

논산시 빈집 정비 및 활용방안 연구
최종 보고서

2025. 11.

지방자치의정연구원

제 출 문

논산시의회 의장 귀하

연구단체명: 논산시 빈집 정비 및 활용방안 연구모임

연구회 회원: 이상구 의원(대표의원), 홍태의 의원,
장진호 의원, 이태모 의원, 허명숙 의원

이 보고서를 「논산시 빈집 정비 및 활용방안 연구용역」
최종보고서로 제출합니다.

2025. 11. 18.

지방자치의정연구원

연구진

연구책임자 : 최민수(한국산업기술원 지방자치
연구소 소장)

공동연구원 : 윤진훈(지방자치의정연구원 감사)

공동연구원 : 박찬수(지방자치의정연구원 대표)

공동연구원 : 박출해(지방자치의정연구원 이사)

※ 이 연구용역 보고서의 저작권은 논산시의회에 있으며, 보고서의 내용은 논산시의회의 공식적인 의견과는 다를 수 있음을 알려드립니다.

<목 차>

제1장 머리말

제1절 연구 배경 및 목적/ 9

제2절 연구 범위 및 방법/ 10

1. 연구 범위/ 10
2. 연구 방법/ 11
3. 연구 체계/ 11

제2장 빈집 정비·활용 관련 법령 및 정부(시·도) 정책 분석

제1절 빈집 정비·활용 관련 법적 제도/ 13

1. 총괄/ 13
2. 농어촌정비법/ 16
3. 도시정비법과 도시재생법/ 20
4. 소규모주택정비법/ 22
5. 충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례/ 27
 - (1) 제정목적/ 27
 - (2) 주요내용/ 27
6. 논산시 빈집정비 지원 조례/ 30
 - (1) 제정목적/ 30
 - (2) 주요내용/ 30

제2절 정부(시·도) 정책 분석/ 31

1. 범정부 빈집 관리 종합계획/ 31
 - (1) 전국 단위의 빈집 관리체계 구축/ 31
 - (2) 빈집 정비·활용 및 안전확보 지원/ 32
 - (3) 지자체 빈집정비 역량 강화/ 33
 - (4) 민간의 자발적 정비·활용 유도/ 34
2. 농림축산식품부/ 34
 - (1) 농촌소멸대응 빈집재생사업/ 34

- (2) '농촌빈집은행' 구축사업/ 35
- (3) '빈집애(愛) 누리집 개편·운영/ 35
- 3. 국토교통부/ 35
 - (1) 도시재생사업/ 35
 - (2) 새뜰마을사업/ 37
- 4. 행정안전부/ 37
 - (1) 전국 단위 빈집 관리체계 구축/ 37
 - (2) 정비·활용 및 안전 확보 지원 확대/ 38
 - (3) 지자체 빈집 정비 역량 강화/ 38
 - (4) 빈집정비지원사업 추진/ 38
- 5. 충청남도(2024년)/ 39
 - (1) 빈집 리모델링사업/ 39
 - (2) 원도심 빈집 재개발사업/ 39
 - (3) 빈집 직권철거 지원사업/ 40

제3장 논산시 빈집 현황 및 정비·활용실태 분석

제1절 논산시 인구변화 및 지역 특성/ 41

- 1. 인구·세대수 등 추이/ 41
- 2. 읍·면·동 지역 특성/ 43
 - (1) 강경읍/ 45
 - (2) 연무읍/ 45
 - (3) 취암동(행정동)/ 46
 - (4) 부창동(행정동)/ 47
 - (5) 성동면/ 47
 - (6) 광석면/ 47
 - (7) 노성면/ 48
 - (8) 상월면/ 48
 - (9) 부적면/ 49
 - (10) 연산면/ 49
 - (11) 별곡면/ 50
 - (12) 양촌면/ 50
 - (13) 가야곡면/ 51
 - (14) 은진면/ 51
 - (15) 채운면/ 52
 - (16) 취암동·부창동(행정동)/ 52
 - (17) 추가적 지역브랜드/시티 차원 특성/ 53

제2절 빈집 현황, 정비 및 활용정책(사업)/ 53

- 1. 논산시 읍·면·동별 빈집(주택, 무허가주택 포함) 현황/ 53
- 2. 논산시 빈집 정비 및 활용사업/ 54
- 3. 청년·예비귀농인 임시주거공간(빈집 리모델링) 조성사업/ 54

제3절 논산시 빈집정비·활용 예산 편성 내역 및 세부집행내역(최근 5년간)/ 55

1. 빈집정비사업(철거 중심)/ 55
2. 빈집활용사업(재생·리모델링)/ 55
3. 지원금 규모 및 효율성/ 55
4. 국가·도 보조사업 연계/ 55

제4절 빈집 정비·활용 관련 제도(조직 및 조례 등)/ 57

1. 담당 조직/ 57
2. 조례 등 법적 기반/ 57
 - (1) 「논산시 빈집정비 지원 조례」 / 57
 - (2) 「논산시 귀농인 지원 조례」 / 59
 - (3) 「논산시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 / 62
 - (4) 「충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 / 62
3. 사업계획 수립/ 64

제4장 국내외 빈집 정비 및 활용 우수 사례 분석

제1절 국내 자치단체 우수사례 분석/ 68

- | | |
|------------------|-------------------|
| 1. 부산광역시 영도구/ 68 | 2. 광주광역시 남구/ 71 |
| 3. 제주특별자치도/ 72 | 4. 경기도 포천시/ 76 |
| 5. 강원도 강릉시/ 77 | 6. 충청북도 제천시/ 79 |
| 7. 충청남도 당진시/ 81 | 8. 충청남도 청양군/ 83 |
| 9. 충청남도 홍성군/ 86 | 10. 전라북도 군산시/ 90 |
| 11. 전라남도 강진군/ 92 | 12. 전라남도 보성군/ 96 |
| 13. 경상북도 봉화군/ 99 | 14. 경상북도 영주시/ 101 |

제2절 국외 도시 우수 사례/ 104

1. 일본/ 105
 - (1) 아키야뱅크/
 - (2) 나가노현(또는 나가노시)/
 - (3) 오카야마시/
 - (4) 교토/
 - (5) 오노미치/
 - (6) 오사카/
 - (7) 마에바시·마츠야마·나가하마·혼마치 등(전국 소도시)/
2. 미국/ 108

(1) 디트로이트/

(2) 클리블랜드/

(3) 볼티모어/

(4) 뉴올리언스/

3. 영국/ 110

(1) 리버풀/

(2) 민간단체 캐노피(Canopy, Leeds)/

(3) 웨스트 헐(West Hull), 배로인퍼니스, 더비 등/

4. 프랑스/ 111

(1) 파리/

(2) 릴(Lille)/

5. 독일/ 112

(1) 라이프치히(Leipzig)·베를린/

6. 스페인/ 112

(1) 바르셀로나/

(2) 빌바오/

제5장 논산시 빈집 정비 및 활용방안

제1절 기본방향 설정 및 중장기계획 수립 등/ 114

1. 빈집 정비·활용 추진체계 등 기본방향 설정/ 114
2. 빈집 정비계획의 추진평가 및 재정계획 수립/ 115
3. 빈집 정비·활용사업의 우선순위 정립/ 116
4. 중앙정부(시·도) 정책 및 사업 연계 활용/ 118

제2절 빈집 정비 기준설정 및 활용방안 유형 검토/ 119

1. 논산시 빈집 정비 기준/ 119
 - (1) 신청자격/ 119
 - (2) 빈집정비 대상/ 119
 - (3) 사업별 보조금 지원내용/ 119
 - (4) 연계 추진/ 119
2. 논산시 빈집정비사업의 문제점/ 120
 - (1) 빈집 활용방안의 다양성 결여/ 120
 - (2) 예산 부족/ 121
 - (3) 예산집행의 효과성 미흡/ 121
 - (4) 농촌지역의 방치농지 우려/ 121
3. 빈집정비사업 기준 재설정/ 122
 - (1) 빈집정비 및 활용사업의 추진체계/ 122
 - (2) 지역별 정비 기준 및 활용방안/ 122

4. 빈집 철거 방법/ 123

- (1) 빈집 매입 후 철거 또는 정비 후 활용/ 123
- (2) 빈집 소유자와 협의를 통해 정비 후 활용/ 125

5. 논산시 빈집 철거 또는 정비 후 활용방안/ 126

- (1) 빈집 철거/ 126
- (2) 빈집 철거 후 활용/ 126
- (3) 빈집 정비 후 활용/ 130
- (4) 자발적 빈집정비 유도 방안/ 134
- (5) 빈집정비사업은 중장기적인 계획으로 추진/ 135

제3절 논산시 적용 가능 정비 및 활용방안 도출/ 136

- 1. 지역별(읍면동) 빈집정비 방안 설정 필요성/ 136
- 2. 지역 유형별 빈집정비 방안/ 137
 - 가. 도시형 지역/ 137
 - 나. 농촌형 지역/ 138
 - 다. 고령화 지역/ 139
 - 라. 혼합형 지역/ 140

제4절 도시재생뉴딜사업 등 정부 사업과 연계 방안/ 141

- 1. 논산시 빈집정비 사업의 중앙부처 연계 필요성/ 141
- 2. 지방소멸대응기금사업과의 연계/ 142
- 3. 도시재생(뉴딜)사업과의 연계/ 142
- 4. 농촌협약사업과의 연계/ 143
- 5. 주거환경개선사업과의 연계/ 143

제5절 빈집 정비·활용사업의 제도개선 방향/ 144

<참고: 논산시의회 ‘빈정연’의 제주도 도시재생 벤치마킹 사례>/ 144

- 1. 빈집 관련 전담 조직 및 센터 구축/ 146
- 2. 「2035년 논산시도시기본계획」 재검토/ 146
- 3. 고향사랑기금 활용 및 빈집정비기금 설치방안 검토/ 147
- 4. 마을주도형 빈집정비사업 체계 구축/ 148
- 5. 빈집 정비 사후관리 체계 구축/ 148
- 6. 빈집정비 관련 조례 제정/ 149

- (1) 현행 논산시 빈집정비 관련 조례의 문제점/ 149
- (2) 논산시 빈집 정비 및 활용 등에 관한 조례안(시안)/ 151
- (3) 논산시 빈집정비기금 설치 및 운용 조례안(시안)/ 155

제6장 결론 및 정책 제언

- 1. 연구의 종합적 결론/ 160
 - 2. 정책 추진의 기본 방향/ 161
 - 3. 정책 제언/ 162
 - (1) 논산시 빈집정비계획 수립/ 162
 - (2) 전담조직 설치 및 행정체계 강화/ 163
 - (3) 읍·면·동 단위 맞춤형 추진전략/ 164
 - (4) 빈집 기금 설치 검토/ 164
 - (5) 도시재생뉴딜사업 및 중앙정책과의 연계/ 164
 - (6) 주민참여 기반 조성/ 165
 - 4. 향후 추진과제/ 166
 - (1) 장기적 관점에서의 통합 로드맵 수립/ 166
 - (2) 지속적 실태조사 및 데이터 갱신 체계화/ 166
 - (3) 민관협력형 사업모델 실험 및 확산/ 166
 - (4) 빈집조례 전부개정 및 기금조례 제정/ 167
 - (5) 정비 후 사후관리체계 강화/ 167
- 참고문헌 및 인터넷 자료 등/ 168
- 관련 사이트/ 172

<표 목 차>

<표 1-1> 논산시 빈집 정비·활용방안 연구 체계.....	12
<표 2-1> 빈집 관련 법률 주요 내용.....	14
<표 2-2> 「농어촌정비법」 빈집 관련 규정 내용.....	18
<표 2-3> 도시정비법의 빈집 관련 규정 내용.....	21
<표 2-4> 도시재생법의 빈집 관련 규정.....	21
<표 2-5> 소규모주택정비법의 빈집 관련 규정 내용.....	24
<표 2-6> 「충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」의 체계.....	29
<표 2-7> 「논산시 빈집정비 지원 조례」의 체계.....	30
<표 2-8> 도시·농어촌 간 빈집 기준 정비안.....	32
<표 2-9> 노후주거지정비 지원사업 유형 구분.....	36
<표 3-1> 논산시 인구 및 세대수 추이(2015~2025. 6월말).....	42
<표 3-2> 65세 이상 인구 추이(2015~2025. 6월말).....	43
<표 3-3> 논산시 행정지도.....	44
<표 3-4> 논산시 읍·면·동별 빈집(주택, 무허가주택 포함) 현황.....	53
<표 3-5> 청년·예비귀농인 임시주거공간(빈집 리모델링) 조성사업 계획(2025~).....	55
<표 3-6> 논산시 빈집정비 및 활용사업 연도별 예산·실적 요약표 (2021~2025).....	56
<표 3-7> 「논산시 빈집정비 지원 조례」.....	58
<표 3-8> 「논산시 귀농인 지원 조례」.....	59
<표 3-9> 「충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」.....	62
<표 4-1> 광주광역시 남구 활용 모델.....	72
<표 4-2> 강릉시 빈집정비사업 요약 정리.....	79
<표 5-1> 빈집 정비 및 활용사업 추진 체계 유형.....	114
<표 5-2> 읍면동 지역별 정비 기준 및 방안.....	115
<표 5-3> 빈집우선정비구역 지정 요건 및 세부기준.....	117
<표 5-4> 2025년 빈집정비사업 신청안내문.....	120
<표 5-5> 매입 후 철거형과 매입 후 활용형 비교.....	124
<표 5-6> 공공 인프라 확충 사례.....	127
<표 5-7> 공동체 활성화 사례.....	127
<표 5-8> 농업·생산 기반 사례.....	128

<표 5-9> 빈집의 환경·경관 개선 사례.....	129
<표 5-10> 빈집의 사회적 가치 창출 사례.....	129
<표 5-11> 빈집의 주거 활용 사례.....	130
<표 5-12> 빈집의 공동체 거점 활용 사례.....	131
<표 5-13> 빈집의 경제·창업 활용 사례.....	132
<표 5-14> 문화·관광 자원화형 사례.....	133
<표 5-15> 복합 활용형 사례.....	134
<표 5-16> 논산시 빈집정비 지원 조례 체계.....	149
<표 5-17> 논산시 빈집 정비 및 활용 등에 관한 조례안(시안).....	152
<표 5-18> 논산시 빈집정비기금 설치 및 운용 조례안(시안).....	156

제1장 머리말

제1절 연구 배경 및 목적

- 최근 우리 사회는 급격한 출산율 저조 및 인구감소, 고령화, 수도권으로의 인구 집중화라는 구조적 문제로 농어촌과 중소도시 지역에서는 인구 유출 및 인구감소로 지역소멸 위기에 놓여있음.
- 특히, 농어촌지역에서는 인구감소 및 고령화 등으로 빈집이 지속적으로 증가하고 있음. 그런데 빈집이 방치될 경우 범죄, 화재, 안전사고 발생 등이 우려되고, 지역 주거환경 훼손은 물론 인구 유입 기피 등으로 지역 활력을 위축시키게 되고 지역공동체 해체 우려 등 다양한 사회적 문제를 야기하게 됨.
- 이에 따라 중앙정부에서는 지난 5월(2025년)에 4개 부처(행안부, 국토부, 농식품부, 해수부) 합동 빈집정비 TF 운영 등 종합계획을 발표하였음. 이번 종합계획은 전국 단위의 빈집 관리체계 구축 등을 포함하여 총 4대 전략 및 15개 추진과제로 구성되었음.
- 논산시의 경우에 최근 10년간 인구 추이를 보면 매년 1,400명 정도의 감소(2014년 124,844명→2024년 114,940명)추세¹⁾에 있고, 이로 인하여 빈집이 425호(논산시, 2025년 실태조사)로 나타나 있음.
- 그동안 논산시에서는 2016년도에 「논산시 빈집정비 지원 조례」를 제정하고 빈집정비 및 활용정책을 추진하고 있으나, “빈집 정비사업” 수준에 그치고 적극적으로 빈집을 정비하고 활용하는 정책과 사업이 미흡하다고 할 수 있음.
- 이에 따라 이 연구에서는 논산시의 빈집 정비 및 활용정책(사업) 실태를 분석하고, 정책적·제도적 개선 방안을 제시하여 논산시의회 의원의 의정

1) 논산시, 「논산통계연보」, 2021 및 논산시 홈페이지

활동(질의·질문(5분자유발언), 행정사무감사, 예산안 및 결산 등 심사, 조례안 입안·발의 등)에 기여함을 목적으로 함. 나아가 논산시의 지역재생 및 정주환경 개선 등으로 인구 유입 기반 조성에 기여하고자 함.

- 이 연구는 첫째, 빈집 정비 및 활용 관련 법령 및 중앙정부(시·도) 정책을 분석하여 중앙정부 등의 정책을 논산시가 활용할 수 있는 방안은 검토함. 즉, 도시재생사업이나 농촌협약사업, 지방소멸대응기금 사업과 연계 가능한 정책적 방안을 검토함.

둘째, 국내·외 빈집 정비·활용 우수사례를 분석하여 논산시 정책에 접목할 수 있는 방안을 검토함.

셋째, 논산시의 바람직한 빈집 정비·활용방안을 도출하고, 이를 효율적으로 추진할 수 있는 제도적 개선 방안을 제시하고자 함.

- 그리고 이 연구는 논산시 빈집 정비·활용 정책(사업)에 대한 논산시의회의원들에게 정책 자료를 제공하여 효과적인 의정활동을 지원하고, 이를 통해 논산시의 정주 환경 개선 등으로 인구 유입 기반 조성에 기여함을 목적으로 함.

제2절 연구 범위 및 방법

1. 연구 범위

- 연구 범위는 기본적으로 논산시의 빈집 정비·활용 정책(사업) 관련 제도 및 예산으로 함. 이와 관련하여 빈집 정비·활용 관련 법령 및 중앙정부(시·도) 정책과 국내·외 자치단체의 모범적인 정책(사업)을 분석 대상으로 함.
- 시간적 범위의 경우, 현재 논산시의 빈집 정비·활용 정책(사업)을 기초로 하되, 연구 내용에 따라서는 최근 3~4년 정도의 정책과 사업을 검토함.

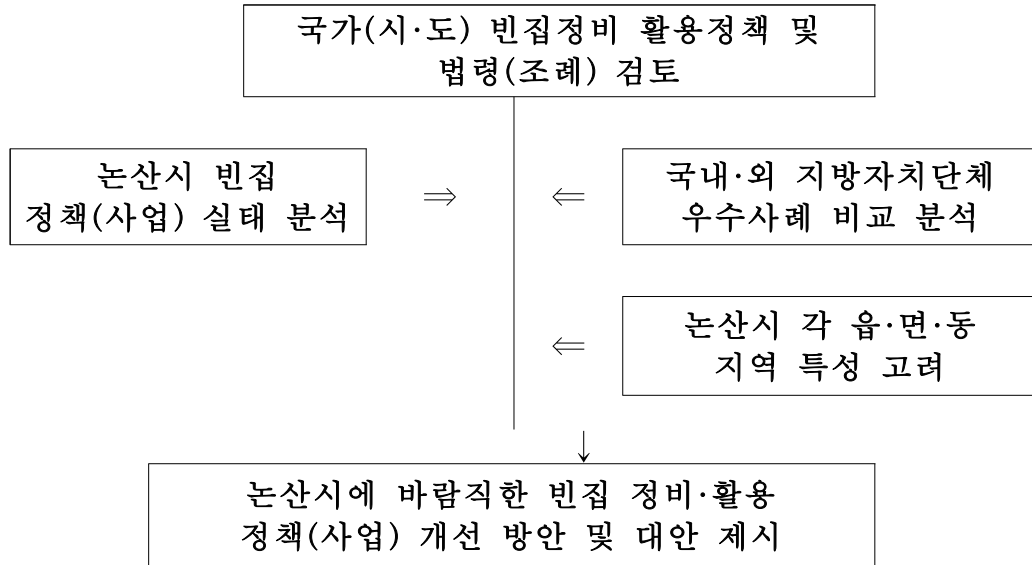
2. 연구 방법

- 이 연구는 논산시의 빈집 정비·활용 정책(사업)에 관한 연구이므로 문헌 조사 및 선행연구 분석을 기본으로 하고, 논산시에 접목할 수 있는 바람직한 정책 방향 및 구체적인 사업내용 등 시사점을 도출함. 특히, 국내·외 지방자치단체의 바람직한 빈집 정비·활용 정책(사업)을 분석하여 논산시 정책 및 사업에 반영 방안을 모색함.
- 또한, 논산시의회 의원연구단체(논산시 빈집정비 및 활용방안 연구모임) 소속 의원과 논의를 통해 연구의 현장성을 제고하고, 의원 의정활동에 적용 가능성을 제고함.
- 그리고 논산시(읍·면·동)에 적용 가능한 정비·활용방안을 제시하여 의원 의정활동에 필요한 정책 자료를 제공함.

3. 연구 체계

- 이 연구의 체계는 먼저, 국가(시·도) 빈집 정비·활용 정책 및 법령(조례)를 검토함.
- 그리고 논산시 빈집 정책(사업)의 실태를 분석한 후에 국내·외 지방자치단체의 우수사례 비교·분석과 논산시 읍·면·동별 지역 특성을 고려하여 논산시에 바람직한 빈집 정비·활용 정책(사업)의 개선 방안 및 대안을 제시함.

<표 1-1> 논산시 빈집 정비·활용방안 연구 체계



제2장 빈집 정비·활용 관련 법령 및 정부(시·도) 정책 분석

제1절 빈집 정비·활용 관련 법적 제도

1. 총괄

- 우리나라 빈집정비 관련 규정은 2001년 「농어촌정비법」에서 농어촌생활환경정비사업의 일환으로 빈집정비를 시행할 수 있는 사업으로 규정하여 농어촌지역에 먼저 시행되었음.
- 농어촌 외의 지역에서는 2016년 「건축법」에 빈집정비 관련 규정이 신설(2017. 1. 20. 시행)되어 빈집 철거 등의 법적 근거가 마련되었으나, 이 규정은 「건축물관리법」 제정(법률 제16416호, 2019. 4. 30.)과 함께 삭제되었음.
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “소규모주택정비법”이라 함. 2017. 2. 8. 제정, 2018. 2. 9. 시행)은 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위해 필요한 사항과 특례를 규정하고 있음.
- 또한, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 함) 및 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “도시재생법”이라 함)에서 도시지역 빈집정비와 관련하여 일부 규정을 두고 있음.
- 따라서 현재 국내에서 빈집정비와 활용 등과 관련된 내용을 규정하고 있는 법률은 「농어촌정비법」, 소규모주택정비법, 도시정비법, 도시재생법 등이 있음.

○ 이들 법률 중 빈집정비 및 활용 등에 관하여 규정하고 있는 주요 내용을 살펴보면 다음과 같음.

- 「농어촌정비법」은 빈집정비와 관련한 정의 및 내용 등(제2조, 제64조부터 제65조의6까지), 자진 철거자에 대한 지원(제66조), 빈집 철거 비용 및 보상비 지원(제67조)과 관련된 내용을 규정하고 있음.
- 소규모주택정비법은 제2조에서 빈집 관련 용어 정의를, 제2장(제4조부터 제15조까지)에서 빈집정비사업과 관련된 내용을 규정하고 있는데, 세부적으로는 빈집정비계획의 수립(제4조), 빈집등 실태조사(제5조), 빈집등에의 출입과 출입에 따른 손실보상(제6조 및 제7조), 빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청(제8조), 빈집정비사업의 시행방법과 시행자(제9조 및 제10조), 빈집의 철거 등(제11조), 빈집의 매입(제11조의2), 빈집정보시스템의 구축(제15조) 등을 규정하고 있음.
- 도시정비법은 도시·주거환경정비기금의 설치 등(제126조)에서 정비기금을 ‘소규모주택정비법 제44조에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택 정비사업에 대한 지원’의 용도로 사용할 수 있는 근거를 두고 있음.
- 도시재생법은 도시재생활성화지역에서 도시재생 활성화계획에 따라 시행하는 도시재생사업(제2조제7호가목)의 범위에 ‘소규모주택정비법에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택 정비사업’을 포함하며, 도시재생특별회계의 설치 및 운용(제29조제3항)에 따른 도시재생특별회계의 세출 항목에 포함하고 있음.

<표 2-1> 빈집 관련 법률 주요 내용

구분	법률명	관련 조문	제·개정 일자
농촌 지역	농어촌 정비법	제2조(정의) 제55조(생활환경정비계획의 내용) 제64조(빈집정비계획의 수립 등) 제64조의2(빈집실태조사)	2024.12. 20.

		제64조의3(빈집에의 출입) 제64조의4(빈집에의 출입에 따른 손실보상) 제64조의5(빈집에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) 제64조의6(빈집정보시스템의 구축·운영) 제64조의7(빈집우선정비구역) 제64조의8(빈집우선정비구역 내 정비사업에 대한 특례) 제65조(빈집에 대한 소유자등의 책무) 제65조의2(빈집에 대한 시장·군수·구청장의 책무) 제65조의3(특정빈집에 대한 신고 및 확인·조사) 제65조의4(특정빈집에 대한 행정지도) 제65조의5(특정빈집에 대한 조치 등) 제65조의6(빈집의 매입 및 활용) 제66조(자진 철거자에 대한 지원) 제67조(농어촌주택개량자금의 조성 등)	
	도시정비법	제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) 제81조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등)	2025.5. 20.
	도시재생법	제2조(정의) 제26조의2(도시재생 인정사업) 제49조(인가·허가 등의 의제)	2024. 3. 19.
도시 지역	소규모주택 정비법	제1장 총칙[제1조(목적), 제2조(정의), 제3조(다른 법률과의 관계)] 제2장 빈집정비사업[제4조(빈집정비계획의 수립), 제5조(빈집등 실태조사), 제6조(빈집등에의 출입), 제7조(빈집등에의 출입에 따른 손실보상), 제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청), 제9조(빈집정비사업의 시행방법), 제10조(빈집정비사업의 시행자), 제11조(빈집의 철거 등), 제11조의2(빈집의 매입), 제11조의3(빈집에 대한 신고 등), 제11조의4(빈집의 수용 또는 사용), 제12조(사업시행계획인가), 제13조(사업시행계획서의 작성), 제14조(준공인가 및 공사완료 고시), 제15조(빈집정보시스템의 구축)] 제4장 사업 활성화를 위한 지원[제44조(보조 및 용자), 제45조(공동이용시설 사용료 등의 감면), 제46조(빈집정비사업에 대한 특례), 제47조(정비구역의 행위제한에 관한 특례), 제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례), 제49조(임대주택 건설에 따른 특례), 제49조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례), 제50조(정비지원기구), 제51조(임대관리업무 등의 지원)] 제5장 보칙[제52조(빈집정비사업의 지침고시 등), 제53조(기술지원 및 정보제공)]	2023. 2. 4.
※ 자료: 법제처 국가법령정보센터 검색을 통한 조문 정리(2025. 8. 1.)			

2. 농어촌정비법

○ 농어촌 빈집정비

- 우리나라 빈집정비는 2001년 「농어촌정비법」에 의해 농어촌지역에서 농어촌생활환경정비사업의 일환으로 먼저 실시됨.

○ 빈집정비계획의 수립 등(제64조)

- 시장·군수·구청장은 빈집의 효율적 정비를 위하여 빈집의 정비 및 활용의 기본방향, 빈집의 현황 및 실태, 빈집정비사업의 추진계획, 재원조달계획 등을 포함하는 빈집정비계획을 5년 단위로 수립·시행해야 함.

○ 빈집실태조사(제64조의2)

- 시장·군수·구청장은 빈집정비계획의 수립 등을 위하여 빈집의 소재 현황, 빈집의 관리 상황 및 방치기간, 빈집의 소유자 및 권리관계 등에 관한 실태조사를 실시할 수 있음.

○ 빈집에의 출입 및 이에 따른 손실보상(제64조의3 및 제64조의4)

- 시장·군수·구청장 또는 전문기관의 장은 빈집실태조사를 위하여 소속 공무원 또는 직원으로 하여금 빈집 및 그 대지에 출입하게 할 수 있음.
- 시장·군수·구청장은 빈집실태조사를 위한 빈집 및 그 대지에의 출입으로 손실을 입은 자가 있으면 그 손실을 보상하여야 함.

○ 빈집에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청(제64조의5)

- 시장·군수·구청장은 빈집실태조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 주민등록 전산정보(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다), 국세, 지방세, 수도·전기 요금 등의 자료 또는 정보를 수집·이용할 수 있음.

○ 빈집정보시스템의 구축·운영(제64조의6)

- 시장·군수·구청장은 빈집에 관련된 정보를 종합적으로 관리하고 빈집의 정비에 필요한 정보를 제공하기 위한 빈집정보시스템을 구축·운영할 수 있음.

○ 빈집우선정비구역(제64조의7)

- 시장·군수·구청장은 일정한 요건을 충족하는 지역을 빈집우선정비구역으로 지정할 수 있음.

○ 빈집우선정비구역 내 정비사업에 대한 특례(제64조의8)

- 빈집정비사업을 시행하는 자가 빈집우선정비구역 내 빈집을 개축 또는 용도변경하는 경우 해당 빈집이 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 법령에 맞지 아니하더라도 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화 받을 수 있음.

○ 빈집에 대한 소유자등의 책무(제65조)

- 빈집의 소유자 등은 주변 생활환경에 악영향을 끼치지 아니하도록 빈집에 대한 적절한 관리 및 정비를 해야 함.

○ 빈집에 대한 시장·군수·구청장의 책무(제65조의2)

- 시장·군수·구청장은 빈집정비계획 수립 및 실시 등 빈집에 대하여 필요한 조치를 강구해야 함.

○ 특정빈집에 대한 규정(제65조의3부터 제65조의5까지)

- 안전사고나 범죄발생의 우려가 있는 빈집 등에 대한 신고, 현장조사, 행정지도, 철거·개축·수리 등의 명령, 직권 철거, 보상 등에 관한 사항을 정함.

○ 빈집의 매입 및 활용(제65조의6)

- 시·도지사나 시장·군수·구청장 또는 대통령령으로 정하는 기관은 빈집정비계획에 따라 빈집을 매입하여 생활기반시설·공동이용시설 또는 임대주택

등으로 활용할 수 있게 하고, 매입한 빈집의 활용 및 임대료 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정하도록 함.

○ 자진 철거자에 대한 지원(제66조)

- 시장·군수·구청장의 철거명령을 자진하여 이행한 빈집의 소유자가 영농을 목적으로 주택 개량을 희망할 때에는 농어촌주택개량자금을 우선적으로 지원할 수 있음.

○ 농어촌주택개량자금의 조성 등(제67조)

- 정부와 지방자치단체는 빈집정비와 농어촌 주택 개량을 효율적으로 시행하기 위하여 농어촌주택개량자금을 조성하여야 함.

<표 2-2> 「농어촌정비법」의 빈집 관련 규정 내용

구 분	관련 규정의 내용
빈집 정의 (제2조제12호)	○ “빈집”이란 시장·군수·구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물
빈집정비계획의 수립 등(제64조)	○ 시장·군수·구청장은 빈집의 효율적 정비를 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 5년 단위의 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다. 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 재원조달계획 5. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항 6. 빈집우선정비구역의 지정에 관한 사항(관할 구역 내에 제64조의7에 따른 빈집우선정비구역 지정 요건을 충족하는 지역이 있는 경우에 한정한다) 7. 그 밖에 빈집의 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ○ 시장·군수·구청장은 빈집정비계획의 원활한 이행을 위하여 매년 빈집정비 이행계획(이하 “이행계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.
빈집실태조사 (제64조의2)	○ 시장·군수·구청장은 빈집정비계획 및 이행계획의 수립·시행, 빈집의 관리·정비를 위하여 다음 각 호의 사항에 관한 실태조사(이하 “빈집실태조사”라 한다)를 실시하여야 한다. 1. 빈집의 소재 현황 2. 빈집의 관리 상황 및 방치기간 3. 빈집의 소유자 및 권리관계 4. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황

	5. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항
빈집에의 출입 및 손실보상 (제64조의3 및 제64조의4)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시장·군수·구청장 또는 제64조의2제2항에 따른 전문기관의 장은 빈집 실태조사를 위하여 필요한 경우에는 소속 공무원 또는 직원으로 하여금 빈집 및 그 대지에 출입하게 할 수 있다. ○ 시장·군수·구청장은 제64조의3제1항에 따른 출입으로 손실을 입은 자가 있으면 그 손실을 보상하여야 한다.
빈집에 관한 자료 등의 이용 및 시스템 구축 (제64조의5 및 제64조의6)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시장·군수·구청장 또는 제64조의2제2항에 따른 전문기관의 장은 빈집 실태조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 주민등록 전산정보, 국세, 지방세, 수도·전기 요금 등의 자료 또는 정보를 수집·이용할 수 있다. ○ 시장·군수·구청장은 빈집에 관련된 정보를 종합적으로 관리하고 빈집의 정비에 필요한 정보를 제공하기 위한 정보시스템을 구축·운영할 수 있다.
빈집정비우선 정비구역 지정 및 정비사업에 대한 특례 (제64조의7 및 제64조의8)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시장·군수·구청장은 빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역 등에 대하여 빈집우선정비구역으로 지정할 수 있다. ○ 빈집의 정비를 시행하는 자가 빈집우선정비구역 내 빈집을 개축 또는 용도변경하는 경우 해당 빈집이 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 법령에 맞지 아니하더라도 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.
빈집에 대한 책무 (제65조 및 제65조의2)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 빈집의 소유자등은 주변 생활환경에 악영향을 끼치지 아니하도록 빈집에 대한 적절한 관리 및 정비를 하여야 한다. ○ 시장·군수·구청장은 빈집정비계획 수립 및 실시 등 빈집에 대하여 필요한 조치를 강구하여야 한다.
특정빈집에 대한 신고 및 확인·조사 (제65조의3)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 누구든지 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. <ol style="list-style-type: none"> 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
특정빈집에 대한 행정지도 및 조치 등 (제65조의4 및 제65조의5)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시장·군수·구청장은 특정빈집의 소유자등에 대하여 해당 특정빈집의 위해요소 제거, 정비, 별목 등 주변 생활환경 보전에 필요한 조치를 농림축산식품부령 또는 해양수산부령으로 정하는 바에 따라 지도하여야 한다. ○ 시장·군수·구청장은 빈집이 특정빈집에 해당하면 지방건축위원회의 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.
빈집의 매입 및 활용 (제65조의6)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시·도지사나 시장·군수·구청장 또는 대통령령으로 정하는 기관은 빈집정비계획에 따라 빈집(이에 부속되는 토지를 포함한다)을 매입하여 생활기반시설·공동이용시설 또는 임대주택 등의 목적으로 활용할 수 있고,

	매입한 빈집의 활용 및 임대료 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.
자진 철거자에 대한 지원 (제66조)	○ 제65조의5제1항에 따라 시장·군수·구청장의 철거명령을 자진하여 이행한 빈집의 소유자가 영농(營農)을 목적으로 주택 개량을 희망할 때에는 제67조에 따른 농어촌주택개량자금을 우선적으로 지원할 수 있다.
빈집정비 자금지원 (제67조)	○ 농어촌주택개량자금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로만 사용하여야 한다. 1. 제2조제10호자목 및 차목의 농어촌 주택 개량사업을 시행하는 자에 대한 보조 또는 용자 2. 농어촌 주택의 개량을 희망하는 자에 대한 보조 또는 용자 3. 농어촌 주택의 품질관리에 드는 경비 4. 제65조의5에 따른 빈집 철거 비용 및 보상비 5. 농어촌주택개량자금의 운용 및 관리에 드는 경비
※ 자료: 법제처 국가법령정보센터 검색을 통한 조문 정리(2025. 8. 1.)	

3. 도시정비법과 도시재생법

○ 「도시 및 주거환경정비법」의 빈집정비

- 2012년 2월 개정된 「도시 및 주거환경정비법」(약칭: 도시정비법)에서 붕괴 등 안전사고 위험이 있거나 폐공가의 밀집으로 범죄 발생의 우려가 있는 지역에 한정하여 관리처분계획인가의 고시가 있기 전이라도 해당 건축물의 철거가 가능하도록 명시함.
- 2017년 2월 개정된 법령에서는 도시·주거환경정비기금을 빈집정비사업에 대한 지원 목적으로 사용할 수 있도록 명시함.
- 도시정비법 제9조제1항제12호 및 시행령 제8조제3항제11호의 ‘정비계획의 내용’에서 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항을 포함할 수 있도록 하고 있음.

<표 2-3> 도시정비법의 빈집 관련 규정 내용

구 분	관련 규정의 내용
빈집정비 (제81조제3항)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에도 불구하고 기존 건축물 소유자의 동의 및 시장·군수등의 허가를 받아 해당 건축물을 철거할 수 있다. 이 경우 건축물의 철거는 토지등소유자로서의 권리·의무에 영향을 주지 아니한다. <ul style="list-style-type: none"> 1. 「재난 및 안전관리 기본법」·「주택법」·「건축법」 등 관계 법령에서 정하는 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우 2. 폐공가(廢空家)의 밀집으로 범죄발생의 우려가 있는 경우
빈집정비 지원 (제126조제3항 제7호)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다. <ul style="list-style-type: none"> 1. ~ 6. (생략) 7. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제44조에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 대한 지원
※ 자료: 법제처 국가법령정보센터 검색을 통한 조문 정리(2025. 8. 1.)	

○ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」의 빈집정비

- 2013년 제정된 「도시 재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(약칭: 도시재생법)에서는 빈집정비에 대한 구체적인 내용은 없으나, 도시재생특별회계를 도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용으로 사용할 수 있도록 예산지원 근거를 마련함.
- 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 도시재생사업의 일환으로 소규모주택정비법에 따른 빈집정비사업이 포함(제28조 제3항제10호)됨. 도시재생특별회계의 설치 및 운용·관리에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정함.

<표 2-4> 도시재생법의 빈집 관련 규정

구 분	관련 규정의 내용
도시재생사업의 용어 정의 [제2조제1항 제7호가목11)]	<ul style="list-style-type: none"> ○ “도시재생사업”이란 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 사업으로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업을 포함한다.
도시재생특별회계의 설치 및 운용 (제28조제3항)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시재생특별회계의 설치 및 운용에서 도시재생특별회계의 세출 항목에 ‘도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용’이 포함됨. 도시재생특별회계의 설치 및 운용·관리에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

제10호)	
※ 자료: 법제처 국가법령정보센터 검색을 통한 조문 정리(2025. 8. 1.)	

4. 소규모주택정비법

○ 빈집활용을 위한 국가차원의 제도적 근거 마련

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(약칭: 소규모주택정비법)은 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고, 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 2017년 2월 제정됨.
- 도시지역에 산재한 빈집을 정비하기 위해 빈집의 정의를 구체적으로 규정하고, 빈집정비계획 수립, 빈집밀집지역 지정, 빈집실태조사, 빈집정보 시스템 구축, 빈집정비사업 등에 관한 사항을 규정함.
- 하위법령(시행령 및 시행규칙)의 완비로 빈집에 대한 정의 및 빈집의 판정시점에 대한 명확한 기준을 마련하고, 「빈집정비사업에 관한 업무지침」 고시를 통해 빈집정비사업에 필요한 사항을 세부적으로 정함.

○ 빈집정비계획의 수립 등(제4조)

- 시장·군수·구청장은 빈집을 효율적 정비 또는 활용하기 위하여 빈집정비의 기본방향, 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법, 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획 및 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항이 포함된 빈집정비계획을 5년마다 수립·시행하여야 함.

○ 빈집등 실태조사(제5조)

- 시장·군수등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집등”이라 한다)에 대하여 실태조사를 5년마다 실시하여야 함. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우에는 시장·군수등이 수시로 실태조사를 실시할 수 있음.

○ 빈집 등에의 출입 및 이에 따른 손실보상(제6조 및 제7조)

- 시장·군수등 또는 전문기관의 장은 빈집실태조사를 위하여 필요한 경우 빈집등 및 대지에 출입할 수 있음.
- 시장·군수등은 빈집실태조사를 위한 빈집등 및 그 대지에의 출입으로 손실을 입은 자가 있으면 그 손실을 보상하여야 함.

○ 빈집에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청(제8조)

- 시장·군수등은 빈집실태조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 주민등록 전산정보(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다), 국세, 지방세, 수도·전기 요금 등의 자료 또는 정보를 수집·이용할 수 있음.

○ 보조 및 용자(제44조)

- 시장·군수·자치구의 구청장 또는 토지주택공사 등이 설치하는 정비기반시설 또는 공동이용시설 설치 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자할 수 있음.
- 시장·군수 또는 자치구의 구청장은 시장·군수 등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·용자하거나 용자를 알선할 수 있음.
- 시·도지사는 시장·군수·자치구의 구청장 또는 토지주택공사 등이 시행하는 빈집정비계획 수립 비용 등의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자할 수 있음.

○ 정비구역의 행위제한에 관한 특례(제47조)

- 사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」 제19조에도 불구하고 같은 법 제23조제1항제1호의 방법으로 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역에서 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행할 수 있음.

<표 2-5> 소규모주택정비법의 빈집 관련 규정 내용

구 분	관련 규정의 내용
빈집 정의 (제2조제1항 제7호카목)	<p>○ “빈집”이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.</p>
빈집정비계획 의 수립 (제4조)	<p>○ 제4조(빈집정비계획의 수립) ① 시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 때에는 빈집정비계획 수립 후 1년마다 해당 계획의 타당성을 재검토할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 빈집정비의 기본방향 2. 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법 3. 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획 4. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항 5. 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 시장·군수등은 제1항에 따라 빈집정비계획을 수립하는 경우에는 14일 이상 지역 주민에게 공람하여 의견을 수렴하여야 하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항 및 제2항에 따라 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 설치하는 도시계획위원회(이하 “지방도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.</p> <p>③ 빈집정비계획을 변경하는 경우에는 제2항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>④ 시장·군수등은 빈집정비계획을 수립하거나 변경한 경우에는 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 하며, 시장·군수 및 자치구의 구청장은 특별시장·광역시장·도지사에게 보고하고, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장·도지사는 필요하다고 인정하는 때에는 관할 지방자치단체의 빈집정비계획에 대하여 수정 또는 보완을 요청할 수 있다.</p> <p>⑤ 시장·군수등이 빈집정비계획을 수립 또는 변경하는 경우 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 지역을 빈집밀집구역으로 지정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역 2. 노후·불량건축물이 증가하고 있거나 정비기반시설이 부족하여 주거환경이 열악한 지역 3. 다른 법령에 따른 정비사업을 추진하고 있지 아니한 지역 <p>⑥ 제5항에 따른 빈집밀집구역 지정 요건의 세부기준은 대통령령</p>

	<p>으로 정한다.</p> <p>⑦ 관할 시·도경찰청장 및 시·도 소방본부장은 제5항에 따라 지정된 빈집밀집구역에서의 안전사고 및 범죄 등의 발생을 방지하기 위하여 노력하여야 한다.</p> <p>⑧ 빈집정비계획의 수립 기준·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>
<p>빈집등 실태조사 (제5조)</p>	<p>○ 제5조(빈집등 실태조사) ① 시장·군수등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택(이하 “빈집등”이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 사항에 관한 조사(이하 “실태조사”라 한다)를 5년마다 실시하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우에는 시장·군수등이 수시로 실태조사를 실시할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 빈집 여부의 확인 2. 빈집의 관리 현황 및 방치기간 3. 빈집 소유권 등의 권리관계 현황 4. 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황 5. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 시장·군수등은 대통령령으로 정하는 전문기관을 지정하여 실태조사를 대행하게 할 수 있다.</p> <p>③ 시장·군수등 또는 제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 빈집 소유자 및 이해관계자에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다.</p> <p>④ 시장·군수등은 제1항에 따라 실태조사를 실시하는 경우 빈집의 상태 및 위해성 등 대통령령으로 정하는 기준에 따라 빈집의 등급을 산정하여야 한다.</p> <p>⑤ 실태조사의 방법·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>
<p>빈집등의 출입 및 이에 따른 손실보상 (제6조 및 제7조)</p>	<p>○ 제6조(빈집등에의 출입) ① 시장·군수등 또는 제5조제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 필요한 경우 빈집등 및 그 대지에 출입할 수 있다.</p> <p>② 시장·군수등 또는 제5조제2항에 따른 전문기관의 장은 제1항에 따라 빈집등 및 그 대지에 출입하는 경우 출입하는 날 7일 전까지 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 소유자·점유자 또는 관리인(이하 “소유자등”이라 한다)에게 그 일시와 장소를 알려야 한다. 다만, 소유자등의 부재나 주소불명 등으로 알릴 수 없는 경우에는 지방자치단체의 공보 및 홈페이지에 공고하여야 한다.</p> <p>③ 제1항에 따라 빈집등 및 그 대지에 출입하는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.</p> <p>○ 제7조(빈집등에의 출입에 따른 손실보상) ① 시장·군수등은 제6조제1항에 따른 빈집등 및 그 대지에의 출입으로 손실을 입은 자가 있으면 그 손실을 보상하여야 한다.</p> <p>② 시장·군수등은 제1항에 따른 손실을 입은 자와 협의하여 보상하여야 한다.</p> <p>③ 시장·군수등 또는 제1항에 따른 손실을 입은 자는 제2항에 따른 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제49조에 따</p>

	<p>라 설치되는 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다.</p> <p>④ 제3항에 따른 관할 토지수용위원회의 재결에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제83조부터 제87조까지를 준용한다.</p>
<p>빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청 (제8조)</p>	<p>○ 제8조(빈집등에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) ① 시장·군수등 또는 제5조제2항에 따른 전문기관의 장은 실태조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 자료 또는 정보를 수집·이용할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주민등록 전산정보(주민등록번호·외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다) 2. 국세·지방세, 수도·전기 요금 부과(고지) 내역 3. 토지 및 건축물대장 4. 그 밖에 등기사항증명서 등 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보 <p>② 시장·군수등은 제1항의 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 관계 행정기관의 장 또는 공공기관의 장에게 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따른 자료 또는 정보 중 개인정보의 보호에 관한 사항은 「개인정보 보호법」에 따른다.</p> <p>④ 제1항 및 제2항에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 업무를 수행하면서 취득한 자료 또는 정보를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.</p> <p>⑤ 국가나 지방자치단체는 제1항 및 제2항에 따라 발급하는 서류에 대해서는 수수료를 부과하지 아니한다.</p>
<p>보조 및 용자 (제44조)</p>	<p>○ 제44조(보조 및 용자) ① 국가 또는 시·도지사는 제43조의2제4항에 따라 승인·고시된 관리계획에 따라 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지구택공사등이 설치하는 정비기반시설 또는 공동이용시설 설치 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자할 수 있다.</p> <p>② 시·도지사, 시장·군수 또는 자치구의 구청장은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 출자·용자하거나 용자를 알선할 수 있다.</p> <p>③ 시·도지사는 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지구택공사등이 시행하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제4조에 따른 빈집정비계획 수립 비용 2. 제5조에 따른 실태조사 비용 3. 제9조에 따른 빈집정비사업 비용 4. 제43조에 따른 정비기반시설 또는 공동이용시설의 설치 비용
<p>빈집정비사업에 대한 특례 (제46조)</p>	<p>○ 제46조(빈집정비사업에 대한 특례) 빈집정비사업의 사업시행자가 빈집밀집구역 내 빈집을 개축 또는 용도변경하는 경우 해당 빈집이 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 법령에 맞지 아니하더라도 다음 각 호의 기준에 대하여 기존 빈집의 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을</p>

	<p>완화받을 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준 2. 「건축법」 제46조에 따른 건축선의 지정 3. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준 4. 「건축법」 제56조에 따른 용적률의 산정기준 5. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준 6. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한 7. 「민법」 제242조에 따른 건축물과 경계선 간의 거리
정비구역의 행위제한에 관한 특례 (제47조)	<p>○ 제47조(정비구역의 행위제한에 관한 특례) 사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」 제19조에도 불구하고 같은 법 제23조제1항제1호의 방법으로 주거환경개선사업을 시행하는 정비구역에서 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행할 수 있다.</p>
※ 자료: 법제처 국가법령정보센터 검색을 통한 조문 정리(2025. 8. 1.)	

5. 충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례(2024. 4. 5. 시행)

(1) 제정목적

- 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙 및 관계 법령에서 조례로 정하도록 하거나 그 시행에 필요한 사항을 규정함(제1조).

(2) 주요내용

- 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 관하여 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따름(제4조).
- 빈집의 철거명령 시기를 빈집정비계획을 고시한 날부터 6개월의 범위에서 명할 수 있도록 함(제5조).
- 도지사 및 사업시행자는 빈집을 매입하거나 소유자와 협약을 통해 ① 고령자, 장애인, 한부모가족, 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 다양한 임대수요를 고려한 임대주택, ② 도서관, 마을회관, 주민운동시설, 공용주차장, 마을

텃밭 등 주민복지 증진 또는 공공의 목적을 위한 시설, ③ 소방·보안·방범시설, 관리사무소, 경비실 등 마을의 안전 및 공동관리를 위해 필요한 시설 등의 시설로 활용할 수 있도록 함(제5조의2).

- 빈집정비사업에 대한 사업시행계획인가의 경미한 변경과 사업시행계획서의 작성에 관한 사항을 규정함(제7조 및 제8조).
- 빈집을 효율적으로 정비하기 위한 빈집정보시스템을 구축·운영할 수 있도록 함(제9조)
- 소규모주택정비사업에서 지정개발자의 정보 제공 및 주민합의체의 구성 및 운영에 관한 사항을 규정함(제10조 및 제11조).
- 소규모주택정비사업에서 조합설립인가 신청서류 및 조합설립인가내용의 경미한 변경에 관한 사항을 규정함(제12조 및 제13조)
- 소규모주택정비사업에서 건축심의 내용, 분양신청의 절차 등, 사업시행계획 관련 사항, 관리처분계획의 내용 등, 가로주택정비사업 관련 규정, 주택공급 기준 및 임대주택 공급대상자 등에 관한 사항을 규정함(제14조부터 제23조까지).
- 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 활성화를 위한 지원 등과 관련한 사업비 보조, 공동이용시설 사용료의 감면, 공동이용시설 등의 용적률 완화, 주차장 사용권의 확보 방법, 용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율 등에 관한 사항을 규정함(제25조부터 제29조까지).

<표 2-6> 「충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」의 체계

장 명	조 명
제1장 총칙	제1조(목적) 제2조(정의) 제3조(소규모주택정비사업의 대상지역 등) 제4조(법령 등과의 관계)
제2장 빈집정비사업	제5조(빈집의 철거명령 시기) 제5조의2(빈집의 활용) 제5조의3(빈집정비사업 추진) 제6조(감정평가업자의 선정기준 등) 제7조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 제8조(사업시행계획서의 작성) 제9조(빈집정보시스템의 구축)
제3장 소규모주택정비사업	제10조(지정개발자의 정보 제공) 제11조(주민합의체의 구성 및 운영) 제12조(조합설립인가 신청서류) 제13조(조합설립인가내용의 경미한 변경) 제14조(건축심의 내용) 제15조(통합심의 내용) 제16조(분양신청의 절차 등) 제17조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 제18조(사업시행계획서의 작성) 제19조(관리처분계획의 내용 등) 제20조(가로주택정비사업의 분양주택 규모) 제21조(가로주택정비사업의 분양대상) 제22조(주택공급 기준 등) 제23조(임대주택 공급대상자 등) 제24조(공동이용시설의 범위) 제24조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립 제안) 제24조의3(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수) 제24조의4(소규모주택정비 관리지역에서의 통합 시행)
제4장 사업 활성화를 위한 지원	제25조(사업비의 보조 등) 제26조(공동이용시설 사용료의 감면) 제27조(공동이용시설 등의 용적률 완화) 제28조(주차장 사용권의 확보 방법) 제29조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설 비율) 제29조의2(거점사업 통합 시행)
제5장 보칙	제30조(기술지원 및 정보제공) 제31조(준용) 제32조(관계서류의 인계)

6. 논산시 빈집정비 지원 조례(2016. 9. 30. 시행)

(1) 제정목적

- 범죄, 붕괴, 화재 발생 등 사고 발생의 우려가 있는 빈집의 정비 지원에 필요한 사항을 규정함.

(2) 주요내용

- 빈집정비를 위하여 필요한 제도와 여건 조성 및 빈집정비 업무의 효율적 수행을 위한 체계 구축 등의 조치를 취할 시장의 책무를 규정함(제3조).
- 빈집정비 지원에 관하여 법령 또는 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따름(제4조).
- 지원계획의 수립·시행 및 빈집정비 비용지원의 대상 등에 관한 사항을 규정함(제5조 및 제6조).
- 시장은 미관을 저해하거나 범죄, 붕괴 등 각종 사고발생 우려가 있는 빈집의 소유자에게 철거를 권고할 수 있도록 함(제7조).

<표 2-7> 「논산시 빈집정비 지원 조례」의 체계

조 명
제1조(목적)
제2조(정의)
제3조(시장의 책무)
제4조(법령 등과의 관계)
제5조(지원계획의 수립·시행)
제6조(지원대상 등)
제7조(빈집 관리)
제8조(준용)
제9조(시행규칙)

제2절 정부(시·도) 정책 분석

1. 범정부 빈집 관리 종합계획²⁾

- 정부는 인구감소와 지방소멸 가속화에 따른 빈집 문제 종합 대응을 위한 「범정부 빈집 관리 종합계획」(이하 “종합계획”이라 함)을 발표(2025. 5. 1.)
- 그동안 빈집의 관리책임은 시·군·구에 맡겨져 있어 지속 증가하는 빈집 문제에 대응하는데 한계가 있었는데, 이러한 문제를 해결하기 위해 국가와 소유자의 책무를 강화하고, 빈집정비에 대한 지원을 확대하는 내용임.
- 종합계획은 행정안전부, 국토교통부, 농림축산식품부, 해양수산부 등 4개 부처 합동으로 행정안전부 내 빈집정비TF를 운영하여 수립한 것으로, 전국 단위의 빈집 관리체계 구축 등을 포함해 총 4대 전략 15개 추진과제로 구성

(1) 전국 단위의 빈집 관리체계 구축

- 법령상 국가, 시·도의 빈집 관리책무와 역할을 신설하고 빈집 통합 정보 플랫폼을 구축해 국가, 지자체, 민간이 협력적으로 빈집을 관리할 수 있는 기반 마련
- 빈집 관리 관련 법제 정비
 - ‘농어촌빈집정비특별법’(농식품부·해수부)과 ‘빈건축물정비특별법’(국토부)을 제정해 빈집 관리책임에 관한 국가와 소유자의 책무를 강화하고, 빈집정비에 대한 지원 확대
 - 한편, 특별법을 통해 기존 근거 법률인 「농어촌정비법」(농림식품부·

2) 대한민국 정책브리핑>브리핑톱>보도자료, 4개 부처 합동, 범정부 빈집 관리 종합계획 발표, 2024. 5. 1.

해수부)과 소규모주택정비법(국토부) 상 다르게 규정되어 있던 빈집 정의 등 빈집 관리 기준도 일치시킬 계획

<표 2-8> 도시·농어촌 간 빈집 기준 정비안

구 분	현 행		정비안	
	도시(국토부)	농어촌 (농식품부·해수부)	도시	농어촌
빈집 정의	주택(무허가미포함)	주택, 건축물	주택(무허가포함)	
이행계획 수립	해당 없음	매년	매년	
실태조사	정비계획 수립(5년) 및 필요 시	정비계획(5년), 이행계획(1년) 수립 시	정비계획(5년), 이행계획(1년) 수립 시	
시스템 운영	시·도지사	시·군·구청장	시·도지사	

○ 도시·농어촌의 지역별 특징을 고려한 다양한 특례와 제도 신설

- 대표적인 사례로 ① 농어촌지역 빈집정비사업의 주차장 설치 기준 완화, ② 「공유재산법」상 빈집우선정비구역 내 공동시설의 사용료·대부료 감면 특례 신설, ③ 도시지역의 빈집 관리를 활성화하기 위한 민간의 빈집 관리업 도입 등을 추진
- 플랫폼으로 빈집 발생을 모니터링(등록)하고 매년 빈집 현황을 현행화해 전국 단위의 현황 데이터를 확인할 수 있게 되며, 빈집 현황을 국가승인 통계로 관리하는 방안 검토
- 빈집 주소지와 공공데이터(생활인프라, 인구통계 등)를 연계해 지역 내 빈집 발생과 확산 예측, 활용 방안 및 안전도 분석 체계 등을 구축하고 시군구의 정비계획 수립과 민간의 빈집 거래도 지원

(2) 빈집 정비·활용 및 안전확보 지원

- 국가 차원의 빈집 정비·활용과 안전확보 등 직접 지원 확대
- 인구감소지역 내 빈집을 활용한 지역맞춤형 정비사업이 활성화될 수 있

도록 한 내용을 2026년 지방소멸대응기금 지침에 반영하고, 빈집 정비·활용 우수사례를 발굴해 다른 지자체로 확산

- 지자체가 고향사랑기부제로 모인 기부금을 빈집정비사업을 기획·운영하는데 활용할 수 있도록 지원
- 정부의 다양한 사업을 활용해 농어촌 빈집을 리모델링해 생활인구, 귀농·귀촌 예정자, 청년 등을 위한 주거·업무·문화 공간 마련
- 도시지역 내 빈집을 철거·정비하고 주차장·공원 등의 주거 기반 시설로 변모할 수 있도록 기존 ‘뉴빌리지 사업’ 내 빈집특화 유형을 신설할 계획
- 빈집 밀집 구역이 범죄·안전 등에 취약하다는 점을 고려해 빈집 밀집 구역을 중심으로 범죄예방 환경 조성을 지원하고, 안전점검의 날 등에 빈집 소유자·주민·지자체와 협업해 빈집 안전점검·관리를 함.

(3) 지자체 빈집정비 역량 강화

- 빈집 업무의 주체인 지자체(시·군·구)의 정비 역량 강화 지원
- 시군구 내 도시·농어촌 부서 간 이원화된 빈집관리 업무체계를 통합할 수 있도록 참고 조례안을 수립하고, 인구감소지역 등 보다 적극적인 빈집 정비가 필요한 시군구에는 빈집전담부서 운영도 지원할 계획
 - 빈집활용사업을 활성화하기 위해 담당 공무원의 업무를 지원할 수 있는 빈집 입지 기반의 맞춤형 정비·활용 매뉴얼도 수립
- 시군구 업무 담당자의 빈집 업무절차 간소화
 - 빈집 소유자를 신속하게 파악할 수 있도록 지방세납세정보와 행정정보 공동이용 연계 확대

- 빈집 실태조사 협조 요청이나 철거 등 각종 통지서를 국민비서 전자고지 서비스를 활용해 발송할 수 있도록 국민비서 서비스 확대

(4) 민간의 자발적 정비·활용 유도

- o 민간이 빈집을 정비·활용할 수 있도록 관련 제도를 개선하고 재산세 등 빈집 관련 비용 부담을 낮춤
- o 빈집 철거 이후 세부담이 증가하는 문제를 해결하기 위해, 철거 후 토지 공공활용 시 재산세 부담완화 적용기간 확대(2년→5년)
- o 도시 빈집 소유자의 관리책임을 명문화하는 한편, 인구감소지역 내 빈집 철거지원에 대한 근거를 신설하고 빈집 정비지원 확대
 - * 행정안전부, 빈집 정비지원 사업(국비기준): 2024년 총 50억원→2025년 총 100억원

2. 농림축산식품부

(1) 농촌소멸대응 빈집재생사업³⁾

- o 농촌의 빈집이 밀집된 빈집우선정비구역 내 빈집을 주거·위케이션, 문화·체험, 창업공간 등 생활인구를 위한 공간과 마을영화관, 공동부엌 등 마을주민과 공동으로 활용할 수 있는 공간으로 조성
- o 2025년 농촌소멸대응 빈집재생지원 사업지구로 전남 강진군, 전북 청도군, 경남 남해군 3개소를 선정
 - 선정된 지구에는 3년간 지구당 총 21억원(국비 6.3억원)을 지원
 - * 국비 30%, 지방비 50%, 대중소기업·농어업협력재단 농어촌 상생협력기금 20%

3) 농림축산식품부>알림소식>보도자료>2025. 4. 1. 06:00

(2) '농촌빈집은행' 구축사업⁴⁾

- 빈집실태 조사 등을 통해 파악한 빈집 중 소유자가 거래 등 활용에 동의한 곳에 한하여 지역의 공인중개사를 통해 이를 매물화하고 민간 부동산 거래 플랫폼에 등록하여 민간 빈집 거래 환경을 조성
- 빈집 정보에 대한 접근성을 높이고자 매물화된 빈집 정보는 농림수산물식품부교육문화정보원 귀농귀촌 통합 플랫폼 '그런대로'와 한국부동산원의 빈집정보플랫폼 '빈집애' 등과 연계하여 제공

(3) '빈집애(愛) 누리집 개편·운영⁵⁾

- 누리집은 기존 빈집 실태조사 정보를 제공하던 '소규모&빈집정보알림e'에서 빈집 부분을 분리하여 ▲전국 빈집 현황과 지도, ▲정비 실적, ▲활용 사례 및 주요 정책 설명자료 등을 제공
 - 빈집 현황조사 결과를 지동에 쉽게 확인할 수 있도록 제공
 - 지자체 빈집 정비실적 및 주요성과 등 빈집 활용사례 공개
 - 빈집 정책 관련 법적 근거, 정비사업, 사업계획 등 빈집 정책 정보 제공
 - '빈집 거래지원 서비스' 개발 검토
- 범부처 빈집TF는 한국부동산원과 협업해 빈집 현황 분석, 발생·확산 예측, 사후 활용방안을 제공하는 분석 서비스도 개발 계획

3. 국토교통부

- 국토교통부는 주거환경개선사업의 일환으로 도시재생사업, 새뜰마을사업 등을 통해 빈집을 정비해오고 있음.

(1) 도시재생사업⁶⁾

4) 농림축산식품부>알림소식>보도자료>2025. 3. 9. 11:00

5) 농림축산식품부>알림소식>보도자료>2025. 3. 11. 12:00

- 도시재생사업은 낙후된 지역을 철거하지 않고 기존 환경을 보존하면서 주민의 삶의 질과 도시 경쟁력을 동시에 높이는 정책으로, ① 도시재생 혁신지구, ② 지역특화재생, ③ 인정사업, ④ 노후주거지정비 지원사업으로 나뉜.
- ‘도시재생혁신지구’ 사업지역으로 선정 시 도시혁신구역(국토계획법 제40조의3)의 적용, 건축규제 완화, 도시계획·건축·교통·재해 등 통합심의, 행정지원 등을 통해 신속하고 원활한 도시재생사업 추진 가능
 - 5년간 국비 최대 250억원
- ‘노후주거지정비 지원사업’은 전면 재개발이 어려운 연립, 다세대 등 노후 저층 주거지역의 주거 환경을 개선하기 위하여 기반·편의시설을 공급하고, 민간의 자발적인 주택정비를 지원하는 사업으로 2024년 처음 도입됨.
 - 2025년부터 다양한 지역여건을 고려한 맞춤형 지원을 위하여 기존 단일 사업을 ① 일반정비형과 ② 빈집정비형으로 유형을 세분화하여 추진 예정

<표 2-9> 노후주거지정비 지원사업 유형 구분

구분	일반정비형	빈집정비형 ^{신설}
사업대상	5만~10만 m ² 규모의 노후 저층주거 밀집지역	빈집밀집구역 지정요건을 갖춘 지역을 포함한 3만~5만m ² 규모의 지역
주요사업	마을 단위 정비	빈집 철거·재활용
계획수립	도시재생활성화계획 또는 소규모주택정비 관리계획	도시재생활성화계획 또는 소규모주택정비 관리계획
지원규모	최대 150억	최대 50억
사업기간	5년	4년

6) 국토교통부>뉴스·소식>보도자료>2025. 8. 21. 11:00

(2) 새뜰마을사업⁷⁾

- ‘새뜰마을사업’은 국토부와 지방시대위원회(위원장 우동기)가 공동으로 주관하는 사업으로, 달동네·판자촌 등 취약지역 주민들의 생활여건을 개선하기 위해 생활·안전 인프라 확충, 집수리 등을 지원하는 사업
- 2015년 도입 이후 10년간 182개의 마을을 사업지구로 선정하였고, 이 중 사업이 취소된 5개소를 제외하고 국비 3,798억원(총사업비 5,425억원)을 투입하여 98개소가 준공되었으며, 79개소가 사업을 정상적으로 진행 중
- 이 사업으로 새뜰마을사업이 이뤄지는 마을에 민간의 자금과 전문성을 활용해 낡은 집을 수리하여 총 32곳에서 1,104호의 주택을 주민 부담 없이 수리
 - 2025년에는 새뜰마을 사업지구를 대상으로 5곳에서 내외의 ‘민관협력형 노후주택 개선사업’ 추진 예정

4. 행정안전부

(1) 전국 단위 빈집 관리체계 구축

- 빈집정비 TF 구성 및 협의체 운영
 - 행정안전부는 국토교통부, 농림축산식품부, 해양수산부와 함께 전국적 협업체계를 구축해 중앙·지방·민관 협의회를 통한 현황 및 제도 개선 논의
- 법제 정비 및 관리 역할 규정
 - ‘농어촌빈집정비특별법’(농식품부·해수부)과 ‘빈건축물정비특별법’(국토부)을 통한 도시·농어촌 지역의 빈집 정의와 관리 기준 일원화, 국가 및 시도의 책무 명문화 등을 통한 제도 기반 강화 추진)

7) 국토교통부>뉴스·소식>보도자료>2025. 8. 21. 11:00

(2) 정비·활용 및 안전 확보 지원 확대

- 지방소멸대응기금 활용
 - 인구감소지역 안에서 지역 맞춤형 빈집 정비사업 추진을 지원하며, 우수사례 발굴 및 확산을 통해 지방소멸 대응 강화

- 민간 재원 활용 확대
 - ‘고향사랑기부금’을 지방자치단체 빈집 정비사업에 활용할 수 있도록 제도개선

- 안전 기반시설 확충 및 점검 제도화
 - CCTV, 야간 조명, 안전 펜스 등 범죄예방 환경을 구축, 그리고 매월 4일 ‘빈집 안전점검의 날’로 지정하여 빈집 안전 관리 체계를 강화

(3) 지자체 빈집 정비 역량 강화

- 참고 조례안 및 전담부서 설치 권고
 - 시·군·구의 도시·농촌 이원화된 관리 체계를 통합할 수 있도록 참고 조례안 제공, 특히 인구감소 지역엔 빈집 전담부서 운영을 지원

- 행정절차 간소화
 - 지방세 납세정보와 행정 데이터 연계로 빈집 소유자 파악과 조사 통지 간소화, 국민비서 전자고지 서비스 활용을 통해 효율적인 업무 처리 체계 구축

(4) 빈집정비지원사업⁸⁾ 추진

- 행정안전부는 2024년부터 지방자치단체와 협업하여 빈집철거를 지원하는 빈집정비지원사업을 추진하고 있음.

- 2025년 빈집정비지원사업은 100억원 규모로, 15개 시도, 1,500호의 빈집

8) 행정안전부>뉴스·소식>보도자료>2025. 2. 25. 12:00

철거 목표

- 빈집 1호당 농어촌 5백만원, 도시 1천만원의 철거비 지원
 - * 2024년 추진실적은 11개 시도 39개 시·군·구 841호 지원, 정비 후 주차장 등 조성
- o 지원방식은 지자체 경상보조사업으로 추진(보조율 70%)
 - (행안부) 사업대상 지자체 선정, 사업비 교부, 사업추진 및 평가
 - (시도) 시·군·구 수요조사, 시·군·구별 예산편성 및 교부
 - (시·군·구) 철거 대상지 확보, 시행자 선정·지도·감독 등
- o 2025년부터 빈집정비를 보다 내실화하기 위해 4개 부처합동으로 구성된 ‘빈집정비지원팀’에서 추진하고, 범정부 빈집관리 종합계획 수립

5. 충청남도(2024년)

- o 충청남도는 도내에 방치된 빈집의 효율적인 정비·관리 및 이용활성화 등을 위해 충청남도 빈집정비사업 추진계획 수립

(1) 빈집 리모델링사업

- o 빈집을 대상으로 리모델링 및 수선공사 실비 지원<동당 7천만원 한도, 초과 시 자부담>: 30동, 21억원<도비 30%, 시군비 70%>
- o 빈집 리모델링 후 의무 임대기간(4년) 동안 무상임대(입주대상은 저소득층, 귀농·귀촌인, 청년, 신혼부부, 고령자, 장애인, 외국인근로자 등)

(2) 원도심 빈집 재개발사업

- o 쇠퇴한 원도심의 도시경관 개선 및 주민편의 제공을 위한 빈집정비 및 공동이용시설 확충 등 재개발사업 추진: 5동, 50억원<도비 30%, 시·군비 70%>

- 사업대상은 빈집, 상가, 창고, 공장 등 원도심 내 방치된 건축물<빈집 5동 철거 및 공공인프라시설 확충>

(3) 빈집 직권철거 지원사업

- 빈집을 대상으로 직권철거 지원: 10동, 1억원<도비 30%, 시군비 70%>, 동당 1,000만원 지원

- 사업대상은 3등급(철거대상) 빈집 중 범죄발생 우려가 높은 방치된 빈집

* 추후 보완

제3장 논산시 빈집 현황 및 정비·활용실태 분석

제1절 논산시 인구변화 및 지역 특성

1. 인구·세대수 등 추이(2015~2025. 6월 말 기준)

- 논산시의 인구는 2015년 12만 7천여 명에서 2025년 6월 현재 11만 4천여 명으로 약 1만 3천 명($\Delta 10.2\%$) 감소하였음.
- 읍·면 지역 대부분이 인구 감소세를 보였으며, 특히 노성면($\Delta 27.7\%$), 강경읍($\Delta 25.1\%$), 채운면($\Delta 24.6\%$)에서 감소 폭이 크게 나타남.
- 반면, 도심 지역인 취암동(+3.3%)과 양촌면(+0.5%)은 소폭 증가하여 일부 지역에서 상대적인 인구 안정세가 확인됨.
- 한편, 전체 인구는 감소하였으나 65세 이상 인구는 같은 기간 2만 7천여 명에서 3만 5천여 명으로 약 7,600명 증가(+27.5%)하며 전체 비중이 22.2%에서 32.7%로 상승하였음.
- 가야곡(53.1%), 벌곡면(51.4%), 채운면(50.7%) 등 읍·면 지역에서는 절반 이상이 노인인구로 초고령사회에 고착되어 있고, 도심지역 역시 취암동(56.5%)과 부창동(50.5%)은 각각 그 증가율이 50%를 넘어 고령화 확산이 두드러진 현상을 보이고 있음.
- 세대수는 2015년 대비 소폭 증가(+2.2%)하였으나 인구 감소와 병행되어 가구 규모가 점차 축소되는 추세를 시사함. 이는 소가구 및 1인 가구의 증가와 맞물려 지역사회의 인구 구조 변화를 반영하는 결과로 볼 수 있음.
- 또한 내국인 인구는 같은 기간 13.4% 감소한 반면 외국인 인구는 104.2% 증가하여, 일부 산업단지와 농촌 지역을 중심으로 외국인 노동자 의존도

가 높아지고 있음을 보여줌.

- 종합하면, 논산시는 전반적인 인구 감소와 더불어 농촌지역의 고령화 심화, 도시·농촌 간 인구 구조의 차별화, 그리고 외국인 인구의 빠른 증가라는 세 가지 주요 특징을 나타내고 있음.
- 이러한 변화는 향후 지역사회 정책 수립과 도시재생, 복지 및 일자리 전략 마련에 중요한 시사점을 제공함.

