

서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	1963
------------	------

2020. 12. 18.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2020. 10. 16. 이성배 의원 발의 (2020. 10. 26. 회부)

2. 제안이유

- 서울시는 사회주택 공급확대를 위해 서울주택도시공사로 토지를 출자하여 주거관련 사회적 경제 주체에게 저렴하게 임대하거나, 부동산투자회사인 사회주택 토지지원리츠를 설치·운영하여 저렴한 토지를 임대·공급하는 방식으로 사회주택 활성화를 도모하고 있음.
- 그러나 현재 사회주택 공급을 위한 토지의 출자 또는 부동산투자회사 설치에 대한 근거 규정은 조례에 마련되어 있지 않은 바, 사회주택 공급확대를 위한 안정적인 지원이 지속될 수 있도록 조례를 개정하여 근거를 마련하고자 함.

3. 주요내용

- 주거관련 사회적 경제 주체에게 공급할 토지를 확보하기 위해 서울주택도시공사에 출자할 수 있도록 근거를 마련함(안 제9조제4항)
- 시장 등이 부동산투자회사 또는 집합투자기구와 공동으로 사

회주택 공급사업을 지원할 수 있도록 근거를 마련함.(안 제 10조제2항)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 사회주택 유형(붙임-2 참조) 중 ‘공공토지 임대형’ 사업의 지원근거와, 부동산투자회사(이하 ‘리츠’) 등의 시행근거를 구체적으로 명시하려는 것으로 이성배 의원이 발의하여 2020.10.26.일 우리 위원회에 회부된 사항임.

개정조문	개 정 사 항
제9조제4항 신설 (市⇒SH공사 토지매입비 출자 근거)	시장은 주거관련 사회적 경제 주체에게 공급할 토지의 확보를 위해 서울주택도시공사(이하 “공사”라 한다)에 출자할 수 있다. 이 경우 공사는 주거관련 사회적 경제 주체에게 토지를 임대하며 대부료는 제3항을 준용한다.
제10조제2항 신설 (리츠 또는 펀드의 사업추진 근거)	시장 등은 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구와 공동으로 사회주택 공급사업을 추진할 수 있다.

- 공공토지임대형¹⁾ 사회주택은 대부분 ‘토지지원리츠’ 방식으로 공급되고 있는데, ‘토지지원리츠²⁾’는 서울주택도시공사(이하 ‘SH공사’)와 주택도시기금이 토지매입비를 리츠에 출자하면 리츠가 토지를

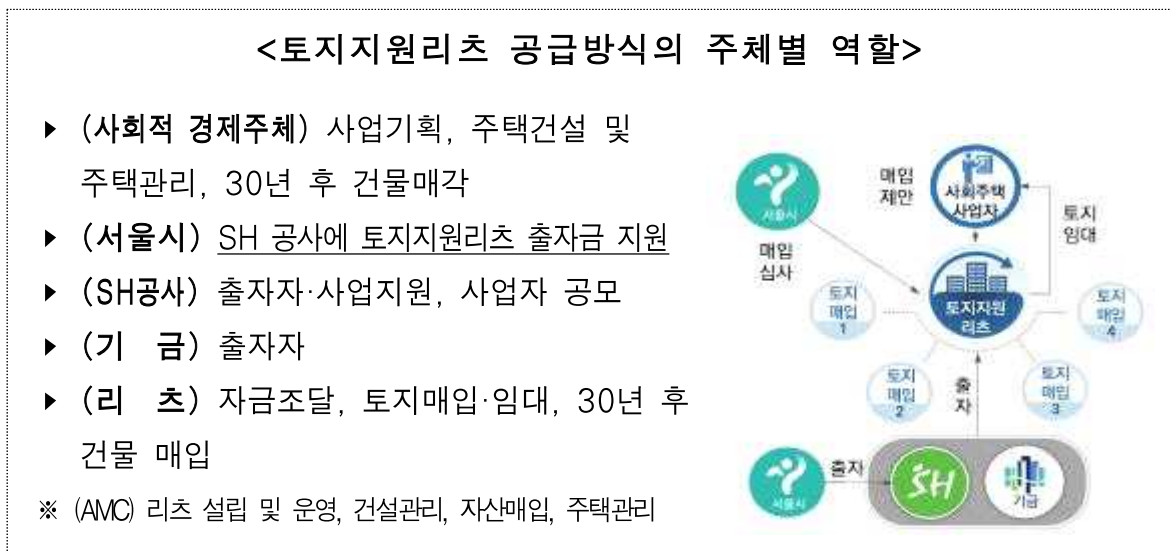
1) 공공토지(건물)임대형에는 토지지원리츠, 사회주택리츠, 빈집매입 등이 있는데, 대부분 토지 지원리츠 방식으로 공급됨. 그 밖에 ‘한강진역 공영주차장 활용 사회주택 건립’이 진행 중임.

