

서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례
일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2493
------------	------

2025. 04. 21.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

○ 2025. 3. 25. 김현기 의원 발의(2025.4.2. 회부)

2. 제안이유

현재 서울주택도시공사는 토지의 취득과 주택의 건설·공급, 주거복지 사업 외 정비사업과 도시개발사업, 도시기반시설 등 도시계획사업, 관광지 개발, 한강 수상 및 수변 개발사업, 산업거점개발사업 등 도시개발의 필요성에 따라 다양한 개발사업을 수행하고 있음. 이에 맞춰 개발업무를 서울주택도시공사의 사명에 명시하여 기관 명칭을 변경함으로써 시민의 복리증진과 주거생활안정 및 지역경제 발전, 지역개발 활성화를 위한 다양한 개발사업을 수행하는 전문 공공기관의 역할과 정체성을 명확히 하고자 함

2. 주요내용

가. 기관 명칭을 ‘서울주택도시개발공사’로 변경함(제명, 안 제1조, 안제2조)
나. 조례의 목적에 ‘도시의 개발·정비, 토지’를, ‘시민복리 증진과 주거생활

안정에 이바지하고 지역경제 발전 및 지역개발 활성화'를 명시함(안 제1조)

다. 부칙

- 명칭 변경에 따른 경과조치 및 다른 조례의 개정 등

3. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 서울주택도시공사(이하 '공사')의 명칭을 '서울주택도시개발공사'로 변경하고, 주택건설을 통한 주거생활 안정에 국한되던 공사의 설립 목적을 각종 개발·정비사업을 통한 '지역경제 발전 및 지역개발 활성화'로까지 확장(안 제1조 및 제2조)하려는 것임.

현행	개정안
서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례	서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례
제1조(목적) 이 조례는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통하여 시민의 주거생활안정과 복지향상을 위하여 「지방공기업법」 제49조에 따라 서울주택도시공사를 설립하고, 공사의 업무 및 운영에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.	제1조(목적) ----- 도시의 개발·정비, 토지----- ----- 시민복리 증진과 주거생활안정에 이바지하고 지역경제 발전 및 지역개발 활성화를 ----- 서울주택도시개발공사----- -----.
제2조(경영의 기본원칙) 서울주택도시공사(이하 "공사"라 한다)는 항상 공사의 경제성과 공공복리를 위하여 운영하여야 한다.	제2조(경영의 기본원칙) 서울주택도시개발공사----- ----- -----.

- 공사설립 이후 공사가 수행해 온 사업분야를 살펴보면(현행 조례 제21조 관

련), 이 조례가 최초 제정되던 당시에는 ▲토지의 취득·개발과 공급, ▲주택의 건설·개량·공급 등 10개 분야로 한정되었으나, 이후 도시 정비수법 및 주택공급 방식의 다변화에 따라 ▲정비사업, ▲도시개발사업, ▲역세권개발사업, ▲산업단지 개발사업 등이 추가되었음. 최근에는 서울시 주요 정책인 ‘그레이트 한강 프로젝트’¹⁾ 수행을 위해 ▲한강 수상 및 수변 개발에 따른 건설 및 운영·관리사업이 추가되어 현재에는 23개 분야로 확장됨(붙임2. 참고).

1) ‘그레이트 한강 프로젝트’는 한강 중심으로 도시의 경쟁력을 강화하고, 주거지의 혁신을 통해 서울의 활력제고를 도모하고자 추진되는 한강 생태공원 재정비, 서울링(대관람차) 조성, 한강아트피어 조성사업 등 일련의 사업을 총칭함(2023.4.3. 서울특별시장 방침 제32호).

