

서울특별시 서울주택도시공사 출자동의안 검 토 보 고 서

의안 번호	1213
----------	------

2019. 11. 27
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2019. 11. 07. 서울특별시장 제출 (2019. 11. 08. 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 2020회계연도 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
 - 리츠를 활용한 민관협력형 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 자치구·민관협력 임대주택 발굴 등 공급사업을 원활하게 추진하기 위해 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있음

4. 참고사항

가. 관계법령 : 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.

나. 예산조치 : 2020년도 예산편성

다. 합 의 : 해당사항 없음

5. 검토의견

- 이 동의안은 서울시가 서울주택도시공사(이하 'SH공사')에 사업비를 출자하기에 앞서 「지방재정법」 제18조제3항1)에 따라 시의회의 의결을 얻고자 서울특별시장이 제출하여 2019년 11월 8일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 이 출자 동의안은 주차장과 고물상으로 사용되던 가리봉 舊 시장 부지를 복합화하여 주차환경개선과 임대주택 공급을 도모하는 사업(이하 '가리봉 구 시장부지 복합화사업')을 추진하기 위한 것으로, 시의회에 제출된 2020회계연도 세출예산에는 해당 사업비는 편성되지 않은 상태임.
 - 보조금과 달리 출자·출연은 정산을 의무화하지 않기 때문에 지원 절차를 강화하여 지방자치단체의 선심성·낭비성 출자·출연을 방지하려는 취지에서 지방의회가 출자·출연 대상기관의 사업내용, 필요성, 출자규모 등을 종합적으로 고려하여 승인하는 것으로서, 출자금액의 규모는 예산편성 절차에 따라 총 예산액 및 사업별 우선순위 등을 종합 검토하여 시의회의 예산심의를 통해 확정하도록 하고 있음.
- '가리봉 구 시장 부지 복합화 사업'은 '18.3월 서울주택도시공사에서 구로구에 제안하여, 같은 해 11월 행복주택 후보지로 선정(국토교통부)되었고, 금년 5월 중소벤처기업부의 '주차환경개선 공모사업'으로 선정되었음.

-
- 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.

〈추진경위〉

- '18.03.09 : 사업제안(SH → 구로구)
- '18.11.29 : 행복주택 후보지 선정(국토부)
- '19.02.11 : 지방재정투자심사 면제 결정(행정안전부)
- '19.03.07 : 도시계획시설(주차장) 결정(구로구)
- '19.05.08 : 중기부 주차환경개선 공모사업 선정(160억 자원 확보)
- '19.09.19 : 도시계획시설(주차장)사업 실시계획인가 고시(구로구)
- '19.10.24 : 업무협약(구로구, SH공사) 체결
 - (구로구) 토지매입 및 공공시설 건설 / (SH) 행복주택 건설

○ 이에 따라 국고보조금, 시비보조금, 구비 및 SH공사 재원을 포함하여 총 465억원의 재원이 마련되었으나, 전체 사업비 639억원 중 174억원이 부족한 실정임.

(단위 : 백만원)

사업비		재원별 확보금액		부족 금액
건축비	43,100	국고보조금	9,000	-
행복주택	30,500	시비보조금 (주차환경개선사업)	4,200	-
공영 주차장	12,600	구비	2,800	-
토지보상	20,800	SH공사	30,500	-
합 계	63,900	합 계	46,500	17,400

○ 이러한 상황에서 현재 중소벤처기업부는 공모사업 선정대상지 중 조속한 사업 추진 등 성과우수 사업에 대해 인센티브를 부여할 계획이며, 이를 위해서는 '20년 4월 이전에 공사를 발주해야 함²⁾에 따라 구로구는 공사착공에 필요한 금액³⁾ 중 부족분 48억원에 대해 시비 지원을 요청한 상황임.

2) 공모사업 기간은 2020년부터 2021년까지이며, 중기부는 사업성과 우수 지자체에 대해 인센티브로 자치구 부담분 일부 추가 지원하며, 성과우수 기준은 착공으로, 2021년 국비 예산편성 시기를 감안하면 2020년 4월 이전 공사발주(20.7월 착공 목표)를 시행해야 함.

