을 할 수 있는 주거취약계층이 입주자로 선정될 수 있도록 서울시와 협력하여 지속 가능한 지원주택 사업을 진행해 나가는 것이 필요하다고 생각합니다.

○ SH공사가 추진하는 주거복지사업과 나아가야할 방향은 무엇이라고 생각하는가?

- SH공사는 설립 이후 저소득층 서민들에게 양질의 보금자리를 제공해왔습니다. 공사가 추진하는 주거복지사업도 설립 목적에 맞추어 크게 주택공급, 주택관리, 주거서비스 등 3가지 분야로 할 수 있습니다.
- (주택공급) 복잡한 임대주택 공급체계를 통합하고 예비입주자 모집 등을 통한 공급 시기 정례화 등 임대주택 공급의 예측 가능성을 높이고, 지속가능한 임대사업 추진과 재무구조개선을 위한 다양한 재원 마련과 입주민의 주거비 부담 최소화 수준에서 합리적인 임대료 조정 등을 강구하겠습니다.
- (주택관리) 임차인 등과의 소통으로 관리 갈등 요인 최소화, 입주민 대상 일자리 창출로 경제적 자립 지원을 통한 사회적 가치 실현 및 소규모주택 관리개선을 통한 주택관리 품질 향상 등 공동주택 지원 역량 강화를 추진하여 입주민 만족도 향상을 위해 노력하겠습니다.
- (주거서비스) 임대주택 입주민 등 주거취약계층에 특화된 주거서비스를 우선적으로 제공해야 할 것이며, 이를 위해 서울시의 다양한 자원 활용 및 지역사회(전문기관)의 네트워크를 연계하는 등의 역할분담을 통해 주거복지서비스의 효율화를 제고하겠습니다.

○ 지역별 주거복지센터의 역할과 기능 확대에 대한 견해는 무엇인가?

- 서울시는 SH공사와 민간 비영리법인에 중앙주거복지 센터 1개소, 지역주거복지센터 25개소(자치구별 1개소)를 2018년부터 민간위탁하여 운영하고 있으며, 주거복지센터는 집을 중심으로 주거위기에 처한 가구의 주거안전망의 역할을 수행하고 있습니다.
- 지역주거복지센터의 역할 및 기능 확대는 서울시민의 주거위기 대응을 위해 필수적이며 특히 ① 지역중심 주거복지 안전망 확충, ② 임대주택 공급·관리 지역화, ③ 1인 가구 문제 대응 등을 확대방안에 반영할 필요가 있습니다.
- 주거복지센터 운영의 중장기적 방향을 고려하였을 때, 국토교통부가 광역시도에게 예산을 지원하고 기초자치단체와 긴밀하게 사업할 수 있도록 주거복지센터 업무체계 변화가 필요합니다.
- 현재 국토교통부는 서울시의 주거복지센터 체계를 참고하여 기초자치체 단위 주거복지센터의 전국적 설치를 검토 중입니다.

○ 서울시 공공임대주택의 자살 및 고독사 현황과 대책은 무엇인가?

- 최근 3개년 동안 SH공사가 관리하는 공공임대주택 입주민의 자살 발생건수는 연 평균 23건, 고독사 발생 건수는 25건으로 파악되고 있습니다,
- 공사는 자살 및 고독사 예방을 위해 생명존중 홍보 및 교육과 함께 입주민이 겪을 수 있는 있는 경제적·생활적 어려움 극복을 위한 주거위기가구 주거상담 및 희망돌보미 채용, 고용노동부와 연계한 취업지원 등의 주거복지사업을 시행하고 있습니다.
- 코로나19 장기화로 소외·단절된 1인가구의 사회적 고립 위험이 증가하는 가운데 앞으로 자살 및 고독사 예방을 위해서 자살예방센터 등 지역사회 유관기관과의 긴밀한 협력을 통해 우리사회에서 관심을 받지 못하고 홀로 죽음을 맞이하는 일들이 없어지도록 최선의 노력을 다하겠습니다.
- 이를 위해 영구임대 단지 내 종합사회복지관, 서울시복지재단 및 50플러스재단, 자살예방센터 등 관련 기관과의 협조체계를 구축하여 임대주택단지 내 사회적 관계망 형성과 생명존중문화 확산 등을 도모함으로써 입주민 생명보호에 기여하겠습니다.

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

- 현행 공공주택특별법에는 임대료 미납, 불법 전대·양도, 이중 입주, 시설물 파손 등외에 공공생활의 질서유지를 저해한다고 판단되는 주민을 대상으로 강제 퇴거조치 할 법적근거가 없는 실정이며, 국가인권위원회에서 “귀책사유없이 계약해지 대상자와 함께 사는 가구 구성원의 주거권을 부당하게 제한하는 결과를 초래할 수 있다”는 의견을 제시한 바 있습니다.
- 따라서 공공생활 질서유지 저해 주민에 대한 조치 가능한 법령개정은 어려울 것으로 판단되나, 사회적 배려가 필요한 취약계층이 주로 거주하는 임대주택 특성상 범죄 예방활동 및 지원이 필요한 바, 행정복지센터 및 인근지구대, 관리사무소 등 주변자원과 연계하여 즉각적인 조치가 이루어질 수 있도록 하고, 신변위협 등으로 이동이 불가피하다고 인정되는 임차인의 경우 주거이동 조치가 필요할 것입니다.
- 다만, 부득이한 경우 표준임대차계약서상 관리규약 위반자에 대하여 계약 해제 및 해지가 가능한 바, 임대주택 표준관리규약에 공공질서유지를 현저히 해하는 임차인의 중대한 의무위반행위(벌금형, 판결 등)에 따라 관리주체가 임대사업자에 계약해지를 요청할 수 있는 조항을 준용하여 단지별 관리규약 개정시 공공질서에 위협적인 행동을 하는 주민에 대한 억제력이 작용할 수 있다고 할 수 있겠습니다.

○ 최근 감사원 감사결과, SH공사에서 유치권 행사 중인 매입임대주택을 매입하여 장기간 공가로 방치되고 있었고, 지역별로 공급이 편중되면서 입주경쟁률에도 지역 간 편차가 발생하는 등 매입임대주택의 공급 및 관리 전반에 대한 문제점이 지적된바 있는데, 이에 대한 제도적 보완사항은 무엇이라고 생각하는가?

