

인천광역시서구

공보는 공문서로서의 효력을 갖는다.



<http://www.seo.incheon.kr/>

선
관
의
장

제1882호 2024. 11. 18.(월)

차 례

고 시

- 인천광역시서구 고시 제220호 석남역충인 등 가로주택정비사업 조합설립인가 및 행위제한 고시 ————— 1
- 인천광역시서구 고시 제221호 이동소음 규제지역 지정 고시 ————— 3
- 인천광역시서구 고시 제222호 인천광역시 서구 도로명주소 고시 ————— 4

공 고

- 인천광역시서구 공고 제2237호 자동차 검사 장기 미수검에 따른 운행정지명령 차량 공고 ————— 6
- 인천광역시서구 공고 제2251호 인천광역시 서구 빈집 정비계획수립(안) 공람·공고 ————— 9

인천광역시서구고시 제2024-220호

석남역충인 등 가로주택정비사업 조합설립인가 및 행위제한 고시

우리 구 석남역충인 등 가로주택정비사업에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제23조제9항 및 제23조의3 규정에 따라 조합설립인가와 행위제한 사항을 같은 법 시행령 제21조의2에 의거 아래와 같이 고시합니다.

2024. 11. 18.

인 천 광 역 시 서 구 청 장

1. 정비사업의 종류 및 명칭 : 석남역충인 등 가로주택정비사업

2. 사업시행구역의 위치 및 면적

가. 위 치 : 인천광역시 서구 석남동 496번지 외 11필지

나. 사업시행면적 : 2,913.9㎡

3. 사업의 착수 예정일 및 준공 예정일

가. 착수 예정일 : 2025. 08.

나. 준공 예정일 : 2028. 12.

※ 사업추진단계시 착수일 및 준공일은 변경될 수 있음

4. 조합의 명칭 및 사무소 소재지

가. 조 합 의 명 칭 : 석남역충인 등 가로주택정비사업

나. 사무소 소재지 : 인천광역시 서구 가남로 311, 2층(석남동)

5. 조합설립인가일 : 2024. 11. 13.

6. 행위제한에 관한 사항

가. 행위제한 구역: “2. 사업시행구역의 위치 및 면적” 과 동일

나. 행위제한 대상

- 건축물의 건축, 용도변경
- 공작물의 설치
- 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지의 분할·합병, 물건을 쌓아놓는 행위
- 가설건축물의 건축
- 이동이 어려운 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위
- 죽목(竹木)을 베거나 심는 행위

다. 조합설립인가 고시가 있는 다음 날부터 행위제한 대상 행위를 하려는 자는 시장·군수등의 허가를 받아야 하고, 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 같습니다. 다만, 제23조의2에 따라 조합설립인가가 취소되는 경우에는 그러하지 않습니다.

라. 지형도면: “생략”

- 「토지이용규제 기본법」 제8조에 의한 지형도면 등은 토지이용 홈페이지(<https://www.eum.go.kr/>)에서 열람 가능함.

인천광역시 서구 고시 제2024 -221호

이동소음 규제지역 지정 고시

「소음·진동관리법」 제24조 및 같은 법 시행규칙 제23조에 따라 이동소음원 규제대상, 규제지역 및 제한시간을 다음과 같이 고시합니다.

2024. 11. 18.

인천광역시 서구청장

1. 이동소음원 규제대상

- 가. 이동하며 영업이나 홍보를 하기 위하여 사용하는 확성기
- 나. 행락객이 사용하는 음향기계 및 기구
- 다. 소음방지장치가 비정상이거나 음향장치를 부착하여 운행하는 이륜자동차

2. 이동소음원 규제지역

- 가. 이동소음원 사용금지지역
 - 1) 「도서관법」 제4조에 따른 공공도서관으로부터 직선거리 50m 이내의 지역
 - 2) 「의료법」 제3조에 따른 종합병원으로부터 직선거리 50m 이내의 지역
 - 3) 「초·중등교육법」 제2조 또는 「고등교육법」 제2조에 따른 학교로부터 직선거리 50m 이내의 지역
- 나. 이동소음원 사용제한지역
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역

3. 이동소음원 제한시간

- 가. 사용금지지역 : 24시간 사용금지
- 나. 사용제한지역 : 20시부터 익일 8시까지 사용금지

부칙

이 고시는 고시한 날로부터 시행한다.

인천광역시 서구 고시 제2024-222호

인천광역시 서구 도로명주소 고시

도로명주소법 제11조제3항, 제12조제5항 및 같은 법 시행규칙 제13조에 따라 건물 등에 부여한 도로명주소를 다음과 같이 고시합니다.

2024. 11. 18.

인천광역시 서구청장

○ 부여 도로명주소: 인천광역시 서구 두밀로 90-8 외 4건

종전주소	도로명주소	도로명주소 부여 사유	도 로 명 고 시 일	도 로 명 부 여 사 유
		별 도 열 략		

※ 고시내용 및 기타 자세한 사항은 인천시 서구청 토지정보과(☎560-4830)에 문의 또는 도로명주소 안내 홈페이지(www.juso.go.kr)에서 열람하시기 바랍니다.

○ 도로명주소 사용 및 공부상 주소전환

- 도로명주소는 2024.11.18.일자로 고시된 후 도로명주소법 제19조제1항에 의거 공법관계에 있어서 주소로 사용됩니다.
- 공공기관에서 비치·관리하고 있는 각종 공부상 주소(소재지)는 해당기관에서 도로명 주소로 변경합니다.

○ 도로명주소 변경 등

- 도로명 또는 건물번호의 변경은 도로명주소법 시행령 제15조 및 제26조에서 정한 절차에 따라 신청할 수 있습니다.
- 도로명은 도로명주소법 제8조제2항에 의거 당해 도로명이 고시된 날부터 3년이 지난 후에 변경할 수 있습니다.

○ 참고사항

- 공동주택의 경우 종전주소의 공동주택명, 동·호와 도로명주소의 상세주소는 공법 관계의 각종 공부상 기재된 주소로 한다.

인천광역시 서구 도로명주소 부여 고시조서

고시일 : 2024-11-18

연번	지번주소	도로명주소	도로명고시일	도로명 부여사유	비고
1	인천광역시 서구 대곡동 343	인천광역시 서구 두밀로 90-8 (대곡동)	20130730	자연부락 명칭 반영	
2	인천광역시 서구 심곡동 300-3	인천광역시 서구 심곡로113번길 20 (심곡동)	20090922	심곡로의 시작지점에서부터 약 1,130m지점에서 왼쪽으로 분기되는 도로	
3	인천광역시 서구 원당동 1075-6	인천광역시 서구 솔모랭이길 20-4 (원당동)	20200720	"솔모랭이"라는 옛 지명에서 착안	
4	인천광역시 서구 청라동 9-114	인천광역시 서구 청동로 118 (청라동)	20101111	청라대로 동쪽에 위치	
5	인천광역시 서구 청라동 202-2	인천광역시 서구 파랑로 451 (청라동)	20090922	옛날 청라도가 파람으로 불려, 이 명칭을 따 파랑로로 명명	청라 SK V1

인천광역시서구 공고 제2024-2237호

자동차 검사 장기 미수검에 따른 운행정지명령 차량 공고

『자동차관리법』 제37조제3항 및 같은법 시행규칙 제64조에 따라 자동차 검사 장기 미수검 차량에 대해 운행정지 명령을 하고, 같은법 제24조의2 제3항제 4호에 따라 아래와 같이 공고합니다

2024. 11. 18.

인천광역시 서구청장

1. 공고기간 : 2024. 11. 18. ~ 2024. 12. 4. 까지
2. 공고대상 : 붙임 참조
3. 공고내용 : 자동차 운행정지 명령 차량 공고
4. 공고사항
 - 가. 「자동차관리법」 제37조제3항에 따라 검사명령을 이행하지 아니한 지 1년이 경과한 차량에 대하여 운행정지를 명하였습니다.
 - 나. 「자동차관리법」 제81조제22의2호에 따라 운행정지 자동차를 운행하다 적발되는 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해지며, 운행정지 명령에도 불구하고 해당 자동차를 계속 운행하는 경우, 따라 직권으로 자동차 말소등록이 가능하고, 무등록 자동차 운행시 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해집니다.
 - 다. 「자동차관리법」 시행규칙 제28조제1항에 따라 정기검사를 받으려는 경우에 한하여 차량을 임시운행 하실 수 있으며, 임시운행하는 경우 해당 차량의 운행정지명령서와 자동차 등록증을 휴대해야 합니다.
5. 문 의 처 : 인천광역시 서구 차량민원과 차량등록팀 (☎032-560-4892)

[붙임] 운행정지 명령 대상 자동차

연번	자동차 등록번호	차명	소유주	사유	운행정지명령 등록일
1	21거4596	K7	엄*희	검사 미필	2024.11.18.
2	107거4715	쏘나타(SONATA)	신*재	검사 미필	2024.11.18.
3	01보5784	K7	박*순	검사 미필	2024.11.18.
4	115무6339	레인지로버 4.4D	손*현	검사 미필	2024.11.18.
5	86다1724	한쓰4.5톤극플러스트럭	윤*구	검사 미필	2024.11.18.
6	14랴7269	오피러스	오*원	검사 미필	2024.11.18.
7	55구9247	체어맨W	래*****)	검사 미필	2024.11.18.
8	60마6991	모닝	박*진	검사 미필	2024.11.18.
9	95루0168	이-마이티	박*민	검사 미필	2024.11.18.
10	71마6411	그랜드스타렉스 어린이보호차	이*희	검사 미필	2024.11.18.
11	66저7562	그랜저(GRANDEUR)	김*선	검사 미필	2024.11.18.
12	23루5035	쏘나타(SONATA)	유*재	검사 미필	2024.11.18.
13	51부5561	SM7	주*****스	검사 미필	2024.11.18.
14	58보8721	카니발 II	Y***** T	검사 미필	2024.11.18.
15	64구3667	그랜저(GRANDEUR)	박*혁	검사 미필	2024.11.18.
16	65무4539	마티즈 0.8S AT	최*홍	검사 미필	2024.11.18.
17	82두3752	포터II 일렉트릭 왕바디 (PORTER II ELECTRIC)	주*****지	검사 미필	2024.11.18.
18	87나7667	봉고III 1톤	김*근	검사 미필	2024.11.18.
19	68고6231	스파크벤 1.0 DOHC	김*주	검사 미필	2024.11.18.
20	96두9360	봉고III 왕바디	(*****티	검사 미필	2024.11.18.
21	90루0794	이-마이티	박*민	검사 미필	2024.11.18.
22	25로4575	300C	전*자	검사 미필	2024.11.18.
23	69구2519	BMW 528i	김*은	검사 미필	2024.11.18.
24	73고4696	그랜드 스타렉스 (GRAND STAREX)	이*남	검사 미필	2024.11.18.
25	81도6656	포터II (PORTER II)	심*숙	검사 미필	2024.11.18.
26	19나7590	쏘나타(SONATA)	이*준	검사 미필	2024.11.18.
27	92모5562	봉고III 1톤	A***** *****D	검사 미필	2024.11.18.
28	811노9494	봉고III 플러스냉동차	박*인	검사 미필	2024.11.18.
29	82누9670	현대10톤플카고	박*석	검사 미필	2024.11.18.
30	42거7552	말리부 2.0 DOHC	삼*****사	검사 미필	2024.11.18.

연번	자동차 등록번호	차명	소유주	사유	운행정지명령 등록일
31	19보1098	스파크 1.0 DOHC	이*식	검사 미필	2024.11.18.
32	82거6876	포터Ⅱ (PORTERⅡ)	편*선	검사 미필	2024.11.18.
33	260무5493	G80	신*철	검사 미필	2024.11.18.
34	825서8729	포터Ⅱ 이동주유차 (PORTERⅡ)	손*국	검사 미필	2024.11.18.
35	91주5585	봉고Ⅲ 1톤	진*정	검사 미필	2024.11.18.
36	22두5921	모닝	윤*식	검사 미필	2024.11.18.
37	37주6884	코나 일렉트릭 (KONA ELECTRIC)	김*경	검사 미필	2024.11.18.
38	84저6677	봉고Ⅲ 1.2톤	성*태	검사 미필	2024.11.18.

