

# 서울특별시 서울주택도시공사 출자 변경 동의안 심사보고서

|          |      |
|----------|------|
| 의안<br>번호 | 1185 |
|----------|------|

2019. 11. 21  
도시계획관리위원회

## I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2019. 10. 16 서울특별시장
2. 회부일자 : 2019. 10. 22
3. 상정 및 의결일자

- 제290회 정례회 제1차 도시계획관리위원회(2019. 11. 21. 상정·의결)

## II. 제안설명 요지 (강맹훈 도시재생실장)

### 1. 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 주택공급 사업에 소요되는 예산을 2019회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 제284회 정례회에서 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 미리 그 동의를 받았으나,
- 다. 출자금 사용처를 당초 빈집매입에서 빈집 및 빈집인접지

매입으로 변경하기 위해 동의를 얻으려는 것임.

## 2. 주요내용

### 가. 출자 개요

- 대상기관 : 서울주택도시공사
- 관련법령
  - 법 령 : 지방공기업법
  - 조 례 : 서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례

### 나. 주요사업

| 당 초   | 변 경                        |
|---|----------------------------|
| ○ 빈집의 지속적 증가로 안전사고 유발, 범죄 장소 제공, 주거환경 악화 등으로 빈집 매입<br>- 빈집의 효율적 관리 및 활용<br>- 청년중심 창업 공간 및 청년·신혼부부 임대주택, 지역 커뮤니티시설로 조성 | 변경 없음                      |
| ○ '22년까지 빈집 1천호 매입  | ○ '22년까지 빈집 및 빈집인접지 1천호 매입 |

### 다. 출자 변경 동의(변경)의 필요성

- 소규모필지, 진입로 확보 곤란 등으로 민간에서 활용하기 어려워 빈집으로 방치되고 있는 건물에 대해 활용성을 확보하고,
- 빈집과 빈집 인접지 건물과의 벽체 공유로 인한 빈집정비(철거 등) 시 안전상의 우려에 따라, 출자금의 사용처를 빈집 및 빈집인접지 매입으로 변경

## 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

- 2019년도 기 예산편성(빈집매입) : 244,032백만원

다. 합 의 : 해당사항 없음

## Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

○ 이 동의안은 이미 2018년 제284회 정례회에서 서울주택도시공사(SH공사)에 빈집 매입비 출자에 대해 시의회 동의를 받은 사항을 변경하려는 것으로 「지방재정법」 제18조1)에 따라 시의회 동의를 구하고자 서울특별시장이 제출하여 2019년 10월 22일 우리위원회에 회부된 사안임.

- 금번 동의안은 당초 시의회 동의<sup>2)</sup>를 받은 SH공사 출자금 사용처를 당초 빈집 매입에서 빈집과 빈집 인접지(주택)<sup>3)</sup> 매입으로 확대하

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) 2018년 출자 동의시 우리위원회에서 다음과 같은 의견을 제시한 바 있음.

① 빈집 매입기준과 매입 제척기준, 활용기준 등 종합적인 집행기준을 상임위원회에 보고한 후 편성예산을 집행할 것, ② 예산집행 단계 중 빈집활용에 대한 계획과 평가 결과를 상임위원회에 보고할 것, ③ 그 외 빈집발생 억제방안을 정책적으로 강구할 것

려는 것임.

<출자 목적 및 사용처 변경>

| 구분         | 당 초  | 변 경                        |
|------------|--|----------------------------|
| 목적         | ○ 방치된 빈집으로 인한 우범화, 주거환경 악화 방지 및 청년층 주거난 해소와 일자리 창출, 지역활성화 등에 기여<br>- 빈집의 효율적 관리 및 활용<br>- 청년중심 창업 공간 및 청년·신혼부부 임대주택, 지역 커뮤니티시설로 조성 | 변 경 없 음                    |
| 매입 대상 및 목표 | ○ '22년까지 1천호의 빈집 매입  | ○ '22년까지 빈집 및 빈집인접지 1천호 매입 |

- 서울시는 당초 2019년부터 2022년까지 약 9,180억원을 투입하여 단독주택 등 1,000호(1호당 약 6억원 예상)의 빈집을 매입·정비 후 임대주택으로 4,000호<sup>4)</sup>를 공급할 계획이었음.

<연도별 매입계획 및 출자금 금액>

| 구분           | 출 자 금   |         |         |         |         |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|              | 계       | '19     | '20     | '21     | '22     |
| 빈집 매입 (호)    | 1,000   | 400     | 200     | 200     | 200     |
| 임대주택 공급 (세대) | 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 |         |         |         |

\*) 빈집 매입, 활용 및 관리, 제반비용을 합치면 총사업비는 9,373억원임.

- 2019년 빈집 400호를 매입하여 100호의 임대주택을 공급하기 위해 SH공사에 약 2,440억원을 출자하였으나 현재까지 계획 대비 실적은 부진한 상황임.

