

서울특별시 강동구 고시 제2022-220호

빈집 정비계획 수립 고시

우리구 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 제2022-2110호(2022.11.9.)호 빈집 정비계획 수립(안) 열람 공고하고, 2022년 제4차 강동구 도시계획위원회 심의(2022.12.19.)를 거쳐 강동구 빈집정비계획을 수립하고 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조(빈집정비계획의 수립)제4항 규정에 의하여 강동구 빈집정비계획 수립을 고시합니다.

2023년 1월 4일

서울특별시 강동구청장

가. 고시명: 빈집 정비계획 수립(안)

나. 빈집 정비계획 수립내용

가) 빈집현황조사

- (1) 기존 빈집 현황
- (2) 빈집 현황 조사 결과

나) 빈집정비계획

- (1) 빈집관리표
- (2) 개보수 지원 대상
- (3) 안전조치 및 관리 대상

다) 재원조달계획

- (1) 철거 후 활용계획
- (2) 개보수 지원 및 활용계획
- (3) 안전조치 및 관리계획

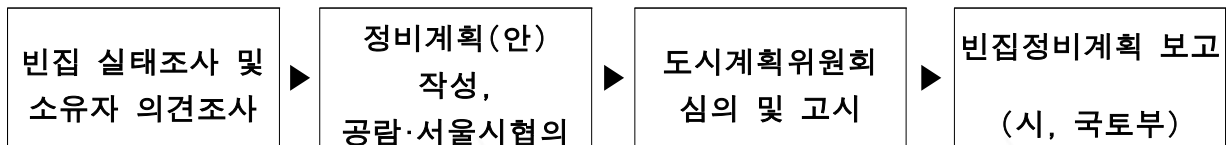
빈집정비계획 수립안

1. 계획의 개요

가. 계 획 명 : 서울특별시 강동구 빈집정비계획

나. 빈집정비계획 수립 절차 및 내용

1) 정비계획 수립 절차



2) 정비계획 수립 내용

가) 빈집현황조사

나) 빈집정비계획

· 총괄표

(1) 빈집관리표

(2) 철거대상

(3) 개보수 지원 대상

(4) 안전조치 및 관리 대상

(5) 매입빈집 활용 계획

(6) 빈집밀집지역 / 대상구역 지정 및 기본구상안 제시

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)

※2019년 서울특별시 주관(한국감정원 실시, 빈집실태조사 기준 작성)

2) 공간적 범위 : 서울특별시 강동구 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. 기존 빈집현황(2019년 한국감정원 실태조사 기준)

1) 빈집 유형/등급별 현황

(단위 : 호)

구분		1등급	2등급	3등급	4등급	합 계
강동구 총 주택수						123,014
실태조사 기준 빈집		20	6	113	7(무허가 2)	146(무허가 2)
정비구역 내 건축물		4	-	100	5(무허가 2)	109(무허가 2)
정비 및 자연소거 빈집		23				23
빈집정비 계획대상	합계	16	6	13	2	37
	공동 주택	아파트	1	-	-	1
		연립	1	-	-	1
		다세대	7	1	-	8
	단독 주택	단독	5	3	10	20
		다가구	2	2	3	7

※ 서울시 빈집실태조사 결과보고서(2019, 한국감정원) 강동구 조사대상 325건중 146건 빈집판정

※ 빈집정비는 빈집실태조사로 판정된 빈집을 대상으로 정비하는 계획으로, 빈집현황조사 대상은 빈집 등급 정보가 있는 '19 실태조사(서울시 주관, 한국감정원 실시) 빈집판정 빈집을 기준으로 함

- 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.

