

# 서울특별시 서울주택도시공사 출자동의안 검 토 보 고

의안 번호	2906
----------	------

2021. 11. 23.  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2021. 10. 15. 서울특별시시장 제출 (2021. 10. 20. 회부)

## 2. 제안이유

- 서울시에서는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통한 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상을 위하여 서울주택도시공사를 운영하고 있음
- 이에 서민주거안정을 위한 주택공급 사업에 소요되는 예산을 2022회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조제3항에 의거 미리 그 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

- 서민 주거안정을 위한 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급
  - 자유투주택정비사업 방식으로 추진하는 소규모주택정비사업을 통해 공공임대주택 매입
  - 도심 내 방치된 빈집을 활용하여 지역 커뮤니티시설과 함께 행복주택 건설
  - 공공택지 부족으로 인한 건설형 공급방식의 한계를 극복하기 위해, 새로운 사업방식을 활용한 장기전세주택 공급확대
- 저층주거지 내 열악한 노후·불량 건축물 정비 추진
  - 저층주거지 주거환경 개선을 위해 방치된 빈집을 정비하고, 노후주택에 대한 소규모주택 정비사업 추진 지원

## 다. 출자의 필요성

- 서울시는 공공임대주택 건설을 위한 공공택지가 지속적으로 감소하여 공공임대주택 공급 확대에 어려움을 겪고 있는 실정으로, 정비사업을 통한 매입형 임대주택과 도심 내 방치된 빈집이나 도시계획적 규제 등으로 인해 저이용 부지들을 활용한 건설형 임대주택 공급의 확대를 추진하고 있음.

- 따라서, 서민주거안정정책의 실행기관인 서울주택도시공사로 하여금 소규모정비사업을 통한 매입임대주택과 빈집을 활용한 행복주택, 민간이 보유한 저이용 부지에 건설형 임대주택 공급사업을 원활히 추진할 수 있도록 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있음.

#### 4. 검토의견

- 이 동의안은 서울시가 서울주택도시공사(이하 'SH공사')에 2022회계연도 세출예산을 출자하기에 앞서 「지방재정법」 제18조제3항1)에 따라 시의회의 의결을 얻고자 서울특별시장이 제출하여 2021년 8월 18일 우리위원회에 회부된 사안임.
  - 보조금과 달리 출자·출연은 정산을 의무화하지 않기 때문에 지원 절차를 강화하여 지방자치단체의 선심성·낭비성 출자·출연을 방지하려는 취지<sup>2)</sup>에서, 지방의회가 출자·출연 대상기관의 사업내용, 필요성, 출자규모 등을 종합적으로 고려하여 승인하는 것으로 출자 금액을 확정하는 것은 아님<sup>3)</sup>.
- SH공사의 납입자본금은 공사설립 후 현재까지 6조 9,656억원이며, 이

##### 1) 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.

※ 2014.5.28. 지방재정법 개정, 2016회계연도부터 적용

- 2) 법령 또는 조례에 근거 없이 장학재단에 출연하거나, 민간행사보조 사업을 출연금으로 편법으로 지원하는 사례 발생 (감사원 지적 '11.3)
- 3) 행정자치부, 지방재정법 제18조의 출자·출연 시 지방의회 사전의결 관련 해석기준 통보, 2015.10.20.

중 현금출자 5조 452억원, 현물출자는 1조 9,204억원임(붙임-1 참조).

〈최근 5년간 출자 현황〉

(단위 : 억원)

구 분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년 (8.26.기준)	합 계
현금출자	1,416	1,919	4,104	4,450	2,620	14,509
현물출자	431	278	121	451	0	1,281
합 계	1,847	2,197	4,225	4,901	2,620	15,790

※ 주택정책실(前 주택건축본부) 및 균형발전본부(前 도시재생실) 출자사항 포함

- 주택사업을 위해 SH공사에 출자하는 것은 SH공사가 사업의 주체로서 매입 또는 건설, 관리를 하기 위함인데(주택 소유자)<sup>4)</sup>, 이는 서울시가 소유하고 SH공사에 위탁관리를 맡길 경우에 비해, 공유재산 취득상의 절차 단축, 위탁수수료 절감 등의 효과가 있음.
- 이번 제출된 동의안의 출자금 규모는 81억 7천 2백만 원으로, 소규모주택정비사업의 공공임대주택 48호 매입비(26억 7백만 원)와, 신규사업 빈집활용 행복주택공급비(15억 8천 7백만 원) 및 민간참여형 장기전세주택 건설비(39억 7천 8백만 원)가 포함된 것임.

