

빈집 및 소규모주택 정비사업의 현황과 과제

CONTENTS

- 1 빈집 및 소규모정비사업 개요
- 2 빈집 및 소규모정비사업 필요성
- 3 빈집 및 소규모정비의 문제점과 대응방안

빈집 및 소규모주택정비 사업 개요

01. 빈집과 소규모 주택정비에 대한 사회적 관심 급증

- ✓ 학계, 단체 등 : 빈집을 다양한 도시문제 해결 **마스터키**로 활용(ex. 해비타트)
- ✓ 법제정 : **'빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 법률'** 제정 시행 ('18. 2)
- ✓ 지자체 : 서울시, 인천시, 부산시 등 빈집정비사업 본격 추진
- ✓ 언론방송 : MBC 빈집재생프로젝트, KBS 전국이장회의 등 다양한 프로그램 제작



02. 왜 빈집과 소규모주택정비사업에 주목하는가?

- ✓ 빈집의 급속한 증가로 다양한 사회적 문제가 발생하여 이를 방지하고 임대주택 공급, 창업공간 제공 및 일자리 창출을 위한 자원으로 적극 활용할 필요

가. 빈집의 급속한 증가

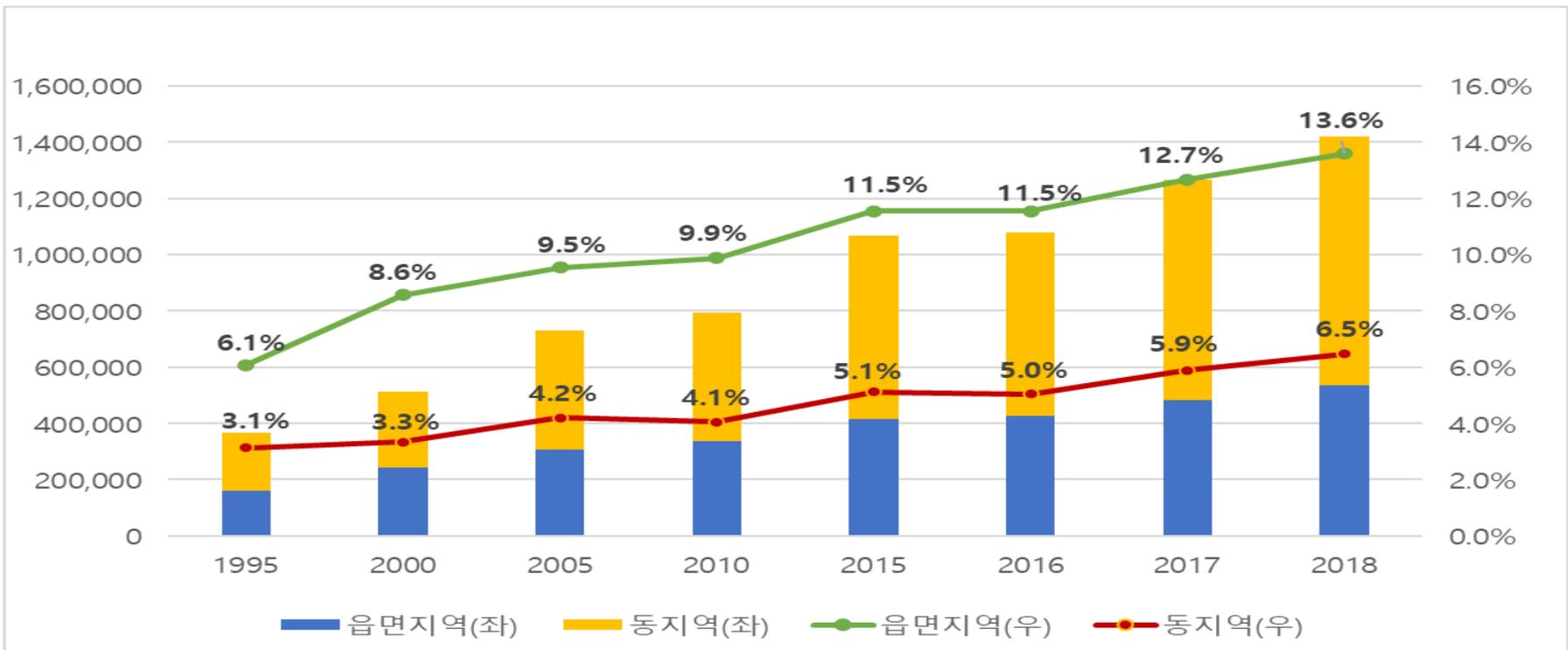
나. 사회적 문제 발생

다. 빈집의 활용 가능성

02. 왜 빈집과 소규모주택정비사업에 주목하는가?

가. 빈집의 급속한 증가

- (통계청 인구주택총조사) '95년 약 37만호 -> '15년 약 100만호 (3배 증가)
-> '18년 약 142만호(약 40% 증가)
- (빈집 비중) '18년 총 주택수 2,082만 호 중 약 7%를 차지(cf. 일본 13%)
- (증가 원인) 농촌 : 이촌향도, 상속재산, 도시 : 택지개발, 원도심 공동화, 투자자산



02. 왜 빈집과 소규모주택정비사업에 주목하는가?

나. 빈집의 사회적 문제

- **안전사고, 범죄증가**

- > 화재, 붕괴위험(4등급)
- > 깨진 유리창 이론



- **주거환경 악화**

- > 자산가치 하락
- > 지역슬럼화(악순환)

- **인구감소 결부 가속화**

- > 지방소멸



02. 왜 빈집과 소규모주택정비사업에 주목하는가?

