

|       |            |
|-------|------------|
| 의안번호  | 2218211    |
| 의 퇴 인 | 배준영의원      |
| 회 답 일 | 2026.6.16. |
| 추계번호  | 25B2027    |

# 빈 건축물 활용 및 정비에 관한 특별법안

【비용추계서】

## I. 비용추계 결과

- (일부추계) 제정안에 따라 시장·군수등이 빈 건축물 실태조사 및 현황 조사를 실시하고, 국토교통부장관이 빈 건축물 정비기본방침을 마련하고 빈 건축물 정보시스템 구축·운영 및 관련 통계 작성·관리하며, 시·도지사·시장·군수등이 전략계획·기본계획을 수립함에 따른 추가재정소요는 2027년 865억 400만원, 2031년 76억 1,100만원 등 향후 5년 동안 1,437억 9,300만원(연평균 287억 5,900만원) 이상으로 추계됨
- 국비: 향후 5년 동안 62억 2,600만원 이상(연평균 12억 4,500만원)
  - 지방비: 향후 5년 동안 1,375억 6,700만원 이상(연평균 275억 1,300만원)

[표 1] 제정안에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

| 구 분                                        | 2027   | 2028  | 2029  | 2030   | 2031  | 합 계     | 연평균    |
|--------------------------------------------|--------|-------|-------|--------|-------|---------|--------|
| 빈 건축물 실태조사<br>및 현황조사<br>(안 제8조)            | 44,740 | 4,653 | 5,229 | 5,878  | 6,607 | 67,106  | 13,421 |
| 빈 건축물 정보시<br>스템 구축·운영<br>(안 제13조)          | 1,980  | 1,320 | —     | 330    | 337   | 3,967   | 793    |
| 빈 건축물 관련 통<br>계 작성·관리<br>(안 제14조)          | 331    | 372   | 418   | 470    | 528   | 2,120   | 424    |
| 기본방침·전략계<br>획·기본계획 수립<br>(안 제15조~제17<br>조) | 39,453 | —     | —     | 31,008 | 140   | 70,601  | 14,120 |
| 추가재정소요                                     | 86,504 | 6,345 | 5,647 | 37,686 | 7,611 | 143,793 | 28,759 |
| 국비                                         | 2,311  | 1,692 | 418   | 800    | 1,005 | 6,226   | 1,245  |
| 지방비                                        | 84,193 | 4,653 | 5,229 | 36,886 | 6,607 | 137,567 | 27,513 |

주: 제정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대해서만 국토교통부가 제출한 자료를 참고하여 추계한 것으로, 향후 정부의 사업계획안이 확정될 경우 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음

자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 재계산

## Ⅱ. 재정수반요인

| 연번 | 조·항(조제목)                                | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 비고           |
|----|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1  | 안 제8조<br>(빈 건축물<br>실태조사등)               | 시장·군수등은 빈 건축물이나 빈 건축물로 추정되는 건축물에 대하여 다음 각 호의 사항에 관한 조사(이하 “실태조사”라 한다)를 5년마다 실시하여야 함. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시장·군수등이 필요하다고 인정하는 경우에는 시장·군수등이 수시로 실태조사를 실시할 수 있음(제1항)<br>1. 빈 건축물로 추정되는 건축물의 빈 건축물 여부 확인 및 등급 산정<br>2. 빈 건축물의 등급 재산정<br>3. 빈 건축물 정비실적<br>4. 빈 건축물에 대한 행정처분 현황<br>5. 공사중단 건축물에 대한 공사 진행상황 및 중단기간, 공사중단의 직접적·간접적 원인<br>6. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항 | 의무규정<br>재량규정 |
|    |                                         | 시장·군수등은 빈 건축물에 대하여 제1항제1호, 제3호 및 제4호의 사항에 관하여 매년 현황조사를 실시하여야 함. 다만, 실태조사를 실시한 해는 제외함(제2항)                                                                                                                                                                                                                                                                       | 의무규정         |
| 2  | 안 제10조<br>(빈 건축물예의 출입에 따른 손실보상)         | 시장·군수등 및 제8조제3항에 따른 전문기관의 장은 제9조제1항에 따른 빈 건축물 및 그 대지에의 출입으로 손실을 입은 자가 있으면 그 손실을 보상하여야 함(제1항)                                                                                                                                                                                                                                                                    | 의무규정         |
| 3  | 안 제11조<br>(빈 건축물에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) | 국가나 지방자치단체는 제1항 및 제2항에 따라 발급하는 서류에 대해서는 수수료를 부과하지 아니함(제5항)                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 의무규정         |
| 4  | 안 제12조<br>(빈 건축물에 대한 신고 등)              | 누구든지 빈 건축물을 다음 각호의 어느 하나 이상에 해당되는 빈 건축물로 인식한 경우 이를 해당 빈 건축물이 소재한 지역의 관할 시장·군수등에게 신고할 수 있음. 이 경우 신고의 절차나 방법 등은 「공익신고자 보호법」을 따름(제1항)<br>1. 붕괴·화재 등 안전사고 우려가 높은 경우<br>2. 범죄발생의 우려가 높은 경우<br>3. 위생상 유해 우려가 있는 경우<br>4. 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우<br>5. 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우                                                                      | 재량규정<br>의무규정 |
|    |                                         | 시장·군수등이 제1항에 따른 빈 건축물에 대한 신고를 접수한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 현장확인을 실시하여야 함(제2항)                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 의무규정         |

