

# 서울특별시 서울주택도시공사 출자동의안 검 토 보 고 서

의안 번호	84
----------	----

2017. 9. 10  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

## 1. 제안경위

- 2018. 8. 16. 서울특별시시장 제출 (2018. 8. 21. 회부)

## 2. 제안이유

- 가. 서울시에서는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통한 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상을 위하여 서울주택도시공사를 운영하고 있음.
- 나. 이에 서민주거안정을 위한 주택공급 사업에 소요되는 예산을 2019회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조 제3항에 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

- 서민주거 안정을 위한 공공임대주택 건설 지원
  - 건설 및 매입을 통한 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급
- 민관협력을 통한 공공성을 갖춘 민간임대주택 공급 확대
  - 민관협력형 토지임대부 사회주택 공급을 통한 저렴주택 확보
  - 토지임대부 공동체주택 공급을 통한 공동체주거모델 제시 등

## 다. 출자의 필요성

- 공공임대주택 건설 및 민관협력 민간임대주택 공급 사업은 서울시 서민주거안정을 위해 매우 중요하고 많은 자금이 수반되는 사업이며, 실제 주택의 건설 및 공급은 실행기관인 서울주택도시공사를 통해서 이루어지고 있음.
- 따라서, 서울시 서민주거안정정책의 실행기관인 서울주택도시공사가 공공임대주택 공급 및 민관협력 임대주택 발굴 등 공급사업을 원활하게 추진하기 위해 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있음.

## 4. 검토의견

- 이 동의안은 서울주택도시공사(SH공사)에 2019회계연도 세출예산을 출자하기 위해 「지방재정법」 제18조제3항1)에 따라 시

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

의회의 의결을 얻고자 서울특별시장이 제출하여 2018년 8월 21일 우리위원회에 회부된 사안임.

- 보조금과 달리 출자·출연은 정산을 의무화하지 않기 때문에 지원 절차를 강화하여 지방자치단체의 선심성·낭비성 출자·출연을 방지하려는 취지<sup>2)</sup>로서, 지방의회가 출자·출연 대상기관의 사업내용, 필요성, 출자규모 등을 종합적으로 고려하여 승인하는 것으로 출자 금액을 확정하는 것은 아님.
  - 출자금액은 예산편성 절차에 따라 총 예산액 및 사업별 우선순위 등을 종합 검토하여 금액을 조정하여 시의회의 예산심의를 통해 확정하도록 하고 있음.
- 서울주택도시공사 납입자본금은 공사설립 후 현재까지 5조 7,619억원이며, 이 중 현금출자는 3조 9,578억원, 현물출자는 1조 8,041억원임(붙임1 참조).

<최근 5년간 출자 현황>

(단위 : 억원)

구 분	2014	2015	2016	2017	2018	합 계
현금출자	3,003	2,243	1,820	1,660	2,162	10,888
현물출자	21	159	0	431	0	611
합 계	3,024	2,402	1,820	2,091	2,162	11,499

- 2019회계연도 출자금 규모는 2,445억원으로 전년도 출자금 2,162억원 대비 282억원 증가(13%) 하였음. 세부사업은 총 7

2) 법령 또는 조례에 근거 없이 장학재단에 출연하거나, 민간행사보조 사업을 출연금으로 편법으로 지원하는 사례 발생 (감사원 지적 '11.3)

건으로, 서민주거 안정을 위한 공공임대주택 건설 지원과 민간임대주택 공급 확대를 위한 것임(붙임2 참조).

- 국비지원금의 예상 총액은 1,467억 5천 1백만원 규모로 전년도 실제 지원금 1,309억 9천 5백만원 대비 157억 5천 6백만원 (12%) 증가하였음. 국비 및 서울시 출자금의 비율은 약 3:7 수준임.

<서울주택도시공사 2019년 출자사업 내역(안)>

(단위 : 백만원)

사업명	2018년	2019년	증감액	증감률
계	216,221	244,509	28,288	13.08%
기존주택 매입임대-다가구 주택	100,500	100,500	-	-
토지임대부 사회주택	21,796	33,754	11,958	54.86%
(신규) 청년매입임대사업		2,850	2,850	-
(신규) 지원주택 공급		7,680	7,680	-
(신규) 토지임대부 공동체주택		1,800	1,800	-
공공원룸주택 매입·건설 공급	64,000	68,000	4,000	6.25%
공공임대주택건설 지원(민선5기)	29,925	29,925	-	-

※ 2019회계연도 출자금액은 예산과로 제출된 세출요구액임.