다. 빈집의 활용 가능성

- 부족한 **주택**으로 공급(도시 임대주택, 귀농주택)
- 주차장, 공원, 마을텃밭, 노유자시설 등 사회복지**인프라** 확충
- 개인 및 지역사회(체험장, 게스트하우스) 창업공간, 리모델링 사업 등 **일자리** 창출

02. 왜 빈집과 소규모주택정비사업에 주목하는가?

라. 소규모주택정비 사업의 태동과 한계



저출산 지속 및 주택보급율 100% 초과로 인한

**대규모 정비사업의 지연 및 구도심 쇠퇴 등으로 노후저층
주택의 정비 필요성 증가**



도시정비법은 대규모 정비사업 위주로 구성되어

소규모 정비사업에 적절하지 아니하고 소규모정비 필요성 증가

02. 왜 빈집과 소규모주택정비사업에 주목하는가?

라. 소규모주택정비 사업의 태동과 한계

부동산 트렌드

관심 높다는 자율주택정비사업, 추진까지 어려운 이유?

[리얼캐스트=신나영 기자] 정부가 정비구역 해제 지역이나 도시재생활성화 지역에서, 주민 합의에 의해 노후화된 주택의 소규모재건축을 지원하는 자율주택정비사업이 시작된 지 2년이 되어갑니다.

최근 자율주택정비사업으로 새로 지어진 주택들이 준공을 마치고 그 모습을 드러내, 화제가 되고 있는데요. 서울 영등포구 당산동에 위치한 신축 빌라 3채와 대동 동구 판암2동에 신축된 공동주택이 그 사례입니다.

정비구역 해제 지역이기도 한 영등포 청과물 시장 골목 한 칸에 들어선, 자율주택정비사업의 대표 이야기를 직접 들어보았습니다.

충분한 요건을 갖춰도 실제 진행은 매우 어려워

[빈집특례법 도입 1년] 소규모 주택정비사업 '척척산중'

기사입력 2019-02-11 06:30:10. 폰트

사업성 낮고 추진비용 부담 커...부동산시장도 냉각

분담금 불명확, 컨설팅도 미흡...지자체 지원책 절실

지난해 2월 9일 '빈집특례법'이 도입된 지 만 1년이 지났지만, 소규모 주택정비 사업에는 난항이 계속되고 있다. 전국 200곳이 넘는 곳에서 사업 추진에 시동을 걸었지만 실제 시공사 선정에 나선 곳은 10곳 안팎에 불과한 형편이다. 기대했던 것보다 사업성이 낮고 추진비용 부담은 크데다 최근 부동산시장이 냉각되면서 활기가 떨어지고 있다는 분석이다.

02. 왜 빈집과 소규모주택정비사업에 주목하는가?

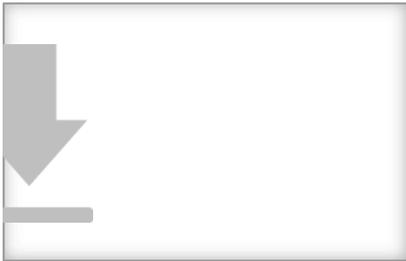
라. 소규모주택정비 사업의 태동과 한계



규정의 모호성 및 타 법령과의 상충 등 불명확성으로 인한
사업 Risk 증가



불합리한 세금 및 부담금



소규모 진행에 따른 높은 공사 단가, 기반시설 확보 곤란 등으로 인한
사업성 저하

빈집 및 소규모 정비사업 필요성

01. 빈집정비사업 제도

- (관련 법률) 도시 : '빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법' -> 국토교통부, 농촌 : '농어촌 정비법' -> 농림축산식품부
- (추진 주체) 지자체
- (주요 절차) 정보시스템 구축 -> 실태조사 -> 정비계획 수립 -> 정비사업 시행
- (지원 기구) 한국감정원, 국토정보공사, 한국토지주택공사, 한국주택보증공사



02. 전국 빈집 현황

법률상 빈집정비사업 대상 : 1년 이상 장기 미사용 빈집

통계청 조사(142만호) - 공공임대주택, 사업시행구역(재개발 등), 미분양 주택
- 1년 미만 일시적 빈집(전기, 상수도 데이터 활용)

현장조사

빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법상
전국 빈집 **약 10만호** 추정

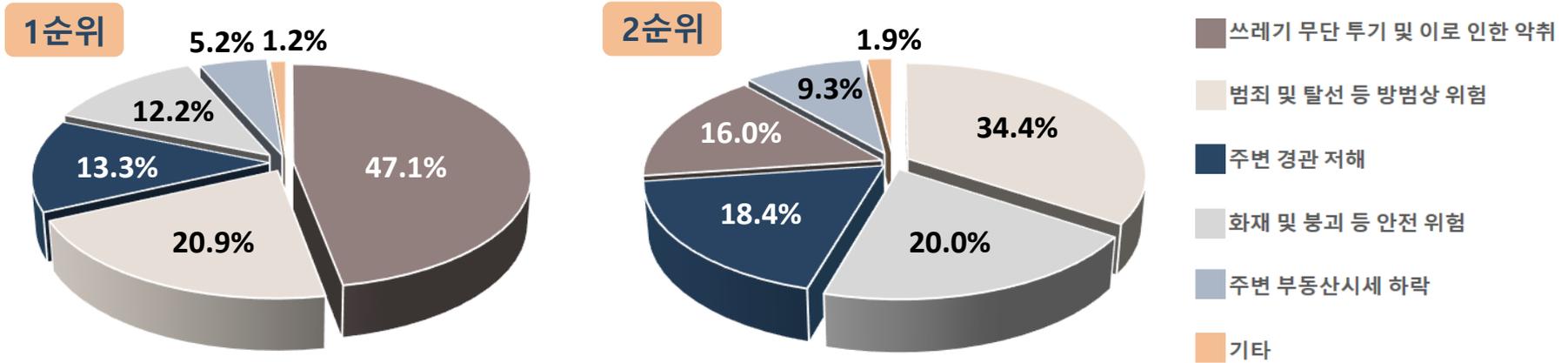
지역	전국	서울	경기	인천	세종	대전	광주	대구	부산
빈집 수	109,816	4,917	10,250	4,407	439	2,459	2,661	3,526	6,052
지역	울산	강원	충남	충북	경남	경북	전남	전북	제주
빈집 수	2,306	4,834	7,631	5,687	14,641	16,452	14,269	7,631	1,599

