WP 19-06

민관협력을 통한 빈집 관리 및 활용 사례 연구

인천광역시 미추홀구 '빈집은행'을 중심으로

이다예 국토연구원 책임연구원 (dylee@krihs.re.kr)

KRIHS 국토연구원

※ 이 Working Paper의 내용은 국토연구원의 공식 견해가 아니며, 저자 개인의 의견입니다. 연구 내용에 대하여 궁금한 점은 저자의 이메일로 문의하여 주시고, 인용 시에는 저자 및 출처를 반드시 밝혀주시기 바랍니다.

차례

01 빈집 이슈와 민관협력의 필요성 05

02 인천 미추홀구 빈집은행의 빈집 관리·활용 사례 13

03 민관협력을 통한 빈집 관리·활용 방안 25

04 정책제언 31

01 빈집 이슈와 민관협력의 필요성

1) 빈집 이슈의 부상 및 문제 대응 노력

■ 농어촌, 지방 중소도시, 대도시 구시가지 등 쇠퇴지역을 중심으로 빈집이 증가하면서 빈집에 대한 사회적 관심이 높아지고 문제 대응이 필요하다는 목소리가 높아지고 있음

- 통계청의 주택총조사 자료에 따르면 1990년에는 전국의 빈집이 19.7만 호에 불과하였으나 2015년에는 106.9만 호로 약 5배 이상 증가하였고, 가장 최근인 2017년에는 126.5만 호에 이르는 것으로 집계되었음[1)]
- 2017년 기준으로 빈집은 전체 주택의 약 7.4%를 차지하고 있으나 과거부터의 추이를 살펴보면 2015년 6.5%, 2016년 6.7%, 2017년 7.4%로 빈집은 앞으로 더욱 증가할 것으로 예상되며 사회적 문제로 부상할 가능성이 높음
- 과거에는 이촌향도 현상에 의한 농어촌 빈집 증가 문제가 주로 제기되었지만 저출산·고령화에 따른 인구 감소, 지역 산업 쇠퇴, 신시가지 개발 등으로 노후된 도시 구시가지에서 빈집 발생이 증가하면서 도시 내 빈집 문제가 새로운 이슈로 대두되고 있음

표 1 주택 유형별 빈집 수와 빈집 비율(2015~2017)

구분	2015		2016		2017	
	빈집 수(호)	비율(%)	빈집 수(호)	비율(%)	빈집 수(호)	비율(%)
합계	1,068,919	6.53	1,120,207	6.71	1,264,707	7.39
단독주택	261,542	6.58	278,200	7.01	309,697	7.81
아파트	571,333	5.83	580,208	5.78	669,620	6.45
연립주택	54,485	11.23	57,252	11.63	64,272	12.79
다세대주택	165,969	8.74	187,763	9.38	205,186	9.90
비거주용 건물	15,590	7.66	16,784	8.33	15,932	7.63

자료: 국가통계포털, 주택총조사(2015~2017).

1) 통계청 자료의 빈집은 '사람이 살지 않는 주택(미분양·미입주 포함, 폐가 제외)'을 의미하는 반면, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서는 빈집을 '1년 이상 거주·사용하지 않는 주택'으로 정의하여 지칭 대상이 상이함, 통계청 자료를 통해 정책 시행 대상 빈집을 파악하기는 어려우나 가용 자료의 한계로 대략적인 현황 파악을 위해 해당 자료를 사용하였음을 밝힘.

■ 빈집의 발생 원인은 주택 및 소유자 자체의 내부적 요인과 외부 환경적 요인으로 구분할 수 있으며, 이들이 복합적으로 작용하여 빈집 발생이 촉진되고 있음

- 내부적으로는 주택 자체의 구조·기능적 측면이 불량하거나 규모가 협소하고 접근성이 떨어지는 등 주택의 활용도가 낮으면 수요가 감소하여 빈집이 될 가능성이 높아지며, 이 외에도 소유자 사망 이후 상속 문제가 해결되지 않거나 투기 목적으로 주택을 구입한 후 방치하는 등 개인의 문제나 심리적 요인에 의해 빈집이 발생될 수 있음(이다예 2019; Mallach 2006; Hillier et al. 2003)
- 외부적으로는 저출산·고령화에 따른 인구감소와 지역 산업 쇠퇴에 따른 인구 유출 등 거시적인 사회 변화의 영향이나 신시가지 개발 및 정비구역 지정과 같은 공공의 정책적 결정에 의해 빈집이 발생할 수 있음. 기반시설과 편의시설이 부족하고 거주환경이 열악한 지역이라면 외부적 요인의 영향을 크게 받으므로 빈집 발생 가능성이 더욱 높아짐(이다예 2019; 임유경, 임현성 2012; 전영미, 김세훈 2016; 한수경, 이희연 2016)

■ 관리되지 않은 빈집은 안전, 보건·위생, 미관 측면의 위해 요소로 작용하고, 지역에 부정적인 영향을 줄 수 있기 때문에 문제 해소에 대한 사회적 요구가 높아지는 상황임

- 위험한 상태로 노출된 빈집은 붕괴나 화재 위험이 있고 범죄 장소가 될 수 있으므로 안전상의 문제를 가지며, 쓰레기 적치나 야생동물의 출현으로 인한 보건·위생 문제 등을 유발할 수 있고 지역의 미관 저해 요소로 작용함(박성남 외 2016; NVPC 2005)
- 이러한 이유로 빈집이 증가하면 지역 공동체는 불안감을 느끼게 되며, 장기적으로는 지역 이미지가 부정적으로 변하고 주택 가격이 하락하는 등 악영향이 발생할 수 있으므로 문제 해소에 대한 필요성이 강조됨(Mallach 2006; Schilling 2002)

■ 빈집 문제에 대한 관심이 높아지면서 최근 몇 년간 관련된 법제도가 마련되고 다양한 정부 정책이 시행되는 등 문제 해소를 위한 노력이 이어지는 추세임

- 「농어촌정비법」에서는 농어촌지역의 빈집 정비, 2016년 1월에 개정된 「건축법」에서는 도시지역의 빈집 정비에 대해 명시하고 있으며[2], 그 외에도 지자체별로 빈집 정비 조례(2019년 9월, 전국 111개 지자체)를 제정하여 운영함
- 2017년에는 빈집 정비 활성화와 빈집 증가에 따른 사회적 비용 최소화를 목표로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하 빈집법)」이 제정되었고 2018년부터 시행됨

2) 「건축물관리법(2020년 5월 1일 시행)」 제정에 따라 「건축법」에 명시되어 있던 빈집 정비에 대한 부분이 삭제되고 「건축물관리법」의 빈 건축물 정비에 대한 부분이 이를 대체할 예정임.

- 「빈집법」 제정으로 공공의 빈집 조사 및 정비에 대한 법적 근거가 마련되어 각 지자체는 빈집 실태조사를 수행한 후 정보시스템을 구축하여 빈집을 관리하고 정비계획을 수립할 수 있게 되었으며, 빈집에 대한 조치 명령을 내리거나 정비사업을 시행하고 필요한 경우 빈집이 밀집된 지역을 빈집밀집구역으로 지정하여 우선 대응할 수 있게 됨[3)]

표 2 빈집 관리에 대한 주요 법 조항

농어촌정비법

제64조(빈집 정비) 시장 · 군수 · 구청장은 농어촌지역과 준농어촌지역에 있는 빈집이 공익상 현저히 유해하거나 주변환경을 저해할 우려가 있을 때에는 건축위원회의 심의를 거쳐 소유자에게 철거, 개축, 수리 등 필요한 조치를 명할 수 있음.

건축법

제81조의2(빈집 정비) 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장은 빈집이 다음에 해당하는 경우 건축위원회의 심의를 거쳐 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있음.

1. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장해가 된다고 인정하는 경우
2. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비기반시설과 공동이용시설의 확충에 필요한 경우

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제4조(빈집정비계획) 시장·군수 등은 빈집정비계획을 수립·시행할 수 있음.

제5조(실태조사) 시장·군수 등은 빈집으로 추정되는 주택에 대해 조사를 실시할 수 있음.

제11조(빈집 철거) 시장 · 군수 등은 빈집이 다음에 해당하는 경우 빈집정비계획에 근거하거나 지방건축위원회의 심의를 거쳐 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있으며, 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 함. 소유자가 조치에 따르지 않으면 직권으로 철거할 수 있음.

1. 붕괴 · 화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우
2. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장해가 되는 경우

제11조의2(빈집 매입) 시·도지사나 시장·군수, 토지주택공사 등은 빈집정비계획에 따라 빈집을 매입하여 정비기반시설, 공동이용시설, 임대주택 등으로 활용할 수 있으며, 빈집밀집구역의 빈집을 우선 매입할 수 있음.

- 한편, 중앙정부 차원에서는 빈집 자체에 대한 정책보다는 주거환경 개선, 주거 안정을 위한 임대주택 공급, 낙후·쇠퇴지역 활성화 등의 목적으로 관련 정책을 시행 중임
  - 농촌주거환경 개선사업, 도시재생 사업, 취약지역 생활여건 개조사업(새뜰마을사업) 등 환경 개선사업 내에서 빈집 정비가 이루어짐(성은영, 윤주선 2017; 이희연 외 2017)
- 이 외에도 각 지자체에서는 자체 재원을 활용하여 위해성이 높은 빈집을 철거하거나 리모델링하여 활용하는 사업을 추가적으로 시행하고 있음
  - 주로 부지를 매입하거나 소유자와의 협의를 통해 일정 기간 동안 무상 임대하는 조건으로 빈집을 확보하여 주택의 상태에 따라 철거 또는 수리한 후 주차장, 공원, 텃밭, 커뮤니티 시설, 임대주택 등으로 활용하고 있음

3) 다만, 「빈집법」에 따른 빈집정비사업(빈집 개축·증축·대수선, 용도변경, 철거 등)은 「농어촌정비법」에서 정의하는 농어촌 및 준농어촌에 대해서는 적용되지 않음, 현재 도시 지역과 농어촌 지역의 빈집 관리는 주관 부처별로 분리되어 진행되고 있음.

