

2030 과천시 빈집정비계획 결정 고시

과천시 관내 빈집을 효율적으로 정비하고 활용하기 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조에 따라 수립된 '2030 과천시 빈집정비계획'을 다음과 같이 결정·고시합니다.

2025년 10월 1일

과 천 시 장



1. 계획의 개요

가. 계획명 : 2030 과천시 빈집정비계획

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

다. 주요내용

- 1) 빈집밀집구역 지정 및 활용
- 2) 빈집정비사업의 시행방법
- 3) 직권 철거계획
- 4) 안전조치 및 관리계획
- 5) 준치후 이력관리
- 6) 재원조달계획

라. 계획범위

- 1) 계획기간 : 기준연도 2025년, 목표연도 2030년
- 2) 공간적 범위 : 과천시 전역

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

2. 빈집실태조사 결과

가. 실태조사 결과

〈정비계획 수립 대상 빈집〉

(단위 : 호)

구분		1등급	2등급	3등급	4등급	전체
실태조사 빈집(a)		3	-	-	-	3
제외빈집(b)	공동주택	-	-	-	-	-
정비계획 수립 대상(a-b)		3	-	-	-	3

나. 빈집정비계획 수립 대상 빈집 현황

- 1) 등급별 현황 : 전체 3호 중 1등급 3호(100%)
- 2) 행정동별 현황 : 과천동(2호, 66.7%), 문원동(1호, 33.3%)
- 3) 주택유형 현황 : 단독주택(3호, 100%)

3. 빈집정비계획

가. 빈집밀집구역 지정 및 활용

1) 빈집밀집구역 지정 및 활용

- 가) 법적 근거 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행령 제5조
- 나) 지정 결과 : 과천시의 경우 지정기준에 부합하는 빈집밀집구역 없음

나. 빈집정비사업의 시행방법

1) 법적 근거와 목적

- 가) 법적 근거 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제9조
- 나) 목적 : 빈집의 효율적 활용, 빈집의 확산 방지

〈빈집정비사업 시행방법〉

소규모주택 정비법 제9조	1. 빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 방법 2. 빈집을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선하거나 용도변경하는 방법 3. 빈집을 철거하는 방법 4. 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법
------------------	--

- 2) 검토결과 : 과천시의 경우 빈집의 상태가 모두 양호하므로, 민간에서 시행하는 방법으로 빈집을 정비하고 소유자의 향후 의사에 따라 정비 방법 결정

다. 직권 철거계획

1) 법적 근거와 목적

- 가) 법적 근거 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조

나) 목적 : 물리적 위험성 개선, 환경문제 개선, 경관·미관문제 개선, 사회적 문제 완화, 커뮤니티 공간 확충, 민원 대응

2) 연차별 철거계획

가) 대상빈집 : 철거계획은 3등급 빈집을 대상으로 수립하며 빈집밀집 수준과 빈집연접 여부, 건축물 노후도, 개발여건(접도조건, 과소필지 여부) 등을 종합적으로 판단하여 연차별로 수립함

나) 철거계획의 우선순위

- 1순위 : 빈집밀집수준이 높거나 연접해 있는 빈집이 있는 3등급 빈집
- 2순위 : 차량접근이 불가능하거나 건축구조(목구조, 블록구조), 지붕구조(기와, 슬레이트), 건축연수 등을 고려해 물리적 노후도가 심각한 3등급 빈집
- 3순위 : 그 외 정비사업 대상지 혹은 예정지에 해당하는 3등급 빈집

다) 철거비 예산지원

- 3등급 빈집의 소유자는 자진 철거해야 하며 불이행시 직권철거 행정 명령 조치할 수 있음
- 직권철거 시 발생하는 문제와 철거 후 활용방안 등을 고려하여 일반예산과 도시정비기금(경기도와 협의 전제)을 이용하여 철거 예산을 지원할 수 있음

라) 철거 후 활용계획

- 빈집 철거 후 주변 여건에 따라 주차장, 소공원, 텃밭, 쉼터 등으로 활용
- 철거 후 텃밭, 쉼터 등 조성을 위한 예산은 지자체 자체 예산 계획을 수립하여 추진함

마) 검토 결과 : 직권 철거계획 대상 빈집없음

라. 직권 철거계획

1) 법적 근거와 목적

가) 법적 근거 : 국토교통부「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제43조

나) 목적 : 물리적 위험성 개선, 환경문제 개선, 경관·미관문제 개선, 사회적 문제 완화, 커뮤니티 공간 확충, 민원 대응

2) 연차별 안전조치 및 관리계획

가) 대상빈집 : 2등급 빈집을 대상으로 수립하며 밀집수준 및 물리적 환경, 노후도 등을 종합적으로 고려하여 연차별로 수립함

나) 안전조치 및 관리계획의 우선순위

- 1순위 : 빈집밀집수준이 높거나 연접해 있는 빈집이 있는 2등급 빈집
- 2순위 : 차량접근이 불가능하거나 건축구조(목구조, 블록구조), 지붕 구조(기와, 슬레이트), 건축연수 등을 고려해 물리적 노후도가

심각한 2등급 빈집

- 3순위 : 그 외 정비사업 대상지 혹은 예정지에 해당하는 2등급 빈집
- 다) 안전·관리 정비절차 및 예산지원
- 빈집 소유자에게 해당 사실을 통보하고 자진 관리하도록 유도함과 동시에 관할 경찰서, 소방서 등에 빈집 목록을 통보하여 안전조치 및 집중 관리가 이루어질 수 있도록 협조 요청함
- 안전조치 대상빈집 중 공동주택은 안전조치(공폐가 스티커 부착) 및 지속적인 모니터링을 통한 이력관리
- 라) 검토 결과 : 안전조치 및 관리계획 수립기준에 부합하는 빈집없음

3) 안전·관리 정비사례

- 가) 안전 펜스 및 주의 안내문 등 설치
- 나) CCTV, 방범등 설치
- 다) 관할 주민센터 협의를 통해 지속적인 관리
- 라) 경찰서, 소방서와 협의하여 방범, 방화, 방재 대책 마련

마. 존치후 이력관리

- 1) 대상빈집 : 상태가 양호한 1등급 빈집 3호
- 2) 1등급 빈집은 거래를 통한 자발적 활용에 따른 자연적 빈집 해소 유도
- 3) 빈집문제를 해결하고 지속적인 빈집관리가 이루어질 수 있도록 체계적인 관리 및 모니터링체계를 마련
- 관리주체 : 과천시 도시정비과
- 모니터링 방법
- 소유자 정보(주소, 연락처 등) 관리
- 소유자 매도 의사 여부 확인(연 1회)
- 빈집 상태에 대한 사진 등 시각자료 등록 및 갱신

바. 재원조달계획

- 1) 과천시 해당사항 없음
- 2) 정비사업과 연계하여 빈집정비
- 빈집이 정비구역 안에 존재할 경우, 재개발사업과 연계·추진

5. 기타사항

기타 궁금하신 사항은 과천시청 도시정비과(☎02-3677-2652)로 문의하여 주시기 바랍니다.