

고 시

서울특별시 서초구 고시 제2026-8호

2026 서초구 빈집정비계획 결정 고시

「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 서초구 공고 제2025-1657호(2025.08.28.)호 빈집 정비계획 수립(안) 열람 공고하고, 2025년 제5차 서초구 도시계획위원회 심의(2025.12.23.)를 거쳐 서초구 빈집정비계획을 수립하고 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조(빈집정비계획의 수립)제4항 규정에 의하여 서초구 빈집정비계획을 다음과 같이 결정·고시합니다.

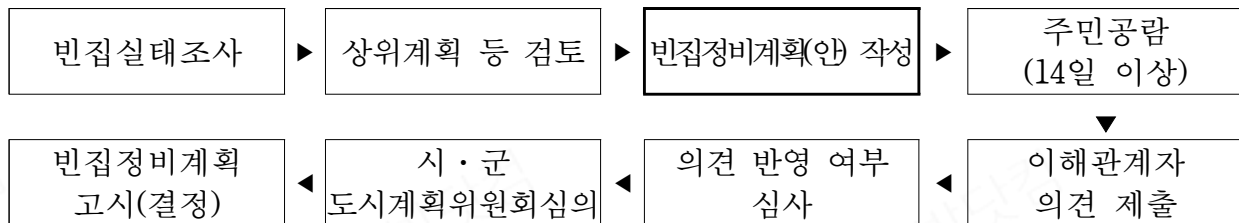
2026년 1월 8일

서초구청장

서울특별시 서초구 빈집정비계획(안)

1. 계획의 개요

- ☐ 계 획 명 : 서울특별시 서초구 빈집정비계획(안)
- ☐ 법적근거 : 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제4조(빈집정비계획 수립)
- ☐ 목 적 : 빈집 방치에 따른 안전·미관·주거환경 저해 문제 등 해소
- ☐ 수립절차



☐ 수립 내용

가. 빈집실태조사 결과

- 1) 빈집 등급 유형
- 2) 빈집실태조사 결과표(2024년 실태조사 기준)
- 3) 빈집 목록

나. 빈집정비계획 수립

- 1) 기본 방향
- 2) 빈집정비계획

다. 빈집밀집구역

라. 재원 조달계획

☐ 계획 범위

- 시간적 범위 : 기준연도 2026년, 목표연도 2030년 (5년)
- 공간적 범위 : 서울특별시 서초구 전역

□ 추진 경위

- 2023.12.04. ~ 2024.06.30. : 빈집실태조사
- 2024.10.21. ~ 2024.11.21. : 빈집 소유자 의견청취(1차)
- 2025.01.17. ~ 2025.02.17. : 빈집 소유자 의견청취(2차)
- 2025.04.03. ~ 2025.04.21. : 빈집 전입세대 열람
- 2025.04.28. ~ 2025.06.09. : 빈집 현장조사
- 2025.07.16. ~ 2025.07.31. : 빈집 소유자 의견청취(3차)
- 2025.08.28. ~ 2025.09.11. : 빈집정비계획(안) 주민공람
- 2025.12.23. : 서초구 도시계획위원회 심의
- 2026.01.08. : 빈집정비계획 고시

2. 빈집실태조사 결과

가. 빈집등급 유형

- 1등급(활용대상 빈집) : 개보수 없이 또는 개보수 후에 거주 또는 활용이 가능한 빈집
- 2등급(관리대상 빈집) : 안전조치 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집
- 3등급(정비대상 빈집) : 철거 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집

나. 빈집실태조사 결과표(2023년~2024년 실태조사 기준)

(단위 : 호)

구분		계	1등급	2등급	3등급
계 (괄호 안은 정비구역 내 빈집 수)		66(6)*	61(5)	5(1)	0
단독주택	단독	9	7	2	0
	다가구	7	6	1	0
공동주택	다세대	28	28	0	0
	연립	14(2)	12(1)	2(1)	0
	아파트	7(4)	7(4)	0	0
주거용 오피스텔		0	0	0	0
그 외 (무허가 건축물, 건축물대장 없는 건축물, 점포 결합 주택 등)		1	1	0	0

