

서울특별시 서울주택도시공사 출자동의안 검 토 보 고

의안 번호	2004
----------	------

2020. 11. 30
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2020. 10. 16. 서울특별시장 제출 (2020. 10. 26. 회부)

2. 제안이유

- 가. 서울시에서는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통한 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상을 위하여 서울주택도시공사를 설립, 운영하고 있음.
- 나. 이에 서민 주거안정을 위한 소규모 주택공급 사업에 소요되는 예산을 2021회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조제3항에 의거, 미리 동의를 얻으려는 것임.

3. 주요내용

가. 출자 개요

- 대상기관 : 서울주택도시공사
- 관련법령
 - 법 령 : 지방공기업법
 - 조 례 : 서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례

나. 주요사업

- 서민주거 안정을 위한 공공임대주택 건설 지원
 - 건설 및 매입을 통한 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급
- 소규모주택정비사업 활성화
 - 소형주택지 주거환경 개선, 주택공급 확대를 위한 소규모주택 정비사업 공동시행, 기술지원

다. 출자의 필요성

- 대규모 정비사업의 대안으로서 주거환경개선을 위해 소규모 주택정비사업 확산을 유도하고 있으며, 서울시 주택공급 실행 기관인 서울주택도시공사가 공동시행자로 참여 중임
- 서울주택도시공사가 공동시행하는 자율주택정비사업을 통해 건설되는 공공임대주택을 원활히 공급하고자 출자금으로 예산 지원이 필요함

4. 참고사항

가. 관계법령 : 지방재정법 제18조

나. 예산조치

- 2021년도 예산편성(자율주택정비사업 임대주택 매입 출자금) :
5,616백만원

다. 합 의 : 해당사항 없음

5. 검토의견

- 이 출자 동의안은 소규모주택정비사업인 자율주택정비사업을 통해 공급되는 임대주택을 매입하여 청년·신혼부부 등에게 공급하기 위한 예산을 2021회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사(이하 “SH공사”)에 출자하기 위해 「지방재정법」 제18조에 따라 시의회의 동의를 구하려는 것임.
- 서울시는 ‘19년부터 ’22년까지 자율주택정비사업¹⁾을 통해 건설될 예정인 730호의 공공임대주택을 매입하는데 소요되는 총 사업비 2,157억 5백만 원 중 시비 385억 3백만 원을 출자할 계획임.

<연도별 임대주택 공급계획>

(사업시행계획인가 기준, 단위: 백만원)

구분	계	'19년이전	'20년	'21년	'22년
공공임대주택(SH)	1,100호	-	30호	400호	670호
자율주택정비 주택	730호	-	30호	300호	400호
매입금액	215,705	-	7,805	89,100	118,800
출자금	38,503	-	1,053	16,050	21,400
가로주택	370호	-	-	100호	270호
민간임대주택	300호	25호	100호	87호	88호

1) “자율주택정비사업”이란 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 노후·불량 건축물이 2/3 이상인 단독주택 18호 미만(다세대/빌라 36세대 미만)을 대상으로 토지등소유자 전원합의에 따라 자율주택정비사업 시행가능지역에서 시행하는 정비사업을 말함(노후도 기준 예시) 철근콘크리트 및 강구조 공동주택 30년, 단독주택 20년).

※ 자율주택정비사업 시행가능지역은 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역, 지구단위계획구역, 정비예정구역·정비구역이 해제된 지역, 주거환경정비사업 정비구역, 도시재생활성화지역, 도시재정비 존치지역, 역사문화환경 보존지역(자치구 심의 필요), 주택성능개선지원구역임(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제3조제1항제1호 및 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제3조제1항).

- 이에 따라 임대주택 건설에 따른 특례를 적용받아 자율주택정비사업으로 건설되는 임대주택(300호) 매입을 위한 총 매입비 891억 원 중 '21년도 시비 출자금은 160억 5천만 원임(세부산출내역은 붙임 1 참조).
- 시비출자금 중 본예산으로 56억 1천6백만 원(전체 출자금 중 35%)을 편성하고 나머지 104억 3천4백만 원은 사업의 추진현황과 감정평가액 등을 고려하여 '21년 추경에 반영하여 SH공사에 출자할 예정이다.

