

서울특별시 서울주택도시공사 출자동의안 검 토 보 고

의안 번호	2010
----------	------

2020. 11. 30
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2020. 10. 16. 서울특별시시장 제출 (2020. 10. 26. 회부)

2. 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, 빈집을 활용하여 청년·신혼부부의 주거안정을 위한 임대주택 공급사업에 소요되는 예산을 2021회계년도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 출자하고자 「지방재정법」 제18조 제3항에 따라 미리 그 동의를 얻으려는 것임.

3. 주요내용

가. 출자 개요

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

나. 주요사업

○ 빈집을 활용한 공공임대주택 공급사업

- '22년까지 빈집을 활용하여 청년·신혼부부 임대주택 4,000호 공급 및 지역 커뮤니티시설 조성

다. 출자의 필요성

- 청년·신혼부부 공공임대주택 건설 공급사업은 서울시 서민주거안정을 위해 매우 중요하고 많은 자금이 수반되는 사업이며, 실제 임대주택의 건설 및 공급은 실행기관인 서울주택도시공사를 통해 이루어지고 있음
- 다만, 빈집부지는 규모가 작고 사업성이 낮아 행복주택 등 공공임대주택 건설사업 추진에 어려움이 있음
- 따라서, 서울시 서민주거 안정 정책의 실행기관인 서울주택도시공사가 청년·신혼부부 공공임대주택 공급사업 등을 원활하게 추진할 수 있도록 공사비 부족분을 출자금으로 지원할 필요가 있음.

라. 예산조치

- 2021년도 임대주택 지원 예산편성 : 1,148백만원

5. 검토의견

- 이 출자 동의안은 이미 매입한 빈집에 대한 공사비 일부를 2021회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사(이하 "SH공사")에 출자하기 위해 「지방재정법」 제18조에 따라 시의회의 동의를 구하려는 것임.
- 서울시는 “강북구 삼양동 마을재생 추진계획”(주거환경개선과-1028, '18.9.21)과 “빈집활용 도시재생 프로젝트 실행계획”(주거환경개선과-1

2367, '18.11.2)에 따라 당초에는 '19년부터 '22년까지 1,000호의 빈집(필지)을 매입하여 청년·신혼부부를 위한 임대주택 4,000호를 공급할 목적으로 총 사업비 9,185억 원을 SH공사에 출자할 계획이었음.

<당초 연도별 매입계획 및 출자금 계획>

구분	출 자 금				
	계	'19	'20	'21	'22
빈집 매입(필지)	1,000	400	200	200	200
임대주택 매입(호수)	4,000	100	1,000	1,200	1,700
사 업 비	918,510	244,392	201,126	216,846	256,146
출 자 금		244,032			

이에 따라 '19년 2,440억 3천2백만 원의 예산을 편성하여, 총 5차례에 걸쳐 1,763억 원의 예산을 SH공사에 출자('20. 11월 나머지 출자금 677억원 출자 예정)하였으나, SH공사에서 실제로 지출한 금액은 '20년 현재까지 총 1,483억 원('19년 971.5억원, '20년 511.3억원)임.

'20년 현재 빈집과 빈집 연접지 매입¹⁾ 실적은 326개 필지로서, 이 가운데 현재 공공임대주택으로 활용하기 위해 공사 중인 필지는 5개소(32호 공급예정)임(붙임 1참조).

○ 금번의 SH공사 출자금은 현재 5개 필지 32호에 대한 공공임대주택

1) 빈집의 필지 규모 협소, 진입로 확보 곤란 등으로 민간에서 활용하기 어려워 빈집으로 방치되고 있는 건물에 대해 활용성을 확보하고, 빈집과 빈집 연접지 건물과의 벽체 공유로 인한 빈집정비(철거 등)시 안전 확보를 위해 '19년 기 출자한 244,032백만원의 사용처를 '빈집매입'에서 '빈집 및 빈집 연접지 매입'으로 변경하는 내용으로 '19년 제290회 정례회에서 "서울특별시 서울주택도시공사 출자 변경 동의안"(의안번호 1185)에 '동의' 한 바 있음.