4) 참고로 출자금은 별도의 정산 또는 결산의 의무를 두지 않고 있으나, 주택정책실에서는 각 사업별로 매년 예산집행 내역을 포함한 임대주택 공급 점검을 SH공사로부터 보고 받고 있으며, 그 결과를 반영하여 서울시 임대주택 공급 실적으로 관리하고 있음.

〈서울주택도시공사 2022년 출자사업(출자금) 내역〉

(단위:백만 원)

사업명	2022년 (예상출자금)	산출내역
총 계	8,172	
소규모주택 정비사업	2,607	○ 공공임대주택 매입(38호, 시비) 2,607백만 원 = (387,200천원-250,000천원) * 38호 * 50% ※ 매입임대주택 국비: 2.5억원/호 ※ 시·SH 부담금: 국비를 뺀 금액의 5:5 부담 ※ 청년형 10호는 전액 국비로 매입, 시비 부담 분은 없음
빈집활용 행복주택공급	1,587	○ 행복주택 건설(30호, 시비) 1,587백만 원 1) 은평구 신사동 300-56(6호): 27.5 2) 신길동 226-36(5호) : 88 3) 쌍문동 460-45(7호) : 67 4) 창동 531-5(4호) : 52 5) 정릉동 227-39(8호) : 230.5 6) 신영동 225-1,2(주민공동이용시설 전액) : 1,122 ※ 시·SH 부담금: 국비 등을 뺀 금액의 5:5 부담
민간참여형 장기전세주택 건설 추진	3,978	○ 민간참여형 장기전세주택 (70호, 시비) 3,978백만 원 = (409,858천원-220,406천원) × 70호 × 50%* × 60%** * 시·SH 부담금: 기금, 보증금 등을 뺀 금액의 5:5 부담 ** 사업 공정률에 따른 연차별 지원(토지 임대차계약, 설계 및 인가)

○ 우선, 서울시가 소규모주택정비사업을 통해 매입하려는 공공임대주택은 자율주택정비사업<sup>5)</sup>을 통해 확보<sup>6)</sup>되는 임대주택으로, 대학생 및 청년, 신혼부부 등의 계층에게 총 48호의 행복주택을 공급할 계획임.

- 이에 따른 총 소요예산은 172억 4,360만원<sup>7)</sup>으로, 총 매입비 중 국고 보조금을 제외한 금액을 서울시와 SH공사가 각각 절반씩 부담하게 되며, 시비 출자금은 26억원 규모임.

5) 소규모주택정비사업은 “자율주택정비사업”, “가로주택정비사업”, “소규모재건축사업”, “소규모재개발사업”으로 분류됨(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호)

6) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의5 및 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제50조에 따라 사업지 별로 완화받은 용적률로 증가하는 세대수의 일부를 서울시가 임대주택으로 매입하여 공급함.

7) 출자에 소요되는 서울시 예산은 '21년 9월 국토교통부의 매입임대 수요조사 및 '22년 1월 국토교통부의 임대주택매입보조승인, 국비지원 확정통부 등 절차를 거쳐 확보될 예정임.

**<공공매입임대주택 매입비 확보계획>**

(단위: 백만원)

구 분		계	'20년	'21년	'22년	비 고
임대주택 매입	소계	54,748.6	7,805	29,700	17,243.6	○ '22년 매입호수 - 신혼 I 형 : 38호 - 청년형 : 10호
	국고보조	42,730	5,700	25,000	12,030.0	
	시비	6,009.3	1,052.5	2,350	2,606.8	
	SH	6,009.3	1,052.5	2,350	2,606.8	

※ '22년 매입금액 호당 평균 매입액은 유형별로 아래와 같음(3개소 48호, 탁상감정 결과 반영)

- 신혼 I 형 : 387,200천원 / 청년형 : 253,000천원

○ 빈집활용 행복주택공급은 도심 내에 방치된 빈집을 활용하여 지역 커뮤니티 시설과 함께 행복주택을 건설·공급하는 사업유형임. 현재 신사동 300-56 외 4개소의 빈집을 활용하여 총 30호의 행복주택을 공급할 계획<sup>8)</sup>으로, 총 소요예산은 84억 5천7백만원이며 이중 시비 출자금은 15억 8천7백만원임.

