

## 빈집 관련 제도개선 및 정비사업 추진방안 기초연구

최정현\*·임준홍\*·제수진\*·문근식\*\*

\*충남연구원, \*\*한국부동산원

### CONTENTS

01. 연구 배경과 목적
02. 관계법령 및 관련제도
03. 국외 빈집정책 및 사례
04. 현행 빈집정비사업 문제점 및 개선방안
05. 원도심 빈집 정비사업 추진방안
06. 결론

### 요약

- 우리나라는 2020년 12월부터 전국적인 인구감소와 함께 수도권 인구집중이 지속됨에 따라 농촌뿐만 아니라, 기존 도심에서도 빈집 증가 현상이 점차 심화되고 있음
- 충청남도는 농촌 지역을 중심으로 매년 1,000호 이상 빈집 정비사업을 추진하고 있으나 빈집 증가속도와, 공공중심 빈집정비사업 추진의 한계, 관련 제도 미비 등으로 인해 빈집 정비사업이 원활하게 추진되지 못하고 있음
- 이에 따라 본 연구는 국내외 빈집 정책, 빈집정비사업 사례 등을 검토하여 빈집정비 활성화를 위한 제도개선안을 도출하고, 충청남도 빈집정비사업 추진방안을 제안하였음
- 국내외 빈집제도 및 정비사업 사례 검토를 통해 빈집실태조사, 철거, 세제, 예산, 정비사업 특례, 정보시스템 등 다양한 분야에서 제도개선안을 도출하였음
- 또한 현행 법령 및 조례를 근거로 추진가능한 공공주도의 정비사업 방식과, 민관협력을 통한 정비사업 추진방식을 함께 검토 및 제안하고 있음
- 본 연구에서 제안하는 사업추진방식은 도 및 시군의 행정지원과, 별도의 조직체계가 필요할 수 있음. 따라서 후속연구에서는 한국부동산원, 충남개발공사 등 유관기관과 협업을 통해 사업추진을 위한 구체적인 조직체계, 역할, 교육 및 행정지원 등에 대한 검토가 필요하다고 판단됨

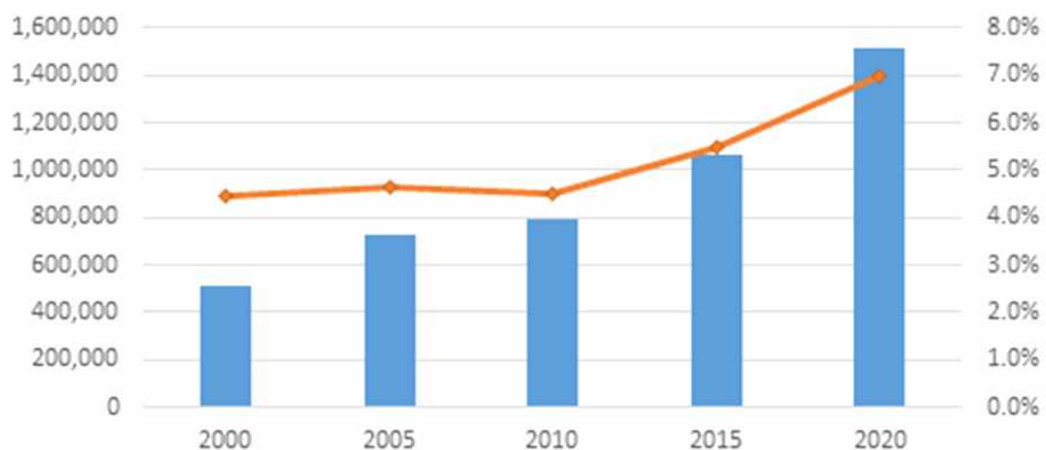


# 01

## 연구 배경과 목적

### 1. 연구 배경

- 전국적인 인구감소와 수도권 집중에 따라 지역 및 기존도심에서 빈집증가 현상이 점차 심화되고 있음
- 특히, 농촌지역은 매년 전국 약 7,500호를 정비하고 있으나, 빈집 발생량은 이를 상회하여 여전히 전국 약 66,000호 수준으로 유지되고 있음
- 미국 범죄학자 제임스 윌슨이 발표한 깨진 유리창 이론(Broken-windows theory)에 따르면 빈집 증가는 초기에 화재, 질병, 안전위험증가, 주거환경악화 등 물리적 문제 발생에 따라 장기적으로 지역쇠퇴까지 이어지며, 나아가 행정력과 공공예산 낭비를 초래함



[그림] 통계청 인구주택총조사 연도별 빈집수 및 빈집율

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 「빈집법」)에 따르면 빈집 정비사업은 빈집 실태조사, 빈집정비계획 수립, 빈집정비사업(매입, 철거, 수선 등), 관리 및 모니터링의 전 과정을 의미함
- 기존 빈집 실태조사는 도시지역과 농·어촌 지역을 별도로 진행하여 통합적인 실태파악이 어려웠으며, 개인정보 및 사유재산권 보장 문제, 기초 지자체의 열악한 재정여건 등으로 인해 정비사업이 원활하게 추진되지 못한 한계가 있음
- 충청남도는 농촌지역을 중심으로 매년 1,000호 이상 빈집에 대한 정비사업을 추진하고 있으나, 공공중심의 빈집정비사업 추진에 한계가 있음. 빈집정비사업 추진의 지속성과 당위성을 확보하고, 민간의 자발적 참여를 통한 원활한 빈집정비사업 추진을 위하여 관계법령 및 제도의 개선이 필요함

## 2. 연구 목적 및 기대효과

- 이원화되어 추진된 빈집실태조사를 통합하여 추진하고, 실태조사 가이드라인 보완을 통해 시군 빈집발생 현황 및 특성을 체계적으로 파악하고 관리함
- 관련세제 감면 및 중과를 통해 빈집 자가정비를 유도하고, 공공주도 빈집정비사업 참여율을 제고함
- 기성시가지, 원도심 빈집정비를 통해 열악한 기반시설 및 주거여건을 개선하고, 부담가능한 주택(Affordable housing)을 공급함
- 농어촌 빈집정비사업 활성화를 통해 주거환경을 개선하고, 귀농귀촌 인구를 위한 주택을 공급하여 인구감소 및 지역소멸 문제에 대응함
- 빈집 정비를 위한 재원을 확보하고, 빈집정보시스템 온라인 플랫폼을 구축하여 민간의 자발적 빈집정비를 유도하고, 중장기적으로 빈집 예방과 정비를 지속적으로 추진될 수 있는 제도적 기반을 마련함

## 02

## 관계법령 및 관련제도

### 1. 철거 관계 법령

#### 1) 「건축법」 제79조 제1항

- 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 허가(승인) 취소나 건축주 등에게 공사의 중지 또는 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한 등 필요한 조치를 명할 수 있음
  - 허가권자는 허가·면허·인가·등록·지정 등을 요하는 시설(통상 근린생활시설 등)의 경우 제한 할 수 있으며, 시정명령을 하는 경우 건축물대장에 위반내용을 기재하여야 함
  - 직권 철거 규정이 개별법으로 정의됨에 따라 이법에 따른 직권철거 규정은 사실상 사문화됨

#### 2) 「행정대집행법」 제2조 내지 제6조

##### ● 행정대집행의 조건 다음과 같음

- ① 법률(법률의 위임에 의한 명령, 지방자치단체의 조례 포함)에 의하여 직접 명령되었거나 또는 법률에 의거한 행정청의 명령에 의한 행위
- ② 의무자가 이행하지 아니하는 경우
- ③ 다른 수단으로써 그 이행을 확보하기 곤란하고 또한 그 불이행을 방치함이 심히 공익을 해할 것으로 인정
- ④ 당해 행정청은 스스로 의무자가 하여야 할 행위를 하거나 또는 제삼자로 하여금 이를 하게 하여 그 비용을 의무자로부터 징수

- (사전 계고\*) 사회통념상 해당 의무를 이행하는데 필요한 기간 동안 사전에 문서로써 계고하여야 함

\* 계고의 법적 성격 : 대집행을 하기 위하여 먼저 의무의 이행을 독촉하는 것으로 통설은 준법률행위적 행정행위로서 통지행위에 해당한다고 하여 행정쟁송의 대상으로 해석

- (대집행 통지) 지정 기한까지 그 의무를 이행하지 아니할 경우 대집행영장으로써 대집행을 할 시기, 대집행을 시키기 위하여 파견하는 집행책임자의 성명과 대집행에 소요되는 비용의 개산에 의한 견적액을 통지함
- (대집행의 실행) 해가 뜨기 전이나 해가 진후에는 집행해서는 아니 되며, 집행시 증표를 휴대하고 이해관계자에게 제시하여야 함
- (비용 징수) 국세징수법의 예에 의하여 대집행에 소요되는 비용의 징수는 비용 납부명령서로 징수를 명할 수 있음

### 3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제11조

- 시장·군수 등은 빈집정비계획이 정하는 바에 따라 빈집소유자에게 안전조치, 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있으며, 빈집소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내 조치이행 하여야 함
- 철거 등 필요한 조치를 명한 경우 해당 소유자가 특별한 사유없이 따르지 아니하면 철거 조치 명령에 따른 계고 등 빈집의 직권 철거 절차(시행령 제9조)에 따라 필요한 조치가 가능함
- 빈집을 철거하는 경우 철거에 소요된 비용을 차감하고 정당한 보상비를 지급하여야 하며, 필요시 보상비를 공탁할 수 있음
- 빈집소유자의 소재를 알 수 없어 철거명령을 이행하지 않은 경우 직권 철거명령을 일간신문에 공고한 날로부터 60일 지난 후 직권 철거 가능함

### 4) 「농어촌정비법」 제65조의 5

- 시장·군수·구청장은 빈집이 특정빈집에 해당하면 지방건축위원회 심의를 거쳐 해당 특정빈집의 소유자에게 철거·개축·수리 등 필요한 조치를 명할 수 있으며, 소유자는 정당한 사유가 없으면 60일 이내 조치를 이행하여야 함

- 조치가 이행되지 않을 경우 시장·군수·구청장은 직권으로 철거 등 필요한 조치를 할 수 있으며, 소요된 비용을 징수할 수 있음
- 시장·군수·구청장은 특정빈집을 철거하는 경우에는 정당한 보상비를 빈집 소유자에 지급하여야 하며, 철거에 소요된 비용을 차감하고 지급할 수 있음

## 2. 이행강제금 관계 법령

### 1) 「건축법」 제80조

- 위반건축물에 대한 시정명령(제79조제1항)을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 경우 별도의 이행 기간을 정하고 그 기간까지 이행하지 아니한 경우 이행강제금을 부과함
- 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가(신고)를 받지 않고 건축된 경우 시가표준액(/㎡)의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반내용에 따라 비율\*을 곱하여 산정함
  - \* 위반 내용에 따라 적용하되 최소 100분의 60이상이어야 함
- 위반 내용에 따라 지자체 조례로 경감(법제80조제1항)하거나 중과(법제80조제2항)하는 등 조례위임을 통해 탄력적으로 운영가능

### 2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제65조

- (이행강제금) 안전조치, 철거 등 행정조치 명령의 실효성 제고하기 위해 이행강제금 제도를 신설하고, 부과기준, 부과방법 등 세부 기준을 위임함
  - 대부분 지자체는 중과를 적용하기보다 경감을 적용하여 운용하는 추세임
- 위반행위 경중, 유사 입법례 등을 고려하여 건축물 시가표준액의 10%(안전조치), 20%(철거)로 설정, 조례로 5%까지 경감 가능함
  - \* (건축법) 무허가 : 시가표준액의 30~50% / 건폐율 등 기준위반 : 시가표준액의 2~30%
  - ① 안전조치(3등급 빈집) 불이행 시 건축물 시가표준액의 10%, ② 철거조치(4등급 빈집) 불이행 시 건축물 시가표준액의 20% 부과함
  - (안전조치) 수도권 203천원, 기타 173천원 / (철거) 수도권 709천원, 기타 579천원

### 3. 지방세 관계 법령

#### 1) 지방세 체계

- 우리나라 지방세는 과거 국세의 부가세(surtax) 형태로 운영되어 오다가 1976년 세제개편, 1977년 부가가치세 도입을 통해 대대적인 세제 변화를 단행한 이후 독립세 체계로 자리잡음
- 지방세는 중앙정부에서 제정·운영하는 지방세기본법 및 관계법령이 있으며, 지방의회와 지방자치단체 장이 자체적으로 수립한 지방조례와 규칙을 통해 운영되고 있음

국회제정	지방세기본법	
	지방세관계법	지방세징수법
		지방세법
		지방세특례제한법
		조세특례제한법
		제주특별자치도 설치 및 국제자유 도시 조성을 위한 특별법
지방의회 제정	조례(지방의회가 제정)	
	규칙(지방자치단체 장이 제정)	

#### 2) 「지방세특례 제한법」 제2조의 2(지방세 특례의 원칙)

- 지방세 특례의 원칙은 다음과 같음
  - ① 지방세 특례 목적의 공익성 및 지방자치단체 사무와의 연계성
  - ② 국가의 경제·사회정책에 따른 지역발전효과 및 지역균형발전예의 기여도
  - ③ 조세의 형평성
  - ④ 지방세 특례 적용 대상자의 조세부담능력
  - ⑤ 지방세 특례 대상·적용 대상자 및 세목의 구체성·명확성
  - ⑥ 지방자치단체의 재정여건
  - ⑦ 국가 및 지방자치단체의 보조금 등 예산 지원과 지방세 특례의 중복 최소화
  - ⑧ 지역자원시설세 등 특정 목적을 위하여 부과하는 지방세에 대한 지방세 특례 설정 최소화



### 3) 「지방세법」 제106조(과세대상의 구분 등)

- 재산세는 토지, 건축물, 주택, 항공기 및 선박을 대상으로 하고 있으며, 토지에 대한 재산세는 종합합산과세대상, 별도합산과세대상, 분리과세대상으로 구분됨

분리과세대상		별도합산과세대상	종합합산 과세대상
저울	0.07%	0.2%~0.4% 3단계 초과누진세율	0.2%~0.5% 3단계 초과누진세율
	0.2%		
고울	4%		

