

2026년도 주택진흥기금 운용계획안

예비심사

검 토 보 고

의안 번호	3368
----------	------

2025. 11. 24.
주택공간위원회
수석전문위원

I. 기금운용계획안 규모 및 편성내역

(1) 운용총칙

- 주택진흥기금(이하 '기금')은 주택공급 촉진 및 시민 주거복지 향상을 위하여 「지방자치법」 제159조 및 「서울특별시 주택진흥기금 설치 및 운용에 관한 조례」(이하 '조례') 제3조에 따라 2025년 설치되었음.
- 기금사업의 목표는 '주택공급 촉진 및 시민 주거복지 향상'이며, 이를 위해 2026년도에는 주로 안심주택 공급 확대 및 민간 정비사업 활성화를 위한 지원 사업에 활용될 계획임.
- 2026년 수입계획은 1,918억 8천6백만원, 지출계획은 1739억 6천3백만원이며, 연도 말 조성액은 179억 2천3백만원임.

※ 연도말 기금 조성액

(단위 : 천원)

2025년도 말 조성액 ㉑	2026년도 조성계획			2026년도 말 조성액(㉒=㉑+㉓)
	수 입 ㉑	지 출 ㉒	증감 ㉓=㉑-㉒	
0	191,886,000	173,962,889	17,923,111	17,923,111

※ 기금 총 조성규모

(단위 : 천원)

2026년도 말 조성액 ㉑	융자금 미회수채권 ㉒	지역개발채권 미상환잔액 ㉓	총 조성규모 ㉔=㉑+㉒-㉓
17,923,111	0	0	17,923,111

(2) 자금운용계획

▶ 자금수지총괄

〈수입계획〉

(단위: 백만원)

구 분	금 액	비 고
합계	191,886	-
보 조 금	30,000	국고보조금
예 수 금	120,000	통합재정 안정화기금 예수금
기 타 수 입	41,886	SH 이익배당금

〈지출계획〉

(단위: 백만원)

구 분	금 액	비 고
합계	191,886	
비 용 자 성 사 업 비	97,160	보증금 선지원, 위원회 운영, 재무건전성 진단, 이차보전, 선매입
융 자 성 사 업 비	74,506	조합·추진위 융자금지원, 토지매입비 융자지원
기 본 경 비	7	
예수금원리금상환	2,290	
예 치 금	17,923	연말 예금잔액

▶ 기금 수입계획

- 2026년도 기금 수입은 통합재정안정화기금 예수금 1,200억원과 기타수입(SH배당금) 418억 8천 6백만원, 국고보조금 300억원으로, 총 1,918억 8천6백만원임.

〈기금 수입계획〉

(단위: 백만원)

구 분	2026년(A)	2025년(B)	증감 (C=A-B)	증감률(%)
합 계	(×30,000) 191,886	-	(×30,000) 191,886	100.0%
예 수 금 수 입	120,000	-	120,000	100.0%
배 당 금 수 입	41,886	-	41,886	100.0%
기 (국 고 보 조 금)	(×30,000) 30,000	-	(×30,000) 30,000	100.0%

▶ 기금 지출계획

- 기금사업은 총 6개¹⁾이며, ▲계획적 소규모주택정비사업 지원(조합 초기사업비 용자지원) 80억원, ▲임차인 보호를 위한 미반환보증금 선지원 183억원, ▲민간임대주택 공급활성화²⁾ 652억 4천2백만원, ▲청년안심주택 SH 선매입 501억 2천4백만원, ▲주택 정비사업 용자금 250억원, ▲재정비촉진사업 용자금 50억원 등을 지출할 계획임.
- 이에 따르면, 청년안심주택 등 공공지원민간임대주택 활성화를 위한 ‘민간임대 공급 활성화’, ‘임차인 보호’, ‘SH선매입’ 등에 기금 지출총액의 69.6%가 집중되어 있음.

1) 여유자금 예치, 통합재정안정화기금 예수금 이자 상환, 기금관리비 제외

2) 민간임대주택 심의위원회 운영 등 2천7백만원, 사업자 재무건전성 진단 등 5천만원, 청년안심주택 및 준공공 건설자금 이차보전(기존·신규) 286억 5천9백만원, 토지매입비 중순위 대출 365억 6백만원

〈기금 지출계획〉

(단위: 백만원)

구 분	2026년 (A)	2025년 (B)	증감 (C=A-B)	증감률 (%)	비고
합 계	191,886	-	191,886	100.0	-
계획적 소규모주택정비사업 지원	8,000	-	8,000	100.0	전략주택공급과
조합 초기사업비용자 지원	8,000	-	8,000	100.0	
임차인 보호를 위한 미반환보증금 선지원	18,300	-	18,300	100.0	
민간임대주택 공급 활성화	65,242	-	65,242	100.0	
민간임대주택 지원 심의위원회 운영 등	27	-	27	100.0	
사업자 재무건전성 진단 등	50	-	50	100.0	
청년안심주택 건설자금 이차보전(기존)	16,153	-	16,153	100.0	
청년안심주택 건설자금 이차보전(신규)	10,000	-	10,000	100.0	
준공공임대주택 건설자금 이차보전	2,506	-	2,506	100.0	
토지매입비 중순위 대출 지원	36,506	-	36,506	100.0	
청년안심주택 SH 선매입	50,124	-	50,124	100.0	
공사·공단 자본대출금	30,000	-	30,000	100.0	
출자금	20,124	-	20,124	100.0	
주택정비사업용자금 지원	25,000	-	25,000	100.0	주거정비과
재정비촉진사업용자금 지원	5,000	-	5,000	100.0	
여유자금예치	17,923	-	17,923	100.0	주택정책과
통합재정안정화기금예수금이자상환	2,290	-	2,290	100.0	
기금관리비	7	-	7	100.0	

