

인천광역시 연수구 빈집정비계획

- 주민공람 자료 -

2024년 11월



- 목 차 -

| | |
|-------------------------|----|
| 1. 계획의 개요 | |
| 가. 계획의 배경 | 1 |
| 나. 계획의 목적 | 2 |
| 다. 계획의 범위 | 2 |
| 2. 빈집정비계획과 근거 법률 | |
| 가. 관련 법률 | 3 |
| 나. 주요 용어정리 | 3 |
| 다. 빈집정비계획의 위계와 성격 | 5 |
| 라. 빈집정비계획의 수립 절차 | 6 |
| 3. 빈집실태조사 | |
| 가. 개요 | 7 |
| 나. 빈집실태조사의 결과 | 9 |
| 다. 빈집정비계획 수립대상 | 9 |
| 4. 빈집정비계획의 구상 | |
| 가. 비전과 목표 | 12 |
| 나. 세부 추진전략 | 13 |
| 5. 빈집정비계획(안) | |
| 가. 철거계획 | 17 |
| 나. 안전조치 및 관리계획 | 19 |
| 다. 리모델링 활용계획(안) | 22 |
| 라. 재원조달계획 | 24 |
| 6. 추진경위 | 25 |

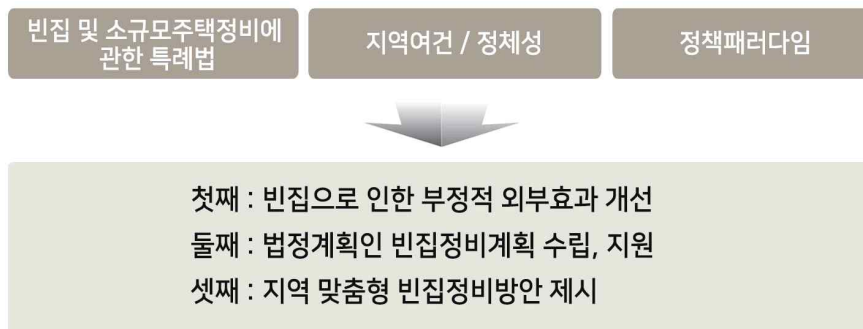
가. 계획의 배경

- 1) (지역적 측면) 교통의 요충지 송도국제도시를 중심으로 경제적 발전 및 지속적인 인구 증가가 나타나고 있으나, 기성시가지(청학동, 옥련동, 동춘동)를 중심으로 인구감소 현상과 공동주택 노후화 문제가 나타나고 있어 빈집이 국지적으로 발생
 - 가) 무역의 중심지 송도국제도시가 개발되면서 글로벌 기업 및 대학 등의 활성화로 인해 외국인 인구가 증가하고 있으며, 남동국가산업단지에 인접하고 있는 지역에는 외국인 노동자 수가 점차 증가
 - 나) 빈집 방치는 주변 지역의 정주 여건을 악화시키고, 나아가 지역사회에 또 다른 문제를 초래할 수 있으므로 정책적 대안이 시급하며, 선제적 정비계획수립을 통한 체계적 정비가 필요
 - 다) 도시재생활성화계획과 빈집정비의 연계를 통한 지역맞춤형 재생방안 요구 증대
- 2) (법제적 측면) 빈집의 사회 전반적 문제 확산에 따른 정책 수요증가, 이에 따라 체계적인 빈집정비를 위한 법적 근거 마련
 - 가) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하, 소규모주택정비법)의 제정(2018년 2월 9일 시행)으로 빈집정비 및 관리를 포함한 기성시가지 정비의 법률적 근거 마련
 - 나) 빈집 문제를 체계적이고 계획적으로 관리하기 위해 시장은 ‘소규모주택정비법’에 근거하여 5년마다 빈집실태조사와 정비계획을 수립
 - 다) 빈집정비계획은 빈집소유자의 사유재산에 대한 법적 규제를 수반하기 때문에 ‘주민공람’과 ‘지방도시계획위원회’ 심의 후 결정·고시

나. 계획의 목적

본 계획의 목적은 관련 법률과 인천광역시 연수구의 여건 및 정책 방향 등을 고려하여

- 가) 「소규모주택정비법」에 근거한 빈집정비계획 수립
- 나) 빈집의 부정적 외부효과를 최소화하여 정주 환경개선
- 다) 지역맞춤형 빈집정비방안 제시



다. 계획의 범위

- 1) 공간적 범위
 - － 「소규모주택정비법」에 근거한 빈집
- 2) 시간적 범위
 - － 수립연도 2024년, 계획연도 2025년~2029년(5개년 계획)
- 3) 내용적 범위
 - 가) 빈집정비계획의 방향 : 계획의 비전, 목표, 추진전략
 - 나) 빈집밀집구역 계획 : 빈집이 밀집한 지역에 구역 지정, 활용계획 수립
 - 다) 빈집정비계획 세부내용 : 철거계획, 안전조치 및 관리계획, 리모델링 활용계획(안)
 - 라) 재원조달계획 및 기타

가. 관련 법률

- － 「소규모주택정비법」은 도시지역의 주거환경 및 도시환경 개선과 유지, 빈집정비사업의 효율적 추진을 위해 필요한 세부적인 사항 등을 구체적으로 규정

<빈집 관련 법령>

| 구 분 | 법 령 | 관련 조항 |
|----------|----------|--|
| 도시 지역 | 도시정비법 | － 제81조 건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등 － 제126조 도시·주거환경정비기금의 설치 등 |
| | 도시재생법 | － 제28조 도시재생특별회계의 설치 및 운영 |
| | | － 제1장 총칙(제1조부터 제3조) |
| | | － 제2장 빈집정비사업(제4조부터 제15조) |
| | 소규모주택정비법 | － 제4장 사업 활성화를 위한 지원(제44조부터 51조) － 제5장 보칙(제52조 및 제53조) － 제6장 벌칙(제65조) |

나. 주요 용어정리

- 1) 빈집 : 시장·군수 등이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택(소규모주택정비법 제2조제1항제1호)

<빈집의 정의>

| | |
|--------------------------|---|
| 소규모주택정비법 제2조제1항제1호 | － "빈집"이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다. |
| 통계청 국가통계포털 (주택총조사) | － 빈집 : 사람이 살지 않는 주택을 말하며, 신축되어 아직 입주하지 않은 주택도 포함한다. |

- 2) 빈집에서 제외되는 주택 : 공공임대주택, 미분양주택, 사용승인 5년 미만의 주택, 무허가주택, 농어촌 및 준농어촌지역¹⁾의 빈집 등

<빈집에서 제외되는 주택>

| | |
|--------------------------------------|---|
| <p>소규모 주택정비법 시행령 제2조</p> | <p>제2조(빈집에서 제외되는 주택) 「소규모주택정비법」(이하 "법"이라 한다) 제2조 제1항제1호 단서에서 "미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택"이란 다음 각 호의 주택을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택(이하 "공공임대주택"이라 한다) 2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 또는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 자가 건축하여 보유하고 있는 미분양주택으로서 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사를 받은 후 5년이 경과하지 아니한 주택 3. 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사를 받지 아니한 주택 4. 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택. 다만, 같은 조 제4호에 따른 오피스텔은 제외한다. 5. 별장 등 일시적 거주 또는 사용을 목적으로 하는 주택 |
|--------------------------------------|---|

