


경제관계장관회의 겸
산업경쟁력강화 관계장관회의
25-14-3
(공개)

 역동경제로
서민·중산층 시대 구현!

인구감소·지방소멸 가속화에 따른 빈집 문제 대응을 위한
범정부 빈집 관리 종합계획

2025. 5. 1.

관 계 부 처 합 동

법정부 빈집 관리 종합계획(요약)

I 추진 배경

□ 지자체 빈집 관리 현황('24년 전국 빈집 행정조사 결과)

- '24년 기준 전국 빈집은 13만 4천호, 지자체에서는 6,844호 철거·보수 등 정비(전체 빈집의 4.9% 수준)
- 243개 광역·기초 지자체 중 210개 조례 제정(광역 100%, 기초 85.3%, 193개), 지자체 예산은 '24년 388억원, '25년 384억원 규모

□ 문제점

- 지방소멸 가속화에 따라 빈집 증가 및 사회적 이슈화가 예상되는 상황에서 전국 단위의 관리 방향·체계 부족, 관리체계도 이원화

구분	현행		정비방향
	도시	농어촌	
근거 법률	소규모주택정비법	농어촌정비법	도시·농어촌 특별법 제정을 통해 관리 기준 통일
빈집 정의	주택(무허가미포함)	주택(무허가포함), 건축물	주택(무허가포함)
관리책임	시군구	시군구, 소유자	국가, 시도, 시군구, 소유자의 관리책임 강화
빈집 현황 파악	5년	1년	1년

- 지자체는 예산·인력 여건, 소송 등 민원 우려로 적극 대응 한계, 소유자는 철거·리모델링 비용, 세 부담 등으로 자발적 정비에 소극적
- ⇒ 전국 단위의 관리체계를 확립하고, 지자체의 빈집 정비 역량 강화 지원, 자발적 정비 유도를 위한 유인책 및 정보공개 확대 추진

II 비전 및 목표

비전	빈집을 정비하고! 채우고! 되살리고! 살기 좋은 생활 여건 조성 및 지역 활력 제고		
목표	전국 빈집 관리체계 운영, 활용 중심의 정비 활성화, 자발적 철거·정비 유도		
개선 방향	국가 관리체계 구축	지자체 정비 지원 확대	민간 정비·활용 유도
	특별법 제정, 통합플랫폼 기반으로 전국 빈집 관리	지방소멸대응기금 활용, 소유자 확인 절차 간소화 등 행정적 지원 확대	철거 시 세 부담 완화, 철거비 지원, 거래지원 등 인센티브 제공

Ⅲ 주요 과제

1. 전국 단위 통합적 빈집 관리체계 구축

- **(특별법 제정)** 도시·농어촌 빈집특별법* 제정을 통해 국가·시도의 관리책무를 신설하고, 빈집 정의·실태조사 주기 등 관리기준 통일
* 농식품·해수「농어촌빈집정비특별법」, 국토「빈건축물정비특별법」 제정 추진
 - **(통계관리)** 매년 실태조사 **현행화**, 국가 통계관리 추진('25.下)
 - **(플랫폼 구축)** 국가·지자체의 빈집 데이터 관리와 민간의 빈집 정보 확인·활용을 상시 지원하는 '빈집애(愛) 플랫폼' 구축('25.~)
 - 시도, 시군구 및 한국부동산원 협업으로 플랫폼을 구축·운영하고 플랫폼 기반 빈집 발생 상시 모니터링*, AI 기반 발생·확산 분석
- * 에너지·수도 사용량이 없는 주택, 민원 등을 통해 빈집 파악·현장 확인 → 빈집애(愛)플랫폼 상 업무시스템 등록·관리 → 실태조사

2. 빈집 정비·활용 및 안전확보 지원

- **(인구감소지역)** 지방소멸대응기금을 활용한 빈집 사업 운영 적극 지원*, 고향사랑기부제 활용 빈집 정비추진**('25.~)
 - * '26년 지방소멸대응기금 지침에 빈집 정비·활용을 주요 투자방향으로 반영('25.~)
 - ** (예시) 고향사랑기부사업으로 빈집 리모델링 공사비용 지원 → 답례품으로 빈집 철거 후 발생한 나대지에 조성된 텃밭의 주말농장 이용권(1년) 제공
- **(농촌·어촌)** 농어촌 빈집 리모델링을 통해 생활인구, 귀농·귀촌 예정자, 청년 등을 위한 주거 및 업무 공간 등 마련
 - ※ (농촌) '25년 신규 국비 사업으로 농촌소멸 대응 빈집재생사업 추진('25~'27, 3개 지구)
 - (어촌) '24년부터 농어촌상생협력기금 활용 2개소 추진 중(완도군, 남해군, 각 5억원)
- **(도시)** 뉴:빌리지 사업* 내 빈집특화형 신설('25.), 공공 출자 법인이 빈집을 매입·철거·활용하는 '빈집 허브' 도입 추진('26.)
 - * (개요) 전면적인 재개발·재건축이 어려운 저층 주거지역에서 민간이 주택을 정비하는 경우 금융·제도적 인센티브와 공공의 기반·편의시설 설치를 패키지로 지원하는 사업
- **(주요 밀집 구역)** 자치경찰 등 협업으로 범죄예방 기반시설 구축 지원, 안전점검의 날(매월 4일) 계기 주민·지자체의 안전관리 강화('25.下)

3. 지자체 빈집 정비 역량 강화

- **(기반 마련)** 도시·농어촌 간 통합 업무추진을 위한 참고조례안 마련*, 인력 재배치 등을 통한 빈집전담팀(부서) 지정·운영 지원('25.下)
* 빈집 관련 조례 미제정 33개 시군구의 조례제정 및 기존 조례 보유 지자체의 개정 지원
- **(업무지원)** 실태조사 비용 지원(농어촌 20개 시군구), 정비방안 마련 지원(도시 7개 지역), 빈집 맞춤형 정비·활용 매뉴얼* 수립('25.下)
* 각 부처의 연계 가능 사업 발굴, 인근 입지 등을 기반으로 활용유형, 자원조달 방안 등 제시
- **(업무처리 간소화)** 실소유자 확인을 위한 지방세납세정보 행정정보공동이용 연계, 국민비서를 통한 각종 통지서(출입·철거 등) 발송 활성화('25.下)

4. 민간의 자발적 정비·활용 유도

- **(책임강화)** 도시 빈집 소유자 관리책임 신설('빈건축물정비특별법' 발의, '25.下)
- **(철거비 지원 등)** 철거비 지원 확대 추진*, 인구감소지역 빈집 철거 지원 근거 마련**, 소규모 건축물 해체계획서의 전문가 검토 생략***
* 행안부, 빈집 정비사업 '24년 국비 50억원, '25년 국비 100억원 규모
** 「인구감소지역특별법」 개정('25.4월), *** 「건축물관리법」 개정('25.下)
- **(세부담 완화)** 「지방세법 시행령」 개정을 통해 철거 후 공공활용시 재산세 부담완화 기간확대(최대 5년 → 공공활용 기간 전체, '25.下)
- 「소득세법 시행규칙」 개정을 통해 빈집 철거 후 비사업용 토지에 대한 양도소득세 중과배제 기간 확대(2년 → 5년, '25.3월)
- **(활용 활성화)** 농어촌 빈집재생민박업*('도농교류법' 개정, '25.~), 빈집 관리업('빈건축물정비특별법' 발의, '25.下)** 등 활용 사업 신설 추진
* 현재는 개인 자격으로만 농어촌민박업이 가능하나 법인·단체로도 가능하도록 규정
** 빈집 소유자 대신 빈집 유지관리, 단기임대사업관리 등 관리·임대·운영
- **(거래 활성화)** 빈집애(愛) 플랫폼을 통한 빈집 매물 발굴 및 거래 중개 지원, 거래 활성화를 위한 인센티브 체계 발굴·도입 추진*
* 농어촌지역은 중개인 등을 통해 빈집 정보를 거래 가능한 수준으로 구체화·매물화 지원('25.~, 국비 5.5억원, 2,200호 발굴 목표, 농촌 빈집은행 사업)