Ⅱ. 검토의견(수석전문위원 윤은정)

1. 기금 개요

○ 이 기금은 2025년 9월 29일 제정된 조례에 따라 민간사업의 토지 매입, 건축공사 및 임대·운영 부문까지 폭넓은 재정지원을 통하여 민간임대주택 및 공공주택 공급을 촉진하기 위해 설치한 것임³⁾.

- 조례 제5조 및 제6조 상 기금의 재원은 일반·특별회계 및 다른 기금으로부터의 전입금 등으로 구성⁴⁾되고, 용도는 안심주택 공급 및

3) 제332회 임시회 「서울특별시 주택진흥기금 설치 및 운용에 관한 조례안」 검토보고서 참고

4) 조례 제5조(기금의 재원) 기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 일반회계로부터의 전입금. 이 경우, 일반회계로부터의 전입금은 매 회계연도의 순세계잉여금에서 다음 각

정비사업 활성화를 위한 지원, 그 밖의 주택공급 촉진을 위한 사항⁵⁾으로 규정되어 있음.

- 기금의 조성규모는 ‘서울특별시 주택진흥기금 설치 및 운용계획⁶⁾’ (이하 ‘기금설치계획’)에 따라 매년 약 2,200억원씩 5년간(‘26년~’30년) 약 1조 1천억원(10년간 2조 2천억원)을 목표로 설정함.

2. 기금 총괄

① 기금 수입 관련

- 2026년도 기금의 수입 총액은 1,918억 8천6백만원이며⁷⁾, 세부 내역은 통합재정안정화기금 예수금 1,200억원, SH 배당금 418억 8천6백만원, 나머지 300억원은 국토교통부 보조금임.

목을 공제한 금액의 10퍼센트 이상으로 한다. 다만, 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호의 재난에 따른 피해 등을 지원하기 위해 필요한 경우에는 그러하지 않을 수 있다.

가. 「지방자치법」 제196조에 따른 자치구 조정교부금

나. 「지방교육재정교부금법」 제11조에 따른 교육비특별회계로의 전출금

다. 그 밖에 법령에 따른 의무적 지출액

2. 「서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례」 제30조에 따라 서울주택도시개발공사에서 납부하는 이익배당금

3. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제14조에 따라 사업시행자가 용적률 완화를 위해 납부한 현금

4. 다른 기금 및 특별회계로부터의 전입금

5. 기금의 자금운용에 따른 이자수입과 그 밖의 수입

6. 그 밖에 기금의 조성을 위한 수입금

5) **조례 제6조(기금의 용도)** 기금은 다음 각 호에서 정하는 용도에 사용한다.

1. 안심주택 사업시행자등의 토지매입비 및 공사비 지원

2. 안심주택에 대한 서울주택도시개발공사의 매입비용

3. 안심주택 입주자에 대한 주거비 등 지원

4. 정비사업등 활성화를 위한 공공지원

5. 그 밖에 시민 주거복지 향상 및 주택공급 촉진을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 용도

6. 여유자금의 예탁 및 예치

6) 「서울특별시 주택진흥기금 설치 및 운용계획」 (2025.7.31. 서울특별시장 방침 제62호)

7) 기금의 수입금은 당초 기금설치계획 상 조성규모인 2천 2백억원 대비 87.2% 수준으로 축소편성 되었음.(감 313억원)

(단위 : 백만원)

2026년 수입금(A)		기금설치계획(B)		차이(A-B)	비고
합계	191,886	합계	223,200	△31,314	
일반회계 전입금	-	순세계잉여금	100,000	△100,000	
통합재정안정화기금 예수금	120,000	특별회계 전입금	70,000	50,000	
기금(국고보조)	30,000			30,000	
SH배당금	41,886	SH배당금	50,000	△8,114	
		용자금이자	1,000	△1,000	회수금 없음
		기타이자	2,200	△2,200	회수금 없음

- 조례 제5조제1호에 따른 일반회계 전입금⁸⁾(기금설치계획 상 연 1천억 원)은 이번에 편성되지 않은 반면, 통합재정안정화기금 예수금(총 500억원) 및 국고보조(순증 300억원)은 기금설치계획 대비 총 800억원을 증액편성 하였고, 같은조 제2호에 따른 SH배당금⁹⁾은 기금설치계획(500억원) 대비 81억 1천 4백만원(16.2%)을 감액편성 하였음.
- 2026년도 기금운용계획은 기금이 설치된 첫 해인 만큼 예산편성 과정에서 이전년도 순세계잉여금의 즉시 반영의 한계가 있었던 점을 감안하더라도, SH배당금이 기금설치계획에 비해 16% 가량 적게 조성된 부분에 대하여는, 조례 제정 심사 당시 검토보고된 바와 같이 순세계잉여금 및 SH배당금 등 수입원의 명확한 추계를 통하여 기금조성이 안정적으로 이루어질 수 있도록 할 필요가 있겠음.

