

# auri brief.

건축공간연구원

## 우리나라 빈 건축물은 얼마나 될까? - 행정데이터 기반 빈 건축물 추정

조영진 선임연구위원 (044-417-9692, yjcho@auri.re.kr)

박종훈 부연구위원 (044-417-9878, jhpark@auri.re.kr)

남기천 연구원 (044-417-9691, kcnam@auri.re.kr)

\* 이 글은 조영진 외. (2022, 2023). 건축물관리지원센터 업무 위탁.  
국토교통부 중 일부 내용을 정리하여 작성함

통계청 인구추계에 따르면 우리나라 인구는 2023년 5,200만 명에서 2070년 약 3,800만 명으로 감소할 전망이다. 인구 감소는 빈 건축물 증가의 원인이 되며, 빈 건축물은 상권 침체, 주거환경 악화 등 여러 사회문제를 야기한다. 주택 용도의 빈집은 「소규모주택정비법」에 따라 조사가 의무화되어 수량을 알 수 있지만, 주택을 제외한 상가 등 다른 용도의 빈 건축물은 조사가 의무화되지 않아 수량 파악이 어렵다. 이에 행정데이터를 기반으로 조사방법을 개발하여 빈 건축물을 추정하였다. 행정데이터로 본 우리나라 빈 건축물은 주택을 제외하고 최종 약 6만 동<sup>1)</sup>으로 추정된다.

## 빈 건축물 추정은 왜 필요한가?

인구 감소와 지방소멸, 소상공인의 폐업 증가 등으로 빈 건축물은 지방 소도시는 물론 서울과 같은 대도시까지 번져가며 전국적으로 확대되고 있다. 빈 건축물은 각종 범죄장소로 이용되며, 쓰레기 투기 등 환경 악화, 해당 지역의 부동산 가치 하락 등 사회문제를 일으킨다.



경주 금리단길 빈 상가



서울 강남의 텅 빈 상가

© 연합뉴스

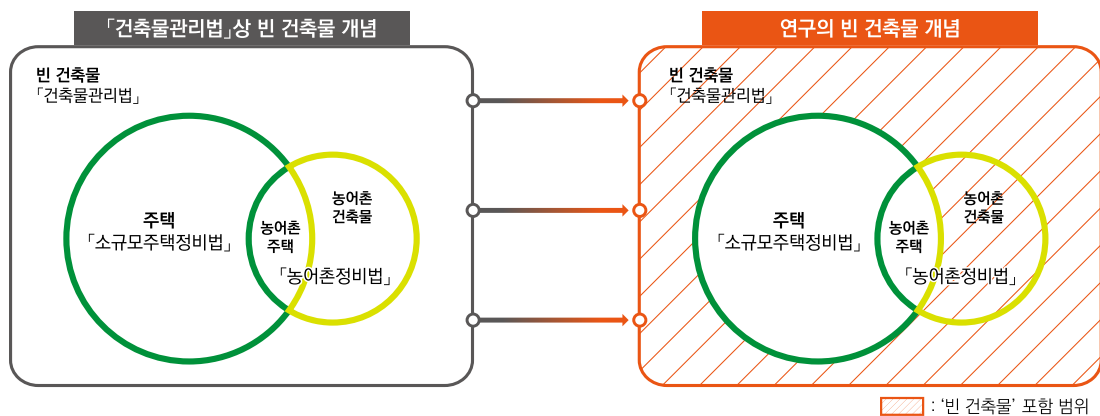
빈 건축물 중 주택 용도 건축물에 대해서는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 「소규모주택정비법」)이 2017년 제정되고 2018년 시행됨에 따라 체계적인 조사와 정비의 법적 근거가 마련되어 있지만, 이를 제외한 상점·오피스·공장 등 타 용도의 건축물은 조사를 위한 법적 근거가 없어 체계적인 조사가 어렵다. 2020년 「건축물관리법」 시행으로 주택 용도를 제외한 빈 건축물의 정비 규정이 마련되었으나, 실태조사 및 정비 체계의 미비로 빈 건축물 관리에 대한 근본적 대책으로는 한계가 있다. 이에 「건축물관리법」 일부 개정안이 마련<sup>2)</sup>되어 현재 국회에서 논의 중에 있다.