| 연번 | 조·항(조제목)                         | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 비고           |
|----|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|    |                                  | 시장·군수등은 제4항의 건축물의 소유자등에 대하여 해당 빈 건축물의 위해요소 제거, 정비, 벌목 등 주변 생활환경 보전에 필요한 조치를 대통령령으로 정하는 바에 따라 지도하여야 하며, 그 밖에 행정지도의 방법 등 필요한 사항은 「행정절차법」 제48조부터 제51조까지에 따름(제5항)                                                                                                                                   | 의무규정         |
| 5  | 안 제13조<br>(빈 건축물 정보 시스템의 구축)     | 국토교통부장관은 실태조사 결과를 토대로 빈 건축물을 효율적으로 관리하기 위한 정보시스템(이하 “정보시스템”이라 한다)을 구축하여야 함(제1항)                                                                                                                                                                                                                 | 의무규정         |
|    |                                  | 정보시스템은 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템 및 「건축물관리법」 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계와 연계할 수 있음(제2항)                                                                                                                                                                                                                | 재량규정         |
|    |                                  | 국토교통부장관은 정보시스템을 대통령령으로 정하는 전문기관이 구축·운영하게 할 수 있음(제4항)                                                                                                                                                                                                                                            | 재량규정         |
| 6  | 안 제14조<br>(빈 건축물 관련 통계의 작성 및 관리) | 국토교통부장관은 빈 건축물에 관한 시책을 효율적으로 수립·시행하고 정비사업을 활성화하기 위하여 관련 통계를 작성·관리하고 공표할 수 있음(제1항)                                                                                                                                                                                                               | 재량규정         |
|    |                                  | 국토교통부장관은 제1항에 따른 통계의 작성·관리에 관한 업무의 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 전문성이 있는 기관을 지정하여 수행하게 할 수 있음(제3항)                                                                                                                                                                                                 | 재량규정         |
| 7  | 안 제15조<br>(빈 건축물 정비 기본방침의 수립)    | 국토교통부장관은 빈 건축물을 정비하고 도시의 활력을 증진시키기 위하여 빈 건축물 정비기본방침(이하 “기본방침”이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 하며, 필요한 경우 5년마다 그 내용을 재검토하여 정비할 수 있음(제1항)                                                                                                                                                                    | 의무규정<br>재량규정 |
|    |                                  | 기본방침에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함(제4항)<br>1. 빈 건축물 정비의 목표 및 기본방향<br>2. 빈 건축물 정비 관련 주체별 역할 및 의무<br>3. 빈 건축물 관리를 위한 국가의 시책 및 지원방향<br>4. 빈 건축물 정비와 관련된 계획의 역할과 수립방향<br>5. 빈 건축물 정비의 원활한 추진을 위한 관련 사업의 연계방향<br>6. 빈 건축물 모니터링체계 구축 및 관리방향<br>7. 그 밖에 빈 건축물을 체계적·효율적으로 정비 및 관리하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 | 의무규정         |
| 8  | 안 제16조<br>(빈 건축물 정비전략계획의 수립)     | 시·도지사는 빈 건축물을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈 건축물 정비에 관한 전략계획(이하 “전략계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행하여야 함. 다만, 국토교통부장관이 요청하거나 시·도지사가 필요하다고 인정하는 때에는 전략계획 수립 후 매년 해당 계획의 타당성을 재검토할 수 있음(제1항)                                                                                                        | 의무규정<br>재량규정 |

| 연번 | 조·항(조제목)                     | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 비고   |
|----|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|    |                              | 1. 빈 건축물 정비의 기본방향<br>2. 시·군·구별 빈 건축물 발생 현황 및 추이<br>3. 시·군·구별 빈 건축물 관리 및 정비 현황 추이<br>4. 빈 건축물 정비사업의 추진계획 및 연계 개발 지원방안<br>5. 빈 건축물 정비사업에 필요한 재원조달계획<br>6. 그 밖에 빈 건축물 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항                                                                                                                                                                                                                                                   |      |
| 9  | 안 제17조<br>(빈 건축물 정비기본계획의 수립) | 시장·군수등은 빈 건축물 정비전략계획의 원활한 시행을 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 빈 건축물 정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 5년마다 수립·시행하고 전년도 기본계획에 따른 추진실적을 매년 특별자치시장 및 특별자치도 지사는 국토교통부장관에게, 그 외의 시장·군수등은 시·도지사에게 제출하여야 함(제1항)<br>기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함(제2항)                                                                                                                                                                                                                               | 의무규정 |
|    |                              | 1. 빈 건축물 실태조사 및 현황조사 결과<br>2. 권역별(또는 생활권별) 빈 건축물 특성 및 발생양상<br>3. 빈 건축물 정비추진지역의 지정에 관한 사항<br>4. 빈 건축물 정비사업 세부 추진계획 및 정비 대상별 시행방법<br>5. 빈 건축물 안전조치 및 관리계획<br>6. 빈 건축물 정비사업에 필요한 재원조달계획<br>7. 그 밖에 빈 건축물 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항                                                                                                                                                                                                                | 의무규정 |
| 10 | 안 제19조<br>(빈 건축물 정비사업의 시행자)  | 빈 건축물 정비사업의 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 함. 다만, 제2조제3호나목의 경우 해당 법령에 따른 사업시행자로 함(제1항)<br>1. 시장·군수등<br>2. 빈 건축물 소유자                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 의무규정 |
|    |                              | 시장·군수등은 제1항에도 불구하고 빈 건축물 소유자가 요청하거나 빈 건축물 정비사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 정비사업을 직접 시행하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 단독 또는 공동으로 빈 건축물 정비사업의 사업시행자로 지정할 수 있음(제2항)<br>1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “토지주택공사등”이라 한다)<br>2. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설사업자(이하 “건설업자”라 한다)<br>3. 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자(이하 “등록사업자”라 한다)<br>4. 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사(이하 “부동산투자회사”라 한다)<br>5. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, | 재량규정 |

