



Nature  
Housing  
Human

Sustainability Report

2006

대한주택공사 지속가능경영 보고서와 G3 가이드라인

대한주택공사 지속가능경영보고서 2006은 GRI에서 정한 G3 가이드라인 적용수준 (application level) 중 A레벨에서 요구되는 사항을 모두 충족하는 방향으로 작성되었습니다. GRI 사무국은 검토 결과 본 보고서의 G3 가이드라인 적용수준이 A일을 확인하였습니다.

대한주택공사는 이해관계자로부터의 신뢰 획득을 지속가능경영 보고서 발간의 가장 큰 목표로 삼고 있습니다. 따라서 내·외부 핵심 이해관계자의 자문을 구하고 이를 보고서 기획 및 작성 과정에 활용하는 한편, 지속가능경영 보고서의 국제적 기준인 G3 가이드라인에 충실히, 최대한 많은 G3 성과지표에 대해 보고하기 위해 노력하였습니다. 앞으로 G3 성과지표를 중심으로 지속가능경영을 꾸준히 추진하고 보다 투명하게 지속가능경영 성과를 공개할 수 있도록 하겠습니다.

Korea National Housing Corporation  
175 Gumi-dong, Bundang-gu, Sungnam city,  
Gyeonggi-do, Korea.  
Tel: 031)738-3114

Design: d.forever  
2/1503 king's garden, Naesoo-dong,  
Jongno-gu, Seoul, Korea.  
Tel: 02)734-9000

Print: Samsung Munhwa Printing Co. Ltd.  
Tel: 02)468-0361

※ 본 보고서는 재생용지에 콩기름으로 인쇄되었습니다.

## GRI Content Index in short

### 외부기관의 평가

2005	건설교통부 건설산업 상생협력 우수기관
2005	대통령 금탑산업훈장
2005	생태조경녹화대상 금상 (환경부)
2005	기술대상 (대한설비건설협회)
2005	한국콘크리트학회 기술상
2005	대한민국 기술혁신경영대상, 제품 기술 부문 (한국경제신문사)
2005	그린주거문화대상, 친환경대상 (헤럴드경제)
2005	서울시장 시민상, 조경생태분야 (서울시)
2005	공기업 고객만족도조사 1위 (기획예산처)
2006.01	부패방지시책 종합평가우수기관 (국가청렴위원회)
2006.05	대한민국 조경대상 역사문화환경조성사업부문 우수상
2006.10	건축문화대상 공동주거부문 대상 (건설교통부, 대한건축사협회, 서울경제신문)
2006.10	한국지역에너지학회 기술대상
2006.11	사회공헌기업 대상 (한국경제신문사)
2006.11	한국콘크리트학회 작품상 (서울천연동 주공 뜨락체)

### 회원자격

1990.7	미국재개발협회 (NAHRO)
1992.4	일본주택협회 (JHA)
1993.1	동아시아지역계획 및 주택기구 (EAROPH)
1993.3	대한국토도시계획 학회
1995.2	대한건축학회
1998.3	한국도서관협회
1998.7	국제도시설계가협회 (IsoCaRP)
2006.12	UN Global Compact



항목	주택공사 적용지표	페이지
<b>경제 성과지표</b>		
EC1	경제적 가치의 창출과 배분	30
EC2	기후변화의 사업활동에 대한 위험과 기회	27
EC3	퇴직금제도	65
EC5	법정최저임금 대비 신입사원 임금 비율	63
EC6	지역업체 하도급 비율	61
EC8	간선시설 설치 및 주거복지 향상을 위한 투자	30
EC9	주택·도시 개발의 경제적 파급효과, 임대주택을 통한 주가비 경감효과	31
<b>환경 성과지표</b>		
EN3	도시가스 사용량	45
EN4	전력 및 지역난방 사용량	45
EN6	태양광주택 공급 실적, 에너지효율적인 주택 및 관련 서비스 (집단에너지 등) 공급 사례	26, 37, 42
EN7	고효율에너지기자재 구입 등 녹색구매 실적	45
EN8	상수도 사용량	45
EN10	중수도 사용량	45
EN11	생태계보전지역과 습지보호지역 내에서 진행되고 있는 사업 내역	39
EN12	사업활동의 생태계보전지역/습지보호지역에 대한 영향	39
EN13	서식지 보호 사례	40
EN14	현장관리계획, Eco-plan 작성 사례	39, 40, 43
EN16	이산화탄소 배출량	45
EN18	CDM 사업 계획	(26, 27)
EN22	건설폐기물 발생량	43
EN25	현장 및 본사 하수/오수 배출로 인한 환경 오염 방지 노력	(44)
EN26	친환경건축물인증 획득 건수, 친환경기술 개발 노력	37, 38
EN28	환경법규위반으로 인한 벌금액, 중앙환경분쟁 조정위원회 조정으로 인한 배상사례	44, 46
EN30	건설폐기물 처리 비용	46
<b>사회 성과지표</b>		
SO1	각종 영향평가 실시규정	61
SO3	청렴교육실적	55
SO4	빈부乖변 조치	55
SO5	파견근무자수, NGO포럼 개최 실적, 열린공기업위원회 운영 실적	53, 54
SO7	공정거래위원회 지적 사항 및 관련 조치	62
<b>제품책임 성과지표</b>		
PR1	주택 사용과 철거 단계의 건강 및 안전 영향 향상을 위한 연구 개발 노력, 고객의 건강과 안전 보호 노력	38, 59
PR2	고객 건강 및 안전 관련 법규 준수 노력	59
PR3	아파트 공급시 제공하는 정보 제공 노력	60
PR4	제품정보 제공 관련 법규 준수 노력	60
PR5	고객만족도 제고를 위한 활동, 다양한 고객 만족도 조사 결과	58, 60
PR7	홍보 및 판촉활동 관련 법규 준수 노력	60
PR8	인터넷 민원 건수 및 내역	58
PR9	제품 및 서비스 공급에 관한 법규 준수 노력	60

## 보고서 개요

### 지속가능경영 보고서의 의의

대한주택공사는 지속가능경영의 확산과 사회적 책임에 대한 이해관계자의 요구에 부응하고자 처음으로 지속가능경영 보고서를 발간합니다. 이 보고서에는 경제, 환경, 사회의 세 가지 측면에서 새롭게 정립한 경영 활동 및 경영 성과, 앞으로의 추진 의지가 담겨 있습니다. 앞으로 매년 발간하게 될 지속가능경영 보고서는 이해관계자 여러분과 커뮤니케이션의 수단으로 활용될 것이며, 대한주택공사가 보다 체계적으로 지속가능경영 활동을 수행하는 수단이 될 것입니다.

### 보고 범위 및 기간

대한주택공사의 지속가능경영 보고서 2006은 2006년 1월 1일부터 12월 31일까지의 지속가능경영 현황 및 성과를 담고 있으며, 성과 지표의 경우 최근 3~4개년의 실적을 함께 공개하였습니다. 출자 회사인 주택관리공단의 주택관리 활동도 일부 포함하고 있습니다.

### 보고서의 작성원칙

2006년 10월에 공개된 'GRI G3 가이드라인'을 기준으로 지표별 실적과 계획을 최대한 투명하게 공개하고자 하였습니다. GRI 가이드라인이 권장하는 항목에 대한 보고 현황은 부록의 GRI 대조표에서 확인할 수 있습니다.

GRI 가이드라인은 모두 79개의 성과지표를 제시하고 있으며, 보고 원칙과 각 기업이 처한 상황에 따라 각 조직에 맞는 지표를 중심으로 보고하도록 권하고 있습니다. 이에 따라 대한주택공사는 79개 성과지표에 대해 내부 임직원과 외부의 전문가 집단을 대상으로 중요도 평가를 실시하였습니다. 그 평가 결과는 각 부문별 서두에 일괄적으로 제시하고, 본문의 해당 부문에 아이콘( )으로 표시하여 이해관계자 여러분이 보고서 활용의 길잡이로 활용할 수 있도록 하였습니다.

## Contents

CEO 인사말	02
<b>▪ 대한주택공사와 지속가능경영</b>	04
대한주택공사와 지배구조	06
지속가능발전을 위한 대한주택공사의 역할	08
지속가능경영 추진 전략	10
<b>▪ 경제</b>	14
주요성과와 향후 활동 계획 (DMA)	16
핵심사업의 성공적 수행	18
사업 효율성 강화	28
경제적 성과	30
<b>▪ 환경</b>	32
주요성과와 향후 활동 계획 (DMA)	34
친환경 도시공간 창조	36
친환경 개발 프로세스	38
환경 성과와 커뮤니케이션	45
<b>▪ 사회</b>	48
주요성과와 향후 활동 계획 (DMA)	50
맞춤형 주거복지 서비스	52
거버넌스 체계 구축	53
이해관계자 가치 증진	58
<b>▪ 외부전문가 검토 의견</b>	66
<b>▪ 부록</b>	73

대한주택공사의 모든 임직원은  
지속가능경영을 적극 실천하여  
‘세계최고의 주택도시 전문기업’이라는 기업 비전을 달성하고  
우리 사회는 물론 전 인류의 지속가능한 발전을 위해 헌신하겠습니다.



#### 존경하는 이해관계자 여러분

대한주택공사의 지속가능경영에 대한 다짐과 약속을 전하게 된 것을 영광으로 생각합니다. 대한주택공사는 1962년 설립 이후 지난 46년 동안 ‘주택 건설과 도시 개발을 통해 국민 생활의 안정과 공공의 복리 증진에 기여한다’는 사명감을 가지고 경영 활동을 전개해 왔습니다. 특히 주택 보급률이 100%를 상회하고, 삶의 질에 대한 요구가 증가함에 따라 단순한 주택공급기관의 모습에서 벗어나 경쟁력 있는 도시 공간을 창조하고 주거복지 실현하는 기업으로 거듭나기 위해 노력하고 있습니다.

공사는 이러한 노력의 일환으로 공사 본연의 역할을 강화하고 미래 경쟁력을 확보하고자 2006년초 ‘세계최고의 주택도시 전문기업’이라는 기업 비전을 수립하고 ‘Vision 2015 중장기전략’을 마련한 바 있습니다. ‘Vision 2015 중장기전략’은 정부의 주택도시 정책을 효율적으로 수행하고자 하는 공적기능 강화전략, 고객의 성공을 통하여 지속적인 지지기반을 확보하려는 고객성공 실현전략, 지속적으로 공익목적을 달성하기 위해 수익기반 확충을 주구하는 기업가치 제고전략, 100년 이상의 기업으로 성장, 지속발전하기 위해 미래에 대비하는 지속가능경영기반 구축 전략 등으로 구성되어 있습니다.

이같은 전략방향에 따라 공사는 국민임대 100만호 건설 정책을 차질 없이 수행하고 있으며, 다가구매입임대, 전세임대, 소년소녀가정 임대, 그룹홈 등 다양한 주거복지 사업을 전개하고 있습니다. 이와 같은 사업을 추진함에 있어서, 효율성과 혁신성을 뒷받침하기 위해 6시그마 혁신 활동 및 전사적 위험관리 시스템 구축을 추진하고 있습니다. 또한, 투명사회협약 체결에 공기업 대표로 참여하고, 공기업 실천협의회 구성을 주도하는 등 윤리경영 확산을 위해 노력하였고, 디딤돌 봉사단 창단, 임직원 봉사활동 관련 규정 제정 및 사회공헌 재원 조성 계획 마련을 통해 사회적 책임 경영을 본격적으로 추진하였습니다.

이러한 노력과 성과에도 불구하고, 최근 공사를 둘러싼 경영환경은 주거복지 향상과 주택시장 안정을 위한 역할을 주문하고 있으며, 이에 대한 이해관계자의 기대 역시 높아지는 추세입니다. 대한주택공사는 경제, 환경, 사회 측면에서 균형있는 성과를 내고 관련 활동을 총괄할 수 있도록 지속가능경영을 강화하고자 합니다. 혁신, 청렴, 친환경 개발에 대한 이해관계자 여러분의 관심과 요구에 보다 적극적으로 귀 기울이며 지속가능경영을 보다 체계적으로 실천해 나갈 것을 다음과 같이 다짐합니다.

**첫째**, 끊임없는 혁신을 통해 최상의 주거복지 서비스와 최고의 도시 공간을 제공함으로써 기업가치를 제고하겠습니다.

**둘째**, 친환경적인 주택 및 도시를 조성하여 친환경 개발에 대한 사회적 요구에 부응하고 환경 리더십을 발휘하겠습니다.

**셋째**, 핵심 역량을 활용하여 사회취약계층의 니즈에 꼭 맞는 사회공헌활동을 펼침으로써 사회안전망을 확충하고 기업 시민 (Corporate Citizen)으로서의 역할을 다하겠습니다.

대한주택공사는 모든 경영활동에서 위의 세 가지 다짐을 우선적으로 고려하고 적극 실천함으로써, 우리 사회는 물론 전 인류의 지속가능발전을 위해 헌신하겠습니다. 감사합니다.

2007년 3월

대한주택공사 사장

박세흠

throughout the society



## 대한주택공사와 지속가능경영



■ 대한주택공사와 지속가능경영	04
대한주택공사와 지배구조	06
지속가능발전을 위한 대한주택공사의 역할	08
지속가능경영 추진 전략	10

# 대한주택공사와 지배구조



## 기업 개황 (2006년 말 기준)

기업명	대한주택공사 Korea National Housing Corporation
설립일	1962. 7. 1.
자본금	법정자본금 8조원 납입자본금 7조5,642억원
총자산	40조 6,262억원
매출액	5조 1,910억원
임직원수	3,980명
주택건설호수	총 1,784천호
신도시건설 대표실적	최초 신도시 과천 (1980~1984, 2,306천m <sup>2</sup> ) 최초 U-신도시 파주운정 (2000~, 9,549천m <sup>2</sup> )
주주구성	대한민국 정부 (85%) 산업은행 (15 %)
출자회사	주택관리공단 (1998. 9. 28 설립) 대한주택공사 지분율 100%
본사 위치	경기도 성남시 분당구 구미동 175번지

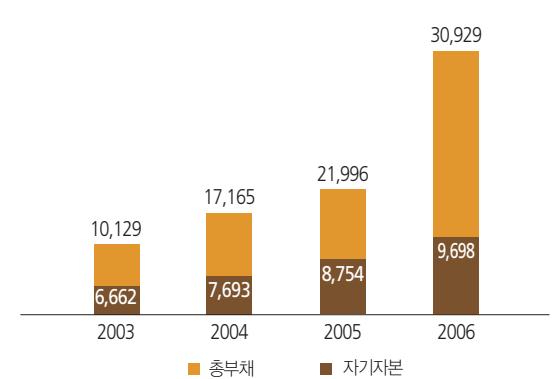
## 대한주택공사의 도시브랜드, 휴먼시아

친환경적이고 인간적인 공간에 대한 공사의 개발 철학을 담아 국내 최초로 도시브랜드 '휴먼시아(Humansia)'를 개발하였습니다. '휴먼시아'는 'Human (인간, 인류)'과 'sia (넓은 공간, 대지)'의 합성어로 인간 중심의 도시주거공간 조성을 위한 대한주택공사의 기업 비전을 반영하여 국민에게 풍요로운 삶의 가치를 제공하고자 하는 브랜드입니다.



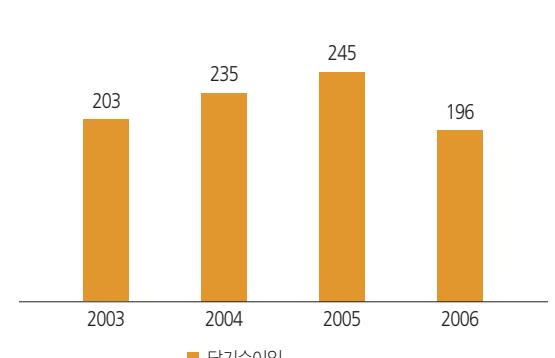
## 재무구조

(단위:십억원)



## 경영성과

(단위:십억원)

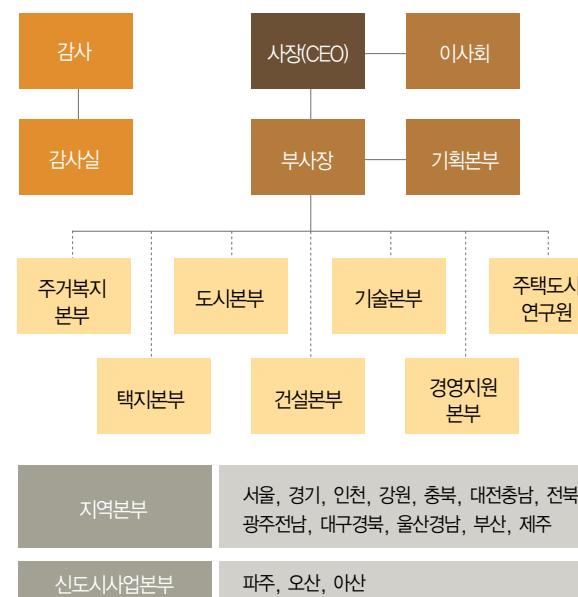


대한주택공사는 '대한주택공사법'에 근거하여 설립된 정부투자기관으로 매년 기획예산서에서 실시하는 정부경영평가를 통해 경영실적을 평가 받고 있으며, 이사회와 이해관계자의 활발한 경영 참여를 통해 지속가능한 지배구조를 확립하고 있습니다.

## 조직 구성

대한주택공사는 본사, 12개 지역본부 및 3개 신도시사업본부로 구성되어 있으며 본사 조직으로 7개 본부와 주택도시연구원을 운영하고 있습니다. 국민임대주택 100만호 건설정책 추진에 따른 사업 물량 증가와 주거복지, 신도시 조성, 국가균형발전, 도시재정비 등의 신규 사업 수요에 효과적으로 대응하고자 2007년 1월 조직 개편을 실시하였습니다.

## 조직도



## 본사, 지역본부 및 신도시 사업본부 위치



## 이사회의 역할

정부투자기관관리기본법 제9조에 의거, 투자기관의 주요 경영사항을 심의하고 의결하기 위하여 상임이사 7인과 비상임이사 7인, 총 14명으로 이사회 (의장: 사장)를 구성하여 운영하고 있습니다.

## 독립적이고 전문성을 갖춘 비상임이사진 구성

경제, 경영, 법률, 환경, 택지 등 다양한 분야의 전문가로 구성된 비상임이사진은 월 1회 이사회에 참여하여 경영목표, 예산, 자금계획 및 운영계획을 심의·의결하는 등 경영 활동 전반을 감독하고 있습니다. 비상임이사는 임명 과정에서 사장의 제청과 정부투자기관 운영위원회의 의결 과정을 통해 독립성과 전문성을 검증하고 있습니다.

## 비상임이사의 역할 강화

대한주택공사는 이사회 홈페이지와 뉴스레터를 통해 각종 경영 정보를 수시로 제공하는 한편, 월 1회 정례 보고 및 수시 보고, 현장 방문을 실시하여 비상임이사의 합리적 의사 결정을 지원하고 있습니다. 2006년에는 특히 정보교환, 의견수렴 등을 위하여 비상임이사 회의를 별도로 개최할 수 있도록 이사회 운영 규정을 개정하였습니다. 또한 비상임이사의 경영제언이 경영전반에 적극 반영될 수 있도록 경영제언 사항 관리서식을 만들고, 소관 부서를 지정·통보하는 등 경영제언 이행 상황 모니터링 체계를 구축하였습니다.

그리고 비상임이사와의 본부 별 간담회를 개최하여 현장에서의 의견이 이사회에 지속적으로 반영되도록 하고 있습니다.

## 이사회의 성과 평가

이사회 운영 상황은 매년 정부경영평가 시 외부평가단에 의해 평가되고 있으며, 상임이사에 대해서는 정부경영평가 결과에 따라 성과연봉을 차등 지급하고 있습니다.

## 감사실의 운영

대한주택공사는 정책수행 및 주요 사업과 관련하여 감사원 감사는 물론, 건설교통부, 총리실 등의 수시 점검에 성실히 임하고 있습니다. 또한 사내 의결기관 및 집행 기관과 독립된 감사실을 운영하여 자체적으로 업무와 회계를 검토하며, 신뢰받는 기업상을 구현하고자 노력하고 있습니다.

2006년에는 일반감사 6회, 특별감사 5회, 공직기강 점검 5회, 일상감사 1,123회 등을 실시하였으며, 감사정보시스템 (JAS: Jugong Audit System)을 개발하여 이상 징후 여부에 대한 상시 모니터링 체계를 구축하였습니다.

## 지속가능발전을 위한 대한주택공사의 역할

### 주택 · 도시 산업의 특성

#### 국가경제성장 및 발전의 견인차

사회간접자본 형성을 담당하는 대표적 내수산업으로 주거 안정을 통해 개인의 생산력을 제고하며, 생산 및 고용유발효과 등 사회적 파급효과가 크고, 건설 자재 등 제조업 분야에 대한 후방연쇄효과가 높은 산업입니다.

#### 공공재적인 성격

높은 가격에 따른 수요와 소요의 불균형, 위치에 따라 가격이 달라지는 고정성으로 인한 지역간 공급 불균형 등으로 인해 주택재고가 충분치 못한 상황에서는 시장 실패를 방지하기 위한 공공부문의 참여가 불가피합니다.

#### 국가의 복지정책 성격

국민의 주거수준 향상과 주거안정은 중요한 정책적 과제로 많은 국가에서 주택산업 및 시장에 적극적으로 개입하고 있습니다.

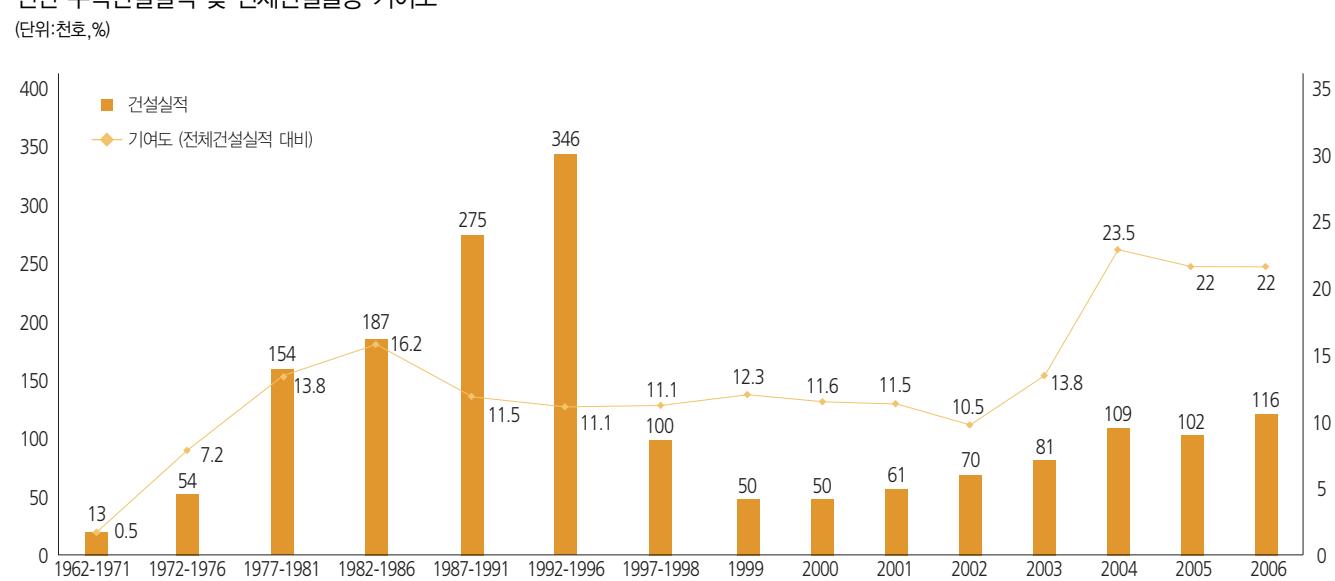
#### 복합성

주택 도시는 원자료 생산에서부터 건설, 공급, 관리, 서비스에 이르기까지 복합적 서비스를 제공하는 종합 제품이며, 건설 과정에서 하도급이 발생하는 등 계층적 생산체계가 형성됩니다.

#### 경기에 대한 높은 의존성

지출, 투자비용이 커서 그 자체로서도 경기의존도가 높은 산업이며 정부의 건설 경기 부양 조절 수단으로서도 많이 활용됩니다.

### 연간 주택건설실적 및 전체건설물량 기여도



### 설립 이후 공사의 역할

#### 주택산업의 안정적 발전과 성장을 유도

설립 이후 2006년까지 국내 총 주택건설물량의 약 12.5% 를 건설하는 등 주택산업의 안정적 발전과 성장을 위한 교두보 역할을 해 왔습니다.

#### 주거복지 기반 확충

90년대 초반, 16만 4천여 호에 이르는 50년임대주택과 영구임대주택을 건설하여 도시영세민과 저소득층의 주거문제 해소에 기여했습니다. 국민임대주택 100만호 건설 정책 수행에 앞장서 사회취약계층의 주거안정에 주도적 역할을 하고 있습니다.

#### 체계적인 도시성장 유도

국내 최초 신도시인 과천신도시와 200만호 주택건설계획에 의한 산본신도시, 현재 u-City로 조성중인 파주신도시에 이르기까지 다수의 신도시를 건설하며 기존 대도시의 인구 및 기능 집중의 문제를 해결하고 지역경제 활성화에 기여하였습니다.

#### 도시재생사업 참여

도시기반시설이나 주택이 노후화되고 불량화된 주거 지역의 도시 기능을 회복하는 도시재생사업에 적극 참여해왔습니다. 사업 추진방식에 있어서도 거점확산형 현지개량사업 및 순환재개발 방식 등을 도입하여 개발과정에서 야기될 수 있는 사회적 문제를 최소화하고 있습니다.

#### 주택 기술 선도

대한주택공사가 개발한 주택설계 및 견적기준, 공사감독 시방서 및 업무 편람 등은 사실상 국가 기술표준의 역할을 하고 있습니다. 주택성능인정기관, 친환경건축물인증기관, KOLAS(Korea Laboratory Accreditation Scheme) 공인시험기관 운영 등으로 주택도시 분야에서 기술력을 인정받고 공신력을 확보하고 있습니다.

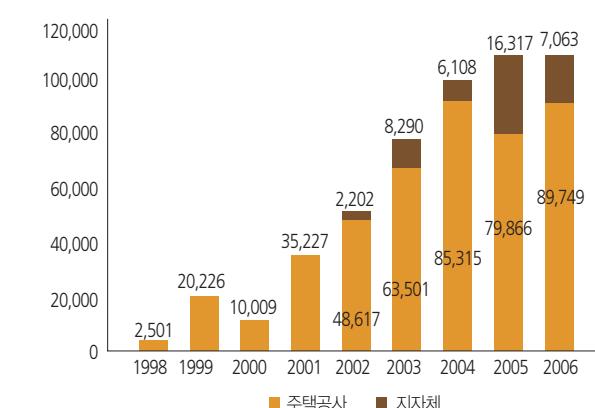
### 국가 지속가능발전에의 기여

우리나라는 급속한 산업화 결과 경제 규모는 OECD국가 중 10위권으로 급속 성장하였으나, 환경보전과 사회통합은 상대적으로 취약한 편입니다. 이에 우리 정부는 지난 해에 22개 부처 공동으로 '2010 국가 지속가능발전전략'을 수립하여 2010년까지 대한민국의 지속가능발전을 위해 추진해야 할 48개의 이행과제와 223개의 세부과제를 설정하였습니다.

### 국가 지속가능발전 전략과제 관련 실적

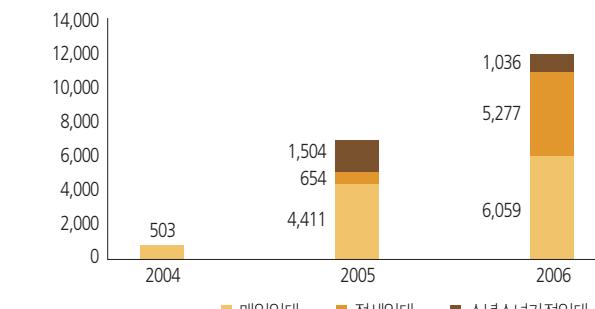
#### 국민임대주택 건설 실적

(단위:호수)



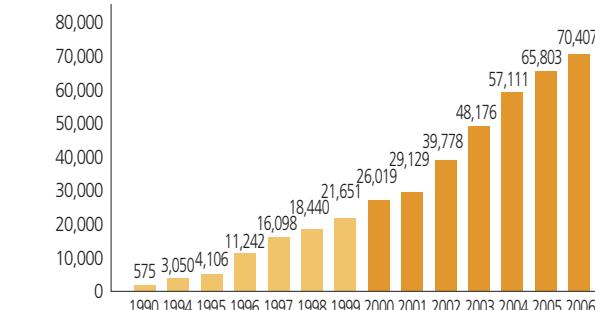
#### 매입임대주택 공급 실적

(단위:호수)



#### 주거환경개선사업 누계 실적

(단위:호수)



'2010 국가 지속가능발전전략'은 특히 국민임대주택건설, 장기임대주택 공급 및 관리, 주거환경개선사업과 같은 대한주택공사의 고유 사업 활동을 국가 지속가능발전을 위한 주요 활동으로 설정하고 있습니다. 이에 따라 대한주택공사는 고유사업을 보다 효과적이고 효율적으로 추진하는 한편, 사업 활동을 전개하는 과정에서 환경과 사회적 영향에 대한 고려를 더욱 강화하여 우리 사회의 지속 가능한 발전에 기여하고자 합니다.

### 2010 국가 지속가능발전 전략



# 지속가능경영 추진 전략

## 지속가능경영의 도입

대한주택공사는 지속가능경영 보고서를 작성하기에 앞서 국내외 선진기업의 지속가능경영 활동을 철저히 검토하고, 경영 활동의 경제, 환경, 사회적 측면에 대한 종체적 진단과 내·외부 이해관계자의 의견 수렴을 통해 지속가능경영의 목표와 추진 전략을 수립하였습니다.

### 지속가능경영의 전파

#### 임직원 지속가능경영 교육

지속가능경영에 대한 임직원의 관심과 참여를 유도하고자 2006년 한해 동안 간부직원 및 전 직원을 대상으로 6회에 걸쳐 지속가능경영에 대한 이해 및 변화관리 능력 제고 교육을 실시하였습니다.

#### 지속가능경영 간부직원 특강 ('06.10)



#### 지속가능경영 전직원 특강 ('06.12)



### 이해관계자의 의견 반영

이해관계자가 원하는 시의적절한 정보를 담아내고자 보고서 기획 단계에서부터 내·외부 이해관계자에 대한 인터뷰와 설문조사를 시행하였으며, 보고서 초안 작성 이후에는 제3자 검토를 실시하였습니다.

### 지속가능경영 전략실무협의체 운영

지속가능경영 현황을 제대로 진단하고, 전략 수립과 보고서 작성 과정에 내부 이해관계자의 의견을 최대한 반영하고자 15명의 실무자로 구성된 협의체를 운영하였습니다.

### 외부 이해관계자 인터뷰

외부 이해관계자의 기대 수준과 관심사를 체계적으로 반영하기 위해 국정감사 요청자료, 언론보도자료, 주요 정책자료, 정부평가자료 등을 검토하고, 정부 관계자와 전문가 집단 인터뷰를 통해 이해관계자의 기대 수준을 직접 파악하였습니다.

### 외부 전문가의 제3자 검토

보고서 초안 작성 이후에는 지속가능경영 분야에 대해 풍부한 경험을 지닌 외부 전문가를 제3자 검토위원으로 위촉하여 검토 의견을 수렴하였습니다. 제3자 검토에서는 특히 대한주택공사의 지속가능경영 추진 방향이 적절한가, 보고서가 이해관계자가 원하는 정보를 담고 있는지를 중점적으로 검토하였습니다.

### 최고경영자와 임원진의 참여

지속가능경영 전략 수립 과정에서 최고경영자 및 임원진의 의견을 반영하였으며, 지속가능경영 보고서 최종안은 경영진의 승인을 거쳐 발간되었습니다.

### 유엔 글로벌 컴팩트 원칙 준수 선언

지속가능경영의 본격적인 추진과 함께 대한주택공사의 지속가능경영 의지를 국내외에 널리 알리고자 유엔 글로벌 컴팩트에 가입하였습니다. 향후 글로벌 컴팩트 활동에 적극 참여하여 인권, 노동, 환경, 반부패 등 4대 분야의 국제 기준을 준수하고, 그 성과를 시의적절하게 전세계 이해관계자들에게 공개하겠습니다.

## 지속가능경영 전략 수립 및 추진

대한주택공사의 지속가능경영은 경제, 환경, 사회 등 지속가능경영의 세 가지 기본축 (Triple Bottom Line)을 중심으로 추진될 것이며, '자구와 다음세대를 생각하는 기업'을 지속가능경영 비전으로 정하고 경제, 환경, 사회 등 3개 부문에서 지속가능경영 목표를 설정하였습니다.

경제 부문에서는 향후 공익적 사업 비중 확대에 따른 재무적 위험에 능동적으로 대처하여 공익성과 수익성의 균형을 이루고 사회경제 발전에 기여하겠습니다.

환경 부문에서는 친환경건축물 인증 획득과 생태면적을 관리를 통해 대한주택공사가 공급하는 주택과 단지의 친환경성을 높이도록 하겠습니다.

사회 부문에서는 장기임대주택 비중 확대라는 사회적 임무를 충실히 이행하는 한편, 선진기업 수준에 이르는 사회공헌투자를 하도록 하겠습니다. 앞으로 지속가능경영 목표를 달성하여 기업 시민 (Corporate citizen)의 역할을 다하고 세계 최고의 주택도시전문기업으로 거듭나겠습니다.

