의안번호	2215213
의 뢰 인	권영진의원
회 답 일	2026.5.21.
추계번호	25B6870

빈 건축물 정비 및 지원에 관한 특별법안

【비용추계서】

국회예산정책처
National Assembly Budget Office

Ⅰ. 비용추계 결과

❑ (일부추계) 제정안에 따라 시장·군수등의 빈 건축물 실태조사 및 현황조사를 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 및 현황조사 (안 제8조)		44,740	4,653	5,229	5,878	6,607	67,106	13,421
빈 건축물 정보시스템 구축·운영 (안 제13조)		1,980	1,320	-	330	337	3,967	793
빈 건축물 관련 통계 작성·관리 (안 제14조)		331	372	418	470	528	2,120	424
기본방침·전략계획·기본계획 수립 (안 제15조~제17조)		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 (빈 건축물 실태조사등)	시장・군수등은 빈 건축물이나 빈 건축물로 추정되는 건축물(이하 “추정 빈 건축물등”이라 한다)에 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) 1. 빈 건축물로 추정되는 건축물의 빈 건축물 여부 확인 및 등급 산정 2. 빈 건축물의 등급 재산정 3. 빈 건축물 정비실적 4. 빈 건축물에 대한 행정처분 현황 5. 공사중단 건축물에 대한 공사 진행상황 및 중단기간, 공사중단의 직접적・간접적 원인 6. 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항	의무규정 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 (빈 건축물에의 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 (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 제13조 (빈 건축물 정보시스템의 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
5	안 제14조 (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