인천광역시서구공고 제2024-2251호

인천광역시 서구 빈집 정비계획수립(안) 공람 · 공고

관내 빈집을 효율적으로 정비하고 활용하기 위하여 수립중인 ‘인천광역시 서구 빈집 정비계획(안)’에 대하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조제2항 및 같은법 시행령 제5조제1항 규정에 따라 주민의견을 수렴하고자 아래와 같이 공람 · 공고 하오니, 의견이 있는 주민께서는 공람기간 내 서면으로 의견을 제출하시기 바랍니다.

2024. 11. 18.

인 천 광 역 시 서 구 청 장

1. 공람기간: 2024. 11. 18. ~ 2024. 12. 2.
2. 공람장소: 인천광역시 서구 주택과(서곶로 323 세민빌딩 3층)
3. 공람내용: 빈집 정비계획수립에 따른 관련사항
4. 주요내용
 - 빈집정비계획의 개요
 - 빈집정비계획과 근거 법률
 - 빈집실태조사
 - 빈집정비계획의 구상
 - 빈집정비계획(안)
5. 의견제출방법
 - 공람기간 내 서면으로 의견을 작성하여 인천서구청 주택과 방문 또는 우편으로 제출
 - ※ 기타 자세한 사항은 (☎032-560-4593)로 문의하여 주시기 바랍니다.

인천광역시 서구 빈집정비계획

- 주민공람 자료 -

[열 람 용]

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. 실태조사 빈집 8
- 4. 빈집정비계획의 구상
 - 가. 비전과 목표 10
 - 나. 세부 추진전략 11
 - 다. 빈집정비계획 수립대상 14
- 5. 빈집정비계획(안)
 - 가. 빈집밀집구역 17
 - 나. 철거계획 20
 - 다. 안전조치 및 관리계획 23
 - 라. 리모델링 및 활용계획(안) 26
 - 마. 재원조달계획 28
- 6. 추진경위 30
- 7. 참고자료 30

1 계획의 개요

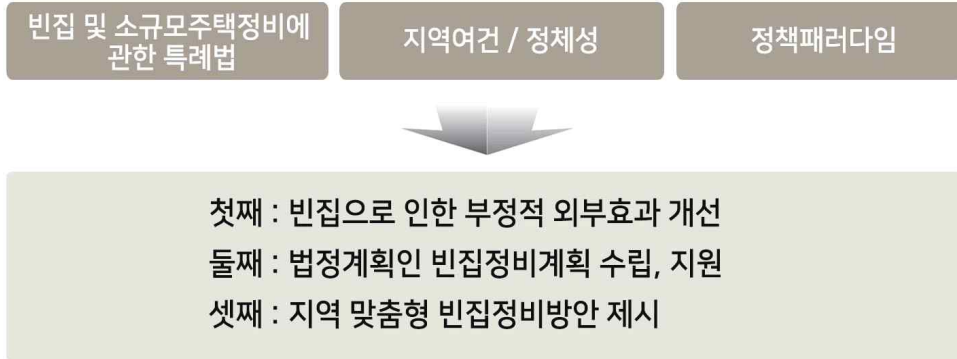
가. 계획의 배경

- 1) (지역적 측면) 검단지역 택지개발 및 청라국제도시 개발의 영향으로 급격한 인구 증가가 나타나고 있으나, 기성시가지는 노후화로 인한 쇠퇴가 발생하면서 빈집이 발생
 - 가) 과거 원도심지역에 주거단지를 조성하며 교육 및 문화시설과 행정시설 등 기초 인프라가 충분하지 못하여 주거 선호도가 낮아 특히 노후 다세대 주택의 지하층은 방치되는 빈집이 증가
 - 나) 빈집은 주변 지역의 정주 여건을 악화시키고, 나아가 지역사회에 다양한 문제를 초래할 수 있으므로 선제적인 정비계획수립을 통한 체계적 정비 필요
 - 다) 지역 특성과 여건을 고려한 지역맞춤형 빈집정비에 대한 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 관리의 법률적 근거 마련
 - 나) 빈집문제를 체계적이고 계획적으로 관리하기 위하여 시장은 ‘소규모주택 정비법’에 근거하여 5년마다 빈집실태조사와 정비계획을 수립
 - 다) 빈집정비계획은 빈집소유자의 사유재산에 대한 법적 규제를 수반하기 때문에 ‘주민공람’과 ‘지방도시계획위원회’ 심의 후 결정·고시 필요

나. 계획의 목적

본 계획의 목적은 관련 법률과 인천광역시 서구의 여건 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 지정 : 빈집밀집구역 지정, 활용계획 수립
 - 다) 세부내용 : 철거계획, 안전조치 및 관리계획, 리모델링 활용계획(안)
 - 라) 자원조달계획 및 기타

2 빈집정비계획과 근거 법률

가. 관련 법률

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

<빈집 관련 법령>

구분	법령	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
	소규모주택정비법	- 제1장 총칙(제1조부터 제3조) - 제2장 빈집정비사업(제4조부터 제15조)
		- 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 : 조사시점 사람이 살지 않는 주택을 말하며, 신축 및 매매·임대·이사·미분양 등 사유로 인한 일시적 빈집을 포함한다.

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

<빈집에서 제외되는 주택>

소규모 주택정비법 시행령 제2조	제2조(빈집에서 제외되는 주택) 「소규모주택정비법」(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
-------------------	--

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

<빈집실태조사>

소규모 주택정비법 제5조	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. 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. ⑤ 실태조사의 방법·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
---------------	---

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.

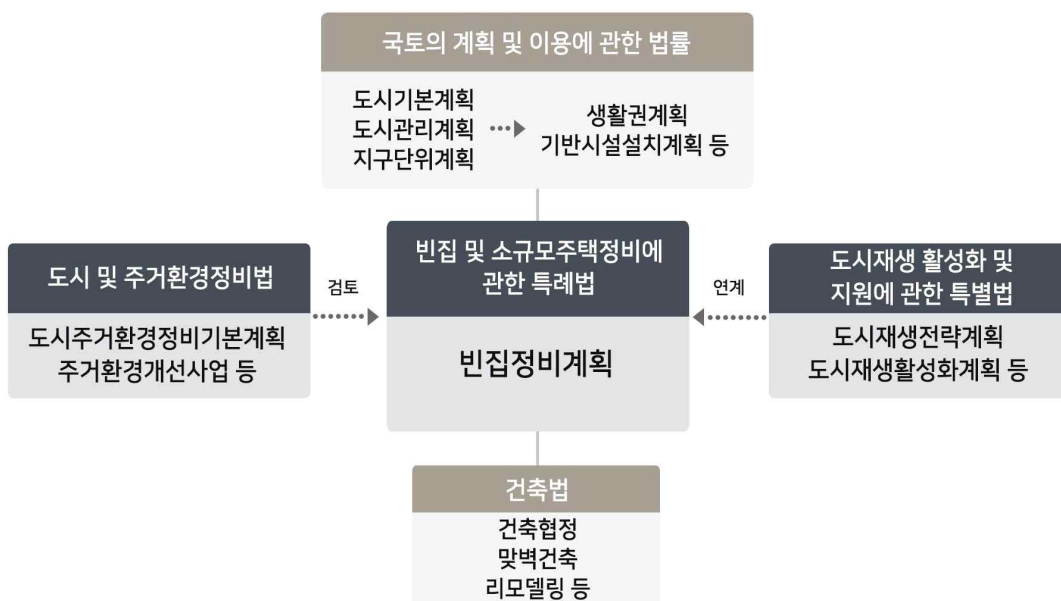
4) 빈집밀집구역 : 빈집이 밀집한 지역(빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역 등)으로서 정비기반시설이 현저히 부족하여 안전사고나 범죄 발생 우려가 높은 지역

<빈집밀집구역 지정기준>

소규모 주택정비법 시행령 제5조 제4항	④ 법 제5조제4항에 따른 빈집밀집구역 지정의 세부기준은 다음 각 호와 같다. 1. 해당 구역의 면적이 1만제곱미터 미만으로서 다음 각 목의 어느 하나에 위치하지 않을 것 가. 「농어촌정비법」 제2조제1호 따른 농어촌 또는 같은 조 제2호에 따른 준농어촌 나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역(같은 법 제23조제1항제1호의 방법으로 주거환경개선사업이 시행되는 정비구역은 제외한다) 다. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구 2. 빈집의 수가 10호 이상이거나 빈집의 면적이 해당 구역 전체 토지 면적의 20퍼센트 이상일 것 3. 노후·불량건축물의 수가 해당 구역 내 전체 건축물 수의 3분의 2 이상이거나 정비기반 시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 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



<빈집정비계획의 위계>

- 2) 빈집정비계획은 5년 단위로 수립되는 중기계획으로 주거환경 정비관련 기본계획과 사업계획의 가교적 역할과 위계를 지님
- 3) 빈집정비사업의 추진 근거마련 및 세부 실행계획 추진을 위한 기본 계획의 성격을 내포

라. 빈집정비계획의 수립 절차

- 1) 빈집실태조사 : 빈집의 물리적 상태 등 실태를 파악
- 2) 빈집정비계획(안) 작성 : 철거, 안전조치 및 관리, 활용 등 계획
- 3) 공람 및 심의 : 14일 이상 주민공람과 시·군·구 도시계획위원회 심의
- 4) 결정·고시



<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 등급산정
- 2) 법적 근거 : 「소규모주택정비법」 제5조~제8조,
「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) (소유자 의견조사) 소유자와 면담을 통해 빈집 여부, 미사용 기간, 빈집 발생원인, 공공사업 참여, 빈집정보 공개 동의 여부 등 조사



<빈집실태조사 절차>

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).

4) 빈집의 판정 기준과 등급

가) 판정 기준

- 물리적 상태 : 건축물의 노후, 외벽, 기둥, 지붕, 개구부의 노후·불량 상태
- 부정적 영향 : 건축물 내외 안전문제와 위생, 생활환경

나) 빈집등급

- 1등급 : 물리적, 기능적으로 양호하여 재활용이 가능한 빈집
- 2등급 : 물리적, 구조적으로 일부 훼손이 되었거나 훼손이 우려되어 안전 조치 및 관리조치가 필요한 빈집
- 3등급 : 물리적, 구조적 훼손이 심각한 철거대상 빈집

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 필요한 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>

나. 실태조사 빈집 : 588호

- 1) 빈집등급 : 1등급 490호(83.3%), 2등급 85호(14.5%), 3등급 13호(2.2%)
- 2) 행정구역 : 가정3동 90호(15.3%), 석남3동 77호(13.1%), 가좌3동 69호(11.7%) 순으로 나타남

3) 주택유형 : 다세대주택 485호(82.5%), 단독주택 44호(7.5%), 아파트 27호(4.6%), 연립 18호(3.1%), 그 외 14호(2.4%)