(빈집법 제2조 기준)

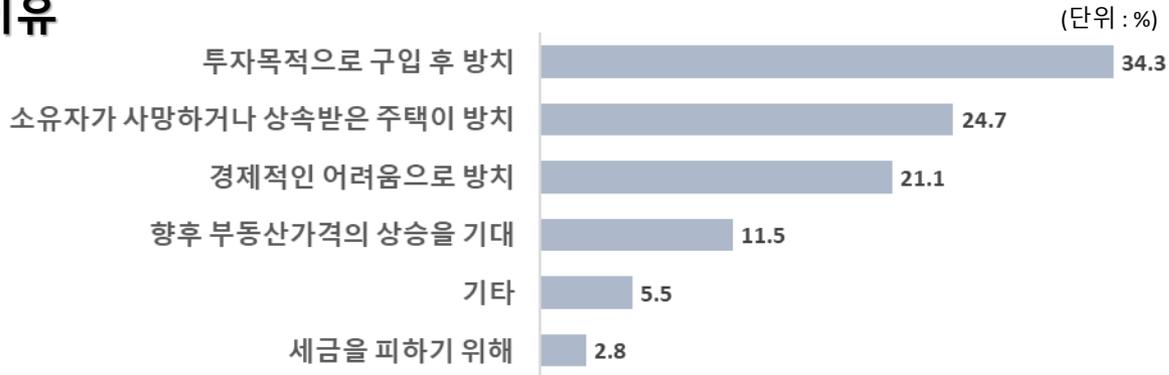
지자체 약 226개 기준, 기존 정비실적 약 10호 가정 시 **44년** 소요

