

서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 변 호	249
------------	-----

2022. 12. 19.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2022. 10. 17. 황철규 의원 발의 (2022. 10. 21. 회부)

2. 제안이유

- 사회주택에 대한 체계적인 임대관리 및 입주자 보호를 강화하고자 사회주택 운영실태 평가주체를 시장에서 시장, 자치구청장, 서울주택도시공사로 확대하고, 사회적경제주체의 평가자료 제출 의무화와 평가결과에 따른 조치 관련 근거를 마련하여 사회주택 운영실태 평가의 실효성을 제고하고자 하는 것임
- 사회주택 관련 주요 안전 발생시 탄력적으로 대응하고자 그간 상설로 운영되었던 사회주택위원회를 비상설화하여 구성함으로써 운영의 내실화를 기하고자 함

3. 주요내용

- 가. 조례 제11조의2에 따른 평가주체를 ‘시장’에서 ‘시장 등’으로 변경함.
(안 제11조의2 제1항~제3항)

- 나. 조례 제11조의2에 사회주택 운영실태 평가에 필요한 평가자료 제출 의무화 관련 규정을 신설함(안 제11조의2 제1항)
- 다. 조례 제11조2에 제1항에 따른 평가결과에 따라 원활한 사업 추진을 위해 주거관련 사회적 경제 주체에게 필요한 조치를 취할 수 있다는 규정을 신설함(안 제11조의2 제3항)
- 라. 비상설 위원회 위원 구성, 위원 임기, 회의 개최 방법 등 운영에 필요한 사항을 변경하고 상설위원회과 관련된 사항은 삭제함(안 제17조, 제18조, 제19조, 제20조)

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 개정조례안은 사회주택 관리·운영 실태의 평가주체를 현행 ‘시장’에서 ‘시장, 자치구청장, 서울주택도시공사(이하 “SH공사”)사장’으로 확대하고, 사회적 경제 주체의 평가자료 제출 의무화 및 평가결과에 따른 조치 근거를 마련하는 한편, 사회주택위원회를 비상설화하려는 것으로, 황철규 의원이 발의하여 2022년 10월 21일 우리위원회에 회부되었음.
- ‘사회주택’이란 ‘취약계층 등 사회경제적 약자를 대상으로 사회적기업 등 주거관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택’으로 정의되며(붙임 1. 관련규정), 공공임대주택과 민간임대주택의 사각지대를 해소하고 청년·신혼부부의 주거안정을 목적으로, 2015년 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제정 이후 전국 최초로 추진되어왔음. 2018년부터 2022년까지 1만호 공급을 목표로 하였으나¹⁾, 공급실적은 2022년 11월 말 현재까지 총 1,846호(준공기준)에 불과해 매우 저조한

1) 공적임대주택 24만호 공급계획('18.2.22.) 중 공공지원민간임대 유형에 ‘사회주택’ 1만호가 포함되어 있음.

실정임(18.4%).

〈사회주택 1만호 연도별 추진목표〉

'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	합계
1,000	1,500	2,000	2,500	3,000	10,000

〈사회주택 연도별 추진실적(준공기준)〉

연도별 실적	공급유형		토지지원 리츠	리모델링 매입형	사회적 주택	빈집 활용 ²⁾	빈집 살리기	리모델링 보조금	토지 임대부	사회주택 리츠
	계	1,846								
계	1,846	156	51	896	68	149	279	177	70	
'16년	51	-	-	-	-	51	-	-	-	
'17년	174	-	-	-	-	75	62	37	-	
'18년	147	-	-	-	-	23	90	34	-	
'19년	251	-	51	75	-	-	40	15	70	
'20년	427	-	-	326	3	-	62	36	-	
'21년	673	54	-	495	44	-	25	55	-	
'22.11월	123	102	-	-	21	-	-	-	-	
현재 추진상황	공급 중단 검토중('22년~) ※붙임4					기 공급 중단('17년~'20년)**				

※ 자료: 주택정책실 내부자료

**입주자보호 취약한 전대구조(빈집살리기, 리모델링 보조금), 과도한 시 재정투입 필요(토지임대부 등)은 신규공급 중단

- '21년 8월 서울시 감사위원회에서 발표한 '사회주택사업 추진실태 점검 결과보고'³⁾에 따르면, 사회주택 공급부진의 원인으로 사업유형별 구조적 문제가 지적되었는데, 이를 구체적으로 살펴보면 다음 표와 같음.

○ (토지지원리츠) 공모기간 장기 소요에 따라(사업자선정까지 6개월 이상), 사업자 선정 후 토지매입 불가 사례 빈발(10개소 188호 / 전체의 29%) - 토지주 매각의사 변심, 호가 상승 등으로 사업지연·중단
○ (리모델링형) 사업 특성상 사업성이 저조하여 사업자 참여 부진 - 고시원·소방기준 강화로 사업성 악화되어 '20년 이후 신규신청 사업자 없음 - 담보대출로 리모델링 자금조달 안되고, 비용 예산이 어려워 사업자 진입 주저
○ (사회적주택) 기존 SH의 매입임대주택 일부를 활용하여 주택공급 확대 효과가 없는데도, 국가사업에 참여한다는 명분으로 지속 수행 ※ SH 매입임대주택 임차료 : 1순위는 시세의 30%, 2~3순위는 시세의 50% 사회주택 임차료 : 시세의 50% 이하
○ (빈집활용) 사업지 위치 불량 및 사업규모 협소로 사업성 부족 - 교통 편의성에 따른 사업성 편차 발생, 사업규모 1개소 당 평균 8호에 불과

※ 출처: 서울시 감사위원회, 사회주택사업 추진실태 점검 결과보고('21.8.)

