

강일2지구 준주거1용지 서울리츠사업
출자 동의안
검 토 보 고 서

의 안 번호	1873
-----------	------

2017. 6. 16.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2017. 6. 2. 서울특별시시장 제출 (2017. 6. 8. 회부)

2. 제안이유

- 가. 서울주택도시공사는 강일2택지개발지구 준주거1-1 및 준주거 1-2 용지를 합병하여 도시형생활주택 119호, 편익시설 및 근린생활 시설을 건설하여 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등을 위한 행복주택으로 공급할 예정임.
- 나. 공공임대주택을 자체 건설시 재원 조달에 부담이 크므로 기존 서울리츠제1호 사업에 편입하여 서울주택도시공사 재정부담이 대폭 경감되는 리츠(REITs)사업 방식으로 추진코자 함.

3. 주요내용

가. 건설 개요

- 위치 : 서울 강동구 강일동 730-2번지 외 1필지
- 대지면적 : 3,276 m^2
- 시설 배치 : 지하1층~지상 11층, 연면적 11,630.43 m^2

- 도시형생활주택 119호(전용 28 m^2 63호, 전용 38 m^2 56호)
- 강동구 기부채납 편익시설 2,166.19 m^2 (3층 일부 ~ 4층)
- 근린생활시설 3,636.12 m^2 (2층 ~ 3층 일부)
- 건설사업비 : 17,559백만원

나. 사업 구조

- 기 설립 서울리츠제1호 사업에 강일2지구 준주거1용지를 편입하여 사업계획 변경
- 서울주택도시공사와 서울리츠제1호간 ‘토지사용대차 및 공동사업협약’을 체결하여 강일2지구 준주거1용지 무상제공
 - 토지제공에 따른 반대급부로 공사는 국고보조금을 지원 받음(호당 30,689천원의 5/6)
- 서울주택도시공사와 서울리츠제1호는 공동사업주체로 건설사업 계획 승인을 신청하되, 임대주택의 건설, 소유 및 운영은 서울리츠제1호에서 담당

다. 출자 타당성 검토 결과

- 경제적 수익성이 10.53%로 사업 추진 가능
- 서울주택도시공사 출자금에 대한 투자수익율이 9.14%로 ‘양호’
- 2030세대 주거행복을 위한 서울리츠정책의 취지에 따라 조속 사업추진 필요

라. 강일2지구 준주거1 편입에 따른 서울리츠제1호 자본구성 변화

○ 추가출자액 : 584백만원

구 분	계 (백만원)	자기자본				타인자본(기금 등)	
		주택도시기금		서울주택도시공사		백만원	비율
		백만원	비율	백만원	비율		
편입 前	149,138	7,344	4.92%	7,051	4.73%	134,743	90.35%
추가 출자	17,559	608	3.46%	584	3.32%	16,367	93.22%
편입 後	166,697	7,952	4.77%	7,635	4.58%	151,110	90.65%

4. 참고사항

가. 관계법령 : 지방공기업법, 공공주택특별법

1) 「지방공기업법」 제54조(다른 법인에 대한 출자)

2) 「공공주택특별법」 제4조(공공주택사업의 시행자) 제1항 제6호

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타

5. 검토의견

□ 동의안 제출 배경 및 사업구조

- 이 동의안은 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등을 위한 행복주택을 공급하고자 강일2택지개발지구 내의 준주거 1-1용지와 준주거 1-2용지를 준주거1용지로 합병하여 도시형생활주택 및 편익시설, 근린생활시설을 건설하고자 기존 서울리츠제1호1) 사업에 편입·출자하려는 것으로 「지방공기업법」 제54조제2항2)에 따라 시의회 의결을 받기 위해 2017년 6월 2일 서울특별시장이 제출한 사안임.
- 이 사업은 별도의 리츠사업으로 추진하지 않고 기출자한 서울리츠제1호와 공사간에 “토지 사용대차 및 공동사업 협약”을 체결하여 추진하려는 것으로, 행복주택 공급에 대한 국고보조금은 서울주택도시공사(이하 “SH공사”)에서 지원3)받고 이에 대한 반대급부로 SH공사는 서울리츠제1호의 토지임대료를 면제4)하는 사업구조를 지님(붙임-1 참조).

