

서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 경과보고서

2021년 11월 10일

서울특별시의회 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 특별위원회

1. 인사 청문 개요

가. 인사청문 대상자

- 서울주택도시공사 사장 후보자(김헌동)

나. 인사청문 관련근거

- 서울특별시의회와 서울특별시간 인사청문회 실시 협약서('17.4.14.)
- 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 요청서 회부(의장방침 제285호, '21.10.25.)

2. 인사청문 실시경과

가. 인사청문 실시경위

- 서울특별시의회 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 특별위원회는 2017. 4. 14일 체결된 서울특별시의회와 서울특별시장간 인사청문회 실시 협약에 따라 서울주택도시공사 사장후보자 김헌동에 대하여 서울특별시장으로부터 2021. 10. 25일자로 인사청문회 개최 요청이 접수되어, 같은 해 11월 10일 김헌동 후보자에 대한 인사청문회를 실시하고, 인사청문 경과보고서를 작성·채택하였음

나. 인사청문 특별위원회 회의경과

일 시	안 건	심 사 경 과	비 고
'21.11.1.(월) 15:30	1. 위원장 선임의 건 (위원장 직무대행 : 박순규 위원) 2. 부위원장 선임의 건	- 위원장 및 부위원장 선임 - 서울주택도시공사 사장 후보자 (김헌동) 인사청문회 실시계획 안 채택	※장소 : 도시계획 관리위원회 회의실
'21.11.10.(수) 10:00	1. 서울주택도시공사 사장후보 자(김헌동) 인사청문의 건 2. 서울주택도시공사 사장후보 자 인사청문 경과보고서 채 택의 건	- 위 원 장 : 장상기 의원 - 부위원장 : 고병국 의원 - 부위원장 : 황인구 의원 - 서울주택도시공사 사장 후보자 (김헌동) 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, 개인정보제 동의서, 인사청문회 공개동의서, 해당기관 기본설명자료
- 인사청문 특별위원회 요구자료 (붙임 : 참고자료 5)

- 국회 및 경실련 재직시 주요 성과·업적
- 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 현황
- 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
 - 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

- LH공사의 불법 부동산 투기 사건을 통해 공공기관에 요구되는 도덕성과 투명성에 대한 사회적 잣대는 과거보다 더욱 엄격해졌으며,

부동산 시장 안정화를 위한 국민적 열망은 어느 때보다 높다고 하겠음.

- 서울주택도시공사는 이러한 시대적 변화와 사회적 요구에 부응하면 서도 당면한 서민주거 안정의 과제를 함께 해결해야하는 막중한 역할을 맡고 있음.
- 그러한 만큼 이번 인사청문회는 사장 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 충분한지 보다 심도 있는 검증의 시간이 될 것임.
- 또한, 거대 공기업의 리더로서 서울 시민을 섬길 자세가 준비되었는지, 천만 시민을 대표하는 서울시의회에 대한 올바른 인식과, 의사결정에 앞서 소통과 협의를 원만히 이뤄낼 수 있는지 두루 살펴 봐야 할 것임.
- 지난, 7월에 있었던 사장 후보자에 대한 인사청문회와 관련하여, 그간, 정부 및 서울시의 공공주택 정책에 대해 구체적인 대안 제시 없이 폄하와 비판으로 일관해 온 당시 사장 후보자는, 서울주택도시공사 정책 현안에 대한 이해는 물론 설득력 있는 미래 비전을 제시하지 못하였고, 다주택 보유에 대한 문제 등으로 인해 스스로 자진사퇴 한 바 있음.
- 한편, 이번 사장 후보자를 서울시장이 추천하였던 일련의 과정들을 지켜볼 때, 서울시가 과연 서울주택도시공사를 서민주거안정을 위한 중요한 기관으로 인식하고는 있는지, 공사 사장을 지명한 판단 기준은 무엇이었는지 매우 염려스러움.
- 오늘 인사청문특별위원회는 사회적인 관심과 기대 속에서 서울주택도시공사 사장 후보자가 경영능력과 정책 수행능력을 충분히 갖추

있는지 철저히 검증해야 할 책무가 있음.

- 오늘 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.
- 사장 후보자도, 서울의 공공주택 공급과 주거복지를 총괄하는 중책을 맡기에 앞서, 서울시민의 대표기관인 서울시의회에서 진행되는 오늘 인사청문회에 진실하고 성실한 자세로 임해주시기 바람.

나. 서울주택도시공사 사장후보자(김헌동) 정책 소견발표 요지

- 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상이라는 막중한 역할을 담당하는 서울주택도시공사의 사장 후보자로서 무거운 책임감을 느끼며 서울시민의 주거 안정을 위해 최선을 다하겠다는 다짐과 겸손한 자세로 인사청문회에 임하고자 함.
- 사장 후보자로서 서울주택도시공사가 청렴하고 역량 있는 조직으로 거듭나 천만 서울시민의 주거생활 안정과 주거복지 향상이라는 본연의 책무를 충실히 이행할 수 있도록 다음과 같은 정책소견을 말씀드리고자 함.

첫째, 양질의 주택 공급 확대 등을 위해 노력하겠습니다

- 집값 안정을 위해서는 여러 가지 정책의 실행이 필요함. 우선 양질의 주택이 주변시세보다 저렴하게 꾸준히 공급되어야 시민들의 불안이 해소될 것임. 이를 위해 먼저 주택용지의 안정적 확보가 중요함. 서울 시내 대규모 택지의 확보는 쉽지 않지만, 택지 확보를 위해 다각도로 노력하겠습니다. 작은 규모 택지는 물론 공공 보유 토지, 공기업 이전 토지, 민간의 비업무용 토지 등을 조사하겠습니다. 서울 전 지역에 빈 땅을 찾아 토지를 비축하고 필요할 때 사용할

수 있도록 하겠음.

- 서울시의 미래계획에 따라 추진하는 도시개발과 도심 활성화 사업을 효율적으로 추진하고, 재개발, 재건축에도 적극 참여 하겠음.
- 주택가격 안정에 동참하겠음. 역세권에는 업무와 주거를 동시에 해결할 수 있는 미래형 건축물이 건설되도록 추진하고 청년과 미래세대를 위한 공공주택 확대에 힘쓰겠음. 교통 여건이 양호한 역세권 등에 양질의 주택을 꾸준히 공급하겠음. 또 토지는 공공이 보유하고, 건물만 분양하는 방식인 '반값아파트'도 넉넉하게 공급하여, 주택 매입 초기 비용이 최소화되도록 하겠음.

둘째, 주택공급 전담기관으로서 역량을 강화하겠음

- 서울주택도시공사의 기본적인 역할은 천만 서울시민을 위해 안정적인 주택 공급과 관리를 통하여 시민의 주거 불안을 해소하고 주거복지의 질을 높이는 것임. 주택가격 안정 등 주거 문제에 빠르게 대응하고 실행력을 높여 서울시 주택정책의 실행기관으로서의 역량을 보다 강화하겠음.
- 그동안 서울주택도시공사는 서울지역에서 대규모 택지개발을 담당해왔으나, 내부의 역량을 더욱 강화하여 도심의 다양한 택지 발굴은 물론, 공공 참여형 재개발·재건축을 통한 신속한 정비사업 추진 등 민간 정비사업 활성화도 적극 지원하겠음.
- 또 서울주택도시공사가 중앙정부 및 다른 지방의 공기업보다 더 질 좋은 주택을 저렴하게 공급하여 천만 서울시민과 미래세대를 위한 도시개발에 앞장서도록 하겠음. 100년 이상 사용 가능한 양질의 주택이 공급되도록 설계와 감리 강화 등 사업관리능력을 강화하고 주택공급·관리능력을 배양하여 우수 공기업으로 발돋움하도록 하겠음.

셋째, 신기술발굴과 기술 표준화에 앞장서겠습니다

- 4차 산업혁명 시대의 주거공간은 단순한 거주가 아닌 근무 공간, 여가 공간으로서의 복합공간 등 새로운 주거의 시대가 도래할 것입니다. 따라서 미래 주택은 친환경 기술과 정보통신기술 등이 결합되고 다기능을 수행하는 주거로 변화할 것입니다.
- 공사는 이러한 시대적 변화에 발맞추어 주택의 품질과 수명을 획기적으로 높이면서도 원가를 절감하고, 거주자의 삶의 질을 향상시켜 나가겠습니다. 설계단계의 경쟁과 심사를 선진화하여 오류를 최소화하고, 정밀 시공 방법 등을 통한 공법 자료의 축적과 제시 등으로 주택의 질을 높이겠습니다. 시공단계 감리를 정상화하여 안전사고를 예방하고, 부실시공의 여지를 없애 하자를 최소화하겠습니다. 민간기업과 기술자의 보유기술을 최대한 발휘하도록 시스템화하겠습니다.
- 공사가 채택한 각종 민간 공법과 기술을 표준화하고 건설방식과 시공기법을 다양화하며, 공사 기간을 단축할 새 공법이 현장에서 적용되고, 이를 민간에 보급하겠습니다. 따라서 각종 시범사업을 추진하여 사업에 적용된 모든 공법과 기술, 사용 재료와 자재 등 상세 내용을 투명하게 실시간으로 공개하겠습니다.

넷째, 지속 발전을 위해 중장기 재정 및 조직혁신을 추진하겠습니다

- 지난 10년 대규모 개발을 통한 공공택지의 확보보다는 이미 확보했던 택지를 매각, 매입주택 물량을 늘리는 등의 사업추진으로 인해 현재 활용 가능한 택지가 부족함. 공공(임대)주택은 건설과정뿐 아니라 운영에도 비용 부담이 많아 향후 공사의 안정적인 주거복지사업을 위해서는 재정구조의 혁신이 필요함. 우선 공공주택의 손실 중 비중이 큰 감가상각비용 처리방식 등에 대해 검토하겠습니다. 적자와 관련, 지방공기업을 총괄하는 행정안전부, 서울시, 전문가

등과 협의기구를 만들고 공사의 중장기 재정혁신을 이루어 나가겠음. 또 서울주택도시공사의 전반적인 사업을 꼼꼼하게 재검토하고 장기적으로 공사가 가야 할 방향과 비전을 새로 정립하겠음.

- 현재의 사업구조와 조직구조로는 급변하는 환경에 적응하기 어려움. 공사사업의 재검토, 사업구조의 재편, 인력 재배치 등을 통해 시민 요구와 환경 변화에 부응하는 시민의 공기업으로 전환하여 공사의 설립목적인 '시민의 주거생활 안정과 복지향상'을 구현할 수 있도록 최선을 다하겠음.

다섯째, 기관 신뢰도를 획기적으로 제고 하겠음

- 올해 초 LH공사 임직원 등이 내부 개발정보를 이용하여 부동산 투기했던 사실이 공개되어 수사 중이고, 대장동 개발처럼 공기업 임원이 뇌물 등의 의혹으로 구속 수사를 받는 등 공공기관에 대한 국민의 신뢰가 크게 추락하였음.
- 국민 모두와 시민단체는 공공기관에 대해 강도 높은 혁신을 요구하고 있음. 공공기관의 추락한 국민의 신뢰를 회복하는 일은 시급함. 공기업의 주인인 국민의 신뢰를 잃으면 공기업의 존립 기반마저도 무너질 수 있다는 엄혹한 상황임. 임직원들과 함께 실질적인 청렴조직을 만들어 시민의 신뢰를 회복하겠음.
- 우선, 개발사업 투기금지, 부당이득 전면 환수, 투기자 강력처벌을 통해 내부정보를 이용한 투기를 원천 차단하겠음. 부패유발 시스템 개혁, 재산등록실시 등의 투기 예방시스템을 구축하고, 청렴교육을 통해 청렴 의식을 강화하겠음. 각종 공모사업, 매입임대주택 등의 사업자 선정과 가격의 결정 과정을 투명하고 공정하게 관리하여 서울주택도시공사를 공공기관 중 가장 청렴한 조직, 시민들로부터 신뢰받는 조직으로 만들어 가겠음.

여섯째, 투명한 정보공개로 열린 경영을 하겠습니다.

- 과거 2007년부터 약 5년 동안 서울주택도시공사가 공개한 분양 원가와 분양가는 다른 공기업과 민간 아파트 분양가격에 영향을 주었고, 이로 인해 서울지역의 아파트값 거품이 제거될 수 있었다고 생각함. 분양 원가의 투명한 공개와 공시는 중요함. 반복되는 대외기관 자료요구에 대비하여 과거 10년간 아파트 건설 원가 등 시민이 요구하는 자료들을 인터넷 등 열린 공간에 상시 공개하겠음. 현재 공사가 보유 중인 공공주택의 유형별, 소재지별, 평형별 실태를 시민 누구나 알기 쉽도록 정리하여 공개하겠음. 아파트 가격 정보와 보유주택에 관한 여러 통계를 시민 눈높이에 맞게 가공하여 관련 정보를 공개하도록 추진하겠음. 시민이 필요한 자료를 공개하여 시민이 주인인 열린 공기업으로 거듭나겠음.

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

(1) 사장의 신상 및 임명 배경 등에 관한 사항

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 두 곳에서 근로소득 받던 시기 연말정산 하면서 배우자와 자녀를 중복 공제하였고, 높은 강사료에도 종합소득세 신고를 하지 않는 등 기본적인 납세 의무를 충실히 수행하지 않음.</p> <p>- 배우자 재산 관련 자료 미 제출</p>	<p>○ 고의로 한 것은 아니며, 잘못된 게 있으면 달게 받겠음.</p>
<p>○ 윤석열 후보를 칭찬하거나 주택 정책에 대해 이야기 한 적 없다고 했는데, 이 기사는 본인이 말한 내용이 아닌가?</p> <p>- 왜 칭찬한 적이 없다고 대답했나? 2차 면접에서도 질문 의도 고려하지 않고 대답한 건가? 왜 이제 와서 내용이 다르다고 말하는 건지?</p>	<p>○ 기득권 카르텔이나 부동산 부패를 본인이 수사한 적이 있다고 해서 칭찬한 것임.</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 떨어지고 나서 오세훈 시장 만난 적 있으신가? 근데 왜 없다고 말했는지? 사퇴하시기를 권함.</p> <p>오세훈 시장은 왜 2차 면접 떨어지고 집무실에서 만났다고 이야기 했는지?</p> <p>- 2차 면접 떨어지고 나서 서울시, SH 관계자 만난 적 없다고 했는데 9월 정책수석면담은 무엇인가? 왜 자꾸 거짓 말하시는지?</p>	<p>○ 대화는 안하고 만난 적은 있음. 그런 적 없음.</p> <p>○ 오세훈 시장을 만난 적이 없다는 뜻이었음.</p>
<p>○ 자녀들은 언제부터 언제까지 유학했나?</p>	<p>○ 장녀는 유학한 적이 없고, 아들은 2008년 고등학교를 갔고 2011년, 2012년 2년 정도 대학을 다니다가 여러 사정으로 다시 귀국을 해서 편입을 하려고 했다가 군대를 감. 제대 후 혼인해서 미국에서 살고 있음. 대학은 결혼하고 최근에 다녔음.</p>
<p>○ 며느리에게 소득이 있는 건지? 어떤 일 하시나?</p>	<p>○ 같은 대학 나와서 미국 건강보험공단 같은 곳에서 일하고 있음. 며느리는 내 국인이 아니고 국제결혼 했음.</p>
<p>○ 학교 다닐 때는 며느리 소득으로 학교를 다닌 건가? 결혼은 몇 년 도에 했나?</p>	<p>○ 최근에는 그랬음. 2017년에 결혼함.</p>
<p>○ 2013년 미국에 다시 돌아갔는데 2013년부터 2017년까지는 후보자가 유학비를 부담했나?</p>	<p>○ 고등학교 다닐 때 한 달에 150만 원 정도. 대학 다닐 때 2년 정도의 학비 일부를 대줬음. 제대 후 다시 돌아갔을 때는 돈이 없어서 도움을 줄 수 없었음.</p>
<p>○ 후보자가 돈을 안줬다고 하는 유학기간이 비는데, 상식적으로 직장이 없는 유학생이 학교를 어떻게 다니나? 제대 후 다시 유학 갔을 때 자녀에게 소득이 있었나? 강사는 몇 년 했나?</p>	<p>○ 제대 후에 학원에서 강사 비슷하게 1,2년 정도 활동 했을 것.</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
○ 2008년부터 2012년까지 고등학교, 대학교 갔고. 군대 2년 후 2014년부터 일을 했다고 말씀하시는 것이고요. 군대 생활 끝나자마자 해외로 간 건가? 한국에서 외국인 만나서 결혼한 건지?	○ 2014년, 2015년 국내에서 군대 생활을 했음. 1년 정도 복학을 하는 준비를 하다가... 대학 입학할 때부터 사귀어 사임.
○ 일전의 SH공사 청문회 때 김현아 후보자가 다주택보유자로 논란이 됐지만 실질적으로 전임인 김세용 사장보다 더 문제의 소지가 적었음.	

(2) 사장으로서의 역할, 경영철학 및 전략 등에 관한 사항

질 의 요 지	답 변 요 지
○ 후보자가 분양 원가 공개, 분양가 상한제, 토지임대부 주택 이 세 정책에 매몰되어, 후보자 소신과 서울시 정책 방향이 상충될 때 조직 책임자로 적절히 대응할 수 있을지 우려스러움.	
○ 공공재개발 사업은 분양가 상한제 적용에서 제외되는 등 현실에서는 소신과 정책 사이의 괴리가 발생할 텐데, 어떻게 조정하겠는가? - 부동산 시장은 복잡하여 처방도 다양한데 후보자는 오랜 기간 단편적인 주장만 해온 만큼, 조직 운영을 위해서는 현실적인 유연성 가지길 당부	○ 오세훈 시장이 공약했으니 어느 정도 실현할 수 있을 것이라 판단하고 있으며, 사장 후보자가 된다면 시의원님들과 시의회와 중앙정부와 논의해서 진행하겠음
○ 행정안전부 경영평가에서 '다'등급을 받고 있는데 이유가 무엇이라고 생각하는가? - 낮은 점수를 받은 건 수익성이 아니라 사회적가치 지표 그 중에서도 소통 및 참여 부분이며, 노사관계에 대한 만족도도 낮고 노사간·노노간 이해관계가	○ 공사의 수익성이 저평가된 것 아닌가 생각함. ○ 끊임없이 소통하고 찾아가겠음. 노조하고 상의하고 중간 간부 이하 직원들의 의견을 듣겠음.

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>갈리고 있는데, 소통 방안이 있는가? 서면답변서는 평이하게 답변했는데 구체적인 소통 방안이 무엇인가?</p>	
<p>○ 후보자의 생각이 오세훈 시장이나 국민 의힘과 배치된다면 본인의 주장을 관철시킬 수 있나?</p>	<p>○ 충분히 설득에 최선을 다할 것이고 오세훈 시장 공약도 본인의 생각과 같은 방향이라고 알고 있음.</p>
<p>○ 현재 SH공사 제일 중요한 일은 임대주택을 많이 보급하는 것임. - 근데 기존에서 SH에서 제공한 주택들이 많이 노후화되었고 열악함. 이에 대한 생각과 비전을 말해달라.</p>	<p>○ 장기전세형 임대주택과 다양한 공공주택을 건설하는 할 수 있 수 있음. ○ SH공사는 토지를 저렴한 가격에 매입할 수 있는데 그곳의 건물만 분양하는 것도 일종의 임대주택 개념일 수 있음.</p>
<p>○ 매입임대주택, 행복주택을 짝퉁 임대, 가짜 임대로 지칭한바 있는데, 주거에 대한 니즈는 다양한 만큼 매입임대주택, 사회주택, 도시재생 등 다양한 주택 유형에 대한 공부하여 답변바람</p>	
<p>○ 후보자의 유튜브나 인터뷰를 보면 지나치게 적대적인 발언이 많음. 좀 더 신중하고 진중하게 사고의 유연성을 가져달라는 말씀을 드리고 싶음.</p>	<p>○ 그렇게 하겠음.</p>
<p>○ 후보자 개인적으로 재개발, 재건축을 비판해왔는데, 개인 입장과 단체 입장이 다르다고 하면 후보자를 사장으로 지명할 이유가 없음. 모두가 의견이 다를 때 조율할 수 있는 행정가가 필요한 것.</p>	<p>○ 사람들마다 의견이 다를 수 있음.</p>
<p>○ SH공사와 관련된 오세훈 시장의 공약을 다 확인해보셨는지? 특별히 이견이 있는 부분은 있는지?</p>	<p>○ 큰 틀에서는 많지 않고, 세부적인 사항은 확인이 안되었다.</p>
<p>○ 후보자는 토건세력과 재벌에 대해 비판해왔으나, 쌍용건설 19년, 하나토건 전무 5년 경력으로 분양원가 공개나 후분양제를 주장하는 것은 이율배반적 아닌가?</p>	<p>○ 큰 문제가 아니라고 생각함.</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 후보자는 분양원가를 홈페이지에 상시 공개하고 정부가 공기업과 건설업자 분양가를 철저히 검증하자고 주장했음. 2007년 오세훈 시장이 추진한 분양 원가 공개자료는 20페이지에 불과해 GH의 자료보다 미흡한데 어떻게 생각하나?</p>	<p>○ 2007년부터 SH공사가 공개한 분양원가 공개자료는 20페이지 분량으로 잘 정리가 돼서 일반인이 식별할 수 있는 자료였고 GH가 공개한 자료는 설계내역서 같은 것만 그냥 올려놓은 것임. 잘 정리해서 설명하고 요약이 필요하다고 생각함.</p>
<p>○ 그동안의 주장에 대해 정책적인 고민을 하지 않아서 전문가로 보이지 않음. 차라리 SH 직원 중의 한명이 말았으면 나았을 것.</p> <p>- 예로 들은 세곡동 주택이 최근에 9억 8천 만 원에 거래되어 8억 가까이 시세차익이 났음. 내년부터 공급하는 주택의 소유주가 10년 뒤에 팔고 나간다고 하면 어떻게 할 건지? 시세 차익을 남기는 것을 인정하는 건지? 주택 가격이 계속 상승하는 상황에서는 로또분양 같은 부작용이 생길 수 있음. 초과이익 환수제의 경우 건설사들이 애초에 원가를 높게 책정하는 부작용이 있고, 분양가상한제의 경우 현금 부자들만 집을 싸게 사게 만드는 부작용이 있음. 토지 임대부주택은 시도해볼만 하지만 부작용들을 어떻게 해결할 것인지에 대한 고민을 하라는 의미.</p>	<p>○ 거래가 가능한 것으로 알고 있음.</p>
<p>○ 정책을 직접 시행하고 조직을 이끄는 공공기관의 수장이 되실 것이면 조직원과의 소통방안, 조직관리에 대한 방안이 필요함. 오전 질의 답변에선 보이지 않았는데 생각해보셨는지?</p>	<p>○ 다른 사람들과 소통해왔음. 주장해온 것들이 받아들여지지 않는 과정에서 톤이 높아졌을 것으로 생각함.</p>
<p>○ 오세훈 시장이나 오세훈 시장 관계자, 또는 서울시 관계자와 SH공사의 조직개편 문제나 인사 문제를 논의한 적 있</p>	<p>○ 특별한 그런 논의는 없었다. SH 분들과 하고 하면서 어떤 조직이나 이런 부분이 어떤식으로든 효율적으로 개편되지 않아</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
는지?	야 되지 않겠는가? 하는 생각이다.
○ 혹시 부사장 직제를 신설하는 게 좋겠 다라는 제안을 받거나 논의해 본적이 있 는지? 보좌관 출신 유모씨가 부사장 또 는 본부장으로, 유 모씨를 영입할 계획 이다라는 이야기를 들어본 적 있는지?	○ 없다.
○ 만약, SH공사의 조직개편, 구체적인 인 사논의, 자리 나눠먹기 하는 모의가 이 루어진다면 이 부분에 대해서 후보자는 어떻게 생각하는지?	○ 여기서는 말씀드리기는 어렵고 그럴 가 능성은 없지 않을까 생각한다.
○ 사장이 된다면 주거안정이라는 SH공사 본연의 목적의 목적을 위해 잘 해주시리 라 믿음. 짤막하게 포부정도 말씀해주시 기 바람.	○ 지난 15년, 20년 동안 시민운동 등을 하면서 주장해온 여러 가지 정책을 실행 시켜 보겠다.
○ 오세훈 시장의 신속통합기획에 대해서 는 알고 계시나? 어떤 취지인가?	○ 재개발, 재건축에서 필요한 절차를 간 소화해서 기간을 단축시키는 것.
○ 오세훈 시장이 후보자가 기가 막힌다고 이야기했던 시장론자 아닌가? 반값 아 파트나 분양원가 공개 같은 일부 정책 에서 맞을 수는 있지만 기본적으로 주 택 공급 철학이 아닌가? 기본 철학이 다른 만큼 시장과 부딪힐 수가 있는데, 시장에게 끌려 다니지 않고 소신껏 해 달라.	○ 오 시장과 크게 다르지 않다고 생각함.

