

서울특별시 서울주택도시공사 출자 동의안 검 토 보 고

의안 번호	991
----------	-----

2019. 9. 3
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2019. 8. 7. 서울특별시시장 제출 (2019. 8. 13. 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 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 민관협력 임대주택 발굴 등 공급사업을 원활하게 추진하기 위해 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있음

4. 검토의견

- 이 동의안은 서울시가 서울주택도시공사(SH공사)에 2020회계연도 세출예산을 출자하기에 앞서 「지방재정법」 제18조제3항1)에 따라 시의회의 의결을 얻고자 서울특별시장이 제출하여 2019년 8월 13일 우리위원회에 회부된 사안임.

-
- 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.

- 보조금과 달리 출자·출연은 정산을 의무화하지 않기 때문에 지원 절차를 강화하여 지방자치단체의 선심성·낭비성 출자·출연을 방지하려는 취지²⁾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 9,506억원이며, 이 중 현금출자는 4조 1,065억원, 현물출자는 1조 8,441억원임(붙임1 참조).

〈최근 5년간 출자 현황〉

(단위 : 억원)

구 분	2015	2016	2017	2018	2019	합 계
현금출자	2,243	1,572	1,416	1,919	979	8,129
현물출자	159	0	431	278	122	990
합 계	2,402	1,572	1,847	2,197	1101	9,119

- 2020회계연도 출자금 규모는 7,260억원으로 전년도 출자금 2,339억원 대비 4,921억원 증가(210%) 하였음. 세부사업은 총 7건으로, 서민주거 안정을 위한 공공임대주택 건설 지원과 민간임대주택 공급 확대를 위한 것임(붙임2 참조).

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

- 국비지원금의 예상 총액은 3,908억 7천 1백만원 규모로 전년도 실제 지원금 2,874억 1천 5백만원 대비 1,034억 5천 6백만원 (136%) 증가하였음. 국비 및 서울시 출자금의 비율은 약 3:7 수준임.

<서울주택도시공사 2019-2020년 출자사업 내역(안)> (단위:백만원)

사업명	2019년	2020년	증감액	증감률
계	233,949	726,035	492,086	210%
일반(다가구) 매입임대주택 사업	110,550	100,500	△10,050	△9.1%
사회주택 공급(토지지원리츠 등)	32,054	53,200	21,146	65.9%
청년 매입임대주택 사업	16,150	9,500	△6,650	△41.2%
신혼부부 매입임대주택 사업	-	459,050	459,050	-
토지임대부 공동체주택	1,550	1,000	△550	△35.5%
공공원룸주택 매입·건설 공급	68,000	85,000	17,000	25%
공공임대주택건설 지원(민선5기)	5,645	17,785	12,140	215%

※ 2020회계연도 출자금액은 예산과로 제출된 세출요구액임.

- 신규 출자 사업인 “신혼부부 매입임대주택 사업”은 기존 “청년 매입임대주택”에 포함되어 있었으나, 2018년 7월 5일 국토교통부에서 발표한 ‘신혼부부·청년 주거지원방안’의 일환으로 두 사업을 구분한 사항이며, 이에 따라 “청년 매입임대주택 사업”의 출자는 감액되었음.

또한 감액 출자 사업인 “일반(다가구) 매입임대 주택”은 매년 1,500호를 공급해왔으나, 2019년 건설공급이 원활하지 않아 150호를 추가경정예산 편성으로 공급함에 따라 2020회계년도 예산은 전년대비 150호가 줄어든 1,500호 분량으로 감액되었음.

이 밖에 감액 출자 사업은 “토지임대부 공동체주택3)” 사업이 있

으며, 증액 출자 사업(3건)은 “사회주택 공급”, “공공원룸주택 매입·건설”, “공공임대주택건설 지원(민선5기) 사업4)”임.

- 서울주택도시공사는 1989년 2월 1일 서울특별시 도시개발공사로 최초 설립된 이후 현재까지 서울시의 공공임대주택 공급 및 주거복지사업을 전담해오고 있으며, 현재까지 서울시 전체 주택 재고의 8% 수준인 약 20만 7천여호의 공공임대주택과 9만 2천여호의 분양주택을 공급⁵⁾하는 등 서울시민의 주거안정을 위해 공공임대주택을 지속적으로 공급해오고 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.

