

행정안전부 빈집 정비사업 수요조사 계획

I 추진배경

- 전국 빈집은 13만 2천호, 그중 인구감소지역 빈집은 6만 1천호(46%)

< 인구감소지역 빈집 및 인구현황 >

구분	전국(A)	인구감소지역(B)	비율(B/A)
빈집(호)	132,052	61,578	46.6%
인구(명)	51,439,083	4,840,438	9.4%

- 인구감소 등으로 빈집이 늘어나 주민 안전, 위생·악취, 경관 저해 등 문제 발생, 반면 소유자의 재산권·세부담 등으로 추진상 애로
- 빈집 철거 시 정부의 재산세 부담 완화 정책으로('24년 시행, 지방세법) 정비에 대한 소유자의 관심 증가 등 정비수요는 늘어날 전망

- ▶ (토지세) 별도합산 적용기간 연장(6개월→3년)
- ▶ (세부담 상한) 주택세액 인정 기간 확대(3→5년) 및 年 증가비율 인하(30→5%)
- ▶ 기존 도시지역에서 농어촌 지역까지 확대

⇒ 지역 안전·경관 개선을 위해 지자체와 협업하여 빈집정비 추진

II 정비사업 계획

- (사업연도/예산) 2024년 / 50억원*

* 예산과목(일반용역비)을 지자체 경상이전 경비로 전용하기 위해 예산당국 협의 중/
지자체의 빈집정비 수요를 감안하여 1·2차 분리 수요조사, 향후 특교세 지원 검토

- (추진근거) 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」, 「농어촌정비법」
및 지방자치단체 조례

- (사업내용) 빈집 철거·활용, 철거 후 부지 공공 활용(꽃밭, 공용주차장 등)

- 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 주택 중 3등급 우선 정비

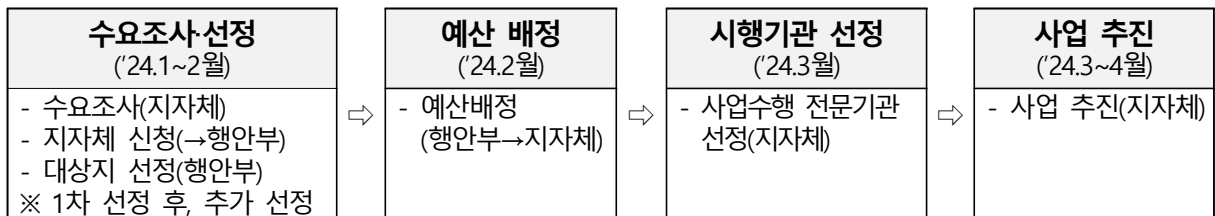
* 전국 빈집실태조사 통합 가이드라인 일원화('23.6월)에 따라 1~3등급으로 통일

- 활용 또는 공공 활용 부지 중 모범 사례를 조성

- **(지자체 선정)** 지자체 신청 받아 **20여개 시·군·구*** 선정
 - * 시·도는 빈집정비 추진의 모멘텀 확산을 위해 인구감소지역 정비수요 등 고려, 1~3개 시·군·구 신청
 - 지자체별 예산지원 규모는 신청 결과에 따라 변동 가능
 - 우선 정비 가능한 지역부터 1차 선정* 후 추가로 2차 선정 고려
 - * (고려사항) 빈집실태조사 및 정비계획수립 여부, 소유주 동의, 정비 후 활용 계획 등

- **(추진방식)** 지자체 보조사업으로 추진
 - 행안부: 사업대상 지자체 선정, 사업비 교부, 사업추진 및 평가
 - 지자체: 소유자 동의서 확보, 수요조사 및 응모, 시행자 선정·지도·감독
 - * 지자체 집행방식 : 시·군·구 직접 사업발주 후, 시행사 철거 권장
 - 소유자: 정비 동의서 제출, 토지·건축전기 등 정보 지자체에 제공, 공공활용 동의
 - ※ 예산과목 전용(일반용역비 → 자치단체 경상보조)을 위해 예산당국 협의중

○ **(추진일정)**



- **(성과평가)** 철거 후 부지 공공 활용 성과가 우수한 지자체에 포상 등 인센티브 제공
- **(사업연계)** 향후 사업의 효율성 평가 후, 우리 부의 역점사항인 **지역균형발전과 연계한 사업 추진, 가용자원 최대한 활용 계획**

연계 사업명	사업 예시
지방소멸기금사업	빈집 정비 사각지대를 보완하여 빈집 활용 기금사업 발굴
생활인구 활성화사업	인구감소지역과 대도시·인접지역 간 협력하여 생활인구 활성화* * 빈집 재활용을 통한 숙박시설 조성(지자체간 업무협약 체결 및 숙박 할인 등)
고향사랑기부제	빈집 관련 사업과 연계 가능한 답례품 발굴
청년마을 공유주거 조성	청년지역 정착을 위한 주거공간 제공 시 빈집 활용 * 빈집을 활용한 공유 숙소·오피스 등 조성

