

서울특별시 서울주택도시개발공사 출자 동의안 심 사 보 고

의 안 번 호	3071
------------	------

2025. 9. 2.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2025. 8. 11. 서울특별시시장 제출
2. 회부일자: 2025. 8. 14.
3. 상정 및 의결일자
 - 제332회 임시회 제2차 주택공간위원회 (2025. 9. 2. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (최진석 주택실장)

1. 제안이유

- 가. 서울시에서는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통한 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상을 위하여 서울주택도시개발공사를 운영하고 있음
- 나. 이에 서민주거안정을 위한 주택공급 사업에 소요되는 예산을 2026회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시개발공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 미리 그 동의를 얻으려는 것임

2. 주요내용

가. 출자 개요

- 대상기관 : 서울주택도시개발공사
- 관련법령
 - 법 령 : 지방공기업법
 - 조 례 : 서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례

나. 주요사업

- 매입을 통한 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급
- 소규모주택 정비사업 활성화를 통한 주택공급

다. 출자의 필요성

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

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

가. 총 괄

- 이 동의안은 서울특별시가 서울주택도시개발공사(이하 “SH공사”)에 2026회

계연도 세출예산을 출자¹⁾하기에 앞서 「지방재정법」 제18조제3항²⁾에 따라 미리 서울특별시의회의 동의를 얻고자 하는 것임.

- 출자는 보조금과는 달리 정산의 의무가 없어 지방자치단체의 선심성·낭비성 출자를 방지³⁾하고자 지방의회가 출자 대상기관의 사업내용 및 필요성, 출자 규모 등을 종합적으로 고려한 후 출자 여부만 의결하는 것으로, 출자금액은 2026회계연도 예산안 심의를 통해 확정될 예정임⁴⁾.

○ SH공사 납입자본금은 공사설립 후 현재까지 7조 7,543억원이며, 이 중 현금출자는 5조 8,338억원, 현물출자는 1조 9,205억원임.

〈최근 5년간 SH공사 출자 현황〉

(‘25. 7월말 기준, 단위 : 억원)

구 분	‘20년	‘21년	‘22년	‘23년	‘24년	‘25년	합 계 (‘20~‘25)	총 계
계	4,901.2	4,001.7	1,932.9	1,013.9	1,377.7	2,180.7	15,408.1	77,543
현금출자	4,450.5	4,001.7	1,932.9	1,013.9	1,377.7	2,180.7	14,957.4	58,338
현물출자	450.7	-	-	-	-	-	450.7	19,205

※ 주택실 외 출자사항(균형발전본부 소관 등) 포함

- 서울시가 주택사업을 위해 SH공사에 출자하는 것은 SH공사가 공공주택 사업자이자 주택 소유자로서 공공주택의 건설 또는 매입, 관리하는 것이 서울시가 소유하고 SH공사에 위탁관리를 맡기는 것보다 공유재산 취득상의 절차 단축, 위탁수수료⁵⁾ 절감 등의 효과가 있기 때문임.

1) 「지방공기업법」 제53조(출자) ① 공사의 자본금은 그 전액을 지방자치단체가 현금 또는 현물로 출자한다.

2) 「지방재정법」 제18조(출자 또는 출연의 제한) ① 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우에만 출자를 할 수 있다.
② (생략)
③ 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 한다.

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

4) 지방재정법 제18조의 출자·출연 시 지방의회 사전의결 관련 해석기준 통보(행정안전부, ‘15.10.20.)

○ 2026회계연도 출자금 예상 규모는 '25년 공급 계획⁶⁾과 유사한 수준인 5,000호 공급을 위한 총 3,226억 8천9백만원으로, '25년도 실 출자금 1,349억 9천7백만원⁷⁾ 대비 1,877억 2백만원이 증가(139.1%)한 규모임.

- 주요 증가요인으로는, 신축약정형 매입임대주택의 경우 국고보조의 3년간 분할 지급(34%, 33%, 33%)이 '25년분부터 적용됨에 따라 서울시 출자금 역시 분할 지급하게 되었는데, 1차 연도에는 공급 실적 대비 예산을 적게 지출할 수 있으나('25), 2차 연도('25+'26) 67%, 3차 연도('25+'26+'27)부터는 100%로 회귀⁸⁾하는 구조이기 때문에 전년도 대비 증액이 예상됨.

