

의안 번호	505
----------	-----

서울특별시 성북구 빈집 정비 및 활용에 관한 조례
일부개정조례안
검토보고서

2025.09.04.

전문위원 송 세 창

1. 제안 경위

「서울특별시 성북구 빈집 정비 및 활용에 관한 조례 일부개정조례안」은 2025년 8월 14일 경수현 의원 외 10명 의원이 공동 발의하여(의안번호 제505번) 동년 9월 4일 도시건설위원회에 회부 된 안건 임.

2. 제안이유

○ 성북구 내 빈집에서 발생하는 범죄와 화재 등 안전사고를 예방하고, 정비 사업 구역에서의 안전 사각지대를 해소하며, 관련 기관·단체와 협력체계를 구축하여 성북구민의 편의 증진과 안전한 주거환경을 만들고자 함.

3. 주요내용

- 가. 안전조치 등(안 제5조의2)
- 나. 정비사업구역의 빈집(안 제11조)
- 다. 협력체계 구축(안 제16조)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」
- 나. 예산조치 : 담당부서와 협의하여 필요시 조치
- 다. 협의사항 : 도시계획과
- 라. 입법예고
 - 기간 : 2025. 8. 19. ~ 2025. 8. 25.
 - 의견 : 의견 없음

5. 검토의견

○ 본 일부개정조례안은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」과 법제처의 「알기 쉬운 법령 정비기준」에 따라 어문 규정을 정비하고, 정비사업구역 내 안전조치 사항을 명확히 함으로써 빈집정비계획을 보다 효율적으로 추진·활용할 수 있는 기반을 마련하며, 관계 기관과의 협력체계를 구축하고자 하는 것으로,

○ 주요내용은

- ▶ 안 제3조(구청장의 책무) 제2항에서는 체계 구축을 명확히 하고,
- ▶ 안 제4조(법령 등과의 관계)는 조의 제목을 다른 조례와의 관계로 정비하고, 불필요한 법 명칭을 삭제하였음.
- ▶ 안 제5조의2(안전조치 등)¹⁾를 신설하여 빈집으로 인한 붕괴·화재 등 안전사고 등에 대하여 빈집소유자에게 조치를 명할 수 있게 하였음.
- ▶ 안 제8조(빈집정비의 방법) 제1항5호는 안 제5조의2가 신설됨에 따라 중복조문을 삭제한 것이며,
- ▶ 안 제9조(빈집정비 지원)는 조의 제목을 지원대상 등으로 변경하고 안전조치를 할 수 있도록 정비외에도 예산을 지원할 수 있도록 하였음.

1) 「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 “철거 등”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.

- ▶ **안 제11조(정비사업구역의 빈집)의 신설 조항은** 정비사업구역 내 발생하는 빈집의 안전관리 공백을 보완하고, 사업시행자의 책임과 역할을 명확히 규정한 것임.
- ▶ **안 제16조(협력체계 구축)²⁾ 신설은** 빈집 관리·활용 업무수행에 있어 경찰서·소방서 등 관계 기관과의 협력 근거를 명문화한 것으로 범죄·화재 예방 역량을 강화하여 주민의 생활안전과 지역 환경개선에도 기여하도록 하였음.

6. 종합 의견

- 본 일부개정안은 ‘빈집 정비’의 근거인 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 빈집정비계획 효율적으로 정비 및 활용할 수 있는 방안을 마련함으로써 안전사고 및 범죄 예방, 도시미관 개선을 위한 안전조치 명령, 유관기관과의 협력체계 구축 등 정비사업구역 내 빈집 관리 조항을 신설하는 것은 주민의 편익을 증진시키고 안전한 주거환경의 질을 높이하고자 하는 것으로, 상위법령에 위배됨이 없는 것으로 사료 됨.

2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조(빈집정비계획의 수립)

⑦ 관할 시·도경찰청장 및 시·도 소방본부장은 제5항에 따라 지정된 빈집밀집구역에서의 안전사고 및 범죄 등의 발생을 방지하기 위하여 노력하여야 한다.