03. 빈집 활용에 대한 소유자 의견

✓ 방치된 빈집으로 인한 문제점

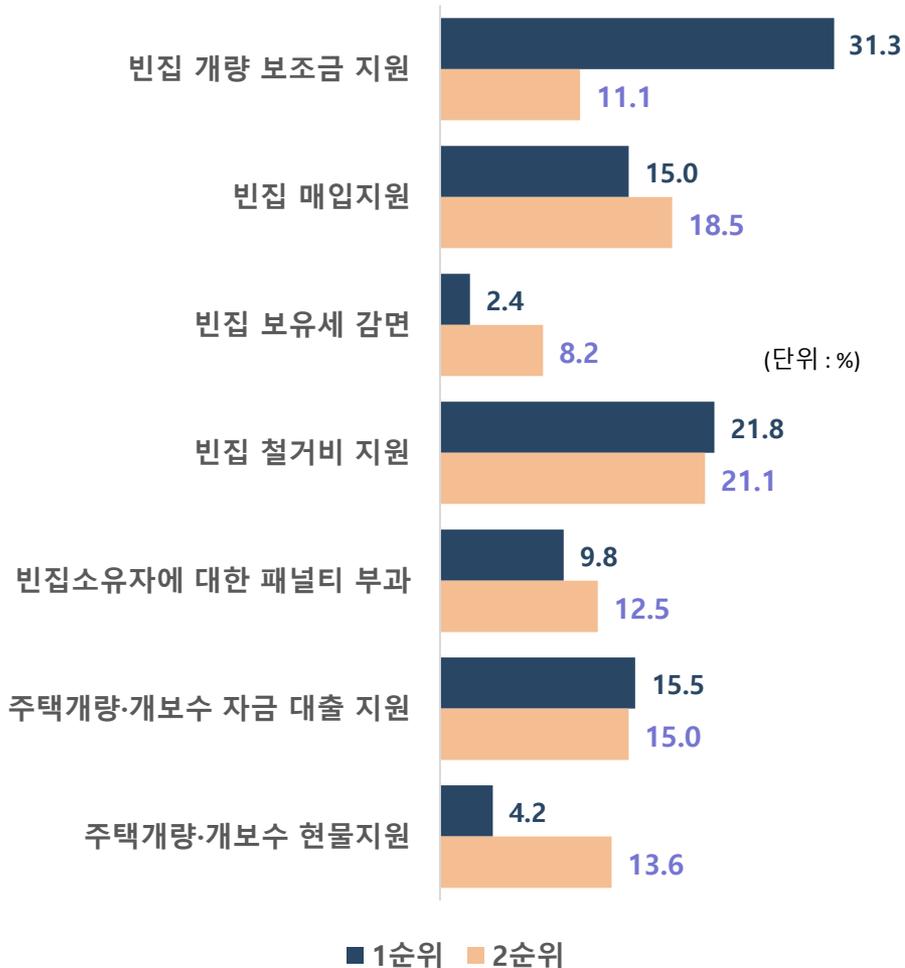


✓ 빈집 방치 이유

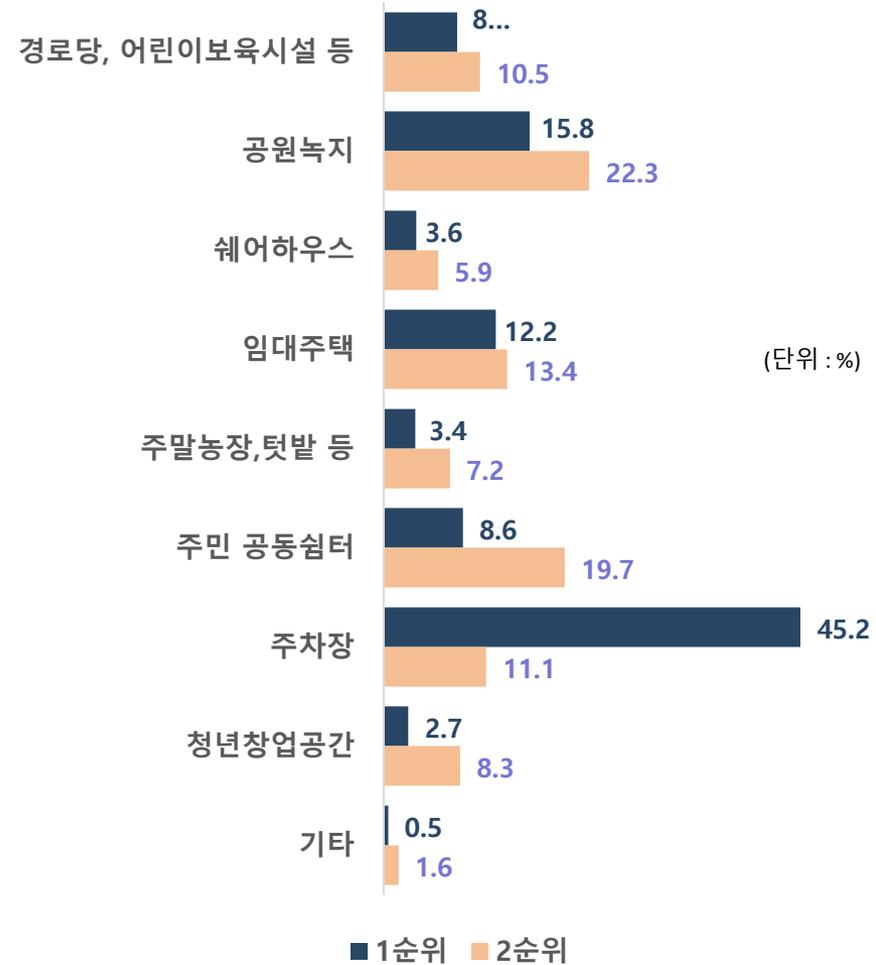


03. 빈집 활용에 대한 소유자 의견

✓ 빈집정비 지원



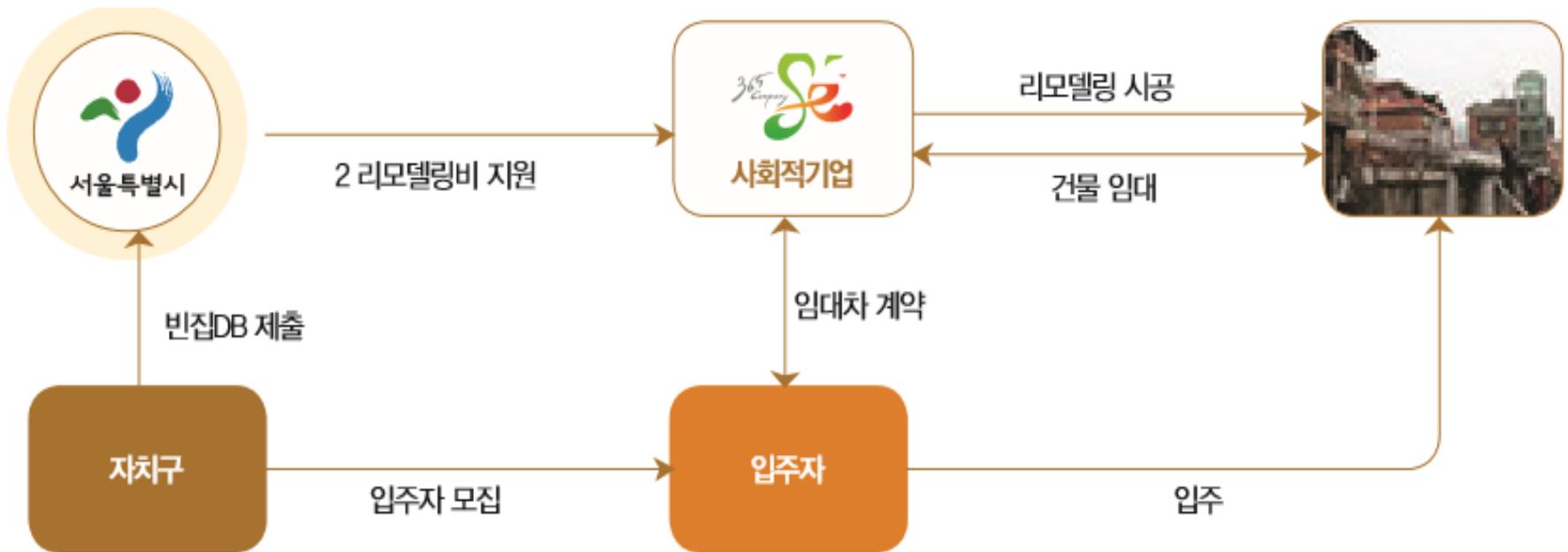
✓ 빈집활용 방안



04. 국내사례

가. 서울시 '빈집 활용 도시재생 프로젝트'

- ✓ 매년 250호, '22년까지 **1천호 매입**
- ✓ 토지임대부 **사회주택 4천호** 건립 : 청년 신혼부부 등 주거 취약계층에게 **최장 10년간 시세 80%이하로 임대공급**



자료 서울특별시

04. 국내사례

나. 인천시 “국민참여 빈집재생 프로젝트”

- ✓ 시에서 빈집활용 시민참여주체 육성을 위한 중간조직 선정
- ✓ 빈집활용 우수아이디어 공모로 10개 사업 선정 후 인큐베이팅 지원
 - 철거비/리모델링 비용 각각 2500만원(공공시설 무상사용기간 5년)

「빈집활용 지원사업」 우수 아이디어 공모

2019. 7.22(월) - 8.9(금)
빈집을 가득 채울 아이디어를 공모합니다. 원도심 안의 빈 집을 활용하여 아이디어를 사업화하고 지역사회의 교류를 통해 일자리 창출 및 원도심의 재생에 기여할 아이디어를 가진 개인 및 단체의 공모를 환영합니다.

