

서울특별시 서울주택도시공사 출자

동의안

심사보고

의안 번호	2076
----------	------

2024. 09. 03.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2024. 8. 12. 서울특별시시장 제출
- 회부일자: 2024. 8. 14.
- 상정 및 의결일자
 - 제326회 임시회 제1차 주택공간위원회 (2024. 9. 3. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (한병용 주택정책실장)

1. 제안이유

- 가. 서울시에서는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통한 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상을 위하여 서울주택도시공사를 운영하고 있음
- 나. 이에 서민주거안정을 위한 주택공급 사업에 소요되는 예산을 2025회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 미리 그 동의를 얻으려는 것임

2. 주요내용

가. 출자 개요

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

나. 주요사업

- 매입을 통한 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급
- 민간토지를 활용한 민간참여 장기전세 주택 공급

다. 출자의 필요성

- 공공임대주택 건설 및 공급 사업은 서울시 서민주거안정을 위해 매우 중요하고 많은 자금이 수반되는 사업이며, 실제 주택의 건설 및 공급은 실행기관인 서울주택도시공사를 통해서 이루어지고 있음
- 따라서, 서울시 서민주거안정 정책의 실행기관인 서울주택도시공사가 공공임대주택 공급 사업을 원활하게 추진할 수 있도록 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있음

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

가. 총괄

- 이 동의안은 서울특별시가 서울주택도시공사(이하 “SH공사”)에 2025회계연도 세출예산을 출자하기에 앞서 「지방재정법」 제18조제3항¹⁾에 따라 서울특별시의회의 의결을 얻고자 2024년 8월 12일 서울특별시장의 제출하여 우리위원회에 회부되었음.
- 출자는 보조금과는 달리 정산의 의무가 없어 지방자치단체의 선심성·낭비성 출자를 방지²⁾하고자 지방의회가 출자 대상기관의 사업내용 및 필요성, 출자 규모 등을 종합적으로 고려한 후 출자 여부만 의결하는 것으로, 출자금액은 2025회계연도 예산안 심의를 통해 확정될 예정임.³⁾
- SH공사 납입자본금은 공사설립 후 현재까지 7조 4,032억원이며, 이 중 현금출자는 5조 4,827억원, 현물출자는 1조 9,205억원임.

〈최근 5년간 SH공사 출자 현황(2024.8.기준)〉

(단위 : 억원)

구 분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년 (8월)	합 계
현금출자	3,300.6	4,450.5	4,001.7	1,932.9	1,013.9	1,060.0	15,759.6
현물출자	434.9	450.7	-	-	-	-	885.6
합 계	3,735.5	4,901.2	4,001.7	1,932.9	1,013.9	1,060	16,645.2

※ 주택정책실 외 출자사항(균형발전본부 소관 등) 포함

자료 : SH공사 내부자료(등기상 기준)

- 서울시가 주택사업을 위해 SH공사에 출자하는 것은 SH공사가 공공주택

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.

2) 법령 또는 조례에 근거 없이 장학재단에 출연하거나, 민간행사보조 사업을 출연금으로 편법으로 지원하는 사례 발생 (감사원 지적 '11.3)

3) 행정자치부, 지방재정법 제18조의 출자·출연 시 지방의회 사전의결 관련 해석기준 통보, 2015.10.20.

사업자이자 주택 소유자로서 공공주택의 건설 또는 매입, 관리를 하기 위함인데, 이는 서울시가 소유하고 SH공사에 위탁관리를 맡길 경우에 비해 공유재산 취득상의 절차 단축, 위탁수수료⁴⁾ 절감 등의 효과가 있음.

- 2025회계연도 출자금 예상 규모는 총 4,192억 5천2백만원으로, 전년도 출자금 3,201억 5천만원 대비 991억 2백만원이 증가(31.0%)했음.
- 세부사업은 총 6건으로, 매입임대주택 사업 3건 및 청년안심주택 선매입, 계획적 소규모주택정비사업 추진 지원, 공공주택 건설(추가 8만호) 추진을 위한 것임.