나. 빈집현황조사 (2022년 실태조사 기준)

1) 빈집 유형/등급별 현황

(단위 : 호)

구분		1등급	2등급	3등급	4등급	합 계	비고
조사대상	빈집 조사대상 ('19년 서울시)	20 (활용대상)	6 (개보수 후 활용)	113 (안전조치)	7 (철거 및 정비)	146	
	정비계획 제외대상('22년)	134 (철거 114, 거주 14, 무허가 2, 기타 4)				134	
빈집 정비계획 수립대상	합 계	3	10	1	-	14 (12+2)	동주민센터 신고 2건
	공동 주택	아파트	-	-	-	-	
		연립	-	-	-	-	
		다세대	1	-	-	1	
	단독 주택	단독	2	7	1	10	
		다가구	-	3	-	3	

다. 빈집정비계획

- 총괄표(빈집소유자 의견조사를 반영하여 작성)

구분	철거		개보수 지원		안전조치 및 관리	기타활용 (소규모정비사업, 개별신축)	무응답	합계
	철거 후 활용	철거	개보수 후 활용	개보수				
1등급							3	3
2등급							10	10
3등급					1			1
4등급								
합계					1		13	14
대상 구역	· 대상구역은 0개소, 빈집 0호로 나타남							
빈집밀집 구역	· 빈집밀집구역 지정기준에 부합하는 빈집밀집구역은 0개소, 빈집 0호로 나타남							
공공 매입	· SH공사 소유 빈집은 2호							

- 소유자 의견 1건: 암사동 281-*번지(3등급) 건축물은 개발제한구역 위치하고, 도로 등 기반시설 부족으로 현재 신축이 어려우나, 향후 주변 여건 상황에 따라 신축할 계획이며, 안전조치(담장설치 및 입구봉쇄 등)하여 관리할 계획임

※ 대상구역 및 빈집밀집구역은 별도 관련기준에 의거 지정하여야 함(대상 없음)

1) 빈집 관리표 (공고시 소재지 삭제, 현장조사 및 소유자의견 등 수정사항 반영함)

순번	소재지	토지 소유	토지면적	주택유형	빈집등급	토지형상	토지 지형	점도 여건	관련사업 (정비구역여부)	무허가/비고
1	강일동 143-*	민간	383	단독주택	2	부정형	평지	4m		타용도사용
2	고덕동 15*	민간	189.3	다세대	빈집제외	장방형	평지	10m		거주
3	둔촌동 176-*	민간	110449	단독주택	빈집제외	제외	제외	8m	정비구역	
4	상일동 28*	민간	342	단독주택	1	장방형	평지	6m		
5	성내동 112-2*	민간	116	단독주택	빈집제외	장방형	평지	4m		거주
6	성내동 174-8*	민간	93	단독주택	2	장방형	평지	4m		
7	성내동 200-1*	민간	139	단독주택	2	장방형	평지	14m		
8	암사동 281-*	민간	142	단독주택	3	부정형	경사지	6m		
9	암사동 294-*	민간	372	단독주택	2	부정형	경사지	5m		
10	암사동 450-1*	민간	218	다세대	1	장방형	경사지	4m		
11	암사동 450-3*	민간	132.2	단독주택	빈집제외	장방형	평지	6m		철거
12	암사동 532-*	민간	3869.3	단독주택	빈집제외	장방형	평지	6m		대장 無
13	암사동 608-*	민간	289.5	다가구주택	2	장방형	평지	26m		
14	천호동 172-1*	민간	112	단독주택	빈집제외	제외	제외	8m		철거
15	천호동 195-*	민간	244.64	다가구주택	빈집제외	부정형	평지	4m	정비구역	
16	천호동 221-5*	민간	231	다세대	빈집제외	장방형	평지	3m		거주
17	천호동 237-3*	민간	569	단독주택	2	장방형	평지	4m		타용도
18	천호동 27-1*	공공	186.4	단독주택	2	부정형	평지	6m		
19	천호동 281-2*	민간	86	다가구주택	2	장방형	평지	3m		
20	천호동 301-*	민간	172.1	다세대	빈집제외	장방형	평지	7m		거주
21	천호동 316-*	민간	388	연립	빈집제외	장방형	평지	6m		거주

