

등록번호	주거재생과-2981
등록일자	2019. 11. 05.
결재일자	2019. 11. 05.
공개구분	대국민 공개

주무관	주거재생담당	주거재생과장	주택복지국장	균형발전정무 부시장	시장
					2019. 11. 5.
조형진	이양호	최도수	정동석	허종식	박남춘
협조자	기획조정실장 김광용 소통협력관 신봉훈 원도심재생조정관 신동명 정책기획관 김인수 정비지원담당 한지영 도시정비담당 심일수 주거관리담당 손병득 공공지원주택담당 현기철				

- 원도심의 활성화와 균형발전을 위한 - 빈집정비 가이드라인 및 지원계획



【주거재생과】

요 지

□ 추진배경

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행(‘18.2.9.)으로 방치된 빈집의 체계적이고 효율적인 정비 및 관리 여건 마련
- 빈집정비계획의 수립권자가 구청장이므로 우리시의 방치된 빈집을 효율적으로 정비·관리하기 위한 빈집정비 가이드라인 및 지원계획을 수립 시행하고자 함

□ 그간 추진 현황

- 폐·공가 빈집 관리(6개년: 2013.~2018. / 총 2,550동 중 945동 철거 등 정비)
- 빈집 실태조사 완료(2017.11.~2019. 8. / 10개 군·구 3,976호)
- 빈집정보시스템 구축 및 운영 협약 체결(2018. 8. 17. / 한국감정원)

□ 목표 및 추진과제

체계적인 빈집 관리·활용으로
원도심 경쟁력 강화



□ 재원조달 계획

- 총사업비: 20,885백만원[도시 및 주거환경정비기금]
 - 기투자(2014~2018): 3,485백만원 /향후투자(2019~2024): 17,400백만원
 - 빈집 철거·개량·안전조치 비용 지원(시/구 5:5)

□ 향후계획

- 2019. 11.: 빈집정비 가이드라인 및 지원계획 구 통보 및 추진
- 2019. 12.: 빈집정비계획 보고(구→시→국토부)
- 중앙부처 법령 제도 지속 건의(조속 추진)

--

목 차

I. 추진배경.....	1
II. 그간 추진 현황.....	2
III. 목표 및 추진과제.....	2
IV. 빈집정비 가이드라인.....	3
<1> 정비계획 가이드라인.....	3
▪ “개별” 빈집정비계획 수립	
▪ “빈집 밀집구역” 빈집정비계획 수립	
<2> 빈집관리 가이드라인.....	5
▪ 빈집 철거 및 안전관리	
▪ 자체 실태조사 실시	
▪ 빈집소유자 의무 고지	
<3> 빈집활용 가이드라인.....	6
▪ 빈집 매입 활용	
▪ 빈집 철거·개량 활용	
V. 빈집정비 지원계획.....	7
<1> 빈집정비 재정지원.....	7
▪ 빈집 철거비 지원	
▪ 빈집 개량비 지원	
▪ 빈집 안전조치 비용 지원	
<2> 유관기관 협업 추진.....	8
▪ 빈집정보시스템 구축·운영	
▪ LH 토지비축제도 활용	
▪ 빈집활용 플랫폼 선도사업	
▪ 국민참여 빈집활용 프로젝트	
VI. 자원조달 계획.....	9

VII. 향후계획..... 9

- 원도심의 활성화와 균형발전을 위한- 빈집정비 가이드라인 및 지원계획

방치된 빈집을 효율적으로 정비·관리하기 위한 빈집정비 가이드라인 및 지원계획을 수립하여 원도심 경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 도모하고자 함

