

# 서울특별시 빈집 활용 및 관리에 관한 조례 일부개정조례안

## 검 토 보 고 서

의 안 번 호	12
------------	----

2018. 9. 6.  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

### 1. 제안경위

- 2018. 7. 25. 김인제 의원 발의 (2018. 7. 30. 회부)

### 2. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정(법률 제14569호, 2018. 2. 9.시행)에 따라, 관련 법령에 맞게 빈집 정의 등을 개정하고, 빈집 활용 사업 활성화를 위해 빈집 활용에 대한 정의를 명확히 하며 활용방법 다양화, 사업비 지원 확대 등을 도모함.

### 3. 주요내용

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 맞게 빈집 정의를 개정함(안 제2조제1호)
- 빈집 활용에 대한 정의를 신설하고, 빈집 활용방법을 구체적으로 명시함(안 제2조제2호 및 안 제5조)
- 사업비 지원범위를 확대하고, 기금설치 목적에 부합하는 경우 기금을 활용한 용자 또는 보조 근거를 마련함(안 제6조)
- 빈집정비 시행자를 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

에 맞게 규정함(안 제7조)

#### 4. 참고사항

가. 관계법령 : 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙

나. 예산조치 : 해당없음

다. 기 타 : 해당없음

#### 5. 검토의견

○ 이 개정조례안은 서울시가 '15년부터 수행해 온 빈집 활용 사업을 토대로 빈집 활용 방안을 구체적으로 규정하려는 것으로 2018년 7월 25일 김인제 의원이 발의하여 같은 해 7월 30일 우리위원회에 회부된 사안임<sup>1)</sup>).

○ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법이 제정되고('17.2.8.제정, '18.2.9.시행(이하, 특례법)) 관련 조례안(서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례안(이하, 제정안))이 이번 회기에 제출되어 제정안 제정과 이 조례 폐기가 병행되어야 하는 가운데,

이 개정조례안은 빈집 활용에 관한 사항을 구체화하여 해당 규정을 제정안에 반영코자 한 것으로 이해됨.

---

1) 이 개정조례안은 지난 제281회 정례회에 제출되어(의안번호 2535) 우리위원회에서 원안가결되었으나 본회의에 부의되지 않음으로써 폐기된 후, 동일 내용으로 다시 발의되어 이번 회기에 제출됨. 본회의에 부의하지 않은 사유는, 이 개정조례안과 연계된 '서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례안'(의안번호 2504)이 보류되었기 때문으로 '서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례안'도 동일 내용으로 이번 회기에 다시 제출됨(의안번호 31).

- 주요 내용은, 빈집을 개량 또는 철거하여 임대주택을 설치하거나 정비 기반시설·공동이용시설 등으로 활용하는 것을 ‘빈집 활용’이라 정의하고, 시장 또는 구청장이 매입 또는 소유자 협약을 통해 빈집을 확보·활용하되,

사업 시행은 시장·구청장·소유자가 직접 시행하거나 서울주택도시공사·사회적기업(특례법 제10조(빈집정비사업의 시행자) 준용) 등과 공동으로 시행할 수 있도록 하며, 소유자가 요청하거나 빈집정비를 위해 필요시에는 서울주택도시공사·사회적기업 등을 시행자로 지정할 수 있도록 함.

빈집 활용시 시장은 예산의 범위 내에서 빈집 매입·정비·관리 비용 등을 융자 또는 보조할 수 있도록 하고, 시장 또는 구청장은 공개모집을 통해 시행자를 선정하여 사업시행 및 관리를 수행할 수 있도록 함.

- 이 조례는 서울시가 시행자를 선정하여 빈집을 활용·관리하는데 초점을 두었다면, 특례법령 및 제정안은 빈집 정비의 소관을 구청장으로 명시하고<sup>2)</sup> 실태조사에서 빈집정비사업 추진까지 빈집 정비를 체계화한 반면, 빈집의 활용에 관해서는 임대주택·정비기반시설·공동이용시설 공급 등이 가능토록 하되, 지원 및 운영 등에 관해서는 구체적으로 정하지 않은 것으로 파악됨.

- 따라서, 이 개정조례안의 빈집 활용 개정사항은 특례법령의 틀 내에 융합되어 제정안에 반영될 필요가 있다고 사료되며, 특례법(제51조)<sup>3)</sup>

---

2) 서울시장은 빈집정보시스템구축과 재정 지원 등 지원 역할로 국한

3) 특례법 제51조(임대관리업무 등의 지원) ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 사업시행자가 자신이 소유한 주택을 개량한 후 의무임대기간, 최초 임대료 및 연간인상률 등 대통령령으로 정하는 조건을 갖춘 임대

에서 빈집 등을 일정 조건의 임대주택으로 공급하는 경우 지방자치단체장이 임대관리업무 등을 지원할 수 있도록 한 바, 이 개정조례안은 타당하다고 사료됨.

