

4개 부처 합동, 범정부 빈집정비 종합계획 발표

- 행안부, 국토부, 농식품부, 해수부 등 4개 부처 합동 빈집정비 TF, 국가 균형발전 및 지방소멸에 대비한 국가 차원의 빈집 관리계획 발표
 - 빈집 정비 관련 세부담 완화, 빈집 활용 사업 분야 확대, 빈집 정보 통합 제공 등 민간의 빈집 정비 활성화 지원
- 정부는 인구감소와 지방소멸 가속화에 따른 빈집 문제 종합 대응을 위한 「범정부 빈집정비 종합계획」(이하 '종합계획')을 최상목 부총리 주재 경제관계장관회의(5.1.)에서 발표하였다.
- 이번 종합계획은 국가의 빈집 관리체계를 마련하고, 시군구의 빈집 정비 역량을 강화하는 한편, 빈집 소유자의 자발적 빈집 정비와 활용을 강화하기 위한 국가 차원의 관리 방향을 담았다.
- 정부는 인구감소 및 지방소멸에 따라 가속화되는 빈집 문제를 해결하기 위해 지난해 9월부터 행정안전부, 국토교통부, 농림축산식품부, 해양수산부 4개 부처 합동으로 행안부 내 빈집정비TF를 운영하고 있다.
- 관계부처, 지자체, 연구기관, 민간 전문가 등이 참여하는 빈집 중앙·지방·민관 협의회*를 통해 전국 현황관리 방안, 제도개선, 세부담 완화, 통합 플랫폼 구축 등 다양한 의견을 수렴하여 종합계획을 수립했다.
- * 중앙협의회(행안, 국토, 농림, 해수부), 지방협의회(관계부처 및 17개 시도, 시도지사 협의회, 시장군수구청장협의회 등), 민관협의회(시도연구원, 지방세연구원, 국토연구원 등)
- 특히, 이번 종합계획은 기존 민간과 지자체 차원의 자율적 빈집 관리에서 한 단계 나아가 전국 단위에서 빈집에 대한 체계적 관리 방안을 마련했다는 의의가 있다.
- 종합계획은, 국가 차원의 빈집 관리체계 구축 등을 포함해 총 4대 전략 15개 추진과제로 구성되었다.
- 4대 전략 및 주요 과제는 아래와 같다.

① 전국 단위의 빈집 관리체계 구축

- 먼저, 법령상 국가·시도의 빈집 관리책무와 역할을 신설하고 빈집 통합 정보 플랫폼을 구축해 국가, 지자체, 민간이 협력적으로 전국 단위의 빈집 관리체계를 구축한다.
- 그간 빈집의 관리책임은 시군구에 맡겨져 있어, 지속 증가하는 빈집 문제에 대응하기에 한계가 있었다.
- 이러한 문제를 해결하기 위해 「농어촌빈집정비특별법」(농식품부·해수부)과 「빈건축물정비특별법」(국토부)을 제정해 국가와 소유자의 책무를 강화하고, 빈집 정비에 대한 지원을 확대한다.
- 한편, 특별법을 통해 기존 근거 법률인 「농어촌정비법」(농식품부·해수부)과 「소규모주택정비법」(국토부) 상 다르게 규정되어 있던 빈집 정의 등 빈집 관리 기준을 일치시키는 등 정부는 지자체가 효율적으로 빈집 정비 업무를 수행할 수 있도록 지원할 계획이다.