3) 공사 착공에 소요되는 비용은 약 55억으로, 구로구는 이중 48억원을 서울시에 요청해옴.

- 이 사업은 금년 5월 정부의 공모사업에 선정되어 사업을 추진하는 과정에서 부족분 중 48억원을 서울시로부터 보조금으로 지원받을 계획이었으나, 건축비는 보조금으로의 편성은 어렵고, 필요하다면 공사에 대한 출자금으로는 가능하다는 예산부서의 의견이 있어, 당초 2020년 예산안에는 편성되지 못하였고, 그 결과 서울시는 금번 시의회 동의 절차를 이행하여 출자금을 추가 편성하려는 것으로 이해됨.

〈사업 개요〉

- 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층이하)
- 이용현황 : 민간주차장(45면), 고물상
- 토지현황 : 사유지(100%)
- 사업주체 : 구로구(주차장), SH공사(공공주택) 공동시행
- 총사업비 : 639억 원
 - 건축비:431억, - 보상비 : 208억
- 계획내용 : 공영주차장 건설(186대), 행복주택 공급(220호)

〈대상지 위치 및 현황〉



- 사업 대상지는 용도지역상 제2종일반주거지역(7층이하)으로 가리봉 구 시장 부지내 사유지(100%)로 구성되어 있는데, 1970년대에는 호황을 누렸지만 구로공단이 쇠퇴하고 2009년 화재사

고 등을 겪으며 지금은 사설 주차장(45면)과 고물상으로 임시사용되면서 지역주민들의 재정비 요구가 많았던 지역임.

- 이에 SH공사에서는 주차장과 공공주택을 복합화하는 사업계획을 제안하게 되었으며, '18.12.26 서울시의 '8만호 추가공급 세부계획' 발표 시 공공주택 공급대상지로 선정되었음(붙임-3 참조).

이후, 올 2월에는 행정안전부로부터 지방재정투자심사 면제 결정('19.2.11)을 받고 도시계획시설(주차장)사업 실시계획인가 고시(구로구, '19.9.19) 이후 구로구-SH공사간 복합화사업에 대한 업무협약이 체결('19.10.24)되어 사업추진 중인 상황이며, 복합화 사업이 시행될 경우 청년주택공급을 통한 인구 유입으로 지역의 역동성을 제고할 수 있을 것으로 예상됨.

- 종합하면, 이 동의안은 SH공사가 주차장, 고물상으로 임시사용 중인 저이용 부지를 개발하여 공공주택과 주차장으로 복합화하는 사업을 추진할 수 있도록 시의회의 출자 동의를 얻고자 하는 사항으로써, '20년도 예산안에 미반영된 절차적 한계에도 불구하고 서민 주거 안정을 위한 공공주택 공급의 필요성과 사업대상지 여건 등을 종합적으로 감안할 때 전향적인 판단이 필요하다고 사료됨.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤은정
연락처	02-2180-8208
이메일	urbanth@seoul.go.kr

[붙임 1] 사업비 산출 내역

- 총 사업비 : 63,900백만원(토지매입비 20,800백만원, 건립비 43,100백만원)
- 토지매입비용 산출근거 = 공시지가 × 1.5 적용
- 건축 비용: 43,100백만원(구로구 및 서울주택도시공사 등)

- 행복주택 및 편의시설: 30,500,000천원

[산출: 서울주택도시공사]

▶ 건물공사비(30,500,000천 원)

(1) 직접공사비 24,840백만원

구 분	설계 공사비	도급 낙찰률	[단위: 백만원] 적용금액
주택 공사비	24,376	85.5	20,842
편의시설 공사비	4,676	85.5	3,998
합 계	29,052		24,840

- ※ 1. 행복주택 등 공사비는 SH공사 내부 적용기준 적용(준거사례, 견적 등)
- 2. 도심지 공사로 흙막이(CIP) 공사 등 가산비용 반영

