서울특별시 서울주택도시공사 출자동의안
심 사 보 고

의안 번호	1205

2023. 09. 11.
주택공간위원회

Ⅰ. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2023. 8. 14. 서울특별시장 제출
2. 회부일자: 2023. 8. 21.
3. 상정 및 의결일자

○ 제320회 임시회 제5차 주택공간위원회 (2023. 9. 11. 상정·의결)

Ⅱ. 제안설명 요지 (한병용 주택정책실장)

1. 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 2024 회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 미리 그 동의를 얻으려는 것임

2. 주요내용

가. 출자 개요

○ 대상기관 : 서울주택도시공사

○ 관련법령

- 법 령 : 지방공기업법
- 조 례 : 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 (오정균 수석전문위원)

가. 총 괄

○ 이 동의안은 서울시가 서울주택도시공사(이하 'SH공사')에 2024회계연도 세출예산을 출자하기에 앞서 「지방재정법」 제18조제3항[1]에 따라 시

의회의 의결을 얻고자 서울특별시장이 제출하여 2023년 8월 21일 우리위원회에 회부되었음.

- 출자·출연은 보조금과는 달리 정산의 의무가 없어 지방자치단체의 선심성·낭비성 출자·출연을 방지[2]하고자 지방의회가 출자·출연 대상기관의 사업내용 및 필요성, 출자 규모 등을 종합적으로 고려한 후 출자 여부만 의결하는 것으로, 출자금액은 2024년도 예산안 심의를 통해 확정될 예정임.[3]

○ SH공사의 납입자본금은 공사설립 후 현재까지 7조 3,986억원[4]이며, 이중 현금출자는 5조 4,782억원, 현물출자는 1조 9,204억원임(**검토보고서 붙임-1** 참조).

〈최근 5년간 출자 현황〉

(단위 : 억원)

구 분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년 (8월말기준)	합 계
현금출자	4,104	3,644	4,160	1,776	1,014	14,698
현물출자	158	727	0	0	0	885
합 계	4,225	3,895	4,160	1,776	1,014	15,583

※ 주택정책실(前주택건축본부) 외 출자사항(균형발전본부 소관 등) 포함

자료 : SH공사 내부자료

---

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.

4) 2023.8.31. 기준

- 주택사업을 위해 SH공사에 출자하는 것은 SH공사가 사업의 주체로서 매입 또는 건설, 관리를 하기 위함인데(주택 소유자), 이는 서울시가 소유하고 SH공사에 위탁관리를 맡길 경우에 비해, 공유재산 취득상의 절차 단축 및 위탁수수료[5] 절감 등의 효과가 있음.

○ 2024회계연도 출자금 규모는 총 3,201억 5천만원으로 전년도 출자금 3,231억 9천6백만원 대비 30억 4천6백만원이 감소(0.9%) 했음.

- 세부사업은 총 7건으로, 매입임대주택 및 청년안심주택 선매입, 민간참여형 장기전세주택 건설사업과 소규모주택정비사업, 공공주택 건설(추가 8만호) 공급을 위한 것임.

(단위 : 백만원)

사업명	2023년	2024년	증감액	증감률
계	323,196	320,150	△3,046	△0.9
일반(다가구) 매입임대주택 사업	174,300	141,826	△32,474	△18.6
청년 매입임대주택 사업	50,000	100,000	50,000	100.0
신혼부부 매입임대주택 사업	79,800	51,300	△28,500	△35.7
공공원룸주택 매입·건설 공급	7,350	-	△7,350	순감
청년안심주택 SH 선매입	4,153	4,961	808	19.5
민간참여형 장기전세주택 건설 추진	2,652	16,255	13,603	512.9
계획적 소규모주택정비사업 추진 지원	4,941	681	△4,260	△86.2
공공주택 건설(추가8만호)	-	5,127	5,127	순증

5) 前주택건축본부의 「재개발·재건축 임대주택 위탁수수료 산정에 관한 연구(2015.11)」에 따르면 재개발·재건축 임대주택의 호당 위탁수수료는 224,938원인 것으로 확인되며, 세부 예산항목 내역은 다음과 같음.
- (경상적위탁사업비) 위탁수수료, 공가관리비, 선수관리비, 수선유지비, 특별수선충당비
- (자본적위탁사업비) 임대보증금반환금

나. 사업별 검토

1) 매입임대주택 사업

○ 매입임대주택은 일반(다가구)·청년·신혼부부·공공원룸주택의 총 4가지 유형으로 공급되고 있으며, SH공사는 사전 약정을 통해 신축된 주택을 매입하여 임대주택으로 공급하고 있음.

- 서울시는 2024년 매입임대주택 5,000호 공급을 위해 SH공사로 총 2,931억 2천6백만원을 출자할 예정이며, 이는 전년도 공급목표 호수인 5,250호에 비해 250호가 줄어든 규모로, 출자금 규모도 전년대비 3.6% 감액되었음.

