

2021  
4. 19

KRIHS POLICY BRIEF  
No. 812

발행처 국토연구원  
발행인 강현수  
www.krihs.re.kr



# 국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF

## 방치된 주거자원, 빈집 문제 해결을 위한 정책 개선방안



### 주요내용

- 1 수도권을 포함한 전국의 많은 지역에서 빈집의 규모와 전체 주택 대비 비중(빈집 비율) 모두 증가하고 있어 빈집 문제가 전국적 차원의 문제로 대두되고 있음  
\* 전국 빈집 수: 약 36만 호(1995년) → 약 140만 호(2018년)  
\* 전국 빈집 비율: 약 3.87%(1995년) → 약 8.05%(2018년)
- 2 주택의 거주 매력도에 영향을 미치는 요인(접도, 필지 특성, 건축연한 등) 이외에 지역의 특성(산업·고용 등)과 소유자 특성(연령, 상속 여부 등)이 빈집 발생에 영향을 미침  
- 소유자의 특성에 따라 거주 수요가 존재하는 주택이 빈집으로 방치되는 '적극적 자원 낭비' 현상이 나타나기도 함
- 3 빈집은 주택 및 공간 자원의 방치로 인해 사회적 비효율을 야기하며, 주변 지가 하락, 인근 주민의 안전과 건강·위생상 피해를 유발할 수 있어 체계적 관리가 필요
- 4 빈집에 대한 공공의 걱정 개입수준은 빈집 속성별로 상이하며, 인근 주민 피해가 발생하고 있음에도 소유자가 조치를 취하지 않는 빈집에 대해서는 보다 적극적인 개입이 요구됨
- 5 빈집의 발생 및 영향과 관련된 다양한 요인들과 함께 소유자의 행태를 고려한 종합적이고 실효성 있는 빈집 관리체계가 구축되어야 함

### 정책방안

- 1 (빈집 관리의 방향성 설정과 종합적 관리구조 확립) 국가 차원의 빈집 관리 비전과 목표 설정, 중앙정부의 가이드라인 마련, 법률·부처·기관 간의 연계 강화
- 2 (원칙적인 관리주체로서 소유자의 역할과 의무 강화) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 소유자의 빈집 관리 의무 명시, 주택의 성능·안전·위생 등에 대한 판단기준 마련과 소유자 의무 구체화
- 3 (관리대상 확대로 정책의 사각지대 해소) 빈집이 될 가능성이 높은 주택까지 정책대상 확대, 정책대상 선별을 위해 과세나 주민등록 등 관련 행정정보 연계
- 4 (빈집 관리수단 확대와 빈집 유형에 따른 차등적 대응방식 마련) 직권철거 실효성 제고, 빈집실태조사 상시화·의무화, 철거 유인을 위한 조세제도 개선

조정희 부연구위원  
박미선 주거정책연구센터장  
송하승 부연구위원



## 1

## 빈집의 개념과 현황

[일반] 선행연구와 조사 통계, 법령에 따라 빈집의 개념과 정의가 다양하며 일원화된 정의는 없음

[법령] 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 ‘빈집법’)은 “시장·군수·구청장 등의 거주 또는 사용 여부 확인 이후 1년 이상 사용하지 않은 주택이나 건축물”을 빈집으로 정의

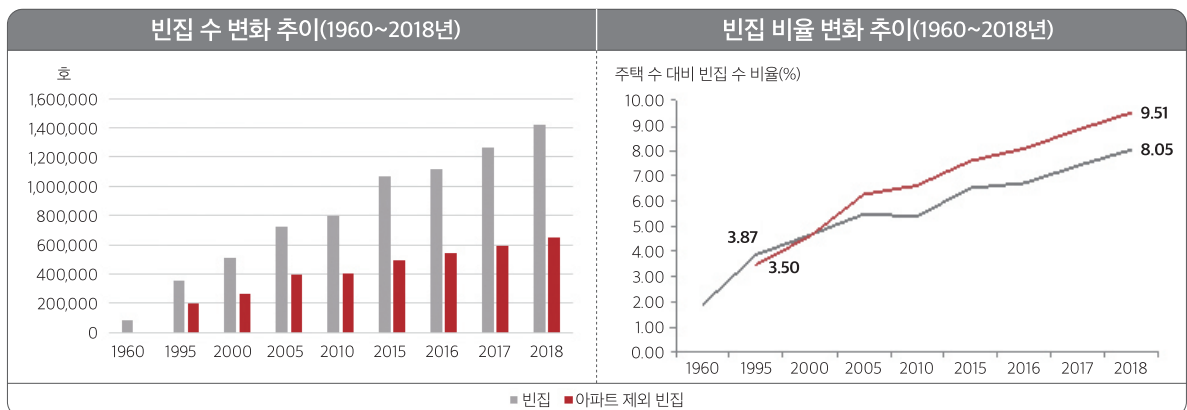
- 빈집법은 미분양 주택이나 무허가주택 등을 빈집의 범위에서 제외(빈집법 시행령 제2조)

