

# 서울특별시 서울주택도시공사 출자동의안 검 토 보 고

의안 번호	1800
----------	------

2020. 9. 8.  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2020. 8. 12. 서울특별시장 제출 (2020. 8. 21. 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 2021회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조제3항에 의거 미리 그 동의를 얻으려는 것임

## 3. 주요내용

### 가. 출자 개요

- 대상기관 : 서울주택도시공사

○ 관련법령

- 법령 : 지방공기업법

- 조례 : 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

- 리츠를 활용한 민관협력형 사회주택 공급을 통한 민간임대주택 공급 확대

- 토지임대부 공동체주택 공급을 통한 공동체주거모델 제시 등

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 2021회계연도 세출예산을 출자하기에 앞서 「지방재정법」 제18조제3항1)에 따라 시 의회의 의결을 얻고자 서울특별시장이 제출하여 2020년 8월 21일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 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 5,954억원이며, 이 중 현금출자는 4조 6,846억원, 현물출자는 1조 9,108억원임(붙임1 참조).

### 〈최근 5년간 출자 현황〉

(단위 : 억원)

구 분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년 (8.26.기준)	합 계
현금출자	1,572	1,416	1,919	4,104	2,658	11,669
현물출자	0	431	278	121	668	1,498
합 계	1,572	1,847	2,197	4,225	3,326	13,167

※ 주택건축본부 외 출자사항(도시재생실 소관 등) 포함

#### 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

- 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.

- 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.
  - 참고로 출자금은 별도의 정산 또는 결산의 의무를 두지 않고 있으나, 주택건축본부에서는 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>.
- 2021회계연도 출자금 규모는 5,427억원으로 전년도 출자금 3,790억 원 대비 1,636억원 증가(43.2%) 하였음. 세부사업은 총 8건으로, 서민 주거 안정을 위한 공공임대주택 건설 지원과 민간임대주택 공급 확대를 위한 것임(붙임2 참조).
- 국비지원금의 예상 총액은 5,940억 7천 5백만원 규모로 전년도 실제 지원금 5,407억 2천 백만원 대비 533억 5천 4백만원 증가(9.9%) 하였음.

---

4) 주택건축본부의 「재개발·재건축 임대주택 위탁수수료 산정에 관한 연구(2015.11)」에 따르면 재개발·재건축 임대주택의 호당 위탁수수료는 224,938원인 것으로 확인되며, 세부 예산 항목 내역은 다음과 같음.

- (경상적위탁사업비) 위탁수수료, 공가관리비, 선수관리비, 수선유지비, 특별수선총당비
- (자본적위탁사업비) 임대보증금반환금

5) 2019년 기존주택 매입임대주택사업의 경우 예상 목표 100%를 달성하였고, 편성예산 전액 집행완료 함.

〈서울주택도시공사 2021년 출자사업 내역(안)〉

(단위:백만원)

사업명	2020년	2021년	증감액	증감률
계	379,085	542,718	163,633	43.2%
일반(다가구) 매입임대주택 사업	100,500	107,250	6,750	6.7%
청년 매입임대주택 사업	-	35,000	35,000	-
신혼부부 매입임대주택 사업	133,000	166,000	33,000	24.8%
사회주택 공급(토지지원리츠 등)	38,000	70,000	32,000	84.2%
역세권 청년주택 매입 및 공급(선매입)	-	10,418	10,418	-
공동체주택 활성화 추진(토지임대부)	-	5,000	5,000	-
공공원룸주택 매입·건설	85,000	125,000	40,000	47%
공공임대주택 건설지원(민선5기)	17,785	-	△17,785	△100%
공공주택 건설(추가8만호)	4,800	24,050	19,250	401%

- 출자사업 8건 중 기존주택 매입임대사업이 4건으로, 다가구, 청년, 신혼부부, 공공원룸주택이 이에 해당됨. 이 사업은 모두 다가구, 원룸 등 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\*
- ▶ 신혼부부 II 6) : 월평균소득 100%이하(맞벌이: 120%이하) 신혼부부\*
- \* 신혼부부 - 혼인 7년이내인 사람, 예비신혼부부, 6세이하를 둔 한부모가족 포함
- ▶ 원 룸 : 수급자, 한부모, 소득 50% 이하(다자녀, 맞춤형 70%)

- 이 사업의 사업비는 국고보조금<sup>7)</sup>과 주택도시기금융자, 입주자부담금으로 이루어지며, 그 비율은 각 사업별로 차이가 있음.

〈유형별 호당 국고지원 단가 구성비〉

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

- 다만, 호당 국고지원 단가가 실매입단가와는 차이가 있어 차액이 발생하는데, 이 차액분을 서울시와 SH공사가 각각 1/2씩 분담하고 있음. 따라서 서울시는 지원단가 차액분의 1/2에 해당하는 금액을 SH공사에 출자하는 것임.

