

서울특별시 서울주택도시공사 출자 동의안

심사보고

의안 번호	2296
----------	------

2024. 11. 26.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2024. 10. 16. 서울특별시시장 제출
- 회부일자: 2024. 10. 18.
- 상정 및 의결일자
 - 제327회 정례회 제2차 주택공간위원회 (2024. 11. 26. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (한병용 주택실장)

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 2025회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 미리 그 동의를 얻으려는 것임

2. 주요내용

가. 출자 개요

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

나. 주요사업

- 소규모 주택정비사업에 따른 SH공사 공공임대주택 매입비 지원

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

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 이 동의안은 서울특별시가 서울주택도시공사(이하 “SH”)에 2025회계연도

세출예산을 출자하기에 앞서 「지방재정법」 제18조제3항¹⁾에 따라 서울 특별시의회의 의결을 얻고자 2024년 10월 16일 서울특별시장의 제출 하여 우리위원회에 회부되었음.

- 출자는 보조금과는 달리 정산의 의무가 없어 지방자치단체의 선심성·낭비 성 출자를 방지²⁾하고자 지방의회가 출자 대상기관의 사업내용 및 필요 성, 출자 규모 등을 종합적으로 고려한 후 출자 여부만 의결하는 것으로, 출자금액은 2025회계연도 예산안 심의를 통해 확정될 예정임.³⁾
- SH공사 납입자본금은 공사설립 후 현재까지 7조 4,064억원⁴⁾이며, 이 중 현금출자는 5조 4,859억원, 현물출자는 1조 9,205억원임.

〈최근 5년간 SH 출자 현황('24.10.기준)〉

(단위 : 억원)

구 분	전체합계	최근 5년 합계	2024년(10월)	2023년	2022년	2021년	2020년	2019년
현금출자	54,859	14,778.4	78.9	1,013.9	1,932.9	4,001.7	4,450.5	3,300.6
현물출자	19,205	885.6	-	-	-	-	450.7	434.9
합 계	74,064	15,663.9	78.9	1,013.9	1,932.9	4,001.7	4,901.2	3,735.5

※ 주택실 외 출자사항(균형발전본부 소관 등) 포함 / 자료: SH내부자료(등기상 기준)

- 서울시가 주택사업을 위해 SH에 출자하는 것은 SH가 공공주택사업자이 자 주택 소유자로서 공공주택의 건설 또는 매입, 관리를 하기 위함인데,

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.

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) SH 납입자본금의 한도(수권자본금)는 8조원으로, 현재 수권자본금을 8조원에서 12조원으로 상향하기 위한 「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」 개정안(의안번호 2270)이 제출되었음.

이는 서울시가 소유하고 SH에 위탁관리를 맡길 경우에 비해 공유재산 취득상의 절차 단축, 위탁수수료⁵⁾ 절감 등의 효과가 있음.

○ 이번 동의안은 ‘재건축 등 공공임대주택 매입’⁶⁾ 사업 중 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호가목에 따른 자율주택정비사업을 통해 확보되는 주택 92호의 매입을 위한 출자(56억 5천6백만원)에 대한 사항임.

- 참고로, 2025회계연도 총 4,192억 5천2백만원 규모의 예산 출자를 위한 동의안이 지난 제326회 임시회에서 심사·의결('24.9.5. 본회의 의결)되었으나, '24년 하반기 조직개편에 따른 부서간 업무이관⁷⁾ 과정에서 본건이 누락된 것으로 파악됨.

- 2025회계연도 SH출자 규모는 이번 동의안에 따른 출자금 56억 5천6백만원을 포함하여 총 1,564억 7백만원이 본예산에 편성되었는데, 이는 출자동의안에 제출된 금액 대비 64.0%(2,685억 1백만원) 감소되었음⁸⁾(검토보고서 붙임2. 참고).

5) 주택실(舊주택건축본부)의 「재개발·재건축 임대주택 위탁수수료 산정에 관한 연구(2015.11)」에 따르면 재개발·재건축 임대주택의 호당 위탁수수료는 224,938원으로, 세부 예산항목 내역은 다음과 같음.

- (경상적위탁사업비) 위탁수수료, 공가관리비, 선수관리비, 수선유지비, 특별수선충당비
- (자본적위탁사업비) 임대보증금반환금

6) 자율주택사업은 당초 ‘계획적 소규모주택정비사업 추진 지원’으로 출자금을 편성해왔으나, 업무이관에 따라 ‘재건축 등 공공임대주택 매입’(용적률 완화에 따른 재건축·재축재개발(재정비촉진사업 포함) 공공임대주택 매입)으로 추진함.

