

발간번호

11-1543000-003303-01

「농촌 빈집정비 가이드라인 마련」 연구

2020. 10

농림축산식품부 · 충남연구원

제 출 문

농림축산식품부장관 귀하

본 보고서를 「농촌 빈집정비 가이드라인 마련 연구」
최종보고서로 제출합니다.

2020년 10월

충남연구원장 윤 황

「농촌 빈집정비 가이드라인 마련」 연구

- 목 차 -

제1장 서론

1. 연구 배경 및 목적	3
1) 연구 배경 및 필요성	3
2) 연구 목적	5
2. 연구 방법 및 추진방식	6
1) 연구 방법과 진행과정	6
2) 연구진 및 자문진 구성	6
3) 연구진행 일정	7

제2장 빈집 관련 정책 및 사례 분석

1. 빈집 관련 현황	11
1) 국내 빈집조사 개요	11
가) 한국감정원 빈집실태조사	11
나) 농식품부 빈집실태조사	12
2) 농식품부 농촌 빈집실태조사 결과	13
가) 농촌 빈집실태조사 결과	13
나) 농촌 빈집 분포현황	14
다) 농촌 빈집 밀집현황	16
라) 지역별 빈집비율	18
3) 빈집에 대한 인식 및 정비여건	19
가) 빈집에 대한 인식과 경관	19
나) 과소고령마을과 빈집	19
2. 빈집 관련 제도 및 정책	21
1) 국토교통부	21
가) 빈집 관련 제도 정비	21
나) 빈집조사 및 정비계획수립 추진현황	22

2) 농식품부	23
가) 농촌 빈집 관련 제도 정비 : 농어촌정비법 개정	23
나) 농촌 빈집 실태조사 현황	23
다) 농촌 빈집 활용 우수사례 공모	25
3) 정부 시범사업과 세제지원 정책	27
가) 지원제도 및 정책	27
나) 시범사업	29
3. 빈집관련 정비사례	30
1) 국내 빈집정비 사례	30
2) 일본 빈집현황과 사례	35
가) 빈집 유형 및 현황	35
나) 빈집 정비 사례	37
다) 빈집 정비 방향	38
3) 일본 특정빈집 사례	43
가) 일본 특정빈집 개요	43
나) 일본 특정빈집 판단 가이드라인	43
4) 시사점	48
4. 빈집정보시스템 관련 사례	49
1) 한국감정원 빈집정보시스템	49
가) 구조도	49
나) 주요 콘텐츠	50
다) GUI 환경구성	52
라) 운영 및 관리	58
2) LX 빈집정보시스템 ‘공가량’	59
가) 구조도	59
나) 주요 콘텐츠	60
다) GUI 환경구성	61
라) 운영 및 관리	65

제3장 농촌 빈집정비 가이드라인 주요내용

1. 빈집실태조사	70
1) 개요	70
가) 정의	70

나) 목적	71
2) 조사절차 및 주요내용	71
3) 일반조사(빈집추정조사)	72
가) 조사계획 수립 및 공고	72
나) 조사방법(빈집추정)	72
다) 자료요청(수집)	73
라) 빈집조사의 실증사례	77
4) 상세조사(특정빈집조사)	83
가) 출입통지 및 소유자 면담조사	83
나) 빈집 조사자의 자격과 조사단 구성	85
다) 특정빈집 조사와 판단	86
라) 특정빈집 조사내용과 판단기준(안)	89
마) 특정빈집 판정(1차-2차) 절차	94
5) 빈집우선정비지역 추출기준과 방법	97
2. 빈집정보시스템의 구축 및 운영	103
1) 개요	103
가) 정의	103
나) 목적	103
2) 농촌 빈집정보시스템(안)	104
가) 구조도	104
나) 주요 콘텐츠	104
다) 정보시스템 입력 및 관리 체계	105
라) GUI 환경구성 및 운영관리	105
3) 농촌 빈집정보시스템 구축을 위한 관련 자료	109
4) 농촌 빈집정보 제공 및 공개	109
가) 정보제공	109
나) 정보공개	110
5) 단기 구축·운영	110
6) 중·장기 구축·운영	112
3. 빈집정비계획 수립	113
1) 개요	113
가) 지침 목적	113
나) 농촌 빈집정비의 원칙과 기본방향	114
2) 빈집정비계획의 성격과 위상	115

3) 빈집정비계획의 주요내용	116
가) 관련 계획(사업) 검토	116
나) 농촌 빈집 현황 및 주변지역 여건(개발수요 등) 분석	117
다) 농촌 빈집실태조사의 활용도 제고 방안 마련	117
라) 마을 생활환경의 통합적 정비를 위해 빈집 활용도 제고 방안 마련	117
마) 시·군 지자체 차원의 통합적 추진체계 구축	118
4) 빈집정비계획 수립지침의 주요내용과 절차	119
5) 빈집정비시행계획 수립지침의 주요내용과 절차	123
가) 빈집정비시행계획의 배경과 취지	123
나) 빈집정비시행계획 지침(안)	124
4. 빈집정비의 주체 간 역할(책무)	127
5. 재원확보	129
제4장 결론 및 정책제안	133

별첨자료

〈별첨자료 1〉 농촌 빈집 조사 및 정비계획 수립 가이드라인(안)	147
〈별첨자료 2〉 농촌 빈집 활용 사례	175
〈별첨자료 3〉 농촌 특정빈집 평가지표 가중치 검토를 위한 AHP 분석결과	197

「농촌 빈집정비 가이드라인 마련」 연구

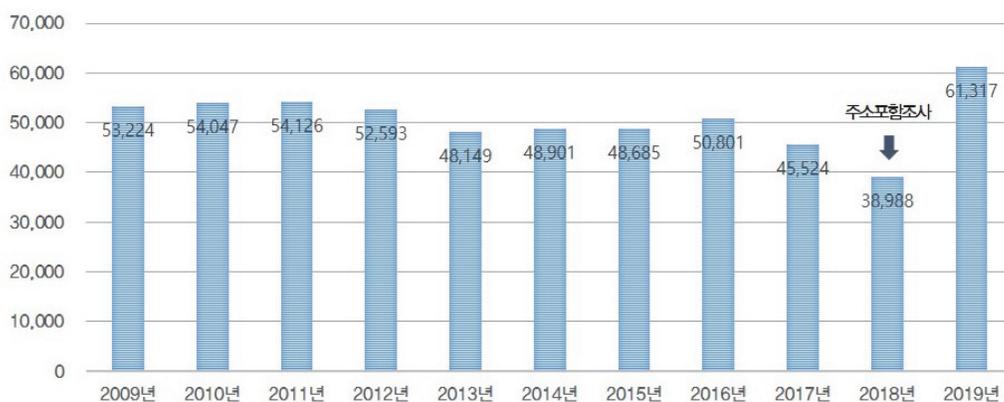
제1장. 서 론

제1장 서론

1. 연구 배경 및 목적

1) 연구 배경 및 필요성

- 인구감소 및 저성장에 따라 농촌의 인구는 감소하고 빈집은 증가 추세임
- 2018년까지는 완만한 감소 추세였으나 2019년 빈집은 증가추세로 전환함
 - 2019년도에는 지자체의 적극적 노력을 통한 새로 생긴 빈집 및 기존 조사에서 누락된 빈집이 추가 조사되어 빈집 증가



〈그림 1〉 농촌 빈집 실태조사 결과 추이

자료 : 농림축산식품부(이하, 농식품부) 내부자료(2019)

- 전국의 농촌 빈집은 전년(38,988호)보다 78.7% 증가한 61,317호이며, 이 중 철거형이 42천여호(68.7%)이고 활용가능형은 19천여호(31.3%)임
 - 활용가능한 빈집 중 활용에 동의하는 빈집은 전체의 3.2% 수준

〈표 1〉 농촌 빈집 실태조사 결과(요약)

구분	계 (A+B)	철거형(A)			활용가능형(B)		
	계	소계	동의	부동의	소계	동의	부동의
빈집 (호)	61,317	42,111	9,980	32,131	19,206	1,940	17,266
유형대비 점유비		(100)	(23.7)	(76.3)	(100)	(10.1)	(89.9)
전체대비 점유비	(100)	(68.7)	(16.3)	(52.4)	(31.3)	(3.2)	(28.2)

자료 : 농식품부 내부자료(2019)

- 현장조사 등을 통해 조사한 결과 빈집관련 이해관계가 복잡하며, 빈집 철거 동의 확보 과정에 어려움이 있음

* ① 빈집 소유주의 유형이 다양(4가지)하며 각각 다른 접근방법 필요 ② 소유주 설득의 핵심인 마을대표(이장)에 대한 행정적(경비, 설득방법 가이드 등) 지원 부족

〈표 2〉 빈집 소유주 유형

소유주 유형	특징			주요 고려사항
	예시	유리한 점	불리한 점	
1인 상속형	집과 땅을 모두 상속받은 상속인	1명만 동의	집에 대한 애착	☞상속인과 유대감 있는 주민 활용 ☞살던 집에 대한 추억보전
다수 상속형	땅은 첫째, 집은 다수 형제들이 상속받음	-	다수간 동의 합의 어려움	☞다수 상속자 중 동의 확보 가능성 있는 소유주부터 설득 ☞형제들 사이 관계 고려
연고형	마을 연고 존재	마을과 관계 유지	-	☞빈집정비에 따른 마을환경개선 기여 부각
무연고형	상속을 받았는지도 모르는 먼 친척	-	마을과 유대관계 약함	☞신뢰 바탕 접근 필요 ☞빈집철거 이점 부각

자료 : 농식품부 내부자료(2019)

- 농촌 빈집정비 절차의 실효성을 높이고, 체계적인 빈집정비를 위한 「농어촌정비법」 개정안 공포(2020.2.11.)¹⁾에 따른 가이드라인 마련 등 후속조치가 필요함
 - 빈집신고제와 신고된 빈집에 대한 행정지도 의무를 도입하여 지역주민과 빈집소유주의 참여를 제도화
 - 빈집실태조사와 빈집정비계획을 통한 체계적인 빈집정비 기반 구축
- 빈집정비 업무의 통일성·편의성 확보를 위해 농어촌 빈집의 특성에 적합한 빈집 실태조사의 구체적 방법 및 특정빈집의 판단 기준 등이 필요함
 - 법 개정 후속조치로 「농어촌 빈집정비에 관한 업무지침」 마련 필요

- 농촌 빈집정비 활성화를 위하여 빈집신고제, 빈집정비계획 수립 및 빈집실태조사 등을 주요 내용으로 하는 「농어촌정비법」 개정안이 2월 11일 공포되었다.
- 현행 「농어촌정비법」상 ‘빈집’은 시장·군수·구청장이 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 않거나 사용하지 않는 건축물로, 시장·군수·구청장은 빈집이 공익상 현저히 유해하거나 주변환경을 저해할 우려가 있을 때 소유주에게 철거나 수리 등을 명령할 수 있다. 특히 철거를 명령한 경우, 소유주가 특별한 사유 없이 따르지 않으면 강제로 철거할 수 있다.
- 그러나, 이 같은 빈집정비 절차는 소유주에게 곧바로 정비명령 등 강제적인 조치를 취하도록 하기 때문에, 사유재산권 침해의 우려가 있어 현장에서는 거의 활용되지 않는 실정이다.

1) 농촌 빈집정비 활성화를 위한 「농어촌정비법」개정-2020.2.11. 개정안 공포-(농식품부 보도자료(2020.02.12.) 참조

- 개정된 「농어촌정비법」에서는 지역주민과 빈집소유주의 자발적 참여를 유도할 수 있는 비강제적인 절차를 도입하고, 체계적인 빈집정비의 근거도 마련하였다.
- ① 빈집 신고제 도입 등 비강제적 정비절차 마련
- 먼저, 주민 누구나 주변 환경에 피해를 주고 있어 정비가 필요한 빈집을 신고할 수 있는 근거를 마련하였다.
 - 신고를 받은 행정관청은 현장조사를 통해 특정빈집에 해당하는지를 확인하고, 소유주에게는 빈집의 상태와 정비 방법·지원제도 등을 안내하여야 한다.
 - 이로써 빈집으로 피해를 받는 인근 주민은 행정관청을 통해 소유주에게 그 사실을 알릴 수 있고, 다른 지역에 거주하는 빈집소유주는 행정관청을 통해 정보를 얻어 스스로 빈집을 정비할 수 있는 여건이 조성될 것으로 기대된다.
- ② 체계적인 빈집정비의 기반조성
- 지자체가 빈집실태조사를 실시하고, 빈집정비계획을 수립하여 체계적으로 빈집을 정비하도록 근거를 마련하였다. 또한, 빈집 관리나 정보를 제공하는 등 빈집정보시스템도 구축할 수 있다.
 - 아울러 지자체가 공익적인 목적으로 빈집을 활용하려고 할 때 빈집을 매입할 수 있는 명시적 근거도 마련하였다.
- 「농어촌정비법」은 시행령·시행규칙 개정을 거쳐 6개월 후인 2020년 8월부터 시행될 예정이다.
- 농식품부 관계자는 “이번 법 개정으로 지역주민과 빈집 소유주가 적극적으로 참여하여, 빈집정비가 활성화될 것으로 기대한다.”면서, “앞으로 체계적인 빈집의 정비와 활용을 위해 유관기관, 지역 주민의 적극적인 노력과 지속적인 관심을 부탁드립니다.”고 밝혔다.

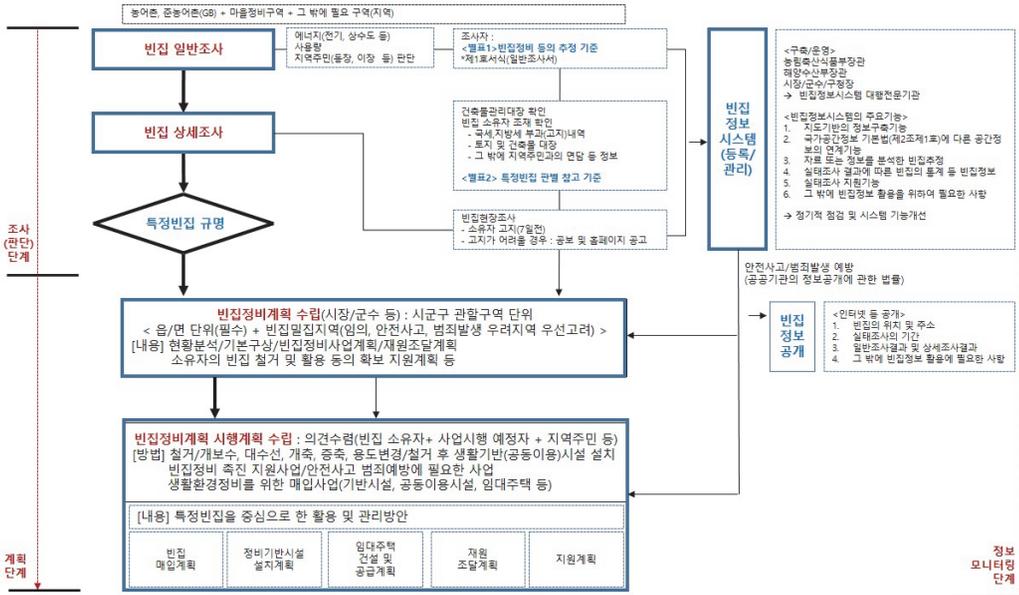
2) 연구 목적

- 인구감소에 따라 농촌 빈집이 증가하고 빈집조사 등의 어려움으로 빈집정비·활용이 어려운 가운데, 농촌 빈집 정비에 대한 「농어촌정비법」이 개정됨에 따라 보다 체계적인 빈집조사와 이에 기반한 농촌 빈집정비계획수립이 요구됨
- 이에, 안전과 지역사회의 악영향을 줄 수 있는 특정빈집을 추출하고, 안전조치와 빈집정비·활용을 할 수 있도록 농촌 빈집정비 가이드라인을 마련하고자 하며, 주요내용은 다음과 같음
 - 국내 빈집현황 및 빈집 조사결과 분석
 - 국내 빈집관련 제도 및 정책, 국내외 정비 사례 검토
 - 빈집조사의 방법론과 특정빈집의 추출방법과 절차
 - 사례분석을 통한 농촌 빈집정보 시스템 구축·운영에 대한 단기·중장기 대안 제시
 - 빈집정비를 위한 주체간 역할분담과 자원확보
 - 종합적이고 체계적인 농촌 빈집 정비를 위한 정책제안 등

2. 연구 방법 및 추진방식

1) 연구 방법과 진행과정

- 법에 의한 내용을 중심으로 연구의 진행과정을 정리하면 다음과 같음



〈그림 2〉 「농어촌정비법」 빈집 관련 연구 주요내용과 흐름

2) 연구진 및 자문진 구성

- 연구진 : 연구책임 임준홍(충남연구원 선임연구위원)
 - 조영재(지역도시문화연구소 실장), 유학열, 이관률(연구위원), 최정현, 제수진, 전수광, 오규선(연구원)
- 연구자문단 운영 : 6월부터 5차례 운영

※ 연구회 성격의 자문단 구성(안)	
<p>〈농촌 분야 전문가〉</p> <ul style="list-style-type: none"> - 유정규 박사(이웃사촌지원센터) - 정문수 박사(농촌경제연구원) - 김양희 건축사(충남건축가협회 회장) - 신재두 대표(한옥목수) - 이충훈 박사(前 충남연구원 수석연구원) - 김응희 이장(증평군 죽리마을) 	<p>〈빈집 전문가〉</p> <ul style="list-style-type: none"> - 문근식 박사(한국감정원) - 이종혁 교수(목원대학교 겸임교수) - 이희봉 박사(한국부동산경영학회 이사) - 김두기 과장(충청남도 자연재난과장) *前 도시재생팀장 - 유삼형 공동체협력관(아산시 도시재생과)

3) 연구진행 일정

■ 주요 추진일정

- 2020. 5. 26 : 연구용역 계약 및 착수
- 2020. 5. 27 : 연구진 및 실무진 협의
- 2020. 6. 08 : 전문가 자문회의
- 2020. 7. 10 : 원내외 연구진 워크숍
- 2020. 7. 14 : 죽리마을(농촌 빈집정비 및 주거환경개선) 현장 및 인터뷰 조사
- 2020. 7. 27 : 전문가 자문회의
- 2020. 8. 13 : 중간보고
- 2020. 8. 21 : 연구용역 계약 변경(과업기간 연장 2개월)
- 2020. 9. : 현장조사(충주시 수안보면 온천리 마을)
- 2020. 9. 29 ~ 10. 2 : 특정빈집 판단기준 AHP조사
- 2020. 10. 22 : 최종보고

■ 전체 연구일정

- 연구일정 : 과업기간 착수일로부터 5개월(농식품부 착수보고 및 최종보고, 자문회의 병행)
 - 연구주요 내용별 주요 일정과 진행방법

〈표 3〉 주요 연구진행 일정

구분	1개월 (6月)	2개월 (7月)	3개월 (8月)	4개월 (9月)	5개월 (10月)	비고
빈집 정비 관련 사례 분석						
빈집 정비 기본방향 제안						
특정빈집 판단기준 검토 및 제안						
빈집정비 세부 업무지침 제안						
농촌 빈집 정비에 관한 업무지침(안) 제시						
빈집 정비 활성화를 위한 제안						
착수/최종 보고(자문회의 병행)			중간보고		중간보고, 최종보고	
최종 보고서 제출					▲	

제2장. 빈집 관련 정책 및 사례 분석

제2장 빈집 관련 정책 및 사례 분석

1. 빈집 관련 현황

1) 국내 빈집조사 개요

가) 한국감정원 빈집실태조사²⁾

- (개념) 빈집으로 추정되는 주택의 물리적·관리적 현황, 소유자 의견 등을 조사하여 빈집확인 및 등급을 산정함
- (사전조사) 1년 이상 거주 또는 사용하지 않으므로 것을 확인되는 빈집을 선별하는 조사로 빈집정보시스템을 통해 자동추출함
- (빈집 확인조사) 조사자가 현장 방문하여 추정된 빈집을 관찰 및 소유자 면담 등을 통해 빈집여부를 확인하는 조사임
- (등급산정조사) 확인된 빈집의 상태 및 위해 수준 등을 조사하여 빈집의 등급을 산정하는 조사임
- (소유자 의견조사) 소유자와 면담을 통해 빈집여부, 미사용 기간, 빈집발생원인, 공공사업 참여, 빈집정보 공개 동의여부 등을 조사함

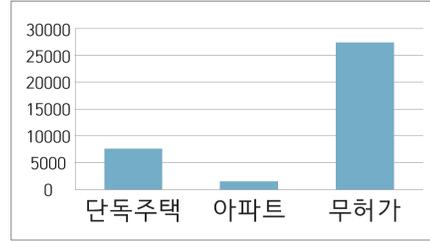


〈그림 3〉 한국감정원 빈집실태 조사절차

자료 : 한국감정원 홈페이지

2) 한국감정원 홈페이지(<http://www.kab.co.kr/>) 요약정리

- (조사결과)한국감정원 빈집 실태조사('18년) 결과 전국의 37,309호이며, 단독 7,514호 (20.7%), 아파트 1,488호(4.1%), 무허가 건물 27,308호(75.2%)로 조사됨³⁾

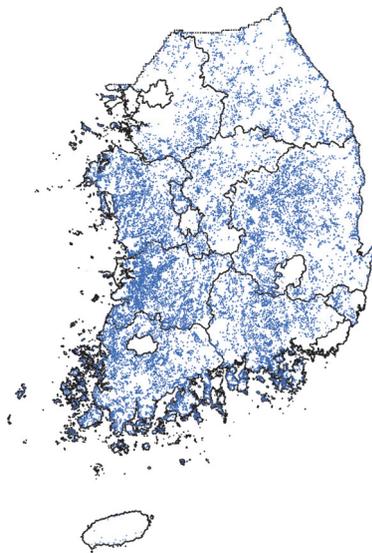


〈그림 4〉 한국감정원 빈집실태조사 결과

나) 농식품부 빈집실태조사

- (조사방법) 지자체 자체실태조사 및 마을이장 협조를 통해 실질적 빈집 확인 조사를 진행하며 여건에 따라 철거형과 활용가능형으로 구분하여 조사함
 - (조사내용) 빈집 현황 및 지자체별 빈집 정비계획·예산, 빈집 지원사업 등 빈집 현황과 빈집정비 계획 부문까지 포괄함
 - (결과활용) 빈집실태조사 결과 및 지자체별 정비실적 등은 향후 빈집등록·관리 시스템에 등록하여 활용예정임
 - (조사결과) 2019년 농촌 빈집실태 조사결과 전국 농촌에 분포한 빈집은 61,317호이며 철거형 42,111호(69%), 활용가능형 19,206호(31%)으로 조사됨
- * 2019년 농촌 빈집 실태조사 결과(농식품부 내부자료, 2019.7.10 기준)

〈표 4〉 농식품부 빈집실태조사 결과



구분	계	철거형	활용가능형
계	61,317	42,111	19,206
대구	99	62	37
인천	958	669	289
울산	291	126	165
세종	331	276	55
경기	2,233	1,971	262
강원	3,450	2,840	610
충북	2,441	1,950	491
충남	6,447	4,891	1,556
전북	10,633	7,393	3,240
전남	12,988	7,863	5,125
경북	11,765	7,580	4,185
경남	9,647	6,467	3,180
제주	34	23	11

자료 : 2019년 농식품부 빈집실태조사 결과를 활용하여 연구진 작성

3) 충청남도(2020), 빈집활용방안 전문가 토론회자료. 추정근거는 전기와 상수도 사용량 자료로 추정, 조사대상은 농어촌지역과 도시지역을 모두 포함

2) 농식품부 농촌 빈집실태조사 결과

가) 농촌 빈집실태조사 결과

- 전라남도와 전라북도에 빈집이 가장 많이 분포하는 것으로 나타났으며, 이어 경북, 경남, 충남, 충북 등의 순서로 나타남
- 전체적으로 장기간 방치되어 활용이 불가능한 철거형이 69%의 비율로 높게 나타났으나, 철거 동의율이 24%에 불과하고, 활용가능형 또한 활용동의율이 10%에 불과하여 농촌 빈집 문제 및 대응에 대한 지자체와 소유자의 적극적인 협의가 필요함
- 2018년에 비하여 2019년 150%이상 증가하는 등 행정의 적극적인 조사에 따라 실태조사 결과에 큰 차이가 발생함. 조사단계에서 지속적인 관리유지를 위한 체계 확립이 필요함

〈표 5〉 2019년 농촌 빈집 실태조사 결과

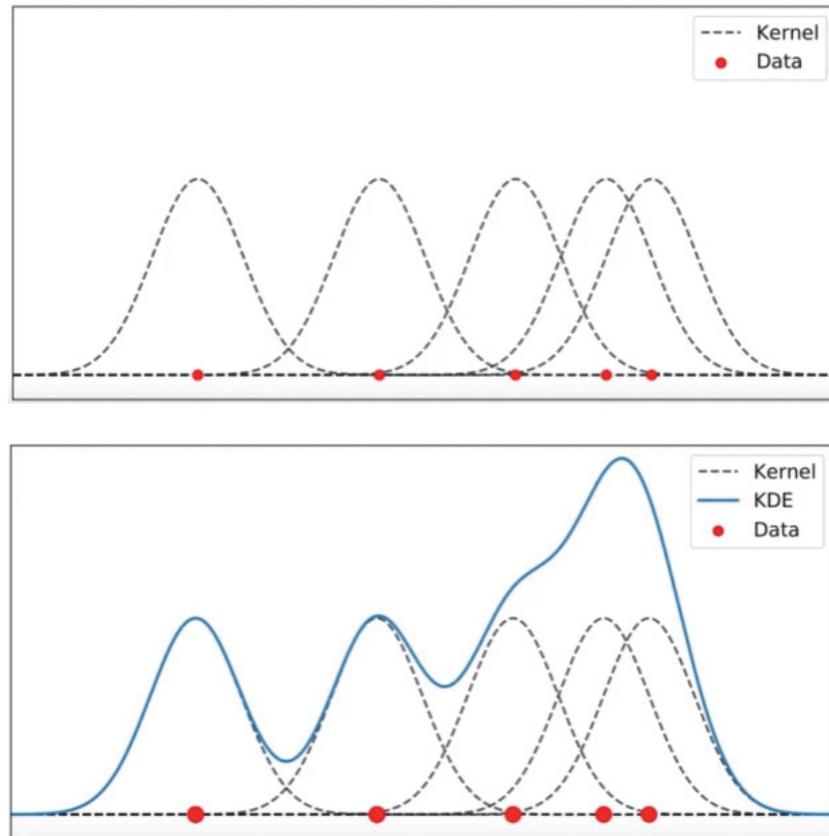
구분	2018년		2019년					
	계	계	철거형			활용가능형		
			소계	동의	부동의	소계	동의	부동의
계 (점유비)	38,988 -	61,317 -	42,111 (69%)	9,980 (24%)	32,131 (76%)	19,206 (31%)	1,940 (10%)	17,266 (90%)
부산	14	-	-	-	-	-	-	-
대구	74	99	62	20	42	37	3	34
인천	493	958	669	52	617	289	56	233
광주	-	-	-	-	-	-	-	-
대전	-	-	-	-	-	-	-	-
울산	77	291	126	12	114	165	11	154
세종	233	331	276	109	167	55	2	53
경기	1,391	2,233	1,971	438	1,533	262	26	236
강원	2,476	3,450	2,840	568	2,272	610	33	577
충북	988	2,441	1,950	312	1,638	491	57	434
충남	4,905	6,447	4,891	2,222	2,669	1,556	197	1,359
전북	7,347	10,633	7,393	1,913	5,480	3,240	187	3,053
전남	8,306	12,988	7,863	2,031	5,832	5,125	648	4,477
경북	6,968	11,765	7,580	1,677	5,903	4,185	433	3,752
경남	5,705	9,647	6,467	617	5,850	3,180	286	2,894
제주	11	34	23	9	14	11	1	10

나) 농촌 빈집 분포현황

- 2019 농촌 빈집 실태조사 데이터를 지오코딩(Geocoding)하여 도면상 빈집 위치를 표현하고, 농촌 빈집의 지역적 분포 현황을 확인함
- 이를 위하여 non-parametric 방법 중 하나인 커널함수(kernel function)를 이용하여 커널 밀도 추정(Kernel Density Estimation, KDE)을 실시함

※ Kernel Density Estimation(KDE)

: 관찰된 데이터값을 기준으로 하는 밀도추정 방식으로 데이터 마다 각각 커널함수를 생성하고, 생성된 kernel이 겹치는 구간에는 함수의 크기가 커지게 되는 특징을 갖고 있다. 밀도가 높은 구간을 도출하기 용이하다.



자료 : <https://yenaworldblog.wordpress.com/>

- 농촌에서 가옥의 분포 형태는 점적으로 산재되어 있다는 특성을 반영하여 본 분석에서는 분석반경을 5km로 설정하여 빈집으로부터 5km 범위까지는 가중하여 계산되고 벗어나는 지역은 가중되지 않도록 설정함

$$f(x,y) = \frac{1}{nh^d} \sum_{i=1}^n K\left(\frac{x-x_i}{h}\right)$$

여기서, $f(x)$: ker≠1 함수 추정치 식 (1)

n : number of point

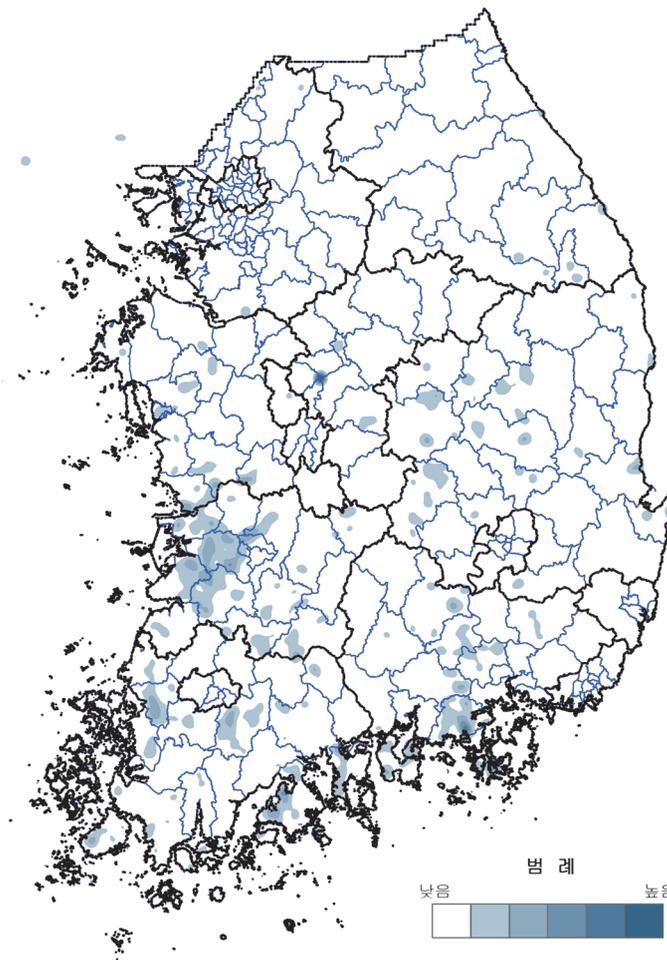
h : bandwidth

$K(x)$: ker≠1 함수

d : data dimensionality

x : 미지점

x_i : I번째 기지점

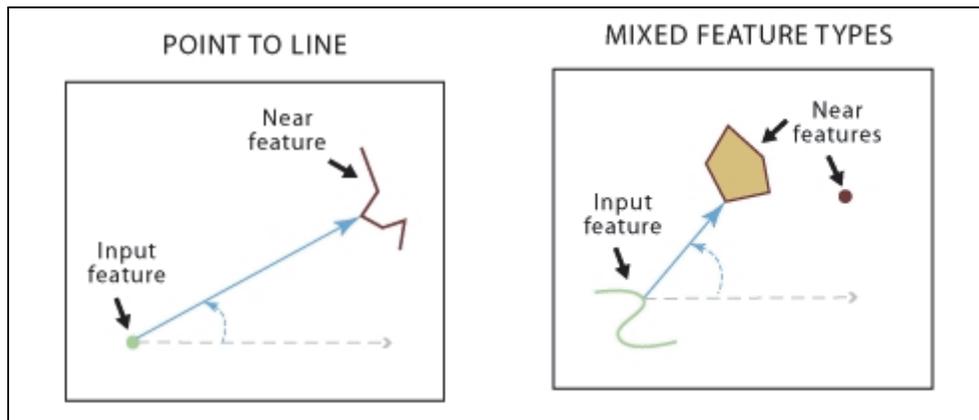


〈그림 5〉 전국 빈집밀도분석 결과

- 밀집현황을 분석한 결과 전북 김제, 부안 일원, 경남 고성, 충북 청주 도심일원의 밀도가 높게 나타났으며, 남해안 및 남해 도서일원에 빈집이 다수 분포하는 것으로 나타남

다) 농촌 빈집 밀집현황

- 2019년 농촌 빈집 실태조사 결과를 활용하여 빈집간 유클리드 거리(Euclidean distance)를 조사함. 하나의 빈집에서 최근린 빈집까지 거리를 계산하여 빈집의 밀집수준을 분석함
- ArcGis 10.1의 tool 중 “near”를 활용하여 분석함



- 빈집간 거리를 분석한 결과 전국 빈집의 평균 거리는 191m로 조사되었으며, 경상남·북도, 전라남·북도는 전국평균보다 밀집된 것으로 나타남

〈표 6〉 시도별 빈집 평균거리

구분	평균거리(m)	순위
강원도	392	11
경기도	395	12
경상남도	131	2
경상북도	181	4
대구광역시	198	5
대전광역시	603	13
세종특별자치시	218	7
울산광역시	339	10
인천광역시	203	6
전라남도	149	3
전라북도	130	1
제주특별자치도	2,428	14
충청남도	243	8
충청북도	266	9
총합계	191	

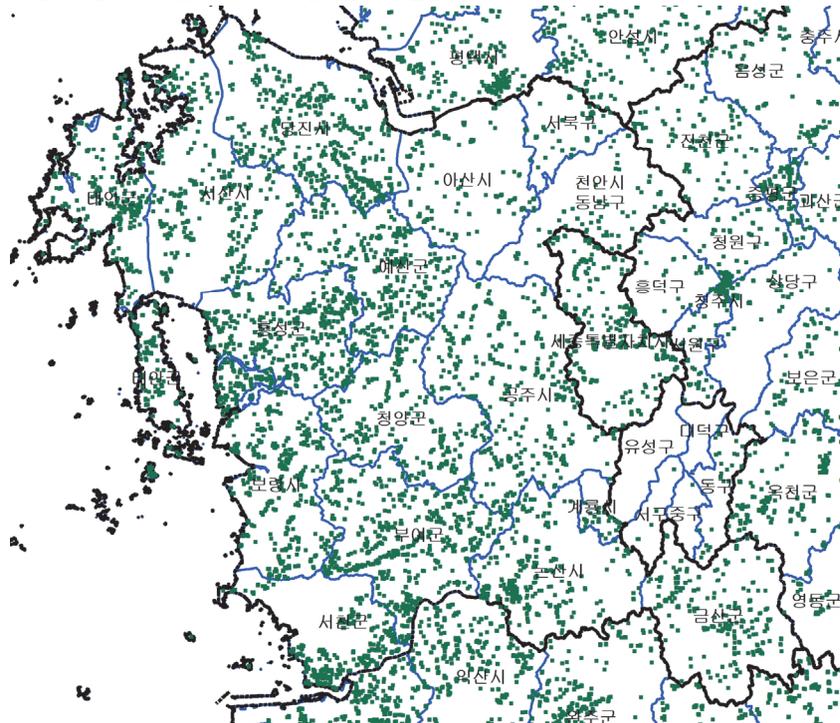
- 충남 읍면지역의 15개 시군의 빈집간 거리를 분석한 결과 평균 거리는 243m로 조사되었으며, 서천군, 논산시, 보령시 순서로 빈집이 밀집되어 있는 것으로 나타남

〈표 7〉 충남 시군별 빈집 평균거리

시군	단독주택수*	빈집수**	빈집비율	평균거리(m)	순위
천안시	34,284	157	0.5%	427	14
공주시	23,934	526	2.2%	292	11
보령시	22,886	765	3.3%	172	3
아산시	24,375	62	0.3%	255	9
서산시	23,252	226	1.0%	437	15
논산시	28,210	222	0.8%	152	2
계룡시	1,425	54	3.8%	204	5
당진시	23,062	537	2.3%	328	12
금산군	16,039	335	2.1%	233	6
부여군	22,551	863	3.8%	178	4
서천군	18,519	644	3.5%	110	1
청양군	11,472	465	4.1%	250	8
홍성군	20,212	248	1.2%	239	7
예산군	20,764	505	2.4%	270	10
태안군	16,996	345	2.0%	392	13
평균	20,532	397	1.9%	243	-

* : 국가통계포털, 2018년

** : 농식품부 빈집실태조사, 2019년



〈그림 8〉 충남의 빈집분포

라) 지역별 빈집비율

- 실태조사 결과 조사된 빈집수 외에 인구, 비도시지역 면적, 전체 건축물 대비 전국 빈집실태를 조사함
 - 인구천명당 빈집수는 전라남도, 전라북도가 전국 평균에 비하여 5배 이상 높은 수준
 - 비도시지역(관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역) km²당 빈집수는 면적이 작은 제주도가 월등히 높고, 강원도는 두 번째로 높은 수준
 - 주거용, 상업용, 공업용, 문교사회용 건물 등을 모두 포함한 전체 건축물 중 빈집 비율은 전라북도와 전라남도만 2%를 상회

〈표 8〉 인구·면적·건축물 대비 빈집비율

구분	2019년 빈집	인구기준		면적기준		건축물 기준	
		2019년 인구	빈집 /천명	비도시지역 (km ²)	빈집/km ²	전체 건축물	빈집율 (%)
합계	61,317	51,849,861	1.18	88,496.9	1.4	5,944,759	1.03%
부산	-						
대구	99	2,438,031	0.04	85.6	0.9	252,967	0.04%
인천	958	2,957,026	0.32	576.7	0.6	220,573	0.43%
광주	-	-	-	-	-	-	-
대전	-	-	-	-	-	-	-
울산	291	1,148,019	0.25	389.1	1.3	136,646	0.21%
세종	331	340,575	0.97	322.8	1.0	33,418	0.99%
경기	2,233	13,239,666	0.17	7,005.1	3.1	1,174,833	0.19%
강원	3,450	1,541,502	2.24	15,873.4	4.6	410,048	0.84%
충북	2,441	1,600,007	1.53	6,675.9	2.7	387,996	0.63%
충남	6,447	2,123,709	3.04	7,839.2	1.2	532,601	1.21%
전북	10,633	1,818,917	5.85	7,244.9	0.7	450,107	2.36%
전남	12,988	1,868,745	6.95	13,715.8	1.1	642,589	2.02%
경북	11,765	2,665,836	4.41	17,261.9	1.5	813,270	1.45%
경남	9,647	3,362,553	2.87	9,808.1	1.0	714,716	1.35%
제주	34	670,989	0.05	1,580.7	46.5	174,995	0.02%

자료 : 인구, 비도시지역 면적, 건축물은 kosis 국가통계포털(<http://kosis.kr>) 자료 활용

- 조영재·윤정미(2018)연구에 의하면 폐가 및 빈집수는 마을당 평균 4.2호가 소재해 있으며, 대다수의 마을(95.7%)에서 빈집수는 10호 이하로 나타났으며, 11호 이상도 전체의 4.3%(11개 마을)를 점유하고 있는 것으로 조사됨. 이러한 빈집, 폐건물, 휴경지 등이 마을의 경관을 해치고 있는지에 대한 질문에 대해서는 과반수이상인 68.8%가 경관을 해치고 있다고 응답하였으며, 반면 경관을 해치지 않는다는 응답도 7.8%로 나타남

3) 빈집에 대한 인식 및 정비여건

가) 빈집에 대한 인식과 경관

- 설문조사를 통해 마을의 빈집수를 조사한 결과 대부분 5호 이하인 것으로 나타남

〈표 9〉 마을별 빈집수

(n=257)

구분		빈도	비율(%)
빈집수 (평균 4.2호)	5호 이하	211	82.1
	6~10호 이하	35	13.6
	11호 이상	11	4.3

* 자료 : 조영재·윤정미(2018) 인용

- 빈집으로 인한 경관훼손에 대해서는 빈집의 많고 적음의 인지와 관계없이 대부분의 응답자(68.8%)가 경관을 훼손하고 있다고 생각하고 있음

〈표 10〉 빈집 등의 경관훼손 의식

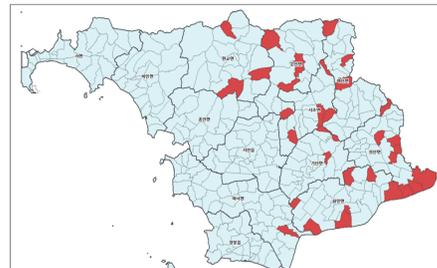
(n=257)

구분	빈집 등이 경관을 해치고 있는지에 대한 의식						
	매우 그렇다	그렇다	보통	아니다	전혀 아니다	통계량	
빈집수 (평균 4.2호)	5호 이하	17.5	48.8	24.6	9.0	0.0	8.253 (.220)
	6~10호 이하	8.6	68.6	20.0	2.9	0.0	
	11호 이상	18.6	72.7	9.1	0.0	0.0	
	전체	16.3	52.5	23.3	7.8	0.0	

* 자료 : 조영재·윤정미(2018) 설문조사 원자료 재분석

나) 과소고령마을과 빈집

- 서천군 2읍 11면 행정리 316개소 중 32개 과소·고령마을 대상으로 빈집을 조사한 결과 마을의 평균 가구수는 22 가구 정도이며, 추정빈집수는 전체의 16%정도로 빈집이 상당히 많은 것으로 나타남



〈그림 9〉 과소·고령마을 분포
(2017년, 인구 50명 이하, 고령화 50% 이상)

- 빈집의 비중이 높은 마을의 경우 대부분 고령화 현상이 심각하고, 마을활성화를 위한 사업이나 소득시설 등이 없는 것으로 나타남

〈표 11〉 과소고령마을(한계마을 검토 후보지)과 빈집(00군)

읍면	행정리	인구수	가구수	아동 학생수	귀농귀촌 인수	공가 및 폐가	추정빈집율*	상수도	공동체 활동	사업추진	소득 시설 유무
A	1	28	15	1	6	5	25.0	광역	중간	무	무
	2	33	17	1	1	7	29.2	간이	저조	무	무
	3	25	14	0	2	10	41.7	간이	저조	무	무
	4	50	42	1	3	6	12.5	간이	좋음	무	무
B	5	31	21	0	4	0	0.0	광역	저조	무	무
	6	45	28	0	6	0	0.0	없음	좋음	마을활력화사업	모시송편(개인)
	7	25	15	0	0	5	25.0	광역	저조	무	무
	8	45	35	6	2	5	12.5	광역	좋음	무	무
C	9	26	16	0	8	10	38.5	간이	중간	무	무
	10	28	16	0	2	4	20.0		중간	무	무
D	11	40	20	1	7	6	23.1	간이	저조	무	무
	12	40	21	4	2	1	4.5	간이	중간	무	무
	13	26	16	2	4	7	30.4	광역	저조	무	무
	14	30	15	3	0	6	28.6	간이	저조	무	한산소곡주
	15	26	13	2	3	4	23.5	간이	중간	무	한산소곡주(개인)
	16	46	25	2	1	6	19.4	광역	중간	무	무
	17	45	29	0	0	3	9.4	광역	중간	정주권사업	무
	18	31	16	0	4	6	27.3	간이	중간	달빛문화	무
E	19	37	20	3	0	2	9.1	간이	중간	무	무
	20	29	20	0	0	4	16.7	간이	중간	물버들권역	팬션
	21	28	20	1	1	1	4.8	간이	저조	무	무
F	22	48	25	0	4	1	3.8	간이	좋음	무	무
	23	35	22	2	4	6	21.4	간이	저조	무	무
	24	38	18	2	8	2	10.0	없음	좋음	무	무
	25	49	25	1	4	1	3.8	지하수	좋음	무	무
G	26	36	26	1	8	2	7.1		좋음	무	무
	27	48	27	1	4	2	6.9	간이	중간	무	무
	28	44	30	1	6	5	14.3		중간	무	무
	29	30	18	0	1	6	25.0	간이	저조	무	누룽지
H	30	37	20	2	4	0	0.0	광역	좋음	무	무
	31	50	28	0	2	0	0.0		좋음	희망마을,	유
	32	50	29	3	0	6	17.1	없음	저조	무	무

* 추정빈집율 = (공가및폐가수)÷(가구수+공가및폐가수)

* 자료 : 서천군, 2018, 서천군한계마을 실태분석 및 유형별 정책 대응방안, 충남연구원 원자료 분석

- 홍성호·임준홍(2018)연구에 의하면 폐가수가 증가(표준편차인 0.637%)할수록 주택가격이 12만원 하락하는 것으로 나타났으며, 빈집이 비어 있는 기간이 1년 이상인 경우(-0.2128)의 인근 주택가격에 대한 영향은 1년 미만의 경우(-0.0423)에 비해 5배 이상의 부정적 영향을 미치고, 파손된 빈집(-0.2891)은 파손이 없는 빈집(-0.0754)에 비해 3.8배의 부정적 영향을 미치는 것으로 분석되었음. 이는 방치된 빈집의 정비나 처리가 보다 조속하게 이뤄져야 한다는 정책적 함의를 나타냄

2. 빈집 관련 제도 및 정책

1) 국토교통부

가) 빈집 관련 제도 정비

- 「도시 및 주거환경 정비법」제126조에 따라 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제44조에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대해 도시·주거환경정비기금을 활용할 수 있도록 명시함
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」제26조의 2에 따라 빈집정비사업 및 소규모 주택정비사업은 도시재생사업으로 인정하고 있으며, 도시재생 뉴딜사업 및 기타 중앙정부 추진사업의 주요 자원으로 인식이 강화되고 있음
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 빈집정비사업, 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 등을 추진하고 있으며, 빈집의 효율적 관리 및 정비사업의 원활한 추진을 위하여 빈집 실태조사 및 빈집정보시스템을 구축할 것을 규정함

〈표 12〉 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업 비교

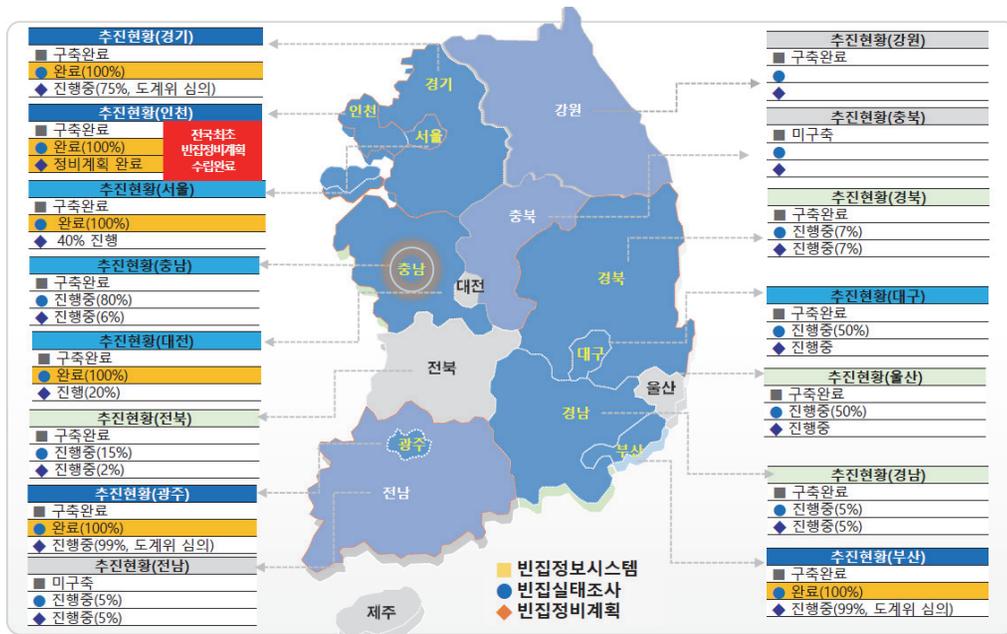
구분	빈집정비사업	소규모주택 정비사업		
		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
대상	빈집(주택)	단독·다세대주택	단독주택+공동주택	공동주택
정의	빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적 관리 또는 활용	단독·다세대주택을 자율적으로 개량 또는 정비	가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경 개선	정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택 재건축
규모	1호 이상	기존 20세대 미만 (단독 10호 미만)	기존 20세대 이상 (단독 10호 이상)	기존 200세대 미만
		1만 제곱미터 미만		
시행 방법	경수선, 개축, 증축, 대수선, 용도변경, 철거, 철거후 주택 및 기반시설 건설	주택을 스스로 정비 또는 개량	사업시행계획인가에 따라 주택 등을 건설·공급	
시행자	빈집의 소유자·시장·군수 등 (직권철거시)	토지 등 소유자 (주민합의체)	토지 등 소유자 (주민합의체) 또는 조합	토지 등 소유자 (주민합의체) 또는 조합 *안전사고 우려시 시장·군수 등
공동 시행자	내공사 등, 건설업자, 등록업자, 사회적기업 등	시장, 군수 등, 내공사 등, 건설업자, 신탁업자, 부동산투자회사		

구분	빈집정비사업	소규모주택 정비사업		
		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
시행 절차	건축심의(필요시 통합심의) → 사업시행계획인가(관리처분계획 포함) → 착공 및 준공 ※ 빈집정비사업 및 자율주택정비사업의 경우 사업시행계획서의 내용 간소화			
건축 특례	법령 제정·개정 등으로 법령에 맞지 않는 빈집의 개축 또는 용도변경 가능	대지의 조경기준, 건폐율의 산정기준 대지 안의 공지 기준, 건축물의 높이 제한 기준, 부대·복리시설 기준 등 ※ (대상) 근린재생형 활성화구역의 자율주택 정비사업, 가로주택 정비사업, 안전사고 우려가 높은 소규모 재건축사업		
	-	부지 인근에 노외·노상주차장 사용권 확보시 부설주차장 설치기준 완화		
	-	공동이용시설·주민공동시설 설치시 해당 용적을 완화		

