

서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 일부개정조례안 심사보고서

의안 번호	1963
----------	------

2020. 12. 18
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2020. 10. 16. 이성배 의원
2. 회부일자 : 2020. 10. 26.
3. 상정 및 의결일자
 - 제298회 정례회 제9차 도시계획관리위원회 (2020. 12. 18. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (이성배 의원)

1. 제안이유

- 서울시는 사회주택 공급확대를 위해 서울주택도시공사로 토지를 출자하여 주거관련 사회적 경제 주체에게 저렴하게 임대하거나, 부동산투자회사인 사회주택 토지지원리츠를 설치·운영하여 저렴한 토지를 임대·공급하는 방식으로 사회주택 활성화를 도모하고 있음.

- 그러나 현재 사회주택 공급을 위한 토지의 출자 또는 부동산 투자회사 설치에 대한 근거 규정은 조례에 마련되어 있지 않은 바, 사회주택 공급확대를 위한 안정적인 지원이 지속될 수 있도록 조례를 개정하여 근거를 마련하고자 함.

2. 주요골자

- 주거관련 사회적 경제 주체에게 공급할 토지를 확보하기 위해 서울주택도시공사에 출자할 수 있도록 근거를 마련함(안 제9조제4항)
- 시장 등이 부동산투자회사 또는 집합투자기구와 공동으로 사회주택 공급사업을 지원할 수 있도록 근거를 마련함.(안 제10조제2항)

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 사회주택 유형(검토보고서 붙임-2 참조) 중 ‘공공토지 임대형’ 사업의 지원근거와, 부동산투자회사(이하 ‘리츠’) 등의 시행근거를 구체적으로 명시하려는 것으로 이성배 의원이 발의하여 2020.10. 26.일 우리 위원회에 회부된 사항임.

개정조문	개정사항
제9조제4항 신설 (市⇒SH공사 토지매입비 출자 근거)	시장은 주거관련 사회적 경제 주체에게 공급할 토지의 확보를 위해 서울주택도시공사(이하 “공사”라 한다)에 출자할 수 있다. 이 경우 공사는 주거관련 사회적 경제 주체에게 토지를 임대하며 대부료는 제3항을 준용한다.
제10조제2항 신설 (리츠 또는 펀드의 사업추진 근거)	시장 등은 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구와 공동으로 사회주택 공급사업을 추진할 수 있다.

- 공공토지임대형1) 사회주택은 대부분 ‘토지지원리츠’ 방식으로 공급되고 있는데, ‘토지지원리츠2)’는 서울주택도시공사(이하 ‘SH공사’)와 주택도시기금이 토지매입비를 리츠에 출자하면 리츠가 토지를 매입하여 사회적 경제주체에 임대하는 방식을 취하게 되며, 이 때 서울시는 SH공사로 토지매입비를 지원(출자)하게 됨.
- 그 동안 서울시는 SH공사에 토지매입비를 「지방재정법」 제18조 및 「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」에 따라 출자해왔으나, 사회주택 사업의 추진근거인 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」에도 출자근거를 명확히 규정하기 위해 이 개정조례안이 발의된 것으로 이해됨.(안 제9조제4항)

<토지지원리츠 공급방식의 주체별 역할>

- ▶ (사회적 경제주체) 사업기획, 주택건설 및 주택관리, 30년 후 건물매각
- ▶ (서울시) SH 공사에 토지지원리츠 출자금 지원
- ▶ (SH공사) 출자자·사업지원, 사업자 공모
- ▶ (기 금) 출자자
- ▶ (리 츠) 자금조달, 토지매입·임대, 30년 후 건물 매입

※ (AMC) 리츠 설립 및 운영, 건설관리, 자산매입, 주택관리

1) 공공토지(건물)임대형에는 토지지원리츠, 사회주택리츠, 빈집매입 등이 있는데, 대부분 토지지원리츠 방식으로 공급됨. 그 밖에 ‘한강진역 공영주차장 활용 사회주택 건립’이 진행 중임.

연도	공급량	빈 집 살리기	토 지 임대부	공공토지(건물)임대형			기타	
				토지지원 리 츠	사회주택 리 츠	빈집매입	리모델링	사회적 주 택
계	2,425호	246호	257호	651호	94호	264호	421호	492호
'15년	102호	80호	22호	-	-	-	-	-
'16년	304호	152호	115호	-	-	-	37호	-
'17년	239호	14호	71호	-	-	-	154호	-
'18년	301호	-	49호	118호	94호	-	40호	-
'19년	911호	-	-	220호	-	144호	144호	403호
'20년	568호	(중단)		313호	-	120호	46호	89호

2) SH공사와 주택도시기금이 1:2로 출자하여 2018.10월 설립함.