* 방배15구역(1호), 잠원한강(아)(1호), 반포애플이(아)(1호), 서초삼풍(아)(2호), 경성연립(1호)

다. 빈집 목록

1) 1등급(활용대상 빈집) : 56호

연번	소재지	빈집 등급	주택 유형	용도	건축 년도	건물구조	무허가 여부	정비구 역 여부	비고
1	방배동 437-*	1등급	다세대	주거	2021	철근 콘크리트 구조	-	-	-
2	방배동 593-*	1등급	다가구	주거	1982	벽돌 구조	-	-	-
3	방배동 789-*	1등급	다세대	주거	2001	철근 콘크리트 구조	-	-	-
4	방배동 822-*	1등급	단독	주거	1978	벽돌 구조	-	-	-
5	방배동 844-*	1등급	단독	주거	1977	벽돌 구조	-	-	-
6	방배동 857-*	1등급	다가구	주거	1978	벽돌 구조	-	-	-
7	방배동 870-*	1등급	단독	주거	1976	벽돌 구조	-	-	-
8	방배동 934-*	1등급	단독	주거	1977	벽돌 구조	-	-	-
9	방배동 954-*	1등급	다가구	주거	1982	벽돌 구조	-	-	-
10	방배동 978-*	1등급	다가구	주거	1983	벽돌 구조	-	-	-
11	방배동 996-*	1등급	다세대	주거	1988	벽돌 구조	-	-	-
12	양재동 8-*	1등급	다세대	주거	2013	철근 콘크리트 구조	-	-	-
13	양재동 8-*	1등급	다세대	주거	2013	철근 콘크리트 구조	-	-	-
14	양재동 8-*	1등급	다세대	주거	2013	철근 콘크리트 구조	-	-	-
15	양재동 7*	1등급	연립	주거	1986	철근 콘크리트 구조	-	-	-
16	양재동 85-*	1등급	다세대	주거	1996	철근 콘크리트 구조	-	-	-
17	양재동 110-*	1등급	다세대	주거	1987	벽돌 구조	-	-	-
18	양재동 122-*	1등급	다세대	주거	1988	벽돌 구조	-	-	-
19	양재동 154-*	1등급	아파트	주거	1991	철근 콘크리트 구조	-	-	-

연 번	소재지	빈집 등급	주택 유형	용도	건축 년도	건물구조	무허가 여부	정비구 역 여부	비고
20	양재동 245-*	1등급	다세대	주거	1994	철근 콘크리트 구조	-	-	-
21	양재동 245-*	1등급	다세대	주거	1994	철근 콘크리트 구조	-	-	-
22	양재동 245-*	1등급	다세대	주거	1994	철근 콘크리트 구조	-	-	-
23	양재동 245-*	1등급	다세대	주거	1994	철근 콘크리트 구조	-	-	-
24	양재동 305-*	1등급	다세대	주거	1993	철근 콘크리트 구조	-	-	-
25	양재동 325-*	1등급	다세대	주거	1996	철근 콘크리트 구조	-	-	-
26	양재동 39*	1등급	다세대	주거	2020	철근 콘크리트 구조	-	-	-
27	우면동 9*	1등급	다세대	주거	2000	철근 콘크리트 구조	-	-	-
28	반포동 107-*	1등급	다세대	주거	2004	철근 콘크리트 구조	-	-	-
29	반포동 55*	1등급	아파트	주거	2003	철근 콘크리트 구조	-	-	-
30	반포동 586-*	1등급	연립	주거	1994	철근 콘크리트 구조	-	-	-
31	반포동 701-*	1등급	다세대	주거	1990	철근 콘크리트 구조	-	-	-
32	반포동 701-*	1등급	다세대	주거	1990	철근 콘크리트 구조	-	-	-
33	반포동 701-*	1등급	다세대	주거	1990	철근 콘크리트 구조	-	-	-
34	반포동 701-*	1등급	다세대	주거	1990	철근 콘크리트 구조	-	-	-
35	반포동 720-*	1등급	그 외	주거	1983	벽돌 구조	-	-	-
36	반포동 724-*	1등급	다세대	주거	2003	철근 콘크리트 구조	-	-	-
37	반포동 743-*	1등급	연립	주거	1984	철근 콘크리트 구조	-	-	-
38	반포동 743-*	1등급	연립	주거	1984	철근 콘크리트 구조	-	-	-
39	반포동 743-*	1등급	연립	주거	1984	철근 콘크리트 구조	-	-	-
40	반포동 743-*	1등급	연립	주거	1984	철근 콘크리트 구조	-	-	-