(단위 : 백만원)

사업명	2024년	2025년	증감액	증감률(%)
계	320,150	419,252	99,102	31.0
매입임대주택 사업	293,126	357,474	64,348	22.0
①일반(다가구) 매입임대주택 사업	141,826	119,974	△21,852	△15.4
②청년 매입임대주택 사업	100,000	50,000	△50,000	△50.0
③신혼부부 매입임대주택 사업	51,300	187,500	136,200	265.5
④청년안심주택 SH 선매입	4,961	48,470	43,509	877.0
⑤계획적 소규모주택정비사업 추진 지원	681	4,343	3,662	537.7
⑥공공주택 건설(추가8만호)	5,127	8,965	3,838	74.9
민간참여형 장기전세주택 건설 추진	16,255	-	△16,255	순감

나. 사업별 검토

1) 매입임대주택 사업(총 3,574억 7천4백만원)

- 매입임대주택은 일반(다가구)·청년·신혼부부 유형의 총 3가지 유형으로 공급하고 있음. 2025년도 목표공급량은 금년과 동일한 5,000호⁵⁾인 반

4) 舊주택건축본부(現주택실)의 「재개발·재건축 임대주택 위탁수수료 산정에 관한 연구(2015.11)」에 따르면 재개발·재건축 임대주택의 호당 위탁수수료는 224,938원으로, 세부 예산항목 내역은 다음과 같음.

- (경상적위탁사업비) 위탁수수료, 공가관리비, 선수관리비, 수선유지비, 특별수선충당비
- (자본적위탁사업비) 임대보증금반환금

5) 서울시는 '24년 매입 목표 물량을 5,000호로 산정하여 발표한 바 있음('촉촉한 주거안전망 확충 종합대책', 2022.12.8., 서울특별시시장 방침 제218호)

면 출자금은 금년 대비 643억 4천8백만원(22%) 증액된 3,574억 7천 4백만원임. 이는 신혼부부의 주거안정을 통해 저출생 문제 해소를 도모 하기 위하여 실매입 단가가 낮은 일반(다가구) 및 청년 유형을 축소하는 대신 단가가 높은 신혼부부Ⅱ 유형 2,000호 매입을 추가했기 때문임⁶⁾.

<2025회계연도 매입임대주택 유형별 매입비용 산출(안)> (단위: 백만원)

구 분	총 사업비 (예산서 반영분)	기 본 액		초 과 액		비 고 ① 실매입단가 ② 정산금액
		국고보조금	기타(용자 등)	시비	서울주택도시공사	
계	2,286,872 (934,524)	577,050	1,011,950	357,474	340,398	
일 반(1,500호)	495,872 (242,824)	122,850	150,150	119,974	102,898	① (지하)238 (지상)298 ② 17,076
청년매입(1,000호)	353,000 (163,850)	113,850	139,150	50,000	50,000	① 353
신혼부부 I (500호)	260,000 (122,850)	64,350	78,650	58,500	58,500	① 520
신혼부부 II (2,000호)	1,178,000 (405,000)	276,000	644,000	129,000	129,000	① 589

※ 호당 정부지정매입단가(일반,청년,신혼 I,커뮤니티) : 국고보조금 45%, 주택도시기금 용자 50%, 입주자부담 5%
(신혼 II) : 국고보조금 30%, 주택도시기금 용자 50%, 입주자부담 20%

○ 목표 물량 : 4년간('23년~'26년) 16,400호, 연평균 4,100호 (단위 : 호)

구 분	합 계	'23년	'24년	'25년	'26년	
합계	20,250	5,250	5,000	5,000	5,000	
지상	구 축	8,750	2,400	1,750	2,300	2,300
	신 축	7,650	1,800	2,450	1,700	1,700
지하	3,850	1,050	800	1,000	1,000	

- '25년 세부내역: 지하 400호, 지상600호, 신축약정 500호, 청년 1,000호, 신혼부부 2,500호(신혼부부 I 500호, 신혼부부 II 2,000호)임

6) 일반(다가구) 매입임대주택: '24년 2,500호 → '25년 1,500호(△1,000호)

청년 매입임대주택 : '24년 2,000호 → '25년 1,000호(△1,000호)

신혼부부 I : '24년 450호 → '25년 500호 (500호)

신혼부부 II : '24년 0호 → '25년 2,000호(2,000호)

※ 금년 일반(다가구) 매입임대주택 1,500호는 지하 400호, 지상 600호, 신축약정 500호로 구성되며, 지난해 목표 물량에 포함되었던 커뮤니티시설 50호는 신혼부부 I 유형으로 대체되었음.

