

서울특별시 강동구 빈집정비계획 결정 고시

우리 구 빈집 유지관리 및 빈집정비계획 수립을 위해 빈집 실태조사를 실시하고, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조(빈집정비계획의 수립)제2항 및 같은 법 시행령 제5조 및 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제5조의 규정에 따라 서울특별시 강동구 공고 제2025-1379호(2025. 6. 18.) 빈집 정비계획 수립(안) 열람 공고하고, 2025년 제2차 강동구 도시계획위원회 심의(2025. 9. 4.)를 거쳐 강동구 빈집정비계획을 수립하고 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조(빈집정비계획의 수립)제4항 규정에 따라 강동구 빈집정비계획을 다음과 같이 결정·고시합니다.

2025년 10월 29일

서울특별시 강동구청장

□ 고시명: 서울특별시 강동구 빈집정비계획 결정 고시

□ 빈집정비계획 내용

1. 빈집정비계획 개요
2. 빈집실태조사 결과
 - 빈집 등급 유형
 - 빈집실태조사 총괄표
 - 빈집 목록
3. 빈집정비계획 수립
 - 기본방향
 - 빈집정비계획
 - 빈집밀집구역
 - 재원조달계획

빈집정비계획 결정안

1. 빈집정비계획 개요

가. 계획명: 서울특별시 강동구 빈집정비계획

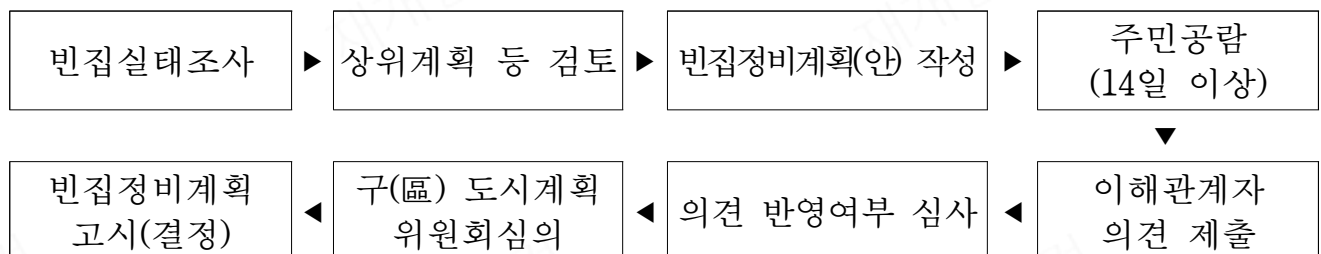
나. 근 거: 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조(빈집정비계획의 수립)

다. 목 적: 빈집 방치에 따른 안전·미관·주거환경 저해 문제 등 해소

라. 범 위

- 시간적 범위: 기준연도 2024년, 목표연도 2028년 (5년)
- 공간적 범위: 강동구 전역 (빈집 총 64호)
- 내용적 범위: 빈집실태조사 결과에 따라 빈집정비의 기본방향, 안전조치 등 빈집정비계획에 필요한 사항

마. 수립절차



바. 추진경위

- 2024. 6. 21. : 빈집실태조사 완료
- 2024. 7. 25.~8. 6. : 빈집실태조사 결과에 따른 소유자 의견조사(1차)
- 2024. 11. 11.~11. 27.: 빈집실태조사 결과에 따른 소유자 의견조사(2차)
- 2025. 6. 9.~6. 13. : 빈집정비계획(안) 작성 및 관련부서 협의
- 2025. 6. 18.~7. 2. : 주민공람
- 2025. 9. 4. : 도시계획위원회 심의
- 2025. 10. 29. : 빈집정비계획 고시

2. 빈집실태조사 결과

가. 등급 유형

- 1등급(활용대상 빈집): 개보수 없이 또는 개보수 후에 거주 또는 활용이 가능한 빈집
- 2등급(관리대상 빈집): 안전조치 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집
- 3등급(정비대상 빈집): 철거 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집

나. 빈집실태조사 총괄표

(단위: 호)

