

도시재생뉴딜 사업의 빈집활용 문제점과 개선방안

공주시 도시재생지원센터장
이 희 봉

I. 서론

II. 한국의 도시재생사업과 빈집활용

1. 도시재생뉴딜사업
2. 도시재생지역의 빈집활용

III. 다른 나라 빈집활용정책 비교

1. 일본의 빈집활용 정책
2. 영국의 빈집활용 정책
3. 한국 · 일본 · 영국의 빈집활용정책 비교

IV. 결론

1장. 서론

◆ 빈집문제

- 빈집은 붕괴, 화재 등 안전상 문제, 방범문제, 환경과 위생문제 등 방치기간이 길어질수록 문제가 커짐
- 시장원리 관점 : 초과공급과 시장성이 없는 상품에 대한 수요부족의 문제
- 미시적 관점 : 방법, 위생, 환경, 안전, 미관훼손 등의 문제
- 거시적 관점 : 인구이동, 산업쇠퇴, 도시쇠퇴, 지역적 차원을 넘어서는 국가적 문제

◆ 빈집의 증가로 빈집문제는 확대상황

- 빈집이 매년 증가하고 있음

연도	2015	2016	2017	2018
총 주택(호)	16,367,006	16,692,230	17,122,573	17,633,327
빈집(호)	1,068,919	1,120,207	1,264,707	1,419,617
빈집비율(%)	6.53	6.71	7.39	8.05

- 2030년 인구정점을 앞두고 노령인구 증가세에 있어 빈집증가는 가중될 상황

연도	2020	2022	2024	2026	2028	2030
총인구(명)	51,780,579	51,846,339	51,887,623	51,920,462	51,941,946	51,926,953
노인인구(명)	9,999,541	11,113,353	12,304,636	13,586,860	14,849,327	15,956,505
노인인구비율(%)	19.3	21.4	23.7	26.2	28.6	30.7

1장. 서론

◆ 정부와 지자체의 대응

- 2000년 농어촌정비법 개정 : 빈집의 강제 철거 관련 조항 마련
- 2016년 건축법 개정 : 공익상 유해한 빈집의 강제철거 조항 마련
- 2018년 빈집 및 소규모 주택정비 특례법 마련
- 지자체는 2011년 서울시 노원구로부터 2020년 8월 현재 149개 지자체(55.4%)가 조례 마련

◆ 도시재생뉴딜 사업 시행

- 빈집 등 도시 슬럼화 문제에 대한 국책사업
- 총 10조원을 들여 1,000곳의 도시재생을 통한 도시활력 회복으로 통한 지역문제 해결 시도
- 2017년 70곳 지정, 그 중 45곳은 생활SOC투자 내용 중 빈집활용 계획이 포함되는 도시재생 사업전개
- 2018년 99곳 선정, 그 중 69곳은 생활SOC투자 내용 중 빈집활용 계획이 포함되는 도시재생 사업전개
- 2019년 76곳 선정, 그 중 61곳은 생활SOC투자 내용 중 빈집활용 계획이 포함되는 도시재생 사업전개
- **전체물량의 70%는 빈집정비 및 활용계획이 포함된 형태의 도시재생사업 전개**

◆ 연구목적

- 당초 도시재생 활성화계획 수립 당시 내용과 달리 도시재생 사업지역에서 빈집활용의 어려움
- 도시재생 사업지역에서 빈집활용이 어려운 이유와 그 해결방안을 해외사례를 통하여 모색하고자 함

2장. 한국의 도시재생과 빈집활용

◆ 전국 빈집 현황

- 빈집은 전국적으로 가파른 증가세이며 이는 지방쇠퇴의 지표로 도시재생 뉴딜사업 시행준거 (단위 : 호)

연도	2015	2016	2017	2018	4년간 증감	증감율(%)
전국	1,068,919	1,120,207	1,264,707	1,419,617	350,698	32.8
서울특별시	79,049	94,668	93,343	93,867	14,818	18.7
부산광역시	86,626	85,333	94,737	99,458	12,832	14.8
대구광역시	29,610	36,932	44,180	40,861	11,251	38.0
인천광역시	47,402	52,941	57,489	64,927	17,525	37.0
광주광역시	26,705	29,127	33,569	37,220	10,515	39.4
대전광역시	26,419	26,238	26,994	29,900	3,481	13.2
울산광역시	21,423	20,965	26,867	29,265	7,842	36.6
세종특별자치시	16,458	10,115	14,360	14,242	-2,216	-13.5
경기도	144,893	167,830	194,981	249,635	104,742	72.3
강원도	59,260	55,709	62,109	72,384	13,124	22.1
충청북도	54,884	56,014	60,881	74,757	19,873	36.2
충청남도	73,719	80,152	92,110	106,443	32,724	44.4
전라북도	73,869	73,696	77,631	86,732	12,863	17.4
전라남도	103,333	102,257	109,799	118,648	15,315	14.8
경상북도	108,114	107,862	126,480	136,805	28,691	26.5
경상남도	98,680	98,899	120,548	131,870	33,190	33.6
제주특별자치도	18,475	21,469	28,629	32,603	14,128	76.5