<공공매입임대주택 매입비 확보계획>

(단위: 백만원)

구분		계	'20년	'21년	'22년	비고
임대주택 매입	소계	215,705	7,805	89,100	118,800	- 21년 본예산 : 5,616백만원 - 추경(예정) : 10,434백만원
	국고보조	138,700	5,700	57,000	76,000	
	시비	38,502.5	1,052.5	16,050	21,400	
	SH	38,502.5	1,052.5	16,050	21,400	

※ '21년 매입금액 호당 평균 2.97억원(공모사업 10개소 126호, 탁상감정 결과 반영)

- 탁상감정 가격으로 산출된 금액, 추후 감정평가에 따라 추경 편성 예정

※ '22년 매입금액 호당 평균 2.97억원 추산 / 매입유형 신혼I로 가정(붙임2, 3 참조)

<'21년 매입예정금액: 총 16,050,000천원>

(단위: 천원)

구분	계	국고보조*		시비	SH
		계	57,000,000		
전체(300호)	89,100,000	계	57,000,000	16,050,000	16,050,000
		국고	25,650,000		
		기금	28,500,000		
		보증금	2,850,000		
200호	59,400,000	계	38,000,000	10,700,000	10,700,000
		국고	17,100,000		
		기금	19,000,000		
		보증금	1,900,000		
호당 평균	297,000	계	190,000	53,500	53,500
		국고	85,500		
		기금	95,000		
		보증금	9,500		

※ 국고보조 호당 1.9억원 지원되며, ‘국고+기금+보증금’으로 구성

- '21년 호당 매입비는 탁상감정액 기준(붙임 4 참조)으로 평균 2억 9천7백만 원으로, 국고보조금(국고+기금+보증금)이 64%(1.9억원), 나머지 36%(1.07억원)는 서울시와 SH공사가 각각 50:50으로 분담하는 구조임²⁾.
- '21년 임대주택 매입 대상지는 SH공사에서 공모(1, 2차)³⁾하여 '20년 현재까지 매입심의위원회(붙임 5 참조)를 통해 선정된 도봉구 방학동 386-33번지 등 11개소(126호)(붙임 4 참조)와 향후 선정될 대상지를 포함하여 총 300호의 임대주택 매입을 계획하고 있음.
- SH공사와 공동으로 시행⁴⁾하는 자율주택정비사업 매입임대주택 사업 대상지는 '20년 9월~11월 주민합의체 구성을 시작으로 '21년 1월~3월 사업시행계획인가, '21년내 준공을 목표로 추진 중임.
- '21년도 출자에 소요되는 서울시 예산은 '21년도 본예산 및 향후 추경으로 편성할 예정이며, 국고보조금은 '20년 11월 국토교통부의

2) 서울시 자율주택정비사업 공공임대주택은 「공공주택 특별법」상 매입임대주택으로 공급하고 매입비용, 한도 등은 기존주택 매입임대 기준을 준용함(서울시 주거환경개선과-17156, 2020.1.6.).

3) 임대주택 연면적 또는 세대수 20% 이상 계획한 자율주택정비사업을 대상으로 공모함.

구분	공모기간	공모결과		비고
		개소	세대수	
합계		10	126	
1차	'20.4.16.~7.24	6	81	'20.9.11 매입심의위원회 심의결과 통보
2차	'20.8.7.~11.6	4	45	'20.8월 접수분

※ 2차 공모는 매월 접수

※ 연면적 또는 세대수의 20% 이상(전용면적이 40㎡이하일 경우 세대수의 25%) 임대주택을 건설하는 경우 법적 용적률 상한까지 인센티브 부여 단, 서울시 통합심의 의결 필요

4) 매입임대주택을 SH공사와 공동시행사업 국한하는 것은 SH공사의 「매입임대주택 디자인 가이드라인」 과 「품질기준」에 부합하는 임대주택을 매입하여 공급하려는 취지로 이해됨.

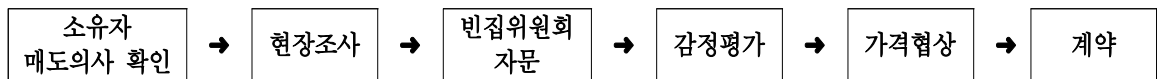
매입임대주택 수요조사 및 '21년 1월 국토교통부의 임대주택매입 승인, 국비 지원 확정 통보 등의 절차에 따라 확보될 예정인 것으로 파악됨.

- 참고로, 임대주택 매입비용을 출자로 하는 것은 매입대상 주택 건건이 공유재산심의를 이행해야 하는 절차(붙임 5 참조)가 생략됨으로써 매입에 소요되는 시간과 업무량을 줄일 수 있어 임대주택 공급시기를 앞당길 수 있다는 장점에 따른 것임.

