

도화 4BL 누구나집 사업 임대주택리츠 출자 동의안 심사보고서

2014. 3. 17.(월)
기획행정위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 : 2014. 3. 3

나. 제안자 : 인천광역시장

다. 회부일자 : 2014. 3. 10

라. 상정일자 : 2014. 3. 17(제214회 임시회 제2차 기획행정위원회)

- 제안설명 : 박준하 기획관리실장
- 검토보고 : 왕동향 기획행정수석전문위원
- 질의 및 토론
- 원안가결

2. 제안설명 요지

가. 제안이유

- 시민의 주거안정 및 市의 원도심 활성화 전략사업으로 추진중인 도화 4BL 누구나집 사업과 관련하여
- 설립예정인 임대주택리츠에 대한 도시공사의 출자계획에 대하여, 개정된 지방공기업법에 의거, 市의회의 동의를 받고자 함

나. 주요내용

- 사업명 : 도화4BL 누구나집 사업 임대주택리츠 출자
- 출자금액 : 임대주택리츠의 공동주택매입대금 대비 9%
(59.1 ~ 118.1억원)

○ 출자시기

- 출자금 대비 5/9 해당액 : 리츠 영업인가후 7일 이내 ('14년 4월)
- 출자금 대비 4/9 해당액 : 5차 중도금(주택) 납입시기 ('16년 2월)

3. 전문위원 검토보고 요지

- 본 안건은 2013년 6월 4일자로 지방공기업법이 개정되면서 지방 공사의 신중한 출자 또는 투자를 담보하기 위하여 다른 법인에 출자를 하거나 총사업비 200억원 이상의 신규 투자 사업시 타당성을 검토하여 지방의회 의결을 받도록 의무화됨에 따라 인천도시공사에서 출자 동의안을 제출한 사항이며, 출자의 필요성 및 타당성에 대하여 사전에 전문기관에서 받은 검토자료도 함께 제출되었음을 알려드립니다

<참고사항 : 임대주택리츠 출자 사업타당성 검토자료, '14. 1~3월, (주)한국기업평가원>

- 원도심 활성화 전략 중 하나인 “누구나집” 프로젝트는 인천시가 전국 최초로 시도하는 준공공임대 사업으로 도화지구 4BL의 도시공사 소유 토지를 민간 사업자가 매입하여 임대사업을 하는 형태로서, 무주택 서민들의 안정적인 주거권 보장과 주거 비용이 절감된 공동주택으로 25평을 기준으로 임대보증금 3천 7백만원과 월세 40만원으로 10년간 거주할 수 있는 ‘소유’와 ‘주거’가 분리된 새로운 주택모델로 제시됨
- 주택시장의 장기 침체와 월세로 전환되고 있는 임대시장의 구조변화, 공공기관 임대주택 공급시스템의 한계, 단순 매각에 난항을 겪는 도화지구 공동주택용지 처분이 필요한 상황에서 민간참여 구도를 통해 지속 가능한 서민주택 공급방안으로 마련된 이번 ‘누구나집’ 사업에 도시공사에서 임대주택 리츠에 출자할 금액은 최소 59억원에서 최대 118억원 임. 이는 공동주택 매입대금 1,312억원의 9%로서 향후 리츠의 의무적

매입물량 50% 이외에 2016년 준공시점에서의 미분양 잔여물량까지 포함한 금액으로 건설주택이 많이 분양될수록 도시공사의 출자규모가 줄어드는 구조임

- 또한, 임대에서 분양으로 전환되는 시점 2026년에도 재무투자자의 지분을 15%의 197억원을 보존하기 위해 분양 전환시 잔여분을 추가로 매입해야 하는 상황이나, 금번 안건 심사는 도시공사의 리츠 공동주택매입 대금 9% 출자에 한정된 사안이며, 2026년에 도시공사의 추가 매입을 위한 출자사항은 별도의 안건으로 의회의 의결을 받아야 하는 사항으로 이에 대한 설명이 요구되며
- 누구나집 프로젝트의 성공여부가 사실상 입주자 임대모집에 있는바, 임대 수요 전망과 상품 경쟁력, 입주민의 임차보증금 지원책, 입주 미달시 대응방안을 비롯하여 현재 출자금 투자자들의 동향에 대하여 설명이 필요함

4. 질의 및 답변요지

<홍성욱 위원>

- 이 출자 동의안은 원도심 활성화 전략 일환으로 알고 있음.
주거복지를 위해서 정부에서도 준공공임대사업을 추진하고 있어 주거패턴 변화를 반영한 이번 사업은 바람직하다고 봄.
⇒ 국토부에서도 정부와 같은 맥락으로 추진되는 이번 사업에 적극 동감. 도화지역은 원도심 지역이기도 하지만 5-6개의 구가 연결된 중심지역임
- 부동산 투자사업 리츠를 이용한 전국 최초의 사업으로서 민관 공동으로 추진으로 원도심 활성화의 기폭제가 될 수 있다고 봄.
기대효과는?

