

시 민

주무관	주거환경정책팀장	주거환경개선과장	재생정책기획관	도시재생실장	행정2부시장
협 조	도시활성화과장 주택건축본부장 재생정책과장 주거재생과장 주무관 주무관				

문서번호	주거환경개선과-5032
결재일자	2019.4.23.
공개여부	부분공개(5)
방침번호	행정2부시장 방침 제112호



빈집 활용 도시재생 프로젝트 관련

사업추진 중간점검 및 세부실행계획

2019. 4.

도 시 재 생 실
(주거환경개선과)

사전 검토항목

☞ 해당사항이 있는 부분에 ‘■’ 표시하시기 바랍니다. (※ 비고 : 필요시 검토내용 기재)

구 분	사전 검토항목 점검 사항	검토 완료	해당 없음	비 고
정책의 제형성	◆ 정책현안에 대해 현황과 실태를 검토하였습니까? - 현황자료(통계자료 등) 및 실태조사서 검토 타지자체 유사정책 및 국내외 사례 분석 등	■	<input type="checkbox"/>	
	◆ 시민 및 관련전문가 의견을 반영하였습니까? - (시민참여) 청책토론회, 시민공모, 설문조사 등 - (전문가 자문) 자문위원회, TF운영, 타당성 검토조사 등	■	<input type="checkbox"/>	
정책수립	◆ 정책화를 위한 제반 법규(근거법령 및 규칙, 지침 등)는 검토하였습니까? - (선거법) 공직선거법 등 각종 법률 저촉여부 - (성별분리통계) 성별분리통계 분석 등	■	<input type="checkbox"/>	
	◆ 정책(사업) 집행의 직·간접적 영향 및 효과성을 분석하였습니까? - (갈등) 이해관계 당사자 간 갈등 및 대책 마련 - (사회적 약자) 사회적 약자에 대한 배려 등 - (일자리) 일자리 창출, 직·간접 채용, 전문인력 양성, 창업지원 - (안전) 시민 안전 위험요인 및 대책, 안전 관리 등 - (온실가스 감축) 건물 및 수송 분야 에너지사용 절감방법, 폐기물 발생 억제 대책 등	■	<input type="checkbox"/>	
정책집행	◆ 타기관, 민간단체 등과의 협의·협력 및 이견 조정 등을 검토하였습니까? - (타기관) 타기관(중앙정부, 지자체), 민간(단체) 등의 자원 활용 방안 - (자치구 영향) 자치구 행정·인사·재정 부담 및 적정성, 파급효과 분석 등	■	<input type="checkbox"/>	
	◆ 정책·계획 등의 지속가능성을 검토하였습니까? - (지속가능성) 지역경제 발전, 사회적 형평성, 환경보전 등	■	<input type="checkbox"/>	
정책홍보	◆ 국내외 정책(사업)홍보방안을 검토하였습니까? - (홍보) 국내보도자료, 기자설명회, 현장설명회 - (정책영문화) 영문제목·요약, 해외언론보도, 외국어 홈페이지 게시 등	<input type="checkbox"/>	■	既 홍보
기타사항	◆ 불필요한 외국어·외래어 표현 대신 바른 우리말 을 사용하였습니까?	■	<input type="checkbox"/>	
	◆ 공개 여부를 “비공개”로 설정했다면 법적근거 를 명확히 검토하였습니까? (정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호)	<input type="checkbox"/>	■	

|| 목 차 ||

I.	추진근거	1
II	사업추진 현황	2
III.	쟁점 및 극복방안	4
IV.	추진방향	7
V.	세부 실행계획	8
	실행1. 도시재생 관점의 매입지원 실무 TF 운영	8
	실행2. 청년주택 및 청년거점공간 지원(시범사업)	9
	실행3. 건설형, 사회주택 리츠 등 다양한 사업방식으로 적기에 주택 공급	10
	실행4. 지역공동체 지원을 위한 생활SOC 공급	12
	실행5. 지역적 특성에 맞도록 빈집 정비계획 마련	13
VI.	행정사항	14
VII.	향후일정	15

붙임1 빈집 매입현황

붙임2 빈집 매입대상 및 매입기준 개선(안)

참고자료 임대주택 공급유형별 개요

빈집 활용 도시재생 프로젝트 관련

사업추진 중간점검 및 세부실행계획

빈집 활용 도시재생 프로젝트 추진사항을 자체 점검하고, 부족한 부분을 보완하여 사업추진 실행력을 강화하고자 함

1 추진근거

□ 민선 7기 시정4개년 계획(핵심과제)

- 빈집 매입·활용을 통한 주택 공급 추진
 - 미거주 또는 사용하지 않는 단독주택 등을 매입하여 '22년까지 빈집 1천호 매입, 임대주택 4천호 공급
- 「빈집 활용 도시재생 프로젝트」 실행계획(시장방침 제219, '18.11.21)

주거환경 개선

- 빈집 철거, 정비
- 생활인프라 개선, 확충

+

지역활력 회복

- 청년, 신혼부부 유입
- 청년주거, 일자리

구분	계	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
매입 호수	1,000	시범	400	200	200	200

□ 검토배경

- 빈집 활용 재생사업 추진 과정에서 나타난 문제점 및 전문가 의견 반영
 - 「빈집 정책 자문위원회」 및 전문가 자문회의를 통한 정책 추진방향 조정

▶ 빈집 정책자문위원회 주문사항(1차, 2차, 4차 공통사항)

- 임대주택 공급도 중요하지만, 주거환경 개선을 위한 생활SOC 확충도 함께 추진
- 맹지, 소규모 필지, 공사열악한 지역도 도시재생 측면에서 매입 후 다양한 연계방안 마련 필요

