

목 차

고 시

제2025-278호 서울특별시 금천구 빈집정비계획 수립 고시	2
---	---

고 시

서울특별시 금천구 고시 제2025-278호

서울특별시 금천구 빈집정비계획 수립 고시

우리구 빈집 유지관리 및 빈집정비계획 수립을 위해 빈집 실태 조사를 실시하고, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제4조(빈집정비계획의 수립) 제2항 및 같은 법 시행령 제5조 및 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제5조의 규정에 따라 서울특별시 금천구 공고 제2024-1951호(2024.10.30.) 빈집 정비 계획수립(안) 열람 공고하고, 2024년 금천구 도시계획위원회 심의(2024.12.09.)를 거쳐 금천구 빈집정비계획을 수립하고 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조(빈집정비계획의 수립) 제4항 규정에 의하여 금천구 빈집정비 계획 수립을 고시합니다.

2025. 2. 4.

금천구청장

가. 고시명 : 빈집 정비계획 수립안

나. 빈집 정비계획 수립내용

가) 개 요

나) 빈집실태조사 결과

다) 빈집정비계획

(1) 기본방향

(2) 유형에 따른 조치계획

라) 재원조달계획

빈집정비계획 수립안

1. 계획의 개요

가. 계 획 명 : 서울특별시 금천구 빈집정비계획

나. 근 거 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조

다. 목 적 : 빈집 방치에 따른 안전·미관·주거환경 저해 문제 등 해소

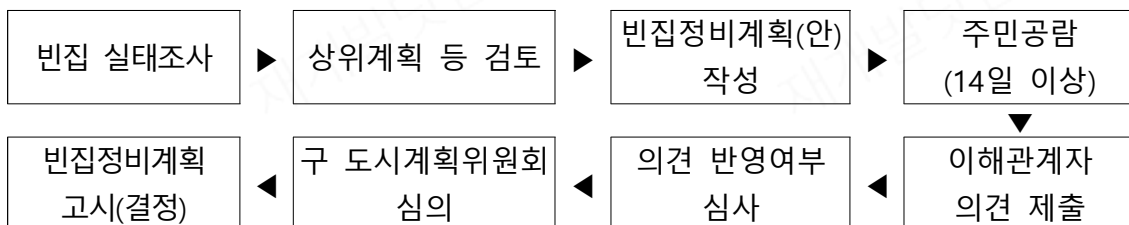
라. 범 위

1) 시간적 범위 : 2023년~2027년

2) 공간적 범위 : 금천구 전역

3) 내용적 범위 : 빈집실태조사 결과, 빈집정비의 기본방향, 시행방법, 추진계획, 그 밖에 계획수립에 필요한 사항

마. 수립 절차



2. 빈집실태조사 결과

가. 등급 유형

1) 1등급(활용대상 빈집) : 개보수 없이 또는 개보수 후에 거주
또는 활용이 가능한 빈집

2) 2등급(관리대상 빈집) : 안전조치 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집

3) 3등급(정비대상 빈집) : 철거 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집

나. 빈집실태조사 총괄표

(단위 : 호)

구 분		계	1등급	2등급	3등급
계		57	35	18	4
단독주택	단독	2	-	2	-
	다가구	10	3	5	2
공동주택	다세대	16	10	6	-
	연립	13	8	4	1
	아파트	15	14	-	1
주거용 오피스텔		-	-	-	-
그 외 (무허가 건축물 등)		1	-	1	-

