

# 서울특별시 서울주택도시공사 출자동의안 검 토 보 고 서

의안 번호	230
----------	-----

2018. 11. 21  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

## 1. 제안경위

- 2018. 10. 17. 서울특별시장 제출 (2018. 10. 29. 회부)

## 2. 제안이유

- 가. 서울시에서는 택지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통한 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상을 위하여 서울주택도시공사를 설립, 운영하고 있음
- 나. 이에 장기간 방치된 빈집을 매입하여 서민주거안정을 위한 주택 공급 사업에 소요되는 예산을 2019회계연도 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

- 빈집의 지속적 증가로 안전사고 유발, 범죄 장소 제공, 주거환경 악화 등으로 빈집 매입
  - 빈집의 효율적 관리 및 활용
- '22년까지 빈집 1천호 매입, 청년중심 지역 활력 거점 조성
  - 청년중심 창업 공간 및 청년·신혼부부 임대주택, 지역 커뮤니티시설로 조성

## 다. 출자의 필요성

- 청년·신혼부부 공공임대주택 건설 공급 사업은 서울시 서민 주거안정을 위해 매우 중요하고 많은 자금이 수반되는 사업이며, 실제 주택의 건설 및 공급은 실행기관인 서울주택도시공사를 통해서 이루어지고 있음
- 따라서, 서울시 서민주거안정정책의 실행기관인 서울주택도시공사가 청년·신혼부부 공공임대주택 공급 등 공급 사업을 원활하게 추진하기 위해 출자금으로 예산을 지원할 필요가 있음

## 4. 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

- 빈집매입은 2019년도 예산편성 : 244,392백만원

### 다. 합 의 : 해당사항 없음

## 5. 검토의견

- 이 동의안은 빈집을 매입하여 청년세대에게 임대주택으로 공급하기 위한 소요 예산을 2019회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하기 위해 「지방재정법」 제18조1)에 따라 시의회의 동의를 구하고자 서울특별시장이 제출하여 2018년 10월 29일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 「지방재정법」 제18조에 따르면 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 예산편성 전 시의회의 동의를 받아야 하며, 출자금액의 규모는 예산편성 절차에 따라 시의회의 심의를 통해 확정하도록 하고 있음.
  - 보조금과 달리 출자·출연은 정산을 의무화하지 않기 때문에 지원 절차를 강화하여 지방자치단체의 선심성·낭비성 출자·출연을 방지하려는 취지로서, 지방의회가 출자·출연 대상기관의 사업내용, 필요성, 출자규모 등을 종합적으로 고려하여 승인하는 것이며,
  - 출자금액의 규모는 예산편성 절차에 따라 총 예산액 및 사업별 우선순위 등을 종합 검토하여 시의회의 예산심의를 통해 확정하도록 하고 있음.
- 서울시는 “강북구 삼양동 마을재생 추진계획”(주거환경개선과-1028, ‘18.9.21)과 “빈집활용 도시재생 프로젝트 실행계획”(주거환경개선과)

---

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.  
※ 2014.5.28. 지방재정법 개정 : 2016회계연도부터 적용

에 따라 2018년부터 2022년까지 총 사업비 9,185억원의 출자를 통해 1천호의 빈집(필지)을 매입하여 청년·신혼부부를 위한 임대주택과 청년창업공간, 커뮤니티 시설 등으로 공급할 계획임.

- 이 계획에 따라 서울시는 2019년 단독주택 등 400호(1호당 약 6억원 예상)의 빈집을 매입·정비 후 임대주택으로 100호<sup>2)</sup>를 청년·신혼부부에게 공급하기 위해 예산을 2,443억 9천2백만원 편성<sup>3)</sup>하여 이 중 사무관리비(3억6천만원)를 제외한 2,440억 3천2백만원을 서울주택도시공사에 출자할 예정임(세부산출내역은 별첨1 참조).

<연도별 매입계획 및 출자금 금액>

구분	출 자 금				
	계	'19	'20	'21	'22
빈집 매입(필지)	1,000	400	200	200	200
임대주택 매입(호수)	4,000	100	1,000	1,200	1,700
사 업 비	918,510	244,392	201,126	216,846	256,146
출 자 금		244,032			

- 2019년도 100세대에 대한 리모델링 비용 168억 2천만원 중 국비와 기금 등을 제외한 나머지 비용은 전액 서울주택도시공사가 확보하여 추진할 예정임.<sup>4)</sup>

2) 1필지당 4호의 주택을 공급할 계획으로 400호 매입시 1,600호의 임대주택 공급이 가능하나, '19년 빈집 매입후 설계와 시공시 최소한 10개월 이상 소요 기간을 고려하여 실제 '19년도 공급 가능호수를 100호로 산정한 것으로 이해됨.

