

서울특별시 서울주택도시공사 출자동의안 검 토 보 고

의 안 번 호	198
------------	-----

2022. 09. 20.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2022. 8. 29. 서울특별시시장 제출 (2022. 9. 2. 회부)

2. 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 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 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

- 건설 및 매입을 통한 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급
- 민간토지를 활용한 민간참여 장기전세주택 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 서울주택도시공사를 통해서 이루어지고 있음
- 따라서, 서울시 서민주거안정 정책의 실행기관인 서울주택도시공사가 공공임대주택 공급 사업을 원활하게 추진할 수 있도록 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있음

4. 검토의견

가. 총 괄

- 이 동의안은 서울시가 서울주택도시공사(이하 'SH공사')에 2023회계연도 세출예산을 출자하기에 앞서 「지방재정법」 제18조제3항¹⁾에 따라 시의 회의 의결을 얻고자 서울특별시장의 제출하여 2022년 9월 2일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 출자·출연은 보조금과는 달리 정산의 의무가 없어 지방자치단체의 선심

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.

성·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⁾

- SH공사의 납입자본금은 공사설립 후 현재까지 7조 1,038억원⁴⁾이며, 이중 현금출자는 5조 3,717억원, 현물출자는 1조 9,205억원임(붙임-1 참조).

〈최근 5년간 출자 현황〉

(단위 : 억원)

구 분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년 (9.5.기준)	합 계
현금출자	1,919	4,104	4,450	4,002	1,884	16,359
현물출자	278	121	451	0	0	850
합 계	2,197	4,225	4,901	4,002	1,884	17,209

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

- 주택사업을 위해 SH공사에 출자하는 것은 SH공사가 사업의 주체로서 매입 또는 건설, 관리를 하기 위함인데(주택 소유자), 이는 서울시가 소유하고 SH공사에 위탁관리를 맡길 경우에 비해, 공유재산 취득상의 절차 단축, 위탁수수료⁵⁾ 절감 등의 효과가 있음.

- 2023회계연도 출자금 규모는 4,152억 7천6백만원으로 전년도 출자금

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) 2021.12.31. 기준

5) 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

3,100억 5천4백만원 대비 1,052억 2천2백만원 증가(33.9%) 했음.

- 세부사업은 총 8건으로 매입임대주택 및 역세권 청년주택 선매입, 민간참여형 장기전세주택 건설사업과 소규모 주택정비사업, 빈집활용 행복주택 공급을 위한 것임(붙임-2 참조).

(단위 : 백만원)

사업명	2022년	2023년	증감액	증감률
계	310,054	415,276	105,222	33.9%
일반(다가구) 매입임대주택 사업	123,144	193,050	69,906	56.8%
청년 매입임대주택 사업	120,850	105,000	△15,850	13.1%
신혼부부 매입임대주택 사업	33,774	66,600	32,826	97.2%
공공원룸주택 매입·건설 공급	19,420	35,823	16,403	84.5%
역세권 청년주택 SH공사 선매입	966	4,093	3,127	323.7%
민간참여형 장기전세주택 건설 추진	3,978	5,304	1,326	33.3%
소규모주택정비사업	2,557	4,941	2,384	93.2%
빈집활용 행복주택 공급	465	465	-	-
공공주택 건설(추가8만호)	4,900	-	△4,900	순감

나. 사업별 검토

1) 매입임대주택 사업

- 매입임대주택은 일반(다가구)·청년·신혼부부·공공원룸주택의 총 4가지 유형으로 공급되고 있으며, SH공사는 사전 약정을 통해 신축된 주택을 매입하여 임대주택으로 공급하고 있음.
- 서울시는 2023년 매입임대주택 사업을 위해 총 4,004억 7천3백만원 을 출자할 예정이며, 내년도 국비지원금 예상 총액은 5,300억 1천만원 규모로 전년도 지원금 5,624억 6천3백만 원 대비 324억 5천 3백만원 감소(5.8%) 할 것으로 예상됨.

〈유형별 공급 대상 기준〉

- ▶ **일 반** : 수급자, 한부모, 소득 50% 이하(다자녀, 맞춤형 70%)
- ▶ **청 년** : 대학생, 취업준비생, 19~30세, 월평균소득 100%이하
- ▶ **신혼부부 I** : 월평균소득 70%이하(맞벌이: 90%이하) 신혼부부*
- 신혼부부 II** 6) : 월평균소득 100%이하(맞벌이: 120%이하) 신혼부부*

* 신혼부부 - 혼인 7년 이내인 사람, 예비신혼부부, 6세 이하를 둔 한부모가족 포함

- ▶ **원 룬** : 수급자, 한부모, 소득 50% 이하(다자녀, 맞춤형 70%)

※ 사업비는 국고보조금*과 주택도시기금융자, 임주자부담금으로 이루어짐(* 세출예산 항목 : 공사·공단자본전출금)

- 일반, 청년, 신혼부부 I, 원룸 : 국고보조금 45%, 주택도시기금 융자 50%, 임주자부담 5%
- 신혼부부 II : 국고보조금 30%, 주택도시기금 융자 50%, 임주자부담 20%

○ 매입임대주택 사업은 호당 국고지원 단가와 실매입단가 간 차이로 인해 차액이 발생하는데, 이 차액분을 서울시와 SH공사가 각각 2분의 1씩 분담해야하나, 서울시는 지난 2012년부터 2019년까지 서울시가 부담해야할 재정부담을 모두 SH공사에게 전가⁷⁾시켜오다, 지난 2021년 감사원의 지적이 있고 난 후에야 2022년 출자금부터 미정산금을 포함시켜 출자하고 있음.