- 특히, 일반(다가구) 매입임대주택 출자금에 포함된 **반지하주택** 매입 목표물량이 1,000호(2023년)에서 750호(2024년)로 감소하여 매입임대주택 출자금 규모도 감소하였으며, 이에 내년도 국비지원금도 총 4,993억 6천5백만원 규모로 전년도 국비지원금 5,300억 1천만 원 대비 306억 4천 5백만원(5.8%)이 줄어들 전망임.

(단위 : 백만원)

구 분	총 계 (예산서 반영분)	기 본 액		초 과 액		비 고 ① 실매입단가 ② 정산금액
		국고보조금	기타(융자 등)	시비(출자금)	서울주택도시공사	
계	1,678,876 (792,491)	499,365	610,335	293,126	276,050	
일 반 (2,500호)	721,576 (346,576)	204,750	250,250	141,826	124,750	① (지하)244 (지상)298 ② 17,076
지 상 (1750호)	538,576 (261,901)	143,325	175,175	118,576	101,500	
반지하 (750호)	183,000 (84,675)	61,425	75,075	23,250	23,250	
청년매입 (2,000호)	706,000 (327,700)	227,700	278,300	100,000	100,000	① 353

신혼부부Ⅰ (450호)	231,300 (109,215)	57,915	70,785	51,300	51,300	① 514
커뮤니티시설 (50호)	20,000 (9,000)	9,000	11,000	-	-	① 400 (공사비 포함)

자료 : 주택정책실(주택정책과) 내부자료

※ 호당 정부지정매입단가(일반,청년,신혼Ⅰ,커뮤니티) : 국고보조금 45%, 주택도시기금 융자 50%, 입주자부담 5%

※ 정산금은 매입완료된 '12~'18(다가구등, 50%)과 '12~'19(공공원룸, 100%) 매입물량을 대상으로 1차 정산하여, '21년 실집행잔액(107,902백만원)을 활용, 정산기간을 단축(5년→3년, '22~'24)하고 분할지급에 따른 2024년 정산금을 반영함

- 한편, 반지하주택의 경우 2024년 공급목표 물량은 커뮤니티시설 50호를 포함(**검토보고서 붙임-4** 참조)하여 총 800호를 매입[6]할 계획인 가운데, 2023년 8월 23일 기준 반지하 매입실적은 올해 공급 목표물량인 1,050호에 한참 미치지 못하는 38호에 그치고 있는 상황임을 감안할 때, 연내 공급목표 물량 달성은 불가능할 것으로 판단되며, 기 출자금의 예상 집행률 역시 저조할 것으로 전망되는바, 2024년도 반지하주택 매입 물량 조정 및 출자금 편성규모의 축소가 필요하겠음.
- 이밖에, 2024년도부터는 공공원룸주택 매입·건설 공급 출자금이 전액 반영되지 않았는데, 이는 공공원룸주택과 일반(다가구) 매입임대주택의 경우 주택규모[7] 외에 큰 차이가 없어, 일반(다가구) 매입임대주택으로 통합하여 공급할 예정이기 때문임.

〈유형별 공급 대상 기준〉

- **일 반** : 수급자, 한부모, 소득 50% 이하(다자녀, 맞춤형 70%)
- **청 년** : 대학생, 취업준비생, 19~30세, 월평균소득 100%이하
- **신혼부부Ⅰ** : 월평균소득 70%이하(맞벌이: 90%이하) 신혼부부*

  * 신혼부부 - 혼인 7년이내인 사람, 예비신혼부부, 6세이하를 둔 한부모가족 포함

- **원 룸** : 수급자, 한부모, 소득 50% 이하(다자녀, 맞춤형 70%)

※ 사업비는 국고보조금*과 주택도시기금융자, 입주자부담금으로 이루어짐(* 세출예산 항목 : 공사·공단자본전출금)
• 일반, 청년, 신혼부부Ⅰ,원룸 : 국고보조금 45%, 주택도시기금 융자 50%, 입주자부담 5%

6) 서울특별시장 제218호, "촘촘한 주거안전망 확충 종합대책"(주택정책과-6716, 2022.12.8.)
7) 일반(다가구) 전용 85㎡이하, 공공원룸 전용 60㎡이하

○ 한편, 매입임대주택 사업은 호당 국고지원 단가와 실제 매입단가 간의 차이로 인해 차액이 발생하는데, 이 차액분을 서울시와 SH공사가 각각 2분의 1씩 분담해야 하나, 서울시는 지난 2012년부터 2019년까지 서울시가 부담해야 할 재정부담을 모두 SH공사에 전가[8]시켜오다, 지난 2021년 감사원의 지적이 있고 난 후에야 2022년 출자금부터 미정산금을 포함시켜 출자하고 있음.

