

효과적인 빈집 관리체계 구축을 위한 법제도 정비 방안 연구

양원탁, 이원도



▣ 참여연구진

저 자 양원탁, 이원도

연 구 진 연구책임자 양원탁 | 한국지방행정연구원 부연구위원
 공동연구원 이원도 | 한국지방행정연구원 부연구위원

연구요약

1. 연구 개요

1) 연구의 배경 및 목적

□ 연구배경

- 인구 감소와 지방소멸 위기와 함께 지역의 빈집이 증가하는 가운데, 빈집 발생에 따른 주변지역의 주거환경 악화와 쇠퇴 문제가 대두되고 있음
- 빈집 정비에 관한 사무가 2020년 지자체로 이양되었으나, 빈집의 증가 속도에 부합하는 지자체의 정비 여건이 마련되지 못한 상황임
- 지역의 빈집 발생 수준에 미치지 못하는 정비 실적이 지속되는 가운데, 2040년 부터 가구 수 감소가 예상되면서 실질적인 대응책 마련이 요구
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」과 「농어촌정비법」을 통해 빈집 관리 체계가 구축된 가운데, 현행 법·제도상의 문제점과 지자체 대응 수준 등을 바탕으로 효과적인 법·제도 정비 방안이 필요한 상황

□ 연구목적

- 지방자치단체의 빈집 발생 및 정비 현황과 조례, 조직, 예산 등에 관한 분석을 통해 빈집 정비에 대한 지방자치단체의 대응 수준을 파악함
- 빈집 정비와 관련한 현행 법률 및 제도, 정부 정책 동향, 해외 법제도 사례를 바탕으로 빈집 정비에 관한 법·제도 한계점과 개선사항 도출
- (가칭) 빈집 정비 지원 특별법(안)의 제정 논리와 내용을 마련하고 이를 바탕으로 효과적인 빈집 관리체계 구축을 위한 법제도 정비 방안을 제안

2) 연구 주요 내용

□ 지역별 빈집 현황과 정비 여건 분석을 통한 시사점 도출

- 우리나라의 빈집 발생 증가에도 불구하고 정비 실적은 현저하게 낮은 상황이며, 이러한 미스매치가 지속된다면 가구 수 감소가 본격화되는 15년 뒤에는 빈집 정비 자체가 불가능한 상황에 이를 것으로 전망됨
- 빈집 발생에 따른 문제는 주민들의 안전과 위생 문제와 직결되는 사안으로서 빈집 문제에 대한 대응책 역시 기존의 물리적인 측면의 대응을 넘어 주민 관점에서 접근이 필요한 영역이라고 볼 수 있음
- 빈집 정비와 관련한 시·군·구의 조례, 정비계획 수립 등 제도적 기반과 조직, 재정 투입 등의 여건이 부족한 상황으로 효과적인 빈집 정비를 위해서는 지방자치단체 차원의 역량 강화가 필요한 상황임

□ 빈집 관련 현행 법·제도 분석을 통한 한계점 도출

- 빈집 정비를 둘러싼 주체별 책임과 권한의 불명확성, 도시와 농어촌으로 구분된 관리체계와 세부 규정의 차이 등은 지방자치단체의 빈집 정비 사업을 효율적으로 추진하는데 제약요인으로 작용할 수 있음
 - 도시지역과 농어촌 빈집의 특성 및 접근 방식의 차이를 고려하여 지방자치단체 차원에서 빈집 정비를 효과적으로 추진할 수 있도록 법제도적 정비 방안 마련이 필요한 상황임
- 빈집 발생의 주된 원인은 인구감소와 지방소멸임에도 불구하고, 현행 법·제도는 이미 발생한 빈집의 정비에만 초점을 두고 있으며, 국가 인구감소 대응정책과 연계하기 위한 제도적 근거가 부족한 상황임
 - 빈집 문제는 지역 밀착형 문제로서 정비 성과는 지방자치단체의 역량에 좌우되지만, 빈집 정비에 관한 지방자치단체의 추진력을 강화하거나 소유자의 빈집 정비를 유인하기 위한 실질적인 지원책은 부재한 상황임

□ 일본의 빈집 관련 법·제도 사례 분석을 통한 시사점 도출

- 일본의 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법(空家等対策の推進に関する特別措置法)」은 빈집 문제에 관한 국가의 책무와 관리체계를 명시하고, 도시·농어촌 지역의 통합적인 관리체계를 구축하고 있음
 - 「빈집대책특별법」의 제정 배경으로 인구감소에 따른 빈집 증가, 주민생활 위협, 빈집 정비를 위한 지방정부의 행·재정적 한계를 들고 있으며, 이는 빈집 문제가 민간과 지자체를 넘은 국가 차원의 체계적인 대응과 지원이 필요하다는 점을 강조하고 있음
- 일본 「빈집대책특별법」은 제정 이후 빈집 정책을 인구감소 대응체계와 연동하였고, 각종 지침 수립의 주체로서 국토교통성과 함께 지방공공단체의 지원 및 조정 역할을 담당하는 총무성을 명시하고 있음
 - 일본의 「빈집대책특별법」상에 총무성을 명시한 것은 빈집 문제가 주민생활에 직결된 지역밀착형 문제에 해당하며, 빈집 사무를 담당하는 지방공공단체에 대한 행·재정적 지원과 조정이 필요하기 때문으로 볼 수 있음
- 일본은 시정촌에 대한 국가의 재정지원 근거를 명시하고, 민간의 빈집 관리 촉진을 위한 단계별 조치 수단과 지원기구 확보, 시정촌 조례를 통한 법률상의 불충분성 해소를 도모하고 있음
 - 일본 「빈집대책특별법」 제29조에서는 시정촌의 대책계획에 기초한 시책 실시에 관한 비용 보조, 지방교부세제도의 확충 및 그 밖의 필요한 재정상의 조치에 관한 국가 및 도도부현의 지원 근거를 마련
 - 「교토시 빈집 등의 활용 및 적정 관리 조례」는 「빈집대책특별법」상의 규정을 구체화하는 한편, 사각지대 빈집 등에 대한 법률 적용 규정도 포함

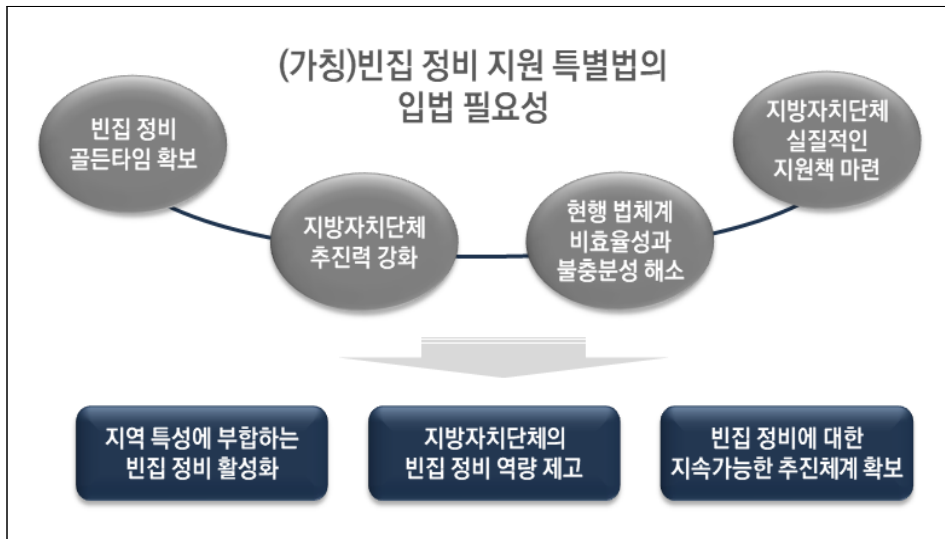
□ 효과적인 빈집 관리체계 구축을 위한 법제도 수립 방안 제언

- 현재 빈집 정비와 관련하여 2개의 법률이 시행 중이고, 도시와 농어촌 빈집 각각에 대해 특별법 제정이 추진 중이나, 이것만으로 지방자치단체의 증가하는

빈집 문제에 효과적으로 대응하기 어려운 입법사항이 있으므로 (가칭)빈집 정비 지원 특별법의 새로운 입법 추진을 제안하고자 함

- 인구감소로 인해 빈집의 기하급수적인 증가가 예상되는 가운데, 빈집 정비를 저해하는 인구성장기 만들어진 법·제도적 제약요인과 물리적 정비 또는 철거 중심 빈집 정비의 한계를 개선
- 민간과 지자체 역량만으로 빈집 문제에 대응하기 어려워짐에 따라 지방자치단체의 추진력을 확보하고, 사후 대응을 넘어 예방의 관점에서 지방소멸 대응정책과 연계 체계를 확보
- 지방자치단체 차원에서 도시와 농어촌 빈집으로 구분된 관리체계를 유기적으로 연계하고, 지방자치단체에서 빈집 사무를 효과적으로 추진할 수 있도록 제도적 기반 마련을 통해 현행 법률의 비효율성·불충분성을 해소
- 지방자치단체의 빈집 정비 역량 부족 문제의 심화, 지역별 편차 문제에 대응하여 국가적 차원의 실질적인 지원책을 마련

〈(가칭)빈집 정비 지원 특별법의 입법 필요성〉



- 입법 취지와 업무의 연속성, 입법 가능성 등을 종합적으로 고려하여 기존 2개 법률을 유지하되, 2개 법률의 공통 사항, 범정부 기본계획, 지방자치단체 지원 등 새롭게 규정되는 사항을 포함하는 특별법을 제안
 - 기본법은 해당 법에 반하는 내용의 입법의 억제와 입법체계 구축에 유리하나, 특별법 우선 원칙, 신법 우선의 원칙으로 상위법적 성격 침해 소지
 - 기존의 정책 틀에 영향을 주지 않고, 입법기술 난이도와 부처 협의 등 입법 상황을 종합적으로 고려하여 기존의 법률을 유지하는 대안을 설정
- 기존 및 신규 제안하는 각각의 법률상에서 규정하고 있는 위임사항에 대하여 소관부처 입장을 고려하여 지방자치단체의 조례 제정 방향을 제안

〈신규 법률 입법(안)의 구성(안)〉

구분	내용
제1장 총칙	제1조 목적 제2조 정의 제3조 적용범위 제4조 다른 법률과의 관계 제5조 국가 등의 책무
제2장 국가의 빈집정비지원사업 추진체계	제6조 빈집정비 국가기본계획의 수립 제7조 빈집정비 실태조사 지원 제8조 빈집정비 지원위원회의 구성 등 제9조 인구감소지역 지원시책과의 연계 제10조 빈집정비를 위한 전담기구 등 제11조 빈집정비를 위한 기술지원 등
제3장 빈집 정비의 방법과 재원 확보	제12조 빈집정비의 기본방향 제13조 대집행 제14조 지방교부세의 지원 제15조 지방소멸대응기금과의 연계 제16조 지역균형특별발전회계에서의 지원 제17조 빈집정비에 관한 광역자치단체의 보조
제4장 보칙	제18조 빈집정비에 대한 세제상의 지원의무 제19조 정보시스템의 공동활용 제20조 권한의 위임 위탁

목 차

제 1 장 서 론

제1절 연구 배경 및 목적	3
1. 연구배경	3
2. 연구목적	5
제2절 연구 방법 및 내용	8
1. 연구의 범위	8
2. 연구의 방법	9
3. 연구 주요 내용	10

제 2 장 지방자치단체의 빈집 관련 현황

제1절 인구 및 가구수 추이	15
1. 장래 인구 추이	15
2. 장래 가구 추이	20
제2절 빈집 발생 및 정비 현황	24
1. 빈집 발생 현황	24
2. 빈집 정비 현황	29
3. 빈집 관련 민원 현황	34
제3절 빈집 관련 조례 제정 및 조직 현황	36
1. 조례 제정 현황 및 내용	36
2. 지방자치단체의 정비 예산 및 조직 현황	43

목 차

제4절 빈집 정비계획 수립 현황	45
1. 빈집 정비계획 수립 현황	45
2. 빈집 정비계획 수립 사례	45
제5절 지자체의 빈집 정비 한계점 도출	54
1. 우리나라 빈집정비를 위한 골든타임 확보 중요성	54
2. 주민생활 및 지역관리 차원에서 빈집 문제 대응 필요	54
3. 지방자치단체의 빈집 관리 역량 강화 지원 필요	55

제 3 장

빈집 관련 현행 법·제도 분석

제1절 빈집 관련 법·제도 검토	59
1. 현행 법·제도 현황	59
2. 지방자치단체 이행 측면에서 빈집 관련 법·제도 분석	68
3. 발의된 법률 분석	84
제2절 빈집 관련 정책 동향	90
1. 범정부 빈집 관리 종합계획	90
2. 행정안전부 빈집 정비 사업	95
제3절 현행 법·제도의 한계점 도출	96
1. 빈집 관리를 위한 현행 법제의 비효율성	96
2. 현행 빈집 관련 법체계의 불충분성 문제	96
3. 빈집 정비 활성화를 위한 실질적인 지원 근거 미비	98

제 4 장

일본의 빈집 관련 법·제도 사례 분석

제1절 빈집 관련 법·제도 동향	101
1. 법률 제·개정 동향과 구성	101
2. 시정촌의 조례 제·개정 동향	104
제2절 「빈집정비대책 특별조치법」의 주요내용	105
1. 법률의 제정 목적과 정의, 주체별 책무	105
2. 기본지침(국가) 및 대책계획(시정촌)의 수립	107
3. 활용촉진구역과 활용촉진지침	108
4. 협의회 운영과 빈집 등의 조사	109
5. 빈집 관리를 위한 시정촌의 조치와 지원	112
제3절 시정촌 빈집 조례 사례 분석(교토시)	117
1. 조례 개요	117
2. 조례 주요내용	119
제4절 일본 법·제도 사례 분석의 시사점	125
1. 빈집 문제에 관한 국가적 차원의 책무와 관리체계 필요	125
2. 도시와 농어촌을 구분하지 않은 통합적인 빈집 관리체계 구축	126
3. 주민 생활안전 확보와 지자체 지원을 위한 법률적 기반 확보	127
4. 실질적인 지원 근거 마련과 조례를 통한 법률의 불충분성 해소	127

목 차

제 5 장

특별법 제정을 통한 빈집 관련 법·제도 정비 방안

제1절 특별법 제정의 필요성	131
1. 인구감소 시대, 빈집의 기하급수적인 증가에 대응한 골든타임 확보 ...	131
2. 미흡한 정비 실적에 대응한 지방자치단체의 추진력 강화	132
3. 빈집 정비에 관한 현행 법체계의 비효율성과 불충분성 해소	133
4. 지방자치단체에 대한 실질적인 지원책 마련	134
제2절 신규 입법의 방향 설정	136
1. 제정법의 성격	136
2. 기존 추진체계 연속성과 입법 취지를 고려한 법률(안) 선정	137
제3절 (가칭)빈집 정비 지원 특별법의 주요내용	140
1. (가칭)빈집 정비 지원 특별법(안)의 구성	140
2. 법률(안)의 주요내용	141
참고문헌	155
부록 1. 빈집정비 지원 특별법(안)	157
부록 2. 지방자치단체 빈집 표준조례 제정(안)	163

표 목차

표 2-1		출산력 변천을 완료한 주요 국가의 인구추계 비교(2024-2072)	16
표 2-2		시도별 총인구수 추계(2022-2052)	17
표 2-3		시도별 전년 대비 인구성장률 전망(2022-2052)	19
표 2-4		우리나라 가구수 및 가구증가율과 평균 가구원수 추계(2000-2052)	20
표 2-5		시도별 총가구수 추계(2022-2052)	22
표 2-6		시·도별 전년 대비 가구증가율 추계(2022-2052)	23
표 2-7		시·도별 빈집 발생 현황	25
표 2-8		시·군·구별 빈집 발생 기술통계 현황	27
표 2-9		시·도별 빈집 정비 실적 현황	30
표 2-10		시·군·구별 빈집 정비 실적 기술통계 현황	31
표 2-11		시·도별 빈집 정비방식	32
표 2-12		특별·광역시 및 도 지역의 빈집 정비 방식 현황	33
표 2-13		수도권 및 비수도권 지역의 빈집 정비 방식 현황	33
표 2-14		빈집 정비 관련 조례 제정 현황	36
표 2-15		부산광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례(2025.5.21.시행)	38
표 2-16		전북특별자치도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 (2024.12.6.시행)	39
표 2-17		영도구 빈집 정비 지원 및 관리조례(2021.2.5.시행)	40
표 2-18		무주군 빈집 정비 및 활용에 관한 조례(2023.10.11.시행)	41
표 2-19		지방자치단체의 빈집 업무 담당과 현황	44
표 2-20		빈집 정비 관련 조례 제정 현황	46
표 2-21		연수구 빈집의 등급 산정 기준	47
표 2-22		연수구 빈집정비계획 세부 추진전략	47
표 2-23		홍성군 빈집의 등급 산정 기준	50
표 2-24		홍성군 빈집정비계획 세부 추진전략	50
표 2-25		홍성군 정비기반시설 세부 공급 계획	52
표 2-26		홍성군 정비기반시설 세부 공급 계획	53

표 목차

표 3-1	「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(2024.2.15.시행)」의 주요내용	60
표 3-2	「농어촌정비법(2025.6.21. 시행)」의 주요내용	62
표 3-3	「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」의 개요	63
표 3-4	「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」의 주요 내용 비교	64
표 3-5	「건축법(2020.4.24.시행)」 및 「건축물관리법(2023.7.19.시행)」 주요내용	65
표 3-6	「지방세법(2025.1.1.시행)」 제111조에 명시된 과세대상별 재산세 세율	66
표 3-7	「지방세법(2025.1.1.시행)」 제111조에 명시된 과세대상별 재산세 규정	67
표 3-8	빈집 관리 단계별 지자체의 업무	68
표 3-9	「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」의 목적, 공간적 범위, 빈집의 정의	71
표 3-10	「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」상 주체별 책무에 관한 규정	73
표 3-11	「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」의 빈집 관리 업무 주체 비교	73
표 3-12	「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」의 빈집 실태조사 관련 규정	74
표 3-13	도시지역과 농어촌의 빈집실태조사 추진 절차 비교	75
표 3-14	「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」에 따른 빈집 등급 구분	77
표 3-15	도시지역과 농어촌의 빈집실태조사 평가 항목 비교	78
표 3-16	빈집정비계획 수립·이행에 관한 규정 비교	80
표 3-17	빈집밀집구역과 빈집우선정비구역에 관한 규정 비교	81
표 3-18	정비사업 특례 및 이행강제금에 관한 규정 비교	83
표 3-19	「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 발의안 정리	85
표 3-20	「농어촌 빈집 관련 특별법」 발의안 비교 정리	87
표 3-21	「농어촌빈집정비특별법」 발의안 주요내용(이만희 대표발의안)	89
표 3-22	도시·농어촌 간 빈집 기준 정비안	91
표 3-23	빈집 발생·확산 예측을 위한 연계 데이터(안)	91

표 목차

표 4-1		일본 빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법 관련 추진 동향	102
표 4-2		일본 빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법의 구성 (2023.12.13.시행)	103
표 4-3		일본 지방공공단체의 빈집관리조치 이행상황	104
표 4-4		일본 빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법의 목적과 정의	105
표 4-5		일본 빈집 정비와 관련한 주체별 책무(제3조~5조)	106
표 4-6		빈집 기본지침과 대책계획의 수립주체와 내용(제6조)	107
표 4-7		빈집 기본지침과 대책계획의 수립주체와 내용(제6조)	108
표 4-8		빈집 활용촉진지침의 수립(제6조 제3항)	109
표 4-9		빈집 등 활용촉진지침의 내용과 협의회 관련 규정	110
표 4-10		빈집 등의 조사와 관련한 규정(제9조~제11조)	111
표 4-11		빈집 등의 활용을 위한 조치와 지원에 관한 규정(제15~제18조)	113
표 4-12		특정빈집 등에 대한 조치(제22조)	114
표 4-13		빈집 등 관리활용지원법인 및 시정촌에 대한 지원에 관한 규정	115
표 4-14		빈집 관련 법률 비교	116
표 4-15		「교토시 빈집 등의 활용 및 적정 관리 등에 관한 조례」의 구성	118
표 4-16		교토시 조례상의 정의와 기본이념	119
표 4-17		교토시 조례상의 주체별 책무와 상호협력	120
표 4-18		교토시 조례상의 빈집 예방, 활용, 관리 규정	121
표 4-19		교토시 조례상의 주체별 책무와 상호협력	122
표 4-20		교토시 조례상의 소유자 미상 빈집 대응 등	123
표 4-21		교토시 조례상의 협의회 관련 규정	124
표 5-1		기존 법률의 존치 여부에 따른 대안별 특성 비교	138
표 5-2		신규 법률 입법(안)의 구성	140
표 5-3		법률의 제정목적(안)	141
표 5-4		법률상의 개념 정의에 관한 조문(안)	143
표 5-5		다른 법률과의 관계에 관한 조문(안)	143

표 목차

표 5-6	국가 등의 책무에 관한 조문(안)	144
표 5-7	국가기본계획 수립에 관한 조문(안)	145
표 5-8	국가 등의 책무에 관한 조문(안)	147
표 5-9	빈집정비 지원위원회의 구성 등에 관한 조문(안)	148
표 5-10	인구감소지역 대응시책과의 연계 조문(안)	148
표 5-11	빈집정비를 위한 전담기구 등에 관한 조문(안)	149
표 5-12	빈집정비의 기본방향과 정비사업 추진 주체에 관한 조문(안)	150
표 5-13	정비가 시급한 빈집 등에 관한 대집행 관련 조문(안)	151
표 5-14	빈집정비를 위한 전담기구 등에 관한 조문(안)	152
표 5-15	빈집정비를 위한 전담기구 등에 관한 조문(안)	153
표 5-16	정보시스템의 공동 활용 및 위탁에 관한 조문(안)	154

그림 목차

그림 2-1	우리나라 총인구 추계(2022~2072)	15
그림 2-2	지역별 총인구 증감(2022-2052)	17
그림 2-3	시도별 인구성장률(2022년, 2052년)	18
그림 2-4	지역별 인구성장률 추계(2022-2052)	19
그림 2-5	국가별 가구 증가율 추계 비교(2022~2052)	20
그림 2-6	우리나라 총가구 추이 전망(2020-2052)	21
그림 2-7	시도별 총가구수 변화(2022-2052)	22
그림 2-8	시·도별 주택수 및 빈집 현황	26
그림 2-9	시·군·구별 빈집 발생 현황	27
그림 2-10	특별·광역시 군·구별 빈집 현황	28
그림 2-11	시·도 및 시·군·구별 빈집 정비실적	31
그림 2-12	광역자치단체별 빈집 관련 민원 발생 건수와 민원처리기관 현황	34
그림 2-13	빈집 관련 민원 유형과 철거 및 정비 요청 민원의 사유	35
그림 2-14	연수구 빈집 철거 정비(위)과 안전조치 및 관리(하) 정비사업 비교	49
그림 2-15	연수구 빈집 리모델링 활용계획	49
그림 2-16	홍성군 철거대상 빈집 현황	51
그림 3-1	범정부 빈집관리 종합계획 개요	94
그림 5-1	(가칭)빈집 정비 지원 특별법의 입법 필요성	135

제 1 장

서론

제1절 연구 배경 및 목적

제2절 연구 방법 및 내용

제1절

연구 배경 및 목적

1. 연구배경

□ 인구감소에 따른 지역사회 빈집 문제 심화

- 빈집의 법률적 정의는 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 주택을 의미하며, 인구감소 문제가 심화하면서 빈집은 지속해서 증가
 - 빈집의 법률적 정의는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택 등을 말하며, 도시와 농어촌에 따라 적용되는 법률상의 세부적인 정의는 차이가 있음
 - 2024년 지방자치단체 빈집행정조사에 따라 전국에서 1년 이상 미사용된 빈집은 134,009호에 달함
- 빈집의 발생은 단순히 해당 공간의 문제를 넘어 경관, 범죄, 안전 등 주거환경 악화로 이어져 지역의 쇠퇴를 가속화하는 요인으로 작용할 수 있음
 - 빈집 발생은 해당 공간의 단순한 유희화를 넘어 경관 훼손, 범죄 위험, 위생 문제 등 주거환경 악화로 이어져 지역사회 쇠퇴의 악순환의 고리 형성(성은영·윤주선, 2017)
 - 빈집의 방치는 깨진 유리창과 같이 주변 주택의 빈집화를 촉발시켜 지역 전체의 슬럼화로 이어질 수 있으므로 빈집 발생에 대한 적절한 정책적인 대응이 중요함(조정희 외, 2021)

□ 빈집 문제에 대응하기 위한 범정부 빈집 정비 지원체계 구축

- 2010년대 후반 전국적으로 빈집이 증가하면서 국토부와 농림부를 중심으로 도시지역과 농촌 지역의 빈집 정비를 위한 지원체계가 각각 구축
 - 국토교통부는 2017년 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하 소규모주택정비법)」을 제정하여 도시지역의 빈집을 효율적으로 정비하기 위한 지원체계를 구축
 - 농림축산식품부는 2020년 「농어촌정비법」의 개정을 통해 농어촌 빈집을 대상으로 정비 체계를 구축하기 위한 사항을 규정하였음
- 지방소멸 위기와 함께 지방자치단체의 빈집 문제가 심화하면서 행정안전부는 2024년부터 지자체 협업을 통해 빈집 정비사업을 추진하고 있으며, 범정부 빈집 정비 지원체계를 구축
 - 2024년 행정안전부는 지자체와 협업하여 빈집 정비사업(50억)을 통해 841호의 빈집 철거를 지원하였고, 2025년에는 예산을 2배 확대 편성
 - 2024년 행정안전부를 중심으로 4개 부처합동(행안부, 국토부, 농림부, 해수부) 빈집정비지원팀을 구성하고 전국 일제 행정조사를 수행
 - 2025년 빈집 정책 내실화를 위해 중앙정부·지자체·민간 전문가가 참여하는 빈집 정비 중앙협의회를 운영하고 범정부 빈집 정비 종합계획 수립

□ 증가하는 빈집 문제에 효과적으로 대응하기 위한 관리체계 구축 필요성

- 현행법상 빈집의 정비 또는 관리에 관한 사무 주체는 대부분 지방자치단체로 규정되어 있으나, 지방자치단체의 대응 역량은 빠르게 증가하는 빈집 문제에 미치지 못하고 있는 상황
 - 「소규모주택정비법」에 의거하여 도시지역 빈집에 대한 실태조사, 정비계획 및 이행계획 수립·시행, 빈집 조치(행정지도·철거·매입 등) 등 대부분의 사무 주체가 시장·군수·구청장으로 규정
 - 「농어촌정비법」 역시 농어촌 빈집의 실태조사, 정비계획 및 이행계획 수립·시행, 조치(행정지도·매입) 사무 주체는 시장·군수·구청장으로 규정

- 본격적인 가구 수 감소로 빈집 정비 수요가 급격히 증가할 것으로 예상되는 가운데, 지방자치단체의 빈집 관리에 관한 효과적인 대응책 마련 요구
 - 2024년 지방자치단체의 빈집 정비 실적은 22,352호에 불과하고, 정비율은 4.9%에 불과한 것으로 나타남(관계부처합동 보도자료, 2025.5.1.)
 - 지방자치단체의 증가하는 빈집 정비 부담을 해소하고 보다 효율적인 빈집 관리체계를 구축하기 위한 실질적인 대응책 마련이 요구되는 상황

□ 기존의 법·제도만으로 지자체에서 증가하는 빈집 문제 대응에 한계

- 지방소멸 위기가 고조되면서 빈집의 급격한 증가가 예상되는 가운데, 효과적인 빈집 정비를 위한 방안이 요구되고 있음
 - 2040년을 이후 가구 수가 감소 추세로 전환되고, 인구감소 추이가 예상보다 빠르게 진행되면서 전국적으로 빈집이 급격하게 증가할 것으로 전망되면서 빈집에 대한 효율적인 관리체계 구축이 필요한 시점
- 빈집 정비에 관한 사무가 2020년 지자체로 이양되었으나, 빈집의 증가 속도에 부합하는 지자체의 정비 여건이 마련되지 못한 상황임
 - 2020년 빈집 정비업무가 지방자치단체로 이양되었으나, 빈집 정비를 효율적으로 추진하기 위한 지방자치단체의 여건은 아직 마련되지 못한 상황으로 볼 수 있음
 - 지방자치단체 내에서 빈집 발생에 현저하게 미치지 못하는 정비 실적을 보이고 있으며, 이와 같은 상황이 누적되어 정비 불능 상태에 이르지 않도록 현행 관리체계를 보완하기 위한 제도적 정비 방안이 필요한 상황

2. 연구목적

□ 지방자치단체의 빈집 발생 및 정비 현황 분석을 통한 대응 여건 분석

- 지방자치단체의 빈집 발생 및 정비사업 추진 현황과 빈집 정비를 위한 조례 및 정비계획, 예산, 조직 등 현황 분석을 통해 빈집 정비에 대한 지방자치단체의 대응 여건을 파악함

- 지방자치단체별 빈집 발생 및 정비사업 추진 현황 분석을 바탕으로 빈집 정비 수요 증가에 대한 지방자치단체의 대응 수준의 적정성을 검토
- 지방자치단체의 빈집 정비를 위한 조례 제정 현황, 정비계획 수립, 빈집 정비 예산, 조직 등의 현황 분석을 통해 지방자치단체의 빈집 정비에 대한 대응 여건을 분석함

□ 현행 빈집 관련 법제도 및 정책 동향 분석을 통한 한계점 도출

- 빈집 정비와 관련한 현행 법률 및 제도, 관련 정부 정책 동향을 검토하여 빈집 정비를 저해하는 요소와 법제도 측면의 한계점을 도출함
 - 빈집 정비에 관한 대표 법률인 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」을 포함한 관계 법률과 제도, 빈집 관리에 관한 정부의 정책 동향을 검토
 - 현행 법제도 및 정책 동향 분석을 바탕으로 지방자치단체의 효과적인 빈집 정비를 저해하는 요인과 한계점을 도출

□ 일본의 빈집 관련 현행 법률과 교토시 조례 분석을 통한 개선사항 도출

- 우리나라의 빈집 발생 원인과 영향 측면에서 유사성을 지니고, 우리나라보다 앞서 법체계를 구축해온 일본을 사례로 빈집 관련 법률과 지방자치단체 조례를 분석하여 우리나라 법·제도의 개선사항을 도출
 - 우리나라와 빈집 발생 원인과 영향, 법률의 내용과 체계 측면에서 유사성을 지닌 일본의 법률 개정 동향과 주요내용을 분석하여 우리나라 법·제도와 차이점과 개선 방향을 제안함
 - 일본의 빈집 관련 법률 제정 이전부터 자체 조례를 제정하여 선도적으로 빈집 문제에 대응하고 있는 교토시의 조례를 분석하여 시사점 도출

□ 효과적인 빈집 관리체계 구축을 위한 법제도 정비 방안 도출

- 지방자치단체의 빈집 정비를 저해하는 제약요인과 법·제도적 한계점을 바탕으로 효과적인 빈집 관리체계 구축을 위한 법제도 정비 방안을 마련

- 지자체의 빈집 정비 관련 현행 법률 체계상의 제약요인과 사례 분석 결과를 바탕으로 특별법(안) 제정의 필요성을 제시
- 현행 「소규모주택정비법」, 「농어촌정비법」 등 빈집 관련 법률의 관계와 특성을 고려하여 (가칭)빈집 정비 지원 특별법(안)의 입법 방향을 제안
- (가칭) 빈집 정비 지원 특별법(안)을 구성하는 장의 구성, 법률의 조문을 포함한 특별법(안)의 주요 내용을 제안함
- 기존 법률과 새롭게 제안되는 (가칭) 빈집 정비 지원 특별법(안)과 연계하여 지방자치단체의 효과적인 빈집 관리를 위한 표준조례(안)을 제안

제2절

연구 방법 및 내용

1. 연구의 범위

□ 공간적 범위

- 본 연구의 공간적 범위는 효과적인 빈집 관리체계 구축을 위한 법제도 정비 방안을 도출하고자 하는 목적에 따라 우리나라 전체를 대상으로 함
 - 지자체의 빈집 관리 수요 증가와 대응 수준을 파악하기 위한 빈집 발생 및 정비 현황 분석은 17개 시·도와 229개 시·군·구를 분석 범위로 설정¹⁾
 - 특히, 지방자치단체의 빈집 관리 실태의 경우에는 빈집 발생 및 정비 현황의 미스매치 정도와 정책적 대응 수준을 종합적으로 고려하여 심층 분석이 필요한 시·군·구를 분석 대상으로 설정하였음²⁾

□ 시간적 범위

- 빈집 관련 제도적 기반이 마련된 2017년부터 빈집 행정조사 자료의 가장 최근 시점에 해당하는 2024년까지 8년으로 설정하였음
 - 국토교통부의 도시지역 빈집 정비에 관한 법률적 근거는 2017년 「소규모 주택정비법」 제정을 통해 마련되었고, 농림축산식품부의 농촌지역 빈집 정비에 관한 법률적 근거는 2020년 「농어촌정비법」 개정을 통해 마련
 - 2024년은 도시지역과 농촌지역의 빈집 관리 업무 이원화 등에 따른 비효율성을 개선하고 지자체의 빈집 정비를 활성화하기 위한 범정부 추진체계가 구축된 시기이자 동시에 지방자치단체에서 수행한 빈집 행정조사 자료의 가장 최근 시점에 해당함

1) 229개 시·군·구는 전국 226개 기초자치단체와 세종특별자치시, 제주특별자치도의 행정시(제주시·서귀포시)를 의미하며, 빈집정보시스템상의 빈집현황 및 정비실적 통계 제공의 범위에 해당함

2) 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」에서 빈집 관리 업무의 주체는 대부분 시장, 군수, 구청장으로 설정되어 있으므로 빈집 관리 실태를 분석하기 위해서는 시·군·구 단위의 분석이 필요함

2. 연구의 방법

□ 현행 빈집에 관한 이론 및 법·제도의 쟁점 파악을 위한 문헌조사

- 빈집 관련 이론과 현행 법·제도의 목적과 정의, 추진 주체, 관리 단계별 주요 내용과 쟁점을 파악하기 위한 문헌조사 수행
 - 빈집의 개념과 특성, 빈집 정비를 둘러싼 쟁점 요소를 도출하기 위하여 학술 연구, 국책 및 지자체연구소의 연구보고서 등을 활용한 문헌조사 수행
 - 빈집 정비에 관한 대표적인 법률인 「소규모주택정비법(도시)」과 「농어촌정비법(농촌)」과 「건축물관리법」, 「지방세법」 등의 빈집 관련 규정을 분석하여 빈집 관리 활성화 측면의 요소를 도출함
 - 지방자치단체의 빈집 정비 여건과 해외 법제도 사례를 분석하기 위해 지방자치단체 조례와 정비계획, 해외 법제도 등에 대한 문헌조사 수행

□ 지방자치단체의 빈집 발생 및 정비 현황에 관한 통계분석 수행

- 지방자치단체에서 수행한 빈집 행정조사(2024)를 활용하여 지방자치단체별 빈집 현황과 빈집 정비 실적을 비교·분석하여 미스매치 정도를 파악
 - 한국부동산원이 제공하는 빈집애(愛) 누리집에서 제공하는 2024년 빈집 행정조사 데이터를 활용하여 지방자치단체별 빈집 현황을 분석
 - 기초자치단체 분석은 전체 주택 대비 빈집의 비율, 빈집 대비 정비 실적을 등을 활용하여 중점적으로 분석이 필요한 지방자치단체를 파악

□ 현행 빈집 관련 법제도의 한계와 정비 방안을 모색하기 위한 전문가 자문

- 현행 빈집의 관리 체계상의 한계와 특별법(안) 제정의 논리를 마련하기 위한 법률 및 도시계획 분야 전문가 자문 수행
 - 빈집 관련 현행 법·제도상의 한계점을 바탕으로 법제도 정비 및 특별법(안) 제정 논리를 마련하기 위한 법률, 도시계획 관련 전문가 자문 수행

3. 연구 주요 내용

□ 지역별 빈집 발생 및 정비, 대응 여건에 관한 현황 파악

- 국내 지방자치단체의 인구 및 가구 수 추이, 빈집 발생 및 정비 현황, 조례, 제정 현황을 분석하여 효과적인 빈집 관리체계 구축의 필요성을 제시
 - 주요 국가, 우리나라, 지역별 인구 및 가구 수 현황과 추이를 분석하여 향후 우리나라 및 지역의 빈집 발생 정도를 전망함
 - 우리나라 지방자치단체별 빈집의 발생 현황과 정비 실적을 비교·분석하여 미스매치 수준을 파악함
 - 지방자치단체별 빈집 정비와 관련한 조례 제정 현황, 조직과 예산, 발전계획 수립 등의 여건을 파악하여 지방자치단체의 빈집 정비 역량을 분석

□ 빈집 관련 현행 법·제도 분석

- 빈집 관리 단계별 현행 법·제도 특성을 분석하여 빈집 정비 활성화를 저해하는 요인을 도출하고 특별법(안)의 필요성을 도출
 - 지자체의 이행 측면에서 국내 법·제도별 주요 내용과 업무 단계별 쟁점사항을 분석하고, 이를 개선하기 위해 최근 발의된 법률안을 분석함
 - 빈집 정비의 목적과 방향, 정의, 관리체계 및 주체별 역할, 빈집 현황조사 및 정보시스템 운영, 조치 및 지원 등 업무 단계별 현행 법·제도의 특성을 비교·분석하고, 빈집 정비 활성화를 저해하는 법·제도적인 요소를 분석
 - 범정부 빈집 관리 종합계획과 행정안전부의 빈집 정비 지원 정책 등 빈집 정비에 관한 정부 정책 동향과 지원시책의 주요내용을 분석

□ 일본의 빈집 관련 법·제도 사례 분석

- 일본의 빈집 관련 법·제도 분석을 통해 우리나라 법·제도의 한계점을 분석하고 국가 차원의 빈집 관리 특별법 제정을 위한 논리를 마련
 - 우리나라와 빈집의 발생 원인과 영향, 대응체계 측면에서 유사성을 지닌 일본을 사례로 빈집 관련 법·제도를 분석

- 2023년 개정된 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법(空家等対策の推進に関する特別措置法)」의 개정 동향과 주요내용을 분석하여 시사점 도출
- 시정촌 단위의 빈집 조례 동향을 파악하고, 교토시를 사례로 「교토시 빈집 등의 활용 및 적정 관리 등에 관한 조례」의 개정 동향과 주요내용을 분석하여 시사점을 도출함

□ 효과적인 빈집 관리체계 구축을 위한 법제도 정비 방안 제안

- (가칭)빈집 정비 지원 특별법(안)의 제정을 통한 효과적인 빈집 관리체계 구축을 위한 법제도 정비 방안을 제안함
 - 빈집 정비의 시급성과 현행 법률 체계상의 한계점 및 소관부처별 대응 방향을 종합적으로 고려하여 입법의 필요성 논리를 마련
 - 기존 법률과의 관계를 종합하여 제정법의 성격을 포함한 신규 입법의 방향, 법률(안)을 구성하는 주요내용 등을 제안함

제 2 장

지방자치단체의 빈집 관련 현황

제1절 인구 및 가구수 추이

제2절 빈집 발생 및 정비 현황

제3절 빈집 관련 조례 제정 및 조직
현황

제4절 빈집 정비계획 수립 현황

제5절 지자체의 빈집 정비 한계점 도출

지방자치단체의 빈집 관련 현황

제1절

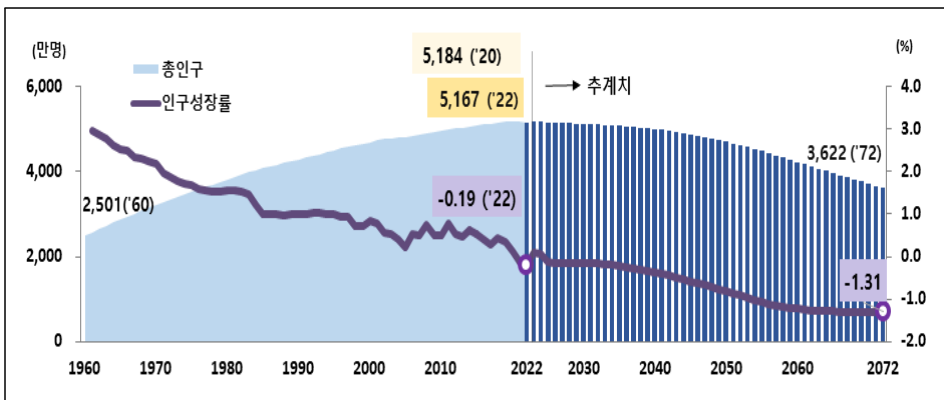
인구 및 가구수 추이

1. 장래 인구 추이

□ 우리나라 인구 전망

- 통계청(2024)에 따르면, 우리나라 인구는 2020년을 정점으로 감소하여 2072년에는 3천6백만 명(1977년 수준)으로 전망(중위 추계 기준)³⁾
 - 우리나라의 인구 증감률(2024~2072)은 -30.0%로 출산력 변천을 완료한 저출산 단계 주요 국가 중 중국에 이어 두 번째로 낮은 수준을 보임
 - 2025년 이후 전년 대비 인구성장률은 마이너스가 예상되며, 인구대체수준(2.1명)에 못 미치는 합계출산율 지속으로 감소 속도는 빨라질 전망

| 그림 2-1 | 우리나라 총인구 추계(2022~2072)



자료: 통계청(2024), 장래인구추계(2022~2072년)

3) 인구변동요인별(출산율, 기대수명, 국제순이동) 중위 가정을 조합한 시나리오로 2025년 추계치는 합계출산율 0.65, 기대수명 84.5세(남 81.6, 여 87.3), 국제순이동자 65천 명임

표 2-1 | 출산력 변천을 완료한 주요 국가의 인구추계 비교(2024-2072)

(단위: 백만명, %)

구분	총인구 추이			인구성장률 추이			증감률 (‘24-’72)	인구 정점
	2024	2050	2072	2024	2050	2072		
한국	52	47	36	0.07	-0.82	-1.31	-30.0	2020
중국	1,419	1,260	973	-0.23	-0.80	-1.32	-31.5	2021
일본	124	105	89	-0.50	-0.64	-0.75	-27.9	2009
프랑스	67	68	68	0.16	-0.02	0.04	0.01	-
독일	85	78	73	0.00	-0.31	-0.22	-13.3	2024
이탈리아	59	52	43	-0.26	-0.73	-0.83	-28.2	2014
미국	345	381	400	0.57	0.23	0.24	15.8	-

자료: 통계청(2024), 세계와 한국의 인구현황 및 전망

지역별 인구 전망

- 2022~2052년 시·도별 인구추계 결과를 살펴보면, 경기도와 세종특별자치시를 제외한 15개 시·도에서 인구가 감소할 것으로 전망됨
 - 2030년을 기준으로 살펴보면, 세종, 경기, 충북, 충남, 제주를 제외한 시·도에서 2022년 대비 인구가 감소할 것으로 전망됨
- 수도권 및 인접 지역(충청, 강원)의 인구감소률이 상대적으로 낮게 나타남에 따라 이들 지역의 인구 비중이 증가할 것으로 전망
 - 인구증감률(2022-2052)은 세종(41.1%), 경기(0.9%), 충남(-0.1%), 인천(-0.4%), 제주(-4.7%), 충북(-5.0%), 강원(-5.8%) 순서를 보이며, 수도권과 인접 지역에서 상대적으로 높은 수준을 나타낼 것으로 전망됨
 - 반면, 인구증감률(2022-2052)은 부산(-25.8%), 울산(-25.7%), 대구(-24.3%), 경남(-21.0%), 전북(-18.4%), 전남(-15.8%) 등 수도권과 상대적으로 이격된 지역에서 상대적으로 낮은 수준을 보일 것으로 전망
 - 단, 서울의 경우 총인구의 감소량은 가장 큰 수준을 나타낼 것으로 전망됨

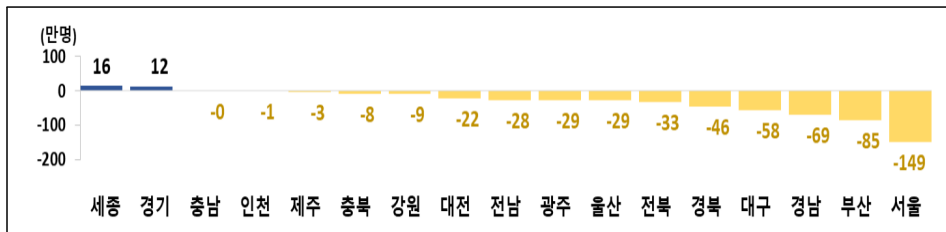
| 표 2-2 | 시도별 총인구수 추계(2022-2052)

(단위: 만 명, %)

구분		인구수				비중		증감률 (’22-’52)
		2022	2030	2040	2052	2022	2052	
특별 광역시	서울	942	910	871	793	18.2	17.1	-15.8
	부산	330	311	285	245	6.4	5.3	-25.8
	대구	237	224	206	180	4.6	3.9	-24.3
	인천	298	310	312	296	5.8	6.4	-0.4
	광주	147	140	132	118	2.8	2.6	-19.7
	대전	147	143	137	125	2.8	2.7	-15.1
	울산	111	105	96	83	2.2	1.8	-25.7
	세종	38	44	49	54	0.7	1.2	41.1
도 지역	경기	1,369	1,428	1,451	1,381	26.5	29.9	0.9
	강원	153	152	152	144	3.0	3.1	-5.8
	충북	162	164	163	154	3.1	3.3	-5.0
	충남	219	225	227	218	4.2	4.7	-0.1
	전북	178	169	160	145	3.4	3.1	-18.4
	전남	178	171	163	149	3.4	3.2	-15.8
	경북	263	252	240	217	5.1	4.7	-17.4
	경남	329	314	293	260	6.4	5.6	-21.0
	제주	67	68	67	64	1.3	1.4	-4.7
전국		5,167	5,131	5,006	4,627	100.0	100.0	-10.5

자료: 통계청(2024), 장래인구추계(시도편): 2022~2052년(시도편)

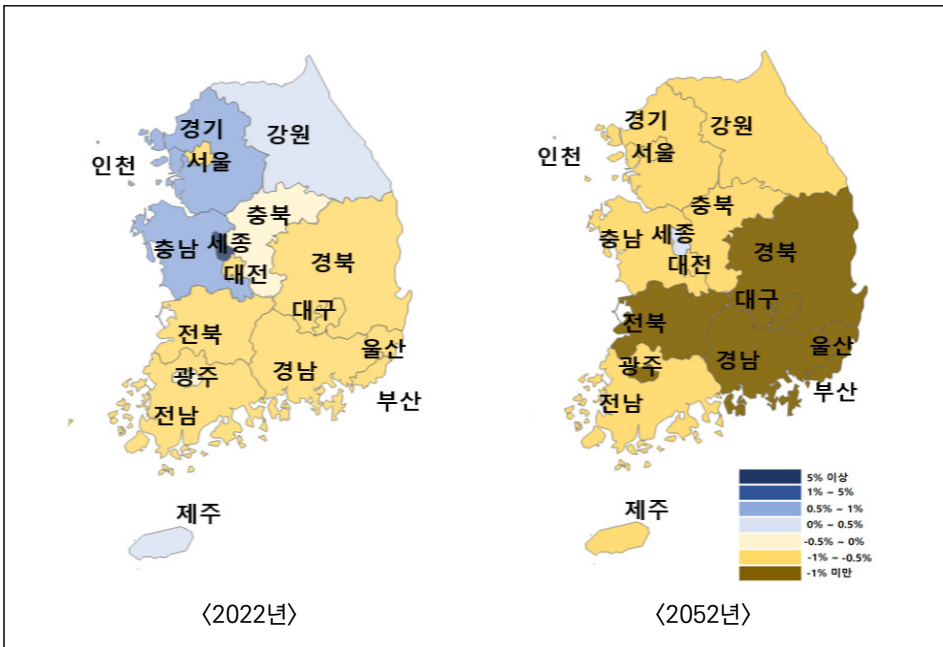
| 그림 2-2 | 지역별 총인구 증감(2022-2052)



자료: 통계청(2024), 장래인구추계(시도편): 2022~2052년(시도편)

- 2052년 기준, 시·도별 인구성장률은 세종(0.38)을 제외한 모든 시·도에서 마이너스 성장률을 보일 것으로 전망됨
 - 2052년 기준 인구성장률은 세종(0.38)이 유일하게 플러스 성장을 나타내며, 16개 시·도는 모두 마이너스 성장을 나타냄
- 2052년 기준 전년 대비 인구성장률은 수도권과 인접지역에서 상대적으로 감소율이 낮고, 경상권과 호남권에서 상대적으로 감소율이 높게 나타남
 - 인천(-0.74), 경기(-0.73), 충남(-0.64) 순서를 나타내어 서울을 제외한 수도권 지역에서 상대적으로 낮은 감소율을 나타냄
 - 2052년 기준 시·도별 인구성장률은 울산(-1.54), 대구(-1.39), 부산(-1.45) 등 경상권 지역에서 감소율이 높게 나타남

| 그림 2-3 | 시도별 인구성장률(2022년, 2052년)



