정책연구보고서 2017-7

# 빈집정비계획 수립 활성화를 위한 정책 방안 연구

Developing and Implementing a Strategic Management Plan for Vacant and Abandoned Houses

**성은영** Seong, Eun Young
**윤주선** Yoon, Zoo Sun

정책연구보고서 2017-7

# 빈집정비계획 수립 활성화를 위한 정책 방안 연구

Developing and Implementing a Strategic Management Plan for Vacant and Abandoned Houses

지은이 성은영, 윤주선
펴낸곳 건축도시공간연구소
출판등록 제569-38500002510020080000005호
인쇄 2017년 10월 19일, 발행: 2017년 10월 20일
주소 세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9608

http://www.auri.re.kr
가격: 15,000원, ISBN: 979-11-5659-136-8

이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

## 연구진

| | | |
|---|---|---|
| 연구책임 | 성 은 영 | 부연구위원 |
| 연구진 | 윤 주 선 | 부연구위원 |
| 외부연구진 | 한 수 경 | 서울대학교 환경계획연구소 연구원 |
| 연구보조원 | 김 청 | 동경대학교 도시공학과 박사과정 |

| | | |
|---|---|---|
| 연구심의위원 | 김 상 호 | 기획조정실장 |
| | 서 수 정 | 건축연구본부장 |
| | 강 태 석 | 국토교통부 주택정비과장 |
| | 구 자 훈 | 한양대학교 도시대학원 교수 |
| | 최 순 섭 | 한국교통대학교 건축학부 교수 |
| 연구자문위원 | 권 혁 삼 | 토지주택연구원 수석연구원 |
| | 임 현 성 | 한국국토정보공사 팀장 |

# 연구요약

Summary


“인구절벽”, “지방소멸”이라는 충격적인 단어들이 유행할 정도로, 저출산·고령화로 인한 사회 문제가 심각하게 대두된 일본의 상황이 우리에게도 현실이 되어 가고 있다. 이미 인구성장률은 둔화되었고 전체 기초자치단체의 30%이상 시군구에서 인구감소가 지속되고 있어 이러한 추세대로 라면 우리나라 역시 지역별로는 “인구절벽”이 현실화되고 극단적으로는 “지방소멸”될 수 있는 위기를 맞고 있다.

또한 소멸가능성이 높은 지방에서는 인구 감소에 따른 기성시가지의 저이용으로 빈집과 유휴공간이 급격하게 증가하고 있다. 전국 시군구 중에 162개의 지역에서 지난 5년간 빈집이 증가하였으며, 이들 지역들 중 빈집 증가율이 100%를 상회하는 지역들도 40개 이상으로 5년 전에 비해 빈집이 31% 증가했다. 빈집이 장기적으로 방치될 경우 주거환경의 악화, 붕괴 위험, 미관 저해, 범죄 및 재해 증가, 집값하락, 행정비용의 가중 등 물리·사회·경제의 총체적 문제를 발생시킨다. 특히 이러한 빈집의 공간적 밀집과 확산은 인근지역까지 슬럼화를 가속화하고 부정적인 외부효과로 인해 지방자치단체의 사회적, 경제적 부담은 가중되고 있다.

이에 정부는 빈집 증가에 따른 사회 문제를 해결하고 주거환경 개선을 도모하기 위하여 별도의 법률(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법)을 제정(2017년 2월 )하고 관련 정책과 사업 마련을 적극적으로 추진하고 있다. 동법에 의하면 빈집을 효율적으로 정비, 활용하기 위해 기초자치단체에서는 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법, 재원조달계획, 빈집 철거 등의 조치, 지원 대상과 내용을 포함한 “빈집정비계획”을 수립해야 한다. 하지만 2018년 2월, 해당 법률의 시행을 앞둔 시점에서  230여 개 시군구 중 30 여개의 지자체에서 빈집정비 관련 조례를 수립하고 있을 뿐 빈집 실태조사도 제대로 이루어지지 않은 상황이다. 이러한 상황에서 기초자치단체에서 각 지역의 빈집 문제를 해결할 자체적인 빈집정비계획의 수립은 매우 요원한 일로 판단된다. 따라서 동법과 시행령에서 제시한 빈집정

비계획 수립 조항 보다 상세한 계획 절차와 계획 기준 등을 담은 지침 마련이 시급한 상황이다.

본 연구에서는 빈집 현황 및 실태분석을 통한 정비계획 과제를 도출하고 빈집정비계획 수립 관련 국내외 정책 사례를 조사·분석하여 빈집정비계획 수립 방향을 설정하고, 기존 도시계획 및 도시정비 관련 법제를 고려하여 작동될 수 있도록 상세한 절차 및 기준을 담은 빈집정비계획 수립 가이드를 마련하여 실제 「빈집정비사업에 관한 업무지침(안)」 작성을 지원하고자 기획되었다. 이를 위한 연구의 주요 과정과 내용은 다음과 같다.

2장에서는 국내 유일의 빈집전수조사 자료인 인구주택총조사 자료를 통해서 빈집의 발생량과 주택유형, 기간, 사유 등의 지역별 공간적 집중도, 분포 등을 통계분석, 핫스팟, LQ분석 등을 통해서 다각도로 분석하였다. 또한 지역별로 공간을 기반으로 한 보다 심도 있고 다각적인 빈집의 양태 분석을 위하여 인구주택총조사 빈집현황의 집계구 단위 자료를 활용하여 빈집의 공간적 분포와 양태를 분석하였다. 그 결과 전라남도, 전라북도, 경상북도에 해당하는 남부지역들에 전체 주택 대비 10% 이상이 빈집 상태이며 이들 빈집은 공간적으로 밀집되어 있었다. 지역내 빈집의 수가 가장 많은 지역은 경기도인데 빈집수가 14만 4,891호로서 전국 빈집 중 13.6%에 해당하는 주택이 비어 있다. 주택유형별로는 단독주택은 주로 읍지역에 집중되어 있으며 다세대 주택은 광역시 지역에 집중되어 있었다.

3장에서는 빈집정비계획의 수립을 위한 법제적 기반으로서 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 규정하고 있는 빈집의 정의와 빈집정비계획의 절차와 기준 등에 대하여 분석하고 기존 법률 상 빈집의 정비와 관리 규정들과의 관계 등을 분석하였다. 또한 각 지자체에서 제정, 시행하고 있는 빈집 관리 및 정비 관련 조례를 분석하여 국내 빈집관련 제도간 관계 및 차이, 그리고 빈집정비계획에서 다뤄야할 빈집정비 관련 절차와 조항을 정리하였다. 또한 이러한 법제를 기반으로 중앙정부 및 지방정부가 운영하고 있는 빈집정비 지원 사업 들을 농촌지역과 도시지역으로 나누어 현황을 살펴보았다.

4장에서는 빈집의 정비 및 활용 사례들을 공공의 프로젝트로서 서울, 부산, 인천의 사례들을 정리, 분석하였으며 또한 해외와 민간 프로젝트들을 빈집정비사업의 범위인 철거, 활용, 관리, 정비 등의 행위로 나누어 조사 분석하였다. 빈집의 밀집지역에 주거환경 정비 차원에서 진행하는 일본의 주택 시가지 정비사업, 빈집의 재활용과 사회주택의 공급 차원에서 운영되고 있는 주택협동조합의 '달팽이집', '공가' 프로젝트, 순환형임대주택 및 단기 체류 주택으로 활용하고 있는 장수마을의 순환형임대주택 프로젝트, 일본의 단기체류형 주택인 도몬하우스 등을 그 사례로 볼 수 있다. 또한 빈집을 공공공간, 문화 창작공간으로 활용한 사례로서 부산의 흰여물문화마을, 서울 창동의 '씨앗+' 등의 사례도 있다. 빈집의 해체 및 철거 사례에서는 미국의 빈집 해체 전략, 빈집 철거 후 주민편의시설을 설치한

용인시와 부산시의 사례 등을 통해 빈집 해체와 철거의 절차 및 활용 프로세스를 분석하였다. 이밖에도 빈집의 안정화와 유지관리 사례로서 부산과 원주시 사례, 민간 업체의 빈집관리 서비스 패키지 등을 분석하였다. 이러한 빈집의 재활용, 해체 및 철거, 활용, 관리 등의 빈집정비 방법에 따른 다양한 사례는 빈집정비계획 수립 시 지방정부가 제시해야할 수 있는 빈집정비 및 관리에 다양한 선택지로서 활용할 수 있다.

5장에서는 우리나라보다 먼저 심각한 빈집문제를 오랜 동안 겪어오면서 중앙과 지방정부, 주민의 협력을 통해 빈집대책을 수립해 온 일본의 사례를 분석하였다. 일본은 2014년 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」이 공표된 이후, 2015년 이를 위한 국가차원에서 기본적인 지침을 발표하였고 특별법의 제정을 기반으로 관련 시책을 마련, 시행해오고 있다. 지방정부는 중앙정부의 기본방침과 시책에 따라서 우리의 빈집정비계획에 해당하는 빈집 등 대책계획을 수립하고 있는데, 2017년 3월 31일 기준으로 일본 전체 47 도도부현의 1,741 시구정촌 중 20.5%에 달하는 357 지역이 지역지방정부 차원에서 빈집 등 대책계획을 수립을 완료하였으며, 2017년 말에는 전체 51.2%인 891 지역이 빈집 등 대책계획 수립을 완료할 것으로 예상된다. 2014년 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」 시행 후, 일본의 각 지방공공단체는 지역 실정을 고려하고 각 지역의 빈집 등 실태조사 등을 거쳐, 상위계획(도도부현의 도시계획 및 마스터플랜 등)에 합치하는 빈집 등에 대한 대책계획을 각 지역 자체적으로 수립해 왔다. 지방공공단체의 빈집 등 대책계획은 빈집 등에 대한 적절한 관리와 이·활용, 위험도에 따른 특정빈집 등의 지정, 특정빈집 등에 대한 제거 등의 조치, 빈집 발생 억제 등의 내용을 중심으로 구성되어있다. 이러한 일본의 사례는 빈집정비계획의 수립을 앞 둔 우리에게 중앙과 지방정부의 역할, 빈집정비계획 수립의 절차와 내용 등에 대하여 선행 사례로서 참조점이 있다.

6장에서는 2-5장에서 살펴본 현황, 제도적 틀, 빈집정비사업의 주요 내용, 빈집정비계획의 선행 사례 등의 분석 결과를 바탕으로 실제 빈집정비계획 수립의 가이드가 될 절차와 기준 등을 고려하여 빈집정비계획 수립 지침(안)을 제시하였다. '빈집정비계획 수립 지침(안)'은 연구의 결과와 국토교통부를 주축으로 진행한 빈집정비업무 처리 지침 마련 TF 결과를 정리하여 지방자치단체에서 수립하는 빈집정비계획의 수립시 필요한 절차와 기준, 내용 등의 상세를 담았다. 빈집정비계획의 체계적인 수립을 위한 일반원칙, 계획내용, 부문별 계획 등에 대한 계획 수립기준을 마련하였으며 빈집정비계획 대상구역, 수립주기, 철거, 안전조치, 정비기반시설 및 임대주택 공급, 재원조달방안, 비용지원 등 빈집정비계획에 담아야할 내용을 구체화하였다. 또한 이러한 지침(안)은 기초자치단체에서 빈집특례법에 의한 "빈집정비계획" 수립시 상세한 절차와 기준으로 활용할 수 있는 빈집정비계획 수립 지침으로 고시되는 데 참조될 것으로 예상된다. 향후 각 지역에서 빈집정비계획의 수립이 활성화되어 빈집문제가 보다 발전적으로 해결되기 위해서는, 기존 법제와 유기

적으로 작동하고 지자체의 조례 및 지원 정책과 조화롭게 시행될 수 있도록 중앙정부의 다양한 정책지원과, 각 지역이 직면한 빈집 실태를 보다 면밀히 조사하여 지역특성을 고려한 정비사업을 추진하고자하는 지방정부의 적극적인 의지, 그리고 개인 소유자들의 관리를 위한 노력들이 함께 추진되어야 할 것이다.

**주제어**

빈집정비사업, 빈집정비, 빈집 활용, 빈집 철거, 빈집정비계획, 업무처리 지침

# 차 례 TABLE OF CONTENTS


## 제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적 — 1
2. 연구의 범위 — 3
3. 연구수행 방법 및 추진체계 — 4
4. 선행 연구 검토 및 차별성 — 5

## 제2장 빈집의 현황 및 실태

1. 빈집의 현황 — 7
2. 빈집의 발생 원인 및 양태 — 23

## 제3장 빈집정비계획 수립 관련 제도 및 정책

1. 빈집정비계획 수립의 제도적 기반 — 29
2. 빈집정비 관련 법령 및 조례 — 38
3. 관련 정책 및 사업 현황 — 47

## 제4장 빈집의 정비 및 활용 사례

1. 지방정부의 빈집 정비 및 활용 지원 사례 — 63
2. 다양한 빈집 정비 및 활용 대안 — 76

## 제5장 일본의 빈집 등 대책계획 수립 체계 및 사례

1. 국가차원의 빈집 대책 및 계획 체계 — 95
2. 지방공공단체의 빈집 등 대책계획 사례 — 99

## 제6장 빈집정비계획의 수립 활성화를 위한 정책 방안

1. 빈집정비계획의 수립 과제 및 방향 115
2. 빈집정비계획의 수립 지침(안) 119
3. 빈집정비계획 수립 활성화를 위한 정책 지원 방안 132

제7장 결론 137

참고문헌 141
SUMMARY 147

부록1. ○○시 빈집정비계획 목차 구성(안) 151
부록2. 일본 주요 지방공공단체의 빈집 등 대책계획 목차 154

# 표차례 LIST OF TABLE


[표 1-1] 주요 선행연구 및 선행연구와의 차별성 5

[표 2-1] 빈집 수 및 비율 변화(2005~2015, 호) 8
[표 2-2] 지역별 빈집 비율(2015년, 호) 10
[표 2-3] 시도별 빈집 발생 현황 12
[표 2-4] 시도별 주택유형에 따른 빈집 발생 현황 12
[표 2-5] 빈집 수의 상·하위 20개 읍면동 13
[표 2-6] 빈집 비율의 상·하위 20개 읍면동 14
[표 2-7] 빈집 평균 건축년도의 상위 20개 읍면동 15
[표 2-8] 단독 및 비거주주택 빈집 수의 상위 20개 읍면동 16
[표 2-9] 연립 및 다세대주택 빈집 수의 상위 20개 읍면동 17
[표 2-10] 아파트 빈집 수의 상위 20개 읍면동 18
[표 2-11] 우리나라 도시쇠퇴 원인과 특성 23
[표 2-12] 빈집의 발생 원인 24
[표 2-13] 빈집의 유형 26
[표 2-14] 방치된 빈집으로 인해 발생하는 복잡한 도시문제 27

[표 3-1] 빈집 방치수준 등급(안) 31
[표 3-2] 빈집 특례법상 빈집정비사업 및 소규모주택정비 사업의 내용 34
[표 3-3] 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법의 빈집 관련 내용 35
[표 3-4] 중앙부처의 빈집 관련 법·제도 현황 39
[표 3-5] 농어촌정비법의 빈집 관련 내용 40
[표 3-6] 건축법의 빈집 관련 내용 41
[표 3-7] 도시 및 주거환경정비법의 빈집 관련 내용 42
[표 3-8] 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법의 빈집 관련 내용 42
[표 3-9] 빈집, 공가, 폐·공가, 공·폐가 등에 관한 지방자치단체 조례 현황 42
[표 3-10] 빈집·공폐가 관련 조례 유형화 45
[표 3-11] 국내 법·조례에서 빈집 정비의 대상 46

[표 3-12] 농촌지역 빈집 및 노후·불량주택 관련 중앙정부의 정책 및 사업 48
[표 3-13] 도시지역 빈집 및 노후·불량주택 관련 중앙정부의 정책 및 사업 53
[표 3-14] 2012~2016 빈집관련 도시활력증진지역 조사 56
[표 3-15] 새뜰마을(도시지역)사업의 기능별 빈집활용 사업 예시 58
[표 3-16] 새뜰마을(도시지역)사업의 주택 지원 세부기준 59
[표 3-17] 지자체별 새뜰마을사업(2015) 59
[표 3-18] 행복주택 부지별 건설계획 60
[표 3-19] 빈집 및 노후·불량주택 관련 중앙정부(중앙정부-지자체 연계)의 정책 및 사업 유형 61
[표 3-20] 지자체별 주요 빈집 관련 정책 및 사업 62

[표 4-1] 서울시 빈집살리기 프로젝트의 주요 사례 64
[표 4-2] 서울시 빈집살리기 프로젝트 65
[표 4-3] 서울시 리모델링지원형 장기안심주택 66
[표 4-4] 부산시 햇살둥지 사업 68
[표 4-5] 부산시 폐가철거 사업 69
[표 4-6] 부산시 빈집 범죄예방 시·경 협력사업 70
[표 4-7] 부산시 착한텃밭 조성 사업 70
[표 4-8] 부산시 정책이주지 삐까번쩍 그린존 프로젝트 71
[표 4-9] 부산시 빈집 하우징 클린 시스템 71
[표 4-10] 부산시 범죄예방 환경디자인(CPTED)사업 73
[표 4-11] 디트로이트 조례의 빈집 등록 규정 92

[표 5-1] 빈집 등에 관한 관련시책 98
[표 5-2] 빈집 등 대책계획 책정상황 100
[표 5-3] 빈집 등 대책계획 책정 완료 시구정촌수(도도부현별) 100
[표 5-4] 2017년도 말 기준으로 빈집 등 대책 계획 책정이 예상되는 시구정촌수(도도부현별) 101
[표 5-5] 법정 협의회 설치 상황 102
[표 5-6] 주요 지방공공단체의 빈집 등에 대한 대책계획 기본 정보 103
[표 5-7] 오카야마시와 이타바시구의 빈집 등 대책계획의 구성 104
[표 5-8] 주요 지방공공단체의 빈집 등에 대한 대책계획의 특징 104
[표 5-9] 니가타현 묘코시의 빈집 등에 대한 시책의 목표치 106
[표 5-10] 돗토리현 니치난정의 빈집 등 대책계획 시행 현황 106
[표 5-11] 지방공공단체의 빈집 등 대책계획 내용 및 책정 체제·방법 등의 비교 107
[표 5-12] 주요 지방공공단체의 특정빈집 등의 판정 109
[표 5-13] 주요 지방공공단체의 특정빈집 등에 대한 조치 109

[표 6-1] 빈집정비사업에 관한 업무지침(안) 목차 구성 ——— 131
[표 6-2] 빈집 발생 지역 현황(예시) ——— 132
[표 6-3] 1992~2010년 추진된 영국의 빈집정비 및 지원 정책 ——— 134

# 그림차례 TABLE OF FIGURES


[그림 2-1] 빈집 발생 핫스팟 변화(2005~2010년) 8
[그림 2-2] 빈집의 양태(2015) 9
[그림 2-3] 주택유형별 빈집의 건축년도 분포 10
[그림 2-4] 지역별 빈집 중 주택유형 비율(2015년) 11
[그림 2-5] 빈집 수의 현황 및 핫스팟 13
[그림 2-6] 빈집 비율의 현황 및 핫스팟 14
[그림 2-7] 빈집 평균 건축년도의 현황 및 핫스팟 15
[그림 2-8] 단독 및 비거주주택 빈집 수의 현황 및 핫스팟 16
[그림 2-9] 연립 및 다세대주택 빈집 수의 현황 및 핫스팟 17
[그림 2-10] 아파트 빈집 수의 현황 및 핫스팟 18
[그림 2-11] 단독 및 비거주용 건물 주택 빈집의 입지계수(LQ) 20
[그림 2-12] 연립 및 다세대주택 빈집의 입지계수(LQ) 21
[그림 2-13] 아파트 빈집의 입지계수(LQ) 22
[그림 2-14] 빈집 발생으로 인한 도시쇠퇴의 문제의 순환 구조 25
[그림 2-15] 지방도시 도심내 버려진 근린 상점과 빈집 26

[그림 3-1] 빈집의 정의 및 구분(안) 30
[그림 3-2] 빈집정비사업의 흐름 31
[그림 3-3] 빈집정비계획 수립 절차 33
[그림 3-4] 빈집 특례법 상 주체별, 단계별 빈집정비 흐름도 33
[그림 3-5] 희망家꾸기 운동의 협력관계 50
[그림 3-6] 귀농귀촌종합센터의 빈집정보 제공 화면 51
[그림 3-7] 도시활력증진지역 개발사업의 기능(유형)별 내역사업 55
[그림 3-8] 새뜰마을(도시지역)사업의 주거개선 지원수법 58

[그림 4-1] 야나가와시 나카지마 지역의 사업 전(좌)·후(우) 모습 76
[그림 4-2] 온가정 미도리 지역의 사업 전(좌)·후(우) 모습 77

[그림 5-1] 빈집 등에 관한 시책을 종합적 계획적으로 실시하기 위한 기본적인 지침 개요 — 96
[그림 5-2] 이타바시구 노후건축물 등에 대한 대응 흐름 — 108
[그림 5-3] 오카야마시 빈집 등에 대한 조치 흐름 — 110
[그림 5-4] 마에바시시 특정 빈집 등에 대한 조치 흐름 — 111
[그림 5-5] 이타바시구 특정빈집 및 특정노후건축물 등에 대한 조치 흐름 — 112
[그림 5-6] 묘코시 특정 빈집 등에 대한 조치 흐름 — 113

[그림 6-1] 빈집정비계획의 수립 절차 — 123
[그림 6-2 ] 노후주거지에 대한 법제와 사업계획 영역 검토 — 133
[그림 6-3] 빈집 정비 활성화를 위한 주체별 역할 및 사업 구조 — 135

# 제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 선행 연구 검토 및 차별성
3. 연구수행 방법 및 추진체계

## 1. 연구의 배경 및 목적

### 1) 연구의 배경 및 필요성

□ 저성장시대 증가하는 빈집의 관리 필요성 대두

세계경제의 침체와 내수경제의 위축 등 경제적 요인과 함께 고령화 · 저출산의 인구구조의 변화로 촉발된 저성장의 확산은 우리나라의 전 분야를 급격하게 축소시키고 있다. 사회경제적 축소현상은 인간의 정주활동을 담는 공간에도 급격하게 나타나고 있으며, 공간에 대한 수요의 축소로 인해 다양한 형태의 유휴공간을 발생시키고 있다. 특히 방치된 빈집 등의 유휴공간은 주변의 경관을 훼손시킬 뿐 아니라, 범죄의 장소로 활용되어 주거환경을 악화시키고(이창우 · 지남석, 2013:169), 이는 다시 주거의 가치를 하락시켜 더 많은 유휴공간을 발생시키는 악순환의 고리를 형성한다. 따라서 유휴공간의 발생에 효율적으로 대처하고자 하는 노력은 저성장시대에 도시건축분야 공간계획의 선결과제이다.

□ 빈집 발생의 급격한 증가와 사회적 관심의 증대

다양한 유휴공간 중 방치 공간에 해당하는 빈집이 최근 들어 큰 폭으로 증가하고 있는데 유휴공간은 방치 공간(abandoned land), 미이용 공간(vacant land), 저이용 공간(underutilized land)등으로 구분할 수 있다(김동한 외, 2015:17). 이중 도시사회적 문제를 유발하는 주된 공간은 방치 공간으로 우리나라에서 발생하고 있는 절대 다수의 방치 공간은 빈집이다. 230여개의 시군구 중에 162개의 지역에서 지난 5년간 빈집이 증가하였

으며, 이들 지역들 중 빈집 증가율이 100%를 상회하는 지역들도 40개 이상이며, 2015년 역시 2010년에 비해 빈집이 31% 증가했다(인구주택총조사, 2015). 이러한 빈집은 장기적으로 방치될 경우 주거환경 악화, 미관 저해, 범죄 및 재해 증가, 집값하락, 행정비용의 가중 등 복합적인 물리적·사회적·경제적 문제를 발생시키므로 이에 대한 위기 의식 및 사회적 관심이 증대되고 있다.

□ 빈집 발생에 대한 지방정부의 대응

도시 지역에서 빈집이 사회문제로 인식되기 시작한 것은 2010년대 초반으로, 범죄 등의 사회문제가 대두된 지자체들에서 빈집의 정비와 활용을 위한 지원 정책의 근거로서 조례를 제정되었다. 2011년 서울특별시 노원구에서 "서울특별시 노원구 정비사업구역 빈집 관리조례(제966호, 2011.10.13. 제정)"를 제정한 이후, 현재 까지 60개 광역 및 기초 자치단체에서 별도의 빈집 관리 혹은 정비, 지원 조례를 제정, 시행 중이다.

이러한 지방자치단체의 조례 제정은 방치되고 있는 빈집에 대하여 주택 소유자와 협력하여 정비와 활용을 도모하기 위한 지원 정책의 일환이지만, 한정적인 공공재원의 투입으로 빈집 문제를 해결하기에는 역부족인 상황이다.

또한 빈집에 대한 정의가 지방자치단체별로 다르고 빈집 실태조사나 정비계획 수립 등 빈집을 체계적으로 정비하기 위한 제도적 지원은 부족한 실정이다.

□ "빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법"의 제정과 중앙 정부의 대응

빈집 정비와 활용을 위해 정부 차원의 지원과 활용 유도를 위하여 정부는 별도의 법률을 제정하고 체계적인 법률 및 정책 시스템 마련을 도모하고 있다. 현행 「도시 및 주거환경정비법」은 대규모 정비사업 위주로 주요내용이 구성되어 있고, 가로주택정비사업 등 소규모 정비사업과 관련된 사항이 있으나 사업 활성화를 위한 지원규정은 미흡한 수준이다. 특히 저소득층의 60% 이상이 단독 · 다세대주택에 거주하고 있다는 점에서 소규모주택 정비에 대한 공공의 다각적 지원이 요구됨에 따라 별도의 법률을 제정한 것이다. 이에 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 제정하여 빈집의 체계적 정비를 위한 제도적 근거를 마련하고, 현행 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 가로주택정비사업 등을 이 법으로 이관하여 사업절차를 간소화하는 한편, 사업 활성화를 위하여 건축규제완화, 임대주택건설 등의 특례규정과 정비지원기구 지정, 임대관리업무 지원, 기술지원 및 정보제공 등의 지원규정을 신설하였다.

□ 빈집정비계획 수립에 대한 상세 절차와 기준 마련 필요

「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」에 의거한 빈집정비계획은 기초자치단체에서 지역의 빈집을 효율적으로 정비, 활용하기 위한 빈집실태조사와 빈집정비사업의 내용을 정하는 계획이다. 기초자치단체에서 빈집특례법에 의한 별도의"빈집정비계획"을 수립하기 위해서는 상세한 절차와 기준을 마련하여 빈집정비계획의 수립 활성화를 통해 지역의 자체적인 빈집 관리와 정비를 지원할 필요가 있다. 즉 빈집정비계획의 수립 지침 및 가이드를 제시하여 빈집의 관리와 정비를 위한 별도의 법률이 기존 법제와 유기적으로 작동하고 지자체의 조례 및 지원 정책과 조화롭게 시행을 지원해야 할 것이다.

### 2) 연구의 목적

이에 따라 본 연구는 빈집정비계획이 기존 도시계획 및 도시정비 관련 법제를 고려하여 작동될 수 있도록 상세 절차 및 기준을 제시하는 것으로 목적으로 한다. 이에 따라 지방자치단체에서 빈집정비계획 수립시 참조 가능한 내용과 방향 등에 대한 가이드를 제시하고자 한다.

## 2. 연구의 범위

□ 공간적 범위 및 대상 : 도시지역내 빈집

본 연구는「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법(이하 빈집정비법)」의 시행(2018.2)에 앞서 법률에 규정된 빈집정비계획의 수립을 지원하기 위한 가이드의 마련을 목적으로 하므로, 빈집정비계획의 수립 대상 및 범위는 동법의 내용으로 한정한다. 이에 따라 빈집의 범위는 "**사용여부의 확인일부터 1년 이상 아무도 거주 혹은 사용하지 않는 주택**"으로 한정되며, 공간적 범위 역시 동법의 대상인 "**도시지역**"으로 한정한다.

□ 내용적 범위

빈집정비법에서 한정하는 빈집정비계획의 주요 내용인 '빈집정비사업'은, 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적 관리, 또는 활용하는 행위이므로, 본 연구에서는 이러한 행위로서 빈집정비방법을 살펴보고 이를 실현하기 위한 빈집정비계획의 절차와 방법, 행위주체, 지원사항 등을 구체화하는 데 초점하고자 한다.

## 3. 연구수행 방법 및 추진체계

### 1) 문헌 및 자료 조사, 분석

- 빈집 현황 분석을 위한 선행 연구, 기사, 기존 자료 분석
- 관련 법제 분석

### 2) 문제점 확인을 위한 현지조사

- 빈집의 현황 및 빈집정비계획을 통해 해결을 지원해야 할 문제점 확인을 위한 현지조사 실시
- 서울, 익산, 부산, 인천, 나주 등 빈집 관련 현안 발생, 정책사업 추진 지역 조사

### 3) 해외 조사원 활용을 통한 국외 사례 조사

- 일본의 빈집정비계획 및 관련 정책 조사를 위한 현지조사원 활용

### 4) 전문가 자문

- 빈집 정비 및 소규모주택정비 관련 연구자, 사업시행자, 지방자치단체 공무원 등과 면담 및 자문
- 빈집정비계획의 수립지침 내용 검토 및 실효성 검증

### 5) 관계 기관 협의체 참여

- 국토해양부(주택정비과)를 주축으로 한 한국국토정보공사(LX), 한국토지주택공사(LH) 등과 빈집 특례법 관련 협의체 구성
- 빈집 실태조사 및 활용계획에 대한 내용 공유
- 정비계획 수립지침 내용 협의 및 검토

## 4. 선행 연구 검토 및 차별성

### 1) 선행연구 현황

우리나라에서 빈집 문제가 본격적으로 논의되기 시작한 것은 2010년 초 도시재개발구역 내에 방치된 빈집에서 발생된 부산여중생 살인사건 이후이다. 빈집의 사회문제가 대두되면서 빈집의 실태 및 양상, 향후 정책 방향에 대한 연구들이 꾸준히 진행되어 왔다.

임유경 외(2012)는 빈집 등 방치된 유휴공간에서 발생하는 각 종 도시문제를 해결하기 위하여 유휴공간의 관리와 활용을 위한 정책 방안 제시에 초점하였다. 성은영 외(2015)는 저성장 시대에 발생이 불가피 해진 빈집을 관리, 정비하는 하나의 수단으로서 스마트 축소 도시재생 전략 제시한 바 있다. 노민지 외(2016)는 빈집 발생에 영향을 미치는 사회경제적 요인, 주택시장상황 요인을 실증적으로 분석하였다.

유사한 성격의 계획 지침 개발 연구로는 농림수산식품부 외(2012)가 수행한 "농어촌정비계획 수립 지침 개발 및 농어촌 계획시설 설례 기준 설정 연구"가 있으며 이 연구에서는 농어촌 정비법에 의한 농어촌정비계획의 수립지침에 농어촌 빈집의 정비를 위한 계획 가이드라인을 제시하였다.

[표 1-1] 주요 선행연구 및 선행연구와의 차별성

| | 연구목적 | 연구방법 | 주요 연구내용 |
|---|---|---|---|
| 1 | -과제명: 지역특성을 고려한 스마트 축소 도시재생 전략 연구<br>-연구자(연도): 성은영 외(2015)<br>-연구목적: 지역의 특성에 맞게 계획적으로 축소하기 위한 한국형 스마트 축소 도시재생 전략 제시 | -문헌 조사: 관련 이론 및 정책 검토<br>-해외사례조사: 일본, 독일의 축소도시 현지조사<br>-통계분석: 현황분석, 회귀분석<br>-축소지역 시뮬레이션: LEAM을 활용한 전국의 축소지역 예측 | -스마트 축소 도시재생의 개념 정립<br>-우리나라 도시축소의 현황 분석 및 미래 예측<br>-스마트 축소 도시재생 계획 및 정책 사례<br>-스마트 축소 도시재생을 위한 공간계획 및 정책 제시 |
| 2 | -과제명: 근린 재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책방안 연구<br>-연구자(연도): 임유경 외(2012)<br>-연구목적: 국내 도시 유휴공간 실태 파악과 유휴공간의 관리와 활용을 위한 정책 방안 제시 | -문헌조사: 선행연구 검토 및 유휴공간의 문제점 고찰<br>-통계 분석 및 GIS 공간분석: 사회적 변화와 유휴공간 발생의 상관성 분석, 빈집통계 등을 활용한 GIS 기반 공간분석 수행<br>-현장조사 및 면담조사: 유휴공간의 집중 지역에 대한 현장관찰조사 | -근린 재생 자원으로서 도시 유휴공간의 가치 파악<br>-도시 유휴공간 현황과 관련 정책 · 사업 분석<br>-지자체 유휴공간 실태 및 관리 · 활용 현황 심층조사<br>-해외 유휴공간 관리 · 활용 정책<br>-근린 재생을 위한 도시 유휴공간 |

| | 연구목적 | 연구방법 | 주요 연구내용 |
|---|---|---|---|
| | | 와 면담조사<br>-국내외 사례조사: 미국, 영국, 일본 등 국내외 사례조사 | 활용 정책방안 |
| 3 | -과제명: 빈집 발생에 영향을 미치는 지역 특성 분석<br>-연구자(연도): 노민지 외(2016)<br>-연구목적: 빈집 발생에 영향을 미치는 사회경제적 요인, 주택시장상황요인 분석 | -문헌조사: 빈집의 개념 및 유형 파악<br>-현황분석: 빈집 현황 분석<br>-회귀분석: 빈집 결정요인 분석 | -빈집개념 정의에 입각한 빈집 파악 및 현황분석<br>-빈집 발생에 영향을 미치는 사회경제적 요인, 주택시장상황 요인 실증분석 |
| 4 | -과제명 : 영국의 빈집 정비·활용 체계와 수단 고찰<br>-연구자(년도): 이재우(2013, 국토계획)<br>-연구목적: 영국의 빈집 정비 체계와 정비활용을 위한 정책수단 특성 파악, 국내 빈집 정비와 활용을 위한 정책적 시사점 제시 | -정책 문헌 조사: 중앙정부와 지방정부로 구분 분석<br>-중앙정부 빈집 정비 정책 및 보조금 프로그램 분석<br>-지방정부 빈집 정비수법과 정비수단, 법제 분석 | -영국의 빈집 현황과 빈집 정비 정책 배경<br>-빈집 정비·활용을 위한 중앙정부 정책 비교<br>-지방정부 빈집 정비활용 조치와 수단 고찰<br>-국내 정책적 시사점 제시: 다양한 대응 수단 마련, 중장기적 정비 실행체계 마련, 중앙정부 지역 정비 실효성 제고 지원 강화, 지역 수요에 적합한 활용 유도, 중장기적 주택정책 기조 연계 전략적 접근 |
| 5 | -과제명: 농어촌정비계획 수립지침 개발 및 농어촌 계획시설 설계기준설정 연구<br>-연구자(연도): 농림수산식품부외(2012)<br>-연구목적: 농어촌공간에 적합한 농어촌정비계획 수립지침 개발 | -문헌조사: 관련 제도 및 정책 방향 검토<br>-실태조사 및 분석: 현장조사와 인터뷰를 통한 문제점 도출<br>-해외사례 분석 : 해외가이드라인 분석<br>-전문가 FGI 실시 | -마을정비구역제도 사업 추진 실태 및 문제점, 개선방안<br>-관련 법제도 개정방향 분석<br>-선진 사례 조사·분석<br>-농어촌정비계획 수립 지침 개발 |
| 본 연구 | • 빈집정비계획 수립 활성화를 위한 정책 방안 연구<br>- 연구목적 : 빈집정비계획 수립 지침 마련 | 문헌 및 자료 조사, 분석<br>현지조사<br>국외사례조사<br>관계 기관 협의체 참여 | -빈집 현황 및 실태분석을 통한 정비계획 과제 도출<br>-빈집정비계획 수립 관련 국내외 정책 사례조사·분석<br>-빈집정비계획 수립 방향 설정<br>-빈집정비계획 수립 지침 개발 |

### 2) 선행연구와의 차별성

본 연구는 빈집 특례법 제정 이후 빈집정비계획의 수립 방향 및 절차, 내용 등을 상세할 수 있는 지침 마련을 목적으로 하는 정책 지원 연구로서 선행연구들과 차별성이 있다. 이러한 연구들은 전반적인 정책 방안을 지원하기 위한 연구들로서, 빈집정비계획 수립지침의 마련이라는 명확한 정책 목표를 갖는 본 연구와는 차이가 있다. 또한 법정 정비계획에 대한 수립지침을 마련하기 위한 연구로는 농촌정비계획과 도시 및 주거환경정비계획의 수립지침 연구들이 있으나, 대상 지역과 수립 목적 등이 상이하다.

# 제2장 빈집의 현황 및 실태

1. 빈집의 현황
2. 빈집의 발생 원인 및 양태

## 1. 빈집의 현황

### 1) 빈집의 총량 및 공간 분포

□ 빠른 빈집의 증가와 장기 방치 추세

국내 빈집의 총 수량은 인구주택총조사를 통해 파악할 수 있다. 2005년 처음 인구주택총조사에서 빈집을 조사하기 시작했으며, 등록센서스로 전환된 2015년 조사까지 10년간 3번의 조사가 진행되었다. 동 기간 동안 전국 빈집 수는 72만 7천 814호(2005년)에서 2015년 106만 8천 919호(2015년)로 34만 1천 105호가 증가하여 10년간 46.9%가 증가하였다. 특히 2010년에서 2015년에 이르는 5년 동안은 약 35%이상 증가하였는데, 이는 전체 주택 증가율 11.5%를 크게 상회하는 수치이다. 전국 시군구 중에 162개의 지역에서 지난 5년간 빈집이 증가하였으며 이들 지역들 중 빈집 증가율이 100%를 상회하는 지역들도 40개 이상에 해당된다(인구주택총조사, 2005~2015, 통계청)

일반적인 빈집의 사유[1]인, 매매·임대·이사, 수리 등에 따른 단기적 빈집을 제외하고 「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법」, 「농어촌정비법」 등 일반적으로 법률에서 제시하는 빈집은 1년 이상의 빈집을 살펴보면, 그 증가 추세가 더욱 심각하다. 전국의 1년 이상 빈집 수는 약 19만 호(2005년)이던 것이 2015년 약 30만 호(2015년)로 11만 3천 452호가 증가하였으며 이는 10년간 59.4% 늘어난 수치이다.

1) 인구주택총조사에서는 매매,임대,이사, 미분양,미입주, 수리중, 일시적(가끔)이용, 기타 등의 사유를 조사하고 있다.

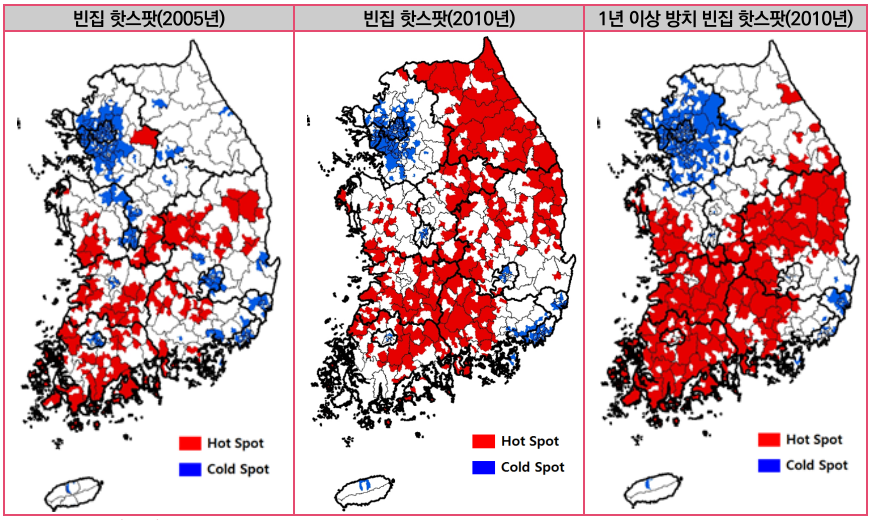
[표 2-1] 빈집 수 및 비율 변화(2005~2015, 호)

| 구분 | | 총주택수 (호) | 빈집 총 합계(호) | 빈집비율 | 1년이상 빈집(호) | 1년이상 빈집 비율 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005년 | 전국 | 13,222,641 | 727,814 | 5.50% | 190,929 | 26.20% |
| | 동부 | 9,997,532 | 420,277 | 4.20% | 70,271 | 16.70% |
| | 읍부 | 1,293,996 | 96,397 | 7.45% | 27,119 | 28.10% |
| | 면부 | 1,931,113 | 211,140 | 10.93% | 93,539 | 44.30% |
| 2010년 | 전국 | 14,677,419 | 793,848 | 5.41% | 263,228 | 33.20% |
| | 동부 | 11,262,799 | 456,509 | 4.05% | 109,125 | 23.90% |
| | 읍부 | 1,460,243 | 108,210 | 7.41% | 37,860 | 35.00% |
| | 면부 | 1,954,377 | 229,129 | 11.72% | 116,243 | 50.70% |
| 2015년 | 전국 | 16,367,006 | 1,068,919 | 6.53% | 304,381 | 28.4% |
| | 동부 | 12,770,134 | 654,029 | 5.12% | 117,526 | 17.9% |
| | 읍부 | 1,614,808 | 141,843 | 8.78% | 32,533 | 22.9% |
| | 면부 | 1,982,064 | 273,047 | 13.78% | 154,322 | 56.5% |

자료 : 인구주택주택총조사(2005~2015) 및 인구주택총조사 마이크로데이터(2005, 2010, 통계청)

□ 빈집의 공간적 집중 심화

빈집은 점적 또는 면적으로 주변에 확산되어 부동산 가치하락과 함께 슬럼화 현상으로 이어지는 특성이 있어, 공간적 집중현상이 뚜렷하게 나타난다. 실제 빈집이 발생하는 지역의 공간적 집중(핫스팟)은 점차 강화되고 있으며(2005~2010) 1년 이상 장기 방치된 빈집의 경우 그 공간적 집중과 확산이 두드러지고 있다(그림 2-1).

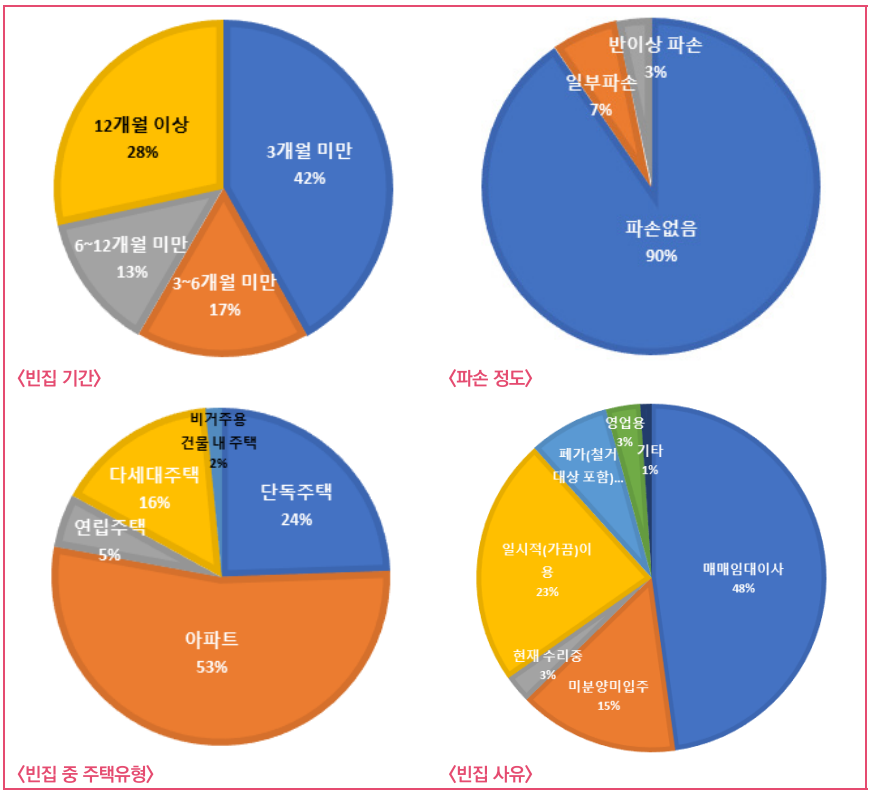



출처 : 성은영 외(2015), pp.53~54.

[그림 2-1] 빈집 발생 핫스팟 변화(2005~2010년)

□ 빈집의 건축물 양태와 원인에 대한 심화 분석 필요

통계에 의한 빈집 집계에서는 3개월 미만의 일시적 빈집이 42% 정도로 가장 많지만 1년 이상의 빈집도 28.4%에 이른다. 하지만 방치된 빈집의 구분이 분명하지 않으므로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 정의하는 1년 이상 방치된 빈집에 대한 실제 빈집 사유, 공간 분포, 주택 양태 등에 대해서는 구체적인 원인 분석과 양태 분석에 집중할 필요가 있다. 실제 인구주택총조사에 의한 빈집의 양태는 파손이 없는 빈집이 90%에 이르며 반 이상의 파손으로 철거가 필요한 빈집은 3%정도이다.




자료 : 통계청, 2015, 주택총조사

[그림 2-2] 빈집의 양태(2015)

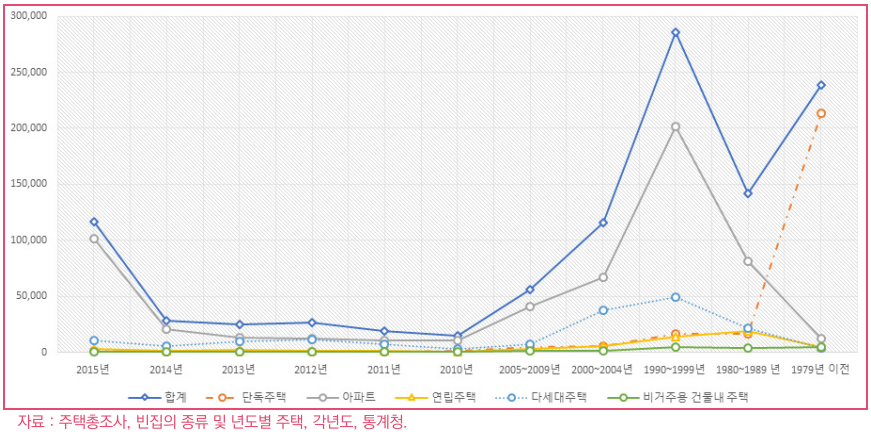
지역별로 큰 차이가 있으나 우리나라 빈집의 약 58%는 아파트인데 이들의 빈집 사유는 대부분 미분양, 미입주에 대한 물량으로 많은 경우 신규 주택에 해당한다. 특히 수치상으로는 세종특별자치시의 빈집 비율이 가장 높지만 대부분, 신규 아파트의 미입주 미분양에 의한 것으로서 방치된 것으로 보기 어려운 측면이 있다.

[표 2-2] 지역별 빈집 비율(2015년, 호)

| 지역(시도) | 총주택 | 빈집 | 빈집비율 | 단독 | 아파트 | 연립 | 다세대 | 비거주용 건물주택 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 서울특별시 | 2,793,244 | 79,049 | 2.83% | 2,587 | 43,695 | 4,819 | 27,387 | 561 |
| 부산광역시 | 1,164,352 | 86,626 | 7.44% | 8,765 | 44,307 | 3,982 | 28,389 | 1,183 |
| 대구광역시 | 738,100 | 29,610 | 4.01% | 3,409 | 21,725 | 820 | 3,078 | 578 |
| 인천광역시 | 942,244 | 47,402 | 5.03% | 4,636 | 19,666 | 2,100 | 20,424 | 576 |
| 광주광역시 | 486,527 | 26,705 | 5.49% | 3,732 | 20,114 | 900 | 1,601 | 358 |
| 대전광역시 | 468,885 | 26,419 | 5.63% | 1,918 | 19,374 | 1,272 | 3,487 | 368 |
| 울산광역시 | 357,674 | 21,423 | 5.99% | 1,736 | 14,044 | 1,190 | 4,049 | 404 |
| 세종특별자치시 | 81,130 | 16,458 | 20.29% | 475 | 15,200 | 264 | 486 | 33 |
| 경기도 | 3,693,557 | 144,893 | 3.92% | 11,526 | 81,155 | 9,651 | 40,924 | 1,637 |
| 강원도 | 569,899 | 59,260 | 10.40% | 16,527 | 34,502 | 4,325 | 2,600 | 1,306 |
| 충청북도 | 556,951 | 54,884 | 9.85% | 14,654 | 32,707 | 2,618 | 3,819 | 1,086 |
| 충청남도 | 754,372 | 73,719 | 9.77% | 21,615 | 40,291 | 3,747 | 7,017 | 1,049 |
| 전라북도 | 687,103 | 73,869 | 10.75% | 28,250 | 36,697 | 3,067 | 4,221 | 1,634 |
| 전라남도 | 747,621 | 103,333 | 13.82% | 52,387 | 43,876 | 2,997 | 2,528 | 1,545 |
| 경상북도 | 995,385 | 108,114 | 10.86% | 47,790 | 46,126 | 5,532 | 7,116 | 1,550 |
| 경상남도 | 1,134,738 | 98,680 | 8.70% | 37,650 | 51,531 | 3,237 | 4,744 | 1,518 |
| 제주특별자치도 | 195,224 | 18,475 | 9.46% | 3,660 | 6,225 | 3,969 | 4,257 | 364 |

자료 : 통계청, 2015, 주택총조사

주택유형별 빈집의 신축년도를 살펴 보면, 전반적으로 2000년대 이전의 주택이 많으며 주택 유형별로는 단독주택의 경우 1979년 이전의 매우 노후된 빈집 비율이 높고 빈집중 비중이 가장 높은 아파트의 경우 80, 90년대 건축된 빈집 비율이 높다




자료 : 주택총조사, 빈집의 종류 및 년도별 주택, 각년도, 통계청.

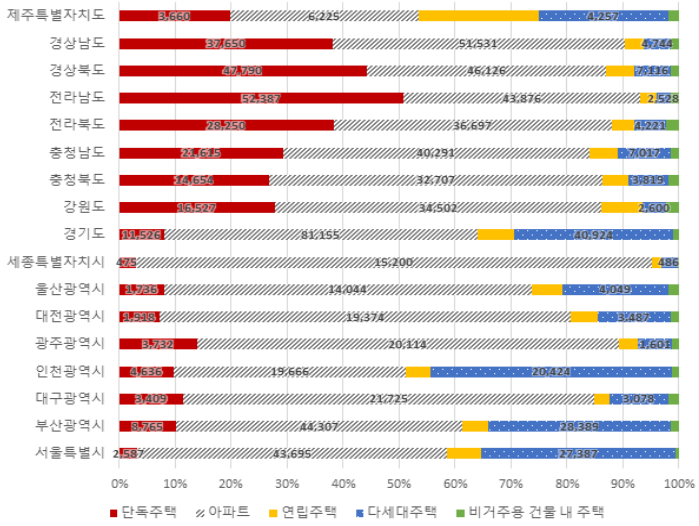
[그림 2-3] 주택유형별 빈집의 건축년도 분포

## 2) 지역별 빈집 현황

빈집의 발생량과 주택유형, 기간, 사유 등은 지역별로 매우 큰 차이를 보이고 있으므로, 지역별로 공간을 기반으로 한 보다 심도 있고 다각적인 빈집의 양태 분석 필요하다. 이에 따라 인구주택총조사 빈집현황의 집계구 단위 자료를 활용하여 빈집의 공간적 분포와 양태를 분석하였다.

### □ 남부지방의 높은 빈집 비율

빈집이 주로 집중되어 발생하는 지역은 전라남도, 전라북도, 경상북도에 해당하는 지역들로 전체 주택 대비 10% 이상이 빈집에 해당한다. 하지만 서울 및 수도권, 대도시 지역에서도 빈집 비율은 높지 않지만, 다양한 주택 유형의 빈집 발생하고 있다.




자료 : 통계청, 2015, 인구주택총조사

[그림 2-4] 지역별 빈집 중 주택유형 비율(2015년)

### □ 지역내 빈집 비율이 높은 지역은 세종특별시, 빈집 수가 많은 지역은 경기도

전체 주택 중 빈집의 비율이 높은 지역은 세종특별자치시와 전라남도 지역으로서 각각 지역내 총주택 중 19.8%, 13.5%가 빈집에 해당된다. 하지만 빈집의 수가 절대적으로 많은 지역은 경기도로서 빈집수가 14만 4,891호로서 전국 빈집 중 13.6%에 해당하는 주택이 비어 있다.

[표 2-3] 시도별 빈집 발생 현황

| 시도 | 빈집 수 | 전체 주택 | 지역 내 빈집 비율 | 전국 대비 빈집 비율 |
|---|---|---|---|---|
| 서울특별시 | 79,049 | 2,944,195 | 2.7 | 7.4 |
| 부산광역시 | 86,626 | 1,215,162 | 7.1 | 8.1 |
| 인천광역시 | 47,402 | 982,207 | 4.8 | 4.4 |
| 대구광역시 | 29,610 | 753,404 | 3.9 | 2.8 |
| 광주광역시 | 26,705 | 497,152 | 5.4 | 2.5 |
| 대전광역시 | 26,419 | 479,561 | 5.5 | 2.5 |
| 울산광역시 | 21,423 | 365,118 | 5.9 | 2.0 |
| 세종특별자치시 | 16,458 | 83,242 | 19.8 | 1.5 |
| 경기도 | 144,891 | 3,857,298 | 3.8 | 13.6 |
| 강원도 | 59,262 | 582,182 | 10.2 | 5.5 |
| 충청북도 | 54,880 | 570,803 | 9.6 | 5.1 |
| 충청남도 | 73,719 | 777,669 | 9.5 | 6.9 |
| 전라북도 | 73,906 | 701,029 | 10.5 | 6.9 |
| 전라남도 | 103,312 | 767,874 | 13.5 | 9.7 |
| 경상북도 | 108,094 | 1,021,421 | 10.6 | 10.1 |
| 경상남도 | 98,697 | 1,171,343 | 8.4 | 9.2 |
| 제주특별자치도 | 18,454 | 204,539 | 9.0 | 1.7 |
| 합계 | 1,068,907 | 16,974,199 | 6.3 | 100.0 |

자료 : 통계청, 2015, 주택총조사

[표 2-4] 시도별 주택유형에 따른 빈집 발생 현황

| 시도 | 빈집 수 | 단독 및 비거주 주택 | | 연립 및 다세대 주택 | | 아파트 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 호 | 비율 | 호 | 비율 | 호 | 비율 |
| 서울특별시 | 79,049 | 3,229 | 4.1 | 32,518 | 41.1 | 43,302 | 54.8 |
| 부산광역시 | 86,626 | 10,440 | 12.1 | 31,773 | 36.7 | 44,413 | 51.3 |
| 인천광역시 | 47,402 | 5,463 | 11.5 | 22,128 | 46.7 | 19,811 | 41.8 |
| 대구광역시 | 29,610 | 4,025 | 13.6 | 3,971 | 13.4 | 21,614 | 73.0 |
| 광주광역시 | 26,705 | 3,825 | 14.3 | 2,488 | 9.3 | 20,392 | 76.4 |
| 대전광역시 | 26,419 | 2,081 | 7.9 | 4,700 | 17.8 | 19,638 | 74.3 |
| 울산광역시 | 21,423 | 2,043 | 9.5 | 5,275 | 24.6 | 14,105 | 65.8 |
| 세종특별자치시 | 16,458 | 609 | 3.7 | 801 | 4.9 | 15,048 | 91.4 |
| 경기도 | 144,891 | 12,991 | 9.0 | 50,716 | 35.0 | 81,184 | 56.0 |
| 강원도 | 59,262 | 17,309 | 29.2 | 6,888 | 11.6 | 35,065 | 59.2 |
| 충청북도 | 54,880 | 15,939 | 29.0 | 6,346 | 11.6 | 32,595 | 59.4 |
| 충청남도 | 73,719 | 22,864 | 31.0 | 10,949 | 14.9 | 39,906 | 54.1 |
| 전라북도 | 73,906 | 29,693 | 40.2 | 7,500 | 10.1 | 36,713 | 49.7 |
| 전라남도 | 103,312 | 53,884 | 52.2 | 5,494 | 5.3 | 43,934 | 42.5 |
| 경상북도 | 108,094 | 49,026 | 45.4 | 12,658 | 11.7 | 46,410 | 42.9 |
| 경상남도 | 98,697 | 39,856 | 40.4 | 7,855 | 8.0 | 50,986 | 51.7 |
| 제주특별자치도 | 18,454 | 3,843 | 20.8 | 8,394 | 45.5 | 6,217 | 33.7 |
| 합계 | 1,068,907 | 277,120 | 25.9 | 220,454 | 20.6 | 571,333 | 53.5 |

자료 : 통계청, 2015, 주택총조사

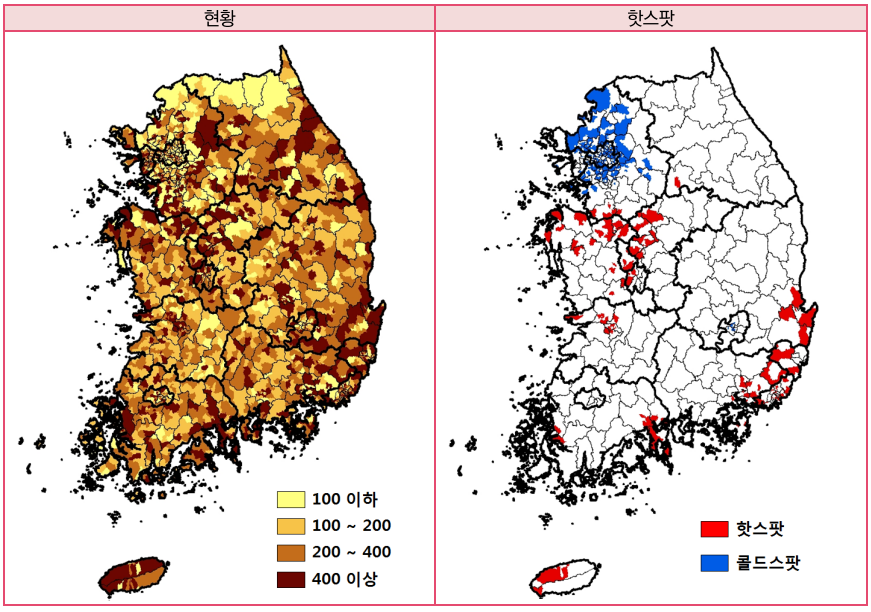
단독주택의 빈집이 많은 곳은 전라남도와 경상북도로서 각각 전체 빈집의 52.2%, 45.5%에 해당하는 빈집이 단독주택 및 비주거 주택 유형이다. 반면 경기도, 강원도, 충청남북도는 빈집의 55~60% 내외가 아파트이다. 서울특별시, 부산광역시, 인천광역시 등 주택밀도가 매우 높고 주거지 노후도가 높은 지역의 경우 연립 및 다세대, 아파트 등 공동주택 전체의 빈집 비율이 높다.

□ 빈집 수의 핫스팟과 콜드 스팟

빈집수가 전국적으로 많은 곳은 세종특별자치시 아름동, 화성시 동탄4동, 서대문구 남가좌1동, 하남시 미사2동 등 최근 대규모 재개발 혹은 신도시 건설로 아파트 미분양이 많은 곳에 해당된다. 반면 빈집 수가 적은 곳은 서울시 송파, 하남시 등지이다.