<실태조사 빈집 현황>

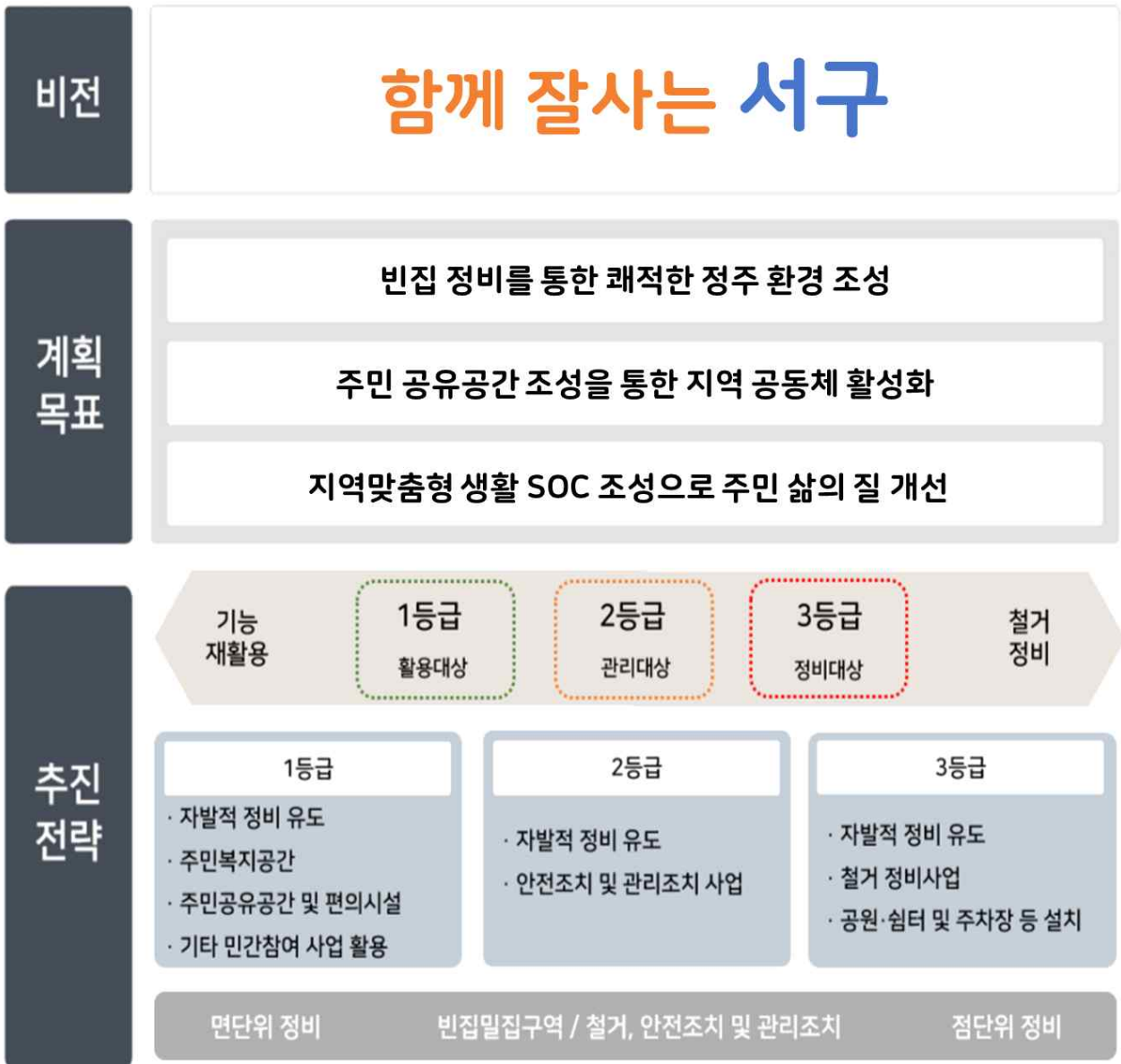
구 분	등급			합계	주택유형					
	1등급	2등급	3등급		단독	다세대	연립	아파트	그 외	
서 구	검암경서동	5	2	-	7	-	7	-	-	-
	연희동	48	2	1	51	-	49	-	2	-
	청라1동	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	청라2동	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	청라3동	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	가정1동	21	10	-	31	-	31	-	-	-
	가정2동	22	-	-	22	-	-	-	22	-
	가정3동	75	15	-	90	-	90	-	-	-
	신현원창동	37	8	-	45	2	42	-	-	1
	석남1동	42	4	-	46	2	43	1	-	-
	석남2동	24	5	2	31	2	26	1	1	1
	석남3동	66	10	1	77	10	64	-	1	2
	가좌1동	44	4	2	50	5	34	10	-	1
	가좌2동	6	-	-	6	-	6	-	-	-
	가좌3동	54	15	-	69	3	61	5	-	-
	가좌4동	19	2	-	21	4	16	-	-	1
소계	463	77	6	546	28	469	17	26	6	
검 단 지 역	검단동	18	6	4	28	11	13	-	-	4
	블로대곡동	1	-	1	2	1	-	-	1	-
	원당동	1	-	-	1	-	1	-	-	-
	당하동	1	-	-	1	-	1	-	-	-
	오류왕길동	5	2	2	9	4	-	1	-	4
	마전동	1	-	-	1	-	1	-	-	-
	아라동	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소계	27	8	7	42	16	16	1	1	8	
합계	580	85	13	588	44	485	18	27	14	

* 2026년 서구와 검단구로 분구예정

4 빈집정비계획의 구상

가. 비전과 목표

- 1) 비전 : 함께 잘사는 서구
- 2) 계획의 목표
 - 가) 빈집정비를 통한 쾌적한 정주환경 조성
 - 나) 주민 공유공간 조성을 통한 지역 공동체 활성화
 - 다) 지역맞춤형 생활 SOC 조성으로 주민 삶의 질 개선



나. 세부 추진전략

1) 빈집등급별 정비계획 전략

가) 1등급(활용대상)

- 빈집플랫폼, 빈집정보시스템 등 빈집정보 공유네트워크를 활용하여 소유자의 자발적 관리 및 주택시장 진입 유도
- 침수 등의 안전사고가 우려되는 빈집의 경우 안전조치 및 관리
- 공공 활용 동의 시 지역주민의 수요를 고려한 지역맞춤형 공간 조성
- 공간 조성 후 취약계층을 위한 주거공간(임대주택 등) 또는 주민복지공간으로 활용
- 도시재생사업, 소규모주택정비사업과 연계하여 역사문화공간, 청년창업공간, 주민공유공간 등으로 활용

나) 2등급(관리대상)

- 소유자의 자발적 정비
- 붕괴, 침수 등 안전사고 문제가 우려되는 빈집은 안전조치
- 범죄, 쓰레기 불법투기, 무단출입 등의 예방을 위한 관리조치
- 민원 및 안전상 위해도가 높은 빈집은 철거정비

다) 3등급(정비대상)

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

2) 주택유형별 정비계획 전략

가) 단독주택

- 1등급 : ① 수요, 입지, 규모 등을 고려하여 주민복지공간으로 활용
② 범죄 및 안전사고 예방을 위한 관리
- 2등급 : ① 펜스 및 CCTV 등을 설치하여 안전조치

② 범죄, 쓰레기불법투기, 무단출입 등 문제가 우려되는 빈집은 스티커 부착을 통한 관리조치

- 3등급 : ① 철거 후 주민 활용공간으로 조성
- ② 공공목적 필요성 및 주민 수요가 부족한 경우 단순철거

나) 공동주택

- 1등급 : ① 지하층은 침수 등 안전사고가 우려되는 경우에 안전조치
- ② 지상층은 대학생, 신혼부부, 사회초년생, 한부모가족, 장애인, 고령자 등을 위한 공적임대주택으로 활용
- ③ 양호한 빈집은 지역 공동체의 활성화를 위한 주민공유공간 및 편의시설로 활용
- 2·3등급 : ① 침수 및 안전상 문제가 우려되는 지하층은 출입구 폐쇄를 통한 안전조치
- ② 범죄, 무단출입 등의 문제가 우려되는 지상층은 스티커 부착을 통한 관리조치

<빈집정비계획 세부 추진전략>

구분		1등급 (활용대상)		2등급 (관리대상)		3등급 (정비대상)	
		활용	관리조치	안전조치	관리조치	철거	철거 후 활용
단독주택		· 주민복지공간	· 스티커 부착 · 출입통제	· 안전펜스 · CCTV 설치 · 출입구폐쇄	· 스티커 부착 · 출입통제	· 단순철거	· 쉼터/텃밭 · 마을주차장
공동주택	지 상 층	활용		관리조치			
		· 공적임대주택		· 스티커 부착			
	지 하 층	활용	안전조치	안전조치			
		· 주민공유공간 · 편의시설	· 출입구폐쇄 · 침수방지 시설	· 출입구 폐쇄 / · 침수방지 시설			

3) 현장조사에 따른 정비계획 전략

가) 1등급 빈집

- 안전상의 위해성이 있는 빈집은 안전조치 및 관리계획에 포함

나) 2등급 빈집

- 물리적 위험성 등을 고려하여 안전조치와 관리로 구분

다) 3등급 빈집

- 철거가 어려운 다세대주택은 안전조치 계획에 포함

4) 기타세부전략

가) 빈집밀집지역, 빈집 연접필지에 대한 정비계획 전략

- 빈집밀집구역을 지정하여 우선적으로 빈집정비사업이 진행될 수 있도록 정책적으로 지원
- 빈집밀집구역 및 연접빈집을 도시재생사업, 소규모주택정비사업, 기타 타 부처의 주민주도사업과 연계
- 빈집밀집구역이 다수 인접한 경우 소규모주택정비 법에 의한 관리지역, 뉴 빌리지사업 등을 고려하여 면단위의 정주 환경개선
- 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 사업 연계를 통한 빈집정비
- 지자체 관련부서(주택과, 도시재생경관과, 주차관리과, 복지정책과, 산림정원과 등) 간 공공사업 연계를 통한 빈집활용 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

다. 빈집정비계획 수립대상 : 579호

- 1) 정비계획 수립대상 : 실태조사 588호 중 9호(무허가 4호, 거주 확인 4호, 타용도 사용 1호)를 제외한 579호를 수립대상으로 선정

<정비계획 수립 빈집>

(단위 : 호)

구 분		1등급	2등급	3등급	합 계
실태조사 빈집 (a)		490	85	13	588
제외대상 (b)	무허가	3	-	1	4
	거주 중	4	-	-	4
	타용도	1	-	-	1
	소계	8	-	1	9
정비계획 수립대상 (a)-(b)		482	85	12	579

* 무허가 빈집의 경우, 인천광역시 별도의 예산 지원을 통해 정비

- 2) 빈집등급 : 1등급 482호(83.2%), 2등급 85호(14.7%), 3등급 12호(2.1%)
- 3) 행정구역 : 가정3동 89호(15.4%), 석남3동 76호(13.1%), 가좌3동 69호(11.9%) 순으로 나타남
- 4) 주택유형 : 다세대주택 481호(83.1%), 단독주택 42호(7.2%), 아파트 27호(4.7%), 연립주택 18호(3.1%), 그 외 11호(1.9%)