[통계] 통계조사에 따라 빈집의 정의가 달라 조사에 따른 빈집 규모가 상이

- 통계청 주택총조사는 “조사시점에 사람이 살지 않는 주택”을 빈집으로 정의하여 신축주택 및 매매·임대·이사·미분양 등의 사유로 인한 일시적 빈집을 포함(국가통계포털 2019)
- 빈집법에 근거한 빈집실태조사는 법령상 빈집의 정의에 따라 조사대상 빈집을 정의하며, 빈집법의 경우 ‘빈집 정비사업에 관한 업무지침’을 통해 전기·상수도·기타에너지 사용량을 활용하여 빈집으로 추정되는 주택을 선별
- 각 통계조사에 따라 빈집의 정의와 범위가 다르기 때문에 서울시 빈집은 주택총조사 결과에서는 약 9만 3천 호로 나타나지만, 서울시 빈집실태조사 결과에서는 약 2,900호 수준으로 통계 간 차이가 큼(2019년 기준)

[현황] 주택총조사 자료 기준으로 최근 약 20년간 빈집의 수와 빈집이 전체 주택에서 차지하는 비율(이하 ‘빈집 비율’) 모두 크게 증가

- 전국의 빈집은 1995년 35만 6,466호에서 2018년 141만 9,617호로 약 4배 가까이 증가했고, 아파트를 제외한 빈집은 같은 기간 20만 1,110호에서 64만 7,335호로 약 3.2배 증가
- 빈집 비율은 1995년 3.87%에서 2018년 8.05%로 약 4%p 증가했고 같은 기간 아파트를 제외한 주택의 빈집 비율은 3.50%에서 9.51%로 약 6%p 증가



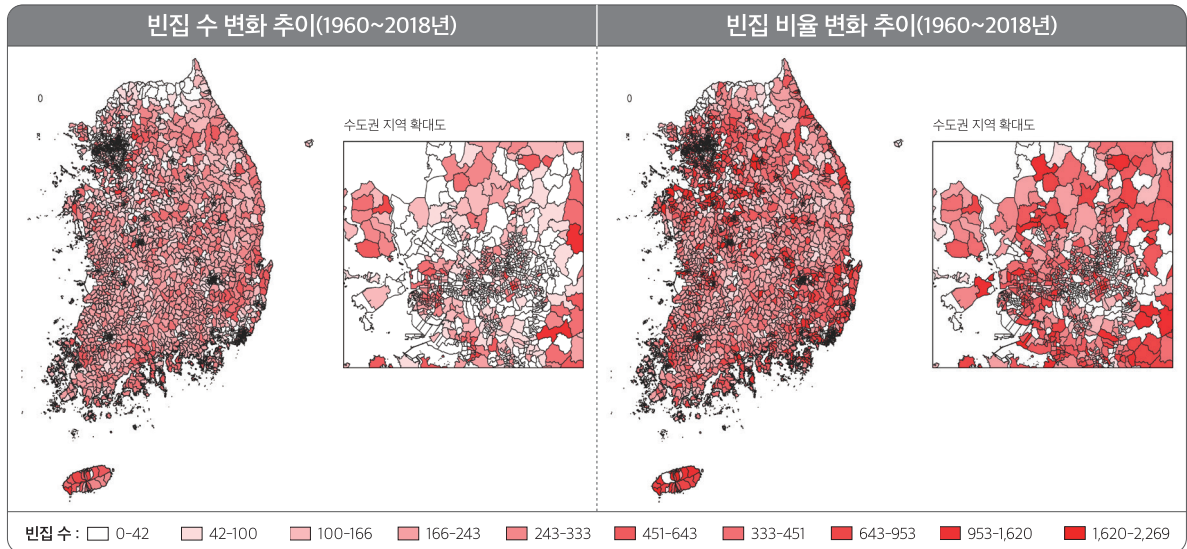
출처: 조정희 외 2020, 34-35 (원자료 국가통계포털의 주택총조사 각 연도 자료를 활용해 저자 작성).