7) (개편전) 전락주택공급과 → (개편후) 임대주택과

8) '20년~'22년 매입한 자율주택 151호에 대한 정산금 지급을 위한 예산과 금회 자율주택정비사업 매입 예산을 제외한 나머지 사업에 대해 감액되어 제출되었음.

<2025년 SH 출자사업별 예산편성 현황>

(단위: 백만원)

사업명		출자동의안	2025 예산안	증감
합계		424,909	156,407	△268,501 (△64.0%)
연번	사업명	-	-	-
①	일반(다가구) 매입임대주택	119,974	58,471	△61,503 (△51.3%)
②	청년 매입임대주택	50,000	12,500	△37,500 (△75.0%)
③	신혼부부 매입임대주택	187,500	58,780	△128,720 (△68.7%)
④	계획적 소규모주택정비사업 추진 지원	4,344	4,344	- (0.0%)
⑤	청년안심주택 SH 선매입	48,470	16,656	△31,814 (△65.6%)
⑥	공공주택 건설 (추가8만호, 통합공공임대주택)	8,965	-	△8,965 (전액삭감)
⑦	재건축 등 공공임대주택 매입	5,656	5,656	- (0.0%)

○ 이번 동의 대상은 반지하가 포함된 주택 등⁹⁾ 7개 대상지에서, 자율주택 정비사업으로 공급되는 신축주택 92호이며, 세부 유형별로는 일반주택 10호(10억 4천5백만원), 신혼부부 I 유형 21호(11억 3천4백만원), 청년주택 61호(34억 7천7백만원)¹⁰⁾임.

<2025회계연도 자율주택정비사업 매입 출자금 편성내역>

(단위: 천원)

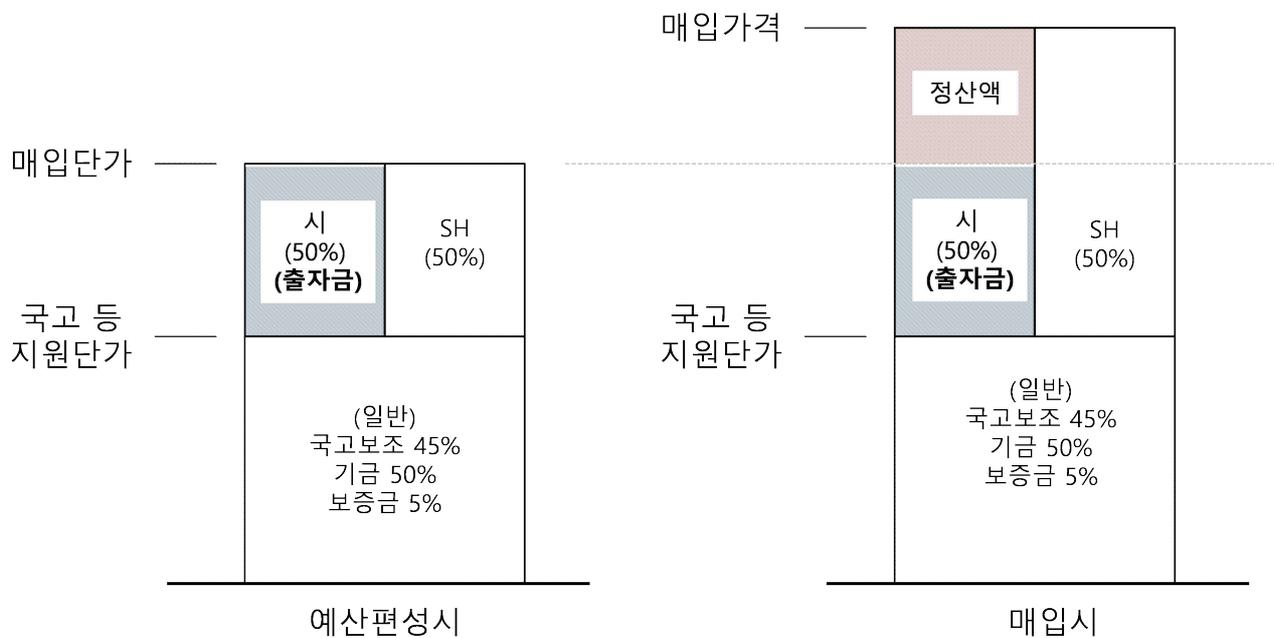
연번	사업지	유형	세대수(A)	매입단가(B)	국고 등 지원단가(C)	호당 출자금(D=[B-C]/2)	총 출자금(E=A*D)
①	암사동 471-1, 19번지	일반	10	391,000	182,000	104,500	1,045,000
②	반동 447-95, 96, 66번지	신혼	11	394,000	286,000	54,000	594,000
③	고덕동 528번지	신혼	10				540,000

9) 서울시는 '22년 집중호우로 많은 피해가 발생한 반지하 주택의 소멸을 위해 지하층이 있는 주택은 자율주택정비사업을 추진하고, 이를 통해 확보되는 임대주택은 SH가 우선매입 할 수 있도록 대책('22.12.8. 서울특별시장 방침 제218호)을 마련하였으며, '23년 3월에는 지하층이 있는 주택을 포함한 지역에서 자율주택정비사업 추진이 가능하도록 「서울특별시 반집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」를 개정한 바 있음(검토보고서 붙임1. 참고).