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
		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
6	안 제15조 (빈 건축물 정비 기본방침의 수립)	국토교통부장관은 빈 건축물을 정비하고 도시의 활력을 증진시키기 위하여 빈 건축물 정비기본방침(이하 “기본방침”이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야하며, 필요한 경우 5년마다 그 내용을 재검토하여 정비할 수 있음(제1항)	의무규정 재량규정
		기본방침에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함(제4항) 1. 빈 건축물 정비의 목표 및 기본방향 2. 빈 건축물 정비 관련 주체별 역할 및 의무 3. 빈 건축물 관리를 위한 국가의 시책 및 지원방향 4. 빈 건축물 정비와 관련된 계획의 역할과 수립방향 5. 빈 건축물 정비의 원활한 추진을 위한 관련 사업의 연계방향 6. 빈 건축물 모니터링체계 구축 및 관리방향 7. 그 밖에 빈 건축물을 체계적・효율적으로 정비 및 관리하기 위해 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항	의무규정
7	안 제16조 (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) 1. 빈 건축물 정비의 기본방향 2. 시・군・구별 빈 건축물 발생 현황 및 추이 3. 시・군・구별 빈 건축물 관리 및 정비 현황 추이 4. 빈 건축물 정비사업의 추진계획 및 연계 개발 지원방안 5. 빈 건축물 정비사업에 필요한 재원조달계획 6. 그 밖에 빈 건축물 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항	의무규정 재량규정
8	안 제17조 (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 시・도지사에게 제출하여야 함(제1항)	의무규정
		기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함(제2항) 1. 빈 건축물 실태조사 및 현황조사 결과 2. 권역별(또는 생활권별) 빈 건축물 특성 및 발생양상 3. 빈 건축물 정비촉진지역의 지정에 관한 사항 4. 빈 건축물 정비사업 세부 추진계획 및 정비 대상별 시행방법 5. 빈 건축물 안전조치 및 관리계획	의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
		6. 빈 건축물 정비사업에 필요한 재원조달계획 7. 그 밖에 빈 건축물 정비를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항	
9	안 제19조 (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) 1. 시장・군수등 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) 1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 "토지주택공사등"이라 한다) 2. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설사업자(이하 "건설업자"라 한다) 3. 「주택법」 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자(이하 "등록사업자"라 한다) 4. 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사(이하 "부동산투자회사"라 한다) 5. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제15조에 따라 설립신고된 협동조합, 「민법」 제32조에 따른 비영리법인 및 「공익법인의 설립・운영에 관한 법률」 제4조에 따라 설립허가된 공익법인 6. 국가 또는 제1호에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)한 법인 7. 제41조에 따라 등록한 빈 건축물 관리업자	재량규정
10	안 제23조 (빈 건축물의 취득)	시장・군수등 또는 사업시행자(수용의 경우는 제19조제2항제1호 및 제6호로 한정한다)는 제2조제3호가목에 해당하는 빈 건축물 정비사업을 시행하는데 필요한 경우 사업시행구역 내에 있는 빈 건축물을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의 또는 수용, 「민사집행법」에 따른 경매 및 「국세징수법」에 따른 공매를 통하여 취득할 수 있음(제1항)	재량규정
11	안 제25조 (다른 법률의 인・허가등의 의제 등)	제1항에 따라 사업에 대하여 다른 법률에 따른 인・허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률 또는 조례에 따라 해당 인・허가등의 대가로 부과되는 수수료와 해당 국유지・공유지의 사용 또는 점용에 따른 사용료 또는 대부료, 점용료를 면제 또는 감경 함(제5항)	의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
12	안 제26조 (빈 건축물 정비 선도사업의 추진 및 지원)	제19조, 제20조 및 제21조에도 불구하고 국토교통부장관 및 시・도지사는 빈 건축물 정비사업을 촉진하기 위하여 정비가 시급하거나 정비사업의 파급효과가 크다고 인정하는 사업을 선도사업으로 추진할 수 있음(제1항)	재량규정
		국토교통부장관, 시・도지사는 제3항에 따른 선도사업에 참여하는 사업시행자에게 재정적・행정적 지원을 할 수 있음(제4항)	재량규정
13	안 제28조 (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
14	안 제29조 (빈 건축물 철거에 대한 보상비의 지급)	시장・군수등이 제28조에 따라 빈 건축물을 철거하는 경우에는 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 소유자에게 지급하여야 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 재량규정
		시장・군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보상비를 공탁하여야 함(제2항) 1. 빈 건축물 소유자가 보상비 수령을 거부하는 경우 2. 빈 건축물 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없는 경우 3. 압류나 가압류에 의하여 보상비 지급이 금지된 경우	의무규정
15	안 제31조 (보조 및 융자)	국토교통부장관, 시・도지사 및 시장・군수등은 원활한 빈 건축물 관리·정비 등을 추진하기 위해 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 출·융자할 수 있음. 단, 제2호의 경우에 시장・군수등은 제외함 1. 제2조제3호에 따른 빈 건축물 정비사업 비용 2. 제8조에 따른 실태조사 및 현황조사 비용 3. 그밖에 빈 건축물을 원활하게 관리·정비하기 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 비용	재량규정 의무규정
16	안 제32조 (빈 건축물 정비기금의 설치)	빈 건축물의 소재지를 관할하는 시장・군수등은 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 재량규정
		정비기금은 다음 각 호의 재원으로 조성함(제2항) 1. 정부 또는 정부 외의 자의 출연금 또는 기부금 2. 제2조제3호에 따른 정비사업 정산 후 잉여금 3. 정비기금의 운용수익금	의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
		4. 제54조의 이행강제금 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 수익금	
		정비기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용함(제3항) 1. 제28조에 따른 빈 건축물의 직권철거 비용 2. 제26조에 따른 빈 건축물 정비 선도사업의 추진 비용 3. 제31조에 해당하는 비용의 보조 또는 융자 4. 정비기금의 운용・관리에 필요한 부수경비 5. 정비사업으로 인한 손실의 보전 6. 그 밖에 정비사업의 원활한 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 용도	의무규정
17	안 제38조 (긴급 주거지원을 위한 임시사용)	지방자치단체의 장은 「재해구호법」에 따른 이재민 또는 「긴급복지지원법」에 따른 긴급지원대상자 등 긴급한 주거지원이 필요하다고 인정하는 사람에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 빈집을 임시로 사용하게 할 수 있음(제1항) 1. 지방자치단체가 보유한 빈집 2. 지방자치단체가 소유자와 임대 또는 협약을 통하여 사용할 수 있는 빈집	재량규정
18	안 제39조 (정비지원기구)	국토교통부장관은 빈 건축물 정비사업의 활성화를 위하여 다음 각 호에 해당하는 기관을 정비지원기구로 지정할 수 있음(제1항) 1. 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원 2. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다) 3. 「정부출연연구기관 등의 설립・운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관	재량규정
		정비지원기구는 다음 각 호의 업무를 대행할 수 있음(제2항) 1. 빈 건축물 실태조사 및 현황조사 2. 빈 건축물 정비사업의 정책 지원 3. 빈 건축물 정비사업의 상담 및 교육 지원 4. 빈 건축물 정비사업의 사업시행계획 수립 지원 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무	재량규정
19	안 제40조 (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
20	안 제51조 (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 (빈 건축물 실태조사등)	○	• (추계) 국토교통부의 제출자료를 바탕으로 빈 건축물 실태조사 비용을 추정함
2	안 제10조 (빈 건축물에의 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 (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 제13조 (빈 건축물 정보 시스템의 구축)	○	• (추계) 국토교통부의 제출자료와 유사사례를 참고하여 소규모주택정비사업 관리시스템 구축을 위한 ISP 연구용역 사업비를 추산함
5	안 제14조 (빈 건축물 관련 통계의 작성 및 관리)	○	• (추계) 국토교통부의 제출자료를 바탕으로 빈 건축물 통계 DB 구축·관리, 연계·검증, 통계 생산 비용을 추계함
6	안 제15조 (빈 건축물 정비기본방침의 수립) 안 제16조 (빈 건축물 정비전략계획의 수립) 안 제17조 (빈 건축물 정비기본계획의 수립)	○	• (추계) 국토교통부 제출자료 및 조달청 나라장터 유사사례를 바탕으로 계획수립 사업비를 추산함
7	안 제19조 (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
8	안 제23조 (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