참고로, 금년도에 서울시가 청년 매입임대주택 사업에는 출자를 하지 않은 이유는 호당 국비지원 단가가 상승되어 실매입 단가와 일치함에 따라 출자 필요성이 없었기 때문임.

〈유형별 출자금 산정 내역〉

(단위 : 백만원)

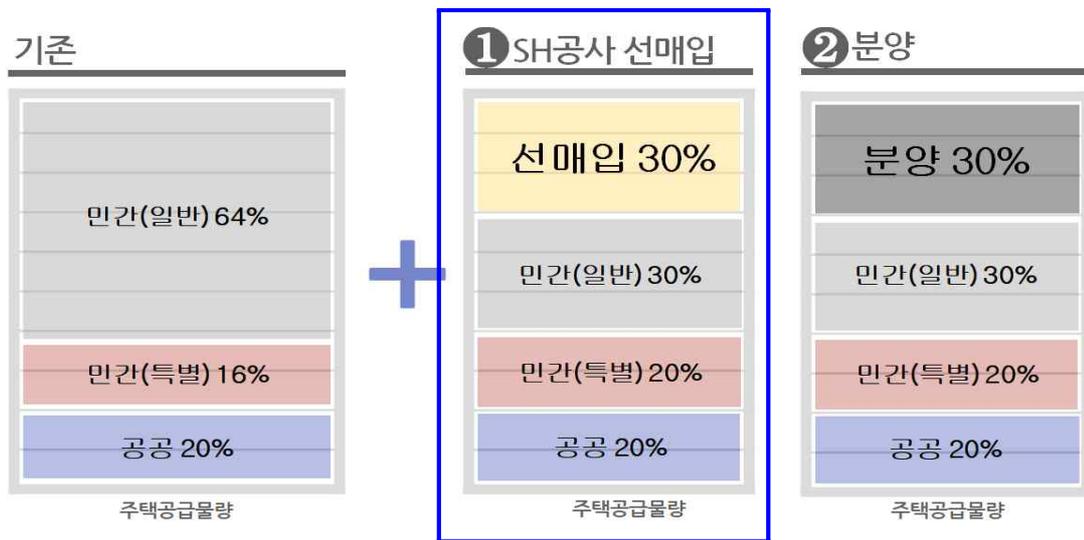
구분	공급량 (호, a)	국고지원단가 (b)	실매입단가 (c)	단가차액 (d=c-b)	총 차액 (e=d*a)	서울시출자 (e*0.5)	SH부담 (e*0.5)
일반	1,500	132	275	143	214,500	107,250	107,250
청년	1,000	230	300	70	70,000	35,000	35,000
신혼부부 I	2,200	190	330	140	308,000	154,000	154,000
신혼부부 II	1,000	436	460	24	24,000	12,000	12,000
원룸	1,000	85	210	125	125,000	125,000 <sup>8)</sup>	0

6) '신혼부부II' 유형은 기존 다가구·다세대주택을 대상으로 신혼부부 I 유형(국고보조금 매입 단가 190백만원, 실평균단가 330만원)을 운영해오던 중, 2018년 아파트, 오피스텔로 매입 범위를 확대하면서 신설한 유형이며, 국고보조금 단가는 463만원(실평균단가 460만원)으로 상향한 대신 입주자부담을 20%(신혼부부 I 은 5%)로 늘림. (붙임-3 비교표 참조)

7) 세출예산 항목 : 공사·공단자본전출금

8) 원룸형은 2012년부터 서울시가 시범적으로 시행한 사업으로 초기에는 사업비 전액을 시비로

- 신규 출자 사업은 총 2건으로, 이중 ‘역세권 청년주택 매입 및 공급활성화(SH공사 선(先)매입)’는 그 간 청년주택의 고가 임대료 논란에 대응하고자, 보다 저렴한 주택을 공급하기 위한 방안 중 하나로, 역세권 청년주택 중 공공지원민간임대주택과 공공임대주택을 제외한 나머지 주택을 SH공사가 先매입하는 방식임.



매입 자본은 정부지원(국고보조 및 기금융자)과 시 재정지원으로 이루어지며, 내년도 先매입은 총 450호를 목표로 하고 있음<sup>9)</sup>. 2020년 출자는 공급량에 대한 국고지원과 실매입비 차액을 서울시와 SH공사 간 절반씩 부담하려는 것이며, 금액은 2021년부터 3개년 간 분할지급 하게 됨(하단 표 참조). 先매입을 통해 공급하게 되면 시세의 95%이하로 공급하던 임대료를 시세의 50% 이하로 낮출 수 있게 되는 긍정적 측면이 있음.

부담해왔으며, 2014년부터 정부지원을 받고 있으나, 단가 차액에 대한 SH공사와 분담방안에 대해서는 현재 협의 중임.

