

경상남도 빈집실태 분석

- 도시와 농촌지역 비교 연구 -

An Analysis of Abandoned House in Gyeongsangnam-do

- Comparison of Urban and Rural Areas -

주 희 선*
Joo, Hee-Sun

Abstract

There are approximately 1.06 million vacant homes in Korea, accounting for 6% of all housing, and approximately 98 thousand vacant homes are in Gyeongsangnam-do, taking up 8.7% of the housing in the province. In particular, the number of abandoned house in Gyeongsangnam-do is rapidly increasing from 6.7% in 2010 to 8.7% in 2015. This study examined the current state of abandoned house in Gyeongsangnam-do according to the characteristics of cities and rural areas, causes for vacancies, and demand for use of such abandoned house. The study areas were selected based on case studies in Korea and overseas, and a survey was conducted among residents in the selected areas. The survey was on awareness of abandoned house in the neighborhood, causes for vacancies, awareness of owners, the influence of the abandoned house, plans to deal with abandoned house, and plans to utilize abandoned house. The results showed that most residents were aware of abandoned house, especially the ones in rural areas, who had detailed perceptions about abandoned house nearby such as when the homes became empty and whether there are owners of the homes. As for the influence of abandoned house on the surrounding environment, both rural areas and cities responded that abandoned house mostly spoil the beauty of the neighborhood, followed by psychological anxiety such as fear of crimes. Regarding plans to utilize abandoned house nearby, at least half of the residents wanted to use them as rental housing after repairing them. A survey on the actual condition must be conducted at the provincial level in order to establish an integrated system to manage abandoned house in Gyeongsangnam-do. Moreover, it is necessary to come up with application measures according to categories and standards to classify the state of abandoned house in order to use them as resources for community regeneration.

주요어 : 빈집, 도시농촌 비교, 경상남도

Keywords : Abandoned house, Comparison of Urban and Rural areas, Gyeongsangnam-do

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

전국의 빈집은 약 106만호로 전체 주택 중 약 6.5%를 차지하고 있으며, 경상남도 내 빈집은 약 9만8천호로 도내 주택 중 약 8.7%를 차지하고 있다(미분양 주택 포함). 특히 경상남도 내 빈집은 2010년 6.7%에서 2015년 8.7%로 빠르게 증가하고 있는 추세이다.<Table 1>

노후주거지 내 빈집은 인구감소, 인구유출, 정비사업 지연 등의 사유로 발생한다. 장기 방치된 빈집의 증가는 범죄사고 발생 우려, 지역주민들의 불안감 증대, 노후화된 빈집의 경우 붕괴 사고 위험 증가, 쓰레기 적치 등 위생문제 증가, 경관악화, 미관

침해 등 생활환경을 악화시키는 등 사회문제를 발생시킬 우려가 있다.1) 이에 정부차원에서는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제정(2018.2. 시행), 「경상남도 빈집조례」 제정(2018.2. 시행) 등 빈집 정비를 활성화하고 빈집 증가에 따른 사회적 비용 최소화 하고자 노력하고 있다. 또한 정부차원에서 추진하고 있는 도시재생 뉴딜사업에서는 노후 저층주거지 주거환경정비로 지역주민의 주거복지 및 삶의 질을 향상하고자 하는 다양한 전략들을 추진하고 있다.

Table 1. Vacancy status and trend

| 구분 | 2000년 | | 2005년 | | 2010년 | | 2015년 | |
|----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 빈집 (호) | 비율 (%) | 빈집 (호) | 비율 (%) | 빈집 (호) | 비율 (%) | 빈집 (호) | 비율 (%) |
| 전국 | 513,059 | 4.7 | 727,814 | 5.8 | 793,848 | 5.7 | 1,068,848 | 6.5 |
| 경남 | 41,711 | 8.7 | 67,396 | 7.7 | 64,998 | 6.7 | 98,680 | 8.7 |

source) Population and Housing Census, Each year .

* 경남발전연구원 연구위원, 공학박사 (단독저자)

(Corresponding author : Urban & Environment Research Division, Gyeongnam Development Institute, hsjo0@gndi.re.kr)

본 논문은 「경남도 노후주거지 및 빈집 실태분석과 재생방안(2018)」보고서 내용을 일부 발췌·수정하였음

1) 박성남, 빈집 대응정책과 활용방안, 대한국토도시계획학회발표집, 2017

이러한 배경에서 본 연구에서는 경상남도 내 노후주거지 내 빈집의 효과적인 관리 및 활용방안 모색을 위해 빈집실태조사를 실시하고, 농촌과 도시지역의 빈집특성을 살펴보고, 이를 위해 도시와 농촌을 구분하여 지역의 빈집특성, 빈집 발생 원인 파악, 빈집활용 수요 등을 조사하였다.

1.2 연구의 범위와 방법

본 연구는 선행연구를 바탕으로 빈집정의를 살펴보고, 경상남도 빈집정의에 따라 18개 시군, 읍·면·동을 대상으로 빈집현황을 살펴보았다. 경상남도내 시군별 비교, 읍면동 비교를 통해 전체 빈집의 분포를 살펴보고, 지역별 공·폐가 특성을 살펴보았다. 그리고 빈집 비중이 높은 읍·면·동 중 도시지역, 농촌지역을 구분하였다.