(3) 정책현안 과제에 대한 사항

질 의 요 지	답 변 요 지
○ SH공사의 분양 원가 공개와 관련해서 경실련과 SH공사간 소송이 진행중임. 후보자는 사장으로 내정되기 전 오랫동안 경실련에서 활동해오면서 철저한 분 양원가 공개를 주장해왔음.	○ 금년초에 SH공사에서 국회의원실을 통 해서 경실련으로 자료가 와서 거의 대부 분의 자료가 공개된 상태임.

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>- SH공사 사장이 된다면 경실련 측이 요구하는 내용과 형식 그대로 분양원가를 공개할 용의가 있는지?</p>	<p>○ 사장이 된다면 인터넷 홈페이지에 올려서 시민 누구나 볼 수 있도록 하겠다. 그 이상으로 공개 할 계획이다.</p>
<p>○ SH공사는 1심에 불복해 항소이유서를 제출하면서 경실련이 공개를 요구한 정보는 비밀로 유지되어야 할 영업상의 극비사항이자 최고의 가치를 지니는 영업비밀이라고 적시하였음. 후보자께서는 SH공사측 법률대리인이 명백하게 잘못 판단한 것이라고 생각하는지?</p>	<p>○ 그렇다. SH공사의 분양원가 공개와 관련하여 2010년에도 대법원까지 동일한 판결이 이미 나온 것이 있다.</p>
<p>○ 어제 SH공사 행정감사에서 사장 직무대행은 분양원가 공개에 대한 확대 방침을 가지고 있지만 현 시점에서 경실련 요구대로 내용과 형식 분양원가 공개 할 수 없다고 하였음. 사장으로 취임한다면 경실련이 요구하는 내용과 형식 그대로 공개한다는 말씀인지?</p>	<p>○ 예. 법률적으로 아무 문제가 없는 것으로 10여회 정도 판결이 난 사안이다.</p>
<p>○ 서울시 주택정책실장은 행정감사에서 경실련의 분양원가 공개 요구에 대해서 정리해서 공개하겠다는 취지로 답변을 하였음. 주택정책실과 이견이 있다 하더라도 경실련측이 요구한 분양원가 공개 내용과 형식 그대로 공개할 것인지?</p>	<p>○ 예. 경실련이 요구한 원자료를 보기 좋게 정리를 해서 공개하는 것으로 알고 있다.</p> <p>○ SH공사 사장이 된다면 법률 검토를 해 보겠지만, 이미 판결문이 있기 때문에 상고를 안할 가능성이 크다.</p>
<p>○ 항소심에서 SH공사 상고 기각시, 상고할 것인지? 현재 항소를 취하할 생각은 있는지?</p>	<p>○ 항소 취하도 할 필요없이 거의 마무리 단계라고 들었다.</p>
<p>○ 판결이 하루가 남았건 이틀이 남았건 후보자의 의지를 확인해보려는 것임. 그렇다면 경실련이 요구한 내용과 형식 그대로 분양원가를 즉시 공개한다는 것인지?</p>	<p>○ 관련된 분들과 논의를 하겠다. 제 독단으로 할 수는 없겠으나 법률적 문제가 아무것도 없다면 공개하겠다.</p>
<p>○ 후보자는 분양원가 공개가 주택시장의 안정을 위해서 만병통치약이라고 생각하는 것 같고 서면답변내용도 SH공사의</p>	<p>○ 예. 그렇다.</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>최우선적으로 해결해야 할 과제가 분양원가 공개라고 답변하였음. 분양원가 공개에 대한 분명한 소신과 의지가 지금도 같은지?</p>	
<p>○현재 경실련이 SH공사를 상대로 분양원가 공개를 요구하고 있는 내용을 알고 있는지?</p>	<p>○설계내역서, 도급내역서, 원하도급 내역서 정도로 알고 있다.</p>
<p>○도급내역서, 하도급내역서, 원하도급 내역서는 최초정보와 최종 정보를 같이 제출하도록 요구하고 있음. 1심에서 SH공사가 패소를 했는데, SH공사 측이 항소를 한 이유는 무엇인지? 경실련 측에서 동시에 항소한 이유는?</p>	<p>○ SH공사에서는 기업의 영업비밀이므로 공개할 수 없다는 취지로 항소하였음. 경실련에서는 SH공사의 현장의 서류를 분실해서 제출하지 못하겠다고 한 부분에 대하여 항소한 것으로 알고 있음.</p>
<p>○SH공사가 자료를 분명히 가지고 있다라는 경실련의 항소이유에 대해서 동의하는지?</p>	<p>○동의한다. 이후에 분실됐다고 하는 서류가 나타나서 다른 경로를 통해서 받기도 했다. 자료를 거의 다 받았다.</p>
<p>○자료를 거의 다받았는데 항소를 이어갈 필요가 있는지?</p>	<p>○ 최근 3개월 사이의 경실련에서 일어난 일들은 파악을 못하고 있다.</p>
<p>○경실련에서는 SH공사가 사업을 추진하면서 적법한 승인, 하도급 적정성 심사를 제대로 하지 않았다는 논리로 항소를 하는데 어떻게 생각하는지 ?</p>	<p>○ 상세하게 파악을 못하고 있지만, 의원님 말씀과 같이 그럴 가능성이 있다고 많은 전문가들이 이야기했음.</p>
<p>○사장이 된다면 분양원가공개나 SH공사의 승인, 심사 자체에 정당하지 않은 부분이 있을시 철저히 원인 조사 및 필요 시 책임자 징계 등 단호한 조치를 할 의향이 있는지?</p>	<p>○ 이미 지나간 것을 캐낸다고보다는 원인이 무엇인지, 왜 자료를 분실했는지, 재발방지에 노력하겠다.</p>
<p>○ 지분적립형 분양주택에 반대해왔는데 서울시 도입에 대한 입장은?</p>	<p>○ 분양가상한제 체계에서는 소비자의 부담을 덜어주는 제도라 생각함</p>
<p>○ 후분양제 도입을 주장해왔는데 서울시의 공공분양 사전예약에 대한 입장은?</p>	<p>○ 제가 제안한 제도로 후분양 아파트에 대한 예약 개념임</p>
<p>○ 후보자는 반값아파트 실현방안으로 토</p>	<p>○ 그렇게 하겠음.</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>지임대부 주택 공급을 언급하신 바 있는데 용산 중산시범아파트의 사례처럼 재건축 단계가 되었을 때 후세대가 짊어져야 할 부담이 있다는 한계가 있음. 토지임대부 주택 공급의 한계에 대해 좀더 고민해 주시기 바람.</p>	
<p>○ 후보자는 공영개발회사인 LH와 SH, GH가 토지수용권, 용도변경권, 독점개발권 등 3대 권력을 통해 반값, 반의반값 아파트를 공급하면 집 걱정 없는 나라를 실현할 수 있다고 주장함. SH공사의 사장이 되신다면 이런 목표를 달성하기 위해 어떤 정책을 어떻게 실천하겠는가?</p>	<p>○ 3대 특권을 활용하면 아파트를 팔지 않고 장기전세로 공급을 해도 원가를 충분히 충당할 수 있음. 집값 안정에도 효과가 있고 SH공사의 재정에도 긍정적인 효과가 나타날 것으로 봄.</p>
<p>○ 후보자는 공공택지는 민간에 단 한 평도 매각하면 안 된다고 주장했음. SH공사 사장이 된 후에도 계속 주장하겠나?</p>	<p>○ 공공택지는 유용하게 쓸 데가 많기 때문에 그렇게 할 계획임.</p>
<p>○ 기존의 SH공사는 임대주택을 보급하는 사업을 했는데, SH공사가 장기전세를 통해서 중산층에게 주택을 보급하고, 거기서 나오는 보증금으로 채투자를 할 수 있다고 하셨는데, 여기에 대해서 좀 더 설명을 해주기 바람.</p>	<p>○ 현재 서울시와 SH공사가 가지고 있는 장기전세는 2007년부터 2010년에 공급한 약 3만채가 있음.</p> <p>○ 그 당시 건설원가가 2억원 정도였는데 현재 가치는 10억 정도하고 전세가는 6-7억정도 됨.</p> <p>○ 전세보증금을 3-4억 받아도 건설비용보다 월등히 많은 자금이 활용가능하기 때문에 이런 형태로 장기 전세를 공급하는 것은 공공주택을 늘리는 좋은 방식임.</p> <p>○ 꼭 전세형이 아니더라도 저소득층이 안심할 수 있는 작은 주택도 꾸준히 공급을 늘려가더라도, 임대주택은 최초 취득가가 굉장히 낮는데 현재 가격은 땅값 상승으로 매우 비싼데 이를 조합하면 좋은 공급방식이 될 수 있음.</p> <p>○ 또한 오래된 아파트들을 좀 더 고층으</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
	로 재건축해서 얼마든지 공공주택을 늘릴 수 있음.
<p>○ 그동안 사용했던 임대아파트들은 오래 되어서 이제 리모델링이든 재건축이든 재개발이든 해야할 시기가 도래했음.</p> <p>- 임대주택의 총 물량을 다시 한번 점검 해주시고 주택을 유형별로 통합정리하면 재사용할 수 있는 주택들도 많은데 이에 동의하시는지?</p> <p>○ 임대주택의 질도 신경써주기 바람.</p> <p>○ 사장으로서 강한 리더십과 포부를 가지고 SH공사를 이끌어나가주기 바람.</p>	<p>○ 동의함.</p> <p>○ 알았음.</p>
<p>○ 유튜브에서 나와서 공급 부족은 사기라고 공급 늘린다고 능사가 아니라고 말해놓고 이제 와서는 공급 늘려야 한다고 하는지? 재개발, 재건축하면 집값 오른다고 했는데 SH는 재개발, 재건축하면 안 되는 건가? 초과이익 환수라는 제도적 장치가 있는데?</p>	<p>○ 개발 이익을 제대로 환수하지 않고 분양가상한제와 같은 제도적 장치가 없는 상태에서 하면 그렇게 된다는 의미임. 그것 가지고는 부족함.</p>
<p>○ 반값아파트는 원가의 30%만 올려서 분양하면 된다고 발언했는데, 어느 개발 사업에서 30%이상 수익이 나는 곳이 있는지? 원가의 100%이상 붙여서 파는 집은 없고 30%도 많은 것임.</p>	<p>○ 대장동도 많은 개발이익을 얻었음. 원가와 분양가의 시세 차익만 놓고 봐도 이익이 크다.</p>
<p>○ 반값아파트 2억이면 30평 지을 수 있고 거기에 30%해서 3억에 팔겠다는 건데 그럼 토지 사용료는 집값에 포함 안 되나? 포함되는데 왜 3억이면 분양 받는다고 하나? 집을 사용하는 데 들어가는 비용을 모두 합쳐서 집값이라고 표현해야 함. 왜 3억만 있으면 집을 살 수 있고 이후엔 돈이 안 드는 것처럼 말씀하시는지? SH가 토지 비용을 대</p>	<p>○ 토지 사용료, 임대료는 받아야 함. 말씀하신 내용은 다른 내용임. 토지 임대료가 기회비용임. 그렇게 표현하지 않았고 법에도 그렇게 나와 있지 않음.</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>신 내는 기회비용은 왜 빼는 것인가? SH가 그 토지에 다른 사업을 했으면 다른 수익이 날 수 있으니 공짜가 아니라 SH가 손해 보는 부분이 있는 것임.</p>	
<p>○ 재개발, 재건축을 하지 말고 집을 고쳐 쓰면 되는데 경우에 따라 달라질 수 있다고 답변하심. 얼마나 오래되면 재개발, 재건축을 하는 게 맞나? 지금까지 법으로 정해진 재개발, 재건축이 할 필요가 없다고 하신 것 아닌지? 본인 기준이 어떤 건지 묻는 것임. 전문가라더니 하루아침에 입장을 바꿨음.</p>	<p>○ 사장 후보자로서 할 수 있는 것은 시민 운동가 때와 당연히 다름. 법이 정한 절차와 규정을 지켜가면서 재개발, 재건축을 사장이 막을 수는 없음. 개인적으로는 강남에 지어진 아파트 중에서도 비교적 잘 지어진 아파트들은 고쳐 써도 큰 무리가 없을 것이라고 생각함.</p>
<p>○ 본인 아파트도 잘 지어진 아파트인데? 그런데 왜 재건축에 동의하셨는지?</p>	<p>○ 동의서를 안내면 쫓겨난다고 해서 낸 것.</p>
<p>○ 강남에 5평 평당 단가 얼마죠? 평당 1억이 넘음. 5억이면 연간 천만 원인데 입주자로부터 월 40만 원을 받으면 520만 원의 손해는 누가 감수하는 건가? 은평혁신파크의 경우 그 기간 동안 문화공간이나 시립대 부지로 사용하려고 했던 것을 하지 못하기 때문에 대체 부지를 사야하고 거기에 들어가는 비용을 계산하지 않은 것임. 결론적으로 3억이라고 하지만 SH공사 손실 3억을 누군가에게 특혜로 제공하는 것이고 모든 시민들에게 공정하지 않음. 지금까지 SH도 안 한 게 아니라 못한 것임. 3억 산출 근거를 안대시고 맞다고 하시면 진전되지 않음.</p>	<p>○ 건물만 분양한다면 3억 정도에 할 수 있음.</p>
<p>○ SH혁신개혁안 윈스트라이크 아웃제, 후보님과 협의한 걸로 알고 있음. 매우 좋은 제도인데 오 시장이나 후보자가 그 이야기할 자격이 있나? SH가</p>	<p>○ 정책수석을 만났고 반값아파트나 분양원가 공개라든지 논의함.</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>후보자 때문에 4개월 동안 사장을 임명 못했음. 재공모 후에 만난 적 없다고 했지만 정책 수석 만났음. 수석이랑 무슨 논의하셨나? 오 시장의 최측근이 파이시티 관련해서 뇌물을 받았음. 혁신안 내놓은 오 시장의 측근들이 건설 비리를 저질렀는데 SH공사 직원들에게 한번 잘못하면 나가라고 할 자격이 있나?</p>	
<p>○ 분양원가 공개가 주택 가격이 안정화되고 주택 공급이 더 원활하게 되나? 구매 입장 말고 공급 입장에서든 원가 공개하면 무슨 차이가 있나? 주택 공급면에서 특별히 달라지는 게 없으면 이슈되고 말 것도 없이 행정적으로 하면 되는 것.</p>	<p>○ 소비자들이 실제 가격을 정확하게 알게 되면 한 번 더 따져보게 되고, 공기업이 선도적으로 하면 여러 긍정적 효과가 있을 것으로 봄. 주택 공급 측면에서는 다른 게 없을 것.</p>
<p>○ 3,40년 뒤에 재건축 시기가 도래한 토지임대부주택에 대한 시나리오 필요한데 대책이 있으신가? 주택을 오래 사용하면 좋지만 그동안 할 수 있는데 안한 것이 아님. 100년 쓰는 것은 예상일뿐이고 하자보수는 고려하지 않음. 100년 뒤로 문제들을 미루는 것.</p>	<p>○ 건설 기술이 좋아졌기 때문에 100년까지는 충분히 쓸 수 있을 것이라고 생각함.</p>
<p>○ 콘크리트 아파트를 지을 텐데, 어떤 혁신 기술을 사용하면 오래 쓸 수 있나? 새로운 콘크리트가 개발되어서 이걸 사용하면 기존 4,50년 쓰던 것을 100년 사용할 수 있다고 이야기하면 이해할 수 있는데 품질 관리 요인을 말씀하시니까 납득하기 어려움. 발언이 전혀 전문가답지 않음.</p>	<p>○ 콘크리트 품질 관리라든지 감리, 감독 등 여러 가지가 바뀌었음. 콘크리트 건축물의 본래 수명이 100년 이상인데 다른 이유로 철거하는 것으로 알고 있음.</p>
<p>○ 토지임대부 주택에 관한 기사는 보셨나? 금가고 물세는 51년 아파트, 반값</p>	<p>○ 이런 주택이 충분한 양이 공급되면 지금 말씀하신 문제들의 해결책이 법과</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>주택의 민낯. 건물이 낡아서 재건축할 때가 되었는데 서울시가 토지를 팔아야 하는지, 주택을 다시 서울시가 매입해야 하는지, 땅을 매각할 때 어떤 기준으로 매각할 것이냐 등 문제가 많음. 이 가설들을 세워놓고 질문 드린 건데 100년 사용하겠다고 답변하시, 주장만 있고 고민이 적음. 콘크리트 품질이 개선되어 오래 갈 것이기 때문에 괜찮다, 많이 공급돼서 선택지가 많아질 것이기 때문에 괜찮다 이런 식으로 가설만 세우고 있음.</p>	<p>정책으로 만들어지지 않겠습니까? 이미 건설된 토지임대부주택이 잘 사용되고 있고 선호도가 높아서 드리는 말씀임. 문제가 있는 주택은 주민들과 상의하겠음.</p>
<p>○ 어제 감사에서 사장 대행은 지금 SH가 가진 땅으로는 토지임대부주택을 지을 만 한 토지가 없으니, 서울시로부터 땅을 확보하거나 매입해야 한다고 답변. 결국 토지 거래를 해야 하는데, 충분한 고민이 필요함.</p> <p>○ SH는 저소득층을 위한 임대주택 공급에 집중해왔음. 향후에는 주택 공급과 관리에 집중하겠다고 말하고 있고 토지임대부주택이 그 일환. 그 주택에 들어가는 대상은 어떻게 한정하실 것인가?</p>	<p>○ 한 3억 정도의 자산을 가진 분, 청약자격인 3분위 정도의 소득에게 공급할 생각.</p>
<p>○ 시민단체가 주도하는 지역주거복지센터의 도입배경, 성과에 대해 어떻게 생각하시나?</p>	<p>○ 그 부분에 대해 명확하게 이해 못하고 있음.</p>
<p>○ 오세훈 시장이 국정감사에서 SH공사가 민간법인보다 더 잘하니 SH가 모두 운영하게 할 것이라고 계약 해지를 공식화했음. 애초에 주거복지센터가 민간단체에서 출발했고 일방적인 통보로 인한 해고에 가깝고 당장 주거취약계층이 피해를 다 떠안아야 한다는 비판이 있음. 오 시장의 행보에 대해 시민단체 출신</p>	<p>○ 어떻게 운영되는지, 민간 기업을 말씀하시는 것인지 잘 모르겠음. 공공이 주거복지를 담당하는 것은 당연하게 생각함.</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>인 후보자의 생각은? SH공사가 다 수행하는 것이 바람직한지?</p>	
<p>○ SH공사가 주거복지 서비스를 제공하기 위해서는 인력 증원이 필요한데, 서울시는 주거복지센터의 25%만 고용승계하겠다고 밝혔음. 인력 문제 해결 등 사장의 고민이 필요함.</p>	<p>○ 충분히 파악하고 서울시와 논의하겠음.</p>
<p>○ 주택 공급을 시장에게 맡기자는 의견에 부정적으로 말씀하셨는데, 주거복지 차원에서 주택 문제에 대해 하실 말씀이 있나?</p>	<p>○ 집값이 상승한 원인이 단순히 주택 공급 물량 부족 때문만이 아님.</p>
<p>○ 헬리오시티 이야기하면서 재건축에 대해 부정적으로 말씀하셨는데?</p>	<p>○ 2종에서 3종으로 종상향시키면 충분한 개발이익 환수가 되어야 하는데 그게 부족해서 비판했던 것.</p>
<p>○ 오세훈 시장은 SH공사 콜센터 직접고용에 찬성한 것으로 알고 있는데, 후보자는 이 부분에 대하여 다른 생각을 가지고 있는지?</p>	<p>○ 콜센터 직접고용문제는 정확한 현황 파악을 못하였다.</p>
<p>○ 인사청문회 준비하면서 기획조정실로부터 보고 못받았는지? 사장으로 취임하면 우선적으로 검토하고 결론을 내려 달라.</p>	<p>○ 계속 논의하는 중이라고 들었다. 콜센터 직접고용이 대하여 구체적인 이야기를 한 적이 없었다.</p>
<p>○ 토지임대부 주택을 향후 5년간 어느정도 공급할 수 있다고 생각하는지? 준공 기준으로 얼마나 공급할 수 있는지? - 일정 규모이상의 물량이 공급되어야 한다. 그렇지 않으면 쇼나 이벤트가 될 가능성이 높다. SH공사 사장은 취임하면 바로 계획을 수립하고 집행하는 자리다. 얼마나 시장에 영향을 미칠 정도의 물량을 공급할지, 5년 후 주택가격하락에 대한 부작용을 고민해야 할 때이다. 본 위원은 토지임대부 주택은 주택가격 상승</p>	<p>○ 1년에 5~6천 정도 가능할 것 같다. 착공, 분양기준이다. 완공되서 입주하려면 많은 양을 공급할 수는 없을 것 같다.</p>

질 의 요 지	답 변 요 지
을 전제로 설계가 되어 있다고 본다.	
○ 후보자는 매입임대주택, 행복주택이 짝통임대주택이라고 한 바 있다. 여전히 안 좋은 임대정책이라고 생각하시는지?	○ 가급적 확보된 공공택지에 민간에 매각하지 않고 그곳에 아파트형 공공주택이 공급되는 것에 치중해야 한다고 생각한다.
○ 짝통 임대주택들은 기본적으로 현재 계획된 물량을 줄여야 한다는 소신은 확고하신건지?	○ 예. 조금 축소할 필요가 있다고 생각한다.
○ 후보자는 장기전세주택은 진짜 임대주택이라고 하였는데, 장기전세주택은 국비지원이 이루어지지 않고 있어 서울시와 SH공사가 재정부담을 느꼈던 사업이다. 왜 이 좋은 진짜 임대정책에 국비지원이 이루어지지 않는 것인지?	○ 아무래도 소득이 낮은 계층보다는 조금 높은 계층이 입주 할 수 있기 때문인 것 같다.
○ 중산층 이상을 위한 장기전세주택을 늘린다고 하면 상대적으로 주거약자를 위한 임대주택은 줄어드는 것이 아닌지?	○ 그렇게만 볼 수는 없다. 전세 물량을 상당 부분 늘린다면 주거 약자 계층도 들어갈 수 있는 평형으로 할 수 있다.
○ 오세훈 시장은 5년간 장기전세주택을 7만호 공급한다고 하는데 준공기준으로 5년간 얼마나 공급될 수 있다고 보는지? 후보자의 이론은 좋으나 현실적으로 얼마나 구체화 될지는 잘 모르겠다.	○ 완공해서 입주하는 물량은 전체의 약 30%정도다.

