

정책연구 2017-61

대전시 정비구역 내 빈집 정비 활성화방안

임 병 호

연구책임

- 임병호 / 도시기반연구실 선임연구위원

연구지원

- 박진아 / 도시기반연구실 위촉연구원
- 노상진 / 세종연구실 위촉연구원

정책연구 2017-61

대전시 정비구역 내 빈집정비 활성화 방안

발행인 박 재 목

발행일 2017년 12월

발행처 대전세종연구원

34863 대전광역시 중구 중앙로 85(선화동 287-2)

전화: 042-530-3500 팩스: 042-530-3528

홈페이지 : <http://www.dsi.re.kr>

인쇄 : 중부인쇄기획 TEL 042-253-7537 FAX 042-253-7534

이 보고서의 내용은 연구책임자의 견해로서 대전광역시와 세종자치특별시의 정책적 입장과는 다를 수 있습니다.

출처를 밝히는 한 자유로이 인용할 수 있으나 무단 전재나 복제는 금합니다.

요약 및 정책건의

■ 연구 배경과 연구 목적

- 빈집 정비를 활성화하고 빈집 증가에 따른 사회적 비용을 최소화하고자 2017년 2월 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 제정되었으며, 2018년 2월부터 시행될 예정임
- 본 연구의 목적은 「빈집정비법」 시행과 관련하여 대전시 내 빈집실태를 파악하고, 빈집관리 및 정비의 기본적 방향과 추진방안을 제안하는 것임

■ 연구 방법

- 문헌연구를 통해 관련법제도 고찰, 국내외 동향 등을 실시하였으며,
- 연구대상인 정비구역 내 빈집에 대한 현장조사를 실시하였음
- 대전시 빈집 정비의 방향 및 정비방안과 관련하여 전문가의 의견을 수렴하였음

■ 연구결과

□ 대전시 빈집 관리·정비의 목적 설정

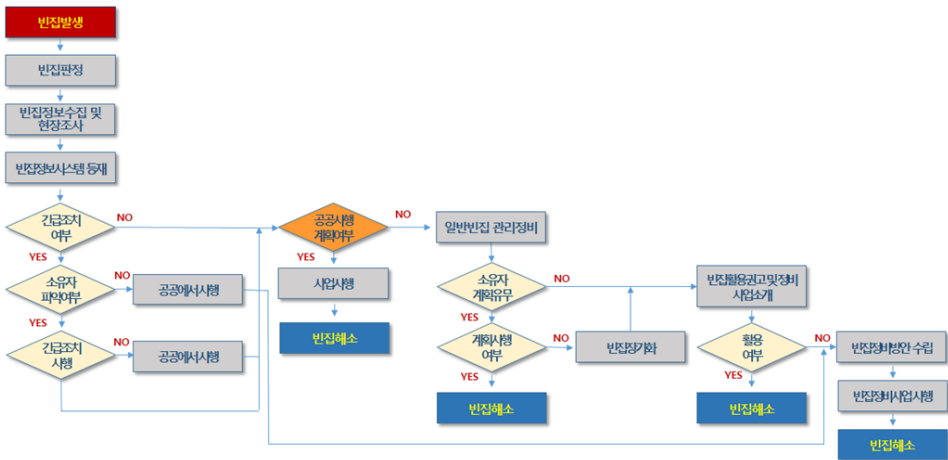
- 노후불량 빈집으로 인한 사회적 위험 요소 제거, 양호한 빈집의 노후 불량화 방지 그리고 빈집 재활용을 통한 지역(마을) 활성화 및 재생에 기여 등으로 설정하였음

□ 대전시 빈집 관리단계

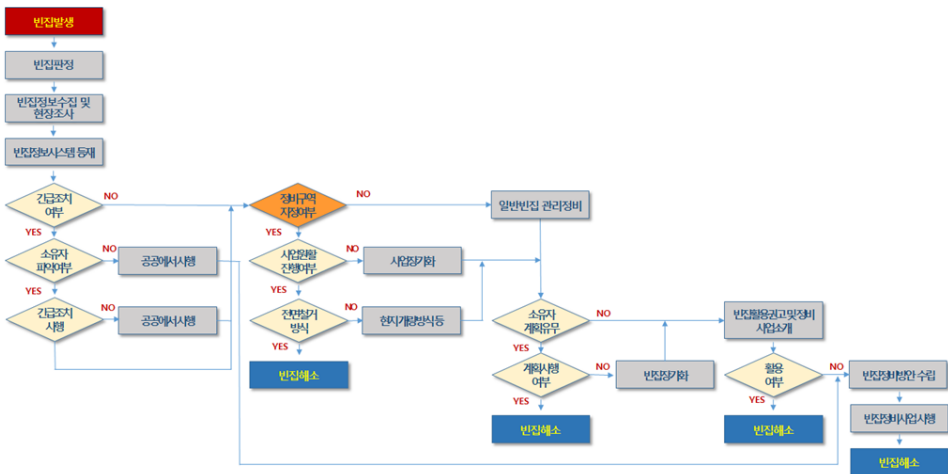
- 대전시 빈집 관리단계는 ‘실태파악 -> 긴급조치단계 -> 소유자 우선적 관리 -> 공공개입’ 등으로 추진토록 제안함

□ 대전시 빈집 관리시스템

- 대전시에서 빈집이 발생할 경우, 어떠한 과정(process)로 대응할 것인가에 대한 「빈집 관리시스템」을 일반 빈집에 대한 관리시스템과 특히 정비구역 내 빈집에 대한 관리시스템으로 구분하여 다음과 같이 제안하였음



[일반 빈집 관리시스템]



[정비구역 내 빈집 관리시스템]

□ 빈집관리 과제 및 추진방안

과제	중요성 및 필요성	추진방안
조사자료의 건축물대장과 연동	<ul style="list-style-type: none"> - 지속적인 관리를 위하여 건축물 대장과의 연동 필요 - 건축물대장 미등재 건축물 존재 : 상수도 미사용주택의 36%가 건축물대장 미등재 	<ul style="list-style-type: none"> - 현장조사에 기초한 빈집정보 시스템 구축 - 무허가 빈집건축물의 관리를 위해서 특정건축물 관리에 관한 특별법에 대한 검토가 필요
빈집 긴급조치 규정 필요	<ul style="list-style-type: none"> - 안전사고 등 위협적 빈집에 긴급한 조치 실시할 수 있는 근거 필요 - 화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리 등에 따라 위험대상물의 이전, 제거, 사용금지 등을 취할 수 있으며, 빈집정비법에도 적시 필요 	<ul style="list-style-type: none"> - 빈집정비법 개정 또는 대전시 조례 제정 시 반영 (안전, 미관, 범죄예방 포함)
빈집정보 관리방안 (최신화 방안)	<ul style="list-style-type: none"> - 초기 전수조사 실시 이후 지속적인 빈집정보 관리 필요 - 노후주택의 빈집화 방지 차원에서 모니터링 필요 	<ul style="list-style-type: none"> - 다양한 홍보를 통해 시민이 직접 빈집으로 예상되는 주거를 신고하도록 함(자발적 빈집정보 수집) - 주기적인 빈집 모니터링 (전기, 상수도 사용기준) 실시
다양한 빈집정비사업 발굴 및 재원확보	<ul style="list-style-type: none"> - 빈집정비계획 수립 이후, 정비사업을 위한 재원확보 이슈로 등장 	<ul style="list-style-type: none"> - 국비확보(도시재생뉴딜사업 연동) 및 광역자치단체 차원의 지원체계 구축 - 빈집정비와 연계한 협력체계 구축 (빈집재생의 주체를 토지신탁, 지역협동조합 등으로 다양화)

차 례

제1장 서 론	3
제1절 연구의 배경 및 목적	3
제2절 연구의 방법 및 내용	5
제2장 우리나라 및 대전시 빈집 현황	11
제1절 전국의 빈집 현황	11
제2절 대전시 빈집 현황	15
제3절 대전시 빈집 실태	20
제3장 선행 빈집 정비방안 검토	29
제1절 지자체 차원의 정비방안	29
제2절 외국 사례 검토	38
제3절 빈집 활용방안 유형화	46
제4장 빈집 정비여건 변화	49
제1절 「빈집정비법」 등 제도적 여건 변화	49
제2절 도시재생 뉴딜정책 추진	58
제5장 대전시 정비구역 내 빈집 정비전략 및 추진방안	63
제1절 대전시 빈집 진단 : 시급성 검토	63
제2절 대전시 빈집 관리·정비의 목적 및 추진단계	68
제3절 대전시 빈집 관리시스템	70
제4절 향후 빈집관리 추진 시 과제 및 추진방안	77

제6장 결 론	93
제1절 연구결과 종합	93
제2절 정책제언	96
참고문헌	97
부 록	99
부록 1 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법 ; 주요내용	101

표 차례

[표 2- 1] 우리나라의 빈집 추이	11
[표 2- 2] 빈집의 유형	13
[표 2- 3] 빈집 방치기간	14
[표 2- 4] 대전시 구별 빈집비율	16
[표 2- 5] 대전시 빈집의 주택유형	16
[표 2- 6] 대전시 구별 빈집 건축연수	17
[표 2- 7] 대전시 주택유형별 빈집 건축연수	18
[표 2- 8] 대전시 구별 빈집 분포	21
[표 2- 9] 대전시 빈집 분포 상위 행정동	22
[표 2-10] 대전시 정비구역 내 빈집 현황	23
[표 2-11] 정비사업 유형별 빈집 현황	25
[표 2-12] 자치구별 사업유형별 빈집 현황	25
[표 4- 1] 빈집 정비 관련조례 제정 현황	55
[표 4- 2] 타 지자체의 빈집 조례 주요 내용	56
[표 4 -3] 도시재생뉴딜사업의 유형 및 사업모델	59
[표 4- 4] 기존 도시재생사업과 새로운 도시재생 뉴딜사업 비교	60
[표 5- 1] 도시재생 일반지역(2016-2020)에서 공가재생 및 활용사업계획	86
[표 5- 2] 폐·공가 관리 정책 및 사업	88
[표 5- 3] 빈집관리 과제 및 추진방안	90

그림 차례

[그림 1- 1] 연구의 진행방법	5
[그림 1- 2] 연구의 흐름	7
[그림 2- 1] 우리나라 빈집 현황	12
[그림 2- 2] 지역별 및 주택유형별 빈집 분포 변화	13
[그림 2- 3] 대전시 빈집 추이	15
[그림 2- 4] 대전시 빈집 유형	18
[그림 2- 5] 건축연수 35년 이상 빈집의 구별 분포	19
[그림 2- 6] 구별 빈집 유형의 건축연수 비교	19
[그림 2- 7] 대전시 빈집 현황	20
[그림 2- 8] 대전시 행정동별 빈집 분포	22
[그림 2- 9] 대전시 정비구역과 빈집 분포 밀도의 관계	24
[그림 2-10] 정비구역 밀집지역 빈집 분포	24
[그림 2-11] 주요 정비구역 내 빈집 분포	26
[그림 3- 1] '빈집 살리기 프로젝트' 사업개념도	30
[그림 3- 2] 두꺼비공가 전경 및 내부	31
[그림 3- 3] 부산시 '햇살등지 사업'	33
[그림 3- 4] 대구시 공·폐가 빈집정비 사업	34
[그림 3- 5] 군산시 도심 빈집정비 사업	35
[그림 3- 6] 주요 선진국의 공가율 변화	38
[그림 3- 7] 일본의 빈집 변화와 현황	39
[그림 3- 8] 일본의 빈집 실태	39
[그림 3- 9] 미국의 빈집 현황과 분포	42
[그림 3-10] 하우스할텐의 빈집재생사업 구조	43
[그림 4- 1] 도시재생 뉴딜사업 예시	60
[그림 5- 1] 원도심 일대 빈집 : 정비구역 내	66
[그림 5- 2] 유천동·산성동 일대 빈집 : 정비구역 내	67
[그림 5- 3] 대전시 빈집 관리·정비의 3대 목적	68
[그림 5- 4] 빈집정비 추진단계	69

[그림 5- 5] 대전시 빈집 관리단계	69
[그림 5- 6] 일반 빈집 관리시스템	72
[그림 5- 7] 정비구역 내 빈집 관리시스템	74
[그림 5- 8] 정비사업 유형별 빈집 정비방안 검토	75
[그림 5- 9] 빈집의 분포적 특성에 따른 접근법	76
[그림 5-10] 빈집정보시스템과 관련기관 자료공유 및 협업 구상도	79
[그림 5-11] 빈집소유자 특정방법	80
[그림 5-12] 빈집정보시스템 주요 기능	83
[그림 5-13] 빈집정보 수집 단계	84
[그림 6- 1] 정비구역 내 빈집 관리시스템	95

1장

서 론

제1절 연구의 배경 및 목적

제2절 연구의 방법 및 내용

제1장 서론

1절 연구의 배경 및 목적

- 최근 인구 정체 및 고령화, 1인 가구 증가, 구도심 쇠퇴 등의 현상은 이전과는 다른 패턴의 급격한 도시 변화를 가져오고 있음
- 도시정비 측면에서는 전면철거 중심의 정비사업이 한계에 이르면서 도시재생사업¹⁾에 대한 관심이 증가하는 추세임
- 주민과 공동체 활동기반의 도시재생사업은 지역성을 유지하고 특수성을 반영한 지속가능한 사업이라는 점에서 주목받고 있음
- 주거지 정비 및 재생과정에서 최근 논의가 활발한 영역이 바로 ‘빈집’이라고 할 수 있음
 - 빈집은 도시공간의 외연적 확산으로 거주민이 이주하면서 발생한 구도심의 쇠퇴 및 공동화 현상의 결과라고 할 수 있음
- 통계청 자료(2015년 인구주택총조사)에 따르면 우리나라의 빈집(주택)은 약 107만호(전체 주택의 6.5%)로 추정되며, 최근 정비사업이 지연되거나, 정비구역이 해제되면서 급증하는 추세임(2010년 대비 30.5% 증가)
 - 도시 내 빈집은 안전사고 위험, 범죄 발생, 주거환경 악화 및 주변지역 슬럼화 등 부정적 영향을 유발하여 사회문제로 대두되고 있음
- 향후 인구 침체 및 고령화가 본격화되면 노후 시가지의 쇠퇴와 도심공동화 현상이 심화되어 주택수요가 감소할 가능성이 높음
 - 노후 시가지에 빈집이 증가할 수 있다는 점에서 심도 깊은 논의가 필

1) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제2조에 따르면, “도시재생”이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 말함

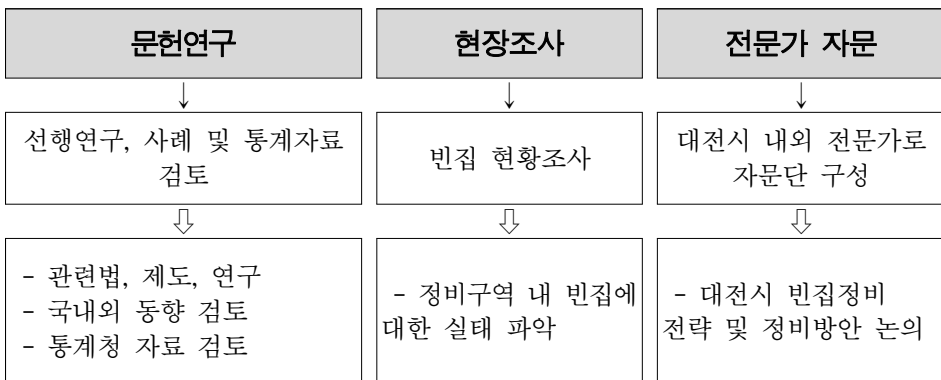
요하나, 아직까지는 도시 차원에서의 관리방안 등이 구체적으로 마련되지 못하고 있는 실정임

- 최근 서울 등 일부 지자체를 중심으로 빈집을 재인식하고 효과적인 활용 및 정비방안을 마련함으로써, 사회문제를 최소화하고자 하는 노력이 진행되고 있음
 - 빈집 관리 및 정비를 위한 조례를 제정함으로써 제도적 지원 체계를 구축하고, 이에 근거하여 다양한 정비 지원사업을 추진하고 있음
- 한편, 빈집 정비를 활성화하고 빈집 증가에 따른 사회적 비용을 최소화하고자 2017년 2월 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 제정되었으며, 2018년 2월부터 시행될 예정임
 - 「빈집정비법」 제정과 관련하여 지자체의 적극적 해결 노력과 함께 실태조사를 통한 심도 깊은 대책논의가 필요한 시점임
- 본 연구에서는 「빈집정비법」 시행에 앞서 대전시 사전 대응을 위한 준비작업으로
 - 정비구역을 포함한 대전시 내 빈집 실태를 파악하고,
 - 빈집관리 및 정비의 기본적 방향과 추진방안을 제안하고자 함
- 본 연구결과는 향후 대전시 빈집에 대한 체계적인 관리제도를 마련함에 있어서 기초자료를 제공할 것임

제2절 연구의 방법 및 내용

1. 연구의 방법

- 본 연구에서는 법·제도, 국내외 동향 및 통계자료 분석을 위하여, 문헌연구 방식을 수행하였음
 - 빈집관련 법·제도 고찰 : 빈집정비법 및 지자체 조례 검토 비교
 - 국내·외 동향 검토 : 빈집 정비 및 활용사례 조사
 - 통계자료 분석 : 통계청 ‘인구주택총조사’ 등 빈집관련 자료 활용
- 또한 대전시 정비구역 내 빈집에 대한 현장조사를 실시하였음
 - 6개월 이상 상수도 미사용 주택을 추출하고, 입지특성 분석
 - 연구 대상인 정비구역 내 빈집에 대한 실태 파악
- 대전시 빈집 정비의 방향과 정비방안과 관련하여 전문가의 의견을 수렴하였음
 - 빈집정비법 시행에 대비한 대전시 전략 설정
 - 빈집 정비방안에 대한 논의 실시



[그림 1- 1] 연구의 진행방법

2. 연구의 내용

- 1장 「서론」에서는
 - 연구의 배경 및 목적을 설정하고,
 - 연구의 방법 및 내용을 제시하였음

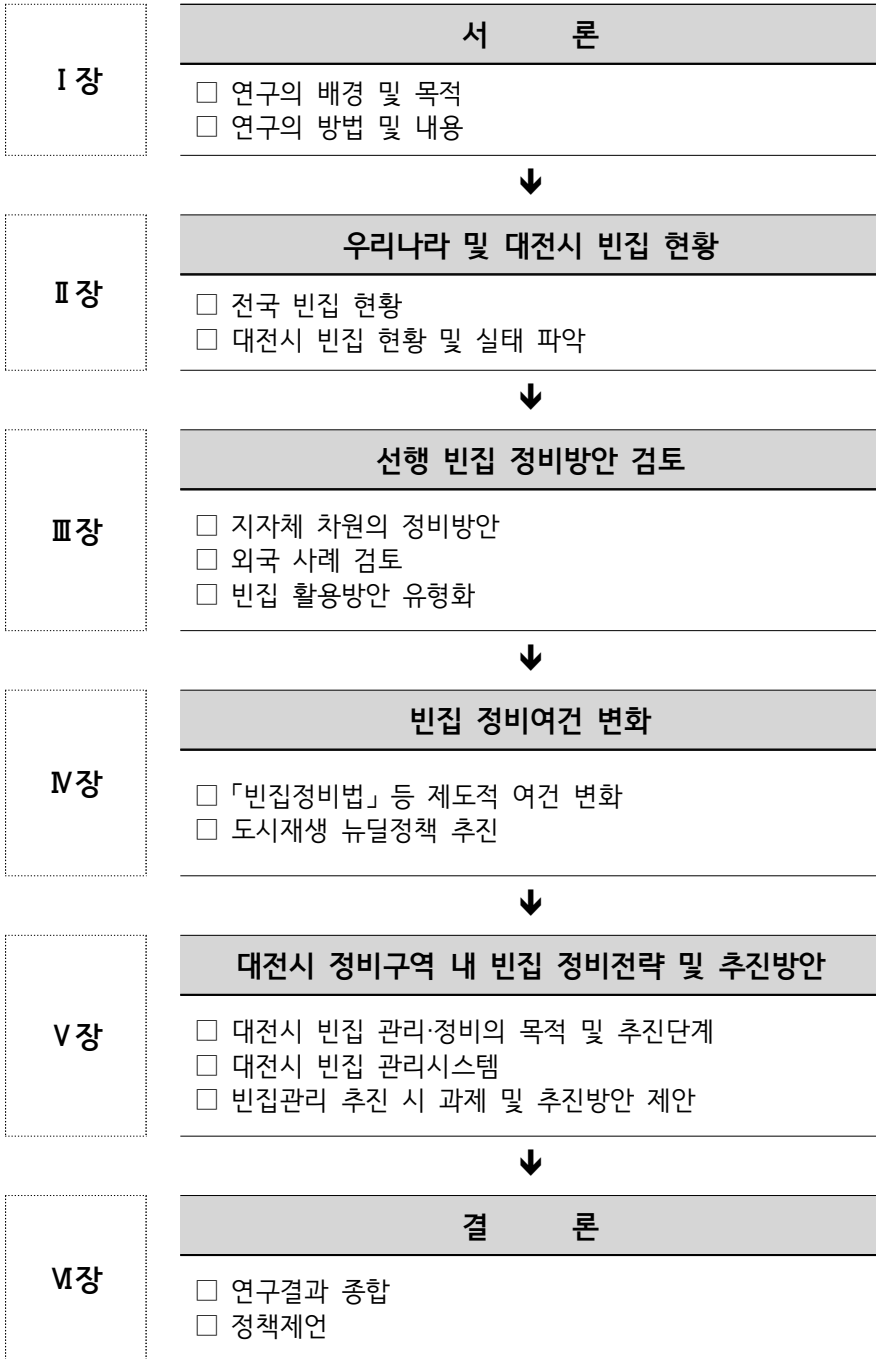
- 2장 「우리나라 및 대전시 빈집 현황」에서는
 - 전국의 빈집에 대한 현황을 살펴보고,
 - 대전시의 빈집의 현황과 실태를 파악하고자 하였음

- 3장 「선행 빈집 정비방안 검토」에서는
 - 우리나라 지자체 추진 정비방안과 외국의 사례를 검토하였으며,
 - 이러한 사례 검토결과에 기초하여 빈집 활용방안을 유형화하였음

- 4장 「빈집 정비여건 변화」에서는
 - 최근 제정된 빈집정비법에 대한 고찰을 실시하고,
 - 도시재생 뉴딜정책 추진 등에 따른 여건변화를 살펴보았음

- 5장 「대전시 정비구역 내 빈집 정비전략 및 추진방안」에서는
 - 대전시 빈집 관리·정비의 목적 및 추진단계를 제시하고
 - 대전시 빈집 관리시스템을 제안하며,
 - 빈집관리 추진 시 과제 및 추진방안을 제안하였음