- SH공사는 최근 유치권 행사 중인 주택을 매입해 장기간 공가를 발생시키고 매입임대주택이 특정지역에 편중되어 있는 등 공급 및 관리 전반에 대한 지적을 감사원으로부터 받은 바 있습니다.
- 이에 대한 보완사항으로 우선 유치권과 관련된 문제가 재발하지 않도록 제도적 보완 장치를 마련해야 합니다.
- 공사 홈페이지에 ‘매입임대주택 현장체불’ 민원접수 창구를 신설하여 이상 징후를 담당 직원이 실시간으로 확인할 수 있도록 하고 문제 발생시 ‘현장불시점검제도’나 ‘현장근로자 면담 제도’ 등을 운영하여 매도자가 유치권 행사를 은폐하지 못하도록 해야 합니다. 물론 이 과정을 매뉴얼화 해 전파하는 일 역시 빼놓을 수 없습니다.
- 법적으로도 이행약정서나 계약서에 관련 문구를 삽입해 유치권이나 가압류로 인한 법적 분쟁 발생시 약정취소나 계약취소를 할 수 있도록 조치해야 한다고 생각합니다.

- 공급의 측면에서도 공가를 해소하기 위해 신규주택 매입 시 대중 교통과 상업 인프라가 좋은 지역 위주로 매입하고, 승강기 설치를 의무화 하는 등 주거약자를 위한 편의시설의 확대를 지속적으로 고려 해나가겠습니다.
 - 청약신청자가 임대주택 공고를 적기에 신청할 수 있도록 입주자 모집 공고를 정례화하고 공고 회수를 확대하는 일 역시 공가해소를 위해서 반드시 필요하다고 판단됩니다.
 - 장기 공가의 경우 소득·자산 요건을 배제하여 공급하고, 그럼에도 불구하고 남겨진 잔여 공가는 인근 주민을 위한 SOC 시설 등으로 리모델링해 활용하는 방안도 고려해 볼 수 있다고 판단됩니다.
- 매입임대주택의 지역편중은 토지가격이 높은 지역의 매입한계와 매입 재정의 제한 그리고 몇 자치구의 매입 자제 요청 등으로 인해 발생한 문제입니다.
 - 이 문제를 해결하기 위해선 지가가 높아 공급이 부족한 지역은 시와의 협의를 통해 도심지역 매매대금의 상한선을 상향해 수요를 늘리는 방법을 강구토록 하겠습니다.
 - 이에 반해 수요가 너무 많아 해당 자치구에서 매입 자제를 요구해 온 경우에는 수요자 맞춤형 공급으로 문제 해결을 도모할 수 있습니다. 물론 이 경우에는 자치구의 필요사항을 지속적으로 공고에 반영해나가는 작업이 필요할 것으로 판단됩니다.
- ※ 매입자제 요청 자치구 : 강북구·강서구·도봉구·성북구·양천구·중랑구·금천구
- 한편 공급이 너무 많아 특정 구에 공가물량이 상당한 경우에는 매입 공고시 자치구별 유형별 제한 조치를 통해 지역편중을 해소하는 방안을 검토하겠습니다.

- 후보자는 도시재생사업을 어떻게 정의하고 있으며, SH공사에서 추진하는 대표적인 도시재생사업은 무엇이라고 생각하는지?

- 도시재생 사업은 도시 안에 사는 사람의 삶을 바꾸고 공동체를 회복하는 것 자체가 도시재생이라 할 수 있을 것입니다.
 - 4차 산업혁명시대의 도시재생은 단순히 기존 낙후된 도시의 물리적 복원인 정비사업만을 말하는 것이 아니라, 도시를 재활성화시켜 도시 경쟁력을 높이는 도시혁신을 추구하면서, 주거공간 개선 뿐만아니라 주민 삶의 질 향상을 위한 경제적 인프라 보완, 다양한 청년 일자리 공간 창출 등을 포괄하는 개념이라고 정의할 수 있겠습니다.
 - 아울러, 도시재생은 사업개수가 중요한 게 아니라 도시재생이라는 틀을 세우고 시스템을 만드는 것이 중요합니다. 앞으로 공공과 민간이 균형을 이루고 지역의 여건 및 특색에 맞는 도시재생의 합리적인 방향과 시스템을 만들어 가겠습니다.
- SH공사에서 추진하는 도시재생사업 중 최근 눈에 띄는 것은 역세권 활성화 사업과 공공재정비 사업을 들 수 있겠습니다.
 - 역세권활성화 사업은 역세권이라는 인프라를 토대로 청년주택등 서민 주택 공급의 질적 향상을 도모할 수 있는 사업으로 시·구·SH·주민간 협의를 실시하고 추진동의 및 의견조사 등 민·관의 협력이 지극히 중요한 사업 추진동력이라는 점에서 장단점을 고루 담고 있는 사업으로써 향후 공사의 도시재생 분야 역량강화에 의미있는 역할을 기대할 수 있는 사업으로 보입니다.

- 또한, 공공재정비 사업에 대해서는 현재 정부의 2.4 부동산대책과 서울시의 주택 재개발 민간부문 활성화와 맞물려 상호 보완적인 차원에서 공공과 민간의 시너지를 최대한 발휘 할 수 있는 방향으로 주목해 볼 수 있다고 할 수 있겠습니다.

○ 서울시는 역점사업인 도시재생사업을 담당하는 도시재생실을 없애고 그 기능은 균형발전본부로 이관시켰는데, SH공사의 도시재생사업 추진방향은 무엇인가?

- SH공사에서 추진하는 도시재생사업은 가로주택, 자율주택 정비사업, 노후임대 재건축, 공공 재정비 사업, 공공시설 복합화 등으로 주택 공급을 확대하는 사업이 주류입니다.
- 서울시의 주요 주택 정책 중 1인 가구, 청년주택 확대 등 서민 주택공급을 주된 사항으로 하고 있는 바, 현재 SH공사가 추진하고 있는 재생사업과 상충되는 부분 보다는 상통하는 부분이 많습니다.
- 향후 서울시의 도시재생사업 정책조정 방향에 맞추어 서울시 주택 공급 확대에 기여해 나가고자 합니다.

○ 사장후보자가 생각하는 서울의 균형발전은 무엇이라고 생각하는가?