('25. 8. 기준, 단위 : 백만원)

사업명	'25년 최종예산 (A)	'25년 예산현액	'26년 출자계획 (B)	예산대비 증감액 (B-A)	증감률 (%)
계	134,987	158,079	322,689	187,702	139.1
1) 매입임대주택 사업					
① 일반(다가구) 매입임대주택 사업	32,674	46,466	104,594	71,920	220.1
② 청년 매입임대주택 사업	12,500	17,000	35,669	23,169	185.4
③ 신혼부부 매입임대주택 사업	58,780	63,580	132,352	73,572	125.2
2) 자유투주택 등 매입임대주택	5,656	5,656	16,280	10,624	187.8
3) 공공주택 건설(통합공공임대주택)	-	-	13,670	13,670	순증
4) 청년안심주택 SH 선매입	25,377	25,377	20,124	△5,253	△20.7

5) 주택실(舊주택건축본부) 「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

6) '25년 매입계획: 5,350호(청년안심주택 SH 선매입분 제외)

7) '25년 출자동의안 출자금(4,192억 5천2백만원) 대비 32.2%

구 분	'25년(1차 연도)	'26년(2차 연도)	'27년(3차 연도)	'28년(4차 연도)	'29년(5차 연도)
계	34%	67%	100%	100%	100%
'25년 신축약정	34%	33%	33%		
'26년 신축약정		34%	33%	33%	
'27년 신축약정			34%	33%	33%
'28년 신축약정				34%	33%
'29년 신축약정					34%

8)

- 참고로, '25년 매입임대주택 사업 공급계획은 5,350호였으나, 목표 대비 매입 실적은 '25. 8월 기준 1,048호로 저조한 실정임.

나. 사업별 검토

1) 매입임대주택 사업: 2,726억 1천5백만원

① 일반(다가구) 매입임대주택 사업: 1,045억 9천4백만원

(단위 : 백만원)

유형	출자금 계획	산출내역
	104,594	*신규공급물량: 1,500호
반지하	16,275	$(258.1-193) \times 50\% \times 500\text{호}$
지상	31,750	$(320.0-193) \times 50\% \times 500\text{호}$
'26. 신축약정	20,715	$(436.70-193) \times 50\% \times 500\text{호} \times 34\%(1\text{차년})$
'25. 신축약정	18,776	$(420.59-193) \times 50\% \times 500\text{호} \times 33\%(2\text{차년})$
정산비	17,076	'25년 추경 삭감분 반영

주1) 산출식: (호당 평균매입단가-국비지원단가)×초과분1/2×매입호수×지급비율*

* 신축약정의 경우 (1차년)34%, (2차년)33%, (3차년)33%로 지급

- 일반(다가구)형의 경우, '26년 매입목표치는 1,500호로 '25년 매입 계획(1,466호)과 유사하며, 세부 유형인 구축 반지하, 지상, 신축약정별 각 500호씩 임.

- 다만, '25년도 매입계획(1,466호)은 국토교통부(이하 "국토부") 통보 물량(1,100호)을 초과하는 데다가 신축약정형(일반)의 경우 현재까지 실적이 없어, '25년도 신축약정형 2차분 예산의 필요성과 '26년도 신축약정형 500호의 매입 규모에 대한 국토부 협의 실현가능성 등 적정성 검토가 필요함.

〈 2025년 일반(다가구)유형 매입 계획 및 실적 〉

구분	세부유형	출자동의안 (‘24.9.)	국토부 (‘25.1.)	市공급계획 ⁹⁾ (‘25.2.)	매입실적(‘25.8.15.기준)		‘26. 예산규모
					심의건수	계약건수	
계		1,500	1,100	1,466	1,742	524	1,500
기축	반지하	500	590 *세부유형 없음	318	550	205	500
	지상	500		398	706	263	500
	신축(미분양)			250	325	56	
신축	일반	500	510	500	161	-	500

※ 실적: 매입약정체결 기준

- 추가적으로 정산비 170억 7천6백만원¹⁰⁾은 실 매입비가 당초 예산편성을 초과하는 경우SH공사에서 선부담하여 매입한 금액을 서울시가 사후 정산하는 것으로 ‘25년도 본예산에 계상되었으나 ‘25년도 제1차 추경에서 감액하여¹¹⁾ ‘26년 본예산에 재편성하려는 것임.