공사비 53억 2천4백만 원(상세내역 붙임2 참조) 가운데 국비지원금(국고+기금+보증금) 40억 3천7백만 원을 제외한 부족분 12억 8천6백만 원 중에서 서울시 부담분(50%)에 해당하는 6억 4천2백만 원과 공동이용 시설(1개소) 건립비 전액(시비) 5억 6백만 원으로 총 11억 4천8백만 원 임.

구분			사업 승인	총 공사비 (a)	국비지원(b)				부족분 (a-b)	시 SH		준공 시기
					소계	국고2)	기금3)	보증금4)		시	SH	
미아동 159-29	행복주택*	4호	'19	624	457.7	143.1	190.8	123.8	166.4	83	83	'20.12
연희동 136-21	행복주택	4호	'19	574	515.5	143.1	190.8	181.6	58.6	29	29	'20.11
미아동 791-1614	행복주택	5호	'19	896	566.9	178.8	238.5	149.6	328.7	164	164	'20.11
동소문동 2-26	행복주택	8호	'19	1,258	916.2	286.2	381.5	248.5	341.5	171	171	'20.11
미아동 791-1960	행복주택	11호	'20	1,972	1,581	413.1	550.9	617	390.6	195	195	'21.6
소 계		32		5,324	4,037.3	1,164.3	1,552.5	1,320.5	1,285.8	642	642	
미아동 791-1960	공동이용시설**	-		506	-	-	-	-	(506)	506	-	'21.6
총 계		32호	-	5,830	4,037.3	1164.3	1552.5	1,320.5	1,791.8	1,148	642	-

○ 당초 서울시가 '19년 2,440억 3천2백만 원의 출자금 편성 당시 매입한 빈집의 임대주택 100호⁵⁾에 대한 활용비(건립비, 리모델링비용) 전액

2) 행복주택 국비 산정기준(붙임 1/붙임 2 참조) * 국토부 공공주택총괄과-3206('20.8.24)

유형	사업계획승인연도	기준평형(3.3㎡)	지원단가(천원/3.3㎡)	재정지원비율	지원시점
건설	'19년	15.6	7,643	30%	사업승인
	'20년	15.6	8,025	30%	

※ '19년 승인 국비지원액 = 호수 x 15.6평 x 7,643천원 x 30%

※ '20년 승인 국비지원액 = 호수 x 15.6평 x 8,025천원 x 30%

3) 기금 산출근거 : 연도별 주택도시기금 운용계획

▪ 연도별 호당 단가 : ('20) 50,080천원, ('19) 47,700천원

4) 보증금 산출 : 해당지역 일대 주변시세 이하(청년 68%, 신혼 80%) 반영

을 출자금에 포함시키지 않은 것은 그 당시 매입한 빈집에 대한 활용용도에 대한 계획이 미수립 상태였고, 매입기간과 활용용도 결정 간에는 약 6개월 이상의 기간이 소요될 것이라는 예상에 따라 금액을 확정하지 못했기 때문으로 이해됨.

- 참고로, 서울시 매입빈집 중 정비 완료된 필지는 6개, 활용용도가 결정된 필지는 163개(정비완료 제외, 사업 추진 중 103개, 계획 중 60)이며, 용도가 미결정된 필지는 157개임. 필지규모 협소(80㎡ 미만)로 인해 임대주택으로의 활용이 제한적인 필지 비중은 38%임.