2) 장기간 방치된 빈집 정비효과, 사업자의 재무구조에 따른 지속가능성 등 검토중(주거환경개선과에서 추진)

3) 공공감사담당관-7713('21.8.6.)

- 2019년 이후 2021년 7월까지 추진한 사회주택사업 중 4개 사업(토지지원리츠, 리모델링형, 사회적주택, 빈집활용)에 대하여 점검함.

- 당시 사업유형별 구조적인 문제 외에도 관리측면에서 입주자 임차보증금 보호가 취약하다는 점, 달성이 힘든 공급목표 및 공급실적을 과다하게 산정한 점, 빈집활용 사회주택 사업자에 대한 평가절차 부적정 및 입주대상자 관리가 미흡하다는 점 등이 지적되었음.
- 또한, 감사위원회는 ‘토지임대부 사회주택(토지지원리츠, 빈집활용)’은 공급확대 효과가 있으므로 사업성이 있는 지역을 전략적으로 선정하여 지속 추진하되 명칭을 변경할 것을 권고하는 한편, ‘리모델링형’은 사업성 부족으로 인해 사업자의 참여가 저조한 이유로, ‘사회적주택’은 실질적 주택 공급확대 효과가 없다는 이유로 사업중단을 권고하였음.
- 이후에도 사회주택의 주택공급 효과 및 입주자 선정 과정의 불공정성, 영세한 사회주택 사업자로 인한 피해 우려 등 사업의 지속가능성이 논란되어 '21년 9월말 조사를 추진하여 '21년 12월 조사결과를 아래와 같이 발표하였음.

- 사회주택사업 주택공급 부진 및 부진사업 제재조치 부적정
- 사회적주택 입주자선정기준 및 관리·운영 등 부적정
- 사회주택 사업시행자 선정 심사위원 제척·회피 미이행 등 부적정
- 사회주자기금 관리·운영 부적정(노동공정상생정책관)
- 사회주택 사업자 전문성 부족 및 사업자 간 연계·유착
- 사회투자기금 민간위탁·수행기관 선정 부적정(노동공정상생정책관)
- 사회주택종합지원센터 수탁기관 선정 등 부적정(주택정책실)
- 빈집살리기 프로젝트 운영기관 임의변경 등 부적정

※ 출처: 서울시 감사위원회, 사회주택사업 추진실태 조사결과('21.12.)

- 이러한 감사결과⁴⁾를 반영하여, 서울시는 '22년 8월 ‘사회주택 재구조화 추진계획⁵⁾’을 수립하고 재구조화 절차를 진행중임.

4) 사회주택사업 추진실태 점검결과('21.8.5.)와 조사결과('21.11.10.)

- 재구조화는 사회주택의 주택공급 효과가 저조하고, 입주자 보호가 취약한 점을 고려하여 신규 공급은 중단하되, 기 입주된 주택은 운영실태 평가를 통해 유지 또는 SH공사 직접운영으로 전환하거나 민간매각을 추진하는 방향으로 추진중이며, 사업자에 대한 관리감독을 강화하는 내용을 포함한 사회주택 유형별 세부 실행계획은 현재 수립 중인 것으로 파악됨.

〈사회주택 공급 재구조화 개요〉

- 사업의 지속가능성이 취약하여 사회주택 사업 축소 및 관리강화**
 - 주택공급 효과 저조, 입주자 보호 취약 등으로 **사회주택 신규공급 중단**
 - **기 입주 주택은 운영실태 평가 강화하여, 부실사업자 퇴출 등 연착륙 도모**
 - 공공주택(사회적주택 896호) : 부실사업장은 SH공사 직영 전환
 - 민간임대주택(토지지원리츠 등 941호) : 공사지연·중단, 의무사항 위반 등 부실사업장은 매각 또는 SH공사·리츠 직영 전환 등

사업 유형	재구조화 방향
토지·건축물 : SH공사 소유	
사회적주택	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 신규 공급 중단, 기존주택(896호)은 평가하여 부실사업자에 한해 SH공사 직영 전환 추진 - 사업자가 공공주택을 임차하여 임대·운영하고 있어 주택공급 효과 없고, 전대형 구조로 임대보증금 보호 취약
매입리모델링	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 신규 공급 중단, 사업자 미선정 주택(91호)은 SH공사 직영 등 추진 - 사업자 참여 저조, 전대형구조로 임대보증금 보호 취약
토지 : 토지지원리츠 소유 / 건축물 : 민간 사업자 소유	
토지지원리츠	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 리츠1호는 임대보증금 보험 가입조건(부채비율 100%이하 등) 충족하는 적격사업자를 선정 ◆ 리츠2호는 사업계획 변경을 우선 추진 후 변경 불가시 청산 등 검토

- SH공사 직영전환 시 기존 입주자 지속 거주를 최우선으로 추진**

- 서울시 사회주택 재구조화 추진계획('22.8.) 이후 발의된 이 개정조례안의 주요내용을 요약하면 다음 표와 같음.