<표 3-1> 논산시 인구 및 세대수 추이(2015~2025. 6월말) (단위: 명)

읍면동	2015.12	2020.12	2024.12	2025.06	인구증감		비고	
					증감	비율(%)		
총인구	127,735	120,540	114,940	114,678	△13,057	△10.2		
강경읍	10,026	8,471	7,612	7,505	△2,521	△25.1		
연무읍	15,771	14,200	13,445	13,348	△2,423	△15.4		
성동면	5,171	4,552	4,381	4,401	△ 770	△14.9		
광석면	5,033	4,394	4,143	4,093	△ 940	△18.7		
노성면	3,710	3,161	2,899	2,682	△1,028	△27.7		
상월면	4,080	3,722	3,501	3,474	△ 606	△14.9		
부적면	4,119	3,738	3,555	3,511	△ 608	△14.8		
연산면	6,992	6,311	6,112	6,026	△ 966	△13.8		
벌곡면	2,782	2,542	2,385	2,358	△ 424	△15.2		
양촌면	6,323	6,618	6,338	6,353	+ 30	+0.5		
가야곡	4,112	3,563	3,292	3,277	△ 835	△20.3		
은진면	5,209	4,414	4,435	4,527	△ 682	△13.1		
채운면	2,711	2,302	2,081	2,044	△ 667	△24.6		
취암동	33,719	35,917	35,442	34,819	+1,100	+3.3		
부창동	17,977	16,635	15,319	16,090	△1,887	△10.5		
세대수	56,095	57,826	57,337	57,303	+1,208	+2.2		
65세 이상	인구	27,608	31,095	34,591	35,205	+7,597	27.5	
	비율%	22.2	26.7	31.9	32.7			
내국인	124,232	116,675	108,529	107,525	△16,707	△13.4		
외국인	3,503	3,865	6,411	7,153	+3,650	+104.2		

<표 3-2> 65세 이상 인구 추이(2015~2025. 6월말) (단위: 명)

읍면동	2015.12		2020.12		2025.06		65세 이상 인구증감	
	노인인구	비율(%)	노인인구	비율(%)	노인인구	비율(%)	증감	비율(%)
계	27,608	22.2	31,095	26.7	35,205	32.7	7,597	27.5
강경읍	2,396	24.2	2,670	31.9	2,923	41.3	527	22.0
연무읍	3,542	23.2	3,911	28.5	4,302	34.7	760	21.5
성동면	1,660	34.1	1,774	42.5	1,855	50.1	195	11.7
광석면	1,570	32.3	1,643	38.7	1,795	47.6	225	14.3
노성면	1,123	31.2	1,207	40.0	1,275	47.9	152	13.5
상월면	1,255	31.7	1,368	37.8	1,522	46.3	267	21.3
부적면	1,221	31.1	1,357	37.9	1,538	47.6	317	26.0
연산면	2,051	30.3	2,279	37.1	2,599	46.2	548	26.7
별곡면	928	33.9	1,057	42.7	1,172	51.4	244	26.3
양촌면	2,011	34.1	2,172	34.9	2,258	39.2	247	12.3
가야곡	1,390	35.0	1,469	42.7	1,641	53.1	251	18.1
은진면	1,233	25.8	1,373	34.5	1,507	40.4	274	22.2
채운면	871	32.4	925	40.7	1,018	50.7	147	16.9
취암동	3,906	11.8	4,883	13.9	6,112	18.3	2,206	56.5
부창동	2,451	13.8	3,007	18.3	3,688	23.7	1,237	50.5

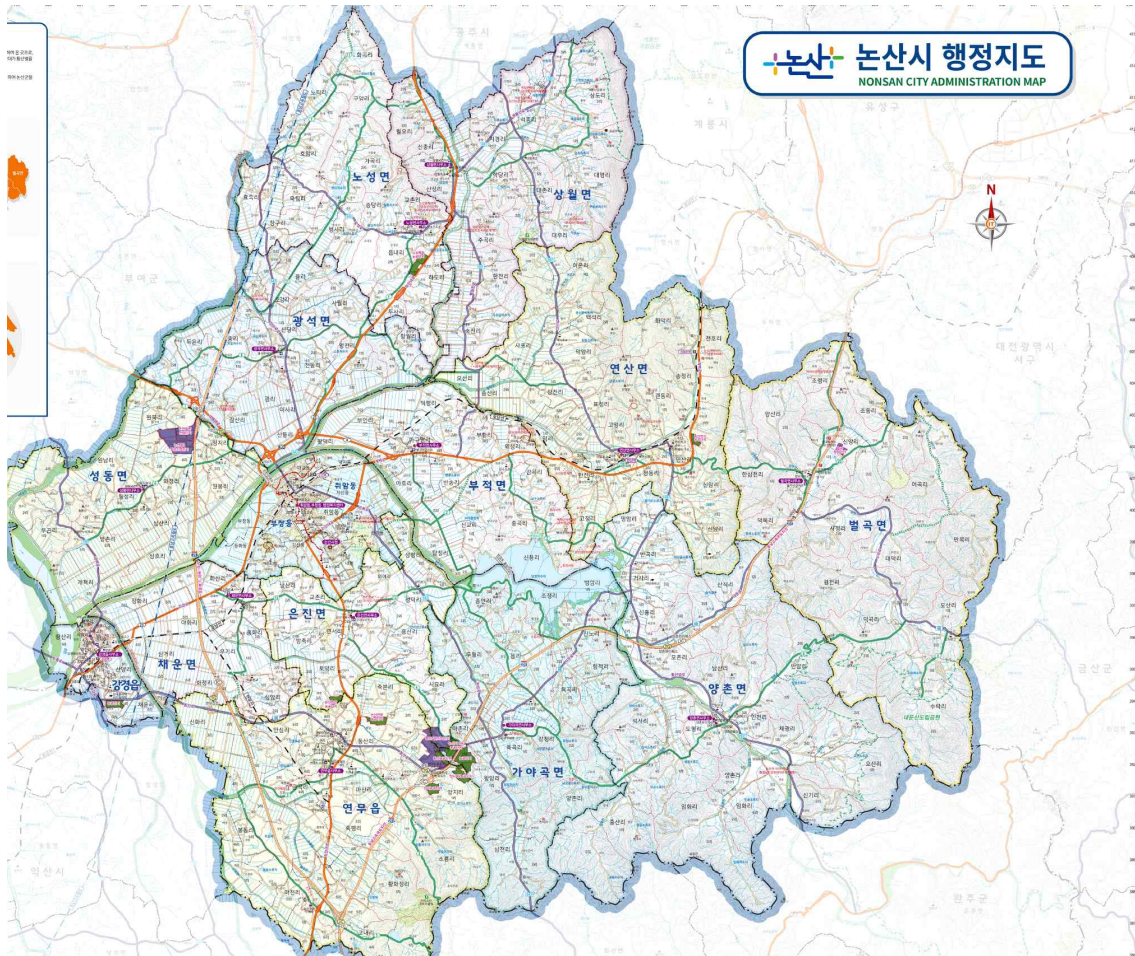
2. 읍·면·동 지역 특성 (2023년 기준)⁹⁾

- 논산시는 전반적으로 농업 중심의 지역경제 구조를 유지하면서도, 읍·면·동별로 특화된 산업 및 자원을 보유하고 있음.
- 강경읍은 젓갈과 전통시장으로 대표되는 상권과 관광자원을 보유하여 매년 많은 관광객을 유치하고 있으며, 연무읍은 국방대학과 육군훈련소가

9) 「논산시통계연보」 및 논산시 읍면 홈페이지 참조

위치해 군사·교육 중심지로 자리잡고 있음.

<표 3-3> 논산시 행정지도



- 계룡면·부적면은 딸기, 인삼 등 지역 특산품의 주산지이자 농촌체험관광 자원이 발달한 지역임.
- 도심부인 취암동·부창동은 행정·상업 기능을 담당하며, 대학 캠퍼스(건양대학교, 금강대학교 등)가 위치해 청년층 수요가 존재함. 반면 연산면, 가야곡면 등 외곽 농촌지역은 농업 비중이 높고 고령화율이 매우 높아 빈집 발생 가능성이 상대적으로 큼.

- 이처럼 논산시는 인구 감소·고령화로 인한 구조적 한계를 안고 있으면서도, 동시에 지역별로 차별화된 산업·관광·교육 자원을 보유하고 있음.
- 따라서 향후 빈집정비 및 활용정책은 단순한 철거 중심에서 벗어나, 지역별 특성을 고려한 맞춤형 전략을 모색할 필요가 있음.
- 예컨대, 강경읍의 빈집은 관광자원과 연계한 게스트하우스·체험공간으로, 연무읍은 군사교육 기반과 연결한 임시 거주공간이나 창업 공간으로, 농촌지역은 농촌체험·귀농 기반시설로 활용하는 방안을 고려할 수 있을 것임.

(1) 강경읍

- **특산품/지역특성:** 강경젓갈(전통 젓갈 시장으로 유명), 수산가공 중심의 역사적 상권(강경포·근대거리), 근대 건축물이 다수 존재
- **관광자원/문화유산:** 강경근대문화거리, 강경포구, 옥녀봉, 강경역사박물관 등 근대문화자원(근대역사·건축물 밀집)
- **주요산업·시설:** 전통시장·어촌·연안 유통 중심(젓갈·수산 유통 관련 소상공인)
- **빈집 집중 구역:** 옥녀봉 일대 구도심
- **특이사항:** 금강 인접 전통적 집산지, 연중 축제(강경젓갈축제)로 지역 경제·관광 기여
- **향후 활용 방향:** 근대거리 관광 연계형 리모델링 유망

□ 65세 이상 인구 비율 및 빈집 수 □

인구수	65세 이상 인구(비율, %)	빈집 수
7,505	2,923(41.3)	46

(2) 연무읍

- **특산품/지역특성:** 농업 기반(원예·딸기 등)·군부대(육군훈련소) 인접 특성 지역 축제(도심형·훈련소 관련 상권 수혜)

- **관광자원/문화유산:** 선샤인랜드(밀리터리 체험관·1950스튜디오 등), 연무대 관련 관광·체험 시설. (논산시 관광·선샤인랜드), 인근 관광지로 연계 가능
- **주요산업·시설:** 육군훈련소(논산훈련소/연무대) 소재-입영·군 관련 수요가 지역경제에 큰 영향, 군사 관련 서비스업
- **특이사항:** 군 수요(주거·편의)로 상업·서비스 수요 높음.
- **빈집 집중 구역:** 중심 상권 주변 구도심
- **향후 활용 방향:** 군사시설 및 관광 연계형 상업·문화 공간 전환 가능

65세 이상 인구 비율 및 빈집 수

인구수	65세 이상 인구(비율, %)	빈집 수
13,348	4302(34.7)	103

(3) 취암동(행정동)

- **특산품/지역특성:** 시(市) 중심의 도심형 주거·상업 밀집지. 행정동
- **관광자원/문화유산:** 관촉사(은진미륵)-국내 최대급 석조미륵보살입상(관광·문화유산의 핵심), 시내 문화시설·근대유산 접근성 높음.
- **주요산업·시설:** 상업·행정·서비스업 중심(시청 인접권 포함)
- **제조업체수:** 상대적으로 적음(상업·서비스 중심)
- **빈집 집중 구역:** 일부 노후 주거지·상업지
- **특이사항:** 인구·상권 밀집으로 빈집 비율은 읍·면보다 낮은 경향
- **향후 활용 방향:** 도시재생·상업시설 연계형 리모델링

65세 이상 인구 비율 및 빈집 수

인구수	65세 이상(비율, %)	빈집수
34,819	6,112(18.3)	11

(4) 부창동(행정동)

- 특산품/지역특성: 논산읍 중심부 행정·상업 지역(상권·시가지 역할)
- 관광자원/문화유산: 근대거리 인근 등 시내 역사자원과 연계
- 주요산업·시설: 소매·서비스·생활업종 중심
- 제조업체수: 소규모 제조·가공업체 약간 존재
- 빈집 집중 구역: 노후 주택 밀집 구역
- 특이사항: 취암동과 함께 시 중심 기능 분담
- 향후 활용 방향: 상업·커뮤니티 공간 연계형 리모델링

65세 이상 인구 비율 및 빈집 수

인구수	65세 이상(비율, %)	빈집수
16,090	3,688(23.7)	7

(5) 성동면

- 특산품/지역특성: 농업 중심(논·채소 등) 전형적 면 지역. 수박·멜론 등 과일 재배로 알려짐.
- 관광자원: '성동 6경' 등 로컬 뷰 포인트(금강변·은행나무·살구나무 등) 홍보 중
- 주요산업·시설: 농업(과채류 중심)·농촌유통·농산물 가공
- 제조업체수: 면 단위 소규모 업체 다수
- 빈집 집중 구역: 중심 마을 내 농가주택
- 특이사항: 농업지대 특성, 인구소멸 위험 지표 확인 필요
- 향후 활용 방향: 농촌체험·로컬푸드 연계형 활용

65세 이상 인구 비율 및 빈집 수

인구수	65세 이상(비율, %)	빈집수
4,401	1,855(50.1)	29

(6) 광석면

- 특산품/지역특성: 전통문화·향토유산 다수(선충사·갈산리곰솔 등), 자연경

관 우수

- **관광자원:** 선충사, 논산 원목다리 등 향토문화자원
- **주요산업·시설:** 농업·임업 중심
- **제조업체수:** 제조업 적음(농업 기반)
- **빈집 집중 구역:** 마을 중심지 소규모 주택
- **특이사항:** 전형적 농촌 면 지역 특성
- **향후 활용 방향:** 농촌체험·관광 연계형 활용

□ 65세 이상 인구 비율 및 빈집 수 □

인구수	65세 이상(비율, %)	빈집수
4,093	1,795(47.6)	28

(7) 노성면

- **특산품/지역특성:** 전형적 농촌지역, 고령화 진행, 국방 관련 교육시설(항공학교 영향권 근접)
- **관광자원:** 노성산성·명재고택 등 역사유적(논산 11경 포함)
- **주요산업·시설:** 농업·관광(역사유적 연계)·소규모 서비스
- **제조업체수:** 면단위 제조업체 소수
- **빈집 집중 구역:** 마을 내 노후 주택
- **특이사항:** 군·국방 교육시설 영향권
- **향후 활용 방향:** 역사문화 연계형 체험시설 가능

□ 65세 이상 인구 비율 및 빈집 수 □

인구수	65세 이상(비율, %)	빈집수
2,682	1,275(47.9)	8

8) 상월면

- **특산품/지역특성:** 상월고구마(지역 5대 특산물에 포함)－품질로 지역브랜드화

- **관광자원:** 농촌 관광(고구마 관련 체험·판매)
- **주요산업·시설:** 농업·농산물 가공
- **교육시설:** 금강대학교(상월면 소재)－지역 고등교육기관(학과 특성에 따라 지역 연계 가능)
- **제조업체수:** 제조업 적음(농업 연계 가공 주류)
- **빈집 집중 구역:** 마을 중심지 농가주택
- **특이사항:** 농촌체험·로컬푸드 연계 여지
- **향후 활용 방향:** 농촌체험·로컬푸드 연계형 리모델링

□ 65세 이상 인구 비율 및 빈집 수 □

인구수	65세 이상(비율, %)	빈집수
3,474	1,522(46.3)	29

(9) 부적면

- **특산품/지역특성:** 전형적 농촌 면 지역, 농업 중심(논산 평야의 전형)
- **관광자원:** 향토유산·농촌 체험 자원, 특별한 대규모 문화유산은 없음.
- **주요산업·시설:** 농업·소상공업
- **제조업체수:** 적음
- **빈집 집중 구역:** 마을 내 오래된 주택
- **특이사항:** 농촌형 생활권
- **향후 활용 방향:** 농촌 커뮤니티·체험시설 연계

□ 65세 이상 인구 비율 및 빈집 수 □

인구수	65세 이상(비율, %)	빈집수
3,511	1,538(47.6)	42

(10) 연산면

- **특산품/지역특성:** 연산대추(국내 유력 집산지)－연산대추 축제로 지역브랜드화(매년 10월)
- **관광자원:** 연산향교, 황산벌 유적지, 연산 전통시장·한옥마을(지역 전통문화

관광 연계)

- 주요산업·시설: 과수·농업·연관 가공업
- 제조업체수: 면내 가공업 위주 소수
- 빈집 집중 구역: 중심 마을 내 구 주택
- 특이사항: 역사유산(황산벌)과 농업 연계 가능성
- 향후 활용 방향: 농업·관광 연계형 활용 가능

65세 이상 인구 비율 및 빈집 수

인구수	65세 이상(비율, %)	빈집수
6,026	2,599(46.2)	24

(11) 별곡면

- 특산품/지역특성: 산림·휴양 자원 다수, 농촌 전형적 면
- 관광자원: 온빛자연휴양림 등 자연휴양지
- 주요산업·시설: 농업·소규모 가공
- 제조업체수: 적음
- 빈집 집중 구역: 마을 중심지 노후 주택
- 특이사항: 인구·산업 규모 작음.
- 향후 활용 방향: 농촌체험형 활용 가능

65세 이상 인구 비율 및 빈집 수

인구수	65세 이상(비율, %)	빈집수
2,358	1,172(51.4)	7

(12) 양촌면

- 특산품/지역특성: 농업(논산 평야의 농산물), 꽃감(감류) 등 지역 가공품, 일부 지역은 딸기·과채류
- 관광자원/문화유산: 꽃감말리기 풍경 등 지역관광 연계 가능
- 주요산업·시설: 농업·가공업(감류)
- 제조업체수: 가공·농업관련 업체 일부

- 빈집 집중 구역: 중심 마을 주택
- 특이사항: 곳감 이미지 지역 연계
- 향후 활용 방향: 지역 특산품 연계형 체험·리모델링

65세 이상 인구 비율 및 빈집 수

인구수	65세 이상(비율, %)	빈집수
6,353	2,258(39.2)	22

(13) 가야곡면

- 특산품/지역특성: 전형적 농촌지역(논산 산간·계곡 자원 포함)
- 관광자원: 자연경관 중심, 마을별 향토자원·등산로 등 소규모 관광요소
- 주요산업·시설: 농업·농촌 지원시설
- 제조업체수: 매우 적음
- 빈집 집중 구역: 마을 중심 주택
- 특이사항: 농촌형 생활권
- 향후 활용 방향: 농촌체험·로컬푸드 연계형 활용

65세 이상 인구 비율 및 빈집 수

인구수	65세 이상(비율, %)	빈집수
3,277	1,641(53.1)	18

(14) 은진면

- 특산품/지역특성: 역사문화(은진향교 등)·농업중심
- 관광자원/문화유산: 관촉사(미륵불)·은진향교·주요 문화유적 소재(관촉사 위치: 은진면)(논산 향토유산 자료)
- 주요산업·시설: 농업·관광(사찰 연계)·소규모 가공업체
- 제조업체수: 소수 가공업체 존재 가능
- 빈집 집중 구역: 중심 마을 내 주택
- 특이사항: 주요 사찰로 관광·문화적 가치 큼.
- 향후 활용 방향: 사찰·문화관광 연계형 활용

□ 65세 이상 인구 비율 및 빈집 수 □

인구수	65세 이상(비율, %)	빈집수
4,527	1,507(40.4)	27

(15) 채운면

- 특산품/지역특성: 농촌·산간지 특성, 지역 소규모 축제·향토행사 등
- 관광자원/문화유산: 농촌 경관·소규모 문화재
- 주요산업·시설: 농업·임업 중심
- 제조업체수: 적음
- 빈집 집중 구역: 마을 중심 노후 주택
- 특이사항: 면 단위 소규모 커뮤니티 특성
- 향후 활용 방향: 농촌체험·커뮤니티 연계형 활용

□ 65세 이상 인구 비율 및 빈집 수 □

인구수	65세 이상(비율, %)	빈집수
2,044	1,018(50.7)	24

(16) 취암동·부창동(행정동, 통합표기)

- 도심권(행정·상업)·문화자원(관측사 등) 집중
- 특산품/지역특성: 시 중심 상업·행정지구(시청·공공기관 인접)
- 관광자원/문화유산: 근대거리·시내 역사자원 연계
- 주요산업·시설: 행정·상업·서비스업 집중
- 제조업체수: 제조업 적음(상업·서비스 중심)
- 빈집 집중 구역: 일부 노후 주거·상업지
- 특이사항: 시 행정·상업 중심지로 빈집 발생률 상대적 낮음(추정)
- 향후 활용 방향: 도시재생·상업시설 연계형 리모델링

□ 65세 이상 인구 비율 및 빈집 수 □

인구수	65세 이상(비율, %)	빈집수
50,909	9,800(19.25)	18

(17) 추가적 지역브랜드/시티 차원 특성

- **논산 딸기·쌀·과일류** 등 논산 전체의 농특산물 브랜드(논산 딸기 등)로 관광·체험 축제화 진행
- **역사·문화자산**(관촉사 은진미륵·노성산성·강경 근대유산 등)과 군사 관련 관광·체험(선샤인랜드·육군훈련소) 관련 방문수요가 혼재되어 있어, 관광 수요의 성격이 다양함.

제2절 빈집 현황, 정비 및 활용정책(사업)

1. 논산시 읍·면·동별 빈집(주택, 무허가주택 포함) 현황

- 2025년 빈집 실태조사에 따르면 논산시의 빈집은 총 425호로 파악되었음. 이 중 단독주택이 314호로 가장 큰 비중을 차지하며, 공동주택 7호, 기타 건물 104호가 포함됨.
- 빈집은 전기·수도 사용량을 기준으로 1년 이상 미사용된 주택을 조사한 결과이며, 미분양주택이나 공공임대주택은 제외되었음.
- 등급별로 보면 정비·활용이 가능한 1등급 빈집은 114호, 관리가 가능한 2등급은 256호, 안전상 철거가 필요한 3등급은 55호로 나타나, 전반적으로 관리·활용 가능 주택이 다수를 차지하고 있음.

<표 3-4> 논산시 읍·면·동별 빈집(주택, 무허가주택 포함) 현황

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">○ 빈집 총수(단독주택, 다가구주택, 기타)<ul style="list-style-type: none">- 2025년 빈집실태조사 결과, 빈집 425호
(단독주택 314호, 공동주택 7호, 기타 104호)- 빈집 실태조사(1년 이상 전기, 상수도 사용량이 없는 주택 조사, 미분양주택·공공임대주택 제외)○ 빈집 중 정비가능 또는 철거대상 주택수<ul style="list-style-type: none">- 정비가능(1등급): 114개, 관리가능(2등급): 256개, 철거대상(3등급): 55개 |
|--|

2. 논산시 빈집 정비 및 활용사업

- 논산시는 이러한 빈집을 방치하지 않고, 지역 여건에 맞게 철거·리모델링·재활용하는 정책을 추진 중임. 자체사업과 더불어 행정안전부·국토부·농식품부 등 중앙부처, 충청도 보조사업을 연계하여 도시재생, 귀농·귀촌 지원, 주차장 조성 등 다각적인 활용을 도모하고 있음.
- 특히 농촌 지역의 특성과 인구 유입 정책을 결합하여, 빈집을 단순 철거에 그치지 않고 청년 및 귀농세대의 정착 기반, 생활 SOC 확충 자원으로 활용하는 데 중점을 두고 있음.
- 즉, 논산시는 단순히 빈집을 줄이는 것이 아니라, 지역 재생과 인구 정착을 동시에 달성할 수 있는 전략적 접근을 취하고 있음.

3. 청년·예비귀농인 임시주거공간(빈집 리모델링) 조성사업

- 논산시는 향후 지방소멸 위기에 대응하기 위해 청년·예비귀농인을 위한 임시주거공간 조성사업을 본격적으로 추진하고 있음.
- 이 사업은 2025년부터 시작되며, 등기부 등본이 있는 지역 내 빈집(원룸)을 리모델링하여 최대 50실 규모의 임시주거공간으로 조성하는 것임.
- 총사업비는 10억 원(지방소멸대응기금 8억 원, 시비 2억 원)으로 편성되었으며, 리모델링 완료 후 7년간 논산시에 무상 임대됨.
- 입주자는 논산시 외 도시지역 거주 청년 및 귀농 희망자를 대상으로 모집되며, 1년 단위 계약으로 최대 2년까지 거주할 수 있음. 보증금 100만원과 월 관리비 10만 원 이내를 부담하게 되며, 입주자는 농업 관련 교육을 이수해야 함.
- 논산시는 단기적 빈집 관리와 철거를 넘어, 중장기적으로는 인구 유입과 농촌 활력 제고를 동시에 달성하기 위한 실험적 모델을 추진하고 있음.

<표 3-5> 청년·예비귀농인 임시주거공간(빈집 리모델링) 조성사업 계획(2025~)

구분	사업기간	사업규모	총사업비	재원구성	비고
청년·예비 귀농인 임시 주거 공간 조성	2025년~(단계 별 추진)	빈집(원룸) 50실 이내	1,000,000 천원	지방소멸 대응기금 800,000천원 시비 200,000천원	리모델링 후 7년간 무상임대, 청년·귀농 정착 지원

제3절 논산시 빈집정비·활용 예산 편성 내역 및 세부집행내역(최근 5년간)

최근 5년간 논산시의 빈집 정비 및 활용사업은 단계적으로 추진되어 왔음.

1. 빈집정비사업(철거 중심)

- 2021년 150백만 원(50동) 규모로 시작하여, 2023년에는 680백만 원(170동)을 집행하였으나 이후 2024년 600백만 원(150동), 2025년 300백만 원(75동) 등 점차 축소 추세를 보이고 있음.

2. 빈집활용사업(재생·리모델링 등)

- 2021년 1,300백만 원(50개소)을 투입한 것을 시작으로, 2025년에는 50백만 원(2개소) 수준으로 규모가 축소되었음. 다만, 활용사업은 공공주차장 조성 등 지역 생활 인프라 확충을 중심으로 추진되었으며, 동당 평균 25~30백만 원이 투입되었음.

3. 지원금 규모 및 효율성

- 주택 1동당 지원금은 2021년 3백만 원에서 2023년 이후 4백만 원으로 상향되었다. 실적 면에서도 2023년에 186동이 정비되는 등 효율적인 집행이 이루어진 바 있음.

4. 국가·도 보조사업 연계

- 2025년에는 행정안전부 지원사업을 통해 2개소가 추가로 추진 중임. 이처럼 논산시는 철거와 재생을 병행하되, 점차 단순 철거에서 활용 중심의 사업으로 전환하는 흐름을 보이고 있음.

**<표 3-6> 논산시 빈집정비 및 활용사업 연도별 예산·실적 요약표
(2021~2025)**

연도	빈집정비사업 (철거)	빈집활용사업 (재생·주차장 등)	지원금 단가/실적	정부충남도 보조사업(활용)	비고
2021	150백만원/ 50동	1,300백만원/50개소 (주차장: 48개소, 동당 26백만원)	동당 300만원/ 35동 정비	-	초기 대규모 투자, 철거·주차장 조성 병행
2022	360백만원/ 120동	400백만원/20개소 (주차장: 18개소, 동당 30백만원)	동당 300만원/ 102동 정비	-	주차장 활용 중심
2023	680백만원/ 170동	200백만원/ 6개소 (주차장: 6개소, 동당 30백만원)	동당 400만원/ 186동 정비	-	정비물량 최대(186동)
2024	600백만원/ 150동	100백만원/3개소 (주차장: 4개소, 동당 25백만원)	동당 400만원/ 150동 정비	-	예산 축소, 효율적 집행
2025	300백만원/ 75동	50백만원/2개소 (주차장: 추진 중)	동당 400만원/ 18동 정비	행안부 보조사업 2개소 추진	자체사업 축소, 보조사업 확대

제4절 빈집 정비 및 활용 관련 제도(조직 및 조례 등)

1. 담당 조직

○ 건설미래국

(1) 도시주택과: 공동주택 분야

빈집정비사업, 슬레이트 처리사업

(2) 도시재생과

(가) 도시재생정책 분야

- 도시재생 전략계획 및 활성화 계획 수립·변경
- 도시재생사업 발굴 및 공모
- 도시재생 주민역량강화 프로그램 운영 관리
- 도시재생지원센터 운영

(나) 도시재생사업 분야

- 도시재생뉴딜사업(화지,강경,해월마을)
- 취약지역 생활여건 개선사업(떡골마을)
- 소규모 도시재생사업 추진

2. 조례 등 법적 기반

(1) 「논산시 빈집정비 지원 조례」 (2016. 09. 30. 제정)

- 빈집 실태조사, 정비계획 수립·시행, 철거·활용 지원 규정
 - 지자체 권한 및 지원 근거 마련
- 소유자 부담 완화 및 민간참여 활성화 근거 포함

<표 3-7> 「논산시 빈집정비 지원 조례」

「논산시 빈집정비 지원 조례」

충청남도 논산시 2016.09.30 건설미래국 도시주택과

제1조(목적) ~ 제4조(법령 등과의 관계) (생략)

제5조(지원계획의 수립·시행) ① 시장은 빈집정비 지원을 위한 계획(이하 “지원계획”이라 한다)을 매년 수립·시행하여야 한다.

② 지원계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 지원계획의 목표와 방향
2. 빈집정비 지원을 위한 시책 개발에 관한 사항
3. 제6조에 따른 지원대상 등에 관한 사항
4. 빈집정비 지원을 위한 재원 조달에 관한 사항
5. 그 밖에 빈집정비 지원을 위하여 필요한 사항

③ 시장은 제1항에 따른 지원계획을 효율적으로 수립·시행하기 위하여 빈집 실태 조사를 실시할 수 있다.

제6조(지원대상 등) ① 시장은 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 빈집정비 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

1. 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 및 차상위계층 소유의 빈집
2. 빈집 철거 후 3년 이상 공공용지(주민쉼터, 문화여가시설, 운동시설, 공용텃밭, 녹지공간, 공용주차장 등을 말한다.)로 제공하기로 소유자가 동의서를 제출한 빈집
3. 빈집으로 인한 사고 방지, 범죄예방 및 화재예방 등의 조치를 위해 필요한 사항
4. 그 밖에 빈집정비 지원을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 경우

② 제1항에 따른 지원기준, 지원방법, 지원절차 등 지원에 필요한 사항은 시장이 따로 정한다.

제7조(빈집 관리) 시장은 미관을 저해하거나 범죄, 붕괴 등 각종 사고발생 우려가 있는 빈집의 소유자에게 철거를 권고할 수 있다.

제8조·제9조 (생략)

(2) 「논산시 귀농인 지원 조례」 (2012.03.12. 제정)

· 빈집 매입 수리 시 행정적 편의 제공

<표 3-8> 「논산시 귀농인 지원 조례」

「논산시 귀농인 지원 조례」

충청남도 논산시 2022.09.13 농업기술센터 지도정책과

제1조(목적) ~ 제2조(정의) (생략)

제2장 귀농인 지원 위원회

제3조(귀농인지원위원회 설치 및 구성) ① 귀농인 지원의 체계적인 추진을 위하여 논산시귀농인지원위원회(이하“위원회”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

② 위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성하되, 위원장은 부시장이 되고, 부위원장은 농업기술센터소장이 된다.

③ 시장은 부시장, 농업기술센터소장, 지도정책과장, 농촌활력과장, 축수산과장, 산림공원과장을 당연직 위원으로 임명하고, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 위촉직 위원으로 위촉한다.

1. 논산시의회 의장이 추천하는 시의원
2. 귀농인 유치 및 지원에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람
3. 농업생산자 단체 및 귀농단체에서 추천하는 사람
4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사람

④ 시의원 및 공무원인 위원의 임기는 해당 직위의 재임기간으로 하고, 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 보궐 위원의 임기는 전임위원의 남은 임기로 한다.

⑤ 위원회에는 간사 1명을 두되, 간사는 위원회를 주관하는 부서의 담당공무원이 된다.

⑥ 위촉직 위원 구성 시 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 아니하도록 하여야 한다.

제4조(위원회의 기능) 위원회의 주요기능은 다음 각 호와 같다.

1. 귀농인 유치 및 지원에 관한 주요 계획 수립·심의
2. 귀농인의 자격 및 사업계획 심의
3. 귀농인의 고충처리 협의
4. 지원의 취소 및 지원금의 회수에 관한 사항 심의
5. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항 협의

제5조(회의 및 의결) ① 위원장은 위원회를 대표하고, 위원회를 소집하며 위원회의 업무를 총괄한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 부위원장이 그 직무를 대행하며, 위원장과 부위원장이 모두 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

③ 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

④ 위원장은 회의 개최 3일 전까지 회의일시와 장소 및 안건을 각 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하는 사항은 그러하지 아니한다.

제6조(위원회의 수당과 여비지급) 시장은 위원회에 출석한 위원에게 예산의 범위에서 「논산시 각종 위원회 설치 및 운영 조례」에 따라 수당 및 여비 등 실제비용을 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 소관업무에 직접적으로 출석하는 경우에는 그렇지 않다.

제3장 귀농자에 대한 지원

제7조(교육훈련 지원) ① 시장은 귀농인의 조기 정착을 위한 관련 정보를 제공할 수 있다.

② 시장은 성공적인 정착에 필요한 교육훈련을 제공할 수 있다.

③ 시장은 귀농인의 교육 훈련에 필요한 경비를 예산의 범위에서 일부 또는 전액을 지원할 수 있다.

제8조(사업의 지원) ① 시장은 귀농인의 소득 및 경영안정을 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 다음 각 호의 사업에 예산의 범위에서 보조 또는 융자를 지원할 수 있다.

1. 귀농 정착을 위한 사업

- 2. 친환경 농업을 위한 사업
- 3. 농업경영의 규모화 등 구조조정을 위한 지원
- 4. 그 밖에 귀농인의 영농에 필요한 지원

제9조(시설 보조) ① 시장은 귀농인이 주거에 필요한 빈집을 매입하고 수리하는데 행정적인 편의를 제공할 수 있다.

② 시장은 예산의 범위에서 수리비를 지원할 수 있다

제4장 보칙

제11조(귀농인에 대한 사후관리) ① 시장은 귀농인에게 지원하는 모든 자금을 「논산시 지방보조금 관리 조례」에 따라 지원 및 정산하고 목적 이외에 사용되는 일이 없도록 지도 및 감독을 철저히 하여야 한다.(개정 2014. 12.30)

② 시장은 보조금 등의 지원 사항을 확인하기 위하여 필요한 때에는 관련 자료의 제출을 요구하거나 관계 공무원이 방문하여 조사 등을 실시할 수 있다.

제12조(지원의 취소 및 지원금의 회수 등) ① 시장은 각종 지원을 받은 사람이 다음 각 호의 하나에 해당하는 때에는 지원을 취소하고, 지원금의 전부 또는 일부를 회수해야 한다. 다만, 천재지변 등 불가피한 사유가 인정 되는 경우에는 예외로 한다.

- 1. 귀농인이 보조 또는 용자를 받은 후 사업장을 이탈하거나 지원목적 이외의 용도로 사용하는 경우
- 2. 지원을 받은 후 5년 이내에 다른 지역으로 이주 또는 전출하거나 실제 농업에 종사하지 아니한 경우 또는 영농기반 확보가 불가능한 것이 확실한 경우
- 3. 농업과 무관한 사업체를 경영하는 경우
- 4. 거짓 또는 부정한 방법으로 지원을 받은 사실이 발견되는 경우
- 5. 지원대상 사업의 일부 또는 전부를 포기하거나 축소하는 경우
- 6. 「논산시 지방보조금 관리 조례」의 규정을 위반하는 경우
- 7. 그 밖에 시장이 귀농인으로 존속시킬 수 없거나 지원사업의 목적달성이 어렵다고 인정되는 경우

제13조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

(3) 「논산시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 (2016.12.30. 제정)

- 도시재생사업과 연계해 빈집 활용 가능 근거
- 게스트 하우스(guest house) 등 도시재생구역의 관광활성화를 위해 필요한 시설

(4) 「충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 (2018.12.31. 제정)

- 정비사업 정의, 대상 지정, 철거 명령 등의 근거 제공

<표 3-9> 「충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」

<p>충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 (제정) 2018-12-31 조례 제 4434호</p> <p>제1장 총칙</p> <p>제1조(목적)부터 제4조(법령 등과의 관계)까지 (생략)</p> <p>제2장 빈집정비사업</p> <p>제5조(빈집의 철거명령 시기) 영 제9조제2항에서 “시·도 조례로 정하는 기간”은 빈집정비계획을 고시한 날부터 6개월로 한다.</p> <p>제5조의2(빈집의 활용) ① 도지사 및 사업시행자는 빈집을 매입하거나 소유자와 협약을 통해 다음 각 호의 시설로 활용할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 고령자, 장애인, 한부모가족, 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 다양한 임대수요를 고려한 임대주택 2. 도서관, 마을회관, 주민운동시설, 공용주차장, 마을텃밭 등 주민복지 증진 또는 공공의 목적을 위한 시설 3. 소방·보안·방범시설, 관리사무소, 경비실 등 마을의 안전 및 공동관리를 위해 필요한 시설 4. 그 밖에 도지사가 필요하다고 인정하는 시설 <p>② 도지사는 빈집소유자가 제1항 각 호에 해당하는 시설로 활용할 수 있도록 예산의 범위에서 보조금을 지원할 수 있다.</p> <p>제5조의3(빈집정비사업 추진) ① 도지사는 제5조의2제1항 각 호에 해당하는 시설을 공급하기 위한 빈집정비사업을 추진할 수 있다.</p>
--

- ② 도지사는 제1항에 따른 빈집정비사업을 공모를 통해 추진 할 수 있다.
- ③ 도지사는 빈집정비사업을 시행하는 경우 「충청남도 도시 및 주거환경정비 조례」 제55조에 따른 도시·주거환경정비기금을 사용할 수 있다.
- ④ 도지사는 빈집정비사업을 추진할 경우 규칙으로 정하는 빈집정비를 전문성 있는 기관에게 위탁할 수 있다.

제6조(감정평가업자의 선정기준 등) ① 영 제10조제4항에 “시·도 조례로 정하는 감정평가업자의 선정 절차 및 방법”은 다음 각 호와 같다.

1. 시장·군수는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “감정평가법”이라 한다) 제21조에 따라 신고한 감정평가사와 같은 법 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인 중에서 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 감정평가업자를 선정한다.

- 가. 감정평가업자의 업무수행실적
- 나. 감정평가업자에 소속된 감정평가사의 수
- 다. 법규준수 여부

2. 감정평가업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다.

- 가. 감정평가법 제32조에 따른 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자
- 나. 감정평가법 제41조제1항에 따른 과징금 또는 제52조에 따른 과태료 부과 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자
- 다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제95조, 감정평가법 제49조 또는 제50조에 따른 벌금형 이상의 선고를 받고 1년이 경과되지 아니한 자

② 제1항에서 정한 사항 외에 감정평가업자 선정 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 도지사가 따로 정한다.

제7조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제11조제11호에서 “그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 사항을 말한다.

- 1. 착오입이 명백한 사항
- 2. 법령 또는 조례 등의 개정에 따라 단순한 정리를 요하는 사항
- 3. 영 제12조제4호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 명세와 권리자의 성명 및 주소를 변경하는 경우
- 4. 사업시행자의 대표자를 변경하는 경우
- 5. 주된 사무소의 소재지를 변경하는 경우

제8조(사업시행계획서의 작성) 법 제13조제6호에서 “시·도 조례로 정하는

사항”이란 영 제12조 각 호의 사항을 말한다. 이 경우 기존주택의 철거계획서에는 주택 및 상가 등 빈집 관리에 관한 사항, 비산먼지·소음·진동 등의 방지대책, 공사장 주변 안전관리 대책을 포함하여야 한다.

제9조(빈집정보시스템의 구축) ① 도지사는 법 제15조제1항에 따라 빈집을 효율적으로 정비하기 위한 정보시스템을 구축·운영할 수 있다.

② 도지사는 제1항에 따른 빈집정보시스템을 영 제15조제1항 각 호에 따른 전문기관의 어느 하나를 지정하여 대행하게 할 수 있다.

③ 도지사는 제1항에 따른 빈집정보시스템 구축을 위하여 필요한 경우에 자료 또는 정보의 제공을 시장·군수에게 요청할 수 있다.