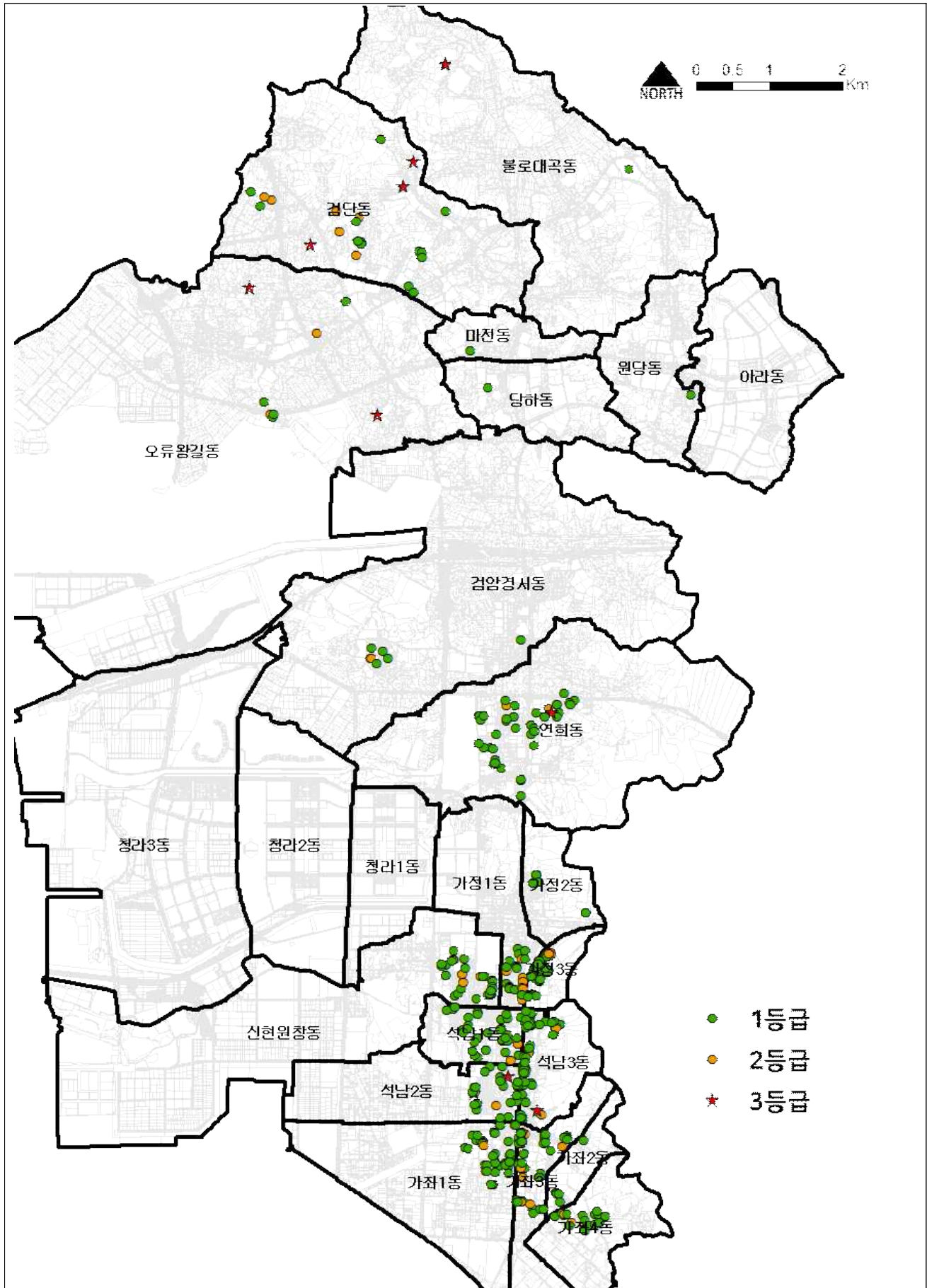
<정비계획 수립대상 빈집 현황>

구 분	등급			합계	주택유형					
	1등급	2등급	3등급		단독	다세대	연립	아파트	그 외	
서 구	검암경서동	5	2	-	7	-	7	-	-	-
	연희동	45	2	1	48	-	46	-	2	-
	청라1동	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	청라2동	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	청라3동	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	가정1동	21	10	-	31	-	31	-	-	-
	가정2동	22	-	-	22	-	-	-	22	-
	가정3동	74	15	-	89	-	89	-	-	-
	신현원창동	36	8	-	44	2	42	-	-	-
	석남1동	42	4	-	46	2	43	1	-	-
	석남2동	24	5	2	31	2	26	1	1	1
	석남3동	64	10	1	75	8	64	-	1	2
	가좌1동	44	4	2	50	5	34	10	-	1
	가좌2동	6	-	-	6	-	6	-	-	-
	가좌3동	54	15	-	69	3	61	5	-	-
가좌4동	19	2	-	21	4	16	-	-	1	
소계	456	77	6	539	26	465	17	26	5	
검 단 지 역	검단동	18	6	3	27	11	13	-	-	3
	블로대곡동	1	-	1	2	1	-	-	1	-
	원당동	1	-	-	1	-	1	-	-	-
	당하동	1	-	-	1	-	1	-	-	-
	오류왕길동	4	2	2	8	4	-	1	-	3
	마전동	1	-	-	1	-	1	-	-	-
	아라동	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소계	26	8	6	40	16	16	1	1	6	
합계	482	85	12	579	42	481	18	27	11	

* 2026년 서구와 검단구로 분구예정

5) 현장조사에 따른 정비계획(안)

등급	자가관리	안전조치	관리조치	철거	합계
1등급	375	44	63	-	482
2등급	-	53	32	-	85
3등급	-	4	-	8	12
합계	375	101	95	8	579



<정비계획 수립대상 빈집 현황도>

5 빈집정비계획(안)

가. 빈집밀집구역

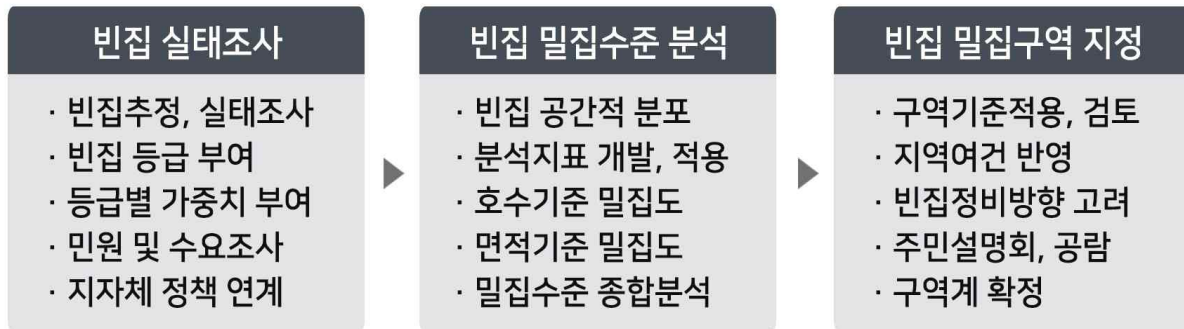
1) 빈집밀집구역의 지정근거 및 기준

- 가) 법적 근거 : 「소규모주택정비법」 제4조제5항
- 나) 지정목적 및 기준 : 빈집의 군집 또는 밀집으로 인한 빈집문제가 심각한 지역을 우선적으로 정비·관리(「소규모주택정비법」 시행령 제5조제4항)
- 다) 지정순서 : 빈집실태조사, 빈집밀집수준 분석, 빈집밀집구역 지정의 3단계 과정을 통해 구역 지정

<빈집밀집구역 지정기준>

소규모 주택정비법 시행령 제5조제4항	<ol style="list-style-type: none"> 1. 해당 구역의 면적이 1만제곱미터 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 제23조제1항제1호의 방법으로 주거환경개선사업이 시행되는 정비구역은 제외한다) 다. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구 2. 빈집의 수가 10호 이상이거나 빈집의 면적이 해당 구역 전체토지 면적의 20퍼센트 이상일 것 3. 노후·불량건축물의 수가 해당 구역 내 전체 건축물 수의 3분의 2 이상이거나 정비기반 시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역일 것
---	--

<빈집밀집구역 지정순서>



2) 빈집밀집구역의 지정 : 밀집구역 8개소



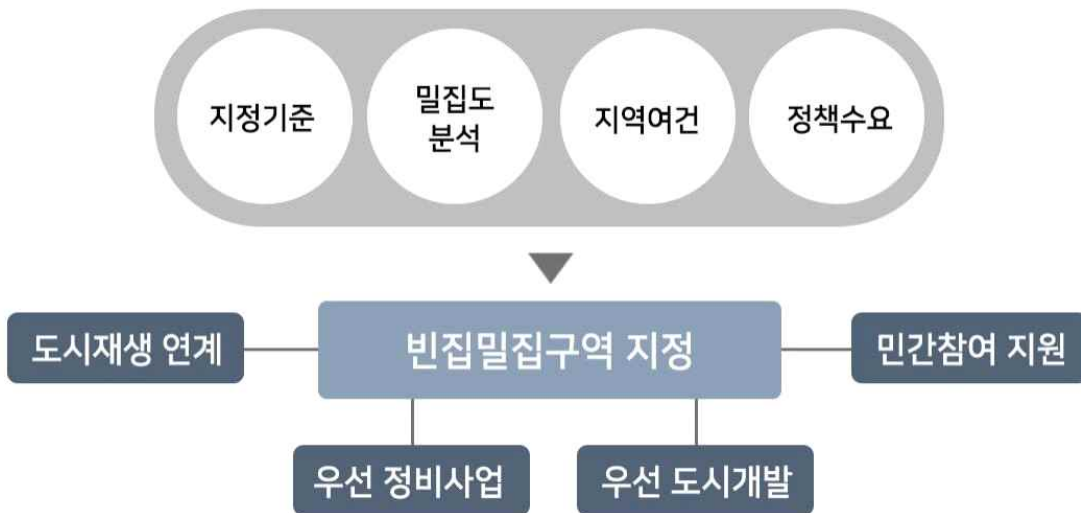
<빈집밀집구역 지정 결과>

<빈집밀집구역 개요>

연 번	밀집구역	빈집수(호)				밀집구역 면적 (㎡)
		1등급	2등급	3등급	합계	
1	가정3동 #1	10	7	-	17	8,783.2
2	가정3동 #2	21	1	-	22	9,194.4
3	가정3동 #3	14	5	-	19	9,606.3
4	가정3동 #4	11	1	-	12	9,442.9
5	가좌3동 #1	22	7	-	29	9,604.0
6	석남3동 #1	10	3	-	13	9,867.7
7	석남3동 #2	12	2	-	14	8,158.3
8	신현원창동 #1	12	-	-	12	6,886.7

3) 빈집밀집구역의 활용

- 가) 빈집정비사업(철거계획, 안전조치 및 관리계획, 활용계획 등)을 우선적으로 시행하고 정비계획에 따라 우선 매입
- 나) 도시재생사업을 위한 도시재생활성화지역으로 지정·검토하며 도시재생 인정사업, 주민공모사업 등 도시재생사업과 연계·확대 추진
- 다) 민간 참여를 통해 자발적인 소규모주택정비가 이루어질 수 있도록 밀집 구역 내 건축규제 완화³⁾와 도시재생 공모사업 신청 시 가산점 부여
- 라) 빈집밀집구역 연계 소규모 재생사업 또는 인정사업 등의 공모 참여



<빈집밀집구역의 활용>

3) 「소규모주택정비법」 제46조(빈집정비사업에 대한 특례) 빈집정비사업의 사업시행자가 빈집밀집구역 내 빈집을 개축 또는 용도변경하는 경우 해당 빈집이 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 법령에 맞지 아니하더라도 다음 각호의 기준에 대하여 기존 빈집의 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화 받을 수 있다.