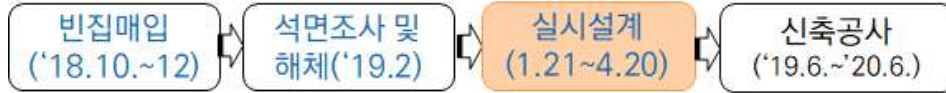
2

사업추진 현황

1 삼양동 시범사업

○ 삼양동 빈집활용 청년주택 및 청년거점 공간 조성

- 위치 : 미아동 791-1536외 1필지 : 청년주택 신축



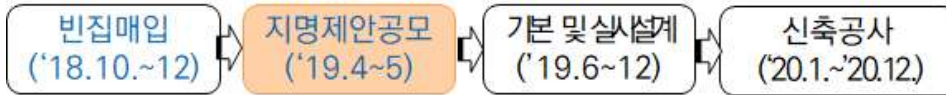
※ “터무늬 있는집” 청년들과 협업 구축, 삼양동형 청년주택 모델개발

- 위치 : 미아동 834-22번지 : 청년 거점공간 리모델링



○ 삼양동 빈집활용 청년·신혼부부 임대주택 및 복합 공간 조성

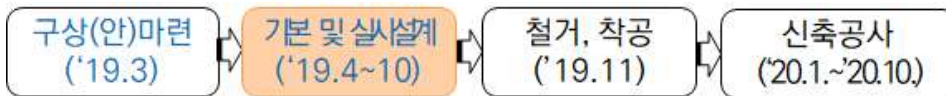
- 위치 : 미아동 791-1960외 6필지



2 동소문동 외 1개소 청년주택 시범사업(SH공사)

○ '19년 매입한 부지 활용 청년주택 사업 추진

- 위치 : 동소문동 2-26외 1필지, 미아동 791-1614



3 빈집 매입 및 활용 목표 : '19년 매입 400호, 활용 100호

○ 1/4분기 매입 목표 130개소 ⇒ 23개소 매입(18%)

- 2019년 매입 및 추진사항(4.15. 현재) : 24필지(16,393백만원)

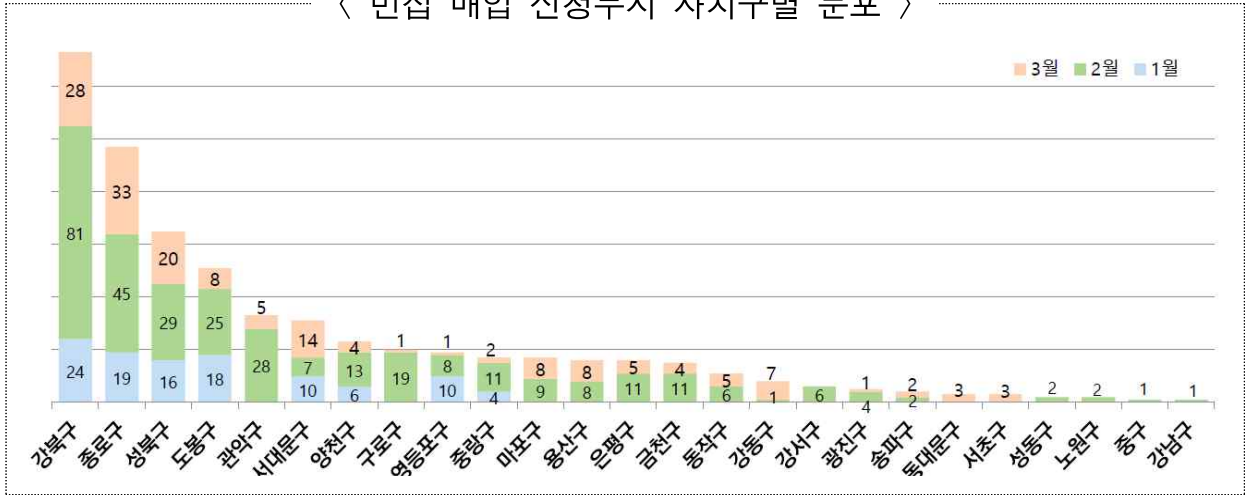
계	추진 중		구상 중	
	임대주택	생활SOC, 복합용도	임대주택	생활SOC, 복합용도
24	5	2	14	3

※ 세부내용 붙임 1 참조

○ 매입 접수 실적

- '19년 1/4분기 총 599건 접수 (* 강북구, 종로구, 성북구, 도봉구 중심)

〈 빈집 매입 신청부지 자치구별 분포 〉

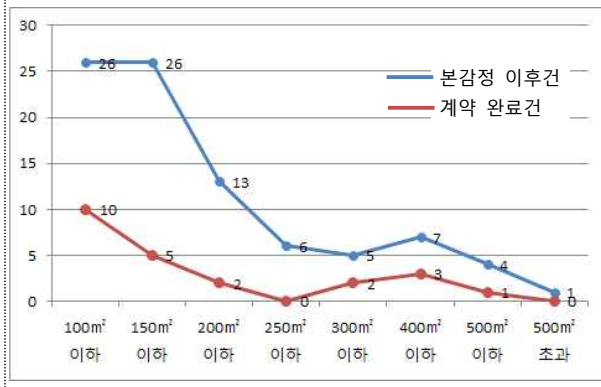


○ 매입 현황 분석 (* 본 감정 이후 기준)

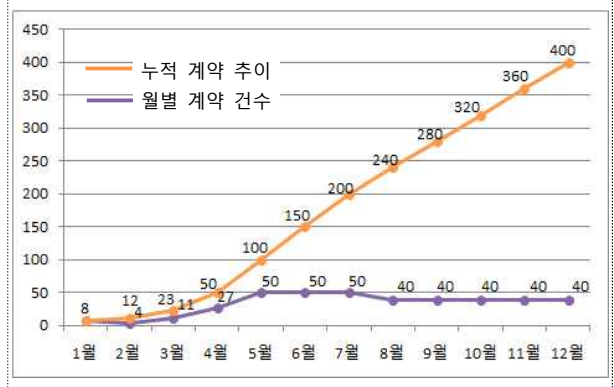
- '19년 1/4분기 기준 본감정 의뢰 88건, 계약완료 23건
- 자치구별 : 강북·성북·도봉·종로구 매물이 총 73%로 절반이상
- 지역·지구 : 일반주거지역 94%로 다수를 차지(* 1종 23%, 2종 67%, 3종 10%)
- 필지규모 : 80㎡~150㎡위주의 소규모 필지가 다수

