

서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	1959
------------	------

2020. 12. 18.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2020. 10. 16. 김 경 의원 발의 (2020. 10. 26. 회부)

2. 제안이유

- 역세권청년주택 민간임대분의 임대료가 공공임대에 비해 상대적으로 높아 입주 대상인 청년계층에게 부담요소로 작용하고 있음
- 이에 서울시는 최대 보증금의 50%까지 무이자로 지원하고 있으나 역세권청년주택 청년형의 평균 보증금은 약 6천만원으로, 청년들의 자부담 비율이 여전히 높은 실정임
- 따라서 역세권청년주택 보증금의 지원비율을 현행 50%에서 60%로 상향 조정함으로써, 청년층의 주거비 부담을 경감하고 역세권청년주택의 정책적 만족도를 높이고자 함

3. 주요내용

- 보증금 지원이 가능한 역세권청년주택의 대상범위를 확대하고 지원비율 상한을 현행 50%에서 60%로 조정함(안 제9조제2항)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 서울공공주택 유형 중 하나¹⁾인 ‘보증금지원형 장기안심주택’의 지원금액 상향한도를 높이고자 김 경 의원이 발의하여 2020.10.26.일 우리 위원회에 회부된 사안임.
- ‘보증금지원형 장기안심주택²⁾’은 전세 또는 보증부월세 주택의 보증금을 30% 이내에서 무이자로 융자해 주는 제도로, 보증금이 1억 이하인 경우 50%까지, 최대 4,500만원 한도 내에서 지원이 가능한데, 현재 서울시는 역세권 청년주택 중 민간임대주택분에 대해서만 청년들의 임대료부담 경감을 위해 ‘보증금지원형 장기안심주택’을 지원 중임³⁾.

〈보증금지원형 장기안심주택 지원내용〉

보증금 한도액		실 지원금액	비고
3억 8,000만원	신혼부부	최대 6,000만원	보증금의 30% 이내
3억 8,000만원 (2억 9,000만원)	저소득층 (1인가구)	최대 4,500만원	
1억원		최대 4,500만원	보증금의 50% 이내

※ 출처 - 「보증금지원형 장기안심주택 업무처리지침」을 바탕으로 일부 재작성

- 1) 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. “서울공공주택”이란 다음 각 목의 주택을 말한다.
다. 서울특별시(이하 “시”라 한다)에서 전월세 세입자의 전세보증금 일부를 지원하고 장기임대차 계약을 체결할 수 있도록 지원하는 임대주택(이하 “보증금지원형 장기안심주택”이라 한다)
- 2) 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」
제9조(보증금지원형 장기안심주택) ① 보증금지원형 장기안심주택은 시 내의 전세주택, 보증부월세주택을 대상으로 한다.
② 시장은 보증금지원형 장기안심주택의 보증금(계약조건에 따라 일정 기간 월세를 미리 납부한 금액인 선납월세를 제외한다. 이하 같다)을 100분의 30 이내에서 지원할 수 있다. 다만, 보증금이 1억원 이하인 경우 100분의 50까지 지원하되, 최대 4,500만원 이내에서 지원할 수 있다.
- 3) 지원내용 : 민간임대주택 임차보증금 50% 무이자 지원
- 1억원 초과 시 보증금의 30%, 1억 이하는 보증금의 50%
- 최대 지원금액 청년 4,500만원 / 신혼부부 6,000만원
지원실적 : 1,320명, 406.7억원(호당 약 3,000만원) 지원(‘20.9.15 기준)

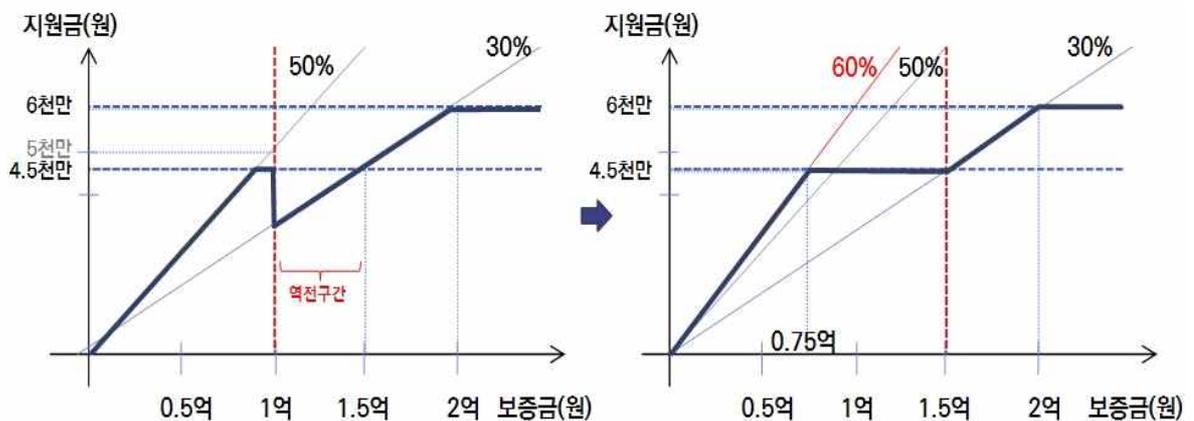
- 그러나 역세권 청년주택 중 청년형의 경우, 평균 보증금은 특별공급분이 5,400만원, 일반공급분이 6,100만원으로, 보증금의 50%를 지원받아도 각 2,700만원, 3,050만원의 자부담이 발생하는데, 이 개정조례안은 목돈 마련이 어려운 청년들의 현실 여건을 감안하여 보증금 자부담분을 낮춰주려는 취지인 것으로 이해됨⁴⁾.