(2) 기타공사비 5,660백만원

- 용역비 : 4,099백만원(설계용역비, 지반조사비, 감리용역비, 기타부대비)
- 예비비 및 제세공과금 : 1,561백만원(취득세, 예비비)

- 공영주차장: 12,600,000천 원

▶ 건물공사비(12,600,000천 원)

(1) 직접공사비 12,600백만원

구 분	면적(m ²)	단가	금 액(백만원)
공영주차장	5,528	1,870천원/m ²	10,337

- ※ 도심지 공사로 흙막이(CIP) 공사 등 가산비용 반영

(2) 간접사업비 2,263백만원

- 용역비 : 1,673백만원(설계용역비, 지반조사비, 감리용역비, 기타부대비)
- 예비비 및 제세공과금 : 590백만원(예비비 등)

[붙임 2] 위치도 및 조감도



〈위 치 도〉



〈조감도〉

[붙임 3] 서울시 주택공급방안 세부내용 (18.12.26, 보도자료)

구분	지구명	위치	면적(천㎡)	주택수	비고
합계				79,680	
기존계획 변경	계			6,220	
	서울의료원 주차장	강남구 삼성동	7	800	2차 발표
	동부도로사업소	강남구 대치동	53	2,200	2차 발표
	중랑 물재생센터 유휴부지	성동구 용답동	26	830	2차 발표
	서남 물재생센터 유휴부지	강서구 마곡동	73	2,390	2차 발표
차고지/주차장 복합화	계			2,220	
	장지차고지	송파구 장지동	25	570	1차 발표
	방화차고지	강서구 방화동	3	100	1차 발표
	강일차고지	강동구 강일동	34	760	1차 발표
	한강진역 주차장	용산구 한남동	7	450	2차 발표
	양녕주차장	동작구 상도동	2	40	2차 발표
	청석주차장	동작구 상도동	1	40	2차 발표
	한누리주차장	동작구 사당동	1	40	2차 발표
	가리봉동 舊시장부지	구로구 우마길	4	220	2차 발표
저이용 공공부지/시설 복합화	계			3,380	
	금천경찰서 이전부지	관악구 신림동	6	130	2차 발표
	신봉터널 상부 유휴부지	관악구 신림동	5	280	2차 발표
	구의유수지	광진구 구의동	11	300	1차 발표
	부지 매입	-	-	800	2차 발표
	은하어린이집	동작구 대방동	1	20	2차 발표
	신촌동 주민센터	서대문구 대현동	2	130	2차 발표
	천호3동 주민센터	강동구 천호동	2	100	2차 발표
	동북권 혁신파크	도봉구 방학동	11	120	2차 발표
	공공시설 복합화(25개소)	-	-	1,500	2차 발표
도시개발사업 및 사전협상 활용	계			9,130	
	서초염곡	서초구 염곡동	72	1,300	1차 발표
	도봉 성대야구장	도봉구 도봉동	19.7	4,130	1차 발표
	광운 역세권	노원구 월계동			1차 발표
	수색역세권	은평구 수색로	346	2,170	2차 발표
	서울강서 군부지	강서구 공항동	70	1,200	2차 발표
	도봉 창동	도봉구 창동	12	330	1차 발표
도시공간 재창조	계			1,600	
	북부간선도로 입체화	중랑구 신내동	25	1,000	2차 발표
	연희동 유휴부지	서대문구 연희동	4	300	2차 발표
	증산동 빗물펌프장	은평구 증산동	6	300	2차 발표
도심형	계			34,910	
	상업·준주거지역 용적률 완화			16,810	
	역세권 활성화			17,600	
	도심공실전환			500	
저층주거지 활성화	계			15,990	
	빈집활용			4,000	
	신축계획주택 매입			9,600	
	소규모 정비사업 활성화			2,390	
정비사업 및 임대단지 활용	계			4,590	
	재건축·재개발 제도개선			3,680	
	임대단지 활용			910	
기 발표부지 (9.21)	계			1,640	
	개포동 재건마을	강남구 개포동	13	340	1차 발표
	舊 성동구치소	송파구 가락동	58	1,300	1차 발표