- 서울의 지역별 불균형은 시장에 형성되는 부동산 가치로 드러나는 것입니다. 결정적 차이를 만드는 것은 교통, 의료, 학교, 문화, 일자리 등 인프라 때문이며 그런 것들을 확산시켜 강남이 아닌 지역에서도 훌륭한 인프라를 누릴 수 있게끔 해줘야 하는 것이 균형발전의 기본입니다. 사는 지역에 따라 교육수준에 큰 차이가 나거나 의료 서비스 품질이 다르거나, 교통 접근성이 다르거나 하는 차별을 없애 어디에 살든 삶의 질이 비슷해야 한다는 것입니다.
- 선호지역의 수요를 억누르기 위해 인위적 규제를 동원한다든지, 인프라가 전무한 지역에 신도시를 지어 물리적 공급량을 늘린다든지, 이미 인프라가 고도로 확보된 지역에 용적률을 인위적으로 높인다든지 하는 대책은 그 정책의도에도 불구하고 실현가능성도 낮은데다 그 효과도 크지 않습니다.
- 근본적인 대안을 위해선 첫째, 살고 싶은 지역에 대한 수요를 충족시키는 프레임을 떠나 살고 싶은 지역을 늘려나가는 것이 중요하며 새로운 택지를 모색하기 보다는 노후화되고 주거 인프라가 뒤떨어진 기존 지역의 재정비를 통해 발전시켜 지역 인프라를 상향평준화하는 것, 둘째, 한번 결정되어 추진 중인 인프라 구축사업을 번복하지 않고 일관되게 추진해야 하는 것,

셋째, 정부·지자체가 일방적으로 추진하기 보다는 지역 스스로의 발전욕구를 인정하고 민간차원의 재정비가 원활하게 돌아가도록 공공은 강력한 후원자 역할을 하되 난개발, 투기과열이 없도록 가이드라인을 제시하여 공공의 역할을 다하는 것이 필요하다고 봅니다.

○ 창신·송인 등 서울시 도시재생사업 대상지역 주민들이 서울시의 도시재생사업에 대해 불만을 갖고 재개발 등 정비사업 추진을 요구하고 있는데, 서울시의 도시재생사업에 대한 사장후보자의 평가와 향후 SH공사의 도시재생사업 추진방향은 무엇이라 생각하는가?

- 창신·송인 도시재생사업은 전임시장의 주요 공약사업의 하나로 추진된 도시재생 선도사업으로써 '14.12월 서울시와 대행계약을 체결하여 SH공사가 전담기관으로 앵커시설 부지매입 및 설계·시공업무를 수행하였고 노인복지시설 및 봉제작업장, 주민공동시설, 박물관 등 사업을 모두 완료하였으나, 현재 지역 주민들이 재개발을 강하게 요구하고 있는 사업지로 알고 있습니다.
- 또한 지역민들의 니즈와 공공의 정책방향을 얼마나 조화롭게 조율해 나가느냐에 따라 도시재생사업의 성패가 있다고 생각합니다.
- 앞으로 지역 주체로서의 지역주민, 사업추진 주체로서의 민간과 공공이 조화를 이루어 나가는 서울시의 도시재생사업이 추진될 수 있도록 적극적인 역할을 해나가도록 하겠습니다.

- 구룡마을 도시개발사업의 갈등원인과 해결방안은 무엇이라고 생각하는가?

□ 사업지구 내 공영개발과 관련한 토지주, 거주민의 전반적인 갈등사항은 다음과 같습니다.

- 우선 토지주의 경우, 80년대부터 이어진 수차례 민영개발추진의 시도과정에서 발생된 환지방식의 보상, 분양주택특별공급, 높은 보상가를 바라는 토지주의 기대감이 존재하고
- 이런 민영개발 추진과정에서 민영개발추진단체가 거주민에게 제시한 민영개발 협조시 분양주택 제공약속(토지제공, 건축비 거주민부담)등에 의해 증폭된 거주민의 내집마련의 기대감, 외부 투기세력의 개입 등이 복합적으로 작용된 것이 주요원인이라고 생각되며,
- 이에 토지주, 거주민은 공영개발로 결정된 이후에도 ①민영개발, ②협의양도인 택지등의 환지형태 보상, ③높은 보상가, ④분양주택특별공급 등 현행법 및 사업과정 고려시 수용할 수 없는 사항들을 지속적으로 민원의 형태로 요구하고 있습니다.

□ 이러한 갈등의 해결방안에 대하여 본 사업의 추진 목적인 거주민 재정착 및 커뮤니티 활성화에 우선가치를 두고 사업추진이 필요하다고 판단되는 바,

- 첫째, 거주민 요구사항인 분양주택 요구는 관련법(토지보상법)에 의한 해당자가 없는 것으로 파악되므로

- 거주민에게는 공사가 보유한 임대주택에 선 이주를 위한 임대주택을 공급하여 우선 이주시키고, 사업완료 후 재정착 시 임대주택 공급 및 주거생활비 경감, 재정착 후 일자리 제공 등을 통한 주거안정에 기여하고자 하며
- 둘째, 토지주 요구사항인 토지 실거래가 보상 및 대토보상 등은 도시개발법 및 토지보상법에 부합하게 처리할 계획이며,
- 아울러, 토지주, 거주민 및 승인기관인 서울시, 강남구와 긴밀한 협의로 사업이 원만히 추진될 수 있도록 노력하겠습니다.

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

□ 노후불량주거지는 시 외곽 자연녹지지역 또는 개발제한구역, 도심 일부에 위치하고 있습니다. 이런 지역들은 개발을 위한 복잡한 도시 계획 절차이행, 주민간의 의견 불합치, 사업성 부족 및 사업비 조달의 문제점 등으로 개발이 장기간 지연되고 있는 실정입니다.

□ 우리공사는 서울의 도시환경 개선 및 주택공급을 통한 주거안정 기여를 목표로 설립된 공공기관으로 노후불량주거지의 정비사업을 통해 이를 달성하고자 합니다.

이러한 노후불량주거지에 대한 개발을 민간에서 추진하는 것은 주민 자력개발의 한계, 사업시행에 대한 주민간 갈등, 사업비 확보 부족, 사업의 투명성 및 공공성 확보 등과 같은 현실적인 어려움이 있으므로 공공이 참여하여 신속한 개발사업 시행이 필요합니다.

□ 정비사업방식의 사업의 경우 도심내 노후불량주거지에서 주민 스스로 조합 등을 설립하여 시행하는 사업으로 최근 공공재개발·재건축이 활성화됨에 따라 공모 등을 통해 적극적으로 참여하겠으며, 수용방식의 사업의 경우 도시 외곽지역 등에서 공공의 주택공급을 위해 재정여건 등을 고려하여 가능한 범위내에서 자체사업으로 추진해 나갈 예정입니다.

○ 빈집 매입 및 재생사업에 대한 문제점과 개선방안은 무엇인가?