〈공급유형별 임대료 비교〉 - 청년형(20㎡) 기준 (단위 : 만원)

구분	공공임대	민간임대	
		특별공급	일반공급
평균 보증금	2,600	5,400	6,100
50% 지원시 자부담(현행)		2,700	3,050
60% 지원시 자부담(완화)		2,160	2,440
평균 월임대료	9	38	42

※ 입주자 모집 및 예정인 10개 사업장의 평균 보증금 과 월임대료임

- 개정조례안은 단서 조항에 따른 완화규정을 개정하여 보증금 지원상한을 1억 5천만원까지로 5천만원 상향하되, 지원가능 비율도 60%(10%↑)로 상향하였음. 여기서 완화비율이 적용되는 보증금 한도를 1억 5천만원으로 조정하는 것은, 보증금이 1억~1억 5천만원인 경우 역전구간이 발생해왔기 때문에 이를 조정⁵⁾하기 위한 것으로 파악됨.



〈조례개정에 따른 지원금 변화〉

- 4) 역세권청년주택 입주 당첨자 중 계약포기한 청년들 다수가, 보증금의 50%를 무이자 지원을 받아도 일반공급 기준 자부담 3,000만원 수준은 여전히 부담이 크다고 응답함(서울시 자료, 언론 등)
- 5) 보증금의 30%를 지원하는 구간의 최소치를 4,500만원(1억 5천만원 × 30%)으로 맞춤

- 보증금 지원 비율이 상향될 경우 서울시는 연간 113억원 이상의 재정이 추가로 소요될 것으로 예상하고 있는데⁶⁾, 이 사업은 무이자 대출임에 따라 초기 예산 소요는 증가하나 장기적으로는 회수되는 금액이며, 소비성 지출은 아니기 때문에 향후 계약해지분이 반환될 경우 재정부담은 감소될 것임.
- 따라서 청년층의 주거안정을 도모하는 청년주택의 추진목적 달성을 위해 부담가능한 범위내에서 지원을 확대하는 것은 필요할 것으로 사료됨.
 - 다만, 보증금 1억 5천만원 이하인 경우 서울시는 지원 최대한도를 4,500만원으로 정하고 있는데, 「보증금지원형 장기안심주택 업무처리지침」에서 규정하고 있어 이 조례에서는 삭제하려는 것으로 파악되는 바, 이를 포함한 세부사항은 시장이 별도로 정하도록 하고, 이 사업은 ‘예산의 범위 내에서 지원’하도록 명시할 필요가 있음.

개 정 안	수 정 안
제9조(보증금지원형 장기안심주택) ② 시장은 보증금지원형 장기안심주택의 보증금(계약조건에 따라 일정 기간 월세를 미리 납부한 금액인 선납월세를 제외한다. 이하 같다)을 100분의 30 이내에서 지원하되, 보증금이 1억 5천만원 이하인 경우 100분의 60 이내에서 지원할 수 있다.	제9조(보증금지원형 장기안심주택) ② ————— ————— ————— ————— ————— 예산의 범위 내에서 지원하되, 보증금이 1억 5천만원 이하인 경우 100분의 60 이내에서 지원할 수 있으며, 세부사항은 시장이 별도로 정한다.

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

6) '21년 지원 시 예상 소요예산 : 무이자 60% 시 875억원(50% 시 729억원, 146억원 증가)

【붙임 1】 관련 규정

○ 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2015. 10. 8., 2016. 7. 14., 2017. 9. 21., 2020. 3. 26.>

1. "서울공공주택"이란 다음 각 목의 주택을 말한다.

가. 「공공주택 특별법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1호가목에 따른 주택

나. 삭제 <2017. 9. 21.>

다. 서울특별시(이하 "시"라 한다)에서 전월세 세입자의 전세보증금 일부를 지원하고 장기임대차 계약을 체결할 수 있도록 지원하는 임대주택(이하 "보증금지원형 장기안심주택"이라 한다)

라. 시에서 노후불량 주택 소유자에게 리모델링 비용을 지원하는 대신 보증금 인상을 제한하고 장기임대차 계약을 체결하도록 세입자를 지원하는 임대주택(이하 "리모델링지원형 장기안심주택"이라 한다)

마. 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 원룸형 주택 중 법 제4조제1항에 따른 공공주택사업자가 공공임대주택 공급을 목적으로 건설 또는 매입하는 주택(이하 "원룸형 임대주택"이라 한다)

바. 그 밖에 서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)이 임대세입자의 주거 안정을 위한 목적으로 개발 및 공급하는 주택

