서 면 답 변 서

○ 신원철 의원

(질의요지)

❑ SH공사 사장으로서의 소신과 역할

○ SH공사의 역할과 책임은 무엇이라고 생각하는가?

(답 변)

□ SH공사의 역할은 서울시 무주택 서민 및 저소득층의 주거안정을 위한 임대주택 건설·공급 및 관리가 가장 중요하다고 할 수 있으며, 또한 중앙 정부 및 서울시의 주택정책을 원활히 수행함으로서 주택정책 실현에 차질이 없도록 하고, 주택공급 외에도 저소득층을 위한 사회공헌활동 강화 등으로 사회적 책임을 다하는 것이라고 생각합니다.

□ 저는 서울시민의 희망과 서울시의 발전을 위하여 항상 우리공사의 역할과 책임을 가슴깊이 새겨서 시민들로부터 신뢰받는 최고의 공기업이 될 수 있도록 노력하겠습니다.

(질의요지)

□ SH공사 사장으로서의 운영 소신과 포부는?

(답 변)

□ 민간기업체 출신 사장으로서 공기업 사장 역할이 익숙하지는 않지만 민간기업체의 앞선 경영기법을 공기업 실정에 맞게 접목하여 한 단계 발전된 모습을 보이도록 할 것이며, 공사의 지속가능한 발전을 위하여 대외적으로도 우리공사가 처한 현실을 정확하게 인식할 수 있도록 요구할 것은 분명한 목소리를 내도록 하겠습니다.

□ 이를 위해서는 특히, 시의회 및 의원님들의 적극적인 협조가 필수인 만큼 아낌없는 관심과 많은 가르침을 부탁드립니다.

(질의요지)

□ 그동안의 이력과 경력이 SH공사 사장의 역할을 수행하는데 어떤 도움이 될 것이라 생각하는가?

(답　　변)

□ SH공사가 우리나라 주택분야의 핵심적인 역할을 하는 공기업임을 감안하면, 그동안 제가 걸어왔던 건설분야에만 34년간의 경험과 노하우는 저 나름대로는 누구한테도 뒤지지지 않는다고 생각하며, 그 중 특히, 주택분야 업무에는 정통하다고 자부하고 있습니다.

□ 이런 업무에 대한 경험과노하우를 활용하여 SH공사가 추구하는 무주택서민의 주거안정이라는 역할을 수행하는 데 기여할 수 있다고 생각합니다.

□ 저에 대한 서울시 등 주변에서의 기대를 잘 알고 있으며 그 기대에 부응할 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

(질의요지)

□ 사기업 사장의 역할과 SH공사 사장, 즉 공기업 사장으로서의 역할 비교
- 유사점과 차이점

(답　　변)

□ 사기업 사장 출신으로서 사기업의 역할은 잘 알 고 있습니다. 또한 공기업 사장 역할은 자세히 알 수 없으나, 부여된 목표를 달성하기 위한 유기적이고 협동하는 조직체를 이끌어 가는 점에서는 유사하다고 생각합니다.

□ 따라서 통제, 리더십, 인사관리 등의 관리기술적인 측면에서 유사성이 많다고 하겠습니다. 또한 합리적인 의사결정 방식을 따르고 있는 점, 효율적인 의사결정에 따라 가능한 한 많은 문제 해결 혹은 정책결정을 한다는 점에서 비슷하다고 봅니다.

□ 차이점으로는, 공기업에서는 사기업의 사장과 비교 할 때 높은 도덕성과 공정성을 요구하는 것이 다르다는 것을 느꼈습니다. 조직을 이끌어 가는데 있어 보다 신중한 결정과 미치는 영향을 고려해야 하는 점에서도 매우 다른 점을 알고 있습니다.

□ 임기동안 이러한 차이점과 유사한 점을 생각해 양쪽의 장점만을 살려서 공사가 발전될 수 있도록 하겠습니다.

(질의요지)

□ 공사의 개혁과제는 무엇이라 생각하는가?

(답　　변)

□ 기존에 SH공사는 대규모 택지개발을 통한 주택건설 등 공급자 위주의 사업을 추진했는데 이를 탈피하여 무주택서민의 다양한 맞춤형 임대주택을 공급하므로써 수요자 중심의 사업체제로 전환해야 한다고 생각합니다.

□ 임대주택 관리분야도 물량증대에 따른 중요성이 부각되는 만큼, 단순 관리 위주에서 입주민과 지역사회의 커뮤니티를 활성화시키고, 일자리 창출에도 기여할 수 있는 사업구조로 개혁하고자 합니다.

□ 또한 재무구조의 조기개선과 고객서비스의 질 향상을 위하여 유연하고 경쟁력 있는 조직 문화를 정착하도록 하겠습니다.

(질의요지)

□ 공사 사장으로 임명된 이유가 무엇이라 생각하는가?

(답　　변)

□ 민간건설회사 출신임을 감안, 34년의 경험과 노하우를 통하여 SH공사의 부채감축과 임대주택 8만호 건설공급 등 현안문제를 해결할 수 있을 것으로 평가받아 SH공사 사장으로 임명된 것으로 알고 있습니다.

□ 다양한 경험을 통한 노하우와 강력한 업무추진력을 바탕으로 SH공사가 당면하고 있는 현안을 해결하여 시민 행복에 기여할 수 있는 공기업이 될 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

(질의요지)

□ SH공사의 경영철학 및 전략

○ 2012 공사의 경영전략은 “인간다운 생활, 안정된 삶이 실현되는 사람도시 서울”이라는 기치 아래 「임대주택 공급확대」, 「부채감축」, 「소통 및 투명경영」, 「희망복지 구현」 임. 신임 사장 취임 이전의 경영전략인데 어떻게 생각하는가? 공사 사장으로서 현 경영전략을 재검토할 의향이 있는가?

