

제2기 은평구 빈집정비계획 변경(안)



안전도시국

[주 택 과]

제2기 은평구 빈집정비계획 변경(안)

1. 계획의 개요

가. 근거 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조제1항

제4조(빈집정비계획의 수립) ①시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획을 5년마다 수립·시행하여야 한다.

나. 목적 : 빈집 방치에 따른 안전·미관·주거환경 저해 문제 등 해소

다. 범위

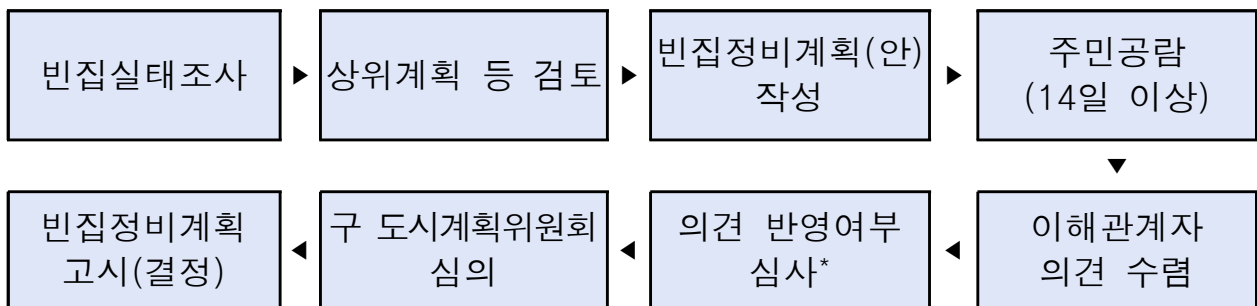
1) 시간적 범위 : 2025 ~ 2029년(5개년)

2) 공간적 범위 : 서울특별시 은평구 전역

3) 내용적 범위

- 빈집정비의 기본방향
- 빈집실태조사 결과
- 빈집정비사업의 추진계획 및 활용방법
- 재원조달계획 등

라. 수립절차



* '의견 반영여부 심사' 는 빈집정비계획(안)에 대해 서울시 주거환경개선과와 협의 필요

2. 제1·2기 빈집정비계획 추진경과

가. 제1기 빈집정비계획

1) 추진경과

- 2018. 11. 19. : 빈집 업무협약 체결
- 2018. 11. ~ 2019. 11. : 빈집 실태조사 용역(143호 빈집 판정)
- 2020. 3. ~ 2021. 1. : 빈집 정비계획 수립 용역
- 2020. 10. 26. : 빈집 정비계획 주민공람
- 빈집 143호 중 정비구역 등 제외 68호 대상
- 2021. 1. 25. : 빈집 정비계획 전부서 검토의견 조회
- 2021. 6. 3. : 빈집 정비계획 결정고시(제2021-95호)

2) 정비내역

정비대상	빈집	정비 완료					
		소계	신축완료	수리완료	공원조성	철거	거주확인
68호	36호	32호	8호	3호	2호	2호	17호

나. 제2기 빈집정비계획

1) 추진경과

- 2023. 6. 14. : 국토교통부 빈집 실태조사 통합 가이드라인 배포
- 2023. 11. 22. : 빈집 실태조사 용역(229호 빈집 판정)
- 2024. 8. 14. : 정비계획 대상 예정 빈집 소유주 사전 의견조회
- 계획 대상 186호 중 158호 빈집 확인
- 2024. 12. : 빈집 정비계획(안) 주민공람
- 주민공람 결과 : 158호 중 10건 회신 / 151호 최종 계획대상 선정
- 2025. 1. : 전부서 검토의견 조회 및 서울시 협의
- 2025. 2. 18. : 區 도시계획위원회 심의 안건 상정
- 2025. 3. 6. : 제2기 빈집정비계획 결정 고시(제2025-16호)

2) 정비내역

정비대상	정비내역		
	소계	철거	집수리
151호	8호	5호	3호

3. 정비계획의 기본방향

가. 1등급 : 즉시 거주 또는 활용이 가능한 빈집

- 1) 소유주에 정기적 정비요청으로 자발적 관리 유도
- 2) 거주여부 확인 등 지속적인 관리 및 모니터링 실시

나. 2등급 : 안전조치나 개보수 후 거주 또는 활용이 가능한 빈집

- 1) 단독주택 대상 외관개선 지원사업 추진
- 2) 거주여부 확인 등 지속적인 관리 및 모니터링 실시

다. 3등급 : 철거 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집

- 1) 이행강제금 부과 예고 등으로 자진철거 유도 및 필요시 직권철거
- 2) 안전표지판 및 안전펜스 설치로 출입 및 접근 통제
- 3) 관할 경찰서, 소방서 협조 요청을 통해 정기적 순찰 실시

