

용산구 빈집정비계획 결정 고시

서울특별시 용산구 빈집의 효율적 정비와 관리를 위해 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」 제4조에 근거하여 수립된 빈집정비계획을 다음과 같이 결정·고시합니다.

2026년 4월 10일

서울특별시 용산구청장

1. 빈집정비계획의 개요

가. 계 획 명 : 서울특별시 용산구 빈집정비계획

나. 계획 목적 : 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 ‘빈집정비의 기본방향’ 등의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획 수립

다. 계획 범위

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

2) 시간적 범위 : 2026년~2030년(5개년 계획)

3) 내용적 범위

가) 빈집실태조사 결과

나) 빈집정비사업의 기본방향 : 계획의 비전, 목표, 추진전략

다) 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법

라) 빈집정비계획 세부내용 : 빈집밀집구역 지정, 철거계획, 활용계획, 안전조치, 모니터링 및 관리계획 등

마) 재원조달계획 및 기타

라. 계획의 법적 근거 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조

(빈집정비계획의 수립 등)

2. 빈집실태조사 결과

가. 실태조사 결과

1) 빈집 등급별 현황

(단위 : 호, %)

구분	1등급	2등급	3등급	합 계
현황	117 (21.2)	346 (62.7)	89 (16.1)	552 (100.0)

2) 빈집 유형별 현황

(단위 : 호, %)

구분	단독	다가구	다세대	연립	아파트	그 외*	합 계
현황	306 (55.4)	10 (1.8)	72 (13.0)	5 (0.9)	2 (0.4)	157 (28.4)	552 (100.0)

※ 그 외 : 무허가 건축물, 용도 혼합(주택+주택 이외 용도) 등

나. 빈집정비계획 대상 빈집 현황

1) 빈집 등급별 현황

(단위 : 호, %)

구분	1등급	2등급	3등급	합 계
현황	73 (31.1)	137 (58.3)	25 (10.6)	235 (100.0)

※ 제외 : 총 317호(기철거 2호, 리모델링 등 거주자 확인된 빈집 19호, 재개발 구역(사업시행인가 이후 단계) 296호)

※ 재개발 구역 해당(사업시행인가 이후 단계) : 재개발 구역 내 빈집은 일반적으로 빈집정비계획 대상에서 제외되나, 사업시행인가를 통해 사업의 범위 및 규모가 구체화되는 점을 고려하여 이후 단계는 제외하고, 이전 단계의 빈집은 관리 공백 방지를 위해 정비계획 대상에 포함함

2) 빈집 유형별 현황

(단위 : 호, %)

구분	단독	다가구	다세대	연립	아파트	그 외*	합 계
현황	132 (56.2)	4 (1.7)	37 (15.7)	4 (1.7)	0 (0.0)	58 (24.7)	235 (100.0)

※ 그 외 : 무허가 건축물, 용도 혼합(주택+주택 이외 용도) 등

3. 주요내용

가. 빈집정비계획의 구상

1) 빈집정비계획의 비전 및 목표

가) 비전 : 쾌적하고 안전한 주거환경, 살고 싶은 도시 용산

나) 계획목표

- 위험 빈집 정비를 통한 안전 강화
- 주거·생활환경 개선을 통한 쾌적한 도시공간 조성
- 재개발 구역 내 빈집 효율적 관리(사업시행인가 이전 단계 기준)

2) 추진전략

구분		내용	
		일반빈집	재개발 구역 내 빈집 (사업시행인가 이전 단계)
등급	1등급	- 구조적 안정성 및 입지 여건이 양호한 빈집은 활용 가능성 검토 - 그 외 빈집은 별도의 정비 없이 정기적 모니터링 실시	- 사업 추진 단계 및 현장 여건을 고려하여, 안전조치가 필요한 빈집은 안전조치 시행 - 그 외 빈집은 별도의 정비 없이 정기적 모니터링 실시
	2등급	- 구조적 보완 가능 및 입지 여건이 양호한 경우 리모델링 후 활용 검토 - 안전조치가 필요한 빈집은 안전조치 시행 - 그 외 빈집은 별도의 정비 없이 정기적 모니터링 실시	
	3등급	- 구조적 위험성이 높은 빈집은 철거를 원칙으로 시행 - 안전조치가 필요한 빈집은 안전조치 시행 - 그 외 빈집은 별도의 정비 없이 정기적 모니터링 실시	- 사업 추진 단계 및 현장 여건을 고려하여, 안전조치가 필요한 빈집은 안전조치 시행 - 사업시행인가까지 장기간 소요되거나 위험성이 높은 경우 철거 시행 - 그 외 빈집은 별도의 정비 없이 정기적 모니터링 실시

※ 재개발 구역 내 빈집은 사업 추진까지 상당 기간이 소요될 수 있으므로, 안전조치를 기본으로 하는 정비방향을 설정하며, 장기간 방치되거나 구조적 위험성이 높은 경우에는 철거를 시행함

나. 빈집정비계획

(단위 : 호)

구분	철거	활용		안전조치	모니터링 및 관리계획	합계
		철거 후 활용	미철거 활용			
일반빈집	3	—	2	2	58	65
재개발 구역 내 빈집 (사업시행인가 이전 단계)	4	—	2	10	154	170
개소	7	—	4	12	212	235

※ 철거 후 활용 : 철거 대상 빈집에 대한 활용 가능성 검토 결과, 입지 여건 등의 한계로 금번 빈집정비계획에서는 철거 후 활용계획 미수립

다. 철거계획

(단위 : 호, 백만 원)

구분	1차연도 (2026년)	2차연도 (2027년)	3차연도 (2028년)	4차연도 (2029년)	5차연도 (2030년)	합계
개소	—	—	2	3	2	7
금액	—	—	50	75	50	175

※ 철거 예산 : 호당 25백만 원
 - 철거는 소유자의 자진철거를 원칙으로 하되, 미이행 시 직권철거 시행에 소요되는 예산임

라. 활용계획(긴급 임시거소)

(단위 : 호, 백만 원)

구분	1차연도 (2026년)	2차연도 (2027년)	3차연도 (2028년)	4차연도 (2029년)	5차연도 (2030년)	합계
개소	—	—	—	2	2	4
금액	—	—	—	233	298	531

※ 활용 예산 : 호당 100백만 원 ~ 160백만 원

마. 안전조치

(단위 : 호, 백만 원)

구분		1차연도 (2026년)	2차연도 (2027년)	3차연도 (2028년)	4차연도 (2029년)	5차연도 (2030년)	합계
구조적	개소	2	－	3	2	1	8
환경· 위생적		－	2	－	－	2	4
금액		15	15	22.5	15	22.5	90

※ 안전조치 예산 : 호당 7.5백만 원

- 안전조치는 구조적 위험에 대한 조치(안전펜스 설치)와 위생·환경적 조치(수풀 제거 및 방역)로 구분함

바. 모니터링 및 관리계획

(단위 : 호, 백만 원)

구분		1차연도 (2026년)	2차연도 (2027년)	3차연도 (2028년)	4차연도 (2029년)	5차연도 (2030년)	합계
개소		48	47	48	52	17	212
금액		—	—	—	—	—	—

※ 모니터링 및 관리계획 예산 : 모니터링 계획으로 별도의 사업비는 소요되지 않음

사. 빈집밀집구역 : 해당 없음

아. 재원조달계획 : 해당 없음