

## 충청남도 도시지역의 빈집활용 기본방향과 제도개선 방안

임준홍 · 최정현

충남연구원 지역도시문화연구실

[jhim@cni.re.kr](mailto:jhim@cni.re.kr)

인구감소에 따른 빈집 증가는 더 이상 농촌만의 문제가 아니라 도시지역의 문제이기도 하기 때문에 안전, 경관, 도시활력 유지를 위해 적극적인 대책이 요구됨. 본 글은 빈집 철거와 활용을 위해 국가와 지방정부가 무엇을 하여야 하는가? 특히, 제도개선 방안에 대해 제안함

### CONTENTS

1. 충남 빈집실태
2. 빈집정책과 활용사례
3. 빈집활용 기본방향
4. 제도개선 방안
5. 정책 제언

### 요약

- 2015년도 인구주택총조사에 의하면 우리나라의 빈집은 총 주택의 6.5%이며, 충청도는 9.8%로 비교적 높음
  - 일본 빈집은 13.5%이고, 미국은 9.6%, 독일은 4.3%, 영국은 2.6%임
- 2018년 충청도 조사에 의하면, 15개 시군에 4,905호의 빈집이 있으며, 이중 철거형 3,879호, 활용형 1,026호이고 이중 철거동의는 47.8%, 활용동의는 8.3%임
- 노후화와 주거환경이 열악한 빈집의 1차적 정비방법은 철거이며, 위치나 특성에 따라 철거 후 활용, 개보수 활용 등 다양한 방법을 모색하여야 할 것임
  - 특히, 활용방법은 주택으로의 이용뿐만 아니라 타 기능으로의 전환 특히, 커뮤니티 시설로 전환을 통해 정주환경을 개선하는데 활용하는 것이 보다 바람직함
- 빈집 정비 및 활용을 높이기 위해서 중앙정부는 빈집정비에 대한 가이드라인과 재원지원, 세제정비 등이 이루어져야 할 것이며, 그 과정에서 빈집 소유자에 대한 등록의무 등도 제도화 하여야 할 것임
- 충청남도는 ‘(가칭)빈집 없는 충남’ 시책사업을 통해 빈집 활용을 희망하는 도민을 대상으로 시범사업을 추진하고, 사업효과를 높이기 위해 도시재생 뉴딜과 해비타트 등과 연계하여 추진함

## 충남 빈집실태◀

# 01

- 2015년도 인구주택총조사에 의하면 우리나라의 빈집은 총 주택의 6.5% 정도이며, 주택보급률 100%를 상회하는 지금 시대에 6.5%의 빈집을 어떻게 볼 것인가에 대한 고민부터 요구됨
  - 실제 주택시장에서는 적정공가율 개념에서 3~5%정도를 주택시장 안정화 및 주택 필터링 과정에서 반드시 필요하지만 여기서 말하는 적정공가율은 사람들이 거주할 수 있는 양질의 주택을 의미하는 것으로, 본 연구에서 말하는 빈집과 다소 차이가 있음
- 이러한 측면에서, 현재 우리나라 빈집률 6.5%와 선진국 빈집률과의 비교를 통해 그 총량의 적절성과 대책의 필요성에 대해 고민해야 함



\* 자료 : 박성남 외(2017) 인용  
 <그림 1> 외국의 빈집 현황

- 충남의 빈집은 9.8%로 전국 5.4%(2015년 6.5%)에 비해 다소 높으며, 본 연구와 관계있는 실질적인 폐가의 경우 전체 5.5%정도임

- 빈집 발생원인은 2010년 인구주택총조사 자료에 의하면 매매·임대·이사가 전체의 26.6%로 주요 요인으로 파악됨

- 2018년 12월 충남도 조사<sup>1)</sup>에 의하면, 충남 15개 시군에 4,905호의 빈집이 있으며, 이중 철거형이 3,879호 활용형이 1,026호로 분류할 수 있고 이중 철거동의는 47.8%, 활용 동의는 8.3%에 머물고 있음

- 시군별 빈집 분포는 천안, 아산 등 인구가 증가하는 지역이 상대적으로 높지만 그 특징을 뚜렷이 구분되지는 않음

〈표 1〉 충남 시군별·빈집유형별 현황과 집주인 의식

구분	철거형		활용형		매매 의향 有	임대 의향 有	공개 의향 有	슬레이트 지붕 必	합계 (호)
	유형: 철거형	철거 동의 유	유형: 활용형	활용동 의 유					
계룡시	<u>45</u>	6			29	1		23	45
공주시	<u>263</u>	73	<u>96</u>	3		2		239	359
금산군	<u>180</u>	122	<u>47</u>	6	5			140	227
논산시	<u>268</u>	88	<u>58</u>	9	10		5	192	326
당진시	<u>415</u>	152	<u>22</u>	2		2	2	302	437
보령시	<u>368</u>	141	<u>261</u>	14	6	6		432	629
부여군	<u>746</u>	690						653	746
서산시	<u>99</u>	67	<u>28</u>	8	1	1	4	95	127
서천군	<u>471</u>	278	<u>228</u>	20	18	2	10	464	699
아산시	<u>128</u>	15	<u>3</u>	2		3	2	102	131
예산군	<u>279</u>	55	<u>78</u>		10			112	357
천안시	<u>72</u>	24	<u>28</u>	8	6	5		62	100
청양군	<u>103</u>	13	<u>95</u>	8	7	9		98	198
태안군	<u>176</u>	24	<u>24</u>					96	200
홍성군	<u>266</u>	106	<u>58</u>	5	33			136	324
총합계	<u>3,879</u>	1854	<u>1,026</u>	85	125	31	23	3,143	4,905