등급 기준	등급 유형
·즉시 거주 또는 활용이 가능한 빈집 - 기본현황+노후·불량상태+위해성 점수가 40점 이하	1등급 (활용대상 빈집)
·안전조치나 개보수 후 거주 또는 활용이 가능한 빈집 - 기본현황+노후·불량상태+위해성 점수가 41~69 - 외벽·기둥(공동주택 경우 기둥기·침하 및 균열·누수)이 1개 이상 매우불량인 경우	2등급 (관리대상 빈집)
·철거 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집 - 기본현황+노후·불량상태+위해성 점수가 70점 이상 - 맹지, 출입문, 진입로 차단 등으로 접근 불가능한 빈집 - 외벽·기둥(공동주택 경우 기둥기·침하 및 균열·누수)이 2개 이상 매우불량, 붕괴위험이 19점 이상인 경우	3등급 (정비대상 빈집)

라. 빈집 정비계획 대상 : 총 147호

(단위 : 호)

구분		계	1등급	2등급	3등급
계		147 (100%)	57 (38.8%)	82 (55.8%)	8 (5.4%)
단독주택	단독	52	9	37	6
	다가구	5	0	4	1
공동주택	다세대	77	43	34	0
	연립	6	3	3	0
	아파트	5	2	0	0
그 외 (점포 결합 주택 1, 무허가 4)		5	0	4	1

4. 빈집 실태조사

가. 개요

- 정의 : 빈집으로 추정되는 주택의 물리적 상태 및 권리 현황, 소유자 의견 등을 조사하여 빈집을 확인하고 등급을 산정
- 근거 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제5조

제5조(빈집 등 실태조사) ①시장·군수등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택에 대하여 다음 각 호의 사항에 관한 조사를 5년마다 실시하여야 한다.

3) 조사내용

- (사전조사) 1년 이상 거주 또는 사용하지 않은 것으로 확인되는 빈집을 선별하는 조사로 빈집정보시스템으로 자동 추출
- (빈집확인조사) 조사자가 현장 방문하여 추정된 빈집을 관찰 및 소유자 면담 등을 통해 빈집여부를 확인하는 조사
- (등급산정조사) 확인된 빈집의 상태 및 위해 수준 등을 조사하여 빈집의 등급을 산정하는 조사
- (소유자 의견조사) 소유자와 면담을 통해 빈집여부, 미사용 기간, 빈집발생 원인, 공공사업 참여, 빈집정보 공개 동의여부 등을 조사

4) 빈집 추정기준

[빈집정비업무에 관한 처리지침(국토부 고시 제2022-92호)]

구분	추정 사용량
전기사용량	1. 매월 사용량이 최근 12개월 이상 10 kWh 이하인 상태로 지속되는 경우 2. 매월 사용량이 최근 12개월 이상 동일하게 지속되는 경우 3. 최근 12개월 동안 사용량의 합계가 120 kWh 이하인 경우 4. 전기계량기가 사용이 중지된 상태로 최근 12개월 이상 지속되는 경우 5. 전기계량기가 철거된 경우
상수도사용량	1. 매월 사용량이 최근 12개월 이상 0(단수)인 상태로 지속되는 경우 2. 매월 사용량이 최근 12개월 이상 동일하게 지속되는 경우

5) 빈집 제외대상

- 공공임대주택
- 미분양주택으로 사용승인 5년 미만 주택
- 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택 및 일시적 거주를 목적으로 하는 별장 등

6) 등급의 판정기준과 등급

○ 판정기준

- 물리적 상태 : 건축물의 외벽, 기둥, 지붕 등 주요 구조부의 노후불량 정도
- 부정적 영향 : 건축물 내외 안전문제와 위생, 통행조건, 경관문제

○ 빈집등급

- 1등급 : 즉시 거주 또는 활용이 가능한 빈집
- 2등급 : 안전조치나 개보수 후 거주 또는 활용이 가능한 빈집
- 3등급 : 철거 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집

나. 실태조사 결과

- 1) 조사기간 : 2023. 11. 22. ~ 2024. 7. 26. (약 8개월)
- 2) 조사기관 : 한국부동산원 (시행령 제7조제5호에 지정된 대행기관)
- 3) 조사방법 : 전기 및 수도 사용량으로 빈집을 추정하여 현장조사 실시
- 4) 조사대상 : 빈집 추정 553호
- 5) 조사결과 : 553호 중 229호 빈집 판정

합 계	1등급	2등급	3등급
229호(100%)	88호(38.4%)	127호(55.5%)	14호(6.1%)

－ 유형별 빈집 현황

합 계	단독주택	공동주택	기타
229호(100%)	96호(41.9%)	126호(55%)	7호(3.1%)

* 기 타 : 무허가, 철거 중, 폐가 등

다. 빈집 증가 원인

1) 비교표

1기 (2020~2024)	2기 (2025~2029)	증감
143호	229호	86호(60.1%)

2) 증가 원인 분석

- 인구 감소, 고령화 등으로 국내 빈집 증가 현상 확대
- 재개발로 인한 부동산 가격 상승 기대심리
- 부동산 시장 경기 위축으로 매매량 감소
- 빈집 추정요건 등 상세기준(국토교통부 통합 가이드라인) 마련으로 판정 빈집 증가

라. 빈집 판정 소유자 의견조회

1) 확인대상 : 186호(빈집판정 229호 중 정비구역 등 43호 제외)

빈집정비 대상 (실태조사 결과)				빈집정비 제외대상*						확인 대상
1등급 (양호)	2등급 (일반)	3등급 (불량)	소 계	무 허 가	정비 구역	근린 생활 시설	LH 매입	개발 제한 구역	소 계	
88호	127호	14호	229호	4호	35호	1호	2호	1호	43호	186호

* 빈집정비 제외대상

- 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역
- 그 외 : 비주택, 관리주체 명확, 정비계획 실시가 어려운 구역 등 자체 제외

2) 확인기간 : 2024. 8. 12. ~ 9. 6.

