

강서구 빈집정비계획 결정 고시

서울특별시 강서구 빈집정비와 관리를 위해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조에 근거하여 수립된 빈집정비계획을 다음과 같이 결정·고시합니다.

2023년 01월 11일

강서구청장

1. 계획의 개요

가. 계 획 명 : 서울특별시 강서구 빈집정비계획

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

다. 주요내용

가. 빈집현황조사

나. 빈집정비계획

· 총괄표

1) 철거대상

2) 개보수 지원 대상

3) 안전조치 및 관리 대상

다. 재원조달계획

· 총괄표

1) 철거 후 활용계획

2) 개보수 지원 및 활용계획

3) 안전조치 및 관리계획

다. 계획범위

1) 계획기간 : 기준연도 2022년, 목표연도 2026년 (5년)

2) 공간적 범위 : 서울특별시 강서구 전역

라. 법적근거

1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조(빈집정비계획 수립)

2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제4조(빈집정비계획 수립)

2. 빈집정비계획

가. 빈집현황조사 (2019년 실태조사 기준)

1) 빈집 유형/등급별 현황

(단위 : 호, %)

구분		1등급	2등급	3등급	4등급	합 계
실태조사 기준 빈집		27	20	11 (무허가 1)	4 (무허가 1)	62 (무허가 2)
정비구역 내 건축물		2	4	3	1	10
해체 등 빈집 제외		9	10	4(무허가1)	3(무허가1)	26(무허가 2)
빈집정비 계획대상	구분	16	6	4	0	26
	공동 주택	아파트	1	—	—	1
		연립	—	1	—	1
		다세대	14	3	—	17
	단독 주택	단독	1	2	4	7
		다가구	—	—	—	—

※ 무허가건축물 및 정비구역 내 건축물은 타법에 근거하여 정비하므로 빈집정비계획 대상에는 제외함 (무허가건축물은 별도 표기)

※ 정비구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역(같은 법 제23조제1항제1호의 방법으로 주거환경개선사업이 시행되는 정비구역은 제외), 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 재정비촉진구역.

2) 빈집 실태조사(2019년) 현황

(단위 : 호, %)

주택유형	총 주택	빈집 추정 물량	빈집 해당	
			수(호)	비율(%)
단독주택	19,819	213	25	40.32
공동주택	176,138	262	35	56.45
무허가		4	2	3.23
합계	195,957	479	62	100

3) 빈집 정비 내역 및 빈집 제외 현황

(단위 : 호)

빈집 현장조사	제외 대상	제외 사유				
		정비구역	거주 및 사용 중	해체·멸실	무허가	기타 활용 (개별 신축, 용도변경 등)
21년	33	10	3	10	2	8
22년	3	—	1	1	—	1
합계	36	10	4	11	2	9

※ 강서구 건축과-18678(2021.06.22.)호와 건축과-27684(2022.08.18.)호에 의거 빈집 정비 확인 및 제외

나. 빈집정비계획

· 총괄표

구분	철거		개보수 지원		안전조치 및 관리	기타활용 (소규모정비사업, 개별신축 등)	무응답	합계
	철거 후 SOC 활용 (신축 외)	철거	개보수 후 SOC 활용 (공공활용)	개보수				
1등급	—	—	—	—	16	—	—	16
2등급	—	—	—	—	4	2	—	6
3등급	—	—	—	—	3	1	—	4
4등급	—	—	—	—	—	—	—	—
합계	—	—	—	—	23	3	—	26
대상 구역	· 대상구역은 강서구 전역, 빈집 26호로 나타남							
빈집 밀집 구역	· 빈집밀집구역 지정기준에 부합하는 빈집밀집구역은 0개소, 빈집 0호로 나타남 ※ 빈집밀집구역 지정 기준 1. 해당 구역의 면적이 1만제곱미터 미만으로서 다음 각 목의 어느 하나에 위치하지 않을 것 가. 「농어촌정비법」 제2조제1호 따른 농어촌 또는 같은 조 제2호에 따른 준농어촌 나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역 (같은 법 제23조제1항제1호의 방법으로 주거환경개선사업이 시행되는 정비구역은 제외한다) 다. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구 2. 빈집의 수가 10호 이상이거나 빈집의 면적이 해당 구역 전체 토지 면적의 20퍼센트 이상일 것 3. 노후·불량건축물의 수가 해당 구역 내 전체 건축물 수의 3분의 2 이상이거나 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해 발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역일 것							
공공 매입	· SH공사 소유 빈집은 0호, 추가 매입은 0호							