(단위 : 백만원)

구 분	총 계 (예산서 반영분)	기 본 액		초 과 액		비 고 ① 실매입단가 ② 정산금액
		국고보조금	기타(융자 등)	사비(출자금)	서울주택도시공사	
계	2,042,373 (930,483)	530,010	738,590	400,473	373,300	-
일 반 (1,950호)	733,200 (349,245)	156,195	190,905	193,050	193,050	① 376
청년매입 (2,100호)	741,300 (344,085)	239,085	292,215	105,000	105,000	① 353
신혼부부 I (400호)	191,200 (90,600)	45,000	55,000	45,600	45,600	① 478
신혼부부 II (600호)	314,400 (102,720)	81,720	190,680	21,000	21,000	① 524
원룸 (100호)	62,273 (43,833)	8,010	9,790	35,823	8,650	① 351 ② 27,173

자료 : 서울시 주택정책실

- 6) ‘신혼부부 II’ 유형은 기존 다가구·다세대주택을 대상으로 신혼부부 I 유형을 운영해오던 중, 2018년 아파트, 오피스텔로 매입 범위를 확대하면서 신설한 유형임
- 7) “공공임대주택 매입 사업비 미지급”, 감사원(2021.4.22. 서울주택도시공사 정기감사)

※ 호당 정부지정매입단가(일반, 청년, 신혼 I, 원룸) : 국고보조금 45%, 주택도시보증기금 융자 50%, 입주자부담 5%
※ 호당 정부지정매입단가(신혼부부 II) : 국고보조금 30%, 주택도시보증기금 융자 50%, 입주자부담 20%
※ 정산금은 매입완료된 '12~'18(다가구등, 50%)과 '12~'19(공공원룸, 100%) 대상 1차정산하여, '21년 실행잔액(107,902백만원) 활용 정산기간 단축(5년→2년, '22~'23)하여 분할지급

- 서울시는 2023년부터는 정산기간을 1차 및 2차로 나누고 정산기간을 5년에서 2년으로 단축하되, 1차 정산은 2018년 다가구 매입임대주택 매입완료분까지 포함하여 정산하고, 2차 정산은 2024년부터 추진하는 것으로 계획을 변경했는데, 이는 매입약정체결 시점과 매입임대주택의 건설·공급이 완료되는 시점에 차이가 발생함에 따라 연도별 출자금의 정산시점을 감안한 예산조치 결과임.8)9)10)

(단위 : 백만원)

구분	정산예정액(A+B)	1차 정산금액(A) (매입완료)		2차 정산예정액(B) (매입중)	
		기 존	변 경	기존	변경
계	583,897 (630,397)	131,818	161,439	437,540	422,458
다가구 등	388,200	78,718 (`12~`17)	108,338 (`12~`18)	294,944 (`18~`20)	279,862 (`19~`20)
공공원룸	195,697 (242,197)	53,101 (`12~`19)	53,101 (`12~`19)	142,596 (`20)	142,596 (`20)

○ 한편, 서울시에서 제출한 일반(다가구) 매입임대주택 출자금에는 반지하주택 매입비 1,534억 5천만원이 포함되어 있는데, 이는 지난 8월 8일 기록적 폭우로 인해 반지하주택 거주민이 사망하는 등 침수로 인한 인명피해가 발생함에 따라 반지하주택에 대한 정책적 대안(반지

8) 공공원룸은 '21년부터 정부지정 매입단가 초과분 부담기준이 변동되어(시=100% → 시:SH=50:50), '21년 예산 집행잔액 활용하여 465억원을 정산함
 9) 전체 정산예정액은 준공당시 감정평가액이 약정체결시와 비교 물가변동액 반영 등에 따라 일부 차이 발생으로'21.6월 대비 증 143억2천8백만원(6,160억6천9백만원 → 6,303억9천7백만원) 발생
 10) “매입임대주택 사업비 정산 조치계획”, 주택정책과-11137(2021.6.18.)

하 매입 1550호)을 SH공사를 통해 실행하고자 출자금을 편성한 것으로 이해됨.

- 서울시는 지난 8월 10일, 반지하 주택을 순차적으로 없애겠다고 발표¹¹⁾한 바 있고, 이후 8월 16일에는 반지하주택 거주민을 공공임대주택으로 이주시키거나 주거급여 등을 지급하여 지상층으로 이주시키는 방안과 함께 ‘지하·반지하 주택을 SH공사가 매입하여 주민 공동창고나 커뮤니티 시설 등으로 활용하는 방안’ 등을 발표¹²⁾하면서, 향후 연차별 반지하주택 대응방안이 본격적으로 검토·논의될 것으로 전망됨.
- 다만, 서울시 보도자료 배포 이후 시의회에 출자동의안을 제출(‘22.8.29.)할 때까지 서울시는 반지하주택 및 거주가구에 대한 현황과 폭우피해를 입은 반지하 주택 거주가구의 현황 조차 파악하지 못한 상태에서, 반지하주택의 매입방법 및 절차, 활용방안 등 실무적 검토도 완료하지 않은 채 출자동의안을 제출한 것으로 파악되는바, 향후 예산안 심사 시 반지하 매입임대 예산규모(출자동의안 기준 1,534억 5천만원)의 ‘적성성’ 여부에 대해 면밀한 검토가 요구됨.
- 아울러, 서울시는 ’22.8월부터 ‘반지하 거주가구 지원TF’를 구성·운영 중에 있어, 향후 반지하 거주가구에 대한 지원대책을 발표할 것으로 전망되는바, 반지하 매입사업의 ‘필요성’과 ‘정책적 타당성’ 여부에 대해서도 명확한 제시가 필요하겠음.

○ 현재 SH공사는 기존주택을 매입할 때 건축물의 안전 및 품질을 담보

11) “서울시, 시민 안전 위협하는 반지하 주택 없애 나간다”, 주택정책실 건축기획과(2022.8.10.)

12) “서울시, 반지하 가구 주거상향, 노후 공공임대 재건축으로 충분히 공급 가능”, 주택정책실 주택정책과공공주택과(2022.8.16.)

할 수 없다는 문제점을 개선하고자, 지난 2012년 이후 기존주택 매입임대주택 사업을 시행하지 않고 있으며 사전 매입약정을 통해 신축 매입임대주택만을 공급하고 있음.

- SH공사에서 기존주택(반지하주택)을 다시 매입하려고 해도, 현재 국토교통부 “기존주택등 매입임대주택 업무처리지침” 제6조제1항제1호에서 매입대상 주택의 연령을 15년 이내로 규정¹³⁾하고 있어, 대부분 2000년 이전 준공(붙임3 참고)된 반지하주택¹⁴⁾의 경우 매입대상에서 제외될 수밖에 없다는 점을 감안한다면, 내년도 출자금의 집행 근거도 마련되지 않은 채 무리한 출자금을 편성한 것으로 판단됨.

- 또한, SH공사는 지난 2019년부터 반지하 매입임대주택 공급을 전면 중단하고 반지하 매입임대주택 거주가구를 지상으로 이주¹⁵⁾시키는 사업을 시행하고 있는데, 2021년 4월 기준 지상층 이주의향을 묻는 조사결과 동의률은 58%에 불과했고, 반지하 매입임대주택 거주가구 339세대 중 26세대만 지상층으로 이주한 사실을 감안한다면, 서울시가 반지하주택 거주세대의 현실(붙임4 참고)은 고려하지 않은 채 다

13) 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」

제6조(기존주택등의 매입기준 등) ① 공공주택사업자가 일반가구용으로 매입할 수 있는 기존주택등은 다음과 같다.

