

2018년도 제1회 주택건축국 소관 추가경정예산안 예비심사 검 토 보 고 서

2018. 9. 10
도시계획관리위원회
수석전문위원

I. 추가경정예산안 총괄

1. 세입예산

(단위 : 백만원)

사 항 별	추경예산(안)	기정예산	증 감	증감률(%)
총 계	779,696	745,716	33,980	4.6%
일반회계	212,387	199,296	13,091	6.6%
보조금	186,635	173,544	13,091	7.5%
주택사업특별회계	567,309	546,420	20,889	3.8%
임시적세외수입	24,396	1,491	22,905	1,536%
보조금	201,339	208,687	△7,348	△3.5%
보전수입등 및 내부거래	57,014	51,681	5,333	10.3%

2. 세출예산

(단위 : 백만원)

구 분	추경예산(안)	기정예산	증 감	증감률(%)	
총 계	계	1,640,174	1,522,991	117,183	7.7%
	행정운영경비	524	524	-	-
	재무활동	143,015	101,126	41,889	41.4%
	사업비	1,494,734	1,419,509	75,225	5.3%
	예비비	1,900	1,832	68	3.7%
일반회계	계	309,316	287,865	21,451	7.5%
	행정운영경비	516	516	-	-
	재무활동	5,800	4,500	1,300	28.9%
	사업비	302,999	282,848	20,151	7.1%
주택사업 특별회계	계	1,330,858	1,235,126	95,732	7.8%
	행정운영경비	8	8	-	-
	재무활동	137,215	96,626	40,589	42.0%
	사업비	1,191,735	1,136,660	55,075	4.8%
예비비	1,900	1,832	68	3.7%	

II. 추가경정 세출예산안 사항별 증감 현황

(단위 : 백만원)

회계	사 항 별	추경예산(안)	기정예산	증 감	증감률(%)
일반	주거급여 수급자 지원	273,659	254,458	19,201	7.5%
	한옥 등 건축자산 수선 및 신축지원 사업	4,450	3,500	950	27.1%
	주거급여 국고보조금 반환	1,300	-	1,300	순증
특별	민간임대주택 공급활성화	1,685	4,085	△2,400	△58.8%
	공공토지 건설형 서울리츠	1,410	2,995	△1,585	△52.9%
	재개발 임대주택 매입	363,637	288,805	74,842	25.9%
	재정투융자금 예탁	18,500	-	18,500	순증
	예비비(국민)	1,900	1,832	67	3.6%
	국비 보조금 반환	69,607	61,807	7,800	12.6%
	자치구 협력형 공공임대주택 사업	4,075	4,407	△332	△7.5%
	역세권청년주택 매입 및 공급활성화	8,471	23,922	△15,451	△64.6%
	국고보조금 반환	14,290	-	14,290	순증

III. 검토의견

1. 총괄

- 2018년 주택건축국 추가경정예산안은 주로 신규사업 편성, 국비 추가 배정에 따른 시비편성에 따른 것이나, '17년 세입결산 결과 등에 따른 세입조치와 국고보조금 등 초과세입 가능액을 세출액에 반영하여 재정운영의 안정을 기하고자 한 것으로 이해됨.
- 주택사업특별회계¹⁾의 경우, 순세계잉여금(1,309억원), 국고보조금(281억원),

1) 주택사업특별회계 주관부서는 주택건축국이나, 세입총괄은 도시재생본부(주거재생과)에서, 세출의 경우 국민계정은 주택건축국(주택정책과), 도정계정과 재촉계정은 각각 도시재생본부 주거재생과와 주거사업과에서 소관 및 운용하고 있음.

임시적 세외수입(229억원)으로 총 1,820억원의 세입초과분이 발생하였고, 이에 상응하는 세출액을 추경에 반영(839억원)하고 남은 981억원 중 975억원을 재정투융자기금에 예탁하여 서울시의 타 회계 사업에 사용 가능토록 하고 나머지는 예비비(6억원)로 편성하였음²⁾.

- 이 중 주택사업특별회계 국민계정의 세입은 209억원이 증액되었으며, 이는 순세계잉여금 증액(53억원), 국고보조금 감액(△73억원), 임시적 세외수입 증액(229억원)에 따른 것임.

〈주택사업특별회계 순세계잉여금 현황 ('17회계연도)〉

(단위: 백만원)

계정	세입 결산액	세출 결산액	잉여금 (A)	다음연도 이월액(B)	국고보조금 집행잔액(C)	순세계 잉여금 (D=A-B-C)	예산액	초과액
국민	630,235	572,984	57,251	237		57,014	51,681	5,333
도정	1,012,267	846,738	165,529	22,345		143,184	27,746	115,438
재촉	236,899	186,490	50,409	330		50,079	39,941	10,138
총계						250,277	119,368	130,909

2. 세입 관련

- '18년 주택건축국 소관 추경 세입예산규모는 일반회계와 주택사업특별회계를 합쳐 기정예산보다 339억 8천만원(4.6%) 증액된 7,796억 9천 7백만원임.
- 일반회계에서는 주거급여 부양의무자 기준 폐지에 따른 서울시 주거급여 대상자 증가로 국고보조금이 추가 교부 예정에 있어 이를 세입 조치하여 130억 9천 1백만원(6.6%)을 증추경하였고,

2) △ 주택건축국 국민계정 재정투융자기금 예탁 185억원 및 예비비 증액 0.6억원
 △ 도시재생본부 도정계정 재정투융자기금 예탁 690억원 및 예비비 증액 4억원
 △ 도시재생본부 제촉계정 재정투융자기금 예탁 100억원 및 예비비 증액 1.3억원

- 주택사업특별회계(국민계정)에서는 시도비보조금 사용잔액 및 국고보조금 집행잔액 등 반환금과 순세계잉여금 증액, 공공토지 건설형 서울리츠와 역세권 청년주택 매입 사업, 자치구협력형 임대주택건설사업의 국고보조금 감액 등을 반영하여 기정예산보다 총 208억 8천 9백만원(3.8%)을 증추경하였음.

