

서울특별시 마포구의회  
제266회 임시회(2024. 2. 29.)

서울특별시 마포구 빈집 정비 및 활용에 관한 조례안

# 검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회  
복지도시위원회

# 서울특별시 마포구 빈집 정비 및 활용에 관한 조례안 검 토 보 고

의안 번호	24-23
----------	-------

2024. 2. 29.  
전문위원 신준호

## 1. 제안경위

- 가. 제안자 : 권인순 의원 외 10명
- 나. 제안일 : 2024. 2. 16.
- 다. 회부일 : 2024. 2. 20.

## 2. 제안이유

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 규정하고 있는 자치사무에 대해 사업수행에 필요한 사항을 정하여 원활한 사업수행을 도모하고 장기간 방치되어 관리되지 못하는 빈집으로 인한 범죄 및 안전사고 등 사회문제의 발생을 방지하고자 제안됨.

## 3. 주요내용

- 가. 조례의 목적 및 정의(안 제1조, 제2조)
- 나. 구청장의 책무(안 제3조)
- 다. 빈집정비계획의 수립 및 실태조사에 관한 사항(안 제5조, 제6조)
- 라. 빈집정비사업의 방법 및 예산의 지원과 활용에 관한 사항 규정  
(안 제7조~제9조)
- 마. 빈집 정비사업의 홍보 및 실태조사의 자료 또는 정보의 이용, 보조금 관리에 관한 사항을 규정(안 제10조~제14조)

## 4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙

나. 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서 첨부

다. 기타

1) 입법예고 : 2024. 2. 16 ~ 2024. 2. 22. (의견 없음)

2) 행정규제 사전심사 : 해당없음.

## 5. 검토의견

### 가. 조례 제정 배경

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “특례법” 이라 한다.)의 시행에 따라 마포구내 빈집에 대한 체계적인 실태조사를 통해 정비지원계획을 수립·시행하여 방치된 빈집의 효율적인 활용을 도모하고자 제안됨.

### 나. 주요 조문 검토

- 조례안의 구성은 목적 및 정의(안 제1조~제2조), 빈집정비계획의 수립과 실태조사(안 제5조~제6조), 빈집정비사업의 방법 및 지원, 활용(안 제7조~제9조) 등으로 본칙 14개 조문과 부칙 1개 조문으로 구성되어 있음.
- 안 제1조 정의는 “빈집” 등을 정의한 것으로 특례법에서 정한 사항으로 별다른 문제점이 없음.
- 안 제3조 구청장의 책무는 빈집 정비시책 추진과 예산상의 조치를 마련하도록 규정하고 있음.
- 안 제5조 및 안 제6조는 특례법에서 구청장이 빈집정비계획을 수립하고 계획의 효율적 수립을 위한 실태조사를 하도록 규정하였는데, 이는 특례법에서 규정한 사항과 동일한 사항임.
- 안 제7조는 빈집정비사업의 방법과 소유자의 동의 구득에 관하여 규정하였으며,
- 안 제8조는 빈집정비 지원에 관한 사항으로서 예산의 지원 범위를 규정 하였음.

- 안 제9조는 빈집정비계획에 따라 정비를 끝낸 빈집의 활용에 대하여 소유자와의 협약을 통해 공익에 부합하는 용도로 활용할 수 있도록 규정하였음.

#### 다. 종합의견

- 본 제정조례안은 저출산과 저성장 기조로 새로운 주택수요가 감소세에 있는 상황에서 정비사업의 지연과 중단으로 구도심의 쇠퇴가 발생되어 빈집이 지속적으로 증가하고 있는 추세에 대응하고자 마련된 것임. 이러한 빈집 증가에 따라 안전사고나 범죄 발생의 우려가 있고 도시미관이나 주거환경에 장애가 되는 등 다양한 사회문제가 유발되고 있는 것이 현실임.
- 이러한 문제점을 해소하기 위해 국토교통부에서 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 제정·시행하고 있는데, 그중 기관위임사무에 자치사무 등을 포함하여 본 조례에 규정하고 있음.
- 이는 빈집에 대한 실태조사를 통해 정비사업계획을 수립하고 활용할 수 있는 근거로서 안전하고 쾌적한 주거환경을 조성하고 빈집 방치에 대한 사회적 부작용을 줄이고 주거 취약계층 등의 주거복지 향상에 기여할 것으로 예상되어 긍정적으로 보임.
- 다만, 빈집 정비 예산 지원에 있어 소유자가 악의적으로 집수리 목적으로 비워두는 경우가 있을 수 있으므로 대상 선정 및 집행에 있어 신중을 기해야 할 것이고, 빈집 활용에 있어 향후 발생 될 해당 구역의 재개발사업 등에서 빈집 개축이 사업시행 반대자의 방해수단으로 악용될 여지가 있으며, 임대시 당초 계약과 다르게 과도한 임대료 인상이 예상될 수 있으므로 빈집 정비시 면밀한 계획이 필요해 보임.