라. 서울주택도시공사 사장후보자(김헌동) 최종발언 요지

- 오랜 시간 동안 위원님들이 보여주신 관심과 조언에 대해 진심으로 깊은 감사의 말씀을 드립니다. 위원님들의 주택과 도시 분야에 대한 높은 식견과 열정을 몸소 느끼면서 더욱더 열심히 해야겠다는 각오를 다지는 시간이었음.
- 또한 서울주택도시공사에 대한 위원님들의 깊은 애정과 기대에 대하여 제가 앞으로 어떻게 부응할 수 있는가를 더욱더 정리할 수 있는 소중한 자리였다고 생각합니다. 위원님 한 분 한 분께서 주신 말씀

은 앞으로 공사 경영에 소중한 자산임을 잊지 않겠음. 위원님들의 소중한 말씀을 바탕으로 시민 행복과 지역발전 그리고 공사발전을 위하여 최선의 노력을 다하겠음.

- 서울주택도시공사가 본연의 임무를 잘 수행하고 청렴 조직으로 거듭나기 위해서는 여기 계신 위원님들의 관심과 지원이 없이는 불가능하다고 생각함. 위원장님과 위원님들의 지속적인 조언과 협조를 부탁드립니다.

5. 인사청문 요약 및 종합의견

가. 경영능력 등에 관한 검증 요약

- 우리 특별위원회는 김현동 사장 후보자의 재산 형성 및 납세의무 이행, 서울시 주택 및 부동산 정책에 대한 이해, 공공 주택 공급 대책에 대한 견해, 공기업 재무·인사 조직 관리 자질과 능력 등 후보자의 도덕성 및 책임 있는 정책수행 능력을 포함한 공기업 경영 능력을 다각도로 검증하였음.
- 구체적으로 특별위원회 위원들이 여러 질의 답변 과정을 통해 확인한 주요 문제는 다음과 같음.
 - 소득신고 및 납세에 대한 부족한 인식 문제
 - 분양원가공개, 후분양제, 토지임대부 주택 등 부동산정책을 주장하면서도 위 정책이 미치는 부작용에 대한 충분한 이해가 부족할 뿐 아니라 구체적인 실현방안을 명확히 제시하지 못한 점
 - 시민운동을 하며 재건축·재개발 사업 활성화 대책에 대하여 지속적으로 비판해온 반면, 사장 후보자 지명 후에는 현 시장의 재건축·재개발 사업 활성화 방향에 지지 의견을 보이는 등 전문가로서의 소신과 신념에 의문이 제기되는 점.
 - 과거 정부 및 현 정부의 부동산대책에 대해 대내외적인 경제여건을

- 감안하지 않은 채, 정부의 무능으로 집값이 상승했다는 편파적이고 전문성이 결여된 시각을 여과 없이 지속적으로 주장만 일관하는 점
- 토지임대부 주택 방식의 반값 아파트 공급 확대, 분양가상한제를 주장하면서 공급 규모와 공급 시기, 재원조달 방안에 대한 구체적인 실행 계획을 명확히 제시하지 못한 채 원론적인 주장만 반복하고 있는 점.
 - 분양원가 공개가 시장에 미치는 부정적 영향과 개선 대책에 대한 설득력 있는 의견을 제시 하지 못한 점.
 - 서울주택도시공사의 낮은 경영평가 결과에 대한 진단 능력과 대응 비전을 제시하지 못한 점.
 - 주거복지직 정규직 전환이라는 현안 문제에 대한 이해 부족과 노무 인사 방향을 제시하지 못한 점.
 - 공공주택 공급과 관리에 따른 적자 보전 문제에 대한 대책 없이 반값 아파트 공급만 주장하는 점.
 - 서민주거안정 목적의 반값 아파트 공급이 자칫 주택시장 안정화에 기여하기 보다는 이벤트로 귀결될 경우 주택도시공사에 미치는 부담이 클 수 있다는 점
 - 다세대 다가구 매입임대주택 정책을 짝퉁으로 인식함으로써 지불가능한 다양한 유형의 공공주택 정책과 다르게 인식하고 있는 점
 - 서울주택도시공사 사장이 시장 취임 당시부터 현재까지 장기간 공석으로 이에 따라 시민에게 피해가 전가될 우려가 있다는 점

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.

- 서울주택도시공사는 서울시민의 주거안정을 책임져야할 서울시의 대표 공기업으로서, 공사의 사장이 갖추어야할 주택 및 부동산정책에 대한 전문적 대안 제시와 설득력 있는 정책실현 방안을 제시하는 능력을 갖추어야 함에도, 후보자는 주택도시공사 발전을 위한 재무·인사 조직 및 정책 비전을 충분히 제시하지 못하고, 부동산정책에 대해 시민단체 활동 시 주장만 있을 뿐 우려되는 부정적 영향에 대한 개선 대책은 물론, 주장하는 정책에 대한 구체적인 실현방안을 제시하지 못한 점 등에 비추어 볼 때, 사장 후보자에게 서울주택도시공사 경영 중책을 맡길 수 없다는 결론에 이르렀음.
- 이에 우리 특별위원회는 김헌동 사장후보자에 대하여 서울주택도시공사 사장으로 부적격하다는 의견으로 의결하고자 함.
- 소수의견
 - 다년간의 시민단체 전문가로 활동해오며, 반값아파트 공급, 분양원가 공개를 통한 부동산 주택가격 안정화에 노력하는 등 서민 주거안정을 위한 뚜렷한 가치관과 경영 철학을 갖추고 있어 공사 사장으로서 적합한 경영 자질을 갖췄음
 - 서울주택도시공사 사장 자리를 장기간(8개월) 공석으로 남길 경우 그 피해가 서민에게 돌아갈 수 있다는 점을 간과하지 않을 수 없음

6. 첨부자료

- [참고자료 1] 서울주택도시공사 사장후보자(김헌동) 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(김헌동) 주요 경력

■ 인적사항

- 성 명 : 김 헌 동 (金 憲 東)
- 생년월일 : 1955. 08. 20. (만 66세)

■ 학 력

- 용산공업고등학교 졸업(1971. 3 ~ 1974. 2)

■ 주요경력

- 2019. 1. ~ 2021. 8 경제정의실천시민연합 부동산건설개혁 본부장
- 2016. 6. ~ 2017. 5. 국회 정동영 의원실 보좌관
- 2002. 6. ~ 2007.12 법무법인 산하 건설계약연구원 원장
- 1999. 1. ~ 2015.12 경제정의실천시민연합아파트값거품빼기운동본부본부장
- 1981. 8. ~ 2000. 3 쌍용건설

[참고자료 2]

서울특별시의회 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 특별위원회 위원 및 직원명단

〈 위원명단 〉

구 분		위 원 명
위원장	더불어민주당	장상기 위원
부위원장	더불어민주당	황인구 위원
	더불어민주당	고병국 위원
위 원	더불어민주당	김종무 위원, 김호평 위원, 노식래 위원, 문병훈 위원, 박순규 위원, 오중석 위원, 이호대 위원, 정재웅 위원, 정지권 위원, 추승우 위원, 홍성룡 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	최정희, 윤은정, 한승윤, 최지현, 신지연
주 무 관	이정원, 안현숙, 노태학, 전응수, 박영신

[참고자료 3]

서울특별시의회 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 특별위원회 의사일정

일 시	부 의 안 건	장 소
'21.11.1.(월) 15:30	1. 위원장 선임의 건 (위원장 직무대행 : 박순규 위원) 2. 부위원장 선임의 건	※장소 : 도시계획 관리위원회 회의실
'21.11.10.(수) 10:00	1. 서울주택도시공사 사장후보자(김현동) 인사청문의 건 2. 서울주택도시공사 사장후보자 인사청문 경과보고서 채택의 건	

[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(김헌동) 인사청문

다. 인사청문회 실시 일자

2021. 11. 10.(수) 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(김현동) 인사청문 경과보고서는 위원회에서 의결하여 채택함.

[참고자료 5]

인사청문 특별위원회 요구자료 목록

1. SH공사 주요사업 추진현황
2. SH공사 정관 및 조직, 정원현황
3. 공공임대주택 공급 및 재고현황
4. 지난 5년간 임대주택유형별 연도별 공급계획 및 실적
5. 연도별 자산 및 부채, 자본현황(2011년 이후)
6. 연도별 경영성과(매출액, 매출원가, 매출총이익, 영업이익, 세전이익, 당기순이익 등) 현황(2011년 이후)
7. 지난 2016년 이후 현재까지 SH공사가 감사원 및 국민권익위원회 등 정부기관, 서울시로부터 받은 감사, 조사, 권고 내용과 그에 대한 조치결과
8. 최근 3년간 SH공사 경영평가 세부내역(행정안전부 및 서울시)
9. 정부의 주요공공주택 공급계획에 포함되어 있는 SH공사 공공주택 공급사업별 추진현황
10. SH공사의 200억원 이상 또는 1만㎡ 이상 공공개발사업 추진현황
11. SH공사 최근 5년간 출자현황
12. SH공사 최근 5년간 정규직 또는 무기계약직 전환 현황
13. SH공사 주거복지 관련 사업 현황
14. 콜센터 정규직 전환 추진계획
15. 국회 및 경실련 재직시 주요성과, 업적
16. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속이 소유하고 있는 부동산 현황 - 소재지, 취득일자, 면적, 취득목적, 실매입가액, 매매계약서, 등기부등본, 토지대장, 토지이용계획확인원, 건축물대장등사본

17. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속 소유 국내 및 해외 부동산 변동내역, 소유경위
18. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속이 농지, 임야 등 토지를 취득했을 경우 취득내역 및 취득시기, 경위
19. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속의 부동산 구입자금 출처
20. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속의 임대사업자 등록 여부 및 현황
21. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속의 부동산 분양 신청 및 당첨 내역
22. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속이 임차하고 있는 부동산 현황 - 소재지, 취득일자, 면적, 임차목적, 임차계약가액, 임차계약서사본
23. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속이 임대하고 있는 부동산 현황 - 소재지, 취득일자, 면적, 임차목적, 임대계약가액, 임대계약서사본
24. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속의 부동산 임대료 수입 현황
25. 사장 후보자 및 배우자, 직계비속의 부동산 관련 세금 납부현황(지난 10년간 자료) - 취득세, 종합부동산세, 재산세, 양도소득세, 상속세, 증여세 등
26. 부동산 보유 및 양도 현황(후보자 본인 및 배우자 2000년~현재, 부동산명칭/위치/부동산규모/보유사유/보유일자/보유금액/양도사유(때 매, 증여 등)/양도일/양도금액)
27. 석·박사 학위논문 사본
28. 국내외 학술논문자료(등재지 및 등재후보지)
29. 주요 언론사 기고문 목록(지난 10년간)
30. 사회봉사활동 내역
31. 사장 후보자 및 배우자, 자녀 각각의 주민등록 등본 및 초본, 가족관계증명서 사본
32. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 사인 간 채무와 상환내역

33. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 정당 가입 및 활동사항
34. 사장 후보자 및 배우자, 자녀 중 해외 출생 현황
35. 사장 후보자 및 배우자, 자녀 중 해외출생 외의 사유로 외국국적 취득 현황
36. 사장 후보자 및 배우자, 자녀 중 외국 영주권 보유 또는 과거 보유현황
37. 연도별 공직자 재산신고 내역(지난 10년간 자료), 세부내역, 항목별 증감 사유
38. 지난 10년간 연말정산 내역
39. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 상속 및 증여내역
40. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 사인 간 채권 및 채무 내역
41. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 사업자등록 현황(등기부등본 제출)
42. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 외국환 거래내역, 해외송금내역
43. 사장 후보자 및 배우자, 자녀 중 주거용 건물(아파트, 주상복합, 오피스텔 등)을 취득한 후 거주하지 않거나 1년 미만 거주 후 매각내역
44. 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
45. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 주민등록등본상 거주지, 거주지 변동현황과 사유
46. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 소송내역
47. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 형사처벌, 불기소 처분 내역
48. 사장 후보자 및 배우자, 자녀의 과태료, 범칙금 납부 및 미납 현황
49. 지방세 세목별 과세증명서(후보자 본인 및 배우자 2000년~ 현재,

자녀 최근 2012년~ 현재)

50. 사장 후보자의 자녀가 미성년 시기에 취득한 부동산, 주식, 예금, 보험, 펀드 내역
51. 사장 후보자, 배우자, 직계존비속의 지난 10년간 주식거래 현황
52. 사장 후보자, 배우자, 직계존비속 주식백지신탁 및 직무관련성 심사 결과
53. 사장 후보자 석·박사, 학술지 게재 논문 목록 및 주요 내용
54. 사장 후보자의 음주운전으로 인한 면허정지 및 면허취소 내역
55. 사장 후보자의 저서목록, 주요내용
56. 사장 후보자의 교통법규 위반 내역
57. 최근 10년간 외부 강연, 특강 내용
58. 자녀의 전체 학력 및 경력사항
59. 사장후보자의 반값아파트 확대 공급 세부방안
60. 경실련 재직 기간 중 업무추진비 사용내역
61. 김헌동 사장후보자의 서울시청 출입기록
62. 경실련과 SH공사간 소송 현황(경위, 소송사유, 양측의 주장 및 판결결과, 판결문 사본 등)
63. 김헌동 후보자 배우자 및 자녀 재산 보유 내역
64. 김헌동 후보자 국회의원 보좌관 임용시, 정기재산신고시, 퇴직시 공직자재산신고 내역 사본
65. 현재까지 후보자 및 배우자, 직계존비속의 부동산 매입, 매도 내역 및 사유
66. 사장후보자의 배우자 및 자녀 주민등록초본
67. 사장후보자의 칼럼, 논문, 저서 내역(관련 자료 첨부)
68. 최근 5년간 김헌동 후보자의 종합소득신고 상세 내역(연도별 지급기관,

지급액, 지급사유 등 종합소득세 신고 원자료)

69. SH공사 사장 공모에 지원할 시점별 제출한 자료 사본
70. SH공사 사장 공모에 지원관련 오세훈 시장과 전화, 면담 일시, 장소, 관련 내용
71. 배우자 소득금액 증명, 지방세 세목별 과세증명서
72. 자녀 지방세세목별 과세증명서
73. 사장후보자의 외부강사 관련 소득내역(기타소득 원천징수내역)
74. 사장후보자의 외부강사 관련 출장기록
75. SH공사 분양원가공개 소송 관련 경실련측의 항소이유서 사본
76. 김현동 저서, 「부동산 대폭로, 누가 집값을 끌어올렸나」, 시대의창, 2020
77. 김현동 저서, 「문제는 부동산이야 이 바보들아」, 궁리, 2008
78. 김현동 저서, 「대한민국은 부동산공화국이다?」, 궁리, 2005

목 차

I. 사장으로서의 역할, 경영철학 및 전략 등

① 사장으로서의 소신과 역할

- 공사사장 2차 공모시 탈락한 사유가 무엇이라 생각하는가?
- 공사사장 3차 공모에 재응모한 이유는 무엇인가?
- 사장 임명후보자로 최종 선정된 이유는 무엇이라고 생각하는가?
- 그동안의 이력과 경력이 SH공사 사장 역할을 수행하는데 어떤 도움이 될 것이라고 생각하는가?
- 공사 사장으로써 갖추어야할 덕목은 무엇이라고 생각하는가?
- 사장의 역할과 책임은 무엇이라고 생각하는가?
- 사장후보자로서의 운영소신과 포부는?
- 사장후보자에게 있어 가장 우선적으로 추진해야할 업무는 무엇이라고 생각하는가?

② 경영철학 및 전략

- SH공사의 비전은 무엇이고 이를 달성하기 위한 전략은 무엇인가?

- SH공사가 창출하고자 하는 사회적 가치는 무엇이라고 생각하는지?
- 서울시 산하 공기업의 책임·자율경영이 제대로 이루어지지 않는다는 비판이 있는데, 서울시와의 관계를 어떻게 정립할 것인가?
- 시의회와의 바람직한 관계유지 및 발전을 위한 견해와 추진전략은 무엇인가?
- 사업추진 시 시의회의 반대가 있을 경우 어떻게 해결할 것인가?
- 서울시의 요구사항과 시의회의 요구사항이 서로 다를 경우 어떻게 해결할 것인가?
- 신입사장으로서 새롭게 추진해보고 싶은 사업 또는 새롭게 개척하고 싶은 업무영역이나 사업이 있는가?
- 공사의 주요 사업추진시 서울시의 부당한 지시가 있을 경우 어떻게 대응할 것인가?
- 공사의 현안사업에 대한 정책추진 시 공공성과 수익성의 딜레마가 발생할 경우 어떤 기준으로 계획을 수립할 것인가?
- 부정·부패, 청렴도 향상을 위한 대책은 무엇인가?
- SH공사가 지방공기업 경영평가에서 우수한 평가를 받기 위한 대응방안은 무엇인가?

3 도덕성 검증 관련

(1) 병역기피

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

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

※ 관련내용을 구체적으로 기술할 것

(2) 세금탈루

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

※ 관련내용을 구체적으로 기술할 것

(3) 불법적 재산증식

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

※ 관련내용을 구체적으로 기술할 것

(4) 위장전입

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

※ 관련내용을 구체적으로 기술할 것

(5) 연구 부정행위

- 「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?

- '07년 2월 이후 연구 부정행위 또는 연구비 부정사용으로 처벌된

사실이 있는가?

※ 관련내용을 구체적으로 기술할 것

(6) 음주운전

○ 최근 10년 이내에 음주 운전을 1회 이상 한 적이 있는가?

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

※ 관련내용을 구체적으로 기술할 것

(7) 성 관련 범죄 등

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

※ 관련내용을 구체적으로 기술할 것

4 사회적 책임·공헌사업 관련

○ 공사의 개혁과제는 무엇이라고 생각하는가?

○ 공사의 사회적 책임은 무엇이라고 생각하는가?

○ 공사의 사회공헌사업 참여 확대에 대한 견해는 무엇인가?

○ 사장후보자의 개인적인 기부나 사회공헌 활동은 어떤 것이 있는가?

5 인사·조직관리 관련

- 공공기관의 채용에 대한 비리를 극복하기 위한 대책은 무엇인가?
- 승진 등 공정한 인사를 위한 인사원칙과 대책은 무엇인가?
- 사내에 다양한 직렬들이 있는데, 이로 인해 발생하는 갈등관리 방안과 내부 통합방안은 무엇인가?
- 계약직 직원들을 정규직으로 전환하는 것에 대한 사장의 견해는 무엇인가?
- 공사의 추진사업에 대해 노조의 반대가 있을 경우 어떻게 해결할 것인가?
- 전문직 인력의 주요 간부급 채용에 대한 견해는 무엇이고, 전임 사장이 영입한 전문직 인력에 대한 견해는 무엇인가?
- SH공사의 조직문화에 대해 어떻게 생각하며, 사장으로서 직원들과 소통할 방안은 무엇인가?
- 승진, 교육 등 성별에 따른 차별금지 및 동등한 기회제공 방안은 무엇인가?
- 직장 내 갑질, 괴롭힘, 성추행 문제에 대한 대책은 무엇인가?
- LH공사에서는 직원들이 사전개발정보 유출 및 부동산 투기를 하는 등의 문제가 발생한바 있는데, SH공사 임직원들의 투기방지대책은 무엇인가?
- 서울시내에 더 이상 개발가능한 토지가 없음에도 SH공사 조직은 계속 비대해져왔는데, 이에 대한 사장 후보자의 견해와 조직관리 방안은 무엇인가?

II. 정책현안 과제에 대한 견해

1 정책 전반에 관한 사항

- 중앙정부와의 협력이 반드시 필요한 사업분야는 무엇이며 실행방안은 무엇인가?
- 정부 주요 정책방향에 맞춰 공사에서 보완해야할 사업분야는 무엇이라고 생각하는가?
- 현 경영전략에 대해 어떻게 생각하는지? 재검토할 필요가 있는지? 있다면 새롭게 구상하고 있는 경영전략은 무엇인가?
- 대규모 택지개발사업이 고갈되고 있는데, 공사의 신규사업 발굴 및 기존사업 확대 강화를 위한 방안은 무엇인가?
- SH공사의 현안과제는 무엇이며, 그 중 최우선적으로 해결해야할 과제는 무엇이라고 생각하는가?
- 인구고령화 및 인구감소, 인구·가구변화에 따른 SH공사의 단기 및 중장기 사업전략은 어떻게 개편해야한다고 생각하는가?
- 오세훈 서울시장의 공약사항 중 SH공사에서 추진하고 있는 사업들은 어떤 것들이 있고, 사장취임 후 시급히 추진해야할 사업은 어떤 것이라고 생각하는가?
- 박원순 시장 취임 이후 현재까지 서울시의 주택정책에 대한 사장후보자의 평가와 견해는 무엇인가?
- 문재인 정부의 부동산 정책 중 가장 성공한 정책과 실패한 정책은 무엇이라고 생각하는가?

- 문재인 정부의 부동산정책 실패로 주택가격이 상승했다는 분석이 있는데, 사장 후보자의 견해는 무엇인가?
- 주택가격의 상승원인과 해결방안은 무엇이라 생각하는가?
- 저렴한 분양주택 공급과 양질의 공공주택 공급 중 어느 것이 보다 중요하다고 생각하며, 그 이유는 무엇이라 생각하는가?

2 부채 감축 및 영업이익 관련

- 공사의 부채감축에 대한 평가와 향후 계획은 무엇인가?
- 공사의 입장에서 부채감축과 채무감축 중 어떤 것에 우선순위를 두어야 한다고 생각하는가?
- SH공사의 부채 및 채무 증가원인은 무엇이며, 부채·채무 감축 시 가장 큰 애로사항과 그에 따른 대안은 무엇이라고 생각하는가?
- SH공사의 영업이익 감소 원인은 무엇이며, 안정적인 재무구조를 갖추기 위해서 어떤 노력이 필요하다고 생각하는가?
- 사장후보자는 경실련에 재직할 당시, SH공사가 마곡지구, 위례지구 등을 개발하며 폭리를 챙겼다고 주장한바 있는데, 이에 대한 사장후보자의 견해는 무엇인가?
- SH공사가 그간 대규모 택지개발을 통해 얻은 개발이익은 어디에 어떻게 사용했다고 생각하는가?
- 사장후보자의 직무수행계획서를 보면 아파트 건설원가 등 시민이 자주 요구하는 자료를 상시 공개하겠다고 했는데, 이미 SH공사는 택지조성 원가 및 건설원가를 공개하고 있음. 이 밖에 어떤 자료를 공개하겠다는 것인지?