⇒ 매월 평균 45건 계약시 '19년도 총 400건 매입 가능

〈 필지 규모별 분포 현황 〉



〈 계약 체결 추이 〉



3

쟁점 및 극복방안

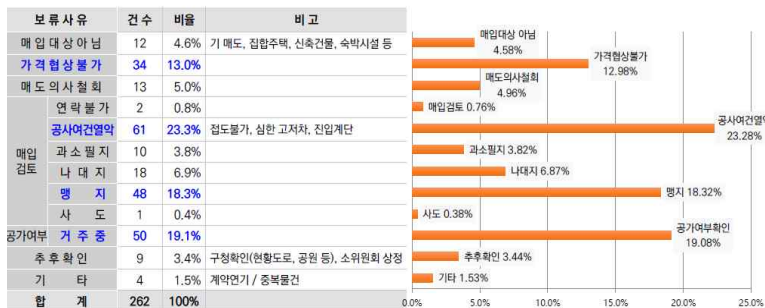
쟁점사항 1 : 정책 목표 달성을 위한 매입대상 인식차이 발생

- 지역의 흥물로 방치되고 있는 빈집의 우선 매입이 필요하나 활용성 부족
 - (서울시) 맹지, 소규모필지, 공사여건 열악한 빈집 등 민간에서 활용성 저하로 방치되고 있는 빈집을 공공에서 적극적으로 공략, 지역 변화 유도 필요
 - (SH공사) 매입 우선순위에 따라 임대주택 공급 가능지역 우선 매입, 맹지, 소규모필지, 공사열악한 지역은 매입 보류

⇒ 1분기 접수 물량 599건 중 매입 보류 266건, 43%로 매입 실적 저하의 큰 원인

'19. 1분기 매입보류 분석

▶ 공사여건 열악, 맹지, 과소필지, 거주확인, 협상 불가 등



▶ 성북구 실태조사 결과

- (LX) 총 162건 빈집 판정
 - ┌ (SH) 과소필지 78건 제외
 - └ (SH) 공사열악 4건 제외 등
- ⇒ 매입 가능 1건으로 분석

극복방안 : 빈집 매입기준을 정비하고, 활용방안 제시

- 빈집 매입 순위를 없애고 예외대상에 한하여 정책위원회 자문

(기존) 활용 가능성 고려 선별적 매입

- 1순위 : 건축허가 가능한 빈집(접도조건 양호, 적정 대지 면적 등)
- 2순위 : 생활안전, 주거환경에 악영향을 주는 빈집(폐가 등)

(변경) 원칙적 모든 빈집 매입

- 도시재생 측면에서 유연하게 매입 추진
- 흥물로 방치된 빈집, 공사여건 열악한 빈집 등 최우선 매입
- 예외사항에 한하여 필요시 위원회 자문

※ 매입대상 및 매입기준 개선(안) 붙임 2 참조

○ **활용성이 부족한 빈집(맹지, 소규모 필지 등)도 매입 후 연접지 통합 활용 등 새롭고 다양한 시도 필요**

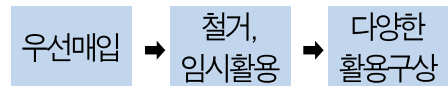
- 생활 SOC는 임대주택과 복합 건축을 원칙으로 하되, 주거환경이 열악한 지역으로 복합 건축이 어려울 경우 생활SOC만 확충도 가능



(활용 예시)

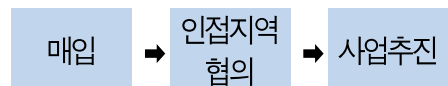
<공사여건 열악>

- ① 연접지 추가매입 임대주택+생활SOC(진입로) 확충
- ② 철거로 지역환경 개선 후 텃밭, 소공원 등 임시 활용(비축토지)
- ③ 개보수 후 주택 외 커뮤니티 공간 활용

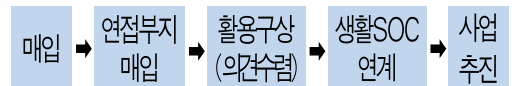


<맹지, 소규모필지>

- ① 인접지역과 연계한 소규모정비사업
- ② 연접부지 추가매입 임대주택+생활SOC 확충
- ③ 철거로 지역환경 개선 후 텃밭, 소공원 등 임시 활용(비축토지)
- ④ 상태 양호한 빈집 리모델링 후 주택 활용



- ▶ 사업공동시행자로 참여
- ▶ 토지 등 소유자로 참여



- ▶ 연접부지 매입지원 등 공공주택과 협업
- ▶ 생활SOC 국비, 시비 지원여부 검토



(소규모 정비사업)



(연접부지 추가매입 복합사업)

○ **생활SOC 확충을 위한 사업비는 市, 중앙정부 연계사업 예산 활용**

- 市 '19년 생활SOC 확충 예산 59.5억원, '22년까지 총 3,753억원 투자 예정
- '19년 정부의 생활SOC 확충사업 8조원, 144개 사업 투자
 - ▶ 총 투자규모 : 3년간('20~'22) 30조원(지방비 포함 48.3조원) 수준 투자
- 연접부지 추가매입 복합개발 경우 주택건축본부(공공주택과)협업 추진

□ **쟁점사항 2 : 빈집 접수물량 감소에 대한 대책 마련 필요**

○ 자치구(부동산 정보과) 지원을 통한 빈집 매물 확보 이후 접수 매물 급감

- 자치구 부동산 정보과 및 중개업소를 통한 빈집매물 파악 지원요청(2.26) 이후 급증한 접수물건이 3월 중순 이후 정체



○ 자치구, 중개업소 지원 한계를 극복하고, 새로운 물량 확보 방안 요구

- 빈집 접수 대비 실제 매매계약은 10~20% 수준인 점을 감안, 지속적인 접수 물량 확보 필요

□ **극복방안 : 자치구 의존 외 다각적 매물 확보 방안 강구**

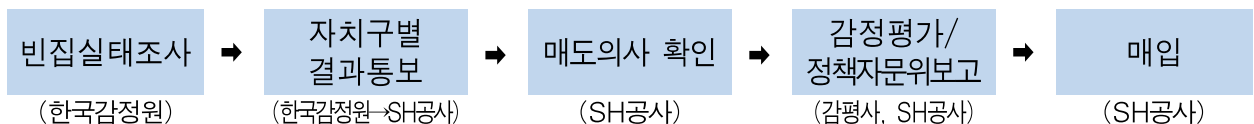
① SH공사 기존 매입보류 물건 재검토 및 매입보류 최소화

- 매입보류 물건의 매입 필요성 재검토를 통하여 가격협상 불가, 매도의사 철회를 제외한 공사여건 열악, 맹지, 소규모 필지 등은 최대한 매입 절차 진행
- 매입기준을 조정하여 매입보류 발생 최소화 유도

⇒ 기존 매입보류 물건은 **빈집정책소위원회 재검토**를 거쳐 **매입절차 추진**토록 기 통보

② 실태조사와 연계한 매도물량 확인 작업 진행

- 자치구별 빈집 실태조사 자료를 활용 매입 가능 매물 확보



▶ 출자금 중 빈집조사 및 매입계약 체결 활동비 활용(100백만원)

※ 현장조사 완료(4.15 현재) 성북구(162), 동대문구(100), 광진구(41), 성동구(50)

③ 빈집 매입 공개모집 추진(SH공사)

- 빈집 매입의 기준과 원칙, 절차 기간 등을 정하여 시민들에게 공개모집
 - ▶ 제4차 빈집정책자문위원회 결정사항('19. 4. 8.)