- 서울시의 빈집 살리기 프로젝트, 부산시의 햇살둥지 사업과 폐가 철거 사업, 인천시의 폐·공가 관리사업, 대구시의 폐·공가 정비사업 등이 이에 해당함

표 3 지자체별 빈집 관련 정책 및 사업

구분	사업명	내용
서울시	빈집 살리기 프로젝트	6개월 이상 빈 주택을 리모델링하여 저소득층에게 임대
	리모델링형 장기안심주택 (노후주택 리모델링 지원 사업)	개·보수가 필요한 노후·불량주택의 리모델링 비용을 지원하고 6년간 전세금 인상 없이 임대주택으로 제공
부산시	햇살둥지 사업	빈집 수리 후 학생, 저소득층에게 시세보다 저렴하게 임대
	폐가철거 사업	폐가 철거 후 주차장, 공원, 텃밭, 쉼터, 운동시설 등 설치
	착한텃밭 조성 사업	폐가 철거 후 민간기업 사회공헌 활동과 연계해 텃밭 등의 주민 편의시설 조성
	빈집 하우징 클린 시스템	안전, 미관저해 문제를 유발하는 빈집 청소 및 폐쇄 조치
	산복도로 르네상스 프로젝트	빈집 정비 후 게스트하우스, 카페, 커뮤니티 공간으로 활용
인천시	폐·공가 관리 사업	폐·공가를 폐쇄 또는 철거하거나 정비하여 재활용
대구시	폐·공가 정비 사업	빈집 철거 후 주차장, 공원, 텃밭 등 조성 (3년 활용 조건으로 지원)
광주시	공가 정비 사업	빈집 철거 후 주차장, 쉼터, 텃밭 등 조성 (3년 활용 조건으로 지원)
제주도	빈집 프로젝트	빈집을 활용하여 문화공간 조성 및 레지던시 프로그램 연계
	소규모 학교 육성 빈집 정비 사업	'소규모학교 육성 지원사업'에 선정된 마을에 공동주택건립 비용과 빈집 정비사업비 지원
원주시	도심 빈집정비 사업	도심 빈집의 위해성이 높은 경우 폐쇄 조치 및 폐기물 수거
군산시	도심 빈집정비 사업	빈집 정비 후 주민 공간 조성 또는 저소득층 임대
전주시	도심 빈집정비 주민공간조성 사업	빈집 정비 후 임대주택, 주차장, 쉼터, 텃밭 등 조성 (임대주택은 5년, 공공용지 3년 활용)

자료: 성은영·윤주선 2017, 62, 재정리.

■ 이처럼 빈집 문제 해소를 목표로 다양한 법제도와 정책들이 시행되고 있으나 대부분 공공 중심의 빈집 실태조사와 물리적 정비에만 초점을 두는 경향을 보임

- 빈집 관련 제도의 대부분은 불량한 빈집을 선별하여 철거하거나 리모델링하여 활용하는 등 공공 중심의 물리적 정비에 집중함. 그러나 공공의 정비만으로는 인력과 재정의 한계로 인해 문제를 충분히 해소할 수 없으며, 빈집 정비가 사유재산에 대한 재산권 침해로 인식되어 시행이 어렵다는 문제도 있음(이다예 2018)
- 빈집 문제 해소를 위해서는 빈집이 관리되고 정비되어야 할 대상임을 강조하고 소유자의 관리 책임을 강화하여야 하며, 지역 특성을 고려하여 적절한 빈집 관리 및 활용 방안을 논의한 후 이를 효과적으로 실현할 수 있는 체계를 마련하는 것이 필요함

2) 빈집 관리·활용에 대한 민관협력 필요성 및 주요 사례

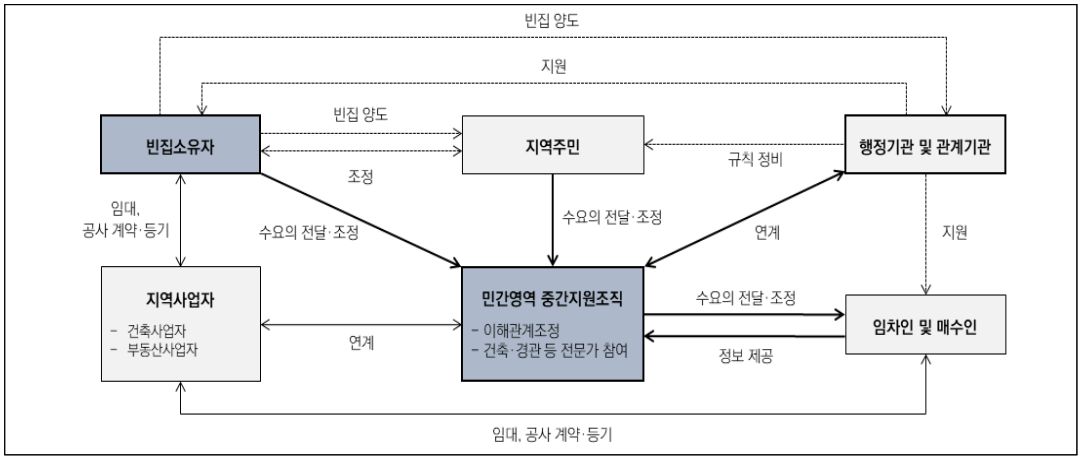
■ 현재 운영되고 있는 정부의 빈집 관련 제도, 공공의 인력과 자원만으로는 지속적으로 증가하는 빈집을 정비하는 데 한계가 존재함

- 빈집 정비에 대한 법적 근거는 마련되었으나 정비사업에 대한 국비(시비) 지원 근거가 없기 때문에 지방정부가 재원을 확보하여 사업을 시행하여야 함. 그러나 지방정부는 재정 여건상 빈집 정비에 큰 예산을 배정할 수 없기 때문에 문제가 충분히 해소되지 못함(인천투데이 2019)
- 또한, 빈집 정비를 추진하려 하여도 소유자 확인이 어렵거나 소유자와의 협의가 이루어지지 않아 정비를 수행하지 못하는 경우가 빈번함. 지역 차원에서 문제 인식을 공유하고 대응이 필요하다는 공론을 형성함으로써 주민들이 적극적으로 협조하도록 하여야 함

■ 증가하는 빈집을 효과적으로 관리하고 활용하기 위해서는 빈집 문제에 공감하며 지역에 밀착하여 빈집을 관리하고 다양한 활용 방안을 모색할 수 있는 민간의 역할이 요구됨

- 앞서 빈집 문제를 살펴 본 다수의 연구자들은 빈집 문제 해소를 위한 민간의 역할을 강조하였으며, 관련된 사회적기업, 협동조합 등을 육성·지원하거나 중간지원조직을 구성함으로써 공공과 민간의 협력적 업무체계를 구축하고 문제에 접근하는 것이 필요함을 언급함(강미나 외 2017; 박성남 외 2016; 임유경, 임현성 2012; 한승욱 2015)
- 안전성 확보를 위해 불량한 빈집을 철거·폐쇄하는 등 사유재산에 대한 강제력이 요구되는 경우에는 공공의 역할이 주가 되어야 하지만, 빈집 관리·활용 측면에서 다양한 아이디어를 생산하고 적용하는 것은 민간이 담당하는 것이 더욱 효과적이기 때문임(한승욱 2015)

그림 1 선행연구에서 제시한 민간 중간조직 중심의 빈집 활용 체계



자료: 한승욱 2015, 12.

■ 실제로 우리보다 앞서 심각한 빈집 문제를 경험한 몇몇 지역들은 민관협력을 통한 빈집 관리를 시도하여 좋은 성과를 거둠으로써 주목받아 왔음

- 앞서 빈집 문제를 경험한 지역들은 공공과 민간의 역할 분담과 협력의 중요성을 인지하고 있으며, 민간의 적극적인 활동을 유도하고 공공과의 협력을 시도함으로써 빈집 문제를 해소하기 위해 주력함. 최근에는 국내에서도 유사한 사례들이 조금씩 등장하는 추세임

표 4 빈집 관리 및 활용과 관련된 주요 민관협력 사례

구분		사업명	내용
국외	영국 리즈	캐노피 프로젝트	지방정부·주택공급업체와 협력하여 빈집 임대계약 체결, 자원봉사자들이 수리 후 필요한 사람에게 제공
	독일 라이프치히	집지키는 사람의 집 증·개축의 집	사용에 의한 보전을 목적으로 빈집 소유자와 사용자를 연결하고 사용자의 빈집 수리 및 활용을 지원
	일본 오노미치	빈집재생프로젝트	NPO가 중심이 되어 빈집 사용자를 모집하고 주민들과 빈집 활용을 논의하여 주민 편의시설 등 설치
국내	서울시	빈집 살리기 프로젝트	서울시에서 사회적기업, 협동조합 등 민간단체를 사업자로 선정하여 빈집 수리 후 공유주택으로 임대
	부산시	착한텃밭 조성	부산시에서 폐가를 철거하면 민간기업이 사회공헌사업의 일환으로 텃밭 등 주민 편의시설 조성
	인천시	빈집은행	민간단체인 빈집은행에서 공공의 지원을 통해 빈집을 청년 주택·도시농장으로 활용, 빈집 수리 교육 진행

자료: Canopy, HausHalten e.V., NPO法人 尾道空き家再生プロジェクト 공식 자료와 성은영, 윤주선(2017)을 참고하여 작성.

- [민관협력 사례 1] 영국 리즈 캐노피 하우징의 '캐노피 프로젝트'(Canopy 홈페이지 참조)
  - 캐노피 프로젝트란 비영리기관인 캐노피 하우징이 주관하는 사업으로 빈집을 수리하여 주거 공간이 필요한 노숙인들에게 저렴한 가격에 제공하는 것이며, 지역 자원봉사자들과 해당 주택을 사용할 노숙인이 직접 주택을 수리한다는 특징이 있음
  - 캐노피 하우징은 자선 단체에서 제공하는 지원 기금과 임대료를 기반으로 운영되고 있으며, 지방정부와 지역 주택 공급 업체 등 여러 단체와 협력하여 빈집 임대 계약을 진행하고 자원봉사자들과 노숙인을 대상으로 주택 수리에 대한 교육을 진행함
  - 빈집의 사용자는 주거 공간을 확보하고 자신이 직접 그 공간을 수리하는데 참여함으로써 공동체의 소속원이 되고 취업을 위한 기술을 습득할 수 있음. 자원봉사자들은 교육을 통해 건축 기술을 습득하고 새로운 사람들과 교류하며 노숙인 감소에 기여함
  - 캐노피 프로젝트는 노숙인 스스로가 자신의 주택을 마련하는 자조 모델이고, 사회적 약자를 지원하는 봉사 프로그램인 동시에 빈집을 활용한다는 점에서 다양한 이점을 가짐. 프로젝트가 소규모로 진행되어 신속한 빈집 활용이 가능하며 지역 단체나 주민들이 참여하여 공동체 결속이 강화되고 지역 재생 효과도 가져오는 것으로 평가됨

- [민관협력 사례 2] 독일 라이프치히 하우스할텐의 '집지키는 사람의 집', '증·개축의 집'(HausHalten e.V. 홈페이지 참조)
  - 공공(도시재생국)의 지원 하에 역사적 건축물을 지키는 린데나우지구협회 멤버를 중심으로 학생 및 전문가들이 모인 비영리 시민단체 '하우스할텐(HausHalten)'을 설립함
  - 하우스할텐이 수행하는 사업의 기본 개념은 역사적 건축물(빈집)을 보존하기 위해 사용자에게 빈집을 무상으로 제공하고 관리하며 활용하도록 하는 것임
  - 집지키는 사람의 집(Wächterhaus): 2005년에 시작된 사업으로 하우스할텐은 소유자와 계약하여 빈집 목록을 구성하며, 사용 희망자를 모집하고 저렴한 가격으로 5년간 임대함. 공공 지원은 없지만 사용자는 해당 공간을 선호대로 사용할 수 있음
  - 증·개축의 집(AusBauHaus): 2011년에 시작된 사업으로 하우스할텐이 소유자와 사용자를 연결하면 임대 계약 후 사용자가 빈집을 장기적으로 활용할 수 있음. 유연한 사용을 위해 수리를 허용하며, 필요한 경우 수수료를 받고 기술자를 소개하거나 수리 공구 등을 대여해주고 자금조달 방법이나 수리 관련 상담을 지원함
  - 하우스할텐은 전문성을 바탕으로 빈집 소유자-사용자를 연결하고, 활용에 대해 조언하거나 수리를 지원하는 등 빈집의 보존과 활용을 적극적으로 도우며, 빈집 사용자의 기부금과 중개수수료 등을 통해 운영의 지속성을 확보함

그림 2 해외의 빈집 관리 및 활용 관련 민관협력 사례

리즈 캐노피 프로젝트	라이프치히 집지키는 사람의 집	오노미치 빈집재생프로젝트

자료: Canopy Housing, HausHalten e.V., NPO法人 尾道空き家再生プロジェクト.