5) '사회주택 재구조화 추진 계획'(행정2부시장 방침 제189호, 주택공급과-25575, '22.8.18.)

〈개정안의 주요내용〉

구 분	현 행	개정안
평가 주체	시장	시장 등 (서울시장, 자치구청장, 서울주택도시공사사장)
평가자료 제출 의무	(없음)	사업자는 평가에 필요한 자료 제출
평가 결과 활용	(없음)	사업자에게 필요한 조치를 취할 수 있음
위원회 개최시기	- (정기회의) 연 2회 개최 - (임시회의) ▶ 시장의 소집요구가 있을 때 ▶ 재적위원 3분의 1이상 소집요구 시 ▶ 위원장이 필요하다고 인정하는 때	- 필요하다고 인정하는 경우 - 회의 7일 전까지 관련사항을 위원에게 안내
위원회 구성	- (구성인원) 15명이상 20명 이내 ▶ 위원장 1명과 부위원장 1명 포함 ▶ 당연직과 위촉직으로 구성 - (위원장 직무) 위원회 업무 총괄 - (위원 임기) 당연직은 재직기간, 위촉직은 2년	- (구성인원) 10명 이내 ▶ 위원장 1명 포함(부위원장 無) - (위원장 직무) 위원회 회의 총괄 - (위원의 임기) 회의 종료시 해촉
회의 개의	재적위원 과반수의 출석으로 개의	위촉위원 과반수 출석으로 개의

■ **사회주택 운영·관리 실태의 평가주체 관련(안 제11조의2제1항)**

○ 개정안은 **사회주택 운영·관리 실태의 평가주체를 확대**(현행 ‘시장’→ ‘시장, 자치구청장, SH공사사장’)하였는데, 이는 공급유형별 토지임대차계약 또는 업무협약의 실제 당사자인 자치구와 SH공사를 평가에 참여시켜 평가·모니터링의 강제성과 실효성을 확보하려는 것으로 이해됨.

- 현행 조례상 평가주체는 ‘시장’으로 규정됨에 따라 ‘구청장 및 SH공사사장’이 평가주체가 될 수 있는 근거⁶⁾가 없었음에도, 그동안 사회주택 운영

6) 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제11조의2(공동사업 평가 등) ① 제11조에 따른 공동사업을 추진하는 주거관련 사회적 경제 주체는 상호 협약사항을 성실하게 이행하여야 하며, 시장은 매년 사회주택 운영·관리 실태를 평가한다.

② 시장은 제1항에 따른 평가를 전문평가기관에 위탁할 수 있으며, 평가 결과는 시 홈페이지에 공개한다.

③ 시장은 우수한 평가를 받은 주거관련 사회적 경제 주체에 대해 사회주택 공급 및 운영에 필요한 비용을 추가 지원할 수 있다.

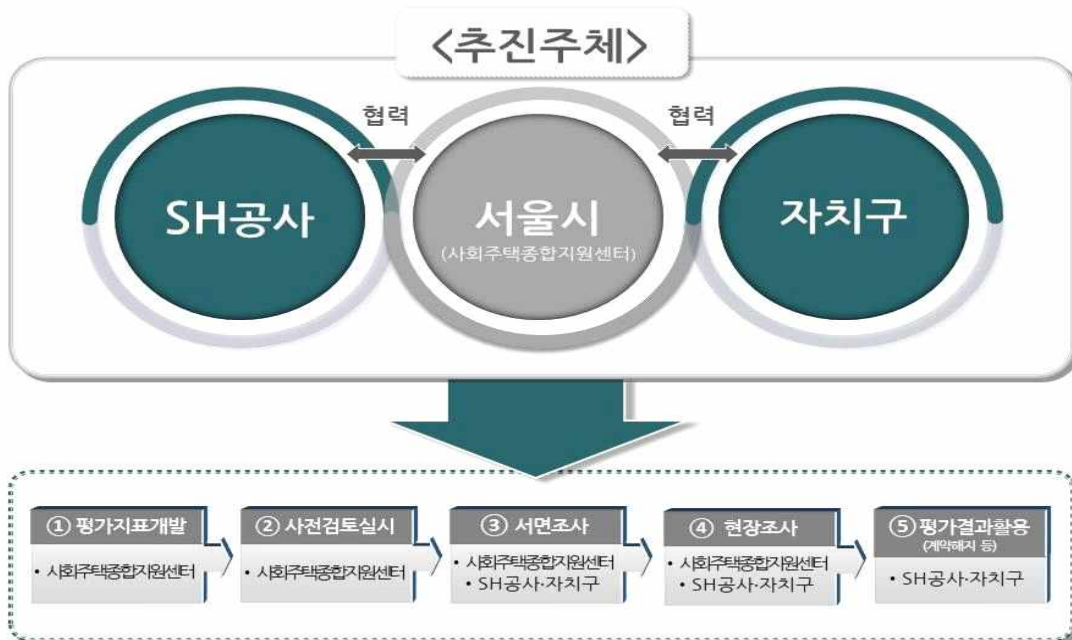
제25조(종합지원센터의 기능) 종합지원센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다.

