

서울특별시 구로구 고시 제2021-92호

「서울특별시 구로구 빈집정비계획」 결정 및 고시

빈집을 효율적으로 정비하고 소규모 주택 정비를 활성화하여 주거생활의 질을 높이고자 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조의 규정에 따라 빈집정비계획을 다음과 같이 고시합니다.

2021년 4월 29일

서울특별시 구로구청장

1. 계획의 개요

가. 계획명 : 서울특별시 구로구 빈집정비계획

나. 계획목적 : 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 ‘빈집 정비의 기본방향’ 등의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획
다. 주요내용

- 1) 빈집정비계획의 기본방향
- 2) 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법
- 3) 빈집의 정비, 활용, 철거, 안전조치 및 관리에 관한 사항
- 4) 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획
- 5) 그밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

라. 계획범위

- 1) 계획기간 : 기준연도 2020년, 목표연도 2024년(5개년 계획 수립)
- 2) 공간적 범위 : 서울특별시 구로구 전역

마. 계획의 법적 근거와 위계

- 빈집정비계획의 법적 근거 : 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

2. 빈집실태조사 결과

가. 실태조사 결과

1) 등급별 빈집 현황

(단위 : 호, %)

구분	1등급	2등급	3등급	4등급	합 계
현황	14 (16.7)	19 (22.6)	29 (34.5)	22 (26.2)	84 (100.0)

2) 유형별 빈집 현황

(단위 : 호, %)

구분	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트	합 계
현황	62 (73.8)	5 (6.0)	12 (14.3)	5 (6.0)	- (-)	84 (100.0)

나. 빈집정비계획 대상빈집 현황

1) 등급별 빈집 현황

(단위 : 호, %)

구분	1등급	2등급	3등급	4등급	무허가	합 계
현황	12 (16.4)	16 (21.9)	25 (34.2)	14 (19.2)	6 (8.2)	73 (100.0)

2) 동별 빈집 현황

(단위 : 호)

구분	1등급	2등급	3등급	4등급	무허가	합 계
합 계	12	16	25	14	6	73
가리봉동	1	1	3	2	-	7
개봉동	1	3	-	3	-	7
고척동	3	2	5	2	5	17
구로동	2	5	5	-	-	12
궁동	1	2	-	4	-	7
신도림동	-	-	1	-	-	1
오류동	4	3	1	1	1	10
온수동	-	-	1	1	-	2
천왕동	-	-	1	1	-	2
항동	-	-	8	-	-	8

3. 주요내용

가. 빈집정비 수립목표

수립목표	문제점	추진방안
빈집에 따른 도시문제 해결	3,4등급 빈집이 전체의 약 53%, 지역 홍물화, 생활안전위해	빈집의 개량, 철거, 관리, 활용방안 마련
지역 특성에 맞는 정비 추진	점단위 빈집 분포 정책사업지역 내 빈집 다수	개별 빈집에 대한 계획 및 정책사업과 연계추진
빈집활용 생활SOC 확충	공원,주차장 노인여가복지시설, 공공체육시설 부족	빈집을 활용한 시설 확충

나. 빈집정비 및 활용계획

1) 빈집밀집구역 검토 : 지정기준에 부합하는 빈집밀집구역 없음

2) 안전 등급별 빈집정비 계획

(1·2·3 등급) 리모델링 및 대수선 유도

- 등급 중 리모델링이 불가능한 경우 : 선별철거 대상으로 안전진단 실시 후 철거 여부 판단

(4 등급) 안전조치 및 관리, 철거 정비사업

3) 빈집활용 계획

(단위 : 호)

확정						계획				합 계
임대주택	도시재생 앵커시설	노인의 집	동네 정원	텃밭	소계	임대 주택	유희지	쉼터	소계	
2	1	1	1	1	6	3	6	1	10	16

다. 빈집 철거계획

1) 추진근거 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조

2) 목 적 : 안전에 대한 물리적 위험성을 줄이고 환경을 비롯한 경관·미관문제 개선, 사회적 문제 완화, 커뮤니티 공간 확충을 위함

3) 철거대상

(단위 : 호)

구 분	등 급	공공소유	개인소유	계
우선철거	4등급	5	9	14

4) 철거후 활용방안

- 철거 후 주택 등 신축 유도
- 철거 후 연접지 합필 및 건축협정을 통한 자율정비 유도
- 대상 토지 자치구 무상사용 협약 : 민간빈집 철거비용 지원

라. 빈집 안전조치 및 관리계획

- 1) 추진근거 : 국토교통부 「빈집정비사업에 관한 업무지침」 제40조에 빈집으로 인한 안전사고나 범죄 발생을 예방하기 위한 정비계획 수립의 근거를 제시함
- 2) 목 적 : 물리적 위험성 개선, 환경문제 개선, 경과·미관문제 개선 등 사회적 문제를 완화하고 커뮤니티 공간을 확충 및 민원 대응을 위함임
- 3) 대 상 : 3,4등급 및 무허가 빈집을 대상으로 자율정비, 철거, 활용 없이 존치 되는 빈집
- 4) 관리방법 : 관리부서의 연 2회 이상 안전점검 시행 및 위험요인 발생 시 소유자의 안전조치 이행 명령

마. 자원조달계획

- 1) 재원확보계획
 - 사업비 : 429.0백만원(시비, 구비)

2) 연차별 집행계획

(단위:백만원)

구 분		계	2020	2021	2022	2023	2024	비 고
사업비	계	429.0	97.0	123.0	94.0	46.0	69.0	
	철거비	207.0	-	46.0	46.0	46.0	69.0	
	SOC활용	222.0	97.0	77.0	48.0	-	-	
재원별	계	429.0	97.0	123.0	94.0	46.0	69.0	
	국 비	-	-	-	-	-	-	
	시 비	314.8	87.3	103.8	66.2	23.0	34.5	
	구 비	114.2	9.7	19.2	27.8	23.0	34.5	

- 철거대상 빈집 총 14호중 5호(공공소유 빈집)는 SH공사에서 직접 철거 시행
- SOC로 활용되는 개봉동 139-35 의 철거 비용은 활용철거 비용에 산입
- 임대주택 공급에 관한 SH공사에서 자체 시행

※ 자세한 사항은 구로구청 도시재생과☎02-860-2517로 문의하여 주시기 바랍니다.