제3장 소규모주택정비사업

제10조(지정개발자의 정보 제공)부터 제25조(사업비의 보조 등)까지 (생략)

제4장 사업 활성화를 위한 지원

제25조(사업비의 보조 등)부터 제29조의2(거점사업 통합 시행)까지 (생략)

제5장 보칙

제30조(기술지원 및 정보제공)부터 제32조(관계서류의 인계)까지 (생략)

3. 사업계획 수립

- 논산시의 빈집 정비 및 활용사업은 인구감소, 농촌 고령화, 도시지역의 주거환경 노후화 등 복합적 요인에 의해 발생한 구조적 문제를 해결하기 위한 정책적 대응임. 논산시 지역 여건과 실태 등을 바탕으로 체계적·지속 가능한 관리 및 활용 체계를 확립하기 위한 중장기적인 빈집정비계획이 필요함.
- 현재 논산시는 빈집 실태조사 및 일부 농촌지역 중심의 정비사업을 추진하고 있으나, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조10)에서 명시

10) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조(빈집정비계획의 수립) ① 시장·군수등은 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈집정비에 관한 계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 때에는 빈집정비계획 수립 후 1년마다 해당 계획의

한 ‘빈집정비계획’을 아직 수립하지 못한 상태임. 같은 법 제4조는 시장·군수 등이 5년마다 해당 지역의 빈집 정비 및 활용을 위한 기본방향, 추진계획, 재원조달계획 등을 포함한 법정계획을 수립·시행하도록 규정하고 있음.

- 빈집정비계획은 지역 내 빈집의 분포, 유형, 활용수요를 종합적으로 분석하고, 단계별 정비목표와 실행전략을 제시하는 법정 계획으로, 관련 사업의 체계적 추진과 재정투입의 효율화를 위해 반드시 필요함.
- 따라서 논산시는 「충청남도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 및 중앙정부의 가이드라인을 토대로, 실태조사 결과를 반영한 중장기 ‘논산시 빈집정비계획’을 조속히 수립할 필요가 있음. 이를 통해 부처별·사업별로 분산된 정비사업을 통합 관리하고, 도시재생·주거복지·귀농귀촌 정책과 연계한 실행체계를 구축할 수 있을 것임.
- 논산시에서 중장기적인 빈집정비계획을 수립할 경우에는 다음 사항을 고려할 필요가 있음.
- 첫째, 빈집정비 기본 방향은 단순한 철거 중심의 정비를 넘어 활용과 재생 중심의 선순환 구조 구축에 둠. 이를 위해 ‘빈집 실태조사 - DB화 - 정비 우선순위 설정 - 활용모델 발굴 - 주민참여형 운영’으로 이어지는 단계적 계획을 수립함.
- 둘째, 빈집정비계획 수립의 체계는 다음과 같은 단계로 구성하는 것이 바람직함.
 - ① 기초조사 및 실태분석 단계에서는 읍·면·동별로 빈집의 입지, 구조, 관리상태, 소유형태를 조사하여 GIS 기반 관리시스템에 등록함.
 - ② 정비·활용 우선순위 설정 단계에서는 위험등급, 접근성, 활용잠재력,

타당성을 재검토할 수 있다.

1. 빈집정비의 기본방향
 2. 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법
 3. 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획
 4. 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항
 5. 그 밖에 빈집정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② ~ ⑧ (생략)

지역사업 연계성 등을 기준으로 사업대상지를 선정함.

③ 사업유형별 세부계획 단계에서는 철거형(위험주택 해소 중심), 리모델링형(임대·창업·귀농형 활용), 커뮤니티형(공유공간·생활SOC 조성) 등으로 구분하여 계획을 구체화함.

재원조달 및 추진관리 단계에서는 시비를 기본으로 하되, 도비·국비(도시재생, 농촌정비, 귀농정착 지원사업 등) 및 민간참여형 투자사업을 병행 추진함.

- 셋째, 추진체계 및 역할분담을 명확하고 구체적으로 해야 할 것임.
「논산시 빈집정비 지원 조례」를 근거로 도시재생과, 건축과, 주택과 및 정보통신과 등 관련 부서 간 협업체계를 구축하고, 민관협력형 운영을 위한 ‘논산시 빈집활용협의체’(가칭)를 구성하는 것을 검토함. 협의체에는 행정, 주민대표, 전문가, LH, 한국부동산원 등 공공기관이 공동 참여하여 사업의 기획·심의·성과평가를 담당함.
- 넷째, 상위계획과의 연계성을 강화해야 할 것임.
「논산시 도시재생 활성화계획」, 「농촌지역 생활권 활성화계획」, 「충청남도 빈집 및 소규모주택 정비계획」 등과의 연계 속에서 빈집정비사업의 중장기 방향을 설정함. 특히 도시·농촌 통합형 빈집정비 모델을 확립하여, 제5장에서 제시된 ‘도시재생 연계형’ 및 ‘귀농정착형’ 사업모델이 실제 행정계획에 반영되도록 함.
- 다섯째, 성과관리 및 평가체계를 구축할 필요가 있음. 계획 수립 단계에서부터 빈집 정비 및 활용성과 지표(빈집감소율, 활용률, 주민참여도, 민간투자 유치실적 등)를 설정하고, 매년 평가결과를 차년도 계획에 환류하는 체계를 구축함.
- 마지막으로, 지속적 모니터링 및 보완체계를 구축함. 빈집 발생은 지역 인구구조, 산업변동, 토지이용계획 변화 등과 밀접히 연관되므로, 행정은 실태조사를 주기적으로 갱신하고, 빈집 관리 DB를 기반으로 계획을 보완·수정해 나가야 함.

<각주>

1. 「논산시 빈집정비 지원 조례」 제4조(시장 등의 책무) 및 제5조(사업의 추진)
2. 충청남도, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」(2021), 제3조(도의 책무) 및 제9조(재정 지원)
3. 논산시, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」(2020), 제7조(도시재생 사업의 추진)
4. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제4조(빈집정비계획의 수립), 법률 제16200호(2019. 1. 15. 시행)

제4장 국내외 빈집 정비 및 활용 우수 사례 분석

- 빈집 문제는 더 이상 특정 지역의 고립된 현상이 아니라, 도시와 농촌을 가리지 않고 우리 사회 전반에 걸쳐 확산되고 있는 구조적 도전 과제임.
- 이에 따라 국내·외 여러 도시들은 지역 특성과 자원에 기반한 다양한 정책적 해법을 모색하며, 혁신적 모델을 추진하고 있음.
- 이 연구에서는 국내·외 우수사례를 체계적으로 분석하여, 논산시 빈집 정책이 나아가야 할 방향에 실질적 시사점을 제시하고자 함.

제1절 국내 자치단체 우수사례 분석¹¹⁾

- 국내 각 지방자치단체들은 인구 감소, 주거환경 악화, 지역경제 침체 등 복합적 문제 속에서 빈집 정비와 활용을 지역재생의 핵심 정책으로 추진하고 있음.
- 이를 위해 자치단체에서는 조례 제정, 기금 설치, 도시재생 뉴딜과의 연계 등 제도적 기반 위에 다양한 사업 모델을 추진한 성과는 주목할만하다 할 것임.
- 우리나라 14개 지방자치단체의 사례를 중심으로 정책적 배경, 사업 설계, 현장 운영 및 성과를 심층적으로 소개하고자 함.

1. 부산광역시 영도구

(1) 제도(조례)

- 「부산광역시 영도구 빈집 정비 지원 및 관리 조례」(2021.02.05. 제정)

11) 자치단체 빈집 정비·활용 사례는 해당 자치단체 홈페이지 및 사업계획서, 언론보도 내용을 참고하여 작성하였음.

(제정 취지·용어·정비 지원 근거 규정)

- 「부산광역시 영도구 빈집정비기금 설치 및 운용 조례」(2024.07.12. 제정)
(빈집 매입·철거·활용을 위한 안정적 재원 조성)
- 「부산광역시 빈집 및 소규모주택 정비 조례」(2018.07.11. 제정)(빈집정비계획·안전조치·지원체계 규정)

(2) 대표 활용·정비 사례

(가) 흰여울문화마을: 빈집→예술창작·관광 거점

- 2011년 영도구 도시재생사업과 연계, 빈집 3채를 리모델링해 지역 예술가 작업공간으로 제공하면서 마을 활성화 본격화. 2015년 국토교통부 도시활력화 증진지역 개발사업 선정으로 안내센터 등 기반 확충

(나) 봉산마을(봉래2동): “빈집 없는 봉산마을(=베리베리굿)” 프로젝트

- 1) 배경: 도시재생 착수 시점 총 400여 채 중 80~87채가 빈집으로 마을 관리(사회적)협동조합 주도, 빈집 리모델링·체험공간 조성·게스트하우스 운영 등으로 청년 유입·자립경제 기반 형성이 필요

2) 프로그램 구성

- ‘빈집줄게! 살리올래?’(도시재생 뉴딜 시범사업, 2020) 결과보고서 공개: 빈집 매칭·리모델링·입주전환 실험, 골목 경제·커뮤니티 회복
- 빈집 리모델링 게스트하우스를 마을협동조합이 운영, 수익을 마을기금으로 환류

- 2018년 이전부터 빈집을 ‘마을쉼터’·‘게스트하우스’로 바꾸는 공공-민간 협력 사업 시행
- 2023~2024년에는 빈집을 문화 전시공간으로 활용(‘비주류사진관’ 등)하며 골목 활성화 지속

(3) 성과 포인트(정책 사례 정리)

- 공공(뉴딜) 재원·사적투자·마을협동조합을 혼합재원으로 결합해 소규모 빈집을 순차적으로 리모델링
- 관광·체험·숙박을 결합한 운영수익→마을기금 구조로 지속가능성 확보
- 일부 사업은 소액 예산(시비 11백만+구비 5백만=총 16백만 원)으로도 ‘가시적 개선’ 효과 달성

(4) 광역-기초 연계 사업(2024~2025)

- 부산시 ‘빈집정비 혁신대책’(2024.11 발표)과 2025.4 실행계획에서 영도구: 빈집 매입→임대사업(외국인 유학생 기숙사) 모델을 시비 지원 대상으로 선정(민관협의체 평가). 영도구의 ‘공익임대형 활용’ 사업이 본격적으로 시행

(5) ‘영도구 빈집’ 성공 요인

- **제도화:** 구 조례(정비지원+기금)→정비·매입·활용의 법·재정 기반 마련
- **단계적 파일럿**→확산: 봉산·현여울에서 소규모 시범→수익 환류 구조 정착→관광·체험·거주 수요 결합

- **광역 연계 투자:** 부산시 혁신대책으로 유학생 기숙사형 임대 등 신규 수요 결합형 활용 지원
- **데이터 기반 집행:** 공공데이터로 철거·정비 실적과 동별 현황 공개, 2025년 제2기 계획 수립으로 연계

2. 광주광역시 남구

(1) 실태 현황

- 빈집 수량 (2020년 기준 연합뉴스 보도): 광주 남구 내 빈집은 총 614호에 달하며, 월산동(181호), 사직동(94호), 대촌동(92호) 등에 집중됨.
- 이 중 290호는 구조적 훼손이 심한 위험 등급, 즉 철거나 안전조치가 필요한 상태였으며, 나머지 324호는 상태가 양호해 재활용 가능함. 이를 토대로 생활 SOC 또는 공공임대주택 등 활용 방안 모색함.

(2) 활용 방향 구상 및 계획

- 공공기관 보도 내용 기반 계획 방향: 남구청 관계자는 빈집이 증가하면 정주 여건이 나빠지고 우범화 우려가 크다는 점을 인식하고, 빈집 매입 → 생활SOC(공원·주차장 등) 및 임대 주택용으로 검토

(3) 제도적 기반

- 조례 제정: 「광주광역시 남구 빈집 정비 및 활용에 관한 조례」(2015.04.30. 제정, 2021.03.29. 전부개정)를 제정하여 빈집 정비 절차 간소화 및 건축 기준 완화, 주민 임대·공동시설 활용 기반 마련

(4) 활용 모델 및 추진

- 광주 남구는 다음과 같은 방향으로 적극적인 활용모델을 수립하고 있음.

<표 4-1> 광주광역시 남구 활용 모델

전략 영역	구체 내용
매입→생활SOC 전환	빈집을 매입해 소공원·주차장·쉼터 등 주민복지 공간으로 전환 가능
중·저가 매입+임대주택 활용	상태 양호한 건물은 리모델링 후 공영 임대 주택(예: 청년, 신혼부부 대상)으로 활용할 수 있음.
문화·커뮤니티 공간 전환	역사적 의미가 있는 구도심 빈집을 작은 도서관, 커뮤니티 센터, 전시 공간 등으로 활용
단계적 실행	위험 빈집부터 우선 철거→구조적 안정 확보→공공용 활용 단계로 추진 가능
제도 정비 필요	중장기적 사업 추진을 위해 빈집정비조례, 기금, 매칭 구조 등 광역 및 구 차원의 제도 기반 마련 필요

3. 제주특별자치도

(1) 사업내용(프로그램 구조)

(가) 전수실태조사 기반의 ‘제주형 빈집정비계획’ 수립(예정/단계적 집행)

- 제주도는 한국부동산원에 위탁해 2024년(2~12월) 전수조사를 실시하여 빈집을 파악하고, 이를 바탕으로 ‘제주형 빈집정비계획(2025)’ 수립을 추진하고 있음(실태조사→계획→정비 순서의 체계적 절차).

(나) 위험도 우선 철거(3등급)→ 리모델링·임대·커뮤니티 공간 전환(1~2등급)

- 실태조사 등급(예: 1등급 즉시활용, 2등급 수리 후 활용, 3등급 철거 권고)을 적용해 위험도 높은 3등급을 우선 철거하고, 활용 가치가 높은 주택은 리모델링·임차인 모집·공익임대 등으로 전환하는 방식

(다) 농촌 빈집은행(거래 활성화) 운영 - 소유자·수요자 연결

- 제주도는 '농촌 빈집은행' 모델을 도입·운영하여 빈집 소유자와 수요자를 연결(지역 협력 공인중개사 매물화·플랫폼 등록 등)함으로써 민간 거래 활성화를 지원하는 사업을 시행 중(관리기관: 한국공인중개사협회 제주도회 등 선정)

(라) 민간·사회적경제 연계 리모델링(숙박·체험형 등)

- 지역의 빈집(농촌가옥 등)을 리모델링해 특화 숙박(예: 도순 돌담집 등 민간 프로젝트), 체험·문화공간으로 운영하는 사례가 다수 나타나며, 지자체는 보조·행정 지원을 제공

(2) 예산·물량(최근 공고·계획 기준)

(가) 도내 파악 빈집 수: 1,159호(전수실태조사, 2024 조사결과), 제주도 전역(제주시·서귀포시 포함)에서 파악된 빈집 총량

(나) 우선 정비 대상·예산(도 계획안) : 위험도 높은 3등급 빈집 60여동 우선 철거 등에 대해 연간 약 9억여원(예시) 규모의 예산을 편성·투입할 계획을 공표한 바 있음.

(다) 연도별·사업유형별 변동: 과거(2021~2024) 소규모 정비·리모델링 예산에서 단계적으로 규모 확대 계획

(3) 조례

- 「제주특별자치도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례(2018.10.11.) 제정·시행

- 실태조사, 정비우선순위, 지원 근거 등을 자치단체 수준에서 규정
- 도시재생·농촌정비 관련 조례 및 도 차원의 예산 편성 규정과 연계하여 사업비를 집행

(4) 실태조사·통계(관리 기반)

(가) 2024 전수실태조사(한국부동산원 위탁): 제주도는 전기·수도 사용량 분석으로 ‘빈집 추정 대상’을 선별한 뒤 현장 조사를 통해 실제 빈집 여부 및 상태등급을 판정(조사기간: 2024년 일부 보도 기준). 결과: 총 1,159호 파악(제주시 68%·서귀포시 32% 분포, 농어촌 지역 비중 높음)

(나) 등급 분포(언론 보도 요약): 보도에 따르면 1등급(즉시활용)·2등급(수리 후 활용)·3등급(철거 권고)으로 구분되어 있으며, 2등급이 다수를 차지하는 등 활용 가능성이 높은 빈집이 상당수 존재

(다) 지자체(행정시) 관리 페이지·현황 공개: 일부 행정시(예: 서귀포시)는 읍면동 단위로 리모델링 완료 사례·정비 현황 공개

(5) 추진체계(조직·절차)

(가) 주관부서: 제주도 건설주택국(주택토지과 등) + 각 행정시(제주시·서귀포시) 담당부서(읍·면·동·구청 성격 조직) - 실태조사 의뢰·정비계획 수립·사업집행을 분담

(나) 전문기관·민간 협력: 조사(한국부동산원 위탁), 농촌 빈집은행 운영(한국공인중개사협회 제주도회), 민간 리모델링 운영(지역 사회적기업·숙박사업자) 등 민관협력 체계 운영

(6) 활용모델(유형별 구체사례)

(가) 철거→공공용지(마을공원·주차장 등)

- 위험도 높은 빈집을 철거하고 주변 주민편의(주차장·녹지 등)로 전환하는 사업을 우선 추진

(나) 리모델링→숙박/체험·사회적경제(민간연계)

- 농촌·해안 소규모 가옥을 리모델링해 체험형 숙소·게스트하우스 등으로 운영하는 민간사례(예: 다자요의 ‘도순 돌담집’ 등), 지역관광·체험 프로그램과 결합하여 지역소득 창출 사례로 주목

(다) 농촌 빈집은행→매물화·거래 활성화

- 빈집 소유자가 거래에 동의하면 협력 공인중개사·플랫폼으로 매물화하여 귀농·귀촌 수요자와 연결(농식품부 연계 사업 모델)

(라) 커뮤니티·문화공간 전환(도시재생 연계)

- 도시지역(원도심) 빈집·빈 점포를 도시재생 사업과 연계해 커뮤니티 하우스·공방·문화공간으로 활용하는 사례 추진(도시재생지원센터 연계)

(7) 특징·성과 및 시사점

- (가) 데이터 기반(전수조사)→계획 수립의 연결고리 마련: 한국부동산원 위탁 전수조사를 통해 객관적 데이터(전기·수도 사용량·현장확인)를 확보했으며, 이를 근간으로 2025년 제주형 정비계획을 수립하는 점이 정책적 강점임.

- (나) 농촌 특성 반영한 ‘거래·활용’ 모델 채택: 농촌 빈집은행처럼 거래 활성화

화 기반의 시장형 해법과, 민간 리모델링(체험숙소 등) 결합을 통해 지역소득·관광과 연계하는 전략을 병행한다는 점이 특징임.

(다) 안전 우선 원칙(3등급 우선 철거)과 단계적 활용 전환: 안전위험(붕괴·화재 등) 우려가 큰 주택을 우선 철거하고, 나머지는 리모델링·임대·커뮤니티로 전환하는 우선순위 설정은 주민 안전·공공성 확보에 기여

(라) 정책적 제약·유의점: 빈집의 공시지가·소유권·사유지 성격(외국인 소유 포함)·주택분포(농촌 집중) 등으로 인해 거래·활용에 법적·실무적 장애요인이 존재할 수 있으며, 사업별 예산·소유자 동의 확보가 성공의 핵심임.

○ 이러한 접근은 단순한 주거환경 개선을 넘어, 지역 공동체 활성화와 청년 유입, 문화·관광 자원화까지 확장되는 특징을 보임.

4 경기도 포천시

(1) 조례: 「포천시 빈집정비 및 활용에 관한 조례」(2017.03.02.) 제정(정비·활용 근거 및 지원 규정 명시)

(2) 대표 사업(구체 사례)

(가) 경기도형 민·관 협력 빈집정비 1호-‘쌈지공원’ 조성 (신읍7동)

○ 과정 요약: 소유주로부터 빈집 터를 3년간 공공활용 동의 받고 철거→KMS봉사단(예비역 부사관 중심 43명)과 함께 울타리·화단·벤치 등으로 썩터(쌈지공원) 조성→주민 편의공간으로 전환

○ 역할 분담: 경기도(프로그램·재원·기술), 포천시(행정·현장 협의·소유자 동의), KMS

(봉사·조성작업)-민관협력의 전형적 성과 사례

(나) 일반 공공활용 사업(2024~2025)

- 포천시는 빈집 철거 후 주차장·텃밭·소공원 등 공공활용 사례를 확대 중이며, 철거비 전액 지원을 원칙으로 하되 소유주 동의(공공활용 3년 이상 동의)를 조건으로 함.

(3) 예산·지원·협력 모델

- 민·관 협업: KMS봉사단 등 민간자원 봉사와 경기도 재정 및 지자체 행정이 결합해 자원투입 비용(인력·시간)을 절감하면서도 공익시설 조성 달성
- 광역 보조체계: 경기도형 사업(광역사업)의 일부로 지원을 받아 민·관 협업 시범을 추진(사업비·관리비용 일부 보조)

(4) 성과·의의

- 빠른 가시성: 빈집터의 ‘공원화’로 주민편의 즉시 개선 및 안전위험 제거. 현장 참여형으로 주민 수용성 높음.
- 확장성: 민간봉사단 등 자원과 광역정책을 결합한 모델은 인근 지자체에도 확산 가능(경기도 차원의 확산 계획)

5. 강원도 강릉시

- (1) 조례: 「강릉시 빈집 정비 지원 조례」를 제정(2015.12.30)하였고, 이는 붕괴·화재 등 안전사고 우려가 있는 빈집의 정비를 통해 시민의

안전하고 쾌적한 주거환경 조성을 목적으로 하고 있음.

(2) 빈집 실태 및 정비 규모

- 2016년 빈집 320채였던 강릉시에는, 2021년 기준 400채 이상으로 증가. 이는 2018년 평창 동계올림픽 이후 신규 아파트 공급이 증가한 데 따른 노후 주택가의 빈집 증가가 주요 원인으로 분석됨. 특히 산간·농촌 지역과 원도심 노후주택에 집중됨.

(3) 정비 방식·재원

- 연간 약 2억 원 규모 예산이 편성되어 있으며, 매년 약 60채 철거를 목표로 정비사업을 실행 중

(4) 대표사업·추진 방식

- 현재 특정 빈집 활용 사례(예: 리모델링 후 리유즈) 등은 언론에 구체적으로 보고된 바 없음. 다만, 정비를 통한 안전 확보 위주이며, 주로 철거 방식으로 접근
- 2025년 기준, 강원도 차원에서 연간 443동 정비 목표 및 약 33억 원 예산 지원 계획이 수립됨. 이는 정비형태를 철거만이 아닌 개량·활용까지 확대하는 형태로 다양하게 활용(텃밭, 주차장, 공원 등)

(5) 특징

- 조례 기반 제도 정비가 완료된 것이 강릉시의 주요한 특징. 실태조사→5년 주기 계획 수립 구조가 명확하게 자리 잡음.

- 정비 중심에서 활용 중심으로 정책전환 시도 중: 강원도의 넓은 정책 틀 안에서, 철거를 넘어 활용까지 정책 범위가 확장되고 있음. 특히 지방 소멸 대응 관점에서 다양한 활용모델 마련 중

(6) 빈집정비사업 요약 정리

- 빈집정비사업 요약 정리는 <표 4-2>와 같음.

<표 4-2> 강릉시 빈집정비사업 요약 정리

항 목	내 용
조례 기반	2023년 전부개정된 「강릉시 빈집 정비 지원 조례」 운영 중
실태 현황	2016년 320채 → 2021년 400채 이상. 노후주택→빈집 증가
정비 규모	연 2억 원 예산, 약 60채 철거 수행
정비 방식	주로 철거 중심. 안전 확보 우선
광역정책연계	강원도 443동 정비, 활용 모델 확대 계획
한계	활용 모델 부족, 정비 속도 지체, 중앙 연계 전략 부족

6. 충청북도 제천시

(1) 실태

- 실태조사 결과 (2021년 기준) 제천시는 2021년 기준으로 도심지역 200채, 농촌지역 149채를 포함한 총 349채의 빈집이 있는 것으로 조사되었음.
- 이 중 3·4등급(정비·철거 대상)은 174채→2022년에는 이 중 안전 위험이 큰 50채에 대해 1채당 200만 원 철거비 지원, 3곳은 시가 직접 매입해 주차장 또는 썸지공원 조성 계획

(2) 대표 사업 사례

(가) 직권 철거+공공 휴식 공간 조성(시범사업)

- 2022년: 시는 도심 내 흉물이 된 빈집 3곳을 매입해 주차장 또는 쌈지공원으로 활용하는 시범사업을 시행
- 2024년 이후: 명동·화산동 일대 빈집을 정비하고, 주민 주차장·쌈지공원으로 탈바꿈, 높은 주민 호응을 받음. 올 연도에는 교동 및 신백동 일대 쌈지공원 조성 계획이 추가로 추진 중

(나) 자진 철거 보상제도

- 빈집을 자체 철거하는 소유자에게 300만 원 보상 지급 방식으로 주민 참여를 확대. 이를 통해 도심 및 농촌지역에서 42동 철거 완료 실적 확보. 내년도에도 3억 원 예산 확보, 빈집 신청 접수 기반 정비 확대를 예고

(다) 장기방치 대형 구조물 정비

- 청전동 광진아파트: 18년간 공사가 중단된 채 방치된 공사 중단 장기건축물(8층 건축 중)의 경우, 토지·건물 매입 추진 중이며 감정평가 및 법률 자문 후 내년도 상반기 매입완료 목표임. 이 건축물은 국토부 공사중단 건축물 정비 선도사업 후보지로도 선정됨.

(3) 재원

- 2022년: 총 7억 원 투자, 3곳 매입 및 50채 철거비 지원
- 2022~2025년: 8억 원 투입 예정이며, 내년에 추가로 3억 원 확보해 정비사업 지속 추진

(4) 특징 및 성과

(가) 단계적, 복합 접근 수행

- 도심 및 농촌 빈집을 대상으로 조사→등급화→철거보조/매입→공공공간 조성까지 일괄 체계를 구축한 점이 특징임.

(나) 주민 실생활 개선 중심

- 쌈지공원, 주차장 전환 등 주민체감형 공간 조성 사업이 빠르게 주민들의 호응을 얻고 있음.

(다) 대규모 장기 방치 건축물 대응

- 공사 중단 18년 장기건축물 매입→정비 선도사업과 연동 추진하는 등 구조적 문제에 대응하고 있음.

7. 충청남도 당진시

(1) 조례

- 「당진시 빈집 정비 및 활용에 관한 조례」를 제정(2018.09.28.)하여, ① 실태조사, ② 정비대상 확보, ③ 정비 방법(철거·리모델링·용도전환 등), ④ 빈집 정비 지원 요건(사회적 약자, 공공 활용, 저비용 임대), ⑤ 활용 후 감독 및 홍보 의무까지 규정하는 체계적 행정 기반을 마련함.

(2) 주요 시범 및 공모사업 사례

(가) 산업단지 주변 청년농 보금자리형 빈집 리모델링

- 당진시는 2025년부터 2030년까지 농림축산식품부 “청년농촌 보금자리 사업”을 추진함. 합덕읍 등 산업단지 인접 농촌지역을 대상으로 **빈집 리모델링을 통한 청년농 정착 인프라** 구축을 계획 중이며, 이 과정에서 상당수 빈집이 활용될 예정임.

(나) 취약지역 생활여건 개조사업(농촌공간정비 포함)

- 2024년, 합덕읍 하흑마을 및 순성면 본2리가 30년 이상 노후주택 및 슬레이트 지붕 비율이 높은 마을로 선정되어, 하수관로 정비, 슬레이트 개량, 빈집 및 부속동 정비 포함, 노후주택 정비 등의 주거환경 개선 사업이 시행됨(총 사업비 41억9,800만 원).

(다) 범죄예방 환경디자인 공모 - 감자마을 빈집 활용

- 합덕읍 감자마을은 빈집과 폐창고를 철거한 뒤, 주민쉼터, 텃밭, 벽화 설치 등 마을 환경개선을 통한 범죄예방 사업을 추진함으로써, 빈집을 커뮤니티 공간으로 전환하는 대표적 사례가 되었음(사업비 약 4억 원).

- (라) 2025년, 당진시는 사업성과를 인정받아 농식품부 주관 ‘농촌협약 공모 사업’에 최종 선정됨.

- (마) 향후 2026~2030년, 300억 원 이상 국비를 확보하여 “산업단지 인접지역 생활서비스 확충, 빈집 철거 및 농촌공간 정비, 청년농 정착 인프라 조성” 등 종합 재생사업을 추진할 예정

8. 충청남도 청양군

(1) 정책 배경 및 조례

- 청양군은 고령화율이 전국 최고 수준(약 40%)에 달하는 대표적 농촌 지역으로, 방치된 빈집이 빠르게 증가하고 있음.
- 「청양군 빈집정비 지원 및 활용에 관한 조례」(2016.12.13.)를 제정한 뒤, 빈집 소유주에게 정비·철거비 200~300만원 보조를 실시하며 주민 자발적 참여를 유도함.
- 현재 약 1,000호가 관리 대상임. 청양군은 ‘청양형 귀농·귀촌 모델’을 강조하며, 일부 빈집을 귀농인 임시주거지·창업공방·작은 게스트하우스로 재활용하고 있음. 또한 ‘슬로시티 청양’ 브랜드와 연계하여, 빈집을 관광·체험 자원으로 전환하는 데 중점을 두고 있음.
- 청양군에서는 장기간 방치된 빈집을 군이 선별·리모델링해 청년·신혼부부·귀농·귀촌인 등에게 저렴한 임대 또는 무상 임대로 제공하는 ‘빈집이음 사업’을 추진하고, 농촌주거환경개선(빈집 철거·정비)과 귀농인의 집 운영을 결합해 인구유입과 슬럼화 방지 효과에 중점을 두고 있음.

(2) 재원 및 실행

- 재원: 지방소멸대응기금 및 자체 예산 등 활용(도·군 계획과 연계)
- 실행: 건설도시과 중심의 ‘빈집이음(리모델링)+농촌주거환경개선(철거·슬레이트)+귀농인의 집’ 다층 구조로 운영

(3) 규모·성과(최근)

- 빈집을 리모델링하여 활용하는 사업의 경우에 2023년 3동 완료, 2024년 5동 추가 추진(상반기 기준) 등으로 누계 8동의 리모델링을 마칩.
- 2025년에는 월 1만 원 임대모델을 명시하며 청년·귀농·귀촌인 대상 공급 확대를 공표

(4) 빈집 리모델링 요건(선정 기준)

- 공식 안내(군 누리집 커뮤니티 공지)에 따르면 1년 이상 미거주, 건축물 대장 등재, 채권·채무 및 압류·가압류 없으며, 빈집실태조사 1~2등급, 토지·건물 동일 소유, 체납 없음 등을 충족해야 함.
- 리모델링 후 일정기간(예: 5년) 무상임대 조건을 둔다고 명시되어 있음 (사업 고도화 과정에서 일부 유형은 월 1만 원 유상임대 모델로 병행).

(5) 리모델링·임대 방식(운영 설계)

- 군이 설계·시공을 직접 수행(또는 발주)하고, 리모델링 완료 주택은 청년·신혼부부·귀농·귀촌인 등에게 월 1만 원 등 초저렴 임대로 3년 내지 사업유형별 기간을 정해 공급(일부 공고는 5년 무상임대)함. 이는 정착 비용을 크게 낮춰 지역 유입을 촉진하기 위한 것임.

(6) 농촌주거환경개선(철거·정비)과의 결합

- 빈집 정비를 슬레이트 철거 등과 병행해 마을환경을 개선함. 이는 리모델링이 곤란한 3~4등급 노후 빈집은 철거 후 텃밭·주차장·쉼터 등으로 전환하는 도-군 연계 모델과 연계하여 추진

(7) 빈집의 공공·공동체 활용(리모델링 외 전환 사례 방향)

- 공·폐가 매입 후 공동텃밭·마을쉼터 조성 등 공용공간 전환(예: 용머리 마을 사례 소개)하고, 등급 하위 빈집의 철거 후 마을공간화(텃밭·주차장·쉼터) 방향으로도 사업을 추진함.

(8) 귀농인의 집(체류·정착 사다리)과의 연계

- 군은 귀농인의 집을 다가구·센터형 등으로 총 15호(정산 6, 대치 1, 남양면 센터 8) 운영하며, 입교자 모집·자격 완화(만 65세) 등으로 진입장벽을 낮춤(2018년 공식 공고 및 2024년 보도). 빈집이음으로 ‘초기 주거’→‘귀농인의 집·교육’→‘정착’의 사다리형 지원을 구축

(9) 사업추진 조건 부여

- 빈집 리모델링 사업은 신청 시에 군 빈집등급(1~2등급)·권리관계·체납 여부 등을 점검하고, 무상임대 동의(유형별 월 1만 원 임대), 5년간 소유권 변동·담보권 설정 제한 등의 조건을 부여함.
- 이는 공공투자 안정성·주거 취약계층 보호·정착 유도라는 세 목표를 동시에 달성하기 위한 장치임.

(10) 재원 구조

- 빈집 리모델링을 통한 무상임대·창업공간 활용 등은 지방소멸대응기금과 군 재원을 혼합해 집행하며, 건설도시과 사업 성과보고서에도 ‘빈집이음’ 주요성과가 반영되어 있음.

(11) 정책 효과(초기 정착비 절감·인구유입)

- 월 1만 원 임대, 무상임대형 등 파격 임대기준이 청년·귀농·귀촌인의 초

기 정착비를 낮추고, 방치빈집의 공가화·범죄·화재 위험 감소 및 마을미관 개선으로 이어지고 있음.

9. 충청남도 홍성군

- 홍성군에서는 2018년 「홍성군 빈집 정비 및 활용에 관한 조례」를 제정(2018.11.15.)하고, 빈집정보시스템을 구축하여 실시간 관리체계를 마련하였음.
- 약 2,500호의 빈집이 등록되어 있으며, 군은 노후·위험도가 높은 빈집에 대해 철거 후 소공원, 주차장 등 생활SOC로 전환하는 데 주력하고 있음.
- 특히 ‘장곡면 폐가 활용 시범사업’에서는 빈집을 리모델링하여 농촌체험민박과 공동 창작공간으로 운영 중임. 홍성군은 문화·예술·농촌체험 자원화를 강조하며, 단순 철거보다는 활용 중심의 모델을 지향하고 있음.

(1) 조례와 계획

- 「홍성군 빈집 정비 및 활용에 관한 조례」를 제정하여 빈집의 정의·정비·활용 절차와 지원 근거를 마련하였고, 이를 바탕으로 2023~2027 중기 빈집정비계획을 수립·공개해(대상·우선순위·예산배분을 명시) 체계적으로 빈집사업을 집행하고 있음.

(2) 빈집 규모 및 데이터 관리

- 홍성군의 빈집 현황은 충남도와 군이 공동으로 관리하는 공개데이터(행정·현장 조사 기반)로 축적되어 있음.
- 도·군 통계 및 공공데이터 포털에 등재된 빈집 목록에는 주소·대지면적·

용도·등급(정비·철거 등) 정보가 포함되어 있어, 대상 발굴→등급화→우선집행의 데이터 기반 행정이 가능

(3) 주요 사업 패키지(철거·슬레이트·리모델링 병행)

- 군은 빈집을 유형별(리모델링 대상, 철거 대상)로 분류하여 사업을 병행함.
- 리모델링 가능한 주택에는 충남도 리모델링 보조(동당 약 7천만 원 규모, 도비·군비 매칭)를 연계해 귀농·귀촌자 또는 사회적 약자용 임대주택으로 전환하고, 구조적으로 취약하거나 석면(슬레이트) 문제 등이 있는 건축물은 철거·슬레이트 처리로 마을환경을 개선

(4) ‘농촌 빈집은행’ 운영(거래 활성화 모델)

- 군은 농촌 빈집은행 거래 활성화 지원사업을 추진해 매매·임대 가능한 빈집을 조사·매물화하고 공인중개사·금융기관 등과 연계해 거래를 촉진
- 2025년 관련 공고·모집을 통해 지원대상(매물화 가능한 빈집)과 협력중개사 모집을 진행했고, 이는 빈집을 단순 정비대상이 아닌 ‘재생 가능한 자산’으로 전환하는 시장 창출 모델임.

(5) 리모델링→임대 전환(주거공급) 사례

- 홍성군에서는 충남도에서 추진하는 리모델링 사업(동당 약 7천만 원 지원)과 연계해 리모델링 후 4년 이상 공익적 임대(청년·신혼·저소득층 등) 의무를 부여하는 방식으로 빈집을 주거자원으로 회수한다는 계획을 수립했음.

- 30동 내외를 대상으로 예산(약 21억 원 규모)을 배정해 리모델링→임대로 실효성 있는 공급을 목표로 하고 있음.

(6) 마을 연계 활용 사례 - 텃밭·주차장·커뮤니티 전환

- 홍성군은 리모델링 불가·소유관계 문제 등으로 즉시 활용이 어려운 빈집은 공용 텃밭, 소형 주차장, 마을 컴퓨터로 전환하여 주민 체감형 성과를 내고 있음.
- 이를 통해 미관 개선·주민 안전 확보·공동체 활동 재생의 효과를 동시에 얻는 방식으로 현장성을 확보하고 있음.