- 6장 결론에서는
 - 연구결과를 종합하고 정책제언을 담았음



[그림 1- 2] 연구의 흐름

2장

우리나라 및 대전시 빈집 현황

제1절 전국의 빈집 현황

제2절 대전시 빈집 현황

제3절 대전시 빈집 실태

제2장 우리나라 및 대전시 빈집 현황

제1절 전국의 빈집 현황

1. 전국 빈집 변화추이

- 통계청에서 5년 단위로 시행하고 있는 ‘인구주택총조사’에서는 우리나라의 빈집 현황을 발표하고 있음²⁾
- 인구주택총조사에 따르면 전국 빈집은 1995년 365,466호에서 2005년 727,814호, 2015년 1,068,919호로 급격히 증가하고 있음
 - 전국적으로 1995년~2015년 동안 192.5% 증가하였으며, 전체 주택수 대비 빈집비율은 1995년 4.0%에서 2015년 6.5% 수준으로 증가하였음
- 대전시 빈집은 1995년 10,220호에서 2015년 26,419호로 증가하였음

[표 2- 1] 우리나라의 빈집 추이

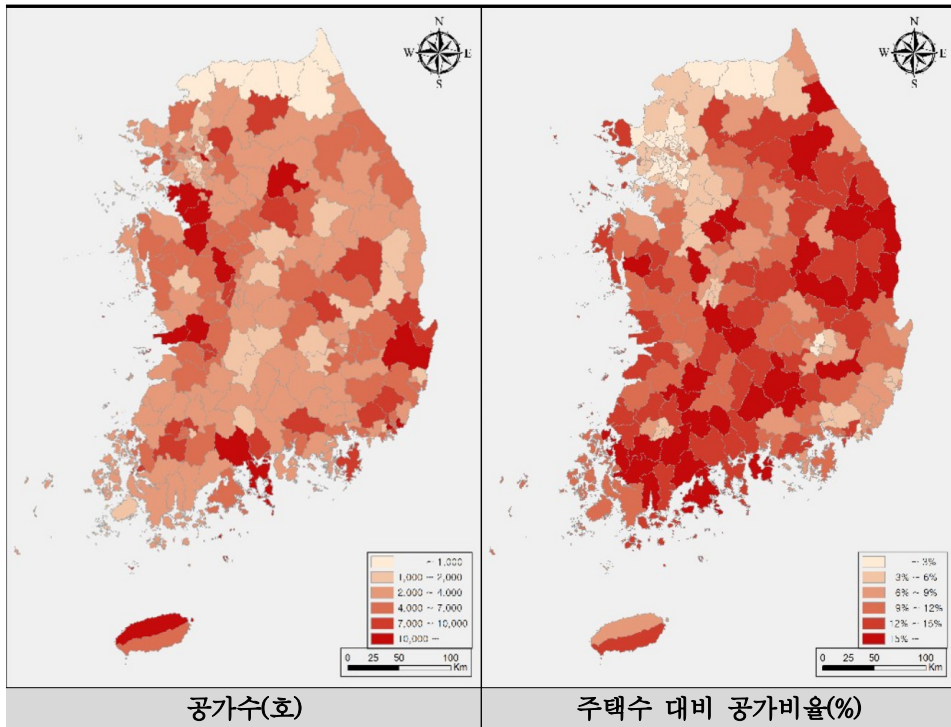
(단위 : 호, %)

구분	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	05-15(%)
전국	365,466	513,059	727,814	793,848	1,068,919	192.5
서울	39,806	56,642	79,800	78,702	79,049	98.6
부산	17,036	25,031	53,651	40,957	86,626	408.5
대구	10,477	14,223	18,192	29,766	29,610	182.6
인천	15,990	18,053	36,049	41,437	47,402	196.4
광주	5,044	13,741	12,993	17,534	26,705	429.4
대전	10,220	12,814	16,267	17,279	26,419	158.5
울산	-	9,673	14,017	15,646	21,423	121.5

출처: 국가통계포털 KOSIS (<http://kosis.kr>)

주: 울산 증가율은 2000-2015년을 기준으로 산정함

2) 인구주택총조사에서는 미분양주택 등 사람이 살지 않는 신축주택이라 하더라도 입주하지 않은 상태라면 빈집에 포함하고 있어 본 연구에서 정의하는 빈집 개념과는 차이가 있음



[그림 2- 1] 우리나라 빈집 현황(2015년)

출처: 국가통계포털 KOSIS (<http://kosis.kr>)

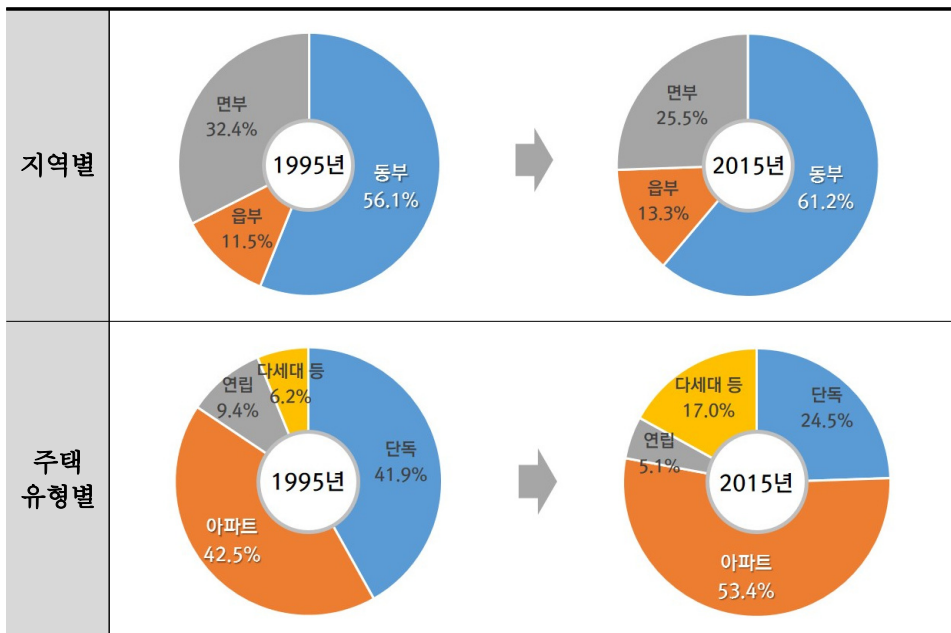
2. 주택유형별 빈집

- 전국의 빈집을 읍면·동으로 구분하여 살펴보면, 동부 비중은 1995년 56.1%(205,092호)에서 2015년 61.2%(654,029호)로 5.1% 증가하였음
- 주택유형별로 보면 아파트 비중은 1995년 42.5%(155,356호)에서 2015년 53.4%(571,333호)로 10.9% 증가하였는데, 상당수가 미분양 아파트 증가에 기인하는 것으로 추측됨
 - 같은 기간 동안 단독주택 비중은 1995년 41.9%(152,997호)에서 2015년 24.5%(261,542호)로 17.4% 감소하였음

[표 2- 2] 빈집의 유형(2015년)

구 분	합 계	단독	아파트	연립	다세대	비거주용	
전국	호	1,068,919	261,542	571,333	54,485	165,969	15,590
	(%)	(100.0)	(24.5)	(53.4)	(5.1)	(15.5)	(1.5)
동부	호	654,029	45,220	430,114	35,331	134,759	8,605
	(%)	(100.0)	(6.9)	(65.8)	(5.4)	(20.6)	(1.3)
읍부	호	141,843	29,999	80,378	11,240	17,434	2,792
	(%)	(100.0)	(21.1)	(56.7)	(7.9)	(12.3)	(2.0)
면부	호	273,047	186,323	60,841	7,914	13,776	4,193
	(%)	(100.0)	(68.2)	(22.3)	(2.9)	(5.0)	(1.5)

출처: 국가통계포털 KOSIS (<http://kosis.kr>)



[그림 2- 2] 지역별 및 주택유형별 빈집 분포 변화

출처: 국가통계포털 KOSIS (<http://kosis.kr>)

3. 방치기간별 빈집

- 2010년 기준, 방치기간별 빈집의 구성을 살펴보면 [표 2- 3]과 같음
- 방치기간이 3개월 미만인 전국의 빈집은 276,151호로 전체의 34.8%를 차지하며, 방치기간이 3~6개월인 빈집은 전체 빈집의 16.2%인 128,667호 그리고 방치기간이 6~12개월인 빈집은 125,802호로 전체 빈집의 15.8%를 점유하고 있음
- 방치기간이 12개월 이상인 빈집은 전체 빈집의 33.2%인 263,228호로 나타났는데, 빈집 방치기간은 노후도 또는 관리상태와 직결될 가능성이 높으므로, 향후 ‘철거’ 또는 ‘활용’ 을 결정하는 요인이 될 수 있음
- 대전시 빈집 중 방치기간이 12개월 이상인 빈집은 3,977호로 전체 빈집의 23.0%를 차지하고 있음

[표 2- 3] 빈집 방치기간(2010년)

(단위 : 호, %)

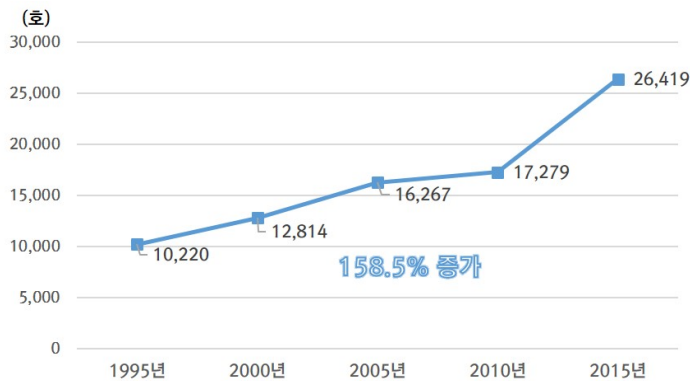
구 분	합 계	방 치 기 간			
		3개월 미만	3~6개월	6~12개월	12개월 이상
전국	793,848	276,151	128,667	125,802	263,228
	(100.0)	(34.8)	(16.2)	(15.8)	(33.2)
서울	78,702	39,039	15,253	8,603	15,807
부산	40,957	16,857	6,330	4,697	13,073
대구	29,766	8,994	3,433	7,080	10,259
인천	41,437	19,542	8,823	4,973	8,099
광주	17,534	5,858	3,254	2,745	5,677
대전	17,279	8,941	2,958	1,403	3,977
	(100.0)	(51.7)	(17.1)	(8.1)	(23.0)
울산	15,646	5,811	2,598	3,984	3,253

출처: 국가통계포털 KOSIS (<http://kosis.kr>)

제2절 대전시 빈집 현황

1. 빈집 규모 변화 추이

- 대전시 빈집은 1995년 10,220호에서, 2000년 12,814호, 2005년 16,267호, 2010년 17,279호 그리고 2015년 26,419호로 지속적으로 증가하고 있음
 - 1995년 대비 2015년 빈집은 158.5% 증가하였음
- 전체주택 대비 빈집비율은 1995년 3.8%에서 2015년 5.6%로 1.8% 증가하였음



[그림 2- 3] 대전시 빈집 추이

출처: 국가통계포털 KOSIS (<http://kosis.kr>)

2. 자치구별 빈집 규모

- 2015년 기준 대전시 자치구별 전체 주택 중 빈집비율을 살펴보면, 유성구가 8.3%로 가장 높고, 서구 5.0%, 대덕구 4.9% 등으로 나타남
 - 원도심에 해당하는 동구(4.5%), 중구(4.8%)는 상대적으로 전체 주택 대비 빈집 비율이 낮게 나타남

- 원도심에 비해 유성구, 서구 등 신도시 포함지역의 빈집비율이 높은 것은 통계청 자료에 미분양 주택이 포함되어 있기 때문인 것으로 추측됨

[표 2- 4] 대전시 구별 빈집비율(2015년)

구분	빈집수(호)	전체주택수(호)	빈집비율(%)
합계	26,419	468,885	5.6
동구	3,496	77,218	4.5
중구	3,881	80,402	4.8
서구	7,241	143,769	5.0
유성구	8,780	105,937	8.3
대덕구	3,021	61,559	4.9

출처: 국가통계포털 KOSIS (<http://kosis.kr>)

- 2015년 기준 빈집의 주택유형별 분포는 아파트가 74.3%(19,638호)로 가장 높고, 다세대 13.0%(3,440호), 단독 6.5%(1,712호), 연립 4.8%(1,260호) 순으로 나타남
- 아파트 비중은 서구가 87.1%로 가장 높고, 중구가 58.4%로 가장 낮음

[표 2- 5] 대전시 빈집의 주택유형(2015년)

구분		계	단독	아파트	연립	다세대	비거주용
합계	호	26,419	1,712	19,638	1,260	3,440	369
	(%)	(100.0)	(6.5)	(74.3)	(4.8)	(13.0)	(1.4)
동구	호	3,496	653	2,059	281	389	114
	(%)	(100.0)	(18.7)	(58.9)	(8.0)	(11.1)	(3.3)
중구	호	3,881	454	2,265	240	802	120
	(%)	(100.0)	(11.7)	(58.4)	(6.2)	(20.7)	(3.1)
서구	호	7,241	345	6,305	197	343	51
	(%)	(100.0)	(4.8)	(87.1)	(2.7)	(4.7)	(0.7)
유성구	호	8,780	97	7,236	317	1,097	33
	(%)	(100.0)	(1.1)	(82.4)	(3.6)	(12.5)	(0.4)
대덕구	호	3,021	163	1,773	225	809	51
	(%)	(100.0)	(5.4)	(58.7)	(7.4)	(26.8)	(1.7)

출처: 국가통계포털 KOSIS (<http://kosis.kr>)

- 빈집의 건축연수는 15~25년이 34.6%로 가장 높게 나타났으며, 5년 미만도 21.5%에 이르는 것으로 나타남
 - 노후화가 예상되는 35년 이상된 빈집의 경우 2,119호로 전체의 8.0%를 점하고 있으며,
 - 자치단체별로 보면 동구가 21.0%로 가장 높고, 유성구의 경우 2.4%로 가장 낮음
- 동구, 중구, 서구 및 대덕구 등에서는 건축된 지 15년 이상의 빈집 비중이 높은 반면에, 유성구는 5년 미만이 42.0%로 가장 높게 나타남

[표 2- 6] 대전시 구별 빈집 건축연수(2015년)

구분		합계	~5년	5~15년	15~25년	25~35년	35년~
합계	호	26,419	5,688	4,713	9,139	4,760	2,119
	(%)	(100.0)	(21.5)	(17.8)	(34.6)	(18.0)	(8.0)
동구	호	3,496	129	468	1,111	1,045	735
	(%)	(100.0)	(3.7)	(13.4)	(31.8)	(29.9)	(21.0)
중구	호	3,881	338	720	908	1,227	686
	(%)	(100.0)	(8.7)	(18.6)	(23.4)	(31.6)	(17.7)
서구	호	7,241	1,403	960	3,794	785	299
	(%)	(100.0)	(19.4)	(13.3)	(52.4)	(10.8)	(4.1)
유성구	호	8,780	3,688	2,378	2,183	323	208
	(%)	(100.0)	(42.0)	(27.1)	(24.9)	(3.7)	(2.4)
대덕구	호	3,021	118	187	1,143	1,380	191
	(%)	(100.0)	(3.9)	(6.2)	(37.8)	(45.7)	(6.3)

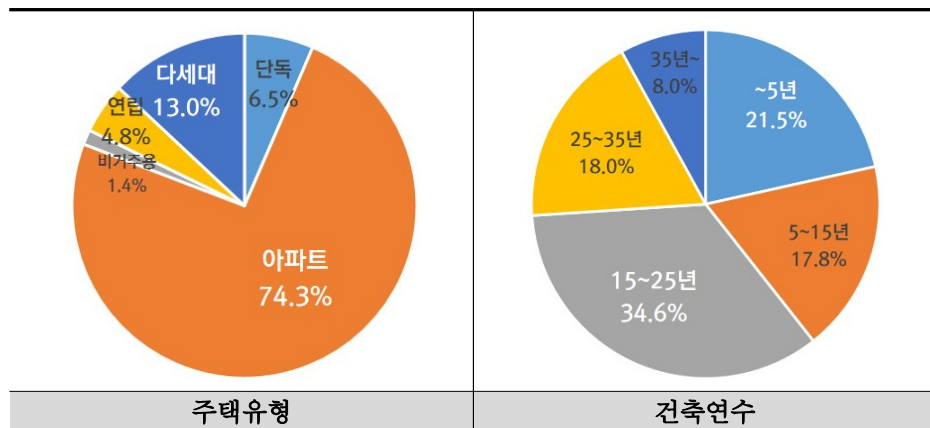
출처: 국가통계포털 KOSIS (<http://kosis.kr>)

- 단독주택은 전체의 80.7%가 건축된 지 35년이 경과한 것으로 나타났으며, 아파트 빈집은 건축연수 15~25년이 37.6%로 가장 높은 비중을 차지하고 있음

[표 2- 7] 대전시 주택유형별 빈집 건축연수(2015년)

구분		합계	~5년	5~15년	15~25년	25~35년	35년~
합계	호	26,419	5,688	4,713	9,139	4,760	2,119
	(%)	(100.0)	(21.5)	(17.8)	(34.6)	(18.0)	(8.0)
단독	호	1,712	17	30	44	231	1,382
	(%)	(100.0)	(1.0)	(1.8)	(2.6)	(13.5)	(80.7)
아파트	호	19,638	5,360	3,200	7,390	3,205	483
	(%)	(100.0)	(27.3)	(16.3)	(37.6)	(16.3)	(2.5)
연립	호	1,260	173	-	180	657	103
	(%)	(100.0)	(13.7)	(0.0)	(14.3)	(52.1)	(8.2)
다세대	호	3,440	121	1,300	1,434	545	38
	(%)	(100.0)	(3.5)	(37.8)	(41.7)	(15.8)	(1.1)
기타	호	369	0	36	91	122	113
	(%)	(100.0)	(0.0)	(9.8)	(24.7)	(33.1)	(30.6)

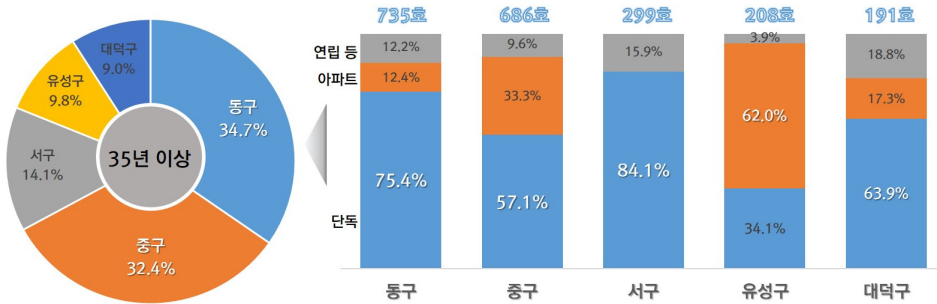
출처: 국가통계포털 KOSIS (<http://kosis.kr>)



[그림 2- 4] 대전시 빈집 유형(2015년)

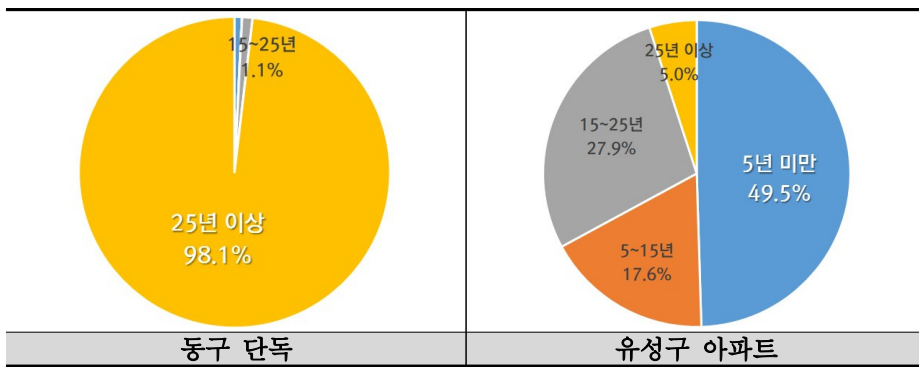
출처: 국가통계포털 KOSIS (<http://kosis.kr>)

- 건축연수 35년 이상의 빈집 중 약 70%가 동구(34.7%)와 중구(32.4%)에 집중되어 있음
- 동구와 중구, 서구, 대덕구에서는 단독주택 비중이 높은 반면에, 유성구는 공동주택(62.0%) 비중이 가장 높은 차이를 보임



[그림 2- 5] 건축연수 35년 이상 빈집의 구별 분포(2015년)

출처: 국가통계포털 KOSIS (<http://kosis.kr>)



[그림 2- 6] 구별 빈집 유형의 건축연수 비교(2015년)

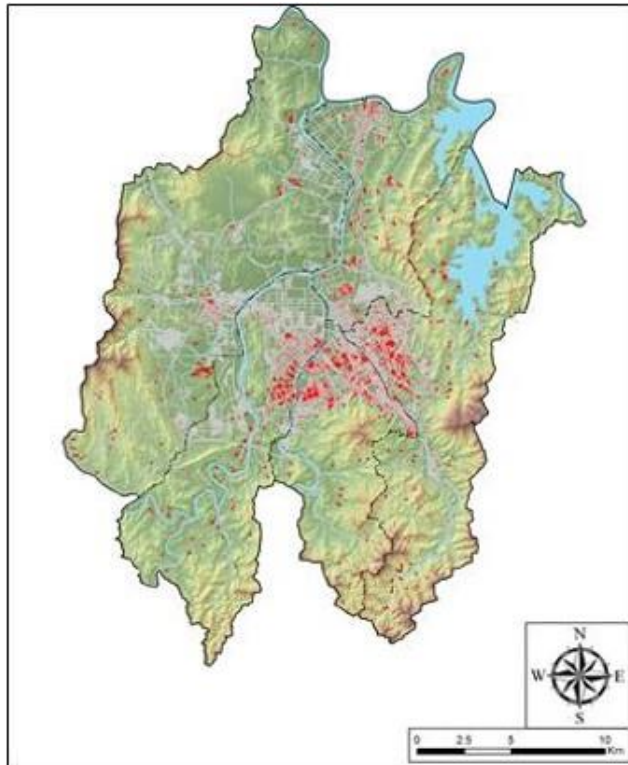
출처: 국가통계포털 KOSIS (<http://kosis.kr>)

- 통계청의 인구주택총조사 빈집은 조사기간동안 사람이 살고 있지 않은 주택으로 미분양주택 등을 포함하고, 폐가를 제외하고 있어, 본 연구 수행의 대상이 되는 「빈집정비법」에서의 빈집 개념과는 다소 차이가 있음

제3절 대전시 빈집 실태

1. 대전시 전체 현황

- 본 연구를 실증적으로 진행하기 위해, 대전시 빈집에 대한 실태조사를 실시하였음
 - 대전시 협조로 6개월 이상 상수도 미사용 계량기(가정용)를 조사하고, 이를 토대로 빈집을 추정하였음
- 2016년 기준 대전시 6개월 이상 상수도 미사용 주택을 기준으로 빈집을 조사한 결과, 대전시 내 빈집은 총 3,967호인 것으로 나타났음

