지방도시 빈집 정비 대책 및 활성화 방안

지방자치인재개발원
중견리더과정 김 광 미

< 목 차 >

Ⅰ. 서론 ····· 1
1. 연구 배경 및 목적 ····· 1
2. 연구 범위 및 방법 ····· 2

Ⅱ. 빈집 현황 및 실태 분석 ····· 2
1. 빈집의 정의 및 분류 기준 ····· 2
2. 국내 빈집 현황 및 지역별 특성 ····· 3
3. 빈집 발생 원인 및 문제점 ····· 4

Ⅲ. 빈집 관련 법제도 및 정책 동향 ····· 5
1. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 ····· 5
2. 중앙정부 정책 동향 ····· 6
3. 빈집 정비사업 추진 절차 및 체계 ····· 7

Ⅳ. 국내·외 빈집 활용 성공 사례 ····· 9
1. 목포시 추진 정책 ····· 9
2. 국내 지방자치단체 빈집 활용 우수사례 ····· 12
3. 국외 빈집 정비 정책 및 활용 사례 ····· 13
4. 국내·외 정책 분석 요약 ····· 19

Ⅴ. 빈집 정비 및 활성화를 위한 정책 방안 ····· 21
1. 법제도 개선 방안 ····· 21
2. 정책 방안 ····· 22

Ⅵ. 결론 및 정책적 제언 ····· 30

참고문헌 및 자료 ····· 32

< 표 목차 >

<표 Ⅱ-1> 지역별 빈집 비율 현황(2020년 기준) ····· 4

<표 Ⅳ-1> 목포시 정책 활용 우수사례(요약) ····· 01

<표 Ⅳ-2> 빈집 갤러리 활용 사례 ····· 01

<표 Ⅳ-3> 「빈집대책특별조치법」 개요 ····· 4 1

<표 Ⅳ-4> 빈집 정비 주요정책 비교 ····· 02

Ⅰ. 서론

1. 연구 배경 및 목적

우리나라는 저출산·고령화, 지방 소멸, 도시 기능 저하와 같은 인구·사회 구조 변화에 직면하면서 지방 도시를 중심으로 빈집 문제가 심화 되고 있다. 특히 인구 유출이 가속화되고 고령화가 진행되는 농촌 및 지방 중소도시에서 그 현상이 두드러진다.

통계청의 '2020 인구주택총조사' 자료에 따르면 전국의 빈집 수는 약 155만 6천 호로 전체 주택의 9.4%를 차지하며, 이는 2015년(약 108만 호, 6.5%) 대비 크게 증가한 수치이다.[1] 이 중에서도 지방 광역자치단체의 빈집 비율은 전라남도 14.5%, 제주도 13.5%, 강원도 12.2%로 전국 평균을 크게 상회 하며, 지방 도시의 인구 감소 및 지역 쇠퇴가 빈집 증가로 직결되고 있음을 보여준다.[2]

이러한 빈집은 단순한 주택 유휴 문제를 넘어, 방치에 따른 도시미관 훼손, 안전사고 및 범죄 발생 가능성 증가, 지역 이미지 저하, 부동산 가치 하락 등의 다양한 외부 불경제를 초래하고 있다.[3] 또한, 빈집 밀집 지역은 도시 공동화 현상을 가속화 하며, 지역 주민의 주거 환경을 악화시키고 있다.

정부는 이러한 문제 인식을 바탕으로 2017년 '빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법'을 제정하여 제도적 정비 기반을 마련하였고[4] 2025년에는 국토교통부, 행정안전부, 기획재정부, 농림축산식품부 등 4개 부처가 협력한 '범정부 빈집 관리 종합계획(2025~2029)'을 수립 발표하였다.[5] 이 계획은 빈집 실태조사, 유형별 관리 체계 정비, 민간 참여 확대, 정비사업 활성화 등을 핵심 과제로 제시하고 있다.

이에 본 연구는 지방 도시의 빈집 실태와 원인을 종합적으로 분석하고, 국내외 정비 정책 및 활용 사례를 비교 검토함으로써, 빈집을 효과적으로 관리·활용하기 위한 정책 방안을 도출하는 데 목적이 있다. 궁극적으로는 빈집 정비를 통해 도시의 주거환경을 개선하고, 지역공동체 활성화 및 도시재생의 거점 확보에 기여할 수 있는 방안을 모색하고자 한다.

---

1) 통계청, 「2020 인구주택총조사 : 주택의 종류별 빈집 현황」, 2021
2) 국토교통부, 「2023 빈집 실태조사 결과」, 2023.12
3) 한국건설산업연구원, 「빈집 문제의 실태와 정책 과제」, 2020
4) 법제처 국가법령정보센터, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정(법률 제14872호, 2017.4.18. 시행)
5) 국토교통부 외 4개 부처, 「범정부 빈집관리 종합계획(2025~2029)」, 2025.1 발표

2. 연구 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 지방 중소도시를 중심으로 하되, 전국 단위 빈집 현황을 포괄적으로 분석 대상으로 삼는다. 특히 전라남도, 강원도, 경상북도 등 빈집 비율이 높은 지역을 중심으로 구체적인 현황을 조사하였다.

시간적 범위는 최근 5년(2020~2024년) 동안의 빈집 관련 제도, 사업, 정책 변화 등을 중심으로 하며, 최신 정책인 「2025 범정부 종합계획」을 포함하여 현행 정책의 실효성 분석을 시도한다.

내용적 범위는 다음과 같다.

빈집의 정의 및 유형 분류, 국내 빈집 실태 및 법제도 현황, 지방자치단체 빈집 정비 정책 및 사업 사례, 일본, 영국, 프랑스 등 해외 사례 분석, 정책적 개선 방안 및 활용 전략 제시

연구 방법으로는 문헌조사와 통계분석을 병행하며, 통계청, 국토교통부, 행정안전부, 각 지방자치단체의 보고서 및 보도자료를 주요 자료로 활용하였다. 해외 사례는 일본 국토교통성, 영국 지역사회부 DLUHC(Department for Levelling Up, Housing and Communities), 프랑스 국토재생청 ANRU(Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) 등의 공식자료와 선행 연구를 기반으로 하였다. 또한 각 정책 사례에 대해 SWOT 분석을 실시 하고, 국내 적용 가능성을 중심으로 정책적 시사점을 도출하였다.

Ⅱ. 빈집 현황 및 실태 분석

1. 빈집의 정의 및 분류 기준

1) 빈집의 법적 정의

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조에 따르면, 빈집이란 '시장·군수·구청장이 사용 여부를 확인한 날로부터 1년 이상 아무도 거주하거나 사용하지 않은 주택'을 의미한다.[6] 다만, 시행령에서는 일정한 시설(공공임대주택, 별장, 기숙사 등)은 빈집 대상에서 제외하도록 명시하고 있다.[7]

해외 국가의 경우도 유사하지만, 정의 및 관리 대상 범위는 국가별로 상이하다. 예를 들어 일본의 '빈집대책특별조치법(2015)'에서는 '거주하지 않고 방치된 건축

6) 법제처, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 제2조(정의), 국가법령정보센터, 2017
7) 같은 법 시행령 제2조(적용 제외 대상)

물“을 폭넓게 빈집으로 간주하며, 관리불량 상태까지 포함한다.[8)]

영국의 경우, 지방정부(Ministry of Housing, Communities & LocalGovernment)는 6개월 이상 거주하지 않은 주택을 장기 빈집(Long-term empty homes)으로 정의하고 있으며, 일정 기간 이상 비어 있으면 지방세 인상 등의 조치를 취할 수 있다.[9)]

2) 빈집의 분류 기준

2025년 범정부 빈집관리 종합계획에서는 빈집을 활용 가능성에 따라 3가지 등급으로 분류하고 있다.[10)]

① 1등급(활용형) : 구조적 안전성과 기반 설비가 유지되어 즉시 활용 가능한 상태

② 2등급(관리형) : 보수·보강 후 활용 가능하며 중간 수준의 개보수 필요

③ 3등급(정비형) : 구조가 심각히 손상돼 있어 철거 또는 전면 정비 대상

이 기준은 향후 빈집 정비사업의 전략 수립, 예산 배분, 활용방향 설정에 기초자료로 활용되고 있다.

2. 국내 빈집 현황 및 지역별 특성

1) 전국 빈집 현황

통계청 ‘2020 인구주택총조사’에 따르면, 2020년 기준 전국 빈집은 약 153만 4,919호로 전체 주택 대비 9.4% 수준이다.[11)]

이 중 12개월 이상 장기간 미거주 빈집은 약 38만 7천 호로, 전체 빈집의 25%를 차지하는 것으로 나타났다.

2) 지역별 빈집 분포 특성

e-지방지표(행정안전부)에 따르면 지역 간 빈집 비율에는 큰 차이가 있으며 다음과 같은 순위로 확인된다.[12)]

---

8) 일본 국토교통성, 「空き家対策特別措置法」, 2015

9) UK Ministry of Housing, Communities & Local Government, “Council Tax on Empty Properties,” 2023

10) 국토교통부 외 4개 부처, 「범정부 빈집관리 종합계획(2025~2029)」, 2025.5

11) 통계청, 「2020 인구주택총조사」, KOSIS 국가통계포털

12) 행정안전부, 「e-지방지표 : 지역별 빈집 비율 통계」, 2020

<표 II-1> 지역별 빈집 비율 현황(2020년 기준)

순위	지역	빈집 비율(%)
1	전라남도	14.5%
2	제주도	13.5%
3	강원도	12.2%
4	충청남도	12.2%
5	전라북도	11.9%
6	경상북도	11.7%
7	충청북도	10.6%
8	경상남도	10.1%
9	부산광역시	8.6%
10	세종특별자치시	8.5%
11	울산광역시	7.6%
12	인천광역시	7.5%
13	광주광역시	7.2%
14	대구광역시	6.5%
15	경기도	5.9%
16	대전광역시	4.9%
17	서울특별시	3.4%

자료 : 통계청, 「2020 인구주택총조사-주택의 종류별 빈집 현황」, 2021

→ 지방의 빈집 비율이 대도시보다 훨씬 높으며, 이는 지방의 인구감소, 경제 침체와 직접적으로 연관된다.