순 서

I. 추진배경	1
II. 빈집 현황	2
III. 주요 문제점 및 개선 방향	4
IV. 비전과 추진전략	6
V. 추진과제	7
1. 전국 단위 통합적 빈집 관리체계 구축	7
2. 빈집 정비·활용 및 안전확보 지원	9
3. 지자체 빈집 정비 역량 강화	12
4. 민간의 자발적 정비·활용 유도	14
VI. 향후 추진계획 및 과제별 세부 일정	18

I. 추진 배경

□ 저출생·고령화에 따라 빈집 확산 가속화 추세

- 저출생·고령화, 지역산업 쇠퇴 등으로 농어촌뿐만 아니라 도시까지 전국 13만 4천호*의 빈집 발생('24년 기준), 향후 지속적 증가 예상
 - * '24년 행정조사 결과 전국 빈집 13.4만호(활용 가능 8.8만호, 철거필요 4.6만호)
- 소유자는 복잡한 소유관계, 개인적 사정* 등으로 정비 없이 방치
 - * ①소유권 문제, ②비용세금 증가, ③기대 이익 미흡 順한국부동산원 실태조사 시 설문결과
- 방치된 빈집은 지역의 위생·안전 등 주거환경을 악화시키고 주변 지역 가치를 하락시키는 등 다양한 사회·경제적 문제 유발
 - 하나의 빈집은 깨진 유리창 효과*처럼 추가적인 빈집 발생과 주민의 지역이탈을 촉진하여 지방소멸 가속화 요인으로 작용
 - * 하나의 사소한 무질서가 추후 지역 전체로 확산될 가능성이 높다는 이론(제임스 Q 윌슨)

□ 주민·지자체는 빈집 문제 해결을 위한 국가 차원의 지원·관리 요구

- 현재 빈집 실태조사·정비계획 수립 등이 시군구에 맡겨져 있으나, 빈집의 지속 증가로 시군구 차원의 관리만으로는 대응 한계
- 대통령 주재 중앙지방협력회의 시 시도지사 건의('24.11월) 등 지자체·국회·언론에서는 국가 차원의 역할 강화 및 제도보완* 요구
 - * ▲지원 확대, ▲안전조치, ▲세제 혜택·페널티 부여, ▲빈집 현황 통계관리 등

< (참고) 빈집 관련 언론보도 >



➡ 인구감소·지방소멸에 따른 빈집 문제에 적극 대응하기 위해 관계부처 및 지자체 합동으로 **범정부 빈집 통합 지원체계** 마련 추진

* 행안·국토·농식품·해수부 합동으로 빈집정비TF 운영('24.9월~)

Ⅱ. 빈집 현황

빈집의 개요

- (정 의) 시장·군수·구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 않거나 사용하지 않는 주택
- (근거법률) 도시「소규모주택정비법」(국토부), 농어촌「농어촌정비법」(농식품·해수부)
- (관리체계) 시장·군수·구청장은 빈집 실태조사를 토대로 5년 단위 빈집 정비계획을 수립하고*, 필요시** 직권철거 및 이행강제금 부과 가능
 - * 「농어촌정비법」 상 농어촌은 매년 이행계획을 수립하도록 규정
 - ** 붕괴·화재 등 안전사고 및 범죄발생의 우려가 높은 경우, 위생상 유해 우려가 있는 경우 등

① 전국 빈집 현황(2024년 행정조사 결과)

○ (현 황) '24년 도시 55,914호, 농어촌 78,095호로 전국 총 134,009호*, 이 중 활용가능은 87,689호, 철거필요는 46,320호

* ▲전남 20,006호 ▲전북 18,300호 ▲경남 15,796호 ▲경북 15,502호 ▲부산 11,471호 順

< (참고) '24년 기준 시도별 빈집 현황 >

시도	빈집 수(도시 + 농어촌 빈집)		(단위 : 호)
서울특별시	6,711	6,711	(6,711 + 0)
부산광역시	11,471	11,471	(11,325 + 146)
대구광역시	6,009	6,009	(4,829 + 1,180)
인천광역시	4,178	4,178	(3,765 + 413)
광주광역시	2,272	2,272	(2,234 + 38)
대전광역시	4,991	4,991	(4,868 + 123)
울산광역시	1,849	1,849	(1,305 + 544)
세종특별자치시	688	688	(0 + 688)
경기도	6,714	6,714	(2,692 + 4,022)
강원특별자치도	7,091	7,091	(2,339 + 4,752)
충청북도	5,005	5,005	(701 + 4,304)
충청남도	6,268	6,268	(501 + 5,767)
전북특별자치도	18,300	18,300	(5,145 + 13,155)
전라남도	20,006	20,006	(3,781 + 16,225)
경상북도	15,502	15,502	(2,285 + 13,117)
경상남도	15,796	15,796	(2,946 + 12,850)
제주특별자치도	1,158	1,158	(387 + 771)
계	134,009		

② 지자체 관리 현황

- **(조례제정)** 17개 시도 전체 제정 완료, 226개 시군구 중 193개 제정 완료(85.3%) 및 33개 시군구 미수립(14.7%)
* (주요내용) 빈집 정비 대상, 빈집정비예산 지원, 안전조치·관리 방안 등
- **(예산규모)** 빈집 철거·리모델링·안전조치 등 관련 지자체 자체 예산은 '24년 388억원, '25년 384억원 규모
- **(정비계획)** '24년 대상지역(288개*) 중 166개 지역 정비계획 수립(57.6%) 실태조사 이행률은 **79.2%**(완료 228, '25년말 100% 이행 예정)
* 도시지역 84개, 농어촌지역 82개, 도농복합 122개 시군구
- **(정비실적)** 최근 3년간 빈집 정비(철거·보수 등) 실적은 연평균 7,450호 (총 22,352호), '24년은 6,844호로 전체 빈집 대비(140,853호) **4.9% 정비***
* 정비율(%) = 정비 실적 / ('24년 빈집 + 정비 실적) x 100
- ▲충남 13.6%, ▲전북 7.9%, ▲전남 6.7%, ▲인천 5.8%, ▲충북 5.5% 順

< (참고) '22년~'24년 시도별 빈집 정비 실적 >

시도명	2022년	2023년	2024년	계	'24년 정비율*(%)
서울특별시	51	16	5	72	0.07
부산광역시	102	103	90	295	0.78
대구광역시	74	74	75	223	1.23
인천광역시	383	509	256	1,148	5.77
광주광역시	45	71	38	154	1.65
대전광역시	7	3	5	15	0.10
울산광역시	13	16	9	38	0.48
세종특별자치시	16	21	38	75	5.23
경기도	327	651	307	1,285	4.37
강원특별자치도	390	394	392	1,176	5.24
충청북도	289	282	289	860	5.46
충청남도	1,043	1,026	987	3,056	13.60
전북특별자치도	1,646	1,612	1,561	4,819	7.86
전라남도	1,788	1,582	1,430	4,800	6.67
경상북도	847	795	760	2,402	4.67
경상남도	634	660	588	1,882	3.59
제주특별자치도	17	21	14	52	1.19
계	7,672	7,836	6,844	22,352	4.86

- **(행정집행)** 최근 5년간 행정 집행 141건(10개 시군구, 직권철거 등), 이행강제금 부과 6건, 5.7백만원(4개 시군구)

