

서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례

일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2270
------------	------

2024. 12. 17.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안이유

매입임대주택 공급 및 신규사업 추진 등으로 서울시의 지속적인 출자가 예상됨
에 따라 조례상 수권자본금 한도를 상향하고자 함

2. 주요내용

수권자본금 한도를 8조원에서 12조원으로 상향(안 제5조제1항)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「지방공기업법」

나. 예산조치 : 협의완료(예산담당관 협조)

다. 협의사항

(1) 법무담당관(규제심사): 규제없음

(2) 예산담당관(비용추계): 비용추계서 미첨부사유서 제출

(3) 감사담당관(부패영향평가): 평가제외

(4) 양성평등담당관(성별영향평가): 개선사항 없음

(5) 평가담당관(공공갈등진단): 갈등사항 없음

(6) 조직담당관(위원회 신설): 해당없음

(7) 그 밖에 입법안의 시행과 관계가 있는 실·본부·국 검토의견: 해당없음

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 서울주택도시공사(이하 “SH공사”)의 수권자본금을 현행 8조원에서 12조원으로 상향하려는 것임.
- SH공사의 ‘수권자본금’¹⁾은 1989년 설립 당시 3천억원에서 1990년, 1994년, 2005년, 2015년 총 4차례에 걸쳐 증액되어 현재에는 8조원임.

<SH 수권자본금 상향 이력>

(단위 : 억 원)

개정연도	1989	1990	1994	2005	2015	2024(예정)
수권자본금	3,000	10,000	15,000	50,000	80,000	120,000
증가액	-	7,000	5,000	35,000	30,000	40,000
증가율	-	-	50%	233%	60%	50%
개정 주기	-	-	4년	11년	10년	9년

- 참고로, 수권자본금 한도 내에서 서울시가 현금 또는 현물로 출자하는 ‘납입자본금’ 현황은²⁾ 2023년 결산 기준, 7조 4,007억원으로 확인되

1) 회사가 발행 가능한 주식 총수의 금액을 말함(출처: 공정거래위원회 전문용어사전).

「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」 제5조(자본금) ① 공사의 수권자본금은 8조원으로 하고 서울특별시가 전액 현금 또는 현물로 출자한다.

2) SH공사의 납입자본금은 전액 서울시의 현금·현물출자로 구성되며, 이는 수권자본금을 초과할 수 없음.

는데(붙임1. 참고), SH공사가 「지방공기업법」 제64조의3제1항3)에 의거하여 수립한 「중장기 재무관리계획(2024~2028년도)」에 따르면, 2026년부터 납입자본금 규모가 현행 수권자본금 한도(8조원)를 초과하게 될 것으로 예측하고 있음.

- 그러나 이 계획에는 ‘수서역 복합개발’과 ‘양재 AI도시개발’사업을 위한 2025년도 예상 현물출자분 약 1조 4천억원은 반영되지 않았는데, 이를 감안할 경우 2025년 납입자본금은 약 9조 3천억원으로, 내년도에 현행 수권자본금 8조원을 초과할 것으로 예상됨⁴⁾(사업개요는 붙임3. 참고).

<SH 자금 수지 전망 및 추정자본금>

(단위 : 억 원)

구 분		2023 (결산)	2024	2025	2026	2027	2028
중장기	I.자본금 ⁵⁾	74,007	75,917	78,841	82,527	85,540	88,555
	II.자본조정 ⁶⁾	-96	-96	-96	-96	-96	-96
재무관리	III.기타포괄손익누계액 ⁷⁾	-14	-14	-14	-14	-14	-14
계획	IV.이익잉여금 ⁸⁾	25,431	25,915	26,565	27,738	28,951	30,193
	자본 총계	99,328	101,722	105,296	110,155	114,381	118,638
2025년 예상 현물출자시 자본금		74,007	75,917	92,557 ~93,281	96,243 ~96,967	99,256 ~99,940	102,271 ~102,955