< 도시·농어촌 간 빈집 기준 정비안 >

구분	현행		정비안	
	도시(국토부)	농어촌(농식품부·해수부)	도시	농어촌
빈집 정의	주택(무허가미포함)	주택, 건축물	주택(무허가포함)	
이행계획 수립	해당없음	매년	매년	
실태조사	정비계획 수립(5년) 및 필요시	정비계획(5년), 이행계획(1년) 수립 시	정비계획(5년), 이행계획(1년) 수립 시	
시스템 운영	시도지사	시군구청장	시도지사	

- 또한, 도시·농어촌의 지역별 특징*을 고려한 다양한 특례와 제도도 신설한다.
- * 도시 빈집(빈건축물)은 자산 가치가 높고, 재건축재개발 수요가 높은 반면, 농어촌 빈집은 자산 가치가 상대적으로 낮고 지역 활성화를 위한 자원으로서 빈집 활용에 초점
- 대표적인 특례로, ▲농어촌지역 빈집정비사업의 주차장 설치 기준 완화, ▲「공유재산법」상 빈집우선정비구역 내 공동이용시설의 사용료·대부료 감면 특례 신설, ▲도시지역의 빈집 관리를 활성화하기 위한 민간의 빈집관리업 도입 등을 추진할 계획이다.

□ 한편, 한국부동산원에서 구축하여 운영중인 '빈집애(愛) 플랫폼'을 활용해 전국의 빈집을 발생·정비·철거·활용 등 생애주기 기반으로 현황관리를 강화한다.

* ▲전국 빈집 현황·지도, ▲정비 실적, ▲활용 사례 및 주요 정책 설명자료 등 1단계 서비스 오픈('25.3.12/www.binzibe.kr), 2단계 빈집 위치·거래지원 등 제공('25.하반기)

○ 플랫폼으로 빈집 발생을 모니터링(등록)하고 매년 빈집 현황을 현행화해 전국 단위의 현황 데이터를 확인할 수 있게 되며, 빈집 현황을 국가 승인 통계로 관리하는 방안도 검토한다.

○ 아울러, 빈집 주소지와 공공데이터(생활인프라, 인구통계 등)를 연계해 지역 내 빈집 발생과 확산 예측, 활용 방안 및 안전도 분석 체계 등을 구축하고 시군구의 정비계획 수립 및 민간의 빈집 거래도 지원할 계획이다.

구분	주요 연계 데이터(안)
빈집 발생 예측	수도/에너지 사용량 0인 주택 + 거주자 정보 + 태양광 발전정보
빈집 확산 예측	빈집 + 거주자 정보 + 생활인구 + 지역내 출생전출입자 수
빈집 활용 예측	빈집 + 생활교통산업인프라 정보 + 생활인구 정보 + 용도지역 정보
빈집 위험도 분석	빈집 + 재해위험정보 + 지반정보 + 기상정보 + 생활인구 정보

② 빈집 정비·활용 및 안전확보 지원

□ 국가 차원의 빈집 정비·활용과 안전확보 등 직접 지원도 확대한다.

□ 2026년 지방소멸대응기금 지침을 개정해 인구감소지역 내 빈집을 활용한 지역맞춤형 정비사업을 추진할 수 있도록 지원하고, 빈집 정비·활용 우수 사례를 발굴해 전국 지자체로 확산한다.

< (참고) 지방소멸대응기금 활용 빈집 정비 사례 >

지자체(사업명)	사업 내용
충남 청양군 (1만 원 주택)	청년 신혼부부, 귀농·귀촌인 등의 주거부담 완화를 위해 방치된 빈집을 청양군에서 무상 임대·리모델링해 5년간 월 1만원의 저렴한 비용으로 임대('24.4월~)
전남 강진군 (병영 마을 호텔)	강진 아주를 희망하는 청년 크리에이터·재능보유자 등을 대상으로 문화예술 지역 홍보 등 활동 조건으로 빈집을 리모델링해 조성한 마을 호텔 거주 지원('24.4월~1년)

○ 또한, 지자체가 고향사랑기부제로 모인 기부금을 빈집 정비·정비사업에 기획·운영하는데 활용할 수 있도록 한다.

□ 정부의 다양한 사업을 활용해 농·어촌의 빈집을 리모델링해, 생활인구, 귀농·귀촌 예정자, 청년 등을 위한 주거·업무·문화 공간을 마련한다.