- 빈집을 활용한 소규모 공공임대주택 건설사업은 국고지원액이 적어 임대주택 건설비 부족분이 발생하고 있고, 아파트형 임대주택에 비해 상대적으로 임대보증금이 낮아 사업비 충당이 부족한 실정이며, 방치된 빈집 해소와 청년주거안정을 위해 추진하는 빈집활용 도시재생사업의 목적을 고려해 시비로 사업비를 지원하려는 것임.<sup>9)</sup>

- 다만, 신영동 225-1, 2번지에 위치한 사유지 및 SH공사 소유 빈집을 활

8) 공동이용시설은 신영동 225-1, 2에 위치한 사유지 및 SH공사 소유 부지를 활용하여 복합개발할 계획임.

9) 제8조의2(공공임대주택 등 공급에 대한 보조) 시장은 공공임대주택 공급활성화를 위하여 서울시내에 공급되는 공공임대주택 및 지역편의시설(지역 주민이 함께 이용할 수 있는 고용, 복지, 보육, 문화, 체육, 가족지원 및 창업지원 등 공공서비스 기능의 시설을 말한다) 사업비의 일부를 보조할 수 있다.

용하여 주민공동이용시설로 복합개발하려는 사업은, 인접도로 소유권 정리 등 문제로 인해 아직 착공도 하지 못한 상태이며, 주민공동이용시설 준공 후 소유권 주체(서울시 또는 SH공사)에 대한 법률적 문제도 존재하므로, 이번 출자동의안에서는 제외될 필요가 있음.

〈빈집활용 행복주택 사업비 내역〉

(단위 : 백만원)

구분	사업 승인	건축비 (a)	국비지원(b)			부족분 (a-b)	시 SH	
			국고1)	기금2)	보증금3)		시	SH
신사동 300-56	6호	'21년 944	237	315	337	55	27.5	27.5
신길동 226-36	5호	'20년 997	187	250	384	176	88	88
쌍문동 460-45	7호	'21년 1,091	276	368	313	134	67	67
창동 531-5	4호	'21년 642	158	210	170	104	52	52
정릉동 227-39	8호	'21년 1,472	315	421	275	461	230.5	230.5
신영동 225-1,-2	공동이용 시설**	- '21년 3,311	-	-	-	-	1,122	-
계	30호	- 8,457	1,173	1,564	1,479	930	1,587	465

\* 임대주택 건설비 부족분 5 : 5 = 시 : SH

\*\* 공동이용시설 전액 시비 지원(신영동 225-1,-2 사유지·SH부지 복합개발)

- '민간참여형 장기전세주택'(붙임-2 참조)은 서울시내 저이용되거나 방치된 민간의 토지를 공공이 임차하여 직접 건축한 후 장기전세주택으로 신속히 공급하는 신규 사업유형으로<sup>10)</sup>, '26년까지 3,120호 공급을 목표로 한 가운데, '22년에는 70호를 공급할 계획임.

10) 오세훈 시장이 전세시장 안정화를 위해 공약했던 '상생주택'(상생형 장기전세주택)은 '26년까지 총 7만호를 공급할 예정으로, 기존 장기전세주택의 지난 14년 간('07~'20) 공급물량 약 3만3천호의 2배에 달함. (참고: 서울시 보도자료, 2021.8.25.) 이 중 '민간참여형 장기전세주택(토지임차형 공급계획)은 3,120호를 계획하고 있음.

〈사업목표(연도별 목표)〉

(단위 : 호, 백만 원)

구분	계	'22	'23	'24	'25	'26
공급호수(호)	3,120	70	762	762	763	763
예산(백만원)	295,545	3,978	74,834	72,181	72,276	72,276

- 이 사업은 민간토지에 대한 사용(임차)료와 건축비를 합한 예산 중 주택도시기금(HUG, 14%), 보증금(40%)을 제외한 금액을 SH공사(23%)와 서울시(23%)가 절반씩 부담하는 구조임<sup>11)</sup>. 주관부서에서는 서울시 평균 토지임대료와 공공주택 건설단가를 고려할 경우 1호당 4억1천만 원<sup>12)</sup>의 사업비가 필요한 것으로 전망하며, 시비 지원 비율(23%, 호당 9천 5백만 원<sup>13)</sup>)을 감안한 70호분의 예산 39억 7천 8백 만원을 내년도 출자비로 편성한 것으로 파악함.
- 이 사업은 SH공사가 직접 토지를 매입하는 경우에 비해 예산절감의 효과는 클 것으로 예상되지만, 도시계획적 완화 조치가 수반되는 토지