※ 2024~2028 중장기 재무관리계획을 바탕으로 작성

- 3) 「지방공기업법」 제64조의3(중장기재무관리계획의 수립 등) ① 자산·부채규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 공사의 사장은 매년 해당 연도를 포함한 5회계연도 이상의 중장기재무관리계획(이하 “중장기재무관리계획”이라 한다)을 수립하고, 이사회 의결을 거쳐 확정 후 대통령령으로 정하는 기한까지 지방자치단체의 장과 의회에 제출하여야 한다.
- 4) 서울시는 ‘수서역 복합개발’ 및 ‘양재 AI도시개발’사업으로 발생하는 토지(6,499억원 내지 7,183억원) 및 ‘양재 AI도시개발’사업에서 발생하는 토지(7,217억원)를 SH에 현물출자할 계획임(출자예정액은 타상감정평가를 통한 추정액이며, 출자시점에서 변동될 수 있음)

사 업 명	출자예정액	SH 사업주관부서	비 고
계	13,716억원 ~ 14,400억원	-	-
수서역 복합개발	6,499 ~ 7,183억원	전략사업본부 전략개발사업부	SH공사 내부자료
양재 AI도시개발	7,217억원	도시개발본부 AI서울사업부	(‘23.4.26 서울특별시장 방침 제42호)

- 5) 서울시에서 공사로 출자한 현금출자 및 현물출자 합계액을 말함
- 6) 자본금으로 최종 납입되지 않은 금액으로 서울시 출자금 관련 등록비 등을 말함
- 7) 공사가 출자한 피투자회사의 자본 변동액으로 토지지원리츠 등의 자본 변동으로 발생함
- 8) 공사의 당기순이익에서 서울시 현금배당을 제외한 누적액을 말함

- 뿐만 아니라, 향후 매년 증가되는 SH공사의 자본금 규모를 감안한다면, 2028년 기준의 납입자본금은 약 10조원을 상회할 것으로 예상되는 바, 수권자본금을 8조원에서 12조원으로 상향조정하는 것은 그 필요성이 인정됨.
- 다만, 조례개정으로 수권자본금이 상향될 경우 부채비율⁹⁾은 감소하는 반면, 이에 따른 추가적인 공사채 발행¹⁰⁾ 역시 가능해지기 때문에, SH공사는 부채 총액 증가로 인해 재정 건전성이 악화되지 않도록 각별한 관리가 필요할 것임.
- 또한, 공사의 관리주체인 주택실은 출자금이 정산의 의무가 없다는 점을 감안하여, 매입임대주택, 도시개발사업, 공공주택 건설사업 등 SH공사로의 출자사업에 대한 추진현황, 실적, 회계처리 등 관리체계를 강화할 수 있는 방안도 지속적으로 모색할 필요가 있음.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	조윤길	02-2180-8208

9) 부채비율은 부채총계를 자본총계로 나눈 비율이며, 자본총계는 자본금, 자본조정, 기타보통손익누계액, 이익잉여금의 합계임.

10) 「2023년도 지방공사채 발행운영기준」에서 규정하는 도시개발을 하는 공사의 적정 공사채 발행한도는 300%이며, 수도권 제3기신도시·지분적립형주택 등 공공주택건설사업에 한해 예외적으로 350%까지 가능함.

사채발행한도 = $\frac{\text{전기말 부채총액} + \text{기승인분 발행예정액} + \text{금회 신청액} - \text{상환예정액}}{\text{순자산액(자본)} + \text{출자(예정)액}}$
--

[붙임1] SH 납입자본금 현황('24.10.기준)(p.6)

[붙임2] SH 수권자본금 및 시출자금 현황(p.8)

[붙임3] 수서역 복합개발사업, 양재AI 도시개발사업 개요(p.9)

붙임1 SH 납입자본금 현황('24.10. 동기 기준)