※ 범정부 빈집 관리 종합계획(2025. 5. 1)

< (참고) 도시-농어촌 간 빈집 기준 정비안 >

구분	현행		정비안	
	도시	농어촌	도시	농어촌
빈집 정의	주택(무허가미포함)	주택, 건축물	주택(무허가포함)	
이행계획 수립	해당없음	매년	매년	
실태조사	정비계획(5년) 수립 및 필요시	정비계획(5년), 이행계획(1년) 수립 시	정비계획(5년), 이행계획(1년) 수립 시	
시스템 운영	시도지사	시군구청장	시도지사	

< (참고) 빈집 플랫폼 구성안 >



< (참고) 향후 빈집 철거 후 세부담 완화 예시 >

재산세	<ul style="list-style-type: none"> 공공활용시 세부담완화 적용기간 연장 	<p>✓ (현행) 국가 또는 지자체와 빈집 철거 토지를 주차장으로 10년 사용하는 협약 체결 시 5년만 주택세액 기준 세부담 상한 적용</p> <p>⇒ (개선) 10년 모두 주택세액 기준 세부담 상한 적용</p>
양도소득세	<ul style="list-style-type: none"> 중과 적용 배제 	<p>✓ (현행) 빈집 철거 후 2년을 초과하여 나대지로 두고 양도하는 경우 양도소득세율 +10%p 적용</p> <p>⇒ (개선) 5년까지 양도소득세율 중과 미적용</p>

[참고] 종합계획으로 달라지는 점

빈집정책으로 이렇게 달라져요!

관계부처합동

빈집소유자

철거 후 세부담 완화

철거 후 토지 공공활용 시 재산세 부담
경감 기간 확대('25년 ~)

최대 5년 → 활용기간 전제

철거 후 임대소득세 중과배제(10%p)
기간 확대

2년 → 5년



철거비용 부담 경감

인구감소지역 내 빈집 철거지원 근거 신설 및
빈집 철거지원 확대

'24년 50억원 → '25년 100억원

빈집 철거 시 해체계획서
작성 비용 절감('25년 ~)

* 소규모 건축물
해체 시 전문가 검토 생략



빈집거래 지원 등 빈집 활용 활성화

빈집(家) 플랫폼 거래지원체계 구축
('25년 ~) 빈집 매물 공개, 중개사를 통해
거래 증대



지자체

도시·농어촌지역 빈집 업무 일원화

시도·시군구 내 도시·농어촌 간
통합 업무추진을 위한 참고조례안 마련
및 전달차원립 구축 지원('25년 ~)



정보시스템 기반 빈집 정비업무 효율화

빈집(家) 플랫폼 내 업무 시스템을
기반으로 현황관리 강화('25년 ~) 및 빈집
소유주 확인을 위한 행정정보공동이용
서비스 연계('25년 ~)



지역 맞춤형 빈집 정비·활용 방안 마련

빈집을 지역에 필요한 시설로 전환하는데
지자체 담당자가 활용할 수 있는
빈집맞춤형 정비·활용 가이드 수립('25년 ~)



중앙부처

국가 빈집 관리체계 구축

국가의 관리책무 신설, 빈집 대상 확대 확대
등 빈집 통합관리 강화를 위한 특별법 제정
('25년 ~)

* 농어촌: 농어촌빈집정비특별법,
도시: 빈집특별정비특별법, 제정 추진



빈집 정비·활용 지원 확대

지방소멸대응기금,
농촌 어촌 빈집 재생 프로젝트,
빈집 특화형 뉴딜리자 사업 등을 통한
빈집 정비지원



사업자

빈집 활용 사업모델 발굴

법인 및 단체의 농어촌 빈집재생민박사업,
빈집의 관광·임대운영 등을 실시하는
빈집관리업 신설('25년 ~)



일반국민

주거환경 개선 및 지역 활성화

방치된 빈집을 철거 정비하여 주거시설,
주차장, 소공원, 화장 등으로 활용
빈집 주변은 지자체 등 협업으로
CCTV, 안전펜스 설치



어디서나 빈집 정보 및 매물 정보 확인

빈집(家) 플랫폼을 통한
빈집현황, 관련정책, 거래지원,
빈집 발생·확산 시 분석 등 (국민 정보 제공
('25년 ~))



연구기관

전국 빈집 데이터를 활용한 빈집 연구

빈집 실태조사 결과 등을 활용한
빈집 확산 예측 시 분석,
지방소멸 등 관련 연구 시
빈집 데이터 활용



서울특별시 성북구 빈집 정비 및 활용에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 성북구 빈집 정비 및 활용에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호 본문 중 “제2조 제1항제1호”를 “제2조제1항제1호”로 한다.