\* 충청남도 내부자료(2018.12) 분석결과

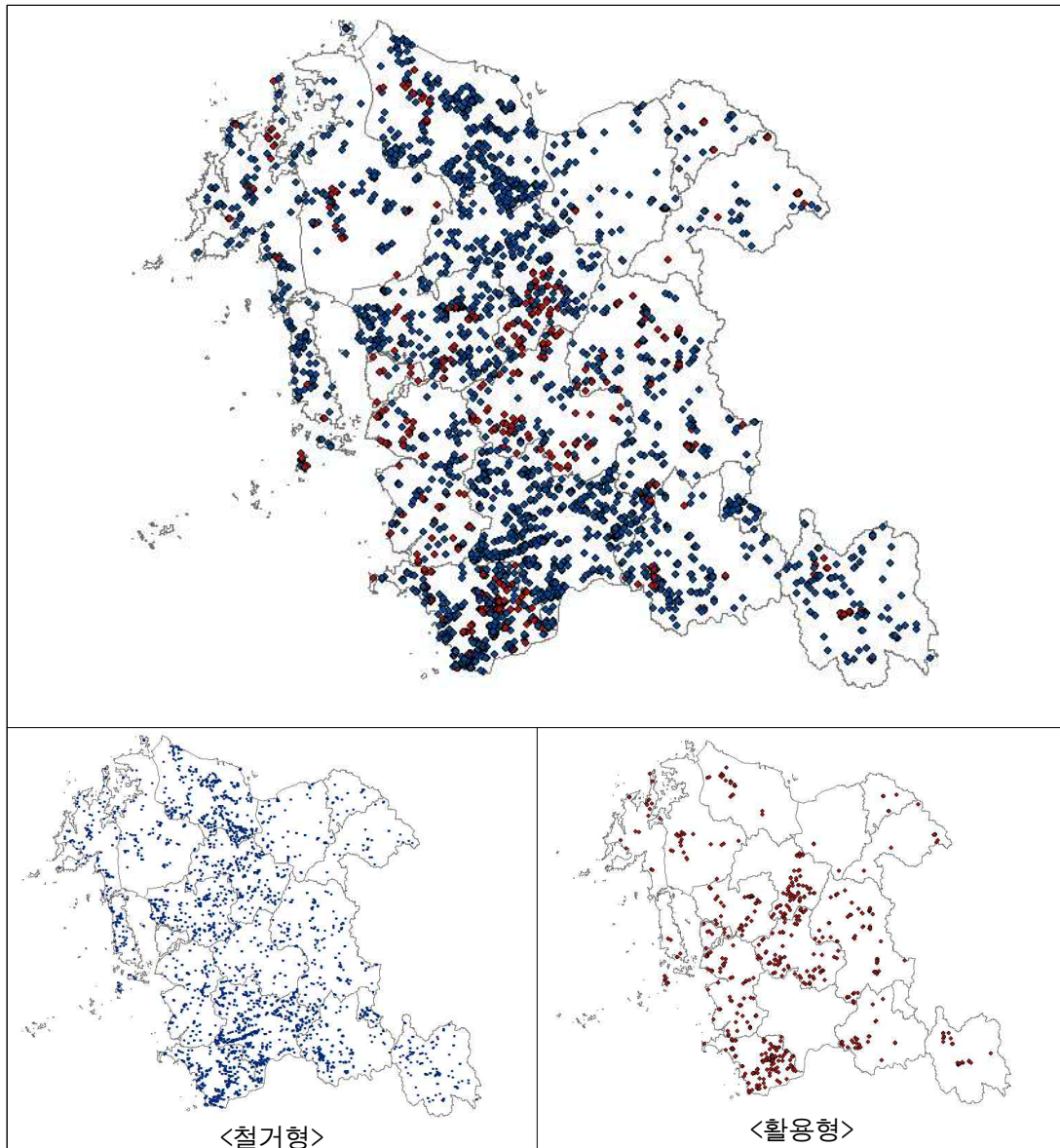
- 도시지역보다는 농촌지역에 많은 빈집들이 있지만 읍지역과 동지역에도 상당수 있음
- 빈집의 공간적 분포는 시군 골고루 위치하고 있는 반면, 활용형은 도시적 성격이 강한 충남 북부지역보다 내륙과 해안지역에 많이 분포하고 있음

1) 본 조사는 충남도가 시군의 협력을 얻어..... 한 조사임(세부 설명 추가)

〈표 2〉 충남 지역별·빈집유형별 현황과 집주인 의식

구분	철거형		활용형		매매 의향 有	임대 의향 有	공개 의향 有	슬레이 트지붕 必	합계 (호)
	유형: 철거형	철거 동의 유	유형: 활용형	활용동 의 유					
동지역	<u>111</u>	14	<u>29</u>	2	2	7	2	99	140
읍지역	<u>757</u>	292	<u>160</u>	16	24	4	4	520	917
면지역	<u>3,011</u>	1548	<u>837</u>	67	99	20	17	2,524	3,848
총합계	<u>3,879</u>	1854	<u>1,026</u>	85	125	31	23	3,143	4,905

\* 충청남도 내부자료(2018.12) 분석결과



\* 충청남도 내부자료(2018.12) 분석결과

〈그림 2〉 충남 빈집의 공간별 분포

## 1. 빈집정비계획과 빈집은행

- 빈집정비계획을 기반으로 빈집등급 및 유형, 입지, 밀집도 등을 고려하여 철거, 리모델링, 기반시설 공급 등 활용사업 추진
  - 빈집정보 제공을 통해 빈집활용 활성화 유도를 위한 빈집은행 구축과 공공/민간 참여형 빈집활용사업으로 구성
- 한국감정원은 빈집 소유자와 빈집 활용 수요자에게 빈집정보 제공 및 거래(매각/임대) 지원과 이를 위해 빈집정보시스템과 연동하여 빈집활용 메뉴 구축



## 2. 빈집활용 사업

- 실태조사 완료 후 공공사업을 위한 부지 등으로 동의하거나 매수 또는 임차를 통해 빈집 철거 또는 리모델링으로 임대주택공급, 주차장, 쌈지공원 등 편의시설 공급하고, 이를 지원하기 위해 빈집정보시스템과 연동하여 빈집활용 메뉴 구축

2) 한국감정원([http://www.kab.co.kr/kab/home/business/emptyhouse\\_case.jsp](http://www.kab.co.kr/kab/home/business/emptyhouse_case.jsp)) 참조 재정리

### 3. 빈집활용 사례

- 빈집활용에 대한 외국 사례를 보면 정부 보조금 지원을 바탕으로 민간단체와 연계한 정비가 많이 이루어지 고 있으며, 정비방법은 주택으로의 재활용보다는 타 기능으로의 활용이 많은 것으로 나타남