■ 납입자본금: 7조 4,064억원 (※2023년 결산 기준 7조 4,007억원)

○ 현금출자: 5조 4,859억원(시출자금 4조 2,674억원, 국고지원금 1조 2,185억원)

○ 현물출자: 1조 9,205억원

현금출자 합계 54,859.12	
시출자금합계	42,674.12
공사 창업 및 운영자금	100· 빈집활용도시재생 프로젝트('19) 215
국민주택 건설자금	486· 리모델링 사회주택('19) 20
신정 인공대지 조성자금	216· 빈집활용도시재생 프로젝트('19) : 195
주거환경개선 사업자금	378· 토지임대부 사회주택 출자금('19) 300
다가구주택 매입비	1,359· 다가구주택 매입임대('19) 100
다가구주택 매입비('13)	762· 빈집활용도시재생 프로젝트('19) : 354
다가구주택 매입비('14)	698· 다가구주택 매입임대('19) 1005
국민임대주택건설	7,370· 청년 매입임대사업('19) 162
노후 임대주택건설	261· 공공원룸주택 매입건설공급('19) : 680
임대주택갭복도창문샷시등 설치자금지원	39· 공동주택사업('19) 16
무장애주택건설 및 리모델링사업자금	107· 토지임대부 사회주택 출자금('19) : 0.5
공공임대 건설자금	2,200· 빈집활용도시재생 프로젝트('19) 807
임대주택 추가2만호(문정, 연남)	30· 2020년도 공공임대주택 건설지원(민선5기) 출자금('20) 178
임대주택 추가2만호(매입형공공원룸)	407· 2020년도 다가구 등 매입임대주택사업 관련 시출자금 1,500
임대주택 추가2만호(신정보금자리)	87· 2020년 공공원룸주택 매입사업비 출자금 600
공공임대 건설자금('13)	2,227· 리모델링형 사회주택(직접매입형) 사업주택 사업 출자금 80
임대주택 커뮤니티설치지원('13)	3.5· 사회주택사업 출자금 300
공공임대 건설자금추가('13)	1,714· 2020년 자율주택정비사업 매입사업비 출자금 11
공공임대 건설자금('14)	918· 2020년 도시형생활주택(원룸형) 매입임대사업 시출자금 250
공공임대 건설자금('14)	300· 빈집활용 도시재생 프로젝트(빈집매입) 6차 677
공공임대 건설자금('14)	100· 가리봉 구 시장부지 복합화사업 시출자금 48
공공임대 건설자금('14)	645· 다가구 등 매입임대사업 835
임대주택 추가2만호 건설자금('14)	205· 일반(다가구) 매입임대 500.5
임대주택 추가2만호 건설자금('14)	137· 청년 매입임대 210
공공원룸주택 매입, 건설공급 지원('15)	263· 신혼부부 매입임대 655
다가구주택 매입비('15)	495· 소규모주택정비사업 매입임대 3.99
공공임대주택 건설자금('15)	1,161· 빈집활용 도시재생 프로젝트 5.7
공공원룸주택 매입, 건설공급 지원('15)	112· 2021 도시형생활주택(원룸형) 매입임대 사업 409.5
공공임대주택건설 지원('15)	192· 소규모주택정비사업 매입임대 9.4
공공임대주택건설 지원('15)	21· 일반(다가구) 매입임대 357
공공원룸주택 매입, 건설공급 지원('16)	216· 청년, 신혼부부 매입임대 550
다가구 등 기존주택 매입비('16)	825· 공공원룸 매입임대 465
공공임대주택건설사업시비('16)	384· 역세권청년주택 선매입 108
토지임대부 사회주택사업('16)	50· 빈집활용 공공임대주택사업 4.7
리모델링형 사회주택사업('16)	25· 청석, 한누리 주차장 복합화사업 34
건설형 공공임대주택사업시비('17)	71· 소규모주택정비사업 매입임대 10
공공원룸주택 매입 및 건설공급지원시비('17)	267· 2022 소규모주택정비사업 매입임대 14.5
다가구 등 기본주택 매입사업 출자금('17)	495· 일반(다가구), 청년, 신혼부부, 공공원룸 매입임대 1663
토지임대부 사회주택사업('17)	84· 역세권청년주택 선매입 9.6
리모델링형 사회주택사업('17)	90· 민간토지활용 공공주택(상생주택) 40
다가구 등 기본주택 매입사업 출자금('17)	248· 가리봉 구 시장부지 공공주택 복합화사업 49
건설형 공공임대주택사업시비('17)	62· 소규모주택정비사업 매입임대('22년 2차) 11
공공원룸주택 매입, 건설공급('18)	82.5· 역세권청년주택 선매입 41
다가구 등 기존주택 매입사업 출자금('17)	87· '23년 공공임대주택(자율주택정비사업) 매입 사업비 28
건설형 공공임대주택사업시비('17)	640· 일반(다가구), 청년, 신혼부부, 공공원룸 매입임대사업 934
공공원룸주택 매입, 건설공급('18)	603· '23년 공공임대주택(자율주택정비사업) 매입 사업비('23년 2차) 22
다가구 등 기존주택매입사업('18)	57· 청년안심주택 선매입 0.6
공공임대주택 건설지원(민선5기)('18)	청년안심주택 선매입 17.4
토지임대부 사회주택사업('18)	83· 소규모주택정비사업 매입임대('24년 1차) 6.8
리모델링형사회주택(직접매입형)사업주택('18)	청년안심주택 선매입 32
다가구 등 기존주택매입사업('18)	30· 국고지원 계 12,185
사회주택 토지지원리츠 사업비('18)	402· 영구임대 건설자금 5,827
사회주택 토지원리츠 부대사업비('18)	100· 공공임대 건설자금 1,788
빈집활용도시재생 프로젝트('19)	4.9· 주거환경임대건설자금 213
공공임대주택 건설지원 출자금('19)	193· 국민임대주택건설자금 4,142
	56· 다가구주택 매입 215