<공사의 사업 개정 연혁(조례 제21조)>

사업 유형	도입시기
1. 토지의 취득, 개발, 비축, 공급(분양 또는 임대) 및 관리 2. 주택 등 건축물의 건설, 개량, 공급(분양 또는 임대) 및 관리 3. 집단적으로 주택을 건설, 개량, 공급 또는 관리하는 경우에 있어서 필요한 복리시설의 건설, 개량, 공급 및 관리	1989.01.07.
4. 시장이 정하는 구역의 재개발사업(삭제) 4. 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업(삭제) 4. 정비사업(현행)	`89.01.07. `05.07.21. `15.01.02.
5. 도시개발사업 6. 역세권개발사업 7. 산업단지 개발사업 및 재생사업 및 산업단지 관리업무 8. 상권활성화 사업 및 시장정비사업 9. 재정비촉진사업 10. 도시재생사업	`15.01.02.
11. 도시기반시설 등 도시계획사업의 시행	1989.01.07.
12. 주거복지사업 13. 관광지 등의 개발, 운영 및 관리 14. 부동산 개발업 15. 산업거점개발사업 등 지역경제활성화에 기여하는 사업	`17.03.23.
16. 국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 업무	1989.01.07.
17. 시장의 승인을 받을 해외건설사업 18. 제1호부터 제16호까지의 업무에 해당하는 외자유치 및 외국인투자사업	`04.03.05.
19. 제1호 내지 제17호의 업무에 부대되는 사업(설계 및 감리 포함)	1989.01.07.
20. 주차장의 건설 및 관리·운영사업 21. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업	`23.10.04.
22. 한강 수상 및 수변 개발에 따른 건설 및 운영·관리사업	`24.03.15.
23. 그 밖에 도시개발과 관련이 있는 사업	1989.01.07.
6. 국토이용관리법에 의하여 행하는 유흥지의 매수, 토지의 선매와 수도권정비계획법에 의하여 행하는 매수청구를 받은 이전적지의 매입 및 기타 토지의 매매수탁(삭제) 7. 건설자재의 생산 및 공급(삭제)	1989.01.07.

가. 사명 개정 관련(조례안 제명 및 안 제2조)

- 공사의 사명은 1980년대 고도성장과 대도시로의 인구집중이 이루어졌던 설립 당시 ‘서울특별시 도시개발공사’로 출발하여, 2004년 해외사업 시행 등을 위하여 국제적으로 통용이 용이한 영문표기인 ‘에스에이치공사’²⁾로,

2) 공사의 사업 범위에 ‘해외건설사업, 외자유치 및 외국인투자 사업’이 추가되면서 시대변화에 부응하고, 세계화에 걸 맞는 이미지 창출을 위하여 사명을 영문으로 개정함(2004년 제146회 임시회 검토보고서 중)

주택·도시 정책 패러다임이 ‘주거복지’로 변화됨에 따라 2016년에는 ‘서울주택도시공사’³⁾로 변경되어 현재까지 사용 중임⁴⁾).

구 분		1989~2004.3	2004.3~2016.07	2016.7~현재
사용 기간		15년	12년	8년
법인명	국문명	서울특별시 도시개발공사	에스에이치공사	서울주택도시공사
	영문명	SEOUL METROPOLITAN DEVELOPMENT CORP.	SH Corporation	Seoul Housing and Communities Corporation
커뮤니케이션명 (일반적인 대외소통시 사용)		-	SH공사	SH공사
심 볼				

- 이 개정조례안은 현재의 사명에 ‘개발’을 추가하려는 것으로, 최근 서울의 가용지가 고갈되어 주택건설 수요는 줄어드는 반면, 노후 계획도시의 정비⁵⁾, 도심지 성장거점 조성 및 신속한 주택공급⁶⁾ 등을 위한 새로운 제도가 도입되고 있는 점을 감안할 때, SH공사가 여러 복합개발에 참여할 근거를 명확히 한다는 측면에서 사명변경의 의미가 있을 것으로 사료됨.

나. 공사의 설립 목적 관련(안 제1조)

- 한편, 공사의 설립 목적은 조례 제1조에서 ‘택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통하여 시민의 주거 생활안정과 복지향상’으로 규정하고 있는데, 이는 최초 조례가 제정(1989.1.)된 이래 현재까지 유지되고 있는 상황임.