구분	내용
공급대상	<ul style="list-style-type: none"> - 일반 : 수급자, 한부모가족 등, 월평균소득* 70%이하, 자산제한 - 청년 : 대학생, 취업준비생, 19~39세 월평균소득 100%이하, 자산제한 - 신혼 I : 신혼부부* 월평균소득 70%이하(맞벌이 90%이하), 자산제한 - 신혼 II : 신혼부부* 월평균소득 120%이하(맞벌이 140%이하), 자산제한 <p>* 신혼부부 : 혼인7년 이내, 예비신혼부부, 신생아가구, 6세이하를 둔 한부모가족·혼인가구</p> <p>* 월평균소득 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득</p>
임대조건	<ul style="list-style-type: none"> - 일반, 청년, 신혼 I : 시중임대료의 30~50% 이내, 최장 20년 거주 - 신혼 II : 시중임대료의 80% 이내, 최장 14년 거주

○ 참고로, 서울시는 당초 '24년도 매입 물량을 5,000호로 계획하였으나, '24년 현재 총 3,951호⁷⁾ 규모로 매입공고를 하였고, '24년 8월 기준 3,227건에 대한 계약체결이 이루어졌거나 이루어질 예정인 것으로 확인되는 바⁸⁾, 목표량 달성이 어려울 것으로 예상됨.

7) 매입임대주택 관련 2024회계연도 본예산이 삭감되었고, '24년도 실적 부진으로 일부 예산이 명시이월되어 이를 합한 예산현액으로 3,951호 매입을 추진하였음.

<공사·공단자본전출금, 출자금 기준> 예산현액(7,046억 4천5백만원, 3,951호) = 명시이월 예산(5,495억 6천5백만원, 2,851호) + 2024회계연도 본예산(1,580억 8백만원, 1,100호)

8) <'24년도 매입임대주택 추진 현황>('24.8.기준) (단위: 호)

계	구축매입										신축매입약정			
	소계	일반				공공원룸		커뮤니티 (반지하)	전세 사기	소계	청년			
		소계	지상	반지하	아파트신축	지상	반지하				일반	기숙사	신혼 I	
모집	3,951	3,239	2,439	835	604	1,000	100	50	50	600	712	500	212	
접수	6,313	1,630	1,630	482	412	736	-	-	-	-	4,683	3,025	1,005	653
심의	2,515	508	508	146	108	254	-	-	-	-	2,007	1,216	478	313
실적	712	665	665	362	303	-	-	-	-	-	47	14	-	33

※ 3,227건 중 712건의 실적은 '23년 심의를 통과하였으나, 약정체결(신축매입)이나 매매계약체결(구축매입)이 금년도 이루어진 물건이며, 심의를 통과한 2,515건은 금년내 약정 또는 계약을 체결할 계획임.

<매입임대주택 관련 명시이월 현황>

(단위 : 백만원)

연번	사업명		2023예산액	이월액	이월사유
총계			788,405	546,565	
1	일반(다가구) 매입임대주택 사업	공사공단 자본전출금	272,340	188,802	매입 기준 개선 등으로 2023년 매입 공고시기(4.11)가 늦어짐에 따라 추진일정이 지연되어, 금년말까지의 예상 매입물량에 맞추어 실집행액을 산정하여 불용액을 이월코자 함
		출자금	174,300	122,010	
2	청년 매입임대 사업	공사공단 자본전출금	113,850	79,695	매입 기준 개선 등으로 2023년 매입 공고시기(5.10)가 늦어짐에 따라 추진일정이 지연되어, 금년말까지의 예상 매입물량에 맞추어 실집행액을 산정하여 불용액을 이월코자 함
		출자금	50,000	35,000	
3	신혼부부 매입임대 사업	공사공단 자본전출금	78,750	51,723	매입 기준 개선 등으로 2023년 매입 공고시기(5.10)가 늦어짐에 따라 추진일정이 지연되어, 금년말까지의 예상 매입물량에 맞추어 실집행액을 산정하여 불용액을 이월코자 함
		출자금	79,800	55,860	
4	공공원룸주택 매입임대 사업	공사공단 자본전출금	12,015	8,330	매입 기준 개선 등으로 2023년 매입 공고시기(4.11)가 늦어짐에 따라 추진일정이 지연되어, 금년말까지의 예상 매입물량에 맞추어 실집행액을 산정하여 불용액을 이월코자 함
		출자금	7,350	5,145	

<2024회계연도 매입임대주택 관련 예산 현황>

<단위: 백만원>

정책사업	'23년도 예산	'24년도 예산	증감	매입호수
일반(다가구) 매입임대주택 사업	(X272,340)	(X40,950)	(X△231,390)	500호
	446,650	64,911	△381,740	
청년 매입임대 사업	(X113,850)	(X56,925)	(X△56,925)	500호
	446,650	81,925	81,925	
신혼부부 매입임대 사업	(X78,750)	(X6,435)	(X△72,315)	50호
	158,560	11,245	△147,315	
커뮤니티시설 조성(반지하)	-	(X9,000)	(X9,000)	50호
		9,000	9,000	
합계	(X464,940)	(X78,750)	(X78,750)	1,100호
	158,560	158,560	158,560	