1. 일반 매입임대주택 : **매입대상 주택은 건축물 연령 15년 이내의 주택**으로서 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택·다중주택·다가구주택, 별표 1 제2호의 공동주택 및 제14호 나목에 따른 오피스텔(바닥난방, 취사시설 등을 구비하여 주거용으로 이용하는 경우) 중 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모 이하의 주택으로 한다.

14) 과거 2000년 주차장설치 기준이 0.7대에서 1대로 강화되고, 피로티부분을 층수산입에서 제외하면서 반지하주택의 건설이 제도적으로 제한되기 시작했으며, 2012년에는 「건축법」이 개정되면서 상습침수구역 또는 침수가 우려되는 지역에는 지하 또는 반지하주택의 건축허가가 금지된바 있음.(붙임 3 참고)

15) 현 거주지에서 가장 가까운 거리에 위치한 동일한 공급유형의 매입임대주택을 대체 임대주택으로 확보하여 제공하고 잔여 계약기간 동안 반지하주택과 대체임대주택간 임대료 차액을 보전해 주고 있으며, 이주완료 거주자에게 이사비를 지급하는 등 반지하주택 매입임대주택 거주자의 지상층 이동을 지원하고 있음.

소 성급하게 사업을 추진하고 있는 것으로 보임.¹⁶⁾

- SH공사는 현재 폐쇄된 반지하주택 중 12호를 커뮤니티 시설 등으로 리모델링하여 활용(붙임5 참고) 중에 있으나, 폐쇄된 반지하주택이 모두 리모델링하거나 개조할 수 있는 여건이 아니라는 점도 고려해야 할 것이며, 출자금으로 매입하려는 반지하주택이 늘어날수록 SH공사의 관리부담이 증가할 수밖에 없는 상황인바, 매입한 반지하주택의 활용용도에 대해서는 출자동의에 앞서 명확한 대안을 제시해야 할 것임.

2) 역세권 청년주택 SH공사 선매입 사업

- 서울시는 지난 2019년 12월 민간사업자의 사업참여 저조에 따른 역세권 청년주택의 공급부진을 해소하기 위해 SH공사 선매입형 등 사업유형 다양화를 포함한 “역세권 청년주택 혁신방안”¹⁷⁾을 발표한 바 있는데, 이 사업은 고가 임대료 논란에 대응하기 위해 역세권 청년주택 중 공공지원 민간임대주택과 공공임대주택을 제외한 나머지 주택을 SH공사가 주택 연면적의 30%까지 선매입하는 사업임.
- 이 사업의 매입자금은 정부지원(국고보조 및 기금융자)과 서울시 재정지원으로 이뤄지며, 2023년 출자금은 매입임대주택과 마찬가지로 국고지원과 실매입비 차액을 서울시와 SH공사가 절반씩 부담하기 위한 것으로, 선매입 방식을 통해 역세권 청년주택을 공급할 경우 임대료를 시세의 50% 이하로 낮출 수 있다는 점에서 정책적 실효성과

16) 반지하 거주자 대상 지상이주 의향조사 결과(SH공사, 2021.4)

구 분	대상세대	조사 결과		
		동의	미동의	미응답
호수(비율)	339	198(58%)	60(18%)	81(24%)

17) “역세권 청년주택 혁신방안”, 서울특별시시장 방침 제230호(주택공급과-14076, 2019.12.9.)

함께 긍정적 측면이 인정됨.

〈선매입사업 사업비 편성내역〉

- ① 매입대상 252호 × (매입비 - 국고보조금) × 50% = 15,883,000,000원
 - 신혼Ⅰ : 131호 × (4.5억 - 2.5억) × 50% = 13,100,000,000원
 - 신혼Ⅱ : 121호 × (5.0억 - 4.54억) × 50% = 2,783,000,000원
- ② 기 출자금('21~'22년) = 11,790,000,000원
- ③ '23년 편성 = ① - ② = 4,093,000,000원

3) 민간참여형 장기전세주택 건설

- 민간참여형 장기전세주택은 서울시내 저이용 및 방치된 민간의 토지를 공공이 임차하여 직접 건축한 후 장기전세주택(‘상생주택’)으로 공급하는 새로운 사업유형임.
- 이 사업은 민간토지에 대한 사용료와 건축비를 합한 예산 중 주택도시 기금(HUG, 14%), 보증금(40%)을 제외한 금액을 SH공사(23%)와 서울시(23%)가 절반씩 부담하는 구조로, 1호당 약 4억 1천만원의 사업비 중 시비는 약 9천 5백만원이 투입되는데, 2023년 출자금은 2022년도 사업비의 40%인 26억 5천2백만원과 2023년도 추가 공모사업(70호)을 위한 예산 26억 5천2백만원을 합한 총 53억 4백만원을 출자하려는 것임.

※ 세부산출근거

▶ 사업비 구조(산식) (59㎡ 기준, 1호당)

총 사업비 (택지+건설)		기금대출		(수령금액의 50%) 보증금		사비지원		SH 자체예산
409,858천원	=	55,000천원	+	165,406천원	+	94,726천원	+	94,726천원
(100%)		(14%)		(40%)		(23%)		(23%)

- 참고로 이 사업은 2021년 9월과 12월, 두 차례 시의회에 출자동의

안 심의과정에서 삭제된 이래, 2022회계연도 서울시 예산안 심사 시에도 동일한 규모의 출자금 편성요청이 있었으나 ‘사업타당성의 추가 검토가 필요’하다는 사유로 전액 삭감되었으며, 이후 2022년 2월 2022년도 제1회 추가경정예산안 심사에 앞서 출자동의안이 재제출되어 2022년 총사업비의 60%인 39억 7천8백만원이 기출자된 상태임.

- 서울시는 현재 사업공모를 통해 시범사업 대상지역 4개소를 선정했으며, 강남구 69호 공급을 시작으로, 향후 총 1,451호의 민간참여형 장기전세주택을 건설·공급할 예정임(공모사업 추진절차 붙임6 참고).
- 그러나 이는 ‘중앙투자심사 및 타당성조사’, ‘도시계획규제 완화’ 등 실무검토 및 제도개선 등의 사전조치와 함께 민간토지주와의 협의절차가 완료되어야만 달성가능한 목표이므로, 향후 실제 공급물량은 현재 공급계획물량보다 줄어든 가능성이 존재함.
- 따라서, 이 사업의 지속적 추진을 담보하기 위해서 이번 출자는 필수적이라고 판단되지만, 향후 부지확보 외에도 제도개선 및 민간의 적극적인 참여를 유도하는 등의 조치도 함께 요구됨.