## 지속가능경영 중장기 경영 목표

구 분	정량목표	2015년 목표
경 제	경제적부가가치 (EVA)	0
	경제적파급효과 (누적) <sup>1)</sup>	100조원
환 경	친환경주택 <sup>2)</sup>	30만호
	생태면적율 <sup>3)</sup>	50% 이상
사 회	장기임대주택비중 <sup>4)</sup>	15%
	사회공헌투자비율 <sup>5)</sup>	1%

1) 도시개발사업으로 인한 생산유발효과 (총사업비 X 건설산업생산유발계수)

예: 9조 2천억원 = 3조 7991억원 (2006년 사업비 X 2,42636)

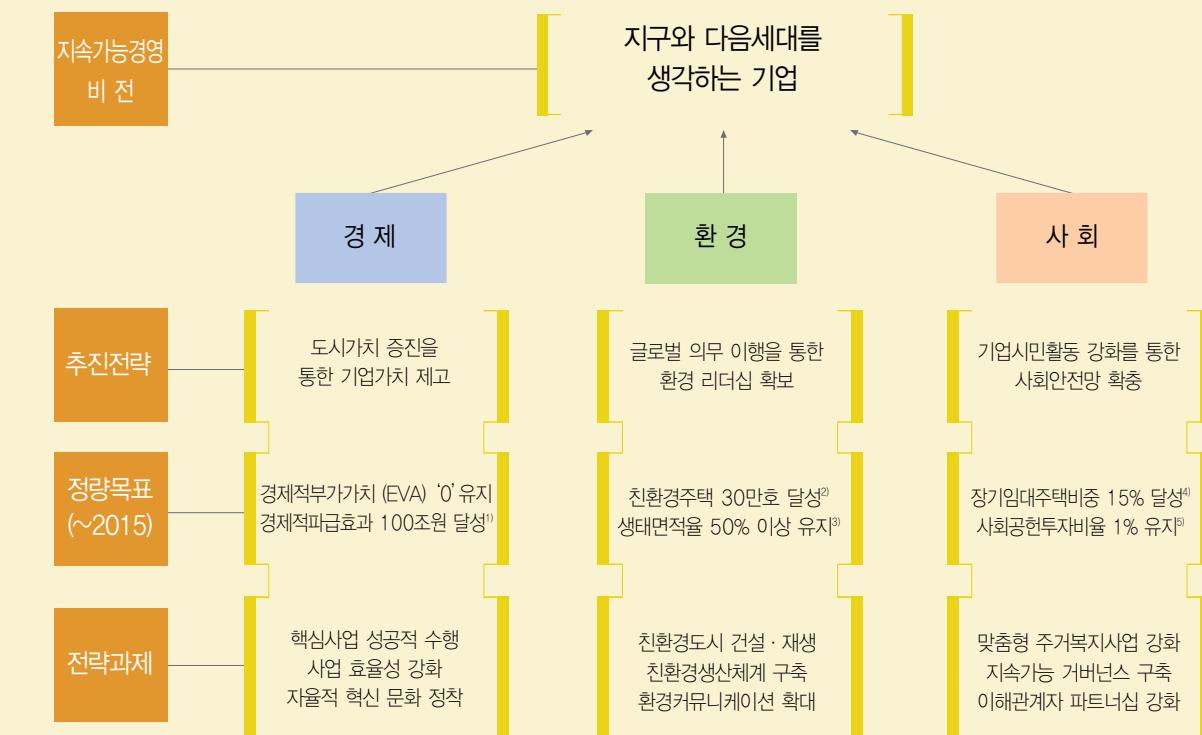
2) 친환경건축물인증 획득 주택 수 (예비 인증 포함)

3) 전체 면적 대비 자연순환기능면적 비율

4) 전체주택물량 대비 장기임대주택 비율

5) 경상이익 대비 사회공헌투자금액 비율

## 지속가능경영 비전 및 전략 체계도



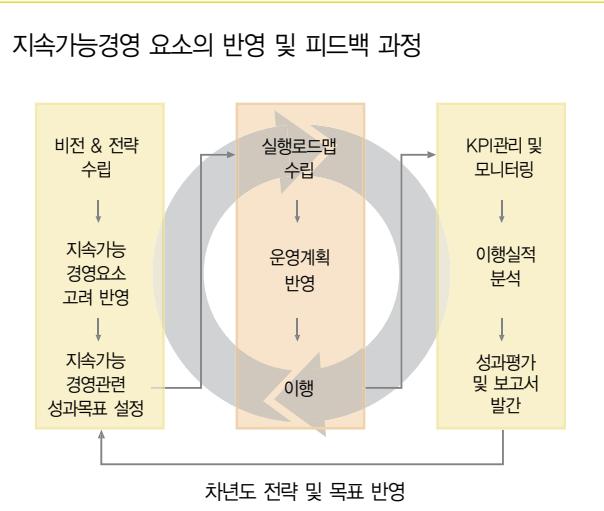
## 지속가능경영의 추진

### 중장기경영전략과의 연계

대한주택공사는 지속가능경영 전략 수립 이전에 환경변화에 대응하고 미래 경쟁력을 확보하고자 'Vision 2015 중장기경영전략'을 2006년에 수립 하였습니다.

2007년에는 지속가능경영 측면에서 친환경개발과 사회책임경영 전략 과제를 추가하여 'Vision 2015 중장기경영전략'을 보완하였습니다.

'Vision 2015 중장기경영전략'과 지속가능경영은 서로 다른 관점에서 시작되었지만, 상호 작용을 통해 '세계최고의 주택도시 전문기업'이라는 기업비전 달성을 촉진할 것입니다.



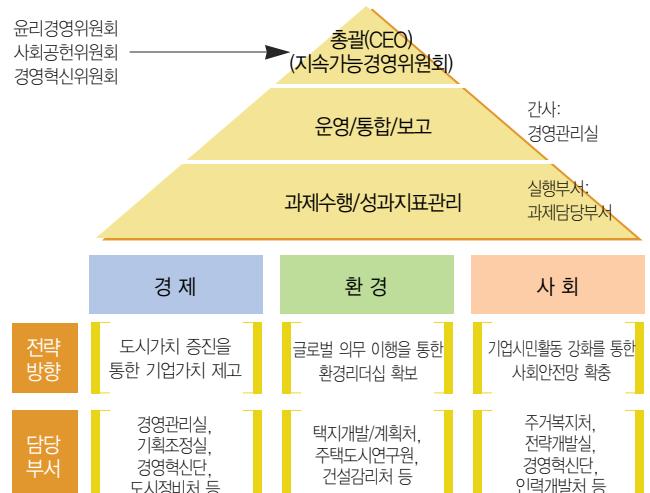
### 'Vision 2015 중장기 비전 및 전략'



### 지속가능경영 추진 체계

현재 대한주택공사의 지속가능경영 활동은 기획본부 경영관리실에서 총괄하고 있으며, 사회공헌, 윤리경영 등 사회적 책임 및 반부패 관련 활동과 고객만족경영은 경영혁신단에서 총괄하고 있습니다. 그리고, 각 부서 차원에서 '계획 및 설계 과정에서의 환경성 평가, 현장 환경관리, 인력 개발, 임직원 보건 및 안전'과 같은 다양한 지속가능경영 활동이 활발히 진행되고 있습니다.

### 지속가능경영 담당 조직



주) 지속가능경영위원회 신설추진 중

### 지속가능경영 발전 방향

2007년에는 보고서 발간 정례화를 위한 조치를 취할 예정입니다. 또한 환경 경영 조직 및 업무 프로세스를 정비하는 등 지속가능경영의 기반을 갖추도록 하겠습니다.

2008년에는 지속가능한 공급망 관리 프로그램을 실시하고 전략적 성과관리 시스템에 지속가능경영 관리지표를 통합하는 등 지속가능경영 성과관리 체계를 구축함으로써 지속가능경영 활동의 기반을 지속적으로 발전시켜 나가겠습니다.

2010년까지 환경경영 업무 프로세스를 정비하여 친환경주택 보급과 도시 개발을 대폭 확대하고, 주거복지 서비스 효과를 극대화하는 등 사업을 통해 구체적인 성과를 내도록 하겠습니다. 친환경적인 주택 공급과 온 국민의 주거 복지 향상을 위한 사업 활동은 입주민과 지역주민의 만족으로 연결되어 대한주택공사의 브랜드는 물론 기업가치 제고에도 큰 기여를 하게 될 것입니다.

2015년까지 지속적으로 지속가능경영을 추진하여 수익성과 공익성의 균형을 바탕으로 한 지속가능경영 리더십을 확보하겠습니다.

### 지속가능경영 로드맵



throughout the society



도시 발전과 함께  
대한주택공사도 성장합니다.



▪ 경제

주요성과와 향후 활동 계획(DMA)	16
핵심사업의 성공적 수행	18
사업 효율성 강화	28
경제적 성과	30



# 주요 성과와 향후 활동 계획

## Disclosure on Management Approach

### Sustainability Navigator : 경제성과지표



### 주요 성과지표별 2006년 실적

- 사회기반시설투자: 최근 3년 동안 총 사업비의 21.9%를 상하수도, 도로, 폐기물, 전력, 가스 등의 간선시설 설치에 투자하였습니다.
- 직접경제효과: 2006년 한 해 동안 약 5조원의 매출을 달성하여 영업비용(64.7%), 자본비용(7.9%), 지역사회투자(3.2%), 임금 및 복지비용(2.9%), 납세액(2.5%) 등으로 지불하였습니다.
- 간접경제효과: 주택 및 도시 개발 사업을 통해 생산유발, 고용창출 등 다양한 경제적 파급효과를 거두고 있습니다. 2006년 한 해 동안 대한주택공사의 개발사업에 따른 생산유발액은 약 9조 2천억원으로 향후 10년 동안 100조원 이상의 경제적 파급효과가 발생할 것으로 예상됩니다. 이외에도 낮은 임대료 부과, 일자리 창출, 저렴한 분양택지 및 주택 공급을 통해 눈에 보이지 않는 경제적 효과를 거두고 있습니다.
- 기후변화의 재무적 영향: 기후변화 관련 이슈에 대한 연구를 강화하고 주택 및 단지의 에너지 효율성을 높이기 위한 조치를 취하고 있습니다. 집단에너지사업을 활용한 CDM (Clean Development Mechanism) 사업 추진으로 새로운 사업 기회가 기대됩니다.

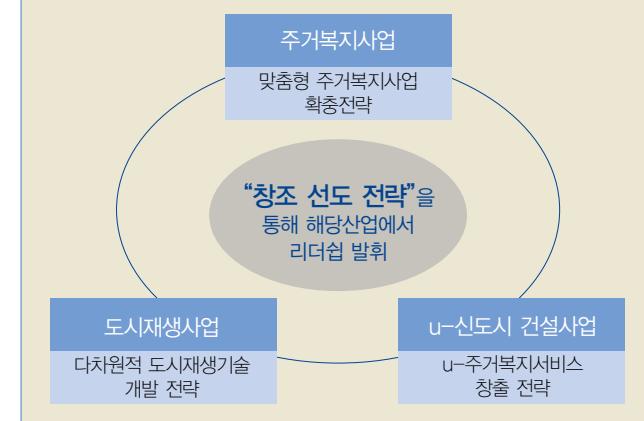
### 경제 부문 전략과 향후 계획

대한주택공사는 설립목적에 따라 주택 및 도시 분야에서 국민주거 생활의 안정을 위한 사업을 전개해왔으며, 최근에는 주택과 도시를 둘러싼 환경 변화를 바탕으로 주택사업을 주거복지사업으로, 주거환경 및 도시환경정비 사업을 도시재생사업으로, 신도시사업을 u-City 기술을 적용한 u-신도시 사업 등으로 업무영역과 그 역할을 확대·발전시키고 있습니다. 그러나 이러한 사업을 외부에 효과적으로 드러내지 못함으로써 이해관계자들이 아직도 대한주택공사를 단순히 아파트 건설 공급자로만 이해하고 있는 실정입니다.

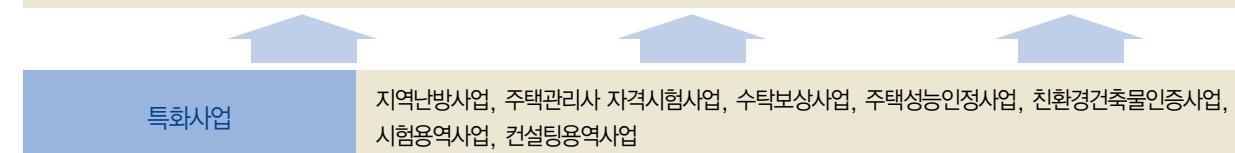
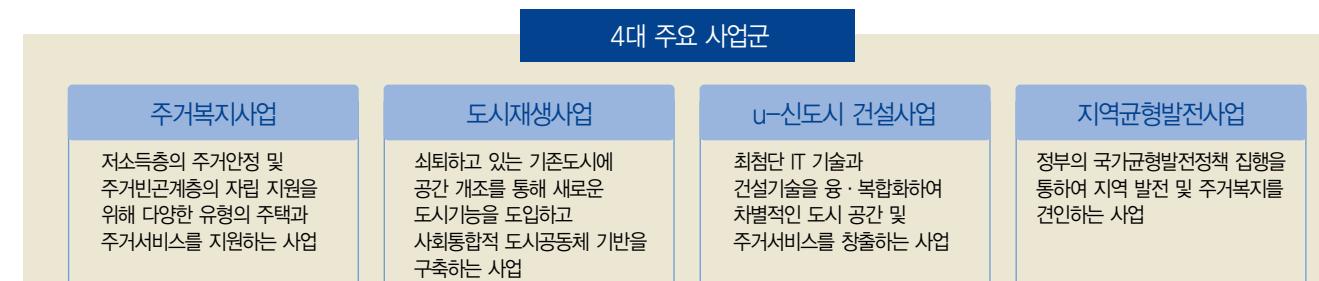
2006년에는 이러한 문제점을 해결하고자 사업유형을 재분류하고 공사의 핵심사업을 선정하였습니다. 핵심사업을 효율적으로 수행하기 위해 사업별 전략을 수립하고, 내부프로세스 혁신을 추구하고 있습니다. 특히 고객만족 경영강화를 위한 고객만족경영 전담조직 인원 증원, 전사적위험관리(ERM: Enterprise Risk Management) 도입 통한 경영 효율화, 최초 도시브랜드 '휴먼시아' 도입을 통한 마케팅 강화, 6시그마 활동을 통한 프로세스 혁신을 추진 중에 있습니다.

향후 대한주택공사는 사업분류체계를 보완하여 주거복지사업 등 사회적 책무를 수행하는 기업으로서의 역할을 다하고, 공익성과와 수익성과를 효과적으로 관리함으로써 우리 도시의 경쟁력을 높이고 우리 국민의 주거복지 수준을 향상시켜, 세계최고의 주택도시 전문기업으로 발전할 것입니다.

### 핵심사업 전략 방향



### 주요 사업 유형



# 핵심사업의 성공적 수행

## 주거복지사업

### 정의

저소득층의 주거 안정과 주거빈곤계층의 사회복귀를 위해 국민임대주택, 다가구 매입임대, 소년소녀가정임대, 부도임대주택 매입·재임대 및 고령자 임대주택, 그룹홈 (Group Home) 등 다양한 주거복지사업을 수행하고 있습니다.

### 주요 성과

#### 국민임대주택 건설

무주택 국민이 보다 쉽게 보금자리를 마련할 수 있도록 30년 이상을 임대하는 국민임대주택을 건설하고 있습니다. 2006년 말 기준 422,564호를 건설하였으며, 향후 약 50만호를 추가 건설할 계획입니다.

#### 다가구 매입임대

도심 내 저소득층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 기존 주택을 매입한 후 저렴하게 임대하고 있습니다. 2006년 말 기준 10,973호를 매입하였고, 2012년까지 총 5만호를 추가 매입하여 재임대할 계획입니다.

#### 전세 임대

도심 내 기존 주택을 전세임차한 후, 이를 보다 저렴하게 재임대하고 있습니다. 2005년에는 수도권 지역 3개 도시에서 654호를 시범 사업으로 추진하였으며, 2006년에는 인구 30만 이상의 33개 도시로 대상 지역을 확대하고 5,277호의 주택을 전세임대하였습니다. 2012년까지 총 4만호를 지원할 계획입니다.

#### 소년소녀가장 전세임대

소녀소녀가정, 교통사고 유자녀가정 등에 대하여 전세주택을 지원하고 있습니다. 2006년 말 기준 2,540호를 지원하였고 2012년까지 총 8,500호를 지원할 계획입니다.

### 부도임대주택

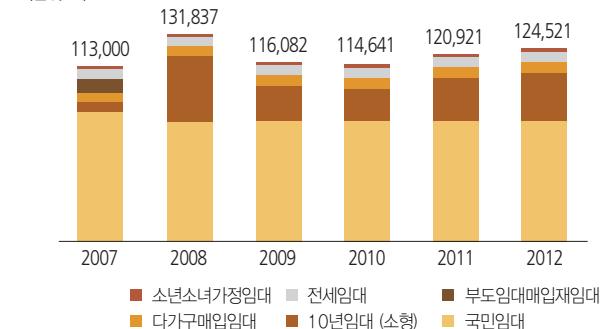
임대주택 부도로 주거 불안에 처한 국민을 위해 주거서비스와 법률 서비스를 지원하고 있습니다. 2006년에는 관련 법령이 정비됨에 따라 부도임대주택 1,474호를 처음으로 매입하였습니다.

### 그룹홈

무연고 아동·청소년·노인 등 주거서비스 소외 계층을 소수의 그룹으로 묶어 생활자활교사의 보호 및 지도에 따라 생활하고, 지역사회에 적응할 수 있도록 돕고 있습니다.

### 임대주택 건설 및 비축 계획

(단위:호)



### 국민임대단지 친환경 설계



### Stakeholder's Expectations: 건설교통부

"대한주택공사는 서민주택, 매입임대, 도심재개발 사업 등 정부와 합의된 경영목표를 충실히 이행해 왔습니다. 앞으로 공사 본연의 역할을 더욱 효율적으로 수행할 수 있기를 기대합니다."

### 주요 현안 및 향후 계획

#### 국민에게 사랑받는 임대주택 건설

건축법 기준 15%를 상회하는 녹지공간을 확보하여 단지의 쾌적성을 높이고, 대중교통 및 교육·문화·상업시설 접근이 용이한 위치에 단지를 배치하는 등 보다 나은 국민임대주택을 건설하기 위해 노력하고 있습니다.

#### 도심의 임대주택 수요 총족

국민임대주택 100만호 건설계획 물량의 50%가 집중된 수도권 지역은 절대적인 가용 택지 부족으로 국민임대주택 건설용지 확보에 많은 어려움이 있는 실정입니다. 대한주택공사는 임대주택 수요를 효과적으로 총족시키기 위해 국민임대주택 수요조사를 강화하는 한편, 공공기관 이전 적지 및 국유지, 도심지 재개발 지구 등의 택지 확보를 위해 다각적으로 노력을 기울이고 있습니다.

#### 사업비 절감을 통한 저렴한 임대주택 공급

총 66.8조로 예상되는 국민임대주택사업비는 정부 재정, 국민주택기금, 대한주택공사, 입주자가 공동으로 부담하고 있습니다. 사업비 상승에 따른 입주자 부담을 최소화하기 위해 내부건설원가 관리를 강화하고, 정부 재정과 기금의 다양한 운용 방안을 모색하고 있습니다.

#### 중대형 임대주택 공급 확대

분양주택에 비해 손색없는 품질을 갖추고, 교육·문화·여가 활동이 순수운 주거 환경에 위치하며, 임대료가 저렴한 중대형 임대주택은 기존의 임대주택에 대한 부정적 이미지를 해소하게 될 것입니다. 그리고 중산층의 다양한 임대 수요에 부응함으로써 주택가격 안정 효과를 가져올 것으로 기대됩니다. 대한주택공사는 판교 사회통합단지에 공급한 중대형 임대주택을 시발로 중대형 임대주택 공급을 확대할 계획입니다.

#### 다양한 협력체계 구축

주거복지 서비스의 확대와 정착을 위해서는 지자체 및 NGO 등 사회단체와의 다각적인 협력관계 구축이 중요합니다. 민간 단체의 역량을 적극 활용하고 비영리단체가 운영하는 그룹홈을 지속적으로 확대해 나갈 계획입니다. 또한 저소득층 일자리 창출을 위해 매입임대용 주택의 개·보수에 기초생활수급자 등으로 구성된 집수리사업단을 운용할 계획입니다.

### 다양한 국민임대주택 공급



## 도시재생사업

### 정의

산업구조의 변화와 신도시, 신시가지 위주의 도시 확장으로 쇠퇴 혹은 상대적으로 낙후된 기존 도시에 새로운 기능을 도입, 창출함으로써 경제적, 사회적, 물리적 부흥을 꾀하고, 사회통합적 도시공동체 기반을 구축하는 종합적이고 체계적인 프로그램을 의미합니다.

### 기존 도시재생사업 유형

#### 도시환경정비사업

상업지역, 공업지역 등의 효율적인 토지 이용과 도시기능 회복이 필요한 도심, 부도심 지역에서 도시환경을 개선하기 위한 사업으로 현재 서울 가리봉 지역 등에서 사업을 수행하고 있습니다.

#### 도시개발사업

도시 및 도시지역 외에 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 문화 등의 기능을 담은 단지 또는 시가지를 조성하여 기성도시의 균형 발전을 촉진하는 사업으로 인천 가정오거리 등에서 사업을 추진하고 있습니다.

#### 주거환경개선사업

낡고 오래된 주택이 밀집된 지역에 도로, 주차장, 공원 등 정비기반시설을 설치하고 불량주택을 개량함으로써 쾌적하고 살기 좋은 주거단지로 바꾸어, 도시저소득 주민의 복지증진과 도시환경 개선을 도모하는 사업으로 전국에서 사업을 추진하고 있습니다.

#### 주택재개발사업

기반시설이 열악하고 노후 불량 건축물이 밀집한 지역에서 기반시설과 건축물을 개량하여 주거환경을 개선하는 사업으로, 순환정비방식을 적용한 재개발 사업을 전국에서 추진하고 있습니다.

#### 주택재건축사업

도로 등 기반시설은 양호하나, 건축물이 노후화된 지역에서 불량건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 사업으로, 민간이 참여를 회피하고 건축 소유주가 대한주택공사에 요청하는 지구에 한해 사업을 진행하고 있습니다.

#### 컨설팅사업

전문지식 및 경험이 부족한 재개발·재건축 조합에 대하여 자문 및 전문 서비스를 제공하는 사업으로, 이를 통해 해당 조합원을 보호하고 있습니다. 현재까지 총 11개 지구에서 9,370호에 대한 컨설팅 사업을 수행하였습니다.

#### 리모델링사업

무분별한 재건축을 방지하면서, 1980년 이후 고밀도로 건설된 아파트의 노후화에 대비하기 위하여 건축물을 증축·개축 또는 대수선하는 사업입니다.

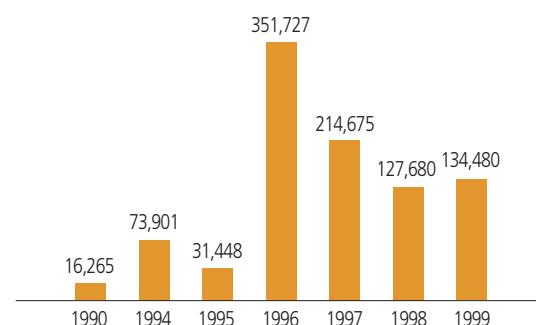
### 공공재개발 성공사례 – 서울난곡지구

민간에서 사업을 포기한 서울의 대표적 '달동네'인 난곡지구를 대한주택공사가 맡아 순환정비방식으로 재개발하여 2006년에 성공적으로 사업을 마쳤습니다. 사업 과정에서 공기 단축 등의 경영합리화를 통해 발생하는 100여억원의 개발이익을 권리자에게 배분함으로써 공공재개발의 성공사례로 평가받고 있기도 합니다.

### 기존 도시재생사업 추진 실적 ('06년 말 기준)

구 분	지 구	면 적	호 수
도시환경정비	6	340,230m <sup>2</sup>	6,196호
도시개발	1	121,582m <sup>2</sup>	1,206호
주택재개발	9	853,774m <sup>2</sup>	15,973호
주택재건축	5	436,583m <sup>2</sup>	10,080호

### 주거환경개선사업 연간 추진 실적 (단위:m<sup>2</sup>)



### 주요 현안 및 향후 계획

#### 종합적·광역단위 (생활권) 사업으로의 전환

개별사업단위 위주의 산발적, 과밀개발로 인해 기반시설 설치가 곤란하고 기성시가지내 불균형 문제를 심화하는 기존 개발방식을 탈피하여, 광역단위 위주의 사업을 진행하고자 합니다. '도시재정비 촉진을 위한 특별법'에 명시된 종합사업관리자 역할에 따라 사업을 효율적으로 관리하며, 개발이익의 편중을 최소화하고, 도시의 경제·사회적 환경을 개선하도록 노력하겠습니다.

#### 도시재생 활성화를 통한 주거복지 강화

기성시가지내 지역간 불균형이 심화되면서 도시 저소득 계층의 주거여건이 악화되고 주거복지 문제가 대두되고 있습니다. 도시재생사업을 통해 도심내 서민용 주택 확보 문제 해결에 기여할 수 있도록 노력하겠습니다.

도심내 직주근접형 임대주택 확보: 도시환경정비, 도시개발사업, 공공시설 이전사업 추진 시 소형주택 및 임대주택을 확보할 수 있도록 제도적 노력을 전개하겠습니다.

재건축 임대주택 인수: '도시 및 주거환경정비법'에 따라 건설되는 임대 주택을 인수하여 서민용 임대주택으로 활용함으로써, 저소득층의 주거안정에 힘쓰겠습니다.

### 주민이 떠나는 개발에서 주민이 정착하는 개발로 전환

개발이익 위주의 사업으로 투기적 개발문화가 조성되고 과중한 사업비 부담으로 지역 커뮤니티가 붕괴되는 기존 사업의 문제점을 보완하고자 합니다.

순환재개발 방식 및 거점확산형 현지개량 시범사업을 도입하여 원거주민의 재정착율을 높이고, 개발이주자에 대한 전세자금을 확대 지원하여 재정착 기회를 제고하고자 합니다.

#### 공공디벨로퍼 (Public developer)로서 중재자 역할 수행

도시구조 개선의 선도자, 다양한 사업 주체간 갈등의 중재자, 민간의 협력을 유도하는 측진자로서 공공디벨로퍼의 역할을 수행하고자 합니다. 도시 개발에 따른 다양한 이해관계를 공공의 관점에서 조정하고, 합리적인 개발 계획을 수립·실행하면서 주택산업 전반의 생산성 향상에 필요한 기반 기술을 개발·보급하고자 합니다.

### 가리봉 지구 도시환경정비사업 예상 조감도



## u-신도시사업

### 정의

대한주택공사는 도시의 제반 기능을 지능화하여 도시민의 삶의 질과 도시경쟁력을 높일 수 있도록 첨단정보통신 기술을 도시 공간에 접목한 u-신도시 건설을 추진하고 있습니다.

새롭게 조성되는 u-신도시는 기존의 도시보다 한 차원 높은 정보 인프리를 갖추어 사람, 자연, 기술의 조화 속에서 입주민의 윤택한 삶을 보장하는 미래지향적인 도시 공간입니다.

### u-신도시 추진 현황

2006년에는 u-City 사업을 추진 중인 자자체 및 공공개발사업자와 네트워크를 마련하는 한편 파주운정 및 성남판교 신도시에 대한 정보화 전략 계획을 수립하였습니다. 향후 대한주택공사가 건설하는 신도시는 모두 u-City 개념을 적용할 계획입니다.

### 파주운정 u-City



### u-City 개념 및 국내 현황

#### u-City 사업의 정의

첨단정보통신 기술을 도시공간에 접목함으로써 도시의 제반기능을 혁신·지능화하고, 이를 통해 도시기반시설 관리능력강화, 도시민 삶의 질 향상, 도시경쟁력증대 등을 추진하는 건설기술과 정보통신 기술이 컨버전스 된 사업

#### u-City의 특성

지능화 : 기본시설 관리 정보화 등  
네트워크 : 물리적 공간을 전자공간화 도시 내 사람, 시물을 연결  
플랫폼 : 서비스 이용위한 공동플랫폼 및 통합조정체계 존재  
서비스 : 도시기능을 전자공간에서도 그대로 활용 가능함  
(지경용, u-city 시장기회와 잠재력, 2006)

#### u-City 서비스 유형

u-Home : 주택관리 / 홈네트워크  
u-Work : 재택근무 / 무선상거래  
u-Traffic : 교통 도로 관리  
u-Health : 원격의료 / 응급조치  
u-Environment : 환경관리  
u-Public service : 전자정부 / 치안  
u-Educating : 학사행정관리

#### u-City 관련 정부 부처 및 정책

건설교통부 : u-City 추진전략 제시 ('05.9)  
정보통신부 : u-Korea 기본계획 수립 ('06.3)  
행정자치부 : u-전자정부 및 차세대 정부기관 추진  
재정경제부 : 지역특화발전특구 계획 / 전자금융거래  
산업자원부 : 지역 혁신체제 및 혁신클러스터 육성  
과학기술부 : 유비쿼터스 컴퓨팅 프론티어 사업  
문화관광부 : 문화산업발전 5개년 계획

### 신도시 추진 현황

아산배방, 파주운정, 부산정관, 대전서남부, 성남판교에서 신도시를 건설하고 있으며, 오산세교, 김포검단에서 새롭게 신도시개발을 추진하고 있습니다.

### 아산배방 신도시

충청남도 천안시와 아산시에 신행정수도 이전과 고속전철 개통으로 인한 개발 수요를 충족하면서 수도권에 집중된 인구와 기능을 분산시킬 수 있는 지역거점도시를 건설하고 있습니다.

### 파주운정 신도시

경기도 파주시에 교통, 환경, 정보통신 등 다양한 첨단 IT 기술을 적용한 유비쿼터스 도시, 친수환경 생태도시로 건설하고 있습니다. 건설 결과, 수도권지역의 주택가격 안정, 수도권 서부지역의 교통난 해소, 생산유발효과 22조 원과 324,000명의 고용유발효과 등의 간접 경제효과를 가져올 것으로 기대됩니다.

### 부산정관 신도시

부산광역시 기장군에 도심권의 증가하는 주택수요에 효과적으로 대응할 수 있도록, 도시적 기능을 분산 수용이 가능한 전원형 신도시를 개발하고 있습니다.

### 대전서남부 신도시

대전광역시 서구와 유성구에 기존도심과 기능을 분담하는 신도심으로, 문화자족도시이자, 산, 들, 천이 어우러져 Eco-ring을 형성하는 생태도시를 개발하고 있습니다.

### 성남판교 신도시

경기도 성남시에 수도권 주택난 해소 및 균형발전을 촉진시킬 수 있는 신도시를 개발하고 있습니다.

### 주요 현안 및 향후 계획

#### u-City 건설 위한 법률·제도 및 프로세스 확립

현재 각 지자체 및 공공기관에 의하여 u-City 사업이 추진 중에 있으나, 서비스 표준은 물론, u-City에 대한 개념이 상이하여 혼선이 예상되고 있습니다. 대한주택공사는 u-City 건설지원법 제정, 표준화 및 인증제도 확산을 통하여 u-City 사업의 원활한 진행과 확산을 주도해 나가도록 하겠습니다.

#### 공공임대 주택에 u-서비스 도입

u-서비스 사용에서 계층별 격차가 발생하지 않도록 국민임대주택 등 공공임대주택에 u-서비스를 도입함으로써 계층간 정보격차를 해소하고 공사 본연의 사회적 의무를 수행토록 하겠습니다.

#### u-City 통합관리 방안 모색

현재 도시별로 추진중인 u-서비스 및 기술통합관리방안을 모색하여 향후 거주민의 생활에 불편함이 없도록 노력 하겠습니다.

### 미래형 신도시 개념도



### 현재 추진 중인 신도시 현황

구 분	면적 (천m <sup>2</sup> )	계획인구 (천명)	인구밀도 (인/ha)	총 건설호수	개발테마
아산배방	3,683	25	68	8,125	자족적 복합도시
부산정관	4,158	86	207	28,747	전원신도시
대전서남부	6,052	64	106	22,962	문화자족도시
파주운정	9,549	124	127	46,054	유비쿼터스친수환경생태도시
성남판교	9,294	88	95	29,294	유비쿼터스 도시
오산세교	2,801	39	139	14,139	유비쿼터스 도시
양주희천	4,417	57	129	19,000	생태도시
인천검단	11,239	177	157	66,000	교육문화행정중심도시

## 국가균형발전사업

### 정의

수도권과 지방이 균형적으로 발전하고 시너지 효과를 낼 수 있는 기반을 구축하기 위하여, 대한민국 정부는 행정중심복합도시 건설, 공공기관 지방이전 등의 국가균형발전사업을 추진하고 있습니다.

대한주택공사는 국가균형발전 사업 중 행복도시 첫마을 사업, 혁신도시 사업, 충주 기업도시 사업에 참여하여 수도권과 지방의 균형 발전에 기여하고 있습니다.

### 주요 성과

#### 기업도시

기업도시는 민간기업의 창의성을 살려, 지역경제 발전과 민간투자를 촉진하기 위해 민간 기업의 참여 하에 산업, 연구, 관광 등의 주요 기능과 주거, 교육, 의료, 문화 등의 복합 기능을 고루 갖추도록 조성되는 도시입니다. 2004년 기업도시 특별법 제정 이후 원주, 충주, 태안 등 전국 6개 도시에서 기업도시 사업사업이 진행 중입니다.

#### 충주기업도시

대한주택공사는 충북 충주시 주덕읍, 이류·기금면 일원에 7,043 천m<sup>2</sup> 규모의 기업도시 조성 사업에 주도적으로 참여하고 있습니다. 2006년에는 사업주체간 지분 조정 및 참여기업 확대를 추진하였으며, 개발계획 수립을 주관하여 개발계획 승인을 신청하였습니다.

앞으로 충주기업도시는 생산시설과 연구개발센터, 교육시설과 주거시설 등 각종 정주 여건을 종합적으로 갖춘 한국적 기업 환경에 적합한 자식기반 모델도시로 개발될 계획입니다.

#### 충주기업도시 참여사 출자비율

주 공	포스코	임광토건	동화약품	엠 코	충주시	포스데이터	금융권
20%	22	20	5	10	5	5	13

#### 개발 패러다임의 전환: 원형지 개발 방식도입



## 행복도시 첫마을 주거단지 조성

7,000호 규모 (112,397m<sup>2</sup>)로 조성될 '첫마을'은 '행정중심복합도시' 건설을 선도하는 상징성 있고 모범적인 주거 단지로 개발하기 위하여 2006년 4월, 국내 최대 규모 국제설계경기를 개최하여 자유롭고 혁신적인 주거지 모델을 발굴하였습니다.

또한 기존의 '선택지개발 후건축계획' 방식을 탈피하여 토지이용계획과 건축계획을 동시에 수립할 수 있는 '원형지 개발 방식'을 국내 최초로 도입함으로써, 자연지형을 최대한 살린 친환경적인 단지로 조성하고 있습니다.



## 혁신도시

대한민국 정부는 지난 2005년 6월 지역경제 활성화와 국토 균형개발을 위해 177개 공공기관의 지방이전 계획을 확정 발표하였습니다. 이에 따라 조성되는 혁신도시는 지방이전 공공기관과 해당 지역의 기업, 학교, 연구소 등이 서로 긴밀하게 협력할 수 있는 최적의 혁신 여건과 수준 높은 정주 여건을 갖춘 새로운 차원의 도시입니다.