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. 이에 따라 SH공사에서는 현재 총 4개소(서초구 양재동 산17-7번지, 은평구 대조동 2-9번지, 강서구 공항동 50-1번지, 광진구 구의동 587-62번지)에서 先매입을 협의 중에 있음.

## 〈2020년 출자금 산정 내역〉

(단위 : 백만원)

구분	공급량 (호, a)	국고지원단가 (b)	실매입단가 (c)	단가차액 (d=c-b)	총 차액 (e=d×a)	'20년 지급액** (f=e×20%)	서울시출자 (f*0.5)	SH부담 (f*0.5)
역세권 청년주택	450	219*	450	231	104,175	20,835	10,418	10,418

\* 국고지원 호당 매입단가는 청년매입주택 단가(230백만원)을 적용하고 있으나, 국고지원(국고보조 45%, 기금융자 50%, 입주자 5%) 중 입주자 부담분을 서울시가 부담하고 있음.

\*\* 총 매입분(450호)에 대한 총 비용(104,175백만원, e)을 3개년에 나누어 출자할 예정이며, '21년 20%, '22년 60%, '23년 20%로 편성될 예정임.

- ‘공동체주택10) 활성화 추진(토지임대부)’의 경우 사업자에게 토지를 임대 후 건축비 부담만으로 공동체주택을 공급토록 하는 사업으로서, 출자시유지만을 활용해 공동체주택을 공급하기에는 한계가 있어 SH공사에 현금출자를 통해 공사가 추가 토지를 매입한 후 사업자에게 공급토록 하려는 것으로 「공유재산 및 물품관리법」 등 관련법령 제약으로 서울시가 직접 토지를 매입·임대가 어려운 상황을 감안한 것임<sup>11)</sup>.

내년도 매입하려는 토지와 매입비는 우이동 일대 7개필지(745㎡)<sup>12)</sup> 30억원, 평창동 1개필지(660㎡)<sup>13)</sup> 20억원이며, 토지 매입 후 실시설계와 각각 사업자 선정, 공동체 인증 절차를 거쳐 내년 하반기 착공을 목표로 하고 있음. 2022년 사업이 완료되면 40여 세대의 공동체주택이 공급될 예정임.

10) 공동체주택은 「서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제2조에 따라 ‘입주자들이 공동체공간과 공동체 규약을 갖추고 입주자간 공동 관심사를 상시적으로 해결하면서 공동체 활동을 생활화하는 주택’을 말하며, 관계성 기반의 입주자가 공동체 공간을 기반으로 다양한 사회활동을 통해 입주자에서 마을, 지역사회까지 확대되는 사회적 안전망을 추구하는 주거모델임.

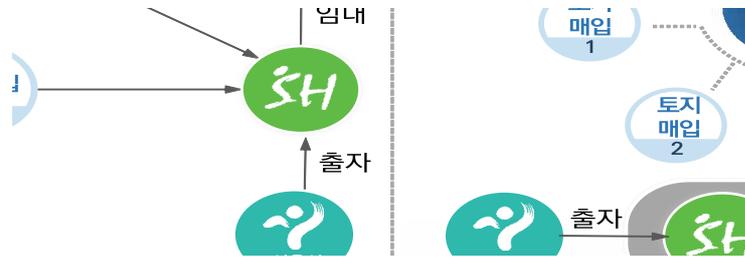
11) 이 사업의 사업구조는 서울시 출자비로 SH공사가 토지를 매입하여 제공하고 사업자가 건축비를 부담하여 건축·관리하게 됨. 이 때 사업자는 입주자에게 주변 시세대비 95% 이하에서 임대료를 결정하여 제공함 (협동조합의 경우 통상 시세의 70~80%로 운영하고 있음).

12) 우이동 일대 : 인접 시유지 3개 필지를 포함한 총 10개 필지 사업면적 977㎡

13) 평창동 일대 : 인접 시유지 1개 필지를 포함한 총 2개 필지 사업면적 820㎡

- 그 외 '사회주택 공급(토지지원리츠 등)' 사업은 2019.3월 설립된 토지지원리츠가 토지를 매입하여 사회적 경제주체에 임대하여 사회주택으로 운영하는 사업으로, SH공사와 주택도시기금이 매년 1:2로 출자하는데, SH공사 출자금 조달을 위해 서울시에서 SH공사로 출자함<sup>14)</sup>.

〈사업구조도〉



〈재원조달 구조 및 '18~'19년 자본현황〉

(2020. 6 기준, 단위 : 억원)

구 분		비 율	'18~'19년	비 고
총 토지매입비		100%	2.100	
자기자본	SH공사	33.3%	700	서울시 출자금, 보통주 우선주
	주택도시기금	66.7%	1.400	
타인자본	회사채 발행	-	-	필요시 발행
합 계		100%	2.100	

14) 2019년 이전에 운영하던 '토지임대부 사회주택'은 SH공사(서울시 출자)가 토지매입 후 임대하는 방식인데, 이는 주택도시기금 지원이 불가능함. 리츠방식은 기금 지원이 가능하기 때문에 기존 방식에 비해 출자금이 1/3로 줄어드는 효과가 있음.

