

ISSUE BRIEFING

2019. 09.03

Vol. 205

2019

ISSUE BRIEFING

연구진

오병록_지역개발연구부 부연구위원

이성재_지역개발연구부 연구위원

빈집 재생을 통한 도시재생 활성화

CONTENTS

I. 도시재생과 빈집 살리기의 의미	02
II. 전북의 빈집 실태	02
III. 빈집 살리기의 정책 사례	03
IV. 빈집 활용을 통한 도시재생	06

I. 도시재생과 빈집 살리기의 의의

1. 도시재생의 의의

- 도시재생은 공간적으로 도시 외곽에 신도시나 신시가지의 개발에 따른 도시의 확장과 사회적으로 인구 감소와 부동산 시장의 침체로 인한 도심 공동화에 대응한 도심 활성화를 목표로 시작됨
- 최근 우리나라에서는 도심뿐만 아니라 노후 주거지에서 재개발과 같이 단지 단위의 대규모 철거를 통한 주거지의 개조가 아니라 마을 단위로 주민들의 생활 환경 전반을 개선하는 도시재생이 추진되고 있음
- 특히, 도시재생은 물리적인 환경의 개선과 함께 마을 공동체의 회복과 육성을 추구하면서 단순히 도시의 물리적 개선이 아닌 마을 공동체의 활성화에 더 큰 가치를 두고 있음
- 도시재생 뉴딜사업으로 진화한 도시재생은 단순한 도시의 정비가 아니라 도시 혁신에 비전을 두고 주민이 주도하는 공간의 혁신으로서, 주거환경 개선과 경제 활성화를 통해 지역 활력의 제고를 지향함

2. 빈집 살리기의 효과

- 전세계적으로 빈집이 문제가 되는 것은 “깨진 유리창 이론¹⁾”과 같이 마을에 빈집이 발생하고 방치되는 경우에 지역의 전반적인 분위기가 침체되어 빈집이 추가적으로 발생되고 지역의 쇠퇴는 더욱 가속화되기 때문임
- 인구는 감소하지만 가구는 지속적으로 증가하고 있고, 주거 취약 계층은 여전히 주거 문제 해결에 어려움을 겪고 있으며, 청년들의 창업은 높은 상가 임대료로 인해 창업 공간 확보에 어려움을 겪고 있는 현실에서 빈집과 빈점포의 활용은 이러한 문제의 해결 방안으로 제시될 수 있음
- 빈집살리기는 유휴 자원의 재활용이라는 환경적 가치뿐만 아니라 주거환경 개선, 주택 공급, 창업 공간 제공 등을 통해 사회·경제적인 성과와 더불어 전반적인 지역의 활력을 높일 수 있음

II. 전북의 빈집 실태

1. 빈집 현황 및 추이

- 전북에는 총 9,763호의 빈집이 분포(‘18.12월 기준)하고 있는데, 도심지역보다 농촌지역의 빈집이 많

1) 깨진 유리창 이론(Broken Window Theory)이란 미국의 범죄학자인 제임스 윌슨과 조지 켈링이 공동 발표한 “깨진 유리창”이라는 글(1982.3)에 소개된 사회 무질서 이론임. 보닛을 열어 놓은 두 대의 차량 중 한 대만 유리창을 깨뜨려 구석진 골목에 일주일 방치한 결과 유리창이 깨진 자동차만 파손된 실험을 통하여 사소한 무질서를 방치하면 큰 문제로 이어질 가능성이 크다는 것을 보여줌(위키백과 참고)

으며, 약 3.9배 수준임

- 도심지역의 빈집은 2,002호로 전체의 20.5%이며, 농촌지역은 7,761호로 79.5%에 이르며, 시군 지역으로 살펴보면 시부가 5,471호로 군부 4,292호보다 다소 많은 것으로 나타남

- 최근 3년간('15~'18) 빈집은 934호(10.6%)가 증가하였는데 농촌지역보다 도심지역에서 빠르게 증가하고 있으나, 시부의 농촌지역에서는 오히려 감소함

- 도심지역의 빈집 증가는 '15년 대비 43.6%인 608호, 농촌지역은 같은 기간 4.4%인 326호 증가하였으며, 시부의 농촌지역은 4.6% 감소함