- 3) 빈집실태조사 : 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택에 대한 물리적 상태 등 실태를 파악한 결과

<빈집실태조사>

| | |
|------------------------------|---|
| <p>소규모 주택정비법 제5조</p> | <p>제5조(빈집등 실태조사) ① 시장·군수등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 "빈집등"이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 사항에 관한 조사(이하 "실태조사"라 한다)를 5년마다 실시하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우에는 시장·군수등이 수시로 실태조사를 실시할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 빈집 여부의 확인 2. 빈집의 관리현황 및 방치기간 3. 빈집 소유권 등의 권리관계 현황 4. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황 5. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 시장·군수등은 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정하여 실태조사를 대행하게 할 수 있다.</p> <p>③ 시장·군수등 또는 제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 빈집 소유자 및 이해관계자에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다.</p> <p>④ 시장·군수등은 제1항에 따라 실태조사를 실시하는 경우 빈집의 상태 및 위해성 등 대통령령으로 정하는 기준에 따라 빈집의 등급을 산정하여야 한다.</p> <p>⑤ 실태조사의 방법·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> |
|------------------------------|---|

1) 「농어촌정비법」 제2조 제2호 : "준농어촌"이란 광역시 관할구역의 지방자치단체인 구(이하 "광역시 자치구"라 한다)의 구역 중 농어촌 외의 지역으로서 「농지법」에 따른 농업진흥지역과 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역을 말한다.

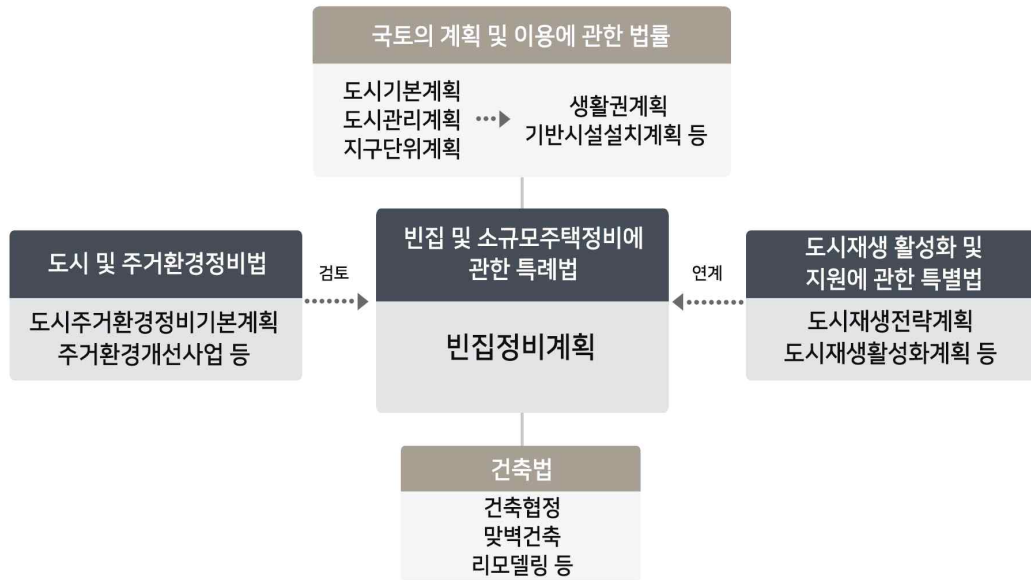
- 4) 빈집밀집구역 : 빈집이 밀집한 지역(빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역 등)으로서 정비기반시설이 현저히 부족하여 안전 사고나 범죄 발생 우려가 높은 지역

<빈집밀집구역 지정기준>

| | |
|-------------------------------|---|
| 소규모 주택정비법 시행령 제5조제4항 | <p>④ 법 제5조제4항에 따른 빈집밀집구역 지정의 세부 기준은 다음 각호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 해당 구역의 면적이 1만 제곱미터 미만으로서 다음 각 목의 어느 하나에 위치하지 않을 것 <ul style="list-style-type: none"> 가. 「농어촌정비법」 제2조제1호 따른 농어촌 또는 같은 조 제2호에 따른 준농어촌 나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역(같은 법 제23조제1항 제1호의 방법으로 주거환경개선사업이 시행되는 정비구역은 제외한다) 다. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구 2. 빈집의 수가 10호 이상이거나 빈집의 면적이 해당 구역 전체 토지면적의 20퍼센트 이상일 것 3. 노후·불량건축물의 수가 해당 구역 내 전체 건축물 수의 3분의 2 이상이거나 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해 발생 시 피난 및 구조활동이 곤란한 지역일 것 |
|-------------------------------|---|

다. 빈집정비계획의 위계와 성격

- 1) 빈집정비계획은 특별법의 법적 지위를 갖는 「소규모주택정비법」에 근거하여 수립되는 법정계획으로 계획상의 내용에 따라 제한된 법적 구속력을 발휘
- 2) 빈집정비계획은 5년 단위로 수립되는 중기계획으로 주거환경 정비 관련 기본계획과 사업계획의 가교적 역할과 위계를 지님
- 3) 빈집정비사업의 추진 근거 마련 및 세부 실행계획 추진을 위한 기본계획의 성격을 내포



<빈집정비계획의 위계>

라. 빈집정비계획의 수립 절차



<빈집정비계획의 수립 절차>

3 빈집실태조사

가. 개요

- 1) 정의 : 빈집²⁾으로 추정되는 주택의 물리적 상태 및 권리 현황, 소유자 의견 등을 조사하여 빈집 확인 및 등급 산정
- 2) 법적 근거 : 「소규모주택정비법」 제5조, 동법령 제6, 7, 8조, 「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제2장
- 3) 조사내용 및 절차
 - 가) (사전조사) 1년 이상 거주 또는 사용하지 않은 것으로 확인되는 빈집 등을 추정하는 조사로 전기 및 상수도 사용량, 공·폐가 현황자료 등을 활용
 - 나) (빈집판정조사) 조사자가 현장 방문하여 추정된 빈집을 관찰 및 소유자 면담 등을 통해 빈집 여부를 판정
 - 다) (등급산정조사) 확인된 빈집의 상태 및 위해 수준 등을 조사하여 빈집의 등급산정
 - 라) (소유자 의견조사) 소유자와 면담을 통해 빈집 여부, 미사용 기간, 빈집 발생원인, 공공사업 참여, 빈집정보 공개 동의 여부 등 조사
- 4) 빈집의 판정 기준과 등급
 - 가) 판정 기준
 - 물리적 상태 : 건축물의 노후, 외벽, 기둥, 지붕, 개구부의 노후·불량 상태
 - 부정적 영향 : 건축물 내외 안전 문제와 위생, 생활환경
 - 나) 빈집 등급
 - 1등급 : 물리적, 기능적으로 양호하여 재활용이 가능한 빈집
 - 2등급 : 물리적, 구조적 일부 훼손이 되었거나 우려되어 안전조치 및 관리조치가 필요한 빈집
 - 3등급 : 물리적, 구조적 훼손이 심각한 철거대상 빈집

2) "빈집"이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다(법 제2조 1항).