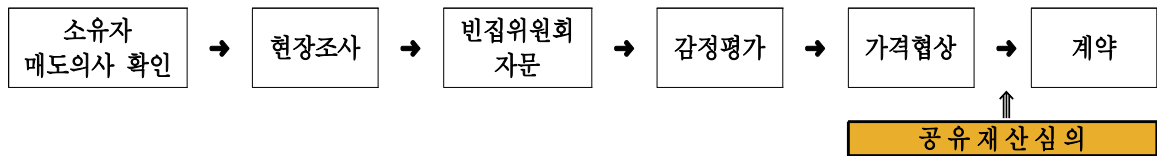
또한, 임대주택 매입 후 임대주택을 시가 직접 관리할 경우, 별도의 관리조직과 예산이 필요하며 SH공사에 위탁관리하거나 현물출자 절차를 이행해야 하는 번거로움이 있음.

따라서 임대주택 매입예산을 출자금으로 편성하여 임대주택 건립 및 매입부터 관리·운영에 이르기까지 SH공사가 담당토록 하는 것이 사업절차를 간단·신속하게 하고⁵⁾, 사업의 일관성⁶⁾과 효율성 측면에서도 바람직하다는 판단에 따른 것으로 이해됨.

<임대주택 매입 절차>



<SH공사 출자사업이 아닌 대행사업으로 시행할 경우의 절차>



5) 매입대상이 확정된 후 계획설계 및 공유재산심의 절차 이행할 경우 몇 개월이 소요됨.

※ 공유재산심의 : 년 5~6회 개최

6) 임대주택사업 주관 실국인 주택건축본부에서도 SH공사에 출자하여 임대주택 매입·건설 및 공급을 추진하고 있음.

- 이 출자동의안은 서울시 저층주거지의 주거환경 개선을 위한 소규모주택정비사업을 활성화하고, 사업시행을 통해 확보되는 임대주택을 주거취약계층에게 공급하여 서민주거안정에 기여하고자 SH공사에 출자하기 위한 절차 이행으로,
- 서울시 서민주거안정정책의 실행기관인 SH공사가 공공임대주택 공급 및 민관협력 임대주택 발굴 등의 사업을 원활이 안정적으로 추진하기 위해서는 서울시의 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있다 사료되며, 출자규모의 적정성 등에 대해서는 추후 예산안 심의시 검토될 예정이다.
- 「지방재정법」 제18조7)에 따르면 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 예산편성 전에 시의회의 동의를 받아야 함. 보조금과 달리 출자·출연은 정산을 의무화하지 않기 때문에 지원 절차를 강화하여 지방자치단체의 선심성·낭비성 출자·출연을 방지하려는 취지로서, 지방의회가 출자·출연 대상기관의 사업내용, 필요성, 출자규모 등을 종합적으로 고려하여 승인하는 것임.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연 락 처	02-2180-8205
이 메 일	kslinga@seoul.go.kr

7) 지방재정법 제18조(출자 또는 출연의 제한)

- ① 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우에만 출자를 할 수 있다.
- ② 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우와 제17조제2항의 공공기관에 대하여 조례에 근거가 있는 경우에만 출연을 할 수 있다.
- ③ 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 한다.

[붙임 1] 자을주택정비사업 매입임대주택 공모 현황 및 탁상감정 결과

차수	연번	자치구	위치	세대수	평균전용 면적(m ²)	유형	탁상감정액(원)
1	1	도봉구	방학동 386-33외	12	34.21	청년·신혼부부1	3,150,500,000
	2	도봉구	방학동 386-18외	11	49.30	신혼부부1	3,058,000,000
	3	강동구	천호동 362-15외	17	20.89	신혼부부1	7,051,500,000
	4	강동구	천호동 399-25외	10	27.94	청년	2,143,500,000
	5	은평구	불광동 480-303외	15	33.18	신혼부부1	4,506,000,000
	6-1	도봉구	쌍문동 460-194외	10	52.70	신혼부부1	3,449,500,000
	6-2	도봉구	쌍문동 460-194외	16	28.70	신혼부부1	5,028,000,000
2	1	도봉구	쌍문동 460-46 외 1필지	20	28.50	청년	3,546,000,000
	2	도봉구	방학동 386-6 외 1필지	10	55.45	신혼부부1	3,078,500,000
	3	도봉구	방학동 386-47외 1필지	10	55.00	신혼부부1	3,076,000,000
	4	중랑구	중화동 327-87 외 1필지	8	65.50	청년·신혼부부1	3,195,500,000
합계				139	5,270.88		41,283,000,000
평균				1	37.92		297,000,000