구 분		계	1등급	2등급	3등급
계		64(12)	35(9)	16(2)	13(1)
단독주택	단독	12(4)	4(2)	3(1)	5(1)
	다가구	9(2)	3(2)	4(0)	2(0)
공동주택	다세대	26(6)	21(5)	5(1)	0(0)
	연립	9(0)	1(0)	3(0)	5(0)
	아파트	6(0)	5(0)	1(0)	0(0)
주거용 오피스텔		0(0)	0(0)	0(0)	0(0)
그 외		2(0)	1(0)	0(0)	1(0)

※ 괄호 안은 정비구역 내 빈집 수

※ 그 외: 무허가 건축물, 건축물대장 없는 건축물, 점포 결합 주택 등

다. 빈집 목록(공고 시, 표 안의 소재지 일부 비공개 전환)

연번	소재지	빈집 등급	주택 유형	용도 지역	건축 연수	건물구조	무허가 여부	정비구역 여부	비고
1	고덕동 157-*	2등급	다가구	주거	39년	벽돌구조	-	미해당	
2	고덕동 179-*	2등급	다세대	주거	38년	벽돌구조	-	미해당	
3	고덕동 179-*	2등급	다세대	주거	39년	벽돌구조	-	미해당	
4	고덕동 179-*	1등급	다세대	주거	39년	벽돌구조	-	미해당	
5	고덕동 23*	2등급	다세대	주거	39년	벽돌구조	-	미해당	
6	고덕동 249-*	1등급	다세대	주거	39년	벽돌구조	-	미해당	
7	상일동 28*	1등급	그 외	주거	38년	벽돌구조	-	미해당	
8	길동 338-1*	1등급	다세대	주거	16년	철근콘크리트구조	-	미해당	LH
9	길동 416-1*	2등급	아파트	상업	47년	벽돌구조	-	미해당	
10	길동 45*	3등급	연립	상업	47년	벽돌구조	-	미해당	

연번	소재지	빈집 등급	주택 유형	용도 지역	건축 연수	건물구조	무허가 여부	정비구역 여부	비고
11	길동 45*	3등급	연립	상업	47년	벽돌구조	-	미해당	
12	길동 45*	3등급	연립	상업	47년	벽돌구조	-	미해당	
13	길동 45*	3등급	연립	상업	47년	벽돌구조	-	미해당	
14	길동 45*	3등급	연립	상업	47년	벽돌구조	-	미해당	
15	둔촌동 37-1*	1등급	다가구	주거	47년	벽돌구조	-	미해당	
16	암사동 281-*	3등급	단독	기타	44년	블록구조	-	미해당	
17	암사동 281-*	2등급	단독	기타	44년	블록구조	-	미해당	
18	암사동 294-*	1등급	단독	주거	45년	벽돌구조	-	미해당	
19	암사동 421-3*	1등급	다세대	주거	8년	철근콘크리트구조	-	미해당	LH
20	암사동 450-1*	1등급	다세대	주거	33년	철근콘크리트구조	-	미해당	
21	암사동 450-1*	1등급	다세대	주거	33년	철근콘크리트구조	-	미해당	
22	암사동 459-4*	2등급	다가구	주거	42년	벽돌구조	-	미해당	
23	암사동 486-1*	2등급	다세대	주거	39년	벽돌구조	-	미해당	
24	암사동 488-3*	1등급	다세대	주거	17년	철근콘크리트구조	-	미해당	LH
25	암사동 488-3*	1등급	다세대	주거	17년	철근콘크리트구조	-	미해당	LH
26	암사동 505-1*	1등급	아파트	주거	9년	철근콘크리트구조	-	미해당	SH
27	암사동 505-1*	1등급	아파트	주거	9년	철근콘크리트구조	-	미해당	SH
28	암사동 608-*	2등급	다가구	기타	36년	벽돌구조	-	미해당	
29	성내동 160-1*	2등급	단독	상업	15년	벽돌구조	-	해당	정비구역D)
30	성내동 174-8*	3등급	단독	주거	48년	벽돌구조	-	미해당	
31	성내동 174-8*	3등급	단독	주거	48년	벽돌구조	-	미해당	
32	성내동 17*	2등급	연립	주거	40년	철근콘크리트구조	-	미해당	
33	성내동 200-1*	3등급	다가구	주거	48년	벽돌구조	-	미해당	
34	성내동 203-3*	1등급	단독	주거	48년	벽돌구조	-	미해당	
35	성내동 20*	2등급	연립	주거	45년	벽돌구조	-	미해당	
36	성내동 407-1*	1등급	다세대	주거	9년	철근콘크리트구조	-	미해당	
37	성내동 431-*	1등급	다세대	주거	32년	벽돌구조	-	미해당	
38	성내동 461-*	1등급	연립	주거	36년	철근콘크리트구조	-	미해당	
39	성내동 501-*	1등급	다세대	주거	20년	철근콘크리트구조	-	미해당	