Ⅲ. 주요 문제점 및 개선 방향

(문제점) 국가 관리체계 부재, 지자체의 관심·역량 부족, 소유자의 방치

□ 국가 차원의 빈집 관리 역할 및 근거 미비

- 인구감소·고령화 등으로 빈집이 지속 증가하고 있는 상황에서, 중장기 전국 빈집 관리와 지원방향 등 국가의 역할과 책무 부재
 - 시군구는 정비계획을 시도 및 관계부처에 보고하도록 규정되어 있으나, 그에 대한 지원 등 국가와 시도의 역할은 미규정
 - 국가 차원에서 빈집 정비·철거를 지원하기 위한 사업을 진행 중이나, 전체 빈집 규모에 비해 지원 규모 부족 및 법적근거* 미흡
 - * 농어촌은 「농어업인삶의질법」 제29조 및 「농어촌정비법」 제108조에 따라 지원 가능
 - 그간 지역 재생·생활환경 개선 사업의 일환*으로 일정 구역·지역에 포함된 빈집 정비·철거를 추진하는 경우가 다수
 - * (국토) 도시재생사업, (농식품) 농촌공간정비사업, (해수) 어촌·어항재생사업 등
 - 최근 빈집 정비를 직접 목적으로 하는 사업*도 추진되고 있으나, 연간 1천호 내외 수준으로 전체 빈집 대비 매우 적은 수준
 - * (행안) 빈집 정비지원 사업('24~), (농식품) 농촌빈집재생지원사업('25) 등
- ⇒ 국가의 관리책무 강화 및 지역 특성을 고려한 정비지원 확대

□ 빈집 관리체계 이원화 및 빈집 통계 확인 어려움

- 「소규모주택정비법」, 「농어촌정비법」 상이한 기준으로 빈집 관리
 - 시군구 업무도 도시·농어촌으로 이원화되어 실태조사·정비계획 수립 등 행정 효율성이 저하되고, 정책 수요자도 혼란
 - 관계부처별 상이한 빈집 현황 집계*로 공식적인 전국 단위 데이터를 확인하기 곤란하고 행정 신뢰도 저하
 - * (국토·농식품·해수부) 시군구 빈집 실태조사를 기반으로 도시·농촌·어촌별 현황관리 (통계청) 매년 주택총조사를 통해 특정 시점에 비어있는 집(미거주주택) 조사
- ⇒ 빈집 관리 기준을 일원화하고, 전국 빈집 데이터 관리체계 구축

□ 시군구의 빈집 대응 및 적극적 행정 한계

- 빈집 관리책무가 시군구 중심으로 규정되어 있으나, 시군구의 예산·조직·인력 운영의 한계로 빈집 정비에 대한 적극성 저하
 - ※ (시도 및 시군구 정비예산) '24년 38,863백만원, '25년 38,426백만원
 - (정비계획) '24년 대상지역 중 정비계획 166개 지역 수립(57.6%)
 - 시군구 내에서도 건축, 도시재생, 농업정책 등 여러 부서로 업무가 분산되어 있으며, 담당자도 빈집 업무 외 타 업무 병행*
 - * 빈집 업무 담당자는 빈집 외 평균 2~3개의 별도 업무 수행(국토연, '23)
 - 시군구는 필요시* 빈집에 대한 철거 등 조치명령·이행강제금을 부과할 수 있으나, 민원·소송 우려로 관리·행정조치에 소극적
 - * 붕괴화재 등 안전 및 범죄발생의 우려가 높은 경우, 위생상 유해 우려가 있는 경우 등
 - ※ (행정조치·이행강제금) 최근 5년간 행정조치 141건, 이행강제금 부과 6건
- ⇒ 지자체 역량 강화를 위한 제도개선, 가이드라인 마련, 컨설팅 추진

□ 소유자의 자발적 정비·활용 유인책 부족

- 빈집은 사유재산으로 소유자가 관리하여야 함에도 무분별하게 방치되고 있으며 소유자 관리책임에 대한 법적 근거도 미흡*
 - * 「농어촌정비법」 상 농어촌 빈집 소유자의 관리책임 규정, 「소규모주택정비법」은 미규정
 - 소유자가 자발적으로 빈집을 정비하고자 하더라도 정비 비용* 및 세 부담 증가** 등의 문제로 선뜻 정비를 추진하기 어려움
 - * 철거 시 철거작업·폐기물처리·해체신고 등 빈집 1호당 평균 3~4천만원 소요
 - ** 철거 1년차 재산세 최대 150% 증가, 3년차 이후부터 양도소득세율 10%p 증가
 - 한편, 빈집거래가 활성화되지 않아 귀농어·귀촌, 일시주거 등 거래·활용 수요가 있음에도 불구하고 관련 정보 확인 어려움
- ⇒ 민간의 자발적 정비·활용 활성화를 위한 지원 및 정보공개 확대

IV. 비전과 추진전략

비전	빈집을 정비하고! 채우고! 되살리고! 살기 좋은 생활 여건 조성 및 지역 활력 제고		
목표	전국 빈집 관리체계 운영, 활용 중심의 정비 활성화, 자발적 철거·정비 유도		
기본 방향	국가 관리체계 구축	지자체 정비지원 확대	민간 정비·활용 유도
	특별법 제정, 통합플랫폼 기반으로 전국 빈집 관리	지방소멸대응기금 활용, 소유자 확인 절차 간소화 등 행정장적 지원 확대	철거 시 세부담 완화, 철거비 지원, 거래지원 등 인센티브 제공
추진 과제	① 전국 단위 통합적 관리체계 구축 ① (제도개선) 빈집 통합관리 강화를 위한 특별법 제정 ② (통계관리) 전국 빈집 모니터링 및 현황 관리체계 구축 ③ (플랫폼 구축) 전국 빈집 통합관리·활용 플랫폼 구축		
	② 빈집 정비·활용 및 안전확보 지원 ① (인구감소지역) 지역맞춤형 정비·활용 지원 ② (농촌·어촌) 빈집 리모델링 활용 귀농어·귀촌 유입시설 조성 ③ (도시) 빈집 특화 뉴:빌리지, 빈집 허브 등 철거·활용 지원 ④ (주요 밀집 구역) 빈집 인근 치안 및 안전 강화		
	③ 지자체 빈집 정비 역량 강화 ① 참고조례안, 빈집전담팀(부서) 등 빈집 업무 관련 제도 정비 ② 실태조사 지원, 빈집 활용 매뉴얼 등 업무수행 지원 ③ 빈집 소유자 확인 간소화 및 국민비서 도입		
	④ 민간의 자발적 정비·활용 유도 ① 빈집 소유자의 관리책임 강화 및 철거 비용 부담 완화 ② 빈집재생민박업, 빈집관리업 등 빈집 활용 사업 활성화 ③ 빈집 철거·활용 촉진 세부담 완화 ④ 빈집 거래 지원체계 구축 ⑤ 홍보 강화 및 캠페인 실시		

V. 추진과제

1 전국 단위 통합적 빈집 관리체계 구축

① (제도개선) 빈집 통합관리 강화를 위한 특별법 제정

- 국가·시도의 빈집 관리 책무*를 신설하고 실태조사·정비계획 수립·정비사업 추진 등 시군구에 대한 지원 근거 마련(‘25.下)
- * (국가) 빈집 정비사업에 필요한 시책 수립, 비용보조·융자, 빈집정비 교육·홍보 등 (시도) 시군구 빈집정비계획 수립 등에 대한 행정·재정적 지원 등
- ▲빈집 정의, ▲계획수립·실태조사, ▲정보시스템 운영 주체 등 도시·농어촌 간 상이한 빈집 관리 기준 통일(‘25.下)