② 청년 매입임대주택 사업: 356억 6천9백만원

(단위 : 백만원)

유형		출자금 계획	산출내역
		35,669	*신규공급물량: 1,000호
청년	‘26. 신축약정	8,245	(366-269)×50%×500호×34%(1차년)
	‘25. 신축약정	6,930	(353-269)×50%×500호×33%(2차년)
기숙사	‘26. 신축약정	10,965	(359-230)×50%×500호×34%(1차년)
	‘25. 신축약정	9,570	(346-230)×50%×500호×33%(2차년)

주 1) 산출식: (호당 평균매입단가-지원단가)×초과분 1/2×매입호수×지급비율*

* 신축약정의 경우 (1차년)34%, (2차년)33%, (3차년)33%로 지급

9) ‘매입임대 활용 미리내집 공급 등 2025 기존주택 등 매입임대주택 공급계획’(임대주택과-1395호, 2025. 2. 6.)

10) 1차 정산 분납계획(변경)

구분	합계	‘22년	‘23년	‘24년
분납액(백만원)	161,490	26,364	118,050 * ‘21년 집행잔액과 상계처리	17,076

11) ‘24년 주택사업특별회계 결손보전 관련하여 세출예산 삭감 요청(서울시 예산담당관)에 따라 불가피하게 삭감

- '26년 청년형 매입임대주택 공급은 모두 신축약정형으로 계획하고 있는데, 세부 유형인 청년, 기숙사에 대하여 '25년도 500호에 대한 2차분(33%)과 '26년 신규 매입 500호의 1차분(34%)을 각각 계획하였음.
- '25년도 청년형 매입계획(1,000호)은 일반(다가구)형과 반대로 국토부 통보 물량(1,463호)보다 과소 설정하였고, 전량 신축으로만 공급하려는 사항이나, 기숙사는 '25년 8월 현재 계약건수가 9건으로 금년 내 적극적 공급이 필요하겠으며, 이같은 여건을 종합적으로 감안하여 '26년도 예산안 심의 시에는 실현성있는 매입계획 및 예산편성이 이루어지도록 해야할 것임.

〈 2025년 청년유형 매입 계획 및 실적 〉

구분	세부유형	출자동의안 (‘24.9.)	국토부 (‘25.1.)	市공급계획 (‘25.2.)	매입실적(‘25.8.15.기준)		‘26. 예산규모
					심의건수	계약건수	
계		1,000	1,463	1,000	1,586	337	1,000
기축	청년	1,000	120	-	-	-	-
	기숙사		35	-	-	-	-
신축	청년		1,108	500	773	337	500
	기숙사		200	500	813	-	500

※ 실적: 매입약정체결 기준

③ 신혼부부 매입임대주택 사업: 1,323억 5천2백만원

(단위 : 백만원)

유형		출자금 계획	산출내역
		132,352	*신규공급물량: 2,500호
신혼부부 I	‘26. 신축약정	8,245	(561-307)×50%×500호×34%(1차년)
	‘25. 신축약정	6,930	(541-307)×50%×420호×33%(2차년)
신혼부부 II	‘26. 신축약정	10,965	(642.0-491)×50%×2,000호×34%(1차년)
	‘25. 신축약정	9,570	(619.5-491)×50%×2,037호×33%(2차년)

주 1) 산출식: (호당 평균매입단가-국비지원단가)×초과분 1/2×매입호수×지급비율*

* 신축약정의 경우 (1차년)34%, (2차년)33%, (3차년)33%로 지급

○ 신혼부부형 역시 청년형과 같이 '26년도 매입 전량을 신축약정형으로 계획하고 '25년도 2,457호의 2차분(33%)과 '26년 신규 목표 2,500호의 1차분(34%)을 산정하였음.

- 특히 '25년 신축 신혼부부Ⅱ형의 경우 서울시는 미리내집 공급을 확대하고자 국토부 통보 물량(150호)에 비해 공격적인 매입계획(2,037호)을 수립하였으나, '25년 8월 기준 계약 건수는 38건에 불과한바 실현가능한 매입 계획을 수립하되 국토부와 유기적인 협력을 통하여 적극적인 국고보조금 확보 노력이 절실히 보임.