대한주택공사는 2010년 공사가 이전하는 경남 혁신도시에 이어 충북 및 제주 혁신도시의 사업시행자로 지정됨에 따라 국내·외 전문가 자문을 통해 혁신 도시별 특성에 따른 개발 구성을 마련하여 국가핵심정책사업을 원활히 추진하고 있습니다.

### • 경남혁신도시- 서부경남혁신거점도시

대한주택공사를 포함하여 12개 공공기관이 경남 진주시로 이전하게 되며 교육, 문화, 산업 환경이 균형 있게 조성된 혁신거점도시로 개발하고 있습니다.

### • 충북혁신도시-교육문화이노밸리

한국가스공사 등 12개의 공공기관이 충북 음성과 진천으로 이전하며 벤처 도시, 컨벤션도시, 생태도시, 혁신교육도시로 개발됩니다.

### • 제주혁신도시-국제교류연수폴리스

공무원연금관리공단 등 9개의 공공기관이 제주 서귀포시로 이전하며 관광 도시, 연수·휴양 도시, 국제교류도시로 개발됩니다.

## 주요 현안 및 향후 계획

### 원활한 사업 추진을 위한 협력 체계 구축

기업도시와 혁신도시 등 정책 사업의 성공적인 추진을 위하여 여러 이해 관계자들의 자발적이고 적극적인 참여를 유도할 수 있도록 강력한 협력 체계를 구축하겠습니다.

기업 도시의 경우 참여하는 기업들이 이익을 창출할 수 있는 기반을 제공하여, 적극적으로 투자를 유치하도록 하겠습니다.

공공기관의 이전으로 조성되는 혁신도시는 이전 공공기관 및 지역주민의 다양한 요구사항을 반영하고, 산, 학, 연의 혁신클러스터를 구축하여 지역의 혁신거점으로 발전시키겠습니다.

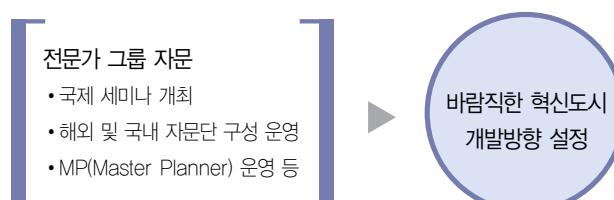
## 사업 계획의 단계별 실행력 강화

설계 단계에서 준공 단계에 이르기까지 사업 진행 과정을 목표에 따라 철저하게 관리하여 기반시설, 복합커뮤니티, 생활편익시설 등을 반드시 입주 이전에 완료함으로써 입주민의 편의를 극대화하겠습니다.

## 충북 혁신 도시 조감도



### 전문가 자문을 통한 바람직한 개발방향 설정



### 해외 전문가 자문단 구성·운영

구성	도시 계획분야의 세계적인 전문가 4명
운영기간	'06.10 ~ '07.5
운영방법	초청 자문회의 개최 및 수시 자문
자문내용	10개 혁신 도시별 개발계획 검토 및 의견 개진



## 특화사업

### 주택보상용역 사업

대한주택공사는 보상 업무에 대한 풍부한 경험과 역량을 기반으로 지자체 및 공공기관의 보상업무를 수탁받아 보상용역 업무를 수행하고 있습니다. 특히 용지보상 현황, 재결 및 공탁, 이주대책, 보상비 내역, 자작관리 등 다양한 프로세스를 통합하여 구축한 택지정보시스템으로 더욱 효과적인 보상 업무를 수행하고 있습니다.

2000년 서울지역본부의 중앙선 복선전철화 사업을 시작으로 2006년까지 총 1조 496억원 규모의 보상을 실시하였습니다.

### 주택도시정보화 사업

주택정책이 '물량 위주'의 공급정책에서 '주거의 질'을 중시하는 정책으로 점차 이전함에 따라, 주거복지 관련 정보 수요가 급증하고 있습니다. 유비쿼터스 환경 확대에 따른 주택·도시·국토 관련 정보의 제공 및 시스템의 구축·운영 관리의 중요성이 증대되고 있습니다.

'주택도시정보화 사업'은 주택 및 도시와 관련된 정보의 통합적인 생산·관리·유통 체계를 구축하여 업무 생산성을 향상하고 전자 정부 정책을 지원하기 위한 사업입니다. 대한주택공사는 주택도시정보화 사업 추진을 위해 주택도시정보센터를 설치하여 택지정보시스템과 도심지 광역개발지원 파일럿 시스템을 운영하고 있으며, 2010 대한주택공사 GIS 비전과 전략에 따라 앞으로 주택도시정보화 사업을 적극 추진할 계획입니다.

### 주택성능인정 사업

'주택성능등급 표시제도'는 소음, 구조, 환경, 생활, 화재 5개 분야 20개 항목의 주요 성능 등급을 공표함으로써 소비자에게 정확한 정보를 제공하고, 주택건설 기술 및 관련 산업 발전을 유도하고자 하는 제도입니다.

대한주택공사는 건설교통부의 '주택성능등급 표시제도' 시행에 따라 2006년 6월부터 주택성능인정센터를 운영하여 청주 지웰시티 2, 164세대에 대한 등급 인정을 실시하였습니다.

### 친환경건축물인증 사업

'친환경건축물인증제도'는 친환경건축물을 건설을 유도·촉진하여, 생태계를 보호하고 온실가스 배출을 줄이기 위하여 2002년부터 시행된 국가 인증제도입니다. 대한주택공사는 2002년 건설교통부와 환경부로부터 친환경건축물 인증기관으로 지정됨에 따라 주택도시연구원 내에 친환경건축물인증센터를 설립하여 운영해왔습니다.

### 친환경건축물 인증 실적 (단위:건수)

구 분	'02~'04	'05	'06	누계
예비인증	9	10	129	148
본 인증	3	1	2	6
계	12	11	131	154

2006년까지 총 154건의 예비인증과 본인증을 수행하였으며, 인증제도 확산을 위해 관련 교육을 실시하는 한편 제도 개선을 위하여 자문회의 등을 개최하였습니다.

### 지역난방 사업

열병합 발전소, 소각로 등의 폐열이나 전용 플랜트시설을 활용한 지역난방 사업을 추진하고 있습니다. 지역난방사업은 에너지 이용 효율 향상에 의한 에너지 절감 (15~30%) 효과, 연료사용량 감소 및 집중적 환경관리를 통한 대기환경 개선 효과, 연료 다원화에 의한 석유의존도 감소 등의 장점 때문에 목동, 강남, 노원, 과천 및 수도권 5대 신도시 등에 적용되고 있습니다.

대한주택공사는 인천논현 (48,649호), 아산배방 (75,125호) 대전서남부 (68,735호) 등에서 지역난방사업을 실시하고 있습니다.

### 해외 사업

정부의 공기업 해외 진출 장려 정책에 따라 외교 등의 국익을 위하여 저개발 국가에 대한 주택도시정책 자문, 교육, 해당 국가의 전문가 양성과 같은 외적 요구에 부응하는 해외사업을 추진하고 있습니다.

2006년에는 몽골 주택청과 주택 및 도시 분야 협력사업을 위한 MOU를 교환하였고, 이라크 중앙부처 공무원 15명을 초청하여 주택 정책에 대한 교육연수과정을 실시하였습니다. 앞으로 2010년까지 해외전문인력을 양성하고 개도국 지원사업을 적극 추진하는 한편, 사내 전담조직을 구성하여 사업 추진의 기반을 다질 계획입니다.

### 주택관리사자격시험 사업

공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하고 입주자의 권익을 보호하기 위하여 공동주택의 관리 책임자는 주택관리사 또는 주택관리사보의 자격을 갖추어야 합니다.

대한주택공사는 주택관리사 국가 자격시험 시행계획 및 세부지침을 수립하여 시행하고, 시험 관리·감독 등 제도 운영을 총괄하고 있습니다. 2006년에는 시험 관련 정보를 응시자가 언제 어디서나 쉽게 구해 볼 수 있도록 주택 관리사 홈페이지 ([www.jutest.co.kr](http://www.jutest.co.kr))를 새로 개설하였습니다.

### 품질시험 사업

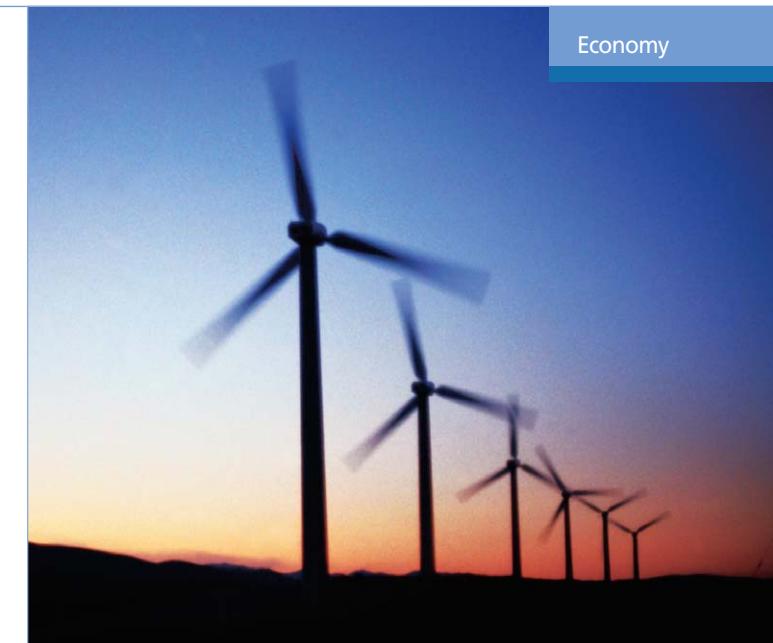
대한주택공사는 국제공인시험기관으로 품질검사, 소음진동측정, 실내공기질 측정, 친환경건축자재 인증, 바닥 충격음 차단 구조 등 다양한 분야의 인증 시험기관 자격을 갖추고 있습니다.

### 2006년 품질시험 실적

- 품질검사 : 철근, 도료 등 202개 품목 1,892건
- KOLAS 공인시험기관 운영 : 15개 규격 대상 86건
- 공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 : 216건
- 소음진동 측정 : 인천장수 등 32개소
- 친환경 건축자재 인증 : 페인트 등 25건
- 실내공기질 측정: 다중이용시설 2개소/공동주택 58개소

### 공인시험기관 자격 획득 실적 (괄호 안은 지정기관)

시멘트 가공제품 검사기관 (서울특별시)	품질검사 전문기관 (건교부)	소음진동 측정기관 (환경부)	국제공인 시험기관 (산업자원부)	친환경 건축자재 인증시험기관 (공기청정협회)	공동주택 바닥충격음 차단기관 인정기관 (건교부)
1975	1988	1998	1999	2003	2004 →



### 기후변화의 재무적 영향과 사업활동에 대한 위험과 기회

혹한과 혹서 등 기후 변화로 인한 위협이 가시화되면서 기후변화협약 실천을 위한 온실가스 배출 규제와 에너지효율성 제고를 촉진하는 제도가 전세계적으로 강화되고 있습니다. 세계 10대 소비국인 우리나라에서도 에너지의 효율적인 사용 및 자연에너지를 활용하는 단지 설계의 중요성이 높아지고, 건축물의 '에너지효율등급인증제도', '주택성능등급표시제도' 등 관련 제도가 강화되는 추세입니다. 기후변화가 장기적으로 기존의 주택 및 도시 환경에 미치는 영향에 대해서는 아직 공감대가 부족한 실정이나, 건축물의 에너지 효율 향상과 함께 건축물에 대한 유지 보수 수요 증가, 재해 및 극단적인 기후변화 요인에 대비한 안전시설물 보강 등이 향후 주요 이슈가 될 것으로 보입니다.

대한주택공사는 기후변화 이슈를 둘러싼 외부 환경 변화에 주의를 기울여 관련 연구를 강화하고, 주택 및 단지의 에너지 효율성 제고를 위한 조치를 확대하고 있습니다. 에너지효율 및 신재생에너지 관련 기술 개발 및 시설투자는 단기적으로는 비용 증가 요인이지만 장기적으로 입주민에게 에너지비용 절감이라는 혜택을 안겨주고 공사의 기술 경쟁력 향상에 보탬이 될 것입니다. 또한 지역난방사업과 같은 주거 에너지 효율 향상을 위한 사업은 새로운 사업 기회를 가져다 줄 것으로 기대됩니다. 인천송도의 경우 연간 62,000 ton의 이산화탄소 저감 효과를 활용하여 2007년부터 CDM (Clean Development Mechanism) 사업을 추진할 계획입니다.

## 사업 효율성 강화

내·외부 고객 만족을 위해 가치사슬(Value Chain)별 혁신 활동을 지속적으로 추진하고 있습니다.

### 사업 포트폴리오 관리

공적 기능을 강화하면서 기업가치를 제고할 수 있는 최적의 사업 포트폴리오를 구성·관리하고 있습니다.

### 전사위험관리 (ERM) 체계 구축

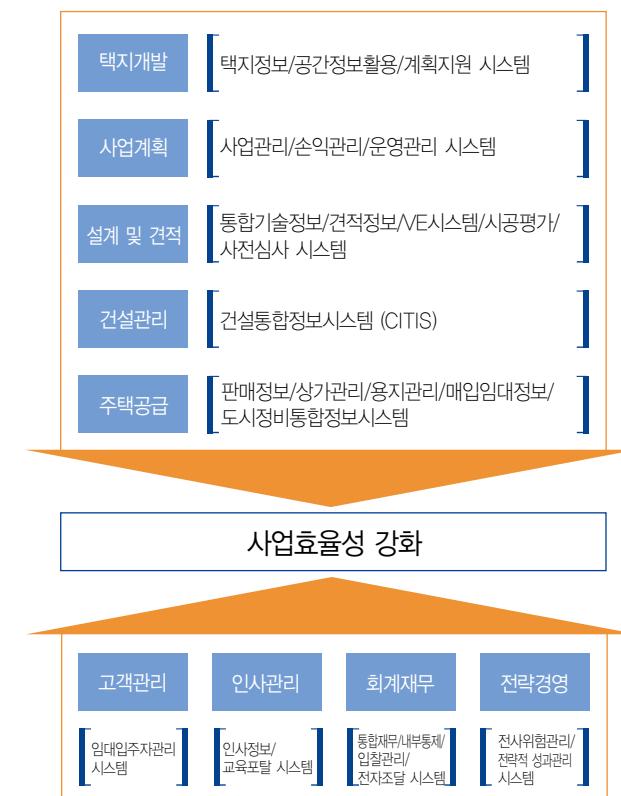
다양한 정책사업의 확대에 따른 내·외부 위험요인에 대비하여 전사 위험 관리체계를 구축하고 있습니다. 1단계로 2005년에는 기존의 기간시스템을 활용하여 효과적으로 위험을 관리하기 위한 위험관리전략을 마련하고, 조직과 관련 규정을 정립하는 등 ERM 체계 구축의 기반을 다졌습니다. 2006년에는 ERM구축 전담팀을 구성하여 재무위험 및 사업위험관리 영역을 중심으로 ERM 체제 2단계 구축을 진행 중입니다.

### 정보시스템 도입을 통한 내부 혁신 기반 구축

'도시정비 통합정보시스템', '매입임대 정보시스템' 및 '택지보상정보시스템'을 구축하여 생산성을 획기적으로 제고하기 위한 기반을 조성하였습니다. 또한 건설 관리 부문에서 정보 교환을 위한 건설통합정보시스템(CITIS)의 고도화를 추진하고 있습니다.

'전략적 성과 관리(BSC: Balanced ScoreCard)시스템'을 재구축하였으며, 고객지향적 프로세스 구축을 위한 '임대주택 입주자 전산망', 재무구조 건실화를 위한 '내부통제시스템', 제품경쟁력 제고를 위한 '토목설계 시스템'을 구축하여 프로세스 효율성을 극대화하고 있습니다.

### 사업 전프로세스에 대한 정보시스템 구축

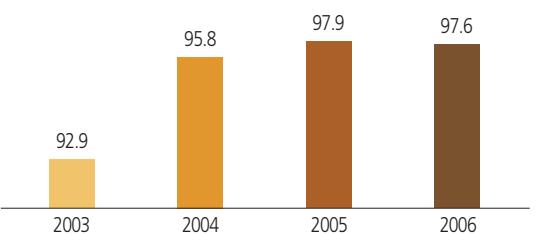


### 전과정 품질 관리

주택공급 전 과정에서 품질 향상을 위한 조치를 지속적으로 강화하고 있습니다. 입찰 시부터 사전심사와 적격심사를 강화하여 우수한 시공업체가 참여하도록 하고 있으며, 시공 중에는 주요 공종의 입회 감독과 시공 확인을 거쳐 공사를 진행하고, 기술 정보 DB를 개발하여 수급업체와 하도급업체에 대한 기술 지원을 실시하고 있습니다. 준공시점에는 3단계에 걸쳐 준공 도우미를 활용하여 전수 검사를 진행하고 있습니다. 준공 후 입주개시일 이전에는 입주자의 입주대비 점검을 지원하고 고객의 자적 사항에 대해서 보수율 100% 달성을 위해 최선을 다하고 있습니다.

### 입주전 자적사항 보수율

(단위:%)



### 기술 역량 강화

공동주택의 품질향상과 공기 단축 등 생산성을 제고하기 위해 2006년에는 생산성, 품질, 디자인 등 3개 부문, 29개의 기술혁신 추진 과제를 선정하고 성과 측정 및 보상 계획을 마련하였습니다.

### 현장 관리 강화

현장 시공감리 업무는 전체 직원의 20%에 달하는 800여명의 현장감독원이 전담하는 핵심업무입니다. 대한주택공사는 현장 시공감리 업무의 중요성을 인식하고 매년 효율적인 현장관리를 위한 제도 개선과 시스템 정비를 지속적으로 시행하여 있으며, 도덕적 해이 방지를 위해 노력하고 있습니다.

### 하자 대응체계 개선

시공의 질 향상을 위해 준공지구를 대상으로 주요 하자 유형을 자체적으로 도출하는 한편 총 16개 공종에 대해 20년 이상의 경험을 지닌 외부 전문가 33인을 자문위원으로 위촉하여 하자별 기술적 대응방안을 도출하였습니다. 도출된 360여건의 대응 방안은 최종 검토회의를 통해 설계·시공 단계로 환류하였습니다.

### 임대주택 관리체계 혁신

소규모 단지별로 분산되어 있는 노동집약적인 현행 관리 방식의 효율성을 높이고, 보다 수준 높은 주거복지서비스를 제공하기 위해 광역관리체계를 순차적으로 도입하고 있습니다.

의정부, 고양, 화성, 용인, 광주 등 5개 권역 50,568호를 대상으로 광역 관리단을 시범 운영하여 사업 비용의 38%에 이르는 14억원을 절감하였습니다. 또한 22개 단지 1만 7천여호에 통합관리방식을 도입하여 청소, 경비 등 단순 업무를 본부관리소에서 거점관리함으로써 호당 관리비의 29%를 절감하는 효과를 거두었습니다.

### 임대주택 관리제도 개선효과 (단위:백만원)

구 분	내 용	개선전비용	개선후비용	절감액 (%)
광역거점 관리	지역단위의 광역관리	3,623	2,257	1,366 (38%)
통합거점 관리	인근단지 통합관리	3,722	2,652	1,070 (29%)

### 고객 관계 혁신

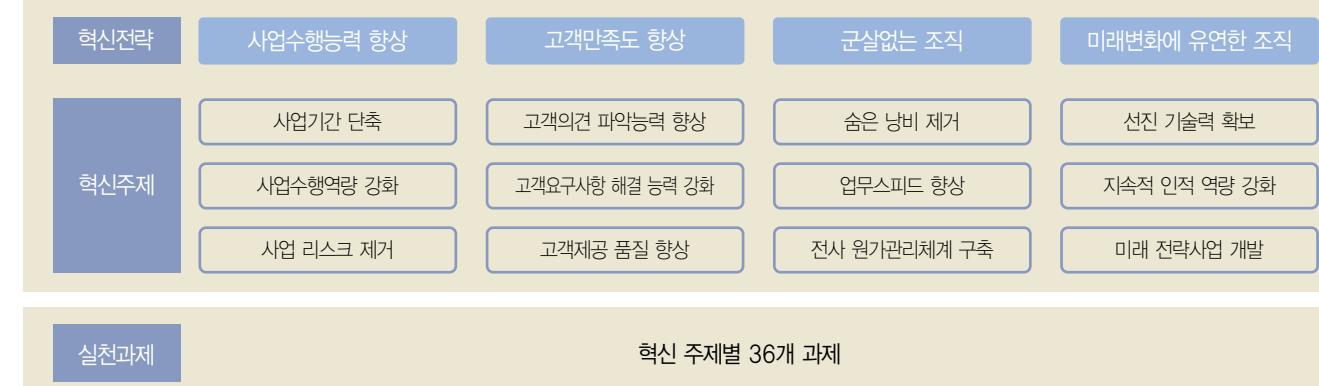
대한주택공사는 고객만족경영에 대한 전사적 인식을 높이고, 변화하는 고객의 요구에 보다 효과적으로 대응하고자 2006년에 고객성공실현전략을 수립하였습니다. 고객성공실현전략 수립에 따라 고객중심의 제품혁신 등 6개 전략과제와 제품기획 및 품질관리체계 구축 등 13개 실천과제를 단계별로 추진하고 있습니다.

고품질의 주택을 저렴한 가격으로 제공하는 것을 기본으로 대고객 서비스를 강화하여 공사가 제공하는 제품과 서비스를 통해 고객의 삶의 질 향상에 기여하는 동시에 고객 스스로 원하는 가치를 창출할 수 있도록 지원하고자 합니다.

### 식스시그마 도입

사업 전반에 혁신성 및 효율성을 증대하기 위하여 식스시그마를 도입하였습니다. '6시그마 경영혁신 마스터 플랜'에 따라 2015년까지 지속적으로 6시그마 혁신 활동을 추진하여 경영 품질 향상을 도모할 계획입니다. 이에 따라 2006년에는 6시그마 사무국과 현장 지원조직을 신설하는 등 혁신 추진조직을 강화하였습니다. 본편별 공법 혁신, 설계업무 프로세스 개선, One-Stop 신자재 등록제, 저소득층 주거지원 희망 프로젝트 등 혁신 활동을 추진하여 공사비 절감, 설계오류 축소 등의 다양한 성과를 거두었습니다.

### 혁신전략 및 이행과제



## 경제적 성과

대한주택공사는 주거복지사업과 도시조성·재생 등을 통해 주택시장 안정과 국민의 주거복지 향상에 기여함으로써 국민경제가 지속적으로 성장하고 발전할 수 있는 기반을 제공하고 있습니다.

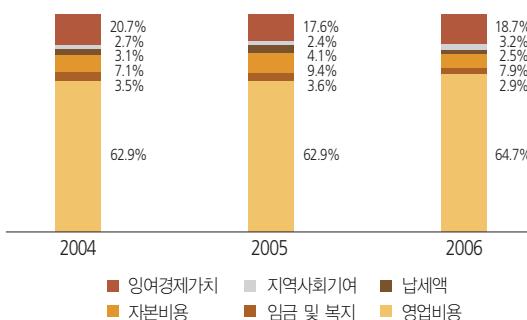
### 직접 경제효과

한정된 자원을 효율적으로 활용하여 지속적으로 경제적 가치를 창출, 이를 사회에 환원하고 있습니다.

#### 경제 가치의 창출 및 배분

사업물량 증가에 따라 최근 3개년도 매출액이 지속적으로 증가하고 있습니다. 2006년에는 총자산 40조 6,262억원, 총부채는 30조 9,290억원을 기록하였습니다. 매년 발생한 매출액의 70% 이상은 생산 활동을 위한 영업비용과 자본비용으로 지출하고 있습니다. 특히 관련 법규와 이해관계자의 요구에 부응하여 간선시설 설치 등 다양한 채널로 지역사회에 경제 가치를 전하고 있습니다.

#### 창출된 경제적 가치의 활용



#### 경제적 가치의 창출과 배분 (단위:백만원)

구 분	2004	2005	2006 <sup>1)</sup>
<b>창출된 경제가치</b>			
a) 매출액	3,094,029	3,893,832	5,190,980
<b>창출된 경제가치의 활용</b>			
b) 영업비용: 제조원가, 비품 건물 토지 등 구매비용 등	1,945,781	2,448,124	3,359,917
c) 임금 및 복지: 임금, 복리후생비 등	108,083	140,778	149,917
d) 자본비용: 이자, 배당금 등	219,804	365,586	412,417
e) 납세액: 법인세, 지방세 등	94,888	159,647	131,064
f) 지역사회기여: 기부금, 각종 분담금 등	83,507	94,021	164,722
잉여 경제가치 <sup>2)</sup>	641,967	685,676	972,943

1) 2006년 데이터의 경우 추정재무제표 활용, 각 계정항목에 대한 계산 방법은 GRI G3 가이드라인 경제부문 지표규약 참조

2) 잉여 경제가치란 창출된 경제가치에서 영업비용, 임금 및 복지, 자본비용, 납세액, 지역사회 기여분 등으로 여러 이해관계자에 배분된 가치를 차감한 금액입니다. 기준의 회계 원칙으로는 비용으로 계상되지만 해당 기업이 경제적으로 기여한 부분을 더하여 산출되기 때문에 당기순이익과는 상당한 차이를 보이게 됩니다. 2006년 대한주택공사의 당기순이익은 1,960억원입니다.

### Stakeholder's Expectations: 매일경제

"대한주택공사는 그간 지방 중소도시지역의 주택 공급에 기여하여 왔으며, 다양한 아파트 평면 개발 등으로 건설산업 리더 역할을 수행해 왔습니다. 앞으로 우리나라 주택시장 안정화에 대한주택공사의 보다 적극적인 역할을 수행할 것을 기대합니다."

### 간접 경제효과

저소득층에 대한 저렴한 공공임대 주택 공급과 주거빈곤층에 대한 주거 서비스 등을 지원함으로써 생산활동에의 안정적 참여, 사회 복지, 양극화 해소 등 무형의 사회적 부가가치를 창출하고 있습니다.

#### 무주택 서민의 주거 안정 지원

영구임대, 국민임대, 공공임대 등 다양한 유형의 임대주택을 공급하여 소득 수준에 따라 꼭 필요한 주거서비스를 제공받을 수 있도록 하고 있습니다. 내 집 마련에 필요한 정보를 종합적으로 제공하는 내 집 마련 포탈 '보금 자리' (<http://www.bogeumjari.com/>)를 운영하여 무주택 서민의 보금 자리 마련에 꼭 필요한 금융, 세무, 주거복지 관련 정책 등 6개 부문 107개 정보를 제공하고 있습니다. 법률, 금융 관련 7명의 전문가를 내집마련 계획 상담요원으로 위촉하여 상담을 수행하고 있습니다.

#### 임대주택 입주민의 주거비 경감

현행 임대료는 영구임대주택의 경우, 시중 시세의 30~40%, 국민임대주택의 경우 55~83% 수준으로 임대료를 차등 부과하고 있습니다. 2006년까지 공급을 완료한 182개 단지 127,027호에 대해 조사한 결과에 따르면 국민임대주택의 임대료 수준은 시중 전세 시세 대비 64.4% 수준입니다.

#### 임대료 산정 체계 개선

임대차 계약에 따라 임대료를 일괄적으로 5% 이내에서 인상하던 것을 2005년 1월부터 2년 단위로 인상하되 인상률은 주거비 물가지수 상승률을 반영하도록 개선하였습니다. 정부와 협의 하에 2007년부터 소득 수준에 따른 임대료 부과 제도를 도입할 예정입니다.

#### 저소득층 입주민의 주거비 경감

2006년 1월부터 전용면적 36m<sup>2</sup> 이하의 소형평형의 경우 임대료를 시중 시세의 55% 수준으로 조정하였습니다. 이에 따라 2006년에만 43지구 29,099가구에 대해 2,794억원의 주거비 부담이 경감된 것으로 나타나고 있습니다.

#### 임대료 연체 부담 경감

영구임대주택 기초생활 수급자에 대해 2004년과 2005년도 임대료를 동결하는 한편, 2005년 11월부터는 공사 임대주택 연체이율을 13%에서 9.5%로 대폭 인하하였습니다. 임대료 체납 세대에 대해서는 분할 납부로 체납을 해소하도록 하고 소액체납자에 대해서는 제소를 일정기간 유보하고 있습니다.

#### 입주민 일자리 알선

생활이 어려운 세대에 대하여 일자리를 알선하여 2005년에만 총 4,687명의 입주민이 일자리를 얻었습니다.

#### 임대주택 입주민 일자리 알선 (단위:명)

연도	공공근로	단지내 우선채용	취·부업	합계
2004년	2,881	400	1,260	4,541
2005년	4,113	176	398	4,687

#### 주택공급 가격의 합리적 산정

##### 공공택지 공급가격 체계 조정

주택 시장의 안정을 위해서 저렴하게 택지를 공급할 수 있도록 공공택지 내 전용면적 85m<sup>2</sup> 이하 분양주택 용지의 공급가격을 감정원가에서 조성원가 기준으로 변경하였습니다.

##### 저렴한 분양주택 공급

부동산 가격 급등으로 인한 시장 불안 해소를 위해 2006년에만 15개 지구 16,681호를 인근주택 시세 이하로 공급하였습니다.

#### 2006년 주요 공급지구 분양가 현황 (34평 기준)

지구명	호수 (호)	분양가 (백만원)	시세 대비
성남도촌	408	314	55%
의왕청계	612	294	59%
성남판교	8,575	379	63%

#### 분양가상한제 및 주택채권입찰제 시행

판교신도시 주택공영개발사업에 분양가 상한제, 주택채권입찰제를 최초 적용하여 저렴한 주택공급 및 개발이익 환수를 위해 노력하였습니다.

#### 주택 및 도시 개발의 경제적 파급효과

주택 및 도시 개발 사업을 통해 다양한 경제적 파급효과를 창출하고 있습니다. 국민임대주택 100만호 건설계획의 경우 '03~'12년까지 약 136,1조원의 생산유발효과와 1,169,124명의 고용창출효과, 46.9조원의 부가가치창출 효과가 예상됩니다.

2006년 한 해 동안 공사가 진행한 개발 사업에 의한 생산유발액은 9조 2천 억원으로, 2015년까지 총 147조원의 생산유발 효과가 발생할 것으로 추정됩니다.

Nature will set us free



지구와 다음세대를 위한 환경경영,  
대한주택공사가 앞장서겠습니다.



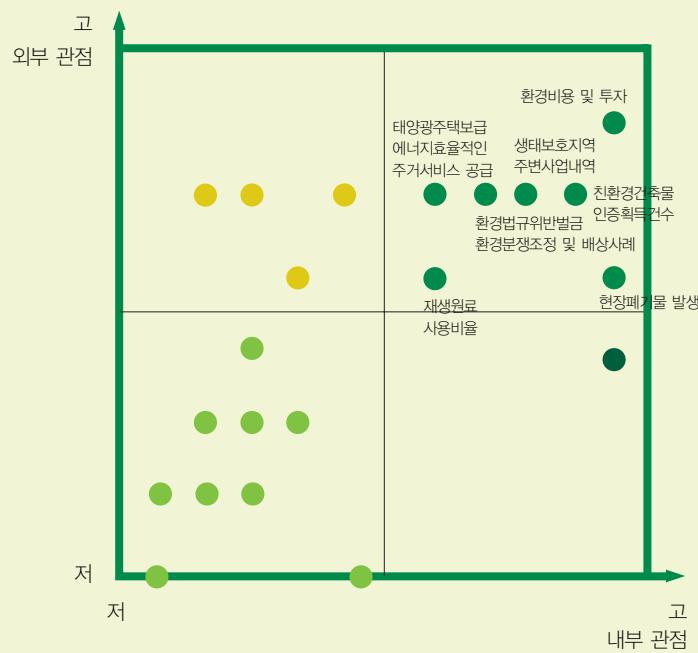
■환경

주요성과와 향후 활동 계획(DMA)	34
친환경 도시공간 창조	36
친환경 개발 프로세스	38
환경 성과와 커뮤니케이션	45

# 주요 성과와 향후 활동 계획

## Disclosure on Management Approach

### Sustainability Navigator : 환경성과지표



#### 대한주택공사의 환경적 사명

주택과 도시의 환경친화성 확보를 위해서는 계획 과정에서부터 환경적인 요소를 전향적으로 고려함과 동시에 사업 프로세스 전과정의 녹색화를 지향해야 합니다. 대한주택공사는 우리 국토의 지속 가능한 개발을 선도할 것입니다.

#### 이해관계자가 선정한 환경부문 핵심성과지표

GRI G3 가이드라인은 원료사용량 등 30개의 환경성과지표를 제시하고 있습니다. 내·외부 이해관계자 설문조사 결과 환경비용 및 투자, 친환경건축물인증 획득건수, 생태보호지역 주변사업내역, 환경법규 위반벌금 등 9개 지표가 대한주택공사의 지속 가능한 성장과 발전에의 기여 측면에서 중요한 환경성과지표로 선정되었습니다.

### 주요 성과지표별 2006년 실적

- 친환경건축물인증: 2006년에만 총 15,662호의 주택에 대해 친환경건축물 인증을 획득하였으며, 향후 인증 획득 확대를 위한 조치를 취하였습니다.
  - 태양광주택보급: 2003년부터 태양광주택 도입을 준비하여 2006년 처음으로 김천덕곡 등 3개 지구 2,962호의 국민임대주택에 대해 태양광발전시스템을 설치하였습니다.
  - 에너지효율적 주거서비스 공급: 2006년 말 기준 총 12개 단지 5,813호에 대해 에너지 효율 1~3등급 인증을 취득하였습니다.
  - 생태보호지역 주변 사업내역: 생태계 보전을 위해 생태보호지역 주변 사업을 지향하고 있으며, 2006년말 현재 생태계보전지역과 습지보호지역 내에서 진행되고 있는 사업은 없습니다.
  - 환경법규 위반 벌금: 최근 3년간 환경법규를 위반하여 벌금을 지급한 사례는 없습니다.
  - 2003년 현장폐기물발생량: 현장폐기물 재활용 비율이 2003년 77%에서 2006년 87%로 증가하였습니다.
  - 환경분쟁 조정 및 배상 사례: 최근 4년간 중앙환경분쟁조정위원회에 대한주택공사를 대상으로 제기된 조정신청 사항은 총 16건입니다.
  - 환경 비용 및 투자, 재생원료 사용률의 경우 중요성이 높은 항목이지만, 관련 시스템의 미비로 집계가 어려운 실정입니다.
- 앞으로 환경영향 체계의 정비를 통해 보완할 수 있도록 하겠습니다.