(답　　변)

□ 현재 우리공사가 처해 있는 상황과 대외 환경 변화를 반영하고 사기업의 경영노하우를 접목시키므로서 SH공사의 재도약을 위한 경영전략을 준비중에 있습니다.

□ 공공성과 기업성을 조화하여 발전할 수 있는 공사비전 제시, 서민주거복지 향상 및 재무건전성 확보를 내용으로 하는 경영목표를 수립하고 이를 실천할 수 있는 세부추진전략을 수립 시행에 나가겠습니다.

(질의요지)

□ 서울시장이 SH공사에 손해를 끼칠 것으로 예상되는 사업이나 공사의 업무범위에 합당하지 않은 사업 등에 참여하라는 지시가 있을 경우, 예를 들면, 가든파이브 건설, 세빛둥둥섬 지분참여 등과 같은 사업에 대한 참여 지시가 있을 경우 어떻게 할 것인가?

(답　　변)

□ 우리공사는 창립이래 2011년말까지 택지조성공사 40개지구 16,059천m^2, 주택건설 161,990세대, 도시환경정비사업, 도시계획시설사업 47개 사업 등을 추진했습니다.

□ 우리공사의 설립 목적은 시민의 주거안정과 복지 향상입니다. 따라서 공사 본연의 역할에 충실하여야 하며 설립 목적이 훼손되지 않는 범위에서 서울의 발전과 시민의 행복을 위해 시책사업을 성실히 수행하는 것이 타당하다고 생각합니다.

□ 만약, 우리공사의 설립목적에 비추어 참여할 명분도 없고 손해가 되는 사업에 대해서는 SH공사가 처해 있는 상황을 충분히 전달하여 재고토록 요청할 것입니다.

(질의요지)

□ 현재 추진하고 있는 사업이외에 신임 사장으로서 새롭게 추진해 보고 싶은 사업이 있는가?

(답　　변)

□ 현재 뉴타운사업 등 대규모 정비 사업에서 소규모·블록형 정비 사업으로의 패러다임 변화, 아파트 중심의 주택공급에서 마을공동체, 주택협동조합형 임대주택과 같은 다양한 대안적 모델의 주택공급 등 주택정책이 변화하고 있습니다.

□ 공사에서는 기추진중인 택지개발사업, 임대주택 사업의 완료, 신규 사업물량 확보의 어려움 등 공사의 미래 환경변화에 대비하여 공사의 지속가능한 수익창출 및 성장을 위한 미래의 신규사업 방안 모색이 필요하므로

○ 첫째, 최근 고령화 및 1~2인 가구 증가로 시장성이 충분한 타겟을 대상으로 임대·관리, 금융기관과의 연대를 통하여 “소형주택 상품개발 및 임대관리사업”이 필요하다고 판단되며

○ 둘째, 공사에서 보유하고 있는 매입 다가구·다세대 주택과 연계한 소형화된 블록단위사업을 서울시와 협의하여 시범 시행하므로써

□ 우리공사가 보유한 고유 역량을 바탕으로 새로운 공공수요에 부응하면서 재무적으로는 안정적인 성장기반을 확보하는 것이 필요하다고 봅니다.

(질의요지)

□ 현재까지 추진한 사업 중 가장 잘못된 사업이었다거나, 공사가 참여하지 말았어야 하는 사업을 든다면 무엇이라 생각하는가?

(답　　변)

□ 대부분 우리공사 본연의 역할인 임대주택 건설 및 공급이였습니다만, 서울시 정책에 의해 추진된 세빛둥둥섬 참여, 가든파이브 조성, 세운 도시정비사업 등 일부 사업은 현재 부동산경기 침체로 어려움을 겪고 있습니다.

□ 현재 추진하고 있는 사업중에서도 충분한 사전검토없이 시행하는 사업이 있는지 다시한번 살펴서 향후에는 이런 일이 되풀이 되지 않도록 하겠습니다.

(질의요지)

□ 공사 사장으로서, 공사의 경쟁력 강화를 위해서 직원들이 갖추어야 할 덕목은 무엇이라 생각하는가?

(답　　변)

□ 공사 사장으로 취임하면서, SH공사가 최고의 공기업으로 유지 발전하기 위해서 공사 직원에게 주문했던 사항이 있는데,

- 첫째 기업의 윤리성과 청렴성 강조
- 둘째 해당업무에 대한 전문성 확보
- 셋째는 항상 변화를 적극적으로 받아 들이라는 것입니다. 징기스칸은 “성을 쌓는 자는 망한다”고 했습니다. 변화를 거부하고 현실에 안주하는 것을 경계하는 말일 것입니다. 저도 우리공사 직원들에게 현실에 안주하지 말고 변화를 주도적으로 이끌어 나가길 주문하고 있습니다.
- 넷째, 주인의식을 가지라고 합니다. 주인은 매사에 대충 일하지 않는 법입니다. 모든 일에 내가 주인이라는 의식을 가지고 일한다면 우리공사의 경쟁력은 한층 더 강화되어 최고의 공기업으로 발전될 거라고 생각합니다. 그리고 제가 재임하는 동안 반드시 이 목표를 달성토록 하겠습니다.

(질의요지)

□ 전반적인 사항

○ 현재 SH공사의 현안 과제는 무엇이며, 현안과제 중 최우선적으로 해결해야 할 과제는 무엇이라 생각하는가?

(답　　변)

□ 박원순 시장님이 취임하면서 SH공사에게는 2014년까지 임대주택 8만호 건설 공급, SH공사 재무건전성 강화, 가든파이브활성화 등을 주문했는데 이런 사항이 현재 우리공사가 직면하고 있는 최대 현안이라고 할 수 있으며

□ 임대주택의 지속적이고 안정적인 공급을 위해서는 우선 SH공사의 재정건전성 확보가 최우선 과제라고 생각합니다.

