

서울특별시 서울주택도시공사 출자 동의안 심 사 보 고

의안 번호	991
----------	-----

2019. 9. 3.
도시계획관리위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자 : 2019. 8. 7. 서울특별시시장 제출
- 회부일자 : 2019. 8. 13.
- 상정 및 의결일자
- 제289회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2019.9.3. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (류 훈 주택건축본부장)

1. 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 2020회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 미리 그 동의를 얻으려는 것임

2. 주요내용

가. 출자 개요

- 대상기관 : 서울주택도시공사
- 관련법령
 - 법 령 : 지방공기업법
 - 조 례 : 서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례

나. 주요사업

- 서민주거 안정을 위한 공공임대주택 건설 지원
 - 건설 및 매입을 통한 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급
- 민관협력을 통한 공공성을 갖춘 민간임대주택 공급 확대
 - 리츠를 활용한 민관협력형 사회주택 공급을 통한 저렴주택 확보
 - 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 서울주택도시공사가 공공임대주택 공급 및 민관협력 임대주택 발굴 등 공급사업을 원활하게 추진하기 위해 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있음

Ⅲ. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 동의안은 서울시가 서울주택도시공사(SH공사)에 2020회계연도 세출예산을 출자하기에 앞서 「지방재정법」 제18조제3항1)

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 조

에 따라 시의회의 의결을 얻고자 서울특별시장이 제출하여 2019년 8월 13일 우리위원회에 회부된 사안임.

- 보조금과 달리 출자·출연은 정산을 의무화하지 않기 때문에 지원 절차를 강화하여 지방자치단체의 선심성·낭비성 출자·출연을 방지하려는 취지²⁾로서, 지방의회가 출자·출연 대상기관의 사업내용, 필요성, 출자규모 등을 종합적으로 고려하여 승인하는 것으로 출자 금액을 확정하는 것은 아님.
- 출자금액은 예산편성 절차에 따라 총 예산액 및 사업별 우선순위 등을 종합 검토하여 금액을 조정하여 시의회의 예산심의를 통해 확정하도록 하고 있음.
- 서울주택도시공사 납입자본금은 공사설립 후 현재까지 5조 9,506억원이며, 이 중 현금출자는 4조 1,065억원, 현물출자는 1조 8,441억원임(붙임1 참조).

〈최근 5년간 출자 현황〉

(단위 : 억원)

구 분	2015	2016	2017	2018	2019	합 계
현금출자	2,243	1,572	1,416	1,919	979	8,129
현물출자	159	0	431	278	122	990
합 계	2,402	1,572	1,847	2,197	1101	9,119

- 2020회계연도 출자금 규모는 7,260억원으로 전년도 출자금

례에 근거가 있는 경우에만 출연을 할 수 있다.

③ 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 한다.

2) 법령 또는 조례에 근거 없이 장학재단에 출연하거나, 민간행사보조 사업을 출연금으로 편법으로 지원하는 사례 발생 (감사원 지적 '11.3)

2,339억원 대비 4,921억원 증가(210%) 하였음. 세부사업은 총 7건으로, 서민주거 안정을 위한 공공임대주택 건설 지원과 민간임대주택 공급 확대를 위한 것임(붙임2 참조).

- 국비지원금의 예상 총액은 3,908억 7천 1백만원 규모로 전년도 실제 지원금 2,874억 1천 5백만원 대비 1,034억 5천 6백만원 (136%) 증가하였음. 국비 및 서울시 출자금의 비율은 약 3:7 수준임.

<서울주택도시공사 2019-2020년 출자사업 내역(안)>

(단위:백만원)

사업명	2019년	2020년	증감액	증감률
계	233,949	726,035	492,086	210%
일반(다가구) 매입임대주택 사업	110,550	100,500	△10,050	△9.1%
사회주택 공급(토지지원리츠 등)	32,054	53,200	21,146	65.9%
청년 매입임대주택 사업	16,150	9,500	△6,650	△41.2%
신혼부부 매입임대주택 사업	-	459,050	459,050	-
토지임대부 공동체주택	1,550	1,000	△550	△35.5%
공공원룸주택 매입·건설 공급	68,000	85,000	17,000	25%
공공임대주택건설 지원(민선5기)	5,645	17,785	12,140	215%

※ 2020회계연도 출자금액은 예산과로 제출된 세출요구액임.

- 신규 출자 사업인 “신혼부부 매입임대주택 사업”은 기존 “청년 매입임대주택”에 포함되어 있었으나, 2018년 7월 5일 국토교통부에서 발표한 ‘신혼부부·청년 주거지원방안’의 일환으로 두 사업을 구분한 사항이며, 이에 따라 “청년 매입임대주택 사업”의 출자는 감액되었음.

또한 감액 출자 사업인 “일반(다가구) 매입임대 주택”은 매년 1,500호를 공급해왔으나, 2019년 건설공급이 원활하지 않아 15

0호를 추가경정예산 편성으로 공급함에 따라 2020회계년도 예산은 전년대비 150호가 줄어든 1,500호 분량으로 감액되었음.

이 밖에 감액 출자 사업은 “토지임대부 공동체주택³⁾” 사업이 있으며, 증액 출자 사업(3건)은 “사회주택 공급”, “공공원룸주택 매입·건설”, “공공임대주택건설 지원(민선5기) 사업⁴⁾”임.