※ 현재 빈집통계는 미분양 주택 등도 포함되는 구조이므로 실태조사를 완료하여야 실제 빈집통계가 가능

2장. 한국의 도시재생과 빈집활용

1. 도시재생 뉴딜사업

◆ 도시재생뉴딜 사업 추진경과

- 국내 도시의 2/3가 인구감소, 산업침체 등 쇠퇴가 심화됨에 따라, 도시재생에 대한 체계적인 계획·국가 지원 등이 절실
- 이명박 정부시절 주민참여형 도시재생에 대한 국가지원이 대선공약('12.11.)에서부터 출발
- 국정과제('13.2.)로 채택됨에 따라 '13년 6월 도시재생특별법 제정에 이룸
- 도시재생이 시급하고 파급효과가 높은 13곳의 지역을 국가 도시재생 선도지역으로 지정('14.5.)
- 13개(경제기반형 2개소, 근린재생 11개소) 선도지역을 대상으로 2017년 하반기까지 사업 완료
- '17년까지 시행사업을 통해 성공적 도시재생 모델 확립
- 대상지를 전국으로 넓혀 일자리창출, 지역경제활성화 주거·정주환경개선을 통한 국민복지향상 등의 정책목표 달성

◆ 도시재생뉴딜 사업 유형

구분	경제기반형	근린재생형	
		중심시가지형	일반형
특성	산단, 항만, 역세권 등 정비·개발 및 배후재생	중심상가 및 공공기관 이전 지역	주거지 및 골목상권 지역
총사업비(국비지원)	500억(250억)	200억(100억)	100억(50억)

2장. 한국의 도시재생사업과 빈집활용

◆ 도시재생뉴딜 사업 선정 방식별 규모

추진 과제	주거환경 정비		혁신거점 조성		
	5개 유형	우리동네살리기	주거지지원형	일반근린형	중심시가지형
대상지역	소규모 저층 주거밀집지	저층 주거밀집지	준주거, 골목상권	상업, 역사, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
권장면적	5만㎡ 내외	5 ~ 10만㎡	10 ~ 15만㎡	20만㎡ 내외	20 ~ 50만㎡ 내외
국비/기간	50억원/3년	100억원/4년		150억원/5년	250억원/6년
선정주체	광역지자체			중앙정부(국토부)	
선정물량	전체 물량의 70% 수준			전체 물량의 30% 수준	

※ 광역지자체 선정 도시재생사업은 빈집활용계획이 포함된 사업계획이 필요함

2장. 한국의 도시재생사업과 빈집활용

◆ 도시재생뉴딜 사업계획 수립지침 중 빈집활용 관련 사항

조문	내용	빈집내용
제15조(사전 안내 및 기초 조사)	③ 사업계획 수립권자는 제1항에 의한 사전안내 시행 이후 사업계획 수립을 위하여 [별지1]의 양식에 따라 대상지역의 인구 및 거주형태, 토지이용현황, 건축물현황, 생활편의시설 현황 등 기초조사를 실시하여야 한다.	기초조사 내용에 포함
제32조(단위 사업의 도출 및 시행계획 수립)	⑩ 단위사업을 발굴할 때에는 노후 취수장, 폐교, 폐철도역, 빈집, 장기 방치 건축물, 유휴 부지 등을 활용하여 대중이 이용가능한 문화·돌봄·복지시설, 주민 소득 창출 관련 시설, 일자리 창출 관련 시설, 생활환경 개선 시설, 환경친화적 녹색건축물 등을 설치하는 사업을 적극 발굴·검토하여야 한다.	사업의 도출과 시행계획의 수립내용에 포함
제44조(예산 사용 제한 및 금지항목)	② 사유 시설물·건축물의 정비 비용은 원칙적으로 지원할 수 없으나 지역활성화를 위한 도시경관형성·집단적인 환경정비(노후건축물 개·보수, 담장정비, 공·폐가 및 빈점포 정비 , 간판정비, 지붕정비 등), 역사건축물 보전 및 활용을 위한 정비, 공공목적으로 활용하는 유휴공간 조성 및 정비(옥상, 지하공간, 빈집·빈점포 등을 활용한 공동체 활성화 및 지역일자리 창출 공간 조성)에 한하여 지원이 가능하다.	빈집의 정비 등에 국비지원 예산사용이 가능함