I. 추진배경

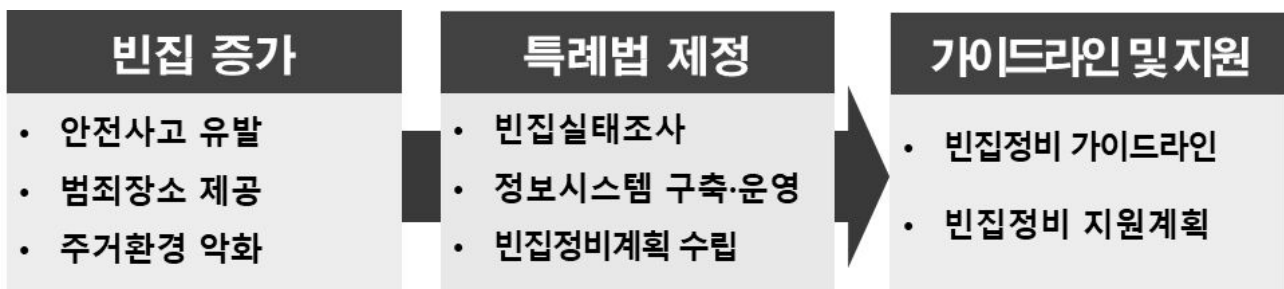
□ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행(제정 2017. 2. 8 / 시행 2018. 2. 9)
으로 방치된 빈집을 체계적이고 효율적인 정비 및 관리 여건 마련

○ (법 제정배경) 빈집이 지속적으로 증가함에 따라 안전사고 유발, 범죄 장소 제공, 주거환경 악화 등 사회적 문제가 대두됨에 따라 특례법 제정

* 2019년 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법에 따른 실태조사 결과 인천시 빈집 : 3,976호

계	중구	동구	마추출구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구	강화군	옹진군
3,976	672	569	857	33	263	661	215	426	122	158

□ 빈집정비계획의 수립권자는 구청장이므로 우리시의 방치된 빈집을 효율적으로 정비·관리하기 위한 빈집정비 가이드라인 및 지원계획을 수립 시행하고자 함



II. 그간 추진 현황

□ 폐·공가 빈집 관리(6개년: 2013.~2018.)

- 총 2,550동에서 954동 정비(철거367, 안전조치460, 철거 후 주차장, 소공원 등 활용127)

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행 (제정 2017. 2. 8 / 시행 2018. 2. 9)

□ 빈집 실태조사 완료(2019. 8.)

- 조사기간: 2017. 11.~2019.8. / 904백만원(시491, 군·구327, 한국국토정보공사86)
- 조사결과: 빈집 총 3,976호[1등급(양호)1,203, 2등급(일반)1,366, 3등급(불량)808, 4등급(철거)599]

□ 빈집정보시스템 구축 및 운영 협약 체결(2018. 8. 17.)

- 5년 무상사용 이후 운영비 협의(한국감정원)

III. 목표 및 추진과제

체계적인 빈집 관리·활용으로
원도심 경쟁력 강화

빈집정비 가이드라인

정비계획 가이드라인

- 개별 빈집정비계획 수립
- 빈집 밀집구역 빈집정비계획 수립

빈집관리 가이드라인

- 빈집의 철거 및 안전관리
- 자체 실태조사 지속 실시
- 빈집소유자 의무 고지

빈집활용 가이드라인

- 빈집 매입 활용
- 빈집 철거·개량 활용

빈집정비 지원계획

빈집정비 재정지원

- 빈집 철거비 지원
- 빈집 개량비 지원
- 빈집 안전조치비용 지원

유관기관협업추진

- 빈집정보시스템 구축·운영
- LH 토지비축제도 활용
- 빈집 활용 플랫폼 선도사업
- 국민참여 빈집활용 프로젝트

IV. 빈집정비 가이드라인

1

정비계획 가이드라인¹⁾① “개별” 빈집정비계획 수립²⁾

- 빈집 등급³⁾에 따라 철거 및 활용계획을 빈집정비계획에 명확히 반영
- 연차별 정비계획(비율)

계	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년 (목표연도)
100%	정비계획 수립 (실태조사)	15%	20%	25%	25%	15%

