

2021회계연도 주택건축국 소관 사회복지기금(주거지원계정) 운용계획안 예비심사 검 토 보 고 서

도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

I. 총괄

- 사회복지기금 주거지원계정은 저소득시민의 자립기반 조성과 주거안정을 도모하기 위한 것으로 「지방자치법」 제142조 및 「서울특별시 사회복지기금 조례」 제9조에 따라 2002년부터 서울시가 조성하여 운용 중임.
- 2021년도 사회복지기금 주거지원계정의 총 운용규모는 108억 9천 4백만원으로, 전년도에 비해 69억 7천 6백만원 감액(△39%)되었음.

〈수입계획〉 (단위: 백만원)

구 분	금 액	비 고
계	10,894	
일반회계전입금	991	
민간융자금회수	6,943	이자포함
예치금회수	2,871	
공공예금 이자수입	49	
기 타 수 입	40	

〈지출계획〉 (단위: 백만원)

구 분	금 액	비 고
계	10,894	
비용자성사업비	5,000	주택임대료 보조
융자성사업비	5,800	주택임대보증금 융자
예치금	94	
예탁금	0	
기 타 지 출	0	

▶ 기금조성내역

- 2021회계연도 기금은 공공예금 이자수입 4천 9백만원, 민간융자금회수(이자포함) 수입 69억 4천 3백만원, 일반회계 전입금 9억 9천 1백만원, 기타 그 외 수입 4천만원이며, 예치금 회수액 28억 7천 1백만원을 제외한 순조성액은 80억 2천 3백만원 규모임.

〈기금조성내역〉

(단위: 백만원)

항 목	'21년 수입계획(안)	'20년 수입액	증 감	증감률(%)
계	10,894	17,870	△6,976	△39
공공예금 이자수입	49	92	△43	△46.7
민간융자금회수(이자포함)	6,943	9,451	△2,508	△26.5
기타회계 전입금	991	4,400	△3,409	△77.5
기타 그 외 수입	40	26	14	53.8
예치금 회수	2,871	3,901	△1,030	△26.4

▶ 기금사용계획

- 기금사용사업은 총 2개이며, 저소득층 주택임대료 보조지급 50억원, 저소득층 주택임대보증금융자 58억원을 지출하고 9천 4백만원을 여유자금으로 예치할 계획임.

〈기금사용계획〉

(단위: 백만원)

세부사업	'21년 지출계획(안)	'20년 지출액	증 감	증감률(%)
계	10,894	17,870	△6,976	△39
주택임대료 보조지급	5,000	6,000	△1,000	△16.7
임대보증금 융자	5,800	9,000	△3,200	△35.6
여유자금 예치	94	2,870	△2,417	△84.2

II. 수입 및 지출 세부내역

- 2021년도 기금 수입은 총 108억 9천 4백만원으로 전년도 대비 69억 7천 6백만원(39%) 감소하였는데, 이는 일반회계 전입금(44억원⇒9억9천1백만원, △34억9백만원)과 민간융자금회수, 예치금 회수액이 감소하였기 때문임.

- 세부적으로는 공공예금 이자수입 4천 9백만원, 이자를 포함한 민간융자금 회수액 69억 4천 3백만원과 일반회계 전입금 9억 9천 1백만원¹⁾, 그 외 수입 4천만원으로 구성되며, 예치금 회수액은 전년대비 10억 3백만원 감소한 28억 7천 1백만원임.

(단위: 백만원)

예산과목	'21 수입계획(안)	'20년 수입액	증감액	비고(증감 사유)
계	10,894	17,870	△6,976	
공공예금 이자수입	49	92	△43	예치금 감소에 따른 이자 감소
민간융자금회수(이자포함)	6,943	9,451	△2,508	
기타회계 전입금	991	4,400	△3,409	일반회계 전입금 삭감
기타 그 외 수입	40	26	14	주택바우처 과오납 반납금
예치금 회수	2,871	3,901	△1,030	전년도말 예금 잔액

- 지출규모는 수입규모와 동일한 108억 9천 4백만원으로 일반회계 전입금 감소에 따른 임대보증금 용자 예산 감액(32억원)과 여유자금 예치금 감소에 기한 것임.

- 세부적으로는 저소득층 주택임대료 보조지급(서울형 주택바우처) 50억원, 저소득층 주택임대보증금 용자지원 58억원을 지출하고, 9천 4백만원을 여유자금으로 예치할 계획으로, 예치금은 전년대비 24억 1천 7백만원 감소한 금액임.

