



# 대전시 빈집분포 특성 및 시사점

## 01 빈집이란?

- “특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(시장·군수 등)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택”으로 정의(소규모주택정비법)
- 상기 법률상 빈집에 대한 공간적 범위는 도시지역에 있는 빈집(주택)으로 국한

## 02 빈집실태 조사 및 판정기준

- 「소규모주택정비법」을 근거로 시장·군수 등은 빈집 실태조사 실시 → 빈집정보시스템 구축 → 빈집정비계획 수립 → 빈집정비사업 추진토록 규정
- 국토교통부(2018.2 고시)의 「빈집정비사업에 관한 업무지침」에 따르면, 국내 빈집의 판단 기준 및 등급 분류는 다음 절차에 의해 수행됨

빈집 추정	
- 전력사용량 등의 건축물 에너지, 상수도 단수정보, 기타 에너지사용량 정보 등을 활용, 미거주 기간으로 확인된 기간의 최초 일로부터 1년 이상 지난 주택 우선적으로 추정	
구분	추정 사용량
전기 사용량	1. 매월 사용량이 최근 12개월 이상 10Kwh 이하인 상태로 지속되는 경우 2. 매월 사용량이 최근 12개월 이상 동일하게 지속되는 경우 3. 최근 12개월 동안 사용량의 합계가 120Kwh 이하인 경우 4. 전기계량기가 사용이 중지된 상태로 최근 12개월 이상 지속되는 경우
상수도 사용량	1. 매월 사용량이 최근 12개월 이상 0(단수)인 상태로 지속되는 경우 2. 매월 사용량이 최근 12개월 이상 동일하게 지속되는 경우
기타 에너지	위에 준하는 경우



현장 조사	
- 1차로 추정된 빈집 대상으로 현장 조사 실시, 8개의 판별기준 중 4가지 이상 충족시 빈집으로 판정	
연번	체크 항목
1	계량기가 움직이지 않거나 철거됨(전자식 계량기의 경우 '0')
2	요금 미납에 따른 독촉안내서, 공-폐가 및 출입금지 안내서 부착 등
3	출창호가 깨진 채로 방치되거나 지붕·외벽 등이 물리적으로 파손
4	우편함에 우편물이 대량으로 적치됨
5	주택 외부의 청소상태가 불량하고 쓰레기가 적치되어 있음
6	자물쇠 등으로 입구가 막혀있거나 출입 흔적 없음
7	주택 내부에 가구 및 살림살이(거주 흔적)가 없음
8	기타 빈집으로 판별 가능한 사유(예: 지역주민 진술 또는 일부 멸실 등)



빈집확정 및 등급산정					
- 세금납부 정보 등 행정자료 통해 빈집 소유자 파악 및 상담과정을 거쳐 빈집을 확정하고, 현장조사를 통해 등급 산정					
구분	1등급 양호한 빈집	2등급 일반 빈집	3등급 불량 빈집	4등급 철거대상 빈집	
유휴기간	1년 이상				
빈집 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			
빈집 위해성	시설물	난방, 배관, 전력설비, 오·배수 설비 등			
	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				

# 03

## 대전시 빈집수

- 빈집실태 조사 결과 대전시의 빈집은 총 3,858호로 집계됨
- 양호한 빈집(1등급)은 1,498호, 일반 빈집(2등급)은 1,632호, 불량한 빈집(3등급)은 462호, 철거대상 빈집(4등급)은 271호로 집계됨