구 분		강서구(1)	은평구(1)	송파구(1)	강남구(1)
용도 지역	현 재	자연녹지	3종 일반	1종일반	자연녹지
	계획(안)	2종일반		3종일반	3종일반
공급예상규모		242 호	93 호	1,047 호	69 호

(출처 : 민간토지 활용 공공주택(상생주택) 공모결과 및 향후계획(안), 전략사업과-22388(2022.6.3.))

4) 소규모주택정비사업

- 서울시는 소규모주택정비사업¹⁸⁾ 시행 시 법령 및 조례에서 정하는 기준¹⁹⁾(붙임 6 참고)에 맞춰 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 공급할 경우, 용적률 상한을 완화 적용함으로써 소규모정비사업 활성화를 통한 주거환경개선과 공공임대주택의 공급 확대를 유도하고 있음.
- 내년도 소규모주택정비사업을 위한 출자금 49억 4천1백만원은 강북구 수유동 및 미아동 일대에서 시행 중인 자율주택정비사업을 통해 공급될 총 79호²⁰⁾의 공공임대주택 물량을 SH공사가 매입하여 신혼부부 I 매입 임대주택²¹⁾으로 공급하기 위한 예산이며, 총 매입비는 국비 및 주택도시 기금(HUG) 융자금, 보증금을 제외한 비용을 서울시와 SH공사가 절반씩 부담할 예정임. .

〈2023년 소규모주택정비사업 공공임대주택 매입비〉

(단위 : 천원)

매입 감정가	국비	HUG융자	보증금	시비	SH공사
29,632,900	8,887,500	9,875,000	987,500	4,941,450	4,941,450

- 소규모주택정비사업은 지난 2018년부터 도입된 정비사업 방식으로, 현재 자율주택정비사업을 제외한 다른 유형(가로주택 및 소규모재건축·재개발)의 정비사업에서는 아직 공공임대주택 매입물량이 확보되지 않고 있고, 매입물

18) 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제16조, **붙임7** 참고)

19) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제49조 및 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제50조

20) 강북구 수유동 516-94, 58번지 일대 33호, 강북구 미아동 791-1323외 7필지 일대 46호

21) 신혼부부 I : 도시근로자 월평균소득 70% 이하 무주택 신혼부부(7년 이내), 예비신혼부부를 대상으로 공급, 임대료수준은 주변시세의 30~50% 수준

신혼부부 II : (1순위)유자녀(미성년) 부부 / (2순위)소득 100%이내(맞벌이 120%) 5년 이내 신혼부부, 예비신혼부부, 임대료수준은 주변시세의 80% 수준

량도 적다는 점에서 향후 소규모주택정비사업의 활성화와 함께 공공임대 주택 매입물량 확보방안도 함께 마련할 필요가 있음.

5) 빈집활용 행복주택 공급

- 2023년 빈집활용 행복주택은 강북구 미아동 및 서대문구 연희동, 성북구 동소문동 일대에서 총 21호를 건설·공급할 예정으로 이를 위한 2023년도 SH공사 출자금은 총 4억 6천5백만원이며, 이는 국비 및 주택도시시기금(HUG) 융자금, 보증금을 제외한 비용을 서울시와 SH공사가 절반씩 부담하기 위한 것임.

(단위 : 백만원)

구분		미아동 159-29	연희동 136-21	미아동 791-1614	동소문동7가 2-26
공급호수		4호	4호	5호	8호
총 건축비		624	574	896	1258
3.3㎡ 단가		16.7	13.9	10.4	10.9
국 비	국고 (30%)	143.1	143.1	178.8	286.2
	기금 (40%)	190.8	190.8	238.5	381.5
	보증금 (30%)	123.8	181.6	149.6	248.5
부 족 분	시	83.2	29.3	164.4	170.8
	SH	83.2	29.3	164.4	170.8

- 빈집활용 행복주택 공급사업은 부지형상이 좋지 않거나, 부지가 작아 공급세대수도 매우 적고, 공사비 또한 상대적으로 높은 수준이어서 사업성 확보가 쉽지 않은 사업구조를 지님.
- 특히, 노후 저층주거지역의 경우 보증금 시세가 상대적으로 낮은 상

황이어서 주변 시세의 80% 이하로 보증금을 산정하는 행복주택을 해당지역에 공급할 경우 건축비 재원 확보는 더욱 어렵게 됨에 따라²²⁾, 국비 및 기금 등으로 충당하지 못한 건축비 부족분을 출자금으로 편성하는 것은 불가피한 측면이 존재함.

다. 종합검토

- SH공사는 1989년 2월 ‘서울특별시 도시개발공사’로 최초 설립된 이후 현재까지 서울시의 공공임대주택 공급 및 주거복지사업을 전담해오고 있으며, 현재 약 25만여 호의 공공임대주택과 그 밖에 9만 6천여 호의 분양주택을 공급²³⁾하는 등 서울시민의 주거안정을 위해 공공임대주택을 지속적으로 공급·관리하는 역할을 하고 있음.
- 서울시 서민주거안정 정책의 실행기관인 SH공사가 2023년에도 공공임대주택 공급 및 민관협력 임대주택 발굴 등의 세부사업을 원활하고 안정적으로 추진하기 위해서, 서울시의 출자금 편성을 통한 예산지원이 필수적인 상황임.
- 향후 출자규모의 적정성 등에 대해서는 예산안 심의 시 검토될 예정이나, 사업내용과 효과, 구체적인 시행방안 및 실무검토가 완결되지 않은 상태에서 우선적으로 시의회 출자동의를 얻으려는 “반지하주택 매입사업”에 대해서는 출자금 편성의 타당성과 재정투입 효과를 검토하기에 시기상조한 측면이 존재하므로, 사업내용이 보다 구체화된 후 시의회의 출자동의를 다시 받는 방안에 대해 검토할 필요가 있음.

22) 건축비 재원 = 국비 + 주택도시기금 + 임대보증금 + SH공사(50%) · 서울시(50%)

23) 2021.12.31. 기준 (출처: SH공사 2022년 업무현황)

- 다만, 안타까운 인명사고로 이어진 폭우피해를 방지하기 위한 최소한의 조치로서 시의성은 인정되는바, 다각적인 논의를 통해 출자규모 등을 정할 필요도 있겠음.