구 분	총계	용도 결정(완료 포함)						용도검토 추진중피
		소계	공공 임대주택	사회주택	희망 아지트	시민주도 형	생활SOC	
필지수	326	169	61	52	8	2	46	157
정비완료	-	6	-	-	1	-	5	-
추진중	-	103	23	52	7	2	19	
계획중	-	60	38	-	-	-	22	

- 이 출자동의안은 매입한 빈집의 공공임대주택 활용을 위한 공사비 중 국비를 제외한 부족분 중 서울시 분담금 50%를 출자하여 서민 주거안정에 기여하고자 SH공사에 출자하려는 것으로,
- 서울시 서민주거 안정 정책의 실행기관인 SH공사가 공공임대주택 공급 및 민관협력 임대주택 발굴 등의 사업을 원활하고 일관되게 추진하기 위해서는 서울시의 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있다

5) 1필지당 4호의 주택을 공급할 계획으로 400호(필지) 매입시 1,600호의 임대주택 공급이 가능하나, '19년 빈집 매입후 설계와 시공시 최소한 10개월 이상 소요 기간을 고려하여 실제 '19년도 공급 가능호수를 100호로 산정한 것임.

사료되며, 출자규모의 적정성 등에 대해서는 추후 예산안 심의 시 검토될 예정입니다.

- 「지방재정법」 제18조⁶⁾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.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연 락 처	02-2180-8205
이 메 일	kslinga@seoul.go.kr

-
- 6) 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.

[붙임 1] 2021년 빈집 활용 공공임대주택 공사비 지원대상 및 진행현황

연번	위치	대지면적 (m ²)	세대수 (호)	추진현황
1	성북구 동소문동7가 2-26외 1필지	201.3	8	공사중('20.1. 착공)
2	강북구 미아동 791-1614	146	5	공사중('20.2. 착공)
3	서대문구 연희동 136-21	106.1	4	공사중('20.3. 착공)
4	강북구 미아동 159-29	118	4	공사중('20.3. 착공)
5	강북구 미아동 791-1960외 4필지	700	11	공사중('20.6. 착공)
6	강북구 수유동 290-11	225	10	사업계획승인 접수 예정
7	강북구 수유동 486-1253	151	5	사업계획승인 접수 예정
8	영등포구 신길동 226-36	149	5	사업계획승인 접수 예정
9	성북구 정릉동 227-39	228	8	사업계획승인 접수 예정
10	성북구 정릉동 226-5	426	26	사업계획승인 접수 예정
11	종로구 신영동 225-1,2	598	26	사업계획승인 접수 예정
12	은평구 신사동 300-56	152	6	사업계획승인 접수 예정
13	은평구 신사동 300-60	175	7	사업계획승인 접수 예정
14	도봉구 방학동 661-6	152.9	5	사업계획승인 접수 예정
15	도봉구 창동 531-5	106	4	사업계획승인 접수 예정
16	도봉구 쌍문동 460-45	165	6	사업계획승인 접수 예정
17	도봉구 도봉동 590-5	117.8	3	사업계획승인 접수 예정
18	동작구 상도동 214-425	181	8	사업계획승인 접수 예정
계			151	

[붙임 2] 사업지별 3.3m² 당 공사비 비교

(단위 : 백만원)

구분	미아동 159-29	연희동 136-21	미아동 791-1614	동소문동7가 2-26	위례 A1-5BL	위례 A1-12BL
사업구분	빈집활용 행복주택				택지개발사업	
공급호수	4	4	5	8	1,282	394
연면적	123.1	136.3	284.2	381.3	194,551	58,332
총 공사비	593	545	838	1,201	250,993	79,782
3.3m ² 단가	15.9	13.2	9.7	10.4	4.2	4.5