#### 환경 부문 전략과 향후 계획

대한주택공사는 '친환경성'의 개념을 프로세스 뿐만 아니라 사업에도 도입하여 새로운 사업 기회를 발굴하는 데 환경 경영의 목표를 두고 있습니다.

사전환경성검토 및 환경영향평가 수행, 친환경건축물인증센터 운영 등 친환경개발을 위해 주어진 역할과 의무를 충실히 이행하는 한편 친환경주택 및 도시 분야 선도를 위해 개발프로세스 전 과정을 정비하고 있습니다.

특히 2006년에는 200여 개에 달하는 사업 현장의 환경관리 강화를 위해 관련 조직을 정비하였습니다.

앞으로 우리 국토의 지속 가능한 개발을 위하여 환경을 보호하고 에너지 효율적인 주택을 보급하는 등 친환경성을 전략적·계획적으로 추구하고자 합니다.

#### 프로세스별 친환경경영 활동



## 친환경도시 공간 창조

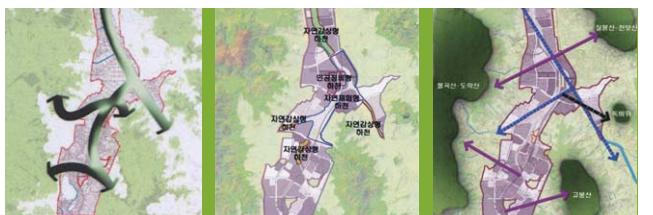
우리 국토의 지속 가능한 개발을 위하여 태양광주택 건설, 친환경건축물 인증 획득 등을 통하여 친환경주택 공급을 확대하는 한편 생태 도시 시범사업을 추진 중에 있습니다.

## 친환경도시 시범 개발

### 생태도시

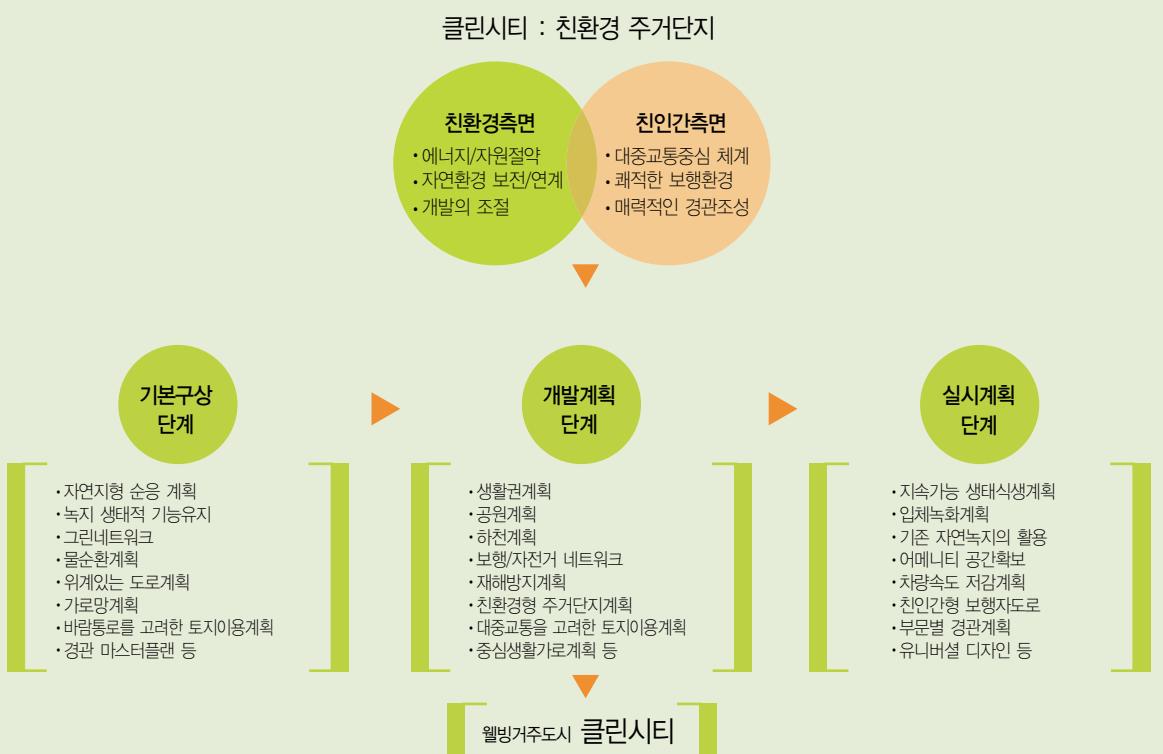
인간과 자연이 공존할 수 있는 환경친화적인 도시 환경을 조성하기 위한 계획을 수립하여, 양주회천지구 토지이용계획 시 반영하였습니다. 양주회천 생태도시 조성계획은 생태계 안정과 도시민의 쾌적한 환경조성을 위한 그린 네트워크 계획, 바람친화적 토지이용계획, 회천지구 내 하천을 자연경관과 조화시켜 쾌적성을 부여하고 생태적으로 지속 가능한 도시의 랜드마크를 부여하는 방안 등을 포함하고 있습니다.

### 양주 회천지구 생태도시 개발 사례



### Clean City

건강하고 깨끗한 환경을 갖춘 도시 모델을 개발하여 친환경도시와 친인간도시 개념이 통합된 'Clean City 계획기준'을 수립하였습니다. 앞으로 'Clean City 계획기준'에서 친환경 주거도시에 대한 구체적인 개념을 정립하고, 환경 및 경관 측면에서 바람직한 개발을 위한 현장조사 기법, 평가기준, 정량화된 계획기준 등 친환경 개발의 가이드라인으로 발전시키고자 합니다.

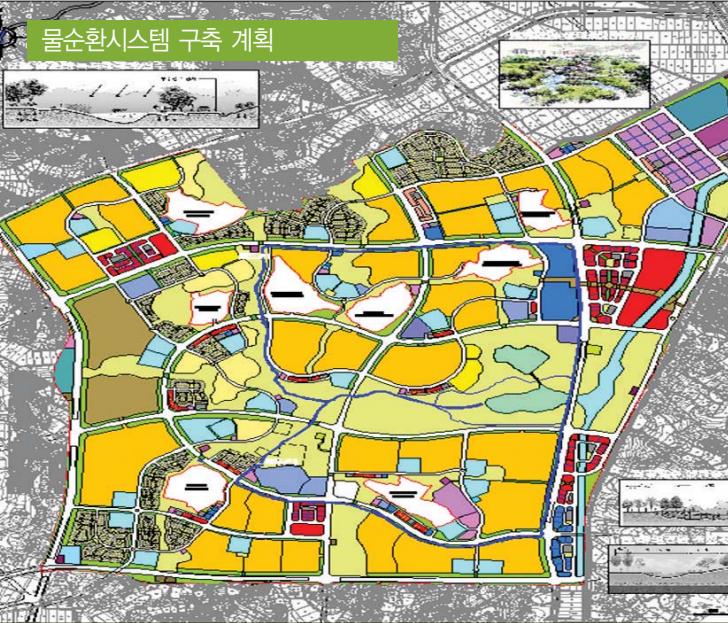


### 역사·문화 특화도시

개발제한구역 해제지역 내에서 개발사업으로 인한 자연환경 훼손을 줄이기 위하여 지역적 특색과 역사·문화적 특성을 고려한 특화도시를 시범개발하고 있습니다. 특화도시는 개발초기 단계부터 역사·문화 특화계획을 세워 택지 개발 사업을 진행하여 보존과 개발이 조화를 이루는 지속 가능한 개발의 모범 사례로 만들고 이를 점차 확대 적용할 계획입니다.

2006년에는 송산사지(경기기념물 제42호)가 위치한 의정부 민락2지구 국민임대주택건설단지에 대해 문화·역사 특화도시 계획을 수립하였습니다. 민락2지구에는 천보산과 부용산을 잇는 남북녹지축과 균린공원을 연계한 Green-Network, 민락천 수계축을 원형보전하여 생태공원과 호수공원을 구성하는 Blue-Network를 구성하여 자연과 인간이 공존하는 친환경 주거단지로 조성할 계획입니다.

앞으로 역사·문화 테마별 특화도시 시범단지 조성을 지속적으로 추진하여 지속 가능한 도시환경을 창출하고, 창의적이고 특색 있는 토지 이용 모델을 제시하겠습니다.



파주운정신도시 (Blue Network): 실개울과 인공호수를 연계하여 신도시 전체에 물순환시스템을 구축할 계획입니다.

## 친환경주택 보급

### 친환경주택 제도 운영

#### 친환경건축물 인증

친환경건축물 인증심사는 토지이용 및 교통, 에너지 자원 및 환경, 생태환경, 실내환경 등 4개 분야 44개 항목에 대해 2차 (1차:인증심사단, 2차:인증 심의위원회)에 걸쳐 이루어지며, 우수·최우수 2등급으로 구분하여 인증 합니다.

대한주택공사는 친환경건축물인증센터를 확대 운영하여, 2006년 한 해 동안 2002년 11건 대비 12배 증가한 131건의 친환경건축물 심사를 진행하였습니다.

#### 친환경건축물 인증 평가 항목 (4개 분야, 44개 항목)

분야	세부 전문분야
토지이용 및 교통	단지계획, 교통계획, 건축계획, 도시계획
에너지, 자원 및 환경부하 (관리)	에너지, 대기환경, 수질환경, 폐기물 처리 및 재활용, 재건축 설비 (기계/전기)
생태환경	생태조경, 조경계획, 토양, 토질, 단지계획, 건축계획
실내환경	소음, 진동, 빛 환경, 실내공기, 건축설계

#### 주택성능 인정

2006년에는 '주택성능등급 표시제도'의 보급·확대를 위하여 '주택성능 인정기관 공동워크숍'과 '주택성능등급표시제도 설명회'를 개최하였으며, 청주 지웰시티 2,164세대에 대한 등급 인정을 실시하였습니다.

### 태양광 주택 건설

태양광발전시스템은 태양전지판을 통해 태양으로부터 전달되는 빛에너지를 전기에너지로 변환하여 전력을 공급하는 장치입니다. 대한주택공사는 2003년부터 태양광발전시스템 도입을 준비하여, 2006년 공동주택으로는 처음으로 김천덕곡, 삼척건지, 청주성화 등 3개 지구 2,962호의 국민임대 주택에 대해 보조 전원으로 태양광 발전시스템을 설치하였습니다. 이번에 설치가 완료된 3개 지구의 경우, 2007년부터 연간 970MWh(약 70백만원)의 에너지 절감 효과가 기대됩니다.

대한주택공사는 정부의 신재생에너지 개발 및 보급정책 추진에 적극적으로 참여하여 2007년부터 2011년까지 약 14,000호의 태양광주택을 공급할 계획입니다.

### 태양광주택 공급 실적 및 계획



### 친환경건축물 인증 획득 추진

2006년에만 4개 아파트단지에 대해서는 '최우수', 30개 아파트단지에 대해서 '우수' 등급을 획득하는 등 총 15,662호의 공급 주택에 대해 친환경 건축물 인증을 획득하였습니다.

지속적인 친환경건축물 인증 확대를 위해 신규개발지구의 경우, 친환경건축물 예비인증비를 설계용역에 포함시킴으로써 설계단계에서부터 친환경설계를 강화할 수 있도록 제도를 정비하였습니다.



## 친환경개발 프로세스

2006년 한해 동안 16,067천m<sup>2</sup>의 신규 택지개발사업에 착수하였습니다. 친환경개발을 위하여 개발가이드라인을 수립하고, 관련 전문가들의 의견을 반영하는 등 사전 예방의 원칙에 따라 개발 프로세스 초기 단계부터 환경영향 최소화를 위해 노력하고 있습니다.

### 연구 개발

친환경 기술 개발을 통해 주택 및 도시의 녹색화를 이루고, 전사회의 녹색화를 선도하고자 합니다.

#### 실내공기질 관련 기술

건축물의 기밀화와 화학 제품의 대량사용으로 인한 새집증후군 등 환경 문제가 발생함에 따라 2000년에 실내공기질 제어 및 관리를 위한 실내공기 환경분야 연구로드맵을 수립하였습니다. 대한주택공사는 미생물에 의한 실내 공기오염 제어, 에너지 절약형 Hybrid 환기기술 구축 등을 통해 실내공기질 관련 설계 기술 및 관리 기준을 지속적으로 높여가고 있습니다.

#### 실내공기질 관련 기준 수립

새집증후군을 혁신적으로 저감하기 위하여 친환경건축자재 및 기술을 개발하고 공동주택의 실내공기질 권고 기준과 환기시설 설치기준을 제시하였습니다.

#### 친환경 건축자재 발굴

도료 및 접착제의 유해물질 방출을 최소화하는 제조기법 등 유해물질 저감 소재 발굴을 지속적으로 추진하여 최대 98%의 유해물질 저감효과를 거두었습니다. 방산유해물질 포집·측정법 및 유해물질 저감촉매재료 개발 등으로 친환경건축자재 관련 특허를 획득하였습니다.

#### 자원절약 기술

##### 건설폐기물 재활용 기술

대한주택공사는 1990년대부터 돌가루 모래를 사용하는 등 국내 건축 시장에서 재생 원료 사용을 선도해 왔습니다. 최근에는 사회적 이슈가 되고 있는 건설폐기물 문제 해결을 위하여 정부의 연구과제로 순환골재 생산시스템, 재활용 제품 및 적용 기술 개발을 진행하고 있습니다. 또한 건축물 재활용률을 획기적으로 높일 수 있도록 건축물 해체 기술과 복합구조시스템 관련 기술을 개발하고 있습니다.

특히 2006년에는 순환골재 생산시스템 개발을 완료하여 일산 고양지구 건설현장에 시범 적용하였습니다. 앞으로 개발된 순환골재 생산시스템의 활용으로 국내 건설폐기물의 65%를 차지하는 폐콘크리트의 재사용이 활성화될 것으로 기대됩니다.

#### 급수량 산정 설계 기준 개정

최근 3년간 105개 지구의 계절별, 시간대별 급수사용량 실태와 외국 설계 기준 조사 등을 통하여 급수량 산정기준을 개선하였습니다. 개선한 급수량 산정 설계기준을 공사가 건설하는 10,578호의 주택에 적용하여 연간 467백만원의 원자재 절감 효과는 물론 에너지 절감이 예상됩니다.

#### 재생에너지 활용 기술

재생에너지를 활용하여 화석에너지 이용과 유지관리비를 줄일 수 있도록 대체 에너지 냉난방 시스템에 대한 연구를 꾸준히 진행하고 있습니다.

#### 태양열 냉난방 시스템

태양열을 흡수 저장·변환하여 건물의 냉난방 및 급탕에 활용하는 시스템을 2001년부터 개발, 적용하고 있습니다. 2003년에는 가정용 보일러와 연계한 태양열 급탕, 난방시스템 2건을 특히 출원하였습니다.

#### 지열 냉난방 시스템

지열 냉난방시스템은 지열펌프와 열교환기를 통해 실내와 지하의 에너지 차이를 냉난방에 활용하는 시스템입니다. 대한주택공사는 국제 환경규제 강화와 친환경적인 에너지 수요에 대응하고자 대체에너지 냉난방 시스템 연구를 진행하여 공동주택에 적용할 수 있는 지열 냉난방 시스템을 개발하였습니다. 개발한 지열 냉난방 시스템은 2003년부터 8개 지구의 주민복지관에 적용되었으며, 앞으로 꾸준히 적용 지구를 확대할 계획입니다.

## 택지 개발

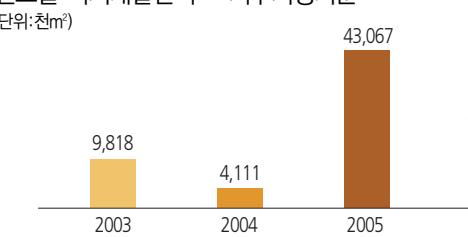
### 입지 선정

대한주택공사는 공간정보활용시스템(JUGIS: Jugong Geographical Information System)을 통해 생태계보호지역, 녹지자연도 등급 등 생태 및 생물다양성에 대한 정보를 관리하고 있으며, 이를 개발가능지역 선정 과정에 활용하여 생태적 가치가 높은 지역을 개발대상지역에서 제외하여 보호하고 있습니다. 2006년에는 관련 절차에 따라 16,067천m<sup>2</sup>에 대한 지구지정을 완료하였습니다.

### 생태계 보호지역 주변 활동

환경부에서는 생태적 가치가 높아 보존을 위한 노력이 요구되는 생태계보전 지역과 습지보호지역을 생태계 보호지역으로 정하여 보호하고 있습니다. 대한주택공사는 본사, 연수원, 12개 지역본부 등 총 105천m<sup>2</sup>의 부동산을 소유하고 있으며 전국 각지의 200여개 현장에서 사업을 추진 중이나, 생태계 보호지역·주변지역에 소유하거나 임대·관리·개발하고 있는 토지는 없습니다.

### 연도별 택지개발면적 – 지구지정기준



### 환경성 검토

사업 시행 과정에서 발생할 수 있는 환경영향을 사전에 예방할 수 있도록 사전환경성검토와 환경영향평가를 실시하고 있습니다. 2006년에는 총 8개 지구(9,052천m<sup>2</sup>)에 대해 사전환경성검토를 실시하였고, 7개 지구(9,118 천m<sup>2</sup>)에 대해 환경영향평가를 실시하였습니다.

### 2006년 환경영향평가 추진 실적

구 분	지 구	총면적 (천m <sup>2</sup> )
사전환경성검토	8	9,052
환경영향평가	7	9,118
자연경관심의	3	2,794
수질오염총량	3	3,393

### 환경영향평가 제도 개선 참여

대한주택공사는 환경영향평가와 관련한 사회적 요구와 신규 제도를 사전에 파악하고 제도 개선 작업에 적극적으로 참여하고 있습니다. 2006년에는 '환경영향평가 제도 개선 혁신포럼' 등 관계법령 개정을 위한 포럼 및 세미나에 참여하여 의견을 개진하였습니다.

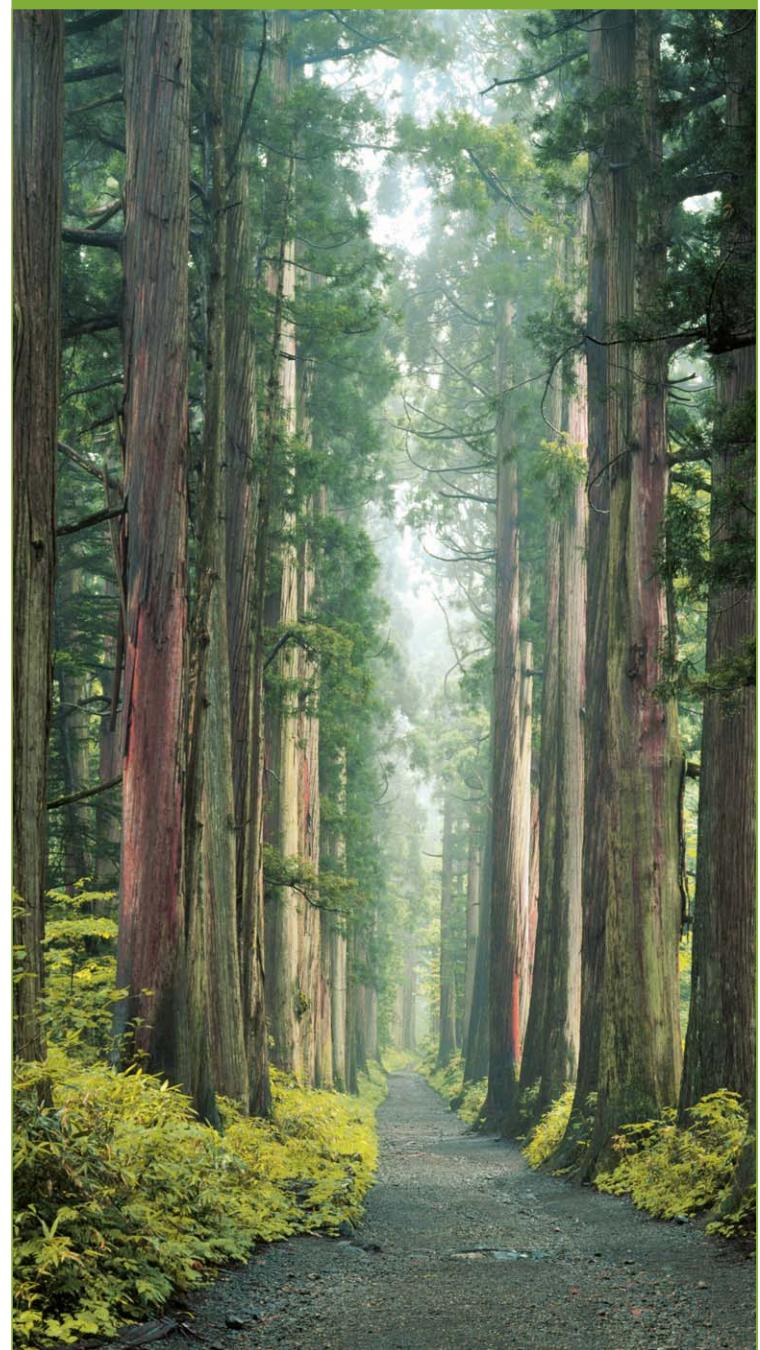
### 전략환경영향평가 시범사업

사전환경성검토 제도를 전략환경영향평가 체계로 전환·개선하기 위한 환경영향평가 기본법이 2005년 개정되었습니다. 대한주택공사는 원주태장2 택지개발 예정지구를 대상으로 전략환경영향평가 시범사업을 추진하여, 제도 시행 이전에 문제점을 점검하고, 친환경적 택지개발계획 수립 절차상의 효율성을 도모하였습니다.

## 건축물 LCA 관련 연구

지구온난화, 기후변화협약 등과 관련된 온실가스 저감 대책 수립이 건축 정책에서도 주요 이슈로 대두됨에 따라, 건축물의 라이프사이클에서 발생하는 자원 및 에너지소비량, 온실가스 배출량에 대한 정량적인 평가방법 개발이 요구되고 있습니다.

대한주택공사는 2004년부터 국내 실정에 적합한 건축물의 전과정환경성 평가(LCA:Life-Cycle Assessment) 기법을 개발하기 위한 연구를 진행해왔습니다. '건축물의 LCA를 위한 원단위 작성 및 프로그램 개발 연구'는 건축물의 환경성 향상을 위한 중장기 정책 개발 및 건축물의 환경성 평가의 근거를 제시하였습니다. 앞으로 지속적인 연구를 통하여 라이프사이클 관점에서 건축물의 환경영향을 최소화하고 환경비용 절감도 유도할 수 있는 기반을 구축하도록 하겠습니다.



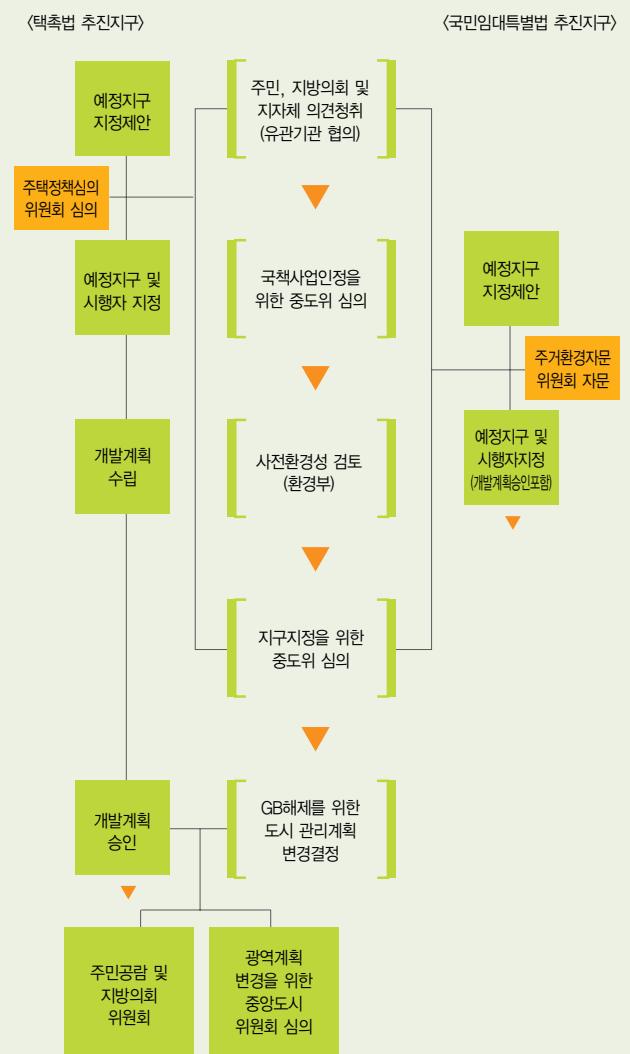
## 생태적 개발을 위한 추가 조치

개발가능지역 고갈에 따라 건설교통부는 2003년 11월 개발제한구역 해제를 통한 국민임대주택 건설용 택지 확보 방침을 정하였습니다. 이에 따라 개발제한구역으로서 역할이 미미한 일부 조정 가능지에 한해 국민임대주택 건설용 택지를 확보하고 있습니다.

## 개발제한구역 해제지역 개발 프로세스

개발제한구역 해제지역의 특수성과 상대적으로 높은 생태적 가치를 보존하기 위해, 보다 엄격한 환경성 검토 프로세스를 통해 개발을 진행하고 있습니다. 사전환경성검토 전에 중앙도시계획위원회 심의를 통해 사회적 합의를 도출하고, 수도권의 경우 사전환경성검토 시 사전환경성검토 전문위원회의 심의를 통해 개발계획을 확정하게 됩니다.

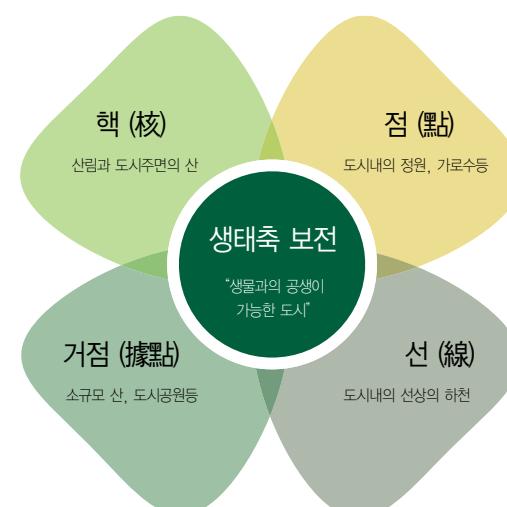
## 개발제한구역 개발 프로세스



## 에코플랜 수립 의무화

주변 환경과 조화된 환경친화적인 개발을 위해 2005년부터 수도권 개발제한 구역 내에 위치한 사업 지구를 중심으로 에코 플랜 수립을 자체적으로 의무화 하였습니다. 에코 플랜은 사업 시행으로 인해 동식물의 서식지가 단절되거나, 훼손, 파손되는 것을 방지하고 생태계 보전과 생물다양성 증가를 통해 자연과 공존이 가능하도록 그린 네트워크 구축을 고려한 토지이용계획을 지침합니다. 2006년에는 에코플랜 수립을 통해 의정부민락2 등 11개 지구에 에코 브리지를 도입하고, 시흥목감 등 16개 지구에 물순환 체계를 구축하였으며 수원호매실 등 21개 지구에 그린네트워크를 구축하였습니다.

## 에코 플랜의 구성



## 서식지 보호

고양시에 위치한 고봉산은 천연기념물 제322호인 애반딧불이와 환경부 지정 보호동물인 물장군 등 희귀 동식물 60여종이 서식하는 생태적 가치가 뛰어난 도심 습지지역입니다. 대한주택공사는 고봉산의 환경적 가치 보존에 대한 지역주민의 요구를 수용하여 고양시와 2006년 9월 고봉산 택지개발지구 (43천m<sup>2</sup>)에 대한 원형보존 협약을 체결하였습니다. 고봉산 택지개발지구에서의 경험을 바탕으로 앞으로 생태적 가치가 높은 지역의 보존을 위해 지속적으로 노력하겠습니다.

## 설계

디자인 가이드라인과 공간계획 매뉴얼 개발 등으로 친환경 설계의 기반을 구축하여, 주변 환경과의 조화, 에너지 효율성 제고와 같은 사회적 요구를 설계 과정에 보다 적극적으로 반영하고 있습니다.

## 친환경개발 디자인 가이드라인

친환경 주택단지 조성을 위한 세부계획 개념 정립의 필요성이 증대됨에 따라 자체적으로 친환경개발 디자인 가이드라인을 수립하였습니다. 디자인 가이드라인은 대지조성, 경관, 친환경, 개별시설 등의 설치에 대한 세부계획 기준을 담고 있습니다.

디자인 가이드라인 준수를 통해 개발계획 단계부터 최종 건설 단계까지 일관된 전체 계획에 따라 지구별로 특성 있는 단지를 조성하기 위해 노력하고 있습니다.

## 2006년 MA 설계 실적

아름다운 도시공간	지속 가능한 주거환경	공존공생의 도시 주거
• 주변 자연경관과 주거단지와의 조화 • 자연자원 적극 보전	• 사회·경제·환경적 지속 성이 조화된 정주지 구현 • 건강한 생태환경 조성	• 사회적 통합 고려 • 지역과 소통하는 공동체 문화공간 창출
의왕포일2지구 등	마산현동지구 등	군포당동2지구 등
GB 해제지역 내 안양관양 등 31개 지구 공간계획설계 시행		

## MA (Master Architect) 설계

환경적으로 민감하거나 중요도가 높은 지역을 중심으로 지구 전체의 계획적 개발과 종합적 설계 관리를 위해 실무 경험과 설계 조정 능력이 뛰어난 총괄 계획자를 임명하여 단지를 개발하는 Master Architect 설계를 도입하고 있습니다.

## 공간계획 매뉴얼 제정

2006년에는 그간 시행된 MA 설계 노하우를 바탕으로 향후에도 지속적으로 합리적 프로세스에 따라 공간계획을 추진하고자 '공간계획 매뉴얼'을 제정하였습니다.

## 친환경개발 디자인 가이드라인



▼ 자연자원을 활용한 외부공간 조성



## 자연자원을 활용한 설계

### 단지 설계

단지 주변에 위치한 균린공원, 하천 등의 자연환경요소를 단지 내에 유입하거나 연계하여 친환경 요소를 지구별 테마에 반영하고 있습니다. 2006년에는 고양일산, 파주운정, 고양행신, 진해자은 등 6개 지구에 대해 자연자원을 활용한 설계를 추진하였습니다.

### 외부 공간 구성

기존의 주변환경 조경요소를 활용하여 자연친화적인 외부 환경을 조성하고 있습니다. 태양을 이용한 솔라 시스템, 태양과 바람을 이용한 환경 조형물 솔라앤윈드시스템, 자연에너지를 활용한 감성놀이시설 및 환경조형물 등을 적용함으로써 자연자원을 활용하여 다양한 옥외 공간을 구성하였습니다.

### 에너지 효율 설계

#### 건물에너지효율등급 인증 획득

'건물 에너지 효율등급 인증제도'는 에너지 절감율에 따라 차등적으로 3등급 (절감율 13.5~23.5%), 2등급 (절감율 23.5~33.5%), 1등급 (절감율 33.5% 이상) 인증을 건축물에 부여하는 제도입니다.

대한주택공사는 2004년 용인죽전 국민임대주택 136호에 대해 에너지 절감율 41.3%를 달성하여, 국내 최초로 공동주택 부문에서 건물에너지효율 1등급을 획득하였습니다. 용인죽전, 서울등촌, 용인구성, 부천여월자구에 이어 2006년에는 이산배방, 전주효자3, 성남판교 자구 4,157호에 대해 에너지효율 2등급 인증을 획득하는 등 2006년 말 기준 총 12개 단지 5,813호에 대해 에너지효율 1~3등급 인증을 획득하였습니다.

### 콘덴싱보일러 설계

건물 에너지 효율등급 인증을 신청한 지구를 중심으로 배기ガ스의 폐열을 재활용하는 폐열회수형 가스보일러인 콘덴싱 보일러 설계를 지속적으로 확대, 적용할 예정입니다. 2006년에는 무안남악 17블럭 660호에 콘덴싱보일러 설계를 적용하였습니다. 무안남악 지구의 경우 연간 호당 42천원의 유지관리비 절감이 가능합니다.

### 지열이용 냉난방시스템

2003년부터 지하의 열에너지 (10~20°C)를 냉·난방 및 급탕에너지원으로 활용하는 시스템을 연간 1~2개의 아파트 주민복지관에 보급하고 있습니다. 2006년에는 무주 남대천 아파트 주민복지관에 적용하여 연간 4.1백만원의 유지비 절감 효과가 기대됩니다.

## 시 공

주택건설 과정에서 발생할 수 있는 주변지역 생태환경훼손과 생활환경 영향을 최소화하기 위하여 현장 환경관리를 강화하고 있습니다.

### 친환경적 현장 관리 체계

건설 현장별 환경관리계획 수립을 의무화하여 체계적인 현장관리를 유도하고 있으며, 환경영향평가 협의 내용에 따라 이행 계획서를 작성하고 관리 책임자를 지정하여 관리 대장의 기록유지 등 협의 내용의 사후 관리를 진행하고 있습니다.

### 건설환경팀 신설

건설 과정에서 발생하는 환경 영향을 보다 체계적으로 관리하고자 2006년 본사 건설관리처 내에 건설환경팀을 신설하고, 폐기물 발생 저감 및 재활용 확대 방안, 소음·진동·비산먼지 기준 및 자감방안 등을 마련하였습니다. 각 현장의 폐기물, 소음·진동·분진 등 환경 성과와 환경영향평가 이행 상황은 건설환경팀에서 주기적으로 점검하고 있습니다.

### 사후환경영향 조사관리 실시

사후환경영향 조사 관리는 사업 시행 과정에서 발생하는 환경 영향에 대한 적절한 대응책을 마련하기 위하여 반드시 필요한 환경감시 제도입니다. 대한주택공사는 사업 시행으로 인해 발생할 수 있는 환경 피해를 최대한 방지하고 환경영향평가서에 제시된 내용이 제대로 이행되고 있는지 모니터링 하기 위해 현장 별로 사후환경영향 조사 관리를 실시하고 있습니다. 2006년에는 30만㎡ 이상 대지조성사업, 25만㎡ 이상 아파트개발사업에 해당되는 화성봉담, 인천논현2, 성남판교, 이산배방, 파주운정 등 25개 지구를 대상으로 사후환경영향평가를 진행하였습니다.