2장. 한국의 도시재생사업과 빈집활용

◆ 도시재생뉴딜 사업 선정 방식별 규모

평가항목	배점	세부 평가항목
사업의 시급성 및 필요성	30	사업 시급성 (지역 쇠퇴정도, 안전 등 시급성)
		사업 필요성 (주민, 주민주도 조직 등 참여 의향 등)
사업계획의 타당성	40	추진체계 구축 (지자체의 추진체계 구성 등)
		사업계획의 적절성 (목표설정 및 지표 적절성 등)
		사업의 실현가능성 (부지 및 자원 확보 가능성 등)
		주민참여 및 역량강화 (주민 역량강화 교육 등)
도시재생 뉴딜 효과	30	주거복지 및 삶의 질 개선 (공공임대, 복지시설 등)
		일자리창출 및 도시경쟁력 (일자리 창출효과 등)
		사회통합 및 지속가능성 (동지내몰림 대응 등)
		부동산 시장 영향 (부동산 가격상승 등 대응)

- 사업계획 세부 평가항목에는 빈집의 활용계획에 대한 내용이 직접 언급이 없음
- 사업계획의 실현가능성(부지 및 자원확보 가능성 등)에서 두루 뭉술하게 표현되고 있을 뿐임
- 정작 평가 심사에 들어가면 평가과정에서 중요성이 간과되거나 아주 낮은 수준으로 취급될 가능성이 있음

※ 세부평가항목에 '빈집활용 계획'이 드러나 있어야만 효과적인 빈집감소를 이룰 수 있음

2장. 한국의 도시재생과 빈집활용

◆ 정부의 빈집관련 사업: 농림축산식품부와 국토부로 이원화

주체	사업명	사업목적	사업방법	매입/임대	사업지역	예산
농림축산 식품부	농어촌빈집 정리사업	단순철거	철거		농어촌지역	국비 및 지방비
	빈집정보센터 운영	빈집 매매정보제공			농어촌지역	
	문화공간조성사업	문화공간조성	리모델링		농어촌지역	국비
국토교통부	행복주택	주택공급	철거	매입	도시재생선도지역	국비

◆ 광역자치단체의 빈집관련 사업 사업착수에 의미가 있으며 실적은 미미한 수준

주체	사업명	사업목적	사업방법	매입/임대
서울특별시	빈집살리기 프로젝트, 대학생 주택임대	주택 공급	리모델링	임대
인천광역시	정비구역 내 공·폐가 정리사업	공공용지 공급	철거	임대
	깨끗한 마을 만들기 시범사업	주택공급	리모델링	임대
	아까시촌 주거지 재생사업	공공용지 공급	철거	임대
광주광역시	공·폐가 정비사업	공공용지 공급	철거	매입
	문화전당 주변 공·폐가 문화공간조성	문화공간조성	리모델링	
	예술인 창작공간 마을기업 육성	공공용지 공급	리모델링	매장/장기임대
부산광역시	폐가없는 마을만들기	공공용지 공급	철거	임대
	햇살동지사업	공공용지 공급	리모델링	임대
	반여반송 주차장조성사업	공공용지 공급	철거	매입
대전광역시	정비구역내 폐·공가 관리대책	공공용지 공급	철거	임대

2장. 한국의 도시재생사업과 빈집활용

◆ 도시재생 활성화 구역내의 빈집현황(충남 공주시 사례)

- 공주시는 도시재생 활성화 구역에 빈집이 17호, 빈점포가 9호, 총 26호로 파악됨

구분		합계	빈집	빈점포
합계		26	17	9
옥룡동	소계	7	7	-
	옥룡4통	1	1	-
	옥룡5통	-	-	-
	옥룡16통	6	6	
중학동	소계	19	10	9
	반죽1통	-	-	-
	반죽3통	6	5	1
	중학2통	8	1	7
	중학3통	5	4	1

2장. 한국의 도시재생사업과 빈집활용

2. 도시재생사업지역의 빈집활용

◆ 도시재생 활성화 구역내의 빈집활용동의 파악 (충남 공주시 사례)