8) 일반회계로부터의 전입금(순세계잉여금의 10%)은 2025회계연도 결산을 거쳐 다음연도에 이 기금으로의 수입이 이루어 질 예정임.

[참고] 최근 5년간 일반회계 순세계 잉여금 및 재정안정화계정 전입금 현황 (단위: 억원)

회계연도	2021	2022	2023	2024	2025
순세계잉여금 10% (법정의무지출 제외)	1,775	3,364	1,925	617	570

※ 출처: 서울특별시 주택진흥기금 설치 및 운용에 관한 조례안 검토보고서

9) 최근 5년간 서울주택도시개발공사 이익배당금 일반회계 납입 현황 (단위: 억원)

구분	2021년	2022년	2023년	2024년
SH 이익배당금	500	600	700	480

※ 출처: 서울특별시 주택진흥기금 설치 및 운용에 관한 조례안 검토보고서

② 기금 지출 관련

- 2026년도 기금 지출 총액은 1,918억 8천6백만원으로 민간임대주택 공급활성화(652억 4천2백만원), 청년안심주택 SH 선매입(501억 2천4백만원) 등 6개 세부사업비 총 1,716억 6천6백만원과, 기타 여유자금 예치(179억 2천3백만원), 통합재정안정화기금 예수금 이자 상환(22억 9천만원), 기금관리비(7백만원)로 구성됨.

(단위 : 백만원)

2026년 지출금(A)			기금설치계획(B)		2025년 최종예산(C)		
			차이(A-B)	비고		차이(A-C)	
합계		191,886	220,000	△28,114			
공공지원 민간임대 주택	민간임대주택 공급활성화	65,242	150,000	△84,758		22,351	42,891
	토지매입비 중순위 대출 신규	36,506	80,000	△43,494	8개소*100억원	-	
	건설 이차보전	28,659	70,000	△41,341			
	안심, 신규 지원 신규	10,000	20,000	△10,000	8개소*25억원	-	
	안심, 기존 지원	16,153	50,000	△31,341		19,565	△3,412
	준공공, 기존 지원	2,506				2,756	△250
	심의위원회 운영	27		27			
	사업자 재무건전성 진단 등 신규	50		50		-	
	청년안심주택 SH 선매입	50,124	50,000	124	500~700호	60,612	△10,488
정비사업	임차인 보호를 위한 미반환보증금 선지원 신규	18,300	-	18,300	미계획(임차인보호조치 반영)	-	
	주택 정비사업 융자금 지원	25,000	20,000	10,000	40개소	20,000	5,000
	재정비촉진사업 융자금 지원	5,000				4,000	1,000
	계획적 소규모주택정비사업 지원 신규	8,000	-	8,000	미계획	-	
재무활동 등	여유자금예치	17,923		17,923			
	통합재정안정화기금 예수금 이자 상환	2,290		2,290			
	기금관리비	7		7			

- 2026년도 기금 지출 규모는 기금설치계획보다 총 281억원 가량 감액편성하였음. 이 중 민간임대주택 공급활성화에서 848억원 가량을 줄인 반면, 임차인 보호를 위한 미반환보증금 선지원(183억원), 계획적 소규모주택정비사업 지원(80억원) 등은 금번에 신규로 편성하였음.

3. 사업별 검토

(1) 안심주택(공공지원민간임대주택) 사업 관련

① 민간임대주택 공급활성화 (사업별설명서 p.679, 기금운용계획안 p.386)

- ‘민간임대주택 공급활성화’ 사업은 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」에 따른 안심주택¹⁰⁾ 사업자 중 공공지원민간임대주택을 공급하려는 사업자에 대한 토지매입비 융자, 건설자금 이차보전 확대 등을 통해 민간임대주택 공급 활성화를 유도하려는 사업임.
 - 세부적으로, ‘토지매입비 중순위 대출 지원’(365억 6백만원), ‘건설자금 이차보전’(286억 5천9백만원), ‘위원회 운영’(2천7백만원), ‘사업자 재무건전성 진단’(5천만원)으로 총 652억 4천2백만원을 편성함.
- ‘토지매입비 중순위 대출 지원(신규)’은 민간주체가 추진하는 안심주택 사업에서 통상 총 사업비의 30% 규모를 차지하는 초기 토지매입비를 서울시가 융자지원하려는 것임¹¹⁾.
 - 이 사업의 2026년 지출계획은 기금설치계획¹²⁾ 대비 45% 수준인 365억원 규모로 축소되었는데(감434억9천4백만원), 이는 서울시가 내년도 신규 지원 대상지를 6개소로 예상한 것과(8개소 → 6개소),

10) 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “안심주택”이란 시장, 서울주택도시개발공사(이하 “공사”라 한다) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 한다) 제2조제7호에 따른 임대사업자가 청년 또는 신혼부부, 어르신, 1인가구 중 입주대상을 단독 또는 복합으로 공급하기 위하여 대중교통 또는 의료시설 중심지역에 공급하는 다음 각 목의 임대주택(오피스텔은 제외한다)을 말한다.