3) 투자심사 완료(400억 이상, 시 재정담당관, '18.10.24)

4) '19년도 주택도시공사가 임대주택 건립비 전액을 부담하는 것은 서울시가 부담할 경우 중앙투자심사와 타당성 조사 등 사전절차를 이행하여야 하나, 금년에 이 사업계획 결정이 9월에 이루어져 사전절차 이행시간이 부족하여 예산을 편성하지 못했기 때문인 것으로 파악됨.

- 한편, 2018년 빈집은 10월말 기준으로 총 5필지 매입 완료하였으며, 2필지는 계약 예정에 있음(별첨2 참조).
- 사회적 문제를 야기할 수 있는 빈집을 체계적으로 매입·정비하여 청년·신혼부부 등 주거 취약계층에게 임대주택 등을 공급하는 정책은 방치된 빈집으로 인한 주거환경 악화를 방지하고 청년층 주거난 해소와 일자리 창출, 지역활성화 등에 기여할 수 있음.
- 주택도시공사 설립 이후 현재까지 서울시의 공공임대주택 공급 및 주거복지사업을 전담해오고 있는 공사에 대한 빈집 매입비 출자는 필요하다고 판단되며, 다만, 빈집 및 소규모주택 정비법 및 조례 체계가 구축되는 시점이므로, 시범적 성격의 사업임을 유념하여 그 사업 규모에 대해서는 적정 수준의 범위에서 추진되어야 할 것이라 사료됨.

## (별첨 1) 빈집 활용 도시재생 프로젝트 예산 산출근거

(단위: 백만원)

단위사업	구분	계	'18	'19	'20	'21	'22
빈집정비	합계	929,535	3,810	248,262	202,721	217,746	256,996
	소계	11,415	3,810	3,870	1,695	1,020	1,020
	사무관리비	90	10	20	20	20	20
	실태조사	800	800				
	집수리보조	800		200	200	200	200
	집수리용자	1,600		400	400	400	400
	시설비	5,400	3,000	2,400			
	계획수립	1,125		450	675		
	안전관리	1,600		400	400	400	400
빈집매입	소계	611,970		244,392	122,526	122,526	122,526
	사무관리비	390		360	10	10	10
	빈집매입	600,000		240,000	120,000	120,000	120,000
	감정평가	5,000		2,000	1,000	1,000	1,000
	중개보조	2,400		960	480	480	480
	인지세 등	180		72	36	36	36
	빈집조사 등	4,000		1,000	1,000	1,000	1,000
임대주택 규모	소계	306,150			78,500	94,200	133,450
	국비	193,050			49,500	59,400	84,150
	시비	113,100			29,000	34,800	49,300

### ○ 빈집 정비 산출근거

- 사무관리비: '19년 20백만원, '20~'22년 20백만원
- 실태조사비: '18년 25개구 × 3백만원 = 800백만원
- 집수리보조: '19년 10호 × 20백만원 = 200백만원, '20~'22년 200백만원
- 집수리용자: '19년 10호 × 40백만원 = 400백만원, '20~'22년 400백만원
- 시설비: '19년 2호 × 1,200백만원 = 2,400백만원
- 계획수립비: '19년 10개구 × 50백만원 × 90% = 450백만원  
'20~'22년 15개구 × 50백만원 × 90% = 675백만원
- 안전관리비: '19년 20호 × 20백만원 = 400백만원, '20~'22년 400백만원

### ○ 빈집 매입 산출근거

- 사무관리비: '19년 360백만원, '20~'22년 10백만원
  - 자문비 등: '19년~'22년 자문비 10백만원
  - 용역비: '19년 350백만원(모델 200백만원, 타당성조사 150백만원)
- 출자금: 611,580백만원('19~'22년)
  - 빈집매입: '19년 400개 × 6억 = 2,400억원, '20~'22년 200개 × 6억 = 1,200억원

- 감정평가: '19년 800개 × 2.5백만원 = 2,000백만원  
'20년~'22년 400개 × 2.5백만원 = 1,000백만원
- 부동산수수료: '19년 400개 × 2.4백만원 = 960백만원  
'20~'22년 200개 × 2.4백만원 = 480백만원
- 인 지 세: '19년 400개 × 0.15백만원 = 60백만원  
'20년 200개 × 0.15백만원 = 30백만원
- 등기수수료: '19년 400개 × 0.03백만원 = 12백만원  
'20년 200개 × 0.03백만원 = 6백만원
- 빈집조사 및 매입 활동비: '19년~'22년 30명 × 33.3백만원 = 1,000백만원

