

부산광역시 사상구 고시 제2025-132호

부산광역시 사상구 빈집정비계획 결정 고시

부산광역시 사상구 빈집정비와 관리를 위해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 근거하여 수립된 빈집정비계획 및 관련 도서를 다음과 같이 결정·고시합니다.

2025년 12월 24일

부산광역시 사상구청장

1. 계획의 개요

가. 계획명: 부산광역시 사상구 빈집정비계획

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

다. 계획범위

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

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

3) 내용적 범위

가) 빈집실태조사 결과

나) 빈집정비의 기본방향: 계획의 비전, 목표, 추진전략

다) 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법

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

마) 자원조달계획 및 기타

라. 계획의 법적 근거: 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

2. 빈집정비계획(안)

가. 실태조사 결과

1) 빈집 등급별 현황

(단위 : 호, %)

구분	1등급	2등급	3등급	합 계
현황	35 (19.2)	142 (78.0)	5 (2.8)	182 (100.0)

2) 빈집 유형별 현황

(단위 : 호, %)

구분	단독주택	다가구	다세대	연립	아파트	그 외 *	합 계
현황	103 (56.6)	8 (4.4)	24 (13.2)	5 (2.8)	19 (10.4)	23 (12.6)	182 (100.0)

* 그 외 주택 : 건축물대장 확인불가, 용도 혼합(주택+주택 이외의 용도) 등

나. 빈집정비계획 대상 빈집 현황

1) 빈집 등급별 현황

(단위 : 호, %)

구분	1등급	2등급	3등급	합 계
현황	35 (21.2)	127 (77.0)	3 (1.8)	165 (100.0)

2) 빈집 유형별 현황

(단위 : 호, %)

구분	단독주택	다가구	다세대	연립	아파트	그 외*	합 계
현황	90 (54.5)	7 (4.2)	24 (14.5)	5 (3.0)	18 (10.9)	21 (12.9)	165 (100.0)

* 그 외 주택 : 건축물대장 확인불가, 용도 혼합(주택+주택 이외의 용도) 등

다. 빈집정비계획의 구상 및 추진전략

1) 빈집정비계획의 비전 및 목표

가) 비전 : 사람과 공간이 조화를 이루는 지속가능한 사상구

나) 계획목표

- 빈집정비로 쾌적한 주거·여가 공간 조성
- 공동체 활성화로 활기찬 도시 만들기
- 지속가능한 빈집 관리 및 활용체계 구축

2) 추진전략

가) 등급별 전략

- 1등급(활용대상)

- 소유자의 자발적 관리 및 활용 유도
- 지역주민의 수요를 고려한 지역맞춤형 리모델링, 기능재생 공간 조성
- 취약계층을 위한 주거공간(임대주택 등) 또는 주민복지공간 활용
- 도시재생사업, 소규모주택정비사업 등과 연계하여 문화공간, 청년창업공간, 주민 공유공간 등으로 활용

- 2등급(관리대상)

- 빈집방치로 인한 2차 피해 예방을 위해 소유자 자발적 관리 유도
- 상태가 비교적 양호하나 범죄, 쓰레기불법투기, 무단출입 등 문제가 우려되는 빈 집은 스티커 부착, 출입통제 등 안전조치 및 관리조치

- 3등급(정비대상)

- 민원, 안전상 위해도가 높은 빈집은 소유자의 자진 철거 정비 유도
- 공공 활용 동의 시 철거예산을 지원하고 철거 후 공공 용도로 활용(마을 주차장, 쉼터 및 텃밭, 녹지공간 등)
- 철거가 어려운 다세대 및 공동주택은 안전조치 및 관리조치

나) 주택유형별 전략

- 단독주택

- 1등급: ①생활 SOC 시설, 신혼부부, 청년, 장애인, 수급자 및 차상위계층 등 주거약자들을 위한 공적임대주택으로 활용, ②범죄, 쓰레기불법투기, 무단출입 등 문제가 우려되는 빈집은 스티커 부착을 통한 안전조치 및 관리조치

- 2등급: ①범죄, 쓰레기불법투기, 무단출입 등 문제가 우려되는 빈집은 스티커 부착을 통한 안전조치 및 관리조치, ②단순철거, ③철거 후 주민 활용 공간으로 조성

