



2017

# 빈집을 활용한 마을재생

Neighbourhood Regeneration  
with Empty Homes

박성남·변은주·이은석·여혜진·성은영

( a u r i ) 건축도시공간연구소





## 빈집을 활용한 마을재생

지은이 박성남·변은주·이은석·여혜진·성은영  
펴낸곳 건축도시공간연구소  
출판등록 제569-3850000251002008000005호  
인쇄일 2017.12.26.  
발행일 2017.12.31.

주소 세종특별자치시 절재로 194, 701호  
전화 044 417 9600  
팩스 044 417 9608  
홈페이지 [www.auri.re.kr](http://www.auri.re.kr)

비매품, ISBN 979-11-5659-159-7

※ 이 책의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서  
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

# 빈집을 활용한 마을재생

Neighbourhood Regeneration with Empty Homes



# 차 례 contents

들어가며

[03]

서 론

- 1 배경 및 목적
- 2 국내 빈집 현황
- 3 주요 지자체 빈집 정책 및 사업 추진 현황

[29]

사례로 보는 빈집, 개별적 접근과 활용

- 1 개요
- 2 수익적 활용 사례
- 3 공익적·사회적 활용 사례
- 4 개별 빈집 활용의 주요 이슈

[55]

사례로 보는 빈집, 지역의 접근

- 1 개요
- 2 영국 웨스트린지 Clusters of Empty Homes
- 3 미국 디트로이트 Every Neighborhood has a Future
- 4 일본 사사야마시 닛포니아(Nipponia) 프로젝트
- 5 밀집 빈집 활용의 주요 이슈

[91]

결 론

[99]

참고문헌



# 들어가며 preface

빈집의 증가와 지역 문제 심화

빈집의 증가는 지역의 쇠퇴를 보여주는 주요 지표 중 하나이다.

2015년을 기준으로 전국 빈집이 100만채를 넘어서면서 빈집 문제는 이제 농촌, 소도시 지역에서 기반시설이 잘 갖추어지지 않은 도심 내 노후 주거지까지 확대된 상황이다. 특히 도심 내 빈집은 밀집적으로 발생하면서 지역문제를 야기하기도 한다.

빈집문제 대응방안의 필요성 증대

이러한 상황에서 2017년 2월, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 제정되어 내년 시행을 앞두고 있고, 2017년 5월 새정부 출범과 함께 노후·저층 주거지 재생이 주요 아젠다로 추진되고 있다. 이에 각 지자체에서는 지역의 빈집 문제를 해소하기 위한 여러 실행방안을 모색해야 하는 시점이다.

빈집을 활용한 마을재생의 의의:  
버려진 건축물에서 지역의  
의미있는 장소로

빈집을 예방하고, 빈집이 발생했을 경우 적절한 활용 방안을 모색하는 것은 재생에서 중요하게 고려되어야 하는 부분이다.

이를 위해서는 무엇보다 지역에 버려졌거나 유휴상태인 ‘빈집’을 지역의 재생을 위한 ‘자원’으로 새롭게 인식할 필요가 있다. 그리고 이를 통해 빈집 재생으로 지역의 새로운 ‘거점’을 형성해 커뮤니티와 지역을 회복할 수 있을 것이다.

<빈집을 활용한 마을재생>

이에 <빈집을 활용한 마을재생>은 크게 세 부분에 초점을 맞추었다. 첫째, 빈집의 발생 원인과 문제는 그 지역의 조성과 변화, 발전과정 상의 특성과 밀접한 관련이 있다는 측면에서 국내 빈집 발생 특성과 함께 사례별 빈집 발생 특성을 살펴보았다.

둘째, 빈집의 활용은 지역의 수요와 활용·운영 주체의 특성, 지역 커뮤니티 등에 따라 상이하다는 측면에서 빈집 활용 주체와 운영방안 등을 살펴보았다.

마지막으로 개별적으로 발생하는 빈집뿐만 아니라 빈집이 밀집한 지역에서의 접근 방안이 중요하다는 관점에서 밀집지역의 빈집 재생전략 사례들을 살펴보았다.

본 보고서가 지역의 빈집 문제 해소 방안을 모색하는 많은 분들에게 여러 아이디어를 제공하며 도움이 되기를 바란다.



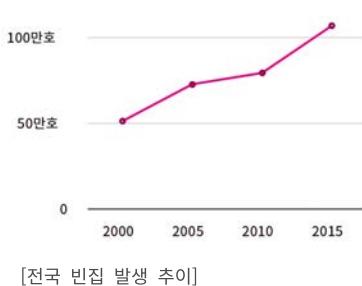
/  
서 론

/



## 1. 배경 및 목적

### 1.1. 배경



- 2015년 인구 센서스 결과, 국내 빈집 규모가 약 106만호로 전체 주택의 6.5%에 이르는 것으로 조사

•• 향후 빈집에 대한 관리가 제대로 되지 않을 경우, 현재 전체 주택 중 약 6.5%에 해당하는 빈집의 비율이 2050년에는 10%를 넘을 것으로 전망하기도 함(LX, 2017)

#### • 빈집의 증가와 지역 문제 발생

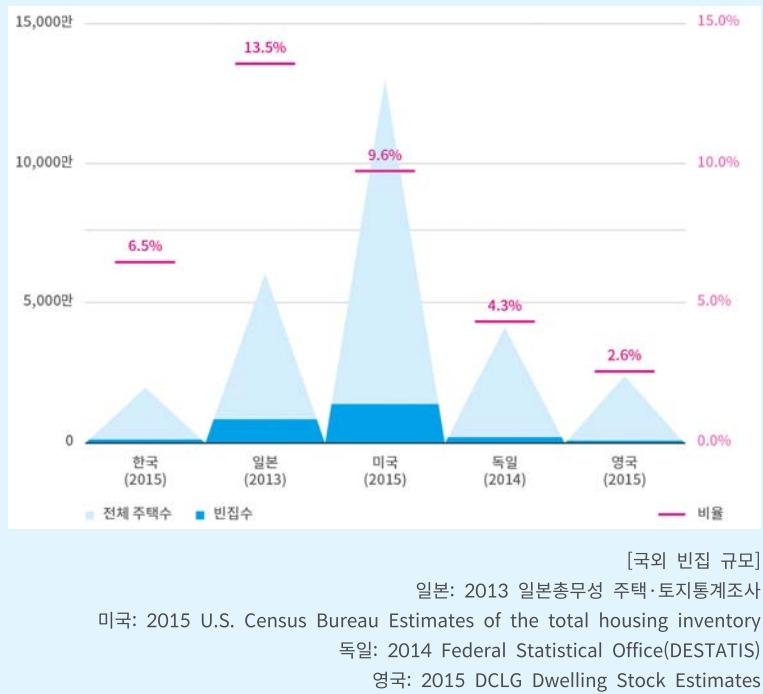
- 2000년대 들어 지속적으로 증가하는 빈집으로 인해 지역 슬럼화 및 우범화 문제가 발생하고 있음<sup>●</sup>. 주택시장에서 적정한 비율(약 3-5%)의 빈집은 시장 안정화와 주택 필터링 과정을 위해 필요하나 이 때 빈집은 양질의 주택을 의미하는 것으로 국내에서 발생하고 있는 빈집과는 다소 상이함
- 빈집의 발생과 증가는 지역 쇠퇴의 대표적인 현상이자 지표이며, 이에 빈집 문제가 필수적으로 해결해야 할 지역과제로 인식되고 있고 공공과 민간 차원의 관심이 증대되고 있음
- 입지가 좋지 않은 빈집은 사용자(임차인)들이 찾지 않고, 비어 있는 상태에서 제대로 관리가 되지 않으면서 주택 노후화가 더욱 빠르게 진행되는 악순환을 겪고 있음
- 제대로 관리되지 못하고 장기간 방치된 빈집은 주택재고 활용의 비효율과 각종 사회적 문제를 유발하므로 공공에서는 이를 지역의 정책과제로 추진해야 할 필요가 있음<sup>●●</sup>
- 지역 내 빈집은 적절한 용도로 활용된다면 마을재생의 자산, 수단, 거점으로 활용될 수 있으며, 이에 서울을 비롯한 몇몇 지방자치단체에서는 자체적으로 빈집의 정비와 활용 정책을 수립해 빈집으로 인한 지역사회 문제 경감을 위한 여러 사업을 추진하고 있음



[빈집이 밀집한 골목길]

(c)변은주

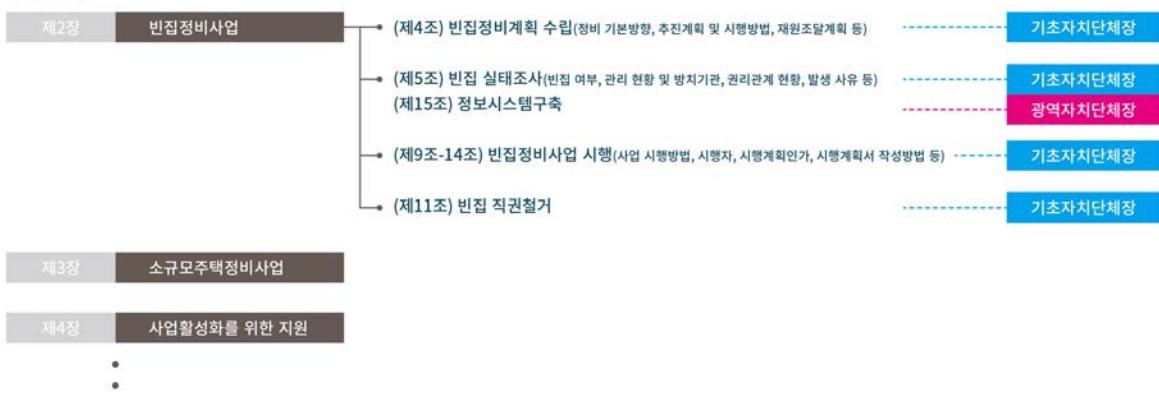
- 일본은 2016년에 발표한 ‘주거생활 기본계획’을 통해 2025년까지 빙집을 400만가구 선으로 억제한다는 목표 명시
- 영국은 2011년경부터 추진해온 빙집 활용 정책(신규 주택공급을 제한하고 빙집을 활용해 주택재고 확보)을 통해 꾸준한 빙집 감소세를 보이고 있음 (2015년 조사결과는 조사 시작 이래 역대 최저치; 2012년 70만호→2015년 60만호)
- 독일은 기존 주택활용과 빙집 정비에 대한 강력한 정책적 수단을 통해 빙집 발생과 증가를 꾸준히 제어



#### • 빙집 정책 추진을 위한 제도적 근거 마련

- 2016년, 빙집을 포함한 소규모주택 정비에 관한 법률을 마련하기 위해 중앙정부 차원의 TF가 운영되었으며, 국회의원 발의를 통해 법률안 준비
- 2017년 2월, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이상 빙집 특례법)이 제정되어 빙집의 정비와 활용, 지원 등에 대한 근거가 마련되었고, 5월에는 하위법령 제정안이 입법예고되어 2018년 2월부터 시행될 예정

## 빈집 특례법



[빈집 특례법의 구성과 주요 내용]

### • 빈집 특례법의 주요 내용

- 빈집 특례법은 빈집 및 소규모주택 정비와 관련하여 빈집 실태조사, 정비계획 수립, 정비사업 시행 등의 내용을 담고 있으며, 이에 대한 주체를 ‘기초자치단체장(시장 및 군수)’으로 명시
- 이에 향후 지방자치단체 차원에서 각 지역 여건을 반영한 빈집정비 수단을 마련할 필요가 있으며, 이를 위해 지역의 사회적경제주체, 주택공급자, NPO 등 지역사회의 요구를 반영할 수 있는 관련 주체들과의 협력을 통한 빈집 문제 접근이 중요

### • 2017년 주거종합계획-빈집정비 정책 추진 발표

- 국토교통부는 ‘2017년 주거종합계획’(2017.3.8.)을 통해 빈집을 활용한 임대주택 및 주민공동이용시설 조성 정책과 지원 방안을 발표하였으며, 이를 위해 2017년 상반기 중 정비가 필요한 빈집 현황에 대한 통계 시스템을 구축할 계획

## 1.2. 목적

- 빈집 관련 정책 수립 및 사업 추진 지원
  - 2018년부터 시행될 빈집 특례법에 따라 정책 수립 및 사업 추진의 주체인 지방자치단체에서 필요할 것으로 예상되는 내용을 선제적으로 조사·정리하여 향후 사업을 추진할 지역 주체에게 도움이 되는 자료로 제공
  - 특히 지역적 맥락에 따라 빈집이 주거지 정비와 지속 가능한 마을재생의 수단으로 활용될 수 있도록 지역 수요에 맞는 다양한 방안을 모색함으로써 지역의 공간적 역사성을 회복하고, 새로운 장소성을 부여하는 방식의 빈집 활용 지향

## 1.3. 범위

- 도시지역 밀집 빈집 및 개별 빈집
  - 빈집 특례법에서 규정하는 주택(단독주택, 공동주택, 준주택)을 기준으로 하되 공공임대주택과 미분양주택은 제외하며, 특히 도시지역<sup>●</sup>에 밀집된 단독주택을 주요 연구 대상으로 설정하여 빈집을 활용한 마을재생 방안 모색

## 2. 국내 빙집 현황

### 2.1. 빙집의 정의

- 각 법에 따른 ‘빙집’의 정의
  - 빙집 특례법 외 건축법 및 농어촌정비법, 지자체 조례 등에 ‘빙집’과 관련된 사항이 명시되어 있음
  - (빙집 특례법) 거주 또는 사용 여부를 확인한 날로부터 1년 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 아무도 거주 또는 사용하지 않는 주택. 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외
  - (건축법 및 농어촌정비법) 거주 또는 사용 여부를 확인한 날로부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 방치된 주택이나 건축물
  - (인구주택총조사) 매매, 임대, 분양, 이사 등의 사유로 조사기간 동안 사람이 살지 않고 있는 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비거주용 건물 내 주택. 다가구주택은 주택 전체가 모두 비어 있어야 빙집에 해당

[법령별 빙집의 정의]

	기간	대상	상태
빙집 특례법	1년	주택 (미분양주택 등 제외)	아무도 거주 또는 사용하지 않는 상태
건축법 농어촌정비법	1년	주택이나 건축물	아무도 거주 또는 사용하지 않는 상태
인구주택총조사	조사기간	주택	매매, 임대, 분양, 이사 등의 사유로 사람이 살지 않는 상태
서울특별시 조례	1년	주택이나 건축물	아무도 거주 또는 사용하지 않는 상태

## 2.2. 빈집 발생 원인

- 빈집의 발생 원인을 크게 물리적, 사회·경제적, 제도적 원인으로 구분해 정리
  - 물리적 원인: 지역 쇠퇴 및 주택 노후화
    - '도시생애주기 모델(Urban life cycle model)'에 따른 지역 쇠퇴의 결과
    - 지역 내 신개발에 따라 지역 중심과 인구가 이동하고 주요 기능들이 신개발지로 빠져 나가게 되나, 과거와 달리 저성장시대에 기존 지역으로 새로운 인구가 충분히 유입되지 않으면서 공동화 현상 발생
    - 인구가 유출되는 지역은 경우에 따라 재개발구역으로 지정되기도 하나 사업이 무산되거나 지연되면서 빈집이 장기적인 문제가 되기도 함. 이 경우 지역 차원의 체계적인 대책과 지원방안 마련 필요
    - 기반시설이 열악한 주거지역의 경우 접도조건 및 필지형상, 주택 자체의 노후화로 인한 원인이 있으며, 노후주택에 대한 낮은 수요로 빈집 발생●
  - 사회·경제적 원인: 인구 및 산업구조 변화
    - 전체적인 인구 감소 추세에 가족구조의 변화로 1-2인 도시 소형가구가 증가하면서 기존의 4인가구용 주택 중심 시장과 괴리 발생
    - 전후 산업화 시대에 서울·수도권으로 인구가 집중하면서 지방 중소 도시 생산인구의 지속적 감소 및 경제 악화
    - 특히 지방 중소도시의 경우 인구 고령화 추세, 노년층 거주자 사망과 승계자 부재 등으로 인한 빈집이 많음●●
- 전국 빈집 중 약 30%가 30년 이상 된 노후주택이며, 그 중에서도 목구조와 시멘트 기와지붕 등 열악한 빈집이 다수
- 서울, 대구, 부산, 광주 등 대도시를 제외하면, 지방 중소도시 인구는 전체적으로 감소 추세

### • 제도적 원인: 주택 공급 과잉

- 2016년 기준, 연간 신규 주택 약 51만호가 공급되었으나 36만호가 소비되어 산술적으로 약 17만호가 비어 있음
- 2015년 기준, 빙집이 가장 많은 경기도의 경우 약 14만호의 빙집 중 60%가 아파트 빙집이며, 이 중 절반 가량이 미분양·미입주 빙집
- 정부의 자가구입 촉진 정책과 경기대책 위주의 주택 건설에 따른 주택 공급 과잉으로 시장수요가 낮은 집을 중심으로 빙집 발생•/••
- 주택 재개발과 재건축 등 정비사업구역으로 지정된 곳에서 사업이 지체 또는 중단되면서 주택 개·보수와 관리에 대한 동기 부여 상실
- 빙집을 철거해 건축물이 없는 토지 상태가 되면 빙집이 있을 때보다 중과세되기 때문에 빙집 소유주는 과세를 피해 철거하지 않고 재개발이나 매매를 기다리는 상황 발생

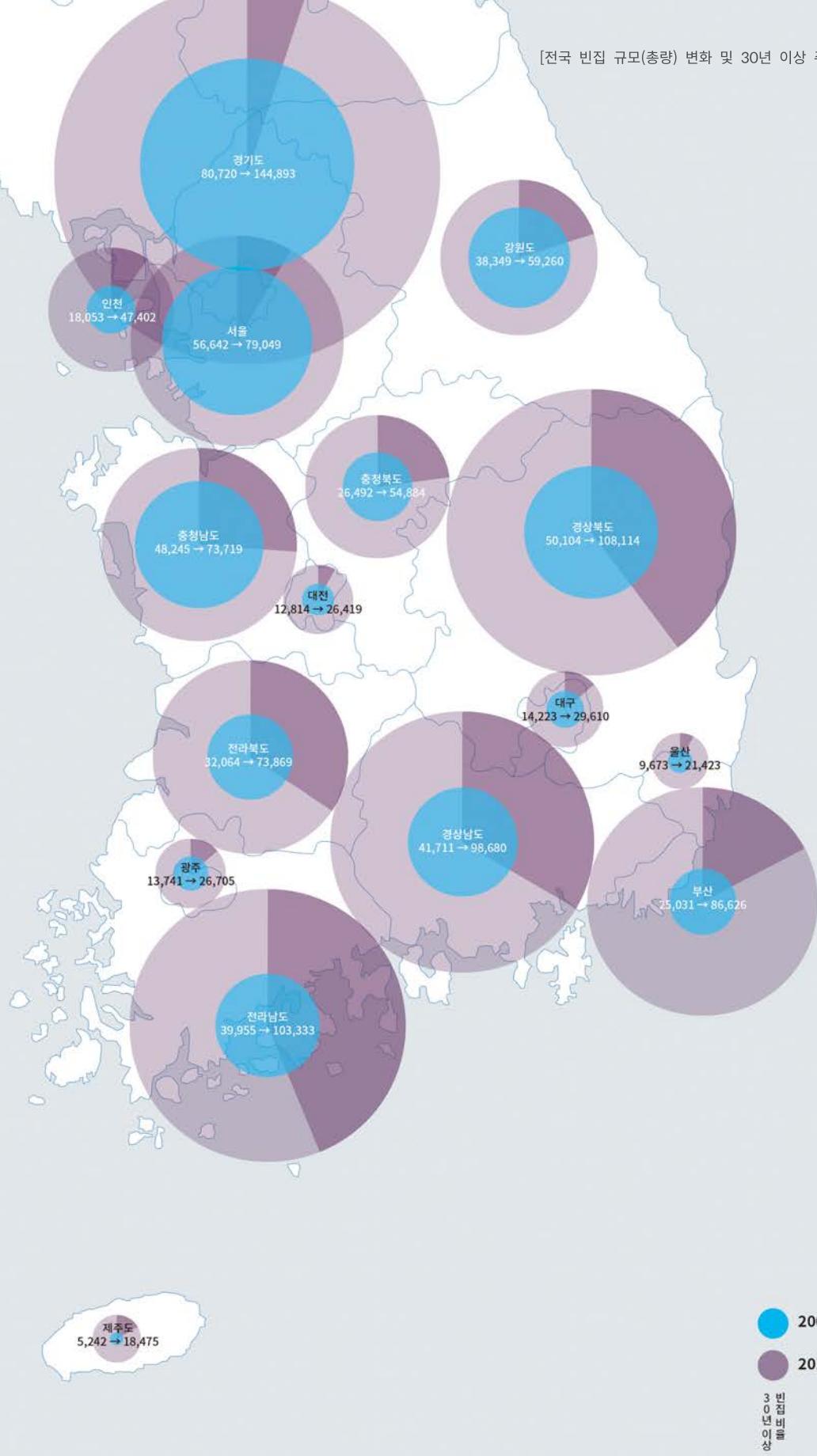
## 2.3. 빙집 발생 추이

### • 전국 빙집 발생 현황

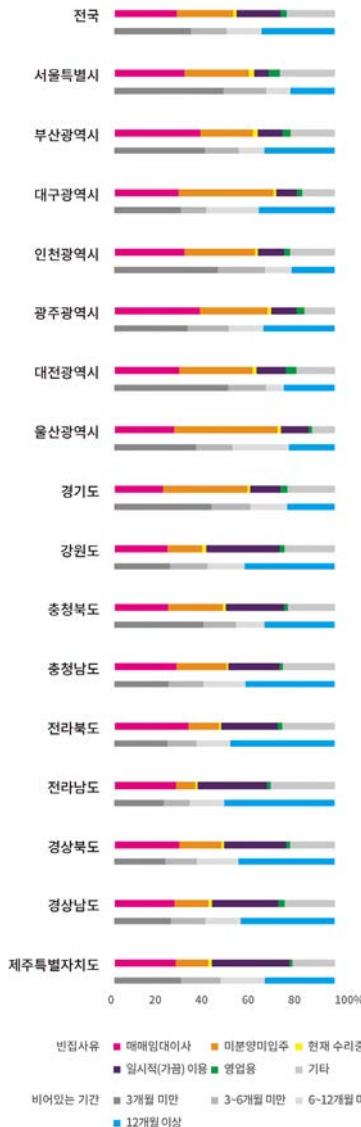
- 통계상으로는 세종특별자치시의 빙집 비율이 가장 큰 것으로 나타나나 이는 행정중심복합도시 조성에 따른 신규 아파트 미입주에 의한 것이므로 본 빙집 논의에서는 제외
- 2000년에서 2015년 사이 전국 빙집 수는 약 50만호에서 100만호로 두 배 가량 증가
- 빙집 총량이 가장 많은 곳은 경기도이며 이 중 아파트가 약 60%로, 미분양으로 인한 빙집(약 25%)과 외곽·쇠퇴지역의 빙집으로 구분됨
- 전체 주택 대비 비율로 봤을 때는 전라남도, 전라북도, 강원도, 경상북도 순으로 높으며, 이 지역들은 단독주택 빙집의 비율이 비교적 높음•••. 특히, 이 지역들의 경우 전체 빙집 가운데 30-40%가 30년 이상 노후한 주택으로 조사되어 빙집 상태에 대한 보다 구체적인 파악이 필요