〈세입 추경예산안〉

(단위 : 백만원)

회계	사 항 별	사업명	증감사유	추경예산안	기정예산	증 감	증감률(%)
일반	국고보조금	주거급여수급자 지원	주거급여수급자 부양의무자 기준 폐지에 따른 국고보조금 추가교부	186,586	173,494	13,092	7.5%
특별	시도비 보조금 사용잔액	자치구 협력형 공공임대주택사업	시비 지원사업 사용잔액으로 반환금 세입 편성	883	-	883	순 증
	그외수입	기존주택전세임대 지원사업, 공공임대주택건설 지원(민선6기), 가양4단지 건설사업	SH공사에 교부한 국고보조금 집행잔액 세입조치 후 국토교통부에 반납	22,022	-	22,022	순 증
	기금	역세권청년주택 매입, 공공토지 건설형 서울리츠, 자치구 협력형 공공임대주택 건설사업	공공토지형 서울리츠, 역세권청년주택매입, 자치구 협력형 공공임대주택 사업 등 사업계획 승인지연에 따른 보조금 감액	201,339	208,687	△7,348	△4.0%
	순세계 잉여금	순세계잉여금 (국민계정)	'17연도 결산 후 '18연도 순세계잉여금 세입 가능액 반영	57,014	51,681	5,333	10.3%

- ‘시도비보조금’ 사용잔액은 ‘자치구 협력형 공공임대주택사업(어르신 자립형 공공임대주택 건립)’ 사업과 관련한 것으로, 이 사업은 동작구에서 기존 어린 이집 부지에 임대주택과 어린이집을 복합 건립하는 사업('16.3~'20.10)으로, 대체 어린이집 부지 확보3)가 당초보다 지연되어 복합 건립 사업을 착

3) 현재 대체 어린이집 부지에 대한 매매계약을 체결하여 '18.9월 대체 어린이집 착공 예정임

수할 수 없어 시비 집행잔액에 대한 원금과 이자를 세입 조치하는 것임.

이 사업의 경우 대체 어린이집 완공 및 이주 후 기존 건물 철거 및 건축물 신축이 가능함에도 사업경과에 따라 시비보조금을 연차별로 집행하지 않고 사업 시작년도인 '16년에 집행한 것에 그 원인이 있다 하겠으므로 향후 자 치구 시행 사업이라 할지라도 사업의 타당성 여부와 시행 시기 등을 고려 한 예산편성이 필요하다 하겠음.

(단위 : 천원)

구 분	추경예산(안)	기정예산	증 감	산 출 내 역
시도비보조금 사용잔액	(×0) 883,290		(×0) 883,290	- 시도비보조금 집행잔액 세입조치

- '국고보조금 반환'을 위한 세입조치는 총 3건, 220억원으로 가양4단지 영 구임대주택 주거복지동 건설사업 취소(78억원)에 따른 국고보조금 반납4) (78억원), 기존주택 전세임대 지원사업의 집행잔액5) (23억 8천 7백만원), 주 택건설사업 취소 및 주택 공급 유형 변경6)에 따른 국고보조금 정산금(119 억원) 반납을 위한 것임.

(단위 : 천원)

구 분	추경예산(안)	기정예산	증 감	산 출 내 역
그 외 수 입	(×0) 22,021,514 23,321,670		(×0) 22,021,514	- 기존주택 전세임대 지원 사업(2,369,935천원) - 공공임대주택 건설지원 민선6기(11,851,579천원) - 가양4단지 건설사업 국고보조금 반납(7,800,000천원)

4) '11년도에 국토교통부로부터 국고보조금을 교부받아 서울주택도시공사에 예산 교부하여 추진 한 사안이나, 주민들의 반대로 '14년도 사업 취소에 따라 금년에 국고보조금 전액을 반납하기 위해 78억을 추경 세출예산 편성하고 서울주택도시공사에 교부한 금액은 세입 반영함.

5) '16년 공급승인된 4,000호에 대한 국토교통부의 경상보조금 중 2,500호로 목표 수정 후 2,534호를 공급한 후 국고보조금 집행잔액(23억 6천 6백만원)과 이자(2천1백만원)를 세입 조치할 금액으로 세출 반환금을 편성하여 국토교통부에 반환하기 위한 세입임.

6) ※ 주택건설사업취소 : 향동지구 1·5·6·7(취소사유 : 택지의 민간매각)

※ 주택공급유형 변경(영국임대·국민임대→장기전세)

- 향동지구3단지, 신내3지구 3단지, 내곡지구 3·5·7단지

- '순세계잉여금'⁷⁾은 '17년 결산결과 초과세입 미발생 및 세출액 불용증가로 570억원이 발생함으로써 '18년도 세입예산액(517억원) 대비 53억원이 증가 예상됨에 따라 이를 세입으로 증추경하였음.