가. 공공임대주택 : 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택 중 시장 또는 공사가 공급하는 주택

나. 공공지원민간임대주택 : 「민간임대주택법」 제2조제4호에 따른 주택

다. 임대형기숙사 : 「민간임대주택법 시행령」 제2조제1의2호에 따른 임대형기숙사

11) 서울시는 대상 토지에 금융기관 등 선순위 권리자가 있는 경우에도 토지에 대한 담보권 설정을 전제로 토지매입비 융자를 지원하고, 임차인 모집공고 전 환수할 계획임.

12) 연 8개소에 대해 800억원(토지매입비의 33% 수준)을 지원할 계획이었음.

각 사업장에 대한 지원금을 평균이 아닌 최대 100억원(평균100억원
→ 최대100억원)으로 변경한 사항으로 확인됨.

<2026년도 안심주택 토지매입비 지원 예상 대상지>

연번	사 업 명	세대수					추진경위
		합계	공공	민간	분양	선매입	
계		1,801	535	1,150	116	0	본심의 1회, 사전자문 1회
1	구로구 고척동 어르신안심주택	230	85	145	0	0	○'25.03.05. : 사전자문(의견제시) ○'25.09.10. : 통합심의 (조건부가결)
2	은평구 수색동 어르신안심주택	774	185	589	0	0	○'25.08.01. : 사전자문 요청 ○'25.10.02. : 사전자문 (의견제시)
3	강서구 방화동 신혼부부안심주택	72	15	36	21	0	○'24.10.08. : 사전자문 (의견제시) ○'25.02.28. : 사업계획(안) 접수 ○'25.10. : 통합심의
4	영등포구 신길동 신혼부부안심주택	298	113	149	36	0	○'24.11.27. : 사전자문 (의견제시) - 토지 정형화를 위한 추가 매입 검토 중
5	용산구 원효로2가 신혼부부안심주택	229	112	117	0	0	○'25.04.09. : 사전자문 (의견제시) - 토지비 대금 확보 중
6	동대문구 청량리동 신혼부부안심주택	198	25	114	59	0	○'25.10. : 사전자문

- 참고로 이 사업은 사업자가 토지 소유권을 취득한 후 상환하는 구조
이나 이를 명확히 담보할 수 있는 장치를 마련할 필요가 있으며¹³⁾,
그 간 안심주택의 미진한 실적을 감안할 때 향후 신규 대상지 확대
를 위한 방안¹⁴⁾을 다각적으로 검토할 필요가 있음.

○ ‘건설자금 이차보전’은 안심주택 또는 그 외의 공공지원민간임대주
택(이하 ‘준공공’¹⁵⁾) 사업자에게 신축 또는 리모델링에 소요되는 건설
자금 융자금의 이차차액을 최대 3% 금리로 지원하는 사업¹⁶⁾으로,

13) 서울시는 이 대출이 토지를 담보로 하는 점과, 사업자가 토지소유권 취득 후 본 사업의 PF를 시행하면
이 대출을 상환할 여력이 생길 것으로 보고 있으나, 그럼에도 불구하고 협약 등의 방법으로 이를 명문화
하여 영세 사업자, 악의적 사업자 등 향후 발생할 분쟁의 소지를 미연에 방지할 필요가 있어보임.

14) 토지매입비 지원비율 또는 금액의 적정성, 사전조사 등 신규 대상지 예측 방법, 그 밖의 추가지원 방안 등

15) 준공공임대주택: 청년주택이 아닌 300세대 미만의 민간임대주택

16) 주택사업특별회계로 추진되던 ‘민간임대주택 공급활성화’ 사업이 기금으로 이관되는 사안으로, 이 사업에
포함되어 있던 안심주택 외 공공지원민간임대주택(舊 준공공임대주택)에 대한 건설자금 이차보전사업을
포함함

- 신규로 지원할 안심주택의 이차보전금 100억원을 편성한 반면, 기존에 지원하고 있던 이차보전금은 안심주택의 경우 161억 5천 3백만원(감34억1천2백만원), 준공공의 경우 25억 6백만원(감2억5천만원)으로 2025년에 비해 36억 6천 2백만원을 감액 편성함.
- 특히 기금설치계획 상에는 편성금액(186억5천9백만원)보다 313억4천1백만원이나 많은 연 500억원으로 추산하였는데¹⁷⁾, 지원한도와 이차보전 비율 등에 대하여는 객관적 분석을 통한 적정 기준을 수립할 필요가 있음.
- 그 밖에 안심주택의 ‘사업시행자 재무건전성 진단(신규)’을 위해 5천만원을 편성하였는데, 이는 임차인의 주거권 보호 및 안정적인 사업추진에 있어 꼭 필요한 절차 이행비용으로 사료됨.
- 참고로, 서울시는 공공지원민간임대주택 운영위원회에서 사업시행 전반에 걸쳐 ‘예비검증’, ‘본검증’, ‘최종검증’, ‘운영검증’ 등 4단계의 검증체계를 구축하여 사업시행자의 재무건전성을 점검하겠다고 발표한 바 있음.

17) 소관부서에서는 당시 500억원으로 편성한 사유로, 당초 대출한도를 240억원에서 480억원으로 2배 상향하고, 이차보전율도 2%에서 3%로 상향하여 상당한 지원하고자 하였던 것으로 파악됨
 ▶ 대출한도 X 이차보전율 = 16,000 X 3% + 20억원(준공공임대주택 이차보전금액)

<청년안심주택 사업시행자 재무건전성 점검 방안>



※ 출처: 청년안심주택 임차인보호 및 재구조화 방안('25.10.)