자료: 통계청(2024), 장래인구추계(시도편): 2022~2052년(시도편)

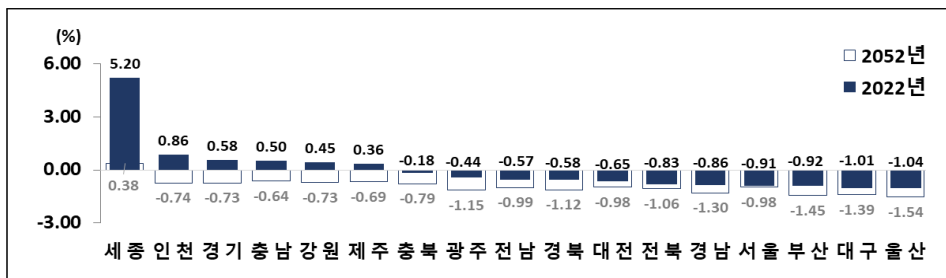
표 2-3 | 시도별 전년 대비 인구성장률 전망(2022~2052)

(단위: %, %p)

구분		인구수				2022년 대비 2052년 증감
		2022	2030	2040	2052	
특별 광역시	서울	-0.91	-0.49	-0.50	-0.98	-0.07
	부산	-0.92	-0.78	-1.03	-1.45	-0.53
	대구	-1.01	-0.78	-0.94	-1.39	-0.38
	인천	0.86	0.23	-0.10	-0.74	-1.60
	광주	-0.44	-0.59	-0.71	-1.15	-0.71
	대전	-0.65	-0.46	-0.50	-0.98	-0.33
	울산	-1.04	-0.78	-1.00	-1.54	-0.50
	세종	5.20	1.62	0.97	0.38	-4.82
	전국	-0.19	-0.15	-0.38	-0.92	-0.74
도 지역	경기	0.58	0.39	-0.06	-0.73	-1.31
	강원	0.45	0.05	-0.13	-0.73	-1.17
	충북	-0.18	0.08	-0.16	-0.79	-0.60
	충남	0.50	0.21	-0.05	-0.64	-1.15
	전북	-0.83	-0.57	-0.63	-1.06	-0.22
	전남	-0.57	-0.44	-0.50	-0.99	-0.42
	경북	-0.58	-0.43	-0.60	-1.12	-0.54
	경남	-0.86	-0.57	-0.78	-1.30	-0.44
	제주	0.36	0.06	-0.17	-0.69	-1.05

자료: 통계청(2024), 장래인구추계(시도편): 2022~2052년(시도편)

그림 2-4 | 지역별 인구성장률 추계(2022~2052)



자료: 통계청(2024), 장래인구추계(시도편): 2022~2052년(시도편)

2. 장래 가구 추이

□ 우리나라 가구 추계

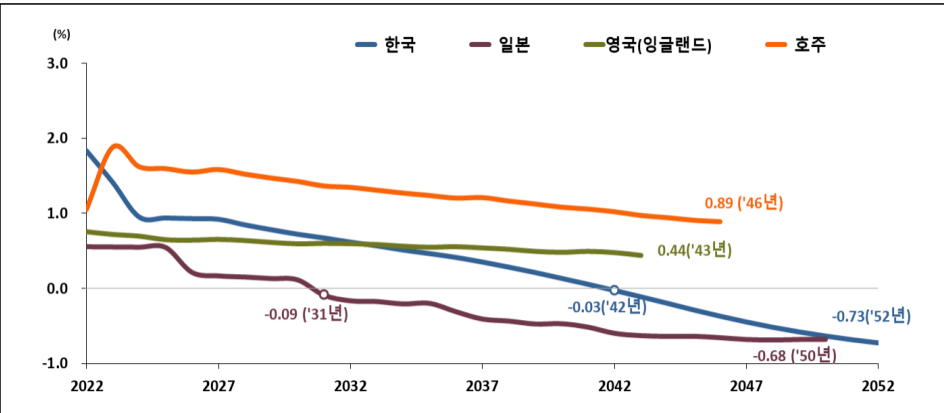
- 통계청(2024)에 따르면, 우리나라 총가구는 2041년에 2,437.2만 가구로 정점을 기록한 뒤, 감소하여 2052년 2,327.7만 가구에 이를 것으로 전망
 - 2020년 우리나라 총인구 감소에 이어 2041년에는 가구 수의 감소가 본격적으로 나타날 것으로 전망됨
- 전년 대비 가구 증가율은 2020년 2.52에서 지속적인 감소 추이를 보일 것으로 전망되며, 특히 가구 수 감소 속도가 상당히 빠를 것으로 전망
 - 2052년 기준 우리나라의 전년 대비 가구 수 증가율은 -0.73으로 전망되며, 주요국 대비 빠른 속도로 가수 수가 감소할 것으로 전망됨

| 표 2-4 | 우리나라 가구수 및 가구증가율과 평균 가구원수 추계(2000-2052)

구분		2000	2010	2020	2022	2032	2042	2052
총가구 (일반)	가구	1,450.7	1,749.5	2,073.1	2,166.4	2,365.2	2,436.6	2,327.7
	증가율	-	1.90	2.52	1.84	0.62	-0.03	-0.73
평균 가구원수		3.12	2.70	2.37	2.26	2.02	1.89	1.81

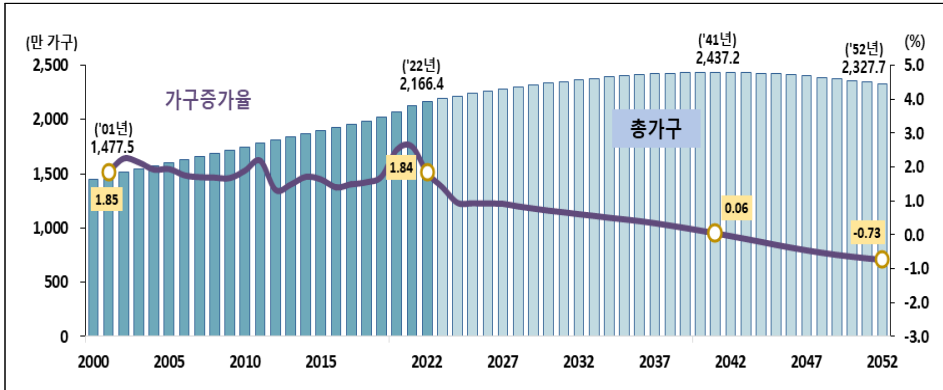
자료: 통계청(2024), 장래가구추계: 2022~2052년

| 그림 2-5 | 국가별 가구 증가율 추계 비교(2022~2052)



자료: 통계청(2024), 장래가구추계: 2022~2052년

| 그림 2-6 | 우리나라 총가구 추이 전망(2020~2052)



자료: 통계청(2024), 장래가구추계: 2022~2052년

□ 지역별 가구 전망

- 2022~2052년 시·도별 가구 추계 결과를 살펴보면, 세종을 제외한 모든 시·도에서 2042년 대비 2052년 가구 수가 감소할 것으로 전망됨
 - 서울, 부산, 대구의 경우 2042년 가구 수가 2032년 대비 감소할 것으로 전망되어 다른 지역과 비교하여 감소 시작 시기가 빠를 것으로 전망됨
- 2042년 이후 2052년까지 약 10년 동안 세종을 제외한 시·도별 가구 수는 -10.8%~-0.2%의 감소를 나타낼 것으로 전망되며, 특히 수도권과 떨어진 경상권, 호남권과 서울을 중심으로 감소율이 높을 것으로 전망됨
 - 시·도별 가구수 증감률(2042~2052)은 세종(10.7%), 충남(-0.2%), 강원(-0.8%), 충북(-1.8%), 인천(-1.8%) 경기(-1.9%) 순서를 나타내어 세종과 수도권(서울 제외)에서 상대적으로 높은 수준을 나타냄
 - 부산(-10.8%), 대구(-10.1%), 울산(-10.0%), 서울(-6.7%), 광주(-6.4%), 전북(-6.0%) 등 서울과 더불어 경상권 및 호남권 지역들의 가구 수 감소율이 상대적으로 높게 나타날 것으로 전망됨

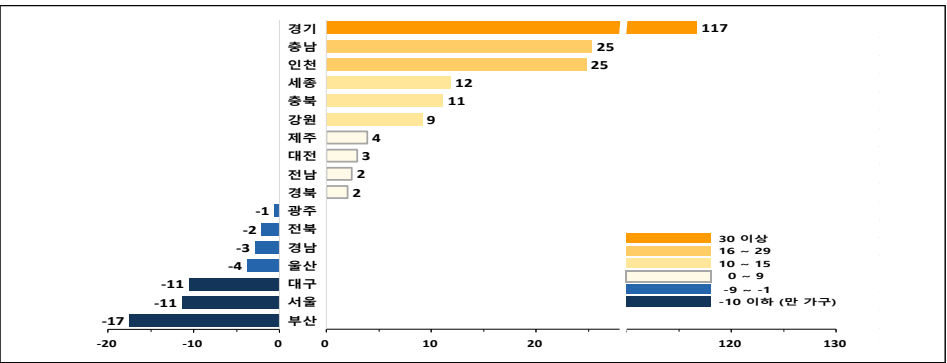
| 표 2-5 | 시도별 총가구수 추계(2022-2052)

(단위: 천 가구, %)

구분		가구수				비중		증감률 (‘42-’52)
		2022	2032	2042	2052	2022	2052	
특별 광역시	서울	4,081	4,256	4,251	3,968	18.8	17.0	-6.7
	부산	1,442	1,473	1,422	1,268	6.7	5.4	-10.8
	대구	1,007	1,036	1,003	902	4.7	3.9	-10.1
	인천	1,203	1,386	1,477	1,450	5.6	6.2	-1.8
	광주	621	657	657	615	2.9	2.6	-6.4
	대전	644	706	715	673	3.0	2.9	-5.9
	울산	453	472	461	415	2.1	1.8	-10.0
	세종	151	202	243	269	0.7	1.2	10.7
도 지역	경기	5,368	6,227	6,661	6,535	24.8	28.1	-1.9
	강원	681	735	779	773	3.1	3.3	-0.8
	충북	702	779	828	813	3.2	3.5	-1.8
	충남	926	1,093	1,181	1,179	4.3	5.1	-0.2
	전북	776	802	803	755	3.6	3.2	-6.0
	전남	782	826	841	807	3.6	3.5	-4.0
	경북	1,163	1,238	1,256	1,183	5.4	5.1	-5.8
	경남	1,388	1,462	1,466	1,359	6.4	5.8	-7.3
	제주	275	304	320	313	1.3	1.3	-2.2
전국		21,664	23,652	24,366	23,277	100.0	100.0	-4.5

자료: 통계청(2024), 장래가구추계: 2022~2052년(시도편). 일부 수정

| 그림 2-7 | 시도별 총가구수 변화(2022-2052)



자료: 통계청(2024), 장래가구추계: 2022~2052년(시도편)

- 2052년을 기준으로 세종(0.77)을 제외한 모든 시·도에서 가구의 마이너스 증가율을 나타낼 것으로 전망됨
- 2042년 기준, 가구 증가율은 세종(1.42), 충남(0.41), 강원(0.32), 인천(0.29), 경기(0.28), 충북(0.27) 등 세종, 수도권 등에서 증가
 - 2052년에는 세종(0.77) 외 모든 시·도에서 가구의 마이너스 성장이 나타나며, 부산(-1.36), 울산(-1.36), 대구(-1.30), 경남(-1.07) 등 경상 지역의 가구 감소율이 상대적으로 높게 나타날 것으로 전망됨

표 2-6 | 시·도별 전년 대비 가구증가율 추계(2022~2052)

구분		전년대비 가구증가율(%)				2022년 대비 2052년 증감(%p)
		2022	2032	2042	2052	
특별 광역시	서울	1.40	0.17	-0.26	-0.91	-2.31
	부산	1.39	-0.02	-0.72	-1.36	-2.75
	대구	1.17	-0.02	-0.64	-1.30	-2.48
	인천	2.70	0.99	0.29	-0.49	-3.19
	광주	1.73	0.34	-0.30	-0.90	-2.64
	대전	1.13	0.42	-0.21	-0.78	-1.92
	울산	0.93	0.09	-0.56	-1.36	-2.28
	세종	5.49	2.62	1.42	0.77	-4.73
도 지역	경기	2.72	1.13	0.28	-0.51	-3.22
	강원	1.70	0.85	0.32	-0.36	-2.06
	충북	1.70	0.94	0.27	-0.48	-2.19
	충남	2.02	1.16	0.41	-0.33	-2.35
	전북	1.19	0.29	-0.26	-0.84	-2.04
	전남	1.32	0.44	-0.05	-0.69	-2.01
	경북	1.29	0.43	-0.16	-0.88	-2.17
	경남	1.37	0.36	-0.30	-1.07	-2.44
	제주	2.27	0.89	0.21	-0.51	-2.77
전국		1.84	0.62	-0.03	-0.73	-2.57

자료: 통계청(2024), 장래가구추계: 2022~2052년(시도편)

제2절

빈집 발생 및 정비 현황

1. 빈집 발생 현황

□ 시·도별 현황

- 지자체의 빈집 행정조사(2024)에 따르면 우리나라 빈집은 총 134,009호를 나타내며, 도 지역이 71.5%를 차지(빈집에 홈페이지)⁴⁾
 - 우리나라의 빈집 수는 도 지역이 95,840호로 71.5%를 차지하고, 특별·광역시 38,169개로 28.5%를 차지함
 - 전국 차원에서 주택에서 빈집이 차지하는 비중은 0.7% 수준을 나타내며, 도 지역은 0.8%, 특별·광역시는 0.5% 수준을 나타냄
- 빈집 수는 전남이 20,006호(14.9%)로 가장 많고, 세종이 688호(0.5%)로 가장 적으며, 전체 주택에서 빈집 비중⁵⁾은 전남과 전북이 약 2.4% 수준으로 가장 높게 나타남
 - 빈집 수는 전남이 20,006호(14.9%), 전북이 18,300호(13.7%), 경남 15,796호(11.8%), 경북 15,502호(11.6%) 순서를 보여 경상 및 호남 지역의 도 지역에서 상대적으로 많은 것으로 나타남
 - 전체 주택에서 빈집이 차지하는 비중은 전남과 전북이 2.4%로 가장 높은 수준을 나타내어 호남 지역의 빈집 비중이 상대적으로 높게 나타남
 - 반면, 경기(0.1%), 서울(0.2%), 제주, 인천, 광주, 세종 등(0.4%)의 경우에는 전체 주택에서 빈집이 차지하는 비중이 0.5% 미만을 나타내어 상대적으로 낮은 수준을 나타냄

4) 빈집 행정조사는 빈집 실태조사 자료를 현행화하기 위해 1년 단위로 수행하는 조사를 의미함. 이때, 실태조사는 5년 단위 정비계획 수립을 위해 이루어지는 조사로 건축물에너지DB와 상수도·공폐가 정보를 활용하여 1년 이상 미사용·미거주로 추정된 빈집의 관리현황, 상태 등의 파악을 위한 조사임

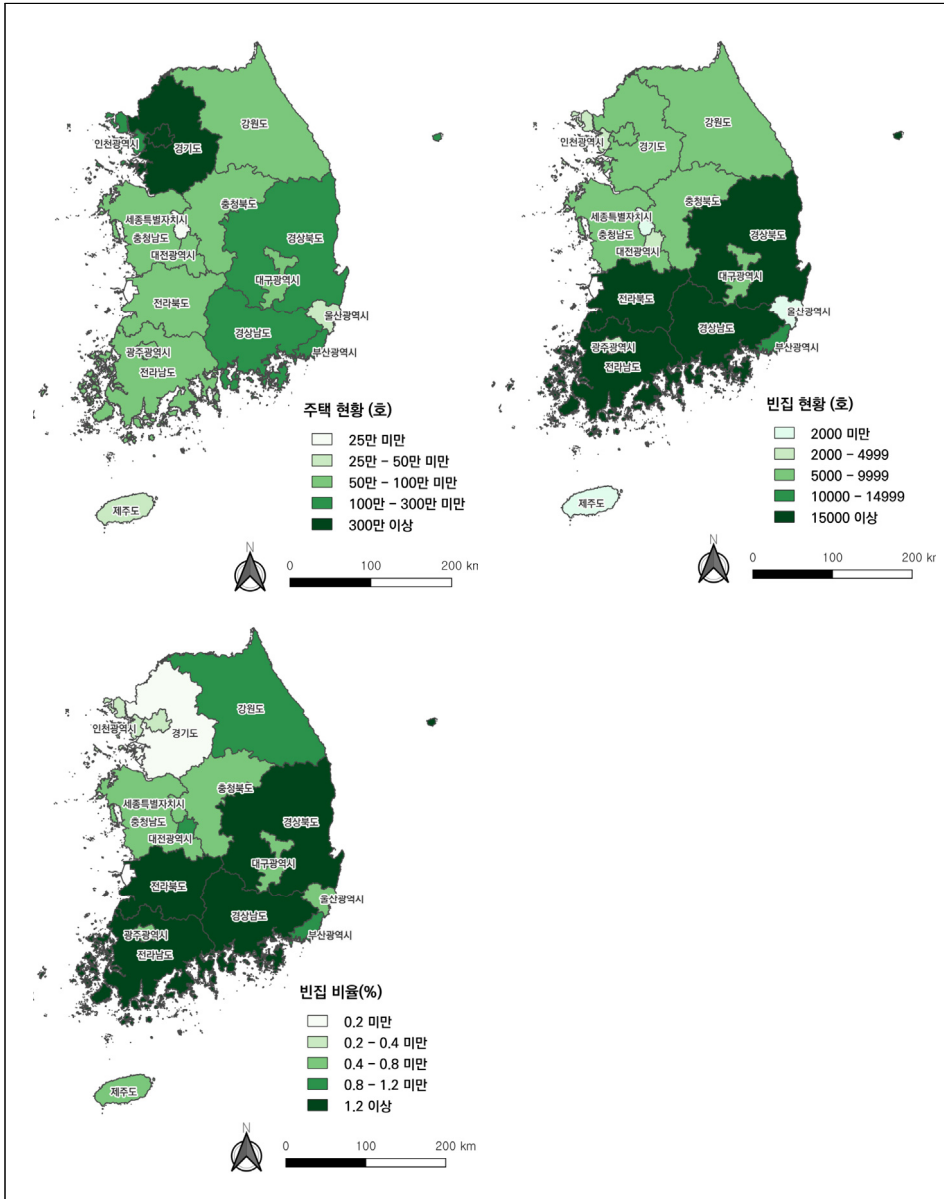
5) 빈집 비율의 산출은 자료의 한계로 2023년 기준 주택수(주택총조사)와 2024년 기준 빈집 수(빈집행정조사)를 활용하였음

| 표 2-7 | 시·도별 빈집 발생 현황

구분		주택수(2023)		빈집수(2024)		빈집 비율
		주택수(A)	비율	빈집수(B)	비율	(B/A)*100
특별·광역시	서울	3,155,331	16.1	6,711	5.0	0.2
	부산	1,329,355	6.8	11,471	8.6	0.9
	대구	876,286	4.5	6,009	4.5	0.7
	인천	1,131,300	5.8	4,178	3.1	0.4
	광주	560,550	2.9	2,272	1.7	0.4
	대전	514,123	2.6	4,991	3.7	1.0
	울산	405,885	2.1	1,849	1.4	0.5
	세종	153,545	0.8	688	0.5	0.4
	소계	8,126,375	41.6	38,169	28.5	0.5
도 지역	경기	4,859,873	24.9	6,714	5.0	0.1
	강원	674,829	3.5	7,091	5.3	1.1
	충북	673,539	3.4	5,005	3.7	0.7
	충남	925,749	4.7	6,268	4.7	0.7
	전북	765,051	3.9	18,300	13.7	2.4
	전남	835,004	4.3	20,006	14.9	2.4
	경북	1,106,957	5.7	15,502	11.6	1.4
	경남	1,321,044	6.8	15,796	11.8	1.2
	제주	257,878	1.3	1,158	0.9	0.4
	소계	11,419,924	58.4	95,840	71.5	0.8
전국		19,546,299	100.0	134,009	100.0	0.7

자료: 통계청(2023), 주택총조사, 한국부동산원 빈집애(愛) 홈페이지 <https://binzibe.kr/binzibe/>

| 그림 2-8 | 시·도별 주택수 및 빈집 현황



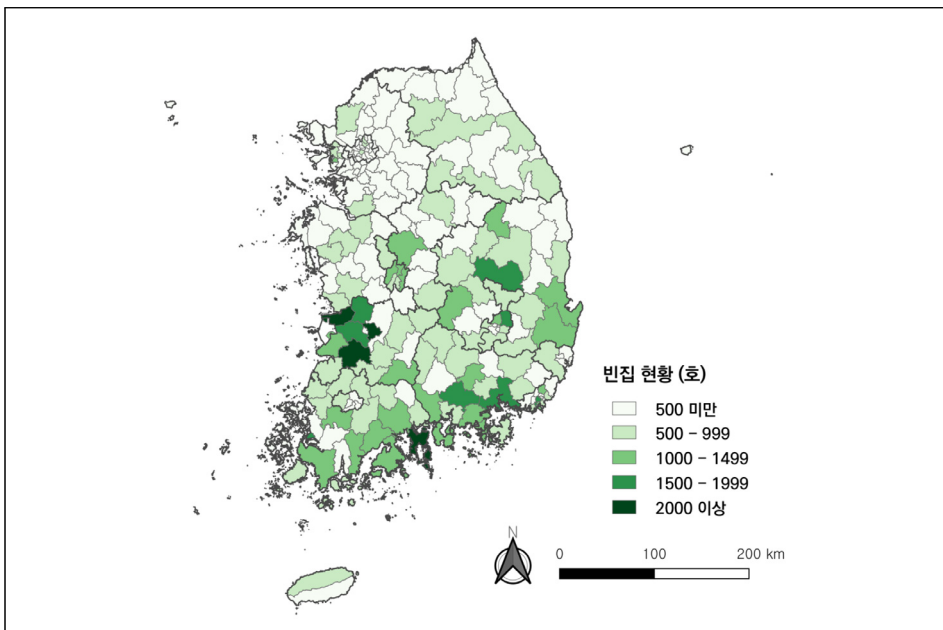
자료: 통계청, 주택총조사(2023)

한국부동산원 빈집애(愛) 홈페이지 <https://binzibe.kr/binzibe/> (2024년 빈집 행정조사 기반)

□ 시·군·구별 현황

- 시·군·구별로 살펴보면, 빈집 수는 평균 585개, 중위수는 455개, 표준편차는 511개이며, 최솟값(과천)은 9개, 최댓값(군산)은 3,672개로 나타남
 - 시·군·구별 빈집 수의 평균은 특별·광역시보다 도 지역이, 비수도권보다 수도권에 대체로 많은 경향을 나타냄

[그림 2-9] 시·군·구별 빈집 발생 현황

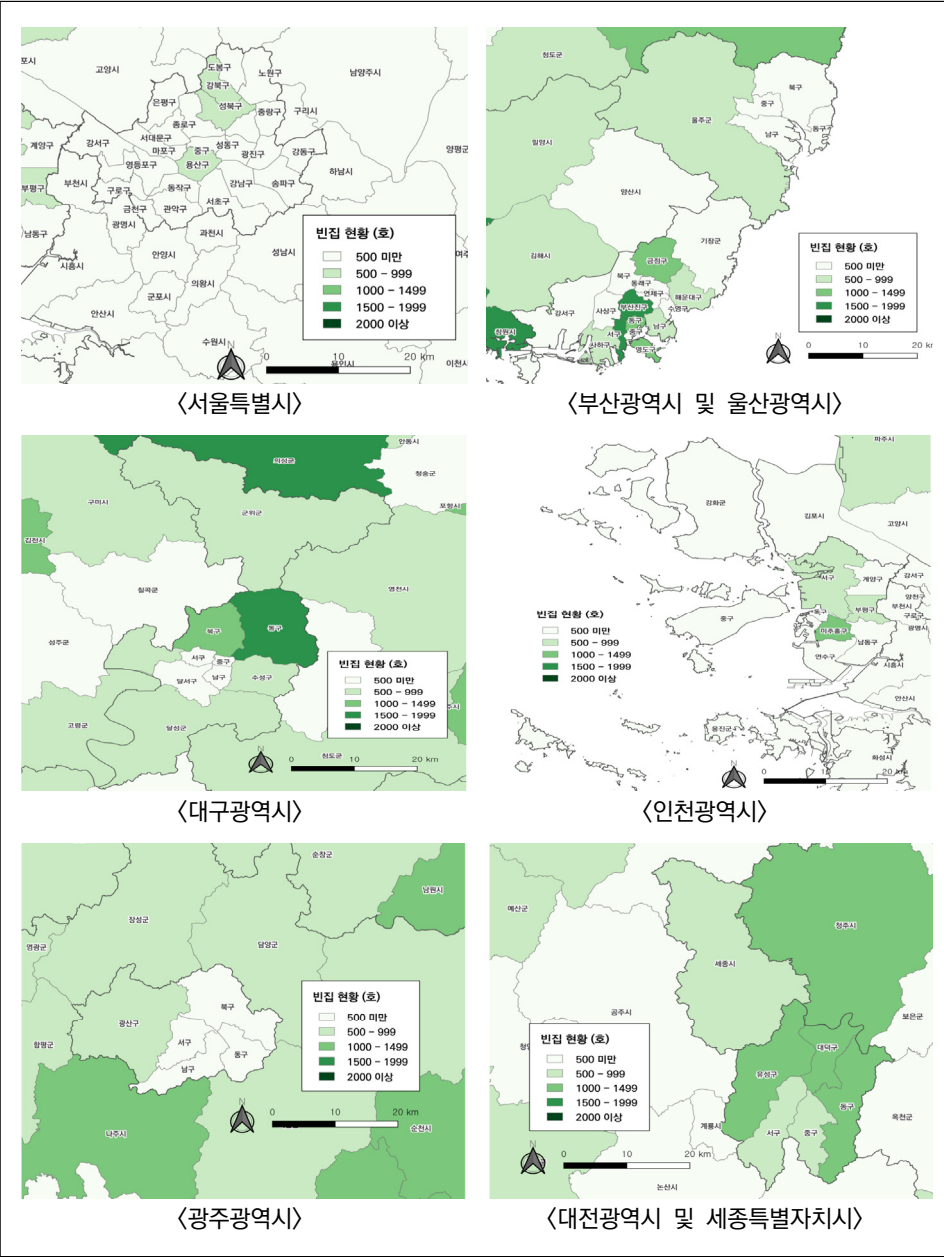


[표 2-8] 시·군·구별 빈집 발생 기술통계 현황

구분		평균	중위수	표준편차	최솟값	최댓값
시·도 구분	특별·광역시(N=75)	501	373	426	21	1,865
	도 지역(N=154)	627	493	544	9	3,672
수도권 구분	수도권(N=66)	267	227	223	9	1,022
	비수도권(N=163)	714	547	538	34	3,672
전국(N=229)		585	455	511	9	3,672

자료: 한국부동산원 빈집애(愛) 홈페이지 <https://binzibe.kr/binzibe/> (확인일: 2025.5.1. 기준)

| 그림 2-10 | 특별·광역시 군·구별 빈집 현황



자료: 한국부동산원 빈집애(愛) 홈페이지 <https://binzibe.kr/binzibe/> (2024년 빈집 행정조사 기반)

2. 빈집 정비 현황

□ 시·도별 현황

- 2022~2024년 빈집 정비 실적은 총 22,352호이며, 2024년 기준으로 빈집 정비율은 4.86% 수준을 나타냄(관계부처합동, 2025.5.1.)
 - 2024년 빈집 정비 실적은 도 지역이 20,332호(약 91.0%)로 대부분을 차지하며, 특별·광역시는 2,020호(9.0%)를 차지함
 - 2024년 기준 빈집 정비율을 살펴보면, 도 지역이 6.2%, 특별·광역시가 1.3%로 도 지역의 정비 실적 비율이 상대적으로 높게 나타남
- 광역자치단체별 빈집 정비 실적은 전북특별자치도가 4,819호(22.8%)가 가장 많고, 대전광역시가 15건(0.07%)으로 가장 적은 수준을 나타냄
 - 빈집 정비 실적은 전북특별자치도 4,819호(22.8%), 전라남도 4,800호(20.9%), 충청남도 3,056호(14.4%) 순서로 많음
 - 빈집 정비 실적은 대전광역시 15호(0.07%), 울산광역시 38호(0.13%) 제주특별자치도 52호(0.20%) 순서로 적게 나타남
 - 2024년 빈집 정비율은 충청남도 13.6%, 전북특별자치도 7.86%, 전라남도 6.67% 순서로 높고, 서울특별시가 0.07%로 가장 낮은 수준
- 시·군·구별 빈집 정비 실적은 평균 107호이며, 특별·광역시보다 도 지역, 수도권보다 비수도권의 정비건수가 많은 경향을 나타냄(빈집애 홈페이지)
 - 시·군·구별 빈집 정비 실적은 평균 107호, 중위수 61호로 발생건수에 크게 미치지 못하며, 대부분의 지역에서 빈집 정비 실적이 낮게 나타남
 - 특별·광역시 내 군·구의 빈집 정비 건수는 평균 27호로 도 지역 시·군·구 평균(141호)보다 정비건수가 낮은 경향을 나타냄
 - 수도권 시·군·구의 빈집 정비 건수는 평균 53호로 비수도권 지역 시·군·구의 빈집 정비 건수 평균(122개)보다 낮은 경향을 나타냄

| 표 2-9 | 시·도별 빈집 정비 실적 현황

(단위: 호, %)

구분		정비 실적				2024년 정비율(%) ¹⁾
		2022년	2023년	2024년	계	
특별· 광역시	서울	51	16	5	72	0.07
	부산	102	103	90	295	0.78
	대구	74	74	75	223	1.23
	인천	383	509	256	1,148	5.77
	광주	45	71	38	154	1.65
	대전	7	3	5	15	0.10
	울산	13	16	9	38	0.48
	세종	16	21	38	75	5.23
	소계	691 (9.0)	813 (10.4)	516 (7.5)	2,020 (9.0)	1.33
도 지역	경기	327	651	307	1,285	4.37
	강원	390	394	392	1,176	5.24
	충북	289	282	289	860	5.46
	충남	1,043	1,026	987	3,056	13.60
	전북	1,646	1,612	1,561	4,819	7.86
	전남	1,788	1,582	1,430	4,800	6.67
	경북	847	795	760	2,402	4.67
	경남	634	660	588	1,882	3.59
	제주	17	21	14	52	1.19
	소계	6,981 (91.0)	7,023 (89.6)	6,328 (92.5)	20,332 (90.0)	6.19
전국		7,672	7,836	6,844	22,352 (100.0)	4.86

주: 빈집 정비율(%) = (2024년 정비실적) / (2024년 빈집 발생 + 정비 실적) * 100

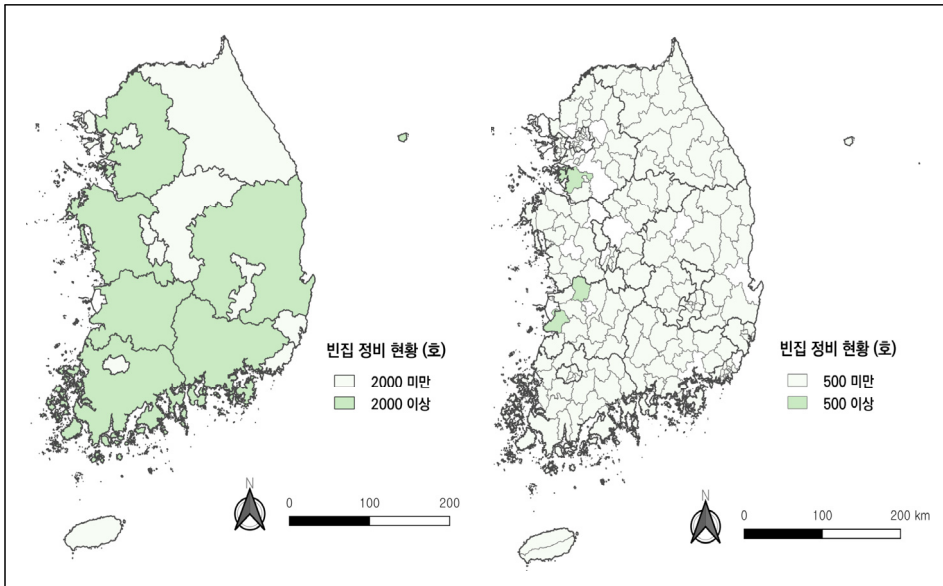
출처: 관계부처 합동(2025.5.1.) 범정부 빈집 관리 종합계획

【표 2-10】 시·군·구별 빈집 정비 실적 기술통계 현황

	구분	평균	중위수	표준편차	최솟값	최댓값
시·도 구분	특별·광역시(N=57)	27	13	38	2	166
	도 지역(N=136)	141	102	129	1	644
수도권 구분	수도권(N=41)	53	17	94	1	567
	비수도권(N=152)	122	76	124	1	644
전국(N=193)		107	61	121	1	644

주: 빈집에 홈페이지 자료('25.5.1. 기준) 범정부 계획상의 시점과 상이하여 차이가 있을 수 있음
 자료: 한국부동산원 빈집애(愛) 홈페이지 <https://binzibe.kr/binzibe/> (확인일: 2025.5.1.)

【그림 2-11】 시·도 및 시·군·구별 빈집 정비실적



주: 시군구는 빈집에 홈페이지 자료('25.5.1.) 범정부 계획상의 시점과 상이해 차이가 있을 수 있음
 자료: 한국부동산원 빈집애(愛) 홈페이지 <https://binzibe.kr/binzibe/>

□ 빈집 정비 방식

○ 빈집 정비 방식으로 단순 철거가 16,984호(78.4%)로 대부분을 차지하며, 도 지역이 특별·광역시보다 높게 나타나는 경향이 있으나, 지역에 따라 차이가 존재하는 것으로 나타남

| 표 2-11 | 시·도별 빈집 정비방식

구분		단순철거		철거후 활용		정비후활용		기타		합계	
		호수	비율	호수	비율	호수	비율	호수	비율	호수	비율
특별·광역시	서울	86	45.0	29	15.2	3	1.6	73	38.2	191	100.0
	부산	193	67.5	36	12.6	33	11.5	24	8.4	286	100.0
	대구	208	66.5	103	32.9	1	0.3	1	0.3	313	100.0
	인천	104	25.6	31	7.6	203	49.9	69	17.0	407	100.0
	광주	162	57.4	108	38.3	2	0.7	10	3.5	282	100.0
	대전	1	3.3	27	90.0	0	0.0	2	6.7	30	100.0
	울산	0	0.0	38	100.0	0	0.0	0	0.0	38	100.0
	세종	76	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	76	100.0
	소계	830	51.1	372	22.9	242	14.9	179	11.0	1,623	100.0
도 지역	경기	881	43.4	397	19.5	522	25.7	232	11.4	2,032	100.0
	강원	1,228	92.7	16	1.2	1	0.1	79	6.0	1,324	100.0
	충북	854	86.9	42	4.3	33	3.4	54	5.5	983	100.0
	충남	1,999	99.0	16	0.8	0	0.0	5	0.2	2,020	100.0
	전북	3,488	84.1	154	3.7	182	4.4	321	7.7	4,145	100.0
	전남	3,999	83.4	444	9.3	104	2.2	248	5.2	4,795	100.0
	경북	1,692	80.3	245	11.6	63	3.0	108	5.1	2,108	100.0
	경남	1,990	76.7	180	6.9	303	11.7	122	4.7	2,595	100.0
	제주	23	65.7	3	8.6	0	0.0	9	25.7	35	100.0
	소계	16,154	80.6	1,497	7.5	1,208	6.0	1,178	5.9	20,037	100.0
전국		16,984	78.4	1,869	8.6	1,450	6.7	1,357	6.3	21,660	100.0

주: 빈집에 홈페이지 자료('25.5.1. 기준)로 범정부 계획상의 시점과 상이하여 차이가 있을 수 있음
자료: 한국부동산원 빈집애(爰) 홈페이지 <https://binzibe.kr/binzibe/> (확인일: 2025.5.1.)

| 표 2-12 | 특별·광역시 및 도 지역의 빈집 정비 방식 현황

구분		특별·광역시		도 지역		합계	
		호수	비중	호수	비중	호수	비중
단순철거		830	51.1	16,154	80.6	16,984	78.4
철거 후 활용	주차장	134	8.3	87	0.4	221	1.0
	공원	125	7.7	8	0.0	133	0.6
	기타	113	7.0	1,402	7.0	1,515	7.0
정비 후 활용	주거	235	14.5	943	4.7	1,178	5.4
	숙박	1	0.1	1	0.0	2	0.0
	편의시설	3	0.2	0	0.0	3	0.0
	창업	3	0.2	0	0.0	3	0.0
	기타	0	0.0	264	1.3	264	1.2
기타		179	11.0	1,178	5.9	1,357	6.3
합계		1,623	100.0	20,037	100.0	21,660	100.0

주: 빈집에 홈페이지 자료('25.5.1. 기준) 범정부 계획상의 시점과 상이하여 차이가 있을 수 있음

자료: 한국부동산원 빈집애(爰) 홈페이지 <https://binzibe.kr/binzibe/> (확인일: 2025.5.1.)

| 표 2-13 | 수도권 및 비수도권 지역의 빈집 정비 방식 현황

구분		수도권		비수도권		합계	
		호수	비중	호수	비중	호수	비중
단순철거		1,071	40.7	15,913	83.6	16,984	78.4
철거 후 활용	주차장	53	2.0	168	0.9	221	1.0
	공원	35	1.3	98	0.5	133	0.6
	기타	369	14.0	1,146	6.0	1,515	7.0
정비 후 활용	주거	488	18.6	690	3.6	1,178	5.4
	숙박	0	0.0	2	0.0	2	0.0
	편의시설	3	0.1	0	0.0	3	0.0
	창업	1	0.0	2	0.0	3	0.0
	기타	236	9.0	28	0.1	264	1.2
기타		374	14.2	983	5.2	1,357	6.3
합계		2,630	100.0	19,030	100.0	21,660	100.0

주: 빈집에 홈페이지 자료('25.5.1. 기준) 범정부 계획상의 시점과 상이하여 차이가 있을 수 있음

자료: 한국부동산원 빈집애(爰) 홈페이지 <https://binzibe.kr/binzibe/> (확인일: 2025.5.1.)

3. 빈집 관련 민원 현황

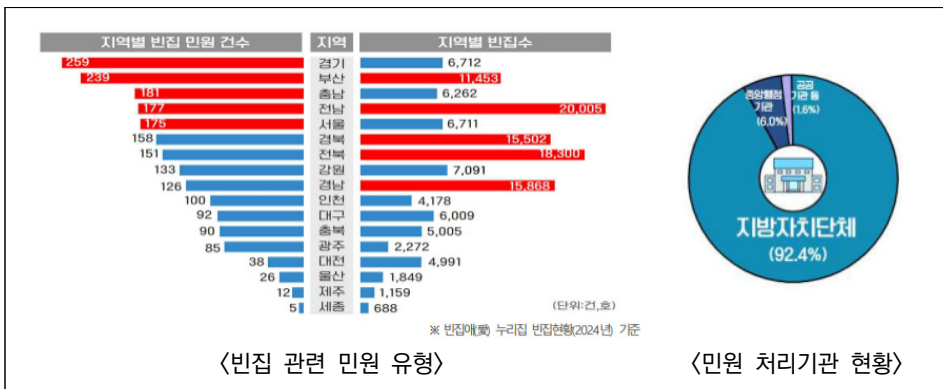
□ 빈집 관련 민원의 증가

- 2022년 1월부터 2024년 12월까지 민원정보분석시스템에 수집된 빈집 관련 민원은 총 2,399건으로 나타났으며, 지속해서 증가 추이
 - 빈집 관련 민원은 2022년 598건에서 2024년 989건으로 약 1.7배 증가하였고, 연평균 증가율은 28.6%에 달하는 것으로 나타남
 - 특히, 빈집으로 인해 발생하는 해충, 악취 등의 피해가 상대적으로 큰 여름철에 민원이 다소 증가하는 양상이 나타남
 - 빈집 민원의 처리기관은 지방자치단체가 2,217건(92.4%)으로 대부분을 차지하고, 중앙행정기관 145건(6.0%), 공공기관 등이 37건(1.6%) 순

□ 수도권과 대도시를 중심으로 높은 민원 발생 비중

- 시도별로 경기도가 259건(12.7%)으로 가장 많고, 부산 239건(11.7%), 충남 181건(8.1%), 전남 177건(8.0%), 서울 175건(7.9%) 순으로 나타남
 - 특히 높은 인구 밀도를 지닌 서울, 경기, 부산 등 수도권 및 대도시의 경우 빈집 수에 비해 민원 발생 건수 비중이 높게 나타남

| 그림 2-12 | 광역자치단체별 빈집 관련 민원 발생 건수와 민원처리기관 현황

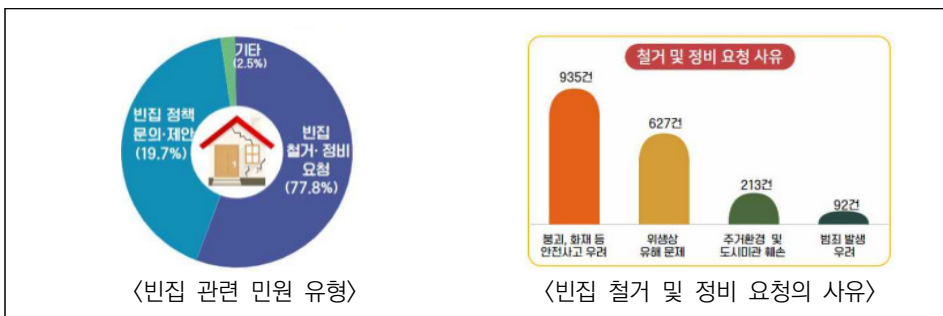


출처: 국민권익위원회 보도자료(2025.5.13.)

□ 빈집 민원은 안전, 위생, 미관 등 주민생활 영역에서 발생

- 빈집에 관한 민원의 유형은 빈집 철거 및 정비의 요청, 빈집 관련 정책에 관한 문의 또는 제안, 빈집과 관련한 기타 불편 사항 등으로 구분
 - 방치된 빈집의 철거 및 정비 요청에 관한 민원이 1,867건(77.8%)으로 가장 많으며, 빈집 관련 정책의 문의 또는 제안이 472건(19.7%)을 차지
- 빈집 철거·정비 요청 사유로 안전사고 우려(50.1%), 위생상 유해(33.6%), 주거 환경·도시미관의 훼손(11.4%), 범죄 우려(4.9%)의 순서를 나타냄
 - 안전사고 우려 민원의 경우 방치된 빈집의 구조물 붕괴, 화재 등에 따른 방치된 빈집의 신속한 철거 및 정비를 요청하는 민원이 다수를 차지함
 - 위생상 유해와 관련하여 석면 슬레이트 지붕의 방치, 해충·악취 및 쓰레기 투기에 따른 위생상의 유해성에 관한 민원이 발생
 - 주거환경 및 도시미관 훼손으로 방치된 빈집으로 인한 주거환경 악화, 도시 경관 훼손 및 주변 재산권 경제가치 하락, 인구 유입 저해 등 민원 발생
- 빈집 관련 민원은 정부나 지방자치단체의 빈집 철거 및 정비 정책의 대상 선별 기준, 신청 절차 등의 문의와 정책 개선 제안 등이 접수
 - 빈집 철거와 지원 정책 등에 대한 소유주(상속인)에 관한 문의가 대다수를 차지하고, 귀농·귀촌 목적으로 정책 정보를 요청하는 민원도 다수

| 그림 2-13 | 빈집 관련 민원 유형과 철거 및 정비 요청 민원의 사유



출처: 국민권익위원회 보도자료(2025.5.13.)

제3절

빈집 관련 조례 제정 및 조직 현황

1. 조례 제정 현황 및 내용

□ 조례 제정 현황

○ 지방자치단체의 빈집 정비 조례의 제정 비율은 86.4% 수준이며, 광역자치단체는 모두 제정·시행 중이나, 일부 기초자치단체는 조례가 미제정

표 2-14 빈집 정비 관련 조례 제정 현황

구분		자치단체 수(개)			조례 제정 자치단체 수(개)			제정률 (%)
		광역시	기초	소계	광역시	기초	소계	
특별·광역시	서울	1	25	26	1	17	18	69.2%
	부산	1	16	17	1	16	17	100.0%
	대구	1	9	10	1	8	9	90.0%
	인천	1	10	11	1	6	7	63.6%
	광주	1	5	6	1	5	6	100.0%
	대전	1	5	6	1	5	6	100.0%
	울산	1	5	6	1	5	6	100.0%
	세종	1	0	1	1	0	1	100.0%
	소계	8	75	83	8	62	70	84.3%
도 지역	경기	1	31	32	1	23	24	75.0%
	강원	1	18	19	1	15	16	84.2%
	충북	1	11	12	1	10	11	91.7%
	충남	1	15	16	1	12	13	81.3%
	전북	1	14	15	1	13	14	93.3%
	전남	1	22	23	1	22	23	100.0%
	경북	1	22	23	1	18	19	82.6%
	경남	1	18	19	1	18	19	100.0%
	제주	1	0	1	1	0	1	100.0%
	소계	9	151	160	9	131	140	87.5%
전국		17	226	243	17	193	210	86.4%

주: 조례가 2개 이상인 경우 1개로 집계(경기연천·평택·화성, 포항, 광주동구, 대구수성구, 부산남구·서구·영도구)
자료: 법제처 국가법령정보센터(확인일: 2025.3.26.) (정연태 외(2022)를 참고하여 업데이트)

- 부산광역시 「부산광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례」를 2018년 제정하여 시행하고 있으며, 도시정비과에서 담당하고 있음
 - 조례는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 함
 - 조례는 제1장 총칙, 제2장 빈집정비사업, 제3장 소규모주택정비사업, 제4장 사업 활성화를 지원, 제5장 보칙 등 5개 장, 제1조~제30조로 구성
- 전북특별자치도는 「전북특별자치도 빈집 및 소규모주택 정비 조례」를 2019년 제정하여 시행 중이며, 주택건축과에서 담당하고 있음
 - 조례는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 과 「농어촌정비법」상에 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 함
 - 조례는 제1장 총칙, 제2장 빈집정비사업, 제3장 소규모주택정비사업, 제4장 사업 활성화를 지원, 제5장 보칙 등 5개 장, 제1조~제30조로 구성
- 부산 영도구는 「영도구 빈집 정비 지원 및 관리 조례」를 2021년에 제정하여 시행 중이며, 건축과에서 담당하고 있음
 - 조례의 목적은 빈집으로 인한 범죄, 붕괴, 화재 발생 등의 안전사고 우려, 주민 편익 증진, 안전하고 안심할 수 있는 주거환경 조성이 명시
 - 해당 조례에서 정의하는 빈집은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」상에 규정된 도시지역 빈집의 정의를 따르고 있음
 - 제1조 목적, 제2조 정의, 제3조 책무, 제4조, 법령 등과의 관계, 제5조 지원대상, 제6조 정비 대상, 제7조 실태조사, 제8조 안전조치 등으로 구성
- 전북특별자치도 무주군은 「무주군 빈집 및 활용에 관한 조례」를 2023년에 제정하여 시행 중이며, 민원봉사과에서 담당하고 있음
 - 조례의 목적은 안전하고 쾌적한 주거환경 조성, 인구감소 및 지방소멸 위기 극복의 키워드가 포함되어 있음
 - 해당 조례에서 정의하는 빈집과 관리체계는 「농어촌정비법」상에 규정된 농어촌 빈집의 정의와 관리 체계를 따르고 있음

표 2-15 부산광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례(2025.5.21.시행)

구분	주요내용
제1장 총칙	제1조 목적, 제2조 정의, 제3조 소규모주택정비사업의 대상지역 등
제2장 빈집정비사업	제4조 빈집정비지원계획의 수립·시행 제4조의2 빈집의 안전조치 제5조 빈집의 철거절차 제6조 감정평가법인등의 선정기준 등 제7조 사업시행계획인가의 경미한 변경 제8조 사업시행계획서의 작성 제8조의2 비용 지원 제9조 공사완료의 고시
제3장 소규모주택정비사업	제10조 지정개발자의 정보 제공 등 제11조 주민합의체의 구성 등 제12조 조합설립인가 신청서류 제13조 조합설립인가사항의 경미한 변경 제14조 건축심의 제15조 분양신청의 절차 등 제16조 사업시행계획인가사항의 경미한 변경 제17조 사업시행계획서의 작성 제18조 관리처분계획의 내용 등 제19조 가로주택정비사업 및 소규모재개발사업의 관리처분 방법 등 제20조 임대주택 공급대상자 등 제21조 공동이용시설의 범위 제21조의2 관리지역에서의 임대주택의 공급 비율 제21조의3 소규모주택정비 관리계획의 수립 제안
제4장 사업 활성화를 위한 지원	제22조 공동이용시설 사용료 등의 감면 제22조의2 건축규제 완화 등에 관한 특례대상 구역 제23조 공동이용시설 등의 용적을 완화 제24조 주차장 사용권의 확보 방법 제25조 소규모주택정비 관리지역에서의 소규모주택정비사업 통합 시행 제25조의2 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례 제25조의3 공공소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례 제25조의4 소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례 제26조 용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율 제26조의2 소규모재개발·소규모재건축 사업의 용적률 등에 관한 특례 제27조 사업비의 보조
제5장 보칙	제28조 기술지원 및 정보제공, 제29조 감독 등, 제30조 준용

자료: 법제처 국가법령정보센터(확인일: 2025.5.30.)