□ 제가 SH공사 사장으로 취임하면서 두 마리 토끼를 잡기 위한 첫 발을 내디뎠습니다. 재무개선위원회를 구성해서 채무감축을 위한 중점추진사항을 매주 점검하고 미진한 사항을 해결하기 위한 방향을 제시하겠습니다. 또한 임대주택 8만호 건설 공급은 서울시와 우리공사가 매주 마다 공정회의를 통하여 점검하고 있습니다. 공사의 발전을 위하여 현안과제를 최대한 빠른 시일내에 해결토록 최선을 다하겠습니다.

(질의요지)

□ SH공사의 경쟁력 향상

○ 민간기업 건설 아파트와 비교시 공사가 건설하는 주택의 품질, 디자인, 설계 및 브랜드 가치의 수준은 어느 정도라고 생각하는가? 민간기업과 대등하게 되려면 어느 정도의 시간이 필요하다고 보는지?

(답　　변)

□ 우리공사에서 건립하는 주택품질수준이 민간에 비하여 뒤떨어진다고는 할 수 없습니다. 주택품질 수준은 전체적으로 민간아파트 수준과 별 차이가 없는 것으로 판단됩니다. 다만 씽크대, 신발장 등 주요 마감자재의 경우 정부의 중소기업육성 정책에 따라 중소기업제품을 구매하여 시공하다보니 입주민이 느끼는 인식 등에서 다소의 차이가 있을 수 있습니다

□ 우리공사는 그동안 내·외부 마감자재를 지속적으로 향상시키고, 건축구조형식 변경, 친환경 에너지절약형 주택 등을 추진하므로써 주택성능은 과거에 비하여 크게 향상되었으며 주택 성능면에서는 민영주택 동등이상이라고 생각하고 있습니다.

□ 그러나, 마감자재수준 향상, 건축구조형식 변경, 친환경 에너지 설계등으로 급격한 건축비 상승의 부담이 되고 있고 이는 안정적인 임대주택 재원에 부담이 될 수 있으므로 주택성능을 유지하면서도 원가절감이 될 수 있도록 주택설계와 시공분야 전반에 걸쳐 절감노력을 기울이도록 하겠습니다.

(질의요지)

□ 품질 및 브랜드 가치 등의 향상 전략은?

(답　　변)

□ 우리공사의 주택품질 수준이 민간에 비해 떨어지지 않음에도 불구하고 공사아파트의 이미지는 민간에 비해 상대적으로 가치를 인정받지 못하는 실정입니다. 이는 주택품질이나 성능의 문제라기 보다는 과거 임대주택이 “좁고 살기 불편한” 부정적 이미지가 불식되지 않았기 때문이라고 할 수 있습니다.

□ 따라서 우리공사는 고객만족도 제고를 위하여 내부적으로는 주택의 품질향상과 성능개선을 지속적으로 추진하고, 외부적으로는 아파트 건설시 외부전문가와 일반고객의 참여확대를 통해 고객이 만족하는 품질의 주택이 되도록 지속적으로 노력하고 시공실명제를 실시하여 브랜드가치 향상을 위해 노력하겠습니다.

(질의요지)

□ 공사의 시민고객 만족도에 대한 평가 및 만족도의 지속적 향상을 위한 전략은?

(답　　변)

□ 우리공사는 고객만족이 우리의 존재 의의라는 다짐으로 다음과 같이 시민 고객 만족도의 지속적 향상을 위한 전략을 추진하고 있습니다.

○ 입주민을 위한 일자리 제공 및 맞춤형 서비스 실시
- 시프트돌보미 운영으로 입주민 일자리 제공 및 쾌적한 주거환경 조성
- 주거복지상담사 활용한 취약계층 서비스 수요조사 및 맞춤형서비스 실시

○ 시설개선 및 입주민 지원을 통한 고객감동 실현
- 경로당 시설개선, 노후샷시 교체, 욕실 리모델링, 빨래방 설치 등
- 수급자 관리비 지원, 홀몸어르신 등 취약계층에 대한 후원금 지급

○ 고객불편사항 신속한 처리로 주거만족도 제고
- 24시간 기동점검반을 운영하여 신속한 하자처리로 입주민 불편 최소화
- 입주지원센터 운영으로 입주 전·후 하자에 대한 신속한 처리
- 「생활불편·민원접수창구」 운영을 통한 고객불편사항 신속 처리

○ 다양한 사회공헌활동 지속적 실시로 공기업의 사회적 책임 실천

○ 입주민 소통 및 참여를 통한 공동체 활성화 추진
- 녹색마을만들기 등 입주민 참여로 커뮤니티 활성화
- 여성행복 북카페 운영으로 주부 및 여성들의 건전한 소통 및 문화공간 제공

○ 직원 CS교육 강화를 통한 시민고객 서비스 역량 제고

(질의요지)

□ 직원들의 청렴도 향상 등 윤리경영 강화를 위한 그간의 대책에 대해 어떻게 평가하는가?

(답　　변)

□ 공사의 청렴도는 2010년도부터 “청렴암행어사제” 도입 등 효과적인 청렴 대책들을 마련하여 추진함으로써 차츰 향상되고 있습니다.

○ 2010년도 국민권익위원회 청렴도 측정에서 '매우 미흡(7.71점)' 평가를 받았으나 지난해에는 '미흡(8.21점)'으로 한 단계 상승하였으며, 금년에도 한 단계 이상 상승하여 상위권에 진입한다는 목표를 가지고 있습니다.