연번	소재지	빈집 등급	주택 유형	용도 지역	건축 연수	건물구조	무허가 여부	정비구역 여부	비고
40	성내동 517-2*	1등급	다세대	주거	39년	벽돌구조	-	해당	가로주택 정비구역 ²⁾
41	성내동 517-2*	1등급	다세대	주거	38년	벽돌구조	-	해당	가로주택 정비구역
42	천호동 52-3*	1등급	다세대	주거	10년	철근콘크리트구조	-	미해당	
43	천호동 12*	2등급	다세대	주거	37년	벽돌구조	-	해당	가로주택 정비구역
44	천호동 137-1*	1등급	단독	주거	40년	벽돌구조	-	해당	가로주택정 비구역
45	천호동 185-3*	1등급	다세대	주거	9년	철근콘크리트구조	-	해당	SH (가로주택 정비구역)
46	천호동 185-3*	1등급	다세대	주거	9년	철근콘크리트구조	-	해당	SH (가로주택 정비구역)
47	천호동 281-2*	3등급	다가구	주거	62년	일반목구조	-	미해당	재정비 촉진지구 (존치관리)
48	천호동 282-2*	2등급	연립	주거	46년	벽돌구조	-	미해당	재정비 촉진지구 (존치관리)
49	천호동 291-*	1등급	다세대	주거	9년	철근콘크리트구조	-	미해당	SH
50	천호동 291-3*	1등급	아파트	주거	10년	철근콘크리트구조	-	미해당	SH
51	천호동 294-1*	1등급	다세대	주거	21년	철근콘크리트구조	-	미해당	LH
52	천호동 299-2*	1등급	다세대	주거	9년	철근콘크리트구조	-	미해당	LH 재정비 촉진지구 (존치관리)
53	천호동 338-*	1등급	다세대	주거	39년	벽돌구조	-	해당	재정비 촉진지구 (모아타운)
54	천호동 399-3*	2등급	다가구	주거	35년	벽돌구조	-	미해당	재정비 촉진지구 (존치관리)
55	천호동 406-*	3등급	그 외	주거	42년	철근콘크리트구조	-	미해당	재정비 촉진지구 (존치관리)
56	천호동 459-4*	1등급	단독	주거	51년	벽돌구조	-	해당	정비구역 천호A1-2
57	천호동 461-8*	1등급	다가구	주거	49년	벽돌구조	-	해당	정비구역 천호A1-2
58	천호동 462-1*	1등급	다가구	주거	34년	벽돌구조	-	해당	정비구역 천호A1-1
59	천호동 462-2*	3등급	단독	주거	55년	벽돌구조	-	해당	정비구역 천호A1-1
60	천호동 52*	1등급	아파트	주거	28년	철근콘크리트구조	-	미해당	서울시
61	천호동 52*	1등급	아파트	주거	28년	철근콘크리트구조	-	미해당	서울시
62	천호동 558-*	3등급	단독	주거	59년	벽돌구조	-	미해당	
63	천호동 560-*	1등급	다세대	주거	39년	철근콘크리트구조	-	미해당	
64	천호동 561-*	2등급	단독	주거	58년	블록구조	-	미해당	