[표 2-5] 빈집 수의 상·하위 20개 읍면동 (자료 : 통계청, 2015, 인구주택총조사)

| 상위 20개 지역 | | | 하위 20개 지역 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 순위 | 빈집 수(호) | 지역명 | 순위 | 빈집 수(호) | 지역명 |
| 1 | 7,715 | 세종특별자치시 아름동 | 1 | 0 | 서울특별시 송파구 가락1동 |
| 2 | 7,677 | 경기도 화성시 동탄4동 | 1 | 0 | 인천광역시 부평구 삼산2동 |
| 3 | 4,194 | 서울특별시 서대문구 남가좌1동 | 1 | 0 | 경기도 고양시 일산동구 장항1동 |
| 4 | 4,069 | 경기도 하남시 미사2동 | 1 | 0 | 경기도 하남시 신장1동 |
| 5 | 4,035 | 경기도 남양주시 화도읍 | 1 | 0 | 경기도 하남시 덕풍2동 |
| 6 | 3,764 | 부산광역시 북구 만덕2동 | 1 | 0 | 경기도 하남시 풍산동 |
| 7 | 3,672 | 전라남도 나주시 빛가람동 | 1 | 0 | 경기도 하남시 미사1동 |
| 8 | 3,414 | 경기도 평택시 비전2동 | 8 | 1 | 서울특별시 성동구 왕십리2동 |
| 9 | 3,214 | 강원도 원주시 반곡관설동 | 8 | 1 | 서울특별시 성동구 행당1동 |
| 10 | 3,014 | 경상남도 양산시 물금읍 | 8 | 1 | 서울특별시 서초구 반포본동 |
| 11 | 2,984 | 인천광역시 연수구 송도2동 | 8 | 1 | 서울특별시 송파구 풍납1동 |
| 12 | 2,984 | 세종특별자치시 도담동 | 8 | 1 | 서울특별시 강동구 암사2동 |
| 13 | 2,947 | 충청남도 아산시 음봉면 | 8 | 1 | 경기도 성남시 분당구 야탑1동 |
| 14 | 2,892 | 부산광역시 남구 대연3동 | 8 | 1 | 경기도 안양시 만안구 안양1동 |
| 15 | 2,834 | 서울특별시 동대문구 답십리1동 | 8 | 1 | 경기도 안양시 동안구 귀인동 |
| 16 | 2,687 | 인천광역시 중구 영종동 | 8 | 1 | 경기도 고양시 일산동구 장항2동 |
| 17 | 2,615 | 전라남도 광양시 중마동 | 8 | 1 | 경기도 과천시 부림동 |
| 18 | 2,494 | 부산광역시 해운대구 중2동 | 8 | 1 | 경기도 과천시 문원동 |
| 19 | 2,460 | 서울특별시 강동구 고덕2동 | 8 | 1 | 경기도 군포시 광정동 |
| 20 | 2,422 | 경상남도 창원시 마산합포구 현동 | – | | |



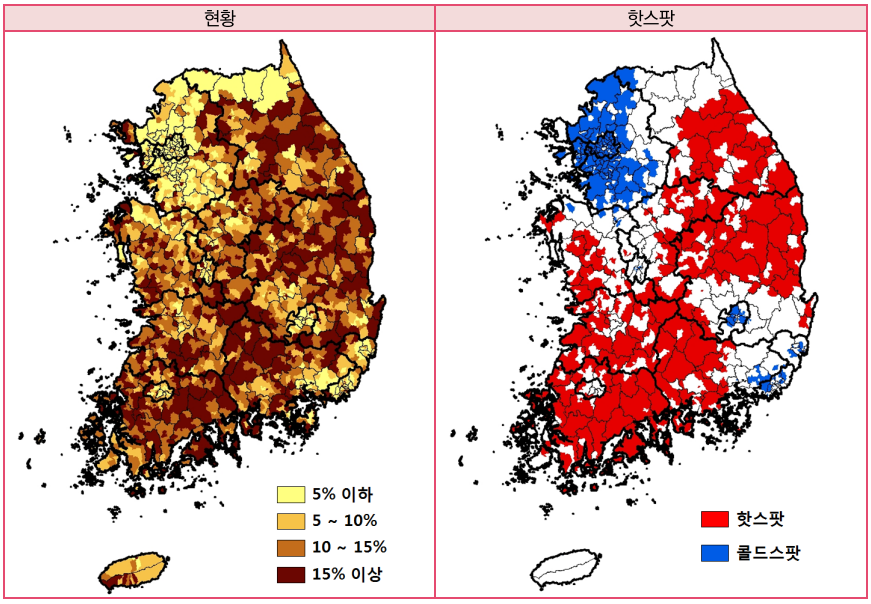

[그림 2-5] 빈집 수의 현황 및 핫스팟 (자료 : 통계청, 2015, 인구주택총조사)

□ 빈집 비율에 대한 핫스팟과 콜드 스팟

빈집 수와 달리 지역내 주택 중 빈집비율이 높은 지역은 미분양 아파트 지역보다는 다른 이유로 빈집이 존재하는 지역이다. 농촌의 읍면 지역이 대부분이며 전국적으로 다양한 지역에 해당된다. 반면 빈집 비율이 낮은 지역은 빈집수에 의한 순위 하위 지역과 거의 동일하다.

[표 2-6] 빈집 비율의 상·하위 20개 읍면동 (자료 : 통계청, 2015, 인구주택총조사)

| 상위 20개 지역 | | | 하위 20개 지역 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 순위 | 빈집 비율(%) | 지역명 | 순위 | 빈집 비율(%) | 지역명 |
| 1 | 78.6 | 서울특별시 서대문구 남가좌1동 | 1 | 0.000 | 서울특별시 송파구 가락1동 |
| 2 | 66.8 | 경상남도 창원시 마산합포구 현동 | 1 | 0.000 | 인천광역시 부평구 삼산2동 |
| 3 | 65.8 | 서울특별시 강동구 고덕2동 | 1 | 0.000 | 경기도 고양시 일산동구 장항1동 |
| 4 | 61.9 | 경기도 성남시 수정구 복정동 | 1 | 0.000 | 경기도 하남시 신장1동 |
| 5 | 58.4 | 전라남도 목포시 대성동 | 1 | 0.000 | 경기도 하남시 덕풍2동 |
| 6 | 51.6 | 경상남도 진주시충무공동 | 1 | 0.000 | 경기도 하남시 풍산동 |
| 7 | 51.2 | 대구광역시 달성군 유가면 | 1 | 0.000 | 경기도 하남시 미사1동 |
| 8 | 49.2 | 경기도 하남시 미사2동 | 8 | 0.008 | 경기도 고양시 일산동구 장항2동 |
| 9 | 47.8 | 전라남도 나주시 빛가람동 | 9 | 0.011 | 경기도 군포시 광정동 |
| 10 | 45.6 | 충청남도 계룡시 신도안면 | 10 | 0.017 | 경기도 성남시 분당구 야탑1동 |
| 11 | 42.9 | 강원도 평창군 대관령면 | 11 | 0.017 | 경기도 안양시 만안구 안양1동 |
| 12 | 41.9 | 충청북도 음성군 맹동면 | 12 | 0.021 | 서울특별시 강동구 암사2동 |
| 13 | 40.8 | 충청남도 서산시 성연면 | 13 | 0.023 | 서울특별시 성동구 왕십리2동 |
| 14 | 40.1 | 경기도 화성시 동탄4동 | 14 | 0.023 | 경기도 안양시 동안구 귀인동 |
| 15 | 39.8 | 경기도 하남시 감북동 | 15 | 0.024 | 서울특별시 성동구 행당1동 |
| 16 | 37.1 | 강원도 양양군 현남면 | 16 | 0.026 | 경기도 성남시 분당구 정자1동 |
| 17 | 36.5 | 경상북도 봉화군 석포면 | 17 | 0.027 | 서울특별시 서초구 반포본동 |
| 18 | 35.9 | 부산광역시 북구 만덕2동 | 18 | 0.028 | 서울특별시 영등포구 영등포동 |
| 19 | 35.7 | 경상북도 구미시 공단2동 | 19 | 0.029 | 서울특별시 송파구 풍납1동 |
| 20 | 35.5 | 경기도 평택시 신장1동 | 20 | 0.032 | 경기도 과천시 부림동 |




[그림 2-6] 빈집 비율의 현황 및 핫스팟 (자료 : 통계청, 2015, 인구주택총조사)

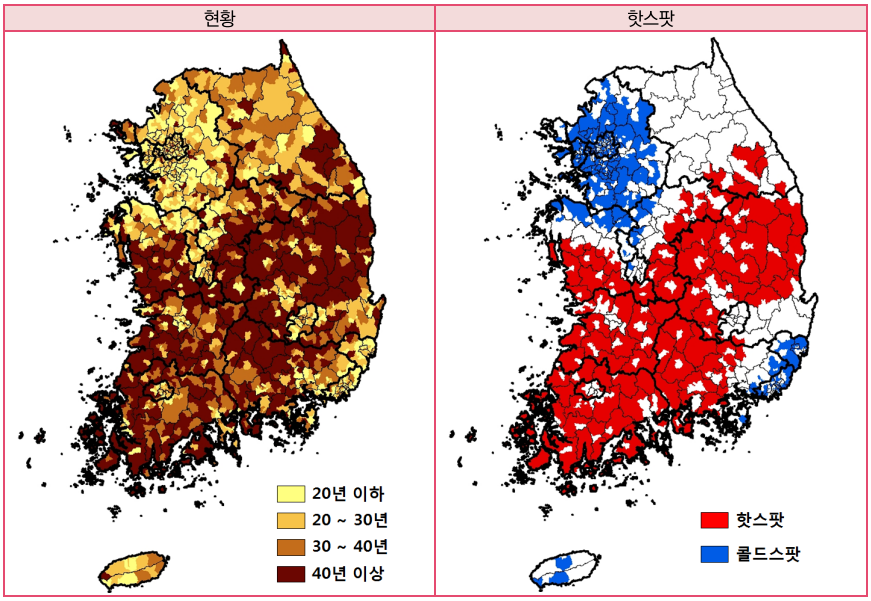
□ 오래된 빈집이 많은 지역은 농촌지역에 집중

오래된 빈집이 많은 지역은 모두 농촌의 읍면지역에 해당된다. 이들 지역들은 2017년을 기준으로 55년 내외로 오래된 지역들이다. 공간적 집중도를 살펴보면 신도시 아파트 지역들은 오래된 빈집의 콜드스팟에 해당된다.

[표 2-7] 빈집 평균 건축년도의 상위 20개 읍면동 (자료 : 통계청, 2015, 인구주택총조사)

| 순위 | 평균 건축년도(년, 2017년 기준) | 지역명 |
|---|---|---|
| 1 | 56.0 | 경기도 화성시 동탄면 |
| 2 | 55.1 | 전라남도 영광군 묘량면 |
| 3 | 55.1 | 경상남도 하동군 북천면 |
| 4 | 54.9 | 전라남도 영광군 대마면 |
| 5 | 54.9 | 경상남도 합천군 대양면 |
| 6 | 54.8 | 전라북도 완주군 용진읍 |
| 7 | 54.6 | 충청남도 청양군 청남면 |
| 8 | 54.6 | 전라남도 영광군 군서면 |
| 9 | 54.5 | 전라남도 신안군 자은면 |
| 10 | 54.4 | 전라북도 정읍시 소성면 |
| 11 | 54.4 | 전라남도 신안군 비금면 |
| 12 | 54.4 | 전라남도 영광군 군남면 |
| 13 | 54.3 | 충청남도 부여군 구룡면 |
| 14 | 54.3 | 인천광역 시강화군 교동면 |
| 15 | 54.3 | 경상남도 산청군 오부면 |
| 16 | 54.3 | 경상북도 청송군 파천면 |
| 17 | 54.2 | 전라북도 고창군 공음면 |
| 18 | 54.2 | 경상남도 밀양시 청도면 |
| 19 | 54.1 | 전라북도 무주군 무풍면 |
| 20 | 54.1 | 전라남도 해남군 마산면 |

주 : 빈집이 없는 지역을 제외한 결과임.



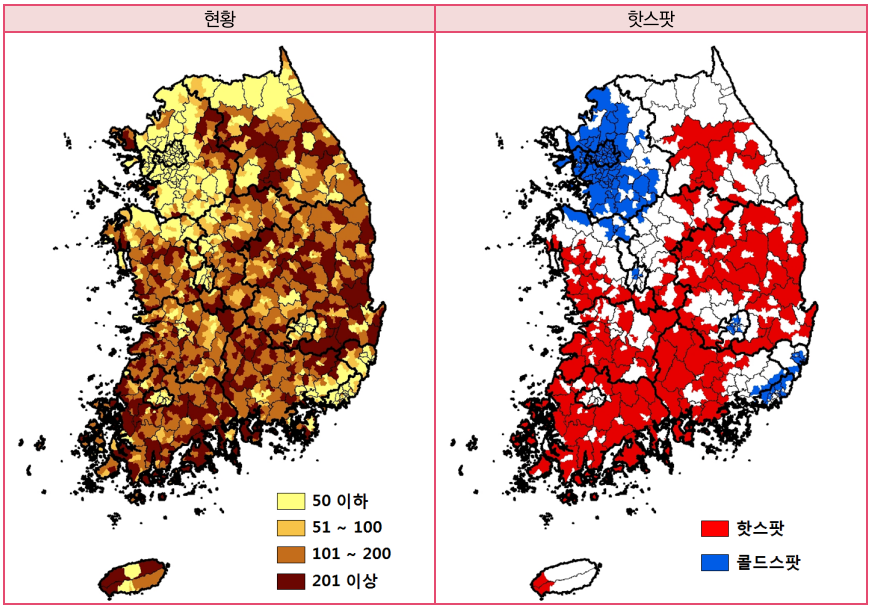

[그림 2-7] 빈집 평균 건축년도의 현황 및 핫스팟 (자료 : 통계청, 2015, 인구주택총조사)

□ 단독주택의 빈집은 주로 읍지역에 집중

주택의 유형별 빈집 수가 많은 지역을 살펴보면, 단독주택 및 비거주주택의 경우 청주시 오송읍, 청도군 매전면, 여수시 화양면 등 농촌지역 중 주요 읍면 지역이다. 공간적 집중도 역시 농촌의 읍면지역에 단독주택 빈집이 공간적으로 밀집되어 있다.

[표 2-8] 단독 및 비거주주택 빈집 수의 상위 20개 읍면동 (자료 : 통계청, 2015, 인구주택총조사)

| 순위 | 빈집수(호) | 지역명 |
|---|---|---|
| 1 | 679 | 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 |
| 2 | 621 | 경상북도 청도군 매전면 |
| 3 | 603 | 전라남도 여수시 화양면 |
| 4 | 580 | 전라남도 무안군 해제면 |
| 5 | 579 | 전라남도 여수시 돌산읍 |
| 6 | 554 | 경상북도 경주시 산내면 |
| 7 | 552 | 전라남도 무안군 몽탄면 |
| 8 | 549 | 부산광역시 남구 우암동 |
| 9 | 533 | 경상북도 포항시 남구 장기면 |
| 10 | 532 | 전라남도 무안군 일로읍 |
| 11 | 528 | 제주특별자치도 제주시 애월읍 |
| 12 | 524 | 경상남도 남해군 창선면 |
| 13 | 516 | 경상북도 경주시 안강읍 |
| 14 | 514 | 전라남도 무안군 현경면 |
| 15 | 512 | 인천광역시 강화군 화도면 |
| 16 | 509 | 경상북도 청도군 청도읍 |
| 17 | 494 | 전라남도 무안군 청계면 |
| 18 | 484 | 전라남도 보성군 벌교읍 |
| 19 | 482 | 경상북도 포항시 북구 청하면 |
| 20 | 474 | 충청남도 서천군 마서면 |



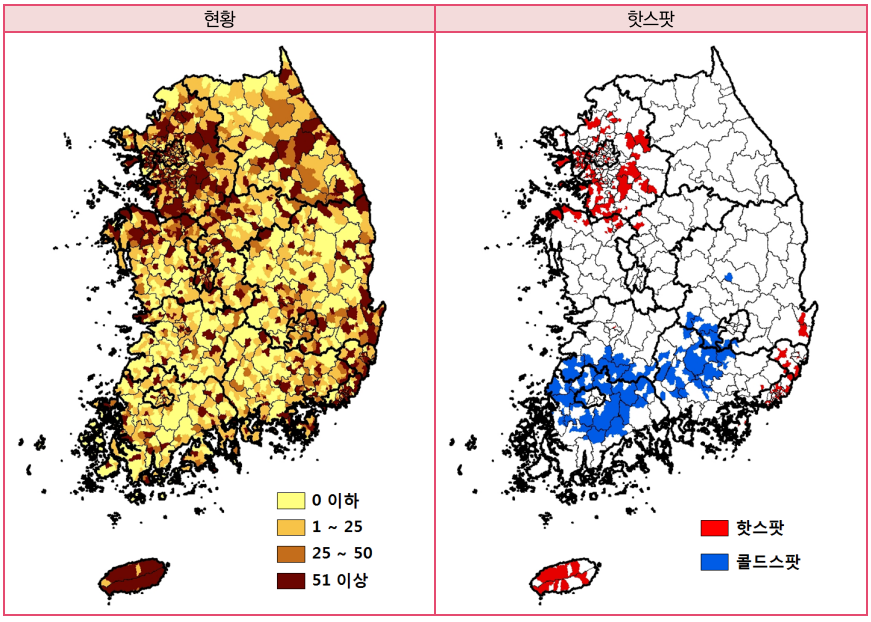

[그림 2-8] 단독 및 비거주주택 빈집 수의 현황 및 핫스팟 (자료 : 통계청, 2015, 인구주택총조사)

□ 연립 및 다세대 주택 빈집은 특·광역시에 집중

연립주택이나 다세대 주택의 빈집이 집중되어 있는 지역은 주로 특광역시내에 위치하고 있다. 부산광역시 대연3동, 장전1동, 서울특별시 대연1동, 경기도 일부 지역 등 주거밀도가 높은 지역 내에 노후한 다세대 주택의 공간적 밀집을 확인할 수 있다.

[표 2-9] 연립 및 다세대주택 빈집 수의 상위 20개 읍면동 (자료 : 통계청, 2015, 인구주택총조사)

| 순위 | 빈집수(호) | 지역명 |
|---|---|---|
| 1 | 2,247 | 부산광역시 남구 대연3동 |
| 2 | 1,961 | 부산광역시 금정구 장전1동 |
| 3 | 1,831 | 서울특별시 강남구 역삼1동 |
| 4 | 1,828 | 부산광역시 남구 대연1동 |
| 5 | 1,591 | 경기도 광주시 오포읍 |
| 6 | 1,411 | 경기도 남양주시 화도읍 |
| 7 | 1,028 | 경기도 부천시 오정구 고강본동 |
| 8 | 991 | 경기도 안산시 상록구 사1동 |
| 9 | 981 | 울산광역시 남구 삼산동 |
| 10 | 966 | 경기도 평택시 신장1동 |
| 11 | 956 | 제주특별자치도 제주시 연동 |
| 12 | 921 | 충청남도 천안시 동남구 신안동 |
| 13 | 912 | 경기도 평택시 팽성읍 |
| 14 | 903 | 제주특별자치도 제주시 아라동 |
| 15 | 896 | 경기도 평택시 서정동 |
| 16 | 839 | 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 |
| 17 | 838 | 전라북도 익산시 신동 |
| 18 | 819 | 부산광역시 부산진구 가야1동 |
| 19 | 812 | 부산광역시 수영구 광안1동 |
| 20 | 808 | 대전광역시 유성구 진잠동 |



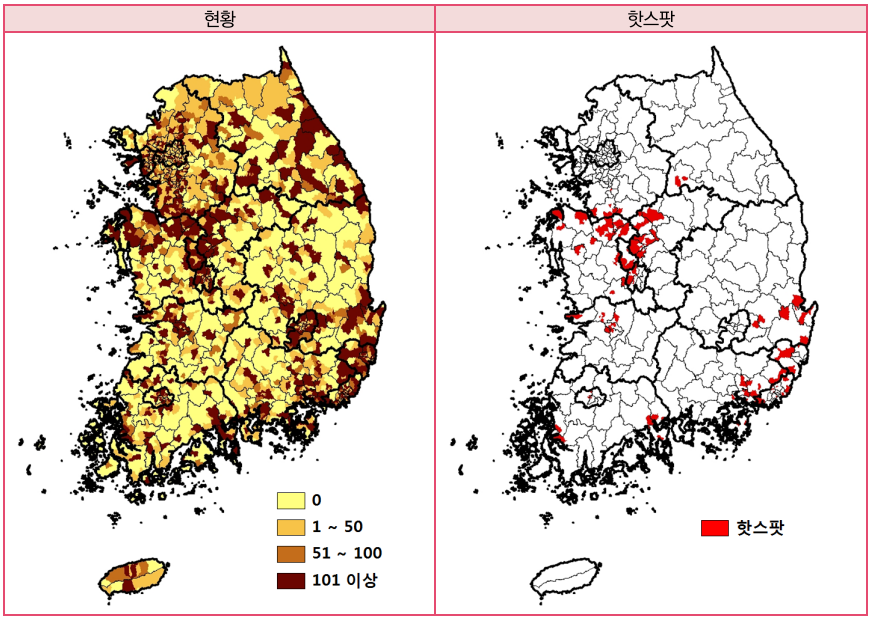

[그림 2-9] 연립 및 다세대주택 빈집 수의 현황 및 핫스팟 (자료 : 통계청, 2015, 인구주택총조사)

□ 아파트 빈집은 신도시에 집중

아파트 빈집은 대부분 신도시 및 재개발을 통한 대규모 신시가지 개발지역내에 위치하고 있으며 그 물량 역시 타 주택 유형에 비하여 탁월하게 많다. 하지만 아파트 단지 개발이 되는 매우 극소 지역에 존재하므로 그 공간적 밀집도는 높지만 발생 지역은 다양하지 않다.

[표 2-10] 아파트 빈집 수의 상위 20개 읍면동 (자료 : 통계청, 2015, 인구주택총조사)

| 순위 | 빈집수(호) | 지역명 |
|---|---|---|
| 1 | 7,715 | 세종특별자치시 아름동 |
| 2 | 7,676 | 경기도 화성시 동탄4동 |
| 3 | 4,092 | 서울특별시 서대문구 남가좌1동 |
| 4 | 4,069 | 경기도 하남시 미사2동 |
| 5 | 3,671 | 전라남도 나주시 빛가람동 |
| 6 | 3,635 | 부산광역시 북구 만덕2동 |
| 7 | 3,178 | 강원도 원주시 반곡관설동 |
| 8 | 2,984 | 인천광역시 연수구 송도2동 |
| 9 | 2,934 | 경상남도 양산시 물금읍 |
| 10 | 2,916 | 세종특별자치시 도담동 |
| 11 | 2,853 | 충청남도 아산시 음봉면 |
| 12 | 2,817 | 서울특별시 동대문구 답십리1동 |
| 13 | 2,608 | 경기도 평택시 비전2동 |
| 14 | 2,564 | 전라남도 광양시 중마동 |
| 15 | 2,529 | 경기도 남양주시 화도읍 |
| 16 | 2,459 | 서울특별시 강동구 고덕2동 |
| 17 | 2,417 | 경상남도 진주시 충무공동 |
| 18 | 2,369 | 경상남도 창원시 마산합포구 현동 |
| 19 | 2,312 | 경상남도 창원시 진해구 풍호동 |
| 20 | 2,079 | 경상남도 창원시 마산회원구 양덕2동 |




[그림 2-10] 아파트 빈집 수의 현황 및 핫스팟 (자료 : 통계청, 2015, 인구주택총조사)

### 3) 주택 유형별 빈집 발생의 지역적 특화

□ 빈집 발생의 지역특화계수(LQ)

앞서 살펴본 바와 같이 국내 빈집의 발생은 주택 유형 및 지역에 따라 매우 다른 양상으로 나타나고 있다. 따라서 빈집발생의 공간적 분포를 살펴보는 것은 빈집발생의 원인을 진단하는 데에 있어 매우 기본적이고 중요한 부분이다. 앞서 분석한 빈집발생의 핫스팟 분석은 빈집이 많이 발생하는 지역들의 공간적 군집도를 살펴본 것으로서, 개별 지역마다의 빈집발생의 상대적 분포와 특화지역을 의미하는 것이 아니다. 이에 개별 지역단위에서 빈집발생이 상대적으로 많은 특화지역을 탐색하여 빈집발생과 지역적 특성 간의 연관성을 조금 더 깊게 살펴볼 수 있을 것이다.

일반적으로 지역의 특화수준을 분석하는 데에는 입지계수(Location Quotient: LQ)가 많이 활용된다. 입지계수는 지역의 특화산업을 분석하기 위해 널리 활용되며, 어떤 지역의 특정 산업에 대해 전국의 동일산업에 대한 상대적인 중요도를 측정하는 방법으로서 수식 (1)과 같다.

$$LQ_i = \frac{j\text{지역 } i\text{산업 종사자수} / j\text{지역 총 종사자수}}{\text{전국 } i\text{산업 종사자수} / \text{전국 총 종사자수}} \qquad \text{수식 (1)}$$

빈집발생의 특화지역도 이러한 입지계수를 활용하여 도출 가능하다. 수식 (1)을 응용하여 수식 (2)와 같이 $i$주택유형별로 빈집의 상대적 분포 및 특화지역을 탐색할 수 있다. 주택유형은 단독 및 비거주주택, 연립 및 다세대주택, 연립 및 다세대주택으로 구분한다.

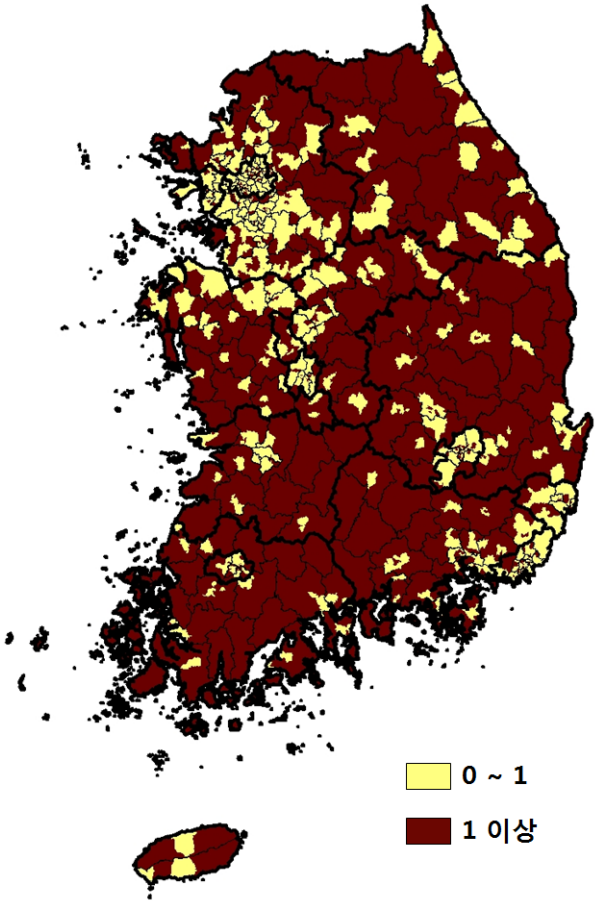
$$LQ_i = \frac{j\text{지역 } i\text{주택유형 빈집수} / j\text{지역 총 빈집수}}{\text{전국 } i\text{주택유형 빈집수} / \text{전국 총 빈집수}} \qquad \text{수식 (2)}$$

일반적으로 입지계수가 1이상이 되면 해당지역은 특정 산업이 특화되어 있는 것으로 해석하므로, 빈집의 특화지역 또한 동일하게 적용된다.

2015년의 주택총조사 결과로 도출된 주택유형별 빈집현황을 활용하여 세 가지 주택유형(단독주택 및 비거주 주택, 연립 및 다세대 주택, 아파트)별 빈집의 특화지역 분석한 결과는 각각 아래의 [그림 2-11], [그림 2-12], [그림 2-13]과 같다.

□ 단독 및 비거주용 건물 주택 빈집의 특화지역

단독 및 비거주용 건물 주택인 빈집의 특화지역은 우리나라 대부분의 농촌지역에서 나타난다. 이는 우리나라의 농촌지역에서 빈집발생이 상대적으로 높은 것을 의미하는 것이다. 따라서 농촌지역은 단독 및 비거주주택의 빈집발생 문제에 초점을 맞출 필요가 있다.




(자료 : 통계청, 2015, 인구주택총조사)

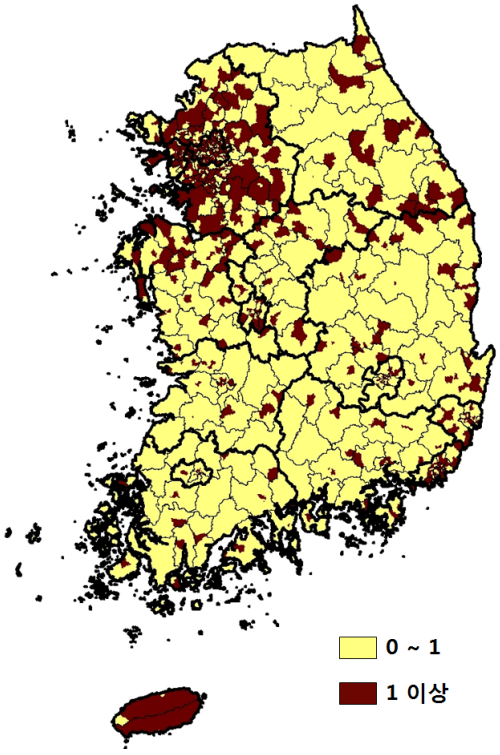
[그림 2-11] 단독 및 비거주용 건물 주택 빈집의 입지계수(LQ)

▸ **단독 및 비거주용 건물 주택의 빈집 특화계수 상위 20위 해당 집계구 포함지역**

경상남도창원시의창구봉림동, 경기도연천군중면, 경기도파주시군내면, 경기도광명시학온동, 경기도화성시동탄면, 충청북도청주시흥덕구강서2동, 전라북도군산시개정면, 경기도이천시율면, 경기도연천군왕징면, 전라북도익산시성당면, 충청북도제천시인성동, 경상남도김해시생림면, 전라남도신안군신의면, 강원도원주시중앙동, 강원도양구군방산면, 강원도춘천시북산면, 강원도춘천시동산면, 충청북도괴산군소수면, 강원도양구군해안면, 경상남도김해시주촌면 내 집계구

□ 연립 및 다세대주택 빈집의 특화지역

연립 및 다세대주택 빈집발생의 특화지역은 단독 및 비거주주택의 빈집발생과는 정반대의 결과 즉, 수도권 및 지방 중·대도시를 중심으로 발생하였다. 이는 연립 및 다세대주택의 절대다수가 이들 지역에 집중하여 분포하고 있기 때문에 이들 지역에서 빈집발생의 특화지수가 높았다. 향후 연립 및 다세대주택의 빈집발생의 특화지역이 높은 지역들은 보다 적극적으로 빈집의 유형에 적합한 관리방안을 마련해야 할 것이다. 단독 및 비거주주택 빈집에 비해 연립 및 다세대주택의 빈집은 소유 및 거주관계가 매우 복잡하기 때문에 빈집관리가 쉽지 않다. 따라서 연립 및 다세대주택 빈집의 특화지역으로 나타난 지역들은 보다 종합적인 빈집 관리계획을 우선적으로 수립할 필요가 있다.




(자료 : 통계청, 2015, 인구주택총조사)

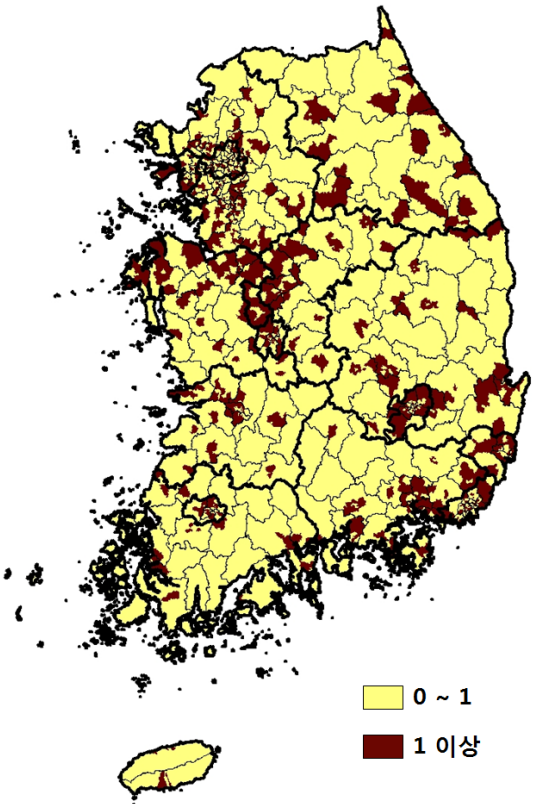
**[그림 2-12] 연립 및 다세대주택 빈집의 입지계수(LQ)**

**▸ 연립 및 다세대 주택의 빈집 특화계수 상위 20위 해당 집계구 포함지역**

충청남도 당진시합덕읍, 광주광역시서구광천동, 제주특별자치도제주시이호동, 대구광역시서구내당2·3동, 대구광역시남구대명3동, 제주특별자치도서귀포시예래동, 인천광역시부평구부평3동, 경상북도 구미시 진미동, 서울특별시구로구가리봉동, 경기도성남시수정구수진1동, 경기도광명시광명3동, 경기도의왕시고천동, 충청남도천안시서북구부성2동, 서울특별시관악구청룡동, 부산광역시중구부평동, 서울특별시동대문구이문1동, 서울특별시관악구대학동, 서울특별시관악구미성동, 서울특별시양천구신월6동, 울산광역시중구학성동 내 집계구

□ 아파트 빈집의 특화지역

아파트 빈집의 특화지역들은 전국적으로 산재해 있는 것이 특징이다. 서울을 비롯한 수도권 일부지역과 충청남·북도의 경계지역, 그리고 지방대도시와 이의 인접지역 등에서 상대적으로 높은 특화지역이다. 아파트 빈집의 많은 경우는 신규 아파트의 미분양이 차지하는 비중이 많다. 따라서 노후된 아파트가 아닌 신규 아파트를 중심으로 나타나고 있는 빈집 발생의 문제는 사회적으로 많은 부작용을 일으키고 있는 것은 아니므로, 충분한 시간을 갖고 대응해 나가야 할 것이다. 다만, 노후된 아파트에서 나타나고 있는 빈집발생은 국가적 재해로 이어질 수 있는 바, 이에 대해서는 보다 적극적인 대응이 필요하다.




(자료 : 통계청, 2015, 인구주택총조사)

**[그림 2-13] 아파트 빈집의 입지계수(LQ)**

**▸ 아파트의 빈집 특화계수 상위 20위 해당 집계구 포함지역**

경기도성남시분당구정자동, 경기도안양시동안구갈산동, 경기도김포시장기동, 경기도구리시수택3동, 경상남도창원시성산구웅남동, 경상남도진주시하대2동, 경상남도하동군금성면, 인천광역시남동구논현고잔동, 대구광역시수성구만촌2동, 전라남도무안군삼향읍, 경상남도진주시상봉동, 인천광역시동구송현1·2동, 경상남도사천시사남면, 충청북도증평군도안면, 충청북도음성군소이면, 전라북도군산시해신동, 충청북도진천군문백면, 충청북도청주시흥덕구복대2동, 대구광역시달서구신당동, 충청남도서산시지곡면 내 집계구

## 2. 빈집의 발생 원인 및 양태

### 1) 빈집 발생의 원인

□ 도시의 쇠퇴 과정에서의 부산물로서 부동산의 방치된 빈집

빈집의 발생은 도시 쇠퇴와 매우 밀접하게 관련되어 있다. 일반적으로 도시의 쇠퇴는 주변지역에 비하여 사회적, 물리적 환경 측면에서 낙후되거나 격차가 나타나는 지역의 상태를 의미하는데(성은영 외, 2015:7) 그러한 도시의 쇠퇴로 인해 나타나는 물리적 환경의 대표적인 현상 중 하나가 빈집 발생이다. 또한 낙후지역이라고도 하는 도시쇠퇴 및 축소지역에서 역시 많은 빈집이 발생하며, 이러한 지역은 타 지역에 비해 소득수준이 현저히 낮고 자력으로 성장 동력 창출이 어려워 성장이 정체되거나 성장격차가 확대된 지역(정연우 외, 2010:44)이다.

[표 2-11] 우리나라 도시쇠퇴 원인과 특성

| 도시 쇠퇴 원인 | 도시쇠퇴 특성 |
|---|---|
| • 산업구조 및 거시적 경제여건 변화<br>• 지역산업 및 고용기반의 붕괴 및 이전<br>• 보유자원의 고갈 및 경제성 상실<br>• 교외화<br>• 공공정책 및 규제<br>• 형성 초기부터의 부실개발<br>• 환경수준의 상대적 낙후<br>• 교통망 발달 | • **소도시** 쇠퇴의 상대적 심화<br>• **대도시** 기성시가지의 쇠퇴 : **도심부**의 쇠퇴, **구시가지**의 쇠퇴<br>• **기성시가지**의 물리적 노후<br>• **신시가지**의 근접성<br>• 부동산 방치와 반달리즘<br>• 물리적 쇠퇴지역의 사회경제적 특성 : 빈곤의 공간적 집중<br>• **물리적 노후 및 부동산 방치**<br>• 빈곤층과 취약계층의 집중<br>• 도심중심부 상권과 생산공간의 쇠퇴<br>• 사회적 규범이탈 문제의 미약 |

자료 : 김광중, 2010b, pp.44~54 정리, 성은영 외(2015:87) 재인용

따라서 도시의 쇠퇴 원인에 해당하는 산업구조 및 지역 경제 여건의 변화, 인구 유출, 저출산·고령화 등 사회적 여건 변화 등을 직간접적인 빈집 발생의 원인으로 볼 수 있다. 이중 국내 도시에서는 부동산 가치의 하락 및 소유주의 의사결정에 영향을 미치는 요인(Bassett et al. , 2006, 전영미 외, 2016:88)들이 빈집이 발생하는 가장 직접적인 원인에 해당할 수 있다. 즉, 공급량에 비해 시장수요가 낮고 부동산을 통해 수익을 기대하기 어려워 거래가 거의 이루어지지 않는 취약한 부동산 시장에서 발생할 확률이 높다(한수경, 2016:45).

[표 2-12] 빈집의 발생 원인

| 구분 | | 내용 |
|---|---|---|
| 당초 본인이 거주하다 그 후에 빈집이 된 경우 | 본인 및 가족의 사정 | • 고령화<br>- 입주자의 사망 후 상속 받은 자가 거주하지 않음<br>- 자식이 부모를 모시는 경우<br>- 입원이나 노인 홈 등으로 입소<br>- 자식이 돌아오지 않는 경우<br>• 장래 동거, 가까이 거주, 편리성이 높은 장소로 이전 |
| | 물리적 요인 | • 전면 도로 폭원(미접도)<br>• 기존 부적격<br>• 재해 위험구역 지정<br>• 주택의 전면부, 채광, 통풍 등의 조건이 열악한 경우 |
| 임대용 주택 등이 빈집이 된 경우 | 환경, 물리적 요인 | • 수요의 쇠퇴로 임차인이 전출<br>- 지역 고용 쇠퇴<br>- 기업용 및 학생용 수요 감소<br>• 임대로 수준 : 내용과 비교하여 임대료 비율이 높은 경우<br>• 노후화 및 거주수준<br>- 설비 등의 수준이 낮음<br>- 손상이 진행되거나 오래됨<br>- 내진성능이 만족스럽지 못함 |
| | 내적 요인<br>(소유자 사정) | • 고령화 : 이용의 의욕이 없거나 자금조달이 곤란<br>• 멀리 떨어져 있어 이용에 관심이 없음<br>• 자금부족 : 새로운 투자의욕, 능력이 없거나 철거에도 부담능력이 없음<br>• 활용방법 : 상담상대가 없거나 활용방법을 모르는 경우<br>• 장래 투자 : 장래 투자· 매각 예정 |

자료 : 영국부수상실(2003), Empty homes : Temporarry Management, Lasting Solutions, 권혁삼 외(2016), p.50 재인용

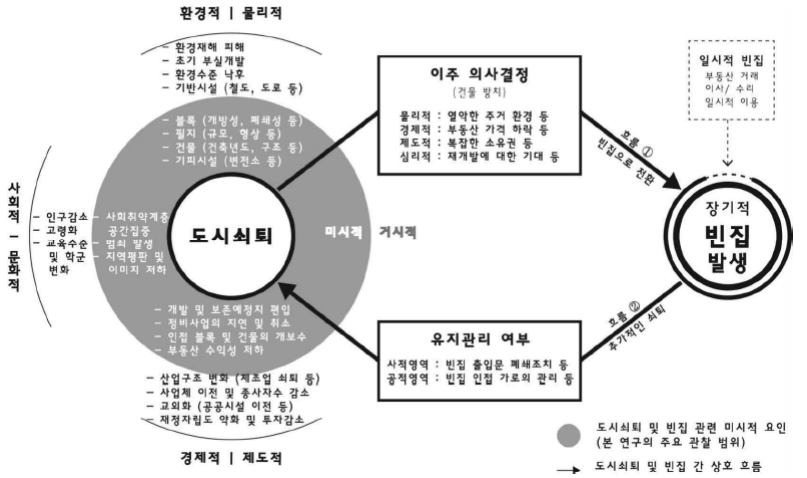
□ 일시적인 빈집

국내 통계에 의해 파악된 많은 빈집이 신시가지내 아파트의 미분양 물량에 해당되는데, 이러한 미분양 아파트는 일시적인 빈집의 대표적인 형태로 볼 수 있다. 이는 임대용일 수도 있고 거주자의 이주 시기 차이 등에 의해 발생할 수 있지만, 임대용 주택의 경우 수요의 감소로 임차인이 전출한 후 대체 임차인이 나타나지 않는 경우 소유주의 의지와 상관없이 빈집의 상태가 된다. 또한 이러한 일시적 빈집이 지가와 주택여건이 맞지 않고 수요에 충족되지 못할 경우 장기화 되면서 버려지거나 방치되어 폐가 수준의 재활용 불능의 상태가 될 수 있다.

□ 빈집은 다양한 요인이 상호 연계 작용으로 발생

빈집의 발생 원인은 고령화, 교육여건 등의 사회적 변화에 따라서 인구유출 및 감소, 산업구조의 변화에 의한 공간 수요의 저하, 이로 인해 환경의 노후화 후 개선 의지 및 개발 압

력의 저하 등으로 이어져 빈집의 발생은 도시쇠퇴와 함께 순환구조를 이루게 된다. 따라서 빈집은 다양한 요인에 의해 발생하는 도시내 빈집은 상호 연계 작용으로 빈집 양산이 가속화 되며 공간적 밀집 역시 강화 된다.




출처 : 전영미 외, 2016, p.89.

[그림 2-14] 빈집 발생으로 인한 도시쇠퇴의 문제의 순환 구조

## 2) 빈집의 양태와 도시 문제

□ 빈집 방치로 인한 사회적 문제

빈집이 장기적으로 방치될 경우 주거환경 악화, 붕괴 위험, 미관 저해, 범죄 및 재해 증가, 집값하락, 행정비용의 가중 등 물리적·사회적·경제적 문제를 발생시키므로 위기 의식 및 사회적 관심이 증대되고 있다(이창우 · 지남석, 2013:169). 특히 빈집은 범죄의 장소로 활용되어 주거환경을 악화시키고, 이는 다시 주거의 가치를 하락시켜 더 많은 빈집을 발생시키는 악순환의 고리를 형성한다.

빈집의 발생은 도시의 생애주기(성장-유지관리-노후화-쇠퇴-슬럼) 중 쇠퇴단계에서 흔히 나타나는 양상으로, 물리적 환경저하, 지역활력저하, 부동산의 가치하락을 통해 추가적인 도시쇠퇴를 유발(전영미 외, 2016:87)하기도 한다.

따라서 빈집의 증가는 공간적 밀집과 확산으로 인근지역까지 슬럼화를 가속화하고 부정적인 외부효과로 인해 지방자치단체의 사회적, 경제적 부담을 가중시킬 수 있다.

[표 2-13] 빈집의 유형

| 구분 | | 내용 |
|---|---|---|
| 입주불능상태 빈집 | 낡은 빈집 | • 거주를 위해서는 수선이나 개보수 절대적 필요 |
| | 버려진 빈집 | • 주로 오래되고 테라스형식으로 건축된 주택의 경우, 주택공급 과다지역에서 부동산 가치 하락하여 소유주로부터 버려짐 |
| 입주가능상태 빈집 | 소유권 미해결 빈집 | • 전 거주자가 유언장 없이 죽거나 하여 법적절차를 거쳐 소유주를 결정해야할 경우 |
| | 투자용 빈집 | • 소유자가 집을 임대하거나 팔지 않고 투기용으로 매입하여, 부동산 시세가 하락하면 집을 팔지 않고 소유하는 경우 |
| | 상속재산 | • 은퇴후 주택이나 자식의 상속재산으로 남겨두는 경우<br>• 세컨드하우스로 분류 |
| | 이주를 위한 재산 | • 사회경제적 이유로, 또는 해외에서 이주를 위해 미리 주택을 사놓은 경우 |
| | 공동생활용 재산 | • 두 명의 소유주가 공동거주하여 팔거나 살 의지가 없는 경우,<br>• 세컨트하우스로 분류 |

자료 : 영국부수상실(2003), Empty homes : Temporarry Management, Lasting Solutions, 권혁삼 외(2016), p.50 재인용

출처 : ⓒ 저자촬영

[그림 2-15] 지방도시 도심내 버려진 근린 상점과 빈집

□ 빈집 발생으로 인해 지역사회에 미치는 근린의 영향 관계

빈집으로 장치되면 주택 자체의 노후하거나 불량한 상태가 야기하는 외관상 문제, 붕괴 등의 위험, 범죄의 노출 등 이외에도 주민이나 근린환경에 나쁜 영향을 미칠 수 있다. 오랜 빈집 문제를 경험했던 해외에서는 도시내 발생된 빈집들이 주변 부동산 가치의 하락, 지역주민들의 신체적, 정신적 건강에의 해로움, 커뮤니티의 활력을 저하시키거나 공중위생 상태의 악화 등 지역사회에 지속적으로 다양한 형태의 경제적, 사회적 악영향을 미친다고 알려져 왔다(Spellman, 1993). 우리나라에서도 2010년 김길태 사건[2] 이후로 방치된 빈

집이 범죄의 장소로 이용되는 문제의 심각성에 대한 논의가 커지기 시작하여 2012년 안양 빈집의 사체 발견[3] 등 재개발구역 등에 방치된 빈집에 대한 범죄 불안감이 커져가고 있다. 이외에도 최근에는 빈집의 붕괴사고[4]에 인명피해가 발생하는 등 안전사고 문제도 대두되고 있다.

붕괴 위험과 지역의 황폐화 (jtbc, 2015.7.29.)
(http://news.jtbc.joins.com/article/article.aspx?news_id=NB10980691, 검색일: 2017.4.30.)

범죄와 탈선 장소 제공(부산여중생살인사건, 중앙일보, 2010.3.14.)
(http://www.koreadaily.com/news/read.asp?art_id=1000466, 색일: 2017.4.30.)

화재 및 방재 어려움(부산빈집 수십채 화재, sbs, 2015.11.27.)
(http://news.sbs.co.kr/news/endPage.do?news_id=N1003289157, 검색일: 2017.4.30.)

도시 환경 및 경관 저해(연합뉴스, 2016.8.15.)
(http://www.yonhapnews.co.kr/bulletin/2016/10/14/0200000000AKR20161014073500061.HTML, 검색일: 2017.4.30.)

**[표 2-14] 방치된 빈집으로 인해 발생하는 복잡한 도시문제**

2) 2010년 부산의 재개발 예정지의 빈집 밀집구역에서 여중생을 납치 살해한 사건(부산역사문화대전 참조, http://busan.grandculture.net/Contents?local=busan&dataType=01&contents_id=GC04204474)

3) 안양의 재개발 예정구역이었던 덕천마을 빈집에서 시신이 잇따라 발견('안양 재개발지구에서 백골 시신 발견, 조선일보 2012년 12월 27일 참조, http://news.chosun.com/site/data/html_dir/2012/12/27/2012122702151.html)

4) 부산 남구의 한 빈집에서 고철을 수거하던 남성이 빈집 붕괴사고로 중상을 입은 사건(부산일보, 2017.1.9. 기사 참조)

# 제3장 빈집정비계획 수립 관련 제도 및 정책

1. 관련 법, 제도 현황
2. 관련 정책 및 사업 현황

## 1. 빈집정비계획 수립의 제도적 기반

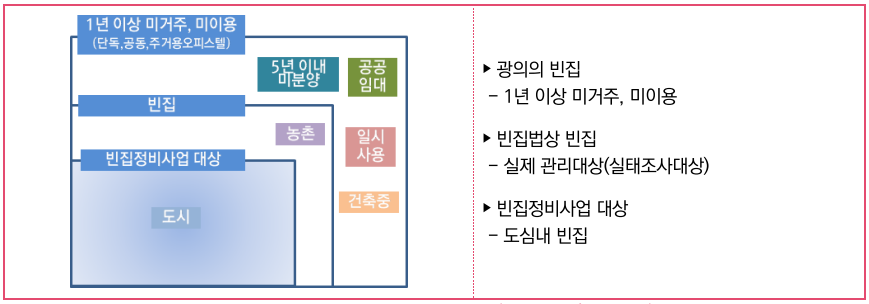
### 1) 빈집정비법상 빈집정비 정책 방향

2017년 2월「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 제정됨에 따라, 도시지역 빈집의 정비를 위한 보다 구체적인 법·제도적 기반이 마련되었다.「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서는 빈집의 정의를 보다 구체화하였으며 빈집실태조사, 빈집정보시스템 구축, 빈집정비계획(사업) 및 지원에 관한 내용을 포괄하여 아우르고 있다.

□ 빈집의 정의

법에서 정하는 "빈집"은 '사용여부의 확인일로 부터 1년 이상 아무도 거주 혹은 사용하지 않는 주택' 으로 정의되어 있다. 이 법에서 제시하는 빈집은 도시지역내 주택에 한정되어 있으며 단독주택, 공동주택, 준주택처럼 세대 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조가 아닌 건축물은 법률의 "빈집"에서 제외된다. 예컨대 비닐하우스, 공장시설 내 주거공간 등 처럼 정비사업의 대상으로 하기 곤란하거나, 준주택 처럼 거주형태의 특징상 빈집으로 개수하기 곤란한 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택은 제외하고 오피스텔만 포함하고 있다. 또한 공공임대주택, 별장 등 일시사용 주택, 건축중인 주택처럼 사용현재 사용현황 상 빈집으로 구분하기 곤란한 주택도 제외 된다. 특히, 미분양 건축물의 경우 종부세 면제기간이 5년 미만*인 점을 감안하여 미분양 상태가 5년 미만인 주택도 빈집에서 제외된다[5].

5) 미분양 상태가 3년 이상인 경우 주택을 적절히 활용하지 못한 것으로 간주한다.




출처: LX 한국국토정보공사, 빈집 관리체계 마련을 위한 지자체 설명회 회의자료(국토교통부, `17.05.17.)

[그림 3-1] 빈집의 정의 및 구분(안)

**법 제2조 제1항 제1호**

"빈집" 이란 시장·군수 등이 거주 또는 사용여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택 제외

□ 빈집 실태조사와 빈집정비사업의 활성화를 통한 빈집의 관리와 정비 추진

시장·군수 등은 빈집 또는 빈집 추정 주택에 대해 실태조사를 실시할 수 있게 되었으며, 이를 위해 주민등록 전산정보(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호 포함), 국세, 지방세, 수도·전기 요금 등의 자료 또는 정보의 이용이 가능해졌다. 또한 실태조사 결과를 토대로 빈집정보시스템을 구축할 수 있다. 또한 지자체별 빈집정비사업의 시행방법, 시행자, 절차 등에 대한 내용과 함께, 빈집정비사업을 지원할 수 있는 다양한 방안(보조 및 융자, 각종 건축 특례 등)을 제시하여 빈집 활용 및 정비의 활성화를 도모하고 있다.

이와 관련하여 빈집 및 소규모 주택 정비 사업을 활성화하기 위한 동법의 하위법령(시행령·규칙)은 2017년 5월 입법 예고되어 2018년 2월 법 시행 전까지 확정될 예정이다. 하위법령(안)을 통해 빈집 정의 및 빈집 판정 시점에 대한 보다 명확한 기준을 마련하였으며, 빈집실태조사 및 빈집정비계획의 수립 절차·방법 등 빈집 관리를 위한 세부사항을 규정함으로써 빈집 정비의 방향과 내용을 보다 구체화하였다.

특히 빈집실태조사의 방법론(사전조사→현장조사→등급산정조사)을 정립함으로써, 효율적이고 구체적인 빈집실태조사를 실시할 수 있도록 관련 내용을 마련하였다. 또한 기초조사를 통해 전력사용량 등 건축물 에너지 정보, 상수도 단수정보 등을 활용해 빈집 추정 주택을 선별한 다음, 세금납부 정보 등을 통해 빈집 소유자를 특정하고 상담을 통해 빈집을 확정하여 현장방문을 거쳐 1~4등급까지 방치 수준 등급을 부여하는 방법을 제시하였다. 이 중 안전에 우려가 있는 3~4등급 주택은 심층조사 결과에 따라 철거대상 여부를 결정한다.

[표 3-1] 빈집 방치수준 등급(안)

| 구 분 | | 1등급<br>양호한 빈집 | 2등급<br>일반 빈집 | 3등급<br>불량 빈집 | 4등급<br>철거대상 빈집 |
|---|---|---|---|---|---|
| 유휴 기간 | | 1년 이상 | | | |
| 빈집의 상태 | 주구조부 | 철근·콘크리트(철골조) / 콘크리트조 / 연와조(벽돌) / 토벽·목조 | | | |
| | 지붕 | 슬레이트 또는 초가 여부 / 지붕손상 정도 | | | |
| | 외벽 | 페인트 벗겨짐, 미세 균열 / 부분적 파손 / 중대 파손 / 붕괴우려(기울어짐) | | | |
| | 문 | 출입문 또는 창문 손상 여부 | | | |
| | 시설물 | 난방, 배관, 전력설비, 오·배수 설비 등 | | | |
| 빈집의 위해성 | 안전 | 건축물 붕괴 위험, 화재 위험 | | | |
| | 위생 | 오물 발생 또는 폐기물 적재 | | | |
| | 경관 | 미관상 저해(페인트, 낙서 등) | | | |
| | 통행방해 | 빈집 주변 또는 연결도로에 붕괴된 구조물, 쓰레기 등 | | | |

출처: LX 한국국토정보공사, 빈집 관리체계 마련을 위한 지자체 설명회 회의자료(국토교통부, `17.05.17.)

빈집실태조사는 농촌지역, 도시지역 구분 없이 진행되나 빈집정비사업은 도시지역 내 빈집에 한정하여 실시하며, 시장·군수등이 빈집실태조사 및 빈집정비계획 수립, 시·도시자가 빈집정보시스템 구축, 빈집 소유자 또는 시장·군수등이 빈집정비사업을 시행한다.

출처: 권혁삼(2016),빈집의 활용 정책 현황 및 특례법 제정 동향,「부동산포커스」, vol.103, p.8.

[그림 3-2] 빈집정비사업의 흐름

## 2) 빈집정비계획의 내용 및 수립 절차

□ 계획의 성격 및 위상

빈집정비계획은 지역의 생활환경의 개선 및 보전을 위해 빈집의 활용을 촉진하기 위한 지역의 빈집의 활용 및 관리의 방향과 이를 바탕으로 한 빈집정비사업을 추진하기 위해 필

요한 사항을 정하는 계획이다. 또한 빈집정비계획은 부정기의 비법정으로서 빈집정비 사업계획에 해당한다. 20년 장기의 법정계획으로서 공간구조 및 토지이용에 관련된 각 분야의 부문별 계획과 정책에 우선하는 최상위 공간계획(국토계획법 제2조)인 '도시기본계획'과, 10년 단위 중장기 법정계획으로 도시기본계획의 하위계획이자 정비사업과 관련된 도시관리계획, 정비계획의 상위 계획에 해당[6](도시정비법 제3조)하는 '도시 및 주거환경정비기본계획'과는 그 위상과 성격의 측면에서 차이가 있다. 하지만 '도시지역내 주거지의 정비'인 '빈집정비사업'과 빈집을 대상으로하는 '소규모 주택 정비사업'의 시행은 상위법인 도시기본계획과 도시 및 주거환경정비계획의 내용과 배치될 수 없다.

### □ 계획의 내용

빈집정비계획은 빈집실태조사 결과를 반영하여 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법, 재원조달계획, 빈집 철거 등의 조치, 지원 대상과 내용을 포함하도록 규정되어 있다. 빈집정비계획에는 빈집으로 판정된 주택에 대한 개량 또는 철거계획이 반영되어야 하므로, 실태조사 결과를 반드시 반영해야 하며, 빈집실태조사를 통해 철거대상인 4등급으로 판정된 경우 절차에 따라 시장·군수의 직권 철거가 가능하므로 이에 대한 해당 지방자치단체의 정책적 방향을 담아야 한다. 아울러, 빈집정비계획의 수립 이후 빈집정비사업을 원활하게 진행하기 위해 빈집 소유자의 권리·의무와 관련 없는 사항은 도시계획위원회의 심의 없이 변경 가능하다.

**법 제4조(빈집정비계획의 수립)**

① 시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획(이하 "빈집정비계획"이라 한다)을 수립·시행할 수 있다.

1. 빈집정비의 기본방향
2. 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법
3. 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획
4. 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

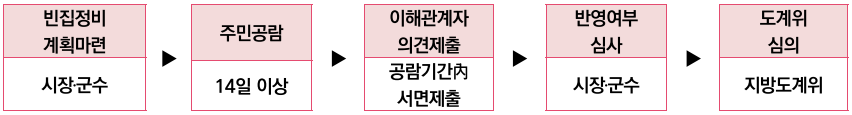
### □ 계획 수립의 주체 및 절차

시도지사가 구축한 지역의 빈집정보시스템을 기반으로 시장·군수는 빈집실태조사를 실시해야 하며 이 결과를 바탕으로 빈집정비계획을 마련하여 주민 의견 수렴 후 도시계획위원회 심의를 통해 빈집정비계획을 수립한다.

빈집정비계획은 직권철거 등 국민의 재산권과 관련된 계획이 포함되는 만큼, 주민공람 절차 및 의견반영절차가 필수적이다. 또한 지방자치단체의 특성을 고려하여 자체 역량으로

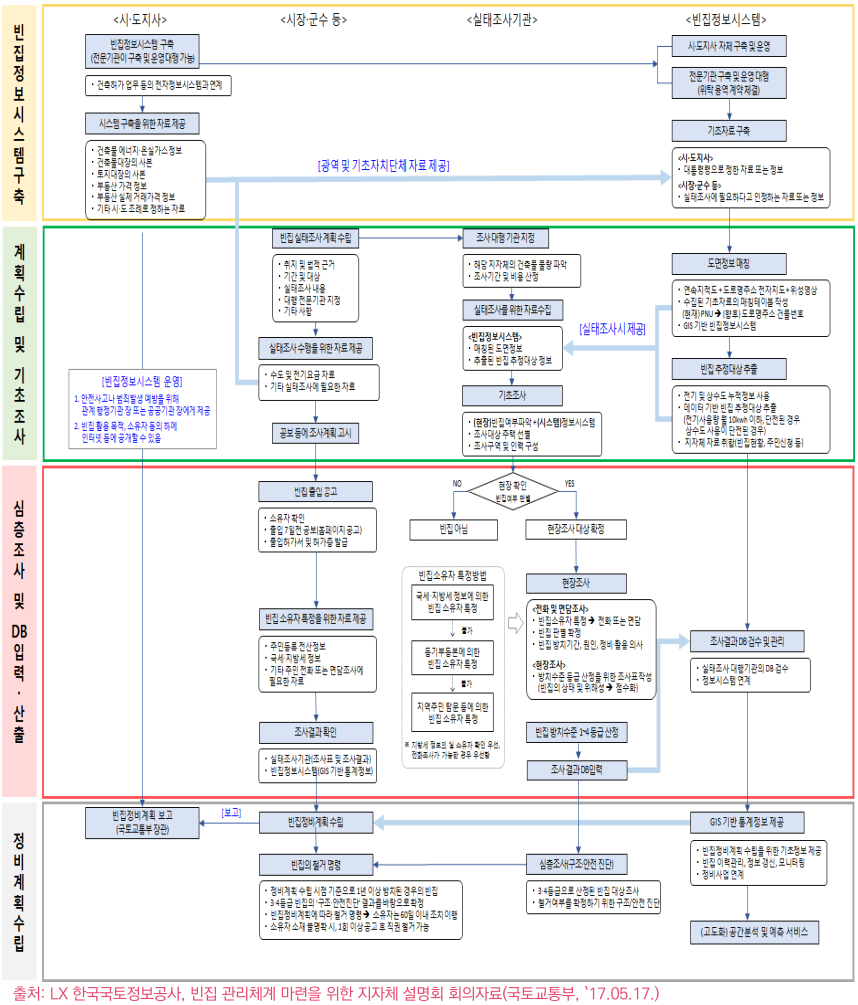
6) 인구50만 이상 도시 의무 수립, 5년 마다 타당성 검토 반영

빈집정비계획을 수리할 수 있도록 정부차원의 계획 수립 지침과 지자체 차원의 매뉴얼에 따라 추진되어야 할 것이다.




출처: 권혁삼(2017), "빈집 및 소규모주택 정비 특례법 제정과 의미", 도시재생 뉴딜을 준비하는 정책토론회 발표자료, 한국도시설계학회.

**[그림 3-3] 빈집정비계획 수립 절차**




출처: LX 한국국토정보공사, 빈집 관리체계 마련을 위한 지자체 설명회 회의자료(국토교통부, '17.05.17.)