□ 지난 5월 9일 취임사에서 "기업은 투명성과 윤리성을 겸비할 때만 최고의 기업, 위대한 기업이 될 수 있다"고 밝히고 "임직원 모두가 이를 실천하여 올해 반드시 청렴도 상위권을 달성할 수 있도록 노력해야 해 달라"고 당부 한 바 있습니다. 저도 솔선수범하여 실천하겠습니다.

□ 앞으로 그동안 시행해 온 청렴대책들을 정착시키고, 새로운 제도를 적극 발굴하고 추진하여 임기내에 SH공사의 '청렴도 상위권' 달성이라는 결실을 이루도록 최선을 다하겠습니다.

(질의요지)

□ 부채 관련

○ 사장이 생각하기에 공사의 부채가 심각한 수준이라 생각하는지 아니면, 심각한 수준이 아니라 생각하는지? 그렇게 생각하는 이유는?

(답　　변)

□ 2011년말 공사의 채무는 서울시 전체 채무 18조 6,662억원의 65.7%인 12조 2,671억원으로 그 외형상으로는 상당히 심각한 수준이라고 생각하며 저도 취임과 동시에 모든 역량을 집중한 부채감축계획을 시장님께 보고한 바 있습니다.

□ 공사의 채무는 현재 매각하거나 분양할 자산형태로 보유하고 있어 악성채무의 형태는 아니며 토지 및 주택의 매각을 조속히 진행하여 자금을 적기에 회수한다면 부채감축계획에 따라 차질 없이 이행될 것입니다.

□ 다만, 미분양된 은평지구 중·대형 평형에 있어서는 특단의 대책을 마련하여 분양추진 할 예정이며 토지의 경우에도 매각 부진시 수요자의 구매의향을 분석하여 구매력 있는 토지로 만들기 위해 서울시와 협의하여 개발계획 등을 조속히 변경하므로써 조기매각을 적극 추진 하겠습니다.

□ 앞으로 서울시민의 공기업으로서 시민들이 걱정하지 않도록 임기동안 최선을 다하여 부채를 관리해 나가겠습니다.

(질의요지)

□ 공사가 부채를 지고 있는 가장 큰 이유는 무엇이라 생각하는가?

(답　　변)

□ SH공사의 2011년말 부채는 17조 5,254억원이며 이중 채무는 12조 2,671억원입니다. 공사 채무의 증가 원인은 2006년이후 은평, 강일지구를 시작으로 2009년부터는 마곡, 문정, 천왕2, 신내3지구 등 공익적 목적의 주택건설사업을 시행하면서 보상비, 건설사업비 등 선투자가 이루어짐에 따라 공사의 채무가 급격히 증가하게 된 가장 큰 이유입니다.

□ 그 외에도

○ 사업지구내 건립호수중 70% 내외의 임대주택건설과 주변보다 낮은 분양 금액에 따른 재정부담

○ 서민부담 경감을 위해 후분양 방식 사업구조로 투자비는 투입된 시점(보상비)부터 회수시점(분양금등 회수)까지 통상4～5년이 소요되는 선투자 후회수 사업방식에 따른 재정부담

○ SH공사에서 건설하는 임대주택의 경우 사업주체부담이 정부 기준 10%보다 36%가 많은 46%를 부담하는 것도 공사의 재정에 큰 부담으로 작용하는 부분이며, 2008년이후 부동산 경기침체로 가든파이브, 은평지구 대형 평형주택 및 택지의 미분양으로 수입금이 적기에 미회수된 점과 2011년까지 임대주택 건설부족분 시출자금이 적기에 지원되지 않은 것도 채무증가의 원인이 되겠습니다.

(질의요지)

□ 2011.11.10일 연차별 차입금 관리계획을 발표한 바 있음. 이에 따르면, 2011년 부채비율 343%를 2012년에는 292.1%, 2014년에는 165.2%로 끌어내리는 것으로 되어 있음. 사장께서는 이것이 가능하다고 보는가?

(답　　변)

□ 가능하다고 판단하고 있습니다. 공사 전임직원이 부채감축을 최상의 과제로 인식하고 공사의 모든 자원을 집중하여 목표를 달성하겠습니다.

□ 다만, 2만호 임대건설과 관련하여 목표의 일부 조정사항이 있었습니다.

□ 당초 2011.11.10일 발표한 차입금 관리계획은 감축목표를 2011년 13조 3,655억원에서 2014년 6조 2,286억원으로 7조 1,369억원을 감축하는 것으로 설정하였으나

구 분	2009년	2010년	2011년	향 후 계 획		
				2012년	2013년	2014년
차입금	135,671	127,516	133,655	131,153	107,727	62,286
부채비율(%)	505.5	360.2	343.0	292.1	227.5	165.2

□ 이후 임대주택 추가 2만호 건설을 반영한 차입금 관리계획을 지난 5월 10일 시장 보고를 통하여 조정한 바 있습니다.

□ 따라서 '11.10월말 13조 5,789억원의 채무를 '14년까지 7조 198억원으로 총 6조 5,591억원의 채무감축을 추진할 계획입니다.

(단위:억원)

구 분	2010년	2011년		향 후 계 획			
		10월말	12월말	소계	2012년	2013년	2014년
투자비	80,194	40,733	44,546	142,090	39,817	52,563	49,710
자금회수	88,349	32,460	49,391	194,563	42,199	72,987	79,377
사업수지	8,155	△8,273	4,845	52,473	**2,382**	**20,424**	**29,667**
채무	127,516	135,789	122,671	-	**120,289**	**99,865**	**70,198**
부채비율(%)	360.2		312.6		289.3	227.6	190.6
투자 및 회수내용	은평,강일2 상암2,동남권 **회수**		마곡, 내곡, 세곡2, 위례 **보상**		마곡, 내곡, 세곡2, 위례 **건설**	마곡, 위례 문정, 세곡2 **회수**	마곡,위례 내곡,세곡2 **회수**

(질의요지)

□ 부채 감축 대책에 대한 그간의 노력에 대해 어떻게 평가하는가? 향후의 부채 감축 대책은?