-
- 1) 서울리츠제1호는 2030세대의 주거문제 해결을 위해 공사가 보유 중인 토지를 리츠에 임대하고 일부 출자금을 투자하는 사업으로 지난 2015년 12월 우리 위원회의 의결(제264회 정례회, “서울특별시 리츠사업 출자 시행 동의안”, 2015.12.18.)을 받았고, 이후 2016년 10월 국고보조금 지원 방식 변경에 따른 출자금 증액에 대해서도 우리 위원회의 의결(제271회 정례회, “서울리츠제1호 출자금 증액 시행 동의안”, 2016.12.21.)을 받은바 있음. 이 사업은 기존 서울리츠제1호 사업에 편입하여 ‘서울리츠제1호 영업인가 변경’ 방식으로 추진하려는 것임.
 - 2) 「지방공기업법」 제54조(다른 법인에 대한 출자)
 - ② 제1항에 따른 출자를 하기 위하여 공사의 사장은 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 출자의 필요성 및 타당성을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다.
 - 3) 호당 30,689천원의 6분의5인 25,574천원으로, 119호 기준 3,043,325천원 예상
 - 4) 「공공주택업무처리지침」 제21조제4항
 - ④ 제1항 및 제2항에도 불구하고, 법 제4조제1항1호부터 제4호에 해당하는 자가 임대 의무기간이 30년 이상인 공공임대주택의 건설을 위해 조성한 토지를 공공주택사업자로 지정된 법 제4조 제1항 제6호의 부동산투자회사에게 임대하고, 그러한 임대와 관련하여 국가나 지방자치단체로부터 재정을 지원을 받는 경우 당해 토지의 임대료를 면제할 수 있다.

□ 사업개요

- 강일2지구 내 준주거 1-1용지 및 준주거 1-2 용지를 합병하여 도시형 생활주택 119호 및 공공·편익시설, 근생시설을 건설할 예정이며 토지 임대기간은 30년(건설사업기간외 운영관리기간)임⁵⁾.
- 사업대상지는 지하철 5호선 상일동역 및 강일역(2018년 개통예정)에 인접해 있고 인근 주거지역에는 높은 매매 및 전세가가 형성돼 있음에 따라 SH공사는 사업대상지에 원룸형 도시형생활주택을 건립하여 주거약자와 청년계층의 주거비부담을 경감시키고자 하는 것임.

위치	강동구 강일동 730-2번지 외 1필지	
대지면적	3,275.6㎡(준주거1-1용지 1,385.7㎡ + 준주거1-2용지 1,889.9㎡) ※ 준주거1-1용지 및 1-2 용지 합병 건축	
건설개요	<p>① 도시형생활주택 119호(40㎡형 63호, 55㎡형 56호)</p> <p>· 지상 5층 ~ 지상 11층 : 5,828.13㎡</p> <p>② 기부채납(공공, 편익시설) : 2,166.19㎡</p> <p>· 지상 3층 일부 ~ 지상 4층, 지하주차장</p> <p>③ 근생시설 : 3,636.12㎡</p> <p>· 지상 2층 ~ 지상 3층 일부, 지하주차장</p> <p>건축면적 : 1,438.66㎡ 연 면 적 : 11,630.43㎡ 건 폐 율 : 43.92%(법정 60% 이하) 용 적 율 : 299.89%(법정 300% 이하) 건설기간 : 18개월</p>	<p>The map shows the project site in Gangil 2-district, divided into '준주거1용지' (Sub-residential zone 1) and '준주거2용지' (Sub-residential zone 2). It also indicates the locations of '도시형생활주택' (Urban-style residential buildings), '공공·편익시설' (Public/benefit facilities), and '근생시설' (Community facilities). The map includes street names and surrounding areas.</p>

5) 강일2지구 준주거1용지는 지난 2005년 지구 지정변경 및 택지개발계획 승인 당시 근린생활시설 용지(근린생활시설2)로 지정되었으며 이후 2011년 12월부터 2013년 4월까지 9차례에 걸쳐 민간에 택지매각을 시도하였으나 입찰자가 없어 장기방치된 미매각 토지였음. 이후 2013년 12월 토지용도를 근린생활시설에서 준주거1·2로 변경하고, 2016년 2월에는 준주거2용지에 도시형생활주택 76호 및 편익시설을 공급하였음.