< (참고) 도시·농어촌 간 빈집 기준 정비안 >

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

⇒ 도시·농어촌 빈집특별법 제정을 통해 국가의 관리책무 반영, 관리기준 통일

* 국토「빈건축물정비특별법」, 농식품·해수「농어촌빈집정비특별법」 제정 추진

② (통계관리) 전국 빈집 모니터링 및 현황 관리체계 구축

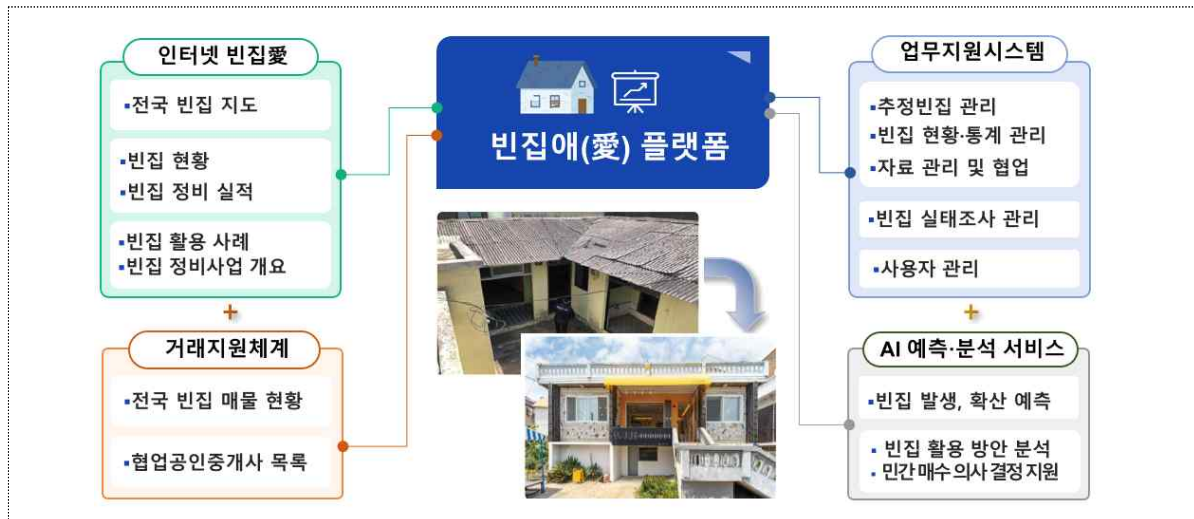
- 전국 빈집 현황관리를 위해 빈집 발생을 상시 모니터링하고*, 매년 시군구 공무원 및 이·통장 협업 등으로 실태조사 현행화(‘25.~)
- * 에너지·수도 사용량이 없는 주택, 민원 등을 통해 빈집 파악·현장 확인 → 빈집애(愛)플랫폼 업무시스템 등록·관리 → 실태조사 → 빈집 현황 관리
- 체계적인 현황관리를 위해 빈집 현황을 국가 통계로 관리하고 통계관리 및 조사 비용지원을 위한 법적 근거 마련 추진(‘25.下)
- 전문기관(한국부동산원)을 통계 작성 기관으로 지정하여 실태조사 결과관리, 조사결과 통계화 및 빈집 변화 시계열 분석

③ (플랫폼 구축) 전국 빈집 통합관리·활용 플랫폼 구축

- 국가·지자체의 빈집 데이터 관리와 민간의 빈집 정보 확인·활용을 상시 지원하는 ‘빈집애(愛) 플랫폼’ 구축 추진(‘25.~)

* 시도, 시군구 및 한국부동산원 협업으로 구축·운영(www.binzibe.kr)

< (참고) 빈집 플랫폼 구성안 >



- **(정보제공)** 전국 빈집 지도, 빈집 현황, 지자체 정비실적·활용 사례, 지원사업 소개 등 대민 정보제공(‘25.上)
- **(업무관리)** 신규 빈집 모니터링, 빈집 등록·정비관리, 실태조사 관리 등 시스템 기반의 지자체 업무처리 지원(‘25.上)
- **(거래지원)** 실태조사, 이·통장 협업 등 소유자가 동의한 빈집 매물과 해당 지역 협업공인중개사 정보를 제공하여 빈집 거래 지원(‘25.下)
- ※ 장기적으로 빈집 소유자가 자발적으로 플랫폼상 빈집을 등록할 수 있도록 하는 인센티브 체계 구축 검토·추진(자발적 등록 시 이행강제금 부과 면제 등)
- **(발생·확산 분석)** 빈집 발생·확산 위험을 선제적으로 예측하고, 맞춤형 활용 방안을 제시하는 AI 분석 플랫폼 개발·구축*(‘25.下)

< * (참고) 빈집 AI 분석 플랫폼 개요 >

- (발생·확산 예측) 빈집 확인조사 및 실태조사 데이터와 외부 데이터를 결합하여 지역별 빈집 발생·확산 예측 및 위험도 분석 지원
 - * (외부데이터) 거주정보 등 주민등록 자료, 전입전출자, 출생·사망신고 등 통계 자료 등
- (활용·거래 지원) 빈집 정보와 생활·유동인구 자료, 입지여건, 공시가격 등을 결합하여 빈집 정비계획 수립 및 민간 거래 활성화를 위한 분석 자료 제공

2 빈집 정비 · 활용 및 안전확보 지원

빈집 정비 방향

- ▶ (철 거) 빈집 철거 후 대지에 주차장, 소공원 등 주민 편의시설 조성
- ▶ (활 용) 정비하여 지역 내 청년, 신혼부부 등을 위한 주거 공간 및 마을스테이, 창업준비공간, 도서관 등 생활인구 유입 공간으로 조성
- ▶ (안전확보) CCTV, 안전펜스 등 설치를 통한 빈집 주변 안전 확보

1 (인구감소지역) 지역맞춤형 정비·활용 지원

- 지방소멸대응기금을 활용하여 지역 특성에 맞는 빈집 사업을 기획·운영할 수 있도록 사업 설계 지원, 우수사례 발굴·확산('25.~)
- '26년 지방소멸대응기금 지침을 개정하여 주요 투자 방향으로 빈집 정비 포함*, 기금 담당자 워크숍 등을 통해 사업설계 지원

* (내용) 정착 여건 조성 등에 빈집·빈건축물·폐교 등 적극 활용

< (참고) 지방소멸대응기금 활용 빈집 정비 사례 >

지자체 (사업명)	사업 내용
충남 청양군 (1만원 주택)	청년, 신혼부부, 귀농·귀촌인 등의 주거부담 완화를 위해 방치된 빈집을 청양군에서 무상 임차하고 리모델링하여 5년간 월 1만원의 저렴한 비용으로 임대('24.4월~)
전남 강진군 (병영 마을 호텔)	강진에 이주를 희망하는 청년 크리에이터, 재능보유자 등을 대상으로 문화 예술, 지역홍보 등 활동을 조건으로 빈집을 리모델링해 조성한 마을 호텔에서의 거주 지원(6개월~1년)
부산 중구 (빈집 뱅크)	지역 공인중개사 협업으로 부산 중구 내 빈집 매물을 발굴하고, 빈집 소유자에게 빈집 수리비를 지원하여 주변 시세보다 저렴하게 임대

- 빈집 철거 후 도시숲 조성, 주거취약계층 주거시설 조성 등 민간 협업 빈집 프로젝트 추진(2개소 내외 시범운영, '25.下)
- 행안부*는 협업 희망 지자체·사업을 발굴하고, 지자체는 적합한 빈집과 토지 매입, 민간기업은 시설 조성 지원(인력·자금·물품 등)

* 빈집 정비사업 및 지방소멸대응기금 등을 통해 빈집 철거 및 시설 조성 자금 지원

○ 시군구·민간 협업으로 고향사랑기부제(일반기부·지정기부)를 통한 빈집정비 활성화 및 기부자 답례품 제공 방안 발굴·추진

- 민간이 고향 내 빈집 정비를 위해 고향(지자체)에 기부하고 지자체는 기부금을 활용하여 빈집 정비에 활용

※ (예시) 고향사랑기부사업으로 빈집 리모델링 공사비용 지원 → 답례품으로 빈집 철거 후 발생한 나대지에 조성된 텃밭의 주말농장 이용권(1년) 제공

② (농촌·어촌) 빈집 리모델링 활용 귀농·귀촌 유입시설 조성

○ 대·중소기업·농어업협력재단 등 민간이 참여하는 **농촌 빈집 재생 프로젝트 확산**(‘23~24년 2개소 조성 → ‘25~‘27년 3개소 신설)

※ ‘23~‘24년 농어촌상생협력기금 활용 2개소(해남군, 세종시), ‘25년 국비 신규사업으로 추진

- 농촌 빈집밀집구역 내 빈집을 매입·리모델링하여 생활인구, 귀농·귀촌 예정자, 청년 등을 위한 주거 및 업무 공간 등 마련

*** 농촌 빈집재생 프로젝트 사례(1호 전남 해남군(‘23.7~))**



리모델링 전



리모델링 후

▶ (개요) ①교육부작은학교 살리기와 연계, 리모델링 빈집을 귀농·귀촌인 임대주택 조성 및 ②마을호텔 등으로 조성

(전남-해남군, 농식품부, 대중소기업농어업협력 재단, 이마트 등 참여)

