

서울특별시 서울주택도시공사 출자 동의안 검 토 보 고

의 안 번 호	1600
------------	------

2020. 06. 16
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2020. 5. 25. 서울특별시시장 제출 (2020. 5. 29. 회부)

2. 제안이유

가. 서울시에서는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통한 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상을 위하여 서울주택도시공사를 설립, 운영하고 있음.

나. 이에 서민 주거안정을 위한 소규모 주택공급 사업에 소요되는 예산을 2020회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조제3항에 의거, 미리 동의를 얻으려는 것임.

3. 주요내용

가. 출자개요

- 대상기관 : 서울주택도시공사
- 관련법령

- 법령: 지방공기업법
- 조례: 서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례

나. 주요사업

- 서민주거 안정을 위한 공공임대주택 건설 지원
 - 건설 및 매입을 통한 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급
- 소규모주택정비사업 활성화
 - 소형주택지 주거환경 개선, 주택공급 확대를 위한 소규모주택 정비사업 공동시행, 기술지원

다. 출자의 필요성

- 대규모 정비사업의 대안으로서 주거환경개선을 위해 소규모 주택정비사업 확산을 유도하고 있으며, 서울시 주택공급 실행 기관인 서울주택도시공사가 공동시행자로 참여 중임
- 서울주택도시공사가 공동시행하는 자율주택정비사업을 통해 건설되는 공공임대주택을 원활히 공급하고자 출자금으로 예산 지원이 필요함.

4. 검토의견

- 이 출자 동의안은 소규모주택정비사업을 통해 공급되는 임대주택을 매입하여 청년·신혼부부 등에게 공급하기 위한 예산을 '20 회계연도 추가경정 세출예산에 신규 반영하여 서울주택도시공사(이하 "SH공사")에 지원하려는 것임.
 - 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.

- 서울시는 '19년부터 '22년까지 소규모주택정비사업(자율주택정비사업¹⁾)을 통해 공급되는 730호의 공공임대주택을 매입·공급함에 있어 소요되는 총 사업비 1,968억 5백만원 중 시비 290억 5천 3백만원을 출자할 계획임.

<연도별 임대주택 공급>

(사업시행계획인가 기준, 단위: 백만원)

구분	계	'19년이전	'20년	'21년	'22년
공공임대주택(SH)	1,100호	-	30호	400호	670호
자율주택	730호	-	30호	300호	400호
매입금액	196,805	-	7,805	81,000	108,000
출자금	29,053	-	1,053	12,000	16,000
가로주택	370호	-	-	100호	270호
민간임대주택	300호	25호	100호	87호	88호

- 이에 따라 '20년 임대주택 건설에 따른 특례²⁾(붙임 1 참조)를 적용 받아 자율주택정비사업(2개소)으로 건설되는 임대주택(30호) 매입

1) 소규모주택정비사업 시행자는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」(이하 “소규모주택정비법”) 제30조제1항에 따라 ‘임대주택의 건설계획’을 포함한 사업시행계획서를 작성해야 함.

2) 사업시행자는 소규모주택정비사업 시행으로 건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적 20% 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수 비율 20% 이상을 공급하는 경우 법적상한용적률까지 건축할 수 있으며, 건설한 임대주택은 시·도지사, 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 주택도시보증기금이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 부동산투자회사에 공급하여야 함. 건축설계가 확정되기 전에 미리 세대면적, 세대수 등 임대주택에 관한 사항을 인수자와 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 함(소규모주택정비법 제49조제1항 및 제2항).

을 위한 총 매입비 78억 5백만원³⁾(국비는 호당 1.9억원 73%, 시와 SH공사 27% 부담) 중 시비 출자금은 10억 5천 3백만원임(세부산출내역은 붙임 2 참조).

<공공매입임대주택 매입비 확보계획>

(단위: 백만원)

구분		계	'20년	'21년	'22년
임대주택 매입	소계	196,805	7,805	81,000	108,000
	국고보조	138,700	5,700	57,000	76,000
	시비	29,052.5	1,052.5	12,000	16,000
	SH	29,052.5	1,052.5	12,000	16,000

※ '20년 매입대상(SH 자율주택 공동시행 2개소)은 매입금액 확정

※ '21, '22년 매입금액 호당 평균 2.7억원 추산 / 매입유형 신혼 I 로 가정(붙임 3 / 4)

<'20년 매입예정금액: 총 7,805,056천원>

(단위: 천원)

합계	계	국고보조*	시비	SH
전체(30호)	7,805,056	5,700,000	1,052,528	1,052,528
호당 평균	260,168	190,000	35,084	35,084

※ 국고보조 호당 1.9억원 지원되며, '국비(45%)+기금(50%)+보증금(5%)'으로 구성

- '20년 임대주택 매입 대상지인 은평구 불광동 442(20호), 480번지 일대(10호)는 SH공사와 공동으로 시행하는 자율주택정비사업 대상지로 '19.10월 주민합의체 구성을 시작으로 '20년 5월 사업시행계획인가를 받았으며 금년내 준공을 앞두고 있음.