전국 읍면동의 빈집 수와 빈집 비율의 공간적·지역적 분포 분석 결과, 전 지역에서 빈집 수가 빠르게 증가하는 것으로 나타나 빈집 문제가 특정 지역을 넘어선 전국 차원의 문제임을 보여줌

- 2015년 빈집 수에 따라 전국의 읍면동을 10개의 그룹으로 분류하고 동일한 분류기준을 2018년 읍면동 빈집 수에 적용한 결과, 빈집 수가 1,620호<sup>1)</sup> 이상인 10그룹의 읍면동 수는 4개에서 95개로 약 24배 증가

1) 다양한 계층에 대한 최상의 값 배열을 결정하도록 설계된 데이터 클러스터링 방법인 'Jenks natural break' 방법을 적용한 것으로 2015년 전국 읍면동의 빈집 수 분포를 도출했을 때, 빈집 수가 가장 많은 10그룹의 빈집 수가 1,620호 이상으로 나타남.

- 수도권 등 도심지역에도 다수의 빈집이 분포하고 있다는 사실은 빈집 문제가 일부 쇠퇴지역의 문제를 넘어서 전국적 차원에서 생각해야 할 문제라는 것을 나타냄



출처: 저자 작성.

## 2

## 빈집의 발생원인과 빈집에 대한 정책적 관리 필요성

주택의 물리적 특성 외에 지역 특성과 소유자 특성이 빈집 발생에 영향을 미치며, 그중에서도 소유자의 행태에 따라 적극적인 빈집 방치가 나타나기도 함

- 사례지역에 대한 정량분석 결과 접도·지붕·필지 유형, 건축연한 등 주택의 거주 매력도에 영향을 미치는 주택의 특성들이 대체로 빈집 발생 확률에 유의미한 영향을 미침
- 지역의 산업과 고용쇠퇴 등 지역적 특성과 소유자의 나이, 상속 여부 등 빈집 소유자의 특성 역시 빈집 발생 확률을 통계적으로 증가시키는 것으로 나타남
- 특징적인 점은 주택의 물리적 상태가 양호하고 주택에 대한 임대 수요가 존재하더라도 소유자가 향후 재건축·재개발 등을 통한 자본이득을 실현하기 위해 주택을 보유하고 있다면 적극적으로 공실을 유지하기도 한다는 것임
  - Shand(2018)는 높은 자본 이익을 추구하는 사람들이 지가가 높은 지역에 주택을 보유하고 장기간 빈집으로 방치하는 행태를 “buy-to-leave”라 명명

빈집은 주택과 토지 자원의 방치로 인해 사회적 비효율을 유발하며, 빈집의 군집·확산성, 향후 인구구조 변화로 인한 빈집의 증가 가능성을 고려할 때 빈집에 대한 정책적 관리가 필요함

- 빈집은 주택 재고 관리의 비효율(주택수요 많은 지역) 또는 주거 외에 다른 용도로 해당 토지를 이용할 때 얻어질 수 있는 사회 후생의 포기(주택수요 적은 지역)라는 사회적 비효율을 유발하며, 인근지역 주택의 가치 하락 등 추가적인 비용 유발