자료 : 권혁삼(2017), 빈집 및 소규모주택 정비 특례법 제정과 의미, 한국도시설계학회

나) 빈집조사 및 정비계획수립 추진현황

- 2018년 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」시행 이후 전국 빈집실태조사, 빈집정비계획, 빈집정보시스템 구축 현황을 조사한 결과 인천은 전국 최초로 빈집정비계획을 수립하였고, 강원, 충북 등 일부 지자체는 진행이 더딘 상황임
- 사무위임, 업무과중, 재정부담, 시급성 등의 사유로 광역자치단체별 정비사업 추진의 정도가 상이함



〈그림 10〉 전국 빈집정비사업 추진현황

자료 : 한국감정원(2020), 빈집활용방안 전문가 토론회자료

2) 농식품부

가) 농촌 빈집 관련 제도 정비 : 농어촌정비법 개정

- (배경) 빈집 정비명령·직권철거만 규정하던 농어촌정비법을 개정하여 농어촌지역 빈집의 체계적·단계적 정비를 위한 제도기반을 강화함
- (주요내용) 빈집정비계획, 빈집실태조사 등 체계적인 빈집정비를 위한 근거를 마련함
- 현행 법률상 강제적 빈집정비 이전의 비강제적 절차를 보완하여, 단계적 빈집정비 절차를 완성함*
 - * (기존) 빈집 정비명령 - 직권철거
 - (개정) 특정빈집 신고 - 현장조사 - 행정지도 - 정비명령 - 직권철거
 - (특정빈집신고) 특정빈집*으로 인식되는 빈집을 누구나 신고할 수 있는 근거를 마련 (공익신고)
 - * 방치하면 안전·위생상 위험의 우려가 있거나 현저히 경관을 훼손하고 있는 상태 등 주변 생활환경 보전을 위해 방치하기에는 부적절한 상태의 빈집
 - (현장조사) 특정빈집 신고가 있는 경우, 시장·군수·구청장은 현장조사를 통해 해당 빈집이 특정빈집인지 여부를 확인(의무)
 - (행정지도) 현장조사 결과 특정빈집으로 판명된 경우, 빈집 소유자에게 적절한 조치를 취할 수 있도록 행정지도(의무)
- 빈집정비를 위해 필요한 경우 시장·군수·구청장이 빈집을 매입하여 공익적 목적으로 활용할 수 있는 명시적 근거를 마련함

나) 농촌 빈집 실태조사 현황

- 농식품부는 행정조사를 통해 연도별로 빈집실태조사를 추진하고 있음
- * (빈집) 시장·군수·구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물(법 제2조)
 - (빈집실태) 농촌 빈집은 약 6.1만호 정도, 철거대상 69%, 활용가능 31%, 활용 동의는 전체의 3% 수준(2019년 농촌 빈집실태조사 기준)

- (실태조사) 매년 지자체 행정조사 실시

〈표 13〉 연도별 빈집실태조사 결과

구분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
빈집(호)	52,593	48,149	48,901	48,685	50,801	45,524	38,988	61,317*

* 철거형 42,111(69%), 활용가능형 19,206(31%) / 활용 동의 1,940(전체빈집의 3% 수준)

※ 통계청과 조사대상 상이

〈표 14〉 기관별 농촌 빈집 조사결과

기관	연도	조사대상	조사결과	비고
농식품부	2019	미거주, 미사용 빈집	농촌 61천호	미분양·임시 미 거주·미 입주 제외, 폐가 포함 ※ 행정조사
통계청	2017	사람이 살지 않는 주택	농촌 483천호 (전국 1,265천호)	단독, 아파트, 연립, 비주거용 건물 내 주택 등 (미입주 포함, 폐가는 제외) ※ 등록센서스방식*

* 행정자료(주민등록, 건축물대장 등)를 활용하여 현장조사 없이 통계를 생산하는 방식

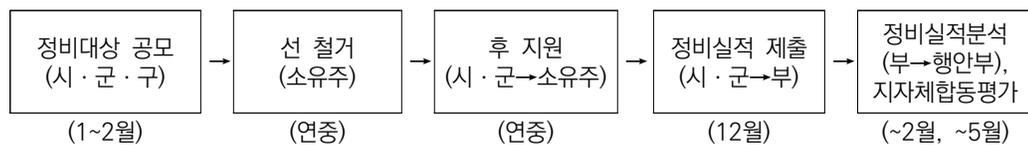
다) 농촌 빈집정비 관련 사업 현황

- 농촌의 빈집정비사업*은 공익상 유해하거나 주변환경을 저해하는 빈집정비를 통해 농촌지역 생활환경 개선위해 지자체의 자체사업과 농식품부의 관련 사업**을 통해 연간 7천호 수준의 빈집이 정비(철거)되고 있음(1995년 ~ 2018년 152천동 처리)

* 추진근거 : 농어촌정비법 제2조, 제55조, 제64~67조, 118조 / 영 제60~62조

** 농어촌 취약지역 생활여건 개조사업(새뜰마을사업), 농촌유휴시설활용창업지원사업, 귀농인의 집 조성 사업

- 지자체 자체사업은 사업대상자로 선정된 빈집소유자가 빈집을 철거하고 철거 실적 자료를 지자체에 제출(선철거 후 지원)하면 지자체별로 철거지원금을 50~150만원 수준으로 지원하고 있음



- 한편, 빈집정비 등에 사용하던 일반농산어촌개발사업의 기초생활인프라정비 예산(시·군 당 30억원)이 2020년부터 지방(지자체)로 이양되었으나 지자체의 다른 사업의 우선 순위에 밀려 빈집정비에 투입되지 않을 우려도 존재함

〈표 15〉 연도별 빈집 철거실적

구 분	2014년	2015	2016	2017	2018
계(동)	6,843	7,652	7,395	7,468	8,241

- 일반농산어촌개발사업 기초생활인프라정비* 예산(시군당 30억) 및 지방비

* (2018년) 8,241호 철거, 176억 투입(동당 213만원 수준) (국비 32, 지방비144억 집행)

- 빈집 활용은 「귀농인의 집 조성사업」을 통해 빈집을 리모델링하여 귀농인 등의 임시 거주 공간으로 활용(76개 시·군, 401개소)하고 있으며, 2019년부터는 「농촌유휴시설활용창업지원사업」을 통해 빈집 등 유휴시설을 창업 및 사회적 서비스 제공 공간으로의 활용(2019년 17개소, 2020년 15개소)을 지원하고 있음
- 농식품부는 빈집의 철거 및 활용뿐만 아니라 빈집 및 유휴시설을 활용가능한 자원으로 인식하고 이에대한 사회적 관심을 확산시키는 것이 빈집 등 활용에 중요하다고 생각하여 2018년부터 「농촌 빈집 및 유휴 시설 활용 우수사례 공모」를 통해 우수사례를 발굴*하고 이를 홍보하고 있음

* 2018년 4개소, 2019년 2개소, 2020년 4개소

** 2020년에는 「행복농촌만들기 콘테스트」의 '농촌 빈집·유휴시설활용 우수사례' 분야로 추진

〈표 16〉 농촌 빈집 활용 공모 시상훈격

상 명	시상점수	훈 격	상금(만원)
대 상	1점	농식품부 장관상	500
최우수상	1점	한국농어촌공사 사장상	400
우 수 상	2점	"	300
계	4점	-	1,500

■ 증평군 죽리마을 사례(2018년 농촌 빈집 및 유휴 시설 활용 우수사례 공모 대상)

[사례개요]

- 증평군 죽리마을은 주민을 중심으로 역량교육, 자율적인 마을가꾸기, 협동조합 구성 등의 과정을 거쳐 인구증가(2014년 117명 → 2019년 140명)와 함께 마을 활성화의 바람이 불고 있는 지역임. 방치된 창고, 빈집 등 유휴자원을 활용해 귀농인의 집, 소세지 만들기 체험, 스토리 있는 골목벽화 등을 통해 활력있는 마을로 탈바꿈하고 있는 지역으로. 마을 전체 면적은 74,780㎡, 인구수는 140명임

[주요내용]

- 증평군은 2003년 괴산군으로부터 분리되어 1읍, 1면, 총인구 37,392명(2019년 기준)으로 구성된 비교적 작은 지자체임. 행정구역은 작지만, 인구밀도는 전국 82개 군단위에서 세 번째로 높은 지역으로 작지만 강한 도시를 추구함
- 죽리 마을은 우리나라 농촌마을이 공통적으로 직면한 인구감소 및 고령화, 빈집, 폐가 등의 문제를 안고 있었으며, 2014년에는 인구 117명, 빈집 14호(전체 주택의 20.2%) 등 정점에 달했음. 슬레이트 빈집, 폐쇄된 마을회관, 곳곳에 방치된 빈집으로 인해 경관, 안전, 위생 부문에서 주민을 위협하는 문제가 있었음
- 2013년 주민역량강화 교육(마을현장포럼)을 시작하였고, 2014년부터 주민 스스로 꽃길조성, 골목환경 정비 등을 실시함. 2016년부터는 마을내 빈집을 철거하고 귀농인의 집, 스페인광장, 박샘공원, 골목벽화 등을 통해 신규 마을자원을 조성하고, 세종대왕 일화, 삼보산 명칭 유래 등의 스토리를 마을에 입혀 마을자원을 관광상품으로 발전시킴. 이후 마을학교 프로그램, 소세지 만들기 체험활동, 도농 교류 소득프로그램 등을 운영하여 지속적인 마을 활성화를 도모하고 있으며, 인구가 다시 늘어나며 지역재생의 바람을 이끌고 있음



〈그림 11〉 죽리마을 현장사진

자료 : 증평군 죽리 홍보자료

- 이러한 노력의 결실로 2018년 농식품부 주관 “농촌 빈집 및 유휴시설 활용 공모전” 전국 대상, 농협중앙회 주관 “깨끗하고 아름다운 농촌마을 경진대회” 장려상, “자치단체장 공약 우수사례 경진대회” 최우수상 등을 수상하며 농촌마을 살리기의 우수사례로 손꼽히고 있음

[시사점]

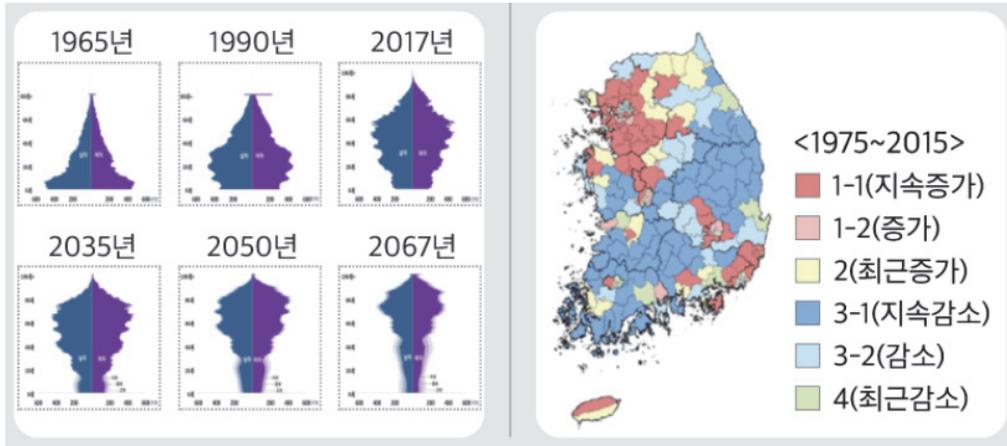
- 죽리마을 성공사례의 가장 큰 특징은 주민의 ① 자발적 참여에 의해 추진되었다는 점이고, 주민을 이끄는 ② 리더(이장)의 봉사정신이 뛰어남. 이장 및 주민이 주도하고 지자체가 적극 협조하여 유휴자원을 마을 활성화 자원으로 되살리고, 여기에 스토리를 입혀 ③ 죽리마을만의 색깔을 만들었음. 또한 마을의 지속성 강화를 위해 협동조합을 만들고, 마을경제활동 차원에서 체험활동 및 교류프로그램을 운영하고 있음. 단순히 농촌마을의 물리적인 개선을 통해 주거여건을 개선하는데 그치지 않고, 민관이 함께 자원을 적극 활용하여 ④ 마을의 장기 비전을 추진하는 계획수립이 필요함

3) 정부 시범사업과 세제지원 정책

가) 지원제도 및 정책⁴⁾

- 지속된 저출산 고령화 추세로 인한 인구구조의 변화, 도시 및 농촌의 공간구조 변화, 지역내 미이용 시설의 증가 등에 대응하기 위하여 ‘인구구조 변화 대응 방향’을 비상경제 중앙대책본부회의에 상정·발표함
 - 농어촌 빈집과 폐건물, 폐공장 등을 창업공간, 교육·문화·돌봄 등 서비스 제공 공간으로 조성할 경우 정부에서 리모델링 및 건축비용 4.5억원을 지원 예정
- 인구문제뿐만 아니라 빈집 증가로 인해 발생하는 주거환경 악화, 경관 저해, 지역 슬럼화 등 사회문제에 대응하기 위한 통합적 관리체계 구축을 도모함

4) 「농어촌 빈집, 창업공간으로 리모델링하면 4.5억원 지원」, ChosunBiz(2020.8.27.) 보도자료 재편집 (<https://n.news.naver.com/mnews/article/366/0000578439?sid=001>)



〈그림 10〉 인구 피라미드 변화(좌), 지역별 인구변화(우)

자료 : 「농어촌 빈집, 창업공간으로 리모델링하면 4.5억원 지원」, ChosunBiz, 2020.8.27.

■ 리모델링 지원(농식품부)

- 농어촌 빈집과 폐건물, 폐공장 등을 창업공간으로 활용하거나, 교육·문화·돌봄 등 서비스 공간으로 조성할 경우 리모델링 및 건축비용으로 4억 5000만원을 지원하며, 농촌 빈집을 귀농인 주택으로 활용시 지원하고 있는 주택조성비용(현재 3000만원)에 철거비용을 추가로 지원함

■ 양도세 경감(국토교통부)

- 리모델링 지원 등 소유주가 빈집을 활용하도록 지원하는 동시에 관리책임을 강화함. 소유주가 빈집을 공익사업 시행자에게 매도할 경우 양도세를 10%p(포인트) 경감해주며, 주거시설 외 숙박시설로 활용하기 위한 사업모델 개발 예정임

■ 기타사항(국토교통부)

- 이행강제금, 과태료 부과 등 철거명령을 위반한 소유주에 대한 책무를 강화하고, 빈집의 신규발생 및 이력관리를 위해 빈집 등록과 관리를 강화하는 빈집등록제 도입을 검토함
- LH가 토지와 빈집을 매입해 도시재생 뉴딜사업 등에 활용하는 '빈집 비축사업'을 통해 지자체의 빈집정비를 지원할 예정임

나) 시범사업

■ 농어촌 빈집 공유숙박⁵⁾

- | 5개 기초단체 50채 이하 시범허용..영업일 年300일 제한
- | 빈집 숙박 안전·시설기준 강화..사고 대응 전담인력 확보
- | 이웃 주민동의 있어야 가능, 마을기금 적립 등 상생안도
- | 정부, 안전한 환경 조성·경쟁력 강화 내년 예산 25억 반영

- 2020. 9. 21 기획재정부 장관주재 제3차 혁신성장전략회의에서 신·구사업 이해관계자 간 갈등해소를 위한 사회적 타협방식인 ‘한걸음 모델’을 도입하여, 농어촌 지역의 증가하는 빈집을 활용한 숙박업을 전국 5개 지자체에서 총 50채 규모로 시범사업을 허용함
- 농어촌 빈집 정비 및 활용과 도심 내국인 공유숙박, 산림관광 등 세가지 과제를 우선과제로 선정하여 상생조정기구를 구성한 후 농어촌 빈집 활용 숙박사업을 위한 신규사업자와 기존 농어촌 민박업계 사업자간의 합의안을 도출함
- 농어촌 빈집숙박 합의 내용에 따르면 농어촌 및 준농어촌지역에서 1년 이상 거주하지 않았거나, 사용하지 않는 면적이 230㎡ 미만의 단독주택을 활용하여 숙박업이 가능함
- 소화기, 화재 감지기, 휴대용 비상조명등, 완강기, 일산화탄소경보기 등 농어촌 민박 안전·시설기준을 충족해야 하고, 화재보험과 책임보험 등에 의무 가입해야 함. 사고발생에 대응한 전담인력을 확보한 상태에서 안전시스템을 구축해야 함
- 시범사업으로 지정되면 연간 1회 이상 현장점검 등 2년간 실증특례를 거쳐야 하며, 문제가 발생할 경우 심의위원회, 실무위원회 등을 활용해 추진현황을 점검하고 필요에 따라 시정 또는 지정취소 조치를 실시함
- 또한 실증특례 운영실적과 신사업이 농촌 지역사회에 미치는 영향 등을 종합적으로 고려하여 기존 민박과는 다른 별도 제도를 신설하는 법·제도 검토 예정임

5) NEWSIS 보도자료(2020.9.21, <https://news.v.daum.net/v/20200921100019713>) 재정리

3. 빈집 관련 정비사례

1) 국내 빈집정비 사례

- 빈집정비사업은 법에 따라 실태조사, 정비계획, 정보시스템으로 구분할 수 있으며, 빈집정비 활성화를 위하여 지자체는 빈집정비사업 비용을 보조 또는 용자 지원할 수 있음
- 빈집 철거 및 활용을 위한 국내 주요 빈집정비사업으로 도시재생 뉴딜사업(국토교통부 공모), 취약지역 생활여건 개조사업(새뜰마을사업, 국가균형발전위원회 공모), 도 및 시·군 자체 빈집정비사업 등이 있음

〈표 17〉 지자체별 빈집정비사업

구분		철거사업	활용사업
서울	사업명	-	빈집살리기 프로젝트
	지원금액	-	2,000 ~ 4,000만원
	임대기간	-	최대 6년
	임대조건	-	주변 시세의 80%
부산	사업명	폐·공가 철거사업	햇살둥지사업
	지원금액	800만원	1,800만원 (시비 100%)
	임대기간	3년	3년
	임대조건	주차장, 쉼터 등	주변 시세의 반값
전북	사업명	도심빈집 주민공간 조성사업	희망하우스 사업
	지원금액	2,000만원 (철거 및 공공용지 조성비 포함)	2,000만원 (도비 50%, 시군비 50%)
	임대기간	3년	5년
	임대조건	주차장, 쉼터 등 주민에게 제공	무상
경남	사업명	창원 빈집활용 임시 공영주차장 조성사업	더불어 나눔주택 사업
	지원금액	300만원(시비 100%) *주차장 조성비용 별도지원	1,500만원 (도비 50%, 시군비 50%)
	임대기간	3년	2~5년
	임대조건	임시주차장 주민에게 제공	주변시세의 반값
충남	사업명	철거사업	리모델링 사업
	지원금액	1,500만원	2,000만원
	임대기간	전문가와 시군의견을 반영하여 결정	전문가와 시군의견을 반영하여 결정
	임대조건		

자료 : 충청남도(2020), 빈집활용방안 전문가 토론회자료

■ 사례 1. 충남 “빈집 함께써유” 사업

- 도시지역내 토지소유자의 철거 동의가 있는 빈집(4등급)을 대상으로 도 및 시군 예산을 투입(총 예산 225백만원, 15백만원/동, 도 30%,시군 70%)하여 주차장, 쉼터, 텃밭 등 지역주민 공용공간으로 활용함
- 빈집 철거 후 3년 이상 공공용지 제공으로 해당기간 재산권 행사는 불가하며, 건축물 관리대장 말소 및 빈집정보시스템에 관련정보를 입력해야 함. 재정지원을 조건으로 공공기여에 대한 의무를 부과함



〈그림 11〉 사업추진 전(빈집)·후(주차장)

자료 : 충청남도(2020), 빈집활용방안 전문가 토론회자료

■ 사례 2. 담양군 월산면 월평리

- 전체 35가구 중 28가구가 폐가로 방치되어 활력이 없고 황량한 텅빈마을이었으나, 서울 청년들의 창의적 도전으로 마을을 변화시킴
- 「담양 노리터 프로젝트」를 통해 추진한 노월평리에 있는 게스트하우스 ‘fun한 노리터’가 대표시설로, 빈집 세 곳을 게스트하우스로 개조하여 주말에는 관광객을 받고, 평일에는 지역주민들의 쉼터로 활용하고 있음
- 현재는 지역 다문화 학생을 위한 도서관, 주민 공동소득을 창출하는 마을카페 등으로 활용할 수 있도록 마을 공용창고를 탈바꿈하고 있음
- 월평리 마을은 빈집이 많고 고령주민들이 살던 침체된 마을을 청년들의 창의적인 도전으로 변화시킨 사례이며, 마을 구성원 스스로 농촌에서 지속가능한 삶의 형태를 스스로 발견한 곳으로 볼 수 있음



〈그림 12〉 빈집활용(게스트하우스)

■ 사례 3. 밀양시 내이동 진장마을

- 공공시설 이전 등으로 원도심 공동화가 진행돼 최근까지 쇠락의 길을 걷고 있으며, 비가 오면 홍수가 잘 나고 배수가 제대로 안돼 ‘질퍽한 동네’라는 부정적 이미지가 고착되어 곳곳에 빈집이 생기기 시작함
- 마을 주민들은 ‘밀양강 문화예술의 거리전’을 기점으로 노후한 빈 집과 빈 상가 등을 예술인 창작 공간으로 재탄생시키는 밀양 문화예술거리로 조성하는 계획을 수립하였고, 2019 문화적 도시재생 사업에 ‘진장거리, 문화예술의 진(陳)을 치다’라는 사업명으로 공모에 선정됨
- 내이동 진장마을은 밀양진장 문호·예술의 거리 추진위원회를 결성하고, 침체한 진장마을을 바꿔보려는 순수한 주민들의 자발적 의지로 만들어진 협의체로서, 공동체 구성원들의 작은 움직임이 지역 주민 삶의 질을 향상시키고, 내 고장 문화역량을 높이는 계기가 됨



〈그림 13〉 사업추진 전(빈집)·후(문화플랫폼)

■ 사례 4. 정선군 고한읍 고한18번가

- 고한지역은 급속한 관광개발로 1980년대 급격한 호황을 맞이하였으나, 1990년대 정부의 탈석탄 정책에 따라 인구가 급감하였고, 고한 18번가 마을은 폐탄광 지역으로 고한읍 내 가장 열악한 마을 중 하나였음
- 마을주민이 마을만들기 협의회를 꾸리고 골목길 단장을 추진함. 고한읍의 지원으로 빈집 및 낡은 집을 새단장하여 골목길 전체를 마을호텔 컨셉으로 운영하고 있으며, 호텔숙박객은 주변 시설 입장료 등 할인혜택을 제공하고 있음
- 빈집활용을 통한 골목활성화를 위해서는 지역주민의 적극적인 참여가 필요하며, 공공목적으로 빈집을 개량하거나 신축하는데 필요한 자금유자, 인센티브 방안 등을 도입하여 빈집 활용을 확대해야 함. 빈집에 대한 전수조사를 시행하고 빈집 활용도를 높이기 위한 정보제공 시스템 구축이 필요함



〈그림 14〉 사업추진 전(옛날 골목) · 후(고한18번가)

■ 사례 5. 홍성군 홍천마을

- 홍천마을은 고암 이응노 화백이 태어난 조용한 마을이었으나, 2005년 쓰레기 매립장이 들어서면서, 마을공동체도 훼손되었으며, 빈집이 증가하기 시작함
- 마을 주민이 참여하여 마을 창고는 도서관, 빈집은 공방 및 예술창작공간으로 재탄생함. 버려진 한옥과 축사를 개조하여 이응노 생가 기념관 창작 스튜디오로 활용하는 등 문화재생을 추진하고 있음. 지역협력형 공공미술 프로젝트, 교류탐방 등의 프로그램을 운영하여 농촌에 문화예술을 더해 활력을 불어넣고 있음
- 지역문화컨설팅 지원을 통해 '고암 예술마을 조성사업' 추진으로 이응노 생가 기념관 일원을 대안적 농촌 삶의 문화지대로 구축하였고, 이를 바탕으로 귀촌 인구를

흡수해 자립형 예술문화마을 모델을 제시하고, 농업과 예술이 이상적으로 결합한 명소를 만든 사례임



〈그림 15〉 도예공방, 도서관을 겸한 북카페

■ 사례 6. 수안보 온천리

- 수안보 온천은 1980년대까지 관광명소로 번성하였으나, 그 이후 쇠퇴하여 예전 모습을 그대로 유지하고 있으며, 길 입구 쪽에 있던 대형 호텔인 와이키키 관광호텔도 2002년 부도 이후 폐건물로 방치되어 있음
- 과거 온천특구로서의 명성을 되찾고 지역활성화를 위하여 ‘도시재생으로 다시 태어나는 온천관광 1번지, THE 수안보’라는 명칭으로 2024년까지 5년간 중심 시가지형 도시재생 뉴딜사업을 추진함
 - 온천수를 활용한 웰니스 온천·특화형 온천장 공간으로서 수안보 플랜티움 조성사업, 견고 싶은 수안보 조성사업, 수안보 온천 특화공간 조성사업, 공유공간 조성사업 등 시행 예정
- 최고의 수질을 자랑하는 온천관광지였던 수안보의 명성을 되찾기 위해 지역상인과 주민을 중심으로 5개의 단위사업 계획을 수립하고 있으며, 창조적 공간 재활용을 통해 낙후된 지역의 활력을 되찾고 재활성화 하고자 함



〈그림 16〉 수안보 온천리 현재모습과 도시재생 활성화 계획

2) 일본 빈집현황과 사례⁶⁾

■ 늘어가는 일본, 늘어나는 빈집

- 일본은 2000년대 중반부터 인구가 감소하기 시작하여 2030년 116,618천여명, 2060년 86,737천여명 감소할 것이라고 추산되고 있음⁷⁾. 인구감소 문제는 생산 인구 감소, 세입 감소, 복지 수요 증대 등 사회전반적에 걸쳐 큰 영향을 미치고 기본 주택관리측면에서도 문제화 되고 있음
- 일본 총무성에서 발표한 [주택·토지통계조사(속보)]에 따르면, 2013년 일본의 빈집 수는 820만호로 전체 주택 수의 13.5%를 차지하고 있으며, 매년 증가 추세를 나타내고 있음⁸⁾. 일본의 빈집정비 사례를 살펴봄으로써 우리나라 빈집 정비 방안에 대한 시사점을 도출해 보고자 함

가) 빈집 유형 및 현황

■ 일본에서의 일반적 빈집 유형 4가지

- 일본에서는 빈집을 임대용 주택, 매각용 주택, 2차적 주택, 그 외 주택으로 나누어 관리하고 있음(〈표 18〉 참조)

〈표 18〉 빈집 유형

임대용 주택	신축·중고를 불문하고 임대를 위해 비어 있는 주택
매각용 주택	신축·중고를 불문하고 매각을 위해 비어 있는 주택
2차적 주택	별장 및 그 외 (때때로 숙박하는 사람이 있음) 주택
그 외 주택	임대 또는 매각 예정이 없는 별장 등도 아닌 빈집으로 전근·입원 등을 위해 거주세대가 장기 부재인 주택과 재건축 등을 위해 철거예정인 주택 등

* 자료 : 総務省, 2013, 住宅・土地統計調査

■ 총 주택수 6,063만호, 그 중 빈집 13.5%

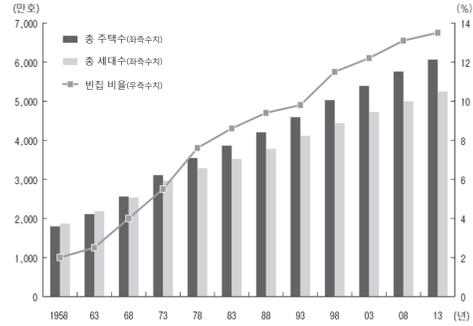
- 2013년 일본의 총 주택수는 6,063만호로, 5년 전과 비교해 304만호(5.3% 증가율) 증가함. 빈집은 2013년 현재 820만호로서 13.5% 차지하였으며, 매년 증가 추세를 나타내고 있음

6) 임준홍·최용준, 2015, 일본의 빈집정비 사례와 시사점, 열린총남 참조 재정리

7) 国立社会保障・人口問題研究所, 2015, 人口統計資料集

8) 総務省, 2013, 住宅・土地統計調査

- 5년 전인 2008년과 비교해 62.8만 호 증가하였으며, 그 중 주택유형별로는 단독주택이 49.6만호(79.0%), 공동주택 8.9만호(14.2%), 연립주택(長屋建) 3.9만호(6.2%)를 차지함



〈그림 17〉 총 주택수, 총 세대수, 빈집 비율

〈표 19〉 주택유형별 현황(2008~2013년)

(단위 : 만호)

구 분	총 수	단독주택	연립주택	공동주택	그 외
2008년	756.8	250.4	41.6	462.3	2.6
2013년	819.6	299.9	45.5	471.2	3.0
증가수	62.8	49.6 (79.0%)	3.9 (6.2%)	8.9 (14.2%)	0.4 (0.6%)

* 자료 : 総務省, 2013, 住宅・土地統計調査

■ 도시환경측면에서의 빈집 과제는 단독주택 299.9만호

- 공동주택 빈집이 471.2만호로 가장 많으나 대부분 임대 또는 매각에 따른 빈집임을 감안한다면 가장 시급한 과제는 단독주택 299.9만호임⁹⁾. 또한, 5년 전과 비교해 가장 급격하게 늘어나고 있는 부분도 단독주택으로서 일본의 경우, 단독주택 빈집에 대한 정비사례가 활발하게 진행되고 있음

〈표 20〉 주택유형/빈집유형별 현황(2008~2013년)

(단위 : 만호)

구 분	총 수	단독주택	연립주택	공동주택	그 외
빈집 총 수	62.8	49.6	3.9	8.9	0.4
임대용 주택	0.1	0.9	0	-0.9	0.1
매각용 주택	16.5	-1.5	2.7	15.3	0
2차적 주택	-4.1	0.8	-0.2	-4.8	0.1
그 외 주택	50.3	49.4	1.4	-0.7	0.2

* 주 : ()는 증가한 빈집 수에서의 점유율

* 자료 : 総務省, 2013, 住宅・土地統計調査

9) 노후 주택에 대한 유지관리를 실시하는 경우 문제 발생은 감소하지만, 급증하고 있는 단독주택 빈집의 대부분은 방치기간이 길어져 도괴의 위험성이 높거나, 수상한 사람의 침입, 방화, 불법투기의 위험성 등이 높아 지역에 악영향을 미치게 된다.

나) 빈집 정비 사례

■ 빈집 정비 기반 마련

- ① 빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법 (2014년 11월 27일 법률 제127호 공포, 2015년 2월 26일 시행)
- (배경) 적절한 관리를 하지 않는 빈집 등이 방재, 위생, 경관 등 지역 주민의 생활환경에 심각한 영향을 미치고 있어 지역 주민의 생명·신체·재산 보호, 생활환경의 보전, 빈집 등의 활용을 위한 대응 필요(1조)
 - (내용) 나라에 의한 기본 지침의 책정·시급면에 의한 계획 책정 등
 - 빈집 등에 대한 정보수집
 - 빈집 등 및 그 철거지의 활용
 - 특정 빈집 등에 대한 조치
 - 재정상의 조치 및 세제상의 조치 등
- ② 빈집 관련 조례(빈집 등 적정관리에 관한 조례)
- (배경) 빈집 등의 관리의 적정화를 도모
 - (내용) 빈집에 인접하는 초등학교나 근린 주민이 신고 시, 시가 소유자에게 권고/조치 명령
- ※ 401개 자치체가 빈집 관련 조례 제정(2014년 10월 기준)

※ 조례에서의 행정대집행 규정 : 권고에도 불구하고 소유자 미조치 시
행정대집행(철거, 해체) 실시, 차후 해체 비용 미지불시 토지 등의 자산 압류 등

※ 행정대집행 규정 마련 : 조례 제정 자치체 중 60% 육박 (2014년 10월 기준)

※ 시행 : 2012년도 75건 ▶ 2013년도 145건 (증가 추세)

- 사례1 : 埼玉県所沢市(사이타마현 토코로자와시 / 2010년 10월 시행)
 - 소유자에게 적정 관리를 의무화함과 동시에, 실제 조사 실시, 소유자에게 조언·지도·권고, 명령 가능
 - 개선되지 않은 경우, 소유자명 공표
- 사례2 : 東京都足立区(도쿄도 아다치구/2011년 11월 시행)
 - 위험한 상태의 건물에 대한 실태조사 실시, 지도, 권고
 - 권고에 의해 건물 해체의 경우, 100만엔을 상한으로 비용의 9할 조성
 - 소유자 자신이 위험한 상태 해소 불가능할 경우, 소유자 동의 후, 필요 최저한도의 처치(긴급안전조치)를 시가 실시 가능

- 사례3 : 山口県山陽小野田市(아마구치현 산요오노다시 / 2013년 1월 시행)
 - 소유자 불명의 건물에 있어서도 공익에 반하는 경우 적극적으로 대응(대집행 강행)
- 사례4 : 埼玉県蕨市(사이타마현 와라비시 / 2013년4월 시행)
 - 빈 집에 대한 상속인이 존재하지 않을 경우, 시가 상속재산 관리인 선임의 수속 실시 후 철거(대집행 강행)
- 사례5 : 京都市(교토시/2014년 4월 시행)
 - 사람의 생명이나 재산에 영향이 미치는 긴급적인 경우, 시가 필요 최소한의 조치(해체 까지 가능) 실시(대집행 강행)

⇒ 대집행 이후 리스크 : 해체 및 철거비용의 회수불가

거주 환경 유지를 위해, 얼마나 공공의 비용을 투입하는 나가는 것이 효율적인지에 대한 문제 대두

③ 빈집 뱅크 운용

- 빈집 뱅크란, 지자체가 빈집을 등록하여 웹상에서 물건 정보를 공개하는 등, 빈집 활용 창구역할을 담당하는 것
- 운용 측면에서 소유자에 의한 자발적인 등록을 기다리는 것만이 아니라 지역 부동산 업자나 협력원 등과 제휴해, 적극적으로 물건 정보를 수집하고 정보를 알리는 것이 중요
- 즉, 「현지 부동산 업자가 축적하고 있는 물건 정보의 활용이나 현지 기업·단체와의 제휴」, 「지역의 협력원과의 제휴」가 성공의 열쇠

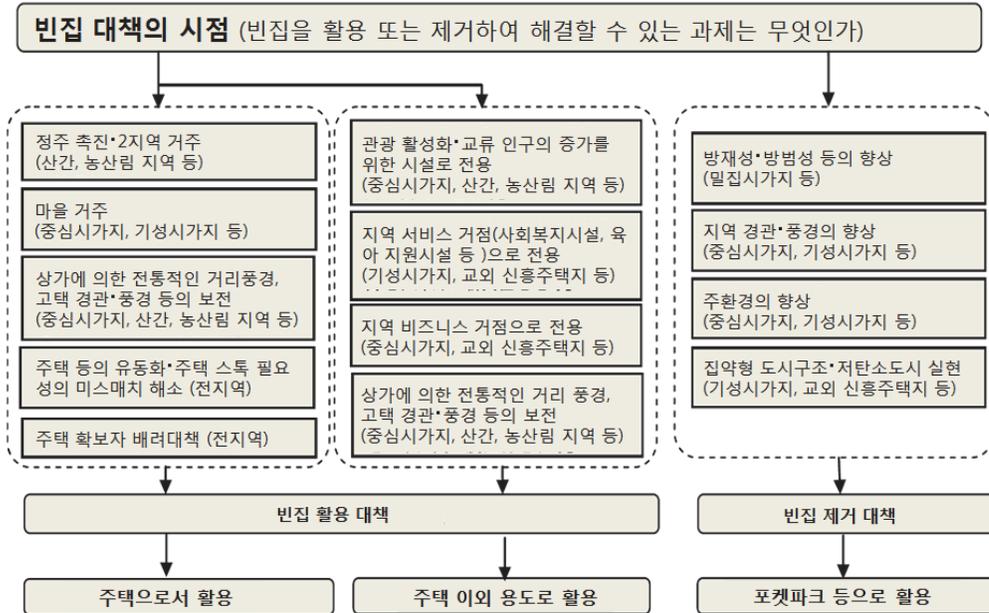


〈그림 18〉 빈집 뱅크

* 자료 : <http://akiya.org/tokyo/>

다) 빈집 정비 방향

- 일본에서는 빈집 정비에 있어 크게 3가지 시점에서 접근함. 첫째, 주택으로서 활용, 둘째 주택 이외의 용도로서 활용, 셋째, 철거 등을 통한 포켓파크 등으로의 활용이 있음



〈그림 19〉 빈집에 대한 활용과 철거 등의 정비방향

자료 : 주환경정비방책조사업무, 2012, 킨지지방정비국

■ 주택으로서 활용

- 사례1 : 전원생활 숙박시설(효고현 가미카와초)
 - 빈집 활용 재생사업을 이용해, 80년 이상의 오래된 민가를 재생해, 이주 희망자 등에게 저가격으로 단기 체제의 기회 제공
- 사례2 : 전원생활 체험시설(篠山市)
 - 전 12호중 7호가 빈집이 되어 있던 취락에서 3호를 리노베이션 해 2009년 10월에 숙박시설로서 오픈. 남은 5세대 19명의 마을사람이 NPO를 설립해 공동운영하고 있음. 여러 가지 농촌 체험 프로그램을 운영해, 일본내에서 유명한 관광자원으로 부상한 사례



〈그림 20〉 주택 용도로 활용

* 자료 : <http://maruyama-v.jp>

- 사례3 : 개수비 및 집세 보조(오이타시)
 - 고도 성장기에 조성된 교외의 단독주택단지(후지미가오카 단지)가 고령화 하고, 빈 집이 증가하고 있어, 2011년도에 육아 세대(18세 미만의 구성원이 있는 세대)가 사는 경우, 집세의 3분의 2 (최대 4만엔)를 보조
 - 이와 함께, 2013년도에는 빈집 은행에서 중고 주택이나 공터를 구입한 육아 세대에 대해서, 고정 자산세 상당액(토지분)을 3년간 보조하기 시작하여, 일본내에서도 주목받고 있는 사례

■ 주택 이외의 용도로서 활용

- 사례1 : (제도)빈집 일괄차입계약
 - 일괄 차입이란, 부동산 회사가 주인으로부터 토지·건물·부대시설을 서브리스(부분임대)로 빌려 운영·관리를 단번에 맡는 임대 시스템을 말함. 빈집이 늘어나는 지역의 빈집을 일괄 임차해, 그것을 분할 또는 그대로의 규모로 제3자에게 전대하는 사업 형태
 - 물건의 소유자가 운용 노하우, 운용 체제를 갖지 않는 경우 등, 일부 임차인에 요금을 지불해 운영 대행을 위탁, 일부임차인은 자사가 가지는 노하우, 인원을 이용해 빈집을 원활히 운영하게 됨. 거주용 주택도 포함되며, 대부분 점포, 공방 등으로 많이 활용
- 사례2 : 찻집 & 갤러리(篠山市)
 - 빈집을 활용한 프로젝트 디자이너 기타 토시유키씨의 공예 갤러리&카페임. 지역 행사로 발전해 2개월에 1회, 공예 세미나&와인 파티가 개최되어 지역내·외의 창작활동가나 문화인이 모이는 교류의 장소로 적극 활용



〈그림 21〉 주택 용도 이외 활용

* 자료 : <http://www.sasayama-kitas.jp>

- 사례3 : 주민 커뮤니티 시설
 - 야마가와후쿠모토구는 빈집 활용사업을 위해 가장 먼저 지역에 존치하는 약 60호의 빈집을 전수조사 하였으며, 다음으로 빈집의 상태, 입지조건 등을 고려하여 지역주민들의 커뮤니티 활동장소로서 가장 적합한 빈집을 선정
 - 2016년부터 커뮤니티 교류장소로 활용되기 시작한 이곳은 고령자뿐만 아니라 청년층, 여성층 등 다양한 계층의 지역주민이 활용하고 있으며, 이부스키시는 이곳의 유지관리를 위해 매년 20~30만 엔 정도 보조금을 지급



〈그림 22〉 빈집을 활용한 커뮤니티 교류장소

- 사례4 : 지역 활성화 시설
 - 미나미큐슈시는 어시장으로서 옛 명성을 되찾기 위해 젊은 신규 창업자를 유치하기 위한 전략으로 염전 소금 저장고를 활용하는 사업 추진
 - 지역주민은 물론 지역대학의 도움을 받아 빈집을 개보수하고 지역의 NPO에 의해 운영되는 등 행정주도가 아닌 지역주민의 자발적 참여와 도움에 의해 빈집문제를 해결하며, 오랜 역사를 가진 전통 건축물을 활용하여 새로운 지역관광 자원으로 활용하고 있는 것이 특징
- 사례5 : 커뮤니티 활성화 시설
 - 빈집을 활용한 '기시라의 집'은 빈집 보수작업의 모든 공정을 외부의 건축 전문가, 학생 및 지역주민 등이 협력하여 모든 작업을 수작업하여 탄생한 특이한 사례. 다양한 지역주민과 함께 빈집 활용사업을 추진한 이유는 커뮤니티 활성화를 위해 단지 빈집을 개보수 하는 것이 아니라 '인간관계'를 만드는 것이 더 중요하다는 점을 인지한 것
 - 빈집 활용 목적을 단지 귀농인 유치, 공익시설로서 활용이 아닌, 지역 주민들 간의 커뮤니티 재생과 외부 주체들과의 교류를 통한 '인간관계' 형성이라는 것에 초점을 맞췄다는 점에 주목

■ 철거

- 사례 : (제도)노후위험 빈집 철거비 보조금
 - 국비의 경우, 지역주택계획 또는 도시재생정비계획에 정해져 있는 구역내 불량주택 또는 빈집주택의 계획적인 철거비를 보조(민간의 경우, 국비 2/5, 지방공공단체 2/5, 민간 1/5)

보조대상	- 불량주택, 빈집 주택 또는 비어 있는 건축물의 제거 등에 필요한 비용	
	- 불량주택, 빈집 주택 또는 비어 있는 건축물의 소유자 특정에 필요한 비용	
사업주체	지방공공단체	민간(예)
부담비율	국비 2/5	국비 2/5
<input type="checkbox"/>	지방공공단체 2/5	지방공공단체 2/5
보조대상한도액	지방공공단체 1/5	민간 1/5

〈그림 23〉 철거 보조금(국비) 제도

- 나가사키시(長崎市)의 경우, 노후 위험 빈집 철거 보조금은, 신청이 있는 빈집의 철거를 실시하는 경우, 그 철거비의 최대 50만엔 보조
- 보조금의 교부 결정에서는, 서류 심사·현지조사에 의한 사전 조사를 거치고, 보조금 교부의 신청을 받아들이고, 시가 철거비를 지출하는 필요성을 판별한 다음 교부 결정 실시



철거 전



철거 후

〈그림 24〉 철거 사례(나가사키시)

자료 : 나가사키시 홈페이지

3) 일본 특정빈집 사례

가) 일본 특정빈집 개요

■ 용어정리

- 농촌 특정빈집 정의 : 빈집을 관리 또는 점검하는 시스템이 구축되어 있지 않아, 현 상태로 방치된다면 주택의 안전성, 위생성, 경관성, 생활환경 유지에 심각한 지장을 초래할 가능성이 매우 높은 빈집을 의미함. 이러한 빈집은 인근 주민의 생활환경과 농촌 경관을 크게 훼손시킬 우려가 있음
- 빈집의 범위 : 주택 + 마당 + 부속건축물 + 담장 등으로 이루어진 토지등기부 등본 또는 건축물대장 상의 공간을 의미하지만 본 보고서에서는 사람이 거주하는 주택을 중심으로 다룸

■ 농촌 특정빈집 판단 기본 4가지 요소

- 안전성 : 일상적인 생활이 가능한 건축 안전성과 풍수해 지진 등의 자연재해 및 화재와 같은 인재를 포함한 재해로부터 안전이 확보되는 것을 말함
- 위생성 : 생활쓰레기와 농작물 폐기물 관리는 물론 정화조, 화장실 등 보건위생에 직간접으로 영향을 미치는 시설들이 잘 관리되는 것을 말함
- 경관성 : 주택 내외부의 노후와 훼손이 거의 없으며, 혐오시설이 방치되지 않는 등 경관을 저해하는 요소가 없는 것을 말함
- 생활환경 유지성 : 주택 안전성, 위생성, 심미성에 악영향을 주는 요인들이 없어 지역공동체의 생활환경 유지에 아무런 지장을 주지 않는 것을 말함

나) 일본 특정빈집 판단 가이드라인¹⁰⁾

■ 특정빈집 정의

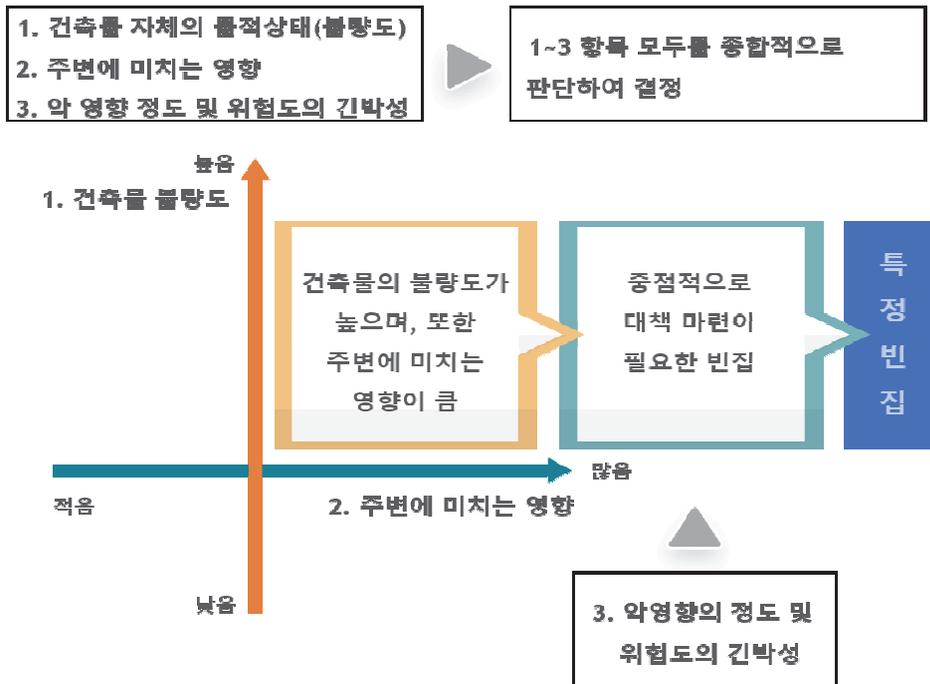
- 빈집특별조치법(2조 2항)에 따른 특정빈집 정의은 다음의 네가지 사항을 고려함
 - 현 상태 그대로 방치하면 붕괴 등 보안상 위험이 발생할 우려가 있는 상태

10) 여기서 소개하는 '일본 특정빈집 가이드라인'은 반드시 농촌지역(마을)을 대상으로 하는 것이 아니기에 본 연구에서 다루고자 하는 우리나라 농촌지역 특정빈집과는 주택구조, 공동체 범위 등 상이한 부분이 있음

- 현 상태 그대로 방치하면 위생상 유해할 가능성 있는 상태
- 적절한 관리가 되지 않고 있음에 따라 현저하게 경관을 해칠 수 있는 상태
- 기타 주변의 생활환경 보전을 위해 방치하는 것이 부적절한 상태

• 특정빈집은 장래의 개연성을 포함한 개념이기에 반드시 정량적 기준에 의해 일률적으로 판단하는 것은 적절하지 않음. 특정빈집 판단 가이드라인을 바탕으로 특정빈집을 판단하는 관점은 다음과 같음

- ① 건축물 자체의 물적(物的)상태 (건축 불량도)
 - 주택지구개량법의 '불량도 판정'이 판단기준의 참고가 됨
 - 불량도를 항목별(평정 설정)로 판정하여 총 평점이 일정 점수 이상일 경우
- ② 주변에 미치는 악영향
 - 빈집에 의해 이웃 주택(건물)도 붕괴될 위험성이 있는 경우
 - 빈집의 붕괴, 낙하, 기울어짐 등에 의해 제3자에게 위험을 초래하는 경우
- ③ 악영향의 정도와 위험성의 긴박성
 - 악영향의 정도가 사회 통념상 허용범위를 넘는지 여부
 - 또는 위험의 긴박성이 높은지 아닌지는 지역의 실정에 따라 고려



〈그림 25〉 일본 특정빈집 판정 3대 관점

자료 : 일본 특정빈집판단매뉴얼(特定空家等判断の手引き) p.1

■ 특정빈집 판정 기준의 기본방향

① 판정의 기본방향

- 건축물 자체의 물적(物的)상태(건축 불량도)는 안전상 위험이 발생할 우려가 있는 상태로 생명을 위협할 수 있는 요소임¹¹⁾

〈표 21〉 특정빈집 판정기준 기본방향

항목		건축물 불량도	주변에 미치는 영향	생명에 미치는 영향
① 안전상 위험	붕괴 등	건축물 불량도 판정기준에 따라	이웃과의 거리 부지(대지)주변의 도로 성격 (보행로, 통학로 등) 주택 밀집 정도	있음(강함)
	낙하, 전도 등			
② 위생상 유해			잡초 방지 생활쓰레기 등 투기 병해충 및 악취 발생	있음(약함)
③ 경관 저해		주변경관과의 부조화	경관협약(조례 등)에 부적합	
④ 생활환경 보전			동물 피해, 잡목 방지	

자료 : 일본 특정빈집판단매뉴얼(特定空家等判断の手引き) p.2

- 주변에 미치는 영향은 빈집의 상태(건축 불량도)뿐만 아니라 주변 환경에 미치는 영향 또한 특정빈집 판단의 중요한 요소로서 검토함

〈표 22〉 빈집이 주변에 미치는 영향

항목	기본 방향	내용
① 보안상 위험	주변의 거주자 및 통행자가 많은 지역에 입지한 빈집에 대해서는 우선적으로 평가할 필요가 있음	- 부지(대지)와 접한 도로 및 주변 도로 등의 상황: 보행자 통행량이 많거나 통학로와 접해 있는 빈집 - 인근 주택과의 거리, 밀집도 상황: 밀집사가지 등 인근 주택과 매우 밀접하게 인접해 있는 빈집
② 위생상 유해 ③ 경관 저해 ④ 생활환경 보전	기본적으로는 상기의 ①과 같지만, 생명에의 위험성이 낮거나 거의 없기 때 문에 ①보다는 우선순위가 낮음	상기의 ①과 동일