| | | |
|---|--|---|
| 기본현황 (사용(내용)연수) | 단독: 사용연수, 지붕구조 등 / 공동: 사용연수 최대 10점 | |
| 노후불량상태 (외벽, 기둥, 지붕, 개구부) | 단독: 외벽·기둥, 지붕, 개구부 / 공동: 기울어짐 및 침하, 균열 및 누수, 개구부 단독: 최대 30점 / 공동 최대 40점 | |
| 위해성 (안전·위생·누수·경관문제) | 단독: 안전, 위생, 생활환경 등 / 공동: 안전, 위생, 누수, 경관 등 단독: 최대 60점 / 공동: 최대 50점 | |
| 1등급 (활용대상 빈집) | 2등급 (관리대상 빈집) | 3등급 (정비대상 빈집) |
| 40점 이하 개보수 없이 또는 개보수 후에 거주 또는 활용이 가능한 빈집 | 41~69점 안전조치 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집 단독: 경사·균열 중 1개 4점 이상 공동: 기울기·침하 12점 이상, 균열·누수 외벽 8점 이상, 내부 4점 이상 중 1개 해당 | 70점 이상 철거 또는 이에 준하는 정비가 필요 한 빈집 단독: 경사·균열 중 2개 4점 이상 공동: 기울기·침하 12점 이상, 균열·누수 외벽 8점 이상, 내부 4점 이상 중 2개 해당 |

<빈집의 등급 산정기준>

5) 조사절차



<빈집실태조사 절차>

나. 빈집실태조사의 결과 : 69호

- 1) 등급 : 1등급 44호(63.8%), 2등급 22호(31.9%), 3등급 3호(4.3%)
- 2) 행정구역 : 청학동 28호(40.6%), 옥련1동 27호(39.1%), 옥련2동 8호(11.6%), 동춘1동 6호(8.7%)
- 3) 주택유형 : 단독주택 8호(11.6%), 다세대주택 57호(82.6%), 아파트 4호(5.8%)

<빈집실태조사 결과>

(단위 : 호)

| 구분 | 1등급 | 2등급 | 3등급 | 합계 | 단독주택 | 다세대주택 | 아파트 |
|------|-----|-----|-----|----|------|-------|-----|
| 옥련1동 | 18 | 7 | 2 | 27 | 4 | 23 | — |
| 옥련2동 | 5 | 3 | — | 8 | — | 8 | — |
| 선학동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 연수1동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 연수2동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 연수3동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 청학동 | 19 | 9 | — | 28 | 1 | 23 | 4 |
| 동춘1동 | 2 | 3 | 1 | 6 | 3 | 3 | — |
| 동춘2동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 동춘3동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 송도1동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 송도2동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 송도3동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 송도4동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 송도5동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 합계 | 44 | 22 | 3 | 69 | 8 | 57 | 4 |

다. 빈집정비계획 수립대상

- 1) 빈집정비계획 제외대상 : 3호(거주 중 빈집 2호, 무허가 빈집 1호)
- 2) 빈집정비계획 수립대상 : 66호(정비대상 빈집 69호 중 3호를 제외)

<정비계획 수립대상>

(단위 : 호)

| 구 분 | | 1등급 | 2등급 | 3등급 | 합 계 |
|---------------------|------|-----|-----|-----|-----|
| 실태조사 빈집 (a) | | 44 | 22 | 3 | 69 |
| 제외대상 (b) | 무허가 | — | — | 1 | 1 |
| | 거주 중 | 2 | — | — | 2 |
| 정비계획 수립대상 (a) - (b) | | 42 | 22 | 2 | 66 |

*무허가 빈집의 경우, 인천광역시 별도의 예산지원을 통해 정비

3) 정비계획 수립대상 빈집현황 : 66호

가) 등급 : 1등급 42호(63.6%), 2등급 22호(33.4%), 3등급 2호(3.0%)

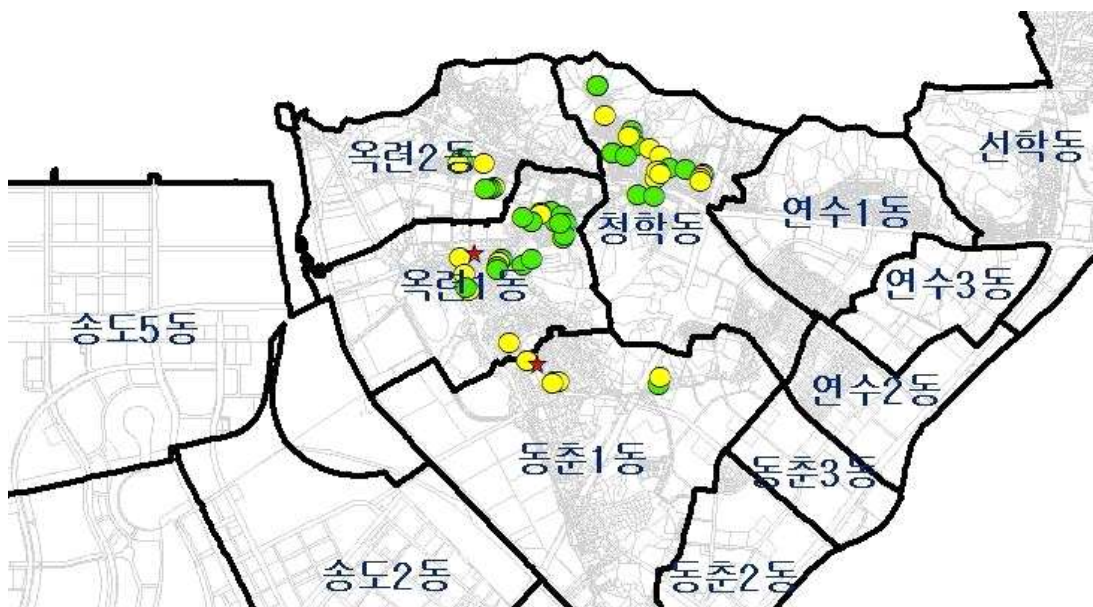
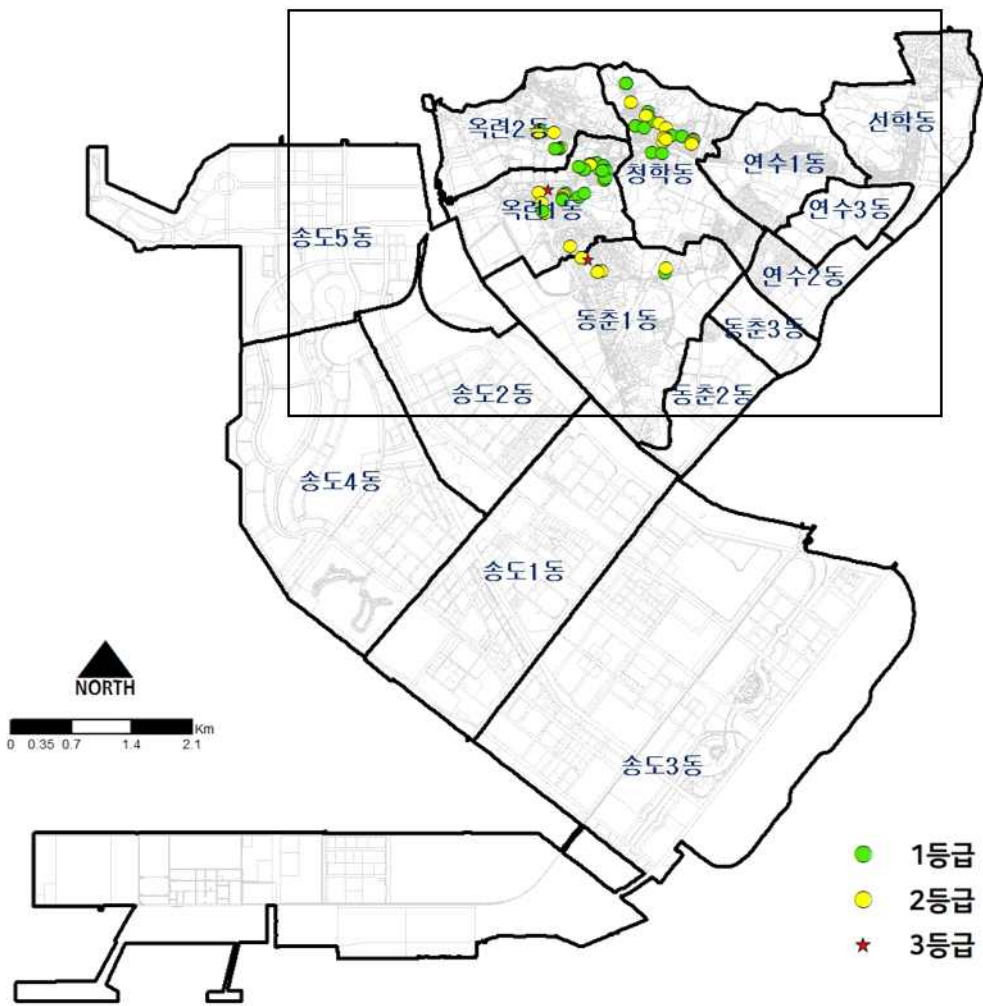
나) 행정구역 : 청학동 28호(42.4%), 옥련1동 25호(37.9%), 옥련2동 7호(10.6%),
동춘1동 6호(9.1%)