| 연번 | 조·항(조제목)                                 | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 비고           |
|----|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|    |                                          | 「협동조합 기본법」 제15조에 따라 설립신고된 협동조합,<br>「민법」 제32조에 따른 비영리법인 및 「공익법인의 설립·<br>운영에 관한 법률」 제4조에 따라 설립허가된 공익법인<br>6. 국가 또는 제1호에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50<br>을 초과하여 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)한 법<br>인<br>7. 제41조에 따라 등록한 빈 건축물 관리업자                                                                                                                                                                                 |              |
| 11 | 안 제23조<br>(빈 건축물의 취득)                    | 시장·군수등 또는 사업시행자(수용의 경우는 제19조제2항제<br>1호 및 제6호로 한정한다)는 제2조제3호가목에 해당하는 빈<br>건축물 정비사업을 시행하는데 필요한 경우 사업시행구역 내<br>에 있는 빈 건축물을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상<br>에 관한 법률」에 따른 협의 또는 수용, 「민사집행법」에 따른 경<br>매 및 「국세징수법」에 따른 공매를 통하여 취득할 수 있음(제1<br>항)                                                                                                                                                              | 재량규정         |
|    |                                          | 빈 건축물 소유자는 관할 시장·군수등 또는 사업시행자(제19<br>조제2항제1호 및 제6호로 한정한다)에게 빈 건축물의 매수를<br>요청할 수 있으며, 이 경우 시장·군수등 또는 사업시행자는 요<br>청을 받은 날부터 30일 이내에 빈 건축물의 매입 여부를 빈 건<br>축물 소유자에게 통보하여야 함(제2항)                                                                                                                                                                                                                      | 의무규정         |
| 12 | 안 제25조<br>(다른 법률의<br>인·허가등의 의제<br>등)     | 제1항에 따라 사업에 대하여 다른 법률에 따른 인·허가등을<br>받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률 또는 조례에 따라 해당<br>인·허가등의 대가로 부과되는 수수료와 해당 국유지·공유지<br>의 사용 또는 점용에 따른 사용료·대부료 및 점용료를 면제하<br>거나 감경할 수 있음(제5항)                                                                                                                                                                                                                                 | 재량규정<br>의무규정 |
| 13 | 안 제26조<br>(빈 건축물 정비<br>선도사업의 추진 및<br>지원) | 제19조부터 제21조까지에도 불구하고 국토교통부장관 및 시<br>·도지사는 빈 건축물 정비사업을 촉진하기 위하여 정비가 시<br>급하거나 정비사업의 파급효과가 크다고 인정하는 사업을 선<br>도사업으로 추진할 수 있음(제1항)                                                                                                                                                                                                                                                                    | 재량규정         |
|    |                                          | 국토교통부장관, 시·도지사는 제3항에 따른 선도사업에 참여<br>하는 사업시행자에게 재정적·행정적 지원을 할 수 있음(제4<br>항)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 재량규정         |
| 14 | 안 제27조<br>(빈 건축물의<br>안전조치 등)             | 시장·군수등은 기본계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈 건축<br>물(기본계획에 반영되어 있지 아니한 경우에는 「건축법」 제4<br>조제1항에 따라 시장·군수등이 두는 건축위원회의 심의를 거<br>친 경우를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유자에게 다음과<br>같은 안전조치를 명하여야 함. 이 경우 빈 건축물 소유자는 대<br>통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를<br>이행하여야 하며, 천재지변, 그 밖의 기술적인 곤란 등 부득이<br>한 사유로 60일 이내에 필요한 조치를 취하는 것이 현저히 곤<br>란한 경우에는 한 차례만 60일의 범위에서 그 기간을 연장할<br>수 있음(제1항)<br>1. 빈 건축물의 구조물(외벽, 지붕 등) 및 가설재, 옹벽 및 지 | 의무규정<br>재량규정 |

| 연번 | 조·항(조제목)                | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 비고           |
|----|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|    |                         | <p>하 흙막이 등의 균열, 탈락, 붕괴 방지 등</p> <p>2. 적치 가연물 제거, 소방설비 관리, 전기·가스 안전관리 등 화재 예방 등</p> <p>3. 빈 건축물 또는 대지의 출입통제를 위한 출입문 폐쇄, 안전울타리 등의 설치 및 정비, 경고문의 설치 등 범죄 방지 등</p> <p>4. 그 밖에 빈 건축물로 인하여 지역 주민의 안전을 위협하는 사항에 대한 조치</p>                                                                                                                                                                                                                                   | 의무규정<br>재량규정 |
|    |                         | <p>시장·군수등은 빈 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 기본계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈 건축물의 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있음. 이 경우 빈 건축물 소유자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 하며, 천재지변, 그 밖의 기술적인 곤란 등 부득이한 사유로 60일 이내에 필요한 조치를 취하는 것이 현저히 곤란한 경우에는 한 차례만 60일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있음(제2항)</p> <p>1. 주변 생활환경 보전을 위하여 방지하기에는 부적절한 경우</p> <p>2. 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우</p> <p>3. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설의 확충에 필요한 경우</p> |              |
|    |                         | <p>시장·군수등은 빈 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 기본계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈 건축물 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명하여야 함. 이 경우 빈 건축물 소유자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 하며, 천재지변, 그 밖의 기술적인 곤란 등 부득이한 사유로 60일 이내에 필요한 조치를 취하는 것이 현저히 곤란한 경우에는 한 차례만 60일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있음(제3항)</p> <p>1. 붕괴·화재 등 안전사고 우려가 높은 경우</p> <p>2. 범죄발생의 우려가 높은 경우</p> <p>3. 위생상 유해 우려가 있는 경우</p>                                                                                              |              |
| 15 | 안 제28조<br>(빈 건축물의 직권철거) | 시장·군수등이 제27조에 따라 빈 건축물의 안전조치 및 철거 등 필요한 조치를 명한 경우 해당 빈 건축물 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 빈 건축물에 대하여 안전조치 및 철거 등 필요한 조치를 하여야 함(제1항)                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 의무규정         |
| 16 | 안 제29조<br>(빈 건축물 철거에    | 시장·군수등이 제28조에 따라 빈 건축물을 철거하는 경우에는 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 소유자에게 지급하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 의무규정<br>재량규정 |

| 연번 | 조·항(조제목)                    | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 비고           |
|----|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|    | 대한 보상비의 지급)                 | 여야 함. 이 경우 시장·군수등은 보상비에서 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있으며, 철거에 소요된 비용이 보상비보다 많을 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 차액을 추가로 징수할 수 있음(제1항)                                                                                                                                                                                                                                            | 의무규정         |
|    |                             | 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보상비를 공탁하여야 함(제2항)<br>1. 빈 건축물 소유자가 보상비 수령을 거부하는 경우<br>2. 빈 건축물 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없는 경우<br>3. 압류나 가압류에 의하여 보상비 지급이 금지된 경우                                                                                                                                                                                            |              |
| 17 | 안 제30조<br>(「행정대집행법」 적용의 특례) | 시장·군수등은 제28조에 따라 필요한 조치를 할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 「행정대집행법」 제3조제1항과 제2항에 따른 절차에 의하면 그 목적을 달성하기 곤란한 때에는 해당 절차를 거치지 아니하고 대집행할 수 있음(제1항)<br>1. 재해가 발생할 위험이 절박한 경우<br>2. 건축물의 구조 안전상 심각한 문제가 있어 붕괴 등 손괴의 위험이 예상되는 경우<br>3. 철거명령을 받고도 따르지 아니하고 빈 건축물을 방치하는 경우<br>4. 도로통행에 현저하게 지장을 주는 경우<br>5. 그 밖에 공공의 안전 및 공익에 매우 저해되어 신속하게 실시할 필요가 있다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우 | 재량규정         |
| 18 | 안 제31조<br>(보조 및 용자)         | 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수등은 원활한 빈 건축물 관리·정비 등을 추진하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 출·용자할 수 있음. 다만, 제2호의 경우에 시장·군수등은 제외함<br>1. 제2조제3호에 따른 빈 건축물 정비사업 비용<br>2. 제8조에 따른 실태조사 및 현황조사 비용<br>3. 관리대상 건축물 개·보수 및 정비 비용<br>4. 그 밖에 빈 건축물을 원활하게 관리·정비하기 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 비용                                                                             | 재량규정<br>의무규정 |
| 19 | 안 제32조<br>(빈 건축물 정비기금의 설치)  | 빈 건축물의 소재지를 관할하는 시·도지사는 정비사업의 지원 등을 위하여 빈 건축물 정비기금(이하 “정비기금”이라 한다)을 설치하여야 하고, 시장·군수등은 관할 구역에서 시행되는 정비사업의 원활한 수행 등을 위하여 필요한 경우 정비기금을 설치·운용할 수 있음(제1항)                                                                                                                                                                                                            | 의무규정<br>재량규정 |
|    |                             | 정비기금은 다음 각 호의 재원으로 조성함(제2항)<br>1. 정부 또는 정부 외의 자의 출연금 또는 기부금<br>2. 제2조제3호에 따른 정비사업 정산 후 잉여금<br>3. 정비기금의 운용수익금<br>4. 제54조의 이행강제금 중 해당 지방자치단체의 조례로 정                                                                                                                                                                                                               | 의무규정         |