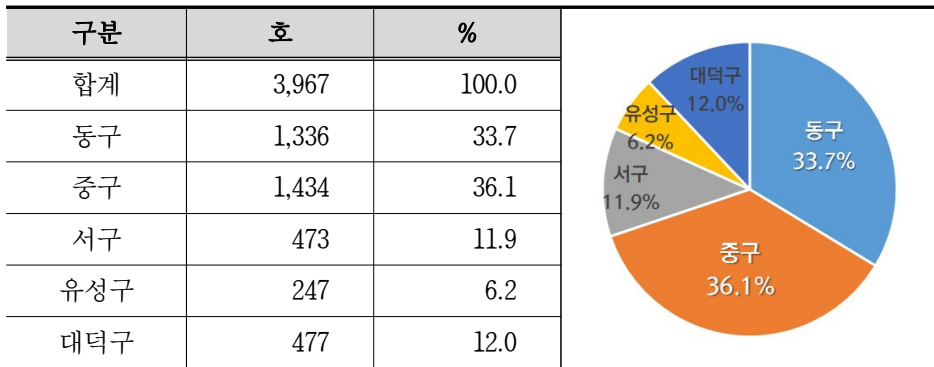


[그림 2- 7] 대전시 빈집 현황

2. 자치구별 빈집 현황

- 대전시 전체 빈집 중 36.1%에 해당하는 1,434호가 중구에 분포하고 있으며, 동구의 경우 33.7%인 1,336호가 분포하고 있어, 대전시 전체 빈집의 약 70%에 해당하는 빈집이 원도심 인근에 위치하고 있는 것으로 나타났음
- 대덕구의 빈집은 477호로 대전시 전체 빈집의 12.0%이며, 서구의 경우 473호인 11.9% 그리고 유성구의 경우 247호로 6.2%를 차지하고 있음

[표 2- 8] 대전시 구별 빈집 분포



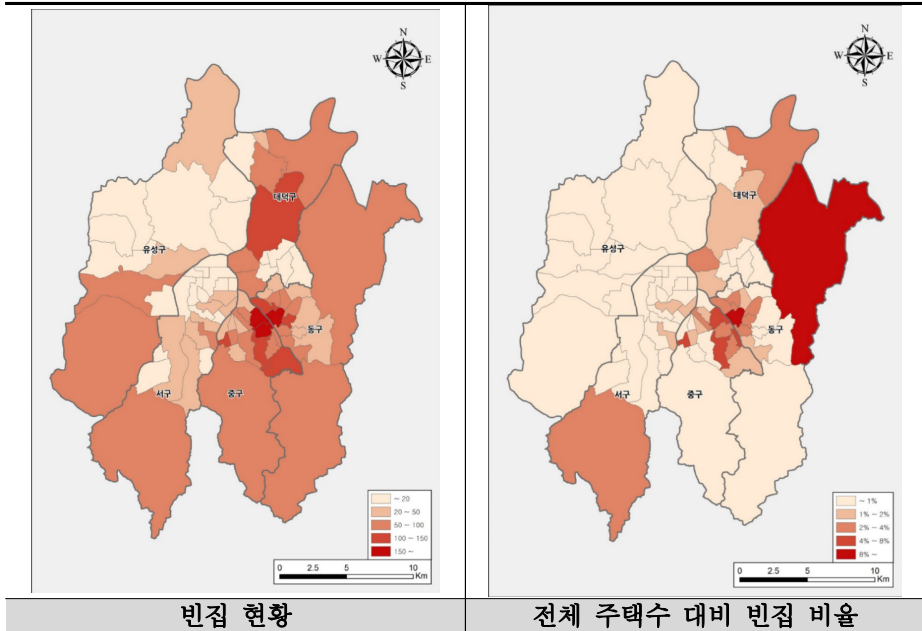
출처: 대전시 도시정비과

- 행정동별로는 동구 중앙동이 305호로 가장 많으며, 은행선화동 225호, 대흥동 177동, 대동 136호, 삼성동 124호 순임
- 빈집수가 많은 상위 행정동은 대덕구 회덕동을 제외하고는 동구와 중구에 속해 있는 동으로 구성되어 있음
- 또한 중앙동의 경우, 전체 주택의 15.1%가 빈집인 것으로 나타났으며, 대청동(8.4%), 대사동(6.3%), 문창동(5.3%) 등의 빈집 비중이 높은 것으로 나타났음

[표 2- 9] 대전시 빈집 분포 상위 행정동

순위	빈집수(호)		전체주택대비 비율(%)	
	행정동	호	행정동	%
1	동구	중앙동	중앙동	15.1
2	중구	은행선화동	대청동	8.4
3	중구	대흥동	대사동	6.3
4	동구	대동	문창동	5.3
5	동구	삼성동	유천1동	5.1
6	중구	대사동	은행선화동	4.7
7	중구	유천1동	대흥동	3.9
8	중구	석교동	기성동	3.8
9	대덕구	회덕동	대동	3.4
10	중구	용두동	용두동	3.2

출처: 대전시 도시정비과



[그림 2- 8] 대전시 행정동별 빈집 분포

3. 정비구역 내 빈집 현황

1) 정비구역 내 빈집

- 2020년 대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)에 따르면 대전시에는 총 121개 정비(예정)구역이 지정되어 있음
- 대전시 전체 빈집의 38.3%(1,520호)가 정비구역 내에 분포하고 있음
 - 동구는 전체 빈집의 53.9%(720호)가 정비구역 내 분포하며, 중구의 경우는 38.7%(555호), 대덕구는 24.9%(119호)가 위치함
- 한편, 2015년 대전시 도시 및 주거환경정비기본계획(변경)시 폐지된 정비(예정)구역 또는 해제된 관리대상구역에는 전체 빈집의 15.3%(607호)가 분포하고 있음
 - 중구는 전체 빈집의 21.9%(314호), 동구는 14.4%(192호)가 폐지된 정비(예정)구역 또는 해제된 관리대상구역에 위치하고 있음

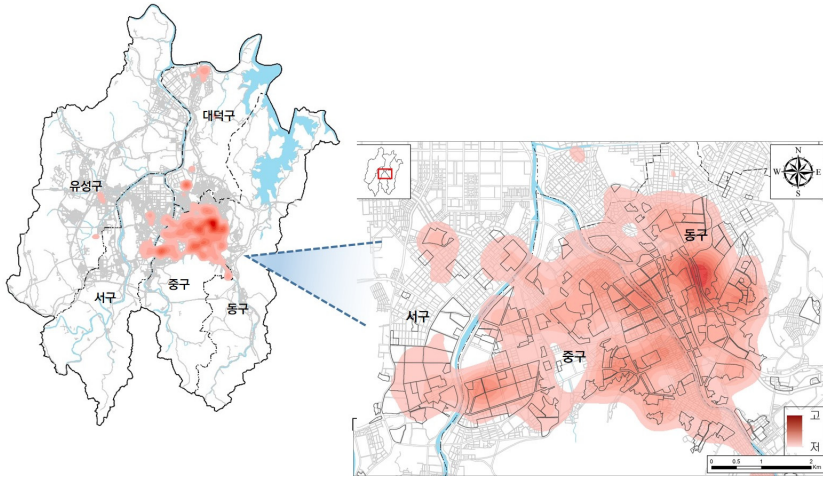
[표 2-10] 대전시 정비구역 내 빈집 현황

구분		합계	빈집수(호)		
			정비구역	폐지/해제구역	구역 외
합계	호	3,967	1,520	607	1,840
	(%)	100.0	38.3	15.3	46.4
동구	호	1,336	720	192	424
	(%)	100.0	53.9	14.4	31.7
중구	호	1,434	555	314	565
	(%)	100.0	38.7	21.9	39.4
서구	호	473	113	80	280
	(%)	100.0	23.9	16.9	59.2
유성구	호	247	13	0	234
	(%)	100.0	5.3	0.0	94.7
대덕구	호	477	119	21	337
	(%)	100.0	24.9	4.4	70.6

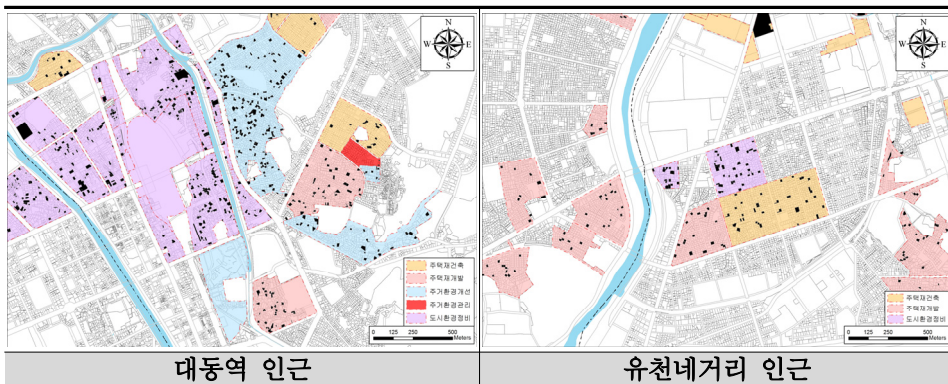
출처: 대전시 도시정비과

주: 폐지/해제구역은 폐지된 정비(예정)구역 및 해제된 관리대상구역을 의미함

- 기성시가지(원도심) 주변에 정비구역이 집중되어 있다는 점에서 사업 추진과 빈집 분포가 밀접한 연관성이 있는 것으로 판단됨



[그림 2- 9] 대전시 정비구역과 빈집 분포 밀도의 관계



[그림 2-10] 정비구역 밀집지역 빈집 분포

2) 정비사업 유형별 빈집 분포

- 정비사업 유형별 빈집 분포를 살펴보면 주택재개발사업 구역내 빈집이 37.9%(576호)로 가장 많고, 도시환경정비사업 27.0%(411호), 주거환

- 경개선사업 23.2%(353호), 주택재건축사업 11.7%(95호) 등으로 구성됨
- 주택재개발·재건축사업구역 내 빈집은 정비사업 시행 시 철거 대상에 해당한다고 볼 수 있음
 - 철거방식이 아닌 현지개발방식으로 추진되는 주거환경개선사업이나 주거환경관리사업 등의 구역에 포함되어 있는 빈집이 본 연구의 주요 대상이라고 할 수 있음

[표 2-11] 정비사업 유형별 빈집 현황

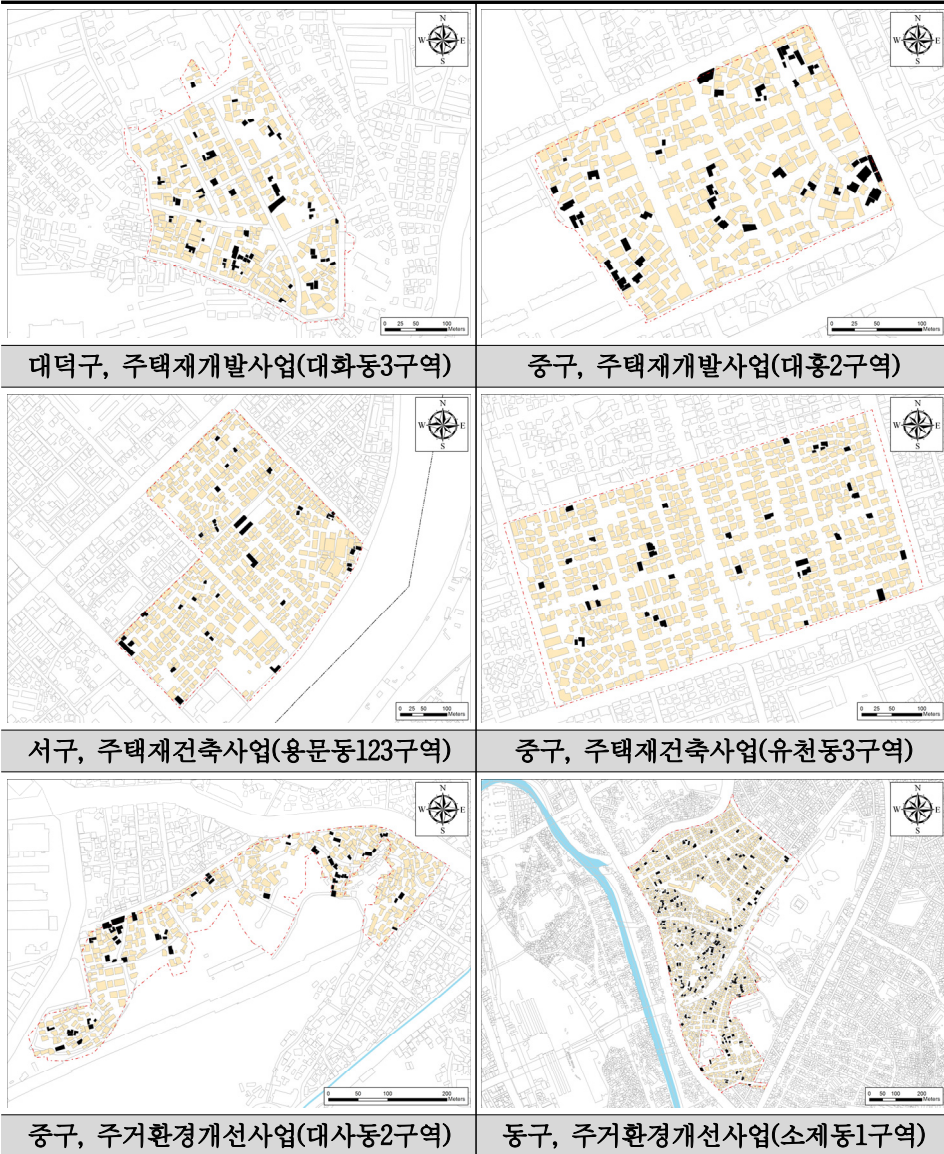
구 분	빈집수(호)	비율(%)
합 계	1,520	100.0
주택재개발	576	37.9
주택재건축	178	11.7
주거환경개선	353	23.2
주거환경관리	2	0.1
도시환경정비	411	27.0

출처: 대전시 도시정비과 제공

[표 2-12] 자치구별 사업유형별 빈집 현황

구분	합계	재개발	재건축	주거환경 개선	주거환경 관리	도시환경 정비	
합계	호	1,520	576	178	353	2	411
	(%)	(100.0)	(37.9)	(11.7)	(23.2)	(0.1)	(27.0)
동구	호	720	127	46	291	2	254
	(%)	(100.0)	(17.6)	(6.4)	(40.4)	(0.3)	(35.3)
중구	호	555	313	75	34	-	133
	(%)	(100.0)	(56.4)	(13.5)	(6.1)	-	(24.0)
서구	호	113	56	57	-	-	-
	(%)	(100.0)	(49.6)	(50.4)	-	-	-
유성구	호	13	-	-	-	-	13
	(%)	(100.0)	-	-	-	-	(100.0)
대덕구	호	119	80	-	28	-	11
	(%)	(100.0)	(67.2)	-	(23.5)	-	(9.2)

출처: 대전시 도시정비과 제공



[그림 2-11] 주요 정비구역 내 빈집 분포

3장

선행 빈집 정비방안 검토

제1절 지자체 차원의 정비방안

제2절 외국 사례 검토

제3절 빈집 활용방안 유형화

제3장 선행 빈집 정비방안 검토

제1절 지자체 차원의 정비방안

1. 서울시 - 빈집 살리기 프로젝트

1) 추진배경

- 도시 및 주거환경정비법의 개정, 도시재생활성화 지원에 관한 특별법 제정에 맞추어 기존 저층 주거지의 종합적 관리 필요성이 증가함
 - 전·월세난 지속, 공공임대주택 공급량 저조 등으로 저소득층의 주거 불안이 지속되어 있는 상황에서, 빈집을 리모델링하여 임대주택으로 제공하는 ‘빈집 살리기 프로젝트’ 를 추진함

2) 세부 추진계획³⁾

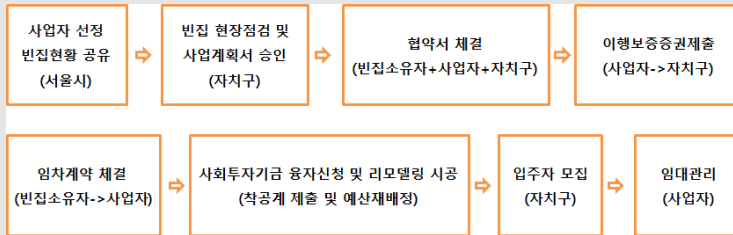
- 빈집 살리기 프로젝트는 ‘민관 파트너십’ 을 통해 향후 장기간(6년 이상) 방치될 가능성이 높은 주택들을 리모델링하여 주거복지 수요층에게 주변 시세의 80% 이하 수준으로 공급하는 사업임
- 프로젝트 시행대상은 서울시 내 도심 주변 단독·다가구 등의 빈집으로, 최대 8천만원 규모로 리모델링이 가능하며 대중교통 이용이 가능한 주택임(공공이 50% 지원)
 - 과도하게 노후하여 붕괴 위험이 있거나 정비구역에 포함된 주택은 제외(정비사업해제구역과 정비예정구역은 가능)
 - 국민주택기금 등을 활용하여 지속사업으로 유지할 예정
- 프로젝트 사업 주체는 서울시와 자치구, 사회적 기업으로 구성됨

3) 서울특별시(2016)의 ‘빈집 살리기 프로젝트 시행지침’ 을 참고하여 작성함

- 서울시 : 리모델링비 지원 및 사업 기획, 홍보 총괄
- 자치구 : 자치구 내 빈집 실태조사 및 입주자 모집
- 사회적 기업 : 빈집 데이터를 활용한 주택 확보 및 리모델링 시행, 임대인 관리 등

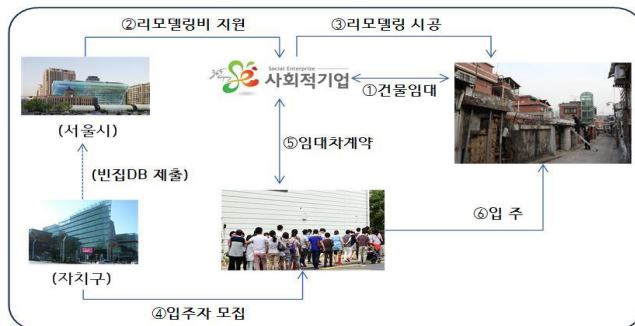
< 서울시 '빈집 살리기 프로젝트' 사업개요 >

- 빈집요건
 - i) 방 3개 이상, 단독·다가구·다세대·연립주택
 - ii) 최대 8천만원 상당 리모델링으로 양호한 주거가 가능한 주택
 - iii) 대중교통 이용이 가능한 주택
- 지원규모 : 리모델링 비용의 50% 지원(동당 2~4천만원 한도)
 - 종전 건물단위 지원에서 면적당 지원으로 변경(평당 80만원 수준)
 - 전용 84㎡ 이하(2,000만원 한도), 85㎡ ~ 165㎡(3,000만원 한도), 165㎡ 초과(4,000만원 한도)
- 공공성 요건 : 시세 80% 이하 임대료, 6년 이상 거주 보장
 - 지원금액 3천만원 초과시, 공공성 확보 차원에서 거주기간을 8년으로 상향



[추진 절차]

출처: 서울특별시(2016), 빈집 살리기 프로젝트 시행지침



[그림 3- 1] '빈집 살리기 프로젝트' 사업개념도

출처: 서울시청 홈페이지 (<http://www.seoul.go.kr>)

3) 사업 추진결과

- 리모델링한 빈집은 셰어하우스(두꺼비공가), 안전하우스 등으로 활용되고 있음



[그림 3- 2] 두꺼비공가 전경 및 내부
출처: 공가 셰어하우스 (<http://www.gongga.kr>)

2. 부산시 - 햇살동지 사업

1) 추진배경

- 정비구역을 중심으로 낙후된 도심 주변에 증가하는 폐·공가가 사회 문제화되면서 이의 문제점 해결을 위한 방법을 모색함

- 폐·공가 리모델링을 지원하는 ‘햇살등지 사업’을 추진함으로써 구도심의 부정적 이미지를 개선하고, 대학생 및 저소득층의 주거 안정과 문화·예술 창작공간을 제공하고자 함(전국 최초로 2012년 시행)

2) 세부 추진계획

- 햇살등지 사업은 리모델링이 가능한 폐·공가 소유자가 자치구에 직접 신청한 후, 담당자와의 면담 및 현장실사 등의 적합성 여부를 거쳐 자치구청장과의 협약을 통해 진행함
 - 공사 완료 후 건물주와 입주자 간의 임대차 계약을 진행함
- 지원 규모는 건물당 최고 1,800만원이며, 입주자에게 3년 이상 주변시세의 반값 수준으로 임대하도록 의무화하고 있음⁴⁾
- 입주대상은 지방의 대학생 및 기초생활수급자, 차상위계층, 지원독거노인, 외국인근로자 등과 같은 주거복지 수요층임

< 부산시 ‘햇살등지 사업’ 개요 >

- 대상건물: 공가(빈집) 중 리모델링이 가능한 건물(부분공가 포함)
 - 다가구·다세대주택, 시영아파트, 노후연립주택
- 입주대상: 지방학생(고등학생, 대학생), 저소득 희망시민
- 예산지원: 동당 최대 18백만원, 초과 비용은 건물주 개인 부담(전체 리모델링 비의 50% 이내)
- 지원조건: 리모델링 후 주변시세 반값 전·월세 임대
- 임대기간: 전월세 계약일로부터 3년 의무화
- 사업신청: 사업희망자(소유주) 및 입주희망자가 신청서 작성 후 해당구청 건축과에 제출
- 리모델링 처리절차: 건물 소재지 관할구청 건축과에 신청 → 구청담당자 현장 실사 및 건물주 면담 → 리모델링 대상건물 결정 → 구청장과 건물주 간 협약체결 → 공사 → 건물주와 입주자 간 임대차계약 → 입주

출처: 부산시청 홈페이지

4) 30년 이상의 노후 공동주택은 1,800만원 지원, 5년간 반값 지원하도록 규정함

3) 사업 추진결과

- 2012년 처음 실시된 햇살동지 사업은 2015년 6월 기준 233채의 폐·공가를 리모델링하여 313가구, 502명에게 임대하였음
- 장기간 방치된 빈집으로 인해 발생하는 문제를 해결해 줄 뿐만 아니라, 지방 대학생 및 저소득층의 주거비 부담을 줄이는 효과를 거두고 있는 것으로 평가됨



[그림 3- 3] 부산시 ‘햇살동지 사업’

출처: 부산광역시 공식 블로그 쿨부산 (<http://coolbusan.tistory.com/>)

3. 대구시 - 폐·공가 정비사업

1) 추진배경

- 도시 쇠퇴, 인구 감소 및 이주로 인해 발생한 장기간 방치된 빈집이 야기하는 다양한 문제를 해소하고, 낙후된 지역의 주거환경을 개선하고자 ‘폐·공가 정비사업’을 추진함(2013년부터 추진)
- 장기간 방치되어 도시 미관 및 주거환경을 저해하는 폐·공가를 정비하여 주민 소통의 장을 마련하고 정주여건 개선 및 쾌적한 주거환경 조성에 기여하고자 함

