

서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한
조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2700
------------	------

2025. 6. 18.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2025. 5. 21. 김현기 의원 발의(2025.5.29. 회부)

2. 제안이유

서울주택도시개발공사 사장이 중요한 사항에 대하여 주무부서의 장과 사전에 협의하도록 하는 규정을 신설하여 서울주택도시개발공사에 대한 감독 및 관련 업무 추진의 행정적 효율성을 증진하고자 함

3. 주요내용

- 가. 공사 사장이 예산편성, 인사, 소송 업무 등 중요한 사항에 대해 사전에 주무부서의 장과 협의하는 규정을 신설함(안 제37조제3항)

3. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 서울주택도시개발공사(이하 ‘공사’) 사장으로 하여금 예산

편성, 인사, 소송 업무 등 중요한 사항에 대하여 사전에 주무부서인 주택
실(주택정책과)과 협의하도록 규정하려는 것임(안 제37조제3항 신설).

현행	개정안
제37조(감독) ①·② (생략) <신설>	제37조(감독) ①·② (현행과 같음) ③ 사장은 제2항 외에 예산편성, 인사, 소송 업무 등 중요한 사항에 대하여 사전 <u>에</u> 주무부서의 장과 <u>협의하여야</u> 한다.

- 공사의 설립 근거가 되는 「지방공기업법」 (이하 ‘법’)은 공사설립 및 운영
과 관련하여 지방자치단체장(이하 ‘시장’)의 역할과 권한을 규정하고 있음.

< 「지방공기업법」 에 따른 시장의 승인·보고사항 >

구분	관련규정
정관변경	- 변경 시 시장의 인가(§56 ①)
임원 임면 및 인사 관련	- 사장·감사·비상임이사는 시장이 임면(§58) - 시장은 시장의 경영성과에 따라 해임·연임 가능(§58 ④, ⑤) - 징계 미이행 시 시장은 징계 요구 가능(§63의6 ④) - 인사운영의 적정 여부 감사 및 시정 요구(§63의8)
예산·결산 및 재무 관련	- 매년 사업계획·예산을 편성, 이사회 의결 후 성립·변경 시 시장에게 보고(§65③) - 결산 완료 후 시에 보고·승인(§66②) - 매년 중장기재무관리계획을 이사회 의결 후 시와 의회에 제출(§64의3①)
주요 사업 및 출자 관련	- 신규 투자사업 타당성 검토 후 시장에게 보고(§65의3 ①) - 타 법인 출자 시 시장 승인·의회 의결 필요(§54 ①, ②)
공사채 발행	- 공사채 발행 시 시장 승인 필요(§68 ①)
관리감독	- 시장은 공사의 설립·운영 등 업무를 관리·감독(§73 ①)

- 한편, 법에서 정한 시장의 업무를 소관하는 부서에 대해서는, 「서울특별
시 행정기구 설치 조례」 (이하 ‘행정기구설치 조례’)와 그 시행규칙에서 ‘공
기업·출연기관 관리, 부채관리 및 경영효율화에 관한 사항’은 기획조정
실이¹⁾, 공사²⁾의 지도·감독에 관한 사항은 주택실(주택정책과)이 분장³⁾

함으로써, 공사의 전반적인 경영과 관련된 사항은 기획조정실(공기업담당관)의 관리·감독을, 주택사업 등 실무와 관련된 사항은 주택실(주택정책과)의 지도·감독을 받도록 규정하고 있음.

- 그러나, 기획조정실이 소관하는 공사의 경영과 관련된 업무가, 도시의 개발, 주택의 공급 및 관리 등 주택실이 소관하는 주택정책과 밀접함에도 (붙임1. 참고), 예산편성, 인사, 소송 업무 등의 사항은 실질적으로 기획조정실(공기업담당관)에 의해 관리·감독되고 있어, 상호간 연계가 부족함에 따른 문제의 발생 소지가 있음⁴⁾.
- 이에 따라, 이 개정조례안은 행정기구설치 조례 시행규칙에서 정하는 주택실의 공사에 대한 ‘지도·감독’의 범위를 구체적으로 규정함으로써, 서울의 주택정책을 원활하게 시행할 수 있는 공사 경영체계가 확립될 수 있도록 주택실과의 협의에 대한 제도적 근거를 마련하기 위한 것으로 이해됨.
- 특히, 공사의 자본금은 서울특별시가 전액 출자⁵⁾하고 있으며, 그 출자는 주택실을 통해 타당성을 검토하고 있는 바, 예산편성 등에 있어 주택실의 지도·감독 기능을 강화한다는 점에서 조례개정 방향에 타당한 측면이 있