| 연번 | 조·항(조제목)                     | 주요내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 비고   |
|----|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|    |                              | <p>하는 비율의 금액</p> <p>5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 수익금</p> <p>정비기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용함(제3항)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제28조에 따른 빈 건축물의 직권철거 비용</li> <li>2. 제26조에 따른 빈 건축물 정비 선도사업의 추진 비용</li> <li>3. 제31조에 해당하는 비용의 보조 또는 용자</li> <li>4. 정비기금의 운용·관리에 필요한 부수경비</li> <li>5. 정비사업으로 인한 손실의 보전</li> <li>6. 그 밖에 정비사업의 원활한 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 용도</li> </ol> | 의무규정 |
| 20 | 안 제38조<br>(긴급 주거지원을 위한 임시사용) | <p>지방자치단체의 장은 「재해구호법」에 따른 이재민 또는 「긴급복지지원법」에 따른 긴급지원대상자 등 긴급한 주거지원이 필요하다고 인정하는 사람에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 빈 건축물을 임시로 사용하게 할 수 있음(제1항)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 지방자치단체가 보유한 빈 건축물</li> <li>2. 지방자치단체가 소유자와 임대 또는 협약을 통하여 사용할 수 있는 빈 건축물</li> </ol>                                                                                                              | 재량규정 |
|    |                              | 제1항에 따른 빈 건축물의 임시 사용기간은 6개월로 하되, 지방자치단체의 장이 소유자와 협의하여 정하는 바에 따라 연장할 수 있음(제2항)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 재량규정 |
|    |                              | 지방자치단체의 장은 제1항제2호에 따른 빈 건축물의 임시사용을 위해 개축·수리·유지 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있음(제3항)                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 재량규정 |
| 21 | 안 제39조<br>(정비지원기구)           | <p>국토교통부장관은 빈 건축물 정비사업의 활성화를 위하여 다음 각 호에 해당하는 기관을 정비지원기구로 지정할 수 있음(제1항)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원</li> <li>2. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)</li> <li>3. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원</li> <li>4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관</li> </ol>                                                                     | 재량규정 |
|    |                              | <p>정비지원기구는 다음 각 호의 업무를 대행할 수 있음(제2항)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 빈 건축물 실태조사 및 현황조사</li> <li>2. 빈 건축물 정비사업의 정책 지원</li> <li>3. 빈 건축물 정비사업의 상담 및 교육 지원</li> <li>4. 빈 건축물 정비사업의 사업시행계획 수립 지원</li> <li>5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무</li> </ol>                                                                                                                             | 재량규정 |
| 22 | 안 제40조<br>(전담조직의 설치)         | 시·도지사, 시장·군수등은 빈 건축물 정비 관련 계획 수립 및 사업추진과 관련한 관계 기관·부서 간 협의 등을 위하여 빈 건축물 관련 업무를 총괄·조정하는 전담조직을 설치하여야 함                                                                                                                                                                                                                                                                             | 의무규정 |

| 연번 | 조·항(조제목)               | 주요내용                                                                                            | 비고   |
|----|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 23 | 안 제51조<br>(권한의 위임과 위탁) | 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등은 이 법의 효율적인 집행을 위하여 필요한 경우에는 제39조의 정비지원기구 또는 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있음(제3항) | 재량규정 |

### Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

#### 1. 재정수반요인별 추계 여부

| 연번 | 조·항(조제목)                                | 추계여부 | 비고                                                                                                                        |
|----|-----------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 안 제8조<br>(빈 건축물 실태조사등)                  | ○    | • (추계) 국토교통부의 제출자료를 바탕으로 빈 건축물 실태 조사 비용을 추정함                                                                              |
| 2  | 안 제10조<br>(빈 건축물예의 출입에 따른 손실보상)         | ×    | • (제3호) 빈 건축물 등의 출입에 따른 손실보상의 대상·범위·단가 등 구체적인 지원 기준이 결정되지 않았고, 연도별 보상발생 건수를 예측하는 데 한계가 있어 현시점에 합리적으로 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음 |
| 3  | 안 제11조<br>(빈 건축물에 관한 자료 또는 정보의 이용 및 요청) | ×    | • (제3호) 수수료 면제 대상, 종류, 연도별 발급 건수 및 현행 수수료 수입 규모를 추산하기 곤란함                                                                 |
| 4  | 안 제12조<br>(빈 건축물에 대한 신고 등)              | ×    | • (제3호) 빈 건축물 신고 접수에 따른 현장확인 및 지도 업무는 신고 건수, 현장확인 대상 건축물 수 등에 따라 필요한 인력 등이 결정될 사항으로, 현시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음      |
| 5  | 안 제13조<br>(빈 건축물 정보 시스템의 구축)            | ○    | • (추계) 국토교통부의 제출자료를 참고하여 시스템 구축 및 운영비용을 추산함                                                                               |
| 6  | 안 제14조<br>(빈 건축물 관련 통계의 작성 및 관리)        | ○    | • (추계) 국토교통부의 제출자료를 바탕으로 빈 건축물 통계 DB 구축·관리, 연계·검증, 통계 생산 비용을 추계함                                                          |
| 7  | 안 제15조<br>(빈 건축물 정비기본 방침의 수립)<br>안 제16조 | ○    | • (추계) 국토교통부 제출자료 및 조달청 나라장터 유사사례를 바탕으로 계획수립 사업비를 추산함                                                                     |