- 사례지역 분석 결과, 빈집의 공간적 자기상관이 매우 높아 군집성이 나타나며 인근에 빈집이 증가하면 특정 주택이 빈집이 될 확률이 증가하는 전염 효과가 존재
- 빈집을 방치할 경우, 주변 주택이 빈집화될 가능성이 높아져 지역 전체의 슬럼화가 나타날 수 있으므로 이미 발생한 빈집을 적극적으로 해소하려는 노력이 필요
- 일본은 고령의 주택 소유자 사망 이후 상속된 주택이 빈집으로 방치되는 과정에서 지방의 빈집이 폭발적으로 증가 (나카가와 히로코, 민범식 2016)했는데, 우리나라 역시 향후 빈집 증가를 선제적으로 대비하는 것이 필요

인근지역 주민들의 안전과 위생 등에 위협을 발생시키는 빈집에 대해서는 보다 적극적인 공적관리가 요구됨

- 빈집에서 발생하는 범죄, 화재는 인근 주민의 안전에 심각한 위협을 초래하며, 빈집 주변에 거주하는 주민들은 방치된 노후 빈집의 붕괴 등 물리적 위해나 쓰레기 적치, 벌레나 동물 서식으로 인한 위생·건강상의 문제로 고통을 호소



출처: 조정희 외 2020, 120; 123-124 (저자 직접 촬영).

- 방치기간, 주택의 물리적 노후 정도 등 빈집의 특성 이외에 소유자의 적극적인 관리 노력, 지역의 밀집도와 기반시설 낙후도 등 지역 특성에 따라 인근 주민의 피해 수준이 달라짐
- 주변에 직접적인 위해를 유발하는 빈집은 그로 인한 주민의 피해를 신속하고 근본적으로 제거할 수 있도록 보다 적극적인 공적관리가 요구됨

### 3

## 빈집 관련 정책의 현황과 문제점

도시지역 빈집은 빈집법에 근거하여 빈집실태조사, 빈집정보시스템 운영, 빈집정비계획 수립, 빈집 정비사업 등을 통해 관리되고 있음

- **(제도적 기반)** 도시지역은 빈집법에 근거하나 농어촌 지역은 「농어촌정비법」에 근거하여 관리가 이뤄지고 있으며, 행정업무 지원 기능을 중심으로 한 빈집정보시스템을 시·도 단위로 구축하고 있음
- **(관리주체)** 빈집의 관리주체를 명시적으로 규정하지 않는 대신 관련 사무의 주체를 규정하고 있으며, 대부분의 사무 주체는 시장·군수·구청장이지만, 빈집정보시스템의 구축·운영 주체는 시·도지사
- **(관리대상)** 빈집실태조사 결과 1년 이상 비어있는 것으로 확인된 주택 중 무허가 주택, 미분양 주택 등은 제외
- **(관리방식)** 주요 외부 구조부의 노후불량 수준과 주변에 미치는 위해성을 평가해 빈집을 1~4등급까지 구분(업무지침 제18조)하고 1·2등급 빈집은 리모델링, 3·4등급 빈집은 철거 중심으로 정비

정책적 수요에 대응하여 빈집 관리정책이 운영 중이지만 해외 주요 국가에 비해 정책수단이 다양하지 못하고 종합적 관리체계를 바탕으로 한 실효성 있는 정책 집행에 한계가 나타남

- **(제도적 기반)** 관련 법이 이원화되어 있으며, 관련 기관도 분산되어 종합적인 정책이 이뤄지지 못하고 빈집 관리의 기본방향 설정, 정보체계와 예산지원 등 기반 구축이 미비
- **(관리주체)** 빈집의 관리 의무는 원칙적으로 누가 부담하는지, 빈집 소유자의 의무와 역할은 무엇인지에 대한 규정이 없어 소유자의 빈집 관리 유인이 없고 방치를 야기
- **(관리대상)** 무허가 주택 등 실제 인근지역에 미치는 위해가 큰 주택이 정책대상에서 제외되는 정책의 사각지대가 존재하며, 비어있는 기간이 길지 않은 주택(1년 미만)이 정책대상에 포함되지 않아 사전적인 예방과 관리가 어려움
- **(관리방식)** 철거 중심으로 관리 수단이 한정되어 있고, 정비사업이 기본적으로 소유자의 동의에 근거하기 때문에 실제 철거 등 관리에 한계가 나타나며, 직권 철거 가능성은 마련되어 있지만 구체적인 집행 기준과 절차가 마련되어 있지 않아 제도의 실효성이 낮음