1) 강동역 역세권 활성화 도시정비형 재개발 정비구역(관리부서: 강동구 도시계획과 ※1개소)

2) 가로주택정비구역, 정비구역 천호A1-1, 천호A1-2, 모아타운 등(관리부서: 강동구 재건축재개발과 ※11개소)

3. 빈집정비계획 수립

가. 기본방향: 빈집실태조사 결과를 바탕으로 빈집 소유자에 대한 지속적인 행정지도 및 이력관리를 통하여, 빈집에 대한 소유자의 관리 책임의식 제고 및 자발적인 빈집정비 유도

- 1등급 빈집: 빈집 소유자와의 활용 협약 또는 부동산 시장 진입 유도를 통해 빈집 활용 유도(자진철거 희망 시 철거 가능)
- 2등급 빈집: 안내 또는 행정지도를 통하여 빈집 소유자의 자발적인 안전조치 유도(자발적인 안전조치 미이행으로 인한 안전사고·범죄발생 등 우려가 있는 경우 안전조치 명령, 해당 명령 미이행시 이행강제금 부과 / 자진철거 희망시 철거 가능)
- 3등급 빈집: 안내 또는 행정지도를 통하여 빈집 소유자의 자발적인 철거 또는 이에 준하는 정비 유도(자발적인 철거 또는 이에 준하는 정비 미이행으로 인한 안전사고·범죄발생 등 우려가 있는 경우 철거등³⁾ 명령, 해당 명령 미이행 시 이행강제금 부과)

나. 빈집정비계획

(단위: 호)

구 분		계	즉시 활용	안전 조치	철거		보수·보강 후 활용	기타활용 (소규모 정비사업, 개별신축)	무응답, 비동의
					단순 철거	활용 철거			
빈집 정비계획 수립대상	계	64	1 ⁴⁾	5	-	-	9	4	46
	1등급	35	1 ⁵⁾	-	-	-	7	-	28
	2등급	16	-	-	-	-	2	1	13
	3등급	13	-	5	-	-	-	3	5
제외대상	계	-	1. 무허가 빈집: 없음 2. 정비구역 내 빈집: 12호						

※ 3등급 공동주택의 경우 해당 빈집만의 철거가 어려우므로 안전조치 대상

3) 철거등: 안전조치, 철거 등

4) 5) 암사동 주민센터 확인(2025. 7. 23.) 결과, 거주 중으로 확인되어 빈집에서 제외함

나-1. 즉시 활용(즉시 활용할 계획이 있는 1등급 빈집): 1호

연번	소재지	빈집 등급	주택 유형	건축 연수	건물 구조	활용계획	비고
1	암사동 445-1*	1	다세대	39년	벽돌구조	사용예정 ※2025. 7. 23.기준 사용 중	빈집 제외

나-2. 안전조치(안전조치 동의 2등급 빈집): 5호 (※ 3등급 공동주택)

연번	소재지	빈집 등급	주택 유형	건축 연수	건물 구조	안전조치계획	비고
1	길동 45*	3	연립	47년	벽돌구조	「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따라 제3종시설물로 지정된 건축물로서 안전진단전문기관의 정기점검에 따른 안전조치 시행	
2	길동 45*	3	연립	47년	벽돌구조		
3	길동 45*	3	연립	47년	벽돌구조		
4	길동 45*	3	연립	47년	벽돌구조		
5	길동 45*	3	연립	47년	벽돌구조		

