

서울특별시 서울주택도시공사 출자 동의안 심사보고서

의안 번호	2004
----------	------

2020. 11. 30
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2020. 10. 16 서울특별시장
2. 회부일자 : 2020. 10. 26
3. 상정 및 의결일자

- 제298회 정례회 제7차 도시계획관리위원회(2020. 11. 30. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (류 훈 도시재생실장)

1. 제안이유

- 가. 서울시에서는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통한 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상을 위하여 서울주택도시공사를 설립, 운영하고 있음.
- 나. 이에 서민 주거안정을 위한 소규모 주택공급 사업에 소요되는 예산을 2021회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조제3항에 의거, 미리 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
- 소규모주택정비사업 활성화
 - 소형주택지 주거환경 개선, 주택공급 확대를 위한 소규모주택 정비사업 공동시행, 기술지원

다. 출자의 필요성

- 대규모 정비사업의 대안으로서 주거환경개선을 위해 소규모 주택정비사업 확산을 유도하고 있으며, 서울시 주택공급 실행 기관인 서울주택도시공사가 공동시행자로 참여 중임
- 서울주택도시공사가 공동시행하는 자율주택정비사업을 통해 건설되는 공공임대주택을 원활히 공급하고자 출자금으로 예산 지원이 필요함

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 출자 동의안은 소규모주택정비사업인 자율주택정비사업을 통해 공급되는 임대주택을 매입하여 청년·신혼부부 등에게 공급하기 위한 예산을 2021회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사(이하 “SH공사”)에 출자하기 위해 「지방재정법」 제18조에 따라 시의회의 동의를 구하려는 것임.

- 서울시는 '19년부터 '22년까지 자율주택정비사업¹⁾을 통해 건설될 예정인 730호의 공공임대주택을 매입하는데 소요되는 총 사업비 2,157억 5백만 원 중 시비 385억 3백만 원을 출자할 계획임.

<연도별 임대주택 공급계획>

(사업시행계획인가 기준, 단위: 백만원)

구분	계	'19년이전	'20년	'21년	'22년
공공임대주택(SH)	1,100호	-	30호	400호	670호
자율주택정비 주택	730호	-	30호	300호	400호
매입금액	215,705	-	7,805	89,100	118,800
출자금	38,503	-	1,053	16,050	21,400
가로주택	370호	-	-	100호	270호
민간임대주택	300호	25호	100호	87호	88호

- 이에 따라 임대주택 건설에 따른 특례를 적용받아 자율주택정비사업으로 건설되는 임대주택(300호) 매입을 위한 총 매입비 891억 원 중 '21년도 시비 출자금은 160억 5천만 원임(세부산출내역은 검토보고서 붙임 1 참조).
- 시비출자금 중 본예산으로 56억 1천6백만 원(전체 출자금 중 35%)을 편성하고 나머지 104억 3천4백만 원은 사업의 추진현황과 감정평가액 등을 고려하여 '21년 추경에 반영하여 SH공사에 출자할

1) “자율주택정비사업”이란 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 노후·불량 건축물이 2/3 이상인 단독주택 18호 미만(다세대/빌라 36세대 미만)을 대상으로 토지등소유자 전원합의에 따라 자율주택정비사업 시행가능지역에서 시행하는 정비사업을 말함(노후도 기준 예시) 철근콘크리트 및 강구조 공동주택 30년, 단독주택 20년).

※ 자율주택정비사업 시행가능지역은 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역, 지구단위계획구역, 정비예정구역·정비구역이 해제된 지역, 주거환경정비사업 정비구역, 도시재생활성화지역, 도시재정비 존치지역, 역사문화환경 보존지역(자치구 심의 필요), 주택성능개선지원구역임(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제3조제1항제1호 및 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제3조제1항).

예정임.

<공공매입임대주택 매입비 확보계획>

(단위: 백만원)

구분		계	'20년	'21년	'22년	비고
임대주택 매입	소계	215,705	7,805	89,100	118,800	- 21년 본예산 : 5,616백만원
	국고보조	138,700	5,700	57,000	76,000	
	시비	38,502.5	1,052.5	16,050	21,400	- 추경(예정) : 10,434백만원
	SH	38,502.5	1,052.5	16,050	21,400	

※ '21년 매입금액 호당 평균 2.97억원(공모사업 10개소 126호, 탁상감정 결과 반영)

- 탁상감정 가격으로 산출된 금액, 추후 감정평가에 따라 추경 편성 예정

※ '22년 매입금액 호당 평균 2.97억원 추산 / 매입유형 신혼I로 가정(검토보고서 붙임2, 3 참조)

<'21년 매입예정금액: 총 16,050,000천원>

(단위: 천원)