다) 주택유형 : 단독 7호(10.6%), 다세대 55호(83.3%), 아파트 4호(6.1%)

<빈집정비계획 빈집현황>

(단위 : 호)

| 구분 | 1등급 | 2등급 | 3등급 | 합계 | 단독주택 | 다세대주택 | 아파트 |
|------|-----|-----|-----|----|------|-------|-----|
| 옥련1동 | 17 | 7 | 1 | 25 | 3 | 22 | — |
| 옥련2동 | 4 | 3 | — | 7 | — | 7 | — |
| 선학동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 연수1동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 연수2동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 연수3동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 청학동 | 19 | 9 | — | 28 | 1 | 23 | 4 |
| 동춘1동 | 2 | 3 | 1 | 6 | 3 | 3 | — |
| 동춘2동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 동춘3동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 송도1동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 송도2동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 송도3동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 송도4동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 송도5동 | — | — | — | — | — | — | — |
| 합계 | 42 | 22 | 2 | 66 | 7 | 55 | 4 |

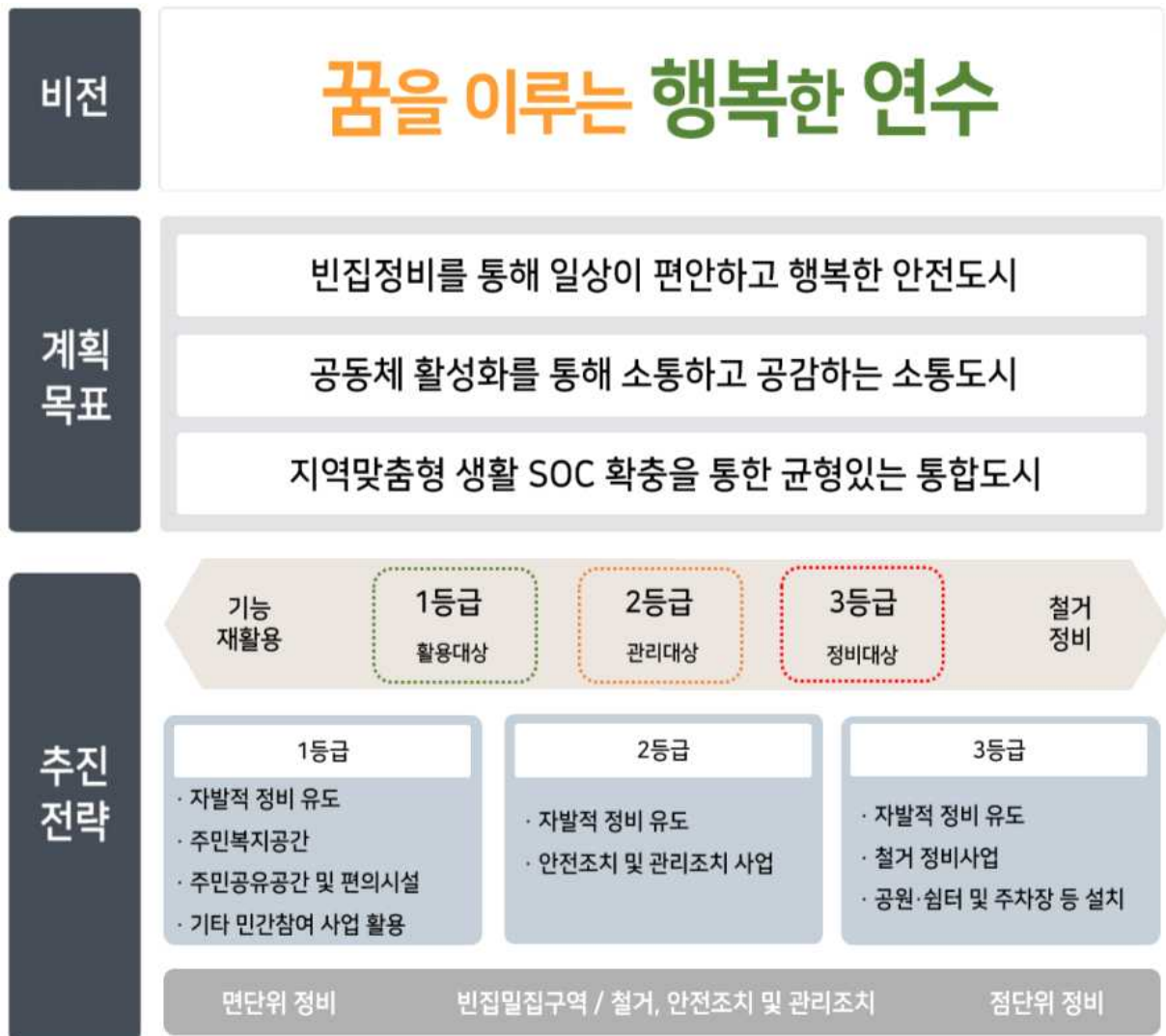


<정비계획 수립대상 빈집현황>

4 빈집정비계획의 구상

가. 비전과 목표

- 1) 비전 : 꿈을 이루는 행복한 연수
- 2) 계획의 목표
 - 가) 빈집정비를 통해 일상이 편안하고 행복한 안전도시
 - 나) 공동체 활성화를 통해 소통하고 공감하는 소통도시
 - 다) 지역맞춤형 생활SOC 확충을 통한 균형있는 통합도시