- 빈집 실태조사 결과 서울시 빈집은 지속적으로 증가하고 있으나, 정부의 2.4대책 등에 따른 정비사업에 대한 기대, 지속적인 부동산 가격 상승 등으로 매입가능한 빈집이 감소하는 추세이고, 빈집 특성 상 입지조건이 좋지 않고 과소필지, 맹지 등 임대주택으로 활용할 수 있는 빈집이 한정되어 있는 실정입니다
- 또한 빈집사업 초반에는 흉물로 방치된 점도조건불량, 소규모빈집을 우선적으로 매입함에 따라 당장 활용하기 어려운 빈집을 다수 보유하고 있는 실정이나, 미활용 빈집의 경우 연접지를 매입 후 통합개발, 인근 필지와 연계한 소규모 주택정비사업 추진, 지역 생활SOC 조성 지원 등 적극적으로 활용방안을 마련하여 추진하고, 향후 빈집 매입 시에는 서울시 지침에 따라 활용성이 있는 빈집 위주로 매입할 계획입니다.
- 또한, 빈집의 관리와 재생 및 활용을 위해서 권역별로 빈집Bank를 구성하여 운영할 계획으로 있습니다. 다만, '22년 서울시 빈집사업이 종료된 이후 지속적인 빈집의 관리를 위해서는 서울시 차원에서 조례 개정 등을 통해 빈집종합지원센터를 구성하여 운영할 필요가 있다고 판단됩니다.

○ 공사에서 참여하고 있는 정비사업의 문제점과 개선대책은 무엇인가?

- SH공사는 재난위험시설 등 자체적으로 추진이 어려운 사업장에 사업 시행자로 참여하여 공동(+조합) 또는 단독으로 사업을 시행하고 있으며, 최근 공공 재개발·재건축사업 시행으로 공공성 요건을 충족하고 도시규제 등을 완화를 통해 주택공급 기반을 강화하여 주거복지와 도시재생 활성화에 기여하고 있습니다.
- 공사가 정비사업에 참여하는 경우 공사채 발행불가로 인한 사업비 확보 어려움 및 장기간 사업진행으로 인하여 재정건전성이 악화될 우려가 있으므로,
- 공공참여 정비사업 참여시 공사채발행 추진으로 사업비를 확보하고, 기부채납 일정분을 공사로 귀속시킴으로써 재정건전성 악화를 방지할 필요가 있다고 생각합니다.

○ 도시재생 전문 공기업으로 거듭나기 위한 방안은 무엇이라고 생각하는가?

- SH공사는 공사 설립 및 운영에 관한 조례와 공사 정관에 도시재생 사업을 사업범위에 포함하고 있고, 「서울시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」에 의하여 공사가 서울시 도시재생지원기관으로 지정되어 있으며, 개별 사업법에서도 공사가 사업시행자로서의 역할을 수행할 수 있도록 규정되어 있습니다.
- 이와 같은 법적 제도적 기반 아래, 안전진단 D·E등급 재난위험주택 정비사업이나 주민간 갈등으로 주민 자체적으로 정비가 어려운 정비구역 등 공공의 지원이 필요한 재생사업에 공사가 참여하여 사업을 정상화시키는데 적극적인 역할을 수행하고, 저활용되고 있는 노후 공공청사 복합화사업이나 저층노후지 소규모 주택정비사업 등 참여를 통해 지속적으로 공적 임대주택을 공급 확대하기 위한 노력을 기울이고 있습니다.
- 앞으로 서울시민의 안정적 주거생활을 보장하기 위하여 민간과 공공의 재개발 재건축 사업에 대한 적극적인 역할을 수행하겠습니다.

○ SH공사가 추진하는 ‘컴팩트시티’ 사업이란 무엇인가 ?

- SH공사가 추진하는 ‘컴팩트시티’ 사업은 도시외곽의 GB 등 녹지를 보전하면서, 도심 내 저이용되고 있는 도로, 차고지 등 공공 시설 부지를 활용하여 청년과 신혼부부를 위한 공공주택과 지역에서 필요한 생활SOC를 동시에 공급하여 지역을 활성화시키는 복합개발 사업입니다.

- 서울지역 택지개발지 고갈, 1~2인 가구의 증가 대응, 청년세대의 주거 부담 완화를 위한 저렴한 공공주택의 지속적인 공급을 위해 추진하고 있습니다.

○ 컴팩트시티는 새로운 사업 모델인 만큼 기대와 우려가 공존하고 있는데, 구체적인 공급방안과 우려를 불식시키기 위한 공사의 방안은?

- 주택시장의 안정을 위하여 공공주택의 지속적인 공급이 필요한 반면 택지가용자원이 고갈된 실정에서, 컴팩트시티 사업은 택지의 확보는 물론 비교적 경제적인 비용으로 공공주택 공급이 가능한 사업으로 판단합니다.
- 도로, 차고지, 빗물펌프장 등 공공시설이 주택과 동일공간 속에 수직적으로 위치함에 따라 발생하는 소음, 진동 등 주거환경의 저하에 대한 우려는 전문가 자문 및 실시설계를 통해 기술적으로 해결 가능한 것으로 확인되었습니다.
- 공공시설 입체화를 통한 컴팩트시티 조성사업은 그동안 경험하지 못했던 새로운 사업인 만큼 향후 지속적인 컴팩트시티 사업추진을 위해서는 합리적인 사업계획 및 효율적인 운영관리 계획 수립과 사업활성화를 위한 제도개선이 필요한 것으로 예상되어 이에 대비할 계획입니다.

○ 서울주택도시공사의 노후 공공임대아파트를 어떻게 재정비할 계획인지?

- 서울주택도시공사는 노후된 임대단지를 대상으로 '21년 9월 시행 예정인 '장기임대주택법' 개정안에 근거하여 노후된 건물을 철거하고 기존 세대수 이상의 주택을 건설하는 '재정비사업'을 추진중입니다.
- 준공 후 30년이 초과한 단지를 대상으로, 재정비사업의 추진을 통해 신축 공공임대주택을 공급함은 물론, 분양주택 및 지역편의시설을 함께 조성함으로써 기피시설을 선호시설로 탈바꿈하고 지역가치를 상승시킬 수 있을 것으로 기대하고 있습니다.
- 사업추진에 필수적인 이주대책의 어려움 및 재정지원의 부족 등으로 현재는 시행 가능한 단지가 많지 않으나, 향후 정부 및 서울시와 적극 협조하여 원활히 사업이 추진되도록 노력해 나가겠습니다.