〈표〉 빈집 추이

구분	2015년(호)			2018년(호)		
	합계	도심지역	농촌지역	합계	도심지역	농촌지역
합계	8,829	1,394	7,435	9,763	2,002	7,761
시부	5,030	1,394	3,636	5,471	2,002	3,469
군부	3,799	0	3,799	4,292	0	4,292

※ 자료 : 전라북도 내부자료, 각 년도

2. 빈집 활용 여건

- 시군 조사 결과, 상태가 비교적 양호하여 리모델링 등을 통해 활용이 가능한 빈집은 총 3,944호로 전체 빈집의 40.4%에 해당함

- 활용 가능한 도심 지역의 빈집은 1,082호로 전체 빈집의 11.1%인 반면, 활용 가능한 농촌지역의 빈집은 2,862호로 전체 빈집의 29.3%임

- 빈집이 상대적으로 빠르게 증가하는 도심 지역에서 도시재생 자원으로 활용하고, 상태가 양호한 빈집이 다수 분포하고 있는 농촌 지역에서는 주거, 문화, 복지, 지역 활력 등을 위한 활용 방안 모색이 필요함

〈표〉 빈집 활용 여건(2018년)

(단위 : 호)

구분	빈집	활용 대상(호)			철거대상(호)		
		소계	도심지역	농촌지역	소계	도심지역	농촌지역
합계	9,763	3,944	1,082	2,862	5,784	901	4,883
시부	5,471	2,390	1,082	1,308	3,053	901	2,152
군부	4,292	1,554	0	1,554	2,731	0	2,732

주) 빈집별 활용 가능 여부 항목에서 중복 및 누락된 자료를 제외하면서 빈집의 총계에서 차이 발생

※ 자료 : 전라북도 내부자료

Ⅲ. 빈집 살리기의 정책 사례

1. 국내 사례

◎ 서울 : 빈집 살리기 프로젝트²⁾

- 서울시는 「서울특별시 빈집 활용 및 관리에 관한 조례」를 근거로 2015년부터 정비사업 해제 지

역에서 대중교통 접근성이 양호하고 노후도가 과도하지 않은 단독·다가구주택, 다세대 주택, 연립주택 등을 대상으로 빈집 살리기 프로젝트를 추진함

- 주택당 총 비용의 50% 이내에서 4,000만 원 이하를 서울시가 지원하고 비영리 법인이나 민간단체가 리모델링하여 임대료 인상률 5% 이내의 제한 조건으로 사회초년생, 대학생 1인 가구에겐 주변 시세의 80% 이하로 최장 6년간 임대함
- 사회적 기업을 사업자로 하여 서울시와 사업자가 50%씩 사업 비용을 부담하므로 집주인은 부담이 없으며, 사업을 통해 2016년 총 160호를 공급함

◎ 경남 : 더불어 나눔주택³⁾

- 경상남도는 전북이 2015년부터 실시한 ‘빈집 활용 반값 임대 주택’ 사업과 유사한 ‘더불어 나눔주택’ 사업을 2018년 시범 사업 실시 후 2019년부터 확대 실시
 - 1년 이상 비어있는 단독주택이 대상이었던 시범 사업보다 확대하여 65세 이상 노인 거주 주택과 20년 이상의 20세대 이상 300세대 미만 소규모 공동주택까지 포함하여 실시
 - * ‘더불어 나눔주택’ 사업은 빈집을 리모델링하여 신혼부부, 청년(대학생, 사회초년생 등), 귀농·귀촌인, 저소득층에게 주변시세의 반값에 임대하는 사업임
- 임대 희망자를 모집하여 리모델링 비용의 80%(동당 최대 15,000천 원)까지 지원하는 대신 리모델링 지원 금액에 따라 2~5년 동안 주변 시세의 반값으로 임대하여야 함