나. 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

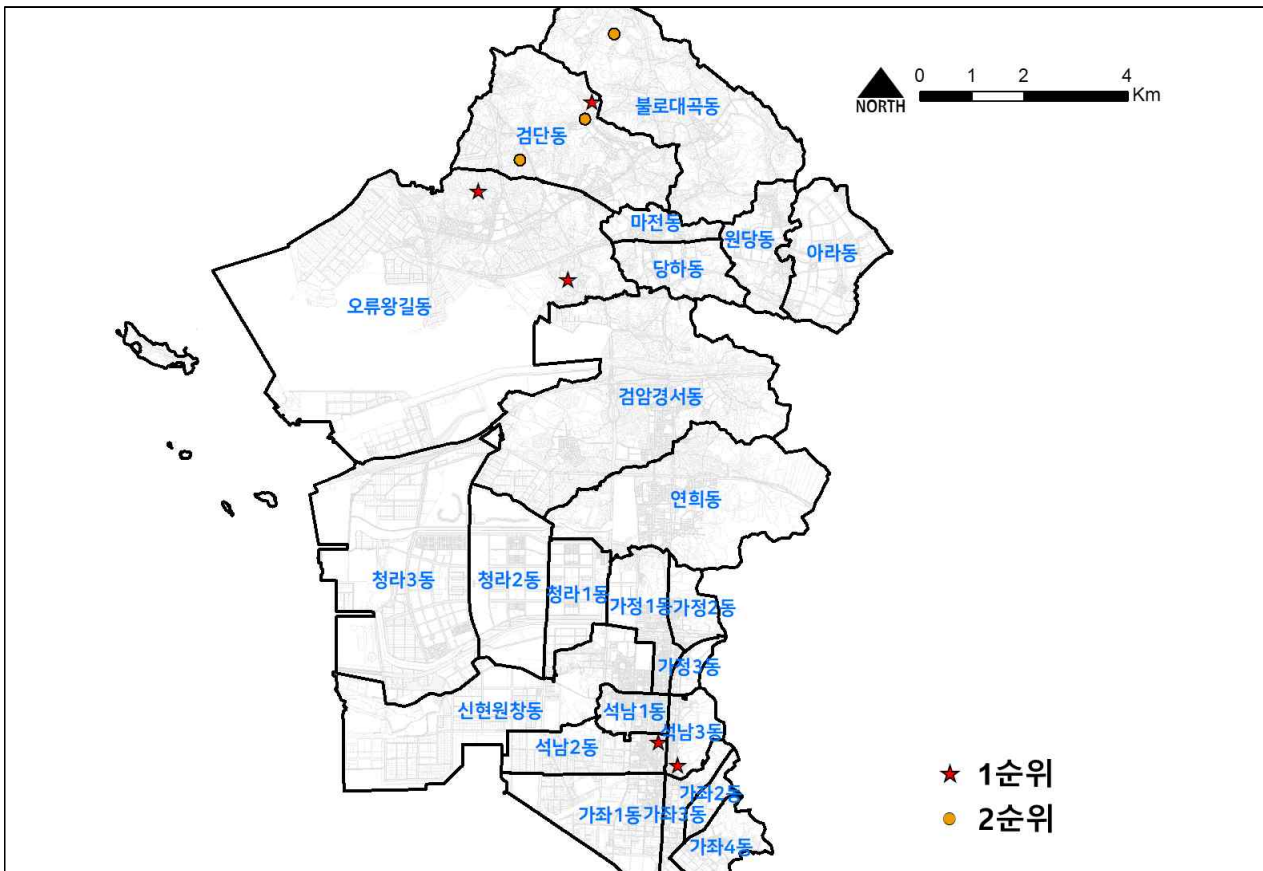
2) 철거계획 대상 및 우선순위

가) 대상 빈집 : 3등급 8호

나) 철거계획 우선순위

- 1순위 : 붕괴 등 안전에 대한 위험도가 높은 빈집
 밀집수준이 높은 빈집
- 2순위 : 그 외 대상 빈집

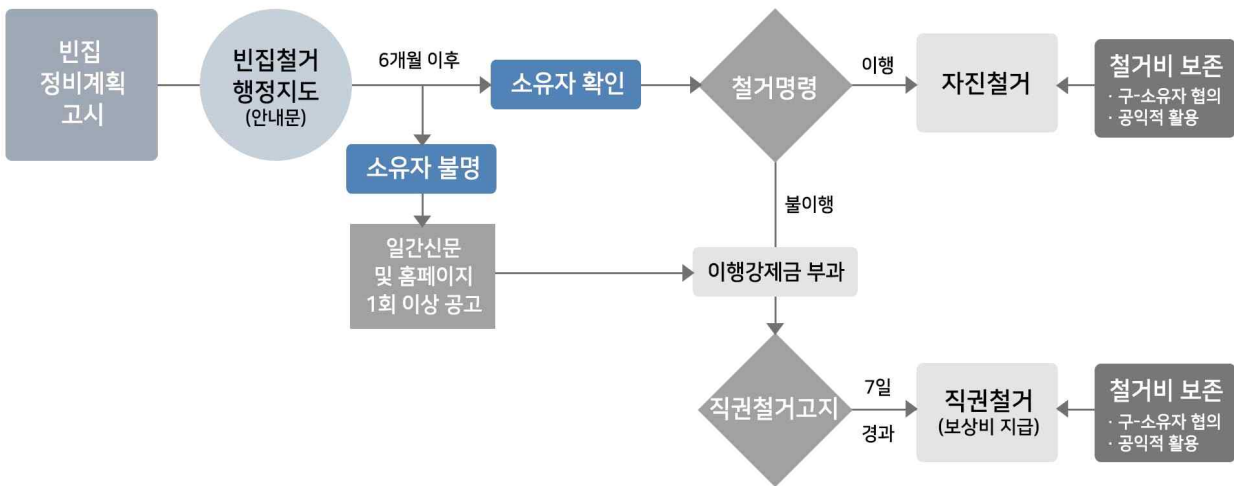
* 계획의 우선순위는 지역 특성 및 주민의견 등에 의해 변경될 수 있음



<철거계획 우선순위>

3) 철거 절차

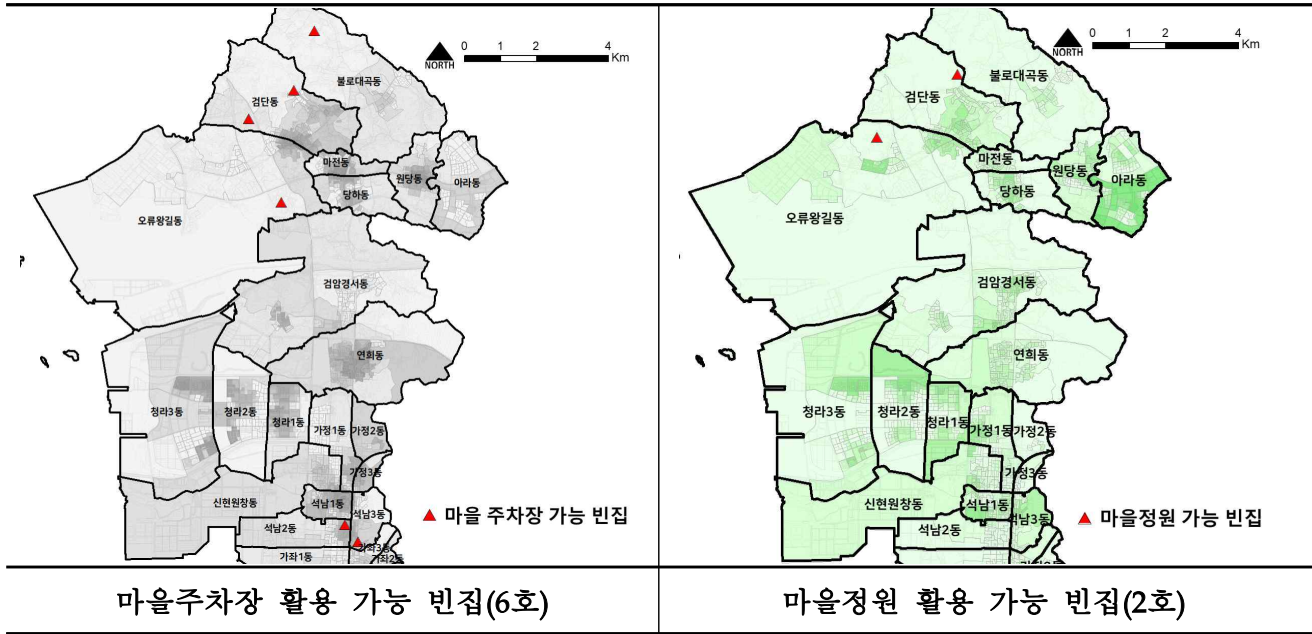
- 빈집소유자는 지자체의 철거명령을 이행해야 하며 불이행시 이행강제금 부과 가능
- 도시미관 저해 및 안전사고 등이 우려되는 빈집은 등급과 관계없이 절차에 따라 철거 가능
- 붕괴위험이나 안전사고가 우려되는 빈집을 고려하여 철거계획 수립



<빈집 철거 정비사업 절차>

4) 철거 후 활용계획

- 차량접근이 가능한 빈집은 철거 후 마을주차장으로 활용하는 것을 우선하고 그 외 빈집은 마을정원 등을 조성하여 인근 주민들에게 편의를 제공
 - * 타 용도로의 전환이 용이하도록 간이시설 조성 등을 통해 유연하게 활용 가능
 - * 철거 후 활용계획은 예시 안으로 주민들의 의견 등에 따라 변경될 수 있음
- 철거 후 쓰레기 무단투기 등의 2차 피해를 방지하고 인근 주민들을 위한 공공목적의 편익시설 활용이 가능하며 동시에 향후 활용(도시재생활성화 등의 거점공간*)에 대비한 공간으로 유보
 - * 마을관리소, 주민커뮤니티 센터 등



5) 예산지원

- 인천시와 서구가 5:5 매칭으로 예산계획을 수립하여 추진, 호당 최대 35백만 원 지원(건축물 철거, 폐기물 처리, 공간조성비 등)
 - * 공공 활용 동의 시 철거 예산지원
- 도시재생뉴딜사업 등 사업구역 내 빈집정비 예산 지원은 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	1	1	2	6
마을정원	개소	-	-	1	1	-	2
금액		35	35	70	70	70	280

* 철거 및 활용 공간 조성예산 : 호당 최대 35백만 원

다. 안전조치 및 관리계획

1) 법적 근거와 목적

- 가) 근거 : 「소규모주택정비법」 제11조 제1항(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 폐쇄조치 하고 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
----------------------	---

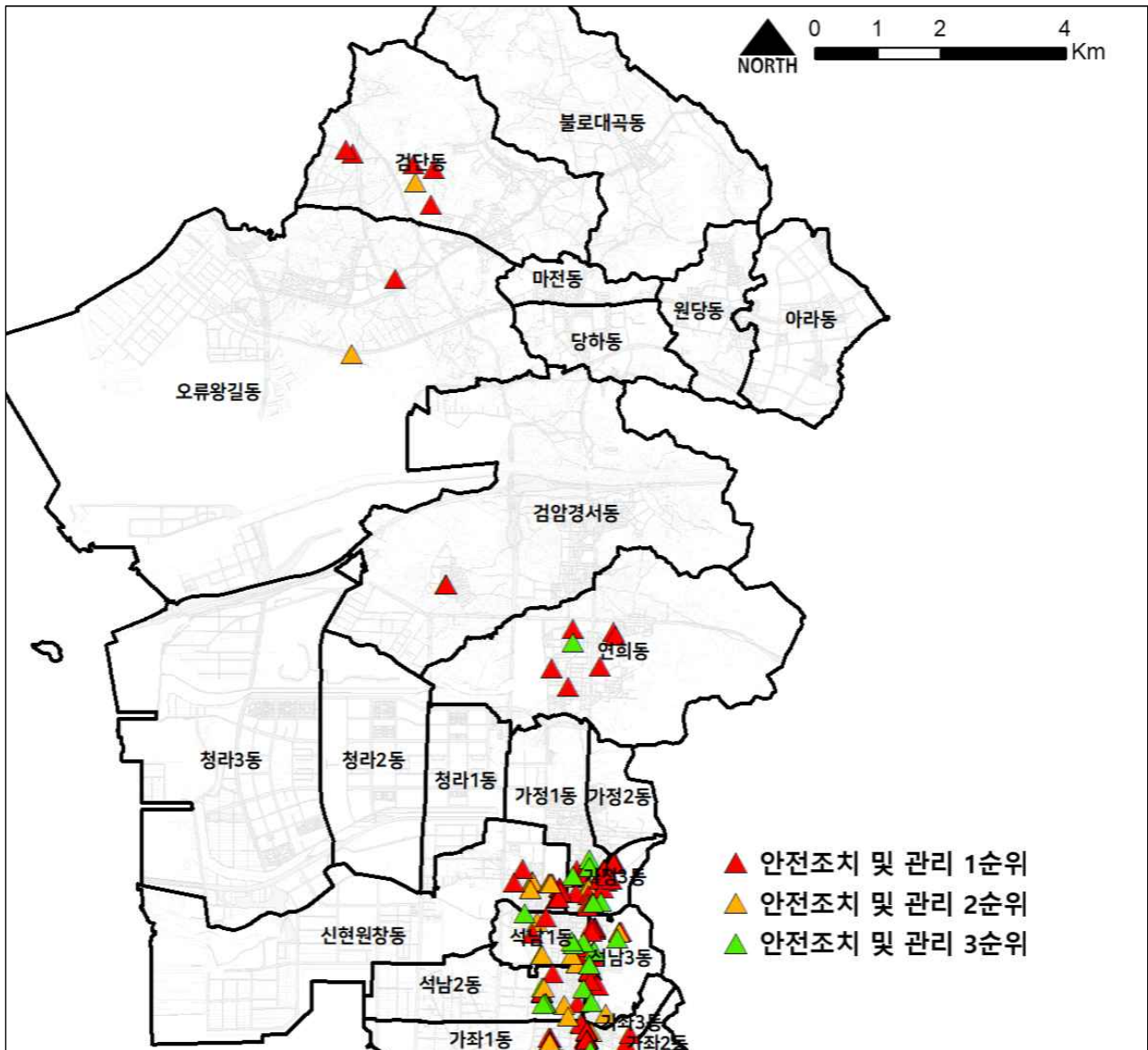
2) 연차별 안전조치 및 관리계획 대상 및 우선순위

가) 대상 빈집 : 196호

- 1등급 빈집 482호 중 안전조치계획 44호, 관리계획 63호 선정
- 2등급 빈집 85호 중 안전조치계획 53호, 관리계획 32호 선정
- 3등급 빈집 12호 중 안전조치계획 4호 선정