3) 빈집 증가 추세

전국의 빈집 비율은 2015년 6.5% → 2019년 8.4% → 2020년 9.4% 로 지속 상승하고 있다.[13)]

특히 지방 도시에서는 노후주택 증가, 도시 외곽화, 청년 인구 이탈이 맞물려 빈집이 더 빠르게 증가하는 양상을 보인다.[14)]

3. 빈집 발생 원인 및 문제점

1) 빈집 발생 원인

빈집은 다음과 같은 구조적·사회경제적 요인이 복합 작용하여 발생한다.

① 인구학적 요인 : 고령화 및 청년층 유출에 따른 지방 인구 감소

13) 통계청, 「2020 인구주택총조사」, KOSIS 국가통계포털
14) 국토연구원, 「빈집 발생 원인 및 지역 특성에 따른 관리전략」, 2021

② 경제적 요인 : 지방산업 쇠퇴, 일자리 부족으로 인한 거주 매력 상실
③ 주택 관련 요인 : 노후 주택의 불편함, 개보수 비용 부담
④ 도시계획 관련 요인 : 도시재생 사업 지연, 정비구역 해제 등 행정적 문제
⑤ 법적/제도적 요인 : 상속 분쟁, 소유자 불명, 재산권 정리 곤란 등 법적 장애
→ 특히 고령자의 사망 이후 자녀가 해당 주택을 상속받고도 방치하는 경우가 많아 빈집화로 이어진다.[15)]

2) 빈집으로 인한 문제점

빈집은 단순한 유휴공간을 넘어서 다양한 사회적 비용을 유발한다.

구조적 위험으로 건축물 노후화로 인한 붕괴, 화재, 누수 등 안전사고가 우려되며, 환경적 문제로 쓰레기 투기, 곰팡이 및 벌레 번식, 악취 등 생활환경을 저해한다. 범죄 및 사회문제로 무단침입, 청소년 탈선과 범죄의 은신처 활용 가능성이 있다. 경제적 손실로는 인근 부동산 가치 하락과 투자 위축이 발생한다.

또한 주민 간 소통 약화, 지역공동체 붕괴 등으로 공동체 해체 우려가 있다. 특히 빈집은 전염성을 지닌다는 점에서 문제의 심각성이 크며, 하나의 빈집이 지역 전체로 슬럼화를 확산시킬 수 있다.[16)]

Ⅲ. 빈집 관련 법제도 및 정책 동향

1. 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법』(2018 시행)은 지자체에 실태조사 및 정비계획 수립 권한을 부여하고, 빈집 정보를 통합 관리할 수 있도록 했다. 그러나『도시 및 주거환경정비법』,『농어촌정비법』,『소규모주택정비법』등 유사 법률과의 중복 문제가 있어 적용에 혼선이 있다.

1) 법의 제정 배경 및 목적

'빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법'(이하 '빈집특례법')은 2017년 2월에 제정되어 2018년 2월부터 시행되었다. 이 법은 지자체가 방치된 빈집에 대해 실태조사를 실시하고, 정비계획을 수립 및 시행할 수 있는 권한을 명시하여, 정비의 효

15) 한국건설산업연구원, 「지방도시 빈집 실태와 활용방안 연구」, 2020
16) 국토부, 「빈집 및 슬럼화 방지 가이드라인」, 2022

율성과 주거환경 개선을 법제도적으로 뒷받침하고자 도입되었다.[17]

기존「도시 및 주거환경정비법」이나「농어촌정비법」「소규모주택정비법」등에도 빈집 관련 조항이 일부 있었으나, 빈집 문제에 체계적으로 대응하기에는 한계가 있어 별도 특례법 제정이 필요하다는 인식이 확산되었다.[18]

2) 법의 주요 내용

빈집특례법은 크게 빈집 정비와 소규모 주택 정비에 관한 특례 규정을 담고 있으며, 주요 조항은 다음과 같다.[19]

① 빈집의 정의(제2조) : 1년 이상 미사용 주택을 빈집으로 정의
② 빈집 정비계획(제4조) : 5년 단위의 빈집 정비계획 수립 근거 규정
③ 실태조사(제5조) : 시장・군수・구청장은 정기적으로 빈집 실태조사를 수행
④ 빈집의 철거, 개보수, 활용(제11조~제14조) : 빈집 철거, 리모델링, 활용 지원 방안 명시
⑤ 빈집 정보시스템(제15조) : 빈집 정보시스템 구축 및 통합 운영 규정
⑥ 건축규제의 완화(제22조) : 건폐율, 용적률 등 건축규제 완화를 허용할 수 있도록 하는 특례

2. 중앙정부 정책 동향

1)「범정부 빈집관리 종합계획」(2025~2029년)

2025년 5월, 국토교통부・해양수산부・농림축산식품부・행정안전부가 합동으로 '빈집문제에 대한 국가 차원의 대응 로드맵'인 종합계획을 수립하였다.[20]

핵심 내용은 다음과 같다.

① 전국 통합 빈집 관리체계 구축

국가와 시도의 빈집 관리책무를 신설, 시군구 중심의 관리체계를 국가·지자체·민간 협력 구조로 전환하고, 빈집 통합정보 플랫폼인 '빈집애(愛)' 누리집 www.binzibe.kr 를 구축하여 빈집의 발생, 정비, 철거, 활용 등 생애주기 전 과정을 데이터로 관리

② 빈집 정비 및 활용 활성화

빈집 철거 후 토지를 공공 활용할 경우, 재산세 부담 경감 기간을 최대 5년에서 활용

17) 법제처, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 국가법령정보센터, 2018
18) 국토교통부, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정 배경 설명자료」, 2017
19) 같은 법 제2조, 제4조, 제11~14조, 제15조, 제22조
20) 국토교통부 외 4개 부처, 「범정부 빈집관리 종합계획(2025~2029)」, 2025.5

기간 전체로 확대하고, 빈집 철거 후 양도소득세 중과 배제 기간을 2년에서 5년으로 연장, 농어촌지역의 빈집을 활용한 '농어촌 빈집재생민박업'과 도시지역의 '빈집관리업'을 신설하여 민간의 빈집 활용을 촉진

③ 지자체 빈집 정비 역량 강화

도시와 농어촌 간 이원화된 빈집관리 업무체계를 통합하는 참고 조례안 수립, 인구감소지역 등에는 빈집 전담 부서 운영 지원, 지방세 납세정보와 행정정보공동이용 연계를 확대하여 빈집 소유자를 신속하게 파악할 수 있도록 개선

④ 민간의 자발적 정비·활용 유도

빈집 철거 시 해체계획서 작성 비용 절감을 위해 소규모 건축물의 경우 전문가 검토를 생략할 수 있도록 하고, 지방소멸대응기금, 농촌·어촌 빈집 재생 프로젝트, 빈집 특화형 뉴:빌리지 사업 등을 통해 빈집 정비를 지원

3. 빈집 정비사업 추진 절차 및 체계

1) 빈집 정비사업의 추진 절차

(1)「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 추진 단계

빈집 정비사업은「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 근거하여 다음과 같은 단계로 추진된다.[21]

① 빈집 실태조사 : 시장·군수·구청장이 정비 필요성과 우선순위를 파악하여 1년 이상 미사용된 주택을 중심으로 물리적 상태, 소유 관계, 위험 요소, 활용 가능성 등을 조사

② 빈집 정비계획 수립 : 실태조사 결과를 바탕으로 정비 대상 선정, 정비방식 결정(철거, 보수, 활용), 재정투입 계획 등을 포함한 5년 단위 종합 계획 수립

③ 주민 의견 수렴 : 계획의 수용성과 실효성 제고, 갈등 예방을 위한 필수 단계로 계획(안)을 공람하고, 주민 설명회 또는 서면 의견 제출 방식으로 의견 수렴

④ 심의위원회 심의 : 도시지역은 지방도시계획위원회, 농산어촌은 농어촌정비심의회에서 계획의 타당성, 법령 적합성, 공공성 등을 심의하여 승인 여부 결정

⑤ 계획 확정 및 고시 : 확정된 정비계획의 주요 내용과 추진 일정을 공식화하여 고시

⑥ 사업시행계획 수립 및 인가 : 지자체 또는 위탁 민간사업자가 구체적 정비 내용(철거·보수 범위, 사업기간, 예산 등)을 포함한 실행계획 수립, 관계부서 협의 및 인허가 절차

⑦ 사업 시행 : 철거, 리모델링 등 물리적 정비 실시, 지자체 직영·위탁, 소유자 참여 등

21) 한국건설산업연구원, 「빈집 정비사업 추진체계 연구」, 2021

⑧ **준공 인가 및 고시** : 공사 완료 후 법적 검수를 거쳐 준공 인가, 공보 고시 사업 확정

(2) 주요 특징 및 시사점

해당 절차는 공공이 시행하는 경우뿐 아니라, 빈집 소유자가 자발적으로 정비에 나설 때도 유사하게 적용된다. 빈집 정비는 단순 물리적 개선을 넘어, 계획 단계부터 공공성 확보와 주민 협력을 전제로 지역 실정에 적합한 절차 운영(예: 주민공모형, 민간위탁형 등)이 필요하다.

2) 빈집 정비사업의 추진 체계

빈집 정비사업은 다수의 이해관계자와 다양한 단계의 행정 주체가 관여하는 복합 정책으로, 명확한 역할 분담과 체계 구축이 필수적이다. 추진 체계는 크게 중앙정부, 지방자치단체, 민간 부문의 삼자 협력 구조로, 각 주체는 정책 기획, 현장 집행, 자원 활용의 축을 담당한다.