구 분	토지임대부 사회주택 방식	토지지원리츠 방식
매 입 규 모	▶ 1필지(100평 내외) 당 18억원 ▶ 사업자당 2필지까지 감정평가로 매입	▶ 필지구모 제한없이 매입금액 한도를 사업자당 50억원으로 확대 ▶ 2필지이상 연접개발, 감정평가 매입
토 지 임 대 료	▶ 연 1%(2년에 2% 상승) ▶ 10년마다 재감정평가액 반영	▶ 연 2%(고정)
토 지 임 대 기간	▶ 기본 30년, 10년 갱신 가능	▶ 30년
건 물 매 각 방 안	▶ 임대기간 종료 후 감정평가 매입	▶ 임대기간 종료 후 조성원가(기준건축비 적용)로 매입
건 축 비 조 달	▶ (기존)사회투자기금, 자기자본금 ▶ (현행)금융기관, 자기자본금	▶ 금융기관(하나·우리·신한), 자기자본금, 주택도시기금(용자금)

2021년도 출자 예상금은 500억원이며, 내년도 리츠가 매입할 토지비는 주택도시기금의 출자금 1,000억원을 합한 1,500억원이 됨. 예산이 확정되면, 매입토지 및 사업자에 대해 공모를 통하여 결정하게 되며, 공급 호수는 실시설계 시 확정되나, 호당 평균 토지매입단가(2.14억원)을 감안할 경우 2022년부터 약 701호 가량의 사회주택 공급이 가능할 것으로 예상됨.

- ‘공공주택 건설(추가 8만호)’ 사업은 2018년 12·16 대책의 일환으로 추진 중으로(붙임4 참조), 그 중 5개 사업에 대해 SH공사에 출자하려는 사항이며, 출자금액은 사업별 진행단계에 따라 정부와 지자체, 공사 간 비율에 따라 책정되었음. 5개 사업의 내년도 총 출자비는 240억 5천만원으로 책정함.

〈유형별 출자금 산정 내역〉

대상지	사업개요	총사업비	‘20출자예상액 (백만원)	내역
방화차고지	행복주택 116호, 생활soc 1,402㎡	196억원	3,207	유상이관비 807, 공사비 2,400
청석주차장	행복주택36, 거주자우선주차장	90억원	600	공사비 (국비 1,288 시비 600 구비 3,273 SH 3,839)
한누리주차장	행복주택 46세대, 공영주차장	105억원	2,800	공사비 (국비 1,645, 시비 2,800, 구비1,888, SH 4,218)
한국교육개발원	행복주택 246호, 노인복지주택 98호	1,282억원	10,000	토지매입비 (국비 8,799 시비 20,000 SH 99,468)
영등포 쪽방	공공임대주택 590호, 오피스텔 600호, 사회복지시설	2,980억원	8,250	토지매입비 (구 50, 시 165, SH 1,295, LH 1,460억원)

- SH공사는 1989년 2월 1일 서울특별시 도시개발공사로 최초 설립된 이후 현재까지 서울시의 공공임대주택 공급 및 주거복지사업을 전담해오고 있으며, 서울시 전체 주택재고15)의 6% 수준인 약 22만여호의 공공임대주택과 그 밖에 9만 2천여호의 분양주택을 공급16)하는 등 서울시민의 주거안정을 위해 공공임대주택을 지속적으로 공급해오고 있음.

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

16) 2019.12.31. 기준 (출처: SH공사 2020년 업무현황)

- 따라서, 서울시 서민주거안정정책의 실행기관인 SH공사가 공공임대주택 공급 및 민관협력 임대주택 발굴 등의 사업을 원활하고 일관되게 안정적으로 추진하기 위해서는 서울시의 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있다 사료되며, 출자규모의 적정성 등에 대해서는 추후 예산안 심의 시 검토될 예정임.
- 추가적으로 최근 주택공급 필요성이 지속되고 있음에도 불구하고 공공재원 투자의 한계가 있는 바, 사회주택과 공동체주택 등 사람과 공동체가 공존하는 대안적 주택의 공급확충에도 정책역량을 집중시켜, 민관협력형 공적주택의 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 (2020. 8. 26. 기준)