- (0.07% 분리과세) 재산세의 분리과세제도는 정책적 고려에 따라 중과세 또는 경과세의 필요가 있는 토지에 대하여 예외적으로 별도의 기준에 의하여 분리 과세 함으로써 종합합산과세에서 오는 불합리를 보완하고자 하는 데에 그 취지가 있음(대법2008두5834)
  - 농지(전, 답, 과), 목장용지, 산림보호용 임야 등이 해당함
- (0.2% 분리과세) 공장용지, 터미널 등 경과세로 분리과세 해야 할 타당한 이유가 있는 토지를 대상으로 하며, 분리과세대상 토지 타당성 평가가 필요함
- (4% 분리과세) 골프장용 토지, 고급오락장용 토지 등 재산세 정책에 따라 중과세 적용이 필요한 토지가 대상임
- (별도합산과세) 일정한 공장용 건축물의 부속 토지, 차고용 토지, 과세기준일 현재 건축물 또는 주택이 사실상 철거·멸실된 날부터 6개월이 지나지 아니한 건축물 또는 주택의 부속토지 등을 대상으로 함
- (종합합산과세대상) 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지를 말함

\* 예 : 무허가 건축물 부속토지, 나대지, 잡종지 등

## 03

## 국외 빈집정책 및 사례

### 1. 일본 빈집 정책 및 정비사업 사례

#### 1) 주요 정책

- ‘빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법 (이하 빈집대책특별조치법)’ 시행(2014년)
  - 빈집을 적정하게 관리하여 생활환경 악화를 미연에 방지하고 빈집 활용을 촉진하는 것을 목적으로 제정
  - 빈집을 특정 빈집으로 지정하고 지정된 특정빈집에 대해 고정자산세의 증가를 통해 철거 유도
  - 빈집이 철거되지 않을 경우 지자체가 행정대집행을 통해 소유자 대신 빈집을 철거할 수 있는 내용 포함
  - 기초자치단체(시정촌)에 빈집에 관한 정보의 제공 및 활용에 대한 의무를 제시하고 있으며 이를 위해 지자체에서는 ‘빈집은행’을 통해 정보를 제공하고 있음
- ‘빈집대책특별조치법’ 개정 (2023년)
  - 빈집에 대해 지방자치단체에서 행정지도를 시행하고 이에 불응할 경우 벌칙으로 기존에 적용된 고정자산세(부동산 보유세) 우대조치 해제
  - 주택이 조성된 토지에는 고정자산세를 1/6로 감액하는 정책을 시행하였으나 지속적인 빈집의 발생으로 인해 우대조치 해제
- 일부 지자체 ‘빈집세’ 도입 (2022년)
  - 교토시에서 ‘별장·빈집세’ 조례안을 통해 교토 내 빈집 15,000채에 세금 부과하고자 하는 것으로 최종 시행은 총무상의 허가와 시의회 승인이 통과되는

2026년 예정

- 조례 내 빈집세 제정과 빈집을 관리하는 주인에게 인센티브를 제공하는 내용을 함께 수록하였음

### ● 빈집은행 (2015년)

- ‘빈집대책특별조치법’에 제시된 기초자치단체의 빈집에 관한 정보 제공의 의무를 시행하는 방법으로 지자체에서 활용하고 있음
- 지방자치단체에서는 빈집소유자와 이용희망자를 연결해주는 역할을 수행하며 매매 및 임대 등은 민간에서 시행하고 있음
- 인터넷을 이용하여 빈집은행을 운영하는 경우가 대부분이었으며 관련 정보를 통해 습득한 빈집으로 이주하는 주민이 존재함

### 備前市移住体験住宅概要

吉永住宅 (吉永町岩崎381-2)	構造 木造平家建	面積(間取り) 46.79㎡ 1LDK	建設年 平成7年	備考 駐車場敷地内1台程度 (入り口が狭い)
       				

[그림] 일본 오카야마시의 빈집은행 제공정보

자료 : 오카야마 빈집은행 홈페이지(<https://www.city.bizen.okayama.jp>)

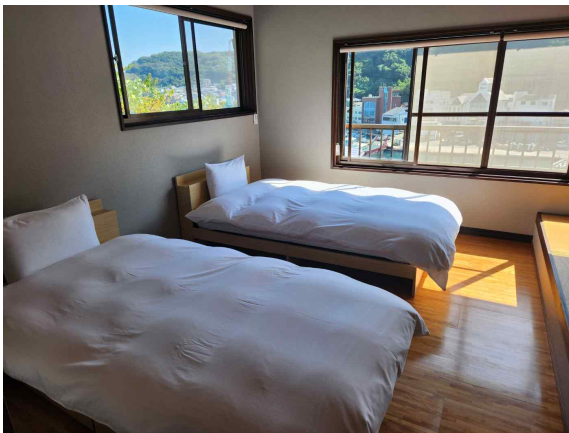
- 빈집은행의 운영은 민간 주체가 담당하고 있으며 민간 주체는 지자체의 운영을 위한 보조금과 빈집 정보를 받고 이를 홈페이지를 통해 게시하거나 관련 정보를 습득하고자 하는 수요자와 상담을 시행하고 있음
- 각 지자체별 상이한 민간 주체가 빈집은행을 운영하고 있으며 필요시 한 개의 지자체 내에 다수의 빈집은행 운영 주체가 존재함

## 2) 정비사업(활용) 추진 사례

### ● 히메지시 이에시마의 빈집 활용 게스트하우스 활용

구분	내용
사업 주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 이에시마 NPO 법인과 함께 2013년 설립한 이에시마 컨시어지*에서 게스트하우스를 운영하고 있음</li> <li>* 이에시마 및 히메지시의 숙박업을 운영하는 사업주들이 함께 효율적인 게스트하우스 운영을 위하여 결성한 조직</li> </ul>
사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 이에시마 NPO 법인은 최초 섬에 거주하는 주부들이 특산품을 활용한 관광업 육성을 위하여 조직하였으며 음식업 위주의 사업을 시행하면서 점차 사업의 영역을 확대해 나감</li> <li>◦ 지속적으로 발생하고 있는 빈집을 활용하기 위하여 2009년 빈집을 활용하여 최초 게스트하우스를 조성하고 시범운영을 운영하였음</li> <li>◦ 시범사업은 성공적으로 운영되었으나, 본격적인 사업을 시행하고자 하였을 때, 규제(예, 화장실 구비 기준)로 인해 사업이 운영되지 못함</li> <li>◦ 하지만, 빈집에 대한 문제점이 지속적으로 발생하자 시에서 규제를 완화하였고 이를 바탕으로 게스트하우스 사업을 시행할 수 있었음</li> <li>◦ 인구의 고령화로 실질적인 사업을 수행할 수 있는 인력이 없는 상태인 이에시마의 문제를 해결하기 위하여 이에시마 컨시어지에서는 총괄 매니저와 게스트하우스 운영자를 고용하였음</li> <li>◦ 도요타 자동차 기업에서 지원하는 후원금과 함께 이에시마 컨시어지의 출자, 이에시마 관광협회의 출자 등의 금액을 활용하고 있음</li> </ul>
성과 및 활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 이에시마의 빈집 활용은 게스트하우스를 중심으로 운영하고 있으며 현재 1개소가 운영되고 있으며 해당 게스트하우스는 이에시마 컨시어지의 자산으로 등록되어 있음</li> <li>◦ 섬 내 추가적인 게스트하우스를 조성하고 있으며 조성되는 게스트하우스의 리모델링 비용은 섬 주민이 아닌 외부 투자자를 유치하여 조달하고 있음</li> <li>◦ 빈집은 해안선을 비롯하여 다양한 지역에서 발생하고 있으나 게스트하우스의 특성상 해안선에 연접하여 있거나 경관이 좋은 지역에 위치한 빈집이 주로 활용되고 있음</li> <li>◦ 지역 주민이 지역의 문제를 인식하고 이를 해결하고자 NPO를 조직하였으며 지역의 문제를 해결하기 위하여 자신들의 역량과 함께 외부의 도움을 적극 활용하였음</li> <li>◦ 지속적인 관광산업으로 이에시마 섬의 인지도와 관광객이 증가하였으며 이를 통해 섬 내로 이주하는 일반인과 예술인이 증가하고 있음</li> </ul>

한계 및 시사점	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 게스트하우스의 운영으로 빈집문제를 해결하고자 하나 섬 내에 존재하는 다수의 빈집은 게스트하우스가 위치할 수 없는 지역에 존재하고 있어 이들 빈집에 대한 대책이 필요함</li> <li>◦ 빈집대책특별조치법에서는 특정빈집을 행정대집행을 통해 정리할 수 있다고 하나, 이예시마 섬 내에서는 행정대집행이 이루어지지 않고 있어 지방정부의 관심이 요구됨</li> </ul>
-------------	---



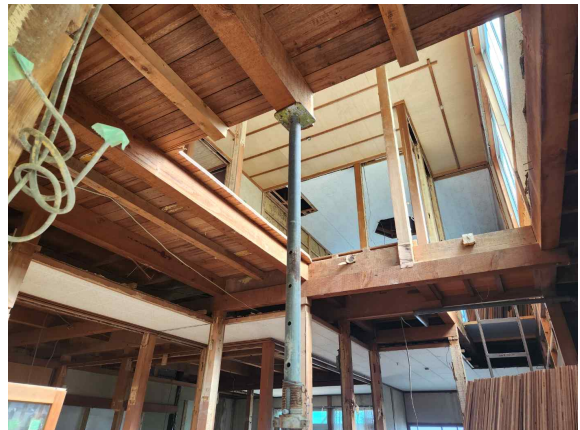
[그림] 이예시마 게스트하우스 내부 1



[그림] 이예시마 게스트하우스 내부 2



[그림] 이예시마 조성 중인 게스트하우스 외부



[그림] 이예시마 조성 중인 게스트하우스 내부

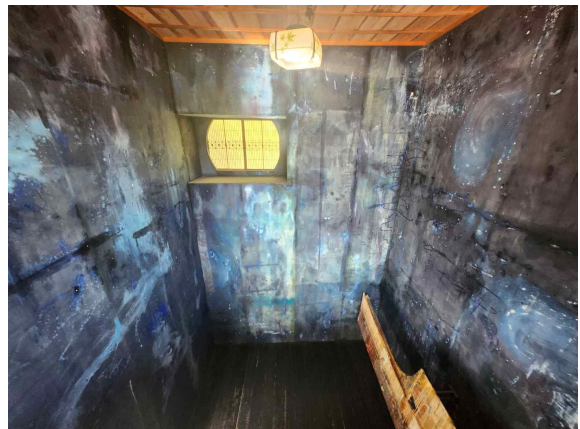


● 나오시마의 빈집 프로젝트

구분	내용
사업 주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>일본의 교육 출판 기업인 베네세에서 나오시마 전체에 대한 재생 프로젝트를 시행하였으며 그 중에 하나로 빈집 프로젝트를 시행하였음</li> </ul>
사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>대표적인 건축가인 안도 다다오와 예술가가 지역 주민과 함께 섬 중앙에 위치한 혼마루 지구 7채의 빈집을 예술품으로 변경하였음</li> <li>집이 사람이 거주하는 형태가 아닌 하나의 예술작품으로 변화시킬 수 있는 소재로 활용하였으며 빈집 내 설치 미술과 함께 예술을 감상할 수 있는 공간으로 변화시킴</li> <li>빈집 프로젝트와 관련된 비용은 베네세 기업에서 부담하였으며 운영 역시 베네세 기업에서 시행하고 있음</li> </ul>
성과 및 활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>7채의 빈집이 예술품으로 변화한 이후 관광객들이 직접 이동하면서 관람할 수 있도록 하였으며 관람시 관람료를 징수하고 있음</li> <li>쇠퇴하는 지역이 예술과 함께 하면서 변화할 수 있는 모습을 보이는 지역으로 빈집 프로젝트와 함께 섬 곳곳에 예술품이 설치되어 관광객들에게 볼거리를 제공하고 있음</li> <li>섬에 예술품과 안도 다다오의 대표작인 지중미술관이 운영되면서 다양한 외국인이 섬에 방문하고 있으며 이들로 인해 나오시마가 위치하고 있는 다마노시 전체가 활성화 되고 있음</li> </ul>
한계 및 시사점	<ul style="list-style-type: none"> <li>기업이 사회적 역할을 수행하기 위하여 시행한 프로젝트가 성공하여 지역 전체를 활성화할 수 있는 기반이 마련되었으나, 보편적인 성과로 그 외의 지역에 해당 프로젝트의 전파에는 한계가 있음</li> </ul>



[그림] 나오시마 혼마루 지구



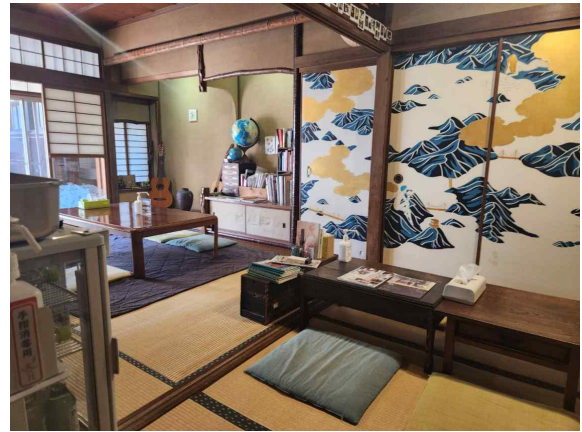
[그림] 나오시마 빈집 프로젝트

● 오노미치시의 빈집은행과 빈집재생 프로젝트

구분	내용
사업 주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>2007년 오노미치시 내에 존재하는 빈집 문제를 해결하고자 200명 가량의 주민이 함께한 '오노미치빈집재생프로젝트 NPO'를 설립하고 빈집 프로젝트를 운영하고 있음</li> </ul>
사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>NPO에서는 빈집재생을 위하여 빈집은행과 함께 빈집을 활용하여 조성한 게스트하우스와 임시거주시설을 운영하고 있음</li> <li>빈집은행을 통해 170건 정도의 빈집과 이주자를 매칭시켰으며 빈집은행은 주로 오프라인을 통해 상담이 이루어졌음</li> <li>지역에 위치하는 빈집을 게스트하우스를 조성하여 운영하고 있으며 일부 건물을 활용하여 1달간 거주할 수 있는 임시 거주시설을 운영하고 있음</li> <li>이와 더불어 카페, 공방, 커뮤니티 시설을 조성하였으며 운영은 NPO에서 직원을 직접 고용하여 운영하고 있음</li> <li>빈집은행의 운영은 시에서 연간 보조금 200엔 정도를 수령하고 있으며 빈집 소유자가 시에 빈집을 등록하면 NPO에서 전문가가 직접 빈집에 방문하여 조사하고 조사결과를 활용하여 이주자 매칭 혹은 NPO에서 직접 활용 방식을 도출하고 운영하는 형식으로 운영하고 있음</li> <li>운영비는 NPO 구성 후 5년간은 구성원의 출자금으로 운영하였으며 이후 빈집을 통해 조성한 게스트하우스, 카페 등에서 얻어지는 수익금을 활용하고 있음</li> </ul>
성과 및 활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>빈집을 이주자와 매칭하여 이주자들이 직접 거주하면서 식당, 공방 등으로 활용하고 있음</li> <li>관광지 인근과 상점가 중심에 위치하고 있는 빈집은 NPO에서 게스트하우스와 카페를 조성하여 직접 운영하고 있음</li> <li>지역에 존재하는 역사적 유물이거나 기억할 가치를 지니고 있는 빈집의 경우 NPO에서 직접 운영하고 있으며 운영방안은 NPO의 구성원과 지역 주민의 의견을 수렴하여 도출하고 있음</li> <li>지역의 문제를 직접 해결하고자 지역 주민이 NPO를 조직하여 성공적으로 운영하고 있으며 운영 방법과 방식의 도출과 직접 운영에 대해 주민이 직접적으로 관여하고 있음</li> <li>성공적인 빈집프로젝트와 빈집은행의 운영으로 인해 다양한 계층의 이주민이 지역에 이주하고 활동하여 지역의 활력을 되찾고 있음</li> </ul>
한계 및 시사점	<ul style="list-style-type: none"> <li>다양한 방법으로 빈집을 다시 거주하거나 사업을 시행하는 공간으로 변화시켰으나, 산지에 위치하거나 도로와 연접하지 못한 빈집은 효율적인 활용방안이 도출되지 못하고 있음</li> </ul>