5. 주거관련 사회적 경제 주체에 대한 지원사업 계획의 수립·실행·평가 지원

실태의 평가주체는 기관 간 역할(서울시·SH공사 공동주관 등)을 고려하여 아래 표와 같이 서울시 방침⁷⁾ 등으로 임의 규정해왔던 것으로 파악됨.

〈사회주택 공급 지원주체별 역할〉

지원주체	역할
서울시	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기본계획 및 연도별 시행계획 수립 ○ 사회주택위원회 운영 및 주요정책 수립 ○ 사회주택종합지원센터 관리운영 및 지도감독 ○ 사회주택 운영 관리 실태 평가(공동)*
서울주택도시공사	<ul style="list-style-type: none"> ○ 적격사업 공모·심사 ○ 적격사업 후 사업자 제안 토지/건물 매입 및 임대 ○ 사회주택 사업관리: 공정·품질관리 ○ 리모델링형 사회주택 공사비 지원 및 정산 ○ 사회주택 활성화 실행계획 수립 ○ 사회주택 운영 관리 실태 평가(공동)*
(주)서울투자운용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 리츠 공모사업 선정 토지/건물 매입 및 임대, 사업관리 ○ 기타 공사와 협의하여 결정된 업무
사회주택종합지원센터	<ul style="list-style-type: none"> ○ 입주자 커뮤니티 활성화 지원 ○ 사회주택 플랫폼 운영 및 홍보



7) '사회주택 공급 지원주체별 업무 조정에 따른 조치 요청'(주택정책과-10052, '19.5.28.)

- 이와 관련하여, 서울시 법률자문 결과(아래 표 참고), 협약의 당사자는 ‘서울시’가 아닌 ‘자치구’이므로 평가·모니터링은 구청장이 권한자로 규정되어 있다는 의견과, 서울시(사회주택종합지원센터)가 빈집사업자에게 직접 자료제출을 요청할 수 있는 조례상의 근거가 약해 보이므로 서울시는 자치구를 통하여 자료제출을 받는 것이 타당해보인다는 의견이 제시된 것으로 확인됨.

※ (법률자문 결과) 빈집살리기 프로젝트 운영사업자 및 사회주택 평가모니터링의 관계 관련

- ① (법무법인A 의견) 협약서 제5조(역할분담)에는 구(區)가 “사업 지도·감독”을 할 수 있어 평가모니터링을 이러한 지도·감독을 일환으로 볼 여지가 있지만 구청장이 협약상 권한자로 규정되어 있어 서울특별시와는 관련이 없음.
- ② (법무법인B 의견) 관련 조례상 시장(사회주택종합지원센터)은 구청장이 아닌 빈집사업자에게 직접 평가모니터링 자료제출을 요청할 수 있는 조례상의 근거는 약해보이며 서울시는 필요한 경우 사업자가 아닌 구청장을 통하여 자료제출을 받는 것이 타당한 것으로 사료됨.

- 그동안의 평가 운영실태와 법률자문결과를 고려할 때, 토지임대차계약 또는 업무협약의 실제 당사자인 자치구와 SH공사를 평가에 참여시키는 것은 타당하다고 사료됨.

■ 사회주택 운영실태 평가자료 제출 의무화 및 평가결과 조치 관련(안 제11조의2제1항, 제3항)

- 다음으로, 사회적 경제 주체의 평가자료 제출을 의무화하고 평가결과에 따른 조치를 취할 수 있는 근거를 마련하는 사항은 매년 ‘사회주택 평가·모니터링 추진계획’에 따라 서울시(사회주택종합지원센터)가 사회적 경제 주체에게 평가자료를 요구하였으나 평가자료 제출에 대한 근거가 조례상 미비하여 사업자가 자료제출을 거부한 경우가 발생함에 따른 것임.
- 이로 인해 평가·모니터링이 내실있게 추진되지 못하는 문제가 있으므로

이를 개선하여 체계적 임대관리와 입주자 보호를 유도하기 위해 자료제출을 의무화하는 한편, 부실한 경우 사업중단 등의 조치를 취할 수 있는 근거를 조례에 신설하는 것은 타당하다고 판단됨.

- 이러한 배경에는 지난 2021년도 서울시 행정사무감사에서 지적된 바와 같이, 일부 사업자가 계약의 당사자는 ‘서울시’가 아니라, 지도·감독권자인 ‘자치구’이므로 서울시에는 제출할 수 없다는 논리를 들어 서울시에 평가자료를 미제출한 사례가 있었고, ‘21년에는 사회주택 평가·모니터링의 평가대상⁸⁾인 22개동 중 6개동이 동일한 이유로 자료제출을 거부했던 것으로 파악됨.
- 향후 이와 같이, 제도의 허점을 이용하여 자료제출을 회피하는 사업자에 대해서는 평가를 통해 엄격히 관리하고, 위법사항 및 의무사항 미준수와 연루된 부실사업자를 퇴출하는 등 기존 주택의 운영실태에 대한 관리감독을 강화할 수 있다는 점에서 개정의 필요성이 인정됨.
- 아울러 사회주택 추진사업은 서울시 예산이 투입되었던 만큼 예산투입 대비 성과를 측정하기 위한 평가가 필요하므로, 향후 민간임대주택사업자와 계약(협약) 체결 시 토지임대차계약서 또는 업무협약서상에 자료제출 의무사항 및 평가결과에 따른 패널티 등 조치사항을 명시하는 방안을 검토할 필요가 있다고 사료됨.