## 빈 건축물은 무엇일까?

사회 통념상 빈 건축물은 사람이 사용하지 않는 모든 건축물을 의미할 수 있다. 그러나 법에서 말하는 빈 건축물은 이와는 차이가 있다. 「건축물관리법」 제42조에 따르면 빈 건축물은 “「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」의 주택과 농어촌 건축물을 제외한 모든 건축물 중 사용 여부를 확인한 날로부터 1년 이상 건축물 전체가 비어 있는 상태인 건축물”이다. 「소규모주택정비법」에 따른 빈집은 도시지역(용도지역상 주거·상업·공업·녹지지역)에 적용되며, 「농어촌정비법」에 따른 빈집은 농어촌 및 준농어촌지역에 적용된다. 즉, 법적으로 빈 건축물은 도시지역에 있는 주택 용도를 제외한 건축물 중 사용하지 않는 건축물인 것이다.

우리나라는 도시의 동 지역 내에도 농촌 및 준농어촌 지역이 있으며, 이에 동 지역 내 농촌 및 준농어촌 지역의 빈집(농어촌 건축물 포함)은 농촌, 도시 간 지역이 중복되는 경우가 있다. 결국 해당 지역 빈집 조사는 「소규모주택정비법」, 「농어촌정비법」에 따라 중복 내지는 제외가 되는 경우가 종종 발생한다.

따라서 이 글에서는 법률상 구분보다 실제적인 빈 건축물의 파악을 위하여 주택에 해당하는 용도의 미사용 건축물은 빈집으로, 주택 용도를 제외한 모든 용도의 건축물 중에 1년 이상 건축물 전체가 미사용 상태인 건축물을 빈 건축물로 정의한다.



빈 건축물의 개념

출처: 조영진 외(2023, p.139)