특히 정부에서 주도하는 대표적인 주거환경개선사업인 도시재생뉴딜사업²⁾과 새마을사업³⁾ 내 공·폐가 대상지를 면밀히 검토하고, 전문가 면담을 바탕으로 조사대상지를 모색하였다. 농촌과 도시의 대표성을 고려하여 도시지역은 창원 완월지역, 진주 비봉·옥봉지역으로, 농촌지역은 사천 금곡마을, 함안 외암·내곡마을 대상지로 선정하였다. 선정된 대상지를 중심으로 노후주거지 실태, 빈집 현황, 취약지역 실태 실태조사 및 설문조사를 진행하였다.

2. 빈집 개념

2.1 빈집 정의

빈집 개념 정립은 재생사업에 있어 공폐가 실태파악, 정비 우선순위 등을 정하기 위한 기준이 되므로 중요한 지표로 사용되고 있고 있지만, 빈집을 정의하는 기준은 상이하다.⁴⁾ 경상남도 조례에서는 빈집이란 거주 또는 사용여부를 확인한 날로부터 1년 이상 거주하지 않거나 사용하지 아니하는 주택을 말하고, 경상남도 농어촌 주택사업 운영·관리 조례에 따르면, 빈집 정비사업으로 보조 또는 용자 받는 빈집은 제외하고 있다.

Table 2. Definition of Vacancy

| 구분 | 대상 |
|------------------------|--|
| 경상남도 조례 | 아무도 거주 또는 사용하지 않은 주택 (미분양 제외) |
| 빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법 | 아무도 거주 또는 사용하지 않은 주택 (미분양 제외) |
| 농어촌 정비법 | 아무도 거주 또는 사용하지 않는 주택 또는 건축물 (미분양 제외) |
| 통계청 인구주택총조사 | 매매, 임대, 분양 이사 등의 이유로 사람이 살고 있지 않은 상태(미분양 포함) |

2) 각 시군(2017, 2018), 도시재생 뉴딜 사업계획서.
 3) 각 시군(2015, 2016, 2017, 2018), 집수리지원사업 자료.
 4) 박성남·김승남·윤주선, 쇠퇴지역 공·폐가 재생 및 활용 정책방안 연구, 건축도시공간연구소, 2017

빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특례법에 따르면, 시장, 군수, 구청장이 거주 또는 사용여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택을 말하고 있다. 농어촌 정비법에 따르면 시장, 군수, 구청장이 거주 또는 사용여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물을 말하고 있다. 인구주택총조사에서는 매매, 임대, 분양, 이사 등의 이유로 사람이 살고 있지 않은 주택이나 건축물을 말하고, 미분양 주택도 포함하고 있다.

2.2 연구의 도시와 농촌 정의

분석에 앞서 도시와 농촌의 구분을 위해 선행연구를 살펴 보았다. 정예리·이숙희(2010)⁵⁾연구에서는 도시지역과 농촌지역을 행정구역 시와 군으로 구분하였고, 오찬옥 외(2015)⁶⁾ 연구에서는 도시지역을 행정구역상 시에 속하는 구지역, 농촌지역을 행정단위가 면인 지역으로 분류하였다. 본 연구에서는 오찬옥 외(2015)의 연구를 바탕으로 도시지역을 행정구역상 시에 속하는 구나 동지역, 농촌지역을 군 또는 시에 속 하더라도 행정단위가 면인 곳을 농촌으로 분류하였다.

2.3 경상남도 빈집 통계 및 분포

경상남도 통계기준 빈집은 마을 사정을 잘 아는 이·통장들이 개별조사해 합산하는 방식으로, 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않음(미분양 제외)으로 정의한다. 경상남도 기준으로 빈집 분포를 살펴보면, 진주시 12.7%, 창원시 11%, 합천군 10.9%, 남해군 10.7%순으로 나타났다.

반면, 인구주택총조사를 기준으로 빈집을 살펴보면, 미분양, 일시적 공실을 모두 포함하고 1년동안 아무도 살고 있지 않음으로 분류하고 있다. 이 기준에 따르면, 빈집은 창원시 29.2%, 진주시 9.3%, 양산시 8.8% 순으로 나타났다. 본 연구에서는 노후주거지 내 빈집을 조사한 경상남도 빈집통계를 활용하여 현황을 분석하였다.

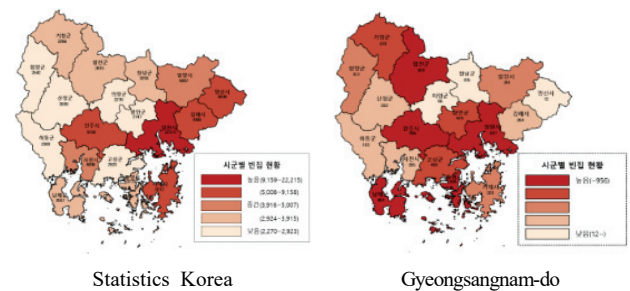


Fig. 1. Vacancy status in Gyeongsangnam-do province

5) 정예리·이숙희, 거주지역에 따른 다문화가정 유아와 일반가정의 언어발달 및 사회적 힘의 비교 - 도시와 농촌지역 비교를 중심으로, 한국영유아보육학, 제 63집, 2010
 6) 오찬옥·김수영·강동진, 노인의 관점에서 본 동네환경의 노인친화도 - 도시와 농촌지역의 비교연구-, 한국실내디자인학회논문집, 제24권 2호, 2015

3. 경상남도 빈집 현황

3.1 경상남도 시·군, 읍·면·동 비교

경상남도의 도시와 농촌지역을 대표하는 지역선정과 빈집 현황을 살펴보기 위해 시군, 읍면동의 빈집수, 빈집비율을 살펴본다(Fig. 2), (Fig. 3). 빈집 가구수는 총 7,521가구로, 진주시(956가구)가 가장 많고 창원시 827가구, 합천군 820가구로 시, 군 모두 빈집이 다수 분포하고 있다. 가구수 대비 빈집비율을 살펴보면, 남해군(40.4%), 합천군(39.8%), 거창군(19.2%) 등 군부를 중심으로 빈집이 많이 분포하고 있다.