| 연번 | 조·항(조제목)                                                                                                | 추계여부 | 비고                                                                                                                                                                                           |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | (빈 건축물 정비전략계획의 수립)<br>안 제17조<br>(빈 건축물 정비기본계획의 수립)                                                      |      |                                                                                                                                                                                              |
| 8  | 안 제19조<br>(빈 건축물 정비사업의 시행자)                                                                             | ×    | • (제3호) 사업시행자 지정에 따른 사업비는 실제 사업의 규모·유형에 따라 결정되며, 국가 또는 지방자치단체가 사업자가 될 사업의 종류, 수, 사업규모 등이 불확정적이어서 현시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음                                                             |
| 9  | 안 제23조<br>(빈 건축물의 취득)                                                                                   | ×    | • (제3호) 시장·군수 등 또는 사업시행자가 협의·수용·경매·공매 등을 통한 빈 건축물의 취득비용은 대상 건축물 수, 감정평가액 등이 불확정적이어서 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음                                                                               |
| 10 | 안 제25조<br>(다른 법률의 인·허가등의 의제 등)                                                                          | ×    | • (제3호) 인·허가 의제에 따라 국가·지방자치단체가 사업시행자에게 면제 또는 감경하여야 하는 수수료·사용료·대부료·점용료의 규모는 정비사업별 해당 감면 대상 건수와 감면율 등이 불확정적이어서 현시점에 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음                                                        |
| 11 | 안 제26조<br>(빈 건축물 정비선도사업의 추진 및 지원)                                                                       | ×    | • (제3호) 국토교통부장관 및 시·도지사가 선도사업에 참여하는 사업시행자에게 제공하게 될 재정적·행정적 지원은 선도사업 추진계획을 통해 구체화될 사항으로 선도사업의 규모·유형·빈도 등이 불확정적이어서 현시점에 합리적으로 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음                                             |
| 12 | 안 제27조(빈 건축물의 안전조치 등)<br>안 제28조(빈 건축물의 직권철거)<br>안 제29조(빈 건축물 철거에 대한 보상비의 지급)<br>안 제30조(「행정대집행법 적용의 특례」) | ×    | • (제3호) 시장·군수등이 빈 건축물에 대하여 안전조치 또는 철거 등 필요한 조치를 시행하는 데 소요되는 비용, 철거 보상비, 대집행 비용 등은 조치명령이 필요한 대상 건축물의 수, 철거 단가, 건축물 규모, 감정평가액 등에 따라 산정될 것이나, 현시점에 이에 대한 정보가 불확정적이어서 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음 |
| 13 | 안 제31조<br>(보조 및 용자)                                                                                     | ×    | • (제3호) 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수 등이 정비사업 비용·실태조사 및 현황조사 비용, 관리대상 건축물 개·보수 및 정비 비용 등을 보조하거나 출자·융자하는 데 소요되는 비용은 지원 대상의 범위·세부기준·지원방식 등이 불확정적이어서 추계 불가 사유에 해당함                                     |
| 14 | 안 제32조<br>(빈 건축물 정비)                                                                                    | ×    | • (제3호) 시·도지사가 빈 건축물 정비기금을 설치하고, 시장·군수 등이 필요한 경우 정비기금을 설치·운용할 경우                                                                                                                             |

| 연번 | 조·항(조제목)                                 | 추계여부 | 비고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 기금의 설치)                                  |      | 예상되는 재원 규모, 조성방식 및 사용용도 등은 하위법령 등을 통해 구체화될 사항으로, 현 시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음                                                                                                                                                                                                                                           |
| 15 | 안 제38조<br>(긴급 주거지원을 위한 임시사용)             | ×    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (제3호) 지방자치단체의 장이 이재민 또는 긴급지원 대상자에게 빈 건축물을 임시로 사용하게 하거나, 개축·수리·유지 비용을 지원하는 데 소요되는 비용은 임시거주 빈 건축물의 수, 임대 조건, 임대기간 등에 따라 상이하므로 현시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음</li> </ul>                                                                                                             |
| 16 | 안 제39조·안 제40조<br>(정비지원기구)·<br>(전담조직의 설치) | ×    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (제3호) 국토교통부장관이 지정하는 빈 건축물 정비지원 기구의 역할 확대에 따른 지원 비용, 지방자치단체의 장이 설치하는 전담조직 비용 및 정비지원기구 또는 대통령령으로 정하는 기관에 업무를 위탁하는 경우, 업무 위탁비용 등은 해당 기구별 사업내용에 따라 필요한 인력 수, 지방자치단체별 조직설치 물량 및 위탁의 범위, 내용 등에 따라 상이할 수 있으며, 현재 위탁사항 등에 관한 사항은 하위 법령에 위임되어 있어 현시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음</li> </ul> |
| 17 | 안 제51조<br>(권한의 위임과 위탁)                   |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다만, 현행법에 따라 빈집 및 공사중단 건축물 정비지원기구의 사업비는 2026년 기준 다음과 같이 나타나고 있어 참고할 수 있음</li> <li>- 빈집정비지원기구: '26년 985백만원(빈집철거지원사업 및 빈집 행정조사 등 위탁운영, 정책지원, 제도 홍보·상담, 사업시행계획 수립 지원 등)</li> <li>- 공사중단건축물 정비지원기구: '26년 900백만원(실태조사 대행, 국가 정비기본계획 수립 지원, 지자체 정비계획 컨설팅·가이드라인 제공 등)</li> </ul>           |

## 2. 비용추계의 총괄적 전제

- 현행 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 「농어촌정비법」에 따라 시장·군수 등이 이미 시행 중인 빈집 실태조사, 정비지원기구 운영 등은 제정안에 따른 추가재정소요에 포함되지 않으므로 추계에서 제외함

□ 국회예산정책처 소비자물가상승률 전망치 적용<sup>1)</sup>

□ 공포한 날부터 실시한다는 부칙 규정과 사업준비기간을 고려하여 추계 기간은 2027년부터 2031년까지로 함

### 3. 재정수반요인별 상세 추계내역

#### 가. 빈 건축물 실태조사(안 제8조)

□ 제정안에 따라 시장·군수등이 실시하는 빈집에 대한 실태조사가 빈 건축물, 공사중단 건축물로도 확대됨에 따라 추가재정소요가 발생할 것으로 예상되며, 현재 실시중인 빈집실태조사의 실시현황을 참고하여 소요 비용을 추산함

- (현행사업) 「소규모주택정비법」 과 「농어촌정비법」 에 따라 시장·군수등이 빈집 실태조사를 5년마다 실시하여야 하며, 전문기관을 지정하여 대행할 수 있음
  - 현행법에 따라 이미 시행 중인 기존 빈집 실태조사 비용은 추가재정소요에 해당하지 아니하므로 추계에서 제외함
- (추계대상) 제정안에 따라 추가로 조사가 확대되는 대상은 빈 건축물과 공사중단 건축물로서 해당 실적치 자료를 바탕으로 연도별 예상 물량을 추정함
  - (빈건축물) 2024년 건축공간연구소의 ‘빈 건축물 실태조사’에 따라 추정된 빈 건축물은 60,659동으로 나타남<sup>2)</sup>
  - (공사중단 건축물) 공사중단 건축물은 3년 주기로 실시되는 실태조사를 통하여 지난 2016~2025년까지 조사 시점별 등락을 거듭하고 있어 평균 339곳이 추계기간 유지되는 것으로 가정함

