

# 서울특별시 서울주택도시공사 출자동의안 검 토 보 고

의안 번호	2701
----------	------

2021. 9. 8.  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2021. 8. 11. 서울특별시시장 제출 (2021. 8. 18. 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 2022회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조제3항에 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 및 매입 지원
  - 건설 및 매입을 통한 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급
- 민관협력을 통한 공공성을 갖춘 민간임대주택 공급 확대
  - 민간토지를 활용한 민간참여 장기전세 주택 공급

## 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 서울주택도시 공사가 공공임대주택 공급 및 민관협력 임대주택 발굴 등 공급사업을 원활하게 추진하기 위해 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있음

## 4. 검토의견

- 이 동의안은 서울시가 서울주택도시공사(이하 'SH공사')에 2022회계연도 세출예산을 출자하기에 앞서 「지방재정법」 제18조제3항1)에 따라 시의회의 의결을 얻고자 서울특별시장의 제출하여 2021년 8월 18일 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.

※ 2014.5.28. 지방재정법 개정, 2016회계연도부터 적용

- 보조금과 달리 출자·출연은 정산을 의무화하지 않기 때문에 지원 절차를 강화하여 지방자치단체의 선심성·낭비성 출자·출연을 방지하려는 취지<sup>2)</sup>에서, 지방의회가 출자·출연 대상기관의 사업내용, 필요성, 출자규모 등을 종합적으로 고려하여 승인하는 것으로 출자 금액을 확정하는 것은 아님<sup>3)</sup>.

○ SH공사의 납입자본금은 공사설립 후 현재까지 6조 9,656억원이며, 이 중 현금출자는 5조 452억원, 현물출자는 1조 9,204억원임(붙임-1 참조).

〈최근 5년간 출자 현황〉

(단위 : 억원)

구 분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년 (8.26.기준)	합 계
현금출자	1,416	1,919	4,104	4,450	2,620	14,509
현물출자	431	278	121	451	0	1,281
합 계	1,847	2,197	4,225	4,901	2,620	15,790

※ 주택정책실(前주택건축본부) 외 출자사항(도시재생실 소관 등) 포함

- 주택사업을 위해 SH공사에 출자하는 것은 SH공사가 사업의 주체로서 매입 또는 건설, 관리를 하기 위함인데(주택 소유자), 이는 서울시가 소유하고 SH공사에 위탁관리를 맡길 경우에 비해, 공유재산 취득상의 절차 단축, 위탁수수료<sup>4)</sup> 절감 등의 효과가 있음.

- 2) 법령 또는 조례에 근거 없이 장학재단에 출연하거나, 민간행사보조 사업을 출연금으로 편법으로 지원하는 사례 발생 (감사원 지적 '11.3)
- 3) 행정자치부, 지방재정법 제18조의 출자·출연 시 지방의회 사전의결 관련 해석기준 통보, 2015.10.20.
- 4) 前주택건축본부의 「재개발·재건축 임대주택 위탁수수료 산정에 관한 연구(2015.11)」에 따르면 재개발·재건축 임대주택의 호당 위탁수수료는 224,938원인 것으로 확인되며, 세부 예산항목 내역은 다음과 같음.
  - (경상적위탁사업비) 위탁수수료, 공가관리비, 선수관리비, 수선유지비, 특별수선충당비
  - (자본적위탁사업비) 임대보증금반환금

- 참고로 출자금은 별도의 정산 또는 결산의 의무를 두지 않고 있으나, 주택정책실에서는 각 사업별로 매년 예산집행 내역을 포함한 임대주택 공급 점검을 SH공사로부터 보고 받고 있으며, 그 결과를 반영하여 서울시 임대주택 공급 실적으로 관리하고 있음<sup>5)</sup>.
- 2022회계연도 출자금 규모는 7,964억원으로 전년도 출자금 3,535억 원 대비 4,428억원 증가(125.3%) 하였음. 세부사업은 총 7건으로, 서민주거 안정을 위한 공공임대주택의 건설과 매입, 민간참여형 장기전세주택 공급을 위한 것임(붙임-2 참조).
- 내년도 국비지원금 예상 총액은 7,116억 7천 3백만 원 규모로 전년도 지원금 5,799억 1천만 원 대비 1,317억 6천 3백만원 증가(22.7%) 할 것으로 예상됨.

〈서울주택도시공사 2022년 출자사업 내역(안)〉

(단위:백만원)

사업명	2021년	2022년	증감액	증감률	비고
계	353,524	796,401	442,877	125.3%	
일반(다가구) 매입임대주택 사업	85,800	193,944	108,144	126.0%	1,200호
청년 매입임대주택 사업	35,000	228,900	193,900	554.0%	2,100호
신혼부부 매입임대주택 사업	131,000	220,000	89,000	67.9%	2,000호
공공원룸주택 매입·건설	87,500	113,170	25,670	29.3%	700호
역세권 청년주택 SH공사 선매입	10,824	966	△9,858	△91.1%	'21년 추경
공공주택 건설(추가8만호)	3,400	20,476	17,076	502.2%	903호
민간참여형 장기전세주택 건설 추진	-	18,945	18,945	-	4,000호
사회주택 공급(토지지원리츠 등)	-	-	-	-	'21출자동의 후 미출자
공동체주택 활성화 추진(토지임대부)	-	-	-	-	
공공임대주택 건설지원(민선5기)	-	-	-	-	'20년 종료

5) 2020년 기존주택 매입임대주택사업의 경우 예상 목표 100%를 달성하였고, 편성예산 전액 집행완료 함.