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

-
- 3) ▶ 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
 - 4) 공공임대주택건설 지원(민선5기) 출자금 중 85㎡ 초과 지구(24,280→12,140백만원), 85㎡이하(5,645→17,785백만원, SH공사 출자)로, SH공사 출자금은 줄었으나, 총액은 29,925백만원으로 전년도와 동일
 - 5) 서울시 전체주택호수 : 3,672천호 (KOSIS 국가통계포털 주택보급률 자료, 2017년 기준)
서울주택도시공사 공급실적 출처 : 「서울주택도시공사 2019년 업무현황」 (2018년 말 기준)

<붙임 1> 납입자본금 현황 (2019.7.31. 기준)

○ 계 : 5조 9,506억원

현금출자 (41,065억)		현물출자 (18,441억)
- 시출자금 ----- 28,880억 · 공사 창업 및 운영자금 : 100억 · 국민주택 건설자금 : 486억 · 신정 인공대지 조성자금 : 216억 · 주거환경개선 사업자금 : 378억 · 다가구주택 매입비 : 1,359억 · 다가구주택 매입비('13) : 762억 · 다가구주택 매입비('14) : 698억 · 국민임대주택건설 : 7,370억 · 노후 임대주택건설 : 261억 · 임대주택복도창문샷시등 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 · 다가구주택 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 · 다가구 등 기존주택 매입비('16) : 825억 · 공공임대주택건설사업시비('16) : 384억		- 시 현물출자 ----- 18,441억 · 토지임대부 사회주택사업('16) : 50억 · 리모델링형 사회주택사업('16) : 25억 · 건설형 공공임대주택사업시비('16) : 71억 · 공공원룸주택 매입 및 건설공급지원시비('17) : 267억 · 다가구 등 기존주택 매입사업 출자금('17) : 495억원 · 토지임대부 사회주택사업('17) : 84억 · 리모델링형 사회주택사업('17) : 90억 · 다가구 등 기존주택 매입사업 출자금('17) : 248억원 · 건설형 공공임대주택사업시비('17) : 62억 · 다가구 등 기존주택 매입사업 출자금('17) : 82.5억원 · 건설형 공공임대주택사업시비('17) : 87억 · 공공원룸주택 매입, 건설공급('18) : 640억 · 다가구 등 기존주택 매입사업('18) : 603억 · 공공임대주택 건설지원(민선7기)출자금('18) : 56억 · 토지임대부 사회주택사업('18) : 83억 · 리모델링형 사회주택사업('18) : 30억 · 다가구 등 기존주택매입사업('18) : 402억 · 사회주택 토지지원리츠사업('18) : 100억 · 사회주택 토지지원리츠 부대사업비('18) : 5억 · 빈집활용도시재생 프로젝트(빈집매입)('19) : 193억 · 공공임대주택 건설지원(민선7기)출자금('19) : 56억 · 빈집활용도시재생 프로젝트(빈집매입)('19) : 215억 · 리모델링사회주택(매입형)('19) : 20억 · 빈집활용도시재생 프로젝트(빈집매입)('19) : 195억 · 토지지원리츠 사회주택 사업('19) : 300억 · 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(6동72가구1,659평) : 14억 · 근로청소년임대아파트 2개소 8동 370호 : 248억 · 마장동 임대아파트 400호 : 343억 · 왕십리 주상복합 부지 : 76억 · 장기전세주택건립부지 및 재건축매입분 : 9,161억 · 수서, 가양, 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(기숙사) 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) : 431억 · 장기전세주택사업부지(강남구 수서동 외 2필지)('18) : 278억 · 예술인협동조합형임대주택사업부지(중구 만리동2가 218-126외 2필지)('19) : 122억
- 국고지원 ----- 12,185억 · 영구임대 건설자금 : 5,827억 · 공공임대 건설자금 : 1,788억 · 주거환경임대건설자금 : 213억 · 국민임대주택건설자금 : 4,142억 · 다가구주택 매입 : 215 억		

〈붙임 2〉 서울주택도시공사 2020년 현금출자 사업 내역

(단위:백만원)