「공공주택 특별법 시행령」 제54조제1항 “공공임대주택의 임대의무기간”에 따르면 영구임대주택 50년, 국민임대주택 30년, 행복주택 30년, 장기전세주택 20년이며, 이 사업은 행복주택 공급에 해당함.

- 다만, 강동구청의 '준주거 1·2용지 전체 연면적 30% 이상을 주민편익시설로 설치해달라는 요청'에 따라 지난 2016년 2월 준공된 준주거2용지 개발사업 시 기설치한 편익시설면적을 제외한 연면적의 19%만큼을 편익시설로 추가 설치할 계획임.6)

〈시설배치 계획〉

(단위: m²)

유형	구분	비율 (%)	호수	계약면적					
				계	공급 면적(분양 면적)			기타 공용 면적	지하 주차장 면적
					소계	전용 면적	주거 공용면적		
계		100%	138	11,630.43	9,765.53	7,439.06	2,326.47	215.49	1,649.40
임대주택	소계		119	5,828.13	5,638.36	3,916.22	1,722.14	176.53	13.24
	40m ² 형	50%	63	41.95	40.59	28.10	12.49	1.27	0.10
	55m ² 형		56	56.88	55.02	38.32	16.70	1.73	0.13
기부채납 편익시설	소계		8	2,166.18	1,541.26	1,304.07	237.19	14.42	610.5
	지상4층	19%	6	1,837.17	1,307.36	1,106.26	201.10	12.22	517.59
	지상3층		2	329.01	233.90	197.81	36.09	2.20	92.91
근린 생활시설	소계		11	3,636.12	2,585.91	2,218.77	367.14	24.54	1,025.66
	지상3층	31%	5	1,640.11	1,179.61	1,018.63	160.98	10.76	449.74
	지상2층		6	1,996.00	1,406.30	1,200.14	206.16	13.78	575.92

6) 강동구청에서는 당초 근린생활시설 용지를 준주거 용지로 전환하여 임대주택을 공급 하는 계획에 대해 주민민원 등을 사유로 반대하였으나, 이후 준주거2용지 도시형생활주택 사업 계획 승인을 조건으로 '준주거1·2용지 전체 연면적 30%이상을 주민공동시설·편익시설로 설치하여 기부채납 할 것'을 요구하였음.(서울시 지구단위계획 수립기준 상, 준주거지역은 전체 용적률의 10% 이상을 비주거용도로 설치해야함)

이에 시·구·SH공사 간 협의를 통해 준주거1·2용지의 주민공동시설·편익시설 비율을 지상층의 30% 수준으로 하되, 사업성 보전을 위해 기부채납 비율 축소와 근린생활시설을 확대 하는 방향(임대주택 50%, 기부채납 편익시설 19%, 근린생활시설 31%)으로 협의하였음.

준주거1용지 개발 시 추가 확보해야하는 편익시설 의무설치면적은 2,416.44m²이나, 사업성 보전을 위해 실제 요구면적보다 큰 4,127m²를 설치할 예정이며, 사업완료 후 편익시설은 강동구청에 기부채납(토지 제외)됨.

구분	대지면적	지상층 연면적	편익시설 등 설치(예정)면적 (A)	의무설치면적 (B)	과부족 (A-B)
준주거1	3,275.6m ²	5,638.36m ²	4,127.17m ²	2,416.44m ²	1,718.83
준주거2 (2016.02.18. 준공)	1,373.00m ²	2,907.00m ²	325.00m ²	1,246.00m ²	-920.00m ²
계	4,648.60m ²	12,672.53m ²	4,446.17m ²	3,662.44m ²	790.83m ²

□ 건설기간 사업비 및 자원조달

- 건설기간 동안의 총 사업비는 175억 5천9백만원이며 운영기간(30년)을 포함한 총사업비는 355억 3천8백만원임.