- 서울주택도시공사는 1989년 2월 1일 서울특별시 도시개발공사로 최초 설립된 이후 현재까지 서울시의 공공임대주택 공급 및 주거복지사업을 전담해오고 있으며, 현재까지 서울시 전체 주택 재고의 8% 수준인 약 20만 7천여호의 공공임대주택과 9만 2천여호의 분양주택을 공급⁵⁾하는 등 서울시민의 주거안정을 위해 공공임대주택을 지속적으로 공급해오고 있음.
- 따라서, 서울시 서민주거안정정책의 실행기관인 서울주택도시공사가 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.

3) ▶ 토지임대부 사회주택 : 목표 매입필지 확대(10필지→15필지) 및 토지매입비 상향조정(필지당 17.7억→18.9억원)으로 54.86% 상승

▶ 공공원룸 주택 매입·건설 : 지가상승 등으로 매입가 상향(호당 1.6억원→1.7억원)하여 6.25% 증가

4) 공공임대주택건설 지원(민선5기) 출자금 중 85㎡ 초과 지구(24,280→12,140백만원), 85㎡이하(5,645→17,785백만원, SH공사 출자)로, SH공사 출자금은 줄었으나, 총액은 29,925백만원으로 전년도와 동일

5) 서울시 전체주택호수 : 3,672천호 (KOSIS 국가통계포털 주택보급률 자료, 2017년 기준)

서울주택도시공사 공급실적 출처 : 「서울주택도시공사 2019년 업무현황」(2018년 말 기준)

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 서울주택도시공사 출자 동의안

의안 번호	991
----------	-----

제출년월일 : 2019년 8월 7일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 가. 서울시에서는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통한 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상을 위하여 서울주택도시공사를 운영하고 있음
- 나. 이에 서민주거안정을 위한 주택공급 사업에 소요되는 예산을 2020회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 미리 그 동의를 얻으려는 것임

2. 주요내용

가. 출자 개요

- 대상기관 : 서울주택도시공사
- 관련법령
 - 법령 : 지방공기업법
 - 조례 : 서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례

나. 주요사업

- 서민주거 안정을 위한 공공임대주택 건설 지원
 - 건설 및 매입을 통한 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급

- **민관협력을 통한 공공성을 갖춘 민간임대주택 공급 확대**
 - 리츠를 활용한 민관협력형 사회주택 공급을 통한 저렴주택 확보
 - 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 서울주택도시공사가 공공임대주택 공급 및 민관협력 임대주택 발굴 등 공급사업을 원활하게 추진하기 위해 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있음

3. 참고사항

가. **관계법령 : 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.

나. **예산조치 : 2020년도 예산편성**

다. **합 의 : 해당사항 없음**

※ **작성자 : 주택정책과 주택정책팀 설정환(☎2133 - 7020)**

[붙임1] 서울주택도시공사 개요

구 분		서울주택도시공사
설립목적		택지개발공급 주택건설 개량 공급 및 관리
설립일		'89. 2. 1.
대표자 (임기)		김세용 (18. 1. 1. ~ 20. 12. 31.)
조직		7본부, 6실, 2원, 26처, 1단, 87부, 14센터
임원 현황	정원	15명 (비상임이사 포함)
	현원	14명 (비상임이사 포함)
정원내	정원	1347 (임원 포함)
	현원 (결원)	1302 (-45)
	%	100%
정원외	무기	65
	기간제	64
	단시간	-
자본금	수권	80,000억원
	납입	59,606억원(2019. 7. 31. 기준)
'19 예산		49,908억원
'19 市 출자금		4,667억원
주요사업		임대주택 공급 '19년 SH공사 공적임대주택 추진계획 : 11,452호 - 건설형 : 2,352호 - 매입형 : 2,600호 - 임차형 : 4,500호 - 공공지원 : 2,000호 * (2018~2022) 市 공급 목표 : 24만호
		주거안정을 위한 공적임대주택 공급 활성화 - 양질의 부담가능한 임대주택 공급 - 수요자 맞춤형 주택 설계 - 가치지향적 고품질 주택건설 - 시민체감형 공간복지 실현으로 삶의 질 개선 도시문제 해결 및 지역균형발전을 위한 포용도시 구현 - 지속가능한 도시개발 기반 조성 - 도시활력 증진으로 정주환경 기준선 제고 - 거점 개발 중심의 지역 동반성장 도모
		임대주택 유지·보수 등 관리 - 497개 단지 194,662세대('18년말) '19년 주택신규공급 : 14,887세대 - 분양 684 - 임대 14,203 '19년 택지신규공급 - 8개 지구(고덕강일, 마곡, 은평, 위례, 향동, 내곡, 신내, 오금) - 84필지 396,487㎡

[붙임2] 서울주택도시공사 2020년 출자사업(출자금) 내역

(단위:백만원)

사업명	2020년 (출자금)	산출내역
일반(다가구) 매입임대주택 사업	100,500	134,000,000원*1,500호*50%
사회주택 공급(토지지원리츠 등)	53,200	① 150,000,000원*1호*800호*1/3 ② 120,000,000,000원*1% ③ 4,000,000,000원*3개동
청년 매입임대주택 사업	9,500	19,000,000원*1,000호*50%
신혼부부 매입임대주택 사업	459,050	신혼부부1 매입임대(시비) : 19,000,000원*2,200호*50% 신혼부부1 매입임대(시비) : 230,000,000원*1,500호*95% 신혼부부Ⅱ 매입임대(시비) : 460,000,000원*300호*80%
토지임대부 공동체주택	1,000	토지임대부 공동체주택 토지매입비(2필지*5억)
공공원룸주택 매입·건설 공급	85,000	85,000,000원*1,000호
공공임대주택건설 지원(민선5기)	17,785	85㎡ 이하(SH공사 출자) : 17,785,000,000원