2) 세부 추진계획

- 대구시는 폐·공가 전수조사를 통해 도심 내 빈집 실태를 파악하고 구조적으로 안전사고가 우려되는 곳, 도시미관을 크게 저해하는 곳을 사업대상지로 선정함
- 선정된 폐·공가(사업대상지)는 소유자의 동의를 구한 뒤 시비지원을 통해 철거되며, 철거 후 일정기간(3년 이상) 동안 쌈지공원, 간이쉼터, 주차장 등의 공공용지로 활용됨

< 대구시 '폐·공가 정비사업' 개요 >

- 사업방식
 - 구·군에서 대상지 선정 및 소유자의 동의를 얻어 직접 철거
 - 철거부지는 일정기간(3년 이상) 주차장, 쌈지공원, 텃밭 등의 공공용지로 활용
- 추진실적
 - 2013년~2016년간 총 163동의 빈집을 정비함(연평균 40호 내외)
- 지원규모
 - 2013~2016년간 총 2,451백만원을 집행함(빈집당 평균 15백만원 수준, 시비:구비=60:40)

출처: 대구광역시청 홈페이지

3) 사업 추진결과

- 폐·공가 정비사업 추진 결과, 골목길의 주차난 해소, 녹지공간 확보 등 낙후된 지역의 주거환경 개선 효과를 가져옴



[그림 3- 4] 대구시 공·폐가 빈집정비 사업

출처: 영남일보 (<http://www.yeongnam.com>)

4. 군산시 - 도심 빈집정비 사업

1) 추진배경

- 빈집을 단계적으로 정비하여 쾌적한 도시환경을 조성하고자 ‘도심 빈집정비 사업’을 추진함

2) 세부 추진계획

- 도심 내 빈집 실태를 파악하고, 빈집의 소유자가 도심 빈집정비 사업을 신청할 경우 시비를 지원함
- 빈집을 철거한 뒤 토지는 5년간 지상권 설정 후 주차장, 쌈지공원, 텃밭과 같은 공공용지로 활용함

3) 사업 추진결과

- 2016년 5월 기준으로 약 24억 규모로 511개소의 개·보수 및 정비 계획을 마련함
- 새롭게 조성한 주차장, 쌈지공원, 텃밭 등을 공공용지로 활용하여 쾌적한 도시환경 조성뿐만 아니라 청소년 비행, 우범지역 발생을 방지하여 주거환경을 개선한 것으로 평가됨



[그림 3- 5] 군산시 도심 빈집정비 사업

출처: 뉴스웨어 (<http://newsshare.co.kr>)

5. 대전시 - 빈집정비 및 살맛나는 보금자리 조성사업

1) 빈집(공·폐가) 정비 사업

(1) 추진배경

- 새로운 개발사업 시행 등으로 인해 기존 도심에 빈집(공·폐가)이 증가하는 추세에 있음
- 원도심에 편중된 빈집은 도시의 경쟁력을 저해하는 큰 요인으로 작용하고 있으며,
- 빈집이 범죄와 방화 등 사유지 개념에서 공공의 안전과 직결되는 공적대상으로 확대되면서 철거 등 예방시책이 필요하게 됨
- 빈집을 정비(철거)하여 공공용(공공녹지, 주차장 등)으로 활용함으로써 생활편의 증진 등 정주여건 개선을 위한 민관협업이 필요함

(2) 추진방향

- 소유자 자진정비 원칙
- 폐·공가 정비 후 소유자 동의를 받아 주민편의시설로 활용
- 빈집철거·폐기물처리 및 부지정비비용 시비 전액 지원
- 사업대상은 도시정비사업 예정구역 외 빈집 또는 도정법에 의건 개발 예정구역 중 미 추진구역 내 빈집
- 빈집 없는 안전하고 쾌적한 주거환경 조성
- 수요에 맞춘 지속 가능한 공공용도로 활용방안 강구
- 자진철거를 위한 범시민적 인식개선 유도

(3) 추진계획

- 2016년 기준 10동, 2017년 30동, 2018년 50동 시행예정
- 예산지원 : 동당 8백만원 이내 지원

2) 살맛나는 보금자리 조성사업

(1) 추진배경

- 빈집정비사업의 일환으로 빈집(공가)을 장기간 방치하여 폐가화 되는 것을 미연에 방지하여 사회적 비용 절감과 도시미관개선 등 시민이 영위할 안전하고 쾌적한 주거환경 조성에 민관협업 필요성 증가
- 최근 임대료 증가로 인한 지방학생 및 저소득시민 등 취약계층의 주거비부담 증가문제를 해소하는 선제적 서민 주거안정 민·관 협치시책으로 건강한 도시를 만들어 도시경쟁력 제고 필요성 증가

(2) 추진방침

- 주거지의 신도시 이동 등으로 발생한 공동화와 도시의 쇠락 문제점을 억제함은 물론 균형발전을 꾀함
- 장기간 방치된 주거용 공가에 리모델링 비용을 일부지원 후 주변시세의 반값으로 일정기간 임대조건 등 지원요건 충족 시 수요조사 후 협약지원
- 살맛나는 보금자리 조성사업 시범 추진을 위한 수요조사 실시결과를 반영하여 연도별 사업목표 설정 등 지속사업 검토 시행
- 입주대상은 무주택자로서 재학 중이거나 3개월 이내 입학, 복학 예정인 지방대학생(고교생 포함), 단독세대를 구성하는 만 65세 이상 독거노인, 지방대학원생과 취업준비생 등 별도 지정

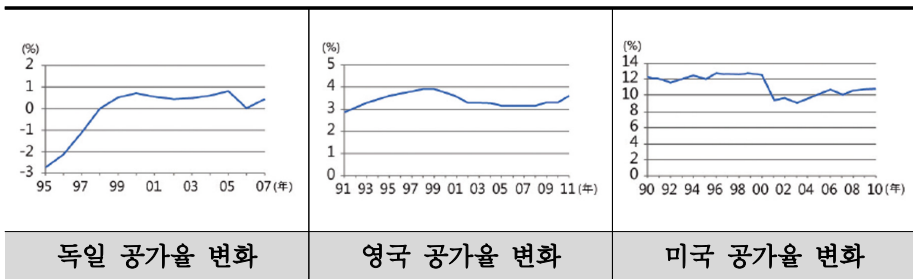
(3) 기대효과

- 공가를 새로운 주거공간으로 재창출하여 도시안전, 환경개선 등 민간자본 적극 투자기회를 제공함으로써 도시관리 문제 해소
- 사업 참여자의 임대수익 창출 및 지역 소규모 건설경기 활성화
- 지방학생 및 저소득서민 등 취약계층 주거비 부담경감은 물론 쇠퇴를 억제하고 지역에 활기를 불어넣음으로서 도시의 경쟁력 생성

제2절 외국 사례 검토

1. 해외 동향

- 전 세계적으로 인구감소에 따른 빈집의 증가가 경제적·사회적으로 문제가 제기되고 있음
- 특히, 일본의 빈집비율은 14%에 육박하고 있는 것으로 나타났으며, 미국은 약 11%, 영국 3% 중반, 독일은 1%대를 유지시키고 있는 것으로 나타났음
- 영국과 독일의 경우, 빈집의 비율이 저조한 주요 이유는 주택 신규 공급을 제한하고 기존 주택을 활용하는 부분에서 주요한 차이가 있을 것으로 보임. 한편, 빈집 정비에 대한 강력한 정책적 수단을 시행하기 때문에 빈집의 비율이 낮음



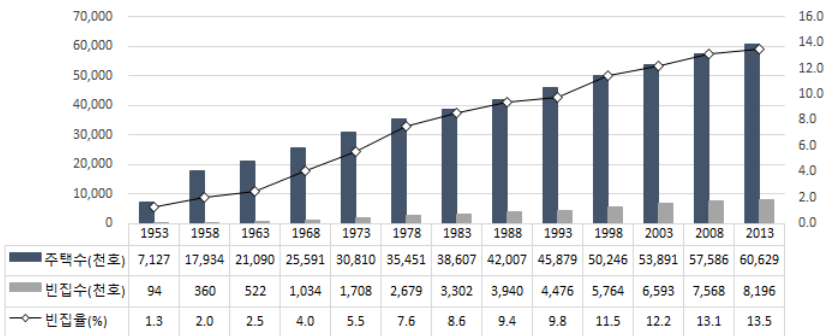
[그림 3- 6] 주요 선진국의 공가율 변화

출처: 부산발전연구원

2. 일본 빈집정비 사례

1) 빈집 실태 및 동향

- 일본은 총 주택 수(약 6천만 호)의 13.5%(약 820만 호)가 빈집으로 추산되며, 빈집 점유비율은 계속 증가하는 추세임(2013년 기준)
- 특히, 주택수가 증가하면서 빈집의 수도 증가하고 있는 추세로 1953년 빈집율이 1.3%에서 2013년 13.5%로 꾸준히 증가하고 있는 것으로 나타남
- 현 추세대로라면 2033년 일본의 빈집비율은 약 30%(2천만 호)를 상회할 것으로 전망됨⁵⁾



[그림 3- 7] 일본의 빈집 변화와 현황

출처: 총무성(2013), 주택·토지통계조사



[그림 3- 8] 일본의 빈집 실태

출처: 국토교통성 홈페이지

- 5) 노무라종합연구소(한겨레 2017년 1월 3일자에서 인용) 일본 지자체 293개 중 81% 이상의 지자체에서 빈집 비율이 10%를 넘는 것으로 추산됨

2) 빈집 대책을 위한 정책 및 지원

(1) 주요 조례 및 법령

- 초기에는 경관이나 환경과 관련된 조례⁶⁾에서 빈집 문제를 다루었으나 2010년 7월 사이타마현 도코로자와시에서 빈집을 직접적인 대상으로 하는 「도코로자와시 빈집의 적정관리에 관한 조례」가 제정됨
- 2015년 4월 약 430개의 지자체에서 조례를 시행 중이며, 권고·명령·공표·벌칙·대집행 처분을 통해 전반적인 빈집 관리를 실시하고 있음
- 조례상의 한계와 문제점에 대응하고 전국적인 차원의 대책방안을 마련하기 위해 2014년 11월 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별 조치법」이 제정되었고, 2015년 2월 전면 시행됨
- 「빈집대책특별조치법」⁷⁾은 적절하게 관리되지 않는 빈집이 방재, 위생, 경관 등 지역주민의 생활환경에 심각한 영향을 미치고 있다는 점을 고려하여 지역주민의 생명, 신체, 재산의 보호, 생활환경의 보전, 빈집의 활용촉진을 목적으로 제정됨(제1조)

(2) 정책 및 지원사업

- 빈집재생추진사업(국토교통성 사업)
 - 빈집 집적구역에서 거주 환경의 정비개선과 지역활성화에 이바지할 수 있도록 빈집의 활용과 철거를 실시함을 목적으로 함
 - 사업내용: 거주체험시설, 교류시설, 체험학습시설, 창작활동시설, 문화시설 등의 용도로 이용하기 위한 해당 주택의 취득, 이전, 증축, 개축 등 실시

6) 홋카이도의 니세코초의 「니세코초 경관조례」, 치바현 가쓰우라시의 「가쓰우라시 깨끗하고 살기 좋은 환경 만들기 조례」 등의 경관이나 환경 관련 조례에서 빈집 관리에 대한 사항을 다룸

7) 「빈집대책특별조치법」에서는 도괴와 같이 보안이 위험하거나 위생상 유해한 상태, 적절한 관리가 이루어지지 않아 경관이 훼손된 상태, 주변 생활환경의 보전을 위해 방치되는 것이 부적절한 상태에 있는 빈집을 별도의 ‘특정 빈집’으로 정의하고 있음

○ 빈집대책종합지원사업

- 지역의 마을만들기를 중심으로 빈집을 활용하거나 철거하는 지방공공단체를 국가가 지원하는 사업으로 사회자본정비종합교부금과는 별도의 조치를 함
- 보조대상사업 : 빈집의 활용 및 철거사업, 그 밖의 관련사업으로 사업주체는 시구정촌(市区町村)이며 보조율은 1/2임

○ 선구적 빈집대책 모델사업

- 「빈집대책특별조치법」에 근거하여 선구적인 대책을 검토·실시하는 지역을 국가가 지원하고 성과를 전국적으로 전개해 가기 위한 사업임
- 법무, 부동산 등의 전문가와 시정촌이 협력하여 대응하는 사업으로 실제 빈집을 대상으로 적용하는 사업이어야 하며, 성과의 운용방침을 공개해야 함
- 사업의 흐름 : 시구정촌과 전문가가 협력하여 검토→검토한 운용방침을 현실 빈집에 적용→성과의 운용방침을 공개하고 전국적으로 전개

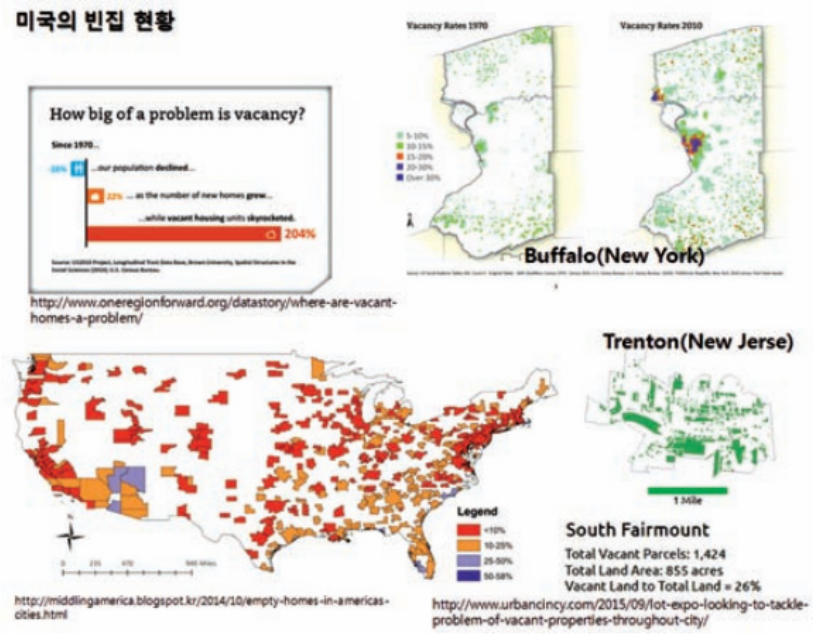
(3) 그 밖의 빈집 대책 현황

○ HAPS(Higashiyama Artists Placement Service)

- 교토 시내 약 11만 채의 빈집이 있으나, 오랫동안 방치된 빈집의 경우 일반적인 부동산 시장에서 임대되기 위해서는 개·보수를 위한 비용이 많이 들고, 이를 감당하기 어려운 집주인은 빈집을 계속 방치하는 악순환이 반복되고 있음
- 이를 개선하기 위하여 HAPS(Higashiyama Artists Placement Service)는 예술가와 빈집 소유주간에 발생하는 특수한 수요와 공급을 데이터베이스화하고, 이를 활용하여 쌍방의 요구를 절충하면서 계약까지 코디네이션하는 역할을 지님
- 「교토 시 빈집 활용, 적정관리 등에 관한 조례」가 실시되면서 빈집의 개·보수에 필요한 비용을 보조금 형태로 교토시로부터 받음

3. 미국 빈집정비 사례

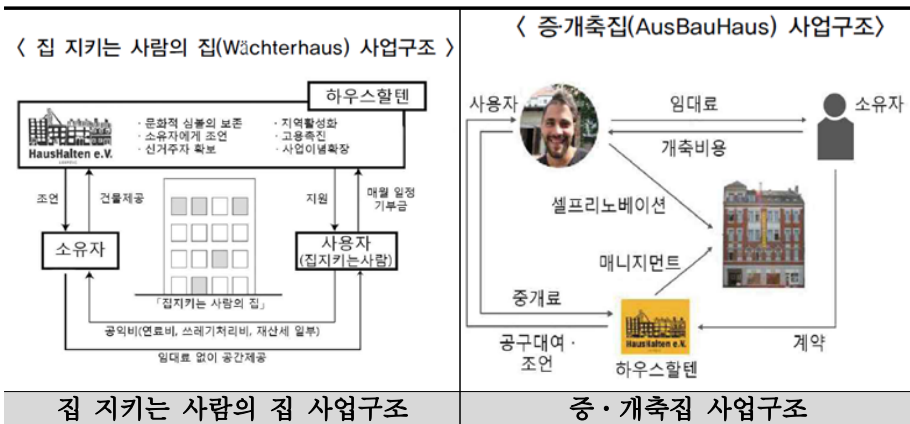
- 미국의 빈집은, 대체적으로 전체 주택수의 약 8~10%정도로 나타났음
- 미국 중서부 오하이 주에 있는 영스타운 시(City of Youngstown)는 철강산업 쇠퇴와 함께 인구가 급격히 감소한 지역으로 1970년에 최고 17만명이었던 인구수가 2000년에는 8만명으로 절반이 감소하였음
- 정부는 이와 같은 도시문제를 해결하기 위하여 2001년 새로운 도시계획에 착수하였으며, 도시 확장보다는 8만명 인구 규모를 전제로 한 축소도시정책(Shrinking City Policy)인 ‘영스타운 2010’ 을 수립하였음



[그림 3- 9] 미국의 빈집 현황과 분포

출처: 충남논단 I (열린충남), 임준홍(충남연구원): 선진국의 빈집 정책 및 사례가 우리에게 주는 시사점

- 영스타운 2010의 계획에서 3,300호의 빈집이 발생할 것을 전제로 정비 정책을 추진하였으며, 2005~2009년 철거한 빈집의 수는 1,289호임 (총 379만 달러의 철거비용 소요)
- 빈집 정비 대상이 되면 소유자에게 통지(수리 또는 철거)하고, 30일 이내 소유자로부터 답신이나 수리 및 철거가 이루어지지 않을 경우 시에서 직접 철거가 진행됨
- 철거비용은 이후 소유자에게 청구하며, 소유자가 이를 지불하지 않을 경우(지불할 수 없는 경우를 포함)는 토지를 시가 강제 수용하는 강력한 집행력을 가진 정책임
- 시 소유로 귀속된 토지의 활용은 시의 토지은행(Landbank)가 처리하며, 토지와 주택에 대한 재산세를 2년 이상 납부하지 않을 시, 토지를 강제 수용하게 됨. 하지만, 토지를 시가 강제 수용할 경우 발생할 수 있는 소유자의 신용문제를 해소해주기 위한 방안으로 토지를 자진 양도하는 방식도 함께 운영되고 있음



[그림 3- 10] 하우스할텐의 빈집재생사업 구조

4. 독일 빈집정비 사례

1) 빈집정비 사례

- 독일의 빈집 정비 정책을 추진한 사례 중에 라이프치히(Leipzig)시가 가장 큰 효과를 나타낸 주요한 사례임. 라이프치히(Leipzig)시는 중심시가지를 중심으로 인구가 증가하여 정책적인 효과를 극대화한 도시임
- 라이프치히시는 1930년대 70만명의 인구가 2000년에는 50만 이하로 감소하였으며, 2000년에 주택의 약 20% 정도의 약 6만호 정도가 빈집으로 방치가 되었음
- 통일 후에는 구 동독지역에 발생한 100만호의 빈집을 정비하기 위해 2002년부터 ‘동부독일 도시개조 프로그램’을 실시하였음. 빈집 정비와 관련하여 철거 시 1㎡당 60유로의 보조금을 지급함
- 빈집정비와 함께 주택 신규공급을 제한해 2년 만에 공실률이 20%에서 16%로 낮춰짐
- 빈집 소유자가 철거를 할 경우, 시에서는 협정을 맺어 인센티브를 제공하고 있으며 빈집을 철거한 후 그 토지를 10년간 녹지로 사용하는 대신 재산세를 감면하고 있음. 또한, 협정 종료 후에는 소유자가 토지에 건물을 신축할 수 있는 권리를 인센티브로 제공하고 있음

2) 빈집 정비를 위한 지원단체

- 하우스할텐(HausHalten)
 - 하우스할텐은 빈집 소유자와 사용자를 중계하는 것을 목적으로 하는 라이프치히 시의 시민단체임
- 인구가 급격히 감소하여 지역적 문제가 되었던 린덴아우어(Lindenauer)지구의 역사적 건축물을 지키기 위해 만들어진 린데나우지구협회 멤버를 중심으로 도시재생국의 지원 아래 학생·건축가 등이 모여 2004년에 설립함

- 하우스할덴은, 공공의 보조금을 받아서 빈집을 재생하는 것이 아니라 소유자가 자기 비용을 들이지 않고 그 공간을 사용하면서 보존하는 '사용에 의한 보전' 방식이 가장 큰 특징임
- 하우스할덴이 추진하고 있는 빈집재생사업은 '집지키는 사람의 집(Wachterhaus)' 과 '증·개축집(AusBauHaus)' 이 있음
 - 집지키는 사람의 집(Wachterhaus)사업은 5년 기한으로 빈집을 사용 희망자에게 무상에 가까운 저렴한 사용료로 제공(2005년 시작하여 2012년까지 시내 약 20건의 빈집 재생 프로그램을 시행)
 - 증·개축 집(AusBauHaus)사업은 2011년부터 시작된 새로운 형태의 빈집재생사업으로 기존의 '집지키는 사람의 집' 이 5년의 기한이 있는데 반해, 소유자 동의하에 사용기간 제한이 없는 빈집을 활용함

제3절 빈집 활용방안 유형화

- 선행적으로 이루어진 계획이나 지자체에서의 빈집활용방안을 종합하면, 빈집의 활용유형은 3가지로 정리할 수 있음
 - 거주시설 : 임대주택, 게스트 하우스, 레지던시 및 예술마을 등
 - 주민공동이용시설 : 마을기업, 작은 목욕탕, 책방, 가게 및 음식점 등
 - 기반시설 : 공공주차장, 공원(포켓공원), 공용텃밭 등
- 이상과 같은 빈집 활용유형은 빈집의 주변여건에 따라 면밀히 검토된 이후, 적용하는 것이 바람직할 것으로 판단됨

유형	사 례			
거주 시설	 <p data-bbox="326 1077 592 1125">임대주택</p>	 <p data-bbox="612 1077 873 1125">게스트 하우스</p>	 <p data-bbox="901 1077 1167 1125">레지던시 및 예술마을</p>	
주민 공동 이용 시설	 <p data-bbox="326 1315 525 1348">마을기업</p>	 <p data-bbox="545 1315 739 1348">작은 목욕탕</p>	 <p data-bbox="759 1315 952 1348">책방</p>	 <p data-bbox="973 1315 1167 1348">가게 및 음식점</p>
기반 시설	 <p data-bbox="326 1572 592 1620">공공주차장</p>	 <p data-bbox="612 1572 873 1620">공원(포켓공원)</p>	 <p data-bbox="901 1572 1167 1620">공용 텃밭</p>	