연도	공급량	빈 집 살리기	토 지 임대부	공공토지(건물)임대형			기타	
				토지지원 리 츠	사회주택 리 츠	빈집매입	리모델링	사회적 주 택
계	2,425호	246호	257호	651호	94호	264호	421호	492호
'15년	102호	80호	22호	-	-	-	-	-
'16년	304호	152호	115호	-	-	-	37호	-
'17년	239호	14호	71호	-	-	-	154호	-
'18년	301호	-	49호	118호	94호	-	40호	-
'19년	911호	-	-	220호	-	144호	144호	403호
'20년	568호	(중단)		313호	-	120호	46호	89호

2) SH공사와 주택도시기금이 1:2로 출자하여 2018.10월 설립함.

매입하여 사회적 경제주체에 임대하는 방식을 취하게 되며, 이 때 서울시는 SH공사로 토지매입비를 지원(출자)하게 됨.

- 그 동안 서울시는 SH공사에 토지매입비를 「지방재정법」 제18조 및 「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」에 따라 출자해왔으나, 사회주택 사업의 추진근거인 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」에도 출자근거를 명확히 규정하기 위해 이 개정조례안이 발의된 것으로 이해됨.(안 제9조제4항)



- 한편 안 제10조제2항은 사회주택 공급주체와 관련하여 그 간 ‘서울시장 등’이 주택관련 사회적 경제주체들과만 공동으로 시행할 수 있도록 규정되어 있던 것을³⁾, 이미 시행 중인 리츠도 공동사업자로 사업에 참여할 수 있도록 근거를 마련하기 위한 것으로 특이사항은 없음.

- 다만, 현재 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구(이하 ‘펀드’)는 참여하지 않고 있는데, 펀드가 참여할 경우 자금조달은 수월해지는 반면 수익성을 전제로 하는 사업이라는 편견

3) 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 10조(시장 등의 공동사업 추진) 시장 등은 주택임대 및 주택관리 사업 등 주택사업에 대하여 자본금 및 현물의 출자, 인력 등의 지원을 통해 주거관련 사회적 경제 주체와 공동으로 사업을 추진할 수 있다.

이 발생할 우려가 있는 만큼 충분한 사회적 합의 등 펀드 참여 여건이 형성되었을 때 해당 사항을 추가하는 방안을 고려할 필요가 있겠음.

개정안	수정안
제10조(시장 등의 공동사업 추진) ② 시장 등은 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자기구와 공동으로 사회주택 공급 사업을 지원할 수 있다.	제10조(시장 등의 공동사업 추진) ② ----- -----와 공동으로 ----- ----- .

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤은정
연락처	02-2180-8208
이메일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임 1】 관련 규정

○ 지방재정법

제18조(출자 또는 출연의 제한) ① 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우에만 출자를 할 수 있다. <개정 2014. 5. 28.>

② 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우와 제17조 제2항의 공공기관에 대하여 조례에 근거가 있는 경우에만 출연을 할 수 있다. <신설 2014. 5. 28.>

③ 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 한다. <개정 2014. 5. 28.>

○ 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례

제3조(주거관련 사회적 경제 주체에 대한 지원) 시장·자치구청장·서울주택도시공사사장(이하 "시장 등"이라 한다)은 주거관련 사회적 경제 주체에게 예산의 범위 안에서 다음 각 호의 지원을 할 수 있다. <개정 2016. 7. 14.>