현물출자 합계: 19,205	
시 현물출자	19,205
· 중계1건설중 아파트(3,481호)	59
· 목동임대아파트(8,117호)	1,212
· 신월, 월계아파트(1,292호)	38
· 중계5, 중계6 아파트 및 상가	114
· 중계1, 2, 3, 4 택지 및 상가	503
· 상계부국연립(6동72가구1,659평)	14
· 근로청소년임대아파트 2개소 8동 370호	248
· 마장동 임대아파트 400호	343
· 왕십리 주상복합 부지	76
· 장기전세주택건립부지 및 재건축매입분	9,161
· 수서, 가양, 방화임대주택부지	5,483
· 문정동 원룸주택 사업부지	36
· 마포구 연남동 원룸주택 사업부지	21
· 양천구 신정동 원룸주택 사업부지	91
· 은평구 갈현동 원룸주택 사업부지	28
· 은평구 갈현동 원룸주택 건물	2
· 노원구 공릉동 원룸주택(기숙사) 사업부지('14)	21
· 공공주택 건설 사업부지(강서구 등촌동 661-6, 강북구 수유동 486-682) ('15)	159
· 사회주택 및 공동체주택 사업부지(강동구천호동 122-26외60필지)('17)	432
· 강남구 수서동외 2필지('18)	278
· 중구 만리동2가 218-126외 2필지	121
· 송파구 거여동 12-1	277
· 도봉구 방학동 393-16외 2필지	18
· 강북구 미아동 791-1960외 4필지	19
· 강서구 가양동외 1필지	354
· 가양동 1494-3	97

붙임2

SH 수권자본금 및 시출자금 현황

* 수권자본금 증액 개정년도

(단위 : 억 원)