③ 주거복지 및 임대주택 공급, 관리 관련

- 서울시 주거복지전담기관으로서 SH공사의 역할은 무엇이라고 생각하는가?
- 임대주택공급 외에 공사에서 할 수 있는 주거복지사업은 무엇이라고 생각하는가?
- 사장 취임 시 주택공급 목표와 추진계획은 무엇인가?
- 오세훈 시장 및 박원순 시장의 임대주택 공급정책에 대한 사장 후보자의 비교평가와 견해는 무엇인가?
- 지분적립형 분양주택의 도입취지는 무엇이며, 향후 사업추진 및 확대 계획은 무엇인가?
- 청년과 신혼부부를 위한 임대주택공급 확대가 필요한 이유와 SH공사의 대응방안은 무엇이라고 생각하는가?
- 임대주택사업으로 인한 손실이 증가하고 있는데, 이에 대한 해결방안은 무엇이라 생각하는가?
- 임대주택 공급확대는 공사의 부채증가와 연결되는데, 임대주택 공급 확대와 부채감축을 어떻게 동시에 달성할 것인가?
- 장기전세주택 관리·운영에 대한 공사의 부담이 지속 증가 중인데, 해당 주택의 공급 확대에 대한 후보자의 입장은 무엇인가?
- 사회주택 사업이란 무엇이며, 공사에서 민간임대주택인 사회주택 사업을 추진하는 사유와 효과는 무엇인가?
- 오세훈 시장은 유튜브 채널을 통해 사회주택 사업을 통해 특정민간단체에게 재정지원이 집중되었으며, 임대료 및 주거보장기간 등을 지키지 않는 등 막대한 시민의 세금이 낭비되었다는 지적과 함께 무리하게

- 사업을 추진한 전임 SH공사 사장과 관련 담당자들에 대한 법적 대처를 예고한바 있음. 이에 대한 사장후보자의 견해는 무엇인지?
- 빈집사업의 취지는 무엇이고, 향후 매입빈집의 활용계획은 무엇인가?
 - 공공임대주택 유형통합 사업은 무엇이며, 추진계획은 무엇인가?
 - 임대주택 공급확대는 지역주민의 반대와 갈등도 함께 심화되는 경향이 있는데, 이에 대한 해결방안은 무엇이라 생각하는가?
 - 임대·분양주택 혼합단지 갈등의 원인은 무엇이라고 생각하는지, 해소방안은 무엇인가?
 - 소셜믹스란 무엇이며, SH공사가 건설하는 아파트에 어떻게 반영시킬 것인가?
 - 임대주택 품질개선을 위한 방안은 무엇인가?
 - 임대주택 관리부실과 공실 증가에 대한 문제점들이 지속적인 언론에 노출되고 있는데, 이에 대한 해결 방안은 무엇인가?
 - 지원주택이란 무엇이며, 현재 SH공사의 지원주택 운영의 문제점과 개선방안은 무엇인가?
 - SH공사가 추진하는 주거복지사업과 나아가야 할 방향은 무엇이라고 생각하는가?
 - 지역별 주거복지센터의 역할과 기능 확대에 대한 견해는 무엇인가?
 - 서울시 공공임대주택의 자살 및 고독사 현황과 대책은 무엇인가?
 - 임대주택 단지 내에서 발생하고 있는 강력범죄나 방화 등의 사건을 방지하기 위한 대책은 무엇이라고 생각하는가?
 - 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 보완 사항은 무엇이라고 생각하는가?

- 과거 사장후보자가 재직했던 경실련에서 서울시 및 SH공사가 보유한 공공임대주택 중 매입임대와 행복주택을 “짜퉁”으로, 전세임대 등 임차형을 “가짜”로 분류하며 기자회견을 한바 있음.

“짜퉁”, “가짜” 임대주택이라고 주장한 이유는 무엇이며, “짜퉁”과 “가짜”를 공급하는 회사의 사장으로 임명되면 향후 매입임대주택 및 행복주택, 전세임대 등 임대주택의 공급은 어떻게 할 계획인가?

- 과거 사장후보자가 재직했던 경실련에서는 서울시가 재개발·재건축 사업에 용적률 인센티브를 제공하고 표준형 건축비로 임대주택을 매입하는 것을 “구걸임대”라고 비판한 바 있음.

법령에 근거한 매입절차를 “구걸임대”라고 주장했던 이유는 무엇이며, 향후 재개발·재건축 사업을 통한 임대주택의 공급은 어떻게 하는 것이 바람직하다고 생각하는가?

- 서울시는 그간 시민단체에 민간위탁하여 운영해온 16개 지역 주거복지 센터를 모두 SH공사에서 직영하도록 하는 방안을 검토 중에 있음. 이에 대해 시민단체 출신인 사장후보자의 견해는 무엇인지?

4 도시재생사업 관련

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

- 서울시는 역점사업인 도시재생사업을 담당하는 도시재생실을 없애고, 그 기능은 균형발전본부로 이관시켰는데, SH공사의 도시재생사업 추진 방향은 무엇인가?

- 사장후보자가 생각하는 서울의 균형발전은 무엇이라고 생각하는가? 126
- 창신·송인 등 서울시 도시재생사업 대상지역 주민들이 서울시의 도시 재생사업에 대해 불만을 갖고 재개발 등 정비사업 추진을 요구하고 있는데, 서울시의 도시재생사업에 대한 사장후보자의 평가와 향후 SH공사의 도시재생사업 추진방향은 무엇이라 생각하는가?
- 구룡마을 도시개발사업의 갈등원인과 해결방안은 무엇이라고 생각하는가?
- 구룡마을이나 백사마을과 같은 노후불량주거지 정비사업에 공사가 참여 하여 개발하는 것이 바람직하다고 생각하는지? 바람직 또는 바람직하지 않다면 그 이유와 그에 따른 대책은 무엇이라고 생각하는가?
- 빈집 매입 및 재생사업에 대한 문제점과 개선방안은 무엇인가?
- 공사에서 참여하고 있는 정비사업의 문제점과 개선대책은 무엇인가?
- 도시재생 전문 공기업으로 거듭나기 위한 방안은 무엇이라고 생각하는가?
- 서울시의 도시재생뉴딜사업 추진에 대한 문제점과 개선방안은 무엇이라고 생각하는가?

5 신규 추진사업 관련

- SH공사가 추진하는 ‘컴팩트시티’ 사업이란 무엇인가?
- 컴팩트 시티는 새로운 사업 모델인 만큼 기대와 우려가 공존하고 있는데, 구체적인 공급방안과 우려를 불식시키기 위한 공사의 방안은?
- 서울주택도시공사의 노후 공공임대아파트를 어떻게 재정비할 계획 인지?

- SH공사가 공공재개발, 공공재건축 사업에 참여하는 것에 대한 사장 후보자의 견해는 무엇인가?
- 서울시 내에는 과거와 같이 대규모 택지개발이 가능한 토지가 거의 없는 상태인데, 향후 SH공사가 추진해 나아갈 방향은 무엇이라 생각하는가?

6 서울리츠 관련

- 서울리츠 사업의 추진이 향후 공사에 미칠 영향과 예상되는 긍정적 효과 또는 문제점은 무엇인가?
- 현재까지 공공토지형 리츠, 재개발리츠, 도시정비리츠, 대형 장기전세 리츠, 사회주택리츠, 도시재생 공간지원리츠가 운용되고 있는데 이 밖에 리츠방식으로 시행 가능한 사업은 무엇이라고 보는가?
- 국내외 경제동향 등을 감안할 때 중장기적으로 서울리츠의 안정적인 운용이 가능하다고 보는가?

7 코로나19 관련

- 코로나19로 인해 우리사회의 전반에서 기존과 다른 변화가 일어나고 있는데, SH공사는 임직원 근무, 사업방식, 현장 방역 등 코로나19로 인해 어떤 변화가 있었다고 보는가?
- 코로나19 이후 내집에 대한 위생과 방역에 대한 관심이 높아질 것으로 보이는데, SH도 임대주택이나 공공분양 주택을 짓는 과정에서 어떻게 반영할 것인가?
- 코로나19로 인하여 민간기업의 투자위축으로 공기업의 역할이 커지고 있는데, SH공사의 민생경제 지원 방향은 무엇이라 생각하는가?

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

8 기 타

- 장기간 침체되어 온 가든파이버 상가활성화를 위해 대형테넌트를 유치하는 등의 노력을 기울였으나, 여전히 상가활성화는 달성하지 못하고 있음. 이에 대한 해결방안과 대안은 무엇이라 생각하는가?
- 서울시 균형발전을 위해 SH공사 본사를 중랑구로 이전하는 것에 대한 견해는 무엇인가?
- SH공사에 시민과 소통할 수 있는 기구가 존재하는지, 또한 어떻게 시민의 의견 수렴하여 공사 경영에 반영시킬 계획인가?
- 직원의 복리후생에서 개선해야할 사항이 있다면 무엇이라고 생각하는가?
- 과거 변창흠 사장, 김세용 사장 재임 시 SH공사에서 추진한 성공적인 사업은 무엇이라고 생각하는가?
- SH공사의 분양원가 공개확대에 대한 후보자의 견해는 무엇인가?
- SH공사의 분양원가 공개가 주택시장에 어떤 영향을 미친다고 생각하는가?
- 현재 분양원가 정보공개를 놓고 경실련과 SH공사의 소송이 진행 중에 있음. 사장후보자는 향후 사장으로 임명될 경우 이 소송을 중단 시킬 것인지? 또한 과거 재직했던 경실련으로 분양원가 관련 자료를 모두 제공하거나, 일반시민에게 하도급내역서 등을 모두 공개할 것인가?

- 분양원가 정보공개에 대해 경실련과 SH공사가 소송 중에 있는데, 원고 측 책임자가 피고 측의 책임자인 사장으로 임명되는 것이 옳다고 생각 하는가?
- 사장후보자는 직무수행계획서에서 주택통계정보를 시민의 눈높이에 맞게 재조사하여 정보를 공유하는 방안을 추진하겠다고 답변했음.
SH공사의 정관과 조례상에는 주택통계의 조사 및 정보제공 업무가 없고, 현재 SH공사가 주택통계를 생산 및 가공, 제공할 수 있는 권한도 없는데 어떻게 추진하겠다는 것인지?
- 경실련 재직당시 수차례 기자회견 등을 했었는데 특정 국회의원에게서만 자료를 제공받아 활용한바 있음. 그 사유는 무엇인지?

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

사장으로서의 소신과 역할

○ 공사 사장 2차 공모 시 탈락한 사유가 무엇이라 생각하는가?

- 2차 공모 면접이 진행될 때 면접위원 질문이 잘 들리지 않아(거리가 멀었고, 소리가 잘 들리지 않았음 : 3차 면접 때는 거리를 좁혔고, 질문 내용이 잘 들렸음) 면접위원이 원하는 답을 제대로 못했던 것이 원인이 아닐까 생각했습니다.

- 2차 공모 면접 후 탈락 사유에 대해서는 별도 안내받은 바가 없습니다만, 언론을 통해 사유를 일부 들었고, 임원추천위원회의 결정을 존중하여, 그 결과를 수용하였습니다.

○ 공사 사장 3차 공모에 재응모한 이유는 무엇인가?

- 2차 공모에 지원하기 전 2021년 8월 중순 경실련 활동을 중단했습니다. 3차 공모가 진행 중인 사실은 언론 기자와 통화 과정에서 알게 되었습니다. 3차 공모 기간 중 ‘지난 공모의 탈락자도 응시 가능하다.’라는 응시 자격에 대해 직접 공사 인사 담당을 찾아가 답변을 들었습니다.
- 2차 공모에 도전할 때는 고민을 많이 했었지만, 다시 3차 공모에 재응모 때는 전격 결정했습니다. 별도 제한조건이 없었으므로 재응시가 가능했고, 20년 현장 경험과 20년 시민운동의 경험을 공익을 위해 사용해야겠다는 생각에 다시 도전 했습니다.
- 1995년 삼풍백화점 붕괴 사고 이후 공공공사 추진 절차와 공공의 입찰제도 등의 개혁을 요구하다가 1998년 경실련 활동을 시작하게 되었고, 2000년 이후 국책사업감시 운동 등과 2004년 부동산 주택 문제의 해법 제시 등 경실련에서 20년 동안 시민운동에 참여하며 ‘공공의 이익’을 위해 주택과 부동산 문제 해결을 위한 정책적인 제안을 해왔습니다.
- 서울주택도시공사는 천만 서울시민을 위해 만들어진 공기업이기 때문에 같은 목표를 향하고 있다는 확신이 있었고, 탈락하였음에도 서울시의 부동산 문제를 해결에 기여하고 싶다는 의지로 재응모하게 되었습니다.

○ 사장 임명후보자로 최종 선정된 이유가 무엇이라고 생각하는가?

- 서울주택도시공사는 지난 30여 년 동안 서울시에 부족한 주택을 늘리기 위해 상암, 마곡 등지에 택지를 조성하고, 공공주택을 건설·운영·관리하면서 저소득층과 사회적 약자를 대상으로 편안한 보금 자리를 제공하는 역할을 하고 있습니다.
- 현재 공사는 각종 재난에 대비하고 4차 산업혁명 시대에 부응하는 비대면 스마트 도시 구축 및 서울시 부동산정책을 성공적으로 수행하기 위하여 부동산정책에 대한 전문성, 비상시 대응할 수 있는 위기 관리능력, 그리고 대시민 접점 기관으로서 시민들과 소통하는 리더십을 갖춘 사장이 필요합니다.
- 임원추천위원회에서는 후보자가 경제정의시민실천연합에서 17여년 동안 국책사업감시단장 및 부동산 건설개혁본부장을 역임하면서 장기간 국가 및 지방자치단체의 국책사업 및 부동산 정책 관련 경험과 실무능력을 갖추고 있다고 판단하시고 후보자를 전문지식과 문제해결 능력, 소통능력을 바탕으로 서울시민의 주거복지 및 도시경쟁력 제고를 위한 서울시 주택정책 실무기관인 서울주택도시공사의 역할을 공고히 하는 데 적임자로 추천한 것으로 생각합니다.

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

- 70년대 사회생활을 시작하여, 20여년 동안 건설회사에서 국내외 현장을 직접 경험하였고, 2000년 이후 20년간 경제정의실천시민연합에서 건설 주택 부동산 문제 등을 연구하면서 다양한 분야의 전문가들과 교류하고 정책대안을 발굴하여 대안을 제시해왔습니다.
- 특히 지난 20년 시민단체인 경실련과 국회(보좌관)에서 부동산 주택정책 연구 및 분석 등을 통해 주택과 부동산 분야에서 축적된 경험과 소신은 저소득 서울시민에게 저렴한 가격의 양질의 공공주택을 공급하는 서울주택도시공사 본연의 책무를 수행하는 밑바탕이 될 것이라고 생각합니다.
- 중앙정부와 서울시 등의 정책적 협조와 지원이 뒷받침된다면, 현재 구상 중인 분양 원가 공개와 후분양제 그리고 토지임대부 분양주택을 포함한 여러 공급정책 대안을 직접 실행하여 부동산 문제와 주거 불안 해결에 기여 할 수 있을 것이라고 판단됩니다.

○ 공사 사장으로서는 갖추어야 할 덕목은 무엇이라고 생각하는가?

- 공기업의 사장으로서는 갖추어야 할 덕목은 도덕성이 가장 중요하고, 공정한 직무수행과 소통 능력, 청렴성이라고 생각합니다.
- 서울주택도시공사는 1989년 설립 이후 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상에 기여함을 목적으로 그 역할을 성실히 수행하였고, 그동안 성과들은 책임감과 성실성을 갖춘 임직원들이 있었기에 가능했습니다. 직원들의 뛰어난 역량이 결집 되도록, Top-Down 방식이 아닌 자발적 동의를 이끌어내도록 목표를 설정하고 올바른 방향을 제시하겠습니다.
- 또 투명 경영을 통해 천만 시민 누구나 정확한 정보를 이용할 수 있도록 만들고, 임직원 모두 청렴도 향상을 최우선의 목표로 내부 정보를 이용한 부동산 투기 방지뿐만 아니라 개발사업 추진 시 투명한 업무 처리를 통해 공기업에 대한 시민들의 불신을 회복할 수 있도록 힘을 모으겠습니다.

○ 사장의 역할과 책임은 무엇이라고 생각하는가?

- 서울시민이 주인인 기업에서 서울시의 주거 안정을 위해 택지의 개발과 공급, 주택의 건설, 개량, 공급 및 관리를 통하여 시민의 주거생활 안정과 복지향상에 기여하는 서울주택도시공사의 설립 목적을 충실히 수행하는 것이 우선의 역할입니다.
- 무주택 시민들께서 양질의 주택을 저렴한 가격에 분양받도록 골고루 기회를 제공하여 주택가격을 안정시키는데 기여하는 것이 서울주택도시공사 사장의 역할과 책임이라고 생각합니다.
- 이를 위해 보다 많은 택지를 발굴·확보하고, 기존의 저 이용 토지에 대한 새로운 개발방안을 제시하겠습니다. 또한 서울의 미래계획에 따라 기존사업들은 더 효율적으로 추진하고, 민간과 공공의 협력으로 새로운 사업을 발굴하여 서울특별시의 도시경쟁력을 높이도록 최선을 다하겠습니다.

○ 사장 후보자로서의 운영 소신과 포부는?

□ 주택공급 확대 및 부동산 시장 안정에 공사의 역량을 집중하고, 지속가능한 발전을 위해 장기적으로 공사가 나아갈 방향과 비전을 새롭게 정립하고자 합니다. 이를 위해 다음과 같은 포부를 가지고 임하겠습니다.

○ 첫째, 다양한 택지 발굴과 공공주택 확보

- 서울시는 그린벨트 지역을 제외하면 더 이상의 개발 가용지가 부족한 실정으로, 재개발·재건축·역세권사업 등에 내부 역량을 집중할 필요가 있습니다.
- 소규모 택지와 공공 보유 택지를 빠르게 확보하고, 역세권 등 교통과 기반 시설이 우수한 지역에 택지 및 공공주택을 확보하여 저렴한 양질의 주택을 공급하겠습니다.

○ 둘째, 지속가능한 발전을 위한 중장기 재정혁신

- 신규 택지고갈과 임대주택 물량의 지속적인 증가로 인한 운영비용 상승 등의 요인들은 공사의 재무구조를 위협하고 있으므로, 행정안전부·서울시·전문가 등과 지속적인 협의기구 운영을 통해 공사 재정구조를 진단하고 대책을 마련하겠습니다.

○ 셋째, 신기술개발과 공공기술의 표준화

- 시대의 변화에 걸에 맞추어 주택의 품질과 수명을 높이면서 원가를 절감하겠습니다. 이를 위해 설계단계 심사 강화 및 공사단계의 감리를 정상화하고, 건설회사와 건설기술자가 보유한 기술을 시스템화 하겠습니다.

- 공사의 각종 공법과 기술을 표준화하고, 건설방식과 시공기법을 다양화하여 공사 기간을 단축할 신공법이 현장에 적용될 수 있도록 민간에 보급하겠습니다.

○ **넷째, 투명한 정보공개로 통한 열린경영 수행**

- 주택통계정보를 시민의 눈높이에 맞게 재조사하여, 관련 정보를 공유할 수 있는 방안을 검토하고 추진하겠습니다.
- 현재 서울주택도시공사가 보유 중인 공공주택의 유형별, 소재지별, 가격별, 평형별 자료를 시스템화하여 공개하겠습니다.

○ 사장 후보자에게 있어 가장 우선적으로 추진해야 할 업무는 무엇이라고 생각하는가?

- 공기업 공공의 신뢰를 회복하는 것이 최우선 과제라고 생각합니다. 최근 LH 부동산 투기사태로 도시개발 관련 공공기관에 대한 시민들의 신뢰가 추락하고, 시민들은 해체 수준의 개혁을 요구하고 있습니다.
- 이에 SH공사도 임직원에게 대하여 강력한 투기 방지대책을 실시하고 임직원들의 청렴도 향상을 우선의 목표로 두겠습니다. 내부정보를 이용한 부동산 투기 방지뿐만 아니라 개발사업, 공모사업 등의 공정성 확보를 위한 방안을 직원들과 함께 모색하여 SH공사가 대한민국 공기업의 모범이 되도록 하겠습니다.
- 이를 통해 공공의 회복된 신뢰를 바탕으로 SH공사가 서울시의 주택 정책을 실행하는 기관으로서의 역할을 다하여 주택정책이 원활하게 작동할 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

2

경영철학 및 전략

○ SH공사의 비전은 무엇이고 이를 달성하기 위한 전략은 무엇인가?

□ 현재 SH공사는 “도시공간의 사회적 가치 창출” 미션과 “스마트 시민 기업”이라는 비전을 달성하기 위해 아래 5개의 전략목표 및 15개의 전략과제를 설정하여 추진 중인 것으로 알고 있습니다.

공사 가치 체계	미션	도시공간의 사회적 가치 창출				
	비전	스마트 시민기업				
	핵심 가치	시민행복 혁신	사회적 책임	새로운 도전	끊임없는 혁신	
전략 체계	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 과제 (15)	- 도시 공간 개발 사업 고도화 - 고품질 주택건설 및 품질관리 강화 - 공공주택 공급 사업의 지속가 능성 확보	- 신성장 혁신사업 경쟁력 강화 - 주거지 재생사 업 전문화 - 경제·산업 재 생사업 차별화	- 시민 주거복지 서비스 전문화 - 공익적 부동산 개발사업 컨설팅 전문화 - 부동산 운영· 관리사업 수익 구조 개선	- 사회적 가치경영 실천 - 참여와 소통의 민주 경영 실천 - 재난·재해 대응 안전 우선 경영 실천	- 지속가능한 재정 안정성 확보 - 미래를 준비하는 인사·조직관리 - 사회적 책임을 다하는 스마트 인재 육성

○ SH공사가 창출하고자 하는 사회적 가치는 무엇이라고 생각
하는지?

- 사회적 가치란, ‘사회, 경제, 환경, 문화 등 모든 영역에서 공공의 이익과 공동체의 발전에 기여하는 가치’로 정의되고 있습니다.

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

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

- 공사는 서울시의 산하기관으로서 시책 방향에 발맞추어 사업을 시행하여야 합니다. 공사는 30년간 택지조성, 주택건설 및 공급, 주거복지 등 다양한 분야에서 많은 경험을 보유하고 있습니다. 이러한 경험을 바탕으로 서울시와 합리적인 파트너십 관계를 구축하고 지속적인 소통을 통해 열린 경영을 추진하는 등 자율책임경영이 실현되도록 하겠습니다.
- 또한, 공사에 주어진 예산을 투명하게 집행하고 안정적인 재정 운영을 통해 시민의 주거 안정과 복지향상을 위하여 서울시와 긴밀히 협조하겠습니다.

○ 시의회와의 바람직한 관계 유지 및 발전을 위한 견해와 추진 전략은 무엇인가?

- 시의회와 공사는 서울시의 지속 가능한 발전 방향을 함께 모색하는 같은 목표를 향하는 동반적인 관계라고 생각합니다. 따라서 관계 법령에 따라 시의회의 동의를 얻거나 보고를 하여야 할 의무가 있는 사항 외에도 주요 정책사업이나 신규사업 등을 추진할 때에는 시의회와 사전에 긴밀히 협의하겠습니다.
- 의원님들은 지역주민들의 목소리를 가장 가까운 곳에서 듣고, 가장 잘 대변한다고 생각합니다. 의원님들께서 전달하는 지역의 목소리에 늘 귀를 기울일 수 있도록 의원님들과의 간담회 자리를 자주 마련하여 지역주민의 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.

○ 사업추진 시 시의회의 반대가 있을 경우 어떻게 해결할 것인가?

- 시의회에서 서울주택도시공사의 사업을 반대하는 것은 공사의 사업이 시민을 위한 더 나은 방향으로 나아가길 바라는 시의회의 고민에서 비롯된 것이라고 생각합니다.
- 신규사업을 추진할 때에는 관계법령에 따라 시의회의 동의를 구하거나 보고를 하는 것은 물론, 사전에 시의회와 충분히 협의하여 사후에 발생할 수 있는 문제점을 미리 발굴하여 불필요한 예산이 낭비되거나 시민에게 불이익이 가지 않도록 하겠습니다.
- 이러한 과정에서 시의회에서의 반대 의견이 있다면, 시의회 의견에 대한 무조건적인 반대나 무조건적인 수용이 아닌, 의원님들과 허심탄회한 논의의 장을 마련하고 서로의 의견을 좁혀나감으로써 시민을 위한 더 나은 방향을 모색하겠습니다.

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

- 서울주택도시공사는 서울시 산하기관으로서 서울시 시책에 발맞추어 사업을 추진하여야 하는 점은 분명하나, 시민의 대표인 시의회의 의견을 존중해야 한다는 점 또한 잘 알고 있습니다. 그러므로 공사는 두 기관의 요구사항을 모두 충족시키도록 최선을 다하여야 한다고 생각합니다.
- 그러나 사업을 추진하다 보면 두 기관의 요구사항을 모두 충족시키지 못하는 경우가 발생할 수 있을 수도 있습니다. 서울시와 시의회는 각각 행정기관, 입법기관으로서 입장의 차이는 있을 수 있지만, 시민을 위해 일한다는 점은 같기 때문에, 어느 한쪽이 틀린 것은 아닐 것입니다.
- 그러므로 공사는 사업을 추진할 때 어느 것이 옳을지 양자택일하지 않고, 어느 방향이 시민을 위하는 것인지 면밀하게 검토하여 계획을 수립하고 사업을 추진하겠습니다. 서로의 의견이 좁혀지지 않는다면, 최대한 양 기관의 의견을 수렴하고 대안을 마련하는 등 최선의 노력을 다하겠습니다.