- [민관협력 사례 3] 일본 오노미치 '빈집재생프로젝트'(NPO法人 尾道空き家再生プロジェクト 홈페이지, 강미나 외 2017 참조)
  - 오노미치시의 야마테 지역에는 역사적 가치가 있거나 개성 있는 건축물들이 다수 분포하지만 인구감소로 인해 빈집이 증가하면서 대응책을 모색하게 되었음
  - 2008년에 설립된 NPO법인 '오노미치 빈집재생프로젝트'는 2009년부터 시의 빈집은행(소유자-사용자 연결) 업무를 위탁 운영하고 있으며, 동시에 건축·환경·커뮤니티·관광·예술 다섯 가지 키워드를 중심으로 주민 및 각 분야 전문가들과 협력하여 빈집을 주민편의시설, 게스트하우스, 도서관, 공방, 카페 등으로 재생·활용하고 있음

- 또한, 주민들과 함께 빈집 문제나 활용법에 대해 논의하는 '빈집 담화'와 '빈터 재생 피크닉' 운영, 빈집 수리비 확보를 위한 자선 행사나 벼룩시장 개최, 일반인들을 대상으로 하는 건축 세미나인 '오노미치 건축 학원' 운영 등 다양한 활동을 수행함
- NPO 단체가 주축이 되어 빈집 문제를 공론화하고 주민들과 함께 빈집 문제에 대해 논의하고 활용 방안을 결정하면서 살기 좋은 마을을 만들어가려는 노력을 지속함

■ 우리나라에서도 빈집 활용과 관련된 여러 민관협력 사업들이 시도되는 추세이지만 아직까지 체계적이고 지속적인 민관협력 기반 빈집 관리 및 활용은 실현되지 못하고 있음

- 서울시 빈집살리기프로젝트, 부산시 착한텃밭 조성사업 등 빈집 관련 민관협력 사업이 시행되고 있지만, 대부분은 공공이 주도하는 정책 사업에 민간단체 또는 기업이 일시적으로 참여하는 형태로 협력이 이루어져 문제 대응의 한계가 존재함
- 한편, 최근 인천 미추홀구 '빈집은행'의 활동이 민관협력 빈집 문제 대응의 선도적 사례로 주목받고 있음. 이는 민간주체가 주도적으로 빈집 관리·활용 방안을 제시하고 공공과의 협력을 기반으로 활동을 지속한다는 점에서 기존 사업들과 차별화됨
  - 지역에 기반을 둔 민간주체가 해당 지역에 대한 이해를 바탕으로 맞춤형의 빈집 관리·활용 방안을 제시하고, 빈집 관리 의무를 지닌 지자체의 지원을 받아 활동을 수행한다는 점에서 체계적이고 지속적인 민관협력 기반 빈집 문제 대응의 가능성을 보임

■ 빈집 문제 대응을 위한 바람직한 민관협력 추진 방향을 모색하기 위해 현재의 빈집 관련 민관협력 사례를 고찰하고 정책적 시사점을 도출할 필요가 있음

- 그동안 많은 연구에서 민관협력을 통한 빈집 관리 및 활용을 강조하였으나, 국내 빈집 관련 민관협력의 현주소를 살펴보거나 민관협력 추진 방안을 구체적으로 논의하지는 못함
  - 기존 연구들은 민간의 역할을 빈집 소유자-사용자 연계, 공공의 빈집 활용 사업 참여 정도로만 논하였고, 지역 활성화나 빈집의 지역자산화 등으로는 확장하지 못함
- 본 연구에서는 선도적 사례로 평가받는 인천 미추홀구 '빈집은행'의 주요 활동, 운영 체계, 민관협력 수준, 활동의 성과 및 한계를 고찰하고, 이를 바탕으로 바람직한 민관협력 구조 및 민관협력을 통한 빈집 관리·활용 방안을 고민하여 보고자 함

02 인천 미추홀구 빈집은행의 빈집 관리·활용 사례

1) 인천시와 미추홀구의 빈집 현황 및 관련 정책

■ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 인천광역시에서는 지역 전체에 대한 빈집 실태조사를 진행하였으며, 이를 바탕으로 빈집 문제 해소 방안을 마련 중임

- 최근 인천시에서는 한국감정원에 의뢰하여 빈집 전수에 대한 실태조사를 실시하였으며, 감정원에서는 '빈집정비 사업에 관한 업무지침'에 따라 1년 이상 사용하지 않은 빈집을 추정한 후 현장조사를 통해 빈집을 특정하고 상태에 따른 등급을 부여함
  - 2019년 기준으로 인천시에는 총 4440호의 빈집이 분포하는 것으로 확인되었으며, 비교적 양호한 1~2등급의 빈집이 67.6%, 상태가 불량한 3~4등급이 32.4%를 차지함
  - 자치구별로 보면 미추홀구가 총 1292호(전체 빈집의 29.1%)로 빈집 수가 가장 많으며, 이 중 절반(52.6%)은 단독주택, 나머지(47.4%)는 공동주택임. 빈집 수가 많은 만큼 다른 지역에 비해 빈집 관리와 활용이 더욱 시급한 상황임

표 5 인천광역시 빈집 현황(2019)

구분	빈집 수	등급별 빈집 수				주택 유형별 빈집 수			무허가 빈집
		1	2	3	4	단독	공동	비주거	
합계	4,440	1,209	1,794	841	596	2,667	1,772	1	584
중구	709	348	218	85	58	486	223	0	78
동구	569	116	223	113	117	569	0	0	236
미추홀구	1,292	156	791	250	95	680	612	0	70
연수구	33	19	11	1	2	9	24	0	0
남동구	263	173	56	12	22	63	200	0	4
부평구	664	100	143	280	141	466	198	0	163
계양구	214	74	85	30	25	71	143	0	27
서구	416	174	213	8	21	52	363	1	6
강화군	122	18	26	37	41	116	6	0	0
옹진군	158	31	28	25	74	155	3	0	0

자료: 인천광역시 2019, 내부자료..

- 인천시에서는 「빈집법」 제정 전인 2013년부터 폐·공가 관리사업을 시행하여 원도심을 중심으로 문제가 되는 빈집들을 철거하거나 수리하여 활용하여 왔음(국민일보 2018)
  - 폐·공가 관리사업은 시에서 예산을 지원하고 구에서 빈집을 정비하는 형태로 진행됨. 각 자치구에서는 시의 지원금에 자체 재원을 추가하여 빈집에 대한 폐쇄 조치를 시행하거나 철거 또는 리모델링하여 주민편의시설 등으로 활용함
- 그동안은 빈집 문제에 대한 정확한 진단 없이 정비 사업을 수행하였으나 앞으로는 실태조사 결과를 바탕으로 정비계획을 수립하고 체계적인 빈집 관리를 수행할 예정임

■ 한편, 미추홀구는 비교적 일찍 빈집 문제를 인식하고 「빈집법」 시행 전부터 자체적으로 빈집 정비 TF를 마련하고 실태조사를 시행하는 등 문제를 해소하기 위해 노력하여 왔음

- 미추홀구[4]는 인천 남서부에 위치한 면적 24.8㎢, 인구 약 42.5만 명의 자치구로 중구·동구와 함께 인천의 원도심으로 인식됨. 노후주거지를 중심으로 빈집이 다수 분포하고 있음
- 미추홀구는 시의 지원을 토대로 빈집을 주차장, 공원, 임대주택 등으로 활용하여 왔으며, 전국 최초로 빈집 조사를 시행하는 등 빈집 문제에 선도적으로 대응하여 옴
  - 2017~2018년에는 한국국토정보공사(LX)에 의뢰해 빈집 전수조사를 실시하였고, 현재는 한국감정원 및 한국토지주택공사(LH)와 빈집정비계획 수립, 빈집 정보시스템 구축, 빈집 활용 사업 등을 진행하고 있음
- 또한, '빈집은행'의 활동을 지원하며 민관협력을 통한 빈집 관리·활용에도 노력을 기울인 결과, 2018년에는 빈집은행이 행정안전부 '행정서비스 공동생산 우수사례'로 선정되기도 함(연합뉴스 2018)

2) 빈집은행의 설립 배경 및 주요 활동[5]

■ 주거와 취업 문제로 고민하던 지역 청년들이 중심이 되어 빈집의 생산적 활용을 시도하였고, 공공과의 협력을 통해 활동 영역이 점차 넓어지면서 지역 문제 해소에 기여하게 됨

- 미추홀구에서는 2010년대 초반부터 지역 청년들 중심의 빈집 수리·활용이 이루어졌고, 구청 공무원들과의 논의를 바탕으로 이들의 활동이 더욱 구체화되었음
  - 청년들은 자신들의 거주 및 작업 공간을 확보하기 위해 빈집에 관심을 두었고, 소유자를 찾아가 설득하고 건설현장에서 일을 배우며 빈집을 수리하여 활용함. 이후 지역의 빈집 문제를 인식하고 빈집을 재활용하는 활동에 관심을 갖게 되며 활동 영역을 넓힘

4) 2018년 7월 1일에 인천광역시 남구에서 인천광역시 미추홀구로 명칭을 변경함.
5) 빈집은행 및 미추홀구 관계자와 진행한 심층 인터뷰 내용과 관련 기사들의 내용을 기반으로 작성함.