**[그림 3-4] 빈집 특례법 상 주체별, 단계별 빈집정비 흐름도**

□ 빈집정비사업과 소규모주택정비사업

빈집정비사업은 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적 관리 또는 활용하기 위해 빈집정비

계획에 따라 빈집의 소유자 또는 시장·군수 등(직권철거시)이 시행하는 사업으로서 빈집 1호 이상에 대하여 경수선, 개축·증축 ·대수선·용도변경, 철거, 철거후 주택 및 기반시설 건설하는 사업이다. 빈집정비사업의 공동시행자로서 LH공사 등 공공기관이나 건설업자, 등록업자, 사회적기업 등이 함께 추진할 수 있다. 빈집정비사업은 건축심의(필요시 통합심의)를 득한 후 사업시행계획인가(관리처분계획 포함)를 받아 시행할 수 있다. 다만, 빈집정비사업 및 자율주택정비사업의 경우 사업시행계획서의 내용을 간소화할 수 있으며 필요시 빈집정비계획 및 법령에 맞지 않는 빈집의 개축 또는 용도변경 가능하도록 조례 등의 개정 또한 가능하다. 지역환경 및 주민에게 위해가 될 수 있는 빈집에 대해서는 시장·군수가 빈집의 철거를 명하고, 빈집의 소유자가 이를 이행하지 않는 경우, 빈집정비사업을 통해 직권철거도 할 수 있다.

**법 제11조(빈집의 철거보상비)**

시장·군수 등은 빈집의 철거를 명한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 철거를 명하고, 대통령령으로 정하는 정당 보상 실시

[표 3-2] 빈집 특례법상 빈집정비사업 및 소규모주택정비 사업의 내용

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">빈집정비사업</th><th colspan="3">소규모주택정비사업</th></tr>
<tr><th>자율주택정비사업</th><th>가로주택정비사업</th><th>소규모재건축사업</th></tr>
<tr><td>대상</td><td>빈집(주택)</td><td>단독·다세대주택</td><td>단독주택 + 공동주택</td><td>공동주택</td></tr>
<tr><td>정의</td><td>빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적 관리 또는 활용</td><td>단독·다세대주택을 자율적으로 개량 또는 정비</td><td>가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경 개선</td><td>정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택 재건축</td></tr>
<tr><td rowspan="2">규모<br>(시행령)</td><td rowspan="2">1호 이상</td><td>기존 20세대 미만<br>(단독 10호 미만)</td><td>기존 20세대 이상<br>(단독 10호 이상)</td><td>기존 200세대 미만</td></tr>
<tr><td colspan="3">1만 제곱미터 미만</td></tr>
<tr><td>시행<br>방법</td><td>경수선, 개축·증축<br>·대수선·용도변경,<br>철거, 철거후 주택 및<br>기반시설 건설</td><td>주택을 스스로 정비 또는 개량</td><td colspan="2">사업시행계획인가에 따라<br>주택 등을 건설·공급</td></tr>
<tr><td>시행자</td><td>빈집의 소유자<br>또는<br>시장·군수 등<br>※ 직권철거시<br>시장·군수 등</td><td>토지등소유자<br>(주민합의체)</td><td>토지등소유자<br>(주민합의체)<br>또는 조합</td><td>토지등소유자<br>(주민합의체)<br>또는 조합<br>※ 안전사고 우려시<br>시장·군수등</td></tr>
<tr><td>공동<br>시행자</td><td>LH공사등,<br>건설업자, 등록업자,<br>사회적기업등</td><td colspan="3">시장·군수등, LH공사등, 건설업자,<br>신탁업자, 부동산투자회사</td></tr>
<tr><td>시행<br>절차</td><td colspan="4">건축심의(필요시 통합심의) → 사업시행계획인가(관리처분계획 포함) → 착공 및 준공<br>※ 빈집정비사업 및 자율주택정비사업의 경우 사업시행계획서의 내용 간소화</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축<br>특례</td><td>법령 제정·개정 등으로 법령에 맞지 않는 빈집의 개축 또는 용도변경 가능</td><td colspan="3">대지의 조경 기준, 건폐율의 산정 기준<br>대지 안의 공지 기준, 건축물의 높이 제한 기준,<br>부대·복리시설 기준 등<br>※ (대상) 근린재생형 활성화구역의 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 안전사고 우려가 높은 소규모재건축사업</td></tr>
<tr><td>-</td><td colspan="3">· 부지 인근에 노외·노상주차장 사용권 확보시 부설주차장 설치기준 완화</td></tr>
<tr><td colspan="4">· 공동이용시설 ·주민공동시설 설치시 해당 용적률 완화</td></tr>
</table>

출처:권혁삼(2017), "빈집 및 소규모주택 정비 특례법 제정과 의미", 도시재생 뉴딜을 준비하는 정책토론회, 한국도시설계학회.

소규모 주택정비사업은 단독·다세대주택을 자율적으로 개량 또는 정비하는 '자율주택정비사업', 단독주택 및 공동주택을 포함하여 가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경 개선하는 '가로주택정비사업', 정비기반시설이 양호한 지역에서 200세대 미만 소규모로 공동주택을 재건축하는 '소규모재건축사업'을 말한다. 자율주택정비사업의 경우 20세대 미만(단독 10호 미만)의 주택에 대하여 토지 등 소유자가 주택을 스스로 정비 또는 개량하는 사업인 반면, 가로주택정비사업과 소규모재건축사업은 사업시행계획인가에 따라 주택 등을 건설 공급하는 사업으로 차이가 있다.

[표 3-3] 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법의 빈집 관련 내용

| 구분 | | 관련 내용 | 관련 근거 |
|---|---|---|---|
| 빈집 정의 | | • 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 **거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택**(※「농어촌정비법」에 따른 빈집 제외) | 제2조 |
| | | (빈집 제외대상 규정)<br>• 단독주택, 공동주택 및 준주택(오피스텔만 포함)에 해당하지 아니하는 주택 제외<br>• **공공임대주택, 별장 등 일시사용 주택, 건축중인 주택, 5년 미만 미분양 주택 제외** | 시행령안 제2조 |
| | | (빈집 판정 시점 기준 마련)<br>• 전기 사용량 등 **건축물 에너지 정보, 건축물 대장 등을 통해 거주 또는 사용하지 않은 것으로 확인된 최초일자를 '확인한 날'**로 보고 빈집을 규정<br>• **직권철거 대상 빈집**은 빈집정비계획 수립시점을 '확인한 날'로 하고, **빈집정비계획 수립 후 1년이 경과한 시점**에 철거대상으로 지정(재산권 보호차원) | 시행령안 제9조 |
| 빈집실태조사 | 실태조사 내용 | • **시장·군수등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택에 대한** 다음의 내용에 관한 **실태조사를 실시**할 수 있음<br>– 빈집 여부의 확인, 빈집 관리 현황 및 방치기간, 빈집 소유권 등의 권리관계 현황, 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황<br>– 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항(빈집 및 그 대지의 안전상태, 빈집의 대지에 인접한 도로 및 건축물의 현황, 빈집의 설계도서 유무, 빈집의 발생사유 및 빈집정비사업의 시행방법 등에 대한 소유자 의견, 빈집정보 공개여부에 대한 소유자 의견 등) | 제5조<br>시행령안 제6조 |
| | | • 시장·군수등은 **전문기관을 지정하여 실태조사를 대행**하게 할 수 있음<br>– 한국토지주택공사, 한국감정원, 한국국토정보공사, 국토연구원, 지방공사, 지방연구원<br>• 시장·군수등 또는 전문기관의 장은 실태조사를 위해 **빈집 소유자 및 이해관계자에게 필요한 자료의 제출 요청 가능** | 시행령안 제8조 |
| | 빈집등에의 출입 | • 실태조사를 위해 **빈집등 및 그 대지에 출입 가능**<br>• 출입 7일 전까지 소유자·점유자 또는 관리인에게 그 일시와 장소를 알려야 하며, 알릴 수 없는 경우(부재나 주소불명 등) 지자체 공보 및 홈페이지에 공고<br>• 출입하는 자는 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 함 | 제6조 |
| | 빈집등에의 출입에 따른 손실보상 | • 빈집등 및 그 대지에의 **출입으로 손실을 입은 자가 있으면 손실 보상**<br>• 손실을 입은 자와 협의하여 보상하되, 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없는 경우 관할 토지수용위원회에 재결 신청 | 제7조 |
| | 빈집등에 관한 자료 또는 정보의 | • 실태조사를 위해 **주민등록 전산정보**(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호 포함), 국세, 지방세, 수도·전기 요금 등의 자 | 제8조 |

| 구분 | 관련 내용 | 관련 근거 |
|---|---|---|
| | 이용 및 요청 | 료, 정보를 수집·이용 가능<br>• 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공 요청 가능 | |
| 빈집정보 시스템 | | • 시·도지사는 실태조사 결과를 토대로 빈집정보시스템을 구축할 수 있음<br>• 빈집정보시스템은 전자정보처리 시스템과 연계할 수 있음<br>• 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공 요청 가능<br>– 빈집등에 관한 자료 또는 정보, 건축물 에너지·온실가스 정보, 건축물대장의 사본, 토지(임야)대장의 사본, 부동산 가격정보, 부동산 실제 거래 가격 등<br>• 빈집정보시스템을 전문기관이 구축·운영하게 할 수 있음<br>– 한국토지주택공사, 한국감정원, 한국국토정보공사 등<br>• 안전사고나 범죄발생 등을 예방하기 위하여 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 제공 가능<br>• 빈집 활용 목적의 범위에서 빈집 소유자가 동의한 경우 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개 가능 | 제15조<br>시행령안 제15조<br>시행령안 제16조 |
| 빈집 정비 | | (빈집의 철거)<br>• 시장·군수등은 빈집이 다음의 어느 하나에 해당하면 빈집 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있음<br>– 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우<br>– 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장해가 되는 경우<br>• **빈집 소유자**는 특별한 사유가 없으면 **60일 이내에 조치를 이행**<br>• **소유자의 조치 불이행 시** 시장·군수등의 **직권으로 빈집 철거 가능**<br>• 소유자의 소재를 알 수 없는 경우 철거명령 불이행시 직권철거의 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고, 공고한 날부터 60일 이내 자진철거 않을 시 직권으로 철거<br>• **직권철거 시 철거보상비 지급하되, 보상비에서 철거 비용을 빼고 지급할 수 있음**(소유자가 보상비 수령을 거부하거나 소재불명인 경우 또는 압류나 가압류에 의하여 보상비 지급이 금지된 경우 공탁)<br>• 빈집 철거 시 지체 없이 건축물 대장정리 및 말소등기 촉탁 | 제11조 |
| | | • 직권으로 빈집 철거 시, 철거 사유 및 철거 예정일 등을 **철거 예정일 7일 전까지 소유자에게 알려야 함**<br>• 보상비는 감정평가업자의 감정평가액(2인 이상의 감정평가업자가 빈집 철거를 명한 날을 기준으로 평가한 금액을 산술평균하여 산정)으로 함 | 시행령안 제10조<br>시행령안 제11조 |
| 빈집정비계획 빈집정비사업 | 빈집정비사업 정의 | • 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업 | 제2조 |
| | 빈집정비계획 수립 내용 | • 시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위해 다음의 내용을 포함하는 빈집정비계획을 수립·시행할 수 있음<br>– 빈집정비의 기본방향<br>– 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법<br>– 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획<br>– 그 밖에 빈집정비를 위해 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항(빈집 실태조사 결과, 빈집 철거 등 필요한 조치, 빈집정비사업의 지원대상 및 내용 등)<br>• 빈집정비계획 수립 시 14일 이상 지역 주민에게 공람하여 의견 수렴, 지방도시계획위원회 심의 | 제4조<br>시행령안 제5조 |
| | 빈집정비사업 시행방법 | • 빈집정비사업은 다음 중 하나의 방법으로 실시<br>– **빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치**<br>– 빈집을 철거하지 아니하고 **개축·증축·대수선하거나 용도변경**<br>– **빈집 철거**<br>– **철거 후 주택 등 건축물을 건축 또는 정비기반시설 및 공동이용시설** | 제9조 |

| 구분 | | 관련 내용 | 관련 근거 |
|---|---|---|---|
| | | **등을 설치** | |
| | 빈집정비사업 시행자 | • 시장·군수등 또는 빈집 소유자가 직접 시행 또는 다음에 해당하는 자와 공동 시행 가능<br>– 한국토지주택공사 또는 주택사업 시행을 위한 지방공사<br>– 건설업자, 건설업자로 보는 등록사업자. 부동산투자회사<br>– 사회적기업, 협동조합, 비영리법인, 공익법인<br>• 소유자의 요청 또는 정비사업의 효율적 시행을 위해, 위의 어느 하나에 해당하는 자를 사업시행자로 지정 가능<br>• **빈집정비사업(직권 철거의 경우 제외) 시행 시 빈집 소유자의 동의를 받아야 함.** 소유자의 소재를 알 수 없는 경우 사업시행계획서의 내용을 지자체 공보 및 홈페이지에 공고, 30일이내 소유자가 의견을 제출하지 아니하면 동의로 간주 | 제10조 |
| | 사업시행계획 인가 | • 사업시행자는 **빈집정비사업 시행 시 사업시행계획서를 작성**하여 시장·군수등에게 제출하고 **사업시행계획인가를 받아야 함** | 제12조 |
| | 사업시행계획서 작성 | • 사업시행자는 다음의 내용을 포함하는 사업시행계획서를 작성<br>– 사업시행구역 및 그 면적<br>– 토지이용계획(건축물배치계획 포함)<br>– 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획(해당하는 경우)<br>– 임대주택의 건설계획(해당하는 경우)<br>– 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획<br>– 그 밖에 빈집정비사업 시행을 위해 필요한 사항 | 제13조 |
| | 준공인가 및 공사완료 고시 | • 빈집정비사업의 공사를 완료한 때에는 준공인가 또는 공사완료 고시하여야 함 | 제14조 |
| 빈집 정비 지원 | 보조 및 융자 | • 지자체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 비용의 일부를 보조 또는 출자·융자하거나 융자 알선 가능 | 제44조 |
| | 공동이용시설 사용료 등의 감면 | • 지자체장은 마을공동체 활성화 등 공익 목적을 위해 사업시행구역 내 공동이용시설에 대한 사용 허가 또는 대부를 하는 경우 사용료 또는 대부료 감면 가능 | 제45조 |
| | 빈집정비사업에 대한 특례 | • 해당 빈집(대지나 건축물)이 법령의 제·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 법령에 맞지 않게 된 경우, 개축 또는 용도변경 가능<br>– 도시·군관리계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경이 있는 경우<br>– 도시·군관리시설의 설치, 도시개발사업의 시행 또는 「도로법」에 따른 도로 설치가 있는 경우 등 | 제46조<br>시행령안 제39조 |
| | 정비구역의 행위제한에 관한 특례 | • 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역에서 빈집정비사업 시행 가능 | 제47조 |
| | 건축규제의 완화 등에 관한 특례 | • 빈집정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 노상주차장 및 노외주차장을 사용할 수 있는 권리를 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준 완화 | 제48조 |
| | 임대주택 건설에 따른 특례 | • 빈집정비사업 시행으로 공공임대주택이나 준공공임대주택을 건설하는 경우 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 건축 가능<br>• 임대주택을 다세대나 다가구주택으로 건설하는 경우 대통령령으로 정하는 기준 적용(주차대수를 기존 1대에서 0.6대로 완화) | 제49조<br>시행령안 제41조 |
| | 정비지원기구 | • 빈집정비사업 활성화를 위해 다음의 하나의 기관을 정비지원기구로 지정할 수 있음<br>– 한국토지주택공사, 국토연구원<br>– 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관(한국국토정보공사, 한국감정원, 주택도시보증공사 등) | 제50조<br>시행령안 제42조 |

| 구분 | 관련 내용 | 관련 근거 |
|---|---|---|
| | • 정비지원기구는 다음의 업무를 대행할 수 있음<br>- 빈집정비사업의 정책 지원<br>- 빈집정비사업의 상담 및 교육 지원<br>- 빈집정비사업 의 사업시행계획 및 관리처분계획의 수립 지원<br>- 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 업무(빈집정비사업 및 소규모 주택정비사업의 제도 및 조사연구, 빈집정비계획의 수립 지원, 매입 등의 방법을 통한 빈집의 비축, 주택의 설계·시공·유지관리 지원, 정비사업의 비용 융자 등 지원) | 시행규칙안 제14조 |
| 임대관리업무 등의 지원 | • 국토교통부장관 또는 지자체장은 빈집정비사업의 사업시행자가 자신이 소유한 주택을 개량한 후 의무임대기간, 최초 임대료 및 연간인상률 등 대통령령으로 정하는 조건을 갖춘 임대주택으로 공급하는 경우 다음의 업무를 지원할 수 있음<br>- 임대사업을 하려는 자의 모집 및 선정<br>- 임대주택의 건설 및 매입<br>- 임차인의 모집·입주 및 명도·퇴거<br>- 임대료의 부과·징수 등의 업무<br>• 국토교통부장관 또는 지자체장은 임대관리업무를 한국토지주택공사에 위탁할 수 있으며, 한국토지주택공사는 주택임대관리업자에게 다시 위탁할 수 있음 | 제51조 |

자료출처: 국가법령정보센터, www.law.go.kr (`17.07.31.), 국토교통부(`17.05.16.), 「도시 및 주거환경정비법」 하위법령 개정안 및 「빈집 및 소규모주택 정비법」 하위법령 제정안 입법예고(보도자료)

## 2. 빈집정비 관련 법령 및 조례

### 1) 관련 법령

농촌지역의 경우, 1995년에 「농어촌주택개량촉진법」을 통해 빈집의 관리·활용에 관한 법·제도적 근거가 최초로 마련되었으며, 2000년 이후 「농어촌정비법」 등을 통해 지속적으로 빈집 관리를 시행해오고 있다.

반면 도시지역의 경우, 별도의 법·제도적 근거가 마련되지 못하다가 최근 빈집 발생이 증가함에 따라 2016년 「건축법」 개정을 거쳐 빈집의 정의와 정비에 관한 조항이 도입되었고, 2017년 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 제정함으로써 빈집 관리의 법·제도적 근거를 구체화하였다. 이밖에도 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 등에서 안전상의 문제가 있거나 노후한 주택(빈집 포함)의 철거 및 지원에 관한 규정을 마련하여 관리해오고 있다.

[표 3-4] 중앙부처의 빈집 관련 법·제도 현황

| 구분 | 법령 | 관련 조항 | | 제·개정일 |
|---|---|---|---|---|
| 농촌 지역 | 농어촌정비법 | 제2조(정의)<br>제64조(빈집 정비)<br>제65조(빈집 정비 절차 등)<br>제66조(자진 철거자에 대한 지원)<br>제67조(농어촌주택개량자금의 조성 등) | | 2016.12.27.<br>일부개정 |
| | | 시행령 제60조(빈집 철거 통지) | | 2017.5.8.<br>일부개정 |
| 도시 지역 | 건축법 | 제81조의2(빈집 정비)<br>제81조의3(빈집 정비 절차 등) | | 2017.4.18.<br>일부개정 |
| | | 시행령 제116조의2(빈집 철거 통지)<br>시행령 제116조의3(철거보상비 지급) | | 2017.5.2.<br>일부개정 |
| | 도시 및 주거환경정비법 | 제81조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등)<br>제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) | | 2017.2.8.<br>전부개정 |
| | 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 | 제28조(도시재생특별회계의 설치 및 운영) | | 2016.1.19.<br>일부개정 |
| | 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 | 제1장<br>총칙 | 제2조(정의) | 2017.2.8.<br>제정<br>(2018.2.9.<br>시행예정) |
| | | 제2장<br>빈집정비사업 | 제4조(빈집정비계획의 수립)<br>제5조(빈집등 실태조사)<br>제6조(빈집등에의 출입)<br>제7조(빈집등에의 출입에 따른 손실보상)<br>제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청)<br>제9조(빈집정비사업의 시행방법)<br>제10조(빈집정비사업의 시행자)<br>제11조(빈집의 철거)<br>제12조(사업시행계획인가)<br>제13조(사업시행계획서의 작성)<br>제14조(준공인가 및 공사완료 고시)<br>제15조(빈집정보시스템의 구축) | |
| | | 제4장<br>사업 활성화를 위한 지원 | 제44조(보조 및 융자)<br>제45조(공동이용시설 사용료 등의 감면)<br>제46조(빈집정비사업에 대한 특례)<br>제47조(정비구역의 행위제한에 관한 특례)<br>제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)<br>제49조(임대주택 건설에 따른 특례)<br>제50조(정비지원기구)<br>제51조(임대관리업무 등의 지원) | |
| | | 제5장<br>보칙 | 제52조(빈집정비사업의 지침고시 등)<br>제53조(기술지원 및 정보제공) | |

자료출처: 국가법령정보센터, www.law.go.kr ('17.07.31)의 검색을 통한 각 법 조항 정리

### ① 농어촌정비법

농촌지역의 경우 1995년 12월 개정된 「농어촌주택개량촉진법」을 통해 빈집의 정의, 빈집정비계획수립, 빈집정비절차 등에 대한 내용을 규정하여 빈집 관리에 대한 법·제도적 근거를 처음으로 마련하였다. 이후 2000년 1월 개정된 「농어촌정비법」 내에 '농어촌생활환경정비사업'의 일환으로 사용하지 아니하는 빈집의 철거·정비를 추진할 수 있도록 관련 내용을 신설하였다. 또한 2008년 3월 개정된 「농어촌정비법」에서는 빈집 용어를 정의하고 2009년 6월 개정된 「농어촌정비법」을 통해 (준)농어촌지역에 있는 빈집이 공익상 현저히 유해하거나 주변환경을 저해할 우려가 있을 때 시장·군수·구청장의 직권 철거가 가능하도록 법적 근거를 마련하였다.

[표 3-5] 농어촌정비법의 빈집 관련 내용

| 구분 | 관련 내용 | 관련 근거 |
|---|---|---|
| 빈집 정의 | • 시장·군수·구청장이 **거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물** | 제2조 12 |
| 빈집 정비 | • (준)농어촌지역 내 **빈집이 공익상 현저히 유해하거나 주변환경을 저해할 우려**가 있을 때, 빈집 소유자에게 철거, 개축, 수리 등 필요한 조치를 명할 수 있음<br>• **빈집 소유자**는 특별한 사유가 없으면 **60일 이내에 조치를 이행** | 제64조 |
| | • **소유자의 조치 불이행 시** 시장·군수·구청장의 **직권으로 빈집 철거 가능**<br>• 소유자의 소재를 알 수 없는 경우 철거명령 불이행시 직권철거의 내용을 일간신문에 1회 이상 공고, 공고한 날부터 60일 이내 자진철거 않을 시 직권으로 철거<br>• **직권철거 시 철거보상비 지급**(소유자가 보상비 수령을 거부하거나 소재불명일 경우 공탁)<br>• 빈집 철거 시 지체 없이 건축물 대장정리 및 말소등기 촉탁 | 제65조 |
| | • 직권으로 빈집 철거 시, 철거 사유 및 철거 예정일을 명시한 **철거통지서를 철거 예정일 7일 전까지 소유자에게 알려야 함** | 시행령 제60조 |
| 빈집정비계획<br>빈집정비사업 | • (준)농어촌지역의 생활환경, 생활기반 및 편익·복지시설 등을 종합적으로 정비·확충하고 농어업인 등의 복지 향상을 위해 수립하는 **생활환경정비계획에 '빈집 정비에 관한 사항' 포함** | 제2조 10<br>제55조 4 |
| | • 생활환경정비사업의 시행자<br>– 시장·군수·구청장이 직접시행하거나 다음의 자에게 일부 또는 전체 위탁<br>: 한국농어촌공사, 지방공기업, 마을정비조합<br>: 시장·군수·구청장, 한국농어촌공사, 지방공기업 또는 마을정비조합이 한국토지주택공사 또는 주택건설 사업자와 공동으로 출자하여 설립한 법인<br>: 농어촌 주택의 소유자 | 제56조 |
| 빈집 정비 지원 | • 철거명령을 이행한 빈집 소유자가 영농 목적으로 주택 개량을 희망할 경우 농어촌주택개량자금을 우선 지원 | 제66조 |
| | • 농어촌주택개량자금 조성을 통해 빈집 철거 비용 및 보상비 지급 | 제67조 |

자료출처: 국가법령정보센터, www.law.go.kr ('17.07.31)의 검색을 통한 각 법 조항 정리

### ② 건축법

2016년 1월 개정된 「건축법」에 빈집 정비(제81조의2), 빈집 정비 절차 등(제81조의3)의 내용이 신설되어, 도시지역의 빈집 정비(직권 철거 등)를 위한 기반이 마련되었다. 하지만 「농어촌정비법」상의 빈집 정비 규정의 내용에서 크게 벗어나지 못하였으며, 빈집 관리를 위해 선행되어야 할 빈집실태조사 및 정보시스템 구축, 빈집정비사업 및 지원에 관한 내용이 없어 빈집의 관리·활용을 활성화하기 위한 법령으로서는 여전히 미흡하다.

[표 3-6] 건축법의 빈집 관련 내용

| 구분 | 관련 내용 | 관련 근거 |
|---|---|---|
| 빈집 정의 | • 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 **거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 건축물**(※「농어촌정비법」에 따른 빈집 제외) | 제81조 2 |
| 빈집 정비 | • 아래의 두 경우, 빈집 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있음<br>– **공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장해**가 될 경우<br>– 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 **정비기반시설과 공동이용시설의 확충에 필요**한 경우<br>• **빈집 소유자**는 특별한 사유가 없으면 **60일 이내에 조치를 이행** | 제81조 2 |
| | • **소유자의 조치 불이행 시** 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 **직권으로 빈집 철거 가능**<br>• 소유자의 소재를 알 수 없는 경우 철거명령 불이행시 직권철거의 내용을 일간신문에 1회 이상 공고, 공고한 날부터 60일 이내 자진철거 않을 시 직권으로 철거<br>• **직권철거 시 철거보상비 지급**(소유자가 보상비 수령을 거부하거나 소재불명일 경우 공탁)<br>• 빈집 철거 시 지체 없이 건축물 대장정리 및 말소등기 촉탁 | 제81조 3 |
| | • 직권으로 빈집 철거 시, 철거 사유 및 철거 예정일을 명시한 **철거통지서를 철거 예정일 7일 전까지 소유자에게 알려야 함**<br>• 보상비는 감정평가업자의 감정평가액으로 함 | 시행령 제116조 의2와 3 |

자료출처: 국가법령정보센터, www.law.go.kr ('17.07.31)의 검색을 통한 법 조항 정리

### ③ 도시 및 주거환경정비법과 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

2012년 2월 개정된 「도시 및 주거환경정비법」에서 폐공가(廢空家)의 밀집으로 범죄발생의 우려가 있는 경우 관리처분계획인가를 받기 전일지라도 해당 건축물의 철거가 가능하도록 명시해 놓았으나 그 밖에 빈집 정비와 관련된 구체적인 내용은 없다. 2017년 2월 개정된 법령에서는 도시·주거환경정비기금을 빈집정비사업에 대한 지원 목적으로 사용할 수 있도록 명시하였다.

이후 2013년 제정된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에서는 빈집 정비에 대한 구체적인 내용은 없으나, 도시재생특별회계를 도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용으로 사용할 수 있도록 예산 지원 근거를 마련하였다.

[표 3-7] 도시 및 주거환경정비법의 빈집 관련 내용

| 구분 | 관련 내용 | 관련 근거 |
|---|---|---|
| 빈집 정비 | • 관리처분계획인가를 받기 전일지라도 **'폐공가(廢空家)의 밀집으로 범죄발생의 우려가 있는 경우'**, 사업시행자는 기존 건축물 소유자의 동의 및 시장·군수등의 허가를 받아 **해당 건축물을 철거할 수 있음** | 제81조 |
| 빈집 정비 지원 | • **도시·주거환경정비기금**을 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제44조에 따른 **빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 지원 목적으로 사용 가능** | 제126조 |

자료출처: 국가법령정보센터, www.law.go.kr ('17.07.31)의 검색을 통한 각 법 조항 정리

[표 3-8] 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법의 빈집 관련 내용

| 구분 | 관련 내용 | 관련 근거 |
|---|---|---|
| 빈집 정비 지원 | • **도시재생특별회계**를 도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용으로 사용 가능 | 제28조 |

자료출처: 국가법령정보센터, www.law.go.kr ('17.07.31)의 검색을 통한 각 법 조항 정리

## 2) 지자체의 조례

□ 2017년 7월말 기준, 총 64개의 빈집 정비 및 관리 관련 조례 제정 및 시행 중

2011년 10월 서울시 노원구에서 빈집 관련 조례가 최초로 수립된 이후 2017년 7월말 현재 총 64개 지자체에서 빈집 관련 조례를 제정·시행 중에 있으며, 이중 59개가 2015년 이후에 제정되었고 광역시·도 단위보다는 시·군·구 단위 지자체에서 조례 제정이 더욱 활발해졌다.

조례들마다 다양한 명칭이 사용되고 있으나 '빈집정비지원 조례'라는 명칭이 가장 많이 사용되고 있으며, 이들 조례는 상위 법, 세부 목적에 따라 크게 빈집 정비지원 및 관리 조례, 정비사업구역의 빈집 관리 조례, 농어촌 빈집 정비지원 조례 등 3가지 유형으로 구분됨. 하지만 조례의 내용을 살펴보면 다른 지방자치단체의 조례를 그대로 모방하는 '모방 조례'가 대부분이다.[7)]

대부분의 조례에서 빈집 정의, 지원 대상, 빈집 관리방안 등이 포함되어 있으며, 대부분 빈집의 개·보수를 통한 재활용에 대한 내용보다는 빈집 철거에 대한 내용을 규정하고 있고 재정 지원을 통해 빈집 철거 후 최소 3년 동안 공원, 주차장 등 공공용지로 활용하는 것을 의무화하는 내용을 담고 있다.

[표 3-9] 빈집, 공가, 폐·공가, 공·폐가 등에 관한 지방자치단체 조례 현황

| 자치단체 | | 자치법규명 | 제/개정일 |
|---|---|---|---|
| 광역 | 부산광역시 | 부산광역시 빈집 정비 지원 조례(조례 제4949호) | 2013-10-30 |

7) 이희연 외(2017), 「인구감소·기후변화 시대의 공지의 재발견 - 유휴·방치부동산 살릴 길 찾다」, 문우사, p.312, 314.

| 자치단체 | | 자치법규명 | 제/개정일 |
|---|---|---|---|
| | | | (`16.07.13.개정) |
| 시도 (6) | 서울특별시 | 서울특별시 빈집 활용 및 관리에 관한 조례(조례 제6036호) | 2015-10-08 |
| | 경상남도 | 경상남도 빈집 정비 지원 조례(조례 제4066호) | 2015-10-29 |
| | 광주광역시 | 광주광역시 빈집 정비 지원 조례(조례 제4692호) | 2016-03-01 |
| | 대구광역시 | 광주광역시 빈집 정비 지원 조례(조례 제4880호) | 2016-10-31 |
| | 전라북도 | 전라북도 빈집 관리 및 활용에 관한 조례(조례 제4377호) | 2016-12-30 |
| 구 (17) | 서울 노원구 | 서울특별시 노원구 정비사업구역 빈집관리 조례(조례 제966호) | 2013-10-13 |
| | 대전 유성구 | 대전광역시 유성구 노후된 건축물 및 폐·공가 관리 조례(조례 제1047호) | 2013-08-09 |
| | 서울 관악구 | 서울특별시 관악구 빈집 정비 지원 조례 | 2014-02-06 |
| | 광주 서구 | 광주광역시 서구 공가 정비 지원 조례(조례 제1109호) | 2014-03-31 |
| | 인천 남구 | 인천광역시 남구 빈집관리 조례(조례 제1396호) | 2015-03-30 (`17.01.02.개정) |
| | 광주 남구 | 광주광역시 남구 빈집 정비 지원 조례(조례 제850호) | 2015-04-30 |
| | 부산 남구 | 부산광역시 남구 정비사업구역 빈집관리 조례(조례 제1072호) | 2015-06-08 |
| | 대구 수성구 | 대구광역시 수성구 정비사업구역 빈집 정비 조례(조례 제1036호) | 2015-10-12 |
| | 광주 북구 | 광주광역시 북구 공·폐가 정비 지원 조례(조례 제1257호) | 2015-12-24 |
| | 인천 계양구 | 인천광역시 계양구 빈집 정비 지원 조례(조례 제971호) | 2016-02-19 |
| | 광주 동구 | 광주광역시 동구 정비사업구역 빈집정비 조례(조례 제2014호) | 2016-03-23 |
| | 부산 해운대구 | 부산광역시 해운대구 빈집관리 조례(조례 제1195호) | 2016-05-13 |
| | 부산 중구 | 부산광역시 중구 빈집 정비 지원 및 관리 조례(조례 1010호) | 2016-08-12 |
| | 대구 서구 | 대구광역시 서구 빈집 정비에 관한 조례(조례 제1029호) | 2016-09-30 |
| | 서울 동대문구 | 서울특별시 동대문구 빈집 정비 조례(조례 제1137호) | 2016-11-03 |
| | 부산 사하구 | 부산광역시 사하구 빈집 관리 조례(조례 제1114호) | 2017-02-28 |
| | 광주 광산구 | 광주광역시 광산구 빈집 정비 조례(조례 제1313호) | 2017-04-03 |
| 시 (24) | 경기 안양시 | 안양시 빈집 관리에 관한 조례(조례 제2620) | 2015-04-24 |
| | 충북 충주시 | 충주시 빈집 정비 지원 조례(조례 제1293호) | 2015-06-05 |
| | 전남 광양시 | 광양시 빈집정비를 위한 지원 조례(조례 제1337호) | 2015-06-08 |
| | 전남 나주시 | 나주시 빈집 정비를 위한 지원 조례(조례 제1133호) | 2015-08-11 |
| | 전북 남원시 | 남원시 도시지역 빈집 정비 지원 조례(조례 제1193호) | 2015-09-25 |
| | 전남 순천시 | 순천시 빈집 정비 지원 조례(조례 제1563호) | 2015-10-01 |
| | 전남 목포시 | 목포시 정비사업 구역 빈집 관리 조례(조례 제2957호) | 2015-10-12 |
| | 전북 전주시 | 전주시 빈집 정비 지원조례(조례 제3240호) | 2015-11-06 |
| | 전북 김제시 | 김제시 빈집정비 지원 조례(조례 제981호) | 2015-11-19 |
| | 강원 삼척시 | 삼척시 빈집정비 지원 조례(조례 제953호) | 2015-11-20 |

| | 자치단체 | 자치법규명 | 제/개정일 |
|---|---|---|---|
| | 강원 강릉시 | 강릉시 빈집 정비 지원 조례(조례 제1130호) | 2015-12-30 |
| | 전북 익산시 | 익산시 도시지역 빈집 정비 지원 조례(조례 제1563호) | 2016-03-30 |
| | 경기 수원시 | 수원시 빈집 정비 지원 조례(조례 제3529호) | 2016-04-08 |
| | 경기 여주시 | 여주시 빈집 정비 지원 조례(조례 제467호) | 2016-05-31 |
| | 경기 평택시 | 평택시 빈집 정비 지원 조례(조례 제1353호) | 2016-06-03 |
| | 충북 제천시 | 제천시 빈집 정비 지원 조례(조례 제1347호) | 2016-06-10 |
| | 경기 파주시 | 파주시 빈집 정비 지원 조례(조례 제1290호) | 2016-07-18 |
| | 전남 여수시 | 여수시 빈집 정비 지원 조례(조례 제1205호) | 2016-08-10 |
| | 경기 안성시 | 안성시 빈집 정비 지원 조례(조례 제1280호) | 2016-09-23 |
| | 충남 논산시 | 논산시 빈집정비 지원 조례(조례 제1090호) | 2016-09-30 |
| | 경기 이천시 | 이천시 빈집 정비 조례(조례 제1281호) | 2016-11-01 |
| | 경기 포천시 | 포천시 빈집정비 지원 조례(조례 제974호) | 2017-03-02 |
| | 충남 아산시 | 아산시 빈집 정비 지원 조례(조례 제1610호) | 2017-03-06 |
| | 경기 화성시 | 화성시 빈집 정비 지원 조례(조례 제1216호) | 2017-06-22 |
| 군 (17) | 경북 울진군 | 울진군 농어촌 빈집정비 지원 조례(조례 제2206호) | 2015-06-15 |
| | 전남 보성군 | 보성군 빈집 정비를 위한 지원 조례(조례 제2153호) | 2015-10-01 |
| | 전남 구례군 | 구례군 빈집 정비에 관한 조례(조례 제2100호) | 2015-11-09 |
| | 충북 증평군 | 증평군 농촌 빈집 정비 지원 조례(조례 제652호) | 2015-12-31 |
| | 충북 음성군 | 음성군 빈집 정비 지원 조례(조례 제2297호) | 2016-01-05 |
| | 전남 화순군 | 화순군 빈집 정비 지원 조례(조례 제2476호) | 2016-01-08 |
| | 충북 단양군 | 단양군 빈집정비 지원 조례(조례 제2261호) | 2016-01-15 |
| | 충북 보은군 | 보은군 빈집 정비 지원 조례(조례 2324호) | 2016-02-19 |
| | 전남 고흥군 | 고흥군 빈집정비 지원 조례(조례 제2456호) | 2016-04-20 |
| | 전남 장흥군 | 장흥군 빈집 정비 지원 조례(조례 2229호) | 2016-05-17 |
| | 충북 옥천군 | 옥천군 빈집 정비 지원 조례(조례 제2599호) | 2016-07-12 |
| | 충남 청양군 | 청양군 빈집정비 지원 조례(조례 제2114호) | 2016-12-13 |
| | 전남 진도군 | 진도군 빈집정비 지원 조례(조례 제2252호) | 2016-12-29 |
| | 대구 달성군 | 대구광역시 달성군 빈집 정비 및 관리에 관한 조례(조례 제2471호) | 2017-02-28 |
| | 충북 영동군 | 영동군 빈집 정비 지원에 관한 조례(조례 제2602호) | 2017-03-27 |
| | 울산 울주군 | 울산광역시 울주군 빈집 정비 지원 조례(조례 제 983호)<br>※ 시행규칙(규칙 제454호)도 함께 제정 | 2017-03-30 |
| | 경기 양평군 | 양평군 빈집 정비 지원 조례(조례 제2483호) | 2017-04-14 |

자료출처: 국가법령정보센터, www.law.go.kr ('17.07.31.) 의 검색을 통한 각 조례 정리

□ 빈집 관련 조례 유형

각 지자체 별로 빈집 조사 및 관리체계가 다르며 정비사업구역과 도시지역, 농촌지역 등이 다른 조례와 관리체계로 구분 운영되고 있으며, 지자체별로 빈집 정의, 지원 대상, 인센티브 기준, 철거 후 활용계획 등이 다소 상이하다.

[표 3-10] 빈집·공폐가 관련 조례 유형화

| 구분 | 내용 | 해당 지자체 |
|---|---|---|
| 주체 | 광역자치단체<br>(특별시, 광역시, 도 등) | 서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 광주광역시 등 |
| | 기초자치단체<br>(시, 군, 자치구) | 서울시 노원구, 부산시 남구, 대구시 수성구, 대전시 유성구 등 |
| 빈집 정의 | 6개월 | 서울특별시 |
| | 1년 | 서울시 관악구, 부산광역시, 대구광역시, 광주시 서구, 경기 안양시, 강원 삼척시 등 |
| | 2년 | 전북 익산시 |
| | 기간 제한 없음 | 서울시 노원구, 부산시 중구, 광주광역시 전남 목포시 등 |
| 대상범위 | 정비사업구역 | 서울시 노원구, 부산시 남구, 부산시 해운대구, 광주시 남구, 경기도 수원시 등 |
| | 도시지역 | 부산광역시, 전북 남원시, 전북 익산시 등 |
| | 농촌지역 | 충북 단양군, 경북 울진군 등 |
| | 일반구역 | 서울특별시, 부산시 중구 등 |
| 지원 및 활용계획 | 철거 | 서울시 노원구, 대구시 수성구, 광주시 동구, 강원 삼척시, 충북 증평군 등 |
| | 공공용지 | 서울시 관악구, 대구광역시, 광주시 남구, 경기 평택시, 전남 순천시 등 |
| | 임대 | 서울특별시, 부산광역시 등 |

출처: 권혁삼 외(2017), 「도시내 빈집정비를 위한 제도마련 및 공공역할 연구」(최종연구심의회 자료), LH 토지주택연구원, p.24

## 3) 국내 빈집 관련 법·제도간 관계 및 차이

### ① 빈집의 정의

현재 우리나라 법·조례 상에서 "빈집"은 대체로 '거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 (아무도) 거주하지 않거나 사용하지 아니하는 주택이나 건축물'로 정의(빈집 특례법, 건축법, 농어촌정비법, 서울 관악구 등 42개 지자체 조례)되고 있으나, 거주 또는 사용하지 아니한 기간을 특정하지 않거나(광주광역시 등 11개 지자체 조례), 6개월(서울특별시 조례) 또는 2년 이상(전북 익산시 조례)으로 규정하는 등 법·조례 마다 다소 차이가 존재한다. 이처럼 국내 법·조례상에서는 '유휴 상태'와 '유휴 기간'이 빈집 결정에 있어 가장

주요한 기준이 되고 있다. 지자체별 빈집 관련 조례에서 유휴 기간에 대한 차이는 있지만 대부분 '특정 기간 동안 아무도 거주하지 않거나 사용하지 않은 주택이나 건축물'로 빈집을 정의하고 있으며, 이는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「건축법」, 「농어촌정비법」에서 유휴 상태 및 기간을 기준으로 빈집을 정의하는 것과 동일하다.

지자체 조례들에서 '공익상 현저히 유해하거나 주변 환경을 저해할 우려가 있는 빈집에 대한 조치'를 취할 수 있도록 관련 사항들을 명시하고 있지만, 유휴 기간을 기준으로 하여 빈집을 판별하더라도 물리적 상태나 위해성 등을 측정할 수 있는 기준이 부재하여 실질적인 빈집 정비의 실효성은 낮은 것으로 판단된다.

하지만 최근 마련된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」의 하위법령(안)은 유휴 기간(1년 이상)뿐만 아니라 빈집의 상태나 위해성을 기준으로 '양호한 빈집, 일반 빈집, 불량 빈집, 철거대상 빈집'으로 빈집 정의를 세분화함으로써(표 3-6 참조) 빈집 관리·활용의 실효성을 높이고 있다.

### ② 빈집 정비의 대상

국내 관련 법·제도 상에서 철거, 개축, 수리 등 필요한 조치를 취하도록 하는 '빈집 정비'의 대상은 "붕괴·화재·범죄 등 안전상의 위해 / 도시미관·주거환경에 현저한 장해 / 공중위생상의 위해 / 공익상 현저한 유해 등"에 해당되는 빈집으로서, 공공 개입이나 관리 지도가 필요한 빈집이라고 볼 수 있다.

공통적으로 빈집 등에 관한 조치를 취해야 하는 경우 또는 빈집 정비가 필요한 경우는 "공익상의 유해 정도와 주변 환경에 미치는 부정적인 영향 등"에 의해 결정된다.

[표 3-11] 국내 법·조례에서 빈집 정비의 대상

| 법·조례 | | 빈집 정비의 대상 |
|---|---|---|
| 법령 | 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 | • 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우<br>• 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장해가 되는 경우 |
| | 건축법 | • 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장해가 된다고 인정하는 경우<br>• 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비기반시설과 공동이용시설의 확충에 필요한 경우 |
| | 농어촌 정비법 | • 공익상 현저히 유해하거나 주변환경을 저해할 우려가 있는 경우 |
| 조례 | 대부분의 지자체 조례들 | • 공익상 현저히 유해하거나 주변환경을 저해할 우려가 있는 경우 |
| | 전남 여수시, 경기 이천시 조례 | • 안전사고의 우려가 있는 경우<br>• 주변 환경 또는 관광지 미관을 심각하게 저해하는 경우<br>• 공중위생상 위해 발생의 우려가 있는 경우<br>• 공익상 현저히 유해하여 시장이 정비가 필요하다고 인정하는 경우 |

자료: 국가법령정보센터, www.law.go.kr ('17.07.31.) 의 검색을 통한 각 법 및 조례 내용 정리

### ③ 빈집 정비의 내용

현행 법·조례상에서는 주로 빈집의 물리적 정비와 개선에 초점을 두고 있어, 지역 특성과 주민들의 필요를 반영한 맞춤형 빈집 활용, 빈집 발생의 예방 및 빈집의 지속적인 관리 측면에서 한계가 존재한다.

「건축법」과 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따르면 공익상 유해하거나 주변에 부정적인 영향을 미치는 빈집에 대해 철거 명령 및 직권 철거가 가능하고, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의하면 빈집정비사업을 통해 빈집의 개축·증축·대수선 또는 철거·신축이 가능함. 이처럼 현행 법령에서는 빈집 정비를 주로 물리적 측면에서 접근하고 있다.

빈집 특성별로 맞춤형 관리가 이루어질 수 있도록 빈집의 상태 및 위해성, 분포 등을 바탕으로 빈집 유형을 세분화하여 관리·활용하는 방안을 마련해야 함. 중앙정부는 빈집 관리·활용이 체계적으로 이루어질 수 있도록 제도적 기반을 보완하고 빈집 정비의 일반적인 가이드라인을 제공하는 한편, 지방정부는 실질적인 빈집 관리·활용의 주체가 되어 지역 특성과 주민 필요를 적절히 반영하는 구체적인 빈집 정비 방안을 수립해야 할 것이다.

빈집으로 인한 문제를 예방하기 위해서는 소유자의 빈집 관리 의무와 책임을 강화하는 것이 필수적이다. 법·조례상에 소유자의 빈집 관리·활용 의무와 책임을 명확히 제시하고 근린의 재산가치 하락, 주거환경의 저해 등 빈집으로 인한 부정적인 영향을 최소화하기 위해 빈집 발생을 예방하고 빈집의 지속적인 관리를 유도하는 제도적 장치를 마련해야 할 것이다.

## 3. 관련 정책 및 사업 현황

### 1) 중앙정부(중앙정부-지자체 연계)의 정책 및 사업

중앙부처의 빈집 관련 정책은 노후·불량주거지의 물리적 생활여건 개선, 서민들의 주거안정을 위한 소형·임대주택 공급, 낙후·쇠퇴지역 활성화를 통한 지역재생 등 다양한 목적을 가지며, 주로 시범사업 지역에 대한 재정 지원에 초점을 두고 있다.[8)]

8) 이희연 외(2017), 「인구감소·기후변화 시대의 공지의 재발견 - 유휴·방치부동산 살릴 길 찾다」, 문우사, p.315.

### ① 농촌지역

농촌지역의 빈집 대응 방식은 주로 개별 빈집 단위로 이루어지고 있으며 열악한 주거환경을 개선하거나 귀농·귀촌인의 안정적인 정착을 돕기 위한 방편으로 활용되고 있다.

[표 3-12] 농촌지역 빈집 및 노후·불량주택 관련 중앙정부(중앙정부-지자체 연계)의 정책 및 사업

| 성격 | 정책 및 사업명 | | 정비 대상 | 정비 방식 | 사업 내용 | 관련 기관 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 농촌주거환경개선 | 농촌주거환경개선사업 | 농촌주택개량사업 | 노후·불량 주택 | 철거·활용 | 노후·불량 농촌주택 개량 등 주거환경개선을 촉진하여 삶의 질 향상 | 농림부, 지자체, 농협 |
| | | 빈집정비사업 | 빈집 | 철거 | 1년 이상 미거주 또는 미사용되고 있는 방치된 빈집의 철거 비용 지원 | 지자체 |
| | | 슬레이트처리 지원사업 | 슬레이트 사용 주택 | (지붕)철거 | 슬레이트 철거 및 처리 비용 지원<br>※농촌주택개량사업 및 빈집정비사업과 연계 | 환경부, 지자체 |
| | 노후·불량주택 지붕개량사업 | | 노후·불량 주택 | 활용 | 슬레이트로 노후된 지붕재를 개량하는데 보조금 지원<br>※슬레이트처리지원사업과 연계 | 지자체 |
| | 희망家꾸기-<br>농어촌 집 고쳐주기 사업 | | 소외계층의 노후·불량 주택 | 활용 | 봉사활동을 통해 농어촌 소외계층의 노후주택을 고쳐주거나 새로 지어주는 등 주거환경 개선 | 농림부, 농어촌공사, 다솜둥지 복지재단 등 |
| | 농어촌 취약지역 생활여건 개조사업(새뜰마을사업) | | 취약지역 노후·불량 주택, 빈집 | 철거·활용 | 주거환경이 극히 열악한 농어촌지역에 대해 생활인프라, 집수리 지원, 돌봄·일자리 등 휴먼케어를 종합 패키지로 지원 | 지역위, 농림부, 지자체 |
| 귀농·귀촌 지원 | 농어촌 빈집정보제공 | | 빈집 | 관리·활용 | 귀농귀촌종합센터 홈페이지를 통해 지자체별 빈집정보 제공 | 농림부, 지자체 |
| | 귀농인의 집 | | 빈집 | 활용 | 빈집 수리 또는 소형 주택을 신축하여 예비 귀농·귀촌인에게 단기 임대 | 농림부, 지자체 |
| | 귀농인 빈집수리비 지원사업 | | 빈집 | 활용 | 귀농인들이 농촌에 안정적으로 정착할 수 있도록 빈집 수리비 지원 | 지자체 |

자료: 자력발전위원회·국토교통부·LH 한국토지주택공사(2017), 「새뜰마을(도시지역) 사업 매뉴얼」, 농림부 홈페이지 정책홍보-(http://www.mafra.go.kr/mafra/399/subview.do), 농산어촌자원개발 공간정보시스템(http://www.raise.go.kr/raise/geoInfoSystem/goMenu.json), 귀농귀촌종합센터 지원정책(http://www.returnfarm.com/cmn/sym/mnu/mpm/10301103/htmlMenuView.do )(2017.8.1.검색) 등을 참고로 정리

#### □ 농촌주거환경개선사업

농촌의 노후·불량 주택 개량을 지원하고 농촌의 빈집을 정비함으로써 농촌 미관을 향상시키고 나아가 주거복지 실현 및 정주의욕을 고취시켜 시민 유치 촉진 및 농촌 활성화를 도모하고자 실시하는 사업이다. 매년 지자체별로 농촌주거환경개선사업 추진계획을 수립하고, 농촌주택개량사업과 빈집정비사업을 슬레이트처리지원사업과 연계하여 추진(농촌주택개량자금지원과 국비, 지방비 등으로 지원)하고 있다.

**• 농촌주택개량사업**

- 노후·불량한 농촌주택 개량 등 주거환경개선을 촉진하여 삶의 질을 향상하고 도시민 유치 촉진으로 농촌 활성화를 도모
- 연면적 150㎡이하 노후·불량주택을 개량하고자 하는 농촌 주민, 농촌 주민 중 무주택자,

도시에서 농촌으로 이주하려는 자 등을 대상으로 융자(고정금리 연2% 혹은 변동금리, 1년 거치 19년 분할상환 또는 3년 거치 17년 분할상환)를 지원

- 신축은 최대 2억원, 증축 및 리모델링은 최대 1억원까지 주택건축비 이내에서 대출됨(농협자금 100% 융자)
- 상시 거주할 주거용 건축물로 주거전용면적이 100㎡이하의 주택은 취득세 및 재산세 5년간 면제되는 세제혜택이 주어지며, 농촌주택개량사업 지원대상자 선정 통지문서 등 관련 증빙 서류 첨부 시 지적측량수수료를 감면받을 수 있음
- 다문화가정, 귀농·귀촌자, 신재생에너지 활용자 등이 우선 배정됨

• **빈집정비사업**

- 농촌지역에 1년 이상 미거주하거나 미사용되고 있는 방치된 빈집을 철거할 경우, 실비정산을 통해 가구당 최대 200만 원까지 보조금을 지원(도비30%, 군비70%)

• **슬레이트처리지원사업**

- 지붕재 또는 벽체에 슬레이트가 사용된 주택을 대상으로 하며, 주택 소유자가 사업신청을 하고 슬레이트 해체 및 처리를 완료하면 실비정산을 통해 가구당 최대 336만 원까지 보조금을 지원(국비40%, 도비18%, 군비42%)
- 환경부 주관 「슬레이트관리종합대책(2011~20121)」에 의거 「농어촌정비법」에 따른 농어촌주택개량사업 및 빈집정비사업과 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택(거주)의 슬레이트처리비용을 지원

### □ 노후·불량주택 지붕개량사업

노후·불량주택의 슬레이트 지붕을 철거 후 새로운 지붕재로 교체하는데 드는 지붕 개량비를 지원하는 사업이다. 슬레이트 지붕의 철거 및 처리 비용의 지원은 슬레이트처리지원사업과 연계하여 최대 336만원(슬레이트 지붕면적 약 196㎡)지원받을 수 있다. 또한 가구당 새로운 지붕대로 개량하는 데에 최대 212만원까지, 슬레이트 철거 및 처리 후 새로운 지붕재로 개량하는 데 총개량비의 50% 최대 212만원까지 지원 가능하다.

**▸ 경상남도의 노후·불량주택 지붕 개량사업(경상남도 도시교통국 건축과)**

• 노후·불량 및 슬레이트 지붕을 철거 후, 구조보강 및 칼라강판 지붕 등으로 교체시 보조금 지원
• 지원대상
- 슬레이트 지붕 주택
- 소외계층(저소득층, 결손가정 등) 주택
- 농어촌지역 소외계층 주택 및 노후·불량 지붕 집단화 지역의 주택
- 자연환경과 조화로운 경관 형성을 통한 전원적 경관 창출이 필요한 지역의 주택
• 선정기준
- 시군별 세부사업계획에 따른 대상자 선정기준(우선순위 등)에 의해 당해 시군에서 대상자 선정
• 지원금액: 동당 지원금 212만원, 자부담 212만원(도비 15%, 시군비 35%, 자부담 50%)
- 슬레이트 지붕일 경우 환경부 「슬레이트처리 지원사업」으로 336만원 추가 지원
예시) 212만원(지붕개량) + 212만원(자부담) + 336만원(슬레이트처리 지원) ⇒ 760만원

내용출처: 귀농귀촌홍보관,
https://www.returnfarm.com:444/rts/ms3/ms3_1/bbs/bbsListS.do?bbs_cd_n=8&EXT_SIDO_CD=6440000&EXT_SIGUN_CD=4580000 ('17.08.02)

□ 희망家꾸기-농어촌 집 고쳐주기 사업

한국농어촌공사 임직원이 중심이 돼 설립한 비영리재단 다솜둥지복지재단이 저소득층, 독거노인, 소년소녀가장, 다문화가정 등 농어촌 소외계층의 노후주택을 고쳐주거나 새로 지어주는 등 주거환경을 개선해 주는 봉사활동으로 2007년도부터 추진하고 있는 사업이다.

- 전국 각지 농어촌지역의 취약·소외계층에 대한 주거환경개선사업 추진
  - 사 업 비 : 가구당 300~600만원
  - 수리 범위 : 지붕, 화장실, 부엌, 도배·장판, 창호교체, 단열시공 등
  - 추진 절차 : 대상가구 추천(지자체) → 선정(재단) → 사업시행(기관·단체)
  - 시행 주체 : 자원봉사자 및 집수리사업단
- 정부 및 민간 후원회원에 의한 재원의 조달
  - 정부(농어촌구조개선특별회계-농림부) / 공무원, 기업임직원, 일반인 등 4,700여명

출처 : 다솜둥지복지재단(2016),「2016 다솜둥지복지재단 사업보고서」, p.11

[그림 3-5] 희망家꾸기 운동의 협력관계

□ 농어촌 취약지역 생활여건 개조사업(새뜰마을사업)

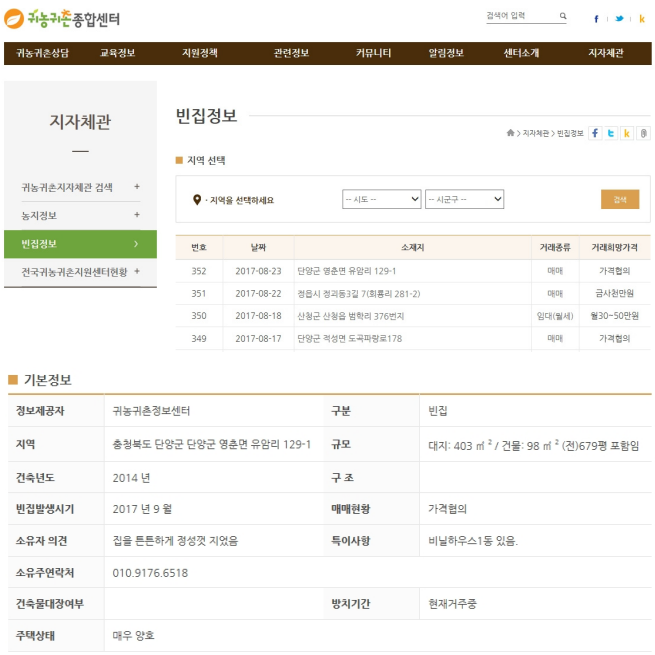
주거여건이 열악하고 안전·위생이 취약한 농어촌 마을에 대해 주택정비, 재해방지시설, 방범시설, 화장실·상하수도 정비, 마을회관 리모델링 등 사업비를 지원하는 사업이다.

주민들이 거주하면서 불편을 가져온 슬레이트 및 노후 주택이 개선되고, 침수·산사태 및 교통사고의 위험도가 해결되는 한편 상하수도, 담장정비, 안길정비 등 생활 기초 인프라도 갖추어져 생활환경을 개선할 수 있다.

□ 농어촌 빈집정보제공

농어촌 빈집정보 제공은 농림부가 주관해 지자체 및 한국자산관리공사가 공동 참여로 이

루어진다. 지자체가 빈집정보 자료조사·입력을 담당하고 한국자산관리공사에서는 시스템 구축과 운영을 담당한다. 귀농귀촌종합센터 홈페이지(www.returnfarm.com)를 통해 지자체별 빈집정보를 제공하는데 등록 일자, 소재지, 거래종류(매매, 임대 등), 거래희망가격, 빈집의 기본정보(건축년도, 빈집발생시기, 주택상태, 소유주 연락처, 규모, 특이사항 등)를 알 수 있다.




출처 : http://www.returnfarm.com/rtf/m7/n74/vacant/selectVacantListN.do(`17.08.05)

[그림 3-6] 귀농귀촌종합센터의 빈집정보 제공 화면

### □ 귀농인의 집[9)]

귀농인의 집은 귀농·귀촌희망자가 일정기간 동안 영농기술을 배우고 농촌체험 후 귀농할 수 있도록 하는 임시주거 기반을 지원하기 위해 농촌의 빈집 수리 또는 소형 주택을 신축하여 예비 귀농·귀촌인에게 단기 임대(1년 이내)하는 사업이다. 지자체에서 소유자의 승낙 하에 빈집 등을 리모델링·수리하여 귀농인의 집으로 귀농인에게 임대지원하고 있다.

- ('15까지) 70호 → ('16) 140 → ('17) 210 → ('21) 500(누계)

• 지원대상 및 지원내용

9) 농림축산식품부(2016.11.22.), 농식품부, 귀농·귀촌 지원 종합계획(`17~`21) 추진(보도자료), 농림축산식품부(2016), 「귀농·귀촌 지원 정책」, 귀농귀촌종합센터 홈페이지(http://www.returnfarm.com/rtf/m6/n64/bbs/bbsView.do?bbs_seq_n=58&bbs_cd_n=13&currentPage=0&search_key_n=&search_val_v=&cate_n=&dept_v=)의 내용을 참고하여 재정리 함

- 시군 또는 마을협의회가 귀농인의 집을 무상으로 제공하거나, 농어촌지역의 빈집을 확보하여 소유주와 5년 이상 임대차계약을 체결한 경우
- 특별·광역시 및 수도권 지역(수도권·광역시 중 군 지역은 포함), 도시지역, 토지거래허가구역, 부동산투기 지정지역 외에 소재하며 기타 개발제약요인이 없어야 함
- 세대당 3천만원 이내(국비 50%, 지방비50%), 2015년부터 지원
- 입주비용은 10~20만원/월, 1~2만원/일 수준임

□ 귀농인 빈집수리비 지원사업

귀농인 빈집수리비 지원사업은 지자체별로 귀농정착인 지원 조례 등을 근거로 하여 농림부의 귀농인 빈집수리비 지원사업지침(2009년)을 지자체 상황에 맞게 변용하여 지원하고 있다. 하지만 나주시의 '농가주택 수리비 지원사업', 상주시의 '귀농귀촌인 주택수리비 지원사업'과 유사하며, 지원 한도나 보조비율(시비 : 자부담 비율)은 지자체별로 상이하다.

