

서울특별시 영등포구 공고 제2026-131호

서울특별시 영등포구 빈집정비계획 수립에 따른 주 민 공 람 공 고

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제4조 제2항 규정에 따라 영등포구 빈집의 효율적 정비활용을 위해 빈집정비계획을 수립하고자 아래와 같이 주민공람을 실시합니다.

2026년 1월 22일
서울특별시 영등포구청장

1. 근 거: 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제79조 및 제80조
2. 공람장소: 영등포구청 건축과 건축안전팀(보건소 건물 5층)
3. 공람내용: 영등포구 빈집정비계획(안)
4. 공람 및 의견제출 기한: 2026.01.22. ~ 2026.02.06.(15일간)
5. 공고방법: 영등포구 구보 및 인터넷 홈페이지 게재
6. 기타사항
- 기타 자세한 사항은 영등포구청 건축과(Tel: 02-2670-3698)로 문의하여 주시기 바랍니다.

붙임: 빈집정비계획 주민공람(안) 1부. 끝.

서울특별시 영등포구 공고 제2026-131호

제2기 빈집정비계획(안)



도시공간국
[건축과]

제2기 빈집정비계획(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 : 2026 ~ 2030년(5개년)
- 2) 공간적 범위 : 서울특별시 영등포구
- 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. 제2기 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) 소유주에 정기적 정비요청으로 자발적 관리 유도
- 2) 안전조치 및 개보수 요청 등 지속적인 관리 및 모니터링 실시

다. 3등급 : 철거 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집

- 1) 자진철거 유도 및 이행강제금 부과, 필요시 직권철거
- 2) 안전표지판 및 안전펜스 설치로 출입 및 접근 통제
- 3) 필요 시 안전관리용 CCTV 설치 후 지속 관리

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 77호)

구분		계	1등급	2등급	3등급
계		77 (100%)	15 (19.5%)	55 (71.4%)	7 (9.1%)
단독주택	단독	43	4	32	7
	다가구	12	4	8	0
공동주택	다세대	3	2	1	0
	연립	0	0	0	0
	아파트	4	2	2	0
그 외 (점포 결합 주택)		15	3	12	0

3. 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
「빈집정비업무에 관한 처리지침」 (국토교통부고시 제2022-92호)

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

- 주요내용: 전기, 상수도DB 등을 활용하여 빈집을 추정하고 현장방문, 소유자 의견을 조사하여 빈집 판정 및 등급 산정 후 빈집 통계 생성

① 사전조사 단계				
국가건물에너지통합시스템(전기)	+	상수도DB	+	토지, 건물특성,주택가격DB
한국부동산원 위탁관리		지자체, 공폐가 자료		KLIS,세움터, 한국부동산원
② 현장조사 단계				
빈집판정조사	+			등급산정조사
현장방문,소유자 의견 조사		주요구조부 상태, 위해성 여부로 1~3등급 판정		
③ 지역별 빈집 현황통계 (빈집정비계획의 기초정보 제공)				

4) 빈집 조사물량 추정

- 국가건물에너지통합DB, 상수도 정보, 공폐가 정보 등을 통해 빈집 추정
- 빈집 추정기준 [빈집정비업무에 관한 처리지침(국토교통부고시 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
기타 에너지	위에 준하는 경우
공폐가	-

5) 빈집 제외대상

- 공공임대주택 및 무허가주택¹⁾
- 미분양주택으로 사용승인 5년 미만 주택
- 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택 및 일시적 거주를 목적으로 하는 별장 등

1) 실태조사(2023.10.12.~2024.7.7.)에서는 무허가 주택이 빈집에서 제외되었으나, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행령」 제2조(빈집에서 제외되는 주택)가 개정(시행 2025. 5. 27.)됨에 따라 무허가 주택도 빈집에 포함되어 빈집정비계획 수립 대상이 됨