- '22년도 출자사업 7건 중 다가구 등 기존주택 매입임대사업이 4건으로, 세부유형은 다가구, 청년, 신혼부부, 공공원룸주택임. 이 사업은 기존 주택을 신축 후 매입하여 입주대상별 공공주택으로 활용하는 방식으로, 유형 구분은 입주자 대상을 기준으로 한 것임.

### 〈유형별 공급 대상 기준〉

- ▶ **일 반** : 수급자, 한부모, 소득 50% 이하(다자녀, 맞춤형 70%)
- ▶ **청 년** : 대학생, 취업준비생, 19~30세, 월평균소득 100%이하
- ▶ **신혼부부 I** : 월평균소득 70%이하(맞벌이: 90%이하) 신혼부부\*  
신혼부부II<sup>6)</sup> : 월평균소득 100%이하(맞벌이: 120%이하) 신혼부부\*
- \* 신혼부부 - 혼인 7년이내인 사람, 예비신혼부부, 6세이하를 둔 한부모가족 포함
- ▶ **원 룬** : 수급자, 한부모, 소득 50% 이하(다자녀, 맞춤형 70%)

사업비는 국고보조금\*과 주택도시기금융자, 입주자부담금으로 이루어지며, 그 비율은 아래와 같음  
(\*세출예산 항목 : 공사·공단자본전출금)

- ▶ 일반, 청년, 신혼부부 I, 원룸 : 국고보조금 45%, 주택도시기금 융자 50%, 입주자부담 5%
- ▶ 신혼부부 II : 국고보조금 30%, 주택도시기금 융자 50%, 입주자부담 20%

- 매입임대주택 사업에서 호당 국고지원 단가와 실매입단가 간에 차이가 있어 차액이 발생하는데, 이 차액분은 서울시와 SH공사가 각각 2분의 1씩 분담하고 있음에 따라 서울시는 지원단가 차액분의 2분의 1에 해당하는 금액을 SH공사에 출자하는 것임.
- 아울러 '12~'19년까지의 공공임대주택 매입 시 발생한 초과 지급액<sup>7)</sup>을 SH공사가 부담한 것에 대하여 서울시가 SH공사에 미지급분을 지급하라는 감사원 지적('20년)에 따라, 내년부터 이를 단계적으로 지급하기로 결정함에 따라 '22년 출자금에 정산비 264억 원이 포함될 예정임<sup>8)</sup>.

6) '신혼부부II' 유형은 기존 다가구·다세대주택을 대상으로 신혼부부I 유형을 운영해오던 중, 2018년 아파트, 오피스텔로 매입 범위를 확대하면서 신설한 유형임 (붙임-3 비교표 참조)

7) 예산편성 시 예상했던 실매입단가와 실제 매입할 때 의 차이로 발생하는 초과부담금

〈유형별 출자금 산정 내역〉

(단위 : 백만원)

구분	공급량 (호, a)	국고지원단가 (b)	실매입단가 (c)	단가차액 (d=c-b)	총 차액 (e=d*a)	서울시출자 (e*0.5)	정산금액
일반	1,200	175	472	297	356,400	178,200	15,744
청년	2,100	253	471	218	457,800	228,900	-
신혼부부 I	1,000	250	541	291	291,000	145,500	-
신혼부부 II	1,000	454	603	149	149,000	74,500	-
원룸	700	175	468	293	205,100	102,550	10,620

- ‘역세권 청년주택 SH공사 선매입’ 사업<sup>9)</sup>의 매입자금은 정부지원(국고보조 및 기금융자)과 시 재정지원으로 이루어지며, 내년에는 252호를 공급할 예정임. 2022년 출자는 다가구 등 매입임대주택과 마찬가지로 국고지원과 실매입비 차액을 서울시와 SH공사 간 절반씩 부담하려는 것임. 先매입을 통해 공급하게 되면 시세의 95%이하로 공급하던 임대료를 시세의 50% 이하로 낮출 수 있게 되는 긍정적 측면이 있음.

〈2022년 출자금 산정 내역〉

(단위 : 백만원)

구분	공급량 (호, a)	국고지원단가 (b)	실매입단가 (c)	단가차액 (d=c-b)	총 차액 (e=d*a)	'21년 기출자액 (f)	서울시출자 (e*0.5-f)	SH부담
역세권 청년주택	131*	250**	430	180	23,580	10,824	966	966

\* 올해까지는 청년유형으로 공급했으나, 내년에는 신혼 I 유형(131호)과 신혼 II 유형(121호)으로 공급예정이며, 신혼 II 유형은 국비지원으로 매입 가능하여 별도 시비 편성 없음

\*\*국고지원 호당 매입단가는 신혼 I 유형과 신혼 II 유형 매입주택 단가(250백만원/454백만원)을 적용하고 있음

- 8) '07~'11. 매입분에 대한 정산 사업비는 '13년 10,187백만원 예산편성하여 SH공사에 지급(정산)완료하였고(3,562호, 10,187백만원), '12년 이후 25,905분에 대한 정산금은 6,160억원인 것으로 확인됨. 이에 매입을 진행 중인 물량을 제외하고 다가구 등 사업은 '12~'17까지, 공공 원룸은 '12~'19까지 매입분에 대한 1차 정산금 1,318억 원을 5년 분할로 지급할 예정이며, '22년 지급액은 264억원 가량인 것으로 확인됨.
- 9) 서울시는 사업참여 저조에 따른 역세권청년주택 공급부진을 해소하기 위해 2019년 12월 'SH공사 先매입형'(SH공사가 주택 연면적의 30%까지 매입) 등 사업유형 다양화를 포함한 「역세권 청년주택 혁신방안」을 발표하였음. 그 간 청년주택의 고가 임대료 논란에 대응하고자, 보다 저렴한 주택을 공급하기 위한 방편 중 하나로, 역세권 청년주택 중 공공지원 민간임대주택과 공공임대주택을 제외한 나머지 주택을 SH공사가 先매입하는 방식임.