**▸ 봉화군의 귀농정착지원정책**

<귀농 정착인 지원조례 제정(08년 12월 22일, 개정 13년 12월 2일)>
• 귀농정착인의 범위
- 봉화군 이외 지역에서 3년이상 계속하여 주소를 두고 농업경영을 목적으로 가족이 함께 봉화군으로 전입하여 실제 거주하며 농업에 종사 하는 자(직계 존비속 세대에 세대편입 또는 세대합가하는 경우는 제외)
• 귀농인에 대한 지원 조건
- 군수는 귀농신고를 한 귀농인 중 봉화군에서 시행하는 귀농 관련 교육을 24시간 이수한 사람을 대상으로 위원회의 의결을 거쳐 귀농정착에 필요한 사항을 지원할 수 있음
<귀농인 빈집수리비 지원>
• 지원대상
- 영농을 목적으로 봉화군 이외의 지역에서 가족이 함께 2017.1.1이후 전입한 가구
- 귀농신고 당시 20세 이상 60세 이하인 귀농가구
- 1년이상 사용하지 않은 빈집을 구입 또는 장기임차(5년이상)하여 수리 입주하는 경우
- 빈집은 건축물대장이 있는 빈집인 경우 해당됨
• 지원금액 : 3백만원 이내 - 2017년도 10가구(보조 80%, 자부담20%)

내용출처: 봉화로의 귀농, http://www.gobonghwa.com/ ('17.08.05)

**▸ 서천군의 2017년 빈집 수리비 지원사업**

• 귀농·귀촌자가 농촌지역에 안정적으로 정착하여 영농에 종사할 수 있도록 주거환경 개선 지원
• 지원대상
- 가족 2인 이상 서천군 전입 귀농귀촌인(전입기준 만5년이내)
• 추진방법
- 세대당 10,000천원 한도 내에서 수리비 일부 지원
- 빈집 리모델링은 보일러교체, 지붕·부엌 개량 등을 포함
- 빈집 임차의 경우에는 사업신청일 기준 임대차계약 잔여기간이 5년 이상일 경우에 지원
• 지원금액: 세대당 1천만원 한도 내 수리비 지원(지원금 5백만원, 자부담 5백만원)

내용출처: 서천군 귀농귀촌홍보관, https://www.returnfarm.com:444/rts/ms3/ms3_1/bbs/bbsListS.do?bbs_cd_n=8&EXT_SIDO_CD=6440000&EXT_SIGUN_CD=4580000 ('17.08.02)

### ② 도시지역

도시지역의 빈집 대응 방식은 개별 빈집에 초점을 두기 보다는 쇠퇴(노후)지역을 재생하고 주거환경을 개선하는 사업의 일환으로서 이루어지고 있다. 도시재생특별법에 의해 국토교통부에서 2014년부터 추진 중인 '도시재생사업(특히 근린재생형 도시재생 사업)'과 지역발전위원회에서 2015년부터 추진 중인 '취약지역 생활여건 개조사업(새뜰마을사업)'을 통해, 전국 쇠퇴지역 노후 주거지에 대한 재생 사업이 추진되고 있으며 이 과정에서 빈집 정비·활용을 위한 사업이 포함되어 있다.

[표 3-13] 도시지역 빈집 및 노후·불량주택 관련 중앙정부(중앙정부-지자체 연계)의 정책 및 사업

| 성격 | 정책 및 사업명 | | 정비 대상 | 정비 방식 | 사업 내용 | 관련 기관 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 도시 주거 환경 개선 | 도시재생사업 | | 노후주택, 빈집 | 철거·활용 | 빈집 활용 사업에 대해 별도의 신탁회사 또는 민간단체 등에 신탁 운영할 수 있으며, 공·폐가 정비 사업에 대한 예산 지원이 가능 | 국토부, 지자체 |
| | 도시활력증진지역 개발사업 | | 노후·불량주택, 빈집 | 철거·활용 | 주거환경개선, 마을만들기 등과 연계되어 추진되는 도시생활환경개선사업의 일환으로, 빈집을 철거하거나 정비하여 주민공용시설 및 문화시설로 활용 | 국토부, LH공사 |
| | 도시 취약지역 생활여건 개조사업 (새뜰마을 사업) | 집수리 지원사업 | 노후·불량주택 | 활용 | 취약지역의 노후·불량주택 등에 거주하는 저소득가구에게 주택 보수비용을 지원 | 지역위, 국토부, LH공사, 지자체 |
| | | 빈집 활용 및 정비 | 빈집 | 철거·활용 | 활용 가능한 빈집은 입지여건 및 주민의견을 수렴하여 적절한 기능을 가진 주민공동이용시설, 제3섹터형(마을기업, 사회적 기업 등) 사업소, 임대주택 등으로 제공 | |
| | 행복주택 | | 노후·불량주택, 빈집 | 철거·활용 | 도시재생용지를 활용한 행복주택 건설 장려 (공·폐가 철거 후 행복주택 건축, 공실이 많은 노후된 건물의 리노베이션 등) | 국토부, LH공사 |
| | 노후주택 리모델링 사업 | | 노후주택 | 활용 | 노후주택을 원룸형 주택으로 고쳐, 청년 등 1~2인 가구에 공급 | LH공사 |

자료: 지역발전위원회·국토교통부·LH 한국토지주택공사(2017), 「새뜰마을(도시지역) 사업 매뉴얼」, 도시재생종합정보체계 http://www.city.go.kr/portal/info/policy/10/link.do) 정책소개(2017.8.5. 검색) 자료를 참고로 정리

#### □ 도시재생사업

〈국가도시재생기본방침〉에 따르면, 도시재생사업 내 주거지역 노후주택 등에 대한 국민주택기금 융자 사업을 확대하도록 명시되어 있다.

**〈국가도시재생기본방침〉**

3.3.1 조세 및 금융기법을 활용한 도시재생사업 지원
(2) 국민주택기금을 활용한 투자 및 융자 지원
주거지역 노후주택 개량 등에 대한 국민주택기금 융자사업을 확대한다. 또한 변화하는 사회경제적 환경을 고려하여, 국민주택기금의 지원대상을 주택뿐만 아니라 도시재생사업까지 확대한다.

출처: 국토교통부(2013.12.31.), 「국가도시재생기본방침」, pp.17~18.

〈근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인〉에 따르면, 단위사업 발굴 시 빈집을 활용하여 문화·돌봄·복지시설 등 공공시설 설치 사업을 적극 발굴하고 검토하도록 명시되어 있다. 도시재생지역 내 빈집 활용에 대해서는 지침에 따른 사업 추진이 가능하다.

**〈근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인〉**

4-5-1. (단위사업의 발굴 및 시행계획 수립)
⑧ **단위사업을 발굴할 때에는 노후 취수장, 폐교, 폐철도역, 빈집, 장기방치 건축물, 유휴 부지 등을 활용**하여 대중이 이용가능한 문화·돌봄·복지시설 등의 설치하는 사업을 적극 발굴·검토하여야 한다.

출처: 국토교통부 외(2016.03.07.), 「근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인」, p.13.

또한 빈집 활용 사업에 대해 별도의 신탁회사 또는 민간단체 등에 신탁 운영할 수 있으며, 공·폐가 정비 사업에 대한 예산 지원이 가능하다고 명시되어 있다. 따라서 향후 신탁을 통한 공·폐가의 종합적인 정비·관리 방안 등을 고려해 볼 수 있다.

**〈근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인〉**

3-3-6. (신탁.위탁)
① 지방자치단체의 장은 **빈집, 빈점포 활용 사업 등에 대하여** 별도의 신탁회사 또는 기존 민간단체 등에 신탁하여 운영할 수 있다.
② 지방자치단체의 장은 단위사업의 실행력을 높이기 위하여 LH공사, 지방공사 등 공공기관에 사업의 전부 또는 일부를 위탁하여 시행할 수 있다.

4-1. (예산 사용 금지 항목)
① 다음 각 목에 대하여 국토교통부 장관이 지원하는 마중물 사업 예산을 사용해서는 안 된다.
가. 도시재생활성화계획에 포함되지 않은 사업의 사업비
나. 보조금 지원에 관한 법률 시행령 제4조에 따른 지방자치단체 보조금 지급대상 제외 사업의 사업비
다. 업무 추진과 관련 없는 수용6비, 행사성 비용, 기관·단체 운영비, 개인에게 지급되는 물품 등 구입비, 개인의 연수비 및 이와 유사한 비용 등
라. 다른 중앙부처의 예산사업으로 선정되어 보조금을 지원받는 사업과 중복되는 항목의 비용
② 사유 시설물·건축물의 신축 또는 정비 비용은 원칙적으로 지원할 수 없으나 집단적인 도시경관·환경정비(**근대건축물 보전 및 활용을 위한 외관정비 및 개·보수, 담장정비, 공·폐가 정비, 간판정비, 지붕정비 등**)에 한하여 지원이 가능하다. 단 이 경우 시설비의 20%를 수혜자가 부담하여야 한다.

출처: 국토교통부 외(2016.03.07.), 「근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인」, p.36, 38.

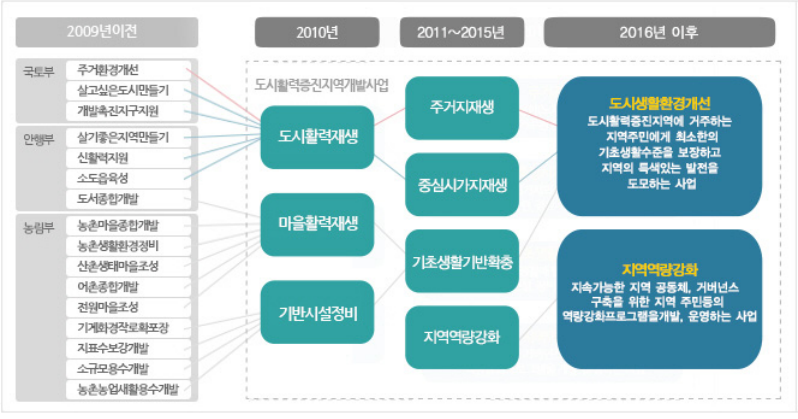
### □ 도시활력증진지역 개발사업[10)]

도시활력증진지역 개발사업은 지자체의 자생적 발전을 유도하기 위해 도시활력증진지역에 해당하는 기초 지자체에 예산을 포괄보조로 지원하는 사업으로서, 전국의 143개 시·군·구(특별·광역시의 군·구 및 시 지역(도농복합 형태의 시는 동 지역만 해당))이 대상이다.

10) 도시활력증진지역 개발사업에는 일부 농촌지역이 포함된다.

기존의 국토부, 안행부, 농림부의 관련 세부사업들을 포괄하여 2010년 도시활력재생, 마을활력재생, 기반시설정비 등 3개의 내역사업으로 운영되다가, 2016년 이후 도시생활환경개선, 지역역량강화 등 2개 내역사업으로 통합·운영 중이다.

기본적으로 매칭펀드 방식(국가 50% + 지자체 50%)으로 지원된다. 분야별로는 도시생활환경개선을 위해서는 도시활력증진지역에 거주하는 지역주민에게 최소한의 기초생활수준을 보장하고 지역의 특색 있는 발전을 도모하는 사업으로 1개소 당 60억 원 이하 지원(국비 30억 원 이하, 4년 이내)계획이 있다. 지역역량강화를 위해서는 지속가능한 지역공동체·거버넌스 구축을 위한 지역주민 등의 역량강화 프로그램을 개발·운영하는 사업으로, 1개소 당 4억 원 이하 지원(국비 2억 원 이하, 4년 이내)이 추진된다.




출처 : 도시재생 종합정보체계, http://www.city.go.kr/portal/business/businessInfo/4/link.do (`17.08.05)

[그림 3-7] 도시활력증진지역 개발사업의 기능(유형)별 내역사업

도시활력증진지역 개발사업에서의 빈집 정비는 매우 중요한 사업이다. 사업구상 내용의 평가항목으로서 '기존 도시 잉여공간(공가, 폐가, 학교 등)의 유효활용'이 포함되어 있으며, 사업목표 달성여부를 객관적으로 측정할 수 있는 정량적인 성과지표로서 폐공가 개수, 공실률 등이 포함되어 있다. 2012~2016년까지 도시활력증진지역 개발사업의 구상서 중에서 빈집 정비와 관련된 내용만을 추출하여 정리하면 [표 3-13]과 같다.

각 지자체별 빈집 관련 사업들은 주로 주거환경개선[11], 마을만들기 등과 연계되어 추진되는 도시생활환경개선(주거지재생, 중심시가지재생, 기초생활기반확충 포함) 사업의 일환으로서, 빈집을 철거하거나 정비하여 주민공용시설 및 문화시설로 활용하고 있다.

11) 낡고 오래된 주택이 밀집된 지역에 도로, 주차장, 공원 등 정비기반시설을 설치하고, 불량주택을 개량함으로써 쾌적하고 살기 좋은 주거단지로 바꾸어 도시 저소득주민의 복지증진과 도시환경개선에 이바지하는 사업(「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업의 하나로서, 도시활력증진지역 개발사업에 포함됨)이다.

[표 3-14] 2012~2016 빈집관련 도시활력증진지역 조사

| 지자체 | | 내역사업 | 사업명 | 빈집관련 사업내용 | 국비지원 사업기간 |
|---|---|---|---|---|---|
| 광역 | 기초 | | | | |
| 강원 | 동해시 | 주거지재생 | 빈집정비사업 | 노후불량 빈집 철거정비 | 2014~2018 |
| | 속초시 | 주거지재생 | 금호3지구 3단계 주거환경개선사업 | 빈집정비(주말농장) | 2015~2018 |
| | 속초시 | 도시생활환경개선 | 사람을 그리워하는 아바이 마을 | 빈집 철거 | 2016~2019 |
| 광주 | 남구 | 중심시가지재생 | 희망을 노래하는 방젯골 조성사업 | 공가 리모델링(행복발전소) | 2012~2013 |
| | 동구 | 주거지재생 | 학운2구역 주거환경개선사업외 | 공지 및 빈집활용 주차장 | 2015~2018 |
| 대구 | 남구 | 주거지재생 | 2000배 행복마을만들기 | 공폐가 정비 | 2014~2018 |
| | 북구 | 주거지재생 | 연암 서당골 여행 | 공가 리모델링 (커뮤니티공간-연암허브센터) | 2015~2018 |
| | 수성구 | 주거지재생 | 수성 명품단독주택지 조성사업 | 폐공간 리모델링(커뮤니티센터 설치) | 2015~2017 |
| 대전 | 동구 | 주거지재생 | 주거환경개선사업 | 공가 철거 | 2010~2016 |
| | 중구 | 중심시가지재생 | 선화동「예술과 낭만의 거리」조성사업 | 공가활용(문화예술 체험장 조성) | 2015~2017 |
| 부산 | 동구 | 주거지재생 | 산복도로초량동 마을활력증진사업 | 폐공가 철거 | 2013~2015 |
| | 사하구 | 주거지재생 | 지성이면감천문화마을 조성사업 | 빈집정비(아트 레지던시) | 2014~2017 |
| | 영도구 | 주거지재생 | 흰여울 문화마을 재생 프로젝트 | 폐공가 철거(마을텃밭, 휴게쉼터 조성) | 2015~2017 |
| | 해운대구 | 중심시가지재생 | 반여동 이야기가 있는 무지개길 조성 | 폐공가 활용(휴게공간, 골목관리소, 주차장, 통합분리수거장, 택배관리소) | 2015~2018 |
| | 동구 | 도시생활환경개선 | 가마뫼마을 재생사업 | 공가 정비 | 2016~2019 |
| 울산 | 울주군 | 기초생활기반확충 | 어촌종합개발사업 | 빈집 철거 | 2013~2017 |

출처: 권혁삼 외(2017),「도시내 빈집정비를 위한 제도마련 및 공공역할 연구」(최종연구심의회 자료), LH 토지주택연구원, p.32.

□ 도시 취약지역 생활여건 개조사업(새뜰마을사업)[12)]

새뜰마을(도시지역) 사업은 재해위험, 위생환경, 주택상태 등 생활환경이 매우 취약한 지역에 대하여 열악한 기초생활인프라 정비 및 노후불량한 주택환경 개선하고, 지역주민들의 능동적인 참여를 바탕으로 일자리·복지 등 마을공동체 활성화를 도모하여 지역의 지속가능한 활력 창출 및 삶의 질 향상을 목표로 2015년부터 추진되어온 사업이다(4년 이내 지원).

12) 지역발전위원회 외(2017.05),「새뜰마을(도시지역) 사업 매뉴얼」의 내용을 참고하여 재정리 함

주로 안전확보(재해 예방, 노후시설 보수, CCTV 설치 등), 생활·위생인프라(상하수도 정비, 재래식 화장실 개량, 공동생활 홈 조성 등), 일자리·문화, 복지 등 휴먼케어(육아·보육, 청소년 상담, 소외계층 취업, 노인돌봄, 건강관리 등), 노후·위험주택 정비, 주민역량강화 등에 대한 지원을 내용으로 한다. 국비지원의 최대 상한액은 50억원이며(국비 70%, 지방비 30%), 생활·위생 인프라, 안전관련 사업 등은 추가적으로 지원한다(국비 80%).

새뜰마을(도시지역)사업에는 상당부분 빈집 정비를 지원하는 내용이 포함되어 있다. 마스터플랜 수립 시 대상지내 주택 관련 현황분석 및 실태조사를 바탕으로 주거개선 프로그램을 작성해야 하며, 노후주택 등에 대해서 '집수리 지원사업'을 검토하여 추진한다. 집수리 지원사업과 함께 붕괴 등 안전에 위험이 있는 주택 거주자에 대한 다양한 주거이전 대책도 함께 검토되고 있으며, 매입임대주택, 빈집 리모델링을 통한 임대주택 공급 등 정부지체 관련 사업 및 공동생활 홈 등 인프라 정비를 통한 주거여건 개선사업 등도 포함되고 있다.

**▸ 집수리 지원사업**

- 저소득가구(기초생활수급자 및 차상위계층)가 취약지역의 최저 주거기준에 미달하는 노후·불량주택 등에 거주하고 있어 정주여건이 악화되는 것을 방지하고자 시행
- 국비는 자격 요건에 따라 가구당 350~700만원 범위로 지원하고, 민간단체가 기부금 등을 통해 추가로 예산을 매칭하여 보다 넓은 범위의 사업 지원 가능
- 국교부의 자가가구 주거비 보조사업 대상을 고려하여 지원대상 선정

| 구분 | 기초생활수급자 등<br>(중위소득 43%이하) | 차상위계층<br>(최저생계비 120%이하) | 기타 위험주택 |
|---|---|---|---|
| 자가가구 | 700만원 | 700만원 | 700만원 (자부담 50%) |
| 임차가구 | 350만원 | 350만원 | - |

- 주택상태에 대한 실태조사를 바탕으로 집수리선정위원회에서 사업의 대상가구 선정
- 자활기업, 사회적기업 등을 시공업체로 우선 선정하고, 보수공사항목, 수량 등에 대한 수선계획을 작성하고 공사시행
- 각 부처에서 개별적으로 수행되고 있는 집수리 관련 지원사업(자가가구 주거비보조사업-국교부, 저소득층 에너지 효율개선-산자부, 지역공동체일자리사업 중 집수리사업-안행부, 슬레이트철거지원-환경부, 주택옥내급수관 개량-환경부, 농어촌장애인주택개량-보건복지부)과의 연계 방안 마련 필요

출처: 지역발전위원회 외(2017), 새뜰마을사업 매뉴얼, pp.61-63. 정리

또한, 기초생활인프라 정비프로그램의 생활환경 인프라 확충 시 공폐가정비(리모델링 등) 및 철거 등이 주요 사업 내용으로 분류되고 있으며, 커뮤니티 센터 등 주민공동이용시설 계획 시 신축보다는 공폐가, 기존 건축물 유휴 공간 등을 활용토록 하고 있다.

**▸ 빈집 활용 및 정비**

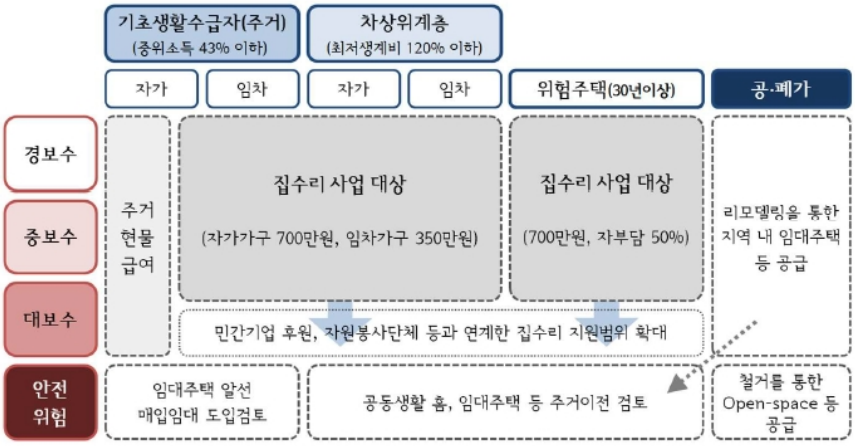
- 대상지 내 빈집을 조사(소유자 현황, 노후도, 건폐율, 용적률 등)한 후에 적절하게 수리하여 활용할 수 있는 빈집과 철거하여 공지로 활용할 빈집으로 구분
- 활용할 수 있는 빈집은 입지여건 및 주민의견을 수렴하여 소유주와 임대계약을 체결하여 적절한 기능을 가진 주민공동이용시설, 제3섹터형(마을기업, 사회적 기업 등) 사업소, 임대주택 등으로 제공 가능
- 지역특성을 반영한 다양한 프로그램으로 운영, 주민참여를 통한 공공·민간주도의 시설물 운영 등으로 다양한 활용방안을 모색

출처: 지역발전위원회 외(2017), 새뜰마을사업 매뉴얼, p49.

[표 3-15] 새뜰마을(도시지역)사업의 기능별 빈집활용 사업 예시

| | 내용 | 정비 방식 | 사업 내용 |
|---|---|---|---|
| 복지시설 | 방과후 학습지원, 북카페 및 상설 공부방 운영 | 공공 | 매입·임대 |
| | 마을도서관 건립(도서대출) | | |
| | 어르신 쉼터, 휴식공간, 경로당 | | |
| | 운동시설을 비치한 실내 체육관 | | |
| 주민커뮤니티 시설 | 주민사랑방을 통해 다양한 문화예술 활동공간으로 활용 | 공공·민간 | 매입·임대 |
| | 수공예 등을 제작·판매하는 주민 공동작업 공간 | | |
| | 마을기업 등 주민 중심의 일자리 창출사업 공간 | | |
| 한평공원, 쌈지공원 | 지역의 쾌적성과 도시미관 향상을 위한 공원조성 및 운동시설 설치 | 공공 | 매입 |
| 민박집 및 숙박시설 | 서민을 위한 중저가 숙박시설로 활용, 특색 있는 다양한 형태로 설계 및 개발 가능 | 공공·민간 | 매입·임대 |
| 종사자의 기숙사 및 장기 임대주택 | 산업단지 주변 빈집을 활용하여 개량·보수 | 공공·민간 | 매입·임대 |
| 임대주택 | 주거환경이 열악하고 형편이 어려운 주민을 대상으로 임대주택 제공 | 공공 | 매입·임대 |
| | 세입자용 임시주거시설로서 순환용 임대주택으로 활용 | | |
| 소규모 주차장 | 지역 내 부족한 주차공간 확보를 위해 활용 | 공공·민간 | 매입·임대 |
| 지역기반시설 | 공동저장창고, 공동장비창고로 활용 | 공공·민간 | 매입·임대 |

출처 : 지역발전위원회 외(2017.05), 「새뜰마을(도시지역) 사업 매뉴얼」, p.50.




[주택상태 및 거주자 특성별 주거개선 지원수법]

출처 : 지역발전위원회·국토교통부·LH 한국토지주택공사(2017.05), 「새뜰마을(도시지역) 사업 매뉴얼」, p.52)

[그림 3-8] 새뜰마을(도시지역)사업의 주거개선 지원수법

[표 3-16] 새뜰마을(도시지역)사업의 주택 지원 세부기준

| 구분 | | | 사업단가 (천원/호) | 자부담 (%) | 본 사업의 지원여부 및 비고 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 빈집 정비 | 일반 주택 철거 | | 5,000 | - | 지원 | • 폐기물 처리비 등 포함 |
| | 슬레이트 주택 | 지붕 철거 | - | - | 미지원 | • 환경부 슬레이트처리사업 지원 |
| | | 본체 철거 | 5,000 | - | 지원 | • 폐기물 처리비 등 포함 |
| 슬레이트 지붕 | 철거 처리 | | - | - | 미지원 | • 환경부 슬레이트처리사업 지원 |
| | 개량 | | 7,000 | - | 지원 | • 기초생활수급계층(주거) 및 차상위 계층 |
| | | | | 30 | | • 20년이상 주택 일반 |
| | | | | 50 | | • 20년미만 주택 일반<br>- 위생여건 개선 차원에서 지원 |
| 집수리 | 자가 가구 | 창호, 벽체 단열, 도시가스 인입비용 등 집수리 | 7,000 | - | 지원 | • 기초생활수급계층(주거) 및 차상위 계층 |
| | | 기타 위험주택 보강 | | 50 | | • 벽체균열·누수 등 위험주택 보강<br>- 30년 이상 노후주택에 한함 |
| | 임차 가구 | 창호, 벽체 단열 등 집수리 | 3,500 | - | 지원 | • 기초생활수급계층(주거) 및 차상위 계층 |

출처 : 지역발전위원회 외(2017.05),「새뜰마을(도시지역) 사업 매뉴얼」, p.87

[표 3-17] 지자체별 새뜰마을사업(2015)

| 지자체 | | 사업명 | 빈집관련 사업내용 | 국비지원 사업기간 |
|---|---|---|---|---|
| 광역 | 기초 | | | |
| 부산 | 사하구 | 감천문화마을 새뜰마을사업 | 빈집 활용한 공동사워장 조성 | 2015~2018 |
| 울산 | 남구 | 장생포 새뜰마을사업 | 폐가 철거 후 텃밭 조성 | 2015~2018 |
| 경북 | 김천시 | 자산골 새뜰마을사업 | 빈집 철거 후 거점커뮤니티 및 임대주택 조성 | 2015~2018 |
| 경남 | 양산시 | 소남지구 새뜰마을사업 | 빈집 철거 및 리모델링 | 2015~2018 |
| 인천 | 부평구 | 인천 부평1지구 새뜰마을사업 | 빈집 철거 | 2015~2018 |
| 경기 | 포천시 | 천보마을 새뜰마을사업 | 공가 철거 | 2015~2018 |
| 광주 | 서구 | 행복공동체가 만드는 별마루 발산마을 | 공폐가 리노베이션, 철거 후 텃밭 조성 | 2015~2018 |
| | 남구 | 달뫼 달팽이 문화마을 새뜰마을사업 | 공폐가 활용한 소공원, 주차장 조성 | 2015~2018 |
| 강원 | 강릉시 | 주문진 등대지구 새뜰마을사업 | 빈집개량사업 | 2015~2018 |
| | 동해시 | 사문지구 등대지구 새뜰마을사업 | 폐공가 정비 및 철거사업 | 2015~2018 |
| | 태백시 | 삼방동 탄광촌 새뜰마을사업 | 빈집 철거사업 | 2015~2018 |
| 충북 | 제천시 | 도심속 철로변 방치마을 새뜰마을사업 | 빈집 정비 및 일반주택 철거사업 | 2015~2018 |
| 충남 | 논산시 | 대교 1, 2통 새뜰마을사업 | 기초생활수급자 집수리 지원 및 빈집철거 | 2015~2018 |
| 전북 | 전주시 | 전주 팔복동 공단촌 새뜰마을사업 | 공폐가 정비 | 2015~2018 |
| | 익산시 | KTX 익산역 주변지구 새뜰마을사업 | 공폐가 철거 및 정비 | 2015~2018 |
| 전남 | 여수시 | 여수 광림 새뜰마을사업 | 공폐가 정비 | 2015~2018 |

출처: 권혁삼 외(2017),「도시내 빈집정비를 위한 제도마련 및 공공역할 연구」(최종연구심의회 자료), LH 토지주택연구원, p.35.

□ 행복주택

행복주택은 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등을 위해 직장과 학교가 가까운 곳이나 대중교통 이용이 편리한 곳에 짓는 임대료가 저렴한 공공임대주택으로서, 행복주택 외에 국공립어린이집, 고용센터, 작은도서관 등 다양한 주민편의시설도 함께 만들어진다.

행복주택의 건설시 빈집 정비를 통해 공급도 추진되고 있다.[13] 행복주택은 공공용지, 공기업 보유토지뿐만 아니라 주거환경개선지역이나 노후불량 주거지 등 도시재생용지에 건설 가능하며, '도시재생(선도)사업'이나 '주거환경개선사업'과의 연계모델 발굴 시 다양한 인센티브를 제공하는 등 도시재생용지를 활용한 행복주택 건설이 장려되고 있다. 행복주택사업을 추진하는 지자체에 대해 도시재생사업 선정 평가 시 가점 부여(도시재생사업과 행복주택 공급을 연계하면 도시재생 선도지역 사업으로 선정될 수 있도록 최대 3%까지 가점 부여)하고 있으며 건설자금 금리 인하 등 다양한 인센티브도 제공하고 있다. 이와 관련하여, 국토부는 공폐가를 철거하고 행복주택을 건축하거나 공실이 많은 노후된 건물을 리노베이션 하는 방법, 노후 공공청사를 개발하여 저층은 공공청사로 쓰고 상층부는 행복주택으로 활용하는 방법, 산단·항만 내 용도가 폐지된 부지를 도시용지로 전환하여 행복주택을 공급하는 등 지역여건에 따라 다양한 맞춤형 연계모델도 고려하고 있다. 특히 도시활력증진지역 개발사업 중 주거환경개선사업 추진 시 행복주택과 연계할 경우, 우선지원대상으로 선정될 수 있도록 고려하고 있다. 지자체 또는 지방공사가 도시재생용지, 공공용지에서 사업 시행자로 참여하는 경우에는 2.7%의 기금금리를 최대 1.0%까지 인하하고 있다. 이에 부산시 서구에서는 아미 주거환경개선사업 연계형 행복주택 700가구를 추진한 바 있으며, 광주도시공사에서는 도시재생용지를 행복주택 공급에 적극 활용해 불량 주거지 정비와 함께 행복주택 500가구 공급한 바 있다.

[표 3-18] 행복주택 부지별 건설계획

| 구분 | | 물량 | 내용 |
|---|---|---|---|
| 공공용지 | | 3.8만 | 철도부지, 역세권개발지, 공공시설용지 등 |
| **도시재생용지 등** | | 3.6만 | **주거환경개선지역**, 뉴타운 해제지역 등 **노후불량 주거지**, 산업단지 |
| 공기업 보유토지 | 공공 건설용 택지 | 3.9만 | 공기업(LH, SH 등) 보유 주택용지 중 역세권 및 직주근접 가능 용지를 전환·활용 |
| | 민간분양 예정지 | 2.7만 | 공기업(LH, SH 등) 보유 민간분양 주택 예정용지 중 역세권 및 직주근접 가능 용지를 전환·활용 |

출처: LH 한국토지주택공사, http://www.lh.or.kr/lh_offer/business/bus1100.asp (2017.08.05.)

13) 국토교통부 소식/국토교통뉴스(2014), "[도시] 행복주택, 연계.융합형 추진으로 시너지효과 기대", 국토교통부 블로그, 1월 22일자. http://korealand.tistory.com/2821 의 내용을 참고하여 재정리 함

□ 주택개량자금 융자

국토교통부에서 노후·불량주택 소유자에게 주택개량자금을 장기(20년), 저리(2~2.7%)로 융자해 주는 제도를 운영하고 있다.

□ 노후주택 리모델링 사업(1만호) – 2017년 새정부 계획

LH 등이 노후주택을 매입 후 리모델링해 청년들에게 공급하는 방식으로서, 도시재생 연계 등을 통해 2017년도부터 본격적으로 공급할 예정이다. 이는 도시 내 낡은 집을 사들여 원룸형 주택으로 고쳐, 청년 등 1~2인 가구에 공급하는 방식이다.

[표 3-19] 빈집 및 노후·불량주택 관련 중앙정부(중앙정부-지자체 연계)의 정책 및 사업 유형

| 구분 | | 정비 지역 | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 농촌지역 | 도시지역 | |
| 정비범위 | 개별 주택(빈집) 정비 | • 농촌주택개량사업<br>• 빈집정비사업<br>• 슬레이트처리지원사업<br>• 노후·불량주택 지붕개량사업<br>• 희망家꾸기-농어촌 집 고쳐주기 사업<br>• 농어촌 빈집정보제공<br>• 귀농인의 집<br>• 귀농인 빈집수리비 지원사업 | • 노후주택 리모델링 사업 | • 행복주택 |
| | 지역정비 | • 농어촌 취약지역 생활여건 개조사업 (새뜰마을사업) | • 도시 취약지역 생활여건 개조사업 (새뜰마을사업)<br>• 도시재생사업 | |
| | | • 도시활력증진지역 개발사업 | | |

## 2) 지자체별 지원 정책 및 사업

서울시, 부산시 등 일부 지자체들에서는 자체 사업으로 빈집 리모델링을 통한 저소득층 임대주택 공급사업 등을 추진하고 있으며, 관련 사업과의 연계방안을 적극적으로 검토하고 있다. 주로 '빈집(폐·공가)정비사업'이라는 명칭으로 빈집 재활용 및 철거 사업들이 이루어지고 있으며, 특히 부산시의 경우 빈집의 정보시스템구축-유지·관리-활용-철거 등 빈집 관련 사업의 스펙트럼이 상당히 넓고 민간영역과의 협력 사업이 활발하다.

지자체의 빈집 정비 및 활용 사업은 방치된 빈집이 커뮤니티에 미치는 부정적인 영향을 차단하기 위해 철거하거나 또는 철거 후 부족한 커뮤니티 시설(텃밭, 주차장, 소공원, 운동시설 등)을 공급하는 물리적 정비 위주로 시행되어 왔으나, 최근 주민참여형 도시재생 사업 및 마을만들기 사업과 연계하여 빈집을 지역재생의 새로운 자원으로 활용하는 사업이 늘고 있다.[14]

[표 3-20] 지자체별 주요 빈집 관련 정책 및 사업

| 구분 | 사업명 | 내용 |
|---|---|---|
| 서울시 | • 빈집 살리기 프로젝트 | 6개월 이상 비어있는 아파트와 단독주택 등을 리모델링하여 저소득층에 임대주택으로 제공 |
| | • 리모델링형 장기안심주택 (노후주택 리모델링 지원사업) | 개·보수가 필요한 노후·불량주택의 리모델링 비용을 지원하여, 6년 동안 전세금(보증부 월세 포함) 인상 없이 임대주택으로 제공 |
| | • 성동구 해피하우스 사업 | 10년 이상 방치된 빈집을 수리해 대학생과 저소득층에 임대주택 제공 |
| 부산시 | • 빈집정보시스템 구축 | 주택의 상수도 사용량 정보를 활용한 빈집정보시스템 구축 |
| | • 햇살동지 사업 (빈집 리모델링 임대사업) | 빈집 리모델링 후 지방학생, 저소득 서민 등 생활이 어려운 시민들에게 주변시세의 반값으로 임대 |
| | • 폐가철거 사업 | 철거 후 공용주차장, 쌈지공원, 텃밭, 주민쉼터, 운동시설 등 설치 |
| | • 빈집 범죄예방 市·警 협력 사업 | 경찰청은 방범인력을 제공하고 부산시는 관련예산을 확보하여 방범시설을 확충 |
| | • 착한텃밭 조성 사업 | 부산시에서 폐가를 철거하고, 철거부지에 민간기업의 사회공헌 활동과 연계하여 착한 텃밭 등 주민편의시설 조성 |
| | • 정책이주지 삐까뻔쩍 그린존 프로젝트 | 향토기업 사회공헌활동과 연계하여, 주거기능 회복과 지역중심 생활공동체 형성, 녹색주차장, 옹벽·울타리조경, 보도확보, 열린 담장 등 설치 |
| | • 빈집 하우징 클린 시스템 | 범죄유발, 안전 및 미관저해 빈집의 청결이행 및 폐쇄조치 실시 |
| | • 산복도로 르네상스 프로젝트 | 빈집 철거 및 리모델링을 통해 게스트하우스, 카페, 커뮤니티 공간으로의 활용, 노후주택을 수리하는 산복도로 사랑의 집수리사업 실시 |
| | • 범죄예방 환경디자인(CPTED) 사업 | 공·폐가 정비를 통한 주민불안감 해소, 좁은 기로의 개방감 확보를 위한 확장색 도색, 대피로, 안심마당 등을 통한 커뮤니티 공간 확보, 보안등, CCTV 및 반사경 설치 등 |
| | • 부산쪼구 폐·공가 활용 사리미 사업 | 방치된 폐·공가를 활용해 열악한 주거환경에 거주하는 주민에게 보금자리 제공 |
| 인천시 | • 폐·공가 관리사업 | 폐·공가의 노후도를 점검해 철거, 폐쇄 또는 재활용 |
| | • 남구 마을공방 빈집은행-집 나오라 뚝딱 프로젝트 사업 | 빈집 매칭 등을 통해 청년 주거 문제와 지역 빈집 문제에 복합적으로 대응할 수 있는 총괄대응센터를 만드는 프로젝트 |
| 대구시 | • 폐·공가 정비사업 | 철거 후 주차장·텃밭·쌈지공원 등 조성. 3년 동안 공익을 목적으로 사용을 동의한 빈집을 대상으로 철거비 지원 및 세금감면 혜택 |
| 광주시 | • 빈집정보 관리시스템 | 2016년 6월부터 공·폐가 전수조사 결과를 토대로 시 홈페이지에 빈집 정보 공개(정보공개→행정정보→도시정비사업→광주 빈집정보) |
| | • 공가(폐가)정비사업 | 철거 후 임시주차장, 주민쉼터, 텃밭 등 주민커뮤니티공간으로 조성.<br>3년 동안 공익을 목적으로 사용을 동의한 빈집을 대상으로 철거비 지원 및 세금감면 혜택(2008년부터 총 400곳의 빈집 정비) |
| 제주도 | • 빈집 프로젝트 | 제주도는 제주문화예술재단과 함께 문화예술지원의 일환으로서, 지역에 방치된 빈집이나 빈 창고를 활용하여 문화공간으로 조성하고 레지던시 프로그램과 연계 |
| | • 소규모 학교 육성 빈집 정비사업 | 제주시는 소규모학교의 마을공동체 회복을 위한 '소규모학교 육성 지원사업(초등학생 자녀를 둔 젊은 세대 유입을 통해 농어촌지역 균형 발전을 도모)에 선정된 마을에 공동주택건립 비용과 빈집 정비사업비를 지원(빈집 정비사업으로 마을당 최대 5000만원 지원, 가구당 최대 1000만 원 한도 내에서 빈집 정비·개축 사업비로 지원) |
| 원주시 | • 도심빈집정비사업 | 도심의 빈집이 관리부재로 방치되어 도시의 환경 및 미관을 심하게 해치거나 청소년들의 비행장소로 전락했거나 건축물 붕괴 등으로 안전사고 발생이 우려될 경우, 출입구 폐쇄 조치(가설휀스, 개구부 폐쇄, 잠금장치 등 설치), 생활폐기물 등 수거 |
| 군산시 | • 도심 빈집정비사업 | 1년 이상 방치된 빈집을 2천만원 이내 시설비로 주차장 등 주민 공간으로 조성, 리모델링 후 저소득층에게 5년간 주변시세의 반값으로 임대(동당 1,000만원 지원), 단순철거 보조(300만원 지원) |
| 전주시 | • 도심 빈집정비 주민공간조성사업 | 빈집을 서민주거복지를 위한 반값임대주택과 주민쉼터, 공용텃밭, 주차장 등 주민편의공간으로 제공(반값임대주택은 리모델링 후 5년, 공공용지는 철거 후 3년 간 제공) |

자료: 이희연 외(2017), 「인구감소·기후변화 시대의 공지의 재발견 – 유휴·방치부동산 살릴 길 찾다」, 문우사, p.316~317, 각 시청 홈페이지 참조 재정리

14) 이희연 외(2017), 「인구감소·기후변화 시대의 공지의 재발견 – 유휴·방치부동산 살릴 길 찾다」, 문우사, p.315.

# 제4장 빈집의 정비 및 활용 사례

1. 지방정부의 빈집 정비 및 활용 지원 사례
2. 다양한 빈집 정비 및 활용 대안

## 1. 지방정부의 빈집 정비 및 활용 지원 사례

### 1) 서울특별시

서울시에서는 빈집 살리기 프로젝트, 노후주택 리모델링 지원사업(장기안심주택), 성동구청 해피하우스 사업 등 주로 빈집이나 노후주택을 리모델링하여 청년층이나 저소득층에게 저렴한 임대주택을 제공하는 방식으로 빈집 정비가 이루어지고 있다.

□ 서울시 빈집 살리기 프로젝트

주거 취약계층을 위한 서울시의 사업에 민간기업의 사회공헌사업을 접목한 새로운 형태의 주거환경개선사업인 '나눔주택사업(빈집 살리기 프로젝트, 주거취약계층 지원, 고시원 소방안전시설 강화, 서울형 저에너지 주택짓기, 임대주택 안심리모델링 지원, 공동주택 커뮤니티 지원 등 6개 사업)' 중의 하나이다. 서울시는 사회주택 활성화를 통해 시민들에게 적정하고 안락한 주택을 보급하고자, 2016년 6월 '서울특별시 사회주택 종합지원센터(http://www.socialhousing.site/)'를 설립하였다. 사회주택은 빈집리모델링 사회주택, 리모델링형 사회주택, 토지임대부 사회주택 등 크게 3가지 유형으로 구분되며, 이 중 빈집 살리기 프로젝트로 제공되는 임대주택이 '빈집리모델링 사회주택'에 해당된다.

6개월 이상 방치된 빈집을 어르신, 대학생, 여성 등을 위한 맞춤형 민간 임대주택으로 리모델링해 저소득 가구에 시세 80% 수준으로 최소 6년간 저렴하게 제공하는 사업으로서 2015년에 처음으로 시행하였다. 2015년 35개 동을 시작으로 2018년까지 총 185동(1인

가구 기준 925세대)까지 연차적으로 물량을 확대함으로써 공공임대주택의 새로운 대안으로 자리매김시켜 나갈 계획이다. 사회적 기업, 주택협동조합, 비영리단체 등을 사업시행자로 선정하여 위탁하는 방식으로 사업이 이루어지며, 사업시행자는 빈집 발굴 및 확보(임대차 계약 수반), 주택 리모델링, 입주자 관리(공동 주거 커뮤니티 프로그램 운영), 주택 유지관리 등을 수행한다.

[표 4-1] 서울시 빈집살리기 프로젝트의 주요 사례

| 구분 | 녹번동 | 연희동 | 성내동 | 공릉동 | 독산동 |
|---|---|---|---|---|---|
| 사업시행자 | 민달팽이 주택협동조합 | 드로우주택협동조합 | | 나눔주택협동조합 | |
| 호수 | 6호 | 5호 | 3호 | 3호 | 3호 |
| 월세 | 28-34만원 | 26-36만원 | - | 20-25만원 | 20-25만원 |
| 보증금 | 70~85만원 | 500만원 | 500만원 | 500만원 | 500만원 |
| 주택유형 | 단독주택 | 단독주택 | 단독주택 | 단독주택 | 단독주택 |
| 방 타입 | - | 1~3인실 | 1~2인실 | 1~2인실 | 1~2인실 |

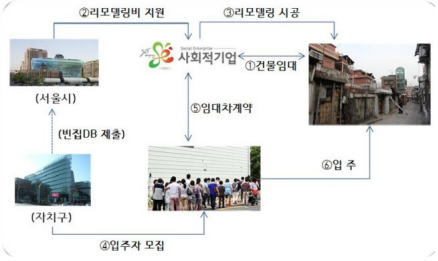
출처: 이희연 외(2017), 「인구감소·기후변화 시대의 공지의 재발견 – 유휴·방치부동산 살릴 길 찾다」, 문우사. p.90의 표를 일부 수정함

서울시는 한국지역난방공사와 함께 2018년까지 '빈집 살리기 프로젝트'를 공동 추진할 계획이다. 또한 서울시는 사업을 추진하고, 기업은 기부금을 지원하는 방식의 민관협력형 주거환경개선 프로젝트로서, 한국지역난방공사는 연간 1억 원씩 총 4억 원(2015~2018)의 사회공헌기금을 서울시에 기부하며, 빈집 리모델링 시공 시에는 임직원이 자원봉사에 참여하고 있다. 한국지역난방공사의 나눔주택 1호는 두꺼비하우징 쉐어하우스 공가8호이다.

하지만 해당 사업은 다음과 같은 애로사항 및 개선점[15]이 있다. 첫째, 빈집 데이터베이스가 제대로 구축되어 있지 않아 빈집 찾기가 쉽지 않다. 둘째, 낮은 임대료 수준으로 사업비를 회수하고 최소한의 수익을 낼 수 있는 효율적인 방안 마련이 필요하다. 마지막으로 정비사업 해제구역의 경우 빈집 자체도 문제지만 주변 환경 개선이 보다 시급한 지역이 많으므로, 근본적으로 주거환경, 기반시설 개선이 이뤄질 필요가 있다.

15) 박준규(2015), "'방치된 빈집을 주택으로'…'빈집 살리기 프로젝트' 성공할까", 헤럴드경제, 2월 16일자. http://biz.heraldcorp.com/view.php?ud=20150216000240 의 내용을 참고하여 재정리 함

[표 4-2] 서울시 빈집살리기 프로젝트

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 사업개요<br>(2017년) | • 대상: 일반구역 및 정비사업 해제구역 내 6개월 이상 방치된 빈집<br>(※정비사업구역은 원칙적으로 불가하나, 사업추진상황에 따라 제한적 허용)<br>• 공급물량: 32개동 160호<br>• 사업비: 7.8억원 |
| 예산지원<br>대상 | 〈사업 대상(적격 빈집) 요건〉<br>• 주택유형: 다세대, 다가구 주택, 단독주택(방 3개 이상)<br>• 입지조건: 지하철, 버스 등 대중교통 이용이 용이할 것<br>• 상태요건: 과도하게 노후하여 붕괴위험이 있는 물건은 제외<br>〈사업자 자격 및 선정〉<br>• 주사업자 : 사회적 기업, 주택협동조합, 비영리 주택관련 법인 및 공익법인<br>• 직접 시공능력이 없는 경우, 전문건설업체와 컨소시엄으로 공동사업자구성하여 신청 가능<br>• 市가 제공하는 빈집DB를 활용하여, 빈집 1개소 이상 확보(집주인 동의)하여 제안서를 접수기간내 제출<br>〈입주자 자격〉<br>• (사회초년생 등 일반) 무주택 1인가구로 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하<br>• (대학생) 부모의 주택소유여부와 상관없이 본인과 부모의 월평균소득 합계가 도시근로자 가구당 월평균소득 100% 이하 (배우자가 소득이 있는 경우 120%) |
| 예산지원<br>방법<br>(2017년) | • 사회적 기업, 주택협동조합, 비영리단체 등을 사업시행자로 선정, 위탁하는 방식으로 사업 진행<br>• 주택당 리모델링 비용의 50%, 최대 4천만원까지 무상으로 지원<br>– 85㎡이하 2천만원, 85㎡초과 165㎡이하 3천만원, 165㎡초과 4천만원<br>– 사회투자기금 한도내에서 사업자 자기부담금의 최대 90%까지 융자 가능(5년만기, 연 2%)<br>– 1개 사업자는 156백만원을 초과하는 보조금을 지원받을 수 없음<br>• 최소 6년간 임대차를 유지하여야 하며(지원금액 30백만원 초과 시 의무임대기간 8년), 2년마다 재계약시 연 5%이내 범위에서 사업시행자와 협의하여 임대료 인상 가능 |
| 추진방법 | • 사업자 선정 → 자치구 '빈집' 현장점검 → 협약서 체결(빈집 소유자–사업시행자–자치구) → 이행보증증권 제출(사업자→자치구) → 임대차계약 체결(빈집 소유자–사업시행자) → 사회투자기금(한국사회투자 운용) 융자신청 → 리모델링 시공 → 입주자 모집(관할 자치구청장과 사업시행자가 공동 모집하되, 사업시행자와 임대차계약, 쉐어하우스 형태) → 입주 및 퇴거(거주기간은 6년 이상 보장)<br>  <br><br>(사진 출처: 서울특별시 주택·도시계획·부동산, http://citybuild.seoul.go.kr ('17.08.10) ) |
| 기대효과 | • 청년주거빈곤 및 서민주거문제 해결에 기여 |

자료 출처: 서울특별시 주택정책과(2015), 「빈집 살리기 프로젝트 시행지침」, 서울특별시(2017), 서울특별시 빈집 살리기 프로젝트 사업시행자 공모(서울특별시공고 제2017-932호).

### □ 서울시 리모델링지원형 장기안심주택(노후주택 리모델링 지원사업)

서울시 리모델링지원형 장기안심주택은, 개·보수가 필요한 노후·불량한 민간주택의 리모델링 비용(500~1,000만원)을 서울시가 지원하고, 리모델링 비용을 지원받은 주택소유주는 개량한 주택을 6년 동안 전세금(보증부 월세 포함) 인상 없이 임대주택으로 제공하

는 형태의 신개념 공공임대주택이다. 15년 이상 된 노후주택(단독, 다가구, 다세대, 연립주택에 한함)에 단열공사, 보일러 및 상하수도 배관교체 등 리모델링 비용을 지원함으로써, 주택소유주에게는 주택의 가치를 높이고 세입자에게는 주거비 부담을 덜어주는 방식으로 2013년부터 시작된 사업이다. 리모델링 공사는, 지붕, 벽, 지하 등 누수부분 방수공사, 에너지 효율 향상을 위한 건물의 내·외부 단열공사, 창호 교체공사 및 보일러 교체공사, 노후한 상하수도 배관 교체공사, 내벽 목공사 및 조적·미장, 화장실 노후타일 교체, 난방 공사, 노후한 전선·콘센트·스위치 교체 등 노후건물의 에너지 효율 향상과 주택성능을 향상시키는 공사뿐 만 아니라 도배·장판 교체, 세면대·변기 교체 등 주거 공간 내에 생활편의 개선공사가 포함(단순 도배 및 장판교체, 싱크대 및 신발장 등 가구공사 지원 제외)된다. 침수의 우려가 있는 지하층은 리모델링 지원에서 제외되며, 리모델링공사 시공사는 주택공급자가 선정한 업체 또는 서울주택도시공사의 연간단가계약업체로 선정된다.

[표 4-3] 서울시 리모델링지원형 장기안심주택

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 사업개요<br>(2017년) | • 대상: 25가구<br>• 사업비: 리모델링비 최대 1,000만원 지원 |
| 예산지원<br>대상 | • 사업대상 지역기준<br>– 정비구역 등 전면개발 방식의 개발계획이 수립되지 않은 지역의 노후 불량주택에 적용하되, 전면개발 방식의 계획이 해제된 지역에 대해서는 우선 적용<br>– 서울시에서 고시한 리모델링지원구역 (14구역)<br>• 대상주택<br>– 건설한지 15년 이상 된 노후 주택<br>– 전용면적 60㎡ 이하, 전세보증금 2억 2천만원 이하의 전세주택<br>(단, 가구원수가 4인 이상인 세입자가 입주하는 경우 85㎡ 이하까지 가능하며 전세보증금은 3억 3천만원 이하까지 가능)<br>– 보증부월세의 경우에는 기본보증금과 월세의 전환보증금 합계액이 220백만원(4인이상의 가구는 330백만원)이하이며, 월세 50만원 이하인 주택<br>*전세전환보증금= 월세금액×12/전월세전환율(한국은행 기준금리+3.5%) (주택임대차보호법 제7조의2)<br>• 입주자격(세입자)<br>– 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 무주택 세대구성원 |
| 예산지원<br>방법 | • 전세금 총액에 따라 차등지원하며, 최대 1,000만원<br>• 지원에 따른 주택공급자 의무사항<br>– 리모델링 공사 이후 서울주택도시공사가 지정한 세입자와 임대차 계약체결<br>– 입주대상자가 입주한 날로부터 6년간 전세보증금 계약체결<br>(2년, 3회이며 서울시 평균 전세가격 상승률이 년 5%를 초과하는 경우 초과분만큼 인상) |
| 추진방법 | 〈리모델링지원구역 지정절차〉<br>• 대상지 실태 조사(자치구청장) → 신청(자치구청장 → 시장) → 지정·변경 심의(시통합심의위원회) → 지원구역 지정·변경 결정(시장) → 고시(시보)<br>〈리모델링 지원절차〉<br>• 주택공급자 모집공고(SH공사) → 신청접수(주택소유자 → SH공사) → 주택현장 실사 및 공사 범위 결정(SH공사, 주택소유자) → 심의위원회 개최(SH공사) → 주택공급자 선정 및 공급계약 체결(SH공사, 주택소유자) → 리모델링 공사 시행(SH공사(연간단가계약업체) 또는 민간업체) → 리모델링 공사 점검(SH공사) → 리모델링 지원금 지급(SH공사) |
| 기대효과 | • 주택소유주에게는 주택의 가치를 높이고 세입자에게는 주거비 부담 절감 및 주거불안 해소 |

자료 출처: SH서울주택도시공사, http://www.i-sh.co.kr/www/m_519/wpge/remodel_ansim.do(`17.08.10),
서울특별시 주택건축국 임대주택과(2015.05.06.), 서울시, '리모델링형 장기안심주택' 5대 활성화대책 발표(보도자료)

□ 서울시 성동구 '해피하우스' 사업

10년 이상 방치된 빈집을 수리해 대학생과 저소득층에게 저렴하게 제공하는 성동구의 주택사업으로서 2011년부터 추진되어 왔다. 성동구청에서 리모델링 비용과 공공근로 관리인을 지원하며 월 하숙비 15만원(식사, 각종 공과금 포함) 중 10만원은 집주인에게 돌아가고 나머지 5만원은 하숙집 운영에 사용한다.

### 2) 부산광역시

부산시는 2013년 10월 전국 최초로 빈집 정비 지원조례를 제정·시행(2016년 7월 13일 개정)함으로써 빈집 정비를 위한 시책 추진과 예산지원의 근거를 마련하였다. 또한 2015년 11월에는 전국 최초로 주택의 상수도 사용량 정보를 활용한 빈집정보시스템을 구축하여 정부 3.0 우수사례로 선정되는 등 빈집 관련 사업을 매우 적극적으로 추진하고 있다. 빈집정보시스템은 연속 3개월 이상 물 사용량이 없는 건축물을 대상으로 빈집정보 초기 데이터를 구축하고 이를 바탕으로 건축물의 빈집 여부를 건축행정시스템과 비교한 다음, 폐가관리시스템과 경찰청에서 범죄예방을 위해 관리 중인 빈집 현황을 포함하여 빈집정보를 구축하고 있다.

이렇게 구축한 빈집정보시스템을 경찰청, 소방본부, 자치구·군과 공유하여 빈집을 공간자산으로 적극 활용하는 다양한 사업들(햇살둥지사업, 폐가철거 사업 등)을 추진하고 있으며, 2016년도부터 매년 '빈집정비사업 활성화 추진계획'을 수립·시행하고 있다.

또한 부산시는 폐가철거 사업과 함께 빈집 범죄예방 시·경 협력사업, 착한텃밭 조성 사업, 정책이주지 삐까번쩍 그린존 프로젝트, 빈집 하우징 클린 시스템 등을 시행함으로써, 빈집에 대한 관리·활용을 다각도로 추진하고 있다.

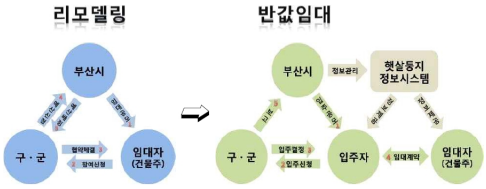
또한 산복도로 르네상스 프로젝트, 범죄예방 환경디자인(CPTED) 사업 등을 통해서도 빈집 정비 및 관리가 이루어지고 있으며, 부산진구에서는 자체적으로 폐·공가 활용 사라미 사업을 운영하여 저소득층에게 저렴한 주거를 제공하고 있다.

□ 햇살둥지 사업

2012년 도심 방치 빈집을 활용한 민관협치 사업의 전국 첫 사례로서, 빈집 정비 사업의 일환으로 빈집을 장기간 방치함으로써 폐가화되는 것을 미리 방지하기 위해 실시해왔다. '햇살둥지 사업'은 빈집 소유자와 행정청이 상호 협의하여 리모델링 후 지방학생, 저소득 서민 등 생활이 어려운 시민들에게 주변시세의 반값으로 임대하는 사업으로서, '햇살둥지 정보공개시스템'을 구축하여 실시간 정보공유 가능하다.

하지만 햇살둥지 사업과 비슷한 성격의 중앙정부 사업인 행복주택이 건설되는 지역에서는 사업 효과가 반감될 수 있으며, 사업에 참여하려는 임대인과 입주희망자 수의 지역별 편차 심하다는 문제가 제기되고 있다. 또한 사업 시행 절차에 따르면 임대인이 리모델링 업자를 직접 구하여 공사를 실시하도록 되어 있어 검증되지 않은 리모델링 업자로 인해 종종 임대인에게 피해가 발생하고 있음. 이에 따라 '서울시 빈집 살리기 프로젝트'에서와 같이 행정기관이 검증된 리모델링 업자를 선정하거나 공사기간 동안 세심한 관리감독을 함으로써 사업의 효율성을 제고할 필요가 있다.

[표 4-4] 부산시 햇살둥지 사업

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>사업개요<br>(2017년)</td><td>• 60세대 이상<br>• 사업비: 10억원(일반회계 5, 기금 5)</td></tr>
<tr><td>예산지원<br>대상</td><td>• 사업대상<br>: 단독공가, 부분공가, 현재 공가인 노후 다세대주택. 다가구. 연립주택. 아파트 등<br>※ 부분공가의 개념: 단독주택 중 일부거주, 일부공실인 경우<br>• 입주대상 : 1순위-지방학생(1순위), 2순위-신혼부부(예비부부 및 결혼3년 이내)·저소득 서민(기초생활수급자, 차상위계층, 한부모가정, 사회초년생, 다문화·다자녀·조손가정, 독거노인, 외국인 근로자 등), 3순위-최초 입주자 공모 신청자가 없거나 장기 미입주 또는 협약기간 내 입주자 변동 시에는 일반인 입주 가능</td></tr>
<tr><td>예산지원<br>방법</td><td>• 총 공사비의 2/3 범위내, 최대 18백만원 지원<br>: 총공사비 27백만원 이내, 소요비용 2/3 지원(초과분 건물주 부담)<br>: 30년이상 경과 노후 공동주택(빈집)은 건물주 부담액 면제(단, 반값 임대기간 5년으로 18백만원 범위 내 전액지원)<br>: 투입비용 대비 효용성이 큰 사업은 별도 협의 후 탄력적 지원(다가구 주택으로 규모(연면적), 입주세대 수 등을 고려하여, 추가 지원 필요 시 탄력지원 제도 적극 활용)<br>• 지원조건 : 공가를 리모델링하여 주변시세의 반값에 최초 임대계약일로부터 3년간(30년이상 경과 노후 공동주택으로 18백만 범위내 사업비 전액 지원 받은 자는 5년간) 전·월세 임대<br>• 공급방법 : 협약체결(관할구청장↔임대자), 반값계약(임대자↔입주자) ▷ 주택임대차계약서<br>• 시행절차<br> 
</td></tr>
<tr><td>입주자 관리</td><td>• 자치구·군이 적극적 관리자로서 안전·복지 등 사회적 약자에 준하는 자체 종합관리계획을 수립하여 관리<br>: 관리책임자 지정, 주택별 관리카드 비치 3년간 관리, 매 6월 단위 현장 점검)<br>• 계약기간 중 이사 등으로 공실 발생 시 최초 입주자 공모절차에 따라 동일하게 입주 관리</td></tr>
<tr><td>기대효과</td><td>• 공가를 새로운 주거공간으로 재창출하여 도시안전, 환경 등 도시관리 문제 해소<br>• 사업 참여자는 공가 리모델링으로 임대수익 창출<br>• 지방학생과 저소득서민 등 취약계층의 주거비 부담 경감</td></tr>
<tr><td>주요실적</td><td>• 연도별 정비 현황(최근 3년간)
<table>
<tr><th rowspan="2">연도</th><th colspan="3">집행액(백만원)</th><th colspan="2">공급현황</th></tr>
<tr><th>계</th><th>일반</th><th>기금</th><th>동수</th><th>세대수</th></tr>
<tr><td>계</td><td>2,788</td><td>1,354</td><td>1,434</td><td>167</td><td>194</td></tr>
<tr><td>2016</td><td>987</td><td>490</td><td>497</td><td>56</td><td>64</td></tr>
<tr><td>2015</td><td>958</td><td>461</td><td>497</td><td>56</td><td>60</td></tr>
<tr><td>2014</td><td>843</td><td>403</td><td>440</td><td>55</td><td>70</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

자료 출처: 부산시 도시정비과(2017), 「2017년도 빈집정비 활성화 추진계획」.

□ 폐가철거 사업

빈집이 범죄, 방화, 환경저해 등 각종 사회문제를 일으키는 원인으로 대두됨에 따라, 빈집에 대한 개인 사유지 개념에서 벗어나 공공의 안전을 위한 공적 개념을 도입하여 시 예산 지원을 통한 폐가철거 사업을 시행하고 있다. 폐가 완전 철거로 정주환경 개선(예산지원 철거+예산지원이 없는 자진철거 병행으로 폐가 일소), 수요에 부응한 지속가능한 활용방안 강구(주차장, 쌈지공원, 주민 휴식공간 등 조성, 주거환경정비사업과 연계 추진, 주민주도의 관리방안으로 자치구·군별 여건에 맞는 다양한 활용 방안 강구). 폐·공가의 체계적 관리(빈집정보관리시스템을 적극 활용한 빈집관리 및 사업의 우선순위 설정 등), 자진철거를 위한 범시민적 인식개선 유도를 추진하고 있다.

