

# 서울주택도시공사 강일2지구 준주거1용지 서울리츠사업 출자 동의안

의안 번호	1873
----------	------

제출년월일 : 2017년 6월 2일  
제출자 : 서울특별시장

## 1. 제안이유

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

## 2. 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, 전용38 $m^2$  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 건설사업계획 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%

### 3. 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

※ 작성자 : 서울주택도시공사(SH공사) 공공개발사업본부 금융사업처 금융기획부  
(부장 갈창훈 ☎3410-7099 / 담당 한상균 ☎3410-7109)