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

- 서울주택도시공사는 지속적이고 안정적인 주택이 공급되도록 최상의 정책개발을 통해 “서울시민들에게 100년 이상 사용이 가능한 양질의 저렴한 주택의 공급”이라는 본연의 책무를 다하도록 힘써야 합니다.
- 우선 예산이 투입되지 않는 개혁부터 시작하려고 합니다. 투명한 경영의 시작은 열린 경영입니다. 공개 가능한 자료는 모두 상시 공개하도록 추진하겠습니다. 가장 먼저 분양 원가를 공개하겠습니다.
- 서울주택도시공사가 지금까지 시도하지 않았던 토지임대부 분양주택 공급을 추진하겠습니다. 토지임대부 분양주택은 공공이 토지는 소유하고 주택만을 분양하는 방식이므로, 시민들께 저렴한 가격에 고품질의 주택을 공급할 수 있습니다. 이러한 방법을 통해, 무주택 시민들에게 양질의 주택을 저렴한 가격에 분양받을 기회를 우선적으로 제공함으로써 주택가격을 안정시키는 데 기여하도록 하겠습니다.
- 공공택지에 장기전세 등 양질의 아파트형 공공주택을 계속 늘려갈 계획입니다. 원가와 자금을 스스로 조달하면서 공사의 자산을 늘려가는 좋은 방식이라 판단되므로 적극 추진 할 계획입니다.

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

- 서울주택도시공사는 양질의 주택을 공급하고 시민을 위한 주거복지 서비스를 제공하기 위해 설립된 공기업입니다.
- 서울시의 지시가 위와 같은 공사 설립목적에 부합하지 않는 경우에는 시민의 이익과 기본 설립목적에 따라 서울시와 충분히 소통하여 이해를 이끌어내도록 최대한 노력하겠습니다.

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

- 공기업은 기업의 경제성과 공공복리를 증대하도록 운영하는 것을 경영의 기본 원칙으로 하고 있습니다. 따라서 SH공사는 사업추진 시 항상 수익성과 공공성을 함께 고려하여야 합니다. 그러나 공공성과 수익성이 함께 확보될 수 없는 상황이 있습니다.
- 수익성을 고려하면 민간이 할 수 없는 사업이지만 공공의 역할이 필요한 사업의 경우에는 공사가 공공으로서 역할에 최선을 다하여야 한다고 생각합니다. 다만, 공사의 현금흐름 등 재정여건이 어려운 상황에서는 위와 같은 결정을 지속하기 어렵습니다.
- 따라서 건전한 재무 상태 유지를 위하여 수익성을 소홀히 할 수 없는바, 공공의 역할을 지속 수행할 수 있는 최소한의 수익성을 확보하도록 노력하겠습니다.

○ 부정·부패 방지, 청렴도 향상을 위한 대책은 무엇인가?

□ 최근 몇 년간 국민권익위원회 청렴도 측정 결과, SH공사의 청렴도는 타 공기업보다 낮은 것으로 알고 있습니다.

그 이유는 임직원의 비리 행위에 대한 일벌백계가 제대로 이루어지지 않았고, 시민들의 높아진 청렴의 눈높이에 공사 직원들의 청렴 인식이 미치지 못했기 때문이라고 생각합니다.

□ 지난 20년 사회봉사 활동하면서 공익을 위해 살아 온 삶의 경험을 공기업 경영에 접목하여 취임 즉시 청렴도를 향상 시킬 수 있도록 하겠습니다. 투명한 경영 · 열린 경영의 시작만으로도 부정과 부패가 사라지고, SH공사는 청정 기업으로 변화할 것입니다.

□ 공사가 보다 청렴한 조직으로 변화하기 위해서는, 임직원의 투기를 원천 차단하고, 부정부패 행위자에 대하여 “원스트라이크 아웃제”를 강력하게 시행하는 등 공사의 청렴도 향상과 투명성 확보를 위한 방안을 모색하여 대한민국 공기업의 모범이 되도록 하겠습니다.

○ SH공사가 지방공기업 경영평가에서 우수한 평가를 받기 위한 대응 방안은 무엇인가?

- 행안부 지방공기업 경영평가는 수익성 관련 계량지표의 비중이 크고 이 지표들의 특점이 전체 순위 및 등급에 상당한 영향을 미칩니다. 공사는 무주택 서민 주거 안정을 위한 정부 및 서울시 주택정책 실행의 결과로 그동안 전국의 지방개발공사 중 가장 많은 임대주택을 공급하는 등 임대주택사업에 주력하여 매년 임대사업 손실이 증가하고 있으나 대규모 개발 가능 택지는 감소하고 있어 우수한 등급을 받기 어려운 실정입니다.
- 이에 우선 서울시의 협조를 받아 양질의 택지를 확보할 계획입니다. 주택은 토지가 확보 되어야 공급 가능합니다. 부족한 택지를 조속히 확보하고 이미 확보된 택지에는 어떤 형태의 주택이 공급되어야 하는지 등을 종합적으로 판단하겠습니다.
- 또한 행안부에 현 경영평가의 구조적인 문제를 지속적으로 제기하고 평가 방식 등의 문제를 개선 요청하겠습니다. 또 수익성 관련 지표는 경영평가에서 큰 비중을 차지하고 있으므로, 사업 손실을 축소하고 재정건전성을 강화할 수 있도록 다양한 대책을 통해 공공성과 더불어 수익성을 확보하도록 노력하겠습니다.

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?

□ SH공사가 추진해야 할 개혁과제는 다음과 같다고 생각합니다.

○ 공공에 대한 신뢰 회복

- 내부정보를 활용한 임직원 투기의 원천 차단 등 공직윤리 강화
- 투명한 정보공개, 공공주택 분양 원가 공개, 공모사업 및 매입주택 사업 등 공사 사업추진의 투명성 공정성 강화로 열린 경영 수행

○ 공공주택의 수명과 질을 개선

- 100년 이상 사용 가능한 주택건설 공급 시스템 구축
- 민간보다 디자인과 품질이 양호한 주택 공급 가능토록 능력 강화

○ 지속 가능한 사업추진 기반구축

- 공사의 지속 가능한 발전을 위한 중장기 재정혁신
- 택지고갈에 대응한 지속 가능한 공공임대주택 공급방안 수립
- 효율적이고 효과적인 공공임대주택 관리체계 구축

○ 공공주택사업에서의 내부역량 강화

- 내부 인력의 재교육을 통한 공공주택사업 전문인력 양성
- 민간(시민과 조합원 등)과의 협업 및 외부 전문가 활용을 통해 직원들의 핵심역량 내재화 추진

○ 공사의 사회적 책임은 무엇이라고 생각하는가?

- 천만 서울시민을 위한 기업의 역할에 충실하고 공익을 위해 최선을 다하는 것이 서울주택도시공사의 사회적 책임입니다. 과거에 서울시의 외적 성장에 주력하였다면, 이제는 성장의 근간이 되는 인권경영·윤리 경영을 바탕으로 기업의 지속가능성을 담보하는 사회적 가치를 이행하며 기업이 창출한 다양한 성과를 지역사회에 환원하는 사회적 책임이 무엇보다 중요합니다.

- 사회적 약자를 배려하고 지역사회 문제를 깊이 들여다보는 등 도시 문제를 해결하는 노력을 통해 지역사회에 지속적으로 공헌하는 것이 공사의 사회적 책임이라고 생각합니다. 지속 가능한 도시개발, 주거 문제 해결, 서울시민 삶의 질 제고를 통해 주택산업 패러다임의 변화를 꾀하기 위해 노력하겠습니다.

○ 공사의 사회공헌사업 참여 확대에 대한 견해는 무엇인가?

- 청년과 미래세대 그리고 주거약자인 노년층을 위한 사회 공헌사업을 추진하겠습니다. 과거 SH공사에서는 입주민을 대상으로 지역적인 사회공헌 활동을 추진하였으나, 이제는 사회적 약자를 포함한 일반 시민을 대상으로 점진적으로 확대하겠습니다.
- 공사의 사회공헌은 장기적으로는 성과가 지속될 수 있도록 본업과 연계한 지속 가능하며 지역사회와 상생할 수 있는 사업 중심으로 확대해 나가는 것이 공기업의 역할이라 생각합니다.
- 또한 주택 공급, 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.

○ 사장 후보자의 개인적인 기부나 사회공헌 활동은 어떤 것이 있는가?

□ 사장 후보자는 98년 외환 위기 이후 약 20년 동안 시민운동에 적극 참여하여 재능과 지식을 기부하는 등 사회공헌활동을 해왔습니다. 또한 가족들과 종교단체에 일정액의 기부와 각종 봉사활동을 하고 있습니다.

5

인사·조직관리 관련

○ 공공기관의 채용에 대한 비리를 극복하기 위한 대책은 무엇인가?

- 공정한 채용은 반드시 지켜야 할 원칙으로, 채용 비리가 단 1건이라도 발생되면, 공사의 대외 신뢰도에 심각한 악영향을 초래할 것이라고 생각합니다.

- 서울주택도시공사는 이제껏 채용 비리가 1건도 없었다고 알려진 만큼 이 부분을 잘 운영해왔다고 판단됩니다. 향후 채용 비리를 철저히 차단하기 위하여 현행 블라인드 채용 방식을 유지하고, 지침을 철저히 파악하고 규정을 정비하여 공정한 채용 절차를 운영하도록 하겠습니다.

○ 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 인사평가를 위해 평가체계를 확인하여 개선이 필요한지 검토하고 일한 만큼 정당하게 대우받는 조직 문화를 만들겠습니다.
- 또 부서별, 직렬별, 직급별로 직원들과 자주 만나고, 사소한 대화에서 부터 인사 고충까지 경청하는 등 직원과의 소통을 강화하겠습니다.

○ 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, 직급 간 갈등이 인력 배분과 미흡한 성과 보상이 원인이라면 유연한 조직운영과 개인 평가체계를 다양한 소통방식을 통해 개선하고자 하며, 직렬 전환 및 승진 인사는 공정한 기준을 통해 이뤄질 수 있도록 추진하겠습니다.

- 실행방법으로 우선 직렬, 직급, 세대 간 갈등 요인을 직원 설문 등을 통해 파악하고 문제점이 발견되면 현장 중심의 다양한 소통 채널을 운영하여 개선방안을 수립하겠습니다.

○ 계약직 직원들을 정규직으로 전환하는 것에 대한 사장의 견해는 무엇인가?

- 계약직 직원들의 처우가 열악하고 불합리하다면 이는 당연히 개선되어야 한다고 생각합니다만, 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, 시민 등 모두가 공감할 수 있는 투명하고 공정한 절차에 의한 정규직 전환이 추진되어야 한다고 생각합니다.

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

- SH공사는 노조와 사용자가 공사 사업목표에 같은 방향을 지향하고 있다고 생각합니다. 취임하게 되면 노사협의회, 간담회, 통합협의체 등 공식, 비공식 대화채널을 적극 활용하여 상호신뢰의 노사문화를 만들도록 최선을 다하겠습니다.
- 현재 노사 간 대립이 있는 공사 사옥 이전, 콜센터 직고용 등 문제는 합리적인 해결책을 찾을 수 있도록 대화를 지속해 나갈 것이며, 우선 시민과 임직원의 복리후생을 개선하고 일-가정이 양립하는 근무 환경을 조성하기 위해서는 정부와 서울시 노동정책을 바탕으로 성실히 협력해 나가겠습니다.

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

- 공공의 다양한 분야에서는 공직사회의 민간 개방 확대를 통해 각종 정책의 전문적인 수행을 추진하고 있는 것으로 알고 있습니다.
전임 사장의 경우에도 급변하는 대외 환경에서 정부 및 서울시의 부동산 정책과 신사업 개발 등에 대응하기 위해 전문인력을 간부로 채용했을 것이라고 생각합니다.

- SH공사에서는 서울시 부동산 관련 정책 및 새로운 부동산 개발사업 등에 대한 효과적인 대응을 위해서 해당 분야의 전문적 지식과 역량을 갖춘 전문가를 책임 있는 간부로 채용하는 것이 필요하다고 생각하지만, 이는 내부 구성원 간의 합의가 중요하므로 필요한 직위, 인력, 사업에 대하여 노조 및 내부직원들과 충분한 소통을 거쳐 추진하겠습니다.

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

- SH공사의 조직문화는 수도 서울의 도시계획, 주택 공급을 전담하는 선도 공기업으로서의 직원들 자부심이 강하고, 지사가 많은 다른 기관 대비 본사에 모두 모여 함께 일하다 보니 직원 간의 결속력이나 친화적인 분위기를 형성하기 좋은 여건이 마련되어 있는 것으로 알고 있습니다.
- 후보자가 파악한 SH공사는 2006년 중앙정부보다 5년 앞당겨 후분양제 도입, 중앙정부보다 먼저 분양가상한제와 분양원가 공개를 추진 한 것으로 알고 있으며, 이런 선제적 경영은 임직원의 결속이 강하기 때문이라 판단됩니다.
- 공사의 조직문화가 수평적이고 소통하는 분위기가 되어야 한다고 봅니다. 어느 기업이든 조직문화를 주도하는 리더의 역할이 중요하기 때문에 리더 양성을 위한 교육을 강화하고, 사내 직원들과의 대화 시간을 확대하여 소통하는 유연하고 강한 조직문화를 만들겠습니다.
- 또한 후보자는 기업에서도 신입 임직원과 자주 소통을 해왔고, 시민 운동을 할때도 신입 직원에서부터 대표까지 그리고 외부 정치인과 언론인 등과 끊임없이 소통해 왔습니다. 따라서 임직원들의 목소리에 귀를 기울이고, 허심탄회하게 의견을 교환할 수 있을 것이라고 생각합니다.

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

- 서울주택도시공사에서는 성별로 인한 승진, 교육 등에 차별을 두지 않도록 규정을 마련하고 적정하게 시행하는 것으로 알고 있습니다.
- 앞으로도 성별에 관계없이 열심히 일하는 직원은 보상 받을 수 있도록 하겠습니다. 특정 성별 위주의, 경직되고 수직적인 조직문화는 타파하고, 성별과 무관하게 직원들이 지식을 공유하고, 유연하게 소통하는 문화를 조성함으로써, 성별에 따른 차별이 없도록 발전적인 조직 문화를 만들겠습니다.

○ 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 운영하고 있다고 알고 있습니다.

- 성희롱·성폭력 사건에 대해 무관용 원칙을 적용하고 행위자에 대한 처벌을 강화하겠으며, 인권침해 사건의 예방 및 재발 방지를 위해 정기적인 실태 조사를 실시하여 원인 및 개선방안을 꾸준히 도출하겠습니다.

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

- NH공사 부동산 투기사태로 공공분야의 주택 공급에 관한 신뢰는 추락하였고, 공기업에 대한 불신도 커지고 있습니다. SH공사에서는 투기 여부에 대하여 점검을 진행하였고 투기행위는 없는 것으로 확인 되었다고 알고 있습니다.
- 공공에 대한 불신을 회복하기 위해서는 ① 공사 추진사업의 투자 금지 원칙 확립 ② 업무상 정보를 이용하여 취득하는 부당이득 근절방안 마련 ③ 부동산 투기자 처벌 및 환수제도 도입이 필요 하다고 판단됩니다.

○ 서울 시내에 더이상 개발 가능한 토지가 없음에도 SH공사 조직은 계속 비대해져 왔는데, 이에 대한 사장 후보자의 견해와 조직관리 방안은 무엇인가?

- SH공사는 그동안 서울시민의 주거 안정과 주거복지 향상을 위해 노력해왔습니다. 최근 사업 다각화 노력으로 역세권개발, 산업거점개발, 위탁개발, 산업단지 관리까지 사업영역을 확장하였고, 사업성 부족 등 사유로 민간에서 실행이 곤란한 영역에 공공 디벨로퍼로서 참여한 것이 자칫 조직의 비대화로 비춰질 수 있다고 생각합니다.
- 현재 서울시 도심 내 지속 가능한 양질의 주택 공급을 위해서는 핵심 기능 중심으로 선택과 집중이 필요하다고 생각합니다.
 - 상생주택·토지임대부 주택·모아주택 등 서울시 핵심사업의 성공적 수행을 위해 조직을 재편하여 역량을 집중하고,
 - 대규모 택지개발 감소 및 소규모 개발사업 증가에 대응하기 위해 정밀한 조직진단으로 조직운영의 효율성을 제고하도록 하겠습니다.
 - 아울러 시정철학을 구현하고, 임직원의 경험과 외부 전문가 등의 의견을 청취하여 서울시 주택문제 해결에 적극적으로 지원할 수 있도록 지속적인 조직혁신 노력을 기울이겠습니다.

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 코로나 19 관련
- ⑧ 기타

1

정책 전반에 관한 사항

○ 중앙정부와의 협력이 반드시 필요한 사업 분야는 무엇이며
실행방안은 무엇인가?

- 최근 정부는 부동산 시장안정을 위해 다양한 공급대책을 내놓았으며 SH공사는 정부 정책을 실행하기 위하여 ‘도심공공주택 복합사업’, ‘공공재정비사업’ 등 다양한 사업에 적극 참여하고 있습니다.
- 하지만 공사는 지방공기업으로서 유사한 사업을 추진하는 국가공기업 (LH)에 비하여 자금조달을 위한 공사채 발행, 국유지 개발, 사업가능 권역 등 사업추진에 많은 제약이 존재하여 신속한 사업추진에 한계가 있습니다.
- 향후 중앙정부 산하 공기업 대비 차별적 요인들을 해소하기 위해 중앙 정부와 긴밀하게 협의하고 제도개선을 시행하도록 하겠습니다.

○ 정부 주요 정책 방향에 맞춰 공사에서 보완해야할 사업 분야는 무엇이라고 생각하는가?

- 공사는 최근 정부의 주택 공급 확대 정책에 따라 ‘도심 공공주택 복합 사업’ 및 ‘공공 재정비사업’ 등에 적극적으로 참여하고 있으나, 기존 공사의 사업내용과 상이한 부분들이 있으므로, 면밀하게 사업 리스크를 검토하고 직원들의 전문역량 강화에 힘을 쓸 계획입니다.
- 다만, 정부의 주택정책은 주택 공급 물량 확대에 치중하기 때문에, 주택가격 안정을 위해서는 후분양제와 분양가상한제 그리고 장기전세 물량 확대와 토지임대부 주택 등 양질의 저렴 주택의 지속적인 공급이 필요하다고 봅니다.

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

- SH공사의 역할은 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상에 최적화 되고 집중하여야 한다는 점에서 “도시공간의 사회적 가치 창출”을 미션으로, “스마트 시민기업”을 비전으로 하는 공사의 현 경영전략은 방향성 측면에서 일부 동감합니다.
- 다만, 신규택지고갈, 대규모개발사업의 감소, 임대주택의 건설 및 운영과정에서의 적자로 인하여 공사의 재무구조를 위협하는 구조적 변화가 이미 진행 중입니다. 공사의 지속 가능한 발전 및 안정적인 주거복지사업 추진을 위하여 지방공기업을 총괄하는 행정안전부, 서울시, 전문가 등과 협의기구를 만들고 사업구조에 대한 진단과 정책개선사항을 발굴하여 중장기 재정혁신방안을 수립하겠습니다.
- 또 공사의 모든 사업을 정밀하게 재검토하여 장기적으로 공사가 가야할 방향과 비전을 검토·정립할 계획입니다. 공사사업의 재검토와 인력배치, 사업구조의 재편 등을 통해 공사의 설립목적인 ‘시민의 주거생활 안정과 복지향상’을 구현하는 첨병으로서의 역할에 최선을 다하겠습니다.

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

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

- 서울내 공공이 보유한 토지 현황, 현재 사용 계획 등을 파악하여 서울시 등과 협력하여 토지를 확보
- 서울시 소유 공유재산을 활용한 다양한 토지임대부 주택 공급
- 공공 재정비사업 참여 확대를 위해 다양한 방식의 사업 구도 마련, 내부역량 확충 및 제도개선
- SH공사 소유 노후 임대주택의 체계적 재건축 방안 마련
- 기존 저 이용 토지에 대한 새로운 개발방안 수립

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

- SH공사는 저소득 서울시민들께 저렴한 가격의 공공주택을 공급하는 것이 본연의 책무입니다. 이를 위해 아파트 분양원가 및 도급내역 등의 투명한 정보공개는 SH공사의 기본 과제입니다.
- 2007년 4월 SH공사가 분양원가를 공개한 이후 민간 아파트 분양 가격에 영향을 주었고, 중앙정부 정책 변화와 서울아파트 가격 거품 제거에 도움이 되었다고 생각합니다. 주택 관련 정보 공개는 주택 건설공사의 투명성을 강화하여 민간 분양주택의 공사비 부풀리거나 과도한 분양가 상승 등을 간접적으로 제한할 수 있는 효과적인 제도입니다.
- 이를 위해 현재 시행하고 있는 62개 분양원가 공개제도에 9개 항목을 더하여 71개 항목의 분양원가를 공개하고, 현재 앞으로 준공 예정인 아파트에 한정된 분양원가 공개대상에 더하여 과거 10년간 착공한 35개 단지에 대하여도 즉시 공개하도록 하겠습니다.
- 또 SH공사가 보유 중인 공공주택의 유형별, 소재지별, 가격별, 평형별 실태를 시민 누구나 알기 쉽도록 인터넷 등에 상시 공개하겠습니다.

○ 인구 고령화 및 인구감소, 인구·가구 변화에 따른 SH공사의 단기 및 중장기 사업전략은 어떻게 개편해야 한다고 생각하는가?

- 1990년을 정점으로 서울의 인구는 점진적으로 감소하는 추세이며, 가구 수는 1,2인 가구 중심으로 점진적인 증가세를 유지하다가 2028년 391만 가구를 정점으로 가구 수도 감소할 전망입니다.
- 단기적 사업전략으로, 1,2인 가구 중심의 가구 수 증가에 대응하여 서울시민의 주거 안정을 도모하기 위한 주택 공급을 확대하고, 1인 가구의 주거복지 사각지대 해소를 위해 노력하겠습니다.
- 서울은 그린벨트 지역을 제외하고는 더 이상의 개발 가용지가 부족하므로, 재개발·재건축 등 민간협력 정비사업을 지원하고, 역세권 등 교통과 기반시설이 우수한 지역에 택지와 공공주택을 확보하여 양질의 주택을 신속하게 공급할 예정입니다.
- 또 서울시에서 공약사항으로 추진하는 1인 가구를 위한 사업에 적극 협조하여 정책 사각지대를 해소하겠습니다.
- SH공사의 중장기 사업전략으로, 사회·경제적 양극화에 대한 공사의 대응 방안을 마련하고, 사업계획 수립시 인구·가구 구조변화에 대응한 공급전략을 수립하겠습니다.
- 코로나19 사태로 사회·경제적 양극화에 대응할 수 있는 양질의 주거 서비스 수요에 능동적으로 대응하고, 민간협력을 통해 주거 서비스의 영역을 넓힘으로써 지원대상을 확대하고 주거 서비스의 질을 제고하겠습니다.

- 또, 공사가 보유한 노후 공공 임대단지 재정비사업 추진시 주변 지역의 가치증진, 사회적 일자리 창출 외에 인구 가구 구조변화에 대응하는 주택공급계획을 수립하겠습니다.

○ 오세훈 서울시장의 공약사항 중 SH공사에서 추진하고 있는 사업들은 어떤 것들이 있고, 사장 취임 후 시급히 추진 해야 할 사업은 어떤 것이라고 생각하는가?