[붙임 2] 서울주택도시공사 2021년 출자사업(출자금) 내역

(단위:백만원)

사업명	2021년 (출자금)	산출내역
소규모주택 정비사업	5,616	공공임대주택 매입(200호, 시비) : 21,400,000천원 × 50% × 52.49% = 5,616,000천원 ※ 매입임대주택 국비 : 1.9억원 / 호 ※ 시·SH 부담금: 국비를 뺀 금액의 5:5 부담 (감정평가금액)-(국비) × 50%

[서울주택도시공사 2021년 전체 출자금(추정) 산정 내역]

(단위 : 천원)

매입액	감정가(300호)	국비지원(세대당 단가 : 1억9천만원)			시·SH부담금	시(50%)	SH(50%)
		국고보조금(45%)	기금(50%)	보증금(5%)			
전 체	89,100,000	25,650,000	28,500,000	2,850,000	32,100,000	16,050,000	16,050,000
세대당	297,000	85,500	95,000	9,500	107,000	53,500	53,500

※ 전체감정가 : 세대당 평균 감정가 × 300호

※ 시·SH부담금 : 매입액(감정가) - 국비(국고보조+기금+보증금)

[붙임 3] 공공임대주택 유형별 비교

구분	개념	입주자격	공급면적	임대료
행복주택	대학생, 사회초년생, 신혼부부 등을 대상으로 공급하는 임대주택	대학생, 청년, 신혼부부, 고령자, 주거급여수급자 (도시근로자 월평균 소득 100% 이하)	전용 60㎡ 이하	주변시세의 60~80%
국민임대 (전용35㎡이하)	소득4분위 이하 계층의 주거안정을 도모하고자 30년 이상 임대목적으로 공급하는 주택	도시근로자 월평균소득 50~70% 이하	전용 84㎡ 이하	평균보증금 42,500천원 월임대료 313천원
매입 임대	일반	수급자 등 저소득층 주거안정을 위해 다가구, 다세대주택 등 매입하여 임대주택공급	○ (1순위) 기초생활수급자, 한부모 가족 ○ (2순위) 도시근로자 월평균 소득 50%이하 ○ (3순위) 도시근로자 월평균 소득 70%이하	전용 29㎡ 이상 85㎡ 이하 주변시세의 30~50%
	청년·신혼 I	저소득 청년층(청년, 신혼부부)의 주거안정을 위해 다가구, 다세대주택 등을 매입하여 임대주택 공급	○ (청년) 소득 100%이하 대학생, 취업준비생 ○ (신혼) 소득 70%이하 무주택 신혼부부(7년이내), 예비신혼부부	전용 29㎡ 이상 85㎡ 이하 주변시세의 30~50%
	신혼 II	신혼부부 주거안정을 위해 다가구, 다세대주택 등을 매입하여 임대주택 공급	○ (1순위) 유자녀(미성년) 부부 ○ (2순위) 소득 100%이내(맞벌이120%) 5년이내 신혼부부, 예비신혼부부	주변시세의 80%