- 활용동의 파악

구분		합계	빈집	빈점포
합계		26	17	9
소유자 연락두절		8	6	2
활용미동의	상속자간 의견 불일치	6	4	2
	가격상승기대 방치	6	3	3
	무관심(동의 보류)	6	4	2

- 가격상승 기대 방치 사유
 - 도시재생사업 이후에 집값이 오르길 기대 (3명)
 - 언젠가는 오를 것이라는 기대(3명)
- 동의 보류 사유
 - 지자체에서 매입하여 주기를 기대 (1명)
 - 배우자 또는 형제자매 등의 동의를 기다림 (2명)
 - 무응답 (3명)

2장. 한국의 도시재생사업과 빈집활용

◆문제점

- 지자체마다 다양한 빈집의 정비 및 활용을 시도하였으나 괄목할만한 성과를 거두지 못함
- 빈집의 정비와 활용에 관한 담당 업무도 각 기초 지자체에 따라 부서별로 분산되어 통일성 있게 효율적 업무수행이 어려운 구조

구분	도시재생구역 빈집	농촌빈집	그 밖의 빈집
담당부서	도시재생 담당부서	농촌경제 담당부서	건축허가 담당부서

- 앞의 언급과 같이 빈집관련 통계 역시 실태조사 완료 전까지는 신뢰하기 어려움
- 그러므로, 빈집 실태조사 완료 이전까지는 체계적인 활용계획을 수립하기 어려움
- 빈집의 관리와 재활용에 대한 인식 저변이 낮음
- 빈집의 관리와 재활용을 유인할 제도적 뒷받침이 없음
 - 빈집을 철거하면 나대지가 되어 세금이 증가되어 철거 하는 것이 손해를 보는 구조임
 - 빈집문제로 이웃에 해를 입혀도 벌칙이나 과태료를 부과하지 않음

3장. 다른 나라의 빈집활용정책 비교

1. 일본의 빈집활용 정책

◆ 일본 총무성 2018년 빈집통계



3장. 다른 나라의 빈집활용정책 비교

◆ 일본의 빈집관리 체계

- 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법(空家等対策の推進に関する特別措置法)」
 - 2015년 2월 시행
 - 빈집처리 가이드라인(세부사항 규정) 공포 : 2015년 5월
- 특징은 '특정빈집'제도
 - 붕괴, 보안상 위험, 위생상 위해 우려, 경관훼손 등 방치되어 부적절 상태에 있는 부동산
 - 기초지자체단체장 : 환경보전조치 권고, 불응시 과태료 부과
 - 이후 표지판 설치, 최후 강제철거 후 비용청구
 - 비용회수를 위한 경매집행
- 기초자치단체
 - 전담기구 설치(협의회) : 의회의원, 법률, 부동산, 건축, 복지, 문화 등 학식경험자
 - 빈집대책 수립 및 빈집 DB구축과 조사권한

3장. 다른 나라의 빈집활용정책 비교

◆ 일본 정부 빈집 활용정책

- 마을·사람·일자리창생 전략
 - 우리나라의 도시재생뉴딜사업과 같이 국가차원의 지방활력 사업임
 - 인구감소를 고려한 기존 주택의 재고관리를 강화하는 등의 빈집관련 대책이 포함
 - 적절한 가격으로 빈집을 포함한 중고주택을 시장에 공급
 - 빈집의 기초자료(DB) 정비, 빈집상담창구운영, 빈집활용 및 철거
- 국토교통성 빈집 재생사업
 - 빈집을 숙박시설, 교류시설, 체험학습시설, 창작활동시설, 문화시설 등 재활용
 - 빈집을 이전, 증축, 개축하는 경우 필요 경비 지원

3장. 다른 나라의 빈집활용정책 비교

◆ 일본 빈집은행

- 광역자치단체의 빈집활용 정책
 - 빈집의 매매, 임대 알선, 성사시 수수료 부과
 - 부동산 협회 등과 협약을 맺고 위탁운영

◆ 일본 빈집활용 장려금지원

- 기초자치단체의 빈집활용 정책
 - 관내 공인중개사와 협약을 맺고 빈집의 매매, 임대 알선
 - 물건 등록자 10만엔, 매수인이나 임차인 20만엔 지급
 - 외지인 전입시 10만엔 추가지급

3장. 다른 나라의 빈집활용정책 비교

2. 영국의 빈집활용정책

◆ 영국의 주택통계 (2015)