나-3. 철거(철거 희망 1~2등급 빈집, 철거 동의 3등급 빈집): 해당 없음

나-4. 보수·보강 후 활용(보수·보강 후 활용계획 있는 1~3등급 빈집): 9호

연번	소재지	빈집 등급	주택 유형	건축 연수	건물 구조	보수·보강 및 활용계획	비고
1	암사동 421-3*	1	다세대	8년	철근콘크리트	자체 보수 후 재임대 예정	LH
2	암사동 488-3*	1	다세대	17년	철근콘크리트	자체 보수 후 재임대 예정	LH
3	암사동 488-3*	1	다세대	17년	철근콘크리트	자체 보수 후 재임대 예정	LH
4	천호동 299-2*	1	다세대	9년	철근콘크리트	자체 보수 후 재임대 예정	LH
5	천호동 294-1*	1	다세대	21년	철근콘크리트	자체 보수 후 재임대 예정	LH
6	길동 338-1*	1	다세대	16년	철근콘크리트	자체 보수 후 재임대 예정	LH
7	성내동 461-*	1	연립	36년	철근콘크리트	자체 보수 후 사용 예정	
8	고덕동 23*	2	다세대	39년	벽돌구조	자체 보수 후 사용 예정	
9	암사동 608-*	2	다가구	36년	벽돌구조	자체 보수 후 사용 예정	

나-5. 기타활용(소규모 정비사업, 개별신축과 같은 활용계획 있는 1~3등급 빈집): 4호

연번	소재지	빈집 등급	주택 유형	건축 연수	건물 구조	활용계획(일정 포함)	비고
1	천호동 282-2*	2	연립	46년	벽돌구조	재건축 예정 (※재정비촉진지구(준치관리))	
2	천호동 462-2*	3	단독	55년	벽돌구조	재건축 예정 (※정비구역 천호A1-1)	
3	천호동 558-*	3	단독	59년	벽돌구조	매매 예정	
4	암사동 281-*	3	단독	44년	블록구조	신축 예정	

나-6. 무응답, 비동의(무응답 1~3등급 빈집 또는 정비 비동의 2~3등급 빈집): 46호

연번	소재지	빈집 등급	주택 유형	건축 연수	건물 구조	조치계획(일정포함)	비고
1	고덕동 179-*	1	다세대	39년	벽돌구조	이력관리	
2	고덕동 249-*	1	다세대	39년	벽돌구조	이력관리	
3	상일동 28*	1	그 외	38년	벽돌구조	이력관리	
4	둔촌동 37-1*	1	다가구	47년	벽돌구조	이력관리	
5	암사동 294-*	1	단독	45년	벽돌구조	이력관리	
6	암사동 450-1*	1	다세대	33년	철근콘크리트구조	이력관리	
7	암사동 450-1*	1	다세대	33년	철근콘크리트구조	이력관리	
8	암사동 505-1*	1	아파트	9년	철근콘크리트구조	이력관리	SH
9	암사동 505-1*	1	아파트	9년	철근콘크리트구조	이력관리	SH
10	성내동 203-3*	1	단독	48년	벽돌구조	이력관리	
11	성내동 407-1*	1	다세대	9년	철근콘크리트구조	이력관리	
12	성내동 431-*	1	다세대	32년	벽돌구조	이력관리	
13	성내동 501-*	1	다세대	20년	철근콘크리트구조	이력관리	
14	성내동 517-2*	1	다세대	39년	벽돌구조	이력관리	정비구역
15	성내동 517-2*	1	다세대	38년	벽돌구조	이력관리	정비구역
16	천호동 52-3*	1	다세대	10년	철근콘크리트구조	이력관리	
17	천호동 137-1*	1	단독	40년	벽돌구조	이력관리	정비구역
18	천호동 185-3*	1	다세대	9년	철근콘크리트구조	이력관리	정비구역
19	천호동 185-3*	1	다세대	9년	철근콘크리트구조	이력관리	정비구역
20	천호동 291-*	1	다세대	9년	철근콘크리트구조	이력관리	SH
21	천호동 291-3*	1	아파트	10년	철근콘크리트구조	이력관리	SH
22	천호동 338-*	1	다세대	39년	벽돌구조	이력관리	정비구역
23	천호동 459-4*	1	단독	51년	벽돌구조	이력관리	정비구역
24	천호동 461-8*	1	다가구	49년	벽돌구조	이력관리	정비구역
25	천호동 462-1*	1	다가구	34년	벽돌구조	이력관리	정비구역

