

논 문

일시적 빈집 활용 효과 및 추진구조에 관한 연구 :광주광역시 발산마을을 중심으로

The Study on the Effect of Temporary Utilization of Vacant Houses and
Propulsion Structure(System)
: Focusing on the Case of Balsan Village in Gwangju Metropolitan City

강지영^{a)}

Abstract

Uninhabited houses have led to worsened residential environment, deteriorated urban landscape and aggravated community. Potential power of uninhabited houses has been discussed recently. Uninhabited houses have a potential that can increase vitality of urban space, invigorate economy and raise social and environmental sustainability and play a role as 'assets' that can be used to realize a comprehensive urban regeneration such as social·cultural improvement, economic improvement and physical·environmental improvement. This study aims to verify possibility of temporary utilization of uninhabited houses as a way to solve increased uninhabited houses pointed out as one of main causes of a decline in a city. In this study residents were surveyed to verify the potential power of uninhabited houses considered as 'assets' that can be used to regenerate a city and analyze effect of using temporary uninhabited houses.

주제어: 일시적 빈집 활용, 추진구조, 계획적 활용, 자생적 활용, 빈집활용 효과

Keywords: Temporary Utilization of Uninhabited Houses, Promotion Structure, Planned Utilization, Voluntary Utilization, Uninhabited House Utilization Effect

a) 한양대 도시대학원 석사졸업(주저자: kgy9212@naver.com)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 인구 감소 및 저 출산 고령화로 인해 도시의 인구구조가 변화하고 경제가 저성장 기조로 들어서면서 도시 쇠퇴가 가속화되고 있다. 이러한 도시 쇠퇴는 도시 공간의 낙후와 주변지역의 안전까지 위협하며 사회적 문제로 대두되고 있다. 도시쇠퇴로 인한 물리적인 변화 중 가장 두드러지게 나타나는 현상이 빈집의 증가이다. 최근 통계청의 조사 결과 우리나라 빈집은 2005년 79만호에서 2015년 107만호로 증가하였고, 이러한 빈집의 증가 추세는 지속될 것으로 예상되고 있다.

이러한 빈집 증가 현상에 대응하기 위하여 국토교통부는 30억 규모의 주택도시기금을 활용하여 빈집 정비를 지원할 예정이며 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정을 통해 빈집 증가문제를 해결하기 위한 다양한 대책방안을 내놓고 있다.

표 1. 빈집 현황

1995년	2000년	2005년	2010	2015
36만호	51만호	79만호	79만호	107만호

출처: 통계청 인구주택 총 조사.

빈집문제가 수도권보다 심각한 일부지방자치체에서는 특례법보다 선행하여 자발적으로 조례를 만들어 빈집을 정비해 오고 있다. 서울시의 경우는 2015년 3차례의 빈집살리기 프로젝트¹⁾를 통해 빈집을 리모델링하여 임대주택으로 공급하고 있으며, 부산시 또한 햇살 등지 사업을 통해 빈집을 리모델링하여 12년 반 값 임대주택으로 공급하고 있다. 대구시와 광주시의 경우는 도심 내 장기간 방치된 빈집 소유자와 협의하여 철거 후 주차장, 쌈지공원, 텃밭 등 공공용지로 활용하는 사업을 시행 중에 있으며, 커뮤니티의 재생 수단으로 빈집을 활용하고 있었다.

이러한 빈집의 활용은 대부분 재생사업의 일환으로서 시행되어 오고 있으며, 재생

1) 서울시 빈집 살리기 프로젝트: 빈집을 리모델링하여 임대기간 6년 이상, 임대료 시세 80%로 임대주택을 공급하는 프로젝트.

사업 지구가 아닌 빈집 밀집 지역에서는 여전히 방치 되고 있는 상황이다. 빈집의 정비 는 재생사업, 햇살둥지 사업 등 국가적인 사업이 아니면 지자체 별도로는 예산 부족 등의 이유로 정비의 어려움을 겪고 있는 실정이다. 이러한 상황 속에서 개인 또는 민간이 빈집을 활용하여 지역재생을 주도하는 현상도 나타나고 있다.

이에 본 연구에서는 공공과 개인 또는 민간의 빈집 정비 및 활용이 활발하게 이루어 지고 있는 광주광역시 발산마을을 대상으로 선정하여 빈집 정비의 효과성을 검증하고 추진구조 분석을 통한 영구성을 평가하고자 한다. 이를 통하여 빈집 활용에 유형을 다 양화하고자 한다.

2. 연구의 범위

본 연구는 광주시 발산마을을 공간적 범위로 선정하여 발산마을의 빈집 정비 및 활 용 사례를 검토하였으며 2016년 까지를 시간적 범위로 정하여 자료를 구축하였다. 빈 집의 활용효과를 검증하기 위하여 현황조사 및 문헌조사를 실시하였으며, 주민 인터뷰, 전문가 인터뷰를 통해 구체성을 더하였다.

3. 연구의 과정 및 방법

연구의 방법으로는 현황조사 및 문헌조사를 통하여 빈집의 정비 및 활용유형을 나 누었으며, 선행연구를 통해 일시적 빈집 활용 평가기준을 도출하고 도출된 평가기준을 토대로 실무자와 브레인스토밍을 통해 최종 지표를 선정하였다. 이렇게 선정된 지표를 바탕으로 주민 설문조사를 실시하였으며, 도출된 결과를 바탕으로 일시적 빈집 활용 효과를 분석하였다. 또한 추진구조를 분석하기 위하여 발산마을의 빈집을 정비 및 활 용하고 있는 각각의 주체들과 인터뷰를 진행하였고, 일반 빈집 정비 및 활용과 비교하 였을 때 가지는 차별성에 대해 분석하고자 하였다.

II . 이론 및 선행연구

1. 이론고찰: 깨진 유리창 이론(Broken-Window Theory)

깨진 유리창 이론은 깨진 유리창 하나를 방치하자 그 지점을 중심으로 점차 범위가

확산되어 가는 현상에서 비롯된 이론이다. 국내 선행연구들은 빈집의 부정적 영향을 ‘깨진 유리창 이론’으로 설명하고 있다. 빈집이 발생한 후 이 문제에 대처하려는 공공의 노력이 없다면, 빈집으로 인해 주거환경은 악화, 주거만족도 하락, 해당 지역 및 주택의 자산 가치 하락 등의 문제가 연쇄적으로 일어나고, 이는 결과적으로 해당지역의 인구 유출을 가속화시켜 추가적인 빈집을 발생시키는 ‘악순환(vicious cycle)’을 가져오게 된다. 즉 빈집을 관리하지 않고 방치한다면 해당 지역의 공동체는 파괴되고, 지역 쇠퇴는 더욱 가속화된다는 시사점을 준다.