▶ (현황) 현재 마산면은 8개소 임대주택(임주 완료), 북평면은 빈집 5개소 활용 마을호텔 조성 준비

○ 어촌지역 빈집을 리모델링하여 **예비귀어인, 청년어업인**을 위한 주거공간, 노인돌봄주택, 마을공동시설 등 조성 추진(‘24.~)

※ 농어촌상생협력기금 활용 2개소(완도군, 남해군) 추진 중, ‘25년 중 2개 내외 추가 선정 예정

- 정주여건 개선을 위한 **신활력증진 사업*** 등과 연계하여 **어촌스테이, 마을도서관** 등 빈집을 활용한 **쉼터·일터** 공간조성 추진

* 중심어촌을 경제·생활서비스 거점으로 육성하고, 마을 편의시설 설치 등 생활 환경을 개선하기 위해 어촌생활권 규모·유형별 맞춤 지원

③ (도시) 빈집 특화 뉴:빌리지, 빈집 허브 등 철거·활용 지원

- 각종 정비사업과 연계한 빈집 정비 시 도시·건축 규제를 완화할 수 있는 유형별 인센티브(용적률·건폐율 완화, 사업절차 간소화 등) 도입('25.)
- 주택정비 및 편의시설 설치를 지원하는 뉴:빌리지 사업*에 빈집특화 유형을 신설하는 등 빈집 정비사업 지원('25.)
 - * (개요) 전면적인 재개발·재건축이 어려운 저층 주거지역에서 민간이 주택을 정비하는 경우 금융·제도적 인센티브와 공공의 기반·편의시설 설치를 패키지로 지원
- 도심 내 방치된 빈집·빈 건축물을 공공이 출자한 법인이 매입·철거·활용하는 개념의 빈집 허브 도입 추진('26.)

⇒ 도시 주거환경 개선을 위한 「빈 건축물 정비활성화 방안」 마련('25.上)

④ (주요 밀집 구역) 빈집 인근 치안 및 안전 강화

- 시도자치경찰위원회 협업으로, 빈집밀집구역 중심으로 범죄예방 CCTV, 야간조도 개선 등 범죄예방 기반시설 구축 지원('25.下)
- 안전점검의 날(매월 4일) 계기, 빈집 안전관리 홍보물(점검항목, 조치 방법 등)을 제작하고, 소유자·지자체의 안전관리·점검 독려('25.下)
 - 지자체 협업으로 3등급 및 붕괴 위험도가 높은 빈집의 안전 펜스·안전 구조물 등 시설물 설치 지원

< * (참고) 빈집 안전조치 예시 >



3 지자체 빈집 정비 역량 강화

1 참고조례안, 빈집전담팀(부서) 등 빈집 업무 관련 제도 정비

- 시도 및 시군구 내 도시·농어촌 간 통합 업무추진을 위한 참고조례안 마련(‘25.下)
 - 참고조례안을 토대로 미제정 33개 시군구의 조례제정 지원 및 기존 조례 보유 193개 시군구의 조례개정 지원
 - ※ (주요내용) ▲시군구 단위 정비계획 수립·심의, ▲통합 정보시스템 구축·운영 등
- 빈집 정비 통합체계 구축을 위해 인력 재배치 등을 통한 시도·시군구 내 빈집전담팀(부서) 지정·운영 지원(‘25.下)
 - ※ (역할) ▲시도, 시군구 빈집 현황관리(실태조사, 수시 업데이트), ▲빈집 정비 계획·이행계획 수립, ▲철거·정비 사업 운영, ▲빈집 안전조치 등

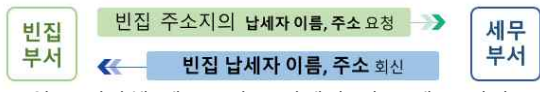
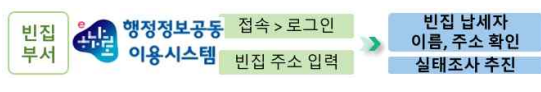
2 실태조사 지원, 빈집 활용가이드라인 등 업무수행 지원

- 빈집 실태조사 미수행 농어촌 대상 실태조사 비용지원*(‘25.上), 도시 내 빈집 밀집 지역 등의 정비방안 마련 지원**(‘25.下)
 - * (실태조사 지원) 농식품부, 20개 시·군·구 대상, 국비 8억원 지원
 - ** (정비방안 마련) 국토부, 7개 지역 대상, 지역 특성을 고려한 소규모정비사업 연계 도시 빈집 정비 방안 제시 등
- ▲연 단위 실태조사 현행화, ▲3등급 빈집 중 철거 우선순위 판단 항목 등 실태조사 통합 가이드라인 보완(‘25.下)
 - ※ 통합 가이드라인 보완 후 관련 내용을 제정 예정인 「농어촌빈집정비특별법」, 「빈건축물정비특별법」 상 하위법령으로 규정 추진
- 빈집 유형·면적·인근 입지 등을 기반으로 활용유형을 제시하고 정비 절차를 지원하는 빈집맞춤형 정비·활용 매뉴얼 수립(‘25.上)
 - 빈집 정비·활용과 연계 가능한 각 부처의 사업*을 발굴하고, 인근 입지 등을 기반으로 활용유형**, 재원조달 방안 등 제시
 - * (연계가능사업 예시) 도시재생사업, 어항어촌재생사업, 취약지역개조사업, 농촌공간 정비사업, 로컬브랜딩 활성화 사업, 고향올래사업, 지방소멸대응기금 사업 등
 - ** (활용유형) 주차장, 체육시설, 커뮤니티, 창업공간, 숙박시설, 근로자 숙소, 복지시설 등

- 지자체의 매뉴얼 활용 활성화를 위해 연계 가능 사업의 소관 부처(부서) 합동으로 지자체 합동 설명회 개최
- 지자체의 업무수행을 독려하기 위한 관련 실적평가 및 포상 확대
 - ▲빈집 이행계획·정비계획 수립 여부, ▲정비 실적, ▲우수사례 등을 기반으로 지자체 합동평가 지표 개선 추진(‘25.下)
- ※ (기존) 농촌 대상 빈집 정비 실적 평가(10개 시도) → (개선) 전국 지자체로 확대
- 정비사업·행정조치·안전점검·제도개선 등 정비업무를 적극 추진한 지자체·공무원 대상으로 빈집 정비 포상 추진(‘25.下, 10점 내외)

③ 빈집 소유자 확인 간소화 및 국민비서 도입

- 소유자가 부재·불명, 다수인 경우 지자체가 친족 등 제3자에게 빈집 정비·관리를 요청할 수 있도록 법적 근거 마련 검토(‘25.下)
- 비공식 거래 등으로 소유자 확인이 어려운 경우, 지방세납세정보를 통해 실소유자를 확인할 수 있는 주소 기반의 정보 연계 추진
 - 지자체 업무담당자가 행정정보공동이용시스템을 활용하여 빈집 주소를 통해 납세자 정보를 확인할 수 있도록 정보 연계(‘25.下)

현행	개선
① 빈집부서 : 세무부서 로 빈집 납세자 정보 요청 ② 세무부서 : 빈집부서로 재산세 납세자 통보 ③ 빈집부서 : 납세자 정보 활용 실태조사 추진 	① 빈집부서 : e-하나로민원 로그인 → 빈집 주소 입력 → 납세자 정보 확인 및 실태조사 추진 
* 일부 지자체 세무부서는 납세자 정보 제공 거절	

- 국민비서를 활용하여 빈집 소유자에 빈집 실태조사 시 출입 통지, 철거 등 통지서 등을 발송하는 전자고지 서비스 활성화(‘25.下)
 - 서비스 활성화를 위해 지자체 담당자 대상 교육 및 빈집 소유자 대상 전자고지 서비스 활용 홍보 실시
- ※ 서비스 이용을 위해서는 빈집 소유자의 전자고지 동의 선행 필요