특히, 고령비율이 높은 서부 경남권을 중심으로 빈집 비율도 높게 나타났다. 새로운 인구 유입이 많지 않은 농어촌 고령자 비율이 높은 지역을 중심으로 계속적으로 빈집발생 가능성이 우려된다. 가구수 기준, 읍면동 빈집을 살펴보면, 남해군 남면이(225개) 가장 높고, 통영시 한산면(157개), 진주시 이반성면(140개), 통영시 산양읍(132개), 남해군 서면(126개) 순으로 나타났다.

가구비율 기준, 진주시 이반성면(15.84%)이 가장 높고, 통영시 한산면(14.58%), 합천군 덕곡면(12.50%), 남해군 남면(12.35%), 남해군 옥지면(12.30%)으로 나타났다. 도내 빈집발생 가구수 기준, 가구비율 기준을 살펴보면, 서부 경남지역 군 지역에서 빈집발생이 높은 것을 확인할 수 있으며, 특히 타 시군과의 경계지역에 빈집이 많이 발생하는 것을 관찰할 있다.

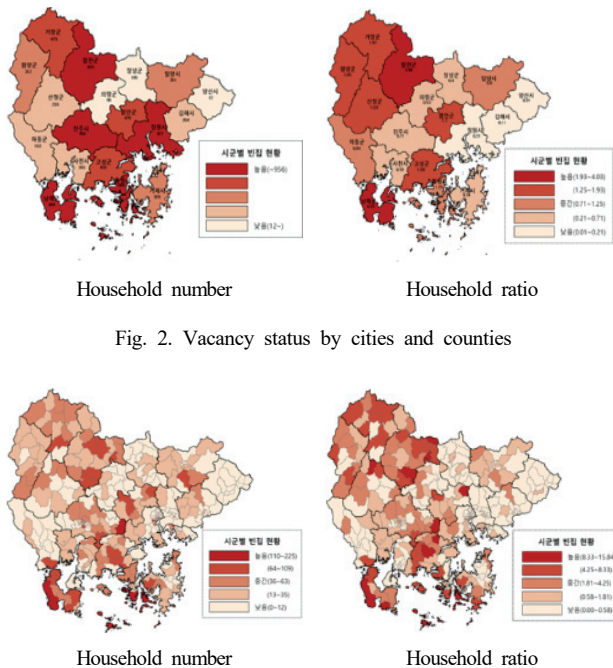


Fig. 2. Vacancy status by cities and counties

Fig. 3. Vacancy status by cities and counties

4. 빈집 설문조사

4.1 대상지 선정 및 분석방법

대상지는 빈집발생이 많은 도시와 농촌을 1차로 선정하고, 1차로 선정된 해당지역을 중심으로 사업단위의 대상지

를 검토한 후 최종 대상지를 선정하였다.

도시에서는 창원시, 진주시가 빈집발생이 높아서 대상지로 각각 선정하였다. 농촌지역은 남해군, 통영시 등 섬지역을 중심으로 빈집이 많이 발생하는 것을 관찰할 수 있으나, 농촌지역의 대표성을 고려하여 섬지역은 대상지에서 제외하였다. 농촌지역은 행정구역상 시에 속하지만 행정단위가 면인 지역 중에서 빈집이 많은 사천시로 선정하였고, 행정구역상 군에 속하고 행정단위가 면인 지역중에서 빈집이 많은 함안군을 선정하였다.

본 연구의 최종 분석단위는 읍,면,동 단위가 아니라 마을 단위이므로 읍면동 단위의 현황분석을 적용하기는 다소 무리가 있어 2015-2017년 새뜰마을 사업지(경남도 내 총 26개소), 도시재생 뉴딜사업(경남도 내 총 7개소)의 사업대상지를 검토하고, 해당지역 공무원 면담을 통해 최종 대상지를 선정하였다. 선정절차를 거쳐, 본 연구의 대상지는 도시형은 창원 완월지구, 진주 비봉·옥봉지구, 농촌형은 사천 금곡마을, 함안 외암·내곡 지구를 선정하였다.

4.2 사례지역 특성

(1) 창원(완월)

창원 완월동 대상지는 대부분 1960년대에 지어진 건물로 20년 이상 노후 건축물 비율이 82.7%, 좁은 골목길, 불량도로를 82%를 차지하고 하고 있다. 일체 강점이 마구간이었던 건물 3동 총 23가구는 대부분 약 20m² 내외의 소규모 화장실, 샤워장이 없고, 공동화장실을 사용하고 있다. 도심에서 흔히 볼 수 없는 안전, 위생, 경관, 화재, 방범에 매우 취약한 곳으로 생활여건 개선이 절실히 요구되는 지역이다.