- 참고로 마포구 빈집 실태조사 결과 동별 구분되어 총 283호로 파악되었으며 그동안의 빈집 정비사업 추진 경과는 ‘표’ 와 같음.

# [참 고 자 료]

<표 1. 동별 빈집 현황(건축지원과)>

(2023. 12. 기준, 단위: 호)

행정동	호수	행정동	호수
공덕동	48	서교동	25
아현동	2	합정동	36
도화동	9	망원1동	21
마포동	1	망원2동	26
대흥동	17	연남동	18
용강동	4	성산1동	27
염리동	8	성산2동	13
신수동	4	상암동	8
서강동	16		
합계		<b>283</b>	

<표 2. 빈집실태조사 및 빈집 활용 사업 현황>

(2024. 2. 기준)

사업명	사업시기	사업내용	비고
빈집 실태조사	2021. ~ 2022. 2023. ~ 2024.	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (2018. ~ 2020.) 1차 빈집정비계획 미추진(사유서 제출)</li> <li>○ (2021. ~ 2022.) 빈집 실태조사 추진현황                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 빈집실태조사 및 정비계획 수립(안) 수립 및 추진</li> </ul> </li> <li>○ (2023. ~ 2024.) 빈집 실태조사 추진현황                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2024년 2월까지 대행기관 용역을 통해 현장 관찰 및 면담 등을 통한 빈집 여부 확인과 빈집의 등급산정조사 등 추진 예정</li> <li>- 실태조사 용역 준공 후 빈집정비계획의 수립을 위한 용역을 통해 빈집정비계획 수립 예정</li> <li>※ 2024년 본예산(건축안전특별회계)에 용역비(60,000천원) 편성</li> </ul> </li> </ul>	
빈집 활용 생활SOC 조성 사업	2021. ~ 2022.	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (2021. ~ 2022.)빈집 활용 공공미술 벽화 조성 용역                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 위 치 : 마포구 공덕동 6-7, 6-8 (대지면적 21㎡)</li> <li>- 용역기간 : 2022. 8. 24. ~ 2022. 12. 7.</li> <li>※ 빈집 활용 신청 등 전체 사업기간: 2021.5.11. ~ 2022. 12.</li> <li>- 규 모 : 벽화 조성 1식 (바닥 및 옹벽 벽화 조성)</li> <li>- 소요예산 : 금39,965,000원 (예산총액:40,000천원 시비36,000천원, 구비4,000천원)</li> <li>· 1차: 바닥조성공사(디자인 이름) 9,740천원</li> <li>· 2차: 벽화조성 및 조형물 설치(아트엔트레이드) 25,225천원</li> <li>· 빈집 주변 도로 포장 유지보수 공사(도로개선과) 5,000천원</li> <li>- 계약방법 : 수의계약</li> </ul> </li> </ul>	

주무관	박 철 호
정책지원관	박 성 호

# [관 계 법 령]

## 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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.

1. 빈집정비의 기본방향
2. 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법
3. 빈집정비사업에 필요한 자원조달계획
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 지방자치단체의 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.
- 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.
- ⑦ 관할 시·도경찰청장 및 시·도 소방본부장은 제5항에 따라 지정된 빈집밀집구역에서의 안전사고 및 범죄 등의 발생을 방지하기 위하여 노력하여야 한다.
- ⑧ 빈집정비계획의 수립 기준·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.