4 민간의 자발적 정비·활용 유도

① 빈집 소유자의 관리책임 강화 및 철거 비용 부담 완화

- 도시 빈집소유자의 빈집에 대한 적절한 관리 및 정비 책임 근거 마련(「빈건축물정비특별법」 발의, '25.下)
 - * (현행) 「농어촌정비법」상 농어촌 빈집 소유자의 관리책임만 규정
- 인구감소지역 내 빈집 철거에 대한 국가·지자체의 지원 근거 신설*, 철거비 지원 확대 추진(「인구감소지역특별법」 개정, '25.4월)
 - * (현행) 「농어업인삶의질법」상 농어촌지역에 한해 빈집 철거지원 근거 有
- 인구감소지역 내 빈집을 중심으로 철거지원* 확대 추진
 - * 행안부, 빈집 정비사업 '24년 국비 50억원, '25년 국비 100억원 규모
- 소규모 건축물 해체계획서의 전문가(건축사 등) 검토를 생략하여 빈집 철거 관련 비용* 절감(「건축물관리법」 개정, '25.下)
 - * (현행) 전문가를 통한 해체계획서 검토 시 50~100만원 소요되어 비용 부담 가중

② 빈집재생민박업, 빈집관리업 등 빈집 활용 사업 활성화

- 법인·단체가 빈집을 활용한 농어촌 민박 사업을 경영할 수 있도록 '빈집재생민박사업' 신설 추진(「도농교류법」 개정, '25.~)
 - * (현행) 농어촌민박업 시 개인 자격으로 실제 거주하는 경우 민박사업 가능 / 법인·단체 형태의 빈집 활용 숙박업 운영 실증특례 운영 중(농식품부)
 - ** (사례) '㈜다자요'가 특례사업자로 제주도 내 9채의 빈집을 재생·숙박업 운영중
- 빈집 소유자 대신 빈집의 시설물 유지관리, 단기임대사업관리 등을 운영하는 '빈집관리업' 도입(「빈건축물정비특별법」 발의, '25.下)
- 빈집 정비사업에 대한 조세·부담금 감면, 각종 사용료·점용료 부담 완화 등 특례 확대* 추진(「농어촌빈집정비특별법」 제정, '25.下)
 - * ▲「주차장법」상 주차장 설치 기준 완화, ▲「공유재산법」상 빈집우선정비구역 내 공동이용시설 사용료·대부료 감면 가능, ▲「국유재산법」「공유재산법」상 빈집 정비사업시행자와 수의계약을 통한 국유재산·공유재산 임대·매각 가능

3 빈집 철거·활용 촉진 세부담 완화

○ 빈집 정비지원을 위한 지방세 부담 완화 추진

- 철거 후 토지 공공활용시 재산세 부담완화* 적용 기간을 현행 5년에서 공공활용 기간 전체로 확대(「지방세법 시행령」 개정, '25.下)

< * 기존 재산세 세부담완화 방안('24년 시행) >

- 주택세액 기준 세부담 상한 적용 기간 : (당초) 3년 → (개정) 5년
- 연간 세부담 증가율: (당초) 30% → (개정) 5%
- 적용지역: (당초) 도시 → (개정) 도시·농어촌

- 현재 적용 중인 재산세 세부담 완화 방안의 효과를 분석하고 빈집 철거 및 활용에 대한 추가 세제지원 방안* 마련 검토

* 「빈집 정비 지원을 위한 중장기 세제지원 방안」 연구 추진('25.4~)

○ 빈집 철거 후 비사업용 토지에 대한 양도소득세 중과배제 기간을 2년에서 5년으로 확대(「소득세법 시행규칙」 개정, '25.3월)

- 철거 시 중과세율(10%p)이 적용됨에 따라 빈집으로 방치하는 경우를 방지하기 위해 빈집 등 건축물 철거 시 중과배제 기간 확대

< (참고) 향후 빈집 철거 후 세부담 완화 예시 >

재산세	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공공활용시 세부담완화 적용기간 연장 	✓ (현행) 국가 또는 지자체와 빈집 철거 토지를 주치장으로 10년 사용하는 협약 체결 시 5년만 주택세액 기준 세부담 상한 적용 ⇨ (개선) 10년 모두 주택세액 기준 세부담 상한 적용
양도소득세	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 중과 적용 배제 	✓ (현행) 빈집 철거 후 2년을 초과하여 나대지로 두고 양도하는 경우 양도소득세율 +10%p 적용 ⇨ (개선) 5년까지 양도소득세율 중과 미적용

4 빈집 거래 지원체계 구축

< (참고) 빈집 거래지원 체계(안) >



- 빈집애(愛) 플랫폼을 통해 전국 빈집 매물을 공개하고, 중개사를 통해 상세정보 제공 및 거래를 중개하는 지원체계 구축(‘25.下~)
 - 실태조사, 이·통장 협업 등 거래 희망 빈집을 발굴하고, 플랫폼을 통해 빈집 기본정보(위치·면적·사진 등) 및 협업공인중개사 목록 제공
 - 시군구별 협업공인중개사는 빈집 수요자의 요청에 따라 매물 상세정보를 안내하고 「공인중개사법」에 따라 거래 중개 지원
- 거래 활성화를 위해 협업공인중개사 활동비 지원 등 맞춤형 인센티브 체계(소유자·수요자·중개업자) 발굴 및 도입 추진(‘25.上)
 - 농촌지역*은 17개 시·군**과 협업공인중개사를 통해 빈집 매물 발굴, 상세 정보 제작 및 민간 빈집 거래지원 추진(‘25.上)
 - * 농식품부, 농촌 빈집은행 사업, 국비 5.5억원, 2,200호 발굴 목표로 추진
 - ** 이천(경기), 충주·제천·옥천(충북), 예산(충남), 부안(전북), 강진·광양·담양·여수·영암·완도(전남), 예천(경북), 의령·거창·합천(경남), 제주
 - ※ 발굴한 매물은 귀농귀촌포털(그린대로, 농정원), 민간 부동산 거래 플랫폼 등과 연계하며, 하반기 빈집애(愛) 플랫폼(부동산원)으로 확산

5 홍보 강화 및 캠페인 실시

- 지자체별 빈집 정비 지원사업(수리·철거 등) 및 정비 우수사례 등을 소개하는 다양한 콘텐츠 제작*, 범정부 매체 활용 홍보(‘25.上)
 - * (예시) OTT, 유튜버 등과 협업하여 빈집 재생·소통 프로그램 제작 추진
- 실태조사 등의 계기를 활용하여 빈집 소유주의 빈집 방문 및 정비를 유도하는 고향빈집방문 캠페인 추진(‘25.下)
 - 지자체 협업으로 ▲소유자의 빈집 정비·관리 방법, ▲빈집 정비사업 현황 등을 포함한 정비 안내서 제작·배포

빈집정책으로 이렇게 달라져요!

관계부처합동

빈집소유자

철거 후 세부담 완화

철거 후 토지 공공활용 시 재산세 부담
경감 기간 확대('25년 ~)

최대 5년 → **활용기간 전체**

철거 후 양도소득세 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 해체계약서

작성 비용 절감('25년 ~)

* 소규모 건축물
해체 시 전문가 검토 생략



빈집거래 지원 등 빈집 활용 활성화

빈집매(愛) 플랫폼 거래지원체계 구축

('25년 ~) 빈집 매물 공개, 중개사를 통해
거래 중개



지자체

도시·농어촌지역 빈집 업무 일원화

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



정보시스템 기반 빈집 정비업무 효율화

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



지역 맞춤형 빈집 정비·활용 방안 마련

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



중앙부처

국가 빈집 관리체계 구축

국가의 관리책무 **신설**, 빈집 대상 **특례 확대**
등 빈집 통합관리 강화를 위한 특별법 제정
('25년 ~)

* 농어촌 「농어촌빈집정비특별법」,
도시 「빈건축물정비특별법」 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 ~)



일반국민

주거환경 개선 및 지역 활성화

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



어디서나 빈집 정보 및 매물 정보 확인

빈집매(愛) 플랫폼을 통한
빈집현황, 관련정책, 거래지원,
빈집 발생·확산 시 분석 등 대국민 정보 제공
('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