1) 국회예산정책처 전망치(2025.9.)

| (단위: %)  | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|----------|------|------|------|------|------|------|
| 소비자물가상승률 | 1.9  | 2.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  | 2.0  |

2) 해당 조사는 조사 시점 1년전까지 사업자 등록정보가 없고, 전기에너지 사용량이 1kWh/m<sup>2</sup> 미만인 건축물을 대상으로 추정한 수치

[표 2] 공사중단 건축물 현황

(단위: 호)

| 순위            | 1차 실태조사<br>(2016년) | 2차실태조사<br>(2019년) | 3차실태조사<br>(2022년) | 4차 실태조사<br>(2025년) | 평균  |
|---------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-----|
| 공사중단<br>건축물 수 | 387                | 322               | 286               | 361                | 339 |

자료: 국토교통부, 한국부동산원, 「공사중단 건축물 실태조사」 각 년도.

- (추계물량) 실태조사는 개별 호실 단위로 사용여부를 확인하게 되므로 용도별 구성을 고려하여 집합형 건축물은 1동당 24호, 그 외 단독형 건축물은 1동당 1호로 환산하여 물량을 산출함
  - 빈 건축물 실태조사 시 집합형 평균 24호, 단독형 1호 적용

[표 3] 빈 건축물 용도별 추정 현황

(단위: 동, %)

| 순위 | 용도            | 동수     | 비중(%) | 집합형 여부                 |
|----|---------------|--------|-------|------------------------|
| 1  | 동물 및 식물 관련 시설 | 17,422 | 28.7  | 단독형                    |
| 2  | 창고시설          | 14,484 | 23.9  | 단독형                    |
| 3  | 제2종 근린생활시설    | 7,881  | 13.0  | 집합형                    |
| 4  | 제1종 근린생활시설    | 7,391  | 12.2  | 집합형                    |
| 5  | 공장            | 5,212  | 8.6   | 단독형                    |
| 기타 | 기타 용도         | 8,269  | 13.6  | 혼재                     |
| 합계 |               | 60,659 | 100.0 | 집합형 약 25%<br>단독형 약 75% |

자료: 조영진·박종훈·남기찬(2024), 「우리나라 빈 건축물은 얼마나 될까? - 행정데이터 기반 빈 건축물 추정」, AURI brief No.285, 건축공간연구원

- (단가) 2026년 진행중인 국토교통부의 “빈 건축물 실태조사 가이드라인 수립연구”(한국부동산원)에서 제시된 호당 8만원을 적용
  - 국회예산정책처 소비자물가상승률 전망치 적용
- 이상의 가정을 바탕으로, 빈 건축물 및 공사중단 건축물에 대한 실태조사를 5년 주기로 시행하고, 매년 현황조사를 할 경우 추가재정소요는 다음과 같이 추계됨
  - 실태조사: 5년 주기로 2027년 시행하며, 빈 건축물 등 전체를 대상

- 현황조사: 실태조사 시행하지 않는 2028~2031년까지 시행하며, 전년 대비 증가분만큼만 조사

[표 4] 빈 건축물 실태조사 및 현황조사에 따른 추가재정소요 : 2027~2031년  
(단위: 백만원)

|                                                                                                    | 2027    | 2028    | 2029    | 2030    | 2031    | 합계        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| 빈 건축물 수(A, 동)                                                                                      | 81,178  | 89,459  | 98,583  | 108,639 | 119,720 | 497,579   |
| 집합건축물<br>(B=A×25%)                                                                                 | 20,294  | 22,365  | 24,646  | 27,160  | 29,930  | 124,395   |
| 단독건축물<br>(C=A×75%)                                                                                 | 60,884  | 67,094  | 73,937  | 81,479  | 89,790  | 373,184   |
| 공사중단 건축물 수(D)                                                                                      | 339     | 339     | 339     | 339     | 339     | 1,695     |
| 빈 건축물 등 호수(Q,<br>호)<br>Q=(B×24호)+(C+D)                                                             | 548,279 | 604,184 | 665,776 | 733,651 | 808,448 | 3,360,338 |
| 추계물량(q, 호)<br>q <sub>(2027)</sub> =Q<br>q <sub>(2028~2031)</sub> =Q <sub>n</sub> -Q <sub>n-1</sub> | 548,279 | 55,905  | 61,592  | 67,875  | 74,798  | 808,448   |
| 단가(p, 원)                                                                                           | 81,600  | 83,232  | 84,897  | 86,595  | 88,326  | -         |
| 추가재정소요(p×q)                                                                                        | 44,740  | 4,653   | 5,229   | 5,878   | 6,607   | 67,106    |

주: 추계물량은 2027년 실태조사 전체 물량을 기준으로 산정하며, 2028년 이후는 현황조사 대상으로 전년 대비 증가분에 대해서 실시하는 것으로 가정함

#### 나. 빈 건축물 정보시스템 구축·운영(안 제13조)

□ 제정안에 따라 국토교통부장관이 빈 건축물 정보시스템을 구축·운영하기 위하여 현행 시스템에 신규 시스템 개발 비용을 추가할 경우 추가재정소요가 예상되며, 국토교통부 제출자료와 유사사례를 바탕으로 소요 비용을 추산함

- (현행사업) 한국부동산원에서 자체예산으로 빈집통합정보시스템 '빈집愛'를 운영 중임
- (추가재정소요) 제정안에 따른 대상 확대(빈 건축물·공사중단 건축물 포함)에 따라 기존 시스템 유지운영 및 신규 시스템 개발이 필요함
  - 신규 시스템은 추계 2027~2028년 2년간 개발하는 것으로 가정하며, 개발이 완료된 후 차차년도부터 시스템 유지관리비용이 소요되는 것으로 가정
- (단가) 신규 시스템 개발용역비는 국토교통부 제출자료에 따라 기존 시스

템 구축비(700백만원)와 추가 구축비(1,500백만원)에 세움터·생애이력체계 연계 및 디지털신기술 적용 가중치 150%를 적용하여 3,300백만원으로 산정함

- (시스템 유지·관리비) 시스템 유지·관리비용은 SW개발비 기준 용역 유지관리 요율에 따라 10%로 가정<sup>3)</sup>하며, 이때 시스템 유지·관리비용은 시스템 구축이 완료되는 2028년 이후 무상 하자보수 기간(1년)을 거쳐 2030년부터 발생하는 것으로 가정<sup>4)</sup>
- 국회예산정책처 소비자물가상승률 전망치 적용