◎ 목포 : 어르신 한울타리 행복 주택, 빈집 갤러리⁴⁾

- 목포시는 ‘빈집 활용 도시재생 프로젝트’의 일환으로 ‘어르신 한울타리 행복 주택’과 ‘빈집 갤러리’ 사업을 추진 계획
 - ‘어르신 한울타리 행복 주택’ 사업은 우울증 및 고독사 등의 위험에 노출된 독거 노인 3~4명이 함께 어울려 생활하는 공동 주거 공간 조성 사업으로서 개소당 2,000만 원과 운영비 800만 원을 투입하여 빈집을 리모델링하여 공급
 - ‘빈집 갤러리’ 사업은 원도심의 빈집을 수리하여 지역 작가들의 전시 공간과 관광객들의 휴게 공간으로 활용
- 빈집을 예술 창작 공간이나 청년 창업 공간으로 활용하기 위해 리모델링하는 빈집정비사업 병행

◎ 공주 : 원도심 주차장 조성⁵⁾

- 공주시는 역사·문화유산 관광객 증가에 따른 주차 공간 부족으로 인한 도심 내 불법 주·정차 문제 해결 방안으로 빈집을 철거하고 주차장을 조성하는 사업 추진
- 2012년부터 2017년까지 48개소의 찜지 주차장 조성

2) 장남종·성수연(2018), 오병록(2017) 참고

3) 경상남도 공고 제 2019-597호 참고

4) 광주일보 2019.5.14.일자 기사 “행복 주택으로 갤러리로 ... 도심 빈집 변신 시작” 참고

5) 박성남 외 4(2017) 참고

2. 외국 사례

◎ 일본⁶⁾

- 일본은 2014년 「빈집 등 대책 추진에 관한 특별조치법」을 제정하여 가이드라인 마련과 사업비 보조를 추진 중임
- 빈집에 대한 효율적 대처를 위해 중앙정부부터 기초자치단체까지 역할을 분담하여 대응 체계를 갖추고 있음
 - 중앙정부는 빈집 대책 가이드라인 수립과 비용 보조 등 빈집 정책 방향과 재정적 지원을 담당하고, 광역자치단체는 전문적 기술 제공과 함께 빈집 대응을 위한 논의와 협의를 담당하며, 기초자치단체는 계획 수립, 빈집 실태 파악 등을 시행함
- ‘빈집 재생 추진 사업’으로 빈집을 리모델링하거나 철거하여 임대주택뿐만 아니라 지역에 필요한 주민 교류 시설, 숙박 시설, 문화 창작 시설, 공원이나 주차장으로 공급
 - 사업을 통해 마련된 시설은 지역 특성을 반영한 프로그램과 연계하여 운영됨
- 도쿄의 세타가야구(世田谷區)에서는 ‘지역 공생의 집’ 프로그램을 통해 빈집, 빈방, 정원 등 집의 일부를 개조하여 마을 카페, 커뮤니티 센터, 놀이방 등 지역 활성화 거점으로 활용
- 교토의 경우에는 주택 외에 갤러리, 카페, 체험형 숙박시설, 게스트 하우스, 지역 커뮤니티 공간, 취로 사업 지원 시설, 관광 안내소, 사업용 쇼룸 등으로 활용



출처 : 京都市(2015)

〈임대 주택으로 활용〉

〈지역 커뮤니티 공간으로 활용〉

◎ 미국⁷⁾

- 2000년대부터 빈집 등 유휴 상태의 토지와 건축물을 유휴·방치 부동산 문제로 인식하고, 2006년에 Vacant and Abandoned Task Force라는 전담팀이 설치됨
- 유휴·방치 부동산에 대하여 연방정부는 관리 방향을 제시하고 관리 및 활용 비용을 보조하는 역할을 담당하며, 주정부와 지방정부는 관련 제도와 프로그램을 마련하여 관리 및 실행을 맡고, 지