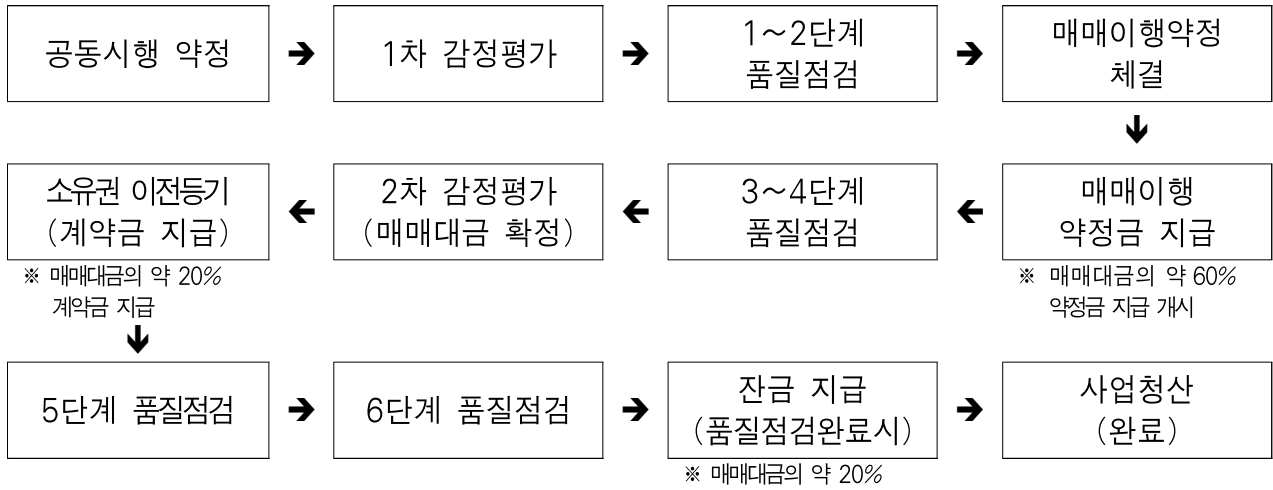
[붙임 4] 공공임대주택 유형별 국고보조금 및 기금 지원금액

구분	국고지원 (국고보조+기금)	국고보조금(호당)	국민주택기금(호당)
행복주택 (전용35㎡이하)	8,345만원	3,576만원 (평당 7,643천원×15.6평형×30%)	4,769만원 (평당 7,643천원×15.6평형×40%)
국민임대	전용 35㎡ 이하	4,967만원 (평당 7,643천원×15.6평형×50%)	3,676만원 (평당 7,643천원×15.6평형×37%)
	전용 36~45㎡	9,224만원 (평당 7,743천원×17평형×32%)	5,067천원 (평당 7,643천원×17평형×39%)
	전용 46~60㎡	10,424만원 (평당 7,643천원×22평형×20%)	7,062천원 (평당 7,643천원×22평형×42%)
매입 임대	일반	5,040만원 (11,200만원×45%)	5,600만원 (11,200만원×50%)
	청년·신혼 I	21,850만원 (23,000만원×45%)	11,500만원 (23,000만원×50%)
	신혼 II	36,800만원 (46,000만원×30%)	23,000만원 (46,000만원×50%)

[붙임 5] 서울특별시 공유재산심의회 세부 절차

안건접수 시작	
30일 전	<ul style="list-style-type: none"> ○ 모든 안건에 대하여 반드시 방침서 첨부하여 마감기한 내 공문 제출 ○ 매각, 멸실, 용도폐지 건은 공유재산 소요조회, 관련부서 의견조회 이행 후 안건 제출
사전적정성 검토대상 접수마감	
23일 전	<ul style="list-style-type: none"> ○ 330㎡ 이상 매입 및 신·증축 사업은 공공개발기획단 사전적정성 검토 대상
최종 접수마감	
16일 전	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건별 사업추진 관련절차(타당성용역 및 투자심사 등) 이행사항 확인 ○ 사업부서 제출안건 최종 feedback ○ 사업부서 심의회 안건 발표관련 세부사항 협의
개최계획 수립	
심의자료 심의위원 공개 「각종 위원회의 설치·운영에 관한 조례」 제9조	
7일 전	<ul style="list-style-type: none"> ○ 심의자료 완료 및 국·과장 보고 ○ 심의자료 제본 등 공유재산심의회 개최준비 완료
공유재산심의회 개최	
D-day	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공유재산심의회 심의안건 및 결과 확인 및 심의의결서 작성
공유재산 관리계획 접수마감	
후 1일 내	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시의회 공유재산 관리계획 제출 대상 접수마감 및 검토
공유재산심의회 결과통보	
후 7일 내	<ul style="list-style-type: none"> ○ 심의결과 보고 및 각 부서 통보, 회의록 공개

[참고 1] 임대주택 매입절차



[참고 2] 관련법령

- 1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제30조제1항
 - 소규모주택정비사업 시행자는 ‘임대주택의 건설계획’을 포함한 사업시행계획서를 작성해야 함.
- 2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제49조제1항
 - 사업시행자는 소규모주택정비사업 시행으로 건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적 20% 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수 비율 20% 이상을 공급하는 경우 법적상한 용적률까지 건축할 수 있음.
- 3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제49조제2항
 - 사업시행자가 용적률을 완화 받아 건설한 임대주택은 시·도지사, 시장·군수등, 토지구획공사등 또는 주택도시보증기금이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 부동산투자회사에 공급하여야 함
- 4) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제49조제3항
 - . 건축설계가 확정되기 전에 미리 세대면적, 세대수 등 임대주택에 관한 사항을 인수자와 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 함
- 5) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제49조제4항
 - 임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액을 기초로 산정하되, 사업여건 등을 감안하여 사업시행자와 인수자 간 협의로써 조정할 수 있음
- 6) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법시행령」 제41조제4항, 제33조제2항
 - 임대주택의 인수가격 산정을 위한 건축비의 산정 및 부속토지의 가격은 건축비와 토지비를 합산한 감정평가 금액으로 매입함.