□ (추계결과) 제정안에 따라 국토교통부장관이 빈 건축물 정보시스템을 구축·운영하는 경우 예상되는 추가재정소요는 다음과 같이 추계됨

[표 5] 빈 건축물 정보시스템 구축·운영에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

|                          |          | 2027  | 2028  | 2029 | 2030 | 2031 | 합계    |
|--------------------------|----------|-------|-------|------|------|------|-------|
| 빈 건축물 정보시스템을 구축·운영비용(국비) |          | 1,980 | 1,320 | -    | 330  | 337  | 3,967 |
|                          | 시스템 구축비용 | 1,980 | 1,320 | -    | -    | -    | 3,300 |
|                          | 시스템 운영비용 | -     | -     | -    | 330  | 337  | 667   |

3) 요율제 유지관리비는 연간 소프트웨어 용역 유지관리 사업의 대가산정 시 적용하는 방법으로, 적용요율은 SW개발비 기준 용역유지관리 요율(10~15%)을 준용

(자료: 한국소프트웨어산업협회, 「SW사업 대가산정 가이드」, 2025.8.)

4) 기획재정부의 「2024년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」 2023.5.에 따르면 S/W의 도입 후 1년간은 무상 하자보수기간이므로 원천적인 결함 및 하자에 대해서는 무상 보수하도록 함

다. 빈 건축물 관련 통계의 작성 및 관리(안 제14조)

- 제정안에 따라 국토교통부장관이 빈 건축물 관련 통계를 작성·관리·공표할 수 있으므로 통계 관리 정보체계를 구축하기 위하여 DB구축·관리, 연계·검증, 통계생산을 위한 사업을 시행하는 경우 추가재정소요가 예상되며, 국토교통부 내 유사사례<sup>5)</sup>를 참고하여 소요비용을 추산함
- 제정안에 따라 국토교통부장관이 빈 건축물 관련 통계를 신규로 작성·관리·공표하여야 함에 따라 실태조사 결과를 기반으로 한 통계 생산체계 구축 및 국가통계 승인에 따른 추가재정소요가 예상됨
  - (물량) 통계 관리 대상은 빈집과 빈건축물로 확정된 물량
    - 2024년 빈집 실태조사 결과 조사를 시행한 물량의 약 20%인 13.4만호가 빈집으로 확인됨에 따라, 빈 건축물도 동일한 비율로 결정될 것으로 예상하여 연도별 조사 대상의 20%를 통계관리 대상으로 가정함
    - 공사중단 건축물 물량은 모두 포함하는 것으로 가정함
  - (단가) 국토교통부 「주택 및 주거동향조사」 사례를 참고하여 DB구축·관리 비용은 225원/호, 연계·검증 244원/호, 통계생산 888원/호를 적용함
- (추계결과) 제정안에 따라 국토교통부장관이 빈 건축물 관련 통계를 작성·관리하는 경우 예상되는 추가재정소요는 다음과 같이 추계됨

[표 6] 빈 건축물 관련 통계 작성·관리에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

| 구 분                          | 2027    | 2028    | 2029    | 2030    | 2031    | 합 계       |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| 물량(P, 호)<br>$P=a+(b*20\%)+c$ | 243,994 | 268,843 | 296,223 | 326,396 | 359,647 | 1,495,103 |
| 빈집(a, 호)                     | 133,999 | 147,667 | 162,729 | 179,327 | 197,619 | 821,341   |
| 빈건축물(b, 호)                   | 548,279 | 604,184 | 665,776 | 733,651 | 808,448 | 3,360,338 |
| 공사중단<br>건축물(c, 호)            | 339     | 339     | 339     | 339     | 339     | 1,695     |
| 단가(Q, 원/호)<br>$(Q=d+e+f)$    | 1,357   | 1,384   | 1,412   | 1,440   | 1,469   |           |

5) 「주택 및 주거동향조사」 사례를 참고하여 추산함

| 구 분                          |                       | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 합 계   |
|------------------------------|-----------------------|------|------|------|------|------|-------|
|                              | DB구축·관리<br>단가(d, 원/호) | 225  | 230  | 234  | 239  | 244  | —     |
|                              | 연계·검증 단가<br>(e, 원/호)  | 244  | 249  | 254  | 259  | 264  | —     |
|                              | 통계생산 단가<br>(f, 원/호)   | 888  | 906  | 924  | 942  | 961  | —     |
| 추가재정소요<br>(국비)<br>(P×Q, 백만원) |                       | 331  | 372  | 418  | 470  | 528  | 2,120 |

라. 안 제15조~제17조(빈 건축물 정비기본방침·전략계획·기본계획 수립)

□ 제정안에 따라 빈 건축물 정비계획 체계가 기본방침(국토교통부장관), 전략계획(시·도지사), 기본계획(시장·군수등)으로 재편됨에 따라 각 계획 수립에 필요한 연구용역비에 추가재정소요가 예상되며, 국토교통부가 제출한 유사사례를 참고하여 추산함

- (현행사업) 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」에 따라 시장·군수등이 빈 집정비계획을 5년 주기로 수립하고 있으며, 「방치건축물정비법」에 따라 국토교통부장관이 공사중단건축물 정비기본계획(3년 주기)을, 시·도지사가 해당 건축물에 대한 정비계획을 수립하고 있음
  - 현행법에 따라 이미 수립 중인 각종 계획 비용은 추가재정소요에 해당하지 아니하므로 추계에서 제외
  - 제정안에 따르면 선도사업 지원에 대한 계획을 기본방침 및 전략계획 수립 내용에 포함하도록 하고 있으므로, 선도사업 추진계획 지원을 위한 별도 비용은 산출하지 않음
- (추계대상) 국토교통부 제출안에 따라 기본방침 수립(국토교통부, 2031년), 전략계획 수립 15개 시·도(2027년 최초 동시 수립), 기본계획 228개 지자체(2027년 114개, 2030년 114개)로 수립하는 것으로 가정하여 소요비용을 추산함
  - 기본방침 : '26년 국토연구원 수행 예정분은 '31년 정비 비용에 포함
  - 전략계획 : 의무 수립 대상 15개<sup>6)</sup> 시·도, '27년 최초 동시 수립
  - 기본계획 : 현행법에 따라 빈집정비계획을 기수립한 지방자치단체를 고려하여 전체 228개 지방자치단체의 50%는 2027년 수립, 나머지는 2030년 수립하는 것으로 가정함
- (단가) 조달청 나라장터 유사사례(도시재생전략계획 수립 연구용역 등) 평균값을 기준으로 기본방침 140백만원/식, 전략계획 563백만원/식, 기본계획 272백만원/식을 적용함(하단 유사사례 표 참조)