⇒ 주변지역 개발도 함께 이루어질 수 있고, JST, 행정타운 등의 앵커시설 유치로 동반상승할 것으로 봄

○ 민간자본을 이용하지 않고 독자적으로 사업할 때의 리스크는?

⇒ 이번 사업으로 공사에서 최고로 투자되는 금액은 118억임. 분양이 전부 안되도 땅값 정도만의 리스크임. 단독 사업으로 추진했다면 실패했을 때 약1400억정도를 온전히 떠맡아야 함.

○ 10년 후에 분양전환을 하지 않으면 원금회수가 불가능한가?

‘주거’와 ‘소유’가 분리되는 주거 트렌드가 지속될 것으로 보임.

따라서 영구임대가 늘어나야할 것으로 보임. 의견은?

⇒ 10년 뒤 다시 분양이 안되도 다시 임대로 전환할 수 있음.

< 최용덕 위원 >

○ 지금이 도화지구 공동화 방지를 위한 적절한 시점으로 보임.

주택 패러다임이 바뀌면서 필요한 사항이라 봄. 평형대는?

⇒ 25평이 286세대, 35평이 234세대로 총 520세대임

○ 도시를 재창조하기 위한 시점은 맞으나, 기존에 청천동 지역, 도화동 지역에 아직도 빈집이 많음. 기존 빈집들에 대한 대안을 마련하고 이런 임대주택을 건립해야할 필요도 있음

⇒ 누구나집 사업 프로젝트가 현 상황에서는 최적의 방안이라고 봄. 주민 공청회도 열었음

○ 25평이 보증금 3천만원에 월 40만원임. 누구나집 사업으로 기존에 있던 집들의 임대가 빠져나가 결과적으로 제2차 공동화가 발생할 수도 있음. 고려할 사항임

⇒ 시민들에게 협력이 될 수 있는 방안을 모색하도록 하겠음

< 이강호 위원 >

○ 누구나집에 들어가는 비용은? 월 40만원, 보증금 3천만원이외

⇒ 보증금, 월세, 관리비 등이 소요됨

○ 누구나집의 자격요건은?

⇒ 특정 자격이 없는게 특징임. 많은 임차 신청인이 몰릴 경우
추첨으로 선별할 예정임

○ 누구나집 정책이 성공하면 현재 재개발지역으로 묶인 곳에도 영향을 줄 것으로 보나?

⇒ 시범사업으로 전개하여 차후 보완하면서 적용할 수 있음.

사실, 분양이 안되는 것은 사업성이 없어서 그러한 것임. 시가
공사의 리스크를 덜어줘서 이 사업이 추진할 수 있었던 것임

5. 토론요지

가. 찬 성 : 4명 (차준택, 류수용, 이강호, 홍성욱)

나. 반 대 : 없음

6. 심사결과 : 원안가결 (재석위원 4명 : 찬성 4명)

7. 소수의견 요지 : 없 음

8. 기타 사항 : 특이사항 없음

붙임 : 도화4BL 누구나집 사업 임대주택 리츠 출자 동의안 1부.

도화구역 4BL 누구나집 사업 임대주택리츠(REITs) 출자계획(案)



- 시민의 주거안정 및 市의 원도심 활성화 전략사업으로 추진중인 도화 4BL 누구나집 사업에 대하여,
- 사업의 성공적 추진 지원과 임대사업의 공공성 증진을 위하여 公社가 설립예정인 임대주택리츠(REITs)에 출자하고자 함

사업개요

1. 사업형태

- ① 公社가 조성한 토지를 민간사업자가 매입, 주택사업을 시행하되,
- ② 公社와 민간사업자가 공동으로 설립한 임대주택리츠가 분양물량의 일부 (50%+α)를 매입,
- ③ 모집된 거주희망자(임차인)에게 임대공급 (10년)