[참고 1] 공공임대주택 유형별 비교



구분	개념	입주자격	공급면적	임대료
행복주택	대학생, 사회초년생, 신혼부부 등을 대상으로 공급하는 임대주택	대학생, 청년, 신혼부부, 고령자, 주거급여수급자 (도시근로자 월평균 소득 100% 이하)	전용 60㎡ 이하	주변시세의 60~80%
국민임대 (전용35㎡이하)	소득4분위 이하 계층의 주거안정을 도모하고자 30년 이상 임대목적으로 공급하는 주택	도시근로자 월평균소득 50~70% 이하	전용 84㎡ 이하	평균보증금 42,500천원 월임대료 313천원
매입 임대	일반	수급자 등 저소득층 주거안정을 위해 다가구, 다세대주택 등 매입하여 임대주택공급	전용 29㎡ 이상 85㎡ 이하	주변시세의 30~50%
	청년·신혼 I	저소득 청년층(청년, 신혼부부)의 주거안정을 위해 다가구, 다세대주택 등을 매입하여 임대주택공급	전용 29㎡ 이상 85㎡ 이하	주변시세의 30~50%
	신혼 II	신혼부부 주거안정을 위해 다가구, 다세대주택 등을 매입하여 임대주택 공급	전용 29㎡ 이상 85㎡ 이하	주변시세의 80%

[참고 2] 공공임대주택 유형별 국고보조금 및 기금 지원금액

구분	국고지원 (국고보조+기금)	국고보조금(호당)	국민주택기금(호당)
행복주택 (전용35㎡이하)	8,345만원	3,576만원 (평당 7,643천원×15.6평형×30%)	4,769만원 (평당 7,643천원×15.6평형×40%)
국민임대	전용 35㎡ 이하	4,967만원 (평당 7,643천원×15.6평형×50%)	3,676만원 (평당 7,643천원×15.6평형×37%)
	전용 36~45㎡	4,157만원 (평당 7,743천원×17평형×32%)	5,067천원 (평당 7,643천원×17평형×39%)
	전용 46~60㎡	3,362만원 (평당 7,643천원×22평형×20%)	7,062천원 (평당 7,643천원×22평형×42%)
매입 임대	일반	5,040만원 (11,200만원×45%)	5,600만원 (11,200만원×50%)
	청년·신혼 I	10,350만원 (23,000만원×45%)	11,500만원 (23,000만원×50%)
	신혼 II	13,800만원 (46,000만원×30%)	23,000만원 (46,000만원×50%)

[참고 3] 사업지별 추진현황

□ 미아동 159-29

사업개요	<ul style="list-style-type: none"> ○ 연 면 적 : 123.1㎡ (용적률 : 129.82%/ 건폐율 : 49.94%) ○ 사업기간 : 2019.06 ~ 2020.12 ○ 공사비 : 593백만원 ○ 사업방식 : 신축 ○ 공급계획 : 청년 4호 ○ 규 모 : 지상4층/지하0층, 주차대수 2대 			
	층별 용도	지상1층 주차장, 근생	지상2층 2세대	지상3층 1세대
사업현황	위 치	조감도		
				
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ '19. 04. 17. : 빈집부지 매입 ○ '19. 05. 09. : 후보지선정협의회(국토부), 투자심사 면제 협의(행안부) ○ '19. 06. 24. : 실시설계용역 계약 ○ '19. 12. 06. : 사업계획 승인 완료 ○ '20. 03. : 건설공사 착공 			
향후계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ '20.12. : 준공 ○ '20.12. : 입주 			



□ 연희동 136-21

사업 개요	<ul style="list-style-type: none"> ○ 연 면 적 : 136.3㎡ (용적률 : 128.44%/ 건폐율 : 49.9%) ○ 사업기간 : 2019.06 ~ 2020.12 ○ 사 업 비 : 545백만원 ○ 사업방식 : 신축 ○ 공급계획 : 청년 4호 ○ 규 모 : 지상4층/지하0층, 주차대수 2대 			
	층별 용도	지상1층 주차장,	지상2층 2세대	지상3층 1세대
사업 현황	위 치	사업 전·후		
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ '19. 03. 11. : 빈집부지 매입 ○ '19. 05. 09. : 후보지선정협의회(국토부), 투자심사 면제 협의(행안부) ○ '19. 06. 21. : 실시설계용역 계약 ○ '19. 12. 06. : 사업계획 승인 완료 ○ '20.03. : 건설공사 착공 			
향후계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ '20.11. : 준공 ○ '20.12. : 입주 			

