

빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법안 심 사 보 고 서

2026. 5.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2025년 12월 12일, 권영진의원·복기왕
의원 등 20인

나. 회부일자 : 2025년 12월 15일

다. 상정 및 의결일자 :

제432회 국회(임사회)

제1차 국토교통위원회(2026.2.10.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체
토론, 소위원회부

제434회 국회(임사회)

제4차 국토교통위원회(2026.4.30.) 상정, 찬반토론, 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명 : 국회의원 권영진·복기왕)

2024년도 전국 빈집 현황조사에 따르면 전국 빈집은 13.4만호로 파악
되었으며, 사업자등록 정보 및 전기에너지 사용량 등으로 추정한 빈 건
축물은 최대 6.1만동임.

빈집 등 빈 건축물의 증가는 범죄·붕괴 위험 등으로 주변지역 공동화 및 자산가격 하락 등 지역쇠퇴를 유발시키며, 인구가 감소하는 지역은 빈 건축물이 증가하는 등 악순환이 발생하여 지방소멸 가속화도 우려되는 상황임.

관련하여 빈집 등 빈 건축물의 사용용도, 발생원인 등에 따라 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「건축물관리법」, 「공사중단 장기 방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 등 다수의 법령이 운용되고 있으나, 실태조사 주기 및 관리체계 등이 상이하여 빈건축물의 현황 파악 및 관리에 한계가 있음.

또한, 빈집 등 빈건축물은 주로 쇠퇴지역에 산발적으로 위치하고 있어 소유자의 자발적인 정비를 기대하기는 어려운 상황이며, 지방자치단체는 행·재정적 부담으로 인하여 소극적으로 빈 건축물 정비를 추진하는 등 현행 제도의 실효성은 낮은 수준임.

이에 빈 건축물의 종합적·체계적인 관리를 통한 도시환경 정비를 위하여 기존 유사 법률을 통·폐합하고, 국가·지방자치단체·소유자의 책무를 규정하고 빈 건축물 정비를 촉진할 수 있도록 다양한 특례를 도입하려는 것임.

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 박현준)

제정안은 주거환경을 악화시키고 지역 공동화를 유발하는 빈 건축물을 신속하고 효과적으로 정비하기 위하여 「빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법」의 제명으로 특별법을 제정하려는 것이며, 총 7장 54개 조문으로 구성되어 있음.

국토교통부에 따르면, 2024년 기준 전국의 빈집은 13.4만호(도시 5.6만호, 농어촌 7.8만호), 주택을 제외한 빈 건축물은 최대 6.1만호로 추정되며, 전국적으로 인구가 감소함에 따라 빈집도 증가하는 추세임.

또한, 공사에 착수한 이후 여러 사유로 2년 이상 공사가 중단된 건축물의 경우 2025년 기준 361곳으로 집계되어 2022년 대비 약 26% 증가하였고, 주거 용도 건축물이 전체의 60%를 차지함.

빈집을 포함한 빈 건축물이 장기간 방치될 경우 건축물의 노후화로 인해 파손이나 붕괴 등의 위험이 있어 인근 주민의 안전을 저해할 수 있고, 주거환경을 훼손하고 지역쇠퇴를 유발하는 등 해당 지역과 인근 지역의 활력도 제고에 부정적인 영향을 미칠 수밖에 없음.

이에 빈 건축물의 정비를 위해서 국토교통부는 도시 지역에서, 농림축산식품부와 해양수산부는 농어촌 지역에서 각각 소관 법령에 따라 정비사업을 추진해왔으나, 관리체계가 다수 법령에 산재하여 지역별로 소관 부처와 적용 법률이 다르고, 건축물의 유형별로도 다른 정비기준이 적용되어 현장의 혼선이 있다는 지적이 있었음.

또한, 그간 빈 건축물 정비 업무는 국가 차원의 통일적인 지침 없이 기초지방자치단체가 주도적으로 추진함에 따라 상이한 재정여건 등으로 인해 지역별로 정비실적 등에 격차가 발생하였고, 일부 지방자치단체는 재정부담으로 인해 철거 등 정비사업을 원활히 추진하지 못하고 있는 실정인바, 중앙 부처에서 총괄적으로 빈 건축물 정비의 방향성을 제시하고, 통합적인 관리체계를 구축하며, 정비에 수반되는 재정을 지원하는 등의 조치가 필요할 것으로 보임.

이에 제정안은 지역별·유형별로 달리 적용되던 법률을 통폐합하여 빈 건축물 정비사업을 총괄하는 특별법을 제정하려는 것으로,

「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」을 폐지하고, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 빈집 관련 내용을 삭제하며, 관련 내용을 모두 제정안의 규율대상으로 포함하고, 기존에 「건축물관리법」의 적용을 받던 빈 건축물 중 준공일부터 20년 이상 경과한 경우까지 제정안의 적용을 받도록 함에 따라 통합적인 관리가 가능해질 것으로 보임.

아울러 제정안의 주요 내용을 살펴보면, 국가·광역시·기초지방자치단체가 유기적으로 정비계획을 수립하게 되어 전국적으로 일관된 기준이 적용될 수 있고, 빈 건축물 정비촉진지역으로 지정될 경우 용적률·건폐율이 법적상한의 1.3배까지 완화되는 등 특례가 적용됨에 따라 사업성이 제고될 것으로 보이며, 국가의 비용보조 및 지방자치단체의 정비기금 설치 근거를 함께 마련하여 재원조달방안을 구체화했다는 점 등에서 입

법 실익이 있을 것으로 보임.

4. 대체토론 요지

없 음.

5. 소위원회 심사내용

없 음.

6. 찬반토론 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영 폐기

※ 빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법안(대안)에 일부 내용을 수정
하여 반영함.