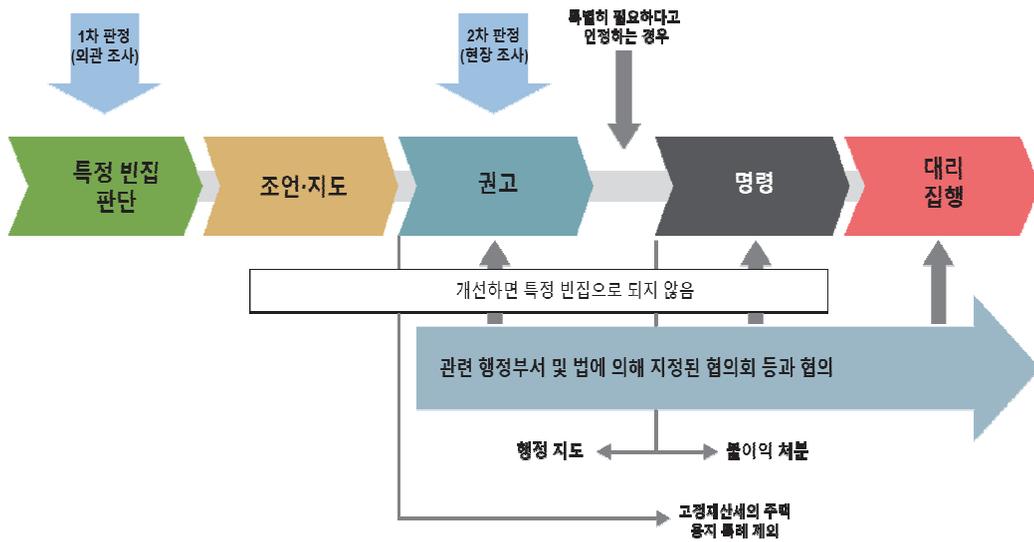
자료 : 일본 특정빈집판단매뉴얼(特定空家等判断の手引き) p.2

- 악영향의 정도 및 위험의 긴박성은 악영향의 정도가 사회통념상 허용되는 범위 인지 아닌지는 또는 위험성의 긴박성이 높은지 아닌지는 지역별 실정을 고려 해서 적용함

11) 전술한 특정빈집 정의 가운데 ②~④항목은 직접적으로 생명에는 위협을 주지 않는 요소임

② 특정빈집 판정(심사) 방법(① 보안상 위험의 경우)

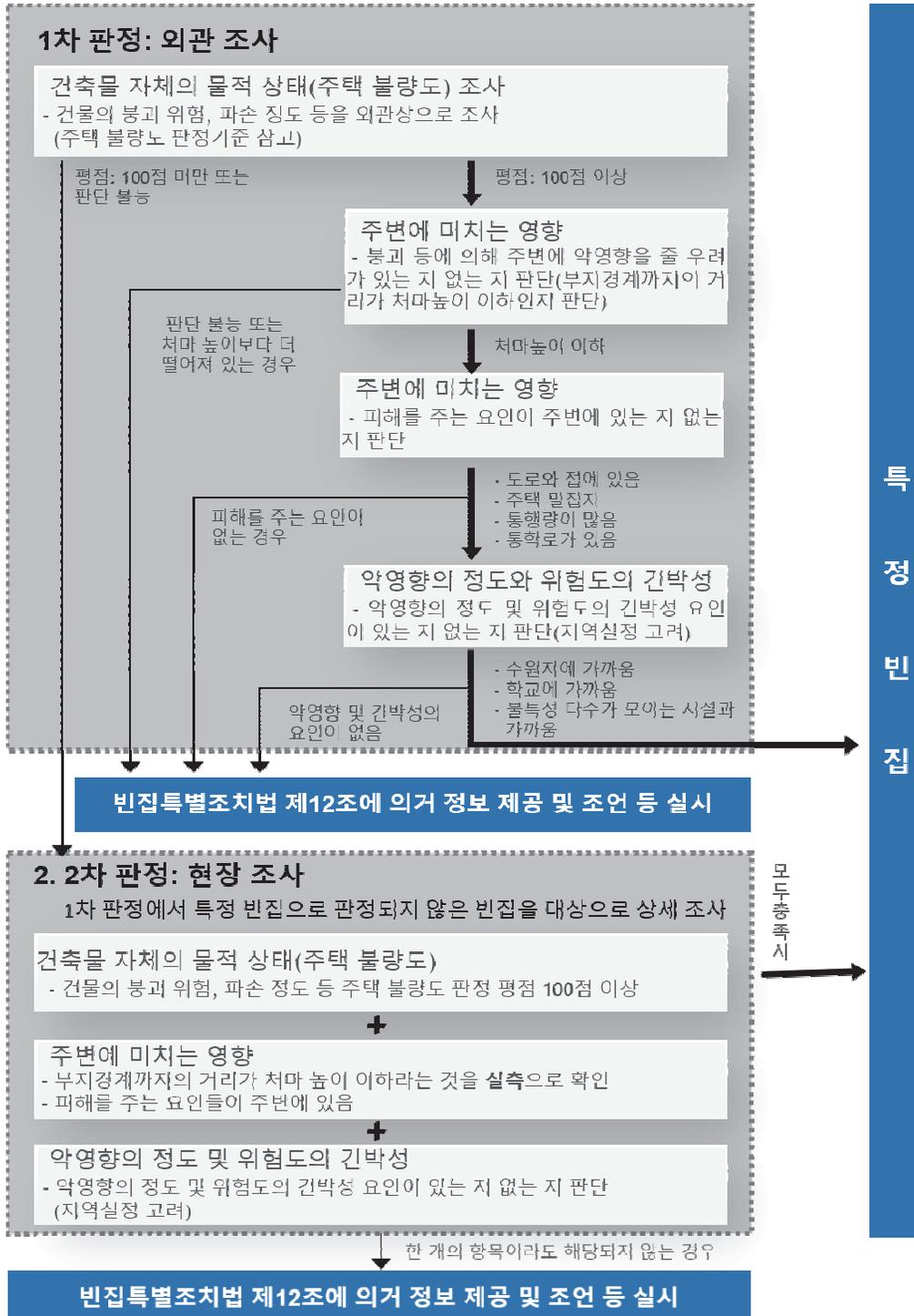
- 1차 판정(외관 조사)은 다음의 절차에 따라 진행함
 - 대상 건축물 부지 내에 들어가지 않고 인접한 도로(골목 등)에서 외관을 관찰, 조사
 - 붕괴의 위험이 매우 높은 건축물에 대해서는 조사원이 안전 확보라는 관점에서 외관 조사(1차 판정) 단계에서 특정 빈집으로 판정할 수도 있음
 - 외관 조사에서의 특정 빈집 판단 기준은 다음과 같음
 - * 외벽의 변형 또는 경사(틀어짐): 육안으로 봐도 지붕의 변형 또는 건물 붕괴가 쉽게 알 수 있음
 - * 붕괴 등 보안상의 위험성이 주변에 미치는 영향 정도
 - * 악영향의 정도, 위험성의 긴박성 정도
- 2차 판정(현장 심사)은 다음의 절차에 따라 진행함
 - 1차 판정에서 평점 100점 미만 또는 판단 불능의 경우 실시함
 - 2차 심사에는 필요에 따라 전문가 등의 자문 의견을 받을 수 있음



〈그림 26〉 일본 특정빈집 판정절차

자료 : 일본 특정빈집판단매뉴얼(特定空家等判断の手引き) p.4

■ 특정빈집 판정 판단절차



〈그림 27〉 특정빈집 판정절차

자료 : 일본 특정빈집판단매뉴얼(特定空家等判断の手引き) p.5

4) 시사점

- 인구 감소로 인해 늘어나는 빈집에 대한 관심을 가져야 할 시기가 도래하였고 늘어나는 빈집의 관리는 재생 후 주택이나 점포로 활용하거나 지역주민을 위한 공간으로 활용하거나 철거하는 방안이 있음
- 우리나라는 광역자치단체 중심으로 빈집정비사업을 다양하게 추진하고 있으며, 철거 또는 공공시설, 문화·예술시설 등 생활SOC 시설로 활용하고 있음
- 빈집정비사업이 활성화된 지역은 지역주민·상인·청년을 중심으로 지역의 역사·문화적 자원을 핵심요소로 활용하여 사업을 추진하며 지역민으로서의 애착심과 자긍심이 자발적 활동의 원동력으로 작용함
- 지역주민 등으로 구성된 집단이 계획 및 사업실행의 중심으로 자리잡아 원활한 사업추진이 진행되었으며 동시에 지속가능성까지 담보하고 있으므로 향후 빈집 정비 사업 추진방향 설정 및 사업시행에 가이드를 제시하고 있음
- 일본의 경우 빈집이 사회문제로 자리잡은 시기가 이르며, 이에 대한 다양한 대응방안이 실행되고 있음. 빈집을 주거용, 비주거용 시설로 재활용하거나, 철거하는 방향으로 정비가 진행되고 있음
- 소유자 불명의 빈집에 대한 신속한 철거와 관련한 법적 수단은 없기 때문에 이에 대한 정비 필요성이 현 일본에서 거론됨. 또한, 철거에 있어 철거비용 청구금액의 미반환에 따른 지자체 재정 부담도 늘어날 것으로 예상되기 때문에, 이에 대한 국가재정지원 등 효율적인 재정운영 등도 고려되어야 함
- 모든 위험한 빈집을 국가재원으로 철거하는 것은 불가능함. 이 문제는 최종적으로 인구감소시대에서 이후에도 거주지로서 존속되는 지역, 즉 콤팩트 도시화를 진행해 나가면서 거주지로 남는 지역에 대해 거주환경을 유지하기 위해 철거불가능(개인적 사정)한 빈집에 대해 어느 정도 국가재원을 투입해 나가야 할 것으로 판단됨
- 빈집에 대한 철거, 주택으로서 활용, 주택 이외의 활용 등 여러 가지 빈집 대책에 대한 사례가 나열되기는 하였어도 근본적인 빈집대책으로 한계가 존재함. 이후 빈집은 증가 추세를 나타낼 것으로 판단되며, 이에 대한 대책으로서 과연 지역 활성화를 도모하고 지역민을 위한 대책이 무엇인지 충분한 고민과 접근이 필요함

4. 빈집정보시스템 관련 사례

1) 한국감정원 빈집정보시스템

가) 구조도

■ 개요

- 빈집실태조사의 효율성 및 정확성, 체계적인 DB관리를 위하여 ICT 기반의 실태조사 체계를 활용함

■ 3단계 정보체계

- 한국감정원 빈집정보 시스템은 ① 현장조사를 지원하는 모바일 현장조사 시스템, ② 빈집정보시스템 구축 대행기관의 DBMS인 빈집정보시스템DB ③ 폐쇄형 행정지원시스템으로 사용자(지자체)가 열람 및 활용하는 빈집정보시스템(web*)으로 구성됨

* web 기반체계의 호환성에 따른 보안성 문제로 IE에서 구글 Chrome으로 이전 추세

- 모바일 현장조사 시스템은 조사물량 배정에 따른 실태조사 지원 시스템으로 빈집확인 및 등급산정 체크리스트 기준과 관련 사진을 실시간 동기화 서비스 제공
- 빈집추정을 위한 전기, 상수도 등 기초자료와 건축물대장, 토지대장, 연속형 지적도면 등 관련 자료와 현장조사 결과는 ② 빈집정보시스템과 연동
- 모바일 현장조사시스템의 송·수신체계로 실태조사 결과를 실시간으로 열람할 수 있으며, 빈집DB 및 연계 자료를 통해 빈집정비 관련 의사결정을 위한 업무지원 기능 제공



〈그림 28〉 빈집실태조사 체계도

나) 주요 콘텐츠

■ 빈집정보시스템(Web)

- 사용자 인터페이스인 빈집정보시스템은 빈집통계와 실태조사 지원기능(실태조사 실시간 확인, 보고서 출력, 업무지원기능 등), 빈집정비계획 현황 자료를 제공함

〈표 23〉 빈집정보시스템(web) 콘텐츠 구성

구분	주요 콘텐츠
메인화면	<ul style="list-style-type: none"> ◦ IP연동 계정으로 로그인 ◦ 광역시도 배너
빈집 통계	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 빈집추정통계 및 추정목록 : 실태조사 이후 빈집추정물량 ◦ 빈집현황 집계표 : 실태조사를 통해 확인된 빈집통계 ◦ 빈집기본통계 : 일단위 업데이트되는 건축물대장 정보와 연동 ◦ 빈집교차통계 : 행정구역별 빈집의 토지 및 건축물 특성 분석
실태조사 기능	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 검색화면, 지도화면, 업무지원메뉴, 실태조사 목록화면으로 구성 ◦ 공간분석, 지적검색, 지점검색, 인구이동, 레이어 등 업무지원 기능 제공 ◦ 실태조사 현장조사 단말기와 실시간 동기화
빈집정비계획	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 단계별 일정관리 및 자료 업로드/다운로드 기능
개인정보관리	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 접속이력(IP, 접속계정, 열람정보 등) 관리 ◦ 개인정보처리기준, 위수탁 내용, 정보제공동의 등

■ 빈집정보시스템(DBMS)

- 한국감정원은 부동산통합정보플랫폼(KRIMs) 기반으로 약 25종의 국토교통부 정보 시스템 및 업무지원시스템을 구축·운영하고 있으며, 현재 빈집정보시스템의 DBMS를 KRIMs에 연동 운영하고 있음
- 개별 정보시스템 상 DB와의 유기적 연동으로 빈집추정 및 실태조사, 정비계획 수립을 위한 기초 데이터베이스를 구축함
- INPUT①(빈집 추천 Raw data, 관련 자료) → EXECUTE(가공, 추출, 분석) → OUTPUT(System Spread) → (loop) → INPUT2 (모바일현장조사DB 수신) → EXECUTE(가공, 추출, 분석) → OUTPUT②(System Spread)
- 빈집추출 DB(빈집코드, Primary Key), 연계시스템 DB(대장코드 등, Foreign Key)조사자DB, 소유자DB, 검수DB 등 개별 DB로 모듈화함

〈표 24〉 빈집정보시스템(DBMS) 콘텐츠 구성

구분	주요 콘텐츠	비고
DB 추출	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 전기사용량 자료 업로드(월별 업데이트) ◦ 상수도 단수정보 업로드(필요시 지자체 제공) ◦ 무허가 주택 추출(감정원 자체 추출) ◦ 지자체 공·폐가 자료 업로드(필요시) 	관리자
조회	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 행정구역별, 시점별, 주택유형별 조회 ◦ 조사지점별, 조사자별 조회 	관리자 조사자
빈집 물량	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 전기 및 상수도 등 추출 물량을 cleaning 후 조사물량 확정 - 건축물대장, 토지대장을 통해 대상지 확인 	관리자
조사자 배정	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 조사물량을 지역 관할 지사 또는 자회사에 배정 ◦ 조사자 배정은 지사 또는 자회사 부장이 별도 배정 	조사부장
심사 및 검수	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 빈집판정 및 등급산정 기준과의 정합성 ◦ 관련 근거자료와의 적절성 판단 	본사 검수위원
계정관리	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지자체별 계정부여 및 보안서약서 관리 	관리자
도면등록	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 정비구역계, 도시재생활성화구역계, 빈집밀집구역계 등 관련 도면 등록 	관리자
소유자정보	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 소유자정보 업로드 및 면담조사 DB 생성관리 	관리자
보고서 관리	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사전조사서, 현장조사서, 등급산정조사서, 결과보고서 등 실태조사 관련 보고서 다운로드(pdf, hwp) 	관리자

■ 현장조사 시스템

- 한국감정원에서 개발한 모바일 부동산 현장조사앱을 보안처리된 스마트폰에 설치하여 조사함

〈표 25〉 현장조사앱 주요 콘텐츠

구분	주요 콘텐츠
조사처리업무	①조사목록 ②조사서 입력 ③조사완료(실시간 업데이트)
출장관리	①출장지 및 출장일수 등록 ②출장 출발 및 완료
편의기능	①건축물대장/토지이용계획확인서 조회 ②네비게이션 연동(T맵) ③클라우드 포토박스 기능 ④부동산 개발정보 조회

다) GUI 환경구성

■ 빈집정보시스템(WEB)

- Windows 기반의 모달(Modal)창과 부분 팝업창(pop-up)으로 구성함
- 계정별 권한부여에 의한 대화상자(dialog boxes)의 명령기능으로 정적 필드가 사용자에게 의한 편집으로부터 보호되어 있음
- 드롭다운 목록(drop-down lists)에 의한 데이터베이스 추출이 가능하도록 구성함
- 지자체 담당자의 빈번한 교체에 따른 원활한 계정관리 및 개인정보 보안계획 수립을 위해 IP 연동 로그인 방식*을 활용하고 있으며, 계정부여는 관리자가 보안 서약서를 징구 후 부여함

* 공인인증서 방식에서 행정전자서명 인증방식(GPKI) 또는 IP 연동 로그인 방식 활용

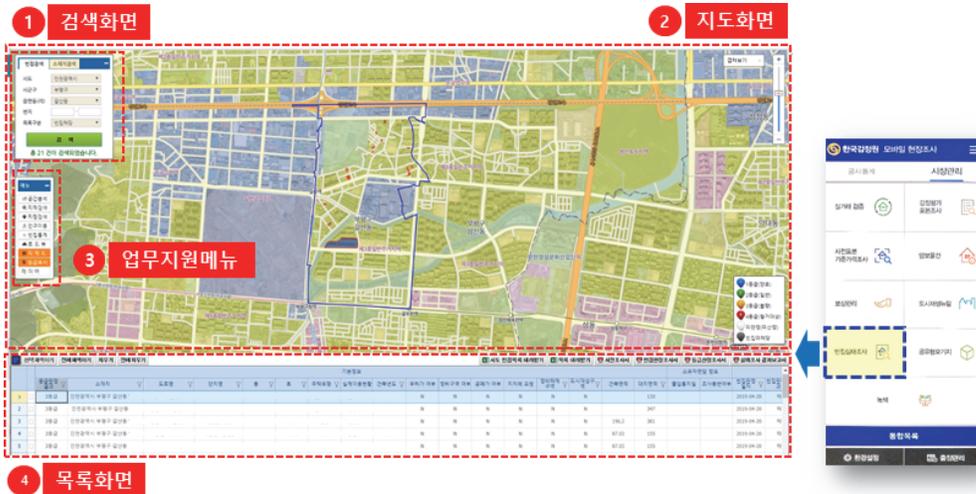


〈그림 29〉 한국감정원 빈집정보시스템 GUI

- GIS 기반의 UI(User Interface)를 구성하고 있으며, 검색화면, 지도화면, 업무 지원메뉴, 실태조사 실시간 목록 화면으로 구성됨
- 검색화면은 드롭다운방식으로 구성되며, 행정구역의 법정동 단위기준 검색과 소재지 검색 기능으로 구분함
- 지도화면은 일반지도, 지형도, 위성사진을 선택할 수 있고 web-gis로 객체지향형 데이터베이스와 연동되도록 구성함



- 업무지원 메뉴는 객체지향형 데이터베이스로 구성된 web-gis의 쿼리(query)값을 통해 결과 값을 산출하고, 별도의 업무서비스 관련 레이어(layer)를 선택할 수 있도록 구성함
- 목록화면은 실태조사 진행현황을 모니터링 할 수 있는 그리드(grid)형식으로 구성되며, 빈집현황 목록과 사전조사서, 현장조사서, 등급산정조사서, 결과보고서 등 보고서를 다운로드 받을 수 있도록 구성함



- 모바일 현장조사앱의 조사결과 실시간 동기화

- 빈집현황을 지도상에 마커 형태로 표현하고 등급별 색상으로 구분하여 조사자와 관리자의 가독성을 제고함
- 각각의 마커는 객체지향형 데이터베이스와 연동되어 빈집의 요약정보를 팝업창으로 제공함



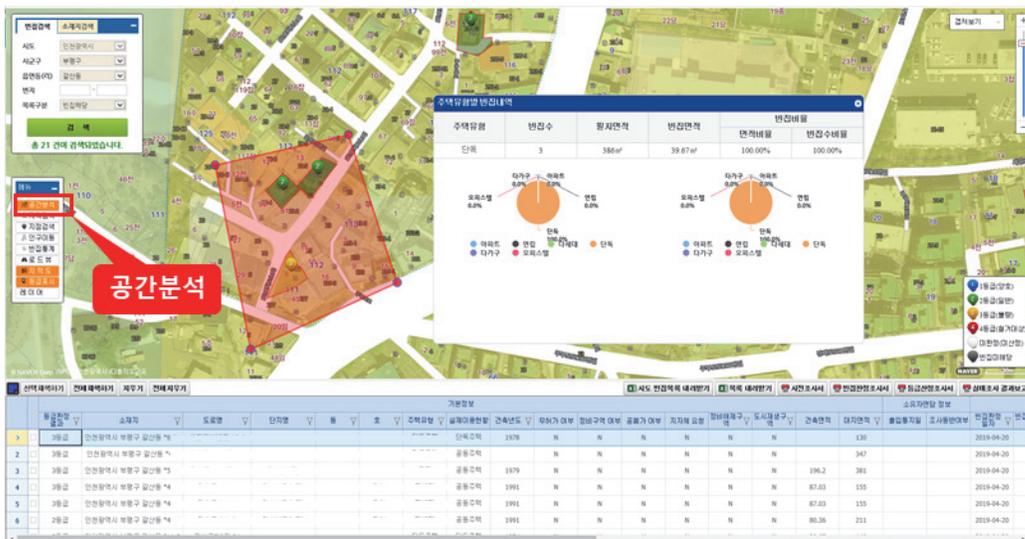
- 개별빈집의 현장조사 및 등급산정조사 내용은 지도상에서 마커 클릭 또는 그리드 창에서 해당 행을 클릭시 팝업창으로 결과값을 제공함



- 리포팅 툴을 통해 실태조사 목록을 web-gis에서 선택하거나 그리드(grid)창에서 선택할 수 있고 완료된 조사결과는 엑셀파일로 목록을 다운받거나 PDF, HWP 파일로 보고서를 다운받을 수 있음



- web-gis와 객체지향형 데이터베이스를 연동하여 기능별 Query에 따라 결과값을 산출함



- 행정구역, 공공서비스 수준, 개별에 의한 사업구역 등 레이어를 제공함



- 빈집정비계획 Flow별 일정 및 관련 서류를 등록함

한국감정원 빈집정보시스템

10.12.103.238 / 2020-05-18 16:35 인천광역시(광역) 로그인 사이트맵 직원정보수정

빈집정보시스템 소개 빈집통계 빈집실태조사 빈집정비계획 빈집활용 이용안내

+ 빈집정비계획 수립현황

지역	진행단계							
	계약	착수보고	중간보고	주민공청 및 의견수렴	의견심사	도시계획 위원회 심의	최종보고	납품완료
강화군								
계양구	2018-10-	2018-12-	2019-08-					
남동구	2018-12-						2019-08-	2019-12-
동구	2018-11-	2018-01-	2018-06-				2019-10-	2019-12-
미추홀구	2018-09-	2018-09-					2019-07-	
부평구	2019-01-	2019-01-	2019-06-				2019-12-	2019-12-
서구	2018-11-	2018-03-	2018-07-			2018-12-	2019-11-	2019-12-
연수구	2018-12-		2019-09-	2019-11-		2019-12-		2019-12-
유진군								
종구	2018-11-	2018-01-		2020-01-		2020-03-	2019-12-	2019-12-

진행단계
 계약
 진행일자 YYYY-MM-DD
 담당책임
 찾아보기

- 한국감정원에서 개발한 모바일 부동산 현장조사 앱을 보안처리된 스마트폰에 설치하여 조사함
- 빈집조사목록은 DBMS의 빈집코드를 Primary-key로 활용하고, 현장조사 단말기의 빈집조사목록도 빈집코드와 연동하여 표시됨
- 빈집코드는 모바일현장조사 앱에 설치된 지적도와 연동되어 위치 탐색이 용이하도록 지원함

- 현장조사 항목 및 등급산정조사 항목은 체크박스에 이벤트가 발생시 자동으로 빈집판정 및 등급산정 점수를 생성함
- 빈집판정 완료 및 등급산정완료 버튼 클릭시 빈집정보시스템으로 결과값 송출하고, 조사자의 조사를 완료함
- 조사자의 출장관리 기능을 제공함

The screenshots illustrate the mobile application interface for field surveys and grading. The interface includes a login screen, a main menu with various survey options, and detailed screens for determining vacant home status and assigning grades based on specific criteria and neighborhood impact.

라) 운영 및 관리

■ 계정관리

- 정보시스템은 폐쇄형 행정지원시스템으로 별도의 회원가입절차 없음
- 시도 관계부서 및 산하 기관의 담당자의 수요신청을 통해 시도의 요청에 의해 계정을 신청함
- 시스템 구축 운영기관에서는 보안서약서를 징구한 후 계정생성 : 기존 계정신청자가 전출시 신규 계정을 부여함
- 사용자는 최초 계정 등록시 자동으로 IP가 등록되며, 계정(ID, PW)과 IP에 의해 비정상적인 접속을 차단함

■ 자료관리

- 빈집정보는 DBMS에 저장하고 데이터 무결성 규칙에 어긋나지 않도록 운영함
- 데이터베이스의 PK키(Primary Key) 값은 삭제 및 수정이 불가능하도록 하였으며, 연동되는 데이터베이스 테이블과의 오류를 지속적으로 모니터링함
- 실태조사를 위해 수집한 소유자 인적사항 등 개인정보를 개인정보보호법에 따라 암호화하며, 한국감정원 내규에 따라 보안관리계획을 수립하여 관리함

■ 정보제공

- 시장·군수·구청장과 협의하여 안전사고나 범죄 발생 등을 예방하기 위해 관계 기관(소방서, 경찰서 등)에 제공하는 경우 공문요청에 의해 접수 처리함
- 그 밖의 사유에 의하는 경우 시장·군수·구청장과 협의하여 제공 여부 및 범위를 결정함
- 빈집정보는 시스템을 통해 열람하거나 빈집정보를 암호화 하여 전자파일로 제공함

■ 정보공개

- 빈집은행 기반 빈집플랫폼을 구축(binzib.kab.co.kr)하여 소유자 면담 조사시 정보공개 동의한 빈집은 자동등록하고, 별도 신청한 빈집 정보는 빈집소유자의 회원가입 및 승인절차 후 공개함
- 정보공개 범위: 빈집주소, 물리적 현황 및 가격 등 거래내용에 한하며, 빈집소유자의 개인정보는 암호화하여 보안관리함

2) LX 빈집정보시스템 ‘공가람’

가) 구조도

- 빈집을 소유한 권리자와 빈집에 대하여 관심이 있는 소비자를 연결시켜주는 플랫폼 서비스임
- 공가람을 통해 빈집에 대한 자세한 정보와 빈집 활용 및 인테리어 등에 대한 노하우를 서로 공유하며, 전문업체들의 정보를 찾아볼 수 있으며, 또한 지자체들의 다양한 지원정책 정보도 확인할 수 있음



〈그림 30〉 LX 빈집정보시스템(공가람) 구조도

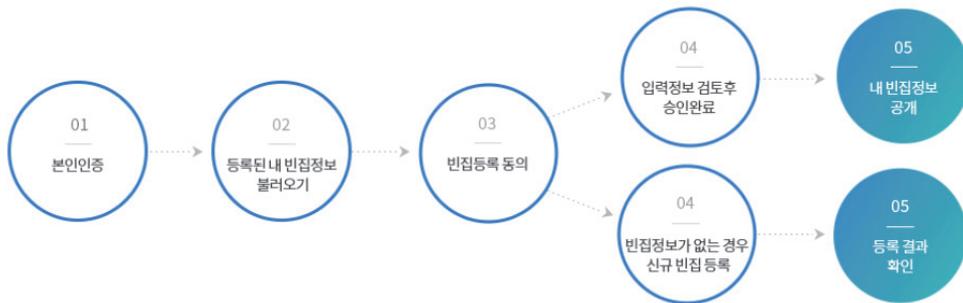
나) 주요 콘텐츠

- 전국 방치된 빈집 중 소유자의 동의를 얻은 빈집에 한하여 관련정보를 제공하고 있으며, 빈집정보는 소유자가 직접 입력 및 수정이 가능함

〈표 26〉 공가량 콘텐츠 구성

구분	주요 콘텐츠
빈집 보기	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 등록된 빈집의 면적, 주택유형, 매매유형, 희망가격, 건축승인일자 등의 정보 제공 ◦ 지도보기를 통해 빈집검색 가능
생활 환경 정보	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주변 교통시설, 공공시설, 교육시설, 편의시설, 주택유형, 사업지구, 용도지역 등 정보를 지도화면으로 제공
내 빈집 관리	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공인전자인증서 로그인을 통해 본인 소유 빈집정보 등록(수정) 및 정보공개 가능 * 내 빈집 등록절차는 하단 그림 참고
공사량 특특	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 빈집의 매매, 임대, 활용, 정부정책 및 지원사업, 부동산 등 관련업체 정보공유
정보 마당	<ul style="list-style-type: none"> ◦ LX 빈집플랫폼의 공지사항, 빈집 활용 등 각종 정보제공

- 본인인증을 거쳐 내 빈집 정보를 입력 및 수정할 수 있으며, 소유자 동의를 거쳐 빈집정보를 공개하여 매매 및 임대가 가능함



〈그림 31〉 LX빈집정보시스템 '내 빈집' 등록절차

- 실태조사는 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법 시행령」 제8조(실태조사의 방법 및 절차)에 따라 1년이상 비어있는 것으로 추정되는 빈집에 대하여 실태조사를 실시하며, '[빈집추정] → [현장조사(소유자면담 포함)] → [등금산정]'으로 진행함

다) GUI 환경구성

- 빈집현황 통계, 지원시책 및 각종 조회를 한눈에 볼 수 있게 메인화면을 구성하고 있으며, 반응형 웹으로 제작하여 컴퓨터 외 다양한 스마트기기(스마트폰,패드, 태블)의 화면 크기에 따라 자동으로 최적화 되도록 웹페이지를 구축함



- 일반사용자와 지자체 담당자의 가입 절차를 구분하고, 사용자 형태에 따라 관리 권한을 차등화함



- 지역, 주택유형, 거래형태, 노후도 등 쿼리항목을 구분하여 조건에 부합하는 빈집정보 검색이 용이함

1

조건저장 지자체 지원사책

2

주택유형 전체 지역선택 전체 매매유형 전체 노후도 전체 연면적 전체 [조건저장](#)

비광가격 전체

내 검색조건 홈 > 마이페이지 > 내 검색조건

원하시는 메뉴의 조회조건을 바로 설정하시어 원하시는 정보를 쉽고 간편하게 확인하실 수 있습니다.

3

조건설정일	해당메뉴	조회조건	삭제
2020-02-17	상세조회	[주택유형:전세]지번주소:전세[매매유형:전세]노후도:전세[연면적:채급미티,100-3000]허용가격:전세	<input type="button" value="삭제"/>
2020-02-17	지도조회	[지역:서울특별시,종로구,청운동]주택유형:단독주택(다가구)거래방식:매매	<input type="button" value="삭제"/>

총 2

- 소유자가 직접 본인이 소유한 빈집의 정보를 입력 및 수정할 수 있으며, 지자체 관리자의 검토를 거쳐 정보변경 승인 등 절차가 진행됨

나의 빈집정보 홈 > 나의 빈집정보

총 3건

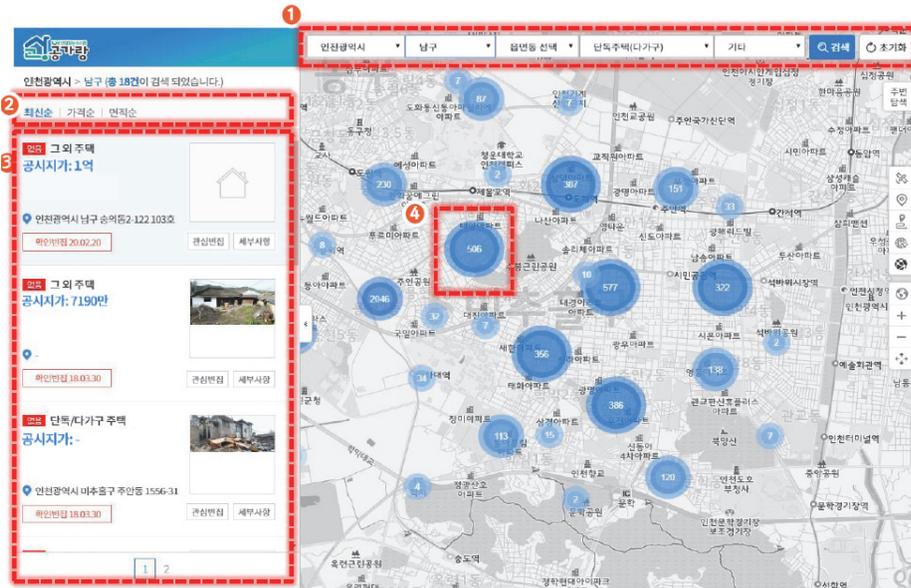
번호	소유자	빈집주소	공개여부	신청일	승인일	처리결과
3	김정현	서울특별시 강동구 천호동 328-1 잠연사스윗사이드아파트 11	비공개	2020-02-25		대기중
2	김정현	인천광역시 중구 향동7가 104-3 현대건설,현대스틸산업	공개	2020-02-21	2020-02-21	승인
1	김정현	서울특별시 서대문구 충정로2가 43 구세군	비공개	2020-02-19	2020-02-20	반려

« < 1 > »

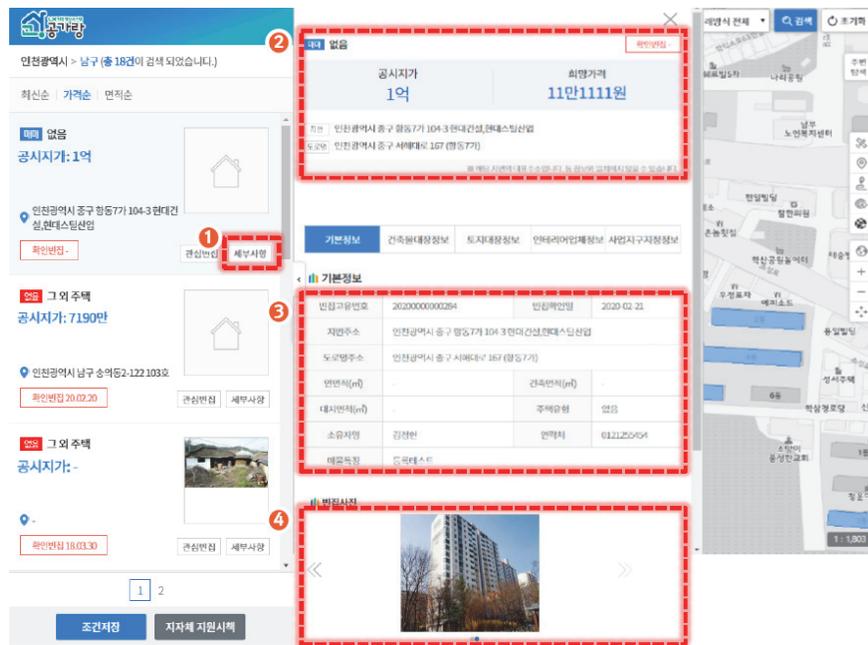
2

번호	소유자	빈집주소	공개여부	신청일	승인일	처리결과
조회 데이터가 없습니다.						

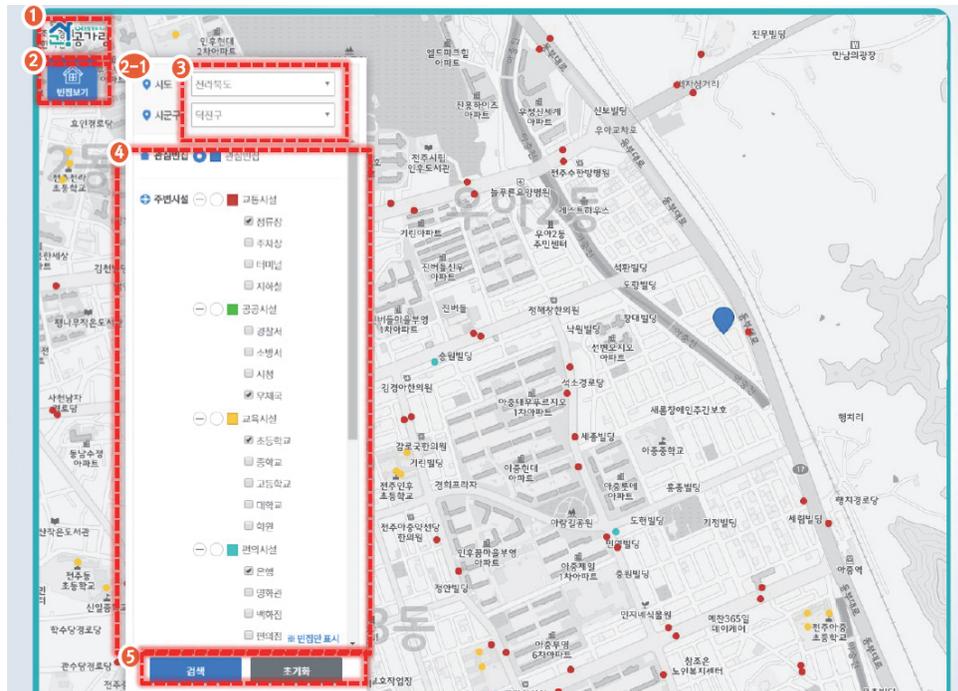
- 빈집정보 조회는 검색하고자 하는 지역, 주택유형, 거래방식을 선택하여 “검색” 버튼을 누르면 조건에 부합하는 빈집을 최신순, 가격순, 면적순으로 정렬하여 10건씩 조회가 가능하며 지도위 파란색 원형 선택시 좌측패널에 빈집 상세데이터가 표출됨



- 공시지가, 주소 등 기본정보 외 건축물대장, 토지대장, 인테리어업체 등의 정보를 한번에 검색할 수 있음



- 생활환경정보 - 주거환경정보 패널을 통해 해당빈집 인근 교통시설, 공공시설, 교육시설, 편의시설 등 해당지역의 주거여건을 검색할 수 있음



- 공인인증서를 통한 본인인증 이후 내 빈집에 대한 정보를 직접 입력할 수 있으며 빈집등록 개인정보 제공동의 이후 빈집 등록이 가능함

1 건물정보 ● 표기는 필수 입력사항입니다.

● 소유자	이은경
● 주소	인천광역시 미추홀구 주안동 849-80
● 공시가격	.
● 주택유형	그 외 주택
● 매매유형	<input type="radio"/> 매매 <input type="radio"/> 전세 <input type="radio"/> 월세 <input type="radio"/> 기타
● 희망가격	0
● 거래가능일자	<input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/>
● 공개여부	<input type="radio"/> 공개 <input checked="" type="radio"/> 비공개

2020 2월

월	화	수	목	금	토	일
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

- 공지사항, 자료실, 자주묻는 질문 게시판을 통해 이용자의 불편에 대응하고 있음

공지사항

자료실

공지사항 >

자료실 >

자주묻는질문(FAQ) >

자료실

검색

검색어를 입력하세요.

총 7건

번호	제목	등록자	등록일자	조회수	첨부
7	국토교통부 고시 「빈집 및 소규모주택 정비사업 정비지원가구」 지정 (고시 제2018-395 호)	빈집관리자	2020-02-26	2	첨부
6	자료실테스트	빈집관리자	2020-02-13	2	첨부
5	자료실테스트	빈집관리자	2020-02-06	1	첨부
4	자료실테스트	빈집관리자	2020-02-06	0	첨부
3	자료실테스트	빈집관리자	2020-02-06	1	첨부
2	미.오르	빈집관리자	2020-01-08	6	
1	자료실	빈집관리자	2019-12-24	4	첨부

1

등록

라) 운영 및 관리

- 정보시스템은 빈집소유자, 관리자(정부 및 공공기관), 이용자 등 제한없이 회원 가입 및 이용이 가능함
- 회원 가입시 ID/PW만 입력한 이용자는 정보의 탐색 및 구독이 가능하며, 공인 인증서를 통해 가입한 이용자는 본인 소유 빈집 정보를 업로드하여 공유할 수 있음. GPKI 인증을 받은 담당자는 별도의 권한을 부여하여 정보의 수정 및 관리가 용이함
- 소유자가 직접 입력한 빈집정보는 일반에게 공개되지 않으며, 소유자 본인의 동의를 받은 빈집에 대한 정보만 외부에 표출되어 일반인의 정보검색이 가능함

「농촌 빈집정비 가이드라인 마련」 연구

제3장. 농촌 빈집정비 가이드라인 주요내용

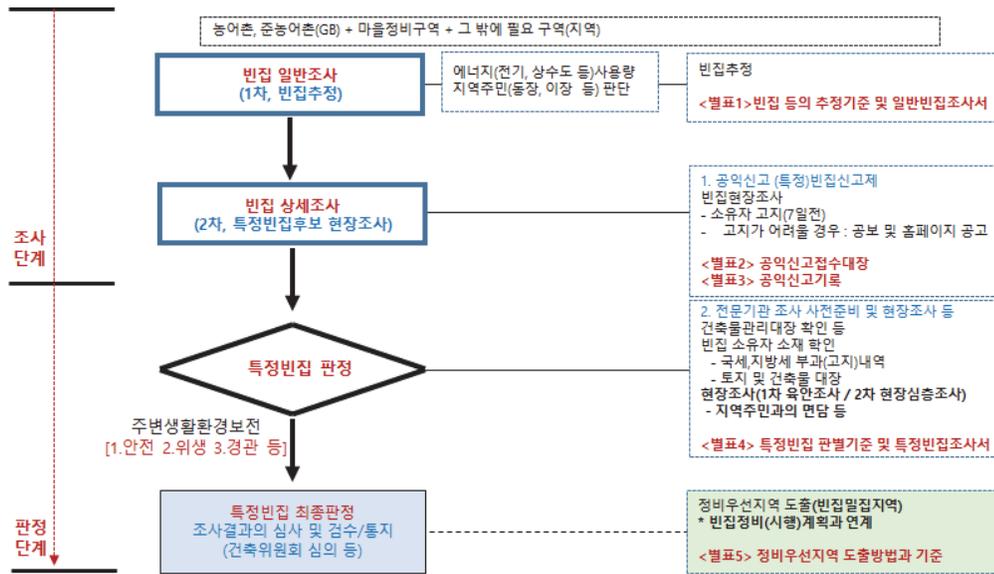
제3장 농촌 빈집정비 가이드라인 주요내용

주요 용어 정리

- 1) “농어촌”이란 「농업·농촌 및 식품산업기본법」제3조제5호에 따른 농촌과 「수산업·어촌 발전 기본법」제3조제6호에 따른 어촌을 말한다.
- 2) “준농어촌”이란 광역시 관할 구역의 지방자치단체인 구(이하 “광역시 자치구”라 한다)의 구역 중 농어촌 외의 지역으로서 「농지법」제28조에 따른 농업진흥지역과 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」제3조에 따른 개발제한구역을 말한다.
- 3) “빈집”이란 「농어촌정비법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제12호에 따라 시장(특별자치시의 경우에는 특별자치시장을 말하고, 특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다)·군수·구청장(광역시 자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물을 말한다.
※ 초기 빈집조사는 주택을 중심으로 실시하고, 향후 비주거용 빈건축물까지 확대조사한다.
- 4) “특정빈집”이란 시장·군수·구청장이 법 제2조제12호에 따른 빈집 중 현 상태 그대로 방치하면 주택의 안전, 위생, 경관, 생활환경 유지에 심각한 지장을 초래할 가능성이 매우 높은 상태로 제14조에 따라 판정하는 빈집을 말한다.
- 5) “빈집정비계획”이란 법 제64조 및 같은 법 시행령(이하 “영”이라 한다) 제59조의2에 따라 시장·군수·구청장이 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위한 계획을 말한다.
※ 빈집정비시행계획이란 시장·군수·구청장이 빈집정비사업을 시급히 추진할 필요가 있는 지역을 대상으로 사업시행을 위해 수립하는 계획을 말하며, 빈집정비계획에 포함하여 수립한다.
- 6) “빈집실태조사”란 법 제64조의2 및 영 제59조의3에 따라 시장·군수·구청장이 빈집 또는 빈집으로 추정되는 농어촌주택과 건축물(이하 “빈집등”이라 한다)의 관리상황 및 안전상태 등을 파악하기 위한 조사를 말한다.
- 7) “빈집우선정비지역”이란 법 제54조에 따라 생활환경정비계획 또는 법 제101조에 따라 마을 정비계획이 수립되어 있거나 취약지역 생활여건 개조사업(새뜰마을사업) 등이 추진되었거나 추진(준비) 중인 지역 등 빈집으로 인해 위생상의 위해, 안전사고나 범죄발생의 우려가 높거나 정비기반시설이 현저히 부족하여 재난 발생시 피난 및 구조활동이 곤란한 지역 등을 말하며, 시장·군수·구청장이 행정리 또는 마을단위로 지정하는 지역을 말한다.
- 8) “빈집정보시스템”이란 법 제64조의2 및 영 제59조의3에 따른 실태조사를 토대로 빈집을 효율적으로 정비·관리하기 위한 정보시스템을 말한다.
- 9) “빈집정비사업”이란 법 제64조제1항에 따라 수립되는 빈집정비계획에 포함되어 빈집의 철거·개축·수리·활용 등을 위해 추진하는 사업을 말한다.
- 10) “실태조사 대행전문기관”이란 법 제64조의2제2항 및 영 제59조의5에 따라 시장·군수·구청장으로부터 실태조사 전문기관으로 지정받아 빈집실태조사 업무를 대행하는 기관을 말한다.
- 11) “빈집정보시스템 대행전문기관”이란 법 제64조의6제4항 및 영 제59의6 제2항에 따라 농식품부장관 및 해양수산부장관 또는 시장·군수·구청장이(이하, ‘농식품부장관등’이라 한다) 구축하는 빈집정보시스템의 구축·운영 업무를 대행하는 기관을 말한다.

1. 빈집실태조사

- 농촌 빈집 추출을 위한 조사는 일반조사와 상세조사로 구분하며, 특히 특정빈집의 판단기준은 안전·위생·경관 등의 항목을 중심으로 구성하며, 그 일련의 진행 과정은 다음과 같음



<그림 48> 빈집실태조사 절차

1) 개요

가) 정의

- 「농어촌정비법」제64조의2에 따라 빈집으로 추정되는 주택의 물리적·관리적 현황 등을 조사하는 업무임
- 빈집의 정의는 다음과 같음
 - 시장(특별자치시의 경우에는 특별자치시장을 말하고, 특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다)·군수·구청장(광역시 자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물

□ (국토교통부 기준) 빈집의 범위

- 「빈집및소규모주택정비에 관한 특례법」시행령 제2조 3호에 의하면 「건축법」에 따른 사용승인 또는 「주택법」에 따른 사용검사를 받지 아니한 주택, 즉 무허가 주택은 빈집에서 제외하도록 규정되어 있음
 - 도농복합시의 경우 빈집실태조사시 무허가주택인 경우가 상당수 존재하며, 무허가 빈집 방치로 인한 악취 등 환경, 붕괴위험 등 안전 문제등으로 인해 민원문제가 발생되고 있음
- 기존 원도심 또는 농어촌 지역의 경우 무허가 빈집으로 인한 문제가 더욱 심각함에도 제도권 밖에 존재하기 때문에 근본적인 빈집 문제 해소에 한계가 있음
- 또한, 농촌의 경우 농사의 편의를 위해 농막*을 설치하지만 실질적으로 주택 또는 숙박을 위한 시설로 이용하는 경우가 다수 확인되고 있으나, 빈집의 범위에 포함되지 않아 정비대상에 공백이 발생함
 - * 「건축법 시행령」 제15조에 따른 가설건축물로 농사를 짓는데 편리하도록 논밭 근처에 간단하게 지은 건축물(전기·가스·수도 미설치)

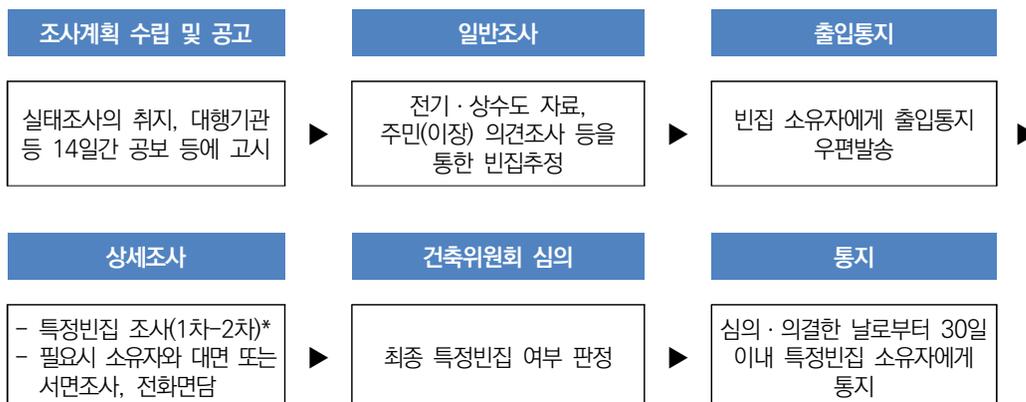
나) 목적

- 체계적이고 효율적인 빈집 관리와 정비·활용을 위한 빈집현황 기초자료를 구축함
- 안전·경관·위생상 문제가 있는 특정빈집을 집중 관리함으로써 정주환경을 개선함

2) 조사절차 및 주요내용

- 빈집조사는 큰 틀에서 일반조사(빈집추정조사)와 상세조사(특정빈집조사)로 구분되며, 이를 보완하기 위한 소유자 의견조사 등이 있고, 실태조사의 과정은 다음과 같음

〈표 35〉 빈집실태조사 절차



* 특정빈집 1차조사는 실태조사 대행 전문기관이 일반빈집 및 공익신고빈집을 대상으로 현장조사를 실시하는 것을 말하며, 2차조사는 조사단이 1차 조사의 결과를 검토하여 특정빈집을 추출하는 것을 말함

3) 일반조사(빈집추정조사)

- 일반조사는 시장·군수·구청장(또는 실태조사 대행 전문기관)이 전기사용량과 상수도 사용량 등을 통해 빈집실태를 파악하는 조사를 말함

가) 조사계획 수립 및 공고

- 실태조사 실시 30일 전까지 조사계획을 수립(시장·군수·구청장) 후 지자체의 공보에 14일 이상 고시함
- 공고문은 실태조사 취지 및 법적근거, 기간 및 대상, 조사내용, 대행기관을 포함하여 작성함

참고 1

조사계획 공고문(예시)

00시 고시 제2018 - 133호

〇〇시 빈집 실태조사를 위한 조사계획 고시

「농어촌정비법」제64조의 2(빈집실태조사)에 따라 00시 관내 빈집 실태조사를 위한 조사계획을 수립하고 실태조사 실시 전 이를 고시합니다.