8) '21년도는 입주 후 2년이 경과된 사회주택 22개동 279호(12개 사업자)를 대상으로 실시함.

현행	평가·모니터링 강화
<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상) 입주 후 2년 경과 주택 ■ 평가지표(13개 지표) <ul style="list-style-type: none"> - 임대료준수, 임대차관리 - 재정건전성, 공간·시설관리, 커뮤니티 운영 등 ■ 평가결과 패널티 부여 無 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상) 모든 사회주택 대상 확대 실시 ■ 평가지표 신설 및 적용 강화 <ul style="list-style-type: none"> - (신설지표) 임대보증금 보증보험 가입 등 - (적용강화) 필수지표(9개)는 통과/탈락 지표로 운영 ■ 평가결과로 패널티 부여 <ul style="list-style-type: none"> - 부실사업자는 토지임대차계약해지 검토 또는 패널티 부여

※ 출처: '사회주택 재구조화 추진계획'(행정2부시장 방침 제189호, 주택공급과-25575, '22.8.18.)

■ 사회주택 위원회 비상설화 관련(안 제17조~제20조)

- 끝으로, 사회주택위원회를 비상설화하는 사항은 '22년 9월 수립된 '사회주택위원회 정비(비상설화)계획'9)에 따른 후속 조치와 관련된 것으로 현행 상설위원회 규정을 비상설, 수시 개최사항으로 변경하려는 것임.

〈사회주택 위원회 비상설화 관련 주요내용〉

구분	현행	개정안
위원회 개최시기	<ul style="list-style-type: none"> - (정기회의) 연 2회 개최 - (임시회의) <ul style="list-style-type: none"> ▶ 시장의 소집요구가 있을 때 ▶ 재적위원 3분의 10이상 소집요구 시 ▶ 위원장이 필요하다고 인정하는 때 	<ul style="list-style-type: none"> - 필요하다고 인정하는 경우 - 회의 7일 전까지 관련사항을 위원에게 안내
위원회 구성	<ul style="list-style-type: none"> - (구성인원) 15명이상 20명 이내 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 위원장 1명과 부위원장 1명 포함 ▶ 당연직과 위촉직으로 구성 - (위원장 직무) 위원회 업무 총괄 - (위원 임기) 당연직은 재직기간, 위촉직은 2년 	<ul style="list-style-type: none"> - (구성인원) 10명 이내 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 위원장 1명 포함(부위원장 無) - (위원장 직무) 위원회 회의 총괄 - (위원의 임기) 회의 종료시 해촉
회의 개의	재적위원 과반수의 출석으로 개의	위촉위원 과반수 출석으로 개의

- 사회주택 위원회는 조례 제16조에 따라 '사회경제적 약자의 주거개선 및 주거관련 사회적 경제 주체의 지원 등에 관한 정책 및 사업을 자문 또는 심의하는 기구'로서 다음 사항을 자문 또는 심의하고 있으며, 서울시는 이

9) '사회주택위원회 정비(비상설화)계획'(과장 방침, 주택정책과-1057, '22.9.6.)

위원회를 상설위원회로 구성·운영하고 있음.

〈사회주택 위원회 주요기능〉

1. 기본계획 및 시행계획의 수립
2. 사회주택 종합지원센터의 연도별 사업계획의 수립
3. 사회주택 종합지원센터 위탁(재계약을 포함한다) 및 운영
4. 사회주택 관련 조례 및 규칙 등의 제·개정에 관한 사항
5. 그 밖에 시장이 주거관련 사회적 경제 주체 및 사회경제적 약자의 주거지원에 필요하다고 인정하는 사항

○ 그러나, 2016년 위원회 구성 이후 개최 횟수가 총 3회('19년 2회, '20년 1회)¹⁰⁾에 그치는 등 운영실적이 매우 저조한 점을 감안할 때, 주요 안전 발생 시 수시로 개최하도록 비상설로 전환·운영하는 것은 타당하다고 판단됨.

■ 종합의견

○ 종합하면, ①사회주택 운영·관리 실태의 평가주체를 현행 '시장'에서 '시장, 자치구청장, SH공사사장'으로 확대하고, ②사회적 경제 주체의 평가 자료 제출 의무화하며, ③평가결과에 따른 조치 근거를 마련하는 한편, ④사회주택위원회는 비상설화하는 것을 내용으로 하는 이 개정조례안은 사회주택 제도의 재구조화를 도모하기 위한 것으로서, 사회주택 제도 도입 및 조례제정 이후 그간의 추진실적과 감사위원회 감사결과 등을 종합적으로 고려할 때 개정의 필요성이 인정됨.