6) 기초지방자치단체가 존재하지 않는 세종특별자치시와 제주특별자치도는 안 제17조에 따른 기본계획 수립으로 전략계획 수립에서 제외

[표 7] 유사사례 연구용역 사업비 현황

(단위: 백만원)

| 구분           | 사업년도 | 사업명                       | 공고기관  | 사업비 |
|--------------|------|---------------------------|-------|-----|
| 기본방침<br>(국가) | 2023 | 제2차 국가도시재생 기본방침 수립 연구     | 국토교통부 | 140 |
| 전략계획<br>(광역) | 2025 | 2035 울산광역시 도시재생전략계획 수립 용역 | 울산광역시 | 525 |
|              | 2024 | 2035 부산광역시 도시재생전략계획 수립 용역 | 부산광역시 | 600 |
|              | 평균   |                           |       | 563 |
| 기본계획<br>(기초) | 2025 | 경주시 도시재생전략계획 수립(정비)용역     | 경주시   | 244 |
|              | 2025 | 2035 여수시 도시재생전략계획 수립 용역   | 여수시   | 300 |
|              | 평균   |                           |       | 272 |

자료: 국토교통부 제출자료 및 조달청 나라장터

□ (추계결과) 제정안에 따라 국토교통부장관·시·도지사·시장·군수등이 빈 건축물 정비기본방침·전략계획·기본계획을 수립하는 경우 예상되는 추가재정소요는 다음과 같이 추계됨

[표 8] 기본방침 등 계획수립에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

| 구 분                                | 2027   | 2028 | 2029 | 2030   | 2031 | 합 계    |
|------------------------------------|--------|------|------|--------|------|--------|
| 기본방침 수립<br>( $A=a \times b$ , 백만원) | -      | -    | -    | -      | 140  | 140    |
| 물량(a, 개)                           | -      | -    | -    | -      | 1    | 1      |
| 단가(b, 백만원)                         | -      | -    | -    | -      | 140  | 140    |
| 전략계획 수립<br>( $B=c \times d$ , 백만원) | 8,445  | -    | -    | -      | -    | 8,445  |
| 물량(c, 개)                           | 15     | -    | -    | -      | -    | 15     |
| 단가(d, 백만원)                         | 563    | -    | -    | -      | -    | -      |
| 기본계획 수립<br>( $C=e \times f$ , 백만원) | 31,008 | -    | -    | 31,008 | -    | 62,016 |
| 물량(e, 개)                           | 114    | -    | -    | 114    | -    | 228    |
| 단가(f, 백만원)                         | 272    | -    | -    | 272    | -    | -      |

| 구 분    |     | 2027   | 2028 | 2029 | 2030   | 2031 | 합 계    |
|--------|-----|--------|------|------|--------|------|--------|
| 추가재정소요 |     | 39,453 | -    | -    | 31,008 | 140  | 70,601 |
|        | 국비  | -      | -    | -    | -      | 140  | 140    |
|        | 지방비 | 39,453 | -    | -    | 31,008 | -    | 70,461 |

자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 재계산

#### 마. 추계결과

- (일부추계) 제정안에 따라 시장·군수등이 빈 건축물 실태조사 및 현황 조사를 실시하고, 국토교통부장관이 빈 건축물 정비기본방침을 마련하고 빈 건축물 정보시스템 구축·운영 및 관련 통계 작성·관리하며, 시·도지사·시장·군수등이 전략계획·기본계획을 수립함에 따른 추가재정소요는 2027년 865억 400만원, 2031년 76억 1,100만원 등 향후 5년 동안 1,437억 9,300만원(연평균 287억 5,900만원) 이상으로 추계됨

[표 9] 제정안에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

| 구 분                               |     | 2027   | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 합 계    |
|-----------------------------------|-----|--------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 빈 건축물 실태조사<br>및 현황조사<br>(안 제8조)   |     | 44,740 | 4,653 | 5,229 | 5,878 | 6,607 | 67,106 |
|                                   | 국비  | -      | -     | -     | -     | -     | -      |
|                                   | 지방비 | 44,740 | 4,653 | 5,229 | 5,878 | 6,607 | 67,106 |
| 빈 건축물 정보시<br>스템 구축·운영<br>(안 제13조) |     | 1,980  | 1,320 | -     | 330   | 337   | 3,967  |
|                                   | 국비  | 1,980  | 1,320 | -     | 330   | 337   | 3,967  |
|                                   | 지방비 | -      | -     | -     | -     | -     | -      |
| 빈 건축물 관련 통<br>계 작성·관리<br>(안 제14조) |     | 331    | 372   | 418   | 470   | 528   | 2,120  |
|                                   | 국비  | 331    | 372   | 418   | 470   | 528   | 2,120  |

| 구 분                                |     | 2027   | 2028  | 2029  | 2030   | 2031  | 합 계     |
|------------------------------------|-----|--------|-------|-------|--------|-------|---------|
|                                    | 지방비 | -      | -     | -     | -      | -     | -       |
| 기본방침·전략계획·기본계획 수립<br>(안 제15조~제17조) |     | 39,453 | -     | -     | 31,008 | 140   | 70,601  |
|                                    | 국비  | -      | -     | -     | -      | 140   | 140     |
|                                    | 지방비 | 39,453 | -     | -     | 31,008 | -     | 70,461  |
| 추가재정소요                             |     | 86,504 | 6,345 | 5,647 | 37,686 | 7,611 | 143,793 |
|                                    | 국비  | 2,311  | 1,692 | 418   | 800    | 1,005 | 6,226   |
|                                    | 지방비 | 84,193 | 4,653 | 5,229 | 36,886 | 6,607 | 137,567 |

주: 제정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대해서만 국토교통부가 제출한 자료를 참고하여 추계한 것으로, 향후 정부의 사업계획안이 확정될 경우 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음

자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 국회예산정책처 재계산

## IV. 부대의견

- 제정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대해서만 국토교통부가 제출한 자료를 참고하여 추계한 것으로, 향후 정부의 사업계획안이 확정될 경우 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음

## V. 작성자

### □ 성명

|         |     |     |
|---------|-----|-----|
| 국회예산정책처 | 분석관 | 과장  |
| 경제비용추계과 | 문지은 | 예승우 |

### □ 대표연락처

|     |              |                         |
|-----|--------------|-------------------------|
| 성명  | 전화번호         | 이메일 주소                  |
| 문지은 | 02-6788-4645 | mtsophia@assembly.go.kr |