

보도시점 : 2025. 10. 2.(목) 09:40 이후(10. 2.(목) 석간) / 배포 : 2025. 10. 1.(수)

# 주거환경 개선과 지역활력 제고를 위한 「빈 건축물 정비 활성화 방안」

- 관리대상 확대 및 관리 체계 등을 담은 빈 건축물 특별법 제정안 연내 발의
- 자진철거 유도, 직권철거 실행력 강화, 예산 지원·인센티브 제공 등으로 적극적 철거
- 빈 건축물 관리업 신설, 빈 건축물 허브 활용 매입·개발 등 정비·활용 지원

- 국토교통부(장관 김윤덕)는 10월 2일 오전 정부서울청사에서 열린 경제관계장관회의에서 주거환경 개선과 지역활력 제고를 위한 「빈 건축물 정비 활성화 방안」을 발표한다.
  - '24년 기준 전국 빈집은 13.4만호, 주택을 제외한 빈 건축물은 최대 6.1만 동(棟)으로, 빈 건축물은 주변 지역 공동화 등 지역 쇠퇴를 유발하고, 인구감소 지역에서의 빈 건축물 증가 등 악순환으로 지방 소멸을 가속화시킬 우려가 있어 선제적 대응이 필요한 상황이다.
  - 그러나 빈 건축물 관련 규정이 다수 법령에 산재되어 있는 등 관리체계가 미비하고, 빈 건축물이 주로 쇠퇴지역에 산발적으로 위치함에 따라 자발적인 정비가 어려울 뿐 아니라 다양한 복합 활용방안이 부재하여 그간 빈 건축물 해소에는 한계가 있었다.
  - 이에, 국토부는 ① 예방 및 관리 기반 구축, ② 활용도 낮은 빈 건축물의 적극적 철거, ③ 활용도 높은 빈 건축물의 정비·활용 활성화 등 빈 건축물의 입체적 정비방안을 마련하였다.

## < 정책방향 >

### 빈 건축물 정비를 통한 주거환경 개선 및 지역활력 제고

| 핵심 과제 | 예방 및 관리 기반 구축   | 활용도 낮은 입지는 적극적 철거  | 활용도 높은 입지는 정비·활용 활성화   |
|-------|---|--|--|
| 세부 과제 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별법 제정</li> <li>• 관리대상 확대</li> <li>• 실태조사 내실화</li> <li>• 주체별 역할·책임 부여</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 소유주 자진철거 유도</li> <li>• 지자체 직권철거 실행력 강화</li> <li>• 민간 개발사업 연계</li> <li>• 공공 철거 지원</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리·거래 네트워크 구축</li> <li>• 정비사업 연계 강화</li> <li>• 복합적 활용 지원</li> </ul> |

**①****예방 및 관리 기반 구축**

- 먼저, 빈 건축물을 선제적이고 체계적으로 관리하기 위해 관리대상 확대, 실태조사 등 제도적 기반을 마련을 주요 내용으로 하는 「빈 건축물 정비 특별법」을 제정한다.
- 기존 1년 이상 미거주·미사용 주택(현행 「소규모정비법」 상 빈집 정의) 외에 20년 이상 노후 비주택, 공사중단 건축물을 ‘빈 건축물’로 포괄하고, ‘빈 건축물’에 해당하지 않더라도 사용 가능성이 낮은 건축물도 지자체·소유주가 등재 시 잠재적 관리대상에 포함한다.
  - \* 비정기 거주·사용, 1년 미만 미거주·미사용 주택 등 노후도가 높은 건축물
- 현행 5년 단위 실태조사 외에, 1년 단위 현황조사를 추가로 실시하여 노후도를 파악하고 조기대응 여건을 마련하고, 특별법 시행 직후 전국 단위 실태조사를 실시하여 통계 체계를 완비해나갈 계획이다.
  - \* (실태조사<sup>현행</sup> : 5년) 전반적 분포 변화(등급 재산정), 정비계획 재수립 반영 등 (현황조사<sup>신규</sup> : 1년) 신규 등급 산정, 정비실적 및 현황 관리 등

**②****활용도 낮은 입지는 적극적 철거**

- 노후·방치로 인해 다른 용도로 활용이 어려운 빈 건축물은 개별적인 정비 또는 개발사업 연계를 통해 적극적으로 철거해나간다.
- 우선 빈 건축물 소유주에게 관리의무(붕괴·화재 등 안전조치, 철거)를 부과하고, 적극적인 이행강제금 부과(소유주가 조치명령 미이행시), 경제적 제재 방안 도입 검토 등을 통해 방치 부담을 강화하되, 철거 후에는 지방세 부담을 완화\*하여 소유주의 자발적인 철거를 유도한다.
  - \* ①빈집철거 후 공용·공공활용 시 세부담 완화, ②빈집철거 후 토지 등에 대해 재산세 50% 감면(5년간), ③빈집철거 토지에 3년 내 신축 주택·건축물 취득세 최대 50% 감면(150만원 限)
- 지자체의 직권철거 실행력을 강화하기 위해 붕괴·재해 등 안전사고 발생이 우려되는 경우에는 지자체의 철거명령을 의무화하고, 소유주가 철거 의무 미이행시에는 지자체가 직권철거 후 그 비용에 대해 소유주에게 구상권을 청구할 수 있도록 법적 근거를 마련한다.