구분	계	국고보조*		시비	SH
전체(300호)	89,100,000	계	57,000,000	16,050,000	16,050,000
		국고	25,650,000		
		기금	28,500,000		
		보증금	2,850,000		
200호	59,400,000	계	38,000,000	10,700,000	10,700,000
		국고	17,100,000		
		기금	19,000,000		
		보증금	1,900,000		
호당 평균	297,000	계	190,000	53,500	53,500
		국고	85,500		
		기금	95,000		
		보증금	9,500		

※ 국고보조 호당 1.9억원 지원되며, '국고+기금+보증금'으로 구성

- '21년 호당 매입비는 탁상감정액 기준(검토보고서 붙임 4 참조)으로 평균 2억 9천7백만 원으로, 국고보조금(국고+기금+보증금)이 64%(1.9억원), 나머지 36%(1.07억원)는 서울시와 SH공사가 각각 50:50으로 분담하는 구조임2).

2) 서울시 자유투주택정비사업 공공임대주택은 「공공주택 특별법」상 매입임대주택으로 공급

- '21년 임대주택 매입 대상지는 SH공사에서 공모(1, 2차)³⁾하여 '20년 현재까지 매입심의위원회(검토보고서 붙임 5 참조)를 통해 선정된 도봉구 방학동 386-33번지 등 11개소(126호)(검토보고서 붙임 4 참조)와 향후 선정될 대상지를 포함하여 총 300호의 임대주택 매입을 계획하고 있음.
- SH공사와 공동으로 시행⁴⁾하는 자율주택정비사업 매입임대주택 사업 대상지는 '20년 9월~11월 주민합의체 구성을 시작으로 '21년 1월~3월 사업시행계획인가, '21년내 준공을 목표로 추진 중임.
- '21년도 출자에 소요되는 서울시 예산은 '21년도 본예산 및 향후 추경으로 편성할 예정이며, 국고보조금은 '20년 11월 국토교통부의 매입임대주택 수요조사 및 '21년 1월 국토교통부의 임대주택매입 승인, 국비 지원 확정 통보 등의 절차에 따라 확보될 예정인 것으로 파악됨.
- 참고로, 임대주택 매입비용을 출자로 하는 것은 매입대상 주택 건수가 공유재산심의를 이행해야 하는 절차(검토보고서 붙임 5 참조)가 생략

하고 매입비용, 한도 등은 기존주택 매입임대 기준을 준용함(서울시 주거환경개선과 -17156, 2020.1.6.).

3) 임대주택 연면적 또는 세대수 20% 이상 계획한 자율주택정비사업을 대상으로 공모함.

구분	공모기간	공모결과		비고
		개소	세대수	
합계		10	126	
1차	'20.4.16.~7.24	6	81	'20.9.11 매입심의위원회 심의결과 통보
2차	'20.8.7.~11.6	4	45	'20.8월 접수분

※ 2차 공모는 매월 접수

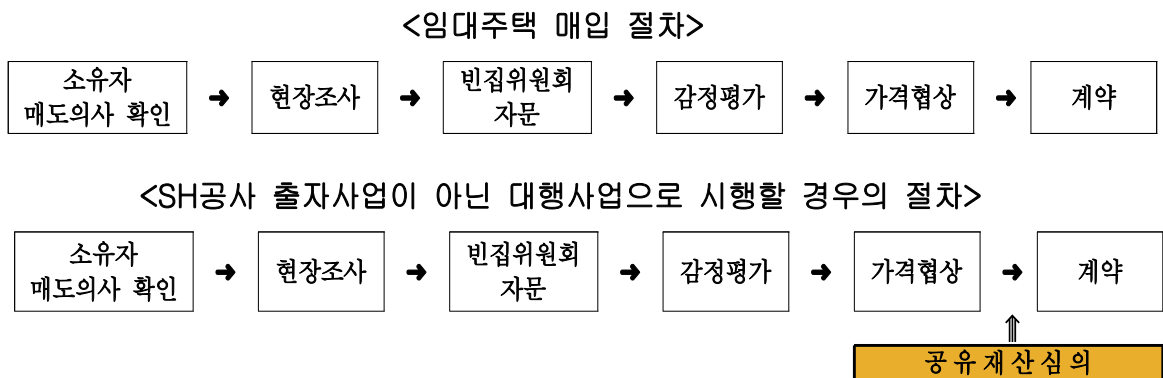
※ 연면적 또는 세대수의 20% 이상(전용면적이 40㎡이하일 경우 세대수의 25%) 임대주택을 건설하는 경우 법적 용적률 상한까지 인센티브 부여 단, 서울시 통합심의 의결 필요

4) 매입임대주택을 SH공사와 공동시행사업 국한하는 것은 SH공사의 「매입임대주택 디자인 가이드라인」 과 「품질기준」에 부합하는 임대주택을 매입하여 공급하려는 취지로 이해됨.