- ‘공공주택 건설(추가 8만호)’ 사업은 2018년 12·16 대책의 일환으로 추진 중으로(붙임-4 참조), 그 중 4개 사업에 대해 SH공사에 출자하려는 사항이며, 출자금액은 사업별 진행단계에 따라 정부와 지자체, 공사 간 비율에 따라 책정되었음. 4개 사업의 내년도 출자비는 총 204억 7천 6백만 원으로 책정함.

〈출자사업의 출자금 산정 내역〉

(단위 : 백만원)

세부사업명	21년 예산	22년예산안 (출자금)	증감	주요증감사유
방화차고지	1,647	4,030 (2,120)	2,383	국고보조금 2년차(1,104) 감리비67, 설계비 176, 공사비 2,981, 토지유상이관 806
가리봉구시장	1,848	7,325 (4,900)	5,477	국고보조금 2년차(2,425) 감리비2,550, 기타04, 공사비 3,871
금천경찰서	2,073	3,777 (1,056)	1,704	국고보조금 1년차(1,019) 설계비 3,777
영등포공공주택지구	-	12,400 (12,400)	12,400	용지비(토지보상비 12,400)
소 계	5,568	27,532 (20,476)	21,964	-

- ‘민간참여형 장기전세주택’(붙임-5 참조)은 서울시내 저이용 및 방치된 민간의 토지를 공공이 임차하여 직접 건축한 후 장기전세주택<sup>10)</sup>으로 신속히 공급하는 신규 사업유형임. ‘26년까지 5만호 공급을 목표로 한 가운데, ‘22년에는 4,000호를 공급할 계획임.

〈사업목표(연도별 목표)〉

(단위 : 호)

구분	계	'22	'23	'24	'25	'26
목표호수	50,000	4,000	8,000	12,000	16,000	10,000

- 이 사업은 민간토지에 대한 사용료와 건축비를 합한 예산 중 주택도시

10) 이는 오세훈 시장이 전세시장 안정화를 위해 공약했던 ‘상생주택’으로, ‘26년까지 총 공급 예정물량은 기존 장기전세주택의 지난 14년 간(‘07~‘20) 공급물량 약 3만3천호의 2배에 달함. (참고: 서울시 보도자료, 2021.8.25.)

기금(HUG, 14%), 보증금(40%)을 제외한 금액을 SH공사(23%)와 서울시(23%)가 절반씩 부담하는 구조이며, 1호당 4억1천만원의 사업비 중 시비는 9천 5백만 원이 투입되는데, 그 중 내년 1차년도 설계 및 토지비 등에 대한 예산(5%) 4,000호를 계산할 경우 내년도 출자금은 189억 7천 5백만 원으로 예상된다.

- 이 사업은 SH공사가 직접 토지를 매입하는 경우에 비해 예산절감의 효과는 크지만, 서울시 내 민간 가용부지가 많지 않은 상황임을 감안하여 이 사업을 지속적으로 활성화할 수 있는 대책 마련이 필요함.

○ SH공사는 1989년 2월 1일 서울특별시 도시개발공사로 최초 설립된 이후 현재까지 서울시의 공공임대주택 공급 및 주거복지사업을 전담해오고 있으며, 서울시 전체 주택재고<sup>11)</sup>의 6% 수준인 약 24만여호의 공공임대주택과 그 밖에 9만 6천여 호의 분양주택을 공급<sup>12)</sup>하는 등 서울시민의 주거안정을 위해 공공임대주택을 지속적으로 공급해오고 있음.

○ 따라서, 서울시 서민주거안정정책의 실행기관인 SH공사가 공공임대주택 공급 및 민관협력 임대주택 발굴 등의 사업을 원활하고 일관성있게 안정적으로 추진하기 위해서는 서울시의 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있다 사료되며, 출자규모의 적정성 등에 대해서는 추후 예산안 심의 시 검토될 예정임<sup>13)</sup>.

---

11) 서울시 전체 주택재고 (다가구구분거처 반영) : 367만 2천호 (서울시, 서울주택통계 2019)

12) 2020.12.31. 기준 (출처: SH공사 2021년 업무현황)

13) 작년 출자규모에 비해 117%가 증액(117%) 편성하려는 부분은 내년도 본 예산 편성 시 현 실적 수요를 반영할 필요 있음



- 끝으로 최근 주택공급 확대필요성이 지속 제기되고 있음에도 불구하고 공공재원 투자의 한계가 존재하는 바, 사회주택과 공동체주택 등 사람과 공동체가 공존하는 대안적 임대주택의 공급확충에도 정책역량을 집중시켜, 민관협력형 공적임대주택의 성과확산과 함께 시민의 주거안정을 도모할 필요가 있겠음.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