- 개발사업 진행 시 해당 사업구역 외의 빈 건축물을 매입·철거 후 기부채납하는 경우 용적률·녹지확보 특례를 부여하여 민간 개발사업 과정에서 빈 건축물이 함께 정비될 수 있도록 유도할 계획이다.
  - 공공 노후주거지정비 지원사업에 ‘빈집정비형’을 신설하고, 빈집 철거비용을 보조하는 ‘빈집철거지원사업’\*도 확대하여 철거 지원을 강화한다.
- \* (사업비) '25, 전국100억원 → '26, 도시150억원, 농어촌105억원,  
(최대지원금액) 도시1.2천만원/호, 농촌0.8천만원/호

### ③ 활용도 높은 입지는 정비·활용 활성화

- 활용도가 높은 빈 건축물의 유희자산 활용가치 제고를 위해 ‘빈집愛’ 플랫폼 확대 - 빈 건축물 관리업 도입 - 빈 건축물 허브 설립을 통한 관리·거래 네트워크를 구축한다.
  - 현행 빈집 및 정비실적 현황을 제공하는 ‘빈집愛(부동산원)’ 플랫폼을 확대 개편하여 빈 건축물 매물 목록 및 거래·상담을 지원하고, 소유자 대신 빈 건축물의 관리·운영·매각을 지원하는 ‘빈 건축물 관리업’(책임형·위탁형)을 신규 부동산서비스 업종으로 도입한다.
  - 주택도시기금(도시계정) 등을 활용하여 ‘빈 건축물 허브’(SPC)를 설립하고, 빈 건축물 허브를 통해 공사중단 건축물, 준공 20년 경과 동단위 노후·불량건축물 등을 매입·수용한 후 민간 매각, 공공 개발도 추진한다.
- 정비사업과의 연계를 강화하기 위해 빈 건축물 정비사업 유형에 도시정비·도시개발·공공주택사업 등 면 단위 정비사업을 추가하고, 「소규모정비법」상 빈집밀집구역을 가칭빈건축물정비촉진지역으로 개편하고 용적률·건폐율 완화 등 인센티브를 제공하여 정비사업의 원활한 추진을 지원한다.
  - \* [용적률·건폐율] 법적상한 대비 1.3배(빈집밀집구역 1배) [면적] 10만㎡ 미만(빈집밀집구역 1만㎡ 미만)
- 또한, 기존 빈 건축물의 특색은 유지하면서 용도제한 없이 활용(숙박·상업 등)할 수 있는 ‘도시채움시설’ 제도를 신규 도입하고, 빈 건축물에 대한 입체복합구역\* 지정도 활성화하여 빈 건축물의 복합적 활용을 지원한다.
  - \* 예시: 공영주차장/공원(도시계획시설) + 문화복합시설(편익시설) 구축

- 국토교통부 이상경 1차관은 “빈 건축물 방치로 인해 지역의 주거환경이 악화되고 지방 소멸이 가속화되는 악순환이 발생하고 있다.” 면서,
  - “정부는 붕괴·재난 우려가 있는 위험한 빈 건축물은 선제적으로 정비 하면서, 빈 건축물이 지역의 활력을 높이는 자원으로도 활용될 수 있도록 지원을 아끼지 않겠다.”라고 밝혔다.

|       |                  |     |      |                    |
|-------|------------------|-----|------|--------------------|
| 담당 부서 | 도시정책관<br>도시활력지원과 | 책임자 | 과 장  | 최병길 (044-201-3730) |
|       |                  | 담당자 | 사무관  | 김미리 (044-201-3717) |
|       |                  |     | 사무관  | 현혜지 (044-201-3735) |
|       |                  |     | 전문위원 | 정지나 (044-201-3723) |

# 빈 건축물 정비를 통한 도시활력 제고

## 핵심과제 ① 예방 및 관리 기반 구축

### 모니터링 체계 강화

- ☑ 특별법 제정
- ☑ 관리대상 확대
- ☑ 실태조사 내실화
- ☑ 예측모델 도입



### 정비계획 수립체계 개선

- ☑ 주체별 역할·책임 부여
- ☑ 철거명령 근거 명확화
- ☑ 정비계획 정합성 제고



## 핵심과제 ② 활용도 낮은 입지는 적극적 철거

### 소유주 자진철거 유도

- ☑ 소유주 관리의무 부과
- ☑ 철거 전 방치부담 강화
- ☑ 철거 시 신고부담 완화
- ☑ 철거 후 세부담 완화



### 직권철거 실행력 강화

- ☑ 철거명령 기간 단축
- ☑ 철거 의무화
- ☑ 행정대집행 특례



### 개발사업 연계 철거

- ☑ 민간 : 사업구역 외 철거 특례
- ☑ 공공 : 철거 지원 활성화

## 핵심과제 ③ 활용도 높은 입지는 정비·활용 활성화

### 관리·거래 네트워크 구축

- ☑ 통합 플랫폼 구축
- ☑ 빈건축물관리업 신설
- ☑ 빈건축물 허브 도입



### 정비사업 연계 강화

- ☑ 정비사업 개편
- ☑ 빈건축물정비촉진지역 도입
- ☑ 사업절차 간소화



### 복합적 활용 지원

- ☑ 용도규제 유연화
- ☑ 도시채움시설 신설
- ☑ 공공시설 입체복합



안전위험 또는 도시미관 저해 건축물



구도심 주거밀집지역



전면 재개발이 어려운 외곽·노후 지역



활용도가 높은 빈건축물