4장

빈집 정비여건 변화

제1절 「빈집정비법」 등 제도적 여건 변화

제2절 도시재생 뉴딜정책 추진

제4장 빈집 정비여건 변화

제1절 「빈집정비법」 등 제도적 여건 변화

1. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

1) 제정 이유

- 최근 저출산·고령화와 저성장 기조가 지속되고 전국 주택보급률이 100%를 초과함에 따라 다수의 대규모 정비사업이 지연·중단되고 있으며 구도심 쇠퇴 등으로 빈집이 지속적으로 증가하고 있는 추세임
- 빈집 증가에 따라 안전사고나 범죄발생의 우려가 있고 도시미관이나 주거환경에 장애가 되는 등 다양한 사회문제가 유발되고 있으나, 빈집에 대한 정의가 지방자치단체별로 다르고 빈집 실태조사나 정비계획 수립 등 빈집을 체계적으로 정비하기 위한 제도가 부재한 실정임
- 또한, 현행 「도시 및 주거환경정비법」은 대규모 정비사업 위주로 주요내용이 구성되어 있고, 가로주택정비사업 등 소규모 정비사업과 관련된 사항이 있으나 사업 활성화를 위한 지원규정은 미흡한 수준임
- 특히 저소득층의 60% 이상이 단독·다세대주택에 거주하고 있다는 점에서 소규모주택 정비에 대한 공공의 다각적 지원이 요구됨
- 이에 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 새로이 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 신설하려는 것임

2) 목적 및 정의

- 빈집정비법의 목적(제1조)은 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써, 결과적으로 주거생활의 질을 높이고자 하는 것임
- 빈집정비법 제2조에 따르면, ‘빈집’이란 자치구의 구청장 등이 거주 또는 사용여부를 확인할 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니한 주택으로 정의하고 있음
 - 다만 미분양주택 등의 주택은 제외함

3) 빈집정비계획 및 실태조사

(1) 빈집정비계획 수립(제4조)

- 시장·군수 등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여, 다음의 내용이 포함된 빈집정비에 관한 계획을 수립 및 시행할 수 있음
 - 빈집정비의 기본방향
 - 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법
 - 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획 등
- 빈집정비계획 수립 시, 지역 주민의 의견수렴을 거쳐 지방도시계획위원회 심의를 거쳐야 함

(2) 빈집 등 실태조사(제5조)

- 시장·군수 등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택에 대하여 다음의 내용에 관한 조사를 실시할 수 있음
 - 빈집 여부의 확인
 - 빈집의 관리 현황 및 방치기간
 - 빈집 소유권 등의 권리관계 현황

- 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황 등

4) 빈집정비사업 시행 및 빈집 철거

(1) 빈집정비사업 시행방법(제9조)

- 빈집정비사업의 다음과 같은 방법으로 시행함
 - 빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 방법
 - 빈집을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선하거나 용도변경하는 방법
 - 빈집을 철거하는 방법
 - 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법

(2) 빈집정비사업의 시행자(제10조)

- 빈집정비사업은 시장·군수 등 또는 빈집 소유자가 직접 시행하거나 다음의 자와 공동으로 시행할 수 있음
 - 한국토지주택공사 또는 지방공사, 건설업자, 등록사업자, 부동산투자회사, 사회적기업, 협동조합, 비영리법인, 공익법인 등
- 시장·군수 등은 빈집의 소유자가 요청하거나, 필요한 경우, 한국토지주택공사 등을 사업시행자로 지정할 수 있음

(3) 빈집의 철거(제11조)

- 시장·군수 등은 빈집이 다음과 같은 경우, 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 그 빈집 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있으며, 빈집정비계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 빈집 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있음
 - 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우

- 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 되는 경우
- 빈집 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 하며, 빈집 소유자가 특별한 사유없이 따르지 아니하거나 소유자의 소재를 알 수 없는 경우, 직권으로 철거할 수 있음

5) 빈집 정보시스템 구축

(1) 빈집 정보시스템 구축(제15조)

- 시·도지사는 실태조사 결과를 토대로 빈집을 효율적으로 정비하기 위한 정보시스템을 구축할 수 있음
- 빈집정보시스템은 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리시스템과 연계할 수 있음
- 시·도지사는 빈집을 활용하기 위한 목적의 범위에서 빈집의 소유자가 동의한 경우에 한정하여 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개할 수 있음

2. 「건축법」 빈집정비 제도화 내용

1) 개정 사유

- 개별 건축물의 노후화가 빠르게 진행됨에 따라 노후건축물 대체 투자 수요가 잠재되어 있으나 규제 및 인센티브 부족 등으로 건축투자로 연결되지 못하는 실정임
- 이에 노후 상가건축물의 재건축 활성화를 위하여 「건축법」 또는 「민법」의 일부규정을 배제하고, 소규모 건축물 재건축 또는 리모델링 시 사업성을 높일 수 있도록 결합건축 제도를 신설하여 건축투자 시장 활성화에 기여하도록 하며, 친수 여가활동의 증가로 건축수요가 예상되는 부유식 건축물에 대한 체계적 관리를 위하여 「건축법」에

따른 건축기준을 강화 또는 변경할 수 있도록 하려는 것임

- 또한, 1년 이상 아무도 거주하지 않아 방치된 빈집은 범죄발생의 우려가 높고 주변 환경을 저해하고 있어, 이러한 빈집들을 정비하여 주거환경을 개선하고 도시기능의 회복과 상권 활성화 등 도시환경을 개선해 나갈 필요가 있음
- 따라서 지방자치단체장이 건축위원회의 심의와 적법절차에 따라 빈집을 철거하여 도로, 공원, 공원주차장 등 정비기반시설과 놀이터, 마을회관 등 공동이용시설을 확충할 수 있도록 함으로써 국민들의 삶의 질 향상에 기여하고자 함
- 한편, 냉방설비를 건축설비의 정의에 포함하고, 건축물의 내진성능을 일반에 공개하며, 농막 건축 시 접도 의무를 배제하도록 하는 등 「건축법」 적용 과정에서의 문제점과 제도적 미비점을 보완하고자 함

2) 빈집정비 및 정비절차 등 개정 사유

(1) 빈집 정비(제81조의 2)

- 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택이나 건축물(「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 “빈집“이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 그 빈집의 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있음. 이 경우 빈집의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 함

 1. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 된다고 인정하는 경우
 2. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비기반시설과 공동이용시설의 확충에 필요한 경우

(2) 빈집 정비 절차 등

- ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제81조의2에 따라 빈집의 철거를 명한 경우 그 빈집의 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있음
- ② 제1항에 따라 철거할 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집의 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있음
- ③ 제1항과 제2항의 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 정당한 보상비를 빈집의 소유자에게 지급하여야 함. 이 경우 빈집의 소유자가 보상비의 수령을 거부하거나 빈집 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없을 때에는 이를 공탁하여야 함
- ④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제1항 또는 제2항에 따라 빈집을 철거하였을 때에는 지체 없이 건축물대장을 정리하여야 하며, 건축물대장을 정리한 경우에는 지체 없이 관할 등기소에 해당 빈집이 이 법에 따라 철거되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 함

3. 지방자치단체 조례 제정

1) 조례 제정 동향

- 각 지자체에서는 최근 지속적으로 증가하고 있는 빈집의 정비 필요성을 인식하고, 빈집 정비(및 관리)조례를 제정하고 있는 실정임

- 전국 최초로 2013년 부산시에서 제정한 이후 2015년~2016년을 전후로 전국적으로 조례 제정이 활발하게 진행되었음
- 2017년 2월 기준 서울 등 56개⁸⁾ 광역·기초 지자체에서 수립·시행 중에 있음

[표 4- 1] 빈집 정비 관련조례 제정 현황(2017년 2월 기준)

구분	해당 지자체		조례 수	구분	해당 지자체		조례 수
	본청	시·군·구			본청	시·군·구	
서울	○	관악구, 동대문구, 노원구(정비),	4	경기	-	수원, 안성, 안양, 여주, 파주, 평택, 이천	7
부산	○	남구(정비), 중구, 해운대구	4	강원	-	강릉, 삼척	2
대구	○	수성구(정비), 서구	3	충남	-	논산, 정양	2
인천	-	남구, 계양구	2	충북	-	단양, 보은, 옥천, 음성, 제천, 증평(농촌), 충주	7
대전	-	유성구(폐·공가)	1	전남	-	고흥, 광양, 구례, 나주, 목포(정비), 보성, 순천, 여수, 장흥, 진도, 화순	11
광주	○	남구, 서구(공가), 북구(공·폐가), 동구	5	전북	○	김제, 남원(도시), 익산(도시), 전주	5
울산	-	-	-	경남	○	-	1
세종	-	-	-	경북	-	군위, 울진(농어촌)	2
				제주	-	-	-

출처: 국가법령정보센터 (<http://www.law.go.kr>)

주: (정비)는 정비사업구역 내 빈집을 대상으로 하는 조례를 의미함

- 대체로 해당 지자체 전역을 범위로 하나, 서울 노원구, 부산 남구, 대구 수성구 등 일부는 정비사업구역 내 밀집된 빈집으로 범위를 한정하고 있음
- 조례 제정목적은 지자체에 따라 다소 차이가 있는데, 빈집의 현황관리 및 안전하고 쾌적한 주거환경 조성과 함께 서울시는 빈집의 효율적 활용·관리에, 부산시는 빈집 정비 지원에 중점을 두고 있음

8) 빈집 정비 이외의 공폐가 관련조례도 포함

- 지자체 조례 내용은 빈집에 대한 정의와 조례 수립목적, 빈집 활용 및 관리, 지원계획 수립, 관리시스템 구축·운영 등을 포함하고 있음

[표 4- 2] 타 지자체의 빈집 조례 주요 내용

구분	세부 조항 구성		
서울 (본청)	제1조(목적) 제2조(정의) 제3조(기본이념) 제4조(책무) 제5조(활용 및 관리대상빈집)	제6조(빈집 활용 및 관리 계획의 수립·시행) 제7조(대상빈집 확보 등) 제8조(대상빈집 정비) 제9조(대상빈집 공급 등) 제10조(시행자 선정 등)	제11조(입주자 선정 등) 제12조(빈집 관리) 제13조(협력체계 구축 등) 제14조(홍보) 제15조(지도·감독) 제16조(사무의 위임 및 위탁)
부산 (본청)	제1조(목적) 제2조(정의) 제3조(책무)	제4조(법령 등과의 관계) 제5조(지원계획의 수립·시행) 제6조(지원대상)	제7조(빈집 활용 방법 등) 제8조(빈집정보관리시스템 구축·운영) 제9조(홍보)
경기 수원	제1조(목적) 제2조(정의) 제3조(시장의 책무)	제4조(법령 등과의 관계) 제5조(지원계획의 수립·시행) 제6조(지원대상 등)	제7조(빈집 관리) 제8조(시행규칙)

출처: 국가법령정보센터 (<http://www.law.go.kr>)

2) 대전시 조례제정 현황

- 대전시에서는 유성구가 2013년 「노후된 건축물 및 폐·공가 관리를 위한 조례」를 제정하여 시행 중에 있음
- 대전시 유성구 조례는 폐·공가 등으로 인한 안전사고 방지를 목적으로 제정된 것으로, 최근의 빈집 문제를 인식하고 현황조사, 관리 및 활용, 정비, 지원 등을 목적으로 제정하고 있는 타 지자체의 빈집 조례 방향과는 다소 차이가 있음
 - 다만, 공·폐가 등으로 인해 발생할 수 있는 안전사고 등 1차적인 부정적 영향을 방지하고자 하는 차원에서는 의미가 있다고 판단됨

대전광역시 유성구 노후된 건축물 및 폐·공가 관리 조례

[시행 2013.8.9.] [대전광역시유성구조례 제1047호, 2013.8.9., 제정]

제1조(목적) 이 조례는 폐·공가 등 노후되어 사용할 수 없고 위험한 상태에 놓여있는 건축물에 대한 관리를 통하여 각종 붕괴사고, 범죄 및 화재를 예방함으로써 구민의 안전을 보장하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 다음 각 호에 언급한 용어의 정의는 해당 각호에 정하는 바에 의한다.

1. 위험한 상태 : 건축물이 유지와 보수를 받지 않아 붕괴되거나 건축재료가 비산될 우려가 있는 상태와 화재나 범죄의 발생이 우려되는 상태를 말한다.
2. 소유자 등 : 건축물의 소유자 또는 관리자를 말한다.
3. 긴급안전조치 : 건축물의 사용과 출입을 제한하고 건축물의 재료 등의 비산이 있을 경우 주변 통행을 제한하는 것을 말한다.

제3조(소유자 등의 책무) 소유자 등은 건축물이 위험한 상태가 되지 않도록 항상 적정하게 유지 관리하여야 한다.

제4조(조사) 대전광역시 유성구청장(이하 “구청장” 이라 한다)은 위험상태에 놓여 있는 건축물이 있다고 인정될 때는 해당 건물과 소유자 등을 파악하기 위한 조사를 할 수 있다.

제5조(지도·권고) 구청장은 폐·공가 및 건축물이 노후되어 위험한 상태에 있다고 판단될 때에는 소유자 등에 대하여 조치 할 수 있도록 지도 및 권고를 할 수 있다.

제6조(긴급안전조치) 구청장은 다음 각 호와 같이 긴급안전조치를 할 수 있다.

1. 건축물이 위험한 상태에 임박하고 소유자 등이 지도와 권고에도 불구하고 아무런 조치를 취하지 않아 그 위험을 해소할 수 없다고 판단 될 때에는 긴급안전조치를 취할 수 있다.
2. 구청장은 긴급안전조치를 행함에 있어 대전광역시 유성구 건축위원회의 의견을 수렴할 수 있다.

제7조(시행규칙) 이 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙 <제1047호, 2013.8.9>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2절 도시재생 뉴딜정책 추진

1. 도시재생 뉴딜정책의 주요 내용

- 문재인 대통령 도시재생 공약인 「도시재생 뉴딜정책」이 2017년 4월 9일 발표되었음
- 기존 도시재생사업과 함께 소단위 정비사업 및 공공임대주택 공급 등을 통한 주거개선사업을 같이 추진하고자 함
- 새정부가 추진할 도시재생은 기존 쇠퇴지역 구도심 정비뿐만 아니라, 뉴타운 해제지역과 같은 노후 주거지의 소규모 재건축이나 가로주택 정비사업 등도 포함하고 있음
- 도시재생 뉴딜정책의 키워드는 3가지임
 - 구도심활성화, 쾌적한 주거환경 조성
 - 도시재생 뉴딜사업을 통한 일자리 창출
 - 젠트리피케이션 대비

2. 도시재생 뉴딜정책 사업 유형

- 도시재생 뉴딜정책은 6개 유형, 15개 모델로 추진될 예정임
 - 6개 유형은 정비사업보완형, 저층 주거지정비 및 매입, 역세권정비형, 사회통합농어촌복지형, 공유재산활용형, 혁신공간창출형이며,
 - 15개 사업모델은 재개발·재건축, 도시환경정비사업, 저층노후주거지 재생, 주택매입·장기임차 공공주택, 역세권 청년주택, 역세권 공유지 복합사업, 생활복지주택, 농어촌복지 공유주택 2만호, 중소도시 시내 정비, 국공유지 위탁개발, 대규모 국공유지 개발, 저밀 공용청사 복합화, 도심 신활력 거점 조성, 도시첨단산업단지·복합지식산업센터 건립, 복합기숙사·캠퍼스타운, 생산하는 아파트단지 등임

[표 4 -3] 도시재생뉴딜사업의 유형 및 사업모델

유형	사업모델	주요 내용
정비사업 보완형	① 재개발·재건축	안전등급 D, E 등 열악 지역, 공공개입 불가피 지구
	② 도시환경정비사업	도심 내 장기 쇠퇴지구
저층 주거지 정비 및 매입	③ 저층 노후주거지 재생	뉴타운 해제지역 등
	④ 주택매입·장기임차 공공주택	빈집, 주택비축용 주택, 장기임차 후 활용형 주택 등
역세권 정비형	⑤ 역세권 청년주택	역세권 500m 이내
	⑥ 역세권 공유지 복합사업	역세권 내 국공유지(주차장 등)
사회통합 농어촌복지형	⑦ 생활복지주택, 농어촌복지 공유주택 2만호	귀농주택, 치매노인 생활복지주택, 농어촌 노인 웨어하우스 등
	⑧ 중소도시 시내 정비	지방 중소도시 도심·노후상가지역
공유재산 활용형	⑨ 국공유지 위탁개발	청사, 창업지원, 문화, 기타 복합 시설
	⑩ 대규모 국공유지 개발	이전 군부대, 이전대상 공항, 공공기관 이전지 등
	⑪ 저밀 공용청사 복합화	저밀활용 주민센터, 파출소 등의 복합화
혁신공간 창출형	⑫ 도심 신활력 거점 조성	도심 저활력지역, 대학인근 미활용, 구산업거점, 전통문화지역 등
	⑬ 도시첨단산업단지, 복합 지식산업센터 건립	낙후(산업)지역, 산업단지, 준공업지역 등
	⑭ 복합기숙사, 캠퍼스타운	대학부지, 대학인근
	⑮ 생산하는 아파트단지	아파트에 스마트 및 일자리 기능, 미래생활주거환경

3. 주거재생사업

- 뉴딜사업은 주민들이 재생효과를 빠르게 느낄 수 있도록 전체 사업의 절반 이상을 동네 단위에서 주택을 개량하고, 소규모 생활편의시설을

설치해 주는 ‘우리 동네 살리기 사업’ 방식으로 추진되는 방안을 검토하고 있음



[그림 4- 1] 도시재생 뉴딜사업 예시

4. 도시재생뉴딜의 차별화 요소

- 기존도시재생 사업과 새로운 도시재생뉴딜사업을 비교하면 [표 4- 4]와 같음

[표 4- 4] 기존 도시재생사업과 새로운 도시재생 뉴딜사업 비교

기존 도시재생사업		도시재생 “뉴딜사업”
중앙주도 방식(Top-down)	→	지역주도 방식(Bottom-up)
주민체감이 미흡한 대규모 계획 중심	→	소규모 생활밀착형 사업 중심
전국 46곳의 미흡한 지원 (연평균 국비 1,500억원 지원)	→	부동산 시장에 대한 영향이 적은 소규모 주거재생사업 위주로 전폭적·통합 지원 (연평균 재정 2조원, 기금 4.9조원, 공기업 투자유도 3조원으로 지원 확대)
사회적 약자 배려 부족	→	주민 재정착, 부동산 시장 안정 최우선

출처 : 국토교통부, 2017, 도시재생 뉴딜 사업구성 예시

5장

대전시 정비구역 내 빈집 정비전략 및 추진방안

제1절 대전시 빈집 진단

제2절 대전시 빈집 관리·정비의 목적 및 추진단계

제3절 대전시 빈집 관리시스템

제4절 향후 빈집관리 추진 시 과제 및 추진방안

제5장 대전시 정비구역 내 빈집 정비전략 및 추진방안

제1절 대전시 빈집 진단 : 시급성 검토

1. 타 시도와의 비교

- 통계청 자료에 의하면, 2015년 대전시 빈집은 26,419호로 전체 주택 468,885호의 5.63%를 차지하고 있어, 광주시 5.49% 그리고 인천시 5.03%에 비해 높은 상황임
- 특히 빈집 중 12개월 이상 방치된 빈집의 점유비율이 23.0%로서 광주시의 32.4% 보다는 9.4% 낮으나, 인천시 19.5% 보다 높은 수준임 (2010년 기준)
- 실제 실태조사 자료에 기초하여 대전시와 인천시를 간접 비교하면,
 - 2016년 대전시 빈집(6개월 상수도 미사용 기준)은 3,967호로 2015년 주택수의 0.85%를 점유하며,
 - 인천시의 경우, 2014년 전수조사결과 빈집(1년 미사용 기준 폐·공가)이 1,737호로 2015년 전체 주택의 0.18%를 차지하는 것으로 나타남
- 대전시 보다 빈집이 상대적으로 적은 인천시에서 빈집에 대한 조사 및 대응이 적극적이란 점에서 대전시에 시사하는 바가 큼
 - 인천시 남구에서는 전국 최초로 부구청장을 단장으로 하는 빈집 정비사업 TF를 꾸렸음
 - 한편 부산시에서는 전국 최초로 빈집을 체계적으로 관리하는 빈집정보시스템을 구축하였음

도시재생뉴딜 정책 연계 구도심 ‘폐·공가’ 새단장

市, 빈집 정보관리시스템 연내 구축… ‘애인동네만들기’ 등 추진

인천시가 도시재생뉴딜 정책과 연계해 구도심 ‘빈집(폐·공가)’ 정비 사업을 추진한다.

3일 시 등에 따르면 시는 원도심에 장기간 미사용하거나 안전 등 주거환경을 저해하는 빈집을 활용해 슬럼화 지역을 지난 2013년부터 도시정비기금으로 활력을 불어넣고 있다.

시가 그동안 빈집을 활용한 정비사업은 사업비 21억6천500만원, 총 38건(주차장 14건, 소공원 및 텃밭 17건, 공동이용시설 4건, 임대주택 3건)을 추진했다. 시는 장기간 미사용하거나 안전 등 주거환경을 저해하는 주택을 앞으로 임대주택, 박물관, 경로당 등 지역주민들과 소통하며 다양한 사업을 추진해 나갈 방침이다.

시는 정부의 도시재생뉴딜 정책 중 하나인 우리동네살리기, 주거정비지원형 등의 사업에 인천형 빈집을 활용한 ‘애인동네만들기’ 등의 사업을 기획해 국비를 확보해 나갈 계획이다. 또한, 인천지역 빈집에 대한 촘촘한 전수조사 및 빈집의 효율적 관리를 위해 빈집정보시스템을 연내 구축할 방침이다.

시의 빈집 정비 사업계획과 발맞춰 인천 남구는 전국 최초로 빈집 정비사업 TF팀을 꾸렸다. TF팀은 부구청장을 단장으로 6개 부서가 참여하며, 매주 주요 일 회의를 진행하고 있다. 앞서 구는 조례를 마련하거나 자체 예산을 들여 현재까지 빈 건물과 집 21개소를 예술공간이나 주택가에서 아파트관리소와 같은 역할을 수행하는 ‘마을 주택관리소’로 재단장해 활용하고 있다.

새 정부는 매년 10조원의 공적재원으로 100개씩 임기내 50조원을 투입해 500개의 구도심과 노후주거지를 살려내겠다고 발표했다. 또한, 정부가 지금까지 시행해왔던 기본 1만㎡이상의 대단지형 재개발, 재건축이 아닌 꼭 필요한 곳에 소규모로 사업에 예산이 지원된다.

시는 정부의 정책방향에 맞춰 인천 원도심 주민들과 적극적인 소통을 통해 도시재생 뉴딜정책 모델을 발굴하는 등 속도감 있게 추진한다는 계획이다. 이에 대해 시관계자는 “인천 원도심에 활력을 불어넣을 수 있도록 신규 도시재생 뉴딜사업에 많이 선정될 수 있도록 노력하겠다”며 “그 일환으로 8월 4일 오후 3시 시청 장미홀에서 ‘빈집 관리체계 마련을 위한 설명회’를 개최한다”고 말했다.