- 서울시는 2023년부터 정산기간을 1차 및 2차로 나누고 당초 정산기간을 5년에서 2년으로 단축하되, 1차 정산은 2018년 다가구 매입임대주택 매입완료 분까지 포함하여 정산하고, 2차 정산은 2024년부터 추진하는 것으로 계획을 변경했는데, 이후 금년들어 정산계획을 재차 변경하여 정산기간을 다시 3년으로 변경하고 2차 정산은 2025년부터 추진할 계획임.[9]

- 이에 대해, 서울시는 물가인상 등의 영향으로 준공 시 감정평가액이 매입약정체결 시보다 증가했기 때문이라는 입장이나,[10][11][12] SH공사에게 부당하게 부담하게 한 재정적 손실분에 대해서는 서울시의 책임있는 자세가 필요하겠으며, 동시에 정산계획을 재차 변경하여 정산일정을 지연시키는 행위는 지양해야할 것임.

---

8) “공공임대주택 매입 사업비 미지급”, 감사원(2021.4.22. 서울주택도시공사 정기감사)
9) 기존 정산계획은 ‘21.6월 당시 매입완료된 연도 정산액(1,318억원)을 5년간 분납지급(연간 263억원)하여 1차정산하고, 나머지는 매입완료 후 정산액 확정하여 2차정산할 계획이었음.
10) 공공원룸은 ’21년부터 정부지정 매입단가 초과분 분담기준이 변동됨에 따라(시=100% → 시:SH=50:50), ‘21년 예산 집행잔액 활용하여 465억원을 정산함
11) 전체 정산예정액은 준공당시 감정평가액이 약정체결시와 비교 물가변동액 반영 등에 따라 일부 차이 발생으로‘21.6월 대비 증 247억8천5백만원(6,160억6천9백만원 → 6,303억9천7백만원) 발생
12) “매입임대주택 사업비 정산 조치계획”, 주택정책과-11137(2021.6.18.)

(단위 : 백만원)

구분	정산예정액 (A+B)	1차 정산금액(A) (매입완료)		2차 정산예정액(B) (매입중)	
		기 존	변 경	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)

자료 : 주택정책실(주택정책과) 내부자료

2) 청년안심주택 SH 선매입

○ 서울시는 지난 2019년 12월 민간사업자의 사업참여 저조에 따른 역세권 청년주택의 공급부진을 해소하기 위해 SH공사 선매입형 등 사업유형 다양화를 포함한 **"역세권 청년주택 혁신방안"**[13]을 발표한 바 있는데, 이 사업은 고가 임대료 논란에 대응하기 위해 역세권 청년주택 중 공공지원 민간임대주택과 공공임대주택을 제외한 나머지 주택을 SH공사가 주택 연면적의 30%까지 선매입하고자 시행된 사업이며, 2021년 10월 1일 개정·시행된 「서울시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」의 적용을 받는 신규 사업부터 의무 적용되고 있음.

〈청년안심주택 SH공사 선매입형〉

13) "역세권 청년주택 혁신방안", 서울특별시장 방침 제230호(주택공급과-14076, 2019.12.9.)

출처 : "역세권 청년주택 혁신방안", 서울특별시장 방침 제230호(주택공급과-14076, 2019.12.9.)

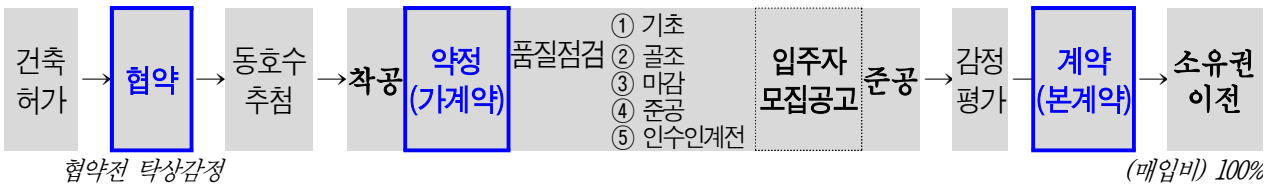
- 이 사업은 지난 2023년 5월 22일 조례가 일부개정·시행[14]되며 사업명칭이 **"역세권 청년주택"**에서 **"청년안심주택"**으로 변경되었으며, 기존 사업방식과 동일하게 매입자금은 정부지원(국고보조 및 기금융자)과 서울시 재정지원으로 이뤄지고, 2024년 출자금은 매입임대주택과 마찬가지로 국고지원과 실매입비 차액을 서울시와 SH공사가 각각 절반씩 부담하고 있음.