- 따라서, 저출생 문제 대응을 위해 신혼부부를 대상으로 양질의 임대주택을 확대 공급하려는 정책의 취지는 인정되나, 전년도 매입실적 저조에 따른 예산이월이 발생한 만큼 2025년에는 목표달성을 위한 집행기관의 노력이 요구됨.
- 한편, 매입임대주택 사업은 호당 국고지원 단가와 실제 매입가격 간의 차액을 서울시와 SH공사가 절반씩 분담하여야 하나, 서울시는 2012년부터 2019년까지 서울시가 분담해야 할 정산금 일부를 SH공사에 미지급

하였으나, '21년 감사원의 감사⁹⁾ 이후 2022년부터 정산계획에 따라 출자금에 편성하고 있음. 이에 따라 금회 정산금으로 170억 7천6백만원을 편성¹⁰⁾하였는데, 장기간 SH공사의 재정적 손실이 있었던 점을 감안하여 신속히 집행할 필요가 있겠음¹¹⁾.

2) 계획적 소규모주택정비사업 추진 지원(총 43억 4천3백만원)

○ 이 사업은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “소규모주택정비법”)에 따른 소규모주택정비사업¹²⁾ 추진시 법령 및 조례 등에서 정하는 기준(검토보고서 붙임1. 참고)에 따라 용적률 인센티브를 적용받는 대상지에서 확보되는 공공임대주택을 매입¹³⁾하는 사업임.

- 서울시는 주택매입가¹⁴⁾가 국비지원단가¹⁵⁾를 초과하는 경우 그 초과분

9) 2021년 SH공사 감사원 정기감사에서 '12년~'19년 기존주택 매입임대주택 정산과 관련, SH공사의 재정건전성 악화로 임대주택 공급업무에 차질이 생기지 않도록 SH공사에 미지급한 매입임대주택 사업비 3,060억원을 지급하라는 지적이 있었음.

10) 서울시는 정산을 2차에 걸쳐서 하되, 1차 정산은 '12년부터 '18년까지 발생한 1,614억 3천9백만 원을 3년 분납하고, '19년에서 20년 이후 매입 중인 주택에 대하여는 2차로 정산하는 계획을 수립하였음. (“매입임대주택 사업비 정산 변경계획”(2022.12.주택정책과-7643))

(단위: 백만원)

구분	정산예정액(A+B)	1차 정산금액(매입완료)		2차 정산예정액(B)(매입중)	
		기존	변경	기존	변경
계	594,354 (640,854)	131,818	161,490	437,751	432,864
다가구 등	399,334	78,718 (`12~`17)	108,390 (`12~`18)	296,997 (`18~`20)	290,944 (`19~`20)
공공원룸	195,020 (241,520)	53,100 (`12~`19)	53,100 (`12~`19)	140,754 (`20)	141,920 (`20)

11) 2024회계연도 예산에 편성하기 위해 지난해 SH공사 출자 동의안에 포함하였으나, 본예산에 편성되지 않아 금회 재편성하려는 사항임.

12) 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업을 말함.(소규모주택정비법 제2조제1항제3호)

13) 임대주택의 매입(인수) 가격은 해당 임대주택의 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 건축비와 부속토지의 가격은 건축심의 결과를 통지 받은 날(자율주택정비사업의 경우에는 준공인가 및 공사완료를 고시한 날)을 기준으로 감정평가법인등 2인 이상(조합 또는 토지등소유자가 추천한 1인을 포함)이 평가한 금액의 산술평균치로 함(소규모주택정비법 시행령 제33조제1항)

14) (시비출자시점) 탁상감정가 등 평균가 → (실매입시점) 준공 후 감정가

15) 국토교통부 「기존주택등 매입·전세임대주택 공급계획」에 따른 국비지원 단가

을 SH공사와 절반씩 부담하여 매입하고 있는데, 금회 출자하는 43억 4천3백만원(은 자을주택정비사업에 대해 `20년부터 `22년까지 SH공사가 매입한 공공임대주택 151호에 대한 정산금으로(검토보고서 붙임6. 참고), 이 사업 역시 앞서 언급한 `21년도 SH공사에 대한 감사원 지적사항인 만큼 조속히 정산할 필요가 있겠음.