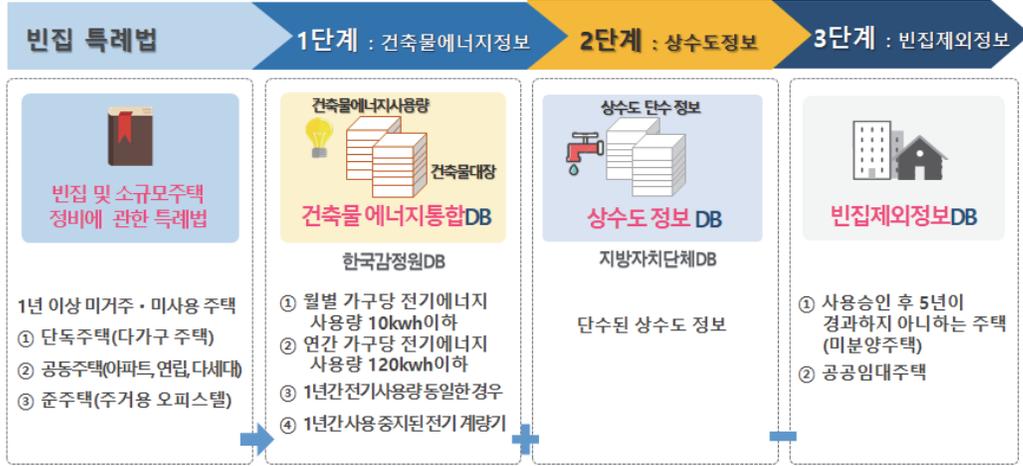
2020. 10. 15.

〇〇시장

1. 조사취지 : 빈집으로 추정되는 주택에 대하여 실질 거주여부 등의 확인을 위한 빈집실태조사를 실시하여 빈집 정비계획 수립을 위한 기초자료 활용 및 지속적인 관리를 통한 주민의 주거복지 향상
2. 법적근거 : 「농어촌정비법」 제64조의 2(빈집실태조사)
3. 조사기간 : 2020. 11. 15 ~ 2020. 12. 15
4. 조사대상 : 00시 관내 빈집으로 추정되는 곳
5. 조사의 내용
 - 빈집여부 확인 / 빈집 소유권등의 권리관계 현황조사
 - 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황조사
 - 빈집 및 그 대지의 안전상태
 - 빈집 대지에 인접한 도로 및 건축물 등의 현황
 - 빈집의 설계도서 현황 / 빈집의 발생사유 조사
 - 빈집정비사업의 시행방법에 대한 소유자의 의견 등
6. 실태조사 대행전문기관 : 00000
7. 기타 궁금하신 사항은 00시 주택관리과(☎041-000-0000)으로 문의하여 주시기 바랍니다

나) 조사방법(빈집추정)

- 국가건물에너지통합DB의 전기사용량과 상수도 사용량, 기타 에너지 사용량 자료를 취합하여 빈집을 추정함
- 관계 공무원 또는 주민(이장 등) 대상 탐문조사와 경찰서 공폐가 조사 자료를 활용함



〈그림 49〉 국토교통부 빈집추정 기준

자료 : 국토교통부

다) 자료요청(수집)

- 전기사용량 : 국토교통부 녹색건축과에 전산자료 이용승인 신청을 통해 구득함

〈건축물에너지 전산자료 이용승인 신청서〉

■ 건축물 에너지온실가스 정보체계 운영규정 별지 제1호서식

전산자료 이용승인 신청서

· ()에는 해당하는 것에, ()를 표시하십시오.

신청 대상	일반 또는 기공중	일반(일반/시공사 또는 법인등록번호)
	한국감정원	120-81-00895
신청인	전화번호 1644-2828	
	주소 대구광역시 동구 노노벨리로 291	

이름(주체명) 별칭(부기호)
 전국 빈집목록 추출 및 빈집 탐사기간 설정
 이용기간
 '19.11-사업종료시까지

별첨근거
 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제8조, 시행령 제7조

신청내용·항목(별첨부기호)
 2019년도 이후 전국 월별 주택 에너지정보의 주기적 제공

자료요구 범위 ()국가 ()특별시·광역시·도·특별자치도 ()시·군·구

신청인(개인) 한국감정원

한국감정원 내규 「전산자료요청」을 준용하여 처리

건축물 에너지온실가스 정보체계 운영규정 제4호제2항에 따라 건축물에너지 전산자료 이용승인을 신청합니다.

2019년 12월 06일

신청인(개인) 한국감정원

국토교통부장관 귀하

신용인내

첨부서류 * 관계 증명서(항공사) 장의 복사본(1부) 수수료 5천원

210mmx297mm [복합용지(28) 70g/w]

〈건축물에너지 전산자료 이용승인 신청 회신 공문〉

국민의 나라 정의로운 대한민국

국토교통부

국토교통부 빈집내방

수신 한국감정원장 (당첨)

제목 건축물 에너지·온실가스 전산자료 이용승인 신청 회신

1. 한국감정원 도시재생지원처-3638(2019.12.05.), "건축물 에너지·온실가스 전산자료 이용승인 신청" 호와 관련됩니다.

2. 귀 기관에서 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 관련, 위 호로 요청하신 자료에 대해 불일과 같이 제공해 드리오니 감회 송부하는 전산자료의 경우, 온·남용으로 인한 국적 외 사용 및 정보 자료의 유출을 방지하여 주시고, 개인의 사용량이 밝혀지지 않도록 「주민등록법」, 「개인정보 보호법」 에 따라 개인정보 등이 포함된 자료의 안전 관리 및 「전산자료 이용승인 신청서」 상의 안전관리 대책 등 제반사항을 철저히 준수하여 주시기 바랍니다.

불일 회신자료(별도 송부) 1부. 끝.

국토교통부장관

직책 장관 주무관 김민성 시무사 안종수 인공 12.06

함조자

시행 녹색건축과-6789 (2019.12.06.) 접수 도시재생지원처-8670 (2019.12.06.)

우 33013 서울특별시 도청로 111(02) 418호 녹색건축과 http://www.molit.go.kr

전화 044-201-6590 팩스 044-201-5574 / 11419 모 11 빈집과

일지리가 생생하고 복지도입니다.

〈그림 34〉 전산자료 이용승인 신청 예시

- 상수도 사용량 : 해당 자치단체 상수도 사업본부에 요청을 통해 구득함



세계 최고의 부동산시장 전문기관

한국감정원

수신 OO시장 (경유)
제목 OO시 빈집 추정을 위한 상수도 정보 요청

1. 귀 시의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 한국감정원은 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위한 목적으로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의거하여 빈집정보시스템 구축 업무를 위탁받아 수행하고 있습니다. 이와 관련하여 다음과 같이 상수도 정보를 요청하오니 원활한 업무 수행을 위하여 협조하여 주시기 바랍니다.

가. 정보제공 요청근거 : 빈집특례법 제8,15조 및 시행령 제14조(붙임1).
나. 대 상 : OO시 상수도 정보(붙임2)
다. 용 도 : 빈집추정 목적 생성 목적

붙임 1. 정보제공 요청근거(빈집특례법) 1부.
2. 회신양식 1부. 끝.

한국감정원장

정보제공 요청근거 (빈집특례법)

□ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

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

○ 법 제15조(빈집정보시스템의 구축) 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.

- 시행령 제14조(빈집정보시스템의 구축) 1. 법 제8조제1항에 따른 주민등록 전산정보(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별정보를 포함한다), 국세, 지방세, 수도·전기 요금 등의 자료 또는 정보

〈그림 35〉 상수도 정보 요청 예시

〈〈빈집 및 소규모주택정비법〉〉

□ (국토교통부 기준) 빈집 추정 및 판정기준의 문제

- 현재 법 또는 업무지침상 빈집의 정의는 “1년 이상 거주하지 않거나 사용하지 않은 주택”으로 이를 추정하기 위해 업무지침 별표1에 따라 전기사용량과 상수도 단수정보를 기준으로 하고 있음

빈집등의 추정기준(제9조 관련)

구분	추정 사용량
전기사용량	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
상수도사용량	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

자료 : 빈집정비사업에 관한 업무지침

- (빈집판정비율) 법제8조제1항 및 제2항, 업무지침 제9조에 의한 빈집추정자료 부정확하여 빈집판정비율 (50% 미만, 서울은 19% 수준) 낮음

- 업무지침 제9조(전기사용량*, 상수도 사용량, 기타에너지 사용량)에 의한 자료의 정확도가 낮고, 도시 외곽지역은 태양열집전시설로 인한 오차비율 상승
 - * 건축물에너지통합정보시스템(녹색건축과)를 통해 전기사용량 정보 활용하나 현전의 전기계량기 철거 DB 없음
- 실태조사 완료 후 민원인의 신고, 관계기관(소방서, 경찰서 등)의 공폐가 자료에 의해 빈집이 접수되는 경우 있음
- ☞ (개선안) 현전의 계량기 철거 DB 제공 및 관계기관 공폐가 정보, 태양열 집전시설 지원 사업 DB 활용 명문화 필요
- (현행) 업무지침 제9조에 의거 아래와 같이 전기사용량, 상수도 사용량 정보를 활용하여 빈집을 추정하나, 추정자료의 3~4개월 시차와 부정확성으로 인해 빈집판정비율 낮음
 - (추출DB유형) 대부분 지자체(인천 동구 제외)에서 전기에너지 비중 높음 ⇒ 전기+상수도(64.16%) > 전기(45.67%) > 상수도(39.21%) > 무허가(22.10%)
 - (전기에너지) 사용중지 > 연간 월10Kwh 이하 > 연간 합계120Kwh 이하 ⇒ “연간 매월 동일사용량 기준”은 제외 필요

〈빈집판정률 예시〉

(단위 : 호)

지역 (판정비율)	한국감정원 추정								
	구분	전기	상수도	전기+상수도	무허가	공폐가	기타	소계	
계양구 (52.44%) *무허가 제외시 57.32%	빈집	호수	124	40	16	35	-	-	215
		비율	57.67	18.6	7.44	16.28	-	-	100
	빈집 제외	호수	87	44	3	61	-	-	195
		비율	44.62	22.56	1.54	31.28	-	-	100
	소계	호수	211	84	19	96	-	-	410
		비율	51.46	20.49	4.63	23.41	-	-	100
동구 (31.49%) *무허가 제외시 52.01%	빈집	호수	19	170	59	204	118	-	570
		비율	3.33	29.82	10.35	35.79	20.7	-	100
	빈집 제외	호수	43	197	34	924	42	-	1,240
		비율	3.47	15.89	2.74	74.52	3.39	-	100
	소계	호수	62	367	93	1,128	160	-	1,810
		비율	3.43	20.28	5.14	62.32	8.84	-	100
서구 (40.74%) *무허가 제외시 42.28%	빈집	호수	275	75	39	7	-	-	396
		비율	69.44	18.94	9.85	1.77	-	-	100
	빈집 제외	호수	347	164	20	45	-	-	576
		비율	60.24	28.47	3.47	7.81	-	-	100
	소계	호수	622	239	59	52	-	-	972
		비율	63.99	24.59	6.07	5.35	-	-	100
중구 (52.24%) *무허가 제외시 66.92%	빈집	호수	315	152	55	108	45	-	676
		비율	46.6	22.49	8.14	15.98	6.66	0.15	100
	빈집 제외	호수	132	120	6	247	112	0	617
		비율	21.39	19.45	0.97	40.03	18.15	0	100
	소계	호수	447	272	61	355	157	1	1,293
		비율	34.57	21.04	4.72	27.46	12.14	0.08	100
김포시 (30.52%)	빈집	호수	72	-	19	-	-	3	94
		비율	76.6	-	20.21	-	-	3.19	100
	빈집 제외	호수	198	-	13	-	-	2	213
		비율	92.96	-	6.1	-	-	0.94	100
	소계	호수	270	-	32	-	-	5	307
		비율	87.95	-	10.42	-	-	1.63	100

지역 (판정비율)	한국감정원 추정								
	구분	전기	상수도	전기+상수도	무허가	공폐가	기타	소계	
동두천시 (32.14%) *무허가 제외시 44.15%	빈집	호수	115	68	2	48	-	-	233
		비율	49.36	29.18	0.86	20.6	-	-	100
	빈집 제외	호수	184	49	1	258	-	-	492
		비율	37.4	9.96	0.2	52.44	-	-	100
	소계	호수	299	117	3	306	-	-	725
		비율	41.24	16.14	0.41	42.21	-	-	100
평택시 (27.42%)	빈집	호수	245	49	51	-	-	-	345
		비율	71.01	14.2	14.78	-	-	-	100
	빈집 제외	호수	590	295	28	-	-	-	913
		비율	64.62	32.31	3.07	-	-	-	100
	소계	호수	835	344	79	-	-	-	1,258
		비율	66.38	27.34	6.28	-	-	-	100

- 한국감정원의 빈집실태조사 결과에 의하면 서울 22.2% 인천 41.4%, 부산 51.2% 광주 40.9% 수준으로 광역시도별 판정비율에 차이가 있었으며, 광역시 내 시군구별로도 비율이 상이하게 나타남
 - 특히 택지개발지구 또는 산업단지 등과 인접한 지역, 산업단지가 있는 지역의 경우 타 지역에 비해 빈집 수가 작고, 판정비율이 낮게 나타났으며, 도농복합도시의 경우는 판정비율이 더 낮게 나타나고 있어, 빈집추정기준의 획일적인 적용이 문제가 있음
- 이러한 낮은 판정비율의 원인으로 아래<표>과 같이 빈집을 추정하기 위한 에너지 정보가 갖고 있는 한계점에서 찾아볼 수 있음

<표> 빈집 추정자료의 장·단점

구분	장점	단점	자료원천
전기 사용량 정보	건축물대장과 매칭 → 비교적 정확한 빈집 추정가능	조사시점과 전기 사용량 정보 추출시점 간 3~4개월 시차 존재	한국감정원
상수도 단수 정보	조사 시점 직전 월까지의 사용량	건축물대장과 매칭 되지 않아 지번주소 정보 활용	지자체 상수도 사업본부

- 부동산 거래가 빈번하거나 공동주택 밀집 지역의 경우 이 시차 동안 신규 매수자 또는 임차인이 점유하는 경우가 있으며, 상수도의 불완전한 정보로 인해 토지 분할·합필, 또는 건축물의 멸실된 경우가 있음
- 또한 도시지역 외곽 또는 농어촌지역의 경우 태양광 설치로 인한 전기사용량이 과소 측정되는 경우와 지하수 사용으로 인한 상수도가 단수되는 사례가 존재하여 이러한 편차를 더욱 가중시킴
- 이와 반대로 실제 빈집임에도 불구하고 빈집판정기준이 체크리스트로 되어 있기 때문에 일정 요건에 부합하지 못하여 빈집에서 제외되는 경우와 전기계량기가 철거된 경우 확정적으로 빈집임에도 한전의 계량기 철거 DB의 부재로 인해 빈집 추정시 제외되는 경우가 상당수 존재함

- 경찰서 빈집(공폐가) 자료 요청 : 관할 경찰서에 공폐가 현황자료를 공문요청을 통해 구득함

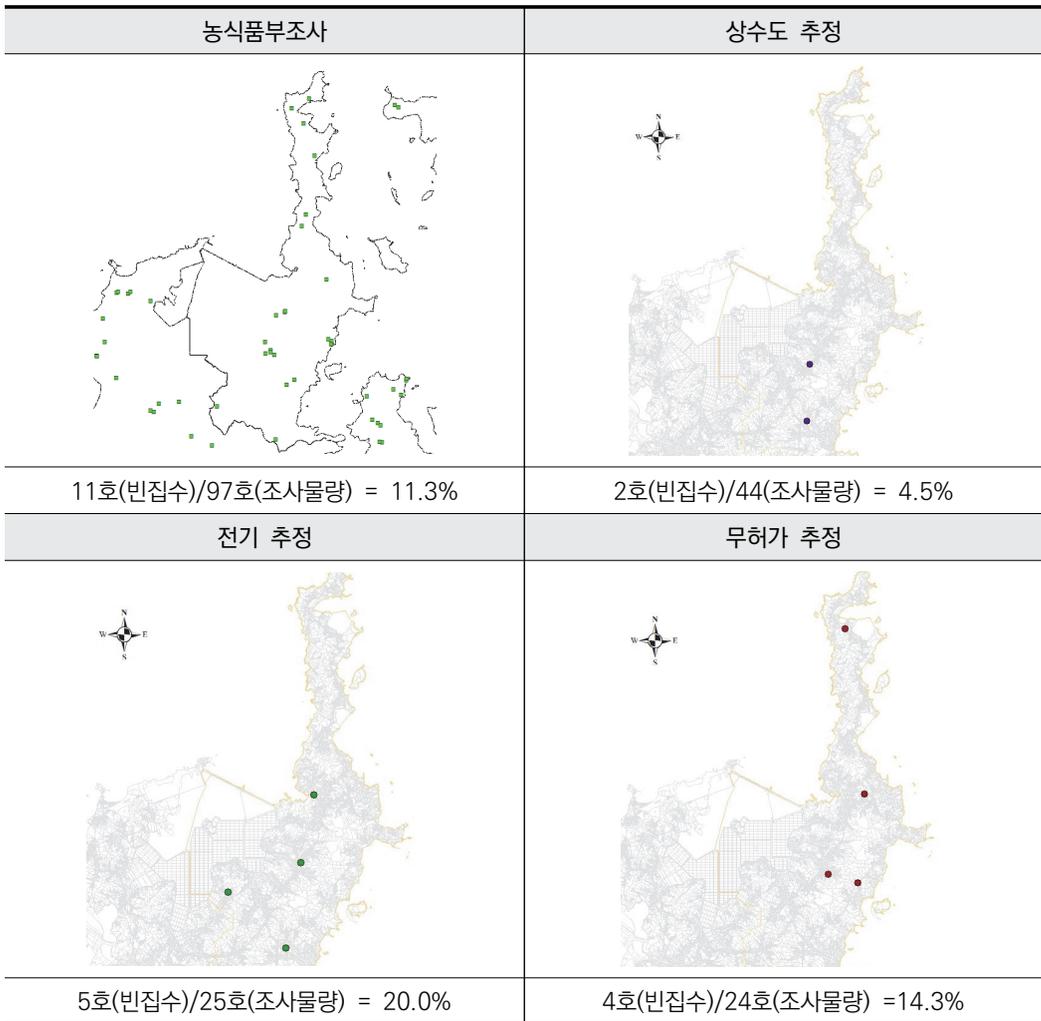
라) 빈집조사의 실증 사례

■ 충남 태안군 이원면

- 총 조사물량 97호 중 ① 상수도 사용량, ② 전기 사용량, ③ 무허가 건물 각각 25호, 44호, 28호를 추정함
- 하지만 최종 빈집수는 11호로 총 조사물량의 11.3%정도로 낮은 수준

〈표 28〉 태안군 이원면 빈집실태 조사

	계	해당	미해당	비고
계	97	11	86	주거밀집도가 낮기 때문에 상대적으로 산재적으로 분포되어 있음
① 상수도	44	2	42	지하수 사용으로 인해 사실상 단수 처리된 가구가 많음
② 전기	25	5	20	고령자 거주, 태양열집열판 설치 등으로 인한 낮은 사용량
③ 무허가	28	4	24	무허가물량 중 종전 면사무소, 이장 등을 통해 수집한 공폐가 조사 결과와 중첩



〈그림 36〉 국토교통부 빈집조사 결과와 비교(태안군 이원면)

■ 충북 충주시 수안보면

- 충주시 수안보면 온천리를 대상으로 농식품부에서 2019년 전수조사한 결과와 2020년 8월 현장조사 결과를 비교·검토함
- 농식품부 조사결과 12개 빈집 중 4개는 향교 및 농막이었으며, 4개 빈집 추가조사(4개 빈집의 발생시점은 정확히 확인할 수 없었음)

읍·면	리	위치	주택 소유자 거주지역 ① 마을 내 ② 마을 외 ③ 파악 안됨	현재 빈집상태 ① 빈집 ② 주택활용 ③ 타용도 활용 ④ 기타	빈집 발생사유 ① 상속 주택 ② 임대 모집 중 ③ 파손, 사용불가 ④ 기타	향후 임대 및 매매 의향 ① 임대 희망 ② 매매 희망 ③ 의향 없음 ④ 기타	비고
수안보면	온천리	A1-1	3	2	-	-	
	온천리	A2-10	1	3	-	3	수안보성당 소유건물
	온천리	A3-2	1	1	3	-	
	온천리	A4-20	3	1	3	4	유산상속 문제 (연락안됨)
	온천리	A5-1	1			3(추정)	〈빈집아님〉 합천이씨 집성촌, 향교
	온천리	A6	1			3(추정)	
	온천리	A7	1	2	-	-	
	온천리	A8-5					〈빈집아님〉 농막으로 추정
	온천리	A9-2					
	온천리	A10-2	3	1	3	-	
	온천리	A11-1	3	1	3	-	
	온천리	A12-2	3	1	3	-	
	온천리	A13-8	3	1	2	2	〈빈집추가〉 스키용품 대여상가 (미운영)
	온천리	A14-8	1	1	4	2	〈빈집추가〉
	온천리	A15-5	1	1	4	2	〈빈집추가〉
	온천리	A16-45	1	1	4	-	〈빈집추가〉

주 : 본 위치는 개인정보 보호를 위하여 약칭으로 표시함(이하동일)

■ 충남 아산시 도고면

- 충남 아산시 도고면 지역을 대상으로 농식품부 2019년 조사와 국토교통부 2020년 조사, 2020년 10월 현장조사 결과를 비교·검토함
 - 농식품부 조사(26개)와 국토교통부 조사(12개)의 총 빈집 수도 차이를 나타낼 뿐 아니라 1개 만 일치
 - 농식품부 조사와 국토교통부 조사의 빈집조사 당시의 빈집정의, 조사일시, 조사방법 등의 차이를 고려하여도 많은 차이가 발생하여 정확한 조사의 중요성 재확인

읍·면	리	위치	빈집여부	빈집시점 등	비고
도고면	금산리	A1-9	X	2020년 봄, 땅 주인에 의해 이사	농식품부
	금산리	A2-12	X		"
	금산리	A3-8	X	밭	"
	금산리	A4-8		770-3, 772-6, 772-8 모두 빈집	"
	신통리	A5-148	X	논	"
	신통리	A6-15	X	밭	"
	신통리	A7-174	X	밭	"
	신언리	A8-23	X	공터	농식품부, 국토부
	신언리	A9-321	X	공터	농식품부
	신언리	A10-17	O	15년 경과	"
	신언리	A11-274	O	15년 경과	"
	시전리	A12-528	X	용궁댁	"
	향산리	A13-3	O	7~8년	"
	향산리	A14-6	O	10년 이상,	"
	농은리	A15-2	O	10년, 아랫집 지어서 살고있음	"
	농은리	A16-303	X	공터	"
	오암리	A17-56	O	10년, 주인이 가끔 방문함	"
	오암리	A18-1	O	15년, 거동 불편해 아들 집으로 옮기심	"
	오암리	A19-3	O	15년, 주인이 앞으로 이사하고 집 비워놓음	"
	시전리	A20-1	O	10년, 주인 돌아가시고 손자가 매물로 내놓음	"
	시전리	A21-2	O	20년, 마을에서 철거를 원함	"
	시전리	A22-1	O	1년	"
	시전리	A23-245	X	할머니 거주	"
	시전리	A24-2	O	33-4는 거주 33-2가 빈집임	"
	시전리	A25-3	O	임대를 원함	"
	시전리	A26-10	O	10년 이상	"
	화천리	B1-494	O	10년, 부친 사는 동생이 가끔 방문	국토부
	와산리	B2-143	O	경매물권, 땅주인 외지사람	"
	기곡리	B3-1	X		"
	신언리	B4-5	O	7년	"
효자리	B6-105	O	6년	"	
신유리	B6-17	O		"	

읍·면	리	위치	빈집여부	빈집시점 등	비고
	화천리	B7-226	X	할머니 거주	국토부
	화천리	B8-352	X	개 농장 하며 살고 있음	"
	오암리	B9-164	O	10년, 2020년 철거예정	"
	덕암리	B10-1	O	5년	"
	신언리	B11-25	O	5년	"
	신언리	B12-23	O	공터	"
	와산리	C1-6	O	10년, 마당에 잡초 및 나무가 많음	신규추가
	와산리	C2-148	O	3년, 주인은 동네 사람, 외국인 임대 주었다가 현재 빈집	"
	와산리	C3-180	O	4-5년, 할머니 돌아가시고 빈집, 임대 및 매물	"
	와산리	C4-147-1	O	부모님 돌아가신 후 자녀 가끔 방문	"
	와산리	C5-139-4	O	자녀 가끔 방문	"
	와산리	C6-204	O	집지으려다 중단함	"
	와산리	C7-163-1	O	자녀 가끔 방문. 93년 준공, 부모님 돌아가시고 비어 둠	"
	시전리	C8-469-1	O	1년, 할아버지 돌아가시고 빈집	"
	신유리	C9-14-2	O	식당 하려다가 비워둠 5년	"
	신유리	C10-17	O	4년	"

사용중인 것으로 추정되는 건물



도고면 금산리 20-9



도고면 신언리 273-17

빈집으로 추정되는 건물



도고면 오암리 287-1



도고면 신언리 111-5

<그림 37> 실태조사 현장사진(아산시 도고면)

00시 00읍/면 빈집 등의 추정기준과 일반빈집조사서(필지별)

사업명	00시 빈집등 실태조사		
조사지 일련번호	00시-00읍면-0000	조사일시	2020년 00월 00일 ~ 2020년 00월 00일
조사지 주소			
조사자		소속/직급	
조사기간 부터 까지		
빈집개요(추정)	토지면적 (m ²), 총건축물수 (동) 건축 총면적((m ²)		

위의 사업의 조사결과와 붙임서류를 제출합니다.

구분	주용도	전기 및 상수도 사용량(1년간)			비고 (주민면담)
		전기사용량	상수도사용량	빈집추정(1차)	
건축물1				① 빈집 우려 ② 빈집 아님 ③ 현장 확인 필요	
건축물2					
건축물3					
건축물4					
건축물5					

* 한 필지에 건축물이 6개 이상일 경우 표를 만들어 작성해주세요.

년 월 일

00시 00읍/면 빈집 등의 추정결과(읍·면별)

사 업 명	00시 빈집등 실태조사		
조사지 일련번호	00시-00읍면	조사일시	20 년 00월 00일 ~ 20 년 00월 00일

연번	주소	에너지사용량			총 건축물수	총 주거용 건물수	주택유형	빈집추정 (1차)	비고
		전기	상수	기타					
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
	- 이상 완료 -								

* 칸이 부족한 경우 칸을 만들어 작성해주세요

**"빈집추정(1차)"는 ① 빈집 우려, ② 빈집 아님, ③ 현장 확인 필요로 표시

년 월 일

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

- 업무지침상 빈집소유자의 확인을 위해 국세·지방세 과세정보, 토지 및 건축물 대장, 지역주민과의 면담 등을 통해 진행 할 수 있도록 되어 있으나, 소유자 확인은 지자체의 협조를 통해 지방세 과세정보에 등재된 납세의무자 정보를 활용

《소유자 정보 관련 자료 요청》
(지방세 과세정보(행정안전부 협의 내용))

- (출입통지) 빈집으로 추정되는 조사대상은 개인 사유지이고 공개상태이므로 출입계획을 소유자에게 통지를 위해 실제 소유자 정보 필요
 - * 소유자 주소와 조사대상 빈집의 주소와 상이하므로 지방세 과세대장 상 소유자 정보(소유자성명, 소유자 번호) 확인 후 주민등록전산정보를 통해 주소 확인
- (소유자 면담) 빈집대응정책 마련을 위해 빈집확인 뿐만 아니라 빈집으로 방치된 이유, 공공사업을 위한 빈집활용 동의여부 등 소유자 면담 필수
- 자료 요청 : 지방세 과세대상물건의 주소(시도, 시군구, 법정동리, 본번, 부번 등) 및 소유자 정보(소유자성명, 소유자번호, 취득일자 등)

No	항목명(한)	데이터타입	SIZE	사용목적
1	시도	CHAR	2	빈집 건축물대장 코드(PK-code)
2	시군구	CHAR	3	
3	법정동	CHAR	3	
4	법정리	CHAR	2	
5	특수지	CHAR	1	
6	본번	CHAR	4	
7	부번	CHAR	4	
8	건물명	CHAR	100	
9	동	CHAR	4	
10	호	CHAR	7	
11	건물 용도	CHAR	3	무허가 건축물 현황상 용도 확인 목적
12	건물 구조	CHAR	2	무허가 건축물 현황상 용도 확인 목적
15	납세의무자 구분	CHAR	2	법인/개인 여부
16	소유자번호	CHAR	13	소유자 주소를 확인하기 위한 주민등록등본정보와 매칭 code
17	소유자성명	CHAR	100	소유자 주소를 확인하기 위한 주민등록등본정보와 매칭 code
18	소유자지분	NUMBER	5,2	공동소유현황 확인
20	취득일자	CHAR	8	빈집보유기간 산정

- 법 제6조제2항에 따른 출입통지 등을 위한 소유자 정보 파악을 위해 주민등록전산정보, 국세, 지방세, 등의 자료를 요청할 수 있으나 실효성 없음
- 법 제8조제1항, 제2항의 임의규정을 빌어 행정안전부(주민등록전산정보), 일부 지자체 등에서 자료제공 거부
- 지방세과세정보(지방세기본법)에서도 소유자 주소만 제공할 뿐 개인정보보호법을 이유로 전화번호 제공 거부(서울, 인천, 경기, 부산 등)

- 실제 소유자와 불일치되는 사례 및 빈집 방치로 인해 행정상 불이익을 우려하여 소유자 면담조사에 불응하거나 조사를 방해하는 경우도 존재
 - 실제 최근 한국감정원에서 진행 중인 몇몇 지역의 실태조사의 출입통지 및 소유자 면담조사 사례에서 수년전에 소유권이 넘어 갔음에도 소유자로 확인되어 출입통지문을 받은 사례가 나타남
- 임의규정 → 강행규정 전환하고 자료 활용 범위(주민등록정보와 대법원 등기부등본 전산정보)와 제공범위(주소 외 소유자 전화번호) 확대 필요
 - * 지방세정보는 한국지역정보개발원이 위탁받아 운영하며, 행정망을 통해 지자체 세무과에 제공 중이나 자료 제공 범위에 대해서는 지자체 세무담당공무원 소관

나) 빈집 조사자의 자격과 조사단 구성

- (조사자의 자격) 조사품질의 신뢰성 제고를 위해 도시계획, 건축, 토목, 감정평가, 부동산 분야 등에 전문지식과 경험이 풍부한 자 중 해당 분야의 중급기술자 이상인 자를 투입함
- (조사단 구성) 해당 분야의 전문지식과 경험이 있는 전문조사자, 관계 행정기관, 시민단체 등 7인 이하로 구성 및 운영함
 - 특정빈집의 구분 및 활용을 위해 중급 이상의 기술자가 필요하며 특급 기술자는 기술사 와 건축사를 포함, 구조, 안전(화재·전기) 분야 전문가 포함
 - 해당 지역 빈집 현황파악에 용이한 이장 등 지역주민 포함
 - 인력구성, 예산, 지자체 담당자 업무 등 지자체 여건을 고려하여 공공일자리로 조사단 선별구성 검토 가능
 - 조사단원에게는 위촉장(임명장)을 수여하여 조사단원으로서의 책임과 의무를 다할 수 있도록 하며, 공공의 이익에 기여하는 활동임을 강조
- (직무교육) 시장·군수·구청장 또는 전문대행기관은 빈집실태조사를 수행하기 전에 빈집실태조사 업무의 기본 업무요령 습득, 현장 및 전산실습을 통한 참여 직원의 조사업무 수행능력을 배양하기 위해 조사자를 대상으로 교육을 실시할 수 있음
- (전문교육) 시장·군수·구청장 또는 전문 대행기관의 장은 조사의 전문성 강화를 위해 필요시 외부교육기관 또는 관련 전문조사기관 등에 해당분야의 전문성 강화를 위한 위탁교육을 요청할 수 있음

다) 특정빈집의 조사와 판단

■ 공익신고에 의한 특정빈집 조사 접수 : 농촌 빈집 공익신고제도 (시행령 제65조의3, 이하 '빈집신고제')

- (정의) “빈집신고제”는 「농어촌정비법」 제65조의3에 따라 각 목의 어느 하나 이상에 해당되는 경우에 대한 신고를 말함
 - [안전] 방치된 빈집으로 인해 붕괴 또는 안전상 위험이 있는 경우
 - [위생] 빈집 내 쓰레기 방치 등으로 인해 위생 또는 정주환경을 열악하게 하는 경우
 - [경관] 보행자의 통행 또는 경관상 저해하는 경우
 - (신고대상) 「농어촌정비법」 제65조의3제1항에 따라 안전·범죄·위생 등 위해성이 높은 빈집(특정빈집)을 대상으로 함
 - (신고절차) 시장·군수·구청장은 신고자의 편의를 위하여 별지 서식의 신고서를 비치하거나 홈페이지에 등록하여 활용 할 수 있도록 하여야 하며, 신고자는 빈집 신고서를 방문·우편·인터넷·팩스 등의 방법으로 제출할 수 있음
 - 시장·군수·구청장은 공익신고를 신청받은 후 14일 이내 건축물대장, 토지대장 등 관련 공부와 소유자 정보를 확인하고 출입통지 후 현장 조사를 하여야 함. 다만, 필요시 대행기관에 조사업무를 위탁할 수 있음
 - 시장·군수·구청장은 접수·처리 결과를 시스템에 등록하고 신고자에게 통지하여야 함
 - (기타사항) 시장·군수·구청장은 빈집으로 인한 국민들의 피해를 예방 또는 조치하기 위해 「빈집신고센터」를 운영할 수 있음
 - 그 밖에 신고 관련 기타사항은 각 지자체에서 마련한 공익신고자 보호 및 지원 조례 또는 규칙을 따르되 일간신문 게재 등 소요비용을 고려하여 예산집행계획에 반영이 필요함
- ※ 별표서식은 국토교통부와 농식품부 공익신고 처리 및 신고자 보호 등에 관한 규정에 의한 별표 서식 참조

20 년 월 일 접수
20 공익 제 호

접수자	센터장

공익신고기록

신고제목					
담당부서			담당		
신고자 성명			피신고자성명		
처 리	조사종료일	20 년 월 일	내 용		
	이 송 일	20 년 월 일	이송기관		
	결과통보일	20 년 월 일	대상자 (대상기관)		
신분공개 동의여부	조사기관	수사기관	종결확인	담당	센터장
종결일	20 . . .				
보존 기간	년 (20 . . . 까지)				

210mm × 297mm [백상지(80g/㎡)]

라) 특정빈집 조사내용과 판단기준(안)

- 특정빈집의 조사·판단기준은 관련법, 사례 등을 분석하여 안전성, 위생성, 경관성, 생활환경성 4개의 대분류로 구성함

- ① 안전성 : 건축물 구조 안전, 화재·치안 안전
- ② 위생성 : 생활 위생, 생활 악취
- ③ 경관성 : 주택 내외 경관
- ④ 생활환경성 : 지역공동체 환경

〈표 29〉 특정빈집 판단기준(안)

대분류	소분류	기준 항목	배점
안전성 (45)	건축물 구조 안전 (30)	기초 부등침하 여부	10
		건축물 변형(휨, 처짐, 경사) 정도	10
		지붕 또는 옥상 파손 상태: 누수	5
		건축물(구조체) 외벽, 기둥 파손 상태	5
	화재·치안 안전 (15)	전기설비 상태: 콘센트, 전신주 전선인입 상태 등	5
		화재 취약물질 방치 여부: 폐자재, 기름 등 보완장치(자물쇠 등) 미비로 인한 범죄 우려	5
위생성 (20)	생활 위생 (15)	생활 쓰레기(불법 투기물) 방치 여부	5
		가축 배출물, 농작물 폐기물 방치 여부	5
		쥐, 모기, 파리 등 해충, 유해동물 서식 여부	5
	생활 악취(5)	화장실, 정화조, 하수구 등의 악취 발생 유무	5
경관성 (15)	주택 내외 경관 (15)	담장(울타리) 파손 상태	3
		건축물 내외 잡초 방치 여부	3
		현관문, 창문 파손 상태	3
		건축물 외부 마감재의 노후도 및 오염도	3
		마을경관에 미치는 영향	3
생활환경성 (20)	지역공동체 환경 (20)	건축물, 담장 등이 붕괴될 시 주변 주택, 시설물 피해 가능성	5
		오염물질에 의한 공동체 수원(水源) 오염 가능성	5
		주택 내외의 나뭇가지에 의한 마을 환경 영향	5
		지역(마을) 생활환경에 미치는 영향	5

※ 참조 : 〈표〉 빈집으로 한한 주요 문제(응답자 비중 %)

〈표 30〉 빈집 주요문제 설문조사 결과

조사지역	안전,범죄	위생	경관
대구	54.3	25.7	20.0
전주	50.1	30.9	19.0

* 자료 : 강미나 외, 2017, 인구감소시대 빈집 문제 분석을 통한 주택정책 방안 연구, 국토연구원 참조 수정 재정리.

■ 특정빈집 항목별 세부 판단기준(안)

① 안전성(45점)

〈표 31〉 안전성 판단 세부기준

소분류	기준 항목	세부기준	배점
건축물 구조 안전 (30)	기초 부등침하 여부 (10)	1. 기초 부등침하가 발생하고 있음 2. 기초 부등침하가 약간 있으나, 진행되고 있지 않음 3. 기초 부등침하가 거의 없음	9~10 6~8 0
	건축물 경사 정도 (10)	1. 기둥이 1/20 이상 경사 2. 기둥이 1/20 이하 경사 3. 기둥의 경사가 없음	9~10 6~8 0
	지붕(옥상) 파손 상태 (5)	1. 누수가 있을 정도로 파손된 상태 2. 약간 파손되었지만 누수는 없음 3. 파손이 거의 없음	4~5 2~3 0~1
	건축물 외벽 상태 (5)	1. 그대로 방치하면 외벽이 붕괴될 가능성이 큼 2. 약간 파손되었으나, 붕괴될 가능성 낮음 3. 거의 파손되지 않음	4~5 2~3 0~1
화재·치안 안전 (15)	전기설비 상태 (5)	1. 그대로 방치하면 누전, 합선의 위험이 매우 높음 2. 설비상태는 불량하나, 누전, 합선의 위험성 낮음 3. 설비상태가 양호	4~5 2~3 0~1
	화재 취약 물질 (5)	1. 화재에 취약한 물질이 그대로 방치되어 있음 2. 화재에 취약한 물질은 있으나 잘 보관되어 있음 3. 화재에 취약한 물질이 없음	4~5 2~3 0~1
	치안 범죄 우려 (5)	1. 자물쇠 등 보안장치가 설치되어 있지 않음 2. 자물쇠 등 보안장치가 허술하게 설치되어 있음 3. 외부의 침입이 불가능할 정도의 보안장치가 설치됨	4~5 2~3 0~1

② 위생성(20점)

〈표 32〉 위생성 판단 세부기준

소분류	기준 항목	세부기준	배점
생활 위생 (15)	생활 쓰레기 방치 정도 (5)	1. 생활쓰레기가 대량 방치되어 있어 위생상 문제 발생 우려 큼 2. 생활쓰레기가 소량 방치되어 있으나 위생상 문제 발생 우려 없음 3. 방치되어 있는 생활쓰레기가 없음	4~5 2~3 0~1
	가축, 농작물 폐기물 방치 정도 (5)	1. 가축, 농작물 폐기물이 대량 방치되어 있어 위생상 문제 발생 우려가 큼 2. 가축, 농작물 폐기물이 소량 방치되어 있으나 위생상 문제 발생 우려 없음 3. 방치되어 있는 가축, 농작물 폐기물이 없음	4~5 2~3 0~1
	해충 서식 여부 (5)	1. 파리, 모기, 쥐 등 해충, 유해동물이 대량 서식하고 있음 2. 파리, 모기, 쥐 등 해충, 유해동물이 소량 서식하고 있음 3. 파리, 모기, 쥐 등 해충, 유해동물이 서식하고 있지 않음	4~5 2~3 0~1
생활 약취 (5)	화장실 등 하수시설 약취 (5)	1. 화장실 등에서 약취가 매우 심해 주택 전체에 약취 확산 우려가 큼 2. 화장실 등에서 약취가 약간 발생하고 있으나, 확산 우려는 없음 3. 약취가 전혀 발생하고 있지 않음	4~5 2~3 0~1

③ 경관성(15점)

〈표 33〉 경관성 판단 세부기준

소분류	기준 항목	세부기준	배점
주택 내외 경관 (15)	담장(울타리) 파손 상태 (3)	1. 그대로 방치하면 붕괴될 가능성이 크며, 혐오 낙서가 많음 2. 약간 파손되었으나, 붕괴될 가능성 낮으며, 혐오 낙서가 조금 있음 3. 거의 파손되지 않음	3 2 0~1
	잡초 방치 상태 (3)	1. 잡초가 주택지의 피복을 거의 덮고 있음 2. 잡초가 소량 방치되어 있음 3. 잡초가 거의 없음	3 2 0~1
	현관문, 창문 파손 상태 (3)	1. 매우 많이 파손되어 있어 경관을 해치고 있음 2. 일부 파손되어 있으나 경관을 해칠 정도는 아님 3. 파손된 부분이 거의 없음	3 2 0~1
	외부 마감재 오염도 상태 (3)	1. 외부 마감재 오염이 심해 경관을 해치고 있음 2. 일부 오염되어 있으나 경관을 해칠 정도는 아님 3. 오염된 부분이 거의 없음	3 2 0~1
	마을경관에 미치는 영향 (3)	1. 경관훼손 요소가 많아 마을경관을 심하게 해치고 있음 2. 경관훼손 요소가 약간 있으나 마을경관을 해칠 정도는 아님 3. 경관훼손 요소가 거의 없어 마을경관을 해칠 염려가 없음	3 2 0~1

④ 생활환경성(20점)

〈표 34〉 생활환경성 판단 세부기준

소분류	기준 항목	세부기준	배점
지역공동체 환경 (20)	건축물 등이 붕괴 시 주변 주택, 시설물 피해 가능성 (5)	1. 건축물 등이 붕괴 시 마을 내 다른 시설물에 피해 줄 가능성이 매우 큼 2. 건축물 등이 붕괴되더라도 마을 내 다른 시설물에 피해 줄 가능성이 적음 3. 붕괴 우려의 건축물 등이 없음	4~5 2~3 0~1
	오염물질에 의한 공동체 수원(水源) 오염 가능성 (5)	1. 오염물질에 의해 마을 수원을 오염시키고 있음 2. 오염물질은 있으나, 마을 수원을 오염시킬 가능성이 적음 3. 마을 수원을 오염시킬 오염물질이 없음	4~5 2~3 0~1
	주택내외 나뭇가지에 의한 마을 환경 영향 (5)	1. 나뭇가지 등 정원 관리가 되지 않아 마을 환경에 큰 영향을 주고 있음 2. 일부 정원 관리가 되지 않은 부분도 있지만 마을 환경에는 영향을 주지 않음 3. 마을 환경에 영향을 주는 요소가 없음	4~5 2~3 0~1
	지역공동체 환경에 미치는 영향 (5)	1. 지역공동체 환경에 미치는 영향이 매우 큼 2. 지역공동체 환경에 미치는 영향이 조금 있음 3. 지역공동체 환경에 미치는 영향이 거의 없음	4~5 2~3 0~1

00시 00읍/면 특정빈집 판별기준 및 특정빈집조사서(필지별)

사업명	00시 빈집등 실태조사		
조사지 일련번호	00시-00읍면-0000	조사일시	20년 00월 00일 ~ 20년 00월 00일
조사지 주소			
조사자		소속/직급	
조사기간	. . . 부터 . . . 까지		
특정빈집 개요	토지면적 (m ²), 총건축물수 (등) 건축 총면적(m ²)		

위의 사업의 조사결과와 붙임서류를 제출합니다.

구분	주용도	특정빈집 판단기준(점수)					특정빈집 (1차)판단여부	비고 (주민면담)
		안전성	위생성	경관성	공동체 유지성	종합점수		
건축물1							① 특정빈집 우려 ② 특정빈집 아님 ③ 추가 현장 확인 필요	
건축물2								
건축물3								
건축물4								
건축물5								

* 한 필지에 건축물이 6개 이상일 경우 표를 만들어 작성해주세요.

<참조 사진>

[안전]	[경관]	[위생]

* 한 필지에 건축물이 6개 이상일 경우 표를 만들어 작성해주세요.

년 월 일

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

■ 농촌 빈집정비 가이드라인 [별지 제6호서식]

00시 00읍/면 특정빈집 판별기준 및 특정빈집조사 결과(읍·면별)										
사 업 명		00시 빈집등 실태조사								
조사지 일련번호		00시-00읍면			조사일시			20 년 00월 00일 ~ 20 년 00월 00일		
연번	주소	특정빈집(1차) 판단기준(점수)				총 건축물수	총 주거용 건물수	주택 유형	특정빈집 (1차) 판단여부	비고
		안전성	위생성	경관성	공동체 유지성					
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
	- 이상 완료									

* 칸이 부족한 경우 칸을 만들어 작성해주세요
 * 특정빈집(1차 판단여부"는 ① 특정빈집 우려, ② 특정빈집 아님, ③ 추가 현장 확인 필요로 표시

년 월 일

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

마) 특정빈집 판정(1차-2차) 절차

① 특정빈집 1차-2차 조사

① 특정빈집 1차 조사 : 일반빈집을 대상으로 한 현장조사

- 대상 : 일반빈집조사 결과와 공익신고 빈집(수시조사)
- 방법 : 현장조사와 마을 이장(대표) 등의 의견 청취
- 조사자 : 실태조사 대행 전문기관, 공무원, 마을대표(이장 등) 등
- 판정 : 특정 빈집 판정 기준(별표 참조)을 바탕으로 특정 점수(예 : 80점) 이상일 경우 '가(假)특정빈집'으로 판정

※ 특정빈집 1차조사 : 일반빈집을 대상으로 한 현장조사

- 총 100점 만점에서 특정점수(예 : 80점) 이상
- * 단, 주택 안전성에서 건축물 구조 안전 항목 4개 가운데 2개 이상 최하등급을 받을 경우 총점 기준에 상관없이 '가(假)특정빈집'

② 특정빈집 2차 조사 : 특정빈집 1차 조사결과의 확인, 특정빈집 추출

- 대상 : 1단계에서 '가(假)특정빈집'으로 판정 받은 빈집
- 방법 : 실태조사 대행 전문기관, 조사단 구성·운영, 마을 이장(대표)의 의견 청취 (필요 시)
- 조사자 : 실태조사 대행 전문기관과 주민의견청취 등을 종합하여 조사단에서 결정
 - * 건축, 안전 전문가 포함
- 최종판정 : 시군구 건축위원회
 - * 시·군·구 '건축위원회' : 제65조의5(특정빈집에 대한 조치 등) ①시장·군수·구청장은 빈집이 특정빈집에 해당하면 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(시장·군수·구청장이 설치하는 건축위원회를 말한다)의 심의를 거쳐 해당 특정빈집의 소유자에게 철거·개축·수리 등 필요한 조치를 명할 수 있으며, 해당 특정빈집의 소유자는 정당한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 함. 다만, 천재지변, 그 밖의 기술적인 곤란 등 부득이한 사유로 60일 이내에 필요한 조치를 취하는 것이 현저히 곤란한 경우에는 한 차례만 60일의 범위에서 정비기간을 연장할 수 있음

※ 특정빈집 2차조사 : 조사단에 의한 특정빈집 (후보)추출

- 실태조사 대행 전문기관과 주민의견청취 등을 종합하여 조사단이 특정빈집 (후보) 추출하고, 최종판단한 건축위원회 심의안건 정리(해당 시·군·구)

② 최종 특정빈집 여부 판정

- 특정빈집 1차-2차 조사결과를 바탕으로 조사단과 시군구 담당자가 정리한 심의 안건에 대해 건축위원회가 최종 판단함

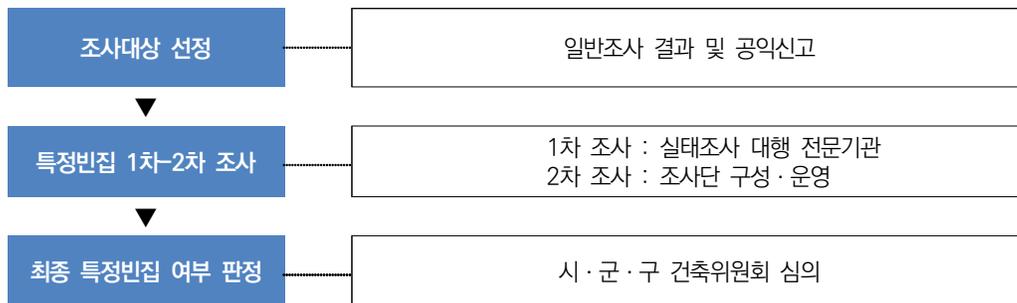
《 (국토교통부 기준) 등급산정조사 》

- 확인된 빈집에 대해 등급 산정시 주요 구조부 상태와 위해성 정보를 “양호”, “미흡”, “불량” 등으로 정량화 되어 있으나 조사자의 정성적 판단에 따라 판정되어 조사자의 편의 문제와 외벽과 기둥이 2개 항목 이상 불량이거나 붕괴위험이 불량인 경우 점수로는 3등급이지만 4등급으로 판정되는 등 등급 판정에 대한 신뢰성 문제 존재

[심의 주요내용]

- 조사대상 빈집과 1·2차 조사내용, 근거 자료(현장사진)의 정합성 여부 등에 대하여 심사함
- 특정빈집의 주요 구조부의 위해성 여부 등 안전(안전사고나 범죄 등), 위생, 경관, 생활환경보전 등 평가기준과의 정합성 여부에 대하여 심사함

〈표 35〉 특정빈집 판정 절차



※ 최종 특정빈집 판정을 위한 건축위원회

- 건축법에 따라 시군에 구성·운영하고 있는 ‘건축위원회 심의’를 통해 특정빈집 최종 판정함
- 공지와 이의신청을 통해 추가 검토할 사항이 발생하는 경우 건축위원회 재심의 등 판정절차에 대한 고민이 필요함

3 통지

- 시장·군수·구청장은 건축심의회를 통해 특정빈집을 판정된 빈집에 대해서는 소유자에게 사실을 통보하고 관련조치 하도록 명할 수 있음

〈빈집산정 통지문 예시〉

○○시 빈집정비사업 안내문

○○시에서는 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하여 주거생활의 질을 높이고자 ○○면 내 빈집을 대상으로 「농어촌정비법」에 따라 빈집정비계획 수립 업무를 추진하고 있습니다. 이에 따라 다음과 같이 빈집정비사업 관련 주요사항을 안내하오니 주거환경개선을 위하여 자발적인 빈집정비를 요청드립니다.