연 번	소재지	빈집 등급	주택 유형	용도	건축 년도	건물구조	무허가 여부	정비구 역 여부	비고
41	반포동 743-*	1등급	연립	주거	1984	철근 콘크리트 구조	-	-	-
42	서초동 1467-*	1등급	아파트	주거	2000	철근 콘크리트 구조	-	-	-
43	서초동 1470-*	1등급	연립	주거	1986	벽돌 구조	-	-	-
44	서초동 1493-*	1등급	연립	주거	1985	철근 콘크리트 구조	-	-	-
45	서초동 1493-*	1등급	연립	주거	1985	철근 콘크리트 구조	-	-	-
46	서초동 1579-*	1등급	연립	주거	1984	철근 콘크리트 구조	-	-	-
47	서초동 1608-*	1등급	다세대	주거	1991	철근 콘크리트 구조	-	-	-
48	서초동 1608-*	1등급	다세대	주거	1991	철근 콘크리트 구조	-	-	-
49	서초동 1612-*	1등급	다세대	주거	2021	철근 콘크리트 구조	-	-	-
50	서초동 1612-*	1등급	다세대	주거	2021	철근 콘크리트 구조	-	-	-
51	서초동 1612-*	1등급	다세대	주거	2021	철근 콘크리트 구조	-	-	-
52	서초동 1613-*	1등급	단독	주거	1987	벽돌 구조	-	-	-
53	서초동 1668-*	1등급	다가구	주거	1978	벽돌 구조	-	-	-
54	염곡동 67-*	1등급	단독	주거	1979	벽돌 구조	-	-	-
55	신원동 9-*	1등급	단독	주거	1984	벽돌 구조	-	-	-
56	신원동 449-*	1등급	다가구	주거	1981	벽돌 구조	-	-	-

2) 2등급(관리대상 빈집) : 4호

연번	소재지	빈집 등급	주택 유형	용도	건축 년도	건물구조	무허가 여부	정비구 역 여부	비고
1	방배동 779-*	2등급	단독	주거	1977	벽돌 구조	-	-	-
2	양재동 1-*	2등급	연립	주거	1978	벽돌 구조	-	-	-
3	잠원동 49-*	2등급	단독	주거	1998	철근 콘크리트 구조	-	-	-
4	신원동 192-*	2등급	다가구	주거	1983	벽돌 구조	-	-	-

3) 3등급(정비대상 빈집) : 해당없음

4) 빈집정비계획 수립 제외 대상(무허가, 정비구역 내 빈집) : 6호

연번	소재지	빈집 등급	주택유형	용도	건축 연수	건물구조	무허가 여부	정비구역 여부	비고
1	방배동 432-*	1등급	연립	주거	1976	벽돌 구조	-	방배 15구역	제외
2	잠원동 49-*	1등급	아파트	주거	1989	철근 콘크리트 구조	-	잠원 한강 아파트	제외
3	반포동 4*	1등급	아파트	주거	1994	철근 콘크리트 구조	-	반포 앰브이 아파트	제외
4	서초동 168*	1등급	아파트	주거	1988	철근 콘크리트 구조	-	서초 삼풍 아파트	제외
5	서초동 168*	1등급	아파트	주거	1988	철근 콘크리트 구조	-	서초 삼풍 아파트	제외
6	서초동 1520-*	2등급	연립	주거	1980	벽돌 구조	-	경성 연립	제외

※ 2등급에 한하여 안전조치 행정지도, 그 외 1등급은 이력관리

3. 빈집정비계획 수립

가. 기본방향 : 빈집 소유자에 대한 지속적인 행정지도 및 이력관리를 통하여,
자발적인 빈집정비 유도

- 1등급 빈집 : 빈집 소유자와의 활용 협약으로 빈집 활용 유도
- 2등급 빈집 : 행정지도를 통하여 빈집 소유자의 자발적인 안전조치 유도
- 3등급 빈집 : 행정지도를 통하여 빈집 소유자의 자발적인 철거 정비 유도