- 2015년에는 빈집은행의 초기 멤버를 포함하여 미추홀구에서 활동하던 여러 청년들이 구와의 협력하에 빈집을 청년 공간 및 전시 공간으로 활용하는 프로젝트를 수행하였고, 이를 계기로 민관이 함께 빈집 문제와 청년 문제를 논의하며 활동을 구상하게 됨

- 2016년에는 미추홀구의 제의로 전문가와 '빈집 리모델링 전문가 양성 과정' 교육을 진행하였으며(인천투데이 2018), 2017년에는 청년들로 구성된 '미추홀도시재생사회적협동조합'을 설립하고 '빈집은행' 상표권을 획득하여 빈집 사업의 추진 주체로 자리 잡음
  - 이들은 빈집 문제 및 청년 주거·창업 문제와 관련된 사회적 활동을 준비하였고, 활동 거점인 빈집은행 건물을 2019년 5월 27일에 개소하여 본격적인 활동을 시작함

■ 미추홀도시재생사회적협동조합은 미추홀구와의 협약을 통해 빈집은행의 운영 권한을 부여받았으며, LH에서 제공한 빈집의 활용 권한을 받아 빈집 수리와 활용 사업을 진행함

- 2017년 10월에 미추홀구와 LH 인천본부, 미추홀도시재생사회적협동조합(빈집은행)이 빈집 활용에 대한 협약을 체결하였음
  - LH 인천본부는 미추홀구와 협약을 체결하여 미추홀구 내의 LH 소유 빈집 39호를 무상으로 최장 20년간 미추홀구에 임대하기로 하였으며, 빈집은행은 미추홀구로부터 빈집 활용권을 받아 LH에서 제공한 빈집을 활용할 수 있게 됨(연합뉴스 2019)

- 2018년 1월에는 미추홀구와 미추홀도시재생사회적협동조합이 빈집은행 운영에 대한 협약을 체결함으로써 빈집은행이라는 이름의 활동 공간을 조성하고 다양한 빈집 관련 업무를 수행할 수 있게 되었음
  - 미추홀구는 빈집은행 운영주체인 미추홀도시재생사회적협동조합과 논의하여 지역 내 빈집에 대한 관리·활용 아이디어를 구상하고, 이를 사업화하여 중앙부처 및 인천시의 지원 사업과 연계하는 등 빈집은행의 활동을 제도적으로 지원함

■ 미추홀도시재생사회적협동조합은 중앙부처 공모사업을 통해 활동 장소와 재정적 기반을 마련하였고, 이를 바탕으로 빈집 및 청년과 관련된 여러 활동들을 시도함

- 2017년 행정안전부 마을공방 육성사업(일자리창출형)을 통해 옛 용현1, 4동 주민센터 건물을 리모델링하고 빈집 활용과 청년 창업의 허브 공간으로 사용함

- 2018년 행정안전부의 지역주도형 청년 일자리사업(창업투자생태계조성형) 공모에 지원하였고 '빈집은행을 통한 창업공간조성사업'이 선정됨

- 2018년 중소벤처기업부와 한국과학창의재단에서 주관한 메이커 스페이스 구축·운영 사업 공모에 지원하여 선정되었으며, 메이커스페이스에서 주거와 관련된 다양한 창업 아이디어를 다루도록 함으로써 빈집 외 주거 문제 전체로 활동 범위를 넓힘

- 2018년 고용노동부와 미추홀구의 지역맞춤형 일자리창출지원사업(지역혁신프로젝트형) 공모에서 빈집은행의 '빈집 스마트 도시농부' 사업이 선정됨

표 6 미추홀구 도시재생협동조합에서 수행한 중앙부처 공모사업

사업연도	주관부처	공모사업	지원금
2017	행정안전부	마을공방 육성사업 ('마을공방 빈집은행')	2억 원
2018	행정안전부	지역주도형 청년 일자리사업 ('빈집은행을 통한 창업공간조성사업')	7억 원
2018	중소벤처기업부, 한국과학창의재단	메이커 스페이스 구축·운영 사업 (집수리·가구제작 등 라이프스타일 기반 프로그램)	최대 2.5억 원
2018	고용노동부, 미추홀구	지역맞춤형 일자리창출지원사업 ('빈집 스마트 도시농부')	4.2억 원

자료: 인천광역시 2018; 인천광역시 홈페이지; 한국과학창의재단 2018; 행정자치부 2017 내용을 참고하여 저자 작성.

- 다양한 지원 사업들을 기반으로 공공 유휴공간을 활용하여 '빈집은행' 건물을 조성함
  - 정부 지원 사업에 선정되면서 유휴 상태의 옛 주민센터 건물을 임대하여 사용할 수 있게 되었으며, 건축물 리모델링 비용과 활동에 필요한 각종 기자재 구입 비용을 지원받음
  - 건물의 지하 1층에는 공유사무실을 만들어 청년 기업이 입주하여 창업 준비를 할 수 있도록 하고, 지상 1층에는 메이커스페이스를 조성하여 누구나 주거 관련 창업 활동을 할 수 있도록 하였으며, 지상 2층은 교육 및 각종 행사를 진행하는 회의실로 조성함
- 또한, 정부 지원 사업을 수행하게 되면서 본격적으로 '빈집은행 프로젝트'가 진행됨
  - 지역 내의 적합한 빈집들을 수리하여 지역 청년들을 위한 임대주택 및 작업실을 마련하였으며, 버섯농장을 조성하여 노인 일자리 창출을 시도하고, 빈집 리모델링 전문가 교육을 실시하여 청·장년층의 취업을 지원함(정부혁신1번가 홈페이지)

표 7 빈집은행의 공간 구성

층별	면적	용도
합계	866.00㎡	-
지상2층	204.90㎡	회의실, 커뮤니티실 등
지상1층	330.34㎡	메이커스페이스
지하1층	330.76㎡	청년활동공간, 공유사무실

자료: 행정안전부 2019.

그림 3 인천광역시 미추홀구에 위치한 빈집은행(옛 용현1·4동 주민센터)

자료: 저자 촬영(2019년 9월 2일).

■ 빈집은행의 주요 업무는 빈집 활용 아이디어를 생산하고 실현하는 것이며, 현재는 이와 관련하여 빈집 활용 청년주택 공급, 도시농장 조성 및 관리, 빈집 수리 교육을 시행 중임

- 설립 당시에는 빈집 관리나 수요자-공급자 연결 사업을 진행하고자 하였으나 「빈집법」 제정으로 민간이 해당 업무를 수행하기 어려운 상황이 되었음. 현재는 기존에 구축한 빈집 자료를 기반으로 활용 아이디어를 구상하고 적용하는 것에 집중함
  - 인근 대학의 학생들, 지역민들과 논의하며 빈집 활용과 관련된 아이디어를 도출하고, 그 결과를 행정으로 연결하여 실현되도록 함으로써 공공과 주민 간 중개 역할을 수행함
  - 빈집 활용에 대한 아이디어를 얻기 위해 세계적 수준의 여러 동향도 주시하고 있음
- 현재 빈집은행에서는 총 26호의 빈집을 수리하여 활용 중이며, 1호는 앵커시설인 빈집은행, 4호는 청년 임대주택, 1호는 집수리 교육장, 20호는 버섯 농장으로 활용하고 있음. 미술관이나 체험관 등으로도 활용하였으나 지속성 부족으로 실패함

- [주요 활동 1] 빈집을 활용한 청년 임대주택 공급
  - 빈집 활용 시에는 리모델링 비용을 산정하고 월세를 고려하여 그에 해당하는 기간만큼 무상으로 활용하는 것으로 소유자와 협의(리모델링 비용이 약 1천만 원 정도 소요된다면 월세 30만 원으로 계산하여 3년 정도의 기간 동안 무상으로 활용)
  - 빈집 소유자 입장에서는 시간과 비용을 들여 리모델링을 진행하고 세입자를 구하는 것보다 빈집은행에서 활용하도록 하는 것이 유리. 다만, 빈집이 정비구역 내에 위치한 경우가 많은 만큼 재개발이 진행될 때는 무조건 나간다는 전제 조건을 적용
  - 청년 임대주택의 경우 조합원과 지역 거주 청년, 인근 대학에 재학 중인 학생들에게 거주 기회가 제공되며, 입주 희망자를 모집하여 일정 기간 동안 거주케 함
- [주요 활동 2] 빈집을 활용한 도시농장(버섯 재배) 조성 및 관리
  - LH에서 제공한 빈집은 거주 선호가 낮은 반 지하 공간이 다수. 빈집은행에서는 지역 여건에 맞춰 도시농업에 대한 아이디어를 구상한 후 다양한 작물 재배를 시도한 끝에 빈집을 버섯 재배 공간으로 활용하기로 결정
  - 미추홀구와 빈집은행이 공동으로 빈집 활용 도시농업에 대한 교육을 실시하였으며, 지역의 노인이나 경력단절여성 등 총 15명의 주민이 교육 과정을 이수
  - 빈집 1호를 대상으로 재배 가능성을 검토한 후 총 20호의 빈집을 도시농장으로 리모델링하고 버섯을 재배, 인천 송이향 표고버섯이라는 이름으로 지역장터 등에서 판매
  - 반 지하라는 공간적 특성상 버섯 재배가 잘 이루어지기는 하지만 생산 물량이 많지 않아 안정적인 판매처를 찾는 것이 어렵기 때문에 사업 지속성이 낮다는 한계가 존재. 지역 장터를 통해서 판매하고 있지만 아직까지 경쟁력이 확보되진 못함
- [주요 활동 3] 빈집 수리·활용 관련 교육 진행
  - 빈집 수리 교육 사업의 경우 미추홀구(구 단위 고용노동부 사업)와 함께 진행하거나 용역을 받아 수행하고, 빈집은행에서 자체적으로 일일 교육을 진행하기도 함
  - 전기, 단열, 방수처리, 도배 작업 등의 단일 프로그램부터 주택 건설 전 과정을 짧게 살펴볼 수 있는 농막 짓기까지 다양한 주택 건설·수리 관련 교육을 시행
  - 짧은 시간에 교육을 받고 건설 자격증을 취득할 수 있다는 이점 때문에 20명 정원에 60명 이상 신청할 정도로 호응이 높은 편이고, 청년은 물론이고 중장년층도 다수 참여
  - 교육비는 반나절 진행되는 교육 기준으로 1회당 10만 원 정도이며, 교육을 받은 사람들은 실제 빈집 수리에 참여하여 경험을 쌓고 빈집은행 활동에도 기여할 수 있음
- 이 외에도 빈집은행 활동의 지속성을 위해 수익 창출이 가능한 주택 수리 관련 사업을 수행하고 있으며, 정부 지원으로 마련한 공유사무실과 메이커스페이스 관리도 담당함

- 빈집 수리 경험을 기반으로 정부에서 지원하는 저소득층 주택 수리 사업(에너지효율개선사업)에 지원하여 시공업체로 활동하고 있으며, 빈집은행 건물 지하 1층 청년 창업을 위한 공유사무실과 지상 1층 메이커스페이스의 운영·관리도 담당하고 있음
- 이 외에도 빈집 문제와 관련된 강연 및 토론회, 도시재생 관련 해커톤(hackatohon) 등의 행사를 개최함. 지역 청년들과 빈집 활용 또는 원도심 재생을 위한 아이디어를 공유하며 지역 문제를 해소하는 동시에 청년들의 취·창업을 지원하는 역할을 수행함

표 8 빈집은행의 주요 활동

부문	내용	지원 기관 (협력 기관)
빈집 관련 활동	빈집 활용 청년주택 공급	자체활동
	빈집 활용 도시농장 조성	고용노동부, 미추홀구
	빈집 수리 및 활용 교육 진행	미추홀구 또는 자체활동
빈집 이외 활동	저소득층 주택 수리 사업(에너지효율개선사업)	한국에너지재단
	공유사무실 운영	행정안전부, 미추홀구
	메이커스페이스 운영	중소벤처기업부, 과학창의재단
	도시재생 및 빈집 관련 행사 운영	자체활동

자료: 저자 작성.