- 신규 출자 사업<sup>3)</sup>은 3건으로 “토지임대부 공동체주택”, “지원주택 공급”, “청년매입임대사업”이며, 증액 출자 사업(2건)<sup>4)</sup>은 “토지임대부 사회주택”, “공공원룸주택 매입·건설”임. 전년도와 동

- 3) ▶ 토지임대부 공동체주택 : 실수요자 중심 공동체주택 사업 추진을 위한 매입비 신규 출자  
 ▶ 지원주택공급 : 육체적 또는 정신적 장애로 독립적인 주거생활이 어려운 취약계층에게 주거유지지원서비스와 결합된 지원주택 공급을 위한 신규 출자  
 ▶ 청년매입임대사업 : 전액 국고지원 사업으로 추진하였으나, '19년 평균매입 단가 상승(227백원→246백만원)으로 인해 차액의 일정금액(50%) 출자지원
- 4) ▶ 토지임대부 사회주택 : 목표 매입필지 확대(10필지→15필지) 및 토지매입비 상향조정(필지당 17.7억→18.9억원)으로 54.86% 상승  
 ▶ 공공원룸 주택 매입·건설 : 지가상승 등으로 매입가 상향(호당 1.6억원→1.7억원)하여 6.25% 증가

일하게 편성한 사업(2건)은 “기존주택 매입임대-다가구 주택”과 “공공임대주택 건설 지원(민선5기) 사업”<sup>5)</sup>임.

- 서울주택도시공사는 1989년 2월 1일 서울특별시 도시개발공사로 최초 설립된 이후 현재까지 서울시의 공공임대주택 공급 및 주거복지사업을 전담해오고 있으며, 현재까지 서울시 전체 주택 재고<sup>6)</sup>의 5% 수준인 약 19만 9천여호<sup>7)</sup>의 공공임대주택과 9만 1천여호의 분양주택을 공급<sup>8)</sup>하는 등 서울시민의 주거안정을 위해 공공임대주택을 지속적으로 공급하고 있음.
- 따라서, 서울시 서민주거안정정책의 실행기관인 서울주택도시공사가 공공임대주택 공급 및 민관협력 임대주택 발굴 등의 사업을 원활하고 일관되게 안정적으로 추진하기 위해서는 서울시의 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있다 사료되며, 출자규모의 적정성 등에 대해서는 추후 예산안 심의 시 검토될 예정임.

---

5) 공공임대주택건설 지원(민선5기) 출자금(29,925백만원) : 85㎡ 초과 지구(24,280백만원), 85㎡ 이하(5,645백만원)

6) 서울시 전체주택호수 3,633천호(2015년 기준)

