

제283회 임시회  
도시계획관리위원회

---

# 사회주택 토지지원리츠 설립계획 보고

2018. 09.10.

 서울주택도시공사

# 사회주택 토지지원리츠 설립계획

택지고갈 및 공공재원 부족으로 민관협력을 통한 공공지원 민간임대주택<sup>1)</sup> 공급확대의 필요성이 증대되고 중앙정부의 주거복지로드맵과 2018년 서울시 주택사업 핵심과제 중 하나로 사회주택 공급활성화가 채택됨에 따라 사회주택 토지지원리츠를 설립하여 중앙정부와 협업하여 사회주택 부지의 공급을 확대하고자 함

## 〈 토지지원리츠란? 〉

민간임대주택의 부지확보에 필요한 자금부담을 경감시켜 민간임대주택의 활성화를 유도하기 위해 주택도시기금이 출자하여 설립하는 부동산투자회사(리츠)가 토지를 매입하여 민간임대사업자에게 저렴하게 임대함으로써 민간임대주택의 임대료를 낮추고 임대주택의 공급확대를 통한 공공성을 강화

## I 추진근거

- 市 주택정책국 2018년 업무보고
  - 민관협력을 통한 공공지원주택 공급확대 — 사회·공동체주택 1,538호 공급
  - 서울시민의 주거선택권 확장을 위한 ‘사회주택 2.0’으로의 도약
    - ↳ 토지지원리츠 설립으로 사업부지 안정적 확보 및 공급규모·대상 다양화
- 「사회주택 사업과 연계한 성동구치소 활용방안 검토요청」 【市 주택정책과 -2158, 2018.02.02.】
  - ↳ 대상부지를 토지지원리츠에 매각하여 미래주거단지로 조성하는 방안 검토 요청
- 「18년 사회주택 공급활성화 계획」 【市 주택정책과 -5014, 2018.03.20.】
  - 2018년 상반기 중 사회주택 토지지원리츠 설립(市 예산 100억 원 편성)
  - 기존 市 현물·현금 출자로 확보한 사회주택부지를 토지지원리츠로 현물출자
  - 주택도시기금의 출자 받아 사업규모 확대
  - 「사회주택 토지지원리츠 설립계획」 수립 【SH공사 시장방침 제353호, 2018.05.23.】

1) 공공지원 민간임대주택이란 「민간임대주택특별법」에 따른 민간임대주택으로 종전 뉴스테이가 입주계층과 초기임대료 등에 제한이 없던 것과 달리 임대료와 입주자격을 제한하되 주택도시기금 등의 공공지원을 받아 건설 또는 매입되는 주택을 말하며 **사회주택은 공공지원 민간임대주택의 범주에 포함됨**

## II 추진경위

- '17.11.~'18.01. : “사회주택 토지지원리츠” 사전협의(서울시·SH ↔ 국토부·HUG)
- 2018.01. : 市 주택건축국 신년 업무보고(토지지원리츠 추진)
- 2018.03. : 국토교통부·서울시 실무협의(2회)
- 2018.03.20. : 「'18년 사회주택 공급활성화 계획」 통보(市 ⇨ SH)
- 2018.05.17. : “사회주택 활성화를 위한 TF구성”(市·SH·국토부·LH·HUG·사회주택협회 등)
- 2018.08. : 서울시의회 도시계획관리위원장 및 전문위원실 사전보고(2회)

### ※ 사전보고 후 수정사항

- 성동구치소 미래주거단지는 금회 사업계획에서 제외(향후 토지이용계획 확정 시 추가)
- 마을단위 커뮤니티와 생활인프라 확보, 건설규모 확대에 따른 효과 등을 추가 검토
- 사회적 경제주체에 토지를 매각 시 특혜우려 있으므로 이를 해소할 수 있는 대안 강구

## III 추진계획

- 필요성
  - (사회주택 양적확대) 저렴한 토지임대를 통해 사회주택 사업자의 건설투자 확대 유인
  - (중규모·마을단위 공급) 2종 일반·330<sup>m</sup>2 내외·단일필지 사업의 한계 극복
    - 사회주택과 커뮤니티 시설·생활인프라를 복합공급
    - 신혼부부 등 다인(多人)가구 맞춤형으로 수요층 확대
  - (서울시·중앙정부 협력) 서울시(SH공사)와 주택도시기금의 공동 출자
- 토지매입 자금조달
  - SH공사와 주택도시기금의 공동 출자금으로 조달