나) 안전조치 및 관리계획의 우선순위

- 1순위 : 안전상 열악한 빈집 혹은 빈집이 밀집된 지역의 빈집
- 2순위 : 차량접근이 불가능하거나 구조 등을 고려하여 노후도가 심각한 빈집
- 3순위 : 그 외 빈집

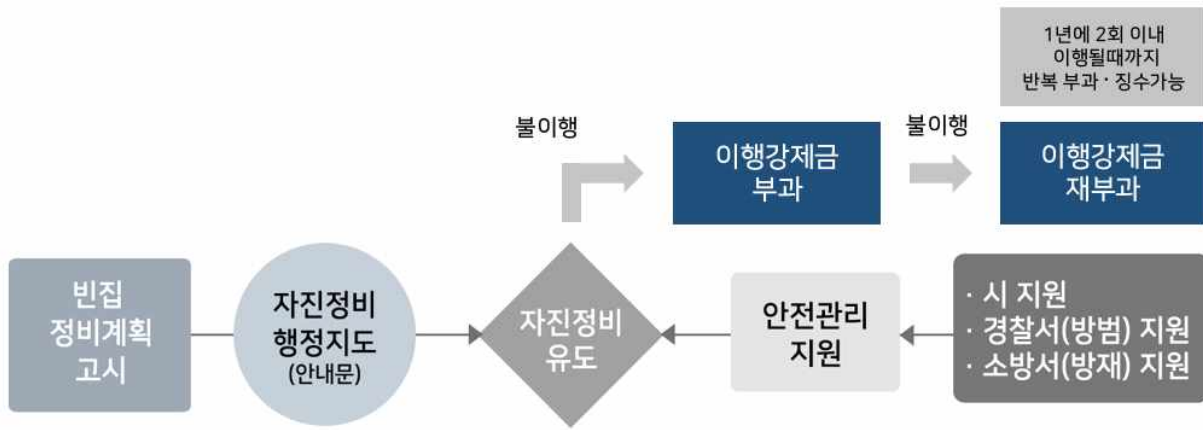


<안전조치 및 관리계획 우선순위>

3) 안전조치 및 관리계획 절차

- 빈집 소유자에게 안전·관리 조치사항을 통보하고 자진 관리하도록 유도
- 빈집 소유자는 지자체의 안전조치 명령을 이행해야 하며 불이행시 이행 강제금 부과 가능
- 관할 경찰서, 소방서 등에 빈집 목록을 공유하여 안전조치 및 집중 관리가 이루어질 수 있도록 협조 요청 가능
- 특히, 빈집밀집구역 내 빈집들에 대해서는 개별적인 안전조치뿐만 아니라 면적인 안전조치 관리방안*도 함께 고려되어야 함

* 셉테드 기법 적용, 관할 경찰서 및 소방서 협조를 통한 정기적 안전관리 등



<안전조치 및 관리계획 정비사업 절차>

4) 예산지원

- 가) 인천시와 서구가 5:5 매칭으로 예산계획을 수립하여 추진
- 나) 안전조치는 펜스 설치 등으로 호당 최대 5백만 원, 범죄예방을 위한 관리조치는 스티커 부착 등으로 호당 최대 10만 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	개소	19	20	20	20	22	101
	금액	95	100	100	100	110	505
관리조치	개소	45	50	-	-	-	95
	금액	4.5	5	-	-	-	9.5

* 안전조치 예산 : 호당 5백만 원
 * 관리조치 예산 : 호당 0.1백만 원

5) 관련 정비사례

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

구분	사례		
안전조치 (안전펜스)			
관리 (안내스티커)			

<안전조치 및 관리 사례>

라. 리모델링 및 활용계획(안)

1) 대상빈집 : 43호 (1등급 43호)

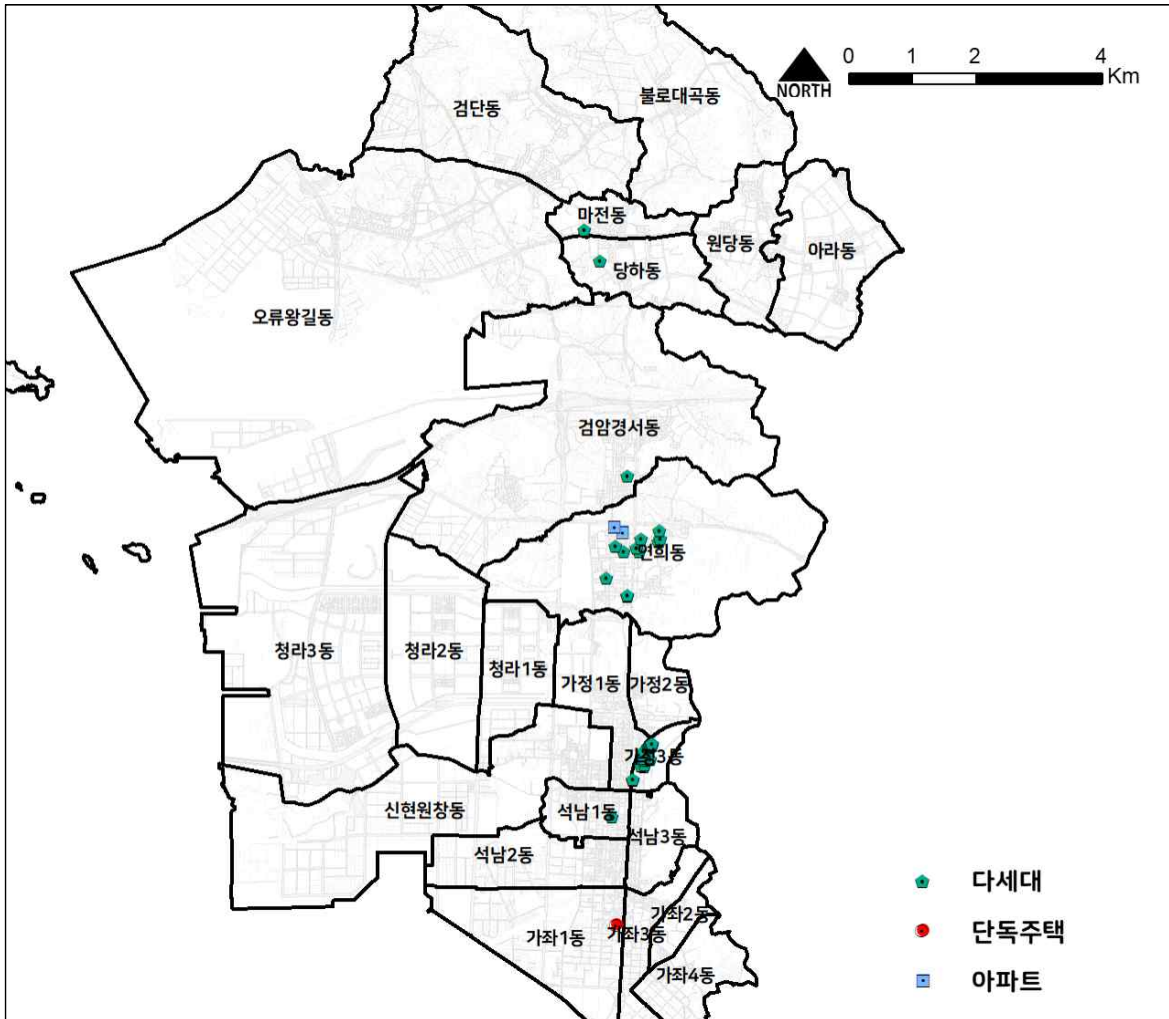
- * 리모델링 활용계획(안)으로 소유자와의 협의 여부에 따라 계획은 변경될 수 있음
- * 소유자의 요청시 대상빈집 외의 빈집도 활용 가능

2) 리모델링 대상 선정 기준

- 접근성 : 지하철역 인근 500m 범위 내 단독 혹은 지상층 공동 주택 빈집
- 주변 여건 : 차량 접근이 가능하며 주거 및 상업지역 내 빈집
- 정비구역 및 소규모 정비구역 제외 지역

3) 기대효과

- 리모델링을 통한 빈집의 활용확대로 인하여 빈집이 감소
- 쇠퇴지역의 주거 공급을 통한 이주를 유도함으로써 재생 효과
- 빈집 활용사례를 통하여 자발적인 관리 및 거래 활성화 유도



<리모델링 활용 대상 빈집>

4) 예산지원

- 가) 인천시와 서구가 5:5 매칭으로 예산계획을 수립하여 추진
- 나) 리모델링 비용 등 호당 최대 30백만 원 지원

<연차별 리모델링 활용계획>

(단위 : 호, 백만 원)

구 분		1차연도 (2025년)	2차연도 (2026년)	3차연도 (2027년)	4차연도 (2028년)	5차연도 (2029년)	합 계
리모델링	개소	2	2	2	2	2	10
	금액	60	60	60	60	60	300

* 리모델링 예산 : 호당 30백만 원

마. 자원조달계획

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

가) 철거 후 활용사업 : 총 280백만 원 (호당 최대 35백만 원)

나) 안전조치 및 관리계획 : 총 514.5백만 원

- 안전조치계획 : 총 505백만 원 (호당 최대 5백만 원)

- 관리계획 : 총 9.5백만 원 (호당 최대 0.1백만 원)

다) 리모델링 활용계획 : 총 300백만 원(호당 30백만 원)

2) 기타 자원조달 방안

가) 도시재생사업, 행안부 빈집정비사업 등 빈집 활용이 가능한 사업과 연계·추진하여 추가적인 자원 확보

나) 철거 등 정비 명령 불이행시 부과되는 이행강제금을 정비사업 재원으로 활용

<재원조달계획>

(단위 : 호, 백만 원)

구 분		1차연도 (2025년)	2차연도 (2026년)	3차연도 (2027년)	4차연도 (2028년)	5차연도 (2029년)	합 계
철거 후 활용계획	개소	1	1	2	2	2	8
	금액	35	35	70	70	70	280
안전조치 및 관리계획	안전조치	19	20	20	20	22	101
	금액	95	100	100	100	110	505
	관리조치	45	50	-	-	-	95
	금액	4.5	5	-	-	-	9.5
리모델링 활용계획	개소	2	2	2	2	2	10
	금액	60	60	60	60	60	300
연차별 금액 합계		194.5	200	230	230	240	1,094.5