# <붙임 1> 납입자본금 현황 (2021. 8. 26. 기준)

○ 계 : 6조 9,656억원

현금출자 (50,452억)		현물출자 (19,204억)	
- 시 출자금 ----- 38,267억		- 시 현물출자 ----- 19,108억	
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공사 창업 및 운영자금 : 100억</li> <li>· 국민주택 건설자금 : 486억</li> <li>· 신정 인공대지 조성자금 : 216억</li> <li>· 주거환경개선 사업자금 : 378억</li> <li>· 다기주주택 매입비 : 1,359억</li> <li>· 다기주주택 매입비('13) : 762억</li> <li>· 다기주주택 매입비('14) : 698억</li> <li>· 국민임대주택건설 : 7,370억</li> <li>· 노후 임대주택건설 : 261억</li> <li>· 임대주택갯북도청문샷시 등 설치자금지원 : 39억</li> <li>· 무장애주택건설 및 리모델링사업자금 : 107억</li> <li>· 공공임대 건설자금 : 2,200억</li> <li>· 임대주택 추가2만호(문정, 연남) : 30억</li> <li>· 임대주택 추가2만호(매입형공공원룸) : 407억</li> <li>· 임대주택 추가2만호(신정보금자리) : 87억</li> <li>· 공공임대 건설자금('13) : 2,227억</li> <li>· 임대주택 커뮤니티설치지원('13) : 3억5천</li> <li>· 공공임대 건설자금추가('13) : 1,714억</li> <li>· 공공임대 건설자금('14) : 918억</li> <li>· 공공임대 건설자금('14) : 300억</li> <li>· 공공임대 건설자금('14) : 100억</li> <li>· 공공임대 건설자금('14) : 645억</li> <li>· 임대주택 추가2만호 건설자금('14) : 205억</li> <li>· 임대주택 추가2만호 건설자금('14) : 137억</li> <li>· 공공원룸주택 매입, 건설공급 지원('15) : 263억</li> <li>· 다기주주택 매입비('15) : 495억</li> <li>· 공공임대주택 건설자금('15) : 1,161억</li> <li>· 공공원룸주택 매입, 건설공급 지원('15) : 112억</li> <li>· 공공임대주택건설 지원('15) : 192억</li> <li>· 공공임대주택건설 지원('15) : 21억</li> <li>· 공공원룸주택 매입, 건설공급 지원('16) : 216억</li> <li>· 다기주 등 기존주택 매입비('16) : 825억</li> <li>· 공공임대주택건설사업사비('16) : 384억</li> <li>· 토지임대부 사회주택사업('16) : 50억</li> <li>· 리모델링형 사회주택사업('16) : 25억</li> <li>· 건설형 공공임대주택사업사비('16) : 71억</li> <li>· 공공원룸주택 매입 및 건설공급지원사비('17) : 267억</li> <li>· 다기주 등 기본주택 매입사업 출자금('17) : 495억원</li> <li>· 토지임대부 사회주택사업('17) : 84억</li> <li>· 리모델링형 사회주택사업('17) : 90억</li> <li>· 다기주 등 기본주택 매입사업 출자금('17) : 248억원</li> <li>· 건설형 공공임대주택사업사비('17) : 62억</li> <li>· 다기주 등 기본주택 매입사업 출자금('17) : 82.5억원</li> <li>· 건설형 공공임대주택사업사비('17) : 87억</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공원룸주택 매입, 건설공급('18) : 640억</li> <li>· 다기주 등 기존주택 매입사업('18) : 603억</li> <li>· 공공임대주택 건설지원(민선5기)출자금('18) : 56억</li> <li>· 토지임대부 사회주택사업('18) : 83억</li> <li>· 리모델링형 사회주택사업('18) : 30억</li> <li>· 다기주 등 기존주택매입사업('18) : 402억</li> <li>· 사회주택 토지지원리츠사업('18) : 100억</li> <li>· 사회주택 토지지원리츠 부대사업비('18) : 5억</li> <li>· 빈집활용도시재생 프로젝트(빈집매입)('19) : 193억</li> <li>· 공공임대주택 건설지원(민선5기)출자금('19) : 56억</li> <li>· 빈집활용도시재생 프로젝트(빈집매입)('19) : 215억</li> <li>· 리모델링사회주택(매입형)('19) : 20억</li> <li>· 빈집활용도시재생 프로젝트(빈집매입)('19) : 195억</li> <li>· 토지지원리츠 사회주택 사업('19) : 300억</li> <li>· 다기주주택 매입임대('19) : 100억</li> <li>· 빈집활용도시재생 프로젝트('19) : 354억</li> <li>· 다기주주택 매입임대('19) : 1005억</li> <li>· 청년 매입임대사업('19) : 162억</li> <li>· 공공원룸주택 매입건설공급('19) : 680억</li> <li>· 공동체주택사업('19) : 16억</li> <li>· 토지임대부 사회주택 출자금('19) : 0.5억</li> <li>· 빈집활용도시재생 프로젝트('19) : 807억</li> <li>· 공공임대주택 건설지원(민선5기)출자금('20) : 178억</li> <li>· 다기주 등 매입주택사업관련 사출자금('20) : 1,500억</li> <li>· 공공원룸주택 매입사업비 출자금('20) : 600억</li> <li>· 리모델링형 사회주택(직접매입형)사업주택 사업 출자금('20) : 80억</li> <li>· 사회주택 출자금('20) : 300억</li> <li>· 2020년 자율주택생산사업 매입사업비 출자금 : 11억</li> <li>· 2020년 도시형생활주택(원룸형) 매입임대사업 사출자금 : 50억</li> <li>· 빈집활용 도시재생 프로젝트(빈집매입) 6차('20) : 677억</li> <li>· 가리봉 구 사정부지 복합주택 사업 출자금('20) : 48억</li> <li>· 일반(다기주) 매입주택사업('21) : 305억</li> <li>· 신혼부부 매입임대주택('21) : 530억</li> <li>· 일반(다기주) 매입임대 사업('21) : 501억</li> <li>· 청년 매입임대 사업('21) : 210억</li> <li>· 신혼부부 매입임대 사업('21) : 655억</li> <li>· 소규모주택정비사업 매입임대('21) : 4억</li> <li>· 빈집활용 도시재생 프로젝트('21) : 5.8억</li> <li>· 2021 도시형생활주택(원룸형) 매입임대 사업 : 410억</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 중계1건설중 아파트(3,481호) : 59억</li> <li>· 목동임대아파트(8,117호) : 1,212억</li> <li>· 신월, 월계아파트(1,292호) : 38억</li> <li>· 중계5, 중계6 아파트 및 상가 : 114억</li> <li>· 중계1,2,3,4 택지 및 상가 : 503억</li> <li>· 상계부국연립(6동72기1,659평) : 14억</li> <li>· 근로청소년임대아파트 2개소 8동 370호 : 248억</li> <li>· 마장동 임대아파트 400호 : 343억</li> <li>· 왕십리 주상복합 부지 : 76억</li> <li>· 장기전세주택건립부지 및 재건축매입분 : 9,161억</li> <li>· 수서, 기양, 방화임대주택부지 : 5,483억</li> <li>· 문정동 원룸주택 사업부지 : 36억</li> <li>· 마포구 연남동 원룸주택 사업부지 : 21억</li> <li>· 양천구 신정동 원룸주택 사업부지 : 91억</li> <li>· 은평구 갈현동 원룸주택 사업부지 : 28억</li> <li>· 은평구 갈현동 원룸주택 건물 : 2억</li> <li>· 노원구 공릉동 원룸주택(가속사) 사업부지('14) : 21억</li> <li>· 공공주택 건설 사업부지(강서구 등촌동 661-6, 강북구 수유동 486-682) ('15) : 159억</li> <li>· 사회주택 및 공동체주택 사업부지(강동구 천호동 122-26외 60필지)('17) : 432억</li> <li>· 장기전세주택사업부지(강남구 수서동 외 2필지)('18) : 278억</li> <li>· 예술인협동조합형임대주택사업부지(중구 만리동2가 218-126외 2필지)('19) : 121억</li> <li>· 공공임대주택공급(송파구 가여동 12-1, '20년) : 277억</li> <li>· 관리형 주거환경개선사업 임대주택 (도봉구 방학동 393-16외 2필지) : 18억</li> <li>· 빈집활용 도시재생 프로젝트 (강북구 미아동 791-1960 외 4필지) : 19억</li> <li>· 공공임대주택공급(강서구 가양동 외 1필지)('20) : 354억</li> <li>· 사유지 소유권이전(강서구 가양동 1494-3)('20) : 96억</li> </ul>	
- 국고지원 ----- 12,185억			
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 영구임대 건설자금 : 5,827억</li> <li>· 공공임대 건설자금 : 1,788억</li> <li>· 주거환경임대건설자금 : 213억</li> <li>· 국민임대주택건설자금 : 4,142억</li> <li>· 다기주주택 매입 : 215억</li> </ul>			