2. 선행연구

1) 빈집의 잠재력

사회적 경제적 패러다임의 변화로 증가하고 있는 빈집이 주거지 재생을 위한 지역 자산으로서의 잠재력을 제시한 선행연구들이 증가하고 있다. 빈집을 부정적인 관점에서만 바라 볼 것이 아니라 빈집을 정비 활용하여 얻어지는 이점들을 긍정적으로 바라보는 시각들도 생겨나기 시작했다. 대표적인 예로 이준형(2014)은 빈집에 대한 가능성을 보여주기 위하여 지역자산으로서의 빈집의 기능을 실증적으로 연구하였다.

그동안의 국내 도시재생 관련 사업의 경우, 자산의 유형 중 문화자산과 자연자산의 활용 빈도가 높았으나 빈집을 지역자산으로 인식한 사례는 없었으며, 해외 사례에서도 일본과 독일 사례를 제외하고는 빈집을 자산으로 인식하여 진행한 연구는 매우 제한적이었다. 이에 이준형(2014)의 연구는 지역공동체 활성화 측면에서 빈집을 활용하여 지역의 문제를 해결하고 주민, 행정, 비영리 단체 등이 참여한 마을공동체 지원사업과 서울시 주민참여형 재생사업의 사례를 통해 단순히 빈집으로 인하여 발생하는 주거지 문제를 해결하는 차원을 넘어서 지역 및 공동체 재생을 위한 자산으로서 빈집의 기능을 확인하였다.

2) 빈집의 활용

빈집의 활용과 관련한 선행연구 검토 결과 빈집의 활용유형으로 일시적 활용(temporary uses)과 장기적 활용(long-term uses)으로 유형을 정리할 수 있었다.

먼저 일시적 활용은 국내보다 해외에서 많이 사용되고 있는 개념으로 ‘일시적’이란 단어의 의미 그대로 단기간의 수명을 가지지만 처음 의도했던 것보다 오랜 시간 지속

될 수 있으며, 대체재가 아닌 그 자체로도 완성도를 지닌 활용을 의미한다. 이는 외관상으로는 일시성을 갖는 것처럼 보이지만 지속성을 끌어낼 수 있으며, 빈집의 일시적 활용이란 빈집의 한시적인 활용을 통해 지속적인 지역의 변화를 이끌어내고자 하는 것이라 정의할 수 있을 것이다.

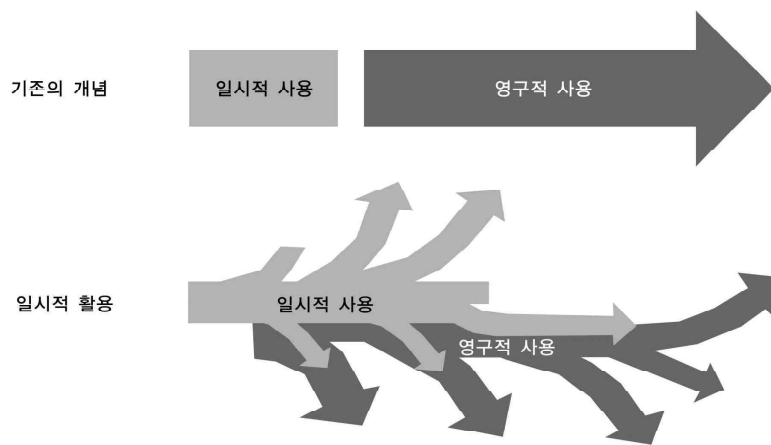


그림 1. 일시적 활용 전략의 개념

출처: Bishop and Williams. 2012. "The Temporary City: London: New York: Routledge.

이와 반대로 장기적 활용(long-term uses)은 처음부터 계획적으로 장기적인 사용 목적으로 빈집을 정비 및 활용하여 장기적으로 변화를 이끌어 내고자 하는 것이라 정의할 수 있다.

일시적 활용과 관련한 선행연구들은 대부분 해외사례를 기반으로 한 연구들이 많았으며 안현진(2013)의 연구에서는 일시적인 활용은 처음엔 일정기간 동안의 사용이라는 시간적 제한을 갖고 있으나 성공적일 경우 더 오래 지속될 수 있으며 기존계획을 대체 할 수 있다는 연구결과를 도출하였다. 최혜미(2012)의 연구에서는 장기간 걸리는 종합계획(Master Plan)을 수행하기보다 소규모의 임시 정책들을 통해 빈집 즉 비어있는 도시 공간을 일시적으로 팝업점포, 팝업 카페, 게릴라 가드닝 등을 통해 활용하는 다양한 활동들이 늘고 있으며, 이러한 활동들은 활동 그자체로서만 의미를 갖는 것이 아니라 주변 지역의 활성화를 촉진하는 효과를 가지고 오는 현상을 확인할 수 있었다.

장기적 활용은 대부분 우리나라 사례를 분류 할 수 있었으며, 윤동수(2016)의 연구

에서는 서울시의 빈집을 활용하여 장기적으로 저렴하게 임대주택을 공급하는 서울시 빈집 살리기 프로젝트 사업을 연구하여 문제점을 도출하였다. 오승훈(2015)의 연구에서는 익산시의 구도심의 빈집 형성요인에 따라 체계적으로 관리 할 수 있는 정책 및 시스템 구축의 필요성을 언급하며 비주거용 빈집의 용도별 특성에 따라 게스트하우스나 커뮤니티 센터 등으로의 활용가능성과 주거용 빈집의 경우 대학생을 비롯한 젊은 인구를 위한 저렴한 임대주택으로 활용하는 방안을 연구하였으며, 빈집을 장기적으로 활용할 수 있는 방안들에 대해 연구하였다.

김진하(2016)의 연구에서는 주체별 빈집관리 사업의 현황 분석을 통하여 빈집관리 의 문제점 및 원인을 분석하였으며, 장기적으로 빈집을 활용하는 데서 오는 문제점들을 분석하였다. 이창우(2015)의 연구에서는 공·폐가 정비의 우선순위를 설정하기 위한 평가기준을 연구하였으며, 공폐가의 유형을 구분 및 활용 용도를 나누어 정리 하였다. 이 연구에서는 국내사례를 기반으로 주로 연구가 되었으며 일시적 활용의 용도 또한 포함되어 있었다.