사업명	계	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
계	국비	92,845	81,125	91,800	129,732	287,415	390,871
	시비	222,277	183,902	160,418	208,345	275,831	863,762
	(출자금)	(222,266)	(147,649)	(123,927)	(191,941)	(235,649)	(733,904)
	계	315,122	265,027	248,168	359,814	563,246	1,254,633
일반(다카구) 매입임대 주택 사업	국비	66,825	67,244	71,550	71,820	83,160	75,600
	시비	49,573	82,513	82,513	100,513	110,637	100,513
	(출자금)	(49,562)	(82,500)	(82,500)	(100,500)	(110,550)	(100,500)
	계	116,398	149,757	150,013	172,333	193,797	176,113
청년 매입임대 사업	국비	-	-	-	29,112	173,655	103,500
	시비	-	-	-	-	16,150	9,500
	(출자금)	-	-	-	-	(16,150)	(9,500)
	계	-	-	-	29,112	189,805	113,000
신혼부부 매입임대주택 사업	국비	-	-	-	-	-	169,050
	시비	-	-	-	-	-	459,050
	(출자금)	-	-	-	-	-	(459,050)
	계	-	-	-	-	-	628,100
사회주택 공급 (토자자원비츠 사회주택 등)	국비	-	-	-	0	0	0
	시비	-	6,298	9,946	3,187	37,242	56,514
	(출자금)	-	(5,068)	(8,468)	(21,796)	(33,754)	(53,200)
	계	-	6,298	9,946	24,924	37,242	56,514
공공임대주택건설 지원 (민선5기)	국비	10,270	-	-	-	-	-
	시비	135,204	73,491	41,239	40,645	40,645	40,645
	(출자금)	(135,204)	(38,481)	(6,239)	(5,645)	(5,645)	(17,785)
	계	145,474	73,491	41,239	40,645	40,645	40,645
공공원룸주택 매입·건설 공급	국비	15,750	13,881	20,250	28,800	30,600	38,250
	시비	37,500	21,600	26,720	64,000	68,000	85,000
	(출자금)	(37,500)	(21,600)	(26,720)	(64,000)	(68,000)	(85,000)
	계	53,250	35,481	46,970	92,800	98,600	123,250
토지임대부 공동체주택	국비	-	-	-	0	0	0
	시비	-	-	-	-	1,550	1,000
	(출자금)	-	-	-	-	(1,550)	(1,000)
	계	-	-	-	-	1550	1000

〈참고 1〉 서울주택도시공사 현금출자 사업 내역

연도	현금출자	현물출자
'14	<ul style="list-style-type: none"> • 총 합계 : 3,003억원 - 공공임대주택 건설지원 : 1,563억원 - 다가구매입 : 698억원 - 공공원룸주택 매입,건설 : 400억원 - 임대주택 추가2만호 건설 : 342억원 	<ul style="list-style-type: none"> • 총 합계 : 21억원 - 사유지 활용 공공원룸주택 지원 : 21억원
'15	<ul style="list-style-type: none"> • 총 합계 : 2,243억원 - 공공원룸주택 매입,건설 : 375억원 - 다가구매입 : 496억원 - 공공임대주택 건설지원 : 1,372억원 	<ul style="list-style-type: none"> • 총 합계 : 159억원 - 공공주택건설사업부지 : 159억원
'16	<ul style="list-style-type: none"> • 총 합계 : 1,572억원 - 공공원룸주택 매입,건설 : 216억원 - 다가구매입 : 825억원 - 공공임대주택 건설지원 : 456억원 - 고시원및모텔 활용 저렴주택 : 25억원 - 사회주택 : 50억원 	-
'17	<ul style="list-style-type: none"> • 총 합계 : 1,416억원 - 공공원룸주택 매입,건설 : 267억원 - 다가구매입 : 825억원 - 공공임대주택 건설지원 : 149억원 - 고시원및모텔 활용 저렴주택 : 90억원 - 사회주택 : 85억원 	<ul style="list-style-type: none"> • 총 합계 : 431억원 - 사회주택 및 공동체주택 사업부지 : 431억원
'18	<ul style="list-style-type: none"> • 총 합계 : 1,919억원 - 공공원룸주택 매입,건설 : 640억원 - 다가구매입 : 1,005억원 - 공공임대주택 건설지원 : 56억원 - 사회주택 : 218억원 	<ul style="list-style-type: none"> • 총 합계 : 278억원 - 장기전세주택사업부지 : 278억원
'19	<ul style="list-style-type: none"> • 총 합계 : 979억원 - 공공임대주택 건설지원 : 56억원 - 사회주택 : 320억원 - 기타(빈집매입 등) : 603억원 • 출자 예정(미완료) - 공공원룸주택 매입,건설 : 680억원 - 다가구주택 매입임대 : 1,106억원 - 청년매입임대주택 : 162억원 - 토지임대부 공동체주택 : 15.5억원 	<ul style="list-style-type: none"> • 총 합계 : 122억원 - 예술인협동조합형임대주택사업부지 : 122억원

