

# 서울특별시 성북구 빈집 정비 및 활용에 관한 조례

## 일부개정조례안

# 검토보고

도시건설위원회(도시정비신속추진단)

의안번호	제 391 호
제 출 자	권영애 의원 외 21명 (2024. 11. .)
의 안 명	서울특별시 성북구 빈집 정비 및 활용에 관한 조례 일부개정조례안
검 토	전문위원 정진만

### 1. 제안이유

‘빈집 정비’의 근거인 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따라 불일치 하는 법적 근거를 정비하고 빈집실태 조사를 통해 취약한 빈집을 대상으로 실태조사를 실시하여 효율적으로 정비 및 활용할 수 있는 방안을 마련함으로써 주민의 편익을 증진시키고 안전한 주거환경의 질을 높이고자 함.

### 2. 주요내용

- 빈집 정의 규정(안 제2조)
- 지원계획의 수립·시행에 관한 사항(안 제5조)
- 빈집 실태조사 의무화(안 제6조)

### 3. 참고사항

- 관계법령

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」,  
「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」

나. 예산조치: 필요시 조치

다. 사전협의: 도시정비신속추진단

라. 입법예고: 2024. 11. . ~ 2024. 11. .

#### 4. 검토의견

○ 본 일부개정조례안은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”이라 한다)에 따라 불일치 하는 법적 근거를 정비하고, 빈집정비계획 및 실태조사를 법에 따라 5년으로 명확히 하고자 하는 것으로,

○ 일부개정조례안의 주요내용은

▶ 안 제2조(정의)제1호에서 “빈집”의 정의를 ‘법 제2조제1항제1호1)에 따라’로 명확히 하고, 같은 법 시행령 제2조2)를 인용하여

1) 「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) 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

단서조항을 신설하였음.

▶ 안 제5조(빈집정비계획의 수립)에서는 법 제4조제1항<sup>3)</sup>에 따라 5년마다 수립·시행하도록 규정하였으며, 국토교통부장관이 요청하거나 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 빈집정비계획 수립 후 1년마다 해당 계획의 타당성을 재검토할 수 있도록 단서조항을 신설하였음.

▶ 안 제6조(실태조사)에서는 법 제5조제1항<sup>4)</sup>에 따라 실태조사를 5년

---

3) 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 자원조달계획
4. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항
5. 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

4) 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.

마다 실시하도록 규정하였으며, 국토교통부장관이 요청하거나 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 수시로 실태조사를 할 수 있도록 단서조항을 신설함.

- 본 일부개정안은 ‘빈집 정비’의 근거인 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 빈집정비계획과 실태조사를 5년마다 실시하여 효율적으로 정비 및 활용할 수 있는 방안을 마련함으로써 주민의 편익을 증진시키고 안전한 주거환경의 질을 높이고자 하는 것으로, 상위법령에 위배됨이 없는 것으로 검토되었음.