(7) 근로자 숙소 활용사례

(가) 배경

- 축산, 지역 산업 현장 등에서는 인력 수급과 근로자 숙박시설 부족이 현안으로 대두됨. 빈집을 리모델링하여 근로자 숙소로 제공함으로써, 지역 내 숙박 수요충족 및 빈집 정비, 인력 근무여건 개선

(나) 사업내용

- 빈집 조사 및 매입 또는 임차
- 건축·위생·안전 점검→필수 개보수 및 시설 보강 (보일러, 전기, 화장실, 온수, 방충 등)
- 내부 구조 조정: 공동생활 공간(주방, 식당 등), 세탁실, 휴게공간 확보
- 임대 운영 방식 설정: 근로자 단기/중기 임대, 수용 인원 기준, 임대료 책정, 관리 주체(지자체/민간/공동체)

(다) 입주요건

- 홍성군 소재 사업장 근로자(상용·계약·계절), 사업장과 거리 20km 이내 또는 통근 60분 이상 근로자 우선
 - 외국인 고용허가(E-9 등) 근로자 포함, 체류·근로자격 유효 필요
- 우선순위
 - 중소·영세사업장 종사자(상시근로자 50인 미만)
 - 교대·야간·계절근로자, 청년(만 39세 이하), 신혼·다자녀, 장애인·저소득층
 - 동일 사업장 다수 신청 시 사업장 공동신청(사내 관리협약 체결) 우선
 - 1인실, 2인실, 소형가구형(2~4인) 혼합, 1인 점유면적 8㎡ 이상 권고
- 임대기간: 기본 1년(최소 6개월), 최대 2회 연장(총 3년), 근로계약 종료 시 30일 내 퇴거

(8) 귀농·귀촌 연계·임시거주 지원

- 홍성농업기술센터 등에서는 귀농·귀촌 희망자에게 빈집정보 제공·현장 체험 주거 연계를 시행하고 있음.
- 특히 리모델링 후 공익임대 주택은 귀농인에게 초기 거주공간을 제공해 정착 전 단계의 체류·검증 기회를 제공하는 ‘체류→정착’ 사다리형 전략에 포함됨.

(9) 성과·지표(초기 성과와 기대효과)

- 홍성군은 빈집을 거래가능 매물화(빈집은행), 리모델링 임대주택, 공공 텃밭·쉼터 등으로 전환하는 다각적 성과를 내고 있으며, 2025년에는 관련된 사업을 확대해 더 많은 동(30동 내외)을 리모델링·임대로 전환할 계

확임.

- 주거공급 확대·마을환경 개선·귀농 유입 촉진의 세 가지 효과가 기대됨.

10. 전라북도 군산시

(1) 재원

- 군산시는 2025년 ‘희망하우스 빈집재생사업’ 공모(시 공고) 등으로 사업비를 편성하여, 동당 최대 25,000천원(=2,500만 원) 을 지원하는 시범사업을 운영(총사업비 1억5천만 원 규모, 6동 목표)
- 또한, 행안부 공모로 확보한 예산(예: 일부 보도에 따르면 4억4,500만 원 등)도 지역 철거·정비 사업에 투입하는 계획을 수립

(2) 사업 유형-“희망하우스 빈집재생사업” 모델

- **주거시설 개선형(리모델링→임대주택 전환):** 빈집을 리모델링하여 저소득층·귀농·귀촌인·청년·신혼부부·노인·장애인·외국인근로자·농촌유학생 등 다양한 수요층에게 임대
- **주민공간 조성형(철거→공용공간 전환):** 치안·안전·미관 문제가 있는 빈집은 철거 후 마을 텃밭·주차장·포켓파크·쉼터 등 주민 편의 공간으로 전환
- **지원 규모:** 동당 지원 한도 최대 2,500만 원(시설개선), 초과 비용은 자부담. 사업 공고·접수는 읍·면·동을 통해 이루어지며 대상 선정은 시(또는 전담 부서)에서 심사·확정함.

(3) 실행 프로세스(현장 운영 방식)－읍·면·동 접수→선정→집행

- **발굴·접수:** 읍·면·동에서 빈집 소유자·이통장·공무원 협업으로 후보지 접수(공개데이터와 연계)
- **선정기준:** 주거취약성(노후도·슬레이트 포함), 공공성(주민편익 기여 가능성), 소유권·권리관계(분쟁 여부) 등을 고려해 우선순위를 매김.
- **집행:** 선정 후 시가 보조금을 지급하여 리모델링 또는 철거·정비(폐기물 처리 포함)를 수행, 리모델링의 경우 공사 완료 후 임대운영(시·마을·사회적기업 위탁 등) 체계 구축. 관련 공고·계약은 군산시 공식 문서에 공시

(4) 대상별 활용 사례

- (가) **저소득·취약계층 임대주택 전환:** 리모델링된 빈집을 수급자·차상위·노인 등에게 우선 공급－사업 공고가 저소득층 등 우선공급을 명시 (예: 희망하우스 대상군 명시)
- (나) **귀농·귀촌·농촌유학생 임시주택 매칭:** 군산시는 농어촌 살아보기·귀농인 매칭 프로그램과 연계해 빈집을 단기 체류형으로 제공하고, 체류자 가운데 정착희망자를 대상으로 추가 지원을 연계할 수 있도록 설계 중에 있음.
- (다) **청년 주거·창업 거점(쉐어하우스·게스트하우스):** 연구에서 청년층의 빈집 활용 가능성을 제시(청년 인식조사)하였으며, 군산시도 청년유입을 겨냥한 리모델링형 주거 공급을 정책 옵션으로 검토
- (라) **주민공용공간(텃밭·주차·쉼터·문화소공간):** 철거 후 부지 전환으로 주민 체감형 성과(미관·안전 개선) 확보－다수 보도에서 군산시가 이 방식을 사업 우선모델로 제시함.

(5) 주요 성과(단기) 및 기대효과

- **시범규모(2025):** 시가 공고한 ‘희망하우스’ 사업은 6동(총 1억5천만 원 규모)을 목표로 하여 시범적 리모델링·전환을 시작했고, 행안부 공모 연계 예산 등으로 향후 수십동 규모의 철거·정비 확대가 가능해졌음.
- **기대효과:** ① 빈집으로 인한 안전·미관 문제 완화, ② 저가 임대주택 공급으로 초기 정착비용 완화, ③ 공용공간 조성으로 주민 생활환경 개선, ④ ‘농어촌 살아보기’ 등 프로그램과 연계 시 귀농·귀촌 유입 촉진

11. 전라남도 강진군

(1) 조례 및 정비추진 체계

- 강진군은 농촌·원도심 지역에 장기간 방치된 빈집(농가·통상주택·원도심 상가주택 등)이 지역경관·안전·생활환경 문제를 유발하고, 인구감소·공동화 악화 요인으로 지목되어 온 지역임. 이에 따라 군은 빈집을 단순 방치하지 않고 정비·활용해 ‘사람이 돌아오는 마을’ 만들기 전략을 추진하고 있음.
- 「강진군 빈집 등 정비 및 활용에 관한 조례」를 제정(2022.09.15.)하여 빈집 정비·활용 사업의 법적 근거를 마련했고, 조례에는 정비 대상·지원 근거·우선순위·절차 등이 규정되어 있음.
- **주관·협업 구조:** 강진군(군청 도시재생·지역개발 부서/읍·면사무소)이 사업의 기획·집행 주체이며, 도(전라남도) 공모사업·국비(농림부·국토부 연계)·민(사회적경제·협동조합)·지역대학·NGO 등과 협업하여 재원과 실행력을 확보함.
특히, 농촌지역 특성을 반영한 ‘농어촌 빈집정비’와 도시재생 사업(병영면

및 원도심 사업 연계)을 병행하여 추진함.

(2) 규모·집행계획

(가) 공모·사업 선정 규모(사례): 2025년 강진군은 병영면 일대를 대상으로 한 대규모 빈집재생 공모에 선정되어 약 21억 원 규모의 사업비(공모·도비·군비 포함)를 확보, 빈집 10여 동을 대상으로 농촌체험민박·마을호텔 등 숙박·문화공간으로 전환하는 사업을 추진한 바 있음(병영면 마을호텔 사업 공고·보도).

(나) 현장 단가·보조 예시: 농어촌 빈집 철거 지원사업 공고(2025 사례)에서는 “1년 이상 미사용 주택”을 대상으로 철거 지원금 최대 300만원(주택 1동 기준) 등 소규모 철거 보조 단가를 운영하고 있음(읍·면 접수·공고 기준).

(3) 사업 설계(유형·절차·선정 기준)

o 강진군의 사업은 전주형 모델과 케를 같이하며, 리모델링형(활용형)과 철거·공공전환형(안전·생활SOC형)을 병행함.

(가) 리모델링형(주거·관광·체험형)

o 대상: 보수·리모델링으로 활용 가능성이 높은 전통주택·농가주택·원도심 주택

o 지원내용: 리모델링 비용 보조(차등), 운영지원(초기 운영 컨설팅·임대관리·청년유입 프로그램 연계), 사업주(마을기업·청년·사회적경제) 역량 강화 지원

- 선정기준: 지역과급력(관광·체험 연계 가능성), 주민수용성(마을 합의), 지속가능성(운영주체 역량), 안전여건

(나) 철거·공공전환형(안전우선)

- 대상: 붕괴·화재 등 안전위험이 높은 1년 이상 방치·부적합 건축물
- 지원내용: 소유자가 철거 시 보조금 지급(예: 최대 300만원), 철거 후 부지의 공영주차장·소공원·텃밭·쉼터 등 생활SOC로 전환(최소 3년 공공용도 확보 등 운영 규정 적용)
- 선정기준: 안전위험도, 공공편익 증대 가능성, 철거 추진 동의 여부

(4) 실행 프로세스

- 현황 파악: 공공데이터·전수조사 또는 읍·면사무소 신고를 통해 빈집 후보를 선별(전기·수도 사용량·현장 확인 병행)
- 등급·우선순위 설정: 안전·활용 가능성·공공성 기준으로 등급화(철거 우선 또는 리모델링 대상 구분)
- 공모·사업자·소유자 합의: 리모델링형은 운영주체(마을기업·청년팀·사회적기업) 공모·선정, 철거형은 소유자 동의서 및 철거계획 접수
- 집행 및 사후관리: 공사(리모델링·철거) 집행 후 임대·운영 매뉴얼 적용(예: 장기 임대조건·운영지원), 성과지표(관광객·임대율·주민만족) 모니터링 권장

(5) 구체적 사례(지역·사업별)

(가) 병영면 ‘마을호텔·농촌체험민박’(대표 성공사례)

- 강진군은 병영면 일대 빈집 18동(확보) 가운데 일부를 리모델링해 마을호텔·숙박·체험시설로 조성하는 ‘빈집재생사업’에 착수했으며, 공모선정으로 약 21억 원 규모의 사업비를 확보해 10곳 이상을 숙박·문화공간으로 전환하는 계획을 집행하고 있음.
- 일부 동은 이미 공사를 마쳐 운영을 준비 중이며, 리모델링 완료 주택은 지역주민·청년이 운영에 참여하도록 하여 일자리 창출과 인구 유입을 동시에 꾀함.

<마을호텔(병영면)－관광·체험형>

- 강진군 병영면에서 빈집들을 리모델링해 ‘마을호텔(병영스태이/마을별 체험숙소)’로 조성하는 사업을 추진. 이 사업은 지역 문화·역사자원과 결합한 체험관광 프로그램을 운영하여 도심 방문객을 유치하는 목적임.
- 병영면 내 다수의 빈집을 묶어 마을호텔·체험거점으로 탈바꿈시키는 시도가 진행되었고, 지역홍보에서 ‘4도3촌 병영스태이’ 등 프로그램으로 운영

(나) 마을 단위 리모델링 및 장기임대

- 강진군은 리모델링 후 “월 만 원 임대” 등 파격적 임대료 실험과 초기 운영비 보조로 젊은 가족·청년 유입을 시도함. 이는 저비용으로 주민과 방문객을 결합하는 실험형 모델로 평가됨.

(다) 저가 임대 실험－‘월 1만원’ 사례(주거유도형)

- 일부 리모델링 빈집을 대상으로 ‘초저가 임대’(예: 월 1만원 + 보증금 등)를 통한 인구유입·정착 실험이 언론에 보도되었음. 해당 사례는 초기 입주 유인으로 효과를 보였다는 현장 보도들이 있음(운영상세·대상 가

구 수·조건은 보도별 차이).

(라) 철거지원→생활SOC 전환(안전형)

- 1년 이상 미사용 주택을 대상으로 소유자 자진 철거 시 철거보조금(최대 300만원) 을 지급하여 안전사고 예방과 마을 경관 개선을 도모함. 철거 후 공용용지(주차장·텃밭 등)로 전환하여 사용함.

(마) 리모델링→귀농·귀촌·체험민박(주거전환형)

- 리모델링 완료 주택을 귀농·귀촌 희망자(임시거점)나 체험민박(농촌관광)으로 연결해 지역정착·수입창출을 유도하는 사례가 보고되어 있음. 공모형·운영지원형 모델로 운영됨.

(6) 성과(정성·정량) 및 시사점

- 강진은 ‘마을호텔’처럼 농촌관광과 결합한 대규모 리모델링 사업을 실행하여 관광자원화 모델을 제시했다는 점에서 전주(원도심 도시재생)와는 다른 강점이 있음.
- 데이터 기반 집행 – 전라남도·군의 공공데이터와 자체 실태조사(위탁·현장 확인)를 통해 계획을 수립·집행함으로써 정책의 타깃팅 정확도 제고

12. 전라남도 보성군

(1) 조례

- 「보성군 빈집 정비를 위한 지원 조례」를 제정(2015.10.01.)하여 빈집의 정의·정비 대상·지원근거·정비계획 수립 의무 등을 규정하고, 군 차원의 정비·

지원 근거를 명문화하고 있음.

(2) 정비·활용 추진 체계(광역·지자체 연계)

- 보성군(도시개발과·읍면사무소)이 실무 총괄(실태조사 발주·DB관리·사업공고) 하고, 전라남도 공모·도비, 농림축산식품부·국토교통부(농어촌·빈집 관련 사업) 등의 광역·중앙 공모·보조사업과 연계하여 재원을 확보함.
- 또한, 지역 주민·이장단·마을기업·사회적경제·민간운영주체와 협력해 활용모델(리모델링·체험민박·마을호텔 등)을 추진함.

(3) 사업 유형

- 보성군의 빈집정비 사업은 리모델링형↔철거·공공전환형을 농촌·관광 여건에 맞게 변형해 운영함.

(가) 리모델링형(활용형－관광·체험·주거전환)

- 대상: 구조·위생·안전상 리모델링으로 활용 가능한 농가·전통주택·원도심 건물
- 지원내용: 리모델링비 일부 보조, 운영(초기 마케팅·운영컨설팅) 연계, 마을기업·사회적기업·청년팀 우선 선정
- 선정기준: 관광·체험 연계성(마을관광 루트 포함), 운영주체 역량, 주민 합의(마을 이장단 의견), 지속가능성(사업계획) 등

(나) 철거→공공전환형(안전·생활SOC)

- 대상: 붕괴·화재·위험요소가 큰 장기방치 주택(3·4등급)
- 지원내용: 소유자 동의하에 철거비·폐기물 처리비 보조(공고별·연도별 단가 상이), 철거 후 3년 이상 공공용지(주차장·텃밭·작은공원)로 활용 조건 부과 가능
- 선정기준: 안전우선·공공편익 우선(주민 체감 개선 예상지역) 등

(4) 실행 프로세스

- 예비선별: 전기·수도 사용량(비활성)·무허가건물·과거 민원자료 등으로 예비 후보 추출
- 현장확인·등급화: 용역팀(또는 군직원)이 현장조사로 1~4등급 판정(1·2등급은 활용 유도, 3·4등급은 철거 권고형)
- 공모·접수·선정: 리모델링형은 운영주체 공모, 철거형은 소유자 신청·동의 절차를 거쳐 대상 확정
- 집행·사후관리: 공사(철거·리모델링) 후 운영·관리 매뉴얼 적용(임대관리·운영지원·성과 모니터링).-이 프로세스는 보성군 용역계획서에 설계되어 있음.

(5) 구체적 사례(사업·지역별)

(가) 대규모 정비·활용 사업(용역→계획 기반)

- 보성군은 2023~2024년의 실태조사 용역을 통해 DB를 구축하고 2024년 정비계획(안)을 마련하여 권역별(읍면) 우선순위를 정함.

- 용역보고서에서는 철거 우선 대상·리모델링 대상·생활SOC 전환 후보 등이 상세 목록으로 제시되어 정책 실행의 근거가 되었음.

(나) 농어촌 빈집 정비·슬레이트 처리 연계(과거·지속사업)

- 보성군은 연 100가구 단위로 철거·슬레이트 처리 지원을 추진했고(예: 슬레이트 처리 보조 최대 336만 원 안내), 농촌 빈집 정비를 정기사업으로 확대해 왔음.
- 최근 지방·전남 차원의 빈집사업 확대 추세 속에서 보성도 연 단위 사업을 계속 공고·집행하고 있음.

(다) 리모델링 시범·활용(농촌체험·임대 실험)

- 빈집을 활용한 리모델링 시범사업(지역민 운영·체험민박·저임대형 주거전환 등) 공고를 운영해 민간운영 모델(마을기업·청년팀)과 협업하는 시도를 해왔음.

(6) 정책적 시사점

- 데이터 기반 우선집행(권역·등급화) 유지: 보성군의 용역(DB) 기반 권역별 우선집행 설계는 적절-안전(철거) 우선→리모델링(활용)→생활SOC 전환의 순으로 권역화된 차수집행을 권장함.

13. 경상북도 봉화군

(1) 사업 배경

- 봉화군은 전체 인구의 약 37%가 65세 이상인 대표적 고령·농촌 지역으로, 지속적인 인구 감소와 고령화로 인해 빈집이 급격히 증가하고 있음.

- 한국부동산원 2020년 빈집 실태조사에 따르면 봉화군의 빈집은 약 1,200호 이상으로 추산되며, 관리되지 않은 빈집이 범죄·안전사고·경관 훼손의 원인이 되고 있음.
- 봉화군은 농촌형 주거환경 개선과 지역 자원 재활용을 목표로 빈집 정비 및 활용 정책을 추진함.

(2) 주요 사업 내용

(가) 빈집 철거 및 정비 지원

- 사용하지 않는 방치 빈집을 철거하고, 철거 부지를 소공원·텃밭·주차장 등 주민 공유공간으로 조성. 최근 3년간 약 50여 호 철거 지원

(나) 빈집 리모델링 및 활용

- 귀농·귀촌인을 위한 임시 주거공간으로 리모델링한 ‘귀농인의 집’ 운영. 일부 빈집은 청년 창업 공간(카페, 체험공방)으로 활용

(다) 도시재생뉴딜사업과 연계

- 봉화읍 도시재생 인정사업(2021~)과 결합해, 빈집을 리모델링하여 ‘마을공동 사랑방·작은도서관’ 등으로 조성
- 주민협동조합이 관리 및 운영을 맡아 지역 공동체 중심 활성화 유도

(3) 예산 및 재원

- 빈집 철거 지원 사업: 건당 약 200~300만원 보조, 연간 1억원 내외의 군비 투입

- 귀농인의 집 조성 및 운영: 빈집 리모델링 비용 1호당 3천만원 내외, 국비·도비·군비 매칭
- 도시재생 연계형 사업: 총 70억원 규모 도시재생 인정사업 예산 중 일부를 빈집 리모델링 및 커뮤니티시설 조성에 활용

(4) 제도적 기반

- 조례 제정: 「봉화군 빈집정비 지원 조례」 제정(2020.06.22.)하여 빈집 실태조사, 철거 지원, 활용계획 수립, 주민참여 절차 규정
- 빈집 정비기금: 별도 기금은 없으나, 도시재생 기금 및 주거환경개선 예산을 활용하여 통합 운영

(5) 빈집정비 사업특징

- 농촌형 빈집 활용 모델: 단순 철거가 아닌, 귀농귀촌 임시 주거지 및 마을 커뮤니티 거점으로 재탄생
- 주민 참여 강화: 빈집 활용 과정에 주민협의체와 마을기업이 운영 주체로 참여, 주민 주도적 관리체계 확립
- 지역 활성화 기여: 귀농인의 집 활용률이 높아 농촌 정착률 향상에 기여. 철거 후 소공원·텃밭은 마을 경관 개선과 공동체 회복 효과

14. 경상북도 영주시

(1) 배경

- 영주시는 2021년 전역 빈집 실태조사를 완료한 이후 빈집이 도시 안전·미관·지역공동체에 미치는 영향을 문제로 인식하고, 농촌·읍면 지역과 동지역(원도심)을 분리한 맞춤형 정비계획을 수립·실행해 왔음.
- 2021년 조사에 이어 2023~2028년을 겨냥한 농촌 빈집 정비계획(279동 대상) 수립·추진을 공표하는 등(권역별·연차별 집행계획) 제도화·체계화를 진행하고 있음.

(2) 조례

- 「영주시 빈집 정비 지원 조례」를 제정(2019.12.24.)하여 정비 대상·지원 근거·절차를 규정하고 있으며, 시의회 차원의 ‘빈집 활용 방안 연구회’ 운영을 통해 조례 개정·정책 보완을 병행하고 있음.

(3) 사업내용(프로그램 구조－유형·단계)

- 영주시 사업은 전주형 모델의 핵심 축(리모델링형 ↔ 철거·공공전환형)과 도시재생 연계, 농촌 특화형을 결합한 다음과 같은 구조로 설계됨.

(가) 예비선별·등급화: 전기·수도 사용량·민원·현장조사로 빈집 후보를 추출하고, 안전성·활용성·공공성에 따라 등급(즉시활용·수리후활용·철거 권고 등)을 부여

(나) 리모델링형(활용 전환)

- 대상: 구조·위생·안전 보완으로 활용 가능한 빈집(주택·근대건축 등)
- 방식: 공공 매입 또는 소유자와 협약을 통해 리모델링 비용 지원→청년주거·공유주택·게스트하우스·창업공간·커뮤니티 거점으로 공급

(다) 철거·공공전환형(안전우선)

- 대상: 붕괴·위험이 높은 장기방치 건물
- 방식: 소유자 철거 시 보조금 지원·폐기물 처리 등 후, 철거지 일부를 주차장·녹지·마을쉼터 등 생활SOC로 전환

(라) 도시재생 연계: 원도심 활성화사업(안전인프라 개선·상하수도·경관 정비)과 병행하여 빈집 정비가 진행되며, 주민협의체·도시재생사업단과의 연계를 통해 거점시설(커뮤니티센터 등)로의 전환을 추진

(4) 구체 사례(사업별·지역별)

(가) 농촌 빈집 정비계획(279동, 2024~2028): 영주시는 2023년 발표한 계획에 따라 농촌지역 279동을 대상으로 정비대상으로 지정·추진(철거·슬레이트 처리·리모델링 병행). 이 계획은 농촌 지역의 안전·환경 개선을 목표로 권역별 실행계획을 포함함.

(나) 원도심 도시재생 연계 정비 사례: 영주시 도시재생 선도사업에서 좁은 도로 정비·난간 설치·오래된 빈집 제거 및 기반시설(상하수도) 정비를 병행한 사례가 보고되며, 빈집 정비가 원도심 재생에 직접 연결된 사례임.

(다) 민간 주도 사례: 민간이 방치된 주택을 ‘아웃도어 라이프’ 체험 공간으로 전환하여 사용함.

제2절 국외 도시 우수 사례¹²⁾

- 빈집 문제는 전 세계적으로도 주요한 도시정책 과제이며, 특히 인구감소나 산업구조 변화가 심한 국가에서 다양한 대응 전략이 전개되고 있음.
- 일본은 전국적인 아키야뱅크 제도를 중심으로, 미국은 러스트벨트(Rust Belt) 도시들의 재개발 프로젝트를 중심으로, 유럽은 문화·사회 혁신형 도시재생을 통해 문제 해결을 시도하고 있음.
- 영국, 프랑스, 독일, 스페인 등 유럽 도시는 역사문화 자산과 사회적 경제를 매개로 빈집을 재활용하여 지역 활력을 회복하는 데 성공함.
- 국외 사례는 제도적 장치의 안정성, 주민 참여 구조, 민관협력의 다양성에서 국내에 중요한 시사점을 제공함. 특히, ‘빈집을 부담이 아닌 자원으로 전환’하는 발상의 전환은 향후 논산시 정책 설계에도 직접적으로 참

12) · 일본 아키야뱅크·관련 기사·리포트: Akiya Banks(포털),
· Akiya Banks 부동산 자료 Business Insider
· Hospitality/BusinessInsider 기사 및 지자체 보도,
· 나가노시·지자체 보조금 안내(공식): 나가노시 홈페이지(空き家補助 등).
city.nagano.nagano.jp
· 마에바시 창업·챌린지숍(지자체 공지). city.maebashi.gunma.jp
· 오노미치·尾道空き家再生プロジェクト(NPO) 공식. onomichisaisei.com
npo-homepage.go.jp
· Sekai Hotel / 사례관련 영업정보·리뷰.
· 아고다 트립어드바이저
· 미국: Detroit Land Bank Authority(DLBA), Rehabbed & Ready,
· Cuyahoga Land Bank, Vacants to Value 평가보고서 등.
· buildingdetroit.org Cuyahoga Land Bank bniajfi.org
· 영국: Canopy(Leeds)·리버풀 시 자료·지역 사례 보고. canopyhousing.org
liverpool.gov.uk
· 바르셀로나·유럽 사례: Barcelona City Council housing/renovation pages, 학술 리뷰·사례
리포트.
· 일본 국토교통성 『空き家対策ガイドライン』(2015)
· 미국 HUD “Vacant and Abandoned Properties” Factsheet (2019)
· Center for Community Progress (2019)
· OECD (2017) Urban Renaissance in Germany
· EUKN (2018) Best Practices in Vacant Housing Policies
· Barcelona Housing Plan (2016 - 2025)
· 각 도시 지자체·NPO 공식 보고서 및 연간보고서

고할 수 있을 것임.

- 일본, 미국, 영국, 프랑스, 독일, 스페인의 25개 도시 사례를 ‘내용 - 특징 - 성과’를 소개함.

1. 일본

(1) 아키야뱅크(Akiya Bank)

(가) 내용(2009년~): 지방자치단체·NPO·민간 플랫폼이 빈집(아키야) 정보를 온라인 데이터베이스로 공개·중계. 지역별로 ‘매매·임대·무상양도’ 등 조건을 게시하고, 리모델링 보조·세제혜택 연계

(나) 특징: 소유자와 이주희망자(귀농·귀촌·창업자·청년 등)를 매칭하고, 지자체별 보조금·세제감면·컨설팅을 패키지로 제공하는 점이 특징

(다) 성과: 전국적으로 수십만 건의 등록·수만 건 거래가 보고되는 등 아키야 데이터베이스가 이주·재생의 핵심 창구로 자리잡음(관련 플랫폼·기사·연구 다수). 2019년 기준 전국 23만 이상 등록·활용, 2022년 기준 전국 700여 지자체 참여, 누적 전국 8,000호 이상 거래 성사

(2) 나가노현(또는 나가노시) - 빈집 활용 이주 촉진 사업(리모델링·정착금 지원)

(가) 내용(2010년대~): 귀농·귀촌 희망자가 아키야뱅크 물건을 구매(또는 임대)해 리폼할 때 리모델링 보조금(최대 300만엔)·정착금을 지급하는 지자체 보조 프로그램(지방별 요건·한도 존재)

(나) 특징: 귀농·귀촌과 연계해 청년·가족 유입을 유도하고, 보조를 조건부

(거주 의무·공동체 활동 등)로 설정

(다) 성과: 2015~2020년 이주 가구 1,500세대 이상 증가, 고령화 지역 인구 완만한 증가세

(3) 오카야마시 - 리노베이션 스쿨(리폼 교육·실전 프로젝트)

(가) 내용(2013년~): '리노베이션 스쿨' 운영 - 시민·전문가·학생이 함께 빈집(및 빈건물) 재생 프로젝트(아이디어→설계→시공) 진행하는 리노베이션 스쿨 운영

(나) 특징: 공공+민간 협업, 창의적 아이디어 반영, 실전형 교육으로 지역역량 축적, 주민 주도의 재생 모델 확산

(다) 성과: 40여 건의 소규모 프로젝트 실재화, 지역 디자인 문화 강화, 상권 활성화

(4) 교토 - Itonowa(イトノワ) 프로젝트(京町家 리노베-문화·교류 거점, 장애인 취업시설)

(가) 내용(2010년대~): 전통 가옥(京町家) 2채를 리노베해 중정 기반의 공방·카페·상점·문화교류 공간으로 운영(지자체 공모 채택 프로젝트). 빈집 리모델링 후 장애인 근로작업장·카페로 운영

(나) 특징: 지역 주민과 관광객을 모두 겨냥한 '생활과 관광의 균형' 모델, 건축 문화 보존과 지역작업장 결합. 사회적 약자 일자리 창출과 지역 커뮤니티 결합

(다) 성과: 지역 커뮤니티 허브로 자리잡아 방문객·지역활동 증가. 장애인 10명 이상 고용, 연 방문객 3만여 명, 지역 커뮤니티 허브 역할

(5) 오노미치(NPO 주도 빈집재생) -주민·NPO의 소규모 지속가능 재생

(가) 내용(2007년~): NPO가 빈집을 매입·수리해 임대주택·공방·게스트하우스로 전환. 단기체류·예술인 레지던시도 연계

(나) 특징: 주민 주도, 저비용·소규모 지속 가능 모델(관광과 연계)

(다) 성과: 2008~2020년대에 걸쳐 약 100채 이상 재생 사례 보고(해당 NPO 공식자료)

(6) 오사카 - 세카이 호텔(Sekai Hotel Nishikujo)

(가) 내용(2015년~): 지역의 오래된 주택·건물을 리모델링해 관광객을 대상으로 하는 체험형 호텔·게스트하우스로 운영, 인근 상권과 패키지 연계

(나) 특징: 지역체험성·현지 상점 연계형 숙박모델

(다) 성과: 연 1만여 명 투숙, 관광객 증가(호텔 리뷰·운영정보 참고), 골목경제 활성화

(7) 마에바시·마츠야마·나가하마·혼마치 등(전국 소도시) - 전통가옥 리노베이션·학생·청년 주거지원·공유오피스 등 사례 통합

(가) 마에바시시(前橋市): 상권·창업 연계 빈점포·빈집 활용(창업 보조·챌린지숍 등), 빈점포 비율 약 30%→18% 감소, 신규 창업 점포 120여곳

(나) 마츠야마: 빈집을 세어하우스·청년주거로 개조해 대학생·청년 유입(지역 커뮤니티 운영). (지방 사례 기사/지자체 자료)

(다) 나가하마(長浜): 전통·역사적 가옥을 보전하면서 문화·교육·카페 등으로 복합전환(지자체 문화활성 사업과 연계)

(라) 혼마치의 '에스코라'형 공유오피스: 빈건물의 사무공간 전환→프랜차이즈·스타트업 유치

(각 사례는 지역별 리노베이션·창업지원·커뮤니티 운영이 핵심)

2. 미국

(1) 디트로이트 - '1달러 매각'·재생·철거 병행(Detroit Land Bank Authority & Rehabbed & Ready)

(가) 내용(2014~): 시·공공기관이 시 소유 빈집을 저가(예: 1달러) 매각하되, 매수자에게는, 수리·거주 의무를 부과(6개월 이내 수리, 3년 이상 거주). 재생 불가 빈집은 철거해 공원·텃밭 등 녹지로 전환. 또한 DLBA의 Rehabbed & Ready 등 프로그램을 통해 수리·판매 패키지를 운영

(나) 특징: 시장 재활성화와 범죄 예방, 도시 붕괴 방지, 저소득층 주민 자가 주택 기회 제공, 수리·거주 준수를 통한 '진정한 재생' 유도

(다) 성과: 2010s 중반 이후 수천 건의 거래·재생·철거 및 마중물 프로그램 운영(공식 DLBA 자료)

(2) 클리블랜드 - 랜드뱅크(Land Bank: Cuyahoga Land Bank)

(가) 내용(2010년대~): '랜드뱅크(Land Bank: 토지은행)' 설립→공공·준공공 기관이 압류·방치주택을 인수·정비·재판매하거나 장기 보유해 공급·수요를 관리(토지은행 방식)

(나) 특징: 공급·수요 조절, 체계적 자산관리로 주택시장 안정화·재건유도·공동체 목표 반영

(다) 성과: 수천 필지 관리·재활용, 재건·커뮤니티 프로젝트 지원(랜드뱅크 공식 소개)

(3) 볼티모어-Vacants to Value

(가) 내용(2010~): 시 주도 'Vacants to Value' 프로그램(2010년 시작)은 저가 매각·인센티브·코드강화·공적자금 지원을 결합해 빈집을 신속히 재활용

(나) 특징: 공·사·비영리 파트너십, 주택구매 인센티브, 중간시장(중산층 대상) 재활성화 초점

(다) 성과: 2010년~2017년 기간에 4,000호 이상 재생·리노베이션 성과 보고(평가 보고서)

(4) 뉴올리언스-허리케인 재난 이후 철거·문화공간 전환(포스트-재난 리빌드 전략)

(가) 내용(2006년~): 재해로 손상된 빈집의 일부는 철거하고 일부는 예술·커뮤니티 공간으로 전환해 도시 재생과 문화재생을 병행

(나) 특징: 회복탄력성(Resilience)+문화 재생 결합

(다) 성과: 재정착 가구 증가 및 지역 이미지 개선 사례(재난복구 관련 사례·보고서들)

3. 영국

(1) 리버풀 - 지자체 빈집 매입·임대 사업('Homes for a Pound' 등)

(가) 내용(2010년~): 시가 장기공실 주택을 파악·매입해 리노베이션 후 공공임대 또는 사회주택으로 공급, 때로는 커뮤니티·자선단체에 1파운드로 양도하는 모델 병행

(나) 특징: 지자체 주도·커뮤니티 파트너십, 저소득층 주거 안정, 도심 공동화 방지

(다) 성과: 2010년~2019년 수천 채의 빈집 관리 사례·프로그램 운영(리버풀시 자료·사례보고)

(2) 민간단체 캐노피(Canopy, Leeds) - (DIY·셀프헬프 주택재생)

(가) 내용(1998년~): 빈집을 자원봉사자·입주자(홈리스 포함)가 직접 수리해 테넌트가 스스로 거주·관리하는 '자활형' 재생모델

(나) 특징: DIY 모델 사회적 주택·자활·직업훈련 결합, 비용 최소화

(다) 성과: 1998년 이후 수백 채 재생·수백명 거주(단체 보고·수상 자료)

(3) 웨스트 헐(West Hull), 배로인퍼니스, 더비 등(주민·커뮤니티 주도의 재생 (매입·리노베이션))

(가) 내용(2010년대~): 주민조직·자원봉사단체가 빈집을 매입·수리해 공동체시설·저가임대로 전환

(나) 특징: 주민주도·직접관리 모델(지역별로 지원·보조 다양)

(다) 성과: 빈집 감소, 커뮤니티 활성화, 일자리·기술습득 기회 제공

4. 프랑스

(1) 파리 - 예술가 레지던시·사회주택 연계 리노베이션

(가) 내용(2000년대~): 도심의 빈건물을 예술가 레지던시·창작공간으로 리모델링하고 일부는 사회주택으로 전환

(나) 특징: 문화생태계와 주거복지 결합(창작·커뮤니티 허브)

(다) 성과: 도심 내 예술거점·수백 세대 공급(문화프로젝트·시 사례), 연 방문객 50여만 명, 청년·저소득층 대상, 매년 수백 세대 신규 공급, 도심 주택난 해소

(2) 릴(Lille) - 공동체 주도 리노베이션(협동조합·주민 참여)

(가) 내용(2010년대~): 주민·협동조합 주도 장기 방치주택 매입·리모델링→장기 임대·코하우징 등으로 전환

(나) 특징: 주민 참여형 재생, 도시재생+주거복지 연계

(다) 성과: 지역 사회 복원, 소득 증대, 인구유입·커뮤니티 강화

5. 독일

(1) 라이프치히(Leipzig)·베를린 - 문화예술·협동조합형 재생

- (가) 내용(1990년대~): 방치된 빈집(건물)을 예술가·청년·사회적기업에 저가 임대하거나, 토지·주택을 장기임대하여 협동주택(co-housing)을 조성
- (나) 특징: 주민참여, 젠트리피케이션을 경계하는 협동조합적 접근, 장기임대로 임대료 안정화 기여, 쇠퇴한 산업도시 재생, 창작활동 지원, 문화 거점화
- (다) 성과: 수십~수백 단위의 협동주택 공급주택·문화 거점 형성(지역 사례), 젠트리피케이션 완화

6. 스페인

(1) 바르셀로나-리모델링 보조·조건부 저가임대 프로그램

- (가) 내용(2015년~): 소유주가 리모델링을 하면 시가 보조금을 지원하고, 일정 기간 조건부 저가 임대(사회적 임대)를 하도록 하는 인센티브형 프로그램
- (나) 특징: 민간 소유 건물 리노베이션과 공공 임대 확충을 동시에 추진하는 ‘공공·민간 협력형’ 모델
- (다) 성과: 2015~2020년 연간 약 500채 신규 공급, 누적 약 2,500세대 공급, 리노베이션·사회적 주택 공급에 기여(지자체 보조금·프로그램 페이지)

(2) 빌바오-도심 재개발 연계 빈집 리모델링·임대 공급

(가) 내용: 재개발 구간의 오래된 건물을 리모델링해 주거·창업공간 공급

(나) 특징: 도시 이미지 개선(건축·문화 프로젝트)과 주거공급 연계

(다) 성과: 지역 이미지 회복, 인구 감소 둔화, 창업공간 공급, 신규 입주 증가

제5장 논산시 빈집 정비 및 활용방안

제1절 기본방향 설정 및 중장기계획 수립 등

1. 빈집 정비 및 활용 추진체계 등 기본방향 설정

- 논산시에서 「농어촌정비법」 제64조에 따라 빈집 정비 및 활용에 관한 빈집정비계획을 5년 단위로 수립·시행하여야 함. 그런데 빈집정비계획을 수립하기 전에 논산시의 빈집 정비 및 활용사업을 어떤 체계로 추진할 것인지 기본방향을 설정할 필요가 있음. 왜냐하면, 이는 논산시의 정책적 범위와 소요 재정 등이 직접 관련되어 있기 때문임.
- 논산시의 빈집 정비 및 활용사업의 추진체계는 크게 ① 자발적 빈집정비 유도형, ② 주민참여형, ③ 자치단체 정비형, ④ 빈집 활용 임대리츠형으로 나눌수 있음.