<빈집정비계획의 비전 및 목표>

나. 세부 추진전략

1) 빈집등급별 정비계획 전략

가) 1등급(활용대상)

- 빈집플랫폼, 빈집정보시스템 등을 활용하여 소유자의 자발적 관리 및 주택시장진입 유도
- 공공 활용 동의 시 지역주민의 수요를 고려한 지역맞춤형 공간조성
- 공간조성 후 취약계층을 위한 주거공간(임대주택) 또는 주민복지공간으로 활용
- 도시재생사업, 소규모주택정비사업과 연계하여 역사문화공간, 청년창업 공간, 주민공유공간 등으로 활용

나) 2등급(관리대상)

- 소유자의 자발적 정비
- 붕괴, 침수 등 안전사고 문제가 우려되는 빈집은 안전조치
- 범죄, 쓰레기불법투기, 무단출입 등의 예방을 위한 관리조치
- 민원, 안전상 위해도가 높은 빈집은 철거 정비

다) 3등급(정비대상)

- 소유자의 자발적 정비
- 공공 활용 동의 시 지자체 예산지원으로 철거 후 활용(마을주차장, 쉼터, 공용텃밭, 쌈지공원 등)
- 민원, 안전상 위해도가 높은 빈집은 단순 철거
- 철거가 어려운 다세대 및 공동주택은 안전 및 관리조치

2) 주택유형별 정비계획 전략

가) 단독주택

- 1등급 : 수요, 입지, 규모 등을 고려하여 주민복지공간으로 활용
- 2등급 : ① 펜스 및 CCTV 등을 설치하여 안전조치
② 범죄, 쓰레기불법투기, 무단출입 등 문제가 우려되는 빈집은 스티커 부착을 통한 관리조치
- 3등급 : ① 단순 철거
② 철거 후 주민 활용공간으로 조성

나) 공동주택

- 1등급 : ① 지하층은 자발적 관리를 통한 안전조치 및 관리조치
 ② 지상층은 주거 취약가구와 신혼부부, 고령가구, (외국인)
 근로자 등 주거약자들을 위한 공적임대주택으로 활용
- 2·3등급 : ① 침수 및 안전상 문제가 우려되는 빈집은 출입구 폐쇄를
 통한 안전조치
 ② 범죄, 무단출입 등의 문제가 우려되는 빈집은 스티커
 부착을 통한 관리조치

<빈집정비계획 세부 추진전략>

| 구분 | | 1등급(활용대상) | 2등급(관리대상) | | 3등급(정비대상) | |
|----------|-----|----------------------|--------------------------------|--------------------|-----------|--------------------|
| 단독주택 | | · 주민복지공간 · 주민공유공간 | 안전조치 | 관리조치 | 철거 | 철거 후 활용 |
| | | | · 안전펜스 · CCTV 설치 · 출입구폐쇄 | · 스티커 부착 · 출입통제 | · 단순철거 | · 쉼터/텃밭 · 마을주차장 |
| 공동 주택 | 지상층 | · 공적임대주택 · 주민공유공간 | 관리조치 | | | |
| | 지하층 | | 안전조치 및 관리조치 | | | |
| | | | · 출입구 폐쇄 · 스티커 부착 | | | |

3) 현장 조사에 따른 정비계획 전략



가) 1등급 빈집

- 1등급 42호 중 24호는 자발적 관리조치 대상, 18호는 다세대주택 지하층으로 안전조치 및 관리조치 대상에 포함

| 1등급 빈집(42호) | |
|---|--|
| 자가관리 빈집 24호 | 안전조치 및 관리조치 빈집 18호 |
|  |  |

나) 2등급 빈집

- 2등급 22호 중 3호는 자발적 관리조치 대상, 19호는 다세대주택 지하층으로 안전조치 및 관리조치 대상에 포함

| 2등급 빈집(22호) | |
|---|--|
| 자가관리 빈집 3호 | 안전조치 및 관리조치 19호 |
|  |  |

다) 3등급 빈집

- 3등급 2호는 철거계획에 포함

| 3등급 빈집(2호) 철거계획 2호 | |
|---|--|
|  |  |

4) 기타 세부 전략

가) 빈집밀집지역, 빈집 연접필지에 대한 정비계획 전략

- 빈집밀집구역을 지정하여 우선적으로 빈집정비사업이 진행될 수 있도록 정책적으로 지원
- 빈집밀집구역 및 연접빈집을 도시재생사업, 소규모주택정비사업, 기타 부처의 주민주도사업과 연계하여 면단위의 정주환경 개선
- 빈집밀집수준과 빈집의 연접 여부를 파악하여 생활 SOC 설치, 빈집의 공간 활용성 제고

나) 빈집을 활용한 생활 SOC 공급 전략

- 국가공간정보의 활용 및 과학적 공간분석기법을 적용하여 지역의 생활 SOC 서비스 수준을 분석, 이를 토대로 빈집 활용계획 수립
- 주민자치, 주민주도의 공유공간 활용방안을 제시하여 지속적인 유지·관리 체계를 구축, 주민주도의 주거환경 정비 유도

다) 부처별 관련 사업연계를 통한 빈집정비 전략

- 국토교통부, 행정안전부 등 중앙부처의 빈집정비 관련 사업과 지자체 사업연계를 통한 빈집정비
- 지자체 관련 부서(건축과, 주택과, 도시과, 재생과, 복지과, 공원과 등) 간 공공사업 연계를 통한 빈집 활용 및 정비

라) 주민참여형 지속 가능한 빈집정비 및 관리 전략

- 빈집 철거 및 정비 후 빈집소유자가 직접 관리하는 것을 우선시 하나, 여건상 소유자 직접 관리가 불가할 경우 주민조직(마을 관리 협동조합 등)이나 인근 주민이 관리·활용
- 상시 빈집 모니터링 체계를 구축하고 주민수요기반의 정비방안 모색

5 빈집정비계획(안)

가. 철거계획

1) 법적 근거와 목적

가) 근거 : 「소규모주택정비법」 제11조(빈집의 철거 등)

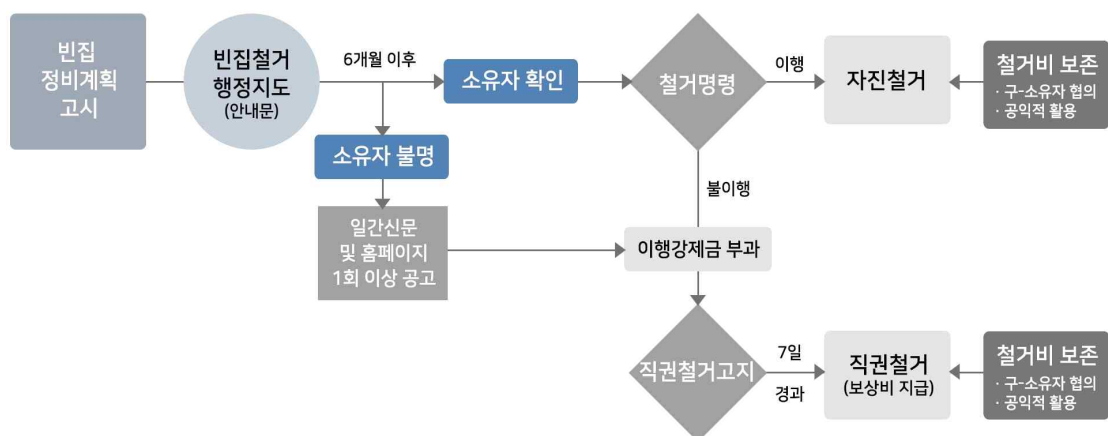
나) 목적 : 물리적 위험성 개선, 환경문제 개선, 경관·미관문제 개선, 사회적 문제 완화, 커뮤니티 공간 확충, 민원 대응