- 다만, 이 개정조례안은 서울시 빈집 활용 사업을 토대로 빈집 활용 주체를 구청장 뿐 아니라 시장을 포함하고 있는데,

특례법령은 구청장이 빈집 실태조사 및 빈집정비계획을 수립토록 하고, 빈집정비사업은 원칙적으로 소유자가 직접 또는 구청장이 시행토록 하므로, 빈집활용사업도 점차 구청장이 주도하고 서울시가 재정을 지원해 주는 형태로 정착되는 것이 바람직할 것으로 사료됨.

〈서울시 빈집 활용 사업 : 총 38개동 246호 공급(주택건축국 시행)〉

구 분	계	2015년	2016년	2017년
공급 동수	38	13	22	3
공급 호실수	246	80	152	14

주택으로 공급하는 경우 다음 각 호의 업무(임대주택에 부속된 「건축법」 제2조에 따른 근린생활시설에 대한 임대업무를 포함한다. 이하 "임대관리업무"라 한다)를 지원할 수 있다.

1. 임대사업을 하려는 자의 모집 및 선정
2. 임대주택의 건설 및 매입
3. 임차인의 모집·입주 및 명도·퇴거
4. 임대료의 부과·징수 등의 업무

## 신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. "빈집"이란 <u>서울특별시상(이하 "시장"이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 6개월 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택이나 건축물을 말한다.</u></p> <p>2. "시행자"란 「주택법」, 「임대주택법」, 「도시 및 주거환경정비법」 등의 규정에 따라 주거관련 사업을 시행하는 「민법」 제32조에 따른 비영리법인, 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 허가된 공익법인, 「협동조합 기본법」 제15조에 따라 설립된 협동조합, 「사회적기업 육성법」 제8조에 따라 인증된 사회적기업 등을 말한다.</p> <p>제5조(활용 및 관리 대상빈집) 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 빈집을 활용·관리한다.</p> <p>1. 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1호에 따른 정비구역(정비예정구역을 포함한다.) 중 법 제4조의3에 따라 해제된 구역의 빈집</p>	<p>제2조(정의) ----- -----.</p> <p>1. ---- <u>자치구의 구청장(이하 "구청장"이라 한다)</u>----- ----- 1년 ----- ----- 주택-----.</p> <p>2. "빈집 활용"이란 빈집을 개량 또는 철거하여 임대주택의 설치 또는 정비기반시설 및 공동이용시설 등으로 용도를 변경하여 활용하는 것을 말한다.</p> <p>제5조(빈집 활용) ① <u>시장 또는 구청장은 빈집을 매입하거나 빈집 소유자와의 협약을 통해 각 호의 방법으로 활용할 수 있다.</u></p> <p>1. <u>고령자, 장애인, 한부모가족, 대학생, 사회초년생, 신혼부부 및 성별·연령 등의 특성에 따른 다양한 임대수요를 고려한 임대주택</u></p>

현행	개정안
<p>2. 법 제3조제1항제8호에 따른 정비 예정구역의 빈집</p> <p>3. 제1호 및 제2호 이외의 일반지역의 빈집</p> <p>제6조(빈집 활용 및 관리 계획의 수립·시행) ① 시장은 빈집의 활용 및 관리를 위한 계획을 해마다 수립·시행하여야 한다.</p> <p>② 빈집 활용 및 관리 계획에는 다음 각 호의 사항이 포함된다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 빈집 활용 및 관리의 목표와 방향</li> <li>2. 빈집 현황 및 실태</li> <li>3. 빈집 활용 및 관리에 관한 세부추진계획</li> <li>4. 빈집 활용 및 관리를 위한 소요예산 및 재원확보 방안</li> <li>5. 그 밖에 빈집 활용 및 관리를 위하여 필요한 사항</li> </ol> <p>③ 구청장은 시장이 요청하는 경우 제2항제2호에 따른 실태조사에 필요</p>	<p>2. 도서관, 마을회관, 주민운동시설, 공용주차장, 마을텃밭 등 주민복지 증진 또는 공공의 목적을 위한 시설</p> <p>3. 관리사무소, 경비실, 보안·방범·소방 시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설</p> <p>4. 제1호부터 제3호까지 유사한 경우로서 기타 시장 또는 구청장이 필요하다고 인정하는 시설</p> <p>② 시장 또는 구청장은 빈집 활용을 위하여 빈집 소유자 또는 관리자의 신청을 받을 수 있다.</p> <p>제6조(사업비 지원) ① 시장은 제5조에 따른 빈집 활용시 다음 각 호에 따른 사업비의 전부 또는 일부를 예산 범위 내에서 용자 또는 보조할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 빈집 임차 또는 매입비용</li> <li>2. 빈집 정비비용</li> <li>3. 빈집에 대한 관리비용</li> <li>4. 빈집 입주자의 임대보증금 및 임대료</li> <li>5. 제1호부터 제4호까지 유사한 경우로서 시장이 필요하다고 인정하는 비용</li> </ol> <p>② 시장은 용자 또는 보조 시 기금의 설치목적에 부합하는 경우 다음 각 호에 따른 기금을 사용할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「서울특별시 사회투자기금의 설치 및 운용에 관한 조례」에 따른 사회투</li> </ol>