(단위 : 억원)

2017연도	세입	세출	세출 이월액	국고보조금 집행잔액	순세계잉여금	
					세입연도	금액
전망액	6,496	5,979	-	-	18연도	517
결산액	6,302	5,730	2	-	18연도	570

3. 세출 관련

- 주택건축국 소관 '18년 추경 세출예산규모는 총 1조 6,401억 7천 3백만원으로 기정예산(1조 5,229억 9천 1백만원)보다 1,171억 8천 2백만원 증액(7.7%)된 1조 6,401억 7천3백만원임.
- 일반회계는 주거급여 대상가구수 증가, 한옥 등 건축자산 수선 및 신축지원 사업 지원신청자 증가에 따라 기정예산 대비 7.5%에 해당하는 214억 5천 1백만원을 증액 편성하였으며,
- 주택사업특별회계는 재개발임대주택 매입비 증액, 민간임대공급활성화와 역세권청년주택매입 공급활성화, 그리고 서울리츠 사업계획의 승인 지연에 따른 감액 등을 반영하여 기정예산 대비 957억 3천 2백만원 (7.8%)을 증추경 편성하였음.

7) 순세계잉여금(570억원) = 세입액(6,302억원) - 세출액(5,730억원) - 다음연도 이월액(2억원) - 국고보조집행잔액(0원)

- ▶ 세입 : 당초 '17년도 역세권장기전세주택 공유재산임대료 및 국고보조금 세입이 전망액보다 초과 세입액 감소 (△194억)
- ▶ 세출 : 당초 세출전망액은 최근5년간(최고·최저 제외) 불용비율(1.9%)을 적용하여 추계하였으나, 실제 819억원 불용발생(12.5%)으로 전망액보다 249억원 증가

〈세출 추경예산안〉

(단위 : 백만원)

회계	사 항 별	증감사유	추경예산(안)	기정예산	증 감	증감률(%)
일반	주거급여 수급자 지원	주거급여수급자 부양기준 폐지에 따른 수급자 증가분 반영	273,659	254,458	19,201	7.5%
	한옥 등 건축자산 수선 및 신축지원 사업	지원대상 확대(종로-)서울시전역)에 따른 지원신청 증가로 인하여 증액	4,450	3,500	950	27.1%
	주거급여 국고보조금 반환	17년 국고보조금 집행잔액 반환금	1,300	-	1,300	
특별	민간임대주택 공급활성화	역세권청년주택 주택건설사업계획승인 지연에 따른 지원 사업장 감소로 인하여 일부감액	1,685	4,085	△2,400	△58.8%
	공공토지 건설형 서울리츠	주택건설사업계획승인 지연 및 국토부 지원비율 축소에 따른 감액	1,410	2,995	△1,585	△52.9%
	재개발 임대주택 매입	임대주택 매입물량 증가로 증액	363,637	288,805	74,842	25.9%
	재정투융자금 예탁	세입·세출 균형을 위한 예탁금 증액	18,500	-	18,500	
	에비비(국민)	재정투융금 예탁 조정액	1,900	1,832	67	3.6%
	국비 보조금 반환	가양4단지 영구임대주택 주거복지동 건설사업 취소에 따른 국고보조금 반환금	69,607	61,807	7,800	12.6%
	자치구 협력형 공공임대주택 사업	어르신 자립형 공공임대주택 건립사업 대체 부지확보 지연으로 국고보조금 감액	4,075	4,407	△332	△7.5%
	역세권 청년주택 매입 및 공급활성화	민간사업으로서 사업승인 지연에 따른 매입시기가 늦어짐에 따라 일부감액	8,471	23,922	△15,451	△64.6%
	국고보조금 반환	민선6기, 기존주택전세임대 사업 등 국고보조금 반환금	14,290	-	14,290	

▶ 세부사업별 세출 관련

- 먼저, 일반회계의 경우 ‘주거급여수급자 지원’ 사업과 관련하여, ‘18년 10월 ‘주거급여 부양의무자 기준’이 폐지8)됨에 따라 서울시 주거급여 지원가구9)가 약 7만 7천여 가구 증가10)할 것으로 예상됨.

8) 실제 부양 사실이 아닌 잠재적 부양가능성(부양능력)을 따지는 부양의무자 기준폐지로 부양능력이 있어도 부양의무자가 없는 부양의무자로 인해 사각지대에 놓인 저소득 가구를 지원위한 조치임.

※ 부양의무자 : 수급자의 1촌의 직계혈족과 그 배우자

9) 서울시 지원현황:160,963가구 228,949명('18. 6월 현재)

10) 전국적으로 증가 예상가구는 464,000가구로 이 중 서울시는 16.5%를 적용하여 산출함.

※ '18. 6월 현재 전국 지원가구(942,361가구) 중 서울시가 17%(160,963가구) 차지

이에 따라 정부가 국비 보조금 130억 9천만원을 증추경함에 따라 서울시 부담분 61억 1천만원을 포함하여 192억원을 증추경¹¹⁾ 편성하였음.

(단위 : 천원)

구 분	추경예산(안)	기정예산	증 감	산 출 내 역
자치단체경상 보조금	(×186,525,619) 273,658,908	(×173,493,859) 254,457,660	(×13,091,760) 19,201,248	부양의무자 기준폐지로 인한 주거급여(임차가구) 신규 수급자 46.4만 가구(예상) 중 서울시 비율(16.5%) 비율 [76,500(가구)×95,000(신규가구 평균급여액)×0.88(매칭비율)]×3개월

- “주거급여수급자 지원” 사업은 중위소득 43% 이하¹²⁾ 가구에 대해 주거급여를 지원하는 것으로, 임차가구에 대한 임차료 지원, 자가가구의 경우 수선유지비를 지원하고 있음¹³⁾.