[전국 빙집 규모(총량) 변화 및 30년 이상 주택 비율]



## 2.4. 빈집 밀집지역 특성



- 도시의 발달과정과 사회적 배경 등에 따른 빈집 밀집지역의 발생 특성
  - 빈집이 어떤 원인에 의해 발생하였는가의 문제는 그 지역의 역사성, 지역성의 변화에 따른 도시적 원인이 근본적인 영향을 받음
  - (1940-50년대) 전쟁으로 인한 피난지역
  - (1950-60년대) 전후 인구 집중에 따른 무허가 정착지역
  - (1960-80년대) 대규모 주택공급으로 인한 철거민 이주지역
  - (1980-2000년대) 신규 주택개발로 인한 원도심지역
  - (2000년대 이후) 장기 도시정비사업 해제지역
- 빈집 발생사유와 기간 등은 지역별로 매우 상이
  - 2010년 인구주택총조사 자료에 의하면, 빈집의 주요 발생 원인은 매매·임대·이사가 전체의 26.6%로 주요 요인으로 파악되기는 하나 이를 지역별로 구분할 경우 매우 상이한 결과를 나타내고 있음
  - 따라서 향후 지역 차원에서 빈집에 대한 조사를 통해 실제 현황과 주택 상태, 공간적 분포 등을 집중적으로 조사해 지역의 빈집 발생 사유 등에 대한 실증적인 분석을 시행할 필요가 있음

[빈집 발생사유 및 비어있는 기간]

### 3. 주요 지자체

#### 빈집 정책 및

#### 사업 추진 현황

- 조례 제정은 빈집 발생 비율과 수치가 높은 전라남도와 경기도 지역에 특히 집중

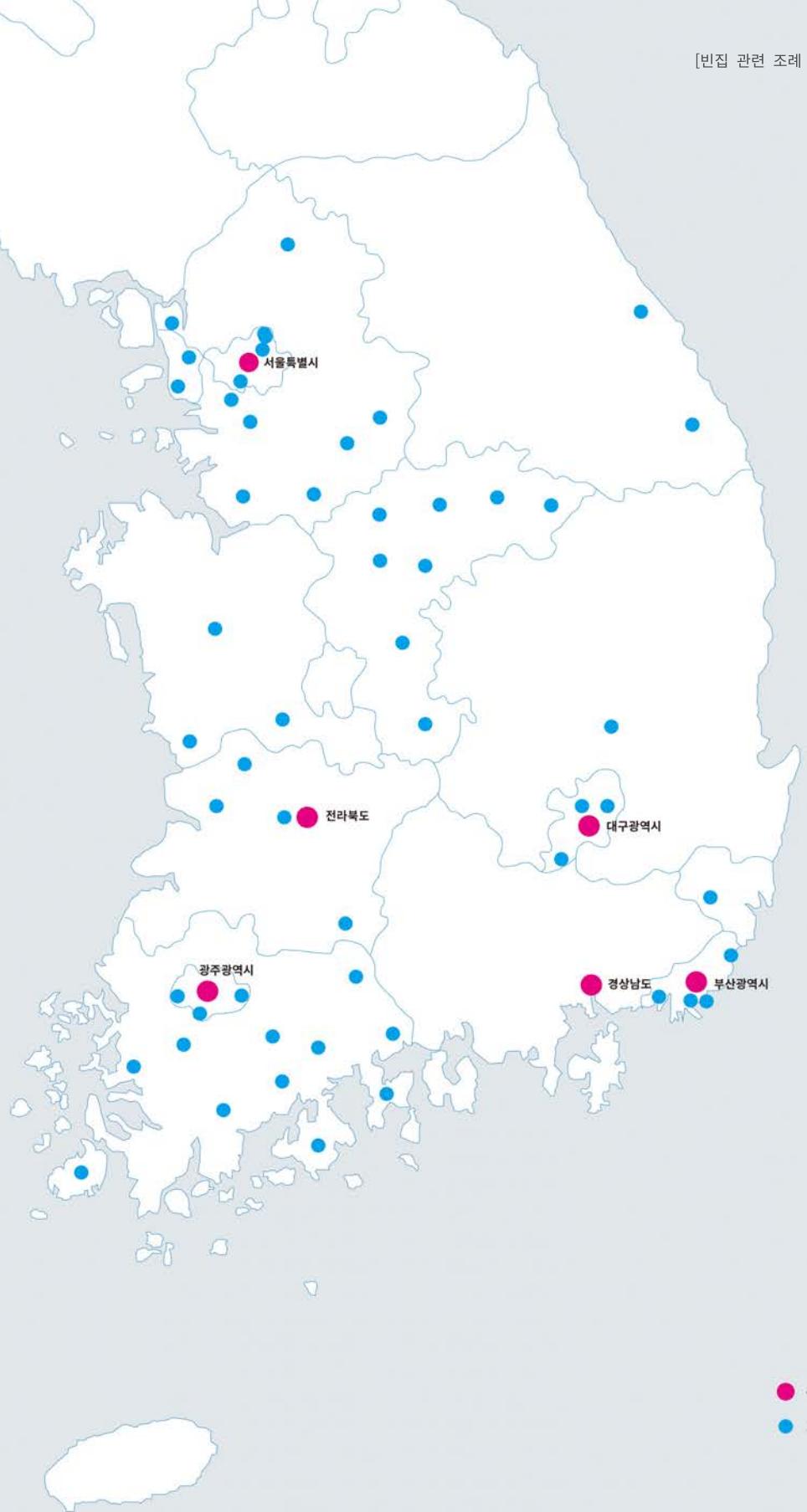
### 3.1. 개요

- 빈집 활용 정책은 인구 유출과 고령화 문제가 심각한 농어촌지역에서 먼저 시행되었고(1995년), 최근 도시 내 빈집이 지역 문제로 대두되면서 서울, 부산 등 도시 지역에서도 관련 정책을 추진하기 시작
  - 2011년 서울특별시 노원구의 조례(서울특별시 노원구 정비사업구역 빈집 관리 조례)를 시작으로, 2016년까지 전국 60여개 지방자치단체에서 조례를 마련하여 정책 추진 중\*
  - 빈집 관련 조례는 지역 내 빈집 문제의 심각성에 대한 지표로서 2011년 이후 지속해서 전국적으로 확대되는 양상
  - 2018년 2월부터 빈집정비 특별법 시행이 예정되어 있어 지방자치단체 차원의 빈집 관련 정책은 더욱 확대될 것으로 예상
- 지방자치단체 차원의 빈집 정책은 철거와 활용으로 구분
  - 철거형은 빈집이 매우 노후해 거주 안정성에 문제가 있거나 입지적 측면에서 활용가치가 현저히 낮은 경우, ‘공익상 공가철거 등 필요한 조치를 통한 정비’ 명시
  - 활용형은 양호한 빈집의 환경을 개선해 새로운 용도로 전환하는 것으로, 현재 지역의 주택공급 문제 해소를 위한 임대주택으로의 활용이 주를 차지
- 빈집 활용 정책의 주요 이슈
  - 빈집은 소유주체 측면에서 ‘민간 소유’ 비중이 절대 다수를 차지하고 있어 소유권과 사용권을 협의하는 것이 빈집 활용을 위한 초기 주요 쟁점이라고 할 수 있음
  - 한편, 공공의 한정된 재원을 투입해 빈집을 철거하거나 활용하는 방식으로는 최근 급증하는 빈집 문제를 해결하는 데 한계가 있어 민간 부문과의 긴밀한 협력이 요구됨

[빈집 관련 조례 제정 지자체(2017년 4월 기준)]

지역 조례명	제정일
서울특별시 노원구 정비사업구역 빈집 관리 조례	2011.10.13.
인천광역시 남구 빈집관리 조례	2013.09.23.
부산광역시 빈집 정비 지원 조례	2013.10.30.
서울특별시 관악구 빈집 정비 지원 조례	2014.02.06.
안양시 빈집 관리에 관한 조례	2015.04.24.
광주광역시 남구 빈집 정비 지원 조례	2015.04.30.
충주시 빈집 정비 지원 조례	2015.06.05.
부산광역시 남구 정비사업구역 빈집관리 조례	2015.06.08.
광양시 빈집정비를 위한 지원 조례	2015.06.08.
나주시 빈집 정비를 위한 지원 조례	2015.08.11.
남원시 도시지역 빈집 정비 지원 조례	2015.09.25.
보성군 빈집 정비를 위한 지원 조례	2015.10.01.
순천시 빈집 정비 지원 조례	2015.10.01.
서울특별시 빈집 활용 및 관리에 관한 조례	2015.10.08.
목포시 정비사업구역 빈집 관리 조례	2015.10.12.
대구광역시 수성구 정비사업구역 빈집 정비 조례	2015.10.12.
경상남도 빈집 정비 지원 조례	2015.10.29.
전주시 빈집 정비 지원 조례	2015.11.06.
구례군 빈집 관리 정비에 관한 조례	2015.11.09.
김제시 빈집 정비 지원 조례	2015.11.19.
삼척시 빈집 정비 지원 조례	2015.11.20.
강릉시 빈집 정비 지원 조례	2015.12.30.
증평군 농촌 빈집 정비 지원 조례	2015.12.31.
음성군 빈집 정비 지원 조례	2016.02.05.
화순군 빈집 정비 지원 조례	2016.01.08.
단양군 빈집 정비 지원 조례	2016.01.15.
인천광역시 계양구 빈집 정비 지원 조례	2016.02.19.
보은군 빈집 정비 지원 조례	2016.02.19.
광주광역시 빈집 정비 지원 조례	2016.03.01.
광주광역시 동구 정비사업구역 빈집 정비 조례	2016.03.23.
군위군 빈집 정비 지원 조례	2016.03.25.
익산시 도시지역 빈집 정비 지원 조례	2016.03.30.
수원시 빈집 정비 지원 조례	2016.04.08.

고흥군 빈집정비 지원 조례	2016.04.20.
부산광역시 해운대구 빈집 관리 조례	2016.05.13.
장흥군 빈집 정비 지원 조례	2016.05.17.
여주시 빈집 정비 지원 조례	2016.05.31.
평택시 빈집 정비 지원 조례	2016.06.03
제천시 빈집 정비 지원 조례	2016.06.10.
옥천군 빈집 정비 지원 조례	2016.07.12.
파주시 빈집 정비 지원 조례	2016.07.18.
여수시 빈집 정비 지원 조례	2016.08.10.
부산광역시 중구 빈집 정비 지원 및 관리 조례	2016.08.12.
안성시 빈집 정비 지원 조례	2016.09.23.
논산시 빈집정비 지원 조례	2016.09.30.
대구광역시 서구 빈집 정비에 관한 조례	2016.09.30.
대구광역시 빈집 정비 지원 조례	2016.10.31.
이천시 빈집 정비 조례	2016.11.01.
서울특별시 동대문구 빈집 정비 조례	2016.11.03.
청양군 빈집정비 지원 조례	2016.12.13.
진도군 빈집정비 지원 조례	2016.12.29.
전라북도 빈집 관리 및 활용에 관한 조례	2016.12.30.
부산광역시 사하구 빈집 관리 조례	2017.02.28.
대구광역시 달성군 빈집 정비 및 관리에 관한 조례	2017.02.28.
포천시 빈집정비 지원 조례	2017.03.02.
아산시 빈집 정비 지원 조례	2017.03.06.
영동군 빈집 정비 지원에 관한 조례	2017.03.27.
울산광역시 울주군 빈집 정비 지원 조례	2017.03.30.
광주광역시 광산구 빈집 정비 조례	2017.04.03.



### 3.2. 서울특별시 빙집 살리기 프로젝트<sup>1)</sup>

- **추진 배경**

- 「서울특별시 빙집 활용 및 관리에 관한 조례」(2015.10.)에 근거 우범화 우려가 있는 도심 내 빙집을 리모델링해 공유주택형 임대주택으로 장기 공급함으로써 빙집 재생과 주택공급 문제 해소●

- **대상 주택**

- 대중교통 이용이 용이한 곳에 위치한 ‘방 3개 이상의 단독·다가구·다세대주택’으로, 최대 8,000만원 상당(빙집 소유주 부담 없음)으로 리모델링이 가능한 양호한 주택

- **지원 기준**

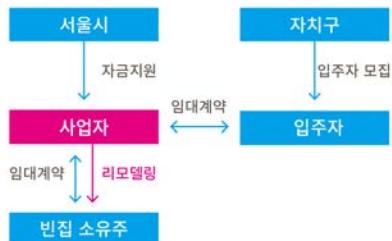
- 주택면적에 따라 동당 2,000-4,000만원 한도 내에서 사업자에게 리모델링 비용의 50%를 지원하며(시 예산), 나머지 사업비는 사업자가 사회투자기금((재)한국사회투자)에서 대출받을 수 있음(5년 만기, 연 2%)
- 공공성 확보 차원에서 지원금액이 3,000만원을 초과할 경우 거주기간을 6년에서 8년으로 상향

[빙집 살리기 프로젝트의 주택면적당 지원 기준]

전용 84m <sup>2</sup> 이하	2,000만원 한도	
전용 84m <sup>2</sup> 초과 - 165m <sup>2</sup> 이하	3,000만원 한도	지원금액 3,000만원 초과시
전용 165m <sup>2</sup> 초과	4,000만원 한도	거주기간 8년으로 상향

1) 서울특별시 주택정책과(2015), 빙집 살리기 프로젝트 시행지침

### • 추진 구조



[빈집 살리기 프로젝트 추진 구조]

### • 사업자 자격 및 선정 절차

- 빌집 살리기 프로젝트의 사업(시행)자는 사회적기업, 주택협동조합, 주택 관련 비영리법인 및 공익법인을 대상으로 하며, 직접 시공능력이 없는 경우 전문 건설업체와 컨소시엄으로 공동사업자를 구성하여 사업 신청
- 사업자는 서울시에서 제공하는 빌집 데이터베이스를 활용하여 1개 이상의 빌집을 확보(소유주 동의)하고 사업제안서를 서울시에 제출
- 서울시는 사업수행능력을 종합적으로 평가하여 사업자 지위를 부여 하며, 사업자 지위를 획득한 후 추가 사업 물량은 자치구와 협의(현장 점검, 공동협약서 체결, 사업비 교부 등)하여 진행하도록 함

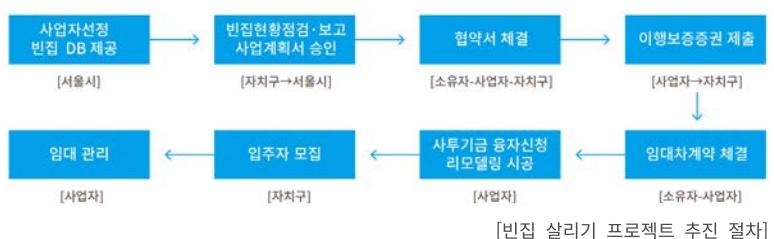
### • 추진 절차

- 건축물안전등급 E급 시설은 사업 대상에서 제외하며, D급 시설은 필요시 구조안전기술사를 동반하여 점검하고 그 밖의 건축물은 담당공무원이 육안으로 점검

- (자치구 빌집 현황점검) 빌집 현장을 점검해 사업 가능한 빌집 발굴•
- (임대차계약 체결) 빌집 소유주와 사업자가 체결하며, 빌집 소유주는 최소 6년간 임대차를 유지해야 하고, 2년마다 재계약시 연 5% 이내에서 사업자와 협의하여 임대료 인상 가능. 다만 재계약 시점에서 빌집 소유주가 거부의사를 표시할 경우에 대한 대비책이 미비
- (리모델링 시공) 자치구로부터 서울시 예산을 지급받아 사업자가 시행하며, 공정이 80% 진행되었을 때 ‘사회주택종합지원센터’의 감리를 받아 품질점검
- (입주자 모집) 사업자가 작성·제출한 ‘빌집 리모델링 및 운영 계획(도면, 입주자 모집 및 관리방안, 임대료 등)’을 참고하여 자치구에서 입주자 모집 공고. 입주자는 소득과 거주지 외 직업, 취미 등을 함께 고려하

● 입주자는 ‘공동생활규칙’을 반드시 준수해야 하며, 위반할 경우 1차 경고 후 재위반 시 퇴거조치

여 공동주거가 원활하게 유지되도록 하며, 공동주거생활 적합 여부 판단을 위해 입주자 심층면접 및 공동면접 시행<sup>●●</sup>

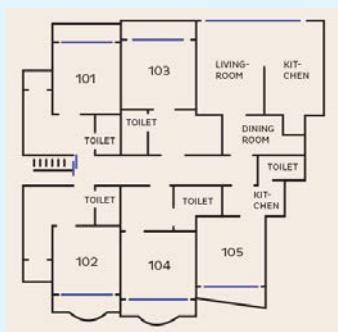


#### • 추진 현황 및 사례

- 2015년부터 사업을 추진하여 2016년까지 서울시 전역에 약 35개 빈집을 리모델링, 230여명이 입주하였으며 2018년 기준으로 185개 동까지 연차적으로 확대할 계획

#### [빈집 살리기 프로젝트 추진 사례: 드로우 주택협동조합 단비하우스]

- 드로우 주택협동조합: 서울시 빈집 살리기 프로젝트의 보조사업자로, 본 프로젝트를 통해 2016년까지 서울시 내에 4채의 공유주택 조성
- 연희동 단비하우스(2016년 오픈)
  - 드로우 주택협동조합에서 빈집 살리기 프로젝트를 통해 조성한 첫 번째 주택
  - 연희동에 위치한 다세대주택으로, 연세대학교, 서강대학교 등과 인접한 입지적 장점을 살려 대학생(여성) 전용 공유주택으로 조성
  - 5개의 실에 방마다 2-3명이 입주해 총 11명 거주 가능
  - 임대료는 보증금 500만원에 30만원선으로 주변 원룸 시세의 절반 수준으로 운영



연희동 단비하우스 평면도  
©드로우 주택협동조합

### 3.3. 부산광역시 햅살등지사업

- 추진 배경

- 부산광역시는 1950년대 피난민 정착지 및 1970년대 철거·이주로 조성된 주거지역을 중심으로 빈집이 다수 발생했고, 2000년에 약 6,700호로 조사된 단독주택 빈집이 2014년에 12,500호로 두배 가량 증가하는 등 빈집으로 인한 사회문제 대두
- 이에 2008년부터 ‘폐가 없는 부산 만들기’를 시정 주요 과제로 설정하고, 2012년부터는 전국 최초로 빈집을 리모델링해 학생, 신혼부부, 저소득 서민 등에게 저렴하게 임대하는 사업을 추진\*
- 사업 시행 4년차인 2015년부터는 입주 대상자를 확대해 사업을 지속하고 있으며, 연간 예산으로 10억원(일반회계5억, 기금5억)을 배정해 60세대 지원을 목표로 사업 추진
- 이와 함께 2016년부터는 빈집을 체계적으로 관리하기 위한 ‘빈집정보시스템’을 구축해 사업 시행 중

- 대상 주택

- (주택유형) 노후 다세대·다가구주택, 연립주택, 아파트 등
- (공실상태) 단독공가, 부분공가\*\* 모두 지원

- 리모델링 지원 기준 및 조건

- 총 공사비의 2/3 범위 내에서 동당 최대 1,800만원 지원\*\*\*
- 빈집을 리모델링해 주변 시세의 절반 이하에 3년간 전월세 임대해야 하며, 30년 이상 경과한 노후 공동주택의 경우 사업비 1,800만원을 지원받을 경우 5년간 임대해야 함

- 입주 대상

- 지방 대학생, 신혼부부, 저소득 서민 등으로 입주 대상 설정  
(1순위) 지방 대학생(고교생 포함)  
(2순위) 신혼부부(예비부부 및 결혼 3년 이내), 저소득 서민, 독거노인,

\* 「부산광역시 빈집 정비 지원 조례」(2013.10.)에 근거

\*\* 부분공가: 단독주택 중 일부 거주, 일부 공실인 경우

\*\*\* 총 사업비가 2,700만원이면 최대 1,800만원 지원(초과 비용은 빈집 소유주 부담-국토교통부의 노후·불량주택 개량자금 장기저리 융자(20년, 2-2.6%) 신청 가능)

### 외국인 근로자 등. 경합시 공개 추첨

(3순위) 최초 입주자가 없거나 장기 미입주 또는 입주자 변동시 일반인 입주 가능

- 추진 절차

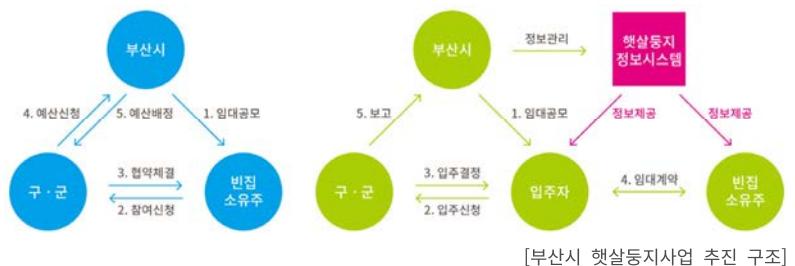
- 현장확인은 입주대상에 따른 접근성, 시설물의 노후도(리모델링 가능성), 투자비용, 소유주의 의지 및 3년 이내 재개발 가능여부 등을 확인하기 위함