그림 4 빈집은행의 활동 모습(빈집 수리, 도시농장 조성, 집 수리 교육, 해커톤 개최)

자료: 빈집은행.

3) 빈집은행의 민관협력 구조

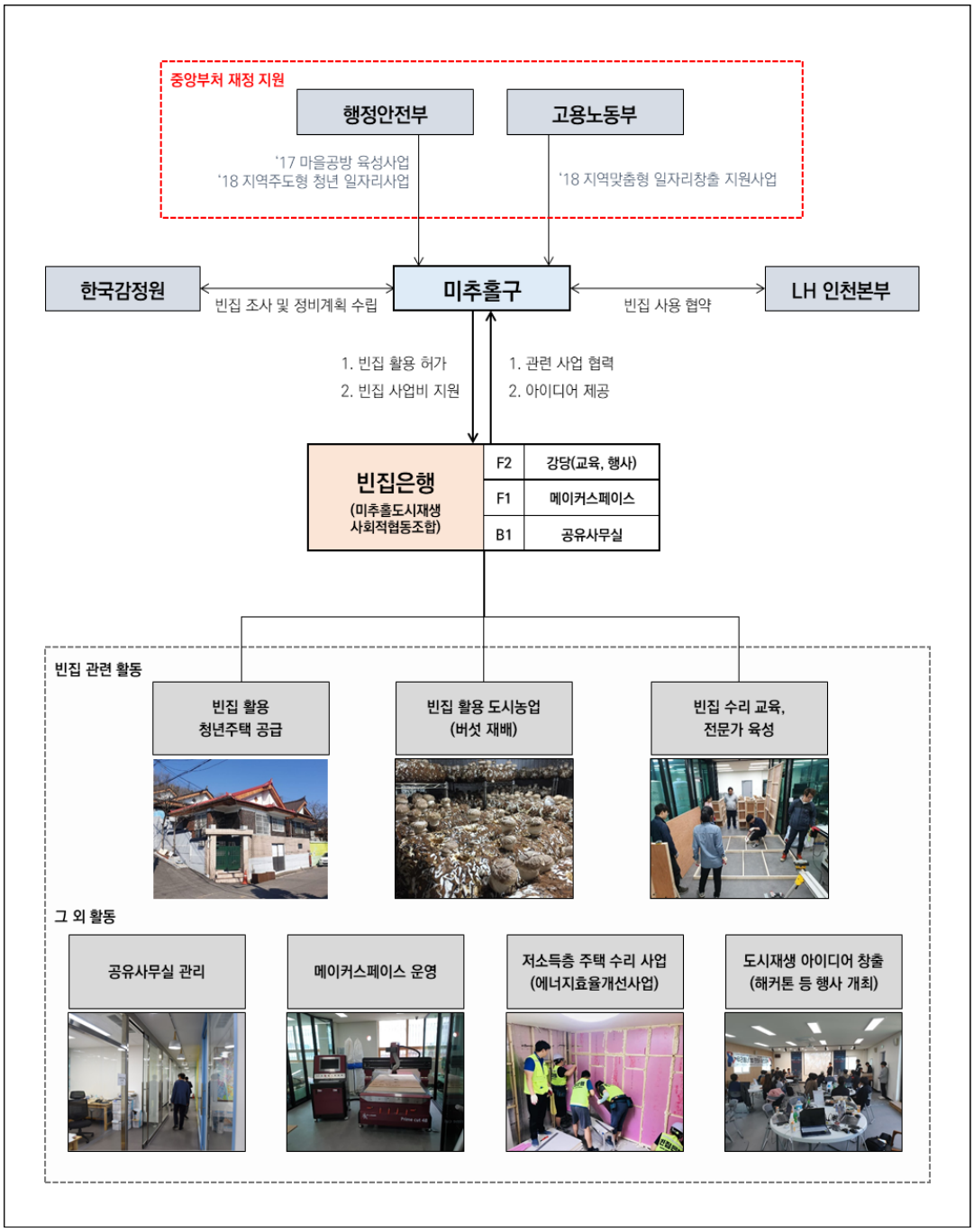
■ 빈집은행은 정부의 재정 지원을 받아 빈집 관련 사업들을 진행하고 있으며, 미추홀구와 협력 관계를 유지하여 지역 빈집 문제를 해소하기 위한 다양한 활동을 지속하고 있음

- 빈집 문제와 관련된 민관협력 제도가 없으므로 일자리 창출, 청년 취·창업 지원, 주거복지 등 유사한 사업 지원 프로그램을 통해 활동 거점을 마련하고 빈집 사업을 수행함
  - 행정안전부와 고용노동부에서 주관하는 지역 단위 창업 지원 및 일자리 창출 사업 공모에 인천 미추홀구와 빈집은행이 함께 준비한 사업이 선정되어 국비(중앙부처)와 지방비(시·군·구비)를 지원 받았고, 이로써 '빈집은행' 건물을 마련하고 빈집 수리 및 활용 사업에 투입할 비용을 확보할 수 있게 됨
- 미추홀구는 LH인천본부와의 협약을 통해 무상으로 이용할 수 있게 된 LH 소유의 빈집을 빈집은행이 자유롭게 활용할 수 있도록 하거나 빈집 또는 재생 관련 프로그램을 수행할 때 빈집은행의 참여를 독려하여 빈집은행의 활동을 지원함
- 빈집은행은 중앙부처와 미추홀구로부터 지원받은 사업비를 활용하여 지역 빈집 수리 및 활용 사업을 진행하고 있으며, 미추홀구에서 빈집 리모델링 전문가 양성 교육과 빈집 활용 사업 발굴 등 빈집 또는 재생 관련 프로그램을 시도할 때 직접 사업 추진 주체가 되거나 아이디어를 제시하고 참여하는 등 미추홀구와 긴밀한 협력 관계를 유지함
- 한편, 미추홀구에서 수행하고 있는 빈집 조사나 정보시스템 구축, 빈집정비계획, 빈집 정비사업은 빈집은행에서 수행하는 활동과는 별개로 미추홀구와 감정원, LH에 의해 진행되며, 빈집은행 측과 해당 내용을 공유하거나 함께 진행하지는 않는 것으로 파악됨

■ 종합해 보면, 미추홀구는 빈집은행의 활동을 제도적·재정적으로 지원하고, 빈집은행은 빈집 활용에 대한 아이디어를 창출하고 실현하는 역할을 수행하는 것으로 이해할 수 있음

- 미추홀구는 중앙정부(중앙부처)와 지방정부(인천시)의 지원 사업을 연계하거나 자체 재원을 활용하여 빈집은행의 활동을 재정적으로 지원하며, 빈집 관련 사업을 수행할 수 있도록 LH에서 제공한 빈집의 활용을 허가하고 빈집 관련 프로그램 추진을 요청함
- 빈집은행은 정부 지원을 토대로 자체적으로 또는 지역민들과 논의하여 빈집 활용 아이디어를 구상하고 이를 실제 빈집에 적용하며, 더 나아가 교육 프로그램을 진행하여 빈집 수리 전문가를 육성하는 역할을 수행함
  - 빈집은행은 빈집 관련 활동 외에도 주택 수리와 교육 등 자체 사업을 마련하여 활동 영역을 넓히고 수익을 창출함으로써 지속적인 운영을 가능케 하려 노력하고 있음

그림 5 빈집은행의 민관협력 구조



자료: 빈집은행, 인천지방중소기업청 공식블로그의 사진 활용, 저자 작성.

4) 민관협력을 통한 빈집 관리 및 활용의 성과와 한계

■ 빈집은행이라는 허브 공간을 조성하고 다양한 빈집 활용을 실현하고 있으며, 지역사회의 구성원들과 문제 인식을 공유하여 지역 차원의 문제 해소 방안을 모색해나가고 있음

- 민관이 협력하여 공공 유휴시설(옛 용현 1·4동 주민센터)을 리모델링하고 빈집 문제와 청년 문제를 해소하기 위한 각종 교육 및 활동을 수행하는 거점 공간을 조성함
  - 현재 빈집은행 지하 1층 창업지원시설에는 총 여덟 개 팀이 입주하여 각자의 아이템을 가지고 사업을 준비하거나 실행 중이며, 1층의 메이커스페이스는 주로 주거 분야와 관련된 아이디어를 구상하고 실현하는 장소로서 누구나 이용할 수 있도록 개방되어 있음
  - 또한, 빈집은행 1-2층에서는 주기적으로 빈집 수리 교육을 비롯하여 토론회와 해커톤 등의 행사가 열리며, 이는 지역 주민들과 인근 대학의 학생들이 모여 문제 인식을 공유하고 해결책을 모색하는 기회로 작용함
- 빈집은행은 공공의 지원을 바탕으로 다양한 빈집 활용 아이디어를 창출하여 총 26호의 빈집을 청년주택, 도시농장, 빈집 수리 교육장 등으로 활용하는 성과를 달성함
  - 이 중 1호는 옛 용현1·4동 주민센터 건물을 리모델링한 빈집은행 건물로 그 자체가 빈집은행 활동의 상징이며, 다른 1호는 빈집 수리 교육장이자 실습장으로 활용 중임
  - 4호는 리모델링하여 청년 거주 공간으로 조성하였고, 미추홀도시재생사회적협동조합 조합원들이 저렴한 임대료를 지불하고 거주할 수 있는 공간으로 활용함
  - 나머지 20호는 LH 소유의 반 지하 빈집으로 스마트 도시농장으로 조성하여 교육을 받은 시니어들이 해당 빈집에서 버섯을 재배하도록 하였으며, 현재는 '스마트 도시농부' 마을 기업을 설립하고 시니어들이 자체적인 활동을 지속하고 있음
- 무엇보다 지역 차원의 문제들(빈집 및 청년 문제 등)을 연계하여 해결 방안을 모색하며, 지역 구성원들의 참여를 유도하여 활동을 수행한다는 점이 중요함
  - 빈집은행은 빈집 문제와 청년 문제를 연계하여 빈집을 활용한 청년 주거 및 창업 공간 조성, 빈집 수리 교육을 통한 취업 기회 창출에 초점을 두고 있으며, 청년뿐 아니라 장년(빈집 수리 교육) 및 노인(도시농장) 취업과 일자리 창출에도 기여함
  - 또한, 공동체 사무 공간과 도시농장을 조성하는 등 빈집을 지역 자원으로 전환하거나, 해커톤 등의 행사를 개최하여 아이디어를 지역에 집중시킴으로써 청년 정착을 유도하고 지역 발전에 도움이 되도록 함
  - 마을 식당에서 식사를 하고 마을 철물점에서 물품을 구매하는 등 지역에 밀착되어 활동하기 때문에 지역 소통이 비교적 잘 되는 편이며, 주민들은 빈집을 수리하여 활용하고 교육을 통해 취업을 지원한다는 점에서 빈집은행의 활동을 긍정적으로 인식함