○ 계 : 6조 5,954억원

현금출자 (46,846억)		현물출자 (19,108억)	
- 시출자금 ----- 34,661억		- 시 현물출자 ----- 19,108억	
· 공사 창업 및 운영자금 : 100억	· 토지임대부 사회주택사업('16) : 50억	· 중계1건설중 아파트(3,481호) : 59억	
· 국민주택 건설자금 : 486억	· 리모델링형 사회주택사업('16) : 25억	· 목동임대아파트(8,117호) : 1,212억	
· 신정 인공대지 조성자금 : 216억	· 건설형 공공임대주택사업시비('16) : 71억	· 신월,월계아파트(1,292호) : 38억	
· 주거환경개선 사업자금 : 378억	· 공공원룸주택 매입 및 건설공급지원시비('17) : 267억	· 중계5,중계6 아파트 및 상가 : 114억	
· 다가구주택 매입비 : 1,359억	· 다가구 등 기본주택 매입사업 출자금('17) : 495억원	· 중계1,2,3,4 택지 및 상가 : 503억	
· 다가구주택 매입비('13) : 762억	· 토지임대부 사회주택사업('17) : 84억	· 상계부국연립(6동72가구1,659평) : 14억	
· 다가구주택 매입비('14) : 698억	· 리모델링형 사회주택사업('17) : 90억	· 근로청소년임대아파트 2개소 8동 370호 : 248억	
· 국민임대주택건설 : 7,370억	· 다가구 등 기본주택 매입사업 출자금('17) : 248억원	· 마장동 임대아파트 400호 : 343억	
· 노후 임대주택건설 : 261억	· 건설형 공공임대주택사업시비('17) : 62억	· 왕십리 주상복합 부지 : 76억	
· 임대주택각복도창문샷시등 설치자금지원 : 39억	· 다가구 등 기본주택 매입사업 출자금('17) : 82.5억원	· 장기전세주택건립부지 및 재건축매입분 : 9,161억	
· 무장애주택건설 및 리모델링사업자금 : 107억	· 건설형 공공임대주택사업시비('17) : 87억	· 수서,가양,방학임대주택부지 : 5,483억	
· 공공임대 건설자금 : 2,200억	· 공공원룸주택 매입,건설공급('18) : 640억	· 문정동 원룸주택 사업부지 : 36억	
· 임대주택 추가2만호(문정,연남) : 30억	· 다가구 등 기존주택 매입사업('18) : 603억	· 마포구 연남동 원룸주택 사업부지 : 21억	
· 임대주택 추가2만호(매입형공공원룸) : 407억	· 공공임대주택 건설지원(민선5기)출자금('18) : 56억	· 양천구 신정동 원룸주택 사업부지 : 91억	
· 임대주택 추가2만호(신정보금자리) : 87억	· 토지임대부 사회주택사업('18) : 83억	· 은평구 갈현동 원룸주택 사업부지 : 28억	
· 공공임대 건설자금('13) : 2,227억	· 리모델링형 사회주택사업('18) : 30억	· 은평구 갈현동 원룸주택 건물 : 2억	
· 임대주택 커뮤니티설치지원('13) : 3억5천	· 다가구 등 기존주택매입사업('18) : 402억	· 노원구 공릉동 원룸주택(기숙사) 사업부지('14) : 21억	
· 공공임대 건설자금추가('13) : 1,714억	· 사회주택 토지지원리츠사업('18) : 100억	· 공공주택 건설 사업부지(강서구 등촌동 661-6, 강북구 수유동 486-682) ('15) : 159억	
· 공공임대 건설자금('14) : 918억	· 사회주택 토지지원리츠 부대사업비('18) : 5억	· 사회주택 및 공동체주택 사업부지(강동구 천호동 122-26외 60필지('17) : 431억	
· 공공임대 건설자금('14) : 300억	· 빈집활용도시재생 프로젝트(빈집매입)('19) : 193억	· 장기전세주택사업부지(강남구 수서동 외 2필지)('18) : 278억	
· 공공임대 건설자금('14) : 100억	· 공공임대주택 건설지원(민선5기)출자금('19) : 56억	· 예술인협동조합형임대주택사업부지(중구 만리동2가 218-126외 2필지)('19) : 122억	
· 공공임대 건설자금('14) : 645억	· 빈집활용도시재생 프로젝트(빈집매입)('19) : 215억	· 송파구 거여동 12-1('20) : 277억	
· 임대주택 추가2만호 건설자금('14) : 205억	· 리모델링사회주택(매입형)('19) : 20억	· 도봉구 방학동 393-16외 2필지('20) : 18억	
· 임대주택 추가2만호 건설자금('14) : 137억	· 빈집활용도시재생 프로젝트(빈집매입)('19) : 195억	· 강북구 미아동 791-1960외 4필지('20) : 19억	
· 공공원룸주택 매입,건설공급 지원('15) : 263억	· 토지지원리츠 사회주택 사업('19) : 300억	· 강서구 가양동 외 1필지('20) : 354억	
· 다가구주택 매입비('15) : 495억	· 공공임대주택 건설지원(민선5기)출자금('20) : 178억		
· 공공임대주택 건설자금('15) : 1,161억	· 다가구 등 매입임대주택업권연사출자금('20) : 1,500억		
· 공공원룸주택 매입,건설공급 지원('15) : 112억	· 공공원룸주택 매입사업비 출자금('20) : 600억		
· 공공임대주택건설 지원('15) : 192억	· 리모델링형 사회주택(빈집매입)사업출자금('20) : 80억		
· 공공임대주택건설 지원('15) : 21억	· 사회주택 출자금('20) : 300억		
· 공공원룸주택 매입,건설공급 지원('16) : 216억			
· 다가구 등 기존주택 매입비('16) : 825억	- 국고지원 ----- 12,185억		
· 공공임대주택건설사업시비('16) : 384억	· 영구임대 건설자금 : 5,827억		
	· 공공임대 건설자금 : 1,788억		
	· 주거환경임대건설자금 : 213억		
	· 국민임대주택건설자금 : 4,142억		
	· 다가구주택 매입 : 215억		