연도	1989	1990*	1991	1992	1993	1994*	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
수권 자본금	3,000	10,000	10,000	10,000	10,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
출자 금	누계	159	3,981	4,811	7,063	8,405	9,840	10,418	11,002	11,002	11,024	11,396	11,396
	계	159	3,822	831	2,252	1,342	1,435	578	584	-	22	372	-
	현금	100	1,955	831	2,252	1,342	1,435	578	584	-	22	110	-
	현물	59.4	1,867	-	-	-	-	-	-	-	-	262	-
연도	2002	2003	2004	2005*	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
수권 자본금	15,000	15,000	15,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
출자 금	누계	11,396	11,785	14,444	14,955	16,295	18,003	21,012	22,364	33,367	39,827	42,476	45,647
	계	-	389	2,659	511	1,340	1,708	3,009	1,352	11,004	6,460	2,649	3,170
	현금	-	389	2,659	511	997	1,708	2,933	1,352	1,843	977	2,649	2,992
	현물	-	-	-	-	343	-	76	-	9,161	5,483	-	178
연도	2015*	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024.9			
수권 자본금	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000			
출자 금	누계	52,574	54,288	56,038	58,399	62,135	67,036	71,038	72,971	73,985	74,063		
	계	3,178	1,714	1,750	2,361	3,736	4,902	4,002	1,933	1,014	78		
	현금	3,019	1,714	1,318	2,083	3,301	4,451	4,002	1,933	1,014	78		
	현물	159	-	432	278	435	451	-	-	-	-		

붙임3 수서역 복합개발사업, 양재AI 도시개발사업 개요

■ 수서역 복합개발사업

□ 사업개요

- 위 치 : 강남구 수서동 735(소유자:서울특별시)
- 면 적 : 18,001.8㎡
- 도시계획 : 제2종일반주거지역, 도시계획시설(주차장, 철도)
- 이용상황 : 현재 공영주차장(568대) 으로 이용
- 사업방식 : 도시관리계획(지구단위계획) 변경

위치도	도시계획사항

□ 추진현황

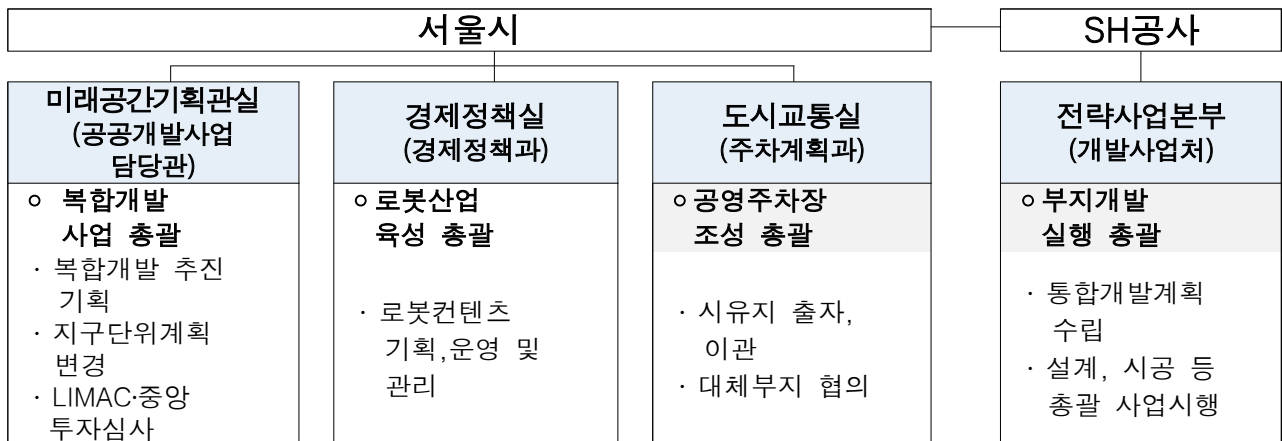
- '22.10.4 : 수서역 북공영주차장 개발관련 서울시(공공개발사업담당관) 협의
 - 공영주차장 고도화 관리방안의 시범사업지로 선정하여 SH공사에서 사업 추진
- '23.10.05 : 관련 용역 계약 체결 및 시행
 - 「서울 ○○역 일대 복합개발사업 및 사업화방안 수립」 용역 착수
- '24.02.29 : 수서역 공영주차장 복합개발 연계 '서울 로봇테크센터' 조성 계획 수립
 - 수서역 공영주차장 복합개발 연계 서울 로봇테크센터(가칭) 조성 추진계획 수립
(서울시 경제정책실장 방침) (사업시행자 : SH)