① 중앙정부 : 제도 기반 및 통합적 조정 역할

- 관련 법제도 정비 및 정책 방향 제시, 재정 지원 및 사업 가이드라인 마련
- 빈집 정보 통합 플랫폼 운영, 모니터링 및 평가체계 구축

② 지방자치단체 : 현장 집행 및 주민 연계 주체

- 실태조사 및 빈집 정비계획 수립, 정비사업 실행 및 사후 관리
- 빈집 활용 프로그램 기획·운영 : 귀촌 지원용 주택, 창업 공간, 공동체 거점 등 개발
- 지역 정보시스템 연계·운영 : 중앙 플랫폼과 연계된 지역 빈집 정보 시스템 구축

③ 민간 부문 : 자발적 참여 및 사업 다양화 주체

- 빈집 소유자 : 자발적 정비, 매각·임대 의사 등록, 플랫폼 활용 민간 거래 참여
- 시민단체·마을기업 등 복합커뮤니티 공간 운영, 공유경제 기반 모델 추진
- 민간 기업 및 스타트업 : 리모델링·임대·복합개발 등 창의적 활용 사업 기획 및 실행
- 전문가 그룹(건축가, 도시계획가, 연구자 등) : 정비계획 수립, 사업 타당성 분석, 설계 및 컨설팅 등 기술 지원 제공

이처럼 빈집 정비사업은 단일 주체가 주도하는 방식이 아니라 공공-민간-지역이 공동 대응하는 다자 협력형 거버넌스 체계 구축이 핵심이며, 지역 맞춤형 정보 연계 및 인센티브 체계가 중요하다.[22)]

22) 대통령직속 저출산고령사회위원회, 「빈집 및 슬럼화 방지 종합대책」, 2023

Ⅳ. 국내·외 빈집 활용 성공 사례

1. 목포시 추진 정책

1) 목포시 빈집 현황 및 분포

목포시는 2022년 기준 약 2,557호의 빈집이 존재하며, 전남 내에서도 목포시는 6번째로 빈집 비율이 높은 도시로, 도시 쇠퇴 문제가 두드러지고 있다.

주로 만호동(23.1%), 유달동(17.5%), 죽교동(13.8%) 등 원도심 지역에 집중 분포되어 있으며, 빈집의 78%가 30년 이상된 노후주택으로, 구조 안전성 및 위생 문제를 동반하고 있다. 목포시 도시재생전략계획(2023)에 따르면, 빈집 중 절반 이상이 철거 우선대상으로 분류되었다.

2) 목포시의 빈집 발생 원인 분석

① 인구 감소 및 고령화 : 1995년 약 27만 명에서 2023년 기준 약 21만 명으로 22% 감소, 65세 이상 고령자 비율은 26.8%

② 신도심 개발 : 하당, 옥암, 용해권역 중심의 신도시 개발로 원도심 공동화가 심화

③ 상속 지연 및 재산권 분쟁 : 소유자 미확정 빈집이 전체의 약 32%를 차지

3) 목포시 빈집 정비 및 활용 정책

①『목포시 빈집 정비계획』수립(2021) : 정비/활용/철거 대상을 유형별로 구분하고 원도심 빈집 밀집지(유달동, 만호동, 죽교동 등) 중심 정비를 진행[23)]

② 도시재생뉴딜사업(만호,유달동) : 빈집 63동 정비, 그중 28동은 문화 및 커뮤니티 공간으로 전환

③ 2022년 생활 SOC(Social Overhead Capital) 복합화 사업
: 죽교동 일대 빈집 7채 리모델링, 청년작가 창작공간 및 공유주방 조성

④ 연계정책 : **도시재생뉴딜사업**, **근대역사문화공간 재생사업** 등과 통합 추진
- 주민참여형 정비사업 및 문화공간 조성 병행

23) 목포시, 「2021 목포시 빈집정비계획」, 목포시 도시재생과, 2021

4) 활용 우수사례

<표 Ⅳ-1> 목포시 정책 활용 우수사례(요약)

- **괜찮아마을** : 유휴빈집 리모델링 → 청년 커뮤니티 공간 및 게스트하우스 운영
- **빈집갤러리** : 폐가 리모델링 → 예술전시·관광 콘텐츠 공간으로 전환
- **해관1897**: 역사적 공간 리모델링 → 관광 안내소·전시관으로 복합 활용
- **목포 대중음악 전당**: 항구 빈집 밀집지 철거 후 음악문화공간 조성

① 괜찮아마을 프로젝트(청년기업'공장공장' 주도)

2018년부터 목포 원도심의 40년 된 여관과 주변 빈집을 리모델링하여 숙소, 공유 오피스, 커뮤니티 공간 등으로 활용하는 프로젝트이다 청년들이 6주간 머물며 자기 계발과 커뮤니티 활동에 참여했고, 일부 청년은 지역에 정착하여 식당 창업(7개소) 등 새로운 삶을 시작하였으며, 2023년까지 5,800여명의 생활인구 유입과 약 13억 원의 경제적 가치 창출에 기여했다.[24)]

② 빈집 갤러리 및 청년 창업 공간 조성

목포시는 빈집을 리모델링하여 갤러리, 창업 공간 등으로 활용하는 '빈집 활용 도시재생 프로젝트'를 추진하여 역사와 문화를 보존하면서 새로운 활력을 불어넣는 데 기여했다.

주요성과는 '어르신 한울타리 행복주택'과 '빈집 갤러리' 등을 조성했다.

<표 Ⅳ-2> 빈집 갤러리 활용 사례

◆ 빈집 갤러리 1호점(사슴슈퍼마켓)
- 근대역사관 2관 인근 슈퍼마켓으로 사용되던 빈집을 리모델링하여 갤러리로 전환
- 운영 주체 : 목포시 도시재생지원센터 및 지역 예술가들의 협업
- 활용 : 지역 작가들 전시 공간, 문화 행사 및 워크숍 개최, 문화 체험 공간

③ 목포 대중음악의 전당(구 호남은행 목포지점 활용)

근대 건축물인 구 호남은행 건물을 리모델링하여 목포의 근대 음악 문화를 체험할 수 있는 복합문화공간인 대중음악의 전당으로 개관(2022년 9월) 하였다.

1층은 호남은행의 역사와 근대역사문화공간을 홍보하는 방문객 안내 플랫폼으로 운영하고, 2층은 목포에서 발전한 한국 대중음악의 흐름과 이난영 등 대중음악 가수의 기획전시관으로 꾸몄으며, 별관은 근대음악 다방, 근대의상 체험, 작곡 체험, 인생4컷 사진관 등 체험형 전시 공간으로 구성되어 새로운 관광자원으로 활용되고 있다.

---

24) 공장공장, 「괜찮아마을 프로젝트 성과 보고서」, 2023

④ 목포 마술카페(빈집 리모델링 사례)

오래된 빈집을 리모델링하여 마술 공연과 카페를 결합한 창의적인 문화공간으로 조성, 마술 공연, 체험 프로그램, 전시 등을 통해 관광객에게 색다른 경험 제공

⑤ 목포근대역사관 1관(구 일본 영사관 활용)

1900년에 건립된 구 일본 영사관 건물을 리모델링하여 2014년 목포근대역사관 1관으로 개관, 목포의 근대 역사와 문화를 전시하고 교육하는 공간으로 활용

⑥ 미식문화갤러리 해관1897(구 목포세관창고 활용)

옛 목포세관창고를 '미식문화갤러리 해관1897'이라는 복합문화공간으로 조성해 역사적 정체성을 살리면서 새로운 문화적 가치를 창출하고 관광객 유치에도 기여

⑦ 시네마라운지 MM

식당과 호프집이었던 공간을 임대하여 2018년 3월 개관한 전남 최초의 독립영화관인 시네마라운지 MM 공간 조성으로 문화적 인프라가 부족한 지역에 새로운 활력 제공

5) 정책 특징

문화예술과 연계한 관광·창업형 모델 강조하고 있으며, 주민협의체 및 청년단체와 민간 협력형 리모델링을 확대하고 있다.

6) 목포시 정책의 한계와 개선 과제

① 예산·인력의 제약 : 빈집 수요 대비 정비 예산 부족, 지자체 전문 인력 부족
② 데이터 정확성 미흡 : 실태조사와 실제 현황 간 차이 존재
(예: 목원동, 공식 빈집 500호 → 실측 결과 889호)[25]
③ 민간 투자 유인 부족 : 임대수익, 관리비 문제 등으로 민간의 참여 저조
④ 청년창업 지속성 한계 : 사업 초기 지원 후 운영 지속성 미확보, 일부 창업은 공간만 남고 실질 운영 중단
⑤ 소유권 정리 지연: 상속 미이행, 공유지분 등으로 인해 정비 지연 발생
⑥ 지역 간 형평성 문제: 원도심 집중 투자로 신도심 상대적 소외 우려

25) 남도일보, 「목포시 빈집 현황 실태조사, 실제보다 축소 집계 논란」, 2023.6.5

→ 향후에는 ‘빈집 운영 관리’ 단계까지 고려한 법제도 개선과 주민 자생조직, 공공-민간 간 협력 모델이 강화되어야 지속가능한 정비·활용이 가능할 것으로 보인다.

2. 국내 지방자치단체 빈집 활용 우수사례

1) 춘천시 '살롱' 프로젝트 및 마을 창작 공작소

☞ 주민참여형 문화·예술 거점 조성

춘천시는 원도심 공동화가 심각했던 후평동과 교동 지역에 방치된 빈집을 활용해 주민 커뮤니티 중심의 문화거점으로 탈바꿈시켰다.[26] ‘살롱 프로젝트’는 북카페·소공연장 등으로 재구성된 커뮤니티 공간으로 주민 간 교류를 촉진했고, ‘마을 창작 공작소’는 공예 창작과 생활예술을 위한 복합공간으로 조성되었다. 주민 참여 기반의 도시재생 사례로 도시의 문화적 활력을 되살렸으며, 자발적 운영조직이 꾸려져 지속가능성이 확보되었다.