3) 확인방법 : 등기우편 발송

4) 확인내용 : 186호 중 86건 회신

합 계	확인 결과			확인 방법
	빈집 확인	거주(관리) 중	기타	
86호	58호	24호	4호	- 담당자 현장방문 - 소유자 거주사실(관리)확인서 제출

* 기타 : 응암동 601-74일대 주상복합 신축공사 지역

5) 확인결과 : 186호 중 158호 빈집 확인

마. 주민공람 및 의견청취

1) 공람 기간 : 2024. 12. 5. ~ 12. 19. (14일간)

2) 공람 방법 : 홈페이지 및 구보 게재 ※ 빈집 소유주 별도 우편발송

3) 공람 내용 : 계획의 개요, 빈집실태조사 결과 및 빈집정비계획 등

4) 공람 결과 : 의견제출 10건

○ 검토 결과 : 7호 빈집 제외, 3호 빈집 유지

바. 관련부서 협의결과

구분	부서명	협의의견	검토의견
관련부서 협의	서울시 주거환경개선과	활용계획 추진을 위한 구체적인 사전 검토 필요	주차장 조성사업을 위한 부지검토 완료하였으며 추후 소유주 협약을 통해 자부담률 및 기간 등 세부사항 확정 예정
	은평구 주차관리과	주차장 조성을 위한 대상지의 부지조건, 주차면수 등 검토 필요	
전부서 의견조회	은평구 부동산정보과	빈집 철거 후 소규모 주차장 조성 시, 주차장 준공 후 60일 이내 지목변경 신청 필요	추후 사업 추진 시 관련절차 이행

5. 빈집의 정비계획

가. 빈집 정비대상 : 총 147호

구분		계	1등급	2등급	3등급
계		147 (100%)	57 (38.8%)	82 (55.8%)	8 (5.4%)
단독주택	단독	52	9	37	6
	다가구	5	0	4	1
공동주택	다세대	77	43	34	0
	연립	6	3	3	0
	아파트	2	2	0	0
그 외 (점포 결합 주택 1, 무허가 4)		5	0	4	1

※ '24년 주민공람(151호) 이후 실태점검을 통한 정비 완료(8호)를 제외하고, 무허가 건축물(4호)을 추가하여 최종 147호 빈집 확인

나. 빈집정비계획

1) 총괄

(단위 : 호)

구분	철 거		외관개선 지원 (2등급)	SH 반지하 매입	안전조치 및 관리*	합 계
	활용 철거	철거 유도				
1등급	—	—	—	1	56	57
2등급	—	—	30	2	50	82
3등급	3	5	—	—	—	8
합계	3	5	30	3	106	147

※ 안전조치 및 관리 : 소유자 자진 정비 유도를 통한 이력관리 대상으로 별도 활용계획 대상이 아닌 1등급 및 2등급

2) 빈집 철거 및 활용계획

○ 추진근거 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조

제11조(빈집의 철거 등) ① 시장·군수등은 빈집이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈집 소유자에게 안전조치, 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다.

제9조(빈집정비사업의 시행방법) 빈집정비사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 한다.

4. 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법

○ 목 적 : 안전에 대한 물리적 위험성을 줄이고 환경을 비롯한 경관·미관문제 개선, 사회적 문제 완화 및 공적 공간 조성

○ 3등급 빈집은 자진 철거 유도하며 미이행 시 이행강제금 부과, 정비요구 미이행 시 직권철거 고려

○ 철거 부지에 소규모 주차장 조성 시 구 예산(자부담 포함)으로 철거

○ 철거 후 활용 방안 : 소규모 주차장 조성

- 소규모 주차장 조성을 위한 해당부서 검토 결과 당초 8호 조성 가능이었으나, 3등급(3호)을 활용대상으로 선정

- 철거비 자부담 비율 산정을 필수 요건으로 하며, 예산의 범위 내 집행가능

※ 이에 따른 계약기간 설정 등 추후 소유주 동의 등 절차 필요

조치계획	등급	소재지	활용여부	활용내용	합 계
활용 철거	3등급	대조동 2**	활용	소규모 주차장 조성	3호
		응암동 7**	활용	소규모 주차장 조성	
		응암동 7**	활용	소규모 주차장 조성	
철거 유도	3등급	불광동 4**	비활용	-	5호
		대조동 1**	비활용	-	
		갈현동 4**	비활용	-	
		녹번동 9*	비활용	-	
철거 완료	3등급	불광동 3**	비활용	-	1호
합계					8호

<소규모 주차장 조성 사례(안)>



3) 외관개선 지원 계획

- 지원계획 : 30호(2등급 78호 중)
- 지원내용 : 미관·정주환경 개선을 위한 대문 교체 및 보수, 안전조치 비용
- 지원근거 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제44조제2항

제44조(보조 및 용자) ② 시·도지사,시장·군수 또는 자치구의 구청장은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·용자하거나 용자를 알선할 수 있다.