○ 현재까지 청년안심주택 선매입 세대수는 총 2,535호[15](**검토보고서 붙임-5 참조**)이며, 내년도 청년안심주택 선매입 대상은 총 96호로, 이에 대한 서울시 부담분인 49억 6천1백만원을 SH공사에 출자할 계획임[16].

---

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

15) 2023년 7월말 매입협약 체결기준



16) 선매입사업 사업비 편성내역

① 매입대상 96호 × (SH공사 호당 매입상한금액 - 국고보조금) × 50% = 4,960,500,000원

구 분	계	2020년	2021년	2022년	2023
협약(인가허가 후)	2,535	851	414	617	653
약정(착공 후)	1,116	-	252	481	383

자료 : 주택정책실(전략주택공급과) 내부자료

- 지난 5월 조례개정을 통해 사업대상지의 범위가 간선도로변까지 확대[17]됨에 따라 청년안심주택의 공급 확대와 함께 선매입 물량의 증가도 예상되는 만큼, 시세의 50% 이하로 공급하는 선매입 물량을 통해 주택임대차시장의 가격 안정을 도모할 수 있다는 측면에서 긍정적인 효과를 기대할 수 있겠음.

3) 민간참여형 장기전세주택 건설 추진

○ 민간참여형 장기전세주택은 서울시내의 저이용 및 방치된 민간의 토지를 공공이 임차하여 직접 건축한 후 장기전세주택(**'상생주택'**)으로 공급하는 사업유형임.

- 지난 2022년 10월 17일 「서울특별시 민간토지 활용 공공주택 건립사업 운영 및 지원에 관한 조례」가 제정·시행된 이후 서울시는 송파구 장지동 848번지 일원 3만4천 제곱미터 규모의 대지를 소유한 아이코리아(주)와 상생협약 체결을 추진 중이며, 총 858세대 규모의 상생

- 청 년 : 61호 × (3.5억 - 2.53억) × 50% = 2,958,500,000원
- 신혼Ⅰ : 21호 × (4.5억 - 2.86억) × 50% = 1,722,000,000원
- 신혼Ⅱ : 14호 × (5.0억 - 4.60억) × 50% = 280,000,000원

② '24년 편성 = 4,961,000,000원

17) 지난 2023년 5월 22일 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」가 개정·시행되면서 역세권의 범위가 350m에서 250m로 축소되었으나, 예외적일 때에만 350m까지 가능하게 하였으며, 간선도로 경계로부터 50m 이내의 위치에 2면 이상이 도로에 접하면서 한 면은 최소 6m 이상 도로에 접하는 조건의 입지를 사업대상지에 포함하는 등 사업대상지의 범위를 확대·조정하였음.

주택 건설·공급 계획을 수립하고 있는 것으로 확인[18]됨.

<송파구 장지동 상생주택 건설·공급계획(안)>

▸ 건축계획

구분	대지면적	용적률	규모	세대수	주차대수
계획(안)	34,147㎡	220.47%	지하1층/지상27층	858세대	897대

▸ 위치도 및 배치도

자료 : 주택정책실(전략주택공급과) 내부자료

○ 장지동 상생주택 공급사업의 전체 사업비 규모는 총 5,383억원이며, 이중 공사기간인 2024년부터 2027년까지는 약 3,412억원의 재정이 투입될 예정이고, 준공 이후인 2028년부터 2047년까지는 연간 약 82억원의 운영비가 소요될 것으로 파악됨.

구 분	합계 (단위:억원)	연차별 투자계획(단위 : 억원)				
		2024	2025	2026	2027	2028~
합 계	5,383	1,072	688	828	824	-
공사비	1,677	10	453	629	585	-
토지비(공공기여토지 현물출자)	902	902	-	-	-	-
시설부대비(설계비, 감리비)	177	130	47	-	-	-
(기타)부대비(예비비, 일반관리비 등)	434	30	130	117	157	-
운영비(임차료, 수선유지비 등)	2,193	-	58	82	82	1,971 (82억/연)

자료 : 주택정책실(전략주택공급과) 내부자료

18) 전략주택공급과-9860(2023.8.16.), “민간토지 활용 공공주택(상생주택) 사업 추진”

- 이번 출자금은 장지동 상생주택 건설사업의 총사업비 중, 서울시 부담분에 대한 연차별 출자금 162억 5천5백만원을 반영[19]하려는 것[20]이며, 공사기간인 2024년부터 2027년까지 서울시는 공공기여토지 현물출자(902억원(감정평가예상액))를 포함해 총 1,715억원의 예산을 연차별로 투입할 계획임.