표 2. 빈집의 유형 구분 및 활용용도

구분		내용	사례
활용	주거용도활용	소유자 활용	-
		임대주택 활용	반값 임대 주택
철거	일시적 활용	상업적 활용	가게, 음식점 등
		커뮤니티 활용	주민시설 등
		스포츠, 오락 활용	강습장, 코트시설
		문화, 예술 활용	거리축제, 전시관 등
	소유자 활용	나대지	-
	공공활용	주차장	철거비 지원 후 5년간 공공주차장 활용
		텃밭	철거비 지원 후 3년간 마을 텃밭 활용
		공원	매입 철거 후 공원화

자료: 이창우, 2015.주거지 공·폐가 정비 우선순위 설정을 위한 평가기준 연구, 한국주거환경학회지, p.73.

이밖에도 많은 연구들이 빈집 정비 및 활용에 대한 연구를 진행해 오고 있으나 대부분이 장기적 활용에 초점을 두고 있었다.

3. 선행연구와의 차별성

국내 빈집 활용과 관련된 연구는 대부분 장기적 활용에 속하는 텃밭, 주차장, 임대주택 등이 활용에 대한 연구가 대부분이었다. 일시적 빈집 활용에 관한 연구들은 주로 해외 사례 분석 후 우리나라와 비교 하여 시사점을 도출하거나 국내에서 자생적으로 빈집을 일시적으로 활용하고 있는 사례지를 비교 분석하여 협력 주체들의 특성을 비교한 연구들이 대부분이었다.

따라서 본 연구에서는 국내에서 일시적으로 빈집을 활용하고 있는 광주시 발산마을 분석을 통해 일시적 빈집 활용의 효과를 평가하고, 빈집의 일시적 활용과, 장기적(계획적) 활용의 추진구조 분석을 통해 빈집 활용에 있어 어떠한 유형이 지속성을 가지는지 분석한다는 데 선행연구와 차별성을 가진다.

Ⅲ . 분석의 틀

1. 일시적 빈집 활용 효과 평가 지표 선정

1) 평가지표 기준

일시적 빈집활용 효과를 평가하기 위하여 선행연구를 통해 평가지표를 사회·문화, 경제, 물리 요인으로 나누어 선정하였으며, 이에 따른 항목별 세부요인은 광주시의 빈집 활용의 주체인 실무자 집단(시청직원 1, 구청직원 2, 주민 센터 2, 사회적 기업 2, 주민대표 1, 개인 1)과 브레인스토밍을 통하여 최종지표를 선정하였다.

2. 선행연구를 통한 지표도출

일시적 빈집 활용 효과 평가 지표를 도출하기 위하여 선행연구를 검토하였다. 선행연구 검토 결과 일시적 빈집 활용 효과와 관련된 선행연구는 극소수였으며, 대부분 장기적 활용과 관련된 연구들이었다. 따라서 본 연구에서는 장기적 활용에서 다루고 있는 빈집 효과 검토와 일시적 빈집 활용을 다룬 연구를 종합하여 최종지표를 선정하였다.

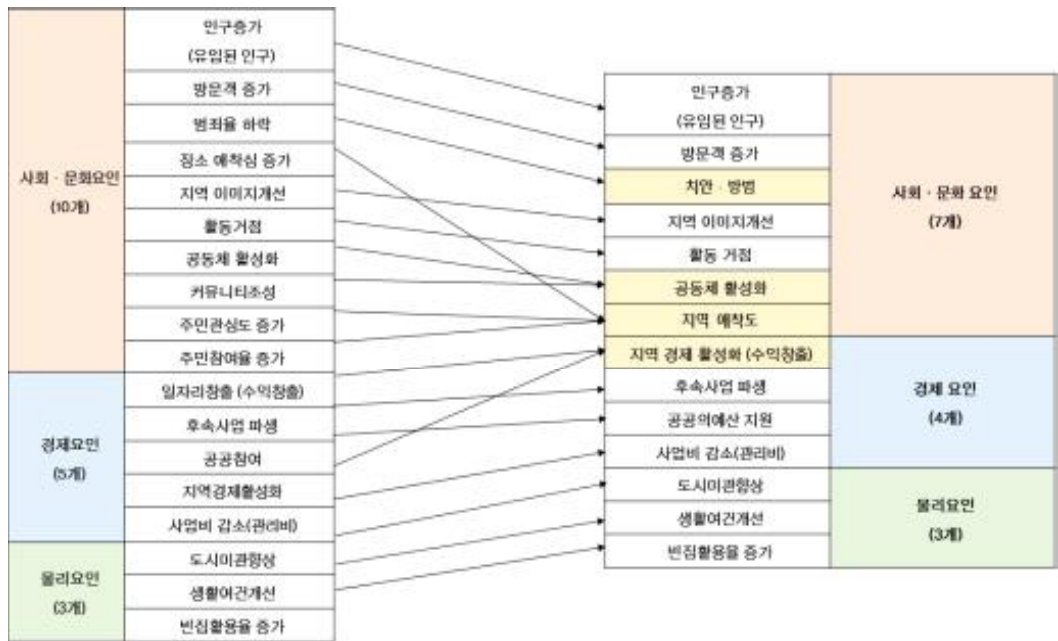


그림 2. 실무자 집단과 브레인스토밍 결과

표 3. 일시적 빈집 활용 효과 최종 지표 선정

구분	지표
사회·문화요인	인구증가(새로 유입된 인구)
	방문객 증가
	치안·방범
	지역이미지개선
	활동거점
	공동체 활성화
	지역 애착도
경제요인	지역 경제 활성화 (수익창출)
	후속사업 파생
	공공의 예산지원
	사업비 감소(관리비)
물리요인	도시 미관 향상
	생활환경개선
	빈집 활용률 증가

앞에서 분석된 결과를 가지고 실무자 집단과 브레인스토밍을 결과를 종합한 결과 총 사회문화요인 10개, 경제요인 5개, 물리요인 3개가 도출되었다. 도출된 지표를 가지고 중복되는 지표 삭제 및 용어 정리를 통해 최종 지표를 선정하였다.

최종지표로 선정된 지표는 사회·문화 요인 7개가 선정되었으며, 경제요인 4개 지표, 물리요인 3개 지표가 선정되었다. 범죄율 하락이라는 용어를 치안·방법으로 바꾸었으며, 커뮤니티 조성을 공동체 활성화와 유사용어로 간주해 통합하였다. 또한 장소애착 심 증가를 지역 애착도로 바꾸었으며, 일자리 창출, 지역 경제 활성화를 통합하여 지역 경제 활성화(수익창출)지표로 통합하였다.

3. 빈집 활용 추진구조 분석의 틀

도시재생사업에서 빈집 활용에 대한 내용을 고찰하기 위해 도시재생선도지역의 빈집 활용계획을 분석하였다. 총 12개의 도시재생 선도지역의 빈집 활용 성격 및 추진 구조를 분석한 결과 다음과 같은 결과를 도출할 수 있었다. 사업 운영주체는 공공주도하에 민간과 사회적 기업이 운영하고 있었으며, 관리주체 사업의 성격에 따라 분리되었으나 공공, 민간, 주민, 사회적 기업이 함께 관리하고 있는 것으로 나타났다. 이는 사업 운영 시 관리주체 마련을 위해 운영주체가 주민 및 민간 교육을 실시하여 운영위원회와 주민협의회를 조성하는 등 지속적으로 관리될 수 있는 환경을 만들어 준다.