〈건설기간 사업비 / 자원조달〉

사업비			자원조달					
항목별	금액 (백만원)	비중	구분	금액 (백만원)	비중	지분율	비고	
직접공사비	15,144	86.25%	타인자본	보증금	888	5.06%		
간접공사비	1,743	9.93%		기금차입금	4,869	27.73%		
리츠 운영비용	336	1.91%		민간차입금	10,610	60.42%		
금융비용	336	1.91%		소계	16,367	93.21%		
합계	17,559	100.00%	자기자본	우선주	608	3.46%	51.02%	주택도시기금
				보통주	584	3.33%	48.98%	서울주택도시공사
				소계	1,192	6.79%	100.0%	
합계	17,559	100.00%	합계	17,559	100.0%			

〈사업수지〉

(단위 : 백만원)

구분	합계	2017년	2018년	2019년	2020년	2021~ 2050	
사업수지	수입(A)-지출(B)	0	-254	-3,140	-13,176	2,909	13,661
	수입 소계(A)	51,366	6	10	974	3,609	46,767
	임대수익	35,675	-	-	-	617	35,058
	이자수익	1,282	6	10	2	3	1,261
	매각대금	7,989	-	-	-	-	7,989
	보조금수익	600	-	-	300	300	-
	임대보증금	5,820	-	-	672	2,689	2,459
	지출 소계(B)	51,366	260	3,150	14,150	700	33,106
	공사관련비용	16,887	-	3,082	13,805	-	-
	설립부대비용	237	237	-	-	-	-
	리츠운영비용	1,279	22	39	39	39	1,140
	부동산관리비용	7,758	-	-	-	146	7,612
	임대보증금 상환	5,820	-	-	-	-	5,820
	이자비용	3,556	1	29	306	388	2,832
	배당금	15,829				127	15,702

□ 서울리츠제1호 영업인가 변경 및 자본구성 변화

- 이 사업의 서울리츠제1호 편입으로 주택도시기금 6억 8백만원과 공사 5억 8천4백만원을 합한 11억 9천2백만원이 증자되어, 자기자본은 155억 8천7백만원, 타인자본은 편입 전보다 163억 6천7백만원이 증가한 1천 511억 1천만원으로 사업비 비중은 90.65%로 소폭 증가하게 됨.

〈서울리츠제1호 자본구성 변화〉

(단위 : 백만원)

구 분	계 (백만원)	자기자본						타인자본(기금 등)	
		소 계		주택도시기금		서울주택도시공사		백만원	비율
		백만원	비율	백만원	비율	백만원	비율		
편입 前	149,138	14,395	9.65%	7,344	4.92%	7,051	4.73%	134,743	90.35%
추가 출자	17,559	1,192	6.78%	608	3.46%	584	3.32%	16,367	93.22%
편입 後	166,697	15,587	9.35%	7,952	4.77%	7,635	4.58%	151,110	90.65%

□ 검토사항

- 우선, 한일회계법인이 수행한 “강일2지구 준주거1용지 서울리츠사업의 사업자체 수익성 평가” 결과⁷⁾, 강일2지구준주거1용지상의 총 수입은 513억 6천6백만원, 총 사업비는 355억 3천7백만원, 배당금은 158억 2천9백만원으로, SH공사에서 이 사업을 통해 공급되는 행복주택을 30년간 운영 시, 공사투자비는 5억 8천4백만원에 대한 30년 후 배당수입은 72억 3천6백만원으로 분석되어 수익율(IRR) 9.14%를 확보하는 것으로 나타났으며, 주택도시기금 차입에 따른 레버리지 효과를 감안한 서울리츠제1호 사업 전체의 투자수익율은 7.35%로 분석됨.
 - 특히 ROE(자기자본이익율)은 매각수익 제외시 19.34%, 매각수익을

7) 한일회계법인, 「서울리츠 출자 타당성 검토」, 2017.5

포함할 경우 39%로 매우 높은 수준임.