<표 5-1> 빈집 정비 및 활용사업 추진 체계 유형

사업추진 체계 유형	내 용
자발적 빈집정비 유도형	빈집 소유자 또는 관리자가 자발적으로 정비(철거 등) 또는 활용하게 유도하는 방안 *자치단체에서는 재정 지원 등 사업으로 빈집을 자발적 정비 유도 및 권장
주민참여형	빈집이 소재한 마을에서 이장 등 주민대표로 구성하는 “마을계획단”이 빈집 정비·활용 아이디어를 발굴하여 추진하고, 자치단체에서는 공모제 등을 통해 선정 및 재정 지원 *마을기업, 협동조합 등 사회적기업 참여 유도
자치단체 정비형	빈집을 자치단체가 매입하여 철거하여 주차장 또는 소공원 등 기초생활 SOC를 조성하거나, 빈집을 정비하여 일정기간 임대(청년 또는 귀농·귀촌자 등에 임대)
(공공)임대주택형	빈집 소유자가 민간자금을 활용하여 임대주택을 건설하고 준공 후에 임대리츠 또는 LH공사(지방공사)가 이를 인수하여 (공공)임대주택으로 공급

- 그리고 논산시 읍·면·동 지역별로 빈집 정비를 어떤 방식으로 추진하고, 어떻게 활용할 것인지 추진 방향을 정해야 할 것임.
- 지역별 정비 대상 및 방식, 활용방안을 구체화하기 위해 논산시 읍·면·동별 지역 특성별로 크게 ① 도시형 지역, ② 농촌형 지역, ③ 고령화 지역, ④ 혼합형 지역으로 유형을 구분할 수 있음.

<표 5-2> 읍면동 지역별 정비 기준 및 방안

지역 유형	정비대상 및 정비방식, 활용방안 등
도시형 지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도로(이면도로) 인접 단독주택, 다세대(다가구) 공가 및 폐가 ○ 정비방식: 철거, 리모델링 ○ 청년, 신혼부부용 공공임대주택, 도시형 창업공간, 기숙사, 마을 정원 및 주차장 등으로 활용
농촌형 지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 마을안길 인접 장기 방치 단독주택 ○ 정비방식: 철거, 리모델링 ○ 마을 공터 및 주차장, 텃밭, 창고 및 체험학습공간, 귀농·귀촌 임대주택 등으로 활용
고령화 지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 고령 1인가구 주택 중 구조불량 주택 ○ 정비방안: 철거, 리모델링 ○ 마을쉼터, 고령자 공동주거시설, 데이케어 센터 등(기타 농촌형 활용방안)으로 활용
혼합형 지역	<ul style="list-style-type: none"> ○ 군사보호구역, 철도 인접 지역 빈집 ○ 정비방안 : 철거, 리모델링 ○ 군장병 대기 단기 임대주택 및 휴게시설, 복합커뮤니티 센터 (문화, 창업공간 등), 청년창업 보육시설, 사회적기업 사무실 등으로 활용

- 논산시에서는 빈집 정비 및 활용에 관한 빈집정비계획을 수립할 경우 위에서 설명한 빈집 정비 및 활용사업 추진 체계 유형과 읍·면·동 지역별 정비 기준 및 방안 등 기본방향을 정해야 지역별로 체계적이고 효율적으로 추진이 가능하다고 할 것임.

2. 빈집 정비계획의 추진평가 및 재정계획 수립

- 논산시에서 5년 단위로 수립하는 빈집정비계획에 따라 매년 빈집 정비·활용사업을 추진한 후에는 이를 평가하여 다음 연도 사업에 반영하는 것이 중요함. 평가를 하지 않을 경우에는 계획을 위한 계획이 되어 유명

무실한 빈집정비계획이 될 우려가 있음.

- 따라서 빈집정비계획을 매년 추진한 후에는 이를 평가하여 다음 연도에 반영함은 물론, 차기 5년 후에 수립하는 빈집정비계획 수립에 고려해야 효과적인 계획이 될 수 있음.
- 그리고 빈집정비계획 추진에는 막대한 재정이 소요되므로 이에 대한 충당방안이 강구되어야 할 것임. 재정 충당 방안은 국가(시·도) 지원 및 자체 재원으로 하여 연도별로 구체적인 계획을 수립하고, 이를 논산시 중기지방재정계획에 반영하여 재원이 차질 없이 확보될 수 있도록 해야 할 것임.
- 논산시의 빈집정비 정책이 개별 사업 단위에 머물러 있는 주요 원인은 종합적 계획의 부재에 있음.
- 「빈집정비계획」은 단순히 정비 대상 빈집을 지정하는 수준이 아니라, 지역별 여건에 따른 관리·활용·철거의 구체적 기준을 설정하고 예산, 인력, 민간협력 구조를 포함한 종합계획서이어야 할 것임.
- 따라서 논산시는 단기적으로는 조례에 근거한 ‘빈집관리대장’의 정비 및 빈집정보시스템의 고도화를 우선 추진하고, 중기적으로는 ‘빈집정비계획’ 수립을 통해 관련 정책과 예산을 일원화해야 함.
- 이 계획은 향후 도시재생 활성화계획, 귀농귀촌 지원정책, 노후주거지 개선사업 등과 연계되어 실질적인 지역균형발전의 기반이 될 수 있을 것임.

3. 빈집 정비·활용사업의 우선순위 정립

- 논산시에서 빈집 정비·활용사업이 필요한 지역은 읍·면·동에 걸쳐있고, 사업추진 역량 및 소요 재정 등을 고려할 때 우선순위를 정해야 함.
- 우선순위를 정하는 경우에 먼저 빈집 상태 1등급(114개, 활용가능 대상),

2등급(256개, 관리대상), 3등급(55개, 철거 등 정비대상)에 따라 순위를 정해야 하는데, 당연히 3등급(철거 등 정비대상)을 우선 대상으로 정해야 할 것임.

- 또한, 어느 읍·면·동에 우선순위를 두고 사업을 추진할 것인지를 정해야 할 것임. 이는 각 읍·면·동 별로 빈집 중에 1등급, 2등급, 3등급의 빈집 개수와 접목 가능한 추진 체계 유형(자발적 빈집정비 유도형 등)의 빈집 개수를 고려하여 정해야 할 것임.
- 지역별 우선순위는 3등급, 자발적 빈집정비 유도형으로 가능한 빈집 개수가 많은 지역을 우선순위로 정해야 할 것임. 왜냐하면, 지역의 생활환경 개선 효과가 크고, 다른 추진 체계 유형보다 재정 소요가 적을 것으로 예상되기 때문임.
- 그리고 논산시에서는 빈집이 증가하고 있거나 빈집비율이 높은 지역 등을 「농어촌정비법」 제64조의7에 따라 “빈집우선정비구역”으로 지정하여 사업을 추진할 수 있으므로 가능한 구체적으로 “빈집우선정비구역”을 지정해야 할 것임.

<표 5-3> 빈집우선정비구역 지정 요건 및 세부기준

<p>농어촌정비법</p> <p>제64조의7(빈집우선정비구역) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 지역을 빈집우선정비구역으로 지정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역 2. 다른 법령에 따른 정비사업을 추진하고 있지 아니한 지역 <p>② 제1항에 따른 빈집우선정비구역 지정 요건의 세부기준은 대통령령으로 정한다.</p> <p>③ 관할 시·도경찰청장 및 시·도 소방본부장은 제1항에 따라 지정된 빈집우선정비구역에서의 안전사고 및 범죄 등의 발생을 방지하기 위하여 노력하여야 한다.</p>
<p>농어촌정비법 시행령</p> <p>제59조의8(빈집우선정비구역 지정의 세부기준) 법 제64조의7제1항에 따른 빈집우선정비구역 지정 요건의 세부기준은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 농어촌 또는 준농어촌에 위치한 동 또는 리(「지방자치법」 제7조제4항에 따른 행정동 또는 행정리를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)에 해당하는 지

역일 것. 다만, 시장·군수·구청장이 빈집의 효율적 정비를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 동 또는 리의 일부를 빈집우선정비구역으로 지정하거나 둘 이상의 동 또는 리를 하나의 빈집우선정비구역으로 지정할 수 있다.

2. 빈집의 수가 10호 이상인 지역일 것

3. 제2호에도 불구하고 해당 지역 내 총주택수 대비 빈집의 비율이 20퍼센트 이상이고 빈집의 수가 5호 이상인 경우에는 빈집정비우선구역으로 지정할 수 있다. 다만, 해당 지역이 「농촌공간 재구조화 및 재생지원에 관한 법률」 제12조제1항제1호에 따른 농촌마을보호지구 내에 위치한 지역으로서 해당 지역 내 총주택수 대비 빈집의 비율이 20퍼센트 이상인 경우에는 빈집의 수가 5호 미만인 경우에도 빈집우선정비구역으로 지정할 수 있다.

4. 중앙정부(시·도) 정책 및 사업 연계 활용

- 중앙정부에서는 2025년 5월에 4개 부처(행안부, 국토부, 농식품부, 해수부) 합동 빈집정비 TF운영 등 종합계획을 발표하였음. 이 종합계획에는 전국 단위의 빈집 관리체계 구축 등을 포함하여 총 4대 전략 및 15개 추진과제로 구성되었음.
- 그리고 각 부처에서는 지역개발 및 지역소멸대응, 농어촌지역 활성화 등을 위해 지방소멸대응기금 사업, 도시재생뉴딜사업, 농촌중심지 활성화 사업(농촌주거환경개선사업, 농촌개발사업, 마을만들기 사업 등), 농촌협약사업 등을 추진하는데, 이러한 사업을 활용하여 빈집을 정비하고 활용할 수 있음. 특히, 매년 교부되는 지방소멸대응기금을 효과적으로 활용할 필요가 있음¹³⁾.
- 그리고 중앙부처에서 추진하는 농촌·어촌 빈집재생 프로젝트, 빈집 특화형 뉴 빌리지 사업 등을 활용하여 지역의 빈집 정비 등을 추진할 수 있음.
- 논산시에서는 자체 계획과 재정으로 빈집 정비 및 활용 사업을 추진할 수 있으나, 막대한 재정이 소요되어 효과적인 추진이 어렵다고 할 것임. 따라서 중앙부처(시·도)의 정책 및 사업(공모사업 등 포함)과 연계하여 재정 지원을 받아 효과적으로 빈집 정비 및 활용 사업을 추진할 필요가 있음.

13) 논산시에서는 “2024년 지방소멸대응기금 공모사업”으로 “청년·예비귀농인 임시주거공간 조성사업”을 2025년도에 추진하고 있음. 사업규모는 빈집(원룸) 50실 이내 이고, 총사업비는 10억원(기금 8억원, 시비 2억원)

이는 빈집을 리모델링(*유형자산 비품 포함)하여 청년 및 예비귀농인의 임시거주 공간으로 조성하여 활용(무상임대, 7년 이내)하게 하는 사업임.

제2절 빈집 정비 기준설정 및 활용방안 유형 검토

1. 논산시 빈집 정비 기준

(1) 신청자격

- 논산시 빈집정비사업의 신청자는 빈집 소유자 또는 소유자의 대리인으로 제한됨. 대리인이 소유자를 대신하여 신청할 경우, 반드시 소유자의 위임장과 인감증명서를 첨부해야 하며, 빈집이 2인 이상의 공동 소유로 되어 있는 경우에는 공동소유자 중 대표자를 선정하여 신청서의 신청자로 지정해야 함. 이때 나머지 공동소유자의 위임장과 인감증명서도 반드시 제출해야 함.

(2) 빈집정비 대상

- 빈집정비사업의 대상은 1년 이상 거주하지 않아 방치되었거나, 흉물로 남아 도시미관을 저해하는 빈집과 폐가, 흉가임.
- 특히 청소년의 탈선 장소로 이용되기 쉬운 건축물도 포함됨.

(3) 사업별 보조금 지원내용

- 보조금은 빈집 규모와 폐기물 물량에 따라 차등 지급되며, 철거비 정산 후 최대 400만 원까지 지원됨.
- 보조금은 철거 완료와 비용 지출 후 대상자에게 보상금 형태로 지급되며, 사업 추진 시 농촌주택개량사업 및 슬레이트 처리사업과 연계 신청이 가능함. 이 경우 각 사업의 신청서를 별도로 제출해야 함.

(4) 연계 추진

- 빈집정비사업은 농촌주택개량사업 및 슬레이트처리사업과 연계하여 추진할 수 있으며, 대상자로 선정된 경우에는 건축물 해체 완료 신고 등 별도의 절차를 소유자가 진행해야 함.

<표 5-4> 2025년 빈집정비사업 신청안내문

2025년 빈집정비사업 신청안내문

농촌지역에 흉물로 방치된 빈집을 주민 스스로 자진 철거하도록 하여 아름답고 쾌적한 주거환경을 만들고자 빈집정비 보조금을 지원하고 있으니 많은 참여 바랍니다.

□ 신청자격

- 신청자격 : 빈집 소유자(또는 소유자의 대리인)
 - ※ 대리인이 빈집 소유자를 대신하여 신청할 경우 반드시 빈집 소유자의 위임장 및 인감증명서 첨부
 - ※ 빈집이 2인 이상의 공동소유로 되어 있을 경우 공동소유자 중 대표자를 선정하여 빈집정비사업 신청서의 신청자로 하고, 반드시 나머지 공동소유자의 위임장 및 인감증명서 첨부

□ 신청기간 및 신청장소

- 신청기간 : 2024. 12. 12. ~ 2025. 01. 31.
- 신청장소 : 빈집소재지 관할 읍·면사무소 및 행정복지센터(구 동사무소)

□ 신청대상

- 1년 이상 아무도 거주하지 않았거나 방치·산재되어 있는 빈집
- 도시미관을 저해하고 청소년의 탈선 장소로 이용되기 쉬운 폐가, 흉가

□ 사업별 보조금 지원내용(계획)

- 보조금지원 : 빈집규모 및 폐기물 물량에 따라 차등지원(철거비 정산 후 차등지원) **최대 400만원 지원**
- 보조금 지급방식 : 철거 및 철거비용 지출 후 대상자별 보상금 지급
 - ※ 농촌주택개량사업 및 슬레이트처리사업과 연계 추진
(연계 신청 시 농촌주택개량사업 및 슬레이트처리사업 신청서 각각 작성하여 제출)
 - ※ 대상자로 선정된 경우 건축물해체·완료 신고 등 소유자가 **별도 신청**하여야 합니다.

2. 논산시 빈집정비사업의 문제점

(1) 빈집 활용방안의 다양성 결여

- 현재 논산시의 빈집정비사업은 철거 중심으로 진행되며, 리모델링을 통한 청년·신혼부부 주거 공간 제공이나 지역 커뮤니티 공간 조성 등 다양

한 활용방안은 충분하지 않은 실정임.

- 특히 빈집정비사업의 기준을 ‘1년 이상 거주하지 않았거나 도시미관을 저해하는 폐가·흉가’로 하여 철거 중심으로 설정되어 있는데 빈집을 리모델링 등으로 공공목적으로 활용하는 정책이 미흡함.

(2) 예산 부족

- 2025년 논산시 빈집정비사업 예산은 총 3억 원으로, 철거는 75동, 활용은 2개소에 불과하여 단순 철거 중심으로 사업이 추진되고 있음.
- 이러한 방식은 철거 후 소유자의 관리 소홀로 인해 나무와 잡초가 우거지고, 결국 지역 미관이 저해되는 등 철거의 목적이 달성되지 않을 우려도 있음.

(3) 예산집행의 효과성 미흡

- 논산시에서 예산으로 빈집을 철거한 빈집정비사업이 실제 주민 생활 개선이나 환경 문제 해결에 얼마나 기여했는지에 대한 평가가 미흡함.
- 단순 철거 방식은 초기 비용은 낮지만, 주거·커뮤니티 공간 재생과 같은 활용형 사업에 비해 경제적 파급효과가 제한적일 수 있음.

(4) 농촌지역의 방치농지 우려

- 빈집의 경우 철거 후 활용 계획이 없으면 해당 부지는 나무와 잡초가 무성해지고, 쓰레기 무단투기와 불법 주차 등의 문제로 이어질 우려가 있음.
- 특히 농촌지역에서는 방치된 빈집이 사실상 방치농지로 전락하여, 지역 환경과 경관 저해 요인이 됨.

3. 빈집정비사업 기준 재설정

(1) 빈집정비 및 활용사업의 추진체계

- 논산시 빈집 정비 및 활용사업은 ① 자발적 빈집정비 유도형, ② 주민참여형, ③ 자치단체 정비형, ④ (공공)임대주택형 등 네 가지 유형으로 추진됨.
- 자발적 빈집정비 유도형은 빈집 소유자와 관리자가 스스로 정비하도록 권장하고, 자치단체는 이에 대한 재정 지원을 제공하는 방식임.
- 주민참여형은 빈집이 소재한 마을에서 주민대표로 구성된 마을정비계획단이 주도하며, 자치단체는 재정 지원을 담당함.
- 자치단체 정비형은 빈집을 자치단체가 매입하여 철거 후 소공원, 주차장 등 마을 주민이 이용할 수 있는 공공시설로 조성하는 방식임.
- 공공임대형은 빈집 소유자가 임대주택을 건설한 후 지방공사나 지방공단이 이를 인수하여 공공임대주택 등으로 공급함.

(2) 지역별 정비 기준 및 활용방안

- 빈집정비사업은 단순 철거 외에, 빈집정비 및 활용 기준에 맞춰 활용 용도별로 사업을 추진하는 방안을 구축할 필요가 있음.
- 도시형 지역에서는 초등학교 및 아동보호시설 반경 200m 이내, 주요 도로변 등을 선정하여 청년·신혼부부용 임대주택, 작은 도서관, 창업공간 등으로 활용할 수 있을 것임.
- 농촌형 지역은 마을 입구나 마을회관 인접지, 하천 주변 등 생활환경 저해 지역을 선정해 농촌 체험관, 공용창고 등으로 활용이 가능함.
- 고령화 지역은 경로당이나 마을회관, 보건지소 반경 200m 이내를 선정하여 이동복지차량 거점, 방문복지센터 등으로 활용이 가능함.

- 혼합형 지역에서는 군사보호구역 내 방치주택이나 철도·국도 인접 소음 피해지역의 빈집을 선정하여 국방커뮤니티센터, 공공지원형 청년주택 등으로 활용할 수 있음.

4. 빈집 철거 방법

(1) 빈집 매입 후 철거 또는 정비 후 활용

- 지방자치단체가 빈집을 매입하여 철거하거나 정비 후 활용하려면, 단순 방치된 주택이 아니라 공익적으로 활용 가능성이 있는 빈집으로 한정됨.
- 지방자치단체가 예산을 투입하여 빈집을 매입하게 되므로 다음과 같은 기준설정이 필요함.

① 매입하여 철거할 수 있는 빈집

- 매입하여 철거할 수 있는 빈집으로는 안전위험이 큰 빈집으로 구조적으로 붕괴 위험이 있어 방치할 경우 주민 안전에 심각한 피해가 예상되는 경우와 농촌환경 저해 빈집으로 위생·경관 저해, 범죄 발생 우려가 큰 노후·불량주택
- 개발·재생사업 부지에 필요한 빈집으로 공원·주차장·소공원 등 기반시설 부지 확보가 필요한 경우 등임.

② 매입하여 정비 후 활용할 수 있는 빈집

- 매입하여 정비 후 활용할 수 있는 빈집은 리모델링을 통해 청년·신혼부부 등 주거취약계층에 제공하거나, 공공 커뮤니티 시설인 마을회관, 경로당, 작은 도서관, 돌봄센터 등으로 활용할 수 있으며, 전통가옥 등 역사적 가치가 있어 전시관, 체험시설로 재생할 수 있는 경우 문화·관광 자원화도 가능함.
- 농촌형 다목적 활용 빈집으로는 귀농·귀촌 정착 주택, 청년 창업공간, 마을기업 사무실 등으로 활용이 가능한 경우임.

③ 매입 시 우선 고려 사항

- 매입 시에는 소유자가 처분 의사가 명확하고 권리관계가 정리되어 있으며, 입지가 마을 중심부이거나 대중교통 접근성이 좋은 곳을 우선적으로 고려함.
- 또한, 활용 계획(임대, 문화시설, 복지시설 등)이 구체적으로 수립 가능한 곳이어야 하며, 단순 주거용으로 사용하기 어려운 빈집은 공익적 전환이 더 적합함.
- 안전상 문제로 철거가 필요한 빈집과 주거·복지·문화 등 공공적 활용이 가능한 빈집을 매입하도록 함.

<표 5-5> 매입 후 철거형과 매입 후 활용형 비교

구분	매입 후 철거형	매입 후 활용형
목적	안전위험 제거, 생활환경 개선, 공공시설 부지 확보	공공임대, 주민편의시설, 문화·관광 자원화 등 공익적 활용
대상 빈집	- 붕괴 위험이 큰 노후·불량주택 - 위생·경관 저해 빈집 - 범죄 우려가 있는 방치주택 - 도시재생·기반시설 조성 대상 부지	- 구조적으로 보존·수리가 가능한 빈집 - 전통·문화적 가치가 있는 주택 - 마을 중심지에 위치한 빈집 - 귀농·귀촌, 청년 정착 주택으로 활용 가능한 빈집
활용 방식	- 철거 후 공원, 주차장, 마을텃밭, 소공원 등 공공시설 설치 - 도로·기반시설 확충	- 리모델링 후 공공임대주택 제공 - 경로당, 돌봄센터 등 주민복지 시설 - 게스트하우스, 전시관 등 문화·관광 시설 - 청년 창업공간, 마을기업 사무실
장점	- 주민 안전 확보 - 생활환경 정비 - 기반시설 확보 용이	- 지역 공동체 활성화 - 주거복지 증진 - 관광·문화 자원 창출 - 청년·귀촌인 유입 촉진
한계	- 철거 후 활용방안 미비 시 공터로 방치될 위험 - 사업효과 가시화까지 시간 소요	- 정비비용 부담 큼 - 운영·관리 주체 필요 - 수요 부족 시 활용 저조 우려

(2) 빈집 소유자와 협의를 통해 정비 후 활용

- 지방자치단체가 빈집을 정비·활용할 때는 소유자와의 협의가 가장 중요함.
- 소유자의 이해와 동의 없이 진행하면 갈등이나 장기간 방치될 가능성이 있음.
- 빈집 소유자에게는 경제적 보상, 사회적 기여, 법적 안정성을 보장하며, 인센티브 제공, 협약을 통한 공동 활용, 상호 신뢰 구축, 선택권 보장 등 다양한 방식으로 협력하도록 함. 또한, 지역공동체와 연계하여 주민과 소유자가 함께 운영·관리함으로써 사회적 기여와 자긍심을 제공하도록 함.

① 소유자에게 인센티브 제공

- 공정한 감정평가를 통해 매입하거나, 소유자에게 임대 형식으로 활용함.
- 재산세 감면, 양도세 감면, 지방세 감면 등 세제 혜택을 제공하거나, 리모델링 비용 일부를 보조해 주고, 활용기간 동안 무상임대 협약을 체결함.

② 협약을 통한 공동 활용

- 소유자가 소유권을 유지한 채, 지자체나 마을공동체가 일정 기간 활용함.
- 빈집을 게스트하우스·문화공간 등으로 활용하고, 발생한 수익을 소유자와 일정 비율로 배분함.

③ 상호 신뢰 구축

- 활용 목적, 관리 주체, 운영계획을 사전에 명확히 제시함.
- 권리관계를 명확히 하고, 문제 해결을 위해 법률·행정 지원을 제공하며, 전담부서·센터를 통해 소유자가 언제든지 상담할 수 있도록 지원함.

④ 소유자의 선택권 보장

- 지자체가 일방적으로 정하지 않고, 소유자가 철거 후 매각, 정비 후 임대 등 방안을 선택할 수 있도록 함.
- 일정 기간 공공 활용 후 소유자에게 반환하는 방식을 선택하도록 함.

⑤ 지역공동체 참여와 연계

- 마을공동체·사회적기업과 연계하여 소유자와 주민이 함께 공동 운영·관리하고, 소유자의 사회적 기여에 대한 자긍심을 제공함.

5. 논산시 빈집 철거 또는 정비 후 활용방안

- 논산시의 빈집 철거 또는 정비 후 활용방안은 철거 후 공공공간 조성, 정비 후 주거·복지·문화·경제 활용 등으로 구분할 수 있음.

(1) 빈집 철거

- 빈집을 정비하여 주택이나 공공목적으로 활용할 수 없는 지역은 철거 후 공지나 텃밭 등으로 활용하는 것임.

(2) 빈집 철거 후 활용¹⁴⁾

- 빈집 철거 후 주거 수요가 있고, 마을주차장 등 공공용으로 활용할 수 있는 지역은 철거 후 지역 맞춤형 활용 방안을 마련하는 것이 필요함.

① 공공 인프라 확충

- 마을 주차장 조성 등 협소한 농촌 도로 여건 개선 및 주민 편의를 제공하고, 마을 쉼터·경로당 부지 제공으로 노인 비율이 높은 농촌 특성을 반영하며, 재해 대비 공간인 마을 방재창고, 대피 공간을 마련할 수 있음.

14) 빈집 철거 후 활용 사례는 해당 자치단체의 보도자료, 언론보도 등을 참조하여 작성하였음.

<표 5-6> 공공 인프라 확충 사례

사례	지역	내용 및 활용	성과 및 특징
빈집 철거 후 마을주차장 조성	전남도 화순군	- 방치된 빈집을 철거한 뒤 마을주차장으로 활용 - 주민들의 의견, 경관 개선, 주차 문제 해소 목적	- 주민 편의 증대 - 마을 경관 개선 효과 있었고, 주민 호응이 높았음.
빈집 철거 후 공용공간 조성 사업	전남도 순천시	- 빈집 5동을 철거해서 공유 주차장, 소공원 등 공용공간으로 조성 - 소유자가 빈집을 3년 동안 공용공간 활용 동의 하면 시가 철거 및 조성	- 주거환경 쾌적성 및 안전성 확보, 흉물 제거 효과 - 주민 참여 유도 및 공용공간 확보 측면에서 의미 있음.

② 공동체 활성화

- o 작은 텃밭(도시민 귀농·귀촌 체험용)을 조성하여 귀농 희망자에게 임대하거나 체험 프로그램으로 운영하고, 마을 공동정원으로 주민 공동체 활동 및 경관을 개선하며, 작은 마을광장을 조성하여 행사, 장터, 공동작업 등 커뮤니티 중심지로 활용함.

<표 5-7> 공동체 활성화 사례

사례	지역	내용 및 활용	성과 및 특징
빈집정비 프로그램 - 커뮤니티 텃밭 등 공공공간 조성	대구 광역시	- 빈집 소유자에게 재산세 면제, 철거비 보조 등 인센티브 제공 - 빈집 철거 후 최소 3년간 공공에 개방 활용하도록 하는 정책 시행 - 철거된 부지들은 텃밭, 주차공간, 스포츠시설 등으로 조성	- 약 141개의 공간 조성 - 이해관계자 간의 갈등(공간 배분, 용도 결정 등)이나, 임시 개방 후 유지관리 문제 등이 부각됨.
제주 '북촌포구집' - 빈집 숙박 시설+지역 감성 공간	제주시 조천읍 북촌포구리	- 빈집을 10년 무상 임대 받아 리모델링하여 숙박업소로 활용 - 숙소 운영 외에도 지역의 경관, 관광 자원과 연계 지역민 및 방	- 북촌포구집은 감성숙소로서 제주지역 관광객 사이에서 인지도가 있음. - 지역경제 및 경관 개선 측면에서 긍정적

		문객 대상 새로운 체험 공간으로 활용	주목을 받음.
--	--	----------------------	---------

③ 농업·생산 기반

- 고령농·소규모 농가를 위한 공동 농기계 저장소인 농기계 보관 창고, 작물 건조장·저장창고를 만들어 농산물 저장·가공에 활용하고, 스마트팜 소규모 실증단지를 조성하여 젊은 귀농인 유치를 위한 시험농장 부지로 활용함.

<표 5-8> 농업·생산 기반 사례

사례	지역	내용 및 성과
빈집을 철거하여 마을 공동창고 조성	충북도 청주시 청원구 방지리	<ul style="list-style-type: none"> - 농기계 및 마을 공동 작업 도구 보관 공간 제공 - 마을 주민들의 공동 작업 공간으로 활용 - 지역 주민들의 협력과 참여를 통한 공동체 활성화 기여
	전북도 고창군 고창읍 덕산마을	<ul style="list-style-type: none"> - 마을 주민 다수가 고령화되어 사다리·예초기·소규모 농기계·안전장비 등 개별 공구·자재 관리가 어려움. - 빈집 철거(군 지원), 공동창고 설치(마을회 자부담 + 군 기초생활인프라 지원사업비) - 주민 자원 공유로 경제적 비용 절감 - 마을 환경 개선 - 공동체 활동 증가(장비 대여·관리 회의 등)

④ 환경·경관 개선

- 녹지·공원화와 마을 진입로 경관 개선, 습지공원 등 생태환경 복원 등을 통해 농촌관광지 브랜드화를 도모할 수 있음.

<표 5-9> 빈집의 환경·경관 개선 사례

사례	지역	내용 및 활용	성과 및 특징
빈집 철거 후 해당 부지를 주민들을 위한 쌈지공원 조성	경기도 포천시 신읍 7동	- 빈집 철거 후 공공시설로 활용 - 민관 협력 모델을 통한 사업 추진 - 주민들의 휴식 공간 제공	- 빈집 철거로 인한 마을 경관 개선 - 공공공간 조성으로 주민들의 삶의 질 향상 - 지역 공동체 활성화 기여
빈집 철거 후 주민 참여를 통해 '마을 정원' 조성	경기도 파주시 조리읍 뇌조1리 마을	- 빈집 철거 후 마을 정원으로 조성. 꽃과 나무가 가득한 쉼터로 변모 - 마을회관과 함께 주민들의 교류 공간으로 활용	- 가수 L 씨가 콘서트 영상 촬영을 위해 방문한 이후, 팬들 사이에서 '옹지순례지'로 알려짐 - 전국 각지에서 방문객이 몰려들며 관광명소로 부상

⑤ 사회적 가치 창출

- 빈집을 철거하여 공동체 돌봄센터(작은 복지거점)를 조성하여, 노인 돌봄, 마을 간호 거점 등으로 활용방안을 강구함.
- 그리고 청년 창업부지로 농촌형 카페, 로컬푸드 판매장 등 소규모 창업을 지원하며, 농촌 관광 자원화를 위해 캠핑장, 주차장, 체험시설 기반을 지원함.

<표 5-10> 빈집의 사회적 가치 창출 사례

사례	지역	내용 및 활용	성과 및 특징
빈집 철거 후 해당 부지를 로컬푸드 직매장 및 가공시설로 활용	전북도 완주군	- 빈집 철거 후 로컬푸드 직매장 및 가공시설로 활용 - 지역 농산물을 활용한 가공품 생산 및 판매 - 지역 농민과 소비자 간의 직거래 활성화	- 2022년 기준, 매출 299억 원, 방문객 135만 명 달성 - 지역 농민의 소득 증대 및 일자리 창출 - 지역 경제 활성화 및 지속 가능한 농업 기반 구축
구옥을 리모델링	충남도	- 지역 농산물(블루베리)	- '왓슈(WATSU)' 청

령하여 개업	홍성군 구항면	리, 오디, 생강 등)을 활용한 음료 및 디저트 제공 - 아이들을 위한 도서관, 영화관 등 복합 문화 공간 운영 - 청년농부와 협력하여 사회적 농업 실천	년농부 단체와 협력하여 공동체 활동 추진 - 농산물 가공품 개발 및 판매를 통한 지역 경제 활성화
--------	---------	---	---

(3) 빈집 정비 후 활용

- 주거 수요가 있는 경우에는 빈집을 정비하여 임대주택으로 활용하고, 공동체 수요가 있는 경우에는 거점시설로 활용하며, 경제·관광 가능성이 있는 경우에는 정비 후 창업·체험 공간 등으로 활용하는 방안을 강구함.

① 주거 활용

- 귀농·귀촌인 임대주택으로 초기 정착비용 부담을 줄여 유입 인구 확대를 가능하게 하고, 청년 농업인 임시주거로 귀농 청년들의 실습·정착 전 단계 임대주택으로 활용하며, 농촌형 공유주택(세어하우스)으로 고령자, 청년 공동 거주형 공유주택으로 제공할 수 있음.

<표 5-11> 빈집의 주거 활용 사례

사례	지역	내용 및 활용	성과 및 특징
포항시 효자동 도시재생뉴딜사업	경북도 포항시 북구 효자동 일대	- 빈집 정비를 통한 주거 환경 개선 - 공동주택 조성을 위한 기반 시설 확충 - 지역 주민들의 참여와 의견 수렴을 통한 사업 추진	- 주거 환경 개선으로 인한 주민들의 삶의 질 향상 - 도시재생을 통한 지역 경제 활성화 - 공동체 활성화를 위한 다양한 프로그램 운영
영광읍 도시재생뉴딜사업	전남도 영광군	- 노후된 주거지와 상업 시설이 밀집한 지역을 대상으로 도시재생 뉴딜사업 추진 - 빈집 정비를 통한 주	- 주거 환경 개선으로 인한 주민들의 삶의 질 향상 - 도시재생을 통한 지역 경제 활성화

		거 환경 개선 - 공동주택 조성을 위한 기반 시설 확충	- 공동체 활성화를 위한 다양한 프로그램 운영
--	--	--------------------------------------	------------------------------

② 공동체 거점 활용

- 마을 사랑방·작은 도서관으로 주민 교류·문화 활동 공간으로 활용하고, 돌봄 거점(시니어케어, 아이돌봄)으로 고령화·인구감소 지역 맞춤형 복지 시설로, 작은 회의실·교육장으로 농업기술 교육, 주민 회의 활용이 가능함.

<표 5-12> 빈집의 공동체 거점 활용 사례

사례	지역	내용 및 활용	성과 및 특징
책방 및 카페 전환	충남도 부여군	<ul style="list-style-type: none"> - 허름한 빈집들을 주인 또는 창업자가 매입하거나 임대하여 개조. 책방·카페 등의 문화·커뮤니티 공간으로 탈바꿈 - 빈집을 리모델링하여 외관이나 내부를 손보고 책방과 카페 기능을 결합 	<ul style="list-style-type: none"> - 마을 환경 개선 및 지역 활성화가 목적 - 빈집이 방치되며 생기는 도시 미관 저해, 안전 문제 등도 해결 - 관광객 및 방문자 유치도가 높아졌고, 주말 등에 방문객이 늘면서 지역 상권에도 긍정적인 영향이 생김.
모두의 살롱(후평동)	강원도 춘천시 후평동	<ul style="list-style-type: none"> - 공유주방, 다목적홀, 라운지 및 테라스 등 휴식과 소통의 공간 - ‘로망실현’, ‘덕후살롱’ 등 다양한 취미 모임 진행 - 악기 연주회, 영화 감상, 요가, 독서, 음식 나눔 등 다양한 프로그램 운영 - 이웃과 함께하는 아침운동, 라면 끓여 먹기 등 이색 모임도 진행 	<ul style="list-style-type: none"> - 시민들의 문화 활동 공간 제공 - 지역 공동체 활성화에 기여 - 빈집 문제 해결 및 도시 재생에 기여

③ 경제·창업형 활용

- 빈집을 지역 경제 활성화와 일자리 창출의 거점으로 재활용하는 방식으로, 로컬푸드 가공·판매장, 농산물 직거래장, 청년 창업 공간, 숙박·체험 시설 등으로 다양하게 활용함.
- 농촌에서는 주민이 직접 생산·판매에 참여할 수 있는 가공·판매장으로, 도시에서는 청년창업 공간으로 전환하여 상권을 활성화함.
- 또한 농촌형 게스트하우스 운영을 통해 지역 체험·관광 기반을 조성함.

<표 5-13> 빈집의 경제·창업 활용 사례

사례	지역	내용 및 활용	성과 및 특징
북촌포구집	제주특별자치도	<ul style="list-style-type: none"> - 노후 빈집을 리모델링하여 민박·숙박시설로 운영 - 계약 기간 종료 후에는 원소유자에게 건물을 반환하는 ‘순환형 활용’모델 적용 - 지역 경관과 어촌마을의 전통성을 살린 외관 복원 	<ul style="list-style-type: none"> - 빈집 재생과 함께 어촌 경관 보전 실현 - 지역 내 소규모 관광 기반 확충 - 주민·운영자 간 상생 모델 구축
청년창업 채움 프로젝트	광주광역시 동구	<ul style="list-style-type: none"> - 빈집 또는 빈 점포를 리모델링하여 청년예비창업자에게 창업공간 제공 - 리모델링비, 임차료, 상품개발비 등 초기비용 지원 - 지역 내 유휴공간을 ‘청년창업거점’으로 전환 	<ul style="list-style-type: none"> - 청년 일자리 창출 및 창업 생태계 조성 - 원도심 상권 활성화 및 유휴공간 감소 - 도시재생 효과와 사회적 기업 육성 병행

④ 문화·관광 자원화형

- 빈집을 지역 고유의 문화와 관광자원으로 재해석하여, 체험형 관광지, 예술창작 공간, 전통가옥 보존관 등으로 활용하는 방식임.
- 이러한 활용 유형은 단순한 물리적 정비를 넘어, 지역의 역사와 미적 가

치 보존, 예술 활동 지원, 주민·관광객 간 교류 확대를 함께 지향함.