다. 빈집 목록

연 번	소재지	빈집 등급	주택 유형	용도 지역	건축 연수	건물구조	무허가 여부	정비 구역 여부	비고
1	가산동 151-1*	1등급	아파트	주거	42년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
2	독산동 183-*	1등급	아파트	주거	27년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
3	독산동 333-2*	1등급	아파트	주거	35년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
4	독산동 333-2*	1등급	아파트	주거	35년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
5	독산동 333-2*	1등급	아파트	주거	35년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
6	독산동 333-2*	1등급	아파트	주거	35년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
7	독산동 333-2*	1등급	아파트	주거	35년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
8	독산동 333-2*	1등급	아파트	주거	35년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
9	독산동 333-2*	1등급	아파트	주거	35년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
10	독산동 333-2*	1등급	아파트	주거	35년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
11	독산동 335-*	1등급	연립	주거	45년	벽돌구조	미해당	미해당	
12	독산동 335-*	1등급	연립	주거	45년	벽돌구조	미해당	미해당	
13	독산동 335-*	1등급	연립	주거	45년	벽돌구조	미해당	미해당	
14	독산동 1024-*	1등급	다세대	주거	31년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
15	독산동 1060-*	1등급	연립	주거	43년	벽돌구조	미해당	미해당	
16	독산동 1063-1*	1등급	다세대	주거	22년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
17	독산동 113*	1등급	아파트	주거	27년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	

18	시흥동 3-5*	1등급	다세대	주거	31년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
19	시흥동 3-19*	1등급	다세대	주거	36년	벽돌구조	미해당	미해당	
20	시흥동 793-1*	1등급	연립	주거	31년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
21	시흥동 219-1*	2등급	단독	주거	37년	벽돌구조	미해당	미해당	
22	시흥동 957-*	2등급	다세대	주거	27년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
23	가산동 148-1*	1등급	다세대	주거	22년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
24	시흥동 3-9*	1등급	다세대	주거	31년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
25	시흥동 558-1*	1등급	다세대	주거	31년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
26	독산동 972-5*	2등급	다가구	주거	47년	벽돌구조	미해당	미해당	
27	시흥동 210-*	2등급	연립	주거	43년	벽돌구조	미해당	미해당	
28	시흥동 790-4*	2등급	다세대	주거	31년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
29	시흥동 995-6*	2등급	다세대	주거	30년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
30	시흥동 3-2*	1등급	다세대	주거	30년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
연 번	소재지	빈집 등급	주택 유형	용도 지역	건축 연수	건물구조	무허가 여부	정비 구역 여부	비고
31	독산동 146-*	2등급	연립	주거	48년	벽돌구조	미해당	미해당	
32	독산동 146-*	2등급	연립	주거	48년	벽돌구조	미해당	미해당	
33	독산동 1006-10*	2등급	단독	주거	42년	벽돌구조	미해당	미해당	
34	독산동 1033-*	2등급	다가구	기타	49년	벽돌구조	미해당	미해당	
35	시흥동 113-*	2등급	연립	주거	45년	벽돌구조	미해당	미해당	
36	시흥동 836-*	3등급	다가구	주거	49년	벽돌구조	미해당	미해당	
37	독산동 333-2*	1등급	아파트	주거	35년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
38	독산동 333-2*	1등급	아파트	주거	35년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
39	독산동 335-*	1등급	연립	주거	45년	벽돌구조	미해당	미해당	
40	시흥동 3-4*	1등급	다세대	주거	38년	벽돌구조	미해당	미해당	
41	독산동 907-3*	1등급	다가구	주거	28년	벽돌구조	미해당	미해당	SH
42	독산동 1071-*	1등급	단독	주거	28년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	SH
43	독산동 972-1*	2등급	다가구	주거	41년	벽돌구조	미해당	미해당	SH
44	시흥동 923-7*	2등급	단독	주거	33년	벽돌구조	미해당	미해당	SH
45	독산동 972-1*	3등급	다가구	주거	41년	벽돌구조	미해당	미해당	SH