② 청년안심주택 SH 선매입

- '청년안심주택 SH 선매입'은 안심주택 사업으로 공급되는 주택 일부(연면적의 30% 이내)를 SH가 매입함으로써 사업시행자의 사업비용 부담을 완화하여 안심주택 공급 활성화를 도모하는 사업으로, 종전 주택사업특별회계(국민계정)로 운영되던 사업을 이관한 것임. 2026년 지출계획은 2025년 예산 606억 1천2백만원 대비 17.3%(104억8천8백만원) 감액된 501억 2천4백만원을 편성함.
- 세부적으로, 공사·공단자본전출금은 총 21개소 1,371호에 대한 국고보조금 300억원, 市 출자금 201억 2천4백만원으로 구성되어 있으며, 출자금은 당초 SH 출자동의안¹⁸⁾에 따라 15개소 886호¹⁹⁾에 대하여 산출된 것으로 특이사항 없음.

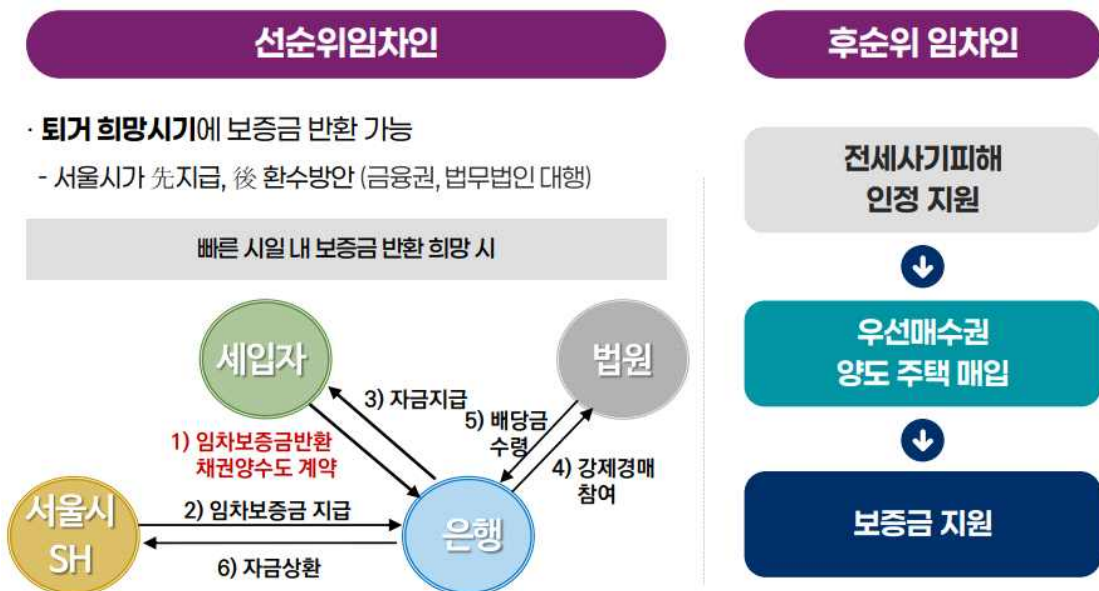
18) (의안번호 3071) 「서울특별시 서울주택도시개발공사 출자 동의안」

19) 총 1,371호 중 국비 지원에 따른 호당 지원단가 이하로 매입 가능한 주택을 제외한 호수임.

③ 임차인 보호를 위한 미반환보증금 선지원(신규)

- ‘임차인 보호를 위한 미반환보증금 선지원’은 최근 일부 청년안심주택 사업장에서 발생한 보증금 미반환 사건의 피해 임차인 중 퇴거를 희망하는 임차인에 대해 서울시가 보증금을 선지급함으로써 원활한 주거이동을 도모하려는 정책 사업으로 183억원을 편성하였음.
- 서울시는 지난 8월 20일²⁰⁾과 10월 22²¹⁾일 두 차례에 걸쳐 청년안심주택 임차인보호 방안을 발표²²⁾하였고, 이에 따라 서울시-SH-신한은행 간 협약을 체결한 바, 서울시는 SH를 경유하여 신한은행에 자금을 조달하고, 신한은행은 임차인으로부터 보증금반환 채권을 양도받아 경매를 통해 배당금을 수령함으로써 선지급한 보증금을 환수받는 체계를 마련하였음.

<청년안심주택 임차인 보호대책>



※ 출처: 청년안심주택 임차인보호 및 재구조화 방안('25.10.)

20) “청년안심주택 최근 언론보도 관련 임차인 대책 방안”(‘25.8.20.)

21) “청년안심주택 임차인보호 및 재구조화 방안”(‘25.10.2.)

22) 서울시는 10월 2일 296호(선순위 140호, 후순위 156호) 중 퇴거를 희망하는 임차인(후순위 임차인은 전세사기피해자 결정 전제)에게 보증금을 지원하기로 발표한 바 있음.