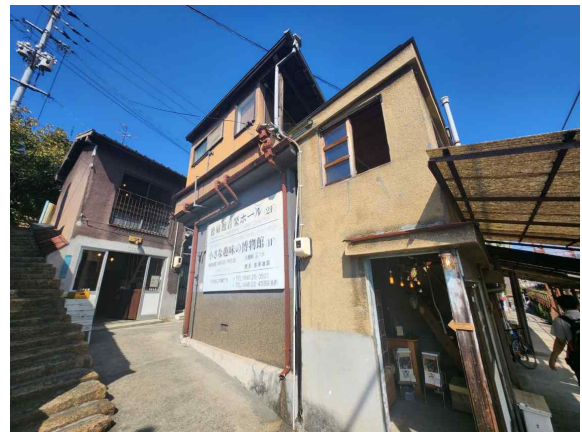
[그림] 오노미치 시내 상점가 내 게스트하우스 외부



[그림] 오노미치 시내 상점가 내 게스트하우스 내부



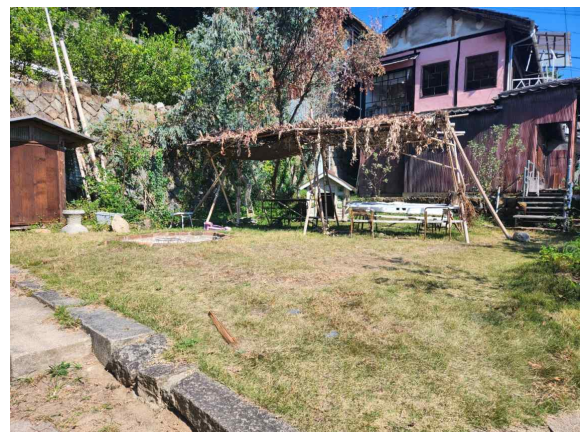
[그림] 임시 거주시설/전시시설로 변화된 병원건물



[그림] 빈집은행을 통해 이주한 이주자들 운영 중인 카페



[그림] 게스트하우스로 활용되는 등록유형문화재



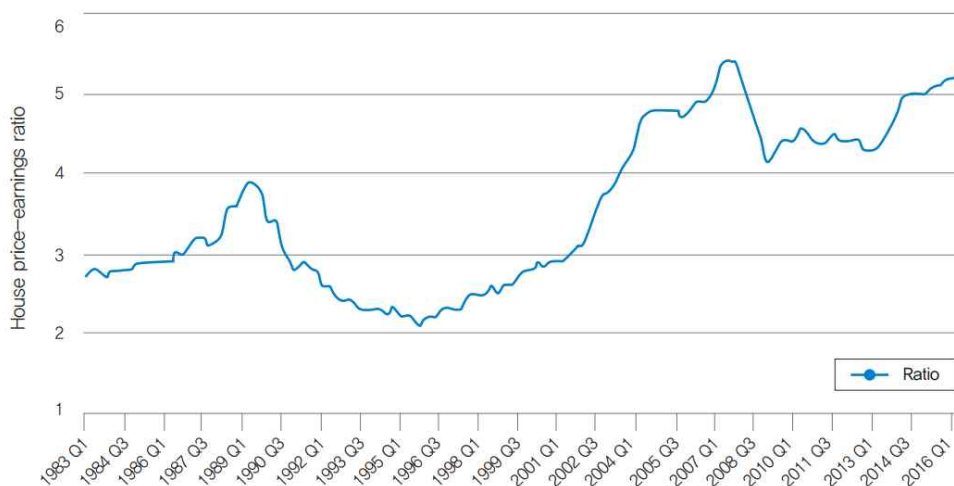
[그림] 주민 쉼터로 활용되는 빈집터



## 2. 영국 빈집 정책 및 빈집정비 사례

### 1) 배경 및 필요성

- 영국의 주택 가격은 1990년대 중반부터 지속적으로 상승하면서, 저소득층 및 중산층이 자가주택 마련에 어려움을 겪게 되었고, 구입가능한 저렴주택(affordable housing) 공급의 필요성이 높아짐



<Figure> 영국의 주택가격 추세 : 실질임금 대비 주택가격

자료 : landregistry.data.gov.uk; www.telegraph.co.uk/property/house-prices/the-state-of-the-uk-housing-market-in-five-charts(김은란, 2019 재인용)

- 민간 비영리단체가 빈집을 정비하여 활용하였고, 이후 정부에서 빈집을 주택자산으로 인식하고, 재활용을 유도하는 정책을 마련하여 시행함(이다예·유재성, 2017)
- 2001년 이후 주택가격이 급속히 상승하여 국민의 대다수를 차지하고 있는 저소득 및 중산층을 위한 저렴주택 공급이 심각하게 부족한 상황이 이어지면서, 영국 정부는 빈집을 재활용하여 저렴주택을 공급하는 정책을 추진하기 시작함
- 이처럼 영국은 저렴주택을 공급하기 위해 활용가능한 빈집을 리모델링 및 관리를 통해 재활용하는 것을 목적으로 하고 있기 때문에, 활용 불가능한 빈집은 관리해야 할 빈집으로 보지 않음

## 2) 빈집 발생 특징

- 영국은 2004년부터 빈집 통계를 구축하였으며, 6개월 이상 비어있는 주택을 빈집으로 규정함

**Table E-3: Number and Percentage of Empty Dwellings by 2011 Local Authority broad Rural-Urban Classification, 2022**

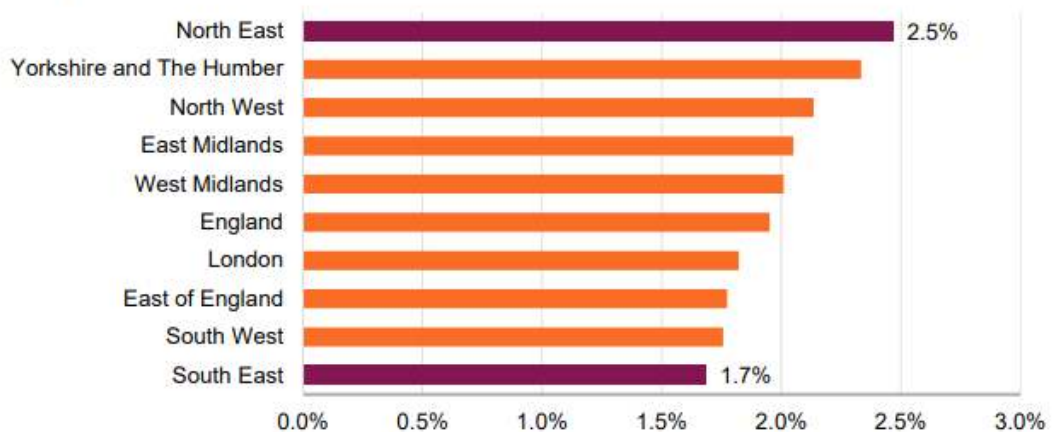
Rural-Urban Classification	Number of empty dwellings	Percentage of chargeable dwellings classed as empty (%)
Predominantly Rural	98,800	1.8
Urban with Significant Rural	61,100	1.8
Predominantly Urban	319,100	2.0
<b>England</b>	<b>478,900</b>	<b>2.0</b>

자료 : Government statistical service, 2023. 4., Statistical Digest of Rural England:2 - Housing

- 런던이 위치한 남동쪽으로 갈수록 빈집의 비율이 비교적 낮고, 북부지역으로 갈수록 빈집 비율이 높아지는 경향을 보임

**Figure E-2: Percentage of chargeable dwellings classed as empty, by Region, England, 2022**

Regional bars are given in descending size order, with the maximum and minimum values shown in purple.



자료 : Government statistical service, 2023. 4., Statistical Digest of Rural England:2 - Housing

### 3) 주요정책<sup>1)</sup>

- 영국의 빈집 정비를 위한 정책은 행정지원, 제도지원, 세제지원, 재정지원 4개 유형으로 구분할 수 있음

#### 【행정지원】

- 빈집정비 지침서(Empty Property : Unlocking the Potential)
  - 2003년 영국 부수상실(ODPM)은 빈집정비 지침서 “Empty Property : Unlocking the Potential” 을 발간함
  - 1권은 정비대상 빈집의 범주, 원인, 관련주체, 2권은 빈집정비 절차, 방법, 수단, 단계별 사례로 구성되어 있으며, 온라인 시스템도 구축함
- 빈집정비 툴킷(Empty Homes Toolkit)
  - 2011년부터 2015년까지 HCA(Homes and Communities Agency)에서 빈집 정비를 위한 두가지 툴킷을 발표함. 첫 번째는 GIS Empty Homes Mapping Toolkit으로 GIS를 활용하여 빈집위치를 geocoding하고 정비주체와 정보를 공유하는 시스템을 말함. 두 번째는 Empty Homes Knowledge Toolkit 온라인 서비스이며, 빈집정책, 민관 파트너십, 보조금 등 정보를 제공함

#### 【제도지원】

- 지방정부법 개정(「Local Government Act 2003」)
  - 영국 중앙정부는 2003년 지방정부법에 빈집의 정의(아무도 살지 않고, 가구가 없는 집)를 추가하여 빈집을 관리의 대상으로 간주하고, 빈집관련 담당자의 빈집관리를 위해 지방세 정보 활용 권한을 강화함
- 강제매수 명령(Compulsory Purchase Orders, CPO)
  - 중앙정부는 1985년 주택법, 2004년 도시계획 및 강제매수법을 근거로 빈집 소유자가 빈집정비계획 등에 협조 의사가 없는 경우 또는 소유자 소재파악이 불가능한 경우 공익을 목적으로 지방정부의 빈집 강제매수 권한을 부여함
- 강제매매(Enforced Sale Procedure, ESP)
  - 주변 주거환경에 악영향을 미치고 있음에도 불구하고 소유자가 빈집을 사용하거나 개보수할 의지가 없는 경우, 지방정부가 우선 빈집을 정비하고, 소요된 비용

1) 박진경·권혁삼, 2020, 영국의 빈집정비 정책 및 사례연구 재정리

을 소유주에게 청구함. 이 때 소유자가 비용을 지불하지 않는 경우 지방정부는 경매를 통해 해당 빈집을 강제 매매할 수 있음

#### ● 빈집관리명령(Empty Dwelling Management Orders, EDMOs)

- 2012년 주택법 재개정을 통해 빈집관리명령 기준을 기존 6개월 이상에서 2년 이상 방치된 빈집으로 변경하고, 소유자에게 3개월 알림 기간을 보장하여 소유자의 의무와 권리를 강화함
- EDMO 집행기간 동안 소유주의 적절한 조치가 없는 경우, 지방정부에서 7년간 빈집의 관리보수에 대한 권한이 주어지며, 소유자의 동의 없이 강제로 주택을 매입할 수 있는 권한이 발생함

#### 【세제지원】

##### ● 빈집 재개발 부가세 감면

- 영국은 주택 신축의 경우 부가세 대상이 아니지만, 기존주택 재건축 및 개보수시 부동산 가치 상승분에 따른 부가세를 지불해야 함
- 2007년 정부예산보고(Budget Report)에서 2년 이상 방치된 빈집은 부가세 감세(부가세를 5%로 변경) 대상으로 포함하여 빈집정비 활성화를 도모함

##### ● 빈집 프리미엄(Empty Homes Premium)

- 장기간 방치된 빈집 문제를 해소하기 위해 도입한 제도로, 2년 이상 방치된 빈집에 대해 지방세를 50% 증과할 수 있는 제도로 시작되었으며, 10년 이상 빈집은 지방세 최대 300%(2021년 4월 이후)를 증과할 수 있음
- 장기 빈집 활용을 위한 징벌적 조세제도로 볼 수 있음

#### 【재정지원】

##### ● 빈 부동산 보조금(Empty Property Grant)

- 보조금은 6개월 이상 비어 있는 부동산을 소유하고, 개조, 재건축 또는 다양한 용도로 전환하려는 개인, 임대주에게 제공됨
- 첫 번째 건물 지원에 최대 15,000파운드까지 지원하며, 이후 추가적인 유닛에는 지원금액이 조금씩 감소함
- 파손 또는 구조적 문제, 습기 및 곰팡이 문제, 전기 재배선, 창문, 보일러 작업 및 단열재 공사, 주방이나 욕실개선, 기타 건강 및 안전문제 개선에 보조금을 활용할 수 있음

### ● 빈집매입(National Clearing House)

- 2007년 미국발 경제공황에 의해 침체된 주택시장 활성화를 위해 2008년 빈집 매입프로그램을 도입함
- Homes and Communities Agency 전신인 Housing Corporation(주택공사)이 국비를 지원받아 미분양 빈집을 매입한 후 저렴주택(affordable housing)으로 공급하는 프로그램임
- 2008-2009년 동안 운영했으며, 9,600호의 저렴주택을 제공하기 위해 350백만 파운드의 지원금이 투자되었고, 6,500채는 사회적 임대, 3,300채는 저렴주택으로 공급됨 (영국의회, <https://hansard.parliament.uk/>)