2) 남해군 청년센터 ‘바라’ 및 청년학교 ‘다랑’

☞ 청년 정착형 문화·교육 플랫폼 구축

전통 한옥과 폐공장을 리모델링한 ‘바라’와 ‘다랑’은 청년 유입과 지역 정착을 위한 청년 거점 공간으로 조성되었다.[27] 청년센터 ‘바라’는 독서실, 공동작업실, 소모임 공간 등을 갖춘 문화·창업 지원공간이며, ‘다랑’은 요리·목공·디자인 등 교육 프로그램과 숙박시설을 함께 운영하는 ‘로컬워크&스테이’ 모델이다. 청년 주거·교육·창업이 융합된 복합 모델로, 농촌 지역의 지속가능한 정주 기반을 구축했다.

3) 부산시 ‘마을 속 작은 공원’ 및 ‘봉산마을 프로젝트’

☞ 빈집 철거 후 주민친화 공간 조성

부산시는 슬럼화된 주거지를 대상으로 빈집을 철거하고 주민편의시설로 전환하였다.[28] 사하구 괴정동에서는 철거 후 자투리 공간에 마을쉼터를 조성했고, 영도구 봉산마을에서는 빈집 철거지에 텃밭과 휴게공간이 조성되었다. 주민협의체가 사후관리를 담당하고 있으며, 자발적 유지관리 체계를 구축한 점에서 의의가 있다.

---

26) 춘천시 도시재생지원센터, 「살롱 프로젝트 보도자료」, 2021
27) 남해군청, 「남해 청년센터 바라 및 다랑학교 조성 보고서」, 2022
28) 부산시 사하구청, 「마을 속 작은 공원 조성 계획서」, 2021

4) 해남군 '농촌 빈집 재생 프로젝트'

☞ 민관협력형 농촌 재생모델

해남군 '농촌 빈집 재생 프로젝트'전남 해남군은 귀농귀촌인의 임시 주거공간 확보를 목표로 민간 리모델링 기업, 사회적기업과 협업하여 빈집을 리모델링했다.[29] 대상은 1~2인 가구 규모의 노후 주택이며, 농업 창업 또는 지역 일자리와 연계된 활용이 가능하도록 운영되었다. 주민과 귀촌인의 공동작업, 자재비 일부 지원 등 민관협력 방식으로 운영되며, 실거주로 이어지는 사례가 다수 발생하였다.

5) 진천군 '진천형 해비타트 프로젝트'

☞ 사회복지 연계형 빈집 활용

충북 진천군은 저소득층, 고령자 등 주거 취약계층을 위한 공공임대형 빈집 활용 모델을 추진했다[30]. 방치된 빈집을 리모델링해 임대주택으로 전환하고, 시공에는 지역 봉사단체와 사회적기업이 참여했다. 또한 입주민의 수요에 따라 내부 구조를 맞춤형으로 구성하며, 'DIY(Do-It-Yourself) 주택수리 프로그램'을 통해 주민 스스로 공간을 개선할 수 있도록 했다.

3. 국외 빈집 정비 정책 및 활용 사례

1) 일본

(1) 국가 주도 빈집 관리 법제 및 지방 연계 시스템

① '빈집대책특별조치법' 제정(2014년)

일본은 2000년대 중반 이후 지방도시의 빈집 문제가 심각해지면서, 단순한 주택문제를 넘어 도시 안전, 위생, 방재, 경제 활성화 등 다양한 분야에 정책 대응이 필요해졌다.

이에 따라 2014년 일본 정부는「빈집대책특별조치법(空き家對策特別措置法)」을 제정하여 국가-지자체-민간이 협력하는 종합적 대응체계를 구축하였다.「빈집대책특별조치법」은 방치 주택에 대해 세금 감면 해지 및 철거명령 가능 등 지자체 권한을 확대했고, 실제로 전국 90% 이상 지자체가 조례를 제정하였다.[31]

---

29) 해남군청, 「농촌빈집 재생 추진 현황 보고서」, 2022
30) 진천군청, 「진천형 해비타트 빈집 리모델링 사업 백서」, 2021
31) 일본 국토교통성, 『空き家対策特別措置法 解説』, 2015

<표 Ⅳ-3>「빈집대책특별조치법」개요

항 목	내 용
시 행 일	2015년 5월 26일 (2014년 법 제정 후 1년 유예기간)
관리대상	임대용, 매각용, 세컨드하우스(별장), 방치주택 등 모든 '빈집' 포함
핵심 목표	관리 불량 빈집의 제거 및 활용 촉진, 도시 환경 개선, 지역 경제 재생

- 방치 빈집 구분, 특정빈집 지정, 철거 명령 등 지자체 권한 강화
- 고정자산세 감면 해제 및 최대 6배 세율 인상으로 자발적 정비 유도

② 중앙-지방 협력체계

- 중앙 : 가이드라인 제공, 재정보조(50~75%), 인력 파견
- 지방 : 실태조사, 특정빈집 지정, 조례 제정 및 철거·활용

▸ **성과** : 전국 90% 지자체 조례 제정, 빈집 정비율 증가, 데이터 기반 활용 활성화

▸ **시사점** : 빈집 실태조사 의무화, 세제개편, 정보공시 플랫폼 등 한국형 제도 구축 필요

(2) 지방자치단체 중심의 창의적 빈집 활용 전략

일본은 지방 소멸 위기에 대응하여, 빈집을 단순히 철거하거나 정비하는 것을 넘어서 주거, 창업, 관광, 복지 등 다양한 목적의 창의적 공간으로 활용하는 전략을 전개하고 있다. 특히 지자체 주도로 추진되는 '아키야뱅크(空き家バンク)'는 공공정보플랫폼으로 빈집 소유자와 수요자를 연결하고, 리모델링 컨설팅과 입주 체험 기회를 제공한다.[32)]

① '아키야뱅크' 운영

- 빈집 정보 등록·검색, 수요자-공급자 매칭, 리모델링 지원, 법률 상담 제공
- 입주 체험주택, 리모델링 컨설팅, 세제 혜택 등 연계

② 활용 유형별 전략

- 관광형(가나자와) : 전통 게스트하우스
- 창업형(히가시쿠루메시) : 카페·공방 창업 공간
- 복지형(고치현) : 노인돌봄·복지공간
- 예술형(사가현) : 예술가 공방·문화행사 거점

▸ **성과** : 지자체 조례 확산, 지역경제 활성화, 외지인 유입 효과

▸ **시사점** : 한국도 빈집 활용 목적 다변화 및 정보 기반 매칭 시스템 필요

32) 일본 총무성, 『アキヤバンク 運用マニュアル』, 2018.

(3) '마이홈 빌려주기' 제도

'마이홈 빌려주기 제도(マイホーム借り上げ制度)'는 일본 국토교통성이 추진하는 고령자·상속인 보유의 미활용 주택을 임대시장에 공급하기 위한 정책이다. 이 제도는 자가주택을 보유한 고령자나, 상속 등을 통해 소유하게 된 장기간 공실 상태의 노후주택을 공적 기관을 통해 임대주택으로 전환하여 주거공급의 다양화와 지역공동체 활성화를 도모한다.

① 제도 개요

- 고령자·상속인 소유 빈집을 공공이 임대주택으로 전환
- 공공이 임대·관리 전담, 리스크 부담

② 주요 지원

- 리모델링 비용 보조(최대 1/2), 세제 혜택, 정보공시 플랫폼 운영

③ 운영 사례

- 도쿄 지요다구 : 단신 고령자 위한 소형 공공임대
- 교탄고시 : 귀촌 청년용 셰어하우스 전환

▸**성과** : 고령자·청년 주거복지, 빈집 임대 시장화 성공

▸**시사점** : 한국도 고령자·청년 주거정책 연계형 빈집 활용 정책 도입 필요

(4) 히로시마현 오노미치시 '민간주도 빈집재생 프로젝트'

히로시마현 오노미치시(尾道市)는 산과 바다를 끼고 있는 전통적인 항구도시로, 급격한 인구 감소와 고령화, 주거지 이탈로 구도심 지역 다수의 빈집이 방치되어 있었다.

이를 해결하기 위해 NPO(Non-Profit Organization) 단체 '아키야 재생 프로젝트'(空き家再生プロジェクト)와 건축 전문가 그룹이 중심이 되어 2007년부터 민간주도 빈집 재생사업을 전개하였다.

민간 NPO(Non-Profit Organization) 가 주도한 오노미치시 프로젝트는 게스트하우스, 예술공방 등으로 빈집을 리모델링하며 관광 및 청년 이주 성과를 냈다.[33]

① 민간 NPO·전문가·지자체 협력 구조

- 게스트하우스, 공방, 카페, 복합문화공간 등 자발적 리모델링 추진

② 대표 사례

- '아카네야' 게스트하우스, '리틀 바그다드 카페', 'ONOMICHI U2' 복합공간

▸**성과** : 관광객 증가, 도시 이미지 개선, 청년 이주·창업 촉진

▸**시사점** : 민간 창의성+지자체 협력모델로 한국 원도심 재생에 응용 가능

33) オノミチ空き家再生プロジェクト, 『地域資源再活用事例集』, 2020

2) 영국

(1) '빈집 프리미엄세' 및 '빈집 점유명령권(EDMO)' 제도

영국은 2004년「주택법(Housing Act)」개정을 통해 장기 방치된 빈집에 대한 강력한 공공개입 제도를 마련하였다. 특히 공공이 빈집을 직접 관리하거나 민간 활용을 유도하는 법제 기반이 체계적으로 구축되어 있다.