(단위: 천원)

매입 연도	매입 호수	주택실매입가 (A)	국고지원금 (B)	초과금액 (C=A-B)	초과금액정산		
					시부담금 (C/2)	기존 시 출자금(D)	정산예정액 (C/2-D)
`20	30	8,743,500	5,700,000	3,043,500	1,521,750	1,052,528	469,222
`21	100	37,507,050	25,253,000	12,254,050	6,129,275	2,350,000	3,779,275
`22	21	8,343,500	5,250,000	3,093,500	1,546,750	1,451,279	95,472
합계	151	54,594,050	36,203,000	18,391,050	9,197,775	4,853,807	4,343,969

3) 청년안심주택 SH 선매입(총 484억 7천만원)

- 이 사업은 청년안심주택(舊 역세권 청년주택)¹⁶⁾ 사업대상지인 「민간임대주택 공급에 관한 특별법」 제2조제12호에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 내 의무적으로 공급되는 공공지원민간임대주택¹⁷⁾과 용도지역 변경에 따라 공공기여 하는 공공임대주택을 제외한 나머지 주택 중 전체 연면적의 30%¹⁸⁾ 이내의 비율에 해당하는 물량을 SH공사가 우선 매입함으로써 민간사업자의 참여를 독려하고 청년안심주택 공급촉진을 도모하려는 정책¹⁹⁾임.

16) 지난 2016년 7월 14일 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」가 제정되면서 「역세권 청년주택」공급사업이 시작되었으며, 2023년 5월 22일, 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」로 조례제명과 사업명칭, 사업대상지 범위 등이 변경되었음.

17) 촉진지구에서 건설·공급되는 전체 주택 호수의 50%이상(법 제22조제1항제1호)

18) 주택연면적의 최고 30%이내에서 선매입을 하되, 사업전체의 민간임대주택은 공공지원민간임대주택 공급기준(전체 주택호수의 50%이상)을 충족하여야 함.

19) 서울시는 SH선매입에 필요한 매입대금을 준공 후 일괄지급 하였으나, 금년 3월, 청년안심주택의 사업동력 회복 및 민간사업의 재정건전성 강화를 위해 착공 후 공정에 따라 단계별로 매입대금을 지급할 수 있도록 하되, 워크아웃 등 재무여건이 부실한 사업장에 대해서는 준공 기준으로

- '24년 8월 현재 청년안심주택 선매입한 세대수는 총 2,654호²⁰⁾이며, '25년도 청년안심주택 선매입 예상 물량은 19개 대상지 총 931호임.

위치	공급물량(호)		위치	공급물량(호)	
	청년	신혼 I		청년	신혼 I
동작구 신대방동 351-5번지	42	9	중랑구 상봉동 100번지	97	-
용산구 갈월동 98-6번지	68	31	동대문구 전농동 127-359번지	10	-
동대문구 장안동 465-4번지	32	35	광진구 구의동 587-6번지	55	-
강남구 도곡동 954-17번지	11	-	광진구 중곡동 93-13번지	79	-
강서구 염창동 275번지	15	2	성동구 마장동 339-2번지	40	-
강서구 내발산동 647-1번지	96	-	중랑구 상봉동 109-28번지	187	42
노원구 월계동 410-3번지	38	-	구로구 개봉동 403-29번지	155	22
용산구 서계동 100-1	8	-	중랑구 목동 165번지	212	66
노원구 상계동 690번지번지	119	-	성동구 용답동 231번지	80	20
광진구 구의동 246-10번지	7	-	합계(931호)	832	99

- 서울시가 부담하는 선매입 비용은 SH공사의 주택유형별 호당 매입상한금액에서 국고보조금을 제외한 금액의 절반으로 금회 출자금은 총 484억 7천만원임.

① 매입대상 931호 × (SH공사 호당 매입상한금액 - 국고보조금) × 50% = 48,470,000,000원 - 청년 : 832호 × (3.5억 - 2.53억) × 50% = 40,352,000,000원 - 신혼 I : 99호 × (4.5억 - 2.86억) × 50% = 8,118,000,000원 ② '25년 편성 = 48,470,000,000원

- 청년안심주택 선매입은 역세권 및 간선도로 등 입지여건이 양호한 지역에서 양질의 주택을 시세 대비 저렴한 주거비용으로 공급하는 청년안심주택

추가투입되는 사업비 이내에서 선매입 비율을 확대할 수 있도록 선매입 기준을 개정한 바 있음
 (「청년안심주택 SH공사 선매입 기준 개선방안」(2024.3.6. 행정2부시장 방침 제41호))

20) 청년안심주택 매입사업 현황('27.7기준)

구분	계	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
협약실적	2,654	842	381	617	579	235
약정실적	1,548	-	252	481	611	204

사업을 촉진하면서 공공임대주택 물량을 추가적으로 확보함으로써 청년·신혼부부의 주거 안정에 기여하기 위한 사업²¹⁾으로, 원활한 공공임대주택 확보 및 사업추진을 위한 지원방안 모색도 필요할 것으로 사료됨.