일시적 빈집 활용 사례를 분석하기 위하여 사례로 서울시 도시텃밭 조성 사례, 문래 도시 텃밭, 자립음악생산조합 등 일시적 빈집 활용에 대해 분석하였다.

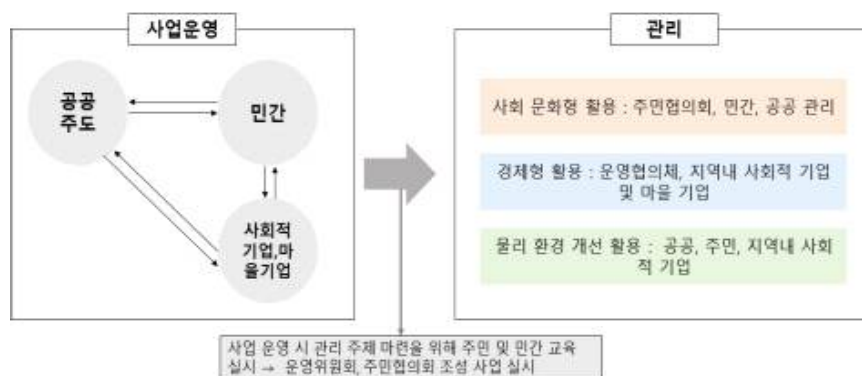


그림 3. 계획적 활용의 추진구조 및 특성

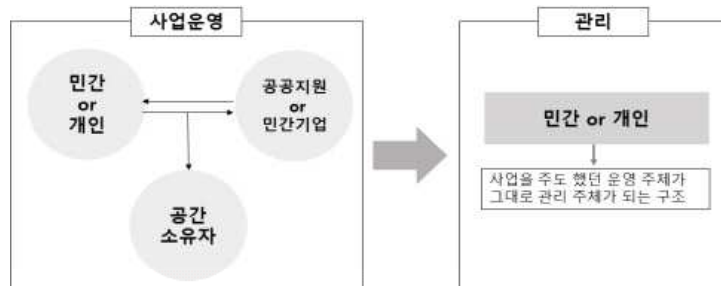


그림 4. 자생적 활용의 추진구조 및 특성

4. 최종 추진구조 분석틀

재생사업과 기타사업에서의 빈집 활용 및 추진구조를 살펴본 결과 대부분 사회·문화형 활용이 많았으며, 재생사업에서는 주로 공공주도하에 민간 또는 주민과 협업을 이루어 사업을 진행하는 장기적(계획적) 활용을 하는 추진 구조를 보였으며, 기타 사업에서는 개인 또는 민관이 자발적으로 필요에 의해 운영을 시작(일시적 활용)하여 사업을 운영하다 공공과 민간기업 등의 지원을 받아 지속적으로 사업을 운영하는 추진구조로 바뀌는 현상을 관측할 수 있었다.

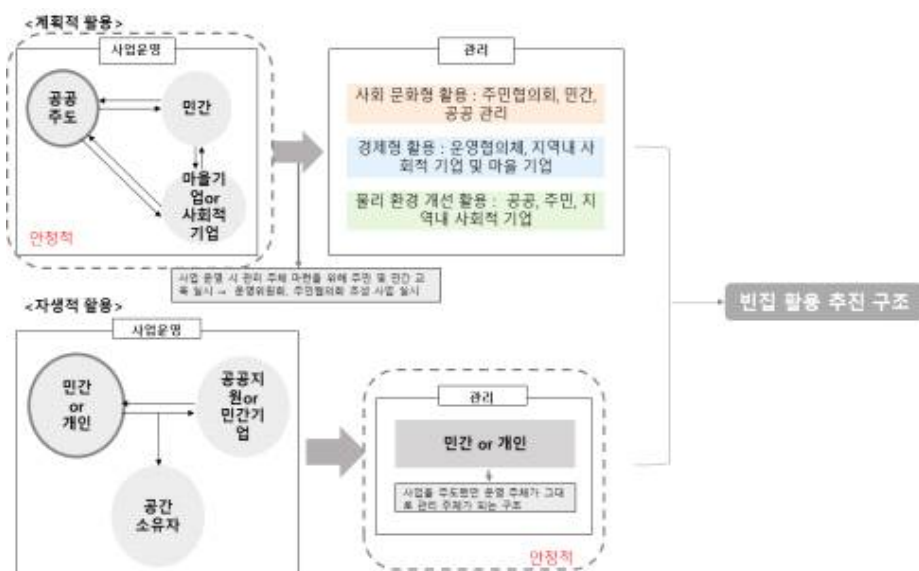


그림 5. 빈집 활용 추진구조

표 4. 추진구조 특성

	장기적(계획적)	일시적(자생적)
추진주체	공공	민간, 개인
운영주체	공공, 민간, 사회적 기업, 마을기업, 주민	민간 or 개인, 공공, 민간기업 지원
관리주체	불명확(공공 or 주민운영위원회 등등)	명확(사업 주도했던 민간 or 개인)
사업의 지속성	관리주체가 명확할 경우 지속가능	공간소유자와 마찰만 없다면 지속가능

IV . 대상지 분석

1. 발산마을 빈집 현황

발산마을의 주택 110호 중 28호(25%)가 빈집이며, 20~30년 이상된 노후 주택이 94호(79.6%)로 정비가 시급한 상황이었다. 인구 고령화, 사회적 취약계층 밀집 등의 가구특성과 함께 견주어볼 때 빈집은 지속적으로 증가할 것으로 예상된다.

표 5. 발산마을 건축물 현황

불량도로(4m미만)에 접한 주택비율	과소필지 수	비율	노후건축물(호) 20/30년 이상	비율	무허가 건축물(호)	비율
66%(73필지)	54	29.8	51	43.2	24	20.3
			43	36.4		



그림 6. 발산마을 빈집 현황 및 활용 계획

2. 빈집 활용 사례

발산마을의 빈집 활용 사례는 장기적(계획적)활용 사례인 청춘 빌리지 와 일시적(자생적)활용 사례인 뽕뽕브릿지를 들 수 있다. 청춘 빌리지는 발산창조문화마을사업의 일환으로 조성되었으며, 공공과 사회적 기업의 공동체 활성화 거점 공간 및 청년 창업공간 확보를 위해 장기적(계획적)으로 활용한 사례지이며, 뽕뽕브릿지는 마을의 문화·예술인 거점 공간 조성을 위해 신호운 작가 개인에 의해 일시적(자생적)으로 활용된 사례지이다.