- SH공사에서 추진하는 시장 공약사항은 공사 임직원의 투기 방지 대책과 후분양제 및 분양 원가 공개 확대 등 공사의 신뢰 회복과 투명성 제고에 대한 사항으로, 사장 취임 후 추진하도록 하겠습니다.
- 공사 임직원의 투기 방지대책은 공사 추진사업에 대한 투자금지원칙을 확립하여 투기를 예방하고, 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 공정률 60% 보다 강화하여 주택건축 공정률 80%~90% 시점에 후분양을 추진하여 서울시민의 주거선택권을 강화하고자 하는 것입니다.
 - 분양 원가 공개 확대는 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.

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

- 서울시는 그동안 지역별로 공공임대주택을 다양하게 공급하고, 주거 복지 사각지대 해소를 위해 노력하였다고 생각합니다.

- 다만, 서울시가 전국 주택가격 폭등의 진원지임에도 적극적인 대안을 제시하지 못했고, 분양원가 공개와 후분양제 시행에 대해 소극적 이었다는 부분에 아쉬움이 있습니다.

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

- 문재인 정부가 고위공직자의 부동산 보유 실태를 파악하고, 주요 정책을 결정하는 청와대와 장관 등 고위공직자 부동산 검증을 시작한 것은 긍정적으로 평가합니다.
- 또 정부가 공공임대주택 건설 및 확보에 주력하여 맞춤형 임대주택 공급을 위해 노력하는 등 주거복지정책을 적극 추진한 것으로 알고 있습니다. 전 정부의 행복주택 정책을 일관성 있게 추진하여 청년 주거 안정에 노력한 점은 잘한 점이라고 생각합니다.
- 다만, 전면적 분양원가 공개 및 분양가 상한제 도입에 소극적이었다고 판단되며, 토지임대부 분양 주택 등 저렴 주택을 지속적으로 공급하는 정책이 시행되었다면 부동산 가격 급등을 진정시킬 수 있지 않았을까 생각하고 있습니다.

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

□ 주택 시장을 정확하게 진단하지 못했기 때문에, 수차례 규제를 발표했음에도 부동산 가격을 안정시키지 못했다고 생각합니다. 따라서 국민의 지지가 높고 효과가 분명한 대책의 수립 및 실행을 통하여 국민들의 정책신뢰 회복이 필요하다고 봅니다.

○ 주택가격의 상승원인과 해결방안은 무엇이라 생각하는가?

- 국민의 지지가 높은 정책을 적극적으로 도입하지 않았고, 효과가 불분명한 세제 강화와 불공정한 대출 규제, 시장을 제대로 진단하지 못한 정책을 반복함으로 인해 주택가격이 상승했다고 생각합니다.

- 이에 대한 해결 방안으로, 전면적인 분양원가 공개 및 분양가 상한제 시행, 토지임대부 분양 주택 등 저렴 주택의 지속적 공급, 부동산 가격 등 통계자료의 투명한 공개를 통하여 국민들의 정책 신뢰 회복 등이 필요하다고 봅니다.

○ 저렴한 분양주택 공급과 양질의 공공주택 공급 중 어느 것이 보다 중요하다고 생각하며, 그 이유는 무엇이라 생각하는가?

- 주택 공기업의 책무는 서민의 주거 안정과 복지향상입니다. 시민들은 공권력인 토지 수용 권한과 토지의 용도변경권 그리고 그린벨트를 포함 신도시 등 택지개발 권한을 공공에 위임했습니다. SH공사는 공기업이기 때문에 서민의 주거생활 안정은 물론 양질의 주택을 저렴하게 공급 가능합니다.
- 공공주택은 저렴하면서도 양질의 주택이어야 합니다. SH공사는 서울 시민의 주거생활 안정과 복지향상을 책임지는 공기업으로서 지속적인 품질혁신을 통해 양질의 공공주택을 건설하고 민간보다 그리고 시세 대비 혁신적으로 저렴한 주택을 공급하여야 합니다.
- 이를 위해서 품질혁신과 원가절감, 그리고 원가를 상세하게 공개하는 등의 노력을 통해 투명한 가격정책을 시행하고 토지임대부 등 저렴한 분양주택 등의 공급이 병행되어야 한다고 생각합니다.

2

부채 감축 및 영업이익의 관련

○ 공사의 부채 감축에 대한 평가와 향후 계획은 무엇인가?

- SH공사는 주거복지, 도시재생사업 등 서울시 정책사업을 추진함에 있어서 일정 수준의 부채증가는 불가피한 현실적인 측면이 있으므로 탄력적인 부채관리가 필요할 것으로 판단하고 있습니다.
- 공사의 양질의 자산이 증가하지 않고, 부채만 증가한다면 심각한 문제지만, 양질의 토지와 주택 증가로 자산이 증가하면서, 부채가 약간 증가하는 것은 문제가 아니라고 판단합니다.
- 공사의 부채 감축은 급격한 임대주택 증가로 인한 관련 부채증가, 선투자 후 회수 사업방식, 공공성과 임대료 현실화의 이해관계 상충 등으로 많은 어려움이 예상되나, 현재 상태를 꼼꼼하게 점검하겠습니다.
- 공사의 재정건전성이 훼손되지 않도록 행정안전부 기준 부채비율 300%를 초과하지 않도록 공사 부채를 탄력적으로 관리하겠습니다.

○ 공사의 입장에서 부채 감축과 채무감축 중 어떤 것에 우선 순위를 두어야 한다고 생각하는가?

- SH공사의 부채 내역을 분석해보면 임대주택 관련 임대보증금과 주택 도시기금이 총부채의 절반 이상을 차지하고 있어 임대주택 사업을 지속 하는 한 감축하는데 한계가 있다고 판단됩니다.
- 또한 기업경영에 있어 유동성 문제 등 단기 상환 부담이 있는 채무, 특히 그 중에서 민간차입금에 대한 관리와 변제 등에 우선순위를 두어야 한다고 생각합니다.

○ SH공사의 부채 및 채무 증가 원인은 무엇이며, 부채·채무 감축 시 가장 큰 애로사항과 그에 따른 대안은 무엇이라고 생각하는가?

- SH공사의 부채 및 채무의 주된 증가 원인은 선투자·후회수 사업방식으로 인한 공사채 등 차입금의 증가와 지속적인 임대주택 공급으로 인한 주택도시기금 및 임대보증금의 증가입니다.
- 부채 및 채무감축 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.
- 앞으로 재정건전성을 유지하기 위하여 부채추세의 지속적인 모니터링 및 부채증가 방지대책을 마련하고, 건설 분야의 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?

□ SH공사의 영업이익 감소 원인은 분양주택 및 분양택지 소진으로 인한 매출 감소와 임대공급물량 증가에 따른 임대사업 수지 악화로 2015년 이후 영업이익이 감소하는 추이를 보이고 있습니다.

□ 앞으로 재무구조 안정화를 위해서는

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

○ 사장 후보자는 경실련에 재직할 당시, SH공사가 마곡지구, 위례지구 등을 개발하며 폭리를 챙겼다고 주장한 바 있는데, 이에 대한 사장 후보자의 견해는 무엇인가?

- 마곡지구는 바로 옆의 발산지구 공공분양주택 대비 약 2배의 분양가 상승이 있었고, 위례지구는 민간 분양주택의 분양가와 큰 차이가 없었던 게 사실입니다.
- SH공사가 분양주택뿐만 아니라 임대주택을 공급·운영하고 있고, 분양 이익을 통해 임대주택사업 손실을 보전하고 있는 것을 알지만, 서민이 주택을 부담 없이 소유할 수 있도록 저렴하게 공급하는 것도 공사의 중요한 역할이라 생각하고 있습니다.
- SH공사 사장으로 취임하게 된다면 분양가격 결정 과정을 잘 살펴보고, 적정 수익성과 공공성의 균형을 맞추어 서울시민이면 누구나 주택을 소유할 수 있도록 하여 서울시민 주거 안정에 기여하도록 노력할 것입니다.

○ SH공사가 그간 대규모 택지개발을 통해 얻은 개발이익은 어디에 어떻게 사용했다고 생각하는가?

- 그간 SH공사의 기본 사업구조는 택지개발로 발생한 개발이익을 임대주택사업 등 공익사업에 재투자하는 교차보전 구조로 알고 있습니다.
- 대규모 택지개발로 인한 개발이익은 공공임대주택 건설·매입 자원 및 임대주택 운영 손실 보전에 사용되고 있다고 생각합니다.

○ 사장 후보자의 직무수행계획서를 보면 아파트 건설원가 등 시민이 자주 요구하는 자료를 상시 공개하겠다고 했는데, 이미 SH공사는 택지 조성원가 및 건설 원가를 공개하고 있음. 이 밖에 어떤 자료를 공개하겠다는 것인지?

- SH공사는 2020년 7월 향동 4단지 분양주택 건설원가 61개 항목을 시범 공개하였고, 향후 준공 예정인 분양주택에 대한 분양원가 62개 항목(건설원가 61개, 택지조성원가 1개)과, 과거 10년내 착공한 단지의 설계내역, 도급내역 등을 함께 공개하기로 결정(2021.04)하였습니다. 현재 공사 홈페이지에 설계내역과 도급내역을 공개하고 있으며, 2021년 11월 고덕강일 4단지의 분양원가를 공개할 계획인 것으로 알고 있습니다.
- 하지만 분양 원가의 경우 과거 10년 내 착공한 분양주택에 대해서는 아직 시민들에게 공개한 적이 없어, 앞으로 이 단지들에 대해서도 투명하게 공개할 예정이고, 공개항목 또한 건설원가 61개와 택지조성원가 10개, 총 71개 항목으로 더 세분화해서 공개할 계획입니다. 아울러 향후 계약되는 착공단지들에 대해서는 시공사와 계약조건에 명시하여 하도급 내역까지 공개할 계획입니다.
- 이러한 분양 원가 공개 확대는 서울시민의 알 권리를 충족시키고 공기업으로서 주택가격 안정화와 건설공사의 투명성 및 책임성을 강화할 수 있다는 점에서 의미가 크다고 생각합니다.

3

주거복지 및 임대주택 공급,
관리 관련

○ 서울시 주거복지 전담 기관으로서 역할은 무엇이라고 생각하는가?

- 서울주택도시공사 공사의 설립목적은 택지의 개발과 공급, 주택의 건설, 개량, 공급 및 관리 등을 통하여 시민의 주거 안정과 복지향상에 기여하는 것입니다.
- 설립목적에 따라, 공사는 물리적으로 양적 주택 공급의 차원을 넘어, 질적으로 시민의 삶의 질 향상을 위한 안전한 주거공간과 주거 서비스를 동시에 제공하는 주거복지 전담 기관으로서 역할을 수행해야 한다고 생각합니다.
- 주거복지의 기본은 입주민의 만족도 향상이므로, 입주민이 살고 싶은 거주공간을 제공하고, 체계적인 관리시스템을 통하여 시민에게 다가가는 공사로 만들도록 힘쓰겠습니다. 이를 위해, 임대주택 단지 작은 도서관 등 커뮤니티 공간의 운영을 지원하고 소규모주택 공동체를 활성화하기 위해 코디네이터를 지원함으로써 임대주택 입주민이 서로 소통하는 활기찬 공동체 문화를 조성하도록 하겠습니다.
- 또 공사는 임대주택 입주민 등 주거 취약계층에 특화된 주거 서비스를 우선적으로 제공해야 할 것이며, 이를 위해 서울시의 다양한 자원 활용 및 지역 사회의 네트워크를 연계하는 등의 역할을 수행하여야 한다고 생각합니다. 향후, 서울시복지재단, 서울시50플러스재단 및 서울시 평생교육진흥원 등 기관과의 협력 강화를 통해 서울시의 활용 가능한 자원들이 입주민들에게 효율적으로 배분되도록 하겠습니다.

○ 임대주택공급 외에 공사에서 할 수 있는 주거복지사업은 무엇이라고 생각하는가?

- 서울주택도시공사의 가장 중요한 주거복지사업은 공공임대주택의 건설·공급이며, 건설·공급 이후 공공임대주택의 효율적 관리도 중요하므로, 공공임대주택의 체계적 관리와 입주민의 주거 만족도 향상을 위한 시스템의 구축이 필요하다고 생각합니다.
- 또 공공임대주택 입주민의 삶의 질 향상을 위해서 공공임대주택 입주민 간, 입주민과 지역주민과의 공동체 활성화, 공공임대주택 입주민의 자활 및 민간주택으로의 주거사다리 역할, 입주민의 일자리 창출 및 정신건강을 지키기 위한 마음건강 서비스, 고독사·자살 예방사업 등 주거 서비스 지원을 통해 임대주택 입주민 삶의 가치를 증진 시키는 것이야말로 임대주택 정책추진의 중요한 요소라고 생각합니다.
- 한편 서울주택도시공사의 주인은 천만 서울시민이고, 공사가 보유한 주택의 주인은 서울시민입니다. 주인이 자기 소유주택을 사용하는데 임대주택이란 표현은 적절하지 않습니다. 따라서 서울시 등과 협의를 통해 공공(임대)주택이란 용어에서 ‘임대’를 삭제한 ‘공공주택’으로 표기하고, ‘임대’라는 용어를 ‘사용’으로 바꾸려 합니다.

○ 사장 취임 시 주택 공급 목표와 추진계획은 무엇인가?

- 기존 계획된 사업을 추진하면서 서울시, 중앙정부, 시의회 등과 협의를 통해 공급방식을 논의하고, 특히 이미 수립된 계획을 우선 세밀하게 파악을 하겠습니다.
- 서울주택도시공사는 서울시민의 신속한 주거 사다리 구축을 위하여 2021년 ~ 2026년동안 12.7만호 (준공기준)를 공급할 예정이라고 알고 있습니다.
- 향후 서울시 주택정책에 맞춰 토지임대부 건물만 분양주택, 장기전세 주택의 확대 등을 단계적 추진하겠습니다. 또 세부적인 공급계획은 업무를 파악하면서 서울시와 협의를 거쳐 확정할 예정입니다.

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

- 오세훈 시장의 대표적인 공공임대주택 정책은 장기전세주택입니다. 장기전세 주택을 공급하여 20년간 안정적으로 거주할 수 있도록 함으로써 저소득 시민의 전세난 해소에 크게 기여했으며, 양질의 공공임대주택을 건설하여 시민들의 임대주택에 대한 부정적 인식을 개선하는데 기여하였다고 생각합니다. 또한 호당 평균 2억원 수준의 건설비용을 투입하여 현재는 호당 약 10억원으로 자산가치가 상승(약 3만 가구에 6조원을 투입하여, 30조의 자산을 보유하게 되었음)하였고, 전세보증금으로 이미 투입한 원가 이상의 현금을 활용하고 있습니다.
- 박원순 시장은 주거 취약계층에 대한 주거복지 정책을 시행하였습니다. 임대주택 거주자가 주거 유지를 할 수 있도록 주거 유지 상담, 경제적 어려움이 있는 세대에 대한 일자리 연계 및 긴급 지원 등 여러 주거복지 정책을 추진하였으며, 단지 내 공동체 구성을 지원하여 공공임대주택 단지의 커뮤니티 활성화에 기여하였다고 봅니다.
- 공공임대주택은 저소득 시민의 주거 안정과 복지향상에 기여하는 수단이 되어야 하므로 양질의 저렴한 공공임대주택을 계속 공급하고 쾌적한 주거공간이 될 수 있도록 여러 시책이 병행되어야 합니다. SH공사가 공공임대주택을 공급하여 신뢰를 얻도록 노력하겠습니다.

- 지분적립형 분양주택의 도입 취지는 무엇이며, 향후 사업추진 및 확대 계획은 무엇인가?

- 지분적립형 분양주택은 무주택 실수요자에게 주택의 초기 취득 부담을 완화하고, 장기 거주를 유도·자산형성을 지원하는 새로운 공공분양 제도입니다.
 - (초기부담 완화) 주택 지분(토지+건물)을 20년 또는 30년간 나누어 취득
 - 최초 입주시 주택가격의 10~25%만 납부하고 4년 단위로 지분분할(10~15%) 취득
 - (개발이익 환수) 전매기한 종료 후 처분 시 지분비율로 처분이익 공유
 - 10년 전매기한 종료 후 운영기간 내 처분 시 지분비율로 처분이익 배분
 - (장기보유 유도) 장기보유 시 처분이익 향유로 주거 사다리 기반 마련
 - 운영기간 종료까지 수분양자가 보유하는 경우 합당한 이익 향유
- SH공사는 서울 시내 공공분양 주택을 지분적립형 분양주택으로 전환·공급하는 방향으로 향후 5년간(2022년 ~ 2026년) 1만호 이상 공급을 목표로 사업 추진 계획이 수립되었습니다.
- 취임 후 지분적립형 분양주택사업에 대하여 면밀히 검토하고, 추진 방향을 서울시 등과 논의하겠습니다.

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

- 서울시에서는 1인 청년 가구(20~34세)의 비중이 급격히 증가하고 있으며, 특히 최근 임대료의 상승으로 청년 가구가 작은 주택으로 내몰려 주거빈곤율은 지속 심화되고 있습니다. 안정적인 주거 여건이 중요한 신혼부부의 경우도 감소추세에 있고, 특히 주거의 문제로 결혼연령도 지속적으로 상승하여 저출산으로 이어지고 있으며, 높은 주거비 부담으로 인해 결혼과 출산 포기, 삶의 질이 문제가 되고 있습니다.
- 이러한 문제를 해소하기 위해 우선 국가의 미래가 될 수 있는 청년과 신혼부부와 같은 청년층을 위해 공공임대주택 공급 확대가 필요하며 이것은 청년층의 과도한 주거비 부담과 주거 이동 비율이 높은 문제 및 서울시의 인구감소 방지의 대책이라고 생각합니다.
- 앞으로도 서울주택도시공사는 청년과 신혼부부 계층을 위한 임대주택 공급사업에 적극적으로 참여토록 하겠습니다.

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

- SH공사는 지속적인 임대주택 공급에 따라 임대사업 손실액이 매년 증가해 왔고, 그동안의 손실은 택지 등 분양 이익으로 교차 보전하여 왔으나, 서울 내 개발 가능 택지의 감소로 향후 이익을 창출하는데 어려움이 예상됩니다.
- 따라서 오래된 공공임대 주택을 고층화된 공공주택으로 재건축하여 기존 입주민은 물론 공공임대 주택과 더불어 토지는 공공이 보유하고 건물만 분양하는 주택을 늘려나가겠습니다. 이런 방식으로 안정적인 토지 임대 수입 등을 확보하겠습니다.
- 또한 공사는 서울시 등 유관기관 협의를 통해 임대료 인상을 위한 조정체계 마련 및 매입임대주택사업 국고지원 상향, 장기전세주택 국고지원 건의 등의 대책을 추진하고, 지식산업센터 운영 등의 임대료 수익사업과 공공 재개발·재건축 사업 등 택지개발사업의 대체 사업을 지속 발굴하겠습니다.

○ 임대주택 공급 확대는 공사의 부채증가와 연결되는데, 임대주택 공급 확대와 부채 감축을 어떻게 동시에 달성할 것인가?

- 임대주택 공급 확대는 건설자금차입, 임대보증금, 유지보수 비용 등으로 인해 부채증가와 연결된다고 생각합니다.
- SH공사는 지속적으로 임대주택 공급을 확대하고 있으므로, 중장기 재무관리계획 상 임대주택 관련 부채로 인해 부채 감축에 어려움이 예상되지만, 임대주택 건설·매입 시 정부 정책자금을 최대한 활용하고 서울의 높은 단가 등 공사의 부채부담이 매우 높은 임대주택은 이를 최소화하는 사업구조를 만들 수 있도록 서울시, 국토부와 적극 협의하겠습니다.
- 또 신규 수익사업 및 공공 재개발·재건축 등 택지개발사업의 대체 사업을 발굴하여 임대주택 공급 확대와 부채 감축을 동시에 추진 하도록 하겠습니다.

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

- 장기전세주택은 임대료 수입은 없으나 재계약 시 인상된 보증금으로 운영 경비를 충당하고 있어 관리·운영에 대한 재정 부담은 크지 않은 것으로 알고 있습니다.
- 최근 전세 가격 폭등으로 인해 저렴한 전세 주택에 대한 서울시민의 수요가 높아지고 있으며 장기전세주택 공급 등 공공의 역할이 필요한 상황입니다.
- 따라서 서울시와 협의하여 공사의 부채부담을 최소화하는 사업구조를 적극 건의하여 원활하게 사업이 추진될 수 있도록 하고, 타 공기업과 민간·공공 간 협력을 통해 민간의 토지를 활용하는 모델을 만들어 장기 전세주택 공급을 확대할 수 있도록 하겠습니다.

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

- 사회주택사업은 「서울특별시 사회주택 공급 활성화 등에 관한 조례」에 따라 사회적 경제주체(사회적기업, 협동조합 등)에 의해 공급되는 임대주택입니다.
- 사회주택은 청년, 신혼부부 등 新 주거 취약계층의 주거 문제 해결을 위해 도입된 민관 협력 사업이며, 시세 대비 저렴한 임대조건으로 공급하는 공공지원 민간임대주택의 한 유형으로 공공임대주택과 민간임대주택 사이에서 완충적 역할 및 다양한 주거 대안을 제시하고 있습니다.
- 사회주택 사업을 통해 택지 고갈, 재정 부담 가중에 따른 공공임대주택 공급 한계를 극복하고, 서울시민을 위해 부담 가능하고 안정적인 거주 조건, 다양한 디자인과 커뮤니티 공간 확보 등 기존 임대주택이 제공하지 못했던 주거 가치를 제공하고 있습니다.
- 다만, 사회주택 사업이 지속 가능한 사업이 될 수 있도록 실태를 심층적으로 살펴보기 위한 서울시 감사가 실시되었으며, 감사 결과에 따라 서울시와 협의 하여 사회주택 정책 재구조화를 검토할 예정입니다.

○ 오세훈 시장은 유튜브 채널을 통해 사회주택 사업을 통해 특정 민간 단체에게 재정지원이 집중되었으며, 임대료 및 주거 보장 기간 등을 지키지 않는 등 막대한 시민의 세금이 낭비되었다는 지적과 함께 무리하게 사업을 추진한 전임 SH공사 사장과 관련 담당자들에 대한 법적 대처를 예고한바 있음. 이에 대한 사장 후보자의 견해는 무엇인지?

- 사회주택은 사회주택 관련 조례 제정으로 2015년부터 시작된 서울시 정책사업이며, SH공사는 정책 실행기관의 역할을 수행해 왔습니다.
- 서울시는 사회주택 사업의 도입 취지 및 목적에 대한 공감을 표명 하였으나, 예산 대비 공급실적이 저조하고 일부 사업장에서 입주자 보호에 취약한 문제가 나타나는 등 사업의 지속가능성에 대한 우려가 제기되었습니다.
- 이에 서울시는 사업의 구조적 문제를 검토하여 사회주택 사업 효과를 극대화하고, 예산 누수가 최소화 될 수 있도록 사업 전반에 대한 감사를 진행하여 제도를 바로잡고자 노력하고 있습니다.
- SH공사는 감사 결과에 따라 지속 가능한 사업모델 개발과 입주자 보호 방안 마련 등의 사회주택 정책 재구조화를 서울시와 함께 추진할 예정입니다.

○ 빈집사업의 취지는 무엇이고, 향후 매입 빈집의 활용계획은 무엇인가?

- 정비구역의 해제 등으로 서울시 내 빈집이 지속 증가하고 있는 상황에서 흉물스러운 빈집을 장기간 방치할 경우 주거환경 악화, 생활 안전 위해 등 사회적 문제가 발생할 우려가 있으며, 토지가 활용되지 못해 더 많은 주택이나 인프라를 공급할수 있는 기회를 놓치고 있다고 볼 수 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 빈집사업을 추진하고 있습니다.
- 향후 매입빈집의 현황을 세밀하게 파악하고 서울시와 협의하여, 효율적인 활용방안을 마련하겠습니다.

○ 공공임대주택 유형 통합 사업은 무엇이며, 추진계획은 무엇인가?