(단위: 백만원)

예산과목	'21 지출계획(안)	'20년 지출액	증감액	증감 사유
계	10,894	17,870	△6,976	
주택임대료 보조지급	5,000	6,000	△1,000	평균90천원×월평균약4,600가구×12월
임대보증금 용자	5,800	9,000	△3,200	일반회계 전입금(5,000백만원→991백만원) 삭감에 따른 21년도 사업예산 수정
여유자금 예치	94	2,870	△2,417	'21년 말 기금 잔액

1) 일반회계 전입금은 당초 50억원으로 예상했으나 최종적으로 9억9천1백만으로 감액됨(△34억9백만원)

※ 「서울시 사회복지기금(주거지원계정) 2020년 제3차 기금운용심의위원회 개최결과」 (주택정책과-19751, 2020.10.27.)

Ⅲ. 검토의견

- 2021회계연도 사회복지기금 주거지원계정은 주거복지센터 운영비가 2020년부터 특별회계로 전환됨에 따라 저소득층 주택임대료 보조지급과, 임대보증금 융자사업에 사용될 계획임.
- “저소득층 주택임대료 보조지급” 사업(붙임-3 참조)은 주거급여를 받지 못하는 주거취약계층 및 사각지대에 있는 저소득 시민에게 ‘서울형주택바우처 사업²⁾’을 통해 월임대료를 지원하는 사업으로, 2021년도 사업비로 50억원을 편성하였으며 이는 전년도 대비 23%(15억원) 감소된 규모임.
 - 이 사업의 지원대상 가구수는 2015년 이후 1만 가구 수준을 유지해왔으나, 2018년 이후에는 감소하였는데, 이는 ‘18.10월 주거급여 부양의무자 기준 폐지와 선정 기준 완화로 주거급여 지원 범위가 확대되면서 주거급여 대상과 주택바우처 지급 대상의 기준 차이가 줄어들었으며,
 - 이러한 상황을 고려하여 ’19.7월부터 주택 외 ‘고시원’ 거주가구까지 지원할 수 있도록 기준을 확대하였음에도 주택바우처 지원대상은 감소하였는 바, 시급한 주거빈곤계층 지원이 내실있게 이루어질 수 있도록 전향적인 제도개선 검토가 필요해보임.

〈주택바우처 집행현황〉

(단위:백만원)

연도	최종예산	예산변경	예산현액	집행액	집행잔액	지원 실적
2016	7,200	-1,400	5,800	5,728	72	8,705가구
2017	7,200	-	7,200	6,659	541	10,270가구
2018	7,600	-	7,600	6,574	1,027	6,975가구
2019	7,650	-2,650	5,000	3,918	1,082	5,797가구
2020. 10.	6,500	-500	6,000	3,007	2,993	4,040가구

2) 민간 임대주택 및 준주택에 거주하는 월세 임차가구를 대상으로 월 5만원~7.5만원의 주택바우처를 차등 지원(자치구-매월)하는 사업으로, 이와 병행하여 시설퇴소자의 초기 주거정착을 지원하기 위해 월 12만원~15만원 규모로 특정바우처(SH공사-분기)를 지원하고 있음.

- “저소득층 주택임대보증금 용자” 사업은 공공임대주택 입주자 임대보증금 용자 지원과, 이사시기 불일치 발생 시 임대차계약 종료 전 미반환 보증금을 단기대출하는 사업을 포괄하고 있는데 두 사업의 2021년도 예산은 금년 대비 각각 16억원씩 감액되었음.

〈저소득층 주택임대보증금 용자 예산편성 현황〉

과목구분	2021년 예산(안)	2020년 본예산
임대보증금 용자지원 (공공임대주택 보증금 용자)	2,400백만원 = 12백만원*200가구	4,000백만원 = 10백만원*400가구
미반환 보증금 단기대출 (전월세보증금 순환기금)	3,400, 백만원	5,000백만원

- 임대보증금 용자지원 사업(붙임-4 참조)은 금년까지 가구당 상한 1천만원까지 지원했으나 내년부터는 1천 2백만원으로 상향할 예정인데, 2011년 이후 공공임대주택 보증금이 지속 상승한데 반해 임대보증금 용자 상한액은 9년 동안 1천만원으로 유지되어 온데 따른 조치로 이해됨³⁾.