담 당 자	주 택 공 간 위 원 회 입법조사관 한승윤
연 락 처	02-2180-8207
이 메 일	syhan@seoul.go.kr

○ 납입자본금 계 : 7조 2,922억원

현금출자 (53,717억)		현물출자 (19,205억)	
- 시 출자금 ----- 41,532억		- 시 현물출자 ----- 19,205억	
· 공사 창업 및 운영자금 : 100억 · 국민주택 건설자금 : 486억 · 신정 인공대지 조성자금 : 216억 · 주거환경개선 사업자금 : 378억 · 다가주택 매입비 : 1,359억 · 다가주택 매입비(13) : 762억 · 다가주택 매입비(14) : 698억 · 국민임대주택건설 : 7,370억 · 노후 임대주택건설 : 261억 · 임대주택장복도창문샷시 등 설치자금지원 : 39억 · 무장애주택건설 및 리모델링사업자금 : 107억 · 공공임대 건설자금 : 2,200억 · 임대주택 추가2만호(문정, 연남) : 30억 · 임대주택 추가2만호(매입형공공임대) : 407억 · 임대주택 추가2만호(신정보금자리) : 87억 · 공공임대 건설자금(13) : 2,227억 · 임대주택 커뮤니티설치지원(13) : 3억5천 · 공공임대 건설자금추가(13) : 1,714억 · 공공임대 건설자금(14) : 918억 · 공공임대 건설자금(14) : 300억 · 공공임대 건설자금(14) : 100억 · 공공임대 건설자금(14) : 645억 · 임대주택 추가2만호 건설자금(14) : 205억 · 임대주택 추가2만호 건설자금(14) : 137억 · 공공원룸주택 매입, 건설공급 지원(15) : 263억 · 다가주택 매입비(15) : 495억 · 공공임대주택 건설자금(15) : 1,161억 · 공공원룸주택 매입, 건설공급 지원(15) : 112억 · 공공임대주택건설 지원(15) : 192억 · 공공임대주택건설 지원(15) : 21억 · 공공원룸주택 매입, 건설공급 지원(16) : 216억 · 다가주택 등 기존주택 매입비(16) : 825억 · 공공임대주택건설사업비(16) : 384억 · 토지임대부 사회주택사업(16) : 50억 · 리모델링형 사회주택사업(16) : 25억 · 건설형 공공임대주택사업비(16) : 71억 · 공공원룸주택 매입 및 건설공급지원비(17) : 267억 · 다가주택 등 기존주택 매입사업 출자금(17) : 495억원 · 토지임대부 사회주택사업(17) : 84억 · 리모델링형 사회주택사업(17) : 90억 · 다가주택 등 기존주택 매입사업 출자금(17) : 248억원 · 건설형 공공임대주택사업비(17) : 62억 · 다가주택 등 기존주택 매입사업 출자금(17) : 82.5억원 · 건설형 공공임대주택사업비(17) : 87억 · 공공원룸주택 매입, 건설공급(18) : 640억 · 다가주택 등 기존주택 매입사업(18) : 603억 · 공공임대주택 건설지원(민선5기)출자금(18) : 56억 · 토지임대부 사회주택사업(18) : 83억 · 리모델링형 사회주택사업(18) : 30억 · 다가주택 등 기존주택매입사업(18) : 402억 · 사회주택 토지지원리츠사업(18) : 100억 · 사회주택 토지지원리츠 부대사업비(18) : 5억		· 반집활용도시재생 프로젝트(반집매입)('19) : 193억 · 공공임대주택 건설지원(민선5기)출자금('19) : 56억 · 반집활용도시재생 프로젝트(반집매입)('19) : 215억 · 리모델링사회주택(매입형)('19) : 20억 · 반집활용도시재생 프로젝트(반집매입)('19) : 195억 · 토지지원리츠 사회주택 사업('19) : 300억 · 다가주택 매입임대('19) : 100억 · 반집활용도시재생 프로젝트('19) : 354억 · 다가주택 매입임대('19) : 1005억 · 청년 매입임대사업('19) : 162억 · 공공원룸주택 매입건설공급('19) : 680억 · 공동주택사업('19) : 16억 · 토지임대부 사회주택 출자금('19) : 0.5억 · 반집활용도시재생 프로젝트('19) : 807억 · 공공임대주택 건설지원(민선5기)출자금('20) : 178억 · 다가주택 등 기존주택매입사업 관련사출자금('20) : 1,500억 · 공공원룸주택 매입사업비 출자금('20) : 600억 · 리모델링형 사회주택(직접매입형)사업주택 사업 출자금('20) : 80억 · 사회주택 출자금('20) : 300억 · 2020년 자율주택정비사업 매입사업비 출자금 : 11억 · 2020년 도시형생활주택(원룸형) 매입임대사업 사출자금 : 50억 · 반집활용 도시재생 프로젝트(반집매입)('20) : 677억 · 가리봉 구 사정부지 복합화사업 사출자금('20) : 48억 · 일반(다가구) 매입임대사업(21) : 305억 · 신혼부부 매입임대사업(21) : 530억 · 일반(다가구) 매입임대 사업(21) : 501억 · 청년 매입임대 사업(21) : 210억 · 신혼부부 매입임대 사업(21) : 655억 · 소규모주택정비사업 매입임대(21) : 4억 · 반집활용 도시재생 프로젝트(21) : 5.8억 · 2021 도시형생활주택(원룸형) 매입임대사업 : 410억 · 소규모주택정비사업 매입임대(21) : 9.4억 · 일반(다가구), 청년 매입임대 등(21) : 1,373억 · 역사권 청년주택 선매입(21) : 108억 · 반집활용 공공임대주택사업(21) : 4.7억 · 청석 한누리 주차장 복합화사업(21) : 34억 · 소규모주택정비사업 매입임대(21) : 10억 · 2022 소규모주택정비사업 매입임대 : 14.5억 · 일반(다가구), 청년 매입임대 등(22) : 1,663억 · 역사권청년주택 선매입(22) : 9.7억 · 민간토지 활용 공공주택(상생주택)(22) : 40억	
- 국고지원 ----- 12,185억			
· 영구임대 건설자금 : 5,827억 · 공공임대 건설자금 : 1,788억 · 주거환경임대건설자금 : 213억 · 국민임대주택건설자금 : 4,142억 · 다가주택 매입 : 215억		· 중계1건설중 아파트(3,481호) : 59억 · 목동임대아파트(8,117호) : 1,212억 · 신일, 월계아파트(1,292호) : 38억 · 중계5, 중계6 아파트 및 상가 : 114억 · 중계1, 2, 3, 4 택지 및 상가 : 503억 · 상계부국연립(6동727구1,659평) : 14억 · 근로청소년임대아파트 2개소 8동 370호 : 248억 · 마장동 임대아파트 400호 : 343억 · 왕십리 주상복합 부지 : 76억 · 장기전세주택간립부지 및 재건축매입분 : 9,161억 · 수서, 가양, 방화임대주택부지 : 5,483억 · 문정동 원룸주택 사업부지 : 36억 · 마포구 연남동 원룸주택 사업부지 : 21억 · 양천구 신정동 원룸주택 사업부지 : 91억 · 은평구 갈현동 원룸주택 사업부지 : 28억 · 은평구 갈현동 원룸주택 건물 : 2억 · 노원구 공릉동 원룸주택(기숙사) 사업부지('14) : 21억 · 공공주택 건설 사업부지(강서구 등촌동 661-6, 강북구 수유동 486-682)('15) : 159억 · 사회주택 및 공동주택 사업부지(강동구 천호동 122-26외 60필지)('17) : 432억 · 장기전세주택입부지(강남구 수송동 외 2필지)('18) : 278억 · 예술인협동조합형임대주택사업부지(중구 만리동2가 218-126외 2필지)('19) : 121억 · 공공임대주택공급(송파구 가양동 12-1, '20년) : 277억 · 관리형 주거환경개선사업 임대주택 (도봉구 방학동 393-16외 2필지) : 18억 · 반집활용 도시재생 프로젝트 (강북구 미아동 791-1960 외 4필지) : 19억 · 공공임대주택공급(강서구 가양동 외 1필지('20)) : 354억 · 사유지 소유권 이전(강서구 가양동 1494-3)('20) : 96억	