표 1 국내·외 빈집관리체계 비교와 국내의 문제점

구분	해외 주요국	국내	
		현황	문제점
관련 제도적 기반	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (일본) 빈집뱅크</li> <li>• (영국) 기금 및 재정지원</li> <li>• (영국·미국·일본) 빈집 관리 가이드라인</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관련 법령 이원화(도시 vs. 농촌)</li> <li>• 빈집 유통 플랫폼 제한적 구축 (순천 등 일부 지자체)</li> <li>• 조사기관에 따라 이원화</li> <li>• 중앙정부의 별도 예산 지원 부재</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 종합적 정보 관리가 이뤄지지 못함</li> <li>• 자원 부족</li> </ul>
관리주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (영국·미국) 소유자 관리 의무 부여</li> <li>• (공통) 소유자 관리 의무 혜택, 지역의 위해 등 부정적 외부효과 발생 시 공적 개입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 별도의 관리 의무 주체 명시하지 않음</li> <li>• 실태조사·정비사업 : 시장군수구청장</li> <li>• 정보시스템 구축 : 광역시장 또는 시도지사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소유자 관리 유인(페널티·인센티브) 없어 방치 가속</li> <li>• 관리단계별로 정책 집행 주체 역시 상이하여 정책에 혼선</li> </ul>
관리대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (일본) 위해성이 큰 특정빈집에 대해 적극적 개입</li> <li>• (영국) 6개월 이상 비어있는 집</li> <li>• (미국) 빈집이 될 위험이 높은 주택 포함, 30일 이상 비어있는 주택에 대해 적극적 조치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1년 이상 전기, 상하수도 사용이 없는 주택 중 현장 조사 시 비어있는 주택</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제도의 사각지대 존재</li> <li>• 무허가 등 제외</li> <li>• 실제로 비어있으나 간헐적으로 주인이 관리하는 주택은 제외</li> <li>• 빈집이 될 가능성이 높은 주택에 대한 사전적 관리 전무</li> </ul>
관리방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (일본) 특정공가 철거명령 및 직권 철거 후 비용구상</li> <li>• (영국) 빈집세, 강제임대매수·명령</li> <li>• (미국) 빈집 조기경보시스템, 빈집 등록제, 빈집수수료, 빈집 관리 의무 (code)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 매입, 리모델링 지원, 철거</li> <li>• 직권철거가 가능하도록 규정하고 있지만 구체적 기준이 없고 강행 규정이 아님</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리 수단이 철거 중심으로 다양성 없음</li> <li>• 소유자 동의 없이 관리가 이뤄지기 힘들어 정책의 실효성 없음</li> <li>• 구체적인 정책 집행 기준이 없어 집행에 한계</li> </ul>

출처: 조정희 외 2020, 164-165.

## 4

## 효과적인 빈집 관리를 위한 정책 제언

## 빈집 관리의 방향성 설정과 종합적 관리구조 확립

전 국가 차원의 현황 파악을 바탕으로 빈집 관리정책의 목표를 명시적으로 설정하고, 장기적인 관리방향과 구체적인 관리방안을 마련하여 중앙정부 차원의 빈집 관리정책 가이드라인을 개발

- 빈집 현황 파악 상시화, 정례화를 통해 객관적인 빈집정보를 수집하고 조사 전문기관별로 상이하게 구축·관리되는 빈집정보를 연계하여 종합적인 빈집정보 관리·활용이 이뤄질 수 있도록 관련 인프라를 정비
- 법률·부처·기관 간의 연계 강화를 통해 법률에 따라 다기화되고 분절적으로 수행되고 있는 빈집정책을 종합적으로 재정비하여 전 국토 차원에서 일관된 정책 관리체계를 수립
- 전국의 빈집현황과 향후 발생량 등에 대한 객관적인 분석을 바탕으로 빈집정책의 정책 과제를 명확히 설정하고 주거 종합계획, 도시기본계획 등 관련 계획 수립 시 빈집 관리 목표를 고려하도록 계획 간 정합성을 제고
- 중앙정부 차원에서 지자체가 빈집 관리정책 수립 시 검토할 수 있는 정책수단과 전략수립 원칙과 방법 등을 담은 가이드라인 마련
  - \* 영국 웨일즈 정부 가이드라인: 빈집을 계속 방치하는 경우와 관리조치할 경우를 나누어 각각의 비용·편익 분석을 바탕으로 지역의 빈집 관리전략을 설정하도록 안내