(답　　변)

□ 전임 사장 역시 임기동안 부채문제, 임대주택 건설·공급, 가든5 공급활성화 등 경영정상화에 상당한 노력을 한 것으로 알고 있습니다.

□ 취임전에 이미 투자가 결정된 마곡, 문정, 천왕2, 신내3지구 등의 선투자가 이루어짐에 따라 공사의 부채가 급격히 증가하게 되었으며

□ 이를 해결하고자 사장직속의 부채관리T/F단을 구성하여 매주 현황파악, 문제점 분석, 해결방안 제시 등 노력을 한 결과 상당한 성과가 있었던 것으로 알고 있습니다.

□ 저 역시 종전의 부채관리 경영체제를 이어 받고 이를 보다 확대 강화하여 직접 부채관리회의를 주관하므로써 부채현황을 직접 챙겨 나가도록 하겠습니다.

□ 채무감축 추가목표를 달성하기 위하여

○ 안정적인 자금회수와 사업관리 대책을 추진하고 있으며 주요내용은

- 마곡지구 용지 매각으로 '14년까지 4조 6,089억원의 재원으로 채무감축을 추진하겠으며, 이를 위하여 개발계획을 '12.6월까지 확정하고 9월 이전에 고시하여 '12년에는 편익시설용지와 산업단지용지를, '13년까지는 상업 및 업무용지와 기반시설용지를 매각하고 '14년까지는 산업단지용지 40%를 제외하고 전량 매각을 추진하겠습니다.
- 임대주택 8만호 건립과 무관한 미착공 사업지구의 투자시기를 조정하여 유동성을 확보함으로써 재정건전성을 향상시키고
- 각종 비효율, 비타당성 사업에 대하여는 서울시에 적극 건의하여 개발계획을 변경, 비용과다 발생을 사전에 예방하여
- 업무 혁신을 통한 과감한 경영개선을 통하여 공사 전 부문에서 경비절감과 생산성을 높여 차입금 감축 목표를 달성하겠습니다.

(질의요지)

□ 부채감축을 함에 있에 가장 큰 애로사항은 무엇이라 생각하는가?

(답　　변)

□ 공사의 부채감축은 8만호 건설과 같이 핵심역량을 집중하여야 할 중요한 과제입니다.

○ 공사의 부채감축을 추진하는데는 그 부채의 성격과 발생사유를 먼저 판단하는 것이 중요하다고 생각됩니다.

그동안 부채발생사유 및 공사의 사업방식 등을 살펴보면
첫째, 사업지구내에서 70%내외의 임대주택 건설
둘째, 선투자 후회수 사업방식에 따라 외부에서 대규모 자금조달을 하였고
셋째, 원주민 정착율, 부동산 시장 안정화를 위한 주변시세보다 낮은 분양가 책정
넷째, 부동산시장의 장기 침체로 중대형 아파트 및 택지의 매각 부진에 있다고 생각 됩니다.

○ 그러나 2009년부터 투자된 마곡, 문정지구 등의 사업지구는 금년도부터자금회수 시기가 도래 되어 적극적인 마케팅을 통하여 매각을 추진하고 있으나,

○ 현재에도 부동산 시장 상황이 좋지 않아 매각에는 상당한 애로가 있을 것으로 생각 됩니다.

○ 그러나 매각 부진시 서울시의 협조를 받아 수요자 중심의 개발계획으로 조속히 변경하여 더욱 공격적인 마케팅을 통하여 시민들에게 약속한 채무감축 목표를 반드시 달성하도록 최선의 노력을 다하겠습니다.

(질의요지)

□ 2011년 말 기준으로 미분양주택은 총 741세대이고, 미매각 토지는 강일 등 14개 지구에 필지 127개임. 이를 해소할 수 있는 복안은?

(답　　변)

□ 작년말 현재 미분양주택은 총 741세대(은평:666, 강일2:1, 마천:13, 신정3:61)였으나 현재 미분양주택은 637세대(은평)로 작년말 대비 104세대를 분양 완료하였습니다.

□ 미분양주택 해소를 위해 그동안 은평지구에 4단계 분양촉진대책을 수립하여 일시납, 할부납, 분양조건부 전세계약, 중개수수료 등에 대한 지원을 시행중에 있으며, 5단계 방안으로 잔금납부 유예, 할부기간연장 등 특별할인 방안을 추가로 실시하겠습니다.

□ 미매각토지 해소방안으로는 분양컨설팅을 통한 계획변경으로 상품가치를 제고하고, 장기 미매각용지에 대하여는 용적률 상향 및 가격할인 등 투자여건을 조성하겠으며 상업용지 필지 재분할 등 수요자 요구에 맞는 계획변경절차를 조속히 마무리하여 조기매각을 강력히 추진하겠습니다.

(질의요지)

□ 임대주택 공급

○ 임대주택 8만호 건설에는 막대한 재원이 소요될 것임. 시정목표 달성위한 임대주택 공급과 공사의 부채 감축 목표는 서로 상충하고 모순되는 부분이 있다고 생각하는데, 이에 대해 어떻게 생각하는가? 시정목표도 달성하고, 공사의 부채도 감축할 수 있다고 보는지?

(답　　변)

□ ‘11.10월말(박원순 시장 취임시) 13조 5,789억원의 채무를 ’14년까지 7조 198억원으로 총 6조 5,591억원의 채무감축을 추진할 계획입니다.