4

추진 방향

□ 추진 방향 구체화

一石三鳥 : 청년들의 주거문제 해결, 일자리 창출 ⇒ 지역사회 변화

주거환경 개선

빈집 철거, 정비
생활인프라 개선, 확충

청년, 신혼부부 주거 지원

임대주택 공급
(4,000호)

지역활력 회복, 변화

청년, 신혼부부 유입으로
지역사회 변화 유도

'19년 마을단위 도시재생 新모델 확산을 위한 구체적 목표 설정

청년층 주거지원

청년주택 및 청년
거점공간 지원
(삼양동, 서소문동
시범사업 추진)

다양한 사업방식

건설형, 사회주택 리츠 등
다양한 사업방식으로
적기에 주택 공급
(연차별 공급계획 수립)

지역 공동체 지원 강화

지역공동체 지원을
위한 생활SOC 공급
(10분동네 생활SOC
사업 연계 추진)

주거환경개선

지역적 특성에 맞도록
빈집 정비계획 마련
(연내 실태조사 및
정비계획 수립)

□ 추진 전략

○ 임대주택 + 10분 동네 생활SOC 사업과 연계하여 사업추진

- 「10분 동네 생활SOC 확충사업」 추진 중(주거재생과-1770, '19. 2.15.)

▶ '22년까지 총 3,753억원 투자하여 지역에 필요한 생활SOC 확충

※ '주택공급 5대 혁신방안', '8만호 추가공급 세부계획' 발표('18.12.26.)

- 공공주택 정책 전환(공공주택을 지을 때 주민편의시설이나 지역필요시설 함께 조성)

○ 정부의 생활SOC 공급 확대정책에 적극 참여, 국비 확보

- (국무조정실) 생활SOC 공급은 지역주도, 중앙정부 지원 (3개년계획 발표 '19. 4.15.)

▶ (목표) '22년까지 국가 최소수준 이상의 핵심 생활인프라 구축

▶ (분야) 문화, 체육, 복지 등 일상생활의 삶의 질과 관련된 시설 확충에 중점

5 세부 실행계획(안)

실행 ①

도시재생 관점의 매입지원 실무 TF 운영

□ 추진 배경

- 도시재생 관점에서 유연한 시각으로 빈집 확인 및 검토 필요
- 재생사업 구역 내 빈집 등 자체 검토가 가능한 부분은 적극 매입 검토
 - 市 사업부서 및 자치구 매입요청 빈집 등은 자체적 검토 후 SH공사 매입요청 등 물량 지원을 통한 협력적 시너지 효과 창출

□ TF 구성·운영

- 구성 : 10인, 주거환경개선과(6), 도시활성화과(2), 외부 전문가(2)

▶ TF팀장 : 주거환경개선과장

- 주거환경정책팀장 외 4명, 개발지관리팀장 외 1명

※ 필요시 전문가(감평사) 자문 : 삼창감정평가법인 김성보, 감정평가법인 국토 광세근

- 운영 : 월 2회(1·3주 화요일 10:00)

- 추진사항 확인, 자체평가에 따라 일정조정 및 필요시 수시 개최

□ 역할·기능

- 자체조사 및 확인을 통한 SH공사 빈집 매입 물량 지원
 - 市 사업부서 및 자치구 빈집 매입요청 물건에 대한 현장조사 및 매입 필요성, 적정성 검토 등
 - 신규 매물 발굴 및 매입보류 물건 사전검토 후 빈집정책자문(소)위원회 상정
- ※ 시·구 공동협력사업 평가지표 '빈집 매입 요청'에 따라 자치구 참여 예상

□ 추진일정

- 빈집 매입지원 실무 TF 세부운영계획 마련 : '19. 4월

- 매입지원 업무 구분 및 추진 프로세스 정립, 역할 분담 등

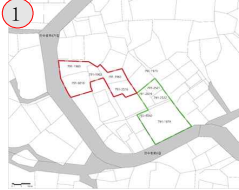
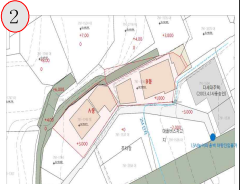



- 빈집 매입지원 실무 TF 운영 : ~ '19. 12월

실행 ②

청년주택 및 청년 거점공간 지원(시범사업)

□ 사업개요

- 주요내용 : 빈집을 통한 청년·신혼부부 주거지원 및 청년 거점공간 마련
- 사업규모 : 필지 규모 및 지역 여건 등을 고려하여 유연하게 공급 추진
 - 청년주택(원룸형 $20m^2$), 신혼부부($35m^2$), 커뮤니티공간($40\sim 100m^2$)
- 대 상 지 : 삼양동 시범사업(강북구 미아동 10필지), 강북구 미아동(1필지), 성북구 동소문동7가(2필지)

市 사업(삼양동 시범사업)			SH공사 시범사업	
				
미아동 791-1960 외 6필지	미아동 791-1745 외 1필지	미아동 834-22	미아동 791-1614	동소문동7가 2-26외 1필지

□ 추진일정

- ① 삼양동 청년·신혼부부 임대주택 및 복합 공간 조성
 - 위치/면적 : 미아동 791-1960외 6필지/ $1,162.97m^2$
 - 추진 일정 : 제안공모(4~5월)/기본 및 실시설계(6~12월)/철거 및 착공('20.1월)
- ② 삼양동 빈집활용 청년주택 및 청년거점 공간 조성
 - 위치/면적 : 미아동 791-1745외 1필지/ $397m^2$
 - 추진 일정 : 석면조사 및 해체(2월)/실시설계(1~4월)/공사착공(6월)
- ③ 삼양동 청년 거점공간 리모델링
 - 위치/면적 : 미아동 834-22번지/ $89m^2$
 - 추진 일정 : 실시설계(1~5월)/공사착공(6월)/준공('20.6월)
- ④, ⑤ 미아동, 동소문동 청년주택 조성
 - 위치/면적 : 미아동 791-1614/ $146m^2$, 동소문동7가 2-26외 1필지/ $201.3m^2$
 - 추진 일정 : 실시설계(4~10월)/공사착공(11월)/공사준공('20.10월)

