

서울특별시 사회주택 활성화 지원에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고 서

의안 번호	978
----------	-----

2016. 4. 25
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2016. 2. 5 김인제 의원 외 10인 발의 (2016. 2. 11 회부)

2. 제안이유

- 「임대주택법」이 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 제명이 변경됨에 따라 이를 반영하고, 사회주택 활성화를 위한 사업자 참여자격을 「중소기업기본법」에 따른 중소기업으로 확대시키기 위하여 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」를 일부개정하고자 함

3. 주요내용

- 가. 「임대주택법」이 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 제명 변경됨에 따라 이를 개정함
- 나. “주거관련 사회적 경제 주체” 정의에 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업(건설업, 부동산업 및 임대업에 한함)을 포함시켜 사업자 참여자격을 확대시킴

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「중소기업기본법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」

나. 예산조치 : 해당사항 없음

다. 기 타 : 산구조문 대비표

5. 검토의견

- 이 조례안은 관련 법규의 개정사항을 반영하고, 사회주택 활성화를 위해 사업자 참여자격을 중소기업으로 확대하려는 것으로, 2016년 2월 5일 김인제 의원이 발의하여 2016년 2월 11일 우리 위원회에 회부된 사안임.
- 이 조례안의 주요 내용은 “주거관련 사회적 경제 주체”의 범위를 현행 “주거관련 비영리법인, 공익법인, 협동조합, 사회적기업”에 「중소기업기본법」에 따른 “중소기업(건설업, 부동산업 및 임대업)”¹⁾으로까지 확대하려는 것임.
 - 이는 사회주택 공급 주체인 “주거관련 사회적 경제 주체”의 대상 범위를 확대함으로써 사회주택 공급을 활성화하려는 취지로 이해됨.
- 현재 ‘주거관련 사회적 경제 주체’는 총 57개 업체 정도이며, 이 개정조례안대로 중소기업(건설업, 부동산업 및 임대업)까지 확대할 경우 이 업종에 종사하는 사업체 수가 건설업 1,199개²⁾, 부동산업 및 임대업 1,012개 정도임을 감안할 때 공급 여부를 검토할 수 있는 대상 주체는 늘어날 수 있을 것으로 판단됨.

1) 중소기업기본법령에 따른 중소기업 중 ‘건설업’, ‘부동산업 및 임대업’은 자산총액이 5천억원 미만으로서 평균매출액등에 따른 규모기준(건설업: 1000억원 이하, 부동산업 및 임대업: 400억원 이하)을 준수해야 함(별첨 3 참조)

2) 통계청, 건설업조사(전국 기준), 2014, 서비스업조사, 2014

- 또한 현행 기준대로 “주거관련 사회적 경제 주체” 범위를 한정할 경우 사회주택 공급에 필요한 각종 지원이 한정된 특정 주체(업체)에 집중되는 문제도 나타날 수 있다는 점에서 조례 개정 이유는 있다고 판단됨.
- 다만 주거관련 사회적 경제주체의 범위를 중소기업까지 확대할 경우 당초 이 조례 입법 취지가 사회주택 공급확대뿐 아니라 사회적기업, 협동조합 등 사회적 경제 주체의 활성화에도 있다는 점을 감안할 때 현행 사회적 경제주체가 자본금 및 조직, 인력 등에서 상대적으로 우위를 점하고 있는 특정 중소기업과의 경쟁에서 도태될 가능성도 고려할 필요는 있다고 보임.
- 한편, 사회주택 공급 부족은 ‘사업성’도 주요 이유인 것으로 파악됨.
 - 사회주택 공급사업의 주 수익원인 ‘임대료’의 경우 시세의 80%수준으로 임대료 인상은 준공공임대주택의 임대료 인상률(연 5%)보다낮은 연 1%로 제한되어 있으며, 토지임대료(감정평가액 × 3년만기 정기예금금리) 수준과, 사회투자기금의 짧은 상환기간(연이자 2%, 5년만기 원금상환), 후속 금융상품의 부재 등은 사회주택 공급사업의 수익성을 저해하는 요소라 할 수 있음.
- 종합하면, 사회주택 공급자의 범위를 중소기업으로 확대하는 개정 조례안은 현행 사업 주체의 확대 조정은 불가피하다 할 수 있으나 사회적 경제주체의 육성이라는 이 조례 입법 취지도 있음을 감안하여 “주거관련 사회적 경제 주체” 대상 범위 부분 조정, “사회주택 공급 투자운영 기준 조정” 등 다각도의 검토가 필요하다고 사료됨.