○ 농식품부는 대·중소기업·농어업협력재단과 민간협력으로 2023년부터 전라남도 해남군, 세종특별자치시 2개소에 농촌 빈집 재생 프로젝트를 추진하고 있으며, 올해부터는 국비를 투입해 3개소('25~'27, 개소당 21억 원)를 추가 선정해 빈집을 문화·체험공간 등으로 조성할 계획이다.

○ 해수부도 농어촌상생협력기금을 활용해 2024년부터 전라남도 완도군과 경상남도 남해군의 빈집을 청년귀여주택이나 노인돌봄주택으로 리모델링하고 있으며, 2025년 중 2개 내외 지역을 신규 선정할 계획이다.

□ 한편, 도시지역 내 빈집을 철거·정비하고 주차장·공원 등의 주거 기반 시설로 변모할 수 있도록 기존 '뉴·빌리지 사업' 내 빈집특화 유형을 신설할 계획이다.

* 전면적인 재개발·재건축이 어려운 저층 주거지역에서 민간이 주택을 정비하는 경우 금융·제도적 인센티브와 공공의 기반·편의시설 설치를 패키지로 지원하는 사업

□ 또한, 공공이 출자한 법인이 빈집을 매입·철거·활용하는 개념의 '빈집 허브'도 2026년 중으로 도입한다.

□ 아울러, 빈집 밀집 지역이 범죄·안전 등에 취약하다는 점을 고려해 빈집 밀집 지역을 중심으로 범죄예방 환경 조성을 지원하고, 안전점검의 날(매달 4일) 등에 빈집 소유자·주민·지자체와 협업해 빈집 안전점검·관리를 한다.

③ 지자체 빈집 정비 역량 강화

□ 빈집 업무의 주체인 지자체(시군구)의 정비 역량 강화도 지원한다.

□ 시군구 내 도시·농어촌 부처 간 이원화된 빈집관리 업무체계를 통합할 수 있도록 참고 조례안*을 수립하고, 인구감소지역 등 보다 적극적인 빈집 정비가 필요한 시군구에는 빈집전담부서 운영도 지원할 계획이다.

* (주요내용) ▲시군구 단위 정비계획 수립·심의, ▲통합 정보시스템 구축·운영 등 ('24년 빈집 행정조사 결과, 17개 시도 제정 완료, 226개 시군구 중 193개 제정)

- 빈집 활용 사업을 활성화하기 위해 담당 공무원의 업무를 지원할 수 있는 빈집 입지 기반의 맞춤형 정비·활용 매뉴얼*도 수립한다.

* (내용) 빈집의 입지, 생활인프라, 우수 활용 사례 등을 바탕으로 빈집 활용유형, 자원조달 방식, 업무절차, 민간 협업 방안 등 의사결정을 지원

- 시군구 업무 담당자의 빈집 업무절차도 간소화한다.

- 주소 기반으로 빈집 재산세 납부자를 확인해 빈집 소유자를 신속하게 파악할 수 있도록 지방세납세정보와 행정정보공동이용 연계를 확대한다.
- 한편, 기존에 우편을 중심으로 소유자에게 전달되던 빈집 실태조사 협조 요청이나 철거 등 각종 통지서를 국민비서 전자고지 서비스를 활용해 발송할 수 있도록 국민비서 서비스도 확대한다.