- 지원범위 : 1호당 공사비용 50%, 최대 100만원(자부담 必)
- 지원 대상
 - － 2등급 단독주택(다가구 등 포함) 및 공동주택(다세대, 연립)
 - － 사용승인 20년 이상인 주택
 - － 개별 단독주택 공시가격 6억 5천만원 이하, 개별세대 공동주택 공시가격이 6억 이하
- 지원 제외대상
 - － 재개발, 재건축 등 정비구역으로 지정·고시된 지역
 - － 건축물대장에 위반건축물로 표기된 건축물(위반사항 해소 시 지원 가능)

<외관개선 지원사업 사례(안)>

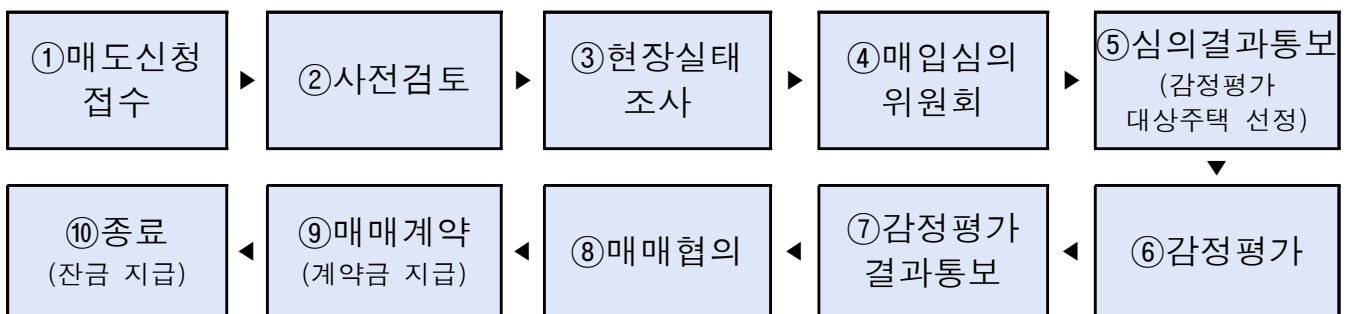


4) SH 서울주택도시개발공사 반지하 주택 매입

- 기존 SH 빈집 매입사업 미시행으로 SH 반지하 주택 매입사업으로 추진
- 정비계획 대상 반지하 소유주(38호)에 사업 안내하여 3호 추진
- 추후 SH 매입심의위원회 및 매매협의 과정 필요
- 매입주택 대상(3호)

조치계획	구분	소재지	주택유형	신청여부	비고
SH 반지하 주택 매입	1등급	역촌동 1*	다세대	신청 완료	SH 심의 중
	2등급	불광동 5**	다세대	신청 완료	심의결과 : 부결
	2등급	불광동 2**	다가구	신청 완료	SH 심의 중

○ 매입절차



※ SH 서울주택도시공사 기존주택(반지하) 매입 사업

- 사업목적 : 침수피해를 입은 반지하가구의 소멸과 주거환경 개선을 위한 반지하 주택 매입
- 매입대상지역 : 서울특별시 전역
- 매입 호수 : 1,589호
- 우선매입대상 : 침수이력이 있는 반지하 주택

5) 안전조치 및 관리 계획

- 상태가 양호한 1등급 빈집의 경우 준치 후 이력 관리
- 소유주에 정기적 정비요청으로 자발적 관리 유도
- 거주여부 확인 등 지속적인 관리 및 모니터링 실시
- 관할 경찰서, 소방서 협조 요청을 통해 정기적 순찰 실시

<안전조치 및 관리 정비사업 사례(안)>



경찰 연계 순찰

빈집 안전 조치

6) 빈집 관련 민원 처리 : 분야별 소관 부서에 이첩 및 처리

- 사유지 내 직접 조치 어려워 행정지도, 이행명령 등을 통해 소유자 자진 정비 요청

※ 빈집 공익신고 관련 사항

근거	빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제11조의3(빈집에 대한 신고 등)
내용	1. 누구든지 안전사고 위험 등의 우려가 있는 주택에 대해 소재지 시장·군수 등에게 신고할 수 있음 2. 빈집에 대한 신고 접수 시 30일 이내 현장조사를 실시하여야 함 3. 해당 빈집 소유자 등에 대하여 위해요소 제거 등 필요한 조치에 대해 지도하여야 함

7) 빈집밀집구역의 지정 : 해당 없음

다. 자원 조달계획

- 1) 서울시 빈집정비 방향이 철거비 등 비용 보조에서 소유자 자진 정비로 변경되어 효율성 있는 정비계획 수립을 위해 연차별 구비 편성 필요
- 2) LH, SH 빈집 매입 등 예산투자 계획 없으므로 매입 활용 한계 발생
- 3) 소요예산 : 146,000천원(구비)
 - 철거비(소규모주차장 조성) : 105,000천원
 - 외관개선 지원(대문 교체 및 보수 등) : 30,000천원
 - 안전조치(안전표지판 및 펜스 설치) : 11,000천원