6) 이동훈(2017a) 참고

7) 국토교통부(2017) 참고

역 커뮤니티 비영리 조직들은 실질적인 관리와 활용을 담당

- 유휴·방치 부동산에 대하여 재활용을 위한 보조금 지급, 정보 관리, 기술 지원 및 정책 연구, 토지은행 운영 등 다양한 정책 시행
 - 연방정부 주택도시개발부(Department of Housing and Urban Development)는 주정부 및 지방정부가 버려진 주택의 재활용 위한 예산 지원 프로그램(Neighborhood Stabilization Program, NSP)을 시행
 - 미국 유휴 부동산 캠페인(National Vacant Property Campaign)을 설립하여 유휴·방치 부동산에 대한 문제 인식과 정보 제공, 문제 해결 등을 연구하고, 커뮤니티 진보 센터(Center for Community Progress)는 유휴·방치 부동산의 생산적 이용을 위해 기술 지원, 리더십 교육, 정책 연구 등을 통해 지역 사회 문제 해결 노력
 - 문제가 되는 부동산은 소유권을 확보하여 세금 연체 등 부채를 해소하고 새로운 소유자가 지역의 자산으로 활용할 수 있도록 토지은행(Land Bank)을 설립하여 운영 중임

◎ 영국⁸⁾

- 전국적인 주택 캠페인 단체(National Independent Housing Charity)가 1992년에 빈집 활용을 공론화함
- 중앙정부에서는 환경교통지역부와 농수산식품부가 2000년부터 공동으로 빈집을 활용한 주택 공급 정책 추진
 - 우수 사례와 가이드북을 발간하고, 10년 이상된 빈집을 개·보수 후 매도 시에 부가가치세 면제
- 지자체에서는 빈집 개보수 보조금(empty homes grant) 제도를 운영함
 - 정부의 적정 주거 기준에 부합하는 개보수 시 비용의 50% 수준에서 호당 최대 2만 파운드를 지원함
 - 소유자는 보조금을 받으면 10년 보유 의무가 있고, 중도 매각하면 보조금을 반환해야 함

IV. 빈집 활용을 통한 도시재생

1. 주거 공간 활용

◎ 주거 취약 계층 임대 주택

- 빈집 본연의 기능을 그대로 살린 빈집 활용 방안으로서, 빈집을 수리하고 리모델링하여 주변 시세보다 저렴한 임대 주택으로 공급
 - 2019년부터 전라북도는 기존에 추진하던 '빈집 활용 반값 임대 주택'사업을 확대하여 지원 금액을 증액(1천만→20천 만 원)하고 주거 취약 계층에게 전국 최초로 무상 임대하는 '희망 하우스 빈집 재생' 프로젝트를 시행 중임
 - 빈집 활용 반값 임대 주택 정책과 귀농 귀촌의 증가로 빈집 수요가 높은 시부 농촌지역에서 빈집이 감소한 것으로 판단됨
 - 다른 시도 지자체에서는 빈집을 리모델링하여 주변 시세의 반값으로 주거약자 계층에 임대주택으로 제공
- 도시재생의 혁신 주체인 청년들이나 문화창작인들에게 지역재생 활동을 위한 거처 제공

8) 남원석·이성룡(2012) 참고

- 쇠퇴 지역의 활력 제고를 위해 혁신가들이 지역재생에 참여하려고 하지만, 지역 내 거주 공간 확보의 어려움으로 인해 도시재생 활동 유지가 어렵다는 문제가 제기됨
- 기본적인 주거 문제 걱정 없이 지역재생 활동을 위한 기반으로 주거 공간 제공

◎ 귀농·귀촌자 주택

- 고향 등 연고지가 아닌 곳으로 귀농·귀촌을 준비하는 경우 임시 거처로서 주택 제공
 - 귀농·귀촌 타진을 위해 영농기술 교육과 체험에 필요한 단기간의 거처를 원하는 경우에는 민간 주택시장을 통한 주거 마련보다는 '빈집 활용 반값 임대주택' 정책 등의 공공지원에 의한 주거공간이 대안이 될 수 있음
- 귀농·귀촌자들의 기대치에 부응하는 양호한 수준으로 빈집 리모델링 필요
 - 귀농·귀촌인들 중 농촌에서의 희망적인 새로운 삶을 위하여 귀농·귀촌하는 경우에는 경제적으로 비교적 여유가 있기 때문에 시설과 외관이 양호한 거처를 희망함