Fig. 4. Changwon location and status

(2) 진주(비봉·옥봉)

진주 비봉·옥봉지역은 30년 이상 노후 건축물 비율이 83%, 슬레이트 지붕 비율은 36%를 차지하고 있다. 인구는 60대 이상 62%를 차지하는 등 고령화 심각하고, 취약한 건축물, 재해 위험 등 안전 문제, 소방도로·상하수도 등 인프라 부족, 사회적 약자가 밀집된 주거환경이 매우 취약한 지역으로 최소한의 생활여건 개선이 필요한 지역이고, 특히 소방도로개설, 커뮤니티센터 건립, 집수리, 공동체 지원사업 등이 필요한 실정이다.



Location Status

Fig. 5. Jinju location and status

(3) 사천(금곡마을)

1970년대 새마을운동을 통해 초가지붕 개량, 마을안길 확장 등 주민들의 주도로 자발적인 마을가꾸기 사업을 하였으나, 1980년대 이후 급격히 쇠퇴하였다. 30년 이상 노후 건축물 비율 80%, 20년 이상 노후 건축물 비율 87%, 슬레이트 지붕주택 비율 89%, 공·폐가 비율 22%를 차지하고 있다. 특히, 계획적으로 정비되지 않은 마을의 기반시설은 주민의 생활 안전 및 재해에 취약하여 개선이 시급한 실정이다.



Location Status

Fig. 6. Sacheon location and status

(4) 함안(내암·내곡 마을)

외암·내곡은 전형적인 농촌지역이다. 함안군 외암·내곡은 총 주택 138호 중 30년 이상 노후 건축물 비율 86%, 슬레이트 지붕주택 비율 81%, 공·폐가 비율 10% 차지하고 있다. 외암·내곡 내 슬레이트 지붕으로 된 주택이 다수 분포하고 있으며 마을 안길 곳곳에 불량담장이 산재하여 주민안전과 경관저해 요소가 되고 있다. 외암·내곡 내 내곡마을의 경우 여름철 집중호우에 배수불량으로 인한 산사태가 발생하고 빈번하게 발생하고 있다.



Location Status

Fig. 7. Haman location and status

4.3 주민설문조사 개요

경남도 내 4개 지역 빈집 인근 주민들을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 설문조사 방법은 구조화된 설문지에 의한

가구방문 조사 및 1:1 설문조사로 진행하였다. 설문참여 대상은 경남도 내 빈집 인근 주민 대상 (181가구)으로 한정하였다. 본 조사 기간 : 2018년 6월 27일 ~ 2018년 7월 17일, 사전조사 기간 : 2018년 4월 16일 ~ 2018년 6월 12일에 진행하였다. 도시지역은 창원(완월) 42가구, 진주(비봉·옥봉) 53가구, 농촌지역은 사천(금곡마을) 24가구, 함안(외암·내곡) 62가구가 응답하였다.

4.4 응답자 기초통계

응답자 평균 연령은 70.9세이며, 70대가 30.4%로 가장 많은 비중을 차지하며, 80대 이상 29.8%, 60대 22.1%, 50대 11.0%, 40대 이하 6.6%를 차지하고 있고, 주민의 성별은 남자가 37.6%, 여자는 62.4%를 차지하고 있다. 주민 평균 가구원수는 2인이며, 2인 가구가 42.0%로 가장 많은 비중을 차지하며, 1인 가구 34.8%, 3인 가구 13.8%, 4인 가구 이상 9.4%를 차지하고 있다.

Table 3. Cause of abandoned house

| 구분 | 전체 응답자 (%) | 도시 | | 농촌 | | |
|---------|----------------------|-----------|--------|--------|--------|----|
| | | 창원 (명) | 진주 (명) | 사천 (명) | 함안 (명) | |
| 연령 | 50대 미만 | 12 (6.6) | 3 | 5 | 0 | 4 |
| | 50대 | 20 (11.0) | 5 | 5 | 4 | 6 |
| | 60대 | 40 (22.1) | 6 | 19 | 4 | 11 |
| | 70대 | 55 (30.4) | 12 | 14 | 11 | 18 |
| | 80대 이상 | 54 (29.8) | 16 | 10 | 5 | 23 |
| | 평균(세) | 70.9 | 69.4 | | 72.6 | |
| 성별 | 남자 | 68(37.6) | 17 | 12 | 10 | 29 |
| | 여자 | 113(62.4) | 25 | 41 | 14 | 33 |
| 가구원수 | 1인 가구 | 63(34.8) | 11 | 18 | 8 | 26 |
| | 2인 가구 | 76(42.0) | 20 | 19 | 12 | 25 |
| | 3인 가구 | 25(13.8) | 5 | 11 | 2 | 7 |
| | 4인 가구 이상 | 17(9.4) | 6 | 5 | 2 | 4 |
| | 평균 가구(명) | 2.0 | 2.1 | | 1.8 | |
| 직업 | 농/임/어업 | 63(34.8) | 0 | 3 | 18 | 42 |
| | 자영업 | 14(7.7) | 5 | 9 | 0 | 0 |
| | 판매/영업/서비스업 | 3(1.7) | 1 | 2 | 0 | 0 |
| | 생산/기능/노무직 | 5(2.8) | 1 | 2 | 1 | 1 |
| | 사무/관리/전문직 | 4(2.2) | 0 | 3 | 1 | 0 |
| | 전업주부 | 30(16.6) | 12 | 14 | 2 | 2 |
| | 무직/퇴직/연금생활자 | 49(27.1) | 22 | 16 | 0 | 11 |
| | 기타(마을활동가, 부업, 요양사 등) | 13(7.2) | 1 | 4 | 2 | 6 |
| 거주기간 | 10년 미만 | 27(14.9) | 8 | 7 | 2 | 10 |
| | 10년~20년 | 12(6.6) | 2 | 2 | 2 | 6 |
| | 20년~30년 | 18(9.9) | 8 | 6 | 1 | 3 |
| | 30년~40년 | 16(8.8) | 1 | 9 | 4 | 2 |
| | 40년 이상 | 108(59.7) | 23 | 29 | 15 | 41 |
| | 평균 거주기간(년) | 41.7 | 36.1 | | 47.9 | |
| 총 응답자 수 | 181 | | | | | |