4) 연차별 내역 (단위 : 천원)

구분		1차연도 (2025년)	2차연도 (2026년)	3차연도 (2027년)	4차연도 (2028년)	5차연도 (2029년)	합 계
활용 철거비	개소	-	1	1	1	-	3
	금액(구비)	-	35,000	35,000	35,000	-	105,000
외관개선	개소	-	5	5	10	10	30
	금액(구비)	-	5,000	5,000	10,000	10,000	30,000
SH 반지하 매입	개소	3	-	-	-	-	3
	금액(구비)	-	-	-	-	-	-
안전 조치 및 관리 대상	안전조치	개소	5	(5)	(5)	(5)	5
		금액(구비)	3,000	2,000	2,000	2,000	11,000
	이력관리 (1등급)	개소	56	(56)	(56)	(56)	56
		금액(구비)	-	-	-	-	-
	이력관리 (2등급)	개소	50	(50)	(50)	(50)	50
		금액(구비)	-	-	-	-	-
합계	개소	114	6	6	11	10	147
	금액(합계)	3,000	42,000	42,000	47,000	12,000	146,000

※ 철거단가 : 2024년 서울시 공사비 책정 가이드라인 기준, 175㎡ 기준 산출(3등급 판정 빈집 주택면적 평균)
※ 철거비용의 산출내역은 향후 실측결과 및 노임단가 등에 따라 변경될 수 있음
※ 정비시점 및 활용제한은 계획으로 추후 소유자와 협의 과정에 따라 변동될 수 있음

변 경		내 용				
빈 정 대 집 비 상	당초	□ 빈집 정비계획 대상 : 총 151호 (단위 : 호)				
		구분		계	1등급	2등급
		계		151 (100%)	58 (38.4%)	85 (56.3%)
		단독 주택	단독	55	10	39
			다가구	8	0	6
		공동 주택	다세대	79	43	36
			연립	6	3	3
			아파트	2	2	0
		그 외 (점포 결합 주택 1, 무허가 4)		1	0	1
	변경	□ 빈집 정비계획 대상 : 총 147호 (단위 : 호)				
		구분		계	1등급	2등급
		계		147 (100%)	57 (38.8%)	82 (55.8%)
		단독 주택	단독	52	9	37
			다가구	5	0	4
		공동 주택	다세대	77	43	34
			연립	6	3	3
			아파트	5	2	0
		그 외 (점포 결합 주택 1, 무허가 4)		5	0	4

변경

재조계
원달회

당초

□ 연차별 내역

(단위 : 천원)

구분		1차연도 (2025년)	2차연도 (2026년)	3차연도 (2027년)	4차연도 (2028년)	5차연도 (2029년)	합 계	
활용 철거비	개소	1	1	1	-	-	3	
	금액(구비)	35,000	35,000	35,000	-	-	105,000	
외관개선	개소	5	10	10	5	-	30	
	금액(구비)	5,000	10,000	10,000	5,000	-	30,000	
SH 반지하 매입	개소	3	-	-	-	-	3	
	금액(구비)	-	-	-	-	-	-	
안전 조 치 및 관 리 대 상	안전 조치	개소	5	(5)	(5)	(5)	(5)	5
		금액(구비)	3,000	2,000	2,000	2,000	2,000	11,000
	이력 관리 (1등급)	개소	57	(57)	(57)	(57)	(57)	57
		금액(구비)	-	-	-	-	-	-
	이력 관리 (2등급)	개소	53	(53)	(53)	(53)	(53)	53
		금액(구비)	-	-	-	-	-	-
합계	개 소	124	11	11	5	-	151	
	금 액	43,000	47,000	47,000	7,000	2,000	146,000	

변경

□ 연차별 내역

(단위 : 천원)

구분		1차연도 (2025년)	2차연도 (2026년)	3차연도 (2027년)	4차연도 (2028년)	5차연도 (2029년)	합 계	
활용 철거비	개소	-	1	1	1	-	3	
	금액(구비)	-	35,000	35,000	35,000	-	105,000	
외관개선	개소	-	5	5	10	10	30	
	금액(구비)	-	5,000	5,000	10,000	10,000	30,000	
SH 반지하 매입	개소	3	-	-	-	-	3	
	금액(구비)	-	-	-	-	-	-	
안전 조 치 및 관 리 대 상	안전 조치	개소	5	(5)	(5)	(5)	(5)	5
		금액(구비)	3,000	2,000	2,000	2,000	2,000	11,000
	이력 관리 (1등급)	개소	56	(56)	(56)	(56)	(56)	56
		금액(구비)	-	-	-	-	-	-
	이력 관리 (2등급)	개소	50	(50)	(50)	(50)	(50)	50
		금액(구비)	-	-	-	-	-	-
합계	개 소	114	6	6	11	10	147	
	금 액	3,000	42,000	42,000	47,000	12,000	146,000	

붙임 2

빈집실태조사 결과

□ 행정구역별 빈집 등급 현황

(단위 : 호, %)