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

□ SH공사가 참여하는 공공재개발, 공공재건축 사업은 주민이 소유권과 이익배분을 가져 가는 민간재개발과 동일한 주민사업방식입니다. 다만, 공공의 자금조달로 협력업체와 유착가능성이 큰 조합의 한계를 극복하고 동의율 완화와 분양가 상향 등으로 주민참여 동력을 확보하여 주택공급을 확대하는 사업입니다.

※ 민간정비사업과 공공정비사업의 비교

구분	민간정비사업	공공정비사업
토지 등 소유권	주민소유(미동의자 또는 미분양신청자 는 시행자 소유)	
이익배분	토지등소유자 종전자산 비율에 따라 배분	
시행자	조합(토지 수용, 주택개량 등 공공기능 수행)	공공시행자(or 조합+SH)
초기 자금조달	서울시, 협력업체 대여 등	공공시행자
시행자 지정 동의율	조합설립 시 토지등소유자 3/4 & 토지면적 1/2	공공시행 시 토지등소유자 2/3 & 토지면적 1/2
분양가	분양가 상한제 또는 HUG 고분양가 심사	- 재개발 : 분양가 상한제 제외 - 재건축 : 분양가 상한제

□ 공사가 조합을 대신하여 자금조달, 행정 행위 등을 수행함으로써 조속한 사업추진이 가능하다고 생각합니다.

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

- 서울은 개발가능부지 감소, 인구감소, 노령화, 1인가구 증가 등 사회 변화와 맞물려 자연녹지 및 그린벨트 해제를 수반하는 도시 외곽부의 택지개발은 더 이상 유효한 개발 방식이 아니라고 생각합니다.
- 이에 따라 신도시로 대변되는 택지개발을 대신하여 기존의 도심을 재생하는 ‘스마트 도시재생’이 앞으로의 대안이라고 생각하며, 공사의 사업들도 이러한 방향으로 재편하고 고도화 해야 합니다.
 - 기존 부동산을 매입하는 ‘매입임대주택’을 더욱 효율적으로 수행할 수 있도록 관리 시스템을 고도화 해야 하고,
 - 도심내 대규모 기반시설을 복합화하는 ‘컴팩트시티’ 사업을 확대하여 도시의 효율적인 이용을 가능하도록 기반시설 입체개발사업이 법제화 되어야 합니다.
 - 또한 공사 소유 노후공공임대주택을 재건축이 원활히 추진될 수 있도록 용적률의 대폭 완화 등의 제도적 뒷받침이 필요합니다.

○ 서울리츠 사업의 추진이 향후 공사에 미칠 영향과 예상되는 긍정적효과 또는 문제점은 무엇인가?

- SH공사의 리츠 사업은 서울시와 공사 재정 부담을 최소화 하고 다른 공공사업에 대한 투자여력이 확대하여 공공주택, 사회주택, 도시재생 등 다양한 시책·정책 사업 수행하기 위해 도입하였습니다.
- 서울 리츠사업의 추진은 고금리 차입(차입이율 3%, 공사채 이율 2%)과 추가 운영비 부담(자산관리 회사 등 위탁수수료 지출), 영속적 임대사업 운영의 한계(임대리츠 의무기간 종료시 주택매각)가 존재합니다.
- 반면 기금출자와 민간차입 등을 통해 자금을 조달하여 공사채 발행 부담이 완화되는 재정효과와 부채비율의 감소효과, 그리고 레버리지 효과를 활용하여 시책사업(공공주택 공급, 재난 위험시설 정비, 사회주택 등)이 용이하다는 긍정적인 효과가 있습니다.

○ 현재까지 공공토지형 리츠, 재개발리츠, 도시정비리츠, 대형 장기전세리츠, 사회주택리츠, 도시재생 공간지원리츠가 운용되고 있는데 이 밖에 리츠방식으로 시행 가능한 사업은 무엇이라고 보는가?

- 리츠는 일반시민에 건전한 부동산투자활성화를 유도하고자 도입했으나, 공사가 추진하는 리츠는 임대주택사업 및 도시재생사업의 물량 확대를 위해 설계된 사업으로서 수익률이 높지 않아 정부·서울시·공공기관만이 참여하는 시책 및 정부정책 도구로 활용되고 있습니다.
- 리츠는 사업 수행 시 자금을 조달하는 금융방식 중 하나로 수익률만 확보되면 어느 사업이든 가능하므로, 리츠 본연의 목적에 맞게 일반 시민이 부동산에 투자할 수 있는 기회를 확대하고 부동산에 대한 건전한 투자를 활성화하여 국민경제발전에 이바지 할 수 있는 수익성 높은사업 발굴이 필요하다고 생각합니다.

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

- 리츠의 사업은 향후 30년 이상의 장기사업으로서 국내외 경제동향에 따라 사업성이 변동되지 않도록 설계하였습니다.
- 우선 장기 사업리스크를 제거하기 위한 방안으로 금리인상에 대하여는 금리변동성을 반영하기 위하여 장기차입금(13년~30년)을 고정금리로 설정하였고, 공실율은 5~7% · 임대료는 주변시세 50~60%로 하여 부동산 경기 하락 등에 따른 리스크를 감안하였습니다.
- 따라서, 리츠 사업을 통하여 고수익 기대하기는 어렵지만, 보수적 관점으로 사업을 설계 하였으므로 안정적 운영이 가능하다고 판단 됩니다.

○ 코로나19로 인해 우리사회의 전반에서 기존과 다른 변화가 일어나고 있는데, SH공사는 임직원 근무, 사업방식, 현장 방역 등 코로나19로 인해 어떤 변화가 있었다고 보는가?