Table 4. Survey contents

| 구분 | 설문내용 |
|------|-----------------|
| 질문사항 | ① 빈집 인지여부, 발생시기 |
| | ② 빈집 발생 원인 |
| | ③ 빈집 소유주 인지여부 |
| | ④ 빈집으로 인한 영향 |
| | ⑤ 빈집 처리 방안 |
| | ⑥ 빈집 활용 방안 |

주민의 직업은 농/임/어업 34.4%로 가장 많은 비중을 차지하며, 무직/퇴직/연금생활자가 27.1%, 전업주부 16.6%, 자영업, 기타, 생산/기능/노무직, 사무/관리/전문직, 판매/영업/서비스업 순으로 비슷하게 차지하고 있다. 주민의 평균 거주기간은 41.7년이며, 40년 이상이 59.7%로 가장 많은 비중을 차지하며, 20년~30년 9.9%, 30년~40년 8.8%, 10년 미만 14.9%, 10년~20년 6.6%를 차지하고 있으며, 총 응답자 수는 181명으로 나타났다.

도시와 농촌을 비교하여 응답자 특성을 살펴보면, 농촌 응답자의 평균연령은 72.6세, 도시 69.4세로 농촌이 높고, 가구원수는 농촌 1.8명, 도시는 평균 2.1명으로 도시 가구원수가 높게 나타났다. 직업은 도시는 무직/퇴직/연금생활자가 많고, 농촌은 농/임/어업 종사자가 가장 많았다. 거주기간은 도시는 36.1년, 농촌은 47.9년으로 농촌 응답자가 거주기간이 긴 것을 알 수 있다.

4.5 설문조사 결과

도시와 농촌에서 빈집을 인식하는데 두 지역간 유의미한 차이가 있는지를 보기 위해 t검증 분석을 실시하였다. 설문조사 내용은 빈집발생여부 인지, 발생원인, 소유주 인지여부, 빈집으로 인한 영향, 빈집처리방안, 빈집활용방안으로 구분하였다.<Table 4> 분석결과 빈집인지여부, 발생원인, 소유주 인지여부, 빈집으로 인한 영향, 빈집 처리방안에 대해서 두 집단간 유의미한 차이가 나타나는 것으로 분석되었다.<Table 5>

Table 5. T-test Result

| 구분 | 지역 | N | Mb | t값 |
|-------------|----|----|------|-----------|
| 빈집 인지여부 | 도시 | 91 | 1.16 | 2.178*** |
| | 농촌 | 83 | 1.06 | |
| 빈집발생원인 | 도시 | 84 | 1.18 | 2.026*** |
| | 농촌 | 81 | 1.07 | |
| 빈집 소유주 인지여부 | 도시 | 95 | 1.60 | 5.280*** |
| | 농촌 | 85 | 1.24 | |
| 빈집으로 인한 영향 | 도시 | 83 | 1.12 | -2.819*** |
| | 농촌 | 85 | 1.29 | |
| 빈집 처리방안 | 도시 | 95 | 2.77 | 3.277** |
| | 농촌 | 86 | 2.28 | |
| 빈집 활용방안 | 도시 | 92 | 3.21 | -.960 |
| | 농촌 | 75 | 3.40 | |

(1) 빈집 인지여부

지역주민들의 88.4%는 빈집을 인식하고 있으며, 도시보다 농촌에서 더 많은 사람들이 빈집을 인지하고 있는 것으로 나타났다. 도시 빈집 인지여부는 ‘알고 있다’ 84.2%, ‘모르고 있다’ 15.8%로 나타났으며, 농촌 빈집 인지여부는 ‘알고 있다’ 93.0%, ‘모르고 있다’ 7.0%로 나타났다. 빈집을 빈집을 인지한 사람들을 대상으로 발생시기 인지여부를 확인하였다. 지역주민들의 38.5%는 빈집 발생시기를 모르고 있으며, 농촌에서는 5년전 빈집발생이 48.8%로 가장 많았으며, 도시에서는 모른다고 응답한 사람이 36.8%로 가장 많았다.

Table 6. Recognition of abandoned house

(Unit: persons)

| 구분 | 도시(%) | 농촌(%) | 전체(%) |
|--------|-----------|-----------|------------|
| 알고 있다 | 80(84.2) | 80(93.0) | 160(88.4) |
| 모르고 있다 | 15(15.8) | 6(7.0) | 21(11.6) |
| 합계 | 95(100.0) | 86(100.0) | 181(100.0) |

Table 7. Time of occurrence

(Unit: persons)

| 구분 | 도시(%) | 농촌(%) | 전체(%) |
|---------|-----------|-----------|------------|
| 약 6개월 전 | 7(9.2) | 0(0.0) | 7(4.5) |
| 1-3년 전 | 16(21.1) | 6(7.5) | 22(14.1) |
| 3-5년 전 | 7(9.2) | 3(3.8) | 10(6.4) |
| 5년 이전 | 18(23.7) | 39(48.8) | 57(36.5) |
| 모름 | 28(36.8) | 32(40.0) | 60(38.5) |
| 합계 | 76(100.0) | 80(100.0) | 156(100.0) |

(2) 빈집 발생원인

빈집 발생원인의 경우, ‘타지역으로 이사’ 및 ‘돌아가셔서’가 43.0%로 가장 많았다. 도시 빈집 발생원인은 ‘타지역으로 이사’ 57.0%로 가장 많고 ‘돌아가셔서’라는 응답이 24.1%를 차지하고 있으며, 농촌 빈집 발생원인은 ‘돌아가셔서’ 62.0%로 가장 많고 ‘타지역으로 이사’라는 응답이 29.1%를 차지하고 있다.