항목	SH공사(투자금은 서울시가 공사에 출자)	주택도시기금
종류	보통주	우선주(누적적·비참가적)
출자비율	33.3%	66.7%
수익률	1.0%	2.5%

### ※ 자기자본만으로 매입하는 것을 원칙으로 하되 필요 시 회사채 발행

- 회사채에 대해서는 HUG(주택도시보증공사)의 보증을 통해 조달금리 인하
- (사업방식) 사회적 경제주체가 제안하는 부지를 “공모방식”으로 매입
- (출자재원) 2018년 토지임대부 사회주택 市 예산 중 100억 원 우선활용

## IV 사업구조

- (리츠설립) 공사와 주택도시기금이 1:2 비율로 출자
  - ※ 공사의 출자금은 서울시가 예산편성 하여 지원
- (토지매입) 사회적 경제주체로부터 공모로 제안 받아 심사 후 선정된 부지매입
- (토지임대) 선정된 사회적 경제주체에게 30년 간 임대
  - 토지임대료율은 토지지원 리츠의 요구수익률을 고려하여 결정(2.0% 수준)
  - 사회적 경제주체는 토지를 임차하여 주택을 설계 · 건설하고 운영 · 관리
    - ↳ 주택의 임대료는 시세의 80% 이하
- (사업종료) 사회적 경제주체 소유의 건축물을 리츠가 매수
  - 매수가격은 공사가 제시하는 준공시점 기준건축비



## V

### 토지매입 방안

□ (중규모 토지매입) 3종 주거지역 이상, 330 $m^2$  이상의 토지매입 유도

○ (현행제도) 예산제한으로 사업자 당 매입금액을 18억 원으로 제한

- 2종 일반지역 330 $m^2$ , 1개 필지 위주로 주택 건설
- 소규모(15세대 내외) 원룸 위주 공급으로 수요층이 1인 가구 중심
- 일조·높이 제한으로 커뮤니티 설치와 다양한 평면 구성에 한계

○ (토지지원리츠 방식) 매입금액 한도를 사업자 당 50억 원으로 확대

- 2개 필지 이상 연접개발, 단지형 다세대(50세대 미만) 건설부지를 매입할 여건 제공
- 중규모 주택단지 및 고밀개발을 유도하여 규모의 경제확보 및 커뮤니티 시설 확충

[연접개발 시뮬레이션]

항목	단독 필지개발 시	복수 필지개발 시	비고
필지수	1	2	+1
토지면적	232 $m^2$	398 $m^2$	+166 $m^2$ (72% 추가매입)
건축면적	138 $m^2$	202 $m^2$	+64 $m^2$
연면적	435 $m^2$	794 $m^2$	+359 $m^2$ (83% 추가확보)
용적률	187%	199%	+12%pt
세대수	9세대(전용 19 $m^2$ )	19세대(전용 21 $m^2$ )	+10세대
부지현황			비정형 연접부지 매입 후 통합개발 (추가 매입하는 부지의 면적비율 이상의 건축연면적과 세대수 확보 가능)

□ (마을단위 토지매입) 소규모 생활권 단위 내 부지 매입

- 마을주차장 · 어린이집 · 경로당 · 무인택배 · 주민카페 · 마을도서관 등 지역 내 부족시설과 생활인프라를 복합적으로 공급
- 청년 · 고령자 · 신혼부부 · 여성 · 창업인 등 입주계층의 소셜믹스 유도
- 사회적 경제주체는 장기적으로 커뮤니티 관리역할을 수행

※ 2019년 1개 시범지역 선정 추진

## VI 리츠의 사업타당성 검토

- (분석조건) 토지임대기간 = 30년, 준공시점 기준원가로 건축물 매입 후 청산
- (재무적 타당성) NPV = -168억 원, IRR=1.23%
  - ※ 공사와 기금 출자금 전체의 재무적 타당성을 말함
- (경제적 타당성) NPV = 21억 원, IRR=4.88%

## VI 사업효과

- 사회주택 부지확보 재원에 중앙정부와 공동투자하여 공급물량 확대
- 마을단위 개발을 통해 소규모 주거정비 · 빈집정비 등 도시재생 연계가능
- 사회주택 입주자의 수요층을 다인(多人)가구로 확대
- (사회적 경제주체) 운영 후 건설투자에 대한 기여분을 건축원가로 회수
  - 주거분야 사회적 경제 생태계의 자생력과 지속가능성 향상

## VI 향후계획

- 2018.09. 토지지원리츠 발기설립 및 토지공모 실시
- 2018.11. 부지 선정
- 2018.12. 시의회 출자동의안 의결. 끝.