빈집정비사업 주요 절차 [빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법]

빈집실태조사 <small>(시장·군수, 법 제64조의2)</small>	빈집정비계획수립 <small>(시장·군수, 법 제64조)</small>	정비계획 심의 및 고시 <small>(시장·군수, 법 제64조)</small>	빈집정비·활용
완료 <small>(18.11.~19.12)</small>	진행중 <small>(20.00~20.00)</small>		
<small>(담당기관) 00시</small> <small>(대행기관) 한국감정원</small>	<small>(담당기관) 00시</small> <small>(대행기관) 한국감정원</small>	<small>(담당기관) 00시</small>	<small>(담당기관) 00시</small>

빈집실태조사 [법 제64조의2]

빈집실태조사 결과 귀하의 주택은 빈집으로 판정되어 아래와 같이 등급을 통지합니다. 해당 조사 결과에 따라 귀하의 주택은 구미시 빈집정비계획 수립 시 반영 또는 구미시 건축위원회의 심의 대상임을 알려 드립니다.

- 주택 소재지 : 빈집소재지
- 빈집판정 결과 : 빈집 해당 / ○ 등급산정결과 : 0등급 빈집

1등급 <small>(양호한 빈집)</small>	2등급 <small>(일반 빈집)</small>	3등급 <small>(불량 빈집)</small>	4등급 <small>(철거대상 빈집)</small>
자율정비·활용		자율정비·철거·활용	철거·활용

▶ 문의처 : 한국감정원 도시재생지원처 ☎ 053-663-8586
 (발송일자)
 ○ ○ 시

4 시스템 등록

- 검수절차를 마친 실태조사 결과는 빈집정보시스템에 등록함

5) 빈집우선정비지역 추출기준과 방법

- 빈집 및 주거환경정비(개선) 관련 사업지역을 우선 고려함
 - 효율적·효과적 사업추진을 위해 농어촌 정비법에 따라 생활환경정비계획·농어촌마을 정비계획 수립 또는 취약지역 생활여건 개조사업(새뜰마을사업) 등이 추진되었거나 추진(준비) 중인 지역이나 (특정)빈집이 밀집된 지역을 우선적으로 검토함

〈표 36〉 농촌마을의 가구수와 지구지정 및 사업추진시 최소단위

구분	마을의 평균가구수 (충남 사례)	취약지역 생활여건 개조(새뜰마을)사업	농어촌리모델링 시범사업	자연취락지구 (네이버 지도 경계 있음)	국토교통부 빈집밀집지역
주요내용	98호	30가구 이상	50- 200세대	20호 이상	가로주택정비사업 지역 규모 수준

〈표 37〉 자연취락지구 지정기준 사례(시·군 도시계획조례)

연번	시·군	대상호수	밀도·호수
1	광주시 (경기도)	20호 이상 취락 (시장이 인정하는 지역인 경우 10호)	대지밀도 50% 이상 또는 호수밀도 20호/1만㎡
2	고창군	15호 이상	대지밀도 50% 이상 또는 호수밀도 15호/1만㎡
3	군산시	10호 이상	대지밀도 50% 이상 또는 호수밀도 15호/1만㎡
4	김제시	10호 이상	대지밀도 50% 이상 또는 호수밀도 10호/1만㎡
5	남원시	10호 이상	대지밀도 50% 이상 또는 호수밀도 15호/1만㎡
6	무주군	10호 이상	대지밀도 50% 이상 또는 호수밀도 10호/1만㎡
7	부안군	10호 이상	대지밀도 50% 이상 또는 호수밀도 15호/1만㎡
8	성남시	20호 이상 취락 (시장이 인정하는 지역인 경우 10호)	대지밀도 30% 이상 또는 호수밀도 20호/1만㎡
9	수원시	10호 이상	도시형 : 대지밀도 20%이상 또는 호수밀도 10호/1만㎡ 농촌형 : 대지밀도 15%이상 또는 호수밀도 10호/1만㎡
10	순창군	10호 이상	대지밀도 50% 이상 또는 호수밀도 15호/1만㎡
11	양평군	20호 이상 취락 (군수가 인정하는 지역인 경우 10호)	도시형 : 대지밀도 40%이상 또는 호수밀도 10호/1만㎡ 농촌형 : 대지밀도 30%이상 또는 호수밀도 10호/1만㎡
12	오산시	20호 이상 취락 (시장이 인정하는 지역인 경우 10호)	대지밀도 50% 이상 또는 호수밀도 20호/1만㎡
13	완주군	10호 이상	대지밀도 50% 이상 또는 호수밀도 15호/1만㎡
14	용인시	10호 이상	도시형 : 대지밀도 40%이상 또는 호수밀도 10호/1만㎡ 농촌형 : 대지밀도 30%이상 또는 호수밀도 10호/1만㎡
15	의정부시	20호 이상 취락 (시장이 인정하는 지역인 경우 10호)	도시형 : 대지밀도 20%이상 또는 호수밀도 10호/1만㎡ 농촌형 : 대지밀도 15%이상 또는 호수밀도 10호/1만㎡
16	익산시	10호 이상	대지밀도 50% 이상 또는 호수밀도 15호/1만㎡
17	전주시	10호 이상	대지밀도 50% 이상 또는 호수밀도 15호/1만㎡
18	정읍시	20호 이상	대지밀도 50% 이상 또는 호수밀도 15호/1만㎡
19	진안군	15호 이상	대지밀도 50% 이상 또는 호수밀도 15호/1만㎡

〈표 38〉 행정리당 자연마을 평균개소(충남)

구분	행정리당 자연마을 개소수	행정리수	자연마을수
천안시	1.2	427	510
공주시	4.2	245	1,021
보령시	3.0	235	701
아산시	1.5	398	610
서산시	3.8	265	1,015
논산시	2.4	424	999
금산군	3.1	255	787
당진시	2.1	221	455
부여군	2.2	433	969
서천군	2.6	316	807
청양군	3.6	183	651
홍성군	2.1	342	717
예산군	2.8	311	868
태안군	3.9	187	720
계	2.6	4,242	10,830

* 자료 : 윤정미·김정하, 2014, 충남 기초 공간정보 구축 및 관리방안 연구Ⅰ - 마을차원의 기초공간 데이터 구축 -, 충남연구원

〈표 39〉 자연마을 인구분포(충남)

구분	자연마을수	0-20명		21-50명		51-100명		101명 이상	
		수	비율	수	비율	수	비율	수	비율
천안시	510	66	12.9	115	22.5	149	29.2	180	35.3
공주시	1,021	403	39.5	424	41.5	134	13.1	60	5.9
보령시	701	205	29.2	241	34.4	168	24.0	87	12.4
아산시	610	168	27.5	183	30.0	126	20.7	133	21.8
서산시	1,015	416	41.0	395	38.9	134	13.2	70	6.9
논산시	999	291	29.1	396	39.6	199	19.9	113	11.3
당진시	787	176	22.4	308	39.1	184	23.4	119	15.1
금산군	455	98	21.5	138	30.3	111	24.4	108	23.7
부여군	969	363	37.5	324	33.4	181	18.7	101	10.4
서천군	807	376	46.6	247	30.6	107	13.3	77	9.5
청양군	651	261	40.1	260	39.9	90	13.8	40	6.1
홍성군	717	173	24.1	281	39.2	156	21.8	107	14.9
예산군	868	274	31.6	358	41.2	161	18.5	75	8.6
태안군	720	242	33.6	282	39.2	121	16.8	75	10.4
계	10,830	3,512	32.4	3,952	36.5	2,021	18.7	1,345	12.4

* 자료 : 윤정미·김정하, 2014, 충남 기초 공간정보 구축 및 관리방안 연구Ⅰ - 마을차원의 기초공간데이터 구축 -, 충남연구원

《국토교통부 밀집구역 지정기준(안)》

1. (국토교통부) 밀집구역의 면적(규모)은 10,000㎡ 미만으로 선정할 것
2. (변경) 구역 내 빈집의 호수가 5호 이상이거나 빈집의 대지면적이 전체구역 면적(공용면적 제외)의 30% 이상 차지할 것
 - 국토교통부 기준 10호 이상
3. (국토교통부) 구역 내 노후 건축물(건축물 중 30년 이상 경과한 건축물)이 2/3 이상 차지할 것.
4. (국토교통부) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역과 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에 해당하지 않을 것. 단, 현지개량방식의 정비사업구역내 빈집은 구역 지정 할 수 있음

〈시사점〉

- 국토교통부 기준을 참조하여 농식품부 빈집우선정비지역 도출 및 선정방법 제시
- 마을 단위 정비사업을 고려할 때 국토교통부 기준보다 빈집호수 기준 완화(10호→5호) 적용, 대지면적 기준 상향(20%→30%) 적용 필요

- 빈집우선정비지역 지정 방법 및 기준(예)을 설정함
 - 검토(분석)의 공간적 최소단위 : 행정리 VS 유사사업기준 VS 자연취락지구 등
 - 지정기준 : 예를 들어 해당지역(행정리 등)의 주택(가구)총수가 일정 이상이고 해당지역 내 일반빈집 10% 이상이거나 특정빈집이 5%이상인 지역

- 빈집정비구역 지정 정량적 세부기준(예시) : 정량적 기준 + 정성적 기준
(정량)지역규모(가구수), 빈집수(%), 사업추진의 필요성(기추진 된 사업, 주민조직 등)

- 다만, 해당 구역 내 빈집으로 인한 위생상의 위해, 안전사고나 범죄발생의 우려가 높거나 또는 정비기반시설이 현저히 부족하여 재난 발생시 피난 및 구조활동이 곤란한 지역 등을 고려하여 최종 빈집우선정비지역을 선정(지정)함
 - ① 물리적 환경 개선이 시급한 지역
 - ② 침수, 화재 등 재해위험지역과 범죄 등 우범지역
 - ③ 정비기반시설 설치가 시급한 지역
 - ④ 저소득층, 고령층 등 사회적 약자 밀집 거주지역
 - ⑤ 마을정비사업 추진을 위해 필요한 지역
 - ⑥ 기 마을정비 및 주택관련 정비사업이 추진된 지역으로 빈집정비 효과가 높은 지역 등
- 그 밖에 기초지자체의 정책방향, 재정여건과 지역의 인문·사회적, 공간적 특성, 빈집의 밀집수준 등을 고려하여 조례로 달리 빈집우선정비구역 지정 가능함

※ 빈집우선정비지역 지정 및 운영 검토(예시)

구분	[1인] 법정리	[2인] 행정리
현황		
장점	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 행정경계가 명확하며, 통계자료 구득이 용이함 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 통계연보 등 일부 지자체 기초통계자료는 행정리 기준으로 작성되어 통계활용이 용이함 ◦ 행정리별 이장이 선정되어 실태조사 등 기초조사에 용이함
단점	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 취락지역(마을) 외 전, 답, 임야등이 포함되어 면적 과다지정 우려가 있음 ◦ 일부 통계데이터는 법정리가 아닌 행정리 기준으로 조사되어 자료의 매칭이 어려울 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 취락지역(마을) 외 전, 답, 임야등이 포함되어 면적 과다지정 우려가 있음 ◦ 행정리 경계자료(전산파일) 구득이 어려움
구분	[3인] 자연취락지구	[4인] 자연마을
현황		
장점	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 시군 조례에 따라 주택 10호 이상 집단취락지역으로 지정된 지역으로 구역지정을 위한 추가 검토가 용이함 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 취락지구 지정기준이 미달되는 소규모 취락지역까지 검토가 가능함
단점	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 취락지구 지정은 시·군조례에 따라 최소 10호 이상 주택이 있어야 하므로 검토대상 공백발생 우려가 있음 ◦ 취락지구 경계자료(전산파일) 구득이 어려움 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 자연마을은 긴세월 형성된 집단취락지역으로 지정기준 및 정의가 불분명함 ◦ 자연마을 경계자료(전산파일) 구득이 어려움

■ 농촌 빈집정비 가이드라인 [별지 제7호서식]

00시 00읍/면 빈집우선정비지역 선정기준과 도출(지역별)

사업명	00시 빈집우선정비지역 지정가능성 검토(빈집우선정비지역 도출)		
검토지 일련번호	00시-00읍면-0000	검토일시	2020년 00월 00일 ~ 2020년 00월 00일
검토대상지역 위치			
검토책임자		소속/직급	
검토기간	. . . 부터 . . . 까지		
검토지역 개요	총 가구수 토지면적 (m ²), 총건축물수 (동), 총주택수_필지기준(호), 총빈집수_필지기준(호)		

〈대상지 내 빈집분포〉 : 빈집/일반빈집/특정빈집/활용가능한 토지 등 표시

〈대상지 개요〉

항목	주요 검토내용	비고
지역면적		
총 가구수		
총주택수		
빈집총수		
빈집수(5)		
특정빈수(%)		
빈집정비필요성		
빈집활용수요		
기타		

〈마을정비 및 주택 관련 사업 추진 현황〉

사업구분	사업명	사업내용	총사업비	사업기간
마을정비 관련 사업				
주택공급/정비관련 사업				
기타 주요사업				

〈참조 사진〉

종합검토의견

(검토자: 000)

종합판단
(지역선정기준
부합여부)

① 높음 ② 보통 ③ 낮음

년 월 일

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

2. 빈집정보시스템의 구축 및 운영

- 농촌 빈집정보시스템은 빈집조사 정보를 명확히 체계적으로 DB화 하고, 농촌 빈집정비계획의 기초자료 및 정책결정 자료로 활용하기 위함이며, 1차적인 이용자는 행정이며, 중장기적으로는 시민의 정보제공을 목적으로 함

《농어촌정비법》

제64조의6(빈집정보시스템의 구축·운영) ①시장·군수·구청장은 빈집에 관련된 정보를 종합적으로 관리하고 빈집의 정비에 필요한 정보를 제공하기 위한 정보시스템(이하 “빈집정보시스템”이라 한다)을 구축·운영할 수 있다.

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

③ 시장·군수·구청장은 빈집정보시스템의 구축·운영을 위하여 필요한 경우 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 또는 공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

④ 시장·군수·구청장은 빈집정보시스템을 대통령령으로 정하는 전문기관이 구축·운영하게 할 수 있다.

⑤ 시장·군수·구청장은 안전사고나 범죄발생 등을 예방하기 위하여 필요한 경우 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 제공할 수 있다.

⑥ 시장·군수·구청장은 빈집을 활용하기 위한 목적의 범위에서 빈집의 소유자가 동의한 경우에는 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개할 수 있다.

⑦ 그 밖에 빈집정보시스템의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2020.2.11.], [시행일 2020.8.12.]

1) 개요

가) 정의

- 빈집 추정이나 관련 데이터 수집 등을 통해 실태조사를 지원하고 체계적으로 빈집 관리를 위한 정보체계를 마련함
 - 공공데이터로서 빈집정보를 수집 및 관리를 위한 행정지원시스템

나) 목적

- 빈집의 일반조사 및 상세조사 등 현장조사를 자동화 및 시스템화 하기 위한 실태 조사를 지원하여 빈집을 확인 및 관리함
- 빈집현황 정보를 활용하여 빈집정비를 위한 공간분석, 통계분석 등 의사결정을 위한 업무를 지원함
- 빈집의 현황을 통계화하여 빈집통계를 생성관리하고 이를 통해 지속적인 빈집정비 정책의 기초자료로 활용함

2) 농촌 빈집정보시스템(안)

가) 구조도



〈그림 38〉 농촌 빈집정보시스템 구성(안)

나) 주요 콘텐츠

- 빈집정보시스템(Web기반)

〈표 40〉 빈집정보시스템 메뉴구성(안)

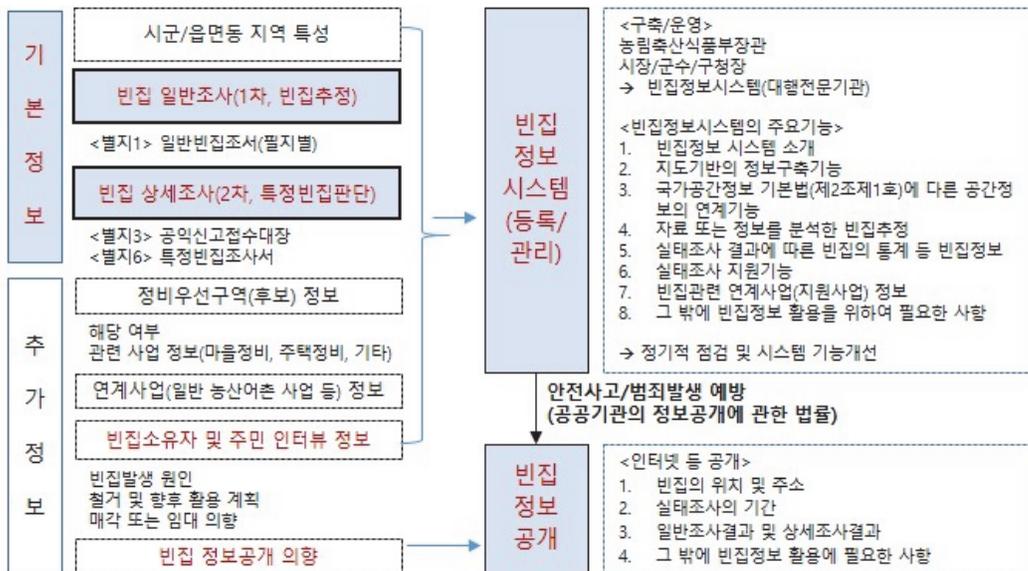
구분	메뉴	소 메뉴
개념 소개	빈집정보 시스템 소개	①빈집의 개념 ②관련법규 ③빈집지원기구 ④빈집의 활용사례(국내/외)
빈집 확인	빈집 추출	①데이터변환 ②도면생성(gis연동) ③토지/건축물정보 조회 ④자료통합 ⑨빈집조사목록 리포트
	실태조사 지원	①조사일정관리 ②조사목록보기 ③조사표 생성 ④조사표(사진)입력 ⑤모바일앱 연동 ⑥공부열람 ⑦가격연동 ⑧관리자검수
빈집 관리	빈집정보 관리	①실태조사DB 업데이트 ②등급산정 ③빈집현황 및 분석보고서 ④실태조사목록관리
연계 사업	농산어촌	①사업유형 ②신청관리
	빈집사업	①빈집정보사업 소개 ②빈집사업현황 ③빈집정보사업 플랫폼 접속
기타	빈집정보 검색	①지역별 검색 ②주택유형별 검색 ③상세검색
	빈집통계	①지역별 ②주택유형별 ③가격별 ④건축연도별
	사용자관리	①계정관리 ②접속기록 ③알리미 ④시스템 개선의견

- 현장조사 모바일앱(App)

〈표 41〉 현장조사 모바일앱 메뉴구성(안)

메뉴	소메뉴
조사처리업무	①조사목록 ②조사서 입력 ③조사완료(실시간 업데이트)
출장관리	①출장지 및 출장일수 등록 ②출장 출발 및 안료
편의기능	①건축물대장/토지이용계획확인서 조회 ②네비게이션 연동(T맵) ③클라우드 포토박스 기능 ④부동산 개발정보 조회

다) 정보시스템 입력 및 관리체계



〈그림 39〉 정보시스템 입력 및 관리체계

라) UI 환경구성 및 운영관리

■ UI

- 정보시스템은 토지 및 건축물 정보를 기반으로 농어촌지역의 자연, 인문·사회적 여건 등을 반영하는 DB와 실태조사 결과 생성 할 수 있도록 구축되어야 함
- 사용자 친화적이고, 업무처리 효율성을 고려한 UI를 구축함

- 직관적인 인터페이스를 제공하도록 설계 : 사용자가 실태조사의 진행현황을 쉽게 열람할 수 있도록 구성함

■ 데이터베이스 관리

- 빈집코드는 난수를 통해 생성 또는 지번주소(pnu), 건축물대장코드 등과 조합하여 생성 가능함
- 실태조사를 위한 기초정보, 실태조사 현황, 상세조사를 통해 특정빈집 DB를 구축함
- 건축물에너지정보, 토지정보, 건축물대장정보, 공시가격, 용도지역·지구정보, 개별사업구역정보, 항공영상, 연속지적도, 도로명주소 등 공공행정정보와 외부 데이터베이스와 자동갱신 할 수 있도록 구성함
- 관계데이터베이스 간 데이터 연동 및 추출, 이력관리를 위해 빈집코드를 생성하여 기본키(Primary key)*로 선정하고 외부 데이터베이스 테이블과의 관계성(relation)을 제고하여야 함
 - * 고려사항 : 관계데이터베이스 간 식별할 수 있는 고유값을 가져야 하며, NULL 값 또는 키 값의 변동이 없어야 함
 - 외부데이터의 연계 시, 반드시 데이터의 정합성*을 체크하고, 로그파일은 별도 백업
 - * 건축물대장DB는 일단위 업데이트되므로 주기적인 백업 필요

■ 기능

- 관련 원천데이터를 통해 빈집을 추정함(전기사용량, 상수도, 기타 자료)
- 공폐가 및 기타 민원에 의한 빈집목록 추가기능 : 스프레드시트 형태의 입력서식 작성 후 업로드 또는 OCR 기능을 활용함
- 현장조사 앱과 연동하여 실태조사를 지원함
- 기존 조사체계(마을이장 등 활용) 활용시 실태조사 결과 입력이 가능함. 현장조사 앱을 통한 데이터 동기화가 불가능하므로 입력창을 추가로 생성함
- 빈집실태조사 결과를 활용한 통계표 작성 기능을 제공함

- 빈집정보 제공* 및 공개** 기능 : 시스템의 객체가 다르므로 Link 서비스를 제공함

* 빈집목록을 암호화된 전자파일로 생성

** 대국민 빈집플랫폼과 Link

■ 사용자 관리

- 계정관리는 다음과 같음
 - 정보시스템은 폐쇄형 행정지원시스템으로 별도의 회원가입절차 불필요
 - 시도 관계부서 및 산하 기관의 담당자의 수요신청을 통해 시도의 요청에 의해 계정 신청
 - 시스템 구축 운영기관에서는 보안서약서를 징구한 후 계정생성 : 기존 계정신청자가 전출시 신규 계정 부여
 - 공인인증서 방식에서 행정전자서명 인증방식(GPKI) 또는 IP 연동 로그인 방식 활용
 - 사용자는 최초 계정 등록시 자동으로 IP가 등록되며, 계정(ID, PW)과 IP에 의해 비정상적인 접속을 차단
- 자료 관리는 다음과 같음
 - 빈집정보는 DBMS에 저장하고 데이터 무결성 규칙에 어긋나지 않도록 운영
 - 데이터베이스의 PK키(Primary Key) 값은 삭제 및 수정이 불가능하도록 하였으며, 연동되는 데이터베이스 테이블과의 오류를 지속적으로 모니터링
 - 실태조사를 위해 수집한 소유자 인적사항 등 개인정보는 개인정보보호법에 따라 암호화하며, 정보보안 관리계획을 수립하여 관리

■ 보안 및 호환

- 구축DB는 WEB/WAS서버, DB서버 등 운영중인 인프라와 호환성을 고려함
- 개인정보 유출을 방지하기 위하여 주요 개인정보를 암호화 관리하고, 데이터별 중요도에 따라 접근 권한을 차등 부여 할 수 있도록 정보보안체계를 구성함
- 향후 이관, 연계, 타 DBMS 도입 등 확장성을 고려하여 DB를 설계함

■ 현장조사 시스템

- 안드로이드 기반의 모바일현장조사 앱을 구축하여 실태조사의 효율성을 제고함

- 현장조사 단말기의 앱 보호를 위한 보안솔루션(MDM) 설치 또는 한국감정원 등에서 구입·운영 중인 애플리케이션(TouchEn mGuard MDM)을 설치 및 운영하여야 함

※ 현장조사 시스템을 활용하는 경우 국정원 보안시책에 따라 보안문제로 일반인 사용에 제한될 수 있으므로 조사단 구성시 고려해야 함

<참고>

■ 농촌 빈집정비 가이드라인(안) [별표5]

정보시스템의 성능확보를 위한 고려사항 (제20조 관련)

구분	내용
보안	1. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 시스템에 의하여 관리되는 전산자료 및 데이터베이스의 위조·변조·훼손·열실 또는 전자적 침해행위의 방지를 위한 보안대책을 수립하고, 운영관리자로 하여금 이를 점검하도록 하여야 한다. 2. 해킹 등 사이버테러에 대비하기 위하여 운영관리자는 분기별로 비밀번호(password)를 변경 하는 등 시스템 보안을 위해 필요한 조치를 하여야 한다. 3. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 사용자가 조회할 수 있는 정보를 시스템 구축 취지에 부합하는 필요한 범위로 한정하여 시스템을 설정·운영하여야 한다.
백업	1. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 전산자료의 파괴·변조에 대비하여 정기적으로 관련 자료를 백업하여야 한다. 2. 제1항의 백업자료는 도난·훼손·열실되지 않도록 유지 관리하여야 한다.
장애복구	1. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 장애가 발생한 경우에는 장애요인에 대하여 필요한 조치를 취하고, 장애발생 및 복구사항을 장애일지에 기록 유지하여야 한다. 2. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 이용자로부터 시스템 또는 전산자료의 이상 상태를 통보 받거나 이상이 발견된 경우에는 즉시 점검하고, 장애발생시 신속히 복구하여 이용자의 불편을 최소화하여야 한다.
정보보호	1. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 「개인정보보호법」 등에 따라 시스템에 입력된 제반 자료에 대한 정보보호 활동을 이행하여야 한다. 2. 운영관리자는 정당한 이유가 있는 경우를 제외하고, 직무상 알게 된 개인정보에 관한 사항을 누설하거나 타인의 정보를 제공하는 등 부정하게 사용하여서는 아니 된다. 3. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 제2항에 따른 비밀 준수 의무자에 대하여 보안각서를 작성·제출하도록 하여야 한다.

3) 농촌 빈집정보시스템 구축을 위한 관련 자료

〈표 43〉 빈집정보시스템 구축을 위한 자료(예)

정보명	시스템명(원천)	관련 기관(부서)	연계방식	비고
건축물대장(멸실대장 포함)	건축행정시스템	국토교통부		행정망
건물소유자정보	건축행정시스템	국토교통부		행정망
	지방세과세정보시스템	행정안전부	별도 입력	
토지(임야)대장	부동산종합공부시스템	국토교통부		행정망
토지소유자정보	부동산종합공부시스템	국토교통부		행정망
	지방세과세정보시스템	행정안전부	별도 입력	
무허가주택 정보	개별주택DB	지자체, 한국감정원	자체구축	
전기사용량 정보	건물에너지관리시스템	국토교통부, 한국감정원	자체구축	
에너지 수용가 정보	건물에너지관리시스템			
에너지 사용량 (전기/도시가스/중앙난방/지역난방)	건물에너지관리시스템			
상(하)수도 사용량	지자체별 상하수도관리시스템	지자체		
태양열집전시설	지자체	지자체	별도 입력	
공·폐가 정보	지자체 개별관리 및 빈집정보시스템	지자체	별도 입력	
공시가격	부동산공시정보시스템	한국감정원	자체구축	
GIS건물통합정보	부동산종합공부시스템	국토교통부		행정망
연속지적도	부동산종합공부시스템	국토교통부		행정망
용도지역지구도	부동산종합공부시스템	국토교통부		행정망
법정구역도	부동산종합공부시스템	국토교통부		행정망
국토정보기본도	연속도관리시스템	한국국토정보공사		행정망
새주소 정보	국가주소정보시스템	행정자치부		행정망
정사(항공)영상	-	국토지리정보원		행정망
수치지형도	-	국토지리정보원	API 활용	인터넷망

4) 농촌 빈집 정보의 제공 및 공개

가) 정보제공

- 농식품부장관·해양수산부장관·시장·군수·구청장과 협의하여 안전사고나 범죄 발생 등을 예방하기 위해 관계 기관(소방서, 경찰서 등)에 제공하는 경우 정보를 제공함
- 인구감소와 고령인구 증가, 정주환경이 열악한 주거취약지역 내 빈집 대상 순찰 강화 및 생활안전 인프라 지원을 위해 정보제공

- 그 밖의 사유에 해당하는 경우 시장·군수·구청장과 협의하여 제공 여부 및 범위를 결정함
- 빈집정보는 시스템을 통해 열람하거나 빈집정보를 암호화 하여 전자파일로 제공함

나) 정보공개

- 귀농·귀촌 수요자를 위해 국토교통부 빈집플랫폼(binzip.kab.co.kr) 연계 또는 농어촌알리미(alimi.or.kr)를 통해 맞춤형 빈집정보를 공개함
- 정보공개 범위는 빈집주소, 물리적 현황 및 가격 등 거래내용에 한하며, 빈집 소유자의 개인정보는 암호화하여 보안관리함

5) 단기 구축·운영(안)

- [콘텐츠] 단기적으로는 행정에서 사용할 수 있는 조사결과를 중심으로 한 필수 정보만 구축하고 중장기적으로는 검색기능 등을 포함한 인터넷 서비스와 연동할 수 있는 시스템을 구축함

〈표 44〉 국토교통부, 농식품부 빈집정보시스템 비교

구분	국토교통부 빈집정보시스템 활용 및 통합 운영	농어촌 빈집정보시스템 구축
법적근거	「빈집및소규모주택정비에 관한 특례법」제15조	「농어촌정비법」제64조의 6
구축권자	시·도지사	농식품부장관·해양수산부장관·시장·군수·구청장
대행기관	◦ 한국감정원 ◦ 국토정보공사 등	농어촌공사, 한국감정원, 국토정보공사, 지방공사 등
장점	◦ 정보시스템 구축을 위한 예산 절약 ◦ 빈집통계의 일원화로 국가통계 생성	◦ 농어촌지역의 개별사업과의 연계 ◦ 귀농·귀촌 프로젝트 등 부처추진사업
단점	◦ 농어촌지역의 특화요소 결여	◦ 빈집통계의 이원화 ◦ 중복개발로 인한 자원의 비효율화
기타	◦ 부처 간 협의 및 기능조정 필요 ◦ 통합 운영시 양 부처 간 업무 특성 고려, 시스템 고도화 필요	

빈집실태조사 (2020년 07월 27일)										
번호	조사년도	시도	시군	기본정보		주소	빈집유형	빈집정보		
				읍면	리			농촌지역	도시지역	기타
1	2018	전라북도	진안군	진안읍	진안리	라복도 일제시 등록공실 187-22 (삼군)	철거형			
2	2018	전라북도	진안군	진안읍	진안리	라복도 일제시 등록공실 187-22 (삼군)	철거형			
3	2018	전라북도	진안군	진안읍	진안리	라복도 일제시 등록공실 187-22 (삼군)	철거형			
4	2018	전라북도	진안군	진안읍	진안리	라복도 일제시 등록공실 187-22 (삼군)	철거형	미해당	철거	미지원
5	2020	전라북도	진안군	진안읍	진안리	라복도 일제시 등록공실 187-22 (삼군)	철거형	철거	지원	
6	2020	전라북도	진안군	진안읍	진안리	라복도 일제시 등록공실 187-22 (삼군)	철거형	철거	미지원	
7	2018	전라북도	진안군	진안읍	진안리	라복도 일제시 등록공실 187-22 (삼군)	철거형	철거	지원	활용 798

빈집실태조사 통계 (2020년 07월 27일)							
시도	기본정보			철거형		활용형	
	시군	읍면	리	철거동의	철거미동의	활용동의	활용미동의

6) 중·장기 구축·운영(안)

- [구축·운영방식] ‘농산어촌지역개발 공간정보시스템’의 ‘빈집정보’메뉴와 현재 운영중인 국토교통부(한국감정원, LX)시스템과 통합하여 운영함
 - 현재, 국토교통부 역시 한국감정원과 LX가 운영 중인 각각의 빈집정보시스템을 통합 운영하기 위한 고민 중
 - 이러한 상황을 감안하여 우선적으로 농산어촌지역개발 공간정보시스템의 ‘업무지원시스템’ 메뉴의 하나인 ‘빈집정보’시스템을 업그레이드하여 국토교통부 시스템과 중·장기적으로 통합 운영
 - 중·장기적으로는 농촌 빈집정보의 홈페이지 및 SNS 등을 통한 민간 오픈과 서비스 제공에 대해서도 지속적으로 고민 필요
- [구축·운영 기관] 단기적으로는 농식품부의 행정망을 통해 구축·운영하고, 중장기적으로는 국토교통부 빈집정보시스템 대행기관인 한국감정원 또는 국토정보공사와 농어촌공사 등과 협력하여 효과적인 방안을 모색함

3. 빈집정비계획 수립

1) 개요

가) 지침의 목적

- 본 지침의 목적은 「농어촌정비법」 제64조, 제65조 등에 의거하여 추진되는 빈집 정비계획 및 빈집정비시행계획 수립에 필요한 사항을 정하는 것임
- 농촌 빈집 정비의 위상과 역할, 해당 이해당사자들의 협의와 협력, 계획 수립의 방향 등을 제시
- 지역별 빈집의 여건과 주민 수요, 참여 주체의 역량 등을 고려하여 농촌 빈집의 문제에 대해 창의적 해결책을 융통성 있게 제시

《농어촌정비법》

제64조(빈집정비계획의 수립 등) ①시장·군수·구청장은 빈집의 효율적 정비를 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집의 정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 수립·시행할 수 있다.

1. 빈집의 정비 및 활용의 기본방향
 2. 빈집의 현황 및 실태
 3. 빈집의 철거·개축·수리·활용 등 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법
 4. 빈집의 정비 및 활용을 위한 자원조달계획
 5. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항
 6. 그 밖에 빈집의 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 시장·군수·구청장은 빈집정비계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 미리 해당 지역 주민의 의견을 듣고 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제15조에 따른 시·군·구 농업·농촌및식품산업정책심의회 또는 「수산업·어촌 발전 기본법」 제8조에 따른 시·군·구 수산업·어촌정책심의회(특별자치시·특별자치도의 경우에는 시·도 농업·농촌및식품산업정책심의회 또는 시·도 수산업·어촌정책심의회를 말한다)의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 시장·군수·구청장은 빈집정비계획을 수립하거나 변경한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 시·도지사를 거쳐 농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관에게 보고하여야 한다.
- ④ 빈집정비계획의 수립 기준·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- [전문개정 2020.2.11.] , [시행일 2020.8.12.]

농어촌정비법 제55조 : 농촌정비계획(생활환경정비계획)과의 연계 강화

- 빈집정비에 관한 사항
- ※ “생활환경정비사업”이란 농어촌지역과 준농어촌지역의 생활환경, 생활기반 및 편익시설·복지시설 등을 종합적으로 정비하고 확충하며 농어업인 등의 복지를 향상하기 위한 사업(법 제2조)

나) 빈집정비의 원칙과 기본방향

- 농촌 빈집 정비 사업이 달성해야 할 목표를 개별 빈집을 철거하는데 그치지 않고, 마을의 취약한 생활환경을 개선하는 수단으로 적극 활용함
 - 주거 여건이 취약한 지역을 대상으로 마을 단위 생활환경정비사업과 연계된 정책수단으로 활용
 - 이외에도 중앙정부와 지자체 차원에서 마련되고 있는 다양한 지원책과의 정책 간 연계 방안을 구체적으로 제시
- 농촌 빈집이 발생시키는 문제를 체계적으로 조사하여, 문제의 유형에 따라 대응책을 적극적으로 마련함
 - 지자체 차원에서 철거해야 할 필요가 있는 특정빈집의 실태를 파악하고, 빈집을 체계적으로 정비하기 위한 행정조치 방안을 마련
 - 빈집의 철거 혹은 존치 사업을 추진한 이후에도 지자체와 지역사회가 협력하여 다양한 활용방안을 충실히 마련하고 창의적인 접근법 제시
- 농촌 빈집이 소재하고 있는 해당 마을과 지역사회의 여건조사 및 수요분석 등을 바탕으로 농촌 빈집이 지역 활성화의 자원으로 최대한 활용될 수 있도록 계획함
 - 농촌 빈집의 유형과 입지 특성, 자원으로써의 가치 제고를 통하여 해당 마을과 주변 지역의 활성화에 활용될 가능성에 대해 적극 검토
 - 이러한 수요를 고려한 농촌 빈집 정비의 방향 설정
- 빈집실태조사를 통해 활용가능한 빈집을 별도 파악하여, 이를 희소한 자산으로 인식하고 체계적인 보존 대책을 마련함
 - 농촌 주택이 지니고 있는 유산적 가치는 보호하고, 농촌 마을경관의 집합적 보존 노력과 결부되도록 빈집정비계획을 수립
- 빈집정비계획 수립 절차는 지역사회와 주민 차원에서 자율적 문제해결 방식을 찾고, 지역 단위의 민관학(산)의 협업방식을 실천하기 위한 차원에서 접근함
 - 농촌 빈집을 정주환경 개선, 지역사회 복지, 공동체 활성화, 소득기반 확충 등 다방면으로 활용하도록 유도
 - 농촌 빈집 정비 및 활용과 관련된 비즈니스 모델을 창출하기 위해 마을기업 및 지역자활조직, 사회적 협동조합 등 사회적 경제 주체의 역할을 고려하고, 농촌 창업을 지원하기 위한 다양한 정책 마련
- 지자체는 빈집의 관리 및 정비 주체로서 빈집정비계획에 농촌 빈집과 관련된 다양한 행정 수단들이 연계되도록 통합적인 추진체계를 마련함

- 빈집정보를 실효성있게 관리·활용하기 위해서 지자체 차원의 빈집정보를 구축하고, 체계적인 관리 방안을 마련
- 귀농·귀촌인 정착 지원, 빈집 정비·리모델링 사업 기회를 통한 청년 일자리 및 창업 지원, 지역개발사업의 연계 추진 등 다양한 사업 간 연계방안을 지자체 행정조직 간 상시 협업 방식으로 마련

2) 빈집정비계획의 성격과 위상

■ 생활환경정비계획 상 빈집정비계획의 수립 근거 명시

- 빈집정비계획은 생활환경정비계획에서 목표로 제시된 농촌 지역 및 마을의 주거 환경 정비·개선을 위한 수단으로 활용함
 - 빈집정비계획은 시·군에서 기존에 수립한 생활환경정비계획의 기본방향 및 추진계획을 뒷받침하면서, 이를 훼손하지 않는 범위에서 수립하며, 생활환경정비계획 수립에 포함된 사항과 개념적·사업적으로 충돌 및 중복을 방지
 - 빈집정비계획에는 농어촌정비법(제64조)에서 제시한 빈집 정비(철거 및 존치를 위한 개조 등)의 기본방향 및 빈집정비를 위한 현황과 실태, 빈집정비사업의 추진계획 및 추진방법, 빈집 정비 및 매입에 관한 자원조달계획, 빈집 활용방안 등에 대한 기본적인 사항을 포함
 - 지자체는 빈집정비사업 시행이 종료된 이후 빈집의 활용방안을 도출하고, 사업 추진 주체의 역할과 책임을 강화하도록 중간지원조직 및 민관협의체, 사회적 경제 조직 등 사업 주체와 이해당사자 간의 역할과 협력방식을 구체적으로 명시

제55조(생활환경정비계획의 내용)

생활환경정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2012. 2. 17.>

1. 생활환경정비사업의 목적과 기본방향
2. 성과 목표 및 지표
3. 농어촌마을의 건설·재개발·정비 등 개발에 관한 사항
4. 빈집 정비에 관한 사항
5. 치산녹화 등 국토보전시설의 정비·확충에 관한 사항
6. 농어촌 주택의 개량에 관한 사항(제2조제10호차목에 따른 슬레이트의 해체·제거 및 처리 사업을 포함한다)
7. 도로, 상·하수도, 오·폐수처리시설 등 생활환경기반시설의 정비·확충에 관한 사항
8. 교육·문화·복지 시설의 정비·확충에 관한 사항
9. 농어촌 관광휴양자원 개발, 농공단지 등 농어촌산업 육성 및 다른 지역개발사업과 연계한 생활환경의 정비·확충에 관한 사항
10. 농어촌 용수 및 배수 시설의 정비·개발
11. 농어촌마을 경관 및 자연환경의 보전에 관한 사항
12. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업

3) 빈집정비계획의 주요 내용

가) 관련 계획(사업) 검토

- 상위 및 관련계획의 검토가 요구되며, 특히 주택 개량(공급)을 포함한 마을정비 사업, 농촌 주택관련 계획과 사업에 대한 검토를 바탕으로 빈집의 기본적 정비 및 활용방안을 검토함

<p>※ 관련계획(사업)의 검토 : 검토범위</p> <ul style="list-style-type: none"> - 도시기본계획 - 주택종합계획(광역자치단체) - 농촌정비법 체계 하의 계획 - 도시재생전략계획 및 활성화계획 (도시재생 뉴딜사업 등) - 마을정비형 공공주택사업 + 마을계획 	<ul style="list-style-type: none"> - 주거환경개선사업 - 농촌주택개량사업 - 농어촌취약지역생활여건개조사업 - 농촌형 공공임대주택조성시범사업 - 청년 농촌보금자리조성사업
--	--

〈표 44〉 주택관련 정책(사업)현황(예시)

사업명	시행기간	근거법	사업규모	사업비	사업량	재원구성	보조율
농촌주택개량사업	1976 ~계속	시행:농어촌정비법, 농림어업인삶의질법 추진:개별법(건축법등)	연1만호	가구당 한도 2억원	연 1만호	농협자금 (*19년550,000백만원) 농협자금이자보전:국고(농특)	(용자)농협자금100% (이자보전)국비100%
문화마을조성사업	1991 ~2004	시행:농어촌정비법 추진:농어촌정비법및개별법	50~300호	지구당 30~50억원	197 지구 완료	보조20억원, 용자30억원 -보조:지방양여금, 지방비 -용자:국고(농특)	(보조)지방양여금70%, 지방비30% (용자)국비100%
전원마을조성사업	2004 ~2010	시행:농어촌정비법 추진:농어촌정비법및개별법	20~100호	지구당 10~30억원	123 지구	국비(균특), 지방비 (주택건축비는농협자금용자)	국비70%, 지방비30%
신규마을조성사업	2010 ~2019	시행:농어촌정비법, 농림어업인삶의질법 추진:농어촌정비법및개별법	5~50호 이상	지구당 1.5~36억원	55 지구	국비(균특), 지방비 (주택건축비는농협자금용자)	국비70%, 지방비30%
농어촌뉴타운 조성사업	2009 ~2013	시행:농어촌정비법, 농업식품기본법 추진:농어촌정비법및개별법	75~200호	지구당 200~ 500억원	5지구	국비(농특), 지방비	(기반시설)국비70%, 지방비30% (임대주택)국비40%, 용자60% (분양주택)용자100%
농어촌마을리모델링 시범사업	2013 ~2014	시행:농어촌정비법, 농림어업인삶의질법 추진:농어촌정비법및개별법	-	지구당 20억원	4지구	국비(농특), 지방비 (주택건축비는농협자금용자, 인시설의경우일부자부담)	(기반시설)국비70%, 지방비30% (슬레이트, 태양광) 국비50%, 지방비30%, 자부담20%
농어촌취약지역 생활여건개조사업	2015 ~2017 2019 ~계속	시행:농어촌정비법, 농림어업인삶의질법, 농어촌리모델링법 추진:농어촌정비법및개별법	-	마을당 25억원 이내	'19 까지 206 마을	국비(균특), 지방비 (개인시설정비의경우일부자 부담)	(기초인프라등)국비70%, 지방비30% (주택개보수)국비50%, 지방비30%, 자부담20%
농촌고령자공동시설 지원 시범사업 (공동생활홈)	2014 ~2015	시행:농어촌정비법, 농림어업인삶의질법 추진:농어촌정비법및개별법	-	개소당 120백만원	66 개소	국비(균특), 지방비	국비50%, 지방비50%
체류형농업 창업지원센터	2013 ~2016	시행:농어촌정비법, 귀농어귀촌법 추진:농어촌정비법및개별법	부지면적 30,000㎡ 이내	개소당 80억원	8개소	국비(농특), 지방비	국비50%, 지방비50%
농촌형공공임대주택 조성 시범사업	2019 ~2021	시행:농어촌정비법, 농림어업인삶의질법 추진:농어촌정비법및개별법	지구당 20세대 이상	지구당 25억원 이내	4지구	국비(균특), 지방비	국비70%, 지방비30%
청년농촌보금자리 조성사업	2019 ~2020	시행:농림어업인삶의질법 추진:농어촌정비법및개별법	지구당 30호이상	지구당 80억원	4지구	국비(농특), 지방비	국비50%, 지방비50%

나) 빈집 현황 및 주변지역 여건(개발수요 등) 분석

- 마을 및 지역 단위에서 발생하고 있는 농촌 빈집의 수, 규모, 유형, 노후도, 활용 가능성, 소유관계 등의 물리적 실태를 체계적으로 조사함
- 농촌 빈집의 활용성 제고의 측면에서 농촌 빈집이 소재하고 있는 해당 마을과 지역사회 여건 및 개발수요 등을 조사·분석함
 - 마을발전계획수립 등을 통한 마을만들기 추진 현황, 마을 및 지역 단위의 농어촌지역 개발사업 등의 추진 현황과 개발수요 파악
 - 마을 및 지역의 주민, 잠재적 수요자(귀농·귀촌인 등)를 대상으로 빈집 정비를 통한 활용 가능성 측면에서의 수요 파악

다) 빈집실태조사의 활용도 제고 방안 마련

- 빈집실태조사에서 수집된 정보가 빈집정비계획의 실행가능성을 제고하도록 활용함
 - 농촌 빈집실태조사가 지역 여건 및 주민 수요를 체계적으로 파악하도록 하고, 빈집 철거 이후 나대지 등 해당 자원이 활용될 수 있도록 실태조사에 주민 수요 조사 항목 반영
- 특히, 농촌 빈집이 소재하고 있는 해당 마을과 지역의 발전방향, 개발수요 등을 고려한 농촌 빈집의 활용방안을 검토함
 - 해당 마을 또는 지역에서 단기적으로나 중·장기적으로 설정한 발전방향에 있어, 농촌 빈집을 하나의 잠재자원으로서의 활용 가능성을 적극 검토하고, 이와 연계된 빈집 정비가 이루어지도록 검토

라) 마을 생활환경의 통합적 정비를 위해 빈집 활용도 제고 방안 마련

- 빈집정비사업을 추진하기 위해 마을 주거환경 개선을 위한 통합적·계획적 접근 방식을 제시함
 - 특히 노후화된 빈집이 일정 비율 이상으로 분포하거나 주거환경이 불량한 취약 마을의 경우, 빈집실태조사의 결과에 따라 지자체가 추진하는 마을만들기 사업 등을 우선적으로 추진하도록 조치
 - 이를 통해 인프라 정비, 하수처리시설 설치 등 마을의 주거환경 개선을 빈집 정비와 연계 추진하도록 지원
 - * 노후위험시설 정비를 통한 안전 확보, 상하수도 시설 개선, 재래식 화장실 개량
 - * 소규모하수처리시설 설치 등을 통해 농어촌 지역 하수도 여건 개선 등

- 빈집 철거 및 존치 조치 이후 활용방안을 계획에 명시함
 - 사회적 경제 조직 혹은 지역자활조직의 주택 및 빈집의 관리 방안, 마을 단위 주거환경 개선 방안 등을 포함하여, 빈집 활용을 위한 지역사회의 역할 모델 및 민간부문의 비즈니스 모델 발굴
 - 지자체는 빈집의 활용방안에 따라 빈집 혹은 철거 후 토지 매입 등을 적극적으로 추진하도록 사업 연계 및 재정 투자 등 지원 방안 제시
 - 빈집 철거 혹은 리모델링 이후 마을 주민의 문화, 복지 등 수요에 맞게 다각도의 창의적 활용방안 제시
 - * 빈집의 활용방안에 따라 빈집 혹은 철거 후 토지 매입 등을 적극적으로 추진하도록 지자체 차원에서 사업 연계 지원 및 재정 투자 등 지원 방안 제시

〈농촌 빈집 활용 방안 예시〉

- 빈집 리모델링 지원을 통한 귀농·귀촌인, 청년 대상 혹은 장애인 임대주택 제공
- 임대한 빈집을 리모델링하여, 소득시설, 공동생활홈 등 커뮤니티시설로 활용
- 철거된 나대지 임대를 통해 주차장, 근린공원 등 한시적 공공시설 조성
- 철거된 나대지 매입을 통한 주민 편의시설 신규 조성