한편, 내년 2월 9일 ‘빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법’이 시행되며, 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 주택은 빈집에 포함된다.

허현범 기자 powervoic77@kyeonggi.com 발행일 2017년 08월 04일
<저작권자 © 경기일보 (http://www.kyeonggi.com) 무단전재 및 재배포 금지>

부산시, 빈집정보시스템 구축

폐가 철거 부지..주차장·주민휴식공간 등으로 활용(승인 2016.01.26. 10:01)

부산시가 도심 속 빈집을 체계적으로 관리하는 빈집정보시스템을 전국 최초로 구축했다. 이들 빈집을 철거한 부지는 주차장이나 주민 휴식공간 등으로 활용된다.

26일 부산시에 따르면 최근 빈집정보시스템 구축사업을 마무리하고 올해부터 본격적인 빈집관리 사업을 벌인다.

빈집정보 시스템은 부산 원도심의 골칫거리였던 빈집을 체계적으로 관리하고 이를 공간자산으로 활용하는 사업이다. 시는 올해부터 빈집정보시스템을 경찰청, 소방본부, 자치구·군 등과 공유해 각종 빈집 관련 정책을 펼친다.

우선 올해 16억원을 들여 지역 내 200동 안팎의 폐가를 철거할 예정이다. 철거한 폐가 부지는 주차장이나 쌈지공원, 주민 휴식공간 등으로 활용한다. 또 10억원의 예산을 들여 도심 빈집을 새로 고쳐 주변 시세의 절반 가격에 임대하는 햇살동지사업으로 60가구 이상 공급할 계획이다.

특히 사업참여자(집주인)와 입주대상자를 확대하기 위해 예산지원 비율을 기존 50%에서 66.7%로 상향 조정하고, 입주 대상도 주거 취약계층 전반으로 넓혔다.

아울러 1970년대 이후 철거와 이주로 생긴 산동네 등을 재개발하는 '정책이 주지 그린존 프로젝트'도 추진한다. 이 사업은 반여·반송·장림·신평 등 18개 지구를 대상으로, 주차장 기능을 회복하고 지역 중심의 생활공동체를 형성하는 사업이다.

시는 이밖에 경찰청과 함께 빈집 밀집지역 4곳에 CCTV 등 방범시설을 설치하는 사업을 벌여 범죄 예방 등 사회안전망 구축에 나선다.

부산시 관계자는 “도심 속 빈집들이 많이 생기면서 각종 범죄와 방화 등 사회 문제의 주범으로 지목되고 있다”며 “올해부터 빈집정보시스템을 활용해 폐가와 빈집이 없는 안전하고 쾌적한 도시 만들기에 적극 나설 계획이다”고 말했다.

2. 빈집 현장조사

- 대전시 일부 빈집의 경우, 노후화가 심각하여 시급히 안전조치 등이 필요한 것으로 나타나고 있음
- 특히 일부 빈집의 경우 범죄 발생의 우려가 있음



[그림 5- 1] 원도심 일대 빈집 : 정비구역 내



[그림 5- 2] 유천동·산성동 일대 빈집 : 정비구역 내

제2절 대전시 빈집 관리·정비의 목적 및 추진단계

1. 빈집 관리·정비 목적

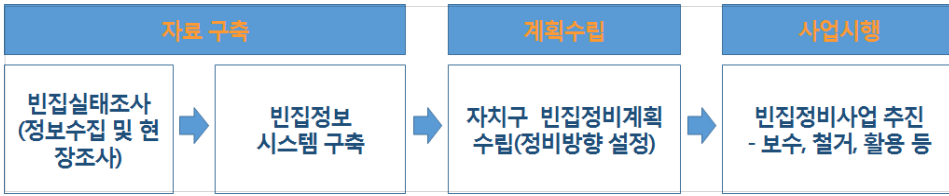
- 본 연구에서는 대전시 빈집 관리·정비의 목적을 [그림 5- 3]과 같이 3가지로 설정하였음
 - 첫째, 노후불량 빈집으로 인한 사회적 위험 요소 제거
 - 둘째, 양호한 빈집의 노후불량화 방지
 - 셋째, 빈집 재활용을 통한 지역(마을) 활성화 및 재생에 기여
- 빈집 관리와 정비의 주요 목적은 빈집을 채우거나 철거함으로써, 빈집활용에 우선하여, 빈집을 해소하는 것임



[그림 5- 3] 대전시 빈집 관리·정비의 3대 목적

2. 빈집정비 추진단계

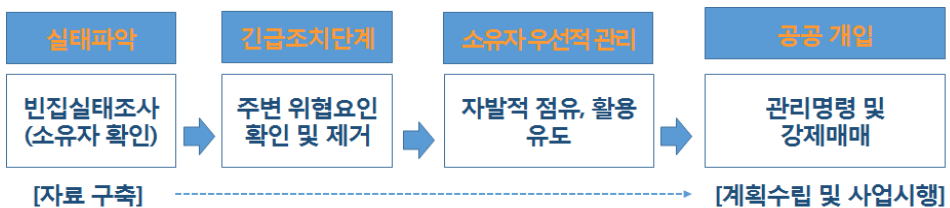
- 빈집정비법에 기초해 볼 때, 대전시에서의 빈집정비는 [그림 5- 4]와 같이 3단계로 추진이 가능할 것임
- 1차적으로 대전시 자치구단위로 빈집실태에 대한 조사를 실시하고, 이를 토대로 대전시에서는 빈집정보시스템을 구축함
- 빈집정보시스템이 구축되면, 이를 기초로 자치구 빈집정비계획을 수립함
- 빈집정비계획에 따라 유형별 빈집정비사업을 추진함



[그림 5- 4] 빈집정비 추진단계

3. 대전시 빈집 관리단계

- 대전시 빈집에 대한 면밀한 실태조사가 필요하며, 이때 소유자에 대한 확인이 우선적으로 필요함
- 빈집이 주변지역에 위협요인으로 작용할 경우, 다음과 같은 수단과 방법으로 **긴급조치**를 실시함
 - 빈집 안전 확보가 필요한 경우 : 펜스, 야간조명 설치 등
 - 미관적 개선이 필요한 경우 : 가림막 등
 - 범죄예방이 필요한 경우 : 출입자제 사인, 시건장치 등
- 빈집에 대해 소유자가 자발적으로 점유하거나 활용토록 유도함⁹⁾
- 소유자 자발적 대응이 미진할 경우, 공공에서 관리명령 등을 시행함



[그림 5- 5] 대전시 빈집 관리단계

9) 일본의 경우에도, 빈집관리의 1차적 책임은 빈집 소유주에게 있으며, 스스로 책임을 지고 대응하는 것을 전제로 하고 있음. 그러나 개인적, 경제적 사정 등으로 관리책임을 다할 수 없을 경우, 주민에 가장 가까운 행정주체이면서 빈집의 상황을 파악할 수 있는 기초자치단체가 지역실정에 맞게 지역활성화의 관점에서 빈집의 유효한 활용을 모색하고, 주변 생활환경에 악영향을 줄 수 있는 빈집에 대해서는 필요한 조치를 취하게 되어 있음(이동훈, 2017, pp.58-59)

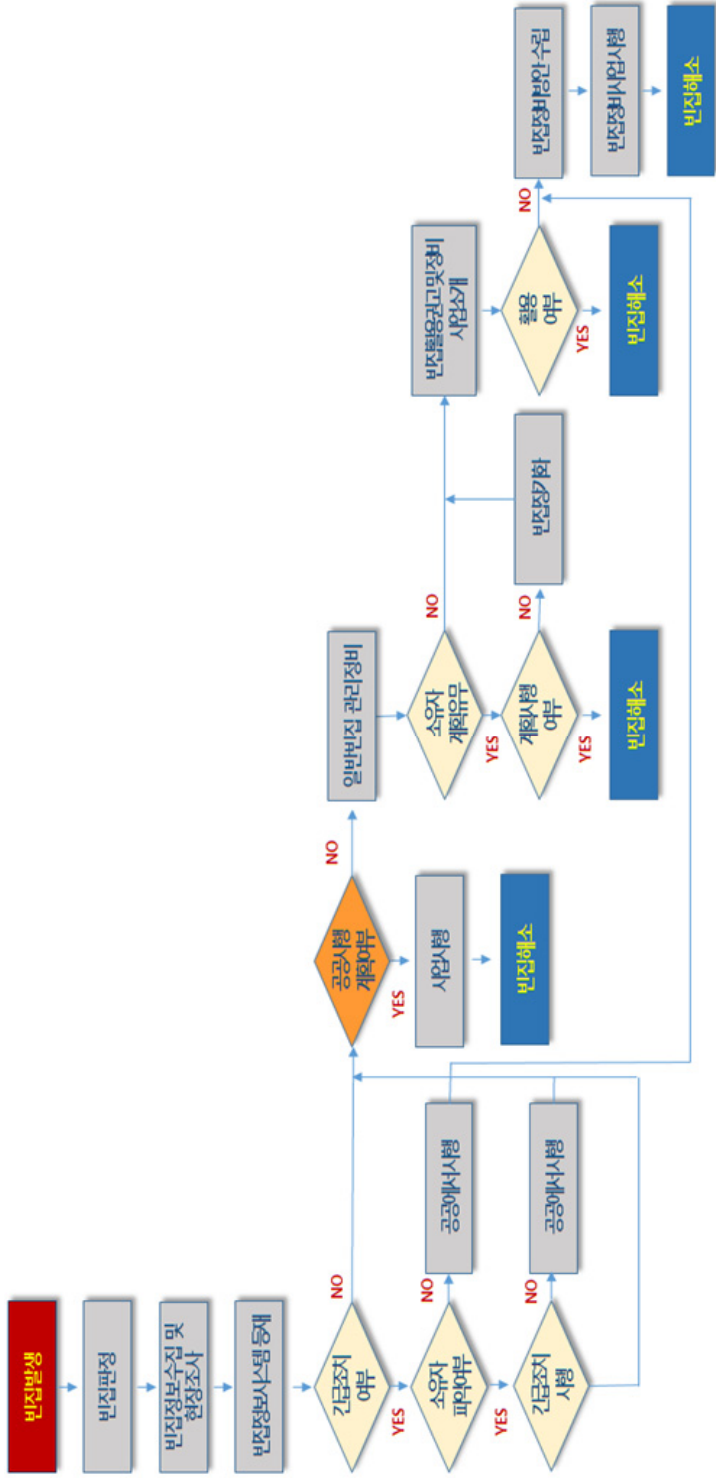
제3절 대전시 빈집 관리시스템

1. 대전시 빈집 관리시스템

1) 일반 관리시스템

- 빈집으로 예상되는 주택이 발생할 경우, 이 주택이 빈집인지 아닌지를 판정하는 과정이 우선적으로 필요함
- 빈집 예상주택이 빈집으로 판정되며, 빈집에 대한 정보수집 및 현장 조사를 실시함
- 빈집에 대한 정보수집과 현장조사 결과에 기초하여 빈집정보시스템에 등재함
- 한편 이 단계에서 발생한 빈집에 대해 긴급조치를 실시할지 여부를 판단함
 - 긴급조치가 필요한 경우, 소유자 파악여부를 실시하고,
 - 소유자가 확인이 된 경우 긴급조치를 시행토록 조치를 실시하며,
 - 만약 소유자가 파악되지 않는 경우, 공공에서 우선적으로 긴급조치를 실시토록 함
 - 소유자가 긴급조치를 시행하지 않을 경우에도 공공에서 긴급조치를 실시토록 함
- 긴급조치가 필요 없는 빈집의 경우, 공공에서 시행하는 계획이 있는지 여부를 검토함
 - 공공에서 추진하는 사업이 있을 경우, 사업이 시행되면서 자연스럽게 빈집은 해소될 것임
- 한편 빈집에 대해 공공에서 시행하는 계획이 없는 경우는 일반 빈집 관리정비과정으로 추진함
- 빈집에 대해 소유자 등 민간에서 추진하는 계획이 있는지 여부를 확인함
 - 빈집 소유자가 빈집을 해소하기 위한 계획이 있을 경우,

- 빈집에 대한 계획을 시행토록 권고하며, 계획이 시행될 경우 빈집이 해소됨
- 한편 소유자가 빈집에 대한 계획이 없는 경우 그리고 계획이 있는 경우에도 장기간 계획이 시행되지 않아, 빈집 장기화가 이어질 경우, 1차적으로는 빈집 활용을 권고하며 빈집정비사업 등을 소개하여, 자발적으로 빈집을 해소토록 권유함
- 이 과정에서 새로운 빈집활용계획 마련되어 시행되면 빈집이 해소될 것임
- 빈집에 대한 소유자의 활용 및 해소 노력 등이 시행되지 않아, 빈집 장기화가 이루어질 경우 공공에서 빈집정비단계를 추진함
- 빈집에 대한 정비방안을 수립하고, 빈집정비사업을 추진함으로써 빈집을 해소토록 함



[그림 5- 6] 일반 빈집 관리시스템

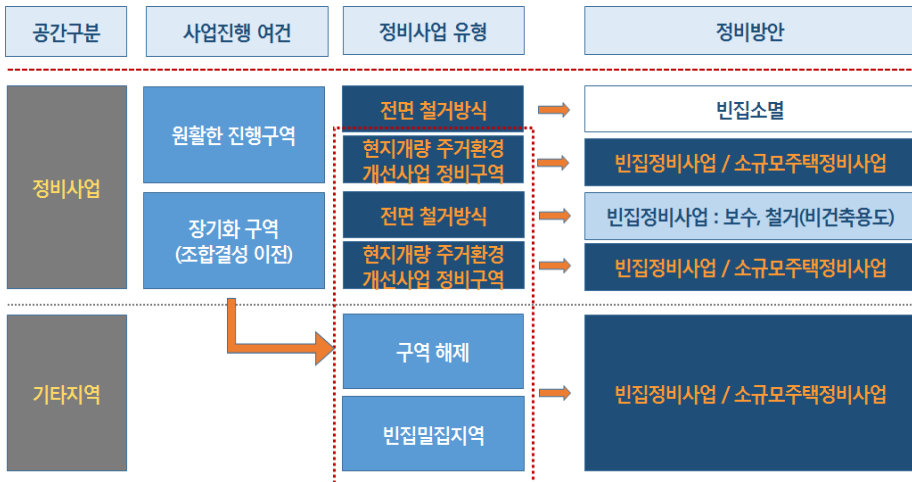
2) 정비구역 고려 시스템

- 전술한 대전시 빈집관리시스템(일반관리시스템 : [그림 5- 6])에서 **‘공공계획’**을 정비구역에 대한 계획으로 설정하여, 관리시스템을 조정하면 [그림 5- 7]과 같음
 - 빈집이 정비구역에 위치하고 있는 경우와 그렇지 않은 경우로 구분하여 접근이 가능함
- 빈집이 정비구역에 위치해 있을 때, 해당 정비사업이 **원활하게 추진되고 있는지 여부를** 판단하여야 함
 - 정비사업이 원활하게 진행이 될 경우, 그리고 특히 정비사업이 전면 철거방식으로 진행될 경우는 빈집이 자연스럽게 해소될 것임
 - 한편 정비사업이 원활하게 추진되지 않을 경우나 **전면철거방식이 아닌 현지개량방식 등과 같은 방식으로 추진될 경우에는 일반빈집에 대한 관리정비 프로세스로** 진행할 수 있을 것임
- 빈집이 정비구역 외에 위치해 있을 경우에는 기존의 일반빈집에 대한 관리정비 프로세스를 유지함

2. 정비사업구역에서 정비방안

1) 정비사업 유형별 빈집정비방안

- 정비사업구역과 정비사업구역 외 지역에서 빈집정비방안을 제안하면 [그림 5- 8]과 같음
- 전면철거방식으로 진행되는 정비사업이 원활하게 진행될 경우, 빈집은 자연스럽게 소멸될 것으로 예상됨
- 현지개량 주거환경개선사업 등의 정비사업이 원활하게 진행될 경우에는 빈집 해소를 위해 빈집정비사업이나 소규모 주택정비사업 등을 실시할 수 있음¹⁰⁾
- 한편 정비사업이 원활하게 진행되지 않고, 장기화되는 구역에 있어서,
 - 전면 철거방식으로 진행되는 경우에는 빈집정비사업에 의한 빈집의 보수, 철거 등이 진행될 수 있으며,



[그림 5- 8] 정비사업 유형별 빈집 정비방안 검토

10) 정비구역의 행위제한에 관한 특례(빈집정비법 제47조), 사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」 제19조에도 불구하고 같은 법 제23조 제1항 제1호의 방법으로 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역에서 빈집정비사업 또는 소규모 주택정비사업을 시행할 수 있음

- 현지개량 주거환경개선사업 등의 방식으로 진행되는 정비사업구역에서는 빈집정비사업과 소규모 주택정비사업에 의한 정비가 시행될 수 있음
- 정비사업구역 외, 특히 정비사업구역에서 해제된 지역과 빈집이 밀집되어 있는 지역에 대해서는 빈집정비사업과 소규모 주택정비사업 등에 의한 빈집정비가 가능할 것임

2) 정비사업구역 내 빈집의 분포적 특성에 따른 접근방식

- 빈집의 분포 특성에 따라 정비방식이 달라질 수 있는데,
- 빈집이 개별적으로 분포할 경우에는 건축물단위의 개별적 접근이 이루어질 수 있을 것이며,
- 반면 빈집이 군집적으로 분포할 경우에는 건축물단위의 빈집정비와 함께, 주변의 노후주택 등과 함께 소규모 주택정비사업을 실시할 수 있을 것임¹¹⁾



[그림 5- 9] 빈집의 분포적 특성에 따른 접근법

11) 빈집의 활용은 빈집뿐만 아니라 주변지역의 여건에 따라 달라질 수 있는데, 이때 고려가 되어야 할 주변지역의 범위를 이희연(2017)은 ‘통’으로 보았음. 즉 행정구역 상 통이 주민들이 실제로 인식하는 근린으로 설정한 바 있음

제4절 향후 빈집관리 추진 시 과제 및 추진방안

1. 조사자료의 건축물대장 연동 및 빈집소유자 특정

□ 건축물대장 등 관련기관과 자료 연동

- 빈집에 대한 실태조사 결과는 우선적으로 지속적인 관리를 위해, 건축물대장과 연동되어야 함(법 제15조)
 - 빈집정비법에서도 빈집정보시스템을 **건축법 제32조에 따른 전자정보처리시스템과 연계**할 수 있도록 규정하고 있음
 - 건축물대장에는 건축물용도, 구조, 건축면적, 사용승인년월, 연면적, 대지면적, 높이, 건폐율 및 용적률 등 빈집의 주택여건을 파악하기 위하여 필수적인 사안이 포함되어 있음

제32조(건축허가 업무 등의 전산처리 등)

- ① 허가권자는 건축허가 업무 등의 효율적인 처리를 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 전자정보처리시스템을 이용하여 이 법에 규정된 업무를 처리할 수 있다. <개정 2013.3.23.>
- ② 제1항에 따른 전자정보처리시스템에 따라 처리된 자료(이하 “전산자료”라 한다)를 이용하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 중앙행정기관의 장의 심사를 거쳐 다음 각 호의 구분에 따라 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다. 다만, 지방자치단체의 장이 승인을 신청하는 경우에는 관계 중앙행정기관의 장의 심사를 받지 아니한다. <개정 2013.3.23., 2014.1.14.>
 1. 전국 단위의 전산자료: 국토교통부장관
 2. 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 “시·도”라 한다) 단위의 전산자료: 시·도지사
 3. 시·군 또는 구(자치구를 말한다) 단위의 전산자료: 시장·군수·구청장
- ③ 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 제2항에 따른 승인신청을 받은 경우에는 건축허가 업무 등의 효율적인 처리에 지장이 없고 대통령령으로 정하는 건축주 등의 개인정보 보호기준을 위반하지 아니한다고 인정되는 경우에만 승인할 수 있다. 이 경우 용도를 한정하여 승인할 수 있다. <개정 2013.3.23.>
- ④ 제2항에 따른 승인을 받아 전산자료를 이용하려는 자는 사용료를 내야 한다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 전자정보처리 시스템의 운영에 관한 사항, 전산자료의 이용 대상 범위와 심사기준, 승인절차, 사용료 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 2017년 대전시 내 6개월 이상 상수도 미사용 계량기를 기준으로 추정
한 빈집은 총 3,967호이며, 이중 **건축물 대장과 연동되는 주택은 약
64%인 2,533호임**
- 이는 반대로 상수도 미사용 주택의 약 36%에 대한 주택은 건축물대
장이 없다는 것으로, 이에 대한 검토 및 해결방안이 필요함
 - 무허가 빈집건축물에 대한 조사는 현지조사에 의해서만 파악될 수
있을 것으로 판단되며,
 - 이러한 무허가 빈집건축물의 관리를 위해서는 무허가 건축물의 정
상적인 등기가 필요하며, 이 경우 「특정건축물 관리에 관한 특별
법」에 대한 검토가 필요함 : 지난 2014. 1. 17. ~ 2015. 1. 16.까지
한시적으로 불법 무허가주택에 대한 양성화를 추진한 바 있음
- 국토부(2017)에서도 빈집 추정방법에서 발생하는 오차는 대부분이 **지도
상의 건물도형과 건축물 대장 또는 건물에너지 정보 등 속성정보의 주
소체계 미매칭**을 원인으로 보고 있음
- 이에 현장과 가장 정확성이 높은 **도로명 주소의 상세주소(동, 호)를 활
용하여, 주택의 호 단위 빈집 ID를 부여하는** 방법으로 조사 및 관리를
할 필요가 있음
- 빈집정보시스템과 관련기관과의 자료 공유 및 협업은 [그림 5-10]과
같이 구상되고 있음



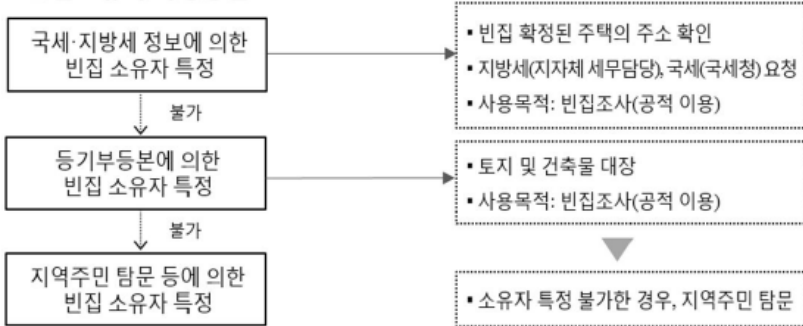
[그림 5-10] 빈집정보시스템과 관련기관 자료공유 및 협업 구상도

출처 : 국토교통부, 2017, p.211

□ 빈집소유자 특정

- 빈집관리 및 정비를 위해서 가장 우선적으로 필요한 사안은 빈집 소유자를 특정하는 것이라고 할 수 있으며,
- 이러한 빈집소유자를 특정하는 방법은 국세·지방세 정보에 의한 방법, 등기부등본에 의한 방법 그리고 지역주민 탐문 등에 의한 방법 등으로 시행할 수 있을 것임

빈집소유자 특정방법



※ 지방세 정보의 실 소유자 확인 우선, 전화조사가 가능한 경우 우선함

[그림 5-11] 빈집소유자 특정방법

출처 : 국토교통부, 2017, p.163

- 일본의 경우, 빈집 활용과 철거사업비용으로 **소유자 특정에 필요한 교통비, 증명서 발급비용, 통신비, 위탁비 등을 지원하고** 있는데, 빈집에 문제가 발생하거나 조치를 취하려고 해도 소유자 소재가 파악되지 않아 조치를 취할 수 없는 경우가 있는데, 이때 들어가는 비용을 보조함으로써 빈집의 실태를 정확하게 파악할 수 있음(이종현, 2014, p.22)

2. 빈집에 대한 긴급조치 규정

- 안전사고 등 빈집으로 인한 부정적 영향¹²⁾을 최소화하기 위해서는 긴급한 조치가 실시될 수 있는 근거가 필요함
 - 본 연구 제3절에 제시된 ‘대전시 빈집관리시스템’ 에서도 발생한 빈집에 대해 긴급조치가 필요한 경우, 우선적으로 긴급조치를 실시하도록 제안하고 있음

12) 이희연(2017)은 빈집의 위해성을 ‘안전(붕괴, 화재, 범죄 등)’, ‘위생(악취, 해충발생 등)’, ‘경관(근린의 경관 악화 등)’, ‘통행방해(입목 등의 방치로 인한 통행 장애)’ 등으로 구분한 바 있음

- 빈집정비법 또는 향후 제정될 대전시 조례에서 긴급조치에 대한 근거를 확보함으로써, **빈집으로 인한 부정적 영향을 미연에 방지할 수 있도록 할 필요가 있음**
 - 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 등에 따라 위험대상물의 개수, 이전, 제거, 사용금지 등을 취할 수 있으나, 빈집정비법에서도 적시할 필요가 있음
- 대전시 유성구에서는 「노후된 건축물 및 폐·공가 관리조례」를 제정한 바 있으며, 이 조례에서는 긴급안전조치를 ‘**건축물의 사용과 출입을 제한하고 건축물의 재료 등의 비산이 있을 경우 주변 통행을 제한하는 것**’으로 규정하고 있음

[대전광역시 유성구 노후된 건축물 및 폐·공가 관리조례]

제2조(정의) 이 조례에서 다음 각 호에 언급한 용어의 정의는 해당 각호에 정하는 바에 의한다.