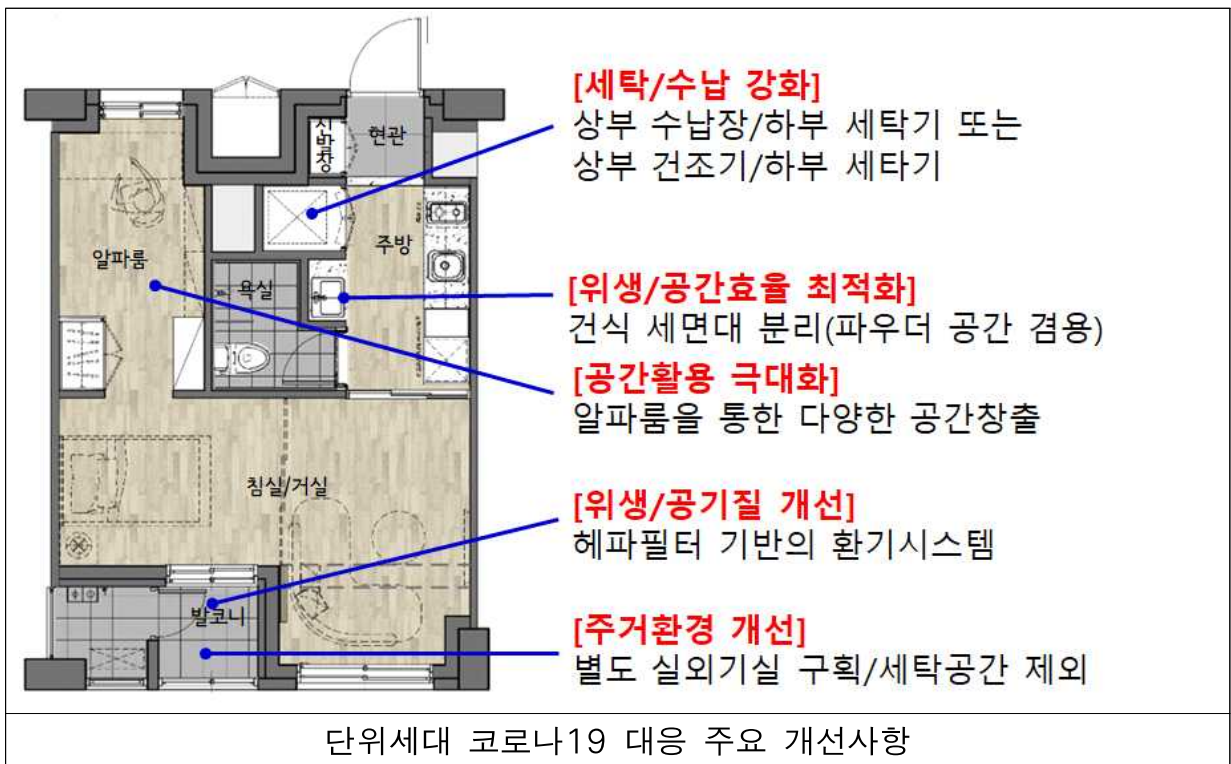
- SH공사는 코로나19가 확산된 이후 재택근무제도를 실시하고 있습니다. 정부에서 발표하는 사회적 거리두기 단계별로 사옥 근무인원을 전체의 1/5~1/2로 제한하고 있습니다. 또한 사내 대면회의를 최소화하고 영상회의로 추진하여 장소에 구애받지 않고 직원 간 의견을 교환할 수 있게 되어 이전보다 더 유연한 문화를 만들어 나가고 있다고 생각합니다.
- 공사의 주거복지 및 주택공급은 비대면을 강화하는 방향으로 변화하였습니다. 주거복지서비스는 대면 접촉위주서비스에서 전화·이메일 등으로 비대면서비스를 도입하였으며, 주거복지담당자에게 비대면 동영상 교육을 시행하였습니다.
- 또한 주택공급시 방문청약 사전예약제를 시행하고, 온라인 계약을 전면 확대하였습니다. 또한 'E-오픈하우스'를 운영하는 등 각종 개관식 및 기념행사는 유튜브를 통하여 시행하고 있습니다.
- 공사현장에서는 감염병 확산방지를 위해 건설 근로자 태그 기반의 전자출입관리시스템 적극 활용하여 확진자 발생 시 동선추적이 용이하도록 관리하고 있으며, 주기적인 현장 방역 등을 시행 중에 있습니다.

○ 코로나19 이후 내집에 대한 위생과 방역에 대한 관심이 높아 질것으로 보이는데, SH도 임대주택이나 공공분양 주택을 짓는 과정에서 어떻게 반영할 것인가?

- 코로나19 장기화로 집에 머무는 시간이 증가함에 따라 주거와 업무, 위생과 보건, 힐링과 여가가 가능한 코로나19 대응 맞춤형 공공주택 특화평면 및 커뮤니티 시설을 선도적으로 개발하여 입주민 삶의 질 향상을 위해 노력하겠습니다.
- 계획 및 설계측면에서는 다수의 입주민들이 이용하는 공용부 및 커뮤니티 공간에 스마트 원패스 시스템을 도입하여 출입구와 엘리베이터, 공용시설에 이르기까지 비접촉 자동출입이 가능한 서비스를 제공하고,
- 위생에 취약한 영유아, 어린이를 위해 외부활동 후 실내로 들어오기 전 언제든지 손을 씻을 수 있도록 어린이집 현관 및 놀이터 등에 야외 위생수전을 강화토록 하겠습니다.



- 특히 단위세대에서는 기존의 주거공간에 업무와 여가, 위생이 연계된 ‘올인룸(All-in-Room)’ 평면을 개발하여 시행하겠습니다.
- 예를 들어, 개인위생 강화를 위해 현관 옆 건식세면대와 헤파필터 기반의 환기시스템, 업무 및 취미활동을 지원하는 알파룸, 기존 발코니에 실내 세탁/건조공간을 별도 마련하여 휴식과 힐링이 가능한 발코니 등 최근 사회적 이슈와 트렌드, 라이프 사이클을 고려한 설계를 검토하겠습니다.



- 또한 건설공사 단계에서는 감염병 확산방지를 위해 일용직 및 외국 인근로자를 포함한 예방교육과 코로나 예방 홍보물 게시, 위생물품 지급 등과 함께 확진자 발생시 5단계 대응절차(신속보고, 관할보건소 및 유관부서 보고, 소독 및 역학조사, 공사 일시중지, 보고서 협의완료 후 공사재개)를 수립하여 철저한 방역 관리를 실시하고 있습니다.

○ 코로나19로 인하여 민간기업의 투자위축으로 공기업의 역할이 커지고 있는데, SH공사의 민생경제 지원 방향은 무엇이라 생각하는가?

□ SH공사는 코로나19로 위축된 민생경제를 지원하기 위하여 민간기업에서 추진하기 어려운 분야인 주거복지측면에서 지원하는 방향을 모색하여 지역사회의 광범위한 피해에 대한 분담노력을 기울이고자 합니다.

○ 주거위기가구를 위한 신속한 임대주택 지원체계를 구축하였습니다. 재난 등으로 인한 주거상실위기가구, 비주택시설 거주자, 18세 미만의 아동에 대하여 맞춤형 임대주택 제공을 시행하여 약 200호를 지원하였습니다.

○ 코로나19 경제위기에 의한 취약계층에 대하여 주거복지사각지대 해소를 위하여 맞춤형 서비스를 진행 중에 있습니다. 비대면 일자리상담서비스, 3개월 이상 장기체납세대 대상 주거위기가구 상담, 심리상담 '마음건강서비스' 등을 진행 중에 있습니다.