○ ‘한옥 등 건축자산 수선 및 신축지원 사업’¹⁴⁾에 기정예산(35억원) 대비 9억 5천만원(27.1%)을 증추경 하였음. 이는 ‘16년 7월 건축자산 수선

11) 주거급여 보조율 : 국비 60%, 시 28%, 자치구 12% (국고 60%, 나머지 40%에 대해 시와 자치구가 각각 7:3으로 매칭) (「보조금 관리에 관한 법률 시행령」 별표1에 따라 주거급여 보조 비율은 국비 50%이나, 사회복지비지수 25 이상 & 재정자주도 80 미만인 경우 10% 인상하여 서울시는 60%의 국고보조를 받음)

12) 2015년 7월 복지기준 개념이 ‘최저생계비’ → ‘중위소득’으로 전환되고, 통합급여 단일 선정기준(국민기초생활보장수급자) → 급여종류별 선정기준(생계·주거·의료·교육급여 수급자) 으로 전환됨. 중위소득 43% 이하 가구의 소득인정액은 다음 표와 같음.

구 분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구
소득인정액	719,005	1,224,252	1,583,755	1,943,257	2,302,759	2,662,262

13) ▶ 임차가구 : 실제임차료 지급(소득·거주형태·임차료 수준 등을 고려)

구 분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구
서울(1급지)	213,000	245,000	290,000	335,000	346,000	403,000

▶ 자가가구 : 수선유지급여(현물급여) - 한국토지주택공사 의뢰 실시

※ 경보수 378만원(3년 주기), 중보수 702만원(5년 주기), 대보수 1,026만원(7년 주기)
(「주거급여 실시에 관한 고시」(국토교통부 고시 제2016-1092호15.7.1) 제26조에 따라 한국토지주택공사에 의뢰)

14) 이 사업은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(제12조, 제24조)과 「서울시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」(제7조, 제21조)에 따라 한옥 등 우수 건축자산에 대해 수선과 신축비용을 지원해 주는 것임.

및 신축비 지원대상과 지원금 확대¹⁵⁾로 지원신청자가 증가함에 따른 것¹⁶⁾으로, '18. 7월 예산 집행률이 76.4%로 하반기 추가 지원을 위해서는 예산의 확보가 불가피하다 판단됨('18년 전반기 기준으로 '17년 대비 민간자본사업보조금 집행액 20% 증가, 민간융자금 11% 증가).

〈한옥 등록건수〉

구 분	계	'01~'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18.8
한옥등록	747건	429건	43건	34건	25건	19건	18건	17건	34건	67건	61건

〈'18년 예산 집행현황〉('18.7월 기준)

(단위 : 천원)

구 분	'18년 예산	집행액	집행률
계	3,500,000	2,674,750	76.4%
민간자본사업보조	2,600,000	1,863,750	71.6%
민간융자금	900,000	811,000	90.1%

〈한옥 등 우수건축자산 지원금액〉

구 분			서울시 전체 (한옥보전구역 외)	한옥보전구역 (50% 가산 지원)
한 옥	전면수 선	보조	6천만원	9천만원
		융자	6천만원 (내부:4천만원, 외관:2천만원)	9천만원 (내부:6천만원, 외관:3천만원)
	신축	보조	8천만원	1억2천만원
		융자	2천만원	3천만원
	부분수선(보조)		1천만원	1천5백만원
우수건축 자산	보 조		6천만원	
	응 자		4천만원	

〈최근 5년간 예산 집행〉

(단위 : 천원)

구 분	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년. 7. 기준
민간자본사업보조	1,200,000	1,216,400	2,320,000	2,779,050	1,863,750 (71.6%)
민간융자금	616,000	363,000	471,000	1,040,000	811,000 (90.1%)
합계	1,816,000	1,579,400	2,791,000	3,819,050	2,674,750 (76.4%)

15) 「서울시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」 및 「조례 시행규칙」 이 각각 '16.3월 과 '16.7월 제정되어 지원대상 범위가 확대됨.

- ▶ 지원대상 확대 : 종로, 성북 일부 한옥밀집지역 → 서울시 전역
- ▶ 지원금 확대(한옥보전구역 50% 지원금 가산)

16) 수선비용 지원시기는 공사완료 후에 하며, 통상 한옥 공사기간은 9개월 이상이 소요됨에 따라 '16년 7월 비용지원 확대 시행 후인 '17년 하반기부터 지원금 예산집행이 증가하고 있음.

- 그러나, 한옥지원대상의 확대로 전년 대비 예산 증액의 필요성이 예측가능하였음에도 불구하고, '18년 예산은 전년도 집행액 대비 3억원이 감액된 35억원으로 편성한 후 금회 증추경 요청하였는 바, 향후 예산편성시 신중을 기해야 할 것임.

○ 주택사업특별회계 세출예산과 관련하여

- 먼저 '민간임대주택 공급활성화' 사업(붙임 참조)은 '15년부터 시작한 사업으로 '18년도 예산은 사무관리비와 공공운영비 외에 이차보전금(준공공임대주택건설자금, 청년임차보증금, 역세권 청년주택 건설자금), 민간위탁사업비(한지붕세대공감)로 구성되어 총 40억 8천 5백만원을 편성하였음.

이 중 '역세권 청년주택 건설자금'(이차보전금) 지원은 역세권 청년주택 사업자에게 공급호수에 따라 최대 240억원을 융자알선하고 이자 중 일부를 이차보전금(최대1.5%)으로 지원¹⁷⁾해 주는 사업으로, 기정 예산 27억 6천 만원에서 24억원(86.9%)을 감추경하였음. 이는 당초 예상보다 청년주택 사업계획승인이 지연됨에 따라 대출금이 감소된 때문임.

<p>※ 당초 예산 지원사업장 : 19개(7,000호)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 현재 6개 사업장((1,502호)가 선정 - 연내 3개 사업장(617호)이 추가 선정 예정 <p>※ 당초 예산 대출금 : 2,819억원 → 1,390억원(49.3%)으로 감소 예상</p> <p>→ 이차보전금 3억 5천만원 집행 예정 ('18년 상반기 집행액 :1억 5천 6백만원)</p>
--

참고로, '17년 회계연도 결산 결과, '민간임대주택 공급활성화' 사업의 경우 전체 사업 예산 중 불용률은 72.9%, 이 중 역세권 청년주택 건설자금(이차보전금) 예산은 10억원 중 99%를 불용처리하였음.

