

서울특별시 중구 고시 제2024-23 호

## 중구 빈집정비계획 고시

서울특별시 중구 공고 제2023-117호(2023.12.13.)로 주민공람·공고하고, 서울특별시 중구 도시계획위원회 심의를 득한 서울특별시 중구 빈집정비계획에 대해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조제4항에 따라 빈집정비계획을 아래와 같이 고시합니다.

2024년 3월 20일

서울특별시 중구청장



### 1. 계획의 개요

가. 계획명 : 서울특별시 중구 빈집정비계획

나. 계획목적 : 중구 관내 방치된 빈집을 효율적으로 정비·관리를 활성화하여 주거환경 개선, 안전사고 및 도시미관 저해 등 사회적 문제 예방을 위함

다. 계획범위

1) 계획기간 : 2023 ~ 2027년(5개년 계획 수립)

2) 공간적 범위 : 서울특별시 중구 전역

라. 주요내용

1) 빈집정비의 기본방향

2) 빈집 실태조사 결과

3) 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법

4) 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획

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

### 2. 빈집실태조사 결과

가. 빈집실태조사 결과

1) 빈집 등급별 현황

(단위 : 호, %)

| 구분 | 1등급         | 2등급        | 3등급        | 소 계         |
|----|-------------|------------|------------|-------------|
| 현황 | 8<br>(21.6) | 27<br>(73) | 2<br>(5.4) | 37<br>(100) |

2) 빈집 유형별 현황 : 단독주택 37호(100%)

나. 빈집정비계획 대상 빈집 현황

1) 빈집 등급별 현황

(단위 : 호, %)

| 구분 | 1등급         | 2등급          | 3등급        | 소 계         |
|----|-------------|--------------|------------|-------------|
| 현황 | 7<br>(21.2) | 25<br>(75.8) | 1<br>(3.0) | 33<br>(100) |

\* 기 철거 1호, 점유인 확인 3호 총 4호 제외

2) 빈집 유형별 현황 : 단독주택 33호(100%)

### 3. 빈집정비계획

#### 가. 빈집등급별 수립계획(총괄)

(단위 : 호)

| 구분         | 철거                         |    | 개보수 지원      |     | 안전조치<br>및 관리 | 합 계 | 비 고                                                                |
|------------|----------------------------|----|-------------|-----|--------------|-----|--------------------------------------------------------------------|
|            | 철거 후<br>신축                 | 철거 | 개보수<br>후 활용 | 개보수 |              |     |                                                                    |
| 1등급        | -                          | -  | -           | -   | 7            | 7   | - 주택성능개선지원구역 내 빈집은 집수리 지원<br>- 집수리성능개선지원구역 외 빈집은 소유자<br>스스로 개보수 추진 |
| 2등급        | -                          | -  | -           | 7   | 18           | 25  |                                                                    |
| 3등급        | -                          | 1  | -           | -   | -            | 1   | - 소유자 소재불명 및 위험 건축물로 법 제<br>11조제3항 규정에 의거 착권 철거                    |
| 합계         | -                          | 1  | -           | 7   | 25           | 33  |                                                                    |
| 대상구역       | ·대상구역은 중구 전역               |    |             |     |              |     |                                                                    |
| 빈집<br>밀집구역 | ·빈집 밀집구역 지정기준에 부합하는 대상지 없음 |    |             |     |              |     |                                                                    |
| 공공매입       | ·공공 매입 빈집 대상 없음            |    |             |     |              |     |                                                                    |

※ 주택성능개선지원구역 : 도시재생활성화지역, 주거환경개선사업구역 등 주택성능개선구역으로 지정된 지역

#### 나. 동별 빈집 정비대상

(단위 : 호)

| 구 분  | 1등급 | 2등급 | 3등급         | 합 계 |
|------|-----|-----|-------------|-----|
| 합 계  | 7   | 25  | 1           | 33  |
| 광희동  |     | 5   |             | 5   |
| 다산동  |     | 2   | 1<br>(철거대상) | 3   |
| 동화동  |     | 2   |             | 2   |
| 신당동  | 3   | 6   |             | 9   |
| 약수동  |     | 2   |             | 2   |
| 율지로동 |     | 1   |             | 1   |
| 필동   | 1   | 1   |             | 2   |
| 황학동  | 2   | 2   |             | 4   |
| 회현동  | 1   | 4   |             | 5   |