〈표 3〉 (해외) 보조금 지원 및 비영리단체를 통한 빈집정비사업 추진

구분	사업명	내용
일본	세타가야구 지역공생사업	소유자의 신청에 의해 빈집을 활용하여 비영리단체(NPO)주도로 거주지역에 기여하는 서비스 제공을 하는 주민활동을 지원하는 장소로 지역공생의 만들기 사업
	교토시 HAPs(Higashiyama Artists Placement Service)	교토시에서 빈집 개·보수에 필요한 비용을 보조금으로 지원하고 비영리단체(NPO)가 빈집을 활용하고 싶어 하는 예술가들에게 제공
	오노미치 빈집재생프로젝트	공유자원 재활용차원에서 주민들 합의를 통해 빈집을 카페, 게스트하우스 등으로 개조하여 주민공동체 활성화 및 수익사업 추진
독일	라이프치히시 집지키는 사람의 집사업	민간단체인 하우스할텐의 주도5년 기한으로 빈집을 사용 희망자에게 무상에 가까운 저렴한 사용료로 제공하는 사업

〈표 4〉 (국내) 일정기간 공익목적 사용으로 철거·리모델링 비용지원

구분	사업명	내용
서울시	빈집살리기 프로젝트	6개월 이상 비어있는 아파트와 단독주택 등을 리모델링하여 저소득층에 임대주택으로 제공
부산시	착한텃밭 조성사업	폐가를 철거하고, 철거부지에 민간기업의 사회공헌활동과 연계하여 착한텃밭 등 주민편의시설 조성
	산복도로 르네상스 프로젝트	빈집철거 및 리모델링을 통해 게스트하우스, 카페, 커뮤니티 공간으로의 활용, 노후 주택을 수리하는 집수리 사업
인천시	남구 마을공방 빈집은행	빈집매칭 등을 통해 청년 주거문제와 지역 빈집문제에 복합적으로 대응할 수 있는 총괄대응센터 구축
대구시	폐·공간정비사업	철거 후 주차장·텃밭·쌈지공원 등 조성. 3년 동안 공익을 목적으로 사용을 동의한 빈집을 대상으로 철거비 지원 및 세금감면 혜택

- 특히, 일본의 빈집대책은 국가에 앞서서 지자체(市町村)가 조례를 제정하는 등으로 구체적인 시책을 추진하고 있다. 2015년 말 현재 전국 1,718개 지자체(시정촌)에서 430여개 지자체가 조례 제정·시행하고 있음
- 정부는 2014년 11월 “빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법”(이하 빈집특별조치법)을 제정·공포하고, 같은 해 12월에는 “지역(마을)·사람·일자리 창출 종합전략”에



서도 빈집대책 추진 발표함(2015.12.24. 개정).

- 또한, 다음 표와 같이 다양한 빈집 유효활용 관련 지원제도들을 운영하고 있음

〈표 5〉 일본 중앙정부의 빈집 유효활용 관련 지원제도

지 원 제 도			활용	철거	하드	소프트
지방 공공 단체용	사회 자본 정비 종합 교부금	①빈집재생 추진사업	○	○	○	
		②시가지환경 정비사업	○	○	○	○
		③기존 건조물 활용사업(도시재생정비계획사업)	○		○	
		④생활·활력 재생사업(빈 건물 재생사업)	○		○	○
		⑤주택시가지종합정비사업(거점개발형·도심거주재생형)	○		○	○
		⑥주택시가지 종합정비사업(밀집시가지정비형)		○	○	○
		⑦우량건축물 정비사업(기존 Stock재생형)	○		○	○
		⑧매입공영주택제도	○		○	○
		⑨지역우량임대주택제도	○	○	○	○
		⑩소규모 주택지구 개량사업		○	○	○
		⑪주택·건축물 안전stock형성사업(내진개수사업)	○	○	○	○
		⑫효과촉진사업·제안사업	○		○	○
민간 사업자 용	기타 보조금	①집단취락 활성화 추진사업	○		○	○
		②민간주택활용형 주택 안전정비 추진사업	○		○	○
		③빈집활용추진사업(장기우량주택추진환경정비사업)	○		○	○
		④빈집관리 기반강화 추진사업	○	○		○
		⑤주택단지형 기존주택 교류촉진모델사업	○		○	○
기타 시책		①고령자 이주지원사업	○			○
		②빈집주택정보사이트(빈집정보포털사이트)	○			○
		③빈집 실태파악 지원(조사비 지원)				○

- 빈집의 공간적 분포와 상태, 입지특성에 따라 다음과 같이 4가지 유형 구분함
- 유형A와 유형B는 도심주변 또는 기정 주택시가지에 분포한 빈집으로 폐가 수준으로 활용이 불가능한 빈집의 경우 ‘철거’에 초점을 둠
  - 철거 후 주거지 내에서 부족한 기능(활동) 예를 들어 주민 커뮤니티공간, 주차장, 광장과 공원 등 기반시설 확보하여 주거지의 질을 높이는 것이 요구됨
  - 활용 가능한 빈집인 유형B는 빈집을 리모델링하여 거주민의 지속성을 확보할 수 있는 주택으로 개보수하거나 지역수요 등을 고려하여 셰어하우스 등을 통해 시대변화에 대응할 수 있는 새로운 주택유형으로 개조하는 것이 요구됨
- 유형C는 ‘철거’에 초점을 두고 오픈스테이스 확보나 상권활성화 등 도심재생 수단으로 활용하고, 활용가능한 유형D는 도심수요와 도심재생 방향 등을 고려하여 관광객을 위한 게스트하우스나 상업문화공간으로 활용하여, 도시재생 수단으로 활용하는 것이 바람직할 것임

	<3,4등급> 철거형 (철거 또는 철거후 활용)	<1,2등급> 활용형 (정주기반 강화)
도시지역 (주거중심)	<b>유형A 주거지재생</b> 활동채우기 커뮤니티 공간 주차장,오픈스페이스 등	<b>유형B 주거지 재생</b> 공간채우기 셰어하우스 주차장,오픈스테이스 등
도심 (상업중심)	<b>유형C 도심재생</b> 활동채우기 오픈스테이스 주차장	<b>유형D 도심재생</b> 공간채우기 상업,문화공간 게스트하우스 등
농촌지역	농촌의 커뮤니티 기반 강화	귀농귀촌 농촌관광 활용