3) 분구 후 재원조달계획

- 서구는 2026년 6월 서구와 검단지역으로 분구가 예정되어 있어 이에 따른 재원조달계획의 구분이 필요

<재원조달계획_분구>

(단위 : 호, 백만 원)

구 분		1차연도 (2025년)	2차연도 (2026년)	3차연도 (2027년)	4차연도 (2028년)	5차연도 (2029년)	합 계	
철거 후 활용계획	개소	서구	1	-	-	1	-	2
		검단지역	-	1	2	1	2	6
		소계	1	1	2	2	2	8
	금액	서구	35	-	-	35	-	70
		검단지역	-	35	70	35	70	210
		소계	35	35	70	70	70	280
안전 조치	개소	서구	19	19	20	20	20	98
		검단지역	-	1	-	1	1	3
		소계	19	20	20	21	21	101
	금액	서구	95	95	100	100	100	490
		검단지역	-	5	-	5	5	15
		소계	95	100	100	105	105	505
안전 조치 및 관리 계획	개소	서구	40	50	-	-	-	90
		검단지역	5	-	-	-	-	5
		소계	45	50	-	-	-	95
	금액	서구	4	5	-	-	-	9
		검단지역	0.5	-	-	-	-	0.5
		소계	4.5	5	-	-	-	9.5
리모델링 활용계획	개소	서구	2	1	2	1	2	8
		검단지역	-	1	-	1	-	2
		소계	2	2	2	2	2	10
	금액	서구	60	30	60	30	60	240
		검단지역	-	30	-	30	-	60
		소계	60	60	60	60	60	300
연차별 금액 합계		194.5	200	230	230	240	1,094.5	

* 2026년 분구 예정

6 추진경위

- 2023.08.25. ~ 2024.02.26. : 인천광역시 서구 빈집실태조사
- 2024.04.17. : 인천광역시 서구 빈집정비계획 착수보고회
- 2024.06.26. : 빈집정비계획 수립 사전 업무 협의
- 2024.07.24. ~ 2024.07.25. : 1차 현장조사
- 2024.08.19. ~ 2024.08.22. : 2차 현장조사
- 2024.09.30. : 현장조사 결과 및 빈집정비계획 수립 관련 업무 협의
- 2024.11.11. : 주민공람 자료검토 및 중간보고회

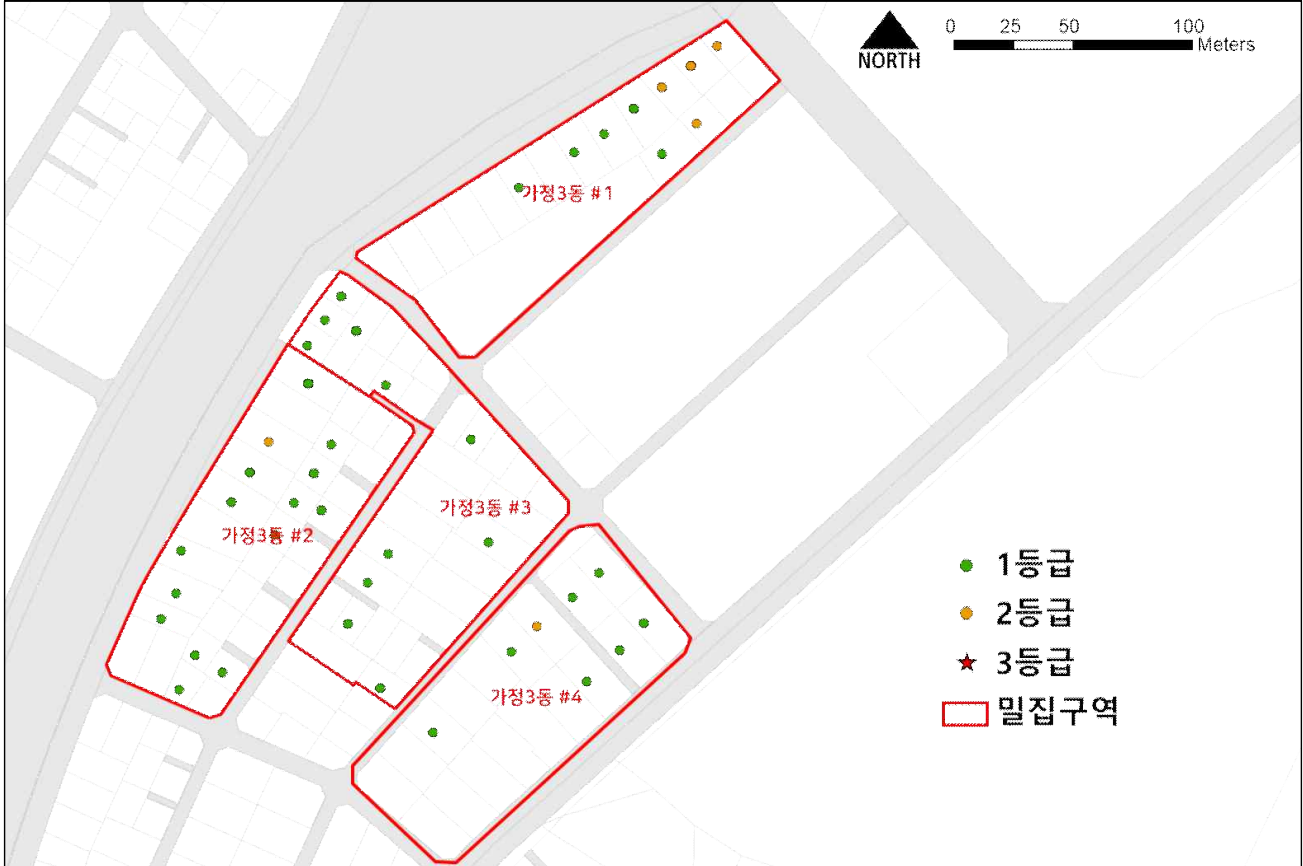
7 참고자료

【붙임 1】 빈집밀집구역

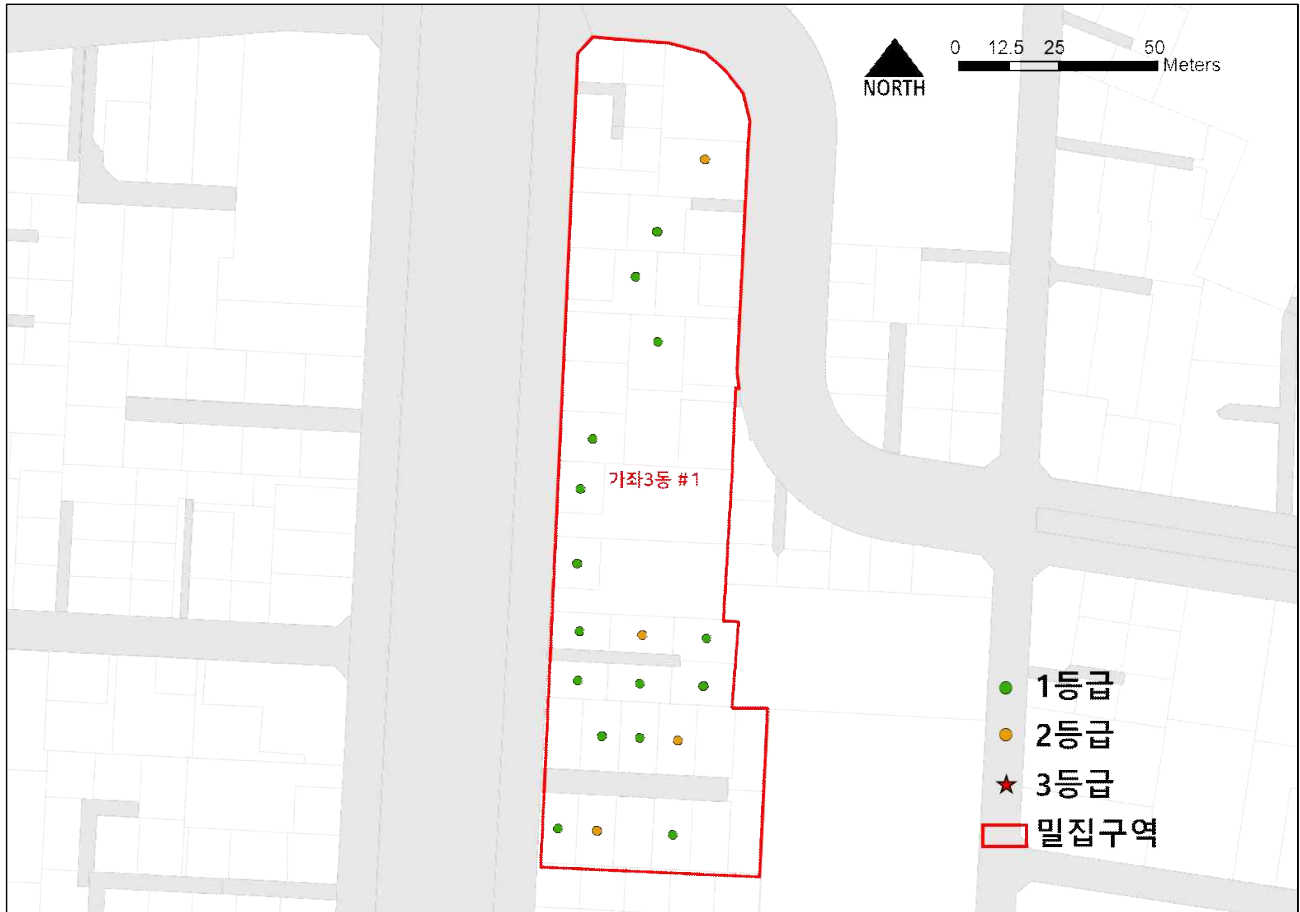
【참고 1】 빈집의 기타 활용방안 및 사례

붙임 1 빈집밀집구역(8개소)