연차별 공급계획(안)

▶ '22년까지 총 4,000호 임대주택 공급 추진

구 분		계	'19	'20	'21	'22
임대공급(호)		4,000	100	1,000	1,200	1,700
공공 임대	건설형	400	40	100	100	160
	매입형 ¹⁾	1,000	-	300	300	400
공공지원 민간임대	사회주택	2,600	60	600	800	1,140

1) 공공리모델링 매입임대(철거후 신축) 유형으로 '22년까지 220호 공급물량 포함

① 임대주택 건설을 통한 청년·신혼부부 주거지원 강화

- 공공주택 자체가 지역의 랜드마크가 되도록 디자인 혁신 및 다양화
 - ※ 주택공급 5대 혁신방안, '8만호 추가공급 세부계획' 발표('18.12.26)
- 빈집활용 매입형 신축 공모(안) 마련 추진
 - 다양한 매입형 유형을 검토하여 적기 공급(※공공리모델링 매입임대 등)

② 사회주택 민간사업자 공모 추진

- 기존 사회주택 공모 유형 분석을 통해 공모(안) 마련
 - 토지임대부 사회주택 및 리츠 활용방안 등을 검토하여 시범사업 추진
 - ▶ 상반기: 토지임대부 사회주택 공모
 - 하반기: 사회주택리츠 운영출자자 공모
- 빈집부지 맞춤형 리츠 활용(안) 중장기 검토
 - 빈집부지의 특수성을 고려한 토지지원리츠 활용 또는 신규 리츠 설립 등

3 공급유형별 소요예산

○ 건설형 소요예산

(단위 : 백만원)

구 분	계	'19	'20	'21	'22
총 소요예산	60,000		21,000	15,000	24,000
국 비	12,483	-	4,369	3,121	4,993
시 비	24,237	-	8,483	6,059	9,695
기 타	23,280	-	8,148	5,820	9,312

○ 매입형 소요예산

(단위 : 백만원)

구 분	계	'19	'20	'21	'22
총 소요예산	170,720	-	52,530	52,830	65,360
국 비	58,227	-	19,766	17,710	20,751
시 비	41,290	-	8,610	13,460	19,220
기 타	71,203	-	24,154	21,660	25,389

○ 사회주택 소요예산

(단위 : 백만원)

구 분	계	'19	'20	'21	'22	이후
총 소요예산	86,205	131	1,442	3,190	5,680	75,762
국 비	-	-	-	-	-	
시 비	86,205	131	1,442	3,190	5,680	75,762
기 타	-	-	-	-	-	

※ 공급물량 및 소요예산은 추정치로 변동가능

□ 사업개요

- 사업명 : 10분동네 생활SOC 확충
- 사업기간 : 2019 ~ 2022년
- 주요내용 : 생활SOC 기반이 취약한 저층주거지 내 생활 SOC 확충
- 소요예산 : 총 3,753억원 투입('19. 59.5억원)
 - 총 180개 시설 확충, 시설 당 20억원 내외 소요 (단위 : 억원)

합계	2018	2019	2020	2021	2022
3,753	-	59	260	692	2,742

□ 연계 방안

- 선정지역 내 빈집을 활용하여 생활SOC 확충
 - 선정심사 단계에서 지역 내 빈집 매입 지원, 또는 기 매입한 빈집 활용
 - 빈집을 활용하거나, 빈집과 연접지를 활용한 생활SOC 공급계획 우선 검토
- 사업비 지원
 - 생활SOC 공급시 市 예산지원 및 국비 최대한 확보
 - 연접부지 추가매입 복합개발 경우 주택본부(공공주택과)협업

※ 생활SOC 3개년 계획 발표(국무조정실 '19.4.15, 지자체 공무원 설명회 '19.4.17)

- ▶ 생활SOC 공급은 지역주도, 중앙정부 지원 원칙하에 추진, 복합화사업 등 추진방식 다변화
- ▶ '20~'22(3년간) 총 30조원(지방비 포함 18조원) 수준 투자

□ 추진일정

- 중앙정부 생활SOC 3개년계획 발표 : '19. 4. 15
- '저층주거지 생활밀착형 사회기반시설 공급에 관한 조례' 제정 : '19. 5월
- 10분동네 생활SOC확충 시범사업 : '19.5~12월

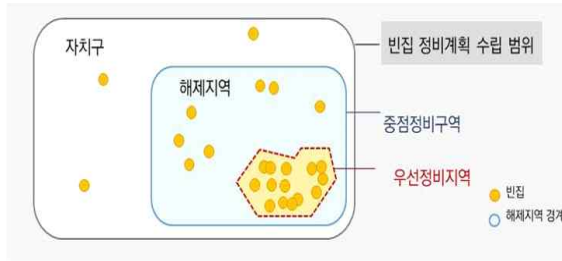
실행 ⑤

지역적 특성에 맞도록 빈집 정비계획 마련

□ 빈집의 발생원인, 안전상태 등 지역적 특성에 따른 유형화 선행

- 빈집 정비계획 수립시 유형별 추진계획 및 시행방법 포함
 - 다양한 지역별 특성을 고려 및 효과적 정비사업 시행을 위한 유형화 작업 선행
- 정비의 시급성을 고려하여 중점정비구역, 우선 정비지역 등 지정
 - 빈집 밀집지역 정비 시급성, 사업방식 등을 고려한 정비계획 가이드라인 마련

▶ 우선순위 설정 및 정비계획 범위 설정 필요



▶ 매입접수, 매입 기준 밀집 지역 확인



⇒ 강북, 종로, 성북구 등 강북지역 집중

○ 마을 재생관점에서 정비·관리방향 구체화

- 마을재생 관점에서 정비·관리방향 구체화(자치구 의견수렴 필수)
- 문화, 보육, 복지 등 주민 수요기반의 생활SOC 확충

※ 빈집밀집구역 지정근거 마련, 소규모정비 인센티브 개선 등('19.4.5 국회 본회의 통과)