④ 민간의 자발적 정비·활용 유도

- 민간이 빈집을 정비·활용할 수 있도록 관련 제도를 개선하고 재산세 등 빈집 관련 비용 부담도 낮춘다.
- 먼저, 빈집 소유자가 자발적 정비를 하지 않는 요인이었던 빈집 철거 이후 세부담이 증가하는 문제를 해결하기 위해, 철거 후 토지 공공활용 시 재산세 부담완화 적용 기간을 현행 5년에서 공공활용 기간 전체로 확대한다.
- 빈집 철거 후 세부담 완화를 목적으로 토지를 비사업용으로 두는 경우를 방지하기 위해 양도소득세 10%p 중과 유예기간을 2년에서 5년으로 연장한다.
- 도시 빈집 소유자의 관리책임을 명문화(「빈건축물정비특별법」 제정, '25.하반기) 하는 한편, 인구감소지역을 중심으로 빈집 철거지원에 대한 근거를 신설하고(「인구감소지역특별법」 개정, '25년 4월), 빈집 정비지원도 확대*한다.
- * (현행) 행안부, 빈집 정비 지원사업, '24년 총 50억 원, '25년 총 100억 원(국비 기준) /빈집 1호당 도시 1천4백만 원, 농어촌 7백만 원 철거비 지원
- 또한, 기존 빈집 철거 시 1~2백만 원 내외의 비용이 소요되었던 해체 신고서에 대한 전문가 검토를 소규모 건축물은 생략할 수 있도록 해 철거 비용 부담도 완화한다(「건축물관리법」 개정, '25.하반기).

- 민간의 빈집 활용을 활성화할 수 있도록 농어촌지역 내 빈집을 활용한 '농어촌 빈집재생민박업'을 신설하고, 빈집 소유자 대신 빈집을 관리·운영하는 '빈집관리업'도 신설할 계획이다.

- 한편, 민간의 빈집 거래도 활성화한다. 빈집 실태조사를 통해 거래를 희망하는 빈집을 발굴하고, 전국의 빈집 목록과 기본정보를 '빈집에(愛)' 등 플랫폼을 통해 공개한다.

- 농식품부는 2025년부터 '농촌 빈집은행 활성화 지원사업'을 통해 중개인의 빈집정보 구체화·매물화 활동을 지원하고, 해당 빈집정보를 부동산 거래 플랫폼 등에 등록하게 해 농촌빈집 거래를 활성화할 계획이다.

- 정부는 이번 종합계획을 국가 차원의 빈집 관리 시작점으로 보고, 관련 제도개선 등이 신속하게 추진될 수 있도록 주기적으로 추진상황을 공유할 계획이다.

- 또한, 올해 상반기 중에 발표하는 국토부의 '빈건축물 정비 활성화 방안'을 시작으로 종합계획을 차질 없이 이행할 예정이다.

- 고기동 행정안전부 장관 직무대행은 “이번 빈집 정비 종합계획은 빈집 정비를 위한 범정부적인 첫 번째 계획으로, 향후 인구감소 등으로 인해 지속적으로 증가할 빈집 문제에 대한 시작점이라고 할 수 있다”고 하며,

- “앞으로도 관계부처와 함께 제도개선과 행·재정적 지원을 강화해 지역 주민분들께서 체감할 수 있는 변화를 만들어 나갈 수 있도록 최선을 다하겠습니다”고 밝혔다.

- 박상우 국토교통부 장관은 “국토부는 방치된 빈집 등 빈건축물이 지역 경제 활성화를 위한 자원으로 활용할 수 있도록 용도변경 지원, 정비 인센티브 부여 등 다양한 방안을 검토 중이며, 이를 '빈건축물 정비 활성화 방안'에 담아 올해 상반기 중에 발표할 예정이다”라고 밝혔다.

□ 송미령 농림축산식품부 장관은 “빈집문제는 관계부처·지자체·민간의 긴밀한 협업이 필요한 과제로, 이번 대책은 빈집 문제 해결에 중요한 계기가 될 것”이라고 하며,

○ “특히 농촌 빈집의 활용이 농촌에 체류하고 생활하는 인구를 확대할 수 있는 기회가 되는 만큼, 앞으로도 관련 지원과 제도 개선을 적극 추진해 나가겠다”고 언급했다.

□ 강도형 해양수산부 장관은 “해수부는 빈집을 활용하여 어촌 정착을 희망하는 예비귀어인을 위한 주거공간이나 체류·관광을 위한 숙박시설을 조성하는 등 빈집재생사업을 적극 추진해 나가겠다”라고 밝혔다.