○ 또한, 공사소유 상가 및 시유지 대부 소상공인에게 임대료 및 관리비를 감면하고 있습니다.

○ 앞으로도 지역주민과 상생하기 위한 다양한 방안 발굴을 위해 노력을 계속해나갈 예정입니다.

○ 포스트 코로나 시대 미래도시의 모습은 무엇이며, 공사의 포스트코로나 대응계획은 무엇이라 생각하는가?

- 미래都市는 스마트시티의 진화라는 관점에서 볼 수 있는 것 같습니다.
- 지속가능한 도시가 진화되어가는 과정에서 새로운 산업과 비즈니스가 끊임없이 탄생하는 창조와 혁신의 공간속에서 AI와 빅데이터를 활용한 도시 서비스 생태계가 공동체의 결속을 더욱 강화해 주는 것이 미래 도시의 청사진이라고 생각합니다.
- 공사는 포스트코로나 급격한 변화의 과정에서 공동체를 회복하고 공간복지를 실현할 수 있는 ‘스마트 도시재생’을 통해 서울시민의 주거의 질, 더 나아가 삶의 질 향상을 위해 노력해야 한다고 생각합니다.

○ 장기간 침체되어 온 가든파이브가 상가활성화를 위해 대형 테넌트 유치 하는 등의 노력을 기울였으나, 여전히 상가활성화는 달성하지 못하고 있음. 이에 대한 해결방안과 대안은 무엇이라고 생각하는가?

- SH공사는 가든파이브 공급방식을 다양화(개별 및 일괄분양, 매매각시 용도변경, 일괄 및 분양조건부 임대, 선착순분양 등) 하였고, 이를 통해 최근 5년간의 공실율은 감소(2017년 13.9% → 2021년 6월 7.6%)했습니다.
- 가든파이브는 청계천 이주 전문상가로 조성 및 공급되었으나, 실제로 원만한 이주작업이 진행되지 않아 활성화되지 않았고, 고정된 MD 구성에 따른 시장의 변화하는 트렌드 부합의 어려움, 지역적(강남권 상권)으로 청계천 상가 업종 부적합, 민간상가와 달리 공급시 관련 규정 준수 등 공공기관 분양의 한계 등이 존재합니다.
- 하지만 공사에서는 ① 시장과 민간전문가, 상인,서울시, 공사가 참여 하여 토론회, 숙의, 정책워크숍 등 개최 ② 상가 활성화 TF회의 ③ 컨설팅 용역추진 등을 통하여 상가활성화를 위한 노력을 기울여 왔습니다.
- 향후 상가 활성화를 위해서는 공급방식의 다양화, 고객 집객 유도 가능한 대형테넌트 유치, 수평·수직 시너지 창출을 위한 MD보강, 집객효과가 있는 대형테넌트(업체) 유치시 신규 입점업체에 대한 입점 유인(지원) 적극 시행 등이 필요하다고 판단됩니다.

○ 서울시 균형발전을 위해 SH공사 본사를 중랑구로 이전하는 것에 대한 견해는 무엇인가?

- SH공사의 사옥이전은 서울시의 “강남북 균형발전” 정책 발표 (2018.08.19.)에 따라 강북지역에 신사옥이전을 통한 공공투자 선도로 지역경제 활성화 촉진과 신성장 동력을 확보하고자 추진하게 되었다고 알고 있습니다.
- 공사 노조에서는 사옥 이전부지가 시민들의 대중교통 접근성이 떨어지는 점을 들어 중랑구 신내지구로의 사옥이전을 반대하고 있으며, 이전 추진 시 도시관리계획변경(이전부지 인근 교통섬 편입)과 재원조달방안 검토 등 풀어나가야 할 과제들이 있다고 판단됩니다.
- 노사 공동거버넌스를 통하여 강남북 균형발전 정책에서 우리 공사 역할의 중요성을 설명하고, 직원들을 위한 복지 증진방안에 대하여 노동조합과 지속 협의할 예정이며,
- 신사옥 건립을 위해서는 신규 투자 사업의 추진을 위한 의회 동의를 필요하므로, 의회와 사전에 긴밀히 협의하여 고견을 반영할 수 있도록 하겠습니다.

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

- SH공사는 SH시민주주단이라는 공식 시민소통기구를 운영하고 있습니다. SH시민주주단은 일반 서울시민 80명, 임대주택 입주민 10명, 전문가 10명으로 구성되어 공사 경영성과 및 주요 사업계획에 대한 청취 및 의견 제시, 공사 사업 관련 토론 및 정책 제안 등의 역할을 하고 있습니다.
- 공사는 앞으로도 주주총회, 정책토론회, 자문회의, 모바일 앱을 활용한 설문조사 등을 통해 서울시민 주거 안정에 대한 SH시민주주단의 다양한 의견을 수렴할 계획입니다.
- 더불어 자체 고객만족도 조사, 각종 공모전, 흠즈 자문단, 안전 모니터링단, 현장 주민 설명회 및 간담회 등의 다양한 소통채널들을 통해 시민 의견을 수집하고 분석하여 이를 서비스 및 업무 개선에 적극 반영하도록 하겠습니다.

- SH시민주주단 구성 현황

구 분	설 명
일반 시민 80명	지역별, 연령별 다양한 시민 80명으로 구성 → 시민의 대표성 확보
직접 고객 10명	국민임대 및 행복주택 입주민 10명으로 구성 → 소비자의 Needs를 반영한 정책 결정
전문가 10명	주거복지, 도시재생 등 분야별 전문가 10인으로 구성 → 시민주주단 운영의 전문성 확보

○ 스마트시티란 무엇이며, 어떤 기술을 주거에 적용할 수 있다고 생각하는가?

- 스마트시티는 도시의 경쟁력과 삶의 질 향상을 위하여 건설·정보 통신기술 등을 융·복합 하여 건설된 도시기반시설을 바탕으로 다양한 도시 서비스를 제공하는 지속 가능한 도시로 정의됩니다.(스마트도시법 제2조)
- SH공사는 스마트시티 계획시 첨단 스마트 기술 적용을 기반으로, 급변하는 빠른 기술 발전 속도에 대한 대응이 가능하고, 편리한 주민 생활 및 도시문제 해결을 위한 지속가능한 스마트 도시 기반 서비스를 우선적으로 고려하고 있습니다.
- 스마트시티의 분야는 도시 전반에 다양하게 적용 추진 되고 있으며,
 - 주요제공 서비스로는 스마트기술을 기술을 적용한 스마트안전(방법, 방재), 교통(교통정보제공, 퍼스널모빌리티), 환경(미세먼지, 폭염 등), 에너지, 생활/문화 관련 기술(통합 플랫폼 구축 등) 서비스 등이 있습니다.
 - SH공사는 스마트시티 계획시 현재 조성 및 관리중인 주거단지의 입지, 주민특성 등을 종합적으로 고려하여 지역 특화형 스마트기술 (서비스)을 발굴, 선정(적용) 추진 하고 있습니다.