- 현장확인을 통해 리모델링이 가능한 주택에 대해 지원금액, 협약체결, 리모델링 절차 등의 과정을 설명해 소유주가 최종 동의할 경우 협약체결

- 총 공사비 중 예산지원 부분은 관할구청에서 간이 설계도서에 의해 산출된 공사금액으로 수의계약 집행

- 설계자 및 시공업체 선정은 소유주와 구청이 협의하여 결정하고, 공무원이 공사 감독 총괄

- (빈집 소유주) 빈집 소재지 구·군 방문 사업 신청
- (자치구·군) 현장확인<sup>●</sup>을 통해 리모델링 대상주택 결정
- (자치구·군-빈집 소유주) 협약 체결<sup>●●</sup>, 설계 및 공사 계약<sup>●●●</sup>, 공사 시행(준공) 및 지원금 집행<sup>●●●●</sup>. 주요 협약 내용은 목적 및 임대기간, 임대료, 리모델링 비용지원, 공사방법 등에 관한 것이며, 협약조건 추가 가능 분쟁 예방을 위해 ‘햇살동지 임대 협약서(안)’을 활용해 협약 전 사업진행절차 및 부담금 등의 전반적인 사항을 안내
- (빈집 소유주-입주자) 임대차 계약(주변 시세의 50%를 넘지 않는 금액) 및 입주. 입주자는 관할구 일괄 공모 입주를 원칙으로 하나 임대자가 직접 지정하여 입주하는 경우도 가능



- 추진 현황 및 사례

- 폐가정비사업을 시행한 2008년부터 2015년까지 약 200억의 예산을 투입해 2,400여 채의 폐가를 철거했으며, 햇살동지사업으로는 2012년부터 2015년까지 245동을 공급해 329세대 519명이 입주

### 3.4. 인천광역시 남구 공가 활용 사업

- **추진 배경**

- 2016년, 인천광역시 조사 자료에 의하면, 인천의 빈집은 약 1,900채이며 동구 735채, 부평구 540채, 남구 400채 순으로 빈집이 많은 것으로 나타남



[인천광역시 남구 일대]  
©변은주

- **추진 경위**

- 인천광역시 남구는 인천의 원도심에 해당하는 지역으로, 일부 지역은 일제강점기 토지구획정리사업에 의해 조성된 곳. 1980년대부터 시행된 인천의 신시가지 개발(계양·남동·연수)에 따라 남구를 포함한 원도심 일대는 1990년대 후반부터 쇠퇴현상을 겪고 있음•
- 이에 남구는 2013년 9월, 인천광역시에서 처음으로 「인천광역시 남구 빈집관리 조례」를 제정하고 2013년 말부터 구 예산을 배정해 매년 약 10여채의 빈집을 대상으로 리모델링 공사를 진행 중. 또한, 재난 우려가 있는 빈집에 대해서는 소유주에 대한 행정계도를 통해 매년 자진철거 유도 방침

#### [수봉마을주택관리소 ‘두드림’]

- 2015년 8월, 도화동의 2층 규모 빈 단독주택을 3년간 무상 임대해 리모델링
- 단독·다세대주택지역에 위치해 전기·하수도 설비, 택배 보관, 환경정비 등 아파트 관리사무소와 같은 서비스 제공
- 마을주택관리소 운영은 공공근로로 상근인력 1인과 함께 수봉마을공동체인 ‘쑥골마을사람들’ 10여명이 서로 시간을 나누어 참여하고 있음



©인천남구청

[남구 공가 활용 사업 주요 추진 사례(사업 추진순)]

자료: 인천광역시 남구청 제공

추진 시기	지역	활용 용도	비고
2013	주안동	경로당	
2014	송의동	주민 교육공간	구 매수
	송의동	사회적기업 입주공간(제조업)	무상임대기간 종료 후 반환
	도화동	사회적기업 입주공간(도시농업체험)	무상임대기간 종료 후 반환
	도화동	문화예술 창작공간	
	도화동	경로당	
	송의동	목공예 전시공간	
	송의동	전통문화 전시공간	
	송의동	공동작업장	
	송의동	사회적기업 입주공간(제조업)	
2015	도화동	마을주택관리소	마을공동체 운영
	학익동	마을방송국	
	도화동	노인·장애인 돌봄시설	
	용현동	청소년 교육공간	
	용현동	주민 교육공간	
2016	송의동	마을 꽃밭	철거 후 조성
	도화동	마을박물관 및 교육공간	
	용현동	청소년 커뮤니티시설	
	용현동	청소년 커뮤니티시설	
	용현동	청소년 커뮤니티시설	
	도화동	사회적기업 입주공간	
	송의동	문화예술 창작공간	
2017	용현동	마을 텃밭	철거 후 조성

• 추진 구조2)

- 사업은 건축과의 소관으로 진행되며, 건축과에서 자체 조사를 통해 확인된 빈집에 대해 소유주와 무상 활용에 대한 임대계약을 체결하

2) 인천광역시 남구청 사업 담당자 면담(2017.7.7.)

- 2017년 예산은 1억 4천만원으로, 빈집 한 채당 리모델링 및 철거 비용으로 배정되는 예산은 2,000만 원 한도

- 고, 책정된 예산 범위● 내에서 리모델링 또는 철거 시공 진행
  - 리모델링 후 활용 용도에 따라 유관 부서와 연계해 운영주체 및 운영 방안 모색. 예컨대 경로당으로 조성될 경우 복지 관련 부서와 연계하는 구조
  - 무상임대기간(3년)동안 소유주는 재산세를 면제받으며, 계약 종료 후 반환
- 추진 특이사항
  - 인천광역시 남구의 빈집 활용 사업은 특정 용도로 빈집 활용을 한정하는 것이 아니라, 지역의 상황이나 빈집 여건 등에 따라 필요한 용도로 전환한다는 데 특징이 있음(예: 경로당, 장애인복지시설, 문화예술공간, 마을박물관, 사회적기업 입주시설 등)
  - 이를 통해 빈집이 발생하는 지역에 부족한 공간을 제공하는 등 주민들의 수요에 적절히 대응할 수 있음

### 3.5. 충청남도 공주시 원도심 주차장 조성사업<sup>3)</sup>

- 추진 배경

- 공주시 원도심 인구는 2000년 약 63,700명에서 2014년 약 51,700명으로 12,000여명이 감소해 연평균 1.67%의 감소율을 보이고 있음

- 공주시 원도심은 백제의 고도(古都)이자 공주 정치·행정의 중심지, 주거지역으로 발달해왔으나 1990년대 이후 금강 북측지역이 본격적으로 개발되기 시작하면서 원도심 인구 유출<sup>•</sup>과 공동화 현상 발생
- 한편, 공주시는 백제시대 수도로서 축적된 역사·문화유산 등에 따른 관광객의 증가와 함께 이를 감당하기 위한 주차시설 부족으로 도심내 불법 주·정차 등이 문제로 지적
- 이에 공주시에서는 원도심의 빈집이나 나대지 등을 활용해 이를 철거·정비하는 동시에 주차장으로 조성하는 사업을 추진

- 주요 추진 사항

- 공주시는 시 소유의 부지 또는 도심 내 빈집과 나대지를 매입·활용해 주차장을 조성하는데, 빈집의 경우 도시과에서, 나대지의 경우 교통과에서 업무를 담당하고 있음
- 2012년부터 사업을 추진해 2017년까지 총 48개소의 쌍지주차장을 조성하면서 원도심을 찾는 방문객 및 인근 주민들로부터 긍정적인 반응을 얻고 있음
- 공주시는 본 주차장 조성사업 외 ‘빈집정비사업’, ‘도시재생사업’, ‘고도보존육성사업’ 등을 통해 지역 내 빈집 문제를 개선하기 위한 정책을 연계 추진하고 있음



[원도심에 조성된 주차장]

©공주시청

3) 공주시 보도자료(2012.10.30.).

[http://www.gongju.go.kr/cop/bbs/selectBoardArticle.do?bbsId=BBSMSTR\\_000000000095&nttId=6257](http://www.gongju.go.kr/cop/bbs/selectBoardArticle.do?bbsId=BBSMSTR_000000000095&nttId=6257), 2017.7.14.



/

사례로 보는 빈집,  
개별적 접근과 활용

/



## 1. 개요

- 사례 조사 및 분석 대상

- 빈집 문제는 전체적으로 보면 사회적·구조적인 원인 요소가 있지만 개선·활용 측면에서 보면 개별성이 높음. 즉, 빈집의 입지, 규모, 노후도, 소유관계 등에 따라 문제의 원인과 개선을 위한 접근방안이 달라짐
- 이에 빈집 활용의 목적에 따라 '수익적 활용'과 '공익적·사회적 활용'으로 구분해 사례를 선정하고, 각 사례의 활용 배경과 과정, 운영방안 등에 대해 정리

[사례 조사 개요표]

	사례	지역	주체	활용용도
수익적 활용	창신기지1·2	서울	지랩	게스트하우스·펍
	씨앗플러스	서울	지역 청년주민	카페
	공가	서울	두꺼비하우징	공유주택
	희망의집	전주	전북주거복지센터	임대주택
	다시	수원	이웃문화협동조합	복합문화공간
공익적·사회적 활용	산호여인숙	대전	지역 문화·예술인	복합문화공간 게스트하우스
	대동작은집			작가레지던시 마을도서관
	캐노피하우징	리즈(영국)	캐노피하우징	임대주택

- 수익적 활용

- 주택상태가 양호하고 입지가 우수한 빈집을 리모델링해 새로운 용도 또는 지역의 자원으로 활용하는 경우. 임대료를 통한 수익구조 구상이 가능한 대도시권에서 주로 활용되나 일반적으로는 빈집이 발생하는 곳의 입지가 좋지 않은 경우가 많아 아직까지 사례가 많지 않음
- 민간 차원에서는 공실 상태의 빈집을 활용할 경우 초기 투자금(임대료)이 비교적 적게 들고 사업을 빠르게 추진할 수 있는 용이성이 있어 활용하고 있음
- 다만 민간의 빈집 활용을 제고하고 지원하기 위해서는 빈집 발굴과

관련된 데이터베이스 지원(공공)이나 계약 관계 등에 대한 고려 필요

#### • 공익적·사회적 활용

- 빈집은 사유재산이지만, 지역 경관적 측면에서 공적인 의미와 가치를 갖고 있음
  - 주택상태로는 활용 가능성이 있으나 입지 측면에서 큰 수익을 기대하기 어려운 경우(쇠퇴지역에서 방치된 빈집을 리모델링하는 것은 그 투자 가치를 회수하는데 한계). 빈집이 일반적으로 ‘사유재산’이라고 볼 때, 공공의 재정으로 리모델링(또는 철거)을 지원하는 대신 리모델링 후의 빈집을 일정기간 공적인 용도로 활용하는 것\*
  - 기반시설이 충분하지 않은 노후 주거지역에서는 주차장, 녹지, 오픈 스페이스, 주민공동이용시설, 적정주택 등으로 활용하면서 기반시설 확충의 효과 도모 가능
  - 이 경우, 빈집을 리모델링해 새로 조성된 공간의 ‘운영과 관리’에 대한 주체, 비용 등의 방안을 함께 모색하는 것이 중요

## 2. 수익적 활용 사례

### 2.1. [지랩/숙박 및 상업시설] 서울 창신동 창신기지1-2



- 지랩은 건축·공간디자인과 브랜드컨설팅 등을 통해 개개인의 라이프스타일에 맞는 개별화된 브랜드를 창출하는 디자인 그룹

● ● 짧은층이 갖는 도심 속 한옥, 작은집에 대한 바람을 투영할 수 있는 장소로 새롭게 만들고자 함

#### • 빙집 활용 배경<sup>4)</sup>

- 창신기지1과 창신기지2가 위치한 창신동은 2013년에 서울시에서 처음으로 뉴타운지구에서 해제된 곳으로, 1900년대 중반에 조성된 다수의 도시형 한옥이 오랫동안 노후한 상태로 방치되어 있었음
- 창신기지1 또한 그 중 하나인 1937년에 조성된 한옥으로, 리모델링을 추진할 당시 약 4년간 빙집으로 방치되어 훼손 정도가 심각했음
- 이에 해당 빙집 소유주가 지랩(Z\_lab)<sup>●</sup>에 리모델링을 의뢰하면서 사업이 시작되었음

#### • 창신기지1(크리에이티브하우스) 리모델링 과정

- 창신기지1로 리모델링한 빙집은 대지 20평, 주택 10평의 정방형 모양 도시형 한옥으로, 지랩은 이를 오래된 주택이 갖는 분위기와 한옥의 장점은 유지하되 편리한 구조의 현대적인 공간으로 개조해 짧은 층도 부담 없이 접근할 수 있도록 계획<sup>●●</sup>
- 이에 창신동의 입지와 접근성 등을 고려하여 주중에는 크리에이터의 작업공간이자 생활공간으로 활용하고, 주말에는 렌탈하우스로 활용하는 투 트랙(2-track) 전략을 활용
- 초기 6개월 동안은 리모델링 설계를 담당한 지랩에서 직접 주중 크리에이터로 입주해 사무실로 이용
- 이후 점차 주중 숙박문의가 증가하면서 운영 4년차인 현재 작업공간으로는 활용되지 않고, 숙박시설로 전면 활용 중

4) 스테이플리오 창신기지 페이지

<https://www.stayfolio.com/magazines/chang-shin-creativehouse>, 2017.5.22.



[창신기지1(크리에이티브하우스) 리모델링 전·후]

©스테이폴리오

#### • 리모델링 후의 공간 운영 및 수익구조<sup>5)</sup>

- 빈집 소유주가 지랩에 창신기지1의 운영을 의뢰하면서 지랩과 소유주 계약을 맺고 지랩 내 ‘스테이폴리오’팀에서 공간운영 담당
- 스테이폴리오팀은 무인운영방식(온라인을 통해 예약하면 당일 문자가 송부되고 CCTV를 통해 입실 확인)을 활용해 공간을 운영하고 있고, 창신동 주민을 관리인으로 고용해 침구 관리 및 청소 등의 업무를 담당
- 현재 창신기지1의 회전율은 약 70% 선으로, 빈집 소유주와 지랩 스테이폴리오가 수익을 공유하는 구조로 유지되고 있음

5) 지랩 대표 인터뷰(2017.5.24.)

- 창신기지2(크래프트베이스) 리모델링 과정6)

- 창신기지2는 지랩과 창신기지1의 소유주가 추진한 두 번째 사례로, 창신기지1과 인접한 곳에 위치한 도시형 한옥. 리모델링을 추진할 당시 11개 실로 구성된 쪽방에 3명이 거주하고 있었음
- 리모델링을 추진한 2015년은 서울에 중국인 관광객이 급증하던 시기로 동대문 주변에 주민들이 거주하던 공간들이 호텔, 게스트하우스 등으로 대거 전환되고 있었음
- 이에 빈집 소유주와 지랩은 창신동 지역에 새로운 문화를 만들어보고자 사람들이 모일 수 있는 공간인 ‘펍(Pub)’으로 조성 기획

- 리모델링 후의 공간 운영

- 빈집 소유주와 지랩이 운영계약을 맺은 창신기지1과 달리 지랩에서 창신기지2를 리모델링하는 과정에서 공간을 운영할 주체(셰프, 매니저 등 3인으로 이루어진 팀)를 모집해 별도로 구성했고, 현재 소유주가 직접 운영팀을 관리하는 체계. 소유주와 운영팀이 수익을 공유하는 구조로 운영되고 있음

---

6) 지랩 대표 인터뷰(2017.5.24.)

[창신기지2가 위치한 골목]

[창신기지2의 리모델링 전·후]

[창신기지2의 내부공간]

©변은주



## 2.2. [지역 주민/마을카페] 서울 창동 씨앗+ 북카페



- 빈집 활용 배경

- 씨앗+로 리모델링된 창동 지역의 이 빈집은 주거지역 내 오랫동안 방치되어 관할 경찰서에서 우범지역으로 지정·관리하던 곳으로, 청소년 탈선장소로 이용되기도 하던 곳이었음
- 이에 지역 청년 30여명이 빈집을 둘러싼 지역 문제를 개선해보고자 빈집 소유주와의 긴 논의를 통해 빈집을 임대하고, 지역에 부족한 커뮤니티 공간으로 조성하기로 합의<sup>7)</sup>
- 빈집 발굴과 마을카페로의 리모델링을 추진한 청년 준비주체들은 직접 국내·외 여러 카페 사례를 찾아보면서 지역과 소통하는 카페와 사회적기업, 협동조합 등의 사례를 조사했고, 이를 바탕으로 지역 내 사랑방 기능을 할 수 있는 ‘마을 북카페’ 기획
- 이에 2012-13년에 서울특별시 마을공동체종합지원센터의 ‘마을공동체 지원사업(마을 북카페 조성사업)’<sup>8)</sup>에 공모해 선정. 이 사업을 통해 첫 해에는 공간 ‘조성’에 대한 지원을, 두 번째 해에는 ‘운영’에 대한 지원을 받았음



[씨앗+로 리모델링되기 전의 빈집 상태]  
출처: 씨앗+ 페이스북

- 마을 북카페 조성사업은 기존의 지역 내 유휴공간을 주민 생활밀착형 북카페로 조성해 마을공동체 구심점으로 활용하는 사업으로, 조성비는 3,000만원 한도, 운영비는 1,600만원 한도에서 지원

7) 도봉e뉴스(2013.3.15.), 으스스한 우범지역의 놀라운 변신,  
<http://enews.dobong.go.kr/enewspaper/articleview.php?master=&aid=2132&sid=1&mvid=753>, 2017.7.20.

- 씨앗+ 리모델링 과정 및 운영<sup>8)</sup>

- 씨앗+의 경우 빈집의 지붕과 벽체를 남기고 새로 리모델링했는데, 그 과정에서 지역 건축가로부터 설계부분을 지원받고 주민들로부터 책과 비품 등을 기부받아 마을 북카페로 조성. 준비와 리모델링에 약 6개월 소요
- 리모델링 후에는 지역 문화거점으로 기능하기 위해 서울시마을공동체 협업으로 주민들을 대상으로 하는 관련 프로그램 진행. 카페 오픈 후부터 커피학교, 예술학교, 씨앗학교(강연 및 토론 모임) 등 생활 밀착형의 다양한 수업을 기획·운영하고 있음



[씨앗+]  
©정호균

---

8) 파이낸셜뉴스(2013.6.6.), 조성은 북카페 ‘씨앗 플러스’ CFO “도봉구민의 문화 사랑방으로 키울 것”, <http://www.fnnews.com/news/201306061733523592?t=y>, 2017.7.20.

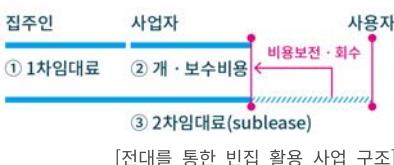
### 3. 공익적·사회적 활용 사례

#### 3.1. [사회적기업/공유주택] 서울 은평구 두꺼비하우징 공가<sup>9)</sup>

- 빈집 활용 배경

- 두꺼비하우징의 '공가(共家) 사업'은 지역 내 방치된 빈집을 임대한 후 이를 리모델링해 청년 등 1인가구를 위한 공유주택으로 재임대하는 사업
- 공가 사업이 처음 추진된 곳은 서울시 은평구 일대로, 두꺼비하우징은 2010년부터 이 일대 주거지 재생 활동을 전개하면서 지역 내 빈집의 존재를 알게 되었고 주거지 재생을 위한 빈집 활용 방안 고민
- 2014년 3월에는 은평주거복지센터와 함께 은평구의 빈집 현황 조사 프로젝트를 수행하면서 활용 가능한 주택 현황을 확인했고, 지역 수요에 따른 활용방안을 고민한 결과 빈집을 공유주택으로 활용하는 사업 기획·추진

- 사업 구조



- 공가의 사업구조는 빈집 소유주로부터 주택을 임대해 사용자에게 재임대하는 전대(Sublease)방식
- 전대를 통한 사업방식은 빈집 소유주와의 1차임대료(①)가 낮고, 사업자(두꺼비하우징)가 부담하는 개·보수비용(②)이 적고, 사용자가 지불하는 2차임대료(③)가 높고, 임대기간이 길수록 수익이 증가하는 구조
- 따라서 임대료 시세 자체가 높지 않은 지역에서는 1차임대료와 2차 임대료의 차이가 크지 않아 사업성이 낮은 구조로, 입지가 좋은 도시권에서 활용 가능
- 다만 전대방식은 사업자가 상당 부분의 위험을 책임지는 방식으로, 공실에 대한 위험부담이 높기 때문에 장기적으로는 공공 또는 시민 사회 부문에서 빈집을 매입해 자산화하는 방식이 지속성이 높다고 할 수 있음<sup>10)</sup>

9) 나레 주거재생협동조합(2014), 사회경제조직에 의한 빈집 활용 방안 연구: 공유주택으로의 활용을 통한 비즈니스 모델 제시, 서울특별시 사회적경제지원센터

10) 두꺼비하우징 공가 담당자 인터뷰(2017.5.18.)