〈그림 3〉 충남 빈집활용의 기본방향



## 1. 중앙정부 건의

### 1) 빈집 정비 가이드라인 작성

- 빈집 정비계획은 물론, 일상생활에서 발생할 수 있는 빈집 관련 내용에 대한 안내 가이드라인 마련이 요구됨
- 빈집문제에 대응하면서 빈집 소유자에 의한 빈집의 적절한 활용 또는 철거, 리모델링 등 지자체의 지원제도, 세제혜택 등 법률상 문제에 대한 대응방법 등 다양한 문의에 대비하여야 함
- 기본적인 정보나 대처방안의 제공 등의 내용을 담은 안내물이나 철거·리모델링·부동산·법제도·건축진단, 건축설계 등 다양한 전문분야에서의 상담과 활용을 위한 네트워크 구축이 요구됨

〈표 6〉 빈집 상담 내용과 대응 예시

빈집 상담 내용	대응 예
이용 활성화	리폼 업자 등에 대한 상담, 개보수 보조제도 등의 안내 등
매각	부동산업자 또는 빈집뱅크 등에 대한 상담
임차	부동산 업자 등에 대한 상담, 리폼 후 임차 등
유지관리	관리서비스 업자 등에 대한 상담, 최저한의 관리방법에 대한 설명 등
철거	건물 철거 업자에 대한 상담, 철거보조제도 안내 등
상속	변호사, 사법서사 등에 대한 상담, 상속포기의 관리책임 등에 대한 설명 등

출처 : 사이타마현(2018), 빈집 상담창구 대응 매뉴얼

## 2) 빈집 정비를 위한 자원(사업비) 확보와 지원기준 마련

- 빈집정비 관련 자원조달은 지자체의 지원비용 및 주택도시기금법 제9조 제2항에 따른 주택도시기금 융자 등 있음(업무지침 제44조 제2항)
- 시장, 군수 등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 비용 일부를 보조하거나 출자, 융자, 융자알선 할 수 있음

〈표 7〉 빈집 관련 자원확보 방법

근거	조항	내용
빈집 특례법	제44조 (보조 및 융자)	지방자치단체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·융자하거나 융자를 알선할 수 있다.
업무지침	제44조 (자원조달계획)	① 시장·군수등은 빈집정비사업 시행의 시급성, 주변지역에 미치는 파급효과 등을 고려하여 자원조달 계획과 연차별 집행계획을 작성할 수 있다. ② 제1항에 따른 빈집정비사업의 자원조달계획은 다음 각 호의 사항을 포함할 수 있다. 1. 빈집정비사업의 소요사업비(시장·군수등 또는 토지주택공사등이 시행하는 경우로 한정한다) 2. 빈집정비사업의 지원 비용
주택도시 기금법	제9조 (기금의 용도)	② 기금의 도시계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다. 1. 다음 각 목에 대한 융자 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목부터 다목까지의 사업, 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제2조제1항제2호 및 제3호의 사업

\*윤혜영, 2018, 인천시 빈집정비계획 수립 방향 연구, 인천연구원

- 빈집 철거와 활용에 대한 국비지원 등에 대한 보다 명확한 기준 마련이 요구됨
- 특히, 인구감소도시, 빈집밀집지역에 대해서는 집중 지원할 수 있는 근거 마련

사업주체	지방공공단체	민간(예)
부담비율 (음영부분이 보조대상 한도액)	국비 2/5	국비 2/5
	지방공공단체 2/5	지방공공단체 2/5
	지방공공단체 1/5	민간 1/5

〈그림 4〉 일본의 철거형 빈집재생 추진사업(예시)

사업주체	지방공공단체	민간(예)
부담비율 (음영부분이 보조대상 한도액)	국비 1/2	국비 1/3
	지방공공단체 1/2	지방공공단체 1/3
		민간 1/3

〈그림 5〉 일본의 활용형 빈집재생 추진사업(예시)

### 3) 빈집 활용 지원을 위한 세제 개편

- 빈집 철거 및 활용을 유도할 수 있는 세금구조 개편이 이루어져야 할 것임
- [재산세(보유세)] 지금의 주택과 토지에 관련 된 세금구조는 빈집 정비를 지원하지 않고, 때론 빈집의 철거 등 정비를 오히려 어렵게 만들고 있음
  - 예를 들어 그림에서 보는 바와 같이 주택과 관련된 세금은 기본적으로 건축물 분재산세와 토지재산세로 구분할 수 있으며, 오래된 빈집의 경우 건물분재산세는 적어져 신규주택에 비해 낮지만 빈집을 철거할 경우 대지에서 건축물이 없는(건축해야하는) 나대지로 변경되기 때문에 분리과세의 항목이 조정되어(예, 0.07에서 0.2로 상향)되어 중과세 되는 결과를 발생함
  - 이로 인해 빈집을 방치할 때보다 오히려 세금 증가하여 소유자의 부담을 가중시킨다. 즉, 그냥 방치하는 것이 오히려 더 유리한 결과를 초래함



〈표 8〉 지방세법상 토지와 주택의 과세표준 및 세율 산식

세목	과세표준	과세표준액	세율
토지 (종합합산 과세대상)	시가표준액의 100분의 50부터 100분의 90까지	5,000만원 이하	1,000분의 2
		5,000만원 초과 1억원 이하	10만원+5,000만원 초과금액의 1,000분의 3
		1억원 초과	25만원+1억원 초과금액의 1,000분의 5
주택 (제13조제5항제 1호에 따른 별장을 제외)	시가표준액의 100분의 40부터 100분의 80까지	6천만원 이하	1,000분의 1
		6천만원 초과 1억 5천만원 이하	60,000원+6천만원 초과금액의 1,000분의 1.5
		1억 5천만원 초과 3억원 이하	195,000원+1억5천만원 초과금액의 1,000분의 2.5
		3억원 초과	570,000원+3억원 초과금액의 1,000분의 4

\*윤혜영, 2018, 인천시 빈집정비계획 수립 방향 연구, 인천연구원

- [재산세(공적 활용)] 세제감면 등을 통해 자치단체는 단기적으로는 세수감면이 발생할 수 있지만 새로운 건축이 이루어 질 경우 중장기적으로는 더 많은 세금징수 효과가 있음
  - 재산세는 지방세이므로 세법이나 분리과세 항목 조정이전에도 ‘시세감면조례’를 통해 재산세 감면(예, 50%감면)이나 취득·등록세 감면(예, 100%) 등을 통해 빈집의 정비와 활용을 지원할 수 있음
- 이를 보다 명확히 하기 위해서는 지방세법 제109조의 비과세 항목에 ‘빈집’도 명시하여 법적 근거를 마련함