- 
- 3) 활용성 제고를 위한 빈집 인접부지 및 접도조건이 좋지 않은 빈집의 진입도로 등 필수 기반시설 조성부지
  - 4) 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.

<빈집 매입 현황>( '19. 11. 14 기준)

| 매입 진행 |                    |          |          |                 | 매입 완료 |
|-------|--------------------|----------|----------|-----------------|-------|
| 계     | 사전조사 및<br>정책위 상정예정 | 감정<br>평가 | 협약<br>진행 | 협약 완료 후<br>계약진행 |       |
| 135   | 36                 | 26       | 32       | 41              | 166   |

- 서울시의 빈집매입 현황('19.11.14 기준)을 보면, 매입 완료 물건은 166호로 당초 계획 대비 41.5%에 불과하고, 매입이 진행 중인 곳은 135호임. 매입한 빈집 중 임대주택 건축이 어려운 80㎡ 미만 필지는 41개소인 것으로 파악됨.
- 매입 빈집 180호('18년 매입 14필지 포함) 중 현재 활용 중인 건은 2필지(진입도로, 소공원)이며, 사업추진 중인 곳은 39필지임.

<매입 빈집 활용현황>

| 계                          | 활용중         | 추진 중          |                                |                 | 추진예정        |               |              |             | 구상중  |
|----------------------------|-------------|---------------|--------------------------------|-----------------|-------------|---------------|--------------|-------------|------|
|                            | 진입도로<br>소공원 | 건설형<br>임대주택   | 토지임대부<br>사회주택                  | 주민편의<br>시설 등    | 건설형<br>임대주택 | 토지임대부<br>사회주택 | 주민편의<br>시설 등 | 인접지<br>통합개발 |      |
| 180필지<br>('18년 14필지<br>포함) | 2필지         | 12필지<br>(43호) | 10필지<br>(80호)<br>12필지<br>(공모중) | 5필지<br>(키움센터 등) | 14필지        | 13필지          | 10필지         | 32필지        | 70필지 |

- 서울시 전역을 대상으로 빈집실태조사('18.6~'19.11)를 한 결과 (붙임1) 1년 이상 방치된('18.3월 기준) 빈집이 2,940호(무허가 건축물 357호 포함)로서 당초 추정치<sup>5)</sup>(한국감정원 기준18,836호)의 약 16%에 불과함.

5) 빈집 추정치(서울시)

| 구분                  | 계      | 단독주택   | 공동주택   | 비고                          |
|---------------------|--------|--------|--------|-----------------------------|
| 통계청                 | 94,668 | 4,524  | 90,144 | 2016년 주택총조사                 |
| 한국국토정보공사<br>( L X ) | 22,852 | 4,016  | 18,836 | 2018년 6월 기준 1년 단전<br>가구 수   |
| 한국감정원               | 18,836 | 10,847 | 7,989  | 2018년 10월 기준<br>단전, 단수 가구 수 |

- 2,940호 중 정비구역내 빈집을 제외하면 실제 빈집은 2,190호이며, 빈집 정비·활용 대상인 단독주택(다가구 포함)은 1,718호에 지나지 않음.

<빈집 실태조사 결과>

| 계        | 계             | 단독·다가구        | 공동주택      | 비고                 |
|----------|---------------|---------------|-----------|--------------------|
| 법정 빈집    | 2,583 (1,927) | 1,936 (1,455) | 647 (472) | ( )는 정비구역내 빈집 제외물량 |
| 무허가 빈집   | 357 (263)     | 357 (263)     | -         |                    |
| 계(관리 빈집) | 2,940 (2,190) | 2,293 (1,718) | 647 (472) |                    |

※ 실태조사는 '18. 3월 기준 1년 이상 방치된 빈집으로, '17.3월 이전에 발생한 빈집을 조사함.

- 출자금의 사용처 변경 사유는 위에서 살펴본 바와 같이 2019년 목표에 미치지 못하는 부진한 매입 실적과 추정치에 미치지 못하는 빈집실태조사 결과 등으로 2019년부터 2022년까지 당초 계획했던 연차별 빈집매입 및 임대주택 공급 목표 달성에 차질이 불가피하고, 적정 개발규모 등을 확보하지 않고서는 매입 빈집의 건축적 활용이 사실상 불가하며, 빈집과 빈집인접지 건물과의 벽체 공유로 인한 빈집정비(철거 등)시 안전상의 우려를 해소할 수 없기 때문임.
- 이는 잘못된 빈집 추정에 따른 과도한 목표치 설정, 대규모 예산 투입 사업임에도 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」(이하 “특레법”)과 관련 조례에 의하지 않고 시장방침<sup>6)</sup>으로 빈집매입 기준을 수립 및 변경(붙임2)하여 법정 빈집 기준에 미달하고 활용성이 낮은 빈집(맹지, 소규모 필지)을 매입한 결과라 하겠음.