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

○ 판정기준

구분	단독·다가구 주택	공동주택(다세대·연립·아파트 등)
중대한 사유	계량기가 철거됨	해당 동 공폐가, 출입금지 안내서 등 부착
	공폐가, 출입금지 안내서 등 부착	출입구(공동현관) 완전 폐쇄
	출입구(공동현관) 완전 폐쇄	해당 세대 계량기 철거
	소유자(관리인) 또는 이웃주민 진술	소유자(관리인) 또는 이웃주민 진술
정미한 사유	계량기가 움직이지 않음(전자식 계량기의 경우 '0') 요금 미납에 따른 독촉안내서 등이 부착됨 우편함에 우편물이 대량으로 적치됨(광고물 제외) 도시가스 계량기의 사용이 중지되거나 잠겨 있음 탐문 조사 등 기타 빈집으로 판정 가능한 사유	
	출창호가 깨진 채로 방치되거나 지붕·외벽 등이 물리적으로 파손됨	출창호가 깨진 채로 방치되거나 개구부가 물리적으로 파손됨
	자물쇠 등으로 입구가 막혀 있거나 출입흔적 없음	출입흔적 없음(출입문 손잡이 거미줄, 먼지, 생활 폐기물, 쓰레기 등 적치된 경우)
	외부 청소상태 불량, 쓰레기 적치	-
	주택 내부에 거주흔적이 없음	-

나. 실태조사 결과

- 1) 조사기간 : 2023. 10. 12. ~ 2024. 7. 7. (약 9개월)
- 2) 조사기관 : 한국부동산원 (시행령 제7조제5호에 지정된 대행기관)
- 3) 조사방법 : 전기 및 수도 사용량으로 추정 빈집을 선정하여 현장조사 실시
- 4) 조사대상 : 빈집 추정 278호
- 5) 조사결과 : 278호 중 142호 빈집 판정

합 계	1등급	2등급	3등급
142호(100%)	31호(22%)	91호(64%)	20호(14%)

－ 유형별 빈집 현황

합 계	단독주택	공동주택	기타
142호(100%)	100호(70.4%)	21호(14.8%)	21호(14.8%)

* 기 타 : 무허가 건축물, 비주거, 철거 등

다. 빈집 증가 원인

1) 비교표

1기 (2020~2024)	2기 (2026~2030)	증감
122호	142호	20호(16.4%)

2) 증가 원인 분석

- 인구 감소, 고령화 등으로 고령인구가 집을 관리하기 어려워 빈집 증가
- 재개발로 인한 부동산 가격 상승 기대심리로 보유만 하는 주택 증가
- 오래된 주택은 수리비 부담이 크고 편의시설이 부족하여 임대 어려움

- 빈집을 유지하는데 드는 세금, 관리비, 안전 문제 등 유지관리 부담으로 방치
- 빈집 추정요건 등 상세기준(전국 빈집실태조사 통합 가이드라인, 2023.6.) 마련
- 으로 판정 대상 빈집 증가

라. 빈집 판정 검토

1) 확인대상 : 77호(빈집 판정 142호 중 철거, 거주 등 65호 제외)

빈집정비 대상 (실태조사 결과)				빈집정비 제외대상*						확인 대상
1등급 (양호)	2등급 (일반)	3등급 (불량)	소 계	정비 구역	사업 진행	SH 매입	거주 (관리)	철거	소 계	
30호	91호	21호	142호	44호	2호	1호	5호	13호	65호	

* 빈집정비 제외대상²⁾

- 「소규모주택정비법」 제2조제1항제1호 및 같은법 시행령 제2조
- 정비구역 : 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역(같은 법 제23조제1항제1호의 방법으로 주거환경개선사업이 시행되는 정비구역은 제외), 「도시재정비 촉진법」 제2조제4호에 따른 재정비촉진구역
- 그 외 : 공기업 소유, 진행 중인 사업구역 등 자체 제외

4. 빈집의 정비계획

가. 빈집 정비대상 (총 77호)

구분		계	1등급	2등급	3등급
계		77 (100%)	15 (19.5%)	55 (71.4%)	7 (9.1%)
단독주택	단독	43	4	32	7
	다가구	12	4	8	0
공동주택	다세대	3	2	1	0
	연립	0	0	0	0
	아파트	4	2	2	0
그 외 (점포 결합 주택)		15	3	12	0

2) 담당(정비구역 등) 부서 이관: 건축과(24.7.30.), 23713(24.8.8.), 6132(25.2.27.), 12850(25.4.25.), 30847(25.10.10.)