□ 추진계획

- (서울시) LIMAC 및 중앙투자심사, 공유재산관리계획, 지구단위계획 변경
- (SH공사) 기본계획 및 타당성조사, 설계공모, 설계 및 시공



○ 추진체계



□ 향후계획

○ 복합개발 기본구상 수립 및 사업타당성 심사

- 서울시 재정투입 최소화 및 핵심시설(로봇테크센터, 로봇 공영주차장, 생활SOC 등) 도입을 위한 최적 기본구상(안) 수립
- 공영주차장 현물출자(市→SH)를 위한 타당성조사(LIMAC), 중앙투자심사, 공유재산 관리계획 수립 시행

○ 도시관리계획 변경 (용도 및 지구단위계획)

- 고밀도 복합개발을 위해 도시관리계획 변경(2종일반→일반상업) 시행

■ 양재AI 도시개발사업

① 사업개요

○ 부지면적 : 49,595㎡ (일반상업지역, 용적률 400%)

- 市 양곡도매시장 : 32,803㎡ ※ 시유지, 현재 양곡사업 및 중소유통센터 운영중
 - ▶ 현)양곡도매시장 이전('24.12.) 및 신축·재개장('25) 예정
- 농협양곡유통 : 16,792㎡ ※ 농협소유, 현재 택배회사 물류창고로 활용중

◆ 농협부지 확보 방안

- ✓ 「농협양곡유통」 부지는 농협소유로 개발이 가능한 분야가 제한적임
 - ▶ 농협협동조합법 제57조(사업) 농산물 제조·유통·판매, 유통조절 및 비축 등의 사업만 가능
- ✓ 농협 소유 부지 협의 매입이 원활하지 않을 경우 토지 수용 추진
 - ▶ 도시개발법 제22조(토지 수용 또는 사용) 도시개발사업을 위하여 토지 등의 수용 또는 사용 가능

○ 개발규모 : 연면적 211,415㎡ - 용적률 400% 적용

※ R&D 공간 추가 확충 필요시 용적률 200% 추가 부여 가능하므로 향후 변경 적용 검토

○ 사업기간 : '23 ~ '28 ※ 착공('25) / 준공('28)

○ 개발방식 : 도시개발사업 - SH공사 시행

- ▶ 市 토지는 현물출자¹¹⁾하고 건축물은 준공 후 기부채납(토지지분 포함)

○ 총사업비 : 3조 8,133억원 - 임대운영기간 40년 적용

용 지 비	건 축 비	법인세 등	금융비용	계
4,567억원	5,628억원	7,252억원	2조 686억원	3조 8,133억원

※ 금융비용은 차입조달금리 4.5% 적용, 향후 금리 등 시장상황에 따라 총사업비 변동가능

○ 주요 시설 구성

- AI교육·연구, 성장주기별 기업입주, 글로벌 기업 및 연구기관, 주거, 상업시설

○ 기대효과

- 현)양곡도매시장 부지의 한계를 극복하고 서울의 AI산업 랜드마크 조성
- 양재대로 전면에 위치한 인접부지와와의 통합 개발을 통해 정책 효과 극대화
- 산업·문화·주거·상업 등 다양한 기능이 융합된 직·주·락 단지 조성

11) 행정재산은 현물출자대상이 아니므로 용도폐지 및 변경 추진 필요