## 원칙적인 관리주체로서 소유자의 역할과 의무 강화

소유자의 빈집 관리 책임을 법률상 명확하게 제시하고, 주택의 품질·안전에 대한 객관적인 평가 기준을 바탕으로 소유자의 의무를 구체적으로 규정할 수 있는 제도적 기반 마련

- 「농어촌정비법」의 개정사례를 참고하여 빈집의 관리 1차적 주체는 소유자라는 원칙을 명확히 정립하고, 소유자의 책임성을 전제로 한 빈집 관리체계 구축
  - \* 「농어촌정비법」의 빈집 관리 주체 관련 조항: 제65조(빈집에 대한 소유자 등의 책무) 빈집의 소유자 등은 주변 생활환경에 악영향을 끼치지 아니하도록 빈집에 대한 적절한 관리 및 정비를 하여야 한다.
- 현재 빈집법상 주택 성능 평가 기준은 다소 모호하고 추상적이기 때문에 선진국 사례를 참고하여 빈집의 성능과 안전, 위생에 대한 표준적인 관리 수준을 마련하고 그와 연계하여 소유자의 관리 책임을 부과

## 미국 마운트 프로스펙트(Mount Prospect)의 빈집 유지·관리 기준 주요 내용

- (구조물 개구부) 문, 창문, 구역 및 기타 개구부는 날씨 변화를 견딜 수 있어야 하며 조류, 해충 및 침입자가 출입하지 못하도록 보호해야 한다. 소실되거나 파손된 문, 창문 및 기타 개구부는 유리 또는 기타 단단한 투명 재료로 덮어야 하며, 날씨 변화에도 보호되어야 하고 개구부에 단단히 장착되고 고정되어야 한다.
- (지붕) 지붕은 단단해야 하며, 습기, 비 또는 지붕 배수를 허용할 수 있는 결함이 없어야 하며, 배수구가 건물 내부 벽이나 내부의 습기 또는 열화를 방지하도록 해야 한다.
- (기초 벽) 기초 벽은 구조적으로 건전하고 위생적인 상태여야 하며 공중 보건과 안전에 위협이 되지 않아야 한다. 벽은 정상적인 사용 하중을 지탱할 수 있어야 하며 개방된 균열과 파손이 없어야 하며 누출이 없어야 한다.

출처: 조정희 외 2020, 155-156 자료 재구성 (원자료는 Business and Professional People for the Public Interest et al. 2010, 22-24).

- 소유자의 빈집 관리 의무와 그를 강제할 수 있는 수단을 마련할 때는 소유자의 소명, 이의신청 절차에 관한 규정을 함께 마련하여 재산권을 보호하고 사인의 과도한 권리침해를 방지할 수 있어야 함

**미국 뉴저지 빈집등록제 등록대상 빈집 소유자의 소명 관련 절차 규정**

- 빈집 소유자 등은 빈집 등록 통지를 받은 날로부터 30일 이내에 또는 통지를 우편으로 발송하거나 게시한 날로부터 40일 이내에 빈집 목록에 자신이 소유한 부동산이 포함되는 것에 대한 이의를 제기할 수 있음
- 소유자 등은 관련 공무원에게 재산의 유기가 성립되지 않는다고 판단되는 모든 서류와 함께 진술서 또는 증명서를 제공해야 하며, 공무원은 정당한 사유가 있는 경우에만 이의 신청 접수를 늦출 수 있음
- 당사자는 누구나 재조정 청문회에 참여할 권리가 있음

출처: 조정희 외 2020, 173 (원자료 Bader, E. 2020의 자료를 요약해 번역).