### ● 새집 보너스(New home Bonus)

- 2011년 빈집 재활용을 통한 주택공급 촉진을 위해 도입되었으며, 지방정부가 빈집을 정비하여 재활용할 경우, 신규주택 공급으로 간주하여, 빈집에 부과하는 지방세를 중앙정부에서 6년간 지원하는 프로그램임
- 2015년 통계결과 주택 70만호가 신축되었고, 그 중 빈집 약 10만호가 재활용된 것으로 나타남
- 2017년부터 중앙정부 재정여건 등을 고려하여 지원기간이 4년으로 단축됨

### ● 빈집 프로그램(Empty Homes Programme)

- 영국 중앙정부는 2011-2015년간 저렴주택 프로그램의 일부로, 2012-2015년간 빈집프로그램 예산을 편성하여 빈집정비를 지원함
- 빈집프로그램은 3년동안 2차례 나누어 진행(1기·2기) 되었고, HCA 펀드와 빈집 커뮤니티 펀드, 두 형태로 지원함
- 3년동안 빈집 약 9,300호 이상을 지원하고, 110개 단체를 지원함

### ● 밀집빈집 프로그램(Cluster of Empty Homes Programme)

- 빈집이 공간적으로 밀집되어 있는 지역을 중앙정부에서 지원하는 프로그램으로, 2012-2015년간 진행, 20개 지방정부, 빈집 3,631호를 지원함
- 2012년 60백만 파운드, 2013년 30백만 파운드의 보조금이 투입되었고, 보조금은 빈집정비뿐 아니라 공공시설, 기반시설(도로, 공원 등)의 정비에도 활용됨
- 밀집빈집 프로그램은 구역내 빈집 비율이 10% 이상, 빈집 25호 이상이어야 하며, 지방정부와 HCA 투자파트너에 한해 지원금 신청자격이 주어짐

#### ● 빈집 론 펀드(Empty Homes Loan Fund)

- 2013-2014년간 중앙정부에서 빈집을 저렴주택으로 활용하고자 하는 빈집 소유자를 대상으로 대출해주는 펀드를 신설함
- 민간단체인 Ecological Building Society가 300만 파운드 규모의 펀드를 운영하였고, 빈집 소유자는 호당 최대 15천 파운드(고정금리 5%) 대출이 가능함
- 그러나 이용률이 저조하여 2014년 폐지되었고, 잔여 예산은 다른 프로그램에 활용됨

#### 4) 활용사례(리버풀시)

- (배경) 2002년 토니블레어 영국총리는 북부지역 여러 도시에서 탈산업화의 영향으로 주택공급이 과잉상태라고 판단하였고, 이에 대한 해결책으로 ‘주택시장 재건계획(HMRN)’을 도입함. 총 22억 파운드(약 3조400억원)를 투입하여 시에서 빈집을 매입, 철거할 수 있도록 중앙정부에서 지원함
- 당시 리버풀에서만 주택 약 5천여 채를 매입하였고, 약 4천호를 철거한 후 2010년 정책이 종료됨. 리버풀시는 1천호의 빈집을 보유하고 있으나, 개보수 예산이 부족하였고, 이에 시 소유 빈집 일부를 인수자가 개보수 비용을 부담하는 조건으로 1파운드 주택정책을 도입함
- (기본목표) 낙후지역 정비를 위해 개보수를 전제로 주택을 1파운드에 민간에 매각하여 해당지역의 가치를 상승시키는 것
- (자격요건) 리버풀 주민 또는 직장(full time)이 리버풀에 있어야 하며, 생애 첫 주택이어야 함. 또한 개보수 비용을 감당할 수 있도록 연소득은 2~3만 파운드 이상이고, 저축액이 충분한 가구를 우선 선정함.  
\* 1년 이내 리모델링을 완료해야 하며, 5년 이내 매매가 금지됨
- (결과) 2013년 최초 프로그램 대상 22채 모두 인수자에게 최종 양도되었으며, 2015년 120채를 대상으로 프로그램 추진결과 2500가구가 신청. 과거 인종폭동으로 악명을 떨친 뒤 주민이 대거 이탈한 그랜비(Granby) 지역에 부동산 사업자의 투자 및 개발 붐을 일으킴

● (주요 고려사항) 1파운드 주택 프로그램 추진간 다음의 사항에 대해 관리가 필요함

- ① 법률적 소유관계 설정 : 개보수 공사가 시가 정하는 만족스러운 기준을 충족할 때까지 해당기간동안 주택출입 허가증을 발급하고, 최종 공사완료를 승인받으면 주택소유권을 공식적으로 인수자에게 양도함
- ② 부동산 투기위험 : 인수자가 저렴한 가격에 주택을 인수하여 개보수한 뒤, 되팔아 시세차익을 실현시킬 수 있음. 5년간 임대 및 양도를 금지하지만, 주민은 해당 조항이 엄격한 수준은 아니라고 판단함
- ③ 관련 정책 연동 : 저렴한 주택 공급만으로는 정책 목표달성이 어려움. 관련된 기반 시설 개발, 일자리 연계 등 다양한 정책의 병행 추진이 필요함

### 3. 소결

#### 1) 민관협력을 통한 문제대응

- 일본 빈집관리와 활용사례를 보면 「빈집대책특별조치법」을 통한 정부정책과 지자체 활동, 그리고 지역사회의 노력과 협력이 강조됨. 이를 통해 빈집 문제에 대해 다양한 주체의 관점에서 대응이 이루어지고 있음을 알 수 있음
- 영국은 지자체에서 빈집을 매입하여 초저가에 민간에 공급하고, 민간은 자기자본을 투자하여 리모델링 및 활용하는 방식을 통해 정책의 공공성을 실현하며, 주민만족도를 제고하는 효과를 나타내고 있음

#### 2) 빈집문제 해결을 위한 다양한 정책 도입

- 일본과 영국 모두 빈집문제 해결을 위해 다양한 규제와 세금우대, 강제 매입 및 철거 등 공권력 투입 등 다양한 정책을 도입하고 있음
- 또한 정책목표 달성 또는 실패시 시대적 여건과 수요에 부합하는 다양한 정책을 도입함

#### 3) 빈집 활용방식 다양화

- 영국은 주택 리모델링 활용을 중심으로 정책을 추진중이며, 빈상가에 확대 도입하려는 시도가 있으며, 일본은 게스트하우스, 임시거주시설, 예술작업실, 카페 등 다양한 방식으로 빈집을 활용하여 관광산업 등 지역활성화에 기여하고 있음

## 1. 현행 빈집정비사업 문제

### 1) 빈집 실태조사

- (실태조사 이원화) 철거, 정비, 활용 등의 정비사업은 기초 지자체 단위에서 추진되고 있으나, 빈집 실태조사는 도시지역과 비도시지역으로 구분하여, 도시지역은 「빈집법」에 따라 국토교통부에서 주관하고 있으며, 농어촌지역은 「농어촌정비법」에 따라 농림축산식품부와 해양수산부에서 추진하고 있음
  - 세부적으로 빈집 정의, 추진절차, 산정방법 및 기준이 상이하여, 전국단위 통합적인 차원에서 빈집실태 관리가 어려움
- (소유자 정보) 소유자 정보파악이 어려운 물건이 다수 존재함. 사전조사후 현장조사를 실시하는데 대장상 소유자와 실소유자가 불일치하는 경우가 있으며, 증여·상속 등으로 공동소유가 많은 경우 면담이 어려운 경우도 있음. 현장조사 단계에서 소유자 면담, 기타 관리인 면담 등을 실시하고 이를 바탕으로 향후 활용 및 조치계획에 반영하는데, 소유자 정보파악이 미흡한 경우 정비사업 시행방법에 대한 조사가 어려워짐
- (빈집 대상 여부) 무허가 건축물과 농막에 대한 구분. 빈집 특례법에 따르면 무허가 건축물과 농막은 모두 빈집에서 제외됨. 그러나 농어촌정비법에 따르면 무허가 건축물은 빈집에 포함되며, 가설건축물인 농막은 농촌지역에 실제 방치된 사례가 많지만 빈집에 해당되지는 않음. 농촌빈집 실태조사 결과와 실제 현장조사 결과에



차이가 발생함<sup>2)</sup>

## 2) 철거(행정대집행) 및 이행강제금 부과

- (공익성 판단) 행정대집행의 조건으로 가장 중요한 것은 행정명령에 대한 불이행을 방치함이 심히 공익을 해할 것으로 인정되어야 하는데, 공익 침해에 대한 근거, 입증이 가장 어려운 부분이며 다툼의 여지가 많음
- (행정쟁송) 행정대집행은 「행정대집행법」에 따라 사전계고, 대집행 통지, 대집행 실행, 비용징수 의 절차를 진행하는데 사전계고와 대집행통지는 준법률행위로 각각 절차의 처분을 대상으로 쟁송을 제기할 수 있음
- (비용산정 기준) 법률상 비용 산출과 관련한 위임근거나 ‘실제에 요한 비용액’의 구체적 산정기준, 부과대상의 범위 등(예컨대, 용역업체 비용 외에 빈집 철거비용까지 포함되는지 여부)이 마련되지 않아 구체적인 비용규모를 예측하기 어려워 비용 산정에 다툼의 여지 있음(추후 구상권과 직결)
  - 농어촌에 분포한 빈집의 경우 소극적 범위에서 구상권을 적용함. 대부분 빈집이 빈집의 가치보다 철거비가 크기 때문에 철거비를 구상권에 포함하는데 어려움이 따름
- (실행과정에서의 저항 배제) 「행정대집행법」은 행정집행제도의 중심적 지위를 점하고 있음에도 불구하고 대집행과정에서 의무자의 인권침해 논란과 대집행의 요건, 절차에 관한 법령 정비의 미흡
  - 정당한 대집행실행 과정에서 의무자는 수인 의무를 지는데 현행 「행정대집행법」은 대집행실행 과정에서 수인의무를 거부하고 실력으로 저항하는 의무자에 대하여 실력으로 이를 배제할 수 있는지 여부, 그 범위와 한계를 설정하는 명확한 근거 규정이 부재함
  - 제도적 미비와 행정민원 등으로 인해 일본에서도 직권 철거 명령에 따른 행정대집행의 활용도가 저조하며, 법령 개정의 다툼도 많음

---

2) 농촌빈집정비 가이드라인 마련 연구(2020, 충남연구원)에 따르면 농식품부의 빈집 조사결과를 바탕으로 연구진이 직접 특정 행정리 현장조사 결과 농촌빈집으로 분류되지 않는 농막을 빈집으로 반영한 사례가 다수 있는 것으로 나타남

- (소재불명에 따른 공고기간) 빈집소유자가 소재불명인 경우 직권철거를 위해 소요되는 일간신문 공고에 상당기간이 소요됨
- 빈집소유자가 소재불명인 경우 일간신문공고 후 직권철거 가능시점 60일은 사회 통념상 해당 행정명령을 인지할 수 있는 통상적인 시간을 산정한 것으로 「방치 건축물정비법」 제7조제4항에서는 90일로 정하고 있음

### 3) 재산세 중과 등 세제 불리

- (양도소득세 중과) 증여 상속 등으로 빈집을 보유한 경우, 기존 소유 주택을 처분한다면 1세대 2주택자라 하더라도 농어촌 주택을 주택수에 포함하지 않아 양도소득세 비과세 혜택을 받을 수 있음. 그러나 빈집을 철거할 경우, 투기목적의 비사업용 토지로 변경되어, 양도소득세는 기존 주택에 비해 10% 중과돼 빈집 소유자의 철거 동의를 받기 어려움
- (재산세 과세대상 및 세율 불리) 토지에 정착된 건물이 있는 빈집의 경우 재산세는 0.05~0.35% 4단계 초과누진세율을 적용하며, 빈집의 경우 일반적으로 공시가격이 낮기 때문에 낮은 구간의 세율을 적용함. 그러나, 빈집 철거 후 나대지로 분류될 경우, 철거 후 6개월까지는 별도합산과세대상, 6개월 이후는 종합합산 과세대상으로 구분되어 0.2~0.5%까지 세금이 부과됨
- (부가가치세 면제 불포함) 「조세특례제한법」 제106조에 따라 대통령령으로 정하는 국민주택 및 그 주택의 건설용역(대통령령으로 정하는 리모델링 포함)에 대해 부가가치세를 면제함. 대통령령으로 정하는 리모델링 용역이란 「주택법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「건축법」에 의하여 리모델링 하는 것을 말하며, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 정비사업은 포함되지 않아 부가가치세 감면대상에서 제외됨

### 4) 정비사업 예산 부족

- 빈집실태조사, 빈집정비계획 수립, 빈집 철거·정비 등 정비사업 시행은 모두 법령에 따라 시군구에서 추진해야 함. 충청남도는 최근 5년동안 연평균 약 1,260동의

빈집이 철거·정비되고 있으나, 새로운 빈집이 지속 발생하여 총량은 유지되고 있음

- 적극적인 빈집 매입, 철거 및 활용을 위하여 추가 예산확보가 필요하지만, 시군구 여건상 예산확보에 어려움이 있으며, 빈집 매입 및 리모델링(활용) 예산이 부족하여, 단순 정비 및 철거지원 중심의 정비사업을 추진하고 있음

## 5) 빈집 정비사업 특례 부족

- 법 제46조에 따라 빈집 정비사업 특례는 「건축법」 또는 「민법」에서 규정한 조경, 건축선, 건폐율, 용적률, 대지안 공지, 건축물 높이, 건축물 경계선간 거리 등 물리적 부분에 대한 특례만 제시되어 있음
- 구시가지, 원도심 등 건물 밀도가 높은 지역은 해당 특례가 정비사업 추진을 위한 일부 제한사항을 완화할 수 있으나, 개발밀도가 낮은 비도시지역은 특례의 실효성이 없음. 빈집의 용도, 활용, 예산지원, 홍보, 수요연계 등 다양한 특례가 필요함

