

# 서울특별시 금천구 빈집정비 및 활용에 관한 조례안 심사보고서

2024년 11월 26일  
복지건설위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : 2024년 11월 12일, 정재동 의원  
나. 회부일자 : 2024년 11월 12일  
다. 상정일자 : 제252회 서울특별시 금천구의회 제2차 정례회 개회 중  
제1차 복지건설위원회(2024년 11월 26일)  
○ 상정, 제안설명, 검토보고, 질의·답변, 심사, 의결

## 2. 제안설명의 요지

### 가. 제안이유

- 관내 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 체계적인 관리를 통하여 안전사고를 예방하고 도시미관 저해 등 사회적 문제 해결 및 주거환경 개선에 기여하고자 함.

### 나. 주요내용

- 목적 및 정의를 규정함(안 제1조 및 제2조).
- 구청장의 책무를 규정함(안 제3조).
- 빈집정비계획의 수립·시행에 관하여 규정함(안 제5조).
- 빈집정비의 지원에 관하여 규정함(안 제6조).
- 빈집정비의 활용에 관하여 규정함(안 제7조).
- 빈집의 안전조치에 관하여 규정함(안 제8조).
- 홍보 및 지도·감독에 관하여 규정함(안 제9조 및 제10조).
- 협력체계의 구축에 관하여 규정함(안 제11조).

### 3. 전문위원 검토보고 요지

가. 검토보고 : 전문위원 추병수

나. 검토의견

#### 1) 제정 이유

○ 본 조례안은 빈집의 정비와 효율적 활용에 필요한 사항을 규정하여 안전하고 쾌적한 주거 환경 조성에 이바지하고자 의원 발의되었으며 총 11개의 조문과 부칙으로 구성되어 있음.

#### 2) 주요 내용

가) 목적 및 정의를 규정함(안 제1조 및 제2조).

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 ‘법’), 법 시행령에 따라 정의를 규정함

나) 구청장의 책무를 규정함(안 제3조).

다) 빈집정비계획의 수립·시행에 관하여 규정함(안 제5조).

- 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 빈집정비에 관한 계획을 수립·시행하도록 규정함
- 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택에 대하여 실태조사를 실시할 수 있도록 근거를 규정함

라) 빈집정비의 지원에 관하여 규정함(안 제6조).

- 빈집정비를 지원할 수 있는 조건을 명시함
  1. 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 및 차상위계층 소유의 빈집
  2. 빈집 철거 후 3년 이상 공공용지(공용 주차장, 쉼터, 운동시설, 공용 텃밭, 녹지공간 등을 말한다)로 제공하기로 소유자가 동의서를 제출한 빈집

마) 빈집정비의 활용에 관하여 규정함(안 제7조).

- 빈집을 주민복지, 공익 등을 목적으로 활용할 수 있도록 규정함

1. 고령자, 장애인, 한부모가족, 대학생, 사회초년생, 신혼부부 및 성별연령 등의 특성에 따른 다양한 임대수요를 고려한 임대주택
2. 도서관, 마을회관, 주민운동시설, 공용주차장, 마을텃밭 등 주민복지 증진 또는 공공의 목적을 위한 시설
3. 관리사무소, 경비실, 보안·방범·소방시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설

바) 빈집의 안전조치에 관하여 규정함(안 제8조).

- 법 제11조제1항에 따라 빈집의 안전조치를 위해 필요한 사항을 규정함

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」  
 제11조(빈집의 철거 등) ① 시장·군수등은 빈집이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈집 소유자에게 안전조치, 철거 등(이하 “철거등”이라 한다) 필요한 조치를 명할 수 있다. 다만, 빈집정비계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 「건축법」 제4조에 따른 지방건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 해당 빈집 소유자에게 철거등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다. <개정 2021. 4. 13.>

1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우
2. 위생상 유해 우려가 있는 경우
3. 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우
4. 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우

사) 홍보 및 지도·감독에 관하여 규정함(안 제9조 및 제10조).

아) 협력체계의 구축에 관하여 규정함(안 제11조).

### 3) 검토 의견

○ 저출산·고령화와 구도심 쇠퇴 등으로 빈집이 지속적으로 증가하고 있는 추세이며 방치되는 빈집으로 인하여 안전사고나 범죄발생의 우려가 있고 도시미관을 저해하는 등 사회문제에 대한 해결과 대책을 위한 본 조례 제정의 입법 취지가 타당하다 봄.

○ 2023년 금천구 빈집 실태조사에 따르면 57호가 정비가 필요한 것으로 조사됨.

| 구분           | 합계   | 거주용 사용 가능 |           | 시설물 철거  |   |
|--------------|------|-----------|-----------|---------|---|
|              |      | 1등급(즉시거주) | 2등급(안전조치) | 3등급(철거) |   |
| 실태조사 기준 빈집   | 57   | 35        | 18        | 4       |   |
| 정비구역 내 건축물   | 12   | 5         | 5         | 2       |   |
|              | 소계   | 45        | 30        | 2       |   |
| 빈집정비<br>계획대상 | 공동주택 | 아파트       | 13        | -       | - |
|              |      | 연립        | 10        | 4       | - |
|              |      | 다세대       | 11        | 2       | - |
|              | 단독주택 | 단독        | 2         | 2       | - |
|              |      | 다가구       | 9         | 5       | 2 |

○ 본 조례안은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 근거로 빈집정비 및 활용에 필요한 사항을 규정하기 위한 것으로 저소득층의 주거문제 해결이나 생활 인프라 확충 등 구민들의 쾌적한 주거환경과 안전한 지역사회를 조성에 기여할 수 있을 것으로 판단되며, 조례 제정은 상위법령에 범위에서 특별한 문제점은 없는 것으로 사료됨.

**4. 질의 및 답변요지 : 생략**

**5. 토론요지 : 생략**

**6. 심사결과 : 원안가결**

**7. 기타 필요한 사항 : 없음**