7) 2018년 08월말 기준

8) 2018년 08월말 기준

# <붙임 1> 납입자본금 현황 (2018.7.31. 기준)

○ 계 : 5조 7,619억원

현금출자 (39,578억)		현물출자 (18,041억)	
- 시출자금	27,393억	- 시 현물출자	18,041억
· 공사 창업 및 운영자금	: 100억	· 중계1건설중 아파트(3,481호)	: 59억
· 국민주택 건설자금	: 486억	· 목동임대아파트(8,117호)	: 1,212억
· 신청인공대지 조성자금	: 216억	· 신월,월계아파트(1,292호)	: 38억
· 주거환경개선 사업자금	: 378억	· 중계5,중계6 아파트 및 상가	: 114억
· 다가구주택 매입비	: 1,359억	· 중계1,2,3,4 택지 및 상가	: 503억
· 다가구주택 매입비('13)	: 762억	· 상계부국연립(6동72가구1,659평)	: 14억
· 다가구주택 매입비('14)	: 698억	· 근로청소년임대아파트 2개소 8동 370호	: 248억
· 국민임대주택건설	: 7,370억	· 마장동 임대아파트 400호	: 343억
· 노후 임대주택건설	: 261억	· 왕십리 주상복합 부지	: 76억
· 임대주택박도창문샷시 등 설치자금지원	: 39억	· 장기전세주택건설부지 및 재건축매입분	: 9,161억
· 무상주택건설 및 리모델링사업자금	: 107억	· 수서,가양,방화임대주택부지	: 5,483억
· 공공임대주택건설자금	: 2,200억	· 문정동 원룸주택 사업부지	: 36억
· 임대주택 추가2만호(문정,연남)	: 30억	· 마포구 연남동 원룸주택 사업부지	: 21억
· 임대주택 추가2만호(매입형 공공원룸)	: 407억	· 양천구 신정동 원룸주택 사업부지	: 91억
· 임대주택 추가2만호(신정보금자리)	: 87억	· 은평구 갈현동 원룸주택 사업부지	: 28억
· 공공공임대 건설자금('13)	: 2,227억	· 은평구 갈현동 원룸주택 건물	: 2억
· 임대주택 커뮤니티 설치 지원('13)	: 3억5천	· 노원구 공릉동 원룸주택(기숙사) 사업부지('14)	: 21억
· 공공공임대 건설자금추가('13)	: 1,714억	· 공공주택 건설 사업부지(강서구 등촌동 661-6, 강북구 수유동 486-682)('15)	: 159억
· 공공공임대 건설자금('14)	: 918억	· 사회주택 및 공동체주택 사업부지(강동구 천호동 122-26외 60필지('17)	: 431억
· 공공공임대 건설자금('14)	: 300억		
· 공공공임대 건설자금('14)	: 100억		
· 공공공임대 건설자금('14)	: 645억		
· 임대주택 추가2만호 건설자금('14)	: 205억		
· 임대주택 추가2만호 건설자금('14)	: 137억		
· 공공원룸주택 매입, 건설공급 지원('15)	: 263억		
· 다가구주택 매입비('15)	: 495억		
· 공공임대주택 건설자금('15)	: 1,161억		
· 공공원룸주택 매입, 건설공급 지원('15)	: 112억		
· 공공임대주택 건설 지원('15)	: 192억		
· 공공임대주택 건설 지원('15)	: 21억		
· 공공원룸주택 매입, 건설공급 지원('16)	: 216억		
· 다가구 등 기존주택 매입비('16)	: 825억		
· 공공임대주택 건설 사업시비('16)	: 384억		
· 토지임대부 사회주택사업('16)	: 50억		
· 리모델링형 사회주택사업('16)	: 25억		
· 건설형 공공임대주택사업시비('17)	: 71억		
· 공공원룸주택 매입 및 건설공급지원시비('17)	: 267억		
· 다가구 등 기본주택 매입사업 출자금('17)	: 495억		
· 토지임대부 사회주택사업('17)	: 84억		
· 리모델링형 사회주택사업('17)	: 90억		
· 다가구 등 기본주택 매입사업 출자금('17)	: 248억		
· 건설형 공공임대주택사업시비('17)	: 62억		
· 다가구 등 기본주택 매입사업 출자금('17)	: 82.5억		
· 건설형 공공임대주택사업시비('17)	: 87억		
· 공공원룸주택 매입, 건설공급('18)	: 640억		
· 다가구 등 기존주택 매입사업('18)	: 603억		
· 공공임대주택 건설지원(민선5기)출자금('18)	: 56억		
· 토지임대부 사회주택사업('18)	: 83억		
· 리모델링형 사회주택사업('18)	: 30억		
- 국고지원	12,185억		
· 연구임대 건설자금	: 5,827억		
· 공공임대 건설자금	: 1,788억		
· 주거환경임대건설 자금	: 213억		
· 국민임대주택건설 자금	: 4,142억		
· 다가구주택 매입	: 215억		

## 〈붙임 2〉 서울주택도시공사 2019년 현금출자 사업 내역

(단위:백만원)