5) 공공주택건설(추가8만호)(총 89억 6천5백만원)

- 추가8만호 공공주택건설 사업은 2018년 말 국토부와 서울시가 공동발표한 “2차 수도권 공급 계획” 및 “8만호 추가공급 세부계획”²²⁾에 따라 추진되고 있는 사업임.
- 금회 동의안에서는 ‘명일1동 주민센터’, ‘방화차고지’, ‘중랑창업지원센터 복합화사업’ 3건에 대하여 총 89억 6천5백만원을 편성하였음.
 - ‘명일1동 주민센터’는 강동구 명일동 327-5번지 일대 위치하고 있는 명일1동 주민센터²³⁾를 철거하고 공공임대주택 103호와 업무시설(주민센터), 운동시설(수영장), 노유자시설 등으로 복합화된 시설로 건축하려는 사업으로 ‘25년에 착공하여 ‘27년 준공예정임. 추정 총사업비는 608억원²⁴⁾으로, 서울시 부담분인 109억원 중 ‘25년에 소요되는 건축공사 감리비 8억 4천만원과 공사비 56억 9천4백만원을 합한 65억 3천4백만원을 출자하려는 것임²⁵⁾.

21) 서울시는 '24년 3월, 청년안심주택의 사업동력 회복 및 민간사업의 재정 건전성 강화를 위해 착공 후 공정에 따라 단계별로 매입대금을 지급할 수 있도록 하되, 워크아웃 등 채무여건이 부실한 사업장에 대해서는 준공 기준으로 추가 투입되는 사업비 이내에서 선매입 비율을 확대할 수 있도록 선매입 기준준을 개정함(「청년안심주택 SH공사 선매입 기준 개선방안」(2024.3.6. 행정2부시장 방침 제41호))

22) 2차 수도권 주택공급계획 및 수도권 광역교통망 개선방안('18.12.19., 국토부-서울시 공동발표), 주택공급 5대 혁신방안, 8만호 추가공급 세부계획('18.12.26., 서울시 발표)

23) 현재 명일1동 주민센터는 임시청사로 이전하였으며, 대상지는 나대지 상태임.

24) 국비 58억, 시비 109억, 구비 223억, SH공사 218억

25) 지난해 2024년 예산 편성을 위하여 출자동의안에는 편성되었으나, 본예산 편성 당시 서울시가 주택의 품질향상 제고를 위하여 세대수를 조정(160세대→101세대)하는 등 사업이 지연됨에 따라 실시설계 및 착공이 순연되어 '24년 하반기에 착공하더라도 자치구(강동구)에서 부담해야할 206.03억에서 24년에 편성될 예산과 기지급받은 국비 32.07억, 금년 신청 국비 14.1억으로 공사비

〈명일 1동 주민센터 복합화사업〉

▶ 사업개요

- 위 치 : 강동구 명일동 327-5, 6 (1,772.2㎡)
- 용도지역 : 준주거지역
- 사업주체/방식 : SH자체(강동구협약-토지무상사용) / 공공주택건설사업
- 사업규모 : 공공주택(임대 101호), 근생, 업무(주민센터), 노유자, 운동시설
- 사업기간 : '20년 ~ '27년(착공 '25년, 준공 '27년)

▶ 건축계획

구분	계획	
용도지역	준주거지역	
건폐율/용적률	63.18%/499.32%	
층수	지하5층/지상13층	
연면적(㎡)	14,733.8	
세대수	20㎡	9
	21㎡	86
	23㎡	6
	계	101
공공시설	공공업무시설(주민센터, 치안센터), 노유자시설(어린이집, 경로당), 운동시설, 부대시설	

▶ 위치 및 조감도



- ‘방화차고지’는 강서구 마곡동 1410번지 일대(26)에 위치한 방화차고지 부지를 활용하여 공공임대주택(청년·신혼부부) 75호 및 복리시설과 지역편의시설(생활SOC), 근린생활시설이 복합된 시설을 건축하려는 사업으로, 금년 말 공사발주 및 착공이 이루어질 예정임. 총 사업비는 246억원으로 서울시 부담분인 26억 7천만원 중 '25년도에 투입될 공사비, 감리비의

충당이 가능할 것으로 판단하여 전액 미반영 한 것으로 확인됨.

26) 당초 지번이 방화동 168-50에서 마곡동 1410-10번지로 변경되었음

일부인 13억 3천 7백만원을 출자하려는 것임²⁷⁾ .