구 분	출자금(백만원)	배당액(백만원)	IRR	ROE	비고
계	1,192	7,839 (15,828)	7.35% (9.34%)	19.34% (39.05%)	매각수익 제외 (매각수익 포함)
우선주 (주택도시자금)	608	603	3%	3%	
보통주 (서울주택도시공사)	584	7,236 (15,225)	9.14% (11.37%)	36.44% (76.67%)	매각수익 제외 (매각수익 포함)

둘째, 재무적 수익성 분석결과,

불변 가격 기준 수입액 351억 1천5백만원, 지출액 264억 5천5백만원, 수지차는 86억 6천만원으로, 할인율 5.5%를 적용한 결과 현재 가치는 -29억 2천5백만원, 수익성지수는 0.841, 내부수익율은 3.33%로써 사업성을 확보하지 못하고 있음.8)

구 분	내 용	강일2지구 준주거1
사업 수지 (불변가격 기준)	수입(a)	35,115백만원
	지출(b)	26,455백만원
	수지차(a-b)	8,660백만원
재무적 수익성 (할인율 : 5.5%)	NPV(현재가치)	-2,925백만원
	PI(수익성지수)	0.841
	IRR(내부수익율)	3.33%

※ NPV(현재가치) : 0보다 높을 경우 사업성 있음

PI(수익성지수) : 1보다 높을 경우 사업성 있음

IRR(내부수익율) : 자본비용을 5.5%보다 높을 경우 사업성이 있음

- 8) 사업타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있으며 분석기준은 당초(2015년) 시의회 동의안 제출시 분석을 기준으로 세 가지 분석방법을 적용함. ① 순현재가치(NPV)법은 순현금흐름을 적정한 할인율로 할인한 현재가치가 양(+)의 값을 가질 경우, ② 수익성지수(PI, Profitability Index)는 현금유입의 현재가치를 현금유출의 현재가치로 나눈 값으로 1보다 클 때 사업성을 갖추며, ③ 내부수익율(IRR)법은 순현금흐름의 현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율(IRR)이 투자자본에 대한 기회비용보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보할 수 있음.

이 사업분석시 현재가치는 2016년 12월 31일을 기준으로 연 5.5%(공사의 투자심사제도 사업성 분석기준 적용)의 할인율을 적용하여 추정하였고, 모든 현금흐름은 연도 말에 발생하는 것으로 가정하였음.

- 재무적 수익성은 임대수입 상승율보다 물가상승할인율을 일방적으로 높게 가정하여 수지적자가 커지며, 행복주택 임대료의 사회적 편익이 고려되지 않는다는 점을 감안해야할 것임.

셋째, 경제적 수익성의 경우,

총 수입은 680억 3천7백만원, 총비용은 355억 3천8백만원, 수지차는 344억 9천9백만원으로 할인율 5.5%를 적용한 결과, 현재가치는 91억 5백만원, 수익성지수는 1.459, 내부수익율은 10.53%로써 사업성을 충분히 확보하고 있음.

구 분	내 용	강일2지구 준주거1
사업수지 (사회적 편익이 반영된 불변가격 기준)	수입(a)	68,037백만원
	지출(b)	35,538백만원
	수지차(a-b)	34,499백만원
경제적 수익성 (할인율 : 5.5%)	NPV(현재가치)	9,105백만원
	PI(수익성지수)	1.459
	IRR(내부수익율)	10.53%

※ NPV(현재가치) : 0보다 높을 경우 사업성 있음
 PI(수익성지수) : 1보다 높을 경우 사업성 있음
 IRR(내부수익율) : 자본비용율 5.5%보다 높을 경우 사업성이 있음

- 재무적 수익성과 경제적 수익성이 큰 차이를 보이는 이유는 재무적 수익성 산출시에는 주요수입 및 지출항목에 대해 연간 2%의 할인율을 적용하나, 경제적 수익성 산출시에는 임대료 상승분에 대해 할인율을 적용하지 않을 뿐만 아니라 저렴임대료에 대한 사회적 편익을 수입에 가산함으로써 차이를 보이게 되는 것임.

넷째, 재원조달 분석에서는,

이 사업의 누적원리금상환 비율⁹⁾의 경우 1.83으로 기존 서울리츠제1호 보다 높게 나타났으며, 향후 리츠사업에 편입 시 원리금상환비율을 개선하는 효과도 발생하는 것으로 분석됨.