## 〈붙임 2〉 서울주택도시공사 2022년 현금출자 사업 내역

(단위:백만원)

사업명	계	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
계	국비	108,348	130,002	291,240	540,721	579,910	711,673
	시비	119,179	189,437	231,710	453,039	402,382	944,152
	(출자금)	(117,688)	(186,296)	(228,304)	(361,300)	(365,329)	(796,401)
	계	227,527	319,439	522,950	993,760	982,292	1,655,825
일반(다가구) 매입임대주택 사업	국비	71,550	71,820	83,160	75,600	71,280	94,500
	시비	82,513	100,513	110,637	100,508	85,808	193,952
	(출자금)	(82,500)	(100,500)	(110,550)	(100,500)	(85,800)	(193,944)
	계	154,063	172,333	193,797	176,108	157,088	288,452
청년 매입임대주택 사업	국비	16,548	29,112	173,655	103,500	159,390	239,085
	시비			16,150		35,000	228,900
	(출자금)			(16,150)		(35,000)	(228,900)
	계	16,548	29,112	189,805	103,500	194,390	467,985
신혼부부 매입임대주택 사업	국비				318,900	276,150	248,700
	시비				133,000	131,005	220,005
	(출자금)				(133,000)	(131,000)	(220,000)
	계				451,900	407,155	468,705
공공원룸주택 매입·건설 공급	국비	20,250	29,070	34,425	38,250	30,319	55,125
	시비	26,720	64,000	68,000	85,000	87,500	113,170
	(출자금)	(26,720)	(64,000)	(68,000)	(85,000)	(87,500)	(113,170)
	계	46,970	93,070	102,425	123,250	117,819	168,295
역세권 청년주택 SH공사 선매입	국비					7,866	30,346
	시비					8,360	966
	(출자금)					(8,360)	(966)
	계					16,226	31,312
공공주택 건설(추가8만호)	국비				4,471	34,905	43,917
	시비				93,017	37,321	165,266
	(출자금)				(4,800)	(3,400)	(20,476)
	계				97,488	72,226	209,183
민간참여형 장기전세 주택 건설 추진	국비						0
	시비						18,975
	(출자금)						(18,945)
	계						18,975
사회주택 공급 (토지지원대촌 사회주택 등)	국비						
	시비	9,946	24,924	35,373	41,514	17,388	2,918
	(출자금)	(8,468)	(21,796)	(32,054)	(38,000)	(14,269)	(0)
	계	9,946	24,924	35,373	41,514	17,388	2,918
공동체주택 활성화 추진 (토지임대부)	국비						
	시비			1,550			
	(출자금)			(1,550)			
	계			1,550			