〈방화차고지〉

▶사업개요

- 위 치 : 강서구 방화동 168-50(現 마곡동 1410-10) (1,772.2㎡)
- 용도지역 : 제2종일반주거지역
- 사업주체/방식 : SH자체/공공주택건설사업(토지 50년 무상사용)
- 사업규모 : 공공주택(임대 75호), 생활SOC(경로당, 키움센터, 장난감도서관)
- 사업기간 : '19년 ~'26년(착공 '24년, 준공 '26년)

▶건축계획

구분	계획	
용도지역	준주거지역	
건폐율/용적률	50.73%/238.29%	
층수	지하2층/지상11층	
연면적(㎡)	9,312.10	
세대수	20㎡	14
	30㎡	32
	40㎡	19
	50㎡	9
	60㎡	1
	계	75
공공시설	생활SOC(경로당, 키움센터, 주민체육시설)	

▶위치 및 조감도



- ‘중랑창업지원센터 복합화사업’은 현재 중랑구가 소유하고 있는 유희부지인 중랑구 신내동 195-3번지 일원 토지를 활용하여 공공주택 141호와 창업지원센터, 생활SOC가 복합된 시설로 활용하고자 하는 사업으로, 총 사업비 486억원²⁸⁾ 중 금년 착공을 목표로 설계비 6억 7천6백만원과 감리비 4억 1천8백만원을 합한 10억 9천4백만원을 편성하였음.

27) 국비 50억원, 시비 27억원, 구비 25억원, SH공사 144억원으로, '25년에는 공사비 95억 5천5백만원, 감리비 9천만원, 기타 16억 9천4백만원 투입되며, 총사업비의 50%에 해당하는 시비를 '25년도에 교부할 예정임.

28) 국비 98억, 시비 109억, SH공사 279억

〈중랑창업지원센터 복합화사업〉

▶사업개요

- 위 치 : 중랑구 신내동 195-3번지 일원 (2,999㎡)(구소유)
- 용도지역 : 준주거지역(지구단위계획구역)
- 사업주체/방식 : SH공사/공공주택건설사업
- 사업규모 : 공공주택(임대 141호), 창업지원센터, 생활SOC등
- 사업기간 : '19년 ~'26년(착공 '24년, 준공 '26년)

▶건축계획

구분		계획
용도지역		준주거지역
건폐율/용적률		59.82%/399.17%
층수		지하2층/지상12층
연면적(㎡)		16,400.66
세대수	31㎡	101
	44㎡	40
	계	141
공공시설		창업지원센터, 생활SOC(강의실, 소모임공간, 체육프로그램실)

▶위치 및 조감도



○ 금회 출자하는 3건의 공공주택건설사업은 저이용되고 있는 공공시설의 복합개발을 통해 도심 내 공공주택과 주민편의시설을 효율적으로 공급함으로써 시민의 주거안정과 복리증진을 도모하는 사업이라는 점에서 출자의 필요성이 인정됨.

- 다만, '명일1동 주민센터'의 경우, 당초 금년 상반기 공사착공을 목표로 2023년 9월에 출자동의안을 제출하여 심사²⁹⁾하였으나, 이후 공공주택

품질향상 등을 위하여 세대수 조정(160세대→101세대) 등 계획조정이 이루어졌고, 이에 따라 주택건설사업계획변경승인 및 실시설계용역, 공사발주 등의 일정이 순연될 것으로 예상되어 지난해 2024회계연도 예산편성 과정에서 출자금 전액 미편성 된 바, 향후 이와 유사한 사례가 반복되지 않도록 철저한 공정관리가 요구됨.

다. 종합검토

- SH공사는 1989년 2월 ‘서울특별시 도시개발공사’로 최초 설립된 이후 현재까지 서울시의 공공주택 공급 및 주거복지사업 등을 추진해오고 있으며, 현재 약 28만1천호의 공공임대주택과 약 9만7천호의 분양주택을 공급³⁰⁾하는 등 서울시민의 주거안정을 위한 주택을 공급하고 관리하는 역할을 수행해오고 있음.
- 따라서, 2025년에도 공공주택 공급을 위한 주택의 건설·매입 등 서민주거 안정을 위한 SH공사의 다양한 사업의 지속적 추진을 위해 서울시가 출자금을 편성하여 예산을 지원하는 것은 필수적이라고 사료됨.
- 다만, 집행기관은 공공임대주택의 실제 매입시 발생하는 차액에 대한 정산을 신속히 이행할 필요가 있으며, 서울시 서민주거안정 정책의 실행기관인 SH공사는 공공임대주택의 건설·공급 목표 달성을 위해 출자금을 적기에 집행함으로써 책임있게 역할을 수행하는 노력을 기울일 필요가 있음.

29) 제320회 임시회 본회의 상정·의결(2023.9.15.)