신청자격

- 활동을 희망하는 단체(2인 이상) 또는 개인
- 공간 디자인 아이디어에 대한 전문을 가진 활동 공간이 필요한 단체(개인 주소 또는 개인 주소에 상주하고 있으나 실거주 중이 아닌 개인이나 단체 가능)

지원내용

- 평균 2천만원 이내 아이디어
- 공간 디자인 사업 참여 가능
- 1인 1주택(10%) 지원

신청방법

www.kur.or.kr 또는 신청서 양식 다운로드
kur@daum.net 이메일로 신청서 제출

신청기간

2019. 7. 22 (월) ~ 8. 9 (금) (일요일 이후 신청 불가)

추진일정

- 공모 접수: 2019. 7. 22 ~ 2019. 8. 9
- 심사: 2019. 8. 10 ~ 2019. 8. 20
- 선정 발표: 2019. 8. 21 ~ 2019. 8. 25
- 인큐베이팅: 2019. 9. 1 ~ 2019. 9. 30

문의처

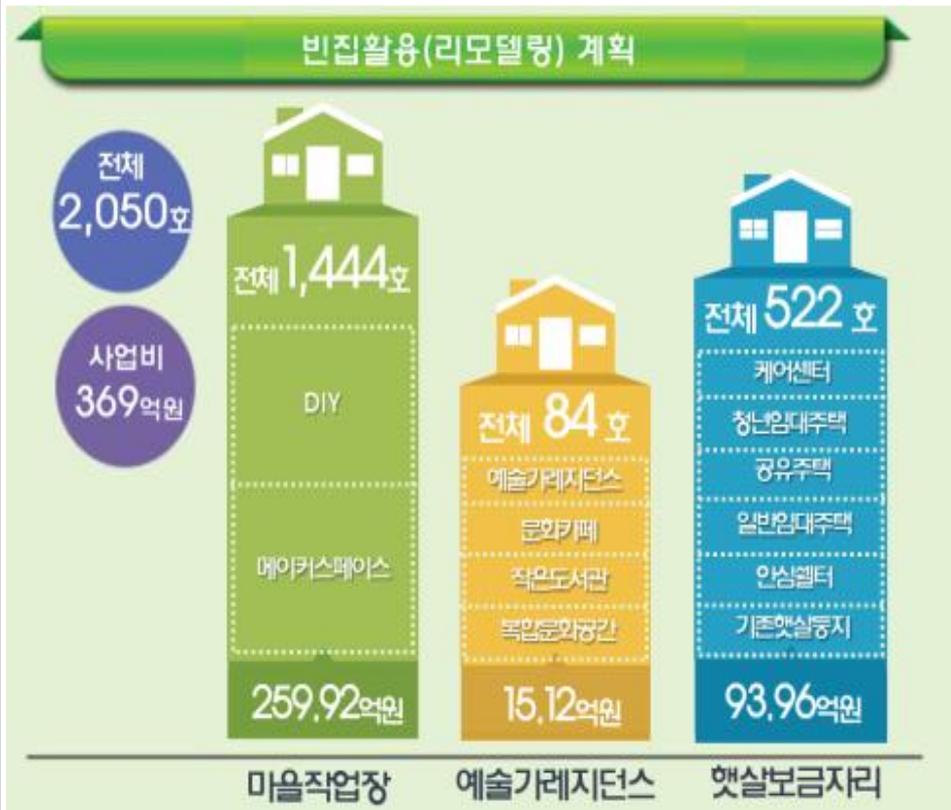
(사)인천도시재생연구원
호터나루 T. 032-428-2323

자치구	계	철거	리모델링	안전조치	철거 후 재활용				
					계	주차장	소공원	공공이용시설	동대주택
계	54	13	-	20	21	2	17	2	-
중	6	4	-	1	1	-	-	1	-
동구	20	4	-	-	16	-	16	-	-
동구	6	-	-	6	-	-	-	-	-
미추홀구	15	5	-	7	3	1	1	1	-
부평구	7	-	-	6	1	1	-	-	-

04. 국내사례

다. 부산시 “빈집재생 프로젝트”

✓ (햇살동지사업) 빈집 소유자에게 리모델링 비용 1800만원 지원하고 3년간 시세 반값으로 임대하도록 하는 사업 - 소유자 자산가치 증가, 임대수입 발생



04. 국내사례

라. 농촌지역 : “귀농인의 집” 사업

- ✓ 농림축산식품부 주관사업으로 3천만원(국비 50%, 지방비 50%)을 들여 빈집 수리후 예비 귀농인이 거주지를 농촌으로 완전히 옮기기 전에 머물 수 있도록 제공
- ✓ 월 사용료 10만 -30만원, 최장 1년3개월 거주 가능(지자체는 7년간 이용후 집주인에게 반납)
- ✓ '19년까지 307곳 조성, '20년 50곳 계획