6) 빈집활용 도시재생 프로젝트 실행계획(주거환경개선과-12367, 시장방침 제219호, '18.11.21), 빈집활용 도시재생 프로젝트 관련 사업추진 중간점검 및 세부실행계획(주거환경개선과-5032, 행정부시장 방침 제112호, '19.4.23)

- 따라서, ① 개정된 특례법에 따라 빈집밀집구역 지정을 통한 건축완화 제도 등을 활용하여 구청장이 수립하는 빈집정비계획에 따라 빈집을 매입·정비하여 도시재생의 효과를 높일 수 있는 방향으로 전환하여 도시재생실의 업무 목표에 맞게 추진하고, 단순히 빈집 매입을 통한 토지임대부 사회주택 공급 등은 주택건축본부로 사업을 이관하는 등 정책의 방향을 수정하는 방안, ② 현행 정책을 계속 추진하는 방안, ③ ‘빈집활용 도시재생 프로젝트’ 사업의 목적<sup>7)</sup>, 방치된 빈집의 부족, 매입협회의 어려움 등의 현실적 제약, 청년층과 신혼부부에게 임대주택을 공급함으로써 얻는 결혼 및 출산율 제고, 빈집과 빈집 인접지를 포함한 일단의 지역 또는 다세대와 연립 빈집(공가)을 포함하여 통합개발을 추진할 경우 소규모주택정비사업(자율/가로주택)이 가능하다는 점 등의 긍정적 효과를 감안한 출자금 사용처의 변경 방안 등을 종합적으로 검토하여 판단할 필요가 있다 사료됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(의견제시, 출석위원 전원 찬성)

▶ 의견

- 출자금 사용처를 빈집 및 빈집연접지로 제한함.

VII. 소수의견의 요지 : 없음

---

7) “장기간 방치된 빈집을 정비·활용한 주거환경정비, 청년·신혼부부를 위한 임대주택과 기반시설 등의 공급, 노후화된 주거지역의 활력 증진” 등

# 서울특별시 서울주택도시공사 출자 변경 동의안

|          |      |
|----------|------|
| 의안<br>번호 | 1185 |
|----------|------|

제출년월일 : 2019년 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 설립, 운영하고 있음
- 나. 이에 장기간 방치된 빈집을 매입하여 서민주거안정을 위한 주택공급 사업에 소요되는 예산을 2019회계연도 세출예산에 반영하여 서울주택도시공사에 지원하고자 출자여부에 대하여 제284회 정례회에서 「지방재정법」 제18조 제3항에 의거 미리 그 동의를 받았으나,
- 다. 출자금 사용처를 당초 빈집매입에서 빈집 및 빈집인접지 매입으로 변경하기 위해 동의를 얻으려는 것임

## 2. 주요내용

### 가. 출자 개요

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

## 나. 주요사업

| 당 초   | 변 경  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 빈집의 지속적 증가로 안전사고 유발, 범죄 장소 제공, 주거환경 악화 등으로 빈집 매입</li> <li>- 빈집의 효율적 관리 및 활용</li> <li>- 청년중심 창업 공간 및 청년·신혼부부 임대주택, 지역 커뮤니티시설로 조성</li> </ul> | 변경 없음  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '22년까지 빈집 1천호 매입</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '22년까지 빈집 및 빈집인접지 1천호 매입</li> </ul> |

## 다. 출자동의(변경)의 필요성

- 소규모필지, 진입로확보 곤란 등으로 민간에서 활용하기 어려워 빈집으로 방치되고 있는 건물에 대해 활용성을 확보하고,
- 빈집과 빈집인접지 건물과의 벽체 공유로 인한 빈집정비(철거 등)시 안전상의 우려에 따라, 출자금의 사용처를 빈집 및 빈집인접지 매입으로 변경

## 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

- 2019년도 기 예산편성(빈집매입) : 244,032백만원

다. 합 의 : 해당사항 없음

※ 작성자 : 주거환경개선과 빈집활용팀 안준희(☎2133 - 7252)

**참고 자료**

**빈집 인접지 매입 합동개발(예시)**

| 구분             | 기 매입 빈집<br>[면목동 152-4, 6 (2개 필지)]   | 매입 빈집 통합 활용<br>[면목동 152-3, 4, 6, 7, 8<br>(5개 필지)]                                    |
|----------------|---|--|
| 토지<br>이용<br>계획 |                                        |    |
| 건축<br>계획       | <p>- 막다른 도로 끝에 위치한 필지로<br/>진입 도로폭이 협소(2m)하여<br/>차량진입 불가</p>   |   |
| 구분             | 기 매입 빈집<br>[미아동 839-254 (1개 필지)]  | 매입 빈집 통합 활용<br>[미아동 839-254, 452 (2개 필지)]  |
| 토지<br>이용<br>계획 |                                      |  |
| 건축<br>계획       | <p>- 대지면적 협소로 건축계획 수립 곤란<br/>※ 연접한 건물과 벽체를 공유하고<br/>있어, 본 대상지 철거 후<br/>인접지 건물상대 위험<br/>(839-452 및 258번지와<br/>벽체 공유)</p> |  |