표 2-16 전북특별자치도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례(2024.12.6.시행)

구분	주요내용
제1장 총칙	제1조 목적, 제2조 정의, 제3조 소규모주택정비사업의 대상범위 등 제4조 다른 조례와의 관계
제2장 빈집정비사업	제5조 빈집의 철거명령 시기 제5조의2 빈집정비지원계획의 수립·시행 제5조의3 빈집의 관리 제5조의4 빈집의 활용 제5조의5 빈집정비사업의 추진 제5조의6 빈집정보관리시스템 구축·운영 제5조의7 업무의 위임 및 위탁 제6조 감정평가업자의 선정기준 등 제7조 사업시행계획인가의 경미한 변경 제8조 사업시행계획서의 작성
제3장 소규모주택정비사업	〈제1절 소규모주택정비사업의 시행방법 및 조합의 설립 등〉 제9조 지정개발자의 추정분담금에 관한 정보의 제공 제10조 주민합의체의 구성 및 운영 제11조 조합설립인가 신청서류 제12조 조합설립인가사향의 경미한 변경 〈제2절 사업시행계획 등〉 제13조 건축심의 내용 제14조 분양신청의 절차 등 제15조 사업시행계획인가의 경미한 변경 제16조 사업시행계획서의 작성 제18조 관리처분계획의 내용 등 제19조 가로주택정비사업의 분양주택 규모 제20조 가로주택정비사업의 분양대상 제21조 주택공급 기준 등 제22조 임대주택 공급대상자 등 제22조의2 관리지역에서의 임대주택 공급 및 인수 제23조 공동이용시설의 범위
제4장 사업 활성화를 위한 지원	제24조 사업비의 보조 등 제25조 공동이용시설 사용료의 감면 제26조 공동이용시설 등의 용적률 완화 제26조의2 소규모주택정비 관리지역에서의 거점사업 통합 시행 제27조 주차장 사용권의 확보 방법 제27조의2 건축규제의 완화 등에 관한 특례 제28조 용적률 완화를 위한 임대주택의 건설비용 제28조의2 소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례
제5장 보칙	제29조 기술지원 및 정보제공, 제30조 감독 등

자료: 법제처 국가법령정보센터(확인일: 2025.5.30.)

표 2-17 | 영도구 빈집 정비 지원 및 관리조례(2021.2.5.시행)

구분	주요내용
제1조 목적	이 조례는 범죄, 붕괴, 화재 발생 등 안전사고의 우려가 있는 빈집 정비와 지원에 필요한 사항을 규정함으로써 주민의 편익 증진과 안전하고 안심할 수 있는 쾌적한 주거환경 조성에 이바지함을 목적으로 한다.
제2조 정의	이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “빈집”이란 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제1호에 따라 부산광역시 영도구청장(이하 “구청장”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행령 제2조 각 호에 해당하는 주택은 제외한다. 2. “빈집 정비”란 공익상 현저히 유해하거나 주변 환경을 해칠 우려가 있는 빈집을 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하는 것을 말한다. 3. “빈집 환경정비”란 빈집 내에 무단투기된 환경오염 및 악취 등을 유발하는 각종 생활폐기물 등을 정비하는 것을 말한다.
제3조 책무	① 구청장은 빈집 정비 및 빈집 환경정비를 위하여 필요한 제도와 여건을 조성하고 이를 위한 시책을 추진하여야 한다. ② 구청장은 빈집 정비 및 빈집 환경정비 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 예산상의 조치를 취하도록 노력하여야 한다.
제4조 법령 등과의 관계	빈집 정비 및 빈집 환경정비 지원에 관하여 법령 또는 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따른다.
제5조 지원대상	구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 빈집 정비 및 빈집 환경정비 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다. 1. 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자 및 같은 법 제2조제10호에 따른 차상위계층 소유의 빈집 2. 빈집 철거 후 3년 이상 공공용지(주민쉼터, 문화여가시설, 운동시설, 공용텃밭, 녹지공간, 공용주차장 등을 말한다)로 제공하기로 소유자가 동의서를 제출한 빈집 3. 빈집으로 인하여 발생할 수 있는 안전사고 및 범죄·화재예방 등을 위해 소요되는 비용 4. 그 밖에 빈집 정비 및 빈집환경정비 지원을 위하여 구청장이 필요하다고 인정하는 경우
제6조 정비 대상 등	빈집 정비 및 빈집 환경정비 대상은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. 1. 안전사고의 우려가 있는 경우 2. 주변 환경이나 미관을 심각하게 저해하는 경우 3. 공중위생상 위해발생의 우려가 있는 경우 4. 그 밖에 구청장이 정비가 필요하다고 인정하는 경우
제7조 실태조사	구청장은 빈집의 효율적 관리를 위하여 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택에 대하여 실태조사를 실시할 수 있다.

구분	주요내용
제8조 안전조치 등	빈집 정비 및 빈집 환경정비 대상은 다음 각 호의 안전조치 등을 실시할 수 있다. 1. 구청장은 빈집에서 발생하는 범죄 및 안전사고 예방 등을 위하여 전기·수도·도시가스 등의 공급사업자에게 관계법령에 따라 공급중지 또는 폐쇄조치를 하도록 요청할 수 있다. 2. 구청장은 빈집의 관리를 위하여 그 빈집 소유자에게 안전사고 등을 방지코자 출입구 등을 폐쇄하도록 요청할 수 있다. 3. 구청장은 빈집에서 발생하는 무단투기 생활쓰레기 부패로 인한 악취 및 전염병 예방 등을 위하여 방역 등을 주기적으로 실시할 수 있다. 4. 구청장은 빈집 밀집지역의 효율적인 관리를 위하여 관할 경찰서장과 소방서장에게 방범순찰 강화와 중점관리를 요청할 수 있다. 5. 구청장이 빈집 환경정비를 명한 경우 그 빈집의 소유자는 특별한 사유가 없는 한 빈집 환경정비를 하여야 한다. 6. 구청장이 빈집의 환경정비를 명하였으나 이를 따르지 아니한 경우 행정대집행법 제2조(대집행과 그 비용징수) 규정에 따라 빈집의 환경정비를 실시하고 빈집 소유자에게 그 비용을 징수할 수 있다.
제9조 시행규칙	이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

자료: 법제처 국가법령정보센터(확인일: 2025.5.30.)

표 2-18 | 무주군 빈집 정비 및 활용에 관한 조례(2023.10.11.시행)

구분	주요내용
제1조 목적	이 조례는 안전하고 쾌적한 주거환경을 조성하기 위해 무주군의 빈집 정비 및 활용에 필요한 사항을 규정함으로써 인구감소 및 지방소멸 위기 극복에 이바지함을 목적으로 한다.
제2조 정의	이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “빈집”이란 무주군(이하 “군”이라 한다)에 있는 「농어촌정비법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제12호에 따른 빈집을 말한다. 2. 빈집정비사업이란 법 제2조제10호바목에 따른 빈집의 정비를 위한 사업을 말한다. 3. “귀향인”이란 군 외의 지역에서 군으로 「주민등록법」 제16조제1항에 따라 전입신고를 하고 빈집정비사업 신청일 현재 군에 주민등록을 둔 사람으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. 이 경우 군 외의 지역에서 거주한 기간은 5년 이상으로 한다. 가. 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제10조에 따른 등록기준지를 3년 이상 계속하여 군에 두고 있거나 두었던 사람 나. 3년 이상 계속하여 군에 주민등록을 두었던 사람
제3조 군수의 책무	① 무주군수(이하 “군수”라 한다)는 빈집의 정비 및 활용을 위해 필요한 제도와 여건을 조성하고 시책을 마련·추진해야 한다. ② 군수는 빈집 정비 및 활용 업무를 효율적으로 추진하기 위해 관계 기관과 협력체계를 구축해야 한다.

구분	주요내용
제4조 빈집 정비의 지원	① 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 빈집의 소유자에게 빈집 정비에 필요한 비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다. 1. 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자 및 같은 조 제10호에 따른 차상위계층 소유의 빈집인 경우 2. 빈집을 철거한 이후 3년 이상 무주군민을 위한 공공용지로 제공하기로 소유자가 동의한 경우 3. 빈집을 정비한 후 임대료를 주변 시세의 50퍼센트 이하의 범위에서 4년 이상 임대하기로 소유자가 동의한 경우 4. 귀향인이 본인 소유의 빈집을 정비하고자 하는 경우. 다만, 귀향인에 한하여 빈집을 신축하는 경우도 포함한다. 5. 빈집 방치에 따른 안전사고나 범죄발생의 예방을 위한 조치를 위해 필요한 경우 6. 「무주군 군정조정위원회 조례」에 따른 무주군 군정조정위원회의 심의를 거쳐 빈집 정비 지원대상으로 선정된 마을이나 단체 7. 그 밖에 빈집 정비의 지원을 위해 군수가 필요하다고 인정하는 경우 ② 군수는 제1항에 따른 지원대상인 빈집의 지붕이 슬레이트인 경우 법 제2조제10호 차목에 따른 슬레이트의 해체·제거 및 처리 사업과 병행하여 지원할 수 있다. ③ 제1항제4호에 따른 지원은 2천만원 이내로 한다. ④ 군수는 빈집정비사업이 완료된 빈집의 소유자와 협약을 체결하여 해당 빈집을 공공용으로 활용할 수 있다.
제5조 빈집정비 사업	① 군수는 법 제65조의6에 따라 매입한 빈집에 대해 다음 각 호의 어느 하나의 방법으로 빈집정비사업을 추진할 수 있다. 1. 빈집의 철거 2. 빈집의 증축, 개축, 재축, 대수선 또는 용도변경 3. 빈집의 보수 ② 제1항에 따른 빈집정비사업의 대상자 및 절차 등의 세부기준은 군수가 따로 정한다.
제6조 빈집의 활용	① 군수는 법 제65조의6에 따라 매입한 빈집을 공공용으로 활용할 수 있다. ② 군수는 빈집을 철거하여 주택 등을 건축한 경우 다음 각 호의 사람을 우선하여 입주하게 할 수 있다. 1. 「무주군 귀농·귀촌 활성화 및 지원에 관한 조례」 제2조제3호 및 제5호에 따른 귀농인 및 귀촌인 2. 「한부모가족지원법」 제4조제2호에 따른 한부모가족 3. 「장애인복지법」 제32조에 따라 등록한 장애인 4. 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자 및 같은 조 제10호에 따른 차상위계층에 속하는 사람 5. 「무주군 청년 기본 조례」 제2조제1호에 따른 청년 6. 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자 7. 「국가보훈 기본법」 제3조제1호에 따른 희생·공헌자 8. 무주택 실효부부. 다만, 혼인신고 후 7년 이내의 부부만 해당된다. 9. 그 밖에 제1호부터 제8호까지와 유사한 경우로서 군수가 우선 입주가 필요하다고 인정하는 사람 ③ 군수는 입주자 선정 등과 관련한 사항을 정하는 경우 무주군 홈페이지 등에 공고해야 한다.
제7조 홍보	군수는 빈집정비사업을 적극적으로 홍보하여 빈집 정비의 필요성과 중요성을 널리 알리고 주민이 참여하여 빈집 활용이 활성화될 수 있도록 노력해야 한다.

자료: 법제처 국가법령정보센터(확인일: 2025.5.30.)

2. 지방자치단체의 정비 예산 및 조직 현황

□ 빈집 정비 예산 현황

- 지방자치단체의 빈집 관련 예산 규모가 작을 뿐 아니라 지역에 따라 편차가 크고, 국비·시·도비 지원이 부족한 상황(조정희, 2022)
 - 지방자치단체의 빈집 관련 예산 규모는 2024년 388억 원, 2025년 384억 원 규모로 빈집 발생 현황과 빈집 정비지원사업의 지원액수를 고려하면 턱없이 부족한 상황(관계부처합동 보도자료, 2025.5.1.)
 - 빈집 정비 활성화를 위해서 관리주체인 시·군·구의 안정적인 예산 확보와 지방자치단체간 격차 해소를 위한 지원이 필요할 것으로 판단됨

□ 빈집 관련 조직 현황

- 지방자치단체의 빈집 업무 담당과는 도시 또는 주택 정비 부서에서 담당하는 비중이 크지만, 농촌, 어촌, 민원 관련 부서에서도 담당
 - 광역자치단체의 경우 빈집 업무 담당 조직은 건축, 주택, 도시개발/재생 등 주로 도시정비, 주택, 건축 관련 부서에서 담당하고 있음
 - 기초자치단체의 경우 도시나 주택 관련 부서 외에도 농촌, 농업, 어촌, 민원과 에서 빈집 관련 업무를 담당하는 경우가 다양하게 나타남
 - 빈집 업무를 전담하는 조직을 보유한 지역이 거의 없어 빈집 관리 업무를 전담해서 원활하게 수행할 수 있는 기반이 부족한 상황(조정희, 2022)

| 표 2-19 | 지방자치단체의 빈집 업무 담당과 현황

구분		빈집 업무 담당과
특별·광역시	서울	주거환경개선과
	부산	도시정비과 빈집정비팀
	대구	도시정비과
	인천	주거정비과
	광주	주택정책과
	대전	도시재생과
	울산	도시정비팀
	세종	주택과
도 지역	경기	도시재생과
	강원	건축과
	충북	건축문화과
	충남	주택도시과
	전북	주택건축과
	전남	건축개발과
	경북	건축디자인과
	경남	건축과
	제주	주택도시과

출처: 빈집애 홈페이지(확인일: 2025.5.28.)

제4절

빈집 정비계획 수립 현황

1. 빈집 정비계획 수립 현황

□ 시·군·구 정비계획 수립 현황

- 관계부처합동(2025.5.1.)에 따르면, 빈집 정비계획 수립 대상지역의 정비계획 수립율은 57.6%, 실태조사 이행률은 79.2% 수준을 나타냄
 - 관계부처합동(2025.5.1.)에 따르면 2024년 기준 빈집 정비계획 수립 대상 지역⁶⁾ 288개 중에서 정비계획 수립 지방자치단체는 166개로 57.6% 수준에 불과한 것으로 나타남
 - 2024년 기준, 빈집 실태조사를 완료한 지역은 228개로 실태조사 이행률은 79.2% 수준을 나타내며, 20.8%는 아직 실태조사 미수행

2. 빈집 정비계획 수립 사례

□ 빈집 정비계획 수립 사례 개요

- 도시지역과 농촌지역으로 구분하여 인천 연수구의 2024년 빈집정비계획(도시)과 충남 홍성군의 2022년 빈집정비계획(농어촌)을 살펴보았음
 - 연수구와 홍성군은 각각 도시와 농촌지역으로 구분되므로 관련 법령 역시 연수구는 「소규모주택정비법」, 홍성군은 「농어촌정비법」으로 구분
 - 관계 법령이 이원화됨에 따라 인천 연수구와 충남 홍성군은 계획의 심의 주체나 빈집의 등급 구분 등 관리체계 역시 차이를 나타내고 있음
 - 계획의 심의는 도시계획위원회(연수구)와 농업·농촌 및 식품산업정책심의회(홍성군)이며, 관할 부처 역시 국토부와 농식품부로 차이가 존재함
 - 빈집의 등급 역시 연수구의 경우 1·2·3 등급으로 구분하는 반면, 홍성군의 경우 1·2·3·4 등급으로 구분하는 등 차이가 존재

6) 빈집 정비계획 수립 대상은 도시지역 84개, 농어촌지역 82개, 도농복합 시·군·구 122개

표 2-20 빈집 정비 관련 조례 제정 현황

시군구	연수구	홍성군
지역구분	도시지역	농촌지역
관련 법령	소규모주택정비법, 도시정비법, 도시재생법	농어촌정비법, 소규모주택정비법, 도시정비법, 도시재생법
근거 법령	소규모주택정비법	농어촌정비법
심의 주체	시·군·구 도시계획위원회	시·군·구 농업·농촌 및 식품산업정책심의회
최종 부처	국토교통부	농림축산식품부
빈집 등급	1·2·3 등급으로 구분	1·2·3·4 등급으로 구분
빈집 정비 계획 절차	빈집실태 조사 (시장·군수·구청장)	빈집실태 조사 (시장·군수·구청장)
	상위계획 검토 (시장·군수·구청장)	상위계획 등 검토 (시장·군수·구청장)
	빈집정비계획(안) 작성 (시장·군수·구청장)	빈집정비계획(안) 작성 (시장·군수·구청장)
	주민공람(14일 이상) (시장·군수·구청장)	주민공람(14일 이상) (시장·군수·구청장)
	이해관계자 의견 수렴 (시장·군수·구청장)	해당 지역 주민 의견 제출 및 반영여부 심사(시장·군수·구청장)
	시·군·구 도시계획위원회 심의 (시·군·구 도시계획위원회)	빈집정비계획 심의 (시·군·구 농업·농촌 및 식품산업정책심의회)
	빈집정비계획 결정 (시장·군수·구청장)	빈집정비계획 확정 (시장·군수·구청장)
	지자체 공보·고시 및 시·도지사 보고 (시장·군수·구청장)	시·군·구 공보·고시 및 시·도지사 보고 (시장·군수·구청장)
	국토교통부장관 보고 (시·도지사)	농림축산식품부장관 보고 (시·도지사)

출처: 충청남도 홍성군(2022). 홍성군 빈집정비계획,
인천광역시 연수구(2024). 인천광역시 연수구 빈집정비계획(주민공람자료)

□ 인천 연수구의 빈집정비계획(2025~2029)

- 인천 연수구의 빈집정비계획(2025~2029)는 2023년 8월 ~ 2023년 12월까지 실시된 연수구 빈집실태조사 결과를 기반으로 빈집 판정, 등급 산정, 등급별 철거·관리·활용 방안과 계획을 제시하였음
 - 연수구는 송도국제도시의 급격한 발전 이면에 청학동 등 기성시가지의 인구 감소, 주택 노후화 및 빈집 문제가 발생하는 상황임

【 표 2-21 】 연수구 빈집의 등급 산정 기준

구분	산정 기준	
기본현황 (사용 연수)	단독: 사용연수, 지붕구조 등(최대 10점) 공동: 사용연수(최대 10점)	
노후불량상태 (외벽·기둥, 지붕, 개구부)	단독: 외벽·기둥, 지붕, 개구부(최대 30점) 공동: 기울어진 및 침하, 균열 및 누수, 개구부(최대 40점)	
위해성 (안전·위생·누수·경관 문제)	단독: 안전, 위생, 생활환경 등(최대 60점) 공동: 안전, 위생, 누수, 경관 등(최대 50점)	
1등급(활용대상 빈집)	2등급(관리대상 빈집)	3등급(정비대상 빈집)
(40점 이하) 개보수 없이 또는 개보수 후에 거주 또는 활용이 가능한 빈집	(41점 ~ 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

출처: 인천광역시 연수구(2024). 인천광역시 연수구 빈집정비계획(주민공람자료)

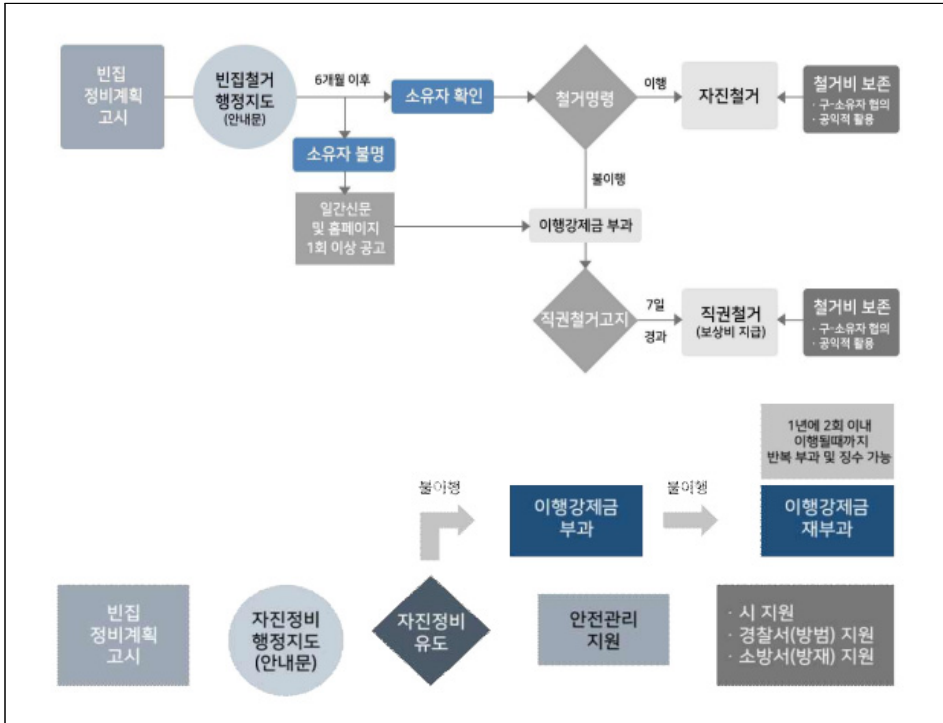
【 표 2-22 】 연수구 빈집정비계획 세부 추진전략

구분		1등급(활용대상)	2등급(관리대상)		3등급(정비대상)	
단독주택		주민복지공간 주민공유공간	안전조치	관리조치	철거	철거 후 활용
			안전펜스, CCTV 출입구폐쇄	스티커 부착 출입통제	단순철거	쉼터/텃밭 마을주차장
공동 주택	지상층	공적임대주택 주민공유공간	관리조치			
			스티커 부착			
	지하층	안전조치 및 관리조치				
		출입구 폐쇄 스티커 부착				

출처: 인천광역시 연수구(2024). 인천광역시 연수구 빈집정비계획(주민공람자료)

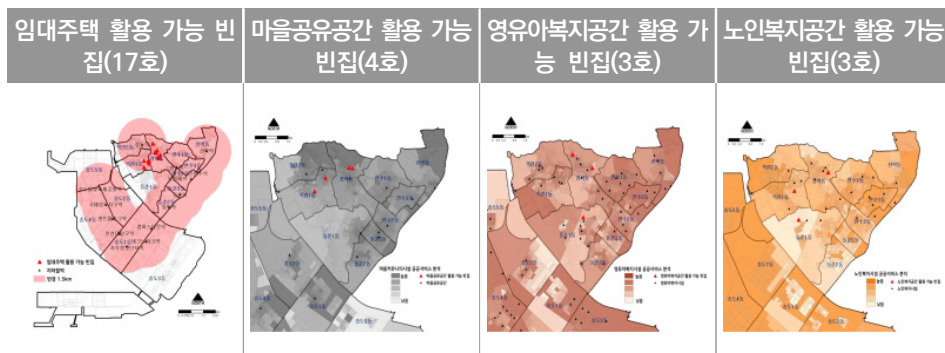
- 빈집 활용 계획 및 방안으로 빈집별 등급을 고려하여 ① 철거 후 활용, ② 안전조치 및 관리, ③ 리모델링 활용 계획을 수립하였음
- 철거 후 활용은 현장조사를 통해 3등급(가장 낮은 등급)으로 판정받은 빈집에 대해서 시행하며, 마을주차장 등 공익적 목적으로 활용 도모
 - 철거 후 활용은 「소규모주택정비법」 제11조(빈집의 철거 등)에 근거해 빈집의 물리적 위험성·경관·미관문제 등의 개선과 사회적 문제 완화 초점
 - 빈집 소유자는 지자체의 철거 명령에 이행해야하며, 철거 후 해당 부지의 공익적 활용에 동의할 경우 철거비는 보존함
 - 연수구는 철거 대상의 주변 여건을 고려해 마을주차장의 공익적 목적 활용과 추후 도시재생활성화사업 등을 위한 유보공간으로 확보 도모
- 안전조치 및 관리 계획은 현장조사를 통해 물리적 노후도가 높고, 침수 및 안전상 열악한 지하층 빈집에 대해서 시행
 - 안전조치 및 관리 대상 빈집의 경우 주의 안내문 및 출입 금지 스티커 부착, 출입문 잠금장치 설치 또는 폐쇄, 안전펜스(울타리 등) 설치, CCTV, 방범등 설치 등 빈집 일대 셉테드 기법 적용, 관할 경찰서, 소방서와 협의하여 방범, 방화, 방재 대책 마련 등을 적용
- 리모델링 활용 계획은 현장조사를 통해 물리적 상태가 양호한 빈집에 대해서 시행하는 계획으로 주택이나 주민편의시설 공급에 초점
 - 주택의 종류와 주변 입지 여건에 따라 임대주택 혹은 마을공유 공간 및 생활 SOC 시설(영유아복지공간, 노인복지공간 등)로 활용
- 재원조달 관련 빈집정비 지원 사업 예산은 인천시와 연수구 5:5 매칭 편성
 - 철거 후 활용사업의 예산은 총 70백만 원(호당 최대 35백만 원), 안전조치 및 관리계획 총 185백만 원(호당 최대 5백만 원), 리모델링 활용사업 총 810백만 원(호당 최대 30백만 원)으로 편성
 - 이 외에도 도시재생활성화사업, 도시재생뉴딜사업, LH매입임대주택 등과 연계 추진하는 것을 담고 있으나 구체적인 사안은 제시되어 있지 않음

| 그림 2-14 | 연수구 빈집 철거 정비(위)와 안전조치 및 관리(하) 정비사업 비교



출처: 인천광역시 연수구(2024). 인천광역시 연수구 빈집정비계획(주민공람자료)

| 그림 2-15 | 연수구 빈집 리모델링 활용계획



출처: 인천광역시 연수구(2024). 인천광역시 연수구 빈집정비계획(주민공람자료)

□ 충남 홍성군의 빈집정비계획(2023~2027)

- 충청남도 홍성군의 빈집정비계획(2023~2027)은 2022년 수립되었으며, 2020년에 실시된 홍성군 빈집실태조사 결과를 기반으로 수립
 - 홍성군은 전통적으로 농업 중심의 지역으로 도청 이전과 내포신도시 조성으로 발전하고 있지만, 기타 지역을 중심으로 고령화와 인구 감소로 인해 주택 노후화 및 빈집 문제가 심화되는 특성을 나타냄
 - 홍성군 빈집정비계획에서는 빈집을 판정하고, 식별된 빈집의 등급을 산정하고, 등급별로 빈집에 대한 철거·관리·활용 방안과 계획을 제시함

【표 2-23】 홍성군 빈집의 등급 산정 기준

구분		산정 기준	
노후불량상태 (외벽, 기둥, 지붕, 개구부)		3점 척도: 1점(양호), 2점(미흡), 3점(불량) → 총 30점	
위해도 (안전, 위생, 통행, 경관문제)		3점 척도: 1점(양호), 2점(미흡), 3점(불량) → 총 30점	
1등급(양호한 빈집)	2등급(일반 빈집)	3등급(불량 빈집)	4등급(철거대상 빈집)
20점 이하 기능활용 및 회복 구조물 재활용	21점 ~ 29점 리모델링 주택, 공유공간 시설	30점 ~ 36점 리모델링, 리빌딩 안전조치, 관리, 철거유도	37점 ~ 45점 위해요소제거, 리빌딩, 철거유도, 직권철거

출처: 충청남도 홍성군(2022). 홍성군 빈집정비계획

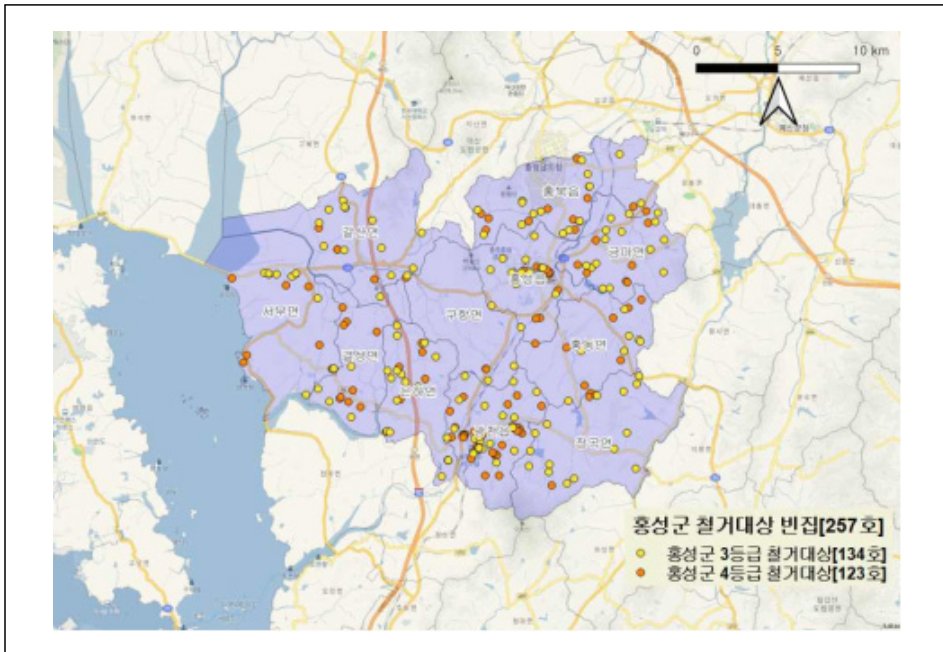
【표 2-24】 홍성군 빈집정비계획 세부 추진전략

구분	1등급(양호한 빈집)	2등급(일반 빈집)	3등급(불량 빈집)	4등급(철거대상)
추진전략	빈집을 재활용하는 방안 지속적인 관리 및 모니터링 체계 구축·운영		안전조치 위생조치	철거계획
세부전략	1·2등급을 기준으로 활용하기 적절한 빈집을 임대주택과 정비기반시설 공급		펜스·울타리 설치 접근금지 표시·안내 경고문 빈집주변 정리 방역·소독	철거유도 직권철거

출처: 충청남도 홍성군(2022). 홍성군 빈집정비계획

- 빈집 활용 계획 및 방안으로 ① 철거 계획, ② 안전조치 및 위생조치 관리계획, ③ 임대주택 및 정비기반시설 공급 계획 등 3가지를 제시하고 있음
- 빈집 철거 계획의 경우, 현장조사를 통해 4등급(가장 낮은 등급) 판정 빈집에 대해서 우선 시행하며, 자체적으로 구조화된 평가를 통해 철거가 시급한 주택들부터 철거를 시행
 - 빈집이 위치한 지역의 특징(우범지역, 범죄발생 지역 등)을 고려하거나, 생활 SOC 시설이 부족한 지역의 빈집을 우선적으로 철거하고 공공서비스를 공급하는 계획을 수립하고 있음
 - 「농어촌정비법」 제65조의5(특정빈집에 대한 조치 등) 및 동법 제66조(자진 철거자에 대한 지원)에 따라 빈집 철거와 보상에 대한 법적 근거를 두고 있으며, 빈집의 물리적 위험성·경관·미관문제 등을 개선하고, 사회적 문제를 완화하기 위한 목적을 가짐

| 그림 2-16 | 홍성군 철거대상 빈집 현황



출처: 충청남도 홍성군(2022). 홍성군 빈집정비계획

- 안전조치 및 위생조치 관리계획은 현장조사를 통해 철거 대상에서 제외된 3등급의 빈집 중 붕괴 위험이나 화재 위험이 높은 빈집을 대상으로 함
 - 안전조치의 경우 붕괴 위험과 화재 위험이 모두 불량하거나 하나 이상이 불량한 빈집을 대상으로 하며, 위생조치는 위생, 통행, 경관가 모두 불량하거나 둘 이상이 불량한 빈집을 대상으로 함
 - 「농어촌정비법」 제65조의5(특정빈집에 대한 조치 등) 및 「빈집정비업무에 관한 처리지침」 제40조(빈집의 안전조치 및 관리계획)에 따라 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위한 정비계획 수립의 근거를 마련함
- 임대주택 및 정비기반시설 공급 계획은 현재 귀농·귀촌인들을 위한 임대주택이 포화상태인 상황을 고려해, 임대주택으로 활용하기 적절한 1·2등급 빈집을 통해 매년 1호의 주택을 공급하는 계획을 수립
 - 빈집의 컨디션, 소유주의 의사, 주변 지역과의 접근성 등을 종합적으로 고려하여 대상 빈집을 선정하고 공급하게 됨
 - 정비기반시설은 주차장, 쉼터, 공원 등 지역 여건과 주민 수요를 고려해 주민의 생활만족도 향상과 주민공동체 강화, 도시미관 제고를 목표로 함
 - 가령, 읍면별 노인인구 비율, 자동차 등록 대수, 농가 수 등 다양한 요소를 고려하여 정비기반시설 활용 계획을 수립

【 표 2-25 】 홍성군 정비기반시설 세부 공급 계획

읍면		1차 연도 (2023년)	2차 연도 (2024년)	3차 연도 (2025년)	4차 연도 (2026년)	5차 연도 (2027년)
안전 조치	팬스·울타리 설치	4호	4호	1호	해당사항 없음	
	전근금지 표시· 안내 경고문	5호	5호	3호	해당사항 없음	
위생 조치	빈집주변 정리	5호	5호	3호	해당사항 없음	
	방역·소독	2호	해당사항 없음			

출처: 충청남도 홍성군(2022). 홍성군 빈집정비계획

| 표 2-26 | 홍성군 정비기반시설 세부 공급 계획

읍면	구분	내용	사업량
홍성읍	주민편의시설	주차장	1호
광천읍	관광·홍보시설	새우젓 체험부스 및 물품보관소	1호
홍북읍	주민공동시설	주택관리소 겸 창고	1호
금마면	주민문화시설	마을카페	1호
홍동면	기타	유기농업 교육·체험장	1호
장곡면	임대시설	코워크 공간, 스타트업 사무실	1호
은하면	임대시설	외국인노동자 숙소	1호
결성면	주민편의시설	쉼터, 정자, 벤치	1호
서부면	관광·홍보시설	마을 게스트하우스	1호
결산면	건강·복지시설	어르신놀이터, 노상운동기구	1호
구항면	주민편의시설	(소)공원, 화단	1호

출처: 충청남도 홍성군(2022). 홍성군 빈집정비계획

○ 재원조달계획은 중앙정부, 빈집정비사업 시행을 위한 기금지원, 민간자본 등의 투입 등으로 구분하여 제시하고 있음

- 중앙정부 차원에서 도시재생뉴딜사업(국토교통부), 새뜰마을사업(국가균형발전위원회), 가로주택정비사업(한국토지주택공사), 주거환경개선사업(국토교통부, 한국토지주택공사), 터 새로이 사업(국토교통부, 한국토지주택공사) 등 중앙정부의 사업과 연계해 빈집정비사업 추진 계획
- 기금 지원과 관련하여 주택도시기금(국토교통부, 주택도시보증공사)을 통해 주택계정으로부터 전·차입 등을 통해 주거환경개선사업, 임대주택 공급, 도시재생 등 다양한 사업에 자금을 지원하는 계획 수립
- 민간자본 등과 관련하여 지역 내 민간기업에 대한 투자유치 설명회를 개최하여 단위사업 투자에 따른 기업의 편익을 적극 홍보 하도록 하며, 지역민이 투자 시 우대 제도를 도입하여 재원확보 효율성 제고하고, 기업 재능기부로 민·관 사회적 의식 공유, 소통과 협력으로 재원 조달 방안 마련

제5절

지자체의 빈집 정비 한계점 도출

1. 우리나라 빈집정비를 위한 골든타임 확보 중요성

□ 본격적인 인구감소시대 진입과 2040년 이후 가구 수 감소 예상

- 우리나라는 2020년 이후로 본격적인 인구감소시대에 진입하였고, 가구증가율 역시 주요 국가와 비교하여 급격하게 감소하고 있음
 - 우리나라의 출산율이 세계 최하위 수준에 머무름에 따라 2024~2072년 인구증감률은 -30.0%에 달할 것으로 전망(통계청, 2024)
 - 장래 가구 수 역시 일본, 호주 등 주요국보다 빠른 속도로 감소가 전망되며, 2041년에는 본격적인 가구 수 감소 시대가 전망됨

□ 빈집 발생 대비 낮은 정비 실적이 지속된다면 정비 불가 상태에 이를 수 있음

- 우리나라의 빈집 발생 증가에도 불구하고 정비 실적은 현저하게 낮은 상황이며, 이러한 미스매치가 지속된다면 가구 수 감소가 본격화되는 15년 뒤에는 빈집 정비 자체가 불가능한 상황에 이를 것으로 전망됨
 - 우리나라의 빈집은 빠르게 증가하고 있지만 빈집 정비율은 4.9%에 불과하고, 모든 시·도에서 빈집 발생 수준에 크게 미치지 못하는 정비율을 나타냄
 - 인구감소 가속화로 빈집은 더욱 급증할 것으로 예상되며 결국 정비불가상태에 이를 가능성이 크기 때문에 골든타임을 놓쳐서는 안될 상황

2. 주민생활 및 지역관리 차원에서 빈집 문제 대응 필요

□ 빈집 관련 민원은 빠르게 증가하고 있고 안전·위생 등 주민생활 영역에서 발생

- 국민권익위원회의 민원정보분석시스템에 따르면 최근 2년(2022~2024년) 빈집 관련 민원은 1.7배, 연평균 28.6% 증가하였음
 - 민원정보분석시스템상의 빈집 관련 민원은 2022년 598건에서 2024년 989건으로 1.7배, 연평균 28.6% 증가하였음

- 빈집에 관한 민원은 철거 및 정비 요청이 대부분을 차지하고, 주된 사유로는 안전사고, 위생 문제가 과반을 차지하여 주민생활, 안전과 밀접한 관련
 - 빈집 민원의 처리기관은 지방자치단체가 92.4%로 대부분을 차지함
 - 빈집에 관한 민원의 유형은 방치된 빈집의 철거 및 정비 요청에 대한 민원이 77.8%로 대부분을 차지하며, 주된 사유로는 안전사고 우려(50.1%), 위생상 유해(33.6%)가 대부분을 차지함

□ 물리적 차원의 대응을 넘어 주민의 생활안전과 지역관리 차원에서 접근 필요

- 빈집 발생에 따른 문제는 주민들의 안전과 위생 문제와 직결되는 사안으로서 빈집 문제에 대한 대응책 역시 기존의 물리적인 측면의 대응을 넘어 주민 관점에서 접근이 필요한 영역이라고 볼 수 있음
 - 빈집 문제는 안전사고, 방범·방재 등 생활안전 위협 요소이기도 하며, 공동체 붕괴, 지역쇠퇴 등의 문제와도 직결되는 사안으로 볼 수 있음
 - 따라서 빈집 정비를 위해서는 단순한 물리적인 정비를 넘어 주민 안전, 지역 관리 차원에서 접근이 필요하다고 볼 수 있음

3. 지방자치단체의 빈집 관리 역량 강화 지원 필요

□ 빈집 정비를 위한 지방자치단체의 추진체계 및 역량 부족 문제

- 빈집 정비 관련 조례가 제정된 지방자치단체는 86.4%이지만, 법률상의 이원화된 관리체계의 비효율성은 조례상에 동일하게 나타나고 있음
 - 사례 지방자치단체 조례 분석 결과 빈집 정의와 근거 법률은 혼재되어 있고, 구체적인 재원마련이나 지원 등에 관한 사항은 규정은 미비한 상황이고, 빈집정비계획 수립에 대한 근거 역시 제시되지 않은 상황임
- 시·군·구 차원의 빈집 전담조직이 거의 없고, 빈집 정비 예산은 규모가 작을 뿐 아니라 지자체별 편차가 크고 국비나 시·도비 지원 역시 부족한 상황
 - 현재 시·군·구 빈집 관련 예산 규모는 빈집 발생 규모와 정비지원사업상의 호당 지원액수를 고려하면 턱없이 부족한 상황

- 더욱이, 지방자치단체별로 빈집 관련 예산의 편차가 크고, 시·도비 또는 국비 비중에서도 차이가 나타나 이를 조정하기 위한 정부의 역할도 필요
- 시·군·구별 빈집 정비사업계획 수립 비율은 낮은 상황이며, 빈집정비계획의 내용 역시 구체적인 재정 투입계획 등이 수반되지 않는 특성을 보임
- 국토연구원(2023)에 따르면, 2023년 기준 시·군·구 단위의 빈집정비계획 수립 비율은 30%에 미치지 못하는 상황임
- 인천 연수구의 경우 예산의 투입을 인천광역시와 5:5 매칭과 추진 중인 도시재생사업 등과의 연계를 제시하고 있으나, 시·도비 예산 확보가 불확실한 상황에서 구체적인 재원 마련과 사업 연계 방안은 제시되지 않음

제 3 장

빈집 관련 현행 법·제도 분석

제1절 빈집 관련 법·제도 검토

제2절 빈집 관련 정책 동향

제3절 현행 법·제도의 한계점 도출

제1절

빈집 관련 법·제도 검토

1. 현행 법·제도 현황

1) 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

□ 법률의 목적

- 2018년 2월 시행된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하 ‘소규모주택 정비법’)」은 빈집의 효율적 정비를 위해 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이는 데 목적을 둔(제1조)

□ 빈집 정비 관련 주요 내용

- 「소규모주택정비법」에서는 빈집을 ‘특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택’으로 정의함
 - 다만, 미분양주택, 공공임대주택, 「건축법」에 따른 사용승인을 받지 않은 주택 등은 제외하며, 농어촌 및 준농어촌 빈집은 이 법을 적용하지 않음
- 빈집 정비에 관한 사항은 해당 법 제2장(제4조~제15조)에 명시
 - 제1절(제4조~제8조)에서는 빈집정비계획의 수립과 관련된 사항, 제2절(제9조~제11조의4)에서는 빈집정비사업의 시행방법, 제3절(제12조~제15조)에서는 사업시행계획인가에 대한 사항을 다룸
 - 해당 법에 따르면 시장·군수 등은 5년마다 빈집으로 추정되는 주택에 대한 실태조사를 실시하여야 하고, 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위한 빈집정비계획을 수립·시행하여야 함

- 시장·군수와 빈집 소유자, 한국토지주택공사 및 주택사업 시행 지방공사, 건설사업자, 부동산투자회사, 사회적기업 및 협동조합 등의 주체는 수립된 빈집정비계획에 근거하여 빈집정비사업을 시행할 수 있음
- 필요시 시장·군수 등은 빈집 소유자에게 안전조치나 철거 등의 조치를 명하거나, 빈집을 매입 또는 수용·사용하여 공익적 목적으로 활용 가능
- 시·도지사는 실태조사 결과를 토대로 빈집정보시스템을 구축하여 빈집의 효율적 정비를 도모할 수 있음

○ 제4장에서는 해당 법에 의한 사업의 활성화를 위한 지원방안을 제시

- 시·도지사는 빈집정비계획 수립 및 실태조사, 빈집정비사업에 소요되는 비용을 보조 및 융자할 수 있으며, 빈집정비사업 시행 시에는 건축규제나 임대주택 건설에 따른 용적률 완화 특례를 받을 수 있음

【표 3-1】 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(2024.2.15.시행)」의 주요내용

조항		농어촌정비법
제1장	제2조	빈집 및 빈집정비사업의 정의
	제4조	빈집정비계획의 수립 관련 사항
	제5~8조	빈집실태조사 관련 사항(빈집출입, 출입에 따른 손실보상, 자료·정보 이용 포함)
	제9~10조	빈집정비사업 시행방법 및 시행자 관련 사항
	제11조	빈집의 철거 등 행정조치 관련 사항
제2장	제11조의2	공익적 목적으로 활용하기 위한 빈집 매입 관련 사항
	제11조의3	빈집 신고 관련 사항
	제11조의4	빈집정비사업 구역 내 빈집의 수용 또는 사용 관련 사항
	제12~14조	빈집정비사업 시행계획 인가·계획서작성·준공인가 관련 사항
	제15조	빈집정보시스템 구축 관련 사항
제4장	제44조	빈집정비사업에 대한 지자체 보조·융자 관련 사항
	제46~49조	빈집정비사업 관련 각종 특례(규제 완화) 관련 사항
	제50조	빈집정비사업 활성화를 위한 정비지원기금 지정 관련 사항
제5장	제65조	빈집 조치명령의 이행강제금 관련 사항

자료: 법제처 국가법령정보센터(확인일: 2025.5.15.)

- 「소규모주택정비법」 제52조에 근거하여 작성·고시된 「빈집정비사업에 관한 업무지침(2024.3.27.시행)」은 빈집정비사업에 필요한 사항(실태조사의 방법, 빈집정보시스템의 구축 및 운영, 빈집정비계획의 수립)을 제시
 - 실태조사는 각종 자료를 토대로 빈집을 추정하는 사전조사, 빈집 여부를 확인하는 현장조사, 빈집 상태와 위해수준을 토대로 등급을 산정(1~3등급)하는 등급산정조사로 구분되며 구체적인 방법과 판별 기준 명시
 - 빈집정비계획의 경우 시·군·구 관할구역 또는 빈집이 밀집한 별도의 대상 구역을 설정하여 계획을 수립하여야 하며, 기본구상과 빈집정비사업의 시행 계획, 재원조달계획을 포함하여 작성하도록 명시
 - 시행계획에는 철거, 안전조치 및 관리계획, 매입계획, 정비기반시설 등의 설치계획, 임대주택의 건설 및 공급계획 등이 포함되고, 빈집정비계획 수립 시 고려하여야 하는 각종 사항은 지침에 상세히 규정되어 있음

2) 농어촌정비법

□ 법률의 목적

- 「농어촌정비법」은 농업생산기반, 농어촌 생활환경, 농어촌 관광휴양자원 및 한계농지 등을 종합적·체계적으로 정비·개발하여 농수산업의 경쟁력을 높이고 농어촌 생활환경을 촉진함으로써 환경친화적이고 현대적인 농어촌 건설과 국가의 균형발전에 이바지 하는 것을 목적으로 함(제1조)
 - 「농어촌정비법」에서는 읍·면 지역과 기타 농림축산식품부장관이 고시하는 농업 관련 지역, 동 지역 중 상업지역과 공업지역을 제외하고 하천·호수·바다에 인접하거나 어항의 배후에 위치하여 주로 수산업으로 생활하는 지역을 농어촌지역으로 정의하고 있음

□ 빈집 정비 관련 주요 내용

- 빈집 정비 자체를 목적으로 하는 「소규모주택정비법」과 달리 농어촌 환경 전반에 대한 정비·개발 내용을 포괄하며, 농어촌 생활환경 개선 차원에서 빈집 정비 내용을 다룸

- 제4장 농어촌 생활환경 정비 내용에 빈집 관련 내용이 포함되어 있으며, 「소규모주택정비법」과 유사하게 빈집정비계획, 빈집실태조사, 빈집정보 시스템, 빈집에 대한 행정조치 등의 내용을 다루고 있음
 - 빈집 소유자 및 시장·군수·구청장의 책무를 명시하고, 빈집 정비에 활용할 수 있는 농어촌주택개량자금 관련 사항이 포함된다는 점에서 차이
- 「농어촌정비법」에서는 빈집을 ‘시장·군수·구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물’로 정의함
- 해당 법에 따르면 시장·군수·구청장은 5년 단위로 빈집의 효율적 정비를 위하여 빈집정비계획을 수립·시행하여야 하며, 빈집정비계획의 원활한 이행을 위하여 매년 빈집정비 이행계획을 수립·시행하여야 함
 - 이러한 계획의 수립과 빈집의 관리·정비를 위하여 실태조사를 실시하여야 하며, 시장·군수·구청장은 빈집에 관한 정보를 종합적으로 관리하기 위해 빈집정보시스템을 운영할 수 있음

표 3-2 「농어촌정비법(2025.6.21. 시행)」의 주요내용

조항	농어촌정비법
제64조	빈집정비계획의 수립 관련 사항
제64조의2 ~ 제64조의6	빈집실태조사 및 빈집정보시스템 구축 관련 사항
제64조의7 ~ 제64조의8	빈집우선정비구역 지정 및 사업 특례 관련 사항
제65조 ~ 제65조의2	빈집에 대한 소유자등의 책무, 시장·군수·구청장의 책무
제65조의3 ~ 제65조의5	특정빈집의 정의와 특정빈집에 대한 신고 및 행정조치 관련 사항
제65조의6	공익적 목적으로 활용하기 위한 빈집 매입 관련 사항
제66조	자진 철거자에 대한 농어촌주택개량자금 우선 지원 관련 사항
제67조	빈집 정비 등에 활용할 농어촌주택개량자금의 조성 관련 사항
제133조	빈집 조치명령의 이행강제금 관련 사항

자료: 법제처 국가법령정보센터(확인일: 2025.5.15.)