1. 자금·인력지원 및 현물출자
2. 사회주택 건설 택지의 제공
3. 사회주택의 관리·위탁
4. 사회주택의 임대보증금 등에 대한 용자 또는 보조
5. 사회주택 관리비용의 용자 또는 보조
6. 사회주택 건설·재건축·리모델링 비용의 용자 또는 보조
7. 사회주택 거주자에 대한 주거비용의 용자 또는 보조
8. 그 밖에 시장이 사회경제적 약자의 주거개선을 위해 필요하다고 인정하는 사항

제9조(도시개발 등을 통한 사회주택 택지 마련) ① 시장은 다음 각 호의 계획을 수립하거나 재정비할 때 주거관련 사회적 경제 주체에게 공급할 수 있는 택지를 확보하려고 노력하여야 한다. <개정 2017. 7. 13.>

1. 「도시개발법」에 따른 도시개발계획
2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비계획
3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 도시재정비촉진계획

4. 「도시재생 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획

② 시장은 도시개발구역 등의 체비지 등을 관련 규정 및 조례의 기준에 따라 주거관련 사회적 경제 주체에게 대부할 수 있다.

③ 시장은 제10조에 따라 시장 등과 공동사업을 추진하는 주거관련 사회적 경제 주체에게 공유재산인 토지를 대부할 수 있고, 대부료의 요율은 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제26조제1항에도 불구하고 1,000분의 10 이상으로 할 수 있다. <개정 2018. 1. 4.>

제10조(시장 등의 공동사업 추진) 시장 등은 주택임대 및 주택관리 사업 등 주택사업에 대하여 자본금 및 현물의 출자, 인력 등의 지원을 통해 주거관련 사회적 경제 주체와 공동으로 사업을 추진할 수 있다.

【붙임 2】 공공토지(건물) 임대형 사회주택 유형

구 분	공공토지(건물) 임대형			
	토지지원리츠 (‘18.10 ~)	사회주택리츠 (‘18년) ※신규 사업중단		빈집활용 토지임대부 (‘19년 ~)
		공공토지 신축형	노후건물 매입·리모델링형	
사업대상	신 축	신 축	노후 주택 + 비주택	신 축
추진방식	①사업부지제안 (사업자) ②적격사업자 선정(SH) ③부지 매입(리츠) ④토지임대차계약 체결 ⑤주택건설·임대 (사업자)	①SH소유토지 임차(리츠) ②신축사업자 선정(市) ③건설자금 지원(리츠) ④주택건설·임대 (사업자)	①노후 건물 매입(리츠) ②리모델링사업자 선정(市) ③리모델링자금 지원(리츠) ④리모델링후 임대(사업자)	①SH매입부지 공모(SH) ②적격사업자 선정(市) ③토지임대차계약 체결 ④주택건설·임대(사업자)
사업규모	250억원 내 규모제한 ×	1개필지(330㎡ 내외)	사업규모 제한 × ※세운상가 인근 기존 APT ※주택 용도변경 가능 비주택	2개필지 통합 공모 ※입지양호/ 입지불량
사업기간	최대 30년	최대 30년	최대 30년	최대 40년
사업자부담 토지임대료	연 1%(임대료 인상×) ※市 예산 지원(1%)	토지·건물임대료 부담 × 임대수입의 15% 사업자에게 귀속		연 1%(2년 2% 인상) ※10년마다 토지 재평가
건설자금 조달	주택도시기금 + HUG(HF) 보증대출 + 자부담(10%)	HF 보증대출(리츠) + 건설자금 대출(리츠)	주택·도시재생기금(市) 지원 비주택·리모델링비 지원 (市) (2억원) + 건설자금대 출(리츠)	HF 보증대출 + 자부담 ※기존건물 철거비 지원(SH)
이차보전 (보전기간)	최대 2% (최대 15년)	최대 2% (최대 15년)	-	최대 2% (최대 15년)
사업종료시 건물 매입	준공시점 건설원가 ※SH에서 기준건축비 제시	-	-	준공시점 건설원가 ※SH에서 기준건축비 제시
입주자격	무주택자, 도시근로자가구 월평균소득 70~120% ※1인 70%/ 4인이상·맞벌이신혼부부 120%/그 외 100%	무주택자, 도시근로자가구 월평균소득 70% 이하		무주택자, 도시근로자가구 월평균소득 70~120%
임대료	시세 80% 이하	시세 80% 이하	시세 80% 이하	시세 80% 이하
거주기간	최장 10년	최장 10년	최장 10년	최장 10년