1) 행정기구설치 조례 제5조(기획조정실) 기획조정실장은 다음 사항을 분장한다

.10. 공기업·출연기관 관리, 부채관리 및 경영효율화에 관한 사항

2) 현행 시행규칙에는 “서울주택도시공사 지도·감독에 관한 사항”으로 명시되어 있으므로, 집행기관은 이 조례에 따라 공사 명칭을 변경할 필요가 있음.

3) 행정기구설치 조례 시행규칙 제20조의2(주택실) ⑤ 주택정책과장은 다음 사항을 분장한다.

3. 서울주택도시공사 지도·감독에 관한 사항

4) 실제로 '22~'24년 매입임대주택의 경우 서울시는 반지하 중심의 대대적 매입을 발표한 후, 이를 시행하기 위해 시-공사 간 협의 과정에서 공사의 예산 투입, 조직개편 등이 전혀 이루어지지 않은 사례가 있었음(2023년 행정사무감사 당시, SH는 서울시 조례와 지방공기업법에 의해 설립된 서울시의 정책 실행기관이며 서울시 출자기관이므로 정책 및 예산이 수립되면 집행해야 한다는 지적과, 사장의 개인적인 의견이 국토부와 서울시가 추진하는 사업을 앞서가서는 안되고, 서민 주거 안정이라는 본연의 역할을 수행할 수 있는 방안을 찾으라는 주문이 있었음.)

5) 「서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례」 제5조(자본금) ① 공사의 수권 자본금은 12조원으로 하고 서울특별시가 전액 현금 또는 현물로 출자한다.

다고 보임⁶⁾.

- 참고로, 본 개정조례안의 입법예고 기간⁷⁾에 공사와 ‘서울특별시 투자출연기관 노동이사협의회’ 및 ‘서울특별시 투자·출연기관노동조합협의회’에서 ▲독립법인인 공사의 독립성 및 자율성 훼손 ▲자치입법의 한계를 벗어난 과잉입법이라는 등의 사유로 반대의견⁸⁾을 제출한 바 있음.
- 그러나, 이 개정조례안은 사장에게 의무를 부과한다기보다 지방공사에 대하여 시장의 업무를 수행하는 2개 기관(기획조정실, 주택실)에 대해 소통·협의를 강화하려는 것에 취지가 있다고 사료되는 바, 개정안에 동의함.
- 다만, 사전협의 대상과 방법 등은 입법예고 시 제출된 의견을 고려하여 공사의 자율적 경영과 독립성을 존중할 수 있도록 주관부서와 공사 간 합리적인 범위 내에서 이루어질 필요가 있겠음.

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

6) ▲ 「지방공기업법」 제49조는 공사의 업무 및 운영에 관한 사항을 조례로 정하도록 규정하고 있고, 공사의 자본금은 서울특별시가 전액 출자하므로, 공사에 대한 사전협의 의무화가 「지방자치법」에 따라 법률의 위임이 필요한 ‘주민에 대한 의무부과’로 볼 수 없으며, ▲ 「지방공기업법」에서 공사의 주요사항에 대해 지방자치단체장에게 보고하거나 승인받도록 규정하고 있으므로 법적체계와 충돌한다고 볼 수 없으므로 조례입법이 가능할 것으로 보임.

7) 2025.6.3.~2025.6.7.

8) ▲ 지방공사는 지방자치단체와 독립된 법인(「지방공기업법」 제51조)으로서, ▲ 지방자치단체장이 지방공사의 업무에 직접적으로 관여할 수 없고(헌법재판소 2024.1.25. 2021헌가14 전원합의체 결정), ▲ 일반적인 행정에 비하여 탄력적이고 효율적인 운영을 할 수 있도록 경영의 자율성이 보장(헌법재판소 2021.2.25. 2018헌마174 전원합의체 결정)되므로 법령의 취지에 불부합한다는 이유로 반대의견을 회신함.