Ⅲ

수요조사 계획

- (조사기간) 2024. 1. 9. ~ 2. 29.(1차: 1.9. ~ 2.2 / 2차: 2.19. ~ 29.)
※ 가용예산 고려, 빈집 정비 추진 물량이 있는 경우 2차 수요조사 실시
- (조사·제출 서식) 수요조사 총괄(서식1·3) 및 신청서 등(서식2)
- (정비단가) 철거·보수 및 공공활용에 따른 예산 산출단가 설정

【 정비예산 산출단가 】

- ▶ 단순철거: 5백만원(농어촌지역), 1천만원(도시지역)
- ▶ 단순보수: 1천만원(도시·농어촌지역)
- ▶ 철거·보수 후 공공 활용: 3천만원(도시·농어촌)
 - 철거 후 2년간 공공 활용(주차장, 텃밭, 공원 등)
 - 보수 후 5년간 공공 활용(임대주택, 기타 공공시설 등)

※ 빈집 사례별 단가 차이가 발생할 수 있어, 최대한 실제 소요액 반영하되, 초과되는 경우 정비유형에 따른 산출단가 내에서 예산 지원 예정

- (협조사항)
 - 시·도는 이미 시·군·구에서 수립한 빈집정비계획에 반영된 빈집 정비 물량이 있는 경우 1차 수요조사 기간에 신청(~2.2.)
 - 1차 수요조사 결과 잔여 예산이 있는 경우, 별도로 시·도에 통보한 이후 2차 조사 기간에 수요 제출
 - 시·도별 활용 또는 공공 활용 성과가 우수한 사례 발굴
 - 빈집 관련 조례 미제정* 지자체는 상반기 조례 제정
 - * 전국 226개 기초지자체 중 172개 지자체 조례 제정('23. 11월말 현재)
 - 빈집업무 분절(도시·농어촌)에 따른 관련 부서 간 협조체계 구축 및 사업 총괄 부서 지정

서식1

수요조사 총괄

※ 사업 신청 시·군·구(1~3개) 작성

□ 사도명: ○○○사도

□ 빈집 현황

(단위: 호)

시군구	빈집 총수	등급					용도			건축연수				대지면적				
		1등급 (활용)	2등급 (관리)	3등급 (철거)	일반 빈집	특정 빈집	단독 주택	공동 주택	기타	20년 미만	20년 이상~ 30년 미만	30년 이상~ 40년 미만	40년 이상	확인 불가	100㎡ 미만	100㎡ 이상~ 200㎡ 미만	200㎡ 이상~ 300㎡ 미만	300㎡ 이상
계																		
○시군구																		

※ 빈집 등급: 도시지역(1~3등급), 농어촌지역(일반빈집, 특정빈집)

- 1등급(개보수 없이 또는 개보수 후 거주 또는 활용 가능) / 2등급(안전조치나 개보수 후 거주 또는 활용 가능) / 3등급(철거 또는 이에 준하는 정비 필요)

□ 정비유형별 소유자 동의현황

(단위: 호)

시군구	동의현황			단순철거			단순보수			공공활용		
	합계	소유자 동의	소유자 미동의	소계	소유자 동의	소유자 미동의	소계	소유자 동의	소유자 미동의	소계	소유자 동의	소유자 미동의
계												
○시군구												

※ 소유자 동의 현황은 '빈집정비 사업 동의서(서식3)' 합계와 동일

(예를 들어, 단순철거에 동의한 빈집이 3호이면 동의서 3개 제출, 동의현황은 3호로 기재)

※ 소유자 미동의를 빈집 정비계획에 반영되어 있으나, 소유자 동의를 받지 못한 빈집 수 기재 (1차 수요조사 이후 추가적인 빈집 정비 물량 파악을 위해 필요)

□ 정비유형별 소요예산

(단위 : 천원, 호)

시군구	소요예산 합계	단순철거		단순보수		공공활용	
		소요예산	소유자 동의 빈집수	소요예산	소유자 동의 빈집수	소요예산	소유자 동의 빈집수
계							
○시군구							

※ 소유자 동의 빈집수는 '정비유형별 소유자 동의현황' 중 소유자 동의 빈집수와 동일

※ 빈집 사례별 단가 차이가 발생될 수 있어 실제 소요액 반영

□ 빈집 정비 추진 체계

(단위: 천원)

시군구	총괄부서 지정 현황			빈집 관련 조례제정 현황			빈집 정비계획 수립 현황		'24년 편성예산 시·군·구 예산
	미지정	지정	지정시 부서명	조례 없음	1개	2개 이상	미수립	수립	
계									
○시군구									
(예시)	0	-	건축과	-	0	-	-	0	

※ 빈집정비 관련 시·군구 자체 편성 예산 기재 (빈집 정비 관련 타부처 국비지원 예산 제외)

1. 빈집정비 사업 신청서

※ []에는 해당되는 곳에 √ 표시를 합니다.