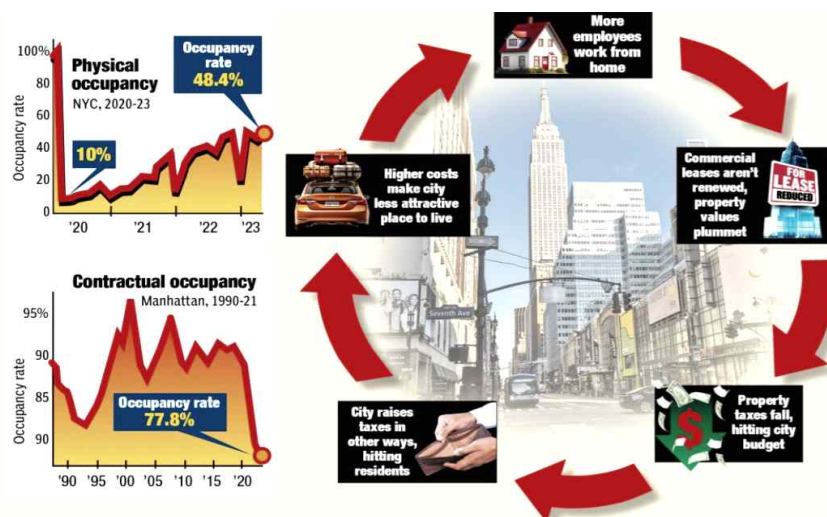
## 6) 빈집정보시스템 활용 제한

- 충청남도는 2020년 빈집 실태조사 완료 후, 전국 광역도 중 최초로 빈집정보 시스템을 구축하였음. 실태조사는 시군에서 수행하고, 빈집정보시스템은 실태조사 결과를 토대로 도에서 구축·운영하고 있음
- 빈집정보시스템은 도 및 시군 업무담당자만 접속하여 활용하고 있기 때문에, 빈집을 활용하고자 하는 일반인은 빈집 정보 파악이 매우 어려운 상황임
- 법 제15조제6항에 따라 빈집 사전조사 및 실태조사를 통해 빈집 소유자가 동의한 경우에 한정하여 일반인이 빈집정보를 확인할 수 있는 방안이 필요함

## 2. 빈집정비사업 관련 제도개선(안)

### 1) 빈집 실태조사

- 국토교통부, 농림축산식품부, 해양수산부 협의를 통해 2023년부터 도시 및 농어촌 지역에 동일하게 적용 가능한 전국 공통 빈집실태조사 가이드라인을 작성 및 배포 하였으나 조사단 구성 및 빈집 범위에 일부 조정이 필요함
- (조사단 구성) 사전조사 단계에서 에너지, 상하수도, 기타 공공데이터를 활용하여 조사물량을 추정하고, 이후 대항전문기관이 조사단을 구성하여 현장조사를 진행하고 있음. 조사단에 마을의 이·통장이 포함될 수 있도록 규정 마련이 필요함
- 기존 농림부는 행정망을 통해 마을의 이·통장이 조사에 참여하고 있었으며, 지역의 빈집 실태는 마을의 이·통장이 외부의 조사단보다 잘 알고 있고, 일부 빈집의 경우 단전, 마을상수도, 태양광발전, 무허가주택 등 조사대상을 추정하는데 한계가 있음
- (빈집범위 확대) 「농어촌정비법」상 빈집의 범위는 주택과 건축물, 「빈집법」상 빈집 범위는 주택, 그리고 전국 빈집실태조사 통합가이드라인(2023)에서는 주택으로 한정하고 있음. 도시지역은 빈집 외 상가 등 비어있는 일반 건축물이 범죄·화재·붕괴·악취 등으로 주거환경을 악화(하단 그림 참고)시키는 사례가 많음. 또한 비도시지역의 경우 무허가주택, 농막 등이 방치되어 빈집과 같은 악영향을 미치는 사례가 많음



[그림] COVID-19 이후 Urban doom loop 개념

자료 : GVS 홈페이지(<https://www.globalvillagespace.com/GVS-US/>)

## 2) 철거(행정대집행)

- (공공성 판단 가이드라인) 행정대집행의 기준 중 가장 중요하고, 쟁송 대상이 많이 되는 사항은 해당 빈집의 방치에 따른 공공성 침해 부분임. 행정 실무자 및 건축위원회가 해당 빈집이 공중의 위해가 있다고 명확하게 판단할 수 있는 가이드라인 마련이 필요함
- (직권절차 간소화) 건축물의 일부 또는 전부가 훼손되어, 대수선 이상의 보수가 없을 경우 건축물 용도에 적합한 기능을 발휘할 수 없고, 시급한 조치가 필요한 빈집은 마을주민 동의 또는 건축위원회 심의를 통해 지도, 권고, 명령 등 일부 절차를 생략하고 철거가 가능하도록 일부 법령 개정이 필요함

\* 아래 표의 Blighted property에 해당하는 물리적, 경제적 기준마련 필요

국외 유희부동산 선행연구		국내 유희부동산 유형 분류	
구분	정의	공공소유	민간소유
Vacant land, empty home	물리적으로 방치되어 관리되지 않고 있으며, 이용이 적거나 없음	이전부지(공공시설), 폐역사, 폐선로, 폐교, 장기미집행 시설	빈집, 빈점포, 건축공백지
Abandoned property	점유유무, 구조적 기능적 훼손, 소유주의 경제적 책임과 의무를 포기	-	-
Lost space	구조화 되지 못하고 남겨진 공간, 주변 환경에 기여하지 못하는 배타적공간	교통섬, 육교 및 교각 하부공간, 고가도로 하부공간	-
Blighted property	Vacant, Abandoned와 유사하지만 물리적 측면의 훼손과, 이로 인한 주변 피해를 강조. 단일 시설보다 해당 시설이 밀집된 지역에 포커스	-	-
Derelict land, Brown fiend	산업용, 공업용 등 용도로 활용되어 오염된 채 버려진 토지	군부대 이전용지	철거(미가동) 폐산업시설, 폐탄광, 채석장
TOADS	일시적으로 쓸모없이 버려진 토지, Derelict land와 차이점은 주변 토지에 영향을 미치는 부분 강조	-	-
Void	주변 환경과 맥락이 맞지 않아 인지되지 못하고 사용되지 않는 공간	-	영등포 구산업시설, 아산장미마을
Under utilized property	적정 용도로 이용되고 있으나 간헐적, 부정기적으로 이용되는 자산	천안아산역 광장	노후산업단지, 노후상가

[그림] 국내외 유희부동산 정의에 따른 세부유형 구분

자료 : 최정현, 2023, 중소도시의 유희부동산 발생요인과 유형별 특성에 관한 연구 - 아산시를 중심으로

### 3) 세제 개편(안)

- (양도소득세 감면) 공공 또는 빈집정비 시행자에게 빈집(1-3등급) 매도 시 또는 철거대상(3등급) 빈집을 자진철거 후 토지 양도 시 양도소득세 중과 감면 혜택을 부여하여 세금감면을 통한 빈집 소유자의 자발적 철거를 유도함
  - 빈집방치에 따른 유해환경 제거를 통해 주거환경을 개선하며 국민의 주거안전 및 주거권을 보장함
  - 「빈집법」 제11조2에 따라 빈집을 매도하는 경우 양도세를 10%p 경감하여 빈집거래를 활성화 할 수 있도록 「조세특례제한법」 개정이 필요함
  - 다만, 공익사업지역 외 빈집소유자가 소유한 별도의 주거지가 있는 경우 다주택자에 대한 양도세 감면 혜택부여로, 부자감세에 대한 반발여론이 조성될 수 있음
- (나대지 재산세 중과 감면) 빈집을 철거하더라도 일정기간(ex> 3년) 재산세가 중과세 되지 않도록 감경 특례를 신설함으로써 빈집 소유자가 자발적인 철거를 할 수 있도록 유도하고, 빈집에 대한 신속한 정비를 추진함
  - 빈집 정비사업은 「지방자치법」 제13조제2항제5호마목 주거생활환경 개선의 장려 및 지원에 따라 지자체의 사무범위에 해당되어 관련 지방세 감면 검토에 대한 근거가 됨
  - 「지방세특례제한법」에는 국토 및 지역개발에 대한 자원 제도가 이미 제74조·제75조에 마련되어 있으므로 빈집 정비를 위한 과세특례는 세액감면 형태가 적절함
  - 감면율을 재산세의 100분의 50(조례에 따라 100분의 25 범위에서 달리 정함) 수준으로 검토함
- (재산세 중과) 빈집은 높은 우범성, 안전사고 위험성 등 다양한 문제를 양산하고 있으며, 방치기간이 길수록 악영향 과급효과가 커지므로 빈집을 소유한지 3년이 경과될 경우, 주택분 재산세가 중과될 수 있도록 법령개정이 필요함
  - 영국은 2013년부터 2년 이상 비어있는 주택에 지방세를 50%이상 추가로 부과할 수 있는 빈집 프리미엄 제도(Empty Home Premium)를 운영하고 있음
- (빈집세 도입) 빈집은 범죄·화재·붕괴 등 주거안전 문제를 야기하여 소방사무를 위해 소요되는 행정비용이 과도하게 필요하다는 점에서 지역자원시설세(소방분)을 부과하는 차원의 빈집세 도입이 필요함

- 캐나다 밴쿠버시는 2017년부터 1년에 6개월 이상 비어있는 빈집에 대해 빈집세 (과세표준 금액의 1%)를 부과하였고, 밴쿠버시가 속한 브리티시컬럼비아주는 2018년부터 투기빈집세를 운영하고 있음

#### 4) 정비사업 예산 지원

- (도시지역 빈집정비사업 지원) 「빈집법」에 따르면 실태조사, 정비계획수립, 시행 등의 업무를 시군 소관으로 명시하고 있음. 농촌지역의 경우 일반농산어촌개발사업-기초생활인프라정비(농촌빈집정비)을 통해 빈집을 정비하고 있으나, 도시지역 빈집은 국비 지원이 전무함. 지방정부의 열악한 재정여건을 고려하여 빈집 정비사업 일부에 대한 국비보조사업 추진이 필요함
- (농어촌 지역 추가지원) 현재 농어촌지역 슬레이트 철거(지붕) 사업을 국비사업으로 매년 2,600여동을 추진하고 있으나, 사업비 부족으로 슬레이트철거 이후 정비가 미흡함. 슬레이트 철거 사업대상 건축물에 대해 빈집정비사업비 지원을 통해 농어촌 지역 주거환경 개선이 필요함

#### 5) 빈집 정비사업 특례 보완

- (민간법인 빈집활용 활성화 지원) 「농어촌정비법」에 따른 농어촌민박업, 「관광진흥법」에 따른 외국인관광 도시민박업은 빈집을 활용하여 체류형 관광을 유치할 수 있는 좋은 제도임. 그러나 주택 소유자 거주요건이 있어 민간법인의 참여가 제한적임. 관계법령 개정을 통해 소유자 거주요건을 삭제하고, 민간법인의 자발적 참여를 통한 빈집정비 활성화를 유도함
  - \* 대표적인 사례로 제주도의 빈집활용 공유숙박 플랫폼 ‘다자요’ 사례가 있음. 2019년 하반기 소유자 거주요건 위반으로 인해 사업이 중단되었으나, 규제샌드박스 실증특례로 지정되면서 이후 제주지역의 주요 관광거점으로 자리잡음
- (2지역 거주제 도입) 워라벨 선호, 위케이션 및 재택근무 증가 등 코로나19 팬데믹 이후 보여진 다양한 근무패턴을 고려하면 2지역 거주를 통해 지방도시 활력을 증진하는데 도움이 될 것으로 예상됨. 유럽, 미국, 홍콩 등 다수 나라에서 아직까지 재택근무 비율이 높게 유지되고 있음

- 행정안전부가 지정한 89개 인구감소지역(충남 8개 시군)을 대상으로 우선 추진하며, 주택수 미포함, 재산세 및 취득세 감면 등 관련 조세제도 보완이 필요함

## 6) 빈집정보시스템 활용 확대

- 빈집정보시스템은 시군에서 실시한 실태조사 결과를 종합하여 빈집을 효율적으로 정비하기 위해 상위 행정청인 시·도에서 구축 및 운영할 수 있으며, 「빈집법」 제15조제4항에 따라 한국부동산원에서 구축 및 운영하고 있음
- 현재는 시도 및 시군 행정담당자가 접속하여 정보를 활용할 수 있도록 제한적으로 운영하고 있으나, 「빈집법」 제15조에 따르면 빈집 소유자의 동의를 얻은 경우 한정적으로 빈집정보 시스템에 탑재된 정보를 인터넷 및 기타 방법을 병행하여 공개할 수 있음
- 빈집 실태조사 통합 가이드라인에 따라 현장조사 단계부터 소유자(관리인) 인터뷰 절차를 진행하도록 되어 있고, 빈집정비계획 수립절차상 주민의견을 수렴하도록 되어 있음. 따라서 소유자의 동의를 얻은 빈집에 대하여 빈집정보 시스템에 공개자료로 탑재하고, 빈집정보 시스템 로그인 채널을 관리자, 일반인 두가지 모드로 하여 빈집정보시스템 활용을 확대함



### 3. 소결

- 빈집정비사업 활성화를 위한 제도개선 방안은 현재 빈집정비사업 추진간 반복적으로 발생된 문제를 검토하여 다음과 같은 6가지 분야로 구분하여 제시함
- 소유자 자력 정비를 유도할 수 있는 세제 개편(안)과 타법령 개정을 동반한 특례조항은 관련기관 및 유관부서와 지속적 협의가 필요함

현행 빈집정비사업 문제	제도개선 방안
<b>빈집실태조사</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 실태조사 이원화</li> <li>· 소유자 정보 파악 어려움</li> <li>· 빈집대상 모호</li> </ul>	<b>빈집실태조사</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 조사단 구성 확대 : 이장·통장단</li> <li>· 빈집범위 확대 <ul style="list-style-type: none"> <li>* 기타 관련사항은 통합가이드라인이 마련됨</li> </ul> </li> </ul>
<b>철거 및 이행강제금</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공성 판단 문제 및 행정쟁송</li> <li>· 비용산정 및 실행과정의 저항</li> </ul>	<b>철거(행정대집행)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공성 판단 가이드라인</li> <li>· 행정대집행 직권절차 간소화</li> </ul>
<b>재산세 중과 등 세제</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 양도소득세 중과</li> <li>· 재산세 과세항목 변경</li> </ul>	<b>세제 개편(안)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 양도소득세 및 나대지 재산세 감면</li> <li>· 빈집 재산세 중과, 빈집세 도입</li> </ul>
<b>정비사업 예산부족</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 시·군 정비사업 재원 부족</li> </ul>	<b>정비사업 예산 지원</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 도시지역 빈집정비사업 지원</li> <li>· 농어촌 지역 추가 지원</li> </ul>
<b>빈집 정비사업 특례 부족</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 건폐율, 용적률, 높이 등 물리적 부분에 대한 특례만 제시</li> </ul>	<b>빈집 정비사업 특례 보완</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 민간법인 빈집활용 활성화 지원</li> <li>· 2지역 거주제 도입</li> </ul>
<b>빈집 정보시스템 활용 제한</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 일반인 빈집정보 비공개 등 활용 제한</li> </ul>	<b>빈집 정보시스템 활용 확대</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 빈집정보 시스템 로그인 채널 분리를 통한 활용 확대</li> </ul>