- 해당 법에서는 빈집의 소유자는 주변 생활환경에 악영향을 끼치지 않도록 빈집에 대한 적절한 관리 및 정비를 하여야 하며, 시장·군수·구청장은 빈집에 대하여 필요한 조치를 강구하여야 한다는 책무를 명시
- 빈집 중에서도 안전·범죄·위생 측면의 문제가 있거나 주변에 악영향을 미치는 경우엔 특정빈집으로 분류하여 행정지도를 하거나, 지방건축위원회의 심의를 거쳐 철거·개축·수리 등의 조치를 하도록 명령할 수 있음
 - 철거명령을 자진 이행한 빈집 소유자에게는 농어촌주택개량자금을 우선적으로 지원한다는 내용도 제시되어 있으며, 필요한 경우 빈집정비계획에 따라 빈집을 매입하여 공익적 목적으로 활용하는 것도 가능
 - 이 외에도 해당 법에서는 몇 가지 조건을 충족하는 지역을 빈집우선정비구역으로 지정할 수 있고, 해당 구역 내 정비사업에 대해서는 건축규제를 완화할 수 있다는 특례를 두고 있음

【 표 3-3 】 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」의 개요

구분	소규모주택정비법	농어촌정비법
입법 시기	2017.2.8. 제정(2018.2.9. 시행)	2000.1.28. 개정에서 빈집 처음 언급 2009.6.9. 전부개정(2009.12.10. 시행)에서 현행과 유사한 조문체계 구비 2020.2.11. 대폭 보완
입법 목적	방치된 빈집 효율적 정비 + 소규모주택정비 활성화 ⇨ 주거생활의 질 제고	농업생산기반, 농어촌생활환경등으로 종합적으로 개선하는 일환으로 빈집정비 추진
주무 부처	국토교통부	농림축산식품부/해양수산부
적용 대상	빈집정비사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용: 빈집정비사업에 관하여 농어촌정비법에 따른 농어촌 및 준농어촌에는 적용배제	농어촌주택으로서의 빈집을 의미/농어촌지역과 준농어촌지역에 소재하는 빈집에만 적용
조문 수	총칙(3개)/빈집정비사업(15개: 3개절로 구분)/사업활성화 지원(9개)/ 보칙(7개)/벌칙(7개)	직접언급 조문: 총칙(1개), 농어촌생활환경정비(22개), 벌칙(1개)
특이 사항	소규모주택정비사업과 구분하고 있지만 중복된 적용 등 혼란 소지 잔존	빈집정비는 농어촌생활환경정비의 일환으로 추진하면서 빈집에 특유한 사항 규정

표 3-4 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」의 주요 내용 비교

구분	[도시] 소규모주택정비법	[농어촌] 농어촌정비법
정의	- 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택 * 공공임대주택, 미분양주택으로서 사용검사 후 5년이 경과하지 않은 주택, 사용승인 또는 사용검사를 받지 않은 주택, 준주택, 별장 등 일시 사용 주택 제외 * 농어촌 및 준농어촌에서는 이 법 적용 없음	1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물
주요 내용	- 빈집정비계획의 수립 - 빈집실태조사 - 빈집정비사업의 시행 - 빈집의 철거 등 행정조치 - 빈집의 매입 - 빈집의 수용·사용 - 빈집정보시스템의 구축	- 빈집정비계획의 수립 - 빈집실태조사 - 빈집정보시스템의 구축 - 빈집우선정비구역 지정 및 특례 - 빈집의 소유자 및 지자체의 책무 - 특정빈집 신고 및 행정지도 - 빈집의 매입·활용
빈집 정비 및 철거 지원	- 빈집정비사업 * 시행자: 토지주택공사, 건설사업자, 부동산 투자회사, 사회적기업, 협동조합, 비영리법인, 공익법인 등 * 시행방법: 내부 수리, 개축·증축·대수선 또는 용도변경, 철거, 철거 후 정비기반시설 및 공동이용시설 설치 - 행정조치(안전조치 및 철거명령, 직권철거) * 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우, 위생상 유해 우려가 있는 경우, 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우, 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기 부적절한 경우 - 빈집의 매입 * 정비기반시설, 공동이용시설 또는 임대주택으로 활용 - 빈집의 수용 또는 사용 * 정비기반시설 및 공동이용시설 등으로 활용하는 경우	- 빈집정비사업(생활환경정비사업) * 시행자: 한국농어촌공사, 지방공기업, 마을정비조합, 주택 소유자 등 - 행정조치(철거·개축·수리 명령, 직권철거) * 안전사고나 범죄발생의 우려가 있는 경우, 위생상 유해 우려가 있는 경우, 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우, 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기 부적절한 경우 - 빈집의 매입 및 활용 * 생활기반시설·공동이용시설 또는 임대주택 등 공익적 목적, 농업 분야 외국인근로자 거주 용도 등
지원 수단	- 정비사업에 대한 지자체 보조·융자 - 정비사업 특례사항(건축규제 완화 등)	- 정비사업에 대한 농어촌주택개량자금 지원 - 정비사업 특례사항(건축규제 완화 등)

자료: 법제처 국가법령정보센터(확인일: 2025.5.15.)

3) 기타 법률상의 빈집 관련 규정

□ 건축물 관리법

- 도시지역 빈집 정비에 대한 법적 근거는 2016년 1월 19일에 개정된 「건축법 (2016.7.20.시행)」에 빈집 정비 규정이 신설되면서 처음 만들어졌음
 - 당시 법에 따르면 시장·군수·구청장 등은 빈집이 위해요소로 작용하거나 기반시설 확충에 필요한 경우 건축위원회의 심의를 거쳐 소유자에게 철거 등의 필요한 조치를 명할 수 있으며, 소유자가 이에 응하지 않을 경우 직권 철거도 가능하다는 정도의 내용이 제시되었음
 - 「건축법」을 토대로 약 2년간 빈집 정비가 시행되었으나 2018년에 시행된 「소규모주택정비법」에서 도시지역 빈집 관리 및 정비에 대한 종합적 내용을 다루게 되면서 「건축법」 내 중복사항에 대한 수정이 필요하게 됨
- 2019년 4월 「건축물관리법」⁷⁾ 제정에 맞춰 「건축법」 내 빈집 정비에 대한 규정을 삭제하고 「건축물관리법」에 빈 건축물 정비 규정을 신설하여 현재는 「건축물관리법」에서 빈건축물(주택 제외)에 대한 내용을 다루고 있음
 - 「건축물관리법」은 「농어촌정비법」상의 빈집, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」상의 빈집을 제외한 빈 건축물을 대상(제42조)으로 하며, 도시 지역 내 주택을 제외한 빈 건축물의 정비는 이 법의 내용을 따르게 됨

【 표 3-5 】 「건축법(2020.4.24.시행)」 및 「건축물관리법(2023.7.19.시행)」 주요내용

건축법		건축물 관리법	
조항	내용	조항	내용
제81조의2	빈집 정비	제42조	빈 건축물 정비
제81조의3	빈집 정비 절차 등	제43조	빈 건축물 정비 절차 등

7) 「건축물관리법」은 건축물의 안전을 확보하고 편리·쾌적·미관·기능 등 사용가치를 유지·향상시키기 위하여 필요한 사항과 건축물을 안전하게 해제하는 데 필요한 사항을 규정한다(「건축물관리법」 제1조). 건축물 관리를 위한 생애이력 정보 구축, 건축물관리계획 및 점검 등과 관련된 사항, 건축물의 해제와 관련된 사항 등을 주요 내용으로 한다.

□ 지방세법

- 「지방세법」은 빈집에 대한 재산세 부과액을 산정하는 기준을 다루고 있음
 - 빈집 정비의 주요 방식 중 하나는 철거이며, 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」에서 필요한 경우 시장·군수 등이 소유주에 철거 명령이 가능
 - 그러나 소유자의 입장에서 빈집 철거보다 그대로 방치하는 경우 재산세가 적게 부과된다는 점이 빈집 정비의 걸림돌로 지적(이다예, 2021⁸⁾).
- 「지방세법」 제106조와 제111조에서는 토지와 주택의 재산세 과세대상을 구분하고 각각에 대한 세율을 제시하고 있음
 - 이에 따르면 빈집을 철거하는 경우 재산세 과세대상이 주택(부속토지 포함)에서 토지(나대지)로 변경되어 세율이 증가하는 형태가 됨
 - 문제가 지속해서 제기되자 2024년에 「지방세법 시행령」을 개정하여 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」에 따른 정비사업으로 빈집이 철거되는 경우에 해당 토지는 3년간 별도합산과세대상 토지로 분류되어 상대적으로 적은 세율을 적용받도록 한 바 있음

표 3-6 「지방세법(2025.1.1.시행)」 제111조에 명시된 과세대상별 재산세 세율

구분	과세표준	세율
토지 (종합합산 과세대상)	5,000만 원 이하	1,000분의 2
	5,000만 원 초과 1억 원 이하	10만 원 + 5,000만 원 초과금액의 1,000분의 3
	1억 원 초과	25만 원 + 1억 원 초과금액의 1,000분의 5
토지 (별도합산 과세대상)	2억 원 이하	1,000분의 2
	2억 원 초과 10억 원 이하	40만 원 + 2억 원 초과금액의 1,000분의 3
	10억 원 초과	280만 원 + 10억 원 초과금액의 1,000분의 4
주택	6천만 원 이하	1,000분의 1
	6천만 원 초과 1억 5천만 원 이하	60,000원 + 6천만 원 초과금액의 1,000분의 1.5
	1억 5천만 원 초과 3억 원 이하	195,000원 + 1억 5천만 원 초과금액의 1,000분의 2.5

자료: 법제처 국가법령정보센터(확인일: 2025.5.15.)

8) 이다예(2021), 해외 빈집 조세제도 사례와 국내 적용 방안: 일본, 영국, 캐나다 밴쿠버시를 중심으로

표 3-7 「지방세법(2025.1.1.시행)」 제111조에 명시된 과세대상별 재산세 규정

「지방세법」

제106조(과세대상의 구분 등)

① 토지에 대한 재산세 과세대상은 다음 각 호에 따라 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다. <개정 2010. 12. 27., 2015. 12. 29., 2016. 12. 27., 2017. 12. 26., 2019. 12. 3.>

1. **종합합산과세대상**: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지
 - 가. 삭제 <2019. 12. 3.>
 - 나. 삭제 <2019. 12. 3.>
2. **별도합산과세대상**: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지
 - 가. 공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지
 - 나. 차고용 토지, 보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, 물류단지시설용 토지 등 공지상태(空地狀態)나 해당 토지의 이용에 필요한 시설 등을 설치하여 업무 또는 경제활동에 활용되는 토지로서 대통령령으로 정하는 토지
 - 다. 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지로서 대통령령으로 정하는 부속토지 (이하 내용 생략)

「지방세법 시행령」

제103조의2(철거·멸실된 건축물 또는 주택의 범위)

법 제106조제1항제2호다목에서 “대통령령으로 정하는 부속토지”란 과세기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 또는 주택의 부속토지를 말한다. 이 경우 「건축법」 등 관계 법령에 따라 허가 등을 받아야 하는 건축물 또는 주택으로서 허가 등을 받지 않은 건축물 또는 주택이거나 사용승인을 받아야 하는 건축물 또는 주택으로서 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받지 않은 건축물 또는 주택의 부속토지는 제외한다.

1. 건축물 또는 주택이 사실상 철거·멸실된 날(사실상 철거·멸실된 날을 알 수 없는 경우에는 공부상 철거·멸실된 날을 말한다)부터 6개월이 지나지 않은 건축물 또는 주택의 부속토지(건축물 또는 주택의 건축을 위한 용도 외의 다른 용도로 사용하는 부속토지는 제외한다). 이 경우 건축물의 부속토지는 철거·멸실되기 전 건축물의 바닥면적(건축물 외의 시설의 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 제101조제2항에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적 범위의 토지를 말한다.
2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 또는 「농어촌정비법」에 따른 생활환경정비사업(빈집의 정비에 관한 사업만 해당한다)의 시행으로 빈집이 사실상 철거된 날(사실상 철거된 날을 알 수 없는 경우에는 공부상 철거된 날을 말한다)부터 3년이 지나지 않은 빈집의 부속토지(건축물 또는 주택의 건축을 위한 용도 외의 다른 용도로 사용하는 부속토지는 제외하되, 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용(1년 이상 사용할 것이 계약서 등에 의하여 입증되는 경우를 포함한다)하는 부속토지로서 법 제109조제2항 단서에 따른 재산세의 부과 대상이 되는 부속토지를 포함한다)

자료: 법제처 국가법령정보센터(확인일: 2025.5.15.)

2. 지방자치단체 이행 측면에서 빈집 관련 법·제도 분석

1) 빈집 관리단계별 지자체의 업무

- 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」에 따라 지자체의 빈집 관리 업무는 실태조사, 계획수립, 정비사업 시행, 정보시스템 구축으로 구분 가능

표 3-8 빈집 관리 단계별 지자체의 업무

관리단계	주요 업무		세부 업무
실태 조사 시행	도시	5년마다 조사 실시(의무)	• 사전조사를 통한 빈집 추정 • 현장조사를 통한 빈집 여부 확인 • 등급산정조사를 통한 빈집 등급 산정
	농어촌	조사 실시(의무)	• 조사계획 수립 • 사전조사를 통한 빈집 추정 • 현장조사를 통한 빈집 여부 확인 • 특정 빈집 판정
빈집 정비 계획 수립	도시	5년마다 계획 수립(의무)	• 빈집정비계획안 작성·의견청취·심의·고시 * 기본방향, 추진계획 및 시행방법, 재원조달계획, 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항 등 포함 • 빈집밀집구역 지정
	농어촌	5년마다 계획 수립(의무), 매년 이행계획 수립(의무)	• 빈집정비계획안 작성·의견청취·심의·고시 * 기본방향, 현황 및 실태, 추진계획 및 시행방법, 재원조달계획, 매입 및 활용에 관한 사항, 빈집우선 정비구역의 지정에 관한 사항 등 포함 • 빈집우선정비구역 지정
정비 사업 시행	도시	빈집정비사업 시행, 빈집에 대한 조치명령	• 빈집정비사업 시행 - 소유자에게 안전조치·철거 등 조치 명령 - 직권 철거 - 공익적 목적의 활용을 위한 빈집 매입 - 공익적 목적의 활용을 위한 빈집의 수용 또는 사용 * 주택, 정비가반시설 및 공동이용시설 등에 한정
	농어촌	빈집정비사업 시행, 특정빈집에 대한 행정지도 및 조치명령	• 빈집정비사업 시행 - 소유자에게 철거·개축·수리 등 조치 명령 - 직권 철거 - 공익적 목적의 활용을 위한 빈집 매입
정보시스템 구축	도시	빈집정보시스템 구축	• 빈집정보시스템 구축·운영
	농어촌	빈집정보시스템 구축	• 빈집정보시스템 구축·운영

2) 빈집 관리 단계별 법제도 분석 및 주요 쟁점 사항

(1) 법률의 목적과 공간 범위, 빈집의 정의 차이

□ 법률의 제정 목적 측면

- 빈집 관리 근거법인 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」은 법률의 제정 목적은 물론 적용되는 공간적 범위와 빈집 정의에서도 차이를 보이며, 지자체의 빈집 관리·정비 업무의 비효율성을 야기하는 요인으로 지목됨
 - 「소규모주택정비법」의 경우 도시지역 내 주택 정비 자체에 초점을 두어 ‘빈집의 효율적 정비를 통한 주거생활의 질 향상’을 목적으로 함
 - 「농어촌정비법」은 농어촌 전반의 문제를 다루는 만큼 ‘농어촌 생활환경을 종합적·체계적으로 정비·개발하여 환경친화적이고 현대적인 농어촌 건설과 국가의 균형발전에 이바지’한다는 보다 거시적인 목적을 지님
- 농어촌정비법이 더욱 포괄적인 내용들을 다룬다는 점에서 두 법률 간의 위계가 맞지 않고, 법률의 목적이나 적용되는 공간적 범위가 다른 만큼 빈집 정비에 대한 관점과 접근 방식에서도 다소 차이가 존재
 - 「소규모주택정비법」은 빈집의 정비와 활용에 초점을 두나 「농어촌정비법」은 빈집 철거에 더욱 집중하는 경향이 있고, 이는 빈집의 범위(무허가 주택의 포함 여부) 역시 다르게 정하고 있음(국토교통부, 2023: 149)

□ 법률이 적용되는 공간적 범위

- 「소규모주택정비법」은 도시지역, 「농어촌정비법」은 농어촌 지역으로 법률이 적용되는 공간적 범위가 이원화되어 있으며, 이는 지자체의 빈집실태조사나 정비계획 시행의 비효율성을 야기
 - 「소규모주택정비법」은 「농어촌정비법」 제2조제1호 및 제2호에 따른 농어촌 및 준농어촌에서는 해당 법을 적용하지 않는다는 것(제3조제2항)을 명시함으로써 빈집정비사업을 도시지역에서만 시행하도록 하고 있음

9) 박정은 외(2023). 빈집 관리체계 개편을 위한 제도개선 연구. 국토교통부

- 「농어촌정비법」에서 빈집의 범위를 농어촌 주택이나 건축물로 한정함으로써 농어촌 외 지역의 빈집을 해당 법의 적용 대상으로 두지 않음
 - 즉, 두 법은 도시지역, 농어촌에서만 각각 적용되는 것으로서 동일 행정구역 내 빈집이라 하더라도 서로 다른 근거법을 적용하여 관리하여야 함
 - 빈집실태조사나 정비계획이 행정구역 단위로 시행된다는 점을 고려하면 실제 지자체에서 빈집 관리·정비 업무가 비효율적으로 이루어질 가능성
- 더욱이, 지역 구분 자체가 복잡하고 기준이 모호하다 보니 도시지역과 농어촌을 명확하게 나눠 법률을 적용하는 것에 어려움이 있을뿐 아니라, 누락되거나 중복적으로 관리되는 경우도 발생할 가능성이 있음
- 「농어촌정비법」에 따르면 농어촌은 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조 제5호에 따른 농촌과 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제6호에 따른 어촌을 포함하는 지역이며, 준농어촌은 광역시 자치구 내 농업진흥지역과 개발제한 구역에 해당함

□ 법률상의 빈집 정의

- 빈집 관리에 관한 근거법으로서 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」상에서 빈집의 대한 정의는 차이를 나타냄
- 「소규모주택정비법」에서는 빈집을 ‘1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택’으로 정의하고, 미분양주택 등 일부 주택은 제외하도록 함
 - 반면, 촌정비법」에서는 빈집을 ‘1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물’로 정의하며, 미분양주택 등을 제외한다는 내용이 법에 직접적으로 담겨 있지는 않지만 「농촌 빈집정비 업무 매뉴얼」을 보면 미분양주택과 공공임대주택 등은 실태조사 대상에서 제외 하라는 내용이 추가되어 있음
 - 이를 종합하여 두 법률상의 빈집 정의를 살펴보면 1년이라는 시간적 기준은 동일하나 전자는 주택, 후자는 주택 외의 건축물도 포함한다는 점이 다르며, 무허가 주택의 포함 여부에서도 차이가 존재함

- 빈집의 정의가 상이하면 판별 기준이 달라져 관리 대상 빈집을 선별하는 과정에서 혼란을 야기하고 관리 업무가 이원화되는 결과로 이어지게 됨
- 특히, 도시지역과 농어촌이 혼재된 지자체의 경우 지역을 구분하여 빈집을 선별하고 관리하는 것 자체에 어려움이 있을 수 있음
 - 지방자치단체 내에서 도시지역과 농어촌 담당과에서 빈집실태조사, 빈집 정비계획, 빈집정비사업 등을 각각 수행하여 업무가 중복되고 과중될 수 있고, 지자체 내에서 빈집과 관련하여 일관성 있는 정책 업무를 수행하기 어렵다는 문제가 발생할 가능성이 큼

표 3-9 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」의 목적, 공간적 범위, 빈집의 정의

구분	[도시] 소규모주택정비법	[농어촌] 농어촌정비법
목적	• 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모 주택 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 한다(동법 제1조)	• 농업생산기반, 농어촌 생활환경, 농어촌 관광휴양자원 및 한계농지 등을 종합적·체계적으로 정비·개발하여 농수산업의 경쟁력을 높이고 농어촌 생활환경을 촉진함으로써 환경친화적이고 현대적인 농어촌 건설과 국가의 균형발전에 이바지 하는 것을 목적으로 한다(동법 제1조)
공간적 범위	• 도시지역 * 빈집정비사업에 관하여 「농어촌정비법」 제2조제1호 및 제2호에 따른 농어촌 및 준농어촌에서는 이 법을 적용하지 아니한다(동법 제3조제2항)	• 농어촌 및 준농어촌지역 * 빈집이란 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물을 말한다(동법 제2조제12호)
빈집 정의	• 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택(동법 제2조 제1호) * 미분양주택, 공공임대주택, 「건축법」에 따른 사용승인을 받지 않은 주택 등 제외(동법 시행령 제2조)	• 시장·군수·구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물(동법 제2조 제12호) * 다만, 실태조사 시 미분양·미입주·임시거주·공공임대주택은 조사대상에서 제외(농촌 빈집정비 업무 매뉴얼)

자료: 법제처 국가법령정보센터(확인일: 2025.5.15.)

(2) 빈집의 빈집의 관리 주체 및 관리체계 측면

□ 주체별 권한과 책임, 관리체계의 부재

- 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」에는 빈집의 관리체계에 대한 내용이 제시되어 있지 않고, 빈집 정비를 목적으로 시장·군수 등이 빈집실태조사 수행, 빈집정비계획 수립, 빈집정비사업 시행, 정보시스템 구축 등을 하여야 한다는 규정만 나열되어 있음
 - 빈집 관리의 주체가 누구인지, 국가·지자체·소유자 등 주체별 권한과 책임은 무엇인지, 어떤 구조로 관리가 이루어져야 하는지 명확히 규정되어 있지 않기 때문에 빈집 관리의 실효성이 부족하다는 문제가 제기됨
 - 특히, 「농어촌정비법」의 경우 빈집 정비와 관련하여 지자체장의 책무와 소유자의 책무를 간략히 명시하고 있기는 하지만 이 역시 일반적인 내용에 그치고 구체성이 부족한 실정
- 빈집은 기본적으로 개인의 자산이지만 제대로 관리되지 않을 경우 주변 생활 환경에 악영향을 미쳐 사회적 문제를 발생시키는 요인이 되기 때문에 국가와 지방자치단체가 개입하여 정비가 필요한 영역에 해당함
 - 그러나 현행 관련법상에 주체별 책임이나 역할이 명확히 규정되어 있지 않기 때문에 소유자를 판별하고 빈집에 대한 관리를 명령하는 등 강력한 제약을 가하는 것이 쉽지 않은 것이 현실임
 - 지자체 입장에서 국가의 지원이나 빈집 정비에 대한 확실한 권한 없이 개인 소유의 빈집을 정비하는 것에 어려움이 존재하는 것도 사실임
 - 향후 국가, 지자체, 소유자의 권한과 책임을 규정하고 관리체계와 주요 업무를 명확히 하여 빈집 관리에 대한 각자의 역할을 충실히 수행할 수 있도록 유도할 필요가 있음

□ 지방자치단체의 빈집 관리 업무 이원화

- 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」의 내용을 비교해 보면 동일한 빈집 관리 업무임에도 주체가 다르게 명시된 부분들이 존재함

- 빈집정비 이행계획 수립 등 농어촌에서만 수행되는 업무도 있으므로 빈집 관리체계를 재정비하는 과정에서 두 법률상의 상이한 내용을 통일하여 일원화된 관리체계를 구축하는 것이 요구됨

[표 3-10] 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」상 주체별 책무에 관한 규정

구분	[도시] 소규모주택정비법	[농어촌] 농어촌정비법
국가의 책무	-	-
지자체장의 책무	-	시장·군수·구청장은 빈집정비계획 수립 및 실시 등 빈집에 대하여 필요한 조치를 강구하여야 한다(제65조의2)
소유자의 책무	-	빈집의 소유자등은 주변 생활환경에 악영향을 끼치지 아니하도록 빈집에 대한 적절한 관리 및 정비를 하여야 한다(제65조)

자료: 법제처 국가법령정보센터(확인일: 2025.5.15.)

[표 3-11] 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」의 빈집 관리 업무 주체 비교

구분	[도시] 소규모주택정비법	[농어촌] 농어촌정비법
실태조사	시장·군수·구청장(제5조)	시장·군수·구청장(제64조의2)
정비 계획	계획 수립	시장·군수·구청장(제64조)
	시행계획 인가	-
	이행계획 수립·시행	시장·군수·구청장(제64조)
	-	-
정비 사업	사업 시행	시장·군수·구청장, 소유자, 한국토지주택공사 등(제10조)
	행정지도	시장·군수·구청장(제11조)
	빈집 철거	시장·군수·구청장(제11조)
	빈집 매입	시·도지사, 시장·군수·구청장, 토지주택공사 등(제11조의2)
	빈집 수용 또는 사용	시장·군수·구청장, 토지주택공사 등(제11조의4)
정보시스템 구축	시·도지사(제15조)	시장·군수·구청장(제64조의6)

자료: 조정희(2022) 내용을 재구성하였으며, 「소규모주택정비법(2024.2.15.시행)」과 「농어촌정비법(2025.6.21.시행)」을 참고하여 보완함.

(3) 빈집빈집실태조사 측면

□ 실태조사 내용 및 주기

- 빈집 관리를 위해 먼저 빈집 판별, 상태 확인이 요구되며, 현행 「소규모주택 정비법」과 「농어촌정비법」에서 지자체장의 빈집실태조사 실시 의무화
 - 두 근거법에 따라 도시지역과 농어촌에서 실태조사가 수행되고 있지만 구체적으로 살펴보면 실태조사의 주기와 절차, 평가 항목 등에서 차이
- 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」 모두 빈집실태조사를 실시하도록 법에서 규정하고 있으며, 조사 내용은 빈집 현황, 관리 상태 및 방치 기간, 권리 관계, 시설 및 인공구조물 등으로 거의 유사하나, 조사 주기는 차이
 - 「소규모주택정비법」은 5년마다 실태조사를 실시하도록 규정하고 있지만, 농어촌정비법은 따로 의무 주기를 두지 않는 점에서 차이
 - 행정구역 내 빈집 업무를 일원화하여 빈집 관리 효율성을 높이기 위해서는 실태조사 주기를 통일하고 전 지역에서 동시에 진행되도록 유도 필요

표 3-12 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」의 빈집 실태조사 관련 규정

구분	[도시] 소규모주택정비법	[농어촌] 농어촌정비법
빈집 실태 조사 규정	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 인공 구조물 등의 현황 5. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항	제64조의2(빈집실태조사) ① 시장·군수·구청장은 빈집정비계획 및 이행계획의 수립·시행, 빈집의 관리·정비를 위하여 다음 각 호의 사항에 관한 실태조사(이하 “빈집실태조사”라 한다)를 실시하여야 한다. 1. 빈집의 소재 현황 2. 빈집의 관리 상황 및 방치기간 3. 빈집의 소유자 및 권리관계 4. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공 구조물 등의 현황 5. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항

자료: 법제처 국가법령정보센터(확인일: 2025.5.15.)

□ 실태조사 절차

- 도시지역과 농어촌에서 시행되고 있는 실태조사의 경우, 기존 빈집과 새로 발생한 빈집의 선별을 위한 사전조사의 시기가 차이를 나타냄
- 사전조사는 새로 발생한 빈집을 선별하여 빈집을 추정·판단하기 위해 수행하는 것으로 도시지역은 기존 빈집과 먼저 진행하는 반면, 농어촌에서는 조사계획을 공고한 후 사전조사를 진행함
 - 도시지역에서는 공·폐가 현황자료와 에너지사용량 자료를 토대로 빈집을 추정하고, 농어촌에서는 에너지사용량 자료와 이장·동장 등 주민조사 자료를 바탕으로 빈집을 추정함

【 표 3-13 】 도시지역과 농어촌의 빈집실태조사 추진 절차 비교

구분	[도시] 빈집정비업무에 관한 처리지침	[농어촌] 농촌 빈집정비 업무 매뉴얼
빈집 실태조사 추진 절차	사전조사	조사계획 수립
	↓	↓
	소유자 정보 요청	조사계획 공고
	↓	↓
	조사계획 고시	사전조사
	↓	↓
	출입통지	출입통지
	↓	↓
	현장조사	현장조사 (소유자 면담조사 포함)
	↓	
	소유자 의견조사	
	↓	↓
	등급산정 조사	특정빈집 판정
	↓	
	검수	
	↓	↓
	확인점검	시스템 등록
	↓	
	시·도지사 보고	

자료: 국토교통부(2023), 빈집 관리체계 개편을 위한 제도개선 연구, 19p.

- 도시지역과 농어촌 지역의 빈집 실태조사와 관련한 면담조사 시행, 등급 산정, 조사 결과에 관한 검수 절차 역시 차이를 나타냄
 - 농어촌의 경우 현장조사에 소유자 면담조사가 포함되어 있지만 도시지역에서는 현장조사를 모두 진행한 후에 소유자 의견조사를 별도로 시행
 - 도시지역 빈집은 3등급으로 나누어 관리하므로 등급산정 조사 절차가 포함되며, 농어촌은 특정빈집만 선별·관리하므로 특정빈집 판정 절차 포함
 - 조사에 대한 검수는 도시지역에서만 진행되고, 농어촌은 조사 결과를 확인·점검하도록 하고 있으나 건축사 또는 기술사의 전문적인 검수 절차를 거치지 않고, 구체적인 확인·점검 방법도 제시되지 않는 차이가 있음

□ 빈집의 등급 구분과 산정 기준

- 도시지역과 농어촌 지역 빈집의 등급 구분이 달라 빈집 조사 방법이 상이하고, 빈집 관리 역시 일원화되지 못한 채 별개로 이루어지고 있음
 - 1년 이상 거주 또는 사용하지 않는 빈집 중에서도 상태가 불량하고 위해성이 높은 문제 빈집은 공공이 개입하여 시급히 정비하는 것이 중요함
 - 효과적인 빈집 관리를 위해 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」에서는 실태조사를 수행하여 빈집의 등급을 구분하고, 이를 토대로 빈집정비계획을 수립한 후 적정 수준의 정비사업을 시행하도록 하고 있음
- 「소규모주택정비법」에서는 빈집의 기본현황, 주택 자체의 노후·불량 상태, 빈집과 주변지역에 미치는 위해성을 평가하여 3개 등급으로 관리
 - 빈집 등급의 경우 1등급 활용대상 빈집, 2등급 관리대상 빈집, 3등급 정비대상 빈집 등 총 3등급으로 구분됨
- 「농어촌정비법」에서는 빈집이 범죄 발생 우려가 있거나 위생상 유해한 경우, 경관을 훼손하거나 주변 생활환경에 위협이 되는 경우를 ‘특정빈집’으로 분류하여 관리하고 있음
- 도시지역의 경우 주택 수요가 높고 밀집도도 높아 빈집을 등급화하여 체계적으로 정비하고 활용하는 것에 초점을 둔다면, 농어촌의 경우 농어촌 마을의 생활환경을

개선하는 것이 주목적이라는 점에서 위해성이 높은 특정빈집을 선별하여 철거에 집중하려는 것으로 판단됨

- 그러나 효율적인 빈집 관리를 위해서는 서로 다른 등급 구분과 기준을 통일하여 관리체계를 일원화하는 것이 더욱 바람직할 것으로 보임

【 표 3-14 】 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」에 따른 빈집 등급 구분

구분	[도시] 소규모주택정비법	[농어촌] 농어촌정비법
등급 산정 기준	소규모주택정비법 시행령(2025.2.21. 시행) 제8조의2(빈집의 등급 산정기준) ① 법 제5조제4항에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다. 1. 외벽·기둥·지붕 등 주요 구조부의 노후·불량 정도 2. 난방·급수·전기 설비 등 내부시설의 노후·불량 정도 3. 주변의 안전·통행·위생·경관 등에 미치는 영향의 정도 ② 법 제5조제4항에 따른 빈집의 등급은 노후·불량 정도 및 주변에 미치는 영향의 정도가 낮은 순서에 따라 제1등급부터 제3등급까지로 구분한다.	농어촌정비법(2025.6.21.시행) 제65조의3(특정빈집에 대한 신고 및 확인·조사) ① 누구든지 빈집을 다음 각 호의 어느 하나 이상에 해당되는 빈집(이하 “특정빈집”이라 한다)으로 인식한 경우 이를 해당 빈집이 소재한 지역의 관할 시장·군수·구청장에게 신고할 수 있다. 이 경우 신고의 절차나 방법 등은 「공익신고자 보호법」을 따른다. 1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 있는 경우 2. 위생상 유해 우려가 있는 경우 3. 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우 4. 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우
등급 유형	빈집정비업무에 관한 처리지침(2024.3.27. 시행) 제16조의2(빈집등급의 유형) 법 제5조제4항에 의한 빈집의 등급은 빈집의 노후·불량 정도 및 주변에 미치는 영향의 정도를 종합적으로 고려하여 별지 제4호 서식에 따라 다음 각 호로 구분한다. 1. 1등급(활용대상 빈집): 개보수 없이 또는 개보수 후에 거주 또는 활용이 가능한 빈집 2. 2등급(관리대상 빈집): 안전조치 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집 3. 3등급(정비대상 빈집): 철거 또는 이에 준하는 정비가 필요한 빈집	

자료: 법제처 국가법령정보센터(확인일: 2025.5.15.)

□ 등급 산정 평가 항목

- 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」에서 빈집의 등급 구분이 차이를 보임에 따라 도시지역과 농어촌의 실태조사 평가 항목 역시 차이
 - 도시지역 빈집의 경우 기본현황, 주택의 노후·불량상태(외벽, 지붕, 개구부), 주변 지역의 위해성(안전, 위생, 통행, 경관)을 종합적으로 평가
 - 농어촌 빈집의 경우 안전성(구조안전, 화재·치안 안전), 위생성(생활위생, 생활악취), 경관성(주택내외 경관), 생활환경성(지역공동체 환경) 등 주변 지역의 위해성을 더욱 중점적으로 평가
- 빈집의 평가 항목의 차이는 빈집 판정과 등급 산정에 혼란을 야기하고, 업무를 과중시키는 원인이 될 수 있음
 - 이에 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」에서 정하는 빈집의 등급과 산정 방식의 통합 논의가 지속되었으나, 아직 실행되지 못한 상황임

표 3-15 | 도시지역과 농어촌의 빈집실태조사 평가 항목 비교

구분	[도시] 빈집정비업무에 관한 처리지침	[농어촌] 농촌 빈집정비 업무 매뉴얼
평가 항목	• 기본현황 조사 - 건축물 대장상 건축구조, 사용연수, 지붕 구조 등 * 단, 공동주택은 사용연수에 대해서만 조사 • 노후·불량상태 조사 - 빈집의 외벽, 기둥, 지붕, 개구부 등 주요 구조부 노후·불량 상태 확인 * 단독주택과 공동주택은 평가항목 차별화 • 위해성 조사 - 빈집의 붕괴, 화재, 낙하물 위험 등 안전문제와 위생, 통행, 경관문제 등 빈집 방치로 인한 위해요소 확인 * 단독주택과 공동주택은 평가항목 차별화	• 특정빈집의 판정 - 시장·군수·구청장은 조사대상 빈집에 대해 현장조사 결과 및 지역 여건 등을 종합적으로 검토하여 '특정빈집'으로 판정 - (판정기준) '빈집 상태 조사기준'에 따라 측정된 점수가 특정 점수 이상이거나, 붕괴 등 구조·안전에 큰 문제가 있는 경우 • • 특정빈집 판정기준 ① 빈집 상태 조사 점수가 60~80점 이상인 경우 * 시·군·구에서 지역 여건에 따라 판정 점수 조정 ② 총점 기준과 관계없이 '건축물 구조 안전' 항목 4개 가운데 2개 이상 최하등급을 받은 경우

자료: 박정은 외(2023). 빈집 관리체계 개편을 위한 제도개선 연구, 국토교통부

(4) 빈집정비계획 수립 측면

- 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」에 근거하여 모든 지자체에서는 빈집 관리·정비를 위한 빈집정비계획을 수립하여야 함
 - 빈집정비계획에는 빈집 정비의 기본방향, 빈집의 현황 및 실태, 빈집정비 사업의 추진계획 및 시행방법, 빈집 정비를 위한 재원조달계획, 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항 등이 포함되어야 함
 - 특히, 두 근거법에 따르면 도시지역이나 농어촌 모두 빈집정비계획을 수립할 의무가 있고 계획에 담겨야 하는 내용도 유사함
- 도시지역과 농촌지역의 빈집정비계획 수립의 이행 절차나 빈집밀집구역(우선 정비구역) 규정에서 일부 차이가 존재하며, 이는 지방자치단체 차원에서 어떤 법을 근거로 이행할지에 관한 혼란이 발생할 수 있음
 - 동일한 행정구역 안에 도시지역과 농어촌이 혼재된 동농복합시의 경우 어느 법에 근거하여 정비계획을 수립하고 이행하여야 하는지에 대한 혼란이 발생할 수 있음
 - 혼란을 방지하기 위해 도시지역과 농어촌을 각각 구분하여 정비계획을 수립하여야 한다면 지나친 업무 과중이 우려되며, 특정 법에 따라 정비계획을 수립한다면 계획 이행 과정에서 사업 지원을 받지 못하는 등의 문제가 발생할 수도 있음

□ 빈집정비계획 수립 및 이행 절차

- 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」에 따라 시장·군수 등은 5년 주기로 빈집정비계획을 수립해야 하고, 포함되어야 하는 사항은 대체로 유사
 - 다만, 농어촌의 경우 계획 이행의 실효성 확보를 위해 빈집정비계획 외에도 매년 이행계획을 수립·시행하여야 한다는 규정을 추가
 - 계획에 따른 정비사업 추진 과정을 보면, 도시지역은 정비사업, 농어촌은 생활환경정비사업의 시행자가 사업시행계획 작성과 사업 추진을 담당

표 3-16 빈집정비계획 수립·이행에 관한 규정 비교

구분	[도시] 소규모주택정비법	[농어촌] 농어촌정비법
빈집 정비 계획	제4조(빈집정비계획의 수립) ① 시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집 정비계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 요청 하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 때에는 빈집정비계획 수립 후 1년마다 해당 계획의 타당성을 재검토할 수 있다. 1. 빈집정비의 기본방향 2. 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법 3. 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획 4. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항 5. 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항	제64조(빈집정비계획의 수립 등) ① 시장·군수·구청장은 빈집의 효율적 정비를 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 5년 단위의 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집 정비계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다. 1. 빈집의 정비 및 활용의 기본방향 2. 빈집의 현황 및 실태 3. 빈집의 철거·개축·수리·활용 등 빈집정비 사업의 추진계획 및 시행방법 4. 빈집의 정비 및 활용을 위한 재원조달계획 5. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항 6. 빈집우선정비구역의 지정에 관한 사항 (관할 구역 내에 제64조의7에 따른 빈집 우선정비구역 지정 요건을 충족하는 지역이 있는 경우에 한정한다) 7. 그 밖에 빈집의 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ④ 시장·군수·구청장은 빈집정비계획의 원활한 이행을 위하여 매년 빈집정비 이행계획 (이하 “이행계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.

자료: 법제처 국가법령정보센터(확인일: 2025.5.15.)

□ 빈집밀집구역과 빈집우선정비구역의 지정

- 시장·군수 등은 빈집정비계획 수립 과정에서 빈집밀집구역(도시) 또는 빈집 우선정비구역(농어촌)을 지정할 수 있으며, 사업시행자가 구역 내에서 정비 사업을 추진하는 경우 건축규제 완화 특례를 받을 수 있음
 - 구역의 지정은 안전사고 및 범죄 등의 발생을 최소화하고 건축규제 완화 특례를 부여하여 정비사업을 촉진하고자 하는 취지로 볼 수 있으나 특례사항 부족, 재정 지원 등의 부재로 사업 활성화로 이어지지 못하는 실정임
- 실효성 있는 지원방안을 통해 구역 지정 효과를 높이고 적극적으로 빈집 정비가 이루어지도록 하고, 혼란 방지를 위해 명칭 통일도 고려 필요

표 3-17 | 빈집밀집구역과 빈집우선정비구역에 관한 규정 비교

구분	[도시] 소규모주택정비법	[농어촌] 농어촌정비법
구역 지정	제4조(빈집정비계획의 수립) ⑤ 시장·군수등이 빈집정비계획을 수립 또는 변경하는 경우 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 지역을 빈집밀집구역으로 지정할 수 있다. 1. 빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역 2. 노후·불량건축물이 증가하고 있거나 정비 기반시설이 부족하여 주거환경이 열악한 지역 3. 다른 법령에 따른 정비사업을 추진하고 있지 아니한 지역 ⑦ 관할 시·도경찰청장 및 시·도 소방본부장은 제5항에 따라 지정된 빈집밀집구역에서의 안전사고 및 범죄 등의 발생을 방지하기 위하여 노력하여야 한다.	제64조의7(빈집우선정비구역) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 지역을 빈집우선정비구역으로 지정할 수 있다. 1. 빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역 2. 다른 법령에 따른 정비사업을 추진하고 있지 아니한 지역 ③ 관할 시·도경찰청장 및 시·도 소방본부장은 제1항에 따라 지정된 빈집우선정비구역에서의 안전사고 및 범죄 등의 발생을 방지하기 위하여 노력하여야 한다.
특례 사항	제46조(빈집정비사업에 대한 특례) 빈집정비사업의 사업시행자가 빈집밀집 구역 내 빈집을 개축 또는 용도변경하는 경우 해당 빈집이 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 법령에 맞지 아니하더라도 다음 각 호의 기준에 대하여 기존 빈집의 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 <u>그 기준을 완화</u>받을 수 있다. 1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준 2. 「건축법」 제46조에 따른 건축선의 지정 3. 「건축법」 제55조에 따른 간폐물의 산정기준 4. 「건축법」 제56조에 따른 용적률의 산정기준 5. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준 6. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한 7. 「민법」 제242조에 따른 건축물과 경계선 간의 거리	제64조의8(빈집우선정비구역 내 정비사업 특례) 제56조에 따른 생활환경정비사업 시행자가 빈집우선정비구역 내 빈집을 개축 또는 용도 변경하는 경우 해당 빈집이 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 법령에 맞지 아니하더라도 다음 각 호의 기준에 대하여 기존 빈집의 범위에서 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 거쳐 <u>그 기준을 완화</u>받을 수 있다. 1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준 2. 「건축법」 제46조에 따른 건축선의 지정 3. 「건축법」 제55조에 따른 간폐물의 산정기준 4. 「건축법」 제56조에 따른 용적률의 산정기준 5. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준 6. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한 7. 「민법」 제242조에 따른 건축물과 경계선 간의 거리

(5) 빈집정비사업 시행 측면

- 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」에 따라 필요한 경우 시장·군수 등은 각각 도시지역, 농촌지역 빈집의 철거 등 조치를 명할 수 있고, 직권 철거 등도 가능하도록 규정하고 있음
 - 도시지역은 빈집정비사업, 농어촌지역은 생활환경정비사업에 관한 규정에 따라 빈집 정비 사업을 추진하며, 필요한 경우 시장·군수 등은 철거 등 조치를 명하거나 직권 철거도 가능하다고 규정되어 있음
 - 또한 빈집을 매입·수용하여 정비기반시설 또는 공동이용시설 등으로 활용할 수 있고, 행정명령에 대한 이행강제금, 정비사업을 위한 특례사항, 자진 철거자에 대한 기금 지원(농어촌) 관련 규정 등도 포함
- 도시와 농어촌 모두 빈집 정비 촉진을 위한 실질적인 지원방안이 없어 지속된 빈집 증가에 지방자치단체의 적극적인 대응은 어려운 상황임
 - 도시와 농어촌 빈집 정비사업 지원과 관련하여 빈집밀집구역 또는 빈집우선 정비구역 내 정비사업에 대한 건축규제 완화 특례 정도만 제시되어 있을 뿐 재정적 지원이나 세금 감면 등 실질적으로 도움이 될 만한 구체적인 지원방안은 마련되어 있지 않은 상황임
 - 빈집이 계속 증가함에도 지자체 차원에서 적극적으로 대응하기 어려운 상황이며, 국비 또는 기금 지원이나 사업시행자의 빈집 정비를 유인할 추가적인 수단을 마련할 필요가 있음
- 나아가, 현행법에서 정비사업의 시행 방법과 절차에 대해 비교적 자세히 규정하고 있지만 사업의 성과가 잘 유지·관리되는지를 점검하는 절차는 부재한 상황임
 - 특히, 빈집은 정비된 이후에 다시 방치되는 경우가 많이 발생하고 있기 때문에 지속적인 관리를 통해 사업 효과를 유지할 수 있도록 모니터링 체계를 마련하는 것도 요구됨

표 3-18 빈집사업 특례 및 이행강제금에 관한 규정 비교

구분	[도시] 소규모주택정비법	[농어촌] 농어촌정비법
정비사업 특례	제46조(빈집정비사업에 대한 특례) 빈집정비사업의 사업시행자가 빈집밀집 구역 내 빈집을 개축 또는 용도변경하는 경우 해당 빈집이 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 법령에 맞지 아니하더라도 다음 각 호의 기준에 대하여 기존 빈집의 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.	제64조의8(빈집우선정비구역 내 정비사업 특례) 제56조에 따른 생활환경정비사업 시행자가 빈집우선정비구역 내 빈집을 개축 또는 용도변경하는 경우 해당 빈집이 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 법령에 맞지 아니하더라도 다음 각 호의 기준에 대하여 기존 빈집의 범위에서 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.
자진철거자 지원	-	제66조(자진 철거자에 대한 지원) 제65조의5제1항에 따라 시장·군수·구청장의 철거명령을 자진하여 이행한 빈집의 소유자가 영농(營農)을 목적으로 주택 개량을 희망할 때에는 제67조에 따른 농어촌 주택개량자금을 우선적으로 지원할 수 있다.
이행 강제금	제65조(이행강제금) ① 시장·군수등은 제11조제1항에 따라 조치명령을 받은 후 그 정한 기간 내에 그 조치명령을 이행하지 아니한 소유자에 대하여 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 연면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 조치명령의 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액으로 이행강제금을 부과한다.	제133조(이행강제금) ① 시장·군수·구청장은 제65조의5제1항에 따른 조치 명령을 받은 후 그 정한 기간 내에 그 조치 명령을 이행하지 아니한 소유자에게 500만원 이하의 범위에서 조치 명령 이행에 소요되는 비용 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 금액으로 이행강제금을 부과한다.

자료: 법제처 국가법령정보센터(확인일: 2025.5.15.)