〈참고 2〉 사업별 출자 근거

사업명	출자근거 및 출자사유
일반(다가구) 매입임대주택 사업	<p>1. 근거법령</p> <ul style="list-style-type: none"> - 공공주택특별법 제3조의2(공공주택의 재원·세제지원 등), 제43조(공공주택사업자의 기존주택 매입) <p>2. 출자사유</p> <ul style="list-style-type: none"> - 서울주택도시공사는 다가구·다세대 등 기존주택 매입, 공급 및 관리를 위한 공공주택사업자로서, 일반(다가구) 매입임대주택 사업의 원활한 추진을 위해 호당 국고보조금(112백만원)과 실평균매입단가(246백만원) 차액의 일정금액(50%)에 대한 지원 필요
사회주택 공급 (토지지원리츠 등)	<p>1. 출자근거</p> <ul style="list-style-type: none"> - 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 - '18년 사회주택 공급 활성화 계획 (주택건축국장 방침, '18.3) <p>2. 출자사유</p> <ul style="list-style-type: none"> - 사회주택은 공공에서 부지(또는 건물)를 매입하고, 주거관련 사회적 경제 주체가 부지(건물)을 장기간 저리로 임차받아, 건축비를 직접 부담하여 저렴한주택으로 공급하는 민관협력형 사업으로써, - 시 재정만으로 사회주택의 획기적 공급 확대에 한계가 있어 SH와 주택도시기금이 공동 출자한 리츠방식으로 사업추진하고 있으며, 우리시는 지방자치단체로서 리츠에 출자가 불가하여 SH에 현금출자하여 사업 추진
청년 매입임대 사업	<p>1. 출자근거</p> <ul style="list-style-type: none"> - 공공주택특별법 제3조의2(공공주택의 재원·세제지원 등), 제43조(공공주택사업자의 기존주택 매입) <p>2. 출자사유</p> <ul style="list-style-type: none"> - 서울주택도시공사는 저소득 청년층의 주거지원을 위한 주택 매입, 공급 및 관리를 위한 공공주택사업자로서, 역세권 및 대학가 주변 등 청년 밀집 지역에 입주할 수 있도록 하는 청년매입임대주택 사업의 원활한 추진을 위해 호당 국고보조금(230백만원)과 실평균매입단가(249백만원) 차액의 일정금액(50%)에 대한 지원 필요

<p>토지임대부 공동체주택</p>	<p>1. 출자근거 - 서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제9조 서울주택도시공사 등 유관기관 협력체계 구축</p> <p>2. 출자사유 - 공공소유 토지만 토지임대 가능하여 일반시민들의 다양한 토지임대 요구 해소 불가 - 수요자가 필요한 토지를 임대하여 건축비 부담만으로 주거안정 및 사회문제 공동해결이 가능 할 수 있도록 신규 토지매입 예산 확보 필요 - ‘공유재산 및 물품관리법’ 등 관련법령 제약으로 서울시 직접 토지 매입·임대가 어려워, 원활한 공동체주택 공급 확산을 위해 SH에 현금출자를 통한 사업 추진방식 필요</p>
<p>신혼부부 매입임대주택 사업</p>	<p>1. 출자근거 - 공공주택특별법 제3조의2(공공주택의 재원·세제지원 등), 제43조(공공주택사업자의 기존주택 매입)</p> <p>2. 출자사유 - 서울주택도시공사는 저소득·무주택 신혼부부의 주거지원을 위한 주택 매입, 공급 및 관리를 위한 공공주택사업자로서, 2019년 청년매입임대사업 1,700호 중 신혼부부 I 유형 700호와 간주예산 신혼부부 II 700호를 신혼부부 매입임대주택 사업으로 구분하고, 저소득 신혼부부의 주거안정 지원을 확대하여 신혼부부 I 유형의 호당 국고보조금(230백만원)과 실행군매입단가(249백만원) 차액의 일정금액(50%)에 대한 지원 필요</p>
<p>공공원룸주택 매입·건설 공급</p>	<p>1. 출자근거 - 공공주택 특별법 제43조, 공공주택사업자의 기존주택 매입</p> <p>2. 출자사유 - 공공원룸주택 매입, 공급 및 관리 등 공공임대주택 사업실행기관이며, 이에 따른 부대업무 수행 등 원활한 공공임대주택 사업추진을 위해 출자금 지원 필요</p>
<p>공공임대주택 건설 지원(민선5기)</p>	<p>1. 출자근거 - 「지방재정법」 제18조, 행정자치부(현 행안부) 예산편성운영기준 및 6개지구 공공임대주택 지원방안(2부시장 방침_13.11.11.)</p> <p>2. 출자사유 - 마곡 등 6개 사업지 공사비에 대한 시비지원, 서울시는 SH공사가 건설·매입하는 공공임대주택에 대한 권리·의무를 가진 주체로서 출자금 편성</p>