【붙임 3】 그 외 사회주택 유형

구 분	민간자산 재임대형		SH자산 임대위탁형	
	리모델링 보조금 지원형 (‘16년 ~ ‘19년) ※신규사업 추진중단	빈집살리기프로젝트 (‘15년 ~ ‘17년) ※신규사업 추진중단	고시원 매입·리모델링형 (‘17년 ~)	사회적주택 (‘19년 ~)
사업 대상	노후 주택 + 비주택	노후 주택(공가)	노후 고시원	매입임대주택(다가구·원룸)
추진 방식	① 리모델링 건물 제안(사업자) ② 적격사업자 선정(SH) ③ 사업약정 체결 ④ 리모델링 공사비 지원(SH) ⑤ 리모델링후 임대(사업자)	① 빈집 발굴 및 공모(市) ② 적격사업자 선정(市) ③ 공사비 지원(자치구) ④ 공사후 임대(사업자)	① 노후고시원 매입(SH) ② 리모델링사업자 선정(市) ③ 임대차계약 체결 ④ 리모델링후 임대(사업자)	① 주택 신축·매입(SH) ② 운영기관 공모·선정(주거복지재단) ③ 주택 임대차계약 체결 ④ 임대운영(운영기관)
사업 규모	연면적 100㎡ 이상	방 3개 이상 주택	사업규모 제한 ×	-
사업 기간	8년~10년	6년~8년	최대 20년	최대 20년
사업자부담 토지임대료	건물(주택 및 비주택) 소유주와 임대차계약에 따른 임대료 부담		연 1% (2년 2% 인상) ※ 10년마다 토지 재감평	주택임대료 시세 30%
건설자금달	서울시가 리모델링비 지원 (1.8~2억원 / 동) + 차부담(사회투자자금 융자)	서울시가 리모델링비 지원 (2~4천만원 / 동) + 차부담(사회투자자금 융자)	사회투자자금(최대 6억원) + 공모사업자 차부담	-
이차보전 (보전기간)	-	-	-	-
사업종료시 건물 매입	-	-	사업종료시점 감정평가액	-
입주자격	무주택자, 도시근로자가구 월평균소득 70% 이하		무주택자, 도시근로자가구 월평균소득 70% 이하	대학생 등, 도시근로자가구 월평균소득 70% 이하
임대료	시세 80% 이하	시세 80% 이하	시세 80% 이하	시세 50% 이하
거주기간	최장 8~10년	최장 6~8년	최장 10년	최장 6년

【붙임 4】 사회주택 토지지원리츠 개요

○ 사업개요

- (사업구조) 토지지원리츠가 토지를 매입하여 사회적 경제주체에 임대
- (출자구성) SH공사와 주택도시기금이 연도별로 1:2로 출자
 - ※ SH공사 출자금은 서울시에서 예산 편성 후 출자
- (사회적경제주체) 서울시(SH)가 공모 선정하고 자기책임으로 주택 건설
 - ※ 30년 사회주택으로 운영 후 건물은 리츠에 매각
- (사업규모) 토지매입비 250억원 내 규모제한 없음
- (토지임대료) 연1%(임대료 인상 없음) ※ 市 예산 지원(1%)
- (사업종료시 건물매입) 준공시점 건설원가 ※ SH공사에서 기준건축비 제시

○ 추진경위

- 2017.11. : 사회주택 토지지원리츠 제안(市 ⇨ 국토부)
- 2018.03. : 「'18년 사회주택 공급활성화 계획」 (市)
- 2018.11. : 「사회주택 토지지원리츠 출자안」 이사회 및 시의회 의결
- 2018.12. : 1차 사업자 공모
- 2019.02. : 주택도시기금 기금출자 승인(800억 원)
- 2019.03. : 사회주택 토지지원리츠 영업등록 및 영업개시

○ 재원조달 구조

(2020. 6월 기준, 단위 : 억 원)

구 분		비 율	'18~'19년	비 고	
사업비(토지매입비)		100%	2.100		
재원 조달	자기자본	공사	33.3%	700	보통주
		주택도시기금	66.7%	1.400	우선주
	타인자본	회사채 발행	-	-	필요시 발행
	합 계		100%	2.100	