구분	1등급	2등급	3등급	합 계
합 계	88 (38%)	127 (56%)	14 (6%)	229 (100%)
녹번동	6	7	1	14
불광1동	5	16	—	21
불광2동	5	19	2	26
갈현1동	4	3	—	7
갈현2동	8	9	1	18
구산동	6	10	1	17
대조동	8	19	2	29
응암1동	2	9	—	11
응암2동	2	1	—	3
응암3동	9	9	3	21
역촌동	15	4	—	19
신사1동	6	5	—	11
신사2동	6	9	—	15
증산동	3	7	4	14
수색동	2	—	—	2
진관동	1	—	—	1

□ 행정구역별 빈집 주택유형 현황

(단위 : 호, %)

구분	단독주택	다가구 주택	다세대 주택	연립주택	아파트	그 외	합 계
합 계	85 (37%)	11 (5%)	116 (51%)	7 (3%)	3 (1%)	7 (3%)	229 (100%)
녹번동	5	—	7	1	1	—	14
불광1동	3	1	16	1	—	—	21
불광2동	9	7	10	—	—	—	26
갈현1동	2	—	4	1	—	—	7
갈현2동	8	—	10	—	—	—	18
구산동	8	—	7	1	—	1	17
대조동	6	—	22	—	1	—	29
응암1동	5	1	4	—	—	1	11
응암2동	—	—	2	—	—	1	3
응암3동	7	2	8	—	—	4	21
역촌동	8	—	9	1	1	—	19
신사1동	2	—	9	—	—	—	11
신사2동	7	—	6	2	—	—	15
증산동	13	—	1	—	—	—	14
수색동	1	—	1	—	—	—	2
진관동	1	—	—	—	—	—	1

붙임 3

빈집정비계획 수립 대상

□ 행정구역별 빈집 등급 현황

(단위 : 호, %)

구분	1등급	2등급	3등급	합 계
합 계	57 (38.8%)	82 (55.8%)	8 (5.4%)	147 (100%)
녹번동	5	4	1	10
불광1동	1	4	—	5
불광2동	3	11	1	15
갈현1동	3	2	—	5
갈현2동	2	7	1	10
구산동	5	9	1	15
대조동	7	15	2	24
응암1동	1	8	—	9
응암2동	2	1	—	3
응암3동	5	7	2	14
역촌동	12	3	—	15
신사1동	4	4	—	8
신사2동	5	7	—	12
증산동	—	—	—	—
수색동	2	—	—	2
진관동	—	—	—	—

□ 행정구역별 빈집 주택유형 현황

(단위 : 호, %)

구분	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트	그 외	합 계
합 계	52 (35.4%)	5 (3.4%)	77 (52.4%)	6 (4.1%)	2 (1.3%)	5 (3.4%)	147 (100%)
녹번동	4	—	5	—	1	—	10
불광1동	—	1	3	1	—	—	5
불광2동	7	3	5	—	—	—	15
갈현1동	1	—	3	1	—	—	5
갈현2동	4	—	6	—	—	—	10
구산동	6	—	7	1	—	1	15
대조동	5	—	18	—	1	—	24
응암1동	5	1	3	—	—	—	9
응암2동	—	—	2	—	—	1	3
응암3동	6	—	5	—	—	3	14
역촌동	6	—	8	1	—	—	15
신사1동	1	—	7	—	—	—	8
신사2동	6	—	4	2	—	—	12
증산동	—	—	—	—	—	—	—
수색동	1	—	1	—	—	—	2
진관동	—	—	—	—	—	—	—

붙임 4**철거 및 활용 계획(3등급)**

연번	소재지	등급	주택유형	건축연도	활용 여부	비고
1	대조동 2**	3	단독	1966	활용	소규모 주차장 조성
2	응암동 7**	3	단독	-	활용	소규모 주차장 조성
3	응암동 7**	3	단독	1962	활용	소규모 주차장 조성
4	불광동 4**	3	단독	1963	비활용	철거 유도
5	대조동 1**	3	단독	1967	비활용	철거 유도
6	갈현동 4**	3	단독	1969	비활용	철거 유도
7	녹번동 9*	3	단독	1969	비활용	철거 유도
8	불광동 3**	3	단독	1995	비활용	철거 완료

붙임 5

외관개선 지원사업 대상

□ 2등급 단독주택 : 78호

※ 연간 5~10호씩 구 예산으로 지원(지원대상 및 세부조건은 변경될 수 있음)