3) 영문 머리글자는 기업 로고나 상징 마크의 개념으로서, 회사의 명칭과는 다른 영역이므로 조례명과 회사명을 공사에 기능과 역할에 부합하도록 하기 위해 사명을 변경함(2016년 제268회 정례회 도시계획관리위원회 검토보고서 中)

4) 서울특별시조례 제2389호, 1988.12.28., 제정, 1989.1.7. 시행

5) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」(2023.12.26. 제정, 2024.4.27. 시행)

6) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」(2004.2.6. 제정, 2025.2.7. 시행)

- 개정조례안은 공사의 기능을 주택건설 분야로 한정한다는 인식을 줄 수 있는 ‘택지⁷⁾개발 및 공급’이라는 표현을 ‘도시의 개발·정비, 토지의 개발과 공급’으로 대체함으로써, 시민의 주거생활 뿐 아니라 지역경제 발전 및 지역개발 활성화를 도모하려는 것으로, 공사가 현재 수행 중인 다양한 사업과 앞으로 공사가 참여하게 될 새로운 복합개발 사업의 범위를 감안할 때, 최초 규정한 공사설립 목적을 현 시점에 맞게 재정립한다는 의미가 있겠음.

의안심사지원팀장	강 대 만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.6)

[붙임2] SH공사 사업 개정 연혁(p.8)

7) 조례상 ‘택지’의 정의는 규정되어 있지 않으나, 「택지개발촉진법」 제2조에서는 택지를 ‘「택지개발촉진법」에서 정하는 바에 따라 개발·공급되는 주택건설용지 및 공공시설용지’로 정의하고 있음.

「택지개발촉진법」 제2조(용어의 정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “택지”란 이 법에서 정하는 바에 따라 개발·공급되는 주택건설용지 및 공공시설용지를 말한다.

■ 「지방공기업법」

제1조(목적) 이 법은 지방자치단체가 직접 설치·경영하거나, 법인을 설립하여 경영하는 기업의 운영에 필요한 사항을 정하여 그 경영을 합리화함으로써 지방자치의 발전과 주민복리의 증진에 이바지함을 목적으로 한다.

제49조(설립 등) ① 지방자치단체는 제2조에 따른 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우에는 지방공사(이하 “공사”라 한다)를 설립할 수 있다. 이 경우 공사를 설립하기 전에 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 행정안전부장관과, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)은 관할 특별시장·광역시장 및 도지사와 협의하여야 한다.

② 지방자치단체는 공사를 설립하는 경우 그 설립, 업무 및 운영에 관한 기본적인 사항을 조례로 정하여야 한다.

③ 지방자치단체는 공사를 설립하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민복리 및 지역경제에 미치는 효과, 사업성 등 지방공기업으로서의 타당성을 미리 검토하고 그 결과를 공개하여야 한다.

④ 제3항에 따른 타당성 검토는 전문 인력 및 조사·연구 능력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 전문기관으로서 행정안전부장관이 지정·고시하는 기관에 의뢰하여 실시하여야 한다.

⑤ 공사는 해당 공사를 설립한 지방자치단체와 다른 지방자치단체 간의 상호 합의를 거쳐 다른 지방자치단체(시·도와 시·군·자치구 모두 합의한 지방자치단체로 한정한다)의 관할 구역에서 제2조에 따른 사업을 추진할 수 있다.

■ 「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」

제1조(목적) 이 조례는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통하여 시민의 주거생활안정과 복지향상을 위하여 「지방공기업법」 제49조에 따라 서울주택도시공사를 설립하고, 공사의 업무 및 운영에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(경영의 기본원칙) 서울주택도시공사(이하 "공사"라 한다)는 항상 공사의 경제성과 공공복리를 위하여 운영하여야 한다.

제21조(사업) ① 공사는 다음 각 호의 사업을 수행한다.