○ 마곡지구는 용지 매각으로 ‘14년까지 4조 6,089억원의 수입으로 채무감축을 추진하겠으며, 이를 위하여

- 개발계획을 ’12.6월까지 확정하고 9월 이전에 고시하여 ‘12년에는 편익시설용지와 산업단지용지를, ’13년까지는 상업 및 업무용지와 기반시설용지를 매각하고

- '14년까지는 산업단지용지 40%를 제외하고 전량 매각을 추진하겠으며,
- 사업비가 회수되는 위례, 문정지구 등의 토지매각 및 주택분양대금 등을 통해 '14년까지 총 6조 5,591억원을 감축할 계획입니다.

□ 임대주택 8만호 건립과 관련하여 기존의 6만호 주택건설은 이미 토지보상비 등 초기투자비가 대부분 집행되었으며,

○ 추가 2만호 건설에는 대규모 초기투자비가 집행되는 택지개발사업이 아니기 때문에 국고보조금, 국민주택기금, 시출자금 등 재원분담 주체에서 적기에 자금을 지원한다면 2014년까지는 외부 지원금으로 투자가 가능하여 공사의 채무가 급격히 늘어날 염려는 없을 것으로 추정됩니다.

□ 특히, 임대주택 추가 2만호 공급은 평형조정, 1~2인 가구, 대학생, 쪽방가구 맞춤형 공공원룸텔 등 추가 재원 투입을 최소화하는 다양한 방법으로 공급하고, 소요재원은 사업의 우선순위를 고려하여 조달할 계획입니다.

(질의요지)

□ 임대주택 건설 재원조달에 있어 국고지원이 현실화되어야 한다는 것은 이미 오래전부터 인식되어 온 문제임. 사장은 국고지원을 이끌어내는데 어떤 역할을 할 수 있는가?

(답　　변)

□ 임대주택 건설재원중 국비는 국고보조금과 국민주택기금이 있는데 정부(국토부)의 계획상에는 사업비중 국고보조금 30%, 국민주택기금이 40%로 되어 있지만 서울시 및 우리공사가 지원받는 수준은 이에 크게 못 미치고 있는 상황입니다

□ 최근까지 서울시와 공사가 서로 노력하여 적극적으로 정부(국토부)에 국비 현실화를 건의하여 최근 2년간 국고보조금 수준이 많이 상향된 것으로 알고 있는 바, 앞으로도 임대주택 건설재원의 국비 지원확충을 위해 서울시와 긴밀히 협조하여 적극 노력해 가겠습니다.

(질의요지)

□ 장기전세주택의 공급이 당초 목적대로 집에 대한 소유개념에서 거주개념으로 전환하는데 기여한다고 보는가? 사장이 생각하기에 집을 소유가 아닌 거주공간으로 인식하기 위해서는 임대주택이 전체 주택에서 차지하는 비중이 어느 정도가 되어야 한다고 보는가?

(답　　변)

□ 장기전세주택이 소유개념에서 거주개념으로 전환하는데 일정부분 기여했다고 생각합니다.

○ 먼저 기존 임대주택의 부정적인 이미지를 벗어나 분양주택과 동일한 수준으로 끌어올림으로써 거주하고 싶은 메리트 있는 주택유형으로 선호되고 있으며, 평균 9:1의 높은 경쟁률이 보여주듯이 주택의 개념을 소유에서 거주로 전환시키는데 큰 역할을 했다고 판단됩니다.

○ 주택을 소유가 아닌 거주공간으로 인식하기 위해서는 임대주택 비율을 확대하는 것이 필요한 바 국내 임대주택 재고가 5%수준임에 비해 선진국 평균 수준이 15%정도이므로 임대주택 건설을 지속적으로 확대해 나가야 한다고 생각합니다.

(질의요지)

□ 가든파이브 활성화 대책 관련

○ 가든파이브 문제를 초래한 근본 원인은 무엇이라 생각하는가?

(답　　변)

□ 2008년 상가 분양 당시 부동산 시장 환경을 보면 세계 금융위기로 인한 부동산 경기 침체와 신설 상권에 대한 활성화 불확실성 등으로 당초 이주하기로 했던 청계천 상인들의 이주율이 저조하였습니다.

□ 성공적인 복합쇼핑몰 규모는 통상 10만평 이하로서 사전 임차자 모집의 임대방식으로 구성되는 데 반해, 가든파이브 상가는 25만평의 대규모 상가이나 개별 상가 매각 방식의 후분양으로 추진되어 상가 분양에 어려움이 많았습니다.

○ 민간의 경우 사전 MD계획에만 3년 이상을 투자하여 철저히 시장을 분석하여 입점업체 요구사항에 맞게 상가 배치를 결정하나, 가든파이브의 경우 사전분석 없이 7평의 일률적인 매장 면적과 청계천 업종의 MD구성, 소유권 분할로 변화하는 트렌드에 부합하지 못하여 상가 활성화에 차질이 생긴 것으로 생각됩니다.

(질의요지)

□ 현재까지 가든파이브 활성화를 위해 많이 노력한 것으로 생각함. 이와 관련하여 기존 사장이 추진하던 방향을 재검토할 부분이 있는지? 아니면 그간의 기조를 그대로 유지할 것인지? 그 이유는?

(답 변)

□ 현재 가든파이브 상가 활성화를 위해 서울시 및 SH공사 관계자, 전문가가 참여하여 근본적인 상가 활성화 방안을 검토중으로

□ 기존 활성화 정책 방향을 포함한 대안들에 대해 면밀히 타당성을 검증하여 그 결과에 따라 최종 대안을 수립하여 추진할 예정입니다.

(질의요지)

□ 가든파이브 활성화를 위해 현 시점에서 가장 필요한 조치는 무엇이라 생각하는가? 복안이 있다면 어떤 것이 있는지?