① 제도 개요

- 지방정부가 장기 공실을 강제로 점유·관리하는 제도인 '빈집 점유명령권 EDMO (Empty Dwelling Management Order)' 을 통해 6개월 이상 방치된 빈집에는 공공이 강제로 점유해 임대 운영이 가능하며, '빈집 프리미엄세' 제도를 도입해 2년 이상 공실에는 세금이 최대 4배까지 부과된다.[34]

② 주요 지원

- 빈집 보유자에 대한 리모델링 지원 보조금 제공
- 사회적기업이 리노베이션할 경우 장기 운영 위탁 및 저리 금융 연계

③ 운영 사례

- 리버풀시, 맨체스터시 등 대도시권의 장기 방치주택 정비를 위해 지방정부가 장기 공실을 강제로 점유·관리하는 제도인 '빈집 점유명령권 EDMO(Empty Dwelling Management Order)' 활용 사례 다수
- 리즈시의 사회적 주택기업 'Giroscope'는 빈집을 매입해 청년·이민자에게 장기 임대로 제공하고, 리모델링에는 저리 융자와 공공 보조금이 제공된다.[35]

▸**성과** : 지방정부 주도의 빈집 공급시장 확대, 장기 공실률 17% 감소, 슬럼화 예방, 청년 주거 안정성 제고

▸**시사점** : 강제 점유·과세 등 행정권한과 복지 연계를 병행한 제도가 빈집 정비에 실효성 있음

(2) 빈집 재정지원 프로그램 운영

영국은 장기 공실 주택문제를 해결하기 위한 재정 중심의 빈집 정비 지원 체계를 다층적으로 운영하고 있다. 영국 정부는 중앙정부 차원의 공공기금 마련뿐만 아니라 지방정부, 민간단체, 커뮤니티 기반 조직이 직접 사업을 수행할 수 있도록 다양한 재정 프로그램을 마련해 왔다.

---

34) UK Department for Levelling Up, Housing and Communities, 『Empty Homes Guidance』, 2023
35) Giroscope Official Website, 『Social Housing Projects』, 2022

단순한 주택 수리비 지원을 넘어, 지역 단위 도시재생, 사회주택 확충, 복지 정책과 연계까지 폭넓은 정책 목표를 담아, 공공과 민간의 협력을 유도하는 구조로 설계되어 있다.

① 주요 기금

• 커뮤니티 보조금, 밀집지역 재생, HCA(Homes and Communities Agency) 펀딩 등

② 특징

• 민간 커뮤니티, 사회적기업 중심의 직접 사업 수행
• '적정주택 기준' 연계로 질적 리모델링 보장
▸ **성과** : 사회주택 확대, 민간 주도 도시재생, 품질 확보
▸ **시사점** : 국내도 복지·주거·재생 연계된 통합 재정 지원 모델 도입 필요

3) 이탈리아의 빈집 정비 정책 및 활용 사례

(1) '1유로 빈집(1 Euro Houses)' 매각과 관광자산화

이탈리아는 지역 쇠퇴와 인구 감소가 심각한 농산어촌을 중심으로, 조건부 매각 방식으로 상징적 가격인 '1유로'에 빈집을 판매하고, 3년 내 리모델링 및 거주·상업 활용을 의무화하였다. 이로써 관광객 유입과 인구 회복 효과를 달성하였다.[36]

① 제도 개요

• 지방정부가 매물 공개 및 조건 지정 → 민간은 1유로로 구매하되 3년 내 개보수 및 거주 또는 상업 공간 활용 의무
• 리모델링 계획서 사전 제출 및 보증금 예치 제도 운영

② 주요 지원

• 지방정부가 행정절차 간소화 및 공공 기반 시설(상하수도, 전기) 연결 보조
• 일부 지역은 리모델링 비용에 대해 세제 감면 또는 무이자 융자 제공

③ 운영 사례

• 시칠리아 간지 시칠리아노, 살레미, 모페라타 등 40여 개 마을에서 시행
• 관광형 게스트 하우스, 예술가 창작공간, 이주자 가족 정착 주택 등으로 활용

▸ **성과** : 외국인 이주 유입, 관광객 증가, 유휴 건축물의 활용 가치 극대화

36) Comune di Salemi, 『Case a 1 Euro Project Summary』, 2021

▸ **시사점** : 저가 매각 유도+거주·정착 조건 결합 모델은 한국 농촌·읍면지역 \ 재생에 시사점 큼

4) 프랑스의 빈집 정비 정책 및 활용 사례

(1) '빈집 공공개입 강화 및 사회적 리모델링' 모델

프랑스는 공공주택 확대와 도시 슬럼화 방지를 위해 노후 건물 매입 후 공공임대 전환 정책을 통해 청년·이민자용 사회주택 공급을 확대하고 있으며, 리모델링에는 NGO(Non-Governmental Organization) 기술지원단이 투입된다.[37]

① 제도 개요

- 국가 및 지방정부가 빈집을 인수하거나 리모델링 보조를 통해 공공임대 주택 공급
- '빈집 활용 의무화 법안' 추진 : 도심 내 공실이 장기화될 경우 강제 공익 활용 가능

② 주요 지원

- 사회주택기업 HLM(Habitation à Loyer Modéré)에 리모델링 보조금 지급 및 장기 위탁 운영
- 청년, 신혼부부, 이민자 등에 우선 배정

③ 운영 사례

- 파리시, 릴시 등 대도시권의 노후건물 리모델링 후 공유형 임대주택 공급
- 'Les Compagnons Bâtisseurs'와 같은 NGO(Non-Governmental Organization)의 기술 인력 지원으로 저소득층 DIY(Do-It-Yourself) 리모델링 지원

▸ **성과** : 사회통합형 주거 공간 확대, 도시 내 균형발전 달성
▸ **시사점** : 한국의 공공임대 정책과 빈집 재생 정책의 결합 가능성 모색

5) 미국의 빈집 정비 정책 및 활용 사례

(1) '빈집 프리미엄세' 및 '빈집 점유명령권(EDMO)' 제도

37) ANRU(Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), France, 『Habitat et mixité sociale』, 2020

디트로이트시는 도시 쇠퇴 이후 발생한 대규모 빈집 문제 해결을 위해 ‘랜드뱅크(Detroit Land Bank Authority)’ 공공 경매 시스템을 통해 방치 주택을 낙찰자에게 매각하고, 리모델링 후 활용을 의무화하고 있다. 리모델링 조건을 만족하면 세금 감면이 적용되며, 주민 교육 프로그램도 병행 운영된다.[38]

① 제도 개요

- ‘디트로이트 랜드 뱅크(Detroit Land Bank Authority)’에서 방치 주택을 공개 경매 플랫폼에 등록
- 낙찰자는 일정 기간 내 리모델링 후 거주 또는 임대 의무

② 주요 지원

- 낙찰가 하향 조정 및 리모델링 조건 만족 시 세금 감면
- 주민 대상 주택 개보수 기술교육 프로그램 운영

③ 운영 사례

- 2014년 이후 수천 채의 빈집이 재활용되어 저소득층 거주공간 또는 청년 창업 공간으로 전환됨

▸ **성과** : 도시 쇠퇴 구역 회복, 지역 기반의 주거자산 활성화

▸ **시사점** : 플랫폼 기반 매각+정착 조건 결합 모델은 국내 도시 쇠퇴지에 적합

4. 국내 · 외 정책 분석 요약

1) 국내 지방정부 우수사례

① 춘천시 : 주민 참여형 문화공간 조성(북카페, 공작소 등)
② 남해군 : 청년 창업·정착형 공간 재생
③ 부산시 : 철거 후 주민 쉼터 조성, 커뮤니티 텃밭 운영
④ 해남군 : 귀농 귀촌 임시거주 및 민관협력 재생
⑤ 진천군 : 빈집을 공공임대로 전환하여 주거복지 실현

38) Detroit Land Bank Authority, 『Auction Program Overview』, 2022

2) 해외 사례 요약 및 비교 시사점

① 일본 : '빈집대책특별조치법' 제정, '아키야 뱅크' 운영, NPO 중심 리모델링 성공 사례 다수. 지방자치단체가 빈집 정보 공개 및 활용 촉진

② 영국 : '빈집 프리미엄세' 도입, 6개월 이상 비어 있는 집은 세금 추가 부과 '빈집 점유명령권 EDMO((Empty Dwelling Management Order)')'을 통해 공공이 직접 관리 가능, 사회적기업에 수리비 지원

③ 이탈리아 : '1유로 빈집' 프로젝트 운영. 저가 매각 조건으로 리모델링 및 거주·창업 조건 부여. 관광과 연계한 지역 활성화 실현

④ 프랑스 : 공공주도 리모델링을 통해 사회통합형 주거복지 모델을 확립, 특히 저소득층 및 이주민 중심의 주거 접근성 개선

⑤ 미국 : 디지털 플랫폼 기반의 자산 매각 + 기술교육 등 주민 참여형 재생 모델을 통해 쇠퇴 도시 회복에 성공

▸**시사점** : 각국은 빈집 정보 공개 강화, 민간 활용 촉진, 재정·세제 인센티브 도입, 커뮤니티 참여 확대 등을 병행. 국내 정책도 중앙 가이드라인과 지자체 실행 권한의 병행이 중요

<표 Ⅳ-4> 빈집 정비 주요정책 비교

국가	주요정책	활용방향	시사점
한국	도시재생+복지 연계	창업, 복지, 커뮤니티	주민참여 기반 필요
일본	법제도+지자체 자율	창작, 관광, 임대	플랫폼 기반 운영 강화
영국	세제+강제수단 병행	사회주택, 공공임대	공익성과 효율 균형
이탈리아	민간 유도형 매각	관광, 문화재생	규제 완화 + 책임 부여
프랑스	공공개입 강화 + 사회적 리모델링 지원	공유형 임대주택, 청년·이주자 주거	공공임대정책과 도시재생 통합 추진, 사회적 주체 참여 강화
미국	랜드뱅크 제도 + 공개 경매 플랫폼 운영	저소득층 주택, 청년 창업 공간	온라인 경매 + 리모델링 조건 부여, 기술교육 등 주민역량 강화