1. 토지의 취득, 개발, 비축, 공급(분양 또는 임대) 및 관리
2. 주택 등 건축물의 건설, 개량, 공급(분양 또는 임대) 및 관리
3. 집단적으로 주택을 건설, 개량, 공급 또는 관리하는 경우에 있어서 필요한 복리시설의 건설, 개량, 공급 및 관리

4. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업
 5. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
 6. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업
 7. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 개발사업 및 재생사업과 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지 관리업무
 8. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성화 사업 및 시장정비사업
 9. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업
 10. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생사업
 11. 도시기반시설 등 도시계획사업의 시행
 12. 주거복지사업
 13. 「관광진흥법」에 따른 관광지 등의 개발, 운영 및 관리
 14. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 따른 부동산 개발업
 15. 산업거점개발사업 등 지역경제활성화에 기여하는 사업
 16. 국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 업무
 17. 시장의 승인을 받을 해외건설사업
 18. 제1호부터 제16호까지의 업무에 해당하는 외자유치 및 외국인투자사업
 19. 제1호부터 제17호까지의 업무에 부대되는 사업(설계 및 감리를 포함한다)
 20. 주차장의 건설 및 관리·운영사업
 21. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업
 22. 한강 수상 및 수변 개발에 따른 건설 및 운영·관리사업
 23. 그 밖에 도시개발과 관련이 있는 사업
- ② 공사는 이사회회의 의결을 거쳐 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무 또는 이와 유사한 업무를 행하는 법인에 대하여 시장의 승인을 받아 그 자본금의 전부 또는 일부를 출자할 수 있다.

■ 「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」 제21조 주요 개정 연혁

○ 1989.01.07. 조례제정 : ‘토지의 취득, 개발 및 공급’ 등 10개 사업 명시

1. 토지의 취득, 개발 및 공급
2. 주택의 건설, 개량, 공급, 임대 및 관리
3. 집단적으로 주택을 건설, 개량, 공급 또는 관리하는 경우에 있어서 필요한 복리시설의 건설, 개량, 공급 및 관리
4. 시장이 지정하는 구역의 재개발사업
5. 도시기반시설 등 도시계획사업의 시행
6. 국토이용관리법에 의하여 행하는 유흥지의 매수, 토지의 선매와 수도권정비계획법에 의하여 행하는 매수청구를 받은 이전적지의 매입 및 기타 토지의 매매수탁
7. 건설자재의 생산 및 공급
8. 국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 업무
9. 제1호 내지 8호의 업무에 부대되는 업무
10. 기타 도시개발과 관련이 있는 사업

○ 1998.05.25. : 제6호 및 제7호 사업 제외

- 6. 국토이용관리법에 의하여 행하는 유수지의 매수, 토지의 선매와 수도권정비계획법에 의하여 행하는 매수청구를 받은 이전적지의 매입 및 기타 토지의 매매수탁
- 7. 건설자재의 생산 및 공급

○ 2004.03.05. : ‘시장의 승인을 얻은 해외건설사업’, ‘제1호 내지 제6호의 업무에 해당하는 외자유치 및 외국인투자사업’ 추가

○ 2005.07.21. : ‘주택재개발사업’, ‘도시정비사업’ 외 ‘주거환경개선사업’, ‘주택재건축사업’ 추가

○ 2015.01.02. : ‘도시개발사업’, ‘역세권개발사업’, ‘산업단지 개발사업 및 재생사업’, ‘시장정비사업’, ‘재정비촉진사업’, ‘도시재생사업’ 추가

○ 2017.03.23. : ‘주거복지사업’, ‘관광지 등의 개발, 운영 및 관리’, ‘부동산 개발업’, ‘산업거점개발사업 등 지역경제활성화에 기여하는 사업’ 추가

○ 2020.10.05. : ‘주차장의 건설 및 관리·운영사업’ 추가

○ 2023.10.04. : ‘빈집정비사업 및 소규모주택정비사업’ 추가

○ 2024.03.15. : ‘한강 수상 및 개발에 따른 건설 및 운영·관리사업’ 추가