(답 변)

□ 현 시점에 대한 정확한 현상 분석과 진단, 이에 따른 MD계획, 활성화 추진방향, 상가 운영 방안 등에 관한 종합적인 마스터플랜 마련이 필요하다고 생각합니다

□ 서울시와 SH공사 관계자, 전문가와 함께 활성화 방향에 대해 논의하며 대안을 마련하여 타당성 검증 등을 통해 최종 대안을 수립하여 시행하겠습니다.

(질의요지)

□ 가든파이브 활성화에 가장 큰 걸림돌은 무엇이라 생각하는가?

(답　　변)

□ 현재 개별적인 청계천 상인의 이주수요가 거의 바닥난 상태로서 쇼핑몰의 고객 니즈 변화에 발맞추어 새로운 MD를 발굴하고 업체를 유치하여야 하나, 업종변경을 위한 기 입점 상인들과의 동의가 이루어지지 않아 활성화에 장애가 되고 있으며

□ 상가활성화에 대해 입점상인들이 자구 노력 없이 SH공사가 공기업이라는 이유만으로 무한 책임을 전가하며, 관리비 지원, 임대료 인하 등 각종 지원책을 요구하고 있는 실정이어서 SH공사의 재정부담으로 작용되고 있는 실정입니다.

(질의요지)

□ 세빛둥둥섬 관련

○ 세빛둥둥섬에 SH공사가 지분 참여한 것에 대해 어떻게 생각하는지? 왜 그렇게 생각하는지?

(답　　변)

□ 참여배경은 2007.7.31일 서울시로부터 '플로팅아일랜드 조성사업의 특수목적법인 구성 시 SH공사 참여방안 검토' 지시가 있었으며, 본 사업이 민간사업자들로만 구성될 경우, 지나치게 수익성 위주로 편향될 우려가 있어 공공성 및 신뢰성 확보 측면에서 참여하게 된 것입니다.

□ 앞으로는 서울시 지시사항이라 해서 무조건 따르기 보단, 우리공사 설립목적에의 부합 여부나 사업성 분석 등 사전 검토를 철저히 하여 참여결정토록 할 것입니다.

(질의요지)

□ 세빛둥둥섬을 정상화하려면, 현 시점에서 가장 먼저 해결해야 할 과제가 무엇이라 생각하는가?

(답　　변)

□ 세빛둥둥섬 조기 경영 정상화를 위해서는 임차인 선정과 도교 재시공이 우선적으로 이루어져야 합니다. 현재 임차인 선정 및 도교 완공을 위해 (주)플로섬에서 다방면으로 노력하고 있으며 우리공사도 임차인 재선정 등 경영 정상화를 위한 협조 사항에는 지분참여자로서 역할을 다 하도록 하겠습니다.

(질의요지)

□ SH공사가 세빛둥둥섬에 계속 참여를 해야한다고 보는가?

(답　　변)

□ 세빛둥둥섬 출자지분 유지에 대한 지적이 있어 우리공사 출자지분 매각을 검토한 바 현재의 사업여건상 지분에 대한 매수자가 없을 것으로 판단됩니다. 따라서 향후 본 사업에 대한 경영정상화가 이루어 진후 지분 유지 여부에 대해 재검토를 하도록 하겠습니다.

(질의요지)

□ PF사업 참여시 고려해야 할 사항으로 가장 중요한 것은 무엇이라 생각하는가?

(답　　변)

□ 그동안 우리공사의 PF사업은 공공성 확보를 위한 시책사업 또는 우리공사가 시행하는 대규모 개발지의 상권활성화 등 복합개발이 필요한 부분 및 사업다각화와 관련하여 시행하였으나

□ 앞으로는 재정상황 등 사업리스크 요소를 감안하여 공공성과 수익성이 겸비된 사업에 국한하여 참여함이 타당하다고 판단됩니다.

(질의요지)

□ 임대주택 관리

○ 임대주택관리에 있어 가장 중점을 두어야 할 과제는?

(답　　변)

□ 임대주택관리의 중점 과제는 임대주택의 물량 증가에 따른 경영의 효율성을 제고하고 입주민에게 복지서비스 제공하여 주거만족도를 높혀 삶의 질을 향상시키는데 있습니다.

□ 이를 위해 관리체계를 효율적으로 개선하고 입주민이 자발적으로 참여하는 공동체를 활성화하고, 주민자치 기반을 조성하는 등 관리서비스의 질 향상을 지속적으로 추진해 나가겠습니다.

(질의요지)

□ 임대주택 거주민의 공동체 활성화 방안에 대한 복안은?

(답　　변)

□ 공동주택 생활의 고립감, 공동생활 적응에 따른 입주민 간의 갈등이 발생하여 이를 해소하려면 입주민 간의 교류확대와 관계형성을 위한 커뮤니티 활성화가 절대적으로 필요하다고 생각합니다.

□ 임대주택의 입주민 공동체 활성화 방안으로

○ 2011.10월 우리공사 임대주택 표준관리규약을 전면개정하여 임차인대표회의와 자생단체 등 공동체 활성화를 위한 사업비 지원방안을 마련

○ 입주민의 자활, 교육, 일자리 등 지역사회자원의 연계 및 활용하여 커뮤니티 주거문화 공동체를 구성

○ 교육, 문화 프로그램 등 공동체 활성화 프로그램을 개발하여 프로그램 운영을 위한 공동체에 주거복지 상담요원의 행정적 지원

○ 입주민의 공동체 활성화 우수단지의 수범사례를 발굴, 타 임대단지에 전파하여 사후 모니터링을 통한 커뮤니티 활성화로 주민이 더불어 사는 마을 공동체를 형성하고 주민자치 기반을 구축할 예정입니다.