Ⅴ. 빈집 정비 및 활성화를 위한 정책 방안

1. 법제도 개선방안

1) 빈집 관련 법령 체계 정비

현재 우리나라의 빈집 관련 법령은「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(2018), 「도시 및 주거환경정비법」, 「농어촌정비법」 등 다양한 개별 법률에 흩어져 있어 제도 간 중복과 비효율이 발생하고 있다. 이로 인해 중앙정부의 정책 추진과 지방정부의 현장 집행 간 괴리가 커지고, 빈집의 실태조사, 정비·활용, 관리까지 연계된 통합적 대응이 어려운 실정이다.[39)]

이에 따라, 빈집 관련 법제의 통합 정비 및 분화가 동시에 요구된다. 2025년 정부가 발표한 '범정부 빈집관리 종합대책'에서는 농촌과 도시의 정비 여건이 상이함을 반영해「농어촌빈집정비특별법」,「빈건축물정비특별법」제정을 추진 중이다.[40)]

이는 농촌 지역의 고령화·공가화 문제와 도시 내 노후주택·미사용 건축물 문제를 별도 트랙으로 관리하기 위한 시도이며, 분화된 법률로의 이행은 일본 사례와 유사한 접근으로 볼 수 있다.

[해외 사례 비교]

- 일본은 2015년 「아키야 등 대책에 관한 특별조치법」을 제정하여, 위험도가 높은 빈집을 '특정 빈집 등'으로 지정해 강제 철거 및 세제 강화가 가능하도록 했다. 지방자치단체에 조사·지도 권한을 부여해 실행력을 확보하고, 아키야 뱅크(빈집 등록제)를 통해 활용 가능 빈집의 정보를 민간에 공개하고 있다.[41)42)]
- 영국은 장기간 방치된 빈집에 대해 '빈집 활용 조례' 및 '빈집 강제매입 제도'를 통해 공공 주도의 매입·임대 활용이 가능하도록 하며, 빈집 보유자에게는 일정 기간 이후 '빈집세'를 부과하여 자발적 활용을 유도하고 있다. 이러한 정책은 빈집의 방치 기간에 따른 단계별 행정 조치 체계를 갖추고 있다는 점에서 선진적이다.[43)44)]

---

39) 국토교통부. (2025). 『범정부 빈집관리 종합대책』. 정책자료집
40) 국토교통부. (2025). 『범정부 빈집관리 종합대책』. 정책자료집
41) 일본 국토교통성. (2015). 『空き家等対策の推進に関する特別措置法』.
42) 아키야 뱅크 공식 홈페이지. https://www.akiya-bank.com
43) UK Government. (2022). "Empty Homes Management Orders (EDMO) Guidance." https://www.gov.uk
44) Shelter England. (2023). "Empty Dwelling Management Orders." https://england.shelter.org.uk

[국내 적용 필요성 및 개선 방향]

우리나라도 이와 유사한 방식의 제도 개선이 요구된다.

첫째, 빈집에 대한 정의와 분류체계의 재정비가 필수적이다. 현행법은 빈집을 "1년 이상 사용하지 않은 주택"으로 단편적으로 규정하나, 일본처럼 위험도·위치·소유 상태에 따라 일반 빈집과 특정위험 빈집으로 분류하고, 단계별 조치를 병행할 필요가 있다.[45]

둘째, 빈집 발생 예방부터 사후 활용까지를 아우르는 전주기적 법제 구축이 필요하다. 실태조사, 공공 등록, 활용계획 수립, 정비 및 철거까지 일관된 프로세스를 법적으로 규정하고, 지자체에 행정 명령권, 자료 열람권, 과태료 부과권 등을 보장해야 한다.

셋째, 빈집 종합정보 플랫폼 구축의 법적 근거도 마련되어야 한다. 이는 영국과 일본의 '빈집 공시제도'와 유사한 개념으로, 민간 활용 접근성 제고와 공공개입 기반을 강화해야 한다.[46][47][48]

2. 정책 방안

1) 빈집 데이터베이스 고도화 및 유형화 관리 체계 구축

빈집 정책의 효과적 수립과 실행을 위해 가장 먼저 요구되는 것은 정확하고 일관된 실태 파악이다.

현재 우리나라는「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정 이후 지방자치단체별로 실태조사를 실시하고 있으나, 조사 주체·기준·범위가 지역마다 상이하여 전국적 현황을 통합적으로 파악하는 데 한계가 존재한다.[49]

일부 지자체는 단순 미거주 여부만 확인하고 있어, 실질적으로 정비가 필요한 빈집의 물리적 상태, 위험도, 활용 가능성 등은 평가되지 않는 경우가 많다.

또한, 실태조사 결과가 단순 통계로만 축적될 뿐, 빈집 개별 정보를 공공·민간이 함께 활용할 수 있는 통합 플랫폼이 부재하여 정책 연계와 민간 참여가 지체되고 있다. 이를 보완하기 위해서는 표준화된 실태조사 지침 마련, 전국 단위 통합조사 실시, 데이터베이스 구축과 활용 시스템 연계가 필수적이다.[50][51]

---

45) 일본 국토교통성. (2015). 『空き家等対策の推進に関する特別措置法』.
46) 농림축산식품부. (2025). 『빈집애(愛) 플랫폼 운영계획』. 보도자료.
47) 아키야 뱅크 공식 홈페이지. https://www.akiya-bank.com
48) UK Government. (2022). "Empty Homes Management Orders (EDMO) Guidance." https://www.gov.uk
49) 농림축산식품부. (2025). 『빈집애(愛) 플랫폼 운영계획』. 보도자료.
50) 농림축산식품부. (2025). 『빈집애(愛) 플랫폼 운영계획』. 보도자료.
51) 아키야 뱅크 공식 홈페이지. https://www.akiya-bank.com

2025년부터 운영 중인 '빈집애(愛)' 플랫폼은 국내 최초로 중앙정부(농림축산식품부) 주도로 구축된 빈집 정보 통합 시스템으로, 빈집 위치, 특성, 관리 현황 등 기초 정보를 열람할 수 있는 기반을 마련했다.[52] 현재는 정보 제공 기능이 중심이며, 실질적인 활용 연계, 민간 매칭, 지능형 분석 등 고차원 서비스 기능은 아직 초기 단계이다.

빈집 문제는 단순한 사후 정비가 아닌 예방-예측-활용-평가까지 연계되는 통합 관리 체계가 요구되며, 이를 구현하기 위해 '빈집애(愛)' 플랫폼의 기능을 단순 등록·열람 기반에서, 민간참여형·AI 기반 플랫폼으로 고도화할 필요가 있다.[53]

(1) 정책내용

- 실태조사 주기를 기존 5년에서 2년으로 단축하고, 물리적 상태, 소유권, 법적 분쟁 여부, 활용 가능성 등 5단계 등급 체계로 정밀화.
- 빈집의 유형은 (1단계) 붕괴위험, (2단계) 방치 위험, (3단계) 정비대상, (4단계) 리모델링 가능, (5단계) 활용 가능 등으로 구분.
- GIS 기반의 전국 빈집 위치정보 통합지도 구축. 빈집 밀집지역, 관리현황, 지역별 활용계획을 시각화하여 민간·주민·공공기관의 활용성 제고.
- API 기반의 공공·민간 빈집 정보 공유체계 마련. 예: 부동산 중개 플랫폼, 도시재생기업, 건축설계사무소 등과 연계.
- 통계청, 국토부, 지방정부 간 빈집정보 공유 협약 체결. '빈집 통합 데이터 포털' 구축하여 지역별 활용사례, 공간분포도, 입주자 수요 등 실시간 공개

(2) 실행방안

- 국토부 주관의 '빈집 데이터 통합 플랫폼' 구축, 지자체 입력 담당자 지정 및 연 2회 정기 데이터 점검 실시

(3) 추진사례

- 국내 : 경북 문경시 '빈집 지도 서비스'는 지자체 홈페이지에서 민간에 빈집의 위치, 상태, 활용 가능 여부를 표시해 부동산 연계 및 지역 청년 창업 공간 매칭에 활용되고 있다.[54]
- 해외 : 일본 아키야 뱅크(Akiya Bank)는 시군 단위로 빈집정보를 등록· 공개해

52) 농림축산식품부. (2025). 『빈집애(愛) 플랫폼 운영계획』. 보도자료.
53) 아키야 뱅크 공식 홈페이지. https://www.akiya-bank.com
54) 문경시청. (2024). 『문경시 빈집 지도서비스 운영현황』. https://www.gbmg.go.kr

청년·창업자·NPO(Non-Profit Organization) 단체가 접근 가능하도록 하며, 포털사이트와의 연계를 통해 거래 활성화에 기여하고 있다.[55]

2) 공공주도 철거 및 정비 지원 확대

(1) 정책내용

- 고위험 빈집에 대한 '빈집 등급별 관리계획' 수립. 등급 E는 즉시 철거, D는 공공매입 후 재활용 검토.
- 철거비용 국비 60~80% 차등지원. 농촌지역은 최고 90%까지 지원.[56]
- 외관 정비, 방범등, 골목 CCTV 설치 등 소규모 개선도 정비예산 포함.

(2) 실행방안

- 지자체 '빈집정비협의회' 운영, 철거·정비 우선순위 결정. 건축사협동조합과 표준설계 공유.

