

# 서울특별시 서울주택도시공사 출자동의안 검 토 보 고

의안 번호	2410
----------	------

2021. 6. 22.  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2021. 5. 25. 서울특별시장 제출 (2020. 5. 31. 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

- 역세권 청년주택사업은 청년층에 저렴하고 안정적인 주거환경을 제공하는 사업임. 다만, 민간 주도의 사업이라는 특징으로 인해 의무임대기간 종료 이후 공공성 훼손에 대한 지속적인 우려가 있어왔음.
- 서울시는 SH선매입 제도를 도입하여 사업초기부터 토지지분 및 임대주택을 공공화함으로써 용도지역 상향에 따른 토지가치 상승 이익, 의무임대기간 이후 임대료 상승 등 다양한 측면의 문제를 해소하고자 함.
- 이에 서울시에서는 '20년부터 SH선매입 제도를 도입하였으며 역세권 청년주택의 공공성을 확보하고자 향후 SH선매입을 정책적으로 확대해 나가하고자 함.

## 4. 검토의견

- 이 동의안은 서울시가 서울주택도시공사(이하 'SH공사')에 2021년도 '역세권청년주택 SH공사 선매입'과 관련한 세출예산을 출자하기에 앞서 「지방재정법」 제18조제3항1)에 따라 시의회의 의결을 얻고자 서울특별시장이 제출하여 2020년 8월 21일 우리위원회에 회부된 사안임<sup>2)</sup>.
- '역세권청년주택 SH공사 선매입'(이하 '先매입', 붙임-1 참조) 사업은 「역세권 청년주택 혁신방안」(2019.12)에 따라 사업자의 부담을 줄이면서 청년들이 부담해야할 임대료 부담도 저감하기 위하여 민간임대주택의 일부를 SH공사가 선제적으로 매입하는 사업으로, 금년도에 '역세권 청년주택 매입' 사업 내에 최초 예산(162억 2천 6백만 원)이 편성되었음.

- 참고로 先매입을 위해 출자하려는 예산은 총 108억 2천 4백만 원(국비 보조금 제외)이며, 이 중 83억 6천만 원(국비보조금 78억 6,600만원 별도, 380호 분)은 2021회계년도 본예산에 편성되어, 순수 증액은 24억 6천 4백만 원(220호 분)임.

이번 추경으로 '역세권 청년주택 SH공사 선매입' 사업을 신설하면서 추가 공급분 매입비(220호 분, 24억 6천 4백만 원)와 함께 기존 예산(국비보조금 포함 162억 2천 6백만 원)을 이 사업으로 통합 요청해 온 것임.

### 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) 보조금과 달리 출자·출연은 정산을 의무화하지 않기 때문에 지원 절차를 강화하여 지방자치단체의 선심성·낭비성 출자·출연을 방지하려는 취지에서, 지방의회가 출자·출연 대상기관의 사업내용, 필요성, 출자규모 등을 종합적으로 고려하여 승인하는 것으로 출자 금액을 확정하는 것은 아님 (행정자치부, 지방재정법 제18조의 출자·출연 시 지방의회 사전의결 관련 해석기준 통보, 2015.10.20.)

〈역세권청년주택 SH공사 선매입 추경예산안 세부내역〉

(단위 : 천원)

	매입 호수	‘21년도 세출예산			비고
		합계	출자금(市)	국고보조금	
‘21본예산	380호	16,226,000	8,360,000	7,866,000	‘역세권 청년주택 매입 및 공급활성화’ 사업에서 감추경
추경예산안	600호	18,690,000	10,824,000	7,866,000	
추경 증감분	<u>220호</u>	-	<u>2,464,000</u>	-	순수 증추경 요청분

- 추가 220호 매입 분에 대한 국고보조금은 아직 편성되지 않았으나, 주관부서는 주택공급의 시급성에 대해 국토부와 공감을 형성한 점, 사전 실무협의를 거친 점 등을 들어 시비가 편성되면 국비지원이 가능할 것으로 예상하고 있음.
- 또한 기존 예산과 추가 요청 예산의 호당 지원 단가가 차이나는 이유는 국고지원단가 상향, 실매입단가 현실화로 단가차액이 현저히 줄었고, 기존 예산으로 매입할 대상지는 인허가 전후의 단지로 3개년 분할 지급을 감안한 것인데 반해, 추가 요청 예산은 금년도 준공 예정인 단지에 대해 일시 지급할 것을 염두에 둔 것임<sup>3)</sup>.

〈2021년 출자금 산정 세부내역〉

(단위 : 백만원)

구분	공급량 (호, a)	국고지원단가 (b)	실매입단가 (c)	단가차액 (d=c-b)	총 차액 (e=d×a)	‘20년 지급액(f)	서울시출자* (e*0.5)	SH부담 (e*0.5)
본예산	380	230	450	231	87,780	17,556	8,360	8,360
증추경	220	253	275	22	4,928	4,928	2,464	2,464