- 다만, 집행기관은 조례 개정이후 사회주택 제도의 재구조화를 추진함에 있어 단순히 기존사업의 관리에만 머무를 것이 아니라, 새로운 사업유형

10) 사회주택종합지원센터 수탁기관 적격심의, 평가·모니터링 결과 자문 등

을 발굴하거나 경쟁력 있는 기존 사업유형의 경우에는 보다 적극적인 자세로 사업을 추진하는 노력을 기울임으로써, 당초 사회주택이 지향했던 본래의 도입취지를 살릴 수 있는 방안도 모색해야 할 것임.

의안심사지원팀장 김성연	02-2180-8204
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

[붙임1] 관련규정(p.13)

[붙임2] 사회주택 사업개요(p.15)

[붙임3] 사업유형별 사회주택 사업개요(p.16)

[붙임4] '22년 현재 추진중인 사업유형별 사회주택 추진구조(p.21)

■ 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제1조~제3조

제1조(목적) 이 조례는 사회경제적 약자의 주거개선을 위하여 사회주택을 활성화하고, 주거관련 사회적 경제 주체를 육성 및 지원하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "사회주택"이란 사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택 등을 말한다.
2. "사회경제적 약자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
 - 가. 「사회적기업 육성법」 제2조제2호 및 같은 법 시행령 제2조에 따른 취약계층
 - 나. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호의 주거약자
 - 다. 「공공주택 특별법」 제2조제1호의 공공주택 중 국가·서울특별시·서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사가 소유한 임대주택 거주자
 - 라. 무주택 세대구성원으로서 다른 조례 또는 규칙으로 정하는 바에 따라 공공이 소유하는 임대주택에 입주할 자격이 있는 자
 - 마. 안정적인 주거생활을 영위하기 위해서 적절한 지원을 받을 필요가 있다고 인정되어 서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)이 별도로 정하는 기준에 해당하는 청년1인가구 등
 - 바. 그 밖에 시장이 특별히 인정하는 자
3. "주거관련 사회적 경제 주체"란 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
 - 가. 「민법」에 따른 비영리법인
 - 나. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따른 공익법인
 - 다. 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회
 - 라. 「사회적기업 육성법」에 따라 인증된 사회적기업
 - 마. 「서울특별시 사회적기업 육성에 관한 조례」에 따른 예비사회적기업
 - 바. 「중소기업기본법」에 따른 중소기업 중 건설업, 부동산업 및 임대업, 전문, 과학 및 기술 서비스업(건축설계 및 관련 서비스업에 한함)에 해당하는 기업

제3조(주거관련 사회적 경제 주체에 대한 지원) 시장·자치구청장· 서울주택도시공사사장(이하 "시장 등"이라 한다)은 주거관련 사회적 경제 주체에게 예산의 범위 안에서 다음 각 호의 지원을 할 수 있다.

1. 자금·인력지원 및 현물출자
2. 사회주택 건설 택지의 제공
3. 사회주택의 관리·위탁

4. 사회주택의 임대보증금 등에 대한 용자 또는 보조
5. 사회주택 관리비용의 용자 또는 보조
6. 사회주택 건설·재건축·리모델링 비용의 용자 또는 보조
7. 사회주택 거주자에 대한 주거비용의 용자 또는 보조
8. 그 밖에 시장이 사회경제적 약자의 주거개선을 위해 필요하다고 인정하는 사항

사업 개요

- **사회주택** : 청년, 신혼부부 등 **사회경제적 약자**를 대상으로 **주거관련 사회적경제주체¹¹⁾**에 의해 공급되는 임대주택(사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제2조)
- **입주자격** : 무주택자로 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 **120% 이하**
- **임대조건** : 임대료 시세 **80% 이하**
- **민·관 협력방식** : 서울시(SH공사) - 토지임대, 리모델링비 보조 등
사회적경제주체 - 건설 및 임대관리
- **공급유형**
 - **공공토지 임대형**(토지지원리츠, 토지임대부, 빈집활용) / **민간자산 재임대형** (리모델링 보조금, 빈집살리기) / **SH공사 임대위탁형**(사회적주택, 매입·리모델링)

공급실적 : 총 1,846호(준공기준, '16년 ~ '22년 11월)

〈사회주택 연도별 추진실적(준공기준)〉

공급유형 연도별 실적		토지지원 리츠	리모델링 매입형	사회적 주택	빈집 활용	빈집 살리기	리모델링 보조금	토지 임대부	사회주택 리츠
계	1,846	156	51	896	68	149	279	177	70
'16년	51	-	-	-	-	51	-	-	-
'17년	174	-	-	-	-	75	62	37	-
'18년	147	-	-	-	-	23	90	34	-
'19년	251	-	51	75	-	-	40	15	70
'20년	427	-	-	326	3	-	62	36	-
'21년	673	54	-	495	44	-	25	55	-
'22.11월	123	102	-	-	21	-	-	-	-
현재 추진상황		공급 중단 검토중('22년~)				기 공급 중단('17년~'20년)**			