- 공공임대주택 유형 통합은 2017년 정부 주거복지 로드맵에 따라 생애 단계별·소득수준별 수요자 맞춤형 임대주택을 지원하고자 복잡한 공공임대주택 유형을 중장기적으로 단계적 통합하여 수요자 중심의 임대주택 공급 및 관리를 의미합니다.
- 2022년부터는 통합 공공임대주택으로 사업승인 및 신규 공급이 추진됨에 따라 서울 특수성이 반영된 소득연동형 임대료 체계를 마련하여 신규 통합공공임대주택 공급기반을 구축할 것으로 보입니다.
- 기존 재고에 대한 재공급 임대주택에 대하여도 정부의 통합 공공임대주택 시범사업 추진 결과를 토대로 체계적인 임대료 산정시스템을 구축함으로써 중장기적으로 단계적인 재공급주택의 유형 통합이 추진될 수 있도록 제도적 기반을 마련하겠습니다.
- 또한 서울주택도시공사의 주인은 천만 서울시민입니다. 따라서 우리 공사가 보유한 주택의 주인은 서울시민입니다. 주인이 자기 소유 주택을 사용하는데 임대주택이란 표현은 적절하지 않습니다. 따라서 서울시와 협의 등을 통해 공공(임대)주택이란 용어에서 임대를 삭제하여 공공주택으로 표기하고, '임대'라는 용어를 '사용'으로 바꾸려 합니다.

○ 임대주택 공급 확대는 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.

○ 지역 내 공공임대주택 공급에 대한 지역주민의 반발은 임대아파트는 ‘슬럼화, 집값 하락’이라는 인식이 원인이므로, 공공임대주택에 대한 인식개선이 필요하다고 생각합니다.

□ 공공임대주택의 인식개선 방안으로, 서울주택도시공사는 공공임대주택 과 분양주택과의 차별화를 없애기 위하여,

① 전용 임대주택 단지보다는 혼합단지 형태로 공급 확대

② 분양주택과 주택 마감 수준 동일화

③ 공공임대주택을 지역 주거복지거점으로 활용

④ 갈등 미디어이터 운영 등 지역주민과 소통을 확대하고 공공임대주택 관련 입주민간 갈등을 완화하기 위해 노력하겠습니다.

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

- 임대·분양주택 혼합단지는 공동주택관리법령에 따라 혼합주택단지 관리에 관한 사항을 입주자대표회의와 임대사업자만이 공동결정하도록 되어 있어 임차인과의 갈등유발의 주요 원인이 되고 있습니다.
- 이러한 갈등 문제를 해결하기 위해서는 입주자대표회의, 임차인대표회의 및 임대사업자가 혼합주택단지 공동대표회의를 구성하여 단지 관리를 공동결정 할 수 있도록 법적·제도적 장치가 마련되어야 한다고 생각합니다.
- 앞으로 공사에서는 혼합단지 입주민통합을 위한 관리제도 개선방안과 혼합단지 입주민간의 갈등 해소를 위한 프로그램 개발, 제도개선 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, SH공사는 2006년부터 소셜믹스를 도입하여 동일 단지 내에 동별 혹은 코어분리 위주로 적용한 것으로 알고 있습니다.
- 향후 공사가 건설하는 아파트는 공공주택 유형 다양화 및 소셜믹스 정책 강화를 위하여 완전혼합 방식의 소셜믹스를 실현토록 하겠습니다.

○ 임대주택 품질개선을 위한 방안은 무엇인가?

- 임대주택 품질의 지향점은 분양주택과 차이 없는 주거 서비스 제공에 있다고 생각합니다. 주택 품질개선을 위한 추진개선 방안은 다음과 같습니다.
- 첫째, 임대/분양 주택의 완전혼합배치를 통해 임대아파트 낙인효과 해소하고 같은 단지 내 분양/임대주택은 동일한 마감자재를 적용하여 임대주택의 품질 향상 유도하겠습니다.
- 둘째, 생애주기별 맞춤형 주택 공급을 위한 입주세대의 선호도 조사를 통해 지속적인 설계 개선사항을 발굴하겠습니다.
- 셋째, 입면디자인 특화, 커뮤니티 시설 특화, 단지 내 조경시설 특화 등 다양한 디자인 특화와 수납공간 강화, 분리형 세면대, 아일랜드 주방 등을 임대주택에 도입하겠습니다.
- 넷째, 우수기업과의 기술교류를 통한 층간소음 문제 해소, 미세먼지 등 유해물질 없는 청정 주거단지 조성 등 사회적 이슈의 선제적 대응을 통해 임대주택 주거 성능을 개선 시켜나가겠습니다.

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

- 공사는 관할 임대주택을 전문 주택관리업자에게 위탁하여 관리하고 있기 때문에, 관리비리 방지 및 입주민에게 양질의 관리 서비스를 제공하기 위해 우수한 주택관리업자를 선정하고 철저하게 지도 감독하겠습니다.
- 임대주택 공가를 해소하기 위하여 예비입주자 선정확대, 입주자 모집 공고 정례화, 장기 미임대 공가 입주 자격 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 주거 유지지원 서비스를 제공하는 임대주택입니다.

- 지원주택 사업의 주요 문제점은 크게 두 가지가 있습니다.
 - 첫번째는 지원주택 공급 물량 확보의 문제입니다. 노인·장애인 지원 주택의 경우 주거약자를 위한 편의시설 공사를 시공하고 있으나, 대부분의 지원주택은 다가구·다세대·도시형 원룸의 매입임대주택을 활용하고 있고, 매입 당시 주거약자를 위한 무장애 등의 편의시설이 설치되어 있지 않습니다. 따라서 노인·장애인 지원주택 공급 시 입주민 편의를 위해 공사가 별도의 편의시설공사를 추가 시행하고 있고, 비용과 시간이 많이 소요되어 충분한 물량 확보가 어렵습니다.

 - 두번째는 서울시가 선정한 서비스 제공기관에서 제공하는 주거유지 지원 서비스는 독립 주거를 지원하기 위한 보조적인 지원 서비스라는 점입니다. 일부 세대의 경우 신체·정신건강 상태를 감안할 때 독립 주거가 현저히 불가하거나 공동주택의 거주가 어려운 사례가 발생하고 있어, 서비스제공기관에서 입주민 관리 및 서비스 제공에 많은 어려움을 겪고 있습니다.

- 지원주택 운영을 개선하기 위해 아래와 같은 사항들을 고려할 수 있습니다.
 - 지원주택의 원활한 공급을 위해서는 별도의 편의시설 공사 시행을 위한 서울시의 재정지원이 필요하며, 별도의 재정지원 없이 편의시설이 설치된 지원주택 확보를 위해서는 자치구 수요에 기반한 수요자 맞춤형으로 매입이 선행되어야 합니다.
 - 주거 취약계층의 주거 사각지대를 해소하고 독립주거를 지원한다는 지원주택의 기본취지를 감안하여, 적절한 주거유지 지원 서비스를 제공함으로써 독립적인 생활을 할 수 있는 주거 취약계층이 입주자로 선정될 수 있도록 서울시와 협력하여 지속 가능한 지원주택 사업을 진행해 나가는 것이 필요하다고 생각합니다.

○ SH공사가 추진하는 주거복지사업과 나아가야 할 방향은 무엇이라고 생각하는가?

- SH공사에서는 입주민 간 사회적 관계망 형성을 위하여 ① 공동체 활성화 측면에서 공동체 코디네이터 운영 및 작은 도서관 운영을 지원하고 있고, ② 취약계층 지원 사업으로 희망돌보미 운영, 주거급여 직접 수령, 찾아가는 마음건강 서비스 등을 시행하고 있으며, ③ 주거복지 센터 운영사업을 수행하고 있습니다.

- 코로나19 영향으로 인하여 어려움을 겪는 주거 취약계층의 사각 지대를 발굴하고 지역 특성에 맞춘 주거복지 특화 사업을 확대하는 것이 필요하다고 생각합니다.

○ 지역별 주거복지센터의 역할과 기능 확대에 대한 견해는 무엇인가?

- 서울시는 SH공사와 민간 비영리법인에 중앙주거복지 센터 1개소, 지역주거복지센터 25개소(자치구별 1개소)를 2018년부터 민간 위탁하여 운영하고 있으며, 주거복지센터는 주거 위기에 처한 가구의 주거 안전망의 역할을 수행하고 있다고 알고 있습니다.
- 지역주거복지센터의 역할 및 기능 확대는 서울시민의 주거위기 대응을 위해 필수적이며 특히 ① 지역 중심 주거복지 안전망 확충, ② 임대주택 공급·관리 지역화, ③ 1인 가구 문제 대응 등을 확대 방안에 반영할 필요가 있습니다.
- 주거복지센터 운영의 중장기적 방향을 고려하였을 때, 국토교통부가 광역시도에게 예산을 지원하고 기초자치단체와 긴밀하게 사업할 수 있도록 주거복지센터 업무체계 변화가 필요하다고 생각합니다.

○ 서울시 공공임대주택의 자살 및 고독사 현황과 대책은 무엇인가?

- 최근 3개년 동안 SH공사가 관리하는 공공임대주택 입주민의 자살 발생 건수는 연 평균 20.7건, 고독사 발생 건수는 21건으로 파악되고 있습니다.
- 공사는 자살 및 고독사 예방을 위해 생명 존중 홍보 및 교육과 함께 입주민이 겪을 수 있는 있는 경제적·생활적 어려움 극복을 위한 주거위기 가구 주거상담 및 희망 돌보미 채용, 고용노동부와 연계한 취업 지원 등의 주거복지사업을 시행하고 있습니다.
- 코로나19 장기화로 소외·단절된 1인가구의 사회적 고립 위험이 증가하는 가운데 앞으로 자살 및 고독사 예방을 위해서 자살예방센터 등 지역사회 유관 기관과의 긴밀한 협력을 통해 우리 사회에서 관심을 받지 못하고 홀로 죽음을 맞이하는 일들이 없어지도록 최선의 노력을 다하겠습니다.
- 이를 위해 영구임대 단지 내 종합사회복지관, 서울시 복지재단 및 50플러스재단, 자살예방센터 등 관련 기관과의 협조체계를 구축하여 임대주택단지 내 사회적 관계망 형성과 생명 존중문화 확산 등을 도모함으로써 입주민 생명보호를 위해 노력하겠습니다.

○ 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 법적 근거가 없는 실정이며, 국가인권위원회에서 “귀책 사유없이 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 인근 지구대, 관리사무소 등 주변자원과 연계하여 즉각적인 조치가 이루어질 수 있도록 하고, 신변위협 등으로 이동이 불가피하다고 인정되는 임차인의 경우 주거 이동 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 매입임대 주택을 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 주택 매입으로 인한 장기 공가 발생 및 특정 지역 매입주택 편중 등으로 감사원으로부터 지적을 받은 바 있습니다. 이에 매입, 공급, 관리 측면에서 다음과 같이 재발 방지 대책 등을 수립하고 시행해야 한다고 생각합니다.
- 우선 유치권과 관련된 문제가 재발하지 않도록 제도적 보완 장치를 마련해야 합니다.
- 공사 홈페이지에 ‘유치권 민원 접수’ 창구를 신설해 이상 징후를 담당 직원이 실시간으로 확인할 수 있도록 하고 문제 발생시 ‘현장불시 점검제도’나 ‘현장근로자 면담 제도’ 등을 운영하여 매도자가 유치권 행사를 은폐하지 못하도록 해야 합니다. 물론 이 과정을 매뉴얼 화해 담당 전 직원이 공유하는 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 가급적 대중교통과 상업 인프라가 좋은 지역 위주로 매입하고, 승강기 설치를

의무화하는 등 주거약자를 위한 편의시설의 확대를 지속 고려해나가겠습니다.

- 매입임대주택의 지역편중은 토지가격이 높은 지역의 매입한계와 매입재정의 제한 그리고 몇 자치구의 매입 자제 요청 등으로 인해 발생한 문제입니다.
 - 이 문제를 해결하기 위해 지가가 높아 공급이 부족한 지역은 서울시와의 협의를 통해 도심지역 매매대금의 상한선을 상향해 수요를 늘리는 방법을 강구토록 하겠습니다.
 - 이에 반해 공급이 너무 많아 해당 자치구에서 매입 자제를 요구해 온 경우에는 수요자 맞춤형 공급으로 문제 해결을 도모할 수 있습니다.
 - 한편 공급량이 많아 특정 구에 공가물량이 상당한 경우에는 매입 공고시 자치구별 유형별 제한 조치를 통해 지역편중을 해소하는 방안을 검토하겠습니다.

○ 과거 사장후보자가 재직했던 경실련에서 서울시 및 SH공사가 보유한 공공임대주택 중 매입임대와 행복주택을 “짜퉁”으로, 전세 임대 등 임차형을 “가짜”로 분류하며 기자회견을 한바 있음.

“짜퉁”, “가짜” 임대주택이라고 주장한 이유는 무엇이며, “짜퉁”과 “가짜”를 공급하는 회사의 사장으로 임명되면 향후 매입임대주택 및 행복주택, 전세임대 등 임대주택의 공급은 어떻게 할 계획인가?

□ 서울시와 SH공사는 시민이 위임한 3대 특권을 보유하고 있습니다. 따라서 그린벨트를 포함 논밭, 임야 등을 택지로 전환 가능합니다. 공공택지를 매각하지 않고, 활용하면 되는데 민간에 매각하고, 비싼 값에 주택을 매입하는 방식을 지적한 것입니다.

□ 값싸게 확보한 공공택지에 아파트를 건축하면 현재 20평대 아파트는 2억원 수준으로 건설이 가능합니다. 최근 서울 시내에 20평대 새 아파트 시세가 10억원 수준입니다. 그런데 왜 보유 공공택지를 낮은 가격에 매각하고, 다세대, 다가구 등을 높은 가격에 매입해서 빈집으로 방치하는지에 대해 문제를 지적한 것입니다.

또 경실련이 분석한 결과, 2007년부터 약 3만 가구를 공급했던 장기 전세의 경우 호당 평균 2억원 수준의 건설비용을 투입하여 현재는 호당 약 10억원으로 자산가치가 상승하였고, 전세보증금으로 이미 투입한 원가 이상의 현금을 활용하고 있습니다. 이러한 장기전세 주택과 같은 좋은 정책을 사용하라는 주장이었습니다.

- 경실련에서는 공공택지 내 건설형 공공주택 공급 확대 측면을 강조하게 되었고, 앞서 설명드린 이러한 실태를 언론에 알리기 위해 상대적으로 주거 만족도와 주거 안정성이 낮은 매입임대, 전세임대 주택을 “짜퉁”이나 “가짜” 임대라고 강하게 표현했던 것입니다.

- 따라서 무주택 서민이 장기적으로 거주할 수 있는 건설형 공공주택과 장기전세 및 토지임대부 분양주택 등을 우선 충분하게 공급할 계획입니다. 집값이 하락하여 사회문제가 발생할 경우에는 서민 주거 안정을 위해 낮은 가격에 주택을 대량 매입하여 매입형 공공주택을 확보할 계획입니다.

- 과거 사장 후보자가 재직했던 경실련에서는 서울시가 재개발·재건축사업에 용적률 인센티브를 제공하고 표준형 건축비로 임대주택을 매입하는 것을 “구걸임대”라고 비판한 바 있음.
법령에 근거한 매입 절차를 “구걸임대”라고 주장했던 이유는 무엇이며, 향후 재개발·재건축 사업을 통한 임대주택의 공급은 어떻게 하는 것이 바람직하다고 생각하는가?

- 경실련에서는 SH공사가 직접 건설하여 원가 수준에 공급할 수 있는 건설형 임대주택을 더 많이 공급해야 서민 주거 안정에 도움이 된다는 것을 강조하다 보니 민간 재개발·재건축 조합에 특혜를 주고 임대주택을 확보하는 것을 “구걸임대”라고 표현한 사실은 있습니다. 경실련은 재개발과 재건축 등에서 개발이익을 현물(토지)로 환수하여 SH공사가 직접 건설하는 것이 효과적이라고 판단했습니다.
- 물론 서울의 택지가 고갈되어 건설형 임대주택 공급이 점점 줄어드는 한계를 극복하기 위해서는 재개발·재건축 활성화를 통해 대량의 임대주택을 신속하게 확보하여 저렴하게 공급하는 방법도 필요합니다.
- 다만, 재개발·재건축 조합에게 과도한 이익이 가지 않도록 용적률 인센티브 등을 검토하여 현물(토지) 환수 등 개발이익이 적절하게 환수되어야 할 것입니다.

○ 서울시는 그간 시민단체에 민간 위탁하여 운영해온 16개 지역 주거복지센터를 모두 SH공사에서 직영하도록 하는 방안을 검토 중에 있음. 이에 대해 시민단체 출신인 사장 후보자의 견해는 무엇인지?

- 서울시민의 주거 문제 해결을 위해 서울시, SH공사 및 민간 법인은 주거복지센터 운영을 위한 민·관 협력체계를 구축하여 지속적으로 공동의 노력을 기울이고 있습니다.
- 취임 후 주거복지센터의 운영현황과 문제점들을 면밀히 검토하여, 효율적인 운영방안을 서울시와 협의하겠습니다.

4

도시재생 사업 관련

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

- 도시재생사업은 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 뿐만 아니라 주민 삶의 질 향상을 위한 경제적 인프라 보완, 다양한 청년 일자리 공간 창출 등을 포괄하는 개념이라고 정의할 수 있겠습니다.
- 서울시가 올해 6월 발표한 2세대 도시재생 대전환은 보존 중심의 도시재생을 개발·정비를 포함한 방향으로 전환하는 것입니다.
 - 도시재생사업은 일반적 인식과 달리 서울시와 정부의 정책사업과 11개 관련법에 따라 매우 적극적으로 다양한 유형의 개발수법을 적용할 수 있습니다.
 - 2세대 도시재생 대전환에 따라 공공,민간 영역 모두에서 다양한 도시재생사업이 새로이 전개될 것으로 예상되며 이는 보존과 관리중심의 기존 도시재생사업을 포함하여 도시재생사업의 방법과 범위가 더 넓어지는 것이라고 볼 수 있습니다.

- SH공사에서 현재 추진하는 도시재생사업 중 최근 눈에 띄는 것은 역세권 활성화 사업과 공공재정비 사업, 빈집프로젝트, 세운4구역 도시환경 정비사업, 중계본동 정비사업 등을 들 수 있습니다.
- 역세권 활성화 사업은 역세권이라는 인프라를 토대로 청년 주택 등 서민주택 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 역량 강화에 의미 있는 역할을 기대할 수 있는 사업으로 기대됩니다.
- 또한, 공공 재정비 사업에 대해서는 현재 정부의 2.4 부동산 대책과 서울시의 주택재개발 민간부문 활성화와 맞물려 상호 보완적인 차원에서 공공과 민간의 시너지를 최대한 발휘 할 수 있는 방향으로 전개 되도록 노력하겠습니다.

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

- 도시재생과 균형발전은 낙후된 지역의 주거환경을 개선하여 지역간 격차를 해소한다는 점에서 그 본질은 동일하다고 판단합니다.
- 현재 SH공사에서 추진하는 도시재생사업은 가로주택, 자율주택 정비 사업, 노후임대 재건축, 공공 재정비 사업, 공공시설 복합화 등으로 주택공급을 확대하는 사업이 주류입니다.
- 1인 가구, 청년주택 확대 등 서민 주택공급을 주된 목표로 하고 있는 서울시의 주요 주택 정책은 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 불균형을 만드는 것은 교통, 의료, 학교, 문화, 일자리 등 인프라 때문이며 그런 것들을 확산시켜 어느 지역에서도 일정 수준 이상의 인프라를 누릴 수 있게끔 해줘야 하는 것이 균형발전의 기본입니다.

- 사는 지역에 따라 교육 수준에 큰 차이가 나거나 서비스 품질이 다르거나, 교통 접근성이 다르거나 하는 차별을 없애 어디에 살든 삶의 질이 격차가 발생하지 않도록 하고 지역별 강점을 잘 살려 나가도록 하는 것이 균형발전이라 생각합니다.

○ 창신·송인 등 서울시 도시재생사업 대상 지역주민이 서울시의 도시재생사업에 대해 불만을 갖고 재개발 등 정비사업 추진을 요구하고 있는데, 서울시의 도시재생사업에 대한 사장후보자의 평가와 향후 SH공사의 도시재생사업 추진 방향은 무엇이라 생각하는가?

- 창신·송인 도시재생사업은 전임시장의 주요 공약사업의 하나로 추진된 도시재생 선도사업으로써 '14.12월 서울시와 대행 계약을 체결하여 SH공사가 전담 기관으로 앵커시설 부지매입 및 설계·시공업무를 수행하였고 노인복지시설 및 봉제작업장, 주민공동시설, 박물관 등 사업을 모두 완료하였습니다.
- 그러나 거점시설 조성 등 공공사업에 역점을 두다보니, 인프라 및 민간 주거환경개선 등 주민들이 직접적으로 체감할 수 있는 부분이 상대적으로 취약했던 것도 사실입니다. 그에 따라 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 갈등 원인과 해결방안은 무엇이라고 생각하는가?

- 개포 도시개발사업지구 내 소유 및 거주자는 80년대부터 이어진 수차례 민영개발추진의 시도과정에서 발생한 환지방식의 보상, 분양주택특별공급, 높은 보상가를 바라는 기대감이 있을 것입니다. 이후 공영개발로 결정된 이후에도 ① 민영개발, ② 협의 양도인 택지 등의 환지형태 보상, ③ 높은 보상가, ④ 분양주택 특별공급 등 현행법 및 사업과정 고려시 수용할 수 없는 사항들을 지속적으로 민원의 형태로 요구되고 있다고 알고 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 승인 기관인 서울시, 강남구와 긴밀한 협의로 사업이 원만히 추진될 수 있도록 노력하겠습니다.

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

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

□ 공사는 서울의 도시환경 개선 및 주택 공급을 통한 주거안정 기여를 목표로 설립된 공공기관이므로, 노후 불량주거지의 정비사업을 통해 그 목적을 달성할 수 있을 것입니다.

이러한 노후 불량주거지에 대한 개발을 민간에서 추진하는 것은 주민 자력 개발의 한계, 사업 시행에 대한 주민간 갈등, 사업비 확보 부족, 사업의 투명성 및 공공성 확보 등과 같은 현실적인 어려움이 있으므로 공사와 같은 공공이 참여하여 신속한 개발사업 시행이 필요합니다.

□ 정비사업방식의 사업의 경우 도심내 노후 불량주거지에서 주민 스스로 조합 등을 설립하여 시행하는 사업으로 최근 공공재개발·재건축이 활성화됨에 따라 공모 등을 통해 적극적으로 참여하겠으며, 수용방식의 사업의 경우 도시 외곽지역 등에서 공공의 주택 공급을 위해 재정 여건 등을 고려하여 가능한 범위 내에서 자체 사업으로 추진해 나갈 예정입니다.

○ 빈집 매입 및 재생사업에 대한 문제점과 개선방안은 무엇인가?