〈 2025년 신혼부부형 매입 계획 및 실적 〉

구분	세부유형	출자동의안 (‘24.9.)	국토부 (‘25.1.)	市공급계획 (‘25.2.)	매입실적(‘25.8.15.기준)		‘26. 예상규모
					심의건수	계약건수	
계		2,500	720	2,857	2,265	94	2,500
가축	신혼Ⅰ	2,500 -신혼Ⅰ: 500 -신혼Ⅱ: 1,500 *가축/신축 미구분	20	-	-	-	-
	신혼Ⅱ		150	400	320	56	-
신축	신혼Ⅰ		400	420	169	-	500
	신혼Ⅱ		150	2,037	1,776	38	2,000

※ 실적: 매입약정체결 기준

2) 자율주택 등 매입임대주택 사업: 162억 8천만원

(단위 : 백만원)

유형	출자금 계획	산출내역
	16,280	*신규공급물량: 306호
청년	12,374	(호별 감정평가액-269)×50%×243호
신혼부부Ⅰ	3,906	(호별 감정평가액-307)×50%×63호

주1) 산출식: (호별 탁상감정평가금액-국비지원단가)×초과분1/2×매입호수

○ 이 사업은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “소규모주택정비법”)에 따른 소규모주택정비사업¹²⁾ 추진 시 법령 등에서 정하는 기준에

따라 용적률 완화받은 대상지에서 건설되는 공공임대주택을 SH공사가 매입¹³⁾하는 사업임.

- 매입금액¹⁴⁾은 대상지별 공공임대주택 매입예정가격¹⁵⁾에서 국비지원금¹⁶⁾을 제외한 금액의 절반을 서울시와 SH공사가 각각 부담하는 구조로, '26년 시비 요청분은 14개 단지 총 306호에 대한 것임(검토보고서 붙임 6 참조).

3) 공공주택 건설(통합공공임대주택) 사업¹⁷⁾: 136억 6천9백만원

(단위 : 백만원)

세부사업명	총 사비액 (A)	출자금 계획 (B)	잔여액 (A-B)	건설 호수	준공예정 연도
계	32,800	13,669	19,131	339	
① 명일1동주민센터 공공주택복합화사업	10,900	4,844 ^{1차}	6,056	103	'28년
② 방화차고지 공공주택건설사업	2,700	1,605 ^{1차}	1,095	75	'27년
③ 중랑창업지원센터 복합화사업	10,400	6,265 ^{1차}	4,135	141	'28년
④ 독산동 산업문화어울림센터 복합화사업	8,800	955 ^{1차}	7,845	20	'26년

주1) 공사 시기에 따른 단계별 출자

- 12) 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업을 말함.(소규모주택 정비법 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 공사완료료를 고시한 날)을 기준으로 감정평가법인등 2인 이상(조합 또는 토지등소유자가 추천한 1인을 포함)이 평가한 금액의 산술평균치로 함(소규모주택정비법 시행령 제33조 제1항)
- 14) <매입금 지급 시기>
 1. 약정금: 매입금의 60%(착공 후)
 2. 계약금: 매입금의 20%(준공단계 품질점검 후 계약 시)
 3. 잔 금: 매입금의 20%(입주단계 품질점검 후)
- 15) (시비출자시점) 탁상감정평가금액 → (실매입시점) 준공 후 본감정평가금액
- 16) 국토교통부 「기존주택등 매입·전세임대주택 공급계획」에 따른 호당 국비지원 단가

· 일반: 193백만원, · 청년: 269백만원, · 기숙사: 230백만원, · 신혼 I : 307백만원, · 신혼 II : 491백만원
- 17) '18년 말 국토부와 서울시가 공동으로 발표한 “2차 수도권 공급 계획” 및 “8만호 추가공급 세부 계획”에 따라 추진되고 있는 사업임.
 - * 2차 수도권 주택공급계획 및 수도권 광역교통망 개선방안('18.12.19., 국토부-서울시 공동발표)
 - ** 주택공급 5대 혁신방안, 8만호 추가공급 세부계획('18.12.26., 서울시 발표)

① 명일1동 주민센터 공공주택복합화사업: 48억 4천4백만원¹⁸⁾

○ 이 사업은 강동구 명일1동 주민센터 부지(구유지, 1,772 m^2)에 공공임대주택 103호 및 업무시설(주민센터), 운동시설(수영장), 노유자시설 등 복합화 사업을 추진하려는 것으로 '25. 9월 착공 및 '28. 8월 준공 예정으로 총사업비는 608억원임.