(단위 : 백만원)

구 분		서울리츠제1호	강일2지구 준주거1	통 합
재원조달 분석	상환 자원(A) (수입-지출)	203,899	34,863	230,430
	상환대상 금액(B)	139,856	19,036	150,165
누적원리금상환비율(A÷B)		1.46	1.83	1.53

※ 수입 = 임대보증금 + 임대수익 + 자산매각 + 이자수익 + 금융비용
 지출 = 공사비 + 수선비 + 임대보증금 반환 + 부대·운영·관리비용
 상환자원 = 수입 - 지출, 상환대상 금액 = 차입금 + 금융비용

다섯째, 지역경제 파급효과 분석결과,

생산 및 수입유발효과, 부가가치유발효과, 취업 등에서도 긍정적인 효과가 발생하는 것으로 분석되었음.

(단위 : 백만원, 명)

구 분	유발계수	효 과
생산유발효과	1.655	43,853
수입유발효과	0.065	1,722
부가가치유발효과	1.234	32,697
취업유발효과	3.629	96

9) 부채상환계수(DSCR)는 상환대상 금액 대비 상환재원의 비율을 의미함. 상환자원 금액과 상환대상 금액을 연도별로 비교하여 부채상환계수가 1이상일 경우 사업타당성이 있음.

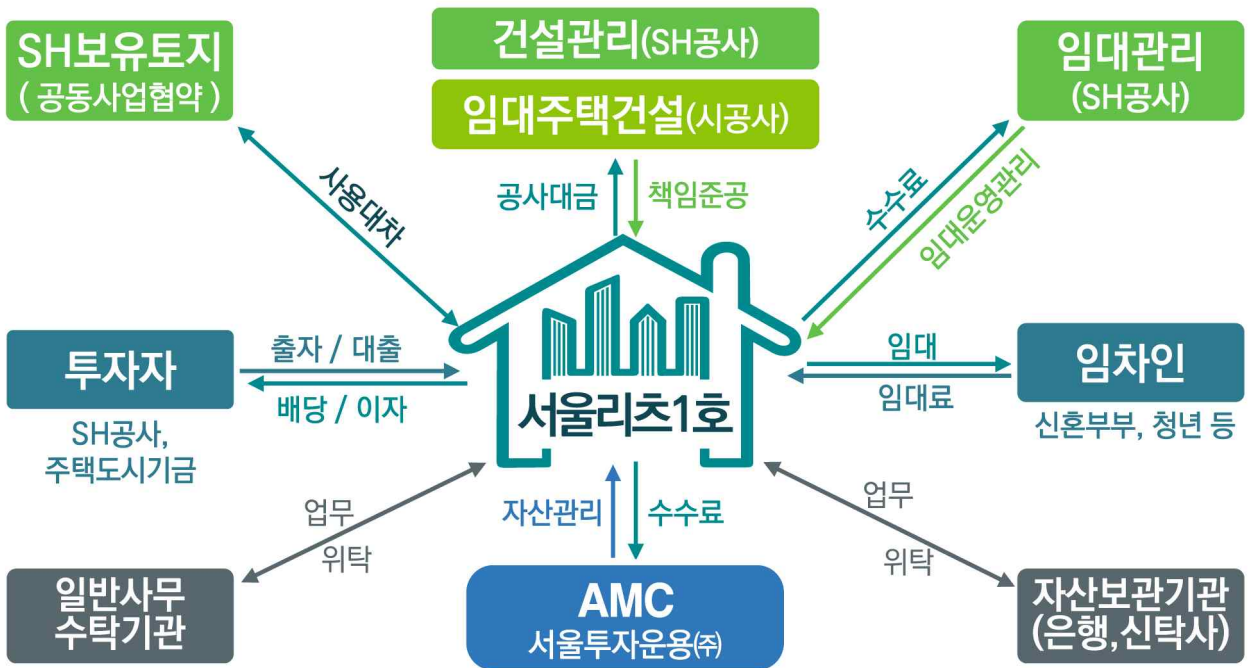
○ **종합하면,**

서울주택도시공사가 보유하고 있는 토지에 2030세대를 위한 임대주택을 공급하기 위해 부동산투자회사를 통한 사업방식을 활용하여 공사의 재무건전성에도 기여하는 등 추가 사업여력을 확보할 수 있을 것으로 판단되며, 경제성 측면에서도 사업성을 갖추고 있고 기 영업인가를 득한 서울리츠제1호 추진계획에도 부합하는 것으로 판단됨.