사업명	계	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
계	국비	145,406	108,572	93,449	200,230	130,995	146,751
	시비	300,308	224,364	195,815	180,214	211,181	258,090
	(출자금)	(300,295)	(224,353)	(182,052)	(166,003)	(216,221)	(244,509)
	계	445,714	332,936	289,264	380,444	423,254	458,421
기존주택 매입임대 다가구 주택	국비	64,125	66,825	67,244	67,500	71,550	75,600
	시비	69,763	49,573	82,513	82,513	100,513	100,513
	(출자금)	(69,750)	(49,562)	(82,500)	(82,500)	(100,500)	(100,500)
	계	133,888	116,398	149,757	150,013	172,063	176,113
창년매입임대사업	국비	-	-	-	-	30,645	30,645
	시비	-	-	-	-	-	2,850
	(출자금)	-	-	-	-	-	(2,850)
	계	-	-	-	-	30,645	33,495
사회주택 공급	국비	-	-	-	-	0	0
	시비	-	-	6,298	9,946	3,187	37,242
	(출자금)	-	-	(5,068)	(8,468)	(21,796)	(33,754)
	계	-	-	6,298	9,946	24,924	37,242
지원주택공급	국비	-	-	-	-	0	9,906
	시비	-	-	6,298	9,946	0	7,780
	(출자금)	-	-	(5,068)	(8,468)	0	(7,680)
	계	-	-	6,298	9,946	0	17,686
고시원 및 모텔 활용 저렴주택 공급 (리모델링형 사회주택매입형)	국비	-	-	-	-	0	0
	시비	-	-	4,300	11,000	0	0
	(출자금)	-	-	(2,500)	(9,000)	0	0
	계	-	-	4,300	11,000	0	0
공공임대주택건설 지원 (민선5기)	국비	1,889	10,270	-	-	-	-
	시비	156,300	135,204	73,491	41,239	40,645	40,645
	(출자금)	(156,300)	(135,204)	(62,771)	(30,519)	(29,925)	(29,925)
	계	158,189	145,474	73,491	41,239	40,645	40,645
공공원룸주택 매입·건설 공급	국비	43,875	15,750	13,881	20,250	28,800	30,600
	시비	39,985	37,500	21,600	26,720	64,000	68,000
	(출자금)	(39,985)	(37,500)	(21,600)	(26,720)	(64,000)	(68,000)
	계	83,860	53,250	35,481	46,970	92,800	98,600
공공임대주택건설 지원 (추가2만호)	국비	35,517	-	-	-	0	0
	시비	34,260	-	-	-	0	0
	(출자금)	(34,260)	-	-	-	0	0
	계	69,777	-	-	-	0	0
공공임대주택건설 지원 (민선6기)	국비	-	15,727	12,324	112,480	59,341	57,780
	시비	-	2,087	7,613	8,796	0	0
	(출자금)	-	(2,087)	(7,613)	(8,796)	0	0
	계	-	17,814	19,937	121,276	59,341	57,780
토지임대부 공동주택	국비	-	-	-	-	0	0
	시비	-	-	-	-	2,836	1,060
	(출자금)	-	-	-	-	0	(1,800)
	계	-	-	-	-	2,836	2,860

## 〈참고 1〉 서울주택도시공사 현금출자 사업 내역

### ○ 2014년

현금출자	현물출자
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 3,003억원</li> <li>- 공공임대주택 건설지원 : 1,563억원</li> <li>- 다가구매입 : 698억원</li> <li>- 공공원룸주택 매입,건설 : 400억원</li> <li>- 임대주택 추가2만호 건설 : 342억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 21 억원</li> <li>- 시유지 활용 공공원룸주택 지원 : 21억원</li> </ul>

### ○ 2015년

현금출자	현물출자
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 2,243억원</li> <li>- 공공원룸주택 매입,건설 : 375억원</li> <li>- 다가구매입 : 496억원</li> <li>- 공공임대주택 건설지원 : 1,372억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 159억원</li> <li>- 공공주택건설사업부지 : 159억원</li> </ul>

### ○ 2016년

현금출자	현물출자
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 1,820억원</li> <li>- 공공원룸주택 매입,건설 : 216억원</li> <li>- 다가구매입 : 825억원</li> <li>- 공공임대주택 건설지원 : 704억원</li> <li>- 고시원및모텔 활용 저렴주택 : 25억원</li> <li>- 사회주택 : 50억원</li> </ul>	-

### ○ 2017년

현금출자	현물출자
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 1,660억원</li> <li>- 공공원룸주택 매입,건설 : 267억원</li> <li>- 다가구매입 : 825억원</li> <li>- 공공임대주택 건설지원 : 393억원</li> <li>- 고시원및모텔 활용 저렴주택 : 90억원</li> <li>- 사회주택 : 85억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 431억원</li> <li>- 사회주택 및 공동체주택 사업부지 : 431억원</li> </ul>

### ○ 2018년

현금출자	현물출자
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 2,162억원</li> <li>- 공공원룸주택 매입,건설 : 640억원</li> <li>- 다가구매입 : 1,005억원</li> <li>- 공공임대주택 건설지원 : 299억원</li> <li>- 사회주택 : 218억원</li> </ul>	-