## ● 행정데이터 기반 빈 건축물 추정 방법론 개발

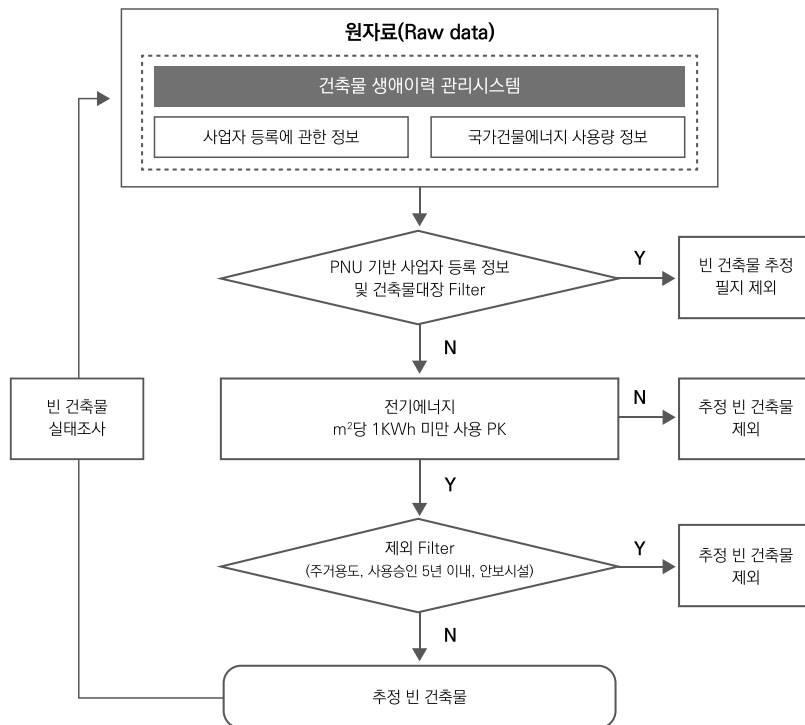
### • 행정데이터 분석 및 선정

건축물 생애이력 관리시스템, 국가건물에너지시스템, 지방행정시스템 등의 행정데이터 중 빈 건축물과 관련 있는 정보를 구득하여 분석하였다. 건축물 생애이력 시스템의 연계 정보 중 사업자 등록, 지방행정인허가데이터, 실내공기질 측정 및 보고에 관한 정보 등을, 국가건물에너지 시스템에서는 전기에너지 사용량 정보 등을 분석하였다. 최종 분석 결과 사업자 등록 정보와 전기에너지 사용량 정보를 가용 정보로 판단하였고, 그 외 정보들은 인허가 정보의 한계(지방행정인허가데이터), 일정 규모에만 국한한 정보(실내공기질 측정정보), 전국 단위 정보 구득의 한계(상수도 정보)로 제외하였다.

사업자 등록에 관한 정보는 「부가가치세법」 제8조에 따른 정보이며, 사업자 등록 유무에 따라 세금이 부과되어 대표성이 있는 자료로 판단하였다. 국가건물에너지 정보 중 전기에너지 사용량 정보는 빈집 추정 시에도 사용되는 정보로, 사용 중인 건축물에는 일정 수준 이상의 전기에너지 사용량이 존재할 것이므로 가용 데이터로 확정하였다.

### • 빈 건축물 추정 절차 개발

먼저 주소 기반 사업자 등록에 관한 정보를 활용하여 지난 1년간 정보가 없는 필지에 위치한 건축물을 1차로 빈 건축물로 가정한다. 그 다음 사업자 등록 정보가 없는 필지에 위치한 건축물의  $\text{m}^2$ 당 지난 1년간 전기에너지 사용량을 산출하여  $1\text{KWh}/\text{m}^2$  미만인 경우 2차로 빈 건축물로 추정한다. 마지막으로 주택용도와 사용승인 이후 5년 이내 건축물, 안보시설은 최종 빈 건축물에서 제외하였다.



#### 빈 건축물 추정 절차

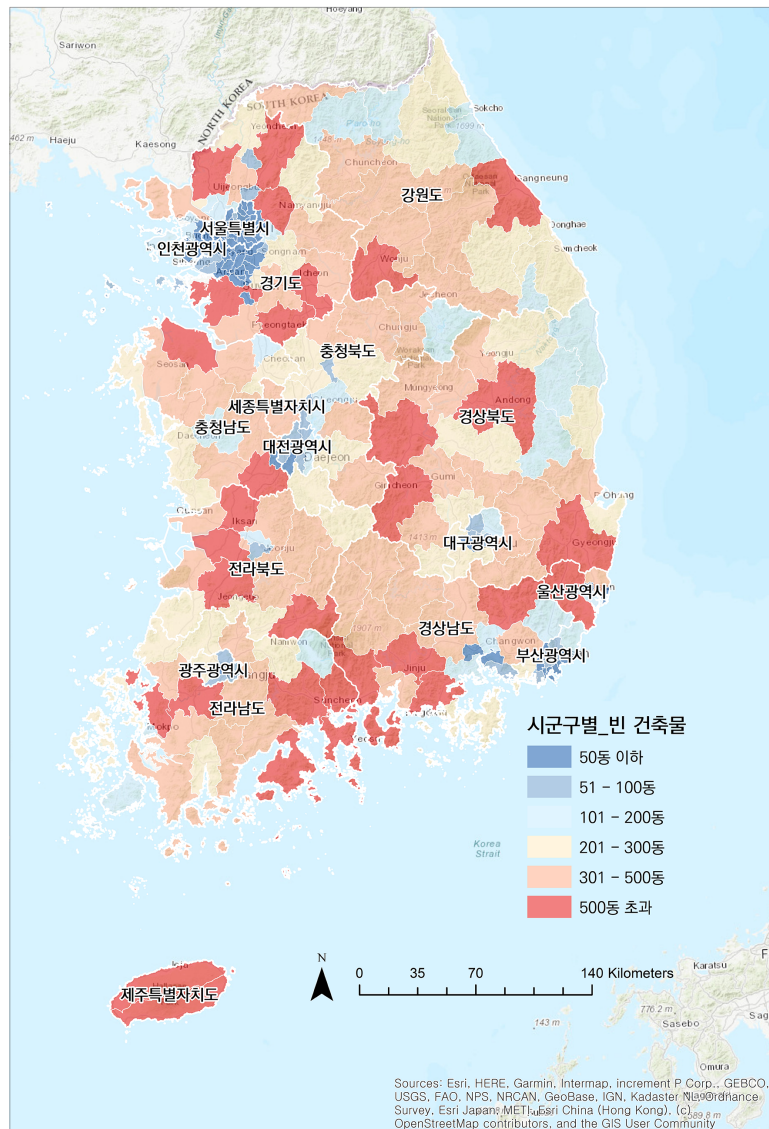
출처: 조영진 외(2023, p.153)