〈표 9〉 빈집 관련 세제 조항

제도/조항	내용
지방세법 제109조 (비과세)	<p>② 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 유료로 사용하는 경우에는 재산세를 부과한다.</p> <p>③ 다음 각 호에 따른 재산(제13조제5항에 따른 과세대상은 제외한다)에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대하여는 재산세를 부과한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 대통령령으로 정하는 도로·하천·제방·구거·유지 및 묘지</li> <li>2. 「산림보호법」 제7조에 따른 산림보호구역, 그 밖에 공익상 재산세를 부과하지 아니할 타당한 이유가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 토지</li> <li>3. 임시로 사용하기 위하여 건축된 건축물로서 재산세 과세기준일 현재 1년 미만의 것</li> <li>4. 비상재해구조용, 무료도선용, 선교(船橋) 구성용 및 본선에 속하는 전마용(傳馬用) 등으로 사용하는 선박</li> <li>5. 행정기관으로부터 철거명령을 받은 건축물 등 재산세를 부과하는 것이 적절하지 아니한 건축물 또는 주택(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 부분으로 한정한다)으로서 대통령령으로 정하는 것</li> </ol>
지방세법 시행령 제108조 (비과세)	<p>③ 법 제109조제3항제5호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 재산세를 부과하는 해당 연도에 철거하기로 계획이 확정되어 재산세 과세기준일 현재 행정관청으로부터 철거명령을 받았거나 철거보상계약이 체결된 건축물 또는 주택(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 부분으로 한정한다. 이하 이 항에서 같다)을 말한다. 이 경우 건축물 또는 주택의 일부분을 철거하는 때에는 그 철거하는 부분으로 한정한다</p>
건축법 제2조 (정의)	<p>2. "건축물"이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.</p>

\*윤혜영, 2018, 인천시 빈집정비계획 수립 방향 연구, 인천연구원

- [매입에 따른 취득등록세, 부가가치세] 인구감소지역의 빈집을 매입하여 건축하는 경우 취득등록세를 감면하고, 건축에 따라 발생하는 부가가치세도 함께 감면 또는 환급함
- [건축에 따른 취득등록세] 빈집 철거 후 신축(근린생활시설 등) 시 건축주에게 부가가치세를 환급하고, 등록세, 취득세를 면제 또는 감면함

#### 4) 빈집 등록제 도입 및 빈집 기간에 따른 벌금부가

- [빈집 특례법 개정] 효율적 빈집 관리와 빈집 방치에 대한 소유주의 의무부가를 위해 선진국에서와 같이 빈집 등록제를 실시함

<p>미네소타주의 리치필드(Richfield)시 빈건축물 조례에 의한 빈건축물 등록제</p> <p>빈건축물의 소유자는 건축물이 비게 된 날로부터 90일 이내에, 절차에 따라 시에 등록하여야 하며 등록서에 다음의 내용을 포함하고 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 소유자나 기관일 경우 대표이사의 이름, 주소, 전화번호, 이메일주소</li> <li>○ 건축물에 대한 법적 권리를 가진 모든 사람의 이름, 주소, 전화번호, 이메일주소</li> <li>○ 자산의 유지관리에 책임이 있는 지방기관, 기업, 개인의 이름, 주소, 전화번호, 이메일주소</li> <li>○ 건축물이 위치한 부지의 법적 요건, 납세번호, 도로명 주소</li> <li>○ 부동산의 일반적인 주소를 포함한 부지에 대한 정보</li> <li>○ 건축물이 공실된 날짜, 공실 예상기간, 재활용을 위한 계획 및 일정, 조례위반사항 시정계획 및 일정, 건축물 철거계획 및 일정</li> <li>○ 상하수도, 천연가스, 전기시설의 상태</li> </ul> <p>또한, 빈건축물 소유자는 빈건축물의 여건이 변동될 경우 15일 이내 다시 신고하여야 하며 소유자가 재산권 행사를 포기하거나 등록절차를 진행하지 않을 경우에는 시가 빈건축물로 등록할 수 있다.</p> <p><input type="checkbox"/> 수수료(fees)</p> <p>등록에 필요한 수수료는 소유자가 지불하여야 하며, 요금은 시의회에서 결정하는데 등록을 위한 행정비용, 서류 처리비용, 빈 건축물을 모니터링 비용 등을 포함한다. 또한 등록마감 또는 상고에 대한 결정이 이루어진 시점으로부터 이후 60일이 경과하여도 납부하지 않을 경우 시의회는 미납부 수수료를 강제로 징수할 수 있다.</p> <p><input type="checkbox"/> 허가증 발급</p> <p>등록절차가 완성되고 수수료 지불이 완료되면 시는 소유자에게 빈 건축물 허가증(permit)을 발급하고, 소유자는 해당 빈건축물의 현관 측면부나 후면부 또는 다른 활용 가능한 공간에 빈건축물 허가증을 게시하여야 한다.</p>
--

- [빈집 특례법 개정] 빈집 특례법에 빈집등록제와 더불어 건물주에게 빈집에 대한 안전조치의무화와 위반시 처벌규정을 명확히 하여야 함

<p>미네소타주의 리치필드(Richfield)시 빈건축물 조례</p> <p>행정구역 내 빈 건축물(vacant building)의 등록 및 관리와 관련된 프로그램을 마련하여 공공보건, 안전, 복지를 제고할 조례를 제정하여 운영하고 있다. 조례에는 빈건축물 소유자의 책임 및 이를 위반했을 때 부과되는 행정조치(administration), 집행절차(enforcement), 벌칙항목(penalty) 등의 내용을 담고 있다.</p>
<p><input type="checkbox"/> 안전장치(securing)</p> <p>모든 빈건축물은 외부인의 무단침입 또는 유해 동물로부터의 침입을 막기 위해 창문이나 문은 외부침입을 적절히 방어할 수 있도록 모든 문과 창문은 잠겨 있어야 한다. 그리고 건축물 당 최소 1개소의 문이 확보되어야 하며, 외부벽면과 지붕에는 구멍이 없어야 한다. 창문과 문에 대한 잠금장치를 통해 외부침입을 방지할 수 없을 때에는 입구에 합판이나 목재 등을 이용하여 폐쇄하여야 한다.</p> <p><input type="checkbox"/> 위반에 대한 처벌규정</p> <p>규정 위반행위 시에는 시의 조례와 주의 법률에 따라 빈건축물을 정비하고, 소요되는 비용은 소유자에게 청구할 수 있다. 소유주가 부재하거나 지속적으로 유해한 환경을 유발할 경우 1회에 걸쳐 통보하고 추가적으로 통보할 의무가 없다.</p>