※ 자료: 주택정책실 내부자료

**입주자보호 취약한 전대구조(빈집살리기, 리모델링 보조금), 과도한 시 재정투입 필요(토지임대부 등)은 신규공급 중단

11) 사회적경제주체 : 비영리법인, 공익법인 협동조합, 사회적협동조합, 사회적기업, 중소기업 등

붙임3

사업유형별 사회주택 사업개요

구분	공급방식	지원내용	임대조건 (입주자)	
토지임대부형 (’15년 ~ ’18년)	신 축	SH가 사업주체 제안 희망토지 (100평 내외) 매입 후 저리로 장기임대(30~40년)	최장 10년, 시세 80% 이하	
리 모 델 링 형	보조금 지원형 (’16년 ~’19년)	주택+비주택 리모델링	리모델링비 지원 (최대 1.8억원~2억원)	최장 8~10년, 시세 80% 이하
	직접 매입형 (’17년~’22년)	주택+비주택 (노후 고시원) 리모델링	노후 민간건축물을 SH가 매입하여 저리로 장기임대 (최장 20년간), 사업주체가 리모델링비를 부담하여 공급	최장 10년, 시세 80% 이하
사회주택리츠 (’18년 ~’19년)	신축 또는 리모델링	리츠가 사업대상지 확보 및 사업비 조달, 사회적 경제주체는 PM 및 위탁운영 (20~30년)	최장 10년, 시세 80% 이하	
토지지원리츠 (’18년~ ’22년)	신 축	리츠가 사업주체 제안 희망토지(규모 제한없음) 매입 후 저리로 장기임대 (30년)	최장 10년, 시세 80% 이하	
빈집살리기 (’15년~ ’17년)	노후주택 리모델링	사업자가 빈집을 임차하여 건물주, 자치구와 협약체결 후 공사·임대	최장 8년 시세 80%이하	
사회적 주택 (’19년 ~ ’22년)	위탁 운영	SH 소유 다가구(원룸) 매입임대주택을 사업주체가 위탁 운영 (최장 20년간)	청년형 6년, 일반형 20년 시세 50% 이하	
빈집활용 토지임대부 (’19년 ~) ※주거환경개선과 추진	신축 또는 리모델링	SH 매입한 빈집 부지를 사업주체가 저리로 장기 임대 (30년~40년), 빈집 철거 및 폐기물 처리비 지원	최장 10년, 시세 80% 이하	

1. 공공토지(건물) 임대형

□ 토지지원리츠 - SH공사와 주택도시기금 1:2로 출자(2019년 3월 ~)

- 토지지원리츠가 토지를 매입하여 최장 30년간 사회적경제주체에 토지임대
- 사회적경제주체가 건설 자금 부담하여 주택 건설·공급
- 공공은 사업자 부담 토지임대료 1% 지원(2% → 1%)
- 건설자금에 대해 주택도시기금 융자 또는 보증기관(HUG·HF)의 보증부 대출

서울시	SH공사에 토지지원리츠 출자금 지원
SH공사	출자자, 사업 지원
사회적경제주체	사업기획, 주택건설 및 주택관리, 30년 후 건물매각
리츠	사업자 공모, 토지매입 및 임대, 30년 후 건물 매입
주택도시기금	출자자

※ (AMC) 리츠 설립 및 운영, 건설관리, 자산매입, 주택관리

□ 토지임대부 사회주택(2015년 ~ 2018년 10월)

- SH에서 토지를 매입하여 최장 40년간 토지임대(연 1%, 2년에 2% 인상)
- 사회적경제주체가 건설자금 부담하여 주택 건설·공급
- 건설자금의 최대 90%까지 사회투자기금 융자 또는 보증기관(HUG·HF)의 보증부 대출 시 이차보전(최대 2%)

서울시	토지매입예산 SH공사 출자 및 적격사업자 공모·선정
SH공사	적격사업 선정 토지 매입 후 사회적경제주체에 임대
사회적경제주체	사업기획 및 토지매입 제안, 건물 신축·리모델링 및 임대관리

□ **사회주택리츠 - SH공사 50억원 출자**(2018)

- 공공토지를 리츠에 임차. 리츠는 건설자금 조달하여 주택을 신축
- 리츠가 비주택(고시원) 매입. 리츠는 건설자금 조달하여 주택으로 리모델링
- 사회적 경제주체가 완공된 사회주택 임대 위탁 관리

서울시	SH공사에 사회주택리츠 출자금 지원
SH공사	리츠 설립, 출자자, 토지임대, 사업지원
사회적경제주체	사업기획, 운영 출자자, 주택관리(리츠로부터 수탁)
리츠	사회적경제주체 공모, 자금조달, 사회주택 건설, 매입 및 리모델링

※ AMC) 리츠 설립 · 운영, 자산매입, 건설관리, 주택관리(사경주체 위탁)

□ **빈집활용 토지임대부(주거환경개선과 추진)**

- SH에서 매입한 빈집부지를 최장 40년간 임대(연 1%, 2년에 2% 인상)
- 사회적경제주체가 건설자금 부담하여 주택 건설·공급
- 건설자금의 최대 90%까지 보증부 대출 시 이차보전(시비, 최대 2%)

서울시	빈집 매입비 공사출자, 이차보전금 지원
SH공사	빈집 매입, 사업자 공모 및 선정, 장기저리 임대
사회적경제주체	건물 신축, 리모델링 및 임대관리

