



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 국가의 빈집정비사업 관련 비용 지원 근거 마련 》
■ 황운하의원 대표발의(의안번호 제2205568호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 황운하의원 대표발의(제2205568호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 국가의 빈집정비사업 관련 비용 지원 근거 마련 (안 제44조제4항 신설)	2

I. 황운하의원 대표발의(제2205568호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 황운하의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2024. 11. 14.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 15.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 시장·군수등은 빈집정비계획을 5년마다 수립·시행하여야 하고, 빈집실태조사를 5년마다 실시하여야 하며, 빈집정비사업에 따라 빈집에 대한 철거명령이나 빈집을 매입하는 등 빈집정비사업과 관련된 일련의 절차들을 지방자치단체가 시행하도록 하고 있음.

그런데 빈집이 많은 지역들의 경우 해당 지방자치단체의 재정자립도가 낮은 경향이 있고, 빈집정비사업은 지방자치단체의 예산 제약하에서 우선순위에서 밀리는 경우가 많아 빈집정비사업을 적극적으로 시행하기 어려운 상황으로, 빈집정비사업 추진을 위한 재원마련이 필요하다는 지적이 있음.

이에 국가가 빈집정비계획의 수립부터 빈집정비사업의 시행까지 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 보조할 수 있는 근거를 마련함으로써 빈집정비사업을 활성화하는 등 빈집이 많은 지역의 주거환경 개선에 기여하려는 것임(안 제44조제4항 신설).

3. 검토의견

가. 국가의 빈집정비사업 관련 비용 지원 근거 마련(안 제44조 제4항 신설)

현행	개정안
제44조(보조 및 용자) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u>	제44조(보조 및 용자) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 국가는 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 시행하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 보조할 수 있다. <u>1. 제4조에 따른 빈집정비계획 수립 비용</u> <u>2. 제5조에 따른 실태조사 비용</u> <u>3. 제7조에 따른 손실보상 비용</u> <u>4. 제9조에 따른 빈집정비사업 비용</u>

현행법 제44조제3항¹⁾은 시·도지사²⁾가 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 ①빈집정비계획 수립, ②실태조사, ③ 빈집정비사업의 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있도록 규정하고 있는데,

개정안은 이와 아울러 국가가 시장·군수등³⁾ 또는 토지주택공사등⁴⁾이

1) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제44조(보조 및 용자) ③ 시·도지사는 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.

1. 제4조에 따른 빈집정비계획 수립 비용

2. 제5조에 따른 실태조사 비용

3. 제9조에 따른 빈집정비사업 비용

4. 제43조에 따른 정비기반시설 또는 공동이용시설의 설치 비용

2) 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사

시행하는 ①빈집정비계획 수립, ②실태조사, ③손실보상 및 ④빈집정비사업 비용을 보조할 수 있도록 하려는 것임.

현행법은 광역 지방자치단체의 장인 시·도지사가 기초 지방자치단체의 장인 시장·군수 또는 자치구의 구청장이 시행하는 빈집정비사업 관련 비용을 지원할 수 있도록 규정하고 있으나, 국가의 지원 근거 규정은 없는 상황으로,

지방자치단체의 재정여건에 따라 빈집정비사업이 원활히 추진되기 어려울 수 있으며 이에 따라 다수의 빈집이 방치될 수 있다는 지적이 있는바, 개정안은 국가가 이를 지원할 수 있도록 하려는 취지의 입법으로 이해됨.

이와 관련하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」과 「주택도시기금법」에서 빈집정비사업에 보조 또는 융자를 통해 ‘국가’가 지원할 수 있도록 규정하고 있는 점을 고려해 볼 때, 현행법에도 지원 주체에 ‘국가’를 추가할 필요가 있어 보이며,

농어촌 빈집정비사업을 규정하고 있는 「농어촌정비법」에서도 국가

3) 특별자치시장·특별자치도지사·시장, 군수 또는 자치구의 구청장

4) 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사

와 지방자치단체가 농어촌정비사업에 필요한 자금의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있다고 규정하고 있음을 참고할 필요가 있어 보임.

【빈집정비사업에 대한 재정 지원 규정】

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제27조	「주택도시기금법」 제9조
제27조(보조 또는 융자) ① 국가 또는 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 융자할 수 있다. 1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립비 2. 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구비 3. 건축물 개수·보수 및 정비 비용 4. 전문가 파견·자문비 및 기술 지원비 5. 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용 6. 도시재생지원기구 및 도시재생지원센터의 운영비 7. 문화유산 등의 보존에 필요한 비용 8. 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 등의 지역활성화사업 사전기획비 및 운영비 9. 도시재생사업⁵⁾에 필요한 비용 10. 도시재생사업을 위한 토지·물건 및 권리 취득에 필요한 비용 11. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항	제9조(기금의 용도) ② 기금의 도시계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다. 1. 다음 각 목에 대한 융자 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목부터 다목까지의 사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제2호⁶⁾ 및 제3호의 사업 나. (생략) 2. 다음 각 목의 사업 중 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 사업에 필요한 비용의 출자·투자 또는 융자 가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호에 따른 도시재생사업의 시행에 필요한 비용 나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생 활성화지역 내에서 해당 지방자치단체의 장이 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 건축물의 건축에 필요한 비용(토지의 매입에 필요한 비용을 포함한다) 다. (생략) 2의2. (생략) 3. 다음 각 목의 기금, 특별회계에 대한 융자 - 가.~나. (생략) 다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제28조에 따른 도시재생특별회계

5) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “도시재생사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 다음 어느 하나의 사업

1)~10) (생략)

11) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업(이하 생략)

6) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

【「농어촌정비법」상 재정 지원 규정】

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “농어촌정비사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 농업생산기반을 조성·확충하기 위한 농업생산기반 정비사업

나. 생활환경을 개선하기 위한 농어촌 생활환경 정비사업

다. 농어촌산업 육성사업

라. 농어촌 관광휴양자원 개발사업

마. 한계농지등의 정비사업

“제4장 농어촌 생활환경 정비”

제64조(빈집정비계획의 수립 등), 제64조의2(빈집실태조사), 제64조의6(빈집정보시스템의 구축·운영) 등

제108조(자금지원) ① 관계 중앙행정기관의 장과 지방자치단체의 장은 농어촌정비사업을 효율적으로 추진할 수 있도록 하기 위하여 필요한 사업비를 예산에 계상(計上)하여야 한다.

② 국가와 지방자치단체는 이 법에 따른 농어촌정비사업에 필요한 자금의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.

개정안에 대하여 국토교통부는 예산 제약 등으로 빈집정비사업이 어려운 지방자치단체 등에 대해 국가의 재정적 지원이 필요한 측면이 있어 동의하는 입장이나,

기획재정부는 빈집 실태조사, 정비계획 수립 및 정비사업 등은 지방자치단체 사무로, 자체 재원을 통해 업무 수행이 필요하며, 행정안전부·국토교통부·농림축산식품부에서 빈집 정비 관련 사업을 통해 지원⁷⁾으로 관계부처간 유사·중복 업무조정이 선행될 필요가 있다는 입장임.

2. “빈집정비사업”이란 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.

7) 행정안전부 빈집정비 등 경관개선(‘24년 50억), 국토교통부 소규모주택정비사업(‘24년 4,021억), 농림축산식품부 농촌공간정비(‘24년 680억) 및 농촌마을 유희자원조사(‘24년 25억)

참고로, 안 제44조제4항제4호의 빈집정비사업 비용 보조와 관련하여 국회예산정책처는 국가가 빈집정비사업 등에 소요되는 비용을 보조하는 경우 추가재정소요는 2026년 164억원, 2030년 177억원 등 향후 5년 동안 853억원(연평균 171억원)으로 추계된다는 입장임.

【 국가의 빈집정비사업 비용 보조 관련 국회예산정책처 비용추계 】

- 개정안은 현재 지방자치단체장이 지원하고 있는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업에 소요되는 비용을 국가도 보조할 수 있도록 규정하고 있어 추가재정소요가 발생할 수 있음
- 개정안에 따라 국가가 빈집정비 비용을 보조하는 경우 소요비용은 국토교통부의 의견을 참고하여 50%를 보조하는 것으로 가정하며, 향후 예상되는 정비사업 물량과 단가는 최근 4년간의 평균 실적치가 유지하는 것으로 가정함
 - 각 단가는 국회예산정책처 소비자물가상승률 전망치 적용
 - (물량) 최근 4년 동안 전국 지방자치단체의 빈집정비 실적은 연평균 57건의 빈집을 매입하고 768건을 철거한 것으로 나타나고 있음
 - (단가) 빈집정비사업 매입의 경우 평균 1호당 3억 8,100만원 소요, 철거의 경우 평균 1호당 1,270만원 소요

[표 2] 지방자치단체별 빈집정비사업에 따른 지원비용: 2020~2023년

(단위: 개, 백만원)

		2020	2021	2022	2023	합계	평균
매입	개수	166	69	21	29	285	57
	예산	66,693	30,329	5,879	5,701	108,602	21,720
	건당예산	402	440	280	197	381	381
철거	개수	860	1,021	927	1,030	3,838	768
	예산	11,394	16,037	10,915	10,463	48,809	9,762
	건당예산	13.2	15.7	11.8	10.2	12.7	12.7

□ 이상의 가정을 바탕으로 국가가 빈집정비비용을 보조하는 경우 추가 재정소요는 2026년 163억 9,300만원, 2030년 177억 4,400만원 등 향후 5년 동안 853억 1,000만원으로 추계됨

○ 재정부담: 국비보조율은 50% 적용

[표 3] 빈집정비사업 보조에 따른 추가재정소요: 2026~2030년

(단위: 백만원)

구분		2026	2027	2028	2029	2030	합계
매입	건수(a)	57	57	57	57	57	285
	단가(b)	397	405	413	421	430	-
소계(A=a×b)		22,620	23,072	23,534	24,005	24,485	117,716
철거	건수(c)	768	768	768	768	768	3,838
	예산(d)	13.2	13.5	13.8	14.1	14.3	
소계(B=c×d)		10,166	10,369	10,577	10,788	11,004	52,905
합계(C=A+B)		32,786	33,442	34,111	34,793	35,489	170,621
추가재정소요(국비) (C×0.5)		16,393	16,721	17,055	17,396	17,744	85,310

문 의 처

02)6788-5581