2) 철거계획

가) 대상 빈집 : 3등급 2호

나) 철거 절차 및 내용

- 지자체의 철거명령에 빈집소유자는 이행해야 하며 불 이행시 이행강제금 부과 가능
- 등급과 관계없이 도시미관 저해 및 안전사고 우려 등으로 확인 및 신고된 빈집도 필요에 따라 우선 철거 가능
- 붕괴위험이나 안전사고가 우려되는 빈집을 고려하여 철거계획 수립



<빈집 철거 정비사업 절차>

다) 철거 후 활용계획

- 빈집 철거 후 마을주차장은 공공의 목적으로 활용이 가능하며 향후 도시재생활성화사업 등에 대비한 개발 유보공간으로 활용
- 철거대상 빈집 2호의 물리적 현황 및 도로접면 등 주변 여건을 고려하여 마을주차장으로 활용계획 수립
 - * 마을주차장의 경우 주민에게 편의를 제공하는 동시에 타 용도로의 전환이 용이하도록 간이시설 조성 등을 통해 유연하게 활용
 - ** 철거 후 활용계획은 예시 안으로 주민들의 의견 등에 따라 변경될 수 있음

3) 예산지원

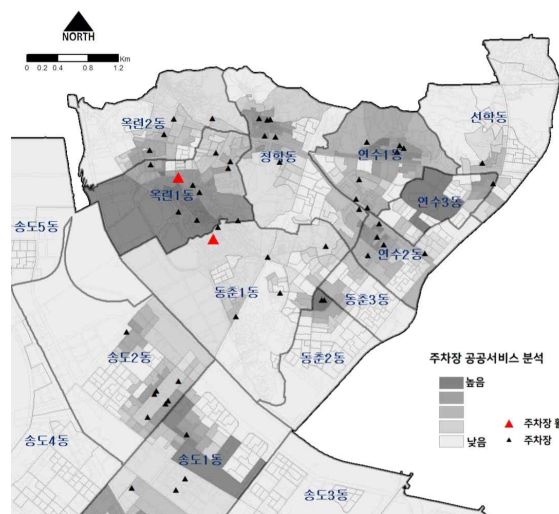
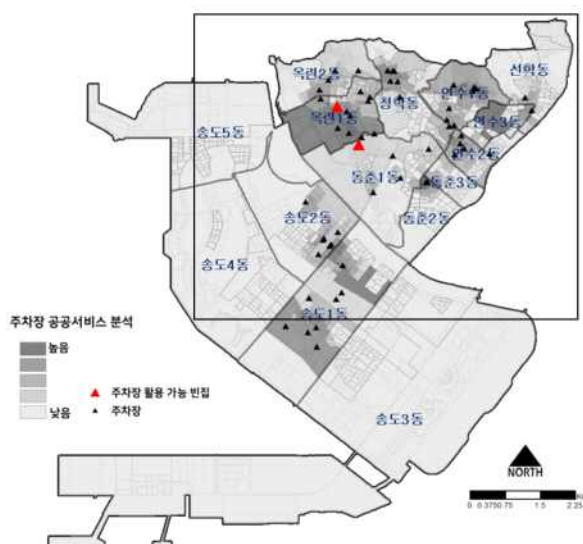
- 철거 및 활용공간을 위한 예산은 인천시와 연수구 5:5로 매칭을 통한 예산계획을 수립하여 추진, 호당 최대 35백만 원 지원
 - * 공공 활용 동의 시 철거 예산지원
- 도시재생뉴딜사업 등 사업구역 내 빈집정비 예산지원은 향후 해당 사업 추진 여부에 따라 변동 가능(해당 사업 예산과 중복지원 불가)

<연차별 철거 및 활용계획>

(단위 : 호, 백만 원)

| 구 분 | | 1차연도 (2025년) | 2차연도 (2026년) | 3차연도 (2027년) | 4차연도 (2028년) | 5차연도 (2029년) | 합 계 |
|-------|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----|
| 마을주차장 | 개소 | 1 | 1 | — | — | — | 2 |
| | 금액 | 35 | 35 | — | — | — | 70 |

* 철거 및 활용공간 조성예산 : 호당 최대 35백만 원



마을주차장 활용 가능 빈집(2호)

나. 안전조치 및 관리계획

1) 법적 근거와 목적

- 가) 근거 : 「소규모주택정비법」 제11조(빈집의 철거 등), 「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제43조(빈집의 안전조치 및 관리계획)
- 나) 목적 : 물리적 위험성 개선, 환경문제 개선, 경관·미관문제 개선, 사회적 문제 완화, 커뮤니티 공간 확충, 민원 대응

<안전조치 및 관리계획 수립의 주요 내용>

| | |
|----------------------|--|
| 빈집정비업무에 관한 처리지침 제43조 | <p>제43조(빈집의 안전조치 및 관리계획) 빈집의 안전조치계획은 법 제11조제1항에 따라 시장·군수등이 빈집으로 인한 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위하여 다음 각 호에 해당하는 방법으로 수립할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 빈집 소유자에게 전기·수도·도시가스 등의 공급설비에 대한 사용중지 또는 폐쇄조치하고 각종 출입구에 대한 폐쇄조치 등을 명하는 방법 2. 사업시행자에게 공공용 폐쇄회로 텔레비전(이하 "CCTV"라 한다) 또는 견고한 가설 울타리 등의 설치를 명하는 방법. 다만, CCTV 설치에 필요한 사항은 「개인정보 보호법」을 따른다. 3. 관할 소방서장 및 경찰서장과 협의하여 화재 및 범죄 예방대책을 수립하고 방법 순찰을 강화하는 등 중점 관리하는 방법 4. 그 밖에 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위한 조치 및 관리하는 방법 |
|----------------------|--|