[표 4-5] 부산시 폐가철거 사업

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 사업개요 (2017년) | • 시 전체 137동 내외 철거<br>• 사업비: 11억원(일반회계 5, 기금 6) |
| 예산지원 대상 | ※ 부산광역시 빈집 정비 지원 조례 제6조<br>• **국민기초생활 보장법에 따른 수급자 및 차상위계층 소유의 빈집**<br>• **빈집 철거 후 3년 이상 공공용지로 제공하기로 소유자가 동의서를 제출한 빈집**<br>: 공용 주차장, 쉼터, 운동시설, 공용텃밭, 녹지공간 조성 등<br>• **빈집 정비 지원을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 경우** |
| 예산지원 방법 | • **동당 8백만원 지원 기준**(안전사고 우려 등 긴급을 요하는 경우 현장확인 등 검토 후 초과지원 가능)<br>• 구·군예산 배정은 예산범위 내 신청 우선순위에 따라 일괄배정 하되, 예산잔액 범위 내 수시신청 가능<br>• 정비 대상시설물이 많을 경우 현장 상황, 노후도, 공공성 등 객관적 평가 기준의 우선순위에 따라 집행<br>• 폐가의 체계적 관리를 위한 총괄관리대장 작성·비치 |
| 사후관리 | • 건축물 관리대장 말소 조치, 빈집정보시스템 입력·관리 철저<br>• 폐가철거부지는 본래 목적대로 활용여부 등을 지속적으로 점검·관리<br>• 폐·공가 철거 후 건축 시까지 공공용으로 제공 시 토지에 대한 비과세 |
| 주요실적 | • 연도별 정비 현황<br>• 구별 정비현황: 구도심 위주 정비<br>: 서구(652동) → 남구(337동) → 동구(319동) → 부산진구(249동) → 영도구(245동) → 사하구 (187동) → 중구(146동) → 연제구(105동) → … |

| | 계 | '08년 | '09년 | '10년 | '11년 | '12년 | '13년 | '14년 | '15년 | '16년 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 동수 | 2,408동 | 36 | 441 | 749 | 269 | 182 | 309 | 219 | 203 | 201 |
| 사업비 | 205동 | 3 | 48 | 60 | 24 | 14 | 24 | 16 | 16 | 16 |

자료 출처: 부산시 도시정비과(2017), 「2017년도 빈집정비 활성화 추진계획」.

□ 빈집 범죄예방을 위한 시와 경찰의 협력 사업(부산시+부산지방경찰청)

2010년 김길태 사건, 2013년 이대우 사건 등 빈집에서 발생한 강력범죄를 예방하기 위해 부산시에서는 지자체와 경찰의 협력이 요구됨에 따라 빈집 범죄예방 시경 협력사업을 실시해오곡 있다. 경찰청은 방범인력을 제공하고 부산시는 관련예산을 확보하여 방범시설

을 확충하였다. 또한 부산시는 경찰청에 빈집 정보를 제공하고 경찰청으로부터 범죄 발생 우려지에 대한 정보를 제공받아 방범등, CCTV 등을 설치하거나 빈집을 철거하였다.

[표 4-6] 부산시 빈집 범죄예방 시·경 협력사업

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 사업개요 (2016년) | • 위치: 부산 전역(빈집 밀집지역 4개소)<br>• 사업비: 6억원(=1.5억원×4개소)<br>• 사업내용: 범죄 우려 빈집 정비 및 CCTV 등 방범시설 설치<br> |
| 추진방법 | • 시범사업 추진(남구 우암동 소막마을) → 구·군 공모사업으로 사업대상지 선정 → 방범시설 설치 및 빈집 정비 사업 시행 → 사업효과성 분석 및 피드백, 2017년 계획수립 |
| 기대효과 | • 유관 기관이 상호 협력하여 빈집관련 사회 문제 해결 및 사회 안전망 구축<br>• 예산지원 빈집정비 사업의 재정상 한계 극복 |

자료 출처: 부산시 도시정비과(2016), 「2016년도 빈집정비 활성화 추진계획」.

□ 착한텃밭 조성 사업

빈집 철거를 통한 총량 감소 위주 정책의 한계로 빈집 활용을 통한 빈집관리 정책이 필요해짐에 따라 민관이 상호협력하여 착한텃밭 조성 사업을 실시하였다. 이 사업은 부산시에서 폐가를 철거하고, 철거부지에 민간기업의 사회공헌 활동과 연계한 착한텃밭 등 주민편의시설을 조성하는 방식으로 이루어진다.

[표 4-7] 부산시 착한텃밭 조성 사업

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 사업개요 (2016년) | • 대상: 폐가철거 부지 20여 개소<br>• 사업비: **비예산(기업 재능기부)** |
| 추진방법 | • 사업대상지 선정 및 사회공헌 기업선정 → 사업시행 → 사업추진 평가 및 환류 |
| 기대효과 | • 민관이 상호협력하여 사회적 여건 변화 유도(민간의 나눔 문화)<br>• 빈집을 활용한 저비용, 고효율의 주민 주거환경개선으로 새로운 도시정비 및 도시재생 모델 정립 |
| 추진사례 | • 용당동 착한텃밭<br>– 부산시가 빈집 두 채를 철거한 200㎡ 넓이의 땅에 한국도로공사가 텃밭 조성<br>– 텃밭 경작은 용당 경로당과 석산정 마을회관, 주민에 의해 이루어지며, 수확한 농작물은 이웃과 나눠 먹거나 어려운 이웃에게 전달<br> <br>(사진 출처: http://www.cnbnews.com/news/article.html?no=301406 ('17.08.10.)) |

자료 출처: 부산시 도시정비과(2016), 「2016년도 빈집정비 활성화 추진계획」.

□ 정책이주지 삐까번쩍 그린존 프로젝트

1970년대 철거와 이주로 만들어진 산동네 빈민촌들이 노후슬럼화됨에 따라 1991년 이후, 주거환경개선 사업으로 현지개량 된 지역의 실질적인 주거환경의 열악함(단위필지협소, 4층 다세대 과다 밀집) 등을 개선을 도모해 왔다. 정책이주지 삐까번쩍 그린존 프로제그는, 이러한 노력의 일환으로 주거기능 회복과 지역중심 생활공동체 형성, 녹색주차장 조성, 옹벽·울타리조경, 보도확보, 열린 담장 등을 설치하는 프로젝트이다.

[표 4-8] 부산시 정책이주지 삐까번쩍 그린존 프로젝트

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 사업개요 (2016년) | • 기간: 2016년(1년간)<br>• 위치: 시 전역(반송·반여·장림·신평 등 18개지구 중심)<br>• 사업비: **비예산(기업 및 단체 연계 사회공헌사업)** |
| 추진방법 | • 계획수립 및 향토기업 및 봉사단체에 사업 설명 → 사회공헌참여 기업 및 단체와 업무 협약 체결 → 사업대상지 발굴 및 사업내용 협의 후 확정 → 시 정비예산 조기투입 후 프로젝트사업 실시 → 사업완료 후 마을과 기업 결연추진으로 지속 관심유도 |
| 기대효과 | • 민관이 상호협력하여 사회적 여건 변화 유도<br>• 향토기업 사회공헌활동과 연계한 주민 주거환경개선으로 새로운 도시정비 및 도시재생 모델 정립 |

자료 출처: 부산시 도시정비과(2016), 「2016년도 빈집정비 활성화 추진계획」.

□ 빈집 하우징 클린 시스템

빈집 철거를 통한 총량 감소 위주 정책의 한계로 빈집 활용을 통한 빈집관리 정책이 필요해짐에 따라, 범죄유발, 안전 및 미관저해 빈집의 청결이행 및 폐쇄조치 실시하였다.

[표 4-9] 부산시 빈집 하우징 클린 시스템

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 사업개요 (2016년) | • 기간: 2016~2018년<br>• 위치: 시 전역 빈집<br>• 사업비: 85억원(=1동×1백만원×8,500동) |
| 추진방법 | • 빈집정보시스템의 위치정보를 이용한 빈집 현황조사 →빈집을 철거, 활용, 관리 대상으로 분류 및 빈집정비 기본계획(3개년) 수립 → **관리 대상으로 분류된 빈집 청결이행 및 폐쇄조치 1차사업 시행** |
| 기대효과 | • 지속적인 빈집현황 조사 및 정비를 통한 빈집 안전 관리망 구축<br>• 빈집 정보체계의 고도화, 빈집 특별법 제정 등을 주도하여, 빈집문제 해결 및 예방에 선도적 역할 |

자료 출처: 부산시 도시정비과(2016), 「2016년도 빈집정비 활성화 추진계획」.

□ 산복도로 르네상스 프로젝트

일제강점기 부터 한국전쟁 과정을 거치면서 형성된 부산의 대표적 원도심 산복도로 일원의 주거지역이 갖는 독특한 역사·문화·자연경관 등 기존 자원을 활용하여 주민주도의 마

을 종합재생 프로젝트로서 추진되었다. 공간, 생활, 문화재생을 통해 자력수복형 종합재생을 도모해 왔으며 대상지별 특성에 맞게 빈집 철거 및 리모델링을 통한 활용, 노후주택 수리 등의 세부사업을 포함하고 있다.

• 산복도로 사랑의 집수리사업(공통·지원사업)[16]

산복도로에 거주하는 취약 계층(홀몸노인, 장애인, 고령자 등)의 생활불편을 해소하고 주거환경을 개선하기 위해 2013년부터 시행해왔는데 2013~2016년까지 사업비 8억 5000만원을 들여 1,720건(사적영역 1,432가구, 공적영역 288개소)에 대해 집수리 사업을 시행하였다. 2017년에는 산복도로 7차년도 사업구역인 중구(보수동·대청동)와 서구(동대신동) 일원의 취약계층 500여 가구를 대상으로 총 사업비 2억원을 투입해 집수리 사업을 시행하고 있다. 사적영역은 취약계층을 대상으로 주택 소유 여부와 상관없이 생활불편 사항에 대한 일상수선을 지원하며(가구당 재료비 기준 30만원 이내, 전면교체 등 대규모 수선공사는 시행하기 곤란하나, 부분도색·미장·조적·방수와 방범창 보수, 전기콘센트 교체, 전등·위생기구 교체 등 보수가 시급한 불편사항에 대한 수선 가능), 준공공 영역은 골목길에 접해 있는 노후 담장, 노후 대문 등에 대해 5~10가구 단위를 기준으로 미장, 도색, 소규모 수선 등을 실시했다.

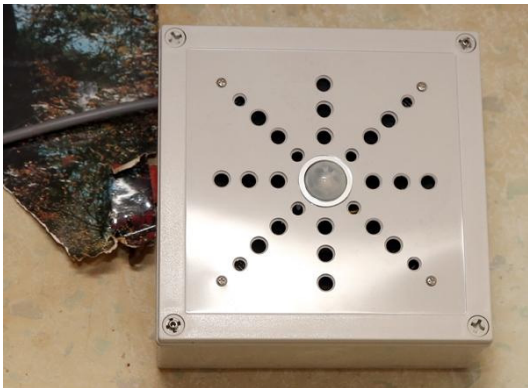
• 사업의 애로사항 및 개선점[17]

산복도로 르네상스 프로젝트에 수백억이 투입된 결과 한국전쟁 이후 무계획적으로 형성된 산복도로 주변 도로가 정비되고 각종 주민편의시설 설치되었다. 하지만 2012년 이후 공·폐가가 급증하고 노후 아파트는 도심의 흉물처럼 남아 우범 지역으로 관리되고 있어 주민 중심의 실질적 재생의 필요성이 제기되어 왔다. 이에 따라 중구와 영도구의 경우 젊은 인구를 끌어들이기 위해 2011년부터 50여억 원을 들여 '원도심 또따또가'와 영도 물양장 프로젝트를 진행 중이나, 해당 지역의 땅값과 주변 부동산 가격이 배 이상 상승해 젊은 예술가, 원주민 등이 쫓겨나는 젠트리피케이션의 발생 등이 문제시 되기 시작했다. 특히 북항 조망 산복도로의 경우'투자 1번지'로 급부상하면서 부동산 업자들이 싼값에 집을 사들여 비싸게 팔거나 기대심리에 부푼 집주인들이 부동산을 내놓지 않는 일이 많아지면서 공·폐가뿐 아니라 인근 주택 매매가도 덩달아 올라 부동산 바람으로 주민들이 삶의 터전을 잃게 되는 사례들이 나타나고 있다.

16) 남경문(2017), "부산시, 다복동~산복도로 사랑의 집수리 사업 시행", new1, 5월 23일자. 내용을 참고하여 재정리 함

17) 조소희(2017), "[도시재생의 역설, 기로에 놓인 원도심] 관광객만 몰리고 주민 떠나는 '원도심 재생'", 부산일보, 8월 13일자. 안세희(2015), "북항 조망 산복도로, 몸값 치솟는 '빈집'", 국제신문, 3월 12일자. 내용을 참고하여 재정리 함

[표 4-10] 부산시 범죄예방 환경디자인(CPTED)사업

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>사업개요<br>(2017년)</td><td>• 대상: 치안강화구역 등 범죄취약지역 4개소<br>• 사업비: 5억원</td></tr>
<tr><td>추진방법</td><td>• 자치구 신청 → 현장조사 → 사업대상지 선정(실무협의회 개최) → 위·수탁협약 체결(시↔도시재생지원센터) → 시공사 선정 → 디자인 개발 및 설계 → 공사 착공 및 준공</td></tr>
<tr><td>기대효과</td><td>• 시민이 안심하고 쾌적한 환경 속에서 생활할 수 있는 안심마을 조성<br>• 범죄예방 환경디자인사업의 단계적 시 전역 확산을 통한 안전도시 조성</td></tr>
<tr><td>주요실적</td><td>• 2013년 시범사업을 시작으로 매년 3~4곳의 주거환경불량지나 범죄취약지에 사업 추진
<table>
<tr><td>소계</td><td>`13년<br>(시범사업)</td><td>`14년</td><td>`15년</td><td>`16년</td><td>`17년<br>(추진 중)</td></tr>
<tr><td>사업비</td><td>4개소/3.2억원</td><td>3개소/5억원</td><td>4개소/8.5억원</td><td>4개소/6.5억원</td><td>4개소/5억원</td></tr>
<tr><td>대상지</td><td>구포2동,<br>감천2동,<br>남부민2동,<br>모라1동</td><td>범천4동,<br>개금2동,<br>문현2동</td><td>수정4동,<br>부암1동,<br>신평1동,<br>칠산동</td><td>우암동,<br>구포2동,<br>재송1동,<br>금사동</td><td>대평동,<br>신평2동,<br>연산3동,<br>우1동</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>추진사례</td><td>• 부산진구 범천4동 미실마을<br>– 미로형의 좁은 골목길과 방치된 공·폐가로 인해 발생하는 범죄 및 화재 발생에 대비하여, 큰길로 안내하는 유도선 표시 및 대피로 신설, 공·폐가 차단시설 및 출입방지 시설 설치, 주민공동이용을 위한 파고라, 빨래건조대 설치, 보안등, 반사경 및 소화기 설치 등을 추진<br>–'시각 셉테드'뿐만 아니라 부산시는 전국 최초로 '청각 셉테드' 도입<br>: 미실마을의 단독주택 64개 중 40.6%에 달하는 26개가 공·폐가로 이는 10대 범죄로 이어짐<br>: 10대들만 들을 수 있는 주파수 음역대를 활용한 '모스키토'라는 장비를 공·폐가에 설치<br>( 공·폐가의 문을 열고 들어가면 센서가 작동하여 시끄러운 소리를 내서 10대들의 접근을 차단)<br>: 공·폐가 앞에 자연 감시가 가능한 작은 구멍이 뚫린 철문을 설치하여, 주민이나 경찰이 지나가다가 안을 볼 수 있는 동시에 안에서도 밖이 보이도록 하여 범죄 가능성 차단<br>(내용 출처: http://www.fnnews.com/news/201503030800269197 (`17.08.10.),<br><br>http://news20.busan.com/controller/newsController.jsp?newsId=201503310000095 (`17.08.10.))<br><br>  <br>미실마을 폐·공가에 설치된 '모스키토'.<br>(사진 출처: http://news20.busan.com/controller/newsController.jsp?newsId=201503310000095 (`17.08.10.))</td></tr>
</table>

자료 출처: 부산광역시, http://www.busan.go.kr/policy/view?listNo=390 (`17.08.10.)

□ 부산진구 폐·공가 활용 사라미사업[18)]

부산진구는 방치된 폐·공가를 활용해 열악한 주거환경에 거주하는 주민에게 보금자리 주택을 제공하는 '폐·공가 활용 사라미 사업'을 2010년부터 실시해오고 있다. 사람이 살지 않거나 방치해둔 주택을 가진 소유주가 구청에 요청하면 무상으로 집수리를 받아(폐·공가의 벽체 수리, 도배, 장판 및 창문 교체, 보일러 설치까지 무상으로 해줌), 5년 동안 저소득 주민에게 임대하는 방식이다. 저소득층 주민들은 방 한칸 당 월 5만 원 정도의 저렴한 임대료로 해당 주택을 이용할 수 있으며, 적립된 전월세 보증금은 세입자들이 이사를 나갈 때 전액 이주 정착지원금으로 돌려주고 무료 이사 도우미도 지원하고 있다.

### 3) 인천광역시

인천시는 남구, 동구, 중구, 부평구 등 원도심의 4개 구를 중심으로 2013년도부터 폐·공가 관리사업을 통해 도심 빈집 정비를 실시해오고 있으며, 인천 남구(빈집관리 조례, 2015.03.30.제정/2017.01.02.개정)와 계양구(빈집 정비 지원 조례, 2016.02.19.제정)에서 빈집 관련 조례를 제정·시행하고 있다. 특히 인천 남구의 경우 다른 자치구에 비해 다양한 빈집 정비 사업들이 활발하게 추진 중이다. 남구는 2017년 6월 빈집정비사업 전담팀(빈집문제를 해결하기 위해 부구청장을 단장으로 6개 부서가 참여)을 전국 최초로 설치해 운영하고 있으며, 주택의 가스와 전기사용량을 조사한 자료를 바탕으로 현장방문을 시행해 정확한 빈집실태를 조사할 계획이다. 또한 '마을공방 빈집은행-집 나와라 뚝딱 프로젝트' 등을 통해 빈집을 정비함으로써 주거환경 개선뿐만 아니라 지역 청년들에게 교육과 취·창업을 위한 기회를 제공하고 있다.

□ 폐·공가 관리사업[19)]

인천시는 폐·공가의 노후도를 점검해 철거, 폐쇄 또는 재활용하는 폐·공가 관리사업을 2013년부터 추진해왔으며, 총 2,534동의 폐·공가 중 802동을 정비하고 현재 1,732동을 파악·관리 중이다. 2017년도부터는 체계적인 데이터 관리를 위해 폐·공가 관리시스템을 구축하고 리모델링을 통해 폐·공가를 마을주택 관리소, 공부방, 경로당 등 주민들의 공동체 공간으로 활용하는 사업을 중점적으로 추진할 예정이다.

---

18) 박태우(2012), "폐·공가 고쳐 어려운 이웃 보금자리로 - 부산진구 '사라미 사업' 호평", 부산일보, 2월 28일자. 내용을 참고하여 재정리 함

19) 이정표(2017), "인천 폐·공가, 마을 공동체 공간으로 변신한다", 프라임경제, 2월 1일자., 김홍수(2017), "인천시, 도시정비기금 4개 구청 교부 폐·공가 정비사업", 국제뉴스, 2월 28일자., 김홍수(2017), "인천시 부평구, '한 뼘의 행복' 프로젝트 빈집 전수조사", 국제뉴스, 3월 9일자. 내용을 참고하여 재정리 함

6개월 이상 상수도 사용 실적이 없는 주택을 대상으로 전수조사를 실시한 후, 철거, 안전조치, 재활용 대상으로 분류해 맞춤형 관리를 실시하고 있다. 붕괴, 균열 등 안전사고 우려가 있는 건물은 철거·폐쇄하고, 우범지역의 폐·공가는 관할 경찰서 및 자율방범대와 협조하여 주·야간 순찰 등을 강화하며, 균열이 심하거나 담장이 없는 노후 건물에 접근금지 안내표지판을 설치함으로써 안전과 범죄예방을 위해 노력하고 있다.

한편 인천시의 2017년도 맞춤형 관리사업 예산은 5억7천만원으로, 남구, 동구, 중구, 부평구 등 4개 구와 6대 4로 사업비를 매칭해 정비할 계획이다. 또한 이와 관련하여 부평구의 경우 '한 뼘의 행복 프로젝트' 사업을 통해, 빈집을 철거한 후 주차장이나 텃밭 등 주민공동이용시설을 조성하고, 상태가 양호한 빈집은 리모델링해 저소득층의 임대주택으로 활용하는 프로그램을 추진 중이다.

□ 남구 '마을공방 빈집은행-집 나와라 뚝딱 프로젝트' 사업[20)]

빈집을 매칭해 주는 등 청년 주거 문제와 지역 빈집 문제에 복합적으로 대응할 수 있는 총괄대응센터를 구축하고자 인천남구에서 추진하고 있는 프로젝트이다. 빈집을 활용해 청년들의 주거 및 취·창업에 도움을 주는 것뿐만 아니라 슬럼화된 동네를 개선해 마을 주민들과 함께 생기를 불어넣고 있다. 행정자치부가 주관하는 '2017년 마을공방 육성사업'에 남구의 빈집 구조변경(리모델링) 지원공간사업이 선정돼 2억 원의 특별교부세를 받았으며, 지금은 사용하지 않는 용현1·4동 행정복지센터를 리모델링해 지역 청년들에게 교육과 취·창업을 위한 인프라를 제공하였다. 남구는 국비 2억 원과 지방비 2억 원을 매칭해 총 4억 원으로 빈집 확보와 보수 및 리모델링, 빈집 중개, 청년 전문 컨설팅 등에 사용할 계획이다.

또한 인천 남구는 청년기획협동조합과 용현1·4동, 남구사회적경제지원센터가 주축이 돼 빈집 활용 등을 위한 아이디어를 모은 결과인 청년들과 빈집을 연계한 '빈집은행' 사업으로 총 13개 빈집의 리모델링을 추진중이며 2017년까지는 마무리할 계획이다. 이를 통해 2016년에는 11명의 청년을 빈집과 매칭했으며, 2017년에는 추가적으로 15명의 매칭을 추진하고 있다. 지역의 청년들이 빈집은행을 통해 주거공간을 마련할 경우, 시가 대비 30% 내외의 비용으로 구할 수 있으며 조건에 따라 매월 5만 원의 월세도 지원받을 수 있다. 이와 관련하여 남구사회적경제지원센터에서는 청년 실업 해소와 빈집(공가) 문제를 동시에 해결할 수 있는 사업으로서, 빈집 리모델링 전문가 양성 교육 프로그램도 시행 중이다.

20) 이병기(2017). "인천 남구 '빈집 활용 프로젝트' 행자부 사업 뽑혀 국비 2억 받는다", 기호일보, 6월 29일자., 청년기획협동조합의 빈집은행 페이스북(https://www. facebook.com/emptyhousebank)의 내용을 참고하여 재정리 함

## 2. 다양한 빈집 정비 및 활용 대안

### 1) 빈집 및 노후·불량주택이 밀집한 지역의 정비

#### ① 일본의 '주택 시가지 종합 정비 사업'

일본 후쿠오카현 야나가와시 나카지마지역은 노후된 목조 단독 주택이 밀집하고(주택 호수 밀도 37호/ha, 기준은 30호/ha 이상) 좁은 도로망으로 구성되어 있는 주거환경을 개선하고자 주택시가지 종합정비사업을 활용하였다(LX공간정보연구원, 2017:40). 노후 건축물을 인수 및 철거하고, 도로 정비와 배관 시공, 포켓 공원 정비, 방화 수조 설치 등을 시행하였다. 이러한 방식은 과밀집한 주택 시가지를 정비하는 경우 우선적으로 고려할 수 있는데 주택시가지정비계획 등의 법정 계획 수립 절차를 따라야 한다. 하지만 주택 시가지 종합정비사업은 국토교통성의 사회 자본 정비 종합 교부금 제도를 활용하여 사업을 추진할 수 있다.

그림 출처: 福岡県 建築都市部 住宅計画課(2016),「空き家問題の対策に向けて – 空き家問題へのアプローチと取組事例」, p.44

[그림 4-2] 야나가와시 나카지마 지역의 사업 전(좌)·후(우) 모습

#### ② 일본의 '소규모 주택지구 개량 사업'

후쿠오카현 온가정 미도리 지역에서는 고도가 높고 경사가 심한 곳에 위치한 탄광 주거지에 대량으로 발생한 빈집문제를 해결하고 지역의 노후화로 인한 불량 주택과 좁은 폭의 도로가 산재해 있어 이를 개선하고자 빈집을 철거하고 소규모 주택지구 개량사업을 실시한 바 있다(LX공간정보연구원, 2017:40).. 불량 주택이 15호 이상 밀집된 지역을 우선적으로 고려하여 국토교통성의 사회 자본 정비 종합 교부금 제도를 활용하여 사업을 추진하였다[21]. 경사지에는 주거지 개발이 어려우므로 주로 평지에 주택을 재건축하고 경사지는 녹지로 정비하였다.

21) 총 사업비로는 약 7억 2천만 엔이 소요되었다.

그림 출처: 福岡県 建築都市部 住宅計画課(2016),「空き家問題の対策に向けて – 空き家問題へのアプローチと取組事例」, p.42

[그림 4-3] 온가정 미도리 지역의 사업 전(좌)·후(우) 모습

## 2) 빈집의 재활용

### ① 주택협동조합, 사회적기업 등을 통한 사회주택 공급

최근 서울시를 중심으로 쉐어하우스 형태의 사회주택을 공급하는 민달팽이 주택협동조합, 드로우주택협동조합, 완두콩협동조합, 나눔주택협동조합, (주)두꺼비하우징 등 다양한 주택협동조합 및 사회적기업들이 생겨나고 있으며, 주로 빈집이나 노후주택을 리모델링하여 청년층이나 저소득층에게 저렴한 임대주택을 제공하는 사업들을 추진하고 있다. 이들은 서울시 사회주택종합지원센터와 협력하여 서울시 빈집 살리기 프로젝트의 사업시행자로서 참여하는 경우가 많으며((주)두꺼비하우징, 드로우주택협동조합, 나눔주택협동조합 등), 리모델링 후 쉐어하우스로 공급되는 임대주택들은 대체로 대학가나 젊은 직장인들이 많이 거주하는 지역을 중심으로 공급되고 있다.

이러한 서울시의 성공이 알려지면서 부산시, 인천시 등의 지자체에서도 청년가치협동조합(부산시), 청년기획협동조합(인천시) 등 청년층을 중심으로 빈집을 활용하여 저렴한 임대주택을 공급하는데 참여하고 있는 협동조합이 생겨나고 있다.

□ 민달팽이 주택협동조합의 '달팽이집'[22)]

민달팽이 유니온은 사회경제적 불평등으로 새롭게 주거취약계층으로 대두된 청년층의 당사자 연대로 비영리 주거모델을 실현하고 제도 개선을 실천해 '청년주거권 보장', '주거불평등 완화'에 기여하기 위하여 제도와 정책을 다루는 비영리단체이다. 민달팽이유니온을 주축으로 설립된 민달팽이 주택협동조합은 주거문제에 문제의식을 가지고 사회권으로서의 주거권 보장을 위한 활동을 시작한 청년들이 2014년 3월 협동조합을 설립해 스스로 주거 문제 해결을 해보고자 만든 주택협동조합이다.

민달팽이 주택협동조합에서 추진하는 '달팽이집' 프로젝트는 "착한 월세, 쾌적한 집, 따뜻한 이웃이 있는 달팽이집"을 공급하는 사업이다. 조합원들이 주거 공동체를 이루어 살아갈 수 있는 '사회적 주택'의 공급 및 관리를 맡으며, 민달팽이 주택협동조합의 조합원들은

22) 민달팽이유니온 공식블로그(http://minsnailunion.tistory.com/8) (`17.08.12)의 내용을 참고하여 재정리 함

조합의 서비스를 공동이용 하고 조합을 함께 소유하는 형식이다. 2014년 7월, 민달팽이 주택협동조합은 첫 주택으로 달팽이집 1호를 공급했는데 달팽이집 1호에는 총 5명의 청년에게 보금자리를 공급하였는데 이는 개인이 감당하기 힘든 가격의 민간 임대 시장, 턱없이 부족한 공공임대주택의 현실 속에서 청년 세입자의 권리를 보호하면서 청년들의 주거안정을 위해 최초로 시도된 비영리 주거 모델이라고 할 수 있다. 이밖에도 민달팽이 주택협동조합에서 추진하는 서비스는 다양하다.

• 민달팽이 주택 공급

조합원들의 출자금을 기본으로 하여 공적 자원과 연계하여 사회적 주택을 건설 및 공급해 오고 있다. 주택의 형태는 쉐어하우징에 알맞은 형태로 설계하여 입주자 간의 공동체성을 높이고 쾌적한 공동생활을 도모하고 있는데 입주한 조합원들의 주거비 부담을 최소화하기 위해서 건설원가에 기반을 두어 임대료를 산출하고, 수선과 운영비용을 제외한 일체의 비용을 최소화하고 있다. 조합은 일정 구좌이상을 출자한 조합원에게 '입주 조합원'의 자격을 부여하며, 입주 조합원은 신청순위에 따라서 주택에 입주하게 되며 입주한 조합원은 계약기간이 경과하면 무제한으로 계약을 갱신할 수 있다.

• 민달팽이 중개 서비스

조합원들을 대상으로 제공하는 공인중개 서비스로서, 단순히 계약을 성사시켜 복비를 받아내기 위한 중개가 아닌 입주하는 조합원들의 요구에 얼마나 수렴하는지가 기준이 되는 중개 서비스이다. 조합원은 중개 뿐 아니라 조합으로 부터 주거 상담도 받을 수 있다.

• 룸메이트 매칭 프로그램

쉐어하우스에 살고자 하는 입주 희망자를 모집하여 희망자들의 취미나 성격, 요구에 따라 룸메이트를 매칭하여 주선하고 있다. 조합은 매칭이 성사되어 주거 공동체를 꾸린 구성원들에게 지속적인 모니터링 및 공동체 교육프로그램과 주거와 생활에 관련된 교육서비스도 제공한다.

□ 드로우주택협동조합의 '단비하우스'[23]

'단비하우스'는 주택을 리모델링하여 사용하는 드로우주택협동조합의 쉐어하우스 브랜드로서, 서울시와 협력하여 운영하는 '공공쉐어하우스'와 단비하우스 단독으로 운영하는 '일반쉐어하우스'가 있다.

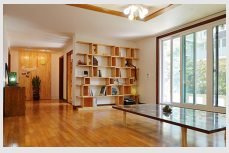
23) 단비하우스 페이스북(https://www.facebook.com/drawsharehouse), 단비하우스 홈페이지(https://danbeehouse.modoo.at/) ('17.08.13)의 내용을 참고하여 작성

□ (주)두꺼비하우징의 '공가(共家)'[24]

두꺼비하우징은 낡은 집, 에너지가 새는 집을 쾌적하고 따뜻한 집으로 바꾸고 오랜 전통과 골목문화, 사라지는 지역공동체를 복원하는 것을 목적으로, 사회주택 '공가(共家)'를 통해 지역의 소외된 이웃의 주거복지를 실천하는 사회적기업이다. 두꺼비하우징에서 추진하는 '공가(共家)' 프로젝트는 "비어있던 집(空家)에서 함께하는 집(共家)으로" 라는 슬로건을 가지고 사회적 목적을 추구하는 공유주택 공급서비스이다. 즉, 청년들은 너무 높은 주택 가격 때문에 힘들게 살 곳을 찾고 있고, 기존의 중·대형 주택들은 1인가구가 늘어나면서 거래가활성화되지 못하고 있으며, 수요가 없고 관리되지 않아서 주변 환경을 악화시키고 지역 공동체를 위협하는 빈집들이 증가하고 있는 현실을 타계하기 위한 공유주거 프로젝트이다. 주변 시세의 80% 이하로 주거를 공급하고 있으며 각 프로젝트마다 테마가 있는 공유주거 프로그램을 운영하고 있다. 현재 공가 1~10호점 중을 운영 중이며, 특정 대상에게 임대하는 3호점(숭실대 여학생을 위한 대학생안심주택), 4호점(성폭력, 가정폭력 피해여성을 위한 주택), 7호점(복지안심주택)은 일반임대에서 제외되어 있다.

**▸ 공가 1호점 (서울시 은평구 증산동)**

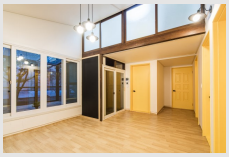
- 6개실 모두 1인 1실로서, 1실당 면적은 10~17㎡, 월세는 43~48만원(보증금 400만원)이며, 관리비는 없고 공과금은 1/n임
- 공용 물품: 냉장고, 세탁기, 식탁, 청소기, 신발장, 밥솥, 가스레인지, 전자레인지, 정수기



(그림 출처: 두꺼비하우징 홈페이지, https://toadhous.modoo.at/?link=77iws1o5)

**▸ 공가 2호점 (서울시 은평구 응암동)**

- 입주자격: 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등을 대상으로 하며, 1인가구일 경우 도시근로자 월평균소득 70%이하(多인 가구일 경우 도시근로자 월평균 소득 100% 이하)
- 임대료 및 보장기간: 시세 80%, 최장 6~10년
- 8개실 모두 1인 1실로서, 1실당 면적은 6~20㎡, 월세는 25~27만원(보증금 300만원)이며, 관리비는 없고 공과금은 1/n임
- 공용 물품: 냉장고, 세탁기, 식탁, 청소기, 신발장, 밥솥, 가스레인지, 전자레인지, 건조대



(그림 출처: 두꺼비하우징 홈페이지, https://toadhous.modoo.at/?link=357uhll8)

24) 두꺼비하우징 홈페이지(https://toadhous.modoo.at/), 공가 쉐어하우스 홈페이지(http://www.gongga.co.kr/gongga) ('17.08.13)의 내용을 참고하여 작성

□ 청년가치협동조합의 '청년빈집은행'[25]

청년가치협동조합은 부산시 해운대구 반송동에서 '청년빈집은행'(가칭) 프로젝트를 진행하고 있다. 청년빈집은행은 주거 불안에 시달리는 청년들이 청년가치협동조합에 연락하면 반송동 지역 빈집과 연결해주는 방식으로 진행되며, 독거노인 문제와 청년 주거문제를 한 번에 묶어 해결을 시도하는 실험이기도 하다. 반송동 단독주택에는 독거노인이 많이 거주하는데 몸이 불편하다 보니 1층만 이용하고 2~3층을 비워두는 경우가 많은데, 이를 리모델링해 청년들에게 제공하면 독거노인에게는 일정한 수입원이 생기게 되고 청년들도 주거비 부담을 덜게 된다.

### ② 순환임대주택 및 단기 체류형 주택으로 활용

□ 성북구 장수마을 동네목수의 '순환임대주택'[26]

'(주)동네목수'는 2011년 설립된 성북구 장수마을의 마을기업(2012년에 주식회사로 전환하여 주민과 후원자들의 출자금으로 사업 진행)으로서, 주로 마을의 오래 방치된 빈집을 리모델링하여 임대주택이나 마을 공동이용시설로 활용하고 평상이나 쉼터 등 골목커뮤니티 공간을 조성하고 개선하는 일을 하고 있다. 동네목수는 본격적인 주택개량사업에 대비해 집수리 기간에 임시로 거주할 수 있는 '순환임대주택'을 확보하여 제공하고 있다.

'순환임대주택'은 집수리로 인해 세입자가 쫓겨나는 것을 방지하고 거처할 곳이 마땅치 않아 집수리를 주저하는 집주인의 주택개량을 유도하기 위한 대책으로서, 동네목수는 빈집을 매입하여 개보수 및 리모델링을 통해 순환임대주택을 마련하였다. 또한 순환임대주택은 게스트하우스, 주민공방 등 마을활성화를 위한 용도로도 사용될 수 있다.

□ 일본의 단기 체류형 주택 '도몬하우스'와 우리나라의 '귀농인의 집'

농어촌지역의 빈집을 개·보수 또는 리모델링하여, 해당 지역으로의 이주를 희망하는 자들을 위한 단기 체류형 주택으로 활용하는 사례로는 우리나라 '귀농인의 집'과 일본 후쿠오카현 야나가와시의 '도몬하우스' 사례를 들 수 있다.

야나가와시는 시에 기부된 빈집(32년 된 목조 단층집)을 정비하여 이주 희망자가 단기 거주 체험을 할 수 있는 '체류형 체험시설(도몬하우스)'로 활용하고 있다.[27] 우리나라 농촌

25) 장병진(2016), "반송동에 '청년 셰어하우스' 들어선다", 부산일보, 10월 16일자. http://news20.busan.com/controller/newsController.jsp?newsId=20161016000193#none 내용을 참고하여 재정리함

26) 박학룡(2014.10.16.), 한양도성 성곽마을, 주민참여로 다시 태어나다 - "성북구 장수마을", 2014 내셔널트러스트 아카데미 6차 강의. http://parpe28.wixsite.com/ntacademy/6------- 내용을 참고하여 재정리 함

지역의 '귀농인의 집' 은 귀농·귀촌희망자가 거주지나 영농기반 등을 마련할 때까지 거주하거나 일정기간 동안 영농기술을 배우고 농촌체험을 한 후 귀농할 수 있도록 돕는 임시거처이다. 입주비용은 지자체별로 상이하지만 대체로 월 10~20만원, 일 1~2만원 수준이다.[28]

▸ **경북 의성군 '귀농인의 집'**

- 2017년 현재 총 8곳의 귀농인의 집을 운영 중임
- 귀농인들의 경제적 부담을 덜고자, 귀농인의 집을 무상으로 대여하고 있음(단, 공과금 제외)
- 최저 1개월 이상~최장 12개월 동안 체류 가능(사유가 인정될 시 1회 추가 연장 가능)
- 입주자격
  - 인근마을에 주택부지 또는 농지를 확보한 사람
  - 농지 확보 후 현재마을 또는 의성군에 정착하고자 하는 예비 귀농자
  - 전입 3개월이내 귀농자

〈안계면(좌)과 사곡면(우)에 위치한 귀농인의 집 전경〉

(내용 및 그림 출처: 의성군 공식 블로그, http://blog.naver.com/uiseong-good/221065178573 ('17.08.18))

### ③ 도시 민박, 게스트하우스로 활용

□ 부산의 도시 민박촌[29]

부산시에서는 도시재생사업의 일환으로 공·폐가를 리모델링하거나 공터를 활용한 '도시민박촌(동구 초량동 이바구 캠프, 서구 초장동 천마산 에코하우스, 사하구 감천문화마을의 방가방가 게스트하우스 등)'이 산복도로 마을에 조성되어 운영 중이다.

**• 동구 초량동 '이바구 캠프'**

게스트하우스, 예술공방, 멀티센터 등이 어우러진 민박촌으로서, 동구에서 국·시비를 지

27) 福岡県 建築都市部 住宅計画課(2016), 「空き家問題の対策に向けて－空き家問題へのアプローチと取組事例」, LX공간정보연구원, p.40.의 내용을 재인용

28) 귀농귀촌종합센터(http://www.returnfarm.com/rtf/m3/n35/rthome/usrRthomeInfo.do)의 내용을 참고하여 재정리 하였다.

29) 황선윤(2017), "[굿모닝 내셔널]푸른바다·부산 전경 한눈에, 야경은 '덤'…일석사조 부산 도시민박촌", 중앙일보, 7월 28일자. http://news.joins.com/article/21797171, 박태성(2015), "게스트하우스, 소통을 꿈꾸다", 부산일보, 10월 29일자. http://news20.busan.com/controller/newsController.jsp?newsId=20151030000009 내용을 참고하여 재정리 함

원받아 빈집 등을 리모델링하여 2016년 8월에 문을 열었다. 초량6동 7통의 주민 29명으로 구성된 마을기업인 ㈜다온산마을이 운영하고 있으며(7통에 사는 100가구의 30%가 마을기업 주주), 주민들이 일한 시간에 따라 최저임금 이상의 시급을 받으면서 식사준비와 청소 등을 담당하고 있다.

민간기업인 '공유를 위한 창조'에서 캠프운영을 지원하고 있음. 현재 '공유를 위한 창조'의 청년 활동가 4명 배치돼 마을의 빈집을 리모델링한 곳에서 거주하면서 주민 사업과 활동을 돕고 있다. 예약을 하면 숙박과 함께 바비큐 파티, 조식, 텃밭체험 등을 할 수 있으며, 설·추석 명절에는 캠프 예약을 받지 않고 주민 자녀와 친척 등이 숙박시설을 통째로 사용하기도 한다. 수익금으로 주민 인건비와 관리, 식자재 구입, 차량 운영비 등을 충당하며, 남는 수익금은 주변환경 개선, 인근 주민 식사대접 등 주민복지 사업에 사용한다.[30]

▸ 부산시 동구에 위치한 '이바구 캠프' 전경

(그림 출처: 이바구길 홈페이지, http://www.2bagu.co.kr/board/view.bsdonggu?boardId=STAY&dataSid=1166&menuCd=DOM_000000105001000000&contentsSid=45 ('17.08.18))

**• 서구 초장동 '천마산 에코하우스'**

커뮤니티 1개동, 숙박체험관 3개동 등 2층짜리 4개동으로 이루어져 있으며, 서구에서 21억원을 들여 공터에 태양광발전시스템과 고단열재 사용 등 친환경 펜션으로 건립되었다. 2015년 4월부터 주민 11명으로 구성된 마을기업인 늘품협동조합이 위탁 운영 중이다. 한 달 매출 700~800만원 가운데 관리비, 인건비 등을 제외한 수익금은 동네어르신 행사 찬조, 명절 떡나눔, 주민 프로그램 운영 등에 사용되고 있다.

30) 개소 이후 매출이 계속 상승해 2017년 6월 1,000만 원을 기록했으며 7월에는 1,500만 원을 기록할 전망이다.

**• 사하구 감천문화마을의 '방가방가 게스트하우스'**

부산 사하구가 서로 다른 4개의 빈집을 개·보수하여 숙박이 가능한 게스트하우스와 여행자들의 쉼터, 마을 관리사무소를 만든 프로젝트로서, 현재 주민들로 구성된 게스트하우스 사업단이 운영 중이다. 한 달 매출 800만~900만원 가운데 일부는 65세 이상 노인 이불빨래 해주기, 만물수리공 운영(주민 주택 수리 등)과 같은 복지사업에 사용되고 있다.

▸ 부산시 사하구에 위치한 '방가방가 게스트하우스' 전경

(그림 출처: 부산일보, http://news20.busan.com/controller/newsController.jsp?newsId=201510300000009 ('17.08.18))

□ 제주도의 조상집을 활용한 숙소 제공 서비스 플랫폼[31)]

'빈집 프로젝트-공간재생 플랫폼'는 2017년 제주국제자유도시개발센터가 공모한 청년창업아이템에서 숙박공유서비스 '다자요'의 남성준 대표가 제안한 아이디어로서, 도내 빈집을 활용하여 직영 및 위탁운영 방식으로 여행자에게 숙소를 제공하는 서비스 플랫폼이다.

빈집 프로젝트를 통해 제주도 옛집의 원형과 집 주변 우영팟(작은 텃밭) 및 올레길을 최대한 살리면서 내부 공간을 재생하고 있으며, 최소 5년~최대 10년까지 낡고 허물어져가는 빈집을 무상으로 빌리는 대신 임대기간이 지나면 집주인이 직접 민박을 운영할 수 있도록 교육과 컨설팅도 해주고 있다.

31) 좌동철(2017), "방치됐던 조상집...새로운 민박으로 '변신'", 제주新보, 5월 24일자. http://www.jejunews.com/news/articleView.html?idxno=2013814 의 내용을 참고하여 재정리 함

▸ 민박으로 제공될 서귀포시 도순동에 있는 슬레이트 옛 집 모습

(그림 출처: 제주新보, http://www.jejunews.com/news/articleView.html?idxno=2013814 ('17.08.18))

□ 일본 오사카의 '세카이 호텔'[32]

일본에서는 아베 정부의 규제 완화로 '민파쿠(みんぱく)(민박)' 특별 구역이 도입됨에 따라, 일반 가정집을 숙박업소로 개조해 영업할 수 있게 되면서 빈집을 숙박 형태로 바꾸는 프로젝트가 활성화되고 있다.

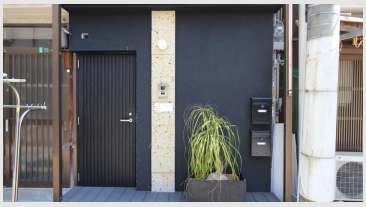
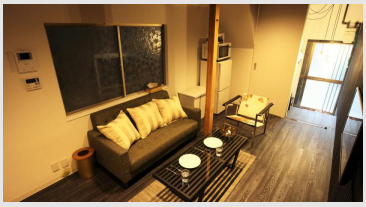
오사카의 신생 기업인 '쿠지라(Kujira)'는 주택 개·보수 전문 회사로서, 오사카 니시쿠조 지구에 위치한 빈집들을 구매하여 숙박시설로 개조한 다음 전매해 업체가 임차하는 방식으로 '세카이 호텔(Sekai Hotel)'을 늘려나가고 있다. '세카이 호텔'은 호텔 비즈니스 법률에 따라 '단순 숙박'인 민간임대주택으로 분류되기 때문에, 내부에 데스크, 레스토랑, 상점 및 기타 시설이 없어도 된다.

2017년 현재 세카이 호텔을 통해 30명까지 수용 가능하며, 향후 몇 년 안에 200명 이상을 수용할 수 있도록 빈집 프로젝트를 확장할 계획이다.

32) 천현빈(2017), "日 늘어가는 빈집을 호텔로 개조... 오사카 '민파쿠' 특별구역 선포", 조선비즈, 6월 25일자. http://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2017/06/21/2017062102334.html 내용을 참고하여 재정리 함

▸ 일본 오사카의 '세카이 호텔' 모습

<세카이 호텔 츠키 (Sekai Hotel 1)의 모습>

<세카이 호텔 보탄 (Sekai Hotel 2)의 모습>

(그림 출처: 아고다 홈페이지, https://www.agoda.com/ko-kr/sekai-hotel-1/hotel/osaka-jp.html?cid=1719676, https://www.agoda.com/ko-kr/sekai-hotel-2/hotel/osaka-jp.html?cid=1719676 ('17.08.18))

### ④ 공공공간, 문화·창작공간으로 활용

□ 부산 영도구 흰여울문화마을의 예술공방[33)]

영도구는 2011년 부산시가 '폐·공가 개선사업'으로 배정한 시비 4,500만 원을 투입해 영선동 절영로 동산아파트와 백련사 인근의 빈집을 리모델링하여 '흰여울 문화마을'을 개장하였다. 빈집 7채가 예술 공방으로 리모델링되었으며, 사진, 공예, 회화, 영상, 어쿠스틱 밴드 등 다양한 분야의 예술가들이 입주해 작업 공간으로 활용하고 있다. 이밖에도 흰여울문화마을 입주작가 기획전, 타 창작공간과의 교류전, 기획전시, 야외전시, 아트마켓, 야외 공연, 지역민을 대상으로 한 시민예술교육 프로그램, 아트샵, 흰여울문화마을 골목예술제 등의 다양한 사업들도 운영되고 있다.

33) 김한수(2011), "어? 폐가였는데… 예술 창작 공간 대변신", 부산일보, 12월 27일자. http://news20.busan.com/controller/newsController.jsp?newsId=20111227000065, 영도문화원 홈페이지(http://www.ydculture.com/2011/lecture/sub_05.html)의 내용을 참고하여 재정리함

▸ **부산 영도구 흰여울문화마을의 모습**

<흰여울 안내소와 골목길 전경>

(그림 출처: http://blog.naver.com/hiromi0893/221027241358 ('17.08.18))

<흰여울문화마을의 예술공방 전경>

(그림 출처: http://blog.naver.com/chuckchuck2/220591599118 ('17.08.18))

□ 수원시 팔달구 지동의 '되살림발전소'[34]

수원시 지동에 있는 '되살림발전소'는 6년 여간 방치되어 있던 빈집을 소유주의 무상사용 승낙을 받아 리모델링하여, 주민과 창작 작가들이 활동할 수 있는 작업 공간으로 재활용한 사례이다. 창작 작가 1명이 입주해 생활 속의 각종 재활용품을 이용하여 가정에서 사용할 수 있는 창작품을 만드는 주민참여 프로그램 등을 운영할 뿐만 아니라, 지동마을의 주요 탐방코스를 안내하는 마을 해설사들의 활동 거점으로 활용되고 있다.

▸ **수원시 팔달구의 '되살림발전소'의 모습**

(그림 출처: http://blog.naver.com/lee85v/220142197475 ('17.08.18))

34) 이상우(2013), "팔달구, 작가 작업공간 '되살림 발전소' 마련", 수원일보, 4월 21일자. http://www.suwon.com/news/articleView.html?idxno=82809 의 내용을 참고하여 재정리함

□ 서울시 도봉구 창동의 '씨앗+'[35]

서울시 창동의 '씨앗+'는 장기간 방치되어 지역의 대표적인 우범장소였던 폐가를 '북카페'로 리모델링하여, 지역 주민들이 다양한 문화 활동을 즐길 수 있는 '문화 사랑방' 역할을 하는 곳으로 조성한 프로젝트이다. 동네 빈집을 활용하여 지역의 문화 거점을 만들고자 한 개인(조인후 씨앗플러스 대표)에 의해 시작되었으며, 초창기에 서울시 마을공동체 지원사업을 통해 공간 조성 및 운영부분의 지원을 받았다. 단순 영리 목적의 카페 운영이 아닌, 커피학교, 예술학교 등 다양한 문화교육프로그램을 제공하는 공간으로서 지역 주민들의 교류를 강화하고 있다.

▸ **서울 도봉구 창동의 '씨앗+'의 변화된 모습**

<씨앗플러스의 사업 전(좌)과 사업 후(우)의 변화된 모습>

(그림 출처: https://twitter.com/seedpluscoffee, http://blog.naver.com/lee85v/220142197475 ('17.08.18))

## 3) 빈집의 해체 및 철거

### ① 빈집 해체

□ 미국의 빈집 해체(deconstruction) 전략[36]

미국에서는 건물을 단순히 부수는 행위(demolition)의 대안으로서 건물의 해체(deconstruction) 전략이 부상하고 있다. '해체'란 건물을 무작정 부숴버리지 않고 부분별로 세밀하게 쪼개는 방식으로서, 건축자재 등의 재활용이 가능하고 이를 시장에 내다 팔수도 있어 경제적 이점을 가질 뿐만 아니라, 버려지는 쓰레기나 공기 중에 부유하는 유해물질 및 미세먼지의 양을 줄이는 방식으로서 환경적 이점도 가진다.

35) 김석주(2015), "빈집의 재활용, 씨앗플러스 프로젝트", SK에너지 블로그, http://blog.skenergy.com/1533 의 내용을 참고하여 재정리함

36) 이희연·한수경(2014), 「길 잃은 축소도시 어디로 가야 하나」, 국토연구원, pp.281~285 의 내용을 참고하여 재정리 함

또한 해체 전략을 사용하는 경우, 해체 과정에서 건물을 분해하고 건축자재를 재판매하는 일을 담당하는 인력이 필요하므로 일자리 창출을 통한 지역경제 성장에 기여할 수 있다.

미국에서는 건물 해체 및 해체 대행 서비스를 제공하는 회사에 대한 수요가 점점 증가하고 있으며, 비영리회사가 해체 프로젝트를 진행하고 직업훈련을 통해 필요한 인력을 육성할 수 있도록 연방정부에서 자금을 지원해주기도 한다. 오클랜드 캘리포니아의 '비욘드 웨이스트(Beyond Waste)'사에서는 청년고용 파트너십을 구성하여 훈련시킨 비행 청소년들을 오래된 건물을 해체하는데 투입한 결과, 425톤의 쓰레기를 처리하고 목재를 재활용할 수 있게 되었다.

1998년 미국의 주택 및 도시개발국의 HUD HOPE VI의 일환으로 수행된 필라델피아의 하트퍼드 커뮤니티 프로젝트에서는 스토(Stowe) 마을의 공공주택 6개 단지를 해체하는 과정에서 $9,000에 해당하는 건축자재를 팔고 9명의 일꾼들을 훈련시켰으며, 결과적으로 지분의 51%를 일꾼들이 소유한 '하트퍼드 커뮤니티 철거 서비스 회사'를 설립하였다.

하지만 종종 빈집을 빨리 허물어버리고 폐기물을 값싼 매립지에 쏟아 붓는 방식이 선호될 뿐만 아니라, 건물 해체를 체계적으로 관리해주는 프로그램이 부재하고 별도의 인센티브가 없어 아직까지 해체 전략의 성과가 크지는 않다. '일괄처리상점(One-stop shop)' 전략을 수립해 해체의 모든 과정을 일괄 처리해주는 전문상점을 통해 모든 과정이 한 번에 이루어질 수 있도록 하고, 개발업자들이 단순히 건물을 부수는 것보다 해체 방식을 선택하도록 여러 가지 유인책을 제공할 필요가 있다.

### ② 빈집 철거 후 주민편의시설 조성

□ 공터를 활용한 주차장, 텃밭 및 주민쉼터(소공원, 주민체육시설 등)

우리나라의 각 지자체들은 빈집을 철거한 공터에 주차장, 텃밭, 소공원, 주민체육시설 등을 설치함으로써, 주민의 편의를 도모하는 사업들을 빈번하게 추진해오고 있다.

**• 용인시의 주차장 조성 사례[37]**

용인시는 처인구 구도심 내에 방치된 빈집 2곳을 철거하여 주민들이 무료로 이용할 수 있는 공영주차장을 조성하여 주민들의 호응을 얻고 있다. 시는 빈집 철거 후 생긴 나대지를 공영주차장 부지로 무상 제공한 소유주에게 재산세 감면 등의 혜택을 제공한다.

37) 강성문(2017), "용인시, 방치된 빈집 철거 후 공영주차장 '큰 호응'", 국제뉴스, 7월 6일자. http://www.gukjenews.com/news/articleView.html?idxno=741898 내용을 참고하여 재정리 함

▸ **용인시 처인구에 위치한 빈집의 철거 후 주차장 조성 모습**

<철거 전(좌)과 철거 후(우)의 변화된 모습>

(그림 출처: 국제뉴스, http://www.gukjenews.com/news/articleView.html?idxno=741898 ('17.08.18))

**• 부산시의 텃밭(도시농업) 활용 사례[38]**

부산 서구 남부민2동 샛디행복마을에서는 주민들의 제안으로 우범 장소였던 빈집을 소유주의 동의를 받아 허물고 수년 간 마을 텃밭으로 가꾸어오고 있다.

처음에는 빈집 한 채를 허문 자리에서 시작하여 현재 빈집 6채가 텃밭으로 탈바꿈했으며, 주민들은 도시농부 교실을 통해 친환경적 농법을 배우기도 하고 상추, 가지, 감자 등 각종 채소와 나물을 수확해 함께 나누고 있다. 마을 텃밭은 일반 분양 추첨 경쟁률이 3대 1을 넘길 정도로 주민들에게 인기가 있으며, 인근 중·고등학교에서 실습용으로 밭을 가꾸는 과정에서 청소년들의 호응도 얻고 있다.

▸ **부산시 서구 샛디마을의 행복텃밭 1호 모습**

(그림 출처: 부산일보, http://news20.busan.com/controller/newsController.jsp?newsId=20150528000110 ('17.08.18))

38) 민소영(2015), "도심 속 빈집, 마을 텃밭으로 '착한 변신'", 부산일보, 5월 27일자. http://news20.busan.com/controller/newsController.jsp?newsId=20150528000110 내용을 참고하여 재정리 함

## 4) 빈집의 안정화 및 유지·관리

### ① 빈집의 안정화 및 돌봄 전략

□ 부산시와 원주시의 빈집 청결 유지 및 폐쇄 조치

부산시는 '빈집 하우징 클린 시스템'을 통해, 범죄를 유발하고 안전 및 미관을 저해하는 빈집을 대상으로 청결이행 및 폐쇄 조치를 실시하고 있다. 또한 원주시는 '도심빈집정비사업'을 통해, 도심의 빈집이 관리 부재로 도시 환경을 심하게 해치거나 청소년들의 비행장소로 전락하거나 건축물 붕괴 등 안전사고가 우려될 경우, 생활폐기물 등을 수거하고 가설휀스 설치, 개구부 폐쇄, 잠금장치 설치 등을 통해 출입구를 폐쇄하는 조치를 취하고 있다.

□ 민간업체의 '빈집 관리 서비스 패키지'[39]

빈집 문제가 대두됨에 따라, 최근 우리나라에서도 전문적으로 빈집을 관리해주는 민간업체들이 생겨나고 있다.

'빈집 관리'는 부산시 연제구에 위치한 빈집관리 전문업체로서 제주를 제외한 전국을 대상으로 하여, 집주인에게 일정액을 받고 소유주를 대신하여 빈집의 환경관리, 치안, 유지보수, 우편물관리 등을 해주고 있으며, 더 나아가 리모델링, 재건축, 양도/양수 서비스까지 제공하고 있다. '빈집 관리'가 제공하는 서비스는 크게 빈집 관리 서비스 패키지, 빈집 중개서비스, 리모델링/재건축 서비스로 구분되며, 이 중 '빈집 관리 서비스 패키지'는 세 단계로 구분하여 제공된다.

▸ **빈집 관리 서비스 패키지**

- 프리미엄 맞춤형 서비스 패키지: 기본형+집청소(실내포함, 월 1회), 최저 8만원~
- 프로 실속형 서비스 패키지: 기본형+마당풀 뽑기(월 1회), 최저 5만원~
- 베이직 기본형 서비스 패키지: 실내환기, 우편물체크, 외부청소, 불법투기물 제거, 각 부위별 파손 유무 확인 및 수리, 최저 3만원~

내용출처: ㈜ 빈집관리 홈페이지, 빈집관리서비스 상품 http://binjib.co.kr/index.php?CID=goods_middle&CODE=1000&imode= (2017.8.5. 검색)

39) ㈜빈집 관리' 홈페이지(http://binjib.co.kr/) 및 블로그 https://binjib.modoo.at/, http://blog.naver.com/binjib09)

□ 미국 필라델피아와 클리블랜드의 빈집이 철거된 토지의 안정화 전략

**• 필라델피아시의 '토지돌봄 프로그램(Philadelphia Land Care Program)'**

필라델피아시에서는 빈집을 철거한 후 해당 필지를 재활용하는 대신, 단순히 녹지화하여 주변 경관을 안정화하는 데 목적을 두는 '토지돌봄 프로그램(Philadelphia Land Care Program)'을 시행해 오고 있다(이희연 외, 2017:376). 이는 빈집 철거 후 쓰레기 더미가 쌓이고 잡초가 자라던 나대지에 식재 등을 통해 대지를 지속적으로 관리함으로써 커뮤니티 환경을 개선하려는 시도이다. 나대지로 방치하여 주민에게 부정적 영향을 주는 대신, 경관을 개선하고 녹지화를 통해 생태계서비스를 공급한다. 토지돌봄 사업에 대상이 되는 대부분의 토지는 개인 소유인데, 공공의 개입을 통해 빈집을 부수고 매립한 후 그 위에 좋은 토양을 덮고 잔디와 나무를 심는 방식으로 추진한다.

이처럼 토지돌봄사업은 빈집을 철거한 나대지를 녹지화하여 공원처럼 활용 가능하게 한다. 이는 어떠한 개발이 이루어질지 정해지지 않은 경우 방치되는 빈땅과 빈집에 대한 중간적 경관(interim landscape)(이희연 외, 2017:376), 중간 이용의 성격이다. 현재 필라델피아 내에서 18개 커뮤니티 조직에 100여명이 넘는 주민들이 '토지돌봄프로그램'에 참여하고 있으며, 이들은 일종의 토지 지킴이로서 토지돌봄사업으로 추진되지 못한 토지들도 관리하고 있다.

▸ **필라델피아의 토지돌봄 사업을 통한 안정화 전략 사례**

(그림 출처: http://phsonline.org/programs/landcare-program (`17.08.16), 이희연 외(2017), p.377)

**• 클리블랜드시의 토지 안정화 전략**

클리블랜드시에서도 역시 필라델피아와 유사한 토지 안정화 전략을 추진하고 있다(Cleveland City Commition, 2008). 분산되어 있는 빈집 철거 부지를 효율적으로 관리하기 위해 이웃집에서 해당 나대지를 마당으로 활용하거나 관리할 수 있도록 권한을 부여하고 있다. 이러한 노력은 근린환경의 악화를 예방하고 안정화시키는 차원이다. 또한 나무와 진입 방지용 기둥을 세워 방치된 땅이 아니라 관리되는 유휴지로서 인식하게 하여 깨진 창문효과로 인한 불법적인 쓰레기 투기 등을 막는 효과가 있다.