- '26년도에는 총 사업비 중 서울시 부담분 109억원에 대하여 공사일정¹⁹⁾을 고려하여 산정한 48억 4천4백만원을 출자하려는 사항임.

〈명일 1동 주민센터 복합화사업〉

▶사업개요

- 위 치 : 강동구 명일동 327-5, 6(구유지, 1,772.2 m^2)
- 총사업비 : 608억원(국비 58억원, 시비 109억원, 구비 223억원, SH공사 218억원)
- 용도지역 : 준주거지역
- 사업주체 : SH자체(강동구협약·토지무상사용)
- 사업규모 : 공공주택(임대 101호), 근생, 업무(주민센터), 노유자, 운동시설
- 사업기간 : '20년 ~'28년(착공 '25년, 준공 '28년)



② 방화차고지 공공주택건설사업: 16억 5백만원

○ 이 사업은 장기간 미사용 중인 강서구 마곡동 방화차고지²⁰⁾ 부지(시유지, 2,864 m^2)를 활용하여 공공임대주택(청년·신혼부부) 75호 및 복리시설과 지역편의시설(생활SOC), 근린생활시설이 복합된 시설로 건축하려는 사업으로, '25. 6월에 착공하였으며 '27. 2월에 준공예정임.

18) '25년 출자동의안에서 명일1동 주민센터, 방화차고지, 중랑창업지원센터 복합화사업 3건에 대하여 총 89억 6천5백만원 출자 계획하였으나, 본예산에서 미반영됨.

19) 총 공사기간 36개월('25.9.~'27.8.) 중 16개월('25.9.~'26.12.): 44.4%

20) 당초 지번이 방화동 168-50에서 마곡동 1410-10번지로 변경됨.

- 총사업비는 246억원으로 시비부담분 27억원 중 16억 5백만원(착공 후 60% 지급 기준)을 '26년도에 출자하려는 사항임.

〈방화차고지 공공주택건설사업〉

▶사업개요

- 위 치 : 강서구 마곡동 1410-10(시유지, 2,864㎡)
- 총사업비 : 246억원(국비 50억원, 시비 27억원, 구비 25억원, SH공사 144억원)
- 용도지역 : 제2종일반주거지역
- 사업주체 : SH자체(토지 50년 무상사용)
- 사업규모 : 공공주택(임대 75호), 생활SOC(경로당, 키움센터, 장난감도서관)
- 사업기간 : '19년 ~'27년(착공 '25년, 준공 '27년)



③ 중랑창업지원센터 복합화 사업: 62억 6천5백만원

- 이 사업은 중랑구 신내3지구 창업지원복합시설 용지(구유지, 2,999㎡)에 공공임대주택 141호 및 창업지원센터, 생활SOC 등을 복합 공급하기 위한 사업으로 총 사업비는 493억이며, '23년 설계공모를 통해 '24년 설계용역 및 사업계획 승인을 득하여 '25. 12월 착공 예정이며 '28. 4월 준공될 예정임.

- 시비부담분 104억원 중 62억 6천5백만원(착공 후 60% 지급 기준)을 '26년에 출자할 계획임.

〈중랑창업지원센터 복합화사업〉

▶사업개요

- 위 치 : 중랑구 신내동 195-3번지 일원(구유지, 2,999㎡)
- 총사업비 : 493억원(국비 98억원, 시비 104억원, SH공사 등 296억원)
- 용도지역 : 준주거지역(지구단위계획구역)
- 사업주체 : SH공사
- 사업규모 : 공공주택(임대 141호), 창업지원센터, 생활SOC등
- 사업기간 : '19년 ~'26년(착공 '25년, 준공 '28년)



④ 독산동 산업문화어울림센터 복합화 사업: 9억 5천5백만원

○ 이 사업은 '20년 도시재생사업으로 매입한(균형발전본부 서부권사업과) 금천구 독산동 부지를 공공임대주택 20호 및 공공업무시설, 작은 도서관, 시니어클럽 등으로 공급하기 위한 사업으로, 총사업비는 137억원이며 '25. 2월 착공, '26. 10월 준공될 예정임.