Table 8. Cause of occurrence

(Unit: persons)

| 구분 | 도시(%) | 농촌(%) | 전체(%) |
|---------------|-----------|-----------|------------|
| 타지역으로 이사 | 45(57.0) | 23(29.1) | 68(43.0) |
| 돌아가셔서 | 19(24.1) | 49(62.0) | 68(43.0) |
| 세입자가 구해지지 않아서 | 4(5.1) | 2(2.5) | 6(3.8) |
| 자녀와 합가 | 1(1.3) | 4(5.1) | 5(3.2) |
| 기타 | 10(12.7) | 1(1.3) | 11(7.0) |
| 합계 | 79(100.0) | 79(100.0) | 158(100.0) |

(3) 빈집 소유주 인지여부

인근 빈집·공폐가 소유자 인지여부의 경우, ‘알고 있다’는 56.9%, ‘모르고 있다’는 43.1%로 응답하였다. 도시 인근 빈집·공폐가 소유자 인지여부는 ‘모르고 있다’ 60.0%, ‘알고 있다’ 40.0%로 나타났고, 농촌 인근 빈집·공폐가 소유자 인지여부는 ‘알고 있다’ 75.6%, ‘모르고 있다’ 24.4%로 나타났다. 마을 내 빈집 소유주 거부 여부의 경우, ‘비거주’는 73.8%로 높은 반면, ‘거주’는 18.4%, ‘모름’은 7.8% 상대적으로 낮게 나타났다.

Table 9. Owner of abandoned house (Unit: persons)

| 구 분 | 도시(%) | 농촌(%) | 전체(%) |
|--------|-----------|-----------|------------|
| 알고 있다 | 38(40.0) | 65(75.6) | 103(56.9) |
| 모르고 있다 | 57(60.0) | 21(24.4) | 78(43.1) |
| 합계 | 95(100.0) | 86(100.0) | 181(100.0) |

Table 10. House owner resident in the village (Unit: persons)

| 구 분 | 도시(%) | 농촌(%) | 전체(%) |
|-----|-----------|-----------|------------|
| 거주 | 8(21.1) | 11(16.9) | 19(18.4) |
| 비거주 | 24(68.6) | 52(80.0) | 76(73.8) |
| 모름 | 6(15.8) | 2(3.1) | 8(7.8) |
| 합계 | 38(100.0) | 65(100.0) | 103(100.0) |

(4) 빈집으로 인한 영향

마을주민의 80.1%는 빈집이 주변환경에 부정적인 영향을 미치고 있다고 응답하였고, 특히 도시의 경우 88.4%의 주민들이 부정적인 영향을 미치고 있다고 응답하였다. 도시 빈집이 주변환경에 미치는 영향은 ‘부정적인 영향을 주고 있다’ 88.4%, ‘부정적인 영향을 주고 있지 않다’ 11.6%로 나타났다. 농촌 빈집이 주변환경에 미치는 영향은 ‘부정적인 영향을 주고 있다’ 70.9%, ‘부정적인 영향을 주고 있지 않다’ 29.1%로 나타났다.

Table 11. Influence of abandoned house on the surrounding environment (Unit: persons)

| 구 분 | 도시(%) | 농촌(%) | 전체(%) |
|-------------------|-----------|-----------|------------|
| 부정적인 영향을 주고 있다 | 84(88.4) | 61(70.9) | 145(80.1) |
| 부정적인 영향을 주고 있지 않다 | 11(11.6) | 25(29.1) | 36(19.9) |
| 합계 | 95(100.0) | 86(100.0) | 181(100.0) |

빈집이 주변이 미치는 영향에 대한 조사결과, ‘미관침해’가 48.2%로 가장 많고, ‘범죄 두려움 등 심리적 불안감’이라는 응답이 25.6% 차지하고 있다. 도시 빈집이 주변에 미치는

영향은 ‘미관침해’ 45.4%로 가장 많고 ‘범죄 두려움 등 심리적 불안감’이라는 응답이 25.9%를 차지하고 있다. 반면, 농촌 빈집이 주변에 미치는 영향은 ‘미관침해’ 51.7%로 가장 많고 ‘범죄 두려움 등 심리적 불안감’이라는 응답이 25.3%를 차지하고 있다.