17) 최대 12년(건설기간(4년이하)+임대의무기간(8년))간 저리로 대출

<민간임대주택 활성화 관련 세부사업별 집행내역>

(단위 : 백만원)

회계	총사업 기간	2016년도							2017년도							18년 예산액	집행액	
		예산액	예산 현액	집행액	예산 변경 등	이월 (명시 사고)	불용 액	불용 률 (%)	예산 액	예산 현액	집행 액	예산 변경	이월 (명시 사고)	불용 액	불용 률 (%)			
일반 회계	소계	'16~'17	0	319	276		39	4	1%	-	39	39	-	-	-	0%	-	
	준공공 건설자금	'15~		200	200			-	0%									
	공동체주택	'15~'17		100	61		39	-	0%		39	39			-	0%		
특별 회계	소계	'16~'18	2,149	2,149	1,601	-	510	548	26%	4,143	4,653	1,263	-	-3,390	73%	4,085	1,289	
	한지봉세대공감	'16~	250	250	250			0	0%	250	250	150		-	100	33%	100	100
	위탁관리형 임대주택	~'16	63	63	0			63	100%	-								
	준공공 건설자금	'16~	981	981	405		110	466	48%	1,200	1,310	249		-1,061	81%	900	820	
	청년임차보증금	'16~	400	400	0		400	-	0%	400	800	8		-	792	99%	100	37
	역세권 청년주택 건설	'17~								1,000	1,000	40		-	996	99%	2,760	330
	공공기관복합형 서울리츠	'17~								977	977	658		-	319	33%	-	

- ‘역세권 청년주택 매입 및 공급 활성화’을 위한 지정 예산¹⁸⁾ 238억원 중 154억원(64.7%)을 감추경하였음. 금년에 매입 계획 물량이 감소(15개 사업장 1,213호 → 5개 사업 571호¹⁹⁾)함에 따른 것이며, ‘17년에도 1,640호 매입을 목표로 편성한 예산 252억 3천 2백만원 전액을 불용 처리한 바 있음.

이 사업은 ‘역세권 청년주택 건설자금’(이차보전금) 사업과도 연계되는 것으로, 사업승인 후 굴토 및 구조심의 지연, 건축허가 지연 등에 따른 착공 지연으로 매입시기가 늦어진 때문이라 하나, 매년 반복 지적되는 문제로서, 사업신청 접수부터 사전절차 이행 후 착공까지의 소요 기간²⁰⁾ 등

18) 매입비는 표준건축비를 기준으로 산출하고, 부속토지는 기부채납

- 매입비는 공정률에 따라 지출

공정률	20%	35%	50%	65%	80%	100%	소유권이전
매입비지출	계약(20%)	35%	50%	65%	80%	90%	100%

19) 한강로2가, 충정로3가, 서교동, 용답동, 구의동 소재

을 감안하지 않은 무리한 사업계획 수립으로 재정운영의 비효율성 문제를 초래하고 있어 구체적 대안 마련이 필요한 것으로 보임.

- ‘공공토지 건설형 서울리츠’ 사업은 전액 국고보조금으로 시행하는 것으로, 당초 예산 편성시 국토교통부의 국고보조금 지원지침에 따라 ‘18년 주택건설사업계획승인 예정물량(총 155호)에 대해 총 29억 9천 5백만원을 편성하였으나, 국토교통부의 연차별 집행계획 변경 및 소규모 주택건설사업계획승인 일정이 지연됨에 따라 15억 8천 5백만원(52.9%)을 감추경하였음.

구체적으로 살펴보면, 중규모 공공토지형의 경우²¹⁾, 기존 국토교통부에서 주택건설사업계획 승인 후 착공시 총 지원금의 70%로까지 교부할 예정이었으나, 45%만 지원하기로 변경하였고,

소규모 공공토지형²²⁾은 ‘18년도 하반기 주택건설사업계획이 지연²³⁾되어 ‘18년 12월로 예정됨에 따라 국토교통부에서 국고보조금의 집행시기 등을 고려하여 ‘19년에 지원하기로 결정함에 따른 것임.

20) 역세권 청년주택 사업은 통상적으로 대상지 접수부터 도시관리계획 변경결정부부터 착공까지 비축진지구는 약 10~15개월, 축진지구는 8개월에서 12개월 정도 소요되는 것으로 파악됨.

21) 중규모 공공토지형

대상부지	세대수	주택건설사업계획 승인	추진현황	국고보조금 집행현황
서울 은평 2-14BL	350	2016.12.23	2017.02.21. 착공	총 지원금의 70% 집행 ('17.06.)
서울은평 준주거 시설 2	630			
신정3 지족시설 용지	499			
강일2지구	119	2018.4.24	2018.06.29. 착공	총 지원금의 45% 집행예정 ('18.08.)
계	1,598			

22) 소규모 공공토지형

대상부지	세대수	주택건설사업계획 승인	추진현황	국고보조금 집행현황
방화동 168-120	8	2018.12.(예정)	사업설계 중	총 지원금의 70% 집행예정 ('19.03.)
신림동 667-6	1			
풍납동 269-28	8			
마천동 87-29	5		자치구 사업계획 수립중	
상도4동 211-438 (구유지)	9			
사당3동 177-1 (구유지)	5			
계	36			

23) 임대주택 건설에 대한 자치구 및 지역주민의 반대 등으로 사업추진 일정이 지연됨에 따른 것임.

