

인천광역시 중구

구보는 공문서로서 효력을 갖는다.

선 결	기 관 의 장



제 1404 호

2024년 2월 21일 수요일

차 례

고 시

○인천광역시중구고시 제2024-28호 (인천광역시 중구 빈집 정비 계획(변경) 고시) 3

회 람								
--------	--	--	--	--	--	--	--	--

발행 : 인천광역시 중구

편집 : 홍보체육실

고 시

인천광역시 중구 고시 제2024-28호

「인천광역시 중구 빈집 정비 계획」 변경 고시

인천광역시 중구 고시 제2020-58호(2020.04.13.)로 수립된 중구 빈집정비계획에 대하여 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」제4조에 따라 인천광역시 중구 빈집 정비계획 변경 수립하고 다음과 같이 고시합니다.

2024년 2월 21일

인 천 광 역 시 중 구 청 장**1. 계획의 개요****가. 배 경**

- 기성시가지 빈집이 증가함에 따라 정주환경 악화 등 부정적 문제 지속적으로 확산
- 빈집의 사회 전반적 문제 확산에 따른 정책수요가 증가되었고 이에 따라 체계적인 빈집정비를 위한 근거 마련

나. 목 적

- 법률과 중구의 여건, 정책방향 등을 고려하여 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」에 근거한 빈집정비계획을 수립
- 빈집의 부정적 외부효과를 최소화하고 중구 정주환경을 개선하고 빈집활용을 위한 상향식 빈집정비방안 제시

다. 범 위

- 공간적 범위
 - － 빈집실태조사 : 중구 전역에 분포되어 있는 빈집
 - － 빈집정비계획 : 향토문화유산, 지역주택조합 내 빈집 일부를 제외한 중구 전역의 빈집
- 시간적 범위
 - － 빈집실태조사 : 2018년 11월 ~ 2019년 2월
 - － 빈집정비계획 : 기준연도(2020년), 목표연도(2024년)

○ 내용적 범위

- 빈집실태조사 : 중구 전역의 빈집현황, 빈집의 물리적 상태에 따른 등급부여
- 빈집밀집구역 계획 : 빈집이 밀집되어 있는 지역을 지정
- 철거계획 : 철거대상 빈집 선정, 연차별 철거계획 수립
- 안전조치 및 관리계획 : 안전, 환경, 범죄 등에 대한 관리계획
- 활용계획 : 주민편의 및 공유 시설, 공적 임대주택 설치계획 등

2. 빈집실태조사

가. 정 의

- 빈집으로 추정되는 주택의 물리적·관리적 현황, 소유자 의견 등을 조사하여 빈집을 확인하고 등급을 산정

나. 조사대상

- 관내 빈집으로 추정되는 1,421호

다. 빈집의 판정기준과 등급

○ 판정기준

- 물리적 상태 : 건축물의 외벽, 기둥, 지붕, 개구부의 노후불량 상태
- 부정적 영향 : 건축물 내외 안전문제와 위생, 통행조건, 경과문제

○ 빈집등급

- 1·2등급 : 물리적, 기능적으로 양호하여 재활용이 가능한 빈집
- 3·4등급 : 물리적, 구조적 훼손이 심각하여 안전조치 및 관리가필요하거나 철거를 통한 위해요소로서 제거 대상 빈집

라. 조사결과 (변경)

- 전체 빈집 현황 (변경) : 696호 → 712호

○ 등급별 현황 (변경)

구 분	합 계	1등급	2등급	3등급	4등급
당 초	696	340	217	96	43
변 경	712	340	217	106	49
증 감	16	-	-	10	6

○ 주택유형별 현황 (변경)

구 분	합 계	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트
당 초	696	466	8	119	4	99
변 경	712	482	8	119	4	99
증 감	16	16	-	-	-	-

- 행정동별 현황 : 신흥동(134호, 18.8%), 영종동(110호, 15.8%)에 주로 분포

마. 빈집정비계획 수립대상 빈집

- 전체 696호 중 향토문화유산, 지역주택조합 일부 빈집을 제외한 690호

3. 빈집정비계획

가. 추진전략

- 1·2등급 : 상대적으로 양호한 건축물의 물리적 상태를 고려하여 기능재활용의 방향으로 정비계획을 수립
- 3·4등급 : 안전조치 및 관리, 철거유도 위주의 정비계획을 수립함으로써 빈집 문제를 개선하고 주민의견과 지역 여건을 반영하여 공익 목적의 주민 공유 공간으로 조성

나. 빈집밀집구역 지정

- 법적 근거 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행령 제5조
- 지정 목적 : 빈집의 군집으로 인한 빈집문제가 심각한 지역을 우선적으로 정비, 관리하기 위함
- 지정 순서 : 빈집실태조사, 빈집밀집수준 분석, 빈집밀집구역 지정의 3단계 과정을 통해 지정함
- 지정 결과 : 밀집구역 21개소, 빈집 238호



<빈집밀집구역 지정 결과>

- 빈집밀집구역 활용
 - 빈집정비사업(철거, 안전조치, 활용계획 등)을 우선적으로 적용
 - 도시재생사업을 위한 도시재생활성화지역으로 지정 검토하며 도시재생 공모사업 선정 시 가산점 부여

다. 철거계획

- 법적 근거 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조
- 우선순위 기준 : 빈집밀집구역 여부, 건축물 노후도, 개발여건(접도조건, 과소필지 여부), 생활 SOC 수준 등
- 철거대상 빈집 : 4등급 49개소
- 인천시 빈집 철거비 지원 사업
 - 목적 : 직권 철거 시 민원 해소, 철거 후 공익적 활용 확대(공익 목적으로 3~5년 이상 무상 임대 동의할 경우 철거비 지원)
 - 예산(철거비) 지원 : 최대 35백만원(1호당, 시비/구비 5:5)