11) 사업구조(산식) (59m<sup>2</sup> 기준, 1호)

총 사업비 (택지+건설)	=	기금대출	+	(수령금액의 50%) 보증금	+	시비지원	+	SH 자체예산
409,858천원 (100%)		55,000천원 (14%)		165,406천원 (40%)		94,726천원 (23%)		94,726천원 (23%)

12) 총 사업비 기본가정(59m<sup>2</sup>기준) : 409,858천원 /호

- ▶ 1호당 택지비(임차) 산출 : 252,376천원/호 (62%)
  - 서울시 평균 토지 실거래가('20~'21.6.) : 37,080천원/PY
  - 20년 후 토지가 대비 임차금액(토지가×75%) : 27,810천원/PY (8,413천원/m<sup>2</sup>)
  - 1호당 토지면적 : 30m<sup>2</sup> (개소 토지면적 3,000m<sup>2</sup>, 호수 100호)
- ▶ 1호당 건설비(직접공사) 산출 : 157,482 천원호 (38%)
  - 국토부 국민·영구·행복주택 건설단가('22년 예상) : 8,847천원/PY
  - 59m<sup>2</sup>의 1호당 면적 : 17.8 PY

13) 시비 지원단가(호) : 94,726천원/호 = 409,858천원/호 × 0.23

- 409,858천원/호 = 기금(14%) + 보증금(40%) + 시비(23%) + SH자체예산(23%)



의 경우 적정 토지임차료 산정, 계획이득 환수방안, 약정기간 운영 후 처리방안 등에 대한 구체적 기준이 필요할 것으로 판단됨.

- 또한 서울시 내 민간 가용부지가 많지 않은 상황임을 감안하여 이 사업을 지속할 수 있는지 여부의 검토도 필요해보임.
- SH공사는 1989년 2월 1일 서울특별시 도시개발공사로 최초 설립된 이후 현재까지 서울시의 공공임대주택 공급 및 주거복지사업을 전담해오고 있으며, 서울시 전체 주택재고<sup>14)</sup>의 6% 수준인 약 24만여 호의 공공임대주택과 그 밖에 9만 6천여 호의 분양주택을 공급<sup>15)</sup>하는 등 서울시민의 주거안정을 위해 공공임대주택을 지속적으로 공급해오고 있음.
- 따라서, 서울시 서민주거안정정책의 실행기관인 SH공사가 공공임대주택 공급 및 민관협력 임대주택 발굴 등의 사업을 원활하고 일관성있게 안정적으로 추진하기 위해서는 서울시의 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있다고 사료되며, 출자규모의 적정성 등에 대해서는 추후 예산안 심의 시 면밀히 검토할 필요가 있음.

---

14) 서울시 전체 주택재고 (다가구구분거처 반영) : 367만 2천호 (서울시, 서울주택통계 2019)

15) 2020.12.31. 기준 (출처: SH공사 2021년 업무현황)

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 한 승 윤 (前)입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8207
이 메 일	syhan@seoul.go.kr