## 1. 빈집정비사업 개요

### 1) 사업 정의

- 빈집정비사업은 방치된 빈집으로 인한 물리적·환경적 위해요소를 제거하거나 빈집으로 인한 인문·사회적인 부조화 현상을 해소하여 주거환경을 개선하기 위한 사업으로 통상 철거, 안전조치, 매입 후 활용할 수 있음
- 빈집 철거·개량시 나대지, 주차장, 텃밭 또는 마을관리소, 주민공동이용시설, 일자리 창출공간, 임대주택 등으로 활용하거나 매입시 정비기반시설, 공동이용시설, 임대주택으로 활용될 수 있음

### 2) 빈집 정책통계 구축

- 충청남도 원도심 내 빈집 정비를 위해 전국 빈집실태조사 통합가이드라인(2023년)을 기준으로 한 빈집통계 생성 관리 필요
- 충남형 빈집정비 정책 입안을 위해 실태조사를 통해 구축한 빈집통계에 도시계획, 지역개발, 개발정보 등 다양한 DB를 연계한 정책 통계구축
- 도시와 농어촌지역이 혼재한 도내 지역 특성을 고려하여 도내(道內) 싱크탱크와 산학협력 등을 통한 정비방안 발굴

### 3) 빈집정비사업의 장애요인

- 활용가능한 빈집을 확인하는데 어려움이 있고, 공공, 민간 활용 등 임대방식의 경우도 대부분 장기간 임대를 선호하지만, 대부분 소유자는 무상 임대에 대해 소유자의 거부감이 큼
- 일부 빈집은 군집성이 나타나고 있으나 대다수 빈집은 일반 주택과 연접하여 방치되어 면 단위 정비에 한계가 있어, 정비사업의 파급효과가 낮음
- 국비 지원의 부재로 인해 지방비에 의존해야 하는 구조이며, 특히 도내 재정자립도가 낮은 군지역의 경우 전체 예산 소요계획 상 매우 열악한 상태임

### 3) 충남 원도심 빈집정비사업 유형

- (공공 지원 정비사업) 대부분 지자체에서 공통적으로 추진하는 사업유형으로 지역 내 개별적으로 산재되어 있는 빈집을 철거 또는 개량 후 활용하는 방식으로 공공에서 소요예산을 지원하고 일정 기간 무상 사용하는 점단위 정비방식
- (민관협력 정비사업) 산재된 빈집 또는 군집된 빈집을 대상으로 신규 주택 또는 비주택을 공급하는 개발형 사업과 민간 플랫폼 기업과 연계한 공유공간 사업으로 구분되며, 통상 공공 또는 민간과 협업하여 공모형으로 추진하는 정비방식

### 4) 조직 및 재정 확보

- (조직 및 인력) 체계적이고 효율적인 빈집정비사업 추진을 위해 도(道) 내 빈집정비사업 자문기구인 빈집정비코디네이터와 각 시군별 빈집전담팀을 신설하고 전담인력 배치 필요
  - 전국 시·군·구 빈집전담조직을 갖춘 곳은 인천 미추홀구 1개이며, 빈집업무 담당자의 빈집 외 담당업무 수는 충청남도의 경우 2.6개로, 세종시(6.0), 경남(3.4), 충북(2.9) 다음으로 많은 것으로 나타남<sup>3)</sup>

3) 조정희(2022), 지방정부의 빈집관리 정책역량분석과 시사점, 국토연구원

- (재정) 빈집정비 예산은 소멸성 예산으로 시군의 재정 여건상 자체 집행이 어려운 실정이므로 도비와 시군비 매칭으로 진행하되, 재정자립도를 고려하여 차등 분담비율 적용 필요

- 빈집관련 예산 대비 국비는 4.0% 수준으로 매우 낮으며, 광역단위의 지원 또는 37.4%로 타 사업 대비 낮은 수준임<sup>4)</sup>
- 경기도는 도/시군 : 3:7 또는 7:3 등 시군의 재정 여건에 따라 탄력적 운영

- (지원사업 근거) 도(道)의 조례 개정을 통해 지원 사업 구체화 필요

#### 〈대구광역시 빈집 및 소규모 정비 조례 일부 발췌〉

제31조(사업비의 보조 등) ① 시장은 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 다음 각 호 사항에 필요한 비용의 일부를 예산의 범위에서 보조할 수 있다.

1. 구청장이 수립하는 빈집정비계획의 비용
2. 구청장이 시행하는 빈집정비사업에 소요되는 비용
3. 빈집의 안전조치에 소요되는 비용
4. 빈집등 실태조사 비용
5. 소규모주택정비사업으로 설치되는 정비기반시설·임시거주시설 및 공동이용시설의 사업비
6. 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 및 차상위계층 소유의 빈집을 정비할 때
7. 빈집 철거 후 3년 이상 공공용지(공용주차장·쉼터·운동시설·공용텃밭·녹지공간 등을 말한다)로 제공하기로 소유자가 동의를 제출한 빈집을 정비할 때
8. 빈집을 주거·예술인 창작공간이나「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업 사무소 등의 용도로 활용할 수 있도록 수리 또는 리모델링하여 주변지역 시세의 반값에 최초 임대계약일부터 3년 이상 임대하기로 소유자가 동의한 빈집 등의 개량비용
9. 그 밖에 빈집정비 지원을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 경우

② 제1항에 따라 수리 또는 리모델링한 빈집에 대하여 입주자를 모집할 경우 공개모집으로 선정하여야 하고, 세부요건은 시장이 따로 정한다.

③ 제1항에 따라 주거의 용도로 수리 또는 리모델링한 빈집은 대학생, 「장애인복지법」에 따라 등록된 장애인, 65세 이상인 사람, 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 및 차상위 계층에 속하는 사람 등이 우선 입주하게 할 수 있다.

④ 시장은 제1항제7호 및 제8호에 따라 정비된 빈집의 소유자가 동의한 내용을 이행하지 않을 경우 지원금의 전부 또는 일부를 환수하여야 한다.

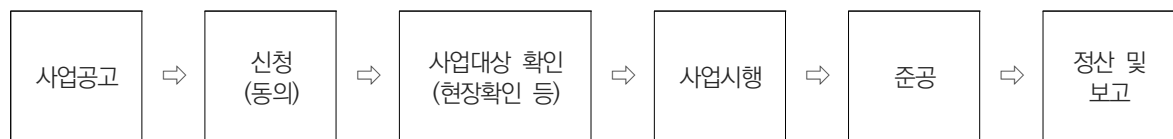
⑤ 제1항에 따른 지원기준·지원방법·지원절차 등 지원에 필요한 사항은 시장이 따로 정한다.

## 2. 공공 지원 정비사업

### 1) 철거지원

4) 조정희(2022), 지방정부의 빈집관리 정책역량분석과 시사점, 국토연구원

- (개요) 실태조사를 통해 확인된 3등급 빈집을 철거하고, 철거 후 나지를 무상 활용하며, 통상 3~5년간 마을주차장 또는 주민 텃밭, 골목정원 조성 사업으로 활용하여 주거환경 개선
- (대상) 3등급 빈집으로 붕괴 위험이 있거나 주변 지역에 물리적, 환경적으로 위해 요인이 있어 철거가 필요한 2층 이하의 단독주택으로 소유자의 신청을 받아 진행하며, 다만 직권에 의해 진행해야 할 때는 철거 비용을 청구할 수 있음
- (절차) 소유자의 신청(빈집정비사업 신청서 및 동의서)을 받아 사업 대상 여부 검토 후 시행



- (지원 범위) 철거 비용과 철거설계비를 책정하여 지원 예산을 정하며, 단순 철거인 경우에는 자부담 10% 부담하고, 다음과 같이 장비 진입이 불가능한 경우에는 금액을 증액할 수 있음
  - ① 도로에 접하지 않는 맹지 ② 좁은 골목길, 경사지 등에 접한 경우 ③ 진입도로는 있으나 차량 진입이 가능한 폭(4m이상)이 나오지 않는 경우
- (연계 사업) 관련 사업으로 국토교통부 도시재생사업, 농림부 농촌공간정비사업, 해수부 어촌 신활력증진사업, 일반농산어촌개발사업, 행안부 공공유희공간 민간활용 지원사업 등이 있음
- (제도개선) 그간 지자체에서 추진 중인 철거지원 사업은 빈집 철거 후 나대지가 됨에 따라 토지분 재산세로 부과되는 등 빈집소유자의 세 부담으로 인해 민원과 사업 참여가 저조하였으나, 철거 후 5년 동안 저리의 주택세를 납부하도록 유예 예정(행정안전부에서 지방세법 시행령 개정안을 입법예고 예정)임에 따라 철거지원 사업 참여 확대 가능

**[함께 써요]**

- (개요) 3등급 빈집을 대상으로 철거 후, 주차장, 쉼터, 텃밭 등 시설을 설치하여 지역주민 공용으로

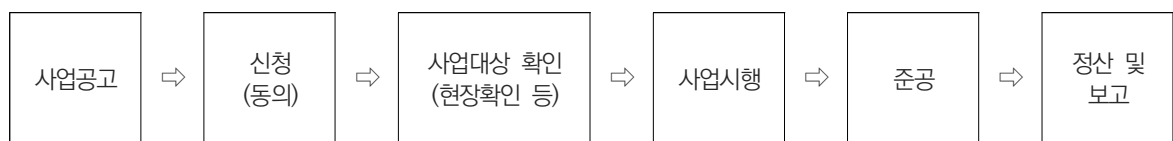
**활용**

- (사 업 비) 15,000천원/동 \*매칭비율(도3:시군7)
- (사업대상) 도시지역 내 1년 이상 방치된 빈집, 철거 후 3년 이상 공공용지 제공 동의자



## 2) 안전조치 & 희망 집수리 사업(안심셀터)

- (개요) 방치된 빈집으로 인한 안전사고 예방을 위해 지장물(주택 제외 창고 또는 가설 건축물 등)을 철거하거나, 빈집을 수리하여 저소득층을 위한 임시 거주 시설로 활용
  - 단열, 곰팡이제거, 전기, 도어, 방수, 지붕개보수 등 집수리 시공 지원
- (대상) 2등급 빈집으로 활용할 수 있는 주택과 붕괴위험은 없으나 안전상 출입을 통제해야 하는 주택으로 구분하여 소유자의 신청을 받아 진행하며, 출입통제를 해야 하는 주택의 경우 직권조치 가능
- (절차) 소유자의 신청(빈집정비사업 신청서 및 동의서)을 받아 사업 대상 여부 검토 후 시행



- (지원범위) 새로운 공간으로 활용 가능한 빈집은 개량 비용(도(道)의 예산 범위 내에서 정액방식으로 지정)을 지원하고 안전상 출입 통제가 필요한 빈집은 안전펜스 설치 예산(가설재울타리로 자재비와 설치비 포함) 지원
- (연계 사업) 관련 사업으로 농림부 농촌공간 정비사업, 농촌 중심지 활성화 사업, 해수부 일반 농산어촌 개발사업 등과 연계 할 수 있음

**[더 행복한 공유주택]**

- (개요)빈집 및 공가 리모델링을 통한 주거취약계층 및 귀촌자 등에게 무상임대(4년) 제공
- (사 업 비) 20,000천원/동 \*매칭비율(도3:시군7)
- (사업대상) 도시 및 농어촌지역 내 빈집 및 공가를 리모델링하여 4년 무상임대 제공 동의자



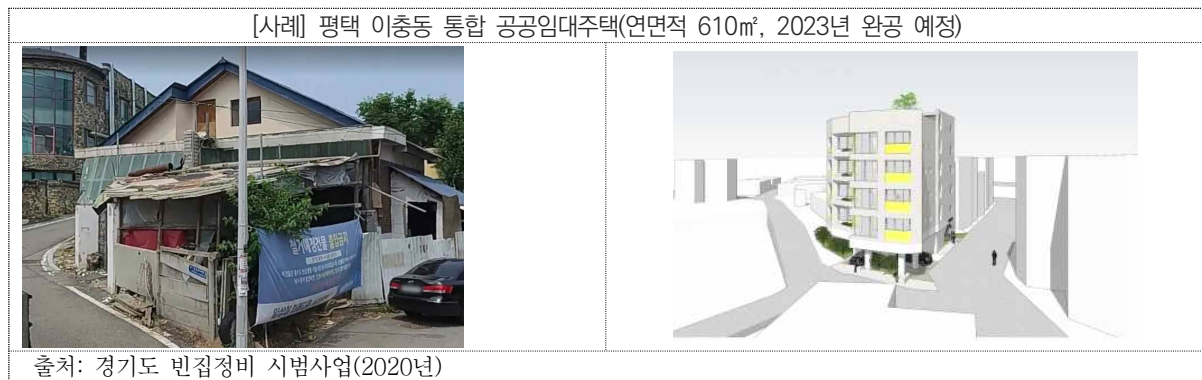
### 3) 철거 후 신축 및 리모델링 등을 통한 공공활용

- (개요) 민선8기 도정과제로 선정된 후 2022년부터 사업 추진중
    - (사업기간) 2022년 ~ 2026년 추진
    - (사업비) 20,000백만원(도비 6,000백만원, 시군비 14,000백만원)
  - (대상) 원도심 빈집 중 소유자 매매동의를 확보하여 매입이 가능한 빈집
  - (절차) 원도심 빈집 매입 및 철거(사군) 후 리모델링 또는 신개축 활용\*
    - 주차장, 포켓공원, 문화공간, 창업공간, 소규모 공공SOC 및 마을공동시설 등
  - (문제점) 도비보조사업의 경우 토지 및 건물 매입비 집행이 불가하여 시군 자체 예산 또는 기금을 활용하여 토지·건물 매입이 필요함. 또한 빈집 철거 및 리모델링 규모가 작은 경우 불용액이 과다하게 발생됨. 대부분의 경우 소규모 빈집이 넓은 지역에 산발적으로 분포하여 목적사업(쌈지공원, 주차장 등 도시기반시설) 시행 효과가 미비함
  - (기대효과) 도심 내 빈집으로 인한 주민 안전(범죄, 붕괴, 화재 등) 우려 해소 및 공동이용시설 조성을 통한 주민편의 제공
  - (향후 추진계획) 사업대상 사군 및 정비대상 지역 확대, 활용용도 다양화 도모
    - 2024년부터 공모사업 추진을 통해 전체 시·군으로 확대운영
    - 기존 점단위 정비에서 가로중심 선단위 정비 중심으로 사업을 추진하여 빈집정비 사업을 통해 가로환경(골목길) 개선 도모
    - 빈집 매입·철거 후 공공인프라, 주민공동이용시설, 청년주택, 취약계층 지원시설 등으로 활용 확대
- ※ 「농어촌정비법」 적용 제외지역, 동지역의 공업·상업·주거지역내 건축물로 한정