제9조(보증금지원형 장기안심주택) ① 보증금지원형 장기안심주택은 시 내의 전세주택, 보증부월세주택을 대상으로 한다. <개정 2015. 10. 8.>

② 시장은 보증금지원형 장기안심주택의 보증금(계약조건에 따라 일정 기간 월세를 미리 납부한 금액인 선납월세를 제외한다. 이하 같다)을 100분의 30 이내에서 지원할 수 있다. 다만, 보증금이 1억원 이하인 경우 100분의 50까지 지원하되, 최대 4,500만원 이내에서 지원할 수 있다. <개정 2015. 10. 8., 2016. 7. 14., 2017. 5. 18.>

③ 시장은 입주자가 보증금지원형 장기안심주택을 재계약하는 경우 인상된 전세보증금의 일부를 지원할 수 있다.

④ 시장은 보증금지원형 장기안심주택에 대한 지원방법, 지원조건, 입주자의 자격, 입주자 선정기준, 계약 체결 및 주택의 관리 등에 관한 세부적인 사항을 별도로 정할 수 있다.

【붙임 2】 보증금지원형 장기안심주택 공급 개요

○ 관련 근거

- 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례
- 보증금지원형 장기안심주택 업무처리지침
- 장기안심주택 공급 위·수탁계약서(2017.2.20.)

○ 대상주택

구 분	전 세 주 택	보증부월세주택
주택규모	전용면적 60㎡이하 (2인 이상 가구는 전용면적 85㎡ 이하)	
보증금 등	전세보증금 2.9억원 이하 (2인 이상가구 : 3.8억원 이하)	▶기본보증금+전세전환보증금 합계 2.9억원 이하 (2인 이상 가구 : 3.8억원 이하)

○ 지원대상 : 입주자 모집공고일 현재 무주택세대구성원

소 득	전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%이하(신혼부부 120% 이하)
부동산	해당세대가 보유하고 있는 모든 부동산(토지, 건축물)가액 합산기준 21,550만원 이하
자동차	현재가치 기준 2,764만원 이하

○ 지원내용

지원한도	전월세 보증금의 30% 금액(최대 4천5백만원, 신혼부부 6천만원) 무이자 지원 다만, 보증금 1억원 이하의 경우 50% 금액(최대 4천 5백만원) 무이자 지원 ※ 재계약 경우 10% 이내의 보증금 인상분에 대해 인상분의 30% 무이자 지원
지원기간	2년 단위 재계약(입주자 신청자격 유지 시)으로 최대 10년간 지원

구 분	보증금 한도액	실 지원금액	비고
저소득층 (1인가구)	3억 8,000만원 (2억 9,000만원)	최대 4,500만원	보증금의 30% 이내
신혼부부	3억 8,000만원	최대 6,000만원	

※ 보증금 1억원 이하는 보증금의 50% 지원 (최대 4,500만원)

【붙임 3】 청년주택 주거비 관련 현황자료

○ 입주(예정)물량

합계	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
59,900호	2,117호	3,039호	14,000호	14,000호	14,000호	12,744호

○ 주거비(보증금) 지원비율에 따른 소요예산

(단위 : 백만원)

지원률	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
50%	50,808	72,936	336,000	336,000	336,000	305,856
60%	50,808	87,523	403,200	403,200	403,200	367,027
70%	50,808	102,110	470,400	470,400	470,400	428,198
80%	50,808	116,698	504,000	504,000	504,000	458,784

※ 연도별 입주(예정)물량×보증금 6천만원 기준 평균지원금(50%, 60%, 70%, 80%)×평균신청률(80%)

○ 청년주택과 타 주택 임대료 비교(1인 원룸)

(단위 : 만원)

구분	주변 원룸 임대료 ¹⁾			역세권 청년주택 원룸 임대료 ²⁾											
	전세 환산가	보증 금	월 임대 료	공공임대				특별공급				일반공급			
				전세 환산가	주변 시세 대비	보증 금	월 임대 료	전세 환산가	공공 임대 대비	보증 금	월 임대 료	전세 환산가	공공 임대 대비	보증 금	월 임대 료
평균	18,440	1,240	75	4,842	26%	2,600	9	14,413	298%	5,400	38	16,210	335%	6,100	42
50%	18,440	1,240	75	4,842	26%	2,600	9	11,713	242%	2,700	38	13,360	272%	3,050	42
60%	18,440	1,240	75	4,842	26%	2,600	9	11,173	231%	2,160	38	12,790	259%	2,440	42
80%	18,440	1,240	75	4,842	26%	2,600	9	10,093	208%	1,080	38	11,650	234%	1,220	42

1) 주변 원룸 임대료는 입주자 모집한 6개 사업장 인근 원룸(전용 20㎡)의 임대료를 기준으로 작성함(관리비, 공과금 별도)

2) 청년주택 임대료는 협약 체결된 10개 사업장의 전세환산 보증금(전환률 5%)과 월임대료를 단위면적당 금액으로 환산하여 전용면적 20㎡ 기준으로 작성, (별도로 부과되는 관리비, 공과금 제외된 순임대료임)