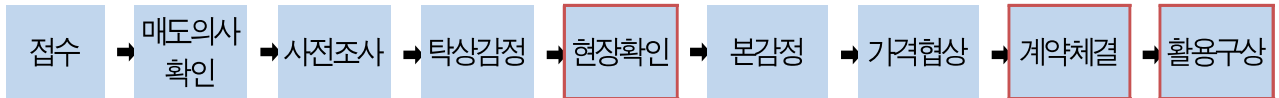
- ▶ 빈집 정비계획 수립하는 경우 빈집정비사업의 유형별 추진계획 및 시행방법 포함
- ▶ 밀집구역 내 빈집 우선매입 할 수 있으며, 정비사업 추진시 건축규제 완화 규정 신설

□ 추진일정

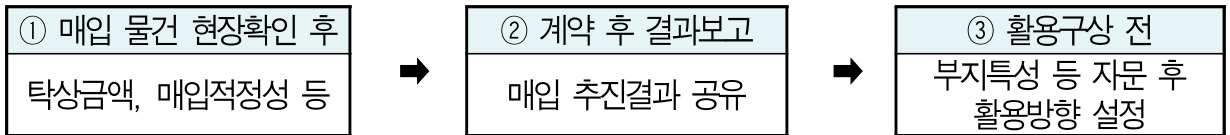
- 빈집 실태조사 및 정비계획 가이드라인 마련 : ~ '19. 7월
 - 과업수행(한국감정원, 서울연구원)/성북구, 동대문구, 광진구 실태조사 완료
- 자치구 별 빈집 정비계획 수립 : '19. 7~12월
 - 예산범위 내 자치구 지원(철거비 50%, 정비계획 수립비 90%)
- 민간 자율 정비를 위한 지원 : ~'19. 12월
 - 보조 : 최대 2천만원(공사비 50%)/융자 : 최대 6천만원(저리융자 0.7%)

6

행정사항

 꼼꼼한 사업 추진을 위한 절차 세분화·기준 개선
 현장에 맞는 최적방안 도출

 빈정책자문위원회 상정안건 및 시점 명확화

- (심의)현장 확인된 물건 적정성 검토 / 매입 후 활용구상(안) 확정 전 방향 제시
- (보고)매입계약 완료 후 매입현황 / 소위원회 결과



- (소위원회) 기존 매입보류 물건 재평가, 쟁점사항 사전논의 등

 빈집 매입기준 정비

- 빈집 매입순위 없애고 예외대상에 한하여 소위원회 자문(정책위원회 보고)
- ※ 세부기준 붙임2 참조

 10분동네 생활SOC 확충사업과 협력 추진
 생활SOC 확충사업과 빈집활용 도시재생 프로젝트 협업체계 마련

- 10분 동네 생활SOC 확충사업 대상지 내 기 매입한 빈집이 있는 경우 및 빈집 매입이 필요한 경우 지원(주거환경개선과)
- 빈집 활용한 생활SOC 확충시 사업비 지원(주거재생과)

 임대주택 확보를 위한 주택건축본부 지원
 市 임대주택 공급계획에 '빈집활용 임대주택 물량' 포함, 사전절차 제외 등 지원

- 예비타당성 조사 대상 제외, 투자심사 면제 등
 - ▶ 유형별 주관부서: (건설형) 공공주택과, (매입형) 주택정책과, (사회주택) 주택공급과

 빈집 매입+인접지 추가매입을 통한 임대주택 공급사업 추진시 지원

- 인접지 추가매입 예산, 사업성 검토 및 사업추진 과정 지원 등

도시재생실 내 빈집 매입지원 실무 TF 구성·운영

- 자체조사 및 확인을 통한 SH공사 빈집 매입 물량 지원
 - 市 사업부서 및 자치구 빈집 매입요청 물건에 대한 현장조사 및 매입 필요성, 적정성 검토 등
 - 신규 매물 발굴 및 매입보류 물건 사전검토 후 빈집정책자문(소)위원회 상정 등
 - ▶ TF 참여부서: 도시활성화과(개발지관리팀), 주거환경개선과(주거환경정책팀)

7 향후 일정

'19. 4. ~ 12. : 빈집 실태조사 및 정비계획 수립

- 23개 자치구 빈집실태조사 및 정비계획 가이드라인 마련 : ~ '19. 7월
- 자치구 별 빈집정비계획 수립 지원 : '19. 6. ~ 12월

'19. 4. ~ 12. : 빈집 매입 및 활용

'19. 5. ~ : 사회주택 민간사업자 공모 추진

붙임 1. 빈집 매입현황 1부.

2. 빈집 매입대상 및 매입기준 개선(안) 1부.

참고자료 : 임대주택 공급유형별 개요 1부. 끝.

○ 빈집매입 : 16,393백만원(24필지)

(2019. 4.15. 기준)

계	추진 중		구상 중	
	임대주택	생활SOC, 복합용도	임대주택	생활SOC, 복합용도
24	5	2	14	3

연번	매입시기	지번	지목	토지면적		계약 체결액(원)	추진현황
				m ²	3.3m ²		
계						16,393,856,000	
1	1.15	옥인동 47-360	대	278.7	84.3	1,658,000,000	임대주택 구상 중
2	1.30	미아동 791-3249	대	106	32.1	336,000,000	생활SOC, 복합용도 구상 중
3	1.30	미아동 791-3248	대	96	29.0	310,000,000	생활SOC, 복합용도구상 중
4	1.30	도봉동 625-88	대	91	27.5	300,000,000	임대주택 구상 중
5	1.30	도봉동 625-157	대	98.7	29.9	428,000,000	임대주택 구상 중
6	1.30	동소문동7가 2-26	대	109.4	33.1	589,887,000	생활SOC, 복합용도(설계 중)
7	1.30	동소문동7가 2-27	대	91.9	27.8	525,819,000	
8	1.31	도봉동 625-87	대	144.2	43.6	455,500,000	임대주택 구상 중
9	2.22	도봉동 625-66	대	154.4	46.7	514,000,000	임대주택 구상 중
10	2.22	도봉동 625-68	대	278.8	84.3	1,020,000,000	임대주택 구상 중
11	2.22	부암동 208-20	대	364	110.1	1,584,650,000	임대주택(신축 설계 중)
12	2.27	미아동 791-1614	대	146	44.2	638,000,000	임대주택(신축 설계 중)
13	3.08	미아동 791-2965	대	96	29.0	290,000,000	생활SOC, 복합용도 구상 중
14	3.11	연희동 136-21	대	106.1	32.1	787,000,000	임대주택(신축 설계 중)
15	3.11	연희동 88-30	대	446	134.9	2,600,000,000	임대주택 구상 중
16	3.14	정릉동 559-132	대	79	23.9	229,000,000	임대주택(신축 설계 중)
17	3.21	도봉동 625-153	대	165.9	50.2	566,000,000	임대주택 구상 중
18	3.22	미아동 791-1211	대	321.0	97.1	947,000,000	임대주택 구상 중
19	3.25	동소문동7가 2-2	대	66.4	20.1	658,000,000	임대주택 구상 중
20	3.25	동소문동7가 2-3	대	62.1	18.8	308,000,000	임대주택 구상 중
21	3.25	동소문동7가 2-4	대	58.5	17.7	296,000,000	임대주택 구상 중
22	3.25	미아동 762-70	대	79	23.9	288,000,000	임대주택(신축 설계중)
23	3.26	옥인동 47-170	대	115	34.8	695,000,000	임대주택 구상 중
24	4.12	미아동 313-8	대	84.6	25.6	370,000,000	임대주택 구상 중