<청년안심주택 임차인 보호를 위한 기관별 역할>

서울시		SH		신한은행
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사업계획 수립 및 총괄 ▪ 관계기관 협의 ▪ 자원 교부(→ SH) ▪ 신청 대상 임차인 조사 · 명부 확정 및 통보 	+	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 세부 지원계획 수립 ▪ 보증금 지원 및 채권양수 관련 업무협약 체결 (市-SH-신한은행) ▪ 신청자 기본 정보 확인 및 확인증 발급 ▪ 자원 교부(→ 신한은행) 	+	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 신청접수 및 채권양수도 계약 체결 (신한은행-임차인) ▪ 피해임차인 보증금 지급 ▪ 경매 배당 절차 참여 및 배당금 회수

※ 출처: 서울시 내부자료

- 이 사업의 지원대상은 대부분 주거약자인 청년층인 점을 감안하여 집행기관은, 제시한 사업구조에 따라 임차인에게 원활한 보증금 지원과, 지급한 보증금의 원활한 회수가 이루어질 수 있도록 사업 시행 과정을 면밀히 모니터링할 필요가 있음.

○ 서울시는 피해 임차인을 위한 지원예산을 2년에 걸쳐 총 372억원으로 계획 중인데, 2026년에는 해당년도 필요예산인 183억원을 편성하고, 나머지 192억원은 2027년도 기금운용계획에 반영할 예정인 것으로 확인됨.

- 다만, 피해 임차인들에 대한 지원이 종료되는 시점(2027년)을 고려하여, 사업종료 후 이 사업예산분(연 190억원 내외)에 대한 추가 활용계획에 대하여는 사전에 검토가 필요할 것으로 사료됨.

(2) 정비사업 관련

○ ‘계획적 소규모주택정비사업 지원(신규)’과 ‘주택 정비사업 융자금 지원’, ‘재정비촉진사업 융자금 지원’은 각각의 법령에 근거하여 정비사업에 대한 조합 및 추진위원회의 운영비용과 설계비 등 용역비를 융자지원함으로써 민간주도 주택건설 활성화를 도모하는 사업이

며, 기금의 지출금액 산정은 구역당 평균 4억원을 기준으로 한 것으로 파악됨.

④ 계획적 소규모주택정비사업 지원

- ‘계획적 소규모주택정비사업 지원’은 소규모주택정비법 상 법적 근거는 마련되어 있었으나, 금회 기금을 통해 최초로 시행하는 신규 사업으로 내년도 20개소²³⁾의 80억원을 편성하였음.
- 이 사업은 소규모주택정비사업 중 조합설립이 필수적인 가로주택정비사업과 소규모재건축사업을 대상²⁴⁾으로 하며, 지원 사업장은 최근 6년(`20~`25년) 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 평균 조합설립 수(34개)를 토대로 60%(21개소)가 신청할 것으로 단순 추정하여 지출금액을 산출한 것으로 확인됨.
- 참고로 이 사업은 종전에 ‘계획적 소규모주택정비사업’이라는 하나의 명칭 내에서 여러 항목으로 예산을 지원해왔는데, 이 중 조합 및 추진위 지원사항만을 이관하면서 동일한 명칭의 두 개 예산사업이 존재하게 된 바, 예산사업 명칭을 보다 명확하게 수정할 필요가 있음.

〈‘계획적 소규모주택정비사업 지원’ `26년 사업 비교〉

구분	주택진흥기금	주택사업특별회계
사업내용	조합 초기운영비 융자금 400,000,000원*20곳 = 8,000,000천원	통합심의위원회 운영 106,400천원 = 106,400천원
		소규모주택정비사업 전문가 자문 1,300천원 = 1,300천원
		관계자 소통 및 역량

23) 조합설립 절차가 없는 자율주택정비사업은 제외한 가로주택정비사업과 소규모재건축사업이 대상이며, 최근 6년(`20~`25년) 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업의 평균 조합설립 수(34.2개)를 토대로 60%(20.5개소)가 신청할 것으로 예상하여 산출함.

24) 조합설립 절차가 없는 자율주택정비사업은 제외함.

구분	주택진흥기금	주택사업특별회계
		강화(시구합동위크숍) 10,000천원 = 10,000천원 현장지원단 및 갈등관리 제도 운영 72,000천원 = 72,000천원 조합설립 공공지원 100,000,000원*20곳 = 2,000,000천원 소규모주택정비사업 전자투표 등 활성화 지원 3,000,000원*10곳*2회 = 60,000천원 모아타운 제도개선 용역 800,000,000원 = 800,000천원 사업성분석비 11,000천원*10개소 = 110,000천원 공공참여 모아타운(SH) 400,000천원*8개소 = 3,200,000천원
예산합계	8,000,000천원	6,359,700천원

⑤~⑥ 주택 정비사업 융자금 지원, 재정비촉진사업 융자금 지원

- 이 사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업의 조합 등을 지원하는 사업으로, 종전 주택사업특별회계 사업인 ‘주택 정비사업 융자금 지원’과 ‘재정비촉진사업 융자금 지원’ 사업을 기금으로 이관하는 사항임.
- ‘정비사업 융자금 지원’은 63개소에 대하여 250억원을, ‘재정비촉진사업 융자금 지원’은 13개소에 대하여 50억원(12.5개소)을 편성하였는데, 기금설치계획에는 매년 총 200억원(5억원×40개소)을 지원할 계획이었으나, 제출된 내년도 기금운용계획에는 100억원을 증액하여 편성함.