지원목표는 최근 3년간 대출실적, 향후 공공임대주택 공급계획을 감안하여 당초 333호로 계획하였으나(40억원)⁴⁾ 일반회계 전입금 감소에 따라 최종 200호로 조정된 것으로 파악되는데(24억원)⁵⁾, 이 사업의 수혜 대상이 최하위 주거취약계층인 점을 감안하여 추가 수요에 대한 대책이 마련되어야 할 것임.

〈최근 5년간 임대보증금 용자지원사업 예산 및 실적〉 (단위: 백만원)

연도별	예산액	지원가구	지원 금액	집행률(%)	비 고
2021	2,400	200 가구	2,400		계획
2020	4,000	302 가구	2,674	66.9	10월 기준
2019	3,000	328 가구	3,007	100.2	
2018	3,000	338 가구	2,985	99.5	
2017	3,000	337 가구	2,983	99.4	
2016	2,700	272 가구	2,486	92.1	

3) 상한액을 1,200만원으로 설정한 이유는 공급 평형이 가장 작은 원룸의 경우 용자지원 가능액(임대보증금의 70%)이 11,778천원으로, 이를 최저기준으로 보고 최저기준은 보장해주려는 취지임.
 4) ‘서울시 사회복지자금(주거지원계정) 2020년 제2차 기금운용심의위원회 개최계획 및 개최 결과’(주택정책과-19433, ‘20.10.20.)
 5) ‘서울시 사회복지자금(주거지원계정) 2020년 제3차 기금운용심의위원회 개최계획 및 개최 결과’(주택정책과-18210, ‘20.9.29.)

- '전월세보증금 순환기금(이사시기불일치 대출⁶⁾)' 사업(붙임-5 참조)의 2021년도 예산은 전년도(50억원)에 비해 16억원이 감액된 34억원이며, 총 31세대 지원을 계획하고 있음.

이 사업은 공공임대주택의 유형 중 공급규모가 큰 장기전세주택에서 발생하는 대출이 전체 예산의 90% 이상을 차지하는데, 장기전세주택의 신규 공급이 '17년부터 급감한 이래 금년 9월 대규모 신규 공급(약 2천세대)이 발생함에 따라 기금의 지출도 일시적으로 늘어났으나, 내년도에는 작년과 유사한 수준으로 계획하였음(34억원).

〈최근 5년간 임대보증금 용자지원사업 예산 및 실적〉 (단위: 백만원)

사업명	2018		2019		2020(10월)		2021(안)	
	실적	집행액	실적	집행액	실적	집행액	계획	예산안
미반환 보증금 단기대출	29세대	3,462	28세대	3,000	47세대	1,994	31세대	3,400

○ 최근 감사원 지적사항 중 2019년도 사회복지기금(주거지원계정) 운용과 관련하여, 「지방자치단체 기금관리기본법」 제11조에 따라 기금 정책사업의 10분의2를 초과하여 변경 시 미리 지방의회의 의결을 받도록 한 사항에 대하여 기금총액(정책사업+여유자금) 대비 20% 초과인 것으로 규정을 잘못 해석한 경우가 있었음.

향후 기금운영 변경 시 여유자금을 제외한 '정책사업'을 기준으로 초과 변경 여부를 판단하는 관계규정을 엄격히 적용하여 이 같은 일이 재발하지 않도록 각별히 유의하여야 할 것임.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤은정
연락처	02-2180-8208
이메일	urbanth@seoul.go.kr

6) 세입자가 부득이 계약종료 전에 이사하는 경우에 일시적 공백 기간이 발생하여 이사를 가지 못하는 세입자에게 기존 보증금을 기초로 단기적으로 대출(계약금, 잔금)해주는 사업

【붙임-1】 연도별 융자성·비용자성 사업계획 및 실적

(출처: '19년 서울특별시 사회복지기금(주거지원계정) 운용 성과분석 보고서를 기초로 보완·작성)