※ 공공임대주택 건설지원(민선5기) 제외(종료사업)

### 〈붙임 3〉 다가구등 매입임대주택 총괄

- 매입목표 : 6,000호
  - 일반 1,200호, 청년 2,100호, 신혼부부 I, 1,000호, 신혼부부 II 1,000호, 원룸 700호
- 매입대상 : 전용 85㎡ 이하 다가구주택, 공동주택, 오피스텔(주거용), 50㎡ 이하의 원룸형 도시형생활주택
- 공급대상
  - 일 반 : 수급자. 한부모가족, 월평균소득 70%이하 (국고지원 : 175백만)
  - 청 년 : 대학생, 취업준비생, 19~30세, 월평균소득 100%이하 (253백만)
  - 신혼부부 I : 월평균소득 70%이하(맞벌이: 90%이하) 신혼부부\* (250백만)
  - 신혼부부 II : 월평균소득 100%이하(맞벌이: 120%이하) 신혼부부\* (454백만)
  - ※ 신혼부부 : 혼인 7년 이내인 사람, 예비신혼부부, 6세이하를 둔 한부모가족 포함
  - 원 룸 : 수급자, 한부모, 소득 50% 이하(다자녀, 맞춤형 70%, 175백만원)
- 사 업 비('22년도) (단위 : 백만원)

구 분	총 계 (예산서 반영분)	기 본 액		초 과 액		비 고 ① 실매입단가 ② 정산금액
		국고보조금	기타(융자 등)	시비	서울주택도시공사	
계	3,001,464 (1,393,424)	637,410	878,390	756,014	729,650	-
일 반 (1,200호)	582,144 (288,444)	94,500	115,500	193,944	178,200	① 472 ② 15,744
청년매입 (2,100호)	989,100 (467,985)	239,085	292,215	228,900	228,900	① 471
신혼부부 I (1,000호)	541,000 (258,000)	112,500	137,500	145,500	145,500	① 541
신혼부부 II (1,000호)	551,000 (210,700)	136,200	265,800	74,500	74,500	① 603
원룸 (700호)	338,220 (168,295)	55,125	67,375	113,170	102,550	① 468 ② 10,620

- ※ 호당 국고지원 단가(일반, 청년, 신혼 I, 원룸) : 국고보조금 45%, 주택도시기금 융자 50%, 입주자부담 5%
- ※ 신혼부부 II : 국고보조금 30%, 주택도시기금 융자 50%, 입주자부담 20%
- ※ 정산금은 매입완료된 '12~'17(다가구등, 50%)과 '12~'19(공공원룸, 100%) 대상 1차정산하여 5년간('22~'26) 분할지급

#### ※ 호당 국고지원단가 변동

- 다가구 : 증43백만원('20년 132백만원→ 175백만원)
- 청 년 : 증23백만원('20년 230백만원→ 253백만원)
- 신혼 I : 증60백만원('20년 190백만원→ 250백만원)
- 신혼 II : 증18백만원('20년 436백만원→ 454백만원)

○ 호당 실매입비 적용표('22년도)

구분	호당 국고지원단가 (21년 기준)	호당 실매입단가(현실화) (22년 본예산 편성)	호당 출자금편성액 (22년 본예산 요구)
		21년 예산편성매입단가	
다가구	175백만원	472백만원 (19년 실매입가 275백만원)	148.5백만원 (297백만원 * 1/2)
청년	253백만원	471백만원 (19년 실매입가 300백만원)	109백만원 (218백만원 * 1/2)
신혼부부 I	250백만원	541백만원 (19년 실매입가 330백만원)	145.5백만원 (291백만원 * 1/2)
신혼부부 II	454백만원	603백만원 (19년 실매입가 484백만원)	74.5백만원 (149백만원 * 1/2)
원룸	175백만원	468백만원 (19년 실매입가 210백만원)	146.5백만원 (293백만원 * 1/2)

※ 호당 국고지원단가 초과금액에 대하여 서울시와 서울주택도시공사가 절반씩 부담

○ 사업비 정산 추진계획

- 매입완료되어 정산금액이 확정된 연도부터 1차 정산 시행
  - ▶ 매입완료 : (다가구 등)'12~'17, (공공원룸)'12~'19
- 매입진행중인 연도는 매입완료 후 매입금액이 확정되는 연도의 정산액을 추가하여 2차 정산 지속 시행 : (다가구 등)'18~'20, (공공원룸)'20
- 1차 정산계획 : 총131,818백만원, 연26,364백만원을 5년 분할 지급
  - ▶ '22.예산편성 : 26,364백만원
  - ▶ 정산금액 산정 (단위 : 백만원)

구분	정산예정액 (A+B)	1차 정산금액 (매입완료)		2차 정산예정액(B) (매입중)	비고
		계 (A)	년도별 정산금액 (5년분할, '22~'26)		
계	569,569	131,818	26,364	437,751	정산예정액 569,569 = (616,069-46,500)
다가구 등 (주택정책과)	375,715	78,718 ( '12~'17)	15,744	296,997 ( '18~'20)	
공공원룸 (공공주택과)	193,854	53,100 ( '12~'19)	10,620	140,754 ( '20)	정산예정액 193,854 = (240,354-46,500)

※ 공공원룸사업의 '12~'19년 정산금액은 996억원으로, 이 중 약 465억원은 '21년 집행잔액(추정) 활용하여 연내 지급하고, 잔액 531억원에 대하여 분할 지급