순번	소재지	토지 소유	토지면적	주택유형	빈집등급	토지형상	토지 지형	접도 여건	관련사업 (정비구역여부)	무허가/비고
22	천호동 330-*	민간	177.6	다세대	빈집제외	장방형	평지	8m		거주
23	천호동 332-*	민간	126.8	단독주택	빈집제외	장방형	평지	8m		거주
24	천호동 337-11*	민간	166.4	다세대	빈집제외	장방형	평지	6m		거주
25	천호동 337-2*	공공	101.7	다가구주택	2	장방형	평지	3m		
26	천호동 35-1*	민간	173.1	다세대	빈집제외	장방형	평지	4m		거주
27	천호동 357-*	민간	77.4	다가구주택	빈집제외	부정형	평지	16m		철거
28	천호동 37-*	민간	448.6	다세대	빈집제외	부정형	평지	4m		거주
29	천호동 399-3*	민간	99	단독주택	2	장방형	평지	4m		신발생(신고)
30	천호동 406-*	민간	238	단독주택	2	장방형	평지	3m		신발생(신고)
31	천호동 410-23*	민간	43	단독주택	빈집제외					지번 無
32	천호동 423-13*	민간	136	단독주택	빈집제외	장방형	평지	4m	정비구역	철거
33	천호동 423-13*	민간	86	단독주택	빈집제외	장방형	평지	4m	정비구역	철거
34	천호동 423-14*	민간	99	단독주택	빈집제외	장방형	평지	4m	정비구역	철거
35	천호동 423-15*	민간	139	단독주택	빈집제외	장방형	평지	4m	정비구역	철거
36	천호동 423-16*	민간	116	다가구주택	빈집제외	장방형	평지	4m	정비구역	철거
37	천호동 451-1*	민간	36	단독주택	빈집제외	부정형	평지			무허가
38	천호동 452-3*	민간	132	단독주택	빈집제외	장방형	평지		정비구역	무허가
39	천호동 459-4*	민간	89	단독주택	빈집제외	장방형	평지	2m		타용도
40	천호동 462-1*	민간	92	단독주택	1	장방형	평지	3m		
41	천호동 541-*	민간	90.6	다가구주택	빈집제외	장방형	경사지	4m		철거
42	천호동 541-*	민간	84	단독주택	빈집제외	장방형	경사지	4m		철거
43	천호동 541-*	민간	169.23	단독주택	빈집제외	부정형	경사지	4m		철거
44	천호동 541-*	민간	94	다가구주택	빈집제외	부정형	경사지	4m		철거
45	천호동 541-*	민간	131.9	다가구주택	빈집제외	부정형	경사지	4m		철거
46	천호동 541-*	민간	23	단독주택	빈집제외	부정형	경사지	4m		철거
47	천호동 558-*	민간	83	단독주택	2	장방형	경사지	3m		
48	천호동 56*	민간	3610.8	아파트	빈집제외	부정형	평지	50m		거주
49	길동 16*	민간	46614.7	아파트	빈집제외	부정형	평지	20m	정비구역	철거
50	길동 16*	민간	46614.7	아파트	빈집제외	부정형	평지	20m	정비구역	철거
51	길동 16*	민간	46614.7	아파트	빈집제외	부정형	평지	20m	정비구역	철거
52	길동 16*	민간	46614.7	아파트	빈집제외	부정형	평지	20m	정비구역	철거
53	둔촌동 172-*	민간	25455.4	단독주택	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
54	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
55	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
56	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
57	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
58	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
59	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
60	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
61	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
62	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
63	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
64	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
65	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
66	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
67	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
68	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
69	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
70	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
71	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
72	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
73	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
74	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
75	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거
76	둔촌동 170-*	민간	112101.1	아파트	빈집제외	장방형	평지	50m	정비구역	철거

순번	소재지	토지 소유	토지면적	주택유형	빈집등급	토지형상	토지 지형	접도 여건	관련사업 (정비구역여부)	무허가
130	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거
131	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거
132	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거
133	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거
134	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거
135	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거
136	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거
137	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거
138	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거
139	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거
140	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거
141	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거
142	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거
143	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거
144	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거
145	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거
146	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거
147	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거
148	둔촌동 174-*	민간	95495.6	아파트	빈집제외	장방형	평지	70m	정비구역	철거