◎ 어르신 공동체주택

- 고령화 가속화에 따라 전라북도 65세 이상 고령 1인 가구는 전국 평균에 비해 높은 편임⁹⁾
 - 전북의 65세 이상 고령 1인 가구는 전체 가구 중 10.7%이고, 1인 가구 중 34.3%를 차지함(광역시도, 전체 가구 중 7.0%, 1인 가구 중 27.6%)
 - 특히, 고령 1인 가구 중 85세 이상 초고령 1인 가구 비율은 12.1%를 차지함(광역시도 11.1%)
- 거동이 불편한 고령자가 취사 등 일상생활의 어려움을 해결할 수 있도록 공동생활을 통해 상부상조할 수 있는 어르신 공동주택으로 활용
 - 어르신 공동주택은 고령자가 수월하게 휠체어로 이동할 수 있도록 바닥 단차를 없애고, 잡고 이동할 수 있는 손잡이를 설치하는 등 유니버설 디자인을 적용한 고령자 주택으로 리모델링



출처: 오병록(2107)
〈진안군의 독거노인 행복방〉



출처: 오병록(2106) 재인용
〈김제시의 그룹홈〉

9) 통계청(kosis.kr) 2017년 가구원수별 가구, 2019.7.15. 접속

2. 문화·복지 공간 활용

◎ 지역 문화 공간

- 지역 단위에서 이루어지는 각종 행사, 동호회 및 교육 활동 등을 수행하는 지역 사회 커뮤니티 문화 공간으로 활용
 - 지역에서 주민들의 문화 향유 증진을 위해 추진되는 활동 등은 지역 내 문화센터, 복지관 등에서 이루어지고 있으나 공간이 협소하거나 관련 시설이 부족한 경우가 많으므로 빈집을 리모델링하여 지역 공동체의 문화 공간으로 전환
 - 전라북도의 '희망 하우스 빈집 재생'은 청년 활동가에게 무상으로 제공하여 단순한 주거 공간뿐만 아니라 마을의 커뮤니티 문화 공간으로 활용될 수 있도록 함

◎ 노인 복지 공간

- 농촌은 인구 유출 및 열악한 재정 여건 등으로 인해 지속적으로 증가하는 노인 돌봄 수요에 적극적으로 대응하여 빈집을 노인 복지 공간으로 활용
 - 일본은 2018년 빈집을 효율적으로 활용할 수 있도록 관련법(건축기본법)을 개정, 빈집을 료칸 또는 사회복지 기관으로 사용할 수 있도록 규제를 완화하여 빈집을 노인복지가 포함된 복지 시설로 활용할 경우 소유자에게 예산을 보조
 - 전남 곡성군은 일부 지역에서 빈집을 노인재가복지센터로 활용하여 지역 어르신 돌봄을 제공하는 복지 공간으로 전환

3. 경제 활력 공간 활용

◎ 청년 창업 공간

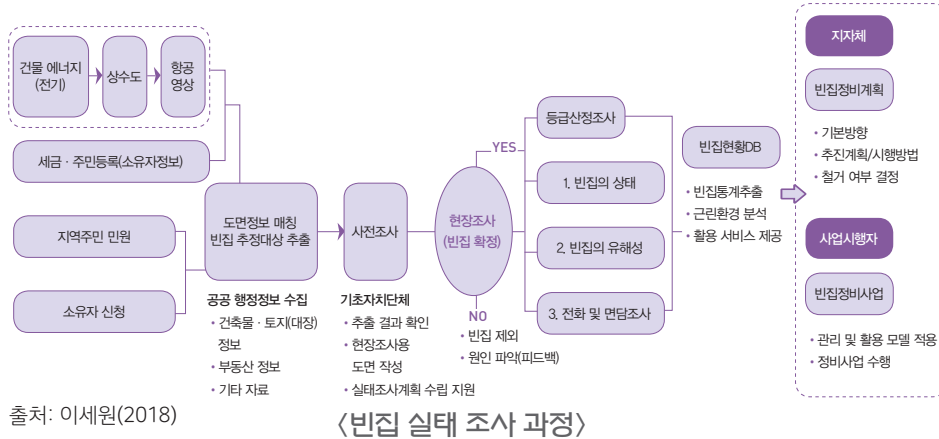
- 지역활력의 혁신주체로서 청년들에게 창업공간으로 제공
 - 창업 아이템이나 기술은 갖고 있으나 경제력이 약한 청년들이 기존 부동산 시장에서 창업 공간 마련에 어려움을 겪음
 - 도시재생 등 지역 경쟁력을 제고하고 지역 활력을 높이는 주체로서 청년의 참여는 매우 큰 동력으로 작용하고 있으므로 이들의 지역 경제 활동 참여 유도를 위한 여건 마련 필요
- 지역 내 빈집이나 빈점포를 청년 창업자의 사무 및 작업 공간으로 공급
 - 상가 기능을 수행했던 빈점포의 입지적 장점과 청년 창업 역량이 결합하여 유희공간으로 방치된 공간을 지역 활력의 새로운 촉매제로 역할을 부여하기 위해 청년 창업 수요에 적합하게 리모델링한 공간으로 탈바꿈하여 제공