46	시흥동 1013-*	1등급	아파트	주거	20년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	서울시
47	시흥동 860-5*	1등급	다세대	주거	24년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
48	시흥동 938-4*	1등급	단독	주거	41년	벽돌구조	미해당	미해당	
49	시흥동 100*	1등급	연립	주거	38년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
50	시흥동 100*	1등급	연립	주거	38년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
51	시흥동 232-*	2등급	다세대	주거	36년	벽돌구조	미해당	미해당	
52	시흥동 232-1*	2등급	다세대	주거	36년	벽돌구조	미해당	미해당	
53	시흥동 937-1*	2등급	연립	주거	42년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
54	시흥동 959-*	3등급	연립	주거	42년	벽돌구조	미해당	미해당	
55	시흥동 228-1*	2등급	단독	주거	50년	벽돌구조	미해당	미해당	SH
56	시흥동 220-*	3등급	아파트	주거	40년	철근콘크리트구조	미해당	미해당	
57	시흥동 887-*	2등급	단독	상업	43년		해당	미해당	무허가

- ※ 무허가건축물 및 정비구역 내 건축물은 타법에 근거하여 정비하므로 빈집현황에는 포함하되 빈집정비계획 수립 대상에서는 제외
- ※ 정비구역 : 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조제4호에 따른 재정비촉진구역

3. 빈집정비계획

가. 기본방향 : 빈집실태조사 결과를 바탕으로 빈집 소유자에 대한 지속적인 행정 책임 의식 제고 및 자발적인 빈집정비 유도

- 1) 1등급 빈집 : 빈집 소유자와의 활용 협약 또는 부동산 시장 진입 유도를 통해 빈집 활용 유도
- 2) 2등급 빈집 : 안내 또는 행정지도를 통하여 빈집 소유자의 자발적인 안전조치 유도(자발적인 안전조치 미이행으로 인한 안전사고·범죄발생 등 우려가 있는 경우 안전조치 명령, 명령 미이행시 이행강제금 부과)

- 3) 3등급 빈집 : 안내 또는 행정지도를 통하여 빈집 소유자의 자발적인 철거 또는 이에 준하는 정비 유도(자발적인 철거 또는 이에 준하는 정비 미이행으로 인한 안전사고·범죄발생 등 우려가 있는 경우 철거등 명령, 해당 명령 미이행 시 이행강제금 부과)

나. 유형에 따른 조치 계획

1) 조치 총괄표

가) 총괄표

(단위 : 호)

구 분		계	① 즉시 활용	② 보수보강 후 활용	③ 신축 예정	④ 무응답 (1등급)	⑤ 기타 활용 (소규모주택정비사업, 공공소유, 기 철거 등)
빈집 정비계획 수립대상	계	56	22	7	7	4	16
	1등급	35	20	3	1	4	7
	2등급	17	2	4	5	-	6
	3등급	4	-	-	1	-	3
제외대상	계	1	무허가 빈집 : 1 호 (시흥동 887-3)				

나) 등급 유형에 따른 조치 계획

구 분		등급	호수	소유주 의견	조치 계획
① 즉시 활용 가능 또는 활용 중 1등급 / 활용 중 2등급 빈집		1,2	22	(수리 등 없이) 바로 활용하거나 既 활용 중	1등급: 활용 전 안전 관리 철저 통지
② 보수·보강 후 활용 예정		1,2	7	(일시적 빈집으로) 수리 후 임대, 거주 또는 매도 등 활용 예정	1,2등급: 활용 전 안전 관리 철저 통지
③ (개별) 신축 예정		1,2,3	7	(개별) 신축 예정	1,2등급: 신축 전 안전 관리 철저 통지 3등급: 철거 조치 이행 통지
④ (소유주) 무응답 1등급 빈집		1	4	무응답	안전 관리 철저 통지
⑤ 기타 활용	공공 관리 빈집	1,2,3	6	SH / 시 직접 관리	-
	소규모 정비사업 진행	1,2,3	8	소규모주택 정비사업 추진 중	소규모주택정비사업의 철거/이주 시까지 관리 철저 통지
	기 철거	2,3	2	既 철거 (재건축, 생활정원(공공))	-