1-1) 빈집 관리표 (총 14건, '22년 8~9월 실태조사 및 소유자 의견 반영)

순번	소재지	토지 소유	토지면적	주택유형	빈집등급	토지형상	토지 지형	접도 여건	관련사업 (정비구역여부)	무허가/비고
1	상일동 28*	민간	342	단독주택	1	장방형	평지	6m		
2	성내동 174-8*	민간	93	단독주택	2	장방형	평지	4m		
3	성내동 200-1*	민간	139	단독주택	2	장방형	평지	14m		
4	암사동 281-*	민간	142	단독주택	3	부정형	경사지	6m		
5	암사동 294-*	민간	372	단독주택	2	부정형	경사지	5m		
6	암사동 450-1*	민간	218	다세대	1	장방형	경사지	4m		
7	암사동 608-*	민간	289.5	다가구주택	2	장방형	평지	26m		
8	천호동 27-1*	공공	186.4	단독주택	2	부정형	평지	6m		SH소유
9	천호동 281-2*	민간	86	다가구주택	2	장방형	평지	3m		
10	천호동 337-2*	공공	101.7	다가구주택	2	장방형	평지	3m		SH소유
11	천호동 399-3*	민간	99	단독주택	2	장방형	평지	4m		신발생(신고)
12	천호동 406-*	민간	238	단독주택	2	장방형	평지	3m		신발생(신고)
13	천호동 462-1*	민간	92	단독주택	1	장방형	평지	3m		
14	천호동 558-*	민간	83	단독주택	2	장방형	경사지	3m		

2) 철거 대상: 해당없음

3) 개보수 지원 계획: 현재 지원신청 소유자 없음

구분	소재지	주택유형	활용여부	활용내용	비고	합 계
2등급	강동구 성내동 174-8*	단독주택	비활용	-	소유자 무응답	1
2등급	강동구 성내동 200-1*	단독주택	비활용		소유자 무응답	1

※ 개보수 지원대상: 주택성능 개선구역에 한함(강동구 암사1동, 성내2동 일부)

4) 안전조치 및 관리 대상 (공고시 소재지 삭제)

구분		소재지	조치 내용	비고	합 계
1~2등급	안전조치	...			
		...			
	이력관리	상일동 28*	-		
		성내동 174-8*			
		성내동 200-1*			
		암사동 294-*			
		암사동 450-1*			
		암사동 608-*			
		천호동 27-1*		SH 소유	
		천호동 281-2*			
		천호동 337-2*		SH 소유	
		천호동 399-3*			
		천호동 406-*			
		천호동 462-1*			
		천호동 558-*			
3등급	안전조치	암사동 281-*	...	...	
		...	...	...	
	안전조치명령 대상 (비동의 및 무응답)		...	...	
		...	...	...	
4등급	안전조치	...	...	...	
		...	...	...	

※ 안전조치명령 대상은 소유자 의견 수렴 시 무응답이거나 동의하지 않는 경우에 해당하며 이행강제금 부과 대상임

○ 주민공람 및 의견청취(강동구 공고 제2022-2110호)

- 기 간 : '22.11.9.~11.24
- 주민공람 : 의견없음
- 의견청취(소유자): 소유자(암사동 281-*번지, 3등급) 개발제한구역내 위치하고 있으며, 스스로 안전조치 예정(담장설치 및 입구봉쇄 등)

○ 우리구 조치계획

(소유자) 자진 **안전조치계획 이행** 등 행정지도

(경찰서 등) 범죄예방 등 위해 강동경찰서 및 동 주민센터에 **순찰강화 등 협조요청**

(생활환경) 쓰레기 적치 등 생활환경은 청소행정과, 빈집관리는 동 주민센터 협업을 통해 별도 관리하고, 향후 생활환경 안전에 대한 건의·제안을 통해 제도적으로 반영 관리

5) 매입빈집 활용계획 : 해당없음

6) 빈집밀집구역 : 해당없음

다. 자원조달계획 : 해당없음