- 집행기관은 현재 각 정비구역에서 용자금 신청하면, 신청금액 이하에서 심사를 통해 지원금액을 결정하되, 예산의 범위를 고려하여 구역별로 차등적으로 용자금을 지원하고 있음.
- 그러나, 지출계획의 산출기준은 모호한 측면이 있는 것으로 보이는바, 신청단지의 수, 과거 집행실적 및 추세 등을 면밀히 분석하여 2026년 지출계획을 수립할 필요가 있음.

(단위: 억원)

세부 사업	계획적 소규모주택 정비사업 지원			주택 정비사업 용자금 지원			재정비촉진사업 용자금 지원		
	'25년	'26년	증감	'25년	'26년	증감	'25년	'26년	증감
예산액	-	80	순증 (100%)	200	250	50 (25%)	40	50	10 (25%)

3. 종합의견

- 2026년도 기금의 수입금은 신설되는 기금인 만큼 대부분이 통합재정안정화기금으로부터의 예수금과 SH배당금으로 구성되었는데, 2025회계연도 결산에 따라 일반회계 순세계잉여금(10%)의 전입이 이루어짐으로써, 기금운용 규모가 확장될 것으로 예상되는 바, 그에 따른 지출계획을 마련할 필요가 있겠음.
- 또한, 향후 순세계잉여금, SH 당기순이익에 대하여 보다 현실성 있는 추계를 기반으로 기금수입계획을 수립하고, 수입이 감소하게될 경우에 대하여도 대응방안을 마련할 필요가 있겠음.
- 지출계획과 관련하여서는 기금설치계획에 비해 조성규모가 12.8% 가량 축소되었는데, 정비사업에 대한 지원 비중은 확대(증180억원)

된 반면, 안심주택에서는 크게 축소(감663억원)되었음.

<주택진흥기금 소요예산 비교>

(단위: 억원)

구분		당초 계획('25.7.)		기금운용계획안('25.10.)	
		금액	비율	금액	비율
계		2,200	100.0%	1,919	100.0%
안심주택	토지매입비 대출	800	36.4%	365	19.0%
	건설비용 이차보전	700	31.8%	287	15.0%
	임대주택 선매입	500	22.7%	501	26.1%
	피해임차인 보증금 선지급	-	-	183	9.5%
정비사업	정비사업 융자금 지원	200	9.1%	380	19.8%
기타		-	-	203	10.6%

- 서울시는 이 기금을 설치함으로써 초기 토지매입비의 일부에 대한 융자지원을 통해 안심주택 사업의 활성화를 도모하려고 한 것이나, 금회 기금운용계획에서는 정비사업 융자금 비중이 커지고, 임차인 보증금 지원사업이 신규로 추가됨에 따라 토지매입비 융자규모가 절반 이상 축소된 만큼, 안심주택 공급 활성화 효과와 지원기준에 대한 객관적이고 면밀한 계획수립이 요구된다 하겠음.
- 또한, 민간주도의 주택공급 확대를 위해서는 2025년 행정사무감사에서 논의된 바와 같이 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 ‘도시·주거환경정비기금’의 역할을 수행토록 하는 등 기금 지원사업의 구성을 다각화할 필요가 있겠음.
- 최근 부동산 규제 확대로 인해 시민의 주거불안이 가중되는 상황에 주택공급을 촉진하고자 기금을 설치하고 적극적 지원방안을 마련하려는 것은 매우 시의적절한 대책이라고 사료됨.
- 다만, 세부 운용계획에 있어서는 안심주택 재구조화 검토와 더불어

향후 사업 수요예측, 적정 지원금 및 지원비율 산정 등 객관적 점검
과 분석이 선행되어야 하겠으며, 이를 바탕으로 한 계획적인 기금운
용계획 수립이 필요함.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	조윤길	02-2180-8208

붙임1 서울특별시 주택진흥기금 설치 및 운용에 관한 조례

제1조(목적) 이 조례는 서울특별시 주택공급 촉진 및 시민 주거복지 향상을 위하여 「지방자치법」 제159조에 따라 서울특별시 주택진흥기금을 설치하고, 그 관리 및 운용에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "안심주택"이란 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제7호에 따른 임대주택을 말한다.
2. "임주자"란 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제7호의 규정에 따른 임대주택에 거주하는 자를 말한다.
3. "정비사업등"이란 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 소규모주택정비사업, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 재정비촉진사업을 말한다.
4. "사업시행자등"이란 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제4조의 규정에 따른 사업시행자와 제2호의 각 법령에 따른 사업시행자를 말한다.

제3조(기금의 설치) ① 서울특별시시장(이하 "시장"이라 한다)은 민간주택 건설사업의 촉진을 통한 공공임대주택과 공공지원민간임대주택 공급 확대를 위해 노력하여야 한다.

② 시장은 제1항의 목적을 달성하기 위하여 서울특별시 주택진흥기금(이하 "기금"이라 한다)을 설치한다.

제4조(기금의 존속기한) 기금의 존속기한은 2030년 12월 31일까지로 한다.

제5조(기금의 재원) 기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 일반회계로부터의 전입금. 이 경우, 일반회계로부터의 전입금은 매 회계연도의 순세제잉여금에서 다음 각 목을 공제한 금액의 10퍼센트 이상으로 한다. 다만, 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호의 재난에 따른 피해 등을 지원하기 위해 필요한 경우에는 그러하지 않을 수 있다.