## ● 빈 건축물 추정 결과

### • 전국 단위 빈 건축물 추정 결과

전국의 빈 건축물은 6만 659동으로 추정되어, 비주거용 건축물 273만 1,688동의 2.22%를 차지하였다. 비주거용 건축물 동수 대비 빈 건축물 비율이 전국 비율(2.22%)보다 높은 곳은 9개 시도, 낮은 곳은 8개 시도로 나타났다. 추정 빈 건축물의 동수가 7,000동 이상으로 높은 곳이 4개 시도, 2,000동 이상 7,000동 이하가 5개 시도, 2,000동 이하가 8개 시도로 나타났다.



전국 빈 건축물 추정 결과

출처: 조영진 외(2023, p.163)

행정데이터 기반 시도별 빈 건축물 추정 결과

시도	전체 건축물(동)	주거용 건축물(동)	빈 건축물 현황(2022년)		
			비주거용 건축물(동)㉔	추정 빈 건축물* (동)㉕	빈 건축물 비율 (㉕/㉔×100)
서울특별시	581,175	423,485	156,293	522	0.33%
부산광역시	351,227	238,449	110,683	944	0.85%
대구광역시	239,444	158,098	79,981	836	1.05%
인천광역시	221,001	138,375	81,903	857	1.05%
광주광역시	136,386	90,331	45,102	559	1.24%
대전광역시	131,411	91,219	40,081	354	0.88%
울산광역시	137,505	77,055	60,281	1,202	1.99%
세종특별자치시	35,695	19,817	15,852	402	2.54%
경기도	1,251,106	657,909	588,637	8,333	1.42%
강원특별자치도	433,725	277,294	152,806	5,482	3.59%
충청북도	404,221	250,266	153,346	3,602	2.35%
충청남도	559,389	338,798	218,936	5,146	2.35%
전라북도	463,031	278,419	182,600	5,970	3.27%
전라남도	661,265	434,780	225,451	8,405	3.73%
경상북도	838,108	527,292	307,302	8,262	2.69%
경상남도	725,813	482,929	240,106	7,503	3.12%
제주특별자치도	186,642	113,187	72,328	2,280	3.15%
합계(전국)**	7,357,144	4,597,703	2,731,688	60,659	2.22%