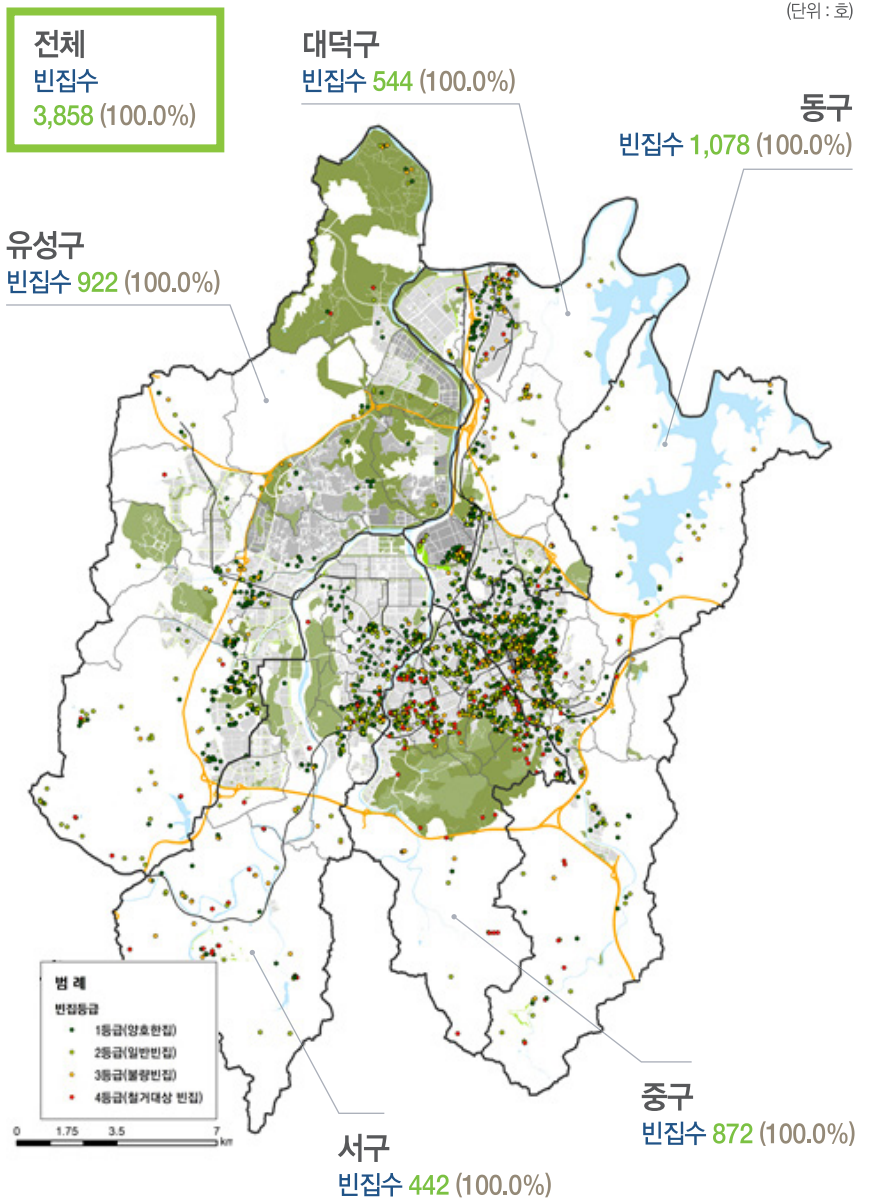
(단위 : 호)

구	조사완료	조사결과			
		등급1	등급2	등급3	등급4
전체	3,858	1,498	1,632	462	271
	(100.0%)	38.8%	42.3%	12.0%	7.0%
동구	1,078	380	459	188	51
	(100.0%)	35.3%	42.6%	17.4%	4.7%
중구	872	178	424	118	152
	(100.0%)	20.4%	48.6%	13.5%	17.4%
서구	442	167	196	46	33
	(100.0%)	37.8%	44.3%	10.4%	7.5%
유성구	922	521	359	33	9
	(100.0%)	56.5%	38.9%	3.6%	1.0%
대덕구	544	250	192	76	26
	(100.0%)	46.0%	35.3%	14.0%	4.8%

# 04

## 대전시 빈집 분포 현황

(단위 : 호)



# 05

## 주택유형별 대전시 빈집

(단위 : 호)

구분	1등급 (양호한집)	2등급 (일반빈집)	3등급 (불량빈집)	4등급 (철거대상 빈집)	총합계
대전시	1,486	1,640	461	271	3,858
단독주택(다가구)	547	972	286	174	1,979
공동주택(다세대/연립)	680	328	9	3	1,020
아파트	83	5	1	0	89
그 외 주택	176	335	165	94	770