구 분	합계(억원)	연차별 투자예산(단위 : 억원)			
		2024	2025	2026	2027
합 계	1,715	1,065	203	203	244
시비(재정투자)	813	163	203	203	244
시비(공공기여토지 현물출자)	902	902	-	-	-

자료 : 주택정책실(전략주택공급과) 내부자료

- 사업비 구조상 1호당 기금대출과 보증금을 제외한 나머지 비용을 서울시와 SH공사가 각각 절반씩 부담[21]함에도, 장지동 상생주택 사업의 총사업비(5,383억원) 중 SH공사의 재정부담액은 3,196억원 규모로 서울시 부담분(1,715억원) 보다 큰 재정지출이 예정된 가운데, 서울시 정책사업으로 시행하는 첫 상생주택 사업을 SH공사의 과도한 재

19) 출자금 총액 94,726천원(호당 지원단가) × 858호 = 81,275,000천원
2024년 시비 출자금 편성 : 81,275,000천원 × 20% = 16,255,000천원
20) 2024년부터 2047년까지 총 사업예산은 5,383억원이 투입될 예정이며, 서울시는 공공기여토지 현물출자(902억원(감정평가예상액))를 포함해 총 1,715억원의 예산을 연차별로 투입할 계획임
21) 1호당 사업비 구조(59㎡ 기준)

총 사업비 (택지+건설)	=	기금대출	+	(수령금액의 50%) 보증금	+	시비지원	+	SH 자체예산
409,858천원		55,000천원		165,406천원		94,726천원		94,726천원
(100%)		(14%)		(40%)		(23%)		(23%)

정부담으로 추진하는 것은 바람직하지 않다고 판단되는바, 향후 서울시는 상생주택 사업비 부담구조를 보완하여 SH공사의 재정부담을 경감시키는 방안에 대해 검토할 필요가 있음.

〈상생주택 재원조달방안〉

(단위 : 억원)

구 분	계	기투자 (실집행)	Y (확보액)	Y+1 (확보액)	Y+2 (확보액)	Y+3이후 (확보액)
계	5,383	-	1,159	747	1,099	2,378
주택도시기금	472	-	94	118	118	142
시 비	813	-	163	203	203	244
시 비 (토지공공기여)	902	-	902	-	-	-
SH예산	3,196	-	-	426	778	1,992

자료 : 주택정책실(전략주택공급과) 내부자료

4) 계획적 소규모주택정비사업 추진 지원

○ 서울시는 소규모주택정비사업[22] 시행 시 법령 및 조례에서 정하는 기준[23](**검토보고서 붙임-6** 참조)에 따라 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 공급할 경우, 용적률 상한을 완화 적용함으로써 소규모정비사업 활성화를 통한 주거환경개선과 공공임대주택의 공급 확대를 유도하고 있음.

- 내년도 소규모주택정비사업을 위한 출자금 68억 5백만원은 강북구 수유동 일대에서 시행 중인 자율주택정비사업을 통해 공급될 총 10호의 공공

22) 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제16조, **검토보고서 붙임-6** 참고)

23) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제49조 및 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제50조

임대주택 물량을 SH공사가 매입하여 신혼부부Ⅰ 매입임대주택[24]으로 공급하기 위한 예산으로, 총 매입비 중 국비 및 주택도시기금(HUG) 융자금, 보증금을 제외한 비용을 서울시와 SH공사가 절반씩 부담할 예정임.

- 지난 2020년부터 2023년 8월까지 자율주택 정비사업을 통한 공공임대주택 매입실적은 총 218호이며, 현재 49호에 대한 매입절차가 진행 중인 가운데, 39호에 대한 매입비용은 2023년도 편성예산을 집행하고, 나머지 10호에 대한 예산을 반영하기 위해 2024년도 출자금을 편성한 것으로 확인됨.

○ 소규모주택정비사업은 지난 2018년부터 도입된 정비사업 유형으로, 가로주택 및 소규모 재건축·재개발 사업의 활성화를 통해 임대주택 매입물량을 보다 적극적으로 확보할 필요가 있음.

〈자율주택정비사업 공공임대주택 매입현황〉

24) 신혼부부Ⅰ : 도시근로자 월평균소득 70% 이하 무주택 신혼부부(7년 이내), 예비신혼부부를 대상으로 공급, 임대료수준은 주변시세의 30~50% 수준