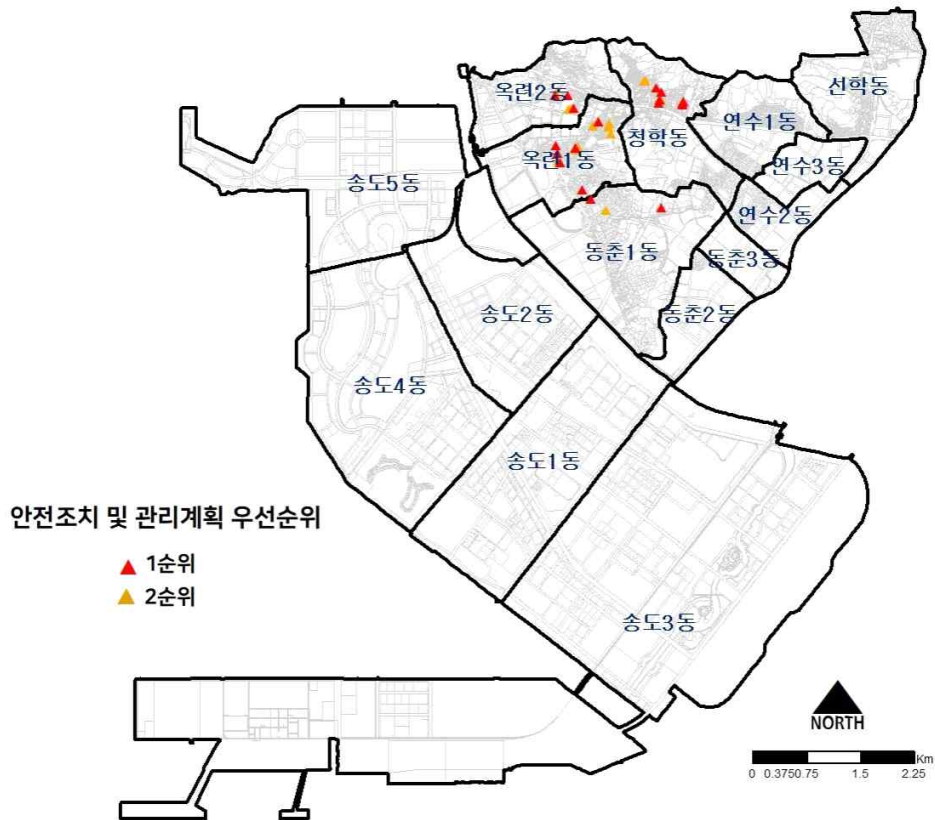
2) 연차별 안전조치 및 관리계획

가) 대상 빈집 : 37호(1등급 18호, 2등급 19호)

나) 안전조치 및 관리계획 우선순위

- 1순위 : 물리적 노후도가 높고 침수 및 안전상 열악한 지하층 빈집
- 2순위 : 그 외 침수 및 안전상 열악한 지하층 빈집

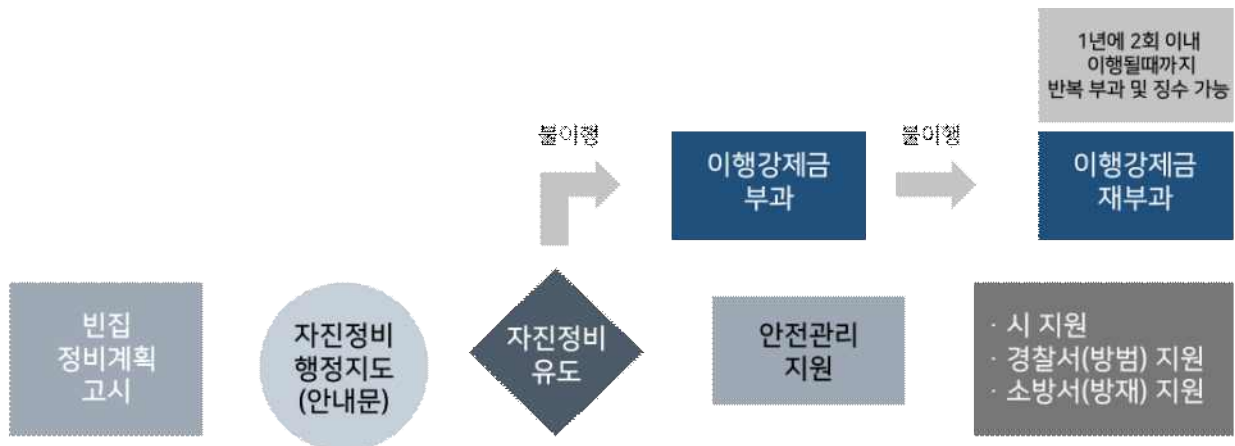
* 계획의 우선순위는 지역적 특성 및 주민의견 등에 의해 변경될 수 있음



안전조치 및 관리계획 우선순위(37호)

다) 빈집 안전조치 및 관리조치 절차 및 내용

- 지자체의 안전조치 명령에 빈집소유자는 이행해야 하며 불 이행시 이행강제금 부과 가능
- 붕괴위험이나 안전사고가 우려되는 빈집을 고려하여 안전조치 및 관리 계획 수립



<안전조치 및 관리 정비사업 절차>

라) 안전조치 및 관리조치 정비사례

- 주의 안내문 및 출입 금지 스티커 부착
- 출입문 잠금장치 설치 또는 폐쇄, 안전펜스(울타리 등) 설치
- CCTV, 방범등 설치 등 빈집 일대 셉테드 기법 적용
- 관할 경찰서, 소방서와 협의하여 방범, 방화, 방재 대책 마련

| | | | |
|---|---|--|---|
|  |  |  |  |
| 안전 펜스 설치 | 빈집 안전관리 | 빈집집중관리 | 경찰협력사업 |

<안전조치 및 관리조치 정비사업 사례>

3) 예산지원

- 가) 안전조치 및 관리조치를 위한 예산은 인천시와 연수구 5:5로 매칭을 통한 예산계획을 수립하여 추진
- 나) 안전조치 및 관리조치는 지하층 폐쇄, 스티커 부착 등으로 호당 최대 5백만 원 소요 예상

<연차별 안전조치 및 관리계획>

(단위 : 호, 백만 원)

| 구 분 | | 1차연도 (2025년) | 2차연도 (2026년) | 3차연도 (2027년) | 4차연도 (2028년) | 5차연도 (2029년) | 합 계 |
|-------------------|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----|
| 안전조치 및 관리조치 | 개소 | 10 | 7 | 7 | 7 | 6 | 37 |
| | 금액 | 50 | 35 | 35 | 35 | 30 | 185 |

* 안전조치 예산 : 호당 최대 5백만 원

다. 리모델링 활용계획(안)

1) 대상 빈집 : 27호(1등급 24호, 2등급 3호)

* 접근성 및 공공서비스 분석을 통해 빈집(27호) 선정

** 리모델링 활용계획(안)으로 소유자와의 협의 여부에 따라 계획은 변경될 수 있음

2) 유형별 계획기준 및 활용계획(안)

- 임대주택 : 물리적 상태가 양호한 1등급 다세대주택 및 아파트 빈집 중 인근 지하철역 반경 1.5km 이내 빈집을 활용하여 주거 취약가구와 신혼부부, 고령가구, (외국인)근로자 등 주거약자 대상의 임대주택 공간으로 활용
- 마을공유공간 및 생활 SOC 시설: 접도조건 및 입지여건 등을 고려하여 마을공유공간 및 생활 SOC 시설로 활용