VI. 향후 추진계획 및 과제별 세부 일정

□ 종합계획 이행관리

- **(추진체계)** 부처합동 빈집정비TF*를 중심으로 과제 소관부처(부서)와 종합계획 추진상황 점검 및 개선 필요과제 지속 발굴·추진
 - * 행안·국토·농식품·해수부 등 총 4개 부처 합동, 행안부 균형발전제도과 내 운영('24.9월 ~ '25.8월까지 운영, 계획 추진 상황에 따라 1년 연장 가능)
- **(후속계획)** 소관부처 중심으로 예산·일정·법령정비안 등을 반영하여 과제별 세부 이행계획을 마련하고, 필요시 부처별 이행계획 발표
 - ※ 국토부 - 도시 주거환경 개선을 위한 「빈 건축물 정비활성화 방안」 마련('25.上)

□ 법령 제·개정

- **(법률 제정(2개))** 농식품·해수부 「농어촌빈집정비특별법」, 국토부 「빈건축물 정비특별법」
 - ※ 빈집 관리 기준 일치, 국가·시도의 책무 신설, 빈집 소유자의 관리책임 강화, 국가·시도의 지원 확대, 빈집 정비에 대한 특례 확대 등
- **(법률 개정(3개))** 행안부 「인구감소지역특별법」, 국토부 「건축물관리법」, 농식품·해수부 「도농교류법」
- **(시행령·시행규칙 개정(2개))** : 행안부 「지방세법 시행령」, 국토부 「소규모 주택정비법 시행령」

□ 대국민 홍보

- **(웹페이지 운영)** 빈집애(愛) 플랫폼을 통해 빈집 관리 종합계획 및 계획 추진상황을 확인할 수 있도록 관련 자료 게시
- **(다양한 매체 홍보)** 언론보도, SNS 홍보, 기획보도 등을 통해 빈집 소유자의 빈집 정비의 필요성을 안내하고, 시책 사업 등 홍보

□ 과제별 세부 일정

전략 및 추진과제	일정	소관부처
1. 전국 단위 통합적 빈집 관리체계 구축		
① (제도개선) 빈집 통합관리 강화를 위한 특별법 제정		
① 국가·시도의 역할 및 지원 확대	'25.下	국토·농식품·해수부
② 빈집 정비 기준 일치	'25.下	국토·농식품·해수부
② (통계관리) 전국 빈집 모니터링 및 현황 관리체계 구축		
① 연단위 빈집 실태조사 현행화 추진	'25.~	국토·농식품·해수부
② 빈집 현황에 대한 통계 운영 추진 검토	'25.下	국토·농식품·해수부
③ (플랫폼 구축) 전국 빈집 통합관리·활용 플랫폼 구축		
① 빈집정보플랫폼 오픈	'25.~	행안국토농식품해수부
② 빈집 예측·활용 지원 시스템 구축	'25.下	행안국토농식품부해수부
2. 빈집 정비·활용 및 안전확보 지원		
① 인구감소지역 맞춤형 정비·활용 지원		
① 지방소멸대응기금 활용 빈집 정비 지원	'25.~	행안부
② 민간·중앙·지자체 협업 빈집 프로젝트 추진	'25.下	행안부
③ 고향사랑기부제 활용	'25.~	행안부
② 빈집 리모델링 활용 귀농어귀촌 유입시설 조성		
① 농촌빈집재생단지 조성	계속	농식품부
② 어촌빈집재생사업 추진	계속	해수부
③ 빈집 특화 뉴:빌리지, 빈집 허브 등 철거·활용 지원		
① 빈집특화형 뉴:빌리지 사업 추진	'25.	국토부
② 도심형 빈집 허브 구축	'26.	국토부
④ 빈집 인근 치안 및 안전 강화		
① 자치경찰 협업 치안 확보 지원	'25.下	행안부
② 빈집 안전점검 강화	'25.下	행안부

전략 및 추진과제	일정	소관부처
-----------	----	------

3. 지자체 빈집 정비 역량 강화

① 전담지원팀, 참고조례안 등 빈집 업무 관련 제도 정비

① 도시·농어촌 통합 빈집 참고조례안 마련	'25.下	행안부
② 지자체 빈집전담팀 구축 지원	'25.下	행안부

② 실태조사, 정비방안 마련 등 업무수행 지원

① 빈집 실태조사 비용 지원	'25.上	농식품부
② 지역맞춤형 빈집 정비·활용 매뉴얼 수립	'25.下	행안·국토·해수부
③ 지자체 평가 및 포상 확대	'25.下	행안국토농식품해수부

③ 빈집 소유자 확인 간소화 및 국민비서 도입

① 소유자 불명·부재 시 재산관리인 선임 검토	'25.下	행안부
② 소유자 확인을 위한 행정정보공동이용 확대	'25.下	행안부
③ 국민비서를 활용한 빈집 정비 업무 절차 간소화	'25.下	행안부

4. 민간의 자발적 정비·활용 유도

① 빈집 소유자의 관리책임 강화 및 철거 비용 부담 완화

① 빈집 소유자의 관리 책임 강화	'25.下	국토부
② 인구감소지역 빈집 철거지원 확대	'25.上	행안부
③ 소규모 건축물 철거 절차 간소화	'25.下	국토부

② 빈집재생민박업, 빈집관리업 등 빈집 활용 사업 활성화

① 빈집재생민박업 신설	'25.~	농식품·해수부
② 빈집관리업 신설	'25.下	국토부
③ 빈집정비사업에 대한 특례 확대	'25.下	농식품·해수부

③ 빈집 철거·활용 촉진 세부담 완화

① 빈집 철거 후 재산세 부담 추가 완화	'25.下	행안부
② 빈집 철거 후 양도소득세 부담 완화	'25.3	기재부

④ 빈집 거래 지원체계 구축

① 빈집 거래 관련 정보공개 확대	'25.~	행안국토농식품해수부
② 빈집 거래 인센티브 제공	'25.上	행안·농식품·해수부

⑤ 홍보 강화 및 캠페인 실시

	'25.~	행안부
--	-------	-----

붙임1

빈집 정비 지원체계 비교표

구 분	소규모주택정비법	농어촌정비법
정 의	1년 이상 아무도 거주·사용하지 아니하는 주택 * (미포함)공공임대주택, 미분양주택 중 사용승인·검사를 받은 후 5년이 경과하지 않은 주택, 무허가주택, 준주택, 일시적 거주 목적 주택	1년 이상 아무도 거주·사용하지 않는 농어촌 주택이나 건축물
관 리 체 계	5년 단위 실태조사 실시 및 정비계획 수립 (시장·군수·구청장, 지방도시계획위원회 심의 要)	5년 단위 실태조사 실시 및 정비계획 수립 (시장·군수·구청장, 시군구 농촌및식품산업정책심의회 또는 시군구 수산업·어촌정책심의회 심의 要), 매년 이행계획 수립
정 비 사 업	빈집이 증가하거나 높은 지역을 빈집밀집구역 지정 및 정비사업에 대한 특례	빈집이 증가하거나 높은 지역을 빈집우선정비구역 지정 및 정비사업에 대한 특례
빈 집 활 용 및 관 리	-	소유자의 관리책무
	빈집을 매입하여 공익 활용(시도지사, 시장·군수 등)	빈집을 매입하여 공익 활용(시도지사, 시장·군수 등)
	빈집에 대해 누구든지 신고	특정빈집에 대해 누구든지 신고
	빈집 철거조치 명령 불응 시 직권철거 가능(시장·군수) * 정비계획에 포함되지 않은 빈집 철거조치 시 지방건축위 심의 要	특정빈집 철거조치 명령 불응시 지방건축위원회 심의를 통해 직권철거 가능(시장·군수)
	빈집정보시스템 구축 (시·도지사)	빈집정보시스템 구축 (시장·군수)
	직권 철거 시 정당한 보상비에서 철거에 소요된 비용을 제한 금액을 소유자에게 제공	직권 철거 시 정당한 보상비에서 철거에 소요된 비용을 제한 금액을 소유자에게 제공 * 철거에 소요된 비용이 더 많은 경우 소유자에게 청구 가능
	철거 등 조치명령 미이행시 시가표준액 일정비율*로 이행강제금 부과 (* 철거: 40%, 안전조치 : 20%)	특정빈집에 대한 철거등 조치명령 미이행시 500만원 이하로 이행강제금 부과 (철거 500만원, 안전조치 200만원)
		철거명령을 자진하여 이행한 빈집 소유자가 영농목적으로 주택개량을 희망할 경우 농어촌주택개량 자금 지원