◎ 지역 예술가 작업·전시 공간

- 지역 내에서 활동하는 화가 및 공예가 등 예술가들은 지역의 문화적 정체성과 지역민들에게 문화 향유 기회 제공자 역할 수행
 - 지역 내의 예술가들이 개성 있는 작품 활동으로 지역의 경쟁력 제고에 기여를 하고 있지만, 이들 예술인들은 예술 작품 시장에서 기반이 약하여 창작 활동과 작품 전시 공간 마련이 쉽지 않음
- 지역 내 인적 문화 자원과 문화적 공동체 활동 주체로서 역량을 키울 수 있는 공간적 기반이 되도록 빈집을 작업 및 전시 공간으로 활용
 - 방치로 인해 가치가 낮아진 빈집을 리모델링하여 지역 예술가들의 활동 공간으로 이용하여 공간의 가치 증진

4. 활용을 위한 기반 구축

◎ 빈집 실태 조사



- 빈집 활용을 위해서는 빈집의 수와 위치, 건축물 유형, 상태 등 종합적인 실태 파악이 우선
 - 통계청의 빈집 통계 자료는 '매매 임대에 의한 이사', '미분양 미입주', '수리중' 등 일시적으로 거주자가 없는 주택이 조사 대상이 되어 과다 산정되고 있으므로, 미거주에 의한 관리의 부재뿐만 아니라 일본의 '특정빈집'처럼 지속적인 방치의 경우에 붕괴 등 현저한 위해가 우려되는 빈집을 대상으로 한정할 필요가 있음
 - 활용 가능성을 판단하여 정책적 대상을 명확히 하고, 빈집 정보 교환 대상에 대한 구체적인 정보를 구축하여 정확한 판단이 될 수 있어야 함
- 빈집에 대한 실태 조사는 명확한 판단 기준에 따른 정보 구축
 - 빈집 판단을 위하여 전기나 수도 등 에너지 사용 정보를 이용한 '사전 조사' 후에, 현장에서 관찰 및 주민 면담을 통해 빈집을 확정하는 '현장 조사'를 거쳐, 구조체의 불량 상태와 주변의 위해성을 계량화하여 등급을 산정하는 '등급 산정 조사'의 과정으로 조사(이세원 2018)

◎ 지역별 빈집정비계획 수립

1. 빈집의 발생 최소화를 위한 선제적 대응		
빈집 유형	의사결정 지원	대응 방안
1등급 (양호한 빈집)	⇒ 빈집 발생원인 파악 (소유자 및 인근주민 면담조사를 통해 발생원인과 활용 의사 확인)	(임대 또는 매매 수요 낮음) - 빈집 중개, 타 용도 전환 고려 (소유자 사망 등) - 공공매입 또는 공공임대주택 활용
2. 빈집의 적절한 관리 및 활용		
빈집 정보의 활용	의사 결정 지원	대응 방안
2등급 (일반 빈집)	⇒ 노후·불량 및 위해성 + 근린환경 특성	(개별단위 사업) - 빈집 리모델링 보조금 지원 및 안내
3등급 (불량 빈집)	⇒ 빈집의 유지 관리 및 빈집 정비사업 모델 개발	(구역단위 사업) - 소유자 주택 정비사업 수행 - 도시재생사업과 연계
3. 빈집 및 노후불량주택의 철거		
빈집 유형	의사 결정 지원	대응 방안
4등급 (철거 대상 빈집)	⇒ 주택 및 위해성 높음 + 근린환경 특성 (주택 수요 낮은 지역)	(철거사업) - 정비계획 수립 후, 행정 조치 - 활용 가능성 낮은 빈집 철거 유도 - 공공에서 토지 매입 등