신청인	성명	생년월일		
	주소	전화번호		
신청 자격	[] 소유주 본인 [] 소유주 위임을 받은 자 [] 소유주 동의를 받은 자			
건축물 현황	빈집 소재지		빈집 발생 연도	
	건축 연도	용도	건축 면적	대지 면적
			m ²	m ²
정비 방법	<input type="checkbox"/> 단순철거 <input type="checkbox"/> 단순보수 <input type="checkbox"/> 철거 후 공공활용 <input type="checkbox"/> 보수 후 공공활용			
전경사진				

「농어촌정비법」 제2조제10호 및 제108조에 따라 빈집 정비 사업을 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

거창군수 귀하

첨부서류	1. 소유권 확인 서류(등기부등본, 건축물대장/ 등기, 대장 없는 경우 과세대장) 1부. 2. (대리인신청시) 소유주 동의서 및 소유주 인감증명서(본인발급분) 1부. (소유자사망시) 가족관계증명서(제적등본) 및 상속자 동의서(인감날인, 인감증명서) 1부.
------	--

2. 빈집정비 사업 확약서

※ []에는 해당되는 곳에 √ 표시를 합니다.

대상자	성명	생년월일
	주소	전화번호
건축물 현황	빈집 소재지	

본인 ()은 2024년도 빈집정비사업에 대하여
거창군에서 부여하는 조건 및 절차에 따라
해당 사업을 성실히 이행할 것입니다.

또한, 사업 신청내용이 사실과 다를 경우,
사업대상자 취소에 대하여 이의제기하지 않으며,
소유권에 대한 민·형사상 분쟁 발생 시 모든 책임을 질 것을 확약합니다.

년 월 일

성 명

(서명 또는 인)

거창군수

귀하

첨부서류	없음
------	----

참고1

빈집 관련 「지자체 조례」 제정 현황 (‘23.11월말 현재)

□ 근거 법령

연번	자치법규	상위 법령
1	빈집 정비 조례	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 - 약 칭 : 「소규모주택정비법」 - 연 혁 : '17.02.08. 제정 / '23.4.18. 시행 - 소관부처 : 국토교통부
2		<ul style="list-style-type: none"> ○ 「농어촌정비법」 - 연 혁 : '94.12.22. 제정 / '23.1.12. 시행 - 소관부처 : 농림축산식품부, 해양수산부

□ 조례 제정 현황

시도별	계	광역	기초
계	190	18	172
서울	12	1	11
부산	14	1	13
대구	8	1	7
인천	4	1	3
광주	7	1	6
대전	6	1	5
울산	10	1	9
세종	1	1	-
경기	23	1	22
강원	13	1	12
충북	11	1	10
충남	13	1	12
전북	11	2	9
전남	21	1	20
경북	16	1	15
경남	19	1	18
제주	1	1	-

참고2

빈집 관련 재산세 개선 내용

□ 주요개선 내용(지방세법)

- (별도합산 기간 연장) 토지세액 별도합산 과세 기간을 6개월에서 3년으로 연장
 - 종합합산 세율(0.2~0.5%)이 별도합산 세율(0.2~0.4%)보다 높음
- (주택세액 인정기간 연장) 세부담 상한 결정 시 철거전 주택세액으로 인정하는 기간, 3년에서 5년으로 확대
 - 토지 세율(0.2~0.5%)이 주택 세율(0.1~0.4%)보다 높음
- (주택세액 증가비율 인하) 철거전 주택세액 年 증가비율을 30%에서 5%로 인하
 - ※ 전년 주택세액이 A일 경우 세부담상한액은 1년차에 $A \times 150\%$, 2년차에 $A \times 1.05 \times 150\%$, 3년차에 $A \times 1.05^2 \times 150\%$, 4년차에 $A \times 1.05^3 \times 150\%$, 5년차에 $A \times 1.05^4 \times 150\%$
- (동등한 혜택 부여) 기존 도시지역에서 읍·면 농어촌 지역까지 확대

구분	현행	개선	비고
①산출세액	별도합산(6개월) 후 종합합산	별도합산(3년) 후 종합합산	①과 ②중 적은 금액으로 부과 징수
②세부담 상한	철거 전 주택세액을 3년간 직전년도 세액으로 간주	철거 전 주택세액을 5년간 직전년도 세액으로 간주	
	주택세액 간주 年증가율 30%	주택세액 간주 年증가율 5%	

□ 참고 : 주택 및 토지 세율

구분	주택		토지(종합합산)		토지(별도합산)	
	일반 세율	1세대 1주택 세율	과세 표준	세율	과세 표준	세율
0.6억원 이하	0.1%	0.05%	0.5억원 이하	0.2%	2억원 이하	0.2%
1.5억원 이하	6만원 + 0.6억원 초과금액의 0.15%	3만원 + 0.6억원 초과금액의 0.1%				
3억원 이하	19.5만원 + 1.5억원 초과금액의 0.25%	12만원 + 1.5억원 초과금액의 0.2%	1억원 이하	10만원 + 0.5억원 초과금액의 0.3%	10억원 이하	40만원 + 2억원 초과금액의 0.3%
4.05억원 이하	57만원 + 3억원 초과금액의 0.4%	42만원 + 3억원 초과금액의 0.35%	1억원 초과	25만원 + 1억원 초과금액의 0.5%	10억원 초과	280만원 + 10억원 초과금액의 0.4%
4.05억원 초과		-				