- 시비부담분은 88억원으로 작은도서관, 시니어클럽 등을 소관하는 주택실(9억9천만원)과 균형발전본부(78억5천만원)가 공동 부담하는 사항으로, 준공 예정일이 '26년임을 감안하여 시비부담분 전부를 출자하려는 사항임.

〈독산동 산업문화어울림센터 복합화 사업〉

▶사업개요

- 위 치 : 금천구 독산동 331-38(시유지, 1,024.8㎡)
- 총사업비 : 137억원(국비 12억원, 시비 88억원, SH공사 등 37억원)
- 용도지역 : 준공업지역(지구단위계획구역)
- 사업주체 : SH공사
- 사업규모 : 공공주택(임대 20호), 공공업무시설, 제2종근린생활시설 등
- 사업기간 : '19년 ~ '26년(착공 '25년, 준공 '26년)



○ '26년도 출자하려는 4건의 공공주택건설사업은 저이용되고 있는 부지에 공공시설 복합개발을 통해 도심 내 공공주택과 주민편의시설을 효율적으로 공급함으로써 시민의 주거안정과 복리증진을 도모하는 사업으로, '26년도에는 사업공정을 고려하여 해당 사업비를 출자하려는 것으로 출자의 필요성이 인정되나, 사업의 차질없는 진행으로 공공임대주택이 원활하게 공급될 수 있도록 만전을 기해야 할 것임.

4) 청년안심주택 SH 선매입 사업: 201억 2천4백만원

(단위 : 백만원)

유형	출자금 계획	산출내역
	20,124	*신규공급물량: 886호
청년	16,805	(311-269)×50%×800호
신혼부부 I	3,319	(384-307)×50%×86호

주 1) 산출식: (호당 평균매입단가-국비지원단가)×초과분 1/2×매입호수

○ 이 사업은 청년안심주택(舊 역세권 청년주택)²¹⁾ 사업대상지인 「민간임대주택 공급에 관한 특별법」 제2조제12호에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 내 의무적으로 공급되는 공공지원민간임대주택²²⁾과 용도지역 변경에 따른 공공기여분인 공공임대주택을 제외한 나머지 주택 중 전체 연면적의 30%²³⁾ 이내의 비율에 해당하는 물량을 SH공사가 우선 매입함으로써 민간사업자의 참여를 독려하고 청년안심주택 공급촉진을 도모하기 위한²⁴⁾ 추진하는 사업²⁵⁾임.

- 현재까지 청년안심주택 SH 선매입 약정 호수는 총 2,990호²⁶⁾로 이 중

21) 지난 '16. 7. 14. 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」가 제정되면서 “역세권 청년주택”공급사업이 시작되고, '23. 5. 22. 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」로 조례제명과 사업명칭, 사업대상지 범위 등이 변경되었으며, '25. 3. 27. 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」로 통합되었음.

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

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

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

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

870호(29.1%)가 매입계약 체결을 완료하였음. '26년도 청년안심주택 SH 선매입 예상 물량은 15개 대상지 총 886호²⁷⁾임.

- 이 사업은, 민간사업자의 금융 조달 여건 등을 면밀히 모니터링하면서 원활한 사업이 추진될 수 있도록 선매입 사업을 적극 활용하되 부실사업자에 대한 관리 및 대처방안도 시급히 마련할 필요가 있다고 판단됨.

다. 종합검토

- SH공사는 1989년 2월 '서울특별시 도시개발공사'로 최초 설립된 이후 현재까지 서울시의 공공주택 공급 및 주거복지사업 등을 추진해오고 있으며, 현재 약 29만 9천호의 공공임대주택과 약 9만6천호의 분양주택을 공급²⁸⁾하는 등 서울시민의 주거안정을 위한 주택을 공급하고 관리하는 역할을 수행해오고 있음.
- 따라서, '26년에도 공공임대주택 공급을 위한 주택의 건설·매입 등 서민 주거 안정을 위한 SH공사의 다양한 사업의 지속적 추진을 위해 서울시가 출자금을 편성하여 예산을 지원하는 것은 필수적이라고 사료됨.