3) 리모델링 활용 예산지원

- 리모델링을 위한 예산은 인천시와 연수구 5:5로 매칭을 통한 예산 계획을 수립하여 추진, 호당 최대 30백만 원 지원

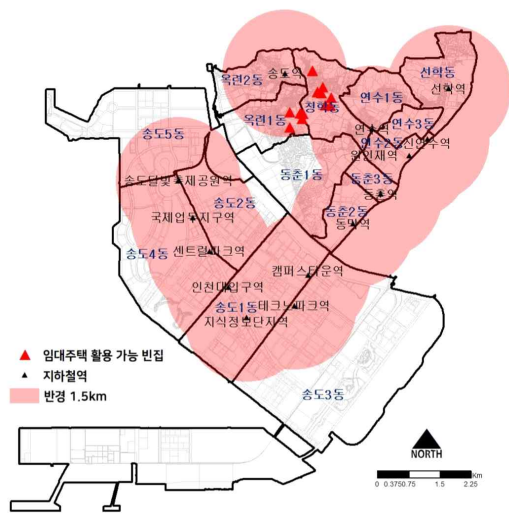
* 공공 활용 동의 시 리모델링 예산지원

<연차별 리모델링 활용계획>

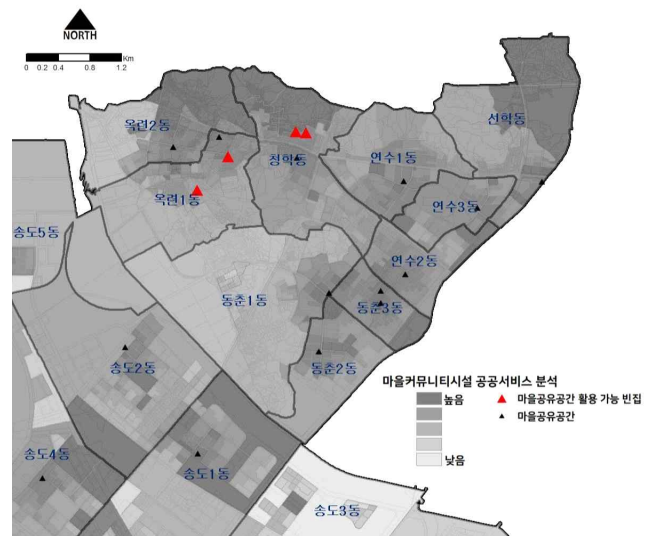
(단위 : 호, 백만 원)

| 구 분 | | 1차연도 (2025년) | 2차연도 (2026년) | 3차연도 (2027년) | 4차연도 (2028년) | 5차연도 (2029년) | 합 계 |
|-----------------------|-----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----|
| 임대주택 | 개 소 | — | 4 | 5 | 4 | 4 | 17 |
| | 금 액 | — | 120 | 150 | 120 | 120 | 510 |
| 마을공유공간 | 개 소 | — | 1 | 1 | 1 | 1 | 4 |
| | 금 액 | — | 30 | 30 | 30 | 30 | 120 |
| 생활 SOC 시설 (영유아·노인) | 개 소 | — | 1 | 1 | 2 | 2 | 6 |
| | 금 액 | — | 30 | 30 | 60 | 60 | 180 |

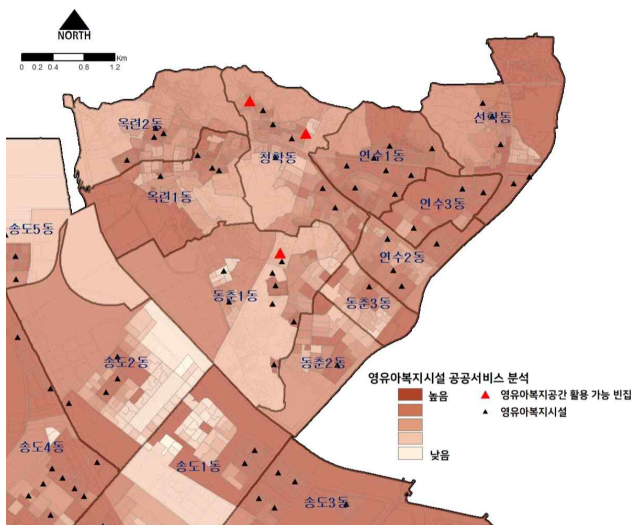
* 리모델링 활용 예산 : 호당 최대 30백만 원



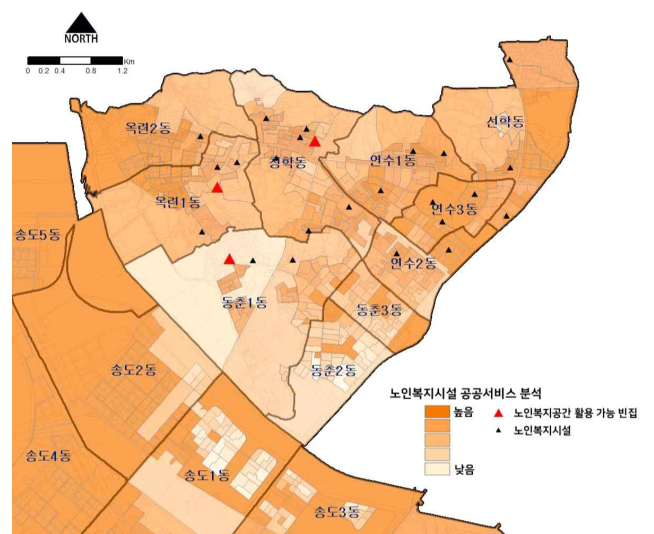
임대주택 활용 가능 빈집(17호)



마을공유공간 활용 가능 빈집(4호)



영유아복지공간 활용 가능 빈집(3호)



노인복지공간 활용 가능 빈집(3호)

라. 재원조달계획

1) 인천광역시 빈집정비 지원사업 예산은 인천시와 연수구 5:5 매칭으로 편성하여 빈집정비사업 추진

가) 철거 후 활용사업 : 총 70백만 원 (호당 최대 35백만 원)

나) 안전조치 및 관리계획 : 총 185백만 원 (호당 최대 5백만 원)

다) 리모델링 활용사업 : 총 810백만 원 (호당 최대 30백만 원)

<재원조달계획>

(단위 : 호, 백만원)

| 구 분 | | 1차연도 (2025년) | 2차연도 (2026년) | 3차연도 (2027년) | 4차연도 (2028년) | 5차연도 (2029년) | 합 계 |
|----------------------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------|
| 철거 후 활용계획 (마을주차장) | 개소 | 1 | 1 | — | — | — | 2 |
| | 금액 | 35 | 35 | — | — | — | 70 |
| 안전조치 및 관리계획 | 개소 | 10 | 7 | 7 | 7 | 6 | 37 |
| | 금액 | 50 | 35 | 35 | 35 | 30 | 185 |
| 임대주택 | 개소 | — | 4 | 5 | 4 | 4 | 17 |
| | 금액 | — | 120 | 150 | 120 | 120 | 510 |
| 리모델링 활용계획 | 마을 공유공간 | 개소 | — | 1 | 1 | 1 | 4 |
| | 금액 | — | 30 | 30 | 30 | 30 | 120 |
| 생활SOC 시설 (영유아·노인) | 개소 | — | 1 | 1 | 2 | 2 | 6 |
| | 금액 | — | 30 | 30 | 60 | 60 | 180 |
| 연차별 금액 합계 | | 85 | 250 | 245 | 245 | 240 | 1,065 |

2) 도시재생사업과 연계하여 빈집정비

— 도시재생활성화사업 및 도시재생뉴딜사업 등과 연계·추진하여 빈집 활용

3) LH 매입임대주택 사업과 연계하여 빈집 활용

— 향후 LH 매입/전세 임대사업과 연계하여 별도의 계획 수립 및 추가적인 정비사업을 추진할 수 있음

- 2023.08.04. ~ 2023.12.22. : 인천광역시 연수구 빈집실태조사
- 2024.03.06. : 인천광역시 연수구 빈집정비계획 착수보고회
- 2024.07.19. : 현장 실사 및 빈집현황 관련 협의
- 2024.09.30. : 현장 실사 결과 및 정비계획 수립대상 협의