나. 빈집정비계획

1) 총괄

○ 빈집정비대상

(단위 : 호)

구분	철 거		안전조치 및 관리*	합 계
	철거 활용	철거 유도		
1등급	-	-	15	15
2등급	-	6	49	55
3등급	1	3	3	7
합계	1	9	67	77

※ 안전조치 및 관리 : 현장 여건(인접 건물 붕괴 우려 등) 상 직권 철거가 어렵거나 소유자 자진 정비 유도를 통한 이력관리 대상으로 별도 활용계획 대상이 아닌 건축물

- 2등급 빈집(전문가 점검에서 철거 필요 판정을 받은 빈집에 한정)과 3등급 빈집은 자진 철거 또는 정비를 요구하고, 미이행 시에는 직권 철거 또는 이행강제금 부과 고려

※ 1등급 빈집은 즉시 거주가 가능하므로 철거 후 활용 대상에서 제외

※ 3등급 빈집 중 전문가 점검 시 철거 불필요 판정을 받은 경우 철거 대상에서 제외

2) 빈집 철거 및 활용계획

- 추진근거 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제9조 및 11조

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

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

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.

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

○ 공동이용시설 활용 선정 기준

- 소규모주차장: 도로와 연결되어 차량 진입이 가능하고 「주차장법」에 따른 노외주차장 설치기준을 충족할 수 있는 일정 면적의 부지

○ 철거 후 공동이용시설 조성 대상지³⁾

활용계획	등급	소재지	활용 여부	활용내용	합 계
공동이용시설 조성	3등급	도림동 1**-7*	활용	- 소규모 주차장 (4대)	1호
합계					1호

※ 소유주 동의 및 사업 추진 부서 의견 등을 고려하여 시행 예정

※ 철거 후 공익 목적으로 활용할 경우 철거비 지원 가능(「빈집정비를 위한 철거·활용비 지원(22) 변경계획」, 서울특별시 주거환경과-4676, 2021.12.2.)

○ 자진 철거 및 안전조치 유도 대상지 (현장 여건 상 활용이 어려운 빈집)

※ 자진철거를 우선적으로 유도하고 자진철거가 어려울 시 직권철거 또는 이행강제금 부과 검토

3) 관련 부서(주차문화과, 정원도시과) 협의의 결과에 따른 공동이용시설 조성 계획

<당산동4가 소규모 주차장 조성 사례>



3) 안전조치 및 관리 계획

- 상태가 양호하거나 인접 노후 건축물 간섭 등으로 철거가 어려운 빈집의 경우
존치 후 관리 (건축사, 건축구조기술사 등 전문가 정기 점검 실시)
- 소유주에게 정기 점검 결과 통지하여 자발적 유지·관리 유도
- 거주여부 확인 등 지속적인 관리 및 모니터링 실시
- 필요 시 안전관리용 CCTV 설치하여 지속 관리

<안전조치 및 관리 정비사업 사례(안)>



빈집 안전 조치

4) 빈집 관련 민원 처리 : 민원 분야별 소관 부서에 이첩 및 처리

○ 사유지 내 직접 조치가 어려우므로 소유자에게 행정지도, 이행명령 등을
통해 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

5) 빈집밀집지역의 지정 : 해당 없음

○ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 제5조제4항 규정 충족지 없음

다. 자원 조달계획

- 1) 정책 방향, 제도 개편 등으로 서울시 보조금 지원 계획이 변경될 수 있으므로 해당 연도 서울시 보조금 지원 계획에 맞춰 구비 마련
- 2) 소요예산 : 222,000천원 (구비)
 - 철거비(직권철거, 필요 시 수시 배정): 222,000천원
- 3) 연차별 내역 (필요시 수시 배정)

(단위 : 천원)

구분		1차연도 (2026년)	2차연도 (2027년)	3차연도 (2028년)	4차연도 (2029년)	5차연도 (2030년)	합 계
활용 철거비	개소	1	-	-	-	-	1
	금액(시비)	-	-	-	-	-	-
직권 철거비	개소	2	-	2	-	2	6
	금액(구비)	74,000	-	74,000	-	74,000	222,000
관리 대상	이력관리 (1등급)	개소	15	(15)	(15)	(15)	15
		금액(구비)	-	-	-	-	-
	이력관리 (2,3등급)	개소	52	(52)	(52)	(52)	52
		금액(구비)	-	-	-	-	-
합계	개소	70	67	69	67	69	74*
	금액(합계)	74,000	-	74,000	-	74,000	222,000

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

* 정비시점 및 활용제한은 계획으로 추후 소유자와 협의 과정 등에 따라 변동될 수 있음

* 자진철거 유도 3개소 미포함 (미예산)

붙임 1 빈집정비계획 수립 대상

□ 행정구역별 빈집 등급 현황

(단위 : 호, %)