구분		위치	매입임대주택			비고
			총 호수	전용면적(㎡)	유형	
실적	'20	은평구 불광동 000	20	32~73㎡	신혼Ⅰ	준공(매입완료)
		은평구 불광동 000	10	32~73㎡	신혼Ⅰ	
		소계	30			
	'21	강동구 천호동 000-00	17	46~59㎡	신혼Ⅰ	준공(매입완료)
		도봉구 쌍문동 000-000	15	52~73㎡	신혼Ⅰ	
		도봉구 방학동 000-0	10	53~59㎡	신혼Ⅰ	
		은평구 불광동 000-000	15	45~50㎡	신혼Ⅰ	
		도봉구 쌍문동 000-00	13	50~53㎡	신혼Ⅰ	
		도봉구 쌍문동 000-000	23	50~79㎡	신혼Ⅰ	
		중랑구 중화동 000-00	7	49, 64, 72㎡	신혼Ⅰ	
		소계	100			
	'22	천호동 000-00	10	26~30㎡	청년	준공(매입완료)
		중화동 000-00	1	34㎡	청년	
		쌍문동 000-000	5	50~79㎡	신혼Ⅰ	
		쌍문동 000-000	16	55~78㎡	신혼Ⅰ	
		구산동 000-000	12	32~73㎡	신혼Ⅰ	착공예정('23.하반기)
		소계	44			
	'23	미아동 000-0000	44		신혼Ⅰ	사업인가('23.3.)※'23년 예산
	합계		218			
계획	'23	수유동 000-00	39		신혼Ⅰ	매입심의('22.) ※'23년 예산
	'24	수유동 000-00	10		신혼Ⅰ	매입심의('22.) ※'24년 예산

자료 : 주택정책실(전략주택공급과) 내부자료

5) 공공주택건설(추가 8만호)

○ 추가 8만호 공공주택건설 사업은 2018년말 국토부와 서울시가 공동발표한 "2차 수도권 주택공급 계획" 및 "8만호 추가공급 세부계획"[25]에 따라 추진되고 있는 사업으로, 현재 부지활용을 통한 공공주택 건설·공급을 위해 49개 사업대상지에서 총 27,855호의 공공주택 공급[26]을 추진하고 있으며, 현재까지 준공실적은 1개 사업대상지 총 22호[27]임.

25) 2차 수도권 주택공급계획 및 수도권 광역교통망 개선방안(`18.12.19., 국토부-서울시 공동발표), 주택공급 5대 혁신방안, 8만호 추가공급 세부계획(`18.12.26., 서울시 발표)

26) 추가 8만호 공급은 부지활용 2만 5천호, 도심형 주택공급 3만 5천호, 저층주거지 활성화 1만 6천호, 정비사업 및 노후 임대단지 활용 4,600호로 구성(서울시 보도자료(2018.12.26.), "서울시 공공주택 혁신해 주민 삶의 질 지역경쟁력 높인다)

연번	사업명	면적(천㎡)	세대수	연번	사업명	면적(천㎡)	세대수
1	서울의료원 주차장	7	800	26	도봉창동	330	330
2	동부도로사업소	53	2,200	27	북부간선도로	1,000	1,000
3	중랑 물재생센터	26	830	28	연희동유휴부지	300	300
4	서남 물재생센터	73	2,390	29	증산동 빗물펌프장	300	300
5	장지차고지	25	570	30	개포동 재건마을	340	340
6	방화차고지	3	100	31	성동구치소	1,300	1,300
7	강일차고지	34	760	32	노동자 복지관	220	220
8	한강진역주차장	7	450	33	영등포쪽방촌	1,190	1,190
9	양녕주차장	2	40	34	흑석 혁신거점	210	210
10	청석주차장	1	40	35	개봉1동 공영주차장	150	150
11	한누리주차장	1	40	36	신당동 민간부지 혼합	188	188
12	가리봉구시장	4	220	37	상암동 견인차량보관소	263	263
13	금천경찰서	6	130	38	상암동 주차장부지	126	126
14	신봉터널	5	280	39	명일1동 주민센터	160	160
15	구의유수지	11	300	40	매꽃어린이집	60	60
16	부지매입(한국교육개발원)	60	800	41	햇살(용두동)어린이집	132	132
17	은하어린이집	1	20	42	창전 어린이집	93	93
18	신촌동 주민센터	2	130	43	면목행정복합타운	1,007	1,007
19	천호3동주민센터	2	100	44	구로 시립도서관	275	275
20	동북권 혁신파크	11	120	45	우면2지구	115	115
21	서초염곡	72	1,300	46	강일자동전기공급시설용지	110	110
22	도봉성대야구장	19.7	4,130	47	문정공공지원4-1용지	451	451
23	광운역세권			48	천왕2지구고교용지	382	382
24	수색역세권	346	2,170	49	마포구연남동주차장	33	33
25	강서 군부지	70	1,200		49개소	1,037.7	27,855

자료 : 주택정책실(공공주택과) 내부자료

○ 이번 출자금 편성은 강동구에 소재한 “명일1동 주민센터 복합화사업”을 위한 것으로, 공공주택 101호와 근생시설, 주민센터 및 노유자시설, 운동시설(수영장) 등을 복합개발을 통해 공급할 계획이며, 2026년 준공을 목표로 추진 중임.