가. 「지방자치법」 제196조에 따른 자치구 조정교부금

- 나. 「지방교육재정교부금법」 제11조에 따른 교육비특별회계로의 전출금
- 다. 그 밖에 법령에 따른 의무적 지출액
- 2. 「서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례」 제30조에 따라 서울주택도시개발공사에서 납부하는 이익배당금
- 3. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제14조에 따라 사업시행자가 용적률 완화를 위해 납부한 현금
- 4. 다른 기금 및 특별회계로부터의 전입금
- 5. 기금의 자금운용에 따른 이자수입과 그 밖의 수입
- 6. 그 밖에 기금의 조성을 위한 수입금

제6조(기금의 용도) 기금은 다음 각 호에서 정하는 용도에 사용한다.

- 1. 안심주택 사업시행자등의 토지매입비 및 공사비 지원
- 2. 안심주택에 대한 서울주택도시개발공사의 매입비용
- 3. 안심주택 입주자에 대한 주거비 등 지원
- 4. 정비사업등 활성화를 위한 공공지원
- 5. 그 밖에 시민 주거복지 향상 및 주택공급 촉진을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 용도
- 6. 여유자금의 예탁 및 예치

제7조(기금의 관리·운용) ① 시장은 기금을 효율적으로 관리·운용하기 위하여 다음 각 호와 같이 기금관리공무원을 둔다. 다만, 지출의 원인행위(계약사무 포함) 및 지급명령 사무에 대해서는 기금사업비 집행절차의 투명성을 강화하기 위하여 「서울특별시 회계관리에 관한 규칙」에서 정하는 관서 회계관계공무원을 기금관리공무원으로 하여 처리하게 하여야 한다.

- 1. 기금운용관: 주택실장
- 2. 분임기금운용관: 주택정책과장
- 3. 기금출납원: 주택정책과 기금담당사무관
- ② 기금운용관 및 분임기금운용관에게는 「지방회계법」의 재무관과 징수관에 관한 규정을, 기금출납원에게는 같은 법의 지출원과 출납원에 관한 규정을 따른다.

제8조(기금운용심의위원회 설치 및 기능) ① 기금의 관리·운용에 관한 사항을 심의하기 위하여 「지방자치단체 기금관리기본법」 제13조에 따라 서울특별시 주택진흥기금운용심의위원회(이하 "위원회"라 한다)를 설치한다.

② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 기금운용계획 수립 및 변경
2. 기금결산보고서 작성
3. 기금 운용 성과 분석
4. 그 밖에 기금의 효율적인 관리·운용을 위하여 위원장이 회의에 부치는 사항

제9조(위원회의 구성) ① 위원회는 위원장 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성한다.

② 위원장은 서울특별시 주택실장으로 한다.

③ 위원은 다음 각 호에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명하거나 위촉한다.

1. 당연직: 서울특별시 주택실장
2. 위촉직

가. 서울특별시의회 의원

나. 주택공급 및 주거복지 향상 관련 학식과 경험이 풍부한 사람

다. 기금 운용에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람

④ 위촉직 위원의 임기는 3년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다.

⑤ 위원회 사무를 처리하기 위하여 간사 1명을 두되, 간사는 주택정책과 기금담당사무관이 맡는다.

⑥ 위원회의 구성 등과 관련하여 이 조례에서 규정하지 않은 사항은 「서울특별시 각종 위원회의 설치·운영에 관한 조례」를 따른다.

제10조(위원의 해촉, 제척·기피·회피) 위원의 해촉에 관하여는 「서울특별시 각종 위원회의 설치·운영에 관한 조례」 제8조의2, 제척·기피·회피에 관하여는 같은 조례 제9조에 따른다.

제11조(위원장의 직무) ① 위원회의 위원장은 위원회를 대표하고 위원회 업무를 총괄한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 위원회 회의에 참석한 위원 중에서 호선으로 선임된 위원이 그 직무를 대행한다.

제12조(위원회의 운영) ① 위원회의 회의는 정기회의와 임시회의로 구분하고 회의는 위원장이 소집한다.

② 정기회의는 기금운용계획안 및 기금결산보고서의 심의를 위하여 매년 두 차례 이상 개최하며, 임시회의는 재적위원 과반수의 요구 또는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 소집한다.

③ 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 서면심의를 할 수 있다.

1. 긴급한 처리가 필요하거나 경미한 사안인 경우

2. 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유로 위원이 출석하여 심의를 할 수 없는 경우

④ 위원회는 회의를 개최하는 경우 심의 및 의결사항에 대하여 회의록을 작성하여 보관하여야 한다.

⑤ 회의 등에 참석한 공무원이 아닌 위원에게 예산의 범위에서 「서울특별시 위원회 수당 및 여비 지급 조례」에 따른 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

⑥ 그 밖에 위원회 운영에 관하여 필요한 사항은 위원회의 의결로 정한다.

제13조(준용) ① 기금의 운용에 관하여 이 조례에 정하지 아니한 사항은 「서울특별시 재정운영 조례」에 따른다.

② 기금의 회계관리에 관하여는 「서울특별시 회계관리에 관한 규칙」에 따른다.