

노후고시원 공공리모델링 리츠사업 출자 동의안

의안 번호	1801
----------	------

제출년월일 : 2020년 8월 12일

제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 기존 노후 고시원을 리츠가 매입 후 대수선 또는 재건축하여 비주택 거주자 및 주거취약계층에게 공공임대주택을 공급하고자 함
- 나. 서울시 고시원은 고시생의 공부방이 아닌 일용 노동자 등 주거취약계층 및 청년층의 주거공간으로 이용되고 있는 추세로, 최소 주거기준 이상인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리 보장이 시급함
- 다. 이에 화재 예방 및 안전관리에 취약하고, 최소 주거기준 미달인 노후고시원을 매입하여 공공임대주택으로 공급하는 공공리츠에 현금출자 하고자 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 서울특별시회의의 동의를 얻고자 함

2. 주요내용

가. 출자 필요성

- 1) 노후고시원을 리츠가 매입 후 대수선 또는 재건축하여 공공임대주택으로 공급함으로써 주거취약계층 및 청년층의 주거안정에 기여
- 2) 소방시설 미설치 고시원의 안전대책 마련 및 열악한 주거환경에 처한 거주자의 인권 보장

나. 매입대상

- 20년 이상된 노후건축물('09.7.8.이전 소방시설 미설치 고시원) 및 최소주거기준 미달 노후 고시원

다. 공급물량 : 100동 매입, 3,000호 공급('21~'25년, 5년간)
 - '21년 : 10동 매입, 300호 공급

라. 총사업비 : 7,000억원('21~'25년, 5년간)
 - '21년 사업비 : 700억원
 (국비 393억, 시비200억, SH공사 86억, 입주자 부담금 21억)

마. 출자대상 기관

- 1) 기관명칭 : 노후고시원 공공리모델링리츠 위탁관리 부동산투자회사
- 2) 주주구성
 - 서울시 (2,000억원, 출자금의 70%)
 - 서울주택도시공사 (860억원, 출자금의 30%)
- 3) 총 출자금 : 2,860억원 ('21~'25년, 5년간 분할하여 현금출자)
 - '21년 : 서울시 200억원 현금출자

(단위: 억)

구 분	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년	합 계
서울시	200	400	400	400	600	2,000
SH공사	86	172	172	172	258	860
합 계	286	572	572	572	858	2,860

바. 수탁관리기관 : 서울주택도시공사

사. 취득되는 권리와 출자에 따른 반대급부

- 1) 출자지분에 따라 부동산투자회사에 대해 의결권을 갖는 주식
- 2) 부동산투자회사의 매기 운영수익 중 서울주택도시공사가 출자한 주식의 배당을 제외한 잔여분에 대한 배당 수익 수취

- 3) 운영종료 후 부동산투자회사 보유자산을 매각하거나 개발하는 경우 발생하는 매각이익 또는 개발이익에 대해 보유 지분 비율에 따라 배당수익 수취

아. 취득되는 권리의 처분계획

- 1) 공공임대주택사업 종료 시 보유자산을 매각하는 경우 청산
- 2) 임대주택공급 확대나 운영 효율화 등을 위해 필요하다고 인정되는 경우 「공유재산 및 물품 관리법」에서 규정한 절차에 따라 보유지분의 전부 또는 일부를 매각

3. 참고사항

가. 관계법령 : 지방재정법, 공유재산 및 물품관리법,

공유재산 및 물품관리법 시행령, 공공주택특별법

- 1) 「지방재정법」 제18조(출자 또는 출연의 제한)제1항, 제3항
- 2) 「공유 및 물품관리법」 제28조(관리 및 처분)제28조 제1항
- 3) 「공유 및 물품관리법 시행령」 제7조(공유재산의 관리계획) 제3항제7호
- 4) 「공공주택특별법」 제4조(공공주택사업의 시행자) 제4조제1항제6호

나. 예산조치 : 2021년 예산편성

다. 합 의 : 해당사항 없음

※ 작 성 자 : 주택정책과 주택정책팀 김민근 (☎ 2133-7021)

참 고

[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.

[공유재산 및 물품 관리법]

제28조(관리 및 처분)

- ① 일반재산은 대부·매각·교환·양여·신탁하거나 사권을 설정할 수 있으며, 법령이나 조례로 정하는 경우에는 현물출자 또는 대물변제를 할 수 있다.

[공유재산 및 물품 관리법 시행령]

제7조(공유재산의 관리계획)

- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득·처분은 관리계획에 포함하지 아니한다.

7. 지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분

[공공주택특별법]

제4조(공공주택사업의 시행자)

- ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업을 지정한다.
 1. 국가 또는 지방자치단체
 2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
 3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
 4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
 5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
 6. 주택도시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산 투자회사