## 2. 충청남도 시책

### 1) 빈집 관련 조례 제정

● [충남도 조례정비] 충청도와 15개 시군은 빈집 철거와 활용을 지원하는 조례를 제정·시행

- 빈집정비 관련 지원조례는 2011년 ‘서울특별시 노원구 정비사업구역 빈집관리 조례’와 2013년 ‘부산광역시 빈집정비 지원 조례’를 시작으로 현재 총 30여개의 자치단체에서 조례를 운영하고 있다(2016년 6월 기준). 조례내용은 정비사업구역내 빈집관리와 빈집지원계획의 수립·시행 및 지원대상 등이 포함됨
- 대도시에서의 빈집 관련 조례들은 정비사업구역 내의 빈집에 초점을 두는 반면, 다른 중소도시들은 농어촌과 도시지역내의 빈집에 대해 그 실태를 파악하고, 철거하는 등 소극적 지원의 내용이 많음

〈표 10〉 자치단체의 빈집 관련 조례

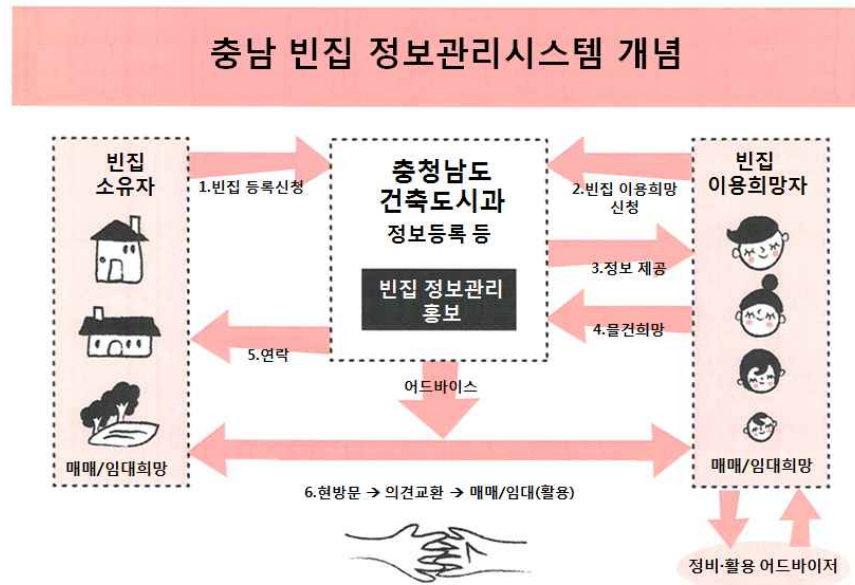
지역명	법령명	공포일자
서울 노원구	서울특별시 노원구 정비사업구역 빈집관리 조례	11.10.13
부산광역시	부산광역시 빈집정비 지원 조례	13.10.30
서울 관악구	서울특별시 관악구 빈집정비 지원 조례	14.02.06
인천 남구	인천광역시 남구 빈집관리 조례	15.03.30
안양시	안양시 빈집 관리에 관한 조례	15.04.24
광주 남구	광주광역시 남구 빈집정비 지원 조례	15.04.30
충주시	충주시 빈집정비 지원 조례	15.06.05
부산 남구	부산광역시 남구 정비사업구역 빈집관리 조례	15.06.08
광양시	광양시 빈집정비를 위한 지원 조례	15.06.08
울진군	울진군 농어촌 빈집정비 지원 조례	15.06.15
나주시	나주시 빈집정비를 위한 지원 조례	16.08.11
남원시	남원시 도시지역 빈집정비 지원 조례	15.09.25
순천시	순천시 빈집정비 지원 조례	15.10.01
보성군	보성군 빈집정비를 위한 지원 조례	15.10.01
서울특별시	서울특별시 빈집 활용 및 관리에 관한 조례	15.10.08
목포시	목포시 정비사업 구역 빈집 관리 조례	15.10.12
대구 수성구	대구광역시 수성구 정비사업구역 빈집 정리 조례	15.10.12
경상남도	경상남도 빈집정비 지원 조례	15.10.29
전주시	전주시 빈집정비 지원 조례	15.11.06
구례군	구례군 빈집정비에 관한 조례	15.11.09
김제시	김제시 빈집정비 지원 조례	15.11.19
삼척시	삼척시 빈집정비 지원 조례	15.11.20
강릉시	강릉시 빈집정비 지원 조례	15.12.30
증평군	증평군 농촌 빈집정비 지원 조례	15.12.31
음성군	음성군 빈집정비 지원 조례	16.01.05
화순군	화순군 빈집정비 지원 조례	16.01.08
단양군	단양군 빈집정비 지원 조례	16.01.15
광주광역시	광주광역시 빈집정비 지원 조례	16.03.01
광주 동구	광주광역시 동구 정비사업구역 빈집정비 조례	16.03.23
부산 해운대구	부산광역시 해운대구 빈집관리 조례	16.05.13

\* 자료 : 박성남(2016) 정책연구.



## 2) 빈집실태조사 및 정보시스템 구축

- [빈집 정보시스템 구축] 국가차원의 빈집정보시스템 또는 충남도 차원의 빈집 정보관리시스템을 구축하여, 빈집실태조사 결과를 반영하고, 더 나아가 민간 자원에 의한 등록, 정보교환이 가능하도록 발전시킴



〈그림 6〉 빈집 정보관리 시스템의 개념(예시)

- 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 경우에 한정하여 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개할 수 있다.