(3) 추진사례

- 국내 : 진도군 고령가구 밀집지 철거 → 쉼터 조성[57]
- 해외 : 영국 EDMO(Empty Dwelling Management Order)' 제도는 철거 대신 임시 공공점유 후 개보수하여 공공 임대화.[58]

3) 민간 및 주민 참여형 리모델링 활성화

(1) 정책내용

민간기업, 청년창업가, 마을기업, 협동조합 등이 빈집 리모델링에 직접 참여할 수 있도록 다양한 인센티브와 제도적 지원 마련. 주민 협의체 기반의 커뮤니티 주도형 자율재생 모델을 중심으로 운영한다.[59]

(2) 주요구성

- 주민, 사회적 경제 주체 대상 '빈집 리모델링 공모사업' 운영

---

55) 아키야 뱅크 공식 홈페이지. https://www.akiya-bank.com
56) 농림축산식품부. (2024). 『농촌빈집 정비지침 개정안』.
57) 진도군청. (2023). 『2023년 진도군 빈집 철거 및 활용 사례 보고서』.
58) UK Government. (2022). "Empty Homes Management Orders (EDMO) Guidance." https://www.gov.uk
59) 도시재생지원센터협의회. (2023). 『빈집 리모델링 민관협력모델 사례집』.

‣ 리모델링 공간을 복합 커뮤니티 시설(창업공간, 카페, 창작소 등)로 다양화
‣ 커뮤니티 유지·운영은 지역 자치회 혹은 주민협의회에 위임
‣ 도시재생 리빙랩 기반으로 기획-운영까지 공동참여 체계 도입

(3) 실행방안

‣ 국토부-행안부 공동 공모 형태의 '빈집 자율재생 지원사업' 신설
‣ 중간지원조직(도시재생지원센터 등)을 통한 기획자·디자이너 매칭
‣ 유지관리비용 일부는 지역발전기금 또는 청년기금으로 지원

(4) 추진사례

‣ 국내사례 : 강원도 영월군 '문화사랑방' → 주민 주도로 예술공방 운영, 관광자원화 성공[60]

‣ 해외사례 : 일본 오노미치시 빈집재생 프로젝트 → NPO(Non-ProfitOrganization)와 전문가 협업, 관광형 리모델링 지속화[61]

4) 세제 인센티브 및 금융지원 체계 정비

(1) 정책내용

‣ 방치된 빈집에 대한 세금 중과 및 활용 빈집에 대한 감면정책을 병행.
‣ 리모델링 후 공익 활용 시 저금리 융자
‣ 공공기금 연계 지원 등 복합적 금융지원 구조 마련.

(2) 주요 구성

‣ 장기방치 빈집 고정자산세 인상 (최대 2배, '빈집 프리미엄세')
‣ 활용 빈집에 대해 소득세, 양도세, 재산세 등 감면 우대
‣ 공공 목적 활용 시 한국주택금융공사 저금리 융자 도입
‣ 빈집 정비 전용 '지역사회재생기금' 조성[62]

---

60) 영월군청. (2022). 『문화사랑방 주민자율운영 사례자료』.
61) 오노미치시청. (2021). 『빈집재생 프로젝트 추진 개요』. 관광산업과 자료.
62) 한국주택금융공사. (2024). 『공공주택 리모델링 지원 융자지침』.

(3) 실행방안

- 지방세특례제한법 개정 추진, 시·군 조례로 세금 감면 요건 명시
- 금융기관과 협약 통한 전용 융자상품 출시
- 정비 또는 기부 시 국공유지 활용 우선권 부여

(4) 추진사례

- 국내 : 충북 옥천군, 빈집 기부 시 정비비 및 세금 전액 감면 정책 도입[63]
- 해외 : 영국의 프리미엄세 및 지방정부 융자 보조금 → 민간 투자 유도[64] 성공 사례

5) 빈집 활용 연계형 복합 정책 설계

(1) 정책내용

- 청년 주거, 고령자 복지, 관광자원, 지역경제 활성화 등 다양한 정책과의 연계를 통해 빈집을 단일주거에서 복합 플랫폼으로 활용.

(2) 주요 구성

- 청년 : 청년 창업주택, 창작공간, 공유하우스
- 고령자 : 공동생활가정, 실버돌봄 하우스
- 관광·문화 : 게스트하우스, 전통문화 체험공간
- 에너지자립형 스마트홈 실증모델 구축

(3) 실행방안

- 부처 공동 협업을 통한 '빈집 연계형 통합지원 패키지' 도입
- 지역문화자원·관광축제 등과 연계해 콘텐츠 개발
- 리모델링 표준도안 및 디자인 키트 보급

(4) 추진사례

- 국내 : 순천시 빈집 게스트하우스 → 지역관광 연계 연간 5천 명 유입 효과[65]
- 해외 : 이탈리아 '1유로 빈집' → 창업, 거주, 문화공간으로 재탄생해 지역

63) 옥천군청. (2023). 『빈집 기부형 정비사업 운영현황』.
64) UK Government. (2022). "Empty Homes Management Orders (EDMO) Guidance." https://www.gov.uk
65) 순천시청. (2024). 『순천시 빈집 활용 관광사업 사례보고서』.

활성화 견인[66]

6) 지방정부 중심 실행역량 강화

(1) 정책내용

- 지자체가 빈집정책의 실질적 운영주체가 될 수 있도록 권한, 예산, 제도적 장치를 확충하고 거버넌스 기반을 확대한다.[67]

(2) 주요 구성

- '빈집관리 조례' 제정 확대 및 세제·정비 기준 자치 입법화
- 기초지자체 단위 '빈집 활성화 협의체' 구성 의무화
- 도시재생지원센터 등 중간지원조직 역량 강화 및 전담 운영
- 성과 기반 인센티브 제도 신설(예: 우수 지자체 국비 가점)[68]

(3) 실행방안

- 국토부가 광역단위 권역계획 수립, 법령 정비
- 시군구가 조사, 사업기획, 민간 협력 주도
- 주민, 전문가, 공무원, 기업이 함께 참여하는 계획 수립 → 실행 → 평가의 3단계 협치 체계 설계

(4) 추진사례

- 국내 : 서울 성동구 '빈집 추진단' → 민관거버넌스 기반의 정비계획 수립·집행[69]
- 해외 : 영국 지방자치단체, EDMO(Empty Dwelling Management Order) 관련 임의단체 운영 → 지역 중심 빈집 재생 성공 사례

7) 지역 맞춤형 빈집 재생모델 구축

(1) 정책내용

- 도시형 모델 : 청년 창업 및 주거 복합공간으로 리모델링. 소규모 점포+창작

66) ANSA News. (2023). "Italy's One-Euro Homes Revitalize Rural Communities." https://www.ansa.it/en
67) 행정안전부. (2024). 『빈집관리 권한이양 및 거버넌스 가이드라인』.
68) 국토교통부. (2024). 『지방정부 빈집 활성화 실행계획 평가지표』.
69) 성동구청. (2023). 『성동구 빈집 추진단 운영현황 보고서』.

공간+임대주택 결합.

예) 청년예술인 스튜디오, 커뮤니티 카페, 공유오피스 등.

▸농촌형 모델 : 귀촌인을 위한 커뮤니티형 임대주택 조성, 마을 운영협의체가 관리

예) 사회적경제 조직이 운영하는 임대주택 및 공동작업장.

▸관광지형 모델 : 전통시장 연계형 빈집 게스트하우스, 한옥 리모델링 문화체험 공간

예) 한옥체험마을 조성, 지역축제 연계형 숙박 모델 구축.

▸노후주거지형 모델 : 고령자 대상 복지 특화형 리모델링, 방문요양, 공동급식 공간 포함.

예) 실버돌봄하우스, 고령자 커뮤니티센터[70]

(2) 실행방안

▸지역 여건 분석 후 모델 유형별 시범지역 지정, 표준설계도 개발 및 국비 매칭.

(3) 추진사례

▸국내 : 전남 곡성군 귀촌형 마을주택 → 농촌 정착률 향상[71]

▸해외 : 일본 오카야마현 주민 위탁관리 한옥 숙박업 운영 성공[72]

8) 빈집 활용 시민교육 및 주민역량 강화 프로그램 운영

(1) 정책내용

▸빈집 활용 시민교육 및 주민역량 강화 프로그램 운영

▸주민 및 청년 대상 리모델링 체험형 교육과정 운영

예)리모델링 워크숍, 건축학교, 셀프 인테리어 과정 개설[73]

▸'빈집 리노베이션 아이디어 경진대회' 개최: 지역 창의인재 유입

▸지역대학 연계 인턴십 프로그램 및 도시재생 커리큘럼 개발[74]

70) 한국도시재생센터. (2023). 『맞춤형 빈집 재생모델 연구자료집』.
71) 곡성군청. (2023). 『곡성 귀촌형 마을주택 운영사례』.
72) NHK News. (2022). "Okayama's Vacant House Reuse Project Empowers Communities."
73) 도시재생지원센터협의회. (2023). 『빈집 활용 교육 커리큘럼 사례집』.
74) 국토연구원. (2022). 『도시재생 청년 참여 플랫폼 기획안 연구』.