연번	주소	주택유형	등급	건축년도	비고
1	녹번동 2*	다세대	2등급	1986	
2	녹번동 3*	단독	2등급	1970	
3	녹번동 7*	단독	2등급	1983	
4	녹번동 1**	단독	2등급	1985	
5	불광동 1*	다세대	2등급	1988	
6	불광동 8*	단독	2등급	1973	
7	불광동 2**	다가구	2등급	1992	
8	불광동 3**	다가구	2등급	1992	
9	불광동 3**	연립	2등급	1976	
10	불광동 3**	다세대	2등급	1990	
11	불광동 3**	단독	2등급	1967	
12	불광동 3**	단독	2등급	1965	
13	불광동 3**	다가구	2등급	1995	
14	불광동 4**	단독	2등급	1972	
15	불광동 4**	다세대	2등급	1991	
16	불광동 4**	다세대	2등급	1996	
17	불광동 4**	단독	2등급	1976	
18	불광동 4**	단독	2등급	1975	
19	불광동 5**	다세대	2등급	1992	
20	갈현동 1*	단독	2등급	1969	
21	갈현동 2**	다세대	2등급	1991	
22	갈현동 2**	다세대	2등급	1993	
23	갈현동 4**	다세대	2등급	1995	
24	갈현동 4**	다세대	2등급	1995	
25	갈현동 4**	다세대	2등급	1994	
26	갈현동 5**	단독	2등급	1972	
27	갈현동 5**	단독	2등급	1968	
28	갈현동 5**	단독	2등급	1989	
29	구산동 *	다세대	2등급	1992	
30	구산동 1*	다세대	2등급	1987	
31	구산동 1**	단독	2등급	1968	
32	구산동 1**	다세대	2등급	1991	
33	구산동 3**	다세대	2등급	1993	
34	구산동 3**	단독	2등급	1971	
35	구산동 3**	단독	2등급	1971	
36	구산동 3**	단독	2등급	1973	
37	구산동 3**	다세대	2등급	1987	
38	대조동 *	단독	2등급	1963	
39	대조동 1*	단독	2등급	1992	
40	대조동 1*	다세대	2등급	1991	

연번	주소	주택유형	등급	건축년도	비고
41	대조동 1*	다세대	2등급	1991	
42	대조동 1*	다세대	2등급	1991	
43	대조동 1*	다세대	2등급	1991	
44	대조동 1*	다세대	2등급	1991	
45	대조동 1*	다세대	2등급	1991	
46	대조동 1*	다세대	2등급	1991	
47	대조동 1*	다세대	2등급	1991	
48	대조동 2*	다세대	2등급	1987	
49	대조동 2*	다세대	2등급	1987	
50	대조동 1**	다세대	2등급	1986	
51	대조동 1**	단독	2등급	1967	
52	대조동 2**	다세대	2등급	1994	
53	응암동 3*	단독	2등급	1973	
54	응암동 8*	단독	2등급	1970	
55	응암동 1**	단독	2등급	1969	
56	응암동 1**	단독	2등급	1981	
57	응암동 1**	다세대	2등급	1988	
58	응암동 1**	다가구	2등급	1991	
59	응암동 1**	다세대	2등급	1992	
60	응암동 1**	단독	2등급	1969	
61	응암동 2**	단독	2등급	1966	
62	응암동 2**	다세대	2등급	1993	
63	응암동 6**	단독	2등급	1966	
64	응암동 6**	단독	2등급	1966	
65	역촌동 *	단독	2등급	1985	
66	역촌동 3*	단독	2등급	1972	
67	역촌동 5*	연립	2등급	1973	
68	신사동 *	다세대	2등급	1993	
69	신사동 *	단독	2등급	1976	
70	신사동 1*	다세대	2등급	1978	
71	신사동 1*	다세대	2등급	1978	
72	신사동 2**	연립	2등급	1983	
73	신사동 2**	단독	2등급	1978	
74	신사동 2**	단독	2등급	1988	
75	신사동 2**	단독	2등급	1981	
76	신사동 2**	단독	2등급	1977	
77	신사동 2**	단독	2등급	1978	
78	신사동 2**	단독	2등급	1981	

붙임 6

SH 반지하 주택 매입사업

☐

SH 반지하 주택 매입사업 대상 주택

연번	소재지	등급	주택유형	건축연도	신청여부	비고
1	역촌동 1*	1등급	다세대	1992	신청 완료	SH 심의 중
2	불광동 5**	2등급	다세대	1992	신청 완료	심의결과 : 부결
3	불광동 2**	2등급	다가구	1992	신청 완료	SH 심의 중