(단위 : 호)

구분	1등급 (양호한집)	2등급 (일반빈집)	3등급 (불량빈집)	4등급 (철거대상 빈집)	총합계
대전시	1,486	1,640	461	271	3,858
10년미만	20	1	0	0	21
10년-20년미만	485	283	2	1	771
20년-30년미만	246	42	3	1	292
30년-40년미만	214	260	76	33	583
40년-50년미만	241	396	75	49	761
50년이상	65	242	119	70	496
미표기	215	416	186	117	934

# 06

## 건축구조별 대전시 빈집

(단위 : 호)

구분	1등급 (양호한집)	2등급 (일반빈집)	3등급 (불량빈집)	4등급 (철거대상 빈집)	총합계
대전시	1,486	1,640	461	271	3,858
경량철골구조	19	10	0	1	30
기타구조	10	23	15	7	55
벽돌구조	432	573	110	59	1,174
블록구조	71	215	75	40	401
일반목구조	36	165	75	54	330
일반철골·콘크리트구조	1	2	0	0	3
철근콘크리트구조	721	269	6	2	998
미표기	196	383	180	108	867

• 빈집 활용방식은 크게 철거 정비형, 전대 활용형, 매입 활용형 등으로 정비가 가능 할 것으로 예상됨

빈집 활용 방식

구분	철거 정비 방식	전대 활용 방식	매입(처분) 활용 방식
활용 유형	공지 활용형	공공 수익모델 활용형	공유자산 활용형
사업 주체	지자체	NPO, 사회적기업, 협동조합, 건설업자, 공유기업, 부동산투자회사 등	지자체, LH공사, 지방공사 등
용도	휴식공간(쌈지공원), 텃밭, 체육시설, 공용 주차장, 녹지 등	카페, 식당, 점포, 오피스 등의 상업공간, 도서관 등의 커뮤니티를 위한 공동이용 시설, 게스트하우스, 기숙사 등의 공유 주택 및 주거약자를 위한 임대주택, 공적 보호시설 등	주민커뮤니티시설, 청년창업공간, 예술인 주거·창작공간, 복지시설, 주거약자를 위한 임대주택 등
지원방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 리모델링(수선, 증·개축, 신축 등) 비용 보조</li> <li>• 임대료 보조</li> <li>• 용자지원 및 우대</li> <li>• 사업 컨설팅 등</li> </ul>		
국내사례	부산시 등 지자체 폐가 철거 사업, 빈집정비 사업 등	두꺼비하우징, 우주, 섀렘, 지랩, 민외일 스페이스 등의 빈집 활용, 씨앗+(서울 창동), 다올 공동체(수원시 팔달구), 예술창작촌(순천시), 소재창작촌(대전시 동구) 등	LH공사의 보유토지 및 매입임대 주택을 활용한 행복주택, 레지던시 지원사업 등

• 빈집 소유자 확인 및 빈집 활용 유무 등에 대한 보다 철저한 빈집관리체계 마련 필요

- 대전시 전체 빈집 3,858호 중 소유자가 불명확하거나, 수신거부, 면담거절, 연락처가 없어 면담이 불가능했던 빈집의 수가 1,246호로 전체 32.3%를 차지
- 과세대장 등 보다 명확한 공공행정 데이터 활용을 통해 빈집 소유자를 파악하고, 빈집의 발생 이유와 향후 활용계획 등에 대한 빈집 소유자 의견이 충실히 반영될 수 있도록 하는 빈집관리 체계 마련 필요

(단위 : 호)

구분	1등급 (양호한집)	2등급 (일반빈집)	3등급 (불량빈집)	4등급 (철거대상 빈집)	총합계
대전시	1,486	1,640	461	271	3,858
소유자불명	48	95	27	22	192
수신불가	102	114	21	23	260
면담거절	15	14	3	2	34
연락처없어 면담불가	247	330	110	73	760
면담완료	1,074	1,087	300	151	2,612

\*자료출처 : 정경석(2019), 「대전시 빈집정비 활성화 지원방안 연구」, 대전세종연구원.