<별첨> 범정부 빈집정비 종합계획

담당 부서	행정안전부 균형발전지원국 균형발전제도과	책임자	과 장	박중근 (044-205-3501)
		담당자	팀 장	이승훈 (044-205-3515)
담당 부서	국토교통부 도시정책관 도시활력지원과	책임자	과 장	최병길 (044-201-3730)
		담당자	팀 장	신 연 (044-201-3717)
		담당자	사무관	현혜지 (044-201-3735)
담당 부서	농림축산식품부 농촌정책국 농촌재생지원팀	책임자	과 장	김소형 (044-201-1541)
		담당자	사무관	류성훈 (044-201-1542)
담당 부서	해양수산부 어촌어항재생사업기획단 어촌어항재생과	책임자	과 장	홍근형 (044-200-6170)
		담당자	서기관	권미연 (044-200-6048)
담당 부서	기획재정부 정책조정국 지역경제정책과	책임자	과 장	최동일 (044-215-4570)
		담당자	사무관	박지영 (044-215-4571)

대한민국
지킴이브리핑

더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로



붙임

「범정부 빈집 정비 종합계획」으로 달라지는 점

빈집정책으로 이렇게 달라져요!

관계부처합동

빈집소유자

철거 후 세부담 완화

철거 후 토지 공공활용 시 재산세 부담
경감 확대('25년 下)

최대 5년 → 활용기간 전체
철거 후 안도소득세 종가배제(10%p)
기간 확대
2년 → 5년

철거비용 부담 경감

인구감소지역 내 빈집 철거지원 근거 신설 및
빈집 철거지원 확대
'24년 50억원 → '25년 100억원

빈집 철거 시 해체계획서
작성 비용 절감('25년 下)
* 소규모 건축물
해체 시 전문가 검토 생략

빈집거래 지원 등 빈집 활용 활성화

빈집(家) 플랫폼 거래지원체계 구축
(‘25년 下) 빈집 매물 공개, 증가시를 통해
거래 증가



지자체

도시·농어촌지역 빈집 업무 일원화

시도·시군구 내 도시·농어촌 간
통합 업무추진을 위한 참고조례인 마련
및 전담지원팀 구축 지원('25년 下)



정보시스템 기반 빈집 정비업무 효율화

빈집(家) 플랫폼 내 업무 시스템을
기반으로 현황관리 강화('25년~) 및 빈집
소유주 확인을 위한 행정정보공동이용
서비스 연계('25년 下)



지역 맞춤형 빈집 정비·활용 방안 마련

빈집을 지역에 필요한 시설로 전환,
지자체 담당자가 활용할 수 있는
빈집맞춤형 정비·활용 가이드 수립('25년 下)



중앙부처

국가 빈집 관리체계 구축

국가의 관리책무 신설, 빈집 대상 확대
등 빈집 통합관리 강화를 위한 특별법 제정
(‘25년~)
* 농어촌 '농어촌빈집정비특별법',
도시 '빈집정비특별법' 제정 추진



빈집 정비·활용 지원 확대

지방소멸대응기금,
농촌·어촌 빈집 재생 프로젝트,
빈집 특화형 뉴딜리지 사업 등을 통한
빈집 정비지원



사업자

빈집 활용 사업모델 발굴

법인 및 단체의 농어촌 빈집재생민박사업,
빈집의 관리·임대·운영 등을 실시하는
빈집관리업 신설('25년 下)



일반국민

주거환경 개선 및 지역 활성화

받치된 빈집을 철거·정비하여 주거시설,
주차장, 소공원, 텃밭 등으로 활용
빈집 주변은 지자체 등 협업으로
CCTV, 안전펜스 설치



어디서나 빈집 정보 및 매물 정보 확인

빈집(家) 플랫폼을 통한
대국민 정보제공, 거래지원, 빈집 발생·확산
시 분석 등으로 구성된 빈집 플랫폼 구축 추진
(‘25년~)



연구기관

전국 빈집 데이터를 활용한 빈집 연구

빈집 실태조사 결과 등을 활용한
빈집 확산·예측 시 분석,
지방소멸 등 관련 연구 시
빈집 데이터 활용