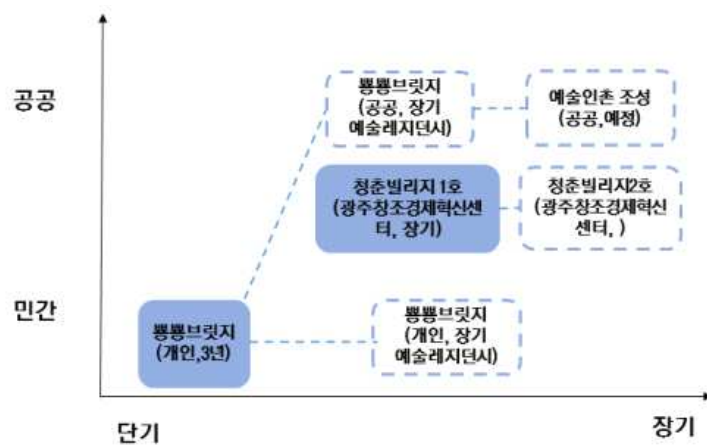


그림 7. 발산마을 일시적 활용 효과(설문조사 전)

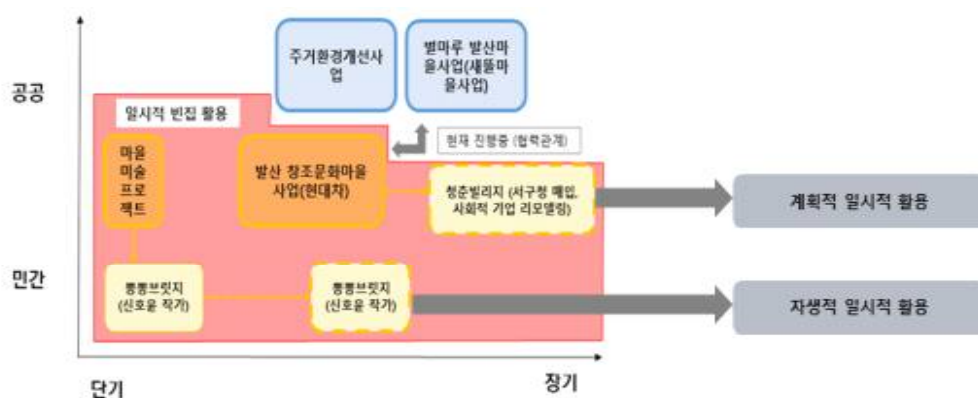


그림 8. 발산마을의 일시적 빈집 활용 사례

V. 빈집 활용 효과 평가

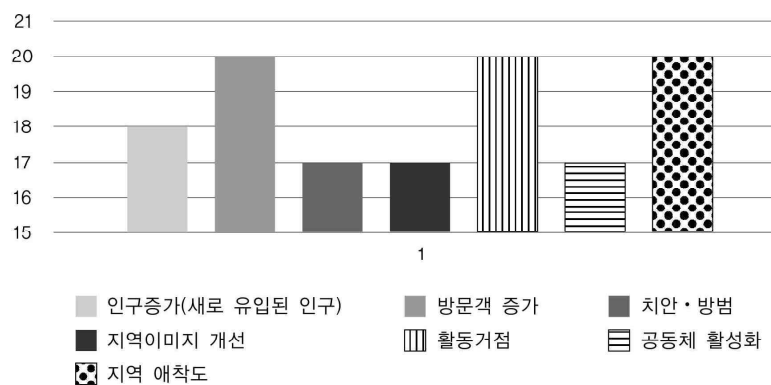
1. 빈집 활용 효과 평가

1) 사회·문화 요인

사회·문화 요인에 대한 거주민 설문 조사 결과 일시적 빈집 활용사업이 방문객증가, 활동거점, 지역 애착도에 영향이 있다고 응답한 응답자가 90%(20명)로 가장 높았으며, 다음으로 공동체 활성화(86%), 인구증가(81%), 치안·방법, 지역이미지 개선(77%)순으로 조사되었다.

표 6. 사회·문화요인 일시적 활용 효과

구분	지표	영향 있음 응답자 비율(%)
사회·문화요인	인구증가(새로 유입된 인구)	81(22명중 18명)
	방문객 증가	90(22명중 20명)
	치안·방법	77(22명 중 17명)
	지역이미지개선	77(22명 중 17명)
	활동거점	90(22명 중 20명)
	공동체 활성화	86(22명 중 19명)
	지역 애착도	90(22명 중 20명)

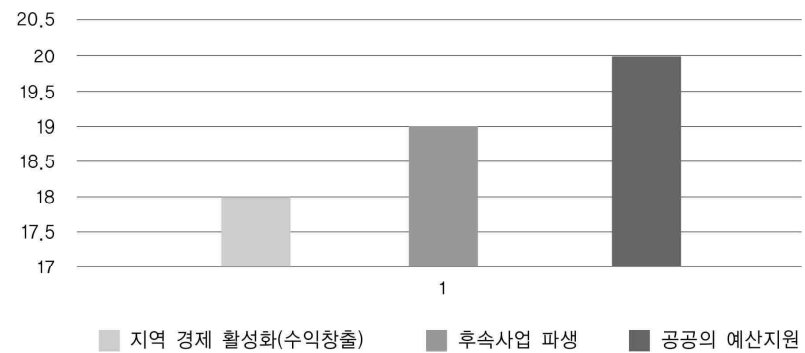


2) 경제요인

경제요인에 대한 거주민 설문조사 결과 공공의 예산지원이 90%(22명 중 20명)로 가장 효과적인 것으로 나타났으며, 후속사업 파생(86%), 지역경제 활성화(81%)순으로 효과가 있는 것으로 조사되었다.