3. 발의된 법률 분석

1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

□ 입법동향

- 제22대 국회의 임기(2024년 5월 30일)가 시작된 이후로, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 빈집과 관련된 개정안들이 발의되어왔음
 - 22대 국회 임기가 시작된 이후 진성준 등 10인(2024.7.17.), 조승환 등 13인(2024.8.12.) 등 여러 차례에 걸쳐 개정안이 발의되었음
 - 발의된 개정안은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 규정하고 있는 각각의 세부사항에 대한 비효율성 개선이 주를 이루고 있음

□ 주요 내용

- 진성준 등 10인(2024.7.17.)과 문진석 등 12인(2025.3.24.)의 발의안에서는 빈집 실태조사와 빈집정보시스템 구축의 주체를 국토부장관으로 명시하고, 정비사업의 시행자에 대한 지원 등에 관한 사항을 담고 있음
 - 시장·군수 이외의 사업시행자에게도 비용을 지원할 수 있도록 하는 개정안을 통해 빈집정비 사업이 원활하게 시행될 수 있도록 장려
- 이 외에도 빈집의 정의와 범위, 빈집정보시스템의 연계, 국가의 재정지원 근거 등 세부요소별 비효율성을 개선하기 위한 개정안을 발의
 - 조승환 등 13인과 장철민 등 10인의 발의안에서는 빈집의 정의를 무허가 주택과 혼합용도 건축물까지로 확대하여 사각지대를 해소하는 내용 포함
 - 신성범 등 11인의 발의안에선 빈집정보시스템의 부처간 연계를 위해 국토교통부, 농림축산식품부, 해양수산부 간 빈집정보시스템 연계를 명시
 - 정준호 등 15인은 빈집정보시스템상의 빈집 소재지, 노후도, 매매 정보 등의 공개를 통해 빈집의 원활한 매매를 촉진하고자 하는 내용을 포함
 - 황운하 등 12인의 발의안에서는 빈집정비사업 활성화를 위하여 국가의 재정지원의 근거를 마련하는 사항을 포함하였음

표 3-19 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 발의안 정리

의안번호	발의자	주요내용
1865 (24.7.17.)	진성준 등 10인	제3조의2(국가 등의 책무), 제6조(빈집등에의 출입) - 국가와 지자체의 책무 명시, 빈집 소유자 등에게 적절한 관리 책임 부여 제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청), 제15조(빈집정보시스템의 구축) - 빈집 자료 관리/정보시스템 구축 주체를 기존 시·도지사에서 국토부장관까지 확대 제15조의2(빈집 관련 통계의 작성 및 관리) - 국토부장관이 빈집 정비와 활용을 위한 통계를 매년 작성·공표하고, 이를 위해 자료 요청 및 위탁 수행이 가능하도록 규정 제44조(보조 및 용자) - 시장 및 군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업에도 국가가 비용을 출자 및 용자가 가능하도록 규정함.
2722 (24.8.12.)	조승환 등 13인	제2조(정의) - 무허가 주택도 빈집으로 인정해 정비사업 사각지대 해소/주거환경 개선 촉진
3931 (24.9.11.)	신성범 등 11인	제15조(빈집정보시스템의 구축), 제15조의2(다른 빈집정보시스템과의 연계) 신설 - 빈집정보시스템을 통합적으로 관리해 정보의 일관성·활용성을 높이고, 부처 간 협업을 통한 체계적인 빈집관리체계를 구축하려함
5349 (24.11.7.)	정준호 등 15인	제15조(빈집정보시스템의 구축) - 빈집 정보를 소재지, 노후도, 매매정보 등 구체화해 거래 활성화/도시재생에 기여
5568 (24.11.14.)	황운하 등 12인	제44조(보조 및 용자) - 지방자치단체의 빈집정비사업 활성화를 위해 국가의 재정 지원 근거를 마련
9130 (25.3.19.)	윤준병 등 20인	제3조(다른 법률과의 관계) - 농어촌 빈집정비사업은 별도 특별법으로 관리, 기존 특례법 적용 대상에서 제외
9283 (25.3.24.)	문진석 등 12인	제3조의2(국가 등의 책무), 제6조(빈집등에의 출입) - 국가와 지자체의 책무를 명시하고, 빈집 소유자 등에게 적절한 관리 책임 부여 제11조(빈집의 철거 등) - 시장·군수 등의 철거명령을 자진 이행한 저소득층 빈집 소유자에게 철거비용을 전부 또는 일부 지원할 수 있도록 함 제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청), 제15조(빈집정보시스템의 구축) - 자료 관리/정보시스템 구축 주체를 기존 시·도지사에서 국토부장관까지 확대 제15조의2(빈집 관련 통계의 작성 및 관리) - 국토부장관이 빈집 정비와 활용을 위한 통계를 매년 작성·공표하고, 이를 위해 자료 요청 및 위탁 수행이 가능하도록 규정
9691 (25.4.10.)	장철민 등 10인	제2조(정의) - 빈집 범위를 거주·사용되지 않는 면적이 전체의 4분의 3 이상인 혼합용도 건축물까지 확대

출처: 국민참여입법센터 홈페이지 <https://opinion.lawmaking.go.kr/> (확인일: 2025.5.15.)

2) 농어촌 빈집 정비 촉진과 관련된 특별법 발의

□ 입법동향

- 도시지역 빈집과 별개로 농어촌 빈집에 대해서 정비 활성화를 위한 특별법이 개별적으로 발의되고 있음
 - 도시지역과 농어촌의 차별화된 지역 여건을 반영하여 농어촌 지역 특성에 맞는 차별화된 빈집 관리 및 대책 수립이 필요하다는 것을 전제
 - 「농어촌정비법」에 포함된 빈집 정비에 관한 규정을 별도로 구성하여 체계적이고 종합적으로 빈집 관리체계를 구축하는 것에 초점

□ 주요내용

- 정희용 등 12인과 윤준병 등 18인은 지속가능한 농촌 조성을 위한 농촌 지역의 종합적·체계적 빈집 관리를 위한 목적에서 관련 특별법안을 발의
 - 두 특별법안은 법률의 목적과 방향성이 대체로 일치하고 법령의 세부적인 내용 역시 대체로 유사하지만, 지원기구와 기금 측면에서 차이
- 정희용 등 12인의 발의안에서는 빈집정비 활성화를 위한 지원기구의 지정에 대해 명시하여 빈집 업무를 전담하여 지원하는 주체를 명시
 - 지원기구의 대상으로는 한국농어촌공사, 한국농촌경제연구원 등이 있으며, 업무로는 빈집정비 정책 지원, 빈집정비 상담 및 교육 지원, 정비사업 시행계획 수립 지원 등이 있음
- 윤준병 등 18인의 발의안에서는 빈집정비에 필요한 재원을 마련하기 위한 ‘농어촌 빈집정비기금’에 관한 사항을 포함하고 있음
 - 빈집 정비에 필요한 재원이 되는 기금의 재원(제26조), 기금의 용도(제27조), 기금의 관리·운용(제29조) 등에 대하여 명시하고 있음

표 3-20 「농어촌 빈집 관련 특별법」 발의안 비교 정리

발의자		농어촌 빈집정비 촉진을 위한 특별법안 (정희용 등 12인)	농어촌 빈집 정비 및 활용에 관한 특별법 안(윤준병 등 18인)
의안번호		9765(2025.4.11.)	9124(2025.3.19.)
구 분	목적	빈집의 효율적인 정비, 주거환경 개선 및 삶의 질 개선(제1조)	빈집을 철거개량 및 활용하는 것에 초점, 지속가능한 발전 추구(제1조)
	정의	‘빈집’, ‘빈집정비사업’, ‘빈집우선정비구역’, ‘특정빈집’(제2조)	
	주요내용	- 빈집정비계획의 수립 - 빈집실태조사 - 빈집정비사업의 시행 - 빈집우선정비구역 - 특정빈집의 정비 - 빈집정비의 지원 - 빈집정보시스템의 구축	- 빈집정비계획의 수립 - 빈집실태조사 - 빈집정비사업의 시행 - 빈집우선정비구역 - 특정빈집의 정비 - 빈집정비기금 - 빈집정보시스템의 구축
	주체	빈집정비계획에 대한 시·도지사의 행·재정적 지원을 명시(제3조 제3항)	X
		빈집소유자 관리 책무 명시(제4조)	소유자 정의가 불명확(제3조 제4항)
	빈집정비 계획	계획 수립의 주체는 시장·군수·구청장, 계획 시행 주기(5년), 타당성 검토 동일	계획 시행 주기(5년), 타당성 검토 동일
		X(제6조)	빈집정보 제공 및 주민 의견수렴(제5조)
	실태조사	실태조사 주체는 시장·군수·구청장으로 동일함.	
		실태조사를 위탁받은 전문기관의 업무수행을 위한 사항 세부 명시(제7조)	X (제6조)
	빈집정비 사업	빈집정비사업의 시행방법은 동일(제11조)	
		시행 주체에 ‘빈집 소유자’는 없으며, ‘비영리법인’과 ‘공익법인’ 존재(제12조)	시행 주체에 ‘빈집 소유자’가 포함(제12조)
	시행계획	X (제13조)	사업시행계획서가 포함해야하는 구체적인 내용이 명시됨(제18조)
	빈집우선 정비구역	빈집 증가 또는 비율 높은 지역 빈집우선정비구역 지정, 계획 수립·승인 내용 일간신문, 인터넷 공개 (제15조)	빈집의 수가 10호 이상인 경우 정보공개: 우선정비구역 별도로 공개하도록 명시하지 않음 (제13조, 제5조)
	빈집정보 시스템	시스템 관리 주체는 시·도지사로 동일함	
		정보시스템 구축 및 운영에 대한 정부의 행·재정적 지원 명시(제28조)	X (제10조)
	빈집정비의 지원	빈집정비 활성화 지원기구 명시(제26조)	빈집정비기금이 명시(제5장)

출처: 국민참여입법센터 홈페이지 <https://opinion.lawmaking.go.kr/> (확인일: 2025.5.15.)

- 이만희 대표발의안에서는 범정부 빈집중앙협의회를 통해 도출된 개선안 중 정의, 주체별 책임, 국가 지원근거, 행정조사, 정비사업 지원 등은 반영되었으나, 전담부서, 심의 없이 직권 철거 등의 사항은 미반영
 - 빈집과 빈집정비사업, 빈집우선정비구역의 정의는 「소규모주택정비법」 상의 빈집 정의와 통일하고 국가, 지자체, 빈집 소유자 등의 책무를 명시
 - 국가 차원의 빈집 정비사업에 대한 시책 수립·교육·홍보 등에 대한 책무, 시·도지사의 실태조사 등에 대한 행·재정적 지원 근거 신설
 - 빈집정비계획의 수립 및 실태조사, 빈집정비사업의 시행에서는 정비계획의 심의주체로 「소규모주택정비법」 상 도시계획위원회도 포함하고, 빈집 등급 산정의 법적 기준을 마련하고 연 단위 실태조사를 통한 빈집 확인조사 적용 가능하도록 규정 마련(소규모주택정비법 개정 필요)
 - 빈집우선정비구역 지정에 대하여 우선정비구역 내 공동이용시설에 대한 사용료·대부료 감면 근거를 마련
 - 특정빈집 신고 및 행정지도 등과 관련하여 500만원 이하의 범위에서 이행 강제금을 부과 가능하나 도시지역과 기준 불일치
 - 보조·용자 등 빈집정비의 지원에 대해서 정비 사업비에 대한 국가·지자체의 보조, 출자·용자, 용자 알선 근거 마련
 - 조세 및 부담금(개발부담금·농지보전부담금 등) 감면과 관련하여 조세특례 제한법 및 지방세특례제한법에서 정하는 바에 따른 조세 감면 근거를 신설하고, 「주차장법」상 주차장 설치 기준 완화, 「국토계획법」상 건폐율·용적률의 최대한도 완화, 「국유재산법」·「공유재산법」상 계약 기준 완화(수의계약을 통해 임대·매각, 영구시설물 축조) 등의 특례 적용
 - 「농어촌도로정비법」상 도로의 정비, 「하천법」상 점용료등의 징수, 「도로법」상 점용료의 징수 등에 대한 적용을 제외
 - 정비지원기구(정비계획·이행계획 수립 등 지원) 지정·운영 근거를 마련하고 빈집정보시스템의 구축·운영, 빈집정비협약에 관한 사항을 규정

표 3-21 「농어촌빈집정비특별법」 발의안 주요내용(이만희 대표발의안)

구분		주요내용	협의기관	추진현황
정의/ 책임	정의 통일	도시지역 무허가주택 포함, 농어촌은 건축물 삭제 등 빈집 정의 통일	국토·농림·해수	반영(제1조)
	주체별 책임	- 지자체·국가의 관리책무 신설 (모니터링, 정비실적 관리 등) - 빈집 소유자의 관리책무 근거 신설 (위생·안전관리 등)	국토·농림·해수	반영(제3조~제5조)
지원 근거/ 관리 체계	국가 지원 근거	실태조사, 정비계획 수립, 철거·활용 등 국비 지원 근거 개별법 마련	국토·농림·해수·기재	반영(제26조)
	관리체계 일원화	도시·농어촌 구분 없이 지자체별 빈집 전담부서를 운영토록 권고	국토·농림·해수·행안	미반영(참고조례안·조직 관리지침 등 통해 반영)
현황 관리	현황 관리	1년 주기 행정조사 도입 - 지자체의 상시 현황화 의무 부여 - 행정조사-실태조사 연계 근거	국토·농림·해수	반영(제8조) (1년단위 이행계획 수립 시 실태조사 수행하도록 규정)
	실태 조사	실태조사 통합가이드라인의 법적 근거 마련	국토·농림·해수	불확실(실태조사 등의 방법 대통령령으로 규정)
	통계 관리	빈집 현황 조사, 실태조사 결과를 국가승인 통계로 관리	국토·농림·해수·부동산원	중장기 검토(시군구 의견 수렴 개선안 검토 추진)
	시스템 운영주체	농어촌 정보시스템 운영 주체 시·도지사 변경	농림·해수	반영(시스템 구축·운영에 대한 국가 지원 근거)
	시스템 정보공개 확대	빈집 거래 등 활용 촉진을 위해 빈집시스템상 주소, 소유자 정보 등 정보공개 근거 마련	국토·농림·해수·부동산원·정보위	중장기 검토 (개인정보위 등 협의 필요)
정비 수행 등	철거 조치	정비계획 내 포함된 경우 별도 심의 없이 직권 철거 가능	농림	미반영
	정비구역 지원	- 밀집구역/우선정비구역 정비사업에 대한 국비·지방비·기금 지원 근거 - 주차장 설치 완화 등 특례 추가	국토·농림·해수	반영 (부담금 감면 등 특례 확대)
	지자체 관리권한	장기 방치 빈집에 대한 지자체의 재산관리인 선임 요청 근거 마련	국토·농림·해수·법무	법무부 검토 중
	소유자 확인	소유주 정보 쉽게 파악할 수 있도록 소유주의 납세 정보를 공유	행안	미반영(행정정보공동이용 방안 마련)
	출입/정보 제공동의	- 출입 동의 서신 회수율 극히 저조 - 빈집확정통보 고시로 대체 개선	행안	중장기 검토(국민비서 활용 통해 개선 예정)

출처: 행정안전부 내부자료 참조

제2절

빈집 관련 정책 동향

1. 범정부 빈집 관리 종합계획

□ 종합계획 개요

- 정부는 증가하는 빈집 문제에 대응하기 위해 국가 차원의 관리체계 구축과 지방 자치단체의 정비 역량 강화, 그리고 빈집 소유자의 자발적 정비 및 활용 촉진을 목표로 「범정부 빈집 관리 종합계획」을 수립함
 - 중앙정부, 지방정부, 민간이 참여하는 협의회를 통해 전국 빈집 현황 관리 방안, 제도 개선, 세금 부담 완화, 통합 플랫폼 구축 등 다양한 의견을 수렴하여 종합계획을 마련함

□ 전국 단위 빈집 관리체계 구축

- 법령에 국가와 시도의 빈집 관리 책무 및 역할 신설, 국가·지자체·민간 협력을 지원하는 빈집 통합 정보 플랫폼을 구축 등 관리 기반 마련을 추진
 - 「농어촌빈집정비특별법」(농식품부·해수부)과 「빈건축물정비특별법」(국토부)을 제정해 국가와 소유자의 책무를 강화하고 정비 지원을 확대
 - 기존 「농어촌정비법」(농식품부·해수부)과 「소규모주택정비법」(국토부) 상에 상이하게 규정된 빈집 관리 기준을 통합·일원화 추진
- 도시 및 농어촌 지역의 빈집 발생 원인, 입지 특성, 자산가치 등의 차이를 반영하여 지역별 특성에 부합하는 다양한 특례와 제도의 신설을 추진
 - 농어촌지역 빈집 정비사업의 주차장 설치 기준 완화, 「공유재산법」에 따라 빈집우선정비구역 내 공동이용시설 사용료·대부료 감면 특례 신설 등
 - 민간의 빈집 활용 활성화를 위해 ‘농어촌 빈집재생민박업’을 신설하고, 도시 빈집 소유자 대신 빈집을 관리·운영하는 ‘빈집관리업’ 도입 추진
- 한국부동산원의 ‘빈집애(愛) 플랫폼’을 활용하여 빈집의 발생부터 정비, 철거, 활용에 이르는 생애주기 기반의 전국 빈집 현황 관리를 강화함

- 플랫폼을 통해 빈집 발생 상황을 지속적으로 모니터링하고 등록하며, 매년 빈집 현황을 갱신하여 전국 단위의 최신 데이터를 확인할 수 있도록 하고, 나아가 빈집 현황을 국가 승인 통계로 관리하는 방안도 검토
- 빈집 주소 정보를 생활인프라, 인구 등 공공 데이터와 연계하여 지역별 빈집 발생 및 확산 추이를 예측하고, 활용 가능성 및 안전성 분석 체계를 구축하여 시·군·구 정비계획 수립과 민간 빈집 거래 활성화에도 기여

[표 3-22 | 도시·농어촌 간 빈집 기준 정비안

구분	현행		정비안	
	도시(국토부)	농어촌(농식품부·해수부)	도시	농어촌
빈집 정의	주택(무허가 미포함)	주택, 건축물	주택(무허가 포함)	
이행계획 수립	해당 없음	정비계획(5년), 이행계획(1년) 수립 시	정비계획(5년), 이행계획(1년) 수립 시	
시스템 운영	시·도지사	시·군·구청장	시·도지사	

자료: 법제처 국가법률정보센터(확인일: 2025.3.25.)

[표 3-23 | 빈집 발생·확산 예측을 위한 연계 데이터(안)

구분	주요 연계 데이터(안)
빈집 발생 예측	수도/에너지 사용량 0인 주택 + 거주자 정보 + 태양광 발전정보 등
빈집 확산 예측	빈집 + 거주자 정보 + 생활인구 + 지역내 출생·전출입자 수 등
빈집 활용 예측	빈집 + 생활·교통·산업인프라 정보 + 용도지역 정보 등
빈집 위험도 분석	빈집 + 재해위험정보 + 지반정보 + 기상정보 등

자료: 법제처 국가법률정보센터(확인일: 2025.3.25.)

□ 지방자치단체의 빈집의 정비·활용 및 안전확보 지원

- 지방자치단체의 빈집 정비·활용 촉진을 위하여 지방소멸대응기금 연계, 고향 사랑기부제 활용, 정부의 다양한 사업과의 연계 강화 등을 추진
 - 2026년 지방소멸대응기금 지침에 인구감소지역의 빈집 활용 맞춤형 인구 활력 증진 사업을 반영하고, 우수사례를 발굴·확산을 도모
 - 지방자치단체에서 고향사랑기부제를 통해 조성된 기부금을 활용한 빈집 정비사업 기획 및 운영할 수 있도록 지원

- 정부의 다양한 사업과 연계하여 도시 및 농어촌 빈집을 리모델링하고, 생활 인구·귀농어·귀촌 예정자 및 청년을 위한 공간 조성
 - 농식품부는 대·중소기업 및 농어업협력재단과 민관 협력으로 2023년부터 전라남도 해남군과 세종특별자치시에서 농촌 빈집 재생 프로젝트를 추진 중이며, 2025년부터 2027년까지 국비를 투입해 3개소(개소당 21억원)를 추가 선정하여 문화·체험 공간 등으로 조성 계획
 - 해수부는 농어촌상생협력기금을 활용해 2024년부터 전라남도 완도군과 경상남도 남해군 빈집을 청년 귀어주택 및 노인 돌봄주택으로 리모델링 중이며, 2025년 내 2개 내외 지역을 신규 선정 예정
 - 도시지역 빈집 철거 및 정비를 통한 주차장·공원 등 주거 기반 시설 조성을 위해 뉴·빌리지 사업 내 빈집 특화 유형 신설 추진
- 공공 출자 법인이 빈집을 매입·철거·활용하는 ‘빈집 허브’ 개념을 2026년 중에 도입을 추진함

○ 빈집 밀집 구역에 대한 범죄예방 환경 조성을 지원하고, 매달 안전점검의 날(매달 4일)에 빈집 소유자·주민·지자체와 협업해 빈집 안전점검·관리

□ 지자체 빈집 정비 역량 강화

- 지방자치단체의 빈집 업무 체계를 효율화하기 위하여 참고 조례안 마련, 전담부서 설치 지원, 매뉴얼 제작 등을 지원
 - 시군구 내 도시와 농어촌 부서로 나뉘어 운영되던 빈집 관리 업무체계를 통합하기 위해 참고 조례안을 마련함
 - 시군구 정비계획 수립 및 심의, 통합 정보시스템 구축과 운영 등을 포함 (2024년 빈집 행정조사 결과 기준 193개 시군구 제정 완료)
 - 인구감소지역 등 빈집 정비가 시급한 시군구에 대해서 빈집 전담부서 설치 및 운영을 지원하고, 빈집 활용 사업 활성화를 위해 담당 공무원이 현장 업무에 활용할 수 있는 입지 기반 맞춤형 정비·활용 매뉴얼도 제작
 - 매뉴얼에는 빈집 입지 특성, 생활 인프라, 우수사례를 참고하여 활용 유형, 재원 조달 방식, 업무 절차, 민간 협력 방안 등 의사결정에 필요한 내용을 포함

- 시군구 비집 업무 담당자의 빈집 관련 업무 절차를 간소화하고, 빈집 실태조사 협조 요청 및 각종 통지서 발송에 전자고시 서비스를 도입
 - 주소 기반으로 빈집 재산세 납부자를 신속히 확인할 수 있도록 지방세 납세 정보와 행정 정보 공동 이용을 확대하고, 빈집 실태조사 협조 요청서 및 철거 관련 통지서를 국민비서 전자고시 서비스를 통해 발송

□ 민간의 자발적 정비·활용 유도

- 빈집 소유자가 자발적으로 빈집을 정비·활용할 수 있도록 관련 제도를 개선하고, 재산세 등 비용 부담을 완화함
 - 철거 후 토지를 공공 용도로 활용할 경우 재산세 부담 완화 기간을 기존 5년에서 공공 활용 기간 전체로 확대하여 소유자의 부담을 경감
 - 빈집 철거 후 비사업용 토지에 적용되는 양도소득세 중과세율(10%p) 배제 기간을 기존 2년에서 5년으로 연장
- 도시 빈집 소유자의 관리 책임을 법적으로 명확히 규정하는 「빈건축물정비특별법」을 2025년 하반기에 발의 추진
 - 인구감소지역 내 빈집 철거 지원 근거를 담은 「인구감소지역특별법」 개정안이 2025년 4월 시행 예정이며, 빈집 정비 지원이 확대됨
 - 행정안전부는 빈집 정비지원 사업 예산을 2024년 국비 50억 원에서 2025년 100억 원으로 증액하고, 소규모 건축물에 한해 빈집 철거를 위한 해체계획서 전문가 검토 비용(약 50~100만 원)을 생략할 수 있도록 「건축물관리법」 개정을 추진
- 빈집 실태조사를 통해 거래 의사가 있는 빈집을 발굴하고, 전국 빈집 목록 및 기본정보를 ‘빈집애(愛)’ 등 플랫폼에 공개하여 민간 거래 활성화 유도
 - 농식품부는 2025년부터 ‘농촌 빈집은행 활성화 지원사업’을 추진하여 중개인의 빈집 정보 정비 및 매물화 활동을 지원하고, 해당 정보를 부동산 플랫폼 등에 등록함으로써 농촌 지역 빈집 거래를 촉진할 계획

| 그림 3-1 | 범정부 빈집관리 종합계획 개요



자료: 관계부처합동, (2025). 범정부 빈집 관리 종합계획

2. 행정안전부 빈집 정비 사업

□ 사업 개요

- 행정안전부는 지방자치단체와 협업하여 활용이 어려워 방치된 빈집을 정비하기 위한 빈집 정비사업을 2024년부터 추진하고 있음
 - 지역의 빈집 문제가 증가하는 가운데, 빈집 정비의 주체인 지방자치단체의 재원만으로 정비사업을 추진에 한계가 보임에 따라 행정안전부는 2024년부터 빈집 정비 지원사업을 추진하고 있음
 - 해당 사업의 추진근거는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「농어촌 정비법」, 「인구감소지역 지원 특별법」과 지자체 조례임

□ 추진 경과

- 빈집 정비를 신청한 지자체에 철거 시행 예산을 지원하는 사업으로 2024년에는 빈집 1호당 농어촌 7백만 원, 도시 1천4백만 원을 지원
 - 2024년 상반기 전국 지방자치단체를 대상으로 수요조사를 시행하여 79개 시·군·구의 총 1천 551호의 빈집 소유자가 정비를 동의하였음
 - 이 중에서 인구감소 및 관심 지역, 재정 자립도가 낮은 지방자치단체 등을 중심으로 47개 시군구의 총 871호의 빈집을 철거 대상으로 선정
 - 2024년에는 최종적으로 11개 시·도, 39개 시·군·구에서 발생한 빈집 841호에 대한 철거를 지원하였음
- 2025년에는 100억 원으로 예산을 확대하고, 지원 대상 지역을 16개 시도로, 철거지원 규모를 1,500호로 확대하여 사업을 추진하고 있음
 - 지원방식은 지자체 경상보조사업(보조율 70%)으로 행정안전부는 사업대상 지방자치단체의 선정, 사업비 교부, 사업추진 및 평가 담당
 - 시·도는 시·군·구 수요조사와 시·군·구별 예산편성 및 교부를, 시·군·구는 철거 대상지 확보, 시행자 선정·지도·감독의 역할을 담당

제3절

현행 법·제도의 한계점 도출

1. 빈집 관리를 위한 현행 법제의 비효율성

□ 빈집 관리를 위한 주체별 책임 등의 불명확성

- 현행 법률에서는 빈집 관리 주체별 책임과 권한이 명확하지 않으며, 이는 빈집 정비를 활성화하지 못하는 요인이 되고 있음
 - 현행 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」에서는 국가, 지자체, 소유자 등 빈집 관리 주체별 책임과 권한을 명확하게 규정하지 않고 있음
 - 빈집 관리 주체별 책임과 권한 부재는 빈집 관리가 적극적으로 이루어지지 못한다는 것도 빈집 관리의 실효성을 낮추는 원인으로 지목되고 있음

□ 도시와 농어촌으로 이원화된 빈집 관리체계

- 도시와 농어촌으로 이원화된 빈집 관련 법률과 관리체계는 관리주체인 지방자치단체 빈집 업무의 중복성과 비효율성을 야기하고 사각지대를 초래할 가능성이 있음
 - 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」은 빈집을 조사하고 계획을 수립해 정비한다는 큰 틀은 같지만, 빈집에 대한 접근 방식, 정의, 판별 기준과 등급 산정, 정비계획 수립·이행 절차 등 세부적인 규정은 차이가 나타남
 - 하나의 행정구역 안에서 실태조사와 데이터 관리의 이중화와 분산, 정비계획과 정비사업 이원화에 따른 정책 수립의 정합성 부족과 중복수혜 또는 사각지대 발생 등이 발생할 가능성이 크고 행정적인 혼선도 발생

2. 현행 빈집 관련 법체계의 불충분성 문제

□ 빈집의 발생 원인이 인구감소에 있지만, 국가 인구감소 대응체계와 연동에 한계

- 빈집 발생의 주된 원인은 인구감소와 지방소멸에 있지만, 국가 인구감소 대응체계와 연동되지 못하고 주무 부처인 행정안전부의 역할에도 한계
 - 빈집 발생의 주된 원인은 인구감소와 지방소멸로 볼 수 있으나, 현행 법률은

빈집 정책과 국가 인구감소 대응체계를 연계하기 위한 근거가 부족

- 행정안전부에서 인구감소 대응 측면에서 지방자치단체의 빈집 정비를 자체적으로 지원하고 있지만, 현행법률상에서 지원 근거는 부족한 상황임¹⁰⁾

□ 빈집 문제는 주민 생활안전에 직결되나 행정안전부의 가용자원 도입 근거는 부재

○ 빈집 문제는 주민의 생활안전 위협으로 이어지는 지역 밀착형 문제에 해당하고 빈집 정비 성과는 지방자치단체의 역량에 좌우되지만, 지방자치단체를 지원하기 위한 행정안전부의 가용자원을 동원할 근거 미비

- 빈집 발생에 따른 문제는 화재, 범죄, 위생 등 주민의 생활안전과 직결되는 사안에 해당하므로 관리업무의 주체는 기초자치단체로 규정되어 있음
- 빈집 문제는 도시미관, 안전사고, 범죄 발생 등 주민생활과 밀접한 사무로서 정비는 관리주체인 지방자치단체의 역량에 영향을 받는다고 볼 수 있으나, 현행 법·체제는 지방자치단체의 조직과 인력, 재정 등 총괄적인 지원기능을 갖춘 행정안전부의 체계적인 지원이 어려움
- 특히, 현행 법체계에서 지방자치단체의 빈집 정비에 관한 국가의 재정적 지원이 미흡한 상황임에도 불구하고 행정안전부의 가용한 재원을 동원할 법적인 근거가 충분히 마련되지 못한 상황이라고 볼 수 있음

□ 도시와 농어촌의 이해관계 조정을 위한 행정안전부의 역할 수행 근거도 부족

○ 현행법상에서는 이원화된 관리체계가 문제가 되고 있지만, 부처 간 이해관계 조정을 위한 행정안전부의 중재 역할을 위한 법적 근거 부족

- 현행 법체계의 핵심 문제는 도시-농어촌의 이원화된 관리체계에 있고, 해결 방안으로 중립적인 입장에서 부처 간 이해관계 조정이 필요하나, 현행 법체계로는 행정안전부가 중재적인 역할을 담당하기 어려운 상황임¹¹⁾

10) 지방자치단체의 빈집 정비·활용 촉진을 위하여 행정안전부는 지방소멸대응기금 연계, 고향사랑기부금제 활용, 우수사례 확산을 도모하고 있지만, 이를 위한 법적인 근거가 마련되지 못하면서 지방자치단체에 대한 빈집 정비 지원을 지속적이고 체계적으로 추진하기에 한계가 나타남

11) 행정안전부는 2024년 도시와 농어촌으로 이원화된 빈집 관리체계의 비효율성을 개선하고자 부처합동 빈집정비지원팀을 구성하고 빈집 정비 중앙협의회 운영, 범정부 빈집 종합계획 수립 등을 추진하고 있지만 법적인 근거는 없는 상황임

3. 빈집 정비 활성화를 위한 실질적인 지원 근거 미비

□ 빈집 정비 활성화를 위한 실질적인 지원제도 부재

- 현행법상 지방자치단체의 빈집 정비사업 활성화를 위한 재정, 인력, 조직 등 실질적인 지원 수단이 필요하지만, 현행법상에서 이를 지원하기 위한 법·제도적 수단이 부족하다는 점 역시 한계로 지적되고 있음
 - 빈집이 방치되는 주된 이유는 정비로 인한 편익보다 비용이 크기 때문으로 볼 수 있으며, 빈집 정비를 활성화하기 위해서는 관리주체인 지방자치단체와 소유자를 위한 지원제도 마련이 중요함
 - 현행법상 빈집 정비사업에 대한 지원책으로 건축규제 완화 특례가 있으나, 지방자치단체와 소유자에 실질적으로 도움이 될 수 있는 재정 지원이나 세금 감면 등은 법률상에서 구체적으로 마련되어 있지 않은 상황

□ 빈집 정비 활성화를 위한 정부 지원사업의 법적 근거와 사각지대 해소 필요

- 행정안전부에서는 2024년부터 지방자치단체와 협업하여 빈집 정비사업을 추진하고 있지만, 현행법상에서 실질적인 빈집 정비를 활성화하기 위한 국가 재정지원의 근거는 마련되어 있지 않은 상황임
 - 빈집 정비사업의 근거는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「농어촌 정비법」, 「인구감소지역 지원 특별법」과 지자체 조례로 규정
 - 실질적인 빈집 관리 근거법에 해당하는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「농어촌정비법」에서 지방자치단체에 대하여 빈집정비사업 추진을 위한 국가의 직접적인 지원의 근거는 명시되어 있지 않음
- 2025년 발표된 범정부 빈집 관리 종합계획에 따라 지방소멸대응기금, 농어촌 상생협력기금 등과 연계한 빈집의 활용 촉진, 고향사랑기부제 활용 등 정부의 다양한 사업과 연계가 추진 중이나, 빈집 관리의 근거가 되는 현행법상에 지원사업 추진 근거는 부재하며, 인구감소지역, 농어촌 등 특정 지역을 대상으로 하여 사각지대가 존재한다는 문제도 발생

제 4 장

일본의 빈집 관리 관련 법·제도 분석

제1절 빈집 관련 법·제도 동향

제2절 「빈집정비대책 특별조치법」의
주요내용

제3절 시정촌 빈집 조례 사례
분석(교토시)

제4절 일본 법·제도 사례 분석의 시사점

일본의 빈집 관리 관련 법·제도 분석

제1절

빈집 관련 법·제도 동향

1. 법률 제·개정 동향과 구성

□ 사례 선정 배경 및 제·개정 동향

- 일본의 빈집 발생의 양상은 우리나라와 유사성을 지닐뿐 아니라 우리나라의 빈집 제도적 체계 구축에 큰 영향을 미쳤기 때문에 우리나라의 빈집 관련 법·제도 정비를 위해서는 일본의 사례 분석이 필수적임
- 일본의 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법(空家等対策の推進に関する特別措置法, 이하 빈집대책특별조치법)」은 2014년 11월에 의원입법으로 제정하여 2015년에 전면적으로 시행되었음
 - 「빈집대책특별조치법」은 2013년 일본총무성의 주택·토지통계조사를 통한 주택잉여 문제가 확인되면서 논의가 시작(채우석, 2018)
 - 인구감소와 대도시 집중으로 인한 빈집 증가와 이로 인한 치안, 위생, 안전 등의 문제가 심화에도 불구하고 적시에 빈집 정비를 추진하기 위한 지방정부의 행·재정적 한계가 나타나면서 국가적 차원의 대응을 위해 제정
- 「빈집대책특별조치법」 공포 이후에 ‘마을·사람·일 창생 종합전략’ 개정을 통해 관련 사항을 반영하였고, 하고 빈집 관리 활성화를 위한 개정이 추진
 - 2014년 12월 인구감소와 지역소멸 대응을 위한 국가 종합전략으로서 ‘마을·사람·일 창생 종합전략’의 ‘시대에 맞는 지역을 만들어 안전한 생활을 영위하는 동시에 지역과 지역을 연계하여 인구 감소를 제한’하는 기본목표상의 대책으로 빈집대책을 포함(박헌춘 외, 2017)
 - 2023년에는 특정빈집이 될 우려가 있는 관리불량빈집에 대한 개념과 이들에 대한 지도/권고, 빈집활용촉진구역 신설, 빈집 관리·활용 지원법인제도 도입, 긴급대집행 제도 도입 등을 반영한 개정이 이루어졌음

【표 4-1】 일본 빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법 관련 추진 동향

구분	내용
2014.11.	「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」 공포
2014.11.	빈집실태조사 착수
2014.12.	마을·사람·일 창생 종합전략 개정
2015.02.	「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」 시행
2015.05.	「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」 세부규정(가이드라인) 발표
2015.08.	국토교통성의 중점 정책 공표
2015.10.~ 2015.12.	사회자본정비 심의회 주택·택지 분과회 개최 재산세, 양도소득세 특례 등 세제 개정
2016.09.	작은 거점지역 운영조직의 형성에 관한 도도부현 담당자 설명회 개최
2023.12.	법률 개정(관리불량빈집, 빈집활용촉진구역, 지원법인, 긴급대집행 등)

자료: 박헌춘 외. (2017), 일본의 빈집대책 정책방향 조사 연구

□ 특별법의 구성

- 「빈집대책특별조치법」은 2014년 제정된 이후 여러 차례 개정되었으며, 2023년 12월 시행 기준 총 8개 장(제1조~제30조)로 구성되어 있음
 - 제1장 총칙에는 목적, 정의와 함께 국가, 지방공공단체, 소유자 등의 책무가 명시되어 있고, 기본지침과 대책계획, 협의회 관련 규정을 포함
 - 제2장은 빈집 등의 조사로 현장조사, 소유자 등에 대한 정보 이용, 데이터 베이스의 정비에 관한 사항을 규정하고 있음
 - 제3장은 조치에 관한 사항으로 소유자에 대한 관리 촉진(지원), 관리가 미비한 빈집 등에 대한 조치, 민법상의 특례를 포함하고 있음
 - 제4장은 활용 촉진에 관한 사항으로 철거지 활용 촉진, 빈집활용촉진지침상의 용도로 활용 유도, 각종 특례사항과 관련조직의 업무를 규정
 - 제5장은 특정빈집 등에 대한 조치 사항으로 조연 및 지도, 권고, 명령, 제3자를 통한 이행, 명령대상자 부담에 따른 조치, 관련 지침 등을 포함
 - 제6장은 빈집 등 관리활용지원법인의 지정, 업무, 감독, 정보 제공, 대책계획 작성 등에 대한 제안, 시정촌장에 대한 요청 등의 사항을 포함

표 4-2 | 일본 빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법의 구성(2023.12.13.시행)

구분	내용
제1장 총칙	제1조(목적) 제2조(정의) 제3조(국가의 책무) 제4조(지방공공단체의 책무) 제5조(빈집 등의 소유자 등의 책무) 제6조(기본지침) 제7조(빈집 등 대책계획) 제8조(협의회)
제2장 빈집 등의 조사	제9조(현장조사 등) 제10조(빈집 등의 소유자 등에 관한 정보의 이용 등) 제11조(빈집 등에 관한 데이터베이스의 정비)
제3장 빈집 등의 적절한 관리와 관련된 조치	제12조(소유자 등에 의한 빈집 등의 적절한 관리 촉진) 제13조(적절한 관리가 되고 있지 아니한 빈집 등의 소유자 등에 대한 조치) 제14조(빈집 등의 관리에 관한 「민법」의 특례)
제4장 빈집 등의 활용과 관련된 조치	제15조(빈집 등 및 빈집 등의 철거지 활용 등) 제16조(빈집 등의 활용에 관한 계획작성 시정촌의 요청 등) 제17조(「건축기준법」의 특례) 제18조(빈집 등의 활용 촉진에 대한 지원) 제19조(지방주택공급공사의 업무 특례) 제20조(독립행정법인 도시재생기구가 실시하는 조사 등 업무) 제21조(독립행정법인 주택금융지원기구가 실시하는 지원)
제5장 특정빈집 등에 대한 조치	제22조
제6장 빈집 등 관리활용지원법인	제23조(빈집 등 관리활용지원법인의 지정) 제24조(지원법인의 업무) 제25조(감독 등) 제26조(정보의 제공 등) 제27조(지원법인에 의한 빈집 등 대책계획의 작성 등의 제안) 제28조(시정촌장에 대한 요청)
제7장 잡칙, 제8장 벌칙	제29조(잡칙)~제30조(벌칙)

자료: 세계법제정보센터, (확인일: 2025.6.1.)

2. 시정촌의 조례 제·개정 동향

□ 관련 조례 제정 동향

- 「빈집대책특별조치법」 시행 후 다수의 시구정촌에서는 특별법과 정합성을 갖추어 기존 조례를 개정하거나 새롭게 조례를 제정하여 대응
 - 「빈집대책특별조치법」 제정 이후에 시정촌은 ① 특별법만을 근거로 대응, ② 특별법률을 우선 적용하고 부족한 부분 조례로 보완, ③ 조례를 중심으로 우선 적용하고 특별법률을 통해 부족한 부분을 부가, ④ 기존 조례를 개정하지 않고 법률과 병존하여 대응으로 구분(채우석, 2018)
 - 이미 지자체 조례를 갖추고 있는 지방공공단체로 인해 지자체의 대응 유형은 다양하게 나타날 수 있었지만, 「빈집대책특별조치법」의 시행으로 인해 지방공공단체는 특별법과 지역 여건을 고려하여 조례 제·개정이 추진
 - 교토시는 빈집세 도입 등 선도적으로 빈집 문제에 대응하였고, 국가 차원의 법률 제·개정 상황에 맞추어 조례 등 제도적 기반을 지속해서 정비하고 있다는 점을 고려하여 사례 분석을 진행하고자 함(이점순, 2023)

□ 빈집 관리조치 이행 상황

- 이희봉·백성준(2018)에 따르면, 2017년 3월 31일 기준 일본 지방공공단체의 빈집 관리조치는 3,781건이었으며, 지도·조언이 93.0%를 차지
 - 일본 지방공공단체의 빈집관리조치는 지도·조언이 3,515건(93.0%)으로 대부분을 차지하고, 권고 210건(5.6%), 약식대집행 27건(0.7%) 순

표 4-3 | 일본 지방공공단체의 빈집관리조치 이행상황

구분	지도·조언	권고	명령	대집행	약식대집행	합계
건수	3,515	210	19	10	27	3,781
비율	93.0	5.6	0.5	0.3	0.7	100.0

자료: 国土交通省(2017). 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について
이희봉·백성준(2018)을 재인용

제2절

「빈집정비대책 특별조치법」의 주요내용

1. 법률의 제정 목적과 정의, 주체별 책무

□ 법률의 목적과 빈집의 정의

- 「빈집대책특별조치법」의 목적은 ① 지역 주민의 생명·신체·재산 보호, ② 생활 환경 보전, ③ 빈집의 활용 촉진을 목적으로 빈집 관련 시책을 종합적·계획적으로 추진하고 공공복지 증진 및 지역 활성화에 기여하는 것임
- 빈집 등은 평상시 거주나 기타 용도로 사용되지 않는 건축물 및 그 부지를 의미하며, 국가 또는 지방공공단체가 소유·관리하는 것은 제외됨
 - 빈집 중 붕괴 등 안전상 심각한 위험 우려, 위생상 유해 발생 우려, 경관을 현저히 해치는 상태 등 부적절한 상태의 빈집을 특정 빈집 등으로 정의

| 표 4-4 | 일본 빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법의 목적과 정의

구분	내용
목적 (제1조)	이 법률은 적절히 관리되고 있지 아니한 빈집 등이 방재, 위생, 경관 등 지역 주민의 생활 환경에 심각한 영향을 미치고 있음을 고려하여 지역 주민의 생명, 신체 또는 재산을 보호함과 함께 생활 환경을 보전하고 빈집 등의 활용을 촉진하기 위하여 빈집 등에 관한 시책에 관하여 국가의 기본지침 수립, 시정촌(특별구를 포함한다. 제10조제2항을 제외하고 이하 같다)의 빈집 등 대책계획의 작성 및 그 밖의 빈집 등에 관한 시책을 추진하기 위하여 필요한 사항을 정하여 빈집 등에 관한 시책을 종합적이고 계획적으로 추진함으로써 공공 복지의 증진과 지역 진흥에 기여함을 목적으로 한다.
정의 (제2조)	① 법률에서 “빈집 등”이란 건축물 또는 이에 부속하는 인공구조물로 평상시 거주 및 그 밖의 용도로 사용되고 있지 아니한 상태인 것 및 그 부지(입목 및 그 밖의 토지에 정착한 물건을 포함한다. 제14조제2항에서 같다)를 말한다. 다만, 국가 또는 지방공공단체가 소유하거나 관리하는 것을 제외한다. ② 이 법률에서 “특정빈집 등”이란 이대로 방치하면 붕괴 등 안전상 현저한 위험이 발생할 우려가 있는 상태 또는 위생상 현저한 유해가 발생할 우려가 있는 상태, 적절한 관리가 되고 있지 아니하여 현저히 경관을 해치고 있는 상태 및 그 밖에 주변 생활 환경을 보전하기 위하여 방치하는 것이 부적절한 상태에 있다고 인정되는 빈집 등을 말한다.

자료: 세계법제정보센터, (확인일: 2025.6.1.)

□ 국가와 지방공공단체의 책무

- 「빈집대책특별조치법」 제3조에서 제5조는 빈집 관리와 관련한 국가, 지방공공단체, 소유자 등의 책무를 규정하여 빈집 정비 활성화를 위한 주체들의 의무사항에 대한 정당성과 책임을 유도하고 있음
 - 해당 법률상에서 국가는 빈집 관련 시책의 종합적인 수립과 시행 동시에 지방 및 민간에 대한 지원, 국민 인식 제고 노력의 책무를 지님
 - 시정촌은 빈집 대책계획의 수립과 시행, 기타 빈집 관련 조치를 적절히 마련하고, 도도부현은 시정촌의 빈집 대책계획 수립·변경·시행 지원을 위한 정보 제공, 기술 조언, 시정촌 간 조정 등 필요한 지원에 노력해야 함
 - 소유자 또는 관리자는 주변 생활환경에 악영향을 주지 않도록 빈집을 관리하고, 국가와 지방공공단체의 빈집 시책에 협력하도록 노력해야 함

【표 4-5】 일본 빈집 정비와 관련한 주체별 책무(제3조~5조)

구분	내용
국가의 책무(제3조)	① 국가는 빈집 등에 관한 시책을 종합적으로 수립하고 실시할 책무를 진다. ② 국가는 지방공공단체 및 그 밖의 자가 실시하는 빈집 등에 관한 대책을 위하여 필요한 정보의 수집 및 제공, 그 밖의 지원을 하도록 노력하여야 한다. ③ 국가는 홍보활동, 교육활동 및 그 밖의 활동을 통하여 빈집 등의 적절한 관리 및 활용의 촉진에 관하여 국민의 이해를 높이도록 노력하여야 한다.
지방공공단체의 책무(제4조)	① 시정촌은 제7조제1항에서 규정하는 빈집 등 대책계획의 작성 및 이에 기초한 빈집 등에 관한 대책의 실시, 그 밖의 빈집 등과 관련하여 필요한 조치를 적절히 마련하도록 노력하여야 한다. ② 도도부현은 제7조제1항에서 규정하는 빈집 등 대책계획의 작성, 변경 및 실시, 그 밖에 빈집 등에 관하여 이 법률에 기초하여 시정촌이 마련하는 조치와 관련하여 해당 시정촌에 대한 정보의 제공 및 기술적 조언, 시정촌 상호 간 연락조정, 그 밖에 필요한 지원을 하도록 노력하여야 한다.
빈집 등의 소유자 등의 책무(제5조)	빈집 등의 소유자 또는 관리자(이하 “소유자 등”이라 한다)는 주변 생활 환경에 악영향을 미치지 아니하도록 빈집 등을 적절히 관리하기 위하여 노력하고 국가 또는 지방공공단체가 실시하는 빈집 등에 관한 시책에 협력하도록 노력하여야 한다.

자료: 세계법제정보센터, (확인일: 2025.6.1.)

2. 기본지침(국가) 및 대책계획(시정촌)의 수립

□ 국가의 기본지침의 수립

- 「빈집대책특별조치법」 제6조에 따라 일본 정부는 빈집 시책을 종합적·계획적으로 추진하기 위하여 기본지침을 정하도록 규정
 - 기본지침의 수립 주체는 국토교통대신 및 총무대신이며, 기본지침의 내용은 ① 기본방향, ② 시정촌의 빈집 대책계획 관련 사항, ③ 소유자에 의한 적절한 관리 지침, ④ 기타 시책 추진에 필요한 사항이 포함
 - 기본지침을 수립 또는 변경 시에는 관계행정기관과 사전 협의하고, 수립·변경 후에는 지체없이 공표해야 함

[표 4-6] 빈집 기본지침과 대책계획의 수립주체와 내용(제6조)

구분	내용
기본지침 (제6조)	① 국토교통대신 및 총무대신은 빈집 등에 관한 시책을 종합적이고 계획적으로 실시하기 위하여 기본지침(이하 “기본지침”이라 한다)을 정한다. ② 기본지침은 다음에 열거하는 사항에 대하여 정한다. 1. 빈집 등에 관한 시책의 실시에 관한 기본사항 2. 다음 조 제1항에서 규정하는 빈집 등 대책계획에 관한 사항 3. 소유자 등에 의한 빈집 등의 적절한 관리와 관련하여 지침이 될 사항 4. 그 밖에 빈집 등에 관한 시책을 종합적이고 계획적으로 실시하기 위하여 필요한 사항 ③ 국토교통대신 및 총무대신은 기본지침을 정하거나 변경할 때에는 미리 관계행정기관의 장과 협의한다. ④ 국토교통대신 및 총무대신은 기본지침을 정하거나 변경했을 때에는 지체 없이 공표하여야 한다.

자료: 세계법제정보센터, (확인일: 2025.6.1.)

□ 시정촌의 대책계획 수립

- 「빈집대책특별조치법」 제7조 1항에 따라 시정촌은 지역의 빈집 문제에 종합적·계획적으로 대응하기 위해 국가의 기본지침에 따라 빈집 등에 관한 대책과 관련된 계획(이하 대책계획)을 수립할 수 있음
 - 대책계획에는 대상 지구 및 빈집 종류 등 기본방침, 계획기간, 실태조사, 소유자 관리 촉진 방안, 활용 촉진 방안, 특정빈집에 대한 조치(조언·지도·권고·명령·대집행 등), 주민상담 및 대응체계, 추진체계 등이 포함

표 4-7 빈집 기본지침과 대책계획의 수립주체와 내용(제6조)

구분	내용
빈집 등 대책계획 (제7조 제1항~ 제2항)	① 시정촌은 구역 내에서 빈집 등에 관한 대책을 종합적이고 계획적으로 실시하기 위하여 기본지침에 따라 빈집 등에 관한 대책과 관련된 계획(이하 “빈집 등 대책계획”이라 한다)을 정할 수 있다. ② 빈집 등 대책계획에서는 다음에 열거하는 사항을 정한다. 1. 빈집 등에 관한 대책의 대상이 되는 지구 및 빈집 등의 종류, 그 밖의 빈집 등에 관한 대책의 기본방침 2. 계획기간 3. 빈집 등의 조사에 관한 사항 4. 소유자 등에 의한 빈집 등의 적절한 관리 촉진에 관한 사항 5. 빈집 등 및 철거한 빈집 등과 관련된 철거지(이하 “빈집 등의 철거지”라 한다) 활용의 촉진에 관한 사항 6. 특정빈집 등에 대한 조치(제22조제1항의 규정에 따른 조언이나 지도, 같은 조 제2항의 규정에 따른 권고, 같은 조 제3항의 규정에 따른 명령 또는 같은 조 제9항부터 제11항까지의 규정에 따른 대집행을 말한다. 이하 같다) 및 그 밖의 특정빈집 등에 대한 대처에 관한 사항 7. 빈집 등에 관한 주민 등의 상담 대응에 관한 사항 8. 빈집 등의 대책의 실시체제에 관한 사항 9. 그 밖에 빈집 등에 관한 대책의 실시에 관하여 필요한 사항

자료: 세계법제정보센터, (확인일: 2025.6.1.)

