

서울특별시 노원구 빈집정비계획 결정 고시

서울특별시 노원구 공고 제2025-446호(2025.3.27.)로 주민공람·공고하고, 서울특별시 노원구 도시계획위원회 심의를 득한(2025.6.25.주) 「서울특별시 노원구 빈집정비계획」에 대해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조제4항에 따라 아래와 같이 빈집정비계획을 다음과 같이 결정·고시합니다.

2025년 7월 3일

서울특별시 노원구청장



1. 고시명: 서울특별시 노원구 빈집정비계획

2. 고시내용(빈집정비계획 주요 내용)

가. 빈집실태조사 결과

나. 빈집정비계획의 개요

다. 빈집정비 및 활용계획

- 중점정비대상

- 우선활용대상

- 지속관리·관찰대상

라. 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획

서울특별시 노원구 빈집정비계획 결정안

1. 빈집실태조사 결과

- 2023. 9. ~ 2024. 4. : 빈집실태조사 실시(한국부동산원)
- 결과 : 추정 빈집 375호 중 140호 빈집 판정

(단위 : 호)

구 분			1등급	2등급	3등급	합 계
빈집 현황	단독 주택	단독	3(1)	24(16)	6(5)	33(22)
		다가구	1	7(4)	0	8(4)
	공동 주택	다세대	25(6)	17(2)	0	42(8)
		연립	5(1)	4	0	9(1)
		아파트	33	2	0	35
	그 외		6(6)	6(6)	1	13(12)
	합 계		73(14)	60(28)	7(5)	140(47)

※ 괄호 안은 정비구역 내 빈집 수 (총 47호)

2. 빈집정비계획 주요 내용

1. 개 요

- 계획명 : 서울특별시 노원구 빈집정비계획
- 근 거 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조(빈집정비계획 수립)
- 목 적 : 관내 빈집의 안전 · 미관 · 주거환경 저해 문제 등 해소
- 범 위
 - 시간적 범위 : 기준연도 2025년, 목표연도 2030년(5년)
 - 공간적 범위 : 노원구 내 판정된 빈집 83호
 - 내용적 범위 : 빈집실태조사 결과, 빈집정비의 기본방향, 시행방법, 추진계획, 그 밖에 계획 수립에 필요한 사항

2. 빈집정비 대상

(단위 : 호)

구 분		계	중점정비 대상 (안전조치)	우선헌용 대상	지속 관리·관찰 대상	즉시 활용	철거	
							단순 철거	활용 철거
빈집 정비 대상	1등급	52	—	3	49	—	—	—
	2등급	30	2	7	21	—	—	—
	3등급	1	1	—	—	—	—	—
합 계		83	3	10	70	—	—	—

○ 빈집정비 제외대상

(단위 : 호)

구 분		계	정비구역 내 빈집	거주 중	철거 (별실됨)
빈집 정비 제외 대상	1등급	47	14	7	—
	2등급	9	28	2	—
	3등급	1	5	—	1
합 계		57	47	9	1

3. 방 향

○ 기본방향

- 빈집소유자에 대한 지속적인 행정지도 및 빈집 관리를 통하여, 소유자의 책임의식 제고 및 자발적인 빈집 정비 유도
- 등급별 정비방향

구 분	등급별 수립방향
1등급	• 빈집 소유자와의 활용 협약 또는 부동산 시장 진입 유도를 통해 빈집 활용 유도 • 자진철거 희망 시 철거 가능
2등급	• 안내 또는 행정지도를 통하여 빈집 소유자의 자발적인 안전조치 유도 • 자발적인 안전조치 미이행으로 인한 안전사고·범죄발생 등 우려가 있는 경우 안전조치 명령(해당 명령 미이행 시 이행강제금 부과) • 자진철거 희망 시 철거 가능
3등급	• 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 철거 등 명령(해당 명령 미이행 시 이행강제금 부과)

4. 주요 정비 계획

1) 중점정비대상 : 3호(2등급 2호, 3등급 1호)

- 벽체 등 구조보강이나 안전펜스 등의 조치가 필요한 대상

연 번	소재지	빈집 등급	주택 유형	건축 연수	건물 구조	안전조치계획
1	월계동 907-*	2	다세대	33	철근 콘크리트	소유자에 출입 폐쇄 조치 요청 후 미이행시 직권 조치
2	상계동 140-***	2	단독	54	벽돌구조	2025.4.17.자로 정비구역 지정,고시 되어 정비구역 관계자에게 안전조치 및 범죄 등의 예방을 위해 관리 요청
3	상계동 149-*	3	단독	40	벽돌구조	

2) 우선활용대상 : 10호(1등급 3호, 2등급 7호)

- 빈집의 위치, 상태를 고려하였을 때 공공활용(매도, 협약)이 가능할 것으로 검토되는 대상(빈집소유자 의사 별도 확인 필요)
- 활용 전까지 기존 정비 체계에 준하여 정비기간 중 안전사고 예방 및 현장 관리에 만전을 기하고자 함

연 번	소재지	빈집 등급	주택 유형	건축 연수	건물 구조	활용(제안)계획
1	월계동 379-**	2	단독	57	블록구조	· 청년주거 · 장애인지원주택 · 창작·전시 팝업스토어 주거+레지던스 · 지역커뮤니티센터 중 각 소재지에 적합한 사항으로 소유자에게 제안하고자 함
2	월계동 382-**	2	다가구	49	벽돌구조	
3	월계동 404-**	2	단독	56	벽돌구조	
4	월계동 502-*	2	단독	54	벽돌구조	
5	월계동 534-***	2	단독	51	벽돌구조	
6	공릉동 499-**	1	단독	38	벽돌구조	
7	상계동 138-***	2	단독	56	벽돌구조	
8	상계동 389-***	1	단독	54	벽돌구조	
9	상계동 389-***	2	다가구	43	벽돌구조	
10	상계동 581-***	1	다가구	44	벽돌구조	

3) 지속관리 · 관찰대상 : 70호(1등급 50호, 2등급 20호)

- 빈집소유자에게 안전조치, 철거 등의 조치를 안내하는 대상
- 소유자가 조치하지 않을 경우 시장·군수 등이 직권으로 해당 빈집에 대하여 철거 등 필요한 조치를 할 수 있음

4) 즉시 활용 : 해당없음

- 즉시 활용할 계획이 있는 빈집

5) 철거 : 해당없음

- 철거 희망 또는 철거 동의 빈집

6) 빈집밀집구역 : 해당없음

○ 빈집밀집구역 지정 기준

- 1) 빈집의 수가 10호 이상이거나 빈집의 면적이 해당 구역 전체 토지 면적의 20퍼센트 이상
- 2) 노후·불량건축물의 수가 해당 구역 내 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상
- 3) 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역

○ 빈집밀집구역 지정 제외 대상(해당 구역의 면적이 1만제곱미터 미만일 때)

- 1) 「농어촌정비법」에 따른 농어촌 및 준농어촌
- 2) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역
- 3) 「도시재정비 촉진」을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구

5. 재원조달계획

○ 각 활용계획별 추진단계에서 사업예산(구비) 별도 확보

※ 본 고시 관련 기타사항 및 세부내용은 노원구청 건축과(☎02-2116-3892)에 문의하시기 바랍니다.