붙임2

서울주택도시공사 현금출자 사업 내역

○ 2023년도 현금출자 사업 내역(※공공임대주택 건설지원(민선5기) 제외) (단위:백만원)

사업명	계	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
계	국비	133,020	291,240	592,786	641,186	620,420	588,746
	시비	189,437	232,594	454,498	289,193	377,012	477,908
	(출자금)	(186,297)	(228,304)	(362,353)	(250,605)	(310,054)	(415,276)
	계	322,457	523,834	1,047,284	594,515	997,431	1,066,654
일반(다가구) 매입임대주택 사업	국비	73,305	83,160	89,100	94,500	94,500	156,195
	시비	100,513	110,637	100,508	85,808	123,152	193,058
	(출자금)	(100,500)	(110,550)	(100,500)	(85,800)	(123,144)	(193,050)
	계	173,818	193,797	189,608	180,308	217,652	349,253
청년 매입임대주택 사업	국비	30,645	173,655	139,500	239,085	275,175	239,085
	시비		16,150		59,500	120,850	105,000
	(출자금)		(16,150)		(59,500)	(120,850)	(105,000)
	계	30,645	189,805	139,500	298,585	396,025	344,085
신혼부부 매입임대주택 사업	국비			318,900	248,700	184,913	126,720
	시비			133,000	82,006	33,780	66,606
	(출자금)			(133,000)	(82,000)	(33,774)	(66,600)
	계			451,900	330,706	218,692	193,326
공공원룸주택 매입·건설 공급	국비	29,070	34,425	38,250	55,125	7,875	8,010
	시비	64,000	68,000	85,000	87,500	19,420	35,823
	(출자금)	(64,000)	(68,000)	(85,000)	(87,500)	(19,420)	(35,823)
	계	93,070	102,425	123,250	142,625	27,295	43,833
역세권 청년주택 SH공사 선매입	국비				7,866	30,347	871
	시비				10,824	966	4,093
	(출자금)				(10,824)	(966)	(4,093)
	계				18,690	31,313	4,964
공공주택 건설(추가8만호)	국비			4,471	34,905	20,521	47,303
	시비			98,017	37,321	67,247	57,857
	(출자금)			(4,800)	(3,400)	(4,900)	(0)
	계			97,488	72,226	87,768	105,160
민간참여형 장기전세주택 건설 추진	국비						
	시비					4,483	5,930
	(출자금)					(3,978)	(5,304)
	계					4,483	5,930
사회주택 공급 (토지지원리츠 사회주택 등)	국비						
	시비	24,924	35,373	41,514	2,319	2,480	2,206
	(출자금)	(21,797)	(32,054)	(38,000)	(0)	(0)	(0)
	계	24,924	35,373	41,514	2,319	2,480	2,206
공동체주택 활성화 추진 (토지임대부)	국비						
	시비		2,434			1,432	1,877
	(출자금)		(1,550)			(0)	(0)
	계		2,434			1,432	1,877
소규모주택 정비사업	국비			2,565	11,250	5,415	8,888
	시비			1,459	4,690	2,737	4,993
	(출자금)			(1,053)	(2,350)	(2,557)	(4,941)
	계			4,024	15,940	8,152	13,881
빈집활용 행복주택 공급	국비				4,825	1,674	1,674
	시비				1,149	465	465
	(출자금)				(1,149)	(465)	(465)
	계				5,974	2,139	2,139

○ 최근 서울주택도시공사 현금출자 사업 내역 (2022.9.7. 기준)

연도	현금출자	현물출자
'18	• 총 합계 : 1,919억원 - 공공원룸주택 매입,건설 : 640억원 - 다가구매입 : 1,005억원 - 공공임대주택 건설지원 : 56억원 - 사회주택 : 218억원	• 총 합계 : 278억원 - 장기전세주택사업부지 : 278억원
'19	• 총 합계 : 4,104억원 - 공공임대주택 건설지원 : 56억원 - 사회주택 : 321억원 - 기타(빈집매입 등) : 1,764억원 - 공공원룸주택 매입,건설 : 680억원 - 다가구주택 매입임대 : 1,105억원 - 청년매입임대주택 : 162억원 - 토지임대부 공동체주택 : 16억원	• 총 합계 : 121억원 - 예술인협동조합형임대주택사업부지 : 121억원
'20	• 총 합계 : 4,450억원 - 사회주택 : 380억원 - 빈집매입 : 1,484억원 - 공공임대주택 건설지원 : 177억원 - 다가구 등 매입임대 : 1,500억원 - 공공원룸 매입 : 850억원 - 자유택정비사업 매입사업비 : 11억원 - 가리봉 구 시장 복합화 : 48억원	• 총 합계 : 451억원 - 가양동, 신내동 공공임대주택 사업부지 : 354억원 - 가양동 1494-3 : 97억
'21	• 총 합계 : 4,002억원 - 다가구, 신혼부부, 청년 매입 : 2,201억원 - 소규모주택정비사업 매입 : 4억원 - 빈집활용 도시재생 : 6억원 - 도시형생활주택 매입 : 409억원 - 소규모주택사업 매입임대 : 9억원 - 다가구, 청년, 신혼부부 매입 : 1,373억원	• 현물출자 없음
'22	• 총 합계 : 1,885억원 - 역세권 청년주택 선매입 : 108억원 - 빈집활용 공공임대주택 : 5억원 - 청석,한누리 주차장 복합화사업 : 34억원 - 소규모주택정비사업 매입임대 : 25억원 - 다가구,청년,신혼부부 등 매입:1,663억원 - 역세권청년주택 선매입 : 10억원 - 민간토지 활용 공공주택 : 40억원	• 현물출자 없음