- 한편 안 제10조제2항은 사회주택 공급주체와 관련하여 그 간 ‘서울시장 등’이 주택관련 사회적 경제주체들과만 공동으로 시행할 수 있도록 규정되어 있던 것을³⁾, 이미 시행 중인 리츠도 공동사업자로 사업에 참여할 수 있도록 근거를 마련하기 위한 것으로 특이사항은 없음.
- 다만, 현재 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구(이하 ‘펀드’)는 참여하지 않고 있는데, 펀드가 참여할 경우 자금조달은 수월해지는 반면 수익성을 전제로 하는 사업이라는 편견이 발생할 우려가 있는 만큼 충분한 사회적 합의 등 펀드 참여 여건이 형성되었을 때 해당 사항을 추가하는 방안을 고려할 필요가 있겠음.

개 정 안	수 정 안
제10조(시장 등의 공동사업 추진) ② 시장 등은 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구와 공동으로 사회주택 공급 사업을 지원할 수 있다.	제10조(시장 등의 공동사업 추진) ② ----- -----와 공동으로 ----- -----.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 생략

3) 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 10조(시장 등의 공동사업 추진) 시장 등은 주택임대 및 주택관리 사업 등 주택사업에 대하여 자본금 및 현물의 출자, 인력 등의 지원을 통해 주거관련 사회적 경제 주체와 공동으로 사업을 추진할 수 있다.

Ⅵ. 심사결과 : 수정 가결(출석위원 전원 찬성)

Ⅶ. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 일부개정조례안 수정안

의안 번호	관련 1963
----------	---------

제안일자 : 2020. 12. 18
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

- 시장이 사회주택 공급사업을 공동으로 지원하는 경우 중 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구는 제외함.

2. 수정 주요내용

- 안 제10조제2항 중 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구'는 제외하도록 수정함.

서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 일부개정조례안 수정안

서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 일부개정조례안을 다음과 같이 수정한다.

안 제10조제2항 본문 중 ‘또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구와 공동으로’을 ‘와 공동으로’로 한다.

수정안 조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>제9조(도시개발 등을 통한 사회주택 택지 마련)</p> <p>① ~ ③(생략)</p> <p><신 설></p>	<p>제9조(도시개발 등을 통한 사회주택 택지 마련)</p> <p>① ~ ③(현행과 같음)</p> <p>④ <u>시장은 주거관련 사회적 경제 주체에게 공급할 토지의 확보를 위해 서울주택도시공사(이하 “공사”라 한다)에 출자할 수 있다. 이 경우 공사는 주거관련 사회적 경제 주체에게 토지를 임대하며 대부료는 제3항을 준용한다.</u></p>	<p>제9조(도시개발 등을 통한 사회주택 택지 마련)</p> <p>① ~ ③ (개정안과 같음)</p> <p>④ (개정안과 같음)</p>
<p>제10조(시장 등의 공동사업 추진) 시장 등은 주택임대 및 주택관리 사업 등 주택사업에 대하여 자본금 및 현물의 출자, 인력 등의 지원을 통해 주거관련 사회적 경제 주체와 공동으로 사업을 추진할 수 있다.</p>	<p>제10조(시장 등의 공동사업 추진) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>	<p>제10조(시장 등의 공동사업 추진) ① (개정안과 같음)</p>

현행	개정안	수정안
<p><u><신설></u></p>	<p>② 시장 등은 「부동산 투자회사법」에 따른 부동산투자회사 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구와 공동으로 사회주택 공급사업을 지원할 수 있다.</p>	<p>② 시장 등은 「부동산 투자회사법」에 따른 부동산투자회사와 공동으로 사회주택 공급사업을 지원할 수 있다.</p>

서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 시장은 주거관련 사회적 경제 주체에게 공급할 토지의 확보를 위해 서울주택도시공사(이하 “공사”라 한다)에 출자할 수 있다. 이 경우 공사는 주거관련 사회적 경제 주체에게 토지를 임대하며 대부료는 제3항을 준용한다.

제10조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 시장 등은 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사와 공동으로 사회주택 공급사업을 지원할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제9조(도시개발 등을 통한 사회주택 택지 마련)</p> <p>① ~ ③(생략)</p> <p><신 설></p>	<p>제9조(도시개발 등을 통한 사회주택 택지 마련)</p> <p>① ~ ③(현행과 같음)</p> <p>④ <u>시장은 주거관련 사회적 경제 주체에게 공급할 토지의 확보를 위해 서울주택도시공사(이하 “공사”라 한다)에 출자할 수 있다. 이 경우 공사는 주거관련 사회적 경제 주체에게 토지를 임대하며 대부료는 제3항을 준용한다.</u></p>
<p>제10조(시장 등의 공동사업 추진) 시장 등은 주택임대 및 주택관리 사업 등 주택사업에 대하여 자본금 및 현물의 출자, 인력 등의 지원을 통해 주거관련 사회적 경제 주체와 공동으로 사업을 추진할 수 있다.</p> <p><신 설></p>	<p>제10조(시장 등의 공동사업 추진) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>② <u>시장 등은 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사와 공동으로 사회주택 공급사업을 지원할 수 있다.</u></p>