- 명일1동 주민센터 복합화사업의 총사업비 590억원 중 서울시 부담분은 109억원[28]으로, 이중 2024년 예상공정률(40%)을 고려한 공사비 51

27) 동작구 대방동 미소주택(동작구 어르신 공공주택) : 홀몸어르신 공공주택 22세대, 구립어린이집, 어르신 커뮤니티 시설, 주차장(연면적 1,488㎡, 지하 1~지상 6층) 등 복합개발·공급

억 2천7백만원을 이번 출자금에 반영하였으며, 저이용되고 있는 공공시설의 복합개발을 통해 도심 내 공공주택과 주민편의시설을 공간 효율적으로 공급하여 시민의 주거안정과 복리증진을 도모하는 사업이라는 점에서 긍정적이라고 사료됨.

〈명일 1동 주민센터 복합화사업〉

▸사업개요

- 위　　치 : 강동구 명일동 327-5, 6 (1,772.2㎡)
- 도시계획 : 준주거지역
- 사업주체/방식 : SH자체(강동구협약-토지무상사용) / 공공주택건설사업
- 사업규모 : 공공주택(임대 160호), 근생, 업무(주민센터), 노유자, 운동시설
- 사업기간 : '20년 ~'26년(착공 '24년, 준공 '26년)

▸건축계획

구분		계획
용도지역		준주거지역
건폐율/용적률		59.84%/497.38%
층수		지하5층/지상15층
건축면적/연면적(㎡)		1,060.35/14,886.95
세대수	20㎡	10
	21㎡	142
	23㎡	8
	계	160
공공시설		공공업무시설(주민센터, 치안센터), 노유자시설(어린이집, 경로당), 운동시설, 부대시설

▸위치 및 조감도

자료 : 주택정책실(공공주택과) 내부자료

28) 총사업비 590억원 중 국비 58억원, 시비 109억원, 구비 206억원, SH공사 217억원

다. 종합검토

○ SH공사는 1989년 2월 ‘서울특별시 도시개발공사’로 최초 설립된 이후 현재까지 서울시의 공공임대주택 공급 및 주거복지사업을 전담해오고 있으며, 현재 약 26만7천여 호의 공공임대주택과 그 밖에 9만 6천여 호의 분양주택을 공급[29]하는 등 서울시민의 주거안정을 위해 공공임대주택을 지속적으로 공급·관리하는 역할을 수행해오고 있음.

- 따라서, 서울시 서민주거안정 정책의 실행기관인 SH공사가 2024년에도 공공임대주택 공급 및 민관협력 임대주택 발굴 등의 세부사업을 원활하고 안정적으로 추진하기 위해, 서울시가 출자금을 편성하여 예산을 지원하는 것은 필수적이라고 사료됨.

○ 다만, 반지하주택 매입사업의 경우 당초 매입목표 대비 실적은 매우 저조한 상황인데, 이는 현실을 정확히 파악하지 않은 채 무리한 정책목표를 수립·발표하기에 급급했던 나머지 성급한 주택정책 시행의 결과로 판단되는바, 과도한 출자로 인한 예산의 비효율적 집행 문제뿐 아니라 반지하주택 매입사업에 대한 전면적 재검토가 필요하다 사료되며, 2023년도 출자금 중 반지하주택 매입 예산의 불용규모를 감안하여, 2024년도 출자금을 감액조정 한 후, 추후 매입실적에 따라 추가로 출자금을 편성하는 방안에 대해서도 적극 검토할 필요가 있겠음.

- 또한, 아직까지 181세대가 반지하 매입임대주택에 거주(**검토보고서 붙임-3** 참조)하고 있고, 폐쇄된 반지하주택은 518호에 달하고 있어, 보다 적극적인 지상 이주방안을 강구함과 동시에 폐쇄된 반지하주택의 활용방안 또는 반지하주택을 포함한 오래된 매입임대주택의 재건축 방

29) 2022.12.31. 기준 (출처: SH공사 2023년 업무현황)

안 등에 대해서도 대안을 마련해야할 것으로 판단됨.

- 그 밖에, 첫 상생주택 사업의 성공적인 추진을 위해 더욱 노력할 필요가 있으나, SH공사의 과도한 재정부담을 경감시킬 수 있는 방안도 모색할 필요가 있음.

Ⅳ. 질의 및 답변요지 : 생략

Ⅴ. 토론요지 : 없음

Ⅵ. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

Ⅶ. 소수의견 요지 : 없음

〔붙임〕 서울주택도시공사 2024년 출자사업(출자금) 내역

(단위:백만원)