# <붙임 1> 납입자본금 현황 (2021. 8. 26. 기준)

○ 계 : 6조 9,656억원

현금출자 (50,452억)		현물출자 (19,204억)	
<b>- 시 출자금 ----- 38,267억</b> · 공사 창업 및 운영자금 : 100억 · 국민주택 건설자금 : 486억 · 신정 인공대지 조성자금 : 216억 · 주거환경개선 사업자금 : 378억 · 다기주주택 매입비 : 1,359억 · 다기주주택 매입비('13) : 762억 · 다기주주택 매입비('14) : 698억 · 국민임대주택건설 : 7,370억 · 노후 임대주택건설 : 261억 · 임대주택및복도창문샷시 등 설치자금지원 : 39억 · 무장애주택건설 및 리모델링사업자금 : 107억 · 공공임대 건설자금 : 2,200억 · 임대주택 추가2만호(문정, 연남) : 30억 · 임대주택 추가2만호(매입형공공원룸) : 407억 · 임대주택 추가2만호(신정보금자리) : 87억 · 공공임대 건설자금('13) : 2,227억 · 임대주택 커뮤니티설치지원('13) : 3억5천 · 공공임대 건설자금추가('13) : 1,714억 · 공공임대 건설자금('14) : 918억 · 공공임대 건설자금('14) : 300억 · 공공임대 건설자금('14) : 100억 · 공공임대 건설자금('14) : 645억 · 임대주택 추가2만호 건설자금('14) : 205억 · 임대주택 추가2만호 건설자금('14) : 137억 · 공공원룸주택 매입, 건설공급 지원('15) : 263억 · 다기주주택 매입비('15) : 495억 · 공공임대주택 건설자금('15) : 1,161억 · 공공원룸주택 매입, 건설공급 지원('15) : 112억 · 공공임대주택건설 지원('15) : 192억 · 공공임대주택건설 지원('15) : 21억 · 공공원룸주택 매입, 건설공급 지원('16) : 216억 · 다기주 등 기존주택 매입비('16) : 825억 · 공공임대주택건설사업사비('16) : 384억 · 토지임대부 사회주택사업('16) : 50억 · 리모델링형 사회주택사업('16) : 25억 · 건설형 공공임대주택사업사비('16) : 71억 · 공공원룸주택 매입 및 건설공급지원사비('17) : 267억 · 다기주 등 기본주택 매입사업 출자금('17) : 495억원 · 토지임대부 사회주택사업('17) : 84억 · 리모델링형 사회주택사업('17) : 90억 · 다기주 등 기본주택 매입사업 출자금('17) : 248억원 · 건설형 공공임대주택사업사비('17) : 62억 · 다기주 등 기본주택 매입사업 출자금('17) : 82.5억원 · 건설형 공공임대주택사업사비('17) : 87억		<b>- 시 현금출자 ----- 19,108억</b> · 중계1건설중 아파트(3,481호) : 59억 · 목동임대아파트(8,117호) : 1,212억 · 신월, 월계아파트(1,292호) : 38억 · 중계5, 중계6 아파트 및 상가 : 114억 · 중계1,2,3,4 택지 및 상가 : 503억 · 상계부국연립(6동72기1,659평) : 14억 · 근로청소년임대아파트 2개소 8동 370호 : 248억 · 마장동 임대아파트 400호 : 343억 · 왕십리 주상복합 부지 : 76억 · 장기전세주택건설부지 및 재건축매입분 : 9,161억 · 수서, 기양, 방화임대주택부지 : 5,483억 · 문정동 원룸주택 사업부지 : 36억 · 마포구 연남동 원룸주택 사업부지 : 21억 · 양천구 신정동 원룸주택 사업부지 : 91억 · 은평구 갈현동 원룸주택 사업부지 : 28억 · 은평구 갈현동 원룸주택 건물 : 2억 · 노원구 공릉동 원룸주택(가속사) 사업부지('14) : 21억 · 공공주택 건설 사업부지(강서구 등촌동 661-6, 강북구 수유동 486-682) ('15) : 159억 · 사회주택 및 공동체주택 사업부지(강동구 천호동 122-26외 60필지)('17) : 432억 · 장기전세주택사업부지(강서구 수서동 외 2필지)('18) : 278억 · 예술인합동조합형임대주택사업부지(중구 만리동2가 218-126외 2필지)('19) : 121억 · 공공임대주택공급(송파구 가여동 12-1, '20년) : 277억 · 관리형 주거환경개선사업 임대주택 (도봉구 방학동 393-16외 2필지) : 18억 · 빈집활용 도시재생 프로젝트 (강북구 미아동 791-1960 외 4필지) : 19억 · 공공임대주택공급(강서구 가양동 외 1필지)('20) : 35억 · 사유지 소유권이전(강서구 가양동 1494-3)('20) : 96억	
<b>- 국고지원 ----- 12,185억</b> · 영구임대 건설자금 : 5,827억 · 공공임대 건설자금 : 1,788억 · 주거환경임대건설자금 : 213억 · 국민임대주택건설자금 : 4,142억 · 다기주주택 매입 : 215억			