#### 라. 빈집 철거계획

(단위 : 호, 천원)

| 구분  |      | 1차 연도<br>(2024년) | 2차 연도<br>(2025년) | 3차 연도<br>(2026년) | 4차 연도<br>(2027년) | 5차 연도<br>(2028년) | 합 계     |
|-----|------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------|
| 3등급 | 호수   | 1                | -                | -                | -                | -                | 1       |
|     | 예산금액 | 180,000          | -                | -                | -                | -                | 180,000 |

※ 철거단가 : 2022년 서울시 공사비 책정 가이드라인 기준, 조달청 나라장터 평균가

※ 폐기물 처리비 : 호당 100㎡ 기준으로 산정

※ 장비투입이 어려운 빈집의 경우 인력으로 철거가 진행되어야 하며, 투입인력 등에 따라 변경될 수 있음

※ 철거비용의 산출내역은 향후 실측결과 및 노임단가 등에 따라 변경될 수 있음

※ 빈집정비시점은 계획시점으로 소유자와 협의하는 과정 및 행정절차에 따라 변동될 수 있음

※ 철거 후 SOC활용계획은 소유자와 협의 완료 이후 산출

## 마. 개보수지원 계획

(단위 : 호, 천원)

| 구분                |    | 1차 연도<br>(2024년) | 2차 연도<br>(2025년) | 3차 연도<br>(2026년) | 4차 연도<br>(2027년) | 5차 연도<br>(2028년) | 합 계    |
|-------------------|----|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------|
| 개보수               | 호수 | 2                | 2                | 1                | 1                | 1                | 7      |
|                   | 금액 | 12,000           | 12,000           | 6,000            | 6,000            | 6,000            | 42,000 |
| 개보수 후<br>생활SOC 활용 | 호수 | -                | -                | -                | -                | -                | -      |
|                   | 금액 | -                | -                | -                | -                | -                | -      |
| 계                 |    | 12,000           | 12,000           | 6,000            | 6,000            | 6,000            | 42,000 |

※ 향후 서울시 집수리 지원사업 지원계획에 따라 지원금액이 변경될 수 있음

## 바. 빈집 안전조치 및 관리계획

- 자체 점검 및 리모델링·대수선 등 자체 정비토록 안내
- 분기별 현장 실태점검 시행하여 문제점 발견 시 행정지도
- 방법 순찰 등 관할 경찰서 및 소방서와 협의하여 안전사고 예방
- 2등급(61~69점) 빈집의 경우 시정 명령 이전 전문가(區 건축사회 또는 區 건축위원회 위원 등)가 참여하는 사전 점검을 통해 구체적 안전조치 방안 마련 등 실질적 안전조치 이행 요구

## 사. 재개발사업 등 정비구역 내 빈집관리계획

[정비구역 담당 부서]

- 정비구역 관계자에게 안전조치 및 범죄 등의 예방을 위해 전기·수도·도시가스 등의 공급설비에 대한 사용 중지, 출입구 폐쇄조치 및 안내문 부착 명령
- 관할 소방서 및 경찰서에 방법 순찰 강화 협조 요청

[동주민센터]

- 관할 정비구역 수시 안전 점검 등 순찰 강화

## 4. 재원조달계획

### 1) 지원규모 및 방법

- 서울시 안심 집수리 사업을 통해 안심 집수리 지원사업 규모로 지원
- 서울시 안심 집수리 사업안내 및 지원사업 신청을 유도 집수리 지원 신청자에 한해 지원

### 2) 총 사업비 : 222,000천원

- 직권 철거 대상 철거 및 안전조치 : 180,000천원
- 주택성능개선구역 내 빈집 보수 지원 : 42,000천원

### 3) 재원조달 방법

- 직권 철거 대상 철거 및 안전조치 : 구 예산 확보
- 주택성능개선구역 내 빈집 보수 지원 : 시 안심집수리사업비 활용

※ 본 고시 관련 기타사항 및 세부내용은 중구청 주택과(☎02-3396-5764)에 문의하시기 바랍니다.