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
9	안 제25조 (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
10	안 제26조 (빈 건축물 정비 선도사업의 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
11	안 제28조 (빈 건축물의 직권철거) 안 제29조 (빈 건축물 철거에 대한 보상비의 지급)	×	• (제3호) 시장·군수 등이 빈 건축물에 대하여 안전조치 또는 철거 등 필요한 조치를 직권으로 시행하는 데 소요되는 비용, 철거에 대한 보상비는 직권철거 대상 건축물 수, 철거 단가, 규모, 감정평가액 등에 따라 달라질 수 있어 현시점에 합리적으로 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음
12	안 제31조 (보조 및 융자)	×	• (제3호) 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수 등이 정비사업 비용·실태조사 비용 등을 보조하거나 출자·융자하는 데 소요되는 비용은 지원 대상의 범위·세부기준·지원방식 등이 불확정적이어서 추계 불가 사유에 해당함
13	안 제32조 (빈 건축물 정비 기금의 설치)	×	• (제3호) 시장·군수 등이 빈건축물 정비기금을 설치·운용할 경우 예상되는 재원 규모, 조성방식 및 사용용도 등은 하위법령 등을 통해 구체화될 사항으로, 현 시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
14	안 제38조 (긴급 주거지원을 위한 임시사용)	×	• (제3호) 지방자치단체의 장이 이재민 또는 긴급지원 대상자에게 빈집을 임시로 사용하는데 소요되는 비용은 임시거주 빈집의 수, 임대 조건, 임대기간 등에 따라 상이하므로 현시점에 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
15	안 제39조·안 제40조 (정비지원기구 지정·(전담조직의 설치)	×	• (제3호) 국토교통부장관이 지정하는 빈 건축물 정비지원기구의 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 – 다만, 현행법에 따라 빈집 및 공사중단 건축물 정비지원기
16	안 제51조 (권한의 위임과 위탁)		

