

# 서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례

## 일부개정조례안

# 심사보고

의안 번호	2270
----------	------

2024. 12. 17.  
주택공간위원회

### I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2024. 10. 16. 서울특별시시장 제출
- 회부일자: 2024. 10. 18.
- 상정 및 의결일자
  - 제327회 정례회 제5차 주택공간위원회 (2024. 12. 17. 상정·의결)

### II. 제안설명 요지 (한병용 주택실장)

#### 1. 제안이유

매입임대주택 공급 및 신규사업 추진 등으로 서울시의 지속적인 출자가 예상됨에 따라 조례상 수권자본금 한도를 상향하고자 함

#### 2. 주요내용

수권자본금 한도를 8조원에서 12조원으로 상향(안 제5조제1항)

#### 3. 참고사항

가. 관계법령 : 「지방공기업법」

나. 예산조치 : 협의완료(예산담당관 협조)

다. 협의사항

(1) 법무담당관(규제심사): 규제없음

(2) 예산담당관(비용추계): 비용추계서 미첨부사유서 제출

(3) 감사담당관(부패영향평가): 평가제외

(4) 양성평등담당관(성별영향평가): 개선사항 없음

(5) 평가담당관(공공갈등진단): 갈등사항 없음

(6) 조직담당관(위원회 신설): 해당없음

(7) 그 밖에 입법안의 시행과 관계가 있는 실·본부·국 검토의  
결: 해당없음

### Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 서울주택도시공사(이하 “SH공사”)의 수권자본금을 현행 8조원에서 12조원으로 상향하려는 것임.
- SH공사의 ‘수권자본금’<sup>1)</sup>은 1989년 설립 당시 3천억원에서 1990년, 1994년, 2005년, 2015년 총 4차례에 걸쳐 증액되어 현재에는 8조원임.

1) 회사가 발행 가능한 주식 총수의 금액을 말함(출처: 공정거래위원회 전문용어사전).

「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」 제5조(자본금) ① 공사의 수권 자본금은 8조원으로 하고 서울특별시가 전액 현금 또는 현물로 출자한다.

**<SH 수권자본금 상향 이력>**

(단위 : 억 원)

개정연도	1989	1990	1994	2005	2015	2024(예정)
수권자본금	3,000	10,000	15,000	50,000	80,000	120,000
증가액	-	7,000	5,000	35,000	30,000	40,000
증가율	-	-	50%	233%	60%	50%
개정 주기	-	-	4년	11년	10년	9년

- 참고로, 수권자본금 한도 내에서 서울시가 현금 또는 현물로 출자하는 ‘납입자본금’ 현황은<sup>2)</sup> 2023년 결산 기준, 7조 4,007억원으로 확인되는데(검토보고서 붙임1. 참고), SH공사가 「지방공기업법」 제64조의3제1항<sup>3)</sup>에 의거하여 수립한 「중장기 재무관리계획(2024~2028년도)」에 따르면, 2026년부터 납입자본금 규모가 현행 수권자본금 한도(8조원)를 초과하게 될 것으로 예측하고 있음.

○ 그러나 이 계획에는 ‘수서역 복합개발’과 ‘양재 AI도시개발’사업을 위한 2025년도 예상 현물출자분 약 1조 4천억원은 반영되지 않았는데, 이를 감안할 경우 2025년 납입자본금은 약 9조 3천억원으로, 내년도에 현행 수권자본금 8조원을 초과할 것으로 예상됨<sup>4)</sup>(사업개요는 검토보고서 붙임3.

2) SH공사의 납입자본금은 전액 서울시의 현금·현물출자로 구성되며, 이는 수권자본금을 초과할 수 없음.

3) 「지방공기업법」 제64조의3(중장기재무관리계획의 수립 등) ① 자산·부채규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 공사의 사장은 매년 해당 연도를 포함한 5회계연도 이상의 중장기재무관리계획(이하 “중장기재무관리계획”이라 한다)을 수립하고, 이사회 의결을 거쳐 확정된 후 대통령령으로 정하는 기한까지 지방자치단체의 장과 의회에 제출하여야 한다.

4) 서울시는 ‘수서역 복합개발’ 및 ‘양재 AI도시개발’사업으로 발생하는 토지(6,499억원 내지 7,183억원) 및 ‘양재 AI도시개발’사업에서 발생하는 토지(7,217억원)를 SH에 현물출자할 계획임(출자예정액은 타상감정평가를 통한 추정액이며, 출자시점에서 변동될 수 있음)

사업명	출자예정액	SH 사업주관부서	비고
계	13,716억원 ~ 14,400억원	-	-
수서역 복합개발	6,499 ~ 7,183억원	전략사업본부 전략개발사업부	SH공사 내부자료
양재 AI도시개발	7,217억원	도시개발본부 AI서울사업부	(`23.4.26 서울특별시장 방침 제42호)

참고).