(2) 실행방안

- 도시재생지원센터-대학 협력 플랫폼 구성, 교육비 일부 지원[75]

(3) 추진사례

- 국내 : 전북 전주시 건축학교 → 도시재생 참여자 육성[76]
- 해외 : 프랑스 르아브르 시, 고교생 참여 건축 워크숍 운영 사례[77]

9) 빈집공공임대 및 복지 연계형 빈집 전환 확대

(1) 정책내용

- 빈집을 리모델링하여 단독주택형 공공임대로 공급: 1~2인 저소득층 대상
- '1인 노인가구 복지하우스' 시범사업: 공동생활공간, 건강관리서비스 결합
- 고령자 맞춤형 설계: 무장애 동선, 응급호출시스템 설치[78]

(2) 실행방안

- LH, 지자체, 복지기관 연계 협약. 국고 보조 및 임대수익 환원 모델 구축[79]

(3) 추진사례

- 국내 : 충남 청양군 복지주택 전환형 빈집 프로젝트[80]
- 해외 : 독일 브레멘시 복합형 공공임대주택 모델[81]

10) 지속 가능한 유지관리 체계 정착

(1) 정책내용

- 리모델링 후 지역 커뮤니티 기반의 관리조직 위탁 운영
  예) 마을관리 협동조합, 사회적기업, 청년 운영단체[82]
- '공동체 유지관리 조례' 제정 통한 공공-민간 협업 구조 제도화

---

75) 도시재생특별위원회. (2024). 『도시재생과 대학협력 전략』.
76) 전주시청. (2023). 『건축학교 운영성과 보고서』.
77) France 3 Normandie. (2022). "Le Havre: les lycéens au cœur du chantier participatif."
78) 한국보건사회연구원. (2023). 『고령자 맞춤형 주거지원 방안 연구』.
79) 국토교통부. (2024). 『복지형 빈집 임대사업 실행지침』
80) 청양군청. (2023). 『청양군 빈집 복지주택 전환 사례집』.
81) Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. (2022). "Soziale Wohnprojekte in Bremen."
82) 한국사회적기업진흥원. (2023). 『마을관리협동조합 운영 사례 분석 보고서』.

▸ 지역청년에게 유지관리 인턴·취업 기회 제공[83]

(2) 실행방안

▸ 도시재생뉴딜 및 생활SOC(Social Overhead Capital) 사업과 연계, 운영비 일부 보조[84]

(3) 추진사례

▸ 국내 : 대구 북구 마을관리협동조합 운영 사례[85]

▸ 해외 : 스페인 바르셀로나 공동체관리형 도시재생구역 제도[86]

Ⅵ. 결론 및 정책적 제언

지방도시의 빈집 문제는 주거환경 악화뿐 아니라 도시 쇠퇴와 인구 유출의 근본적인 원인이 되며, 이로 인해 지역의 지속가능성이 크게 저해되고 있다. 따라서 단순한 정비사업을 넘어, 종합적인 도시재생 정책의 한 축으로서 접근이 필요하다.

첫째, 법제도 정비가 시급하다. 현행 『빈집특례법』 외에도 도시와 농촌의 이원적 상황을 반영한 별도 법률 제정이 필요하며, 빈집 소유자의 권리·책임·의무를 명확히 하는 체계 마련이 요구된다.[87]

둘째, 데이터 기반의 정비정책이 중요하다. 실태조사와 등급화, GIS(Geographic Information System) 기반 플랫폼을 활용한 정보공개는 사업의 효율성과 민간참여 확대를 위한 필수 기반이다.[88]

셋째, 중앙과 지방, 민간이 함께하는 협력 거버넌스를 구축해야 한다. 지방정부는 정비계획과 사업 집행을, 중앙정부는 정책 방향과 재정지원을, 민간은 창의적 사업 수행을 맡아야 한다.[89]

넷째, 지역 특성을 반영한 활용모델 개발이 핵심이다. 예술·문화·복지·관광 등 다양한 목적의 빈집 활용이 가능하며, 창업 공간, 고령자 돌봄시설, 체험형 숙박시설 등 융합적 모델이 확대되어야 한다.[90]

---

83) 행정안전부. (2022). 『지역청년 일자리 연계 도시재생 지원방안』.
84) 국토교통부. (2023). 『생활SOC 복합화 가이드라인』.
85) 대구광역시 북구청. (2023). 「북구 마을관리 협동조합 운영현황」.
86) Ajuntament de Barcelona. (2021). "Regeneració urbana amb gestió comunitària: Cas del Raval.“
87) 국토교통부. (2025). 『범정부 빈집관리 종합대책』.
88) 국토연구원. (2023). 『빈집 실태조사 매뉴얼 및 GIS 기반 관리체계 연구』.
89) 도시재생특별위원회. (2024). 『빈집 정책 거버넌스 구축 방안』.
90) 한국지방행정연구원. (2023). 『지방소멸 대응형 빈집활용 모델 연구』

다섯째, 주민참여와 공동체 기반을 강화해야 한다. 커뮤니티 리더와 마을조직이 주체가 되어야 지속 가능성이 확보되며, 소규모 단위부터 시범사업을 통해 점진적으로 확산시킬 필요가 있다.[91]

특히, 목포시는 원도심 유휴 공간을 활용한 도시재생사업을 통해 빈집을 게스트 하우스, 예술창작소 등으로 전환하고 있으며, 만호동·온금동 등에서는 지역 주민과 협업 기반의 자율 재생 방식이 주목받고 있다.[92] 이러한 사례는 지역 맞춤형 모델로서 타 지자체에 적용이 가능한 선도적 전환 사례로 평가된다.

목포시가 앞으로 추진해야 할 빈집 정책은 목포 원도심 근대역사문화공간 도시재생 사업과 연계해 근대역사문화공간 근처 빈집을 우선 정비하여 지역에 청년 인재 및 귀촌 인구 유치 정책을 집중 개발하고 지원하는 방안을 지속적으로 추진해 지역 문화와 관광 활성화를 도모해야 한다고 제안해 본다.

그 이유는 2025년 2월 최근에도 만호동 빈 상가 공간을 활용해 전국에서 모집한 책방지기 128명이 운영하는 공유책방인 “포도책방”이 개관해 매주 활발한 문화활동과 더불어 관광자원으로서 역할을 하면서, 전국에서 온 방문객들로부터 큰 관심을 받고 있으며 이로 인해 목포시의 명성도 높아지고 있기 때문이다.

타 지역 청년들과 예술인 등 귀촌 희망자들이 목포시 근대역사문화공간에 대해 매력을 느끼고 그 지역에 정주하고 새로운 창업 활동을 펼치고 있는 수요 등을 감안 해 관심 지역(구역)의 빈집 정비 계획을 먼저 수립해 정비하고 개발하여 저렴한 임대 정책 등을 펼쳐 빈집 공간을 문화 예술 및 관광자원으로 채워 줄 수 있는 정책 마련이 필요하다고 본다.

종합적으로, 빈집은 지방 쇠퇴의 상징이 아닌, 이처럼 새로운 기회 자원으로 전환할 수 있다. 이를 위해 제도적 기반, 정보 인프라, 민관 협력, 맞춤형 모델, 주민 참여라는 다섯 축이 균형 있게 작동해야 하며, 이 같은 전략을 통해 지방 도시는 보다 지속 가능하고 활력 있는 공간으로 재편될 수 있을 것이다.

---

91) 행정안전부. (2022). 『주민주도형 자율재생사업 사례 분석』.
92) 목포시청. (2024). 『목포시 도시재생 전략계획 및 연차별 시행계획』.

<참고문헌 및 자료>

1. 한글 자료

공장공장(2023) 괜찮아마을 프로젝트 성과 보고서.

국토교통부 외 4개 부처(2025) 범정부 빈집관리 종합계획(2025~2029).

국토교통부(2025) 범정부 빈집관리 종합대책. 정책자료집.

국토교통부(2022) 빈집 및 슬럼화 방지 가이드라인.

국토교통부(2017) 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정 배경 설명자료.

국토연구원(2021) 빈집 발생 원인 및 지역 특성에 따른 관리전략.

남도일보(2023, 6월 5일) 목포시 빈집 현황 실태조사, 실제보다 축소 집계 논란.

남해군청(2022) 남해 청년센터 바라 및 다랑학교 조성 보고서.

농림축산식품부(2025) 빈집애(愛) 플랫폼 운영계획. 보도자료.

농림축산식품부(2024) 농촌빈집 정비 지침 개정안.

대통령직속 저출산고령사회위원회(2023) 빈집 및 슬럼화 방지 종합대책.

목포시(2021) 목포시 빈집 정비계획. 목포시 도시재생과.

문경시청(2024) 문경시 빈집 지도 서비스 운영 현황. Retrieved from https://www.gbmg.go.kr

법제처(2017) 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법. 국가법령정보센터.

부산시 사하구청(2021) 마을 속 작은 공원 조성 계획서.

서울 솔루션(2023) 도시재생 우수사례.

아키야 뱅크 공식 홈페이지(2023) Retrieved from https://www.akiya-bank.com

춘천시 도시재생지원센터(2021) 살롱 프로젝트 보도자료.

진도군청(2023) 2023년 진도군 빈집 철거 및 활용 사례 보고서.

진천군청(2021) 진천형 해비타트 빈집 리모델링 사업 백서.

한국건설산업연구원(2021) 빈집 정비사업 추진체계 연구.

한국건설산업연구원(2020) 빈집 문제의 실태와 정책 과제.

행정안전부(2020) e-지방지표 : 지역별 빈집 비율 통계.

해남군청(2022) 농촌빈집 재생 추진 현황 보고서.

통계청(2021) 2020 인구주택총조사 : 주택의 종류별 빈집 현황. KOSIS 국가통계포털.

2. 영문 자료

ANRU (France)(2020) Habitat et mixité sociale.
Comune di Salemi(2021) Case a 1 Euro Project Summary.
Detroit Land Bank Authority(2022) Auction Program Overview.
Giroscope Official Website(2022) Social Housing Projects.
Ministry of Housing, Communities & Local Government(UK)(2023) Council Tax on Empty Properties.
Shelter England(2023) Empty Dwelling Management Orders. Retrieved from https://england.shelter.org.uk
UK Department for Levelling Up, Housing and Communities(2023) Empty Homes Guidance.
UK Government(2022) Empty Homes Management Orders (EDMO) Guidance. Retrieved from https://www.gov.uk

3. 일본어 자료

オノミチ空き家再生プロジェクト(2020)『地域資源再活用事例集』.
日本國土交通省(2015)『空き家對策特別措置法 解說』.
日本總務省(2018)『アキヤバンク 運用マニュアル』.