현행	개정안
<p><u>한 자료제공에 협조하여야 한다.</u></p> <p><u>제7조(대상빈집 확보 등) ① 시장은 활용 대상빈집을 확보하기 위하여 노력하여야 한다.</u></p> <p><u>② 시장은 대상빈집 확보를 위하여 빈집 소유자의 신청을 받을 수 있다.</u></p> <p><u>③ 대상빈집의 확보는 자치구와 시행자 및 빈집 소유자 간의 협약체결에 의한다.</u></p>	<p><u>자기금</u></p> <p><u>2. 「서울특별시 도시재생기금 설치 및 운영에 관한 조례」에 따른 도시재생기금</u></p> <p><u>3. 「서울특별시 주택사업특별회계 조례」에 따른 도시·주거환경정비기금</u></p> <p><u>4. 「서울특별시 사회복지기금 조례」에 따른 사회복지기금</u></p> <p><u>③ 지원기준 및 절차 등 지원에 필요한 사항은 시장이 따로 정하며, 지원요건 위반 시 지급된 지원비용의 일부 또는 전부의 반환을 명하여야 한다.</u></p> <p><u>제7조(빈집정비 시행자) ① 시장, 구청장 또는 빈집의 소유자는 빈집의 활용을 직접 시행하거나 다음 각 호에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.</u></p> <p><u>1. 서울주택도시공사 또는 한국토지주택공사</u></p> <p><u>2. 서울시, 자치구, 서울주택도시공사에서 출자하여 설립한 부동산투자회사</u></p> <p><u>3. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자</u></p> <p><u>4. 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자</u></p> <p><u>5. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제15조에 따라 설립신고된 협동조합, 「민법」 제32조에 따른 비영리법인 및</u></p>

현행	개정안
<p>제8조(대상빈집 정비) ① 대상빈집은 노인, 장애인, 한부모가족, 대학생 및 청년근로자, 육아공동체 전용주택 등 다양한 수요자에 대하여 맞춤형으로 정비한다.</p> <p>② 시장은 제1항에 따른 대상빈집 정비를 위하여 필요한 비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.</p> <p>제9조~제10조</p> <p>제11조(입주자 선정 등) ① 시장은 제10조에서 규정한 요건에 따라 공개모집을 통해 입주자를 선정한다.</p> <p>② 입주자 선정을 위한 세부 요건은 시장이 따로 정한다.</p>	<p>「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 설립허가된 공익법인</p> <p>② 시장 또는 구청장은 공개모집을 통해 시행자를 선정할 수 있고, 빈집 소유자가 요청하거나 효율적인 빈집정비를 위해 제1항 각 호에 해당하는 자를 시행자로 지정할 수 있다.</p> <p>제8조(빈집 관리위탁) 시장 또는 구청장은 제7조에 따라 선정된 시행자에게 다음 각 호의 업무를 함께 수행하게 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 빈집 입주 또는 이용자에 대한 임대료 또는 사용료 징수</li> <li>2. 그 밖에 빈집의 관리에 관한 사항</li> </ol> <p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>제9조(입주자 선정 등) ① 제5조제1항 제1호에 따라 공급되는 임대주택은 시장 또는 구청장이 별도로 정한 입주요건에 따라 공개모집을 통해 입주자를 선정한다.</p> <p>② 시장 또는 구청장은 제8조에 따른 빈집의 임대료 또는 사용료가 당초 계획대로 부과되고 있는지 정기적으로 확인하고 지도·감독해야 한다.</p>



현 행	개 정 안
<p>제12조~제14조 (생 략)</p> <p>제15조(지도·감독) ① 시장은 <u>빈집의 활용·관리와 빈집 정비</u>를 위한 지원 비용이 목적대로 사용되었는지 확인 하고 지도·감독하여야 한다.</p> <p>② 시장은 필요한 경우에 구청장으로 하여금 자치구별 <u>빈집 활용 및 관리</u>에 관하여 자료제출을 요청할 수 있고, 소속 공무원 또는 시장이 지정하는 사람에게 그 업무를 확인·검사하게 할 수 있다.</p> <p>제16조(사무의 위임 및 위탁) ① 시장은 이 조례에서 규정한 <u>빈집 활용 및 관리</u>에 관한 업무의 전부 또는 일부를 「서울특별시 사무위임 조례」에 따라 구청장에게 위임할 수 있다.</p> <p>② 시장은 <u>빈집 활용 및 관리</u>를 위하여 이 조례에서 정하는 시장의 권한에 속하는 사무의 일부를 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」에서 정하는 바에 따라 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게 위탁할 수 있다.</p>	<p>제10조~제12조 (현행과 같음)</p> <p>제13조(지도·감독) ① ----- <u>빈집의</u> ----- ----- -----.</p> <p>② ----- ----- <u>빈집 정비 및 활용 등</u> <u>에</u> ----- ----- -----.</p> <p>제14조(사무의 위임 및 위탁) ① ----- ----- <u>빈집 활용</u>----- ----- -----.</p> <p>② ----- <u>빈집 활용을</u> ----- ----- ----- ----- -----.</p>