## 〈붙임 4〉 2022년 추가 8만호 필요예상 예산안

(단위 : 백만원)

세부사업명	21년 예산	22년 예산안	증감	주요증감사유
장지차고지	10,266	7,473	△2,793	국고보조금 1년차(5,978) 공사비7,067, 기타 50
강일차고지	7,249	33,891	26,642	국고보조금 1년차(7,611) 설계비 2,833, 공사비31,058
<b>방화차고지*</b>	1,647	4,030	2,383	국고보조금 2년차(1,104) 감리비67, 설계비 176, 공사비 2,981, 토지유상이관 806
신봉터널상부	1,006	323	△683	시설비202, 시설부대비6, 감리비115
동북권혁신파크	271	-	△271	21년 잔액 명시이월
북부간선도로 입체화	14,639	116,262	101,623	국고보조금 2년차(9,858) 감리비3,394, 공사비112,868
연희동 유희부지	11,022	4,970	△6,052	국고보조금 3년차 1,446 감리비148, 공사비3,087
증산동 빗물펌프장	9,979	7,578	△2,401	국고보조금3년차 1,559 감리비90, 기타 307, 공사비 7,181
신촌동 주민센터	1,221	1,221	-	국고보조금 2년차(1,221)
사무관리비	60	60	-	자문회의 12 설문조사 등 25 홍보비 10, MP운영 13
노동자복지관	1,600	3,577	1,977	국고보조금 1년차(1,577) 조성비359, 설계비1,621, 감리비290, 공사비1,307
흑석거점	480	1,275	795	설계비 1,020, 기타 255
<b>가리봉구시장*</b>	1,848	7,325	5,477	국고보조금 2년차(2,425) 감리비2,550, 기타904, 공사비 3,871
청석주차장	1,208	338	△870	국고보조금 3년차(338)
한누리주차장	3,577	907	△2,670	국고보조금 2년차(907)
한국교육개발원	1,848	-	△1,848	사업재검토
<b>금천경찰서*</b>	2,073	3,777	1,704	국고보조금 1년차(1,019) 설계비 3,777
마곡r&D	1,705	2,238	533	국고보조금 2년차(2,238)
고덕강일4	526	-	△526	-
<b>영등포공공주택지구*</b>	-	14,518	14,518	용지비(토지보상비 12,400) 국고보조금 1년차(2,118)
<b>소 계</b>	<b>72,225</b>	<b>209,763</b>	<b>133,329</b>	-

\*는 2022년 출자사업임.

## <붙임 5> 민간참여형 장기전세주택 건설 추진

### □ 사업개요

민간토지를 활용하여 2026년까지 5만호 공공주택(민간참여 장기전세) 공급

- 사업기간 : 2022. 01. ~ 2026. 1.
- 공급목표 : 50,000호 공급(민간참여 장기전세주택)

구분	계	'22	'23	'24	'25	'26
공급호수	50,000	4,000	8,000	12,000	16,000	10,000

- 수행주체 : 서울주택도시공사(SH)
- 사업대상지 : 서울시 전역(제2종일반주거지역 이상, 준공업 포함)
- 공급대상 : 가구당 월평균소득 70% 이하인 사람
- 사업내용 : 민간의 토지와 공공의 재원을 결합하여 장기간 안정적으로 거주 가능한 임대주택 공급
  - 저이용 민간토지를 활용하여 토지임차를 통한 임대주택 공급
  - 용적률 인센티브, 세제혜택 등을 통하여 민간 참여 활성화

### □ 2022 예산(안) 18,945백만원

(단위 : 백만원)

구분	2022 예산(안)	2021 예산	증 감	비 고
민간참여형 장기전세주택 건설 사업	(×0) 18,975	(×0) 0	(×0) 18,975	
사무관리비	(×0) 15	(×0) 0	(×0) 15	전문가 자문수당 및 책자제작
업무추진비	(×0) 15	(×0) 0	(×0) 15	
출자금	(×0) 18,945	(×0) 0	(×0) 18,945	장기전세주택 공급시 SH재정 부담완화를 위한 시비지원