붙임2

빈집 매입대상 및 매입기준 개선(안)

- 매입대상 : 단독, 다가구 주택 등
- 매입기준

<p>(기존) 활용 가능성 고려 선별적 매입</p> <p>1순위 : 건축허가 가능한 빈집(접도조건 양호, 적정 대지 면적 등)</p> <p>2순위 : 생활안전, 주거환경에 악영향을 주는 빈집(폐가 등)</p>	<p>(변경) 원칙적 모든 빈집 매입</p> <ul style="list-style-type: none"> - 도시재생 측면에서 유연하게 매입 추진 - 흉물로 방치된 빈집, 공사여건 열악한 빈집 등 최우선 매입 - 예외사항에 한하여 필요시 위원회 자문
<p>(세부사항)</p> <p>①순위 : 복합용도(임대+생활SOC)신축 가능</p> <p>②순위 : 임대주택으로 신축</p> <ul style="list-style-type: none"> · 폭4m이상 도로에 2.5m접하고, 차량 출입가능 · 대지면적 80㎡이상 최소규모 건축가능 <p>③순위 : 생활SOC확충이 필요한 주거환경 열악한 지역 내 빈집</p> <p>④순위 : 리모델링 또는 인접필지 추가 매입을 통해 활용 가능한 빈집</p>	<p>(예외사항)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 감정평가 이상 금액을 요구하는 경우 ○ 일부분 거주자(세입자) 있는 경우 ○ 공유지분 및 부동산 권리관계가 해소 되지 않은 경우 ○ 임대주택 목적 매입시 1종 전용지역인 경우 ○ 사용승인 기간 20년 미만의 주택인 경우 ○ 타인토지 무단점유 주택 및 무허가 주택 단, 무허가 주택의 경우 철거 조건으로 매입 가능 ○ 복합용도 건축물 주거비율 50%미만인 경우 ○ 투기를 목적으로 구입한 것으로 추정될 경우 <ul style="list-style-type: none"> · 예) 최근 3년내 수차례 명의변경 등

1

건설형

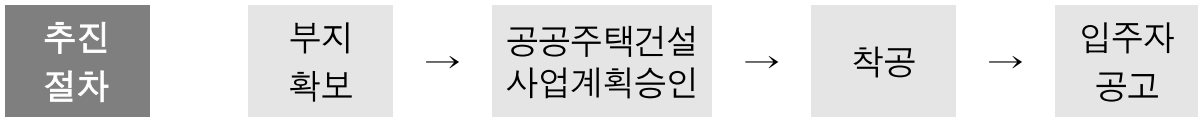
【 국민임대 】

저소득층 서민 주거안정을 위해 30년 이상 임대 목적으로 공급하는 주택

관련 법령

- 공공주택특별법
- 공공주택 업무처리지침(국토교통부 훈령 제1142호)

주요 내용



- 입주대상(요약)
 - 전용면적별 전년도 도시근로자 월평균소득 50%~100% 이하인 사람
 - ▶ 입주 대상자 및 공급비율 별도 설정 가능(규칙 제15조)
- 임대기간 : 30년

국비 지원 ('19.3월 기준)

- 지원단가 : 7,643천원/3.3m²

구분	기준평형	재정지원비율
1형(전용35m ² 이하)	13평	50%
2형(전용36~45m ²)	17평	32%
3형(전용46~60m ²)	22평	20%

※ 행복주택 단가 동일(다만, 기준평형 45m² 이하, 재정비율 30%)

기존주택을 매입한 후 수급자 및 청년, 신혼부부에게 공급하는 주택

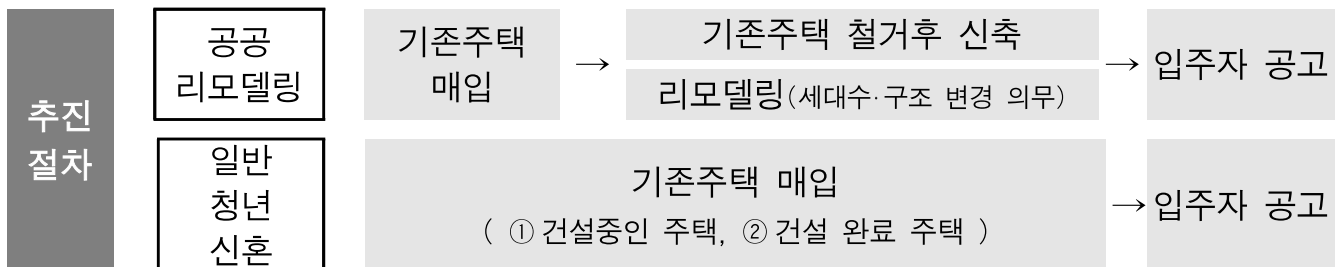
□ 관련 법령

- 공공주택특별법
- 기존주택 매입임대주택 업무처리지침(국토교통부 훈령 제1108호)

□ 기존주택 매입대상

- 전용 85 m^2 이하의 단독·다중·다가구주택, 공동주택, 오피스텔(주거용)
- 주택 외에 대지와 근린생활시설(주택과 혼합 경우 포함)도 매입 가능