■ 빈집 문제 전반에 대한 논의 없이 단위 사업에 기반 한 민관협력이 이루어지고 있으며, 빈집 관리 및 활용에 대한 역할 분담이나 협력 체계가 명확치 않은 점은 한계로 남음

- 빈집 문제에 대한 관련 주체별 시각이 상이하고 각자의 역할 분담이 명확치 않기 때문에 협력 과정에서 어려움이 존재함
  - 활동을 재정적으로 지원하는 중앙정부와 지방정부, 빈집 조사를 실시하거나 활용 가능한 빈집을 제공하는 공기업, 지역 주민, 현장에서 활동을 수행하는 민간주체의 입장이 서로 다르고 문제에 대한 인식과 시각이 상이하여 활동이 원활하게 진행되지 못함
  - 예를 들어, 문제의 빠른 해소에 초점을 두는 공공기관과 의견 차이가 발생하거나, 노후 주거지에 주택을 소유하고 있는 주민들의 재개발 희망 의사가 활동의 걸림돌이 됨
  - 즉, 빈집으로 인해 발생되는 악영향을 충분히 인지하지 못하거나 빈집을 지역 자산으로 활용하려는 것에 대한 공동의 이해가 부족한 점이 협력 과정에서의 한계로 작용함
  - 공공이 민간의 활동을 제도적·재정적으로 지원하면 민간주체가 자율성을 갖고 사업을 진행할 수 있어야 하지만 아직까지 협력 체계가 명확히 구축되지 못한 상태이며, 공공기관의 지원 부족이나 민간주체의 역량 부족 등이 원인이 되어 신뢰를 바탕으로 한 민관협력이 이루어지지 못하고 사업 지속성도 확보되지 못하고 있음
- 빈집은행의 빈집 활용 사업은 지역 차원의 전반적인 빈집 문제에 대한 검토 없이 중앙부처나 시정부의 개별적인 지원 사업에 의해 단발성으로 진행되므로 특정 용도로의 활용이나 특정 빈집의 활용에 한정된다는 한계가 있음
  - 미추홀구의 경우 이미 빈집 실태조사를 마쳐 빈집정비 계획을 수립 중에 있으나 구청 내에서 빈집은행과 함께 사업을 추진하는 부서와 빈집 정비를 담당하는 부서가 분리되어 있기 때문에 빈집은행의 활동은 빈집 실태나 해당 계획 내용과 무관하게 진행되고 있음
  - 또한, 활용이 용이한 LH의 빈집 중심으로 사업이 이루어지고 있어 민간이 소유한 빈집의 문제는 거의 해소하지 못하는 상황이며, 청년 창업공간이나 도시농장 조성과 같이 개별 사업에 의해 지정된 활용 외에는 실현하기 어렵다는 문제가 있음
- 또한, 1~2년 단위로 시행되는 정부 지원 사업을 기반으로 활동을 이어가고 있기 때문에 활동의 지속성이 부족하고, 빈집은행의 장기적인 운영 역시 보장되지 못함
  - 빈집 관리 및 활용을 위한 사업 지원 제도가 마련되어 있지 않기 때문에 빈집은행의 활동과 유사한 성격의 단위 사업들을 통해 예산을 지원받고 단기적인 프로젝트를 이어가고 있으며, 사업 종료 후에는 해당 사업이 지속되지 못하는 문제가 발생함
  - 예를 들어, LH와 고용노동부의 지원하에 수행되었던 도시농장 조성 사업은 사업 기간 종료 후 제도적·재정적 지원이 중단되어 추진력을 잃었으며, 지역의 빈집 문제와 노인 일자리 문제를 해소하기 위한 장기 프로젝트로 구상되었으나 실현이 어려워짐

- 확실한 수익 모델을 확보하지 못한 채 개별 사업에 의존한 활동이 반복된다면 민관협력은 물론 빈집은행의 운영 역시 지속되지 못할 가능성이 높음

■ 결국, 효과적인 빈집 문제 해소를 위해서는 공통된 문제 인식을 바탕으로 공공과 민간의 역할을 분담하고 확실한 협력 체계를 마련하여야 하며, 특히 민간주체가 지역에 밀착하여 빈집 관리 및 활용을 주도하고 지속적인 활동을 이어갈 수 있도록 지원하여야 함

- 빈집 문제는 결국 지역 차원의 문제이고 인구감소, 지역쇠퇴, 주거복지, 일자리 감소 등의 문제와 맞물려 있으므로 보다 넓은 시각에서 문제를 해소할 방안을 마련하여야 함
  - 빈집은행의 경우 빈집 문제와 청년 문제를 연계하여 빈집을 청년 주거 공간으로 활용하거나 취·창업을 위한 지원 공간으로 활용하고 있으며, 더 나아가 청·장년층 취업 지원과 더불어 소규모이기는 하지만 노인 일자리 창출 등의 효과를 얻음
  - 지역 내에 자리를 잡고 인근 지역 학생들과 함께 지역 문제에 대해 고민하거나 주민들과 함께하는 행사를 개최하는 등 지역과 밀착된 활동을 이어가며 빈집을 지역 발전에 도움이 될 자산으로 만들어 나가는 것은 공공의 정책만으로는 수행하기 어려운 부분이며, 이러한 이유로 빈집 문제 해소에 있어 민간 영역의 역할이 무엇보다 중요함
- 공공과 민간은 지역에 대한 빈집의 영향을 충분히 인지하고 장기적인 관점에서 빈집 관리와 활용을 논의하여야 한다는 인식을 공유하며 긴밀한 협력 관계를 유지하여야 함
  - 빈집은행의 경우 관련 주체의 시각 차이와 협력 체계의 미비로 어려움을 경험하고 있으며, 단발성의 사업 시행은 지속적이고 효과적인 빈집 관리 및 활용에 한계로 작용함
  - 공공은 역량 있는 민간주체와 함께 문제 해소를 위한 구체적인 활동을 구상하고, 충분한 기간 동안 제도적·재정적으로 지원하며 필요한 권한과 활동의 자율성을 보장하여야 함
  - 민간주체는 공공 지원을 토대로 지역의 문제를 살피고 주민들과 소통하여 다양한 아이디어를 창출하고 실행하여야 하며, 정부 지원에만 의존하지 않고 스스로의 역량을 키워 관련 사업을 통한 운영 지속성을 확보할 수 있어야 함

03 민관협력을 통한 빈집 관리·활용 방안

1) 지역 차원의 역량 있는 민간주체 발굴 및 육성

- 지역 내 민간주체의 부족과 민간주체의 역량 부족은 민관협력 사업이 제대로 이루어지지 못하는 원인 중 하나로 작용하고 있음
  - 많은 연구자들이 빈집 문제 해소를 위한 민관협력 체계 구축의 필요성을 언급하였으나 지역 내에서 빈집의 관리와 활용을 이끌 수 있는 민간주체들이 부족한 상황이며, 활동 가능한 민간주체가 있는 경우에도 역량이 부족하여 공공과의 협력 사업이 원활하게 이루어지지 못하는 경우가 다수임
- 민관협력을 통한 빈집 관리 및 활용이 실효성 있게 이루어지기 위해서는 가장 먼저 사업 역량을 갖춘 민간주체를 발굴하거나 육성하여 협력 관계를 형성하여야 함
  - 특히, 빈집 문제는 지역에 대한 이해를 바탕으로 대응하여야 하므로 빈집 관리 및 활용 사업을 추진할 능력이 있는 지역의 민간 전문가나 활동가를 발굴·육성하는 것이 중요함
  - 지방정부는 지역 내에서 관련된 활동을 수행하고 있는 민간주체나 주택·건축·부동산 분야 전문가를 탐색하여 이들과 함께 문제에 대한 대응 방향을 논의하고 민간 영역에서 수행하여야 하는 일을 선별하여 분담하도록 지원하여야 함
  - 독일 사례의 경우 공공(도시재생국)이 지역의 역사적 건축물을 보존하기 위해 설립된 린데나우지구협회 회원들을 중심으로 하우스할텐의 설립을 지원하고, 방치된 역사적 건축물을 보존하기 위해 빈집 관리 및 활용의 중개 역할을 맡김. 이들은 역사적 건축물을 보존해야 한다는데 공감하며 건축물 수리 및 유지·관리에 대한 전문성을 갖추고 있기 때문에 해당 업무를 성공적으로 수행하고 있음

2) 공공과 민간의 역할 정립 및 협력 체계 구축

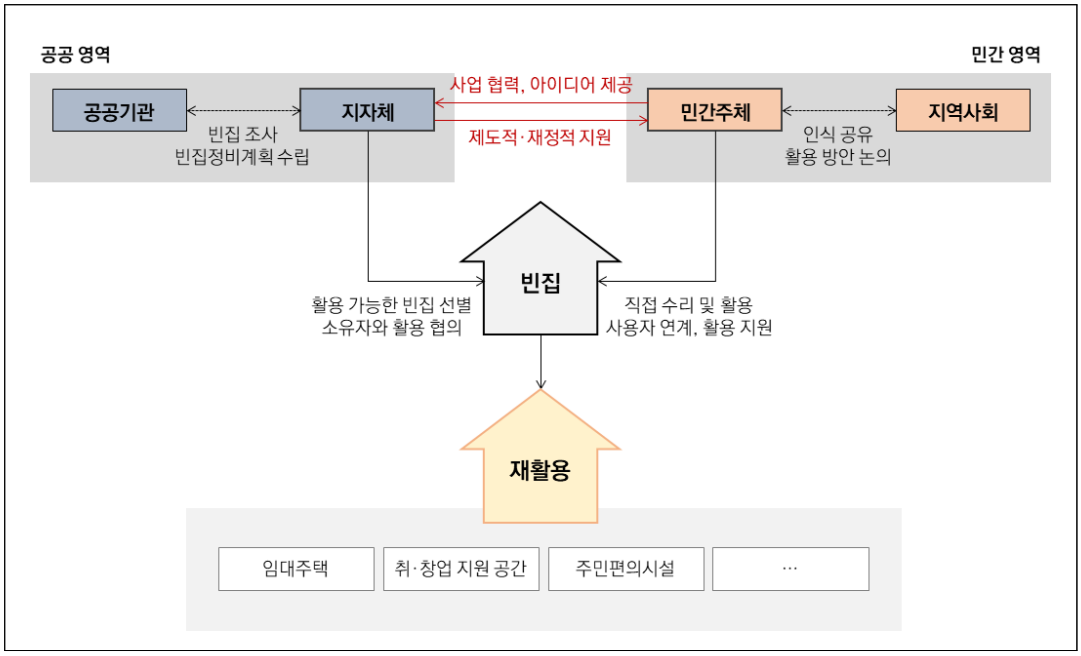
- 효과적이고 지속적인 민관협력이 가능하려면 주체별 역할이 명확히 정립되어야 하며 원활한 협력을 위한 체계가 마련되어야 함
  - 빈집 문제는 민관이 함께 풀어가야 하는 문제임에도 관련 제도나 정책은 공공의 업무에만 집중되어 있으며 아직 각자의 역할에 대한 합의가 이루어지지 못한 상황임