1. 위험한 상태 : 건축물이 유지와 보수를 받지 않아 붕괴되거나 건축재료가 비산될 우려가 있는 상태와 화재나 범죄의 발생이 우려되는 상태를 말한다.
2. 소유자 등 : 건축물의 소유자 또는 관리자를 말한다.
3. 긴급안전조치 : **건축물의 사용과 출입을 제한하고 건축물의 재료 등의 비산이 있을 경우 주변 통행을 제한하는 것을 말한다.**

<중략>

제5조(지도·권고) 구청장은 폐·공가 및 건축물이 노후되어 위험한 상태에 있다고 판단될 때에는 소유자 등에 대하여 조치 할 수 있도록 지도 및 권고를 할 수 있다.

제6조(긴급안전조치) 구청장은 다음 각 호와 같이 긴급안전조치를 할 수 있다.

1. 건축물이 위험한 상태에 임박하고 소유자 등이 지도와 권고에도 불구하고 아무런 조치를 취하지 않아 그 위험을 해소할 수 없다고 판단 될 때에는 긴급안전조치를 취할 수 있다.
2. 구청장은 긴급안전조치를 행함에 있어 대전광역시 유성구 건축위원회의 의견을 수렴할 수 있다.

- 외국의 경우에도 이러한 조치를 취하고 있는데, 영국의 경우 지방법원을 활용하여 빈집에서 위험요소가 발견된 경우 소유자에게 위험요소 제거를 위한 조치를 명령하거나, 정해진 기간 내에 위험부분에 대한 철거를 시행하고 폐기물을 제거하도록 명령할 수 있음. 만일 **위험요소에 대한 신속한 조치가 필요한 경우에는 공공에서 우선조치를 취할 수 있도록 보장하고 있음**¹³⁾

13) 이종현(2014), p.16

3. 빈집정보 관리방안 : 정보의 최신화방안

- 광역자치단체에서 구축하게 되는 빈집정보시스템은 [그림 5-12]와 같이 정보수집·연계, 빈집관리 및 활용, 빈집추정 및 추출 그리고 실태조사 관리 등의 기능을 갖출 것으로 예측됨

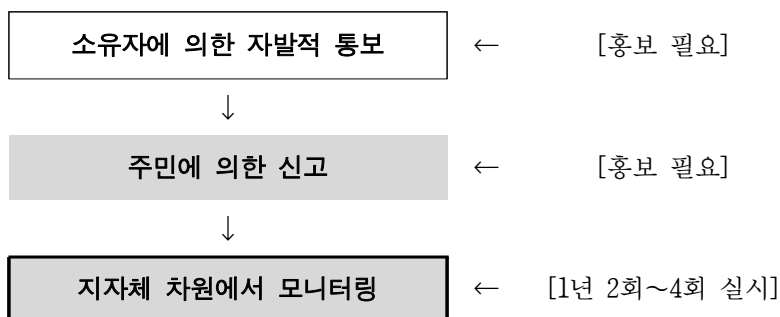


[그림 5-12] 빈집정보시스템 주요 기능

출처 : 국토교통부, 2017, 빈집 실태조사 및 정보시스템 구축방안 연구, p.205

- 빈집정보시스템이 지속적으로 운영되고, 빈집관련 정보를 재생산하기 위해서는 **변화되는 빈집(빈집발생 및 소멸)을 어떻게 업데이트(update)할 것인가?** 하는 것이 중요하다고 할 수 있음
- 최신 빈집정보는 다음과 같은 방법을 통해 유지(빈집자료 최신화)토록 함
 - 빈집 소유자가 자발적으로 빈집여건 변화를 지자체에 통보하게 함으로써, 수시로 빈집정보가 업데이트되도록 함 : 변화 내용에 대한 실제 현장 확인과정도 필요

- 다양한 홍보를 통해, 시민이 직접 빈집이라고 예상되는 주거를 지자체에 신고할 수 있도록 함
- 소유주나 인근주민에 의한 자발적인 빈집정보 수집 외에, 지자체에서 매년 2회~4회 주기적으로 빈집에 대한 여건변화를 정보시스템에 반영함 : 전기 및 수도사용 자료 등에 기초한 변화내용



[그림 5-13] 빈집정보 수집 단계

- 한편 빈집에 대한 정보파악도 중요하나, 노후주택의 빈집화를 방지하는 차원에서 거주·사용기간이 1년 미만인 주택(예를 들어 6개월~1년 미만 기간 동안 전기 및 수도 미사용 주택)에 대한 모니터링도 지속적으로 추진되어야 할 것임
- 노후주택이 빈집화되거나 또는 빈집기간이 장기화될수록 폐가화될 가능성이 높기 때문에, 가능한 주택의 빈집화를 방지할 필요가 있음

4. 다양한 빈집정비사업 발굴 및 자원 확보

□ 다양한 빈집정비사업 발굴

- 대전시에서는 2016년 이후 『빈집정비 및 살맛나는 보금자리 조성사업』을 통해 빈집 정비를 실시하고 있음
 - 전술한 계획에 따르면, 2016년 10동, 2017년 30동 그리고 2018년 50동에 대한 정비사업을 계획하고 있음
 - 빈집 정비사업은 개인 또는 민간차원, 지방자치단체 차원 그리고 중앙정부차원에서 시행할 수 있을 것이며,
 - 일반적으로 경제적 효율성이 있을 경우, 개인이 직접 빈집에 대한 정비를 실시할 것이며, 재개발사업 등과 같은 민간차원에서의 사업으로 빈집정비가 진행될 수 있을 것임
 - 한편 경제적 효율성이 낮은 지역이나 공익적 차원에서 정비가 필요한 빈집의 경우, 공공인 지자체나 국가차원에서의 빈집정비가 필요함
- 향후 빈집정비에 대한 수요가 지속적으로 늘어날 것이므로, 대전시나 자치구 차원에서 빈집정비가 지속적으로 시행될 것으로 예상되므로, 국가차원에서의 빈집정비 그리고 타지방자치단체 공공차원에서 빈집정비사업 유형을 검토하여, 빈집정비 해당지역에 적합한 사업유형을 적용할 필요가 있음
- 국가차원에서 시행하고 있는 대표적인 빈집정비방식은 도시재생사업에 의한 정비라고 할 수 있음
 - 국가에서는 2014년 13개 도시재생 선도지역을 선정하였으며, 이 선도지역사업 중 공가재생 및 활용사업은 [표 5- 1]과 같음
- 특히 최근 문재인 정부에서 추진하고 있는 도시재생뉴딜사업과 연동한 빈집정비 등을 심도 있게 검토할 필요가 있음
 - 도시재생뉴딜사업에서는 저층 주거지 정비 및 매입유형의 주택매입·

- 장기임차 공공주택사업모델을 통한 빈집정비가 가능할 것임
- 2017년 국가에서 시행하는 도시재생 뉴딜관련 공모사업(중앙공모나 광역공모사업)에서도 빈집정비사업이 포함되어 있음

[표 5- 1] 도시재생 일반지역(2016-2020)에서 공가재생 및 활용사업계획

구 분	공가 재생 사업	세부사업
광양시	집수리 지원사업	빈집 철거 후 한옥 리모델링
	주택신축사업	노후불량 주택 및 공·폐가를 이용한 한옥주택 신축사업
	도시숲가꾸기, 도시텃밭 조성하기	공·폐가를 활용한 녹지공간, 도시텃밭 조성
광주 광산구	삶의 문화가 있는 커뮤니티 재생	역전 해피하우스 조성사업
		역전 문화공방 조성사업
		도산 소공원 조성사업
광주 서구	활력화 및 소득창출을 위한 주거개선 사업	노후 주택 및 공·폐가를 상가 또는 사무실로 개조하여 소득창출
김천시	살고 싶은 우리동네 사업	빈집 리모델링 주택/상가 임대사업
		내 집앞 문화공간 만들기(공가 및 담장 허물기)
		주민과 함께하는 집수리(빈집활용 리모델링 임대주택사업)
남원시	사랑정원(소광한루원조성)	방치된 화재건물 정원 조성
	숨은공간찾기(유휴공간DB구축)	유휴공간 실태조사
	빈집정비사업	매년 15동 내외 빈집 정비 지원
수원시	수원형 행복주택공급	노후건물의 리모델링을 통한 주거환경 개선
아산시	“로얄모산” 운영	폐가를 활용하여 도자기 관련 예술인 유치
제천시	마을기업 구축사업	실버방앗간 운영
		마을민박방방곳곳 스테이(빈방활용)
춘천시	소양공동체 마을만들기	게스트하우스 조성계획

자료 : 각 지역 공모서 내용 재구성
출처 : 박성남, 2017, p.20

- 한편 지방자치단체에서 추진하고 있는 폐·공가관련 정책 및 사업을 정리하면 [표 5- 2]와 같음
 - 인천시의 경우, 시주도로 정비구역 내 공·폐가 정리사업을 실시하였고, 기초자치단체차원에서는 깨끗한 마을만들기 시범사업, 폐·공가 활용 저소득층 주거환경개선사업 그리고 아카사키촌 주거지 재생사업 등이 시행되었음
 - 광주시에서는 공폐가정비사업, 공폐가 매입 도심재생 시범사업, 문화전당 주변 공폐가 문화공간 조성, 예술인 창작공간 마을기업 육성 등과 같은 정책 및 사업이 광역자치단체 차원에서 진행되었음
 - 부산시의 경우, 시 주도로 폐가없는 마을만들기, 드림스타트 누리보듬 센터, 햇살둥지사업 등이 시행되었고, 기초자치단체 주도로는 사라미주거 지원사업과 공폐가 정비사업이 시행되었음

[표 5- 2] 폐·공가 관리 정책 및 사업

구 분		사업목적	사업방법	사업특징		
				사업지역	매입/임대	
지자체	정책명(사업명)					
인천	시주도	정비구역내 공·폐가 정리사업	공공용지 공급	철거	정비구역	임대
	기초자치단체 주도	깨끗한 마을만들기 시범사업	주거공급	리모델링	재개발 지역외	임대
		폐·공가 활용 저소득층 주거환경 개선사업	주거공급	리모델링	-	임대
		아카사키촌 주거지 재생사업	공공용지 공급	철거	-	임대
광주	시주도	공폐가정비사업	공공용지 공급	철거	도시정비 사업 구역 우선정비	매입
		공폐가 매입 도심재생 시범사업	문화공간 조성	리모델링	-	매입
		문화전당 주변 공폐가 문화공간 조성	문화공간 조성	리모델링	-	
		예술인 창작공간 마을기업 육성	문화공간 조성	리모델링	-	매입/장기 임대
부산	시주도	폐가없는 마을만들기	공공용지 공급	철거	-	임대
		드림스타트 누리보듬센터	복지센터 조성	리모델링	-	
		햇살등지사업	주거공급	리모델링	-	임대
	기초자치단체 주도	사라미주거 지원사업	주거공급	리모델링	-	임대
		공폐가 정비사업 (반여반송 주차장조성사업)	공공용지 공급	철거	정비사업 구역내	매입

출처 : 이종현(2014, p.26) 내용을 발췌정리하였음

□ 빈집정비사업 추진 및 재원확보

- 빈집정비법이 본격적으로 시행되는 2018년 이후, 기초자치단체에서는 해당 지역에 대한 빈집조사 및 빈집정비계획을 수립하게 될 것임
- 정비계획이 수립된 이후에는 실제 빈집정비사업을 추진하기 위한 재원확보가 중요한 과제로 등장할 것임
- 재정여건이 열악한 자치단체(광역자치단체, 기초자치단체)의 경우,

- 기본적으로 민간에 의한 빈집의 자율적 정비 및 활용을 적극적으로 유도하며,
- 이차적으로는 국비확보 즉 전술한 것과 같은 빈집관련 국가공모사업을 통해 빈집을 정비·관리토록 함
- 대전시에서는 이상과 같은 2가지 접근과 더불어 자체적인 재원을 확보하여 빈집정비를 추진할 필요가 있음

○ 대전시 차원에서 빈집정비사업 추진 및 재원확보방안을 제안하면 다음과 같음

- 빈집재생 및 활용을 위해, 빈집정비와 연계한 협력체계 구축이 필요한데, **빈집 재생의 주체를 토지신탁, 지역협동조합 등으로 다양화**하는 구조적 틀을 형성할 필요가 있음
- 도시재생활성화지역 내 폐가·공가의 매입 및 활용비용은 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의해 ‘**도시재생특별회계**’를 이용할 수 있음[법 제28조 도시재생특별회계의 설치 및 운용]
- 도시재생특별회계의 세입원은 「지방세법」에 의한 재산세, 「개발이익환수에 관한 법률」에 의한 개발부담금, 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 의한 재건축부담금, 「수도권정비계획법」에 의한 과밀부담금 중 일부, 일반회계로부터의 전입금, 정부의 보조금, 차입금, 기타 등임

5. 과제 및 추진방안 종합

- 향후 대전시 빈집관리 추진 시 과제, 중요성 및 필요성 그리고 추진 방안을 종합하면 [표 5- 3]과 같음

[표 5- 3] 빈집관리 과제 및 추진방안

과제	중요성 및 필요성	추진방안
조사자료의 건축물대장과 연동	<ul style="list-style-type: none"> - 지속적인 관리를 위하여 건축물 대장과의 연동 필요 - 건축물대장 미등재 건축물 존재 : 상수도 미사용주택의 36%가 건축물대장 미등재 	<ul style="list-style-type: none"> - 현장조사에 기초한 빈집정보시스템 구축 - 무허가 빈집건축물의 관리를 위해서 특정건축물 관리에 관한 특별법에 대한 검토가 필요
빈집 긴급조치 규정 필요	<ul style="list-style-type: none"> - 안전사고 등 위협적 빈집에 긴급한 조치 실시할 수 있는 근거 필요 - 화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리 등에 따라 위험대상물의 이전, 제거, 사용금지 등을 취할 수 있으며, 빈집정비법에도 적시 필요 	<ul style="list-style-type: none"> - 빈집정비법 개정 또는 대전시 조례 제정 시 반영 (안전, 미관, 범죄예방 포함)
빈집정보 관리방안 (최신화 방안)	<ul style="list-style-type: none"> - 초기 전수조사 실시 이후 지속적인 빈집정보 관리 필요 - 노후주택의 빈집화 방지 차원에서 모니터링 필요 	<ul style="list-style-type: none"> - 다양한 홍보를 통해 시민이 직접 빈집으로 예상되는 주거를 신고하도록 함(자발적 빈집 정보 수집) - 주기적인 빈집 모니터링(전기, 상수도 사용기준) 실시
다양한 빈집정비사업 발굴 및 재원확보	<ul style="list-style-type: none"> - 빈집정비계획 수립 이후, 정비사업을 위한 재원확보 이슈로 등장 	<ul style="list-style-type: none"> - 국비확보(도시재생뉴딜사업 연동) 및 광역자치단체 차원의 지원체계 구축 - 빈집정비와 연계한 협력체계 구축 (빈집재생의 주체를 토지신탁, 지역협동조합 등으로 다양화)

6장

결 론

제1절 연구결과 종합

제2절 정책제언

제6장 결 론

제1절 연구결과 종합

- 본 연구의 주요 내용을 요약 정리하면 다음과 같음
- 1장 「서론」에서는 연구의 배경 및 목적을 설정하고, 연구의 방법 및 내용을 제시하였음
 - 본 연구의 목적은 「빈집정비법」 시행과 관련하여 대전시 내 빈집실태를 파악하고, 빈집관리 및 정비의 기본적 방향과 추진방안을 제안하는 것임
- 2장 「우리나라 및 대전시 빈집 현황」에서는 전국의 빈집에 대한 현황을 살펴보고, 대전시의 빈집 및 실태를 파악하고자 하였음
 - 전국의 빈집(미분양주택 포함)은 1995년 365,466호에서, 2015년 1,068,919호로, 1995년~2015년간 192.5% 증가하였으며,
 - 대전시 빈집은 2016년 기준 26,419호로, 전체 주택 중 차지하는 비율은 5.6%임
 - 2016년 기준 대전시 내 6개월 이상 상수도 미사용 주택은 총 3,967호이며, 중구에 36.1%, 동구에 33.7% 집중 분포하고 있음
 - 빈집 3,967호의 38.3%인 1,520호는 정비구역 내에 분포하고 있으며, 사업유형별로 보면 주택재개발구역 내(37.9%)에 가장 많이 분포함
- 3장 「선행 빈집 정비방안 검토」에서는 지자체 추진 정비방안 및 외국사례를 검토하였음
 - 서울시에서는 빈집정비사업으로 빈집살리기 프로젝트를 진행하였으며, 부산시에서는 햇살동지사업, 대구시에서는 폐·공가정비사업, 군

산시에서는 도심 빈집정비사업 등을 추진하였음

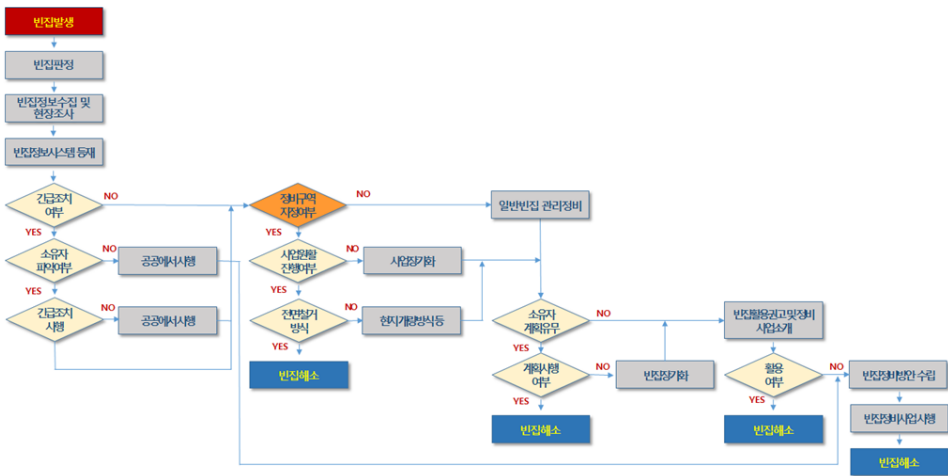
- 일본의 빈집은 2013년 기준 총 주택수의 약 13.5%를 점하고 있으며, 2015년 기준 약 430개 지자체에서 조례를 시행 중에 있고, 2014년 「빈집대책특별조치법」을 제정하고 2015년 2월부터 전면 시행 중에 있음
- 국내외 사례를 종합하여, 빈집 활용방안을 정리하면 거주시설, 주민공동이용시설 그리고 기반시설 등 3가지 유형으로 구분할 수 있음

○ 4장 「빈집 정비여건 변화」에서는 최근 제정된 빈집정비법에 대한 고찰을 실시하고, 도시재생 뉴딜정책 추진 등에 따른 여건변화를 살펴보았음

- 정부에서는 2017년 빈집의 체계적 정비를 위한 제도적 근거를 마련하고자 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 제정하였음
- 빈집정비사업은 빈집의 내부공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 방법, 빈집을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선하거나 용도변경하는 방법, 빈집을 철거하는 방법, 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법 등 4가지임
- 2015년~2016년을 전후로 전국적으로 빈집관련 조례 제정이 활발하게 진행되었음
- 문재인 정부가 추진할 도시재생의 3대 키워드는 구도심활성화·쾌적한 주거환경 조성, 도시재생 뉴딜사업을 통한 일자리 창출, 젠트리피케이션 대비 등임

○ 5장 「대전시 정비구역 내 빈집 정비전략 및 추진방안」에서는 대전시 빈집 관리·정비의 목적 및 추진단계를 제시하고, 대전시 빈집 관리시스템을 제안하며, 향후 빈집관리 추진 시 과제 및 추진방안을 제안하였음

- 대전시 빈집 관리·정비의 목적을 노후불량 빈집으로 인한 사회적 위험 요소 제거, 양호한 빈집의 노후불량화 방지 그리고 빈집 재활용을 통한 지역(마을) 활성화 및 재생에 기여 등으로 설정하였음
- 대전시 빈집 관리단계는 ‘실태파악 -> 긴급조치단계 -> 소유자 우선적 관리 -> 공공개입’ 등으로 추진토록 제안함
- 대전시 빈집관리시스템은 일반관리시스템과 정비구역 고려시스템으로 구분 제안하였음