### ② 빈집의 유지·관리를 위한 등록 및 중개

□ 미국의 빈집 등록제

미국의 많은 시들은 소유주가 빈집 등록 및 관리의 수행을 의무화하고 있으며 위반시 벌금을 지불하도록 조례를 통해 규정하고 있다[40].

**• 디트로이트시 조례[41]상의 빈집 등록 규정**

- 조례 9-1-50: 건축물이 비거나 당국으로부터 빈 건축물임을 통보받은 후 30일 이내에 건물 소유주는 건축 및 안전부에 부동산을 등록하고 빈자산(vacant property) 등록증명서를 발급받아야 한다.
- 조례 9-1-113: 빈 건축물에 대해서도 최소한의 건물 관리 규정을 준수해야 한다.
- 조례 9-1-20: 위반시에는 [표 4-11]과 같이 벌금을 부과한다.

[표 4-11] 디트로이트 조례의 빈집 등록 규정

| | 내용 | 첫 번째 위반 | 두 번째 반복 위반 | 세 번째 이후 반복 위반 |
|---|---|---|---|---|
| IV | 조례 9-1-50에 따른 vacant property에 대한 등록증명서를 발급받지 못하여 위반된 경우 | $250 | $375 | $500 |
| XI | 조례 9-1-113에 따른 vacant property에 대한 최소한의 관리 규정을 위반한 경우 | | | |
| | 단독 또는 다가구 주택 | $500 | $750 | $1,000 |
| | 5층 미만의 건축물 | $750 | $1,250 | $1,500 |
| | 5층 이상의 건축물 | $1,000 | $2,000 | $3,000 |

출처: Codified through Ordinance No. 41-14, enacted November 25, 2014., 이희연 외(2017), p.235

40) 샌프란시스코시, 뉴저지시, 사우스밴드시에서는 빈 건축물에 대해 등록을 의무화하는 동시에 등록비를 징수하고 있으며, 초기 등록비는 대체로 $250이나 해를 거듭하면서 등록비가 상향되기도 한다. (이희연 외, 2017:235)

41) Codified through Ordinance No.41-14, enacted November 25, 2014

□ 일본의 빈집뱅크(빈집정보등록시스템)

빈집뱅크는 지자체나 관공서 홈페이지에 빈집 및 이주 관련 정보를 공개하여 임대나 매매를 희망하는 소유자와 입주자를 연결시켜주는 제도이다. 빈집 소유주, 지역 부동산업자, 기업, 단체 등이 '전국 빈집넷(http://akiya.org/tokyo)'에 빈집 정보를 수집하여 등록한다. 빈집뱅크는 인터넷사이트와 우편 등을 통해 빈집의 가격, 규모, 현 상태 등에 대한 정보를 제공하고 있다.

빈집뱅크는 등록된 빈집 정보를 지자체 홈페이지에 공개하여 수요자에게 정보를 제공하고 빈집을 안내하여 소유주와의 연결, 계약 및 입주 절차 상담 등을 지원한다. 일반적으로 빈집관리는 지자체와 NPO등이 협력하는 마치즈쿠리 형식으로 추진되는데 이때 빈집뱅크를 기반으로 참여 주체들의 협력추진이 가능하다.

□ 일본 교토시의 '빈집상담원 제도' 및 '빈집 활용·유통지원 전문가 파견 제도'[42]

**• 빈집상담원(京都市地域の空き家相談員) 제도**

교토시가 지역 부동산업체를 '빈집상담원'으로 등록하여 빈집소유주나 지역주민이 빈집에 대해 무료 상담을 받을 수 있도록 하는 제도로서, 상담 후 빈집소유주가 빈집 활용사업을 상담원에게 의뢰할 경우 별도의 비용을 지급해야 한다. 빈집상담원은 택지·건물 거래업무, 부동산 임대업무, 부동산 관리업무 등의 분야에서 5년 이상의 경력을 갖고 있는 업체 중에서 선정한다.

**• 빈집 활용·유통지원 보조금(京都市空き家の活用·流通支援等補助金) 제도**

빈집의 활용 및 유통 등을 촉진하기 위해 건축사, 빈집상담원 등 전문가를 파견하여 빈집소유주에게 조언이나 제안을 하는 제도로서, 빈집을 임대·매각하려는 소유주와 임대인이나 구매자를 대상으로 빈집의 물리적 악화 상태 등에 관한 조언을 실시한다.

□ 행복한 둥지 사회적협동조합(경기도 포천시)[43]

빈집살리기, 도농교류, 정착지원, 마을환경 개선, 교육프로그램, 위탁사업 등의 사업을 추진하며, 빈집을 소개하고 수리하는 것뿐만이 아니라 그곳에 정착하도록 사회적, 문화적 인간관계를 제공한다.

42) 서울연구원(2015), '늘어나는 빈집 활용··유통' 다양한 사업 진행, 세계도시동향, 367, 18-19.

43) 행복한 둥지 사회적협동조합 홈페이지(http://happy-nest.co.kr/) 내용을 참조하여 작성

▸ **행복한 둥지 사회적협동조합의 목적**

① 사회적협동조합 행복한 둥지는 자주적·자립적·자치적인 조합 활동을 통하여 구성원의 복리 증진과 상부상조 및 국민경제의 균형 있는 발전에 기여하기 위하여 둘 이상 유형의 조합원들이 모여 조합원의 경영개선 및 생활향상을 목적으로 합니다.
② 조합은 **사업지역의 슬럼화를 막기 위한 빈집의 발굴 및 확보, 철거, 건축, 리모델링, 임대관리 사업과 각종 정보제공**을 기본 목적으로 합니다.
③ 조합은 조합원들의 자발적 참여를 통하여 조합원 또는 **사회적 약자에게 저렴하게 주택을 제공하는 것**을 기본 목적으로 합니다.
④ 조합은 버려지고, **방치된 빈집 등을 활용하여 마을공동체의 활성화, 각종 사회단체 및 기관의 지원**을 목적으로 합니다.
⑤ 조합은 입주민의 정착지원을 목적으로 합니다.
⑥ 조합은 위의 목적 사업을 수행할 시 지역 취약계층의 일자리 창출 및 사회서비스제공 등으로 지역사회에 기여함을 목적으로 합니다.

내용출처:행복한 둥지 사회적 협동조합( http://happy-nest.co.kr/) 조합 목적

# 제5장 일본의 빈집 등 대책계획 수립 체계 및 사례

1. 국가 차원의 빈집 대책 및 계획 체계
2. 지방공공단체의 빈집 등 대책계획 사례

## 1. 국가차원의 빈집 대책 및 계획 체계

### 1) 추진 배경 및 목적

□ 추진 배경

일본은 대표적인 고령화 국가로서 이미 10여 년 전 인구절벽을 경험했으며, 인구감소의 위험성을 인지하기 시작한 80년대부터 작은 거점 · 향토집락생활권 정책, 과소지역 취락재편 정비사업 등 빈집으로 인한 중앙정부의 과소지역 정비에 적극적인 정책대안을 마련해왔다. 특히 일본은 2014년 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법(이하 빈집특별법」[44]이 공표된 이후, 2015년 이를 위한 국가차원에서 기본적인 지침을 발표하였다. 이러한 특별법의 제정을 기반으로 관련 시책을 마련, 시행해오고 있다.

일본은 지역의 인구감소나 기존 주택 및 건축물의 노후화, 사회적인 수요의 변화 및 산업구조의 면화 등에 동반하여 거주 및 그 외의 사용이 되고 있지 않은 상태의 주택 및 그 외의 건축물 또는 이것에 부속되어 있는 공작물 및 그 부지가 매년 증가해 왔다. 이러한 빈집들은 대부분 적절한 관리가 이루어지지 않아서 안전성 저하, 공공위생의 악화, 경관 저해 등 다양한 문제를 발생시키고, 나아가 지역주민의 생활환경에 심각한 영향을 미쳤다. 또한 이러한 관리되지 않은 빈집 및 빈집 밀집지역의 증가는 이러한 문제들을 심화시킨다. 이에 시정촌 등의 지방공공단체[45]는 적절한 관리가 되지 않고 있는 빈집 등에 대해서 기본

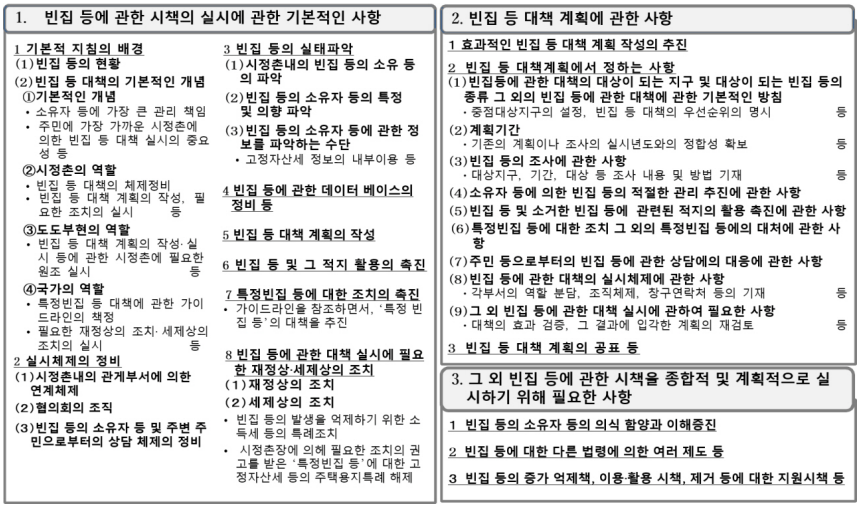
44) 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年 法律第百二十七号, 2014년 법률 제127호)

45) 우리나라의 지방자치단체(地方自治團體)를 일본에서는 지방공공단체( 地方公共団体)로 사용하고 있으므로 일본의

접이나 조례에 입각하여 필요한 조언·지도·권고, 명령 등을 행하여 적절한 관리를 촉진하고 있다. 또한 각 지역의 활성화를 위해 국비 지원을 하거나 빈집 등을 지역 자원으로서 활용 하는 등 지역의 실정에 따라 빈집 등에 관한 시책을 실시하고 있다. 그러나 빈집 등이 초래하는 문제가 매우 다양하고 빈집 등의 소유자 또는 관리자의 특정이 곤란한 경우 등 해결해야 할 문제가 많아 빈집이 초래하는 문제에 종합적으로 대응하기 위한 다각적인 시책이 더욱 요구되는 시점이다.

□ 목적

빈집특별법은 적절한 관리가 이루어지고 있지 않은 "빈집 등"[46]이 방재, 위생, 경관 등 측면에서 지역주민의 생활환경에 심각한 영향을 미치고 있어, 이를 해결하기 위하여 지역주민의 생명·신체·재산을 보호하고 생활환경을 보전하면서 빈집 등의 활용 촉진을 목적으로 하고 있다. 따라서 이 법에서는 빈집 등에 관한 시책에 관하여 국가가 기본 지침을 책정하고, 시정촌은 빈집 등 대책계획을 작성하고 그 밖의 시책 추진에 필요한 사항을 정한다. 이를 통해 빈집 등에 관한 시책을 종합적이고 계획적으로 추진하고 궁극적으로는 공공의 복지의 증진과 지역의 진흥에 기여하기 위함이다.




[그림 5-1 ] 빈집 등에 관한 시책을 종합적 계획적으로 실시하기 위한 기본적인 지침 개요(2016.04.01 개정)
출처 : 국토교통성(2016), 「빈집 등에 관한 시책을 종합적 계획적으로 실시하기 위한 기본적인 지침 개요」 p.1

사례 부분에서는 한문을 한국어로 읽어 지방공공단체로 사용하고자 한다.

46) 제2조(정의) ① 이 법률에 따른 빈집이라 함은 건축물 또는 그것에 부속되어 있는 공작물(그 땅에 접해 만들어진, 토목건축물)로 거주 이외로는 사용이 되고 있지 않는 상태의 것들 및 그 부지를 말한다.

### 2) 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」에 의한 빈집 등에 관한 시책

빈집 등에 관한 시책의 기본방침은 국토교통대신 및 총무대신이 책정(「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」 5조)하고, 시정촌은 기본방침에 입각하여 빈집 등 대책계획을 수립(동법 6조하고 )협의회를 설치(동법 7조)하는데, 이때 도도부현은 시정촌에 대해서 기술적인 조언, 시정촌 상호간의 연락 조정 등 필요한 원조(동법 8조)를 행한다. 즉, 기본적인 지침은 국가에서 책정하지만, 각 지역의 상황에 맞춰 빈집 등의 대책계획을 수립한다. 그 중 특정빈집 등에 대한 대처를 위한 지침은 기본지침과는 별도로 작성되어 있으며, 상세 판단 기준 등이 있으나, 이 역시 이를 참고하여 지방공공단체가 독자적인 판단 기준을 만드는 경우가 많다. 빈집 등에 관한 시책을 종합적이고 계획적으로 실시하기 위한 기본적인 지침의 개요는 다음과 같다.

□ 기본 지침 중 세제상 조치의 개정(2016.04.01.)

2015년 발표된 「빈집 등에 관한 시책을 종합적이고 계획적으로 실시하기 위한 기본적인 지침」에 "빈집 발생을 억제하기 위한 세제상의 특례조치(소득세·개인주민세의 특례)"를 추가하여 2016년 4월에 개정하였다. 또한 빈집이 방치되어 주변생활환경에 악영향을 미치지 않도록 선제적으로 대응하고자, 빈집의 최대 발생요인인 상속과정에서 발생하는 오래된 빈집 및 그 부지의 유효활용을 촉진하는 것에 의해 빈집 발생을 억제하기 위한 새로운 제도가 「세제특별법(1957년 법률 제26호)」의 일부개정에 의해 2016년 4월1일부터 창설되었다.

구체적으로는 상속 개시 직전에 피상속인의 거주용  가옥(1981년 5월 31일 이전에 건축된 가옥[47] (구분소유건축물 제외)이면서 해당 상속 개시 직전에 해당 피상속인 이외에 거주하고 있던 사람이 없었던 경우로 제한, 이하 「피상속인거주용가옥」으로 칭함) 및 해당 상속의 개시 직전에 해당 피상속인거주용가옥의 부지로 제공되고 있던 토지 등을 해당 상속에 의해 취득한 개인이 2016년 4월 1일부터 2019년 12월 31일 사이에 양도한 경우[48]에는 해당 양도에 관련한 양도 소득 금액에 대해서 거주용 재산의 양도소득의 3,000만엔 특별공제를 적용[49]받는다. (세제특별조치법 제 35조 제 3항~제 10항까지 및 제 13항, 그리고 개인주민세에 대해서는 지방제법부칙 제 34조 제2항 및 제5조와 제 35조 제 2항 및

47) 1981년 5월31일에 「건축기준법」에서 건축물의 대진기준이 "진도5정도의 지진에서 붕괴하지 않을 것"에서 "진도6강에서 7에 달하는 대규모 지진에서 붕괴하지 않고, 진도5강정도의 중규모지진에서는 거의 파손되지 않을 것"으로 변경되었다.

48) 해당 상속 개시가 있던 날부터 같은 날 이후 3년을 경과하는 날이 속하는 해의 12월 31일까지의 사이에 한 것으로 제한하는 것으로 하여, 해당 양도 대가액이 1억엔을 넘는 것 등을 제외

49) 단, 해당 양도의 대가액과 해당 상속일에서 해당 양도를 한 날 이후 3년을 경과하는 날이 속하는 해의 12월 31일 사이에 해당 상속인이 행한 해당 피상속인거주용가옥과 함께 해당피상속인의 거주용으로 제공된 가옥 또는 토지 등의 양도 대가액과의 합계액이 1억엔을 넘는 경우 제외

제 6항에 해당)

□ 빈집 등에 관한 관련시책

지방공공단체가 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법(2014년 법률 제127호)」에 근거하여 빈집 등 대책을 수립할 때 참고가 되는 주요한 관련 시책이나 여러 시책 등은 2017년 5월 기준으로 총 49가지가 있으며, 다음 [표 5-1]과 같이 분류할 수 있다.

빈집 등에 관련한 시책은 주로 빈집 등 이용 및 활용, 억제 등에 대한 지원시책이 많은데 이는 빈집을 자원으로서 인식하여 다시 활용하는 것에 정책적 중점이 있으며 또한 빈집 발생을 사전에 방지하기 위한 대책 마련에 고심하고 있음을 알 수 있다.

[표 5-1] 빈집 등에 관한 관련시책(2017년 4월 기준)

| 분 류 | 종류(시책 등 수) | 내 용 |
|---|---|---|
| 빈집 등에 대한 타법령에 의한 여러 규제 등 | 구체 사안에 대한 대응 수단 선택지가 되는 여러 규제 등(5) | 구체 사안에 대한 초기 판단으로서 대응 수단 선택지가 될 수 있는 빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법 이외의 법령에 입각한 여러 규제 등 |
| | 빈집 등 대책에 필요한 여러 절차 규정 등(2) | 빈집 등 대책에 관련된 사무의 원활한 실시에 도움이 된다고 생각되는 여러 수속 규정 등 |
| 빈집 등의 증가 억제책, 이활용 시책, 제거 등에 대한 지원시책 등 | 빈집 등 발생 또는 증가 억제 등에 도움이 되는 시책(8) | 빈집 등에 대한 구체적인 대책으로서 빈집 등을 애초에 발생시키지 않거나 빈집 등 증가를 억제하는 것에 도움이 된다고 생각되는 시책 |
| | 빈집 등 이활용, 억제 등에 대한 지원시책(27) | 빈집 등에 대한 구체적인 대책으로써 현재 존재하는 빈집 등을 이활용 하거나 제거 등을 하는 대처를 촉구하는 것에 도움이 된다고 생각되는 시책 |
| | 시책을 강구하는데 있어 참조해야 할 타 분야의 여러 제도 등(7) | 빈집 등 대책에 관련된 대처방침 등을 검토할 시, 참고하고 또 정합을 취하는 것을 생각할 수 있는 타 분야의 여러 제도 등 |

출처 : 국토교통성(2017), 「빈집 등 대책에 관한 관련시책 등 (시책 등 일람)」 p.1 재구성

### 3) 최근 일본 정부의 빈집 등 대책 관련 정책 동향

국토교통성의 2017년 빈집 관련 정책 보도자료에 따르면 새로운 주택 세이프티넷 제도, 소규모 부동산 특정 공동 사업, 리노베이션 마을만들기 펀드, 빈집을 활용한 시민 녹지 인정제도, 법정 상속정보 증명제도 등등 다양한 빈집 등 대책 관련 신규제도들의 신설이 예정되어 있다. 이러한 신규 제도들은 기존과 같이 빈집 등을 이활용하는 것과 명확하지 않은 소유관계에 의한 빈집 발생을 억제하는 것이 중심이 된다. 그 중 특이점은 클라우드 펀딩 등의 펀드를 활용하여 빈집 등의 이활용을 원활하게 하도록 지원하는 소규모 부동산 특정 공동 사업과 리노베이션 마을만들기 펀드 등을 들 수 있다.

소규모 부동산 특정 공동 사업은 2017년 정해진 「부동산특정공동사업법의 일부를 개정하는 법률안」에서 파생된 새로운 개념으로, 빈집·빈점포 등의 재생 사업에 지역의 부동산

사업자 등이 폭넓게 참여할 수 있도록 하기 위해 만들어 졌다. 사업별 출자 총액의 상한선과 1사업 별 1인당 출자액의 상한을 설정하였으며, 소규모사업만을 시행하는 경우의 허가 요건을 완화(자본금 요건 완화 : 1억엔(특별사업에서는 5,000만엔 → 1,000만엔 정도)하였다. 이를 통해 비교적 소규모의 부동산업자라도 복수의 투자가에게서 출자를 모집하여 사업을 시행할 수 있게 되었다.

리노베이션 마을만들기 펀드의 경우 개인 투자자 등이 클라우드 펀딩을 통해 모객될 때 마을에 방문을 촉진함으로써 마을이 번화할 수 있기를 기대하고 있다. 이는 지방공공단체의 기금이나 공익신탁 등으로 조성되던 마을만들기 펀드의 클라우딩 펀딩 초기비용을 지원하던 기존의 '클라우딩 펀딩 활용형 지원(2015년 창설)'에, 일정 지역을 관리하면서 해당지역의 과제해결을 위한 민간 마을 만들기 사업을 연쇄적으로 추진하기 위해 민토기구(MINTO)[50]와 지역금융기관이 연계하여 펀드를 설립하고, 해당사업에 대해 출자·융자로 지원하는 '매니지먼트형'을 2017년 새롭게 추진하고 있다.

## 2. 지방공공단체의 빈집 등 대책계획 사례

### 1) 지방공공단체의 빈집 등 대책계획 수립 현황

□ 지방공공단체의 빈집 등 대책계획 수립 현황

2014년 공표된 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」에 따라 지방정부 차원에서도 빈집 등 대책계획을 수립하기 시작했다. 지방정부 차원에서 빈집 등 대책계획 수립은 지역의 현황파악과 함께 서서히 증가하였으며 2017년이 그 정점이 될 듯하다. 일본 국토교통성과 총무성의 조사에 따르면, 2017년 3월 31일 기준으로 일본 전체 47 도도부현의 1,741 시구정촌 중 20.5%에 달하는 357 지역이 지역지방정부 차원에서 빈집 등 대책계획을 수립을 완료하였으며, 2017년 말에는 전체 51.2%인 891 지역이 빈집 등 대책계획 수립을 완료할 것으로 예상된다. 또한 아직 계획 수립 예정이 없는 지역도 30% 가량 남아 있으나 시간이 흐름에 따라 계획을 수립할 것으로 기대된다.

50) 양호한 시가지의 형성과 도시기능의 증진을 위해 1987년 「민간도시개발의 추진에 관한 특별조치법」에 의거하여 민간사업자에 의한 도시개발을 지원하기 위해 일본 국토교통성으로부터 지정된 재단법인

[표 5-2] 빈집 등 대책계획 책정상황

| 책정 상황 | 시구정촌수 | 비 율 |
|---|---|---|
| 책정 완료(공표완료) | 357 | 21% |
| 2015년도 | 61 | 4% |
| 2016년도 | 296 | 17% |
| 책정 예정 있음 | 1,116 | 64% |
| 2017년도 | 534 | 31% |
| 2018년도 이후 | 74 | 4% |
| 시기 미정 | 508 | 29% |
| 책정 예정 없음 | 268 | 15% |
| 합 계 | 1,741 | 100% |

출처 : 국토교통성 (2017), 빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법 실행상황 등에 대하여, p.2

[표 5-3] 빈집 등 대책계획 책정 완료 시구정촌수(도도부현별)(2017.03.31. 기준)

| 시구정촌수 | | 책정완료 시구정촌수 | 비 율 | 시구정촌수 | | 책정완료 시구정촌수 | 비 율 | 시구정촌수 | | 책정완료 시구정촌수 | 비 율 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 홋카이도 | 179 | 33 | 18.4% | 이시카와현 | 19 | 8 | 42.1% | 오카야마현 | 27 | 3 | 11.1% |
| 아오모리현 | 40 | 4 | 10.0% | 후쿠이현 | 17 | 5 | 29.4% | 히로시마현 | 23 | 10 | 43.5% |
| 이와테현 | 33 | 6 | 18.2% | 야마나시현 | 27 | 7 | 25.9% | 야마구치현 | 19 | 8 | 42.1% |
| 미야기현 | 35 | 5 | 14.3% | 나가노현 | 77 | 13 | 16.9% | 토쿠시마현 | 24 | 2 | 8.3% |
| 아키타현 | 25 | 7 | 28.0% | 기후현 | 42 | 5 | 11.9% | 카가와현 | 17 | 3 | 17.6% |
| 야마가타현 | 35 | 6 | 17.1% | 시즈오카현 | 35 | 4 | 11.4% | 에히메현 | 20 | 3 | 15.0% |
| 후쿠시마현 | 59 | 11 | 18.6% | 아이치현 | 54 | 10 | 18.5% | 코치현 | 34 | 27 | 79.4% |
| 이바라키현 | 44 | 11 | 25.0% | 미에현 | 29 | 10 | 34.5% | 후쿠오카현 | 60 | 16 | 26.7% |
| 토치기현 | 25 | 3 | 12.0% | 시가현 | 19 | 6 | 31.6% | 사가현 | 20 | 3 | 15.0% |
| 군마현 | 35 | 8 | 22.9% | 교토부 | 26 | 3 | 11.5% | 나가사키현 | 21 | 4 | 19.0% |
| 사이타마현 | 63 | 9 | 14.3% | 오사카부 | 43 | 7 | 16.3% | 쿠마모토현 | 45 | 4 | 8.9% |
| 치바현 | 54 | 6 | 11.1% | 효고현 | 41 | 10 | 24.4% | 오이타현 | 18 | 6 | 33.3% |
| 도쿄도 | 62 | 11 | 17.7% | 나라현 | 39 | 9 | 23.1% | 미야자키현 | 26 | 3 | 11.5% |
| 카나가와현 | 33 | 9 | 27.3% | 와카야마현 | 30 | 8 | 26.7% | 카고시마현 | 43 | 10 | 23.3% |
| 니가타현 | 30 | 7 | 23.3% | 돗토리현 | 19 | 2 | 10.5% | 오키나와현 | 41 | - | 0.0% |
| 토야마현 | 15 | 9 | 60.0% | 시마네현 | 19 | 3 | 15.8% | 합 계 | 1,741 | 357 | 20.5% |

출처 : 국토교통성(2017) 빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법 실행상황 등에 대하여, p.2

[표 5-4] 2017년도 말 기준으로 빈집 등 대책 계획 책정이 예상되는 시구정촌수(도도부현별)(2017.03.31. 기준)

| 시 구 정촌수 | | 2017년도 예상 시정촌수 | 비율 | 시 구 정촌수 | | 2017년도 예상 시정촌수 | 비율 | 시구정촌수 | | 2017년도 예상 시정촌수 | 비율 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 홋카이도 | 179 | 64 | 35.8% | 이시카와현 | 19 | 15 | 78.9% | 오카야마현 | 27 | 11 | 40.7% |
| 아오모리현 | 40 | 12 | 30.0% | 후쿠이현 | 17 | 10 | 58.8% | 히로시마현 | 23 | 18 | 78.3% |
| 이와테현 | 33 | 18 | 54.5% | 야마나시현 | 27 | 15 | 55.6% | 야마구치현 | 19 | 11 | 57.9% |
| 미야기현 | 35 | 12 | 34.3% | 나가노현 | 77 | 36 | 46.8% | 토쿠시마현 | 24 | 13 | 54.2% |
| 아키타현 | 25 | 11 | 44.0% | 기후현 | 42 | 25 | 59.5% | 카가와현 | 17 | 11 | 64.7% |
| 야마가타현 | 35 | 18 | 51.4% | 시즈오카현 | 35 | 18 | 51.4% | 에히메현 | 20 | 19 | 95.0% |
| 후쿠시마현 | 59 | 34 | 57.6% | 아이치현 | 54 | 30 | 55.6% | 코치현 | 34 | 31 | 91.2% |
| 이바라키현 | 44 | 32 | 72.7% | 미에현 | 29 | 15 | 51.7% | 후쿠오카현 | 60 | 38 | 63.3% |
| 토치기현 | 25 | 11 | 44.0% | 시가현 | 19 | 15 | 78.9% | 사가현 | 20 | 12 | 60.0% |
| 군마현 | 35 | 16 | 45.7% | 교토부 | 26 | 14 | 53.8% | 나가사키현 | 21 | 13 | 61.9% |
| 사이타마현 | 63 | 34 | 54.0% | 오사카부 | 43 | 26 | 60.5% | 쿠마모토현 | 45 | 13 | 28.9% |
| 치바현 | 54 | 20 | 37.0% | 효고현 | 41 | 29 | 70.7% | 오이타현 | 18 | 12 | 66.7% |
| 도쿄도 | 62 | 22 | 35.5% | 나라현 | 39 | 23 | 59.0% | 미야자키현 | 26 | 12 | 46.2% |
| 카나가와현 | 33 | 14 | 42.4% | 와카야마현 | 30 | 14 | 46.7% | 카고시마현 | 43 | 23 | 53.5% |
| 니가타현 | 30 | 14 | 46.7% | 돗토리현 | 19 | 8 | 42.1% | 오키나와현 | 41 | 4 | 9.8% |
| 토야마현 | 15 | 14 | 93.3% | 시마네현 | 19 | 11 | 57.9% | 합 계 | 1,741 | 891 | 51.2% |

출처 : 국토교통성(2017) 빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법 실행상황 등에 대하여, p.4

□ 지방공공단체의 빈집 등 대책 추진을 위한 법정협의회 설치

각 지방정부에서 빈집 등에 대한 대책계획을 책정 시, 필요에 따라(법제7조1항) 빈집 등 대책계획의 작성·변경 및 각종 협의를 담당하는 협의회도 설치할 수 있다. 그러나 이는 각 지역의 상황에 맞춰 설치 여부를 결정할 수 있고, 협의회의 역할도 그에 따라 조금씩 달라진다.

일본 국토교통성과 총무성의 조사에 따르면, 2017년 3월 31일 기준으로 빈집 등에 대한 대책계획의 책정된 시정촌에는 대체로 협의회가 설치되어 있으나, 경우에 따라 대책계획은 책정되어 있지만 협의회가 설치되어 있지 않거나, 협의회는 설치되어 있지만 아직 대책계획이 책정되지 않은 지역도 있다. 앞으로도 협의회 설치가 예정되어 있지 않은 지역들도 많아, 빈집 등 대책계획 책정과 비교하여 협의회 설치는 저조할 것으로 보이는 상황이다.

각 시정촌에 설치된 협의회의 수는 2017년 3월 31일 기준으로 일본 전체 47 도도부현의 1,741 시구정촌 중 21%에 달하는 370 지역이 지역지방정부 차원에서 빈집 등을 위한 법정협의회 설치를 완료하였으며, 2017년 말에는 전체 37%인 642 지역이 빈집 등을 위한 법정협의회 설치를 완료할 것으로 예상된다.

[표 5-5] 법정 협의회 설치 상황

| 설치 상황 | 시구정촌수 | 비 율 |
|---|---|---|
| 설치완료 | 370 | 21% |
| 2015년도 | 103 | 6% |
| 2016년도 | 267 | 15% |
| 설치예정 | 729 | 42% |
| 2017년도 | 272 | 16% |
| 2018년도 이후 | 26 | 1% |
| 시기 미정 | 431 | 25% |
| 설치 계획 없음 | 642 | 37% |
| 합 계 | 1,741 | 100% |

출처 : 국토교통성(2017) 빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법 실행상황 등에 대하여, p.2

□ 빈집 등 대책 추진을 위한 전국협의회

「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」이 시행에서 약 2년가량 경과하여, 지방공공단체 등에 의한 빈집 등 대책·대응이 계속되고 있으나, 한편 대응에 있어서 다양한 구체적인 과제도 생기고 있다. 이러한 여러 지방공공단체의 빈집 문제에 관련된 정보를 교환·공유

하고, 법무·부동산 등의 전문가 등과 연계하여 대응책에 대하여 협의·검토하며, 실전적인 빈집 대책에 대해서 정책제언 등을 시행하기 위하여, 2017년 8월 31일 전국적인 조직「전국빈집대책추진협의회」를 설립하였고 2017년8월24일 기준으로 950 지방공공단체가 참가하였고, 그 외 연계전문가 단체와 고문으로 구성되어 있다.

### 2) 지방공공단체의 빈집 등에 대한 대책계획 내용 비교

빈집 등에 대한 대책계획이 수립되어 있는 지방공공단체 중, 오카야마시, 군마현 마에바시시, 동경도 이타바시구, 니가타현 묘코시, 돗토리현 니치난정의 대책계획 내용 및 실시체계 등을 비교해 보면 다음과 같다.

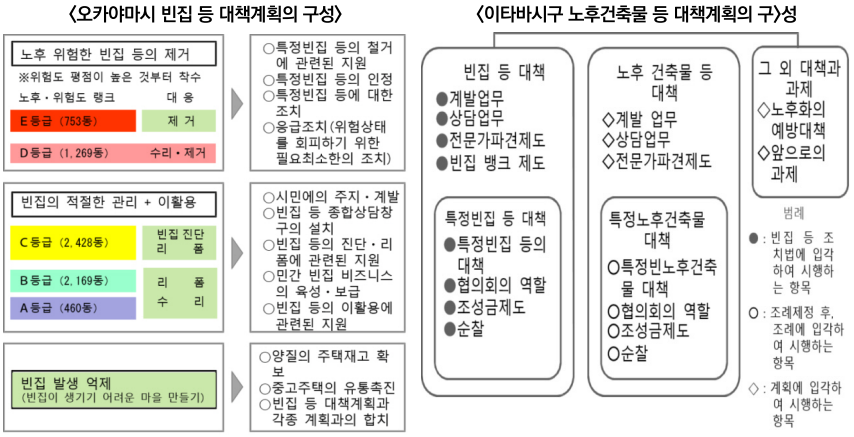
[표 5-6] 주요 지방공공단체의 빈집 등에 대한 대책계획 기본 정보

| 지방공공단체 | | 책정시기 | 계획기간 | 책정주체 | 대책계획 명칭 |
|---|---|---|---|---|---|
| 오카야마현<br>오카야마시 | 정령시 | 2016.03 | 10년간<br>(2016~2025) | 자체수립<br>(공무원) | 오카야마시 빈집 등 대책계획 |
| 군마현<br>마에바시시 | 중핵시 | 2015.12 | 5년간<br>(2015~2019) | 자체수립<br>(공무원) | 마에바시시 빈집 등 대책계획 |
| 동경도<br>이타바시구 | 특별구 | 2016.04<br>(발효) | 10년간<br>(2016~2025) | 자체수립<br>(공무원) | 이타바시구 노후건축물 등 대책계획 2025 |
| 니가타현<br>묘코시<br>(적설 지역) | 시 | 2016.08 | 4년간<br>(2016~2019) | 자체수립<br>(공무원) | 묘코시 빈집 등 대책계획 |
| 돗토리현<br>니치난정<br>(중산간지역) | 정 | 2016.03 | 5년간<br>(2015~2019) | 자체수립<br>(공무원) | 니치난정 빈집 등 대책계획 |

출처 : 국토교통성(2016), “”지방공공단체의 빈집 등 대책의 조사사례1“,pp.10~11, 재구성

2014년「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」시행 후, 각 지방공공단체는 지역 실정을 고려하고 각 지역의 빈집 등 실태조사 등을 거쳐, 상위계획(도도부현의 도시계획 및 마스터플랜 등)에 합치하는 빈집 등에 대한 대책계획을 각 지역 자체적으로 수립해 왔다. 지방공공단체의 빈집 등 대책계획은 빈집 등에 대한 적절한 관리와 이활용, 위험도에 따른 특정빈집 등의 지정, 특정빈집 등에 대한 제거 등의 조치, 빈집 발생 억제 등의 내용을 중심으로 구성되어있다.

[표 5-7] 오카야마시와 이타바시구의 빈집 등 대책계획의 구성




출처: 국토교통성(2016), ""지방공공단체의 빈집 등 대책의 조사사례1",p.12, p.16 재구성

### ① 주요 지방공공단체의 빈집 등에 대한 대책계획의 특징

상기의 주요 지방공공단체(오카야마시, 군마현 마에바시시, 동경도 이타바시구, 니가타현 묘코시, 돗토리현 니치난정)가 수립한 빈집 등에 대한 대책계획은 각 지역의 여건에 따라 다르게 운영되고 있다.

[표 5-8] 주요 지방공공단체의 빈집 등에 대한 대책계획의 특징

| 지방공공단체 | 계획기간 | 계획 특징 |
|---|---|---|
| 오카야마현<br>오카야마시 | 10년간<br>(2016~2025) | • 책정준비로 주택을 포함한 전 빈 집 건물 유형의 특정<br>•외관을 기준으로 노후, 위험도 수위별로 우선순위를 붙인 빈집 특정을 포함 |
| 군마현<br>마에바시시 | 5년간<br>(2015~2019) | • 중핵시 최초의 계획수립<br>• 종합상담창구 설치<br>• 이활용 촉진을 위한 소유자와 이용희망자의 매칭 시스템<br>• 이활용이나 노후빈집 등의 해체 지원을 위한 보조금 제도 포함 |
| 동경도<br>이타바시구 | 10년간<br>(2016~2025) | • 노후화로 발생한 다양한 문제의 정도는 대부분 빈집에서 동일하게 발생<br>• 모든 노후 건축물 등을 대상으로 계획을 책정 |
| 니가타현<br>묘코시<br>(적설 지역) | 4년간<br>(2016~2019) | • 빈집 등의 적정 관리, 활용, 특정빈집 등의 철거 등에 관한 5개의 구체적 목표를 설정<br>• 자치조직 등과 협동하여 제설 처리 및 제초 등의 관리 시책을 포함 |
| 돗토리현<br>니치난정<br>(중산간지역) | 5년간<br>(2015~2019) | • 인구감소와 저출산고령화가 진행되는 중산간지역 마을<br>• 특정빈집 등의 철거 수 등의 목표를 설정 |

출처 : 국토교통성(2016), ""지방공공단체의 빈집 등 대책의 조사사례1". pp.10~11, 재구성

□ 오카야마현 오카야마시

오카야마현 오카야마시는 빈집 등에 대한 대책계획을 책정하기에 앞서, 시내전역의 모든 빈집 등(주택, 창고, 점포 등 전 건축물)에 대한 유형을 특정한 것이 특징이다. 외관을 기준으로 한 노후, 위험도 수위별로 우선순위를 붙인 빈집 특정을 포함하고 있다.

□ 군마현 마에마시시

군마현 마에마시시는 중핵시 최초로 빈집 등에 대한 대책계획을 수립하였으며 이원화 되어 있던 빈집 등에 관한 사무를 통합하여, 종합 상담 창구인 마에바시시 빈집 이활용 센터를 설치(2015.04.01)하고, 빈집 이활용 네트워크(2015.07.27)를 통해 빈집 소유자와 시민의 매매 임대를 매칭하여 이활용을 촉진하고 있다. 또한, 빈집 활용 지원 사업, 빈집 등을 활용한 이세대 근거·동거 주택 지원 사업, 노후 빈집 등 대책 사업 등의 보조금 제도를 시행하고 있다.

□ 동경도 이타바시구

동경도 이타바시구는 빈집 등에 대해서만이 아니라, 노후 건축물 전체에 대한 대책계획을 수립. 이는 2013·2014 노후 건축물 등 실태조사에 따르면 거주 유무와 관계없이, 기울어져 붕괴할 우려가 있는 건축물, 지붕이 파손되어 기초가 노출된 건축물, 외벽이 벗겨져 있는 건축물 등 적절한 관리가 되어 있지 않은 건축물이 다수 존재하는 것으로 확인되고 있다. 또한 그 외에도 적절한 관리가 이루어지지 않고 있는 노후건축물이 상당수 있어 대책이 필요하다. 이에 따라 빈집 특별조치법에서 정의한 빈집 및 특정빈집 등 이외에는 노후 건축물 등에 대해서는 법률 규정이 없으나, 구에서는 이러한 노후 건축물 등에 대해서도 빈집 등과 거의 같은 정도로 여러 가지 문제가 있으므로 노후 건축물 등 전부를 대상으로 대책계획을 수립하였다.

□ 니가타현 묘코시

니가타현 묘코시는 상위계획인 묘코시의 제 2차 묘코시 종합계획의 계획기간이 2019년까지이므로, 그에 맞춰 빈집 등 대책계획도 2019년까지 4년간의 기간으로 책정하였다. 다른 지역공공단체와는 달리 빈집 등의 적정 관리, 활용, 특정빈집 등의 철거 등에 관한 각 시책별 구체적인 목표치를 설정하고 있다. 또한, 묘코시는 적설지대인 만큼, 자치조직 등이 스스로 지역안전을 위해 빈집 등의 제설처리 및 제초 등을 시행하고 있다. 이러한 협동작업을 위해 기자재 구입비나 작업노무비에 대한 보조금도 교부하고[51] 있다.

[표 5-9] 니가타현 묘코시의 빈집 등에 대한 시책의 목표치

(단위 : 호)

| 항 목 | 지표설명 | 현황치 2015 | 각 년도별 목표치 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| 빈집 등의 발생억제로 이어지는 수리 및 개선 호 수 | 주택 장기이용을 목적으로 한 리폼 실시 건 수 | - | 30 | 30 | 30 | 30 |
| 신규 특정빈집 등의 인정 호 수 | 신규로 특정빈집 등으로 인정한 빈집 호 수 | 15 | 15 | 10 | 10 | 5 |
| 빈집 등의 활용 건 수 | 빈집 정보 등록 제도의 성약 건 수 | 5 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 특정빈집 등의 제거 등 호 수 | 조언 또는 지도 등에 의해 빈집 등을 제거하거나 재이용 등을 한 빈집 등의 호 수 | 6 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 특정빈집 등의 호 수 | 특정빈집 등으로 인정된 호 수 | 66 | 76 | 81 | 86 | 86 |

출처 : 묘코시(2016), 묘코시 빈집 등 대책계획, pp.6-8, p.10 재구성

### □ 돗토리현 니치난정

돗토리현 니치난정은 인구감소와 저출산고령화가 진행되고 있는 중산간지역으로, 빈집 등에 대한 대책계획에서 빈집 등의 철거를 내용으로 하고 있으며 특정빈집 등에 대한 행정지도의 흐름에 따른 조언·지도, 권고, 명령 등의 구체적인 목표치도 설정하였다.

[표 5-10] 돗토리현 니치난정의 빈집 등 대책계획 시행 현황

| 대책 항목 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 계 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 정보제공 | - | 9 | 5 | 5 | 5 | 24 |
| 실태조사 | 582 | 9 | 5 | 5 | 5 | 606 |
| 빈집 등의 인정 수 | 481 | 9 | 5 | 5 | 5 | 505 |
| 입회조사 | 0 | 2 | 2 | 2 | 2 | 8 |
| 특정빈집 등의 확인 | 48 | 2 | 2 | 2 | 2 | 56 |
| 빈집 등의 철거(정 보조금에 의함) | 10 | 5 | 5 | 5 | 5 | 30 |
| 조언 또는 지도 | - | 48 | 2 | 2 | 2 | 54 |
| 권고 | - | - | 1 | 1 | 1 | 3 |
| 명령 | - | - | - | 1 | 1 | 2 |
| 공시 | - | - | - | - | 1 | 1 |
| 행정대집행 | - | - | - | - | - | - |

출처 : 니차난정(2016), 니치난정 빈집 등 대책계획, p.30

51) 묘코시 빈집 등의 적정관리에 관한 협동작업보조금교부 요건에 따르고 있다.

[표 5-11] 지방공공단체의 빈집 등 대책계획 내용 및 책정 체제·방법 등의 비교

| 지방공공단체 | 계획내용 | | 책정체제·방법 등 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 대 상 구역 | 대상빈집 등 | 담당부서 | 책정·검토체제 | 사전조사 범위 | 사전조사 방법 |
| 오카야마현 오카야마시 | 시 내 전역 | 법 제2조 제1항의 빈집 등 (창고나 점포 등 전부) | 도 시 정 비 국 건 축 지 도 과 주택과 | • 청내 관련 과장 등에 의한 오카야마시 빈집 등 대책추진회의 • 오카야마시 빈집 등 대책협의회 | 시내전역 | • 주택을 포함한 모든 건축의 빈집 특정과 5단계의 노후·위험도 판정 |
| 군마현 마에바시시 | 시 내 전역 | 법 제2조 제1항의 빈집 등 중 주로 주택 | 건설부 건축 주택과 | • 법 제7조에 의한 마에바시시 빈집 등 대책협의회 | 마에바시역 주변 12정(샘플 조사) | • 주택의 빈집 특정과 4단계의 평가판정 |
| 동경도 이타바시구 | 구 내 전역 | 모든 노후건축물 등[52] | 도 시 정 비 부 건 축 지 도 과 | • 노후건축물 등 대책검토회의(청내 관계15과) • 노후건축물 등 대책협의회 (학식경험자와 마을자치단체 등의 외부 위원) | 구내 전역 | • 노후건축물 등에 대해 A~D의 4단계 위험도 판정 및 빈집 특정을 실시 |
| 니가타현 묘코시 | 시 내 전역 | 법 제2조 제1항의 빈집 등 | 총무과 위 기 관 리 실 | • 적정관리 조례 제6조에 입각한 빈집 등 대책 협의회 | 시내전역 | • 시내 176 마을 자치단체의 협력에 의한 빈집 여부, 약 1년간의 사용 실태 유무를 파악(매년실시[53]) • 이용가능한 빈집과 관리부족빈집은공무원(건축사 자격이 있는 공무원 1명과 담당 공무원 1명)이 현지 확인 |
| 돗토리현 니치난정 | 정 내 전역 | 법 제2조 제1항의 빈집 등 (적정관리 조례 제 2조 제 1호에 규정) | 주민과 주 민 생 활 실 | 적정관리조례 제1조에 입각한 빈집 대책 협의회 | 정내전역 | • 빈집, 폐가를 파악 (노후도·위험도도 판정) • 폐가에 대해서는 특정빈집 등의 해당 유무, 주택인접, 국도연도, 현도·정도연도의 내역 별 실태를 파악 |

출처 : 국토교통성(2017), 「지방공공단체의 빈집 대책 대응 사례」, p.12, pp.15-18 재구성

### ② 주요 지방공공단체의 빈집 등에 대한 대책계획의 실시 체계

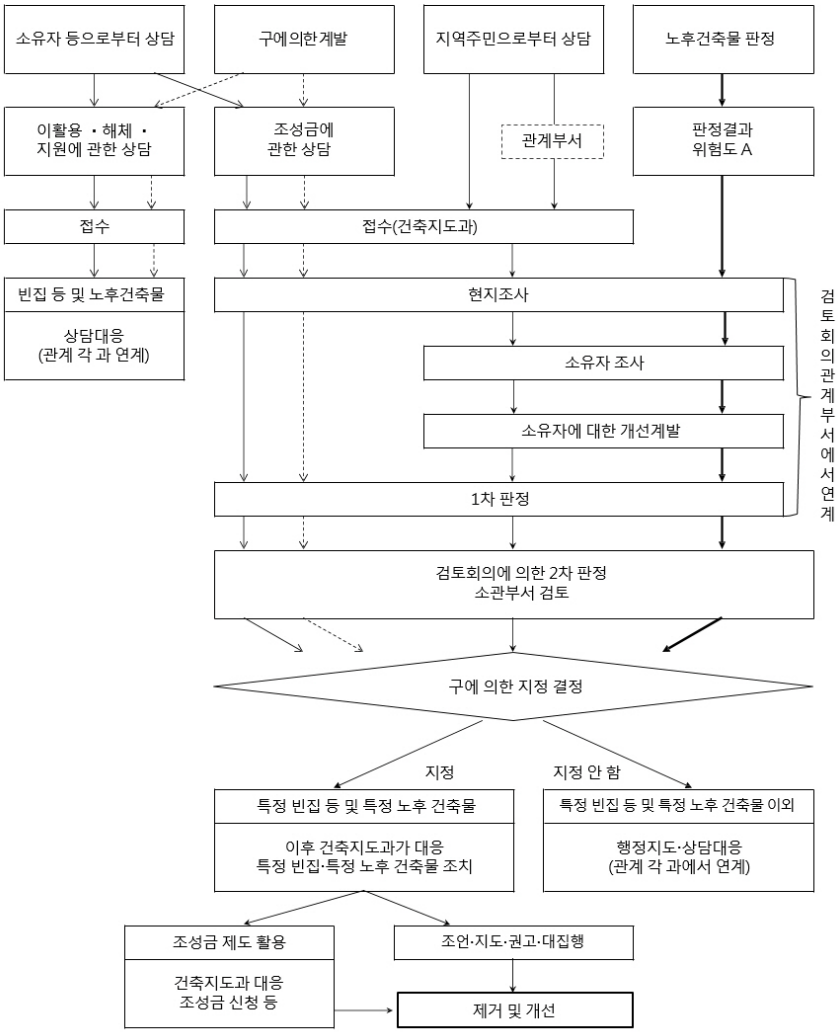
오카야마시, 군마현 마에바시시, 동경도 이타바시구, 니가타현 묘코시, 돗토리현 니치난정의 빈집 등에 대한 대책의 실시 체계는 대체적으로 ①실태조사 및 시민으로부터의 정보제공을 통해 빈집 등을 파악하여 ② 그에 대한 현지조사를 통해 확인 후, ③해당 빈집 등의 건축물의 소유주를 특정하고 ④위험도 판정에 따라 특정빈집 등의 여부를 판단 후, ⑤ 이에 적합한 행정조치(조언·지도, 권고, 명령, 대집행)가 행해지는 절차로 추진되고 있다. 하

52) 노후건축물이란, 독립주택, 집합주택(3층 이상), 상업계 건축물(3층 이하의 소규모), 공업계 건축물(창고·운수 시설 제외한 3층 이하의 소규모)

53) 실태파악 내용 ①조사대상 : 주택, 여관, 펜션 등의 빈집 ②조사방법 : 외관목시 ③조사내용 : 빈집 유무, 약 1년간의 사용실태 유무

지만 각 지방공공단체에서 빈집 및 특정빈집 등에 대한 조치를 시행할 때, 빈집 등 대책협의회 등의 역할에 따라, 빈집 등에 대한 의견을 비롯하여, 특정빈집 등의 인정을 담당하는 등 달라진다.

[그림 5-2] 이타바시구 노후건축물 등에 대한 대응 흐름




※원칙적으로 상기에 입각하여 사무를 시행하나, 인명에 위해를 끼칠 우려가 있는 경우 등의 긴급시에는 소관 경찰 및 소방·구 관련부서와 연계하여 유연하게 대응

출처 : 이타바시구(2016), 노후건축물 등 대책계획 2025, p.28

### ③ 주요 지방공공단체의 특정빈집 등에 대한 조치

지방 공공단체의 빈집 등 대책계획에는 특히 적절한 관리가 이루어지지 않고, 붕괴 위험도가 높은 등 주변에 악영향을 크게 미치는 빈집 등에 대해 특정빈집 등으로 인정하고 제거 등의 조치를 취하고 있다. 이를 위해 우선, 지방공공단체는 각 지역의 상황에 따라 각각의 기준으로 대책회의, 별도의 판정 위원회 등에서 특정빈집 등을 인정하고 있다.

[표 5-12] 주요 지방공공단체의 특정빈집 등의 판정

| 지방공공단체 | 특정빈집 등의 판정 |
|---|---|
| 오카야마현<br>오카야마시 | 「오카야마시 빈집 등의 적절한 관리 촉진에 관한 조례 시행규칙(2015년 오카야마시 규칙 제225호)」에 입각하여 대책회의에서 협의하여 인정 |
| 군마현<br>마에바시시 | 국가의 '특정빈집 등에 대한 조치'에 관한 적절한 실시를 위해 필요한 지침(가이드라인)'(이하 국가 지침)에 따라 '마에바시시 특정 빈집 등 판정 위원회'에서 인정 |
| 동경도<br>이타바시구 | 국가 지침을 참고하여 책정된 「노후건축물 등 대책조례」, 「특정빈집 등 및 특정노후건축물 판정기준」에 입각 |
| 니가타현<br>묘코시 | 「묘코시 빈집 등의 적정관리에 관한 조례 시행규칙」에 입각하여 인정조사회에 의해 인정 |
| 돗토리현<br>니치난정 | 건축물의 노후도 · 위험도 판정의 평점상한(315점)이 되는 '붕괴의 위험성이 있고, 해체 등의 긴급도가 극히 높은 ' 가옥을 특정빈집 등으로 인정 |

자료 : 오카야마시 (2016), 빈집 등 대책계획, 마에바시시(2015), 마에바시시 빈집 등 대책계획, 이타바시구(2016), 이타바시구 노후건축물 등 대책계획 2025, 묘코시(2016), 묘코시 빈집 등 대책계획, 니치난정(2016), 나치난정 빈집 등 대책계획 참고 정리

특정빈집 등으로 인정된 가옥에 대해서는 각 지방공공단체의 기준에 따라 조언·지도, 권고, 명령, 대집행 등의 조치를 취한다.

[표 5-13] 주요 지방공공단체의 특정빈집 등에 대한 조치

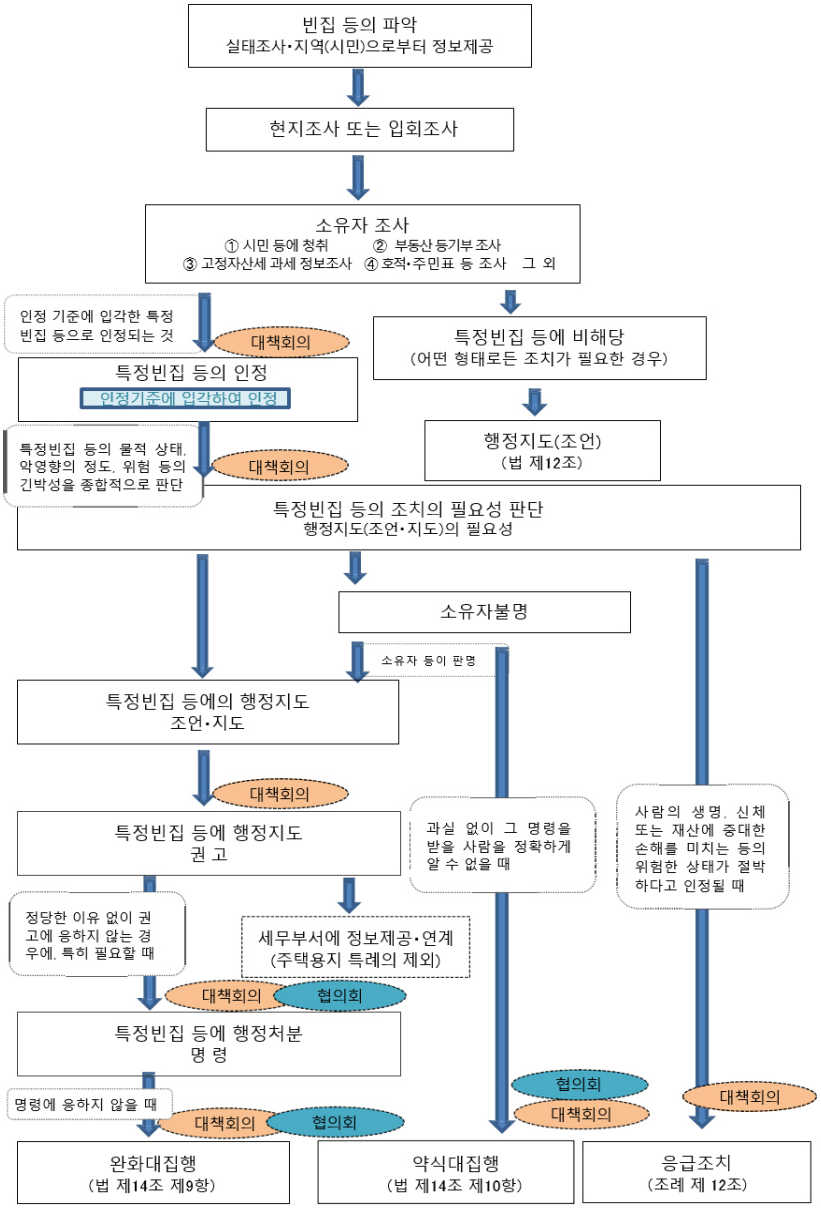
| 지방공공단체 | 특정빈집 등의 대한 조치 |
|---|---|
| 오카야마현<br>오카야마시 | • 특정빈집 등의 인정과 함께 대책회의에서 협의하여 결정 |
| 군마현<br>마에바시시 | • 특정빈집 등에 대한 조치 상황에 대해서 '마에바시시 빈집 등 대책 협의회'에 보고<br>• 행정대집행을 시행하기 전에 협의회의 의견청취 |
| 동경도<br>이타바시구 | • 명령사전 통지 후 의견서 제출 및 공청회가 있는 것이 특징<br>• 특정노후건축물 대책에서는 신중한 판단이 필요하므로 필요에 따라 협의회에 의견 청취 |
| 니가타현<br>묘코시 | • 국가의 지침(가이드라인)에 따라 조언 혹은 지도, 권고, 명령 등의 조치를 강구 |
| 돗토리현<br>니치난정 | • 조례에 입각하여 조언·지도, 권고, 명령, 공표 등의 조치<br>• 관련 법령에 입각하여 빈집 등의 철거 등의 조치를 강구 |

자료 : 오카야마시 (2016), 빈집 등 대책계획, 마에바시시(2015), 마에바시시 빈집 등 대책계획, 이타바시구(2016), 이타바시구 노후건축물 등 대책계획 2025, 묘코시(2016), 묘코시 빈집 등 대책계획, 니치난정(2016), 나치난정 빈집 등 대책계획 참고 정리

지방공공단체의 특정빈집 등에 대한 조치는 대체로, 빈집 등 실태조사 및 지역·시민으로부터의 상담 등에 의한 요청에 의해 파악된 빈집 등을 현지조사를 통해 특정빈집 등으로 인정된 경우, 대체적으로 ①소유자 등의 정보를 확인하여, 명확한 경우에는 ②지도·조언,

③권고, ④명령, ⑤행정대집행 등의 순으로 진행되며, 소유자 등의 정보가 명확하지 않은 경우에는 ②지도·조언 후, ③약식 대집행의 순으로 진행된다. 또한, 행정지도의 마지막단계인 ③권고 단계에서는 주택용지에 대한 고정자산세의 특례조치 등을 해제하게 되어, 빈집 등을 방치하는 것에 대한 불이익을 행사하는 것이 일반적이다.

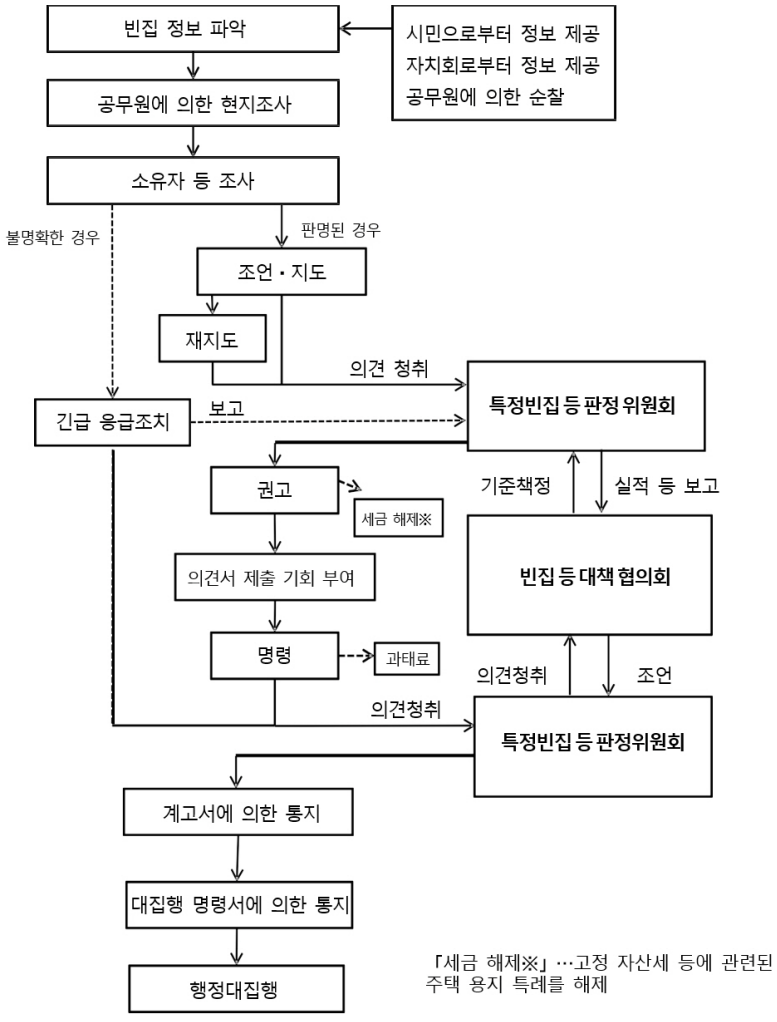
[그림 5-3] 오카야마시 빈집 등에 대한 조치 흐름




출처 : 오카야마시(2016), 오카야마시 빈집 등 대책계획, p.48

오카야마현 오카야마시는「오카야마시 빈집 등의 적절한 관리 촉진에 관한 조례 시행규칙(2015년 오카야마시 규칙 제225호)」에 입각하여 대책회의에서 협의하여 특정빈집 등을 인정하였다. 또한, 특정빈집 등의 인정과 함께 그에 대한 조치에 대해서도 대책회의에서 협의하여 결정하였으며 그 조치가 행정처분에 해당하는 명령과 행정대집행은 시행하기에 앞서 빈집 등 대책협의회의 의견을 청취한 후 최종결정하도록 한다. 행정대집행을 시행할 시 특정빈집 등의 소유자가 판명된 경우에는 완화대집행을, 소유자가 판명되지 않은 경우에는 약식대집행을 고려할 수 있다.