□ 미아동 791-1614

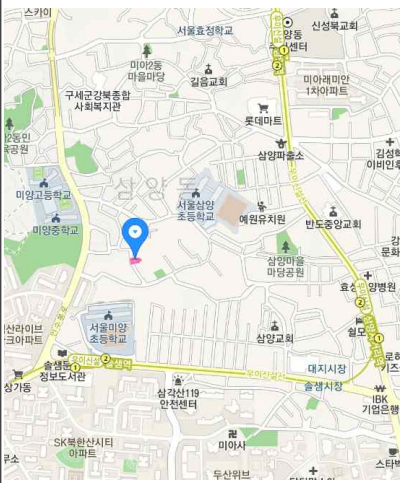

사업 개요	<ul style="list-style-type: none"> ○ 연 면 적 : 284.2㎡ (용적률 : 140.83%/ 건폐율 : 59.6%) ○ 사업기간 : 2019.04 ~ 2020.12 ○ 공 사 비 : 8억원 ○ 사업 방식 : 기존건물 일부 존치후 신축 ○ 공급 계획 : 청년 5호 ○ 규 모 : 지상4층/지하0층, 주차대수 3대, 공유주방 			
	층별 용도	지상1층 주차장	지상2층 2세대	지상3층 1세대, 공유주방
사업 현황	위 치	조감도		
				
추진 경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ '19. 02. 27. : 빈집부지 매입 ○ '19. 05. 09. : 후보지선정협의회(국토부), 투자심사 면제 협의(행안부) ○ '19. 06. 24. : 실시설계용역 계약 (계획설계 : 이로재) ○ '19. 12. 11. : 사업계획 승인 완료 ○ '20. 02. 27. : 착공 			
향후 계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ '20. 11. : 준공 ○ '20. 12. : 입주 			

□ 동소문동7가 2-26 외 1필지

사업개요	<ul style="list-style-type: none"> ○ 연 면 적 : 381.3㎡ (용적률 : 135.82%/ 건폐율 : 59.9%) ○ 사업기간 : 2019.04. ~ 2020.12. ○ 사 업 비 : 1,201백만원 ○ 사업방식 : 신축 ○ 공급계획 : 청년 8호 ○ 규 모 : 지상4층/지하1층, 주차대수 4대 				
	층별 용도	지하1층 공유오피스	지상1층 주차장	지상2층 5세대, 공유공간	지상3층 1세대, 공유공간
사업현황	위 치	조감도			
					
추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ '19.01.30. : 빈집부지 매입 ○ '19.05.09. : 후보지선정협의회(국토부), 투자심사 면제 협의(행안부) ○ '19.06.07. : 실시설계용역 계약 (계획설계 : 김영준도시건축연구소) ○ '19.11.06. : 사업계획 승인 완료 ○ '20.01.16. : 건설공사 착공 				
향후계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ '20.11. : 준공 ○ '20.12. : 입주 				

□ 미아동 791-1960 외 4필지

사업개요	<ul style="list-style-type: none"> ○ 연 면 적 : 962.32㎡ (용적률 : 109.10%/ 건폐율 : 41.99%) ○ 사업기간 : 2019.06 ~ 2021.02 ○ 공 사 비 : 2,478백만원 ○ 사업방식 : 신축 ○ 공급 계획 : 행복주택 11호(신혼 5, 청년 6) ○ 규 모 : 지상3/지하1층, 주차대수 8대 				
	구분	지하1층	지상1층	지상2층	지상3층
	1동	주차장	1세대	4세대	
	2동		2세대	2세대	2세대

사업현황	위 치	조감도
		

추진경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ '18.11.~12 : 빈집부지 매입(5개동) ○ '19.05.09. : 후보지선정협의회(국토부), 투자심사 면제 협의(행안부) ○ '19.06.17. : 실시설계 용역계약 ○ '20. 3. 5. : 주택건설사업계획승인 ○ '20.05. : 건설공사 착공
	<ul style="list-style-type: none"> ○ '21.06. : 건설공사 준공

향후계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ '21.06. : 건설공사 준공
------	---