※ 출자금지원 : 94,726천원 × 4,000호 × 5%(설계,토지비 지원) = 18,945,250천원

### □ 기대효과

- 공공부문 서민 중산층 주거안정 정책 확대를 통한 공공주택 지속공급
- 공공이 민간의 토지를 임차하여 임차료 지급으로 토지소유자의 부담 완화

## 〈참고 1〉 최근 서울주택도시공사 현금출자 사업 내역

연도	현금출자	현물출자
'17	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 1,416억원</li> <li>- 공공원룸주택 매입, 건설 : 267억원</li> <li>- 다가구매입 : 825억원</li> <li>- 공공임대주택 건설지원 : 149억원</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>
'18	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 1,919억원</li> <li>- 공공원룸주택 매입, 건설 : 640억원</li> <li>- 다가구매입 : 1,005억원</li> <li>- 공공임대주택 건설지원 : 56억원</li> <li>- 사회주택 : 218억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 278억원</li> <li>- 장기전세주택사업부지 : 278억원</li> </ul>
'19	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 4,104억원</li> <li>- 공공임대주택 건설지원 : 56억원</li> <li>- 사회주택 : 321억원</li> <li>- 기타(빈집매입 등) : 1,764억원</li> <li>- 공공원룸주택 매입, 건설 : 680억원</li> <li>- 다가구주택 매입임대 : 1,105억원</li> <li>- 청년매입임대주택 : 162억원</li> <li>- 토지임대부 공동체주택 : 16억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 121억원</li> <li>- 예술인협동조합형임대주택사업부지 : 121억원</li> </ul>
'20	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 4,450억원</li> <li>- 사회주택 : 380억원</li> <li>- 빈집매입 : 1,484억원</li> <li>- 공공임대주택 건설지원 : 177억원</li> <li>- 다가구 등 매입임대 : 1,500억원</li> <li>- 공공원룸 매입 : 850억원</li> <li>- 자율주택정비사업 매입사업비 : 11억원</li> <li>- 가리봉 구 시장 복합화 : 48억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 451억원</li> <li>- 가양동, 신내동 공공임대주택 사업부지 : 354억원</li> <li>- 가양동 1494-3 : 97억</li> </ul>
'21	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 2,620억원</li> <li>- 다가구, 신혼부부, 청년 매입 : 2,201억원</li> <li>- 소규모주택정비사업 매입 : 4억원</li> <li>- 빈집활용 도시재생 : 6억원</li> <li>- 도시형생활주택 매입 : 409억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• '21년 8월 현재, 현물출자 없음</li> </ul>



## 〈참고 2〉 사업별 출자 근거

사업명	출자근거 및 출자사유
<p>일반(다가구) 매입임대주택 사업</p>	<p>1. 근거법령 - 공공주택특별법 제3조의2(공공주택의 재원·세제지원 등), 제43조(공공주택사업자의 기존주택 매입)</p> <p>2. 출자사유 - 서울주택도시공사는 다가구·다세대 등 기존주택 매입, 공급 및 관리를 위한 공공주택사업자로서, 수급자 등 저소득층 주거안정을 위한 일반(다가구) 매입임대주택 사업의 원활한 추진을 위해 호당 평균 실매입단가(472백만원 예상)과 국고보조금(175백만원) 차액의 일정비율(50%)에 대한 지원 필요</p>
<p>청년 매입임대주택 사업</p>	<p>1. 출자근거 - 공공주택특별법 제3조의2(공공주택의 재원·세제지원 등), 제43조(공공주택사업자의 기존주택 매입)</p> <p>2. 출자사유 - 서울주택도시공사는 저소득 청년층의 주거지원을 위한 주택 매입, 공급 및 관리를 위한 공공주택사업자로서, 역세권 및 대학가 주변 등 청년 밀집지역에 입주할 수 있도록 하는 청년매입임대주택 사업의 원활한 추진을 위해 호당 평균 실매입단가(471백만원 예상)과 국고보조금(253백만원) 차액의 일정비율(50%)에 대한 지원 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, 신혼부부매입임대주택사업의 원활한 추진을 위하여 신혼부부 I 유형은 호당 평균 실매입단가(541백만원 예상)와 국고보조금(250백만원) 간 차액 및 신혼부부 II 유형은 호당 평균 실매입단가(603백만원 예상)와 국고보조금(454백만원) 간 차액의 일정비율(50%)에 대한 지원 필요</p>

<p><b>공공원룸주택 매입·건설 공급</b></p>	<p>1. 출자근거 - 공공주택 특별법 제43조, 공공주택사업자의 기존주택 매입</p> <p>2. 출자사유 - 서울주택도시공사는 기존주택 매입, 공급 및 관리를 위한 공공주택사업자로서, 수급자 등 저소득층 주거안정을 위한 일반(원룸) 매입임대주택 사업의 원활한 추진을 위해 호당 평균 실매입단가(468백만원 예상)와 국고보조금(175백만원) 간 차액의 일정비율(50%)에 대한 지원 필요</p>
<p><b>역세권 청년주택 SH공사 선매입</b></p>	<p>1. 출자근거 - 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 - 역세권 청년주택 혁신방안 (서울특별시장 방침, '19.12.9)</p> <p>2. 출자사유 - 공공지원민간임대주택(전체 호수의 50%) 및 공공임대주택(20% 내외)을 제외한 나머지 주택을 정부지원(국고보조 및 기금융자) 및 시 재정지원을 받아 기존주택 매입임대주택으로 SH공사에서 매입하는 사업으로, - SH공사에서 매입하는 주택은 임대료를 (기정)주변시세의 95%이하 → (변경) 50%이하로 청년·신혼부부에게 저렴하게 공급하는 것이 주요 내용으로 주거비 부담 완화 측면에서 시 예산 편성 필요</p>
<p><b>공공주택 건설 (추가8만호)</b></p>	<p>1. 출자근거 - 공공주택특별법 제3조의2(공공주택의 재원·세제지원 등)</p> <p>2. 출자사유 - 서울주택도시공사는 저소득·무주택 신혼부부, 청년 등의 주거지원을 위한 주택 공급 및 관리를 위한 공공주택사업자로서, 추가8만호 공공주택 공급계획에 따른 공공임대주택 공급 추진시 사업성이 낮은 사업에 대한 원활한 사업추진을 위해 출자금 지원 필요</p>
<p><b>민간참여형 장기전세주택 건설 추진</b></p>	<p>1. 출자근거 - 공공주택특별법 제3조의2(공공주택의 재원·세제지원 등)</p> <p>2. 출자사유 - 서울주택도시공사는 저소득·무주택 신혼부부, 청년 및 3~4인가구 등의 주거지원을 위한 주택 공급 및 관리를 위한 공공주택사업자로서, 장기전세주택으로 공공임대주택 공급 추진시 현행상 국고보조금 지원이 없어 서울주택도시공사의 재무부담이 가중되고 있으므로 원활한 사업추진을 위해 시비를 편성하여 출자금 지원 필요</p>