구 분	사업계획	사업실적	달성도
2018년	<p><융자성> - 17,500백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 전세보증금 순환기금 운용 (14,500백만원) ○ 저소득층 주택임대보증금 융자 (3,000백만원, 300가구) <p><비용자성> - 10,595백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 저소득층 주택임대료 보조지원 (7,600백만원, 10,000가구) ○ 주거복지센터 운영 (2,995백만원, 26개 중앙1 지역25) 	<p><융자성> - 6,462백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 전세보증금 순환기금 운용 (3,462백만원, 29건 지원) ○ 저소득층 주택임대보증금 융자 (3,000백만원, 338가구) <p><비용자성> - 9,403백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 저소득층 주택임대료 보조지원 (6,574백만원, 6,975가구) ○ 주거복지센터 운영 (2,829백만원, 26개 중앙1 지역25) 	56.5%
2019년	<p><융자성> - 8,000백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 전세보증금 순환기금 운용 (5,000백만원) ○ 공공임대주택 임대보증금 융자 (3,000백만원, 300가구) <p><비용자성> - 9,003백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 저소득층 주택임대료 보조지원 (5,000백만원, 6,000가구) ○ 주거복지센터 운영 (4,003백만원, 26개 중앙1 지역25) 	<p><융자성> - 6,816백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 전세보증금 순환기금 운용 (3,816백만원, 157건 지원) ○ 공공임대주택 임대보증금 융자 (3,000백만원, 328가구) <p><비용자성> - 6,743백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 저소득층 주택임대료 보조지원 (3,918백만원, 5,797가구) ○ 주거복지센터 운영 (3,408백만원, 26개 중앙1 지역25) 	79.7%
2020년 (10월 말 현재)	<p><융자성> - 9,000백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 전세보증금 순환기금 운용 (5,000백만원) ○ 공공임대주택 임대보증금 융자 (4,000백만원, 400가구) <p><비용자성> - 6,000백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 저소득층 주택임대료 보조지원 (6,000백만원, 5,500가구) 	<p><융자성> - 4,668백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 전세보증금 순환기금 운용 (1,994백만원, 47건 지원) ○ 공공임대주택 임대보증금 융자 (2,674백만원, 302가구) <p><비용자성> - 3,360백만원</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 저소득층 주택임대료 보조지원 (3,360백만원, 4,040가구) 	53.5%

【붙임-2】 최근 4년간 기금 운용 현황

(출처: '19년 서울특별시 사회복지기금 (주거지원계정) 운용 성과분석 보고서를 기초로 보완·작성)

구 분		2017년		2018년		2019년		2020년	
수 입	합 계	33,630	100%	23,841	100%	18,043	100%	17,870	100%
	전입금	4,450	13.2	4,500	18.9	5,850	32.4	4,400	24.6
	보조금	-	-	-	-	-	-	-	-
	차입금	-	-	-	-	-	-	-	-
	융자금회수(이자포함)	13,277	39.5	6,774	28.4	4,097	22.7	9,451	52.9
	예탁금원금회수	-	-	-	-	-	-	-	-
	예치금회수	15,405	45.8	12,372	51.9	7,976	44.3	3,901	21.8
	예수금	-	-	-	-	-	-	-	-
	이자수입	231	0.69	168	0.7	80	0.4	92	0.5
	기타수입	267	0.79	27	0.1	40	0.2	26	0.2
지 출	합 계	33,630	100%	23,841	100%	18,043	100%	17,870	100%
	비용자성사업비	7,621	22.6	9,403	39.4	7,326	40.6	6,000	33.6
	융자성사업비	13,570	40.4	6,462	27.1	6,816	37.8	9,000	50.4
	인력운영비	-	-	-	-	-	-	-	-
	기본경비	-	-	-	-	-	-	-	-
	예탁금	-	-	-	-	-	-	-	-
	예치금	12,365	36.8	7,976	33.5	3,902	21.6	2,870	16.0
	차입금 원리금상환	-	-	-	-	-	-	-	-
	예수금원리금상환	-	-	-	-	-	-	-	-
	기타지출	74	0.2	-	-	-	-	-	-

【붙임-3】 서울형 주택바우처 지원 사업개요

○ 사업 근거

- 주거기본법 제15조(임대료 보조)
- 서울특별시 사회복지기금조례 시행규칙 제3장(주거지원계정자금의 대출 등)

○ 지원 내용 : 수급자가 아닌 저소득층에 월세 일부를 매월 지원

○ 지원 금액

구 분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구
'20. 3월까지	50,000원	55,000원	60,000원	65,000원	70,000원	75,000원
'20. 4월부터	80,000원	85,000원	90,000원	95,000원	100,000원	105,000원