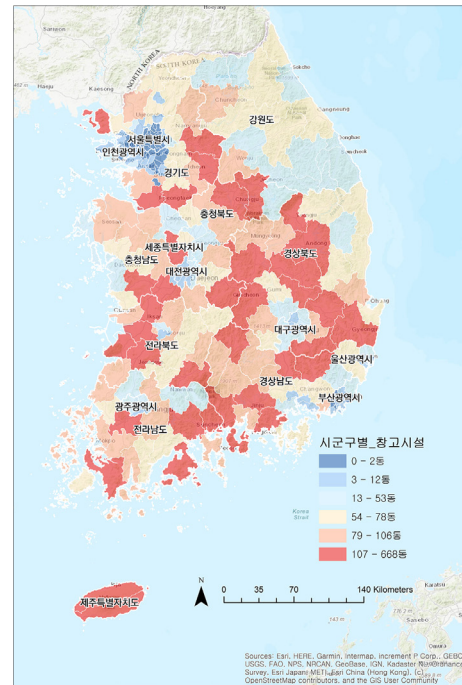
\* 추정 빈 건축물은 지난 1년간 사업자 등록 정보가 없고, 전기에너지 사용량이 1kWh/m<sup>2</sup> 미만인 건축물

\*\* 합계는 건축물대장의 용도코드 중 구용도 및 식별 불가 코드 2만 7,753동을 포함한 합계

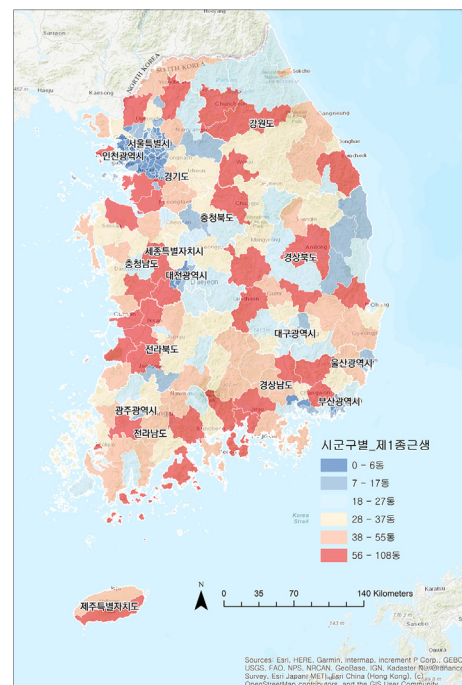
출처: 조영진 외(2023, p.159)

• 용도별 빈 건축물 추정 결과

용도별로 살펴보면 동물 및 식물 관련 시설, 창고시설, 제2종 근린생활시설, 제1종 근린생활시설, 공장 등의 순으로 빈 건축물이 많은 것으로 나타났다. 동물 및 식물 관련 시설은 1만 7,422동으로 전체 빈 건축물 6만 659동 중 28.7%를 차지하며, 그 외 창고시설은 1만 4,484동(23.9%), 제2종 근린생활시설 7,881동(13.0%), 제1종 근린생활시설 7,391동(12.2%), 공장 5,212동(8.6%) 등으로 나타났다. 다섯 가지 용도의 빈 건축물은 5만 2,390동으로, 전체 빈 건축물의 86.4%를 차지하였다.



창고시설



제1종 근린생활시설

출처: 조영진 외(2023, p.166)