※ 안전사고·범죄발생 등 우려가 있는 경우 철거 등 행정명령 조치, 해당 명령 미이행시 이행강제금 부과

나. 빈집정비계획

(단위 : 호)

구 분		계	즉시활용	안전조치	철거		보수·보강 후 활용	기타활용 (개별신청)	비고 (무응답)
					단순철거	활용철거			
빈집정비 계획수립 대상	계	60	7	4	-	-	7	2	40
	1등급	56	7	-	-	-	7	2	40
	2등급	4	-	4	-	-	-	-	-
	3등급	0	-	-	-	-	-	-	-

나-1. 즉시 활용 : 7호

연번	소재지	빈집등급	주택유형	건축연수	건물구조	관리계획	비고
1	방배동 789-*	1등급	다세대	2001	철근 콘크리트 구조	소유자의견(직접사용)	-
2	반포동 107-*	1등급	다세대	2004	철근 콘크리트 구조	소유자의견(직접사용)	-
3	반포동 55*	1등급	아파트	2003	철근 콘크리트 구조	소유자의견(직접사용)	-
4	서초동 1467-*	1등급	아파트	2000	철근 콘크리트 구조	소유자의견(직접사용)	-
5	서초동 1470-*	1등급	연립	1986	벽돌 구조	소유자의견(직접사용)	-
6	서초동 1668-*	1등급	다가구	1978	벽돌 구조	소유자의견(직접사용)	-
7	신원동 9-*	1등급	단독	1984	벽돌 구조	소유자의견(직접사용)	-

나-2. 안전조치 : 4호

연번	소재지	빈집등급	주택유형	건축연수	건물구조	관리계획	비고
1	방배동 779-*	2등급	단독	1977	벽돌 구조	안전조치 행정지도	-
2	양재동 1-*	2등급	연립	1978	벽돌 구조	안전조치 행정지도	-
3	잠원동 49-*	2등급	단독	1998	철근 콘크리트 구조	안전조치 행정지도	-
4	신원동 192-*	2등급	다가구	1983	벽돌 구조	안전조치 행정지도	-

나-3. 철거 : 없음

연번	소재지	빈집등급	철거 후 활용 여부	철거 및 활용계획	관리계획	비고
-	-	-	-	-	-	-

나-4. 보수·보강 후 활용 : 7호

연번	소재지	빈집등급	주택유형	건축연수	건물구조	활용계획	비고
1	방배동 822-*	1등급	단독	1978	벽돌 구조	소유자의견(보수 후 사용)	-
2	방배동 978-*	1등급	다가구	1983	벽돌 구조	소유자의견(보수 후 사용)	-
3	반포동 586-*	1등급	연립	1994	철근 콘크리트 구조	소유자의견(보수 후 사용)	-
4	반포동 701-*	1등급	다세대	1990	철근 콘크리트 구조	소유자의견(보수 후 사용)	-
5	반포동 701-*	1등급	다세대	1990	철근 콘크리트 구조	소유자의견(보수 후 사용)	-
6	반포동 701-*	1등급	다세대	1990	철근 콘크리트 구조	소유자의견(보수 후 사용)	-
7	반포동 701-*	1등급	다세대	1990	철근 콘크리트 구조	소유자의견(보수 후 사용)	-

나-5. 기타활용 : 2호

연번	소재지	빈집등급	주택유형	건축연수	건물구조	활용계획	비고
1	반포동 720-*	1등급	그 외	1983	벽돌 구조	소유자의견(개별신축)	-
2	신원동 449-*	1등급	다가구	1981	벽돌 구조	소유자의견(개별신축)	-

나-6. 무응답, 비동의 : 40호

연번	소재지	빈집등급	주택유형	건축년도	건물구조	활용계획	비고
1	방배동 437-*	1등급	다세대	2021	철근 콘크리트 구조	이력관리	-
2	방배동 593-*	1등급	다가구	1982	벽돌 구조	이력관리	-
3	방배동 857-*	1등급	다가구	1978	벽돌 구조	이력관리	-