### 2006년 현장관리자 및 실무자 환경교육 실적

분야	교육실적
건설폐기물의 적정 처리	연 2회 실시
과학적인 환경관리계획 기법	연 2회 실시
영향평가 협의내용 이행실태점검	연중 시행 약 200명 이수

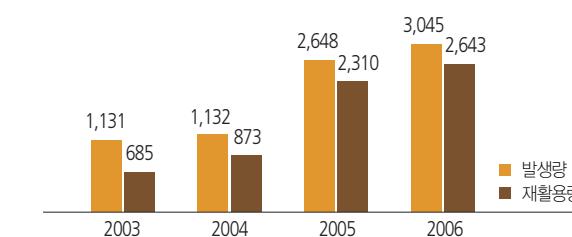
### 환경 관리 활동

#### 폐기물 재활용

2006년 한해 동안 대한주택공사의 건설현장에서 발생한 폐기물 총량은 3,045천t입니다. 발생한 건설폐기물은 최대한 재활용하고, 지정폐기물은 보관소를 마련하여 별도 관리함으로써 적정처리 기술을 보유하고 있는 처리업체에 위탁처리하고 있습니다. 특히 석면 등 유해폐기물의 경우 철거 시 노동부의 사전허가 후 공사를 진행하며, 철거 후에는 '폐기물관리법' 및 '건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률'에 따라 위탁처리하고 있습니다. 현장 건설폐기물 재활용 비율은 2003년 이후 지속적으로 증가하여 90%에 가까운 수준입니다.

### 건설폐기물 발생량<sup>1)</sup> 및 재활용량

(단위:천t)



1) 택지조성현장 건설폐기물 발생량 원단위, 신축공사현장 재료 할증량을 비단으로 한 추정치

### 폐기물 관리 체계 강화

건설폐기물 발생 최소화를 위해 폐기물발생 실태조사 및 워크샵 등을 통해 건설현장 발생폐기물 관리방안을 수립하였습니다. 그 결과 '건설현장 폐기물 관리지침'을 발간하여 지역본부 담당감독원을 대상으로 관련 교육을 진행하였습니다.

### '건설현장 폐기물 관리지침' 내용과 기대 효과

관리지침 내용	기대효과
관련법 체계 및 폐기물 용어 정의	업무효율성 제고
신축 공사 및 현장존치 폐기물 관리	폐기물 적법 처리 유도
순환골재의 재활용	폐기물 감량화 유도
폐기물 업무자침 & 질의응답 사례	자원의 재활용 유도

2006 성남 판교지구 국제설계경기 당선작



### 소음 · 진동 · 분진

소음 · 진동 · 분진 발생을 최소화하기 위하여 저소음 · 저진동 공법 적용, 단지 외곽 차폐, 가설방음벽 설치, 자동 세륜세차시설 · 살수차 운영, 교통 유도원 배치, 건물외벽 방진망 설치 등의 저감 방안을 건설현장에 적용하고 있습니다.

### 용수 사용

모든 건설현장 사무소에서 사용하는 용수는 상수도를 활용하고 있으며, 현장 공사 시 사용되는 용수 중 일부는 지하수를 개발하여 사용하고 있습니다. 건설 과정에서 발생되는 하수는 전량 하수종말처리장에 보내 처리하고, 건설 현장 주변에 하수종말처리장이 없거나 지자체의 추가적인 요구가 있는 경우에는 간이하수처리시설을 설치하여 현장 주변의 수질오염을 방지하고 있습니다.

### 토양 오염 방지

택지 조성시 기준 지장물로 인한 토양오염 여부를 철저히 조사하고 있습니다. 토양오염이 발생한 경우에 대해서는 신속하게 복원하고 토양오염처리서를 작성하여 토양오염 확대를 방지하고 있습니다.

### 환경법규 준수

최근 3년간 대한주택공사가 환경법규를 위반하여 벌금을 지급한 사례는 없으며, 환경법규보다 강화된 환경기준을 적용하여 환경성과 향상을 위해 노력하고 있습니다.

## 주택관리

### 공동주택 환경관리 활동

대한주택공사가 관리하는 공동주택의 오수처리시설, 중앙난방시설, 지하양수 시설 등 환경시설물을 법적 기준에 적합하게 관리하여 주택으로 인한 환경영향을 줄이고 입주민에게 쾌적한 주거환경을 제공하고 있습니다.

매년 1월 환경시설물에 대한 환경보전기본계획을 수립하여, 매 분기별로 환경관리 실태를 분석하고, 환경시설물 운영관리 지도 및 점검을 수시로 진행합니다.

### 오수처리시설

아파트 단지의 오수를 효과적으로 관리하기 위해 자체 오수처리기술을 개발하여 전국 54개 단지 5만 5천 가구에서 하루 4만 2천ton의 오수를 처리하고 있습니다.

오수처리시설 방류수에 대해서는 BOD, SS 등 규정된 항목을 월 1회 검사하여 기준치 범위 내에서 관리하고 있습니다.

### 중앙난방시설

중앙난방시설의 대기오염도 관리를 위하여 대기환경보전법에 적합하도록 보일러 및 방지시설을 운영하고 있습니다.

### 지하양수시설

지하수법에 규정된 항목에 대하여 정기적으로 수질검사를 실시하고 있습니다.

### 공동저수시설

공동저수시설의 위생관리를 위하여 연2회 청소를 실시하고, 연 1회 이상 먹는물 수질 검사 기관에 의뢰하여 수질검사를 실시하고 있습니다.

### 유류저장시설

환경부장관이 지정하는 토양관련 전문기관에 의뢰하여 유류저장시설의 토양오염도를 정기적으로 검사하고 있습니다.

## 환경 성과와 커뮤니케이션

본사 및 지역본부 환경 데이터 관리와 다양한 대화와 협력 채널 운영을 통해 이해관계자가 원하는 환경 정보를 전달하고, 환경영향 성과 향상을 위해 노력하고 있습니다.

### 환경데이터 관리

기후변화와 물 부족 등 세계적으로 그 중요성이 증가하고 있는 환경 문제에 적극적으로 대응하고자 에너지절약, 신재생 에너지 사용, 중수도 설비 운영, 녹색구매 등 자체적으로 다양한 환경영향 활동을 추진하고 있습니다. 앞으로도 지속적으로 환경성과 데이터 관리 범위를 확대하여 환경영향 활동의 효율성을 높이겠습니다.

### 자원 사용

에너지, 용수, 폐기물 관련 데이터는 본사 및 본사 별관을 중심으로 관리하고 있습니다. 지역본부는 대부분이 임차사옥이어서 관련 데이터 수집이 어려운 실정입니다.

### 에너지 사용: 정부지침 준수 및 절약 활동 전개

'공공기관 에너지절약 추진지침'을 적극적으로 실천하여, 신재생에너지의 보급 촉진에 솔선수범하고 예산 절감과 에너지절약 의식 확산은 물론 국가 경쟁력 제고에 이바지하고 있습니다. 고효율 조명기기 및 절전형 사무기기, 가전기기를 사용하고, 신입사원 교육 등 직무교육 시 에너지 관련 교육 및 행사를 진행하며, 외부기관의 교육 및 행사 참여를 장려하는 등 에너지 절약을 위한 임직원의 행동양식의 변화를 촉진하고 있습니다.

2006년 본사 사옥 및 별관에서 사용한 에너지는 총 2,231TOE (석유 환산톤: tonnage of oil equivalent)로 임직원수 증가에도 불구하고 에너지 사용량이 지난해보다 소폭 감소하였습니다. 사용 에너지의 특성상 전기 및 지역난방 사용으로 인해 간접적으로 발생하는 이산화탄소량이 난방 및 취사용 도시가스 사용으로 발생하는 이산화탄소량보다 훨씬 큽니다.

### 용수 사용: 중수도 설치 통한 사용량 저감

용수 사용량 저감을 위해서 1997년 일일 최대처리용량 200톤 규모의 자체 중수도 처리설비를 설치하여, 처리된 중수를 화장실 양변기, 소변기, 조경용수, 냉각탑 냉각용수 등에 사용하고 있습니다. 최근 3년간 용수 사용량은 꾸준히 10만톤 수준을 유지하고 있습니다.

### 폐기물 처리

2006년 본사 폐기물 처리비용은 총 2,161만원으로 전문 처리업체에 위탁하여 적정하게 처리하고 있습니다.

### 친환경상품 구매

#### 녹색구매 비율 확대

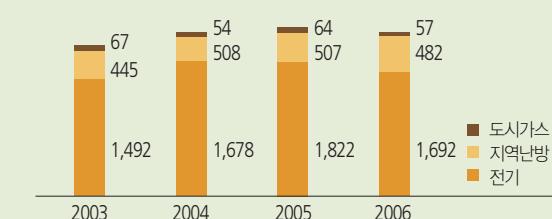
'2006~2010 친환경상품 구매촉진 기본계획'을 수립하여 친환경상품 구매를 적극적으로 추진하고 있습니다. 그 결과 사무용 목재가구, 토너 카트 리지, 복사기 등 사용량이 많은 품목을 중심으로 녹색구매 비율을 90% 이상으로 확대하였으며, 친환경상품 구매액이 2005년 598,772천원에서 2006년 686,053천원 (10월말 기준)으로 증가하였습니다.

### 간접에너지 절약을 위한 구매

고효율에너지 기자재와 절전형 사무기기 및 가전기기 구입 확대를 통해 간접 에너지 절약 효과가 기대됩니다. 2006년에는 26mm 형광램프 4500개, 텔하이라이드 안정 20개, 메탈하이라이드 20개 등을 구입하였습니다.

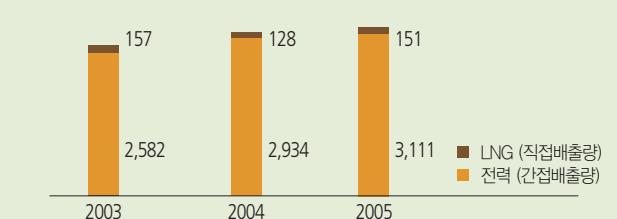
### 에너지 사용량

(단위: TOE)



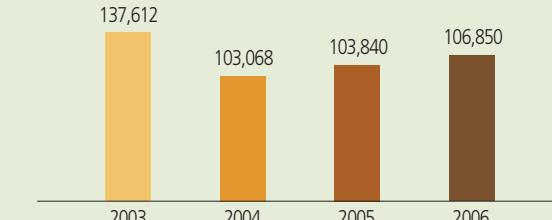
### 이산화탄소 배출량

(단위: CO<sub>2</sub> ton)



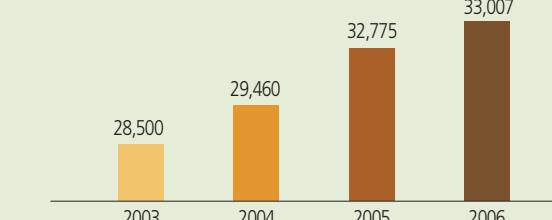
### 용수 사용량

(단위: ton)



### 중수도 사용량

(단위: ton)

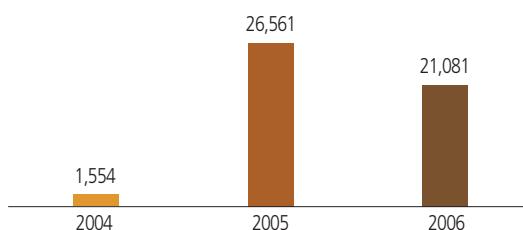


## 환경비용 및 투자

현장에서 발생하는 건설폐기물의 적정처리를 위해 2006년에만 약 210억 원을 지출하였습니다.

환경투자는 기업의 환경성과 개선을 목적으로 하는 지출로 시설투자와 연구개발(R&D)투자로 구분됩니다. 대한주택공사는 사업 과정에서 발생하는 환경영향을 최소화하기 위하여 다양한 시설투자와 연구개발 투자 활동을 진행하고 있습니다. 현재 환경투자 항목에 대한 분류와 관리가 이루어지지 못하고 있으나, 향후 관련 기준을 정비하여 보다 효과적인 환경투자가 이루어 지도록 노력하겠습니다.

### 건설폐기물 처리 비용 (단위:백만원)



## 환경 민원

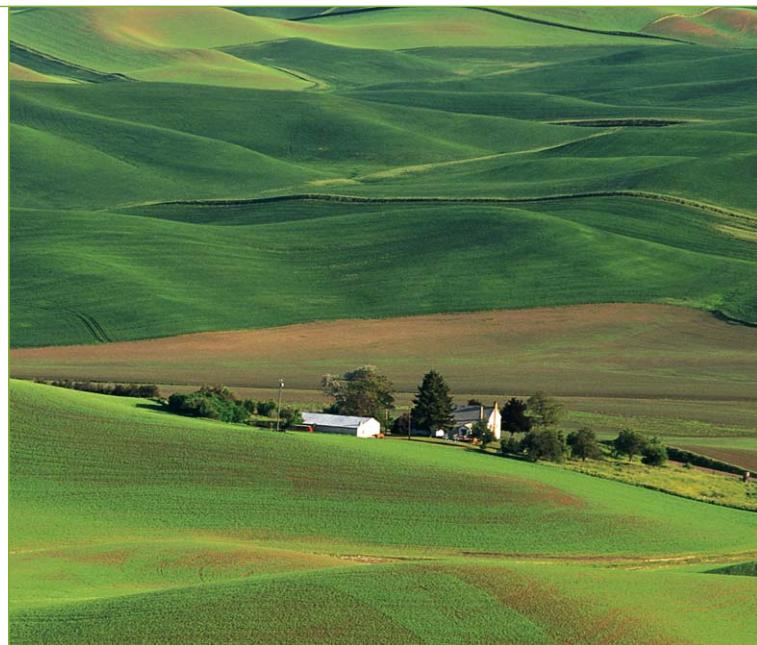
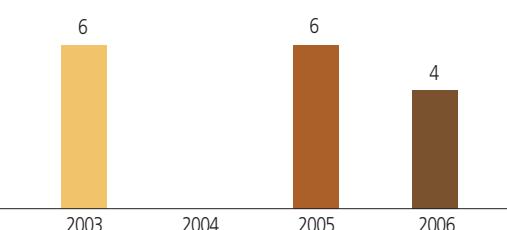
### 중앙환경분쟁조정 신청 현황

2003년부터 2006년까지 대한주택공사를 상대로 총 16건의 건설환경 관련 민원이 중앙환경분쟁조정위원회에 신청되었습니다. 신청 내용에 대한 조정을 이끌어내기 위해 적극적으로 대응한 결과 대부분의 경우 제소자와 합의를 도출하였고, 2003년 2건, 2005년 1건 등 총 3건에 대해서 136백만원을 배상하였습니다.

### 환경민원 및 분쟁 방지 노력

소음·진동 민원의 저감을 위해 아파트 기초에 적합한 '현장타설 무소음·무진동 말뚝공법'과 도심지 아파트 공사의 '환경민원 예방용 합성소음 예측 프로그램'을 개발하여 적용하고 있습니다. '현장타설 무소음·무진동 말뚝공법'은 지지력 향상에도 도움이 되어 연간 340억원의 원가 절감이 예상 됩니다. 이외에도 세륜시설 및 침사지 설치를 확대하여 비산먼지 발생을 최대한 억제하고 있습니다.

### 대한주택공사 대상 중앙환경분쟁조정위원회 조정 신청 건수 (단위:건)



### 전략적 환경영향 도입

대한주택공사는 개발프로세스 전 과정에서 다양한 친환경 활동을 추진하고 있으며 친환경건축물 인증센터 운영 등을 통해 친환경 주택 및 도시 관련 기술과 정책 발전을 선도해 왔습니다. 특히 개발 기업의 특성상 미래 사업 역량 확보를 위해서는 환경 이슈에 대한 효과적인 대응 능력 확보가 중요하다는 인식 아래 친환경 자재와 주택 관련 기술 개발을 꾸준히 진행하여 왔습니다.

그러나, 지속 가능한 개발에 대한 사회적 요구가 최근 빠르게 증가하고 있으나, 그 간의 환경영향 활동이 뚜렷한 전사 목표 없이 본사와 지역 본부, 현장 별로 신발적으로 진행되어 추진 효과 측정이 어렵고 활동 결과에 대한 내·외부 커뮤니케이션이 원활하지 못하다는 문제점을 발견하게 되었습니다. 특히 개발 활동으로 인한 환경문제 대부분이 시공업체가 운영을 맡고 있는 건설 현장에서 발생하고 있으나 현장 수가 200개에 이르고 주변 환경과 현장별 공사 진행 상황에 따라 관리해야 할 환경 영향이 다양한 양상으로 나타남에 따라 GRI가 권장하는 수준의 환경영향지표 관리가 이루어지지 못하고 있음을 확인하였습니다.

이러한 문제점을 극복하기 위해 대한주택공사는 'Vision 2015 중장기 경영전략'을 일부 수정하여, '친환경생산체계 구축'을 12대 전사 중장기 전략과제 중 하나로 선정하였습니다. '건설현장 에코효율성 관리', '친환경 계획 시스템 구축', '친환경자재 및 기술 개발' 등 3대 실천과제를 이행하여 환경영향의 기반을 다지는 한편, 충실한 환경성과 데이터 관리를 통해 이해관계자가 원하는 정보를 적시에 제공할 수 있도록 하겠습니다.

### Stakeholder's Expectations: 환경재단

"대한주택공사는 건설산업에 대해 높은 영향력을 보유한 만큼 자연보호지역에 대한 관리, 건설페기물의 적정처리, 시공업체 환경영향 추진의 기폭제 역할을 할 것을 기대합니다. 특히 개발주체로서 환경영향 활동을 구체적인 계획과 목표 하에 보다 적극적이고 체계적으로 전개해야 할 것입니다."

## 환경 협력

학계, 시민단체 등 환경분야 전문가들과의 교류를 확대하여 환경영향 활동 향상의 기회로 삼고 있습니다. 친환경개발 활동의 성과를 적극적으로 공유함으로써 친환경주택 및 도시 개발 분야의 선두 기업으로 자리매김하고자 합니다.

### 환경분야 대외 협력

#### 환경학술대회 개최

'거버넌스와 환경영향평가'를 주제로 '2006년 한국환경영향평가학회 춘계 학술대회'를 개최하여 관련 지식 교환은 물론 전문인력간의 교류에 기여하였습니다.

2006년 6월에는 '건설폐기물 재활용 정책 및 기술개발 동향'을 주제로 한·일 국제세미나를 개최하였습니다. 해당 세미나에는 건설폐기물 관련 전문가들이 참석하여 건설페기물 재활용기술 현황, 순환골재 관련규격, 시방서 제·개정 동향에 대한 내용을 교류하였습니다.

#### 자발적 협약 체결을 통한 친환경 정책 협조

대한주택공사는 2005년 12월 산업자원부와 '우수재활용제품 구매협력 협약'을 체결하였습니다. 우수재활용제품(GR : Good Recycled)이란 매립·소각되는 폐기물을 원료로 하여 개발된 제품 중 품질이 우수하고 환경 친화성이 높으며 에너지 및 자원 절약 효과가 크다고 산업자원부 기술 표준원이 인정한 제품입니다. 대한주택공사는 구매협력 체결에 따라 우수 재활용제품 구매를 확대하고자 노력하고 있습니다.

### 환경사랑 실천 활동

환경정의시민연대의 '다음지킴이 환경기금' 행사를 매년 후원하는 등 환경 관련 시민단체와 협력하며 환경보전을 실천하고 있습니다. 특히 환경교육 관련 활동을 적극적으로 지원하여 환경정의시민연대가 주최하는 '평택호 물줄기 텁사', 환경재단의 '움직이는 환경학교' 행사 기금을 후원하였습니다.

### 친환경개발 노력에 대한 외부의 평가

#### 제1회 생태건축상

대한주택공사는 친환경건축물 인증제도 기반을 마련한 공로로 제1회 생태 건축상(한국생태환경건축학회, 유한킴벌리 주최) 정책부문 대상을 수상하였습니다. 또한 공사가 건설한 제주 노형지구 뜨란채는 설계부문 우수상을 수상하였습니다. 제주 노형지구 뜨란채는 가로등과 사회복지관 등에 태양열 에너지 시설을 설치하였고, 기존의 자연 습지와 자연녹지축과 연계하여 단지 내에 보행산책로와 실개천을 조성한 점이 생태건축 측면에서 높은 평가를 받았습니다.

#### 2006 건축문화 대상 대통령상 수상

제주 노형지구 뜨란채는 자연과 전통이 함께 살아 숨 쉬는 환경친화 도시 마을을 테마로 설계되어 '2006한국건축문화대상'에서 공동주거 부문 대상인 '대통령상'도 수상하였습니다.

#### 2006 한국콘크리트학회 작품상

'서울천연동 주공 뜨란채'는 한국콘크리트학회로부터 우수 작품상으로 선정 되었습니다. 천연동 뜨란채는 주거환경개선 사업지구로 급경사지임에도 불구하고 계단식 주동배치와 공중정원, 테라스 하우스 계획 등 우수한 설계와 외관미를 갖춘 점이 높이 평가되었습니다.

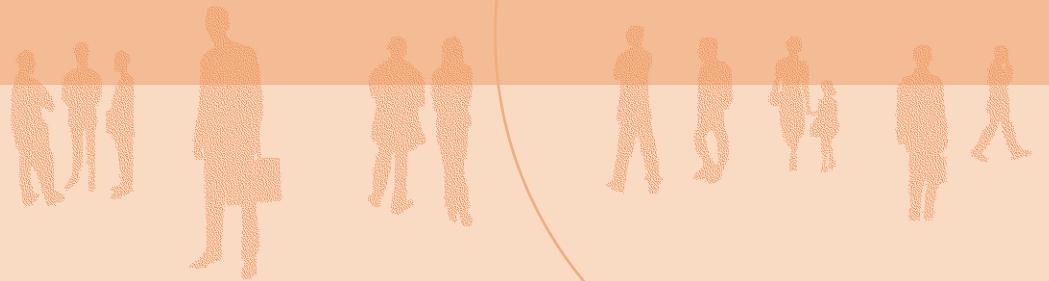
### 제주 노형 뜨란채: 2006 건축문화 대상 대통령상 수상



with the power of potential energy



누구나 집 걱정 없이 살 수 있는 사회  
대한주택공사가 만들어 갑니다.



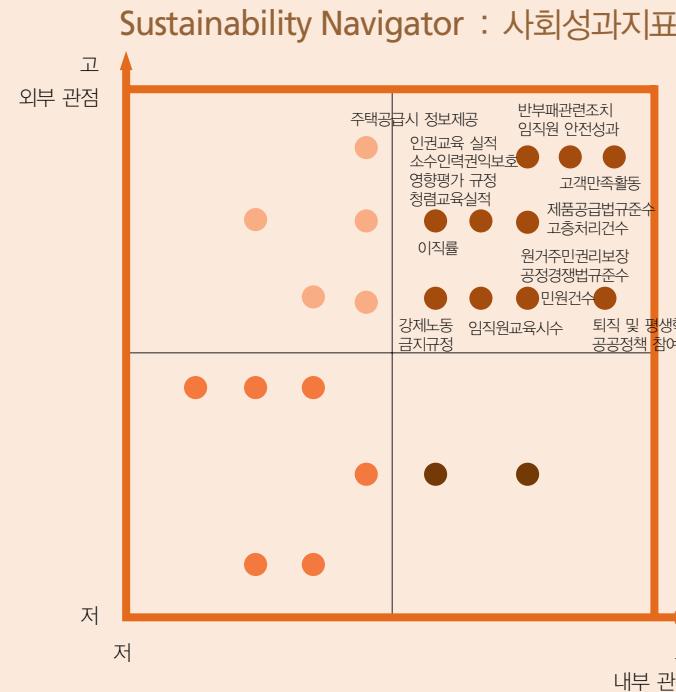
▪ 사회

주요성과와 향후 활동 계획(DMA)	50
맞춤형 주거복지 서비스	52
거버넌스 체계 구축	53
이해관계자 가치 증진	58



# 주요 성과와 향후 활동 계획

## Disclosure on Management Approach



### 주요 성과지표별 2006년 실적

- **고객만족활동:** 기획예산처 주관으로 실시되는 공기업 고객만족도 평가 결과가 2003년 이후 지속적으로 상승하고 있습니다. 다양한 주거복지서비스에 대한 고객만족도 평가를 자체적으로 실시하여 고객만족 향상을 위한 근거자료로 활용하고 있습니다.
- **주택공급시 정보 제공:** 다가구매입임대 및 전세임대 입주민을 위한 안내서를 처음으로 제작하여 15,000부 배포하였습니다.
- **원 거주민 권리보장:** 순환재개발방식을 통해 서울난곡지구 재개발을 성공적으로 완수하였습니다.
- **임직원 보건 및 안전 성과:** 임직원수의 증가에도 불구하고 최근 3년간 병가로 인한 손실일수가 대폭 감소하였습니다. 대한주택공사가 발주한 건설 현장의 재해율을 건설산업 평균보다 낮은 수준으로 유지하고 있습니다.
- **소수인력 권익 보호:** 채용시 장애인 우대 제도를 도입하는 등 꾸준히 장애인 채용을 확대하여 2006년에는 처음으로 정부 권고치를 넘는 장애인 고용비율을 달성하였습니다.
- **이직율, 퇴직 및 평생학습 지원:** 최근 3년간 퇴직자수와 이직율이 지속적으로 감소하고 있습니다. 퇴직과 평생학습을 지원하기 위한 그린라이프 프로그램을 도입하였습니다.
- **임직원 교육시수, 인권교육 실적:** 최근 3년 동안 총 2만 시간 이상, 일인당 평균 60~70시간의 교육을 실시하였습니다. 전 직원을 대상으로 지속적으로 성희롱 예방 교육, 청렴교육을 실시하고 있습니다.
- **반부패 관련 조치:** 부패 방지 체계를 강화하여 국가청렴위원회에서 실시하는 청렴도 평가 결과가 최근 4년간 지속적으로 상승하고 있습니다.
- **민원건수:** 민원건수가 지속적으로 증가하고 있어 민원 예방을 위한 조치가 필요한 실정입니다.
- **임직원 고충처리건수:** 임직원 고충처리 시스템을 활성화하고 있으나, 고충처리 건수 등에 대한 모니터링과 사내 커뮤니케이션 등은 미흡한 편입니다.
- **공정경쟁법규 준수:** 공기업으로서 철저한 법규 준수 노력을 펼치고 있으나, 일부 사안에 대해서는 공정거래위원회 등의 지적 사항이 발생하였습니다.

### 사회 부문 전략과 향후 계획

대한주택공사는 고객, 정부 및 지자체, 수급업체, 지역사회, 임직원 등 모든 이해관계자들과 공정하고 투명한 상호작용을 통해 사회 구성원으로서 역할을 다하고 국민주거복지를 책임지는 공공기관으로서의 임무를 완수하고자 합니다.

이를 위해, 사회책임경영을 위한 중장기전략과제를 설정하여 윤리경영과 사회공헌활동을 적극 추진하고 있으며, 이해관계자 별로 다양한 만족도 조사를 실시하여 그 성과를 점검하고 있습니다.

장기적인 관점에서 이해관계자 만족도 향상을 위해 수립한 고객성공실현 전략, 중장기사회공헌전략, 중장기교육훈련계획 등의 부문별 경영계획을 체계적으로 이행하여 사회적 책임을 다하겠습니다.

### 이해관계자 만족도 향상을 위한 활동 방향



## 맞춤형 주거복지서비스

수요자의 필요에 맞는 맞춤형 주거복지사업 추진을 통해 공급자 위주에서 수요자 위주로 주택시장이 전환도록 하는 견인차 역할을 하고 있습니다. 국민 모두의 삶의 질을 높이는 지속가능한 주거복지 서비스 제공을 위해 사회통합형 단지 보급을 확대하는 등 양극화 해소 노력을 기울이고 있습니다.



### 사회 통합형 주택 공급

임대주택 입주민이 사회적으로 소외되고 주변지역 주민과 갈등을 겪는 문제를 근본적으로 해소하기 위해 국민임대주택단지와 분양주택단지를 적절히 혼합 배치하는 사회통합형 단지 건설을 추진하고 있습니다. 2005년 처음으로 군포당동2 지구에 시범사업을 추진하였으며, 그 결과를 바탕으로 2006년에는 인천청라와 청원오송, 파주운정 지구로 확대 적용하였습니다.

### 사회취약계층 주거서비스 지원

사회취약계층의 주거 안정을 위해 전세자금 지원, 임대주택 입주우대, 그룹홈 지원 등 다양한 혜택을 제공하고 있습니다.

### 그룹홈 (Group Home)

사회 적응에 어려움을 겪고 있는 아동·청소년·노인들을 소수의 그룹으로 묶어 생활재활교사의 보호 및 지원에 따라 생활하도록 하여, 지역사회에 적응할 수 있도록 돕고 있습니다. 2005년에 24가구의 그룹홈에 장애우들이 입주하도록 지원한 데 이어 2006년에는 입주 대상을 기출청소년, 노인, 미혼모, 보호 아동 등으로 확장하여 총 74가구의 그룹홈을 신규 지원하였습니다.

### 아동시설 퇴소자 지원

아동시설 퇴소자의 자립을 지원하기 위해 영구임대주택 입주 자격 1순위와 동일한 자격을 부여하고, 그룹홈 입주, 매입임대와 전세임대 주택 입주를 지원하고 있습니다.

### 갱생보호 대상자 지원

2006년에는 부양가족이 있으며 생계유지가 어려운 출소자를 대상으로 임대주택을 제공하는 시범사업을 실시하였습니다. 향후 10년간 갱생보호 대상자에게 총 1,500호의 주택을 제공할 계획입니다.

#### *Stakeholder's Expectations: 빈부격차·차별시정위원회*

"수요지향적, 고객지향적 시장환경 변화에 따라 대한주택공사의 역할에도 변화가 필요합니다. 대한주택공사가 주거 커뮤니티의 활성화와 경제적으로 소외된 입주민의 사회 통합에 있어 지속적으로 성공 사례를 만들어 나가기를 기대합니다."

## 거버넌스 체계 구축

지역사회, 시민단체와의 협력을 통해 대한주택공사가 진행하는 사업의 공익적 가치를 높이기 위해 노력하고 있습니다.

### 지속적인 협력채널 구축

#### 대내외 협력을 통한 사업기반 강화

핵심 시안별로 주요 이해관계자와 협력 채널을 마련하여 사업 활동에 대한 사회적 수용도를 제고하기 위해 노력하고 있습니다.

#### 수탁·공동 연구의 적극 추진

그간의 연구개발 성과가 높아지면서 최근 건교부 등 정부로부터의 연구수탁과 타 기업 및 연구기관으로부터의 공동연구 요청이 지속적으로 증가하고 있습니다. 2006년 한해 동안 '신개념 장수명 아파트 모델 개발' 등 33건의 수탁연구와 '무량만 건물의 기둥주변 슬래브 개구부 보강방안' 등 22건의 공동연구를 추진하여 총 18,364 백만원의 수탁 및 공동연구를 추진하였습니다.

#### 공공정책 수립 과정 참여

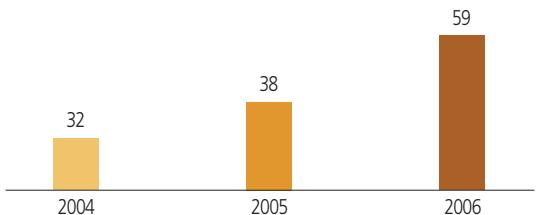
대한주택공사의 사업과 관련한 정책 수립 과정에 대안 개발을 바탕으로 적극 참여함으로써 공공정책의 실효성을 높이고 있습니다. 2006년에는 택지공급 승인, 국민임대단지 지정 절차, 환경영향평가 제도, 문화재조사결과 처리 등의 공공정책 수립 과정에 공사의 의견을 반영하였습니다.

#### 정부정책 이해도 제고

건설교통부, 감사원 등 유관기관 파견 근무를 실시하고 있습니다. 이와 관련하여 정책 소식지인 '도시정책-W'를 제작하여 사내에 공유함으로써 외부 정책동향을 신속하게 실무 부서에 전하여 정부 정책에 대한 이해도를 높이고 있습니다.

#### 대외파견 인원

(단위:명)



#### 대정부 업무 협의 활성화

사업물량 확대와 주거복지사업 다변화에 따라 사업별 협력방안을 모색하고 있습니다. 특히, 2006년에는 '주택건설지원협의회'를 통해 국민임대주택 건설 목표 달성을 위한 업무 협의를 원활히 진행하였습니다.

#### 전문가 협력체계 구축

각 분야의 외부전문가 100여명으로 자문단 풀을 구성하여 일상적인 자문 및 협력 체계를 구축하고 있습니다. 외부전문가와의 일상적인 협력은 택지 개발사업 계획의 질을 향상하고 사업 추진 효율성 향상 효과를 가져오는 것으로 나타나고 있습니다.

#### 지역사회 협의체 참여

입주민의 복지 증진과 자활 지원을 위해서 자체, 사회복지기관, 지역주민 등이 참여하는 '복지지원위원회'를 구성하여 운영하고 있습니다.

주거복지와 관련한 역할 확대에 따라 법 개정을 통해 기존에 보건복지부에서 운영해 온 '지역사회복지협의체' 참여를 추진하고 있습니다. '지역사회복지협의체'는 보건복지부에서 복지 지원을 위해 기초단체별로 운영하고 있는 협의체로 사회복지사업에 대한 중요사항과 지역사회복지계획을 심의하고 복지서비스 부문간 연계 및 협력을 강화하는 역할을 수행하고 있습니다. 대한주택공사는 '지역사회복지협의체' 참여를 통해 임대주택 관리, 매입 임대 등의 주거복지사업을 지역사회의 니즈 (Needs)에 맞추어 보다 효과적으로 수행하고자 합니다.

#### 건설산업 선진화 활동

우리 건설산업의 선진화를 위해 한국토지공사, 대한건설협회, 국토연구원 등과 협력하여, 2006년 2월 '건설기술·건축문화선진화연대'를 발족하였습니다. 선진화 연대 발족에 따라 대한주택공사는 리모델링 기술 적용 사업, 복합 커뮤니티센터 조성, 건설공기혁신, 주민정착형 도시재정비 모델 개발, 지역친화형 공동주택 환경 조성, 매입 다가구 주택 활용 보육시설 네트워크 구축 등 6개의 건설산업 선진화 활동을 진행 중입니다.