○ 「건축법 시행령」 별표1

1999.8.9. 시행	2000.7.1. 시행	현 행
다. 다가구주택(<u>주택으로 쓰이는 층수가 3개층 이하이고, 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하이며, 19세대이하가 거주할 수 있는 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다</u>)	다. 다가구주택 : 다음의 요건 모두를 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다. (1) 주택으로 쓰이는 층수(지하층을 제외한다)가 3개층 이하일 것. <u>다만, 1층 전부를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티부분을 층수에서 제외한다.</u> (2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660제곱미터이하일 것 (3) 19세대 이하가 거주할 수 있을 것	다. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다. 1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. <u>다만, 1층의 전부 또는 일부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.</u> 2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하일 것 3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것

○ 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」 별표2

2000.11.30.	2002.9.12.
4의2. 다가구주택, 다세대주택 시설면적 87㎡초과 134㎡이하는 1대, 시설면적 134㎡초과의 경우는 1대에 134㎡를 초과하는 90㎡당 1대를 더한 대수. 다만, 전 주차대수가 <u>세대당 0.7대에 미달되는 경우에는 세대당 0.7대이상</u>	4의2. 다가구주택, 다세대주택 시설면적 87㎡초과 134㎡이하는 1대, 시설면적 134㎡초과의 경우는 1대에 134㎡를 초과하는 90㎡당 1대를 더한 대수. 다만, 전 주차대수가 <u>세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당 1대이상</u>

○ 「건축법」 제11조제4항

2012.3.17. 시행	2012.4.18. 시행
제11조(건축허가) ④ 허가권자는 위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우 해당 대지에 건축하려는 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정하면 이 법이나 다른 법률에도 불구하고 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있다. 〈신설〉 〈신설〉	제11조(건축허가) ④ 허가권자는 <u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 법이나 다른 법률에도 불구하고 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있다.</u> <u>1. 위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우 해당 대지에 건축하려는 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되는 경우</u> <u>2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제5호에 따른 방재지구 및 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물에 대하여 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우</u>

붙임4**반지하 매입임대주택 거주현황(자료 : SH공사)**

구 분	계	사용중	폐쇄	기타
합 계	713 호	270 호	431 호	12 호
강남구	12 호	5 호	7 호	
강동구	31 호	14 호	17 호	
강북구	25 호	9 호	16 호	
강서구	101 호	31 호	70 호	
관악구	39 호	15 호	24 호	
광진구	32 호	5 호	27 호	
구로구	28 호	10 호	15 호	3 호
노원구	9 호	1 호	8 호	
도봉구	40 호	9 호	31 호	
동대문구	2 호	0 호	2 호	
동작구	11 호	7 호	4 호	
마포구	13 호	6 호	7 호	
서대문구	26 호	10 호	16 호	
서초구	10 호	3 호	7 호	
성동구	7 호	2 호	5 호	
성북구	61 호	18 호	43 호	
송파구	53 호	33 호	20 호	
양천구	67 호	22 호	42 호	3 호
용산구	4 호	2 호	2 호	
은평구	120 호	64 호	50 호	6 호
종로구	9 호	1 호	8 호	
중구	2 호	2 호	0 호	
종랑구	11 호	1 호	10 호	

붙임5**반지하 매입임대주택 활용현황(자료 : SH공사)****1. 사업 개요**

- ☐ 사업목적: SH공사 보유 매입임대주택 공실 반지하를 활용하여 지역주민을 위한 지역주민 커뮤니티 공간으로 운영
- ☐ 사업방법: 활용 가능 반지하를 자치구에 무상임대(업무협약 체결)
- SH공사 : 활용 대상 시설 무상임대 제공
 - 자 치 구: 공사 반지하를 활용하여 지역주민을 위한 커뮤니티 시설 조성, 운영 및 관리

2. 조성 현황

- ☐ 은평구청(6호)
- 업무협약 체결일: 2020.10. 5.
 - 이용자 현황: 은평구 지역주민 이용
 - 소요예산: 자치구 예산(SH공사 소요예산 없음)

소재지	호수	규모(㎡)	사용용도	사용기간
불광동 76-7	B102	34.71	향림마을 사랑방(주민공동체, 마을기업 활성화)	'20.10.~'25.10.
불광동 480-218	B101	32.84	어르신 참여 프로그램 운영 등 어르신 쉼터	'22.09.~'27.09.
응암3동 755-22	B102	38.76	주민 참여 프로그램 운영(하루작업실, 관절가동운동 등), 주민쉼터	'22.06.~'27.05.
갈현동 243-4	B101	42.44	주민 참여 프로그램 운영	'22.06.~'27.05.
역촌2동 65-41	B101	46.15	주민자치회 회의실 및 주민자치 프로그램 운영	'22.06.~'27.05.
	B102	36.02		

- ☐ 구로구청(3호)
- 업무협약 체결일: 2021. 9. 3.
 - 이용자 현황: 구로구 지역주민 이용
 - 소요예산: 자치구 예산(SH공사 소요예산 없음)

소재지	호수	규모(㎡)	사용용도	사용기간
고척동 241-20	B102	35.25	주민 사랑방(치매예방 운동교실, 재활용 공예 등 프로그램 지원)	'21.09.~'22.09.
오류동 156-43	B101	59.9	어르신 일자리 작업장(꽃송이 버섯 재배 이론 및 실습)	'21.09.~'26.09.
	B102	59.9	청년 프로젝트 실험실(청년 대상 IT 전문교육 및 취업역량 강화 교육)	'22.01.~'26.12.

