

서울특별시 서울주택도시공사 출자 동의안 심사보고

의안 번호	889
----------	-----

2023. 06. 22.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2023. 5. 30. 서울특별시시장 제출
- 회부일자: 2023. 6. 1.
- 상정 및 의결일자
 - 제319회 정례회 제3차 주택공간위원회 (2023. 6. 22. 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 2023회계연도 추경예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 미리 그 동의를 얻으려는 것임

2. 주요내용

가. 출자개요

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

나. 주요사업

- 역세권 청년주택 매입을 통한 공공임대주택 공급

다. 출자의 필요성

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

Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

- 이 동의안은 서울시가 서울주택도시공사(이하 'SH공사')에 2023년도 제1회 추가경정 세출예산을 출자하기에 앞서 「지방재정법」 제18조제3항¹⁾에 따라 시의회의 의결을 얻고자 서울특별시장의 2023년 5월 30일 제출하여 우리위원회에 회부된 사안임.
 - 출자·출연은 보조금과는 달리 정산의 의무가 없어 지방자치단체의 선심성

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.

· 낭비성 출자·출연을 방지²⁾하고자 지방의회가 출자·출연 대상기관의 사업내용 및 필요성, 출자 규모 등을 종합적으로 고려한 후 출자 여부를 의결하는 것으로, 출자금액을 확정하는 것은 아님.³⁾

- 또한, 주택사업을 위해 SH공사에 출자하는 것은 SH공사가 사업의 주체(주택 소유자)로서 공공임대주택을 매입 또는 건설, 관리토록 하기 위한 것으로 이는 서울시가 소유하고 SH공사에 위탁관리를 맡기는 것보다, 공유재산 취득상의 절차 단축, 위탁수수료⁴⁾ 절감 등의 효과가 있기 때문임.

○ SH공사의 납입자본금은 공사설립 후 현재까지 7조 3,023억원⁵⁾으로, 이중 현금출자는 5조 3,818억원, 현물출자는 1조 9,205억원이며, 2023회계연도 본예산에서 의결한 출자금 규모는 3,231억 3천6백만원⁶⁾규모임(검토보고서 붙임1, 2 참조).

< 최근 5년간 출자 현황 >

(단위 : 백만원)

구 분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년 (5월현재)	합 계
현금출자	3,301	4,450	4,002	1,933	52	13,738
현물출자	435	451	0	0	0	886
합 계	3,736	4,901	4,002	1,933	52	14,624

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

※ 법인 등기일자 기준

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) 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

5) 2023.5.31. 기준

6) 이는 전년도 출자금 3,100억 5천4백만원 대비 130억 8천2백만원 증가(4.2%) 한 수준임

- 이번 추경예산은 총 1건으로 ‘역세권 청년주택 SH공사 선매입’ 사업비 (5천9백만원)를 편성하기 위한 것인데, 이 사업은 SH공사가 역세권 청년 주택7) 연면적의 30%까지8) 기존주택 매입임대주택 방식으로 저렴하게 선매입하는 사업유형으로서, 사업초기부터 토지지분 및 임대주택을 공공화하여 용도지역 상향에 따른 토지가치 상승이익, 의무임대기간 이후 임대료 상승 등 다양한 측면의 문제를 해소할 수 있다는 장점이 있으며9)10)11), 매입임대주택과 마찬가지로 국고보조금지원과 실매입비의 차액을 서울시와 SH공사가 절반씩 부담하는 구조를 지님.

<출자 동의 사업 목록>

(단위 : 백만원)

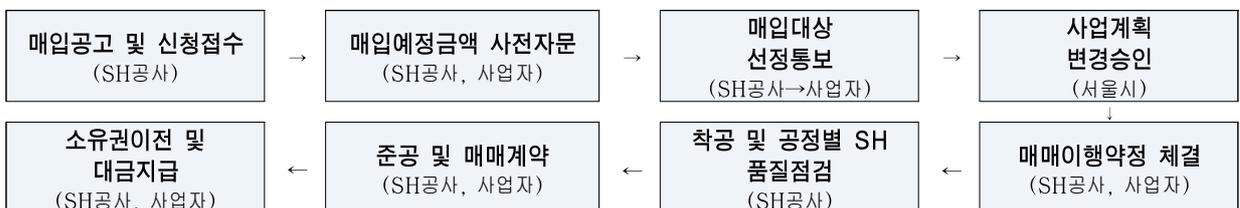
사업명	2023년 본예산	2023년 추경예산	증감액	증감률
계	415,276	415,276	-	-
일반(다가구) 매입임대주택 사업	193,050	193,050	-	-
청년 매입임대주택 사업	105,000	105,000	-	-
신혼부부 매입임대주택 사업	66,600	66,600	-	-
공공원룸주택 매입·건설 공급	35,823	35,823	-	-
역세권 청년주택 SH공사 선매입	4,093	4,152	59	1.42%
민간참여형 장기전세주택 건설 추진	5,304	5,304	-	-
소규모주택정비사업	4,941	4,941	-	-
빈집활용 행복주택 공급	465	465	-	-
공공주택 건설(추가8만호)	-	-	-	-

7) 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」(조례 제8735호, 2023.5.22.시행) 개정에 따라 기존 “역세권 청년주택” 사업명이 “청년안심주택”으로 개정되었음.