- 농식품·해수·농어촌정비법」(‘02년) 상 빈집 관리 근거 마련, 국토「빈집 정비 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(‘17년) 제정
- 국토·농식품·해수「빈집 관리 협력 강화를 위한 MOU」 체결(‘22년) 및 「전국 빈집실태조사 통합 가이드라인*」 마련(‘23년 6월)
 - * 주요내용 : ▲빈집 정의, 등급 구분체계, 평가항목, 실태조사 대행기관 등 일원화, ▲빈집관리 전담부서 지정 권고, ▲전국 빈집모니터링 체계 구축
- 농식품「**농촌 빈집정비 활성화 대책**」 발표(‘23년 5월)
 - * 주요내용 : ▲빈집우선정비구역 및 이행강제금 도입, ▲농촌 빈집재생 프로젝트 추진 등
- 행안·빈집 철거시 재산세 부담 완화를 위한 지방세법 개정(‘24년)
 - * 주요내용 : ▲주택세액 인정 기간을 3년에서 5년으로 연장, ▲연간 세액 증가 상한을 30%에서 5%로 인하, ▲별도합산 적용기간을 6개월에서 3년 연장 등
- 행안·국토·농식품·해수 4개 부처 **합동 빈집 TF** 구축·운영(‘24년 9월~)
 - * 협업별도정원 통해 행안·국토·농식품·해수 각 1명씩 총 4명으로 구성
- 빈집TF 17개 시도 대상 **전국 빈집 행정조사*** 실시(‘24년 10~12월)
 - * 조사내용 : ▲시군구별 빈집 현황조사, ▲정비실적, ▲실태조사·정비계획 수립 현황, ▲행정집행 내역, ▲빈집 정비사업 관련 예산 등
- 대통령 주재 **중앙지방협력회의** 시 시도지사 빈집 제도개선 건의*(‘24년 11월)
 - * 주요 건의사항 : ①소규모주택정비법 및 농어촌정비법 관계규정 일원화, ② 직권철거 절차 간소화 및 적극행정 지원, ③ 과세제도 개선, ④ 국고보조 확대 등
- 빈집TF **빈집 중앙·지방·민관 협의회*** 구성, 총 14회 회의 개최(‘24년 11월~계속)
 - * 중앙협의회(행안·국토·농식품·해수부), 지방협의회(관계부처 및 17개 시도, 시도지사협의회, 시장군수구청장협의회 등), 민관협의회(시도연구원, 지방세연구원, 국토연구원 등)
- 빈집TF 빈집 플랫폼 1단계 대민서비스 ‘**빈집애(愛)**’ 누리집 오픈(‘25년 3월)
 - * 플랫폼 구축계획 수립(‘24.10월), 2단계 빈집 거래지원 서비스(‘25년 하반기 예정)

1 빈집 관리 제도

- ◆ (일본) 「빈집 대책 특별조치법」 제정('14년, 국토교통성)
- ◆ (영국) 「지방정부법」 및 관련 법률(「주택법」·「건축법」 등) 기반

2 빈집 정보 제공

- ◆ (일본) 빈집은행(아키야 은행)
 - : 전국의 빈집 현황 및 거래 정보를 제공하고, 민간 거래지원
- ◆ (영국) 빈집정비 툴킷(Empty House Toolkit)
 - : GIS 활용 빈집 위치정보시스템, 보조금 안내 등 빈집 정보 제공
- ◆ (프랑스) 빈집관리 플랫폼 ZLV(Zéro Logement Vacant)
 - : 국가차원에서 과세자료·토지 정보·주택 거래정보·주소정보 등을 종합하여 빈집을 판정하고 해당 정보를 지자체에 제공

3 세제 지원 · 패널티

- ◆ (일본) 상속받은 빈집 매각 시 양도소득세 감면, 특정빈집 재산세 특례 적용 배제(최대 6배 증가), 교토시 '빈집세' 신설(부과 '26년~)
- ◆ (영국) 2년 이상 방치된 빈집을 개보수하는 경우 부가세 면제, 방치된 빈집에 대한 지방정부세 감면 혜택 축소 및 종과세(빈집 프리미엄)
- ◆ (캐나다) 벤쿠버시 1년에 6개월 이상 임대·사용되지 않는 빈집에 대해 빈집세 부과

4 활용 지원

- ◆ (일본) 이주자 체험주택·위성 오피스 구축, 리모델링 보조금 지원 등
- ◆ (이탈리아) 빈집을 매입하여 1유로에 임대하는 '1유로 프로젝트' 운영



□ (철거 후 공간 조성) 강원 춘천 빈집 철거 사업

- ▶ (개요) 방치된 빈집을 매입, 철거·정비하여 주민이 필요로 하는 공간 조성(주차장, 공원 등)
- ▶ (성과) 방치된 빈집을 정비하여 도시미관 저해와 안전 및 사고 발생을 차단하고 원도심 골목 주차난 해결



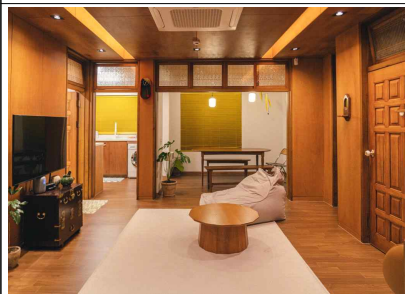
□ (공용공간 조성) 전남 곡성군 「워크빌리지 IN 곡성」

- ▶ (개요) 한옥마을 유휴시설 활용해 워크케이션 오피스 공간 조성, 공유차량 서비스·관광·공유주방 서비스 제공
- ▶ (성과) '22년 시범사업 실시, '25.3월까지 약93개 기업, 임직원 (청년) 457명 참여, 개인참여 82명 재방문 희망률 96%



□ (주거지원) 전북 「희망하우스 빈집 재생사업」

- ▶ (개요) 방치된 노후 빈집을 리모델링하여 주거취약계층 등 무주택가구를 위한 단기 임대주택(최대 5년)으로 활용
- ▶ (성과) 빈집 활용을 통해 주거취약계층에 새로운 보금자리를 제공하여 주거환경 개선 및 지역민들의 주거안정 도모



□ (민간활용) 제주 (주)다자요 빈집 숙박시설 운영

- ▶ (개요) 농어촌 빈집을 장기임대(10년)하여 리모델링한 후, 중개 플랫폼을 활용하여 숙박시설로 제공(주다자요 운영)
- ▶ (성과) 기업 워크케이션 장소 등으로 인기 및 예약 매진, 전국 400여 곳에서 빈집 소유자의 임대 의사 접수 등



□ (매입·임대) 이탈리아 마엔차 「1유로 프로젝트」

- ▶ (개요) 인구감소로 낙후된 지역의 빈집을 1유로에 임대·매입하여, 입주자들이 리모델링 및 공간 운영을 담당하는 빈집 재생 사업
- ▶ (성과) 중장기 계획에 기초한 정비 정책으로, 공간 활용을 통한 마을 경관 개선 효과 및 지역 고유의 매력 제고

Recent Listings in the AkiyaBanks Property Portal:
空き家バンク及リニューアル・リノベーションの最近のリスト:



□ (정보시스템) 일본 아키야뱅크

- ▶ (개요) 지자체, 부동산기업 등 협업으로 빈집의 위치, 상태, 임대료 등의 빈집 매물 정보를 제공하고, 관련 지원 제도·절차 안내
- ▶ (성과) 적극적 빈집 정보를 통해 빈집 활용·거래 촉진