구분	1등급	2등급	3등급	합 계
합 계	15 (19.5%)	55 (71.4%)	7 (9.1%)	77 (100%)
영등포본동	1	-	-	1
영등포동	1	7	1	9
여의동	-	-	-	0
당산1동	1	7	-	8
당산2동	-	2	-	2
도림동	1	-	2	3
문래동	1	-	2	3
양평1동	-	8	-	8
양평2동	1	3	-	4
신길1동	1	9	1	11
신길3동	1	3	-	4
신길4동	-	1	-	1
신길5동	1	11	-	12
신길6동	-	-	-	0
신길7동	1	1	-	2
대림1동	-	2	-	2
대림2동	4	1	-	5
대림3동	1	-	1	2

□ 행정구역별 빈집 주택유형 현황

(단위 : 호, %)

구분	단독주택	다가주택	다세대주택	연립주택	아파트	그 외	합 계
합 계	43 (55.8%)	12 (15.6%)	3 (3.9%)	0 (0%)	4 (5.2%)	15 (19.5%)	77 (100%)
영등포본동	-	-	-	-	1	-	1
영등포동	6	1	-	-	-	2	9
여의동	-	-	-	-	-	-	0
당산1동	4	-	-	-	-	4	8
당산2동	2	-	-	-	-	-	2
도림동	2	1	-	-	-	-	3
문래동	2	-	-	-	1	-	3
양평1동	8	-	-	-	-	-	8
양평2동	4	-	-	-	-	-	4
신길1동	4	4	-	-	-	3	11
신길3동	1	1	-	-	-	2	4
신길4동	-	-	-	-	-	1	1
신길5동	7	4	1	-	-	-	12
신길6동	-	-	-	-	-	-	0
신길7동	-	1	-	-	-	1	2
대림1동	-	-	-	-	2	-	2
대림2동	2	-	2	-	-	1	5
대림3동	1	-	-	-	-	1	2

붙임 2 **철거 및 활용 계획 대상**

연번	소재지	등급	주택유형	건축연도	활용 여부	비고
1	도림동 1**-7*	3	단독	1985	활용	소규모 주차장 (4대)
2	양평동4가 9*-*	2	단독	-	활용	자진철거 및 안전조치 유도
3	도림동 1**-1*	3	단독	1967	활용	자진철거 및 안전조치 유도
4	대림동 8**-1*	3	단독	1976	활용	자진철거 및 안전조치 유도
5	영등포동8가 3*-*	2	단독	1985	비활용	자진철거 및 안전조치 유도
6	영등포동8가 3*-1*	2	단독	1985	비활용	자진철거 및 안전조치 유도
7	영등포동8가 3*-1*	2	단독	1985	비활용	자진철거 및 안전조치 유도
8	영등포동8가 3*-1*	2	단독	1985	비활용	자진철거 및 안전조치 유도
9	영등포동6가 **	3	단독	-	비활용	자진철거 및 안전조치 유도 (기조치중)
10	당산동1가 1**-1	2	기타	-	비활용	자진철거 및 안전조치 유도 (기조치중)