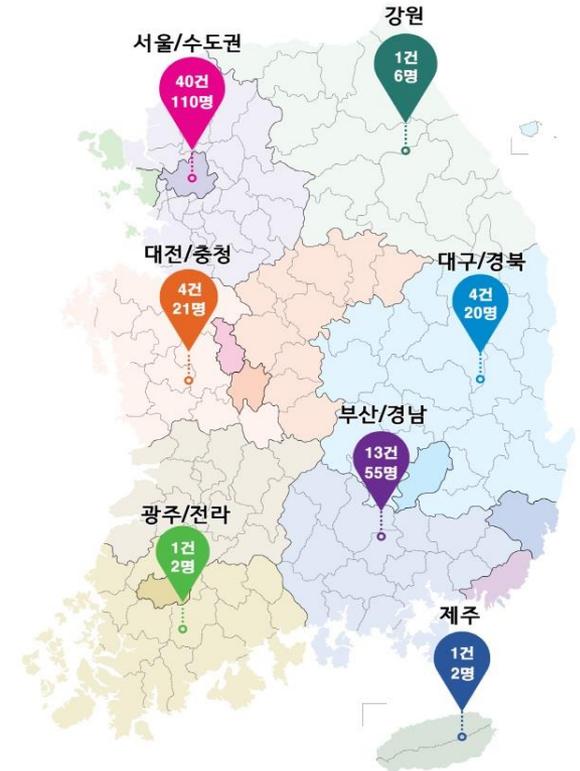
농촌지역 빈집정비 우수사례

- 전북 정읍 : 귀농인의 집 19곳, 월사용료 15만원
- 충북 증평 : 죽리마을 빈집 4곳 조성
- 경남 하동 : 빈집을 숙박업소로 활용
- 전남 구례 : 현천마을 MBN '자연스럽게'(전인화 등 출연)
- 강원 정선 : 고환 18번가 마을만들기 - 마을을 하나의 호텔로 조성

04. 국내사례

마. 자율주택정비사업 통합지원센터(한국감정원) 운영

구분	건수 · 명	지역
서울 · 수도권	77곳 · 350명	영등포구, 도봉구, 서초구, 강동구, 구로구, 강서구, 관악구, 강북구, 도봉구, 중랑구, 동대문구, 용산구, 서대문구, 은평구, 하남시, 평택시, 이천시, 포천시, 수원시, 부천시, 안양시, 인천시
부산/경남	52곳 · 146명	부산 동구, 남구, 북구, 중구, 동래구, 사상구, 수영구, 연제구, 영도구
광주/전라/제주	7곳 · 19명	광주시, 순천시, 제주시
대구/경북	6곳 · 19명	대구 북구
대전/충청	20곳 · 54명	대전 동구, 서구, 대덕구, 당진시, 천안시
강원	1곳 · 5명	춘천시



총 151곳, 593명의 소유자가 함께 하고 있습니다.



04. 국내사례

바. 기타사례 “부산 봉산마을 빈집재생 프로젝트”

- ✓ 원도심(부산 영도구) 내 노후 단독주택 방치와 공동화 현상 등으로 인한 빈집 문제 대두
- ✓ 빈집을 활용한 다양한 프로그램 개발
 - 빈집 해결 시민건축학교 운영
 - 빈집을 지역 자산화하여 공유숙박시설 운영 → 도시민박업
 - 빈집은행 운영으로 청년 동아리방 대학 건축과 설계실험장, 마을창고, 극장, 온실 등 활용
- ✓ 향후 도시재생시설 및 빈집활용 위탁관리를 위한 마을관리협동조합 설립 예정



04. 국내사례

바. 기타사례 “수상한 작업실(공유공간)”

- ✓ 입주를 원하는 지역 내 활동가들이 저렴한 금액에 입주하여 협업할 공간제공
- ✓ 저렴한 금액에 작품전시공간 대여 및 소모임, 동아리 모임 지원



04. 국내사례

바. 기타사례 “어르신 전용 시니어 건강센터”

- ✓ 어르신 전용 헬스 기구 및 운동도구 구성, 장애인, 거동이 불편한 노인 맞춤형 찾아가는 서비스
- ✓ 바우처 서비스로 등록하여 사회복지서비스로 안정적인 사업성 유지



04. 국내사례

마. 기타사례 “마을방송 공유 스튜디오 및 1인 청년미디어 육성 사업”

- ✓ 1인 크리에이터 공유 스튜디오 및 1인 크리에이터 대상 전문 교육진행
- ✓ 지역 내 소상공인 협회와 협력하여 1인 크리에이터들의 수익구조 형성 지원



05. 해외사례

가. 해외 빈집제도 현황

✓ 빈집 방치 행정권 강화, 빈집정보 공개 등을 통해 빈집 확산 방지와 활용 노력

국가	일본	영국	미국	독일
근거법	빈집대처특별법 (2014)	주택법(Housing Act, 2004)	주정부별로 상이함	주택의 남용금지법
빈집 정보 체계	빈집은행	빈집정보시스템 (empty homes mapping toolkit)	토지은행(Land Bank)	-
	<ul style="list-style-type: none"> • 지자체, NPO 운영 • 빈집정보공개 • 매매기능(Off-line 신청) 	<ul style="list-style-type: none"> • 중앙부처 운영 • 빈집정보공개 	<ul style="list-style-type: none"> • 지자체 운영 • 부동산정보 외 빈집 정보공개 	-
빈집 관리 제도	특정 공가에 대한 행정명령 (권고, 명령, 대집행)	빈집관리명령(EDMOs) 강제매수명령(CPOs), 강제매도명령(ESP), 빈집세(empty tax premium)	유휴부동산 등록 · 캠페인 · 벌금부과 · 압류	벌금부과 (최대 50,000유로)

05. 해외사례

나. 영국

- ✓ '04년 주택법 개정을 통해 지방정부가 직권으로 개인소유의 빈집을 활용할 수 있도록 빈집관리명령(Empty Dwelling Management Orders), 강제매수명령(CPOs), 강제매도명령(ESP), 빈집세(empty tax premium) 제도 마련
ex. 리즈시의 캐노피하우징 프로젝트, 더비시의 빈집전략 프로젝트

homes from empty homes

Donate Now POWERED BY theBigGive.org.uk

Search this site: Search

STATISTICS | CAMPAIGNS AND PROGRAMMES | MEDIA AND NEWS | WHAT YOU CAN DO

ABOUT US | PUBLICATIONS | NATIONAL EMPTY HOMES WEEK

Follow us: [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#)

Statistics

The latest Government data on empty properties suggests that there are over 618,000 empty homes in England. The Government data is derived from individual local authority council tax base data which is a snapshot of the position in October 2014. The latest Government data also records over 200,000 long-term empty homes (that is homes empty over six months). We will produce detailed analysis of the 2014 data once we know that all the local authority figures are confirmed.