### 3. 민관 협력 정비사업

#### 1) 도심 내 빈집을 활용한 공공참여형 소규모주택정비사업(개발형)

- (개요) 방치된 빈집 활용 모델을 발굴하고 지속가능한 빈집정책을 마련하고 노후주거지의 주거 질 개선을 위해 도(道)내 비교적 사업추진 여건이 양호한 시(市)지역을 중심으로 공공에서 빈집을 매입하거나 빈집+일반주택 소유자의 동의를 받아 충남형 자율주택정비사업 및 가로주택정비사업 추진
- (전담 기구) 주민의 전문성을 고려하여 공공시행자 참여를 통한 충남형 소규모주택 정비사업을 위한 충남개발공사의 기능 확대와 시범사업 추진



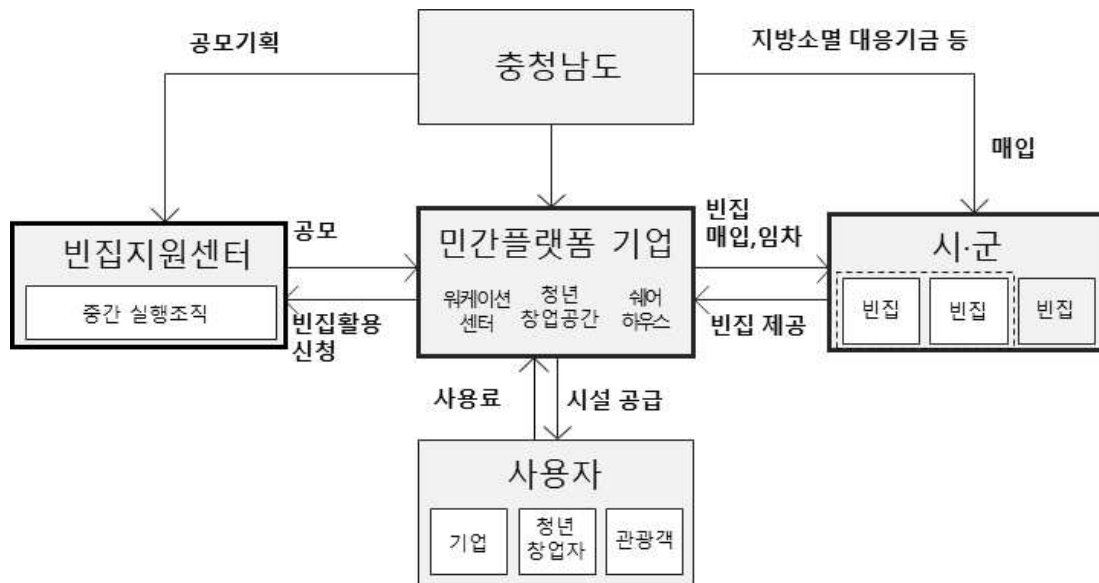
- (협업체계) 도(道)차원의 관계기관(소규모주택정비사업통합지원센터와 HUG)등과 협업 기반 마련 필요

기관	역할
도	시·군과 행정지원, 지방비 매칭 등 역할 분담 강화
시·군	행정지원, 관리계획 수립, 주민의견수렴
충남개발공사	관리지역 내 거점사업(공공참여형 소규모주택정비사업)을 통한 마중물 역할 수행/기반시설 공급 및 관리/
소규모주택정비사업 통합지원센터 (한국부동산원)	도내 시군 또는 사업 추진 희망하는 주민 대상 설명회/사업성분석 서비스 등 사업지원/관리계획 수립 및 원활한 국비지원 신청을 위한 사전 컨설팅 업무
HUG	관리지역 내 자율주택·가로주택정비사업 사업비 융자 지원과 기반시설 관련 시설비 융자 등



## 2) 민간 공모형 정비사업(공유숙박 지원사업)

- (개요) 공공주도의 빈집정비는 지속가능성이 낮고, 현 정부의 국정방향과 확산성을 고려할 때 민간과의 협업 모델 강구 필요
- (빈집스타트업) 범부처, 지자체, 공공기관 등의 협업으로 빈집을 활용한 공유공간 민간 플랫폼 사업을 발굴
- (사업 방식) 빈집지원센터에서 지자체를 통해 매입 빈집 풀(pool)을 구성하고, 사업 참여 공모를 통해 민간 플랫폼 기업(BTO방식) 선정 후 공유공간 활용 사업 지원





- (시범사업) 도(道)내 농어촌지역 내 빈집을 공유공간으로 활용하여 외부 인구유입 및 지역 활력 증진 도모
  - (사업규모) 24년도 시범사업으로 00개소
  - (지원금액) 1동 당 약 300백만원(도/시군 매칭)
  - (사업대상) 숙박시설이 가능한 계획관리지역인 읍면소재지
  - (사업내용) 시군에서 빈집을 매입한 후 개보수 후 농촌체험 숙박시설로 제공하거나, 민간플랫폼에 운영 위탁
- (지원) 선정된 민간 플랫폼기업이 사업화 할 수 있도록 일정 기간 사업 지원하여

사업모델을 구체화하고, 발굴-운영-지역사회 기여 등 환류 체계 마련

구분	주체	역할	비고
총괄	도	<ul style="list-style-type: none"> <li>범부처 시범사업 총괄 기획</li> <li>관련 제도개선 및 자원 지원</li> </ul>	
공공 지원	빈집지원 센터	<ul style="list-style-type: none"> <li>충청개발공사 : 시공 및 리모델링 등 실무 지원</li> </ul>	
	시·군	<ul style="list-style-type: none"> <li>빈집 등 매입(재원 : 지방소멸대응기금 등)</li> <li>시범사업을 위한 행정 인허가 등</li> </ul>	
민간	민간플랫폼 기업	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업아이디어 발굴</li> <li>빈집 리모델링 등을 통한 공간 활용(재원 : 자체 또는 별도 지원)</li> <li>공유공간 사업 운영</li> </ul>	BTO

● (유사사례) 빈집을 활용한 민간 플랫폼사업으로 향후 도(道)와의 협업을 통해 다각화 가능

구분	내용	사례
마이세컨 플레이스	<ul style="list-style-type: none"> <li>세컨하우스를 지분화하여 분할 소유하고 소유한 만큼 사용할 수 있는 공동소유 세컨 하우스 거래 및 운영 플랫폼</li> <li>(마이세컨플레이스 공간상품 개발) 빈집 매입 및 활용하여 법인을 통한 간접소유방식(거래는 법인주식 거래)으로 1/5 공동소유 세컨하우스로 개발하는 사업으로 '22년 2개의 세컨플레이스를 시범운영 중</li> <li>1/5 소유기준 연간 약 70일 이용하고 소유자 전용 어플을 통해 예약</li> <li>주요 사례 : 공주시 유구읍</li> </ul>	
	 	
더몽	<ul style="list-style-type: none"> <li>빈집과 노후주택을 업사이클링하여 가치있는 공간으로 만드는 사회적 기업으로 지역 빈집을 리모델링하여 다양한 로컬 크리에이터들의 콘텐츠와 로컬 여성상품을 연계하여 좋은공간&amp;프로그램을 제공하는 사업</li> <li>(스테이 더몽) 제주 서귀포시에 소재한 게스트하우스를 리모델링하여 스테이 더몽 1호점 “피어오름” 운영중</li> <li>주요 사례 : 제주 서귀포시, 전남 담양군, 경북 경주시</li> </ul>	



### 3) 빈집 연계 사회안전망 구축사업

- (개요) 지방소멸 우려가 있는 농어촌지역의 빈집 확산으로 범죄, 환경·위생 등 지역 현안문제로 대두됨에 따라 제도 사각지대 정비를 위한 민·관·공 거버넌스 구축 및 정주환경 개선을 위한 “안전한 도시 만들기” 사업 추진

- (안전한 도시만들기) 지속가능한 CEPTED\* 협업체계를 구축하여 빈집 등 지역 내 위해(危害) 빈집에 대한 안전조치\*\* 시범사업 추진

\* 환경설계를 통한 범죄예방 기법(Crime Prevention Through Environmental Design)

\*\* 방법 CCTV, 가로등, 화재경보 및 방화용품, 안전펜스, 안내표지판 설치 등

- (거버넌스 구축) 지자체 및 공공기관(소방서, 경찰서 등), 주민자치조직 등과 CEPTED 협업체계 구축을 위한 업무협약 추진

구분	주체	역할	비고
공공 지원	지자체	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 행정 및 거버넌스 구축 지원</li> <li>◦ 빈집 등 지역 대상지 선정 및 소유자 협의</li> <li>◦ 시범사업을 위한 주민자치회 관리</li> </ul>	
	경찰서 /소방서	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 안전조치 시범사업 실행(순찰예방활동)</li> <li>◦ 안전조치 시범사업비 보조</li> </ul>	
민간 지원	주민자치회	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주민의견청취 지원</li> <li>◦ 실태조사 및 구역 순찰 지원</li> </ul>	

## 06 결론

- 우리나라는 2020년 12월부터 주민등록 인구가 감소하기 시작하였고, 2021년 행정안전부에서 전국 89개 시·군·구를 ‘인구감소지역’으로 지정하였음
- 이러한 전국적인 인구감소와 수도권으로 인구가 집중되면서 농촌지역뿐 아니라, 지방중소도시 도심에서도 빈집 발생이 지속적으로 증가하였으며, 다양한 도시문제를 발생시키고 있음
- 이에 따라 현행 빈집정비사업 제반 여건을 분석하여 문제점을 도출하고, 국외 빈집 정책 검토를 통해 관련 제도 개선사항 및 사업추진 방안을 도출하였음
- 빈집정비사업은 빈집의 정확한 분포를 파악하기 위한 빈집실태조사, 철거보수활용 등 정비사업, 예방 및 관리를 위한 빈집정보시스템 등을 포함함
- 현행 빈집정비사업 문제점 분석결과 빈집 실태조사, 철거(행정대집행), 세제, 정비사업 예산, 정비사업 특례, 정보시스템 활용 등에서 개선사항을 도출하였음
- 지속가능한 빈집정비사업 추진을 통한 빈집문제 해소를 위해 다음의 충청남도에서 다음과 같은 시사점을 제시함

### 1) 빈집에 대한 인식전환

- 빈집이 철거의 대상이 아닌 활용의 대상으로 인식되어야 하며, 이러한 인식 속에서 지역의 문제를 해결할 수 있는 활용방안이 도출되어야 함

- ‘집’이라는 인식적 한계에서 벗어나 전시공간, 커뮤니티 시설, 숙박시설 등의 새로운 활용방안이 도출될 수 있는 인식이 갖춰져야 함
- 빈집의 문제는 빈집의 소유자만이 해결하여야 하는 문제가 아닌 지자체와 지역에서 함께 고민하고 해결방안을 도출하여야 하는 인식이 필요함

## 2) 빈집 관련 정보제공의 효율화

- 지역에 존재하는 빈집과 관련된 정보를 이주 희망자 혹은 사용 희망자가 실시간으로 확인할 수 있도록 빈집정보시스템 활용성 확대 방안 마련이 필요함
- 단순한 빈집의 상태(활용 혹은 철거)에서 벗어나 빈집의 위치와 도로 접근성, 기타 관련 정보를 포함한 시스템 고도화 추진이 필요함
- 빈집정보 이용자의 정보접근성을 개선하기 위하여 온라인뿐 아니라 및 오프라인의 창구 개설이 필요하며, 민감한 정보이기 때문에 개인정보 동의 및 보안대책이 필요함

## 3) 빈집 활용을 위한 민간 주체 설정 및 활성화

- 현행 빈집정비사업은 활용하기 어려운 3등급 빈집을 대상으로, 철거중심의 정비사업을 추진하고 있음. 빈집 활용을 위해서는 공공에서 선도적으로 사업을 추진해야 하며, 중장기적으로 민간에서 추진할 수 있도록 지역내 사업주체 발굴(설정)이 필요함
- 지역에서 빈집 문제를 해결할 수 있도록 설정된 주체에 지역 주민이 직접 참여할 수 있는 방안도 제시되어야 함
- 설정된 주체가 활발히 활동을 시행할 수 있는 방안으로 단순한 예산 지원이 아닌 실질적인 활동방안이 제시되어 지속가능한 운영이 이루어져야 함
- 지역의 주체와 함께 선제적으로 투자를 시행할 수 있는 민간기업을 유치할 필요가 있으며 기업은 ESG 관점에서 빈집활용에 참여하여야 함. 또한 사회적 기업과 연계를 통해 지역을 기반으로한 민간 단체의 자생력을 확보해야 함

#### 4) 빈집정비사업 지속성 강화를 위한 사업방식 다양화

- 현재 빈집정비사업은 철거개량을 통해 주차장, 텃밭, 주민공동이용시설로 이용하는 단기 공공임대·활용 방식을 중심으로 추진되고 있음
- 공공주도의 정비사업은 자원, 조직구성, 전문성 한계 등으로 인해 사업의 지속성을 확보하기 어려움. 따라서, 빈집의 방치로 인하여 공공의 이익을 과도하게 훼손시키거나, 최소한의 안전을 위한 정비 등을 중심으로 공공사업을 추진하며, 민간과 협력을 통해 다양한 사업방식 추진이 필요함
- 민관협력사업으로 별도 SPC구성을 통해 충남형 자율주택정비사업, 가로주택 정비사업 등을 추진하고, 특별회계 등 별도 예산을 확보하여 활용가능한 빈집을 매입하고, 공모를 통해 공유숙박, 공유오피스, 체험형 민박 등 다양한 용도로 빈집을 활용할 수 있는 플랫폼이 만들어진다면 빈집 정비사업을 선도하는 충남형 모델로 자리잡을 수 있을 것으로 예상됨