<SH 자금 수지 전망 및 추정자본금>

(단위 : 억 원)

구 분		2023 (결산)	2024	2025	2026	2027	2028
증장기	I.자본금 <sup>5)</sup>	74,007	75,917	78,841	82,527	85,540	88,555
	II.자본조정 <sup>6)</sup>	-96	-96	-96	-96	-96	-96
재무관리	III.기타포괄손익누계액 <sup>7)</sup>	-14	-14	-14	-14	-14	-14
계획	IV.이익잉여금 <sup>8)</sup>	25,431	25,915	26,565	27,738	28,951	30,193
	자본 총계	99,328	101,722	105,296	110,155	114,381	118,638
2025년 예상 현물출자시 자본금		74,007	75,917	92,557 ~93,281	96,243 ~96,967	99,256 ~99,940	102,271 ~102,955

※ 2024~2028 증장기 재무관리계획을 바탕으로 작성

- 뿐만 아니라, 향후 매년 증가되는 SH공사의 자본금 규모를 감안한다면, 2028년 기준의 납입자본금은 약 10조원을 상회할 것으로 예상되는 바, 수권자본금을 8조원에서 12조원으로 상향조정하는 것은 그 필요성이 인정됨.
- 다만, 조례개정으로 수권자본금이 상향될 경우 부채비율<sup>9)</sup>은 감소하는 반면, 이에 따른 추가적인 공사채 발행<sup>10)</sup> 역시 가능해지기 때문에, SH공사는 부채 총액 증가로 인해 재정 건전성이 악화되지 않도록 각별한 관리가 필요할 것임.

- 5) 서울시에서 공사로 출자한 현금출자 및 현물출자 합계액을 말함
- 6) 자본금으로 최종 납입되지 않은 금액으로 서울시 출자금 관련 등록비 등을 말함
- 7) 공사가 출자한 피투자회사의 자본 변동액으로 토지지원리츠 등의 자본 변동으로 발생함
- 8) 공사의 당기순이익에서 서울시 현금배당을 제외한 누적액을 말함
- 9) 부채비율은 부채총계를 자본총계로 나눈 비율이며, 자본총계는 자본금, 자본조정, 기타보통손익누계액, 이익잉여금의 합계임.
- 10) 「2023년도 지방공사채 발행운영기준」에서 규정하는 도시개발을 하는 공사의 적정 공사채 발행한도는 300%이며, 수도권 제3기신도시·지분적립형주택 등 공공주택건설사업에 한해 예외적으로 350%까지 가능함.

$\text{사채발행한도} = \frac{\text{전기말 부채총액} + \text{기승인분 발행예정액} + \text{금회 신청액} - \text{상환예정액}}{\text{순자산액(자본)} + \text{출자(예정)액}}$
---

- 또한, 공사의 관리주체인 주택실은 출자금이 정산의 의무가 없다는 점을 감안하여, 매입임대주택, 도시개발사업, 공공주택 건설사업 등 SH공사로의 출자사업에 대한 추진현황, 실적, 회계처리 등 관리체계를 강화할 수 있는 방안도 지속적으로 모색할 필요가 있음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시조례 제 호

## 서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조 중 “「지방 공기업법」 제49조”를 “「지방공기업법」 제49조”로 한다.

제5조제1항 중 “8조원”을 “12조원”으로 한다.

제7조제2항 중 “「지방공기업법시행령」”을 “「지방공기업법 시행령」”으로 한다.

제16조제6항 본문 중 “범위 내”를 “범위”로 한다.

제41조 중 “범위 안”을 “범위”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제1조(목적) 이 조례는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통하여 시민의 주거생활안정과 복지향상을 위하여 「지방공기업법」 제49조에 따라 서울주택도시공사를 설립하고, 공사의 업무 및 운영에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</p>	<p>제1조(목적) ----- ----- ----- ----- <u>「지방공기업법」 제49조</u>----- ----- ----- -----.</p>
<p>제5조(자본금) ① 공사의 수권자본금은 <u>8조원</u>으로 하고 서울특별시(이하 "시"라 한다)가 전액 현금 또는 현물로 출자한다.</p>	<p>제5조(자본금) ① ----- -- <u>12조원</u>----- ----- -----.</p>
<p>② (생략)</p>	<p>② (현행과 같음)</p>
<p>제7조(등기) ① (생략)</p> <p>② 공사의 설립등기와 그 밖에 등기에 관하여 필요한 사항은 「<u>지방공기업법시행령</u>」(이하 "영"이라 한다)에 따른다.</p>	<p>제7조(등기) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- 「<u>지방공기업법 시행령</u>」----- -----.</p>
<p>제16조(이사회) ① ~ ⑤ (생략)</p> <p>⑥ 비상임이사에 대하여는 이사회 출석 등에 따라 회의참석수당, 여비 등 실제비용 이외에 예산의 <u>별위내</u>에서 이사활동에 필요한 경비를 월정액으로 지급할 수 있다.</p>	<p>제16조(이사회) ① ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p>⑥ ----- ----- ----- <u>별위</u>----- -----.</p>

다만, 시장이 지정하는 당연직 비상임이사에 대해서는 월정액을 지급하지 아니 한다.

⑦ (생략)

제41조(공무원의 파견·겸임) 시장은 공사 사장의 요청에 의하거나 공사가 수행하는 사업의 지원을 위하여 특별히 필요하다고 인정하는 경우에는 공사 정원의 100분의 5의 범위 안에서 한시적으로 공무원을 공사에 파견하거나 겸임하게 할 수 있다.

-----  
-----  
-----.

⑦ (현행과 같음)

제41조(공무원의 파견·겸임) -----  
-----  
-----  
-----  
----- 범위 -----  
-----  
-----.