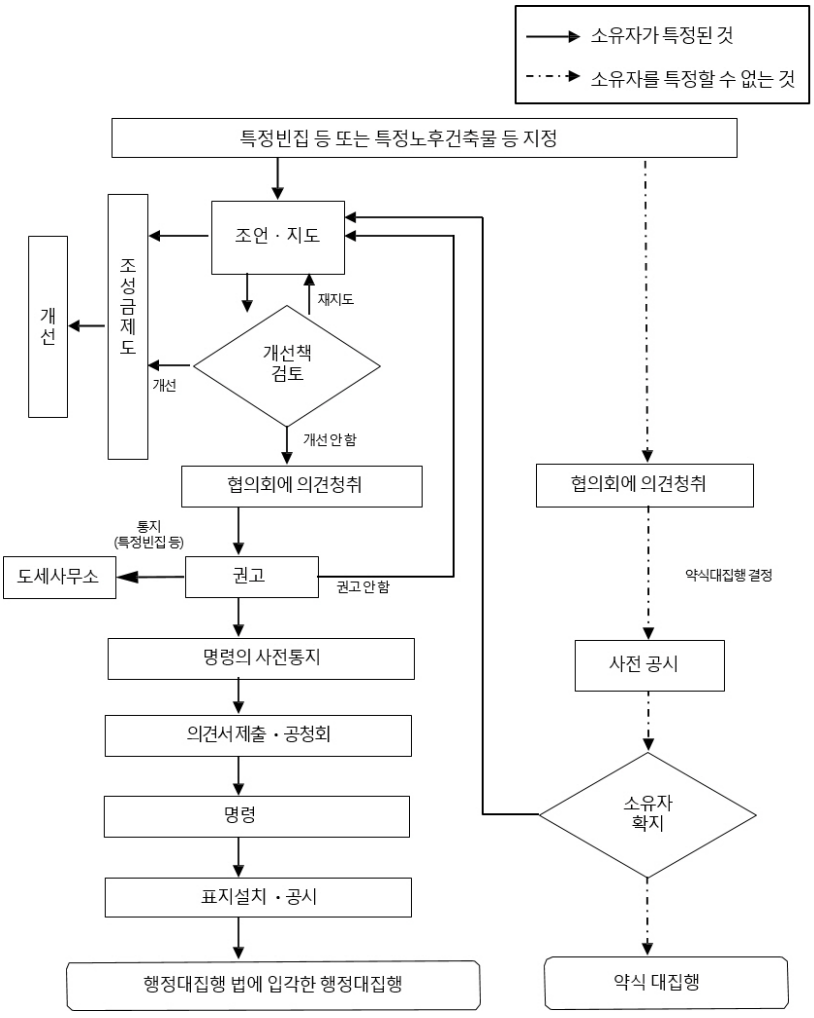
[그림 5-4] 마에바시시 특정 빈집 등에 대한 조치 흐름




출처 : 마에바시시(2015), 마에바시시 빈집 등 대책계획, p.19

군마현 마에바시시는 빈집 등에 대한 대책을 위해 특정빈집 등을 판정하는 판정위원회와 빈집 등 대책계획 작성 및 변경 등에 관한 협의를 실시하는 빈집 등 대책협의회를 설치하고 있다. 판정위원회에서 특정빈집 등으로 판정된 가옥에 대해서는 행정지도 및 처분을 시행하며, 그에 대한 실적 등을 빈집 등 대책협의회에 보고하며, 행정대집행을 시행하고자 하는 경우는 사전에 빈집 등 대책협의회에 의견을 청취한 후 실시함. 또한, 위험한 빈집 등이 소유자 불명일 시 위험한 상태를 방지하기 위해 조례에 입각하여 시는 최저 필요한 도의 긴급·응급 조치를 행한다.

[그림 5-5] 이타바시구 특정빈집 및 특정노후건축물 등에 대한 조치 흐름

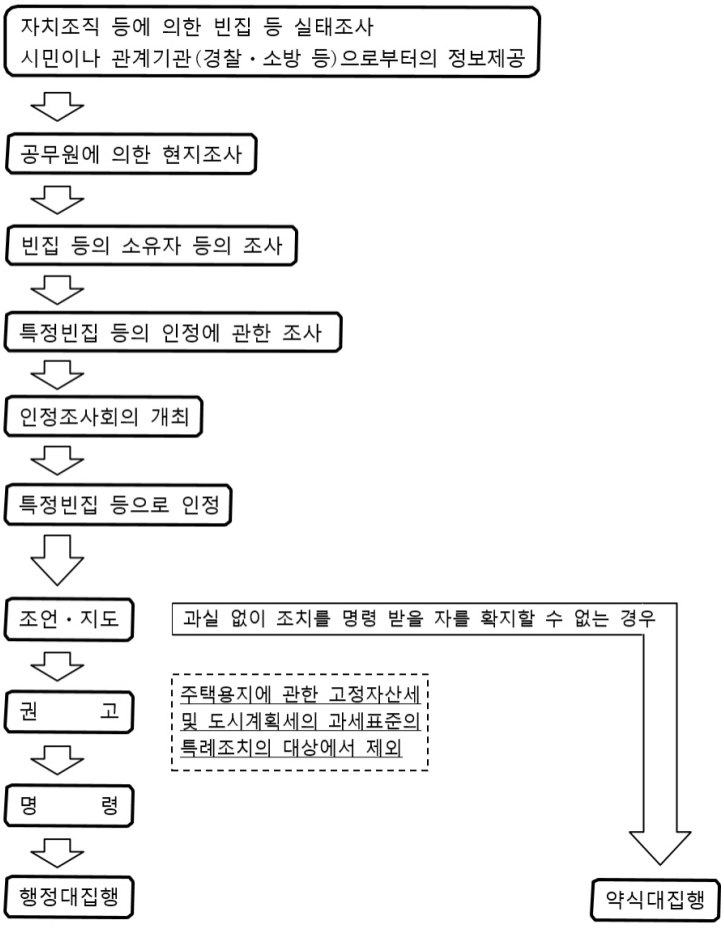



출처 : 이타바시구(2016), 이타바시구 노후건축물 등 대책계획 2025, p.43

동경도 이타바시구는 노후건축물 전체를 대상으로 빈집 등 대책계획을 책정하였으며, 빈집 특별조치법에서 정의한 빈집 및 특정빈집 등 이외에는 노후 건축물 등에 대해서는 법률 규정이 없으나 그 이외의 건축물에 대해서도 거의 동일하게 취급한다. 따라서 특정빈집 등과 특정노후건축물 등에 대한 조치는 거의 일치한다.

특정빈집 등으로 지정된 건물에 대해서 행정 지도 및 처분을 시행하며, 행정처분인 명령을 시행하기에 앞서, 의견서를 제출하고, 공청회 등을 청구할 수 있다. 명령에 의해서도 개선이 되지 않을 경우, 건물의 위험에 대한 주의 표지를 설치하고, 명령이 나와 있는 것을 공시한다.

[그림 5-6] 묘코시 특정 빈집 등에 대한 조치 흐름




출처 : 묘코시(2016), 묘코시 빈집 등 대책계획, p.11

니가타현 묘코시는「묘코시 빈집 등의 적정관리에 관한 조례시행규칙」에 입각하여 인정조사회를 설립하고, 인정조사회에서 특정빈집 등을 인정한다.

특정빈집 인정 조사회에서 인정된 특정빈집 등은 국가의 '특정빈집 등에 대한 조치'에 관한 적절한 실시를 위해 필요한 지침(가이드라인)'에 입각하여, 조언·지도, 권고, 명령 등의 조치를 취한다. 권고조치를 시행함에 있어, 주택용지에 관련한 고정자산세 및 도시계획세의 과제표준의 특례조치를 해제하게 된다.

돗토리현 니치난정은 특정빈집 등에 대하여, 조례에 입각하여 조언·지도, 권고, 명령, 공표 등의 조치를 취하고, 행정대집행법, 폐기물처리법, 도로법, 소방법, 재해대책기본법, 민법, 건축기준법 등의 관련법령에 입각하여 빈집 등의 철거 등의 조치를 강구하고 있다. 또한, 중산간지역이라는 지역특성상, 붕괴, 낙설 등에 의한 피해를 조기 및 미연에 방지하기 위한 응급조치와, 도로 등  공적시설에 위험성이 높은 설비가 발생한 경우 응급조치 실시를 위한 설해 대응 조치가 포함되어있다.

### 3) 일본 빈집 등 대책계획 추진의 시사점

2014년「공가 등 대책 추진에 관한 특별법」의 제정으로 행정의 강제 집행이 가능해지는 등 빈집 등의 체계적 관리가 가능해졌다. 이에 400여개 이상의 지자체에서 별도의 빈집 관련 조례를 운영하고 있으며 다양한 주체의 원활한 협력과 소통, 빈집뱅크 등을 통해 빈집의 활용이 매우 활성화되어 있다. 또한 이 특별조치법에 의해 국토교통대신 및 총무대신은 빈집 등에 관련한 기본방침을 책정(법 5조)하고 시정촌은 국가의 기본방침에 입각, 빈집 등 대책계획을 책정하고(법 6조), 시정촌은 국가의 기본방침에 입각, 빈집 등 대책협의회를 설치하며(법 7조) 도도부현은 시정촌에 대한 기술자문, 시정촌 상호간의 연락조정 등 필요한 후원을 강구하는(법 8조) 체계적 시스템으로 추진하고 있다. 더불어 빈집 대책을 크게 정비(철거)와 활용(재생)으로 나누어 정책 마련하고 전국 단위 빈집정보 홈페이지, 빈집 뱅크도 운영하고 있다.

지방공공단체 별로 수립하는 빈집 등 대책계획은 각 지방공공단체 별로 계획 기간 및 빈집 대책 내용에 차이가 있다. 지역 오카야마현 오카야마시의 경우 10년을 주기로 책정준비로 주택을 포함한 전 빈 집 건물 유형의 특정하고 외관을 기준으로 노후, 위험도 수위별로 우선순위를 붙인 빈집 특정에 포함시키는 특징이 있다. 군마현 마에바시시의 경우 5년을 주기로 수립하고 있으며  종합상담창구 설치하고  이활용 촉진을 위한 소유자와 이용희망자의 매칭 시스템, 이활용이나 노후빈집 등의 해체 지원을 위한 보조금 제도 등을 통해 보다 적극적인 활용 독려에 힘쓰고 있다.

# 제6장 빈집정비계획의 수립 활성화를 위한 정책 방안

1. 빈집정비계획의 수립 과제 및 방향
2. 빈집정비계획의 수립 지침(안)
3. 빈집정비계획의 수립 활성화를 위한 정책 지원 방안

## 1. 빈집정비계획의 수립 과제 및 방향

### 1) 빈집 문제와 빈집정비계획의 수립 과제

□ 지역의 빈집 현황과 발생 원인에 대한 정밀 분석 필요

국내의 전국단위 빈집 현황조사는 주택총조사가 유일하며 5년 단위로 시행하는 이 조사의 경우 지역별 총량만 파악된 상황이다. 그런데 이 또한 대도시지역 및 주변지역의 신시가지 개발에 의한 아파트 미분양 수가 포함된 수치로서 노후, 방치된 실제 빈집에 대해서는 양적 파악도 되어 있지 않은 상황이다. 더불어 2005년 주택총조사부터 빈집 항목이 추가되었으며 등록센서스[54]로 전환된 2015년 부터는 빈집 실태 항목은 샘플조사로 전환되었다. 이에 다가오는 인구감소에 의해 발생할 빈집 등에 대한 보다 정확하고 구체적인 실태조사가 필요한 시점이다.

지역별로는 빈집 문제가 심각한 농어촌에 대하여 농어촌정비계획에 의한 빈집실태조사를 실시하거나, 인천, 부산 등 빈집 발생이 많은 일부 광역시에서 자체적인 빈집 개소 조사와 해당 빈집에 대한 철거, 공공매입 등을 추진하고 있다. 하지만 빈집의 문제는 지역의 여건에 따라서 산업단지의 쇠퇴, 인근지역으로의 인구 유출, 소유자의 고령화 및 부동산 가치하락으로 인한 소유권 승계 지연, 미임대 등 다양한 사유에 의해 발생하고 있으므로, 해

54) 인구, 가구, 주택의 총 규모, 구조 등 일반적인 특성은 가구 방문없이 행정자료(주민등록부, 건축물대장 등)을 이용하여 통계를 생산하는 방식

당 지역만의 자체적인 빈집의 발생 현황 및 원인에 대한 면밀한 분석이 필요하다.

특히 빈집의 대책은 발생 원인 파악을 통해 지역특성별로 차별화된 관리해야 하므로, 국내 빈집 발생의 원인과 실태를 유형화하고 예방, 관리, 철거, 재생 등의 목적에 따른 구체적인 대응 방안을 마련할 필요가 있다.

□ 빈집의 양태, 입지 등에 따른 활용 및 관리

앞선 2장의 빈집현황 분석에서 알 수 있듯이 빈집이 발생하는 양태는 지역별로 큰 차이가 있다. 단독 및 비거주용 건물 주택의 빈집은 주로 지방중소도시 및 농어촌 지역에 밀집되어 있으며 연립 및 다세대주택 빈집은 수도권 및 지방 중·대도시를 중심으로 발생하고 있다. 반면 아파트 빈집 특화지역으로 전국적으로 산재해 있는 신시가지 개발시에 나타나고 있다. 주택유형에 따른 빈집의 밀집 발생 지역이 다르며 각 빈집에 따라 노후도, 주변 입지 등이 다르다.

빈집문제가 사회구조속에서 발생하기는 하지만 실제 각각의 빈집과 빈집밀집구역이 나타나는 지역적, 개인적 이유와 양태는 다양하기 마련이다. 이에 따라 빈집의 관리 및 활용, 정비의 해법도 다양해져야 할 필요가 있다. 예컨대 부동산의 가치 하락에 의해 발생한 빈집이라 할지라도 입지에 따라 향후 활용 및 관리가 달라질 수 있다. 활용이 가능한 토지의 특성, 개발압력 여부 등의 입지 여건, 주변의 공공시설 여건 등에 따른 지방자치단체의 정책 추진 방향, 개별 소유주의 의지 등 다양한 요인들을 고려해야 하므로 빈집정비계획은 공간적으로도 활용 및 정비 대안 마련에 있어서도 개별 빈집 혹은 빈집밀집구역 단위로 미시적으로 추진되어야 할 것이다.

□ 증가하는 빈집과 도시쇠퇴에 대응할 수 있는 도시차원의 계획 관리 체계 마련

1973년 주택개량재개발사업 도입 이후 노후불량주거지에 대한 재건과 기반시설 설치를 위한 대안으로서 대규모 철거식 재개발, 재건축이 활성화 되어 왔지만 저성장 시대에 따라 향후 아파트 개발시대는 종식된 것으로 보는 견해가 일반화되고 있다. 이러한 저성장 시대에는 빈집 발생 및 노후주거지의 쇠퇴는 가속화될 것이므로 빈집에 대한 관리 및 활용, 노후 저층주거지의 소규모 정비를 활성화하기 위한 적극적인 정책 대안이 필요하다.

인구 및 경제의 저성장 국면에서 증가하는 빈집을 효율적으로 정비·관리하고 향후 빈집 발생을 저감할 수 있는 체계적인 도시차원의 계획 및 관리 체계를 마련이 필수적이다.

즉 빈집 및 빈집밀집구역의 특성에 따른 빈집의 관리, 활용 및 정비를 할 수 있도록 지방자치단체 차원의 정책과 사업을 추진하여 빈집 소유자 및 사업 시행자의 적극적인 참여를

지원할 수 있는 체계 마련이 필요하다. 또한 빈집 정비가 기존 도시계획 체계에서 작동할 수 있도록 도시계획 체계내 빈집 정비 사업 지구 지정 및 중점관리 지역 지정 등의 면적 관리 대상 및 절차, 내용의 상세한 지침도 필요하다.

□ 빈집 정비계획 수립에 대한 상세 절차와 기준 마련

빈집을 효율적으로 정비, 활용하기 위해서는 기초자치단체에서 빈집특례법에 의한 별도의 "빈집정비계획"을 수립해야 하므로 이에 대한 상세한 내용, 절차와 기준 마련이 필요하다. 현행 법령에서 규정하고 있는 빈집정비계획은 "빈집정비사업계획"에 해당하므로 빈집 실태조사 결과를 기반으로 빈집의 수량 및 상태, 입지, 주변지역 현황 등 분석을 기반으로 개별 빈집의 활용 방향을 제시할 필요가 있다. 또한 주거환경 개선을 위해 빈집의 활용을 통한 공공서비스(시설) 확충계획과 연계하여 빈집 철거 및 활용의 단계별 추진을 해야 할 것이다.

### 2) 빈집정비계획 수립 지침의 작성 방향

□ 지방자치단체의 자체적인 빈집정비계획 수립이 가능하도록 상세한 지침 제시 필요

특별시, 특별자치시, 시·군·구의 기초자치단체 장이 수립하는 빈집정비계획은, 지역 주민의 신체 및 생명, 재산을 보호, 생활 환경의 개선 및 보전을 위해 빈집의 활용을 촉진하기 위한 시책을 담는 계획이다. 이에 지방자치단체가 국가의 기본 지침 및 정책 방향에 맞는 지역의 빈집정비계획을 주도적으로 작성할 수 있도록 중앙정부의 상세한 지침 마련이 필요하다. 이러한 상세한 빈집정비계획의 수립 지침 제시를 통해 지방자치단체에서 보다 지역 상황에 맞게 적극적으로 빈집의 활용과 관리를 지원하는 빈집정비사업을 적극적으로 추진할 수 있도록 해야 할 것이다.

□ 빈집정비사업계획으로서 충실성 확보

빈집정비계획은 빈집특례법에 근거하지만 기본적으로 도시내 공간적 관리체계인 도시계획체계 내에서 개별 주택과 주택이 놓인 대지에 관한 계획적 관리가 가능하도록 빈집 관리 및 활용을 정하는 계획이다. 이에 빈집 실태조사를 통해 확진된 빈집 방치수준 등급에 따른 빈집 정비사업(빈집의 개량, 철거, 관리, 활용)의 대상, 시행 내용 및 방법 등을 현행 법률 및 계획 체계내에서 실현 가능하도록 상세한 계획의 수립이 필요하다.

□ 공익성과 사회성 확보하면서 사유재산에 대한 불가피한 공권력 행사에 대한 피해 최소화

공익성과 사회성을 기반으로 한 빈집정비사업(공공시설 및 기반시설의 설치, 토지 등의 비축 등)의 추진을 위해 불가피한 사익성(주택, 상가 등으로 활용)의 훼손을 고려해야 할 것이다. 빈집 발생과 빈집의 밀집으로 인한 사회적, 개인적 손실과 환경적 악화를 개선하고 지속가능한 활용을 위해서 철거, 토지 수용 등 불가피하게 행사할 수 밖에 없는 공권력에 의한 사유재산의 침해를 최소화하는 방향이 되어야 한다.

빈집과 노후 주택이 많은 노후 저층주거지에 대하여 근린분석을 통해 공공시설 및 소형/임대주택 부족지 등 검토하고, 빈집을 공공이 우선적으로 공공매입 후 지역활성화 마을재생(근린의 경제, 사회, 환경 재생 방안)을 위한 용도 활용을 유도해야 한다.

□ 빈집정비사업의 활성화 유도

소규모 주택 정비사업에 대해서는 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 활성화를 유도 및 지원하고 있다. 특히 사업추진이 가능한 구역 및 대상을 명확히 하고, 관리처분 절차없이, 사업시행인가 만으로 사업을 추진할 수 있는 『빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법』에 의한 소규모 주택정비사업에 대한 활성화를 지원 유도책을 다양하게 수록하여 지방자치단체의 자발적인 빈집정비계획수립과 적극적인 정비사업 추진을 도모해야 할 것이다.

□ 지역의 현황과 여건을 고려한 빈집에 대한 미래지향형 계획 제시

빈집이 발생하는 원인과 현상에 대한 보다 명확한 분석을 통해 발생한 빈집을 정비 및 관리하고 향후 빈집 발생을 예방하는, 시계열적인 분석과 지속적인 대응 방안이 필요하다. 따라서 빈집의 현황 및 추이 뿐만 아니라 지역의 경제, 사회, 환경적 여건 및 발전 전망 등을 면밀하게 분석하여 현재의 빈집 관리 뿐 만 아니라 미래의 활용, 빈집 억제 대책도 고려해야 한다. 특히 지속적 인구 감소와 경제 침체가 예상되는 지역에는 빈집에 대한 지속적인 국가 재정의 투입 보다는 빈집의 제거를 통한 지역민 복지 확대 등의 축소도시 계획 고려할 필요가 있다.

□ 국가, 지방자치단체, 빈집 소유주, 지역주민 등 이해관계자의 역할 정립

빈집정비법 등 빈집 관련 제반 법률들은 빈집 문제를 해결하기 위하여 각 주체들이 노력할 수 있도록 사회적 시스템을 명시하고 있다. 이러한 사회시스템을 마련하고 유도책을 만드는 것이 중앙정부이며 이에 대해 지역특성에 맞게 적용하는 것은 지방정부의 역할이

다. 또한 빈집으로 인한 사회적 문제의 일차적인 책임은 해당 빈집의 관리를 소홀히 한 소유자에 있다. 빈집의 소유자의 적절한 관리와 이를 촉진하기 위한 지방자치단체의 협력적 관계 또한 중요하다. 지방자치단체는 빈집의 소유자가 빈집 문제를 해결할 수 있는 의지를 갖을 수 있도록 정비 및 활용 방안에 대한 컨설팅을 지원하거나 사용하기를 위하는 사람들과의 연결을 지원할 수 있을 것이고 이를 통해 빈집 소유자의 자발적인 빈집 정비 및 관리를 유도할 수 있을 것이다.

## 2. 빈집정비계획의 수립 지침(안)

### 1) 빈집정비계획 수립 지침의 구성

빈집정비계획을 수립하는 지방자치단체 및 빈집정비 관련 이해관계자들이 빈집정비 및 관리의 필요성에 공감하고 이에 대한 행위를 실현할 수 있도록 빈집정비계획의 체계적인 수립을 위한 일반원칙, 계획내용, 부문별 계획 등에 대한 계획 수립기준 등을 담는다. 또한 빈집정비계획 대상구역, 수립주기, 철거, 안전조치, 정비기반시설 및 임대주택 공급, 재원조달방안, 비용지원 등 계획 구체화한다.

**빈집정비계획의 수립 및 시행 관련 지침 구성(안)**

**제1절 계획수립의 일반원칙**
제31조(빈집정비계획의 기본방향)
제32조(빈집정비계획의 대상구역)
제33조(빈집정비계획의 수립주기 등)
제34조(빈집정비계획의 수립절차)
제35조(빈집정비계획의 수립지원 등)

**제2절 계획수립의 내용 및 기준**
제36조(빈집정비계획의 수립내용)
제37조(빈집정비계획의 수립기준 등)
제38조(빈집밀집구역의 고려)

**제3절 빈집정비사업의 시행계획**
제39조(사업시행계획 등)
제40조(빈집의 철거계획)
제41조(빈집의 안전조치 및 관리계획)
제42조(빈집의 매입계획)
제43조(정비기반시설 등의 설치계획)
제44조(임대주택의 건설 및 공급계획)
제45조(재원조달계획)
제46조(지원대상 등)

## 2) 계획수립의 일반원칙

### ① 빈집정비계획의 지위 및 성격

- 빈집정비계획은 실태조사로 판정된 빈집에 대하여 정비하는 계획이며, 빈집 소유자와 빈집 주변 주민 등의 의견반영이 필수적이다. 이에 빈집정비는 빈집 하나에 대한 정비로 국한되지 않고 주변 지역에 미치는 영향이 크므로 도시·군기본계획 등 상위계획과 연계가 필요하다.
- 빈집정비계획은 빈집을 효율적·체계적으로 관리 및 활용하고 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 빈집을 신속하게 정비함으로써 쾌적한 주거환경 조성과 공공복리 증진을 위한 공공계획이다.
- 빈집 정비계획은 지역 주민의 신체 및 생명, 재산을 보호, 생활 환경의 개선 및 보전을 위해 빈집의 활용을 촉진하기 위한 정책을 마련하여 공공 및 민간의 빈집정비사업을 추진하기 위해 필요한 사항을 정한다.
- **(대상구역)** 기초지자체에서 수립하므로 관할구역 규모가 크지 않은 경우 구역 전체를 수립하는 것도 가능하다. 빈집이 밀집된 경우에는 별도 구역을 지정하여 해당 구역에 집중적으로 빈집정비사업 추진할 수 있다.
- 빈집정비계획은 주변의 건축물·기반시설 등 물리적 현황과 사회·경제·문화 등 비물리적 현황 분석을 토대로 장래의 개발 수요에 기반하여 기존 건축물의 활용을 도모하기 위한 물적계획이다.
- **(수립주기)** 빈집정비계획은 중·장기 계획으로 빈집 실태조사와 주기를 맞춰 5년의 범위에서 수립 주기를 정하여 최신 빈집정보가 반영되도록 계획을 수립해야 한다.

### ② 빈집정비계획의 기본방향

- 계획의 수립권자(시장·군수 등)는실태조사 결과를 토대로 빈집의 방치를 방지하고 개별 주체의 자체 활용 및 지역사회의 공익을 위해 활용 가능한 정비방안을 제시한다.
- 지역의 빈집 현황을 기반으로 철거, 활용, 정비에 대한 우선 원칙을 정한다.
- 공공용지 확보 및 빈집 발생에 대한 방지 방안을 마련한다.
- 빈집의 관리 및 활용, 정비에 관한 각 주체별 역할과 의무를 정하고 각 이해관계자 등의

상호협력을 바탕으로 추진한다.

- (빈집의 소유자 등) 빈집의 소유자와 관리자는 주변 생활환경에 악영향을 주지 않도록 빈집에 적절한 관리를 하도록 노력해야 한다. 빈집의 관리 및 정비는 소유자와 관리자에게 1차적 관리 및 활용의 책임이 있다.
- (국가) 국가는 행재정/제도를 지원한다.
- (광역지방자치단체) 광역자치단체(시도)는 실태조사 및 계획 작성을 지원한다.
- (기초자치단체(시군구)) 빈집의 관리 및 정비, 예방을 위한 대책 수립으로서 빈집정비계획을 수립하고 이를 기반으로 빈집정비사업 등 대책을 시행하여 발생된 빈집을 적절히 관리하고 향후 빈집의 발생을 예방한다.

ㅇ 빈집정비계획은 궁극적으로 주거환경의 개선 및 도시기능 회복(쇠퇴된 지역의 활성화 및 도시재생)을 통한 주민의 삶의 질 향상을 도모한다.

**빈집정비계획의 기본 방향 등**

- (제31조) 실태조사 결과를 토대로 빈집 소유자, 이해관계자 등과 상호협력하고, 도시·군기본계획 등 상위계획과 연계하여 빈집정비계획 수립
  - 정비계획을 통해 사업시행방법, 시행예정자, 시행시기 등을 구체화
- (제32조) 관할구역 단위로 빈집 정비계획을 수립하되, 빈집이 밀집한 지역을 별도의 대상구역으로 설정 가능
  - 정비구역, 도시재생활성화지역 등에서는 해당 계획과 사업상황 반영
- (제33조) 빈집정비계획은 실태조사 실시 다음연도에 5년마다 수립
  - 필요시 실태조사 결과, 빈집정비사업 추진상황을 검토하여 수정 가능

### ③ 빈집정비계획의 수립 원칙 및 절차

□ 빈집정비계획의 수립 원칙

ㅇ 빈집정비계획은 도시계획과 도시정비계획의 범위 안에서 수립되어야 하고, 도시관리계획과 서로 연계되도록 수립되어야 한다.

ㅇ 빈집정비계획은 빈집정비사업을 시행하기 위한 계획으로 빈집정비사업의 유형별 목적을 분명히 하여 시행가능하도록 수립되어야 한다.

ㅇ 빈집정비계획은 지역의 빈집 현황을 면밀히 조사하고 지역의 개발가능성 및 타당성을 고려하여 적절한 개발밀도가 유지되도록 수립되어야 한다.

ㅇ 빈집 방치로 인한 사회적 문제에 대하여 지역사회 및 주민의 삶의 질 향상을 위해 지방자치단체 및 개인의 적극적인 노력을 기울여야 한다.

ㅇ 지방자치단체는 빈집정비계획을 통해 지역내 빈집의 관리 및 정비 방향을 정하는데 있어 공익성과 사회성을 기반으로 해야 한다.

□ 빈집정비계획의 수립 및 결정

ㅇ 빈집정비계획은 법 제4조제1항 각 호의 사항을 포함하여 빈집정비계획서, 관련 도면 및 부속서류로 구성한다.

ㅇ 빈집정비계획서에는 다음의 내용을 담아 작성한다.

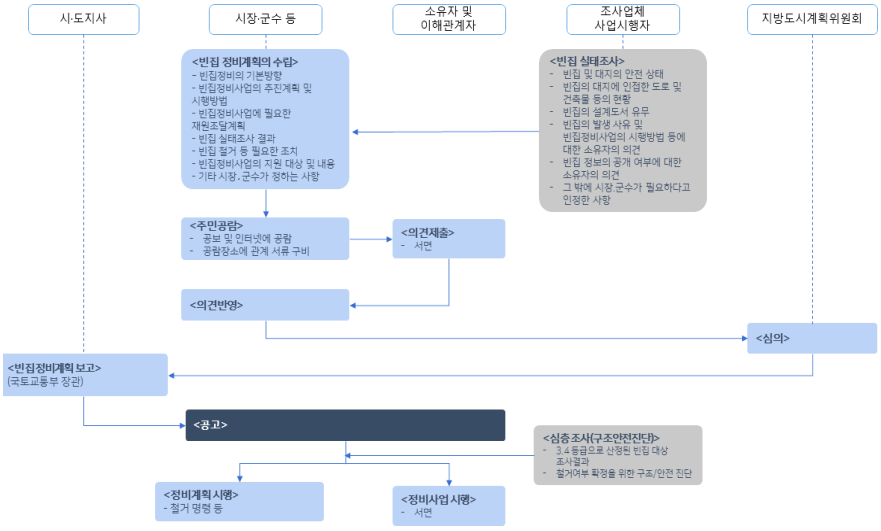
- 계획의 개요
- 현황분석(빈집 실태조사 결과 포함)
- 계획의 기본 구상
- 빈집정비사업의 시행계획(철거, 정비, 활용 등 각 단계 필요한 조치 등)
- 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획
- 빈집정비사업의 지원 대상 및 내용

ㅇ 빈집정비계획은 시장·군수·구청장이 수립하며 계획수립 시 주민설명회·주민공람을 통해 다양한 형태의 주민참여 및 관계기관 협의를 실시하여야 한다.

ㅇ 시장·군수는 빈집의 철거, 주변 지역에 정비기반시설의 설치 등을 위한 국·공유지 확보 등에 관한 사항이 포함된 정비계획을 수립하고자 하는 때에는 소유자 및 해당 관리청과 사전 협의해야 한다.

ㅇ 빈집정비계획의 수립 및 결정 절차는 다음과 같다.

- 기초조사(시장·군수·구청장)→계획(안)작성→주민공람(의견청취)→(공청회 개최)→(관계기관 협의_시도지사)→지방도시계획위원회 심의(시,군,구)→정비계획 결정 및 국토교통부 장관 보고(시도지사)




자료 : 빈집정비법 내용 도식화

[그림 6-1] 빈집정비계획의 수립 절차

### 3) 빈집정비계획의 수립 내용 및 기준

□ 빈집 등 실태조사 결과

○ **(지역의 인구 주택 현황)** 해당지역의 주택 재고(공간분석) 및 인구 추이 등을 분석하여 향후 주택의 수요를 전망하여야 한다.

○ **(지역의 빈집 현황)** 빈집 재고, 추이, 특징, 공간분포 등을 통해 빈집의 정량적인 현황을 파악해야 한다.

○ **(빈집 실태조사 결과)** 빈집정보시스템을 기반으로 실태조사를 통해 분석된 빈집 및 대지의 안전상태, 주변 도로 및 건축물 현황, 빈집의 상태별 분포, 소유자 의견 등을 반영한다.

□ 정비대상 빈집의 구분

○ **(빈집의 발생 유형별 정비 대상 선정)** 실태조사결과를 반영한 등급별, 위치별, 양태별 정비대상을 선정한다.

○ **(빈집 정비 과제 및 목표 설정)** 빈집의 발생 여건과 빈집 현황에 따른 정비 과제를 도출한다. 정비 목표 지표 설정(5년내 단계적 빈집 발생 저감, 정비 실적), 제시하여 빈집정비사업의 시행을 통해 단계별 달성을 가능하도록 한다.

□ 빈집 및 주변지역의 현황 분석

○ 빈집 및 주변 지역의 현황은 인구, 주택, 기반시설 등에 대하여 현재의 실태와 미래의 수요를 고려하여 종합적으로 분석한다.

1. 지역의 인구 및 주택 : 해당지역의 주택 재고와 인구의 현황 및 추이 등을 분석하여 향후 주택 및 개발의 수요를 고려한다.
2. 지역의 빈집 : 빈집 재고, 추이, 특징, 밀집도, 공간분포 등을 통해 빈집의 정량적인 현황을 파악한다.
3. 지역의 기반시설 : 빈집이 밀집한 지역의 경우, 해당 지역이 포함되는 도보권(반경 400m 내외) 및 생활권 내 도로, 공공시설 등의 기반시설 위치, 규모, 용도 등의 현황을 파악한다.
4. 지역의 개발계획 및 정비사업 : 빈집과 주변지역과의 계획의 연속성 및 연계성을 도모하고 정비사업의 실효성을 높이기 위하여 해당 지역 및 연접지역의 기반시설, 개발계획, 정비사업 현황 등에 대한 조사를 실시한다.

□ 정비방향의 도출

○ 빈집 발생과 밀집으로 인한 사회적, 개인적 손실과 환경적 악화의 개선과 지속가능한 활용을 고려하여 빈집정비 방향을 정한다.

1. 실태조사 및 현황분석을 통해 빈집 및 대지의 안전상태, 주변 도로 및 건축물 현황, 빈집의 상태별 분포, 소유자 의견 등을 반영한다.
2. 지속적 인구 감소와 경제 침체가 예상되는 지역의 시장·군수는 지역 주민의 복지 확대를 위한 빈집의 활용 방안을 우선 강구한다.
3. 빈집이 밀집된 지역에 대해서는 개별 빈집의 활용 및 정비 보다는 지역 차원의 면(面)적 관리와 정비를 우선적으로 고려한다.
4. 빈집정비사업의 효과를 제고하기 위해서 소규모 주택정비사업 등과 연계 추진을 고려한다.

□ 빈집정비계획의 수립 내용 기준

○ 이밖에 빈집정비계획 작성 형식 차이에 따른 혼란을 최소화하기 위해 빈집정비계획의 구성과 세부내용은 별도의 서식 등을 정하여 이에 따른다.

○ 또한 정비기반시설 부족 등으로 빈집 발생이 특정구역에 집중되는 경우가 많으므로 빈집이 밀집된 지역에 대한 우선 정비하는 것을 내용으로 한다.

○ **(빈집밀집구역)** 빈집밀집구역에서 개별적인 빈집정비사업 대신 지역 단위의 소규모주택정비사업의 시행도 제안할 수 있다.

**빈집정비계획의 수립 내용 등**

•(제36조) 빈집정비계획은 빈집정비계획서, 관련도면, 부속서류 등으로 구성
- 빈집정비계획서 개요, 관련도면 세부내용, 부속서류 규정
•(제37조) 빈집정비계획 수립 시 다음 각 호의 사항을 고려
- 빈집정비의 시급성, 주변지역 파급효과, 해당 지역의 정비역량 및 재정여건, 각종 지역계획 및 지역자산과의 연계방안, 지역 잠재력과 개발 수요, 계획 목표, 사업 규모, 지원방안, 빈집발생 억제방안 등
•(제38조) 빈집이 밀집하고 정비기반시설이 현저히 부족하여 안전사고나 범죄 발생 우려가 높은 지역에 대하여 빈집정비사업 우선시행 계획가능

## 4) 빈집정비사업의 시행계획

### ① 빈집정비사업의 시행 등

□ 빈집정비사업의 적용범위

○ 빈집정비사업은 시군구장의 분석 및 선택에 따라 빈집 개별단위 사업, 빈집밀집구역단위사업, 빈집밀집구역단위와 지역활성화사업 등으로 나누어 추진한다.

○ **(개별단위 사업)** 빈집실태조사 결과 판정된 등급별로 활용가능한 사업*을 선택할 수 있도록 제시한다. 다만, 철거대상(4등급) 빈집의 경우에는 철거 명령 등을 적극적으로 이행한다.

*실태조사에서 빈집으로 판명된 주택에 대해서는 경수선, 개축, 증축, 대수선, 철거, 신축하는 방식으로 사업이 가능하다(법 제9조)

○ **(빈집밀집구역단위 사업)** 실태조사 결과, 빈집이 밀집된 구역의 경우 개별단위 사업 외에도 구역단위 사업에 대한 계획을 수립할 수 있다.

□ 빈집정비사업 유형 및 정비대상 구분

○ **빈집정비사업 유형(빈집의 개량, 철거, 관리, 활용 등)**별 대상 빈집은, 빈집 실태조사를 통해 확진된 빈집 방치수준, 빈집의 위치, 규모 및 용도 등의 양태, 그리고 지역의 현황 및 수요 등을 고려하여 정한다.

○ 집의 개별 주호에 대해 빈집 등급유형별로 빈집정비사업 대상을 제시하여 소유자 및 사업시행자의 시행을 유도한다.

○ 철거대상(빈집 4등급 유형 등) 빈집 중에서 철거 후 주차장, 녹지, 공원, 광장 등 공공시설의 일시적 혹은 영구적 조성 대상을 정한다.

ㅇ 빈집 및 노후 주택이 밀집한 주거지내 4m 미만 도로 등 정비기반시설 여건이 열악하여 빈집의 정비 및 활용이 어려운 지역에 대하여, 정비기반시설의 정비사업을 계획한다.

ㅇ 임대주택이 부족한 지역의 경우, 지방자치단체 및 공공기관 등의 공공의 사업시행자가 빈집 및 노후 주택을 우선적으로 매입 후 공공임대주택을 확충하는 방안을 강구한다.

ㅇ 기타 공익적 사업 추진을 위한 빈집의 활용 및 정비 지원 대상과 범위를 제시한다.

**빈집정비사업의 시행**

•(제39조) 빈집정비사업의 명칭은 행정구명을 중심으로 대상구역을 구분할 수 있도록 숫자나 문자의 형태로 정함
- 빈집 등급이 1~2등급으로 양호한 경우 철거 외의 방법을 우선 검토하고, 빈집 등급이 3~4등급으로 불량한 경우 철거를 우선 검토
- 빈집정비사업 시행예정시기는 사업시행인가 고시일로 규정
- 「농어촌 정비법」에 따른 농어촌 및 준농어촌 제외

□ 빈집의 발생 억제 및 관리

ㅇ 빈집의 현황 및 추이 뿐만 아니라 지역의 경제, 사회, 환경적 여건 및 발전 전망 등을 면밀하게 분석하여 현재의 빈집관리 및 미래의 활용, 빈집 발생의 억제 대책을 마련한다.

□ 빈집정비사업의 단위 및 구분

ㅇ 빈집정비사업별 위치 파악과 구분을 용이하게 하기 위해 행정구명을 중심으로 숫자나 문자의 형태로 구분한다. 실태조사를 통해 산출한 빈집 등급을 토대로 빈집을 철거하거나 그대로 활용하는 방안을 우선 검토하도록 고려한다.

ㅇ 빈집정비사업의 사업시행 예정시기에 대한 혼선이 있을 수 있어 사업시행인가 고시일로 지정한다.

ㅇ 「농어촌정비법」에서 별도로 빈집 정비사업을 정하고 있으므로 농어촌 지역의 빈집정비는 해당 법을 따르도록 대상에서 제외한다.

### ② 빈집의 철거 등

□ 빈집의 철거 등 시행 관련 사항

ㅇ 구조부 상태가 불량하거나 위해성이 높은 빈집은 주변지역에 악영향을 미치므로 계획적인 철거 추진이 필요하다. 하지만 빈집은 사적재산이므로 빈집 소유자가 철거를 인지하고 대응할 수 있도록 빈집정비계획 고시 후 6개월 이상의 유예기간을 부여한다.

○ 빈집 철거 후 나대지가 되는 경우 이에 대한 관리 방안을 마련하여 주변지역 주거환경에 미치는 영향을 최소화한다.

○ 지자체 여건에 따라 빈집정비 속도의 차이가 있으므로 빈집정비사업 착수 전 안전조치 및 관리 계획을 수립이 필요하다.

○ 빈집의 효율적인 관리와 정비를 위해 필요한 경우 지자체에서 빈집 매입계획을 수립할 수 있다. 비축한 빈집을 외부에 공개하여 공기업이나 사회적 기업 등에서 활용할 수 있다.

**빈집의 철거계획 등**

•(제40조) 안전사고나 범죄발생이 우려되거나 공익상 유해하거나 주거환경에 현저한 장해가 되는 4등급 빈집에 대하여 철거계획 수립
- 빈집정비계획 고시 후 6개월 이상의 범위에서 시·도조례로 정한 기간이 지난 후 빈집 철거 가능
- 빈집 철거 후 토지에 대한 관리방안 마련 필요

•(제41조) 빈집의 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위해 안전조치 계획 수립
- 전기·수도 등 사용중지, 각종 출입구 폐쇄 조치, CCTV 설치, 가설 울타리 설치, 방범 순찰 강화 등

•(제42조) 빈집정비사업을 통해 정비기반시설, 임대주택 등을 공급하기 위해 필요한 경우 매입계획 수립
- 매입한 빈집을 직접 활용하거나 비축할 수 있으며, 빈집정보시스템을 통해 외부 공개

□ 빈집의 안전조치 및 관리

○ 빈집정비사업의 대상이 아닌 빈집에 대해서도 주택 및 주변환경에의 위해 가능성 등을 고려하여 안전조치 및 관리 대책을 마련한다.

□ 빈집의 철거 및 철거 후 대책

○ (철거대상의 선정) 실태조사 결과 4등급에 해당하는 빈집 중 재해안전의 위험이 있는 빈집에 대하여 시급성과 지역적 요구를 고려하여 대상을 선정한다.

○ **(철거추진절차 및 체계)** 주체별 역할, 단계별 시행 방안을 마련하고 이에 대한 세제 및 행정 절차를 제시한다.

○ 소유자가 확실한 경우와 불확실한 경우로 나누어 행정명령 및 집행에 관련한 사항들을 제시한다.

○ **(철거의 시행 및 이후 대책)** 철거된 나대지의 활용 및 관리 방안을 제시한다.

□ 빈집의 비축

ㅇ 안전사고나 범죄발생의 우려가 높아 빈집정비사업을 긴급히 시행하기 위한 빈집밀집구역 혹은 철거대상 빈집이 있는 지역의 빈집 등에 대하여 향후 공공복리를 위한 시설활용을 도모하기 위한 토지 및 건축물에 대한 다음의 방법으로 공공매입을 고려한다.

- **(공공 입체환지)** 시군구 내부 주거 밀집지역에 공공기관(지방자치단체 또는 공기업)이 매입 또는 건설의 방법으로 주택을 확보하고 빈집(토지포함)과 교환 실시한다. 해당 주택에 거주자가 없는 경우 공공기관에서 임대관리를 실시한다.
- **(빈집은행 매입)** 빈집밀집지구내 빈집의 경우 공공(국가 혹은 지방자치단체)이 운영하는 빈집은행에서 우선 매수를 검토한다.

ㅇ 공공이 확보한 빈집의 토지 혹은 건축물은 장기적 관점에서 공공시설 및 소형/임대주택 등으로의 활용 및 개발을 검토, 추진한다.

ㅇ 공공매입 후 지역활성화 마을재생(근린의 경제, 사회, 환경 재생 방안)을 위한 용도로의 활용을 검토하거나 도시재생사업 및 새뜰사업 등 기존 공공사업과의 연계 추진 등의 다양한 방안을 검토, 추진한다.

### ③ 정비기반시설의 설치계획

ㅇ 빈집정비를 통해 정비기반시설, 공동이용시설, 임대주택 등으로 공급할 수 있으므로 지역여건에 맞춰 공급계획 수립 필요하다. 특히 정비기반시설 등이 현저히 부족한 지역에서 빈집이 많이 발생하므로 빈집 발생원인을 분석하여 추가 빈집발생을 억제할 수 있다.

ㅇ 또한 지자체 여건에 따라 시장·군수등이 직접 시행하는 것이 어려울 수 있으므로 관계기관에 빈집정비사업을 제안할 수 있다.

**정비기반시설의 설치계획**

•(제43조) 인근지역의 정비기반시설 등의 설치현황과 지역 주민들의 의견을 고려하여 빈집정비사업을 통한 정비기반시설등의 설치계획 수립
- 정비기반시설 등의 설치계획에 따라 시장·군수등이 직접 설치하거나 사업시행 예정자에게 설치 권고 가능

•(제44조) 주거취약계층에 대한 다양한 임대수요를 고려하여 빈집정비사업을 통한 임대주택 공급계획 수립
- 임대주택 공급계획에 따라 시장·군수등이 직접 설치하거나 사업시행예정자에게 설치 권고 가능

### 5) 빈집정비사업의 지원 및 재원조달

□ 빈집정비사업의 지원대상 및 내용

ㅇ 지방자치단체는 빈집정비사업의 활성화를 위해서 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·융자하거나 융자를 알선할 수 있다(법 제 44조).

- 법 제44조에 따라 지방자치단체는 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 각 50퍼센트 이내에서 보조하거나. 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 각 80퍼센트 이내에서 융자하거나 융자를 알선할 수 있다.

  1. 기초조사비
  2. 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비
  3. 조합 운영경비
  4. 주민 이주비 융자에 따른 이자
  5. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

ㅇ 빈집정비사업의 사업시행자는 해당 빈집이 법령의 제정·개정이나 그밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 법령에 맞지 아니하게 된 경우에는 령 제40조에 의거하여 지방건축위원회의 심의를 거쳐 개축 또는 용도변경을 할 수 있다(법 제46조).

- 제40조(빈집정비사업에 대한 특례) ① 법 제46조에서 “대통령령으로 정하는 사유”란 다음 각 호의 어느 하나를 말한다.

  1. 도시 · 군관리계획의 결정 · 변경 또는 행정구역의 변경이 있는 경우
  2. 도시 · 군계획시설의 설치, 도시개발사업의 시행 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치가 있는 경우
  3. 그 밖에 제1호 및 제2호와 비슷한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우

  ② 법 제46조에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호를 말한다.

  1. 개축 또는 용도변경 하려는 부분이 법령 등에 적합한 경우
  2. 빈집의 대지가 도시 · 군계획시설의 설치 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 「건축법」 제57조에 따라 해당 지방자치단체가 정하는 면적에 미달되는 경우로서 그 빈집을 연면적 합계의 범위에서 개축하는 경우
  3. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 한옥으로서 빈집을 개축하는 경우
  4. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인 후 20년이 지난 기존 건축물로서 건축물 대지의 전부 또는 일부가 「자연재해대책법」 제12조에 따른 자연재해위험개선지구에 포함되고 재해로 인한 피해 예방을 위하여 연면적의 합계 범위에서 개축하는 경우

○ 지방자치단체는 빈집정비사업의 활성화를 위하여 빈집의 소유자 및 관리자, 빈집정비사업의 시행자가 빈집의 관리, 활용, 정비와 관련한 전문가의 자문을 받을 수 있도록 전담창구를 마련하는 등의 지원 방안을 마련할 수 있다.

○ 지방자치단체는 그 밖의 빈집정비사업의 지원 방안을 강구할 수 있다.

□ 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획

○ 빈집정비사업의 공공부분 및 민간 지원부분에 대한 종합적 소요 재정을 추정한다.

○ 빈집정비사업 중 빈집밀집구역의 공공시설 및 기반시설 설치 등에 소요되는 공공사업 투입에 관해서는 단계별 최종시점까지의 재정소요를 추정한다.

○ 빈집정비사업 중 공공부분에 대한 투자우선순위의 범위를 설정하고, 우선순위가 높은 사업은 반드시 중장기재정계획에도 반영되도록 한다.

**재원조달계획**

- (제45조) 시장·군수등은 빈집정비사업의 시급성, 파급효과 등을 고려하여 재원조달 계획과 연차별 집행계획 작성
  - 빈집정비사업 소요사업비, 지원비용 등을 재원조달계획에 포함
- (제46조) 시장·군수등은 비용 및 빈집정보 지원계획 수립 가능
  - 사회적기업 등의 빈집정비사업 소요비용, 빈집 안전조치 및 관리 비용, 정비기반시설 또는 공동이용시설 설치비용, 임대주택 공급 비용 등

[표 6-1] 빈집정비사업에 관한 업무지침(안) 목차 구성

**빈집정비사업에 관한 업무지침(안)**

**제1장 총칙**

제1조(목적)
제2조(정의)
제3조(적용범위)

**제2장 빈집등 실태조사의 방법**

제1절 실태조사의 방법 등

제4조(실태조사의 유형)
제5조(실태조사의 대상구역)
제6조(실태조사의 실시주기 등)
제7조(실태조사의 계획수립)
제8조(실태조사의 업무대행)
제9조(조사자의 교육)

제2절 사전조사

제10조(사전조사의 준비)
제11조(빈집등의 추정)

제3절 현장조사

제12조(현장조사의 준비)
제13조(소유자 등의 확인)
제14조(빈집 여부의 확인)
제15조(빈집의 확정)

제4절 등급산정조사

제16조(등급산정조사의 준비)
제17조(빈집 출입에 따른 안전사고 예방 등)
제18조(빈집의 등급산정)
제19조(실태조사 결과의 관리·활용)

제5절 확인점검

제20조(확인점검의 방법)
제21조(확인점검 결과의 반영)

**제3장 빈집정보시스템의 구축 및 운영**

제1절 정보시스템의 구축 및 운영 등

제22조(정보시스템의 구축·운영)
제23조(정보시스템 구축·운영의 업무대행)
제24조(정보시스템의 주요기능)
제25조(정보시스템의 사용권한 등)
제26조(정보시스템의 운영중단)
제27조(관련 자료·정보의 요청)

제2절 빈집정보의 관리 및 공개 등

제28조(빈집정보의 관리)
제29조(빈집정보의 제공)
제30조(빈집정보의 공개)
제31조(정보시스템의 운영현황 보고)

**제4장 빈집정비계획의 수립**

제1절 계획수립의 일반원칙

제32조(빈집정비계획의 기본방향)
제33조(빈집정비계획의 대상구역)
제34조(빈집정비계획의 수립주기 등)
제35조(빈집정비계획의 수립절차)
제36조(빈집정비계획의 수립지원 등)

제2절 계획수립의 내용 및 기준

제37조(빈집정비계획의 수립내용)
제38조(빈집정비계획의 수립기준 등)
제39조(빈집밀집구역의 고려)

제3절 빈집정비사업의 시행계획

제40조(사업시행계획 등)
제41조(빈집의 철거계획)
제42조(빈집의 안전조치 및 관리계획)
제43조(빈집의 매입계획)
제44조(정비기반시설 등의 설치계획)
제45조(임대주택의 건설 및 공급계획)
제46조(재원조달계획)
제47조(지원대상 등)

주 : 본 목차는 국토교통부의 주관으로 구성한 한국국토정보공사(LX), 토지주택연구원(LHI), 건축도시공간연구소(auri)의 TF 회의 결과로 만들어진 안으로 고시 시점에서 변경될 수 있음

# 3. 빈집정비계획 수립 활성화를 위한 정책 지원 방안

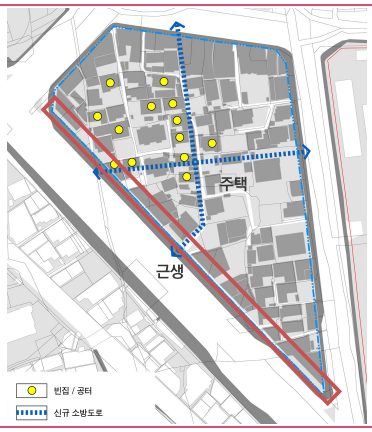
## 1) 빈집정비계획 수립 범위와 계획 체계 명확화

### ① '빈집'과 빈집밀집구역에 대한 범위 명확화 및 확대

현행 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 규정하고 있는 빈집은 도시내 일부 주택에 한정되어 있다. 또한 주택 중에서도 단독주택, 공동주택, 준주택과 같이 세대 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조가 아닌 건축물은 빈집에서 제외된다. 또한 준주택 중에서도 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택은 제외하고 오피스텔만 포함하고 있다. 하지만 단독주택이 아닌 경우, 한 건물 내에 상점이 비어있거나, 점포주택인 경우 등을 고려할 때, 빈집으로 판정하는데 어려움이 따를 것으로 예상된다. 또한 개별적인 주택 단위의 빈집 외에도 면적(面)인 관리를 위해서는 빈집밀집구역을 고려할 수 밖에 없으므로 향후 빈집 대상과 빈집 밀집구역에 용도지역, 지구에 의한 허용 건축물 용도를 고려하여 근린생활시설로 확대할 필요가 있다. 특히 지역적 이유에 의해 도시내 주택이나 점포가 비어 가는 곳은 주로 개발 잠재력이 현저히 낮거나, 도시계획, 사업의 유보지인 경우가 많으므로 빈집 밀집지구의 재생을 위해서는 주택외 용도의 고려도 필요하다. 또한 일반주거지역 내 근린생활시설 설치가 가능하므로 각종 공공시설의 확충 및 활용 범위를 고려하여 확대할 필요가 있다.

[표 6-2] 빈집 발생 지역 현황(예시)

| 전주시 노송동 일대 | | |
|---|---|---|
| 주거지 | 용도지역, 지구 | 주거환경개선사업구역<br>제2종 일반주거지역 |
| | 지형 · 지세 | 평지 |
| | 주거지 형성 | 토지구획정리 사업 |
| | 필지형태 | 비정형 |
| | 필지규모 | - |
| | 표준지가 | 220.000원/㎡ |
| 주택 | 주택유형 | 단독주택·다가구 |
| | 주택 노후도 | (50년대) |
| | 미접도 (4m미만 도로) | 다수.<br>내부 통과도로 없음 |




자료 :이해를 돕기 위해 성은영 외(2013), 생활환경 개선을 위한 주민주도형 건축협정 제도 연구, 건축도시공간연구소, p.125, p153의 대상지 정보를 편집 제시하였음.

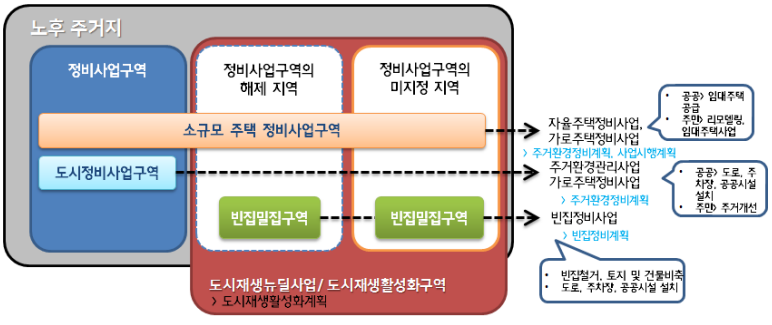
빈집밀집구역은 현재의 빈집법 및 지침 등에는 “빈집이 밀집한 지역으로서 정비기반시설이 현저히 부족하여 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 지역” 정도로 고려되고 있다. 하지만 빈집밀집구역에 대한 소규모주택정비사업의 시행 제안이 가능한 만큼, 향후 늘어나는 빈집에 의해 빈집이 다수가 밀집된 지역에 대해서 체계적인 관리를 위해서는 보다 구체적인 구역 지정 방안 마련이 필요할 것이다.

**빈집밀집구역(고려 요인 예시)**

- (규모) 근린의 일정 면적(1만 ㎡ 등)내 주택 중 빈집 차지비율이 30%(인구주택총조사 전체 빈집비율 약 6%의 5배)이상 인 구역 중
  - 최소 주택수, 가구수 설정 :각종 정비 사업 최소 규모로서 5가구 혹은 주택 5동 이상
- (노후도) 주택 중 30년 이상 경과 건축물이 50% 이상인 구역
- (도정법 상 정비구역 제외) : 정비계획 상 고려 요인
- (시급성) 침수 등 재해위험지역, 도시환경 개선 필요, 정비기반시설 설치 수준, 저소득층 등 사회적 여건 열악 등 고려

### ② 빈집정비 및 관리계획으로 확대될 수 있도록 도시계획 연계성 확보

동네 단위(도시재생 뉴딜사업의 우리동네살리기 사업규모인 5만㎡미만) 영역내에서 다양한 법제와 이를 근거로 한 사업을 추진해야 하므로 구역설정 및 사업 추진 단위, 추진 방법의 복잡성을 해소할 구체적 영역 구분이 필요하다.특히 ‘도시재생 뉴딜정책’에서 추진하는, 대규모 철거 없이 소규모 생활밀착형 시설을 설치하기 위한 “동네 단위”에 포함가능한 사업의 구체적 유형을 활용하여 기존 도시계획 및 정비계획과의 연계성을 확보할 필요가 있다. 현재의 도시재생뉴딜정책에서 제시하는 공간단위는 도시재생활성화구역내 동네를 고려하고 있으므로 빈집밀집구역이나 소규모 주택정비사업구역이 이들 규모로 고려할 수 있다. 빈집 및 소규모 주택정비법’에서 제시하는 “빈집밀집구역”에 공공의 기반시설 투입 후 소규모 주택정비시 지원을 강화하여 도시정비계획(도정법), 도시재생활성화계획(도시재생법), 빈집정비계획(빈집특례법)의 계획간 대상지역의 구분 및 도시재생메뉴를 구분 활용할 수 있을 것이다.




[그림 6-2 ] 노후주거지에 대한 법제와 사업계획 영역 검토

### 2) 빈집을 공공의 토지 및 건물로 비축·활용하여 사회서비스 확대

빈집과 노후 주택이 많은 노후 저층주거지에 대하여 근린분석을 통해 공공시설 및 소형/임대주택 부족지 등 검토하고, 빈집을 공공이 우선적으로 공공매입 후 지역활성화, 마을재생(근린의 경제, 사회, 환경 재생 방안)을 위한 용도의 활용이 필요하다. 지자체별 토지은행 제도 도입하여 별도의 공공기관[55] 설립·운영 추진 후 네트워크 서비스를 확대할 수 있다.

이 밖에 공공이 우선시행하는 소규모정비사업의 시행 계획(지정개발자, 공공시설, 수용 및 철거, 임대주택 등 세입자 주거 대책 등 마련에 초점을 두어 추진하고 도시재생사업 및 새뜰사업 등 기존 공공사업과의 연계 추진할 수 있도록 사회서비스 확대 방안을 구축할 필요가 있다.

[표 6-3] 1992~2010년 추진된 영국의 빈집정비 및 지원 정책

| 항목 | 주요 내용 | 주체 |
|---|---|---|
| 1992 자선단체 Empty Homes Agency | 빈집문제 해결을 위한 민간자선단체 결성<br>(현재, Empty Homes로 명칭 변경) | 민간 |
| 1999 Urban Task Force 조직결성 | Towards an Urban Renaissance 보고서에서 도심의 빈집 문제 인식, 빈집 관련 정책 추천 | 중앙정부 |
| 2000 주택계획정책 지침서 개정 (Revised Planning Policy Guidance for Housing) | 환경교통지역부(DETR) 빈집 재사용에 우선순위 | |
| 2001 정부예산보고 (2001 Budget Report) | 10년 이상 빈집 재개발에 부가세 면제<br>3년 이상 빈집 재개발에 부가세 5% 감세 | |
| 2003 지방정부법 85조<br>(Section 85, Local Government Act, 2003) | 빈집 확인 및 재사용을 위한 빈집정보 이용 권한 강화 | 지방정부 |
| 2003 빈집관련 정책 지침서<br>(Empty Property-Unlocking the Potential) | 부수상실(ODPM) 빈집정비를 위한 지침 발표<br>빈집의 정의 : 6개월 이상, 정비의 대상 | 중앙정부 |
| 2003 빈집관련 정책 보고서 (Empty Homes : Temporary Management, Lasting Solutions) | 지방정부에 제한적 강제수용명령(CPO) 권한 부여<br>지방정부에 강제 매매(Enforced Sale) 권한 부여 | |
| 2004 Empty Homes Agency 정책 조언 | 빈집 재사용을 위한 계획 수립의 필요성 | 민간 |
| 2004 주택법 개정 (Section 133-138, Housing Act, 2003) | 지방정부에 6개월 이상 빈집에 대하여 빈집관리조치(EDMO) 권한 부여 | 중앙정부 |
| 2004 강제수용법 (Planning and Compulsory Purchase Act 2004) | 강제수용명령(CPO)의 방법 | |
| 2006 EDMO 지침서 (Guidance Note on Empty Dwelling Management Orders) | 지방정부의 EDMO 실행지침 | |
| 2007 정부예산보고 (2007 Budget Report) | 2년 이상 빈집 재개발에 부가세 5% | |
| 2007-2008 National Clearing House | 주택공사(Housing Corporation)가 새로 지어진 빈집 구매 후 저렴주택 공급 | |

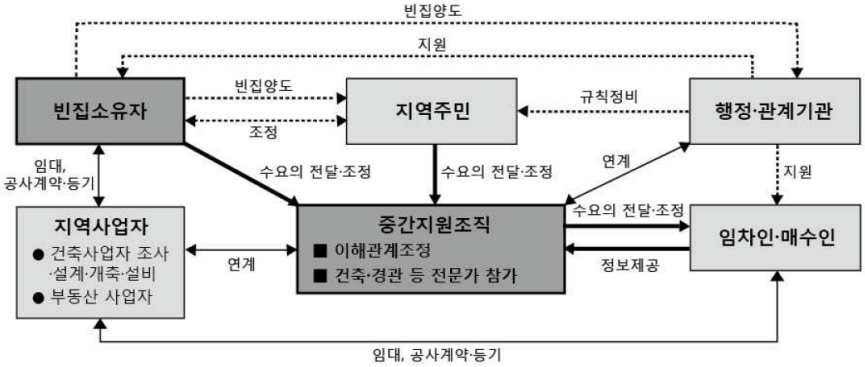
출처 : 권혁삼 외(2016), 도시내 빈집정비를 위한 제도 마련 및 공공역할 연구, p.59

55) 디트로이트 토지은행(Detroit Land Bank Auction Program) : 디트로이트의 비고 낙후된 부동산을 활용할 수 있도록 경매, side lot, 커뮤니티 파트너쉽, 철거를 담당하는 공공기관 등을 고려할 수 있다.