※ 매입사업 신청 주택 목록이며 추후 SH 심의 및 감정평가 결과 등에 따라 변경 가능

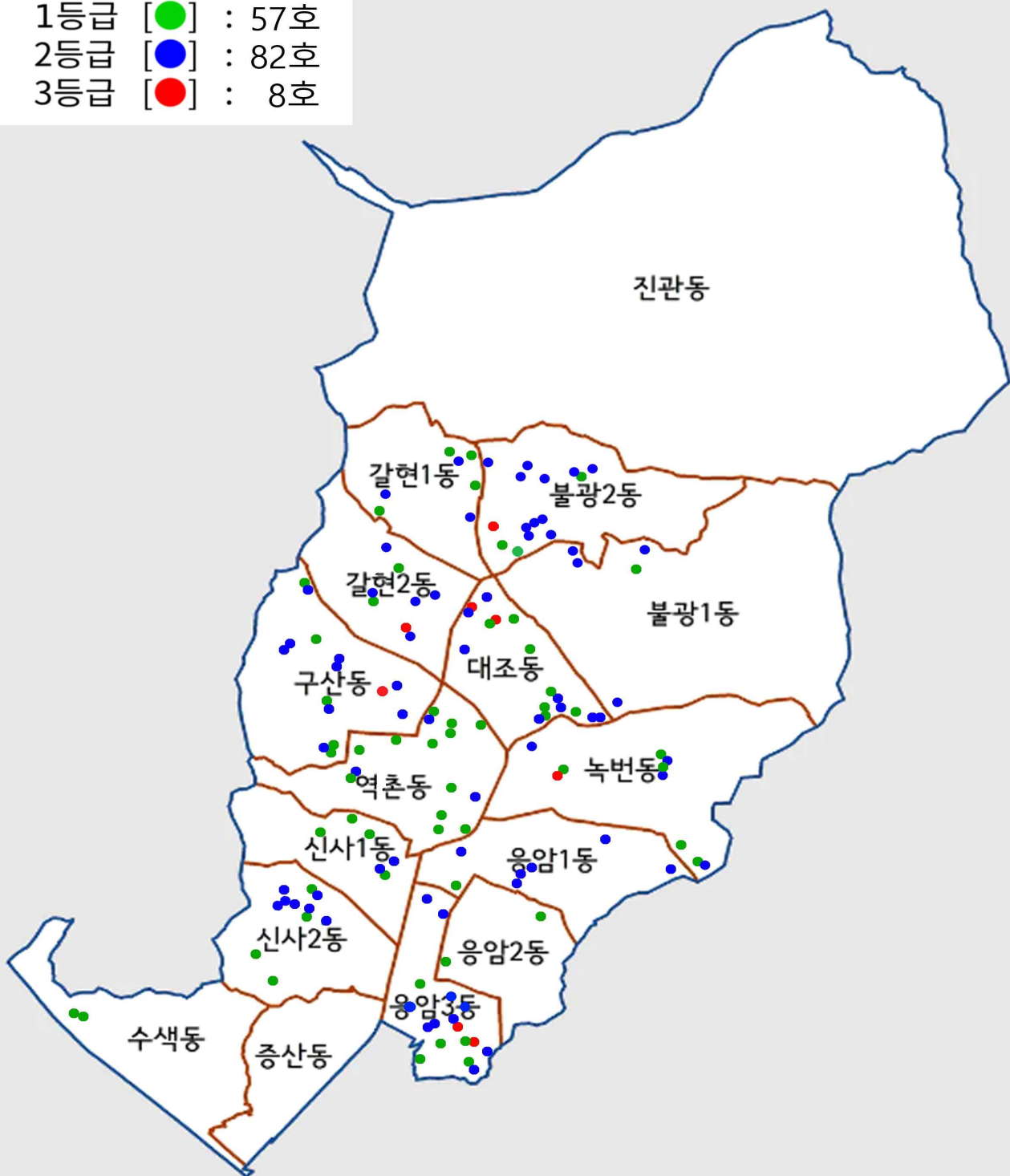
붙임 7

주민공람 결과

□ 공람의견 제출 : 10건(거주 및 관리 7건, 빈집 3건)

연번	주소	유형	등급	제출의견	은평구 검토의견
1	불광동 3**	다세대	1등급	거주 중	- 빈집 제외 (거주확인 완료)
2	갈현동 5**	다세대	1등급	거주 중	- 빈집 제외 (거주확인 완료)
3	갈현동 5**	다세대	1등급	거주 중 (소유주 자녀)	- 빈집 제외 (거주확인 완료)
4	갈현동 2**	단독	1등급	천광사 사찰로 운영 중	- 빈집 제외 (관리상태가 양호, 주변 위해요소 없음)
5	역촌동 6*	단독	1등급	교회 목사 사택 및 기도원으로 사용 중	- 빈집 제외 (관리상태가 양호, 주변 위해요소 없음)
6	녹번동 9*	다세대	2등급	임차인 거주 중	- 빈집 제외 (임대차계약서 확인)
7	갈현동 2**	다세대	1등급	임차인 거주 중	- 빈집 제외 (임대차계약서 확인)
8	신사동 3**	다세대	2등급	추후 임대 예정	- 빈집 유지
9	응암동 7**	다세대	1등급	추후 임대 예정	- 빈집 유지
10	응암동 7**	단독	3등급	개보수 등 정비작업 후 임대 및 활용 고려 중	- 빈집 유지

1등급 [●] : 57호
 2등급 [●] : 82호
 3등급 [●] : 8호



붙임 9
서울특별시 자치구별 빈집 실태조사 결과 비교표

구분	1기 실태조사	2기 실태조사	증감	비고
종로구	322	258	△64	
중구	78	33	△45	자체 조사
용산구	352	552	200	
성동구	49	84	35	
광진구	37	110	73	
동대문구	100	139	39	
중랑구	27	113	86	
성북구	184	789	605	
강북구	180	405	225	
도봉구	112	252	140	
노원구	254	140	△114	
은평구	143	229	86	
서대문구	194	339	145	
마포구	98	134	36	
양천구	80	162	82	
강서구	62	197	135	
구로구	104	92	△12	
금천구	10	57	47	
영등포구	112	142	30	
동작구	131	135	4	
관악구	59	194	135	
서초구	47	66	19	
강남구	48	0	△48	자체 조사
송파구	44	0	△44	자체 조사
강동구	146	68	△78	