What we do

Empty Homes is an independent charity. We help people create homes from empty property and campaign for more empty homes to be brought into use for the benefit of those who need housing.

[Click here to find out more.](#)

What you can do

Here are some ideas of what you can do to help get empty homes back into use. Even if you have just a few minutes you can make a difference.

[Click here to find out more.](#)

https://www.actiononemptyhomes.org/ Action on Empty Homes

empty homes

Basket: 0 items [f](#) [t](#) [DONATE](#)

About us | The empty homes challenge | Our work | Our impact | Get involved | Latest

Empty Homes England 2019 is available now

Our new annual report on the state of the empty homes problem in England reports the second consecutive annual increase in numbers to over 216,000 and the fastest rise in a decade.

our website we use cookies to deliver a personalised service. To use the website as intended please accept cookies.

[Accept Cookies](#)

05. 해외사례

다. 미국

- ✓ **유휴·방치부동산 등록제도** : 샌프란시스코, 뉴저지, 사우스밴드, 디트로이트 등 다수 지방정부에서 소유자가 직접 유휴·방치부동산을 등록 및 관리하도록 의무화
ex. 오하이오 영스타운 2010



<철강산업이 활발하던 당시의 모습(1970)>



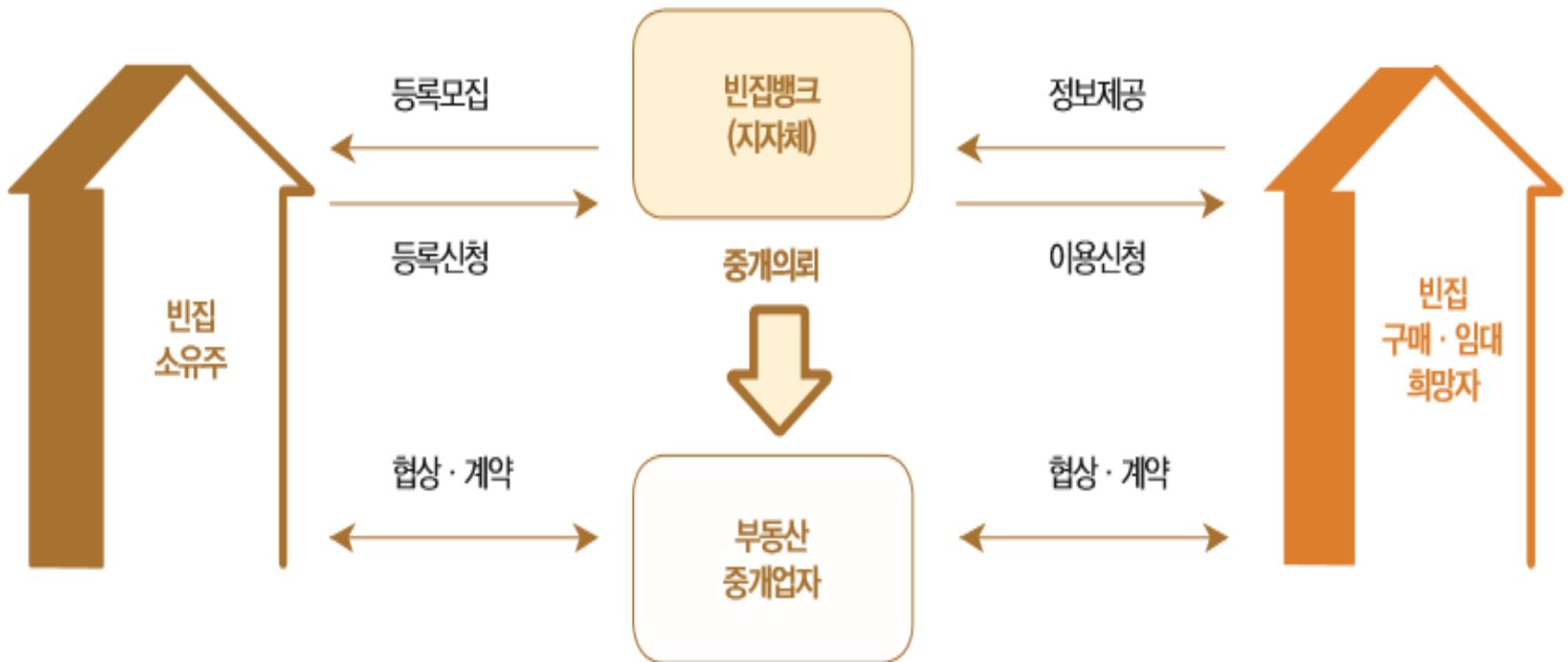
<빈집 철거 후의 공터 모습(2017)>

자료 : 한승욱(부산발전연구원), '늘어가는 빈집, 지역재생의 새로운 자원으로 활용'

05. 해외사례

라. 일본

- ✓ 빈집은행 : **지자체 64% 운영** -> 활용을 희망하는 사람에게 각종 정보 제공
ex. 도쿄 세타가야구 지역공생의 집, 오오타구 외국인 민박시설 활용, 히로시마 오노미치 , 미쓰하마 빈집재생프로젝트



빈집 및 소규모 주택 정비의 문제점과 대응방안



늘어가는 빈집 문제

해결하려면

해야 한다!