---

## 참 고 자 료

---

- 이동훈, 2019, 일본의 빈집은행 운영현황 고찰, 한국문화공간건축학회, 논문집 66, 101-108
- 이재우(2013), 영국의 빈집정비·활용 체계와 수단 고찰
- 최정현, 2023, 중소도시의 유희부동산 발생요인과 유형별 특성에 관한 연구 - 충청남도 아산을 중심으로
- 최정현, 2023, 빈집활용방안 연구를 위한 해외 주요사례 워크숍 발표자료
- 국토교통부·농림축산식품부·해양수산부, 2023, 전국 빈집실태조사 통합가이드라인
- 대한뉴스 보도자료, 2020. 11. 23., “농촌빈집 철거해도 양도소득세 증가 없도록 조세특례제한법 개정안 발의”
- 이코노미 인사이트 보도자료, 2016. 11. 1., “리버풀의 빈집 1,400원에 사가세요”
- 충청투데이 보도자료, 2022. 12. 01., “홍물신세 충남빈집, 철거 저조한 이유 있었네”
- 동아일보 보도자료, 2019. 11. 12., “빈집 1유로에 드립니다. 유럽 지방도시들 생존 안간힘”
- KBS 시사N대세남, 2023. 3. 21, “지역 소멸의 전조? 방치 속 늘어나는 빈집의 경고”
- GVS(globalvillagespace.com) 홈페이지, <https://www.globalvillagespace.com/>
- 영국의회(2015), Empty Housing(England), Briefing Paper No.3012





## 첨부 #1. 조례 제개정 검토

### 1. 현황

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 「빈집법」) 및 동 시행령, 시행규칙에 따라 조례로 정하도록 되어 있거나, 시행과 관련하여 필요한 사항에 대해 「충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」가 제정되어 있음
- 「충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」는 빈집정비사업 외 소규모주택 정비사업에 관한 사항을 포괄하여 규정하고 있으며, 소규모주택 정비사업의 종류와 범위 등이 다양하여, 내용적으로 소규모주택 정비사업 중심으로 구성되어 있음
- ☞ 「빈집법」 제2조제1항제2호에 따르면 “빈집정비사업”이란 빈집을 **개량**, **철거** 또는 효율적으로 **관리** 또는 **활용**하기 위한 사업을 말함. 도 조례에는 철거와 활용관련 사항은 명시되어 있으나 개량, 관리 부분은 보완이 필요함

### 2. 타 시도 조례제정 현황

- 전국 205개 지자체에서 빈집정비지원·활용을 위한 조례가 제정되어 있음. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 제정된 조례가 가장 많이 운영되고 있음
- 연천군은 「연천군 빈집활용 시설물 관리 및 운영 조례」를 제정하여 현재 활용중인 빈집에 대한 관리, 운영, 위탁 등에 관한 사항을 규정하고 있음

### 3. 충청남도 조례 제개정 방안

- 법률에 근거하여 빈집의 개량, 철거, 관리, 활용에 관한 규정과 관련하여 미비한 부분을 도 조례에 반영 필요
  - **‘빈집활용’** 관련하여 목적(용도), 예산지원에 대한 부분은 명시되어 있으나, 공공재원 투자에 따른 소유자의 의무(공공활용 기간 등) 일부 보완 필요
  - **‘빈집개량’**은 범위와 목적, 용도 등을 명문화하여 제한할 경우 조례운영 및 적용에 따른 이익(공익·사익) 제한이 발생할 우려가 있으므로 보완 불필요
  - **‘빈집관리’**는 빈집 관리를 통해 공익을 저해하지 않도록 공공과 민간의 의무에 관한 규정 보완 필요

#### 4. 「충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 개정(안)

기정	변경
<p><b>제5조의2(빈집의 활용)</b> ① 도지사 및 사업시행자는 빈집을 매입하거나 소유자와 협약을 통해 다음 각 호의 시설로 활용할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 고령자, 장애인, 한부모가족, 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 다양한 임대수요를 고려한 임대주택</li> <li>2. 도서관, 마을회관, 주민운동시설, 공용주차장, 마을텃밭 등 주민복지 증진 또는 공공의 목적을 위한 시설</li> <li>3. 소방·보안·방범시설, 관리사무소, 경비실 등 마을의 안전 및 공동관리를 위해 필요한 시설</li> <li>4. 그 밖에 도지사가 필요하다고 인정하는 시설</li> </ol> <p>② 도지사는 빈집소유자가 제1항 각 호에 해당하는 시설로 활용할 수 있도록 예산의 범위에서 보조금을 지원할 수 있다.</p> <p>(신설)</p> <p>(신설)</p>	<p>제5조의2(빈집의 활용)</p> <p>(변경없음)</p> <p>(변경없음)</p> <p>③ 빈집소유자가 소유한 빈집이 제1항 각호에 따른 시설로 활용된 경우 예산의 수혜자는 해당 지원비용을 반환한 경우를 제외하고는 5년간 의무임대 하여야 한다. 단, 시장·군수와 별도 협의한 경우 5년을 초과하여 기한을 정할 수 있다.</p> <p><b>제5조의4(빈집의 관리)</b> ① 빈집 소유자는 전기·수도·도시가스 등 공급설비에 대하여 사용중지 또는 폐쇄조치하는 등 빈집의 방치로 인하여 인근 주민의 생명과 재산 등에 해를 끼치지 않도록 관리의무를 다하여야 한다.</p> <p>③ 빈집 소유자는 다음과 같은 추가적인 조치를 취하여야 하며, 이로써 주변 지역에 피해를 사전에 방지하도록 의무를 다해야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 빈집 내 쓰레기 무단방치를 금지하며, 주기적으로 쓰레기 수거 및 처리를 실시하여 환경정리와 공중위생을 유지해야 한다.</li> <li>2. 빈집과 주변의 잡초와 덩불을 주기적으로 제거하여 보행로의 시야를 개선하고 안전한 환경을 유지해야 한다.</li> <li>3. 빈집의 주요 출입구는 항상 잠겨 있어야 하며, 무단 침입을 방지하기 위해 출입구에 보안장치를 설치하고 유지해야 한다.</li> </ol> <p>③ 도지사는 시장·군수의 빈집 소유자에 대한 빈집관리 기술지원 및 정보제공 등이 원활히 이루어질 수 있도록 필요한 지원을 할 수 있다.</p>

## 5. 농촌빈집 정비에 관한 사항

- 「충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제4조에 따르면 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 관하여 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 본 조례에서 정하는 바에 따르도록 되어 있기 때문에 농촌빈집정비사업에도 동일하게 적용은 가능하다고 판단됨

### ※ 「농어촌정비법」 빈집정비사업 관련 내용

- ☞ 「농어촌정비법」은 빈집에 대하여 별도로 정의하고 있으며, 빈집정비계획의 수립, 빈집실태조사 등에 대해 명시하고 있으나, 빈집정비사업은 별도로 정의하지 않고 있음. (빈집정비사업은 빈집법 및 하위 조례에서만 규정)
- ☞ 따라서 농어촌지역 빈집 정비를 위한 별도의 조례 제정 또는 「충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」상 농어촌빈집, 농어촌빈집정비사업에 관한 규정은 불필요한 것으로 판단됨

- 단, 본 연구는 빈집정비사업 추진방안 모색 및 관계 법령(제도) 개선을 주요 내용으로 하고 있기 때문에, 조례 신설·개정 관련사항은 추가 연구가 필요한 것으로 판단되며, 다음 두 가지 안으로 제안함
- (1안) 국토교통부·농림축산식품부·해양수산부 빈집 통합관리체계 구축 결과에 따라 관련 조례 개정 또는 신설을 검토함
  - 2022년 국토교통부·농림축산식품부·해양수산부는 도시지역과 농어촌에 산재된 빈집을 효율적으로 관리하기 위해 실태조사 통합 가이드라인을 마련하였으나, 통합관리 시스템 구축, 관련 조례 개정 등을 위한 협의가 진행중임
- (2안) 「농촌공간 재구조화 및 재생지원에 관한 법률」 신설에 따라 관련 조항 적용 및 빈집정비사업 추진을 위한 조례 신설을 검토함
  - 2023년 「농촌공간 재구조화 및 재생지원에 관한 법률」이 신설되었고, 2024년부터 적용됨
  - 농촌공간에서 기존 점 단위 개별 정비사업 추진에 따른 한계를 보완하고, 지역적인 차원의 재정비(빈집포함)를 위한 법령이 마련됨에 따라 농촌공간의 효율적인 개발 및 관리를 위한 제반여건이 개선됨

## 첨부 #2. 소규모주택정비사업

### 1. 사업개요

- 노후저층주거지 정비를 위해 자율주택 정비사업제도를 신설(2018. 4)하고, 가로주택 정비사업과 소규모재건축사업을 포함하여 사업모델 확정
- 「빈집및소규모주택정비에 관한 특례법」에 따라 정비지원기구로 LH를 지정함  
(국토교통부 고시, 2018. 3월)

### 2. 추진실적

- 사업요건, 공공지원, 사업성, 규모에 따른 선호주택유형(APT) 등을 고려할 때 가로주택정비사업에 대한 수요가 가장 큼

구분	자율주택	가로주택	소규모재개발	소규모재건축
전국	169	1,496	0	384
충남	3	11	0	4

\* 주 : 사업건수는 2022년 기준임

### 3. 주요쟁점

- 가로주택 정비사업 추진시 사업성 확보를 위한 인센티브 부여로 고층/고밀화가 유도됨에 따라 기존 저층주거지와 조화가 부족하고, 기반시설 미확보 등 문제가 발생됨
- 점단위 소규모주택정비사업 추진(단독 공동주택 등)시 일반분양분에 대한 미분양 리스크가 존재함
  - 지역단위 정비체계 필요성 대두

#### 4. 소규모주택정비사업 유형별 비교

구분		자율주택	가로주택정비	소규모재개발	소규모 재건축
근거법률		빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법	빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법	빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법	빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법
사업목적		노후 저층주거지 주거환경 개선	노후 저층주거 단지 주거환경 개선	역세권, 준공업지역 주거환경 개선	노후 주택단지 주거환경 개선
정비구역 지정권자		정비구역지정 절차 불필요 *주민협의체 구성으로 결정	정비구역지정 절차 불필요 *조합설립 인가로 결정	정비구역지정 절차 불필요 *사업시행예정구역 지정(1/4동에서 청구)	정비구역지정 절차 불필요 *조합설립 인가로 결정
사업시행자		민간(주민협의체) 직접 또는 공동시행(시장·군수, LH, 건설업자, 신탁업자 등)	민간(조합 또는 주민협의체) 직접시행 또는 공공시행자(시장·군수 등 LH 등) 지정 및 지정개발자(신탁업자) 지정	민간(조합 또는 주민협의체) 직접시행 또는 공공시행자(시장·군수 등 LH 등) 지정 및 지정개발자(신탁업자) 지정	민간(조합 또는 주민협의체) 직접시행 또는 공공시행자(시장·군수 등 LH 등) 지정 및 지정개발자(신탁업자) 지정
시공자 선정		주민협의체에 따라 선정	조합인가 후 조합총회에서 선정 *주민협의체 : 주민협의체에 따라 선정	조합인가 후 조합총회에서 선정 *주민협의체 : 주민협의체에 따라 선정	조합인가 후 조합총회에서 선정 *주민협의체 : 주민협의체에 따라 선정
총전 규모	토지	제한 없음	1만㎡ 이내 (여의 : 2만㎡ 이내 공공 참여 또는 권역지역 내)	5천㎡ 이내	1만㎡ 이내 (완화규정 없음)
	주택	단독만 : 10호 미만 공동만 : 20세대 미만 혼재시 : 20채 미만 *조례로 1.8배까지 완화 가능	단독만 : 10호 이상 공동만 : 20세대 이상 혼재시 : 20채 이상 (혼재 시 단독10호 이상인 경우 20세대로 인정)	제한 없음	200세대 미만
건축물 노후도		전체 건축물의 2/3이상	전체 건축물의 2/3이상	전체 건축물의 2/3이상	전체 건축물의 2/3이상
사업시행 동의요건		전원 합의 *관리지역 내 토지등소유자 8/10 및 토지면적 2/3	토지등소유자 8/10 및 토지면적 2/3 동의 *공동주택은 각 동의 1/2	토지등소유자 8/10 및 토지면적 2/3 동의	전체구분소유자의 3/4 및 토지면적의 3/4
소유권 확보		요건 없음 *관리지역 내 매도청구 가능	매도청구 *관리지역 내 공공시행자로 지정된 토지주택공사가 시행하는 경우 수용	수용 *토지보상법 준용	매도청구
개발이익환수		해당 없음	해당 없음	해당 없음	해당 없음 단, 재건축부담금 대상
특 례 (건축완화 외)		건축협정방식 사업 가능	해당 없음	용도지역 상향(역세권에서 시행하는 경우) *1종주거→2종 또는 3종 *2종주거→3종 또는 준주거 *3종주거→준주거	해당 없음
생활 대책	이주 대책	규정 없음	사업시행계획서에 이주대책 포함	사업시행계획서에 이주대책 포함	규정 없음
	주거	규정 없음	관리지역내 시행하는 경우 소규모재개발과 동일	주거이전비 : 세입자, 소유자 이주정착금 : 소유자 (이주대책 미수립 시)	규정 없음
	영업	규정 없음	관리지역 내 시행하는 경우 휴업 또는 폐업 *4개월 이내, 최대 24개월	휴업 또는 폐업 *4개월 이내, 최대 24개월	규정 없음
	기타 손실	규정 없음	취약주택정비사업* 시 세입자 보상 *천재지변 등으로 불가피하게 시행하는 사업	취약주택정비사업* 시 세입자 보상 *천재지변 등으로 불가피하게 시행하는 사업	취약주택정비사업* 시 세입자 보상 *천재지변 등으로 불가피하게 시행하는 사업

---

## 첨부자료 #1

---

빈집정비 관련 제도 및 개선방안(한국부동산원 문근식 박사)

---

## 첨부자료 #2

---

빈집정비 관련 세금문제 검토(이영한 세무사)

---

## 첨부자료 #3

---

빈집정비 관련 법률 검토 (정연두 변호사)



---

## 첨부자료 #4

---

일본 빈집정책 및 정비사업 사례 (농어촌공사 한승석 박사)