

부산광역시 부산진구 고시 제2025-202호

부산광역시 부산진구 빈집정비계획 결정 고시

부산진구 빈집의 효율적 정비와 관리를 위해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조에 근거하여 수립된 빈집정비계획을 다음과 같이 결정·고시합니다.

2025년 12월 24일

부산광역시 부산진구청장

1. 빈집정비계획의 개요

가. 계획명 : 부산광역시 부산진구 빈집정비계획

나. 계획목적 : 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 '빈집정비의 기본 방향' 등의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획 수립

다. 계획범위

1) 공간적 범위 : 부산광역시 부산진구 내 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 근거한 빈집

2) 시간적 범위 : 기준연도 2025년, 목표연도 2026년~2030년(5개년 계획)

3) 내용적 범위

가) 빈집정비의 기본방향

나) 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법

다) 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획

라) 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항

마) 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

라. 계획의 법적 근거 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조(빈집정비계획의 수립 등)

2. 빈집정비계획

가. 빈집실태조사 결과 : 1,347호

○ 1기 미정비 빈집(199)과 2기 실태조사 빈집(1,148호)을 합한 수치임

1) 등급별 현황

(단위 : 호, %)

구분	1등급	2등급	3등급	합계
현황	380 (28.2)	839 (62.3)	128 (9.5)	1,347 (100.0)

2) 유형별 현황

(단위 : 호, %)

구분	단독	다가구	다세대	연립	아파트	그 외			합계
						무허가 주택	용도	혼합	
							주택+공장	주택+근린 생활시설	
현황	484 (35.9)	17 (1.3)	74 (5.5)	6 (0.5)	19 (1.4)	742 (55.1)	3 (0.2)	2 (0.1)	1,347 (100.0)

나. 빈집정비계획 수립대상 : 826호

○ 실태조사 빈집 1,347호 중 정비구역 내 빈집(523호)등을 제외*하고 2호를 추가**한 수치임

* 제외빈집 : 523호

- 관련근거 : 「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제34조제2항, 빈집정비계획 수립 가이드라인(2020.12.)
- 재개발 등 각종 사업대상지 내 빈집은 해당 구역의 추진단계로 고려하여 빈집정비계획 대상에서 제외(정비사업은 구역지정, 지역주택조합은 조합설립인가 이후)

** 추가빈집 : 2호(주민공람 기간 내 의견 제출)

1) 등급별 현황

(단위 : 호, %)

구분	1등급	2등급	3등급	합계
현황	255 (30.9)	509 (61.6)	62 (7.5)	826 (100.0)

2) 유형별 현황

(단위 : 호, %)

구분	단독	다가구	다세대	연립	아파트	그 외(무허가 건축물)			합계
						무허가 주택	용도	혼합	
							주택+공장	주택+근린 생활시설	
현황	270 (32.7)	17 (2.1)	62 (7.5)	1 (0.1)	19 (2.3)	454 (55.0)	1 (0.1)	2 (0.2)	826 (100.0)

다. 빈집정비계획의 구상 및 추진전략

1) 비전 및 목표

가) 비전 : 빈집정비의 새 지평, 활력 넘치는 부산진구

나) 목표

- 주민이 안심할 수 있는 주거 환경 조성
- 활력을 더하는 매력적인 공간 실현
- 주민과 함께 고민하는 지속가능한 빈집 정비

2) 세부추진전략

구분			내용
등급	1등급(활용대상)		· 소유자 자발적 관리 및 활용 유도, 리모델링 활용
	2등급(관리대상)		· 위험 요소 최소화 및 범죄 예방을 위한 안전조치 및 관리조치
	3등급(정비대상)		· 철거 후 공공이용시설 활용
주택 유형	단독 주택	1등급	· 주민복지공간, 편의시설 등 공공이용시설 활용 · 위험 요소 최소화 및 범죄 예방을 위한 안전조치 및 관리조치
		2등급	· 위험 요소 최소화 및 범죄 예방을 위한 안전조치 및 관리조치 · 붕괴 위험 등 문제가 있는 빈집은 철거
		3등급	· 철거 후 공공이용시설 활용 (공공목적 필요성 및 수요가 부족한 경우 단순 철거)
	공동 주택	1등급	· 주민공유공간, 편의시설, 공적임대주택 활용 · 환경, 미관 등의 문제가 발생하는 빈집은 관리조치
		2등급	· 위험 요소 최소화 및 범죄 예방을 위한 안전조치 및 관리조치
		3등급	· 다수의 소유권 및 복잡한 이해관계로 인해 개별 주택 단위 철거에 한계가 있으므로 재개발, 재건축 사업 등과 연계한 정비 유도
기타	· 빈집밀집구역을 지정을 통한 우선 정비사업 및 주거환경 정비 · 생활SOC 수준 분석을 토대로 빈집 활용(안) 제시 · 중앙부처, 지자체 사업(지자체 관련부서 등) 연계를 통한 빈집 정비		