* 빈집정비는 2020년부터 목표연도인 2024년까지 완료 될 수 있도록 빈집정비계획에 반영 및 시행

○ 빈집 등급별 정비

- 4등급(철거대상) 빈집

(단위: 호 / 2019. 8. 31기준)

계	중구	동구	마추홀구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구
484	59	117	92	2	22	146	25	21

* 연차별 정비계획(비율)을 기준으로 철거하되 구 자체실정에 맞게 수립

- 3등급(불량) 빈집

계	중구	동구	마추홀구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구
746	54	113	245	1	12	285	30	6

* 연차별 정비계획(비율)을 기준으로 철거 또는 안전조치 하되 구 자체실정에 맞게 수립

- 1등급(양호), 2등급(일반) 빈집

구분	계	중구	동구	마추홀구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구
1등급	1,153	350	116	126	19	173	109	75	185
2등급	1,313	209	223	394	11	56	121	85	214

* 연차별 정비계획(비율)을 기준으로 필요시 철거 또는 안전조치 및 주민일자리 창출 공간 등으로 이용 될 수 있도록 하되 구 자체실정에 맞게 수립

② “빈집 밀집구역” 빈집정비계획 수립

- 빈집 밀집구역 지정(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조 5항)

1) 빈집정비계획 수립권자 : 구청장(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조)

·수립주기 : 기준연도 2020년, 목표연도 2024년 (5년주기, 빈집정비사업에 관한 업무지침 제32조)

* 차기 기준연도: 2025년, 목표연도 2029년

·수립기준 및 내용 등은 “빈집정비사업에 관한 업무지침”에 따라 처리

2) 강화·옹진군은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제3조 제2항에 따라 빈집정비계획 제외(빈집수 제외)

3) 빈집의 등급은 실태조사 결과에 따라 1등급(양호), 2등급(일반), 3등급(불량), 4등급(철거)으로 구분 됨

- 구에서는 실태조사 결과에 따라 빈집 분포, 비율, 정비기반시설 부족 등 주거환경이 열악한 지역에 대하여 빈집밀집구역을 지정

○ 빈집정비계획 반영

- 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업⁴⁾으로 추진
- 목표연도인 2024년도 까지 완료 될 수 있도록 정비계획에 반영

빈집밀집구역 지정요건[시행령 제5조 제4항(19.10.22 시행)]

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

※ 제외지역: 농어촌, 준농어촌, 정비구역, 재정비촉진지구



【1등급 빈집(양호)】



【2등급 빈집(일반)】



【3등급 빈집(불량)】



【4등급 빈집(철거)】

4) 소규모주택정비사업 : 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업

2

빈집관리 가이드라인

① 빈집의 철거 및 안전관리

- 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄 발생 우려가 높은 빈집이거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 되는 빈집은 법⁵⁾에 따라 우선 철거
- 안전사고 위험, 범죄 발생 우려 빈집에 대하여 출입폐쇄 등 안전조치
- 방법, 화재예방, 환경 등 문제가 있는 경우 유관부서(경찰서, 소방서, 환경정비 부서 등)와 협의조치

② 자체 실태조사 지속 실시

- 구 자체적으로 매년 자체 실태조사⁶⁾ 지속 실시
 - 실태조사시 누락된 빈집 또는 빈집판정을 받지 아니한 빈집
 - 철거된 빈집, 빈집이었으나 거주 등으로 해소된 빈집(거주·사용), 새로이 발생한 빈집 등 자체 실태조사 실시
- 자체 실태조사로 빈집 현황이 변경된 경우에는 빈집정비계획에 반영
 - 새로이 빈집 등급 판정시에는 추가, 철거된 빈집 등은 제외

③ 빈집소유자 의무 고지

- 빈집의 관리책임은 빈집 소유자의 의무임을 연 1회 이상 정기적으로 고지하여 자진 관리 및 정비 유도
 - 빈집 방치시 철거 등 행정조치사항 안내, 철거비 지원 및 철거 후 활용 사항 등 안내