- 민관협력을 추진할 때는 무엇보다도 공공과 민간이 사업 파트너로서 신뢰 관계를 구축하고 긴밀히 협력하는 것이 중요하지만 이를 위한 기반이 충분히 갖춰지지 않음

• 공공은 빈집 조사 결과에 근거하여 빈집 정비 및 활용의 우선순위를 설정하고 지역 전체의 빈집정비계획을 수립하며, 계획 내용에 따라 빈집 관리 및 활용을 함께 수행할 민간주체를 발굴하고 그들의 활동을 제도적·재정적으로 지원하는 역할을 담당하여야 함
- 예를 들어, 빈집의 상태를 고려하여 철거가 필요하거나 기반시설의 확보가 요구되는 경우에는 공공 정비사업을 수행하고, 활용 가능한 상태이거나 사업 모델의 발굴이 필요한 경우에는 민관협력에 의한 빈집 활용을 추진할 수 있음. 이 때, 민간의 빈집 수리 및 활용이 원활이 이루어지도록 공공기관에서 빈집 소유자와의 협의를 지원하는 것도 필요함

• 민간주체들은 빈집정비계획과 지역 주민들의 의견을 고려하여 다양한 빈집 활용 방안을 모색하고 공공의 지원 하에 빈집 관리 및 활용 사업을 시행하는 역할을 수행하여야 함
- 조사된 빈집 목록에서 활용 가능한 빈집을 선별하였다면 소유자와 빈집 사용에 대한 협의를 거친 후 빈집의 위치나 상태를 고려하여 적절한 활용 방안을 모색하여 적용하며, 이 과정에서 주민들의 의견을 반영할 수 있도록 하여야 함
- 한편, 인천시를 비롯한 다수의 지역에서 '빈집 활용 플랫폼(빈집 공급자-수요자 연결)' 구축 사업을 준비 중에 있음. 전문성을 가진 민간주체가 해당 사업을 위탁 운영하거나 조사된 빈집을 모니터링하고 새로운 빈집을 추가하는 등 빈집 관리 업무를 수행할 수 있으며, 이 외에도 활용 컨설팅, 수리 지원 등의 역할을 담당할 수 있을 것으로 보임

그림 6 빈집 관리 및 활용을 위한 민관협력 체계 구축

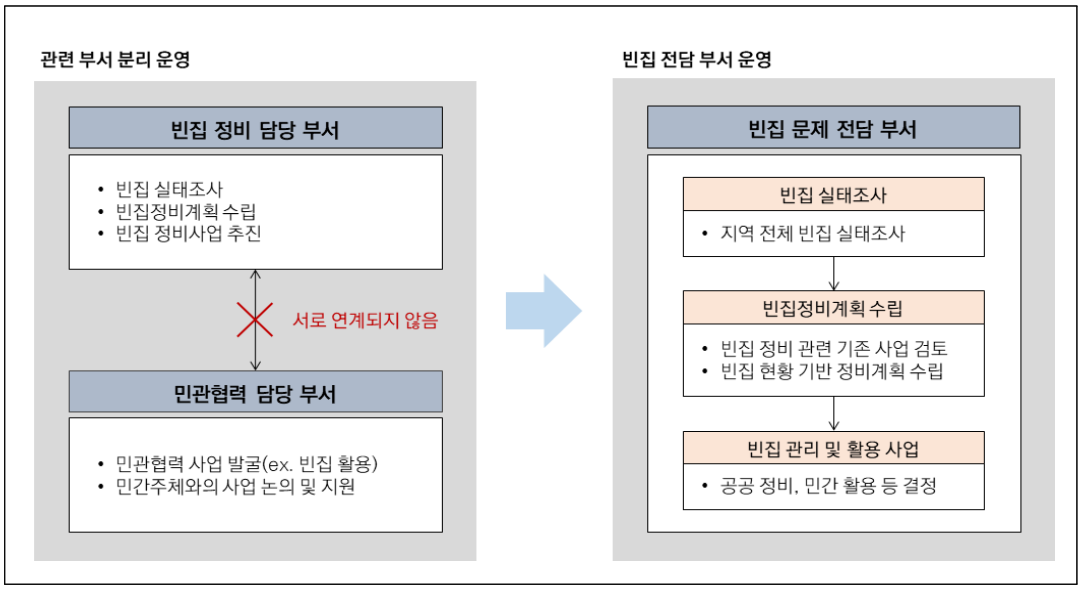


자료: 저자 작성.

3) 지역의 빈집 현황을 고려한 체계적인 관리 및 활용 사업 수행

- 각 지자체는 「빈집법」에 따라 지역의 빈집 현황을 고려하여 정비계획을 수립한 후, 해당 계획에 근거하여 민관협력 사업을 구상하고 수행하여야 함
  - 인천 미추홀구의 경우 빈집 정비 부서와 민관협력 추진 부서가 분리되어 있어 공공의 빈집 정비 및 활용 사업과 빈집은행의 빈집 활용 사업이 하나의 체계 안에서 이루어지지 못하고 이원화 되어 진행되는 상황임. 빈집 현황이나 관련 사업의 추진 상황이 공유되지 않기 때문에 효율적인 빈집 관리를 실현하기 어려움
  - 빈집 문제를 전담하는 부서에서 빈집과 관련된 모든 사업을 총괄하거나 관련 부서 간 협업 구조를 구축하고, 지역의 빈집 문제 해소라는 하나의 틀 안에서 빈집 실태조사와 정비계획 수립, 공공의 정비사업, 민관협력을 통한 빈집 활용 등을 논의하는 것이 체계적이고 지속적인 빈집 관리를 실행하는데 더욱 바람직함
- 또한, 정비사업이나 도시재생사업, 새뜰마을사업 등 빈집 정비와 관련된 내용을 포함하는 각종 사업들을 통합적으로 고려하여 빈집 관리 및 활용 사업을 진행하여야 함
  - 빈집정비계획에 따른 정비사업 외에도 주거환경 개선을 목적으로 하는 사업 대부분이 노후주택과 빈집 정비를 포함하고 있으므로 사업 구역이나 사업 내용을 파악하여 민관협력에 의한 빈집 활용 사업 추진 과정에서 사업 중복이 이루어지지 않도록 하여야 함
  - 한편, 지역 내에서 빈집 관리 및 활용 사업을 수행하고 있는 민간주체가 관련 사업에 참여한다면 기존의 빈집 활용 모델을 적용하거나 해당 지역의 상황에 맞는 활용 방안을 제시할 수 있을 것이므로 협업을 진행하는 것도 고려할 수 있음

그림 7 빈집 문제 전담 부서 운영 및 체계적인 관리·활용 사업 수행



자료: 저자 작성.

4) 빈집 관리 및 활용을 통한 지역 문제 해소 및 자산화 방안 모색

- 공공과 민간주체는 빈집 발생 지역의 종합적인 특성을 고려하여 빈집 활용 방안을 모색하여야 하며, 지역 문제를 연계한 빈집 활용 모델을 창출할 수 있어야 함
  - 빈집 문제가 심각한 지역은 대부분 노후 쇠퇴지역으로 저소득층이나 노인 등 취약계층이 밀집되어 있으며, 생활환경이 열악하고 지역 경제가 침체되어 있는 등 지역 문제를 경험하고 있는 경우가 많음
  - 이러한 지역에서는 빈집을 자원으로 인식하고, 빈집을 취약계층 주거 복지 문제 및 노인 빈곤 문제 등을 해소하거나 주민들을 위한 일자리 창출, 청년층의 정착, 청·장년층의 취업 및 창업 지원 도구로서 활용하는 것이 바람직함
  - 영국 리즈 캐노피 하우징은 자원봉사를 통해 빈집을 리모델링한 후 노숙인들에게 제공함으로써 취약계층의 자활을 돕고 지역사회 결속력을 높이며, 빈집은행은 빈집을 활용하여 청년 주거 및 창업 공간을 확보하고 빈집 수리 교육과 도시농장 조성을 통해 청·장년 및 노인들의 취업을 지원하거나 일자리를 창출하는 등 지역 문제 해소에 기여함
- 장기적인 시각을 갖고 지역 발전을 위한 빈집 활용 용도를 구상하여야 하며, 나아가 빈집을 지역 자산으로 전환하여 비용이나 기간 제약 없이 활용할 방안을 모색하여야 함
  - 빈집을 철거 또는 수리하여 임대주택으로 활용하거나 주차장, 공원 등 부족한 기반시설을 확충하는 것도 좋지만, 지역 발전에 도움이 되도록 교육 및 경제 활동 공간이나 외부인들의 정착 지원 공간 등으로 활용하는 방안을 구상할 수 있어야 함
  - 일본 오노미치 NPO 법인은 주민들과 논의하여 빈집을 편의시설, 게스트하우스, 공방 등으로 전환하고 이를 마을의 자원이자 관광 자원으로 활용하면서 지역 가치를 향상시키고 있으며, 빈집은행에서는 빈집을 청년 주택, 창업 공간, 도시농장, 건설 교육장 등으로 활용하여 지역에 긍정적인 파급효과를 주고 있음
  - 한편, 빈집 활용에 있어 가장 어려운 부분은 소유자와의 협의 과정임. 임대 비용 및 기간, 리모델링 수준 등을 협의함에 있어 갈등 요소가 많고, 소유자 개인의 문제나 정비사업 시행 등으로 빈집을 안정적으로 장기 임대하는 것이 어려우므로 가능하다면 빈집을 매입하여 지역 자산화하는 방안도 고려할 수 있음

5) 다양한 활동을 통한 지역민과의 문제 인식 공유 및 참여 유도

- 빈집 소유자나 지역 주민들의 문제 인식 부족과 무관심은 빈집 관리 및 활용 사업의 걸림돌로 작용할 수 있음

- 빈집은 지역의 위해 요소로 작용하기 때문에 대응이 필요하지만 빈집의 소유자가 문제를 인식하지 못하거나 주민들이 빈집 대응의 필요성에 공감하지 못한다면 별다른 조치 없이 빈집이 방치되어 인근에 피해를 주고 지역 가치를 하락시키는 원인이 됨(경향신문 2019)
- 또한, 빈집 소유자의 비협조적인 태도는 빈집의 정비와 활용을 어렵게 하고, 주민들의 무관심은 민간주체가 수행하는 지역 내 활동의 원활한 추진을 방해함

그림 8 지역 주민들과의 문제 인식 공유 및 참여 유도

자료: 빈집은행, Canopy Housing, NPO法人 尾道空き家再生プロジェクト의 사진 활용, 저자 작성.