용도(상위 8개 용도) 및 시도별 추정 빈 건축물 현황

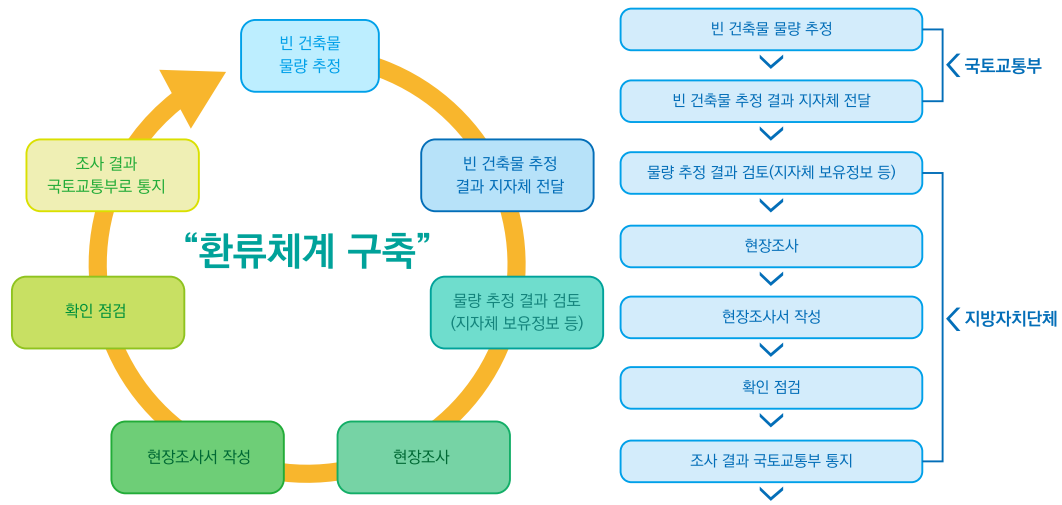
구분	동물 및 식물 관련 시설	창고시설	제2종 근린생활 시설	제1종 근린생활 시설	공장	교육연구시설	종교시설	숙박시설	총계*
서울특별시	9	9	151	183	13	57	14	7	522
부산광역시	99	169	225	188	77	42	29	21	944
대구광역시	117	145	183	227	70	19	10	12	836
인천광역시	127	153	154	173	68	66	11	19	857
광주광역시	22	60	104	128	153	4	4	16	559
대전광역시	17	68	99	69	26	29	6	25	354
울산광역시	126	127	153	97	543	53	12	10	1,202
세종특별자치시	108	114	71	37	28	27	2	0	402
경기도	2,405	1,518	1,252	871	1,006	251	117	84	8,333
강원특별자치도	1,383	935	715	741	511	260	72	161	5,482
충청북도	1,156	1,070	432	382	257	48	41	33	3,602
충청남도	1,652	1,165	675	669	426	115	45	45	5,146
전라북도	2,396	1,379	589	699	303	102	66	46	5,970
전라남도	2,714	1,978	856	945	887	162	192	73	8,405
경상북도	2,734	2,332	1,001	855	507	127	122	72	8,262
경상남도	2,022	1,991	1,085	1,020	314	117	421	88	7,503
제주특별자치도	335	1,271	136	107	23	13	2	309	2,280
합계(전국)	17,422	14,484	7,881	7,391	5,212	1,492	1,166	1,021	60,659

\* 총계는 제시한 9개 용도를 포함한 모든 건축물 용도의 합계이며, 건축물대장의 용도코드 중 구용도 및 식별 불가 코드 2만 7,753동을 포함  
출처: 조영진 외(2023, p.161)

빈 건축물 실태조사와 시사점

• 국토교통부 빈 건축물 실태조사

국토교통부는 2024년 1월부터 이 연구의 빈 건축물 추정 결과 및 실태조사 가이드라인을 지방자치단체에 배포하고, 지방자치단체는 이를 토대로 빈 건축물 실태조사를 시행하였다. 2024년 9월 13일 기준 17개 지자체 모두 해당 지자체의 빈 건축물 실태조사 결과를 회신하였다.



빈 건축물 실태조사 가이드라인의 빈 건축물 환류체계 모식도

출처: 국토교통부, 건축공간연구원(2023, p.7)

이 글에서는 아쉽지만 지방자치단체 빈 건축물 실태조사 결과는 수록하지 못하였다. 그 이유는 조사가 법적인 의무가 아닌 지방자치단체의 자발적 협조로 이루어져 결과의 완성도가 지역별로 차이가 크게 나타났기 때문이다. 여러 원인이 있을 수 있으나 연구에서 도출한 빈 건축물 추정 리스트를 열심히 조사한 지역이 오히려 빈 건축물 수를 많이 확인했을 가능성도 배제할 수 없다. 따라서 특정 지역의 빈 건축물 수량을 직접적으로 해석하여 지역의 빈 건축물 실태를 오해하는 일이 발생할 수 있어 해당 결과를 수록하지는 않았다.