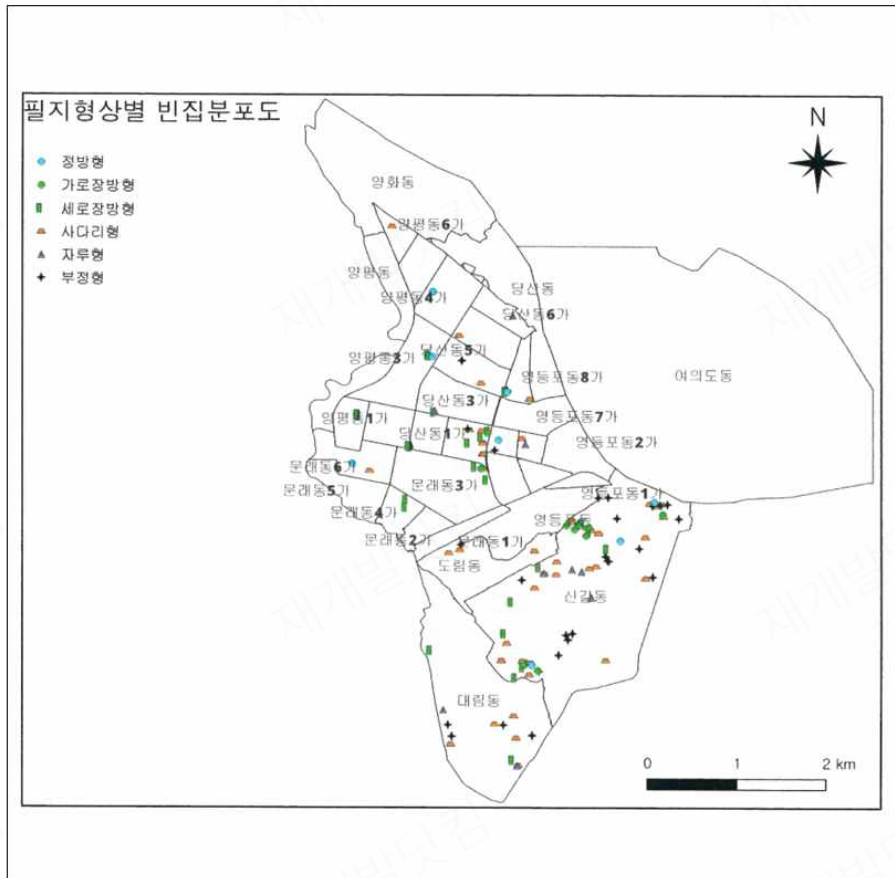
※ 철거 후 활용이 가능한 빈집의 경우 소유주 동의 및 사업 추진 부서 의견 등을 고려하여 시행 여부를 검토하고, 활용이 어려운 빈집은 자진철거를 우선적으로 유도하되 자진철거가 어려운 경우 직권철거 또는 이행강제금 부과 검토

붙임 3 **안전조치 및 관리 대상**

연번	소재지	등급	주택유형	건축연도	활용 여부	비고
1	영등포동5가 3*-*	2	다가구	1959	비활용	안전조치 및 관리
2	영등포동6가 1**-*	2	단독	1985	비활용	안전조치 및 관리
3	당산동1가 9**-*	2	단독	1965	비활용	안전조치 및 관리
4	당산동1가 1**	1	단독	1982	비활용	안전조치 및 관리
5	당산동1가 1**-*	2	단독	1985	비활용	안전조치 및 관리
6	당산동1가 1**~4*	2	단독	1968	비활용	안전조치 및 관리
7	당산동4가 7**-*	2	단독	1985	비활용	안전조치 및 관리
8	당산동4가 7**-*	2	단독	1985	비활용	안전조치 및 관리
9	도림동 1**-*	1	다가구	1986	비활용	안전조치 및 관리
10	문래동3가 2**-*	3	단독	1963	비활용	안전조치 및 관리
11	문래동6가 2**-*	3	단독	1985	비활용	안전조치 및 관리
12	양평동1가 1**	2	단독	1956	비활용	안전조치 및 관리
13	양평동1가 1**	2	단독	1956	비활용	안전조치 및 관리
14	양평동1가 1**	2	단독	1986	비활용	안전조치 및 관리
15	양평동1가 1**	2	단독	1956	비활용	안전조치 및 관리
16	양평동1가 1**	2	단독	1974	비활용	안전조치 및 관리
17	양평동1가 1**	2	단독	1956	비활용	안전조치 및 관리
18	양평동1가 1**	2	단독	1976	비활용	안전조치 및 관리
19	양평동1가 1**	2	단독	1985	비활용	안전조치 및 관리
20	양평동3가 7*-2*	2	단독	1985	비활용	안전조치 및 관리
21	양평동3가 7*-3*	2	단독	1985	비활용	안전조치 및 관리
22	양평동3가 7*-4*	1	단독	1985	비활용	안전조치 및 관리
23	신길동 3**	3	단독	1985	비활용	안전조치 및 관리
24	신길동 1**~3*	1	다가구	1968	비활용	안전조치 및 관리
25	신길동 3**-*	2	단독	1968	비활용	안전조치 및 관리
26	신길동 3**~3*	1	다가구	1991	비활용	안전조치 및 관리
27	신길동 4**~3*	1	단독	1974	비활용	안전조치 및 관리
28	신길동 4**~9*	2	다세대	1993	비활용	안전조치 및 관리
29	신길동 1***	1	다가구	1985	비활용	안전조치 및 관리
30	대림동 9**-* (*층**호)	2	아파트	1971	비활용	안전조치 및 관리
31	대림동 9**-* (*층*호)	2	아파트	1971	비활용	안전조치 및 관리
32	대림동 9**~4*	1	다세대	1993	비활용	안전조치 및 관리
33	대림동 9**~7*	1	단독	1983	비활용	안전조치 및 관리
34	대림동 9**~7*	2	단독	1971	비활용	안전조치 및 관리
35	대림동 1***~4*	1	다세대	1992	비활용	안전조치 및 관리