## 〈붙임 2〉 서울주택도시공사 2021년 현금출자 사업 내역

(단위:백만원)

사업명	계	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
계	국비	81,125	108,348	130,002	291,240	540,721	594,075
	시비	183,902	160,418	230,082	272,355	493,684	687,012
	(출자금)	(147,649)	(123,927)	(191,941)	(233,949)	(391,225)	(487,868)
	계	265,027	268,766	360,084	563,595	1,034,405	1,281,087
일반(다가구) 매입임대주택 사업	국비	67,244	71,550	71,820	83,160	75,600	89,100
	시비	82,513	82,513	100,513	110,637	100,508	107,258
	(출자금)	(82,500)	(82,500)	(100,500)	(110,550)	(100,500)	(107,250)
	계	149,757	154,063	172,333	193,797	176,108	196,358
청년 매입임대주택 사업	국비		16,548	29,112	173,655	103,500	103,500
	시비				16,150		35,000
	(출자금)				(16,150)		(35,000)
	계		16,548	29,112	189,805	103,500	138,500
신혼부부 매입임대주택 사업	국비					318,900	318,900
	시비					133,000	166,000
	(출자금)					(133,000)	(166,000)
	계					451,900	484,900
사회주택 공급 (토자지원리츠 사회주택 등)	국비						
	시비	6,298	9,946	24,924	35,373	41,514	74,957
	(출자금)	(5,068)	(8,468)	(21,796)	(32,054)	(38,000)	(70,000)
	계	6,298	9,946	24,924	35,373	41,514	74,957
역세권 청년주택 매입 및 공급활성화(선매입)	국비						9,315
	시비						10,418
	(출자금)						(10,418)
	계						19,733
공공임대주택건설 지원(민선5기)	국비						
	시비	73,491	41,239	40,645	40,645	40,645	
	(출자금)	(38,481)	(6,239)	(5,645)	(5,645)	(29,925)	
	계	73,491	41,239	40,645	40,645	40,645	0
공공원룸주택 매입·건설 공급	국비	13,881	20,250	29,070	34,425	38,250	38,250
	시비	21,600	26,720	64,000	68,000	85,000	125,000
	(출자금)	(21,600)	(26,720)	(64,000)	(68,000)	(85,000)	(125,000)
	계	35,481	46,970	93,070	102,425	123,250	163,250
공공주택 건설(추가8만호)	국비					4,471	35,010
	시비					93,017	163,379
	(출자금)					(4,800)	(24,050)
	계					97,488	198,389
공동체주택 활성화 추진 (토지임대부)	국비						
	시비				1,550		5,000
	(출자금)				(1,550)		(5,000)
	계				1,550		5,000

※ 공공임대주택 건설지원(민선5기) 제외(종료사업)

### 〈붙임 3〉 신혼부부 유형별 비교

- 신혼부부 II 유형은 2018년에 신규유형으로 도입되었음
- 신혼부부 I 유형과 비교하여 주거용 오피스텔과 아파트 만을 매입대상으로 하며, 공급대상의 소득기준 및 임대료가 높으며, 공급기간이 다름
- 호당 매입단가는 신혼부부 I 유형에 비해 2배 이상 높음

구분	신혼부부 I	신혼부부 II
		저소득층 신혼부부 및 예비신혼부부 등에게 시중임대료의 50%이하 임대료로 공급
'20. 매입목표	2,200호	1,000호
매입주택	다가구, 다세대, 연립, 아파트, 주거용(오피스텔)	아파트, 주거용(오피스텔)
공급대상	무주택세대구성원으로서, 혼인7년 이내, 예비신혼부부, 6세이하 둔 한부모·혼인가정 - 1순위 : 有자녀, 6세이하 둔 한부모가족 - 2순위 : 無자녀 신혼부부 - 3순위 : 1,2순위 외 6세이하 둔 혼인가구	무주택세대구성원으로서, 혼인7년 이내, 예비신혼부부, 6세이하 둔 한부모·혼인가정 - 1순위 : 有자녀, 6세이하 둔 한부모가족 - 2순위 : 無자녀 신혼부부 - 3순위 : 1,2순위 외 6세이하 둔 혼인가구
소득기준	전년도 도시근로자 월평균소득 70%이하 (맞벌이 90%이하)	전년도 도시근로자 월평균소득 100%이하 (맞벌이 120%이하)
자산가액 기준	총자산 288백만원 이하 자동차 2,468만원 이하	총자산 288백만원이하 자동차 2,468만원이하
임대기간	20년 (최초2년, 2년마다 재계약)	6년, 有자녀 10년 (최초2년, 2년마다 재계약)
임대료	시세 50%이내	시세 80%이내
국고지원단가	190백만원/호	436백만원/호