연도	2015	2016	2017	2018	2019
총주택(호)	23,542,982	23,732,627	23,949,972	24,172,166	24,413,501
빈집(호)	600,179	589,766	605,891	634,453	648,114
빈집비율(%)	2.55	2.49	2.53	2.62	2.65

◆ 영국의 빈집관리 체계

- 1992년 자선단체 'Empty Homes'가 주도적으로 빈집문제 입법 및 제도개선캠페인
- 2000년대 초반부터 건축법, 주택법, 환경법, 위생법 등 체계정비
- 2010년부터 빈집개발 펀드도입 후 빈집활용이 증가함

◆ 영국 지방정부 빈집정책

- 빈집정비계획 수립 (의무는 아니지만 보조금 받기 위해서는 필요함)
- 빈집세 부과재량권(2003년 부터)
 - 기존 6개월 이상 가구가 비치되지 않은 빈집은 6개월 지방세 면제 후 50%감면적용
 - 빈집방치 동기제공 가능성이 있어 감면을 폐지재량권 부여
 - 반대로 2년 이상 빈집에 입주할 경우 지방세 50%감면

3장. 다른 나라의 빈집활용정책 비교

◆ 영국 지방정부 빈집관리 정책

문제유형	조치권한
빈집 정보확인	과세목적 수집 자료의 활용
건물·구조물 위험	건물 위험요소·위험부분 제거, 철거요청, 필요시 긴급조치 후 비용회수
주민 위해 요소	위해 요소 존재와 개선조치 통지, 불응시 즉결심판에 의한 벌금부과, 공공에 의한 조치 후 관련 비용 회수
인접지, 지역의 쾌적성 훼손	부지 소유자 점유자에게 개선조치 요구, 미조치시 즉결심판에 의한 벌금부과
	쾌적성 훼손하는 노후 파손 건물, 수리, 복구작업, 철거 등의 요구
건물 등에 대한 사회적 행동	공공장소 낙서, 사유 부동산에 대한 무단 광고지 부착 등, 반사회적 행동에 벌금 부과
불법폐기물, 쓰레기투척	불법 적체된 위해 폐기물 제거요구, 미조치시 벌금부과, 공공조치 후 비용회수
생활방해	생활방해 행위 경감발생, 재발금지나 제한 및 조치요구, 미조치시 즉결심판에 의한 벌금부과
페스트 예방	쥐 박멸이나 서식 억제 위한 조치요구, 미조치시 공공조치 후 비용회수

3장. 다른 나라의 빈집활용정책 비교

◆ 영국의 빈집정비 및 활용 정책

- 보조금 지원
 - 주택신축을 위한 New Home Bonus라는 보조금 지급을 빈집의 활용까지 확대 적용
 - 장기저리, 무이자부 용자, 자산가치 연계 지분공유 용자 등 다양한 용자제도도 운영
- 강제매수(수용)
 - 중앙정부, 지방정부가 공익을 위해 필요한 경우
- 강제매매(경매)
 - 안전상, 위생상 조치명령 불응의 비용회수
- 빈집관리명령
 - 관리를 강제하는 명령(사유재산 침해논란이 있음)

3장. 다른 나라의 빈집활용정책 비교

3. 한국·일본·영국의 빈집 활용정책 비교

◆ 3국의 빈집 증감현황 비교

국가	3년간 빈집 변화(일본 2013~2018년 5년간)			증감률
	2015	2018	2018년 빈집비율	
한국	1,068,919	1,419,617	8.05%	32.8%P
일본	82,000,000	84,600,000	13.6%	3.2%P
영국	600,179	634,453	2.6%	5.7%P

◆ 3국의 빈집활용 활동체계 비교

- 영국은 시민단체의 활동의 저변이 넓고 중앙정부, 지방정부, 협회, 단체 등의 거버넌스 체계 구축 우수
- 일본도 중앙정부와 지방자치단체의 공조체계는 좋으나 NPO들의 활동 정착단계에 있음
- 우리나라는 정부도 농촌은 농림축산식품부, 도시는 국토교통부로 이원화
 - 지자체에 빈집 전담부서가 분산됨
 - 시민단체의 구성, 시민의 참여여지가 적음
 - 국가나 지자체가 빈집문제에 대응하고 있으나 제도적 뒷바침이 부족
- 국가, 지자체, 관련기관, 대학 등이 나서서 도시재생 및 시민활동가 등의 양성이 요구됨

2장. 우리나라와 해외의 빈집정책 비교

◆ 3국의 빈집활용전략사업 비교

• 영국

- 중앙정부와 지방정부의 보조금, 융자금, 펀드 등 다방면의 다양한 전략을 동시다발적으로 구사
- 피드백을 통해 보완하고 차츰 발전적 제도를 만들어 나감