- 두꺼비하우징은 전대를 통한 임대수익구조를 바탕으로 다음과 같은 공가 사업의 비즈니스모델 캔버스를 작성해 사업 추진



[공가의 비즈니스모델 캔버스]

출처: 나례(2014), p.66, 재작성

#### • 사업추진 절차

- 공가 사업의 추진절차는 ‘빈집 발굴’, ‘주택 계약’, ‘참여자 모집’, ‘활용방안 기획’, ‘디자인 워크숍’, ‘함께하는 집수리’, ‘입주와 마을살이’로 구성
- [빈집 발굴] 두꺼비하우징은 ‘재개발·재건축사업 해제지역, 주거환경 관리사업 대상지 등 낙후지역’의 빈집 중에서도 구조변경이 필요 없는 주택 중 방 3개 이상의 공유주택으로 활용 가능성이 높은 주택을 대상으로 발굴
- [주택 계약] 발굴된 빈집에 대해 임대-재임대의 전대 구조로 계약하며, 두꺼비하우징의 개·보수를 전제로 4년 이상의 장기계약으로 체결
- [참여자 모집] 공가 사업에 참여할 건축가 등 전문가 그룹, 개·보수에 참여할 대학생, 지역 주민 등 모집
- [활용방안 기획] 참여자들과 함께 지역 여건에 맞는 활용방안 결정. 활용방안은 공유주택 외 게스트하우스, 코워킹스페이스, 사원주택 등이 있음

- [디자인 워크숍] 주택과 인근 지역 현황을 분석하고, 주택 내 공간 계획, 입주 후 운영방안, 연계 프로그램 등에 대한 워크숍 진행
- [함께하는 집수리] 참여자들이 함께 주택을 개·보수할 수 있도록 기존 프로그램과 연계하여 집수리 진행
- [입주와 마을살이] 공유주택 입주와 입주 후 마을에서의 역할 찾기 지원

#### • 재정 마련

- 공가 사업의 비용 구조는 크게 '초기투자비'와 '경상비용'으로 구분되며, 자금 조달이 필요한 부분은 빙집 계약에 필요한 보증금과 개·보수비용에 해당하는 '초기투자비'
- 두꺼비하우징은 사회적경제조직으로 자부담을 통한 자금 조달이 어려운 구조. 이에 응자·투자 등의 외부 조달을 통해 재정을 마련하였으며 초기 공가 사업은 '벤처캐피탈'의 자금지원 활용
- 최근에는 서울시의 '빙집 살리기 프로젝트' 공모와 토지임대부 사회주택 제도와 연계한 사업으로 추진하고 있음

#### • 추진 현황

- 은평구 증산동의 1호점을 시작으로 지역을 서울시 전역으로 확대하여 은평구, 동작구, 성동구, 강북구 등에서 10호점까지 운영 중이며 2017년 상반기 중으로 11호점 오픈을 준비 중
- 이 중 1개 주택은 '민달팽이유니온'과 협력해 입주자를 발굴·지원하고 있고, 2개 주택은 지역사회 문제와 결합한 '안심주택'으로 관내 구청 및 경찰서, 복지기관 등과 연계해 긴급 지원이 필요한 취약계층 대상 사회주택으로 운영 중<sup>11)</sup>

---

11) (주)두꺼비하우징, 비어있는 空家에서 함께 사는 共家로, p.34

### 3.2. [지역 NPO/임대주택(중간주택)] 전북주거복지센터 희망의집<sup>12)</sup>

- 빈집 활용 배경

• 희망의집 사업이 추진된 2011년 당시, 전주 원도심지역에 약 1,000채의 공·폐가가 있는 것으로 조사

- 전주는 혁신도시를 비롯한 대규모 택지개발사업이 진행되면서 원도심 내 노후 단독주택이 방치되었고, 공동화 현상 및 빈집 문제 대두•
- 이에 전북주거복지센터(前 전주주거복지센터)에서는 지역 내 빈집을 활용해 주거취약계층 무주택가구를 위한 단기 임대주택으로 리모델링 하는 ‘희망의집 사업’ 추진

- 사업 구조

•• 전주주거복지네트워크 희망의집 추진단 참여 기관: 전북주거복지센터, 전북대학교 주거환경학과, 자활 공동체(필건축인테리어), 우리노인복지센터, 전주지역자활센터, 원광모자원, 전주시건강가정지원센터, 자원봉사자

- 전북주거복지센터를 중심으로 지역 시민단체, 민간기업(은행, 건설회사) 등과 함께 ‘전주주거복지네트워크 희망의집 추진단’••을 조직해 사업 추진
- 빈집 리모델링에 필요한 재원은 민간기업(1호주택의 경우 전북은행)의 후원을 통해 마련하고, 포털사이트 크라우드펀딩 등을 통해 전주주거복지네트워크의 자체 재원 마련
- 빈집 소유주와 협약을 맺어 5년간 무상으로 주택을 임대하고 리모델링하여 긴급주거 희망자에게 임시 거주처(3-12개월)로 무상 제공
- 특히 희망의집의 지원 대상은 공공에서 지원하는 임대주택이나 사회복지시설 등에 입주할 수 없는 복지 사각지대로 한다는 데 특징이 있으며, 이들이 희망의집에서 일정 기간 안정적 주거를 유지하면서 향후 공공임대주택 및 일반임대주택으로 이주하도록 지원하는 일종의 순환형임대주택 또는 중간주택의 기능을 수행

- 주체별 역할

- (전북주거복지센터) 희망의집 사업 총괄 관리, 언론홍보 및 재원 마련, 협약서 작성 등 사업 추진을 위한 전체적 실무 담당
- (빈집 소유주) 협약을 통해 5년간 무상으로 빈집 제공

---

12) 김영찬(2011), 빈집 활용을 통한 주거취약계층 임시거주 주택, 2011 주거복지컨퍼런스 자료집, pp.213-9

- (전주주거복지네트워크) 입주자 입주 지원과 입주 후 지속적인 모니터링, 맞춤형 자활을 동시에 지원(복지관과 연계하여 사례 관리)함으로써 퇴거 후 주거 상향이동 지원(퇴거 후 70%는 공공임대주택 입주, 30%는 민간주택 입주)
- (희망의집 추진단) 희망의집 입주대상자 기준 마련, 사업 추진계획서 작성, 주택 설계 및 견적서 작성, 리모델링 실무 총괄
- (후원기업 및 단체) 희망의집 리모델링 공사비, 가재도구 구입비 등을 지원하고 도배장판, 폐인트 방수작업, 벽체청소 등의 작업에 자원봉사자로 참여

#### • 추진 현황

- 2011년에서 2015년 사이, 4개의 빈집을 발굴해 미혼모, 독거노인 등의 취약계층 16가구를 지원함으로써 무주택 서민의 주거안정 및 주거상향 지원 조성
- 2012년부터는 전주시와 협력하여 전주시 공동주택 건설업체의 리모델링 시공(전기, 삿시, 도배, 장판, 보일러, 씽크대, 화장실 등) 참여로 사업 추진
- 2015년 이후로는 원도심 내 빈집과 관련된 사업이 전주시 차원에서 추진되고, 내부적으로는 무상으로 제공받는 빈집 확보의 어려움, 운영상의 어려움 등으로 현재 본 사업은 더 이상 추진되고 있지 않음

#### [제1호 희망의집 추진 사례]

- 완산구 중화산1가 소재의 빈집을 소유주로부터 5년간 무상으로 임대해 3가구가 거주할 수 있는 공간으로 리모델링
- 리모델링 기간은 약 5개월이 소요(2011.2.~2011.6.)되었으며, 리모델링 비용으로 약 1,500만원 소요
  - 리모델링 비용은 크게
    - 1)시공비(자재비, 전문가인건비, 폐기물처리비 등), 2)살림도구 구매비, 3)기타경비(자원봉사자 식비 등)로 구분
    - 이 중 1,000만원은 지역 기업(전북은행)으로부터 후원받았으며, 300만원은 희망의집 추진단 자체 부담금으로 충당
  - 리모델링 후 미혼모, 모자가정, 독거노인 등 3가구가 입주해 1년간 무상으로 거주

### 3.3. [지역 협동조합/복합문화공간] 수원 지동마을 ‘다시’



[다시 위치도]

#### • 지동마을

- 지동마을은 수원화성 동쪽에 위치한 오래된 저층 주거지역으로, 문화 재보호구역으로 지정된데다 주택재개발사업이 지연되면서 주거환경과 기반시설이 열악한 곳
- 지역 내 전체 건축물 중 1960-70년대에 지어진 건축물이 50% 이상을 차지하며, 이 중 빈집과 폐가가 50여 채에 이르는 것으로 파악
- 이에 2016년, 국민안전처의 ‘안전한 지역사회 만들기 모델사업 공모’에 선정되어 2018년까지 30억원 지원

#### • 빈집 활용 배경

- ‘다시’로 리모델링된 빈집은 화재로 방치되어 지역 경관 저해 및 범죄 발생 우려 등으로 주민들의 개선 요구가 끊임없이 있었던 곳
- 반면 수원화성에 인접한 지리적 장점과 마을 내에서 주민들이 쉽게 오갈 수 있는 곳에 위치하는 등 접근성이 좋아 활용 가능성이 높았음
- 이에 수원시를 기반으로 활동하던 ‘이웃문화협동조합’에서 빈집 소유 주와의 협의를 통해 리모델링을 조건으로 3년간 무상임대하고, 주택을 개조해 ‘다시’라는 이름으로 2014년 10월 오픈

#### • 리모델링 주체 및 과정<sup>13)</sup>

- ‘다시’의 실행주체인 ‘이웃문화협동조합’은 2010년에 조직된 청년모임 ‘청년등지’에서 시작해 2013년에 협동조합으로 설립한 단체. 조합원은 약 80명이며 다양한 연령대와 직업군으로 구성되어 지동 내 복합문화공간인 ‘평통음악다방(평통공방)’과 ‘다시’ 운영
- 이들은 2013년부터 수원화성 및 지동 일대에서 문화·예술축제인 ‘오가닉아트페스티벌’(예술페이지마켓)을 기획해 운영하다가 이런 활동을 위한 상시 공간의 필요성이 제기되어 지역 내 빈집 물색

13) 이웃문화협동조합 홈페이지 <http://ewutcoop.cafe24.com/business/dasi.html>, 2017.7.21.

- 그러면 중 2014년, 경기문화재단의 커뮤니티아트사이트 조성사업의 일환으로 지원금을 보조받아 ‘다시’ 개조 사업을 추진했고, 공간 조성을 위한 가구 및 시설 구입에 필요한 자금(약 200만원)은 온라인 크라우드펀딩을 통해 마련
- 공간 리모델링 설계는 지역 건축사사무소의 지원으로 이루어졌으며, 이 과정에서 지동 인근 재개발사업에서 벼려지는 건축 자재 등을 활용하고 협동조합원들의 직접 시공 참여를 통해 예산 절감

#### • 리모델링 후 이용 및 운영

- 목공, 도예 등의 제작활동이 가능한 공동 작업실이자 지동의 역사를 아카이빙하는 공간, 주민 간의 관계를 형성하는 커뮤니티 공간 등
- ‘다시’는 특정 용도로 규정된 공간이 아니라 지역의 요구와 필요에 따라 다양한 프로그램을 운영할 수 있는 유동적인 공간으로 기획
- 즉, 지동 주민의 기억과 이야기를 수집하는 ‘마을박물관’이자 협동조합원들의 제작 활동이 가능한 공동 작업실 등으로 운영되기도 하고, 지역 장인의 전통자수 수업, 인근 시장 커튼가게 주인의 미싱 수업 등을 통해 지역과 교류하며 문화 공유
- 또한 이웃문화협동조합에서 주최하는 ‘오가닉아트페스티벌’이 열리는 기간에는 페스티벌의 물리적 거점공간으로 기능하기도 함
- 그러나 2017년 현재, 운영 주체였던 이웃문화협동조합이 운영상의 이유로 해산하면서 아쉽게도 ‘다시’의 운영은 잠정적으로 중단되었음



[다시 리모델링 이전의 주택 상황]  
©이웃문화협동조합



[다시 개소식 당시(2014.10.25.)]  
출처: 대안미디어

### 3.4. [대전 문화·예술인 연합/복합문화공간] 대전 대흥동 산호여인숙



- 빈집 활용 배경

- 산호여인숙은 대전 원도심인 대흥동 지역에 위치, 1977년에 조성되어 1990년대 말까지 여인숙으로 영업되던 곳이었으나 대전 원도심이 전반적으로 쇠퇴하기 시작하면서 약 10년간 휴업상태로 방치되어 있었음<sup>14)</sup>
- 한편 대흥동 지역은 미술학원, 화랑, 필방 등의 문화 관련 상점이 두루 입지하고 있어 대전 지역 문화·예술인들의 활동이 활발한 곳
- 특히 이 지역에서는 매년 8월, 대흥동을 근거지로 활동하는 문화·예술인들과 상가주민 등이 자발적으로 참여하는 문화·예술축제(대흥동 립만세)가 있어 타 지역의 문화·예술인들이 모이는데, 이 기간에 대흥동을 찾는 문화·예술인과 방문객들이 머물 적당한 공간 부족 문제가 계속해서 제기되어 왔음
- 이에 대흥동 문화·예술인들을 중심으로 문화·예술가인의 주거문제 개선과 함께 대안적인 문화공간이 필요하다는 의견을 수렴해 2011년 4월, 지역에 비어 있던 여인숙과 계약을 맺고 공간 리모델링 추진

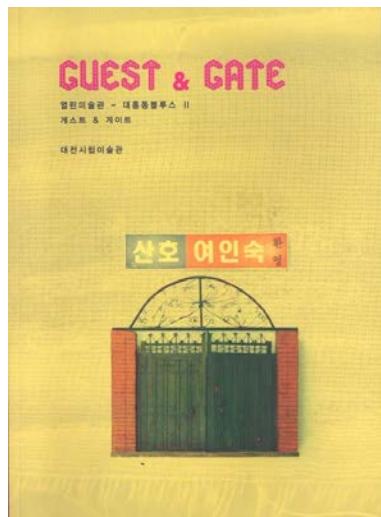
- 리모델링 주체 및 과정

- 리모델링 작업은 대흥동 지역의 문화·예술인들이 연합하여 자재 업 사이클링과 재능기부를 통해 직접 진행. 문화·예술인들 일부는 연극이나 미술 등의 분야에서 무대제작 등의 일을 하다보니 직접 리모델링할 수 있는 상황이었고, 전기공사 등 일부 작업은 전문업체에 의뢰
- 리모델링에는 약 4-5개월의 시간이 소요(2011.4.~2011.8.)되었으며, 리모델링 이후 공간운영은 그 중 한 명(산호지기)이 전담
- 당초 여인숙으로 운영되던 곳을 게스트하우스로 리모델링했기 때문에 '영업재개'에 해당되어 소방법이나 위생법 등의 조건에 문제가 되는 사항은 없었음

14) 산호여인숙, 산호사용설명서

### • 리모델링 후 이용 및 운영

- 산호여인숙은 대전 원도심의 대안적·복합적 문화공간이자 숙박업소로 활용. 오픈 초기에는 대전시립미술관과 연계해 전시공간으로 사용하기도 하고, 대흥동립만세 축제의 사무국 역할을 하기도 함
- 본래 여인숙으로 활용되어 실이 구획되어 있는 공간의 특성을 살려 2층 건물의 1층(8개 실)은 작업 및 전시공간으로 2층(9개 실, 최대 25명 수용)은 게스트하우스로 이용하면서 문화예술 기획과 전시, 동네 잔치공간 등으로도 활용●
- 월 1회 여인숙 앞마당에서 작은 마켓(자투리시장)을 운영했는데, 대전 마을기업인 ‘원도심레츠’와 공동주관하고 산호여인숙에서 공간을 제공하는 형태로 진행
- 초기 운영 과정에서 청년창업지원 관련 공모사업에 선정되어 1년간 전시공간 공과금과 콘텐츠 개발비용 등을 지원받았고, 그 이후에는 게스트하우스 운영을 통한 수익으로 공간 임대료와 문화예술 프로그램 운영비 충당



[산호여인숙-대전시립미술관 연계 전시]

©대전시립미술관

- 산호여인숙 운영 현황

- 2016년, 여인숙과의 임대차계약이 만료되는 시점에서 영업 종료
- 이는 산호여인숙을 운영하던 5년간 대전 원도심 활성화사업이 활발하게 진행되면서 대흥동 지역 문화·예술의 전반적인 토양이 바뀌게 되었고, 이에 산호여인숙이 지역 문화·예술 측면에서 담당하던 거점 공간으로서의 의미가 다소 달라졌기 때문<sup>15)</sup>

[대동작은집]



©변은주

- 산호여인을 운영하던 부부가 대전 동구 대동 지역에 조성한 작가 레지던시 겸 도서관
- 대동 지역은 대전역 동쪽에 대동천을 중심으로 형성된 지역으로, 구릉지에 자리 잡은 소규모 주택들로 인해 달동네 이미지를 갖고 있는 곳이며 재개발사업이 지연되면서 기반시설이 매우 열악한 상태
- 산호여인숙을 운영하던 부부는 이 지역의 비어 있는 2층 주택을 발견하고, 소유주로부터 월세로 임대해 직접 리모델링 작업 수행
- 구릉지에 위치해 대중교통 이용이 용이하지 않은 주택의 입지적 특성을 고려해 한 공간에서 비교적 오래 머물 수 있는 작가들을 대상으로 하는 레지던시 공간으로 조성 (1층) 글쓰기 작업을 하는 작가들의 장기 레지던시로 활용. 최소 1주일에서 3개월까지 사용 가능  
(2층) ‘똑똑도서관’. 100명에게 1인 1권의 책을 기증받아 도서관으로 조성하고, 주변 주민들을 비롯한 방문객들을 대상으로 하는 도서관으로 운영

---

15) 산호여인숙 운영자 인터뷰(2017.06.01.)

### 3.5. [지역 NPO/임대주택 및 커뮤니티시설] 영국 리즈 캐노피 하우징 (Self-help housing for the homeless in Leeds)

- 리즈(Leeds)시 빈집 상황

- 리즈시는 일찍이 잉글랜드 중북부 지역의 산업도시로 발달했으나, 2000년대 들어 구도심을 중심으로 빈곤 문제가 대두되기 시작. 이와 함께 빈집 또한 계속적으로 증가하여 2012년을 기준으로 빈집은 약 17,000채로 조사되었으며, 그 중 6개월 이상 방치된 빈집이 5,000 채에 이르는 것으로 나타남
- 구도심의 빈집은 주로 빅토리안 테라스 하우스(Victorian Terrace House)로 현대 가구 구성에 맞게 활용하는 데 한계가 있고, 외부공간과 주차장이 부족하다는 단점으로 수요자들로부터 외면

- 캐노피 하우징 프로젝트<sup>16)</sup>

- 캐노피 하우징(Canopy Housing)은 리즈시에 기반을 둔 '자족 커뮤니티 조직'으로, 빈집을 개조해 저소득층을 위한 양질의 주거공간으로 공급하는 단체
- 이들은 지역사회 자원봉사자 및 홈리스들을 모집해 주택을 함께 수리함으로써 빈집 개조와 더불어 학습과 고용의 기회 제공. 캐노피 하우징의 작업 영역은 가벼운 건축작업과 폐인팅, 타일링 등으로 이루어짐
- 캐노피 하우징의 가장 큰 특징은 주택 개조에 참여하는 자원봉사자 및 홈리스들이 개조하는 주택의 임차인이 된다는 것으로(Self-help housing project)<sup>16)</sup>, 구도심의 빈집 문제를 해소하면서 지역의 홈리스 문제와 이들의 주거 문제에 동시에 접근한다는 데 있음
- 이를 통해 지역 내 다양한 배경의 사람들이 상호 작용하고, 서로의 경험과 기술을 배울 수 있는 기회를 제공함으로써 지역 커뮤니티의 서로 다른 영역을 연결하고, 홈리스에 대한 편견 극복에도 기여

• 주택 개조 참여자가 해당 주택을 임차하기 위해서는 8일 이상의 자발적 봉사활동을 수행해야 함



[캐노피 하우징 자원봉사자 및 홈리스 작업자들] 16) 캐노피하우징 홈페이지 <http://canopyhousingproject.org/about/>, 2017.6.20.  
출처: 로컬리티(Locality) 홈페이지

- 캐노피 하우징의 활동 경위

- 1996년, 리즈시 주민 2명에 의해 조직
- 1997년, 리즈시(Leeds City Council), 리즈주택연합(Leeds Federated Housing Association)과 협업관계 체결
- 1998년, 커뮤니티 증진을 위한 산업공제조합으로 공식 등록
- 2000년부터 본격적으로 지역 내 빈집을 적정주택 및 커뮤니티시설로 개조하는 활동 시작
- 2007년, 주택재고 관리를 위해 지역 비영리단체인 ALMOs(Arms Length Management Organisations)<sup>•</sup>와 협력해 빈집을 공급받고 저렴한 가격의 장기 임대계약을 통해 빈집 수용

- 조직 운영

- 운영비용은 연간 약 6억파운드로, 기금신탁 및 복권기금<sup>••</sup> 등의 보조금 54%, 주택 임대수익 44%, 개인 기부 2%로 충당. 이 중 주택임대수입은 2010년 대비 2배가 증가했으며, 외부 기금에 대한 의존도를 줄이고 지속 가능한 모델로의 발전 방안을 계속해서 모색 중<sup>17)</sup>
- 상근 인력은 13명이며, 자원봉사자들의 지원을 받아 사업 운영
- 이 외 LATCH, Gipsil, Leeds Empties 등의 지역 내 제3섹터 주택 조직과의 네트워크를 통해 주택 임대 및 관리, 자금 조달 등에 대한 업무 수행

- 캐노피 하우징 프로젝트의 활동

- 1996년 조직 아래, 3동의 커뮤니티 건물과 70채의 주택을 개조했으며, 그 중 18채의 주택을 자산화해 직접 관리하고 있음
- 2015년에는 그 간의 활동을 인정받아 UN 해비타트로부터 상(United Nations World Habitat Award 2015–2016)을 수여함

---

17) 로컬리티 홈페이지

<http://locality.org.uk/projects/communityled-housing/case-studies/17176-2/>,  
2017.6.20.