〈추경 세부내역〉

(단위 : 천원)

구분	추경예산 (안)	기정예산	증 감	산 출 내 역
계	(×1,410,561) 1,410,561	(×2,995,301) 2,995,301	(×△1,584,740) △1,584,740	
민간자본사업보조	0	739,656	△739,656	2018년도 국고보조교부예산액을 제외한 잔여사업비 감액
공사·공단자본전출금	1,410,561	2,255,645	△845,084	

〈2018년 교부예산 세부내역〉

구분	승인 연도	지구명	기준 평형	평당단가 (천원)	호수 (호)	재정 지원율	금회 지원율	누적 지원율	교부금액 (천원)	비고
합계		3개 지구			119				1,410,561	
서울	'18	강일2지구	14.2	7,420	119	25%	45%	70%	1,410,561	승인·착공

※ 교부금액 산출내역 :

▶ 7,420천원(16년 승인 평당지원단가) × 14.2평 (기준평형) × 119호 (공급호수) × 25% (지원비율) × 45% (공장별 지원비율)
= 총 1,410,561천원

- ‘재개발 임대주택 매입’ 사업비(자산 및 물품취득비)를 기정예산 2,888억 원 대비 748억원(26%)을 증추경하였음. 이는 예상보다 빠른 재개발사업의 원활한 진행과 서울시 관련조례의 개정²⁴⁾(18.7.19)으로 임대주택 매매계약 체결시점 및 지급시기가 앞당겨짐에 따라(12~18개월) 하반기에 지급해야 할 매입비가 부족²⁵⁾해지고, 전년도 기준²⁶⁾으로 재개발임대주택의 30%를 행복주택으로 매입할 계획으로 예산을 편성하였으나 예상보다 매입물량이 감소하여 시비 소요액이 증가²⁷⁾하였기 때문임.

24) ※ 계약체결 및 매입대금 지급(도시 및 주거환경 정비조례 제42조) 변경

- 계약금(5%) : 일반분양 최초 입주자 모집공고시 계약 체결
- 중도금(75%) : 5회(공정 20%, 35%, 50%, 65%, 80%) 15%씩 분할지급
- 잔금(20%) : 준공시 15%, 소유권 이전고시 후 5%

25) 기정 매입예산 2,888억원 중 2,749억원을 이미 집행(잔액 139억원)

※ 추가 소요예산 : 20개구역, 887억원. 부족액 748억원.

26) ‘17년도 행복주택 공급실적: 656호(재개발임대 공급량의 27.7%)

27) 재개발 철거세입자에게 공급하고 남은 물량을 (주)서울리츠2호임대부동산투자회사에서 행복주택으로 매입하도록 하고 있음. 이 경우 서울시 예산부담이 경감됨.

재개발 사업의 특성상 행복주택 매입물량 추계의 어려움과 관련 조례의 개정에 따른 매입비 지급시기 조정 등으로 증추경의 필요성은 인정되나, 재개발임대주택 매입은 매년 진행되는 계속사업인 만큼, 구청 제출 자료에 대한 보다 정교한 사전검증을 통한 예산 편성 노력이 필요하다 하겠음.

- ‘국고보조금 반환’과 관련한 세출은 총 4건에 230억 9천만원으로, 주거급여 국고보조금 집행잔액, 가양4단지 영구임대주택 주거복지동 건설사업 취소(78억원)에 따른 국고보조금 반납²⁸⁾(78억원), 기존주택 전세임대 지원사업²⁹⁾(23억 8천 7백만원), 공공임대주택 건설지원³⁰⁾(민선6기, 119억원) 등 국고보조금 반납을 위한 편성임.

구 분	추경예산(안)	기정예산	증 감	산 출 내 역
국고보조금반환금	(×0) 23,089,986	-	(×0) 23,089,986	-주거급여 국고보조금 집행잔액(1,300,156천원) -가양4단지 영구임대주택 주거복지동 건설사업(7,800,000천원) -기존주택 전세임대 지원 사업(2,387,385천원) -공공임대주택 건설지원 민선6기(11,902,133원)

- ‘자치구 협력형 공공주택 사업’은 동작구에서 구유지를 활용하여 홀몸어르신과 청년을 대상으로 임대주택을 공급하는 것으로 2개 사업³¹⁾을 추

28) '11년도에 국토교통부로부터 국고보조금을 교부받아 서울주택도시공사에 예산 교부하여 추진한 사안이나, 주민들의 반대로 '14년도 사업 취소에 따라 금년에 국고보조금 전액을 반납하기 위해 78억을 추경 세출예산 편성하고 서울주택도시공사에 교부한 금액은 세입 반영함.

29) '16년 공급승인된 4,000호에 대한 국토교통부의 경상보조금 중 2,500호로 목표 수정 후 2,534호를 공급한 후 국고보조금 집행잔액(23억 6천 6백만원)과 이자(2천1백만원)를 세입 조치할 금액으로 세출 반환금을 편성하여 국토교통부에 반환하기 위한 세입임

30) 공공임대주택건설 지원 사업을 위해 서울주택공사에 기 교부한 국고 보조금 정산에 따른 원금과 이자 반납 예정에 따른 편성으로, 주택건설사업 취소 및 주택 공급 유형 변경에 따른 것임

31) ※ 동작구 어르신 자립형 공공임대주택 건립사업 : 국민임대 22세대

※ 동작 청년주택 복합건물 신축사업 : 국민임대 36세대

진 중에 있음. 이 중 ‘어르신 자립형 공공임대주택 건립’ 사업(‘16.3~’20.10)은 대체 어린이집 부지 확보³²⁾가 당초보다 지연되어 금년에 국고보조금을 집행할 수 없어 자치단체자본보조 44억원 중 어린이집 건립 관련 예산 3억 3천만원을 감추경한 것임.