출처: 이세원(2018) 재인용

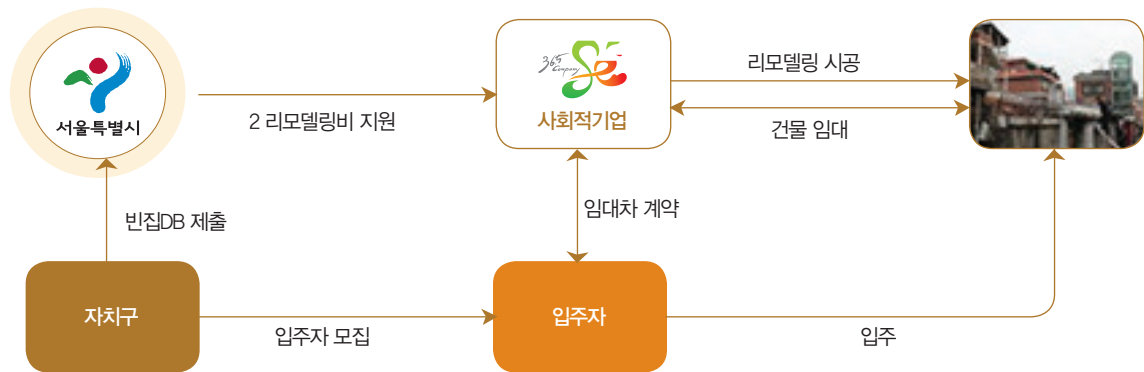
〈빈집 추정 기준〉

- 체계적인 빈집 활용을 위해서 종합적인 빈집정비계획을 수립
 - 빈집 실태 조사 자료를 근거로 빈집 자체의 상태와 주변 근린 환경을 분석하여 종합적으로 중단기 정비 계획을 수립
 - 분석기준에 따라 활용 가능성이 높은 양호한 빈집을 개별적으로 리모델링하거나 소규모 주택정비사업 등 구역 단위로 정비 대상이 되는 불량한 빈집, 파손 정도가 심해 철거가 요구되는 철거 대상 빈집으로 구분하여 대응 방안 제시

◎ 빈집 정보 공개 및 거래 알선 시스템(빈집은행)

- 귀농·귀촌이나 청년 주거의 수요에 대응하는 수요 공급 매칭 시스템 구축
 - 각 지역에 많은 빈집이 있음에도 불구하고 빈집의 존재 여부뿐만 아니라 위치나 상태 등을 파악할 수 없기 때문에 공공 부문이나 민간 주택 시장에서 수요에 적합한 빈집 찾기가 어려움
 - 특히, 귀농·귀촌을 계획하거나 청년 창업을 하고자 하는 경우에 안정된 주거가 마련하는 것이 우선적으로 해결되어야 하지만, 일반적으로 주택 시장에서는 주택 가격이 높아 이용이 쉽지 않고, 저렴한 거처로서 빈집을 찾고자 하더라도 빈 집은 관리 미흡으로 주택 시장에서 공식적인 거래가 이루어지기 어려움
 - 귀농·귀촌과 창업을 타진하는 경우에는 단기간의 임시 거주 공간으로서의 목적에 적합한 입지와 규모 등의 조건을 가진 공간을 찾고자 하는 경우에 빈집에 대한 정보가 필요함
- 주거 수요자에게 정확한 정보를 제공함으로써 빈집의 소유자와 수요자를 연결시켜주는 매칭 시스템으로서 빈집은행 필요
 - 일본의 빈집뱅크(空き家バンク)는 지진에 의한 집의 흔들림 정도, 침수 가능성, 주변 생활 편의 시설 등의 정보와 부동산 카테고리별, 역 및 철도노선, 통근·통학 시간, 자동차 이동 시간 등에 대한 검색 서비스를 제공함

◎ 사회적 경제 조직의 참여



출처 : 이동훈(2017a)