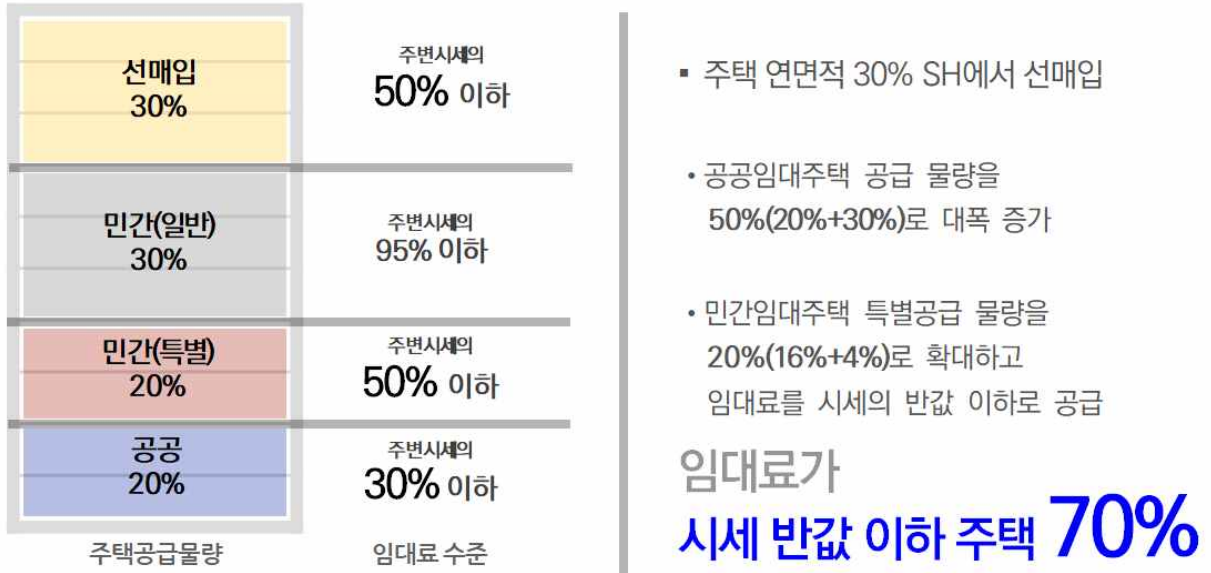
3) 기존예산(380호 매입분)은 3개년에 나누어 출자예정(‘21년 20%, ‘22년 60%, ‘23년 20%)이며, 증추경예산(220호 매입분)는 금년 준공 주택을 매입할 예정으로 일시 지급(‘21년 100%)할 예정인 것으로 파악됨. 참고로 매입을 협의 중인 단지는, 380호 매입 대상으로 양재동(56호), 대조동(252호), 공항동(95호) 3개 사업지를 우선 협의 중이며, 추가 220호 매입 대상으로는 중랑구 묵동(총 235세대), 강남구 논현동(345), 도봉구 쌍문동(288), 영등포구 도림동(99), 광진구 구의동(98) 등인 것으로 파악됨. (붙임-2 참조)

- 준공예정인 주택에 대하여 비용을 일시지급하고 先매입 하려는 것은 시급한 주택시장 안정화를 위한 집행부의 적극적인 조치로 이해됨.
- 先매입을 통한 주택공급은 시세의 95%이하의 임대료를 시세의 50% 이하로 낮출 수 있어 청년·신혼부부의 주거부담을 덜어주는 긍정적 효과가 있는 반면, 현 시점에서 재정부담을 증가시키는 요인임. 다만 10년 후에는 민간임대주택이 분양으로 전환됨에 따라, 10년 후 공공임대주택으로 확보하기 위해 매입하게 될 경우 현 재정규모 이상의 추가 투자가 발생할 수 있음을 감안할 필요가 있고, 사업시행자의 투자요인, 입주자의 임대료 감면효과, 공공주택 추가확보 등의 효과를 고려할 필요가 있음.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

# <붙임1> 역세권 청년주택 SH공사 先매입 제도 개요('19.12)

## ① SH공사 선매입



### □ 현황

- 임대료가 저렴한 주택은 전체 공급량의 20% 정도로 부족
  - 공공은 임대료가 시세의 30%로 매우 낮지만 전체 공급량의 20%에 불과
  - 민간(특별공급)은 임대료가 시세의 85% 이하지만 공급량(16%)이 적음

### □ 개선

- SH공사가 주택 연면적의 30%까지 매입
  - 인가신청 단계에서 공공 기부채납과 매입 물량을 사업계획에 선 반영

## 〈붙임2〉 역세권 청년주택 先매입 검토대상('21.4월 기준)

대상지	전체 호수	세부 호수				사업추진현황	
		공공임대 호수 <small>(시세30%이하)</small>	先매입 가능 호수 <small>(시세50%이하)</small>	일반공급 <small>(시세95%이하)</small>	특별공급 <small>(시세85%이하)</small>		
준공 예정	중랑구 묵동 176-39 외3	235	24	협의 중	211	21.11 준공예정	
	강남구 논현동 202-7	297 (345)	86	협의 중	211 (259)	21.12 준공예정	
	도봉구 쌍문동 103-6 외1	288	70	협의 중	218	21.12 준공예정	
	영등포구 도림동 250-20	99	18	협의 중	81	21.중 준공예정	
	광진구 구의동 593-11	98	28	협의 중	70	21.11준공예정	
진행 중	광진구 구의동 587-62	70	18	9	29	14	인허가 변경 중
	서초구 양재동 산17-7	338	113	56	101	68	착공신고 및 공사시작 예정
	은평구 대조동 2-9	977	95	252	435	195	공사 중
	강서구 공항동 50-1	299	54	95	90	60	건축허가 완료
	동작구 노량진동 128-2	299	54	53	132	60	건축허가 완료
	성동구 용답동 231	1,161	220	116	593	232	인허가 중
	중랑구 묵동 165	1,092	128	310	436	218	인허가 중
	중랑구 상봉동 109-28	694	123	108	324	139	인허가 중
	강서구 화곡동 1073-11	82	15	20	31	16	공사 중
총계	6,029	1,076	1,069	3,057	1,087		