- 농촌 지역(마을)의 기능적·공간적 재편 측면에서 농촌 빈집의 활용성을 종합적으로 검토함
 - 농촌 빈집의 활용의 측면에서 리모델링, 신축 등을 통한 마을과 지역의 커뮤니티 기능 확충, 고령자와 취약계층 등을 위한 공유생활공간, 귀농·귀촌인 또는 신규 창업 희망자 등을 위한 인큐베이팅 및 창업공간조성 등 다양한 활용성 검토
 - 중장기적으로 해당 농촌 마을의 리모델링, 마을 재개발, 신규마을의 조성, 마을이전 등의 공간적 재편의 종합적 측면에서 농촌 빈집의 정비 및 활용 방안에 대하여 검토하고 합리적 의사결정이 이루어지도록 고려

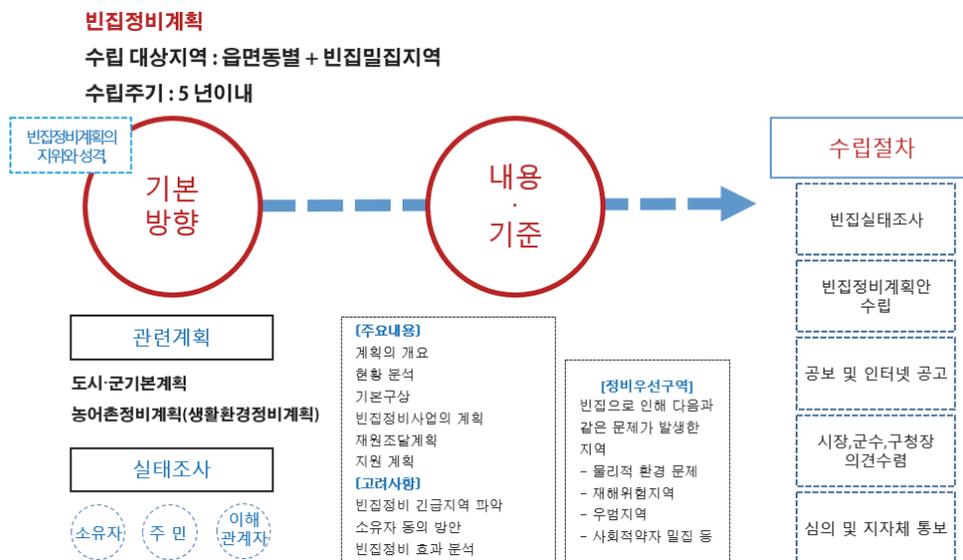
마) 시·군 지자체 차원의 통합적 추진체계 구축

- 농촌 빈집을 포함한 유휴시설 전체에 대한 전수조사를 실시하고, 체계적인 관리 시스템을 마련함
 - 농촌 빈집 및 유휴시설의 규모, 위치, 용도, 노후상태, 소유형태 등에 대한 정기적인 모니터링을 실시하고 데이터베이스(DB) 구축
 - 구축된 데이터베이스를 바탕으로 농촌 빈집을 정비하고 활용하고자 하는 지역의 다양한 여건과 수요를 연결시킬 수 있는 체계적인 관리시스템을 구축 (예: 토지·주택정보의 One-stop 창구의 운영 등)

- 마을 단위 빈집 정비의 효과성을 제고하기 위해 다양한 정부지원사업의 연계 활용 방안을 마련함
 - 빈집정비사업을 ‘슬레이트 철거·처리 및 개량 사업’(환경부), ‘농어촌취약지역 생활여건 개조 사업’(국가균형발전위원회), ‘귀농인의 집 조성사업’(농식품부) 등 기타 다양한 사업과 연계 추진하여 사업 효과성 제고
 - * 충북 증평군 죽리마을 사례 : 빈집 철거 이후 농식품부 ‘귀농인의 집 조성사업’과 연계하여 귀농인의 집 신축, 귀농·귀촌 희망자에 조건부 임대 추진
 - 농촌 빈집의 슬레이트 지붕을 철거할 경우, 빈집 정비와 슬레이트 철거가 동시에 처리 되도록 환경부 슬레이트철거사업을 연계하거나, 지자체 차원의 별도 사업비 투입 등 처리 방안 강구
 - * 본채 이외의 창고, 축사 등 부속 건물의 슬레이트 철거 사업과 연계지원 필요
- 농촌 빈집 문제의 통합적 대응을 위한 지자체 행정조직의 공동대응체계 및 지역 사회 협의체를 구성함
 - 개별 빈집 철거 및 마을 단위 정비, 귀농·귀촌인 임대 활용 등 빈집 관련 사무가 여러 부서로 흩어져 있어 통합적 대응에 한계가 있는 점을 감안하여, 빈집정비계획에 지자체 부서별 통합적 대응방안 및 역할을 제시

4) 빈집정비계획 수립지침의 주요내용과 절차

- 빈집정비계획은 시군구 농촌지역을 대상으로 다음의 예시적 절차에 따라 수립함



〈그림 40〉 빈집정비계획 수립절차

가. 빈집 정비 및 활용의 기본 방향

- ① 시장·군수·구청장은 빈집정비계획을 지역 주민과 빈집 소유자, 기타 이해관계자 등과 충분히 협의하여 수립하여야 하며, 계획 상에 이들 간의 상호협력 방안이 제시되어야 함
- ② 시장·군수·구청장이 빈집정비계획을 수립하는 경우 도시·군기본계획, 지구단위계획 등 상위계획과 더불어, “시·군 농어업, 농어촌 및 식품산업발전 계획”, “농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌 지역개발 계획” 등과의 연계를 고려해야 함
- ③ 시장·군수·구청장은 빈집정비계획에 빈집정비사업의 시행방법, 사업시행 예정자 및 예정시기 등을 구체화하는 내용을 반영할 수 있음
- ④ 시장·군수·구청장은 빈집정비계획에 의한 빈집정비사업을 추진하기 위해 마을정비구역, 빈집우선정비지역을 지정할 수 있음

나. 빈집정비계획의 수립 내용

- ① 빈집정비계획은 법 제64조(빈집정비계획의 수립) 및 영 제59조의2에 따른 사항을 포함하며, 빈집정비계획서, 관련 도면 및 부속서류 등으로 구성할 수 있음
- ② 빈집정비계획은 다음 각 호에 대한 사항을 참고하여 작성할 수 있음
 1. 빈집정비계획의 개요 및 기본방향
 2. 현황(실태조사 결과) 및 개선과제
 3. 빈집의 철거·개축·수리·활용 등 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법
 4. 빈집의 정비 및 활용을 위한 자원조달계획
 5. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항
 6. 빈집정비사업 시행계획에 관한 사항
 7. 그 밖에 빈집의 정비 및 활용을 위해 필요한 사항

〈빈집정비계획의 목차(예시)〉

1. 계획의 개요

- 1.1. 계획의 배경과 목적
- 1.2. 계획의 내용적, 공간적, 시간적 범위
- 1.3. 상위 계획 및 유사 계획의 연계성 검토
※ 농어촌생활환경정비계획 상 빈집 정비의 원칙과 목표, 상호 연계 방안

2. 현황 및 개선 과제

- 2.1. 지역의 일반 현황
- 2.2. 지역의 물리적 환경
- 2.3. 지역의 빈집 실태
※ 빈집실태조사에서 집계된 결과 제시 및 주요 이슈 도출
- 2.4. 주민 수요 조사
- 2.5. 종합분석 및 개선 과제

3. 계획의 기본 구상과 방향

- 3.1. 계획의 기본 방향
- 3.2. 계획의 비전 및 목표, 추진전략
- 3.3. 추진 달성 목표 설정

③ 제1항에 따른 빈집정비계획의 관련 도면에는 다음 각 호의 사항과 별표 6의 기준(빈집정비계획 관련 도면의 작성 기준)을 참고하여 작성할 수 있음

1. 대상구역의 위치도
2. 대상구역의 현황도
3. 빈집정비계획의 기본구상도
4. 빈집정비계획의 결정(변경)도

④ 제1항에 따른 빈집정비계획 부속서류는 제2항 및 제3항에 따른 빈집정비계획서 및 관련 도시에 포함되지 아니한 기타 도면과 빈집정비계획의 내용에 대한 근거나 이를 설명하는 자료 및 기초조사결과를 포함할 수 있음

다. 빈집정비계획 수립 시 고려사항

① 시장·군수·구청장은 빈집정비계획을 수립하는 경우 다음 각 호의 사항을 고려하여야 함

1. 농어촌생활환경정비계획 상 빈집 정비의 원칙과 목표, 상호 연계 방안 도출
※ 농어촌생활환경정비계획의 각 사항으로 추진되는 “3. 농어촌마을의 건설·재개발·정비 등 개발에 관한 사항”, “6. 농어촌주택의 개량에 관한 사항(슬레이트의 해체·제거 및 처리 사업 포함)”, “7. 도로, 상하수도, 오폐수처리시설 등 생활환경기반

시설의 정비·확충에 관한 사항” 등과 상호 연계 방안 등

2. 읍·면별 빈집 실태 및 특정빈집 파악

※ 빈집실태조사에서 도출·집계된 결과에 토대를 두고, 빈집 정비 이후 활용방안에 대한 주민 수요를 파악

3. 읍·면별 빈집 실태에 대한 개선 과제 제시

※ 해당 지역에서 발견되는 빈집의 현황과 문제점을 충실히 파악하여, 개선 방안을 제시

4. 읍·면 단위 빈집정비의 목표 및 연차별 달성 계획

5. 빈집정비사업을 시급히 추진할 필요가 있는 마을정비구역 설정

6. 사업 완료 이후 정비된 빈집 및 철거 후 나대지 등 관련 자원에 대한 운영 주체 및 운영 방안 등을 제시

② 시장·군수·구청장은 빈집실태조사에서 집계된 특정빈집에 대해서 구체적인 조치 계획을 수립하여야 함

③ 농촌 빈집이 다수 분포하여 부정적 효과를 미치거나, 특정빈집이 밀집되어 계획적인 정비가 필요한 마을에 대해서는 별도의 마을정비구역, 빈집우선정비지역을 설정하여 빈집정비사업을 수행할 수 있음

라. 빈집의 정비 및 활용을 위한 재원조달계획

① 정비된 빈집 및 택지를 효율적으로 활용하고, 주민 대상 정책 효과성을 개선하기 위해 중앙정부 부처 및 지자체 차원에서 추진 중인 다양한 지원 정책·사업·프로그램과 연계 방안을 제시할 수 있음

마. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항

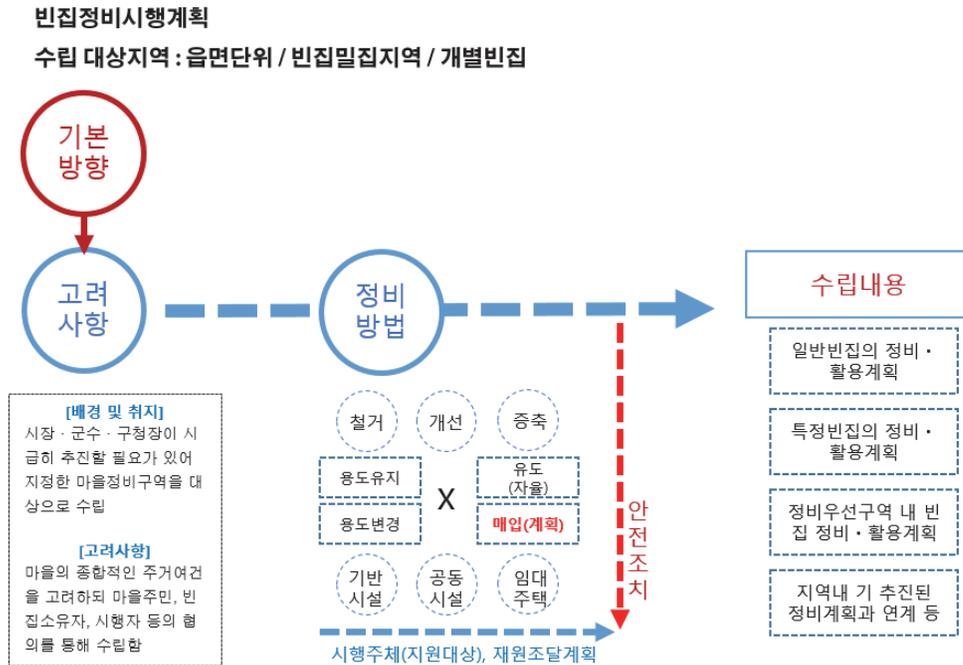
① 생활환경 개선 및 주민 대상 복지·문화·교육 등 생활서비스 제공, 마을 소득·일자리 창출 등 빈집 자원을 활용하여 공익적 목적을 실현할 수 있다는 점이 인정될 경우, 빈집 매입 계획 및 활용 방안을 제시할 수 있음

바. 그 밖에 빈집의 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

① 생략

5) 빈집정비시행계획 수립지침의 주요내용과 절차

- 빈집정비계획의 기본방향과 주요내용을 기준으로 세부적인 빈집정비 시행계획을 다음의 예시적 절차에 따라 수립함



〈그림 41〉 빈집정비 시행계획 수립절차

가) 빈집정비시행계획의 배경과 취지

- 빈집정비시행계획은 시장·군수·구청장이 빈집정비사업을 시급히 추진할 필요가 있어 지정한 마을정비구역을 대상으로 수립함
 - 빈집정비시행계획은 시장·군수·구청장이 시행한 빈집실태조사에서 수집된 정보를 토대로, 해당 시·군 지역에서도 다른 마을에 비해 특정빈집의 비율이 현저하게 높거나 해당 마을의 빈집이 주거 여건을 심대하게 침해하는 경우에 마을정비구역, 빈집우선정비지역을 지정하여 수립
- 빈집정비시행계획은 빈집실태조사에 따라 도출된 빈집의 상태를 비롯하여 마을의 종합적인 주거 여건을 고려하되, 마을 주민 및 빈집 소유자, 농촌 빈집을 활용한 사업모형을 구상하는 자 등의 협의를 통해 수립함
 - 농촌 빈집 중에서 상태가 양호하거나, 주택 양식이 유산적 가치가 있거나, 마을 경관의 측면에서 보존해야 할 필요가 있다고 판단될 경우, 철거 이외의 방법을 우선적으로 검토

- 농촌 빈집 중에서 물리적 상태가 불량하거나, 지역사회에 현저한 위해를 가하는 것이 증명될 경우 빈집을 철거하되, 철거 조치 이후의 활용 방안 우선검토 필요

나) 빈집정비시행계획 지침(안)

■ 빈집정비시행계획의 목적과 수단

- ① 시장·군수·구청장은 빈집정비사업이 시급하게 추진될 필요가 있는 지역을 마을정비구역으로 지정하여 특정 빈집의 철거, 보존해야 할 빈집의 리모델링, 빈집의 활용 등을 수행할 수 있음
- ② 시장·군수·구청장은 농촌 빈집실태조사의 결과를 집계하여 파악된 빈집 특성을 감안하여, 해당 마을이 다른 지역에 비해 특정빈집의 비율이 현저하게 높거나 빈집에 의해 주거 환경이 심대하게 침해되는 경우 빈집우선정비지역을 지정할 수 있음
- ③ 마을정비구역, 빈집우선정비지역으로 지정된 마을에 대해, 주민 및 빈집 소유자, 농촌 빈집을 활용한 사업모델을 구상하는 자 등은 계획수립단을 구성하여 시행계획¹²⁾을 수립할 수 있으며, 계획수립단은 해당 계획 수립 과정에서 시장·군수구청장과 충분히 협의하여야 하며, 이러한 결과를 시행계획에 반영하여야 함
- ④ 계획수립단은 시행계획에 빈집의 정비 및 활용 계획 이외에도, 빈집을 활용한 마을 주거환경 개선 및 마을복지 등 삶의 질 서비스 제공, 주민 소득 증진을 위한 영리 목적의 사업 등을 포함하여 제시할 수 있음

■ 빈집정비시행계획의 내용

- ① 빈집정비시행계획은 계획의 목적에 따라 다음 각호의 사항을 포함하여 수립하여야 함
 1. 일반빈집의 정비·활용계획
 2. 특정빈집의 정비·활용계획
 3. 빈집우선정비지역 내 빈집 정비·활용계획
 4. 지역내 기 추진된 신규주택 공급 및 정비계획과의 연계
 - ※ 정비·활용은 빈집 안전조치, 철거, 철거 후 활용, 기반시설, 공용시설, (임대)주택 건설 등을 포함

12) 앞으로 빈집정비 시행계획을 '시행계획'이라 한다.

② 시행계획에는 다음 각 호의 사항을 포함시킬 수 있음

1. 빈집의 안전조치 및 관리
2. 빈집의 철거 및 존치
3. 빈집의 매입계획
4. 정비기반시설 등의 설치계획
5. 건설 및 공급계획
6. 향후 운영 및 관리계획 등

■ 빈집 철거 및 존치

- ① 농촌 빈집실태조사를 수행하여 집계한 결과를 분석하여, 농촌 빈집이 물리적 상태가 불량하거나 주변 지역사회에 현저한 위해를 가하는 것이 증명되어 특정 빈집으로 지정될 경우, 해당 주택에 철거명령을 할 수 있으며 철거 조치 이후의 활용 방안이 시행계획에 제시해야 함
- ② 농촌 빈집실태조사의 집계 결과를 통해 해당 빈집이 상태가 양호하거나, 해당 주택의 양식이 유산적 가치가 있거나, 마을 경관의 측면에서 보존해야 할 필요가 있다고 판단될 경우, 관련부서와 협의를 통해 철거 이외의 개조·수선 방법을 우선적으로 검토하여 시행계획에 제시해야 함
- ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 특정빈집의 철거를 빈집 소유자에게 명하기 위해 경찰서 등과 협력하여 빈집 소유자의 소재를 확인할 수 있음
- ④ 시장·군수·구청장은 특정빈집이 철거되는 경우, 철거된 빈집의 토지에 대하여 관리 및 활용 방안을 고려해야 함

■ 빈집 매입

- ① 해당 마을정비구역에서 해당 빈집 혹은 철거된 빈집의 토지를 활용하여 마을 주거 여건 개선 및 생활편의 서비스 제공, 주민 소득 증진 등의 목적으로 활용할 필요가 있을 경우, 조달 가능한 자원의 범위 내에서 빈집 및 토지에 대한 매입 계획을 수립할 수 있음
- ② 빈집 및 철거된 빈집의 토지에 대한 매입계획을 수립할 경우, 중앙행정기관의 보조금 및 민간 투자 유치 등을 포함한 자원 조달 방안을 구체적으로 제시하여야 함

- ③ 빈집 및 철거된 빈집의 토지에 대한 매입계획을 수립할 경우, 해당 자원을 활용한 구체적인 사업모델 및 사업의 달성 목표, 운영 주체 등을 구체적으로 명시하여야 함

■ 자원 조달

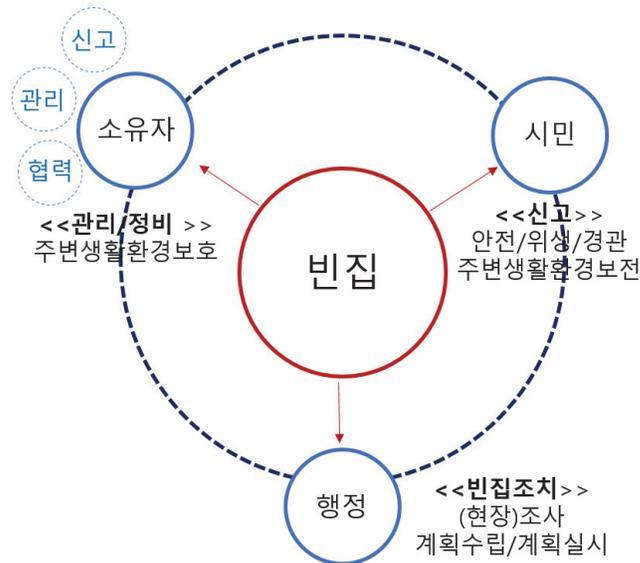
- ① 빈집정비사업의 사업 범위 및 달성 목표, 사후 운영 주체의 사업모델 정립 등을 고려하여 사업의 자원 조달 계획과 연차별 집행계획을 수립할 수 있음
- ② 빈집정비사업을 수행하기 위해 중앙행정기관의 보조금 등 예산 투여 및 공모 사업 지원, 민간 투자 등과 연계하여 자원조달계획을 수립할 필요가 있을 경우, 이에 대한 내역을 포함하여 계획을 수립하여야 함

■ 사후 활용 및 모니터링

- ① 빈집정비사업 사후의 빈집 및 철거된 빈집의 토지 등에 대한 사업모델 및 운영·관리 주체의 구성방안을 제시하여야 함
- ② 시장·군수·구청장은 빈집정비사업의 실행 과정뿐만 아니라, 사업 종료 이후 운영주체의 사업 추진 과정을 충실히 모니터링해야 함
- ③ 시장·군수·구청장은 해당 마을정비구역에서 철거 혹은 존치된 빈집, 매입 후 활용 등의 사항을 빈집정보시스템에 등록하여 지속적으로 상태를 관리하여야 함

4. 빈집정비와 주체 간 역할(책무)

- 빈집 정비 관련 주체의 책무와 협력에 기초하여 빈집 조사 및 정비계획을 수립하여 사업의 효과와 지속성을 확보하는 것이 요구됨



〈그림 42〉 빈집 정비와 활용을 위한 주체 간 책무와 협력

〈〈농어촌정비법〉〉

제65조(빈집에 대한 소유자등의 책무) 빈집의 소유자등은 주변 생활환경에 악영향을 끼치지 아니하도록 빈집에 대한 적절한 관리 및 정비를 하여야 한다.

제65조의2(빈집에 대한 시장·군수·구청장의 책무) 시장·군수·구청장은 빈집정비계획 수립 및 실시 등 빈집에 대하여 필요한 조치를 강구하여야 한다.

제65조의3(특정빈집에 대한 신고 및 확인·조사) ①누구든지 빈집을 다음 각 호의 어느 하나 이상에 해당되는 빈집(이하 “특정빈집”이라 한다)으로 인식한 경우 이를 해당 빈집이 소재한 지역의 관할 시장·군수·구청장에게 신고할 수 있다. 이 경우 신고의 절차나 방법 등은 「공익신고자 보호법」을 따른다.

1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 있는 경우
2. 위생상 유해 우려가 있는 경우
3. 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우
4. 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우

② 시장·군수·구청장이 제1항에 따른 빈집에 대한 신고를 접수한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 현장조사를 실시하여야 한다.

제65조의4(특정빈집에 대한 행정지도) ①시장·군수·구청장은 특정빈집의 소유자등에 대하여 해당 특정빈집의 위해요소 제거, 정비, 벌목 등 주변 생활환경 보전에 필요한 조치를 농림축산

식품부령 또는 해양수산부령으로 정하는 바에 따라 지도하여야 한다.

② 그 밖에 행정지도의 방법 등 필요한 사항은 「행정절차법」 제48조부터 제51조까지의 규정에 따른다.

제65조의5(특정빈집에 대한 조치 등) ①시장·군수·구청장은 빈집이 특정빈집에 해당하면 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(시장·군수·구청장이 설치하는 건축위원회를 말한다)의 심의를 거쳐 해당 특정빈집의 소유자에게 철거·개축·수리 등 필요한 조치를 명할 수 있으며, 해당 특정빈집의 소유자는 정당한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다. 다만, 천재지변, 그 밖의 기술적인 곤란 등 부득이한 사유로 60일 이내에 필요한 조치를 취하는 것이 현저히 곤란한 경우에는 한 차례만 60일의 범위에서 정비기간을 연장할 수 있다.

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 특정빈집의 철거를 명한 경우 해당 특정빈집의 소유자가 정당한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있다.

③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 철거할 특정빈집의 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문 및 홈페이지에 공고한 날부터 60일 이내에 빈집의 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.

④ 시장·군수·구청장은 제2항 또는 제3항에 따라 특정빈집을 철거하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 정당한 보상비를 빈집의 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 보상비에서 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며, 빈집 소유자가 보상비의 수령을 거부하거나 빈집 소유자의 소재불명(소재불명)으로 보상비를 지급할 수 없을 때에는 보상액에 해당하는 금액을 공탁하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장은 제2항 또는 제3항에 따라 특정빈집을 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 한다.

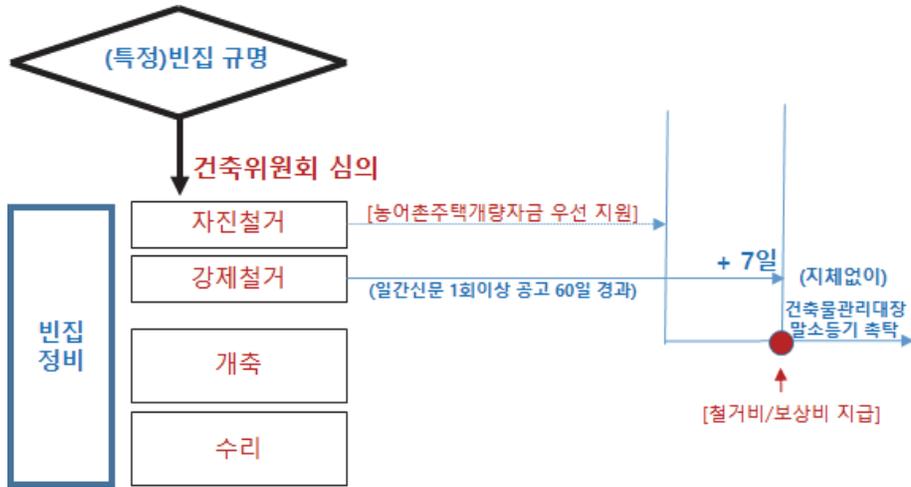
제65조의6(빈집의 매입) ①시·도지사나 시장·군수·구청장 또는 대통령령으로 정하는 기관은 빈집정비계획에 따라 빈집(이에 부속되는 토지를 포함한다)을 매입하여 생활기반시설·공동이용시설 또는 임대주택 등 공익적 목적으로 활용할 수 있다.

② 빈집의 매입 방법·절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

제66조(자진 철거자에 대한 지원) 제65조의5제1항에 따라 시장·군수·구청장의 철거명령을 자진하여 이행한 빈집의 소유자가 영농(영농)을 목적으로 주택 개량을 희망할 때에는 제67조에 따른 농어촌주택개량자금을 우선적으로 지원할 수 있다

- 빈집정비 및 철거 명령 : 건축위원회의 심의를 거쳐 소유자에게 철거·개축·수리(건축물소유자와 토지소유자가 다를 경우) 명령을 내릴 수 있으며(일간신문에 1회 이상 공고), 빈집소유자는 60일 이내에 조치 이행(시행령 제60조)하여야 함
- 철거명령에 따라 자진하여 빈집을 철거한 소유자가 영농의 목적으로 주택을 개량할 경우 농어촌 주택 개량자금을 지원함

- 관계 행정청은 빈집 소유자에게 철거비용과 보상비 지원 등을 검토해야 함



〈그림 43〉 빈집에 대한 행정조치

5. 재원확보

- 농촌 빈집조사 및 정비를 위한 재원확보 방안 등은 부족한 상태이며 보다 구체적인 재원 확보 방안 마련이 요구됨

〈〈농어촌정비법〉〉

제67조(농어촌주택개량자금의 조성 등) ①정부와 지방자치단체는 제2조제10호바목, 자목 및 차목에 따른 빈집 정비와 농어촌 주택 개량을 효율적으로 시행하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 필요한 자금(이하 “농어촌주택개량자금”이라 한다)을 조성하여야 한다. <개정 2012.2.17.>

② 농어촌주택개량자금의 운용 등에 관한 계획은 농림축산식품부장관이 기획재정부장관 및 국토교통부장관과 협의하여 수립한다. <개정 2013.3.23.>

③ 농어촌주택개량자금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로만 사용하여야 한다. <개정 2012.2.17., 2020.2.11.>

1. 제2조제10호자목 및 차목의 농어촌 주택 개량사업을 시행하는 자에 대한 보조 또는 융자
2. 농어촌 주택의 개량을 희망하는 자에 대한 보조 또는 융자
3. 농어촌 주택의 품질관리에 드는 경비
4. 제65조의5에 따른 빈집 철거 비용 및 보상비
5. 농어촌주택개량자금의 운용 및 관리에 드는 경비

■ 농어촌주택의 개량 촉진 및 주거환경 개선

- 지원내용
 - 지원 형태 : 융자 지원
 - 융자 한도 : 토지, 주택 등 담보물의 감정평가에 따른 대출 가능 한도 이내
 - 대출금리 : 고정금리(연리 2%) 또는 변동금리 중 선택
 - 상환조건 : 1년 거치 19년 분할상환 또는 3년 거치 17년 분할상환 중 선택
- 선정기준
 - 연령 기준 : 금융거래(은행 대출)가 가능한 나이
 - 기타 기준 : 개인신용에 문제가 없는 자, 주택을 건축할 부지를 소유하고 있는 자
- 지원대상
 - 농촌 지역에서 본인 소유의 노후 불량 주택을 개량하고자 하는 농촌 주민. 단, 기존 주택은 철거후 건축물대장 및 건축물 등기부등본 말소
 - 농촌 지역에서 거주하고 있는 무주택자
 - 도시지역에서 농촌 지역으로 이주하려는 자로서, 주택용자 신청일 이전 주민등록상도시 거주 증빙서류 제출이 가능한 자(도시 1주택 보유자가 농촌주택 보유로 1가구 2주택 이 되는 경우도 가능)

〈표 45〉 농촌주택개량사업에 따른 재정지원

□ 목적

- 농촌지역의 노후·불량한 주택 개량 및 신규 주택건축 등 주거환경 개선을 통한 주거복지 실현으로 농촌 주민의 삶의 질 향상

□ 대상

- 농어촌지역에서 본인 소유의 노후·불량주택을 개량하고자 하는 자로서 세대주 또는 배우자
- 농촌지역에서 거주하고 있는 주민 중 무주택자로서 세대주 또는 배우자
- 도시지역에서 농촌지역으로 이주하려는 자로서, 주택용자대출신청일 이전까지 도시지역의 주택을 처분하여 관련 증빙서류 제출이 가능하고, 융자대출 신청일 전까지 사업대상 주택으로 전입신고를 완료할 수 있는 세대주 또는 배우자

□ 대출 절차

- 시·군·구에서 신청인 접수 및 대상자를 선정하여 시·도를 거쳐 농식품부에 제출
- 농식품부는 사업대상자 명단을 NH농협은행에 통보
- 사업대상자는 사업추진 및 대출신청, NH농협은 심사 후 대출금 지급

*자료 : 농촌주택개량사업 시행지침(2020) 발췌 및 요약

제4장. 결론 및 정책제안

제4장. 결론 및 정책제안

1. 연구 결과

- 본 연구의 목적은 아래 내용 등을 검토하여 지자체가 농어촌정비법에 따라 계획적이고 체계적인 빈집정비에 참고하기 위한 「농촌 빈집 조사 및 정비계획 수립 가이드라인(안)」을 제시하는 데 있음
 - 국내 빈집현황 및 빈집 조사결과 분석
 - 국내 빈집관련 제도 및 정책, 국내외 정비 사례 검토
 - 빈집조사의 방법론과 특정빈집의 추출방법과 절차
 - 사례분석을 통한 농촌 빈집정보 시스템 구축·운영에 대한 단기·중장기 대안 제시
 - 빈집정비를 위한 주체간 역할분담과 자원확보
 - 종합적이고 체계적인 농촌 빈집 정비를 위한 정책제안 등
- 아래의 연구 결과를 바탕으로 「농촌 빈집 조사 및 정비계획 수립 가이드라인(안)」(별첨1)을 제시함

■ 국내 빈집현황 및 빈집 조사결과 분석

- 본 연구를 통해 아산시 도고면을 대상으로 빈집현장 조사와 국토교통부와 농식품부의 빈집실태조사를 비교 분석한 결과 빈집 수가 다르게 도출되는 등 조사결과와의 차이점이 존재함을 알 수 있음
- 빈집실태조사의 주체는 시장·군수·구청장이지만 시·군·구의 빈집실태조사 담당자가 농촌 빈집을 정확히 조사하는 것은 어려움이 있다는 것을 인식할 필요가 있음
- 또한 본 연구에서 조사한 도고면의 빈집조사 사례를 통해, 고용된 조사원만으로 제대로 된 빈집을 조사하는데는 한계가 있다는 것을 알 수 있음
- 어려운 문제지만, 결국 정확한 조사를 위해서는 지역의 빈집 현황을 잘 알고 있는 지역주민(이장 등)과 같이 조사를 하거나, 지역주민을 조사원으로 고용하여 조사하는 것이 유용하다는 것을 알 수 있었음

- 이러한 결과를 바탕으로 본 연구에서 제시한 「농촌 빈집 조사 및 정비계획 수립 가이드라인(안)」의 일반조사는 전기 사용량 등의 자료를 통해 빈집을 추정하는 방법을 보완하여 행정리의 이장 등 지역 주민을 통해 빈집 여부를 확인 할 수 있도록 제시하였음

■ 국내 빈집관련 제도 및 정책, 국내외 정비 사례 검토

- 빈집정비사례를 통해 아래 내용이 빈집 정비시 고려되어야할 중요한 내용으로 볼 수 있으며, 이는 시·군·구에서 농촌 빈집정비계획 수립 시 고려하고 반영해야할 필요가 있을 것임
 - 빈집철거 후의 나대지의 활용 방안
 - 빈집 활용 시 운영·관리 가능한 주체 발굴
 - 지역주민(상인 포함) 중심의 지속가능한 추진체계 구성
 - 빈집정비를 통한 지역 활성화와의 연계 방안 등

■ 빈집조사의 방법론과 특정빈집의 추출방법과 절차

- 특정빈집 규명을 위한 빈집실태조사의 주안점은 빈집의 안전성 등 빈집상태를 객관적으로 조사하고 조사 결과를 건축위원회에 제공하여 건축위원회에서 특정 빈집을 적절히 판단할 수 있도록 하는 데 있음
- 일본의 특정빈집 판단가이드라인 등을 통해 특정빈집 판단시 안전성, 위행성, 경관성, 생활환경 유지성이 특정빈집 판단의 기본 4요소라는 것을 알 수 있었음
- 특히 빈집이 위의 4요소에 대해 어느 정도 수준에 해당하는지를 판단하기 위해서는 ①건축물의 불량한 상태, ②주변에 미치는 영향, ③악영향 정도와 위험의 긴박성의 측면을 고려할 필요가 있음
- 본 연구에서는 이를 바탕으로 안전성(45점), 위생성(20점), 경관성(15점), 생활환경성(20점)의 측면에서 해당하는 기준을 제시 및 점수화를 통해 80점 이상인 경우 특정빈집 가능성이 높은 '가(假)특정빈집'으로 판단(특정빈집 1차 조사) 할 수 있는 것으로 제시하였음
- 다만, 특정빈집의 판단 주체는 시장·군수·구청장이므로 시·군·구는 특정빈

집을 판단하는 기준과 점수 등을 지역의 특성에 맞게 조정하여 사용할 필요가 있는 점을 유념할 필요가 있음

- ‘가(假)특정빈집’이 규명되면, 건축·안전·위생 등 분야 전문가로 구성된 조사단을 구성하여 1차 조사 결과를 확인하고 필요시 주민의견 등을 청취(특정빈집 2차 조사)하고 그 내용을 건축심의위원회 안건으로 정리하여 최종적으로 건축위원회에서 가능한 객관적인 조사 내용을 근거로 특정빈집인지 여부를 판단하는데 어려움이 없도록 특정빈집의 규명방법을 제시하였음

■ 빈집우선지역 추출기준 및 방법

- 빈집이 밀집한 지역은 물리적환경으로 인한 재난·재해, 위생, 범죄 등의 문제에 쉽게 노출되고, 정주환경을 저해하며, 지역의 쇠퇴를 가속화함
- 국토교통부의 경우 도시 내 빈집이 밀집된 지역의 급격한 쇠퇴를 예방하고, 정비사업의 조기 추진을 위하여 “밀집구역”을 지정하여 대응하고 있음
- 농촌은 도시와 다르게 개발규모와 밀도가 비교적 낮지만, 마을 안에 다수의 빈집이 집단화 되어있는 경우 마을 전체의 주거환경을 저해하고, 기반시설 여건이 좋지 않게 때문에 재난·재해 등의 위험에 더 큰 피해를 입을 수 있음
- 따라서 행정리·자연취락지구 등을 기준으로 전체 주택수 중 빈집의 비율이 일정비율(예 10%) 이상이거나 일정 호(예 5호) 이상인 경우 빈집정비우선지역으로 지정하여 빈집의 방치로 인한 사회·경제적 문제에 대응이 필요함

■ 사례분석을 통한 농촌 빈집정보 시스템 구축·운영에 대한 단기·중장기 대안 제시

- 빈집정비는 도시지역의 경우 국토교통부의 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 근거하여 추진하며, 농어촌지역은 「농어촌정비법」에 근거하여 추진되어 있어 이원화 되어 있음
- 국토교통부는 한국감정원과 국토정보공사를 통해 빈집정보시스템을 운영하고 있으며, 농식품부는 ‘농산어촌지역개발 공간정보시스템’에 ‘농촌 빈집관리시스템’을

구축하여 운영하고 있음

- 단기적으로는 농식품부는 농촌 빈집의 일반조사와 상세조사의 결과를 농촌 빈집 관리시스템에 등록하여 관리·활용하고, 장기적으로는 국토교통부와 협의하여 두 부처의 빈집정비시스템의 연계 및 통합 가능성을 검토할 필요가 있음

■ 빈집정비를 위한 주체간 역할분담과 재원확보

- 농어촌정비법의 개정을 통해 빈집에 대한 소유자등의 책무와 시장·군수·구청장의 책무가 새로이 규정된 것은 빈집 정비를 위해서는 빈집소유자 등과 마을주민, 지자체가 상호협력하여 빈집을 정비하는 것이 중요함을 반영한 것으로 볼 수 있음
- 이러한 점을 실제 빈집정비 주체인 마을주민, 지자체 등이 인식하여 빈집소유자의 동의확보 노력, 행정지도, 지자체의 지원 등 체계적인 빈집정비를 할 수 있도록 할 필요가 있음
- 농어촌정비법에 따른 빈집정비계획 수립의 주체는 시장·군수·구청장 이므로 기본적으로 시·군·구가 빈집정비에 관한 예산을 마련하여 빈집정비계획에 따라 빈집을 정비함
- 그러나, 정확한 빈집실태조사를 위해서는 조사원을 고용하고, 지역주민과 같이 조사를 해야할 필요가 있으므로 관련 계획 수립 기간에 따른 정기적 실태조사의 경우는 국가에서 실태조사예산을 지원하는 등 국가차원에서 개입이 필요한 부분은 국가에서 예산을 지원할 필요가 있음

2. 정책 제안

■ 농촌 빈집정비 단계별 고려할 정책 사항

- 정책의 발전방향을 검토할 때는 그 정책의 도달점 전체 모습(정책의 체계와 요소 등)을 이해하고, 그 전체 모습에서 수정이 필요한 부분, 새로 고려해야 할 부분을 발굴하여 정책을 전체적으로 발전시켜 나가는 것이 중요함
- 이런 관점에서 농어촌정비법 개정을 통해 계획적이고 체계적인 빈집정비 정책의

틀이 마련되었다고 볼 수 있음

- 농촌 빈집정비 정책을 빈집정비 단계별 측면으로 바라보았을 때 <그림44>와 같이 정리할 수 있고, 정책적 고려가 필요한 부분은 아래와 같이 생각할 수 있음

① 빈집발생예방

- 빈집 발생을 예방하는 선제적 조치로서 빈집 발생 예방에 관한 시책을 고려할 필요가 있음
- 구체적으로 지자체가 빈집예방 체크리스트를 마련하고, 빈집 발생시 소유주 등 신고 의무화, 사망하면 집 상속 문제가 발생하는 고령자의 사망 후 집의 처분 계획 등을 포함한 인식조사 및 상속제도 등의 소개 등도 함께 검토하는 것이 요구됨
- 최근 일본의 지자체는 빈집 발생을 예방하는 측면의 시책을 적극적으로 추진하고 있음을 참고할 필요가 있음

② 빈집관리

- 농촌 마을공동체의 역량 및 지역 주민을 활용하여 빈집의 관리·정비를 촉진하는 소프트사업의 개발 및 지원을 고려할 필요가 있음
- 농어촌정비법의 개정과 농촌 빈집등록관리 시스템 구축을 통해 시·군·구는 빈집실태조사를 등록하고 체계적으로 정비하는 체계는 마련되었음. 하지만, 빈집실태조사에 누락된 빈집의 등록은 빈집소유주가 자발적으로 시·군·구에 요청하여 등록하지 않으면 빈집 관리에서 누락될 수 밖에 없는 한계가 있음.
- 따라서 농어촌정비법 개정을 통해 빈집이 발생하면 소유자·상속권자는 빈집을 빈집인지 여부 등을 해당 시·군·구에 알리고 빈집을 등록해야 하는 '가칭 빈집등록제도'를 법제화할 필요가 있음

③ 빈집정비의 단계별 측면의 빈집정비정책 체계

- 중앙정부가 빈집예방-조사-계획·철거/활용-관리의 통합적 시스템을 구축하고, 실행을 위해서는 지자체가 지역특성을 반영한 전략적 기획이 가능하도록 지원함

- 1단계 : 빈집발생 예방 단계
 - (예방조치) 빈집예방 체크리스트 마련: 사망하면 집 상속 문제가 발생하는 고령자의 사망 후 집의 처분 계획 등을 포함한 인식 조사 및 상속제도 등 소개
 - (주민 사전교육) 빈집 방치에 따른 문제점 교육
 - (상담창구) 빈집 발생 전 빈집 관리 및 활용에 대한 상담
- 2단계 : 빈집실태조사 단계
 - (빈집신고) 빈집 발생 시 소유주·상속권자, 마을 이장 또는 특정 관리인이 관할 시·군에 신고 의무화
 - (실태조사) 빈집정비를 체계적으로 추진하기 위한 실태조사
 - (정보시스템) 실태조사 결과를 빈집정보시스템에 정보 등록
- 3단계 : 빈집정비계획수립 단계
 - (협의회) 빈집정비계획 수립을 위한 읍면 단위 '빈집정비협의회(가칭)' 구성 및 운영
 - (자문위원회) 빈집정비계획 수립 자문을 위한 전문가 자문위원회 구성 및 운영
- 4단계 : 빈집철거 단계
 - (소유자 동의) 관할 시군에서 빈집 철거를 위한 소유자 설득 및 동의
 - (우선정비지역) 시군 빈집정비계획에 따라 우선정비지역으로 지정된 마을의 빈집정비 추진 및 지원
 - (철거보상) 직권철거비 및 보상비 지원
- 5단계 : 빈집활용 단계
 - (활용계획) 빈집을 어떻게 활용할 것인지 '빈집정비협의회'와 자문위원회에서 협의
 - (대지활용) 토지소유자가 특정기간(예 5년) 무상 임대 동의한 경우 빈집 철거 후 대지 정비 지원(마을 커뮤니티 시설, 주차장, 도농교류 시설 등)
 - (기술교육) 빈집 개보수 기술교육 실시, 지원
- 6단계 : 빈집관리 단계
 - (협의) 지역 외에 거주하는 빈집 소유자와 마을과의 협의를 통해 빈집관리 활동 추진
 - (관리 및 정비) 주민 또는 해당 시군에서 위탁한 관리자에 의한 관리 및 정비
 - (정기관리) 마을이장 또는 해당 시군에서 위촉한 자에 의한 정기적 빈집 순찰 활동
 - (상시신고) 상기의 정기관리에서 파악된 빈집 해당 시군에 상시 신고
 - (홍보) 지역의 빈집정비 우수사례 홍보, 공유

〈빈집정비단계〉	〈관련 내용〉
빈집발생예방	<ul style="list-style-type: none"> • (예방 조치) 빈집예방 체크리스트 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 빈집 발생시 소유주 등 신고 의무화 - 사망하면 집 상속 문제가 발생하는 고령자의 사망 후 집의 처분 계획 등을 포함한 인식 조사 및 상속제도 등의 소개 등
빈집실태조사	<ul style="list-style-type: none"> • (실태조사) 빈집정비를 체계적으로 추진하기 위한 실태조사 <ul style="list-style-type: none"> * 특정빈집, 우선정비지역, 소유자를 알 수 없는 빈집 등 파악 • (정보시스템) 조사결과를 빈집정보시스템에 등록
빈집정비계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> • (협의회) 빈집정비계획 수립을 위한 읍·면 단위 빈집정비협의회* 구축 및 운영 <ul style="list-style-type: none"> * 읍·면 마을의 이장, 읍·면의 담당 공무원 등
빈집 철거	<ul style="list-style-type: none"> • (소유자 동의) 주민의 빈집 소유자 동의 확보 활동 • (우선정비지역) 빈집정비계획에 따라 우선정비지역으로 지정된 마을의 빈집정비 지원 • (직권철거) 철거명령, 직권철거비 및 보상비 지원
빈집 활용	<ul style="list-style-type: none"> • (대지활용) (토지소유자가 5년간 무상 임대 동의한 경우)빈집 철거 후 대지 정비 지원 <ul style="list-style-type: none"> * 텃밭, 주차장, 소공원 등 • (기술교육) 빈집 개·보수 기술교육 강좌 개발·운영 및 간단한 빈집 개·보수* 지원 <ul style="list-style-type: none"> * 내부 마감재(벽지, 장판, 창호 등) 교체 등 간단한 내부 공사
빈집 관리	<ul style="list-style-type: none"> • (교류) 지역 외에 거주하는 빈집 소유자와 마을과의 관계 향상을 통한 빈집 관리 활동 <ul style="list-style-type: none"> * 마을과 빈집소유자 간의 간담회, 빈집소유자의 지역행사 초대 • (정비) 주민의 빈집 정비 활동 <ul style="list-style-type: none"> * 주민의 빈집 주변 청소 및 쓰레기 처리 지원 등 • (안전) 주민의 정기적 빈집 순찰(안전점검) 활동 • (정보) 주민의 빈집 정보를 현행화 활동 <ul style="list-style-type: none"> * 새로 발생한 빈집의 정보를 반기별로 시·군에 제공 등 • (홍보) 지역의 우수한 빈집정비 사례를 홍보

〈그림 44〉 빈집정비 단계에 따른 대응방안

3. 본 연구의 의의 및 발전 과제

■ 농촌계획학적 관점의 농촌 빈집정책 발전의 기반 역할

- 본 연구에서 「농촌 빈집 조사 및 정비계획 수립 가이드라인(안)」을 제시하였고, 이 가이드라인은 지자체는 농어촌정비법에 따라 계획적이고 체계적인 빈집정비를 하는데 기여할 것임
- 다만, 이 가이드라인에 따라서만 농촌 빈집정책을 추진한다면 농촌 빈집정책의 발전에는 한계가 있음. 따라서 앞의 정책제안에서 언급한 바와 같이 농촌 빈집 정책 전체 체계안에서 지자체 담당자뿐만 아니라 중앙정부담당자 등도 빈집정비 관련 실무를 추진하면서 추가적으로 필요한 시책을 고민하고 이를 공유하여 농촌 빈집정비 정책을 발전시켜나가는 것이 중요함을 유념할 필요가 있음

〈참고문헌〉

- 강미나 외, 2017, 인구감소시대 빈집 문제 분석을 통한 주택정책 방안 연구
- 김혜란·임창수·김은자·홍광우·문호경, 2014, 주거환경개선을 위한 농촌주택 리모델링 성능평가지표 설정에 관한 연구
- 문근식, 2020, 빈집정비사업의 주요 이슈, 충청남도 정책토론회
- 박길범·박준모·김옥규, 2014, 농촌주택의 노후도 평가요소 도출을 위한 기초연구
- 윤정미 외, 2018, 서천군 한계마을 실태분석 및 유형별 정책 대응 방안
- 윤정미·김정하, 2014, 충남 기초 공간정보 구축 및 관리방안 연구 I - 마을차원의 기초공간 데이터 구축
- 이충훈, 2017, 농촌경쟁력 향상을 위한 농촌디자인 적용방안연구
- 임준홍·최용준, 2015, 일본의 빈집정비 사례와 시사점, 열린충남
- 조영재·윤정미, 2018, 과소지역 농촌마을의 공간적 재편에 관한 정책사례 및 주민의식조사 연구
- 홍성효·임준홍, 2018, 지역 내 폐가가 주택가격에 미치는 영향에 대한 실증분석
- 충청남도, 2020, 빈집 활용방안 전문가 토론회자료, 충청남도 정책토론회
- 일본 특정빈집판단매뉴얼(特定空き家等判断の手引き)
- 일본 주택지구계량법 시행규칙 '주택의 불량도 측정기준'
- 주환경정비방책조사사업, 2012, 킨키지방정비국
- 国立社会保障・人口問題研究所, 2015, 人口統計資料集
- 空き家の活用編,公益財団法人鹿児島住宅建築総合センター
- 東京市町村自治調査会, 2014.3, 自治体の空き家対策に関する調査研究報告書
- 米山秀孝, 2014,空き家対策の現状と課題, Housing Finance 2014 Autumn
- 総務省, 2013, 住宅・土地統計調査
- 국가통계포털(<http://www.kab.co.kr>)
- 빈집뱅크(<http://akiya.org/tokyo>)
- 전국 빈집 넷(<http://akiya.org/tokyo>)
- 한국감정원(<http://www.kab.co.kr>)
- LX 빈집플랫폼 공가량(<https://gongga.lx.or.kr>)
- <https://yenaworldblog.wordpress.com> (KDE 이해)
- 농림축산식품부 보도자료(2020. 2. 13), 농촌빈집정비 활성화를 위한 「농어촌정비법」 개정
- 증평군(2019), 매니페스토 우수사례 발표자료
- 증평군, 삼보산골 행복마을 홍보자료
- 흥성신문 보도자료(2019. 5. 17), 흥성을 빛내는 명품마을
- ChosunBiz 보도자료(2020. 9. 27), 농어촌 빈집, 창업공간으로 리모델링하면 4.5억원 지원
- Newsis 보도자료(2020. 9. 21), 농어촌 빈집 공유숙박 사업길 열린다.. 한걸음 모델 첫 성과
- 나가사키시 홈페이지(<https://www.city.nagasaki.lg.jp.k.jc.hp.transer.com>)

별첨자료

〈별첨자료 1〉 농촌 빈집 조사 및 정비계획 수립 가이드라인(안)

〈별첨자료 2〉 농촌 빈집활용 사례

〈별첨자료 3〉 농촌 특정빈집 평가지표 가중치 검토를 위한 AHP 분석결과



〈별첨자료 1〉 농촌 빈집 조사 및 정비계획 수립
가이드라인(안)

〈별첨자료 1〉 농촌 빈집 조사 및 정비계획 수립 가이드라인(안)

농촌 빈집 조사 및 정비계획 수립 가이드라인(안)

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은 「농어촌정비법」 제64조부터 제65조의6까지에 따라 빈집 실태조사, 빈집 정보시스템, 빈집정비계획 등 농어촌 빈집정비 등에 필요한 사항을 세부적으로 정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “농어촌”이란 「농업·농촌 및 식품산업기본법」제3조제5호에 따른 농촌과 「수산업·어촌 발전 기본법」제3조제6호에 따른 어촌을 말한다.
2. “준농어촌”이란 광역시 관할 구역의 지방자치단체인 구(이하 “광역시 자치구”라 한다)의 구역 중 농어촌 외의 지역으로서 「농지법」제28조에 따른 농업진흥지역과 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」제3조에 따른 개발제한구역을 말한다.
3. “빈집”이란 「농어촌정비법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제12호에 따라 시장(특별자치시의 경우에는 특별자치시장을 말하고, 특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다)·군수·구청장(광역시 자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물을 말한다.