〈서울시 빈집 살리기 프로젝트와 사회적 기업 역할〉

- 자원의 활용과 공익적 목적을 위해 빈집 정비에 사회적 경제 조직을 참여시켜 빈집 활용의 공익적 취지 달성
 - 빈집을 리모델링하여 임대 주택으로 활용하는 경우는 노인, 장애인, 대학생 등 주거 취약 계층을 수요 대상으로 하므로

저렴하게 공급되어야 하고, 지역활력 제고라는 공익적 성격의 도시재생으로서 빈집 리모델링에 집수리 전문의 사회적 경제 조직 등이 참여할 수 있는 기회 제공

- 사회적 경제 조직은 빈집의 수리뿐만 아니라 지역 내 다수의 빈집에 대한 임대차 계약을 관리하는 역할도 담당

◎ 제도 개선¹⁰⁾

• 주택문제뿐만 아니라 관련된 사회 문제 해결에 대하여 국가의 적극적 참여

- 빈집의 방치에 따른 주거 환경 악화, 범죄 우려 등 사회 문제 해결에 국가 차원의 빈집 대응책 마련이 필요함

- 빈집 정비를 유도하고 촉진하기 위해서, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 빈집 특례법)의 빈집 정비사업 비용의 보조 및 용자(제44조), 빈집 실태조사(제5조)와 빈집정보시스템 구축(제15조)의 주체에 국가를 포함하여 중앙정부의 적극적인 역할 수행

• 빈집의 활용에 부담을 줄여 적극적인 참여를 유도하기 위하여 빈집 정비와 관련한 세제 감면

- 빈집 정비의 공익적 성격을 감안하여 「조세특례제한법」의 부가가치세 면제 대상에 빈집정비사업 추가

- 현재 6개월로 되어 있는 「지방세법」의 별도합산과세대상의 빈집 철거 및 밀실의 경과 기간 연장

- 「종합부동산세법」의 과세 표준 합산의 대상에서 배제하는 주택의 범위에 빈집정비사업으로 조성된 임대 주택을 포함

• 「빈집 특례법」에서 ‘주택’으로만 한정된 빈집의 정의를 ‘주택이나 건축물’로 확대하여 빈집정비사업을 통해 공용 주차장, 창업 공간, 주민 이용 시설 등으로 다양하게 활용할 수 있도록 함

<참고문헌>

국토교통부, 2017, 「빈집 실태조사 및 정보시스템 구축 방안 연구」

남원석·이성룡, 2012, “경기도 독거노인을 위한 농촌 빈집 활용방안”, 「GRI 정책제안」, 경기개발연구원

박성남 외 4, 2017, 「빈집을 활용한 마을재생」, 건축도시공간연구소

오병록, 2016, 「전라북도 도시지역(전주권) 주택수요에 따른 대응 전략」, 전북연구원

_____, 2017, 「전라북도 빈집 실태분석 및 활용방안 연구」, 전북연구원

이동훈, 2017a, “빈집을 활용한 도시재생을 전망하다”, 「세계와 도시」 2017 WINTER, 서울시, 서울연구원

_____, 2017b, “일본의 빈집문제 대응체계에 관한 고찰”, 「도시설계」 제18권 제1호

이세원, 2018, “국내 빈집 대책, 정밀한 실태조사가 우선이다”, 「세계와 도시」 22호

장남중·성수연, 2018, 「마을재생 위한 서울시 빈집의 실태와 관리방안」, 서울연구원

홍성진·조재용, 2018, “빈집정비사업의 활성화를 위한 제도개선 연구”, 「건설정책리뷰」 2018-03, 대한건설정책연구원

京都市, 2015, 「平成26年度 補助物件事例集」

10) 오병록(2017), 홍성진·조재용(2018) 참고



ISSUE BRIEFING
2019. 09.03 **Vol. 205**


전북연구원

55068 전라북도 전주시 완산구 콩쥐팍쥐로 1696 Tel 063-280-7100 Fax 063-286-9206

발행인_김선기
발행처_전북연구원

※ 이슈브리핑에 수록된 내용은 연구진의 견해로서 전라북도 정책과 다를 수 있습니다.
※ 지난 호 이슈브리핑을 홈페이지(www.jthink.kr)에서도 볼 수 있습니다.