2. 사업지 : 도화 도시개발 사업구역내 4BL

구 분	유 형	세대수	부지면적	용적률
공동주택 4BL	85㎡이하(분양)	520호	21,090㎡	230%

3. 토지이용계획



4. 사업추진경과

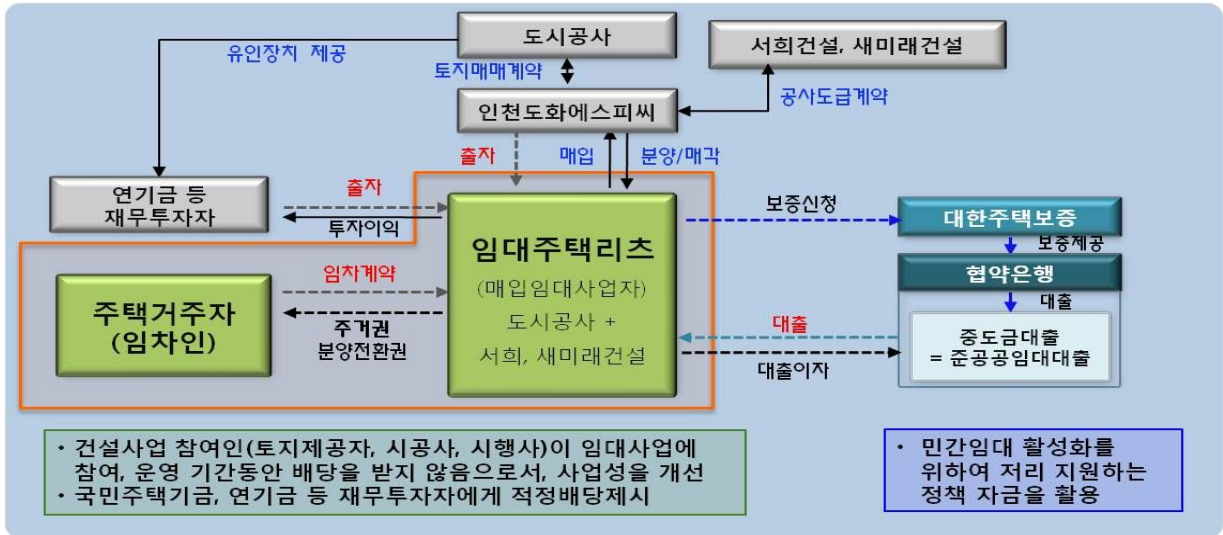
- '13. 7. 12 : 민간사업제안, 내부 T/F팀 구성 및 운영
- '13. 7. 19 : 도화구역 개발사업관련 MOU체결
- '13. 9. 17 : 주택건설 공동사업 민간사업자 공모 공고
- '13. 10. 29 : 우선협상대상자 선정 (인화 컨소시엄)
- '14. 1. 7 : 기본협약체결 (公社, 인화에스피씨, 서희건설, 새미래건설)
누구나집 사업계획 발표 (市長)
- '14. 2. 5 : 토지매매계약 (公社, 인천도화에스피씨)
- '14. 2. 26 : 건설 및 임대사업 세부협약 체결

III

사업목적

- 주택공급 패러다임 변화에 대한 선제적 대응
 - 신규주택 분양시장의 축소, 사회·경제적 변화에 따른 임차시장 확대
 - 단순매각에 어려움을 겪는 도화지구내 공동주택용지 매각
 - 정부의 민간임대주택 활성화 정책방향에 부응
- 민간참여를 통한 양질의 임대주택 공급
 - 민영주택의 품질, 양질의 임대서비스 완비, 수요가 높은 도심내 공급
- 관내 임차시장의 안정화와 주거복지
 - 임대후 분양전환가능 주택공급을 통하여 중산층 진입 가구의 자가 전환을 위한 저축기간 제공
 - 안정적 주거기간의 제공과 주거비용 절감을 통한 주거복지 실현
- 원도심 활성화를 위한 시범단지 역할
 - 주거단지 조성 본격화를 통해, 원도심 재생 및 경제 활성화 효과
 - 동일 사업을 확대, 도화구역을 최고 수준의 주거단지로 조성