### **Stakeholder's Expectations: 기업책임을 위한 시민연대**

“대한주택공사는 기업의 공공성과 투명성 향상을 지속가능경영의 궁극적인 목표로 설정해야 합니다. 사업 전 과정에서 시민단체와 일상적인 협력 관계를 구축하고, 일정한 원칙에 의거하여 절차와 성과에 대한 정보를 철저히 공개할 것을 기대합니다.”

### **시민사회 협력**

사업과정에서 위원회 운영을 활성화하고 NGO포럼, 열린공기업위원회를 정기적으로 개최하여 시민단체와 일상적인 협력체널 구축을 위해 노력하고 있습니다.

### **위원회 구성 등을 통한 사업 이해관계자 참여 활성화**

국민임대주택사업의 경우, 2006년에는 인천서창2, 청원현도 등 개발제한 구역 해제지구에서 지자체와 시민단체 전문가로 구성된 심의체를 운영하여 국민임대주택 건설에 대한 사회적 공감대 형성을 위해 노력하였습니다. 주거환경개선사업의 경우 정부부처, 시민사회단체, 학계전문가, 관련부서 담당자를 중심으로 ‘주거환경위원회’를 구성하여 주거환경개선사업의 주요 현안 사항에 대한 정책자문을 구하고 있습니다. 2006년에는 총 3차례 걸친 전체회의와 한·일 워크숍을 진행하였습니다.

### **NGO 포럼 운영 통한 외부 의견 수렴**

주택, 도시, 환경 분야에서 활동하고 있는 시민단체의 의견을 수렴하여 경영에 반영함으로써 불필요한 사회적 갈등을 사전에 예방하고 사업 활동의 공인성을 높이고자 2005년부터 NGO 포럼을 개최하였습니다. 2006년 까지 주택·토지 부문 공영개발 ('05.11.25), 시민단체가 바라보는 정부 수도권 정책 ('06.5.17), NGO와 공기업의 정책연대 ('06.11.28) 등을 주제로 모두 세 차례 포럼을 개최하여 주거복지연대, 주거연합, 토지정의, 환경정의 등의 단체와 교류하였습니다.

### **열린공기업위원회 개최 실적**

연도	내용
2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택관리공단 현황 및 커뮤니티 활성화를 위한 사례보고</li> <li>사업지구 현장 시찰 (용인 새천년 그린빌)</li> <li>공공임대주택 관리방안</li> </ul>
2005	<ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택 단지별 홈페이지 이용 활성화 방안 논의</li> <li>매입임대 현장 방문 (서울신림동)</li> <li>국민임대단지 방문 (용인구갈8단지)</li> <li>도시정비사업 현황 보고 (성남재개발홍보관)</li> </ul>
2006	<ul style="list-style-type: none"> <li>'06년도 공사업무계획 공유</li> <li>'살고싶은도시' 관련 주공의 구체적 역할, 주민참여 방안 논의</li> <li>사회공헌 추진방향 토론, 아산신도시 홍보관 방문</li> <li>주거복지업무 관련 토론, 주공고객현장 개정안) 심의·의결</li> </ul>

### **열린공기업위원회 운영**

열린공기업위원회를 분기별로 1회 운영하여 공익성 증진과 고객만족 실현 방안을 논의하고 있습니다. 총 16명으로 구성된 위원회에는 시민단체, 학계, 고객대표 등 11명의 외부위원이 참여하고 있습니다.

### **비영리단체와 사회공헌 협조체계 구축**

2005년부터 주거복지연대와 협력하여 ‘엄마손밥상’ 등 공동체주거문화 활성화를 위한 사회공헌 프로그램을 지속적으로 추진하고 있습니다. 2006년에는 대한적십자사와 사회공헌협약을 맺고 긴급구호 및 지원봉사활동을 위한 상호협력체계를 구축하였습니다.

### **개발도상국 연수생 교육**

한국국제협력단 (KOICA: Korea International Cooperation Agency) 으로부터 해외연수생 초청 사업을 위탁 받아 2006년 이라크 중앙부처 공무원 15명을 초청하여 주택정책에 대한 교육연수과정을 실시하였습니다. 연수과정에 참여하는 연수생들은 대부분 개발도상국 정부 공무원 및 공공 기관 직원으로 해외에서 대한주택공사의 이미지 제고와 우호 협력관계 증진에 중요한 역할을 담당할 것입니다.



## **윤리경영**

윤리경영 규정 및 반부패 조치를 강화하고, 지속적으로 윤리경영 교육을 실시하여 청렴도 향상을 위해 노력하고 있습니다.

### **윤리경영 기반 확충**

2003년 처음으로 전사 윤리경영추진 조직을 구성하고 임직원 윤리·행동 강령을 제정한 이래, 내부공익신고 제도를 도입하고, ‘윤리경영위원회’ (위원장: 사장), ‘청렴기획단’(단장: 부사장)을 조직하는 등 전사적인 윤리 경영 체계를 갖추고 있습니다.

### **부패 관련 제재조치 강화**

부패행위자에 대한 ‘3진 아웃제’, 승진제한 기간 2배 연장, 부패 징계 시 기록 삭제 불가 등을 규정하고, 부패 관련자를 현장에서 근무하지 못하도록 하는 등 엄격한 내부관리시스템을 운영하고 있습니다. 임원 및 1급 이상 직원을 대상으로 ‘청렴생활실천강령’을 제정하고 부패 행위로 퇴직시 성과급 지급을 금지하도록 계약을 체결하고 있습니다.

### **윤리강령 개정 통한 실천력 강화**

2006년에는 임직원 윤리규범 체제를 개편하였습니다. 윤리적 판단 기준을 담은 ‘윤리강령’과 구체적 행동기준을 담은 ‘행동강령’으로 개편하여 윤리 규범에 대한 임직원의 이해도를 높이고 실천력을 증진시키고자 하였습니다. 또한 골프 및 사행성 오락 행위기준에 관한 지침과 임원에 대한 직무청렴 규정을 추가적으로 제정하여 부패 관련 제재조치의 적용 범위를 확대하였습니다.

### **선물 반송 센터 운영**

대한주택공사 임직원 행동강령 제16조에서 공사 임직원은 직무관련자로부터 금전, 부동산, 선물 또는 향응을 받아서는 안 된다고 규정하고 있습니다. 이에 따라 2006년 추석명절기간 선물반송센터를 운영하여 관행상 실시되어 오던 선물 교환 문화를 고칠하고 투명한 거래질서를 확립하고자 하였습니다. 그 결과 주류 등 12건이 접수되어 10건을 반송하고, 2건은 사회 복지시설에 기부하였습니다.

### **청렴 생활 유인제도 구축**

부패방지와 청렴도 개선을 위해 각 부서차원에서 자발적으로 부패 요인을 도출하여 개선하도록 하는 ‘내부통제 자체평가’(CSA :Control Self Assessment) 제도를 2006년 5월부터 도입하였습니다. 제도 정착을 위해 청렴-CSA 추진 실적을 내부평가와 연계하는 한편 부패 요인 개선 실적이 우수한 부서에 대한 청렴인증 엠블렘 수여, 자체감사 면제, 부서 평가 시 성과급 반영, 청렴상 포상과 연계한 해외연수 및 특별승진 기회 부여 등 강력한 인센티브를 제공하고 있습니다.

### **윤리경영의 생활화**

부패 문제를 근본적으로 해결하려면 문제가 발생한 후에 제재 조치를 가하는 접근 방식으로는 한계가 있습니다. 대한주택공사는 주기적으로 윤리의식을 진단하고, 윤리경영 교육을 꾸준히 시행하는 한편 간부직원 청렴도 평가 결과를 성과급 자료로 활용해 하여 임직원의 윤리마인드를 강화하고 있습니다.

### **윤리의식 진단**

2005년부터 매년 임직원을 대상으로 윤리의식 진단 설문 조사를 실시하여 윤리의식 수준을 진단하고 윤리경영 추진 방향을 점검하고 있습니다. 2006년 7월 2,105명이 응답한 윤리의식 진단 설문조사에 따르면 응답자의 88.4%가 윤리경영의 필요성을 인식하고 있었으며, 어떠한 경우에도 금품·향응을 받으면 안 된다는 생각은 60.6%로 상승한 것으로 나타났습니다.

### **윤리경영 교육**

업무 특성과 조직 문화를 고려한 사이버 윤리경영 프로그램을 개발·시행하여, 2006년 한해 동안 총 3,686명의 직원이 해당 프로그램을 이수 (이수율 97.3%)하였습니다. 2006년도 공사 직원의 윤리경영 교육이수 실적은 1인당 평균 26시간이며, 차장급 이상 직원의 경우는 평균보다 높은 28.7 시간입니다.

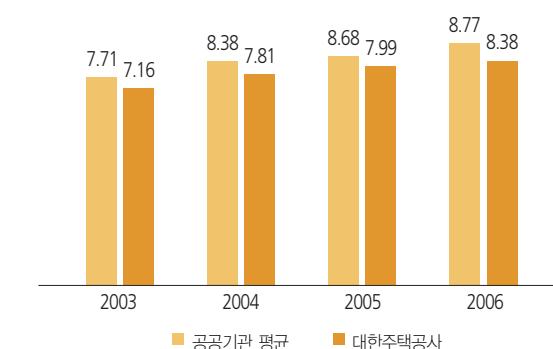
### **외부기관의 청렴도 평가**

대한주택공사의 청렴도는 공공기관 평균에 못 미치는 다소 저조한 성적을 보여왔습니다. 그러나 최근 윤리경영 강화 노력에 의해 국가청렴위원회가 발표한 2005년 부패방지시책 종합평가에서 종양행정기관, 광역자치단체 등 총 90개 기관 중 우수기관으로 선정되었으며, 2006년 청렴도 평가에서는 2005년보다 대폭 상승한 8.38점을 획득하였습니다. (0.39점 상승, 타기관 평균 0.09점 상승)

앞으로 보다 적극적인 윤리경영으로 청렴도 향상을 위해 노력하겠습니다.

### **국가청렴위원회 청렴도 평가 결과**

(10점 만점)



## 투명경영

대한주택공사는 감사 기능을 활성화하는 한편 입찰 및 계약 과정을 간소화하여 조직 투명성을 높이고자 노력하고 있습니다. 또한 이해관계자의 알 권리를 보장하기 위해 정보공개 범위를 확대하고 있습니다.

### 감사기능 활성화 통한 혁신 촉진

#### 경영컨설턴트 역할 수행

일상감사 지문단 (행정, 기술 직원 20명 규모)을 구성하여 적법성은 물론 전문적인 차원의 지문을 수행함으로써, 주요 경영 현안을 효율적으로 해결하고 있습니다.

#### 시스템 개선감사 시행

적법성 위주의 감사에서 더 나아가 시스템 개선 감사를 실시하여, 감사실적의 양적/질적 성과를 제고하였습니다. 또한 감사에 이해관계자가 모두 참여할 수 있도록 하여 감사 수용성을 높였습니다.

#### 입찰 및 계약업무 개선

##### 예정가격 작성방법 개선

예정가격의 사전 누출을 방지하고, 입찰 과정의 투명성을 높이기 위해 복수 예비가격 선정 시, 그 결과가 전산 화면상에 나타나지 않도록 시스템을 개선하였습니다.

##### 합리적이고 명확한 기준 적용

우수한 업체의 입찰 참여를 유도하고, 보다 경쟁력 있는 업체가 낙찰자로 선정될 수 있도록 업체별 가산평가 기준을 명확히 하였으며, 계약이행능력과 재무건전성, 시공 및 기술 능력에 관한 심사 기준을 강화하였습니다.



#### 입찰 관련 정보 적기 제공

입찰 정보에 대한 용이한 접근을 위해 인터넷 질의응답 (Q&A)을 활성화하고, 입찰관련 정보의 공개 범위 확대 및 전자조달 시스템 공개를 실시하였습니다.

#### 전자입찰 및 전자계약 지속적 확대

2000년부터 2006년까지 전자조달 단계별 추진계획을 통해 전자입찰 시스템을 도입하고 확대 적용하였습니다. 2006년에는 전년도에 비해 전자 입찰 조달 금액이 23.7% 증가하고, 전자계약은 91.9% 증가하는 효과를 거두었습니다. 이러한 지속적인 시스템 개선은 '건설교통 계약 업무 분야 청렴도 향상 우수 사례'로 선정되었습니다.

#### 국제적 수준의 내부회계관리제도 구축

재무 정보의 신뢰성을 확보하고 관련법규를 준수하고자 국제기준에 부합하는 내부회계 관리제도를 도입하였습니다.

우선 내부통제 관련 소프트웨어를 도입하여 시스템을 갖추고, 재무보고 관련 13개 업무분야 및 664개 통제항목을 도출하여 상시 관리자를 지정하였습니다. 1년여의 시행 결과를 바탕으로 내부 통제 및 내부회계관리제도 업무처리 지침을 수립하였습니다.

#### 경영공시 제도

고객의 정보접근 편의성을 높이고, 공시 대상을 확대하는 방향으로 경영 공시 제도를 개선하고 있습니다. 2006년 11월에는 홈페이지를 통해 CEO 판공비를 공개하였습니다.

## 개선된 경영공시 항목 (일출: 신규공개 항목)

그룹명	공시항목
제도안내	경영공시 근거법률 등
경영현황	비전 및 전략체계, 경영방침, 설립목적 및 주요사업, 연혁, 조직 및 인원 현황, 자본금현황, 최고경영자 및 이사진 구성, 출자회사 지분현황, 사업별 핵심활동 및 창출가치
경영성과	사업성과(경영목표달성을 주요사업실적, 주택관리), 최근5년간 영업실적, 주요 활동별 성과지표 및 성과수준, 주요사업별 투입인원 및 성과, 재무안전성, 경영효율, 경영혁신실적, 전자조달실적
경영능력	경영능력, 경영안정
경쟁력 및 신뢰도	고객만족도, 핵심 활동별 고객불만사항 및 개선계획, 사업성, 재무지표, 신용도 평가결과
경영목표·예산·결산	경영목표, 예산, 결산, 연결재무제표, 사채원부
외부기관의 평가	감사보고서(내부, 감사원, 국정, 외부회계감사 보고서), 경영실적 평가보고서
회의록	이사회 회의록, 사장추천위원회 회의록, 열린공기업위원회 회의록
기타항목	국내외 유사업종기관의 현황, 정관 및 관련법률, 사회공헌활동 실적

## 사회공헌

세계최고 주택도시 전문기업으로의 도약과 발전을 위해서 사회적 책임 이행은 필수불가결한 전제조건입니다. 대한주택공사는 전사 차원에서 보다 체계적인 사회공헌 활동을 위해 조직과 재원을 확충하고 관련 제도를 정비하고 있습니다.

#### 사회공헌 체계 정비

대한주택공사는 그 동안 시할린동포위문잔치, 영구임대 입주민 합동 결혼식, 소년소녀가장 생활비 지원, 1사1촌 운동, 재해복구지원, 헌혈운동 등을 통해 이웃, 문화, 환경, 교육 등에서 다양한 사회계층을 대상으로 봉사 활동을 진행해 있습니다. 2006년에는 사회공헌 전략 수립 및 기반 확충을 통해 좀 더 효율적인 사회공헌활동을 추진코자 하였습니다.

#### 사회공헌 중장기 전략 수립

'정겨운 도시, 행복한 세상'이라는 사회공헌활동 슬로건을 수립하고, 도시 환경, 공동체, 사회적 책임, 공공복지, 인간성, 나눔의 실천 등 6가지 측면에 대한 사회공헌 중장기전략을 수립하였습니다.

#### 사회공헌기금 조성 및 봉사단 창단

사회공헌 중장기 전략 수립에 따라 디딤돌 봉사단 창단, 매칭그랜트 조성, 자원봉사 휴가제도 및 마일리지 제도 도입 등을 통해 사회공헌 활동 확대를 위한 기반을 확충하였습니다.

#### 사회공헌활동 활성화

핵심사회공헌 활동으로 선정한 엄마손밥상, 소년소녀가장 멘토 제도, 서민주택단지 안전점검 무상지원 활동 등을 활성화하는 한편, 낙후마을 리모델링 프로젝트의 일환으로 지리산대안학교 기숙사 건립을 지원하였습니다.

#### 문화재 보호 활동

개발 사업지구에 대한 문화재 조사를 확대하여, 2006년에만 77개 지구에서 321억원을 조사 비용으로 투자하였습니다. 문화재 전문인력을 채용하고 문화재 지표조사기관 지정을 추진하여 광주동림2 지구 등을 중심으로 지구 주변에 박물관 신축 등 유적 정비복원을 실시하는 등 문화재 복원과 보전을 위해 다각적으로 노력하고 있습니다.

#### 문화재 청 1문화재 1지킴이 운동 참여

2006년 11월 문화재청과 협약을 체결하여, 사업지역 부근의 대표적인 전통문화유산 보호 활동에 적극적으로 참여하고 있습니다. 문화재지킴이 활동의 일환으로 경기도 수원시 화성 등 9개 문화재에 대해서 정화활동과 구조물 안전진단 및 주거환경 점검을 정기적으로 실시하고 있습니다.

#### 문화재 빌굴 조사 지구수 및 조사비용



#### 핵심역량을 활용한 사회공헌활동

##### 사랑의 집 고쳐주기

각 지역의 디딤돌봉사단은 주거환경개선사업지구 인근의 열악한 주거환경에서 생활하고 있는 독거노인 세대의 기록 수리를 돋고 있습니다.

##### 달동네 공동화장실 무상 정비

달동네, 쪽방촌 등 노후 불량주택 밀집지역 저소득 주민의 생활 불편을 해소하고 삶의 질 향상을 돋고자, 달동네 공동화장실 무상정비를 지속적으로 시행하고 있습니다. 2006년에는 5개소에 대해 재래식 공동화장실을 신축 및 개·보수하였습니다.

##### 서민주택단지 안전점검 무상지원

2006년 8월 집중호우 및 태풍으로 인해 피해를 입었거나 피해 우려가 있는 서민아파트 단지에 대해 안전점검을 지원하기 위한 '안전점검봉사단'을 발족하고 23개 단지 9,098호에 대한 안전 점검을 추진하였습니다.

#### 매입임대 그룹홈 장애우 자립지원 봉사

그룹홈에 거주하는 장애우의 자활지원을 위해 현장체험학습 등의 봉사활동을 정기적으로 실시하고 있습니다.

#### 임대주택 디지털도서관 구축

임대아파트 입주자가 비용 부담 없이 배움의 기회를 가질 수 있도록 언제, 어디서나 PC등 정보 단말기를 이용하여 전자도서 열람 및 학습이 가능한 디지털도서관 구축을 추진하고 있습니다.



## 이해관계자 가치 증진

사회적 책임을 다하는 기업으로서 고객에게는 최상의 주거복지서비스를, 수급업체에는 기술지원 및 경영안정을, 임직원에게는 최적의 근무환경을 제공하고 있습니다. 그리고 핵심이해관계자의 만족도를 주기적으로 평가하여 경영 활동에 반영하고 있습니다.

### 고객

고객성공실현전략에 따라 체계적으로 고객만족도 제고 활동을 진행하고 있습니다.

#### 고객과의 커뮤니케이션

고객모니터단 운영, 입주자 사전 점검 등을 통해 설계부터 입주까지 주택 공급 전 과정에서 고객의 의견을 반영하고자 노력하고 있습니다.

#### 고객참여센터 운영

우수제안 고객에 대한 포상을 실시하는 등 외부 고객의 의견을 경영에 반영하기 위해 노력하고 있습니다. 고객제안 채택 건수를 대폭 확대하여 2006년에는 총 417건의 제안 중 45건을 채택하였습니다.

#### 단지별 커뮤니티 활성화

단지 내 주거환경을 정비하여 커뮤니티 공간을 마련하고, 자발적 커뮤니티 활동이 이루어질 수 있도록 다목적 복리시설을 설치하여, 입주민의 관리업무 참여를 유도하는 등 커뮤니티 활성화를 통한 입주민 주거만족도 제고를 위해 노력하고 있습니다.

특히 영구임대 및 국민임대 단지의 커뮤니티 활성화를 위해 '공공임대주택 임차인 참여 활성화 추진계획'을 수립하여 임차인대표회의 구성을 적극 지원하고 임차인의 관리업무 참여를 유도하고 있습니다.

2005년 10월에 서울 번동2단지 등 전국에 11개의 임차인 참여 시범단지를 지정하였고, 1년간의 추진 실적 평가를 통해 우수 단지를 선정하여 포상하였습니다. 2007년에는 임차인 대표회의 구성을 보다 활성화할 예정입니다.

#### 임차인 대표회의 구성현황 ('06.9 기준)

전체평균	영구임대	국민임대	50년공임	5년공임
44%	28%	44%	53%	58%

#### 고객 친절응대 및 정보 보호

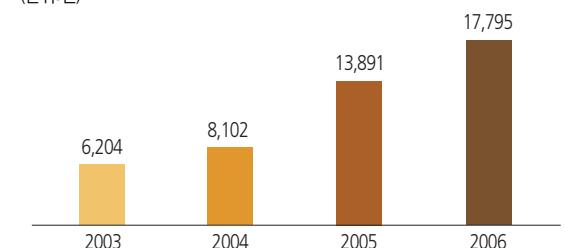
대한주택공사를 찾는 방문자의 편의를 위해 보안업체 직원 등을 대상으로 고객 인권 보호를 위한 친절교육을 실시하고 있습니다.

'홈페이지 개인정보 노출 방지대책'을 수립하여, 공사에서 운영, 관리하는 홈페이지를 방문하는 민원인과 고객의 개인정보 보호를 위해 노력하고 있습니다.

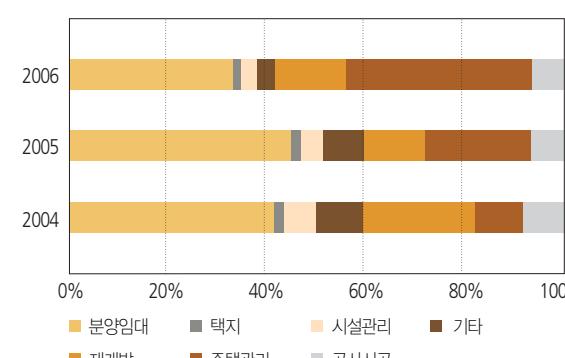
#### 고객 불만사항의 철저한 처리

인터넷 보급 확대와 민원인의 권리의식 증대 및 참여기회 확대로 민원이 꾸준히 증가하고 있습니다. 민원 중에서도 분양 임대 관련 민원이 높은 비중을 차지하고 있으며, 최근에는 공사 시공 관련 민원이 증가 추세에 있어 이에 대한 대책을 마련코자 합니다. 민원 사항은 전사 차원에서 모니터링하여 100% 답변을 제공하고 있습니다.

#### 인터넷 민원건수 (단위:건)



#### 민원 내역



### 고객 건강 및 안전 보장

고객의 건강과 안전 보장을 위해 관련 규제를 준수하고 건설자재 선택에서부터 안전장치 설치까지 모든 입주민이 보다 편안하게 생활할 수 있도록 선택하는 등 고객중심경영을 적극 실천하고 있습니다.

#### 주택성능등급 향상

2007년 1월부터 실시된 주택성능표시제도에 따르면 신축되는 2천 세대 이상 단지에는 소음, 구조, 환경, 생활환경, 화재소방 등 5개 분야에 대한 주택성능등급을 표시해야 합니다. 대한주택공사는 전 지구에서 실내공기질, 조경, 주민공동시설 부문 1등급 획득을 목표로 하여, 성능 표시가 의무화된 자구는 물론 일반 자구에서도 일정 수준 이상의 성능을 확보할 계획입니다.

#### 임대, 분양주택 실내공기질 측정결과 (단위: µg·m³)

구 분	베이크아웃 이후		환경부 기준
	임대주택	분양주택	
벤젠	2.67	2.00	30
톨루엔	498.33	380.22	1,000
에틸벤젠	55.17	64.67	360
자일렌	235.00	243.78	700
스티렌	47.00	62.65	300
포름알데히드	171.00	138.56	210

주) 측정시기: 2004.10~2005.9

#### 고객 감동을 위한 Well Being 클린서비스

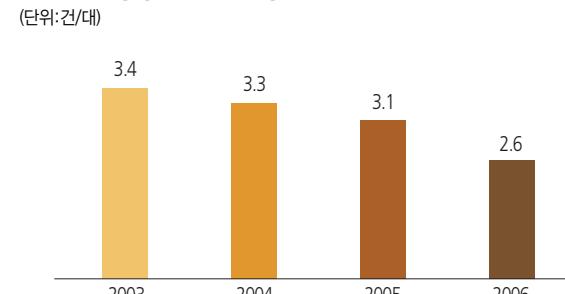
입주 1년~4년 이내 단지를 대상으로 고객이 스스로 처리하기 곤란한 곳에 대한 '청소서비스', 해충 제거, 살균 소독 등 '웰빙서비스', 발코니 유리창 및 방충망 외부 청소와 같은 '윈도우서비스' 등을 실시하고 있습니다.

#### 임대주택 유지관리

2006년에 수립한 공동주택 안전관리기본계획에 따라 공동주택 단지내 제반 시설물에 대한 계절별 안전점검을 시행하여 각종 문제점을 사전에 개선하고 있습니다.

2006년에만 1,045억원을 건물외부 도장, 배관교체, 개별보일러 교체, 주방가구 교체, 전등기구 교체, 펌프, 승강기 등 시설물 보수 공사는 물론, 지하주차장 방범시설, 입주민 편의시설 등 주거시설 공사에 투자하였습니다. 또한 공사가 관리하고 있는 임대주택의 수선요구사항 분석을 위한 실태조사도 실시하였습니다.

#### 임대주택 승강기 월간 고장률



### 공동주택 실내공기질 향상

대한주택공사는 2003년 12월 건설업계 최초로 '건축마감재오염물질 방출 제한기준'을 자체적으로 마련하여 시행하였습니다. 설계와 시공 과정에서 관리되지 못한 잔존 유해물질 제거를 위하여 '자연환기시스템'을 적용하고 있으며, 2004년 10월부터 모든 신축 주택에 대하여 '베이크아웃 (Bake-out)'을 실시하고 있습니다. 더불어 새집증후군 예방을 위한 입주 안내서를 배포하여 입주민의 상시 관리도 지원하고 있습니다.

#### 무장애 공간 (Barrier-free) 시범 단지 조성

안전하고 쾌적한 주거 단지와 건강아파트 실현을 위해 무장애 공간 시범 단지를 추진하고 있습니다. 무장애 공간이란 장애인, 어린이, 노인, 임산부 등이 타인의 도움 없이도 자유로이 이동할 수 있으며, 시각적으로 밀폐감을 받지 않는 인건증심적 공간을 말합니다. 시범 단지로 지정된 양산물금지구에는 보행자 친화적 환경을 갖춘 보도와 완만한 기울기, 경계낮춤 설계를 도입한 중앙광장 공간이 조성되고, 누구나 이용할 수 있는 시설물 설계 등이 적용될 계획입니다.

#### 장애인 가구 시설 확충

2006년 6월 기준, 전체 임대주택의 24.9%인 34,877호에 달하는 장애인 가정을 위해 다양한 장애인 편의시설을 확충하고 있습니다.

### 제품 정보 전달

공동주택의 안전한 이용과 환경 및 사회적 영향 저감을 위해 입주민과 국민 여러분이 필요로 하는 정보를 다양한 채널을 통해 체계적으로 제공하고 있습니다.

### 신규단지 입주민 대상 책자 발간

신규단지 입주민에게 아파트 생활에 필요한 시설물 사용방법, 공동생활 에티켓, 법령개정 사항 등을 수록한 '사랑과 행복이 가득한 우리집'을 분기 별로 발간하여 배포하고 있습니다. 2006년에는 신규로 입주하는 77개 단지 52,676세대에 '아파트생활길라잡이'를 배포하였습니다.

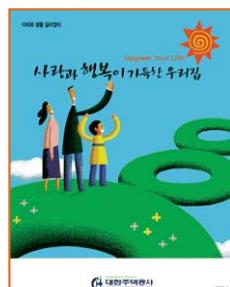
### 매입임대 입주민 대상 안내서 발간

2006년에는 처음으로 '꿈과 행복이 피어나는 우리집'이라는 안내서 15,000부를 전국의 다가구매입임대 및 전세임대 입주민에게 제공하여 입주 및 퇴거절차, 자차관리제도, 시설물 유지보수, 주거복지 및 사회복지 제도 등 꼭 필요한 정보를 쉽게 얻을 수 있도록 하였습니다.

### 국민임대주택 홈페이지 운영

2005년부터 국민임대주택 홈페이지를 운영하여 국민임대주택 소개, 사업 추진현황, 입주민 모집 및 자격, 홍보자료, 관련 법령 등을 지속적으로 업데이트하고 있습니다.

### 입주민 정보제공 사례



### 사이버 모델하우스 운영

다수의 고객이 원하는 정보에 쉽게 접근할 수 있도록 사이버모델하우스를 선도적으로 도입하여 운영하고 있습니다. 2006년에만 총 467만명의 고객이 사이버 모델하우스를 방문하였습니다.

### 법규 준수

#### 팜플렛 통한 주택관련 정보 제공 및 법규 준수

대한주택공사는 분양 팜플렛을 통해 분양 및 임대 아파트에 사용된 자재, 실내구조, 주변 공간 및 환경, 위치 등에 대한 정보를 관련 법규에 따라 정확하게 제공하고 있습니다.

#### 마케팅 관련 법규 준수

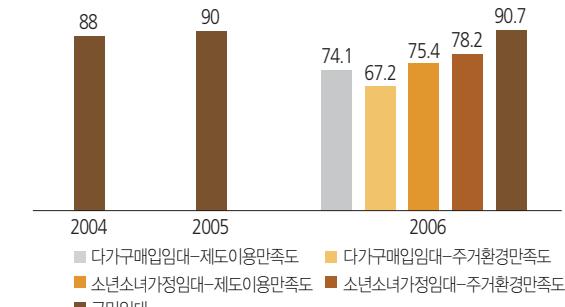
마케팅 커뮤니케이션은 고객의 의사 및 구매 결정에 영향을 주기 때문에, 고객의 정확한 판단을 저해하지 않는 정확한 정보를 적절한 방법으로 제공해야 합니다. 아파트 홍보 등 대한주택공사의 모든 광고는 공정하게 수행하고 있으며, 제품 및 서비스 공급과 라벨링 관련 규제 역시 철저히 준수하여 관련된 위반 사례가 한 건도 없습니다.

### 고객만족도

대한주택공사는 매년 국민임대단지 입주민 1천명을 대상으로 주거만족도 조사를 실시하고 있습니다. 최근 3개년도 국민임대단지 주거만족도는 지속적으로 상승하고 있습니다. 다가구매입임대 주택과 전세임대주택의 경우에도 2005년과 2006년에 만족도 조사를 실시하여 고객만족 제고 방안을 도출하였습니다.

#### 임대주택 입주민만족도 조사 결과

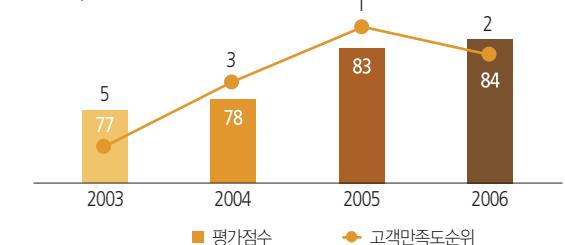
(100점 만점)



기획예산처가 주관하는 공기업 고객만족도 평가의 경우 2005년에는 83점으로 14개 정부투자기관 중 1위를 차지하였고, 2006년에는 84점으로 2위를 획득하였습니다.

#### 공기업 고객만족도

(단위:점,위)



### 지역사회

오랫동안 개발 지역에 거주해 온 원거주민에 대해 공정한 보상을 실시하고 원거주민의 권리를 보장하는 한편 인정된 정착을 지원하기 위해 노력하고 있습니다. 입주민 뿐만 아니라 주변지역 주민들도 모두 불편 없이 아름답고 깨끗한 생활 환경을 누릴 수 있도록 지원하고 있습니다.

#### 각종 영향평가를 통한 지역사회 고려

지구 개발이 확정된 이후부터 관련 법규에 따라 지역사회에 대한 각종 영향에 대해 환경, 교통, 재해, 인구 등 지역사회에 중대한 영향을 주는 요소를 중심으로 영향평가를 진행하고 있습니다.

#### 지역사회 편의 제공

##### 문화공간 제공

단지 내에 조성된 부대복리시설이 인근지역 커뮤니티의 구심점으로서 역할을 다할 수 있도록 1천 세대 이상 대규모 아파트단지에 대해 근린생활시설, 문화 및 복지 센터 기능 등을 통합하는 생활문화센터 개발을 추진하고 있습니다. 2006년에는 3종의 생활문화센터 모델을 수립하여 파주운정, 수원호매실 지구에 시범적으로 적용하였습니다. 이외에도 택지개발지구 근린공원 등을 활용하여 지역주민을 위한 문화공간을 조성하고 있습니다. 2006년에는 고양풍동 지구에 대해서 총면적 1,500 m<sup>2</sup>의 주민도서관 건립 계획을 수립하였습니다.

#### 지역 하도급 활성화

지역경제 활성화를 위해 적격심사 규정에 현지업체 구매 및 현지 하도급 관련 내용을 포함하고 있습니다. 각 지역본부의 지역업체 하도급 비율은 2003년부터 2005년까지 평균 34.8%이며, 가장 높은 수준으로 나타난 광주전남지역본부의 경우, 2003년부터 2005년까지 지역업체 하도급 비율이 약 70.9% 수준입니다.

#### 원거주민 권리 보호

공익사업 시행으로 불가피하게 생활의 근거지를 상실하게 된 원거주민의 권리를 최대한 보장하는 차원에서 각종 보상 조치를 취하고 있습니다. 공정한 보상 조치를 위해서 이주 및 생활대책지침을 사규로 제정하는 한편 보상 자문위원회도 운영하고 있습니다.

#### 주거환경개선사업 원거주민 재정착 기회 확대

주거환경개선사업 시행시 구역내 국·공유지 처분수익을 주택 가격에서 차감할 수 있도록 하고, 개발이주자에 대한 전세자금 지원을 확대하여 영세한 원거주민의 실질적인 재정착을 지원하고 있습니다. 2006년에는 '블록형 주택시스템'을 시범 적용하여 소형임대주택 건설을 확대하고 건설원가를 절감할 수 있는 방안을 모색하였습니다.