## 〈붙임 4〉 추가 8만호 추진현황

### □ 추진배경

- '도심 내 주택공급을 통한 주택시장에 영향을 미치는 수준까지 주택 공급 확대
  - 공공임대주택 재고율 : '17년 7.4% → '22년 10% → 장기 30.0%
  - 부지활용 2.5만호(수도권 30만호 공급계획 포함) + 제도개선 5.5만호
- '양적 공급' → 지역발전과 함께하는 공공주택 공급으로 패러다임 전환
  - 지역주민 삶의 질과 미래도시 전략을 고려한 다양한 유형의 공공주택 공급

### □ 사업개요

- 주택공급 혁신방안을 바탕으로 4년간('19년~'22년) 8만호 공공주택 추가 공급

구 분	공급 목표	공급기준	주요 내용
합 계	8만호		
기 존 부 지 활 용	2.5만호	착공	저이용 공공부지 복합화 등
도 심 형 주 택 공 급	3.5만호	인·허가	도심 용적률 및 주거비율 완화, 공실 전환
저 층 주 거 지 활 성 화	1.6만호	착공 등	빈집활용, 소규모 정비사업, 신축계획주택 매입
정 비 사 업 등 활 용	0.4만호	인·허가	임대단지 재건축, 재개발·재건축 제도개선

#### 〈서울시 주택공급 5대 혁신방안('18.12.26)〉

- ① 주민편의시설 및 미래혁신시설 함께공급
- ② 창조적방식 도시(공간) 재창조
- ③ 도심형 주택확대로 직주근접 실현
- ④ 직장인, 신혼, 중산층 함께 사는 공공주택
- ⑤ 지역 랜드마크 등 디자인 혁신 및 다양화

### □ 추진 경과

- 서울시 추가 8만호 공급 및 5대 혁신방안 발표('18.12.26.)
- 「8만호 공공주택 공급 세부 실행계획」 수립('19.1.30.)
  - 효율적 공정관리를 위한 공급혁신 추진단(T/F) 구성·운영
- 8만호 주택공급혁신T/F 총 35회 운영(부시장주재 10회, 실무T/F 25회)
  - 협력부서간 정보공유 및 공감대 형성, 쟁점사항 관련 사업추진 방향 결정 등

□ 그간 추진실적('20.7.31. 기준)

- ('19년) 공급목표(4,048호) 대비 100% 공급(4,055호 공급)
- ('20년) 공급목표(11,936호) 대비 27% 공급(3,251호 공급)

□ 유형별 '20년 누적 공급목표 및 실적

- 부지활용 : (목표) 768호, (실적) 58호
  - '20년까지 5곳 완료(기완료 2, 추진중 3), 단계별 절차 진행중
- 도 심 형 : (목표) 8,550호, (실적) 1,815호
  - (도심공실전환) (목표) 500호, (실적) 1,033호 공급 → 513호 초과달성
  - (상업준주거 용적률완화) (목표) 4,870호, (실적) 782호 공급, 19개소 3,107호 절차진행중
  - (역세권활성화) (목표) 3,180호, (실적) 시범사업 5곳 1,482호, 1단계 12곳 1,700호 절차진행중
- 저층주거지 : (목표) 6,516호, (실적) 5,433호
  - (신축주택매입) (목표) 4,800호, (실적) 4,434호 공급, '20년 목표 상향(2,400호→4,100호)
  - (소규모정비사업) (목표) 816호, (실적) 703호 공급, 공기업 참여형(23개소 공모접수) 추진중
  - (빈집 활용) (목표) 900호, (실적) 296호 공급 17개소 275호 설계 등 추진(건설형 135호, 사회주택 140호)
- 정비사업 등 : (목표) 150호, (실적) 5곳 207호 절차진행중

구 분	목표	'19		'20		'21	'22
		목 표	실 적	목 표	실 적	계획	계획
합 계	78,822	4,048	4,055	11,936	3,251	33,977	28,861
부지 활용	24,194	58	58	710	-	15,506	7,920
도 심 형	34,056	1,100	900	7,450	915	11,678	13,828
저층 주거지	15,987	2,890	3,097	3,626	2,336	4,483	4,988
정비사업 등	4,585	-	-	150	-	2,310	2,125