※ 초기 빈집조사는 주택을 중심으로 실시하고, 향후 비주거용 빈건축물까지 확대조사한다.

4. “특정빈집”이란 시장·군수·구청장이 법 제2조제12호에 따른 빈집 중 현 상태 그대로 방치하면 주택의 안전, 위생, 경관, 생활환경 유지에 심각한 지장을 초래할 가능성이 매우 높은 상태로 제14조에 따라 판정하는 빈집을 말한다.
5. “빈집정비계획”이란 법 제64조 및 같은 법 시행령(이하 “령”이라 한다) 제59조의2에 따라 시장·군수·구청장이 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위한 계획을 말한다.

※ 빈집정비시행계획이란 시장·군수·구청장이 빈집정비사업을 시급히 추진할 필요가 있는 지역을 대상으로 사업시행을 위해 수립하는 계획을 말하며, 빈집정비계획에 포함하여 수립한다.

6. “빈집실태조사”란 법 제64조의2 및 영 제59조의3에 따라 시장·군수·구청장이 빈집 또는 빈집으로 추정되는 농어촌주택과 건축물(이하 “빈집등”이라 한다)의 관리상황 및 안전상태 등을 파악하기 위한 조사를 말한다.
7. “빈집우선정비지역”이란 법 제54조에 따라 생활환경정비계획 또는 법 제101조에 따라 마을 정비계획이 수립되어 있거나 취약지역 생활여건 개조사업(새뜰마을사업) 등이 추진되었거나 추진(준비) 중인 지역 등 빈집으로 인해 위생상의 위해, 안전사고나 범죄발생의 우려

- 가 높거나 정비기반시설이 현저히 부족하여 재난 발생시 피난 및 구조활동이 곤란한 지역 등을 말하며, 시장·군수·구청장이 행정리 또는 마을단위로 지정하는 지역을 말한다.
8. “빈집정보시스템”이란 법 제64조의2 및 영 제59조의3에 따른 실태조사를 토대로 빈집을 효율적으로 정비·관리하기 위한 정보시스템을 말한다.
 9. “빈집정비사업”이란 법 제64조제1항에 따라 수립되는 빈집정비계획에 포함되어 빈집의 철거·개축·수리·활용 등을 위해 추진하는 사업을 말한다.
 10. “실태조사 대행전문기관”이란 법 제64조의2제2항 및 영 제59조의5에 따라 시장·군수·구청장으로부터 실태조사 전문기관으로 지정받아 빈집실태조사 업무를 대행하는 기관을 말한다.
 11. “빈집정보시스템 대행전문기관”이란 법 제64조의6제4항 및 영 제59의6제2항에 따라 농림축산식품부장관 및 해양수산부장관 또는 시장·군수·구청장(이하, ‘농림축산식품부장관 등’이라 한다)이 구축하는 빈집정보시스템의 구축·운영 업무를 대행하는 기관을 말한다.

제2장 빈집등 실태조사의 방법

제1절 빈집 실태조사의 방법 등

제3조(빈집실태조사의 유형) 빈집실태조사는 빈집등에 대하여 법 제64조의2제1항 각 호의 사항에 관한 조사의 목적과 방법에 따라 다음 각 호로 구분할 수 있다.

1. “일반조사”란 자료·정보 및 주민의견을 통해 1년 이상 거주 또는 사용하지 않은 것으로 확인하여 빈집등을 추정·판단하는 조사를 말한다.
2. “상세조사”란 빈집등에 대하여 1차·2차조사를 통해 특정빈집을 규명하거나 특정빈집에 대한 관리·정비 및 활용을 위해 실시하는 조사를 말한다.

제4조(빈집실태조사의 대상구역) ① 빈집실태조사는 시·군·구 관할구역 중 제2조제1호에 따른 농어촌과 제2조제2호에 따른 준농어촌을 대상으로 할 수 있다.

② 실태조사는 다음 각 호에 해당하는 지역 또는 구역에서 별도로 우선하여 실시할 수 있다.

1. 법 제58조에 따라 생활환경정비사업 기본계획이 수립된 지역
2. 「농어촌정비법」제101조제1항에 따른 마을정비구역
3. 그 밖에 시장·군수·구청장 등이 필요하다고 인정하는 지역 또는 구역

제5조(빈집실태조사의 실시주기 등) ① 시장·군수·구청장은 빈집정비계획의 수립·시행 및 빈집의 관리·정비 등을 위하여 빈집실태조사를 실시하게 할 수 있다.

- ② 시장·군수·구청장은 새로 발생하거나 조사에서 누락된 빈집, 철거한 빈집을 파악하기 위해 제3조제1호에 따른 일반조사를 매년 실시할 수 있다.
- ③ 시장·군수·구청장은 5년의 범위 내에서 실시주기를 정하여 상세조사를 실시할 수 있다.
- ④ 제2항에 따른 일반조사 시기와 별도로 법 제65조의3에 따라 공익신고가 접수된 빈집에 대해서는 특정빈집 해당여부에 대하여 조사하여야 한다.

제6조(실태조사의 절차) 시장·군수·구청장이 법 제64조의2제3항 및 영 제59조의4에 따라 빈집실태조사를 하는 경우 조사계획수립, 조사계획공고, 출입통지, 의견수렴, 심의 등의 절차를 거쳐야 하며 상세절차는 별표1(실태조사 절차 및 내용)과 같다.

제7조(빈집실태조사의 업무대행) 시장·군수·구청장은 법 제64조의2제2항 및 영 제59조의5에 따라 실태조사 대행전문기관의 장과 지방자치단체에서 정하는 바에 따라 계약을 체결하고 실태조사를 실시할 수 있다.

제8조(조사자의 교육) 시장·군수·구청장 또는 실태조사 대행전문기관의 장은 실태조사를 실시하기 전에 해당 업무를 수행하는 조사자(이하 "조사자"라 한다)에 대하여 실태조사의 목적, 방법 및 절차, 자료요청, 개인정보의 수집 및 이용, 빈집출입에 따른 안전사고 예방, 기타 전문성 강화 등을 교육할 수 있다.

제9조(빈집 출입에 따른 안전사고 예방 등) ① 시장·군수·구청장 또는 실태조사 대행전문기관의 장은 빈집의 출입에 따른 안전사고로부터 조사자를 보호하기 위한 적절한 조치를 취할 수 있다.

② 조사자는 안전사고나 법 제64조의4에 따른 손실보상 등에 대비하여 필요한 경우 조사과정을 촬영하고 그 영상을 보관할 수 있다.

제2절 일반조사

제10조(일반조사의 준비) ① 조사자는 새로 발생한 빈집을 확인하기 위하여 이전에 실시한 실태조사에서 확인한 빈집과 빈집으로 추정되는 주택의 현황을 검토할 수 있다.

※ 별지 제1호서식 및 제2호서식을 준비한다.

제11조(일반조사의 방법 및 내용) ① 조사자는 법 제64조의5제1항에 따라 다음 각 호의 자료 또는 정보를 취합·분석하여 아무도 거주 또는 사용하지 않은 것으로 확인한 기간의 최초일 부터 1년 이상이 경과한 주택을 빈집 등으로 추정·판단한다.

1. 국가건물에너지통합통합관리시스템 전기 사용량
2. 국가건물에너지통합통합관리시스템 상수도 사용량
3. 기타 에너지 사용량 자료
4. 그 밖에 지역 주민과의 면담 등의 정보

② 전기사용량, 상수도사용량, 기타 에너지사용량에 대한 정보가 없는 폐가 또는 보완조사가 필요한 경우 지방자치법 시행령 제81조에 따라 임명된 행정리의 이장 또는 동의 동장 등 지역 주민을 통해 빈집소유자가 빈집을 1년 이상 거주 또는 사용하지 않은 여부를 확인하여 빈집으로 추정할 수 있다.

③ 조사자는 제1항 각 호의 자료 또는 정보와 제2항의 조사결과에 관하여 별표2(빈집 등의 추정 기준)를 참고하여 취합·분석할 수 있다.

④ 조사자는 법 제64조의2 제1항 및 영 제59조의3에 따라 다음 각 호의 사항에 관한 실태조사

를 실시할 수 있다. 조사결과는 별지 제1호서식(일반조사서) 및 제2호서식에 기재하여야 한다.

1. 빈집의 소재 현황
2. 빈집의 관리상황 및 방치기간
3. 빈집의 소유자 및 권리관계
4. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황
5. 빈집의 발생사유
6. 빈집 및 그 대지의 물리적 안전상태
7. 빈집 및 그 대지에 인접한 도로 및 건축물 등의 현황
8. 빈집의 설계도서 현황
9. 빈집의 관리·정비 방법에 대한 소유자·점유자 또는 관리인의 의견
10. 그 밖에 시장·군수·구청장이 빈집정비계획의 수립·시행 및 빈집의 관리·정비를 위해 필요하다고 인정하는 사항

제3절 상세조사

제12조(상세조사의 준비) ① 조사자는 제11조(일반조사의 방법 및 내용)에 따라 추정된 빈집의 위치와 현황 등에 대하여 별지 제1호서식(일반조사서)과 건축물대장 등을 통해 확인할 수 있다.

② 조사자는 법 제64조제3에 따라 빈집 소유자, 점유자 또는 관리인(이하 "소유자등"이라 한다)에게 조사목적 및 일시, 방문예정자 인적사항 등을 알리기 위하여 다음 각 호의 자료 또는 정보를 통해 소유자등의 소재를 확인할 수 있다.

1. 주민등록 전산정보(주민등록번호, 외국인등록번호 등)
2. 국세·지방세 부과(고지)내역
3. 토지 및 건축물대장
4. 그 밖에 지역 주민과의 면담 등의 정보

※ 공익신고에 의해 접수된 빈집목록을 준비한다. 공익신고는 별지 제3호서식 및 제4호서식에 따라 기록·관리한다.

제13조(상세조사의 방법 및 내용) ① 조사자는 별표3(특정빈집 판단기준)에 따른 현장조사 및 주민 면담을 통해 빈집에 대한 상세조사를 실시 할 수 있다.

② 빈집 및 그 대지에 출입하여 조사할 필요가 있는 경우 법 제64조의3(빈집에의 출입)제2항에 따라 빈집 및 그 대지에 출입하는 날의 7일 전까지 소유자 등에게 출입하려는 사람의 인적사항·출입시간·출입목적 등을 알려야 한다. 다만, 소유자등의 부재나 주소 불명 등으로 알릴 수 없는 경우에는 시장·군수·구청장이 상기 사항에 대해 14일 이상 관보 또는 공보, 홈페이지 등에 공고해야 한다.

③ 조사품질의 신뢰성 제고를 위해 행정담당자, 도시계획, 건축, 토목, 감정평가, 부동산 분야

등에 전문지식과 경험이 풍부한 자 중 해당분야 중급 이상인 기술자를 포함하여 7인 이하의 조사단(건축사, 관련 공무원, 마을대표 등)을 구성할 수 있다.

※ 건축구조 및 안전전문가는 반드시 포함한다.

④ 제11조에 따른 조사를 통해 선별된 빈집 및 법 제65조의3 제1항에 따른 공익신고 빈집에 대해 조사단은 안전성, 위생성, 경관성, 생활환경성 분야 평가를 통해 특정빈집 대상을 추출할 수 있다.

⑤ 시장·군수·구청장 또는 전문대행기관의 장은 조사의 전문성 강화를 위해 필요시 외부교육기관 또는 관련 전문조사기관 등에 해당분야의 전문성 강화를 위한 위탁교육을 요청할 수 있다.

제14조(특정빈집의 판정절차와 판정 등) ① 특정빈집 판정은 실태조사 대행 전문기관에 의해 이루어진 1차조사와 조사단에 의한 2차조사를 통해 건축위원회에서 판정한다. 판정절차는 별표4(특정빈집 판정절차)와 같다.

② 일반빈집(정규조사)에서 선별된 빈집과 공익신고 빈집(수시조사)을 대상으로 실태조사 대행 전문기관이 1차 조사를 통해 별표3(특정빈집 판단기준)에 따른 점수가 특정점수(예 : 80 점) 이상일 경우 가(假)특정빈집으로 판정한다.

※ 건축위원회는 특정빈집 판정 기준 점수를 지역여건에 따라 60점~80점 범위에서 결정할 수 있다.

③ 제12조제3항에 따라 구성된 조사단은 1차조사에서 '가(假)특정빈집'으로 판정받은 빈집을 대상으로 2차조사를 실시하며, 별표3(특정빈집 판단기준)에 따른 점수를 산정한다.

④ 시·군·구 건축위원회는 제3항에 따라 작성된 조사결과와 객관성·정확성 검토 후 특정 빈집을 판정한다. 단, 주택 안전성에서 건축물 구조 안전 항목 4개 가운데 2개 이상 최하 등급을 받을 경우 총점 기준에 상관없이 특정 빈집으로 판정한다.

제15조(특정빈집의 확인점검) ① 시장·군수·구청장 등 또는 실태조사 대행전문기관의 장은 필요한 경우 빈집 변동 상황을 점검(이하 '확인점검'이라 한다)할 수 있다.

③ 조사자는 확인점검을 위하여 필요한 경우 빈집의 소유자등에게 확인점검에 관한 사항을 확인할 수 있다.

제16조(확인점검 결과의 반영) ① 조사자는 확인점검 결과 제14조에 따라 특정빈집으로 판정 또는 확인된 경우 빈집 소유자에게 그 결과를 통지하여야 한다. 다만, 빈집 소유자의 부재나 주소불명 등으로 소재를 알 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 조사자는 특정빈집에 대해서는 별지 제5호서식 및 제6호서식에 따라 특정빈집의 이력을 관리하여야 한다. 그리고 빈집정보시스템을 활용할 수 있다.

제17조(실태조사 결과의 관리·활용) 시장·군수·구청장은 제11조에 따른 일반조사의 결과 및 제14조에 따른 상세조사 결과를 빈집정보시스템에 등록·관리할 수 있다.

※ 단기적으로 농촌 빈집정보는 “농산어촌지역개발 공간정보시스템”의 “업무지원시스템”메뉴에 “빈집정보 시스템”을 업그레이드하여 입력·관리한다.

제3장 빈집정보시스템의 구축 및 운영

제1절 빈집정보시스템의 구축 및 운영 등

제18조(빈집정보시스템의 구축·운영) ① 농림축산식품부 장관 및 해양수산부 장관은 법 제64조의2(빈집실태조사) 및 영 제59조의 3에 따라 실태조사 결과를 토대로 법 제64조의6에 따른 빈집정보시스템을 직접 구축·운영하거나 영 제59조의6제2항에 따른 전문기관에 위탁할 수 있다.

② 빈집정보시스템은 보안·백업·정보보호·장애복구 등의 성능 확보를 위하여 별표 5(정보시스템의 성능확보를 위한 고려사항)의 기준을 참고하여 구축·운영할 수 있다.

※ 초기 빈집정보시스템은 '농산어촌지역개발 공간정보시스템'의 '업무지원 시스템'을 업그레이드하여 운영한다.

제19조(빈집정보시스템 구축·운영의 업무대행) ① 농림축산식품부장관 및 해양수산부 장관은 법 제56조의6(빈집정보시스템의 구축·운영)제3항 및 영 제59조의6제2항에 따른 빈집정보시스템 대행전문기관의 장에게 업무를 대행시키는 경우 농식품부장관 및 해양수산부 장관이 정하는 바에 따라 계약을 체결하고 전국 단위의 빈집정보시스템을 구축·운영할 수 있다.

제2절 빈집정보의 관리 및 공개 등

제20조(빈집정보의 제공) ① 농림축산식품부장관등은 법 제64조의6(빈집정보시스템의 구축·운영)제5항에 따라 안전사고나 범죄발생 등을 예방하기 위하여 빈집정보를 제공하는 경우 사전에 빈집정보를 제공하는 관계 행정기관 또는 공공기관의 장과 정보의 제공 범위 및 방법 등을 협의하여 정할 수 있다.

② 농림축산식품부장관등은 제1항에 따라 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 제공하는 경우 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」 제10조제1항 및 같은 법 시행령 제6조제1항에 따라야 한다.

제21조(빈집정보의 공개) ① 농림축산식품부장관등은 법 제64조의6(빈집정보시스템의 구축·운영)제6항에 따라 빈집 소유자가 동의하는 경우 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 인터넷 등으로 공개할 수 있다.

② 제1항에 따른 빈집정보는 다음 각 호의 사항을 포함할 수 있다.

1. 빈집의 위치 및 주소
2. 제10조에 따른 일반조사결과 및 제12조에 따른 상세조사결과
3. 그 밖에 개인정보를 제외한 빈집정보 활용에 필요한 사항

제4장 빈집정비계획의 수립

제1절 계획수립의 일반원칙

제22조(빈집정비계획의 기본방향) ① 시장·군수·구청장 등은 실태조사 결과를 토대로 빈집정비

계획을 수립하며, 빈집 소유자, 이해관계자 등의 상호협력을 바탕으로 빈집정비계획을 수립하여야 한다.

- ② 시장·군수·구청장 등이 빈집정비계획을 수립하는 경우 도시·군기본계획, 시·군·구의 농업·농촌 및 식품산업 발전계획, 생활환경정비계획 등 상위 계획과의 연계를 고려하여야 한다.
- ③ 빈집정비계획을 통해 마을의 취약한 생활환경을 개선하고, 다양한 정책과 연계방안을 고려하여야 한다.
- ④ 시장·군수·구청장은 빈집정비사업의 시행방법, 사업시행 예정자 및 사업시행 예정시기 등을 구체화하는 빈집정비 시행계획 내용을 포함하여 빈집정비계획을 수립할 수 있다.
- ⑤ 수립절차는 지역사회와 주민 차원에서 자율적 문제해결 방식을 찾고, 지역단위의 민관학(산)의 협업방식을 실천하기 위한 차원에서 접근하여야 한다.
- ⑥ 기본방향에는 시·군·구 특성을 반영한 농촌 빈집정비의 활용 및 방향 등이 제시되어야 한다.

제23조(빈집정비계획의 대상구역) ① 시장·군수·구청장 등은 시·군·구 관할구역의 농어촌, 준농어촌을 대상으로 빈집정비계획을 수립할 수 있다.

- ② 시·군·구 관할구역 단위의 빈집정비계획에는 관할 구역 안의 읍·면·마을 단위 빈집정비에 대한 내용을 포함할 수 있다.
- ③ 빈집이 밀집되어 있거나 안전·위생·경관·생활환경 등의 문제우려가 높거나, 정비기반시설이 현저히 부족한 경우에는 빈집우선정비지역을 지정할 수 있다.

제24조(빈집정비계획의 수립주기 등) ① 시장·군수·구청장 등은 실태조사 주기 및 관련 상위 계획 주기를 고려하여 5년 범위 내에서 빈집정비계획의 수립주기를 정할 수 있다.

- ② 시장·군수·구청장은 필요한 경우 실태조사 결과, 빈집정비사업의 추진 상황 등을 검토하여 빈집정비계획의 내용을 수정할 수 있다.

제25조(빈집정비계획의 수립절차) ① 시장·군수·구청장 등은 법 제64조(빈집정비계획의 수립 등) 제2항에 따라 빈집 정비계획을 수립하거나 변경하려는 경우 시·군·구 홈페이지 또는 공람 등을 통해 지역주민 및 관계자의 의견을 듣고, 시·군·구 농업·농촌및식품산업정책심의회 또는 시·도 수산업·어촌정책심의회를 거쳐야 한다. 단 다음 각 호에 해당하는 경우에는 그러지 아니한다.

1. 법 제64조 제1항 제4호의 재원조달계획에 따른 재원조달금액을 총액의 100분의 10 이내에서 변경하는 경우
 2. 계산착오·오기·누락 또는 이에 준하는 명백한 오류를 수정하는 경우
- ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 제출된 의견을 검토하여 타당하다고 인정되는 내용을 빈집정비계획에 반영하고, 반영하지 않은 내용은 의견을 접수한날로부터 30일 이내에 의견을 제출한 자에게 그 사유를 알려주어야 한다.
 - ③ 시장·군수·구청장은 빈집정비계획을 수립하거나 변경한 경우에는 지체없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 시·도지사를 거쳐 농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관에

게 보고하여야 한다.

제26조(빈집정비계획의 수립지원 등) ① 시장·군수·구청장 등은 빈집정비계획을 수립하는 경우 실태조사 결과의 분석, 빈집정비사업의 지원 등을 위하여 제18조에 따라 구축된 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 활용할 수 있다.

제2절 계획수립의 내용 및 기준

제27조(빈집정비계획의 수립내용) ① 빈집정비계획은 법 제64조(빈집정비계획의 수립)에 따른 사항을 포함하며 빈집정비계획서, 관련 도면 및 부속서류 등으로 구성할 수 있다.

② 제1항에 따른 빈집정비계획서에는 다음 각 호의 기준을 참고하여 작성할 수 있다. 이 경우 별도의 대상구역을 설정하고 대상구역별로 계획을 작성할 수 있다.

1. 빈집정비계획의 개요 및 기본방향
2. 현황(실태조사 결과) 및 개선과제
3. 빈집의 철거·개축·수리·활용 등 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법
4. 빈집의 정비 및 활용을 위한 자원조달계획
5. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항
6. 제30조에 따른 빈집정비사업 시행계획에 관한 사항
7. 그 밖에 시장·군수·구청장이 빈집의 정비 및 활용을 위해 필요하다고 인정하는 사항

③ 제1항에 따른 빈집정비계획의 관련 도면에는 다음 각 호의 사항과 별표 6의 기준(빈집정비계획 관련 도면의 작성 기준)을 참고하여 작성할 수 있다.

1. 대상구역의 위치도
2. 대상구역의 현황도
3. 빈집정비계획의 기본구상도
4. 빈집정비계획의 상세계획도
5. 기타 필요하다고 판단되는 도면

④ 제1항에 따른 빈집정비계획 부속서류는 제2항 및 제3항에 따른 빈집정비계획서 및 관련 도서에 포함되지 아니한 기타 도면과 빈집정비계획의 내용에 대한 근거나 이를 설명하는 자료 및 기초조사 결과를 포함할 수 있다.

제28조(빈집우선정비지역의 도출 등) 시장·군수·구청장 등은 빈집정비계획을 수립하는 경우 다음 각호에 해당하는 지역에 대하여 빈집우선정비지역을 고려할 수 있다.

1. 생활환경정비계획 또는 농어촌 마을정비계획 수립지역
2. 취약지역 생활여건 개조사업(새뜰마을사업)이 추진되었거나 추진준비중인 지역
3. 위생상의 위해, 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 지역
4. 기반시설이 현저히 부족하여 재난 발생시 피난 및 구조활동이 곤란한 지역 등
5. 기타 시장·군수·구청장이 시급히 개선이 필요하다고 판단하는 지역

※ 빈집정비 우선구역은 별지 제7호서식에 따라 선정 및 관리한다.

제3절 빈집정비사업 시행계획

제29조(빈집정비시행계획의 목적과 수단) ① 시장·군수·구청장 등은 빈집정비사업이 시급하게 추진될 필요가 있는 지역을 빈집우선정비지역으로 지정하여 빈집정비사업을 수행할 수 있다.

② 빈집우선정비지역으로 지정된 마을에서 빈집을 활용한 사업모델을 구상하는 자 등은 계획수립단을 구성하여 시행계획을 수립할 수 있으며, 이 경우 계획수립단은 주민의견을 수렴하고, 시장·군수·구청장 등과 충분히 협의하여야 하여 시행계획에 반영하여야 한다.

③ 계획수립단은 시행계획에 빈집의 정비 및 활용계획 외에도, 빈집을 활용한 마을 주거환경 개선, 마을복지, 주민 소득 증진을 위한 영리 목적의 사업 등을 포함하여 제시할 수 있다.

제30조(빈집정비사업 시행계획 내용) ① 시장·군수·구청장은 빈집정비사업 시행계획 수립 시 주변 생활환경 보전을 위해 방치하기에는 부적절한 상태로 인정되는 아래 각호에 해당하는 빈집의 상태를 고려하고 제29조에 따른 빈집정비사업의 목적을 종합적으로 검토하여 시행계획을 수립하여야 한다.

1. 일반빈집 및 특정빈집의 정비·활용계획
2. 빈집우선정비지역 내 빈집 정비·활용계획
3. 지역내 기 추진된 신규주택 공급 및 정비계획과의 연계
 - ※ 정비 및 활용은 빈집 안전조치, 철거, 철거 후 활용, 기반시설, 공용시설, 임대주택건설 등을 포함한다.

② 빈집정비사업 시행계획에는 다음 각호의 사항을 포함시킬 수 있다.

1. 제31조에 따른 빈집의 안전조치 및 관리
2. 제32조에 따른 빈집의 철거 및 존치
3. 제33조에 따른 빈집의 매입계획
4. 제34조에 따른 정비기반시설 등의 설치계획
5. 제35조에 따른 주택의 건설 및 공급계획
6. 향후 운영 및 관리계획

제31조(빈집의 안전조치 및 관리) 제30조제2항제1호에 따른 빈집의 안전 조치 및 관리에 관한 사항은 아래 각호와 같다.

1. 빈집 소유자에게 전기·수도·도시가스 등의 공급설비에 대한 사용중지 또는 폐쇄조치하고 각종 출입구에 대한 폐쇄조치 등을 명한다.
2. 사업시행자에게 공공용 폐쇄회로 텔레비전(이하 "CCTV"라 한다) 또는 견고한 가설 울타리 등의 설치를 명하는 방법. 다만, CCTV 설치에 필요한 사항은 「개인정보 보호법」을 따른다.
3. 관할 소방서장 및 경찰서장과 협의하여 화재 및 범죄 예방대책을 수립하고 방법 순찰을 강화하는 등 중점 관리한다.
4. 그 밖에 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생을 예방하기 위한 조치 및 관리하는 방법을 포함한다.

제32조(빈집의 철거 및 존치) ① 농촌 빈집실태조사를 수행하여 집계한 결과를 분석하여, 안전, 위생, 경관, 생활환경의 불량이 증명되어 특정빈집으로 지정될 경우, 법 제65조의5제1항에 따라 해당주택에 철거명령을 할 수 있으며 철거조치 이후의 활용 방안이 시행계획에 제시되어야 한다.

- ② 농촌 빈집실태조사의 집계 결과를 통해 해당 빈집이 상태가 양호하거나, 해당 주택의 양식이 유산적 가치가 있거나, 마을 경관의 측면에서 보존해야 할 필요가 있다고 판단될 경우, 관련부서와 협의를 통해 철거 이외의 개조·수선 방법을 우선적으로 검토하여 시행계획에 제시해야 한다.
- ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 특정빈집의 철거를 빈집 소유자에게 명하기 위해 빈집 소유자의 소재를 확인할 수 있다.
- ④ 시장·군수·구청장은 특정빈집이 철거되는 경우, 철거된 빈집의 토지에 대하여 관리 및 활용 방안을 고려해야 한다.

제33조(빈집의 매입계획) ① 시장·군수·구청장 등은 법 제64조제1항제3호에 따른 빈집정비 사업의 시행으로 정비기반시설 또는 공동이용시설을 설치하거나 임대주택 등을 건설 및 공급하기 위하여 필요한 경우 예산의 범위에서 빈집의 매입계획을 수립할 수 있다.

- ② 빈집 및 철거된 빈집의 토지에 대한 매입계획을 수립할 경우, 중앙행정기관의 보조금 및 민간투자 등을 포함한 자원조달 방안을 구체적으로 제시하여야 한다.
- ③ 빈집 및 철거된 빈집의 토지에 대한 매입계획을 수립할 경우, 해당 자원을 활용한 구체적인 사업모델 및 사업의 달성목표, 운영주체 등을 구체적으로 명시하여야 한다.
- ③ 시장·군수·구청장은 매입한 빈집을 직접 활용하거나 비축할 수 있으며, 빈집정보시스템에 등록하여 외부에 공개할 수 있다.

제34조(정비기반시설 등의 설치계획) ① 시장·군수·구청장은 법 제2조제10호바목 및 법 제64조제1항제3호에 따른 빈집정비사업을 통해 정비기반시설 등을 설치하는 경우 빈집이 위치한 인근지역의 정비기반시설 또는 공동이용시설의 설치 현황과 지역 주민들의 의견을 고려하여 정비기반시설 등의 설치계획을 수립할 수 있다.

- ② 시장·군수·구청장은 제1항에서 수립한 설치계획에 따라 정비기반시설 또는 공동이용시설을 직접 설치하거나 빈집 소유자 또는 사업시행 예정자에게 해당 시설의 설치를 권고할 수 있다.
- ③ 시장·군수·구청장은 제28조에 따른 빈집우선정비지역에서 정비기반시설의 확충이 필요하다고 인정하는 때에는 우선적으로 정비기반시설의 설치를 계획할 수 있다.

제35조(주택의 건설 및 공급계획) ① 시장·군수·구청장은 법 제2조제10호바목 및 법 제64조제1항제3호에 따른 빈집정비사업을 통해 주택을 공급하는 경우 고령자, 장애인, 한부모가족, 대학생, 사회초년생 및 신혼부부, 청년귀농인 등 다양한 주택수요를 고려하여 주택 공급계획을 수립할 수 있다.

- ② 법 제68조제1항에 따라 생활환경정비사업시행자는 제1항의 수요를 고려하여 토지, 농어촌

주택 및 시설물을 분양 또는 임대할 수 있다.

※ 법 제2조제16호라목의 농어촌민박사업 포함

제36조(재원조달계획) ① 시장·군수·구청장은 빈집정비사업 시행의 시급성, 주변지역에 미치는 파급효과 등을 고려하여 재원조달 계획과 연차별 집행계획을 작성할 수 있다. 이 경우 빈집정비사업의 사업 범위 및 달성목표, 사후 운영주체의 사업모델 정립 등을 고려하여 재원조달계획과 연차별 집행계획을 수립하여야 한다.

② 제1항에 따른 빈집정비사업의 재원조달계획은 다음 각 호의 사항을 포함할 수 있다.

1. 빈집정비사업의 소요사업비(시장·군수·구청장 또는 농어촌공사등이 시행하는 경우로 한정한다)
2. 빈집정비사업의 지원 비용
- ③ 빈집정비사업을 수행하기 위해 중앙행정기관의 보조금 등 예산 투여 및 공모사업 지원, 민간투자 등을 연계하여 수립할 필요가 있을 경우, 이에 대한 내역을 포함하여 재원조달 계획을 수립하여야 한다.

제37조(지원대상 등) ① 시장·군수·구청장은 법 제67조에 따라 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원계획을 수립할 수 있다.

1. 법 제56조제1항에 따라 지정된 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업에 소요되는 비용
2. 제31조에 따른 빈집의 안전조치 및 관리에 소요되는 비용
3. 제32조에 따른 빈집의 철거 및 준치에 소요되는 비용
4. 제33조에 따른 빈집의 매입에 소요되는 비용
5. 제34조에 따른 정비기반시설 또는 공동이용시설의 설치에 소요되는 비용
5. 제35조에 따른 주택의 건설 또는 공급에 소요되는 비용
6. 그 밖에 빈집정비사업의 지원을 위하여 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 비용

② 시장·군수·구청장은 빈집정비사업의 활성화를 위하여 제21조에 따라 빈집정보시스템으로 처리한 빈집정보를 빈집정비사업의 사업시행 예정자에게 제공할 수 있으며, 빈집정보를 활용하여 빈집 소유자 또는 사업시행 예정자는 빈집활용방안을 제안할 수 있다.

제38조(사후활용 및 모니터링) ① 빈집정비사업 시행자는 빈집정비사업 사후의 빈집 및 철거된 빈집의 토지 등에 대한 사업모델 및 운영·관리주체의 구성방안을 제시하여야 한다.

- ② 시장·군수·구청장은 빈집정비사업의 실행 과정뿐만 아니라, 사업 종료 이후 운영주체의 사업 추진과정을 충실히 모니터링해야 한다.
- ③ 시장·군수·구청장은 해당 마을정비구역에서 철거 혹은 준치된 빈집, 매입 후 활용 등의 사항을 빈집정보시스템 등에 등록하여 지속적으로 상태를 관리하여야 한다.

■ 농촌 빈집정비 가이드라인 [별지 제1호서식]

00시 00읍/면 빈집 등의 추정기준과 일반빈집조사서(필지별)

사업명	00시 빈집등 실태조사		
조사지 일련번호	00시-00읍면-0000	조사일시	20 年 00월 00일 20 年 00월 00일
조사지 주소			
조사자		소속/직급	
조사기간	. . . 부터 . . . 까지		
빈집개요(추정)	토지면적 (m ²), 총건축물수 (등) 건축 총면적(m ²)		

위의 사업의 조사결과와 붙임서류를 제출합니다.

구분	주용도	전기 및 상수도 사용량(1년간)			비고 (주민면담)
		전기사용량	상수도사용량	빈집추정(1차)	
건축물1				① 빈집 우려 ② 빈집 아님 ③ 현장 확인 필요	
건축물2					
건축물3					
건축물4					
건축물5					

* 한 필지에 건축물이 6개 이상일 경우 표를 만들어 작성해주세요.

년 월 일

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

00시 00읍/면 빈집 등의 추정결과(읍·면별)

사업명	00시 빈집등 실태조사		
조사지 일련번호	00시-00읍면	조사일시	20 년 00월 00일 ~ 20 년 00월 00일

연번	주소	에너지사용량			총 건축물수	총 주거용 건물수	주택유형	빈집추정	비고
		전기	상수	기타					
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
	- 이상 완료 -								

* 칸이 부족한 경우 칸을 만들어 작성해주세요
 **빈집추정'은 ① 빈집 우려, ② 빈집 아님, ③ 현장 확인 필요로 표시

년 월 일

■ 농촌 빈집정비 가이드라인 [별지 제3호서식]

20 년 월 일 접수
20 공익 제 호

접수자	센터장

공익신고기록

신고제목					
담당부서			담당		
신고자 성명			피신고자성명		
처 리	조사종료일	20 년 월 일	내 용		
	이 송 일	20 년 월 일	이송기관		
	결과통보일	20 년 월 일	대상자 (대상기관)		
신분공개 동의여부	조사기관	수사기관	종결확인	담당	센터장
	종결일	20			
보존 기간	년 (20 까지)				

210mm×297mm[백상지(80g/㎡)]

00시 00읍/면 특정빈집 판별기준 및 특정빈집조사서(필지별)

사업명	00시 빈집등 실태조사		
조사지 일련번호	00시-00읍면-0000	조사일시	20년 00월 00일 ~ 20년 00월 00일
조사지 주소			
조사자		소속/직급	
조사기간 부터 까지		
특정빈집 개요	토지면적 (m ²), 총건축물수 (동) 건축 총면적((m ²)		

위의 사업의 조사결과와 붙임서류를 제출합니다.

구분	주용도	특정빈집 판단기준(점수)					특정빈집 (1차)판단여부	비고 (주민면담)
		안전성	위생성	경관성	생활 환경성	총합점수		
건축물1							① 특정빈집 우려 ② 특정빈집 아님 ③ 추가 현장 확인 필요	
건축물2								
건축물3								
건축물4								
건축물5								

* 한 필지에 건축물이 6개 이상일 경우 표를 만들어 작성해주세요.

<참조 사진>

[안전]	[경관]	[위생]

* 한 필지에 건축물이 6개 이상일 경우 표를 만들어 작성해주세요.

년 월 일

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

■ 농촌 빈집정비 가이드라인 [별지 제6호서식]

00시 00읍/면 특정빈집 판별기준 및 특정빈집조사 결과(읍·면별)

사업명	00시 빈집등 실태조사		
조사지 일련번호	00시-00읍면	조사일시	20년 00월 00일 ~ 20년 00월 00일

연번	주소	특정빈집 판단기준(점수)				총 건축물수	총 주거용 건물수	주택 유형	특정빈집 (1차) 판단여부	비고
		안전성	위생성	경관성	공동체 유지성					
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
	- 이상 완료 -									

* 칸이 부족한 경우 칸을 만들어 작성해주세요

**특정빈집(1차) 판단여부는 ① 특정빈집 우려, ② 특정빈집 아님, ③ 추가 현장 확인 필요로 표시

년 월 일

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

00시 00읍/면 빈집우선정비지역 선정기준과 도출(지역별)

사 업 명	00시 빈집우선정비지역 지정가능성 검토(빈집우선정비지역 도출)		
검토지 일련번호	00시-00읍면-0000	검토일시	20 년 00월 00일 ~ 20 년 00월 00일
검토대상지역 위치			
검토책임자		소속/직급	
검토기간	. . . 부터 . . . 까지		
검토지역 개요	총 가구수 토지면적 (m ²), 총건축물수 (동), 총주택수_필지기준(호), 총빈집수_필지기준(호)		

〈대상지 내 빈집분포〉 : 빈집/일반빈집/특정빈집/활용가능한 토지 등 표시

〈대상지 개요〉

항목	주요 검토내용	비고
지역면적		
총 가구수		
총주택수		
빈집총수		
빈집수(%)		
특정빈집수(%)		
빈집정비필요성		
빈집활용수요		
기타		

〈마을정비 및 주택 관련 사업 추진 현황〉

사업구분	사업명	사업내용	총사업비	사업기간
마을정비 관련 사업				
주택공급/정비관련 사업				
기타 주요사업				

〈참조 사진〉

종합검토의견 (검토자: 000)	
종합판단 (지역선정기준 부합여부)	① 높음 ② 보통 ③ 낮음

년 월 일

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

실태조사 절차 및 주요내용 (제6조 관련)

조사계획 수립	실태조사의 취지 및 법적근거, 조사기간, 조사내용, 대행기관 등
▼	
조사계획 공고	14일간 공보 등에 고시
▼	
일반조사	전기·상수도 자료, 주민(이장) 의견조사 등을 통한 빈집추정
▼	
출입통지	빈집소유자에게 출입통지 우편발송
▼	
상세조사	<ul style="list-style-type: none"> - 특정빈집 조사(1차-2차) - 필요시 소유자와 대면 또는 서면조사, 전화면담
▼	
건축위원회 심의	최종 특정빈집 여부 판정
▼	
통지	심의의결한날로부터 30일 이내 특정빈집 소유자에게 통지

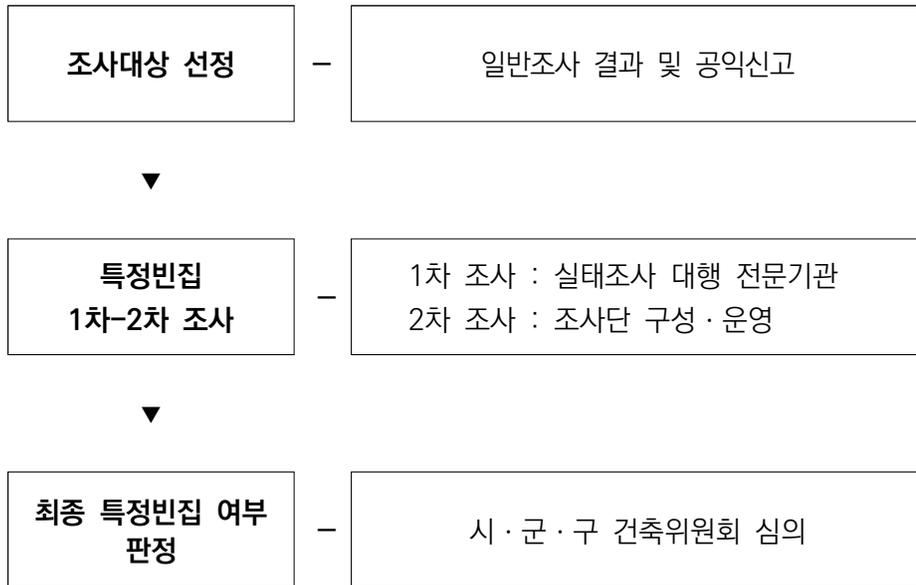
빈집등의 추정기준(제9조 관련)

구분	추정 사용량
전기사용량	1. 매월 사용량이 최근 12개월 이상 10 kWh 이하인 상태로 지속되는 경우 2. 매월 사용량이 최근 12개월 이상 동일하게 지속되는 경우 3. 최근 12개월 동안 사용량의 합계가 120 kWh 이하인 경우 4. 전기계량기가 사용이 중지된 상태로 최근 12개월 이상 지속되는 경우
상수도사용량	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

특정빈집 판단기준 (제12조 관련)

구분	소구분	기준항목	배점
안전성 (45)	건축물 구조 안전 (30)	기초 부등침하 여부	10
		건축물 변형(휨, 처짐, 경사) 정도	10
		지붕 또는 옥상 파손 상태: 누수	5
		건축물(구조체) 외벽, 기둥 파손 상태	5
	화재·치안 안전 (15)	전기설비 상태: 콘센트, 전신주 전선인입 상태 등	5
		화재 취약물질 방치 여부: 폐자재, 기름 등	5
보완장치(자물쇠 등) 미비로 인한 범죄 우려		5	
위생성 (20)	생활 위생 (15)	생활 쓰레기(불법 투기물) 방치 여부	5
		가축 배출물, 농작물 폐기물 방치 여부	5
		쥐, 모기, 파리 등 해충, 유해동물 서식 여부	5
	생활악취(5)	화장실, 정화조, 하수구 등의 악취 발생 유무	5
경관성 (15)	주택 내외 경관 (15)	담장(울타리) 파손 상태	3
		건축물 내외 잡초 방치 여부	3
		현관문, 창문 파손 상태	3
		건축물 외부 마감재의 노후도 및 오염도	3
		마을경관에 미치는 영향	3
생활 환경성 (20)	지역공동체 환경 (20)	건축물, 담장 등이 붕괴될 시 주변 주택, 시설물 피해 가능성	5
		오염물질에 의한 공동체 수원(水源) 오염 가능성	5
		주택 내외의 나뭇가지에 의한 마을 환경 영향	5
		지역(마을) 생활환경에 미치는 영향	5

특정빈집 판단절차 (제14조 관련)



정보시스템의 성능확보를 위한 고려사항 (제16조 관련)

구분	내용
보안	<ol style="list-style-type: none"> 1. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 시스템에 의하여 관리되는 전산자료 및 데이터베이스의 위조·변조·훼손·멸실 또는 전자적 침해행위의 방지를 위한 보안대책을 수립하고, 운영관리자로 하여금 이를 점검하도록 하여야 한다. 2. 해킹 등 사이버테러에 대비하기 위하여 운영관리자는 분기별로 비밀번호(password)를 변경 하는 등 시스템 보안을 위해 필요한 조치를 하여야 한다. 3. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 사용자가 조회할 수 있는 정보를 시스템 구축 취지에 부합하는 필요한 범위로 한정하여 시스템을 설정·운영하여야 한다.
백업	<ol style="list-style-type: none"> 1. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 전산자료의 파괴·변조에 대비하여 정기적으로 관련 자료를 백업하여야 한다. 2. 제1항의 백업자료는 도난·훼손·멸실되지 않도록 유지 관리하여야 한다.
장애 복구	<ol style="list-style-type: none"> 1. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 장애가 발생한 경우에는 장애요인에 대하여 필요한 조치를 취하고, 장애발생 및 복구사항을 장애일지예 기록 유지하여야 한다. 2. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 이용자로부터 시스템 또는 전산자료의 이상 상태를 통보 받거나 이상이 발견된 경우에는 즉시 점검하고, 장애발생시 신속히 복구하여 이용자의 불편을 최소화하여야 한다.
정보 보호	<ol style="list-style-type: none"> 1. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 「개인정보보호법」등에 따라 시스템에 입력된 제반 자료에 대한 정보보호 활동을 이행하여야 한다. 2. 운영관리자는 정당한 이유가 있는 경우를 제외하고, 직무상 알게 된 개인정보에 관한 사항을 누설하거나 타인의 정보를 제공하는 등 부정하게 사용하여서는 아니 된다. 3. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 제2항에 따른 비밀 준수 의무자에 대하여 보안각서를 작성·제출하도록 하여야 한다.

빈집정비계획 관련 도면의 작성기준 (제32조제3항 관련)

구분	내용
관련 도면	<ol style="list-style-type: none"> 1. 대상구역의 위치도(주변지역을 파악할 수 있는 축척) 2. 대상구역의 현황도 <ol style="list-style-type: none"> 가. 토지이용 현황도 나. 토지 현황도: 지목별, 소유별, 규모별 등 다. 건축물 현황도: 용도별, 층수별, 구조별, 연도별, 허가유무별, 노후불량, 접도유무 등 라. 현황종합 분석도 3. 빈집정비계획의 기본구상도: 대상구역별, 시행방법별 등 4. 빈집정비계획의 상세계획도(축척 1/5,000 이상의 지형도) <ol style="list-style-type: none"> 가. 빈집의 철거계획 나. 빈집의 안전조치 및 관리계획 다. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획 라. 임대주택의 건설 및 공급계획 등 5. 기타 필요하다고 판단되는 도면



〈별첨자료 2〉 농촌 빈집 활용 사례

01 지역주민 누구나 편하게 이용 가능한 ‘지역 커뮤니티 교류’ 장소로 활용

1. 사례 개요

가고시마현 이부스키(指宿)시는 일본 큐슈지방 최남단에 위치한 인구 약 4만 명의 소규모 지방자치단체이다. 여기서 소개하는 빈집 활용 지역은 이부스키시의 야마가와후쿠모토구(山川福元区)에 속해 있으며, 2015년부터 빈집을 활용한 ‘새로운 커뮤니티조직 모델 사업’을 추진해 오고 있다. 이 지역(후쿠모토구)은 과거 60년 동안 인구가 약 90% 감소하였으며, 지역 커뮤니티를 주도해 온 지역 리더들의 고령화로 인해 지속적으로 쇠퇴하는 곳이었다. 이러한 위기를 극복하기 위한 정책 수요를 파악하기 위해 지역주민을 대상으로 한 설문조사 결과, ‘빈집 해소 및 활용’이 무엇보다 시급하다는 의견이 많았다.

2. 주요 내용

야마가와후쿠모토구는 빈집 활용 사업을 위해 가장 먼저 지역에 존치하는 약 60호의 빈집을 전수조사 하였으며, 다음으로 빈집의 상태, 입지 조건 등을 고려하여 지역주민들의 커뮤니티 활동 장소로서 가장 적합한 빈집을 선정하였다. 선정 기준은 지역주민 누구나 쉽게 이용할 수 있는 것을 가장 중시하여 생활동선 상에 위치하며 자동차로도 쉽게 접근할 수 있는 입지로 하였다. 선정된 빈집은 소유자와 협의하여 이부스키시가 임대하는 것으로 했으며, 빈집 청소 및 간단한 수선은 지역주민들의 자원봉사로 이루어졌다.

2016년부터 커뮤니티 교류 장소로 활용되기 시작한 이곳은 고령자뿐만 아니라 청년층, 여성층 등 다양한 계층의 지역주민이 활용하고 있다. 이부스키시는 이곳의 유지관리를 위해 매년 20~30만 엔 정도 보조금을 지급하고 있다.



지역주민이 수작업으로 만든 간판



빈집을 활용한 커뮤니티 교류 장소

3. 정책 제안(시사점)

빈집을 어떻게 활용할 것인가에 대한 지역주민들의 수요를 명확히 파악하고, 지역주민들이 쉽게 이용할 수 있도록 입지조건, 생활동선 등을 고려하여 빈집을 선정하였다는 점은 빈집의 공익적 활용에 있어 매우 중요한 포인트라 할 수 있다. 또한 빈집을 청소하고 수선하는 작업에 지역주민들이 자발적으로 참여하고 있다는 점도 본받을 만한 점이라 할 수 있다.

02 지역활성화를 위한 '관광 거점' 시설로서의 활용

1. 사례 개요

미나미큐슈시(南九州市)는 가고시마현 남부에 위치하고 있으며, 인구는 약 3만3천명이다. '시오야(塩や)'라는 빈집을 활용한 건물이 위치한 곳은 예전에 어시장으로 번성한 지역으로 어업과 관련된 상점들이 모여 있는 곳으로 유명하다. 1970년대까지만 해도 약 100여 점포가 있었지만 지금은 10여 점포로 줄어들었으며 빈 점포도 발생하고 있다. 이에 미나미큐슈시는 어시장으로서의 옛 명성을 되찾기 위해 젊은 세대의 신규 창업자를 유치하기 위한 전략으로 빈 점포 활용 사업을 추진하게 되었다.

2. 주요 내용

시오야(塩や)라는 이름은 원래 '소금집', '간장집' 이라는 의미이다. 미나미큐슈시가 빈집 소유자에게 빈집 활용에 대해 여러 차례 설명하는 설득과정을 통해 지금의 지역 관광 거점 시설로서 새롭게 탄생하게 되었다. 빈집을 개보수 할 때 지역주민의 자원봉사는 물론 특히 지역 대학 건축과 연구실(교수, 학생)로부터 건축디자인 관련 자문을 받았으며, 실제 개보수 작업에는 건축과 대학생들이 지역 어린이들과 함께 워크숍 방식으로 추진하였다. 현재 '시오야'는 지역주민으로 구성된 비영리조직(NPO)가 운영하고 있으며 방문객에 제공하는 향토요리 개발, 전통주 Bar 운영, 미니 콘서트 등을 개최하고 있다.