1) 철거 대상

구분		소재지	활용여부	활용내용	비고	합 계
1등급	철거 희망 (자진철거대상)	-	-	-	-	-
2등급		방화동 612-○○	재건축 추진	재건축 추진	-	2
		등촌동 365-○○	재건축 추진	재건축 추진	-	
3등급		공향동 14-○○	재건축 추진	재건축 추진	-	1
4등급	철거 동의	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	
	직권철거 대상 (비동의 및 무응답)	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	

※ 직권 철거 대상은 소유자 의견 수렴 시 무응답이거나 동의하지 않는 경우에 해당하며 이행강제금 부과 대상임.

2) 개보수 지원 대상

구분	소재지	주택유형	활용여부	활용내용	비고	합 계
1등급	-	-	-	-	-	-
2등급	-	-	-	-	-	-

※ 개보수 지원 대상은 '주택성능개선구역' 내 빈집으로 우리 구 주택성능개선지구 내 빈집 없음

3) 안전조치 및 관리 대상

구분		소재지	조치 내용	비고	합 계
1~2등급	안전조치	-	-	-	
		-	-	-	
	이력관리	외발산동 216-○○, ○○호	정기 현장 확인	다세대	20
		등촌동 365-○○, ○○호	정기 현장 확인	다세대	
		등촌동 530-○○, ○○호	정기 현장 확인	다세대	
		마곡동 327-○○, ○○호	정기 현장 확인	다세대	
		마곡동 327-○○, ○○호	정기 현장 확인	다세대	
		마곡동 327-○○, ○○호	정기 현장 확인	다세대	
		방화동 217-○○, ○○층	정기 현장 확인	다세대	
		염창동 267-○○, ○○호	정기 현장 확인	다세대	
		화곡동 400-○○, ○○호	정기 현장 확인	다세대	
		화곡동 839-○○, ○○호	정기 현장 확인	다세대	
		화곡동 842-○○, ○○호	정기 현장 확인	다세대	
		화곡동 963-○○, ○○호	정기 현장 확인	다세대	
		화곡동 971-○○, ○○호	정기 현장 확인	다세대	
		가양동 239-○○	정기 현장 확인	단독주택	
		등촌동 6○○, ○○호	정기 현장 확인	아파트	
		마곡동 327-○○, ○○호	정기 현장 확인	다세대	
		화곡동 424-○○, ○○호	정기 현장 확인	다세대	
		염창동 277-○○, ○○호	정기 현장 확인	다세대	
		등촌동 571-○○, ○○호	정기 현장 확인	연립주택	
		화곡동 985-○○	정기 현장 확인	단독주택	
3등급	안전조치	-			
		-			
	안전조치명령 대상 (비동의 및 무응답)	공향동 45-○○	공폐가 스티커 부착 등	단독주택	3
		화곡동 42-○○	공폐가 스티커 부착 등	단독주택	
		공향동 14-○○	공폐가 스티커 부착 등	단독주택	
4등급	안전조치	-			
		-			

※ 안전조치 명령 대상은 소유자 의견 수렴 시 무응답이거나 동의하지 않는 경우에 해당.

4) 매입빈집 활용계획 해당없음

[illegible]

※ 향후 SH 및 서울시 계획에 따라 변경될 수 있음.