(단위 : 천원)

구 분	추경예산(안)	기정예산	증 감	산출내역
자치단체자본보조	(x347,256) 4,075,256	(x679,000) 4,407,000	(△331,744) △331,744	국고보조금 미교부 금액 감액

32) 현재 대체 어린이집 부지에 대한 매매계약을 체결하여 ‘18.9월 대체 어린이집 착공 예정임

【붙임】 '18년 민간임대주택 공급 활성화 사업

예산집행 현황('18년)

(단위: 천원)

구분		예산현액	지출액	집행잔액	집행률
합계		4,056,610	1,354,736	2,701,874	33.40%
사무관리비		176,610	67,800	108,810	38.39%
공공운영비	청년주거포털	20,000	0	20,000	0.00%
이차보전금	준공공 건설자금	900,000	819,981	80,019	91.11%
	역세권 건설자금	2,760,000	330,094	2,429,906	11.96%
	청년임차보증금	100,000	36,861	63,139	36.86%
민간위탁사업비	한지봉세대공감	100,000	100,000	0	100.00%

사업현황 등 설명자료

○ 준공공 건설자금 지원사업

- 사업개요 : 서울시내 준공공임대사업자로서 임대주택을 신축하려는 자에게 건설자금 이자를 이차보전

○ 역세권2030청년주택 건설자금 지원사업

- 사업개요 : 역세권 2030 청년주택 건설사업자에게 공급호수에 따라 최대 240억원을 융자알선하고 이자중 일부를 이차보전

○ 청년임차보증금 지원사업

- 지원대상 : 만19~39세 사이의 취업준비생, 사회초년생, 대학(원)생에게 임차보증금 대출금의 이자를 이차보전

○ 한지봉 세대공감

- 지원대상 : 어르신 소유 주택의 빈방을 주택인근 대학생에게 임대하는 자
- 지원내용 : 공급호수 당 백만원 이하 환경개선공사 지원

【참고 1】 주택사업특별회계 세입·세출 구조 (총 규모 1,635,383백만원→1,817,338백만원)

※ 계정별 세입·세출 현황

(단위: 백만원)

	세 입		세 출	
	국민계정			
	역세권 장기전세 임대료	8,961	기존주택 매입임대-다가구주택	172,063
	임대주택 공급 국고지원	201,337	공공임대주택 공급 확대	307,415
	순세계 잉여금	57,014	재투 예수금 및 이자상환	32,219
	국고보조금 반환, 그외수입	22,906	역세권 청년주택 매입 및 지원	8,867
	도정계정 전입금	124,800	공공토지 건설형 리츠	1,411
	재촉계정 전입금	150,800	예비비	1,900
	공유재산매각 수입금	1,491	사회주택 공급유자 지원 등 기타	2,844
			국고보조금 반환	22,090
			재투기금 예탁	18,500
	소계	567,309	소계	567,309
도정계정	재산세 10%	129,275	기타회계(국민계정) 전출금	124,800
	공유재산 임대료	457,702	재투유자기금, 반환금 등	71,500
	매각사업 수입	48,086	재개발임대주택 매입 및 위탁관리 재개발 리츠 (주택건축국)	543,497
	공공예금이자, 민간유자금 원금이자수입	158,743	재개발 임대주택 국고보조반환(주택건축국)	10,000
	재개발임대매입 국고보조, 기금유자	107,579	지방채상환 (주택건축국)	51,807
	청산금, 변상금, 기타잡수입, 과년도수입	13,737	재건축소형주택 매입 및 위탁관리(주택건축국)	155,250
	순세계잉여금	143,184	공동주택 정비사업 추진 및 지구단위계획 용역(주택건축국)	1,976
			한옥조성사업(주택건축국)	2,700
			도시환경정비사업 등	8,216
			주민 주도 주거지재생사업 추진	23,880
			공공지원제도 발전적 운영(주택 정비사업 유자금 지원 등)	13,984
			주민중심 정비사업 (기반시설 설치비용보조 등)	10,008
			주거환경관리사업(성곽마을, 계획수립 및 주택개량 유자, 가끔주택 사업 등)	31,314
			재생구역내 안전점검, 빈집정비사업 등	5,224
소계	1,058,306	소계	1,058,306	
재촉계정	재산세 10%	129,276	기타회계(국민계정) 전출금	150,800
	은평자립형사립고 임대료수입	385	뉴타운정비사업 사용비용보조 및 유자금지원	5,200
	길음지구 학교용지매각수입, 봉화산로 확장	3,625	중화, 상계 도로확장공사	9,750
	순세계잉여금	50,079	전농동588~배봉로간 건설공사	11,900
	재정비촉진사업비 유자금 원금 및 이자	4,418	재촉비유지원(자치구보조), 재정비위원회 운영	741
	재투기금 이자	3,232	주거환경관리사업 계획수립 및 유자	45
	시비보조금 집행잔액 (낙찰차액)	709	돈의문 1재정비촉진구역 설치공사 등	2,042
			재투기금 예탁, 예비비	11,246
	소계	191,724	소계	191,724

【참고 2】 주택사업특별회계(국민계정) 추가경정 세출예산안 사업별 증감 현황

(단위 : 백만원)