3) 임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액을 기초로 산정하되, 사업여건 등을 감안하여 사업시행자와 인수자 간 협의로써 조정할 수 있음(소규모주택정비법 제49조제4항). 임대주택의 인수가격 산정을 위한 건축비의 산정 및 부속토지의 가격 등에 관하여는 공공지원민간임대주택의 인수가격은 인수자가 따로 정하는 바에 따라((소규모주택정비법 시행령 제41조제4항과 제33조제2항), 서울시는 건축비와 토지비를 합산한 감정평가 금액으로 매입함.

※ 추진경위

- '19.10.29. : 주민합의체 구성 완료
- '19.10.30. : 사업성분석
- '19.11.15. : SH 공동사업시행 및 임대주택
매입신청(30호)
- '19.12.20. : SH 공동사업시행 사장방침 수립
- '20.01.06. : 자율주택정비사업 공공임대주택 유형 결정
(매입임대주택)
- '20.01.13. : 소규모주택정비사업 국비 지원확정(30호)
- '20.01.20. : 서울시 통합심의 (조건부 가결)
- '20.05.13. : 사업시행계획인가



○ 이 출자동의안은 서울시 저층주거지의 주거환경 개선을 위한 소규모주택정비사업(자율주택정비사업)을 활성화하고, 사업시행을 통해 확보되는 임대주택을 주거취약계층에게 공급하여 서민주거안정에 기여하고자 SH공사에 출자하려는 것으로서 그 타당성이 인정됨.

- 출자에 소요되는 예산은 '20년도 본예산에 편성되어 있지 않아 금번 제3회 추가경정예산을 통해 편성할 예정임. 이는 '19년 11월 사업시행자로부터 매입신청이 있었고 소규모주택정비사업 국비 지원이 금년 1월 확정되었기 때문으로 이해됨.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연락처	02-2180-8205
이메일	kslinga@seoul.go.kr

[붙임 1] 건축계획(안)

구 분	불광동 442일원	불광동 480일원
대지면적	519 m^2	284 m^2
용도지역	제1종일반주거지역	제1종일반주거지역
건축면적	309.96 m^2	157.60 m^2
연면적	1,034.94 m^2	574.13 m^2
건폐율/용적률	59.72% / 199.41%	56.40% / 198.20%
규 모	다세대 2개동, 지상5층	다세대 1개동, 지상5층
세 대 수	임대주택 20세대	임대주택 10세대
조 감 도		

[붙임 2] 서울주택도시공사 2020년 출자사업(출자금) 내역

(단위:백만원)

사업명	2020년 (출자금)	산출내역
소규모주택 정비사업	1,053	공공임대주택 매입(30호, 시비) : 70,168,530원 X 30호 X 50% = 1,052,528천원 ※ 매입임대주택 국비: 1.9억원 / 호 ※ 시·SH 부담금: 국비를 뺀 금액의 5:5 부담 (감정평가금액)-(국비) X 50%

[붙임 3] 공공임대주택 유형별 비교

구분	개념	입주자격	공급면적	임대료
행복주택	대학생, 사회초년생, 신혼부부 등을 대상으로 공급하는 임대주택	대학생, 청년, 신혼부부, 고령자, 주거급여수급자 (도시근로자 월평균 소득 100% 이하)	전용 60㎡이하	주변시세의 60~80%
국민임대 (전용35㎡이하)	소득4분위 이하 계층의 주거안정을 도모하고자 30년 이상 임대목적으로 공급하는 주택	도시근로자 월평균소득 50~70% 이하	전용 84㎡ 이하	평균보증금 42,500천원 월임대료 313천원
매입 임대	일반	수급자 등 저소득층 주거안정을 위해 다가구, 다세대주택 등 매입하여 임대주택공급	전용 29㎡ 이상 85㎡ 이하	주변시세의 30~50%
	청년· 신혼 I	저소득 청년층(청년, 신혼부부)의 주거안정을 위해 다가구, 다세대주택 등을 매입하여 임대주택 공급	전용 29㎡ 이상 85㎡ 이하	주변시세의 30~50%
	신혼 II	신혼부부 주거안정을 위해 다가구, 다세대주택 등을 매입하여 임대주택 공급	전용 29㎡ 이상 85㎡ 이하	주변시세의 80%

[붙임 4] 공공임대주택 유형별 국고보조금 및 기금 지원금액

구분	국고지원 (국고보조+기금)	국고보조금(호당)	국민주택기금(호당)
행복주택 (전용35㎡이하)	8,345만원	3,576만원 (평당 7,643천원×15.6평형×30%)	4,769만원 (평당 7,643천원×15.6평형×40%)
국민 임대	전용 35㎡ 이하	4,967만원 (평당 7,643천원×15.6평형×50%)	3,676만원 (평당 7,643천원×15.6평형×37%)
	전용 36~45㎡	4,157만원 (평당 7,643천원×17평형×32%)	5,067천원 (평당 7,643천원×17평형×39%)
	전용 46~60㎡	3,362만원 (평당 7,643천원×22평형×20%)	7,062천원 (평당 7,643천원×22평형×42%)
매입 임대	일반	5,040만원 (11,200만원×45%)	5,600만원 (11,200만원×50%)
	청년·신혼 I	10,350만원 (23,000만원×45%)	11,500만원 (23,000만원×50%)
	신혼 II	13,800만원 (46,000만원×30%)	23,000만원 (46,000만원×50%)

[붙임 5] 임대주택 매입절차