다) 조사 결과에 따른 세부 조치

1) 즉시 활용 가능 또는 활용 중 1등급, 활용 중 2등급 빈집 : 22호

가) 현황 : 소유주가 즉시 활용할 계획이 있는 1등급 빈집
또는 현재 활용 중인 2등급 빈집

나) 조치 : (활용 예정 1등급 빈집) 관리 철저 안내

연 번	소재지	빈집 등급	주택 유형	건축 연수	건물구조	조치 계획	비고
1	가산동 151-1*	1	아파트	42년	철근콘크리트구조	(활용 전) 관리 철저 안내	
2	독산동 183-*	1	아파트	27년	철근콘크리트구조		
3	독산동 333-2*	1	아파트	35년	철근콘크리트구조		
4	독산동 333-2*	1	아파트	35년	철근콘크리트구조		
5	독산동 333-2*	1	아파트	35년	철근콘크리트구조		
6	독산동 333-2*	1	아파트	35년	철근콘크리트구조		
7	독산동 333-2*	1	아파트	35년	철근콘크리트구조		
연 번	소재지	빈집 등급	주택 유형	건축 연수	건물구조	조치 계획	비고
8	독산동 333-2*	1	아파트	35년	철근콘크리트구조	(활용 전) 관리 철저 안내	
9	독산동 333-2*	1	아파트	35년	철근콘크리트구조		
10	독산동 333-2*	1	아파트	35년	철근콘크리트구조		
11	독산동 335-*	1	연립	45년	벽돌구조		
12	독산동 335-*	1	연립	45년	벽돌구조		
13	독산동 335-*	1	연립	45년	벽돌구조		
14	독산동 1024-*	1	다세대	31년	철근콘크리트구조		
15	독산동 1060-*	1	연립	43년	벽돌구조		
16	독산동 1063-1*	1	다세대	22년	철근콘크리트구조		
17	독산동 113*	1	아파트	49년	벽돌구조		
18	시흥동 3-5*	1	다세대	31년	철근콘크리트구조		
19	시흥동 3-19*	1	다세대	36년	벽돌구조		
20	시흥동 793-1*	1	연립	31년	철근콘크리트구조		
21	시흥동 219-1*	2	단독	37년	벽돌구조	-	임대 중
22	시흥동 957-*	2	다세대	27년	철근콘크리트구조		임대 중

2) 보수·보강 후 활용 의견 1~2등급 빈집 : 7호

가) 현황 : 소유주가 일시적 빈집으로 수리 후 임대, 거주 또는 매도 등 활용할 계획으로 회신(별도 철거 계획 없음)

나) 조치 : (1,2등급) 활용 전 안전관리 철거 통지

연 번	소재지	빈집 등급	주택 유형	건축 연수	건물구조	조치 계획	비고
1	가산동 148-1*	1	다세대	22년	철근콘크리트구조	활용 전 안전관리 철거 통지	
2	시흥동 3-9*	1	다세대	31년	철근콘크리트구조		
3	시흥동 558-1*	1	다세대	31년	철근콘크리트구조		
4	독산동 972-5*	2	다가구	47년	벽돌구조		
5	시흥동 210-*	2	연립	43년	벽돌구조		
6	시흥동 790-4*	2	다세대	31년	철근콘크리트구조		
7	시흥동 995-6*	2	다세대	30년	철근콘크리트구조		

3) 개별 신축 예정 : 7호

가) 현황 : 신축 예정인 일시적 빈집

나) 조치 : (2등급) 신축 전 안전조치 철거 통지, (3등급) 철거 조치 이행 안내

연 번	소재지	빈집 등급	주택 유형	건축 연수	건물구조	조치 계획	비고
1	시흥동 3-2*	1	다세대	30년	철근콘크리트구조	신축 전까지 안전 관리 철거 통지	
2	독산동 146-*	2	연립	48년	벽돌구조		
3	독산동 146-*	2	연립	48년	벽돌구조		
4	독산동 1006-10*	2	단독	42년	벽돌구조		
5	독산동 1033-*	2	다가구	49년	벽돌구조		
6	시흥동 113-*	2	연립	45년	벽돌구조		
7	시흥동 836-*	3	단독	49년	벽돌구조	(개별) 철거 조치 이행 안내	