연번	소재지	등급	주택유형	건축연도	활용 여부	비고
36	영등포동8가 1*-*	1	그 외		비활용	안전조치 및 관리
37	영등포동8가 3*-*	2	그 외		비활용	안전조치 및 관리
38	당산동1가 4*-*	2	그 외		비활용	안전조치 및 관리
39	당산동1가 1***	2	그 외		비활용	안전조치 및 관리
40	당산동3가 5***	2	그 외		비활용	안전조치 및 관리
41	문래동6가 4*	1	아파트	1985	비활용	안전조치 및 관리
42	신길동 1***	2	그 외		비활용	안전조치 및 관리
43	신길동 3***	2	단독	1985	비활용	안전조치 및 관리
44	신길동 7***	2	단독	1965	비활용	안전조치 및 관리
45	신길동 7***	2	단독	1985	비활용	안전조치 및 관리
46	신길동 7***	2	다가구	1991	비활용	안전조치 및 관리
47	신길동 8***	2	그 외		비활용	안전조치 및 관리
48	신길동 8***	2	다가구	1995	비활용	안전조치 및 관리
49	신길동 9***	2	다가구	1991	비활용	안전조치 및 관리
50	신길동 8*-1**	2	그 외		비활용	안전조치 및 관리
51	신길동 1***	1	아파트	1991	비활용	안전조치 및 관리
52	신길동 2**-6*	2	그 외		비활용	안전조치 및 관리
53	신길동 2**-2*	2	그 외		비활용	안전조치 및 관리
54	신길동 4**-3*	2	단독	1971	비활용	안전조치 및 관리
55	신길동 4***	2	다가구	1992	비활용	안전조치 및 관리
56	신길동 4***	2	단독	1969	비활용	안전조치 및 관리
57	신길동 4**-2*	2	다가구	1988	비활용	안전조치 및 관리
58	신길동 4**-2*	2	다가구	1991	비활용	안전조치 및 관리
59	신길동 4**-5*	2	단독	1970	비활용	안전조치 및 관리
60	신길동 4**-2*	2	단독	1970	비활용	안전조치 및 관리
61	신길동 4**-1*	2	단독	1969	비활용	안전조치 및 관리
62	신길동 4***	2	단독	1974	비활용	안전조치 및 관리
63	신길동 4***	2	다가구	1974	비활용	안전조치 및 관리
64	신길동 9**	2	그 외		비활용	안전조치 및 관리
65	신길동 4***-1*	2	그 외		비활용	안전조치 및 관리
66	대림동 1***-2*	1	그 외		비활용	안전조치 및 관리
67	대림동 1***-4*	1	그 외		비활용	안전조치 및 관리

붙임 4 빈집 분포도



붙임 5**정비구역 내 빈집관리계획(안)****정비구역 내 빈집관리계획(안)****1. 계획의 개요****가. 근거**

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조제1항

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

- 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제5조제5항

제5조(빈집정비계획의 수립) ⑤ 구청장은 빈집정비계획을 수립하는 경우, 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제2항부터 제3항까지의 방법으로 시행하는 재개발사업 및 재건축사업의 정비구역(같은 법 제16조에 따라 지정되는 정비예정구역과 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 재정비촉진구역을 포함한다)에서 빈집으로 인한 붕괴, 화재 등 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위하여 안전조치 및 관리계획을 수립하여야 한다.

나. 목적 : 정비구역에서 빈집으로 인한 붕괴, 화재 등 안전사고나 범죄발생 예방

다. 범위

- 1) 시간적 범위 : 2026 ~ 2030년(5개년)
- 2) 공간적 범위 : 서울특별시 영등포구 재개발·재건축 정비구역
- 3) 내용적 범위 : 정비구역 내 빈집관리계획

2. 정비구역 내 빈집관리계획

가. 기본방향

정비구역 내 빈집은 건축물의 노후화로 인해 붕괴, 화재 등 안전사고 위험 및 범죄 장소로 악용될 우려가 있음.

이에 따라 연 2회 정기점검 및 수시점검을 통해 현황을 정확히 파악하고, 상태별 맞춤형 관리 체계를 구축하여 구민의 안전을 확보하고자 함.