2. 민간자산 재임대형

리모델링형 사회주택(보조금 지원형)(2016년 ~ 2020년 5월)

- 사회적경제주체가 임차한 99㎡이상의 노후 민간건축물에 대해 리모델링 공사비 70~80% 보조(최대 1.8억원~2억원)
- 공사비 자부담의 90%에 대하여 사회투자기금 저리 융자(3% 이내)

서울시	사업방침 수립 및 SH공사에 리모델링사업비 교부
SH공사	적격사업자 선정 및 리모델링 공사비 지원관리
사회적경제주체	사업대상 물건지 확보 및 임차, 시공 및 임대운영

빈집살리기 프로젝트(2017년 이후 중단)

- 사업자가 임차한 노후 공가(방 3개이상 단독, 다가구 다세대 주택)를 사업자가 리모델링하여 사회주택으로 임대운영
- 공공은 리모델링 공사비의 50%를 보조(최대 2천만원~4천만원)

서울시	적격 사업자 공모선정 및 자치구에 리모델링비 재배정
자치구	사업대상지별 리모델링 및 운영계획서 검토승인, 공사진행 관리, 리모델링비 교부 및 정산
사회적경제주체	빈집 확보 후 임차 및 리모델링을 통해 세어하우스 공급

3. SH자산 임대위탁형

□ 리모델링형 사회주택(직접 매입형)(2017년 ~)

- 노후 민간건축물을 SH가 매입하여 사회적경제주체에 최장 20년간 임대(연 1%)
- 사회적경제주체가 리모델링비 부담하여 셰어하우스로 공급
- 리모델링비 일부(최대 5억원)에 대해 사회투자기금 저리 융자(3% 이내)

서울시	비주택 매입비 공사 출자
SH공사	비주택 매입, 사업자 공모 및 선정, 장기저리임대
사회적경제주체	리모델링 후 청년 1인 가구를 위한 셰어하우스로 공급

□ 사회적주택(2019.7월 ~)

- SH공사 소유 공공임대주택인 다가구(원룸) 매입임대주택을 주거 관련 사회적 경제 주체가 최장 20년간 위탁 운영(시세 30%)
- 사회적 경제 주체는 청년, 일반 등 입주자를 선정하여 임대 운영(시세 50%)
 - 입주자는 시세 50% 임대료로 최장 6~20년간 거주 가능

서울시	사회적주택 공급 기본계획 수립
SH공사	사회적주택 공급 및 운영기관 선정, 건물 임대차계약체결, 운영실태 점검(매년) 및 평가(2년 주기)
사회적경제주체	입주자 모집 및 임대관리

붙임4

'22년 현재 추진중인 사업유형별 사회주택 추진구조

구 분	공공토지(건물) 임대형		SH자산 임대위탁형	
	토지지원리츠 (‘18.10 ~)	빈집활용 토지임대부 (‘19년 ~)	노후 고시원 매입·리모델링형 (‘17년 ~)	사회적주택 (‘19년 ~)
사업대상	신 축	신 축	노후 고시원	매입임대주택(다가구·원룸)
소 유 자	토지 : 리츠 건물 : 사업자	토지 : SH 건물 : 사업자	토지 및 건물 : SH	토지 및 건물 : SH
추진방식	①사업부지 제안(사업자) ②적격사업자 선정(SH) ③부지 매입(리츠) ④토지임대차계약 체결 ⑤주택건설·임대(사업자)	①SH매입부지 공모(SH) ②적격사업자 선정(市) ③토지임대차계약 체결 ④주택건설·임대(사업자)	①노후고시원 매입(SH) ②리모델링사업자 선정(市) ③임대차계약 체결 ④리모델링후 임대(사업자)	①주택 신축·매입(SH) ②운영기관 공모·선정 (주거복지재단) ③주택 임대차계약 체결 ④임대운영(운영기관)
사업규모	토재매입비 250억원 이내 규모제한 ×	2개 필지 통합 공모 ※ 입지양호 / 입지불량	사업규모 제한 ×	-
사업기간	최대 30년	최대 40년	최대 20년	최대 20년
사업자부담 토지임대료	연 1%(임대로 인상 ×) ※ 市 예산 지원(1%)	연 1%(2년 2% 인상) ※ 10년마다 토지 재감평	연 1%(2년 2% 인상) ※ 10년마다 토지·건물 재감평	주택임대로 시세 30%
건설자금 조달	주택도시기금 + HUG(HF) 보증대출 + 자부담(10%)	HF 보증대출 + 자부담 ※ 기존건물 철거비 지원(SH)	사회투자기금(최대 6억원) + 공모사업자 자부담	-
이 차 보 전 (보전기간)	최대 2% (최대 15년)	최대 2% (최대 15년)	-	-
사업종료시 건물 매입	준공시점 건설원가 ※ SH에서 기준건축비 제시	준공시점 건설원가 ※ SH에서 기준건축비 제시	-	-
입 주 자 격	무주택자, 도시근로자가구 가구원수별 가구당 월평균소득의 120%이하			
임 대 료	시세 80% 이하	시세 80% 이하	시세 80% 이하	시세 50% 이하
거 주 기 간	최장 10년	최장 10년	최장 10년	최장 6년