제3조제2항 중 “위하여 유관기관과 협력체계를 구축하고 예산상”을 “위한 체계 구축 등”으로 한다.

제4조의 제목 “(법령 등과의 관계)”를 “(다른 조례와의 관계)”로 하고, 같은 조 제목 외의 부분 중 “관하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 등 다른 법령 또는”을 “관하여”로 한다.

제5조의2를 다음과 같이 신설한다.

제5조의2(안전조치 등) 구청장은 빈집으로 인한 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위하여 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 빈집소유자에게 다음 각 호의 조치를 명할 수 있다.

1. 건물의 벽체, 기둥, 지붕, 담장 등 노후·불량 상태에 대한 보수·보강
2. 화재발생 요인 차단
3. 각종 범죄 및 청소년 탈선 장소로 이용 여부 확인 및 차단

4. 위생상 유해 우려가 있는 경우 이를 해소하기 위해 필요한 조치
5. 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우 이를 해소하기 위해 필요한 조치
6. 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우 이를 해소하기 위해 필요한 조치
7. 그 밖에 구청장이 조치가 필요하다고 판단하는 사항

제8조제1항제5호를 삭제한다.

제9조의 제목 “(빈집정비 지원)”을 “(지원대상 등)”으로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 및 같은 항 제4호 중 “정비”를 각각 “정비 및 안전조치”로 한다.

제10조제2항제2호 중 “「협동조합 기본법」 제15조”를 “「협동조합 기본법」 제15조”로, “「사회적기업 육성법」 제2조제1호”를 “「사회적기업 육성법」 제2조제1호”로, “「민법」 제32조”를 “「민법」 제32조”로 한다.

제11조부터 제14조까지를 각각 제12조부터 제15조까지로 하고, 제11조 및 제16조를 각각 다음과 같이 신설한다.

제11조(정비사업구역의 빈집) ① 빈집 소유자는 관리처분계획인가에 의한 이주·철거 시까지 소유 건축물과 부속건축물의 유지·관리 책임을 다하여야 하며, 붕괴 등에 의한 안전사고가 발생하지 않도록 노력해야 한다.

② 구청장은 사업시행자가 지정되지 않은 구역에 한하여 정비사업구

역 내 빈집 관련 안전을 위하여 필요하다고 인정되는 경우 공공용 폐쇄회로 텔레비전(CCTV)을 설치할 수 있다.

③ 구청장은 정비사업구역 내 집단적으로 빈집이 발생할 때는 사업시행자에게 보행자 통행안전 및 빈집 출입방지와 미관확보 등을 위하여 견고한 가설울타리를 설치하도록 권고할 수 있다.

제16조(협력체계의 구축) ① 구청장은 빈집의 활용·관리와 빈집정비 등을 지원하기 위해 관련 기관·단체 등과 협력체계를 구축할 수 있다.

② 구청장은 관할 경찰서장 또는 소방서장과 협력하여 빈집 관련 안전사고를 예방하기 위한 순찰을 강화하고 안전조치의 중점적 관리를 요청할 수 있다.

제15조를 삭제한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. “빈집”이란 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”이라 한다) 제2조 제1항제1호에 따라 서울특별시 성북구청장(이하 “구청장”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 주택을 말한다. 다만, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제2조 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 제외한다.	1. ----- ----- 제2조 제1항제1호----- ----- ----- ----- -----.
2.·3. (생략)	2.·3. (현행과 같음)
제3조(구청장의 책무) ① (생략)	제3조(구청장의 책무) ① (현행과 같음)
② 구청장은 빈집 정비 및 활용 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 <u>유관기관과 협력체계를 구축하고 예산상의 조치를 취하도록 노력하여야 한다.</u>	② ----- ----- 위 한 체계 구축 등----- -----.