### 3) 빈집정비사업 시행 및 협력추진체계 구축 지원

빈집의 발생은 작게는 소유자의 재산상의 손해부터 지역의 황폐화로 인한 근린, 지역, 지방자치단체, 크게는 국가적 손실로 이어진다. 따라서 빈집의 소유자, 지역주민, 지방정부 등이 협력하여 사업을 시행하는 추진체계의 구축이 필요하다.

특히 빈집정비사업의 원활한 추진을 위해서는 빈집정비계획의 작성·변경 및 빈집정비사업의 추진에 관한 각종 협의를 담당하는 별도의 협의체 혹은 지원조직을 두어 각 주체간 연결을 역할을 원활히 수행할 수 있도록 구심점을 마련하는 것도 중요하다. 특히 빈집의 적극적 활용과 정비를 위해서는 빈집을 발생시킨 소유자에게는 가치가 적어진 집에 대해서 새로운 지역사업자를 찾아주거나, 구매하여 지역주민에게 필요한 시설로 바꾸어주는 등의 공공복리를 위한 활용을 유도하는 것은 지방정부 등의 공공의 몫일 수 있다. 이러한 사업의 모델과 주체별 역할을 고려한 구체적 추진체계를 제시할 필요가 있다.




[그림 6-3] 빈집 정비 활성화를 위한 주체별 역할 및 사업 구조
출처 : 한승욱(2015), "늘어가는 빈집, 지역재생의 새로운 자원으로 활용", BDI 정책포커스, (294), p.12.

### 4) 빈집 정비 활성화 사업에 대한 인식공유 및 홍보

지방자치단체 및 개인 소유주 등 사업시행자가 빈집 문제를 해결하고 지속적인 빈집관리에 참여할 수 있도록 빈집정비사업의 다양한 활용 방법을 공유할 필요가 있다. 또한 빈집의 예방과 관리를 위한 개념, 제도에 대해 지역주민과 지자체 담당 공무원, 도시재생활동가들이 쉽게 이해할 수 있는 국내외 선도사례들을 제시해서 이해를 돕고 빈집정비의 필요성 및 시급성을 인지하도록 해야 할 것이다. 이러한 인식 공유 및 홍보 콘텐츠를 다양한 형태로 제작하여 지원할 필요가 있다. 리플릿으로 제작하거나 세미나 개최를 개최하여 오프라인 홍보를 하고 각종 온라인 서비스 구축 및 지원을 지원하는 방안 등을 고려할 필요가 있다.

### 5) 빈집 발생 방지 및 예방 대책 마련

향후 빈집 발생을 방지하고 예방하기 위해서는 보다 엄격한 형태의 제도적 장치를 마련하고 지방정부가 빈집을 직접 매각, 매입, 패널티를 부과할 수 있는 권한 부여하고 예산 지원 근거 마련할 필요가 있다. 예를 들어 영국의 경우 패널티 부여(Empty Homes Premium), 빈주택의 운영 관리 명령(Empty Dwelling Management Orders), 강제 구매(수용 및 매각 명령(Compulsory Orders), 보조금(The Community Grant Programme) 등의 당근과 채찍을 적절히 활용하고 있다. 또한 심각해지는 주택난 속에서도 상대적으로 부유한 도심내 토지 및 주택자산을 보유한 소유자의 빈집 활용 등을 독려하기 위해서는 캐나다 밴쿠버시의 공실세(Empty Homes Tax) 등과 같은 적극적이고 강제적인 예방 대책도 고려할 수 있다.

**〈캐나다 밴쿠버 시, 공실세 부과〉**

- 캐나다 밴쿠버市는 도시 내 주택난이 심각해지고 주거비용이 늘어나고 있는데도 공실률이 지속적으로 높아지는 문제를 해결하고 도시 내 모든 주택이 적정한 가격에 활용될 수 있도록 6개월 이상 비어있는 주거 시설에 '공실세'(Empty Homes Tax)를 부과하기로 결정
- 1가구 1주택에 해당하지 않는 주택은 1년에 최소 6개월(반드시 연속 임대 기간이 30일 이상일 것) 임대용으로 활용할 것을 법적으로 권고
- 공실세는 보유세와 별도로 주택가격의 1%를 연 단위로 납부

출처 : 서울연구원, "다주택 보유자 장기 공실주택에 공실세 (캐나다 밴쿠버市)", 세계도시 동향, 제405호, 2017-04-17 (https://www.si.re.kr/node/57252)
자료 : http://vancouver.ca/news-calendar/reminder-for-owners-of-vancouver-s-empty-and-under-utilized-homes.aspx

# 제7장 결론

일본의 저출산·고령화로 인한 사회 문제로 떠올랐던 인구절벽 문제가 우리에게도 현실이 되어 가고 있다. 우리나라 역시 이미 인구성장률은 둔화되었고 기초자치단체의 30%이상에서 인구감소가 지속되고 있어 위기에 처한 지역들이 상당하다. 또한 이러한 지역에서는 인구 감소에 따른 기성시가지의 저이용으로 빈집과 유휴공간이 급격하게 증가하고 있다. 빈집이 장기적으로 방치될 경우 주거환경의 악화, 붕괴 위험, 미관 저해, 범죄 및 재해 증가 등 물리·사회·경제의 총체적 문제를 발생시킨다. 특히 이러한 빈집의 공간적 밀집과 확산은 인근지역까지 슬럼화를 가속화하고 부정적인 외부효과로 인해 지역의 사회적, 경제적 부담은 가중되고 있다.

이에 2017년 2월, 빈집 증가에 따른 사회 문제를 해결하고 주거환경 개선을 도모하기 위하여 정부는 별도의 법률(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법)을 제정하고 관련 정책과 사업 마련을 적극적으로 추진하고 있다. 동법에 의하면 빈집을 효율적으로 정비, 활용하기 위해 기초자치단체에서는 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법, 재원조달계획, 빈집 철거 등의 조치, 지원 대상과 내용을 포함한 “빈집정비계획”을 수립해야 한다. 하지만 2018년 2월 법률이 시행을 앞둔 시점에서, 230여 개 시군구 중 30 여개의 지자체에서 빈집정비 관련 조례를 수립하고 있을 뿐 빈집 실태조사도 제대로 이루어지지 않은 상황으로 기초자치단체에서 각 지역의 빈집 문제를 해결할 빈집정비계획의 수립은 요원한 일로 여겨진다. 따라서 동법과 시행령에서 제시한 빈집정비계획 수립 조항 보다 상세한 계획 절차와 계획 기준 등을 담은 지침 마련이 시급한 상황이다.

이에 본 연구에서는 빈집 현황 및 실태분석을 통한 정비계획 과제를 도출하고 빈집정비계획 수립 관련 국내외 정책 사례를 조사·분석하여 빈집정비계획 수립 방향을 설정하고, 기존 도시계획 및 도시정비 관련 법제를 고려하여 작동될 수 있도록 상세한 절차 및 기준을 담은 빈집정비계획 수립 지침을 개발·제시하였다.

2장에서는 국내 유일의 빈집전수조사 자료인 인구주택총조사 자료를 통해서 빈집의 발생량과 주택유형, 기간, 사유 등의 지역별 공간적 집중도, 분포 등을 통계분석, 핫스팟, LQ분석 등을 통해서 다각도로 분석하였다. 또한 지역별로 공간을 기반으로 한 보다 심도 있고 다각적인 빈집의 양태 분석을 위하여 인구주택총조사 빈집현황의 집계구 단위 자료를 활용하여 빈집의 공간적 분포와 양태를 분석하였다. 그 결과 전라남도, 전라북도, 경상북도에 해당하는 남부지역들에 전체 주택 대비 10% 이상이 빈집에 해당하는 등 빈집이 밀집되어 있었다.  지역내 빈집 비율이 높은 지역은 세종시로 나타났지만, 이는 일시적 미분양 아파트 수량으로 추정된다. 또한 지역내 빈집의 수가 가장 많은 지역은  경기도로서 빈집수가 14만 4,891호로서 전국 빈집 중 13.6%에 해당하는 주택이 비어 있다. 주택유형별로는 단독주택은 주로 읍지역에 집중되어 있으며 다세대 주택은 광역시 지역에 집중되어 있었다.

3장에서는 빈집정비계획의 수립을 위한 법제적 기반으로서 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 규정하고 있는 빈집의 정의와 빈집정비계획의 절차와 기준 등에 대하여 분석하고 기존 법률 상 빈집의 정비와 관리 규정들과의 관계 등을 분석하였다. 또한 각 지자체에서 제정, 시행하고 있는 빈집 관리 및 정비 관련 조례를 분석하여 국내 빈집관련 제도간 관계 및 차이, 그리고 빈집정비계획에서 다뤄야할 빈집정비 관련 절차와 조항을 정리하였다. 또한 이러한 법제를 기반으로 중앙정부 및 지방정부가 운영하고 있는 빈집정비 지원 사업 들을 농촌지역과 도시지역으로 나누어 현황을 살펴보았다.

4장에서는 빈집의 정비 및 활용 사례들을 공공의 프로젝트로서 서울, 부산, 인천의 사례들을 정리, 분석하였으며 또한 해외와 민간 프로젝트들을 빈집정비사업의 범위인 철거, 활용, 관리, 정비 등의 행위로 나누어 조사 분석하였다. 빈집의 밀집지역에 주거환경 정비 차원에서 진행하는 일본의 주택 시가지 정비사업, 빈집의 재활용과 사회주택의 공급 차원에서 운영되고 있는 주택협동조합의 '달팽이집', '공가' 프로젝트, 순환형임대주택 및 단기 체류 주택으로 활용하고 있는 장수마을의 순환형임대주택 프로젝트, 일본의 단기체류형 주택인 도몬하우스 등을 그 사례로 볼 수 있다. 또한 빈집을 공공공간, 문화 창작공간으로 활용한 사례로서 부산의 흰여물문화마을, 서울 창동의 '씨앗+' 등의 사례도 있다. 빈집의 해체 및 철거 사례에서는 미국의 빈집 해체 전략, 빈집 철거 후 주민편의시설을 설치한 용인시와 부산시의 사례 등을 통해 빈집 해체와 철거의 절차 및 활용 프로세스를 분석하였다. 이밖에도 빈집의 안정화와 유지관리 사례로서 부산과 원주시 사례, 민간 업체의 빈집관리 서비스 패키지 등을 분석하였다. 이러한 빈집의 재활용, 해체 및 철거, 활용, 관리 등의 빈집정비 방법에 따른 다양한 사례는 빈집정비계획 수립 시 지방정부가 제시해야할 수 있는 빈집정비 및 관리에 다양한 선택지로서 활용할 수 있다.

5장에서는 우리보다 앞서 심각한 빈집문제를 오랜 동안 겪어오면서 중앙과 지방정부, 주

민의 협력을 통해 빈집대책을 수립해 온 일본의 사례를 분석하였다. 특히 일본은 2014년 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」이 공표된 이후, 2015년 이를 위한 국가차원에서 기본적인 지침을 발표하였고 특별법의 제정을 기반으로 관련 시책을 마련, 시행해오고 있다. 지방정부는 중앙정부의 기본방침과 시책에 따라서 우리의 빈집정비계획에 해당하는 빈집 등 대책계획을 수립하고 있는데, 2017년 3월 31일 기준으로 일본 전체 47 도도부현의 1,741 시구정촌 중 20.5%에 달하는 357 지역이 지역지방정부 차원에서 빈집 등 대책계획을 수립을 완료하였으며, 2017년 말에는 전체 51.2%인 891 지역이 빈집 등 대책계획 수립을 완료할 것으로 예상된다. 2014년 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」 시행 후, 일본의 각 지방공공단체는 지역 실정을 고려하고 각 지역의 빈집 등 실태조사 등을 거쳐, 상위계획(도도부현의 도시계획 및 마스터플랜 등)에 합치하는 빈집 등에 대한 대책계획을 각 지역 자체적으로 수립해 왔다. 지방공공단체의 빈집 등 대책계획은 빈집 등에 대한 적절한 관리와 이활용, 위험도에 따른 특정빈집 등의 지정, 특정빈집 등에 대한 제거 등의 조치, 빈집 발생 억제 등의 내용을 중심으로 구성되어있다. 이러한 일본의 사례는 빈집정비계획의 수립을 앞 둔 우리에게 중앙과 지방정부의 역할, 빈집정비계획 수립의 절차와 내용 등에 대하여 선행 사례로서 참조점이 있다.

6장에서는 2-5장에서 살펴본 현황, 제도적 틀, 빈집정비사업의 주요 내용, 빈집정비계획의 선행 사례 등의 분석 결과를 바탕으로 실제 빈집정비계획 수립의 가이드가 될 절차와 기준 등을 고려하여 빈집정비계획 수립 지침(안)을 제시하였다. '빈집정비계획 수립 지침(안)'은 연구의 결과와 국토교통부를 주축으로 진행한 빈집정비업무 처리 지침 마련 TF 결과를 정리하여 지방자치단체에서 수립하는 빈집정비계획의 수립시 필요한 절차와 기준, 내용 등의 상세를 담았다. 빈집정비계획의 체계적인 수립을 위한 일반원칙, 계획내용, 부문별 계획 등에 대한 계획 수립기준을 마련하였으며 빈집정비계획 대상구역, 수립주기, 철거, 안전조치, 정비기반시설 및 임대주택 공급, 재원조달방안, 비용지원 등 계획을 구체화하였다.

또한 이러한 지침(안)은 기초자치단체에서 빈집특례법에 의한 "빈집정비계획" 수립시 상세한 절차와 기준으로 활용할 수 있는 빈집정비계획 수립 지침으로 고시되는 데 참조될 것으로 예상된다. 더욱이 빈집정비계획의 수립이 활성화되고 전국의 빈집 문제가 해결되기 위해서는 연구에서 제시한 정책적 지원 방안은 빈집의 관리와 정비를 위한 별도의 법률이 기존 법제와 유기적으로 작동하고 지자체의 조례 및 지원 정책과 조화롭게 시행될 수 있도록 다양한 정책으로 마련되어야 할 것이다.

# 참고문헌

References


강성문(2017), “용인시, 방치된 빈집 철거 후 공영주차장 ‘큰 호응’”, 국제뉴스, 7월 6일자. http://www.gukjenews.com/news/articleView.html?idxno=741898/

구동우(2015), "건축 거장들이 설계한 예술공간, 함께 나누고 싶은 '부산 이야기'", 10월 21일자. http://news.busan.go.kr/snsbusan01/view?dataNo=49003/

국토교통성(2017),「빈집 등 대책에 관한 관련시책 등 (시책 등 일람)」

_____(2017),「빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법 실행상황 등에 대하여」

_____(2016),「빈집 등에 관한 시책을 종합적 계획적으로 실시하기 위한 기본적인 지침 개요」

_____(2016), ”지방공공단체의 빈집 등 대책의 조사사례1“, www.mlit.go.jp/common/001218439.pdf

국토교통부(2013),「국가도시재생기본방침」.

_____(2017), “「도시 및 주거환경정비법」 하위법령 개정안 및 「빈집 및 소규모주택 정비법」 하위법령 제정안 입법예고”, 보도자료, 5월 16일자

국토교통부, 한국토지주택공사, 건축도시공간연구소(2016a),「근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인」.

_____(2016b),「근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인」.

국토교통부 소식/국토교통뉴스(2014), "[도시] 행복주택, 연계.융합형 추진으로 시너지효과 기대", 국토교통부 블로그, 1월 22일자. http://korealand.tistory.com/2821/

국토교통부·LH 한국토지주택공사·건축도시공간연구소(2016),「근린재생형 도시재생 사업시행 가이드라인」.

_____(2016),「근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인」.

권혁삼(2016), “빈집의 활용 정책 현황 및 특례법 제정 동향”, 부동산포커스 vol.103, 한국감정원.

_____(2017), “빈집 및 소규모주택 정비 특례법 제정과 의미”, 도시재생 뉴딜을 준비하는 정책토론회 발표자료, 한국도시설계학회.

권혁삼, 김홍주, 김옥연, 박준영, 박진경, 김춘구, 김혜숙(2017),「도시내 빈집정비를 위한 제

도마련 및 공공역할 연구」, 최종연구심의회 자료, LH 토지주택연구원.
김동한, 서태성, 이미영, 한우석, 임지영, 김현아(2015), 국토 유휴공간 현황과 잠재력 분석 연구, 국토연구원.
김석주(2015), “빈집의 재활용, 씨앗플러스 프로젝트”, SK에너지 블로그, http://blog.skenergy.com/1533/
김윤이(2011), "일본의 이주지원사업과 가난한 이들의 주거선택권", 「도시와 빈곤」, 92, 70-99.
김한수(2011), “어? 폐가였는데… 예술 창작 공간 대변신”, 부산일보, 12월 27일자. http://news20.busan.com/controller/newsController.jsp?newsId=201112270000065
김홍기(2013), "일본의 농어촌 빈집 정책", 「국토」, 386, 94-100.
김흥수(2017a), "인천시, 도시정비기금 4개 구청 교부 폐·공가 정비사업", 국제뉴스, 2월 28일자. http://www.gukjenews.com/news/articleView.html?idxno=660503/
_____(2017b), "인천시 부평구, '한 뼘의 행복' 프로젝트 빈집 전수조사", 국제뉴스, 3월 9일자. http://www.gukjenews.com/news/articleView.html?idxno=667134/
남경문(2017), "부산시, 다복동–산복도로 사랑의 집수리 사업 시행", new1, 5월 23일자. http://news1.kr/articles/?3000841/
노민지, 유선종(2016), “빈집 발생에 영향을 미치는 지역 특성 분석”, 「부동산연구」 제26집 제2, pp.7~21.
노주섭(2015), "부산, 시민참여형 '셉테드' 사업 추진", 파이낸셜뉴스, 3월 3일자. http://www.fnnews.com/news/201503030800269197/
농림수산식품부, 한국농어촌공사 농어촌연구원(2012), 「농어촌정비계획 수립지침 개발 및 농어촌 계획시설 설계 기준설정 연구」, 농림수산식품부.
농림축산식품부(2016a), “농식품부, 귀농·귀촌 지원 종합계획(`17~`21) 추진”, 보도자료, 11월 22일자.
_____(2016b), 「귀농·귀촌 지원 정책」.
니치난정(2016), “니치난정 빈집 등 대책계획”.
다솜둥지복지재단(2016), 「2016 다솜둥지복지재단 사업보고서」.
마에바시시(2015), 「마에바시시 빈집 등 대책계획」
묘코시(2016), 「묘코시 빈집 등 대책계획」
민소영(2015), “도심 속 빈집, 마을 텃밭으로 '착한 변신'”, 부산일보, 5월 27일자. http://news20.busan.com/controller/newsController.jsp?newsId=201505280000110/
박성남, 김승남, 윤주선(2016). 「쇠퇴지역 공·폐가 재생 및 활용 정책방안 연구」, 건축도시공간연구소.
박준규(2015), "'방치된 빈집을 주택으로'…'빈집 살리기 프로젝트' 성공할까", 헤럴드경제, 2월 16일자. http://biz.heraldcorp.com/view.php?ud=20150216000240/

박태성(2015), “게스트하우스, 소통을 꿈꾸다”, 부산일보, 10월 29일자. http://news20.busan.com/controller/newsController.jsp?newsId=20151030000009/

박태우(2012), "폐·공가 고쳐 어려운 이웃 보금자리로 – 부산진구 '사라미 사업' 호평", 부산일보, 2월 28일자. http://news20.busan.com/controller/newsController.jsp?newsId=20120228000064#none/

박학룡(2014.10.16.), "한양도성 성곽마을, 주민참여로 다시 태어나다 – 성북구 장수마을", 2014 내셔널트러스트 아카데미 6차 강의. http://parpe28.wixsite.com/ntacademy/6-------/

부산시 도시정비과(2016),「2016년도 빈집정비 활성화 추진계획」.

_____(2017),「2017년도 빈집정비 활성화 추진계획」.

서울연구원(2015), "'늘어나는 빈집 활용·유통' 다양한 사업 진행",「세계도시동향」, 367, 18-19.

서울특별시(2017), 서울특별시 빈집 살리기 프로젝트 사업시행자 공모(서울특별시공고 제2017-932호).

서울특별시 주택건축국 임대주택과(2015), "서울시, ‘리모델링형 장기안심주택’ 5대 활성화대책 발표", 보도자료, 5월 6일자.

서울특별시 주택정책과(2015),「빈집 살리기 프로젝트 시행지침」.

성은영, 임유경, 심경미, 윤주선(2015), 지역특성을 고려한 스마트 축소 도시재생 전략 연구, 건축도시공간연구소.

성은영, 임현성(2013), 생활환경 개선을 위한 주민주도형 건축협정 제도 연구, 건축도시공간연구소.

안세희(2015), "북항 조망 산복도로, 몸값 치솟는 '빈집'", 국제신문, 3월 12일자. http://www.kookje.co.kr/news2011/asp/newsbody.asp?code=0300&key=20150313.33001223234/

오카야마시(2016),「오카야마시 빈집 등 대책계획」

이병기(2017). "인천 남구 ‘빈집 활용 프로젝트’ 행자부 사업 뽑혀 국비 2억 받는다", 기호일보, 6월 29일자. http://www.kihoilbo.co.kr/?mod=news&act=articleView&idxno=705137/

이상우(2013), “팔달구, 작가 작업공간 ‘되살림 발전소’ 마련”, 수원일보, 4월 21일자. http://www.suwon.com/news/articleView.html?idxno=82809/

이영성, 한수경, 이다예, 유재성(2017),「공간정보를 활용한 빈집 개념 정립 및 활용 연구」, LX 공간정보연구원.

이정표(2017), "인천 폐·공가, 마을 공동체 공간으로 변신한다", 프라임경제, 2월 1일자. http://www.newsprime.co.kr/news/article.html?no=363007/

이재우(2013), “영국의 빈집 정비·활용 체계와 수단 고찰”,「국토계획」48(4),95-115.

이창우, 지남석(2013), "농촌지역 활성화를 위한 빈집 활용방안 연구-귀농,귀촌자의 주거안정 관점에서-". 농촌계획, 19(3) : 169-182

이타바시구(2016),「이타바시구 노후건축물 등 대책계획 2025」
이희연, 권영상, 이동근, 전의찬(2017),「인구감소·기후변화 시대의 공지의 재발견 - 유휴·방치부동산 살릴 길 찾다」, 문우사.
이희연, 한수경(2014),「길 잃은 축소도시 어디로 가야 하나」, 국토연구원.
임유경, 임현성(2012), 근린 재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책방안 연구, 건축도시공간연구소.
장병진(2016), "반송동에 '청년 셰어하우스' 들어선다", 부산일보, 10월 16일자. http://news20.busan.com/controller/newsController.jsp?newsId=201610160000193#none/
정연우 , 송영일 , 김남정(2010). " 낙후지역의 성장잠재력 지표개발을 통한 지역특성 분석 -신발전지역을 중심으로-". 한국지역개발학회지, 22(2) : 43-58
조소희(2017), "[도시재생의 역설, 기로에 놓인 원도심] 관광객만 몰리고 주민 떠나는 '원도심 재생'", 부산일보, 8월 13일자. http://news20.busan.com/controller/newsController.jsp?newsId=20170813000209/
조영미(2015), "[셉테드의 진화] 비행 청소년은 가라, 10대만 골라 내쫓는 신기한 경보음", 부산일보, 3월 30일자. http://news20.busan.com/controller/newsController.jsp?newsId=20150331000095/
좌동철(2017), "방치됐던 조상집...새로운 민박으로 '변신'", 제주新보, 5월 24일자. http://www.jejunews.com/news/articleView.html?idxno=2013814/
지역발전위원회·국토교통부·LH 한국토지주택공사(2017),「새뜰마을(도시지역) 사업 매뉴얼」.
천현빈(2017), "日 늘어가는 빈집을 호텔로 개조... 오사카 '민파쿠' 특별구역 선포", 조선비즈, 6월 25일자. http://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2017/06/21/2017062102334.html/
최원석(2015), "부산시-도로공사, 남구 용당동 '착한텃밭' 개장식 개최", cnbnews, 8월 8일자. http://www.cnbnews.com/news/article.html?no=301406/
한국국토정보공사 공간정보연구원(2017),「빈집 실태조사 및 정보시스템 구축 방안 연구」, 국토교통부.
한국국토정보공사(2017), "빈집 관리체계 마련을 위한 지자체 설명회 회의자료"(국토교통부, `17.05.17.)
한수경(2016),「유휴·방치부동산의 유형별 발생 특성과 고착화에 관한 연구」, 서울대학교 환경대학원 박사학위 논문.
한승욱(2015), "늘어가는 빈집, 지역재생의 새로운 자원으로 활용", BDI 정책포커스, (294), p.12.
황선윤(2017), "[굿모닝 내셔널]푸른바다·부산 전경 한눈에, 야경은 '덤'…일석사조 부산 도시민박촌", 중앙일보, 7월 28일자. http://news.joins.com/article/21797171
후쿠오카현(2016),「빈집 문제의 대책을 향해서」

福岡県 建築都市部 住宅計画課(2016),「空き家問題の対策に向けて－空き家問題へのアプローチと取組事例」.
Cleveland City Commition, 2008, Re-imaging a More Sustainable Cleveland: Citywide Strategies for Reuse of Vacant Land.
Spellman,W., 1993, Abandoned Buildings: Magnet for Crime?, Journal of Criminal Justice, 21(5), 481-495.

통계청, 인구주택총조사, 2005, 2010, 2015, http://kosis.kr/
통계청, 인구주택총조사 마이크로데이터, 2005, 2010, 2015, https://mdis.kostat.go.kr/index.do/

「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成二十六年 法律第百二十七号, 2014년 법률 제127호)
「농어촌정비법」법률 제14480호(2016.12.27. 일부개정)
「건축법」법률 제14535호(2017.1.17. 일부개정)
「도시 및 주거환경정비법」법률 제14113호(2016.3.29. 타법개정)
「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」법률 제13793호(2016.1.19. 일부개정)
「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」법률 제14569호(2017.2.8. 제정)

공가 쉐어하우스, http://www.gongga.co.kr/gongga/
국가법령정보센터, http://www.law.go.kr/
귀농귀촌종합센터, http://www.returnfarm.com/
국토교통부, http://www.molit.go.kr/
국토교통부 블로그, https://blog.naver.com/mltmkr/
농림축산식품부, https://www.mafra.go.kr/
농산어촌지역개발 공간정보시스템, http://www.raise.go.kr/
단비하우스, https://danbeehouse.modoo.at/
단비하우스 페이스북, https://www.facebook.com/drawsharehouse/
도시재생 종합정보체계, http://www.city.go.kr/
두꺼비하우징, https://toadhous.modoo.at/
민달팽이유니온 공식블로그, http://minsnailunion.tistory.com/
봉화로의 귀농, http://www.gobonghwa.com/
부산광역시, http://www.busan.go.kr/
'빈집 관리' 블로그, http://blog.naver.com/
'빈집 관리' 홈페이지, http://binjib.co.kr/, https://binjib.modoo.at/
서울특별시 사회주택 종합지원센터, http://www.socialhousing.site/
서울특별시 주택·도시계획·부동산, http://citybuild.seoul.go.kr/
서천군 귀농귀촌홍보관, https://www.returnfarm.com/

아고다, https://www.agoda.com/
영도문화원, http://www.ydculture.com/
의성군 공식 블로그, http://blog.naver.com/uiseong-good/
이바구길, http://www.2bagu.co.kr/
일본의 '빈집넷', http://akiya.org/tokyo
청년기획협동조합의 빈집은행 페이스북, https://www.facebook.com/emptyhousebank/
행복한 둥지 사회적협동조합, http://happy-nest.co.kr/
LH 한국토지주택공사, http://www.lh.or.kr/
SH 서울주택도시공사, http://www.i-sh.co.kr/
펜실베니아 토지돌봄 프로그램, Pennsylvania Horticultural Society,
https://phsonline.org/programs/landcare-program/
부산흰여울문화마을탐방기, http://blog.naver.com/hiromi0893/221027241358/,
http://blog.naver.com/chuckchuck2/220591599118/
씨앗+, 트위터, https://twitter.com/seedpluscoffee/,
블로그, http://blog.naver.com/lee85v/220142197475/

SUMMARY

# Developing and Implementing a Strategic Management Plan for Vacant and Abandoned Houses

Seong, Eun Young
Yoon, Zoo Sun

The 'population cliff' issue, emerged in Japan as a major social problem due to the country's low birth rate and aging population, is now also becoming a reality in Korea. Population growth has already slowed down, and thirty percent of Korean local governments are losing population, facing imminent threats. In such regions, the underuse of built-up area as a result of the decreasing population has led to the steep rise of vacant houses and idle urban spaces. Extended neglection of vacant houses can create problems encompassing physical, social and economic aspects, such as: deterioration of residential environment; danger of collapse; disintegration of the urban landscape; rise in crime; and increased vulnerability to natural disasters. The spatial concentration and sprawl of vacant houses speed up the slumification of adjacent areas, and the negative external effects impose heavy socioeconomic burden on such areas.

To cope with social problems resulting from the rise of vacant houses, and to encourage improvement of residential environment, the Korean government enacted the 'Act on Special Cases Concerning Management for Vacant Houses etc.' in February 2012, and has actively pursued making policies and projects. According to the Act, local governments need to each prepare a 'Strategic Management Plan for Vacant and Abandoned Houses' to facilitate effective maintenance and utilization of vacant houses. With the Act ready to take effect in February 2018, while most local governments have yet to conduct a thorough survey on vacant houses, the foundation of guidelines pertaining to the detailed planning process and standards is urgent.

This study aims to contribute to the future drafting of the 'Vacant Housing Maintenance Project Guide' by developing guidelines that offer the comprehensive

process and standards for the Strategic Management Plans, so that the Plans can be carried out in accordance with the existing urban planning and improvement laws. The major steps and contents of the study are as follow.

In Chapter 2, by using the official census data, which are the only comprehensive survey data on vacant housing, the total quantity of vacant housing and its spatial concentration and distribution – such as housing types as well as duration of and reason for inoccupancy – across regions were studied in various ways ranging from Statistical, Hot Spot, and LQ Analysis.

In Chapter 3, the contents of the Act and further regulations on management and maintenance of vacant housing as stated in other related laws were analyzed. Also, local governments' ordinances on management and maintenance of vacant housing were studied to delineate the relationship and the difference between legislations on vacant housing, and the process and provisions to be covered in the Strategic Management Plans.

In Chapter 4, the cases of vacant housing maintenance and utilization in Seoul, Busan, and Incheon were studied as samples of public projects, whereas some international and private sector projects were surveyed and analyzed, after being classified into the categories of 'Demolition,' 'Reuse,' 'Management,' and 'Redevelopment' as the major actions of vacant housing management projects. The cases of Vacant Housing Districts in Japan are introduced, where residential area maintenance projects and housing co-op projects for reuse of vacant houses and supply of social housing are being implemented. In Busan and Seoul, vacant houses are turned into public spaces or cultural spaces for creative work. As for the 'Demolition' category, the demolition strategies for vacant properties in the United States and the cases of Yongin and Busan, in which neighborhood amenities are installed where vacant houses are demolished, are examined for the involved procedure and utilization processes. In addition, some 'Management' cases in Busan and Wonju, as well as vacant house management packages offered by private companies are investigated.

In Chapter 5, the case of Japan was studied in detail, as the country has been facing the vacant housing issue for long and has sought appropriate measures through the cooperation between the central government, local governments and residents. After adopting the 'Special Measures Act on Promotion of Measures on Vacant Houses' in 2014, the Japanese government announced national guidelines and has since been

drawing up and implementing related policies based on the Special Measures Act. According to the national guidelines and policies, each Japanese local government is to establish a 'Vacant Housing Countermeasures Plan,' which corresponds to the Strategic Management Plan in Korea, and 357 local governments out of the 1,741 across the 47 prefectures have finalized the Countermeasures Plans as of March 31, 2017, amounting to 20.5 percent. The Countermeasures Plans include appropriate management and utilization methods, designation of 'Specially Designated Vacant Houses' according to hazard risk, demolition and other possible actions on Specially Designated Vacant Houses, and preventative measures.

Chapter 6 presents a draft of planning guidelines – considering the actual process and standards to be applied when devising the Strategic Management Plans – by synthesizing the results and implications of the analyses on the present conditions, institutional framework, scope of vacant housing maintenance projects, and precedent vacant maintenance planning cases, as presented in Chapters 2 through 5. General principles, scope, and sectoral planning guidelines are provided for systematic formulation of the Strategic Management Plans, and the planning scheme, including target sites, planning period, demolition, safety measures, supply of infrastructure and rental housing, financing methods, and subsidies, is materialized. This draft of the guidelines is expected to provide reference for local governments in shaping their own official planning guidelines that will demonstrate the specific processes and standards to be applied to the Strategic Management Plans.

Keywords :

vacant house, vacant housing district, Strategic Management Plan for Vacant, policy planing guide

Appendix 1

# 부록1 ○○시 빈집정비계획 목차 구성(안)

## 1. ○○시 빈집정비계획 목차 구성(안)[1)]

| 주요 목차 | 내용 |
|---|---|
| 1장 계획의 개요 | [계획의 개요]_지침 |
| 1. 목적 | 지역 주민의 신체 및 생명, 재산을 보호, 생활 환경의 개선 및 보전을 위해<br>빈집의 활용을 촉진하기 위한 시책 마련에 국가의 기본 지침 수립, 시군구에 의한 빈집정비계획의 작성, 빈집정비사업을 추진하기 위해 필요한 사항을 정함 |
| 2. 빈집정비계획의 의의 | 빈집의 방치를 방지하고 개별 주체의 자체 활용 및 지역사회의 공익을 위해 활용 가능한 정비방안 제시<br>각 주체별 역할과 의무(1차적으로는 개인의 책임, 국가:행재정/제도 지원, 시도:실태조사 및 계획 작성 지원, 시군구:빈집의 관리 및 정비, 예방을 위한 대책 수립)<br>향후 발생가능한 빈집에 대한 대책 마련<br>궁극적으로는 주거환경의 개선 및 도시기능 회복(쇠퇴된 지역의 활성화_도시재생)을 통한 주민의 삶의 질 향상 |
| 3. 법적 지위와 성격 | 타 법률에 우선, 빈집의 관리 방향 및 정비사업의 세부사항 제시<br>소규모주택 정비사업을 포함한 빈집정비사업 |
| 4. 기준년도 및 목표년도 | 1년 마다(재정비 판단 → 5년 마다??)<br>5년 후(단계별 추진계획) |

| 주요 목차 | 내용 |
|---|---|
| 2장 수립 원칙 및 절차 | [계획의 개요]_지침 |
| 1. 계획 수립의 일반 원칙 | -소유자의 1차적 관리 및 활용 책임<br>-빈집 방치로 인한 사회적 문제에 대하여 지역사회 및 주민의 삶의 질 향상을 위해 지방자치단체 및 개인의 적극적인 노력 강구 |
| 2. 계획의 수립 및 결정 | -기초조사(시장·군수·구청장)→계획(안)작성→주민공람(의견청취)→(공청회 개최)→(관계기관 협의_시도지사)→지방도시계획위원회 심의(시,군,구)→정비계획 결정 및 국토교통부 장관 보고(시도지사) |
| 3장 빈집 현황과 실태 분석 | [현황분석]_지침 |
| 1. 시군의 인구 주택 현황 | -주택 재고(공간분석) 및 인구 추이 |
| 2. 시군의 빈집 현황 | -빈집 재고, 추이, 특징, 공간분포(빈집밀집구역 도출) |
| 3. 빈집 실태조사 결과 | -빈집 및 대지의 안전상태, 주변 도로 및 건축물 현황, 빈집의 상태별 분포, 소유자 의견 등 |
| 4장 빈집의 정비 대상 및 목표 | [기본구상]_지침 |
| 1. 빈집의 발생 유형별 대상 선정 | -등급별 지역 분포를 고려 철거, 활용, 정비 대상 선정<br>-빈집밀집구역(집단적 관리가 필요한 지역) 지정<br>-매각의사가 있는 빈집 중 매입 대상 |
| 2. 빈집 정비 과제 및 목표 설정 | -빈집의 발생 여건과 빈집 현황에 따른 정비 과제<br>-정비 목표 지표 설정(5년내 단계적 빈집 발생 저감, 정비 실적) |
| 3. 빈집정비계획의 기본방향 | -지자체의 계획 추진 기본 방향(철거, 활용, 정비에 대한 우선 원칙, 공공용지 확보 및 빈집 발생에 대한 방지 등) |
| 5장 빈집밀집구역 | [기본구상]_지침 |
| 1. 빈집밀집구역의 설정 | -지역 여건에 따라 다양한 조건 검토<br>ex) 1만㎡미만 중 빈집 차지비율이 20%이상 -〉 최소 주택수/ 가구수 고려<br>30년 이상 경과 건축물이 50% 이상<br>정비구역 제외<br>행정구역(읍면동 경계)<br>침수 등 재해위험지역, 도시환경 개선 필요, 정비기반시설 설치 수준<br>저소득층 등 사회적 여건 열악 고려 |
| 2. 빈집밀집구역별 관리 및 정비 계획 | -빈집정비사업 촉진 대상<br>-공공이용 및 관리 대상 |
| 6장 빈집의 철거 | [빈집정비사업의 시행계획]_지침 |
| 1. 철거 대상 선정 | -실태조사 결과 4등급<br>-우선순위(시급성 및 지역적 요구에 따라) 지정 |
| 2. 철거 추진 절차 및 체계 | -주체별 역할, 단계별 시행 방안 |
| 3. 철거 시행 계획 | -세제 및 행정 절차에 관한 사항<br>-소유자가 확실한 경우, 불확실한 경우 행정명령 및 집행 관련 사항 |
| 4. 철거 후 대책 | -철거된 나대지의 활용 및 관리 방안 |

| 주요 목차 | 내용 |
|---|---|
| 7장 빈집의 활용 및 정비 | [빈집정비사업의 시행계획]_지침 |
| 1. 공익적 활용 방안 | -근린분석을 통한 공공시설 및 소형/임대주택 부족지 등 검토<br>-빈집 밀집구역의 정비 방안<br>-공공매입 후 지역활성화 마을재생(근린의 경제, 사회, 환경 재생<br>-방안)을 위한 용도 활용<br>도시재생사업 및 새뜰사업 등 기존 공공사업과의 연계 추진 방안 |
| 2. 소규모주택 정비사업 시행 방안 | -소규모주택 정비사업 가능지<br>-공공시행 계획(지정개발자, 공공시설, 수용 및 철거, 임대주택 등 세입자 주거 대책 등) |
| 3. 민간 활용 촉진 방안 | -자력 정비여건 분석 (접도, 공공시설, 입지 여건, 도시계획사항 등 고려)<br>-정비여건 개선 방안 |
| 8장 빈집정비사업의 추진 전략 | [재원조달계획 등]_지침 |
| 1. 공공 빈집정비사업 추진 전략 | -지방정부 및 공공섹터 빈집정비사업 계획 (공공시설, 임대주택, 지역사회재생) |
| 2. 빈집정비사업 추진 체계 | -시군구 및 시도, 개별 주체 간 협력 체계<br>추진 협의회 조직 등 |
| 3. 빈집정비사업 지원 전략 | -빈집 활용 및 정비 촉진을 위한 지방정부 지원 방안<br>-세금 및 재정 지원 방안<br>-주민상담창구 마련 등 전문가 지원 방안 |
| 4. 재원조달계획 | -공공 정비사업의 재원조달 방안 |
| 9장 단계별 추진계획 | [기타]_지침 |
| 1. 빈집정비사업의 단계별 추진계획 | -단계별(단기, 중기, 장기) 추진계획<br>-정비방식(철거, 활용, 정비)/ 지역을 고려 |
| 2. 향후 빈집 관리 및 예방 대책 | -빈집정비사업 미시행 빈집에 대한 관리 방안<br>-지속적 빈집 발생 예상 지역의 관리 방안 |

1) 본 목차 구성안은 연구과정에서 도출한 순수 구상안으로 특정 시나 정부와 협의된 안이 아님.

Appendix 2

# 부록2 일본 주요 지방공공단체의 빈집 등 대책계획 목차

1. 오카야마시
2. 마에바시
3. 이타바시구
4. 묘코시
5. 니치난정

# 1. 오카야마시 -오카야마시 빈집 등 대책계획-


| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | 시작하며 |
| 제1장 | 1-1 | | 계획의 배경 |
| | 1-2 | | 계획의 위상 |
| | 1-3 | | 계획 기간 |
| | 1-4 | | 계획 대상 |
| | | 1-4-1 | 대상으로 하는 빈집 등 |
| | | 1-4-2 | 대상지역·구역 |
| | | | 현황과 과제 |
| | 2-1 | | 전국의 빈집 등 현황 |
| | 2-2 | | 오카야마현의 빈집 등 현황 |
| | 2-3 | | 오카야마시의 빈집 등 현황 |
| | | 2-3-1 | 주택 재고 추이 |
| 제2장 | | 2-3-2 | 빈집 추이 |
| | | 2-3-3 | 빈집 특징 |
| | 2-4 | | 빈집 등 실태조사 |
| | | 2-4-1 | 조사 개요 |
| | | 2-4-2 | 조사결과 집계 개요 |
| | | 2-4-3 | 오카야마시 전역 빈집 분포도 |
| | 2-5 | | 오카야마시 빈집 등 특성 |
| | | | 빈집 등 대책에 관한 기본적인 개념 |
| | 3-1 | | 목적 |
| | 3-2 | | 기본적인 개념 |
| 제3장 | 3-3 | | 빈집 등의 적절한 관리를 촉진하는데 있어서 책무 |
| | | 3-3-1 | 소유자 등의 책무 |
| | | 3-3-2 | 시의 책무 |
| | | 3-3-3 | 시민 등에 의한 정보 제공 |
| | | | 빈집 등에 관한 대책 |
| | 4-1 | | 협의회 |
| | 4-2 | | 시청내부 추진체제 |
| | 4-3 | | 실태파악과 정보공유 |
| | | 4-3-1 | 실태파악 실시방법 |
| | | 4-3-2 | 시청내부 관계부서와의 정보공유 |
| | | 4-3-3 | 소유자 등의 특정 |
| | 4-4 | | 빈집 등의 적절한 관리를 촉진하기 위한 계발 등 |
| | | 4-4-1 | 시진 등(빈집 등의 소유자 등을 포함)의 의식 양성 |
| | | 4-4-2 | 빈집 등 종합상담창구 설치 |
| | | 4-4-3 | 빈집 등 진단에 관한 지원 |
| 제4장 | 4-5 | | 빈집 등 이활용 촉진 |
| | | 4-5-1 | 민간의 빈집 사업 육성·보급 |
| | | 4-5-2 | 빈집 등 이활용에 관한 지원 |
| | 4-6 | | 특정빈집 등에 대한 조치 등 |
| | | 4-6-1 | 특정빈집 등의 철거에 관한 지원 |
| | | 4-6-2 | 특정빈집 등의 인정 |
| | | 4-6-3 | 특정빈집 등에 대한 조치 |
| | | 4-6-4 | 응급조치 |
| | 4-7 | | 빈집이 생기기 어려운 마을 만들기 |
| | | 4-7-1 | 양질의 주택재고 확보 |
| | | 4-7-2 | 중고주택(빈집 등을 포함)의 유통촉진 |
| | | 4-7-3 | 빈집 등 대책계획과 각종계획과의 정합성 |
| | 4-8 | | 빈집 등 대책의 대처에 대해서 |

## 2. 군마현 마에바시 -마에바시시 빈집 등 대책계획-

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 제1장 | | | 계획의 취지 | 제3장 | 3-8 | | 특정빈집 등에 대한 조치와 그 외 특정빈집 등에의 대처에 관한 사항 |
| | 1-1 | | 계획책정의 배경 | | | 3-8-1 | 기본적인 방침 |
| | 1-2 | | 계획의 위상 | | | 3-8-2 | 특정빈집 등에 관한 판정 수속 |
| 제2장 | | | 마에바시시의 인구와 빈집 등의 상황 | | | 3-8-3 | 특정빈집 등의 판정 기준 |
| | 2-1 | | 시작하며 | | | 3-8-4 | 마에바시시 빈집 등 대책 협의회의 관여 |
| | 2-2 | | 인구·세대 | | | 3-8-5 | 긴급응급조시 |
| | | 2-2-1 | 인구·세대 추이 | | | 3-8-6 | 특정빈집 등에 대한 조치의 흐름 |
| | | 2-2-2 | 지구별 인구수 | | 3-9 | | 시민 등에게서 빈집 등에 관한 상담에의 대응에 관한 사항 |
| | | 2-2-3 | 지구별 인구수 추이 | | | 3-9-1 | 마에바시시 빈집 이활용 센터 설치 |
| | | 2-2-4 | 장래추계(인구, 세대수, 평균세대 인원) | | | 3-9-2 | 빈집 등에 대한 현지 상담 실시 |
| | 2-3 | | 주택총수와 빈집수 | | | 3-9-3 | 빈집 등에 관한 상담회 실시 |
| | | 2-3-1 | 주택수 | | 3-10 | | 빈집 등에 관한 대책의 실시체계에 관한 사항 |
| | | 2-3-2 | 빈집수·빈집율 | | | 3-10-1 | 조직체제 |
| | | 2-3-3 | 빈집율 추이 | | | 3-10-2 | 마에바시시 빈집 등 대책협의회 |
| | | 2-3-4 | 빈집 종류 | | 3-11 | | 빈집 등에 관한 대책의 실시에 관해 필요한 사항 |
| | | 2-3-5 | 빈집 건축방법별 종류(마에바시시 분) | | | 3-11-1 | 기본적인 개념 |
| | 2-4 | | 주택의 건축시기와 노후·파손 상황 | | | 3-11-2 | 법과 조례와의 관계 |
| | | 2-4-1 | 건축시기 | | | 3-11-3 | 관계단체와의 연계 |
| | | 2-4-2 | 노후·파손 상황 | 제4장 | | | 빈집 등 대책의 기본적인 시책 |
| | | 2-4-3 | 주택의 노후·파손 유무와 건축 시기(마에바시시 분) | | 4-1 | | 빈집 이활용 센터의 설치 |
| 제3장 | | | 빈집 등 대책에 관한 기본적인 방침 | | | 4-1-1 | 설치 경위 |
| | 3-1 | | 목적 | | | 4-1-2 | 기능 |
| | 3-2 | | 기본이념 | | | 4-1-3 | 직원 배치 |
| | | 3-2-1 | 쾌적한 주환경 보전 | | 4-2 | | 빈집 이활용 네트워크 |
| | | 3-2-2 | 안전하고 안심할 수 있는 마을만들기 추진 | | | 4-2-1 | 개요 |
| | | 3-2-3 | 빈집 등을 활용한 정주 촉진 | | | 4-2-2 | 조직 |
| | 3-3 | | 기본적인 사항 | | | 4-2-3 | 업무 흐름 |
| | | 3-3-1 | 대상지구 | | 4-3 | | 빈집 등에 관한 보조제도 |
| | | 3-3-2 | 대상으로 하는 빈집 등의 종류 | | | 4-3-1 | 개요 |
| | 3-4 | | 계획기간 | | | 4-3-2 | 보조제도 상세 |
| | 3-5 | | 빈집 등 조사에 관한 사항 | | | 4-3-3 | 본계획에서의 보조제도에 대해서 |
| | | 3-5-1 | 빈집 등의 실태조사에 관한 계획 | | | | |
| | | 3-5-2 | 빈집 등의 실태에 관한 샘플링 조사 | | | | |
| | 3-6 | | 소유자 등에 의한 빈집 등의 적절한 관리 | | | | |
| | 3-7 | | 빈집 등 및 제거한 빈집 등에 관한 적지의 활용 촉진 | | | | |

## 3. 동경도 이타바시구 -이타바시구 노후건축물 등 대책계획 2025-


| | | | |
|---|---|---|---|
| 서장 | | | 대책계획 책정을 위하여 |
| | 0-1 | | 배경 |
| | 0-2 | | 노후건축물의 현황 |
| | | 0-2-1 | 판정개요 |
| | | 0-2-2 | 판정결과에서 보이는 과제 |
| 제1장 | | | 대책계획의 개요 |
| | 1-1 | | 책정 목적 |
| | 1-2 | | 용어의 정의 |
| | 1-3 | | 대책계획의 구정 |
| | 1-4 | | 대책계획의 위상 |
| | 1-5 | | 계획기간 |
| | 1-6 | | 대상구역 |
| | 1-7 | | 대상건축물 |
| | 1-8 | | 대책계획의 목표 |
| | 1-9 | | 대책계획을 추진하기 위한 행동목표 |
| | 1-10 | | 대책계획의 방향성 |
| | 1-11 | | 대책계획이 지향하는 장래상 |
| | 1-12 | | 대책계획 공표 |
| 제2장 | | | 행정의 역할 등과 실시체계 |
| | 2-1 | | 행정의 역할 |
| | 2-2 | | 소유자 등의 역할 |
| | 2-3 | | 지역주민의 역할 |
| | 2-4 | | 조직체계 |
| | | 2-4-1 | 청사 내 관계부서 |
| | | 2-4-2 | 상담창구 |
| | | 2-4-3 | 상담사례 |
| | 2-5 | | 기본적인 사무의 흐름 |
| 제3장 | | | 실태 파악 |
| | 3-1 | | 특정빈집 등 및 특정노후건축물 판정기준 책정 |
| | 3-2 | | 개별조사 |
| | | 3-2-1 | 조사대상 |
| | | 3-2-2 | 조사시기 |
| | | 3-2-3 | 소유자 확인 |
| | | 3-2-4 | 현지조사 |
| | 3-3 | | 대규모조사 |
| | | 3-3-1 | 보완조사 |
| | | 3-3-2 | 노후건축물 등 실태조사 |
| | 3-4 | | 데이터베이스의 정비 및 관리 |
| 제4장 | | | 빈집 등 대책 |
| | 4-1 | | 계발업무 |
| | 4-2 | | 상담업무 |
| | | 4-2-1 | 상담창구 설치 |
| | | 4-2-2 | 전문가에 의한 상담 |
| | | 4-2-3 | 상담내용에 따른 매칭 서비스 |
| | 4-3 | | 전문가 파견제도 |
| | 4-4 | | 빈집 뱅크 제도 |
| 제5장 | | | 특정빈집 등 대책 |
| | 5-1 | | 기본사항 |
| | | 5-1-1 | 지도대상자 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 5-1-2 | 특정빈집 등의 지정 |
| | | 5-1-3 | 기록 |
| | | 5-1-4 | 특정빈집 등에 ㅗ간한 사무 흐름 |
| | 5-2 | | 소유자가 특정된 특정빈집 등의 대책 |
| | | 5-2-1 | 조언·지도 |
| | | 5-2-2 | 권고 |
| | | 5-2-3 | 명령의 사전통지 |
| | | 5-2-4 | 의견서 제출 및 공청회 개최 |
| | | 5-2-5 | 명령 |
| | | 5-2-6 | 표지 설치 및 공시 |
| | | 5-2-7 | 행정대집행 |
| | 5-3 | | 소유자가 특정되지 않은 특정빈집 등의 대책 |
| | 5-4 | | 협의회의 역할 |
| | 5-5 | | 조성금제도 |
| | 5-6 | | 순찰 |
| | | | 노후건축물대책 |
| | 6-1 | | 계발업무 |
| | 6-2 | | 상담업무 |
| 제6장 | | 6-2-1 | 상담창구 설치 |
| | | 6-2-2 | 전문가에 의한 상담 |
| | | 6-2-3 | 상담내용에 따른 매칭 서비스 |
| | 6-3 | | 전문가 파견제도 |
| | | | 특정노후건축물대책 |
| | 7-1 | | 기본사항 |
| | | 7-1-1 | 지도대상자 |
| | | 7-1-2 | 특정노후건축물의 지정 |
| | | 7-1-3 | 기록 |
| | | 7-1-4 | x특정노후건축물에 관한 사무의 흐름 |
| | 7-2 | | 소유자가 특정된 특정노후건축물의 대책 |
| | | 7-2-1 | 조언·지도 |
| | | 7-2-2 | 권고 |
| 제7장 | | 7-2-3 | 명령의 사전통지 |
| | | 7-2-4 | 의견서 제출 및 공청회 개최 |
| | | 7-2-5 | 명령 |
| | | 7-2-6 | 표지 설치 및 공시 |
| | | 7-2-7 | 행정대집행 |
| | 7-3 | | 소유자가 특정되지 않은 특정노후건축물의 대책 |
| | 7-4 | | 협의회의 역할 |
| | 7-5 | | 조성금제도 |
| | 7-6 | | 노후위험건축물 등에 관한 긴급안전대책 통사의 활용 |
| | 7-7 | | 순찰 |
| | | | 그 외 대책과 과제 |
| | 8-1 | | 노후화 예방대책 |
| | | 8-1-1 | 계발업무 |
| 제8장 | | 8-1-2 | 행정과 지역주민의 연계·협력에 의한 예방대책 |
| | 8-2 | | 대책계획 전체에서 이후의 과제 |
| | | 8-2-1 | 판단능력이 저하된 소유자 등 및 소유자에의 대응 |
| | | 8-2-2 | 무접도 부지의 해소 |
| 제9장 | | | 계획운용 스케줄 |
| | 9-1 | | 계획운용 스케줄 |

## 4. 니가타현 묘코시 - 묘코시 빈집 등 대책계획 -


| | | |
|---|---|---|
| 제1장 | | 시작하며 |
| | 1-1 | 계획작성의 배경과 목적 |
| | 1-2 | 계획의 위상 |
| 제2장 | | 빈집 등 및 특정 빈집 등의 현황 및 대처 |
| | 2-1 | 빈집 등의 현황 |
| | 2-2 | 특정 빈집 등의 현황과 특정빈집 등에 대한 대처 |
| | 2-3 | 빈집 등에 대한 자치조직 등의 노력 |
| 제3장 | | 빈집 등에 관한 대책의 대상으로 하는 지구 및 대상으로 하는 빈집 등의 종류 및 계획 기간 |
| | 3-1 | 대상지구 |
| | 3-2 | 대상으로 하는 빈집 등의 종류 |
| | 3-3 | 계획기간 |
| 제4장 | | 빈집 등에 관한 대책의 기본적인 방침 |
| | 4-1 | 각 주체의 책무 |
| | 4-2 | 빈집 등에 관한 대책으 기본적인 방침 |
| 제5장 | | 빈집 등의 조사에 관한 사항 |
| | 5-1 | 빈집 등의 조사 |
| 제6장 | | 빈집 등의 발생억제에 관한 사항 |
| | 6-1 | 빈집 등의 발생을 억제하는 수리 및 개선에 대한 지원 |
| 제7장 | | 소유자 등에 의한 빈집 등의 적절한 관리의 촉진에 관한 사항 |
| | 7-1 | 빈집 등의 적절한 관리에 관한 제의 |
| | 7-2 | 빈집 등의 적절한 관리에 대한 지원 |
| 제8장 | | 빈집 등 및 제거한 빈집 등에 관한 적지 활용 촉진에 관한 사항 |
| | 8-1 | 빈집 등의 유효활용 |
| | 8-2 | 기업유치나 새로운 사업을 일으키도록 촉진 |
| 제9장 | | 특정빈집 등에 관한 조치 및 그 외 특정빈집 등의 대처에 관한 사항 |
| | 9-1 | 특정빈집 등의 인정 |
| | 9-2 | 특정빈집 등에 대한 조치 |
| 제10장 | | 빈집 등에 관한 상담의 대응에 관한 사항 |
| | 10-1 | 빈집 등 상담 창구 |
| 제11장 | | 빈집 등에 관한 대책의 실시 체계에 관한 사항 |
| | 11-1 | 묘코시 빈집 등 대책 협의회 |
| | 11-2 | 묘코시 특정빈집 등 인정협의회 |
| | 11-3 | 시청내부 관계 부서 |
| 제12장 | | 그 외 빈집 등에 관한 대책 실시에 관해 필요한 사항 |
| | 12-1 | 계획의 재검토 |
| | 12-2 | 기존법에 의한 조치에 대하여 |
| | 12-3 | 공표 |

# 5. 돗토리현 니치난정 - 니치난정 빈집 등 대책계획 -

| | | | |
|---|---|---|---|
| 제1장 | | | 기본방침 |
| | 1-1 | | 시작하며 |
| | 1-2 | | 용어의 정의 |
| 제2장 | | | 빈집대책의 현황 |
| | 2-1 | | 니치난정빈집·폐가조사 |
| | 2-2 | | 붕괴위험가옥의 철거 |
| | 2-3 | | 주택용지특례의 재검토 |
| | 2-4 | | 빈집의 유효활용에 대해서 |
| | 2-5 | | 니치난정 노후위험가옥 해체 철거 보조금 |
| | | 2-5-1 | 보조대상의 요건 등 |
| | | 2-5-2 | 빈집 등에 의한 주변에의 영향 |
| | | 2-5-3 | 보조대상경비와 보조금액 |
| 제3장 | | | 빈집대책 등의 기본적 사항 |
| | 3-1 | | 빈집 등에 관한 대책에 관한 기본적인 방침 |
| | 3-2 | | 계획 기간 |
| | 3-3 | | 빈집 등의 조사에 관한 사항 |
| | | 3-3-1 | 실태조사 |
| | | 3-3-2 | 현장조사 |
| | | 3-3-3 | 소유자 등의 확인 |
| | | 3-3-4 | 소유자를 확인할 수 없는 경우의 대처방법 |
| | 3-4 | | 소유자 등에 의한 빈집 등의 적절한 관리 촉진에 관한 사항 |
| | | 3-4-1 | 니치난정 빈집 대책 협의회 설치 |
| | | 3-4-2 | 행정지도, 행정명령, 공표 등의 실시 |
| | 3-5 | | 빈집 등에 관한 대책 실시체제에 관한 사항 |
| | | 3-5-1 | 빈집대책협의회의 역할 |
| | | 3-5-2 | 사무국 설치 |
| | 3-6 | | 특정빈집 등의 대처에 관한 사항 |
| | | 3-6-1 | 긴급조치 |
| | | 3-6-2 | 설해대응 |
| | 3-7 | | 그 외 빈집 등에 ㅗ간한 대책 실시에 관해 필요한 사항 |
| | | 3-7-1 | 실시 판단 |
| | | 3-7-2 | 소유자 비대응 |
| | | 3-7-3 | 소유자 부존재 |
| | | 3-7-4 | 소유자 행방불명 |
| | | 3-7-5 | 소유자 불명 |
| | | 3-7-6 | 비용청구 |
| 제4장 | | | 관련법령에 의한 빈집 등의 철거 흐름 |
| | 4-1 | | 행정대집행법에 입각한 대집행 수속 흐름 |
| | 4-2 | | 폐기물처리법에 입각한 규제조치 대응 흐름 |
| | 4-3 | | 도로법에 입각한 방해배제조치 대응 흐름 |
| | 4-4 | | 소방법에 입각한 규제조치 대응 흐름 |
| | 4-5 | | 재해대책기본법에 입각하나 응급공용부담 대응 흐름 |
| | 4-6 | | 민법에 입각한 사무관리 대응 흐름 |
| | 4-7 | | 건축기본법에 입각한 보안상 위험한 건축물에의 대응 흐름 |
| 제5장 | | | 니치난정 빈집 뱅크 |
| | 5-1 | | 니치난정 빈집 정보활용제도 '빈집뱅크' |
| | 5-2 | | 빈집뱅크의 등록과 이용상황 |
| | 5-3 | | 빈집뱅크 사업의 충실 |
| 제6장 | | | 빈집 등 대책계획의 추진 |
| | 6-1 | | 대책계획에 관계되는 기초 데이터 |
| | 6-2 | | 구체적인 목표수치 |