3. 정책 제언(시사점)

지역주민은 물론 지역대학의 도움을 받아 빈집을 개보수하고 지역의 NPO에 의해 운영되는 등 행정주도가 아닌 지역주민의 자발적 참여와 도움에 의해 빈집 문제를 해결하고 있다는 점은 매우 고무적이다. 또한 지역의 이야기거리(스토리텔링)와 오랜 역사를 가진 전통 건축물(점포)을 활용하여 새로운 지역 관광자원으로 활용하고 있다는 것도 특징이라 할 수 있다.

03 지역 커뮤니티 활성화 활동 거점 공간으로 활용

1. 사례 개요

기모츠키초(肝付町)는 가고시마현 동남부에 위치하는 인구 약 14,000명의 지방의 작은 도시이다. 여기서 소개하는 기모츠키초의 '기시라의 집(きしらの家)'은 새로운 인구 유입을 위한 정주촉진을 목적으로 빈집을 활용한 사례이다.

2. 주요 내용

빈집을 활용한 '기시라의 집'은 빈집 보수작업의 모든 공정을 외부의 건축 전문가, 학생 및 지역주민 등이 협력하여 모든 작업을 손으로(수작업) 하여 탄생한 특이한 사례이다. 기모츠키초가 이렇게 다양한 지역주민과 함께 빈집 활용 사업을 추진한 이유는 지역 커뮤니티 활성화를 위해서 단지 빈집을 개보수 하는 것이 아니라 '인간관계'를 만드는 것을 더 중요시하다는 점에 착안하였기 때문이다.

'기시라의 집'은 지역 활성화 활동의 거점 공간으로 지역 활동의 소개, 교류 이벤트, 작은 카페로 활용되고 있으며, 지역주민들을 위한 보건실(비상실, 일상 생활 속에서 이용할 수 있는 간이 보건실)로서의 기능도 하고 있다. 또한 외부 인재를 유치하여 지역 활성화를 위한 다양한 활동을 지원하고 있는 '지역부흥협력대' 대원 활동의 거점이기도 하다.



기시라의 집 전경



기시라의 집 내부 모습



카페 운영 모습



기시라의 집 안내판

3. 정책 제안(시사점)

빈집 활용 목적을 단지 귀농인 유치 및 공익시설로 활용 이외에, 지역주민들 간의 커뮤니티 재생과 외부 활동 주체들과의 교류를 통한 '인간관계' 형성이라는 것에 초점을 맞춰다는 것에 주목할 필요가 있다.

04 삼보산골 증평군 '죽리마을'

1. 사례 개요

증평군 죽리마을은 주민을 중심으로 역량교육, 자율적인 마을가꾸기, 협동조합 구성 및 민관 협력 등의 과정을 거쳐 쇠퇴하고 있는 농촌마을을 개선하고 인구증가(2014년 117명 → 2019년 140명)와 함께 마을활성화의 바람이 불고 있는 지역이다. 전담으로 둘러싸여 66가구가 오밀조밀 모여있으며, 방치된 창고, 빈집 등 유휴자원을 활용해 귀농인의 집, 소세지 만들기 체험, 스토리 있는 골목벽화 등을 통해 활력있는 마을로 탈바꿈하고 있다. 마을 전체 면적은 74,780㎡, 인구수는 140명이다.

2. 주요 내용



자료 : 증평군 죽리 홍보자료

죽리마을이 위치한 증평군은 2003년 괴산군으로부터 분리되어 1읍, 1면, 총인구 37,392명(2019년 기준)으로 구성된 비교적 작은 지자체이다. 행정구역은 전국 최소지만, 인구밀도는 전국 82개 군단위에서 세 번째로 높은 지역으로 작지만 강한 도시를 추구한다.

죽리 마을은 우리나라 농촌마을이 공통적으로 직면한 인구감소 및 고령화, 빈집, 폐가 등의 문제를 안고 있었으며, 2014년에는 인구 117명, 빈집 14호(전체 주택의 20.2%) 등 정점에 달했다. 슬레이트 빈집, 폐쇄된 마을회관, 곳곳에 방치된 빈집으로 인해 경관, 안전, 위생 부문에서 주민을 위협하고 있었다.

2013년 여름 마을이장을 중심으로 주민역량강화 교육(마을현장포럼)을 시작하였고, 2014년부터 주민 스스로 꽃길조성, 골목환경 정비 등을 실시하였다. 2016년부터는 마을내 빈집(14호)을 철거하고 귀농인의 집(4호), 마을주차장, 대나무공원(스페인광장), 박샘공원, 골목벽화 등을 통해 신규 마을자원을 조성하고, 세종대왕 일화, 삼보산 명칭 유래, 전래동화 등의 스토리를 마을에 입혀 마을자원을 관광상품으로 발전시켰다. 이후 지속적으로 마을프로그램을 개발하여 마을학교 프로그램, 소세지 만들기 체험활동, 도농교류 소득프로그램 등을 운영하여 지속적인 마을 활성화를 도모하고 있으며, 2019년 기준 인구 140명으로 인구가 다시 늘어나며 지역재생의 바람을 이끌고 있다.

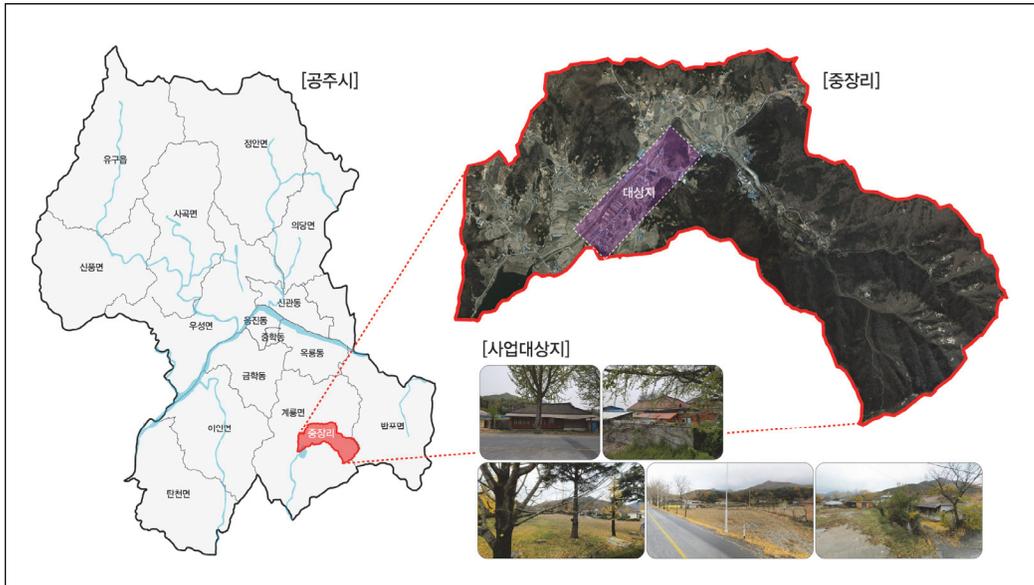
이러한 노력의 결실로 2018년 농식품부 주관 “농촌 빈집 및 유휴시설 활용 공모전” 전국 대상, 농협중앙회 주관 “깨끗하고 아름다운 농촌마을 경진대회” 장려상, “자치단체장 공약 우수 사례 경진대회” 최우수상 등을 수상하며 농촌마을 살리기의 우수사례로 손꼽히고 있다.

3. 정책 제언

죽리마을 성공사례의 가장 큰 특징은 주민의 자발적 참여에 의해 추진되었던 것과, 주민을 이끄는 리더(이장)의 봉사정신이 뛰어났다는 점이다. 이장 및 주민이 주도하고 지자체가 적극 협조하여 유휴자원을 마을 활성화 자원으로 되살리고, 여기에 스토리를 입혀 죽리마을만의 색깔을 만들었다. 또한 마을의 지속성 강화를 위해 협동조합을 만들고, 마을경제활동 차원에서 체험활동 및 교류프로그램을 운영하고 있다. 단순히 농촌마을의 물리적인 개선을 통해 주거여건을 개선하는데 그치지 않고, 민관이 함께 자원을 적극 활용하여 마을의 장기 비전을 추진하는 계획수립이 필요하다.

05 공주시 계룡면 증장리 마을

1. 마을 개요



공주시 계룡 증장리 마을은 계룡산이 병풍으로 둘러싸인 입지로 마을 하천이 계룡저수지로 유입되고 천년 고찰인 갑사 입구 마을로 유명하며 주변에 신원사 중약단 등이 있다. 마을 내에는 작지만 마을을 한눈에 조망할 수 있고, 산책로 및 마을주민 여가공간으로 개발할 수 있는 오미산이 입지하고 있다. 마을의 대표자원으로는 증장천, 온천공, 계룡산, 갑사, 내원암, 은행나무길, 농바위, 계룡저수지, 한옥고택 등이 있다. 갑사, 신원사는 천년을 간직한 고찰로 봄과 가을 많은 방문객이 찾아오는 국내 대표 사찰로, 갑사 가는 길은 마을의 은행나무길로 잘 알려져 있다. 마을 가구수는 142호, 인구779명, 면적 970ha이다.

2. 주요 내용

1) 마을자원

증장리 마을내 9곳의 빈집과 2곳의 공공·마을 소유의 유휴공간이 분포되어 있다. 방치된 빈집, 유휴공간은 안전과 지역경관을 훼손하므로 주민 생활 및 도시민 유치를 위한 공간으로 정비가 필요하다. 빈집과 유휴공간의 위치와 분포특성을 고려하여 ‘주민-도시민 교류카페’, 귀농·귀촌 단기임대주택’, ‘고령자 공동생활주택’, ‘쉼터 및 마을주차장’을 조성하여 정주환경을 제고해야 한다.

증장초등학교(폐교)를 활용한 지역 경제 활성화 방안으로 체험 및 숙박이 가능한 팜 스테이를 조성할 필요가 있다. 창고(농협창고) 정비를 통해 지역의 이야기가 느껴질 수 있는 공간 조성

및 경로당과 연계하여 마을의 어른이 스토리텔러가 되어 관광객과 이야기를 나눌 수 있는 쉼터 조성한다. 지역경제 활성화를 고려하여 갑사로(은행나무길)의 인접한 빈집들의 정비를 통해 관광객에게는 포토존 및 쉼터를 제공한다. 연속성과 통일성을 고려한 가옥의 지붕 색채 및 외관의 동일한 소재 사용을 통한 가옥 재정비한다. 마을 내부 담장 일부에 예술벽화를 도입하여 마을 초입부에 기존 형성되어 있는 담장벽화들과의 연속성을 확보한다.

① 중장초등학교(폐교) 정비	② 창고 정비	③ 빈집 정비
		
체험 및 숙박이 가능한 공간 조성	지역 이야기가 함께하는 공간계획	은행나무길과 연계한 모임공간 조성
④ 마을주택 정비		⑤ 마을회관 정비
		
주택 및 색채 정비를 통한 일체감	지역민과 관광객의 휴식및 모임 공간 조성	

3. 시사점

중장리 마을은 마을 디자인 및 마을 브랜드 만들기와 브랜드 마케팅에 의한 효과를 높이기 위해서 마을 경관가꾸기, 마을생활공간개선, 농산물 가공 등 6차산업을 추진하고 있다. 따라서, 마을브랜드를 정립하고 소득증가가 이뤄지도록 지원하여 주민의 일자리 및 귀촌수요 창출을 모색할 수 있도록 지자체 또는 별도의 추진단이나 TF를 구성하여 지원을 받을 수 있도록 추진해야 한다.

마을 활성화를 위해서 지역관광자원과 농촌마을의 농특산품과 연계하여 테마상품화 및 농촌 디자인 공모사업추진을 위한 마을과 지자체, 농업기반공사, 농촌경제연구원 등 관련 기관이나 중앙부처와 협력채널 활용과 외부전문가 간의 유기적인 협력지원체계 구축이 필요하다. 또한, 마을브랜드 자산을 극대화하기 위해 사업발굴 단계에서 주민이 주도가 되며, 방문객의 요구를 파악하기 위해 도시민의 참여와 전문가의 자문체계로 운영이 바람직하다.

06 담양군 월산면 월평리

1. 마을 개요

조선시대엔 담양군 산면(山面)의 지역이었다. 큰 산 밑 들에 마을이 이룩되었으므로 월평(月平)이라 하였는데, 일제 때인 1914년 행정 구역 폐합에 따라 월평리(月平里)로 정하였다. 1660년 경에 마을이 형성되었으며 당시에는 산막곡면 신평리에 속했다. 고종 32년 행정구역 개편시 신평리 아랫마을을 따로 분리하여 월산면 월평이라고 했다. 담양군 월산면 월평리는 현재 전체 35가구 중 28가구가 폐가로 방치돼 있다.



2. 주요 내용

월평리 마을은 28가구가 폐가로 방치돼 있어 활력이 없고 황량한 텅 빈 동네였다. 이 마을에 서울 청년들의 창의적 도전이 마을을 변화시켰다. 서울 홍제동에서 리노베이션 기반의 도시재생 사업을 추진하고 있는 노월평리에 있는 게스트하우스 ‘편(fun)한노리터’가 그곳이다. 빈집 3곳을 게스트하우스로 고쳐 주말에는 관광객을 받고 평일에는 지역주민들의 쉼터로 활용한다. 현재는 지역 다문화 학생을 위한 도서관, 주민들이 공동으로 소득을 창출하는 마을카페 등으로 활용할 수 있도록 마을 공용창고를 탈바꿈하고 있다. 노리터’가 시작한 농촌마을 재생 프로젝트인 ‘담양 노리터’ 프로젝트 덕분이다. 편(fun)한노리터를 만든 것은 도시재생 전문법인 ‘노리터’다. 2017년 노리터 대표는 우연히 들른 월평리에 사로잡혔다. 도시 소음이 미치지 않

는 호젓한 분위기가 특히 매력적이었다.

당시만 해도 월평리에는 한집 건너 한집이 빈집이었다. 노리터 대표는 “빈집을 살리면 마을 전체가 되살아날 것”이라고 생각하고, 수년째 방치된 빈집 1곳을 사들여 한옥 스타일의 게스트하우스로 탈바꿈시켰다. 마을 곳곳 회색 담벼락에는 벽화를 그려 넣었다. 이 같은 변화는 시골집 같은 정취에 가족 단위 중심으로 찾아오는 사람들이 늘기 시작했다. 방문객들은 마을을 돌아다니며 오리나무 수액과 벌꿀 등 지역특산물을 구입하는 사례가 늘어났다. 게스트하우스에서 발생한 소득은 주민들과 함께 나눈다. 마을에 인터넷선이나 폐쇄회로텔레비전(CCTV) 등을 설치하는 방식이다.

담양에서도 벽지로 꼽히는 월평리에 사람들의 발길이 드나들면서 활기가 돌기 시작했다. 마을에 활력이 생기면서 전입하는 가구도 늘고 있다. 자신이 소유한 빈집을 활용해보라고 먼저 제안하는 등 주민들의 의식변화도 나타났다. 게스트하우스 3호와 현재 개조 중인 마을 공용창고가 주민들이 사용하도록 제공해준 공간이다. 폐가들은 ‘休(휴), 愛(애), 喜(희)’라는 이름의 마당이 딸린 게스트하우스로 꾸며졌고 집 안에는 담양의 특산물인 대나무 소품들과 특유의 향기로 가득 차 편안함을 제공하면서 폐가의 새로운 가능성을 제시해 주고 있다. ‘노리터’는 월평리를 다양한 체험을 할 수 있는 공간으로 조성하였다. 인도네시아의 ‘실리콘 발리’처럼 관광지에 청년 창업자들이 거주하며 휴식과 일을 동시에 맞볼 수 있는 쉼터이자 놀이터로 만든 것이 목표이다. 동네 어르신들에게도 일거리를 만들어 줄 수 있는 공유 밥상프로그램, 지역 농산물 등을 이용한 로컬 굿즈, 빈집을 개조한 카페, 다양한 체험 프로그램을 만들 계획이다.



3. 시사점

빈집이 많고, 고령주민들이 살던 침체된 월평리 마을 주민들의 의식에 변화를 이끌어내어 활력있는 마을로 발전시킨 사례이다. 의식의 변화는 주민들의 적극적인 협조로 이어졌고, 방문객과 전입인구가 늘어나고 다양한 체험이 가능한 공간으로 마을을 바꿔놓았다. 농촌 빈집 리모델링·개조를 통하여 체험과 쉼터를 제공하고, 게스트하우스 운영 등 마을 활력을 위한 기반시설로 활용하고 있다. 월평리 마을은 청년들의 창의적 도전이 마을을 변화시킨 사례이며, 마을 구성원 스스로 농촌에서 지속가능한 삶의 형태를 스스로 발견한 곳이다.

07 밀양시 내이동 진장마을

1. 마을 개요

옛날 밀양부 관아에 속한 별포군의 주둔지가 현 밀양대학교와 영남농업시험장 부근이다. 지금의 응천강은 제방을 축조하기 전에는 강물이 자유로이 드나들며 강변이 마치 넓은 운동장 같이 되어 군사 훈련장으로는 안성맞춤이었다. 따라서 별포군의 군사훈련장, 곧 '진을 치는 장소'라는 뜻에서 붙여진 이름이다. 영남농업시험장 입구 사거리에서 남쪽, 제2밀양교에서 북쪽 지역 일원이 진장에 해당되는데, 이곳은 법정구역으로는 삼문동에 속하는 번지를 가진 지역이고, 행정상으로는 내이동에 속하는 지역으로 되어 있다. 이 마을은 공공시설 이전 등으로 원도심 공동화가 진행돼 최근까지 쇠락의 길을 걷고 있었다. 비가 오면 홍수가 잘 나고 제대로 배수가 안돼 '질퍽한 동네'라는 부정적 이미지가 굳어지자 주민들마저 하나둘 떠나 곳곳에 빈집이 생기기 시작했다.



〈내이동 진장마을〉

2. 주요 내용

주민들이 직접 나서 빈집을 창작·전시 공간으로 꾸민 경남 밀양시 내이동 진장마을은 최근 떠오르는 관광명소다. 내이동 '진장'은 밀양부 관아 별포군의 군사 훈련장, 즉 '진을 치는 장소'라는 뜻에서 유래한 이름이다. 현재는 공공 시설 이전, 인근 지역 아파트 단지 조성으로 원도심 공동화와 기능이 계속해서 약화되고 있고, 이에따라 지역이 쇠퇴하면서 빈집들이 늘어나고 있는 상황에서 진장마을 주민들은 '밀양강 문화예술의 거리전'을 기점으로 노후한 빈 집과 빈 상가 등을 예술인 창작 작업 공간으로 재탄생시키는 등 진장을 밀양 문화 예술 거리로 조성하는 계획을 수립하였다. 지난해 말 빈집 6곳을 고쳐 만든 복합 문화 플랫폼 '미리미동국(彌離彌凍國)'이 이곳의 상징물이다. 미리미동국은 경상남도 밀양시에 위치했던 것으로 추정되고 있는 삼한시대의 변한(弁韓) 12소국 중 하나로 추정된다. 미리미동국은 12개 방과 공유 전

시 공간으로 구성하였으며, 빈집과 빈집을 연결하는 인트로 로드를 구축해 옥외 공간을 하나의 갤러리로 만들었다. 지방은 문화예술적 디자인을 접목해 진장독에서 바라보는 마을 전경을 공간적으로 디자인하였다. 지역 예술인들이 구성과 디자인을 주도하고 직접 참여하여 예술가들의 창작공간이자 전시·체험도 이뤄지는 공간이다. 이곳뿐만 아니라 빈 상가 등 마을 유휴 공간에서는 플리마켓(벼룩시장)과 공연 등이 열린다. 골목길에는 마을의 역사를 담은 벽화가 그려져 있다. 밀양시는 정부가 주관한 ‘2019 문화적 도시재생 사업’에 ‘진장거리, 문화예술의 진(陣)을 치다’라는 사업명으로 공모해 선정되었다. ‘문화적 도시재생 사업’은 지역 내 쇠퇴한 장소를 문화로 활성화하고 프로그램을 지원한다. 또 무분별한 재개발을 자제하고 도시의 역사와 문화를 바탕으로 도심과 공동체를 연결하는 사업이다. 공모사업 선정으로 국비와 사업 모든 과정에 걸쳐 관련 전문가의 맞춤형 컨설팅, 대상 지역간 교류 기회를 연계되었다.



〈진장마을 문화플랫폼〉

3. 시사점

내이동 진장마을은 밀양진장 문화·예술의 거리 추진위원회를 결성하고, 침체한 진장마을을 바꿔보려는 순수한 주민들이 자발적 의지로 만들어진 협의체로서, 공동체 구성원들의 작은 움직임이 지역 주민 삶의 질을 향상시키고 내 고장 문화 역량을 높이는 계기가 되었다.

지자체는 공공시설 이전과 인근 지역 아파트 단지 조성으로 원도심 공동화와 기능이 계속해서 약화되는 원도심 지역을 지역 예술가와 시민들이 문화로 진(陣)을 치는 문화 예술의 플랫폼으로 만들어 갈 계획을 만들고 추진해야 한다.

08 정선군 고한읍 고한18번가 마을

1. 마을 개요

1960년 이전, 고한읍은 산에 불을 놓아 농사를 짓던 화전민 약 100여 가구가 모여 살던 작은 산촌 마을이었다. 박정희 정부시절 국가의 산업화, 근대화가 본격화 되면서 정부주도로 탄광개발이 시작되었다. 급속한 탄광개발로 인해 고한과 사북은 전국에서 모여든 사람들로 넘쳐났고, 지역경제는 호황을 맞이하였으며, 지역인구는 80년대 들어 6만명에 이르렀다. 국가경제발전과 국민소득수준의 향상으로 에너지 정책이 연탄 대신 석유와 가스로 바뀌어가면서 이는 석탄생산 감소로 이어졌고, 정부는 탈 석탄정책을 시행하였다. 이에따라 1993년에는 인구가 2만으로 급감하였다. 폐광이후 20여년간 수조원의 예산이 투입되어 문화관광 콘텐츠와 인프라를 조성하였으나, 마을엔 갈수록 빈집이 늘어나고, 인구는 줄어들었다. 고한18번가 마을은 유난히도 고한읍 여러마을 중에서 열악한 환경이었으며, 빈집이 즐비하고, 어수선한 골목 길이어서 해가지면 사람들의 통행이 끊어진 공간이었다. 현재는 대부분이 폐광된 지역이다. 이후 삼척탄좌 시설을 문화예술단지인 삼탄아트마인으로 탈바꿈했다. 읍 서부에는 스키장과 리조트가 입지해 있다. 행정구역으로 고한리 1~19개리, 113개반이 있다. 인구는 4,867명(2015기준)이다.



〈고한읍 옛모습〉

2. 주요 내용

30년전 석탄합리화사업에 의해 급속하게 쇠락해짐에 따라 폐광 등의 여파로 마을에 빈집이 우후죽순 생기자 주민들이 '고한18번가 마을만들기위원회'를 꾸려 빈집 11곳을 객실·공방·카페·사진관·마을회관 등으로 재정비했다. 고한읍은 한걸음 더 나아가 일본 효고현의 '분산형 호텔'처럼 마을을 하나의 호텔로 만들고 있다. 이 집에서 자고, 저 집에서 먹고, 또 다른 집에서 체험하는 독특한 관광프로그램을 만드는 것이다. '누워 있는 호텔, 18번가의 기적, 꽃

으로 덮인 호텔'. 정선군 고한읍 고한18리 골목길에 붙여진 별칭이다.

고한파출소에서 고한시장(고한구공탄시장)에 이르는 약 500m 구간의 거리를 말한다. 주민들이 내건 공식 명칭은 '마을호텔 18번가'다. 지난 5월 19일 문 연 호텔급 숙박업소 이름이자 거리 이름이다. 고한18리 마을 전체 또는 골목길 자체가 호텔이라는 의미를 담고 있다.

변화의 시작은 2017년 마을출신인 18번가 마을협의회 사무국장이 골목의 빈집을 수리해 '하늘기획' 사무실을 열면서 변화가 시작되었다. 입주한 뒤 앞 건물도 새롭게 단장해 깔끔한 사무공간을 만들어냈고, 골목길을 청소하고 정돈하자 지지분했던 골목길이 조금씩 밝아지자 주민들 인식도 달라졌다. 자진해서 청소에 나섰고, 직접 가꾼 꽃화분으로 집 앞을 단장하기 시작했다.

마을 주민들은 마을만들기 협의회를 꾸리고 반장들, 젊은 지역활동가들, 예술인들과 함께 골목길 새단장 작업에 본격적으로 나섰다. 주민들의 의견으로 마을 전체를 특별한 호텔 형식으로 만들어보자는 아이디어가 나오면서 큰 그림이 그려졌다. 비용 문제로 처음엔 어려움을 겪었으나, 고한읍의 적극적인 지원으로 2달 만에 빈집, 낡은 집 9채를 새단장 하였다. 지금까지 내외부 새단장을 마친 골목 안 집들은 21채나 된다. 자연스럽게 '마을호텔 18번가'의 구성요소로 자리 잡았다. 지난해엔 골목길에서 주민들이 야생화와 다육이, LED꽃 등으로 장식하고 체험행사를 곁들인 정원박람회를 개최하였다.

마을호텔 18번가 숙박객들은 주변 휴양시설과 문화시설 입장료 50% 할인받을 수 있으며, 골목 주변 식당에서도 10% 할인 혜택을 준다.

고한읍 마을호텔협동조합은 "빈집을 활용해 마을재생은 물론 주민소득도 창출할 계획"이라 말했다.



〈빈집을 활용한 마을호텔〉

3. 시사점

공공목적으로 활용 시 빈집을 개량하거나 신축하기 위한 자금용자 등 인센티브 방안을 도입하여 빈집 활용을 확대해나가야 한다. 오랫동안 방치된 빈집을 정비하여 마을의 지속가능성을 회복하기 위해서는 정부의 지원체계를 새롭게 정립할 필요가 있다. 빈집에 대한 전수조사를 시행하고, 빈집 활용도를 높이기 위한 정보제공시스템을 구축하며, 철거가 필요한 빈집을 체계적으로 정비할 수 있도록 기존 건축·도시계획 제도를 보완해 나가야 한다.

09 홍성군 홍천마을

1. 마을 개요

충청남도 홍성군 홍북면 ‘홍천마을’의 법정리(法定里) 이름은 증계2리(도로명 주소는 이응노길) 이 마을은 지금 ‘이응노 마을’이라는 이름으로 부르고 있다. ‘이응노 마을’은 문화체육관광부의 2015 문화특화지역 조성사업에 선정되면서 새롭게 생겨나고 붙여진 이름이다.

‘고암 이응노 화백(1904~1989)이 태어난 곳’이라는 의미에서 붙여졌다. 원래 홍천마을은 예로부터 우뚝 솟은 용봉산을 바라보면서 백월산 줄기가 마을 가운데로 뻗어 나와 부엉바골을 경계로 좌우에 형성된 마을이다. 경지 정리 이전의 ‘홍천(洪川)’은 마을 한 가운데 흐르는 개울가를 따라 논과 들이 형성되어 논배미마다 담수어족이 풍부해 해마다 해오라기, 백로, 기러기, 두루미 등 철새들이 모여드는 마을이라 해서 원래는 ‘홍천(鴻泉)’이라는 이름으로 불렸다.

홍천마을은 홍성군 11개 읍면 가운데 북쪽에 위치한 홍북면 한 마을로, 면사무소가 있는 대지동으로부터 동남쪽에 위치해 있다. 동쪽으로는 홍성읍 소향리가 있고, 서쪽으로는 예산군 덕산면의 대동리와 낙상리가 위치해 있다. 또 남쪽으로는 홍성읍 월산리와 인접하고, 북쪽으로는 증계1리 동막마을과 상하1리가 인접해 있다.



2. 주요 내용

주민들이 함께 참여해 문화예술 체험공간으로 탈바꿈해 마을 창고는 도서관이 됐고 빈집은 공방 등 예술창작공간으로 재탄생했다. 버려진 한옥과 축사를 개조해 만든 이응노 생가 기념관 창작 스튜디오도 문화재생의 한 예이다. 창작 스튜디오에서는 3명의 작가가 입주해 창작 활동을 벌이고 홍성군 일원에서 지역협력형 공공미술 프로젝트, 교류탐방, 결과전 등의 프로그램 운영하며 농촌에 문화예술을 입혀 새로운 활력을 더해가고 있다.

2011년 11월 ‘이응노의 집·고암 이응노 생가기념관’이 개관하면서 이후 마을은 새로운 공동체와 문화 가치 확산에 대한 잠재력 및 가능성이 높다는 인식이 꾸준히 제기되어 왔다. 마

을은 이제 쓰레기매립장마을에서 콜라주, 문자추상, 군상 등 동양적 사의(寫意)에서 세계적 추상(抽象)을 구현한 세계적인 화가 고암 이응노 화백이 태어난 ‘이응노의 집’이 있어 예술이 살아 숨 쉬는 곳이라는 인식이 마을사람들과 외지방문객 사이에서 퍼져나가고 있다. 지금은 1, 2차 마을의 중간에 ‘이응노의 집’이 위치하고, 마을사람들의 공동체 공간인 원래 마을 복지회관이 예술센터로 거듭나면서 1, 2차 문화마을 사람들이 하나둘씩 모여들고 있다. 재생의 코드 속에 낡은 창고는 작은 도서관을 겸한 북카페와 도예공방으로 새롭게 꾸며졌다.



3. 시사점

홍천마을은 주민들이 함께 참여해 문화예술 체험공간으로 탈바꿈해 빈집은 공방 등 예술창작공간으로 재탄생한 곳이다. 지역문화컨설팅 지원을 통한 ‘고암 예술마을 조성사업’ 추진으로, 이응노 생가 기념관 일원을 대안적 농촌 삶의 문화지대 구축하였다. 이를 바탕으로 귀촌 인구를 흡수해 자립형 예술문화마을의 모델을 제시하고, 농업과 예술이 이상적으로 결합한 명소로 만든 사례이다.

세계적인 화가 이응노 생가를 기념관으로 개관하면서 이후 새로운 공동체와 문화가치 확산에 대한 잠재력 및 가능성이 높은 마을로 인식이 바뀐것은 중요한 변화라고 할 수 있다.

10 충주시 수안보 온천리

1. 개요

‘수안보’(水安堡)는 ‘보(湫) 안쪽의 물탕’을 한역한 명칭이다. 온천리 서쪽의 안보리(安堡里) 역시 유래는 동일하다. 이 지명이 제일 처음 등장한 것은 18세기 문헌인 오주연문장전산고(五洲衍文長箋散稿)로 추정된다고 한다. 상모면이던 시절에도 온천은 ‘수안보 온천’이라고 불려왔다가 2005년에 면 이름까지도 수안보면으로 개칭하였다

수안보 온천은 80년대까지 관광 명소로 번성하였으나 그 이후 쇠퇴하여 예전모습을 그대로 유지하고 있다. 수안보 온천길은 수안보온천을 대표하는 길이지만 온천리 남부, 석문동천 남쪽만을 경유하기 때문에 이 길에 속한 건물은 그다지 많지 않다. 길 입구 쪽에 있던 대형 호텔인 와이키키 관광호텔도 2002년 부도 이후 폐건물로 방치되어 있다.



2. 주요 내용

수안보 온천 관광특구는 과거 연간 300만명 이상이 방문하던 관광지였지만 전국 각지의 온천 개발로 현재 연간 방문객은 50만명 내외로 줄어든 상태다. 이에 따라서 ‘도시재생으로 다시 태어나는 온천관광 1번지, THE 수안보’라는 명칭으로 시작되는 수안보는 도시재생 뉴딜사업을 통해 2024년까지 5년간 중심시가지형 도시재생 뉴딜사업으로 추진된다. 수안보면 도시재생활성화계획은 국내 최고의 수질을 자랑하는 온천 관광지였던 수안보의 명성을 되찾기 위해 5개의 단위사업 계획을 수립했다. 수안보면 온천리(22만9000여㎡)를 대상으로 하는 수안보 온천 관광지 사업은 온천수를 활용한 웰니스온천·특화형 온천장 공간으로서, 수안보 플랜티움 조성사업, 걷고 싶은 수안보 조성사업, 주민이 참여하고 운영하는 수안보온천 특화공간 조성사업, 공유공간 조성사업 등을 시행할 예정이다. 빈집 빈점포 활용방안으로는 한옥 게스트하우스 및 카페운영을 계획하고 있다. 빈 건물활용계획은 구 한국전력수안보연수원 건물에

플랜티움 조성사업이 추진된다. 웰니스 온천을 비롯, 일본 료칸식 온천장조성과 먹는 식물원, 채소식당·채소카페, 특화온천장 등을 조성한다. 먹는 식물원은 실내 수경재배 및 스마트팜과 연계하는 사업으로 시도된다. 빈집 7개소에 대해서는 주민재능 공유하우스 프로젝트 ‘수안보 세븐스타’를 추진한다. 온천리 특화공간조성사업 대상지내에 산재된 빈집을 활용하여, 주민의 다양한 재능 및 취미를 살려서 요일별 프로그램으로 운영을 계획하고, 창조적 공간으로 재활용한다.



〈수안보 온천리 빈건물 및 빈집〉

3. 시사점

국내 최고의 수질을 자랑하는 온천 관광지였던 수안보의 명성을 되찾기 위해 5개의 단위사업 계획을 수립하고 있다. 빈 건물은 플랜티움 조성사업을 할 계획이며, 온천리에 산재된 빈집은 주민의 다양한 재능 및 취미를 살려서 요일별 프로그램으로 운영할 예정이다. 수안보 온천리는 창조적 공간으로 재활용하는 계획을 통해서 낙후된 지역의 활력과 활성화를 이루려고 한다.



**〈별첨자료 3〉 농촌 특정빈집 평가지표 가중치
검토를 위한 AHP 분석결과**

1. 조사개요 및 분석방법

가) 조사개요

- 조사기간 : 2020년 9월 29일 - 10월 2일
- 조사목적 : 특정빈집 판단기준과 세부판단기준의 가중치 검토
- 조사방법 : 충남 15개 시군 빈집 관련 담당자(시군공무원 및 도시재생센터 직원) 40명

나) 분석방법

- 특정빈집 판단기준의 가중치 분석 : AHP분석
- 빈집의 인식 및 조사대상의 일반특성 : 빈도분석

다) AHP 분석

- 지역별 특정빈집, 부문별 세부판단기준의 가중치에 대한 AHP 분석결과 CI와 CI/RI의 값이 모두 0.1보다 작기 때문에 가중치 분석결과가 통계적으로 유의미한 것으로 나타남
- 따라서 이하에서는 AHP 분석결과 CI와 CI/RI에 대해서는 별도의 설명없이 해당 분야의 가중치를 중심으로 기술하도록 함

2. 지역별 특정빈집 판단기준

- 도시지역 특정빈집 판단기준으로는 화재·치안 안전(0.3754)을 가장 중요하고, 그 다음으로 생활위생(0.1832), 건축물 구조안전(0.1680)으로 나타남
- 반면 마을생활(공동체) 환경(0.1440), 주택·가로경관(0.1294)의 중요도는 상대적으로 낮게 분석

- 농촌지역 특정빈집 판단기준으로는 화재·치안 안전(0.2719)을 가장 중요하고, 그 다음으로 마을생활(공동체) 환경(0.2152), 생활위생(0.2105)으로 나타남
 - 반면 건축물 구조안전(0.1880)과 주택·가로경관(0.1144)의 중요도는 상대적으로 낮게 분석
- 이상을 종합해 볼 때, 도시지역에서는 화재·치안 안전, 생활위생, 건축물 구조 안전이 중요한 판단기준인 반면, 농촌지역에서는 화재·치안 안전, 마을생활(공동체) 환경, 생활위생이 중요 판단기준으로 나타남
- 따라서 도시지역과 농촌지역의 공통적인 특정빈집 판단기준으로는 화재·치안 안전과 생활위생이라 할 수 있음
 - 한편 도시지역에서는 농촌지역보다 건축물 구조안전이, 그리고 농촌지역에서는 도시지역보다 마을생활(공동체) 환경이 중요한 판단기준으로 분석

〈표〉 지역별 특정빈집 판단기준의 가중치

구분	도시지역 가중치	농촌지역 가중치
건축물 구조안전	0.1680 (3)	0.1880 (4)
화재·치안 안전	0.3754 (1)	0.2719 (1)
생활위생	0.1832 (2)	0.2105 (3)
주택·가로경관	0.1294 (5)	0.1144 (5)
마을생활(공동체) 환경	0.1440 (4)	0.2152 (2)
일관성 지수(CI)	0.0101	0.0074
일관성 비율(CI/RI)	0.0091	0.0066

3. 부문별 세부판단기준의 가중치

1) 건축물 구조안전부문

- 건축물 구조안전부문 4개 세부 판단기준의 가중치를 살펴보면, 건축물(구조체) 외벽·기둥 파손상태(0.3563)이 가장 중요한 요소로 나타났고, 그 다음으로 기초 부등침하 여부(0.2389), 건축물 변형(휨, 처짐, 경사) 정도(0.2254)가 중요한 것으로 나타남
 - 반면 지붕 및 옥상 파손상태(0.1794)의 중요도는 상대적으로 낮게 분석

- 따라서 건축물 구조안전부문에서는 건축물(구조체) 외벽·기둥 파손상태와 기초 부등침하 여부, 그리고 건축물 변형(휨, 처짐, 경사) 정도가 특정빈집의 중요한 판단기준이라고 할 수 있음

〈표〉 건축물 구조안전부문의 가중치

구분	가중치
기초 부등침하 여부	0.2389 (2)
건축물(구조체) 외벽, 기둥 파손 상태	0.3563 (1)
지붕 또는 옥상 파손 상태 : 누수	0.1794 (4)
건축물 변형(휨, 처짐, 경사) 정도	0.2254 (3)
일관성 지수(CI)	0.0154
일관성 비율(CI/RI)	0.0172

2) 화재·치안 안전부문

- 화재·치안 안전부문 3개 세부 판단기준의 가중치를 살펴보면, 전기설비 상태 (0.4436)과 화재 취약물질 방치 여부(0.3109)가 중요한 것으로 나타남
 - 반면 보완장치(자물쇠 등) 미비로 인한 범죄 우려(0.2456)의 중요도는 상대적으로 낮게 분석
- 따라서 화재·치안 안전부문에서는 전기설비 상태와 화재 취약물질 방치 여부가 특정빈집의 중요한 판단기준이라고 할 수 있음

〈표〉 화재·치안 안전부문의 가중치

구분	가중치
전기설비 상태 : 전기 누수, 합선 등	0.4436 (1)
화재 취약물질 방치 여부	0.3109 (2)
보완장치(자물쇠 등) 미비로 인한 범죄 우려	0.2456 (3)
일관성 지수(CI)	0.0010
일관성 비율(CI/RI)	0.0016

3) 생활위생부문

- 생활위생부문의 4개 세부 판단기준의 가중치를 살펴보면, 가축 배출물, 농작물 폐기물, 건축물 폐기물 등 방치 여부(0.2989)가 가장 중요한 것으로 나타났고, 그 다음으로 생활 쓰레기(불법 투기물) 방치 여부(0.2558), 화장실, 정화조, 하수구 등의 악취 발생 유무(0.2252), 쥐, 모기, 파리 등 해충, 유해 동물 서식 여부(0.2202) 순으로 나타남
- 따라서 생활위생부문에서는 가축 배출물, 농작물 폐기물, 건축물 폐기물 등 방치 여부가 가장 중요한 것으로 나타났지만, 그 외 3개의 세부 판단기준의 중요도도 유사한 것으로 나타남

〈표〉 생활위생부문의 가중치

구분	가중치
화장실, 정화조, 하수구 등의 악취 발생 유무	0.2252 (3)
생활 쓰레기(불법 투기물) 방치 여부	0.2558 (2)
가축 배출물, 농작물 폐기물, 건축물 폐기물 등 방치 여부	0.2989 (1)
쥐, 모기, 파리 등 해충, 유해동물 서식 여부	0.2202 (4)
일관성 지수(CI)	0.0047
일관성 비율(CI/RI)	0.0052

4) 주택·가로경관부문

- 주택·가로경관부문 5개 세부 판단기준의 가중치를 살펴보면, 현관문, 창문 파손 상태(0.2472)가 가장 중요한 것으로 나타났고, 그 다음으로 가로(마을)경관에 미치는 영향(0.2332), 담장(울타리) 파손 상태(0.2163), 건축물 외부 마감재의 노후도 및 오염도(0.2022)로 나타남
 - 반면 건축물 내외 잡초 방치 여부(0.1012)의 중요도는 상대적으로 낮게 나타남
- 따라서 주택·가로경관부문에서는 현관문, 창문 파손상태, 가로(마을)경관에 미치는 영향, 담장(울타리) 파손 상태, 건축물 외부 마감재의 노후도 및 오염도가 특정빈집의 중요한 판단기준이라고 할 수 있음

〈표〉 주택·가로경관부문의 가중치

구분	가중치
현관문, 창문 파손 상태	0.2472 (1)
건축물 외부 마감재의 노후도 및 오염도	0.2022 (4)
건축물 내외 잡초 방치 여부	0.1012 (5)
담장(울타리) 파손 상태	0.2163 (3)
가로(마을)경관에 미치는 영향	0.2332 (2)
일관성 지수(CI)	0.0064
일관성 비율(CI/RI)	0.0057

5) 마을생활(공동체) 환경부문

- 마을생활(공동체) 환경부문 4개 세부 판단기준의 가중치를 살펴보면, 오염물질 발생(유출)으로 인한 마을 식수·수원 오염 가능성(0.4286)와 건축물, 담장 등 붕괴로 주변 주택·시설물 피해 가능성(0.3465)이 중요한 요인으로 나타났음
 - 반면 상대적으로 그 외 지역(마을) 생활환경에 미치는 악영향(0.1178)과 빈집 내·외의 나뭇가지 등으로 마을 환경 악영향(0.1071)은 상대적으로 중요도가 낮게 나타남
- 따라서 마을생활(공동체) 환경부문에서는 오염물질 발생(유출)으로 인한 마을 식수·수원 오염 가능성과 건축물, 담장 등 붕괴로 주변 주택·시설물 피해 가능성이 특정빈집의 중요한 판단기준이라고 할 수 있음

〈표〉 마을생활(공동체) 환경부문의 가중치

구분	가중치
건축물, 담장 등 붕괴로 주변 주택·시설물 피해 가능성	0.3465 (2)
오염물질 발생(유출)으로 인한 마을 식수·수원(水源)오염 가능성	0.4286 (1)
빈집 내·외의 나뭇가지 등으로 인한 마을 환경 악영향	0.1071 (4)
그 외에 지역(마을) 생활환경에 미치는 악영향	0.1178 (3)
일관성 지수(CI)	0.0022
일관성 비율(CI/RI)	0.0024

4. 지역별·부문별 세부판단기준의 가중치

〈표〉 농촌지역 특정빈집 판단기준의 가중치

구분	세부 판단기준	가중치
건축물 구조안전	기초 부등침하 여부	0.0449 (11)
	건축물(구조체) 외벽, 기둥 파손 상태	0.0670 (5)
	지붕 또는 옥상 파손 상태 : 누수	0.0337 (13)
	건축물 변형(휨, 처짐, 경사) 정도	0.0424 (12)
화재·치안 안전	전기설비 상태 : 전기 누수, 합선 등	0.1206 (1)
	화재 취약물질 방치 여부	0.0845 (3)
	보완장치(자물쇠 등) 미비로 인한 범죄 우려	0.0668 (6)
생활위생	화장실, 정화조, 하수구 등의 악취 발생 유무	0.0474 (9)
	생활 쓰레기(불법 투기물) 방치 여부	0.0538 (8)
	가축 배출물, 농작물 폐기물, 건축물 폐기물 등 방치 여부	0.0629 (7)
	쥐, 모기, 파리 등 해충, 유해동물 서식 여부	0.0464 (10)
주택·가로 경관	현관문, 창문 파손 상태	0.0283 (14)
	건축물 외부 마감재의 노후도 및 오염도	0.0231 (18)
	건축물 내외 잡초 방치 여부	0.0116 (20)
	담장(울타리) 파손 상태	0.0248 (17)
	가로(마을)경관에 미치는 영향	0.0267 (15)
마을생활 (공동체) 환경	건축물, 담장 등 붕괴로 주변 주택·시설물 피해 가능성	0.0746 (4)
	오염물질 발생(유출)으로 인한 마을 식수·수원(水源)오염 가능성	0.0922 (2)
	빈집 내·외의 나뭇가지 등으로 인한 마을 환경 악영향	0.0231 (18)
	그 외에 지역(마을) 생활환경에 미치는 악영향	0.0254 (16)

〈표〉 도시지역 특정빈집 판단기준의 가중치

구분	세부 판단기준	가중치
건축물 구조안전	기초 부등침하 여부	0.0401 (11)
	건축물(구조체) 외벽, 기둥 파손 상태	0.0599 (5)
	지붕 또는 옥상 파손 상태 : 누수	0.0301 (15)
	건축물 변형(휨, 처짐, 경사) 정도	0.0379 (12)
화재·치안 안전	전기설비 상태 : 전기 누수, 합선 등	0.1665 (1)
	화재 취약물질 방치 여부	0.1167 (2)
	보완장치(자물쇠 등) 미비로 인한 범죄 우려	0.0922 (3)
생활위생	화장실, 정화조, 하수구 등의 악취 발생 유무	0.0413 (9)
	생활 쓰레기(불법 투기물) 방치 여부	0.0469 (8)
	가축 배출물, 농작물 폐기물, 건축물 폐기물 등 방치 여부	0.0548 (6)
	쥐, 모기, 파리 등 해충, 유해동물 서식 여부	0.0404 (10)
주택·가로 경관	현관문, 창문 파손 상태	0.0320 (13)
	건축물 외부 마감재의 노후도 및 오염도	0.0262 (17)
	건축물 내외 잡초 방치 여부	0.0131 (20)
	담장(울타리) 파손 상태	0.0280 (16)
	가로(마을)경관에 미치는 영향	0.0302 (14)
마을생활 (공동체) 환경	건축물, 담장 등 붕괴로 주변 주택·시설물 피해 가능성	0.0499 (7)
	오염물질 발생(유출)으로 인한 마을 식수·수원(水源)오염 가능성	0.0617 (4)
	빈집 내·외의 나뭇가지 등으로 인한 마을 환경 악영향	0.0154 (19)
	그 외에 지역(마을) 생활환경에 미치는 악영향	0.0170 (18)

5. 빈집에 대한 인식

- 빈집문제는 도시(0.3521)지역 보다 농촌(0.6479)지역이 더 심각한 것으로 인식하고 있음

〈표〉 지역별 빈집문제의 심각성 가중치

구분	가중치
도시지역	0.3521 (2)
농촌지역	0.6479 (1)

- 빈집 관리방안에서는 철거와 활용이 모두 필요한 것으로 나타났으나, 상대적으로 철거(0.5495)가 활용(0.4505)보다 강조되고 있음

〈표〉 빈집 관리방안의 가중치

구분	가중치
철거	0.5495 (1)
활용	0.4505 (2)

- 전체 응답대상자 40명 중 적극 개입해야 한다고 응답한 사람은 27.5%이고, 개입해야 한다는 응답은 67.5%로 나타남
 - 반면 개입하면 안 된다고 응답한 비중은 5.0%에 불과

〈표〉 농촌지역 빈집에 대한 정부개입

(단위: 명, %)

구분	빈도(%)
전체	40 (100.0)
적극 개입해야 한다	11 (27.5)
개입해야 한다	27 (67.5)
개입하면 안된다	2 (5.0)
절대 개입하면 안된다	0 (0.0)

- 농촌지역 빈집의 활용방안에서는 마을기반시설이 641.%로 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 마을주민공동체 활동시설과 임대주택이 각각 12.8%로 나타남
 - 이런 맥락에서 볼 때, 농촌지역 빈집은 공공이 적극적으로 매입을 해 지역주민이 원하는 시설 공급 필요

〈표〉 농촌지역 빈집의 공공활용방안

(단위: 명, %)

구분	빈도
전체	39 (100.0)
마을기반시설	25 (64.1)
마을주민공동체 활동시설	5 (12.8)
임대주택	5 (12.8)
기타	4 (10.3)

6. 조사대상의 일반특성

〈표〉 빈집 업무의 담당 경험

(단위: 명, %)

구분	빈도
전체	40 (100.0)
있다	18 (45.0)
없지만, 개략적으로 알고 있다	10 (25.0)
없다	12 (30.0)

〈표〉 근무기관

(단위: 명, %)

구분	빈도
전체	40 (100.0)
충청남도	4 (10.0)
시군 자치단체	7 (42.5)
시군도시재생센터	18 (45.0)
연구기관	1 (2.5)

〈표〉 성별

(단위: 명, %)

구분	빈도
전체	40 (100.0)
남자	22 (55.0)
여자	18 (45.0)

〈표〉 연령

(단위: 명, %)

구분	빈도
전체	40 (100.0)
20대	10 (25.0)
30대	12 (30.0)
40대	16 (40.0)
50대 이상	2 (5.0)

연구진

발주기관 : 농림축산식품부

수행기관 : 충남연구원

연구기간 : 2020. 5 ~ 2020. 10

연구책임

임준홍 충남연구원 선임연구위원

충남연구원

조영재 충남연구원 지역도시문화연구실장
유학열 충남연구원 연구위원
이관률 충남연구원 연구위원
최정현 충남연구원 연구위원
제수진 충남연구원 연구위원
전수광 충남연구원 연구위원
오규선 충남연구원 연구위원

외부연구진

정문수 한국농촌경제연구원 부연구위원
문근식 한국감정원 팀장(연구위원)
이충훈 前 충남연구원 수석연구위원

자문위원

김웅희 증평군 죽리마을 이장
유정규 이웃사촌 지원센터 센터장
김양희 충남 건축가협회 회장
신재두 한옥목수
이종혁 목원대학교 겸임교수
이희봉 한국부동산경영학회 이사
김두기 충청남도 자연재난과장
유삼형 아산시 도시재생과 공동협력관

주관부서

송태복 농림축산식품부 지역개발과 과장
정수진 농림축산식품부 지역개발과 사무관
김두환 농림축산식품부 지역개발과 전문관