## 〈참고 2〉 사업별 출자 근거

사업명	출자근거 및 출자사유
기존주택 매입임대-다가구 주택	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 근거법령           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공주택특별법 제3조의2(공공주택의 재원·세제지원 등), 제43조(공공주택사업자의 기존주택 매입) 및 제44조(공공주택사업자의 건설 중에 있는 주택 매입)</li> </ul> </li> <li>2. 출자사유           <ul style="list-style-type: none"> <li>- SH는 다가구·다세대 등 기존주택 매입, 공급 및 관리를 위한 공공주택사업자로서, 기존주택 매입임대 사업의 원활한 추진을 위해 호당 국고보조금(112백만원)과 실평균매입단가(246백만원) 차액의 일정금액(50%)에 대한 지원 필요</li> </ul> </li> </ol>
토지임대부 사회주택	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 출자근거           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례</li> <li>- '18년 사회주택 공급 활성화 계획(주택건축국장 방침, '18.3)</li> </ul> </li> <li>2. 출자사유           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사회주택은 공공에서 부지(또는 건물)를 매입하고, 주거관련 사회적 경제 주체가 부지(건물)을 장기간 저리로 임차받아, 건축비를 직접 부담하여 저렴주택으로 공급하는 민관협력형 사업로써,</li> <li>- '공유재산 및 물품관리법' 등 관련법령 제약으로 서울시 직접 토지 매입·임대가 어려워, 원활한 사회주택 공급을 위해 SH에 현금출자를 통한 사업 추진</li> </ul> </li> </ol>

사업명	출자근거 및 출자사유
청년매입임대 사업	<p>1. 출자근거</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공주택특별법 제3조의2(공공주택의 재원·세제지원 등), 제43조(공공주택사업자의 기존 주택 매입) 및 제44조(공공주택사업자의 건설 중에 있는 주택 매입)</li> </ul> <p>2. 출자사유</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SH는 저소득 청년층(신혼부부)의 주거지원을 위한 주택 매입, 공급 및 관리를 위한 공공주택사업자로서, 역세권 및 대학가 주변 등 청년 밀집지역에 입주할 수 있도록 하는 청년매입임대사업의 원활한 추진을 위해 호당 국고보조금(227백만원)과 실평균매입단가(246백만원) 차액의 일정금액(50%)에 대한 지원 필요</li> </ul>
지원주택 공급	<p>1. 출자근거</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 서울특별시 지원주택 공급 및 운영에 관한 조례('18.5.3 제정·공포)</li> </ul> <p>2. 출자사유</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 육체적 또는 정신적 장애로 독립적으로 주거유지가 어려운 취약계층이 시설이 아닌 지역사회에서 안정적으로 거주할 수 있도록 (복지)지원서비스와 결합된 공공임대주택을 공급하기 위해, 임대주택 매입 및 건설비용 출자 필요</li> </ul>

사업명	출자근거 및 출자사유
토지임대부 공동체주택	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 출자근거 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제9조 서울주택도시공사 등 유관기관 협력체계 구축</li> </ul> </li> <li>2. 출자사유 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공소유 토지만 토지임대 가능하여 일반시민들의 다양한 토지임대 요구 해소 불가</li> <li>- 수요자가 필요한 토지를 임대하여 건축비 부담만으로 주거안정 및 사회문제 공동해결이 가능할 수 있도록 신규 토지매입 예산 확보 필요</li> <li>- ‘공유재산 및 물품관리법’ 등 관련법령 제약으로 서울시 직접 토지 매입·임대가 어려워, 원활한 공동체주택 공급 확산을 위해 SH에 현금출자를 통한 사업 추진방식 필요</li> </ul> </li> </ol>
공공원룸주택 매입·건설 공급	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 출자근거 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공주택 특별법 제43조, 공공주택사업자의 기존주택 매입</li> </ul> </li> <li>2. 출자사유 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공원룸주택 매입, 공급 및 관리 등 공공임대주택 사업실행기관이며, 이에 따른 부대업무 수행 등 원활한 공공임대주택 사업추진을 위해 출자금 지원 필요</li> </ul> </li> </ol>
공공임대주택건설 지원(민선5기)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 출자근거 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「지방재정법」 제18조, 행정자치부(현 행안부) 예산편성운영기준 및 6개지구 공공임대주택 지원방안(2부시장 방침_13.11.11.)</li> </ul> </li> <li>2. 출자사유 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 마곡 등 6개 사업지 공사비에 대한 시비 지원, 서울시는 SH공사가 건설·매입하는 공공임대주택에 대한 권리·의무를 가진 주체로서 출자금 편성</li> </ul> </li> </ol>