## 4. 개별 빈집 활용의 주요 이슈

- 앞서 정리한 사례들을 통해 개별 빈집 활용 과정에서의 주요 이슈를 파악하고, 이를 발굴·조사 단계와 활용·조성 단계, 운영·관리 단계, 지속화 단계로 구분 정리
  - 창신기지1·2를 제외한 사례들은 모두 빈집을 활용하고자 하는 주체들이 직접 지역 내 빈집을 발굴해 소유주와 임대차계약을 맺고 공간을 활용했으며, 그 과정에서 공공의 지원사업을 활용한 경우가 많음
  - 창신기지1·2의 경우도 빈집 소유주가 직접 공간을 리모델링한 것이 아니라 건축설계 및 운영에 관한 전문업체에 의뢰해 컨설팅을 받고 사업을 추진함
  - 한편 임대차계약을 통해 빈집을 활용한 사례 중 절반 가량은 현재 운영을 종료한 상황으로, 그 사유는 사례마다 상이하나 근본적으로 공간 운영을 지속할 수 있는 지원 방안을 검토해볼 필요가 있음

[빈집 활용사례 내용 종합]

사례	빈집발굴 및 점유형태	활용·운영주체	비용조달	지속기간
창신기지1	소유주 직접 활용	소유주 → 설계 및 운영업체에 의뢰	자체 조달	2013년- (운영중)
창신기지2	소유주 직접 활용	소유주 → 설계 및 운영업체에 의뢰	자체 조달	2015년- (운영중)
씨앗+	지역 내 빈집 직접 발굴   임대	지역 청년주민	공공지원 활용 (조성·운영비)	2012년- (운영중)
공가	지역 내 빈집 직접 발굴   임대	사회적기업	공공지원 활용 (조성비)	2014년- (운영중)
희망의집	소유주로부터 신청   임대	지역 주거복지연합	민간기업 후원 및 크라우드펀딩	2011-15년 (종료)
다시	지역 내 빈집 직접 발굴   임대	협동조합	공공지원 활용(조성비) 및 크라우드펀딩	2014-17년 (종료)
산호여인숙	지역 내 빈집 직접 발굴   임대	지역 문화·예술인(개인)	공공지원 활용(운영비) 및 자체 조달	2011-16년 (종료)
대동작은집	지역 내 빈집 직접 발굴   임대	지역 문화·예술인(개인)	자체 조달	2014년- (운영중)

- [발굴·조사단계] 지역 빈집에 대한 면밀한 조사 및 데이터베이스 구축
  - 빈집 발생의 문제와 원인은 지역 특성에 따라 다르고, 그 특수성에 따라 문제 해결의 방향도 달라질 수 있으므로 공공에서는 각 지역의 현황에 맞춘 조사 방법을 마련해 빈집 현황을 조사할 필요
  - 또한 이를 체계적인 데이터베이스로 구축해 공개하고 정보에 접근할 수 있도록 함으로써 민간의 빈집 활용을 지원함과 동시에 빈집 정비·재생에 대한 공공의 재원 한계 극복 가능
  - 한편 민간 부문에서는 새롭게 활용할만한 빈집을 발굴하더라도 소유주 확인이 어렵거나 연락이 닿지 않는 등의 현실적인 문제가 다수 발생하므로, 공공의 데이터베이스 및 빈집뱅크 등의 수단을 통해 이러한 문제 발생을 보완 필요
  - 이와 함께 공공에서는 빈집 현황 조사를 통해 빈집 유형별로 활용·철거 등의 객관적 기준과 큰 틀을 정하고 지역 맞춤형 관리 방안<sup>●</sup>을 수립할 필요가 있으며 조사 결과, 빈집이 밀집한 구역에 대해서는 ‘지구’로 지정해 집중적으로 관리할 필요
  
- 빈집을 활용할 경우 빈집 소유주와 사용자 간의 임대차계약 조건 등에 대한 검토와 공공의 가이드라인 필요
  
- [활용·조성 단계] 지역의 문제를 해결하기 위한 빈집 활용
  - 빈집 활용의 목적성은 그 지역의 문제를 해결하기 위한 공간적·장소적 대안으로 나타나며, 구체적인 활용방법은 지역 주민들의 ‘커뮤니티 구조’에 의해 매우 다양하고 유동적
  - 빈집 상태, 입지조건 등을 고려해 주택이나 상점, 지역의 커뮤니티 거점으로서 활용 가능한 빈집에 대해서는 적절한 대안을 설정하고, 지역의 커뮤니티 활동이나 시책과의 연계 가능성 검토
  - 빈집을 활용하는 데 있어 어떤 주체가 참여하는가에 따라 제도적 지원사항이 달라질 수 있음. 특히 공공의 정책과 지원 역량은 빈집 활용의 지속성에 영향을 미칠 수 있으므로 지역 특성에 따른 정책 설계 필요
  - (주거지역의 빈집) 관리 소홀, 쓰레기 방치, 화재 등의 안전 위험성과 범죄 은닉, 청소년 탈선장소 등의 우범지대화로 지역에 부정적 영향을 주는 외부불경제 발생. 또 이로 인해 지역의 매력도가 감소하고, 지역의 부동산 가격 하락에도 영향을 미침. 따라서 주택 상태에 따라

철거 또는 활용하되, 입지에 따라 수익적 활용방안을 검토하고, 지역 주민의 협력과 행정의 지원을 토대로 추진할 필요

- (주거밀도가 낮은 지역의 빈집) 지방도시 일부 지역에서는 빈집뱅크 등을 통해 빈집을 관리하고, 특히 관광자원으로 새롭게 조성함으로써 지역의 신규 인구를 유입시키기 위한 요소로 활용할 수 있음

#### • [운영·관리단계] 새롭게 조성된 공간의 운영주체 발굴

- 빈집을 새로운 공간으로 리모델링하는 것만큼 중요한 것은 새롭게 조성된 공간을 운영·관리하는 ‘주체’를 발굴하는 것●
- 이상적인 것은 지역 주민이 중심이 되고 NPO 기능을 수행할 수 있는 주체가 참여하는 방식으로, 지역 NPO 및 사회적기업 등이 있을 경우 활용·조성 단계에서부터 워크숍 등을 통해 이들의 참여를 독려 할 필요가 있음●●
- 단일 NPO로 공간 운영에 어려움이 있을 경우 주변 지역의 네트워크를 활용하는 방안도 고려할 수 있음●●●. 즉, 행정과 지역 주민, 주민 공동체, NPO를 비롯해 지역 부동산 업체, 관련 업자 등이 연계해 서로의 역할을 분담
- 이를 위해서는 주민공동체의 지속적인 역량강화가 필요하고(도시재생 사업과 연계 가능), NPO나 사회적기업의 주도적인 역할을 지원할 수 있는 보조금이나 교부금 지원 등의 제도적 근거가 마련될 필요

#### • [지속화 단계] 빈집의 지역 공유자산화

- 지역에서 빈집을 활용하는 주체들은 협동조합, NPO, 영세사업자, 개인 등으로 대개 3-5년의 임대차계약을 통해 초기 공간을 마련하고 운영하게 됨. 이 경우 임대차계약기간이 종료된 이후 운영의 지속 가능성은 ‘주택 소유주의 선한 의지’에 기대야 하는 상황으로, 지속성에 대한 불확실성이 높은 구조라고 할 수 있음
- 따라서 장기적으로는 빈집을 지역의 자산으로 설정하는 ‘공유자산화’ 전략을 고려할 필요. 이는 구체적으로 지역 내 사회적경제조직, 주민 조직과의 연계를 통해 빈집을 자산화하거나 공공매입을 통해 자산화하는 방식임

- 빈집을 지역 차원에서 공유하는 것은 지역의 변화로 인해 초래될 수 있는 젠트리피케이션(Gentrification) 문제에 대한 선제적인 대응 전략이자 지속 가능한 지역 발전 모델로, 이를 통해 안정적인 공간 운영이 가능함

/  
사례로 보는 빙집,  
지역의 접근

/



## 1. 개요

- 빈집의 증가와 공간적 범위 확대
  - 빈집 활용·재생의 목적은 일차적으로 지역의 문제 요소인 빈집을 정비하는 의미가 있으나 나아가 빈집을 재생해 지역의 위해요소를 줄이고 지역 전반의 환경을 개선해 주민들의 삶의 질을 증진시키는 데 있음
  - 빈집이 많이 발생하는 지역은 부동산시장이 전반적으로 침체되어 있어 지역의 개선을 주택시장의 자율성에 기대하기 어려운 것이 현실. 따라서 공공 차원의 개입이 어느 정도 필요함
  - 즉, 공공 차원에서의 정비·관리 계획, 전략 수립 등이 필요. 특히 주거가 밀집한 지역에서는 주거용도 외에 새로운 수요에 대응할 수 있는 방안이 필요함
  - 그러나 이러한 지역들은 보통 인구가 감소하는 지역으로 지방정부의 재정상황이 여유롭지 않은 것이 현실. 따라서 공공의 투자를 최소한으로 하며 빈집 문제 접근방안을 모색할 필요
  
- 사례 조사 및 분석 대상
  - 영국, 미국, 일본 등에서는 빈집 문제가 일찍이 대두되면서 공공의 정책 및 민간 부문에서 이에 대한 대응이 시작되었음
  - 이에 대응 주체에 따라 ‘공공·행정 주도로 추진된 사례’, ‘공공과 민간 협력 구조로 추진된 사례’, ‘지역 커뮤니티 주도로 추진된 사례’를 각각 선정해 추진 과정과 주요 내용 정리

[사례 조사 개요표]

지역	프로그램/프로젝트명	주체
영국 웨스트린지	Clusters of Empty Homes	(공공주도) HCA + 지방정부
미국 디트로이트	Every Neighborhood has a Future	(민관협력) 지방정부 + 주민조직
일본 사사야마	Nipponia	(민간주도) 지방정부 + NPO + 사단법인

## 2. 영국 웨스트린지 Clusters of Empty Homes

- 지방정부는 해당 지원금과 1:1 매칭펀드로 투자금을 조성(총 100만 파운드가 사업비로 책정)

### 2.1. Clusters of Empty Homes Programme<sup>18)</sup>

#### • 추진 배경

- 2010년에 새로 들어선 영국의 보수당-민주당 연합정부는 2011년, 빈집 밀집지역에 대한 지원을 발표해(영국의 주거전략 'Laying the Foundation'의 일부) 주택 수요가 낮으면서 질 낮은 빈집들이 집중되어 있는 지역에 대한 국가적 지원 결정
- 이 지원 정책은 'Clusters of Empty Homes Programme(빈집 밀집 지역 사업)'으로 명명되었으며, 단순한 빈집 재생을 넘어 중앙정부가 지역의 파트너와 함께 해당 지역을 정비하는 민관 협력 사업으로 추진
- 초기 기획단계에서 2년간(2012-2014) 최대 5,000만 파운드의 국비를 지원하기로 결정했으나 실제 진행과정에서 6,000만 파운드가 두 번에 걸쳐 배정됨●
- 본 프로그램은 2015년 3월 이후 종료되었는데, 이는 2015년 보수당-민주당 연합정부가 보수당 단독정부로 바뀌면서 여러 관련 사업들이 재구성되었기 때문
- 이 외 다른 빈집 관련 사업들(Empty Homes Programme 등)도 모두 2016년 1월에 종료되면서 현재 'Affordable Homes Programme (적정 주거 사업)'으로 통합 운영되고 있음
- 이는 본 프로그램의 초기 목적인 '빈집 밀집지역의 문제 해결 및 재개발로 파생되는 수익을 이용한 장기 운영 방안'의 일환으로 빈집 밀집지역의 집중 투자하는 것 보다는 다른 관련 사업을 통한 빈집의 점진적 재생에 집중하는 것으로 볼 수 있음

18) HCA, Clusters of Empty Homes programme frequently asked questions, <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20120919132719/http://www.homesandcommunities.co.uk/ourwork/clusters-of-empty-homes>, 2017.6.23.

- 프로그램의 목적

- 본 프로그램은 빈집 밀집지역에서 빈번하게 발생하는 반사회적 행위, 건물 훼손 등과 같은 문제들에 대응하는 것이 기본적인 목적
- 나아가 지방정부와 지역 파트너들의 공조를 통해 지방정부의 전략적 도시계획과 지역사회의 다양한 요구에 부합하는 지역에 특화된 유연한 사업으로 발전하는 것이 궁극적 목적

- 프로그램 지원 자격

- 영국 내 지방정부와 HCA(Homes and Communities Agency)에 등록된 주택사업자들(HCA Investment Partners)이 지원할 수 있으며, 위 기관들이 제안한 조건을 만족시키는 곳 중 20곳을 공모를 통해 선정
- HCA에 등록된 주택사업자가 사회 참여기관(Community Groups or other Local Organisations)일 경우, 지방정부와 협력해 프로그램을 진행할 수 있으며, 이 때 책임기관은 지방정부가 됨

- 프로그램 예산 지원 지역 기준

- 예산 지원 지역의 필수 조건은 아래와 같음
  - ① 하나 이상의 지리적으로 규정된 밀집지역(구 혹은 그 보다 작은 구역)
  - ② 해당 지역 내에 최소 100채 이상의 개인 소유 장기 빈집들이 존재
  - ③ 최소 6개월 이상 지역 전체 주택시장의 10% 이상이 빈집으로 존재하고, 그 중 25채 이상의 빈집이 밀집된 지역
  - ④ 기간 내에 재생 가능한 빈집이 100채 이상인 지역
  - ⑤ 지방정부의 명확하고 구체적인 빈집 관련 전략과 커뮤니티 지원이 있는 지역

- 빈집 재생방식 및 지원금 활용 범위

- 지원금은 빈집 밀집지역 내에 ‘시장성은 양호하나 적합한 주거수준을 유지하기 위해 집중적인 지원이 필요한 지역’의 주택 개조·정비 및 공공영역 개선 등을 위해 활용
- 즉, 건물 구조와 건물 외부공사 비용을 포함한 전반적인 환경 개선을 위해 사용할 수 있으나 그 외 일반적인 자문비 및 수익을 목적으로 하는 사업에는 사용될 수 없음
- 공공과 민간 소유 주택 모두 지원 대상에 포함되나 기존 공공 임대주택(Social Housing)은 제외
- 빈 상점 또한 주거 용도로 재생된다면 지원 대상에 포함

[Clusters of Empty Homes Programme과 Housing Market Renewal Programme의 차이점]

[Clusters of Empty Homes]

- 대규모 시장지역의 주택시장 재건을 위해 주택의 철거와 신축, 보수를 포함하는 광범위한 지원사업  
(large scale market restructuring including demolition, new build and refurbishment)

[Housing Market Renewal]

- 구체적인 활용 대상(빈집)에 대한 리모델링과 개량을 원칙으로 하는 사업  
(specifically available for remodelling and refurbishing existing empty properties)

- 지원 절차 및 기준

- 프로그램의 신속한 진행을 위해 불필요한 중간 과정을 생략하고 2단계의 지정절차와 자금지원으로 간략화
- 1차 지정단계에서 지원을 희망하는 기관들은 프로그램 계획과 함께 신청서를 제출해야 하며, 여기에는 평가항목과 관련된 내용이 모두 포함되어 있어야 함(-2012.3.12.)
- 1차 지정단계를 통과한 후보기관들은 보다 세부적인 프로그램 자금 활용계획을 수립해 2차 지정단계에서 제출해야 하며, 여기에는 빈집 밀집지역의 위치 및 재생·활용방식, 시기, 비용, 파급효과 등의 추가 정보를 제시해야 함(-2012.4.)
- HCA는 아래의 평가 기준을 바탕으로 최종 지원지역 선정
  - ① 전략적 적합성: 지역 투자계획(기반시설 및 경제 활성화를 위한 투자의 방향성과 일치하는 전략, 지속 가능한 주택시장 전략 등)
  - ② 가치 합당성: 전체 지출, 지원 요구금액, 재생 빈집 규모, 프로그램에 따른 발생 수익 및 근거, 예상 파급효과(지역 주택시장에 미치는 영향), 지원금 활용방식 및 매칭펀딩 방식, 장기 자금운용 방식 등
  - ③ 실행 가능성: 구체적인 빈집 재생 계획과 시기, 지방정부의 빈집 지원방식, 해당 기관의 빈집 재생 성공 사례, 실패 사례를 들 경우 그 이유와 현재의 상태 변화 등
  - ④ 기회의 균등과 다양성: 모두에게 기회가 균등하게 제공될 것이며 더불어 다양한 주택수요가 고려될 것이라는 것을 표현
- HCA는 위 과정을 통해 최종적으로 다음 표의 20개 지역을 사업 대상지로 선정

[Clusters of Empty Homes Programme의 최종 선정 지역]

Bidder	Funding(£)	Homes	Population	Type of authority
Allerdale Borough Council(Cumbria)	580,296	125	96,422	Borough status
Barnsley MBC	961,374	100	231,221	Metropolitan borough
Barrow-in-Furness Borough Council	3,442,435	229	69,087	Borough status
Blackburn-with-Darwen Council (Pennine Lancashire)	9,479,806	457	147,489	Unitary authority
Blackpool Borough Council	1,615,486	100	142,065	Unitary authority
Calderdale MBC	599,967	130	203,826	Metropolitan borough
Durham County Council	2,124,474	120	513,200	Unitary authority
Greater Manchester Combined Authority	3,684,193	356	~750,000	Combined authority
Hartlepool borough Council	2,694,935	100	92,028	Unitary authority
Hull City Council	3,589,968	145	~259,000	Unitary authority
Kirklees Council	2,879,843	125	422,500	Metropolitan borough
Lancaster City Council	1,910,788	114	~142,300	Non-metropolitan district
Liverpool City Region (on behalf of Restore Consortium)	16,750,896	711	2,300,000	Economic and political area
Middlesbrough Council	1,081,908	100	138,400	Unitary authority
Newcastle City Council	491,776	125	256,302	Metropolitan borough
Stoke-on-Trent City Council	1,475,329	124	249,008	Unitary authority
Sunderland City Council	619,638	105	275,300	Metropolitan borough
Tendring District Council	1,290,913	105	141,200	Non-metropolitan district
Thanet District Council	4,130,923	160	139,800	Non-metropolitan district
West Lindsey District Council	595,050	100	92,800	Non-metropolitan district

## 2.2. 웨스트린지(Gainsborough West Lindsey District Council)의 프로그램 추진 사례

- 웨스트린지 지역 개요

- 웨스트린지 지역은 영국 북동부 링컨셔(Lincolnshire; 세필드와 헐 사이에 위치) 내 일곱 개의 지역 중 하나로, 북서쪽의 관문 역할 담당
- 지역 인구는 약 92,800명(2011년 인구주택총조사 기준)으로 지방 중소 도시에 해당된다고 할 수 있음
- 그 중 게인즈보로(Gainsborough) 지역의 인구는 약 18,000명으로, 웨스트린지 내에서는 큰 비중을 차지하는 편이나 사업 대상지인 남 서부 게인즈보로(Gainsborough South West Ward)의 경우 그 외 지역에 비해 현격히 낮은 수준의 인구밀도를 보임

[웨스트린지 지역 위치도]

- 웨스트린지 지역의 쇠퇴도 및 빈집 현황

- 웨스트린지의 평균 실업률은 2.7%로 링컨셔의 평균인 2.2%보다 조금 높은 편인데, 남서부 게인즈보로의 경우 7.1%로 지역 내 최악의 상황<sup>19)</sup>
- 이는 웨스트린지의 경제상황이 전반적으로 쇠퇴하는 산업(농업 및 제조업)에 의존하기 때문이라는 평가가 지배적이며, 남서부 게인즈보로 지역의 전반적인 사회적·경제적 환경으로 미루어 짐작해볼 때 지역의 쇠퇴와 함께 빈집이 점점 증가하는 추세라고 할 수 있음
- 특히 남서부 게인즈보로의 트리니티 스트리트(Trinity Street)와 아쉬크로프트 로드(Ashcroft Road)는 영국에서 가장 쇠퇴한 지역 중 하나로 꼽히며, 경기 침체와 일련의 반사회적 행위들이 많이 발생하는 곳
- 지난 20년간 이 지역의 주택 소유주 수는 지속적으로 감소하고 있으며, 임차인의 비율은 23.3%까지 증가하면서 빈집의 수가 인구조사 및 지역사회의 참여 정도에 사회적 영향을 미치기 시작

---

19) West Lindsey Council, ABOUT WEST LINDSEY,  
<https://www.lincolnshire.gov.uk/upload/public/attachments/536/westlindsey.pdf>,  
 2017.6.23.

- 2012년을 기준으로 이 지역에는 175채의 장기 방치 빈집이 존재했으며, 이는 지역 전체 주택시장의 10%를 넘는 비율
- 이에 따라 지방정부는 남서부 게인즈보로 지역을 본 프로그램의 대상지로 선정하고 공모

• 웨스트린지 Clusters of Empty Homes Programme의 구체적 목표

- 빈집 소유주에 대한 조언 및 지원, 매입, 강제 집행 등

- 프로그램 대상지 내 개인 소유의 빈집 100채를 다양한 방법<sup>●</sup>을 이용해 적정주거기준(Decent Homes Standard; 공공 임대주택이 최소한의 주거기준에 맞게 개선되는 것을 목표로 만들어진 프로그램)에 맞게 개조해 실제로 거주할 수 있는 주택으로 전환하는 것을 주요 목표로 설정
- 이를 통해 빈집이 지역사회에 긍정적인 영향을 미칠 수 있도록 하고 지역의 쇠퇴속도를 늦춰, 기존의 주거공간을 더욱 유용하게 사용할 수 있도록 유도

• 웨스트린지-남서부 게인즈보로 내 사업지 선정

- 2012년 1월을 기준으로 남서 게인즈보로 내 가로에서 평균 10%의 빈집이 밀집한 곳을 사업 대상지역으로 선정
- 이 지역은 영국 전체에서 프로그램 대상지역으로 선정된 20곳 중 유일하게 평균 10%의 빈집 중 25채 이상의 빈집들이 집중된 곳이었음

• 프로그램을 통한 빈집 재생 방안

- 대상지 내 빈집들은 건물 상태, 소유주 등의 여건이 모두 상이하나 개별적인 접근으로 빈집 문제를 해결하는 데 한계가 있었음
- 이에 지방정부와 빈집 소유주 외 지역 내 사회단체 30여곳이 해당 지역의 문제점을 해결하기 위한 협력체계를 구축하고, 소유주가 그들의 부동산을 재생·활용할 수 있도록 지원하는 다섯 가지 방안 수립
- 대상지 내 모든 빈집들은 다음 표에 해당하는 방식을 통해 거래(매매·임대)되거나 재생·활용되어야 함



[남서부 게인즈보로 사업 대상지]

[웨스트린지의 프로그램 활용 빙집 재생 방식]

접근 유형	주요 내용 및 방법
매입 후 보수	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방정부(West Lindsey District Council)가 빙집을 매입해 적정주거기준에 맞게 보수·활용하는 방식</li> <li>• 지방정부의 빙집 매입 결정은 경우에 따라 다르게 이루어지나 현 시세에 맞게 매입하는 것을 원칙으로 함</li> <li>• 보수한 주택은 향후 소유나 사용에 적합하도록 임대하거나 매매</li> </ul>
장기임대 후 보수	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방정부가 빙집 소유주로부터 빙집을 장기 임대해 적정주거기준에 맞게 보수한 후, 지방정부와 계약된 지역 부동산업자를 통해 임대하는 방식</li> <li>• 지방정부는 5-10년간의 재임대 수입으로 빙집 소유주에게 약간의 장기 임대료를 지불하고, 나머지 수익은 해당 기간의 보수비용으로 사용</li> <li>• 단, 보수 수준을 넘어서는 대규모 개축 및 재건축은 불가</li> </ul>
구매자 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 빙집 거주를 희망하는 자가 직접 빙집을 매입한 뒤 적정주거기준에 맞게 보수해 최소 3년간 거주하도록 장려하는 방식</li> <li>• 빙집을 활용해 기존 지역주민들의 주택구매를 지원하고, 새로운 주민들을 유치해 주택시장을 활성화시키려는 목적</li> <li>• 이 방식은 자유재량에 의한 경제적 지원으로, 3년의 지원기간 내에 매매·이사하거나 직접 거주하지 않을 경우 해당 지원금을 상환해야 함</li> </ul>
소유주 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 빙집 소유주가 직접 해당 주택을 적정주거기준에 맞게 보수할 수 있도록 지원하는 방식</li> <li>• 그러나 예산의 한정으로 이 방식은 소수의 소유주(모기지 허가를 받지 못하는 등 경제적 어려움이 있는 소유주)들에게만 지원</li> <li>• 이 방식은 또한 자유재량에 의한 경제적 지원으로, 10년의 지원기간 내에 매매·이사하거나 향후 장기간 다시 빙집이 될 경우 해당 지원금을 상환해야 함</li> </ul>
강제 집행	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 빙집 소유주들이 프로그램을 거부하거나 빙집을 계속 방치할 경우, 지방정부는 주택강제집행정책(Housing Enforcement Policy)을 통해 강제력을 행사할 수 있음</li> </ul>