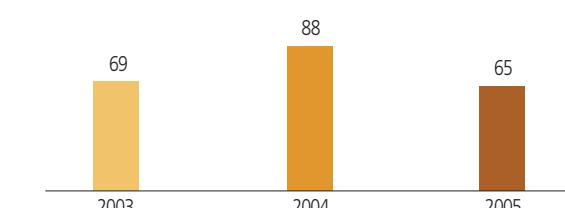
### 추억공간 조성

삶의 터전에 대한 원거주민의 상실감을 완화하고, 정체성 훼손을 방지하기 위해 삶과 삶터에 대한 흔적을 담은 장소와 상징물을 보전하거나, 복원하기 위해 노력하고 있습니다. 대전목동2 지구 등 기존 거주지 내에 보존 가치가 있는 상징물이 존재하는 11개 구역에 대하여 추억공간 (Town-History Plaza) 조성을 계획하고 있습니다.

### 사이버 고향 마을 조성

개발제한구역내 택지 개발로 인한 원거주민의 부정적인 인식을 완화하고, 주거 단지의 전통성을 유지하기 위해 집단취락마을이 있는 안양관양 지구를 시범지구로 선정하여 '사이버 고향마을 (Cyber Village Museum)' 사업을 추진하였습니다.

### 주거환경개선사업 원거주민 재정착률 (단위:%)



## 공급망 관리

수급업체와의 협력으로 보다 높은 품질의 용역 성과를 얻기 위해 노력하는 한편 거래관계에서도 하도급 업체 노동자와 중소기업 등 사회적 약자를 배려하고 있습니다.

### 건전한 하도급 질서 확립

#### 건설 현장 상생협력 문화 조성

건설교통부에서 추진하고 있는 건설산업 상생협력 TF에 참여하여 용인보라, 용인동백 등 2개 현장을 상생협력 시범지구로 지정·운영하였습니다. 공사 단계별 파트너십 강화를 위하여 건설 현장 상생협력 매뉴얼을 제정하였습니다.

#### 불공정 하도급 행위 예방

2006년 최저가 낙찰제 확대에 따라 불법·불공정 하도급 행위 신고에 대한 보상 제도를 도입하는 한편, 설계용역 하도급 관리지침을 수립하여 설계 용역에 있어서 표준하도급계약서를 제시하고, 하도급대금의 직접 지급, 하도급 제한 등의 원칙을 정립하였습니다.

#### 하도급 노동자 임금체불 해결

하도급 업체 부도로 임금체불이 발생하는 경우에도 하도급 업체 노동자의 경제적 권리를 최대한 보호하기 위해서 노력하고 있습니다. 2006년에는 635명에 대한 체불 임금 지급 요청 54건 중 47건에 대해 약 12억원을 지급하였습니다.

#### 건설현장 안전 관리

건설현장 안전사고 방지를 위해 현장감독원을 대상으로 안전관리 교육을 실시하고 있으며, 각 지역본부와 관련 부서별 책임자로 구성된 현장 안전관리 조직을 구축하고 있습니다. 특히 건설현장에서 매년 증가하고 있는 외국인 근로자의 안전사고 예방을 위해 해마다 2회의 안전교육을 실시하고 있습니다.

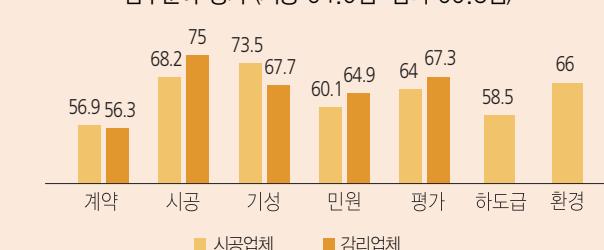
#### 공정경쟁 질서 준수

2000년부터 2006년까지 공정거래위원회로부터 총 5건의 시정명령 이상의 지적 사항이 있었습니다. 이러한 지적 사항에 대해서는 사실관계를 명확히

#### 수급업체 만족도

(조사대상: 시공업체: 267명, 감리업체: 55명)  
2006년 처음으로 시공업체, 감리업체의 발주 업무에 대한 만족도 평가를 실시하였습니다. 평가 결과를 바탕으로 우선적으로 개선해야 할 개선과제 84건을 선정하여 개선 계획을 수립하고 조치 및 환류 시스템을 구축하였습니다. 향후 건설관리 활동에 대한 고객만족도 평가를 건설관련 전 분야로 확대 시행할 계획입니다.

##### 업무분야 평가 (시공 64.9점·감리 66.8점)

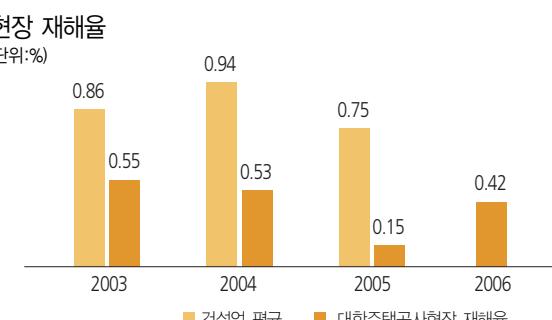


하여 합당한 조치를 취하는 한편 비슷한 사항이 재발되지 않도록 거래 관행 개선을 위한 조치를 취하고 있습니다.

#### 중소기업과의 거래 확대

정부의 중소기업 및 신기술제품 구매촉진 방안에 따라 구매촉진위원회를 구성하고 운영요령 지침서를 제정하는 등 중소기업 제품 구매촉진을 위한 체계를 마련하여 2006년에만 774억원의 중소기업 신기술 제품을 구매하였습니다. 지속적으로 우수한 국내 신기술 제품을 확대 도입함으로써 중소기업의 기술개발 의욕을 높이고 대한주택공사의 제품경쟁력을 향상할 수 있도록 하겠습니다.

#### 외국인 근로자 안전교육 (2006.11.28, 인천논현사업단)



## 임직원

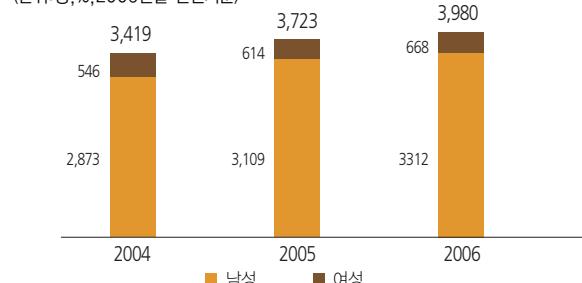
능력과 성과를 중시하는 인사제도 정착을 도모하고 선도적인 인재육성 프로그램 도입, 복리후생 제도 정비, 소수인력에 대한 보호 조치 등을 통해 꼭 필요한 인재를 확보하고 육성하고 있습니다.

#### 임직원 현황

7명의 임원을 포함하여 총 3,980명의 직원을 정규직으로 고용하고 있습니다. 직종별로 사무직, 건축 및 토목직이 다수를 차지하고 있으며, 지역별로는 본사, 경기본부, 서울본부 등 수도권에 약 67%의 인원이 근무하고 있습니다. 여성 인력은 해마다 그 비율이 증가하여 전직원의 16.8%인 668명의 여성 직원이 근무하고 있습니다.

#### 연도별 임직원 수 및 여성 고용률

(단위:명, %, 2006년말 현원기준)



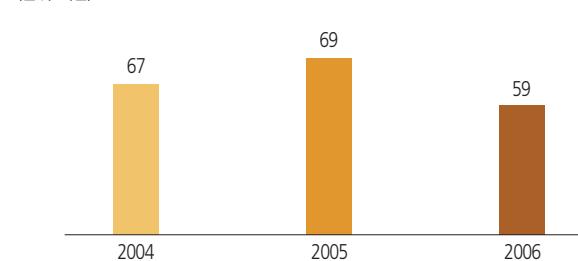
#### 중장기 인력개발계획을 통한 인재 육성

2005년 중장기 인력개발계획을 수립하여 중장기적 관점에서 인재육성을 추진하고 있으며, 교육 훈련에 대한 직원 의식조사와 모니터링을 통하여 다양한 교육 수요를 파악하고 이에 따라 교육프로그램을 확충하고 있습니다. 앞으로 역량 및 직무교육 프로그램을 확충하고 평생교육 프로그램을 설계하는 한편, 학습 인프라 구축, 교육훈련과 개인역량 평가 연계 등의 조치를 통해 보다 체계적인 인재육성 시스템을 갖추어나갈 예정입니다.

최근 3년 동안 총 2만 시간 이상, 일인당 평균 60~70시간의 교육을 실시하였습니다.

#### 1인당 연평균 교육시간수

(단위:시간)



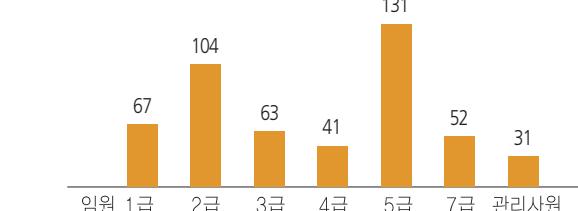
#### 2006년도 직군별 교육시간

(단위:시간)



#### 2006년도 직급별 교육시간

(단위:시간)



#### 비정규직 근로 여건 개선을 위한 노력

2006년 말 기준 보안인력, 관리원, 조리원, 공익근무요원 등 계약직 및 기간제 사원 835명을 고용하고 있습니다. 비정규직 보호에 대한 사회적 요구를 반영하여 2006년 6월 전사적인 규모의 비정규직 근로자 운영실태 조사를 실시하였습니다. 이에 따라 무분별한 비정규직의 사용을 제한하고, 임금체계 개선, 고충처리, 교육훈련 등을 체계적으로 실시할 수 있도록 '기간제 근로자 등 운영지침'을 제정하는 등 비정규직의 근로 여건 개선을 위한 기반을 구축하였습니다.

#### 공정한 성과평가와 보상

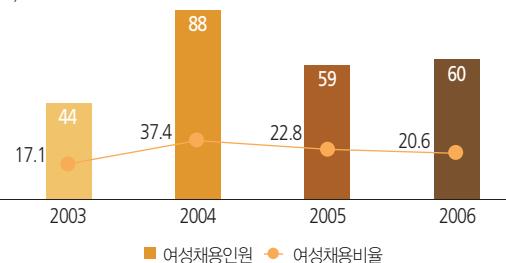
대한주택공사는 신입직원의 월 급여를 법정최저임금 대비 227% 수준으로 보장하고 있습니다. 모든 임직원은 정기적인 성과평가의 대상이 됩니다. 1~2급 직원의 경우 10개 역량 항목에 대한 평가 결과에 따라 성과급을 받게 되며, 기타 직원의 경우 업적, 노력, 능력에 대한 전반적인 근무성적 평가 결과가 승진 점수에 반영됩니다. 2005년에는 효율적인 인력 운영 및 보상을 위해 임금피크제를 도입하였습니다.

## 양성평등

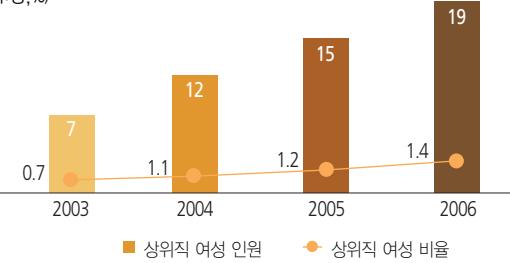
최근 3년 동안 여성채용 목표 20%를 상회하는 수준으로 여성인력을 신규 채용하였습니다. 아직 3급 이상 직원의 여성인력비중, 여성이사수 등은 낮은 수준이나, 여성인력 신규 채용이 증가하는 만큼 상위직 여성비율 역시 대폭 증가할 것으로 예상됩니다.

대한주택공사는 남녀 직원의 기본급을 같은 수준으로 유지하는 등 승진 및 보상에 있어 남녀 직원간의 공평한 처우를 위해 노력하고 있습니다. 육아휴직 및 육아시간 부여 등 육아환경 개선과 배우자의 유학, 외근 등을 지원할 수 있도록 가사휴직제도를 제공함으로써 2003년 한국일보, 노동부, 대한상공회의소가 주관하는 남녀고용평등대상 우수상을 수상하였습니다.

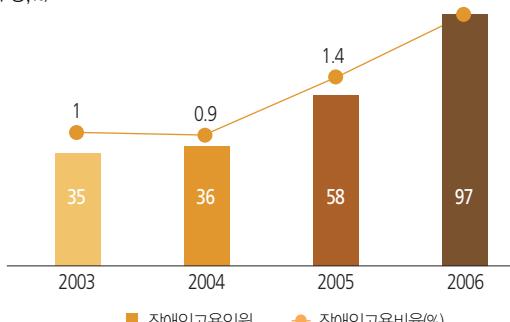
### 여성인력 연간 신규채용 실적 (단위:명,%)



### 상위직 여성 인원 및 비율 (단위:명,%)



### 장애인 고용 실적 (단위:명,%)



## 인권 보호 노력

직장 내 인권 보장을 위해 성희롱 예방 교육을 실시하는 한편, 임직원 고충처리체계를 정비하고 있습니다. 장애인, 여성 및 관리직 사원과 같은 소수인력의 권리보호를 위해 노조에 여성국을 설치하는 등 노사가 함께 노력하고 있습니다.

### 청소년 취업 및 강제 노동 금지

취업규칙을 통해 15세 미만 혹은 중학교에 재학중인 18세 미만 청소년의 취업을 제한하고 있으며, 강제노동금지에 관한 국내 근로기준법의 요구사항을 준수하고 있습니다.

### 성희롱 예방 교육

직원을 대상으로 성희롱 문제에 대한 인식 제고를 위한 마인드 교육을 실시하고, 고충상담원을 위한 전문 교육을 실시하여 성희롱 예방을 위해 노력하고 있습니다. 전 직원을 대상으로 성희롱예방교육을 지속적으로 실시하여 2004년에는 3,454명, 2005년에는 3,275명이 이수하였습니다.

### 임직원 고충 처리

근로 조건부터 차별까지 다양한 임직원의 고충사항을 해결하기 위해 본사 및 지역본부에 관련 담당자와 여성직원 대표로 구성된 고충처리 기관을 운영하고 있습니다. 피해 당사자와 피의자의 권익을 최대한 보호하고, 공정한 심사와 처리를 위해 필요에 따라 고충처리 심의위원회를 운영하고 있습니다. 서면접수, 핫라인과 온라인 상담실 등 다양한 고충 처리 창구를 마련하고, 접수된 고충사항은 10일 이내에 처리될 수 있도록 보장하고 있습니다.

### 장애인 고용 확대

장애인 가점 제도를 도입하여 서류전형시 10%의 가산점을 부여하고 있습니다. 그 결과 2006년 공채신입사원 270명 중 7%에 해당하는 19명의 장애인이 채용되는 등 장애인 고용 비율이 대폭 증가하였습니다. 장애인 고용 확대에 따라 장애인 직원의 처우 개선을 위해 생활상담원을 배치하는 한편, 장애보조비 지급 대상을 직원부양가족뿐만 아니라 직원 본인까지 포함하도록 개선하는 등 관련 제도를 현실에 맞게 정비하였습니다.

## 상생의 노사 문화

1987년 8월 창립된 대한주택공사 노동조합은 3급 이하 직원을 가입 대상으로 하며, 가입과 탈퇴가 자유로운 Open Shop 체제입니다. 전체 직원의 90%, 가입대상 직원의 99.7%인 3,598명이 노조에 가입하고 있습니다.

### 직급별 노조가입 현황 (2006년 11월 기준)

구 분	대상인원	가입인원	비율(%)
3급	949	948	99.9
4급	1,722	1,720	99.9
5급	379	374	98.7
6급	10	9	90
7급	191	190	99.5
관리사원	357	357	100
계	3,608	3,598	99.7

### 노사협의회를 통한 주요현안 결정

주요 현안에 있어 노사간 합의 도출을 위해 노사협의회를 두어, 매년 단체 교섭을 실시하고 있습니다. 노사 각각 6인으로 구성된 노사협의회는 분기 별로 1회 개최되어 교육훈련, 생산성 향상과 성과분배 및 경영계획 전반 사항에 대해 협의합니다.

### 임금단체협약을 통한 근무환경 개선

임금단체협약 시에는 개인보호장비, 감사, 사고조사, 안전 교육, 불만 처리 등 임직원의 보건 및 안전 환경 강화를 위한 조치도 함께 논의하고 있습니다.

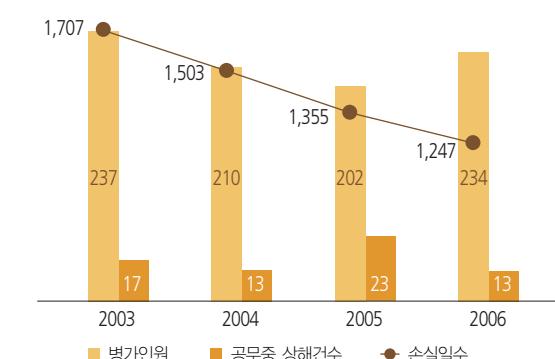
### 단체교섭 통한 사전 통보

구조조정이나 기업합병 등 임직원에게 영향을 줄 수 있는 중요한 사업 변동 사항의 경우, 단체교섭을 통해 임직원에게 사전 통보하게 됩니다.

### 임직원의 건강과 안전 보장

임직원 건강유지를 위해 복지포인트를 활용하여 건강진단비, 의료비로 사용할 수 있도록 하고, 사내 의무실을 운영하는 한편 안전사고 예방을 위해 산업 안전보건법에 규정되어 있는 직장내 산업안전 보건교육을 강화하고 있습니다. 이러한 노력의 결과, 최근 3년간 임직원수의 증가에도 불구하고 병가로 인한 손실일수는 꾸준히 감소하고 있습니다.

### 병가 인원 및 손실일수, 공무중 상해 (공상) 건수 (단위:명,건,일)



## 퇴직관리

최근 3년 동안 퇴직 직원수와 이직률 모두 지속적으로 감소하고 있습니다. 퇴직자 중 여성의 비율은 약 20% 수준으로 퇴직자의 평균연령은 남성의 경우 40대 중반, 여성의 경우 30대 초반으로 나타나고 있습니다.

## 퇴직금

근로기준법에 따라 매년 퇴직급여총당금을 적립하고 재직기간과 평균임금을 고려하여, 퇴직 시 퇴직금을 일시에 받을 수 있도록 보장하고 있습니다. 퇴직연금 제도의 경우 노동조합의 동의 여부에 따라 도입 여부를 결정할 예정입니다.

## 평생학습 지원

'그린라이프 프로그램'을 도입하여 퇴직예정직원, 임금피크제에 의한 전문 업무직 전환자를 대상으로 정신적인 안정과 진로에 대한 컨설팅 및 시설을 제공하고 있습니다. '그린라이프프로그램'은 자기 주도의 학습을 원칙으로 하되, 회사는 전문자격증 취득, 사외교육·박람회 참가, 벤치마킹 견학 기회, 개인별 관심 분야 강좌개설, 취업?채용정보 네트워크 참여 등을 지원합니다.

## 복리후생

정규직원에게는 생명보험, 각종 의료서비스, 상해 및 장애수당, 출산 휴가, 퇴직금, 자녀학자금 지원 등 다양한 복지 혜택이 제공됩니다. 계약직이나 기간제 사원 등 비정규직 직원에게도 의료서비스, 상해 및 장애수당, 출산휴가, 퇴직금 등의 복지 혜택을 제공하고 있습니다.

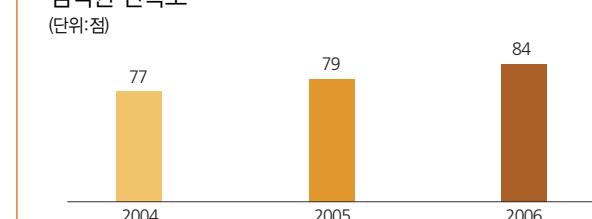
## 퇴직자 수 및 이직율



## 임직원 만족도

매년 천여명 이상의 임직원을 대상으로 만족도 조사를 실시하고 있습니다. 2006년에 1,843명의 임직원을 대상으로 조사한 임직원만족도는 전년 대비 대폭 상승한 84점으로 나타났습니다.

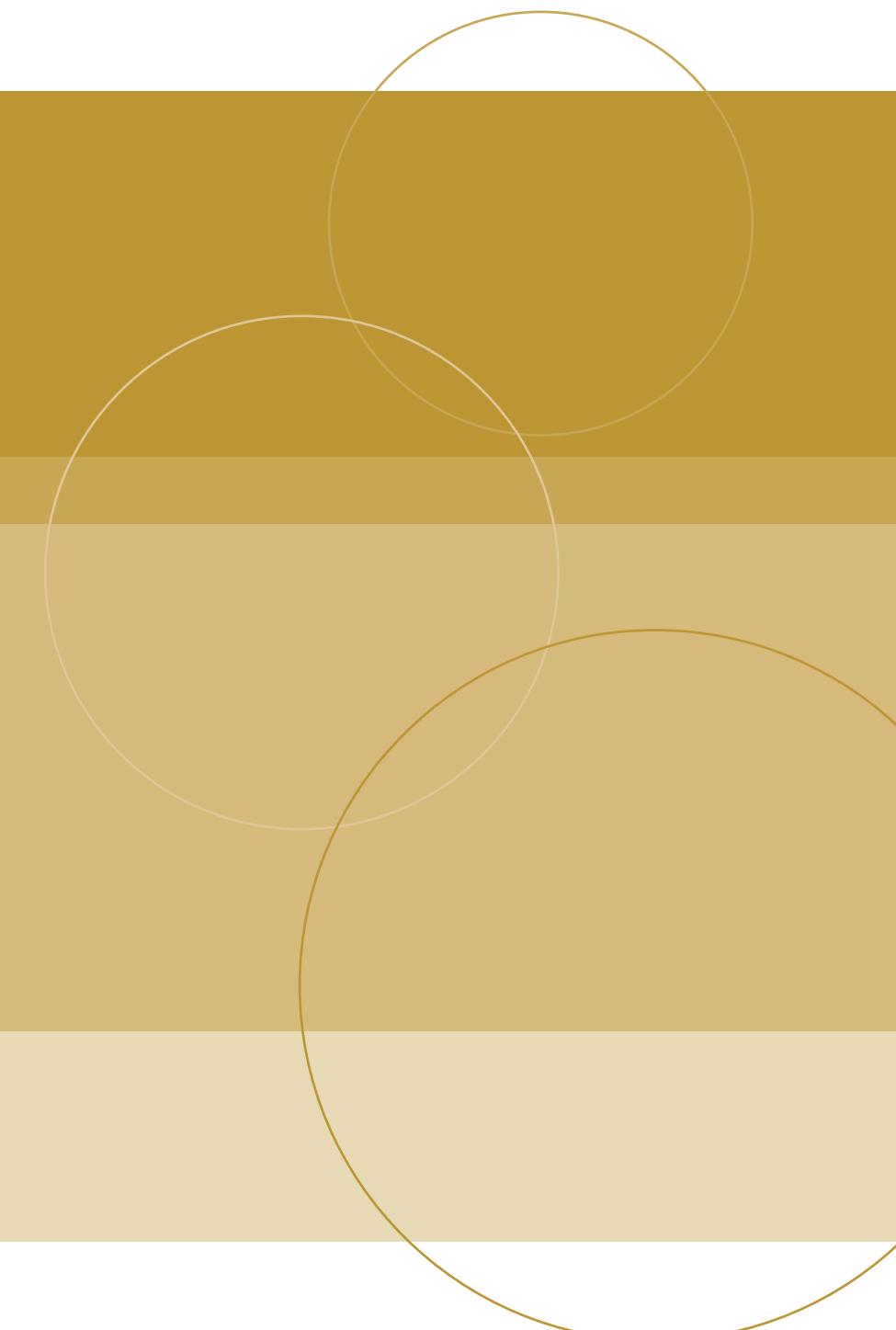
## 임직원 만족도



bring the synergy effect



외부 전문가 검토의견



## 총 평



### 장지인

약력:

중앙대학교 경영대학 교수  
중앙대학교 경영대학장  
한국공기업학회 회장

대한주택공사의 지속가능경영보고서는 글로벌경영시대 공사가 추진하는 열린경영과 가치경영의 핵심도구라고 생각됩니다. 공사가 지속가능경영 전략을 수립함과 동시에 최근 공표된 GRI G3가이드라인을 공기업 최초로 적용하여 지속가능경영 보고서를 작성하게 된 것은 큰 의의가 있다고 평가됩니다. 공기업으로서 지속가능경영이 추구하는 궁극적인 목적은 공익성과 수익성의 조화를 통한 지속가능한 설립목적 달성이라고 볼 수 있습니다. 지속가능경영 도입의 초기 단계에 있기 때문에 보고서에 포함되어야 할 환경 측면과 사회 측면의 성과를 정량화하지 못하는 한계를 가지고 있습니다만, 다음과 같은 점에서 대한주택공사의 지속가능경영보고서는 큰 의의를 가지고 있다고 볼 수 있습니다.

첫째, 대한주택공사는 국민의 주거복지 향상과 도시 발전을 선도하는 우리나라의 대표적인 공기업으로서 중요한 공익적 역할을 담당하고 있습니다. 특히 국민임대주택 건설, 장기임대주택 공급 및 관리, 주거환경개선사업 등 공익적 사업성과는 재무제표 상에 경제적인 가치창출로 표시되지 못하는 한계를 가지고 있으며, 오히려 공사 재무 구조에 큰 부담을 주어 수익성 악화를 가져오고 있습니다. 그러나 공사가 매년 작성하는 재무보고서에서는 재무적 성과만 보고되기 때문에 공익적 사업이 창출하는 비재무적인 성과는 이해관계자들에게 전달되지 못하고 있습니다. 지속가능경영보고서는 대한주택공사의 이러한 공익적 역할 수행을 통한 가치창출을 이해관계자들에게 전달할 수 있다는데 중요한 의의가 있으며, 대한주택공사가 처음으로 발간한 지속가능경영보고서는 이러한 내용을 충실히 담고 있다고 판단됩니다.

둘째, 대한주택공사는 환경경영을 외부적으로 표방하지는 않았으나, 친환경기술개발, 친환경설계기법 개발 및 친환경 주거 단지 확대 등 다양한 환경적 측면의 사업성을 보여주고 있습니다. 특히 주택도시연구원은 환경관련 전문 연구인력을 보유하고 사업의 전 과정에 친환경적인 개념을 도입하기 위한 연구개발 활동을 활발히 수행해오고 있습니다. 아직 환경회계를 도입하지 않았기 때문에 환경투자, 환경비용 및 환경성과 등을 충분히 계량화하지는 못하고 있으나, 금번 지속가능경영보고서는 대한주택공사의 다양한 환경활동과 성과를 체계적으로 전하고 있으며, 이를 통하여 환경 친화적 기업으로서의 이미지를 제고하는데 큰 역할을 수행할 수 있다고 평가됩니다.

셋째, 대한주택공사의 지속가능경영보고서는 2006년 10월 공표된 GRI G3가이드라인을 충실히 준수하여, 지표별 실적과 계획을 투명하게 공시하고자 하는 선도적인 노력을 보여주고 있습니다. 일반적으로 공익성이 강한 공기업의 경우 재무보고서는 매우 한정된 기업성과만 보여주는 한계를 가지고 있기 때문에 대한주택공사의 지속가능경영보고서는 공사를 균형된 시각으로 평가할 수 있게 해주는 중요한 역할을 수행할 것으로 판단됩니다. 특히 주거복지사업을 통하여 지향하는 공사의 사회적 책임 수행 노력과 사업 프로세스 전반에 걸친 환경경영 노력은 지속가능경영보고서가 담고 있는 핵심 정보라고 생각됩니다.

대한주택공사의 지속가능경영보고서는 이해관계자들의 이해가능성을 높이기 위하여 다양한 도표와 그림을 활용하고 상세한 설명을 추가하고 있습니다. 그러나 아직 초기단계이기 때문에 보고서의 완성도를 높이기 위하여서는 체계적인 자료분석과 성과의 정량화 작업이 요구됩니다. 특히, 회계분리를 통하여 공익성 사업부문의 성과와 기업성 사업부문의 성과를 분리하고, 순수한 공익적 성과를 정량적으로 측정하는 문제, 환경회계 도입을 통하여 환경투자, 환경비용 및 환경성과 등을 계량적으로 측정하는 문제 등은 추후 보완되어야 할 부분입니다. 그리고 사회적 성과와 환경적 성과의 경우, 과거 실적과의 시계열적 비교, 유사 투자기관 및 글로벌 기업들과의 비교를 통하여 대한주택공사의 위상을 점검하는 작업 등이 이루어진다면 향후 더 충실한 지속가능경영보고서가 될 것으로 확신합니다.

## 경제부문 검토의견



### 최병선

약력:

국토연구원 원장  
행복도시 건설추진위 민간위원장  
한국건설산업연구원 원장

오늘날 지속가능성이 세계적으로 화두가 되고 있습니다. 지속가능성은 현 세대뿐만 아니라 미래세대도 건강하고 행복한 삶을 지속적으로 유지할 수 있도록 하는데 뜻이 있습니다. 때문에 지속가능성의 개념 속에는 경제적, 사회적, 물리적 측면이 모두 포함됩니다. 특히 대한주택공사는 하나의 기업이라는 점에서 경제적 지속가능성을, 주택과 도시라는 공적 영역을 다룬다는 점에서 사회적 지속가능성을, 그리고 물리적 환경창조를 주 업무로 한다는 점에서 물리적 지속가능성을 지키고 유지해야 합니다. 이런 맥락에서 대한주택공사가 이번에 자체평가를 토대로 지속가능경영보고서를 내게 된 것은 대단히 의미있는 일이라고 하겠습니다.

특히, 경제 부문에서 핵심 사업을 주거복지, 도시재생, u-신도시, 국가균형발전 등으로 규정한 것은 현재의 시대적 과제와 흐름을 제대로 반영한 것으로 평가됩니다.

다만 성과를 기술할 때, 이전년도 실적, 기준년도 실적, 향후 계획으로 구분함으로써 그 내용만으로도 기준년도의 실적을 알기 쉽게 파악할 수 있도록 정리할 필요가 있는 것으로 보입니다.

향후 계획과 관련해서는 비전 제시에 추가하여 비전 달성을 위한 과제, 즉 제약요인과 극복방안 등을 보조 자료로 제시하는 것이 좋겠습니다.

또한 주거복지사업과 관련해서, 최근 정부에서는 2017년까지 저소득층의 주거복지수준을 선진국 수준으로 올리고자 하므로 해당 내용을 반영하여 보다 장기적인 관점에서 사업 계획을 수립하여야 할 것입니다.

Humansia의 5개 개발 컨셉트는 각각에 대해 따로 적용지구를 정할 것이 아니라, 앞으로 모든 지구에 가급적이면 복합적으로 적용할 필요가 있어 보입니다.

대한주택공사의 지속가능경영 보고서는 첫 시도인 만큼 다소의 미숙함이 있을 수 있겠으나 계속해서 갈고 닦으면 대한주택공사의 빛나는 미래를 위해 소중한 길잡이가 될 것으로 믿어 의심치 않습니다.

## 사회부문 검토의견



장영철

약력:

한국기업윤리학회 회장  
한국인사관리학회 부회장  
경희대학교 경영학과 교수

다양한 가치관이 공존하고, 양극화 현상이 심화되며, 시민사회의 불교가 가속화되고 있는 오늘날, 시장경제가 모든 문제들에 대한 해답을 제시할 수 있을 지에 대한 의문이 제기되고 있습니다. 이러한 간극을 메우기 위하여, CSR(Corporate Social Responsibility)이라는 개념이 사회적 화두로 거론되기 시작했습니다. 1970년대 환경오염 문제들을 중심으로 논의되었던 기업의 사회적 책임활동이 1990년대 들어서 기부를 통한 사회적 공헌에 초점이 맞추어지게 되었으며, 이제 세계화와 더불어 많은 선진기업들은 국내의 사회적 요구들에 국한되지 않고, 세계적인 문제들에도 관심을 갖기 시작했습니다. 기업들도 이제는 경제적 가치를 추구하는 단체포적인 활동에서 탈피해 사회적 가치와 인간가치를 창출할 책임을 재인식하게 된 것입니다.

최근 들어 논의되고 있는 지속가능성(Sustainability)은 환경경영, 보건, 자식근로자 육성, 청정기술 개발, 삶의 질, 자원 효율성 제고, 안전 등을 포함하는 다각적인 사회적 책임 활동들을 기대하고 있으며, 존경받는 기업들의 표준으로 정착되어 가고 있습니다. 이제 기업은 경제적 가치제고 활동을 잘 수행해야 할 뿐 아니라, 기업들 스스로 원칙과 철학을 제시하여, 시장이 환경과 인간의 가치 등을 소중하게 여기는 방향으로 진화해 나가는데 주도적 역할을 해야 합니다. 이러한 역할은 변화하는 사회의 요구와 서로 다른 이해관계자들의 요구를 조화시켜 나가는 균형자적 역할일 것입니다. 그런 기업들은 존경 받는 기업으로서 사회적 책임을 수행함과 동시에 사업성장도 함께 추구할 기회가 확대되는 개화된 이해관계를 추구할 수 있을 것입니다.

이러한 배경 하에서 대한주택공사의 지속가능경영보고서 발간은 존경받는 기업으로 거듭나기 위한 첫걸음이 될 것입니다. 앞으로도 보고서에서 한 악속들이 실현될 수 있도록 구체적이고 지속적인 노력을 전개해주시길 기원하며, 앞으로 발간될 보고서에서 개선되었으면 하는 점을 몇 가지 제안하고자 합니다.

첫째, 전반적으로 긍정적인 면만을 부각하는 대신 문제점에 대한 개선 노력이나 교훈을 삼아야 할 사안들에 대한 보완이 필요하다고 봅니다.

둘째, 거버넌스 측면에서는 이사회 운영 이외에도 보다 획기적인 성과가 추가되었으면 합니다.

셋째, 건설산업 주변환경의 개선을 위한 공기업으로서의 리더십(Public leadership)과 정책적 제안 등 보다 적극적이고, 공익성 높은 활동들이 실적으로 나타나기를 기대해 봅니다.

특히 다음 보고서에서는 평소에 미디어를 통해 대한주택공사에 제기된 다양한 문제들을 수용하여 보고서에서 적극적으로 설명하고 개선할 방향을 모색하는 모습들이 나타나길 기대합니다.



김거성

약력:

한국 투명성기구 부회장  
투명사회협약 실천협의회 상임집행위원  
국가청렴위원회 비상임위원  
건설교통부 부패방지 추진기획단 위원

대한주택공사의 지속가능경영보고서는 전반적으로 실제 활동에 근거한 것으로 판단하며, 그 내용이나 표현 역시 적정한 것으로 평가합니다. 보고서에 제시된 성과 중에서 특히 대한주택공사가 공기업 투명사회협약실천협의회를 주도하고 최초로 의장기관을 맡은 점과, 윤리경영위원회 구성 운영, 유엔 글로벌 컴팩트(UN Global Compact) 가입, 사장 판공비 공개, 윤리경영 사이버 교육, 그리고 내부통제제도 정비 등은 적극적으로 평가해야 할 성과들이라 하겠습니다.