○ 임대주택 공급(건립)비 산출근거

- 매입 다가구주택 호당 건립비: 2.4억원(매입 다가구주택 호당 평균 매입가)
- 매입 다가구주택 투자비율: 1.1억원(국비+기금), 1.3억원(서울시+SH공사)
  - 1호당 건립비 분담비율: (1.1억원) 국비 45%, 기금 50%, 임대 보증금 5%  
(1.3억원) 서울시 50%, SH공사 50%
  - 1호당 건립비 분담금액: (1.1억원) 국비 49.5백만원, 기금 55백만원, 보증금 5.5백만원  
(1.3억원) 시비 65백만원, SH공사 65백만원
  - 공사비(2.4억의 70%): (168백만원) 국비 49.5백만원, 기금 55백만원, 보증금 5.5백만원  
시비 29백만원 SH 29백만원

- 연도별 공사비

- 2019년 100호(세대) 공급 16,800백만원(국비 포함)
- 2020년 1,000호(세대) 공급 168,000백만원(국비 포함)
- 2021년 1,200호(세대) 공급 201,600백만원(국비 포함)
- 2022년 1,700호(세대) 공급 285,600백만원(국비 포함)

○ 임대주택 공급(건립) 예산 추정(기금, SH공사, 보증금 포함)

(단위: 백만원)

단위사업	구	분	계	'18	'19	'20	'21	'22
임대주택 공 급	소	계	672,000		16,800	168,000	201,600	285,600
	국	비	198,000		4,950	49,500	59,400	84,150
	시	비	113,100			29,000	34,800	49,300
	기	금	220,000		5,500	55,000	66,000	93,500
	S	H	118,900		5,800	29,000	34,800	49,300
	보	증 금	22,000		550	5,500	6,600	9,350

## [별첨 2] 빈집 매입현황 및 예산 집행 현황

### 빈집 매입현황

○ 강북구 삼양동: 매입(6필지), 계약 협의 중(2필지)

(단위: 천원)

연번	구분	위치	대지면적 (㎡/평)	감정가격 (3.3㎡당)	매입가격 (3.3㎡당)	예산
①	매입(9. 20.)	미아동 834-22	89㎡ (27평)	239,883 (8,910)	235,000 (8,728)	기금
②	매입(10. 10.)	미아동 791-1536	215㎡ (65평)	673,677 (10,358)	650,000 (9,994)	기금
③	매입(10. 11.)	미아동 791-1745	182㎡ (55평)	570,028 (10,354)	450,000 (8,173)	기금
④	매입(10. 26.)	미아동 791-1960	129㎡ (39평)	420,779 (10,783)	350,000 (8,969)	추경
⑤	매입(10. 31.)	미아동 791-1963	102㎡ (31평)	288,660 (9,355)	250,000 (8,103)	추경
⑥	매입(11. 14.)	미아동 791-1258	93㎡ (28평)	275,280 (9,785)	275,000 (9,775)	추경
⑦	예정	미아동 791-1962	182㎡ (55평)	115,589 (사유지부분)	-	추경
⑧	예정	미아동 791-2516	109㎡ (33평)	311,838 (9,457)	-	추경
계					2,210,000	-

①~③ 기금으로 매입. 청년 임대주택 공급 예정

④~⑧ 청년 아지트 및 임대주택 등 복합건물 건설 예정

### 2018년 빈집정비사업 예산 : 3,810백만원

(단위 : 백만원)

구분	2018 예산	비고
계	3,810	
빈집정비사업	10	◦ 사무관리비(홍보 및 자문) 10,000,000원*1식 = 10,000천원
	800	◦ 빈집실태조사 32,000,000원*25개구 = 800,000천원
	3,000	◦ 빈집매입 600백만원*5호 = 3,000,000천원

○ 빈집 5호 매입 목표로 30억과 빈집실태조사비 7천5백만원을 추경예산으로 편성하였고, 그 중 3호 (기금 매입분 포함 5호) 매입하여 8억7천5백만원 집행

- 도시재생기금 : 3호 매입(1,335백만원 집행)

나머지 2호는 소유자와 협의 중으로 연내 매입완료 할 예정이며, 삼양동 내 매입 물량이 부족할 경우 대상지역을 강북 전역으로 확대하여 30억 전액 집행 예정

□ 위치도면



**[참고자료] 빈집 현황(추정치)**

(단위 : 호)

구 분	계	단독주택	공동주택 등	비 고
통 계 청	94,668	4,524	90,144	2016년 주택총조사
한 국 전 력	22,852	4,016	18,836	2018년 6월 기준 1년 단전 가구 수
한 국 감 정 원	18,836	10,847	7,989	2018년 10월 기준 단전, 단수 가구 수