- 농촌 지역에서는 농사·전통생활 체험공간으로 운영하여 체류형 농촌관광 모델을 만들고, 도시에서는 빈집을 리모델링해 전시·공연·워크숍형 복합 문화공간으로 전환하여 지역 예술가와 주민이 함께 참여하는 문화생태계 형성에 기여하고 있음.
- 결과적으로 빈집은 단순히 재정비 대상이 아니라, 지역 문화와 정체성을 담는 관광 자산이자 지속 가능한 지역경제의 핵심 거점으로 자리매김하고 있음.

<표 5-14> 문화·관광 자원화형 사례

사례	지역	내용 및 활용	성과 및 특징
관아골 빈집 활용 사업	충북도 충주시	<ul style="list-style-type: none"> - 관아골 내 노후 상가·빈집을 정비하여 감성 카페, 공방, 숙소 등으로 입주 유도 - 골목 단위 커뮤니티 기반 조성 사업 병행 - 지역 예술가·소상공인 중심의 자율 운영 구조 	<ul style="list-style-type: none"> - 공가율 감소 및 골목 상권 활성화 - 문화적 재생과 지역 브랜드 가치 제고 - 청년층 및 관광객 유입 확대
문화예술 공간 조성 사업	전남도 순천시	<ul style="list-style-type: none"> - 방치된 빈집을 리모델링하여 전시·공연·워크숍 가능한 복합문화공간으로 조성 - 예술가와 주민이 공동으로 프로그램 기획 및 운영 - 지역 예술가들의 창작·전시 공간으로 활용 	<ul style="list-style-type: none"> - 예술 활동과 주민 참여 확대 - 지역 문화 향유 기회 확충 - 예술을 통한 도시재생 효과 창출

⑤ 복합 활용형

- 빈집을 정비하여 주거와 공유시설로 일부는 귀농 주택, 일부는 주민 커뮤니티 공간으로 활용할 수 있을 것임. 이 경우 1층은 마을카페, 2층은 체험숙소 등으로 청년 창업을 지원하는 시설로 활용할 수도 있음.

- 농촌 지역에서는 농업 교육장과 체험장으로 귀농·귀촌 교육과 마을 체험을 동시에 운영할 수 있어 주거, 커뮤니티, 교육, 관광 기능을 동시에 제공할 수 있음.

<표 5-15> 복합 활용형 사례

사례	지역	내용 및 활용	성과 및 특징
해남군 빈집 리모델링 사업	전남도 해남군	<ul style="list-style-type: none"> - 빈집을 리모델링하여 귀농·귀촌인들에게 주거 공간을 제공 - 지역 주민들과의 소통을 위한 마을 커뮤니티 공간으로 활용 	<ul style="list-style-type: none"> - 귀농·귀촌인들의 정착을 돕고, 지역 주민들과의 상호작용을 통해 공동체 의식을 강화 - 빈집 문제 해결과 지역 활성화에 기여
무이예술관 (평창군 봉평면 무이리)	강원도 평창군	<ul style="list-style-type: none"> - 폐교를 지역 주민과 예술가들이 함께하는 복합 문화 공간으로 조성 - 예술 작업실, 전시실, 체험장, 조각공원 공간 - 귀농주택: 예술가들이 거주하며 창작 활동을 하는 공간으로 활용 - 마을 커뮤니티 공간: 지역 주민들과 예술가들이 함께하는 문화행사 및 워크숍 등 공동체 활동의 장 	<ul style="list-style-type: none"> - 지역 주민과 예술가들이 함께 하는 문화 공동체 형성 - 지역 문화 활성화 및 관광 자원화에 기여 - 지역 경제 및 사회적 가치 창출

(4) 자발적 빈집정비 유도 방안

- 빈집을 소유자 등이 자발적으로 정비하도록 유도하는 것이 중요한데 소유자 및 관리자의 인식 전환과 참여 유인을 위한 보조금 지원 등 인센티브를 강화할 필요가 있음.

① 소유자 인식 전환 유도

- 빈집 소유자에게 등급별 안전진단 결과를 발송하여 빈집 상담, 활용방안, 지원제도 및 절차 등을 안내하고 빈집활용 우수사례를 공유함으로써

참여를 유도함.

② 정비 참여 유인을 위한 인센티브

- 재정적 인센티브로는 철거비 지원, 리모델링비(최대 1,000만 원/동, 용도 전환 시) 지원, 공공임대 전환 시 추가 보조, 정비 완료 후 일정 기간 재산세 감면, 기부채납 시 재산세·취득세 감면, 건축허가·용도변경 등 행정적 지원을 제공함.

③ 주민참여형 빈집 정비 활성화

- 이장, 노인회, 청년회, 주민대표 등 마을 단위로 계획단을 구성하고, 마을 단위로 빈집 정비·활용 아이디어 발굴함.
- 빈집 공동활용 공모제를 통하여 빈집 2호 이상을 활용한 주민 공동 프로젝트를 지원하고, 마을기업·협동조합 참여 유도로 빈집을 활용한 논산 시 마을기업 육성사업과 연계하여 주민 출자 등 소득사업(체험관, 민박 등)을 추진함.

④ 소유자, 마을주민 등 협력체제 구축

- 소유자, 마을주민, 외지 거주자 읍·면·동사무소 협력체제 구축하여 소유자의 인식 변화 및 참여를 확산시킴.
- 예산 및 공무원 부담을 완화(민간 자발 정비 증가)하고, 공공부문 주도에서 민간부문 자발적 주도로 확산함.
- 지속 가능한 주민주도형 정비관리체제 확립해야 함.

(5) 빈집정비사업은 중장기적인 계획으로 추진

- 빈집정비사업의 주체는 지역주민이 되고, 논산시는 지원조직으로서의 역할을 수행하고, 마을단위로 연차별 철거 후 활용계획을 수립하여 필요함

예산을 지원하며, 마을단위 공모사업으로 추진하여 마을재정 확보 및 주민화합을 실현하도록 함.

- 이는 농촌 빈집 증가와 예산 문제를 고려해 중장기적 계획으로 추진함.

제3절 논산시 적용 가능 정비 및 활용방안 도출

1. 지역별(읍면동) 빈집정비 방안 설정 필요성

- 논산시가 빈집 정비 사업을 추진할 경우 소요예산 등을 고려하면, 소유주가 자발적으로 정리할 수 있도록 유도하는 정책이 최우선이 되어야 할 것임. 그러나 소유주가 자발적으로 빈집을 정비하지 않으면, 논산시가 빈집 정비사업을 추진하게 되는데, 이 경우 지역별로 빈집 정비전략을 설정할 필요가 있음.
- 논산시 각 읍면동(2 읍 11 면 2 행정동)에 산재되어 있는 빈집 425호(2025년 기준)에 대한 정비방안을 도출할 경우 통일된 기준이나 방안을 적용할 수 없음.
- 왜냐하면, 각 읍면동별로 인구 및 주거 상황(주거밀집지역 등), 주요 산업(상업 및 농업 지역 등), 자연환경 및 지역 여건(상업중심지역, 농촌지역 등) 등을 고려할 필요가 있기 때문임.
- 논산시 지역의 빈집정비는 지역의 인구 및 주거 상황, 주요 산업활동, 자연환경 및 지역 여건 등의 특징을 고려하여 지역을 유형화하고, 해당 지역에 적용 가능한 방안을 도출하는 전략이 필요함.
- 이 연구에서는 논산시가 예산을 투입하여 빈집을 정비할 경우 앞에서 설명한 각 읍면동의 지역 유형 즉, ① 도시형 지역, ② 농촌형 지역, ③ 고령화 지역, ④ 혼합형 지역 4가지 유형으로 빈집정비 방안을 기술하기로 함.
- 그리고 논산시가 예산을 투입하는 철거 및 활용방안은 지역의 여건을 고려하되, 해당 지역 주민들의 의견을 수렴하는 과정을 거쳐야 할 것임.

2. 지역 유형별 빈집정비 방안

가. 도시형 지역

- 논산시의 도시형 지역은 시내 중심지로서 상업 및 주거 밀집과 아파트 단지 중심으로 면 지역보다 어느 정도 도시화 된 지역을 의미함. “도시형 지역”으로는 취암동, 부창동, (내동)을 선정함.
- 도시형 지역은 상업, 주거 밀집 및 아파트 단지 중심 지역이므로 우선 정비 대상은 도로(이면도로) 인접 단독주택, 다세대(다가구) 공가 등을 선정하는 것이 바람직할 것임.
- 도시형 지역의 특징은 다른 면 지역보다 인구수 및 밀도가 높아 주거시설이나 창업공간 수요가 있고, 생활기초시설인 주차장이나 소규모 공원 및 휴식공간이 부족한 측면이 있음.
- 이들 지역에서 빈집정비 방식은 철거 및 리모델링 방식으로 혼합하여 활용하는데, 이들 지역은 토지 매입가격이 높아 논산시가 매입하여 철거 및 리모델링하는 방식은 예산이 과다하게 소요됨.¹⁵⁾
- 빈집 정비사업은 소유자와 협의를 거쳐 시가 철거 및 리모델링하되, 5년 - 10년간 공공용 등으로 활용하는 방식이 적절할 것임. 다만, 주차공간 부족으로 주민이 불편을 겪고 있는 지역이나 소규모 공원 수요가 있는 지역은 매입 철거하여 주차장이나 마을 정원으로 조성할 수 있을 것임.
- 그리고 논산시가 예산을 투입하여 리모델링을 할 경우에는 청년 및 신혼부부용 임대주택, 학생 거주 주택(대학교 주변), 복합커뮤니티 센터(문화, 창업공간), 마을쉼터, 사회적기업 공간 등으로 활용하는 방안을 고려할 수 있음. 이 중에서 무상(또는 저렴한 가격)으로 청년 및 신혼부부용 임대주택, 도시형 창업공간 등으로 활용하는 것이 바람직할 것임.

15) 일반적으로 농어촌 지역의 도심 빈집을 매입하여 리모델링할 경우 소요되는 비용이 3-4억 원 정도 소요된다는 의견이 있음.

- 이 경우에도 빈집을 매입하여 리모델링을 하는 것이 아니라 빈집 소유자와 협의를 거쳐 시가 철거 및 리모델링하되, 5년 - 10년간 공공용 등으로 활용하는 방식이 적절할 것임.
- 특히, 빈집 정비방안 중에 도시형 창업공간(마을카페, 공방 등 소규모 창업용)으로 리모델링하는 방식은 청년들에게 무상으로 창업공간, 공유오피스 등을 제공하여 청년인구 증가 및 일자리 창출이라는 측면에서 바람직한 방안이라고 할 것임.
- 도시형 지역 중에 재개발(또는 재건축) 수요가 있는 지역의 빈집은 중앙부처사업인 도시재생(뉴딜) 사업을 통해 정비하는 방안을 강구할 필요가 있음.

나. 농촌형 지역

- 논산시의 도시형 지역은 농업이 중심을 이루는 지역을 의미함. “농촌형 지역”으로는 광석면, 노성면, 상월면, 부적면, 양촌면, 연산면, 은진면을 선정함.
- 이들 지역에서 빈집정비 방식은 철거 및 리모델링 방식으로 혼합하여 활용하는데, 빈집 소유자와 협의를 거쳐 시가 철거 및 리모델링하되, 5년 - 10년간 공공용 등으로 활용하는 방식이 적절할 것임.
- 이들 지역에서 빈집 정비대상은 우선 마을안길 인접 장기 방치 단독주택으로 하고, 농촌지역은 텃밭이나 농업용 공간 등으로 활용할 수 있으므로 빈집 소유자에게 일정한 철거비를 지원하여 자진 철거하는 방안이 바람직할 것임.
- 논산시가 도시형 지역에 예산을 투입하여 빈집을 철거할 경우에는 마을공터(소규모 공원) 및 주차장, 텃밭이나 농업용 공간, 체험학습공간 등으로 활용하는 방안이 있는데, 마을공터 및 주차장, 텃밭으로 활용하는 것이 바람직할 것임.
- 논산시가 리모델링할 경우에는 귀농·귀촌 및 청년 임대주택, 체험마을 숙소(농촌체험시설), 공동작업장, 농촌형 게스트하우스(마을호텔), 고령자 공

동 주거주택. 외국인 계절근로자 주택(기숙사), 농촌형 카페, 마을쉼터 등으로 활용할 수 있을 것임. 이 중에서 저렴한(무상으로) 귀농·귀촌 및 청년 임대주택으로 활용은 농촌지역에 인구 유입 등의 효과도 있음.

- 논산시 농촌형 지역의 경우 「2035년 논산시도시기본계획」에서 보면 마을단위 자치사업을 계획하고 있음. 예를 들면, 성동면 우곤 2리는 커뮤니티센터 및 다목적광장 조성, 벌곡면 수락2리는 주민쉼터 조성이 마을자치사업으로 계획되어 있음. 그러므로 마을단위 자치사업이 계획된 지역에서는 빈집 정비(활용)를 「2035년 논산시도시기본계획」과 연계하여 추진할 필요가 있음.
- 양촌면에는 국방대학교 이전 및 이주단지 조성되어 있어 교직원, 학생 및 가족, 관련 종사자 등이 증가할 것으로 예상됨. 그러므로 국방대학교 이주단지 일원의 빈집은 이를 정비하여 청년 및 근로자 주택, 농촌형 카페, 마을쉼터 등으로 활용하는 것이 바람직할 것임.
- 그리고 연산면은 「2035년 논산시도시기본계획」에서 보면, “연산관광재생권역”으로 구분하고 돈암서원(세계문화유산) 등을 활용한 문화 프로젝트 발굴, 친환경 마을 조성을 계획하고 있음. 이 지역의 빈집 정비는 체험마을 숙소(농촌체험시설), 농촌형 게스트하우스(마을호텔), 농촌형 카페, 등으로 활용하는 것이 바람직할 것임.
- 또한, 농촌형 지역에서 빈집 정비는 이장 등 주민대표로 “마을계획단”(또는 주민빈집협의체)을 구성하여 해당 지역에 적합한 활용 방안 등 아이디어를 발굴하여 주민참여형(마을주도형)으로 사업추진을 검토할 필요가 있음.

다. 고령화 지역

- 논산시의 고령화 지역은 농촌지역으로서 해당 지역(면 지역) 인구 중 65세 이상 인구가 50% 이상인 지역을 의미함. “고령화 지역”으로는 성동면, 벌곡면, 가야곡면, 채운면을 선정함.
- 고령화 지역은 농촌지역으로서 다른 지역보다 노인인구 비율이 높은 지역

이므로 빈집 정비는 철거 위주로 추진하고, 철거한 곳은 마을공터 및 주차장, 텃밭이나 농업용 공간 등으로 활용하는 방안이 바람직할 것임.

- 그리고 리모델링할 경우에는 귀농·귀촌 및 청년 임대주택, 방문복지지원센터(공동돌봄시설), 공동작업장, 마을호텔(농촌형 게스트하우스), 고령자 공동주거주택, 이웃돌봄 시설, 농촌형 카페, 마을쉼터 등을 고려할 수 있는데, 이 중에서 고령자 공동주거주택, 방문복지지원센터(공동돌봄시설), 귀농·귀촌 및 청년 임대주택으로 활용하는 방안이 바람직할 것임.

라. 혼합형 지역

- 논산시의 혼합형 지역은 읍 지역으로서 면 지역보다는 인구가 많고 상업·주거가 밀집된 지역, 군사보호구역 및 산업단지와 인접 지역, 제조업체 수가 비교적 면보다 많은 지역 등을 의미함. “혼합형 지역”으로는 강경읍, 연무읍을 선정함.
- 혼합형 지역은 도시형 지역과 농촌형 지역이 포함되어 있고, 면 지역보다 제조업체 수가 많은 지역임. 그러므로 도로(이면도로) 인접 단독주택, 다세대(다가구) 공가 및 폐가를 정비대상으로 하여 철거와 리모델링 방식으로 추진할 수 있을 것임.
- 논산시가 예산을 투입하여 빈집을 철거할 경우에는 마을공터(소규모 공원) 및 주차장, 텃밭이나 농업용 공간 등으로 활용하는 것이 바람직할 것임.
- 그리고 빈집을 리모델링하여 활용할 경우 청년 및 신혼부부용 임대주택, 도시형 창업공간, 복합커뮤니티 센터(도서관 + 공방 + 회의실 등), 마을쉼터, 공동작업장, 농촌형 게스트하우스(마을호텔), 근로자(외국인 계절근로자) 기숙사 등으로 활용할 수 있을 것임. 특히, 사업주의 의견을 수렴하여 근로자 기숙사로 활용하는 것은 근로자의 주거환경 개선과 근로자 취업환경을 제고하여 외부 인력이 유입되는 효과도 있음.
- 강경읍의 강경역사 주변은 “강경역사재생권역”으로 구분¹⁶⁾하여 근대역사문

16) 「2035년 논산시도시기본계획」(논산시) p. 284

화 등 관광자원 정비, 젓갈시장 및 재래시장 정비 등을 통한 전통산업 활성화“를 계획하고 있으므로 강경읍의 빈집을 청년 창업공간, 공동작업장, 복합커뮤니티 센터(도서관 + 공방 + 회의실 등), 농촌형 게스트하우스(마을호텔) 등으로 정비하는 방안을 검토할 필요가 있음.

- 논산훈련소가 있는 연무읍에서는 빈집을 군장병 대기 임대주택 및 휴게시설, 마을카페, 복합커뮤니티센터(문화, 창업공간) 등으로 리모델링하여 활용하는 방안을 강구할 필요가 있음. 또한 연무읍 동산리, 죽분리 일원에 조성될 “논산국방 국가산업단지” 주변 지역에는 근로자를 위한 숙소가 필요하므로 빈집을 근로자 기숙사나 마을카페 등 휴게시설 등으로 리모델링하는 방안이 바람직할 것임.

제4절 도시재생뉴딜사업 등 정부 사업과 연계 방안

1. 논산시 빈집정비 사업의 중앙부처 연계 필요성

- 논산시에는 2025년 현재 빈집이 425호 있고, 향후에 인구감소 및 고령화 등으로 빈집이 지속적으로 증가할 것으로 예상됨. 그런데 빈집 철거 및 리모델링을 위해서는 빈집 1동을 철거하는데 400만원 정도를 지원하고 있고, 리모델링은 약 1억원 정도의 예산이 소요됨을 고려해야 할 것임.
- 논산시가 자체 재원(예산 및 기금 재원 등)으로 철거 및 활용사업을 추진하기에는 재정적 부담이 크므로 중앙부처 사업과의 연계 방안을 적극적으로 추진할 필요가 있음. 특히, 도시지역의 빈집 정비는 자치단체 단독 정비사업이 아니라 “복합생활권사업”의 수단으로 접근해야 할 것임.
- 중앙부처에서는 빈집정비를 위해 직접적으로 예산을 지원하지만, 중앙부처의 사업 중에는 빈집 정비와 관련이 있는 ① 지방소멸대응기금사업, ② 도시재생사업, ③ 농촌협약사업, ④ 주거환경개선사업 등을 추진하므로 이들 사업을 활용하여 논산시 빈집정비 사업을 유기적으로 연계할 필요가 있음.

2. 지방소멸대응기금사업과의 연계

- 지방소멸대응기금사업은 행정안전부 주관사업으로서 인구감소지역(논산시는 인구감소지역으로 지정)을 대상으로 지역소멸위기 대응을 위한 인구유입, 정주기반, 일자리 창출 사업 등에 재정을 지원하고 있음.¹⁷⁾ 정부에서는 인구감소지역내 빈집을 활용한 정비사업이 활성화되도록 관련 내용을 “2026년 지방소멸대응기금 지침”에 반영함.
- 논산시에서는 2024년도에 지방소멸대응기금으로 “청년, 예비귀농인 임시공간 조성사업”을 추진하고 있음(총사업비 10억원, 빈집(원룸) 50실 이내 조성(리모델링). 리모델링 후 7년간 무상임대).
- 지방소멸대응기금의 투자계획 수립 시에는 청년, 귀촌인 주거조성, 주거환경개선 및 생활인프라 확충 세부사업에 빈집 정비사업을 포함시킬 필요가 있음. 청양군과 음성군 등에서도 지방소멸대응기금으로 귀농·귀촌 주택공급을 위한 빈집 리모델링 사업을 추진하고 있음.

3. 도시재생(뉴딜)사업과의 연계

- 도시재생(뉴딜)사업은 국토교통부 사업으로서 구도심 및 쇠퇴지역의 생활SOC 확충, 주민동공체 회복, 주거복지 개선 등을 위해 추진하는 사업임.
- 이 사업은 ① 주거복지형(노후주택 리모델링 등), ② 커뮤니티 형(마을거점, 공동이용시설 개조 등), ③ 공공 안전형(공공공간 조성 등)으로 구분하는데, 이 사업을 활용하여 도시지역의 빈집을 효과적으로 정비할 수 있음.
- 현재 논산시에는 7개 지역이 도시재생사업 추진을 위해 지정되어 있는데, 중심시가지형(화지 중앙시장 일원, 반월동 일원), 일반근린형(대교동 일원, 화지동 일원), 일반근린형(강경읍 북옥리 일원), 주거지 지원형(연무안심시장 일원), 일반근린형(연산면 청동리 일원)으로 유형화할 수 있음.

17) 인구소멸대응기금은 인구감소지역으로 지정된 지역에 2022년부터 10년간(2031년 까지) 매년 1조원 규모로 지원하는데, 각 자치단체마다 지원예산은 투자계획서를 심사하여 4단계로 나누어 지원함. 일반적으로 최소 70억원, 최대 140억원 정도 지원함.

- 논산시에서는 이미 지정된 7개 도시재생(뉴딜)사업을 적극 추진하여 해당 지역의 빈집을 효과적으로 정비하고, 특히, 빈집을 노후주택 리모델링이나 공동이용시설 및 공공공간 등으로 조성할 필요가 있음. 도시재생 활성화계획을 수립할 경우 “빈집정비계획”을 항목으로 포함시켜야 할 것임.

4. 농촌협약사업과의 연계

- 농촌협약사업(농림축산식품부 주관)은 농촌지역의 생활권 단위 맞춤형 사업을 추진하기 위한 것임. 이는 자치단체와 “농촌협약”을 통해 5년간 복합생활권 기반 조성(농촌지역 생활SOC 확충 및 정주환경 개선 등) 사업을 추진함.
- 농촌협약사업으로 빈집정비로 가로환경 개선, 빈집을 귀농·귀촌인 정착주택으로 개조, 빈집을 공동이용시설로 리모델링 등을 할 수 있음. 따라서 빈집 정비에 농촌협약사업을 적극적으로 활용할 필요가 있음. 임실군 등에서는 빈집을 활용한 청년정착주택을 농촌협약사업으로 추진하고 있음.

5. 주거환경개선사업과의 연계

- 주거환경개선사업(국토교통부 등 주관)은 취약지역의 노후주택 밀집지역 정비 및 슬럼화 방지, 안전사고 예방 등을 목적으로 추진하는 사업으로 대표적인 사업은 “농어촌 취약지역 생활여건 개선사업 및 새뜰마을사업” 등이 있음.
- 이 사업은 주로 붕괴위험 빈집 철거 후 공공공간 조성, 빈집 보수 후 취약계층(저소득층) 임대 사업 등이 있음. 자치단체에서는 지역생활여건 개선사업 공모 시에 빈집정비를 안전 및 환경개선 항목으로 할 수 있음.
- 논산시에서는 2025년도에 농촌주택개량사업(10동, 농협에서 1억원 용자 지원), 빈집 정비사업(50동, 1억원), 슬레이트 철거 지원사업(315동, 11억 9,900만원)을 추진하고 있음.

- 논산시에서는 주거환경개선사업을 활용하여 빈집을 효과적으로 정비할 방안을 강구할 필요가 있음.

제5절 빈집 정비·활용사업의 제도개선 방향

<참고: 논산시의회 ‘빈정연’의 제주도 도시재생 벤치마킹 사례>

- 논산시의회 연구모임인 「빈집정책연구회(빈정연)」는 2025년 7월 제주 특별자치도 대정읍과 용담동 일대의 도시재생 및 빈집활용 선진사례를 벤치마킹하였음.
- 이번 방문은 논산시의 빈집정비 및 활용방안 연구의 일환으로, 제주의 지역공동체 중심 도시재생 모델과 주민주도형 빈집활용 사업의 추진체계를 현장에서 확인하는 데 목적이 있었음.
- 대정읍 사례에서는, 폐가로 방치되었던 노후주택을 리모델링하여 청년창업공간, 로컬푸드 판매장, 마을공유숙소 등으로 재활용함으로써 지역경제 활성화와 주민소득 증대라는 두 가지 성과를 동시에 달성하고 있었음.
- 용담동에서는 구도심의 빈집을 활용하여 생활문화센터와 창업카페로 조성한 사례를 통해 공공과 민간, 주민이 협력하는 지속가능한 도시재생 구조를 확인하였음.
- 빈정연은 현장 관계자와의 간담회를 통해 도시재생뉴딜사업 및 지방정부의 지원체계, 빈집 리모델링 비용분담 구조, 주민참여 운영방식 등에 대해 심층적으로 의견을 교환하였음.
- 이를 통해 논산시도 향후 도시재생과 연계된 빈집정비 및 활용정책을 추진할 필요가 있음을 공감하였음.
- 이러한 제주 지역의 도시재생 및 빈집활용 사례는 논산시가 향후 「빈집정비계획」을 수립하고, 도시재생 연계형 빈집활용모델을 설계하는 과정에서 매우 중요한 참고 모델로 기능할 것임.



[사진 1] 제주특별자치도 대정읍 빈집활용 창업공간 현장 모습



[사진 2] 논산시의회 '빈정연'의 제주 용담동 도시재생 현장 벤치마킹

1. 빈집 관련 전담 조직 및 센터 구축

- 논산시 각 읍면동(2읍, 11면, 2행정동)에 현재 425개 빈집이 있고, 향후에 인구감소 및 고령화 등으로 빈집이 지속적으로 증가할 것으로 예상됨.
- 그런데 빈집 정비사업을 전담하는 조직(팀이나 TF)이 따로 없으며, 도시주택과, 도시정비과 등에서 소관업무와 관련하여 추진하고 있음. 2025년도 빈집정비 사업예산(2억 5,000만원)은 도시주택과에 편성되어 있음.
- 다른 자치단체(기초자치단체)에서는 빈집 정비업무를 전담하는 조직을 두고 있는데, 그 사례는 영암군(빈집사업을 주택관리팀에서 전담), 인천 남구(빈집 정비사업 전담팀), 부산 해운대구(빈집전담 부서) 등이 있음.
- 논산시에서는 빈집 정비사업을 종합적이고 체계적으로 기획하고 조정할 수 있는 전담 조직인 팀(인원 2-3명)을 설치하거나, TF(전담팀)를 구성할 필요가 있음.
- 전담조직인 팀 설치가 어렵다면, TF(전담팀)를 구성하여 빈집 문제 및 정비를 종합적으로 접근할 필요가 있음. 빈집정비 전담조직이나 TF(전담팀)를 구성해야 각 부서에서는 정책 수립 및 정부 지원사업과 빈집 정비사업의 연계를 적극화할 수 있음.
- 그리고 “빈집정비지원센터(가칭)를 설치하여 빈집실태조사, 리모델링 지원, 사업자컨설팅, 주민협의체 운영 등을 담당하게 할 필요가 있음. 이 센터는 공무원이 직접 운영하기보다는 관련 기관이나 단체 또는 사회적 경제조직 등에 위탁·운영하는 것이 바람직할 것임.

2. 「2035년 논산시도시기본계획」 재검토

- 논산시에서 충청남도로부터 승인(2021. 10. 19)을 받은 「2035년 논산시 도시기본계획」 제3장(도심 및 주거환경계획)에는 빈집 정비 및 활용방안에 대한 사항이 구체적으로 작성되지 않음(* 빈집을 활용한 주거지 정비에 대해서만 간략하게 기재함).

- 논산시에는 향후 인구감소 및 고령화 등으로 빈집이 지속적으로 증가할 것으로 예상되므로 빈집 정비(철거 및 리모델링)사업을 논산시도시기본계획에 구체적으로 포함시켜 장기적인 계획하에 추진할 필요가 있음.
- 따라서 「2035년 논산시도시기본계획」은 5년마다 재검토하여야 하므로 재검토를 통해 빈집 정비(철거 및 리모델링)사업의 구체적인 계획과 방안을 논산시도시기본계획에 포함시켜야 할 것임.

3. 고향사랑기금 활용 및 빈집정비기금 설치방안 검토

- 정부에서는 고향사랑기부금을 자치단체 빈집 정비사업 기획·운영에도 활용할 수 있도록 하고 있음. 예를 들어, 빈집 정비에 지정기부를 할 수 있도록 하고, 기부하면 그 답례품을 빈집 정비로 조성한 텃밭 등 이용권을 제공하는 방식임.
- 이와 관련하여 전남 영광군에서는 고향사랑기부금으로 “2025년 빈집리모델링 지원사업” 참여 2세대를 선정하여 무상 임대주택으로 활용하는 사업을 추진하고 있음.
- 논산시에는 고향사랑기부금¹⁸⁾이 2024년 말에 13억4,996만원이 조성되어 있으므로 이를 빈집 정비 및 활용에 사용하는 방안을 검토할 필요가 있음.
- 그리고 빈집 정비사업을 위한 재정은 지속적으로 투입되어야 하는데, 일반회계 예산을 편성하는 과정에서는 빈집 정비예산을 일정 규모 이상으로 유지하기에 어려움이 있음.
- 이러한 사유로 일부 자치단체에서는 빈집정비 기금을 설치·운용하는 사례(부산 영도구)가 있고, 도시재생 및 빈집정비 기금을 설치·운용하는 사례(부산 서구)가 있음. 남원시에서는 「남원시 빈집 정비 지원 조례」에 빈집 정비를 위한 기금을 조성할 수 있는 근거를 두고 있음.

18) 「고향사랑 기부금에 관한 법률」 제8조의2 제2항에서 고향사랑 기부자는 특정한 목적을 지정하여 기부할 수 있도록 규정함.

- 그러므로 논산시에서는 빈집 정비에 소요되는 재정을 체계적이고 지속적으로 투입하기 위해 빈집정비 기금을 설치·운영하는 방안을 검토할 필요가 있음.

4. 마을주도형 빈집정비사업 체계 구축

- 논산시 농촌지역에서 빈집 정비사업을 추진할 경우 주민들의 의견을 수렴하는 절차가 중요함. 농촌지역에서는 주민들이 참여하여 직접 추진하는 마을만들기 사업과 같이 “주민주도형 빈집정비사업”을 검토할 필요가 있음.
- 이는 빈집 정비가 필요한 마을의 이장 등 주민대표로 “마을계획단”(또는 주민빈집협의체)을 구성하여 해당 지역에 적합한 활용방안 등 아이디어를 발굴하여 주민참여형¹⁹⁾으로 추진하는 방안을 말함.
- 이 경우 논산시에서는 “마을계획단”이 마을사업으로 빈집 정비사업계획을 신청하면 이를 심사하여 보조금을 지원하는 공모제로 추진하는 방안이 바람직할 것임. 이러한 마을주도형 빈집 정비사업 체계 구축을 위해 「논산시 빈집정비 지원 조례」에 근거 규정을 둘 필요가 있음.

5. 빈집 정비 사후관리 체계 구축

- 논산시에서 재정을 투입하여 빈집을 철거하고 리모델링하여 주차장 및 소규모 공원 등 공용공간, 창업공간, 청년주택 등으로 활용할 경우에 지속적인 사후 점검 및 관리 등이 필요함.
- 특히, 당초 목적에 맞게 활용되고 있는지를 정기적으로 점검하고 관리할 수 있는 체계를 구축하는 것이 중요함.
- 구체적으로 빈집 철거 후 주차장 및 소규모 공원 등 공용공간으로 활용할 경우에는 환경정비 및 안전점검 실시, 무단점유 등을 연 1-2회 정도

19) 함평군에서는 8천만원의 예산을 투입하여 “마을정비조합”을 구성하여 주민이 자발적으로 빈집을 철거하고 활용 방법을 마련하게 하는 정책을 추진하고 있음. “마을정비조합”은 농어촌정비법에 따라 농어촌 마을정비계획을 고시하면, 이를 추진하는 조직으로 마을의 토지나 건축소유자들이 조합원이 될 수 있음. 함평군에서는 마을별 빈집 실태조사와 활용 기본계획을 수립하고, 273개의 행정리별 “마을정비조합” 조직을 구성할 계획임.

정기적으로 실시할 필요가 있음. 또한, 리모델링으로 빈집을 창업공간, 청년주택, 복합커뮤니티 시설 등으로 활용할 경우에는 당초 목적 활용, 이용률, 고용창출 효과 등에 대한 운영성과를 평가하여 보완하는 체계를 구축해야 할 것임.

- 이러한 빈집 정비 사후관리를 효과적으로 추진하기 위해 마을기업(마을회 등), 사회적협동조합 등 사회적기업에 위탁하는 방안을 검토할 필요가 있음. 농촌지역에서는 빈집 정비를 위해 “마을계획단”(또는 주민빈집협의체)이 구성된 경우에는 “마을계획단”을 활용하는 것이 바람직할 것임.
- 그리고 「논산시 빈집정비 지원 조례」에 빈집 정비 사후관리에 관한 사항과 이를 마을회나 사회적기업 등에 위탁할 수 있는 근거 규정을 명확하게 둘 필요가 있음.

6. 빈집정비 관련 조례 제정

(1) 현행 논산시 빈집정비 관련 조례의 문제점

- 현재 논산시 빈집정비 관련하여 「논산시 빈집정비 지원 조례」가 있는데, 이는 2016년 9월 30일 제정된 후 한 번도 개정되지 않아 이후 제정되거나 개정된 법령의 내용이나 현실을 반영하지 못하고 있음.

<표 5-16> 논산시 빈집정비 지원 조례 체계

논산시 빈집정비 지원 조례
제1조(목적)
제2조(정의)
제3조(시장의 책무)
제4조(법령 등과의 관계)
제5조(지원계획의 수립·시행)
제6조(지원대상 등)
제7조(빈집 관리)
제8조(준용)
제9조(시행규칙)

- 특히, 2017년 2월 8일 제정된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」은 도시지역에 산재한 빈집을 정비하기 위해 빈집의 정의를 구체적으로 규정하고, 빈집정비계획 수립, 빈집밀집지역 지정, 빈집실태조사, 빈집정보시스템 구축, 빈집정비사업 등에 관한 사항을 규정하고, 하위법령(시행령 및 시행규칙)의 완비로 빈집에 대한 정의 및 빈집의 판정시점에 대한 명확한 기준을 마련하고, 「빈집정비사업에 관한 업무지침」 고시를 통해 빈집정비사업에 필요한 사항을 세부적으로 정함.
- 따라서 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 「농어촌정비법」의 내용을 반영하여 방치된 빈집의 정비와 효율적인 활용 등에 필요한 사항을 규정하는 논산시 빈집정비 관련 조례를 정비할 필요가 있음.
- 먼저, 방치된 빈집의 정비와 효율적인 활용에 필요한 사항을 규정하여 시민이 안전하고 안심할 수 있는 쾌적한 주거환경 조성을 위해 현행 「논산시 빈집정비 지원 조례」를 폐지(또는 전부개정)하고, 「논산시 빈집 정비 및 활용 등에 관한 조례」로 제정하는 것이 바람직할 것임.
- 다음으로, 체계적인 빈집정비를 통해 쾌적하고 안전한 도시환경을 만드는 데 필요한 자금을 조성하기 위하여 「논산시 빈집정비 및 활용기금 조례」의 제정을 검토할 필요가 있음.
- 특히, 새로이 제정되는 조례에는 다음과 같은 조항의 추가가 요구됨.
 - 빈집 활용사업의 정의 및 범위 명시
 - 빈집 리모델링 지원금 및 절차 규정
 - 빈집 매입·임대 운영 시 민간위탁 근거 마련
 - 빈집정비기금 설치·운용 관련 조항 신설
 - 사업성과 평가 및 주민참여 조항 강화
- 이와 같은 조례 정비를 통해 빈집사업의 제도적 정합성을 확보하고, 중앙정부의 정책지원 대상 사업으로의 편입 가능성을 높일 수 있을 것임.

(2) 논산시 빈집 정비 및 활용 등에 관한 조례안(시안)

(가) 개정이유

- 현재 「농어촌정비법」과 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(법률 제14569호, 2017. 2. 8., 제정)에서 빈집정비계획의 수립, 실태조사, 빈집정비사업의 시행방법 및 절차 등 빈집정비 및 활용에 관한 사항을 구체적으로 규정하고 있음.
- 그런데 「논산시 빈집정비 지원 조례」는 2016년 9월 30일 제정된 후 개정되지 않아 이들 빈집 관련 법률에서 규정하고 있는 내용을 적절하게 반영하지 못하고 있음.
- 이에 따라 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 「농어촌정비법」에 맞추어 방치된 빈집의 정비와 효율적인 활용에 필요한 사항을 규정하여 시민이 안전하고 안심할 수 있는 쾌적한 주거환경 조성에 기여하려는 것임.