**관리대상 확대로 정책의 사각지대 해소**

이웃 주민 등에게 실질적으로 피해를 유발하고 있으나 현재 관리체계에서는 정책대상으로 포함되지 못하는 무허가 주택, 향후 빈집화될 가능성이 높은 주택 등을 정책대상에 포함하여 정책의 효과성을 제고

- 위법건축물이 무허가 주택을 양성화하는 수단으로 빈집 관리정책이 악용되지 않도록 무허가 주택에 대해서는 철거나 페널티 부과 등 제한적인 관리 수단만을 적용하는 것이 필요
- 빈집의 예방적 관리가 중요하다는 점을 고려할 때, 이미 방치가 상당히 진행된 빈집 외에 빈집이 될 위험이 높은 경계의 주택까지 정책대상에 포함하여 선제적인 관리전략을 마련하고 예방시스템 구축 등을 통해 관리

정책대상을 획일적·경직적으로 설정함에 따라 발생하는 문제를 해결하기 위해 빈집 관련 정보수집 수단과 절차를 다양하게 확대하여 정책 사각지대가 최대한 줄어들 수 있도록 노력

- 조사대상 설계 단계에서부터 주민들의 의견을 반영하여 관리가 필요한 빈집을 선정하는 일본의 사례나 조세 정보 및 경찰·소방 정보 등 다양한 행정정보를 결합하여 관리 필요성이 있는 주택을 도출하는 영국과 미국의 정보수집 절차를 참고

**빈집 관리수단 확대와 빈집 유형에 따른 차등적 대응방식 마련**

소유자의 행태를 고려한 관리 유형(금전적·물질적), 관리의 성격별(유인·벌칙) 빈집 관리수단 다양화

- 철거 일변도의 관리방식에서 벗어나 금전적 지원(철거비 지원, 철거 이후 나대지에 대한 종과세 면제, 청소나 방역비용 지원 등)과 제재(직권철거 이후 비용 구상, 각종 관리 의무 과태료 부과 등) 도입 검토
- 빈집 관리 명령(EDMOs) 등을 통해 방치된 주택에 대해 공공이 직접 임대권을 갖는 영국의 사례, 미국의 빈집 등록 의무화 및 수수료 부과(VPROs) 사례 등을 참고하여 소유자 역시 빈집을 관리하는 것이 최적의 선택이 될 수 있도록 다양한 관리 방법을 도입

**소유자의 행태를 고려한 시카고 빈집 등록 수수료 부과 구조**

- 6개월마다 250달러의 기본 등록비 부과(빈집 등의 등록은 6개월마다 갱신되어야 함)
- 갱신이 필요한 시점에 위반사항이 있을 경우 기본요금은 500달러로 2배,
- 다음 갱신이 있을 때는 기본요금이 750달러로 3배,
- 다음 갱신이 있을 때는 기본요금이 1천 달러로 4배,
- 위반사항이 지속되는 경우 후속 갱신 시 갱신 수수료는 1천 달러가 유지됨

직권철거의 구체적인 기준을 마련하여 직권철거의 실효성을 강화하는 동시에 빈집 관리 거버넌스를 구성해 행정청의 독단적 결정으로 인한 소유주의 피해를 방지하고, 관리 책임성을 지역 및 전문가와 공유