4) 무응답(1등급) 빈집 : 4호

가) 현황 : 소유주가 별도 의견 제출하지 않음

나) 조치 : 안전 관리 철저 통지

※ 법령 및 지침 상 무응답 시 관리 사항 : 이력 관리

연 번	소재지	빈집 등급	주택 유형	건축 연수	건물구조	조치 계획	비고
1	독산동 333-2*	1	아파트	35년	철근콘크리트구조	안전관리 철저 통지	
2	독산동 333-2*	1	아파트	35년	철근콘크리트구조		
3	독산동 335-*	1	연립	45년	벽돌구조		
4	시흥동 3-4*	1	다세대	38년	벽돌구조		

5) 기타활용(공공 관리, 소규모 정비사업 추진, 개별 신축) : 16호

구 분	현 황	조 치
공공(SH/서울시) 관리 (6호)	서울시 / SH 소유 건축물	-
모아타운 내 (8호)	소규모주택정비사업 조합설립 구역 내	철거/이주 시까지 관리 철저 통지
기 철거 활용 (2호)	재건축 및 생활정원 사용을 위한 旣 철거	-

연 번	소재지	빈집 등급	주택 유형	건축 연수	건물구조	조치계획	비고
1	독산동 907-3*	1	다가구	28년	벽돌구조	-	SH
2	독산동 1071-*	1	다가구	28년	철근콘크리트구조		
3	독산동 972-1*	2	다가구	41년	벽돌구조		
4	시흥동 923-7*, 923-1*	2	단독	33년	벽돌구조		
5	독산동 972-1*	3	다가구	41년	벽돌구조		
6	시흥동 1013-*	1	연립	20년	철근콘크리트구조		서울시
7	시흥동 860-5*	1	다세대	24년	철근콘크리트구조		

8	시흥동 938-4*	1	단독	41년	벽돌구조	철거/이주 시까지 안전 관리 철저 통지	소규모 모정비
9	시흥동 100*	1	연립	38년	철근콘크리트구조		
10	시흥동 100*	1	연립	38년	철근콘크리트구조		
11	시흥동 232-*	2	다세대	36년	벽돌구조		
12	시흥동 232-1*	2	다세대	36년	벽돌구조		
13	시흥동 937-1*	2	연립	42년	철근콘크리트구조		
14	시흥동 959-*	3	연립	42년	벽돌구조		
15	시흥동 228-1*	2	-	-	-	생활정원(공공사용)	SH
16	시흥동 220-*	3	-	-	-	재건축을 위한 철거 완료	

4. 빈집밀집구역 : 해당사항 없음

※ 빈집밀집구역 : 규제지역이나 사업구역이 아니며 빈집 및 주변지역을 면단위로 체계적 관리하기 위해 지정·고시된 구역

5. 재원조달계획 : 전액 구비

가. 사 용 : 안전조치 등 미이행 시 직권으로 안전조치 시행

나. 추정근거 : 안전조치 직권조치 3백만원

[600,000원(물품/인건비)/1건×5개소(추정)]

6. 추진경위

- 2023.11.01.~2024.03.29. : 빈집실태조사 시행
- 2024.04.23.~10.11. : 주민의견조회
- 2024.10월 : 빈집실태조사(안) 작성
- 2024.10.30.~11.12. : 주민공람
- 2024.12.09. : 도시계획위원회 심의

7. 주민공람 및 의견청취

- 공고일자 : 2024. 10. 30.(수)
- 열람기간 : 2024. 10. 30. ~ 10. 12. (14일간, 구보 및 홈페이지)
- 주민의견 : 별도 의견 없음

※ 기타 자세한 사항은 금천구청 주거정비과 (02-2627-1874)로 문의하여 주시기 바랍니다.