표 7. 경제적 요인 일시적 활용 효과

구분	지표	영향 있음 응답자 비율(%)
경제 요인	지역 경제 활성화 (수익창출)	81(22명 중 18명)
	후속사업 파생	86(22명 중 19명)
	공공의 예산지원	90(22명 중 20명)

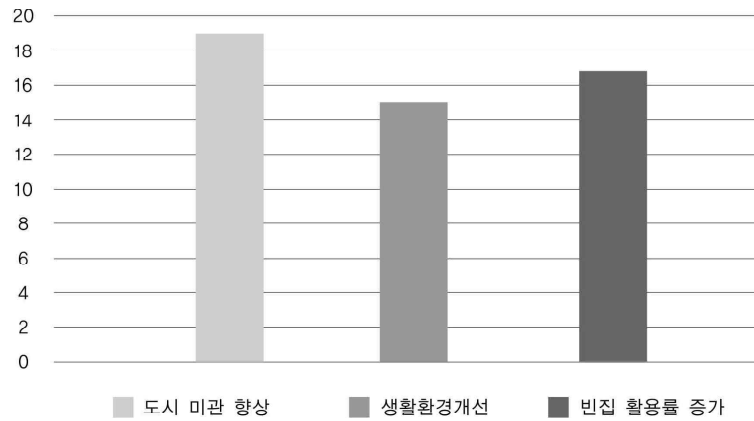


3) 물리요인

물리요인에 대한 거주민 설문조사 결과 도시미관향상이 86%(22명 중 19명)로 가장 효과 있는 것으로 조사되었으며, 빈집 활용률 증가(77%), 생활환경개선(68%)순으로 조사되었다.

표 8. 물리적 요인 일시적 활용 효과

구분	지표	영향 있음 응답자 비율(%)
물리 요인	도시 미관 향상	86(22명 중 19명)
	생활환경개선	68(22명 중 15명)
	빈집 활용률 증가	77(22명 중 17명)



2. 빈집 활용 유형별 효과분석

본 연구에서는 일시적 빈집 활용의 유형을 계획적 활용과 자생적 활용으로 분류하여 연구를 진행하였으며, 연구 대상지에서의 계획적 활용사례 청춘빌리지와 자생적 활용사례 뽕뽕브릿지의 효과를 분석하기 위해 위 지표에 따라 어느 유형이 더 효과를 주었는지에 대해 조사하였다.

표 9. 일시적 빈집 활용 효과

구분	지표	청춘 빌리지	뽕뽕브릿지	기타	무응답
사회·문화요인	인구증가 (새로 유입된 인구)	12	6	2	2
	방문객 증가	13	6	2	1
	치안·방법	14	2	3	3
	지역이미지개선	11	7	2	2
	활동거점	19	1	2	0
	공동체 활성화	17	2	2	1
	지역 애착도	18	2	2	0
경제요인	지역 경제 활성화 (수익창출)	15	1	4	2
	후속사업 파생	13	6	2	1
	공공의 예산지원	12	6	3	1
물리요인	도시 미관 향상	15	3	2	2
	생활환경개선	13	2	4	3
	빈집 활용률 증가	14	2	4	2

조사결과 모든 요인에서 계획적 활용 사례인 청춘 빌리지가 더 효과적인 것으로 나타났다으며, 뽕뽕브릿지는 청춘 빌리지보다는 효과가 미흡하게 나타났다. 또한 기타로 응답한 응답자는 별마루 발산마을사업(새뜰마을사업)의 효과라고 응답한 응답자이며, 응답을 하지 않는 경우는 빈집 활용 사업의 효과보다는 외부사업 효과로 의식하고 있었다.

이와 같은 결과는 추진구조의 차이로 해석할 수 있다. 먼저 청춘 빌리지는 공동체 활성화 및 활동거점 시설 확충을 목표로 공공과 사회적 기업이 계획적으로 조성한 사례로 사업의 규모 또한 자생적 활용 사례지인 뽕뽕브릿지보다 크고 활성화되어 이와 같은 결과를 보였다. 사업내용 또한 공동체 활성화, 마을 문화 만들기 사업 등 주민들이 참여할 수 있는 다양한 사업들은 진행되고 있으나 뽕뽕브릿지의 경우에는 전문적인 경향이 강하고 문화·예술 레지던시라는 목적이 뚜렷하여 주민들에게 크게 효과를 주지 못했다.

3. 일시적 빈집 활용에 대한 주민 평가

일시적 빈집 활용에 대한 주민 평가 조사 결과 만족도에서는 ‘보통’이라는 응답자가 77% (22명 중 17명)으로 가장 많았으며, 필요성에서는 ‘높다’라고 응답한 응답자 비율이 50% (22명중 11명)으로 높게 조사되었다.

표 10. 일시적 활용 주민 평가(%)

구분	지표	매우 낮다	낮다	보통	높다	매우 높다
일시적 빈집 활용 사업 평가	만족도	13(22명 중 3명)	18(22명 중 4명)	50(22명 중 11명)	13(22명 중 3명)	4(22명 중 1명)
	필요성	4(22명 중 1명)	9(22명 중 2명)	27(22명 중 6명)	40(22명중 9명)	18(22명 중 4명)

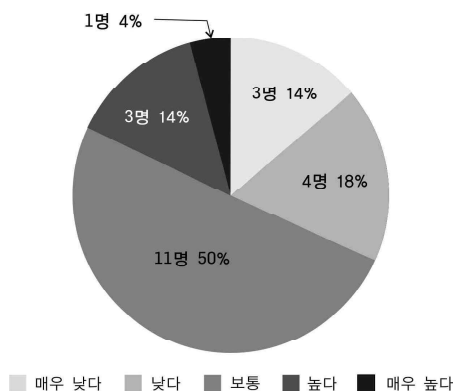


그림 9. 만족도 평가

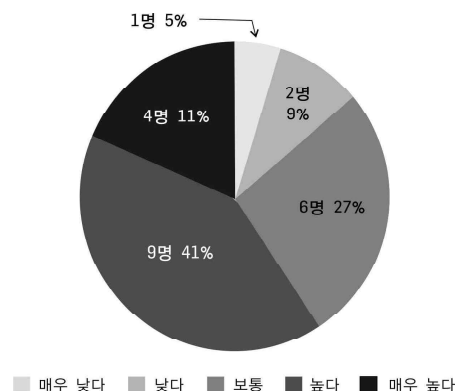


그림 10. 필요성 평가

1) 장기적(계획적) 활용- 청춘 빌리지

청춘 빌리지의 사업내용 및 사업운영구조 분석결과 다음과 같은 추진 구조 나타났다. 발산 창조문화마을사업의 일환으로 조성된 청춘 빌리지는 창조경제혁신센터, 현대차, 공공, 사회적기업(공공미술프리즘), 주민이 함께 사업운영을 주도 하며 청춘 빌리지를 창조문화마을사업의 거점, 공동체 활성화의 거점 등 거점 센터로 운영되고 있으며, 운영의 주된 주체는 사회적 기업이었다.