### 2.3. 웨스트린지 사례의 의의·시사점

- Clusters of Empty Homes Programme에 의한 지역의 변화
  - 남서부 게인즈보로에서는 본 프로그램을 추진한 4년간 320여채의 빈집 재생·활용과 더불어 지역 빈집 수가 지속적 감소세를 기록한 것으로 조사됨. 지방정부는 이 효과를 더욱 증진시키기 위해 보다 적극적인 입장을 갖고 빈집 소유주들과 협상을 시도하기도 함
  - 나아가 빈집을 둘러싼 환경개선으로 지역 재생정책 추진 동력을 얻을 수 있었으며, 지방정부는 이러한 긍정적 효과를 바탕으로 남서부 게인즈보로의 공공영역과 사회적 여건 개선을 위한 추가적인 투자를 계획하고 있음
- 지역의 주택정책과 연계한 빈집 활용으로 주택시장에 대한 중·단기적 대응 방안 모색
  - 빈집을 정비·활용해 지역 내에 부족한 적정주택을 공급하고, '양질의 주택' 확보를 통해 지역의 주택수요에 대응함. 이를 통해 지역의 주택시장 활성화와 함께 주민들에게 보다 합리적인 가격으로 주택을 공급하는 계기를 마련
- 쇠퇴가 심각한 지역에 대한 공공의 집중적·전략적 지원
  - 남서부 게인즈보로와 같이 지역이 물리적·경제적·사회적으로 복합 쇠퇴하는 곳은 대개 주택시장이 원활하게 작동되지 않을 가능성이 크므로 빈집에 대한 개별적인 접근으로는 재생에 한계. 이에 공공의 재원과 행정을 쇠퇴가 심각한 지역에 집중적으로 투입해 전략적으로 지원함으로써 지역 재생의 마중물 효과 도모

### 3. 미국 디트로이트

Every Neighborhood  
has a Future

#### 3.1. 미시건주 디트로이트시

- 디트로이트시 개요

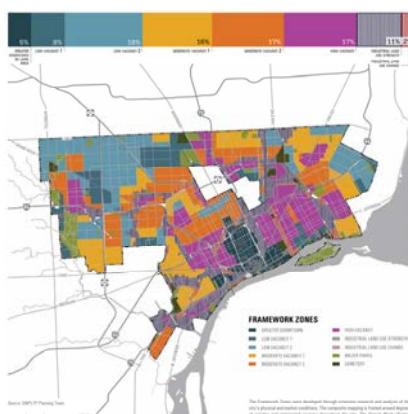
- 디트로이트시는 1960년대까지 미국 자동차산업의 본진이자 최대의 제조업 도시로 약 180만명의 인구가 거주하던 도시
- 이후 자동차 생산 기술의 발달로 인한 공정 자동화, 제조업 붕괴, 백인 중산층의 대규모 교외 이주(1950년대), 사회불안과 폭동(1960년대) 등으로 쇠락하기 시작해 2000년 인구가 약 95만명, 2010년에는 약 70만명까지 감소하면서 2013년, 미시간주 연방법원에 파산보호신청

- 디트로이트시의 빈집 현황

- 디트로이트시 전체 건축물의 30% 가량이 극도로 열악하거나 빈집인 상태이며, 최소 40,000채의 주택이 즉시 철거 대상으로 지정되어 있으나 빈집을 비롯해 버려진 건물이 너무 많아 황폐한 지역이 광범위하게 존재하는 데 문제가 있음

- 관련 정책 추진 현황

- 2010년에 추진한 ‘디트로이트 개조 프로젝트(Detroit Works Project)’를 통해 인구감소와 부동산 공실에 대응한 디트로이트시의 새로운 계획 수립. 내용을 장기계획과 단기실행전략으로 구분하고, 장기계획에 해당하는 내용은 2013년, ‘미래도시 디트로이트(Detroit Future City)’라는 보고서로 발간되어 경제발전, 토지이용, 도시서비스, 근린 지역, 부동산자산 등 다섯 가지 부문의 목표와 실행전략 제시
- 그 중 ‘부동산자산’ 부문에서는 근린 유형을 ‘낮은 공실지역(Low-vacancy)’, ‘중간 공실지역(Moderate-vacancy)’, ‘높은 공실지역(High-vacancy)’으로 구분하고, 유형에 따라 빈집과 유휴공간의 관리 전략 제시
- 이 외 디트로이트시 토지은행(The Detroit Land Bank Authority, DLBA)에서는 경매·구매·매칭 등의 프로그램을 활용해 2016년 현재, 약 9만개의 부동산 관리 및 지역 안정화를 위한 노력 도모



[미래도시 디트로이트의 기본용도지역 구상도]  
자료: Detroit Future City(2013), p.22

### 3.2. 디트로이트시의 노후환경 개선을 위한

#### ‘Every Neighborhood has a Future’ 프로젝트<sup>20)</sup>

- **프로젝트 추진 배경**

- ①이웃관계 결속 계획 수립  
②근린생활부서 신설  
③디트로이트 토지은행 기능 강화  
④조례 제정 및 도시 정비와 인구재건을 위한 노력

- 디트로이트 시 정부는 쇠퇴하는 지역의 활성화와 인구 재건을 위해 “디트로이트의 모든 지역은 지속 가능한 미래를 갖는다(Every neighborhood has a future, and it doesn't include blight)”는 비전 아래 각 지역이 역사적 특성을 바탕으로 지역에서 필요로 하는 기회를 창출할 수 있는 정책 제시•
- 이에 시의 미래에 대한 장기 마스터플랜을 수립하고, 2013년에는 실행조직으로 ‘미래도시 디트로이트(Detroit Future City, DFC)’를 설립해 각종 시범사업 추진
- 또한 고용 촉진과 투자 유치를 위해 대외적으로는 미시간 주 정부 및 관련 기관들과 긴밀한 협력체계를 구축하고, 대내적으로는 지역 경제 및 커뮤니티 지도자들과의 협조 촉구

- **프로젝트 추진 주체: 디트로이트 노후환경 개선을 위한 조직(Detroit Blight Removal Task Force Team, 이하 DBR TFT) 구성**

- 2013년 9월, 미 연방 행정부는 시와 협력하여 지역의 노후환경을 개선하고 공공사업 및 공공안전 영역을 다루는 데 중점을 둔 3억달러 규모의 연방기금 발표
- 이에 디트로이트의 활성화를 위해 공공과 민간이 모두 참여할 필요성이 강조되면서 DBR TFT 구성, 공공-민간 협력의 본격적 시작
- DBR TFT는 개인, 자선단체, 비영리단체, 연방정부 및 주정부 파트너들이 디트로이트의 문제에 적극 개입하도록 지원하고 함께 가이드 매뉴얼을 개발하는 역할 담당
- 이와 함께 도시 전반에 걸쳐 훼손된 주거·상업 건축물 및 공공구조물을 신속하게 처리하고 모든 유휴공간을 제거하는 것을 주요 임무로

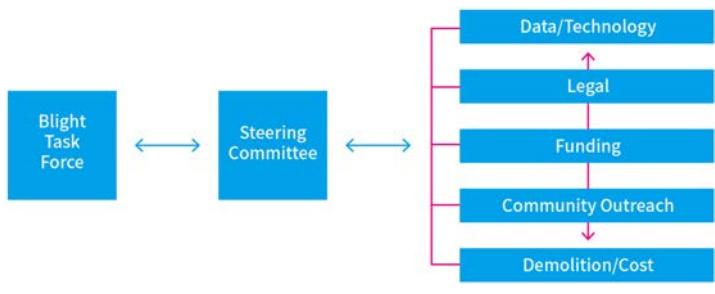
---

20) Detroit Blight Removal Task Force Team(2014), Blight Removal Task Force Plan

### 설정

- 이를 통해 공공의 예산이 투입되기 전에 행정과 시민, 민간단체의 협력으로 빈집을 포함한 노후환경 정비 가이드라인을 작성함으로써 대규모 예산의 구체적·통합적 실행 가능
- 실행조직으로 운영위원회<sup>●</sup>를 구성해 광범위한 정보와 전문인력, 업무진행 관점을 조정할 수 있도록 하고, 부지 조사, 법률, 자금, 커뮤니티, 철거·비용 등 5개 부문의 하부조직을 둠

- 운영위원 소속 기관
  - 디트로이트시
  - 미국 재무부
  - 미국 주택도시개발부
  - 미시간주 주택개발청
  - 디트로이트 토지은행기구
  - 미시간 비영리단체 등



[DBR TFT 조직도]

출처: Detroit Blight Removal Task Force Team(2014), p.3, 재작성

- 프로젝트의 진행 원칙과 방향 설정

- DBR TFT는 노후환경 개선의 가장 큰 목적으로 '강한 커뮤니티 구축'을 설정하고, 다음과 같은 네 개의 진행 방향 제시
  - ① 주민 유지와 커뮤니티 비즈니스 활성화를 위해 블록단위 및 개별 주택단위로 문제 접근
  - ② 성공적인 재생을 위해 균형 잡힌 방식으로 적합한 환경과 지역사회가 형성될 수 있도록 모든 노후환경 제거
  - ③ 정부기관과 지역사회 간의 의사결정 및 의견 교환과정에서의 균형 유지
  - ④ 지역 빈집 정보 등 주민이 가장 잘 아는 정보를 바탕으로 긴급하게 전략 수립 및 실행

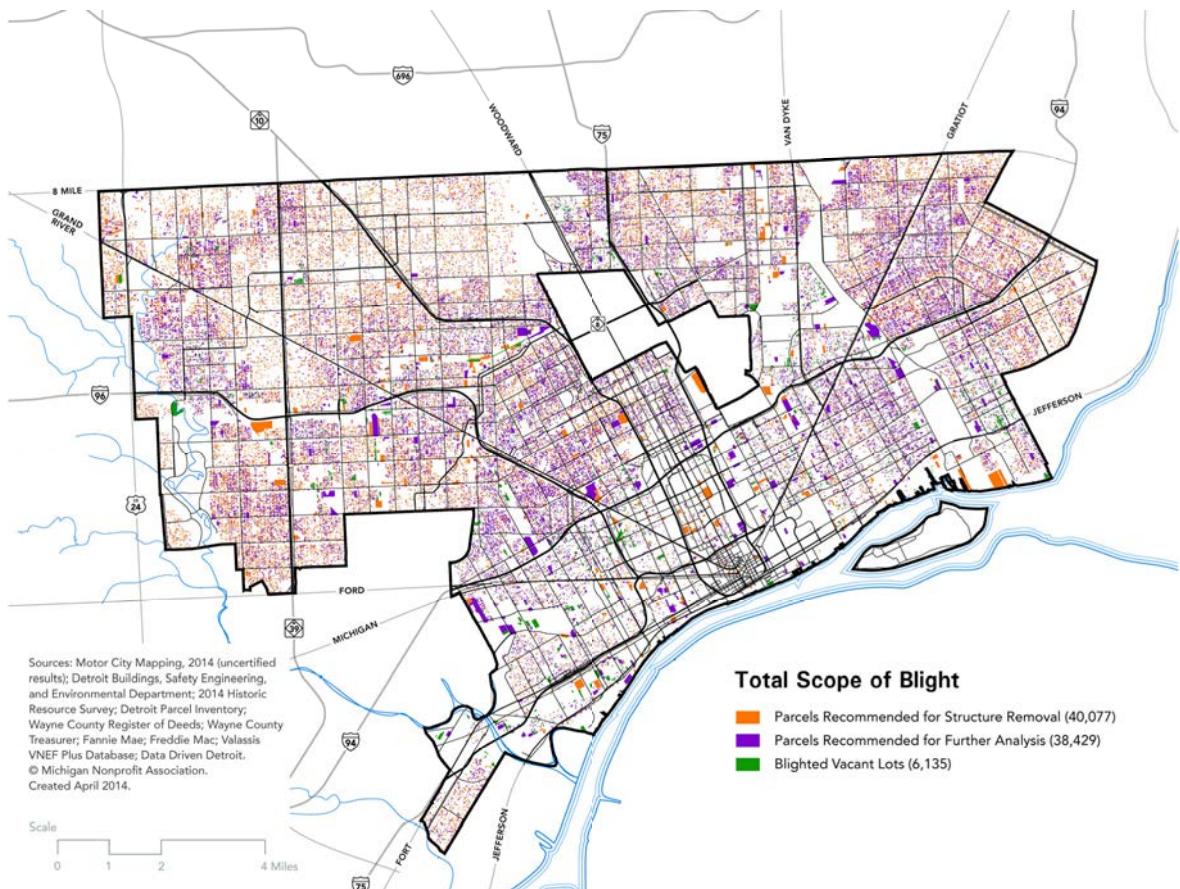
- 디트로이트시 빈집 현황 조사 시행

- DBR TFT 조직 후 지역 현황 조사를 위한 특별전담반을 구성해 주민 참여를 기반으로 디트로이트 전역의 38만개 부동산 자산에 대한 정보를 수집하는 물리적 조사 시행
- 조사방법으로 자산 파악과 상태 확인을 위한 '모터시티매핑조사 (Motor City Mapping Survey, 이하 MCM조사)' 활용
- 구체적으로는 150여명의 주민 조사원들과 자원봉사자 및 운전자 등이  $1/4\text{mile}^2$ 으로 구획을 나누어 약 10주에 걸쳐 빈집 및 유휴공간 방문조사 후 데이터 구축
- 각 건물의 파사드 촬영, 건물의 상태와 관련된 일련의 구체적인 질문에 답변하는 방식으로 조사가 이루어짐(내용: 점유현황, 유휴공간, 화재 피해, 용도 등)
- 조사원이 일련의 질문을 완료하면 실시간 정보 스트리밍을 통해 서버에 업로드해 현장에서 제출한 모든 데이터에 대한 검증을 거침
- 특히, MCM조사에서는 SNS를 활용해 문제의 심각성을 공유하고 주민들에게 위기감과 공감대 조성



[MCM조사를 수행 중인 디트로이트 주민]

출처: Detroit Blight Removal Task Force Team(2014), p.40



[MCM조사를 통한 디트로이트 내 부동산 자산 현황 확인]  
출처: Detroit Blight Removal Task Force Team(2014), p.69

### [MCM 현장 조사 프로세스]

- 1) 도시계획가, 기술전문가 및 주민 그룹이 MCM 조사를 위한 계획 수립
- 2) 조사원들의 어플리케이션 사용 훈련
- 3) 지역 부동산 자산 조사
- 4) 매핑 프로세스에 따라 2개 팀이 지역 내 각 부동산 자산 정보 수집
- 5) 현장 조사팀이 실시간으로 정보 전송
- 6) 현장에서 입력된 정보의 정확성과 완전성에 대한 검증
- 7) 24개 카테고리(예: 세금정보, 유틸리티, 우편 등)의 정보를 MCM 데이터베이스에 추가해 도시 내 부동산 자산 정보 축적

### [MCM 현장 조사 질문지]

현장에 건물이 있는가?

#### [건물이 있는 경우]

건물에 대한 다음 질문에 답하시오.

- 어떤 용도로 사용되는가?
- 단위 수(주거용, 주거·상업 복합용 등)는 어떠한가?
- 건물의 상태는 어떤가?
- 빈 건물인가?
- 개방된 건물인가? 울타리가 필요한 상황인가?
- 화재피해가 있는 건물인가?
- 현장에 쓰레기 더미가 있는가?

건물평가를 위해 다음 요소들의 등급을 매기시오.

- 건축벽과 기초
- 지붕
- 문과 창문
- 사이딩과 석조물
- 굴뚝과 방구석

#### [건물이 없는 경우]

해당 공간에 대한 다음 질문에 답하시오.

- 어떤 용도로 사용되는 공간인가?
- 개발지인가 미개발지인가?
- 유지·보수·관리가 이루어지고 있는가?
- 현장에 쓰레기더미가 있는가?

**MOTOR CITY MAPPING** About Blog Contribute Training Sign In

**BRUSH PARK**

All Publicly Owned Privately Owned

363 properties surveyed

Structures vs Lots	Structure Condition	Structure Occupancy
structures: 141 lots: 222	good: 119 fair: 20 poor: 7 aband. demo: 1	possibly occupied: 4 partially occupied: 1 occupied: 98 unoccupied: 33

Lots with Dumping: 8   Structures with Fire Damage: 1   Structures needing Boarding: 9

Motor City Mapping is powered by Site Control from LOVELAND Technologies. Learn More

**MOTOR CITY MAPPING** About Blog Contribute Training Sign In

**295 ALFRED**

Blexed November 7, 2016

Structure: yes  
Occupancy: unoccupied  
Use: residential  
Units: multi-family  
Condition: fair  
Fire Damage: no  
Trespassing: open

[MCM조사를 통한 디트로이트 빙집 및 유숙부지 현황(오픈소스로 제공)]

출처: MCM조사 홈페이지, <https://motorcitymapping.org/#t=search&s=detroit/brush-park&f=all&p=182706>

- MCM조사 결과를 바탕으로 ‘노후환경’ 정의

- DBR TFT는 노후환경을 분류하고 정의하는 기준으로 물리적·경제적 황폐함에 대한 개념과 함께 주민들의 건강·안전·복지·재산가치 보호에 대한 관심을 포함해 고려
- 미시간법에 의한 노후자산(Blight property) 적용 기준
  - ① 공공에 불쾌감을 주는 경우
  - ② 매력적이지만 유해한 경우. 특히, 어린이들에게 위험한 폐차나 목재더미 등
  - ③ 화재 혹은 기타 위험에 노출되어 있는 경우
  - ④ 설비배관, 난방, 하수도 등이 분리·파손·분실된 경우
  - ⑤ 세금 환급 부동산인 경우
  - ⑥ 토지은행 소유이거나 관리대상인 경우
  - ⑦ 5년 연속 비어있고 유지·관리가 되지 않는 경우
  - ⑧ 심각하게 즉각적인 건강 혹은 안전에 위협이 되는 규정 위반 건물인 경우
- 위의 법적 정의와 함께 노후자산을 관리하는 디트로이트 조례에 두 가지 항목 추가
  - ① 비바람·폭풍우 및 무단침입에 무방비로 노출되어 있는 경우
  - ② BSEED(Detroit's Buildings, Safety Engineering and Environmental Department)의 철거 목록에 해당하는 경우
- 또한, 현재 노후해보이지 않아도 향후 노후 가능성(Blight Indicator, 노후환경 지표)이 있는 자산도 노후환경으로 판단·분류해 추가적인 검사와 데이터 수집을 통해 적절하게 개입하고 개선할 수 있도록 준비
- 이러한 정의에 따라 MCM조사 내용을 분류한 결과, DBR TFT이 수립한 기준에 의한 노후건물 40,077개, 노후환경 지표(Blight Indicator)에 의한 노후가능건물 38,429개, 비어있는 폐허 6,135개로 총 84,641개의 자산이 즉각적인 조치가 필요한 것으로 나타남

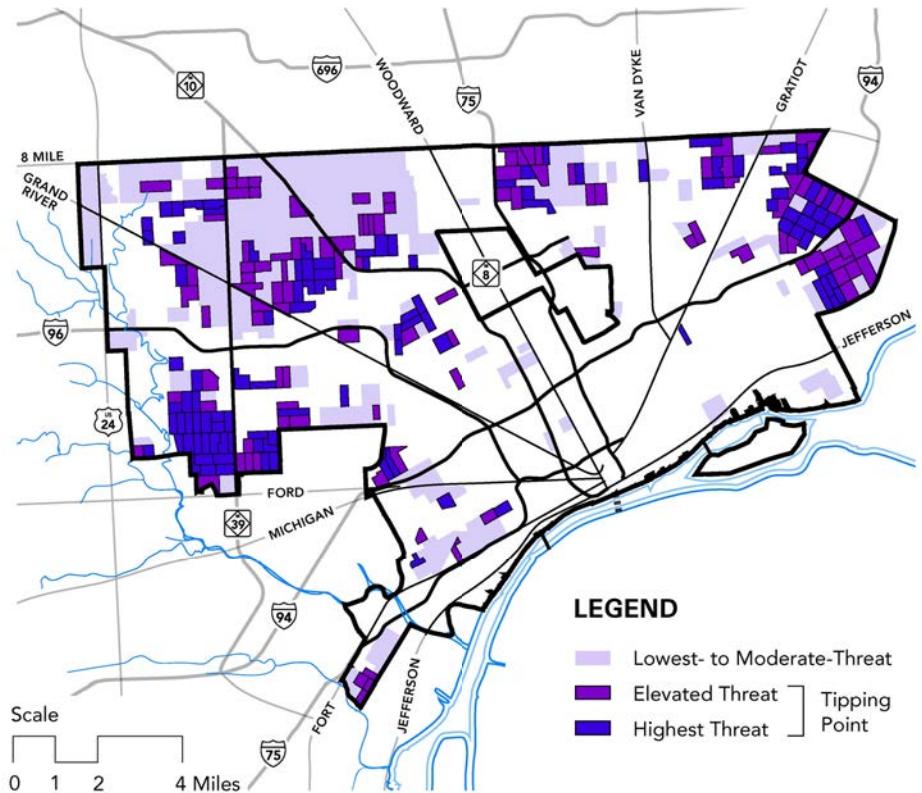
- 조사한 정보를 바탕으로 우선적 개입 대상구역 설정

- DBR TFT는 공간적으로 집중된 지역을 정비하는 것이 지역 활성화에 더 효율적이라고 판단하고, 조사한 정보를 토대로 활성화 가능성 이 가장 높은 구역을 확인
- 이를 위해 MCM조사 결과와 근린활성화지수·근린위협지수 등 관련 지표를 조합한 MCI(Maximizing Community Impact) 도구를 설계하고, 근린활성화지수와 근린위협지수를 중첩한 ‘티핑 포인트 지도 (Tipping Point Geographies)’를 작성해 DBR TFT의 개입으로 인해 가장 큰 파급효과를 볼 수 있는 지역 확인

[근린활성화지수와 근린위협지수]

	근린활성화지수 (Neighborhood Dynamics Index)	근린위협지수 (Neighborhood Threat Index)
내용	특정한 개입을 진행했을 때 가장 많은 사람들에게 영향을 미치고, 가장 크게 시장의 변화를 일으킬 수 있는 지역 측정	근린 지역의 안정성과 안전성에 관련된 다양한 변수 측정
활용 지표	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물 점유 밀도 (Density of occupied structures)</li> <li>• 2014년 MCM조사 이후의 건축물 상태 등급</li> <li>• 2012-3년 모기지 발행 밀도 (Density of mortgage deeds per square mile)</li> <li>• 2010년 18세 미만 인구 밀도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2008-13년의 건축물 압류 밀도</li> <li>• 2009년 이후 주거용 부동산의 상태 변화 (이 지표에 MCM조사 결과 비교)</li> </ul>

- DBR TFT는 우선적 개입 대상구역에 대한 적절한 조치를 위해 활용 가능한 법적 권한을 확보하는 등 빈집 및 유휴공간 정비 실행을 위한 방법론 구상



[티핑 포인트 지도]

짙은 보라색으로 표시된 지역이 가장 큰 파급효과를 볼 수 있는 지역으로 확인됨.