3. 활용촉진구역과 활용촉진지침

□ 빈집 등의 활용촉진구역과 활용촉진지침

- 시정촌의 빈집 등 대책계획에는 빈집 등의 활용촉진을 위한 활용촉진구역 및 활용촉진지침에 관한 사항을 포함할 수 있음
 - 시정촌은 빈집 등 대책계획을 통해 빈집 수, 분포, 활용 상황 등에 따라 경제·사회적 활동 촉진을 위해 빈집, 철거지 활용이 필요하다고 인정되는 구역을 활용촉진구역으로 지정할 수 있음
 - 활용촉진구역의 대상은 개별 법률에 따른 중심시가지, 지역재생거점, 지역주택단지재생구역, 중점구역(역사 보전), 기타 시정촌에서 지정하고 국토교통성령·충무성령으로 정하는 경제·사회 활동 거점 구역 등이 포함

| 표 4-8 | 빈집 활용촉진지침의 수립(제6조 제3항)

구분	내용
활용 촉진 구역	③ 전항 제5호에 열거하는 사항에는 다음에 열거하는 지역 내 구역으로 해당 구역 내 빈집 등의 수, 분포 상황, 활용 상황 및 그 밖의 상황을 고려할 때 해당 구역에서 경제적·사회적 활동을 촉진하기 위하여 해당 구역 내 빈집 등 및 빈집 등의 철거지 활용이 필요하다고 인정되는 구역(이하 “빈집 등 활용촉진구역”이라 한다)과 해당 빈집 등 활용촉진구역에서 빈집 등 및 빈집 등의 철거지 활용을 촉진하기 위한 지침(이하 “빈집 등 활용촉진지침”이라 한다)에 관한 사항을 정할 수 있다. 1. 「중심시가지의 활성화에 관한 법률」 제2조에서 규정하는 중심시가지 2. 「지역재생법」(2005년 법률 제24호) 제5조제4항제8호에서 규정하는 지역재생거점 3. 「지역재생법」 제5조제4항제11호에서 규정하는 지역주택단지재생구역 4. 「지역의 역사적 풍치 유지 및 향상에 관한 법률」 제2조제2항에서 규정하는 중점구역 5. 전 각 호에 열거하는 사항 외에 시정촌에서 경제적·사회적 활동의 거점 기능을 가진 구역으로서 국토교통성령·총무성령으로 정하는 구역

자료: 세계법제정보센터, (확인일: 2025.6.1.)

- 빈집 등 활용촉진지침에는 활용촉진구역 내 빈집 및 철거지 활용의 기본방침, 활용할 빈집 종류 및 용도 유도 방안, 기타 경제·사회적 활동 촉진과 관련하여 필요한 사항 등이 포함됨
- 이 외에도 활용촉진구역 내 빈집 또는 철거지에 신축하는 건축물에 대해서는 건축기본법상의 특례가 적용되고, 적용하기 기준을 규정하고 있음
 - 이 외에도 법률에서는 활용촉진구역 지정 등에 대한 주민 의견 반영, 도도부현지사 협의, 특례 적용요건 협의, 대책계획과 도시계획과의 조화, 대책계획의 공표, 도도부현지사에 대한 지원 요청 등에 대해서도 규정

4. 협의회 운영과 빈집 등의 조사

□ 협의회 운영

- 「빈집대책특별조치법」 제8조 제1항에 따라 시정촌은 빈집 등 대책계획의 작성, 변경, 실시와 관련하여 협의를 위해 협의회를 조직할 수 있음
- 협의회는 시정촌장(특별구장 포함)을 포함하며, 지역주민, 시정촌 의회 의원, 법무·부동산·건축·복지·문화 분야에 전문지식과 경험이 풍부한 인사, 시정촌장이 필요하다고 인정하는 기타 인사로 구성됨

- 협의회 운영에 관한 기타 필요한 사항은 협의회가 자체적으로 정함

표 4-9 | 빈집 등 활용촉진지침의 내용과 협의회 관련 규정

구분	내용
활용촉진 지침의 내용	④ 빈집 등 활용촉진지침에는 다음에 열거하는 사항을 정한다. 1. 빈집 등 활용촉진구역에서 빈집 등 및 빈집 등의 철거지 활용에 관한 기본사항 2. 빈집 등 활용촉진구역에서 경제적·사회적 활동의 촉진을 위하여 활용할 필요가 있는 빈집 등의 종류 및 해당 빈집 등에 대하여 유도할 용도(제16조제1항 및 제18조에서 “유도용도”라 한다)에 관한 사항 3. 전2호에 열거하는 사항 외에 빈집 등 활용촉진구역에서 빈집 등 및 빈집 등의 철거지 활용을 통한 경제적·사회적 활동의 촉진과 관련하여 필요한 사항 (..중략..) ⑭ 제7항부터 전항까지의 규정은 빈집 등 대 책계획의 변경에 준용한다
협의회	제8조(협의회) ① 시정촌은 빈집 등 대책계획의 작성, 변경 및 실시에 관한 협의를 하기 위한 협의회 (이 하 이 조에서 “협의회”라 한다)를 조직할 수 있다. ② 협의회는 시정촌장(특별구의 구장을 포함 한다. 이하 같다) 외에 지역주민, 시정촌 의회 의원, 법무, 부동산, 건축, 복지, 문화 등에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 및 그 밖의 시 정촌장이 필요하다고 인정하는 사람으로 구 성한다. ③ 전2항에서 정하는 사항 외에 협의회는 의 운영에 관하여 필요한 사항은 협의회가 정한다.

자료: 세계법제정보센터, (확인일: 2025.6.1.)

□ 빈집 등의 조사

- 시정촌은 빈집 등의 정보 파악이나 법률 시행에 필요한 사항을 조사할 수 있는 권한이 부여되며, 현장조사, 정보 활용 및 요청 등의 사항을 규정
 - 시정촌장은 필요한 범위 내에서 소유자에게 보고 요구 및 현장출입이 가능하고, 현장조사시 사전통지(5일 전), 신분증명서 휴대의 의무가 있음
 - 시정촌장은 세금 부과 등을 위해 보유한 내부 정보를 빈집 업무에 활용할 수 있고, 도지사는 특별구청장이 빈집 주인 정보를 요청하면 필요한 만큼 신속하게 제공해야 하며, 시정촌장은 관련자에게 정보요청이 가능
 - 시정촌은 빈집에 관한 데이터베이스 정비 등 정확한 정보를 파악하기 위해 노력해야 함(제11조)

| 표 4-10 | 빈집 등의 조사와 관련한 규정(제9조~제11조)

구분	내용
현장조사	제9조(현장조사 등) ① 시정촌은 해당 시정촌 구역 내에 있는 빈집 등의 주소 및 해당 빈집 등의 소유자 등을 파악하기 위한 조사 및 그 밖에 빈집 등에 관 하여 이 법률의 시행을 위하여 필요한 조사를 할 수 있다. ② 시정촌장은 제22조제1항부터 제3항까지의 규정 시행에 필요한 한도에서 빈집 등의 소유자 등에게 해당 빈집 등에 관한 사항에 관하여 보고하도록 하거나 그 직원이나 위임한 사람에게 빈집 등으로 인정되는 장소에 출입하여 조사를 하도록 할 수 있다. ③ 시정촌장은 전항의 규정에 따라 해당 직원 또는 위임한 사람을 빈집 등으로 인정되는 장소에 출입하도록 하려 할 때에는 현장조사 5일 전까지 해당 빈집 등의 소유자 등에게 그 사실을 통지하여야 한다. 다만, 해당 소유자 등에게 통지하기가 곤란할 때에는 그러하지 아니하다. ④ 제2항의 규정에 따라 빈집 등으로 인정되는 장소에 출입하려는 사람은 신분을 나타내는 증명서를 휴대하고 관계자의 청구가 있을 때에는 이를 제시하여야 한다.
소유자 등 정보 이용	제10조(빈집 등의 소유자 등에 관한 정보의 이용 등) ① 시정촌장은 고정자산세의 과세 및 그 밖의 사무를 위하여 이용할 목적으로 보유하는 정보로서 성명 및 그 밖의 빈집 등의 소유자 등 에 관한 정보는 이 법률의 시행을 위하여 필요한 한도에서 보유 시 특정 이용 목적 이외 의 목적을 위하여 내부에서 이용할 수 있다. ② 도지사는 고정자산세의 과세 및 그 밖의 사무로 시정촌이 처리하도록 되어 있는 것 중 특별구가 있는 구역에서는 도가 처리하도록 되어 있는 것을 위하여 이용할 목적으로 도가 보유하는 정보로서 특별구의 구역 내에 있는 빈집 등의 소유자 등에 관한 정보에 대하여 해당 특별구의 구장이 제공을 요청했을 때에는 이 법률의 시행을 위하여 필요한 한도에서 신속하게 해당 정보를 제공한다. ③ 전항에서 정하는 사항 외에 시정촌장은 이 법률의 시행을 위하여 필요할 때에는 관계지 방공공단체의 장, 빈집 등에 인공구조물을 설 치한 자 및 그 밖의 자에게 빈집 등의 소유자 등의 파악과 관련하여 필요한 정보의 제공을 요청할 수 있다.
데이터베이스의 정비	제11조(빈집 등에 관한 데이터베이스의 정비 등) 시정촌은 빈집 등[건축물을 판매하거나 임대 하는 사업을 하는 자가 판매하거나 임대하기 위하여 소유하거나 관리하는 것(주변 생활 환경에 악영향을 미치지 아니하도록 적절히 관리되고 있는 것에 한정한다)]을 제외한다. 이하 이 조, 다음 조 및 제15조에서 같다]에 관한 데이터베이스의 정비 및 그 밖에 빈집 등 에 관한 정확한 정보를 파악하기 위하여 필요한 조치를 마련하도록 노력한다.

자료: 세계법제정보센터, (확인일: 2025.6.1.)

5. 빈집 관리를 위한 시정촌의 조치와 지원

□ 소유자 등에 의한 빈집 등의 적절한 관리 촉진

- 시정촌은 소유자 등이 스스로 빈집을 적절하게 관리하도록 유도하기 위해 정보 제공, 조언, 그 밖의 필요한 지원을 하도록 노력해야 함(제12조)
 - 시정촌장은 적절히 관리되지 않아 특정빈집이 될 우려가 있는 빈집(관리 미비 빈집)에 대해서 지도, 권고가 가능하고, 불이행 시 명령 및 행정대집행 등 강제조치로 단계적인 전환 가능(제13조)
- 시정촌장은 필요한 경우 「민법」의 특례 규정을 활용하여 가정재판소에 관련 명령이나 청산인 선임을 청구할 수 있음(제14조)
 - 소유자 불명 또는 관리 방치된 빈집에 대해서 재산관리인, 상속재산 청산인 선임 등을 요청할 수 있고, 법원의 개입을 바탕으로 빈집 관리에 관한 조치명령 청구, 특정빈집 등의 관리 또는 정비에 관한 강제조치 청구 가능

□ 빈집 등의 활용에 관한 조치와 활용 촉진을 위한 지원(제15조~제18조)

- 시정촌은 빈집 및 빈집 철거지(판매·임대 목적의 토지는 제외)에 관한 정보 제공과 활용 대책 마련에 노력하여야 함(제15조)
 - 대책계획을 수립한 시정촌장은 활용촉진구역 내 빈집에 대해 소유자에게 유도용도 활용을 위한 조치 마련을 요청할 수 있음(제16조 1항)
 - 시정촌장은 필요시 요청받은 소유자에게 권리 처분 알선 등 관련 조치 이행을 지원하도록 노력함(제16조 2항)
- 도도부현지사는 빈집 등 대책계획에 따라 지정된 시가화조정구역 내 빈집 등에 대하여 용도변경 허가 요청이 있을 경우, 협의 결과에 따라 해당 건축물의 유도 용도 활용을 촉진하도록 지원해야 함(제18조 ①항)
 - 국가 행정기관장 및 도도부현지사는 같은 구역 내 빈집 등에 대해 「농지법」 등 관련 법률에 따른 허가 및 처분 요청 시에도 빈집 활용 촉진을 위해 적절히 지원함(제18조 ②항)

| 표 4-11 | 빈집 등의 활용을 위한 조치와 지원에 관한 규정(제15~제18조)

구분	내용
빈집 및 철거지 활용	제15조(빈집 등 및 빈집 등의 철거지 활용 등) 시정촌은 빈집 등 및 빈집 등의 철거지(토지를 판매하거나 임대하는 사업을 하는 자가 판매하거나 임대하기 위하여 소유 또는 관리하는 것을 제외한다)에 관한 정보의 제공 및 그 밖에 이러한 활용을 위하여 필요한 대책을 마련하도록 노력한다.
계획 작성 시정촌 의 요청	제16조(빈집 등의 활용에 관한 계획작성 시정촌의 요청 등) ① 빈집 등 대책계획을 작성한 시정촌(이하 “계획작성 시정촌”이라 한다)의 장은 빈집 등 활용촉진구역 내 빈집 등(제7조제4항제2호에서 규정하는 빈집 등의 종류에 해당하는 것에 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에 대하여 해당 빈집 등 활용촉진구역 내의 경제적·사회적 활동의 촉진을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 해당 빈집 등의 소유자 등에게 해당 빈집 등에 대하여 빈집 등 활용촉진지침에서 정한 유도용도로 사용하기 위하여 필요한 조치를 마련할 것을 요청할 수 있다. ② 계획작성 시정촌의 장은 전항의 규정에 따른 요청을 한 경우 필요하다고 인정할 때에는 요청을 받은 빈집 등의 소유자 등에게 해당 빈집 등에 관한 권리 처분에 대한 알선 및 그 밖의 필요한 조치를 마련하도록 노력한다.
활용 촉진 지원	제18조(빈집 등의 활용 촉진에 대한 지원) ① 도도부현지사는 제7조제12항(같은 조 제14항에서 준용하는 경우를 포함한다)의 규정에 따라 공표된 빈집 등 대책계획에 기재된 빈집 등 활용촉진구역(시가화조정구역에 해당하는 구역에 한정한다) 내 빈집 등에 해당하는 건축물(「도시계획법」 제4조제1항에서 규정하는 건축물을 말한다. 이하 이 항에서 같다)에 대하여 해당 건축물을 유도용도로 사용하기 위하여 같은 법 제42조제1항 단서 또는 제43조제1항의 허가(모두 해당 건축물의 용도 변경과 관련된 것에 한정한다)를 요청받았을 때에는 제7조제8항의 협의 결과에 따라 해당 건축물의 유도용도로서의 활용을 촉진하도록 적절히 지원한다. ② 전항에서 정하는 사항 외에 국가 행정기관 의 장 또는 도도부현지사는 같은 항에서 규정 하는 빈집 등 대책계획에 기재된 빈집 등 활용촉진구역 내 빈집 등에 대하여 해당 빈집 등을 유도용도로 사용하기 위하여 「농지법」(1952년 법률 제229호) 및 그 밖의 법률 규정 에 따른 허가 및 그 밖의 처분을 요청받았을 때에는 해당 빈집 등의 활용을 촉진하도록 적 절히 지원한다.

자료: 세계법제정보센터, (확인일: 2025.6.1.)

□ 특정 빈집 등에 대한 조치(제22조)

- 시정촌장은 붕괴 등 안전 위험 또는 위생상 유해 우려가 있는 특정빈집에 대하여 조언·권고·명령·대집행 등 단계별 조치할 수 있음
 - 시정촌장은 특정빈집에 대해 철거, 수리, 입목·죽 벌채 등 필요 조치를 할 것을 조언 또는 지도할 수 있고, 조언·지도를 했음에도 개선되지 않을 경우, 유예기한을 정해 권고할 수 있음

- 권고 후에도 정당한 이유없이 이행하지 않은 경우에 조치를 명할 수 있고, 이 경우 사전에 통지서 발급, 의견 제출 기회 후 의견을 청취해야 함
- 명령을 제대로 이행하지 않은 경우 행정대집행이 가능하며, 명령대상자 확인이 어려운 경우 공고 후 시정촌장 또는 위임자가 조치할 수 있음
- 긴급한 위험이 있는 경우에는 청문 없이 즉시 조치가 가능하고, 조치에 대한 비용은 명령대상자 부담, 징수는 행정대집행법을 준용함
- 특정 빈집의 조치에 대하여 국토교통대신 및 총무대신은 조치 지침을 정할 수 있으며, 그 밖의 필요한 사항은 국토교통성령·총무성령으로 정함

【 표 4-12 】 특정빈집 등에 대한 조치(제22조)

구분	내용
특정 빈집에 대한 조치	① 시정촌장은 특정빈집 등의 소유자 등에게 해당 특정빈집 등과 관련하여 철거, 수리, 입 목·죽의 벌채 및 그 밖에 주변 생활환경을 보전하기 위하여 필요한 조치(이대로 방치하면 붕괴 등 안전상 현저한 위험이 발생할 우려가 있는 상태 또는 위생상 현저한 유해가 발생할 우려가 있는 상태가 아닌 특정빈집 등은 건축물의 철거를 제외한다. 다음 항에서 같다)를 하도록 조언 또는 지도를 할 수 있다. ② 시정촌장은 전항의 규정에 따른 조언 또는 지도를 한 경우 여전히 해당 특정빈집 등의 상태가 개선되지 아니했다고 인정할 때에는 해당 조언 또는 지도를 받은 자에게 상당한 예기한을 정하여 철거, 수리, 입목·죽의 벌채 및 그 밖에 주변 생활 환경을 보전하기 위하여 필요한 조치를 할 것을 권고할 수 있다. ③ 시정촌장은 전항의 규정에 따른 권고를 받은 자가 정당한 이유 없이 그 권고와 관련된 조치를 하지 아니한 경우 특히 필요하다고 인정할 때에는 그 자에게 상당한 유예기한을 정하여 그 권고와 관련된 조치를 할 것을 명할 수 있다. (...중략...) ④ 시정촌장은 제3항의 규정에 따라 필요한 조치를 명한 경우 그 조치를 명령받은 자가 조치를 이행하지 아니할 때, 이행하여도 충분하지 아니할 때 또는 이행하여도 같은 항의 기한까지 완료할 가능성이 없을 때에는 「행정 대집행법」(1948년 법률 제43호)에서 정하는 바에 따라 직접 의무자가 하여야 하는 행위를 하거나 제3자에게 이를 하도록 할 수 있다. (...중략...) ⑤ 시정촌장은 재해 및 그 밖에 긴급한 경우 특정빈집 등이 보안상 현저한 위험한 상태에 있는 등 해당 특정빈집 등과 관련하여 긴급히 철거, 수리, 입목·죽의 벌채 및 그 밖에 주변 생활 환경을 보전하기 위하여 필요한 조치를 할 필요가 있다고 인정할 때 제3항부터 제8항까지의 규정에 따라 해당 조치를 하도록 명할 여유가 없을 때에는 이러한 규정에도 불구하고 해당 특정빈집 등과 관련된 명령대상 자의 부담으로 조치를 직접 하거나 조치실시자에게 하도록 할 수 있다.

자료: 세계법제정보센터, (확인일: 2025.6.1.)

□ 빈집 등 관리활용지원법인

- 시정촌장은 빈집 등 관리활용지원법인(이하 지원법인)을 지정할 수 있고 해당 법인은 시정촌 위탁으로 빈집 관리·활용 업무 수행 가능(제23~28조)
 - 지원법인은 소유자 등에게 빈집의 관리·활용 정보 제공, 상담, 상태 확인, 보수, 소유자 확인, 조사·연구, 교육 등 다양한 업무를 수행 가능(제24조)

□ 재정 및 세제 지원에 관한 규정

- 국가 및 도도부현은 시정촌에서 빈집대책계획에 기초한 시책을 추진할 때 비용 보조, 교부세 확충, 기타 재정상의 조치를 마련하도록 규정
 - 국가 및 지방공공단체는 빈집 등 대책계획에 기초한 빈집 시책의 적절한 실시를 위해 필요한 세제상의 조치 등을 마련하도록 규정

〔표 4-13〕 빈집 등 관리활용지원법인 및 시정촌에 대한 지원에 관한 규정

구분	내용
지원 법인	제23조(빈집 등 관리활용지원법인의 지정) ① 시정촌장은 「특정비영리활동촉진법」 제2조제2항에서 규정하는 특정비영리활동법인, 일반사단법인이나 일반재단법인 또는 빈집 등을 관리나 활용하는 활동을 하는 것을 목적으로 하는 회사로 다음 조 각 호에 열거하는 업무를 적정하고 확실하게 실시할 수 있다고 인정되는 자를 그 신청에 따라 빈집 등 관리활용지원법인으로 지정할 수 있다. (중략)
지원 규정	제29조 (잡칙) ① 국가 및 도도부현은 시정촌이 실시하는 빈집 등 대책계획에 기초한 빈집 등에 관한 대책의 적절하고 원활한 실시에 기여하기 위하여 빈집 등에 관한 대책의 실시에 필요한 비용 보조, 지방교부세제도의 확충 및 그 밖의 필요한 재정상의 조치를 마련한다. ② 국가 및 지방공공단체는 전항에서 정하는 사항 외에 시정촌이 실시하는 빈집 등 대책계획에 기초한 빈집 등에 관한 대책의 적절하고 원활한 실시에 기여하기 위해 필요한 세제상의 조치 및 그 밖의 조치를 마련한다.

자료: 세계법제정보센터, (확인일: 2025.6.1.)

표 4-14 빈집 관련 법률 비교

구분	일본 빈집대책특별법	한국 소규모주택정비법	한국 농어촌정비법
담당부처	국토교통성, 총무성	국토교통부	농림축산식품부
법률 목적	빈집 등에 관한 시책에 관하여 국가의 기본지침 수립, 시정촌 대책계획 작성 및 그 밖의 시책을 추진하기 위해 필요한 사항을 정하여 빈집 등에 관한 시책을 종합적이고 계획적으로 추진함으로써 공공복지의 증진과 지역 진흥에 기여	방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함	농업생산기반, 농어촌의 생활환경, 관광휴양자원, 한계농지 등을 종합적·체계적으로 정비·개발하여 농수산업의 경쟁력을 높이고 농어촌 생활환경 개선을 촉진하여 환경친화적이고 현대적인 농어촌 건설과 국가의 균형발전에 이바지
국가 계획/지침	기본지침, 특정빈집 조치에 관한 지침	-	-
지자체 계획/지침	빈집 등 대책계획, (활용촉진지침 포함)	빈집정비계획(5년, 1년마다 타당성 재검토 가능)	빈집정비계획(5년), 빈집정비계획 이행계획(1년)
적용 지역	전국 (도시·농촌 포함)	도시지역	농어촌지역
추진 주체	시정촌 중심	시장·군수·구청장	시장·군수·구청장
중점구역	활용촉진구역	빈집밀집구역	우선정비구역
중점빈집	특정빈집	1~3등급 빈집	특정빈집
지원 조직	특정비영리법인 ('지원법인' 지정 가능)	토지주택공사, 국토연구원, 기타 공공기관(한국부동산원, 한국국토정보공사, 주택도시보증공사 등)	-
국가의 재정 지원	비용 보조, 지방교부세 확충 등	-	-

자료: 세계법제정보센터, (확인일: 2025.6.1.)

제3절

시정촌 빈집 조례 사례 분석(교토시)

1. 조례 개요

□ 조례 제·개정 동향

- 「교토시 빈집 등의 활용 및 적정 관리 등에 관한 조례(京都市における管理不全な空き家等に関する対策条例)」는 2015년 12월 22일에 제정
 - 교토시 빈집 등의 활용 및 적정 관리 등에 관한 조례는 교토시 내 빈집이 증가함에 따라 지역사회의 안전과 활력을 유지하기 위해 빈집에 대한 종합적인 대책이 필요하다는 인식에서 특별법이 제정되기 이전인 2013년 12월 24일에 제정되어 시행되고 있었음
 - 이후 빈집대응특별법이 제정됨에 따라 2015년 12월에 개정되었고, 이후 2018년 6월, 2023년 12월에 각각 개정되었음
 - 교토시는 빈집 조례를 바탕으로 지역 내 빈집 문제 해결을 위한 다양한 정책을 추진 중하고 있고, 정부와 지자체의 참고자료가 되고 있음

□ 조례의 구성

- 조례는 제1장 총칙, 제2장 빈집 등의 활용 등, 제3장 협의회, 제4장 잡칙, 제5장 벌칙 등 크게 5개 장으로 구성되어 있음
 - 제1장 총칙에는 조례의 목적, 정의, 기본이념, 주체별 책무와 역할, 상호협력에 관한 사항을 규정하고 있음
 - 제2장 빈집 등의 활용에서는 교토시의 빈집 발생 예방, 적정한 활용과 관리, 조치와 대응 시책 추진에 관한 사항을 규정하고 있음
 - 제3장에서는 공가 등 대책 협의회와 관련한 조직, 임기, 구성, 분과협의회 등의 사항을 규정하고 있음
 - 제4장에는 조사, 보고의 징수, 출입조사, 위임 등의 잡칙을 규정하고, 제5장에는 과태료 등 벌칙에 관한 사항을 규정하고 있음

표 4-15 「교토시 빈집 등의 활용 및 적정 관리 등에 관한 조례」의 구성

구분	주요내용
제1장 총칙	제1조 목적 제2조 정의 제3조 빈집 등의 활동 등에 관한 기본 이념 제4조 시의 책무 제5조 빈집 등의 소유자 등의 책임 제6조 사업자의 책임 제7조 시민 등의 책임 제8조 자치조직 및 시민활동단체 등의 역할 제9조 상호협력
제2장 빈집 등의 활용 등	제10조 기본적 시책 제11조 빈집 등의 발생 예방 제12조 빈집 등의 활용 제13조 빈집 등의 적정한 관리 제14조 관리 불량 상태가 되는 것을 예방하기 위한 조언 및 지도 제15조 특정 빈집 등에 대한 권고 및 명령에 관한 표지 설치 등 제16조 법 규정이 적용되지 않는 관리 불량 빈집 등 또는 특정 빈집 등에 대한 조치 제17조 심각한 관리 불량 상태에 있는 특정 빈집 등에 대한 조치 제18조 빈집 등의 소유자 등을 확인할 수 없는 경우 등의 대응 제19조 긴급안전조치 제20조 경미한 조치 제21조 관계행정기관 등의 연계 제22조 철거 후 부지의 활용
제3장 공가 등 대책 협의회	제23조 협의회(교토시 빈집 등 대책 협의회) 제24조 협의회 조직 제25조위원의 임기 제26조 전문위원 제27조 분과회 제28조 비밀 준수 의무
제4장 잡칙	제29조 조사 제30조 보고의 징수(요청) 제31조 출입조사 등 제32조 위임
제5장 벌칙	제33조 과태료

자료: 교토시, 「京都市空家等の活用、適正管理等に関する条例」(2023.12.13. 개정)

2. 조례 주요내용

□ 조례의 제정 목적과 정의 및 기본이념

- 「교토시 빈집 등의 활용 및 적정 관리 조례」의 제정 목적에는 빈집으로 인한 재해, 범죄, 생활환경 및 경관보전상의 문제에 대한 종합적인 대응과 빈집특별법 시행에 관한 사항 규정이 포함되어 있음
 - 교토시의 빈집 조례는 빈집의 증가와 방치로 인해 발생하는 재해, 범죄, 생활환경 등 주민생활 영역의 문제가 강조되어 있음
 - 제2조 정의에서는 조례에서 규정하고 있는 빈집(관리불량 빈집, 특정 빈집 등), 관리불량 상태, 잔여지, 소유자 등의 주체 등에 대해 정의
- 빈집 등의 활용에 관한 기본이념으로 공공적 가치 실현, 커뮤니티 자원으로 활용, 건축물의 보전 등, 커뮤니티 활성화 등으로 제시(제3조)
 - 특히, 조례상의 기본이념에서는 빈집의 관리는 철거보다는 커뮤니티 차원의 적정 활용에 초점을 두고 있음

표 4-16 | 교토시 조례상의 정의와 기본이념

구분	주요내용
제1조 목적	이 조례는 빈집 등의 증가가 재해 방지, 범죄 예방, 생활 환경 및 경관 보전 상 많은 문제를 야기하고, 나아가 지역 커뮤니티의 활력을 저하시킨 원인 중 하나가 되고 있음을 감안하여, 빈집 등의 발생 예방, 활용 및 적정한 관리와 잔여지의 활용(이하 '빈집 등의 활용 등'이라 한다) 및 빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법(이하 '법'이라 한다)의 시행에 관하여 필요한 사항을 정함으로써, 빈집 등의 활용 등을 종합적으로 추진하고, 이를 통해 안전하고 안심할 수 있는 생활 환경의 확보, 지역 커뮤니티의 활성화, 마을 만들기 활동의 촉진 및 지역의 양호한 경관 보전에 기여하는 것을 목적으로 한다.
제3조 기본 이념	공가(空家) 등의 활용 등은 다음에 열거하는 사항을 기본 이념으로 하여 실시되어야 한다. 1. 건축물은 마을을 구성하는 중요한 요소로서, 안심하고 안전한 생활 환경의 확보 및 지역의 양호한 경관 보전을 비롯한 공공적 가치를 실현하는 데 큰 역할을 담당한다는 점을 고려하여, 그 이용 및 관리가 도모되어야 한다. 2. 공가 등은 지역 커뮤니티의 유용한 자원으로서 적극적인 활용이 도모되어야 한다. 3. 공가 등의 활용 등은 기존 건축물의 보전, 활용 및 유통을 촉진하는 관점에서 추진되어야 한다. 4. 공가 등의 발생 예방 및 활용, 그리고 부지(跡地)의 활용은 지역 커뮤니티의 활성화를 도모하는 관점에서 추진되어야 한다.

자료: 교토시, 「京都市空家等の活用、適正管理等に関する条例」(2023.12.13. 개정)

□ 주체별 책무

- 「교토시 빈집 등의 활용 및 적정 관리 조례」에서는 교토시, 소유자, 사업자, 시민의 책무와 자치조직 및 시민활동단체 등의 역할, 상호협력에 관한 사항을 규정하고 있음(제4조~제9조)
 - 교토시는 기본이념에 따라 종합적인 지역 빈집 등의 활용 추진, 자치조직의 노력 존중, 주체별 참여와 협력의 촉진 책무를 지님
 - 소유자는 빈집의 적정 관리와 정책에 협력, 사업자는 빈집의 활용과 유통 촉진, 시민 등은 빈집 등의 활용 협력과 예방 노력의 책임을 규정

| 표 4-17 | 교토시 조례상의 주체별 책무와 상호협력

구분	주요내용
주체별 책무와 상호 협력	제4조 (시의 책무) 1. 본시는 기본 이념에 따라 빈집 등의 활용을 종합적으로 추진해야 한다. 2. 본시는 빈집 등의 활용을 추진할 때 자치조직의 노력을 존중해야 한다. 3. 본시는 빈집 등의 소유자, 사업자, 시민, 자치조직 및 시민활동단체 등의 참여와 협력을 촉진해야 한다.
	제5조 (소유자의 책임) 빈집 등의 소유자는 기본 이념에 따라 빈집 등을 활용하고 적정하게 관리하며, 본시가 시행하는 빈집 등에 관한 정책에 협력하도록 노력해야 한다.
	제6조 (사업자의 책임) 사업자는 기본 이념에 따라 빈집 등의 활용에 협력하고, 빈집 및 그 부지의 활용과 유통 촉진에 노력해야 한다.
	제7조 (시민 등의 책임) 시민 등은 기본 이념에 따라 빈집 등의 활용에 협력하고, 빈집 등의 발생 예방에 노력해야 한다.
	제8조 (자치조직 및 시민활동단체 등의 역할) 자치조직 및 시민활동단체 등은 빈집 등이 지역 커뮤니티의 유용한 자원임을 고려하여, 그 상황과 소유자에 관한 정보 파악 등 빈집 등의 활용 추진에 적극적인 역할을 수행해야 한다.
	제9조 (상호협력) 본시, 빈집 등의 소유자, 사업자, 시민, 자치조직 및 시민활동단체 등은 이 조례의 목적을 달성하기 위해 서로가 맡은 역할을 이해하고 협력해야 한다.

자료: 교토시, 「京都市空家等の活用、適正管理等に関する条例」(2023.12.13. 개정)

□ 빈집 등의 예방, 활용, 적정 관리

- 빈집 등의 발생을 예방하고, 공가 등의 활용을 촉진하고 불량 상태로 방치되지 않도록 소유자 등의 적정 관리에 관한 사항을 규정
- 소유자 등은 빈집의 발생을 예방하기 위해 개수(수리), 등기 등의 조치를 수행하고, 임대, 양도 등 활용을 위한 노력을 해야 함
 - 교토시는 기존 건축물의 보전과 공가 발생 예방, 환경저비 등 공가 등의 유통 촉진, 커뮤니티 활성화를 위한 지원 등의 조치를 해야 함
 - 나아가, 소유자는 공가 등이 불량 상태가 되지 않도록 적정하게 관리하고 불량상태가 있을 때 즉시 이를 해소해야 함

표 4-18 | 교토시 조례상의 빈집 예방, 활용, 관리 규정

구분	주요내용
빈집 등의 예방, 활용, 적정 관리	제11조 (공가 등의 발생 예방) 1. 건축물의 소유자 등은 해당 건축물이 노후화되었거나 미등기 등 장래에 공가 등 발생의 원인이 될 우려가 있는 사실이 있을 때에는, 해당 건축물의 개수, 등기 그 밖에 공가 등의 발생을 예방하기 위해 필요한 조치를 취하도록 노력해야 한다. 2. 시(市)는 질 좋은 주택의 보급 촉진과 함께 기존 건축물의 보전을 위해 필요한 지원 및 기타 공가 등의 발생 예방에 기여하는 조치를 취한다.
	제12조 (공가 등의 활용) 1. 공가 등의 소유자 등은 해당 공가 등을 이용할 전망이 없을 때에는 임대, 양도 기타 해당 공가 등을 활용하기 위한 노력을 해야 한다. 2. 사업자는 전항의 노력에 협력하도록 노력해야 한다. 3. 시는 공가 등의 유통 촉진을 위해 필요한 환경 정비 기타 공가 등의 원활한 활용에 기여하는 조치를 취해야 한다. 4. 시는 공가 등을 마을 만들기 활동 거점 기타 지역 커뮤니티 활성화에 기여하는 것으로 활용하는 노력에 대해 필요한 지원 기타 조치를 취해야 한다.
	제13조 (공가 등의 적정 관리) 1. 공가 등의 소유자 등은 해당 공가 등이 관리 불량 상태가 되지 않도록 스스로 책임을 지고 적정하게 관리해야 한다. 3. 공가 등의 소유자 등은 해당 공가 등이 관리 불량 상태에 있을 때에는 스스로 책임을 지고 즉시 그 관리 불량 상태를 해소해야 한다.

자료: 교토시, 「京都市空家等の活用、適正管理等に関する条例」(2023.12.13. 개정)

□ 특정 빈집 등에 대한 조치

- 시는 빈집 등이 위험하거나 주변환경에 악영향을 줄 수 있는 상태가 되는 것을 예방하기 위해 소유자 등에게 조언, 지도 등을 할 수 있음(제14조)
 - 시장의 권고에도 특정 빈집 등이 여전히 관리 불량상태에 있을 경우 불량상태 등에 관하여 표지를 설치할 수 있고, 소유자 등은 특정 빈집 등의 불량상태에 관한 시의 표지 설치를 거부하거나 방해할 수 없음(제15조)
 - 시는 심각하게 불량 상태에 있는 빈집에 대하여 소유자에게 유예기간을 부여하여 필요한 조치를 명할 수 있음(제17조)

| 표 4-19 | 교토시 조례상의 주체별 책무와 상호협력

구분	주요내용
조언 지도	제14조 (관리불전 상태가 되는 것을 예방하기 위한 조언 또는 지도) 시장은 공가 등이 관리불전(管理不全) 상태가 되는 것을 예방할 필요가 있다고 인정하는 경우, 해당 공가 등의 소유자 등에게, 그 예방을 위한 필요한 조언 또는 지도를 행할 수 있다.
표지 설치	제15조 (법률 규정이 적용되는 특정 공가 등에 대한 권고 및 명령에 관한 표지 설치 등) 1. 시장은 법 제22조 제2항의 규정에 따른 권고에 해당하는 특정 공가 등이 여전히 관리 불량 상태에 있을 경우, 표지를 설치하여 그 사실을 널리 알리는 것이 적절하다고 인정할 때에는, 관리 불량 상태의 내용, 권고의 내용 및 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항을 기재한 표지를 해당 특정 공가 등에 설치할 수 있다. 이 경우 해당 특정 공가 등의 소유자 등은 표지 설치를 거부하거나 방해해서는 안 된다.
조치 명령	제17조 (심각한 관리 불량 상태에 있는 특정 공가 등에 대한 조치) 1. 시장은 특정 공가 등이 심각한 관리 불량 상태에 있을 때에는, 해당 특정 공가 등의 소유자 등에게 적절한 유예 기간을 부여하여 그 관리 불량 상태를 해소하기 위한 필요한 조치를 취할 것을 명할 수 있다.

자료: 교토시, 「京都市空家等の活用、適正管理等に関する条例」(2023.12.13. 개정)

□ 소유자 등을 알 수 없는 경우에 대한 대응 등

- 빈집 등의 소유자를 알 수 없는 경우에 대하여 교토시는 연락처를 확인하기 위한 조사를 수행하거나 관계자에게 요청할 수 있고, 고정자산세 등의 정보를 스스로 이용할 수 있으며, 이와 관련한 내용을 공표할 수 있음

- 시장은 빈집 등의 불량상태로 인해 생명, 신체, 재산 등에 위해 우려가 있고 긴급하다고 인정되는 경우 최소한의 조치를 직접시행하거나 위임하여 시행하게 할 수 있음(제19조)

〔표 4-20〕 교토시 조례상의 소유자 미상 빈집 대응 등

구분	주요내용
소유자 미상 빈집 대응	제18조 (공가 등의 소유자 등을 알 수 없는 경우 등에 대한 대응) 1. 시장은 공가 등에 관한 소유자 등 또는 그 연락처를 확인하기 위해 필요한 조사를 할 수 있다. (단, 법 제9조 제1항 규정에 따라 조사를 할 수 있는 경우는 제외한다.) 2. 시장은 공가 등의 소유자 또는 연락처를 확인할 수 없을 때에는 해당 부지의 소유자 등, 점유자 또는 기타 관계자에게 해당 공가 및 그 부지의 적절한 관리에 필요한 조치에 협력할 것을 요청할 수 있다. 3. 시장은 공가 등의 소유자 등 또는 연락처를 확인할 필요가 있다고 인정할 때에는, 고정자산세 과세 등 공가의 적절한 관리에 관한 업무 외의 업무에 이용할 목적으로 보유하는 정보 중 이름 등 공가 등의 소유자 등에 관한 정보를 본 조례 시행에 필요한 범위 내에서 스스로 이용할 수 있다. 4. 시장은 관리 불량 공가 등 또는 특정 공가 등의 소유자 등을 확인할 수 없을 때에는 다음 사항을 공표하고, 해당 사항(제1호는 제외)을 기재한 표지를 해당 관리 불량 공가 등 또는 특정 공가 등에 설치할 수 있다. 이 경우 해당 공가 등의 소유자 등은 표지 설치를 거부하거나 방해해서는 안 된다. (1) 해당 관리 불량 공가 등 또는 특정 공가 등의 소재지 (2) 관리 불량 상태의 내용 (3) 관리 불량 상태를 해소하기 위해 취해야 할 조치 (4) 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항
긴급 안전 조치	제19조 (긴급 안전 조치) ① 시장은 특정 공가 등의 관리 불량 상태로 인해 사람의 생명, 신체 또는 재산에 위해가 미칠 우려가 있고, 긴급한 필요가 있다고 인정하는 경우(「공가 등 대책에 관한 특별조치법」 제22조 제11항의 규정에 따른 조치를 취하는 경우는 제외한다)에는, 해당 특정 공가 등의 소유자 등의 부담으로, 그 위해를 피하기 위해 필요한 최소한의 조치를 직접 시행하거나, 그 명을 받은 자 또는 위임 받은 자로 하여금 시행하게 할 수 있다. (중략) ② 시장은 제1항의 조치를 시행한 경우, 해당 특정 공가 등의 소재지 및 해당 조치의 내용을 해당 특정 공가 등의 소유자 등에게 통지하여야 한다. 다만, 소유자 등이 누구인지 또는 그 연락처를 확인할 수 없는 경우에는 이를 공고하여야 한다. ③ 제1항의 조치를 시행하고자 하는 자는, 신분을 나타내는 증명서를 휴대하고 관계자의 요구가 있을 경우 이를 제시하여야 한다.

자료: 교토시, 「京都市空家等の活用、適正管理等に関する条例」(2023.12.13. 개정)

□ 협의회 구성

- 교토시는 「빈집대책특별조치법」 제8조 1항의 규정에 따라 교토시 공가 등 대책 협의회를 두도록 규정하고 있음
 - 교토시의 빈집 등 대책 협의회 조직은 20명 이내로 구성되고(제24조), 위원의 임기는 2년으로 재임될 수 있음(제25조)
 - 전문적인 사항의 조사가 필요한 경우에는 시장의 위촉을 통해 전문위원을 둘 수 있으며, 조사가 종료된 이후 해촉되는 것으로 규정(제26조)
 - 전문적인 사항에 대한 조사와 심의를 위해서 분과회를 둘 수 있으며(제27조), 협의회 위원(전문위원 포함)은 비밀준수 의무가 부과됨(제28조)

| 표 4-21 | 교토시 조례상의 협의회 관련 규정

구분	주요내용
협의회 운영	제23조(협의회) 법 제8조 제1항에 규정된 협의회로서, 교토시 빈집 등 대책 협의회(이하 “협의회”라 한다)를 둔다.
	제24조(협의회의 조직) 협의회는 위원 20명 이내로 구성한다.
	제25조(위원의 임기) ① 위원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 보궐 위원의 임기는 전임자의 잔여기간으로 한다. ② 위원은 재임될 수 있다.
	제26조 (전문위원) ① 협의회에 전문적인 사항을 조사하게 할 필요가 있을 경우에는, 전문위원을 둘 수 있다. ② 전문위원은 학식과 경험이 있는 자 또는 시장이 적절하다고 인정하는 자 중에서 시장이 위촉한다. ③ 전문위원은 전문 사항에 관한 조사가 종료된 경우 해촉되는 것으로 한다.
	제27조 (분과회) 협의회는 전문적인 사항에 대해 조사하거나 심의하게 할 필요가 있다고 인정할 경우, 분과회를 둘 수 있다.
	제28조 (비밀준수 의무) 위원(전문위원 포함)은 직무상 알게 된 비밀을 누설해서는 아니 된다. 퇴직 후에도 동일하게 적용된다.