Table 12. Influence of abandoned house on the surrounding environment (Unit: persons)

| 구 분 | 도시(%) | 농촌(%) | 전체(%) |
|-----------------|------------|-----------|------------|
| 미관침해 | 49(45.4) | 45(51.7) | 94(48.2) |
| 건물노후화로 인한 붕괴위험 | 8(7.4) | 15(17.2) | 23(11.8) |
| 범죄두려움 등 심리적 불안감 | 28(25.9) | 22(25.3) | 50(25.6) |
| 쓰레기 적치 | 20(18.5) | 4(4.6) | 24(12.3) |
| 기타 | 3(2.8) | 1(1.1) | 4(2.1) |
| 합계 | 108(100.0) | 87(100.0) | 195(100.0) |

(5) 인근 빈집·공폐가 처리 및 대책 방안

인근 빈집·공폐가 처리 및 대책 방안의 경우, ‘리모델링 후 주택으로 활용’이 39.2%로 가장 많고, 그 다음으로 ‘철거’라는 응답이 33.7% 차지하고 있다. 도시의 경우, 인근 빈집·공폐가 처리 및 대책 방안은 ‘리모델링 후 주택으로 활용’ 45.3%로 가장 많고 ‘철거’라는 응답이 35.8%를 차지하고 있으며, 농촌의 경우, 인근 빈집·공폐가 처리 및 대책 방안은 ‘리모델링 후 주택으로 활용’ 32.6%로 가장 많고 ‘철거’라는 응답이 31.4%를 차지하고 있으며, ‘그냥 놔둬’라는 응답이 27.9%로 상대적으로 높은 비율을 차지하고 있다.

Table 13. Abandoned house disposal plan (Unit: persons)

| 구 분 | 도시(%) | 농촌(%) | 전체(%) |
|----------------|-----------|-----------|------------|
| 그냥 놔둬 | 4(4.2) | 24(27.9) | 28(15.5) |
| 철거 | 34(35.8) | 27(31.4) | 61(33.7) |
| 리모델링 후 주택으로 활용 | 43(45.3) | 28(32.6) | 71(39.2) |
| 마을공동시설로 활용 | 8(8.4) | 1(1.2) | 9(5.0) |
| 기타 | 6(6.3) | 6(7.0) | 12(6.6) |
| 합계 | 95(100.0) | 86(100.0) | 181(100.0) |

(6) 인근 빈집·공폐가 활용 방안

인근 빈집·공폐가 활용 방안의 경우, ‘수리 후 임대주택’이 53.3%로 가장 많고, 다음으로 ‘주차장’이라는 응답이 18.6% 차지하고 있다. 도시 인근 빈집·공폐가 활용 방안은 ‘수리 후 임대주택’ 55.4%로 가장 많고 ‘주차장’이라는 응답이 21.7%를 차지하고 있다. 농촌 인근 빈집·공폐가 활용 방안은 ‘수리 후 임대주택’ 50.7%로 가장 많고 ‘주차장’이라는

응답이 14.7%, 노인정·주민회관도 13.3%로 높은 비율을 차지하고 있다.

Table 14. Abandoned house utilization plan
(Unit: persons)

| 구분 | 도시(%) | 농촌(%) | 전체(%) |
|-----------|-----------|-----------|------------|
| 주차장 | 20(21.7) | 11(14.7) | 31(18.6) |
| 텃밭 | 6(6.5) | 6(8.0) | 12(7.2) |
| 노인정·주민회관 | 8(8.7) | 10(13.3) | 18(10.8) |
| 수리 후 임대주택 | 51(55.4) | 38(50.7) | 89(53.3) |
| 기타 | 7(7.6) | 10(13.3) | 17(10.2) |
| 합계 | 92(100.0) | 75(100.0) | 167(100.0) |

4.6 분석종합

경상남도 전체 빈집분포를 살펴보고, 미시적 관점에서 빈집발생 원인과 대책방안에 대해 농촌과 도시를 비교연구 하였다. 농촌과 도시에서 발생하는 빈집에 차이가 있음을 밝혀내고, 지역에 따라 빈집을 활용하는 방안도 다르게 적용되어야 할 것을 시사하고 있다.

대부분의 주민들은 주변의 빈집을 인지하고 있으며, 특히 농촌에서는 빈집 발생시기, 집주인 여부 등 도시보다 자세하게 인지하고 있었다. 또한 농촌은 5년 이전에 빈집발생 건수가 많은 것으로 보아 장기간 방치되어 빈집이 다수라는 것을 알 수 있다. 농촌 빈집의 경우는 장기적으로 방치되어 있어 지역주민들에게 범죄에 대한 두려움이나, 쓰레기 투기 등 미관을 해치는 문제가 발생하는 경우가 많은 반면, 도시의 경우는 집주인을 알 수 없어서 빈집을 처리하는데 어려움을 겪고 있는 것으로 보인다. 인근 빈집·공폐가 활용 방안에 대해서는 농촌, 도시 모두 빈집활용에 대해 수리 후 임대주택으로 활용하기를 희망하는 것으로 나타났다. 도시의 경우, 임대주택 다음으로 주차장으로 활용되기를 희망하는 사람들이 많았던 반면, 농촌의 경우는 노인정, 주민회관 등 마을 공동시설로 이용을 희망하는 사람들이 많았다.

농촌빈집의 경우는 수익성이 없기 때문에 장기간 방치하는 경향이 있는 것으로 보아, 철거비용 지원에 대한 조례제정이 필요할 것으로 보인다. 도시빈집의 경우는 지역자원으로 적극적인 활용이 필요할 것으로 보인다. 현재 경상남도의 빈집조례 제정은 경상남도, 창원시, 남해군에서만 제정되어 있다. 빈집은 사적 재산이지만 근린 거주환경에 영향을 미치는 공공재의 역할도 있기 때문에 빈집문제에 대하여 적극적인 홍보가 필요하다. 또한 소유자들의 자발적인 정비유도 여건을 마련하기 위해서는 지역 맞춤형 조례제정을 통한 빈집관리 정책이 필요할 것으로 보인다.