다만 최고경영자의 연이은 불명예스러운 퇴진이나 국가청렴위원회의 청렴도 조사에서의 저조한 결과 등으로 말미암아 이러한 성과들이 퇴색되지 않을까 하는 우려도 없지 않습니다.

향후 대한주택공사의 지속가능경영의 발전과 성공을 위하여 다음과 같은 몇 가지 정책들을 제언하고자 합니다.

- 윤리담당임원(Chief Ethics Officer) 제도의 도입 또는 비상임이사 중 윤리와 청렴성(Integrity) 분야 전문가 확보
- 임직원과 외부 이해관계자들의 참여를 통한 혁신-청렴도 개선 과제 제시와 그에 따른 인센티브 부여
- 각 업무영역별/지사별 청렴도 평가체계 구축, 목표치 설정과 결과에 따른 인센티브/페널티 부여
- 윤리경영 관련 교육, 행동강령 이행실태 등의 평가와 그에 따른 인센티브 부여
- 단편적인 구호사업보다는 주공 사업에 적합한 분야에 집중된 사회공헌 활동

이 보고서가 앞으로도 이해관계자들은 물론 모든 관심있는 이들에게 지속적으로 제공되어 대한주택공사에 대한 신뢰 및 기업 가치 제고로 연결되기를 기대합니다.

## 환경부문 검토의견

### 환경운동연합 기업사회책임위원회

대한주택공사가 지속가능경영의 의지를 가지고 GRI가이드라인에 근거하여 지속가능경영보고서를 작성하게 됨을 기쁘게 생각합니다.

지속가능사회를 위한 기업의 역할은 갈수록 더욱 중요해지고 있습니다. 지속가능사회를 위한 기업시민으로서의 역할을 인식하고 이를 위한 첫 단계라 할 수 있는 지속가능경영보고서를 제작하고 이해관계자들에게 정보를 제공하는 것은 기업의 지속가능경영 추진을 위해서도 필수적인 과정입니다.

대한주택공사가 지속가능경영추진의 방향과 내용을 경제, 사회, 환경 각 분야별로 정리하고 구체적 성과를 체계적으로 정리한 것은 대한주택공사의 지속가능경영의 성과를 체계적으로 이해하는 데 많은 도움이 될 것입니다.

그러나 몇 가지 부분에서는 아쉬운 점도 있습니다.

첫째로 주택시장안정을 위한 대한주택공사의 더욱 적극적인 계획과 역할이 필요합니다. 집값 폭등은 국민경제와 서민들의 살림경제를 위협하고 있으며, 사회를 양극화하는 등 우리사회의 가장 큰 문제로 대두되고 있습니다. 주택시장 안정에 대한 염원으로 아파트 분양원가 공개 국민운동이 전개되고 이에 근거하여 주택법 또한 개정될 예정입니다. 대한주택공사는 지금까지의 소극적인 자세에서 벗어나 주택시장의 안정화를 위한 주도적 역할을 하겠다는 자세를 가지고 이에 근거한 구체적 계획들을 실행해야 할 것입니다.

둘째로 서민주거복지 향상을 위한 더욱 많은 투자가 필요합니다. 국민임대주택건설, 장기임대주택 공급 및 관리, 주거환경 개선 등 주거복지 분야의 투자가 대한주택공사의 다른 사업영역에 비해 상대적으로 적은 상황입니다. 서민들의 주거복지를 위한 대한주택공사의 더욱 많은 투자를 기대합니다.

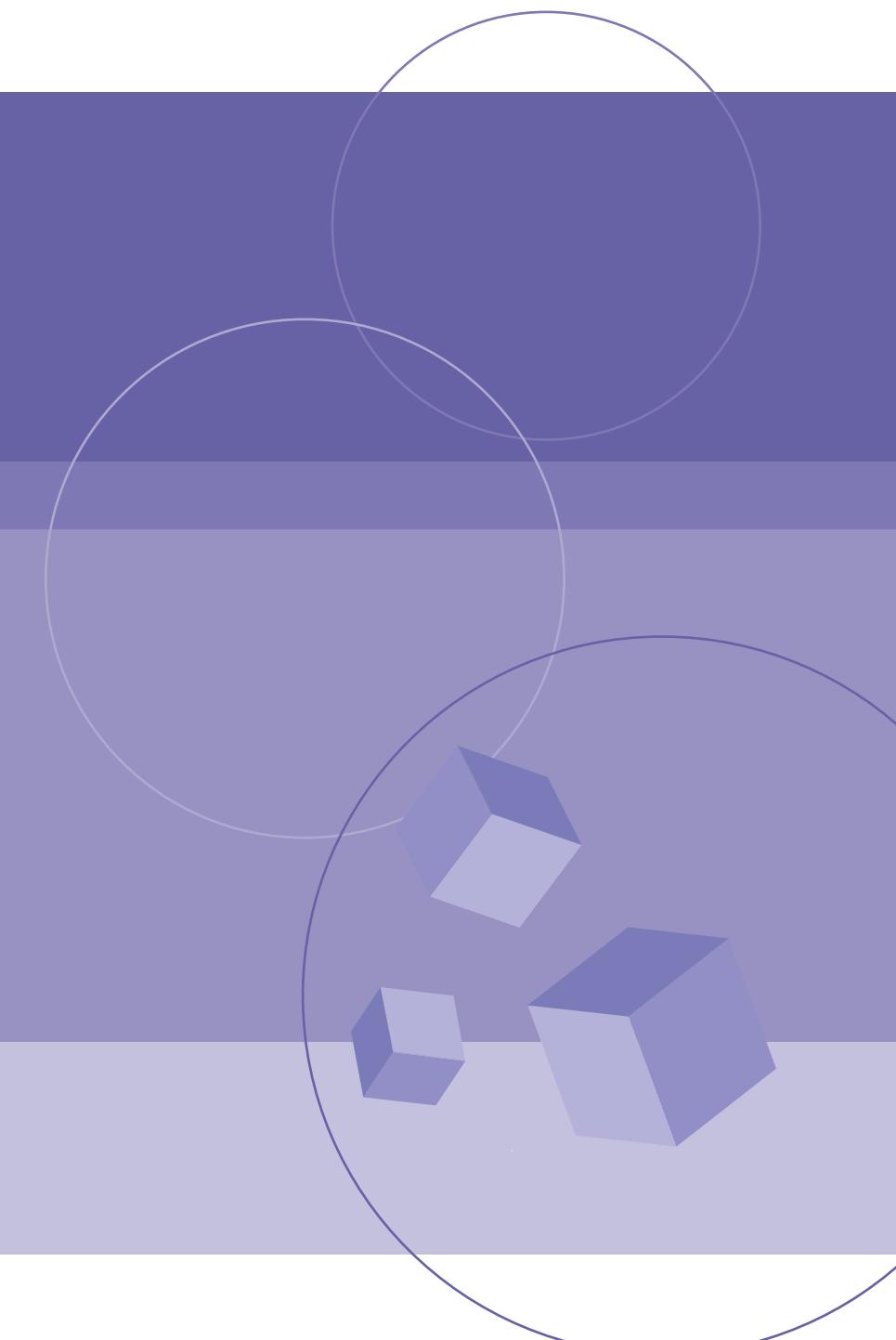
셋째로 친환경적인 도시개발과 주거환경개선, 기후변화에 대응하기 위한 노력이 더욱 필요합니다. 친환경적인 주거공간과 도시개발은 국민들의 건강을 포함한 삶의 질을 개선하며 국가의 경쟁력을 높여 줍니다. 또한 도시와 주거공간의 에너지 효율을 높이는 것은 기후변화에 대응하기 위한 구체적인 노력일 것입니다. 에너지 효율적이고 친환경적인 주거공간과 도시 개발을 위해 더욱 많은 기술개발과 연구, 투자가 있어야겠습니다.

마지막으로 윤리경영을 위한 좀 더 구체적인 계획이 필요합니다. 공기업의 도덕성 문제는 지속적으로 제기되고 있으며 이에 대한 국민들의 불신도 높은 상황입니다. 기업의 윤리경영 선언에서 더 진전된 구체적 제도가 필요합니다.

기업시민으로서 대한주택공사의 건승을 기원합니다.

## Appendix

### 부 록



## 지속가능경영 보고서를 전하며…

<p>대한주택공사는 이해관계자로부터의 신뢰 획득을 보고서 발간의 가장 큰 목표로 삼고 있습니다. 따라서 내·외부 핵심 이해관계자의 자문을 구하고 이를 보고서 기획 및 작성 과정에 활용하는 한편, 지속가능경영 보고서의 국제적 기준인 G3 가이드라인에 충실히, 최대한 많은 G3 성과지표에 대해 보고하기 위해 노력하였습니다.</p> <p><b>성과지표 보고 범위</b></p> <p>보고서의 물리적인 보고 범위는 대한주택공사가 소유하고 있는 본사와 지역본부로 한정하되, 지표별로 자료수집가능성과 필요성에 따라 보고 범위를 확장하였습니다. 특히, 일부 환경성과지표의 경우 전국 200여개 현장의 운영에 대해 공사의 영향력이 크다는 점을 감안하여 현장까지 보고 범위를 확장하였습니다. 향후 이해관계자의 정보 요청과 필요를 적극 고려하여 보고범위를 점진적으로 확대할 수 있도록 하겠습니다.</p> <p><b>성과데이터 보고 기준</b></p> <p>보고서를 작성하는 과정에서는 G3 가이드라인에 제시된 보고 원칙에 충실하기 위해 노력하였습니다. 경제, 환경, 사회 각 부문의 성과데이터는 G3 가이드라인과 함께 발간된 지표 규약에 따라 산출하였습니다. 특히, 각 성과지표 별로 최근 추세 데이터를 최대한 함께 제시하였고, 비율 뿐만 아니라 절대값도 함께 제시하였으며 미터, 톤 등 국제적으로 통용되는 단위를 사용하고자 하였습니다. 재무데이터의 경우 현재 국내에서 통용되는 기업회계기준, 임대주택에 대한회계기준 등 국내관련 법규에 따라 산출된 데이터를 활용하였습니다.</p> <p><b>지속적인 향상을 위한 노력</b></p> <p>첫 보고서를 통해 이해관계자의 기대수준과 관심사를 포괄하고자 노력하였으나 아직 미흡한 부분이 많이 존재하는 것이 사실입니다. 향후 보고서에 대한 내·외부 이해관계자의 의견을 적극적으로 수렴하고 반영하여 보다 시의적절한 정보를 제공하고 대한주택공사의 지속가능경영 활동을 실질적으로 발전시킬 수 있도록 노력하겠습니다.</p> <p><b>G3 가이드라인 적용수준</b></p> <p>대한주택공사 지속가능경영보고서 2006은 GRI에서 정한 G3 가이드라인 적용수준 (Application level) 중 A레벨에서 요구되는 사항을 모두 충족하는 방향으로 작성되었습니다. GRI 사무국은 검토 결과 본 보고서의 G3 가이드라인 적용수준이 A임을 확인하였습니다.</p>	
---	--

보고서 적용 수준	C	C+	B	B+	A	A+
G3 프로파일 공시	공시항목: 1.1, 2.1~2.10, 3.1~3.8, 3.10~3.12 4.1~4.4, 4.14~4.15	수준 'C'의 모든 항목과 1.2, 3.9, 3.13, 4.5~4.13, 4.16~4.17	수준 'B'의 요구사항과 동일			
G3 경영방식 공시	필요없음	각 지표범주에 대한 경영방식 (DMA)공시	각 지표범주에 대한 경영방식 (DMA)공시			
G3 성과지표 및 산업별 부가지표	최소한 10개 이상의 성과지표를 보고 해야 함 (경제, 환경, 사회지표를 각 1개 이상 포함)	최소한 10개 이상의 성과지표를 보고 해야 함 (경제, 환경, 인권, 노동, 사회, 제품책임지표를 각 1개 이상 포함)	중요성 원칙에 따라 모든 G3 핵심성과 지표 및 산업 가이드 지표에 대해 a)보고하거나, b)보고하지 않을 경우 그 이유를 설명			

## 지속가능경영 핵심성과지표 (Corporate Sustainability Indicators)

부문	KPI	2003	2004	2005	2006	단위
경제	국민임대주택 건설실적	63,501	85,315	79,866	89,749	호
	브랜드 인지도					측정 예정
	입주전 자적사항 보수율	92.9	95.8	97.9	97.6	%
	혁신평가 결과					4단계
	노동생산성	261	331	358	-	백만원/인
	국민임대주택 임대료 수준	-	-	-	66.4	%
	입주민 일자리 알선인원	-	4,541	4,687	-	명
	지역사회투자비율	-	2.7	2.4	3.2	%
	친환경건축물 인증획득 호수	-	-	-	15,662	호
	태양광주택 보급실적	-	-	-	2,962	호
환경	주택성능 환경분야 1등급 획득 단지수					집계 예정
	친환경기술 특허출원건수	-	-	-	-	건
	건설폐기물 재활용율	60.6	77.1	87.2	86.8	%
	녹색구매액	-	598,772	686,053		천원
	수탁연구 용역실적	-	5,651	8,770		백만원
	시공업체 ISO14001 획득비율					집계 예정
	수급업체 만족도-시공업체	-	-	-	65.9	점
	수급업체 만족도-감리업체	-	-	-	66.9	점
	1인당 연평균 교육시간수	-	67	69	59	시간
	손실일 수	1,707	1,503	1,355	1,247	일
사회	임직원만족도	-	77	79	84	점
	사회공헌투자비율	-	-	-	1.05	%
	원거주민 재정착율	69	88	65	-	%
	상위직 여성비율	0.7	1.1	1.2	1.4	%
	장애인 고용비율	1.0	0.9	1.4	2.0	%
	국가청렴위 청렴도 평가 결과	7.16	7.81	7.99	8.38	점

## GRI 대조표

GRI	페이지
<b>전략 및 분석</b>	
1.1 최고의사결정권자가 보고 조직 및 전략과 지속가능성의 연관성을 밝힌 선언문	3
1.2 조직과 지속가능성: 주요 영향, 위험 요인 및 기회	9,11-13
<b>조직프로파일</b>	
2.1 조직 명칭	6
2.2 대표 브랜드, 제품 및 서비스	6,18-27
2.3 주요 사업부서, 운영회사, 자회사, 합작회사 등 조직구조	6,7
2.4 본사/본부 소재지	6
2.5 해외 사업장 위치 국가수, 주요 사업장이 있거나 보고서에서 다루는 지속가능성 문제와 구체적 연관성을 갖는 국가명	27
2.6 소유 구조 특성 및 법적 형태	7
2.7 대상 시장 (지역별 구분, 사업분야, 고객/수익자 유형)	18-27
2.8 조직의 규모 (직원수, 순매출/순수익, 자기자본율, 제품 또는 서비스 수량 등)	6,30,63
2.9 규모, 구조 또는 소유구조상의 중대한 변화	6,7
2.10 보고 기간 중 수상내역	앞표지 날개
<b>보고 매개변수</b>	
3.1 보고대상 기간 (예 회계/캘린더 연도)	1
3.2 최근의 보고서 발간 일자	1
3.3 보고 주기 (매년, 격년)	1
3.4 보고서 및 관련 내용에 대한 문의처	81
3.5 보고 내용 정의 프로세스 (중요성/우선순위 결정, 예상 이해관계자 파악)	1,10,74
3.6 보고 경계 (국가, 사업부, 자회사, 임대시설, 합작회사, 공급업체)	1,74
3.7 보고 범위 또는 보고 경계상의 제한사항	1,74
3.8 조직간 비교가능성이 영향을 줄 수 있는 객체에 대한 보고 기준	74
3.9 정보수집 과정의 가정과 데이터 측정기법 및 계산 기준	74
3.10 이전 보고서에 제시된 정보의 재기술 효과 및 재기술 사유	첫 발간이므로 해당없음
3.11 이전 보고기간 대비 범위, 경계 또는 측정방식 상의 큰 변화	첫 발간이므로 해당없음
3.12 GRI 대조표	76-79
3.13 외부 검증에 대한 입장	10
<b>지배구조, 책임, 참여</b>	
4.1 조직 지배구조 (전략수립, 감독 등을 책임지는 이사회 산하 위원회 포함)	7
4.2 이사회 의장의 임원 겸직 여부	7
4.3 일원화된 이사회의 경우, 사외이사 혹은 독립이사의 수	7
4.4 이사회에서 대한 주주와 직원의 의견 반영 메커니즘	7
4.5 이사회 구성원, 고위 관리자, 임원 등에 대한 보상과 조직 성과간의 관계	7,63
4.6 이사회 내의 이해관계 상의 충돌 방지를 위한 프로세스	7
4.7 경제/환경/사회 전략을 보조하기 위한 이사 자격 및 전문성 기준, 결정 프로세스	7
4.8 경제/환경/사회 성과 및 활동과 관련한 미션/핵심가치 진술문, 행동 강령 및 원칙	11,16,34,50,55,80
4.9 이사회가 경제/환경/사회 성과 파악 및 관리를 관장하는 절차	7
4.10 이사회 자체의 성과 평가 프로세스 (특히, 경제/환경/사회관련)	7
4.11 사전예방의 원칙과 접근방법 채택 여부 및 채택 방식	35,38,39
4.12 경제/환경/사회 현장, 원칙 등 가입하거나 지지하고 있는 외부 이니셔티브	10
4.13 산업협회 등 국가별/국제적 정책기구 멤버십 획득	앞표지 날개
4.14 참여한 이해관계자 그룹 목록	10,53,54
4.15 참여할 이해관계자 식별 및 선정 기준	10,53,54
4.16 참여 유형, 이해관계자 그룹별 참여 빈도 등 이해관계자 참여 방식 현황	10,53,54
4.17 이해관계자 참여를 통해 제기된 핵심 주제와 관심사, 이에 대한 대처방안	Stakeholder's expectations

GRI	주택공사 적용지표	Global Compact	페이지
<b>경제 성과지표</b>			
Disclosure on Management Approach			
EC1	직접적 경제적 가치 창출과 배분(수익, 영업비용, 종업원 급여, 기부, 지역사회투자, 이익잉여금, 투자자/정부 보상)	경제적 가치의 창출과 배분	16-17 30
EC2	기후변화의 재무적 영향과 사업활동에 대한 위험과 기회	기후변화의 사업활동에 대한 위험과 기회	27
EC3	연금 지원 범위	퇴직금제도	65
EC4	정부 보조금 수혜 실적	(정부보조금을 거의 수취하지 않으며, 보조금 집계를 위한 시스템 미흡)	데이터미비
EC5	주요 사업장의 현지 법정최저임금 대비 신입사원 임금 비율	법정최저임금 대비 신입사원 임금 비율	63
EC6	주요 사업장의 현지 구매 정책, 관행 및 비율	지역업체 하도급 비율	61
EC7	주요 사업장의 현지인 우선채용 절차 및 현지 출신 고위관리자 비율	(연령/학력/전공 제한 없이 입사지원 가능한 채용 정책으로 지역출신 우대조치 없음)	해당없음
EC8	공익을 우선한 인프라 투자 및 서비스 지원 활동과 효과	간선시설 설치 및 주거복지 향상을 위한 투자	30
EC9	간접적인 경제적 파급효과에 대한 이해 및 설명	주택 · 도시 개발의 경제적 파급효과, 임대 주택을 통한 주거비 경감효과	31
<b>환경 성과지표</b>			
Disclosure on Management Approach			
EN1	중량 또는 부피 기준 원료 사용량	(실제사용량은 공사의 관리범위를 벗어남)	데이터미비
EN2	재생원료 사용 비율	(실제사용량은 공사의 관리범위를 벗어남)	원칙7 데이터미비
EN3	1차 에너지원별 직접에너지 소비량	도시가스 사용량	45
EN4	1차 에너지원별 간접에너지 소비량	전력 및 지역난방 사용량	45
EN5	절약 및 효율성 개선으로 절감한 에너지량	(에너지절약 조치를 통한 절감량 집계 미비)	원칙8 데이터미비
EN6	에너지 효율적이거나 재생가능에너지 기반 제품/서비스 공급 노력 및 해당 사업을 통한 에너지 감축량	태양광주택 공급 실적	원칙9 26,37,42
EN7	간접에너지 절약사업 및 성과	고효율에너지기자재 구입 등 녹색구매 실적	원칙8 45
EN8	공급원별 총취수량	상수도 사용량	45
EN9	취수로부터 큰 영향을 받는 용수 공급원	(상수도를 사용하므로 용수 이용으로 인해 특별히 영향을 받는 용수 공급원 확인 불가)	원칙8 해당없음
EN10	재사용 및 재활용된 용수 총량 및 비율	종수도 사용량	원칙8 45
EN11	생태계 보호지역/주변지역에 소유, 임대, 관리 토지 위치와 크기	생태계보전지역과 습지보호지역내에서 진행되고 있는 사업 내역	원칙8 39
EN12	생태계 보호지역/주변지역에서의 사업활동으로 인한 영향	사업활동의 생태계보전지역/습지보호지역에 대한 영향	원칙8 39
EN13	보호 또는 복원된 서식지	서식지 보호 사례	원칙8 40
EN14	생물다양성 관리 전략, 현행 조치 및 향후 계획	현장관리계획, Eco-plan 작성 사례	원칙8 39,40,43
EN15	사업영향지역내에 서식하고 있는 멸종위기종수 및 멸종위험도	(멸종위기종에 대한 영향은 환경영향평가시 다른 어지나 영향을 받는 종의 수는 집계가 어려움)	원칙8 데이터미비
EN16	직, 간접 온실가스 총 배출량	이산화탄소 배출량	45
EN17	기타 간접 온실가스 배출량	(사업활동으로 인한 기타 간접 배출량은 미미한 수준, 임직원 통근과 출장관련 배출량은 현재 관리체계 미비)	원칙9 N.A
EN18	온실가스 감축사업 및 성과	CDM 사업 계획	원칙9 (26,27)
EN19	오존층파괴물질 배출량	(배출사례 없음)	해당없음
EN20	NOx, SOx 등 기타 주요 대기 배출물	(배출사례 없음)	해당없음
EN21	최종 배출지별 총 폐수 배출량 및 수질	(현장데이터로 데이터 집계 체계 미비, 수질오염 예방을 위한 조치를 현장별로 취하고 있음)	(44) 44

GRI	주택공사 적용지표	Global Compact	페이지
EN22	형태 및 처리방법별 폐기물 배출량	건설폐기물 발생량	43
EN23	중대한 유해물질 유출 건수 및 유출량	(심각한 유출사고가 보고된 바 없으며 토양 오염을 위한 예방조치를 취하고 있음)	(44)
EN24	바젤협약 부속서에 규정된 폐기물의 운송/ 반입/반출/처리량 및 해외반출 폐기물 비율	(모든 폐기물은 자격을 갖춘 국내업체에서 적정처리)	해당없음
EN25	보고조직의 폐수 배출로 인해 영향을 받는 수역 및 관련 서식지의 명칭, 규모, 보호상태 및 생물 다양성 가치	현장 및 본사 하수/오수 배출로 인한 환경 영향을 통해 부분적으로 기술	원칙8 (44)
EN26	제품 및 서비스의 환경영향저감활동과 성과	친환경건축물인증 획득 건수, 친환경기술 개발 노력	원칙8 37,38
EN27	판매된 제품 및 관련 포장재의 재생 비율	(공급하고 있는 제품 특성에 따라 해당없는 지표임)	원칙7 해당없음
EN28	환경법규 위반으로 부과된 벌금액 및 비금전적 제재 건수	환경법규 위반으로 인한 벌금액, 중앙환경 분쟁조정위원회 조정으로 인한 배상사례	원칙8 44,46
EN29	제품 및 원자재 운송과 임직원 이동의 중대한 환경영향	(현장 차량운영현황 등 관련 데이터 관리 체계 미비)	원칙8 데이터미비
EN30	환경보호 지출액 및 투자 총액	폐기물처리 비용	원칙8 46
Disclosure on Management Approach		50-51	
<b>노동 성과지표</b>			
LA1	고용유형 고용계약 및 지역별 인력 현황	임직원 현황	63
LA2	직원 이직 건수 및 비율 (연령, 성, 지역별)	퇴직자수 및 이직률	65
LA3	상근직에게만 제공되는 복지 혜택	정규직에게만 제공되는 복지혜택 (주사업장별)	65
LA4	단체교섭 적용 대상 직원 비율	직급별 노조가입 현황	원칙3 65
LA5	중요한 사업 변동 사항에 대한 최소 통보기간 (단체협약에 명시여부 포함)	주요한 사업변동에 대한 사전통보 규정	65
LA6	노사 공동 보건 안전 위원회가 대표하는 직원 비율	(노사공동보건안전위원회 미비)	원칙3 해당없음
LA7	부상, 질병, 손실일수, 결근 및 업무 관련 재해건수 (지역별)	병가인원, 공무중상해건수(손실일수), 현장 재해율	62,65
LA8	심각한 질병에 관해 직원과 그 가족, 지역사회 구성원 지원을 위한 교육, 훈련, 상담, 예방 및 위험관리 프로그램	(위험관리 프로그램 미비)	데이터미비
LA9	노동 조합과의 정식 협약 대상인 보건 및 안전사항	노조와의 보건 및 안전 관련 협의내용	원칙3 65
LA10	직원 형태별 일인당 연평균 교육시간	1인당 연평균 교육시간수	63
LA11	지속적인 고용과 퇴직직원 지원을 위한 직무교육 및 평생 학습 프로그램	퇴직 및 평생학습 지원 제도	65
LA12	정기 성과평가 및 경력 개발 심사 대상 직원의 비율	성과평가 대상 직원 비율	원칙6 63
LA13	이사회 및 직원의 구성 현황 (성, 연령, 소수계층 등)	장애인, 여성 고용 비율, 상위직 여성 비율	원칙6 64
LA14	직원 범주별 남녀 직원간 기본급 비율	남녀 직원간 기본급 비율	원칙6 64
<b>인권 성과지표</b>			
HR1	인권보호조항이 포함되거나 인권심사를 통과한 주요투자협약 건수 및 비율	(최근 3년간 투자협약을 체결한 바 없음)	원칙2 해당없음
HR2	주요 공급업체 및 계약업체의 인권심사 비율	(인권심사 미비)	원칙2 데이터미비
HR3	업무와 관련한 인권 정책 및 차에 대한 직원 교육 시수	성희롱 예방교육 등 인권교육 횟수	원칙2 64
HR4	총 차별 건수 및 관련 조치	(임직원 고충처리시스템을 통해 차별사례를 처리하고 있으나, 관련 건수를 모니터링 하고 있지 못함)	원칙1 (64)

GRI	주택공사 적용지표	Global Compact	페이지
HR5	결사 및 단체교섭의 자유가 심각하게 침해될 소지가 있다고 판단된 업무 분야 및 해당 권리 보장을 위한 조치	장애인, 여성, 관리직 등 소수인력의 권리 보호 조치	원칙1 64
HR6	아동 노동 발생 위험이 높은 사업분야 및 아동노동 근절을 위한 조치	청소년취업금지 규정	원칙5 64
HR7	강제 노동 발생 위험이 높은 사업분야 및 강제노동 근절을 위한 조치	강제노동금지 규정	원칙4 64
HR8	인권관련 정책 및 절차에 대해 훈련받은 보안 인력의 비율	보안인력 교육실적	원칙1 58
HR9	원거주민 권리 침해 건수 및 관련 조치	원거주민 권리 보호를 위한 조치	원칙2 61
<b>사회 성과지표</b>			
SO1	업무활동의 시작, 운영, 종료 단계에서 지역사회 영향을 평가하고 관리하는 프로그램의 특성, 범위 및 실효성	각종 영향평가 실시규정	61
SO2	부패 위험이 분석된 사업 단위의 수 및 비율	(사업단위 부패 위험 분석 사례 없음)	원칙10 (56)
SO3	반부패 정책 및 절차에 대한 교육을 받은 직원 비율	청렴교육 실적	원칙10 55
SO4	부패 사건에 대한 조치	반부패 관련 조치	원칙10 55
SO5	공공정책에 대한 입장, 공공정책 수립 및 로비활동 참여	파견근무자수, NGO포럼 개최 실적, 열린 공기업위원회 운영 실적	53,54
SO6	정당, 정치인 및 관련 기관에 대한 국가별 현금/현물 기부 총액	(공사 명의의 정치후원금 및 현물 기부가 법적으로 금지하는 국내법 준수)	해당없음
SO7	부당경쟁 행위 및 독점 행위에 대한 법적 조치 건수 및 그 결과	공정거래위원회 지적사항 및 관련 조치	원칙10 62
SO8	법률 및 규제 위반으로 부과된 벌금 및 비금전적 제재 건수	(공사 차원에서 심각하게 법률을 위반한 사례가 없음)	데이터미비
<b>제품책임 성과지표</b>			
PR1	제품 및 서비스의 건강 및 안전 영향을 평가한 라이프사이클 상의 단계, 주요 제품 및 서비스의 해당평가 실시 비율	주택 사용과 철거 단계의 건강 및 안전 영향 향상을 위한 연구개발 노력, 고객의 건강과 안전 보호 노력	38,59
PR2	제품 및 서비스의 라이프사이클 상에서 고객 건강과 안전 관련 규제 및 자발적 규칙 위반 건수	고객 건강 및 안전 관련 법규 준수 노력	59
PR3	절차상 필요한 제품 및 서비스 정보 유형, 그러한 정보보건에 해당되는 주요 제품 및 서비스의 비율	아파트 공급시 제공하는 정보 제공 노력	60
PR4	제품/서비스 정보 및 라벨링 관련 규제 및 자발적 규칙 위반 건수	제품정보 제공 관련 법규 준수 노력	60
PR5	고객만족도 평가 설문 결과 등 고객 만족 관련 활동	고객만족도 제고를 위한 활동, 다양한 고객 만족도 조사 결과	58,60
PR6	광고, 판촉, 후원 등 마케팅 커뮤니케이션과 관련된 법, 표준, 및 자발적 규칙 준수	(공기업으로서 법규 준수를 위해 노력하고 있으나, 공정광고 및 판촉활동 관련 내부 규정은 미비)	(60)
PR7	광고, 판촉, 후원 등 마케팅 커뮤니케이션과 관련된 규제, 표준 및 자발적 규칙 위반 건수	홍보 및 판촉활동 관련 법규 준수 노력	60
PR8	고객 개인 정보 보호 위반 및 고객 데이터 분실과 관련하여 제기된 불만 건수	인터넷 민원 건수 및 내역	58
PR9	제품 및 서비스 공급에 관한 법률 및 규제 위반으로 부과된 벌금 액수	제품 및 서비스 공급에 관한 법규 준수 노력	60

## 임직원 윤리강령

여러분의 소중한 의견을 기다립니다.

### 전 문

우리 대한주택공사는 지난 62년 창립 이래 국민의 주거안정과 도시발전을 주도적으로 수행해온 자부심을 바탕으로 윤리경영을 적극 실천하여 국민에게 더욱 봉사하고 신뢰받는 기업으로 거듭나고자 한다. 이에 우리는 국민의 기업으로서 올바른 윤리적 가치관을 정립하고 실천하여 윤리경영의 모범을 보인다. 우리는 업무수행에 있어서 적법성과 투명성, 공정성을 기준으로 모든 이해관계자와 상호 협력하는 공동체를 구축하여 공동의 번영을 추구한다. 우리는 고객에게 최고의 제품과 서비스를 제공하여 고객만족과 새로운 가치창조를 이룩하는 국민기업이 되도록 노력한다. 우리는 책임과 의무를 다하는 사회적 실체로서 공익활동 참여, 자연과 환경보호에 앞장서서 지속가능한 국가발전에 공헌하기 위해 노력한다.

대한주택공사는 지속가능경영 보고서에 대한 여러분의 소중한 의견과 제안을 기다립니다. 본 보고서에 첨부된 아래 내용을 작성하시어 우편으로 보내주시면 감사하겠습니다.

#### 연락처:

경기도 성남시 분당구 구미동 175 대한주택공사 경영관리실  
Tel: 031-738-3165/3166  
Fax: 031-738-4399  
E-mail: ftwftw55@jugong.co.kr  
Homepage: www.jugong.co.kr

제1장 총칙  
제1조【목적】  
제2조【적용 대상】  
제2장 임직원의 기본원리  
제3조【임직원의 기본자세】  
제4조【사명원수】  
제5조【자기계발】  
제6조【공정한 직무수행】  
제7조【이해충돌 회피】  
제8조【부당이득 수수금지 등】  
제9조【공·사 구분】  
제10조【임직원 상호관계】  
제11조【건전한 생활】  
제12조【투명한 정보와 회계처리】  
제3장 고객에 대한 책임  
제13조【고객존중】  
제14조【고객만족】  
제15조【고객의 이익보호】  
제4장 공정하고 투명한 거래질서 확립  
제16조【거래법규 준수】  
제17조【공정한 거래】

제5장 임직원에 대한 책임  
제18조【임직원 존중】  
제19조【공정한 대우】  
제20조【인재육성 및 창의성 촉진】  
제21조【삶의 질 향상】  
제6장 국가와 사회에 대한 책임  
제22조【국가와 사회발전에 기여】  
제23조【부당한 정치활동 금지】  
제24조【안전 및 위험예방】  
제25조【환경보호】  
제26조【노사화합】  
제27조【국제경영규범 준수】  
제7조 보직  
제28조【윤리경영위원회 설치】  
제29조【강령의 운영】

#### 1. 귀하의 소속은 무엇입니까?

- ① 시공업체·하도급업체
- ② 대한주택공사 직원
- ③ 지역주민
- ④ 시민단체
- ⑤ 산업계
- ⑥ 학계
- ⑦ 정부
- ⑧ 언론인
- ⑨ 기타( )

#### 2. 어떤 경로를 통해 대한주택공사의 지속가능경영 보고서를 알게 되었습니까?

- ① 대한주택공사 홈페이지
- ② 세미나 강의 전시회
- ③ 신문 잡지
- ④ 기타 웹사이트
- ⑤ 대한주택공사 임직원
- ⑥ 기타( )

#### 3. 본 보고서에서 가장 흥미롭게 읽은 부분은 어느 부분입니까?

- ① 대한주택공사와 지속가능성
- ② 경제부분
- ③ 환경부분
- ④ 사회부분

#### 4. 본 보고서에서 보완될 부분이 있다면 어느 부분입니까?

- ① 대한주택공사와 지속가능성
- ② 경제부분
- ③ 환경부분
- ④ 사회부분

#### 5. 대한주택공사의 지속가능경영 보고서에 대한 기타 의견을 자유롭게 적어주십시오.