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
			구의 사업비는 2026년 기준 다음과 같이 나타나고 있어 참고할 수 있음 - 빈집정비지원기구: '26년 985백만원(빈집철거지원사업 및 빈집 행정조사 등 위탁운영, 정책지원, 제도 홍보·상담, 사업시행계획 수립 지원 등) - 공사중단건축물 정비지원기구: '26년 900백만원(실태조사 대행, 국가 정비기본계획 수립 지원, 지자체 정비계획 컨설팅·가이드라인 제공 등)

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[1)]

❑ 공포한 날부터 실시한다는 부칙 규정과 사업준비기간을 고려하여 추계기간은 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

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

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[2)]

- (공사중단 건축물) 공사중단 건축물은 3년 주기로 실시되는 실태조사를 통하여 지난 2016~2025년까지 조사 시점별 등락을 거듭하고 있어 평균 339곳이 추계기간 유지되는 것으로 가정함

[표 2] 공사중단 건축물 현황

(단위: 호)

순위	1차 실태조사 (2016년)	2차실태조사 (2019년)	3차실태조사 (2022년)	4차 실태조사 (2025년)	평균
공사중단 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

2) 해당 조사는 조사 시점 1년전까지 사업자 등록정보가 없고, 전기에너지 사용량이 1kWh/㎡ 미만인 건축물을 대상으로 추정한 수치

순위	용도	동수	비중(%)	집합형 여부
5	공장	5,212	8.6	단독형
기타	기타 용도	8,269	13.6	혼재
합계		60,659	100.0	집합형 약 25% 단독형 약 75%

자료: 조영진·박종훈·남기천(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 적용함

– 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 (B=A×25%)	20,294	22,365	24,646	27,160	29,930	124,395
단독건축물 (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, 호) Q=(B×24호)+(C+D)	548,279	604,184	665,776	733,651	808,448	3,360,338
추계물량(q, 호) $q_{(2027)}=Q$ $q_{(2028\sim2031)}=Q_n-Q_{n-1}$	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 소요비용을 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 시스템 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[3]하며, 이때 시스템 유지·관리비용은 시스템 구축이 완료되는 2028년 이후 무상 하자보수 기간(1년)을 거쳐 2030년부터 발생하는 것으로 가정[4]

- 국회예산정책처 소비자물가상승률 전망치 적용

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

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

[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

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[5]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

5) 「주택 및 주거동향조사」 사례를 참고하여 추산함

❑ (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) 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 건축물(c, 호)	339	339	339	339	339	1,695
단가(Q,원/호) (Q=d+e+f)		1,357	1,384	1,412	1,440	1,469	
	DB구축·관리 단가(d, 원/호)	225	230	234	239	244	-
	연계·검증 단가 (e, 원/호)	244	249	254	259	264	-
	통계생산 단가 (f, 원/호)	888	906	924	942	961	-
추가재정소요 (국비) (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 빈집정비계획을 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[6] 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 (국가)	2023	제2차 국가도시재생 기본방침 수립 연구	국토교통부	140
전략계획 (광역)	2025	2035 울산광역시 도시재생전략계획 수립 용역	울산광역시	525
	2024	2035 부산광역시 도시재생전략계획 수립 용역	부산광역시	600
	평균			563
기본계획 (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 (A=a×b, 백만원)		–	–	–	–	140	140
	물량(a, 개)	–	–	–	–	1	1
	단가(b, 백만원)	–	–	–	–	140	140
전략계획 수립 (B=c×d, 백만원)		8,445	–	–	–	–	8,445
	물량(c, 개)	15	–	–	–	–	15
	단가(d, 백만원)	563	–	–	–	–	–
기본계획 수립 (C=e×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 현황조사를 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 및 현황조사 (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 정보시스템 구축·운영 (안 제13조)		1,980	1,320	–	330	337	3,967
	국비	1,980	1,320	–	330	337	3,967
	지방비	–	–	–	–	–	–
빈 건축물 관련 통계 작성·관리 (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 (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