국토교통부 빈 건축물 실태조사를 통하여 추정 빈 건축물 중 약 20%가 최종 빈 건축물로 확인되었다. 기존 빈집 실태조사도 예측률이 20% 정도로, 이번 연구의 추정 빈 건축물 판정시스템의 실효성은 어느 정도 검증되었다. 또한 현재도 빈 건축물 예측률을 높이기 위해 실태조사 결과를 분석하여 빈 건축물 판정시스템을 개량 중에 있다.

## • 연구성과와 시사점

연구를 통하여 행정데이터 기반 빈 건축물 추정 방법을 개발하였다. 개발된 방법을 통해 전국·지역·용도에 따른 빈 건축물 추정 수량은 물론 개별 건축물의 사용 여부를 판정할 수 있어, 지역별 빈 건축물 실태조사에 활용도가 높을 것으로 판단된다. 또한 실태조사 이전에라도 지역의 상위 지자체, 주변 지자체와 비교를 통하여 해당 지역의 빈 건축물의 실태를 추정할 수 있어, 지역의 계획 수립과 지자체 행정에 도움을 줄 것으로 기대된다.

빈 건축물에 대한 국민적 관심과 우려에 대하여 눈높이를 맞추기 위해서는 추정 방법론의 고도화가 필요하다. 특히 빈 건축물 단위 설정에 관한 고도화가 우선되어야 한다. 현재는 빈 건축물을 파악할 때 동 단위로 사용 여부를 조사한다. 즉, 건축물의 일부에서만 사용이 감지되어도 빈 건축물로 파악되지 않는다. 예로 상가건물 중 한 개의 점포라도 사용 중이면 해당 상가 전체는 사용 중으로 판단된다. 이는 일반 국민이 느끼는 빈 건축물에 대한 시각과 차이가 있으며, 부분적으로 사용 중인 건축물이 미래에 빈 건축물이 될 가능성(잠재 빈 건축물)도 따져볼 필요가 있다.

또한 빈 건축물의 체계적 관리를 위해서는 빈 건축물 실태조사를 통해 현황을 우선 파악할 필요가 있으며, 이에 대한 법적 근거 마련을 위해 「건축물관리법」 개정 등 관련 제도 개선이 필요하다.

- 1) 약 6만 동은 데이터로 추정한 추정 빈 건축물이며, 현장조사에 따라 사용 중일 수도 있다. 이에 해당 수치는 빈 건축물일 가능성이 높은 건축물로 이해하는 것이 보다 바람직하다.
- 2) 「건축물관리법」 개정안(의안번호 2201582)은 빈 건축물 등 실태조사와 빈 건축물 정보체계 구축에 관한 사항 등을 신설하는 것을 주요 내용으로 하고 있다.

- 
- 국토교통부, 건축공간연구원. (2023). 빈 건축물 실태조사 가이드라인.
  - 조영진, 허한결, 민경훈, 현대환, 김민지, 송유미, 류수연, 남기천, 김가해, 박미래. (2022). 2022년 건축물관리지원센터 업무 위탁. 국토교통부.
  - 조영진, 박종훈, 안익순, 허한결, 현대환, 송유미, 류수연, 남기천, 김가해, 박미래, 이종표, 문대희. (2023). 2023년 건축물관리지원센터 업무 위탁. 국토교통부.
  - 조정희, 박미선, 송하승, 문근식. (2020). 빈집 발생원인과 근린영향분석을 통한 빈집관리체계 개선방안 연구. 국토연구원.
  - 한수경, 성은영, 이세진. (2021). 인구감소시대 노후공동주택 빈집의 실태진단 및 관리방안 연구. 건축공간연구원.



# auri.brief.



**No.285**

2024.10.14.

발행처 건축공간연구원  
발행인 이영범  
주 소 세종특별자치시 가림로 143, 8층  
전 화 044-417-9600  
팩 스 044-417-9604

[www.auri.re.kr](http://www.auri.re.kr)

**( a u r i )** 건 축 공 간 연 구 원