○ 사업구조도



○ 임대주택리츠의 자산구성

구분	총사업비	출자금				임대보증금	기금용자
		재무투자자	건설사	시행사	公社		
금액(억원)	1,373	197.1	65.6	31.0	118.1	210.0	751.0
매입비비율(%)	104.6	15.0	5.0	2.4	9.0	16.0	57.2
투입시기		건설기간	착수시점	준공시(현물)	착수시점		

* 주택매입대금 1,312억원 기준, 변경가능

○ 사업주체들간의 역할분담

구분	의무	세부내용
公社	①건설사업 공동운영 ②임대주택리츠 출자 및 운영주관	• 출자금 : 공동주택매입금 대비 9% • 출자시기 : 착수시점 + 건설기간 • 재무투자자 출자(15%~18%) 지원 - 재무투자자 투자금 보전의무(13년 후)
인천도화에스피씨	인허가, 용역계약, 비용	• 설계, 공사도급, 감리계약 등 • 시행이익 전부를 임대주택리츠에 출자
서희건설, 새미래건설	책임준공, 인허가지원 건설사업 공동운영	• 건축 및 부대시설공사 일체
	임대회사출자 및 운영	• 출자금 : 공동주택 매입금대비 5% • 출자시기 : 착수시점

IV

출자관련 사항

1. 출자목적

○ 사업목적의 달성

- 인천관내 공급이 부족한 공공임대주택을 대체, 안정적 주거 기간(10년) 및 시세이하의 임대주택을 공급, 운영관리
- 도화구역 활성화를 통해 시정목표인 원도심 재생효과 극대화
- 토지 제공(매도)자로서 사업의 성공적인 추진 지원

○ 재무투자자 참여 유인

- 재무 투자자(국민주택기금, 연기금, 생명보험 등)의 본사업 참여 유인을 위하여 公社의 선출자 필요
- 재무투자자 유인을 위한 우선주 매입의무 부담 (10년후)

○ 임대주택의 公社 수탁관리

- 택지개발수요 부족등을 감안시, 장기적으로 임대주택 공급, 관리를 중심으로 公社 업무의 재편 필요성 증대
- 주택관리(PM), 유지보수 대행 등을 통한 일거리 확보 (수익발생)

2. 출자내용

○ 출자액 : 임대주택리츠의 공동주택매입대금 대비 9%

<출자금액, 주택매입비 1,312억원 기준>

총세대수 중 매입비(%)	100	90	80	70	60	50
출자 필요액 (억원)	118.1	106.3	94.5	82.7	70.1	59.1
토지비대비 출자금(%)	33.6	30.2	26.8	23.5	20.1	16.8

<분양 전환후('2026년) 우선주(재무투자자) 지분 추가 매입액>

※ 주택매입비 1,312억기준, 주택가격상승 미반영

분양전환률(%)	0	20	40	60	80	100
추가투자금액 (억원)	197.1	157.7	118.3	78.9	39.4	0
토지비대비 투자금(%)	56.0	44.8	33.6	22.4	11.2	0

○ 출자시기

- 주택매입대금 대비 5% : 리츠 영업인가후 7일 이내 ('14년 4월)
- 주택매입대금 대비 4% : 5차 중도금(주택) 납입시기 ('16년 2월)

3. 사업중단 조건 (출자불필요)

- 재무투자자 자본금을 유치하지 못하는 경우 (토지계약금 반환)
- 사업참여자들이 출자금을 출자하지 못하는 경우 (귀책판단)
- 출자등과 관련된 시의회 승인을 받지 못하는 경우 (귀책없음)
- 임대주택리츠 영업인가가 거절되는 경우 (토지계약금 반환)

V

사업 기대효과

○ 관내 전월세시장의 안정화효과

- 무주택, 청약저축 등 자격 요건없이, 신혼부부, 1인 가구 등 거주형 편과 지역 사정에 맞는 거주자들에게 공급 가능

○ 公社의 재무부담, 리스크 절감

- 토지비 회수(건설기간), 분양성 개선으로 인한 인근 상업용지 등 판매촉진효과 기대
- 재무구조 악화로 公社 단독의 임대주택 건설이 어려운 상황에서 민간참여구도를 통해 지속 가능한 서민주택 공급방안 마련

VI

향후 추진계획 (시의회 의결시)

- '14. 3. 4 : 주택사업승인신청
- '14. 4. : 임대주택리츠 출자 (公社, 건설사 등)
- '14. 4. : 입주자 모집공고(분양), 우선공급 (→리츠)
- '14. 5. : 임차인 모집공고