30) 2023.12.31. 기준(출처: SH공사 2024년 업무현황)

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 서울주택도시공사 출자 동의안

의안 번호	2076
----------	------

제출년월일 : 2024년 8월 12일

제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 가. 서울시에서는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통한 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상을 위하여 서울주택도시공사를 운영하고 있음
- 나. 이에 서민주거안정을 위한 주택공급 사업에 소요되는 예산을 2025회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 미리 그 동의를 얻으려는 것임

2. 주요내용

가. 출자 개요

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

나. 주요사업

- 매입을 통한 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급
- 민간토지를 활용한 민간참여 장기전세 주택 공급

다. 출자의 필요성

- 공공임대주택 건설 및 공급 사업은 서울시 서민주거안정을 위해 매우 중요하고 많은 자금이 수반되는 사업이며, 실제 주택의 건설 및 공급은 실행기관인 서울주택도시공사를 통해서 이루어지고 있음
- 따라서, 서울시 서민주거안정 정책의 실행기관인 서울주택도시공사가 공공임대주택 공급 사업을 원활하게 추진할 수 있도록 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있음

3. 참고사항

가. 관계법령 : 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.

나. 예산조치 : 2025년도 예산편성

다. 합 의 : 해당사항 없음

※ 작성자 : 주택실 주택정책과 서영진(☎2133 - 7019)

[붙임1] 서울주택도시공사 개요

구 분		서울주택도시공사
설립목적		택지개발공급 주택건설 개량 공급 및 관리
설립일		'89. 2. 1.
대표자 (임기)		김 헌 동 2021.11.15. ~ 2024.11.14.
조 직		7본부, 6실, 1원, 25처, 1단, 99부, 26센터 12TF (*한시조직 1단 별도)
임원 현황	정 원	15명 (비상임이사 포함)
	현 원	15명 (비상임이사 포함)
정원 내	정 원	1,386 (임원 포함)
	현 원	1,371
	(결 원)	(-15)
	%	99%
정원 외	무기	100
	기간제	49
	단시간	-
자본금	수 권	80,000억원
	납 입	74,097억원
'24 예산		50,786억원
'24 市 출자금		3,155억원
주요사업		공공임대주택 공급확대 - 24년 계획 총 22,071호(신규공급:13,666호, 재공급 : 8,405호)
		주택건설 사업 추진 - 8개 단지, 6,130세대 택지조성 사업 추진 - 17개 지구 13,999천㎡ 노후 임대단지 재정비 추진 - 하계5 시범사업 추진 - 상계마들 시범사업 추진
		주거복지 종합지원 서비스 제공 - 1구 1주거안심종합센터 설치 및 운영 - 저소득층, 1인가구 등 맞춤형 주거복지서비스 확대
		임대주택 유지·보수 등 관리 - 664개 단지 239,537세대

[붙임2] 서울주택도시공사 2025년 출자사업(출자금) 내역

(단위:백만원)

사업명	2025년 (출자금)	산출내역
총 계	419,252	
일반(다가구) 매입임대주택 사업	119,974	① 매입비 (지하) 56,000천원 *400호*50% = 11,200,000천원 (지상) 116,000천원*600호*50% = 34,800,000천원 (신축약정) 227,590천원*500호*50% = 56,897,500천원 ② 정산비 : 17,076,000천원
청년 매입임대주택 사업	50,000	① 매입비 : 100,000천원*1,000호*50% = 50,000,000천원
신혼부부 매입임대주택 사업	187,500	① 매입비 (신혼부부 I) 234,000천원*500호*50% = 58,500,000천원 (신혼부부 II) 129,000천원*2,000호*50% = 129,000,000천원
계획적 소규모주택정비사업 추진 지원	4,343	① 정산비('20~22년 매입한 자유투택 151호) - '20년(30호): 469,222천원 - '21년(100호): 3,779,275천원 - '22년(21호): 95,472천원
청년안심주택 SH 선매입	48,470	① 매입비 : 48,470,000천원 - 청년: 832호*(350,000-253,000)천원*50% = 40,352,000천원 -신혼 I: 99호*(450,000-286,000)천원*50% = 8,118,000천원
공공주택 건설 (추가8만호, 통합공공임대주택)	8,965	① 명일1동주민센터 공공주택복합화사업 설계비, 공사비, 감리비: 6,534,000천원 - '25.03. 착공 예정, '27.09. 준공 예정 ② 방화차고지 공공주택건설사업 설계비, 공사비, 감리비: 1,337,000천원 - '25.03. 착공 예정, '27.03. 준공 예정 ③ 중랑창업지원센터 복합화사업 설계비, 공사비, 감리비: 1,093,638천원 - '25.06. 착공 예정, '28.07. 준공 예정