

부산광역시 동래구 고시 제2025-130호

## 부산광역시 동래구 빈집정비계획 결정 고시

부산광역시 동래구 빈집의 효율적 정비와 관리를 위해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조에 근거하여 수립된 빈집정비계획을 다음과 같이 결정·고시합니다.

2025년 12월 31일

부산광역시 동래구청장

### 1. 빈집정비계획의 개요

가. 계획명 : 부산광역시 동래구 빈집정비계획

나. 계획목적 : 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 '빈집정비의 기본방향' 등의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획 수립

다. 계획범위

- 공간적 범위 : 부산광역시 동래구 내 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 근거한 빈집
- 시간적 범위 : 기준연도 2025년, 목표연도 2026년~2030년(5개년 계획)
- 내용적 범위
  - 빈집정비의 기본방향
  - 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법
  - 빈집정비사업에 필요한 자원조달계획
  - 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항
  - 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

라. 계획의 법적 근거 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조

### 2. 빈집실태조사 결과

가. 실태조사 결과

1) 빈집등급별 현황

(단위 : 호, %)

| 구분 | 1등급          | 2등급           | 3등급         | 합계             |
|----|--------------|---------------|-------------|----------------|
| 현황 | 61<br>(22.8) | 194<br>(72.7) | 12<br>(4.5) | 267<br>(100.0) |

2) 빈집 유형별 현황

(단위 : 호, %)

| 구분 | 단독            | 다세대         | 연립         | 아파트          | 그 외*        | 합계             |
|----|---------------|-------------|------------|--------------|-------------|----------------|
| 현황 | 209<br>(78.3) | 13<br>(4.9) | 6<br>(2.2) | 27<br>(10.1) | 12<br>(4.5) | 267<br>(100.0) |

\* 그 외 : 무허가 건축물, 용도 혼합(주택+주택 이외 용도) 등

나. 정비계획 대상 빈집현황

1) 빈집등급별 현황

(단위 : 호, %)

| 구분 | 1등급          | 2등급           | 3등급        | 합계             |
|----|--------------|---------------|------------|----------------|
| 현황 | 61<br>(26.6) | 162<br>(70.8) | 6<br>(2.6) | 229<br>(100.0) |

2) 빈집 유형별 현황

(단위 : 호, %)

| 구분 | 단독            | 다세대         | 연립         | 아파트          | 그 외*       | 합계             |
|----|---------------|-------------|------------|--------------|------------|----------------|
| 현황 | 175<br>(76.4) | 13<br>(5.7) | 6<br>(2.6) | 27<br>(11.8) | 8<br>(3.5) | 229<br>(100.0) |

\* 그 외 : 무허가 건축물, 용도 혼합(주택+주택 이외 용도) 등

3. 주요내용

가. 빈집정비계획의 구상 및 추진전략

1) 비전 및 목표

가) 비전 : 변화와 혁신! 새로운 동래!

나) 목표

- 빈집정비를 통한 주거환경 개선
- 주민 공유공간 조성으로 주민공동체 활성화
- 지역맞춤형 생활기반시설 확충으로 주민 삶의 질 향상

2) 추진전략

| 구분       |           |       | 내용                                                                                                          |
|----------|-----------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 등급       | 1등급(활용대상) |       | · 소유자 자발적 관리 및 활용 유도                                                                                        |
|          | 2등급(관리대상) |       | · 위험 요소 최소화 및 범죄예방을 위한 안전조치 및 관리조치                                                                          |
|          | 3등급(정비대상) |       | · 철거 후 공공 이용시설로 활용                                                                                          |
| 주택<br>유형 | 단독<br>주택  | 1등급   | · 주민복지 공간, 편의시설 등 공공 이용시설로 활용<br>· 위험 요소 최소화 및 범죄예방을 위한 안전조치 및 관리조치                                         |
|          |           | 2등급   | · 상태가 양호한 빈집은 소유자 자발적 관리 및 활용 유도, 리모델링 활용<br>· 위험 요소 최소화 및 범죄예방을 위한 안전조치 및 관리조치                             |
|          |           | 3등급   | · 철거 후 공공 이용시설로 활용<br>(공공목적 필요성 및 수요가 부족한 경우 단순 철거)                                                         |
|          | 공동<br>주택  | 1등급   | · 주민공유공간, 편의시설, 공적임대주택 등으로 활용<br>· 환경, 미관 등의 문제가 발생하는 빈집은 관리조치                                              |
|          |           | 2·3등급 | · 위험 요소 최소화 및 범죄예방을 위한 관리조치<br>(철거가 어려운 공동주택의 경우 관리조치)                                                      |
| 기타       |           |       | · 빈집밀집구역 지정을 통한 우선 정비사업 및 주거환경 정비<br>· 생활 SOC 수준 분석을 토대로 빈집 활용(안) 제시<br>· 중앙부처, 지자체 사업(관련 부서 등) 연계를 통한 빈집정비 |