26) 연도별 청년안심주택 SH 선매입 실적('25. 7월말 기준)

구 분	계	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년
약정 실적	2,990	-	252	481	611	1,092	554
계약 실적	870	-	-	-	252	157	461

위치	매입물량(호)		위치	매입물량(호)	
	청년	신혼 I		청년	신혼 I
동대문구 전농동 127-359	20	-	서초구 서초동 1676-4	42	-
광진구 구의동 246-10	7	-	금천구 시흥동 103-3	38	20
광진구 구의동 587-6	55	-	송파구 장지동 842-1	170	-
강서구 공항동 50-5	47	-	서대문구 북가좌동 333-1	33	-
서초구 방배동 1955	24	-	서대문구 창천동 502-11	40	-
중랑구 묵동 165	212	66	성북구 하월곡동 80-55	29	-
27) 중랑구 상봉동 116-49	50	-	마포구 염리동 85-2	10	-
동작구 사당동 1008-1	23	-	합계(886호)	800	86

28) 2023. 12. 31.기준(출처: 2024년 SH공사 업무현황 204p)

- 다만, 매입임대주택 사업은 국고보조금이 지원되지 않으면 매입이 불가능한 한계가 있음에도 불구하고, '25년도 매입계획은 일반(다가구)형, 청년형, 신혼부부형에만 5,350호이며 자율주택(478호) 및 SH 선매입(420호) 유형을 포함하면 6,513호에 이르나, '25. 1월 국토부 통보 물량²⁹⁾은 3,310호에 불과하여 3,203호의 물량 차이가 발생하였음³⁰⁾.

구 분	2022	2023	2024	2025
국토부 총 물량	48,100	35,000	39,400 *전세사기 2천호 별도	59,000
국토부→서울시 배정 물량	6,475	6,058	3,785	3,310
서울시 공급 계획	6,475	6,058	4,475 *전세사기 6백호 포함	6,513
일반(다가구), 청년, 신혼부부	6,150	5,250	3,951	5,350
자율주택	-	79	78	265
공공기여, 선매입	252	692	446	898
기타(빈집)	73	37	-	-
국토부-서울시 물량 차이	-	-	690	3,203

<출처 : '22.~'25. 서울시 기존주택(등) 매입임대주택 공급계획>

- 또한, '25년 국토부 통보 물량 3,310호('25. 1월 기준)에는 자율주택과 SH 선매입이 포함된 모든 매입임대주택 유형을 포괄하는 사항으로, 국토부 지원이 감소되면 자율주택과 SH 선매입 유형(1,163호)을 우선 매입³¹⁾할 수밖에 없어 일반(다가구)형 등으로 매입 가능한 물량은 더 적어짐.

29) '25년도 국토부 총 통보물량: 3,310호('25.1.) → 4,627호('25.5., 증1,317) → 추가물량 협의중('25.8.)

30) 국토부에서는 최근 서울시의 매입 실적이 저조한 점을 감안하여 서울시 물량을 매년 줄이고 '25년 통보 물량 역시 3,310호에 불과하였으나 서울시는 국토부와의 협의가 이루어지지 않은 채로 국토부 물량의 2배에 달하는 매입 계획을 세운 것으로 판단됨.

구 분	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (8.15기준)
계획*	6,700	7,500	6,150	5,250	4,380	5,350
실적	6,511	4,251	828	1,916	2,019	1,048
달성률	97%	57%	13%	36%	46%	19.6%

31) 관계 법령 및 인허가 단계에서 매입이 결정됨.

- 그럼에도 불구하고 서울시와 SH공사는 서울시 매입계획에 따라 과도한 매입 물량 공고 절차를 진행하여 심의 통과된 주택을 매입하지 못하는 상황에 처할 수 있음.
- 따라서, 이번 동의안 역시 국토부와 매입 물량에 대한 충분한 사전 협의 없이 출자대상 규모를 '25년도와 유사한 수준인 6,192호로 계획하는 사항은 올해와 같은 문제점이 재발할 가능성이 매우 높다 사료되므로 서울시는 책임있는 자세를 취해야 할 것으로 판단됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 서울주택도시개발공사 출자 동의안

의안 번호	3071
----------	------

제출년월일 : 2025년 8월 11일

제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 가. 서울시에서는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통한 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상을 위하여 서울주택도시개발공사를 운영하고 있음
- 나. 이에 서민주거안정을 위한 주택공급 사업에 소요되는 예산을 2026회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시개발공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 미리 그 동의를 얻으려는 것임