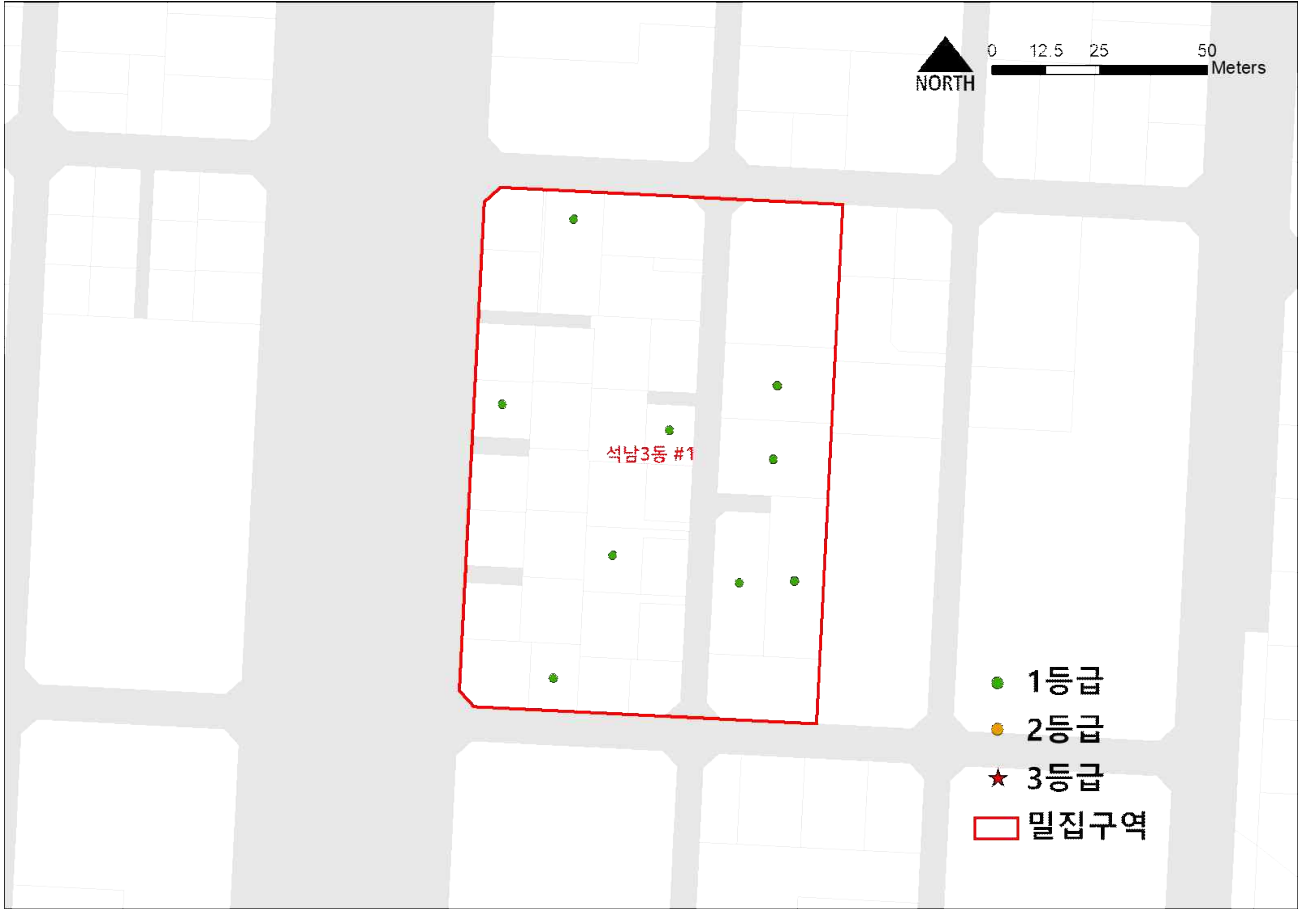
□ 가정3동 #1 ~ #4



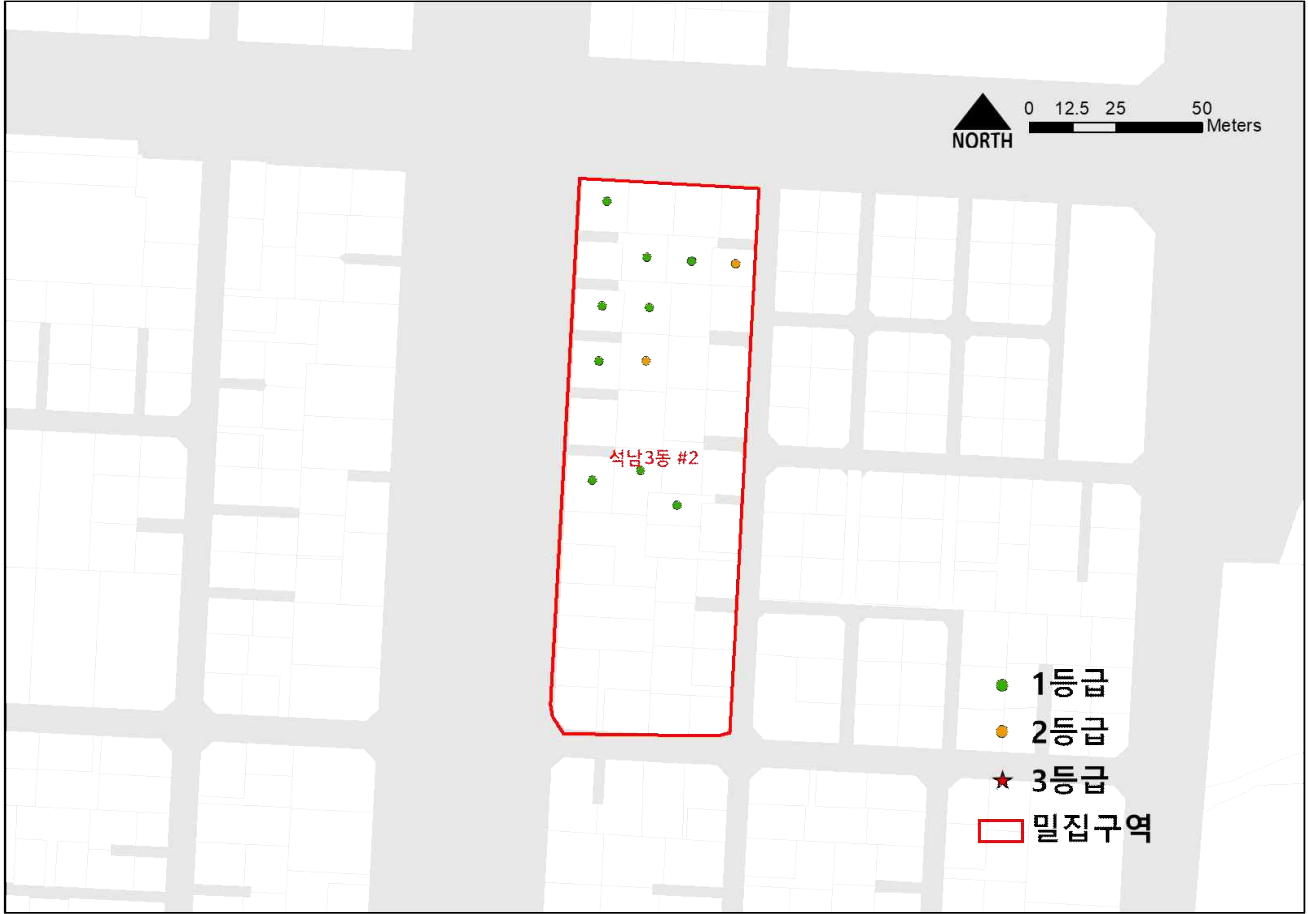
□ 가좌3동 #1



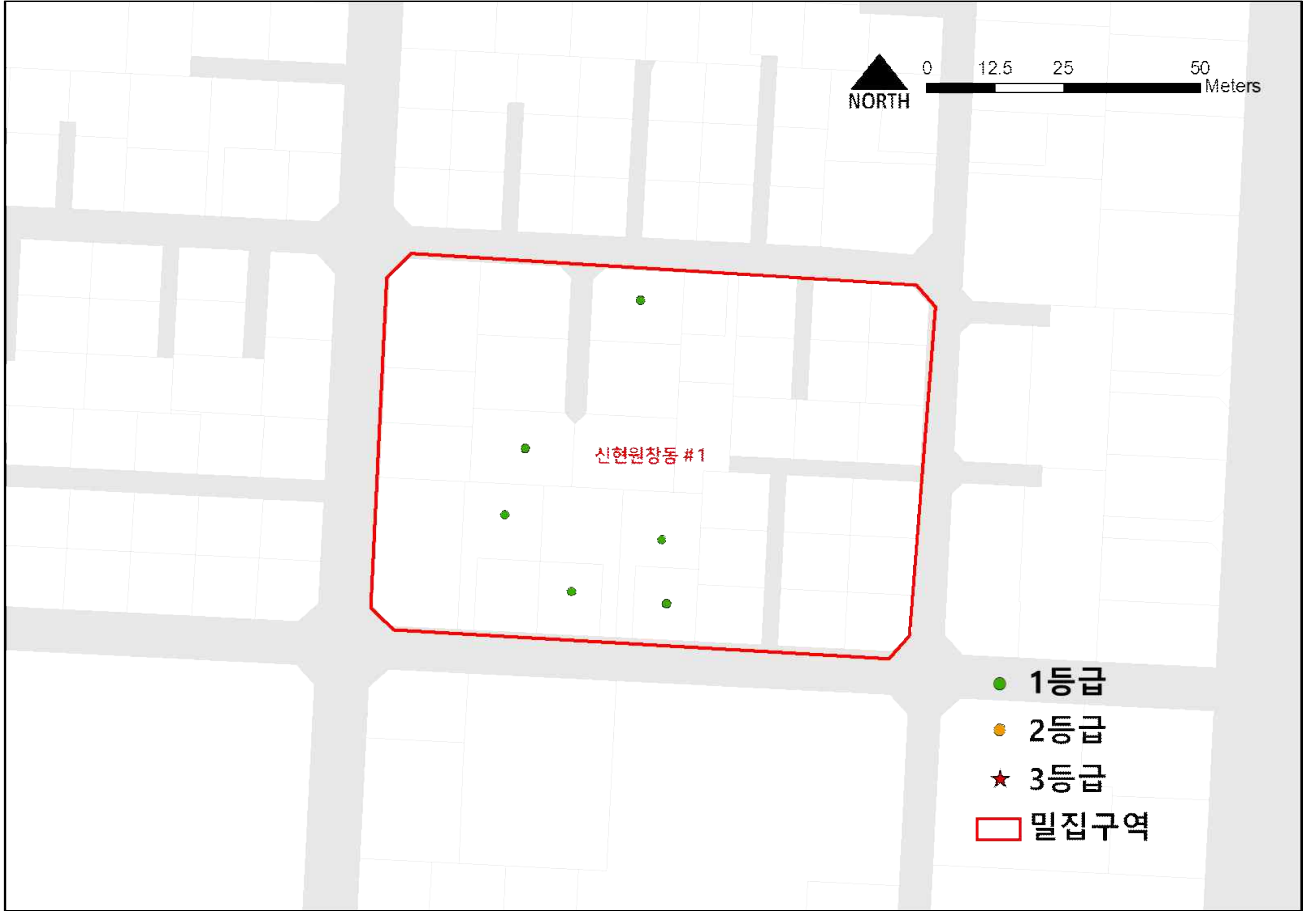
□ 석남3동 #1



□ 석남3동 #2



□ 신현원창동 #1



참고 1 빈집의 기타 활용방안 및 사례

• 문화·예술 공간

- 개념 : 빈집 및 유휴공간을 활용하여 마을역사박물관 조성 또는 전시, 문화·예술프로그램 운영
- 활용방법 : 박물관, 전시장, 체험시설 및 관련 프로그램 운영
- 활용절차 : 지자체에서 빈집 리모델링(소유자와 협상) ⇨ 박물관 또는 작가들을 위한 창작공간 조성 ⇨ 작가들의 지속적인 활동 지원 및 주민들의 자율적 관리



전라북도 진안군(계남정미소)



대구광역시 수성구(수성인사이드)

• 공유공간

- 개념 : 마을주민, 관광객 등에게 제공하는 열린 공유공간
- 활용방법 : 공유주택, 공유주방, 주민쉼터, 마을활력소 등
- 활용절차 : 지자체에서 빈집 리모델링(소유자와 협상) ⇨ 공유공간 조성 ⇨ 이용 및 유지관리



인천광역시 미추홀구



경상북도 김천시

● 공동작업장, 공동공구함

- 개념 : 작업장 및 공구를 무료로 대여
- 활용방법 : 공구은행, 공동작업장 등
- 활용절차 : 지자체에서 빈집 철거(소유자와 협상) ⇨ 공동작업장, 공동공구함 설치 ⇨ 주민들의 자율적 이용 및 관리



인천광역시 미추홀구



서울특별시 서초구

● 안심쉼터(대피소)

- 개념 : 평상시 주민 커뮤니티 시설로 이용하고 재난, 재해 등 유사시 안심쉼터 공간으로 활용
- 활용방법 : 주민 커뮤니티 시설(마을활력소, 지역자체센터 등)
- 활용절차 : 지자체에서 빈집 리모델링(소유자와 협상) ⇨ 안심쉼터 조성 ⇨ 이용 및 유지관리



• 텃밭, 쉼터 및 소공원

- 개념 : 방치된 빈집을 철거하여 지역밀착형 생활SOC시설 공급
- 활용방법 : 공익 목적으로 5년간 소공원, 텃밭, 쉼터 및 주차장 등으로 활용
- 활용절차 : 지자체에서 빈집 철거(5년간 무상임대 등 소유자와 협상) ⇨ 소공원, 텃밭, 쉼터 및 주차장 조성 ⇨ 이용 및 유지관리



경기도 동두천시



경상북도 포항시 송도동