○ 지원 대상 : 아래 3개 조건을 모두 만족할 경우 지원

- ① 민간 월세 '주택' 및 '고시원' 거주 가구
- ② 「주택임대차보호법 시행령」 소액보증금 기준 1억1천만원 이하 가구
- ③ 기준중위소득 60% 이하 가구, 재산가액 1억6천만원 이하 가구

구 분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구
중위소득 60%	1,054,316원	1,795,188원	2,322,346원	2,849,504원	3,376,663원	3,903,821원

【붙임-4】 저소득층 임대보증금 융자지원 사업 개요

- 관련법령: 서울특별시 사회복지기금조례시행규칙 제11조
- 대출재원: 서울특별시 사회복지기금 주거지원계정
- 사업비: 40억 원(10,000천 원 x 400가구)
- 지원대상

- 공공부문 임대주택 입주예정자(영구임대·장기전세주택 제외)로 다음 중 하나에 해당하는 자

1. 소득인정액이 기준 중위소득의 60% 이하인 자
2. 국가유공자 또는 유족 등으로서 국가보훈처에서 저소득자로 인정한자
3. 한부모가족지원법에 따른 한부모가족으로서 보건복지부장관이 정하는 저소득 한부모 세대
4. 자연재해대책법 제2조 제1호7)에 따른 재해로 철거되는 주택의 세입자
5. 2001년 3월 14일 이전부터 개발제한구역 안 주거용 비닐하우스에 거주하는 자 중 철거민

○ 지원내용

- 임대보증금의 70%까지 대출(상한액: 1천만 원)
- 연이율 2%로 10년 간 균등분할 상환(연체료: 연 8.5%)

○ 신청절차: 임대차 계약 체결 후 SH공사 임대부로 신청

○ 추진방법: SH공사와 위·수탁 협약 체결('20. 6. 11.~'23. 6. 10.)

※ 사업비는 분기별 교부가 원칙이나, 필요에 따라 조정가능(매월 20일 정산)

7) 가. 자연재난: 태풍, 홍수, 호우(豪雨), 강풍, 풍랑, 해일(海溢), 대설, 낙뢰, 가뭄, 지진, 조수(潮水), 화산활동, 그 밖에 이에 준하는 자연현상으로 인하여 발생하는 재해
나. 사회재난: 화재·붕괴·폭발·교통사고(항공사고 및 해상사고를 포함한다)·화생방사고·환경오염사고 등으로 인하여 발생하는 대통령령으로 정하는 규모 이상의 피해와 에너지·통신·교통·금융·의료·수도 등 국가기반체계의 마비, 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」에 따른 감염병 또는 「가축전염병 예방법」에 따른 가축전염병 확산 등으로 인한 피해

【붙임-5】 이사시기 불일치 전월세 보증금 대출 사업 개요

□ 대출대상과 신청자격

○ 계약금 대출

- SH, LH, 서울리츠 등 「공공주택특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자가 공급하는 임대주택에 당첨된 자
- 서울시 재개발·재건축 임대 주택에 당첨된 자

○ 잔금 대출

- 민간 (신)임차주택 보증금 3억 원 이내 임대계약 체결자
- 공공임대주택 임대차계약 체결자(보증금 한도 없음)

□ 대출한도

○ 계약금 대출

- 공공임대주택 계약금의 90% 이내(최고한도 5천만 원)

○ 잔금 대출

- (구)임차보증금 100%와 (신)임차보증금 80% 중 적은 금액(최고한도 1억 8천만 원)

□ 대출기간

○ 계약금 대출

- 공공임대주택 입주기간 종료일(연장불가)

○ 잔금 대출

- 기존 임차주택 계약종료일까지가 원칙이나, 보증금 수령 지체 시 최대 2년까지 가능(수시 임대차조사 하여 보증금 반환여부 확인)

□ 대출금리 및 수수료 : 고정금리 1.8%(중도상환수수료 및 보증보험료 없음)

□ 대출소요기간 : 신청 후 약 2~3주 소요

□ 기타 조건

- (신)(구)임차주택이 등기가 된 건물로서 주택(아파트, 연립, 빌라, 다세대, 주거용 오피스텔)에 해당되어야 함
- (신)(구)계약 당사자가 동일해야 하나, 부부까지 동일인으로 분류

□ 대출 지원이 안되는 경우

- 단독세대주(1인 가구), 기 전세자금대출 보유, 무소득, (구)임대주택 권리침해(가압류), 시 외 지역 전출자 등