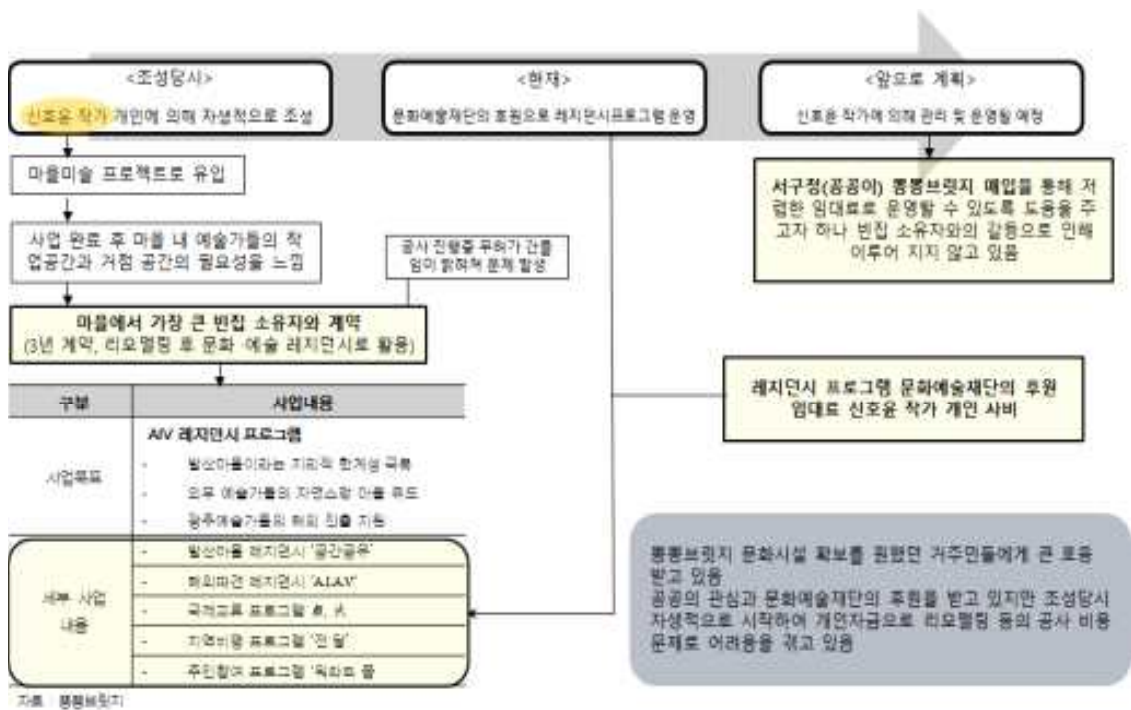


그림 11. 청춘빌리지 종합 정리

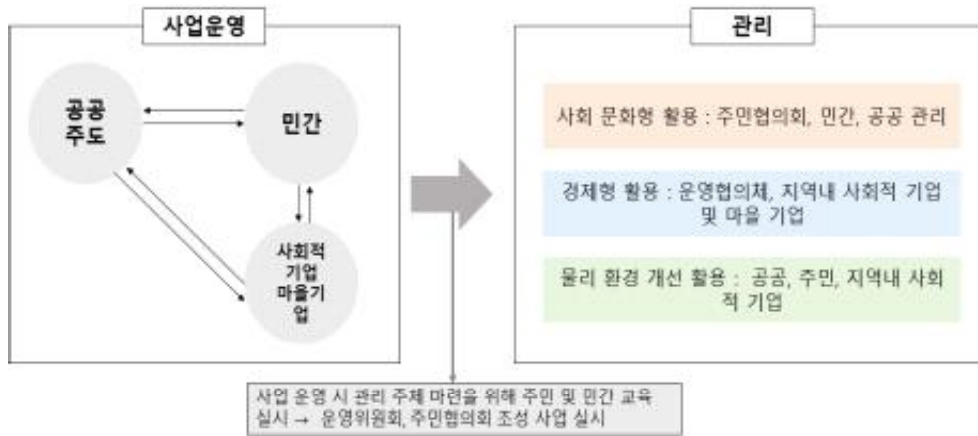


그림 12. 사례분석결과 계획적 활용 추진구조

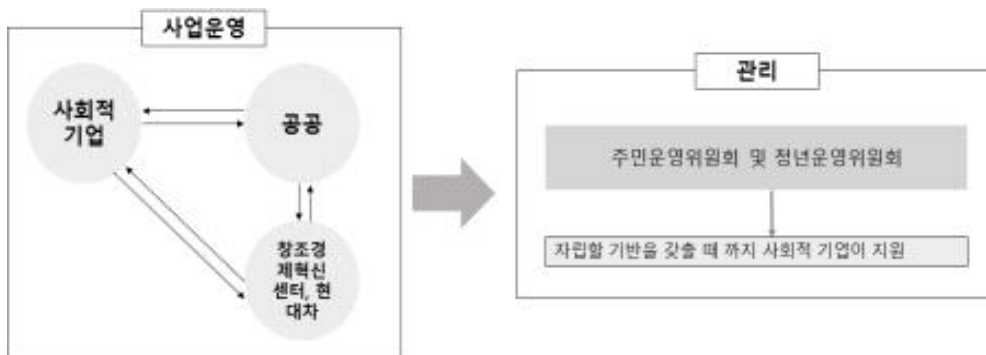


그림 13. 청춘 빌리지 추진구조

2) 자생적 활용-뽕뽕브릿지

뽕뽕브릿지는 신호윤 작가에 의해 조성된 공간으로 문화·예술인들의 거점시설 확충을 위해 조성되었다. 자생적 활용 사례의 추진구조를 살펴보면 민간 또는 개인이 주도하여 조성하여 공공의 지원을 받는 구조를 보였으며, 관리까지 조성을 주도하였던 민간 또는 개인이 하는 것으로 분석되었다.