10) 자율주택정비사업을 통해 공급되는 공공임대주택은 신축약정 매입임대주택의 사업방식을 활용하며 매입하고, 매입한 주택은 일반/청년/신혼부부 등 공급유형을 결정하여 공급하고 있음

④	고덕동 180-5, 6번지	청년	19	367,000	253,000	57,000	1,083,000
⑤	수유동 270-114번지	청년	13				741,000
⑥	화곡동 155-22, 43번지	청년	15				855,000
⑦	천호동 38-8, 9번지	청년	14				798,000
총 계			92				5,656,000

- 출자금은 매입 단가¹¹⁾와 국고 등 지원 단가¹²⁾ 간 차액의 절반¹³⁾으로 편성되며(검토보고서 붙임3. 참고), 실매입 과정에서 발생하는 초과·부족 금액에 대하여는 추후 서울시와 SH간 정산하는 구조임.



○ 이번 출자 동의안은 소규모주택 정비사업 활성화를 통해 노후된 주거환경을 개선하고 서민주택 공급을 도모한다는 취지에서 출자의 필요성이 인정됨.

11) '23년부터 '24년 매입한 주택의 평균가격으로 산정함.
 12) 국고 등 지원액은 주택도시기금 융자(50%), 국고보조금(45%), 보증금(5%)로 구성됨.
 13) 국고지원액과 출자금을 제외한 나머지 금액은 SH자체 재원으로 조달하며, 추후 실매입가를 토대로 정산을 추진할 예정임.

- 다만, 집행기관은 매입임대주택의 실적저조, 정산지연 등의 이슈가 지속적으로 제기됨에 따라 매입 추진현황, 실적 등 통계관리를 철저히 하고, 투명하고 체계적인 정산체계를 조속히 마련해야 할 것임.
- 끝으로, 출자가 명백히 예상됨에도 출자동의안이 뒤늦게 제출되는 사례가 반복¹⁴⁾되고 있는 만큼, 이에 대한 각별한 주의가 요구됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

14) 집행기관은 2024회계연도 제1회 추가경정예산 편성을 위한 출자동의안을 제324회 정례회 회기 시작 전 15일까지 제출했어야 함에도 불구하고, 의안 제출기한(5월 27일)보다 9일이 지난 6월 5일에 제출한 바 있음.

서울특별시 서울주택도시공사 출자 동의안

의안 번호	2296
----------	------

제출년월일 : 2024년 10월 16일

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 2025회계연도 세출예산에 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

- 소규모 주택정비사업에 따른 SH공사 공공임대주택 매입비 지원

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

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 공공기관에 대하여 조례에 근거가 있는 경우에만 출연을 할 수 있다.
- ③ 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 한다.

나. 예산조치 : 2025년도 예산편성

다. 합 의 : 해당사항 없음

※ 작성자 : 주택실 주택정책과 서영진(☎2133 - 7019)

[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, 99부, 26센터 12TF (*한시조직 1단 별도)
임원 현황	정 원	15명 (비상임이사 포함)
	현 원	15명 (비상임이사 포함)
정원 내	정 원	1,386 (임원 포함)
	현 원	1,371
	(결 원)	(-15)
	%	99%
정원 외	무기	100
	기간제	49
	단시간	-
자본금	수 권	80,000억원
	납 입	74,097억원
'24 예산		50,786억원
'24 市 출자금		2,415백만원
주요사업		공공임대주택 공급확대 - 24년 계획 총 22,071호(신규공급:13,666호, 재공급 : 8,405호)
		주택건설 사업 추진 - 8개 단지, 6,130세대 택지조성 사업 추진 - 17개 지구 13,999천㎡ 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

[붙임2] 서울주택도시공사 2025년 출자사업(출자금) 내역

(단위:백만원)

사업명	2025년 (출자금)	산출내역
총 계	5,656	
재건축 등 공공임대주택 매입	5,656	① SH공사 공공임대주택 매입비 지원 - 청년주택 61호 : 3,477,000천원 - 신혼부부 I 21호 : 1,134,000천원 - 일반주택 10호 : 1,045,000천원