## 〈붙임 2〉 민간참여형 장기전세주택 건설사업 개요

### □ 사업개요

- 사업기간 : 2022. ~ 2026.
- 공급목표 : 약 1만 7천호 공급(민간참여형 장기전세주택) ※사업인가기준

구분	계	'21	'22	'23	'24	'25	'26
공급호수 (호)	16,728	27	779	4,511	3,498	4,182	3,731

- 수행주체 : 서울주택도시공사(SH)
- 사업대상지 : 서울시내 도시계획적 규제 등으로 저이용중인 토지 또는 현행시설 기능의 폐지·복합화가 필요한 저효용 토지
- 사업내용 : 서울시 내 저이용 토지를 활용한 새로운 유형 도입하여 장기간 안정적으로 거주가 가능한 임대주택 공급
  - 다양한 장기전세주택 확보방식 도입
  - 용적률 인센티브, 세제혜택 등을 통하여 민간 참여 활성화 방안 마련

### □ 2022 예산(안) 4,083 백만 원

(단위 : 천원)

구분	2021년		2022예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 4,083,492	(x-) 4,083,492	(x-) 100
사무관리비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 95,000	(x-) 95,000	(x-) 100
시책추진업무 추진비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 10,000	(x-) 10,000	(x-) 100
출자금	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 3,978,492	(x-) 3,978,492	(x-) 100

※ 출자금지원 : 94,726천원 × 70호 × 60%(사업 공정률 감안) = 3,978,492천원

### □ 기대효과

- 공공부문 서민 중산층 주거안정 정책 확대를 통한 공공주택 지속공급
- 공공이 민간의 토지를 임차하여 임차료 지급으로 토지소유자의 부담 완화

### 〈붙임 3〉 민간참여형 장기전세주택 건설계획 및 사업비

□ 공급호수 (사업인가기준)

(단위 : 호)

구 분	계	'21.	'22.	'23.	'24.	'25.	'26.
계	16,728	27	779	4,511	3,498	4,182	3,731
민간 참여형 장기전 세주택	토지임차	3,120	-	70	762	762	763
	소규모주택 매입	5,000	-	367	617	1,033	1,266
	사전협상	6,863	27	27	1,702	1,703	1,702
	철도역사 복합	1,745	-	315	1,430	-	-

□ 총 사업비

(단위 : 백만원)

구 분	계	'21.	'22.	'23.	'24.	'25.	'26.~
계	2,130,230	-	3,978	451,494	497,451	629,790	547,517
민간 참여형 장기전 세주택	토지임차	295,545	-	3,978	74,834	72,181	72,276
	소규모주택 매입	894,169	-	(필요시 추경)	119,081	199,369	331,381
	사전협상	908,341	-	(필요시 추경)	225,404	225,901	226,133
	철도역사 복합	32,175	-	(필요시 추경)	32,175	-	-

## <붙임 4> 민간참여형 장기전세주택 건설 사업비 세부 산출내역

### □ 세부내역(토지임차활용)

○ 토지임차 활용 : 2,955억원

(단위 : 백만원)

구분	계	'22.	'23.	'24.	'25.	'26.
토지임차 활용	295,545	3,978	74,834	72,181	72,276	72,276

### ▶ 사업구조(산식) (59㎡ 기준, 1호)

<b>총 사업비</b> (택지+건설)	=	<b>기금대출</b>	+	(수령금액의 50%) <b>보증금</b>	+	<b>시비지원</b>	+	<b>SH</b> <b>자체예산</b>
409,858천원		55,000천원		165,406천원		94,726천원		94,726천원
(100%)		(14%)		(40%)		(23%)		(23%)

### 총 사업비 기본가정(59㎡ 기준) : 409,858천원

- 1호당 택지비(임차) 산출 : 252,376 천원/호 (62%)
  - 서울시 평균 토지 실거래가('20~'21.6.) : 37,080천원/PY
  - 20년 후 토지가 대비 임차금액(토지가×75%) : 27,810천원/PY (8,413천원/㎡)
  - 1호당 토지면적 : 30㎡ (1개소 토지면적 3,000㎡, 호수 100호)
- 1호당 건설비(직접공사) 산출 : 157,482 천원/호 (38%)
  - 국토부 국민·영구·행복주택 건설단가('22년 예상) : 8,847천원/PY
  - 59㎡의 1호당 면적 : 17.8 PY

### 기타근거

- 주택도시기금(HUG) 대출지원(59㎡) : 5.5백만원/호
- 서울시 주택 전세가 평균시세(3.9억원)의 80% 반영 : 3.3억원/호(물가상승 6%)
- 총사업비에서 HUG기금과 보증금을 제외한 금액 : (SH:시비) 5:5 편성