(나) 주요내용

- 조례의 목적 및 용어 정의(안 제1조 및 제2조)
- 시장의 책무 및 다른 조례와의 관계(안 제3조 및 제4조)
- 빈집정비계획의 수립(안 제5조)
- 빈집정비사업의 추진 및 빈집정비 T/F(안 제6조 및 제7조)
- 빈집정비 지원 등 및 마을주도형 빈집정비 지원(안 제8조 및 제9조)
- 빈집의 활용 및 빈집정비지원센터 설치(안 제10조 및 제11조)
- 사후관리 및 위탁(안 제12조 및 제13조)

(다) 제정안 시안

<표 5-17> 논산시 빈집 정비 및 활용 등에 관한 조례안(시안)

논산시 빈집 정비 및 활용 등에 관한 조례안(시안)

제1조(목적) 이 조례는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 「농어촌정비법」에 따라 방치된 빈집의 정비와 효율적인 활용에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “빈집”이란 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항 및 「농어촌정비법」 제2조제12호에 따라 논산시장(이하 “시장”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 주택 또는 건축물을 말한다.
2. “빈집정비”란 공익상 현저히 유해하거나 주변 환경을 해칠 우려가 있는 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위해 필요한 조치를 하는 것을 말한다.
3. “빈집정비사업”이란 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.
4. “빈집활용”이란 빈집정비사업 후 종전 목적대로 재사용하거나 기반시설 및 공동이용시설 등으로 용도를 변경하여 실질적으로 사용하는 것을 말한다.

제3조(시장의 책무) ① 시장은 빈집정비 및 활용을 위하여 필요한 제도와 여건을 조성하고 이를 위한 시책을 추진하여야 한다.

② 시장은 빈집정비 및 활용 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 유관기관과 협력체계를 구축하고 예산상 조치를 취하도록 노력하여야 한다.

제4조(다른 조례와의 관계) 빈집정비 및 활용에 관하여 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따른다.

제5조(빈집정비계획의 수립) ① 시장은 빈집을 효율적으로 관리·활용하기 위한 논산시 빈집정비계획(이하 “빈집정비계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행하여야 한다.

② 빈집정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

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. 특정빈집의 철거·개축·수리 등 조치명령 및 직권철거 계획

7. 그 밖에 시장이 빈집의 정비 및 활용을 위해 필요하다고 인정하는 사항

③ 시장은 빈집정비계획에 따른 시행계획을 매년 수립·시행하여야 한다.

제6조(빈집정비사업 추진 등) ① 시장은 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 빈집정비사업을 추진할 수 있다.

② 빈집정비사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 한다.

1. 빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치하는 방법

2. 빈집을 철거하지 아니하고 개축·증축·대수선하거나 용도변경하는 방법

3. 빈집을 철거하는 방법

4. 빈집을 철거한 후 주택 등 건축물을 건축하거나 정비기반시설 및 공동이용시설 등을 설치하는 방법

5. 빈집을 매입하여 임대주택 또는 공공목적으로 활용하는 방법

제7조(빈집정비 T/F) ① 시장은 빈집정비사업을 효과적으로 추진하고 조정하기 위하여 부시장을 포함한 빈집정비 T/F를 설치·운영할 수 있다.

② 제1항에 따른 빈집정비 T/F의 설치·운영에 필요한 사항은 시장이 정한다.

제8조(빈집정비 지원 등) ① 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 빈집정비사업을 시행하는 자에게 빈집정비에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

1. 소유자 또는 관리자(이하 “소유자등”이라 한다)가 빈집정비를 요청한 경우

2. 빈집 철거 후 5년 이상(또는 7년 이상) 공공용지(공용주차장, 주민쉼터, 운동시설, 공용텃밭, 녹지공간 등을 말한다)로 제공하기로 소유자등이 동의서를 제출한 경우

3. 빈집을 주거 등의 용도로 활용할 수 있도록 정비한 후 임대료를 주변 시세의 80퍼센트(또는 50퍼센트) 이하, 인상률 5퍼센트 이하의 범위에서 3년 이상 임대하기로 소유자등이 동의한 경우

4. 빈집 방치에 따른 사고방지, 범죄예방 및 화재예방 등의 조치(소유자등이 동의한 경우에만 지원한다)를 위해 필요한 경우

5. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 경우

② 빈집의 소유자가 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 및 차상위계층일 경우 우선하여 지원한다.

③ 시장은 소유자등이 제1항제2호 및 제3호의 지원요건을 위반할 경우 지급한 지원비용의 전부 또는 일부를 반환하도록 하여야 한다.

④ 제1항, 제2항 및 제3항에 따른 지원기준, 지원방법 및 환수절차 등 지원에 필요한 사항은 시장이 정한다.

제9조(마을주도형 빈집정비 지원) ① 시장은 마을주민들이 해당 마을에 있는 빈집을 정비하여 마을소공원, 주차장, 마을쉼터 등으로 활용할 경우 그 사업에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

② 시장은 제1항에 따른 지원사업을 공모제로 운영할 수 있다.

③ 제2항에 따른 공모제 운영 등 필요한 사항은 시장이 정한다.

제10조(빈집의 활용) ① 빈집정비계획에 따라 빈집정비를 끝낸 빈집은 주거용 및 공공시설 등으로 활용할 수 있다.

② 시장은 빈집 소유자등이 제7조에 따른 예산지원을 받아 빈집을 정비한 경우 그 소유자등과 협약을 통해 다음 각 호의 용도로 활용하게 할 수 있다.

1. 주거의 용도로 활용: 다만, 대학생, 청년, 신혼부부, 「장애인복지법」에 따라 등록된 장애인, 65세 이상인 사람, 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 및 차상위계층에 속하는 사람, 근로자 등이 우선 입주하게 할 수 있다.

2. 사무의 용도로 활용: 다만, 「협동조합 기본법」 제15조에 따라 설립된 고된 협동조합, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「민법」 제32조에 따른 비영리법인 등이 우선 입주하게 할 수 있다.

3. 소규모 공원 등 공공시설로 활용

4. 그 밖에 시장이 정하는 용도로 활용

③ 시장은 빈집을 매입·정비하여 제2항 각호에 따른 용도로 활용할 수 있다.

④ 제2항 및 제3항에 따라 활용하기 위해 입주자를 모집할 경우 공개모집으로 선정하여야 하며, 입주자의 선정 및 임대료 등 입주 조건에 필요한 사항은 시장이 정한다.

제11조(빈집정비지원센터 설치) ① 시장은 빈집정비사업 및 사후관리를 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여 빈집정비지원센터(이하 “센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

② 센터는 다음 각 호의 기능을 수행한다.

1. 관내 빈집의 실태조사 및 빈집정보 데이터베이스 구축·관리

2. 빈집 정비 및 활용사업의 기획·운영, 사업대상지 발굴, 행정·기술적 지원
3. 빈집 소유자, 귀농귀촌 희망자, 청년창업자 등과의 상담·연계 및 민간 협력 추진
4. 빈집 활용 관련 교육·홍보, 주민참여 프로그램 및 민관협력 네트워크 운영
5. 그 밖에 시장이 빈집 정비 및 활용 활성화를 위하여 필요하다고 인정하는 사항

③ 센터의 설치·운영에 필요한 사항은 시장이 정한다.

제12조(사후관리) 시장은 빈집정비가 완료된 빈집 등이 목적대로 사용되고 있는지 점검하고, 필요한 조치를 하여야 한다.

제13조(위탁) 시장은 제8조에 따른 빈집정비 지원, 제11조에 따른 센터 관리·운영 및 제12조에 따른 사후관리 업무 등을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우, 관련 전문기관·단체 또는 사회적경제조직 등에 그 운영을 위탁할 수 있다.

제14조(적용) 이 조례에서 규정한 사항 외에 빈집정비 지원보조금의 신청·교부·정산 등에 필요한 사항은 「논산시 지방보조금 관리 조례」에 따른다.

제15조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(다른 조례의 폐지) 「논산시 빈집정비 지원 조례」를 폐지한다.

제3조(일반적 경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 「논산시 빈집정비 지원 조례」의 규정에 따라 행하여진 처분·절차 그 밖의 행위는 그에 해당하는 이 조례의 규정에 따라 행하여진 것으로 본다.

제4조(다른 조례의 개정) ① -----

※ 다른 조례에서 「논산시 빈집정비 지원 조례」 또는 그 규정을 인용하고 있는 경우 이 조례의 내용에 맞게 개정이 필요함.

(3) 논산시 빈집정비기금 설치 및 운용 조례안(시안)

(가) 개정이유

- 체계적인 빈집정비를 통해 쾌적하고 안전한 도시환경을 만드는데 필요한 기금을 조성하기 위하여 빈집정비기금을 설치하고, 그 운용 및 관리에 필요한 사항을 규정하려는 것임.

(나) 주요내용

- 조례의 목적 및 용어 정의(안 제1조 및 제2조)
- 기금의 조성 및 용도(안 제4조 및 제5조)
- 기금의 존속기한(안 제6조)
- 빈집정비기금운용심의위원회 설치 및 구성 등(안 제8조부터 제13조까지)

(다) 제정안 시안

<표 5-18> 논산시 빈집정비기금 설치 및 운용 조례안(시안)

논산시 빈집정비기금 설치 및 운용 조례안(시안)	
제1조(목적)	이 조례는 체계적인 빈집정비를 통해 쾌적하고 안전한 도시환경을 만드는데 필요한 자금을 조성하기 위하여 빈집정비기금을 설치하고, 그 운용 및 관리에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.
제2조(정의)	이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “빈집”이란 「논산시 빈집 정비 및 활용 등에 관한 조례」 제2조제1호에 따른 빈집을 말한다. 2. “빈집정비”란 공익상 현저히 유해하거나 주변 환경을 저해할 우려가 있는 빈집 또는 그 부속토지를 효율적으로 관리·활용하기 위해 필요한 조치를 하는 것을 말한다.
제3조(기금의 설치)	논산시장(이하 “시장”이라 한다)은 빈집정비에 필요한 재원을 확보하기 위하여 논산시 빈집정비기금(이하 “기금”이라 한다)을 설치한다.
제4조(기금의 조성)	기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다. 1. 다른 회계 또는 기금으로부터의 전입금 2. 정부 및 충청남도 보조금

3. 기금의 운용으로 발생하는 수익금

4. 그 밖의 수입금

제5조(기금의 용도) 기금은 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 및 제2호다목에 해당하는 빈집정비를 위하여 다음 각 호의 용도에 사용한다.

1. 빈집 또는 그 부속토지의 매입

2. 빈집정비사업을 완료한 토지의 매입

3. 빈집의 정비

4. 기금의 조성·운용 및 관리

5. 그 밖에 빈집 및 그 일원의 정비와 활용에 관련하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항

제6조(기금의 존속기한) 기금의 존속기한은 2030년 12월 31일까지로 한다. 다만, 존속기한이 경과된 이후에도 기금 존치의 필요성이 있는 경우 5년의 범위에서 연장할 수 있다.

제7조(기금의 운용·관리) ① 기금은 「지방자치단체 기금관리기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제5조에 따른 기금운용계획에 따라 운용하여야 한다.

② 시장은 기금의 수입과 지출을 명확히 하기 위하여 별도의 기금계좌를 설치하여 관리·운용한다.

제8조(위원회의 설치 및 기능) ① 기금의 관리·운용에 관한 중요한 사항을 심의하기 위하여 논산시 빈집정비기금운용심의위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

② 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 기금의 운용계획 및 결산보고서 작성에 관한 사항

2. 기금운용의 성과분석에 관한 사항

3. 기금의 운용·관리에 관한 중요사항으로 시장이 위원회의 회의에 부치는 사항

제9조(위원회의 구성) ① 위원회는 위원장을 포함하여 10명 이내의 위원으로 구성한다.

② 위원장은 부시장으로 하고, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

③ 위원은 다음 각 호에 해당하는 사람 중에서 성별을 고려하여 시장이 임명하거나 위촉한다.

1. 당연직 위원

가. 기금업무담당 국장

나. 기금업무담당 과장

2. 위촉직 위원

가. 논산시의회에서 추천하는 시의원 1명

나. 빈집정비 사업 및 기금·건축 등 관련 분야에 학식과 경험이 풍부하고 전문지식을 갖춘 민간전문가

④ 위촉직 위원의 임기는 2년으로 하며, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임위원 임기의 남은 기간으로 한다.

⑤ 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 1명을 두되, 간사는 기금업무 담당 팀장으로 한다.

⑥ 그 밖에 위원회 운영에 필요한 사항은 「논산시 각종 위원회 설치 및 운영 조례」에 따른다.

제10조(위원장의 직무) ① 위원장은 위원회를 대표하고, 위원회 업무를 총괄한다.

② 위원장이 부득이한 사정으로 직무를 수행할 수 없을 때에는 부위원장이 그 직무를 대행하며, 위원장과 부위원장이 모두 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

제11조(회의) ① 위원장은 위원회의 회의를 소집하며, 그 의장이 된다.

② 위원회의 회의는 위원장이 해당 안건에 대한 심의·의결이 필요하다고 인정하는 경우에 개최하며, 천재지변 및 빈집 붕괴 등 긴급한 사유로 대면회의가 불가능하거나 위원장이 경미하다고 인정하는 경우에는 서면으로 심의·의결할 수 있다.

③ 위원장은 회의 개최 7일 전까지 회의 일시, 장소 및 부의안건을 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 부의안건이 비밀을 요하거나 회의를 긴급히 소집할 필요가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제12조(위원의 제척·기피·회피) ① 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원회의 심의·의결에서 제척된다.

1. 위원이 해당 심의대상과 관련하여 용역·자문 및 연구 등을 수행하였거나 수행 중에 있는 경우
2. 위원이 해당 심의대상과 관련하여 직접적인 이해관계가 있는 경우

② 해당 안건의 당사자는 제1항에 따른 제척사유가 있거나 위원에게 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 위원회에 기피신청을 할 수 있고, 위원회는 의결로 기피 여부를 결정한다. 이 경우 기피신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여하지 못한다.

③ 위원이 제1항 각 호에 따른 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의·의결에서 회피하여야 한다.

제13조(위원의 해촉) 시장은 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해촉할 수 있다.

1. 스스로 그 직의 해촉을 원할 경우
2. 질병 또는 그 밖의 사유로 직무를 수행할 수 없을 경우
3. 제12조제1항의 제척 사유에 해당함에도 불구하고 회피하지 아니한 경우
4. 그 밖의 사유로 위원으로 적합하지 아니하다고 시장이 인정하는 경우

제14조(기금관리 공무원) 시장은 기금을 효율적으로 관리·운영하기 위하여 다음 각 호와 같이 기금관리 공무원을 둔다.

1. 기금운용관: 기금업무담당 과장
2. 기금출납원: 기금업무담당 팀장

제15조(준용) 기금의 관리에 관하여 이 조례에서 정하지 아니한 사항은 「논산시 회계관리에 관한 규칙」을 준용한다.

제16조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

이 조례는 2026년 7월 1일부터 시행한다.

제6장 결론 및 정책제언

1. 연구의 종합적 결론

- 본 연구는 논산시의 빈집 실태와 정비·활용 여건을 종합적으로 분석하고, 국내외 우수사례 비교를 통해 지역 특성에 맞는 빈집 정비를 위한 실행 전략 및 방안 등을 모색함에 목적이 있음.
- 논산시의 빈집 실태 및 정비 방안 등을 분석한 결과, 논산시는 농촌과 도심이 혼재된 복합도시 구조를 가지고 있으며, 인구 감소와 고령화로 인한 주거지 쇠퇴 등으로 빈집이 증가하고 있어 빈집 정비·활용 대책이 요구되고 있음.
- 특히 강경읍·연무읍·성동면 등 구도심과 접경 농촌지역에서는 생활 인프라 부족과 청년층 유출이 동시에 진행되고, 노후주택이 방치되어 사회적 안전과 미관, 지역 활력 측면에서 문제를 야기하고 있음.
- 이에 따라 논산시의 빈집 문제는 단순한 주거환경 개선 차원을 넘어 **도시재생, 지역경제 활성화, 공동체 회복**을 통합적으로 고려한 종합정비 체계가 요구됨.
- 또한, 빈집은 지역자원으로서의 잠재력도 지니므로, 단순 철거 중심이 아닌 **리모델링·활용 중심의 전환적 접근**이 필요함.
- 국내외 빈집 정비·활용 사례를 종합해 보면, 성공적인 정책은 다음과 같은 공통점을 가지고 있음.
 - ① 지자체의 전담조직 설치 및 기금 운용 등 **지속 가능한 행정체계 구축**
 - ② 도시재생사업과 연계한 **공동체 기반 재활용 모델 운영**

- ③ 청년·예술가·창업가 등 지역 내 새로운 인구유입 전략과 결합
- ④ 중앙정부 및 공공기관의 재정·제도 지원을 적극 활용

2. 정책 추진의 기본 방향

- 논산시의 빈집 정책은 다음 세 가지 방향성을 중심으로 추진할 필요가 있음.

첫째, 빈집의 체계적 관리와 데이터 기반을 통한 정책 수립 및 추진이 필요함.

- 현행 실태조사만으로는 주기적 관리가 어렵고, 빈집의 법적·물리적 상태에 대한 정보가 단편적으로 축적되고 있음.
- 따라서 시 단위의 통합 데이터베이스를 구축하고, 등기·공시지가·건축연한·소유자 정보 등을 통합 관리하는 GIS 기반 빈집 관리시스템 구축이 요구됨.

둘째, 빈집의 활용 방안을 강화하는 정비정책으로 전환이 검토되어야 함.

- 빈집의 철거 중심의 일률적 정비에서 벗어나, 거점형 리모델링, 청년 임대형 창업주택, 귀촌·귀농형 거주공간, 공공임대형 사회주택 등 다양한 유형별 활용모델을 도입해야 할 것임.
- 이 과정에서 LH, 한국농어촌공사 등 공공기관과 협력하고, 지역 대학, 사회적기업, 청년단체 등 민간주체의 참여를 확대함이 중요함.

셋째, 빈집 정비의 재정·제도적인 체계를 갖추고 지속적으로 추진해야 할 것임.

- 현재 논산시의 빈집정비 예산은 개별사업 단위에 한정되어 있으며, 지속적인 예산 확보가 어려움.
- 이에 따라 논산시 빈집정비기금 설치 및 운용 조례 제정을 통해 재원을 안정적으로 확보하고, 국·도비 보조사업, 공공기금, 민간후원 등을 연계하여 중장기적 운영이 가능하도록 제도화할 필요가 있음.
- 넷째, 논산시는 아직까지 법정계획인 「빈집정비계획」을 수립하지 않은 상태로, 이는 향후 빈집정비 정책의 지속가능성과 예산 집행의 합리성을 저해하는 요인으로 작용함. 중장기적인 ‘빈집정비계획’을 수립하여 실태조사 - 목표설정 - 사업유형별 추진방안 - 재원조달 - 민관협력체계 등을 체계화해야 할 것임.
- 그리고 충청남도 및 중앙정부의 지원사업과의 연계성을 강화하고, 농촌 지역 빈집정비사업의 특성을 반영한 차별화된 로드맵을 구축함으로써 실효성 있는 정책 추진이 가능할 것임.

3. 정책 제언

(1) 논산시 중장기 빈집정비계획 수립

- 논산시는 아직 법정계획인 「빈집정비계획」을 수립하지 않아, 사업추진의 체계성과 예산 확보 측면에서 한계가 있음.
- 따라서 조속히 중장기적인 「논산시 빈집정비계획」을 수립하여 다음의 사항을 종합적으로 포함할 필요가 있음.

① 빈집 실태의 정량적 분석과 발생 예측

인구변화, 건축연한, 소유형태, 지역별 분포 등을 체계적으로 조사하여 ‘빈집지도(Vacancy Map)’를 구축함.

② 빈집 등급별 관리전략 설정

등급Ⅰ(활용 가능), 등급Ⅱ(리모델링 가능), 등급Ⅲ(철거 필요) 등으로 분류하여 정비우선순위를 설정

③ 사업유형별 추진모델 도입

리모델링형(청년·귀촌), 공공임대형(복지·주거취약층), 창업연계형(도시 재생·경제활성화) 등 다각적 활용모델을 계획에 포함.

④ 재원조달 및 기금운용 방안 마련

시비 외에 국·도비, 공공기관 연계사업, 민간투자·기부 등 복합재원구조를 명시

⑤ 민관협력 및 주민참여 체계 구축

주민참여형 사업구조, 지역대학·전문가 자문단 구성, 사회적기업 협력모델 등을 제도화

⑥ 중장기 로드맵 설정

향후 10년간의 연차별 실행계획을 수립하고, 도시·농촌 균형발전을 고려한 권역별 추진전략을 포함해야 함.

(2) 전담조직 설치 및 행정체계 강화

○ 논산시에는 빈집정비사업을 전담하는 조직(팀이나 T/F)이 없이 도시국의 과 등에서 소관 업무와 관련하여 추진하고 있음. 그러므로 빈집정비사업을 종합적이고 체계적으로 계획하고 조정할 수 있는 전담조직 설치가 필요함.

○ 그리고 논산시에 ‘빈집정비지원센터(가칭)’를 설치하여 행정 및 기술지원, 홍보 기능을 통합적으로 수행할 필요가 있음.

○ 이 센터는 빈집 실태조사, 리모델링 기획, 사업자 컨설팅, 주민협의체 운

영 등을 담당하며, 도시재생과·건축과 등 관련 부서와의 협업체계를 구축하도록 해야 할 것임.

- 또한, 시 단위 담당자 외에 읍·면·동별로 ‘빈집 코디네이터’를 지정하여 실시간 관리체계를 강화함이 바람직함.

(3) 읍·면·동 단위 맞춤형 추진전략

- 논산시의 읍·면·동은 도시·농촌·산간형으로 구분되어 있어, 균일한 정책 적용보다는 생활권 단위별 맞춤형 접근이 요구됨.
- 도시지역(강경읍, 연무읍 등)은 리모델링·창업공간 중심의 활용형 모델을, 농촌지역(벌곡면, 양촌면 등)은 귀농형 주거재생·커뮤니티 거점 중심 모델을, 산간·고령지역은 공공임대·복지형 주거개선 모델을 도입하는 것이 바람직함.

(4) 빈집 기금 설치 검토

- 빈집 정비를 위해서는 재정이 지속적으로 투입되어야 하므로 기금조례를 제정하여 빈집정비기금을 설치·운영하는 것이 필요함.
- 빈집정비기금은 국비·도비 보조금, 시 예산 출연금, 빈집 리모델링 임대 수익금, 기부금 등으로 조성할 수 있을 것임.
- 그리고 기금 용도는 정비·철거 지원비, 리모델링 시공비, 공공임대 전환 사업비, 사회적기업·청년창업 연계사업비 등으로 설정함이 적절할 것임.

(5) 도시재생뉴딜사업 및 중앙정책과의 연계

- 논산시는 이미 강경읍 일대에서 도시재생뉴딜사업을 추진한 경험이 있으며, 향후 빈집정비사업을 도시재생의 세부 프로그램으로 내재화할 필요가 있음.
- 또한, 국토교통부의 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 농림축산식품부의 「농촌공간정비사업」 등과 연계하여 국비 확보를 확대하고, 도시재생대학·사회적경제 네트워크 등 지역기반 프로그램과 결합함으로써 지속 가능한 추진체계를 구축할 수 있음.

(6) 주민참여 기반 조성

- 빈집정비사업의 지속성과 현장 적합성을 확보하기 위해서는 주민참여와 사회적 합의 기반이 필수적임.
- 주민이 직접 빈집 발굴, 활용방안 제안, 관리에 참여할 수 있도록 ‘주민참여형 빈집공모제’를 도입하고, 우수 제안을 시범사업으로 선정하여 인센티브를 제공해야 함.
- 또한, 주민·전문가·행정이 함께하는 ‘논산시 빈집정비 추진협의회’를 구성하여, 정책의 사전 검토와 평가, 우선정비지역 지정 등에 참여하도록 제도화할 필요가 있음.
- 특히 농촌지역에서는 이장·마을대표 중심으로 ‘마을계획단’ 또는 ‘주민빈집협의체’를 구성하여, 마을 내 빈집을 발굴·기획하고 시의 지원을 연계받는 구조로 운영해야 함. 이 경우 주민의 자발적 참여를 유도하기 위해 마을활동비, 공모참여 보조금 등 인센티브 제도를 병행해야 함.
- 더불어 빈집정비 관련 교육·홍보 프로그램(예: 마을별 설명회, 시민대학)을 통해 주민의 인식 개선과 참여 역량을 높이는 것도 필요함.

4. 향후 추진과제

(1) 장기적 관점에서의 빈집정비 통합 로드맵 수립

- 빈집정비 사업을 단기 철거·정비 중심의 개별사업에서 벗어나, 향후 10년을 내다본 중장기 로드맵을 수립하고, 이를 논산시 도시관리계획에 반영하여 체계적으로 추진할 필요가 있음.
- 특히 빈집 발생 예측, 공간분석, 인구전망, 주거복지계획 등을 통합적으로 반영하여 계획을 수립해야 할 것임.

(2) 지속적 실태조사 및 데이터 갱신 체계화

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」의 3년 주기 실태조사 의무를 상회하는 연차별 모니터링 체계를 구축해야 함.
- 이를 위해 다음의 세부체계가 필요함.
 - ① 읍·면·동 단위 ‘빈집현황 모니터링단’ 구성 → 분기별 현황 업데이트
 - ② GIS기반 빈집 데이터베이스 운영 → 실태조사 결과를 자동 연동하여 지도화
 - ③ 행정정보(등기·토지대장 등)와 연계 → 실시간 소유권·거주상태 확인 가능
 - ④ 정비 완료·활용 중 빈집의 사후 모니터링 → 재빈집화 예방
- 또한, 빈집 현황을 시민에게 공개하는 ‘빈집정보포털(가칭)’을 구축하여 행정의 투명성을 높이고, 민간참여를 유도함. 이 시스템은 민원신고, 빈집활용 매칭(리모델링 희망자 - 소유자 연결), 사업공모 안내 등 복합적 기능을 수행할 수 있음.

(3) 민관협력형 사업모델 실험 및 확산

- 논산시는 시범사업을 통해 민관협력형 빈집활용모델을 구축하고, 단계적

으로 확산하는 방안이 필요할 것임.

(4) 빈집조례 전부개정 및 기금조례 제정

- 빈집 정비 체계를 구축하고, 소요 재원을 충당하기 위하여 현행 빈집조례를 전부 개정할 필요가 있고, 기금조례를 제정할 필요가 있음.

(5) 정비 후 사후관리체계 강화

- 빈집 정비·활용 후 관리 부재로 인한 재빈집화를 방지하기 위하여 제도적 방안을 강구할 필요가 있음. 이를 위해 정비된 빈집의 유지관리지침, 안전점검, 보험제도 등 사후 관리체계를 도입할 필요가 있음.

■ 참고문헌

- 국회 법제실, 법제기준과 실제, 2024. 5.
- 국회사무처 의사국, 국정감사·조사편람, 2016. 5.
- 국회사무처, 국회법해설, 2024. 7.
- 국회사무처, 국회선례집, 2024. 7.
- 국회사무처, 국회의사편람, 2016. 6.
- 국회사무처, 국회의안편람 I, 2016. 6.
- 국회사무처, 국회의안편람 II, 2016. 6.
- 법제처, 입법지원단, 법령심사 매뉴얼, 2015. 12.
- 법제처, 2016 자치법규 의견 제시 사례집, 2016. 12.
- 법제처, 2016 자치법규 입법컨설팅 사례집, 2016.
- 법제처, 2016년 조례 규제개선 사례 50선, 2016. 12.
- 법제처, 2017년 조례 규제개선 사례집. 2017. 12.
- 법제처, 2018 자치법규 의견 제시 사례집, 2018. 12.
- 법제처, 2019년 법제업무편람, 2018. 12.
- 법제처, 법령입안 길라잡이, 2019. 7.
- 법제처, 법령 입안 심사 기준, 2021. 12.
- 법제처, 자치법규 입안 길라잡이, 2018. 6.
- 법제처, 자치법규 중요 쟁점 해설집, 2014. 7.
- 법제처, 주제별·조문별 자치법규 입안 매뉴얼, 2013. 12.
- 법제처, 알기쉬운 법령 정비기준(제10판), 2021. 12.
- 법제처, 2021년 알기쉬운 조례만들기 지원 사례집, 2021. 12.
- 법제처, 2021 쉽게 찾아보는 자치법규 입안기준, 2021. 6.
- 서우선, 2015 지방의회운영 선진화를 위한 전국 지방의회 공무원 특별연수(연수교재), 2015. 1.
- 이세정, 조례의 법령·헌법 합치성 제고 방안 연구(II), 한국법제연구원, 2016. 10.
- 이세정, 조례의 법령·헌법 합치성 제고 방안 연구, 한국법제연구원, 2015. 10.
- 최민수, 자치단체 민간위탁/보조금/공유재산 가이드 북, 2021. 6.
- 최민수, 자치법규 길라잡이, 2024. 7.
- 최민수, 지방의회운영, 2024. 6.
- 최민수·윤진훈, 지방예산결산, 2020. 3.

최민수·윤진훈·박찬수, 지방의회 행정사무감사, 2023. 7.

국토교통부, 한국부동산원, 2022 빈집 실태조사 가이드라인, 2023. 4.

안천광역시, 빈집정비 가이드라인 및 지원계획, 2019.

이다예, 2021, 해외 빈집조세제도 사례와 국내 적용 방안. 국토연구원

조정희, 2022, 지방정부의 빈집 관리 정책역량 분석과 시사점. 국토연구원

홍성진, 조재용, 빈집정비사업의 활성화를 위한 제도개선 연구.

- 전문건설업의 참여 확대를 중심으로. 대한건설정책연구원. 2018.

국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr/LSW/main.html>) 자치법규

농어촌정비법 [시행 2025. 10. 1.] [법률 제21065호, 2025. 10. 1., 타법개정]

도시 및 주거환경정비법 [시행 2025. 10. 1.] [법률 제21065호, 2025. 10. 1. 타법개정]

빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법 [시행 2025. 6. 4.] [법률 제20549호, 2024. 12. 3., 타법개정]

조세특례제한법 [시행 2025. 10. 1.] [법률 제21065호, 2025. 10. 1, 타법개정]

주택법 [시행 2024. 7. 17.] [법률 제20048호, 2024. 1. 16., 일부개정]

지방세법 [시행 2025. 10. 1.] [법률 제21065호, 2025. 10. 1., 타법개정]

지방세특례제한법 [시행 2025. 10. 1.] [법률 제21065호, 2025. 10. 1., 타법개정]

도시의 지속가능성을 위한 빈집 발생 요인 분석 - 충청남도 아산시를 중심으로 한 중견도시 사례연구, 충청남도, 최정현, 한승석, 우명제, 중앙연구원, 2024. 4.

경기도 용인시 빈집정비계획 수립 연구, 한국감정원, 2020. 11.

2030 도시주거환경정비계획 보고서, 경기도 포천시, 2023. 12.

김해시 도시지역 빈집정비계획, 한국부동산원, 2022. 11.

경상남도 지속가능발전 기본 전략 및 추진 계획, 경상남도, 2023. 11.

포항시 농어촌 빈집정비계획 수립 용역, 한국부동산원, 2021. 12.

안성시 주거실태조사 및 주거복지 기본계획 수립 용역, 한국도시연구소, 2024. 4.

일본의 인구증가지역 사례 분석(경북 연구용역), 한국정치학회, 2024. 12.

도시정비구역 인문자산보존 가이드라인 용역, 광주광역시 동구, 2022. 12.

국토교통부, 국토연구원, 빈집 관리체계 개편을 위한 제도 개선 연구, 2023. 04

국토교통부, 한국국토정보공사, 빈집 실태조사 및 정보시스템 구축 방안 연구, 2017. 6.

국토교통부, 국토연구원, 빈집 관리체계 개편을 위한 제도개선 연구, 2023. 4.

농림수산식품부, 한국농촌경제연구원, 농업·농촌 인구 유입을 위한 농촌빈집 정책 체계화 방안 마련 연구, 2024. 12.

문화체육관광부, 한국문화관광연구원, 지역특화형 숙박시설 조성 기본계획 연구,

2021. 01.

- 부산광역시, 사하구(감천문화마을 관광활성화 마스터플랜 수립연구), 2024. 10
- 부산광역시, 부산도시공사, 한국감정원, 부산광역시 빈집정비지원계획 보고서,
2020. 09
- 서울시 강북구, (주)플랜이슈, (우이동 세계음식문화거리 조성 연구용역, 2022. 11.)
- 세종특별자치시, 한국국토정보공사, 세종특별자치시 빈집 정비계획, 2022. 11
- 행정안전부, 국토연구원, 지역발전활성화를 위한 빈집연구, 2024. 12.
- 전남 나주시(나주시 인구정책 기본계획 수립 연구), (주)집합도시, 2023. 12.
- 당진시 빈집정비계획, 2023. 2.
- 보성군 빈집 정비계획(2024~2028), 2024. 7.
- 울산광역시 남구 빈집정비계획, 2021. 3.
- 전주시 빈집정비계획, 한국국토정보공사, 2020. 9
- 2030년 인천 도시재생전략계획(변경) 보고서, 인천광역시, 2024. 6.
- 경상북도, 한국정치학회, 일본의 인구증가지역 사례 분석, 2024. 12.
- 한국공공자치연구원, (2022~2026) 부여군 인구감소지역대응 기본계획, 2024.
- 완도군 청산도 구들장논 농업유산지구 농촌공간정비사업 (예비)계획, 2023. 2.
- 전라남도, 16개군 인구감소지역 투자계획 수립 지원 컨설팅 최종보고서,
광주전남연구원, 2022. 9.
- 해양수산부, 어촌지역의 특수성을 고려한 빈집 수요조사 및 활용방안 연구,
한승석 등 4인, 2023. 12.
- 행정안전부, 국토연구원, 지역발전 활성화를 위한 빈집연구 용역, 2024. 12
- 행정안전부, (사)서울행정학회, 인구감소지역 대응계획 평가 지표 개발 및
성과평가 최종보고서, 2024. 7.

■ 인터넷 자료 등

강원도청, <http://www.provin.gangwon.kr>
경기도청, <http://www.gg.go.kr>
경상남도청, <http://www.gyeongnam.go.kr>
광주광역시청, <http://www.gwangju.go.kr>
국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>
대구광역시청, <http://www.daegu.go.kr>
대구광역시 달서구의회, <https://www.dalseocouncil.daegu.kr>
대구광역시 달서구청, <https://www.dalseo.daegu.kr>
대전광역시청, <http://www.daejeon.go.kr>
대한민국 국회, <https://www.assembly.go.kr>
법제처, <http://www.moleg.go.kr>
부산광역시청, <http://www.busan.go.kr>
서울특별시청, <http://www.seoul.go.kr>
울산광역시청, <http://www.ulsan.go.kr>
인천광역시청, <http://www.incheon.go.kr>
자치법규정보시스템, <http://www.elis.go.kr>
전라남도청, <http://www.jeonnam.go.kr>
전라북도청, <http://www.jeonbuk.go.kr>
제주도청, <http://www.jeju.go.kr>
충청남도청, <http://www.chungnam.go.kr>
충청북도청, www.chungbuk.go.kr
행정안전부, <http://www.moi.go.kr>
고창군청, <https://www.gochang.go.kr>
고창군의회, <https://www.gochang.go.kr/council>
논산시청, <https://nonsan.go.kr>
논산시의회, <https://www.nonsancl.go.kr>

■ 관련 사이트

공공데이터포털 data.gov.kr

국가통계포털 KOSIS

국회도서관 국가전략정보포털 nsp.nanet.go.kr

정부24 www.gov.kr

지표누리 www.index.go.kr

클릭나넷 www.clickna.or.kr

행정안전부 - 빈집정비 정책 <https://www.mois.go.kr>

국토교통부 - 도시재생사업/소규모주택정비법 <https://www.molit.go.kr>,

도시재생 종합정보체계 <https://ourkc.org>

농림축산식품부 - 농촌 빈집재생·농촌협약 <https://www.mafra.go.kr>

농촌계획지원센터 <https://www.ekr.or.kr>

해양수산부(어촌 빈집 포함) <https://www.mof.go.kr>

국가법령정보센터 <https://www.law.go.kr>,

<https://www.law.go.kr/admRulSc.do>

충청남도 빈집·소규모주택 정비 조례

<https://www.law.go.kr/LSW/ordinSc.do?ordinSeq=1378139>

논산시청 - 도시재생·빈집정비 사업 <https://www.nonsan.go.kr>

논산시 도시재생지원센터 <https://nonsan-urc.modoo.at>

통계청 KOSIS - 인구·가구 통계 <https://kosis.kr>

국토정보플랫폼 - 건축물대장·공간정보 <https://map.ngii.go.kr>

국토교통부 부동산공시정보 <https://www.realtyprice.kr>

LH 빈집·쇠퇴지역 정비 <https://www.lh.or.kr>

국토연구원 도시재생연구센터 <https://www.krihs.re.kr>

한국지역경제학회 / 지역학회 - 빈집 연구자료 <https://www.krea.or.kr>

일본 아키야뱅크 <https://www.akiya-at-home.jp>

<https://inaka-backpack.com/akiya-bank-list/>