제4조(법령 등과의 관계) 빈집 정비 및 활용에 관하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 등 다른 법령 또는 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따른다.

<신 설>

제4조(다른 조례와의 관계) -----
----- 관하여 -----

-----.

제5조의2(안전조치 등) 구청장은 빈집으로 인한 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위하여 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 빈집소유자에게 다음 각 호의 조치를 명할 수 있다.

1. 건물의 벽체, 기둥, 지붕, 담장 등 노후·불량 상태에 대한 보수·보강
2. 화재발생 요인 차단
3. 각종 범죄 및 청소년 탈선 장소로 이용 여부 확인 및 차단
4. 위생상 유해 우려가 있는 경우 이를 해소하기 위해 필요한 조치
5. 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우 이를 해소하기 위

<p>제8조(빈집정비의 방법) ① 정비 사업은 다음 각 호의 어느 하나의 방법으로 한다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p>5. <u>빈집으로 인한 안전사고 방지, 범죄 및 화재예방 등의 조치를 취하는 방법</u></p> <p>② (생략)</p> <p>제9조(<u>빈집정비 지원</u>) ① 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 빈집 정비 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. 그 밖에 빈집 <u>정비</u> 지원을 위하여 구청장이 필요하다고 인정하는 경우</p> <p>②·③ (생략)</p> <p>제10조(빈집의 활용) ① (생략)</p>	<p><u>해 필요한 조치</u></p> <p>6. <u>주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우 이를 해소하기 위해 필요한 조치</u></p> <p>7. <u>그 밖에 구청장이 조치가 필요하다고 판단하는 사항</u></p> <p>제8조(빈집정비의 방법) ① ----- -----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p><u><삭 제></u></p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제9조(<u>지원대상 등</u>) ① ----- ----- <u>정비 및 안전조치</u> ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. ----- <u>정비 및 안전조치</u> ----- -----</p> <p>②·③ (현행과 같음)</p> <p>제10조(빈집의 활용) ① (현행과</p>
--	---

② 제9조에 따른 예산 지원을 받아 빈집을 정비한 경우에는 다음 각 호에 따라 활용하게 할 수 있다.

1. (생략)

2. 제1항에 따라 사무의 용도로 활용할 경우 「협동조합 기본법」 제15조에 따라 설립신고된 협동조합, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「민법」 제32조에 따른 비영리법인 등이 우선 입주하게 할 수 있다.

③·④ (생략)

<신설>

같음)

② -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----
----- 「협동조합 기본법」 제15조-----
----- 「사회적기업 육성법」 제2조제1호-----
----- 「민법」 제32조-----
-----.

③·④ (현행과 같음)

제11조(정비사업구역의 빈집) ①

빈집 소유자는 관리처분계획인가에 의한 이주·철거 시까지 소유 건축물과 부속건축물의 유지·관리 책임을 다하여야 하며, 붕괴 등에 의한 안전사고가 발생하지 않도록 노력해야 한다.

② 구청장은 사업시행자가 지정되지 않은 구역에 한하여 정비사업구역 내 빈집이 밀집하여 있는 지역의 안전을 위하여 필

<p>제11조 ~ 제14조 (생략)</p> <p>제15조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.</p> <p><신설></p>	<p><u>요하다고 인정되는 경우 공공용 폐쇄회로 텔레비전(CCTV)을 설치할 수 있다.</u></p> <p>③ <u>구청장은 정비사업구역 내 집단적으로 빈집이 발생할 때는 사업시행자에게 보행자 통행안전 및 빈집 출입방지와 미관확보 등을 위하여 견고한 가설울타리를 설치하도록 권고할 수 있다.</u></p> <p>제12조 ~ 제15조 (현행 제11조부터 제14조까지와 같음)</p> <p><삭제></p> <p>제16조(협력체계의 구축) ① <u>구청장은 빈집의 활용·관리와 빈집정비 등을 지원하기 위해 관련기관·단체 등과 협력체계를 구축할 수 있다.</u></p> <p>② <u>구청장은 관할 경찰서장 또는 소방서장과 협력하여 빈집 관련 안전사고를 예방하기 위한 순찰을 강화하고 안전조치의 중점적 관리를 요청할 수 있다.</u></p>
---	---