사업명	2024년 (출자금)	산출내역
총 계	320,150	
일반(다가구) 매입임대주택 사업	141,826	① 매입비 (지하) 62,000천원 *750호*50% = 23,250,000천원 (지상) 116,000천원*1,750호*50% = 101,500,000천원 ② 정산비 : 17,076,000천원
청년 매입임대주택 사업	100,000	① 매입비 : 100,000천원*2,000호*50% = 100,000,000천원
신혼부부 매입임대주택 사업	51,300	① 신혼부부1 매입비 : 228,000천원*450호*50% = 51,300,000천원
민간참여형 장기전세주택 건설 추진	16,255	① 송파구 신규사업 : 16,255,000천원 (시비지원 총금액의 20%, 설계용역비용 등) - 시비지원 총금액 : 94,726,000원*858호 = 81,275,000천원
계획적 소규모주택정비사업 추진 지원	681	① 매입비 - 신혼Ⅰ: 10호*(422,100-286,000)천원/호 *50% = 680,500천원
청년안심주택 SH 선매입	4,961	① 매입비 : 4,961,000천원 - 청년: 61호*(350,000-253,000)천원*50% = 2,958,500천원 - 신혼Ⅰ: 21호*(450,000-286,000)천원*50% = 1,722,000천원 - 신혼Ⅱ: 14호*(500,000-460,000)천원*50% = 280,000천원
공공주택 건설 (추가8만호, 통합공공임대주택)	5,127	① 명일1동주민센터 공공주택복합화사업 설계비, 공사비, 감리비: 5,126,505천원 - '24.6. 착공 예정, '26.10. 준공 예정

서울특별시 서울주택도시공사 출자 동의안

의 안 번 호	1205

제출년월일 : 2023년 8월 14일
제 출 자 : 서 울 특 별 시 장

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 2024 회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 미리 그 동의를 얻으려는 것임

2. 주요내용

가. 출자 개요

○ 대상기관 : 서울주택도시공사

○ 관련법령

- 법 령 : 지방공기업법

- 조 례 : 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 : 2024년도 예산편성

다. 합　　의 : 해당사항 없음

※ 작성자 : 주택정책과 주택정책팀 김보민(☎2133-7019)

〔붙임1〕 서울주택도시공사 개요

구 분		서울주택도시공사
설립목적		택지개발공급 주택건설 개량 공급 및 관리
설립일		'89. 2. 1.
대 표 자 (임기)		김 헌 동 2021.11.15. ~ 2024.11.14.
조 직		7본부, 6실, 1원, 27처, 1단, 101부, 26센터
임원 현황	정 원	15명 (비상임이사 포함)
	현 원	14명 (비상임이사 포함)
정원 내	정 원	1,386 (임원 포함)
	현 원 (결 원)	1,373 (-13)
	%	99%
정원 외	무기	109
	기간제	37
	단시간	-
자본금	수 권	80,000억원
	납 입	73,985억원
'23 예산		41,163억원
'23 市 출자금		3,231억원
주요사업		공공임대주택 공급확대 - 23년 계획 : 건설형 1,218호, 매입형 6,058호, 임차형 6,500호 *24만호 및 추가8만호 공급계획(SH 건설형 실행물량: 10,404호)
		공공재개발 및 공공재건축 추진 - 공공재개발 14개소 추진(약 1.4만호) - 공공재건축 2개소 추진(약 8백호) 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 - 705개 단지 246,926세대 '23 택지신규공급 - 5개 지구(고덕강일, 마곡, 위례, 세곡2, 내곡) - 17필지 100,246㎡

〔붙임2〕 서울주택도시공사 2024년 출자사업(출자금) 내역

(단위:백만원)

사업명	2024년 (출자금)	산출내역
총 계	320,150	
일반(다가구) 매입임대주택 사업	141,826	① 매입비 (지하) 62,000천원 *750호*50% = 23,250,000천원 (지상) 116,000천원*1,750호*50% = 101,500,000천원 ② 정산비 : 17,076,000천원
청년 매입임대주택 사업	100,000	① 매입비 : 100,000천원*2,000호*50% = 100,000,000천원
신혼부부 매입임대주택 사업	51,300	① 신혼부부1 매입비 : 228,000천원*450호*50% = 51,300,000천원
민간참여형 장기전세주택 건설 추진	16,255	① 송파구 신규사업 : 16,255,000천원 (시비지원 총금액의 20%, 설계용역비용 등) - 시비지원 총금액 : 94,726,000원*858호 = 81,275,000천원
계획적 소규모주택정비사업 추진 지원	681	① 매입비 - 신혼Ⅰ: 10호*(422,100-286,000)천원/호 *50% = 680,500천원
청년안심주택 SH 선매입	4,961	① 매입비 : 4,961,000천원 - 청년: 61호*(350,000-253,000)천원*50% = 2,958,500천원 - 신혼Ⅰ: 21호*(450,000-286,000)천원*50% = 1,722,000천원 - 신혼Ⅱ: 14호*(500,000-460,000)천원*50% = 280,000천원
공공주택 건설 (추가8만호, 통합공공임대주택)	5,127	① 명일1동주민센터 공공주택복합화사업 설계비, 공사비, 감리비: 5,126,505천원 - '24.6. 착공 예정, '26.10. 준공 예정