○ SH공사에서 구상 중인 스마트시티의 비전은 무엇인가?

- SH공사 스마트시티 비전은 “서울시민의 삶을 바꾸는 미래 스마트 시티 선도모델 구축”입니다.
- SH공사에서 시행하고 있는 도시인프라, 공동주택을 대상으로 SH 공사에서는 시민이 안전하고, 편리하게 생활하고 참여할 수 있는 스마트 인프라 및 플랫폼을 구축하고
- 시민들은 SH공사에서 구축한 스마트 인프라 활용 및 플랫폼 참여를 통해 주택 및 도시분야 서비스를 개선 발굴하는 혁신 생태계를 조성하는 것입니다.

- SH공사 스마트시티 비전 구체화를 위한 추진 전략으로는
- 도시인프라 측면에서는 지역 특성을 반영한 사업지구별 스마트시티 서비스 로드맵을 수립하고,
- 공동주택 단지내 커뮤니티 자원의 효율적 활용 및 플랫폼과 연계된 주거서비스를 제공하는 SH形 주거특화 스마트시티 모델 구축과
- 지속가능한 서비스 제공을 위해 SH+주민+공공+지역사회가 참여하는 포용적 거버넌스를 통해 효율적 운영방안을 강구할 예정입니다.

○ SH공사의 분양원가 공개 확대에 대한 후보자의 견해는 무엇인가?

- SH공사는 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 ‘분양가격’을 공시해왔으나 이 자료로는 실제 건설원가를 확인할 수 없습니다.
- 이를 보완하기 위해 아파트 분양원가(실제 건축비+택지조성원가)와 설계·도급·하도급 내역서도 공개하기로 결정하였고, 이러한 분양원가 공개 확대는 서울시민의 알 권리를 충족시키고 공기업으로서 주택 건설공사의 투명성 및 책임성을 강화할 수 있다는 점이 의미가 크다고 생각합니다.
- 아울러 주택건설공사의 투명성이 강화되어 주택가격 안정과 소비자의 합리적인 선택에 도움을 주고, 민간 분양주택의 공사비 부풀리거나 과도한 분양가 상승 등을 간접적으로 제한하는 장치로서의 효과도 기대하고 있습니다.

○ 공사의 출자원칙과 기준이 있다면 무엇이고 어떻게 생각하는가?

- 공사의 출자원칙은 출자회사관리규정에 따라 출자회사 설립의 필요성, 공사 경영에의 기여도, 기존 출자회사와 기능중복 여부, 출자회사의 장·단기사업계획, 출자재원 확보방안이라고 할 수 있습니다.
- 공사가 출자함에 있어서 이러한 원칙하에 공익성 확보뿐만 아니라 투자비 회수 방안의 적정성에 대한 검토도 매우 중요한 요소라고 판단됩니다.
- 아울러, 투자사업의 타당성 확보와 사업리스크 요소를 감안한 수익성 확보를 위한 검증도 이루어져야 한다고 생각합니다.

《 출자회사관리규정 》

제4조(설립 기본계획의 수립 등)

- ① 출자회사를 설립하거나 다른 법인의 지분을 취득하고자 할 경우 해당부서의 장은 다음 각 호의 사항을 포함한 기본계획을 수립하여야 한다.
 1. 출자회사 설립(또는 지분취득)의 필요성
 2. 공사 경영에의 기여도
 3. 기존 출자회사와 기능중복 여부
 4. 출자회사의 장·단기 사업계획
 5. 사업타당성 검토서(출자금액 및 출자재원 확보방안)

○ 직원의 복리후생에서 개선해야할 사항이 있다면 무엇이라고 생각 하는가?

- SH공사의 임금수준은 도시개발공사군 지방공기업 중 하위권(16개 기관 중 10위)으로 임금체계 개선을 통해 직원 처우를 개선하도록 노력 하겠습니다.
- 우선 직원들의 임금 및 후생복지제도 수준을 타 개발공사와 비교 분석하여 임금체계 진단 및 합리적인 복리후생제도를 개선하도록 노력할 것이며, 유연한 워라밸 근무환경 조성을 위해 조직 및 인사 체계 개선방안을 마련하겠습니다.
- 직원의 만족도 향상을 위해 임금 및 후생복지의 차별적 해소 노력 등 대외기관 상대는 노사가 공동 대응하는 방법을 강구하겠습니다.

〈도시개발공사군 지방공기업 임금수준 비교('19년 클린아이 공시기준)〉

순위	기관(지역명)	평균임금 (단위:천원)	순위	기관(지역명)	평균임금 (단위:천원)
1	경북	67,862	9	충북	60,184
2	인천	67,105	10	SH	58,571
3	전남	66,495	11	전북	56,005
4	부산	66,377	12	강원	55,457
5	대구	65,529	13	울산	52,969
6	경기	64,905	14	경남	52,264
7	광주	64,190	15	충남	50,984
8	대전	61,125	16	제주	47,734

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

- 전임 변창흠 사장과 김세용 사장 모두 혁신적인 사업으로 서울시의 발전에 중요한 역할을 하셨다고 생각합니다.
- 변창흠 사장 임기시에는 공기업으로서 갈등 정비사업지역 정상화 모델 및 재난 위험지역 재생모델을 개발하여, 서울에서 가장 오래된 정릉 스카이라파트를 공공주택사업방식으로 추진하여 청년주택으로 탈바꿈되었으며, 강남아파트 사업시 재건축시의 복잡한 문제를 빠르게 해결하여 공공재건축의 모범사례가 되었다고 생각합니다.
- 김세용 사장 임기시에는 택지사업부지 고갈에 대응하여 혁신적인 대안으로 도심 내 대규모기반시설 복합화하는 SH형 컴팩트시티 사업모델 구축 및 실행(신내4지구 및 장지·강일차고지 등)이 성공적이었다고 생각합니다.
- 앞으로 전임사장들의 성공적인 사업은 발전시켜 서울시의 주택정책과 도시발전을 선도하는 경쟁력 있는 공기업으로 도약하겠습니다.