- 빈집 실태조사 결과 서울시 빈집은 지속 증가하고 있으나, 정부의 2.4 대책 등에 따른 정비사업에 대한 기대, 지속적인 부동산가격 상승 등으로 매입 가능한 빈집이 감소하는 추세이고, 빈집 특성상 입지 조건이 좋지 않고 과소 필지, 맹지 등으로 임대주택으로 활용할 수 있는 빈집이 한정되어 있는 실정입니다
- 또 빈집사업 초반에는 흥물로 방치된 접도 조건불량, 소규모 빈집을 우선적으로 매입함에 따라 당장 활용하기 어려운 빈집을 다수 보유하고 있는 실정이나, 미활용 빈집의 경우 연접지를 매입 후 통합개발, 인근 필지와 연계한 소규모주택 정비사업 추진, 지역 생활SOC 조성 지원 등 적극적으로 활용방안을 마련하여 추진하고, 향후 빈집 매입 시에는 서울시 지침에 따라 활용성이 있는 빈집 위주로 매입할 계획입니다.
- 또, 빈집의 관리와 재생 및 활용을 위해서 권역별로 빈집Bank를 구성하여 운영할 계획입니다. 다만, '22년 서울시 빈집사업이 종료된 이후 지속적인 빈집의 관리를 위해서는 서울시 차원에서 조례개정 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 등 완화를 통해 주택 공급 기반을 강화하여 주거복지와 도시재생 활성화에 기여하고 있습니다.
- 다만, 공사가 정비사업에 참여하는 경우 공사채 발행 불가로 인한 사업비 확보 어려움 및 장기간 사업 진행으로 인하여 재정건전성이 악화될 우려가 있을 수 있습니다.
- 따라서 공사가 공공 참여 정비사업에 참여할 때에는 공사채를 발행하여 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 사업 범위에 포함하고 있고, 「서울시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」에 의하여 공사가 서울시 도시재생 지원기관으로 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 복합화 사업이나 저층 노후지 소규모 주택정비사업 등 참여를 통해 지속적으로 공적 임대주택을 공급 확대하기 위한 노력을 기울이고 있습니다.
- 건설사업관리자를 내부에서 양성하여 새 도시개발 사업이 아닌 구도심의 재개발과 재건축에 대한 전문성을 강화해 나가겠습니다.

○ 서울시의 도시재생 뉴딜사업 추진에 대한 문제점과 개선방안은 무엇이라고 생각하는가?

- SH공사는 현재 서울시의 도시재생 뉴딜사업 중 “독산”, “홍릉”, “안암”사업의 공동제안자 또는 총괄 사업 관리자로 참여하고 있으며, 서울시와 업무 위·수탁 계약을 체결하여 거점시설 조성 및 현장지원 센터 운영 등을 대행하고 있습니다.
- 동 사업 중 2019년 상반기에 서울시 최초로 선정된 “독산동 우시장 일대 도시재생 뉴딜사업”은 주요 거점시설 부지 매입 및 설계가 정상적으로 진행 중이나,
- 2019년 하반기에 경제기반형으로 선정된 “홍릉 일대 도시재생 뉴딜사업”과 2020년 하반기 대학타운형 특화사업으로 선정된 “안암동 캠퍼스타운 도시재생 뉴딜사업”의 경우 대부분 정상 추진 중이나, 대학교 및 연구기관 부지를 활용하는 일부 거점시설의 조성이 기관 간 협의가 원만하지 않아 장기화 되고 있습니다.
- 특히, 이 두 사업은 청년창업 및 산업육성에 중점을 두고 있어 시정 방향과도 일치하는 만큼 사업이 성공적으로 완수될 수 있도록 노력을 기울여야 할 것입니다. 이에 서울시는 관계기관과의 협력에 관한 더욱 적극적인 행정이 필요하며 추가적인 재정 투입 등 전반적인 사업의 검토가 필요합니다.

5

신규 추진사업 관련

○ SH공사가 추진하는 ‘컴팩트시티’ 사업이란 무엇인가?

- ‘컴팩트시티’ 사업은 도시 외곽의 그린벨트 등의 녹지를 보전하면서, 도심 내 저이용되고 있는 공공 시설 부지를 활용하여 도시 공간을 재창조하고 청년과 신혼부부를 위한 공공주택과 지역에서 필요한 생활SOC를 동시에 공급하여 지역을 활성화 시키는 복합개발 사업입니다.
- SH공사는 서울지역 택지개발지 고갈, 1~2인 가구의 증가 대응, 청년 세대의 주거 부담 완화를 위한 저렴한 공공주택의 지속적인 공급을 위해 컴팩트시티 사업을 추진하고 있습니다.

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

- 주택시장의 안정을 위하여 공공주택의 지속적인 공급이 필요하지만, 서울 시내의 가용 가능한 택지가 고갈되어 가는 상황에서, 컴팩트시티 사업은 택지의 확보는 물론 비교적 저렴한 비용으로 공공주택 공급이 가능한 사업으로 판단합니다.
- 많은 사람이 도로, 차고지, 빗물펌프장 등 공공시설이 주택과 동일 공간 속에 수직적으로 위치함에 따라 발생하는 소음, 진동 등으로 인한 주거환경의 저하에 대해 우려를 표하지만, 이러한 문제는 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 사업 활성화 등 제도 개선이 필요한 것으로 예상되어 이에 대비할 계획입니다.

○ 서울주택도시공사의 노후 공공임대 아파트를 어떻게 재정비할 계획인지?

- 서울주택도시공사는 '21년 9월부터 시행되는 '장기임대주택법' 개정안에 근거하여 노후된 건물을 철거하고 기존 세대수 이상의 주택을 건설하는 '재정비사업' 추진을 검토 중에 있습니다.
- 건령 30년이 초과한 단지를 대상으로 재정비사업의 추진을 통해 신축 공공임대주택을 공급함은 물론, 분양주택 및 지역 편의시설을 함께 조성함으로써 기피 시설을 선호시설로 탈바꿈하고 지역 가치를 상승시킬 수 있을 것으로 기대하고 있습니다.
- 노후 공공임대 재정비사업을 추진하기 위해서는 반드시 기존 입주자의 이주대책을 수립하여야 합니다. 현재로서는 이주대책 수립이 어렵고 재정지원 부족 등의 사유로 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 사업과 민간 재개발과 큰 차이점은, 공공의 자금조달을 통해 협력업체와 유착 가능성이 높은 조합의 한계를 극복하고 동의율 완화와 분양가 상향 등으로 주민참여 동력을 확보하여 주택 공급을 확대하는 사업이라고 할 것입니다.

※ 민간정비사업과 공공정비사업의 비교

구분	민간정비사업	공공정비사업
토지 등 소유권	주민소유(미동의자 또는 미분양 신청자는 시행자 소유)	
이익배분	토지 등 소유자 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 사업추진과 효율적 사업추진이 가능하다고 생각합니다.

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

- 서울은 개발 가용부지 감소, 자연보존의 필요성, 인구감소, 노령화, 1인 가구 증가 등의 사회적변화의 추세를 감안한다면, 기존의 자연녹지 및 그린벨트 해제를 수반하는 도시 외곽부의 택지개발방식만을 고수하는 것은 한계가 있다고 생각합니다.
- 공사에서 추진하는 도시개발과 구도심 활성화를 위해 대규모 택지개발 보다는 공공 재개발·재건축, 역세권 사업 등에 공사의 역량을 집중하여야 한다고 생각합니다. 재개발과 재건축 허가 때 토지의 현물환수를 의무화하고 환수된 토지를 SH공사가 활용하도록 추진해야 합니다. 이와 관련하여, 공사소유 노후 공공임대주택 재건축 등의 사업이 원활히 추진 될 수 있도록 용적률의 대폭 완화 등의 제도적 뒷받침이 필요합니다.
- 또 도심내 대규모 기반시설 복합화 사업을 확대하여 도시의 효율적인 이용을 가능하도록 기반시설 입체개발사업 등도 검토되어야 합니다.

6

서울리츠 관련

○ 서울리츠 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 사업 수행하기 위해 도입되었습니다.
- 서울 리츠 사업의 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 민간 차입 등을 통해 자금을 조달하여 공사채 발행 부담이 완화되는 재정효과와 부채비율의 감소 효과, 그리고 레버리지효과를 활용하여 시책사업(공공주택 공급, 재난 위험시설 정비, 사회주택 등)이 용이하다는 긍정적인 효과가 있습니다.

○ 현재까지 공공토지형 리츠, 재개발 리츠, 도시정비 리츠, 대형 장기전세 리츠, 사회주택 리츠, 도시재생 공간지원 리츠가 운용되고 있는데 이 밖에 리츠 방식으로 시행 가능한 사업은 무엇이라고 보는가?

- 리츠는 일반시민에 건전한 부동산투자 활성화를 유도하고자 도입했으나, 공사가 추진하는 리츠는 임대주택사업 및 도시재생사업의 물량 확대를 위해 설계된 사업으로서 수익률이 높지 않아 정부·서울시·공공기관만이 참여하는 시책 및 정부 정책 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 국민 경제발전에 이바지할 수 있는 수익성이 높은 사업 발굴이 필요하다고 생각합니다.

○ 국내외 경제 동향 등을 감안 할 때 중장기적으로 서울 리츠의 안정적인 운용이 가능하다고 보는가?

- 리츠의 사업은 향후 30년 이상의 장기사업으로서 국내외 경제 동향에 따라 사업성이 변동되지 않도록 설계하였습니다.
- 우선 장기사업 리스크를 제거하기 위한 방안으로 금리 인상에 대하여는 금리 변동성을 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 단기간 내 고수익 기대하기는 어렵지만, 보수적 관점으로 사업을 설계하였으므로 안정적 운영이 가능하다고 판단됩니다.

7

코로나19 관련

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

- SH공사는 코로나19가 확산된 이후 사내 대면 회의를 최소화하고 영상회의를 활용함으로써 장소에 구애받지 않고 직원 간 의견을 교환할 수 있게 되어 이전보다 더 유연한 문화를 만들어 나가고 있다고 생각합니다.
- 공사의 주거복지 및 주택 공급은 비대면을 강화하는 방향으로 변화하였습니다. 주거복지서비스는 대면 접촉 위주 서비스에서 전화·이메일 등으로 비대면 서비스를 도입하였고, 주택공급 시 방문 청약 사전예약제를 시행과 온라인 계약을 전면 확대함과 동시에 고령층과 같이 PC, 모바일 활용이 어려우신 분들께는 대면 서비스를 병행하고 있습니다.
- 공사 현장에서는 감염병 확산 방지를 위해 건설근로자 태그 기반의 전자출입관리시스템 적극 활용하여 확진자 발생 시 동선 추적이 용이하도록 관리하고 있으며, 주기적인 현장 방역 등을 시행 중에 있습니다.

○ 코로나19 이후 내 집에 대한 위생과 방역에 대한 관심이 높아질 것으로 보이는데, SH도 임대주택이나 공공분양 주택을 짓는 과정에서 어떻게 반영할 것인가?

- 코로나19 대응 맞춤형 공공주택 특화 평면 및 커뮤니티 시설을 선도적으로 개발 입주민 삶의 질 향상을 위해 노력하겠습니다. 기존의 주거공간에 업무와 여가, 위생이 연계된 ‘올인룸(All-in-Room)’ 평면을 개발하여 시행하겠습니다.
- 또 다수 입주민이 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 강화하겠습니다.

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

- SH공사는 민간기업에서 추진하기 어려운 분야인 주거복지 측면에서 코로나19로 위축된 민생경제를 지원하는 방향을 모색하여 지역 사회의 광범위한 피해에 대한 분담 노력을 기울이고 있습니다.
- 주거 위기가구를 위한 신속한 임대주택 지원체계를 구축하겠습니다. 재난 등으로 인한 주거 상실 위기가구, 체납으로 인한 퇴거 위기가구, 비주택시설 거주자, 18세 미만의 아동 등에 대하여 맞춤형 임대주택 제공을 강화하여 주거 위기가구를 지원하겠습니다.
- 코로나19 경제위기에 의한 취약계층에 대하여 주거복지 사각지대 해소를 위하여 맞춤형 서비스를 확대하겠습니다. 일자리 상담 및 일자리 제공, 체납 세대 대상 주거 위기가구 상담, 심리상담, 주택관리 서비스 등 양질의 주거복지서비스를 제공하는 등 지역주민과 상생하기 위한 다양한 방안 발굴을 위해 노력을 계속해나갈 예정입니다.

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

- 포스트 코로나 시대에는 거주를 넘어 여가와 근무의 공간 등 다양한 역할을 하는 주거 패러다임의 변화가 일어날 것입니다.
- 이러한 변화에 따라 주거의 역할과 중요성이 증대될 것이며, 시민의 주거 안정 및 양질의 주택 공급을 위한 공사의 대응이 필요합니다.
- 주택의 품질과 수명을 높이고, 양질의 주택 공급을 확대해야 합니다.
 - 우선 설계단계의 경쟁과 심사를 강화하여 설계오류를 최소화하여 설계단계부터 주택의 질을 높이는 것이 필요합니다.
 - 공법을 표준화하고 신기술 도입을 통해 기술을 다양화하여 건설 기간을 단축함으로써 포스트 코로나 시대에 맞는 양질의 주택을 적시에 공급하는 데 집중하여야 합니다.
- 코로나19 사태로 촉발된 비대면의 일상화에 발맞추어, 인공지능과 빅데이터 중심의 디지털 도시 구현에도 힘을 쏟아야 합니다.
 - 언택트(Untact) 시대의 지속 및 확대 예상에 따라 디지털화에 대응할 수 있는 도시 개발 및 서비스 구현에 연구·개발 역량을 강화하여야 합니다.
 - 디지털 도시화를 통해 도시문제를 해결하고, 시민의 삶의 질 향상할 수 있는 도시 모델을 제시하는 것이 필요합니다.

8

기 타

○ 장기간 침체되어 온 가든파이브가 상가 활성화를 위해 대형 테넌트 유치하는 등의 노력을 기울였으나, 여전히 상가 활성화는 달성하지 못하고 있음. 이에 대한 해결방안과 대안은 무엇이라고 생각하는가?

- 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 공급 시 관련 규정 준수 등 공공기관 분양의 한계가 존재합니다.
- 향후 상가 활성화를 위해서는 공급방식의 다양화, 고객 집객 유도 가능한 대형 테넌트 유치, 수평·수직 시너지 창출을 위한 MD보강, 집객효과가 있는 대형 테넌트(업체) 유치 시 신규 입점 업체에 대한 입점 유인(지원) 등이 필요하다고 판단됩니다.
- 취임 후 가든파이브 관련 현안을 파악하여, 문제를 조속하게 해결할 방안을 마련하겠습니다.

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

- 서울시의 “강남북 균형발전” 정책 발표(2018.08.19.)에 따라 강북 지역에 신사옥이전을 통한 공공투자 선도로 지역경제 활성화 촉진과 신성장 동력을 확보하고자 SH공사의 사옥 이전을 추진하게 되었다고 알고 있습니다.
- 공사 노조에서는 사옥 이전 부지가 시민들의 대중교통 접근성이 떨어지는 점을 들어 중랑구 신내지구로의 사옥 이전을 반대하고 있으며, 이전 추진 시 도시관리계획변경(이전부지 인근 교통섬 편입)과 신사옥 건축비를 위한 재원 조달방안 검토 등 풀어나가야 할 과제들이 있다고 판단됩니다.
- 향후 사옥 이전에 대하여 노동조합과 지속 협의할 예정이며, 신사옥 건립을 위해서는 신규 투자사업의 추진을 위한 의회 동의를 필요하므로, 의회와 관련 당사자와 사전에 긴밀히 협의하여 고견을 반영할 수 있도록 하겠습니다.

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

- 공사 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.
- 앞으로 열린 경영과 투명 경영으로 많은 시민과 시민단체 전문가, 노동의 의견을 듣고 경영에 반영하겠습니다. 또 주주총회, 정책토론회, 자문회의, 모바일 앱을 활용한 설문조사 등을 통해 서울시민 주거 안정에 대한 SH 시민주주단의 다양한 의견을 수렴하고, 다양한 소통 채널을 통해 시민 의견을 수집하고 분석하여 공사 경영에 반영하도록 하겠습니다.

○ 직원의 복리후생에서 개선해야할 사항이 있다면 무엇이라고 생각 하는가?

□ SH공사의 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 임금체계 진단 및 합리적인 복리후생제도를 개선하도록 노력할 것이며, 만족도 높은 워라밸(Work-Life Balance) 근무환경 조성을 위해 조직 및 인사체계 개선방안을 마련하겠습니다.

〈도시개발공사군 지방 공기업 임금수준 비교('20년 클린아이 공시기준)〉

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

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

- 전임 변창흠 사장과 김세용 사장 모두 서울시의 주택정책과 도시발전에 일정한 역할을 했다고 생각합니다.
- 변창흠 사장 임기 시에는 주거복지 분야에서 주거 취약계층에 대한 주거 불안 해소, 주거정보제공, 상담, 긴급지원 등 주거복지 사각지대 해소에 노력했다고 생각합니다.
- 김세용 사장 임기 시에는 청년과 신혼부부 주택을 의미하는 '청신호'라는 브랜드를 개발하고 청년 주택 내부평면을 개선하여 청년 임대주택 생활 편의를 개선하는데 기여하였습니다.

○ SH공사의 분양 원가 공개 확대에 대한 후보자의 견해는 무엇인가?

- SH공사는 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 ‘분양가격’을 공시해왔으나, 이 자료만으로 실제 건설 원가를 확인할 수 없습니다.
- 이를 보완하기 위해 ‘20.07월 향동4단지 분양 원가를 시범 공개하였고, 올해 4월에는 과거 10년내 착공한 단지의 설계내역, 도급내역 공개와 함께 이후 준공되는 분양주택에 대한 분양원가 62개 항목을 공개하기로 결정하여 현재 공사 홈페이지에 게시하였으며, 여기서 더 나아가 과거 10년 동안 착공한 단지의 분양 원가도 공개하고 공개 항목 또한 71개 항목(주택건설원가 61, 택지조성원가 10)으로 확대하여 공개할 계획입니다.
- 이러한 분양 원가 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.

○ SH공사의 분양 원가 공개가 주택시장에 어떤 영향을 미친다고 생각하는가?

- SH공사의 분양 원가 공개는 천만 서울시민과 오천만 국민의 알권리 충족에 따라 소비자 만족에 기여하고 SH공사의 신뢰도를 높일 수 있을 것으로 기대하고 있습니다. 무엇보다 도시개발공사를 대표하는 공기업인 만큼 SH공사의 분양 원가 공개는 2007년 이미 검증된 바와 같이 부동산 시장의 불안 요소를 잠재우고, 주택 구매자의 냉철한 판단을 위한 견인 요소로 작용하여 주택시장의 안정을 도모할 것으로 판단하고 있습니다.

- 또 공공부터 분양 원가 공개를 확대 시행될 경우, 우리나라 공기업과 주택건설업자 등 주택건설공사의 투명성이 강화되어 소비자의 합리적인 분양주택 거래가 이루어질 것으로 생각합니다. 아울러 민간 분양주택의 공사비 부풀리거나 과도한 분양가 상승 등을 간접적으로 제한하는 제도적 장치로써 효과와 함께 중앙정부와 지방정부 등 공기업간 투명성 경쟁 등 공정하고 투명한 시장이 형성되어 결국 이러한 SH공사의 분양 원가 공개가 오히려 건설에 대한 시민의 오해가 풀리고, 건설산업 선진화의 시발점이 될 수 있을 것으로 기대하고 있습니다.

○ 현재 분양 원가 정보공개를 놓고 경실련과 SH공사의 소송이 진행 중에 있음. 사장후보자는 향후 사장으로 임명될 경우 이 소송을 중단시킬 것인지? 또 과거 재직했던 경실련으로 분양원가 관련 자료를 모두 제공하거나, 일반시민에게 하도급 내역서 등을 모두 공개할 것인가?

- 공사와 경제정의실천시민연합 진행 중인 소송은 최종 변론이 종결 (2021.10.13.)되어 판결 선고(2021.11.17. 예정)만을 앞두고 있는 상황입니다.
- 이미 공사는 올해 4월 과거 10년내 착공한 단지의 설계내역서, 도급 내역서 공개와 함께 이후 준공되는 분양주택에 대한 분양원가 62개 항목을 공개하기로 결정 현재 공사 홈페이지에 게시하고 있습니다.
- 여기서 더 나아가 과거 10년 동안 착공한 단지의 분양 원가도 공개 하고 공개항목 또한 71개 항목(주택건설원가 61, 택지조성원가 10) 으로 확대하여 상시 공개하도록 하겠습니다.
- 하도급 내역의 공개는 2010년 이후 사법부 공개 판결이 있었으나, 왜 그동안 공개를 안했는지 면밀하게 검토 후에 서울시와 논의를 한 후 결정하겠습니다.

○ 분양 원가 정보공개에 대해 경실련과 SH공사가 소송 중에 있는데, 원고 측 책임자가 피고 측의 책임자인 사장으로 임명 되는 것이 옳다고 생각하는가?

- 사법부 판결로 이미 공개하라는 결정이 십여 차례 반복된 내용을 서류를 분실했다고 공개하지 않아 소송이 반복진행 되었으나,
- SH공사는 2021년 4월, 최근 10년 내 준공된 분양단지의 설계내역서, 도급내역서를 공개하기로 내부 결정하였습니다. 공사의 '수분양자 및 시민들의 알 권리 충족, 주택건설시장 안정 및 투명성 제고'를 위한 이번 정보공개 확대 결정으로, 그 간 경실련의 주장과 궤를 같이하게 된 것입니다.
- 후보자는 원고(경실련)측의 대표가 아니며, 경실련의 공동대표는 4인으로 공동대표단이 존재합니다. 그리고 사무국의 총괄 사무총장이 법적 대표로 활동합니다.
- 경실련이 청구한 정보공개 청구 소송은 시민의 알 권리 및 주택가격 안정이라는 공익 실현을 위한 소송이며, 개인의 거래상 이해관계와는 무관한 소송이므로 사장 임용과 아무런 관련이 없다고 생각합니다.

○ 사장 후보자는 직무수행계획서에서 주택통계정보를 시민의 눈높이에 맞게 재조사하여 정보를 공유하는 방안을 추진하겠다고 답변했음.

- 서울시민이 서울 아파트값 등 주택가격의 변동을 정확하게 파악 할수 있도록 서울시와 협의하여 가격 통계와 임대주택 통계, 공공주택 통계 등 각종 주택 관련 정보와 통계를 공동 추진 할 계획입니다.
- 서울주택도시공사는 시민이 주인인 지방공기업이므로, 시민의 눈높이에 맞게 정보를 제공하는 것이 필요하다고 봅니다. 최근의 분양가 원가 공개 등의 사례에 비추어 볼 때, 서울시민들은 공공이 진행하는 사업 등에 대해 관심이 높습니다.
- 먼저, 공사가 현재 생산할 수 있는 범위 내에서 사업 현황 등을 체계적으로 공개하고자 합니다. 예를 들어 공공주택 건설현황, 사업별 추진 실적 현황, 설계변경 현황 다른 나라의 건축비용과 우리나라 건축 비용 통계 등 투명한 공개와 정확한 정보를 제공하여 예측 가능한 주택통계 등을 생산하고자 합니다.
- 이러한 주택통계정보를 지속 생산하고 공개해 나간다면, 공공임대 주택 공급을 통한 정책 효과 등을 한눈에 파악할 수 있을 것입니다. 아울러 서울시민이 필요로 하는 주택통계를 찾아내서 지속 제공 하도록 노력하겠습니다.

○ 경실련 재직 당시 수 차례 기자회견 등을 했었는데 특정 국회의원에게서만 자료를 제공 받아 활용한 바 있음. 그 사유는 무엇인지?

- 2016년과 2017년 국회 정동영 의원실 근무 중 국정감사 자료 등을 확보했었고, 2020년에는 노웅래 의원, 하태경 의원, 심상정 의원 보좌진과 논의를 통해 의원실이 확보해 준 자료를 기초로 공동기자회견을 했습니다. 시민단체에는 요구자료를 잘 제공하지 않아서 의원실을 통해 자료를 확보했습니다.
- 2004년 이후 경실련에서 각 정당과 정부, 국회, 지방자치단체를 방문하여, 집값 폭등 등 부동산 문제 해결을 위한 정책 및 입법을 제안해왔습니다,
- 경실련은 특정 당파나 이념에 얽매이지 않고 시민의 이익을 우선으로 생각하는 시민단체로 후분양제 도입, 분양가상한제 분양 원가 공개, 저렴한 공공주택 공급에 동의하는 국회의원들과 정부의 정책을 진단하고 대안을 제시하였습니다.