* 안전조치 : 구조물의 붕괴나 파손 등으로 외부 안전 문제 또는 치안 불안을 야기하여 안전펜스 설치 등이 필요한 조치

** 관리조치 : 구조적으로 안전하나 지속적인 방치로 인해 환경, 미관 등의 문제가 발생하여 스티커 부착 등 관리가 필요한 조치

라. 세부정비계획

○ 무허가 건축물은 등급과 관계없이 철거계획으로 수립

(단위 : 호)

구분	활용	안전조치 및 관리		철거		합계
		안전조치	관리조치	무허가	허가	
1등급	192	-	61	2	-	255
2등급	-	2	97	408	2	509
3등급	-	-	-	46	16	62
합계	192	2	158	456	18	826

마. 빈집밀집구역 지정

- 법적 세부기준에 충족하는 16개소 지정(근거 : 「소규모주택정비법」 시행령 제5조 제4항)

연번	빈집밀집구역	구역면적(㎡)	빈집현황(호)			
			1등급	2등급	3등급	합계
1	당감1동 #01	7,951.8	6	14	1	21
2	당감1동 #02	9,254.8	4	10	2	16
3	부암1동 #01	9,782.3	10	8	3	21
4	범천2동 #01	9,390.4	2	8	1	11
5	범천2동 #02	9,044.5	-	16	4	20
6	범천2동 #03	8,761.7	1	27	3	31
7	범천2동 #04	8,397.5	-	14	2	16
8	범천2동 #05	8,925.8	-	11	-	11
9	범천2동 #06	9,694.6	-	17	-	17
10	범천2동 #07	8,558.2	-	20	2	22
11	범천2동 #08	7,133.1	-	14	1	15
12	범천2동 #09	9,900.8	-	9	1	10
13	범천2동 #10	9,547.2	-	13	-	13
14	범천2동 #11	7,003.9	1	16	2	19
15	범천1동 #01	6,625.5	1	14	-	15
16	전포2동 #01	9,974.3	18	2	-	20
합계			43	213	22	278

바. 철거 및 활용계획

- 대상빈집 : 474호(1등급 2호, 2등급 410호, 3등급 62호)
- * 무허가 빈집 : 456호(1등급 2호, 2등급 408호, 3등급 46호)

(단위 : 호, 백만 원)

구분	2026년 (1차연도)	2027년 (2차연도)	2028년 (3차연도)	2029년 (4차연도)	2030년 (5차연도)	합계
개소	50	70	100	120	134	474
금액	1,450	2,030	2,900	3,480	3,886	13,746

※ 철거예산 : 호당 최대 29백만 원

사. 안전조치 및 관리계획

- 안전조치 대상빈집 : 2호(2등급)
- 관리조치 대상빈집 : 158호(1등급 61호, 2등급 97호)
- * 1등급 61호는 즉시 활용이 어려워 관리조치에 포함

(단위 : 호, 백만 원)

구분		2026년 (1차연도)	2027년 (2차연도)	2028년 (3차연도)	2029년 (4차연도)	2030년 (5차연도)	합계
안전조치	개소	2	-	-	-	-	2
	금액	10	-	-	-	-	10
관리조치	개소	158	-	-	-	-	158
	금액	7.8*	-	-	-	-	7.8

※ 안전조치 예산 : 호당 최대 5백만 원
※ 관리조치 예산 : 호당 최대 5만 원
* 관리조치 빈집 중 공동주택(2호)은 재원을 산정하지 않음

아. 햇살둥지 사업

○ 대상빈집 : 25호(물리적 상태, 입지 적합성 등을 고려하여 선정)

(단위 : 호, 백만 원)

구분		2026년 (1차연도)	2027년 (2차연도)	2028년 (3차연도)	2029년 (4차연도)	2030년 (5차연도)	합계
개소		4	5	5	5	6	25
금액		116	145	145	145	174	725

※ 햇살둥지 사업 예산 : 호당 최대 29백만 원

자. 자원조달계획

- 1) 철거계획, 햇살둥지 사업은 시와 구가 재원을 마련하여 추진
- 가) 철거계획 : 총 13,746백만 원(호당 최대 29백만 원)
- 나) 햇살둥지 사업 : 총 725백만 원(호당 최대 29백만 원)
- 2) 안전조치 및 관리계획은 구의 자체 예산계획을 수립하여 추진
- 가) 안전조치 계획 : 총 10백만 원(호당 최대 5백만 원)
- 나) 관리조치 계획 : 총 7.8백만 원(호당 5만 원)
- 3) 기타 자원조달 방안
- 가) 도시재생사업, 빈집정비사업 등 빈집 활용이 가능한 사업과 연계·추진하여 빈집 활용
- 나) 철거 등 정비 명령 불이행 시 부과되는 이행강제금을 정비사업 재원으로 활용

※ 부산진구청 8층 건축관리과(☎051-605-8572)에서 관계도서 및 도면을 비치하고 있습니다.