5. 결론

본 연구는 경상남도 빈집실태를 분석하고 도시와 농촌형으로 구분하여 특징을 살펴보았다. 빈집은 지역, 규모, 위치에 따라 활용방안도 달라질 수 있다. 본 연구결과를 바탕

로 다음과 같은 시사점을 제시하고자 한다.

체계적인 빈집관리를 위해서는 전수조사를 기반으로 한 빈집정보시스템 운영이 필요하다. 현재 경상남도 빈집데이터는 각 지자체의 공무원이나 마을을 잘 아는 이장들을 통해 데이터를 수집하다보니 소실되는 데이터가 많다. 또 빈집을 정의하는 기준도 상이하기 때문에 누가 데이터를 수집하는지에 대해서 빈집의 수량도 달라질 수 있다. 따라서 체계적인 빈집관리를 위해서는 도 차원에서 지역주민, 지자체, 관이 함께 참여하는 거버넌스 구축으로 빈집현황, 상태를 확인할 수 있는 시스템이 필요할 것으로 보인다.

빈집을 지역재생 자원으로 활용하기 위해서는 빈집상태를 분류하는 기준과 유형에 따른 활용 대책수립이 필요하다. 이를 위해 가장 우선적으로 활용할 빈집과 철거할 빈집을 구분 수 있는 기준 마련 필요하다. 빈집 정비 및 활용 기준의 방식을 살펴보면, 사용여부, 입주상태, 물리적 상태 등에 따라 구분한 경우가 있는데, 경상남도 내 지역실정을 고려하여 빈집의 활용 여부를 위한 기준마련이 필요할 것으로 보인다. 선행연구의 경우 빈집활용을 위한 기준을 활용, 유지, 철거 등으로 구분하는 경우도 있고, 입주상태에 따라서 입주불능상태(낡은 빈집, 버려진 빈집), 입주가능상태(소유권 미해결, 투자용, 상속재산, 이주, 공동생활용)로 구분한 경우도 있다. 추후 연구과제를 통해 경상남도 내 지역실정에 맞는 빈집의 분류 및 기준을 제시할 필요가 있다.

지역 맞춤형 조례제정을 통한 빈집관리 정책이 실시될 필요가 있다. 현재 경상남도 내 빈집 조례제정은 경남도, 창원시, 남해군에서만 제정되어 있는데, 지역특성에 맞게 빈집활용에 관한 내용을 조례에 담고 있다. 경상남도는 실태조사에 관한 내용, 창원시는 활용에 관한 내용, 남해군은 철거에 대한 내용 등이 포함되어 있다. 빈집은 사적 재산이지만 근린 거주환경에 영향을 줄수있기 때문에 공공재로서의 역할도 크다. 따라서 빈집소유자들이 자발적인 정비할 수 있는 여건과 관련된 사항도 조례제정시 필요할 것으로 보인다. 미국 미네소타 주 리치필드 시의 경우, 빈 건축물은 화재, 범죄 사회문제의 원인이 되고, 지역의 부동산 가치도 떨어뜨릴 수 있다고 보고 있다. 따라서 행정구역 내 빈집의 등록 및 관리와 관련된 프로그램을 마련하고 공공보건, 안전, 복지를 제고하는 조례를 제정하여 운영하고 있다. 조례에는 빈 건축물 소유자의 책임 및 이를 위반했을 때 부과되는 행정조치, 집행절차, 벌칙항목을 규정하고 있다. 이처럼 지역여건에 맞는 조례제정을 통해 체계적인 빈집관리 정책이 필요할 것으로 보인다.

본 연구는 설문조사를 기반으로 도시와 농촌빈집의 차이점을 살펴보았다. 하지만 설문조사 결과 사례수가 적어서 t검증결과를 일반화하기에는 한계가 있기 때문에 추가적인 후속연구가 필요할 것으로 보인다. 또한 경상남도 도시와 농촌의 대표할 수 있는 지역을 선정하여 설문조사를 진행하였으므로 도시형과 농촌형을 모든지역에 일반화시키기에는 한계가 있다. 추후 연구에서는 경상남도 빈집 전수조사를 바탕으로 빈집실태와 활용 방안에 대한 연구가 필요할 것으로 보인다.

참고문헌

1. 박성남·김승남·윤주선, 쇠퇴지역 공·폐가 재생 및 활용 정책방안 연구, 건축도시공간연구소, 2017
2. 박성남, 빈집 대응정책과 활용방안, 대한국토도시계획학회발표집, 2017
3. 오관옥·김수영·강동진, 노인의 관점에서 본 동네환경의 노인친화도 -도시와 농촌지역의 비교연구-, 한국실내디자인학회논문집, 24(2), 2015
4. 주희선·조형규·조정훈, 경남도 노후주거지 및 빈집 실태분석과 재생방안, 경남발전연구원, 2018
5. 정예리·이숙희, 거주지역에 따른 다문화가정 유아와 일반가정의 언어발달 및 사회적 힘의 비교 -도시와 농촌지역 비교를 중심으로-, 한국영유아보육학, 63, 2010
6. 각 시군(2015, 2016, 2017, 2018), 집수리지원사업 자료
7. 각 시군(2017, 2018), 도시재생 뉴딜 사업계획서
8. 인구주택총조사 각년도 자료

접 수 일 자 : 2019. 01. 14

수정일자 1차 : 2019. 02. 21

계재확정일자 : 2019. 02. 21