## 〈참고 1〉 서울주택도시공사 현금출자 사업 내역

연도	현금출자	현물출자
'15	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 2,243억원</li> <li>- 공공원룸주택 매입,건설 : 375억원</li> <li>- 다가구매입 : 496억원</li> <li>- 공공임대주택 건설지원 : 1,372억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 159억원</li> <li>- 공공주택건설사업부지 : 159억원</li> </ul>
'16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 1,572억원</li> <li>- 공공원룸주택 매입,건설 : 216억원</li> <li>- 다가구매입 : 825억원</li> <li>- 공공임대주택 건설지원 : 456억원</li> <li>- 고시원및모텔 활용 저렴주택 : 25억원</li> <li>- 사회주택 : 50억원</li> </ul>	-
'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 : 2,658억원</li> <li>- 공공임대주택 건설지원 : 178억원</li> <li>- 사회주택 : 380억원</li> <li>- 공공원룸주택 매입,건설 : 600억원</li> <li>- 다가구 등 매입임대 : 1,500억원</li> <li>• 출자 예정(미완료) : 1,133억원</li> <li>- 공공주택 건설(추가8만호) : 48억원</li> <li>- 공공원룸주택 매입,건설 : 250억원</li> <li>- 다가구 등 매입임대 : 835억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 총 합계 : 668억원</li> <li>- 송파구 거여동 12-1 : 277억원</li> <li>- 도봉구 방학동 393-16외 2필지 : 18억</li> <li>- 강북구 미아동 791-1960 외 4필지 : 19억</li> <li>- 강서구 가양동 외 1필지('20) : 354억</li> </ul>

## 〈참고 2〉 사업별 출자 근거

사업명	출자근거 및 출자사유
<p><b>일반(다가구) 매입임대주택 사업</b></p>	<p>1. 출자근거 - 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 국고보조금(132백만원)과 실평균매입단가(275백만원) 차액의 일정금액(50%)에 대한 지원 필요</p>
<p><b>청년 매입임대주택 사업</b></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 국고보조금(230백만원)과 실평균매입단가(300백만원) 차액의 일정금액(50%)에 대한 지원 필요</p>
<p><b>신혼부부 매입임대주택 사업</b></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 신혼부부Ⅰ 유형은 호당 국고보조금(190백만원)과 실평균매입단가(330백만원) 차액 및 신혼부부Ⅱ 유형은 호당 국고보조금(436백만원)과 실평균매입단가(460백만원) 차액의 일정금액(50%)에 대한 지원 필요</p>

<p><b>사회주택 공급 (토지지원리츠 등)</b></p>	<p>1. 출자근거 - 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 - '20년 사회주택 공급 활성화 계획(주택건축본부장 방침, '20.5)</p> <p>2. 출자사유 - 사회주택은 공공에서 부지(또는 건물)를 매입하고, 주거관련 사회적 경제 주체가 부지(건물)을 장기간 저리로 임차받아, 건축비를 직접 부담하여 저렴주택으로 공급하는 민관협력형 사업로써, - 시 재정만으로 사회주택의 획기적 공급 확대에 한계가 있어 SH와 주택도시기금이 공동 출자한 리츠방식으로 사업추진하고 있으며, 우리시는 지방자치단체로서 리츠에 출자가 불가하여 SH에 현금출자하여 사업 추진</p>
<p><b>역세권청년주택 매입 및 공급활성화 (SH공사 先매입)</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 편성이 이루어져야 함</p>
<p><b>공동체주택 활성화 추진 (토지임대부)</b></p>	<p>1. 출자근거 - 서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제9조 서울주택도시공사 등 유관기관 협력체계 구축</p> <p>2. 출자사유 - 공공소유 토지만 토지임대 가능하여 일반시민들의 다양한 토지임대 요구 해소 불가 - 수요자가 필요한 토지를 임대하여 건축비 부담만으로 주거안정 및 사회문제 공동해결이 가능 할 수 있도록 신규 토지매입 예산 확보 필요 - 특히 협소부지로 활용도가 낮았던 출자시유지를 적극 활용 가능하고, 기존 토지로 한정하여 공급 시 주거환경 열악 문제 예상되나 추가 토지매입 후 공급시 적정면적의 공동체주택 공급가능하여 사업자 및 입주자 만족도 제고 가능 - '공유재산 및 물품관리법' 등 관련법령 제약으로 서울시 직접 토지 매입·임대가 어려워, 원활한 공동체주택 공급 확산을 위해 SH에 현금출자를 통한 사업 추진방식 필요</p>

<p><b>공공원룸주택 매입·건설 공급</b></p>	<p>1. 출자근거 - 공공주택 특별법 제43조, 공공주택사업자의 기존주택 매입</p> <p>2. 출자사유 - 공공원룸주택 매입, 공급 및 관리 등 공공임대주택 사업실행기관이며, 이에 따른 부대업무 수행 등 원활한 공공임대주택 사업추진을 위해 출자금 지원 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>