[붙임1] 관계법령(p.5)

■ 「서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례」

제1조(목적) 이 조례는 도시의 개발·정비, 토지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통하여 시민복리 증진과 주거생활안정에 이바지하고 지역경제 발전 및 지역 개발 활성화를 위하여 「지방공기업법」 제49조에 따라 서울주택도시개발공사를 설립하고, 공사의 업무 및 운영에 관한 사항을 규정함을 목적으로 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 이사회의 의결을 거쳐 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무 또는 이와 유

사한 업무를 행하는 법인에 대하여 시장의 승인을 받아 그 자본금의 전부 또는 일부를 출자할 수 있다.

■ 「서울특별시 행정기구 설치 조례」

제5조(기획조정실) 기획조정실장은 다음 사항을 분장한다.

1. 시정의 주요정책 수립 및 조정, 미래시정비전·전략 제시, 서울특별시의회, 대정부·국회협력에 관한 사항
2. 조직·정원관리, 민간위탁 및 지방분권에 관한 사항
3. 약자와의 동행 관련 사무에 관한 사항
4. 시정연구 지원에 관한 사항
5. 자치법규안의 심사, 행정심판, 소청에 관한 사항
6. 시정 관련 법률지원 및 소송에 관한 사항
7. 예산의 편성과 집행, 예산기준, 기금 관리에 관한 사항
8. 재정계획, 부채관리, 투자심사 및 재정통계에 관한 사항
9. 성과·목표관리, 행정서비스·지시사항·위험관리의 평가, 갈등관리에 관한 사항
10. 공기업·출연기관 관리, 부채관리 및 경영효율화에 관한 사항

제16조(주택실) 주택실장은 다음 사항을 분장한다.

1. 주택정책 수립·운용 및 저소득층 주거복지에 관한 사항
2. 임대주택 정책수립 시행, 매입·공급·관리에 관한 사항
3. 주택정책 개발·연구, 주택동향 및 주택관련 통계자료 수집·분석에 관한 사항
4. 공공택지개발, 공공주택 건설 및 공급에 관한 사항
5. 주거재생정책의 수립·조정·시행, 주거환경 정비에 관한 사항
6. 한옥 등 건축자산 보존·진흥에 관한 사항
7. 건축정책 수립과 건축허가 등 건축행정에 관한 사항
8. 역세권 청년주택 등 공급, 소규모주택정비사업계획의 수립·조정·시행에 관한 사항
9. 공동주택 관리 및 공동주택 재건축에 관한 사항
10. 정비사업 및 정비사업의 공공지원에 관한 사항
11. 재정비촉진지구 지정, 재정비촉진사업 시행에 관한 사항

■ 「서울특별시 행정기구 설치 조례 시행규칙」

제10조(기획조정실) ⑭ 공기업담당관은 다음 사항을 분장한다.

1. 투자·출연기관 신설 관련 업무에 관한 사항
2. 투자·출연기관의 예산편성 기준 및 투자기관의 결산승인에 관한 사항

3. 투자·출연기관의 경영평가·경영수익사업 개발지원에 관한 사항
4. 투자·출연기관의 혁신경영에 관한 사항
5. 투자·출연기관의 부채감축에 관한 사항
6. 투자·출연기관 상시모니터링에 관한 사항

제20조의2(주택실) ⑤ 주택정책과장은 다음 사항을 분장한다.

1. 주택정책의 개발·조정 및 장·단기주택종합계획의 수립·시행
2. 주택사업 특별회계의 총괄 및 국민주택사업계정의 운영
3. 서울주택도시공사 지도·감독에 관한 사항
4. 주거정책심의위원회 운영에 관한 사항
5. 저소득층 주거종합대책 수립 및 주거복지 평가에 관한 사항
6. 주거취약계층 주거지원 방안 마련 및 제도개선 방안에 관한 사항
7. 전월세보증금 대출 지원, 주택임대차 계약신고제도 및 주택임대차 지원제도 운영, 주택 임대차 상담에 관한 사항
8. 주거복지센터 위탁 및 운영에 관한 사항
9. 사회복지기금 주거지원계정 운영·관리에 관한 사항
10. 공적임대주택 공급 총괄에 관한 사항
11. 청년 및 신혼부부임차보증금 지원에 관한 사항
12. 토지거래허가구역 지정·해제 등의 입안 및 운영에 관한 사항
13. 그 밖에 실내 다른 과의 주관에 속하지 아니하는 사항