※ 외국사례: (일본의) 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」

- 빈집의 철거·수선 및 기타 주변 생활환경에 보전을 도모하기 위한 필요한 조치를 취하도록 권고할 수 있으며, 이행하지 않을시 과태료 부과 및 강제 집행

3

빈집활용 가이드라인

5) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조(빈집의 철거)

6) 실태조사 유형 : 사전조사, 현장조사, 등급산정조사

① 빈집 매입 활용

- (시, 구) 구 빈집정비계획에 따라 빈집을 매입하여 정비기반시설, 공동이용시설, 임대주택 등으로 활용 될 수 있도록 적극 추진
- (LH, 인천도시공사) 구 빈집정비계획에 따라 빈집을 매입하여 임대주택 등으로 활용하거나 빈집 밀집구역 정비사업 발굴 시행토록 적극 유도
 - 시, 구와 협의하여 세부실행 추진

② 빈집 철거·개량 활용

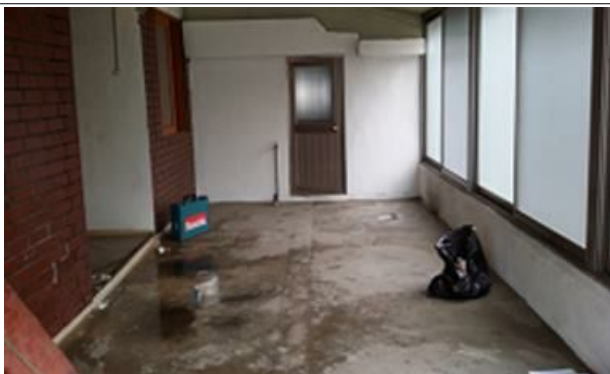
- 빈집 철거·개량 후 활용을 위하여 활용기간을 3~5년 이상으로 하되 빈집 소유자와 협의하여 협의기간을 정하여 추진
 - 철거 후 활용: 나대지, 주차장, 소공원, 텃밭 등
 - 개량 후 활용: 마을주택관리소, 주민공동이용시설, 일자리 창출공간, 임대주택 등
 - * 대학가 주변(기숙사 등), 역세권 주변(임대주택 등) 지역 특성에 맞는 정비계획 수립



【빈집 철거 전】



【빈집 철거 후 소공원 조성】



【빈집 개량 전】



【빈집 활용 주거취약계층 임대주택】

V. 빈집정비 지원계획

1

빈집정비 재정지원

- 빈집 철거, 개량 등 다양한 빈집정비사업을 적극 지원하여 원도심 주거환경 개선과 시민의 삶의 질 향상 도모
- 2014년부터 폐·공가 관리로 지속추진(2014.~2018.)
 - 총 2,550동에서 954동 정비(철거367, 안전조치460, 철거 후 주차장, 소공원 등 활용127)
- 전면 철거 방식의 정비구역 등의 빈집관리는 조합 등 사업주체가 정비 토록 하되 시급한 경우에는 구에서 종합 검토 처리

1 빈집 철거비 지원

- (대 상) 철거 후 공익적 목적으로 3~5년 이상 활용되는 빈집
 - 주차장, 텃밭, 소공원, 쉼터 등
- (금 액) 25백만원(시/구 5:5) 이내

2 빈집 개량비 지원

- (대 상) 개량 후 공익적 목적으로 3~5년 이상 활용되는 빈집
 - 마을주택관리소, 일자리창출공간, 주민공동이용시설, 임대주택 등
- (금 액) 20백만원(시/구 5:5) 이내

3 빈집 안전조치 비용 지원

- (대 상) 안전사고 위험, 범죄 발생 우려 빈집에 대하여 출입폐쇄 등 안전조치
- (금 액) 5백만원(시/구 5:5) 이내



【빈집 철거 후 주차장 활용】



【빈집 안전조치】

2

유관기관 협업 추진

1 빈집정보시스템 구축·운영

- 빈집을 체계적으로 관리하기 위한 빈집정보시스템 구축 운영⁷⁾
 - 시스템 고도화를 위한 기능개선 수시 요청
- 빈집정보시스템 운영 사용자 교육 연 1회 실시