DBR TFT은 이 중 6개의 목표지역을 선정하고 우선적 사업 추진 결정.

이들 지역은 조사된 노후 부동산 중 약 1/3에 해당함

출처: Detroit Blight Removal Task Force Team(2014), p.93

- 빙집 및 유휴부지 정비·재생을 위한 유형 분류

- DBR TFT는 조사·분석을 통해 즉각적인 조치가 필요한 것으로 파악된 건축물의 유형을 분류하고 각 유형에 따른 작업 진행 기준 설정
- (근린건물) 단독주택과 집합주택을 포함하는 주거용 건물과  $25,000\text{ft}^2$  이하의 상업용 건물에 해당하는 부동산으로, 전체 대상 건축물의 98% 차지
- (대규모 상업건물)  $25,000\text{ft}^2$ 을 초과하는 상업용 건물로, 수적으로는 559개로 전체의 0.7%에 불과한 규모이나 면적이 넓어 주변 환경에 대한 영향도가 높아 신중한 개입 필요
- 각 유형과 건축물 상태에 따른 대응과정, 즉 철거 혹은 공지로의 보존 및 청소, 재활용 등의 모든 과정은 기본적으로 지역의 일자리를 창출하는 수단으로 활용

[빙집 및 유휴부지 유형 분류]

		분류	수·비율	
근린건물	주거용	단독주택(1-4units)	72,328	
		집합주택(4units+)	707	98%
		$25,000\text{ft}^2$ 이하의 상업건물	3,904	
대규모 상업건물		$25,000\text{ft}^2$ 초과의 상업건물	220	0.7%
		$25,000\text{ft}^2$ 초과의 산업시설	339	
추가조사 필요 건물		기관(정부기관, 학교, 도서관, 공공시설, 병원, 종교시설 등)	403	1.3%
		접근불가 혹은 판별이 되지 않는 건물	602	

- 빙집 및 유휴부지 정비·재생을 위한 예산 추정

- DBR TFT는 분류한 빙집 등을 정비·재생하는 데 소요되는 비용을 추정하기 위해 철거, 폐기물 처리 등의 작업내용별 세부 비용을 산정하고, 이를 수행하기 위한 인력 훈련 비용까지 포함해 종합적인 예산을 도출
- 이에 따르면 디트로이트 내의 빙집 및 유휴부지를 정비·재생하는 데 소요되는 총 비용은 약 8억 5천만 달러로 예상

[프로젝트 수행 예산 추정표]

구분	비용 산정	비용(\$)	
주거용 건물	완전해체, 혼합해체, 부분해체 등으로 방식 구분. 집합주택은 단독주택의 150%로 산정	629,202,709 -742,758,975 최소 676,540,000 최대 800,292,000	
노후 건축물 (Removal of Structural Blight)	주거용 건물 표준비용의 150%로 산정.	47,336,105	
상업용 건물	대규모 상업건물과 산업시설 정비 비용은 별포함	-57,533,175	
폐허 (Removal of Non-structural Blight)	방치된 쓰레기더미 공터	구역당 약 \$900 에이커당 약 \$50 약 400명의 신규 일자리 시설당 약 \$3,000,000 전체 예산의 약 4%	5,520,000 4,180,000 2,300,000 6,000,000 27,590,000 9,700,000
역량 강화 (Creating Capacity)	직업 훈련 재활용 분리수거 시설 행정·법률·기술적 지원		

- 기금과 보조금을 통한 자금 조달

- Hardest Hit Funds(\$5,200)

Fire Escrow Funds(\$2,000)

CDBG(\$800)

NSPG(\$700)

- DBR TFT는 관련 기금과 보조금<sup>●</sup> 등을 통해 즉시 활용 가능한 자금으로 약 8,700만 달러 확보
- 이 외 연방 파산 법원(U.S. Bankruptcy Court)에 요청한 금액이 승인되면, 향후 5년간 약 3억 6천만 달러를 추가적으로 조달할 수 있을 것으로 예상
- 그러나 총 소요 예산에서 여전히 4억 달러 가량이 부족한 상황으로, 비용절감 및 수입원에 대한 추가 방책을 연구해 지속적으로 자금을 모색해야 하는 상황

### 3.3. 디트로이트 프로젝트의 의의·시사점

- 빈집 및 유휴부지 문제에 대응하는 지역 전체의 거버넌스 구축
  - 행정 및 공공기관, NPO·자선단체·주민 등 시민사회가 파트너십을 이루고 ‘지역의 빈집 및 유휴부지 제거’를 주요 임무로 설정·공유. 이러한 전체적인 대응체계를 통해 대규모 예산 사업의 통합적 실행기반 마련
- 지역 빈집 및 유휴부지 현황에 대한 체계적인 조사와 정보 공개를 통해 관련 주체들의 자유로운 활용 지원
  - 지역의 정확한 빈집 실태를 파악하기 위한 조사를 기획하고 현장 조사와 데이터베이스 구축, 정보 공개에 이르는 일련의 과정을 실행함으로써 주민들에게 지역 문제에 대한 공감대를 형성하는 동시에 관련 주체들<sup>●</sup>이 해당 정보를 활용해 빈집 문제 개선에 참여할 수 있도록 지원
- 일자리 창출과 연계해 지역 경제 활성화 도모
  - 빈집 및 유휴부지를 정비하는 데 필요한 과정·업무를 기본적으로 지역의 일자리를 창출하는 수단으로 활용하고, 신규 인력을 훈련시키기 위한 역량 강화 비용과 프로그램을 통합해 사업을 실행함으로써 지역의 사회적·경제적 활성화 도모

● 사업주: 유휴점포를 새롭게 기획해 지역의 경제·환경적 활성화 도모

소방관: 화재발생시 현장 도착 전에 현장상황을 파악할 수 있고, 직접 정보를 제공하는 것도 가능

경찰관: 불법임대, 파기 및 기타 불법 활동을 확인할 수 있고, 접근기록을 통해 파악하고자 하는 범죄의 추세와 빈도 등 식별 가능

주민: 거주지 주변의 폐허와 이웃의 상태를 확인할 수 있고, 직접 관찰 정보를 제공하는 것도 가능

잠재적 부동산 소유주: 가치 있는 부동산 정보를 미래의 부동산 소유주에게 제공하여 부동산 거래 기회 창출

## 4. 일본 사사야마시

### 낫포니아(Nipponia)

#### 프로젝트

- 2016년을 기준으로, 사사야마시의 고령화율은 약 32%로 효고현 평균(27%)보다 높음

## 4.1. 효고현(兵庫県) 사사야마시(篠山市)

#### • 사사야마시 개요

- 효고현 중동부 교토와 오사카의 경계에 위치한 산간 분지 지역으로 면적 370km<sup>2</sup>, 인구 약 45,000명의 소도시
- 약 400년 전인 1609년, 도쿠가와 이에야스(徳川家康)에 의해 축성된 사사야마성(篠山城)을 중심으로 형성되었으며, 도시 중심부가 국가지정 '중요 전통적 건축물 보존지구'로 지정되어 있음(2004.12.)
- 주된 산업은 농업과 관광업이었으나 일본의 많은 지역과 마찬가지로 고령화와 인구감소(젊은층 유출) 등으로 빈집 증가, 상점가 쇠퇴, 지역산업 쇠퇴 문제가 발생하여 구조적 전환이 요구•



[사사야마시 전경]

출처: 콜로칼 웹진([http://colocal.jp/topics/lifestyle/renovation/20160108\\_61251.html](http://colocal.jp/topics/lifestyle/renovation/20160108_61251.html))



[사사야마시 중요 전통적 건축물 보존지구]

출처: 콜로칼 웹진([http://colocal.jp/topics/lifestyle/renovation/20150416\\_46972.html](http://colocal.jp/topics/lifestyle/renovation/20150416_46972.html))

- 사사야마시의 빈집 현황 및 대응<sup>21)</sup>

- 2013년도 일본의 전국 빈집비율  
13.5%, 효고현 13.0%
- 사사야마시의 빈집 비율은 2003년, 총 주택수 16,350채의 10.3%에서 2013년, 총 주택수 17,970채의 16.5%로 증가<sup>21)</sup>
- 이에 사사야마시에서는 빈집뱅크를 활용해 이주를 원하는 사람들과 빈집·빈점포를 연계하는 정주촉진운동을 벌이고 있으며, 2014년에는 「빈집 등 적정관리 및 유효활용에 관한 조례」를 제정해 제도적 근거로 활용

## 4.2. 사사야마시 고민가 활용 프로젝트 ‘닛포니아(Nipponia)’

- 프로젝트 추진 배경

- 일본에서는 1950년 제정된 건축기준법 이전에 지어진 건축물을 ‘고민가’로 정의
- ‘닛포니아 프로젝트’는 지방 소도시의 자연환경과 역사자원을 장점으로 해 지역의 비어 있는 ‘고민가(古民家)<sup>22)</sup>’를 호텔로 리모델링하는 활동으로 사사야마시의 민간 영역을 중심으로 추진된 프로젝트
- 프로젝트가 시작된 사사야마시 마루야마지구(丸山地区)는 2005년을

---

21) 김혜숙(2016), 지역재생으로서 사사야마시(篠山市) 성공요인  
분석-집락마루야마(集落丸山) 모델을 중심으로-, 한국일본학회 제93회 학술대회

- 고민가는 주로 주택 사용을 목적으로 하는 저층의 목조건축물이기 때문에 음식점이나 여관 등으로 이용하는데 한계. 그러나 고령의 거주자 사후에 사용가치가 떨어지는 집을 자녀들이 상속받으려 하지 않으면서 빈집으로 방치되는 경우가 빈번히 발생

● 워크샵 세부 진행사항

(2008.9.-2009.3.)

- ① 지역재생 워크숍 7회: 마을 경관 정비계획

- ② 고민가 조사 워크숍 5회: 빈집 활용 시스템 계획 제안

- ③ 농가민박 서비스 강좌 2회

- 고민가 여관 ‘마을 마루야마’: 리모델링한 고민가 3채 중 1채는 소유주 직접 운영, 2채는 LLP에서 운영(소유주 무상제공)

기준으로 13채의 고민가 중 7채가 비어 있었고<sup>●</sup>, 고령화율 55%, 빈집율 58%의 한계취락이었음

- 이에 2005년경부터 지역 주민들을 중심으로 비어있는 고민가를 지역자원으로 재생하기 위한 고민가 보수운동이 시작되었고, 사사야마시와 함께 지역재생 워크숍<sup>●●</sup> 및 빈집활용 학습회를 열어 공론화 및 비전 수립
- 그 결과 2009년에는 ‘NPO법인 집락마루야마’를 설립하고, 사사야마시를 기반으로 하는 전문가집단이자 중간지원조직인 일반사단법인 ‘노오토(ノオト, NOTE)’와의 연대로 유한책임사업조합(LLP)을 설립해 비어있는 고민가 3채를 농가 여관으로 리모델링<sup>●●●</sup>

• 프로젝트 추진 주체: 일반사단법인 노오토

- 2009년에 일반사단법인 형태로 설립되어 사사야마시의 빈집을 활용한 지역재생 활동 진행. 방치된 고민가를 일본의 문화와 생활방식을 경험할 수 있는 곳으로 재해석해 호텔로 리모델링하는 낫포니아 프로젝트를 추진하고, 이를 쇠퇴하는 지역의 재생 수단으로 활용
- 노오토는 낫포니아 프로젝트 사업 추진을 위한 협의체를 구성해 프로듀서, 디자이너, 관리 및 영업, 자산관리, 건축 등 각 분야의 전문집단과 연계해 사업 운영
- 이를 위해 프로젝트를 추진하기 2년 전부터 ‘지역자산활용협의회 (OPERA)’를 조직해 사업 기반 마련
- 노오토는 2009년 마루야마지구의 고민가 리모델링을 시작으로 지금 까지 약 60채의 고민가 재생 프로젝트 수행



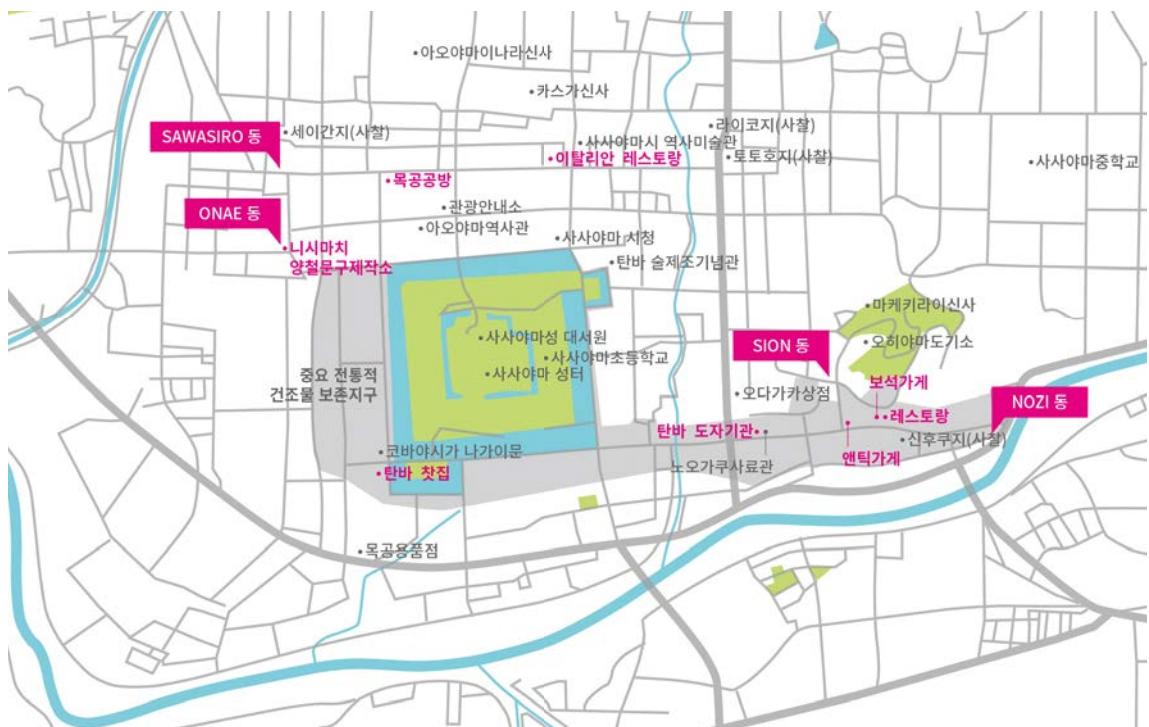
[낫포니아 프로젝트 추진 협의체 OPERA]

출처: 콜로칼 웹진

([http://colocal.jp/topics/lifestyle/renovation/20151102\\_56247.html](http://colocal.jp/topics/lifestyle/renovation/20151102_56247.html)), 재작성

- 닛포니아 프로젝트의 주요 내용

- 노오토는 사사야마 지역의 비어있는 고민가를 ‘객실’로 활용하고, 주변의 음식점, 상점, 공방, 역사시설 등과 연계하여 사사야마성을 중심으로 형성된 지역 전체를 ‘하나의 호텔’로 구상
- 이에 에도시대부터 메이지시대 사이에 지어진 빙집 4개 동을 리모델링해 11개의 현대화된 객실 조성: ONAE(온나에, 닛포니아 호텔의 본관 개념), SAWASIRO(사와지로), NOZI(야지), SION(시온)
- 이와 함께 지역의 풍부한 식재료를 활용한 음식점을 운영하고, 지역내 타 단체와 연계해 마을의 역사를 바탕으로 한 프로그램 등을 운영함으로써 지역의 생활문화 체험기회 마련



- 고민가 활용 상점

[닛포니아 프로젝트의 전체 개념 및 위치도: ‘사사야마시를 하나의 호텔로’]  
출처: 콜로칼 웹진([http://colocal.jp/topics/lifestyle/renovation/20151102\\_56247.html](http://colocal.jp/topics/lifestyle/renovation/20151102_56247.html)), 참고 재작성



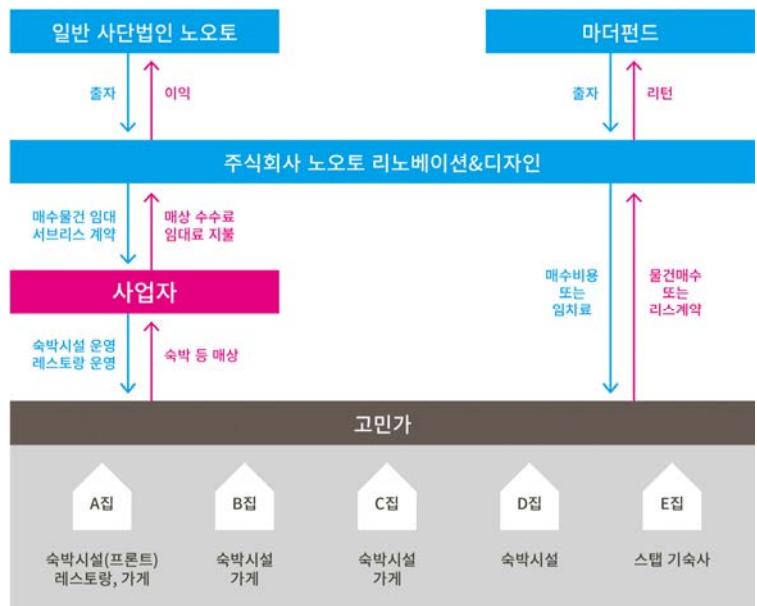
[ONAE 리모델링 전(상)·후(중)]

[ONAE 내부 객실(하)]

출처: 뉴포니아 홈페이지

- 프로젝트 추진을 위한 재원 마련 및 사업 추진 구조

- 노오토는 사업 초기, 고민가 재생의 지속성과 확장성, 산업화 등을 고려하여 공공 재원이 아닌 ‘민간 투자 펀드’를 활용한 추진방안을 구상
- 이에 REVIC(주식회사 지역경제활성화지원기구)의 ‘지역관광활성화 마더 펀드(Mother Fund)’를 중심으로 한 민간 자본투자금 확보하고, 이를 활용해 공동출자회사 ‘주식회사 노오토 리노베이션&디자인’을 설립
- 이 회사를 통해 부동산 매입과 리모델링을 추진하고, 리모델링한 건축물을 사업자에게 대출하는 것으로 전체 수익구조 형성



[마더펀드 활용 방식]

출처: 콜로칼 웹진

([http://colocal.jp/topics/lifestyle/renovation/20151102\\_56247.html](http://colocal.jp/topics/lifestyle/renovation/20151102_56247.html)), 참고 재작성

### 4.3. 사사야마 프로젝트의 의의·시사점

- 사사야마 냇포니아 프로젝트에 의한 지역의 변화
  - 냇포니아 프로젝트를 통해 인구 감소 억제와 함께 연간 수천명의 방문객과 약 800명의 숙박자로 지역 활성화에 기여
  - 또한, 호텔, 레스토랑, 공방 등의 점포에서 약 20명의 지역 내 신규 고용 창출이 이루어졌으며, 고민가 재생사업을 통해 지역 내 ‘수복(리모델링) 산업’ 또한 활성화
  - 현재 노오토의 고민가 재생 모델은 효고현, 후쿠오카현 등으로 확산
  
- 빈집과 지역의 ‘생활문화’를 접목해 지역 전체 브랜딩
  - 지역의 문제요소인 빈집을 개별적으로 접근하는 것이 아니라 지역과 연계시켜 마을 전체의 문제이자 자산으로 인식하고 통합적으로 접근. 마을 전체를 하나의 호텔로 인식, 마을의 건축자산(고민가)과 식문화 등을 활용해 활성화 도모
  - 보통 단독·리조트형 호텔이 방문객을 그 공간에 집중시켜 해당 공간의 이익 향상을 목표로 하는 것과 달리 냇포니아는 호텔 객실과 레스토랑, 상점 등이 마을 곳곳에 위치하면서 마을의 기존 상인과 연계되어 마을 전체의 이익 향상 도모

[빈집 활용과 마을재생의 관계]

건물	용도	사업자	분야
고민가	카페·레스토랑	쉐프·파티셰·바리스타 등	식문화산업
	공방·갤러리	공방작가	크래프트산업
	숙박시설	호텔사업자	관광산업
	새틀라이트·오피스	IT기술자·디자이너	지역ICT산업
	기타 주택	목수·직인 등	수복산업
	↓	↓	↓
	빈집 활용	청년층의 지방회귀	고용과 산업 창출

- 지역 기반의 민간 주체와 외부인들에 의한 프로젝트 추진
  - 사사야마시는 빈집 문제에 대응하기 위해 지역사회 주민들이 'NPO 법인'을 조직하고, 전문가 집단인 '노오토'과 협업해 LLP를 구성하면서 본격적인 사업 시작
  - 여기에서 주목할 점은 '외부인'과 협력했다는 점인데, 외부인들은 지역 주민들이 인식하기 어려운 지역의 가치를 발견해 새로운 변화를 가져올 수 있는 중요한 역할을 담당
  - I턴·J턴·U턴<sup>●</sup> 청년들 또는 은퇴층이 지역사회에 '새로운 가치관'을 반입하는 외부 주체이자 지역사회의 파트너로 활동

- I턴: 수도권 출신으로 수도권에서 연고 없는 지방도시로 이주
- J턴: 지방도시 출신으로 수도권 유학 후 다른 지방도시로 복귀
- U턴: 지방도시 출신으로 수도권 유학 후 고향으로 복귀

## 5. 밀집 빈집 활용의 주요 이슈

- 빈집의 전반적 증가로 빈집이 개별적인 문제에서 지역적·사회적인 문제로 확대. 앞서 정리한 밀집 지역의 빈집 활용 사례들을 통해 밀집 빈집 재생 과정에서의 주요 이슈 정리
- 조사 및 현황 파악 단계
  - 지역 행정 및 전문가를 중심으로 빈집 현황 조사방안을 기획하고, 지역 주민들의 참여를 바탕으로 조사 시행. 조사방법과 내용은 지역 상황에 따라 달라질 수 있음
  - 조사된 자료는 매핑(시각화)을 통해, 일반적으로 누구나 이해하기 쉽도록 가공할 필요가 있음. 또한, 조사된 정보를 공유함으로써 지역문제에 대해 주민들이 공감대를 형성하도록 하는 동시에 관련 주체들이 해당 정보에 접근해 빈집 재생과 정비에 활용할 수 있도록 지원
- 전략 및 계획 수립 단계
  - 지역의 주택 재고와 향후 예측 수요 등을 고려해 주택 재고의 효율적 활용과 신규 주택 공급을 조정하는 큰 틀의 정책 방향을 설계하고, 미시적 단위에서의 빈집 활용 전략을 수립
  - 또한 조사한 자료를 바탕으로 빈집이 밀집한 지역의 인구구성 및 수요 등에 따라 빈집 밀집 발생 구역의 유형(예: 낮은수요, 중간수요, 높은수요)을 구분하고, 활용과 재생, 정비 등의 접근방법과 실행수단 결정
  - 이를 바탕으로 지역 빈집 재생에 필요한 장·단기적 재원 규모를 산정하고, 지자체에서 조달 가능한 재원 규모와 중앙부처의 관련 공모사업, 기금 편성 등을 통해 재원을 조달할 수 있는 다양한 방안을 모색
- 사업 실행 및 관리 단계
  - 지역 빈집 재생의 1차적 주체는 지자체 행정부분으로, 빈집 재생 사업 실행을 위해 필요한 대내·외적 거버넌스를 구축할 필요가 있음
  - 지자체의 행정규모와 재정적 한계 등을 고려해 지역 NPO, 사회적경제 주체, 주민 커뮤니티 등 관련 주체들을 적극적으로 발굴하고 활용할 필요