### 3) 빈집에 대한 집행력 강화 : 강제철거(행정대집행) 기준 명확화

- [빈집철거: 행정대집행 근거 명확화] 우리나라의 빈집특별법이 빈집의 철거에 대한 비용을 산정하지 않고 지자체로 하여금 빈집의 직권철거에 따른 보상비의 공탁
  - 일본은 대집행에 대해 기초지자체장은 실제 소요된 비용액과 그 납기일을 정한 문서를 보내 명령할 수 있으며, 비용 징수는 국세대납처분례에 따른 강제징수가 인정되고 그 비용은 국세 및 지방세 다음의 순위로 선취특권<sup>3)</sup>을 가짐

빈집의 철거 등	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역 내 빈집의 현황을 명확히 하고 빈집으로 추정되는 주택의 등급을 판정하기 위해 실시하는 빈집실태조사는 사전조사와 현장조사, 등급산정조사의 단계로 추진되며, 빈집은 상태에 따라 1등급에서 4등급으로 구분하고 4등급으로 판정될 경우 철거대상이 됨</li> <li>- 빈집정비계획은 철거 등급의 빈집의 경우 절차에 따라 시장이나 군수의 직권으로 철거가 가능하도록 하여 실행력을 담보하고 있음</li> <li>- 빈집철거계획 : 붕괴, 화재 등 안전사고나 범죄발생 우려가 높은 경우, 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 되는 경우(법 11, 시행령 4-1, 9, 10, 지침 39, 별표 4)</li> </ul>	
결과	구분
1등급(양호한집)	판별 기준 (외부+위해성) 점수가 20점 이하인 경우
2등급(일반빈집)	판별 기준 (외부+위해성) 점수가 21~29점인 경우
3등급(불량빈집)	판별 기준 (외부+위해성) 점수가 30~36점인 경우 외벽과 기둥이 1개 항목 이상 불량인 경우
4등급(철거대상 빈집)	판별 기준 (외부+위해성) 점수가 37~45인 경우 외벽과 기둥이 2개 항목 이상 불량인 경우, 붕괴위험이 3점인 경우

### 4) 빈집정비사업 지원체계 강화(철거 및 활용 등)

#### (1) 철거형 빈집정비사업

- 노후화가 현저한 주택이 있는 지구에서 주거환경 정비·개선을 위해 불량주택·빈집·빈건축물을 철거할 수 있도록 함
  - 일본은 지역주택계획·도시재정비계획에서 설정하는 구역에서는 빈집 등이 밀집되어 주거환경을 저해하거나 지역활성화를 저해하고 있기 때문에, 빈집의 계획적인 철거를 추진할 수 있음
  - 빈집 등 철거비용은 철거공사비와 손실보상비의 80%의 경비를 지원하고 소유자에게는 교통비·증명서 발행 열람비·통신비·위탁비 등의 소요비용을 지원

3) 일정유형에 속한 채권 소유자에게 부여된 권리로서, 채무자의 재산에서 다른 채권자보다 우선하여 채무를 변제받을 권리를 말함

사업주체	지방공공단체	민간(예)
부담비율 (음영부분이 보조대상 한도액)	국비 2/5	국비 2/5
	지방공공단체 2/5	지방공공단체 2/5
	지방공공단체 1/5	민간 1/5

〈그림 7〉 일본의 철거형 빈집재생 추진 시 국비지원(예시)

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 지난날까지 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(소재불명)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.

## (2) 활용형 빈집정비사업

- 빈집주택이 밀집되어 거주환경을 저해하거나, 지역활성화를 저해하고 있는 지역 등을 대상으로, 빈집을 계획적으로 활용
  - 실효성을 높이기 위해 초기에는 도시재생 뉴딜사업과 연계 강화
- 주거환경 정비 및 지역활성화에 기여하는 체험숙박시설·교류시설·체험학습시설·창작활동시설·문화시설 등으로 활용
- 빈집활용에 대한 명확한 지원 기준 마련

사업주체	지방공공단체	민간(예)
부담비율 (음영부분이 보조대상 한도액)	국비 1/2	국비 1/3
	지방공공단체 1/2	지방공공단체 1/3
		민간 1/3

〈그림 8〉 일본의 활용형 빈집재생 추진 시 국비지원(예시)

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.

# 정책 제안 ◀

05

\*빈집 없는 충남 : 빈집 철거 및 활용 100%\*

충청남도 대표시책으로 홍보

## 1. 정부 역할과 제도개선

- 빈집 정비 및 활용의 실현성을 높이기 위해 중앙정부의 건의내용과 충남도의 시책으로 구분하여 제시하면 다음과 같음
- 전국적 공통사항은 특례법 개정을 통해, 충청남도 빈집 시책추진 지원을 위한 항목은 조례 개정 등을 통한 제도 개선 필요

중앙 정부 건의	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 빈집 정비 가이드라인 작성(철거와 리모델링 활용 등)</li> <li>○ 빈집 정비를 위한 재원(사업비) 확보와 지원기준 마련</li> <li>○ 빈집 활용을 위한 세제 개편(보유세, 취득등록세, 부가가치세 인센티브 등)</li> <li>○ 빈집 등록제 도입 및 빈집 기간에 따라 벌금 부과(특례법 개정 또는 조례)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 빈집 재산권에 우선하여 공공성을 강제할 수 있는 법적기반</li> </ul> </li> <li>○ 국토종합계획, 주거종합계획 등에서 빈집관리계획을 포함</li> </ul>
충청 남도 시책	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 빈집 관련 조례 제정</li> <li>○ 빈집실태조사 및 정보시스템 구축(빈집 정보 제공)</li> <li>○ 빈집에 대한 집행력 강화 : 강제철거(행정대집행) 기준 명확화</li> <li>○ 빈집정비사업 지원체계 강화(철거 및 활용 등)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 철거형 빈집정비사업 / 활용형 빈집정비사업 등 지원기준과 방법 명확화</li> </ul> </li> </ul>

## 2. 정책 제안 : 충청남도 대표시책으로 발전

- 희망자에 한해 빈집 철거와 활용 시범사업을 추진하여, 충남의 대표사업으로 홍보
- 공적자금 투입이 이루어지는 만큼 수혜자에게 의무를 부가함
  - \* 예를 들어 철거 후 주차장, 소공원, 임대주택으로 활용시 5년 간 공적 이용과 매매 시 시군에게 우선 협의 매수권 부여 등(충청남도 ‘빈집 등록제’ 시범사업 등과 연계 추진)
- 시범사업비는 희망자만을 대상으로 할 경우(100%로 정부가 부담) 413억 정도 필요(충청남도과 시군 50:50일 경우 도비 200억 정도) \* 철거 1,854호, 활용 85호