연번	소재지	빈집등급	주택유형	건축년도	건물구조	활용계획	비고
4	방배동 870-*	1등급	단독	1976	벽돌구조	이력관리	-
5	방배동 934-*	1등급	단독	1977	벽돌구조	이력관리	-
6	방배동 954-*	1등급	다가구	1982	벽돌구조	이력관리	-
7	방배동 996-*	1등급	다세대	1988	벽돌구조	이력관리	-
8	양재동 8-*	1등급	다세대	2013	철근콘크리트구조	이력관리	-
9	양재동 8-*	1등급	다세대	2013	철근콘크리트구조	이력관리	-
10	양재동 8-*	1등급	다세대	2013	철근콘크리트구조	이력관리	-
11	양재동 7*	1등급	연립	1986	철근콘크리트구조	이력관리	-
12	양재동 85-*	1등급	다세대	1996	철근콘크리트구조	이력관리	-
13	양재동 110-*	1등급	다세대	1987	벽돌구조	이력관리	-
14	양재동 122-*	1등급	다세대	1988	벽돌구조	이력관리	-
15	양재동 154-*	1등급	아파트	1991	철근콘크리트구조	이력관리	-
16	양재동 245-*	1등급	다세대	1994	철근콘크리트구조	이력관리	-
17	양재동 245-*	1등급	다세대	1994	철근콘크리트구조	이력관리	-
18	양재동 245-*	1등급	다세대	1994	철근콘크리트구조	이력관리	-
19	양재동 245-*	1등급	다세대	1994	철근콘크리트구조	이력관리	-
20	양재동 305-*	1등급	다세대	1993	철근콘크리트구조	이력관리	-
21	양재동 325-*	1등급	다세대	1996	철근콘크리트구조	이력관리	-
22	양재동 39*	1등급	다세대	2020	철근콘크리트구조	이력관리	-
23	우면동 9*	1등급	다세대	2000	철근콘크리트구조	이력관리	-

연번	소재지	빈집등급	주택유형	건축년도	건물구조	활용계획	비고
					구조		
24	반포동 724-*	1등급	다세대	2003	철근콘크리트구조	이력관리	-
25	반포동 743-*	1등급	연립	1984	철근콘크리트구조	이력관리	-
26	반포동 743-*	1등급	연립	1984	철근콘크리트구조	이력관리	-
27	반포동 743-*	1등급	연립	1984	철근콘크리트구조	이력관리	-
28	반포동 743-*	1등급	연립	1984	철근콘크리트구조	이력관리	-
29	반포동 743-*	1등급	연립	1984	철근콘크리트구조	이력관리	-
30	서초동 1493-*	1등급	연립	1985	철근콘크리트구조	이력관리	-
31	서초동 1493-*	1등급	연립	1985	철근콘크리트구조	이력관리	-
32	서초동 1579-*	1등급	연립	1984	철근콘크리트구조	이력관리	-
33	서초동 1608-*	1등급	다세대	1991	철근콘크리트구조	이력관리	-
34	서초동 1608-*	1등급	다세대	1991	철근콘크리트구조	이력관리	-
35	서초동 1612-*	1등급	다세대	2021	철근콘크리트구조	이력관리	-
36	서초동 1612-*	1등급	다세대	2021	철근콘크리트구조	이력관리	-
37	서초동 1612-*	1등급	다세대	2021	철근콘크리트구조	이력관리	-
38	서초동 1613-*	1등급	단독	1987	벽돌구조	이력관리	-
39	염곡동 67-*	1등급	단독	1979	벽돌구조	이력관리	-
40	방배동 844-*	1등급	단독	1977	벽돌구조	이력관리	비동의

다. 빈집밀집구역 : 해당없음

정비 우선순위	빈집밀집구역	빈집(호)	구역면적(㎡)	빈집밀집구역 정비(관리)계획	비고
-	-	-	-	-	-

라. 자원조달계획 : 없음

- 소유자 의견조치 결과 빈집철거 및 빈집활용 의사가 없음
- 빈집 소유자별 안전조치 비용은 개별 부담