구분	사 항 별	증감사유	추경예산(안)	기정예산	증 감	증감률(%)
주택사업특별회계 총계			1,817,338	1,635,383	181,955	11.1%
(국민계정) 세입			567,309	546,420	20,890	3.82%
국민계정	시·도비반 환금수입	시비 지원사업의 사용잔액으로 반환금 세입 편성	883	-	883	
국민계정	그외수입	서울주택도시공사에 교부한 국고보조금 집행잔액 세입조치 후 국토교통부에 반납	22,022	-	22,022	
국민계정	기금	사업계획승인 지연에 따른 국고교조금 교부액 감액	201,339	208,687	△7,348	△3.52%
국민계정	순세계 잉여금	17연도 결산 후 18잉여금 세입 가능액 반영	57,014	51,681	5,333	10.32%
(국민계정) 세출			567,309	546,420	20,890	3.82%
국민계정	민간임대주택 공급활성화	주택건설사업계획승인 지연에 따른 지원 사업장 감소로 인하여 일부감액	1,685	4,085	△2,400	△58.75%
국민계정	공공토지 건설형 서울리츠	주택건설사업계획승인 지연에 따른 감액	1,411	2,995	△1,584	△52.89%
국민계정	예비비(국민)	재투기금 예탁금액 조정잔액	1,900	1,832	68	3.71%
국민계정	재정투융자기 금 예탁	초과세입 재투기금 예탁	18,500		18,500	
국민계정	국비 보조금 반환(국민)	국고보조금 반환액	22,090	-	22,090	
국민계정	자치구 협력형 공공임대주택 사업	어르신 자립형 공공임대주택 건립사업 대체 부지확보 지연으로 국고보조금 감액	4,075	4,407	△332	△7.53%
국민계정	역세권청년주 택 매입 및 공급활성화	사업 지연에 따른 매입시기가 늦어짐에 따라 일부감액	8,471	23,922	△15,451	△64.59%

【참고 3】 임대주택 유형별 지원근거 및 산출방법

건설형 지원근거 및 산출방법

□ 국민임대주택

- 지원근거 : 공공주택 관한 특별법 제2조, 제3조 2
- 산출기준

유형	승인연도	사업구분	기준평형 (3.3㎡)	지원단가 (천원/3.3㎡)	재정지원비율	지원시점	연차별지원			
							1년차	2년차	3년차	4년차
건설	'15년	계속	13	6,790	50.0%	사업승인	20%	25%	25%	30%
			17	6,790	32.0%					
			22	6,790	20.0%					
	'16년	계속	13	6,994	50.0%		20%	25%	25%	30%
			17	6,994	32.0%					
			22	6,994	20.0%					
	'17년	계속	13	7,204	50.0%		20%	25%	25%	30%
			17	7,204	32.0%					
			22	7,204	20.0%					
	'18년	신규	13	7,420	50.0%		20%	25%	25%	30%
			17	7,420	32.0%					
			22	7,420	20.0%					
매입 (재개발 등)	'18년	신규	13	7,420	50.0%	매입 계약 체결	100%			
			17	7,420	32.0%					
			22	7,420	20.0%					

※ 13평(전용면적 35㎡이하), 17평(전용면적 36~45㎡), 22평(전용면적 46~60㎡이하)

※ '18년 지원금액 (예시)

- ① '17년 건설 계속사업 : 30호 × 13평 × 7,204천원 × 50% × 25%(2년차) = 351,195천원
 30호 × 17평 × 7,204천원 × 32% × 25%(2년차) = 293,923천원
 30호 × 22평 × 7,204천원 × 20% × 25%(2년차) = 237,732천원
- ② '18년 건설 신규사업 : 30호 × 13평 × 7,420천원 × 50% × 20%(1년차) = 289,380천원
 30호 × 17평 × 7,420천원 × 32% × 20%(1년차) = 242,189천원
 30호 × 22평 × 7,420천원 × 20% × 20%(1년차) = 195,888천원

□ 영구임대주택

○ 지원근거 : 공공주택 관한 특별법 제2조, 제3조 2

○ 산출기준

유형	연도	사업구분	기준 평형 (3.3㎡)	지원 단가 (천원/33㎡)	재정 지원 비율	지원 시점	연차별지원			
							1년차	2년차	3년차	4년차
건설	'15년	계속	12.5	6,790	85.0%	사업 승인	20%	25%	25%	30%
	'16년	계속	12.5	6,994	85.0%		20%	25%	25%	30%
	'17년	계속	12.5	7,204	85.0%		20%	25%	25%	30%
	'18년	신규	12.5	7,420	85.0%		20%	25%	25%	30%

* '15년 사업승인분부터 4차년에 걸쳐 지원(20%-25%-25%-30%)

※ '18년 지원금액 (예시)

- ① '16년 건설 계속사업 : 30호 × 12.5평 × 6,994천원 × 85% × 25%(3년차) = 557,334천원
- ① '17년 건설 계속사업 : 30호 × 12.5평 × 7,204천원 × 85% × 25%(2년차) = 574,069천원
- ② '18년 건설 신규사업 : 30호 × 12.5평 × 7,420천원 × 85% × 20%(1년차) = 473,025천원

□ 행복주택

○ 지원근거 : 공공주택 건설 등에 관한 특별법 제2조, 제3조

○ 산출기준

유형	승인 연도	사업구분	기준 평형 (3.3㎡)	지원 단가 (천원/33㎡)	재정 지원 비율	지원 시점	연차별지원			
							1년차	2년차	3년차	4년차
건설	'15년	계속	13.6	6,790	30.0%	사업 승인	20%	25%	25%	30%
	'16년	계속	14.2	6,994	30.0%		20%	25%	25%	30%
	'17년	계속	14.2	7,204	30.0%		20%	25%	25%	30%
	'18년	신규	14.2	7,420	30.0%		20%	25%	25%	30%

※ '17년 지원금액 (예시)

- ① '17년 건설 계속사업 : 30호 × 14.2평 × 7,204천원 × 30% × 25%(2년차) = 230,168천원
- ② '18년 건설 신규사업 : 30호 × 14.2평 × 7,420천원 × 30% × 20%(1년차) = 189,655천원