- 따라서, 민간주체는 빈집 활용 사업 외에도 다양한 활동을 통해 문제 인식을 공유하고 해소 방안을 논의하여 지역 주민들의 관심과 참여를 유도하여야 함
  - 빈집 소유자와 지역 주민들에게 빈집이 지역 가치를 하락시키는 요인임을 인지시키고 빈집 문제를 공론화한다면 빈집 조사와 관리는 물론, 빈집 활용에 대한 아이디어 창출과 적용도 더욱 효과적이고 수월하게 이루어질 수 있을 것임
  - 민간주체는 지역 내에서 교육과 토론회 등을 개최하여 지역 주민들이 문제를 인식하고 빈집 조사나 빈집 수리 및 활용 활동에 적극적으로 참여할 수 있도록 유도하고, 장기적으로는 공동체 활성화와 지역 가치 상승에 기여하도록 하여야 함
  - 영국 캐노피 하우징은 지역 주민들과 문제 인식을 공유하고 자발적인 참여를 유도하여 빈집을 활용한 취약계층 주거지원 사업을 수행하며, 일본 오노미치 NPO 법인은 빈집 문제에 대한 교육과 빈집 활용에 대한 토론회, 빈집을 활용한 벼룩시장 등을 개최하여 주민들의 관심을 유도하고 적극적인 참여를 이끌어 냄

04 정책제언

- 통계청 집계에 따르면 전국의 빈집은 1990년부터 2015년까지 약 5배 이상 증가하였고, 2017년 기준 126.5만 호(전체 주택의 7.4%)에 이름. 쇠퇴지역을 중심으로 빈집이 빠르게 증가하면서 빈집 문제가 사회적 이슈로 대두되고 있음
- 빈집 문제 해소에 대한 사회적 요구가 높아지면서 2017년에 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 제정되었고, 중앙정부와 지방정부 차원에서 빈집의 물리적 정비를 시행하기 위한 각종 사업들이 마련됨. 그러나 공공의 사업만으로는 한계가 있기에 빈집 활용 모델을 발굴하고 지속적으로 사업을 이끌어 나갈 민간의 역할이 요구되는 상황임
- 인천 미추홀구 빈집은행은 공공과의 협력을 바탕으로 지역 빈집을 빈집 수리 교육장, 청년 주택, 도시 농장 등으로 활용하는 성과를 도출함. 이들은 마을 발전에 도움이 되는 빈집 활용 모델을 구상하고, 정부의 제도적·재정적 지원을 토대로 이를 실현하고 있지만 빈집 관리 및 활용에 대한 공공과 민간의 역할 분담과 협력 구조가 갖추어지지 않은 상태에서 단위 사업만을 시행하고 있어 사업의 효과나 지속성 측면에서 한계가 존재함
- 민관협력을 통한 효과적인 빈집 관리 및 활용을 추진하기 위해 공공은 역량 있는 민간주체를 발굴·육성하고, 공공과 민간의 역할을 정립하여 협력할 수 있는 환경을 조성하여야 하며, 지역의 빈집 문제 전체를 고려하여 민관협력의 방향을 설정하여야 함
- 또한, 민간주체는 빈집 활용을 통한 지역 문제 해소 및 자산화 방안을 모색하고, 지역 주민들과 문제 인식을 공유하여 빈집 문제 해소에 적극적으로 참여하도록 함으로써 장기적인 측면에서 지역 발전에 도움이 되도록 하여야 함
- 빈집 문제에 대한 관심이 높아지면서 빈집 관련 민관협력 사업들이 다수 시도되고 있음. 본 연구에서는 단일 사례를 토대로 정책 추진 방안을 제시하였으나, 추후 다양한 사례들과 관련 정책들을 종합적으로 검토하여 구체적인 정책 대안을 제시함으로써 민관협력을 통한 빈집 관리 및 활용이 활성화되고 빈집 문제 해소에 기여할 수 있도록 하여야 함

참고문헌

강미나, 김근용, 김혜승, 김은란, 임은선. 2017. 인구감소시대 빈집 문제 분석을 통한 주택정책 방안 연구. 세종: 국토연구원.

경향신문. 2019. 빈집에 세금을 허하라. http://news.khan.co.kr/kh_news/khan_art_view.html?art_id=201908311342001 (2019년 9월 3일 검색).

국가법령정보센터. http://www.law.go.kr

국가통계포털. http://kosis.kr

국민일보. 2018. 인천시, 빈집 첫 실태조사 최근 5년간 940곳 빈집정비. http://news.kmib.co.kr/article/view.asp?arcid=0012778013 (2019년 9월 29일 검색).

박성남, 김승남, 윤주선. 2016. 쇠퇴지역 공·폐가 재생 및 활용 정책방안 연구. 경기: 건축도시공간연구소.

빈집은행. https://www.facebook.com/emptyhousebank

성은영, 윤주선. 2017. 빈집정비계획 수립 활성화를 위한 정책 방안 연구. 세종: 건축도시공간연구소.

연합뉴스. 2018. 행정서비스 공동생산 우수사례 대상에 고양시·인천 미추홀구. https://www.yna.co.kr/view/AKR20181101070700004 (2019년 9월 29일 검색).

연합뉴스. 2019. "빈집·청년주거 문제 해답 찾기"... 인천 빈집은행 문 열어. https://www.yna.co.kr/view/AKR20190527085800065 (2019년 8월 27일 검색).

이다예. 2018. 인천 구도심의 공·폐가 발생 촉발 요인과 도시계획적 대응 방안. 서울대학교 환경대학원 박사학위 논문.

_____. 2019. 빈집 발생 촉발요인과 근린환경 특성에 따른 대응방안 연구: 인천광역시 구도심을 사례로. 한국도시지리학회지 제22권 제2호: 127-142.

이희연. 권영상. 이동근. 전의찬. 2017. 인구감소·기후변화 시대의 공지의 재발견. 경기: 문우사.

인천광역시. 2018. 청년 일자리가 넘치는 인천, 지역주도형 청년일자리 공모사업 확정. 6월 29일. 보도자료. http://press.incheon.go.kr/citynet/jsp/sap/SAPNewsBizProcess.do?command=searchDetailSvp&sido=&matOfYmd=20180629&matSno=4&flag=&viFlag=in (2019년 8월 27일 검색).

_____. 지역맞춤형 일자리창출 지원사업 내용. http://www.incheon.go.kr/board/2846/2004880 (2019년 8월 27일 검색).

인천지방중소기업청 공식블로그 https://blog.naver.com/mss_incheon

인천투데이. 2018. '빈집은행' 프로젝트, 미추홀구의 원도심을 바꾸다. http://www.incheontoday.com/news/articleView.html?idxno=112240 (2019년 9월 24일 검색).

_____. 2019. 미추홀구 빈집정비계획 7월 고시 예정... 밀집구역 7곳 지정 계획. http://www.incheontoday.com/news/articleView.html?idxno=114764 (2019년 8월 27일 검색).

임유경, 임현성. 2012. 근린 재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책방안 연구. 경기: 건축도시공간연구소.

전영미, 김세훈. 2016. 구시가지 빈집 발생의 원인 및 특성에 관한 연구. 한국도시설계학회지 제17권 1호: 83-100.

정부혁신1번가. 지방자치단체 혁신사례 '빈집은행 프로젝트' 내용. https://www.innogov.go.kr/ucms/ingov/gud/locGovList.do?menuNo=300089&invNo=389 (2019년 8월 27일 검색).

한국과학창의재단. 2018. 2018년 메이커 스페이스 구축·운영 주관기관 선정결과.

한수경, 이희연. 2016. 유휴·방치 부동산의 공간분포 및 특성 분석: 익산시를 사례로. 한국도시지리학회지 제19권 제1호: 1-16.

한승욱. 2015. 늘어가는 빈집, 지역재생의 새로운 자원으로 활용. BDI 정책포커스 제294호: 1-12. 부산: 부산발전연구원.

행정안전부. 2019. 버려진 빈집, 주민에게 행복 주는 마을공방으로 재탄생, 5월 16일. 보도자료. https://www.mois.go.kr/frt/bbs/type010/commonSelectBoardArticle.do?bbsId=BBSMSTR_000000000008&nttId=70677 (2019년 8월 27일 검색).

행정자치부. 2017. 지역내 빈집·폐교 활용해 지역 맞춤형 일자리 만든다, 6월 28일. 보도자료. https://www.mois.go.kr/frt/bbs/type010/commonSelectBoardArticle.do?bbsId=BBSMSTR_000000000008&nttId=58744 (2019년 8월 27일 검색).

Canopy. http://www.canopyhousingproject.org

Canopy Housing. http://www.facebook.com/canopyhousing

HausHalten e.V. http://www.haushalten.org

Hillier, A. E., Culhane, D. P., Smith, T. E. and Tomlin, C. D. 2003. Predicting housing abandonment with the Philadelphia neighborhood information system. *Journal of Urban Affairs* 25, no.1: 91-106.

NPO法人 尾道空き家再生プロジェクト. http://www.onomichisaisei.com

Mallach, A. 2006. *Bringing Buildings Back: From Abandoned Properties to Community Assets: A Guidebook for Policymakers and Practitioners*. New Brunswick. NJ: Rutgers University Press.

NVPC. 2005. *Vacant Properties: The true costs to communities*. Washington. D.C: National Vacant Properties Campaign.

Schilling, J. M. 2002. *The Revitalization of Vacant Properties*. Washington. D.C: International City/County Management Association.

국토연구원 Working Paper는 다양한 국토 현안에 대하여 시의성 있고 활용도 높은 대안을 제시할 목적으로 실험정신을 가지고 작성한 짧은 연구물입니다. 투고된 원고는 정해진 절차를 거쳐 발간되며, 외부 연구자의 투고도 가능합니다. 공유하고 싶은 새로운 이론이나 연구방법론, 국토 현안이나 정책에 대한 찬반 논의, 국내외 사례 연구나 비교연구, 창의적 제안 등 국토분야 이론과 정책에 도움이 될 어떠한 연구도 환영합니다.
투고를 원하시는 분은 국토연구원 연구기획·평가팀(044-960-0582, jhkim@krihs.re.kr)으로 연락주십시오. 채택된 원고에 대해서는 소정의 원고료를 드립니다.

WP 19-06

민관협력을 통한 빈집 관리 및 활용 사례 연구

인천광역시 미추홀구 '빈집은행'을 중심으로

연 구 진 이다예
발 행 일 2019년 12월 19일
발 행 인 강현수
발 행 처 국토연구원
홈페이지 http://www.krihs.re.kr

© 2019, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체가 적용되어 있습니다.

KRIHS 국토연구원