□ 주요 내용



사업유형	입주대상	국비지원(호당 단가) ※ 국비45%, 주택기금50%, 입주자5%		비고
		원룸	다가구	
일반	저소득층	8,500만원	11,200만원	
청년	청년	23,000만원		청년층 수요가 많고 교통이 편리한 지역
신혼 I	신혼부부 임대로 50% 범위내	23,000만원		한 호의 방 수가 2개 이상 신혼부부가 양육하기에 적합한
신혼 II	신혼부부 임대로 80% 범위내	46,000만원		
공공리모델링	청년, 고령자	9,500만원		

【사회주택】

주거 관련 사회적 경제 주체가 사회경제적 약자에게 공급하는 임대주택

□ 관련 법령

- 민간임대주택에 관한 특별법
- 공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침(국토교통부 훈령 제1139호)
- 서울시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례

□ 주요 내용

- 사업주체 : 사회적 경제 주체
 - 비영리·공익법인, 협동조합, (예비)사회적기업, 중소기업(건설·부동산·임대)
- 입주대상 : 사회경제적 약자
 - 취약계층(고령자, 장애인 등), 주거약자, 임대주택 거주자, 청년 1인가구, 등
- 공급유형

구 분	토지임대부 사회주택	리모델링형 사회주택	리츠 활용	
			토지지원리츠	사회주택리츠
사업 주체	주거 관련 사회적 경제 주체(중소기업 포함)			사회주택리츠 (사회적 경제 주체는 출자 및 위탁운영사로 참여)
지원 내용	SH가 사업주체 희망토지(100평 내외) 매입 후 저리로 장기임대 (30~40년)	리모델링비 지원 (최대 1.5억원~2억원)	<u>역할분담을 통한 협업</u> ▪ (리츠) 사회적 경제주체가 제안한 토지를 매입·임대 ▪ (사경주체) 건설자금 부담 하여 주택 건설·운영	<u>역할분담을 통한 협업</u> ▪ (리츠) 대상지 선정·제안 및 사업비 조달 ▪ (사경주체) 건설PM 및 임대사업 위탁운영
임대 조건	최장 10년, 시세 80% 이하	최장 8~10년, 시세 80% 이하	최장 10년, 시세 80% 이하	최장 10년, 시세 80% 이하

※ 리츠 : 부동산투자회사로 국토부 영업인가후 운영

토지임대부 사회주택

- 사업개요 : 리츠가 임대한 부지에 민간이 건설하여 임대주택 운영
- 주체별 역할
 - 서울시 : 토지매입비 출자 및 사업자 공모·선정
 - S H : 민간사업자 제안 토지 매입후 장기 저리 임대(연1%, 30~40년)
 - 사경주체 : 사업비 조달하여 건물 신축 및 임대관리 운영

사회주택리츠

- 설립 : SH공사와 민간사업자가 출자(비율: SH 96%, 민간 4%)

구 분	초 기('18년말)	중 장 기
출 자 금	· SH공사 50억 · 민간사업자 2.1억 ※ '19.1월 현재 30백만원 출자	· SH공사 50억 · 민간사업자 20억 · 주택도시기금 100억
지 분 율	· SH공사 96% · 민간사업자 4%	· SH공사 29.4% · 민간사업자 11.8% · 주택도시기금 58.8%
요구수익율	· 주택도시기금 2.5~2.7% · SH공사와 민간사업자는 청산시 수익률 4.9%(예상)	

- 사업개요 : SH보유 토지를 리츠가 임차한후 사경주체와 공동 신축
- 주체별 역할 ※건물 소유는 리츠, 사경주체는 임대수익 일부를 수수료로 반납
 - 리 츠 : SH 보유 토지를 임차하여 부지 확보 및 사업자금 조달
 - 사경주체 : 사업자금 출자(3천만원~1억원) 및 주택 건설후 임대 운영·관리

토지지원리츠

- 설립 : SH공사와 주택도시기금이 1:2 비율로 출자
- 사업개요 : 리츠 임대 부지에 민간이 건설하여 임대주택 운영(30년)하고 사업종료 후 건물을 리츠가 매수
- 주체별 역할
 - 리 츠 : 부지 매입후 사회적 경제주체에 30년 간 임대(연2%, 30년)
 - 사경주체 : 사업비를 조달하여 주택 건설하고 임대(시세80%이하) 운영·관리

□ 추진절차

구분	유형	절 차	비고
건설 형	국민 임대	(행복주택) 빈집부지 매입 → 후보지선정 협의회 → 설계 용역발주 → (국토부) 주택건설 사업계획 승인	예산 관련 주관부서 협조 필요 - 공공주택과
	행복 주택	→ 시공 용역발주 → 입주자 공고	
매입 형	일반	(SH) 빈집부지 신축 매입공고 → (민간↔SH) 매입협약 체결 → (국토부) 매입계획 승인 → (민간사업자) 설계·시공	빈집활용 매입형 기준·절차 협의 필요 - 주택정책과
	청년	소유권 : 민간	
	신혼 I	(SH) → 공정별 품질검사 → (SH) 기존주택 매입 → 입주자 공고	
	신혼 II	소유권 : 민간	
공공 리모델링	(SH) 빈집부지 매입공고 → (국토부) 매입계획 승인 → 빈집부지 매입 → 설계 용역발주 (철거후 신축) → 시공 용역발주 → 입주자 공고		
공공 지원 (사 회 주 택)	토지 임대부 사회주택	(SH) 빈집부지 매입 → (SH) 토지임대부 사회주택 공모 → (SH→민간) 부지임대 (연 1%) → (민간) 자금조달 설계·시공 (민간) → 운영·관리 → (민간→SH) 계약종료후 건물매각 감정가액 매도	예산 관련 주관부서 협조 필요 - 주택공급과
	사회주택 리츠	(SH) 빈집부지 매입 → (SH→리츠) 부지임대 (연 1%) → (리츠) 사회주택리츠 운영출자자 공모 → (리츠) 자금조달 (민간) → 위탁 설계·시공 → (민간) 운영·관리 → 계약종료 임대수입 10~15% 반납	
	토지지원 리츠	(SH) 리츠 출자 → (리츠) 빈집부지 매입 → (리츠) 토지지원리츠 사회주택 공모 → (리츠→민간) 부지임대 (연 2%) (민간) → 자금조달 설계·시공 → (민간) 운영·관리 → (민간→리츠) 계약종료후 건물매각 최초원가 매도	