(질의요지)

□ 공사의 임대주택 관리 물량이 2006년말 88,887세대 ⇒ 2011년말 131,061세대로 5년동안 48%가 증가하였음. 앞으로도 계속 증가할 예정임. 향후 SH공사의 역할이 주택공급 위주에서 관리중심으로 전환되어야 한다는 얘기가 있음. 이에 대한 견해는?

(답 변)

□ 우리공사는 시민의 주거생활 안정을 위한 택지개발과 주택건설을 추진하여 공급하였으나, 서울의 한정된 택지의 고갈과 주택 보급율 증가 등으로 주택공급의 위주에서 관리중심으로 전환에 대하여 공감하고 있습니다.

□ 공사에서는 임대주택의 관리중심의 서비스 추진 일환으로 주거만족도를 높이고, 관리방안을 효율적으로 개선하여 주민의 경제적 부담을 최소화 하도록 적극 노력하겠습니다.

○ 관리서비스의 질적 향상을 위하여 임대주택 관리업무에 대한 지도감독 및 성과 평가 지속적 개선

○ 시설개선으로 입주민 만족도 향상을 위하여 임대주택의 노후 시설물 적기 교체 및 성능개선 등 주거환경 개선

○ 수요자 중심의 복지서비스 실시를 위한 주택관련 외부전문가, 입주민의 다양한 의견을 청취를 위한 경청회 개최와 의견을 검토·반영

○ 취약계층 중심의 수요조사에 의한 맞춤형복지서비스 실시

- 맞춤형복지서비스 대상자 발굴 및 대상범위 확대
- 공공·민간 복지단체와 연계하여 실시하고 사회자원지원 체계 구축
- 취약계층의 맞춤형복지서비스 실현을 위한 관리시스템 구축

(질의요지)

□ 공사에서는 임대주택관리의 경영 효율화를 기하고자 주택관리업무는 민간 전문업체에 위탁하고, 임대사업자 업무(임대차계약 및 시설물 보수업무 등)는 통합관리체제로 운영하여 2007.7.1일부터 8개권역별 통합관리센터를 설치하여 운영하고 있음. 305개 관리사무소 중 76%에 해당하는 단지를 위탁관리하고 있음. 사장께서는 직영과 위탁 중 어느 것이 타당하다고 보며, 왜 그렇게 생각하시는지?

(답　　변)

□ 위탁관리체제 전환배경은 임대주택 관리물량의 지속적인 증가로 인한 임대주택의 직영관리 한계 및 임대주택 관리업무의 경영효율화를 위한 주택관리 체계 변경 때문입니다.

□ 임대주택의 직영관리와 위탁관리의 장·단점 비교 및 위탁관리 시범실시 결과 위탁관리가 타당한 것으로 나타나고 있으며 이유는 다음과 같습니다.

○ 직영관리시 관리물량 증가에 따른 조직 · 인력이 비대화 되고, 호봉제와 노동조합의 임금인상 요구 등 소요경비 증가로 경영의 고비용 저효율 우려

○ 위탁관리 단지의 주거만족도가 직영관리 단지 보다 높음.

(질의요지)

□ 뉴타운, 재개발 등 주거환경정비사업 관련

○ 뉴타운사업, 재개발 사업 등의 정비사업방식은 기성시가지의 노후한 주거환경개선을 위해 필요한 사업이라 생각함. 그러나 추진과정 또는 추진결과 많은 문제점이 노출되었음. 예를 들면 과다한 지구지정에 따른 주택시장 불안, 주민간의 갈등, 과도한 부담금, 원주민 재정착률 저조 등.
사장께서는 정비사업의 목적을 달성하면서 정비사업의 부작용을 줄일 수 있는 방법에 대해서 고민해 본 적이 있는지?

(답　　변)

□ 지역별 구역별 여건이 다른 뉴타운사업에 대하여 주민의견을 우선으로 한 실태조사를 실시하고 그 결과에 따라 사업의 적극지원 또는 사업을 취소할 수 있는 여건을 만들고자 하는 서울시와 의견을 같이 합니다.

□ 주거환경을 개선하고 지역의 균형발전에 기여할 수 있는 본래의 취지를 살리면서, 사업성 위주로 투자자를 중심으로한 전면철거형 사업을 거주자 중심 공동체를 형성할 수 있는 사업으로 변화하여야 할 것으로 생각합니다.

(질의요지)

□ 기 타

○ 그간의 경험으로 미루어 볼 때 주택시장에 있어 공공의 역할과 민간의 역할은 무엇이라 생각하는가?

(답 변)

□ 무주택자의 주거안정 및 부동산 시장의 안정 이라는 큰 맥락에서는 동일하지만 공공의 역할이란 정책의 타켓을 저소득층이라는 점에 맞추어 저렴하고 소형위주의 임대주택을 제공하는 것이고, 민간의 역할은 다양한 계층의 수요에 맞춰 주택을 공급하는 것이라고 생각합니다.

(질의요지)

□ 향후 사회경제, 인구구성 등의 변화에 따라 공사가 추진하는 주택사업에도 변화가 필요하다고 보는데, 사장은 향후 사회변화 등을 어떻게 예측하고 있으며, 그에 따라 공사의 주택공급 전략은 어떻게 해야 한다고 생각하는지?

(답 변)

□ 주택사업의 변화는 저출산, 고령화로 인한 세대원수 감소, 관리비부담 등으로 중소형의 수요가 많을 것으로 판단되므로 다양한 수요에 부응하는 맞춤형, 중소형 주택을 건설·공급해야 된다고 생각합니다.

□ 따라서 SH공사에서는 설립취지에 맞추어 향후 수요자 중심의 다양한 유형의 임대주택을 최대한 건설공급하는 전략이 필요하다고 생각되며, 이러한 임대주택의 수준과 유형도 최근 변화되는 패러다임에 맞추어 양질의 임대주택이 최대한 많이 공급되도록 최선의 노력을 다하겠습니다.