됨으로써 매입에 소요되는 시간과 업무량을 줄일 수 있어 임대주택 공급시기를 앞당길 수 있다는 장점에 따른 것임.

또한, 임대주택 매입 후 임대주택을 시가 직접 관리할 경우, 별도의 관리조직과 예산이 필요하며 SH공사에 위탁관리하거나 현물출자 절차를 이행해야 하는 번거로움이 있음.

따라서 임대주택 매입예산을 출자금으로 편성하여 임대주택 건립 및 매입부터 관리·운영에 이르기까지 SH공사가 담당토록 하는 것이 사업절차를 간단·신속하게 하고⁵⁾, 사업의 일관성⁶⁾과 효율성 측면에서도 바람직하다는 판단에 따른 것으로 이해됨.



- 이 출자동의안은 서울시 저층주거지의 주거환경 개선을 위한 소규모 주택정비사업을 활성화하고, 사업시행을 통해 확보되는 임대주택을 주거취약계층에게 공급하여 서민주거안정에 기여하고자 SH공사에 출자하기 위한 절차 이행으로,
- 서울시 서민주거안정정책의 실행기관인 SH공사가 공공임대주택 공급 및 민관협력 임대주택 발굴 등의 사업을 원활이 안정적으로

5) 매입대상이 확정된 후 계획설계 및 공유재산심의 절차 이행할 경우 몇 개월이 소요됨.

※ 공유재산심의 : 년 5~6회 개최

6) 임대주택사업 주관 실국인 주택건축본부에서도 SH공사에 출자하여 임대주택 매입·건설 및 공급을 추진하고 있음.

추진하기 위해서는 서울시의 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있다 사료되며, 출자규모의 적정성 등에 대해서는 추후 예산안 심의 시 검토될 예정임.

- 「지방재정법」 제18조7)에 따르면 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 예산편성 전에 시의회의 동의를 받아야 함. 보조금과 달리 출자·출연은 정산을 의무화하지 않기 때문에 지원 절차를 강화하여 지방자치단체의 선심성·낭비성 출자·출연을 방지하려는 취지로서, 지방의회가 출자·출연 대상기관의 사업내용, 필요성, 출자규모 등을 종합적으로 고려하여 승인하는 것임.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

7) 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.

서울특별시 서울주택도시공사 출자 동의안

의안 번호	2004
----------	------

제출년월일 : 2020년 10월 16일

제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 가. 서울시에서는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통한 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상을 위하여 서울주택도시공사를 설립, 운영하고 있음
- 나. 이에 서민 주거안정을 위한 소규모 주택공급 사업에 소요되는 예산을 2021회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조제3항에 의거, 미리 동의를 얻으려는 것임

2. 주요내용

가. 출자개요

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

나. 주요사업

- 서민주거 안정을 위한 공공임대주택 매입 및 공급 지원
 - 소규모주택정비사업(자율주택)으로 건설되는 공공임대주택 매입(300호)하여 서민주거 안정을 위해 공급
- 소규모주택정비사업 활성화
 - 소규모주택정비사업(자율주택)을 통한 소형주택지 주거환경 개선, 주택공급 확대 등을 위해 공공임대주택 매입을 통해 활성화 도모

다. 출자의 필요성

- 대규모 정비사업의 대안으로서 주거환경개선을 위해 소규모 주택정비사업 확산을 유도하고 있으며, 서울시 주택공급 실행 기관인 서울주택도시공사가 공동시행자로 참여 중임
- 서울주택도시공사가 공동시행하는 자율주택정비사업을 통해 건설되는 공공임대주택을 원활히 공급하고자 출자금으로 예산 지원이 필요함

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 지방재정법
- 나. 예산조치 : 2021년도 예산 편성
- 다. 합 의 : 해당사항 없음

※ 작성자 : 도시재생실 주거환경개선과 김문근(☎ 2133-7247)

[붙임] 서울주택도시공사 2021년 출자사업(출자금) 내역

(단위:백만원)

사업명	2021년 (출자금)	산출내역
소규모주택정비사업	5,616	공공임대주택 매입(200호, 시비) : 21,400,000천원 × 50% × 52.49% = 5,616,000천원 ※ 매입임대주택 국비 : 1.9억원 / 호 ※ 시·SH 부담금: 국비를 뺀 금액의 5:5 부담 (감정평가금액)-(국비) × 50%

※ 21년 본예산 : 21년 총 출자금(32,100,000천원(300호) 중 21,400,000천원 (200호) × 50%) 중 52.49%

- 잔여예산 확보 : 300호에 대한 잔여예산은 추후 감정평가하여 그 결과에 따라 확보(추경) 예정