

© 서울특별시 강북구 고시 제2021 - 60호

강북구 빈집정비계획 변경 고시

서울특별시 강북구 빈집정비와 관리를 위해 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」 제4조에 근거하여 수립된 빈집정비계획 및 관련 도서를 다음과 같이 변경·고시 합니다.

2021년 4월 2일

강 북 구 청 장

1. 계획의 개요

가. **계획명** : 서울특별시 강북구 빈집정비계획

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

다. 주요내용

- 1) 빈집실태조사
- 2) 빈집정비계획의 방향
- 3) SH매입 현황
- 4) 1~3등급 빈집 공통정비계획(집수리)
- 5) 1~3등급 빈집 공통정비계획(안전조치 및 관리계획)
- 6) 4등급 빈집의 철거 및 활용계획
- 7) 재원조달계획

라. 계획범위

1) 계획기간 : 기준연도 2020년, 목표연도 2024년

2) 공간적 범위 : 서울특별시 강북구 전역

마. 계획의 법적 근거 : 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

2. 빈집실태조사 결과

가. 실태조사 결과

1) 빈집 등급별 현황

(단위: 호, %)

구분	1등급	2등급	3등급	4등급	합 계
현황	57 (31.5)	36 (19.9)	44 (24.3)	44 (24.3)	181 (100.0)

2) 빈집 유형별 현황 : 단독주택(143호, 79.0%), 다가구주택(5호, 2.7%), 다세대주택(26호, 14.4%), 연립주택(4호, 2.2%), 아파트(3호, 1.7%)

나. 빈집정비계획 대상 빈집 현황

1) 빈집 등급별 현황

(단위: 호, %)

구분	1등급	2등급	3등급	4등급	합 계
현황	28 (39.4)	12 (16.9)	6 (8.5)	6(19) (35.2)	71 (100.0)

※ () : 무허가 빈집 개소

* 정비구역 내 빈집 67호, 무허가 및 철거, 멸실 38호, 공람의견반영 5호 총 110호 제외

2) 빈집 유형별 현황: 단독주택(56호, 78.9%), 다가구주택(3호, 4.2%), 다세대주택(10호, 14.1%), 연립주택(2호, 2.8%)

3. 빈집정비계획

가. 빈집등급별 수립계획(총괄)

구분	SH매입 (1~4등급)	서울시 빈집수리비 지원 (1~3등급)	안전조치 및 관리 (1~3등급)	철거 (4등급)	합 계
1등급	3(-)	20	5	-	28(-)
2등급	3(-)	9	-	-	12(-)
3등급	2(-)	3	1	-	6(-)
4등급	2(6)	-	-	4(13)	6(19)
계	10(6)	32	6	4(13)	52(19)
빈집 밀집 구역	· 빈집 밀집구역 지정기준에 부합하는 빈집 밀집구역은 없는 것으로 확인됨 - 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 제5조제5항: 빈집 수 10호 이 상이거나 면적비율 20%이상 미해당 - 노후 불량 건축물 수가 해당 구역 내 전체 건축물 수의 3분의 2이상 미 해당				

※ (): 무허가 빈집 개소

* 집수리비 지원 비대상: 안전조치 및 소유자 자진 정비 유도를 통한
이력관리 대상 빈집으로 개별주택가격 6억원 초과하는 주택 2호와
사용승인일 20년 미만 경과한 주택 4호 해당

나. SH공사 소유 빈집계획

구분	계획 확정				철거	검토중	합 계
	행복주택	사회주택	건설형 및 생활 SOC	소계			
1등급	1	1	-	2	1	-	3
2등급	-	2	-	2	-	1	3
3등급	-	1	-	1	1	-	2
4등급	-	4	2	6	1	1	8
계	1	8	2	11	3	2	16

다. 1~3등급 빈집의 공통정비계획(서울시 집수리지원 사업)

(단위: 호, 천원)

구분		1차연도 (2020년)	2차연도 (2021년)	3차연도 (2022년)	4차연도 (2023년)	5차연도 (2024년)	합 계
예산 지원	빈집	-	16	16	-	-	32
	금액	-	160,000	157,000	-	-	317,000