- 실제 사업추진은 ①도시재생 뉴딜사업, ②더행복한 공공주택사업(확대형, 2019년 충남연구원 전략과제), ③한국해비타트와 연계할 경우 더 적은 예산으로, 정비효과는 더욱 높일 수 있을 것임

- 충남도 선정 도시재생 뉴딜사업에서 위와 같은 빈집 정비 및 활용사업이 포함 될 경우 평가 가산점을 부여하고, 사업비, 설계비, 세제혜택 등 다양한 지원책 개발

〈표 11〉 충남 빈집 철거 및 리모델링 비용(예상)

구 분	사업비(100%정부부담)	사업비(50%자부담)
사업비(전체)	128,880	64,440
사업비(희망자)	<b>41,330</b>	20,665

\*철거비 (20,000,000원), 리모델링비(50,000,000원)

〈표 12〉 충남 빈집 시군 현황과 철거 및 리모델링 비용(예상)

구 분	철거형		활용형	
	유형: 철거형	철거 동의 有	유형: 활용형	활용 동의 有
계룡시	45	6		
공주시	263	73	96	3
금산군	180	122	47	6
논산시	268	88	58	9
당진시	415	152	22	2
보령시	368	141	261	14
부여군	746	690		
서산시	99	67	28	8
서천군	471	278	228	20
아산시	128	15	3	2
예산군	279	55	78	
천안시	72	24	28	8
청양군	103	13	95	8
태안군	176	24	24	
홍성군	266	106	58	5
총합계	3,879	<b>1,854</b>	1,026	<b>85</b>
소요 사업비 (정부부담 100% 부담)	77,580	<b>37,080</b>	51,300	<b>4,250</b>
소요 사업비 (자부담 50%)	38,790	18,540	25,650	2,125



### 3. 시범사업 제안(예시)<sup>4)</sup>

#### 1) (가칭) ‘빈집 함께써유’ 시범사업

● 15개 시군 도시지역을 대상으로 토지소유자의 철거 동의가 있는 빈집(4등급)을 대상으로 동당 1천5백만원 정도의 사업비를 투입하여, 철거 후 주차장, 심터, 텃밭 등 지역주민 공용공간으로 활용하도록 하고, 일정기간 재산권 행사 등의 공적 기여 안전조치를 확보함. 구체적인 내용을 예시적으로 제시하면 다음과 같음.

- 대상지역 : 도시지역으로 토지소유자 철거 동의가 있는 빈집(4등급)
- 예산액 : 30동 450백만원(도 30%, 시군 70%)/ 동당 15백만원
- 예산지원 : 동당 최대 15백만원
- 철거활용 : 주차장, 심터, 텃밭 등 지역주민 공용으로 활용
- 사후처리 : 건축물 관리대장 말소 및 빈집정보시스템 관련정보 입력
- 공익성 확보 : 빈집 철거 후 3년 이상 공공용지 제공(제한권 행사 제한)



\*사진 : 충남도 내부자료  
〈그림 9〉 ‘빈집 함께써유’ 시범사업(예시)

#### 2) (가칭) ‘더 행복한 공유주택’ 시범사업

● 15개 도시 및 농어촌 지역의 빈집(2등급)을 대상으로 리모델링하여 주거, 문화 공간으로 활용하고, 공익성 확보를 위해 주택소유자에게 의무임대기간(예, 4년)과 일정기간(예, 4년) 재산권행사 제한 등의 안전조치를 확보함. 구체적인 내용을 예시적으로 제시하면 다음과 같음.

- 대상지역 : 도시 및 농어촌 지역(2등급)

4) 본 내용은 연구과정에서 충남도와 함께 진행한 3차례 토론회 내용을 연구자가 예시적으로 정리한 것임.

- 예산액 : 30동 600백만원(도 30%, 시군 70%)/ 동당 20백만원  
 \* [수선범위] 보일러교체, 지붕·부엌, 화장실 개량, 내·외부 마감공사 등
- 지원조건 : 빈집을 리모델링하여 의무 임대기간(4년 / 무상)
  - 전세 임대계약기간(2년/ 1회 연장) 등을 고려하여 임대기간 4년으로 결정
  - 의무임대기간은 최초 임대계약일로부터 임대인과 임차인간 협약
- 주거형태
  - 단순주거형 : 주거취약계층, 귀촌자 등에게 무상임대로 실 주거공간 조성
  - 문화주거형 : 지역 활동가 등에게 무상임대로 공방, 화방 등 전시공간 조성
- 공익성 확보 : 주택소유자에게 의무 임대기간(예, 4년)과 재산권 행사 일정기간 제한(예, 4년) 등의 조치 마련



\*사진 : 충남도 내부자료  
 <그림 10> '더 행복한 공유주택' 시범사업(예시)

- 임준홍, 2016, 아산시 빈집실태와 활용방안  
임준홍 외, 2016, 충청남도의 빈집실태와 도시재생과의 연계 방안, 충남연구원  
박성남, 2016, 빈집을 활용한 근린재생과 국외사례  
박성남 외, 2017, 빈집을 활용한 마을재생  
정상길, 2016, 빈집 활용 사회주택 공급 운영사례  
권혁삼, 2016, 빈집 정비활용 정책현황 및 제도개선 방향  
윤혜영, 2018, 인천시 빈집정비계획 수립 방향 연구, 인천연구원  
기타. 관련 홈페이지, 신문기사 등  
통계청 보도자료(2016.09.07)

- \* 본 내용은 선행연구인 임준홍(2016) 연구와 연구과정에서 개최한 토론회와 자문 등을 정책제안 형태로 종합 재정리 한 것임. 구체적 내용과 출처 등은 원자료를 통해서 확인할 수 있습니다.
- \* 본 내용은 정책제언을 목적으로 선행연구와 토론회 과정에서 정리된 연구자의 생각이며, 충남연구원과 충청남도의 의견과 일치하지 않을 수 있습니다.