<연차별 철거계획>

(단위 : 호, 백만 원)

구분		1차연도 (2020년)	2차연도 (2021년)	3차연도 (2022년)	4차연도 (2023년)	5차연도 (2024년)	합 계
합 계		7	9	8	8	8	40
일반 (예산지원)	개소	7	5	4	4	4	24
	금액	175	125	100	100	100	600
예산 미지원	사업구역 내 (도시정비사업)	-	-	-	1	1	2
	무허가	-	4	4	3	3	14

라. 안전조치 및 관리계획

- 법적 근거 : 「빈집정비사업에 관한 업무지침」 제40조
- 우선순위 기준 : 상대적으로 노후화된 3·4등급, 밀집구역 내 빈집 등
- 안전조치 내용 : 안전 펜스 및 주의 안내문 설치 등
- 안전조치 및 관리 대상 빈집 : 4등급 15개소, 3등급 84개소

<연차별 안전조치 및 관리계획>

(단위 : 호, 백만 원)

구분		1차연도 (2020년)	2차연도 (2021년)	3차연도 (2022년)	4차연도 (2023년)	5차연도 (2024년)	합 계
합 계		17	20	20	21	21	99
일반 (예산지원)	개소	13	13	13	14	14	67
	금액	65	65	65	70	70	335
예산 미지원	사업구역 내 (도시정비사업)	1	1	1	-	-	3
	무허가	3	6	6	7	7	29

* 안전조치 및 관리계획 예산 호당 5백만 원(도시정비기금, 시/구 5:5 매칭)

** 4등급 철거대상 빈집 15호(무허가 및 사업구역 내 빈집 포함) 안전조치 및 관리대상 1순위와 중복

마. 활용계획

- 법적 근거 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조
- 추진 방법
 - 빈집 철거 후 공익 목적으로 3~5년간 주차장, 소공원, 텃밭 등으로 활용하는 경우, 구 자체예산으로 추진(18~25백만원)
 - 양호한 빈집 공익 목적으로 3~5년간 무상임대 할 경우, 호당 20백만원이내 리모델링비 지원(시비/구비 5:5)
- 활용 방안
 - 쉼터 및 텃밭 활용 : 24개소(4등급 24개소)
 - 리모델링 후 활용 : 58개소(1등급 58개소)

<연차별 철거 후 활용계획>

(단위 : 호, 백만 원)

구분		개소당 예산	1차연도 (2020년)	2차연도 (2021년)	3차연도 (2022년)	4차연도 (2023년)	5차연도 (2024년)	합 계
쉼터/ 텃밭	개소	25	-	6	6	6	6	24
	금액		-	150	150	150	150	600

<연차별 리모델링 활용계획>

(단위 : 호, 백만 원)

구분	개소당 예산	1차연도 (2020년)	2차연도 (2021년)	3차연도 (2022년)	4차연도 (2023년)	5차연도 (2024년)	합 계
개소	20	－	14	14	14	14	56*
금액		－	280	280	280	280	1,120

* 문화·예술 지원공간 1호, 청년 셰어하우스 1호는 인천광역시 시비(전액)으로 사업 추진

바. 기타 빈집정비계획

- 대상빈집 : 정비계획 대상 중 계획 미수립 된 빈집
- 지원방법 : 빈집 플랫폼(현재 국토교통부에서 표준화 협의중) 활용
 - 활용 방법 : 빈집에 대한 종합정보를 빈집 소유자 동의하에 ‘빈집플랫폼’의 형태로 빈집 수요자에게 공개하여 매입, 임대 등으로 활용
 - 기대 효과 : 빈집의 활용 확대와 빈집감소, 쇠퇴지역 재생, 자발적인 빈집정비 효과

사. 재원조달계획

- 빈집철거, 안전조치 및 관리, 리모델링 재원조달계획
 - 재 원 : 도시 및 주거정비기금(시/구 5:5 매칭)
 - 철거계획 : 호당 35백만원(공익 목적으로 무상임대 시)
 - 안전조치 및 관리계획 : 호당 5백만원
 - 리모델링 및 활용계획 : 호당 30백만원(공익 목적으로 무상임대 시)

○ 철거 후 활용(텃밭, 쉼터, 마을주차장 등 조성비) 재원조달계획

－ 재 원 : 구 자체재원(관련 부서와 협의 하에 재원배정)

○ 인천시 리모델링 지원 사업(전액시비)

－ 문화·예술 지원공간 : 30백만원

－ 청년 셰어 하우스 : 30백만원

<재원조달계획>

(단위 : 호, 백만 원)

구분		1차연도 (2020년)	2차연도 (2021년)	3차연도 (2022년)	4차연도 (2023년)	5차연도 (2024년)	합 계
철거계획	개소	7	5	4	4	4	24
	금액	175	125	100	100	100	600
안전조치 및 관리계획	개소	13	13	13	14	14	67
	금액	65	65	65	70	70	335
철거 후 활용계획	개소	－	6	6	6	6	24
	금액	－	150	150	150	150	600
리모델링 활용계획	개소	－	14	14	14	14	56*
	금액	－	280	280	280	280	1,120
연차별 금액 합계		240	620	595	600	600	2,655

* 문화·예술 지원공간 활용가능 빈집(1호), 청년 셰어하우스 활용가능 빈집(1호)은 인천광역시 시비(전액)로 각 30백만 원 지원

※ 기타 자세한 사항은 중구청 건축과(☎032-760-7487)로 문의하여 주시기 바랍니다.