[그림 6- 1] 정비구역 내 빈집 관리시스템

- 향후 빈집관리 추진 시 과제 및 추진방안을 ‘조사자료의 건축물대장 연동 및 빈집소유자 특정’, ‘빈집에 대한 긴급조치 규정’, ‘빈집 정보 관리방안 : 정보의 최신화방안’, ‘다양한 빈집정비사업 발굴 및 재원 확보’ 등의 측면에서 제안하였음

제2절 정책제언

- 본 연구는 2018년부터 시행되는 「빈집정비법」 시행에 대응하며, 대전시 빈집관리를 위한 기초적 틀을 제시하고자 하는 목적에 따라 시행되었음

- 2018년부터 빈집정비법 시행에 따라,
 - 빈집 및 소규모 주택정비 관련 **대전시 조례를 제정**하여야 하며,
 - 대전시를 포함한 기초자치단체에서는 **빈집 실태조사와 시스템 구축을 위한 예산을 확보**하여야 할 것임
- 또한 대전시에서 추진하고 있는 기존 빈집정비사업을 확대하여 지속적으로 추진할 필요가 있음
 - 대전시에서 기존에 추진하고 있는 『**빈집정비 및 살맛나는 보금자리 조성사업**』의 **확대 추진**이 필요하며, 지역적 여건에 따라 합리적 사업배분도 필요함

- 향후 연구과제로는 빈집뿐만 아니라 **빈점포(공실점포)에 대한 연구도 함께 추진함**으로서 **도시관리의 시너지 효과**를 거둘 필요가 있으며,
- 또한 현재의 빈집에 대한 계획 및 대응도 중요하지만, 가까운 시일 내에 빈집, 특히 폐가로 전환될 수 있는 **노후불량주택에 대한 관심과 계획적 대응에 관한 연구도** 시급히 이루어져야 할 것임
 - 노후주택이 폐가로 전환될 경우, 우선적인 안전조치 등이 필요할 수 있으며, 특히 폐가를 청소년·대학생들을 위한 임대주택 등으로 활용하기 위해서는 수요자의 요구에 대응하는 일정수준의 환경조성이 필요하기 때문에 **많은 직·간접적 사회비용이 소요**되기 때문임

참고문헌

□ 문헌자료

- 국토교통부, 2017, 빈집 실태조사 및 정보시스템 구축방안 연구
건축도시공간연구소, 2016, 빈집 재생 및 활용을 위한 정책과제
경기연구원, 2012, 경기도 독거노인을 위한 농촌 빈집 활용방안
권혁삼, 2016, 빈집의 활용 정책현황 및 특례법 제정 동향, LH연구원
권혁삼, 2017, 빈집 및 소규모주택 정비 특례법 제정과 의미, 「도시재생 뉴딜을 준비하는 정책토론회 : 주민주도의 소규모주택정비 활성화 방안」
김우겸, 2015, 도시지역 공폐가 활용실태 조사연구, 한국주거학회
김우겸 외, 2015, 도시지역 공폐가 활용실태 조사연구
남지현, 2015, 빈집도 지역자산이다, 경기연구원
박성남, 2017, 빈집 대응정책과 활용방안, 대한국토도시계획학회 「국토·도시정책 위원회세미나」 자료
서울특별시(2016), 빈집 살리기 프로젝트 시행지침
유승호, 2010, 영국 빈집과 낙후된 지역을 위한 지원정책 시작, 국토연구원
이동훈, 2017, 일본의 빈집문제 대응체계에 관한 고찰, 한국도시계획학회지 제18권 제1호
이세원, 2017, 우리나라의 빈집실태와 국가정책 방향, 대한국토도시계획학회 「국토·도시정책위원회세미나」 자료
이재우, 2013, 영국의 빈집 정비활용 체계와 수단 고찰, 대한국토도시계획학회지 「국토계획」 제48권 6호
이종현, 2014, 인천광역시 폐공가 현황 및 정책방향, 인천발전연구원
이희연, 2017, 맞춤형 빈집 활용을 위한 근린주거환경 분석 및 빈집 활용 의사결정지원시스템 구축 연구, 대한국토도시계획학회 「국토·도시정책위원회세미나」 자료
임준홍 외, 2015, 일본의 빈집정비 사례와 시사점
임준홍, 2016, 선진국의 빈집 정책 및 사례가 우리에게 주는 시사점
임준홍, 2016, 충청남도의 빈집실태와 도시재생과의 연계 방안, 충남연구원
임유경·임현성, 2012, 근린 재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책방안 연구, 건축도시공간연구소
정수은, 2016, 한국, 영국, 일본의 빈집 관리체계 비교 연구
한승욱, 2015, 늘어나는 빈집, 지역재생의 새로운 자원으로 활용, 부산발전연구원
한승욱, 2016, 부산시의 빈집문제를 해결하기 위한 정책적 제언, 부산의 빈집문제, 부산발전연구원

□ 인터넷 및 기타자료

국가법령정보센터 (<http://www.law.go.kr>)

국토교통성 홈페이지, <http://www.mlit.go.jp/>

마을·사람·일 창생본부 홈페이지, <http://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/>

법제처 (<http://www.moleg.go.kr>)

홋카이도 도청 홈페이지, <http://www.pref.hokkaido.lg.jp/>

국토교통성, 2014, 빈집 실태조사 조사결과 개요 포인트

요코하마시, 2015, 빈집 문제의 현황과 대책, 사회 저널, 147(7)

총무성, 2013, 2013년 주택·토지통계조사(용어의 해설)

사이트, 도시미래신문, 지역재생자원으로의 빈집 활용방안

사이트, 빈집 조례 제정을 통해 종합적 공가활용 및 관리추진 : 일본 교토시, 서울연구원

사이트, 시민, 대학, 전문가, 행정기관 연계 빈집문제 해결 : 일본 교토시, 서울연구원

부 록

부록 1. 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법
: 주요 내용

부 록

부록 1 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법 ; 주요내용

[시행 2018.2.9.] [법률 제14569호, 2017.2.8., 제정]

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “빈집”이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.
 2. “빈집정비사업”이란 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.
 3. “소규모주택정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
 - 가. 자율주택정비사업: 단독주택 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
 - 나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업
 - 다. 소규모재건축사업: 정비가반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업
 4. “사업시행구역”이란 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 구역을 말한다.
 5. “사업시행자”란 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 자를 말한다.
 6. “토지등소유자”란 다음 각 목에서 정하는 자를 말한다. 다만, 제19조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 “신탁업자”라 한다)가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 소규모주택정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다.
 - 가. 자율주택정비사업 또는 가로주택정비사업은 사업시행구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자, 해당 토지의 지상권자
 - 나. 소규모재건축사업은 사업시행구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자
 7. “주민합의체”란 제22조에 따라 토지등소유자가 소규모주택정비사업을 시행하기 위하여 토지등소유자 전원의 합의로 결성하는 협의체를 말한다.
- ② 이 법에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하는 바에 따른다.

제2장 빈집정비사업

제1절 빈집정비계획의 수립 등

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
- ② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집정비계획을 수립하는 경우에는 14일 이상 지역 주민에게 공람하여 의견을 수렴하여야 하고 「국도의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 설치하는 도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 빈집정비계획을 변경하는 경우에는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 시장·군수등은 빈집정비계획을 수립하거나 변경한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 특별시장·광역시장·도지사에게 보고하고, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
- ⑤ 빈집정비계획의 수립 기준·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제5조(빈집등 실태조사) ① 시장·군수등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집등”이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 사항에 관한 조사(이하 “실태조사”라 한다)를 실시할 수 있다.

1. 빈집 여부의 확인
 2. 빈집의 관리 현황 및 방치기간
 3. 빈집 소유권 등의 권리관계 현황
 4. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황
 5. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항
- ② 시장·군수등은 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정하여 실태조사를 대행하게 할 수 있다.
- ③ 시장·군수등 또는 제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 빈집 소유자 및 이해관계자에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다.
- ④ 실태조사의 방법·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① 시장·군수등 또는 제5조제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 주민등록 전산정보(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다), 국세, 지방세, 수도·전기요금 등의 자료 또는 정보를 수집·이용할 수 있다.

- ② 시장·군수등은 제1항의 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 자료 또는 정보의 수집·이용 및 요청·제공은 「개인정보 보호법」에 따른다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 업무를 수행하면서 취득한 자료 또는 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

제2절 빈집정비사업의 시행방법 등

제9조(빈집정비사업의 시행방법) 빈집정비사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 한다.

1. 빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 방법
2. 빈집을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선하거나 용도변경하는 방법
3. 빈집을 철거하는 방법
4. 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법

제10조(빈집정비사업의 시행자) ① 빈집정비사업은 시장·군수등 또는 빈집 소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “토지주택공사등”이라 한다)
2. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자(이하 “건설업자”라 한다)
3. 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자(이하 “등록사업자”라 한다)
4. 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사(이하 “부동산투자회사”라 한다)
5. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제15조에 따라 설립신고된 협동조합, 「민법」 제32조에 따른 비영리법인 및 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 설립허가된 공익법인

② 시장·군수등은 제1항에도 불구하고 제9조제1호, 제2호 또는 제4호의 방법으로 시행하는 빈집정비사업으로서 빈집 소유자가 요청하거나 빈집정비사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 사업시행자로 지정하여 해당 빈집정비사업을 시행하게 할 수 있다.

③ 시장·군수등은 빈집정비사업(제11조제2항에 따라 직권으로 빈집을 철거하는 경우는 제외한다)을 시행하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 빈집 소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 해당 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 제13조에 따른 사업시행계획서의 내용을 해당 지방자치단체의 공보 및 홈페이지에 공고하고, 공고한 날부터 30일이 지난 날까지 해당 빈집 소유자가 의견을 제출하지 아니하면 동의한 것으로 본다.

제11조(빈집의 철거) ① 시장·군수등은 빈집이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 그 빈집 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 다만, 빈집정비계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 「건축법」 제4조에 따른 지방건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 그 빈집 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우
 2. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 되는 경우
- ② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집의 철거를 명한 경우 그 빈집 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있다.
- ③ 시장·군수등은 제2항에 따라 철거할 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우 그 빈집에

대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문에 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.

④ 시장·군수등은 제2항 또는 제3항에 따라 빈집을 철거하는 경우에는 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 빈집 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 보상비에서 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있다.

⑤ 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보상비를 공탁하여야 한다.

1. 빈집 소유자가 보상비 수령을 거부하는 경우
2. 빈집 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없는 경우
3. 압류나 가압류에 의하여 보상비 지급이 금지된 경우

⑥ 시장·군수등은 제2항 또는 제3항에 따라 빈집을 철거한 경우에는 지체 없이 건축물대장을 정리하고, 관할 등기소에 해당 빈집이 이 법에 따라 철거되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.

제3절 사업시행계획인가 등

제15조(빈집정보시스템의 구축) ① 시·도지사는 실태조사 결과를 토대로 빈집을 효율적으로 정비하기 위한 정보시스템(이하 “빈집정보시스템”이라 한다)을 구축할 수 있다.

② 빈집정보시스템은 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템과 연계할 수 있다.

③ 시·도지사는 빈집정보시스템 구축을 위하여 필요한 경우 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

④ 시·도지사는 빈집정보시스템을 대통령령으로 정하는 전문기관이 구축·운영하게 할 수 있다.

⑤ 시·도지사는 안전사고나 범죄발생 등을 예방하기 위하여 필요한 경우에는 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 제공할 수 있다.

⑥ 시·도지사는 빈집을 활용하기 위한 목적의 범위에서 빈집의 소유자가 동의한 경우에만 한정하여 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개할 수 있다.

제3장 소규모주택정비사업

제1절 소규모주택정비사업의 시행방법 등

제16조(소규모주택정비사업의 시행방법) ① 자율주택정비사업은 제29조에 따른 사업시행계획 인가를 받은 후에 사업시행자가 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 방법으로 시행한다.

② 가로주택정비사업은 가로구역의 전부 또는 일부에서 제29조에 따라 인가받은 사업시행계획에 따라 주택 등을 건설하여 공급하거나 보전 또는 개량하는 방법으로 시행한다.

③ 소규모재건축사업은 제29조에 따라 인가받은 사업시행계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 업무시설 중 오피스텔을 말한다)을 건설하여 공급하는 방법으로 시행한다. 다만, 지형 여건, 주변 환경으로 보아 사업 시행상 불가피하면 주택단지에 위치하지 아니한 건축물도 포함하여 사업을 시행할 수 있다.

제17조(소규모주택정비사업의 시행자) ① 자율주택정비사업은 2명 이상의 토지등소유자가 직접 시행하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행할 수 있다.

1. 시장·군수등
2. 토지구택공사등
3. 건설업자
4. 등록사업자
5. 신탁업자
6. 부동산투자회사

② 자율주택정비사업의 시행으로 제51조제1항에 따른 임대주택을 공급하는 경우에는 제1항에도 불구하고 토지등소유자 1명이 사업을 시행할 수 있으며, 제2조제1항제3호에 따른 대통령령으로 정하는 지역 외에서도 사업을 시행할 수 있다.

③ 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 시행할 수 있다.

1. 토지등소유자가 20명 미만인 경우에는 토지등소유자가 직접 시행하거나 해당 토지등소유자가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법
2. 제23조에 따른 조합이 직접 시행하거나 해당 조합이 조합원의 과반수 동의를 받아 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 공동으로 시행하는 방법

제18조(가로주택정비사업·소규모재건축사업의 공공시행자 지정) ① 시장·군수등은 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제17조제3항에도 불구하고 직접 해당 사업을 시행하거나 토지구택공사등(토지구택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다. 이하 이 조 및 제20조에서 같다)을 사업시행자로 지정하여 해당 사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제14조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 사업을 시행할 필요가 있는 경우
2. 토지등소유자가 제22조에 따른 주민합의체를 신고한 날 또는 조합이 제23조에 따른 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 제29조에 따른 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 경우
3. 사업이 장기간 지연되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 해당 조합 또는 토지등소유자가 시행하는 사업을 계속 추진하기 어려운 경우
4. 제54조제4항에 따라 사업시행계획인가가 취소된 경우
5. 사업시행구역의 국유지·공유지 면적 또는 국유지·공유지와 토지구택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자 과반수가 시장·군수등 또는 토지구택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 경우
6. 사업시행구역의 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지구택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청한 경우

② 시장·군수등은 제1항에 따라 직접 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 시행하거나 토지구택공사등을 사업시행자로 지정하는 때에는 사업시행구역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항제1호의 경우에는 토지등소유자에게 지체 없이 사업의 시행 사유·시기 및 방법 등을 통보하여야 한다.

③ 제2항에 따라 사업시행자의 지정·고시가 있는 때에는 그 고시일 다음 날에 주민합의체의 신고 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다.

제19조(가로주택정비사업·소규모재건축사업의 지정개발자 지정) ① 시장·군수등은 가로주

택정비사업 또는 소규모재건축사업의 조합설립을 위하여 제23조에 따른 조합설립 동의요건 이상에 해당하는 자가 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 신탁업자(이하 “지정개발자”라 한다)를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때에는 지정개발자를 사업시행자로 지정하여 해당 사업을 시행하게 할 수 있다.

② 시장·군수등은 제1항에 따라 지정개발자를 사업시행자로 지정하는 때에는 사업시행구역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

③ 지정개발자는 제1항에 따른 사업시행자 지정에 필요한 동의를 받기 전에 다음 각 호에 관한 사항을 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
2. 그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도조례로 정하는 사항
- ④ 제2항에 따른 사업시행자의 지정·고시가 있는 때에는 그 고시일 다음 날에 주민합의체의 신고 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다.

제2절 주민합의체의 구성 및 조합의 설립

제22조(주민합의체의 구성 등) ① 토지등소유자는 다음 각 호에 따라 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 토지등소유자 전원의 합의를 거쳐 주민합의체를 구성하여야 한다.

1. 제17조제1항에 따라 자율주택정비사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 2명 이상인 경우

2. 제17조제3항제1호에 따라 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 시행하는 경우로서 토지등소유자가 20명 미만인 경우

② 토지등소유자는 주민합의체를 구성하는 경우 토지등소유자 전원의 합의로 주민합의체 대표자를 선임하고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주민합의서를 작성하여 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

③ 제2항에 따른 주민합의서는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 주민합의체의 명칭
2. 사업시행구역의 위치 및 범위
3. 주민합의체의 목적 및 사업 내용
4. 주민합의체를 구성하는 자의 성명, 주소 및 생년월일(법인, 법인 아닌 사단이나 재단 및 외국인의 경우에는 「부동산등기법」 제49조에 따라 부여된 등록번호를 말한다. 이하 같다)
5. 주민합의체 대표자의 성명, 주소 및 생년월일
6. 시공자 또는 정비사업전문관리업자의 선정
7. 주민합의체의 의결사항 및 의결방법
8. 그 밖에 주민합의체의 구성 및 운영에 필요한 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항

④ 주민합의체 대표자는 제2항에 따라 신고한 사항을 변경하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 주민합의체 대표자는 주민합의체를 해산하는 경우에는 주민합의체를 구성하는 자의 과반수 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해산신고를 시장·군수등에게 하여야 한다.

제23조(조합설립인가 등) ① 가로주택정비사업의 토지등소유자는 조합을 설립하는 경우 토지등소유자의 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자 동의를 받아 다음 각

호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다. 이 경우 사업시행구역의 공동주택은 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5명 이하인 경우는 제외한다)를, 공동주택 외의 건축물은 해당 건축물이 소재하는 전체 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자 동의를 받아야 한다.

1. 정관

2. 공사비 등 소규모주택정비사업에 드는 비용(이하 “정비사업비”라 한다)과 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류

3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류

② 소규모재건축사업의 토지등소유자는 조합을 설립하는 경우 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5명 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자 동의를 받아 제1항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

③ 토지등소유자는 제2항에도 불구하고 주택단지가 아닌 지역이 사업시행구역에 포함된 경우 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다.

④ 제1항 또는 제2항에 따라 설립된 조합은 인가받은 사항을 변경하는 경우 조합 총회에서 조합원의 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한 후 제1항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 조합 총회의 의결 없이 시장·군수등에게 신고한 후 변경할 수 있다.

⑤ 조합이 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업을 시행하는 경우 「주택법」 제54조를 적용할 때에는 해당 조합을 같은 법 제2조제10호에 따른 사업주체로 보며, 조합설립인가를 받은 날에 같은 법 제4조에 따른 주택건설사업 등의 등록을 한 것으로 본다.

⑥ 조합은 법인으로 하며, 조합에는 조합원으로 구성되는 총회를 두고 총회의 소집 절차·시기 등은 정관으로 정한다. 조합에 관하여는 이 법에 규정된 것을 제외하고는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.

⑦ 제1항부터 제4항까지에 따른 토지등소유자에 대한 동의의 대상 및 절차, 인가 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제6절 비용의 부담 등

제42조(비용부담의 원칙 및 비용의 조달) ① 정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담한다.

② 시장·군수등은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 소규모주택정비사업의 시행으로 설치되는 다음 각 호의 시설에 대하여는 그 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있다.

1. 도시·군계획시설 중 대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설

2. 제43조제3항에 따른 임시거주시설

③ 사업시행자는 토지등소유자로부터 제1항에 따른 비용과 소규모주택정비사업의 시행과정에서 발생한 수입의 차액을 부과금으로 부과·징수할 수 있다.

④ 토지등소유자가 제1항에 따른 부과금의 납부를 태만히 한 경우 사업시행자는 연체료를 부과·징수할 수 있다.

제43조(정비기반시설의 설치 등) ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업의 시행으로 정비기반시설 또는 공동이용시설의 확충이 필요하다고 인정하는 경우 직접 설치하거나 사업시행자에게 설치하도록 할 수 있다.

② 사업시행자가 소규모주택정비사업의 시행으로 새로이 정비기반시설을 설치하거나 기존의 정비기반시설에 대체하는 정비기반시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 종래의 정비기반시설은 사업시행자에게 무상으로 귀속되고, 새로이 설치된 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속된다.

③ 시장·군수등 또는 토지주택공사등은 소규모주택정비사업을 시행하는 경우에 사업시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자(사업시행구역에서 실제 거주하는 자로 한정한다)가 임시로 거주할 수 있도록 「주택법」 제54조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 자신이 보유한 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)을 임시거주시설로 사용하도록 우선적으로 공급할 수 있다.

제4장 사업 활성화를 위한 지원

제44조(보조 및 용자) 지방자치단체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·용자하거나 용자를 알선할 수 있다.

제45조(공동이용시설 사용료 등의 감면) ① 지방자치단체의 장은 마을공동체 활성화 등 공익 목적을 위하여 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조 및 제28조에 따라 사업시행구역 내 공동이용시설에 대한 사용 허가 또는 대부를 하는 경우 같은 법 제22조 및 제32조에도 불구하고 사용료 또는 대부료를 감면할 수 있다.

② 제1항에 따른 공익 목적의 기준, 사용료·대부료 감면 대상 및 그 밖에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

제46조(빈집정비사업에 대한 특례) 빈집정비사업의 사업시행자는 해당 빈집이 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 법령에 맞지 아니하게 된 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 개축 또는 용도변경을 할 수 있다.

제47조(정비구역의 행위제한에 관한 특례) 사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」 제19조에도 불구하고 같은 법 제23조제1항제1호의 방법으로 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역에서 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행할 수 있다.

제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 반영한 경우로 한정한다), 가로주택정비사업 또는 취약주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다)
3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준
4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한

5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준
6. 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항
 - ② 사업시행자는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 공동이용시설 및 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설로서 대통령령으로 정하는 공동시설(이하 이 조에서 “공동이용시설등”이라 한다)을 설치하는 경우에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 지역에 적용되는 용적률에 공동이용시설등에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 시·도조례로 정하는 용적률을 적용받을 수 있다.
 - ③ 시장·군수등은 사업시행자가 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「주차장법」 제2조제1호에 따른 노상주차장 및 노외주차장을 사용할 수 있는 권리(이하 “주차장 사용권”이라 한다)를 확보하는 경우 그에 상응하는 범위에서 주차장 설치기준을 완화할 수 있다.
 - ④ 제3항에 따른 주차장 사용권의 확보를 위한 방법 및 절차, 비용의 산정기준 및 감액기준 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

제49조(임대주택 건설에 따른 특례) ① 사업시행자는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 시행으로 다음 각 호의 임대주택을 건설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·도조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다. 다만, 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율이 20 퍼센트 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상이어야 한다.

1. 공공임대주택
2. 준공공임대주택

② 시장·군수등은 사업시행자가 제51조제1항에 따른 임대주택을 다세대주택이나 다가구주택으로 건설하는 경우 주차장 설치기준에 관하여 「주택법」 제35조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준을 적용한다.

제50조(정비지원기구) ① 국토교통부장관은 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 활성화를 위하여 다음 각 호의 어느 하나의 기관을 정비지원기구로 지정할 수 있다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)
 2. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원
 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관
- ② 정비지원기구는 다음 각 호의 업무를 대행할 수 있다.
1. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 정책 지원
 2. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 상담 및 교육 지원
 3. 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 사업시행계획 및 관리처분계획의 수립 지원
 4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 업무
- ③ 정비지원기구의 구성 및 운영 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