- 이 과정에서 빈집 재생 사업을 지역의 일자리 창출 및 산업 활성화와 연계할 수 있는 방안을 모색해야 하며, 지역에 새로운 아이디어를 불어넣는 주체로서 외부인 유치를 고려하는 것도 방법
- 한편 지역의 오래된 건축물 등은 역사적·문화적 자산으로서의 가치 뿐만 아니라 지역의 매력을 만드는 강력한 수단으로 작동할 수 있음. 고유의 전통과 경관이 지켜지는 지역의 매력은 방문객을 유인하는 힘이 되거나 나아가 정주인구를 끌어들일 수 있는 요인이 될 가능성 이 큼



/  
결론  
/





[빈집의 발생, 지역의 대응]



©변은주

- 빈집은 ‘지역의 쇠퇴’라는 문제를 드러내는 공간인 동시에 ‘지역의 재생’을 위한 잠재적 자산이 될 수 있는 양면적 특성을 내포
  - 빈집은 지역의 체계적인 발전을 저해하는 요소로, 특히 빈집 수가 마을 단위에 밀집 분포되어 있다면 그 부작용은 더욱 심화됨. 따라서 빈집의 발생을 제어하는 것은 곧 지역의 쇠퇴를 늦추는 것이며, 마을 재생을 위한 시작이라고 할 수 있음
  - 빈집은 지역 인구의 감소와 주민 고령화, 주택의 노후화를 비롯한 전반적 저성장 기류 등과 같은 일반적·공통적 원인에 의해 발생하며, 지역적 특성에 따라 상이한 구체적인 발생 원인이 있음. 그러므로 빈집에 대한 대책을 마련하는 것 역시 지역 여건에 따라 상이
  - 따라서 향후 시행될 빈집 특례법에 따라 각 지방자치단체에서는 지역 문화, 주민 구성 특성 및 관계성, 행정적 여건 등을 고려해 정책과 사업을 준비할 필요가 있음

## [장소 특성을 고려한 빈집과 마을재생 방법 찾기]

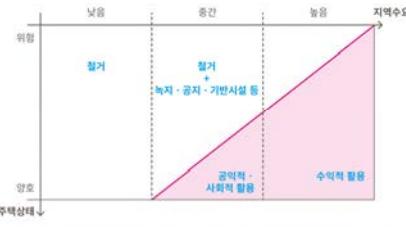
- 도시 및 주거환경 정비구역으로 지정 후 사업지역 해제 등으로 인해 발생한 빈집 및 빈점포 대량 밀집지역
  - 빈집 특례법에서 규정된 20세대, 1만㎡ 미만의 구역 등 소규모 주택정비사업(자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모 재건축 사업 등)과 빈집정비사업을 연계 추진해 빈집 밀집지역의 주거지 정비 및 지역 활력 증대에 기여
- 도시와 농촌 사이에 해당하는 읍부 등 빈집이 많지만 도시지역에 비해 저밀 상태의 간헐적 빈집 발생 지역
  - 공간을 비워 개발 이전의 녹지 상태로 복원하거나 지역내 녹지 환경을 개선하고 텃밭 등으로 조성해 커뮤니티 활동을 지원하는 등 주민의 복지와 삶의 질 제고 도모
- 입지상 지대와 주거환경상 임대가격 차이로 인해 발생하는 대도시 내 고밀 저층 주거지의 간헐적 빈집 발생 지역
  - 입지적 특성을 활용해 지역사회에 기여할 수 있는 사회적 기업이나 주민 공동체 지원 시설로서 지원
- 역사가 오래된 도시의 독특한 경관과 역사가 축적된 지역의 빈집
  - 군산, 전주, 부여 등 오래된 주택이나 건축물 등이 비어있을 경우, 지역 내 건축자산 기반의 사업 추진 시 이를 자산으로 스토리텔링을 통한 관광자원으로 활용
- 노후 택지개발지구, 계획 주거단지 내 근린상가의 빈점포
  - 양호한 가로환경을 활용해 업무공간이 필요한 청년들의 스타트업 창업 기지로 활용

### [빈집 접근 1. 현장 조사와 실태 파악]

- 빈집 문제에 접근하는 첫 번째 단계는 지역 내 빈집 현황에 대한 구체적인 조사 작업을 통해 정확한 실태를 파악하는 것
  - 빈집 조사는 행정 데이터를 활용한 조사와 현장 조사로 구분되며, 이를 통해 빈집의 상태가 어떠한지, 활용 가능한 상태인지, 가능하다면 일시적·영구적으로는 어떠한지, 소유주의 권리관계는 어떠한지 등에 대한 내용을 파악할 필요
  - 공공에서는 수집된 빈집 정보를 데이터베이스화하거나● 빈집뱅크 등을 구축해, 빈집 소유주와 활용 희망자·입주자 간의 매칭 및 민간 사업자 정보 제공, 정책 피드백 수단 등으로 활용
- 빈집 특례법 제15조에 따라 광역 자치단체 단위에서 수행

### [빈집 접근 2. 활용 전략 수립]

- 빈집 조사 결과를 바탕으로 지역의 변화하는 수요, 미래에 필요한 적정 수요를 예측해 철거와 활용 수준을 설정하고 이에 대응하는 활용 방안 모색
  - 지금까지 공공에서 추진하는 빈집 활용 전략의 주요 타겟은 저소득 가구 등 취약계층에 초점을 맞춰온 경향. 그러나 이들을 포함해 지역의 전체적인 수요를 파악하고, 이를 바탕으로 지역 빈집 활용·정비를 위한 보다 구체적이고 입체적인 전략과 계획을 수립할 필요
  - 특히, 빈집이 마을 단위로 밀집 발생할 경우 그 불규칙성이 증대되므로 공공의 전략적·집중적 대응 필요
  - 빈집 활용 전략을 수립하는 데는 크게 ①빈집의 상태와 ②빈집이 발생하는 주변 지역의 수요, 두 가지 측면에서 접근
    - ①**빈집의 상태:** 조사된 빈집을 상태에 따라 (a)위해 요소로 작용하는 장기 방치 빈집과 (b)구조적으로 위험한 빈집 및 (c)질적으로 활용 가능한 빈집 등으로 구분하고, 행정적 접근 우선순위나 방법 조정[참고: 빈집 철거 관련 비용 추산방법]
    - ②**빈집이 발생하는 주변 지역의 수요:** (a)낮은 수요 (b)중간 수요 (c)높은 수요 등으로 빈집이 위치한 지역을 구분하고, 철거와 정비·활용



[주택상태와 지역수요에 따른 빈집 활용]

### 의 실행수단 결정

- 수요가 낮은 곳에서 발생하는 빈집은 가능한 한 철거를 통해 공원 등 녹지나 공지로 조성하고, 수요가 적정한 곳에서 발생하는 빈집은 빈집의 상태에 따라 철거와 활용을 병행. 활용 시에는 해당 지역에서 필요한 용도나 공공성·사회성을 갖는 용도 또는 기반시설을 정비할 수 있는 자산 등으로 활용. 마지막으로 수요가 높은 곳에서 발생하는 양호한 빈집은 민간 부문 연계를 통해 수익성을 갖는 용도 또는 지역의 산업이나 일자리 관련 용도로 활용 가능
- 이 과정에서 주민참여 워크숍 등을 통해 지역의 전반적인 수요를 파악할 수 있으며, 논의된 내용을 바탕으로 빈집활용패턴 일람 등을 작성해 지역 커뮤니티와 공유할 필요[참고: 빈집활용패턴 일람]
- 종합적으로 이러한 계획과 전략은 지역의 도시기본계획·관리계획과의 연계성·정합성을 갖고 수립되어야 하며, 지역 전체의 체계적인 틀 안에서 작동하도록 해야 함

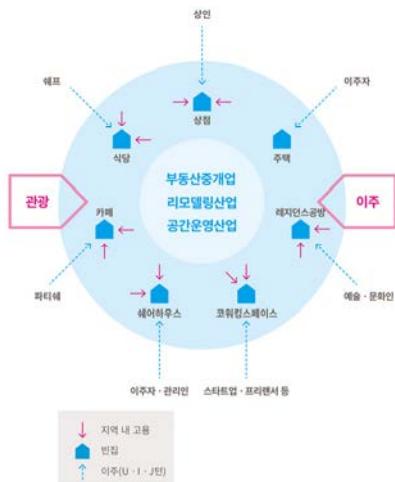
### [빈집 철거비용 추산]

- 철거비용은 크게 현장에 투입되는 장비의 비용, 인부 인건비, 폐기물 처리비용, 방진 및 안전을 위한 가설재 설치비 외 직·간접 경비 등으로 구분되며, 부분철거의 경우 주택 상태에 따라 구조보강 비용이 추가될 수 있음
- 전체 철거 비용: 건축물에 의한 요인과 주변환경에 의한 요인으로 구분하여 고려
  - 건축물에 의한 요인: 일반적으로 철거에 투입되는 기본 장비와 인력에는 큰 차이가 없으므로 건축물의 높이 및 구조, 재료, 유해 폐기물 유무 등에 따라 비용이 상이하며, 고층일수록 수직 이동비용, 안전시설 설치비용 등이 추가됨. 또한, 노후 건축물의 경우 석면이나 석면을 함유한 슬레이트를 사용한 경우가 많아 이 경우 석면 처리 전문업체를 통해야 하므로 비용 상승
  - 주변환경에 의한 요인: 진입로의 규모, 주변 건축물의 밀도, 지역별 폐기물 처리비용 차이 등에 따라 비용 상이. 빈집으로의 차량 진입이 불가한 경우 중장비 작업 대부분을 인력으로 대체해야 하므로 비용이 급격히 상승하게 됨. 또한, 주변 건축물과의 거리가 근접할 경우에도 중장비의 작업반경 축소 및 분진·소음 방지 장치 마련으로 비용 상승
- 부분 철거 비용: 부분철거는 건축물의 상태에 따라 비용이 매우 상이하며, 내·외부 마감재를 철거해 구조물의 상태를 확인하기 전까지 비용을 정확히 산출하는 데 한계. 특히 노후 조적조 및 목조건물의 경우 구조체 자체가 부식되어 약한 충격에도 파손될 우려가 있으며 이 경우 구조보강 비용이 상당히 증가하게 됨. 따라서 부분철거의 경우 여러 단계 피드백을 통해 철거금액이 조정되는 것이 일반적



### [빈집 접근 3. 주체 발굴 및 역할 규정]

- 빈집을 활용하는 과정에서 새롭게 조성된 공간이 적정하게 운영·관리될 수 있도록 관련 주체를 발굴하고, 이들의 역량 강화 지원
  - 공공에서는 빈집 전략과 계획을 실행할 수 있는 주체로 유연한 사고와 새로운 아이디어를 가진 민간 부문을 발굴·연계할 필요
  - 이를 위해 공공에서는 민간 유도 지원 사업을 통해 지역 내 NPO, 사회적경제주체, 주민 커뮤니티 등의 참여를 유도함으로써 빈집 활용의 마중물 역할을 이끌어내야 함. 초기 단계에서 공공의 지원은 향후 지역 빈집 활용의 지속성에 영향을 미칠 수 있으므로 매우 중요(빈집 매물 연계, 활용 및 관리 보조금 지원, 장기적으로는 공유자산화 지원 등)
  - 이를 통해 지역 행정 및 민간부문(지역 부동산, 지역 소규모 건축사무소, 개발회사, 공간 운영주체 등)에 새로운 역할 부여와 일자리 확대 도모
  - 다만, 빈집이 다발생하는 지역은 대개 침체되어 있는 경향이 있어 민간 부문 주체 발굴에 현실적으로 한계. 이에 지역에 새로운 아이디어를 불어넣을 수 있는 존재로 외부인을 새롭게 인식하고 일정 부분에 대해 이들을 유치할 필요(I턴·J턴·U턴 청년층 및 은퇴층)가 있으며 공공에서는 이런 수요를 끌어들일 수 있는 지원방안을 마련할 필요



- 빈집 활용과 관련된 지역 내 주체들의 역할 정립
  - 기본적으로 공공에서는 공신력과 강제력이 필요한 부분을 담당하고, 민간에서는 새로운 아이디어 모색이 필요한 부분을 담당

[빈집 활용 관련 주체들의 역할]

주체		역할
중앙정부	빈집 활용 정책 수립·지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 빈집 정책에 대한 제도적·재정적 지원</li> </ul>
지방정부	빈집 활용 정책의 주요 주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조례 제정 및 재원 마련</li> <li>• 재원 활용의 우선순위 결정</li> <li>• 지역 빈집 조사 및 데이터베이스 구축·관리</li> <li>• 지역 빈집 활용 전략 및 계획 수립, 실행수단 결정</li> <li>• 민간 부문 발굴 및 지원방안 모색</li> </ul>
민간	빈집 활용 정책의 파트너	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (부동산) 빈집 데이터베이스 활용 및 발굴, 사용자 연계</li> <li>• (설계사무소) 빈집 리모델링</li> <li>• (협동조합·NPO·주민 커뮤니티 등) 공간 운영 콘텐츠 발굴, 공간 운영·관리</li> </ul>

[빈집 접근 4. 연계사업 발굴]

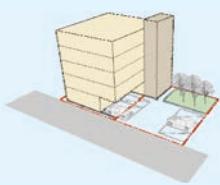
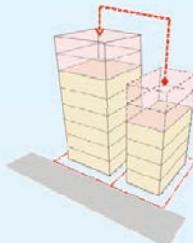
- 빈집이 밀집한 지역의 소규모·분산형·지속적 마을재생 추진을 위해 관련 사업과의 연계 가능성 파악
  - 빈집은 발생하는 시기와 위치 등에 정해진 것 없는 불규칙성을 띤다. 따라서 빈집이 발생하는 상황(토지, 건축물 여건)에 따라 단기적이고 소규모이기는 하나 그러한 공간들은 지역에 부족한 공간으로 조성함으로써 지속적인 마을재생을 이를 필요
  - 이는 시간적으로 1-2년 단기로 개선될 문제가 아니며 경우에 따라 5년, 10년 또는 그 이상의 시간이 소요될 수도 있는 작업
  - 이 과정에서 기존의 균린재생형 도시재생사업, 새뜰마을사업 및 각 지방자치단체의 관련 사업과 연계 추진해 재원의 효율적 활용 및 시너지 효과를 도모할 수 있음. 이를 위해서는 여러 부서가 협업하는 기획단이나 TF 설치방안을 고려
  - 다만 현재 제정된 빈집 특례법의 경우, 개별 건축물로서의 빈집을 주

요 대상으로 하고 있다는 점에서 다소 한계. 즉, 빈집이 밀집적으로 발생하는 지역에 대한 관리방안을 제도적으로 보완해야 할 필요. 구체적으로는 지역의 빈집 발생 유형, 정도 등을 유형화해 차별화된 전략을 수립하도록 권장

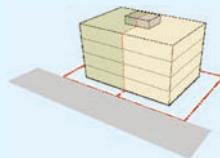
- 중요한 것은 빈집의 활용이 연간 시행하는 ‘사업’이나 일시적 정비에 머무르는 것이 아니라 지역의 회복을 위한 새로운 공간으로서 ‘지속성’을 가져야 한다는 것이며 이것은 공공의 지원을 ‘마중물’로 삼아 장기적으로는 지역에서 자체적으로 만들어나가야 함

#### [연계사업 참고: 건축협정을 통한 빈집활용 사업모델]

- 접도여건이 불량한 필지, 사업성이 떨어지는 소규모 필지, 반듯한 건물을 짓기 어려운 비정형 필지 등 문제필지의 경우 주민 자율에 의한 정비가 추진되기 어려워 건축물 노후화가 심각한 수준에 이르고 빈집으로 방치되는 상황이 다수 발생
- 이에 주민이 함께 체결하는 건축협정을 통해 지역의 노후하고 방치된 건축물을 공공이 일방적으로 철거하는 사업이 아닌, 지역을 가장 잘 아는 주민이 서로 약속을 맺고 문제공간을 활용하는 방식으로 빈집문제 해결
- 6가지 유형의 빈집활용 건축협정 사업모델

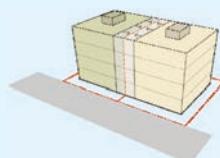
용적통합형 공유형	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축협정 필지를 하나의 대지로 인정해 공동개발로 건물 지분을 소유하는 것이 가능한 형태</li> <li>- 연접하는 빈집과 건축협정을 추진해 빈집을 철거하고 주차장 또는 마당으로 활용</li> </ul>	
용적교환형	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축협정 필지 내 개별 건물의 잉여용적률을 초과 개발하고자 하는 필지에 이양</li> <li>- 연접하는 빈집을 리모델링하면서 잉여용적률을 신축하거나 대수선하는 건축물에 적용</li> </ul>	

- 필지경계선을 중심으로 벽체를 0.5m  
내로 연접하거나 인접하게 배치해  
대지내 공지 및 일조권사선제한 적용을  
받지 않는 형태



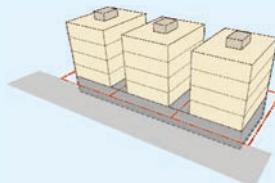
#### 맞벽·합벽 건축형

- 빙집이 노후해 수직 증축이 어려운 경우  
수평으로 증축



- 협정필지를 하나의 대지로 인정해  
주차시설(지상·지하) 및 조경을 통합  
적용

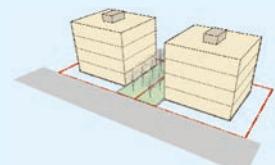
#### 주차장통합형



#### 시설 통합형

- 빙집을 철거하고 공용주차장 또는  
마을텃밭으로 활용

#### 조경통합형



#### 소가구 단위 블록형 (10필지 내외)

- 필지단위 사업유형의 통합적 적용 및 지하주차장 조성으로 생활환경의 질 제고
- 빙집이 포함되는 경우 건축하고자 하는 필지에 건폐율과 용적률을 추가할 수 있고, 커뮤니티가  
공유할 수 있는 오픈스페이스를 조성

#### 대가구 단위 구역형 (간선가로로 둘러싸인 일단의 가구)

- 건축협정 인가권자가 건축협정집중구역으로 지정하면 주민들이 여러 유형의 건축협정을 추진해  
생활녹지공간을 조성하거나 생활가로의 유효 폭을 확보하고, 주민들이 함께 오픈스페이스 관리

#### • 건축협정에 의한 빙집 활용 시 점검사항

- 건축선(벽면지정선) 등 협정으로 골목길 확폭 및 소방도로 성능 확보
- 대지내 공지, 대지내 조경, 자투리 공간을 통합해 생활녹지 조성
- 생활녹지가 빙집이 위치한 필지와 연계되도록 하고 빙집을 철거해 동네 텃밭으로 조성함으로써 녹지 거점을 통한  
공동체 활동 활성화
- 필지별 주차장 부족분을 빙집을 철거하고 조성해 마을 주차장으로 활용
- 빙집을 리모델링해 1층은 마을 공동이용시설로 주민이 함께 이용하고 상층부는 주민 수익사업으로 운영
- 전체적으로 건축물 구조공유, 높이, 형태 협정으로 미관 증진



- 
- 경기문화재단(2014), 커뮤니티 사이트
  - 국토교통부(2016), 건축협정 활성화를 위한 건축협정 가능지역 수요조사 연구, 건축도시공간연구소
  - 김영찬(2011), 빈집 활용을 통한 주거취약계층 임시거주 주택, 2011 주거복지컨퍼런스 자료집
  - 김혜숙(2016), 지역재생으로서 사사야마시(篠山市) 성공요인 분석-집락마루야마(集落丸山) 모델을 중심으로-, 한국일본학회 제93회 학술대회
  - 나레 주거재생협동조합(2014), 사회경제조직에 의한 빈집 활용 방안 연구: 공유주택으로의 활용을 통한 비즈니스 모델 제시, 서울특별시 사회적경제지원센터
  - 나카가와 히로코(2016), 해결! 빈집문제, 국토연구원
  - 남지현(2012), 도시의 빈 공간을 활용한 지역 공동체 활동거점 만들기: 도쿄의 ‘빈 건물’ 활용사례를 중심으로, 서울연구원
  - 박성남(2017), 쇠퇴지역 빈집 재생 전략 및 추진 방안, auri brief, No.150
  - 아이바신(2017), 도시 접어두기, 국토연구원
  - 우정범·손용훈(2014), 농촌지역 빈집 활용 마을만들기 추진과정에서 NPO의 역할, 농촌계획 제20권 제4호
  - 이재우(2013), 영국의 빈집 정비·활용 체계와 수단 고찰, 대한국토·도시계획학회지 제48권 제4호
- 
- 국토교통부(2017.3.8.), 2017년 주거종합계획
  - 서울특별시(2015.11.), 빈집 살리기 프로젝트 시행지침, 서울특별시 주택정책과 제공 자료
  - 부산광역시 공고 제2014-17호, 햇살동지 사업 임대 희망자 공모
- 
- 경기일보(2014.12.15.), [공존, 따뜻한미래] 수원 지동 ‘이웃문화협동조합’  
<http://www.kyeonggi.com/news/articleView.html?idxno=882776>

- 전북도민일보(2012.11.2.). 폐허로 변하는 전주 구도심,  
<http://www.domin.co.kr/news/articleView.html?idxno=959978>
- Colocal Magazine(2015.4.16.), 古民家から考える地域の未来  
一般社団法人ノオト,  
[http://colocal.jp/topics/lifestyle/renovation/20150416\\_46972.html](http://colocal.jp/topics/lifestyle/renovation/20150416_46972.html)

—

- Detroit Blight Removal Task Force Team(2014), Blight Removal Task Force Plan