※ 향후 서울시 집수리 지원사업 지원계획에 따라 지원금액 변경될 수 있음

라. 빈집 안전조치 및 관리계획

(단위: 호, 천원)

구분		1차연도 (2020년)	2차연도 (2021년)	3차연도 (2022년)	4차연도 (2023년)	5차연도 (2024년)	합 계
예산 지원	빈집	-	35	-	-	-	35
	금액	-	2,240	-	-	-	2,240

※ 산출근거 : 조달청 나라장터 평균가(물품), 규격 600 X 900(mm)

마. 빈집 철거계획

(단위: 호, 천원)

구분		1차연도 (2020년)	2차연도 (2021년)	3차연도 (2022년)	4차연도 (2023년)	5차연도 (2024년)	합 계
예산 지원	개소	-	3(1)	1	1	-	5
	금액 (시비)	-	54,946	23,526	27,614	-	106,086
	금액 (구비)	-	23,146	-	-	-	23,146
	금액 (합계)	-	78,092	23,526	27,614	-	129,232

- ※ 정비계획에 포함된 4등급 무허가 빈집은 유관부서(서울시, 주택과 등) 및 소유자와 협의 후 2021년 재원조달 계획을 수립하여 2022년부터 철거 등을 시행하여야 하므로 상기 연차별 철거 계획에 미반영
- ※ () : SH매입 후 철거 대상 빈집(미아동 791-2069)으로 철거비 산출내역에 포함
- ※ 철거단가 : 2017년 서울시 공사비 책정 가이드라인 기준, 조달청 나라장터 평균가(빈집정비 지장물철거공사)
- ※ 폐기물 처리비 : 호당 100m³ 기준으로 산정
- ※ 인건비: (1인(30만원) x 5~7인) + 작업기간 10~15일
 - 장비투입이 어려운 빈집의 경우 인력으로 철거가 진행되어야 하며, 투입인력 변동 시 일부 변동될 수 있음
- ※ 철거비용의 산출내역은 향후 실측결과 및 노임단가 등에 따라 변경될 수 있음
- ※ 빈집정비시점은 계획이며, 향후 주민의견 및 행정절차 등에 따라 변경될 수 있음
- ※ 서울시 지원예산은 서울시 예산확보 방침에 따라 변경될 수 있음

바. 빈집 철거 후 활용계획

(단위 : 호, 천원)

구분		1차연도 (2020년)	2차연도 (2021년)	3차연도 (2022년)	4차연도 (2023년)	5차연도 (2024년)	합 계
침터 / 텃밭	개소	-	1	1	1	-	3
	금액 (사비)	-	2,378	2,004	5,400	-	9,782
	금액 (구비)	-	264	223	600	-	1,087
	금액 (합계)	-	2,642	2,227	6,000	0	10,869

※ 침터: 번동 526-80 / 텃밭: 미아동 687-9

/ 작은정원: 수유동 8-84

※ 조성비: 25,900원/㎡(대지면적) (2020년 서울형 도시텃밭조성 중
자투리텃밭조성 사업비를 면적단위(㎡)로 산출)

※ 서울시 지원예산은 서울시 예산확보 방침에 따라 변경될 수 있음

아. 재원조달계획

1) SH공사의 빈집 매입계획을 통해 빈집활용

○ SH공사의 매입하여 공공임대주택·생활SOC공급 및 리모델링을 통한 빈집활용(매입
계획과 연계하여 향후 추가적인 정비사업을 추진할 수 있음)2) 빈집 집수리 지원사업: 빈집 수리비용 일부를 지원하여 리모델링 후 활용하는 사업으
로 소유자 자발적 정비를 유도3) 안전조치 및 관리사업: 안전표지판 설치하여 외부인의 출입을 통제하고 소유자
자진 정비 유도를 통한 이력관리

4) 철거비 지원 및 활용사업: 소유자 동의시 철거 후 공공목적 활용사업

○ 할공공목적 활용 미동의 시 철거비 지원(사비, 구비 5:5 매칭 지원)

○ 소유자 동의 시 철거 후 공공목적 활용사업(사비 100% 지원)