2. 주요내용

가. 출자 개요

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

나. 주요사업

- 매입을 통한 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급
- 소규모주택 정비사업 활성화를 통한 주택공급

다. 출자의 필요성

- 공공임대주택 건설 및 공급 사업은 서울시 서민주거안정을 위해 매우 중요하고 많은 자금이 수반되는 사업이며, 실제 주택의 건설 및 공급은 실행기관인 서울주택도시개발공사를 통해서 이루어지고 있음
- 따라서, 서울시 서민주거안정 정책의 실행기관인 서울주택도시개발공사가 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 : 2026년도 예산편성

다. 합 의 : 해당사항 없음

※ 작성자 : 주택실 주택정책과 서영진(☎2133 - 7019)

[붙임1] 서울주택도시개발공사 개요

구 분		서울주택도시개발공사
설립목적		택지개발공급 주택건설 개량 공급 및 관리
설립일		'89. 2. 1.
대표자 (임기)		황 상 하 2024.12.30. ~ 2027.12.29.
조 직		7본부, 6실, 1원, 27처, 99부, 26센터 12TF
임원 현황	정 원	15명 (비상임이사 포함)
	현 원	15명 (비상임이사 포함)
정원 내	정 원	1,386 (임원 포함)
	현 원	1,413
	(결 원)	(+27)
	%	101.9%
정원 외	무기	101
	기간제	61(대체인력 13명 포함)
	단시간	-
자본금	수 권	120,000억원
	납 입	77,543억원
'25 예산		79,009억원
'25 市 출자금		1,682억원
주요사업		공공임대주택 공급확대 - 25년 계획 총 24,310호(신규공급:14,575호, 재공급 : 9,735호)
		주택건설 사업 추진 - 12개 단지, 5,988세대 택지조성 사업 추진 - 17개 지구 14,528.8천㎡
		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 - 758개 단지 263,071세대

[붙임2] 서울주택도시개발공사 2026년 출자사업(출자금) 내역

(단위:백만원)

사업명	2026년 (출자금)	산출내역
총 계	322,689	
일반(다가구) 매입임대주택 사업	104,594	① 매입비 (반지하) (258.1백만원-193백만원)*50%*500호 (지상) (320백만원-193백만원)*50%*500호 ('26년 신축약정) (436.7-193백만원)*50%*34%*500호 ('25년 신축약정) (420.59-193백만원)*50%*33%*500호 ② 정산비 : 17,076백만원
청년 매입임대주택 사업	35,669	① 매입비 (청년) · '26년 신축 : (366백만원-269백만원) *50% *500호*34% · '25년 2차분(33%) : (353백만원-269백만원) *50%*500호*33% (기숙사) · '26년 신축 : (359백만원-230백만원)*50%* 500호*34% · '25년 2차분(33%) : (346백만원 - 230백만원) *50% *500호*33%
신혼부부 매입임대주택 사업	132,352	① 매입비 (신혼 I) · '26년 신축 : (561백만원-307백만원)*50%* 500호 · '25년 2차분(33%) : (541백만원-307백만원) *50%*420호*33% (신혼 II) · '26년 신축 : (642백만원-491백만원)*50%* 2,000호 · '25년 2차분(33%) : (619.5백만원-491백만원) *50%*2,037호*33%
자율주택 등 매입임대주택	16,280	① 매입비 (청년주택) 243호 : 12,374백만원 (신혼부부 I) 63호 : 3,906백만원

공공주택 건설 (통합공공임대주택)	13,670	① 명일1동주민센터 공공주택복합화사업 설계비, 공사비, 감리비: 4,844백만원 - '25.09. 착공 예정, '28.05. 준공 예정 ② 방화차고지 공공주택건설사업 설계비, 공사비, 감리비: 1,605백만원 - '25.06. 착공, '27.02. 준공 예정 ③ 중랑창업지원센터 복합화사업 설계비, 공사비, 감리비: 6,265백만원 - '25.12. 착공 예정, '28.01. 준공 예정 ④ 독산동 산업문화어울림센터 설계비, 공사비, 감리비: 955백만원 - '25.02. 착공, '26.10. 준공 예정
청년안심주택 SH 선매입	20,124	① 매입비 : 20,124,300천원 (청년): 800호*(311-269)백만원*50% = 16,805백만원 (신혼 I): 86호*(384-307)백만원*50% = 3,319백만원