나. 빈집밀집구역 : 1개소

(단위 : ㎡, 호)

| 연번       | 빈집밀집구역        | 구역면적    | 빈집현황 |     |     |    |
|----------|---------------|---------|------|-----|-----|----|
|          |               |         | 1등급  | 2등급 | 3등급 | 합계 |
| 온천2동 #01 | 온천동 1404-10일대 | 7,444.4 | 1    | 12  | -   | 13 |

다. 철거 및 활용계획

(단위 : 호, 백만 원)

| 구분    |    | 2026년<br>(1차연도) | 2027년<br>(2차연도) | 2028년<br>(3차연도) | 2029년<br>(4차연도) | 2030년<br>(5차연도) | 합계  |
|-------|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----|
| 마을주차장 | 개소 | 1               | -               | -               | -               | -               | 1   |
| 쉼터/텃밭 |    | 1               | 2               | 2               | 2               | -               | 7   |
| 금액    |    | 58              | 58              | 58              | 58              | -               | 232 |

※ 철거 및 활용 예산 : 호당 최대 29백만 원

라. 안전조치 및 관리계획

(단위 : 호, 백만 원)

| 구분   |    | 2026년<br>(1차연도) | 2027년<br>(2차연도) | 2028년<br>(3차연도) | 2029년<br>(4차연도) | 2030년<br>(5차연도) | 합계  |
|------|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----|
| 안전조치 | 개소 | -               | -               | -               | -               | -               | -   |
|      | 금액 | -               | -               | -               | -               | -               | -   |
| 관리조치 | 개소 | 100             | 60              | -               | -               | -               | 160 |
|      | 금액 | 5               | 3               | -               | -               | -               | 8   |

※ 안전조치 예산 : 호당 최대 5백만 원  
※ 관리조치 예산 : 호당 최대 5만 원

마. 리모델링 활용계획(햇살동지사업 연계)

(단위 : 호, 백만 원)

| 구분 | 2026년<br>(1차연도) | 2027년<br>(2차연도) | 2028년<br>(3차연도) | 2029년<br>(4차연도) | 2030년<br>(5차연도) | 합계  |
|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----|
| 개소 | 2               | 2               | 2               | 2               | 2               | 10  |
| 금액 | 58              | 58              | 58              | 58              | 58              | 290 |

※ 리모델링 예산 : 호당 최대 29백만 원

바. 재원조달계획

- 1) 철거 및 활용계획, 리모델링 활용계획은 시와 구가 7:3 비율로 재원을 편성하여 5  
개년 추진
- 가) 철거 및 활용계획 : 총 232백만 원
- 호당 최대 29백만 원, 대상 8호(3등급 6호, 2등급 2호)
- 나) 리모델링 활용계획 : 총 290백만 원
- 호당 최대 29백만 원, 대상 10호(1등급)
- 2) 안전조치 및 관리계획은 구의 자체 예산계획을 수립하여 5개년 추진
- 가) 안전조치 계획 : 해당 빈집 없음(호당 최대 5백만 원)
- 나) 관리조치 계획 : 총 8백만 원
- 호당 5만 원, 대상 160호(2등급)
- 3) 기타 재원 조달방안
- 가) 도시재생사업, 빈집정비사업 등 빈집활용이 가능한 사업과 연계·추진하여 빈집활용
- 나) 철거 등 정비 명령 불이행 시 부과되는 이행강제금을 정비사업 재원으로 활용

※ 관련 도서는 부산광역시 동래구청 건축과에 비치