- 3등급: ①단순철거 ②철거 후 주민 활용공간으로 조성

- 공동주택

- 1등급: 생활 SOC 시설, 신혼부부, 청년, 장애인, 수급자 및 차상위계층 등 주거약자들을 위한 공적임대주택으로 활용

·2·3등급: 스티커 부착 등을 통한 안전조치 및 관리조치

다) 기타세부 전략

- 빈집밀집지역, 빈집 연접필지에 대한 정비계획 전략
 - 빈집밀집구역을 지정하여 우선적으로 빈집정비사업이 진행될 수 있도록 정책적으로 지원
 - 빈집밀집구역 및 연접빈집을 도시재생사업, 소규모주택정비사업, 기타 타 부처의 주민주도사업과 연계하여 면단위의 정주환경 개선
 - 빈집밀집수준과 빈집의 연접 여부를 파악하여 생활 SOC 설치, 빈집의 공간 활용성 제고
- 빈집을 활용한 생활 SOC 공급 전략
 - 국가공간정보의 활용 및 과학적 공간분석기법을 적용하여 지역의 생활 SOC 서비스 수준을 분석, 이를 토대로 빈집 활용계획 수립
 - 주민자치, 주민주도의 공유공간 활용방안을 제시하여 지속적인 유지·관리 체계를 구축, 주민주도의 주거환경 정비 유도
- 부처별 관련 사업연계를 통한 빈집정비 전략
 - 국토교통부 등 중앙부처의 빈집정비 관련 사업과 지자체 사업연계를 통한 빈집정비
 - 지자체 관련부서(창조도시과, 해양산림과, 교통행정과 등)간 공공사업 연계를 통한 빈집활용 및 정비
- 주민참여형 지속 가능한 빈집정비 및 관리 전략
 - 빈집 철거 및 정비 후 빈집소유자가 직접 관리하는 것을 우선시 하나, 여건상 소유자 직접 관리가 불가할 경우 주민조직(마을 관리 협동조합 등)이나 인근 주민이 관리·활용
 - 상시 빈집 모니터링 체계를 구축하고 주민수요기반의 정비방안 모색

라. 세부정비계획

- 현장조사서, 등급산정조사서, 현장조사 등을 활용하여 세부정비방안 수립

(단위 : 호)

1등급(35호)		2등급(127호)		3등급(3호)
활용 가능 빈집	안전조치 및 관리조치	안전조치 및 관리조치	철거	철거
34	1	126	1	3

- 마. 빈집밀집구역 지정 : 미지정
- 기준에 부합하는 구역이 없으므로 빈집밀집구역을 미지정함

바. 철거계획

1) 연차별 철거계획

(단위 : 호, 백만 원)

구분		2026년 (1차연도)	2027년 (2차연도)	2028년 (3차연도)	2029년 (4차연도)	2030년 (5차연도)	합 계
개소		2	1	1	-	-	4
금액		58	29	29	-	-	116

* 철거 및 활용 예산 : 호당 최대 29백만 원

2) 연차별 철거 후 활용계획

(단위 : 호)

구분		2026년 (1차연도)	2027년 (2차연도)	2028년 (3차연도)	2029년 (4차연도)	2030년 (5차연도)	합 계
마을주차장	개소	1	1	1	-	-	3
쉼터/텃밭		1	-	-	-	-	1

사. 안전조치 및 관리계획

(단위 : 호, 백만 원)

구분		2026년 (1차연도)	2027년 (2차연도)	2028년 (3차연도)	2029년 (4차연도)	2030년 (5차연도)	합 계
개소		23	23	23	23	35	127
금액		1.15	1.15	1.15	1.15	1.75	6.35

* 안전조치 및 관리조치 예산 : 호당 최대 5만 원

아. 리모델링 활용계획

(단위 : 호, 백만 원)

구분		2026년 (1차연도)	2027년 (2차연도)	2028년 (3차연도)	2029년 (4차연도)	2030년 (5차연도)	합 계
햇살동지사업	개소	4	4	4	3	3	18
	금액	116	116	116	87	87	522

* 햇살동지사업 예산 : 호당 최대 29백만 원

자. 재원조달계획

- 1) 철거 및 활용계획, 햇살둥지 사업은 국비와 지방비 매칭을 통해 재원을 편성하여 빈집정비사업 추진
 - 가) 철거 및 활용계획 : 총 116백만 원 (호당 최대 29백만 원)
 - 나) 햇살둥지사업: 총 522백만 원 (호당 최대 29백만 원)
- 2) 안전조치 및 관리계획은 구의 자체 예산계획을 수립하여 빈집정비사업 추진
 - 안전조치 및 관리계획: 총 6.35백만원 (호당 최대 5만 원)
- 3) 기타 재원조달 방안
 - 가) 도시재생사업, 빈집정비사업 등 빈집활용이 가능한 사업과 연계·추진하여 활용 가능
 - 나) 철거 등 정비 명령 불이행 시 부과하는 이행강제금을 정비사업 재원으로 활용 가능