8) 공공지원 민간임대주택(전체 호수의 50%) 및 공공기여하는 공공임대주택(20% 내외)을 제외한 나머지 주택(30%)을 정부지원(국고보조 및 기금융자) 및 서울시 재정지원을 받아 SH가 선매입

9) 사업근거: 역세권 청년주택 혁신방안('19.12.), 역세권 청년주택 개선방안('21.7.)

10) 매입절차



11) 매입유형 및 비율

구분	유형	면적기준(전용면적)	매입비율
역세권 청년주택	청년형	전용 17㎡ 이상	주택연면적의 30%내
	신혼 I	전용 36㎡ 이상 (거실 외 2룸 이상)	
	신혼 II	전용 36㎡ 이상 (거실 외 2룸 이상)	

- 당초 '23년도 본예산에 편성된 '역세권 청년주택 SH공사 선매입 사업'을 위한 SH공사 출자금¹²⁾은 40억 9천3백만원이었는데, 출자금 편성 당시 '23년에 지급해야 할 대상지가 은평구 소재 1곳¹³⁾인 것으로 판단하여 기 지급액을 제외한 잔액만을 편성했으나, 실제로는 '23년 7월 준공예정인 동작구 소재 1곳¹⁴⁾에 대한 출자금을 착오로 미편성한 결과, 부족한 사업비를 확보하기 위해 이번 추경예산을 편성하게 된 것임.
- 선매입 방식을 통해 역세권 청년주택을 공급할 경우, 임대료를 시세의 50% 이하로 낮출 수 있다는 점에서 정책적 실효성과 함께 긍정적인 측면이 인정되나, 본예산 편성 당시 준공예정일에 따른 출자금 편성규모를 충분히 예측할 수 있었음에도 이를 정확히 반영하지 못한 결과, 추경예산 편성 절차를 통해 이를 치유하는 사례가 재발하지 않도록 주의해야 할 것임.

< 서울주택도시공사 2023년 출자사업(출자금) 내역(추경) >

사업명	2023년 (출자금)	산출내역
총 계	59	
역세권 청년주택 SH공사 선매입	59	① 국고보조금 : 1,064,250천원 - 253,000천원 x 45% x 17호 - 871,200천원 = 1,064,250천원 ② 시비 : 59,500천원 - 260,000천원(21년 감평액*120%) - 253,000천원(국비:국고보조금,기 금,보증금) / 2 x 17호= 59,500천원

12) 출자동의 완료(의안번호 제198호 서울특별시 서울주택도시공사 출자 동의안 가결, '22.9.28.)

13) 은평구 대조동 2-9 역세권 청년주택(252호)

14) 2023년도 주택정책실 소관 예산안 예비심사검토보고서('22.11.28.) p.54

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	889
----------	-----

제출년월일 : 2023년 5월 30일

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 2023회계연도 추경예산에 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

- 역세권 청년주택 매입을 통한 공공임대주택 공급

다. 출자의 필요성

- 공공임대주택 공급 사업은 서울시 청년층 주거안정을 위해

매우 중요하고 많은 자금이 수반되는 사업이며, 실제 주택의
건설 및 공급은 실행기관인 서울주택도시공사를 통해서
이루어지고 있음

- 따라서, 서울시 청년층 주거안정 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 공공
기관에 대하여 조례에 근거가 있는 경우에만 출연을 할 수 있다.
③ 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의
의결을 얻어야 한다.

나. 예산조치 : 2023년도 추경예산편성

다. 합 의 : 해당사항 없음

※ 작성자 : 전략주택공급과 청년주택계획팀 김혜선(☎2133 - 6295)

[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, 95부, 26센터
임원 현황	정 원	15명 (비상임이사 포함)
	현 원	11명 (비상임이사 포함)
정원 내	정 원	1,386 (임원 포함)
	현 원	1,347
	(결 원)	(-39)
	%	97%
정원 외	무기	110
	기간제	30
	단시간	-
자본금	수 권	80,000억원
	납 입	72,882억원
'22 예산		49,669억원
'22 市 출자금		3,155억원
주요사업		공공임대주택 공급확대 24만호 공급계획(SH 63,784호) - 21년계획 총 9,440호 추가8만호 공급계획(SH 29,820호) - 21년 6,034호
		공공재개발 및 공공재건축 추진 - 공공재개발 12개소 추진(1만호) - 공공재건축 2개소 추진(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 - 664개 단지 239,537세대 '22 택지신규공급 - 5개 지구(고덕강일, 마곡, 위례, 은평, 향동) - 178필지 144,061㎡

[붙임2] 서울주택도시공사 2023년 출자사업(출자금) 내역(추경)

(단위:백만원)

사업명	2023년 (출자금)	산출내역
총 계	59	
역세권 청년주택 SH공사 선매입	59	① 국고보조금 : 1,064,250천원 - 253,000천원 x 45% x 17호 - 871,200천원 = 1,064,250천원 ② 시비 : 59,500천원 - 260,000천원(21년 감평액*120%) - 253,000천원(국비:국고보조금,기금, 보증금) / 2 x 17호= 59,500천원