나. 정비구역 내 빈집 현황 : 총 44호

구분		계	1등급	2등급	3등급
계		44 (100%)	14 (22.2%)	26 (62.2%)	4 (15.6%)
단독주택	단독	31	8	20	3
	다가구	3	0	2	1
공동주택	다세대	5	5	0	0
	연립	1	0	1	0
	아파트	1	1	0	0
그 외 (점포 결합 주택)		3	0	3	0

다. 정비구역 내 빈집 관리계획

1) 빈집 안전점검 실시

- 체계적인 안전 등급 관리: 안전점검 결과에 따라 빈집을 5단계로 등급화하고, 특히 안전 취약 등급인 미흡, 불량 등급 건축물 및 부속 시설물(담장, 옹벽)에 대한 집중 관리 체계 가동
- 시기: 연 2회 실시
 - 풍수해 대비 안전점검(5~6월): 집중호우 및 태풍에 대비한 담장 상태, 지붕 누수, 배수 상태 집중 점검
 - 동절기 대비 안전점검(11~12월): 폭설 및 한파로 인한 구조물 동해, 화재 취약 요소 등 점검
- 방식: 외부 전문가 육안점검(건축구조기술사)
- 점검 결과에 따른 등급 산정 지표
 - 우수: 기준에 부합하는 안전성 확보
 - 양호: 일부 부재의 경미한 결함 발생, 기능에는 지장이 없으며 일부 보수 필요
 - 보통: 광범위한 부재 결함 발생, 안전에는 지장이 없으며, 간단한 보수, 보강 필요
 - 미흡: 심각한 결함에 대한 긴급한 보수 보강이 필요하며, 안전 등급 결정 등 관리 필요
 - 불량: 심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 사용 제한, 금지 여부에 대한 정밀안전진단이 필요

○ 등급별 맞춤 관리 전략

점검 결과	정비 방향
우수 양호 보통	· 관리 주체(소유주)에게 보수, 보강 및 유지관리, 안전관리 철저 요청 통지문 발송
미흡 불량	· 관리 주체(수유주)에게 보수, 보강 및 유지관리, 안전관리 철저 요청 통지문 발송 · 필요 시 해당 빈집에 CCTV 및 균열 계측기 설치를 통해 모니터링

2) 사고 예방 중심의 선제적 대응

○ 풍수해 및 동절기 대비 안전점검을 통해 붕괴, 화재 등 재난 위험 요소를 사전에 차단하고, 균열 계측기 및 CCTV 설치 등 과학적 모니터링 기법 도입

○ 균열 계측기 설치 현황 ※ 계측관리 용역 수행을 통해 상시 모니터링중

연번	위치	자동계측기(균열측정계)	상시전원 태양광 공급장치
1	신길동 1**-1**		
2	신길동 1**-2**		

○ 정비구역 내 위험빈집 CCTV 설치현황

연번	위치	현장사진	CCTV 실시간 녹화사진
1	신길동 1**-1**		
2	신길동 1**-2**		

3) 관리 주체와의 소통 강화

- 소유주에게 유지관리 의무를 고지하고 자발적인 보수, 보강을 유도
- 풍수해, 동절기 대비 안전점검 및 수시 안전점검 결과 개별 공문 발송

4) 지속 가능한 정비 데이터 구축

- 빈집 실태조사 및 정기 안전점검 결과를 반영하여 관리대상을 수시로 현행화 함으로써 행정 효율성 제고
- 각 빈집별 관리카드를 작성하여 체계적 관리시스템 구축

3. 기대효과

가. 선제적 재난 대응을 통한 안심 주거환경 조성

- 풍수해 및 동절기 대비 연 2회 정기점검 등을 통해 붕괴, 화재 등 대형 안전사고를 사전에 차단하고 인명 및 재산 피해를 최소화함
- 미흡, 불량 등급 건축물에 대한 CCTV 및 균열 계측기 등 과학적인 모니터링 방식을 도입함으로써 24시간 상시 안전관리 체계 확립

나. 데이터 기반의 지능형 행정 서비스 구현

- 빈집 실태조사 결과와 안전점검 이력을 연동한 '개별 빈집 관리카드'를 작성·관리함으로써 데이터 기반의 체계적인 시스템 구축
- 영등포구 내 정비사업 추진현황과 빈집 데이터를 유기적으로 현행화함으로써 행정 자원의 낭비를 막고 구정 신뢰도 제고