연번	소재지	빈집 등급	주택 유형	건축 연수	건물 구조	조치계획(일정포함)	비고
26	천호동 52*	1	아파트	28년	철근콘크리트구조	이력관리	
27	천호동 52*	1	아파트	28년	철근콘크리트구조	이력관리	
28	천호동 560-*	1	다세대	39년	철근콘크리트구조	이력관리	
29	고덕동 157-*	2	다가구	39년	벽돌구조	안전조치 명령대상	
30	고덕동 179-*	2	다세대	38년	벽돌구조	안전조치 명령대상	
31	고덕동 179-*	2	다세대	39년	벽돌구조	안전조치 명령대상	
32	길동 416-1*	2	아파트	47년	벽돌구조	안전조치 명령대상	
33	암사동 281-*	2	단독	44년	블록구조	안전조치 명령대상	
34	암사동 459-4*	2	다가구	42년	벽돌구조	안전조치 명령대상	
35	암사동 486-1*	2	다세대	39년	벽돌구조	안전조치 명령대상	
36	성내동 160-1*	2	단독	15년	벽돌구조	안전조치 명령대상	경매구역
37	성내동 17*	2	연립	40년	철근콘크리트구조	안전조치 명령대상	
38	성내동 20*	2	연립	45년	벽돌구조	안전조치 명령대상	
39	천호동 12*	2	다세대	37년	벽돌구조	안전조치 명령대상	경매구역
40	천호동 399-3*	2	다가구	35년	벽돌구조	안전조치 명령대상	
41	천호동 561-*	2	단독	58년	블록구조	안전조치 명령대상	
42	성내동 174-8*	3	단독	48년	벽돌구조	안전조치 또는 철거 등 명령대상	
43	성내동 174-8*	3	단독	48년	벽돌구조	안전조치 또는 철거 등 명령대상	
44	성내동 200-1*	3	다가구	48년	벽돌구조	안전조치 또는 철거 등 명령대상	
45	천호동 281-2*	3	다가구	62년	일반목구조	안전조치 또는 철거 등 명령대상	
46	천호동 406-*	3	그 외	42년	철근콘크리트구조	안전조치 또는 철거 등 명령대상	

※ **1~3등급 무응답(소유자의 소재를 알 수 없는 경우) 빈집에 대한 조치**

- 1등급: 이력관리
- 2등급: 관할 소방서장 및 경찰서장과 협의하여 화재 및 범죄 예방대책을 수립하고 방법 순찰을 강화하는 등 중점 관리, **빈집정비계획 고시 이후** 빈집에 대한 안전조치 명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 안전조치한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문에 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집 소유자가 안전조치를 이행하지 아니하면 직권으로 안전조치 가능
- 3등급: **빈집정비계획을 고시한 날부터 6개월이 지난 이후** 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문에 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거 가능

※ **2~3등급 비동의(소유자 의견조사 시 철거등 의사 없는 경우) 빈집에 대한 조치**

- 2등급: **빈집정비계획 고시 이후** 해당 빈집에 대해 안전조치를 명하고, 60일 내 빈집의 소유자가 명령을 이행하지 아니하면 이행강제금 부과(빈집 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 빈집에 대하여 안전조치 가능)
- 3등급: **빈집정비계획 고시 이후("철거"의 경우 고시한 날부터 6개월이 지난 이후)** 해당 빈집에 대해 철거등을 명하고, 60일 내 빈집의 소유자가 명령을 이행하지 아니하면 이행강제금 부과(빈집 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 빈집에 대하여 철거등 필요한 조치 가능) ** 철거등: 안전조치 또는 철거 등

다. 빈집밀집구역: 해당 없음

라. 자원조달계획

(단위: 호, 천원)

구분		계	1차 연도 (2025년)	2차 연도 (2026년)	3차 연도 (2027년)	4차 연도 (2028년)	5차 연도 (2029년)
계	호수	-	-	-	-	-	-
	금액	-	-	-	-	-	-
국비	호수	-	-	-	-	-	-
	금액	-	-	-	-	-	-
시비	호수	-	-	-	-	-	-
	금액	-	-	-	-	-	-
구비	호수	-	-	-	-	-	-
	금액	-	-	-	-	-	-

라-1. 국비: 해당 없음

라-2. 시비: 해당 없음

라-3. 구비: 해당 없음