② LH 토지비축제도 적극 활용^(19.5.30. 인천시, LH, 한국감정원 업무협약 체결)

- (원도심 재생 지원형) LH가 매입한 토지를 지자체가 공익적 목적으로 장기간(5년 이상) 무상임대 사용
 - (정비사업 지원형) 더불어 마을, 뉴딜 사업에 필요한 토지를 선제적으로 LH가 매입하여 재생사업 활성화 지원
- ※ 2019. 10. 현재 LH에서 8개소 소유자와 매입 협상 중

③ 빈집활용 플랫폼 선도사업(인천시, 국토부, 한국감정원)

- (내 용) 빈집 소유자와 활용 수요자의 정보를 빈집정보은행을 구축하여 최적의 활용 방안을 강구

④ 국민참여 빈집활용 프로젝트

- 유관기관 협약을 통해 국·시비 지원없는 재원 발굴 및 빈집 활용
 - 원도심의 방치된 빈집을 활용하여 창업으로 연계하기 위한 우수 아이디어를 공모하여 멘토링, 컨설팅 실시 후 리모델링 등 창업지원
 - * 한국감정원 1억5천만원 지정기부, LH 토지비축제도 활용한 빈집 활용
- (향후계획) 지속적인 사업 추진 노력(한국감정원에 추가 지원 협의 등)

※ (2019. 5. 30.) 빈집활용을 통한 재생사업 활성화 협약(인천시, LH, 한국감정원)

- LH 토지비축제도를 활용하여 공익적 목적으로 인천시 빈집 무상 사용, 빈집 활용 플랫폼 선도사업 추진, 빈집밀집구역 내 가로주택정비사업 LH 적극 추진

VI. 재원조달 계획

□ 총사업비: 20,885백만원

- 연도별 사업비 현황(빈집정비사업)

[단위 : 백만 원]

7) 빈집정보시스템 구축 운영기관 선정 : 한국감정원. 2018. 8. 17

구 분	계	기투자<3,485>					향후투자<17,400>					
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
계	20,885	485	430	680	570	1,320	950	1,666	3,696	3,696	3,696	3,696
시비 (기금)	10,641	291	258	258	342	792	475	833	1,848	1,848	1,848	1,848
구비	10,244	194	172	422	228	528	475	833	18,48	18,48	18,48	1,848

□ 검토내용

- 향후 투자비는 17,400백만원(구비포함, 시/구5:5) 임
- (재원) 빈집정비사업 사업비는 도시 및 주거환경정비기금(주 세원 지방소비세 5%) 사용(2019년 156,00백만 원, 2020년 152,90백만 원)
 - 구와의 사업비 배분은 2019년부터 5:5 비율⁸⁾로 하되 예산의 범위 내에서 지원
 - * 2014~2018년 시/구 6:4 비율(정비대상이 많을 경우 구에서 별도 구비 사용)
- (법령 등 건의) 효율적인 빈집 문제 해결을 위해서는 민간에서 빈집을 관리·활용을 유도하는 법령 개정 등이 절실히 필요함

VII. 향후계획

- 2019. 11.: 빈집정비 가이드라인 및 지원계획 구 통보 및 추진
- 2019. 12.: 빈집정비계획 보고(구→시→국토부)
- 중앙부처 법령 제도 지속 건의(조속 추진)
 - 국토부 건의 완료(2019. 10. 15.)

- 붙임 1. 빈집실태조사 결과.
2. 중앙부처 법령 제도 건의내용. 끝.

8) '2018년 제1차 도시 및 주거환경정비기금 운영위원회'(주거환경과-2529, 2018. 3. 22.)