자료: 교토시, 「京都市空家等の活用、適正管理等に関する条例」(2023.12.13. 개정)

제4절

일본 법·제도 사례 분석의 시사점

1. 빈집 문제에 관한 국가적 차원의 책무와 관리체계 필요

□ 일본의 「빈집대책특별법」에는 국가의 책무와 지침 수립 근거를 명시

- 일본 「빈집대책특별법」에 따르면 우리나라와 마찬가지로 시책의 실질적인 주체는 지자체이나, 국가 차원의 책무와 기본지침을 규정하고 있음
 - 「빈집대책특별법」에 따르면, 국가는 빈집 시책의 종합적인 수립과 시행, 지방 및 민간에 대한 지원, 국민 인식 제고 노력의 책무를 명시(제3조)
 - 해당 법률 제6조에서 국가는 빈집에 관한 종합적·계획적인 시책 추진을 위한 기본지침을 정하도록 규정하고 있음
- 일본 「빈집대책특별법」의 제정 배경은 인구감소에 따른 빈집 증가, 주민생활 위협, 빈집 정비를 위한 지방정부의 행·재정적 한계에 있고, 국가 차원의 책무를 규정한 것은 민간과 지자체 차원의 대응에 한계를 보이기 때문
 - 일본의 「빈집대책특별법」 제정 배경은 인구감소로 인한 빈집의 급격한 증가, 위생, 치안, 안전 등 주민생활의 문제의 심화, 빈집 관리를 위한 지방정부의 행·재정적인 한계를 지적하고 있음
 - 해당 법률에서 일본에서 빈집에 관한 국가의 책무와 기본지침을 규정한 것은 빈집 문제가 민간과 지자체를 넘어 국가적 차원에서 체계적인 대응과 지원이 필요하기 때문으로 볼 수 있음

□ 빈집 원인과 문제가 유사한 우리나라 역시 국가 차원의 책무와 대응체계 필요

- 빈집 발생 원인과 영향, 지방자치단체의 행·재정적 상황을 고려했을 때, 우리나라 역시 빈집에 관한 국가의 관리체계 확보가 시급한 상황
 - 우리나라 역시 빈집 문제의 원인이 인구감소에 있고, 그 영향이 치안, 위생, 안전 등 주민들의 생활영역에 직접적으로 영향을 미치고 있음
 - 더욱이, 지방자치단체에서 빈집 발생에 현저하게 미치지 못하는 정비 실적을 보이는 상황에서 국가적 차원에서 지원은 물론 명확한 정책 방향이나 지침이 부재하여 빈집 정비를 활성화하기 어려운 상황임

2. 도시와 농어촌을 구분하지 않은 통합적인 빈집 관리체계 구축

□ 일본은 도시와 농어촌을 구분하지 않고 통합적인 빈집 관리체계를 구축

- 일본 「빈집대책특별법」은 도시와 농어촌을 포함한 전국을 대상으로 하여 지방 자치단체 업무의 중복성과 비효율성 문제의 발생 소지가 적음
 - 일본의 「빈집대책특별법」에서 “빈집 등”이란 건축물 또는 이에 부속하는 인공구조물로 평상시 거주 및 그 밖의 용도로 사용되고 있지 아니한 상태인 것 및 그 부지를 의미하며, 국가 또는 지방공공단체 소유 또는 관리 대상은 제외
 - 즉, 일본의 빈집은 도시와 농어촌으로 구분하지 않고 「빈집대책특별법」에 의거하여 통합적으로 정의하고 관리하고 있음

□ 중장기적으로 도시와 농어촌을 아우르는 통합적인 법률 제정도 검토 필요

- 현재 도시와 농어촌 빈집에 관한 각각의 개별법령 제·개정을 통해 정의, 관리체계 등의 정합성을 갖추는 방향으로 대응하고 있음
 - 현재 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」과 「농어촌정비법」으로 구분된 법률체계를 유지한 채 개별법령의 제정 및 개정을 통해 비효율성을 개선하는 방향으로 추진하고 있음
- 빈집에 관한 기본법이 없는 상황에서 이원화된 법률체계가 유지된다면 비효율성 문제는 반복될 가능성이 있으므로 중장기적으로는 도시와 농어촌을 아우르는 기본법의 성격을 지닌 통합적인 법률도 검토가 필요함
 - 기본법이 부재한 상황에서 현시점의 비효율성을 개선하기 위해 각각 제·개정을 추진하더라도 명확한 기준이나 조정기능이 없어 중장기적으로 정합성을 유지하기 어려울 가능성이 큼

3. 주민 생활안전 확보와 지자체 지원을 위한 법률적 기반 확보

□ 일본의 「빈집대책특별법」에는 지자체 협력과 지원 등을 위한 총무성이 참여

- 일본 「빈집대책특별법」은 제정 이후 빈집 정책을 인구감소 대응체계와 연동하였고, 각종 지침 수립의 주체로서 국토교통성과 함께 지방공공단체의 지원 및 조정 역할을 담당하는 총무성을 명시하고 있음
 - 일본은 「빈집대책특별법」의 공포 이후, 2015년에 마을·사람·일 창생 종합 전략을 개정하여 빈집 관련 내용을 반영하였음
 - 「빈집대책특별법」상에 주무 부처로 국토교통성과 함께 빈집의 관리와 활용 사무 주체인 시정촌의 총괄적인 지원과 조정 역할을 담당하는 총무성이 구역 지정과 각종 지침의 마련을 마련하도록 명시되어 있음

□ 빈집 정비 활성화를 위한 행정안전부 역할에 관한 법률적 근거 마련 필요

- 빈집 정책과 국가 인구감소 대응체계와 연계를 강화하고, 주민 생활안전 문제를 해소하고 관리주체인 지방자치단체의 원활한 빈집 정비를 총괄적으로 지원하고 조정하기 위한 행정안전부의 역할에 관한 법률적 근거 필요
 - 일본의 「빈집대책특별법」상에 총무성을 명시한 것은 빈집 문제가 주민생활에 직결된 지역밀착형 문제에 해당하며, 빈집 사무를 담당하는 지방공공단체에 대한 행·재정적 지원과 조정이 필요하기 때문으로 볼 수 있음
 - 우리나라의 빈집 정비 활성화 역시 일본과 동일한 원인과 문제를 나타내고, 더불어 인구감소 대응체계 연동과 지방자치단체 지원을 위한 행정안전부의 역할에 관한 법률적인 기반 확보가 필요함

4. 실질적인 지원 근거 마련과 조례를 통한 법률의 불충분성 해소

□ 일본은 빈집 활용과 관리를 촉진하기 위한 지원 근거와 수단을 확보

- 일본은 시정촌에 대한 국가의 재정지원 근거 명시, 민간의 관리 촉진을 위한 단계별 조치 수단과 지원기구 확보, 조례를 통한 불충분성 해소를 도모

- 일본 「빈집대책특별법」 제29조에서는 시정촌의 대책계획에 기초한 시책 실시에 관한 비용 보조, 지방교부세제도의 확충 및 그 밖의 필요한 재정상의 조치에 관한 국가 및 도도부현의 지원 근거를 마련
- 나아가, 일본의 「빈집대책특별법」은 민간이 중심이 되고 공공이 지원하는 방향에서 책무와 단계별 조치, 지원 조직에 관한 규정을 마련하고 있음
- 「교토시 빈집 등의 활용 및 적정 관리 조례」는 「빈집대책특별법」상의 규정을 구체화하는 한편, 사각지대 빈집 등에 대한 법률 적용 규정도 포함

□ 지방자치단체에 대한 국가의 행·재정적 지원수단 확보와 조례 제·개정 확산

- 지방자치단체의 빈집 정비 활성화를 위하여 행정안전부 차원에서 행·재정적 지원의 근거와 조치 수단에 관한 법·제도적인 근거를 마련
 - 나아가, 지방자치단체 차원에서 지역 특성에 부합하는 빈집 정책을 체계적으로 추진할 수 있도록 가이드라인 마련 및 우수사례 발굴 및 확산 추진
- 법률상에서 규정하기 어려운 규정이나 빈집정비계획 등에 포함되지 않은 빈집 등의 정책적 사각지대에 대해서는 지방자치단체에서 특성에 맞추어 자율적으로 추진할 수 있도록 조례 제·개정 지원 및 확산 도모

제 5 장

특별법 제정을 통한 빈집 관련 법·제도 정비 방안

제1절 특별법 제정의 필요성

제2절 신규 입법의 방향 설정

제3절 (가칭)빈집 정비 지원 특별법의
주요 내용

특별법 제정을 통한 빈집 관련 법·제도 정비 방안

제1절

특별법 제정의 필요성¹²⁾

1. 인구감소 시대, 빈집의 기하급수적인 증가에 대응한 골든타임 확보

□ 인구감소에 따른 빈집의 급격한 증가

- 인구감소와 함께 빈집이 빠르게 증가하는 가운데, 15년 뒤에는 가구 수가 본격적으로 감소할 것으로 전망되고 있음
 - 2024년 행정조사에 따르면 전국 빈집은 134,009호에 달하며, 향후 지속적으로 증가할 것으로 전망되고 있음
 - 2024~2072년 인구 증감률은 -30.0%로 전망되고, 2041년 본격적인 가구 수 감소로 인해 향후 빈집 문제는 심화할 것으로 전망됨

□ 인구성장 시기에 만들어진 세제 구조와 철거 중심 대응책의 한계

- 인구성장 시대 만들어진 세제 구조와 복잡한 소유관계, 기대이익의 미흡 등은 소유자로 하여금 빈집 철거를 저해하는 요인으로 작용
 - 「지방세법」 제106조와 제111조에 따라 빈집 철거 시 재산세 과세대상은 주택(부속토지 포함)에서 토지(나대지)로 변경되어 세율이 증가
 - 이는 인구성장기 나대지의 방치로 인해 나타나는 국토개발 저지를 우려하여 만들어진 것이지만, 인구감소가 발생하는 현재 시점에서는 오히려 소유자로 하여금 빈집을 방치하는 요인으로 작용하고 있음
- 인구감소와 지방소멸 위기가 고조되면서 기존의 철거 위주의 빈집 대응만으로는 증가하는 빈집 문제에 효과적으로 대응하기에 한계

12) 입법 필요성과 방향, 법률(안) 내용 포함 이하 법제도 개선 방안은 조정찬 대표(입법 Q&A)의 법률 전문가 자문을 바탕으로 작성되었음

- 현재의 빈집 정비 방식은 단순 철거가 79.4%로 대부분을 차지하고, 도 지역의 경우에는 그 비중이 81.9%에 달함
- 빈집의 기하급수적인 증가가 예상되는 가운데, 단순 철거 중심의 빈집 정책에서 벗어나 활용을 포함한 다양한 대응책 마련도 필요한 상황

2. 미흡한 정비 실적에 대응한 지방자치단체의 추진력 강화

□ 지방자치단체만의 역량만으로는 빈집 증가 속도에 대응하기 한계

- 빈집 정비는 사무의 특성상 자치사무로 볼 수 있고, 기초자치단체 우선 원칙에 따라서 기초사무로 배분하는 것은 적절하다고 볼 수 있음
 - 빈집 민원은 지방자치단체 대상 철거 및 정비 요청이 대부분을 차지하고, 주된 사유로는 안전사고, 위생 등 주민생활, 안전 문제가 과반을 차지
 - 빈집 문제는 주민 안전과 위생 문제와 직결되며, 정비는 주민 관점에서 지역 상황을 잘 아는 기초자치단체에서 담당하는 것이 적절함
- 지방자치단체의 역량만으로는 빈집의 급격한 증가에 적절히 대응하지 못함에 따라 이를 활성화하기 위한 제도적 기반 구축이 필요한 상황
 - 2024년 기준 전국 지방자치단체의 빈집 정비율은 4.86%에 불과하여 빈집의 발생 속도에 현저하게 미치지 못하는 정비실적이 지속되고 있음
 - 빠른 속도로 빈집이 증가하는 가운데, 빈집 발생 속도에 미치지 못하는 정비 실적이 지속된다면 결국 정비 불능 상태에 이를 가능성이 큼

□ 빈집 정비에 대한 지방자치단체의 추진력 확보 필요성

- 빈집 문제의 근본적인 해소를 위해서는 사후 대응을 넘어 빈집의 발생 원인인 지방소멸의 차원에서 예방(발생 억제)과 병행되어야 함
 - 빈집 증가의 주된 원인은 인구감소와 지방소멸이며, 빈집 문제 해결을 위해서는 이미 발생한 빈집의 정비뿐 아니라 신규 발생 억제가 병행될 필요
 - 따라서 지방자치단체의 빈집 정비 정책은 지방소멸 대응을 위한 인구감소지역 대응정책과의 유기적으로 연계될 필요가 있음

- 빈집 정비 활성화를 위해 실질적인 추진주체에 해당하는 지방자치단체의 추진력 확보를 지원하기 위한 행정안전부의 역할이 필요
 - 현행법률상 빈집 정비에 관한 지방자치단체의 추진력 확보를 지원하기 위한 행정안전부의 가용수단 동원의 근거가 부재한 상황임
 - 빈집 정비사업, 지방소멸대응기금 및 고향사랑기부제 활용 등 지방자치단체의 빈집 정비를 지원하기 위한 시책을 추진하고 있지만, 빈집 관리의 근거가 되는 현행법상에 근거는 부재한 상황임
 - 나아가, 지방자치단체의 제도적 기반 마련과 가이드라인 제공, 빈집 정비 우수 지방자치단체 사례 확산을 위한 행정안전부의 역할도 필요¹³⁾

3. 빈집 정비에 관한 현행 법체계의 비효율성과 불충분성 해소

□ 빈집 정비를 둘러싼 현행 법체계의 비효율성 개선

- 도시와 농어촌은 빈집의 발생 원인과 효과적인 대응은 차이가 있을 수 있지만, 지방자치단체 차원에서 이원화된 법체제로 인한 비효율성 문제도 있는 만큼 효과적으로 조율하고 개선하기 위한 대응 방안도 필요
 - 농어촌 빈집은 인구감소가 주된 원인이지만 도시지역의 빈집은 신규주택의 공급도 원인이 되고 있으며, 빈집 정비를 둘러싼 입지적 여건이나 효과적인 정비방식에 대해서도 도시지역과 농어촌은 차이가 있을 수 있음
 - 비수도권 또는 농어촌 지역 빈집의 경우에는 수도권이나 도시지역과 비교하여 다양한 용도나 방식으로 활용 가능성이 더욱 클 수 있음
 - 도시와 농어촌 빈집 문제를 해소하기 위해 부처별로 각각 특별법 제정이 추진 중인 가운데, 각각의 관리체계를 유기적으로 연계함과 동시에 각각의 추진 체계에서 해소하기 어려운 사항을 규정하기 위한 제도 정비 필요

13) 일본에서도 빈집 정비를 법제화하였는데 우리나라 행안부장관에 해당하는 총무대신도 국토교통대신과 함께 소관부처가 되고 있음

□ 지방소멸 대응의 관점에서 국가와 지자체 공동의 노력 필요

- 빈집 증가의 원인은 전국적인 현상이고 국가의 정책과도 긴밀하게 관련되어 있어 빈집 발생에는 국가적으로 책임이 있다고 볼 수 있음
 - 빈집 증가는 특정한 지방자치단체 내부적인 문제가 아니라 우리나라의 인구 감소 등에서 비롯된 전국적 현상에 해당함
 - 더욱이, 성장 거점을 중심으로 추진되어온 우리나라의 불균형 발전 전략과도 밀접하게 관련이 되어 있어 국가적 책임이 있다고 볼 수 있음
- 국가는 인구감소지역 지원 특별법과 마찬가지로 최소한 빈집 정비에 관한 재정 부담에 대해서는 결자해지 관점에서 적극적으로 개입할 필요
 - 빈집정비는 지역의 실정을 잘 아는 기초자치단체에서 집행하되, 국가와 광역자치단체는 재정지원과 광역적 정책 수립 및 조율에 의한 지원 등을 법령에 근거를 두고 시행하는 일종의 공동사무로 역할 재조정 필요

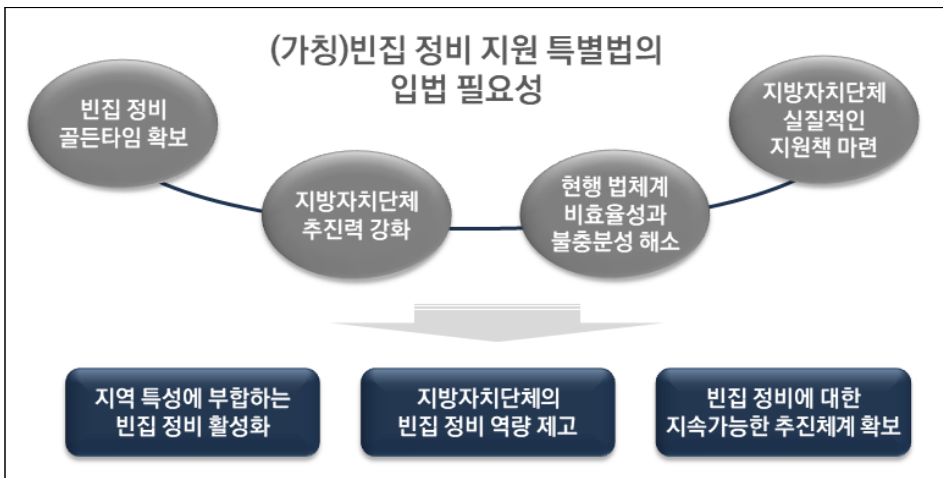
4. 지방자치단체에 대한 실질적인 지원책 마련

□ 지방자치단체와 빈집소유자에 대한 실질적인 지원책 필요

- 현재 지방자치단체의 빈집정비 역량은 부족한 상황이고, 인구감소로 인하여 빈집은 증가하고 지방자치단체의 역량은 감소할 가능성이 큼
 - 빈집 문제는 추진주체인 지방자치단체의 역량에 영향을 받으나, 향후 지방자치단체의 인력, 재정 여건은 감소할 가능성이 큼
 - 현재 지방자치단체 내 빈집 전담조직은 거의 없고, 정비 예산은 규모가 작을 뿐 아니라 지자체별 편차가 크며, 국비나 시·도비 지원도 부족한 상황
 - 지방자치단체별로 빈집 관련 예산의 편차가 크고, 시·도비 또는 국비 비중에서도 차이가 나타나 이를 조정하기 위한 정부 역할도 필요
- 지방자치단체의 빈집 대응 역량 제고가 필요함에도 불구하고, 현행 법제도상에서 이를 실질적으로 실질하기 위한 근거는 부족한 상황임
 - 빈집이 방치되는 주된 이유는 정비로 인한 편익보다 비용이 크기 때문이며, 이를 보정하기 위해서 지자체와 소유자에 대한 실질적인 지원책 필요

- 하지만 현행법상의 건축규제 완화 특례 외에 지방자치단체와 소유자에 실질적으로 도움이 될 수 있는 재정지원이나 세금 감면 등은 부재
- 현재 빈집정비에 대한 국가의 재정지원은 보조금 형태로 될 수밖에 없고 가용 재원을 동원할 다양한 법적 근거를 활용하는 데 미흡한 상황임
 - 빈집 정비를 위해 지방교부세 산정기준 보완이나 지역균형발전특별회계 활용, 지방소멸대응기금을 활용하는 것도 한계점이 존재함
 - 증가하는 빈집 문제와 감소하는 지자체 역량에 대응해 실질적으로 지방자치단체의 빈집 정비를 지원하기 위한 법·제도적인 근거 마련이 필요함

| 그림 5-1 | (가칭)빈집 정비 지원 특별법의 입법 필요성



제2절

신규 입법의 방향 설정

1. 제정법의 성격

□ 빈집 관련 현행 법률의 병렬적인 상호관계의 고려

- 현행 「소규모빈집관리법」과 「농어촌정비법」은 지역에 따른 소관 구분일뿐 일반법-특별법 관계가 아니고 실질적으로는 대등한 병렬적 관계임
 - 빈집 규정이 먼저 입법된 「농어촌정비법」은 처음부터 농어촌 정비와 관련이 없는 도시지역 빈집은 고려하지 않았고, 농어촌 정비의 다양한 과업의 하나로 빈집 정비를 규정하여 일반법으로 보기에 무리가 있었음
 - 「소규모빈집관리법」은 특별법의 제명을 쓰고 일반조항(소유자 책무 등)은 규정하지 않고 있는데 이를 농어촌정비법을 일반법으로 보고 규정하지 않은 것인지 불분명하며, 더욱이 농어촌과 준농어촌의 빈집에 대해서는 적용대상이 아니라는 점에서 일반법과 특별법의 관계로 보기 어려움
- 2개 법률은 나중에 입법된 법률조차도 준용방식이 아닌 같은 내용을 반복 규정하는 등 각각 별도의 독립된 법률의 형태를 취하고 있음
 - 양법은 규율대상이 빈집이란 점에서 공통요소가 많고, 입법내용상 유사한 사항에 대해서 준용방식을 많이 취하여야 하지만, 나중에 입법된 법률에서도 같은 내용을 다시 반복 규정하는 특성이 있음
 - 이는 각 법률의 소관이 다르고 입법시기별로 신설된 조문들이 혼재되어 있고, 무엇보다 빈집은 농어촌과 도시에서 각각 중점규율 포인트를 달리하여 각각 착안점이 서로 다르다는 점이 영향을 끼친 것임

□ 기존 법률에 대한 상위법적 성격 부여를 위한 특별법 추진 검토

- 특별법은 기존 빈집에 관한 2개 법률에 대하여 상위법적 성격을 부여하거나 현안에 대한 속도감 있는 대응을 위해 더욱 효과적일 수 있음
 - 기본법은 입법 방침상 기본법에 반하는 내용의 입법을 억제하고, 입법의 체계를 구축할 수 있지만, 특별법 우선의 원칙과 신법 우선의 원칙에 의해서

기본법의 상위법적 성격은 침해될 소지가 있음

- 반면에 특별법의 경우에는 2개 법률에 대한 상위법적 지위를 부여하기 위한 측면에서는 기본법보다 유리할 수 있음
 - 「소규모주택정비법」의 특례법과 제안하는 특별법이 중복되는 것처럼 보이지만 실제로는 「소규모주택정비법」도 「농어촌정비법」과 병렬적 관계에 놓인 법률이므로 이를 특별법의 중복이라고 보기 어려움

2. 기존 추진체계 연속성과 입법 취지를 고려한 법률(안) 선정

□ 기존 법률의 존치 여부에 따른 2가지 대안

- 현행 2개 법률은 개정수요 발생시 수시로 개정을 해왔기 때문에 각각 실무 수행상 어려움을 느끼지 않았을 수 있지만, 입법체계 및 지방자치단체 차원에서는 상이하고 미비한 사항에 대해서 보완이 필요
- 새롭게 제정되는 법률은 기존 2개의 빈집 정비에 관한 법률의 존치 여부에 따라서 2가지 대안을 설정할 수 있으며, 각각 특성의 차이가 있음
 - 첫 번째 대안은 기존 2개 법률을 존치하면서 양 법률의 공통점과 행안부 소관 사항을 규정하는 법률을 제정하는 방안
 - 두 번째 대안은 빈집정비에 관한 기존의 2개 법률의 빈집 관련 규정을 통합하여 새롭게 통합법률을 제정하는 방안임
- 기존 2개 법률의 존치안은 기존의 소관부처별 체계와 관행을 유지하여 부처 협의의 어려움이 적고 정책의 일관성을 유지할 수 있다는 장점
 - 2개 법제의 상호 일관성 부족, 빈집정비와 함께 규정된 사항에 대한 관계성과 체계성이 모호성 등의 문제점이 지속된다는 것은 단점으로 작용
- 기존 2개 법률의 통합안은 빈집 정비의 목적과 수단이 유사하다는 측면에서 별개 법률 운영에 따른 입법낭비 요인을 해소할 수 있다는 장점이 있음
 - 소관부처들과 협의가 현실적으로 쉽지 않고 함께 규정된 사항들 중 빈집 규정을 발췌하고 통합하는 것은 입법기술적으로 난이도가 높음

표 5-1 | 기존 법률의 존치 여부에 따른 대안별 특성 비교

구분	장점	단점
기존 법률 존치 (제1안)	• 현재 각 부처에서 각각 운영해 온 체계와 관행을 유지할 수 있어 통합을 위한 부처협의의 어려움 감소 • 농림부와 국토부 각각 구축된 기존의 빈집 관련 정책과의 일관성을 확보하고 연관성을 유지할 수 있음	• 현행 2개 법제의 상호 일관성 부족과 입법상의 낭비 요인도 그대로 유지 • 각 법률에 빈집 정비와 함께 규정된 사항과 입법체계상 불균형이 지속됨 - 농어촌정비법은 상위 개념인 농어촌정비사업 및 생활환경개선사업 관련 조항과 빈집정비사업 관련 조항의 상하위 개념간 체계성 등이 모호하다는 문제 - 소규모주택정비법은 소규모주택과 빈집 정비사업이 사업성에 따른 추진방식, 주체 등의 차이로 상호간 관계성이 미약하나, 하나의 법에서 규정하고 있음
통합법에 흡수 (제2안)	• 기존 2개 법률은 빈집정비의 공통의 목적을 지니고 정책수단도 크게 다르지 않으므로 별개 법률로 운영할 필요 부족 • 기존 2개 법률을 통합해도 기존 각 부처의 입장 등을 반영한 특성은 유지할 수 있어 정책의 일관성 유지에는 문제 없음 • 입법낭비 제거는 물론 국가 차원의 일관성 있는 빈집정비정책 수립 시행을 부처간 협업을 통해 실현할 수 있음	• 소관부처가 다르고 이를 변경하기도 쉽지 않으므로 통합법으로 흡수하여 법률을 재편하는 것은 쉽지 않은 문제임 • 농어촌지역의 빈집정비와 도시지역의 빈집정비는 각각 관점과 정비 여건 및 방향이 다를 수 있으며, 이는 새롭게 법률에 통합하는 데 영향을 끼칠 수 있음 • 각각에 법률에 함께 규정된 사항 중에서 빈집에 관한 사항을 발췌하고 통합하는 것은 입법 기술적으로 난이도가 높음

□ 기존 법률을 존치하되 지자체의 빈집 정비를 지원하기 위한 특별법을 제안

- 3개 부처는 오랜 기간 다른 업무와의 연관성을 확보하면서 근거 법률을 여러 차례 정비하면서 빈집 정비업무의 틀을 수립해왔음
 - 따라서 법률 통합으로 인해 각 소관부처의 정책적 틀에 영향을 주는 것은 예상하지 못한 연쇄적인 문제를 발생시킬 소지가 있음
- 신규 입법의 추진은 3개 부처가 유지해 온 소관 배분에 변동을 가하려는 것이 아니고 지원하려는 의도에서 비롯된 것이므로 기존 법률을 유지하는 대안을 설정하고자 함

- 오랜 기간 추진해왔던 소관의 배분이나 정책 틀에 영향을 주지 않으며, 입법 기술적인 난이도, 부처 협의의 어려움 등 현실적인 입법 상황을 종합적으로 고려하여 기존의 법률을 유지하는 대안을 설정¹⁴⁾

14) 지역과 관계없이 같은 정책 수단을 균형 있게 적용하고 입법체계를 개선하기 위해서는 통합법이 효과적일 수 있으므로 장기적 관점에서 향후에는 통합법에 대한 검토도 필요

제3절

(가칭)빈집 정비 지원 특별법의 주요내용

1. (가칭)빈집 정비 지원 특별법(안)의 구성

□ 법률 입법(안)의 장별 구성

- 신규 입법(안)은 총칙, 국가의 빈집정비지원사업의 추진체계, 빈집 정비의 방법과 재원 확보, 보칙 등 4개 장 20개 조문으로 구성
 - 제1장 총칙은 목적, 정의, 적용 범위, 다른 법률과의 관계, 책무 등으로 구성되고, 제2장은 국가기본계획, 실태조사 지원, 지원위원회, 인구감소지역 지원시책과의 연계, 전담기구 및 기술지원 등으로 구성됨

| 표 5-2 | 신규 법률 입법(안)의 구성

구분	내용
제1장 총칙	제1조 목적 제2조 정의 제3조 적용범위 제4조 다른 법률과의 관계 제5조 국가 등의 책무
제2장 효과적인 빈집 관리를 위한 국가 단위 추진체계	제6조 빈집정비 국가기본계획의 수립 제7조 빈집정비 실태조사 지원 제8조 빈집정비 지원위원회의 구성 등 제9조 인구감소지역 지원시책과의 연계 제10조 빈집정비를 위한 전담기구 등 제11조 빈집정비를 위한 기술지원 등
제3장 빈집 정비 활성화 지원	제12조 빈집정비의 기본방향 제13조 대집행 제14조 지방교부세의 지원 제15조 지방소멸대응기금과의 연계 제16조 지역균형발전특별회계에서의 지원 제17조 빈집정비에 관한 광역자치단체의 보조 제18조 빈집정비에 대한 세제상의 지원의무
제4장 보칙	제19조 정보시스템의 공동활용 제20조 권한의 위임 위탁

2. 법률(안)의 주요내용

1) 제1장 총칙

□ 법률명과 입법목적, 법률의 적용 범위

- 신규 법률의 주된 입법목적은 빈집의 발생 속도에 비하여 현저하게 미흡한 지방자치단체의 빈집정비에 대해 국가적인 지원을 강화하는 것이며, 법률의 명칭과 입법 목적에는 이러한 사항이 명시되도록 할 필요가 있음
 - 법률의 제명은 빈집정비 지원 특별법 또는 빈집정비 지원 기본법으로 하여 빈집정비의 지원을 목적으로 하는 신규 법률의 특성을 반영함
 - 법률 제1조 목적에는 농어촌과 도시 등 빈집의 소재지역에 관계없이 모든 빈집정비를 대상으로 하도록 하고, 지방자치단체의 자치사무로 규정된 빈집정비에 관한 재원 부족 등의 문제에 대응하여 국가 지원을 강화하는 것이 입법의 주요 요소임을 명시하도록 함

【 표 5-3 】 법률의 제정목적(안)

제1조(목적) 이 법은 지방자치단체가 농어촌과 도시에 소재한 빈집을 정비하는 것을 효과적으로 지원함으로써 주민들의 생활환경 및 주거생활의 질을 개선하는데 이바지함을 목적으로 한다.
 ..(중략)..
 제3조(적용범위) 이 법은 농어촌 및 도시에 소재하는 모든 빈집의 정비에 대하여 적용한다.

□ 개념 정립

- 사적 영역에 속한 빈집에 관한 사항을 공법적으로 규율하려면 빈집의 개념을 법적으로 명확히 규정할 필요가 있음
 - 빈집 거주 여부는 소유권자가 판단할 사항이며 민법상 상린관계 규정시 특정 주거를 비워둠에 따라 이웃집에 피해를 주는 경우는 상정하지 않음
 - 강제철거는 재산권 수용보다 더 강력한 규제이며 철거비 지원 등 조장적 조치도 법적 근거가 필요하므로 빈집의 개념을 명확히 하는 것이 중요

- 현행 법제는 빈집의 판단기준을 일정기간 비거주로 정하고 있는데 이는 충분한 개념으로 보기 어렵다는 한계가 있지만, 기존의 2개 법률이 규율해온 개념적 범위를 크게 벗어날 경우 상당한 혼란이 예상됨
 - 현행 법제상에서 빈집은 1년 이상 미거주를 기준으로 하지만, 해당 주택의 노후화로 인한 것인지 다른 경제적 사회적 여건에 기인한 것인지 알 수 없고, 빈집의 상태를 반영하기 어렵다는 점에서 불충분함
 - 집의 개념에 주택 외에 상가, 사무실용 건물 등을 포함할 수 있고, 주택에는 증가하는 공동주택을 포함할 것인지도 검토할 필요가 있으며¹⁵⁾, 합법적으로 건축된 것인지 무허가 건축물인지도 검토할 필요¹⁶⁾
- 빈집 개념은 시장, 군수 등이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날로부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 주택에 한정함
 - 장기 미분양주택은 빈집과 동일한 문제점을 발생시킬 수 있고, 농어촌 주택과 형평을 고려했을 때 미분양 주택 등을 포함하도록 개념을 정립
 - 장기적으로는 무허가 주택과 장기적 공사지연으로 인해 빈집화된 주택, 주택 외 상가와 공장 등도 포함할 것인지 검토가 필요하지만, 이 경우 추가된 정비대상 빈집을 누가 정비할 것인지의 문제가 발생하게 됨
 - 실제 정비는 농어촌정비법과 소규모주택정비법의 빈집 정의에 따라 행해지므로 본 연구의 안에서는 제외하도록 하였음
- 빈집정비사업과 그 밖에 사용하는 개념은 현행 2개 법률인 농어촌정비법과 소규모주택정비법에서 정하는 바에 따르도록 규정
 - 향후 빈집의 개념을 확대하는 경우 새롭게 제정된 법률에 의거하여 행해지는 빈집정비사업도 포함할 필요가 있음
 - 기존 법률을 존치 적용하므로 신규 제정법과 기존 법률의 연계성을 확보하고, 기존 법률의 연속성을 확보하도록 할 필요

15) 공동주택은 다수 세대가 거주하므로 빈집이 발생하더라도 단독주택과 같이 취급하기 어려운 특

16) 무허가 건물은 건축법 등에서 일정한 규제를 가하고 있지만 빈집 관리 및 정비 차원에서 주목하는 규제는 충분하지 못하므로 무허가 건물도 빈집 정비의 대상에 포함시키는 것도 배제할 수 없음

【표 5-4】 법률상의 개념 정의에 관한 조문(안)

- 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. “빈집”이란 특별자치시장·특별자치도지사(제주특별자치도에 한정한다. 이하 같다)·시장·군수 또는 구(자치구에 한정하며, 이하 “자치구”라 한다)의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다.
 2. “빈집정비사업”이란 「농어촌정비법」 제4장에 따라 행정관청이나 사업자가 빈집에 대하여 행하는 모든 조치와 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “특례법”이라 한다) 제2장에 따른 빈집정비사업 및 이 법에 따라 행하여지는 빈집정비사업을 말한다.
- ② 그 밖에 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 「농어촌정비법」과 특례법에서 정하는 바에 따른다.

□ 다른 법률과의 관계

- 다른 법률과의 관계는 특별법 성격의 제1안과 기본법 성격의 제2안 등 복수 대안을 제안하며, 모두 특별법의 효과가 발휘되도록 조문을 구성
- 특별법 성격의 입법 시 다른 법률에 우선하여 적용하도록 조문 내용을 구성하고, 기본법적 성격의 입법 시 다른 법률이 해당 법률에 저촉되는 방향으로 행하지 않도록 하여 특별법과 같은 효과가 발휘되도록 조문을 구성

【표 5-5】 다른 법률과의 관계에 관한 조문(안)

- 제4조(다른 법률과의 관계) 이 법은 빈집정비사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다.
- (제2안)
- 제4조(다른 법률과의 관계) ① 빈집정비사업에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 없으면 이 법을 적용한다.
- ② 빈집정비사업과 관련된 법령을 제정 또는 개정하고자 하는 중앙행정기관의 장은 이 법의 취지에 맞게 개정하여야 하며, 행정안전부장관과 미리 협의하여야 한다.

□ 국가 등의 책무

- 빈집에 관한 사무를 자치사무로 배분한 것을 다시 국가사무로 환원할 수는 없지만, 중앙부처가 총괄하면서 재정적 지원을 하는 등 보완적으로 개입하는 공동 사무화는 추진이 가능할 것으로 판단됨

- 현재 농어촌정비법에서만 부분적으로 책무 조항을 두고 있으며, 신규 입법(안)에는 공동사무로서 국가 외 광역자치단체와 일반적인 입법례에 따라 상하위 행정조직 및 국민들의 책무까지 규정하는 안을 제안

【표 5-6】 국가 등의 책무에 관한 조문(안)

제5조(국가 등의 책무) ① 국가는 지방자치단체가 시행하는 빈집 정비가 체계적 효율적으로 행하여지도록 관련 법제를 마련하고 필요한 재정적 지원을 하여야 한다.

② 특별시·광역시 및 도와 특별자치도(제주특별자치도는 제외한다. 이하 같다)는 관할구역내 시·군 및 자치구가 시행하는 빈집정비사업에 대하여 소요경비의 보조 등 필요한 지원을 실시하여야 한다.

③ 특별자치시·제주특별자치도 및 시·군·자치구는 관할 구역 내의 빈집정비사업이 제대로 행하여지도록 노력하여야 하며, 국가 및 특별시·광역시·도와 특별자치도의 빈집정비사업 지원의 취지를 구현하도록 하여야 한다.

④ 빈집의 소유자·점유자 또는 관리인(이하 “소유자등”이라 한다)은 빈집정비사업에 협력하여야 하며, 주변 사람들의 삶과 환경에 피해를 주지 않도록 스스로 빈집을 관리하고 정리하여야 한다.

2) 범정부적 빈집정리 추진체계 마련

□ 국가 단위 빈집 정비 기본계획의 수립의 근거 마련

- 현재 2개 법률상 빈집정비계획은 기초자치단체장이 수립하도록 규정하고 있으나, 부처간 역할 분담과 협업에 관한 사항과 함께 기초자치단체 정비계획의 방향을 제시하기 위해 국가 차원의 기본계획에 관한 규정 필요¹⁷⁾
 - 국가기본계획은 도시와 농어촌별로 분담하고 있는 3개 부처의 공통적 방침과 함께 부처간 역할 분담 및 협업에 관한 사항을 규정하도록 함
 - 국가기본계획은 지방자치단체의 빈집정비계획의 상위계획에 해당하며, 나아가 광역자치단체의 빈집정비에 대한 재정지원 등을 고려하여 광역자치단체도 계획수립에 관여할 수 있도록 하는 역할을 담당
 - 나아가, 국가기본계획은 지방자치단체의 빈집 정비에 관한 안정적 재정지원 방안을 반영하는 기능을 담당하게 됨

17) 다른 법률에서도 지방자치단체의 자치사무에 대하여 국가 단위의 계획 수립을 규정하고 있는 사례들도 다수 존재함

- 국가기본계획은 해당 법률의 주무부처인 행안부가 수립하되, 기존의 빈집 관련 2개 법률과 연계성을 확보하도록 규정할 필요가 있음
 - 기존의 관련부처와의 긴밀한 공조를 유지하기 위해 수립주기 통일을 위한 협력 및 기존 법에 따른 계획과의 자료 공유 등을 규정
 - 이때, 수립주기 차이에 대한 대책으로는 5년 주기로 수립하되 수시 점검 및 변경을 통하여 주기 불일치로 인한 문제를 최대한 해소하도록 함
- 국가기본계획에 포함되는 내용은 1) 빈집의 정비 및 활용에 관한 기본방향, 2) 빈집의 증감 현황 및 실태, 3) 지방자치단체에 지원할 빈집정비사업 재원의 확보 및 배분에 관한 사항, 4) 빈집 보수 및 활용에 관한 국가 차원의 협력 및 지원방안, 5) 인구감소대응시책과 빈집정비시책의 연계방안, 6) 빈집정비 관련 조세 지원 등에 관한 사항 등임¹⁸⁾

【표 5-7】 국가기본계획 수립에 관한 조문(안)

제6조(빈집정비 국가기본계획의 수립) ① 행정안전부장관은 지방자치단체가 실시하는 농어촌 및 도시의 빈집정비사업을 효과적으로 지원하기 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 5년 단위의 빈집정비 국가기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립하여야 하며, 매년 기본계획의 타당성을 재검토하고 이를 변경할 필요가 있으면 수시로 변경할 수 있다.

1. 빈집의 정비 및 활용에 관한 기본방향
2. 빈집의 증감 현황 및 실태
3. 지방자치단체에 지원할 빈집정비사업 재원의 확보 및 배분에 관한 사항
4. 빈집 보수 및 활용에 관한 국가 차원의 협력 및 지원방안
5. 인구감소대응시책과 빈집정비시책의 연계방안
6. 빈집정비 관련 조세 지원 등에 관한 사항
7. 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항

② 기본계획은 「농어촌정비법」 제64조에 따른 빈집정비계획 및 특별법 제4조에 따른 빈집정비계획을 고려하여 수립하며, 행정안전부장관은 농림수산물식품부장관 및 해양수산부장관과 국토교통부장관에게 각 빈집정비계획에 관한 자료의 공유 및 계획주기의 통일을 위한 협조를 요청할 수 있다.

③ 행정안전부장관은 기본계획을 수립하거나 변경하려면 농림수산물식품부장관 및 해양수산부장관과 국토교통부장관에게 미리 내용을 보내 협의하여야 하며, 제8조에 따른 빈집정비 지원위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 특별자치시장·제주특별자치도지사 및 시장·군수·자치구의 구청장은 기본계획의 수립 및 변경에

18) 일본의 경우 계획수립 절차를 상세히 규정하고 있는데 이는 주무부처를 국토교통대신과 총무대신의 양자로 소관으로 하고 국가의 관련 부처 및 지방자치단체와의 조율을 세부적으로 규정한 데에서 비롯된 것이며, 우리나라의 경우 복잡하게 규정할 필요는 없을 것으로 판단됨

관하여 행정안전부장관에게 의견을 제시할 수 있다. 이 경우 시장·군수·자치구의 구청장은 특별시장·광역시장 또는 도지사나 특별자치도의 도지사를 통하여야 한다.

⑤ 행정안전부장관은 기본계획이 수립되거나 변경되면 특별시장·광역시장 또는 도지사나 특별자치도의 도지사나 특별자치시장·제주특별자치도지사 및 시장·군수·자치구의 구청장에게 그 내용을 보내야 한다.

⑥ 특별시장·광역시장 또는 도지사나 특별자치도의 도지사는 기본계획에 따라 매년 빈집정비 시행계획(이하 “시행계획”이라 한다)을 수립하여야 하며, 특별자치시장·제주특별자치도지사 및 시장·군수·자치구의 구청장은 매년 「농어촌정비법」에 따라 수립하는 빈집정비 이행계획(이하 “이행계획”이라 한다)을 수정 보완하거나 소관 이행계획을 수립하여야 한다.

⑦ 특별시장·광역시장 또는 도지사나 특별자치도의 도지사 및 특별자치시장·제주특별자치도지사나 시장·군수·자치구의 구청장은 제6항에 따른 시행계획 또는 이행계획과 전년도 실적을 행정안전부장관에게 송부하여야 한다.

⑧ 그 밖에 기본계획의 수립 및 변경과 시행계획 또는 이행계획의 수립 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 기초자치단체의 실태조사 지원에 관한 규정

○ 빈집 증가 속도 등을 고려하면 수시로 실태 파악이 필요하나 지자체 행정력이나 소요경비 등을 고려하면 조사주기를 너무 짧게 정하기도 어려움

○ 조사 자체는 현지 실정을 잘 아는 기초자치단체에서 담당하되, 부족한 기초자치단체 역량을 보완하여 국가는 소요경비를 지원하고 확보된 자료를 공유하여 국가계획 수립 등의 기초자료로 활용하는 안을 제안

- 나아가 실태조사는 지역마다 실시주기나 시기를 달리할 경우 실태에 기초한 정책 우선순위 결정 등의 자료로 활용하는데 어려움이 있으므로 실시주기나 시기를 법률에서 통일적으로 규정할 필요가 있음

- 실태조사를 바탕으로 수립하는 기본계획 등도 수립주기와 시기를 일치시켜 국가와 광역자치단체의 빈집정비 시책을 효율성으로 추진하도록 함

○ 실태조사의 절차 등에 관한 규정은 농어촌정비법과 소규모주택정비법, 해당 법률의 시행령에 상세한 조문이 있으므로 이를 준용하도록 함

- 실태 파악의 소요경비를 줄이고 실효성을 높이기 위해 농어촌정비법을 준용하여 현장 사정을 가장 잘 아는 이웃과 최하위 행정조직 동원을 검토

- 특히, 현재 공익신고 차원의 빈집 신고제도를 운영하고 있지만 신고에 따른 보상액이 낮아 실효성을 거두지는 못하고 있다고 보이므로 이웃에 의한 신고

보다는 최하위 말단 행정조직을 활용하여 수시로 실태파악을 하도록 하고 하위법령을 통해 인센티브 항목 규정을 검토

[표 5-8] 국가 등의 책무에 관한 조문(안)

제7조(빈집정비 실태조사 지원) ① 행정안전부장관, 특별자치시장·제주특별자치도지사 및 시장·군수·자치구의 구청장은 빈집정비정책의 수립과 시행에 필요한 기초자료를 확보하기 위하여 다음 각 호의 사항에 관한 실태조사를 실시할 수 있다.

1. 빈집의 소재 현황
2. 빈집의 관리 상황 및 방치기간
3. 빈집의 소유자 및 권리관계
4. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황
5. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항

② 행정안전부장관은 제1항의 실태조사를 할 때에는 농림축산식품부장관·해양수산부장관 및 국토교통부장관과 미리 협의하여야 한다.

③ 행정안전부장관의 실태조사에 관하여는 「농어촌정비법」 제64조의3부터 제64조의5까지 및 특례법 제6조부터 제8조까지를 준용한다.

④ 행정안전부장관은 「농어촌정비법」 또는 특례법에 따라 실시하는 빈집의 실태에 관한 조사에 대하여 필요한 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

⑤ 행정안전부장관·농림축산식품부장관·해양수산부장관 및 국토교통부장관과 특별자치시장·제주특별자치도지사 및 시장·군수·자치구의 구청장은 빈집실태에 관한 정보를 교환 및 공유하여야 한다.

⑥ 제4항에 따른 지원방법과 제5항에 따른 정보의 교환 공유의 방법 및 절차에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 관련 정책을 조율할 위원회 운영 및 기존 위원회 변경 문제 검토

- 빈집정비지원위원회는 지원에 중점을 둔 실무적 기구로서 각 부처와 지방자치단체의 협의회적 성격을 고려하여 위원회를 구성할 필요가 있음
 - 일본도 협의회적 성격의 위원회를 운영하고 있으며, 실무적 성격을 고려해 허례를 피하고 행정안전부 소속으로 하며, 위원장을 차관으로 하고 위원은 국장급으로 하여 실무적 차원의 회의 운영이 되도록 규정
- 위원회의 기능은 재정 관련 사항과 조세 지원 등에 관한 사항의 심의도 포함되는 점을 고려하여 기재부의 참여도 허용하도록 함
 - 지자체 실정을 고려할 수 있도록 기초와 광역자치단체장 협의회 추천인사(공무원 추천 포함) 포함하고, 민간 전문가의 참여를 보장하도록 함

【 표 5-9 】 빈집정비 지원위원회의 구성 등에 관한 조문(안)

제8조(빈집정비 지원위원회의 구성 등) ① 빈집정비 지원에 관한 주요 정책과 사업을 조정하고 예산의 효율적인 운영 등에 관한 사항을 심의하기 위하여 행정안전부 소속으로 빈집정비 지원위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다. ② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다. 1. 빈집정비 지원의 정책방향 설정 2. 기본계획의 수립 및 변경에 관한 사항 3. 지방자치단체에 지원할 빈집정비사업 재원의 확보 및 배분에 관한 사항 4. 빈집정비사업에 관한 중앙행정기관 상호간 및 국가와 지방자치단체 간의 협력·조정에 관한 사항 5. 빈집정비 관련 조세 지원 등에 관한 사항 6. 그 밖에 위원회의 목적수행을 위하여 필요한 사항 ③ 위원회는 위원장 1명을 포함한 20명 이내의 위원으로 구성한다. ④ 위원장은 행정안전부차관이 되고, 위원은 다음 각 호의 사람으로 구성한다. 1. 행정안전부·기획재정부·농림축산식품부·해양수산부 및 국토교통부의 고위공무원단에 속하는 공무원 중 소속 장관이 지명한 사람 2. 지방자치법 제182조제1항제1호 및 제3호에 따른 협의체에서 추천하는 사람 각 2명 3. 주택·도시정책 및 환경문제 등에 관한 학식과 경험을 갖춘 사람 중에서 행정안전부장관이 위촉하는 사람 ⑤ 그 밖에 위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
--

□ 인구감소지역 대응시책과의 연계

- 빈집의 사후처방뿐 아니라 빈집의 증가를 방지하기 위하여 인구감소지역 대응 및 지방소멸 정책과의 연계에 관한 규정을 명시할 필요
 - 인구감소지역법에 의한 기본계획과 기존의 빈집 정비계획, 새롭게 제안되는 국가기본계획이 상호 연계되도록 함
 - 행정안전부장관은 인구감소방지시책을 통해 빈집 신규 증가를 막기 위한 시책을 강구하도록 신규입법(안)을 규정

【 표 5-10 】 인구감소지역 대응시책과의 연계 조문(안)

제9조(인구감소방지시책과의 연계) ① 「인구감소지역 지원 특별법」 제6조부터 제8조까지에 따른 각각의 인구감소대응에 관한 계획의 수립주체는 이 법과 「농어촌정비법」 및 특례법에 따른 빈집정비 관련 각종 계획에 반영된 사항이 상호 연계되도록 하여야 한다. ② 행정안전부장관은 인구감소방지시책을 통하여 빈집의 신규 증가를 최대한 막기 위한 시책을 강구하여야 한다.

□ 빈집 정비 지원을 위한 전담조직 및 기구의 설치와 기술지원

- 소규모주택정비법 제50조에서는 공공기관으로 하여금 정비지원을 담당하도록 하는 규정을 두고 있지만, 행정기관 내에 전담조직 신설에 관한 사항은 없으므로 이에 관한 법률적 근거 규정을 두도록 함
 - 소규모주택정비법 제50조의 지원 공공기관은 일본의 빈집 등 관리활용지원 법인과 유사하면서 사업시행자로서의 역할도 수행하나, 농어촌정비법에서는 이와 같은 지원기구 등의 제도를 채택하지 않고 있음
 - 기존의 농림부, 해수부, 국토부 등 소관부처와 행안부가 한시조직 등으로 합동조직을 설치 운영할 근거를 명시함과 아울러 지방행정조직 총괄사무를 담당하는 행안부 소관인 이 법률에서 각급 자치단체의 빈집정비 전담조직 설치 근거를 두도록 규정을 마련함
 - 비공무원조직의 운영은 기존 법률상의 제도로 대응하면 된다고 보지만 행정 조직으로 설치하여 운영하는 것이 보다 강력한 효과를 거둘 수 있다는 점에서 행정조직 등 설치근거를 마련하도록 함
- 현재는 농어촌정비법에서 생활환경정비사업 전반에 관한 기술지원 사항만 규정하고 있지만, 신규 입법(안)에서는 행안부장관이 농림부장관 국토부장관 등과 협의하여 빈집정비에 관한 기술지원 등을 할 수 있음을 명시
 - 기술지원 외에 법률적 문제에 대한 지원도 할 수 있는 근거를 명시함

【 표 5-11 】 빈집정비를 위한 전담기구 등에 관한 조문(안)

제10조(빈집정비를 위한 전담기구 등) ① 행정안전부장관은 농림축산식품부장관·해양수산부장관 및 국토교통부장관과 협의하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 빈집정비 지원을 담당할 조직을 행정안전부에 설치·운영할 수 있다.
 ② 각급 지방자치단체는 조례로 정하는 바에 따라 빈집정비 전담기구를 설치·운영할 수 있다.

제11조(빈집정비를 위한 기술지원 등) 행정안전부장관은 농림축산식품부장관·해양수산부장관 및 국토교통부장관과 협의하여 빈집정비사업의 원활한 추진과 기술적·법률적 문제의 해결을 위하여 각급 지방자치단체 및 빈집의 소유자등에게 기술지원 등을 할 수 있으며, 이를 위하여 제10조제1항에 따른 조직에 기술지원단 등을 설치·운영할 수 있다.

3) 빈집 정비 활성화 지원

□ 빈집 정비의 기본방향과 정비사업 추진 방식

- 현행 2개 법률상의 빈집정비사업의 추진방식은 농어촌정비법과 소규모주택 정비법상의 규정방식이 차이를 보임
 - 농어촌정비법은 농어촌정비사업의 일환으로 사업시행자를 선정하며, 빈집 정비는 부수적으로 수행할 근거는 있지만 빈집정비사업만을 대상으로 하는 사업시행자 제도는 규정하지 않고 행정관청이 직접 수행¹⁹⁾
 - 소규모주택정비법은 소규모주택정비사업과 유사한 방식으로 빈집정비 사업의 사업시행자와 사업승인 등에 관한 제도를 운영하고 있음
- 신규 입법(안)은 기존의 각 법률에 규정된 방식을 그대로 인정하고, 정비의 방향은 소규모주택정비법 제9조의 방법에 따르도록 함
 - 이때, 농어촌 빈집 정비사업에 대해서도 소규모주택정비법에서 규정하는 공익사업에 관한 사항을 적용할 수 있도록 특칙을 마련하는 안을 포함
 - 소규모주택정비법 제11조의4에 따른 빈집의 수용 또는 사용에서는 「공익 사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 적용하도록 하나, 농어촌정비법에서 농어촌정비사업에 관한 포괄적인 조항 외에 빈집정비에 관한 공익사업으로서의 구체적인 조항은 없음
 - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」상에 농어촌정비사업은 공익사업으로 규정하고 있으나, 농어촌 빈집에 대해서는 적용이 모호하므로 소규모주택정비법상에 관련 특칙을 반영

【 표 5-12 】 빈집정비의 기본방향과 정비사업 추진 주체에 관한 조문(안)

제12조(빈집정비의 기본방향) ① 빈집의 정비는 빈집의 소유자등이 스스로 실시하되, 「농어촌정비법」과 특례법에 따라 행정관청이나 사업시행자가 빈집정비사업을 추진할 수 있다.
 ② 빈집정비는 특례법 제9조 각 호의 방법으로 한다.
 ③ 특례법 제11조의4는 「농어촌정비법」에 따른 빈집정비에 대하여 준용한다.

19) 일본 제도를 따른 것이지만 일본은 지원법인을 지정하여 행정관청을 대신하여 사업자적 지위에서 지원법인이 정비사업을 수행하고 있음)

□ 빈집 철거에 관한 대집행에 관한 규정

- 일본은 특정빈집에 대한 행정상 강제조치 수단으로서 “행정대집행”이란 용어를 사용하고 있는데, 농어촌정비법은 행정대집행이란 용어를 사용하지 않으면서 사실상 유사한 강제 집행방법을 규정하고 있음
 - 빈집정비에서 가장 확실한 수단인 철거에는 인력이 동원되어야 하고 소유자 등과의 마찰도 우려되므로 공무원 인력만으로는 대처하기 어려움
 - 행정대집행법은 강력한 행정상 강제집행 수단으로서 그 적용대상은 일본법과 농어촌정비법상의 “특정빈집” 등 시급성과 위험성 등의 요건이 필요
 - 다만, 특정빈집의 경우 행정대집행법상의 엄격한 절차를 적용하는 것이 부적합하다고 보아 농어촌정비법에서 특칙을 두고 있는데, 문제는 행정대집행법 제3조의 절차가 배제되는지에 대한 논란의 소지가 있음
- 특례법의 적용을 받는 빈집이라도 특정빈집과 마찬가지로 정비 시급성이 큰 경우에는 농어촌정비법상의 절차에 따라 행정대집행 유사조치를 할 수 있도록 하고, 행정대집행법 제3조의 적용은 배제됨을 명시할 필요
 - 특례법에서는 행정대집행 관련 조항이 없어 행정대집행법에 따라 대집행을 하게 되며, 모든 빈집에 대해 강력한 조치는 필요 없다고 판단됨
 - 다만, 행정대집행을 하는 경우에는 절차상 계고 등 엄격성을 완화할 필요가 있어 특례법상에 입법적 보완이 필요하다고 판단됨

【 표 5-13 】 정비가 시급한 빈집 등에 관한 대집행 관련 조문(안)

제13조(대집행) ① 특례법의 적용을 받는 빈집으로서 「농어촌정비법」 제65조의3제1항에 해당하는 빈집에 대하여는 「농어촌정비법」 제65조의4 및 제67조의5를 준용한다.
 ② 빈집에 대하여 「농어촌정비법」 제65조의4 및 제67조의5를 적용 또는 준용할 때 「행정대집행법」 제3조는 적용하지 않는다.