- 다만, 장기 민간차임금의 안정적인 조달여부가 사업성에 크게 영향을 미칠 것으로 예상되므로 보증기관과의 사전협의를 통한 안정적인 민간재원 확보를 위해 노력해야 할 것이며, 민간차임금 대주단이 이 사업의 편입을 거부할 경우를 대비한 대안마련도 필요해 보임. 그리고 이 사업은 임대기간(30년) 종료 후 분양전환을 전제로 하고 있으므로 임대자산에 대한 지속적인 관리전략 수립도 요구됨.

○ **향후,** 임대주택 공급을 반대하는 타 자치단체에서도 이 사업의 사례와 같이 사업승인을 조건으로 주민공동시설·편익시설의 설치 및 기부채납을 요구해오며 공사의 재정적 부담을 가중시킬 수도 있겠으나, 한편으로는 이 사례를 보완·발전시켜 공공임대주택이 지역기피 시설이라는 인식에서 벗어나 지역사회 및 주민에게도 기여하고 환영받을 수 있는 시설로 자리 잡을 수 있도록 다양한 사업실행 방안을 검토할 필요도 있겠음.

【붙임-1】 사업구조 (SH공사 내부자료)



공사와 서울리츠1호간 '토지 사용대차 및 공동사업 협약'을 체결하여 토지 제공

- '공공주택업무처리지침' 제21조 제4항에 의거 공사 보유 토지를 서울리츠1호에 사용대차로 무상제공하고, 공사는 호당 30,689천원의 5/6을 지원받음.(* 3,043,325천원 예상)
- 공사는 공동사업주체로 건설사업계획 승인을 신청하고, 임대주택의 건설, 소유 및 운영은 서울리츠제1호 책임
- 서울리츠제1호 기부채납 건설사업비 수인 및 운영기간 만료시 공사에서 임대주택 매수 등 협약조건 구성

건설 및 운영관리

- 시공사 선정 및 건설사업관리는 공사에서 지원 또는 수행
- 서울투자운용(주)에서 자산관리 총괄, 공사는 임대/시설/주택관리, 일반사무 및 자산보관기관은 별도 선정
- 건설후 30년 이상 신혼부부, 청년세대 등에게 행복주택으로 공급

【붙임-2】 관계규정

○ 「지방공기업법」 [법률 제13568호, 2015.12.15. 일부개정]

제54조(다른 법인에 대한 출자) ①공사는 공사의 사업과 관계되는 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 지방자치단체의 장의 승인을 받아 지방자치단체 외의 다른 법인에 출자할 수 있다. <개정 2013.6.4.>

② 제1항에 따른 출자를 하기 위하여 공사의 사장은 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 출자의 필요성 및 타당성을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다. <신설 2013.6.4.>

③ 제1항에 따른 출자의 한도는 대통령령으로 정한다.

○ 「공공주택 특별법」 [법률 제14333호, 2016.12.2. 일부개정]

제4조(공공주택사업의 시행자) ①국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다. <개정 2010.4.5., 2012.1.17., 2013.3.23., 2014.1.14., 2015.1.20., 2015.8.28.>

1. 국가 또는 지방자치단체

2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사

3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사

4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관

5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인

6. 주택도시보증금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

② 국토교통부장관은 제1항제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자와 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자를 공동 공공주택사업자로 지정할 수 있다. <개정 2015.1.20., 2015.8.28., 2016.1.19.>

③ 제1항제5호 및 제2항에 따른 공공주택사업자의 선정방법·절차 및 공동시행

을 위한 협약 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <신설 2014.1.14., 2015.8.28.>

[제목개정 2015.8.28.]

○ 「**공공주택 업무처리지침**」 [국토교통부훈령 제846호, 2017.5.18 일부개정]

제21조(공공주택건설용지 등의 공급가격 및 방법) ① 공공주택지구 조성된 토지 공급가격기준은 별표2에서 정하는 바에 따른다. 다만, 토지공급의 절차·방법 등 그 밖에 필요한 사항은 「택지개발업무처리지침」에서 정하는 바에 따른다.