5) 빈집밀집구역 / 대상구역 지정 및 기본구상안 제시 **해당없음**

[illegible]

다. 재원조달계획

· 총괄표

구분			1차 연도 (2022년)	2차 연도 (2023년)	3차 연도 (2024년)	4차 연도 (2025년)	5차 연도 (2026년)	합 계
시비매칭 지원사업	철거 지원 및 활용사업	호수	－	－	－	－	－	－
		금액	－	－	－	－	－	－
	개보수 지원 및 활용사업	호수	－	－	－	－	－	－
		금액	－	－	－	－	－	－
구비 지원사업	안전조치 및 관리사업	호수	23	23	－	－	－	23
		금액	－	－	－	－	－	－
시비 지원사업	빈집밀집구역/ 대상구역 기본구상안	식	－	－	－	－	－	－
		금액	－	－	－	－	－	－
합계		호수	23	23	－	－	－	23
		금액	－	－	－	－	－	－

－ 총 사업비 추정

○ 소유자 협의 및 집수리 지원사업의 세부 신청내역(담장 설치 등)에 따라 변동될 수 있음

－ 철거 지원 및 활용 사업 해당없음

○ 철거명령을 통한 소유자 자진정비 유도

○ 철거비 지원 사업을 통한 철거 후 공공활용시설 조성

－ 개보수 지원 및 활용 사업

○ 집수리 지원 사업 추진계획에 따라 집수리비용 일부를 지원하여 리모델링 후 공공활용시설로 활용

－ 안전조치 및 관리사업

○ 출입통제를 위한 안전표지판 및 펜스 설치

○ 경찰서, 소방서 합동점검 등 정기적 순찰 실시

－ 빈집밀집구역/대상구역 기본구상안 용역 해당없음

1) 철거 및 철거 후 활용계획 해당없음

구분		1차 연도 (2022년)	2차 연도 (2023년)	3차 연도 (2024년)	4차 연도 (2025년)	5차 연도 (2026년)	합 계
철거							
철거 후 활용	주차장	호수					
		금액					
	공원	호수					
		금액					
	복지 관련	호수					
		금액					
	친환경 관련	호수					
		금액					
계							

- ※ 철거단가 : 2022년 서울시 공사비 책정 가이드라인 기준, 조달청 나라장터 평균가
- ※ 폐기물 처리비 : 호당 100m³ 기준으로 산정
- ※ 인건비 : (1인(30만원) x 5인) + 작업기간 5일
- ※ 철거비용의 산출내역은 향후 실측 결과 및 노임단가 등에 따라 변경될 수 있음
- ※ 서울시 지원예산은 서울시 방침(예산확보)에 따라 변경될 수 있음
- ※ 빈집정비시점은 계획시점으로 소유자와 협의하는 과정 및 행정절차에 따라 변동될 수 있음
- ※ 철거 후 SOC활용계획은 소유자와 협의 완료 이후 산출

2) 개보수 지원 및 활용계획 해당없음

(단위 : 호, 천원)

구분		1차 연도 (2022년)	2차 연도 (2023년)	3차 연도 (2024년)	4차 연도 (2025년)	5차 연도 (2026년)	합 계
개보수	호수						
	금액						
개보수 후 생활SOC 활용	호수						
	금액						
계							

- ※ 빈집정비 시점은 계획 시점으로 소유자와 협의하는 과정 및 행정절차에 따라 변동될 수 있음
- ※ 개보수 후 SOC활용계획은 소유자와 협의 완료 이후 산출
- ※ 예산금액은 서울시 가꿈주택 대상 보조금 지원에 준함

3) 안전조치 및 관리계획

(단위 : 호, 천원)

구분		1차 연도 (2022년)	2차 연도 (2023년)	3차 연도 (2024년)	4차 연도 (2025년)	5차 연도 (2026년)	합 계
안전조치	호수	3	3	-	-	-	
	금액	-	-	-	-	-	
이력관리	호수	20	20	-	-	-	
계		23	23	-	-	-	

- ※ 빈집정비 시점은 계획 시점으로 소유자와 협의하는 과정 및 행정절차에 따라 변동될 수 있음