01. 빈집정비제도의 정비

가. 관련 법 체계 일원화

- ✓ (현행) 도시지역 -> 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법, 농촌지역 -> 농어촌정비법
- ✓ (문제점) 도농복합도시 경우 관할부처, 관리조직, 정보체계 구축, 예산사용 등 비효율 발생
- ✓ (개선) '빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법'으로 일원화

나. 빈집 패널티 제도 도입

- ✓ (현행) 빈집에 대한 과태료 없고, 철거시 세부담 증가(재산세 2.9배, 양도소득세 1.3배)
- ✓ (문제점) 투자자산의 경우 대부분 빈집방치
- ✓ (개선) 토지공개념 -> 빈집 과태료 또는 재산세에 일정비율 가산세 부과

다. 사업추진 실행력 강화

- ✓ (현행) 지자체가 강제철거 또는 사업추진 등 곤란
- ✓ (문제점) 빈집정비사업 사실상 미미
- ✓ (개선) 빈집밀집구역에 대한 공익사업 의제, 철거심의위원회 구성

01. 빈집정비제도의 정비

라. 빈집 통합 정보체계 구축

- ✓ (현행) 지자체별로 감정원, LX에 의뢰하여 구축
- ✓ (문제점) 지자체별 분산정보(조사기준 불일치)
- ✓ (개선) **동일한 조사기준에 의한 통합정보체계 구축**

마. 빈집 통계 작성

- ✓ (현행) 빈집법에 의한 공식 빈집 통계가 없는 상황
- ✓ (문제점) 약 10만 호는 일부 조사 시도 기준 추정치
- ✓ (개선) **빈집 국가승인통계 작성**

바. 빈집 활용 플랫폼 구축

- ✓ (현행) 민간사업자가 빈집소유자와 직접 거래
- ✓ (문제점) 활용실적 미미, 아이디어 수준
- ✓ (개선) **수요자 공급자를 매개하는 플랫폼 구축**

빈집정비사업을 위한 강력한 무기!

빈집정보시스템&플랫폼

빈집정보시스템 자동동기화 시스템 구축,
빈집정보시스템과 빈집은행 **통합화**와 더불어
편의성과 확장성도 잡았습니다!

국토교통부 한국감정원
Korea Appraisal Board



01. 빈집정비제도의 정비

사. 예산확대

- ✓ (현행) 정부예산 미미, 지자체 예산 확보 곤란
- ✓ (문제점) 사업추진 미미(5호 미만), LH 토지비축사업 사업성 양호 지역 위주
- ✓ (개선) 도시재생뉴딜 연계 하여 관련 예산확대

아. 사회적 경제주체 양성

- ✓ (현행) 일부 민간사업자 참여 수준
- ✓ (문제점) 지역사회 활성화를 위한 자원으로 활용할 필요
- ✓ (개선) 빈집활용 사회적 경제주체 양성(빈집활용 우선권, 인센티브, 빈집 리츠 도입)

02. 소규모주택정비사업 제도 정비

가. (가로)공기업 공동시행 의사결정 간소화(12.16 주택시장안정화 방안 내용 반영)

- ✓ (현행) 조합원 재적 과반수 출석, 과반수 찬성을 통해 총회의결 필요
- ✓ (문제점) 사업지연으로 인해 사업비용의 증가를 초래하고 절차 간소화, 속도감 있는 사업진행의 효율성 도모라는 소규모주택정비사업 취지 훼손 우려
- ✓ (개선) 조합과 공기업 공동 시행 시 주민동의를 전제로 설계사·시공사 선정, 건축심의안 확정을 서면동의로 갈음 필요

나. (가로) 용적률 완화 조건 개선(5.6 주택공급 대책 내용 반영)

- ✓ (현행) 용적률 상향을 위한 최소 조건을 공적 임대 20% 공급
- ✓ (문제점) 임대주택을 연면적 또는 세대수의 20% 이상 건설하는 경우 공동이용시설 등 건설에 따른 용적률 완화 규정은 실효성이 없음
- ✓ (개선) 공공임대 10%로 완화하고, 공공임대 공급량에 비례하여 용적률 상향 허용 필요

02. 소규모주택정비사업 제도 정비

다. (가로) 연접 사업시행시 난개발 방지

- ✓ (현행) 가로구역의 면적은 1만 m^2 미만으로 시도조례로 완화(도계위 심의 조건, 2만 m^2 미만) 적용가능
- ✓ (문제점) 가로구역 1만 m^2 미만에서 사업구역을 2만 m^2 미만으로 구분하여 사업을 단계적으로 시행
- ✓ (개선) 사전결정 의무화(법) 하고 용적률, 세대수, 층수, 진입도로 등 사전 결정사항(시행령)구체화

라. (자율) 1인 사업지 문제

- ✓ (현행) 법 제51조 제1항에 따른 임대주택을 공급하는 경우 1인 사업 시행 가능
- ✓ (문제점) 집주인임대주택사업으로 분류되어 내위탁 전제 조건으로 실제 사업추진 불가
- ✓ (개선) 장기 일반 민간임대주택 공급 시 1인 사업 허용 필요

마. (자율) 양도소득세 면제

- ✓ (현행) 주민합의체 구성 시 출자로 해석되어 양도소득세 부과
- ✓ (문제점) 양도소득세 감면을 위해 관리처분계획이 반영된 이전고시절차 필요하나 명문규정 부재
- ✓ (개선) 사업시행계획서 작성시 분양설계 등 관리처분계획 내용 포함 하도록 개정 필요

감사합니다.