□ 빈집 정비 활성화 지원에 관한 규정

- 지방자치단체의 빈집정비에 관한 재정 지원으로 지방교부세, 지역균형발전 특별회계, 광역자치단체의 보조 등에 관한 사항을 규정하는 안을 제안

- 일본에서는 빈집정비 지원재원으로 지방교부세를 활용하도록 법률상에 명시하고 있으며, 우리나라의 경우에도 해당 내용을 고려할 필요가 있음
- 빈집 증가의 원인을 생각하여 투자계획과 연동한 기본계획을 수립할 때 빈집 정비사업에 대한 특별한 배려가 있도록 하는 규정을 포함
- 지역균형발전특별회계의 지역자율계정의 지출항목으로 빈집정비사업을 명시하여 보조할 수 있다는 규정을 검토해볼 필요가 있음
 - 지방분권균형발전법상 균특회계 지역자율계정에는 농어촌정비법에 따른 농어촌생활환경정비의 일환으로 농어촌 빈집정비사업에 지출할 수 있지만, 같은 목 본문에서 기초생활권 생활기반의 확충과 관련한 사업으로 규정하여 제약을 받을 소지가 있고, 특례법에 따른 도시지역의 빈집정비에는 지출을 할 수 없도록 되어 있음
- 제주와 세종을 제외한 광역자치단체는 빈집정비사업의 수행주체가 아니지만, 재정여건이 기초자치단체보다 좋고, 빈집의 정비에 관한 책임과 조정의 역할이 있으므로 보조 또는 지원을 할 수 있다는 규정을 포함
 - 단, 세부적인 사항은 광역자치단체의 조례로 위임하도록 규정할 필요

【 표 5-14 】 빈집정비를 위한 전담기구 등에 관한 조문(안)

제14조(지방교부세의 지원) 행정안전부장관은 「인구감소지역 지원 특별법」 제14조를 적용할 때 빈집정비사업에 대하여 특별한 배려를 하여야 한다.
제15조(지방소멸대응기금과 연계) 지방자치단체의 장은 「인구감소지역 지원 특별법」 제20조를 적용할 때 빈집정비사업에 대하여 특별한 배려를 하여야 한다.
제16조(지역균형발전특별회계에서의 지원) 「농어촌정비법」 및 특례법에 따른 빈집정비사업에 관하여는 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제78조제2항(가목4)에도 불구하고 지역자율계정의 세출로서 보조할 수 있다.
제17조(빈집정비에 관한 광역자치단체의 보조) 특별시·광역시 및 도와 특별자치도는 관할구역내 시·군 및 자치구가 시행하는 빈집정비사업에 대하여 「지방자치단체 보조금 관리에 관한 법률」 및 조례로 정하는 바에 따라 예산의 범위에서 보조 또는 지원할 수 있다.

□ 빈집 정비에 대한 세제상의 지원의무

- 빈집 정비의 주요 방식 중 하나는 철거인데, 지방세법에 따라 한때 소유자 입장에서 빈집을 철거하는 것보다 그대로 방치하는 경우 재산세가 적게 부과되는 결과가 되었으며, 이는 빈집 정비의 걸림돌로 되기도 하였음
 - 즉, 「지방세법」 제106조와 제111조에서는 토지와 주택의 재산세 과세대상을 구분하고 각각에 대한 세율을 제시하고 있는데, 이에 따르면 빈집을 철거하는 경우 재산세 과세대상이 주택(부속토지 포함)에서 토지(나대지)로 변경되어 세율이 증가하는 형태가 되었던 것임
 - 이를 해소하기 위하여 2024년에 「지방세법 시행령」을 개정하여 특례법과 「농어촌정비법」에 따른 정비사업으로 빈집이 철거되는 경우에 해당 토지는 3년간 별도합산과세대상 토지로 분류되어 상대적으로 적은 세율을 적용받도록 하였음
- 앞으로는 빈집 정비의 불이익 해소를 넘어 빈집을 정비하여 다른 목적으로 해당 토지나 건물을 사용하거나 매각하는 경우 양도소득세를 감면하는 등 빈집 정비를 유도하는 수단으로 세법을 활용하는 방안을 모색할 필요
 - 신규 입법(안)에 국가는 조세 관련 법령에서 빈집을 철거하는 경우에 대한 세제상의 지원이 이루어지도록 규정

【 표 5-15 】 빈집정비를 위한 전담기구 등에 관한 조문(안)

제18조(빈집정비에 대한 세제상의 지원의무) 국가는 조세관련 법령에서 빈집정비가 원활하게 이루어지도록 빈집을 철거하는 경우 세제상의 지원이 이루어지도록 하여야 한다.

4) 기타 사항

□ 정보시스템의 공동 활용 등

- 행안부장관은 독자적으로 수집 생산한 정보를 기존의 2개 법률에 따라 구축된 정보시스템에 제공할 수 있고 그 정보시스템으로부터 필요한 정보를 제공받을 수 있으며 제공받은 정보를 연계하여 활용할 수 있는 근거 신설

- 권한의 위임과 위탁에 관한 입법례에 따른 근거 규정도 포함

| 표 5-16 | 정보시스템의 공동 활용 및 위탁에 관한 조문(안)

제19조(정보시스템의 공동활용) 행정안전부장관은 이 법에 따라 생산된 빈집정비 관련 정보를 「농어촌정비법」 제64조의6 및 특례법 제15조에 따른 빈집정보시스템에 제공할 수 있으며, 이 법을 적용하는데 필요한 범위에서 해당 빈집정보시스템 운영자에게 정보의 제공을 요청하여 활용할 수 있으며, 필요한 경우에는 2개의 정보시스템으로부터 제공받은 정보를 연계시켜 활용할 수 있다.

제20조(권한의 위임 위탁) ① 행정안전부장관은 이 법에 의한 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 소속 기관의 장 또는 각급 지방자치단체의 장에게 위임할 수 있다.

② 행정안전부장관은 이 법에 의한 업무의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계전문기관에 위탁할 수 있다.

참고문헌

[국내 및 해외 문헌]

- 관계부처합동. (2025.5.1.). 인구감소·지방소멸 가속화에 따른 빈집 문제 대응을 위한
범정부 빈집 관리 종합계획. 김민경·심경미·이경재. (2021). 쇠퇴지역 공간관리를
위한 빈집 정책 개선방안. 건축공간연구원.
- 박정은·김승중·박소영·조정희·김유란·박성경. (2023). 빈집 관리체계 개편을 위한 제도
개선 연구. 국토교통부.
- 박헌춘·박재엽·고토류타로. (2017). 일본의 빈집대책 정책방향 조사 연구 - 사가현
(佐賀県) 사가시(佐賀市) 및 아리타초(有田町)를 중심으로 -. 한국농촌건축학회
논문집, 19(2), p.1-8.
- 법제처 법령정보센터 홈페이지 <https://law.go.kr/> (확인일: 2025.3.26.)
- 성은영·윤주선. (2017). 빈집정비계획 수립 활성화를 위한 정책 방안 연구. 건축공간연구원.
- 은소영·김수영. (2023). 국내 지자체 빈집정비계획 수립현황 및 계획 주안점 비교 연구.
대한건축학회 논문집, 39(7), p.62-73.
- 이점순. (2023). 빈집 활용을 통한 지역재생 사례 연구 -일본 교토시의 '빈집세' 도입을
중심으로-. 일본근대학연구 82, p.111-133.
- 이희봉·백성준. (2018). 일본과 우리나라의 빈집정책체계 비교분석 -빈집관련 법규와
빈집조례 비교를 중심으로 -. 도시부동산연구, 9(2), p.23-42.
- 인천광역시 연구. (2024.11.) 인천광역시 연구 빈집정비계획 - 주민공람 자료 -.
정연태·전동일·정명교. (2022). 빈집 정비를 위한 자치단체의 빈집 조례 분석. 인문사회
과학 연구, 30(3), p.495-520.
- 조정희. (2022). 지방정부의 빈집관리 정책역량 분석과 시사점. 국토연구원.
- 조정희·박미선·송하승·문근식. (2020). 빈집 발생원인과 근린영향분석을 통한 빈집
관리체계 개선방안 연구. 국토연구원.
- 조정희·박미선·송하승. (2021). 방치된 주거자원, 빈집 문제 해결을 위한 정책 개선방안.
국토정책 Brief, 812. 국토연구원.
- 채우석. (2018). 일본의 빈집정비대책특별조치법과 지방자치단체의 역할. 강원법학, 55,
p.59-94.
- 충청남도 홍성군(2022). 홍성군 빈집정비계획.

한국부동산원 빈집애(愛) 홈페이지. 빈집 현황 및 정비실적, <https://binzibe.kr/> (확인일: 2025.3.26.)

한상훈. (2017). 효과적인 빈집 활용 정책수립의 법적 개선과제에 관한 연구. 토지공법 연구, 79, p.969-1005.

행정안전부 보도자료. (2025.2.25.). “낳고 버려진 빈집, 이제 안녕” 중앙·지방·민간 손잡고 본격 정비.

행정안전부 보도자료. (2025.3.11.). 전국 빈집 ‘빈집애(愛) 누리집’에서 누구나 한눈에 확인하세요.

[홈페이지]

한국부동산원 빈집애(愛) 홈페이지. <https://binzibe.kr/binzibe/> (확인일: 2025.5.)

법제처 국가법령정보센터 홈페이지. <https://law.go.kr/> (확인일: 2025.5.)

국민참여입법센터 홈페이지 <https://opinion.lawmaking.go.kr/> (확인일: 2025.5.)

세계법제정보센터 홈페이지. <https://world.moleg.go.kr/web/main/index.do/> (확인일: 2025.6.1.)

교토시 도시계획국 주택정비과 홈페이지. <https://www.city.kyoto.lg.jp/>. (확인일: 2025.6.1.)

[뉴스기사 및 보도자료]

관계부처합동 보도자료. (2025.5.1.). 4개 부처 합동 범정부 빈집 관리 종합계획 발표.

통계청 보도자료. (2024.12.12.). 장래가구추계(시도편): 2022~2052년.

국민권익위원회 보도자료. (2025.5.13.) “방치된 빈집, 국민 불편 키운다.” 빈집 관련 민원, 지속적 증가세 보여.

[법령 및 관련 규정]

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

「농어촌정비법」

「건축물관리법」

「지방세법」

「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법(空家等対策の推進に関する特別措置法)」

「교토시 빈집 등의 활용 및 적정 관리 등에 관한 조례(京都市空家等の活用、適正管理等に関する条例)」

부 록

[부록 1] 빈집정비 지원 특별법(안)

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 지방자치단체가 농어촌과 도시에 소재한 빈집을 정비하는 것을 효과적으로 지원함으로써 주민들의 생활환경 및 주거생활의 질을 개선하는데 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “빈집”이란 특별자치시장·특별자치도지사(제주특별자치도에 한정한다. 이하 같다)·시장·군수 또는 구(자치구에 한정하며, 이하 “자치구”라 한다)의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다.
2. “빈집정비사업”이란 「농어촌정비법」 제4장에 따라 행정관청이나 사업자가 빈집에 대하여 행하는 모든 조치와 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “특례법”이라 한다) 제2장에 따른 빈집정비사업 및 이 법에 따라 행하여지는 빈집정비사업을 말한다.

② 그 밖에 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 「농어촌정비법」과 특례법에서 정하는 바에 따른다.

제3조(적용범위) 이 법은 농어촌 및 도시에 소재하는 모든 빈집의 정비에 대하여 적용한다.

제4조(다른 법률과의 관계) 이 법은 빈집정비사업에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다.

제5조(국가 등의 책무) ① 국가는 지방자치단체가 시행하는 빈집 정비가 체계적 효율적으로 행하여지도록 관련 법제를 마련하고 필요한 재정적 지원을 하여야 한다.

② 특별시·광역시 및 도와 특별자치도(제주특별자치도는 제외한다. 이하 같다)는 관할구역내 시·군 및 자치구가 시행하는 빈집정비사업에 대하여 소요경비의 보조 등 필요한 지원을 실시하여야 한다.

③ 특별자치시·제주특별자치도 및 시·군·자치구는 관할 구역 내의 빈집정비사업이 제대로 행하여지도록 노력하여야 하며, 국가 및 특별시·광역시·도와 특별자치도의 빈집정비사업 지원의 취지를 구현하도록 하여야 한다.

④ 빈집의 소유자·점유자 또는 관리인(이하 “소유자등”이라 한다)은 빈집정비 사업에 협력하여야 하며, 주변 사람들의 삶과 환경에 피해를 주지 않도록 스스로 빈집을 관리하고 정리하여야 한다.

제2장 효과적인 빈집 정비를 위한 국가 단위 추진체계

제6조(빈집정비 국가기본계획의 수립) ① 행정안전부장관은 지방자치단체가 실시하는 농어촌 및 도시의 빈집정비사업을 효과적으로 지원하기 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 5년 단위의 빈집정비 국가기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립하여야 하며, 매년 기본계획의 타당성을 재검토하고 이를 변경할 필요가 있으면 수시로 변경할 수 있다.

1. 빈집의 정비 및 활용에 관한 기본방향
2. 빈집의 증감 현황 및 실태
3. 지방자치단체에 지원할 빈집정비사업 재원의 확보 및 배분에 관한 사항
4. 빈집 보수 및 활용에 관한 국가 차원의 협력 및 지원방안
5. 인구감소대응시책과 빈집정비시책의 연계방안
6. 빈집정비 관련 조세 지원 등에 관한 사항
7. 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항

② 기본계획은 「농어촌정비법」 제64조에 따른 빈집정비계획 및 특례법 제4조에 따른 빈집정비계획을 고려하여 수립하며, 행정안전부장관은 농림수산물부장관 및 해양수산물부장관과 국토교통부장관에게 각 빈집정비계획에 관한 자료의 공유 및 계획주기의 통일을 위한 협조를 요청할 수 있다.

③ 행정안전부장관은 기본계획을 수립하거나 변경하려면 농림수산물부장관 및 해양수산물부장관과 국토교통부장관에게 미리 내용을 보내 협의하여야 하며, 제8조에 따른 빈집정비 지원위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 특별자치시장·제주특별자치도지사 및 시장·군수·자치구의 구청장은 기본계획의 수립 및 변경에 관하여 행정안전부장관에게 의견을 제시할 수 있다. 이 경우 시장·군수·자치구의 구청장은 특별시장·광역시장 또는 도지사나 특별자치도의 도지사를 통하여야 한다.

⑤ 행정안전부장관은 기본계획이 수립되거나 변경되면 특별시장·광역시장 또는 도지사나 특별자치도의 도지사나 특별자치시장·제주특별자치도지사 및 시장·군수·자치구의 구청장에게 그 내용을 보내야 한다.

⑥ 특별시장·광역시장 또는 도지사나 특별자치도의 도지사는 기본계획에 따라 매년 빈집정비 시행계획(이하 “시행계획”이라 한다)을 수립하여야 하며, 특별자치시장·제주특별자치도지사 및 시장·군수·자치구의 구청장은 매년 「농어촌정비법」에 따라 수립하는 빈집정비 이행계획(이하 “이행계획”이라 한다)을 수정 보완하거나 소관 이행계획을 수립하여야 한다.

- ⑦ 특별시장·광역시장 또는 도지사나 특별자치도의 도지사 및 특별자치시장·제주특별자치도지사와 시장·군수·자치구의 구청장은 제6항에 따른 시행계획 또는 이행계획과 전년도 실적을 행정안전부장관에게 송부하여야 한다.
- ⑧ 그 밖에 기본계획의 수립 및 변경과 시행계획 또는 이행계획의 수립 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제7조(빈집정비 실태조사 지원) ① 행정안전부장관, 특별자치시장·제주특별자치도지사 및 시장·군수·자치구의 구청장은 빈집정비정책의 수립과 시행에 필요한 기초자료를 확보하기 위하여 다음 각 호의 사항에 관한 실태조사를 실시할 수 있다.

1. 빈집의 소재 현황
 2. 빈집의 관리 상황 및 방치기간
 3. 빈집의 소유자 및 권리관계
 4. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황
 5. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항
- ② 행정안전부장관은 제1항의 실태조사를 할 때에는 농림축산식품부장관·해양수산부장관 및 국토교통부장관과 미리 협의하여야 한다.
- ③ 행정안전부장관의 실태조사에 관하여는 「농어촌정비법」 제64조의3부터 제64조의5까지 및 특례법 제6조부터 제8조까지를 준용한다.
- ④ 행정안전부장관은 「농어촌정비법」 또는 특례법에 따라 실시하는 빈집의 실태에 관한 조사에 대하여 필요한 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.
- ⑤ 행정안전부장관·농림축산식품부장관·해양수산부장관 및 국토교통부장관과 특별자치시장·제주특별자치도지사 및 시장·군수·자치구의 구청장은 빈집실태에 관한 정보를 교환 및 공유하여야 한다.
- ⑥ 제4항에 따른 지원방법과 제5항에 따른 정보의 교환 공유의 방법 및 절차에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제8조(빈집정비 지원위원회의 구성 등) ① 빈집정비 지원에 관한 주요 정책과 사업을 조정하고 예산의 효율적인 운영 등에 관한 사항을 심의하기 위하여 행정안전부 소속으로 빈집정비 지원위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

- ② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.
1. 빈집정비 지원의 정책방향 설정
 2. 기본계획의 수립 및 변경에 관한 사항
 3. 지방자치단체에 지원할 빈집정비사업 재원의 확보 및 배분에 관한 사항
 4. 빈집정비사업에 관한 중앙행정기관 상호간 및 국가와 지방자치단체 간의 협력·조정에 관한 사항
 5. 빈집정비 관련 조세 지원 등에 관한 사항
 6. 그 밖에 위원회의 목적수행을 위하여 필요한 사항

- ③ 위원회는 위원장 1명을 포함한 20명 이내의 위원으로 구성한다.
- ④ 위원장은 행정안전부차관이 되고, 위원은 다음 각 호의 사람으로 구성한다.
 1. 행정안전부·기획재정부·농림축산식품부·해양수산부 및 국토교통부의 고위공무원단에 속하는 공무원 중 소속 장관이 지명한 사람
 2. 지방자치법 제182조제1항제1호 및 제3호에 따른 협의체에서 추천하는 사람 각 2명
 3. 주택·도시정책 및 환경문제 등에 관한 학식과 경험을 갖춘 사람 중에서 행정안전부장관이 위촉하는 사람
- ⑤ 그 밖에 위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제9조(인구감소방지시책과의 연계) ① 「인구감소지역 지원 특별법」 제6조부터 제8조까지에 따른 각각의 인구감소대응에 관한 계획위 수립주체는 이 법과 「농어촌정비법」 및 특별법에 따른 빈집정비 관련 각종 계획에 반영된 사항이 상호 연계되도록 하여야 한다.

② 행정안전부장관은 인구감소방지시책을 통하여 빈집의 신규 증가를 최대한 막기 위한 시책을 강구하여야 한다.

③ 행정안전부장관은 「인구감소지역 지원 특별법」 제30조에 따라 설치·운영되는 인구감소지역대응센터로 하여금 인구감소지역대응시책에 빈집정비사업을 포함시키도록 하여야 한다.

제10조(빈집정비를 위한 전담기구 등) ① 행정안전부장관은 농림축산식품부장관·해양수산부장관 및 국토교통부장관과 협의하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 빈집정비 지원을 담당할 조직을 행정안전부에 설치·운영할 수 있다.

② 각급 지방자치단체는 조례로 정하는 바에 따라 빈집정비 전담기구를 설치·운영할 수 있다.

제11조(빈집정비를 위한 기술지원 등) 행정안전부장관은 농림축산식품부장관·해양수산부장관 및 국토교통부장관과 협의하여 빈집정비사업의 원활한 추진과 기술적·법률적 문제의 해결을 위하여 각급 지방자치단체 및 빈집의 소유자등에게 기술지원 등을 할 수 있으며, 이를 위하여 제10조제1항에 따른 조직에 기술지원단 등을 설치·운영할 수 있다.

제3장 빈집 정비 활성화 지원

제12조(빈집정비의 기본방향) ① 빈집의 정비는 빈집의 소유자등이 스스로 실시하되, 「농어촌정비법」과 특별법에 따라 행정관청이나 사업시행자가 빈집정비사업을 추진할 수 있다.

- ② 빈집정비는 특례법 제9조 각 호의 방법으로 한다.
- ③ 특례법 제11조의4는 「농어촌정비법」에 따른 빈집정비에 대하여 준용한다.

제13조(대집행) ① 특례법의 적용을 받는 빈집으로서 「농어촌정비법」 제65조의3제1항에 해당하는 빈집에 대하여는 「농어촌정비법」 제65조의4 및 제67조의5를 준용한다.
 ② 빈집에 대하여 「농어촌정비법」 제65조의4 및 제67조의5를 적용 또는 준용할 때 「행정대집행법」 제3조는 적용하지 않는다.

제14조(지방교부세의 지원) 행정안전부장관은 「인구감소지역 지원 특별법」 제14조를 적용할 때 빈집정비사업에 대하여 특별한 배려를 하여야 한다.

제15조(지방소멸대응기금과 연계) 지방자치단체의 장은 「인구감소지역 지원 특별법」 제20조를 적용할 때 빈집정비사업에 대하여 특별한 배려를 하여야 한다.

제16조(지역균형발전특별회계에서의 지원) 「농어촌정비법」 및 특례법에 따른 빈집정비 사업에 관하여는 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제78조제2항가목4) 에도 불구하고 지역자율계정의 세출로서 보조할 수 있다.

제17조(빈집정비에 관한 광역자치단체의 보조) 특별시·광역시 및 도와 특별자치도는 관할구역내 시·군 및 자치구가 시행하는 빈집정비사업에 대하여 「지방자치단체 보조금 관리에 관한 법률」 및 조례로 정하는 바에 따라 예산의 범위에서 보조 또는 지원할 수 있다.

제18조(빈집정비에 대한 세제상의 지원의무) 국가는 조세관련 법령에서 빈집정비가 원활 하게 이루어지도록 빈집을 철거하는 경우 세제상의 지원이 이루어지도록 하여야 한다.

제4장 보칙

제19조(정보시스템의 공동활용) 행정안전부장관은 이 법에 따라 생산된 빈집정비 관련 정보를 「농어촌정비법」 제64조의6 및 특례법 제15조에 따른 빈집정보시스템에 제공할 수 있으며, 이 법을 적용하는데 필요한 범위에서 해당 빈집정보시스템 운영자에게 정보의 제공을 요청하여 활용할 수 있으며, 필요한 경우에는 2개의 정보시스템으로부터 제공받은 정보를 연계시켜 활용할 수 있다.

제20조(권한의 위임 위탁) ① 행정안전부장관은 이 법에 의한 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 소속 기관의 장 또는 각급 지방자치단체의 장에게 위임할 수 있다.

- ② 행정안전부장관은 이 법에 의한 업무의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계전문기관에 위탁할 수 있다.

부칙

이 법은 공포 후 1년이 지난 날부터 시행한다.

[부록 2] 지방자치단체 표준조례 제정(안)²⁰⁾

1. 소규모주택정비법(특례법) 적용을 받은 시·도 및 대도시의 표준조례(안)

□ 사업시행계획서의 작성에 대한 위임사항

- 이 조례는 빈집정비 외에 소규모주택정비도 포함하고 있는데 그 중 빈집정비와 관련된 사항을 보면 다음과 같으며, 이는 시행령 제12조에서 이미 정하고 있으므로 표준조례(안)의 필요성은 낮은 것으로 판단됨

〈사업시행계획서 작성에 관한 법령상의 위임사항과 시행령의 규정〉

법령의 내용	시행령의 규정
제13조(사업시행계획서의 작성) 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. [단서 생략] 7. 그 밖에 빈집정비사업 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례 (이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 사항	제12조(사업시행계획서의 작성) 법 제13조제7호에 따라 시·도조례로 정하는 사항은 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 사업의 명칭 및 시행기간 2. 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭·주소 및 대표자의 성명·주소를 말한다. 이하 같다) 3. 사업의 자금확보계획 4. 해당 사업의 토지 및 건축물 등에 관한 권리의 명세와 권리자의 성명 및 주소 5. 법 제9조제4호의 방법으로 빈집정비사업을 시행하는 경우 기존주택의 철거계획서(기존주택에 석면이 함유된 건축자재가 사용된 경우 그 현황과 해당 자재의 철거 및 처리계획을 포함한다) 6. 법 제13조제2호의 토지이용계획에 포함된 건축물의 설계도서

자료: 빈집 및 소규모주택정비법 제13조 및 동법 시행령 제12조

□ 건축규제의 완화 등에 따른 주차장 사용권 확보에 대한 표준조례(안)

- 특례법 제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 제4항에서는 주차장 사용권 확보를 위한 방법, 절차, 비용의 산정기준 및 감액기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정하도록 되어 있음

20) 지방자치단체 표준조례(안)의 경우 법률전문가 자문을 통해 각각의 법률에서 위임된 사항에 대하여 소관부처의 입장과 방향을 고려하여 도출된 안으로서, 향후 지역의 현실적인 상황을 고려하기 위해서는 지방자치단체의 검토가 필요할 것으로 판단됨

- 해당 내용의 표준조례(안)으로서 건축규제 완화 등에 따른 주차장 사용권확보 방법으로 비집정비사업 등의 시행자의 주차장 설치비용 납부와 이를 위한 비용 산정에 관한 규정을 제안

〈주차장 사용권의 확보 방법에 관한 표준조례(안)〉

법령의 내용	표준조례(안)
제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ④ 제3항에 따른 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차, 비용의 산정기준 및 감액기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.	제00조(주차장 사용권의 확보 방법) 법 제48조제4항에 따라 시·도조례로 정하는 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 등은 다음 각 호와 같다. 1. 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 사업시행자는 사업의 시행으로 건설하는 건축물의 주차장 규모 등이 영 제40조제5항에 따른 기준에 해당할 때에는 해당 주차장의 설치에 드는 비용을 시장·군수에게 납부하는 것으로 노상 및 노외 주차장의 사용권을 확보할 수 있다. 2. 제1호에 따라 노상 및 노외 주차장의 사용권을 확보하는 경우 주차장 설치비용의 산정기준에 관하여는「주차장법」 제19조제9항에 따른 해당 시·군의 조례를 준용한다. (단, 인구 50만 이상인 시의 경우 표준조례안 제00조제2호 중 “해당 시·군의 조례”를 “00시 주차장관리조례”로 수정)

□ 용적률 완화를 위한 임대주택 건설 비율에 대한 표준조례(안)

- 소규모주택정비법 제49조에 따라 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업 시행으로 임대주택을 건설하는 경우 시·군 조례상의 용적률보다 완화되는 특례가 적용되며, 이에 관한 기준에 관한 표준조례(안)을 제안
- 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 통해 공급되는 임대주택의 비율에 따라 용적률이 법정최대용적률까지 탄력적으로 적용되는 안을 제안
 - 임대주택 비율이 20% 이상에서 법적상한용적률이 적용되는 기준은 법령에서 제시된 기준치(20%)를 적용한 표준조례(안)을 제안
 - 임대주택 비율이 10~20% 범위에서 완화되는 용적률의 기준은 기존에 시·군 도시계획 조례에 따른 기준 용적률에 법정상한용적률까지 임대주택 공급 비율에 따라 탄력적으로 완화되는 표준조례(안)을 제안

〈임대주택 건설에 따른 용적률 완화 비율에 관한 표준조례(안)〉

법령의 내용	표준조례(안)
제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호와 같이 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군조례로 정한 용적률에도 불구하고 다음 각 호에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. 1. 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택을 임대주택 비율이 100분의 20 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 건설하는 경우: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한(이하 “법적상한용적률”이라 한다)	제00조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율) 법 제49조제1항제1호에서 “시·도조례로 정하는 비율”이란 20퍼센트를 말한다.
2. 공공임대주택을 임대주택 비율이 100분의 10 이상 100분의 20 미만인 되도록 건설하는 경우: 임대주택 비율에 비례하여 시·도조례로 정하는 방법에 따라 산정된 용적률의 상한	제00조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율) 법 제49조제1항제2호에서 “시·도조례로 정하는 방법”이란 다음 산식으로 한다. 용적률의 상한 = $A + (B - A) \times C / 20$ (A: 해당 지역 도시계획 조례에 따라 적용되는 용적률, B: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한, C: 공공임대주택 비율)

□ 기술지원 및 정보제공에 관한 표준조례(안)

- 소규모주택정비법 제53조에서는 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 활성화를 위해 사업시행자 등에게 기술지원 및 정보제공을 제공할 수 있으며, 제4호에서는 시·도에서 정하는 사항을 포함
 - 제1호에서 제3호까지는 계획수립, 기초자료, 공공데이터 제공 등 구체적인 기술지원 범위를 명시하고 있으며, 지역 여건과 수요에 따라 시·도 조례로 추가 규정하도록 위임하고 있음
- 표준조례(안)에서 빈집정비사업 등에 참여할 설계자, 시공자 및 정비사업전문관리업체, 용업업체 등의 선정방법을 포함할 필요가 있음
 - 설계자, 시공자, 정비사업전문관리업체, 용업업체 등의 선정방법의 제공은 빈집정비사업 등의 공정성과 투명성을 확보하고 지역 실정에 맞는 탄력적인 시행을 위함임

〈빈집정비사업 등의 기술지원 및 정보제공에 관한 표준조례(안)〉

법령의 내용	표준조례(안)
제53조(기술지원 및 정보제공) ① 시장·군수등은 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 활성화를 위하여 사업시행자 등에게 다음 각 호에 해당하는 기술지원 및 정보제공을 할 수 있다. 4. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항	제00조(기술지원 및 정보제공) 법 제53조제1항 제4호에서 “시·도 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 설계자, 시공자 및 정비사업전문관리업체의 선정방법 2. 그 밖에 건설사업 등 관련 용역업체의 선정 방법

□ 기술지원 및 정보제공에 관한 표준조례(안)

- 소규모주택정비법 제54조제7항에서는 소규모주택정비사업이 완료되거나 폐지된 경우, 민간 사업시행자가 관계 서류를 시·도조례에 따라 시장·군수 등에게 인계하도록 규정하고 있음
- 시·도 조례에서는 민간 사업시행자가 사업을 완료하거나 폐지한 경우 인계해야할 서류의 종류와 기한을 규정하도록 할 필요가 있음
 - 인계 대상자는 시장, 군수, LH 등 공공이 아닌 민간 사업시행자이며, 인계 기한은 이전 고시일로부터 3개월, 사업폐지일로부터 2개월 이내로 규정하며, 시장·군수 판단 하에 신청에 따라 인계기간 연장 가능토록 규정
 - 인계서류는 기존의 지자체 조례를 참고하여 분양처분서 등 11종 서류를 규정 하였으며, 이를 통해 법률상의 위임조항을 실현하고, 사업 시행에 따른 인수, 인계의 정확성과 감독의 연속성 확보를 도모함

〈민간 사업시행자의 사업 완료에 따른 관계서류 인계에 관한 표준조례(안)〉

법령의 내용	표준조례(안)
제54조(감독 등) ⑦ 시장·군수 등 또는 토지주택 공사 등이 아닌 사업시행자는 소규모주택정비사업의 폐지일을 기준으로 시·도 조례로 정하는 바에 따라 관계 서류를 시장·군수 등에게 인계하여야 한다.	제00조(관계서류의 인계) 법 제54조제7항에 따라 시장·군수 등 또는 토지주택 공사 등이 아닌 사업시행자는 다음 각 호의 서류를 법 제40조에 따른 이전 고시일로부터 3개월 또는 소규모주택정비사업의 폐지일로부터 2개월 내에 시장·군수에게 인계하여야 한다. 다만, 시장·군수는 특별한 사유가 있다고 인정될 때에는 사업시행자의 신청에 의하여 인계기간을 연기할 수 있다. 1. 분양처분서 2. 확정측량 관계 서류 3. 청산 관계 서류 4. 등기신청 관계 서류 5. 감정평가 관계 서류 6. 손실보상 및 수용 관계 서류 7. 공동구설치 비용부담 관계 서류 8. 회계 및 계약 관계 서류 9. 총회, 대의원회, 이사회 및 감사의 감사 관계 서류 10. 보류지 및 체비지의 처분과 우선매수청구권자에 대한 분양 관계 서류 11. 조합설립인가서(변경인가서를 포함한다)

□ 빈집의 철거명령 시기에 관한 표준조례(안)

- 소규모주택정비법 제9조에서는 빈집의 철거 등 절차를 규정하고 있으며, 빈집의 철거명령 시기에 관한 위임사항을 표준조례(안)으로 제안
 - 빈집 철거 명령은 빈집정비계획이 고시된 날 또는 지방건축위원회 심의 결과가 소유자에게 통지된 날을 기준으로 6개월 이상 경과한 뒤에 하도록 하여 자진 정비 및 철거 기회를 주고 있음
 - 이와 관련하여 세부적인 기한은 지방자치단체의 특성에 맞추어 탄력적으로 수행하도록 위임하고 있음
- 표준조례(안)에서 시·도 조례로 정하는 기간에 대하여 빈집정비계획을 고시한 날을 기준으로 6개월로 규정하도록 제안하여 시장·군수 등이 소유자에게 철거 명령을 내릴 수 있는 시점을 명확히 설정하도록 함
 - 빈집정비계획 고시일은 지방자치단체의 공식적, 법적 근거가 되는 최초의 행정행위에 해당하며, 이로부터 명확한 기한을 제시함으로써 소유자의 자진 조치 기회와 행정 실무상의 명확한 기준점을 제시하도록 함

〈빈집의 철거명령 절차 중 시기에 관한 표준조례(안)〉

법령의 내용	표준조례(안)
제9조(빈집의 철거 등 절차) ② 제1항에 따른 조치 명령 중 빈집의 철거는 법 제4조제4항 전단에 따라 빈집정비계획을 고시한 날(법 제11조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 지방건축위원회의 심의를 거치는 경우에는 빈집 소유자에게 지방건축위원회 심의 결과가 통지된 날을 말한다)부터 6개월 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 기간이 지난 때에 명할 수 있다.	제00조(빈집의 철거명령 시기) 영 제9조제2항에서 “시·도조례로 정하는 기간”은 빈집정비계획을 고시한 날부터 6개월로 한다.

□ 빈집의 철거보상에 관한 표준조례(안)

- 소규모주택정비법 제10조에서는 빈집의 철거보상비 산정 절차를 규정하고 있으며, 감정평가업체 등의 선정 절차와 방법은 지역 실정에 맞추어 시·도 조례로 정하도록 하고 있음
- 해당 위임사항에 대한 표준조례(안)은 이미 유사한 절차를 규정하고 있는 시·도 도시 및 주거환경정비 조례의 규정을 따르도록하여 중복 입법을 방지하고 통일성 있게 운영하는 안을 제안

〈빈집의 철거보상비 관련 감정평가법인 등의 선정절차에 관한 표준조례(안)〉

법령의 내용	표준조례(안)
제10조(빈집의 철거보상비) ④ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 감정평가법인등의 선정 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.	제00조(감정평가법인 등의 선정 절차 및 방법) 영 제10조제4항에 따라 시·도조례로 정하는 감정평가법인의 선정 절차 및 방법은 「00도 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조를 따른다.

□ 빈집의 철거보상에 관한 표준조례(안)

- 소규모주택정비법 제11조에서는 사업시행계획의 경미한 변경 사항을 규정하고 있으며, 제11호에서는 시·도 조례에 정하는 사항을 포함하고 있음
 - 경미한 변경 사항에 대해서는 승인 절차를 다시 거치지 않고 변경 가능하도록 하고 있으며, 시·도에서 추가로 정한 사항에 대해서도 경미한 변경으로 인정할 수 있도록 하고 있음

- 이와 관련하여 시·도 표준조례(안)에는 명백한 착오사항, 법령, 조례 등의 개정으로 인한 단순한 정리, 토지 및 건축물의 명세 등을 포함한 안 제안
 - 단순 오기, 숫자 오류, 잘못된 기재 등 명백한 착오사항, 법령 또는 조례 등의 개정으로 인한 표현 일치 등의 단순 정리, 건축물 등의 권리관계 사항 중 권리의 명세와 권리자의 성명 및 주소 등을 포함

〈사업시행계획인가의 경미한 변경사항에 관한 표준조례(안)〉

법령의 내용	표준조례(안)
제11조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 법 제12조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 11. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우	제00조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제11조제11호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 착오임이 명백한 사항 2. 법령 또는 조례 등의 개정으로 따라 단순한 정리가 필요한 사항 3. 영 제12조제4호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 권리의 명세와 권리자의 성명 및 주소

2. 농어촌정비법의 시행을 위한 표준조례(안)

□ 매입한 빈집의 활용 및 임대료 등에 관한 규정

- 농어촌정비법 제65조의 6에서는 빈집의 매입과 활용 및 임대료에 관한 규정을 지방자치단체 조례로 정하도록 하고 있음
- 지방자치단체에서 빈집의 매입 및 활용 시 활용유형, 사용대상자, 임대료 수준, 관리기준 등의 사항은 지방자치단체별 특성이 매우 다양하기 때문에 표준조례(안)보다 사례를 통해 지방자치단체에서 규정하도록 함
 - A시는 빈집 활용유형으로 주거, 예술인 창작공간, 협동조합, 사회적기업 사무소 등으로 규정하고, 비매입 공공 활용 방식과 임대료 감면 사항 규정
 - B시는 빈집 활용과 관련한 임대주택, 주민복지 증진 시설, 마을 안전 및 관리 시설 등의 사항과 임대료 감면 관련 규정을 포함하고 있음
 - C군은 매입 등의 빈집에 대하여 다양한 임대주택, 청년시설, 주민복지 및 문화시설, 사회적경제 사무공간, 안전 및 관리시설, 공유주택 등으로 규정하고, 입주자 선정 방식, 임대료 기준, 세부기준에 대한 위임 등을 규정

〈사업시행계획인가의 경미한 변경사항에 관한 표준조례(안)〉

법령의 내용	표준조례(안)
제65조의6(빈집의 매입 및 활용) ④ 제1항 또는 제2항에 따라 매입한 빈집의 활용 및 임대료 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.	자치단체마다 사정이 다를 수 있으므로 표준조례(안)을 제시하기 어려우며, 다양한 사례를 참조하여 지방자치단체에서 규정하도록 할 필요

〈빈집 활용 방법 등에 관한 지방자치단체 조례 사례〉

구분	빈집 활용에 관한 지방자치단체 조례 사례
사례1 (A시)	제8조(빈집 활용 방법 등) ① 시장은 빈집을 주거, 예술인 창작공간, 협동조합 및「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업 사무소 등의 용도로 사용하고자 하는 수요자가 입주·이용할 수 있도록 하기 위하여 수리 또는 리모델링 후 5년 이상 포함시가 빈집을 무상으로 활용하는 것에 대하여 소유자로부터 동의를 받아 빈집을 수리 또는 리모델링할 수 있다. ② 시장은 제1항에 따라 수리 또는 리모델링한 빈집에 대하여 입주·이용자를 선정할 경우 공개모집에 의하여야 한다. 다만, 그 용도가 주거인 경우 대학생, 「장애인복지법」에 따라 등록된 장애인, 65세 이상인 사람, 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 및 차상위계층에 속하는 사람 등이 우선 입주하게 할 수 있다. ③ 빈집 입주자에 대한 임대료는 00시 공유재산관리조례에서 정한 임대료의 50%를 감액한 금액으로 하며, 주변여건과 입주자의 경제적 여건 등을 고려하여 추가감액을 할 수 있다. ④ 제2항 및 제3항에 따른 입주·이용자 선정을 위한 세부 요건과 임대료 책정 등은 시장이 따로 정한다.
사례2 (B시)	제8조(빈집의 활용) ① 정비를 끝낸 빈집은 빈집정비계획에 따라 다양한 수요자가 입주·이용할 수 있도록 활용한다. ② 제7조에 따른 예산 지원을 받아 빈집을 정비한 경우에는 다음 각 호에 따라 활용하게 할 수 있다. 1. 고령자, 장애인, 한부모가족, 대학생, 사회초년생, 신혼부부 및 성별·연령 등의 특성에 따른 다양한 임대수요를 고려한 임대주택 2. 도서관, 마을회관, 주민운동시설, 공용주차장, 마을텃밭 등 주민복지 증진 또는 공공의 목적을 위한 시설 3. 관리사무소, 경비실, 보안·방범·소방시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설 4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 시설 ③ 빈집 입주자에 대한 임대료는 00시 공유재산관리조례에서 정한 임대료의 50%를 감액한 금액으로 하며, 주변여건과 입주자의 경제적 여건 등을 고려하여 추가감액을 할 수 있다. ④ 제2항 및 제3항에 따른 입주·이용자 선정을 위한 세부 요건과 임대료 책정 등은 시장이 따로 정한다.
사례3 (C군)	제8조(빈집 활용 등) ① 군수는 제7조에 따라 빈집을 매입하거나 빈집의 소유자가 동의하는 경우 다음 각 호와 같이 활용할 수 있다. 1. 신혼부부, 사회초년생, 귀농·귀촌인, 한부모가족, 고령자 등 성별·연령 등의 특성에 따른 다양한 임대수요를 고려한 임대주택

구분	빈집 활용에 관한 지방자치단체 조례 사례
	2. 「00군 청년 기본 조례」 제00조제0항에 따른 청년시설 3. 문화예술인 주거·창작공간, 도서관, 마을회관, 주민운동시설, 공용주차장, 공용텃밭 등 주민복지 증진 또는 사회적가치 활성화를 위한 시설 4. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업 또는 「민법」 제32조에 따른 비영리 법인 등의 사무소 5. 관리사무소, 경비실, 보안·방범·소방시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설 6. 게스트하우스, 세어하우스 등의 공유주택 7. 그 밖에 군수가 필요하다고 인정하는 시설 등 ② 제1항에 따른 입주자는 공개모집의 방법으로 선정한다. ③ 빈집 입주자에 대한 임대료는 00시 공유재산관리조례에서 정한 임대료의 50%를 감액한 금액으로 하며, 주변여건과 입주자의 경제적 여건 등을 고려하여 추가감액을 할 수 있다. ④ 제2항 및 제3항에 따른 입주·이용자 선정을 위한 세부 요건과 임대료 책정 등은 시장이 따로 정한다.

□ 이행강제금 감면 비율에 관한 표준조례(안)

- 농어촌정비법 시행령 제98조에서는 특정빈집에 대한 철거명령 또는 조치 명령 미이행에 따른 이행강제금을 규정하고 있고, 지방자치단체의 이행강제금 감면에 대하여 조례를 통해 50% 내에서 위임하도록 하고 있음
- 이와 관련하여 표준조례(안)은 다수의 지방자치단체 조례의 규정을 종합하여 30%의 감면비율을 제안하고자 함

〈사업시행계획인가의 경미한 변경사항에 관한 표준조례(안)〉

법령의 내용	표준조례(안)
제98조(이행강제금) 법 제133조제1항에서 “대통령령으로 정하는 금액”이란 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 말한다. 다만, 시장·군수·구청장은 이행강제금의 효율적 부과·징수를 위해 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 100분의 50의 범위에서 그 금액을 줄일 수 있다. 1. 법 제65조의5제1항에 따른 특정빈집에 대한 철거 명령을 이행하지 않은 경우: 500만원 2. 법 제65조의5제1항에 따른 특정빈집에 대한 개축·수리 등 철거 외 필요한 조치 명령을 이행하지 않은 경우: 200만원	제00조(이행강제금 감액비율) 법 제133조제1항에 따른 이행강제금은 영 제98조 각 호 외의 부분 단서에 따라 같은 조 각 호에서 정한 이행강제금 금액의 100분의 30으로 한다

3. 신규로 제안하는 제정법안에 관한 표준조례(안)

□ 표준조례(안) 제정 사항

- 제정법안은 농어촌정비법의 경우처럼 법령에서 대부분의 사항을 직접 정함으로써 조례 제정의 입법부담을 덜되, 지방자치법상 조례로 정하는 것이 필요한 사항에 한정하여 조례로 위임
 - 제정법안은 기존의 2개 법률과 별도로 제정하되, 기존 법률의 내용은 거의 유지하므로 제정법에 따른 조례는 별도로 제정하지 않고 기존의 조례에 덧붙여 규정해도 될 것으로 판단됨

□ 빈집 정비를 위한 전담기구의 설치에 관한 표준조례(안)

- 신규로 제안하는 법률상에 지방자치단체의 빈집정비를 위한 전담기구의 설치 및 운영 방식에 관하여 조례를 통해 규정하도록 제안하였음
 - 표준조례(안)에서는 전담기구 설치가 가능하다는 규정을 포함하고, 인력 구성 및 외부 전문가 활용을 위한 공무원 겸임 또는 파견, 임기제 채용 규정과 전담기구 운영에 관한 위탁 및 예산 지원 등의 사항을 포함
 - 이와 관련하여 시·도 및 인구 50만 이상의 대도시는 제2장 마지막 파트에 신설하고, 그 밖에 지방자치단체는 기존 빈집정비조례 후반부의 적정 위치에 신설하는 안을 고려해볼 수 있음

〈빈집정비 전담기구 설치 및 운영에 관한 표준조례(안)〉

법령의 내용	표준조례(안)
제10조(빈집정비를 위한 전담기구 등) ② 각급 지방자치단체는 조례로 정하는 바에 따라 빈집정비 전담기구를 설치·운영할 수 있다.	제00조(전담기구)① 도지사/시장은 빈집정비사업을 효율적으로 수행하기 위하여 전담기구를 설치하여 운영할 수 있다. ② 도지사/시장은 제1항에 따라 전담기구를 설치할 경우에는 그 소속 공무원 등을 겸임하게 하거나 파견 받을 수 있다. 이 경우 필요하면 외부전문가를 임기제 공무원으로 채용하여 배치할 수 있다. ③ 도지사/시장은 전담기구를 보다 효율적으로 운영하기 위하여 전담기구 의 일부 또는 전부를 외부 전문기관 또는 단체에 위탁하여 운영하게 할 수 있다. 이 경우 도지사/시장은 예산의 범위에서 필요한 경비를 지원할 수 있다.

□ 빈집 정비에 관한 광역자치단체의 보조에 관한 표준조례(안)

- 신규로 제안하는 법률은 빈집정비사업에 대해 광역자치단체의 예산 보조 또는 지원에 관한 규정을 담고 있으며, 이와 관련한 표준조례(안)을 제안
- 해당 표준조례(안)은 광역자치단체에 한정되며, 제2장 마지막에 신설하는 안이 적절할 것으로 보임
 - 기초자치단체의 빈집정비사업이 보조금 지급대상 사업임을 명시하는 선에서 그치고 세부적인 사항은 보조금관리조례에 따르도록 함이 바람직할 것으로 보임
 - 이는 보조금 집행이 다양한 분야에서 동일한 행정절차를 따르기 때문에 빈집 관련 보조금을 별도로 돕으로 인해 회계 처리, 사후관리 등 공무원의 혼란과 집행 비효율성을 방지하고, 지방자치단체 보조금 관리 조례에 따라 운용되도록 하고자 함임

〈빈집정비 전담기구 설치 및 운영에 관한 표준조례(안)〉

법령의 내용	표준조례(안)
제17조(빈집정비에 관한 광역자치단체의 보조) 특별시·광역시 및 도와 특별자치도는 관할구역내 시·군 및 자치구가 시행하는 빈집정비사업에 대하여 「지방자치단체 보조금 관리에 관한 법률」 및 조례로 정하는 바에 따라 예산의 범위에서 보조 또는 지원할 수 있다.	제00조(보조) 시/도지사는 00시/도 보조금관리 조례에 따라 관할 시군구에 매년 예산의 범위에서 빈집정비사업에 필요한 보조를 할 수 있다.

정책연구 2025-05

효과적인 빈집 관리체계 구축을 위한 법제도 정비 방안 연구

저	자	양원탁 한국지방행정연구원 부연구위원 이원도 한국지방행정연구원 부연구위원	
발	행	일	2025년 7월 16일
발	행	처	한국지방행정연구원
주	소	(26464) 강원특별자치도 원주시 세계로21(반곡동)	
전	화	033-769-9999	
홈	페이지	http://www.krila.re.kr	
인	쇄	처	웃고문화사 033-748-6577