- 일본의 특정빈집 판단 기준 가이드라인 등을 참고하여 직권 철거 등 적극적 개입이 필요한 빈집 판단 기준을 구체화

**일본 '특정빈집 가이드라인'의 특정빈집 판단 원칙 중 주요 기준**

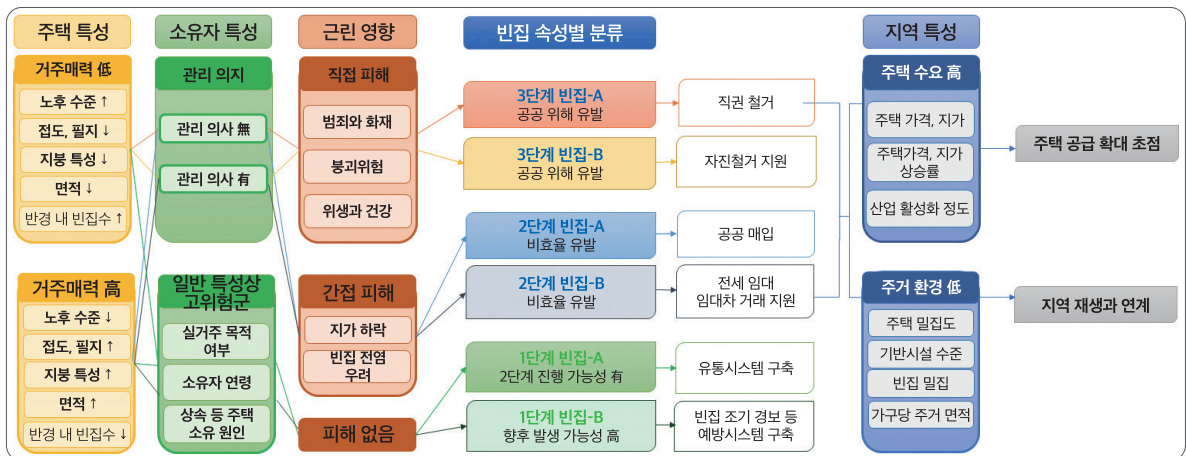
- 육안으로도 지붕의 재료가 떨어질 것 같은 상태를 확인할 수 있다
- 육안으로도 옥의 계단, 발코니, 문 등이 경사진 상태를 확인할 수 있다
- 쓰레기 등의 방치, 불법투기에 의한 악취 발생이 있어 지역 주민의 일상생활에 지장을 미치고 있다.
- 다수의 쥐, 파리, 모기, 벼룩 등이 발생해 지역 주민의 일상생활에 지장을 미치고 있다.

출처: 조정희 외 2020, 177의 내용 재구성 (원자료는 국토교통성).

• 실제 정책을 집행할 때는 각 빈집의 특성을 충분히 반영할 수 있도록 지방 정부의 재량과 유연한 판단 가능성을 제도적으로 보장하며, 직권철거대상을 판단하는 등 개별 빈집의 관리 방식 결정에 지역주민의 의사가 반영될 수 있도록 함

주택·소유자·지역 특성을 종합적으로 고려한 빈집 유형별 대응방식 차등화 방안 마련

그림 1 빈집의 유형화와 유형별 관리방안 예시



출처: 조정희 외 2020, 요약 vii-viii의 그림 재구성.

참고문헌

국가통계포털. 주택총조사. <https://kosis.kr/index/index.do> (2021년 4월 9일 검색).

국토교통성. '특정 빈집 등에 대한 조치'에 관한 적절한 실사를 도모하기 위해 필요한 지침(가이드라인). <https://www.mlit.go.jp/common/001090531.pdf> (2021년 4월 9일 검색).

나카가와 히로코, 민범식. 2016. 해결!빈집문제. 안양: 국토연구원.

Business and Professional People for the Public Interest, Chicago Metropolitan Agency for Planning, Metropolitan Mayors Caucus. 2010. How Can Municipalities Confront the Vacant Property Challenge? An Appendix to the Toolkit. <https://mayorscaucus.org/wp-content/uploads/2014/10/How-Can-Municipalities-Confront-the-Vacant-Property-Challenge-An-Appendix-to-the-Toolkit.pdf> (2021년 4월 9일 검색).

Bader, E. 2020. No relief: Study marks N.J. 7th most expensive to rent. July 15, Housing & Community Development Network of New Jersey. [https://www.hcdnnj.org/index.php?option=com\\_content&view=article&catid=19:site-content&id=605:abandoned-property-list](https://www.hcdnnj.org/index.php?option=com_content&view=article&catid=19:site-content&id=605:abandoned-property-list) (2021년 4월 9일 검색).

Shand, F. 2018. Empty Homes in England. London: Empty Homes 2018.

※ 본 자료는 국토연구원에서 기본과제로 수행한 '조정희·박미선·송하승·문근식. 2020. 빈집 발생원인과 근린영향분석을 통한 빈집 관리체계 개선방안 연구. 세종: 국토연구원' 보고서를 정리한 것임.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>조정희</b> 국토연구원 주택·토지연구본부 부연구위원 (jhcho@krihs.re.kr, 044-960-0569)</li> <li>• <b>송하승</b> 국토연구원 주택·토지연구본부 부연구위원 (hssong@krihs.re.kr, 044-960-0323)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>박미선</b> 국토연구원 주거정책연구센터장 (mspark@krihs.re.kr, 044-960-0294)</li> </ul>
---	---