☐ 양천구청(3호)

- 업무협약 체결일: 2021. 9.30.
- 이용자 현황: 양천구 지역주민 이용
- 소요예산: 자치구 예산(SH공사 소요예산 없음)

소재지	호수	규모(㎡)	사용용도	사용기간
신월동 71-16	B101	48.2	ESG(환경·사회·협치) 실천 주민 커뮤니티 공간	'21.10.~'22.12.
	B102	45.09	주거복지 에너지효율개선 연구소(재생에너지 태양광 패널 이론, 실기 등)	'22.04.~'24.03.
목3동 714-9	B102	45.04	간단 집수리 교육장(노인가구, 여성가구, 장애인가구 등 대상)	'22.04.~'24.03.

붙임6

상생주택 공모사업 추진절차 (출처: 서울시 보도자료 2022.3.14.)

①접수	공모 및 접수	- 모집공고 - 토지응모
	사전검토 (실무협상자)	- 공공 ① 서류확인, 현장조사 및 사업 타당성 검토 ② 도시관리계획 적정성 검토(관련부서 협의) - 민간⇄공공 실무협상자 - 도시관리계획, 협약사항(토지사용료 등) 검토·협의
②협상	상생협상회의 (상생협상단)	- 상생협상단 도시관리계획, 공공기여 및 토지사용 협약사항 (토지사용료, 계약종료 청산방법 등) 결정
	토지사용 협약 <가계약>	- 민간⇄공공 ① 본계약을 위한 사전 조치사항 등 담보 ② 공공기여, 토지사용료 결정 및 토지사용 동의
③심의 · 인가	도시관리계획 (지구단위계획)변경 · 사업인허가	- 민간토지사용형, 공동출자형 공공주택통합심의위원회심의 - 민간공공협력형 도시계획위원회, 도시건축공동위원회, 도시재정비위원회심의 및 건축인허가
	토지사용 협약 <본계약>	- 민간 토지 지상권설정
④건설 · 운영	착공 및 건설	- 공공 토지사용, 토지사용료 지급
	건물운영	- 공공 공공주택 운영
	재계약 또는 계약종료	- 민간⇄공공 계약조건(공공법인 정관)에 따라 정산(청산)

○ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제16조(소규모주택정비사업의 시행방법) ① 자율주택정비사업은 제29조에 따른 사업시행계획인가를 받은 후에 사업시행자가 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 방법으로 시행한다.

② 가로주택정비사업은 가로구역의 전부 또는 일부에서 제29조에 따라 인가받은 사업시행계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전 또는 개량하는 방법으로 시행한다.

③ 소규모재건축사업은 제29조에 따라 인가받은 사업시행계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 업무시설 중 오피스텔을 말한다)을 건설하여 공급하는 방법으로 시행한다. 다만, 주택단지에 위치하지 아니한 토지 또는 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 사업시행상 불가피한 경우에는 대통령령으로 정하는 편입 면적 내에서 해당 토지 또는 건축물을 포함하여 사업을 시행할 수 있다. <개정 2018. 3. 13., 2021. 10. 19.>

1. 진입도로 등 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치에 필요한 토지 또는 건축물
2. 건축행위가 불가능한 토지 또는 건축물
3. 시·도지사가 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 부지의 정형화 등을 위하여 필요하다고 인정하는 토지 또는 건축물

④ 소규모재개발사업은 제29조에 따라 인가받은 사업시행계획에 따라 주택 등 건축물을 건설하여 공급하는 방법으로 시행한다.

제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호와 같이 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 호에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다.

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 의미한다. 이하 이 조에서 같다)이 20퍼센트 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설하는 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한(이하 “법정상한용적률”이라 한다)
2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 되도록 건설하는 경우: 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한

② 사업시행자가 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상이 되도록 건설하고 제1항에 따라 용적률을 완화받은 경우 그 공공임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 주택도시보증기금이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사(이하 이 조에서 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다.

③ 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축설계가 확정되기 전에 미리 세대면적, 세대수 등 임대주택에 관한 사항을 인수자와 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.

1. 공공임대주택을 건설하는 경우

2. 제2항에 따라 공공임대주택을 공급하는 경우

④ 제2항에 따른 공공임대주택의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액을 기초로 산정 하되, 사업여건 등을 고려하여 사업시행자와 인수자 간 협의로써 조정할 수 있다.

⑤ 제2항에 따른 공공임대주택의 공급 방법·절차, 제4항에 따른 건축비의 산정 및 부속토지의 가격 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 시장·군수등은 사업시행자가 제51조제1항에 따른 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우 주차장 설치기준에 관하여 「주택법」 제35조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준을 적용할 수 있다.

⑦ 제1항에도 불구하고 소규모재건축사업을 시행하는 사업시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법 적상한용적률까지 건축할 수 있다. 이 경우 사업시행자(제18조제1항제1호에 따라 소규모재건축사업 을 시행하는 경우의 사업시행자는 제외한다)는 법적상한용적률에서 시·도조례로 정한 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국 민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급 하여야 한다.

⑧ 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27 조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.

⑨ 공공시행자등은 제8항에 따라 건축하는 경우 제1항 및 제7항에도 불구하고 법적상한용적률을 초 과하는 용적률에서 법적상한용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조 례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시 장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재 건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑩ 제7항 및 제9항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수에 관하여는 「도시 및 주거환경정비 법」 제55조를 준용한다.

○ 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」

제50조(임대주택 건설에 따른 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조제1항에 따라 용적률을 완화 받 으려는 경우 임대주택 비율(건축물의 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율 또는 전체 세대수 대비 임대주택 세대수의 비율을 말한다. 이하 같다)에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호와 같다.

1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택 비율이 20퍼센트 이상인 경우: 「국토의 계획 및 이용 에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한

2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 10퍼센트 이상 20퍼센트 미만인 되도록 건설하는 경우: 「서울 특별시 도시계획조례」 제55조에 따른 용적률(정비기반시설을 설치하는 경우에는 제49조제2항제 1호에 따라 산정한 용적률) + (해당 공공임대주택 건설비율 × 2.5)

② 제1항에 따라 용적률을 완화 받고자 건설하는 임대주택 비율이 세대수를 기준으로 하는 경우에는 임대주택의 평균 전용면적이 40제곱미터 이상이 되도록 하여야 한다.

③ 법 제49조제7항에 따라 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 50으로 한다.

④ 법 제49조제9항에 따라 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 50으로 한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시재생위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.