② 별표2의 용도별 주택 세부유형을 두가지 이상 혼합하여 주택건설용지를 공급할 경우에는 각 유형별 주택건설용지 면적에 각각의 공급가격을 적용하여 합산한 가격으로 공급한다.

③ 삭제 <2011.3.2.>

④ 제1항 및 제2항에도 불구하고, 법 제4조제1항1호부터 제4호에 해당하는 자가 임대의무기간이 30년 이상인 공공임대주택의 건설을 위해 조성한 토지를 공공주택사업자로 지정된 법 제4조 제1항 제6호의 부동산투자회사에게 임대하고, 그러한 임대와 관련하여 국가나 지방자치단체로부터 재정을 지원을 받는 경우 당해 토지의 임대료를 면제할 수 있다.

○ 「**공공주택 특별법 시행령**」 [대통령령 제27793호, 2017.1.17. 타법개정]

제54조(공공임대주택의 임대의무기간) ① 법 제50조의2제1항에서 "대통령령으로 정한 임대의무기간"이란 그 공공임대주택의 임대개시일부터 다음 각 호의 기간을 말한다.

1. 영구임대주택: 50년

2. 국민임대주택: 30년

3. 행복주택: 30년

4. 장기전세주택: 20년

5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 공공임대주택 중 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약기간을 10년 이상으로 정하여 신고한 주택: 10년

6. 제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하지 아니하는 공공임대주택: 5년

【붙임-3】 사업 추진경위

- '04.12.31. : 택지개발예정지구 지정 고시(국토부 고시 제2004-465호)
- '05.09.05. : 지구 지정 변경 및 택지개발계획 승인 고시
(국토부 고시 제2005-275호)
- '13.12.20. : 택지개발계획 및 실시계획 변경 승인 고시
(국토부 고시 제2013-815호)
- '14.12.11. : 서울시 임대주택과-5호 '주택건설 사업계획 승인조건'

[주택건설 사업계획 승인 조건(발체)]

(강일2택지개발지구내 준주거2 - 도시형생활주택2-)

: 향후 준주거 1-1, 1-2 용지에 사업계획 시에는 준주거용지 1:2 전체 건축 연면적의 30% 이상을 주·야간 어르신 보호시설 등 지역주민들이 공유할 수 있는 커뮤니티 시설을 준주거용지1에 확보 및 사전 협의 이행.

- '15.09.20. : 2030세대 주거행복을 위한 서울리츠 추진계획 수립
- '15.09.30. : 강일2지구 택지개발사업 준공
- '17.01.05. : 서울 강일2 택지개발지구 준주거1용지 공공주택건설사업 조속시행 요청(강동구 도시계획과)
- '17.03.09. : 서울시 주택정책과-6519 '강일2지구 서울리츠사업 추진 계획' 통보
- '17.03.13. : 강일2지구 준주거1용지 리츠사업 추진 협의완료(강동구)
- '17.04.18. : 사장방침 제427호 '강일2지구 준주거1용지상 서울리츠 사업 추진방안' 수립
- '17.05.17. : '강일2지구 준주거1용지상 서울리츠사업 출자타당성 검토용역' 완료(시행기관: 한일회계법인)
- '17.05.24. : 강일2지구 준주거1용지 서울리츠사업 출자 시행(안) SH공사 이사회 의결(결과: 원안의결)

【붙임-4】 향후일정 (SH공사 내부자료)

<서울리츠제1호 사업계획 변경일정>

- '17.06.29 : 시의회 의결 (제274회 정례회)
- ~'17.07 : 서울리츠제1호 사업계획변경서 작성
- ~'17.07 : 국토교통부·주택도시보증 협의
- ~'17.08 : 사업비 차입을 위한 대주단 협의
- ~'17.09 : 사업계획 변경 주주총회 결의
- ~'17.09 : 사업계획변경 신고 또는 변경영업인가 신청 (시→국토부)
- ~'17.10 : 토지 사용대차 및 공동사업 협약 체결
(SH공사-서울리츠제1호)
- ~'17.12 : 추가 출자금 납입

<사업시행일정>

- ~'17.06 : 계획 및 기본설계
- ~'17.08 : 시공사 선정
- ~'17.11 : 통합심의
- ~'17.12 : 주택건설사업계획 승인
- ~'18.03 : 착공