구민의 작은 목소리에도
귀 기울이는 금천구의회

복지건설위원회 제1차 회의
2024. 11. 26(화) 10:00

제252회 금천구의회 정례회 심사안건

검 토 보 고 서

서울특별시 금천구 빈집정비 및 활용에 관한 조례안

(푸른미래도시국 주거정비과 소관)

복지건설위원회

전문위원 추병수

서울특별시 금천구 빈집정비 및 활용에 관한 조례안
검 토 보 고 서

1. 제안경위

가. 의안번호 : 제2642호

나. 제 출 자 : 정재동의원

다. 제출일자 : 2024. 11. 12.

라. 회부일자 : 2024. 11. 12.

2. 제안이유

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

3. 주요내용

가. 목적 및 정의를 규정함(안 제1조 및 제2조).

나. 구청장의 책무를 규정함(안 제3조).

다. 빈집정비계획의 수립 · 시행에 관하여 규정함(안 제5조).

라. 빈집정비의 지원에 관하여 규정함(안 제6조).

마. 빈집정비의 활용에 관하여 규정함(안 제7조).

바. 빈집의 안전조치에 관하여 규정함(안 제8조).

사. 홍보 및 지도 · 감독에 관하여 규정함(안 제9조 및 제10조).

아. 협력체계의 구축에 관하여 규정함(안 제11조).

4. 참고사항

가. 관계법령

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조, 제5조, 제11조 등

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제2조

나. 예산조치 : 필요시 예산조치

다. 입법예고 : 2024. 11. 15. ~ 2024. 11. 21.

5. 검토의견

가. 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.

나. 주요 내용

1) 목적 및 정의를 규정함(안 제1조 및 제2조).

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

2) 구청장의 책무를 규정함(안 제3조).

3) 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

4) 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, 공용텃밭, 녹지공간 등을 말한다)로 제공하기로 소유자가 동의서를 제출한 빈집

5) 빈집정비의 활용에 관하여 규정함(안 제7조).

- 빈집을 주민복지, 공익 등을 목적으로 활용할 수 있도록 규정함

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

6) 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

7) 홍보 및 지도 · 감독에 관하여 규정함(안 제9조 및 제10조).

8) 협력체계의 구축에 관하여 규정함(안 제11조).

다. 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
빈집정비 계획대상	소계		45	30	13	2
	공동주택	아파트	13	13	-	-
		연립	10	6	4	-
		다세대	11	9	2	-
	단독주택	단독	2	-	2	-
		다가구	9	2	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.

관계법령

□ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

[시행 2024. 2. 15.] [법률 제19225호, 2023. 2. 14., 타법개정]

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2019. 4. 23., 2021. 7. 20., 2021. 10. 19.>

1. “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.
2. “빈집정비사업”이란 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.

제4조(빈집정비계획의 수립) ① 시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 때에는 빈집정비계획 수립 후 1년마다 해당 계획의 타당성을 재검토할 수 있다. <개정 2019. 4. 23., 2021. 4. 13.>

1. 빈집정비의 기본방향
2. 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법
3. 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획
4. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항
5. 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집정비계획을 수립하는 경우에는 14일 이상 지역 주민에게 공람하여 의견을 수렴하여야 하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 설치하는 도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.

③ 빈집정비계획을 변경하는 경우에는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 시장·군수등은 빈집정비계획을 수립하거나 변경한 경우에는 지체 없이 해당 지

방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 특별시장·광역시장·도지사에게 보고하고, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장·도지사는 필요하다고 인정하는 때에는 관할 지방자치단체의 빈집정비계획에 대하여 수정 또는 보완을 요청할 수 있다. <개정 2022. 2. 3.>

⑤ 시장·군수등이 빈집정비계획을 수립 또는 변경하는 경우 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 지역을 빈집밀집구역으로 지정할 수 있다. <신설 2019. 4. 23.>

1. 빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역
2. 노후·불량건축물이 증가하고 있거나 정비기반시설이 부족하여 주거환경이 열악한 지역
3. 다른 법령에 따른 정비사업을 추진하고 있지 아니한 지역

⑥ 제5항에 따른 빈집밀집구역 지정 요건의 세부기준은 대통령령으로 정한다. <신설 2019. 4. 23.>

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. <개정 2021. 4. 13.>

1. 빈집 여부의 확인
2. 빈집의 관리 현황 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

② 시장·군수등은 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정하여 실태조사를 대행하게 할 수 있다.

③ 시장·군수등 또는 제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 빈집 소유자 및 이해관계자에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다.

④ 시장·군수등은 제1항에 따라 실태조사를 실시하는 경우 빈집의 상태 및 위해성

등 대통령령으로 정하는 기준에 따라 빈집의 등급을 산정하여야 한다. <신설 2021. 4. 13.>

⑤ 실태조사의 방법 · 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2021. 4. 13.>

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

② 시장 · 군수등은 제1항에 따라 빈집의 철거등 필요한 조치를 명한 경우 해당 빈집 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 빈집에 대하여 철거등 필요한 조치를 할 수 있다. <개정 2021. 4. 13.>

③ 시장 · 군수등은 제2항에 따라 철거할 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문에 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.

④ 시장 · 군수등은 제2항 또는 제3항에 따라 빈집을 철거하는 경우에는 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 빈집 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 시장 · 군수등은 보상비에서 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있다.

⑤ 시장 · 군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보상비를 공탁하여야 한다.

1. 빈집 소유자가 보상비 수령을 거부하는 경우

2. 빈집 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없는 경우
3. 압류나 가압류에 의하여 보상비 지급이 금지된 경우

⑥ 시장·군수등은 제2항 또는 제3항에 따라 빈집을 철거한 경우에는 지체 없이 건축물대장을 정리하고, 관할 등기소에 해당 빈집이 이 법에 따라 철거되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.

□ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령

[시행 2024. 3. 19.] [대통령령 제34322호, 2024. 3. 19., 일부개정

제2조(빈집에서 제외되는 주택) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1항제1호 단서에서 "미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택"이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

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