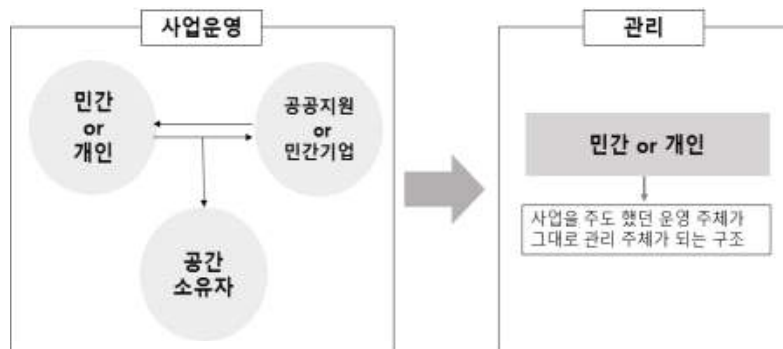


그림 14. 자생적 활용의 추진구조 및 특성

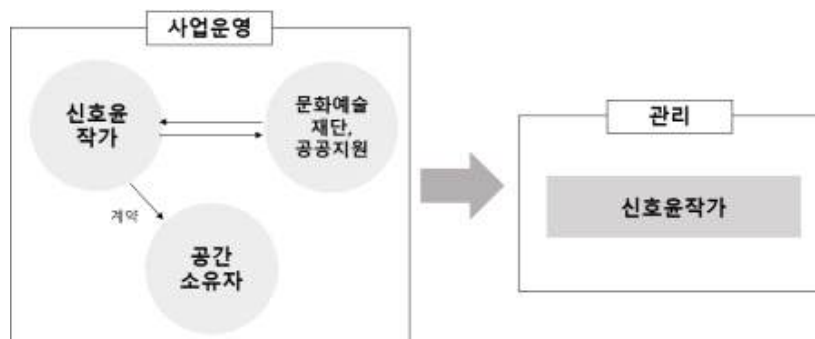


그림 15. 뽕뽕브릿지 추진구조

VI. 결론

빈집 활용 효과 분석결과 사회·문화요인에서 방문객 증가, 활동거점, 지역애착도 증가, 경제요인에서 공공예산지원이 가장 큰 효과를 보이고 있는 것으로 분석되었다. 다른 요인들에 비해 물리요인에서 크게 효과적이지 못한 이유로는 빈집 활용사업의 사업 내용과 관련있다고 해석할 수 있다.

본 연구의 대상지에서는 일시적 빈집 활용 사업을 문화·예술 사업을 주로 진행하고 있어 이와 같은 결과를 도출했다고 해석할 수 있다.

일시적 빈집 활용 주민평가에서는 만족도는 ‘매우 낮다’, ‘낮다,’로 응답한 응답자 비율이 높았으며, 필요성에서는 ‘높다’, ‘매우 높다’라고 응답한 비율이 높았다. 이를 통해 주민들이 일시적 빈집 활용 사업에 만족도는 보통이라 체감하고 있으나 필요성은 높게 체감 하고 있는 것으로 해석할 수 있다.

또한 빈집 활용 유형 중장기적(계획적) 활용 청춘 빌리지가 빈집 활용 효과 평가 모든 요인에서 일시적(자생적) 활용 뽕뽕브릿지보다 효과를 주고 있는 것으로 나타났으며, 이는 각 활용의 추진구조 및 사업내용과 관련 있다고 해석할 수 있다.

추진구조에서는 장기적(계획적)활용 청춘 빌리지와 일시적(자생적)활용 뽕뽕브릿지를 비교한 결과 계획적 활용에서는 사업 종료 후 관리 주체에 대한 불명확성이 존재하였으며, 자생적 활용에서는 사업내용에서는 크게 효과를 주지 못하나 사업을 시작했던 개인 또는 민간이 지속적으로 관리해 나가는 구조를 보이고 있었다. 이를 통해 계획적 활용은 사업 내용적 측면에서는 효과적이나 관리에 대한 불투명성을 내포하고 있다고 해석할 수 있으며, 자생적 활용은 사업내용에서는 확실적인 사업으로 계획적 활용 사업보다 효과적이진 못하나 관리구조에서는 명확한 관리주체가 있어 지속적인 사업으로의 발전 가능성을 내포하고 있었다.

쇠퇴주거지역에서의 일시적 빈집 활용은 사회·문화, 경제, 물리적으로 효과가 있으며, 장기사업으로 발전할 가능성 또한 내포하고 있었다. 이를 통해 지역재생에서의 일시적 빈집 활용의 잠재력을 입증하였고, 추진구조 특성 도출을 통해 현재 일시적 빈집 활용 사업의 특성을 도출하였다.

이는 지역재생에서 일시적 빈집 활용의 효과 및 추진구조를 통해 빈집의 활용가능성과 활용 효과를 검증하였다.

본 연구의 한계로는 지표 선정에서 5명의 실무자와 브레인스토밍만으로 지표를 선정하여, 지표의 타당성이 낮다는 한계와 대상지 특성상 유효 설문부수가 35부로 전체 거주민의 31%만 설문에 응해 일시적 빈집 활용의 효과를 거주민들이 모두 체감했다고 말하기 어렵다는 한계가 존재한다.

참고문헌

- 건축도시공간연구소, 2012. “근린재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책방안 연구”.
- 경기연구원, 2015. “빈집도 지역자산이다”, 경기도.
- 국토연구원, 2015. “국토 유휴 공간 현황과 잠재력 분석 연구”.
- 김우겸, 2015. 도시지역 공·폐가 활용실태 조사 연구, 한국주거학회.
- 김준영, 2015. 도시정비사업 예정지의 방기부동산에서 나타나는 문화·예술인의 일시적 공간활용이 지역에 미치는 영향, 서울대학교 석사학위논문.
- 김광중 외, 2010. 도시 내 지구차원의 쇠퇴실태와 양상, 『한국도시지리학회학회지』 13(2): 27-42.
- 나준영, 2015. 수원시 빈집현황과 활용방안에 관한 연구, 한국생태환경건축학회
- 남지현, 2012. “도시의 빈 공간을 활용한 지역 공동체 활동거점 만들기: 도쿄의 ‘빈 건물’ 활용사례를 중심으로.
- 오승훈, 2015. 익산 구도심의 빈집 형성에 관한 연구-중앙동을 중심으로, 서울대학교 석사학위 논문.
- 임태희, 2004. 근대건축물의 상업용도 활용사례연구, 대한건축학회.
- 안현진, 2013. 재생사업지구 내 공가 및 공터활용을 통한 유연적 도시재생방안 연구, 대한국토·도시계획학회.
- 이상진, 2015. 재정비 촉진지구 지정 이후 나타난 환경변화 양상에 대한 연구, 대한건축학회.
- 전영미·김세훈, 2016. 구시가지 빈집 발생원인 및 특성에 관한 연구-인천 남구 송의동 지역을 중심으로, 『한국도시설계학회지』.
- 정광진, 2016. 도시재생 선도지역의 사업유형 및 재원조달 특성 분석: 도시재생활성화계획안을 중심으로, 『한국지역개발학회지』 28(2):19-38.
- 정혜미, 2012. 일시적 공간 점유의 도시 건축적 특징에 관한 연구, 서울대학교 대학원 석사학위논문.
- 조현지, 2013. 협력적 디자인의 관점에서 본 도시공간의 일시적 활용 방안 연구: 용산구 보광동을 중심으로, 서울대학교 환경대학원 석사 학위논문.

- 최혜미, 2012. 일시적 환경조성을 통한 도시 유휴공간 활용 방안 연구: 홍대 복합역사 개발사업 부지를 대상으로, 서울대학교 환경대학원 석사.
- 한수경, 2016. 유휴·방치부동산의 유형별 발생 특성과 고착화에 관한 연구: 전라북도 익산시를 사례로, 서울대학교 환경대학원 박사 학위 논문.

<접수 2017/04/27, 수정 2017/05/08>