• 일본

- 마을·일·창생전략이 출범한지 5년 차로 성과를 내는 단계에 이름

• 한국

- 국책사업으로 도시재생 뉴딜사업 추진 중 : 시행단계
- 햇살동지사업, 빈집정비지원사업 등 지자체 전략 : 착수단계

- 도시재생뉴딜 사업은 대규모 국책사업으로 파급효과가 크나 빈집활용에 초점을 두지 않았음

◆ 3국의 빈집활용 유인 조세수단 비교

• 영국

- 빈집에 부여하던 조세감면조치를 폐지
- 2년 이상 빈집에 입주할 경우 지방세 50% 감면

• 일본 : 지자체 장이 빈집대책 수립시 적절한 조세정책을 포함하도록 규정

- 빈집 철거 동의 시 양도세 감면
- 빈집활용동의시 재산세 감면

• 한국 : 조세수단이 마련되지 않음

- 빈집의 정비나 활용을 장려하는 조세수단 마련이 요구됨

2장. 우리나라와 해외의 빈집정책 비교

◆ 3국의 빈집활용정책 비교

• 영국

- 건물·구조물 위험 : 건물 위험요소·위험부분 제거, 철거요청, 필요시 긴급조치 후 비용회수
- 주민 위해요소 : 위해요소 존재와 개선조치 통지, 불응시 벌금부과, 직접조치 후 비용회수
- 인근지역의 쾌적성훼손 : 부지 소유자 점유자에게 수리, 복구작업, 철거 등 개선조치 요구, 미조치시 벌금부과
- 건물 등에 반사회적 행동 : 공공장소 낙서, 사유 부동산에 대한 무단 광고지 부착 등 벌금 부과
- 불법폐기물, 쓰레기투척 : 불법 적체된 위해 폐기물 제거요구, 미조치시 벌금부과, 직접조치 후 비용회수
- 생활방해 : 재발금지나 제한 및 조치요구, 미조치시 벌금부과
- 페스트 예방 : 쥐 박멸이나 서식억제 조치요구, 미조치시 직접조치 후 비용회수

• 일본(특정빈집)

- 붕괴, 보안상 위험, 위생상 위해 우려, 경관훼손 등 방치된 빈집
- 기초지자체단체장 : 환경보전조치 권고, 불응시 과태료 부과
- 이후 표지판 설치, 최후 강제철거 후 비용청구
- 비용회수를 위한 경매집행

• 한국

- 위해 건물 철거요구, 불응시 직접철거
- 철거 후 적정보상

2장. 우리나라와 해외의 빈집정책 비교

◆ 3국의 빈집활용정책 비교결과 분석

- 영국, 일본은 심각한 빈집 문제가 되는 구체적인 요인을 제거·조치명령을 부과함
- 만약 조치명령에 불응시 과태료 부과 등으로 적극적 대처
- 최후에는 강제철거 대집행을 진행하고 관련 비용을 청구함
- 영국, 일본은 빈집 소유자의 관리책임을 무겁게 지우고 있음
- 한국은 위해가 되는 빈집을 공공이 직권철거, 철거 후 적정보상을 규정하고 있음
- 빈집을 방치하면 공공이 철거하고 보상을 해주는 구조
- 한국은 빈집의 관리와 활용에 대한 유인방법이 구체적으로 마련되지 않았음
- 자비를 들여 빈집을 철거할 경우 오히려 세제상 손해를 보는 구조
- 빈집을 방치하는 것이 유리하며 자발적으로 적극관리를 유도할 요인이 없음

◆개선방안

도시재생 뉴딜사업의 성공적인 수행과 그 속의 빈집을 잘 활용하기 위해서는

첫째, 빈집활용의 유인이 제도적으로 마련되어야 함

- 빈집활용 동의에 대한 인센티브 : 양도세, 재산세, 상속세 등 감면
- 빈집관리 소홀에 대한 소유자 책임규정 마련 : 행정명령 > 불응시 과태료 부과
- 빈집철거 후 보상규정은 활용동의 소유자에게만 해당되도록 명문화

둘째, 빈집관련 사업이나 활동의 저변확대가 필요함

- 정부, 지자체, 시민단체 등의 공조 거버넌스 체제 구축이 필요
- 빈집의 임대나 활용사업에 참여할 수 있는 도시재생 활동가를 양성하는 교육이 필요