

# 인구성장지역과 인구쇠퇴지역의 빈집 발생에 미치는 영향 요인에 관한 연구\*

## A Study on the Factors Influencing the Occurrence of Vacant Houses in Areas Growth and Decline

강용곤\*\* · 박수아\*\*\* · 조미정\*\*\*\*

Kang, Yong Gon · Park, Su Ah · Cho, Mi Jeong

### Abstract

This study analyzed the factors influencing vacant houses by dividing them into population growth and decline areas according to the rate of population change.. The analysis results for each region showed that the percentage of area under maintenance projects reduces the frequency of unoccupied houses. In contrast, urban development projects increase the occurrence of empty houses.

In times of population decline, urban development projects such as developing new cities and the like should be avoided, and policies should focus on urban renewal projects that tap into existing housing and space. In population growth areas, multicultural birth rates and environmental factors affect the number of empty houses. We need to raise awareness of the social phenomenon of multiculturalism and establish specialized policies to improve the residential environments. In areas of population decline, the proportion of older people and household growth rate were analyzed as factors affecting the occurrence of empty houses. Thus, we need to establish policies on the direction of housing supply and vacant house maintenance in line with the aging population and household changes. The demographic transition has already been underway, and the problem of urban decline and vacant homes is expected to accelerate, so based on in-depth research, we should try to overcome these social problems and establish policy solutions that meet the needs of the real economy.

주 제 어 : 빈집, 빈집비율, 인구감소시대, 다중회귀분석

Keyword : Vacant House, Unoccupied House Ratio, Population Decline Age, Multiple Regression

\* 본 논문은 강용곤의 한양대학교 석사학위논문(2023)을 수정·보완하여 작성하였음

\*\* 한양대학교 도시대학원 박사과정(주저자: ygkang@hanyang.ac.kr)

\*\*\* 한양대학교 부동산융합대학원 석사졸업(공동저자: mimidak1@naver.com)

\*\*\*\* 한양대학교 부동산융합대학원 조교수(교신저자: cmj2816@hanyang.ac.kr)

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

통계청의 주택총조사에 따르면, 전국의 주택수는 2020년 약 1,850만호 이고, 그 중 빈집은 150만호를 넘어서고 되었다. 빈집비율은 8.16%에 달하고 있으며, 계속 증가하는 추세 속에 있다. 더욱이 수도권 및 광역시를 제외한 지방의 경우에는 빈집비율이 10%를 넘어서고 있어 심각한 상황을 보이고 있으며 이는 지방소멸로 이어질 수 있어 반드시 해결해야 할 사회문제이다.

빈집은 다양한 사회적 문제를 야기하고 있다. 빈집은 부실한 관리로 인해 화재나 붕괴 위험이 도사리고 있고, 주변의 지역 미관이나 경관을 훼손시키고 있다. 그리고 청소년들의 탈선장소로 이용되는 등 치안이나 범죄 위험에 노출되어 있으며, 쓰레기 방치나 고양이 등 동물들의 서식지로 변화되어 주변 위생에 악영향을 미친다. 이러한 문제들로 인해 주변 부동산 가격이 하락하여 지역 주민들의 이탈 원인이 되기도 한다. 더 중요한 것은 빈집이 증가함에 따라 빈집으로 인해 발생하는 사회적 비용과 문제는 더욱 커질 것이라는 점이다(장명준·권성문, 2021).

빈집의 발생은 인구감소 시대와 매우 밀접하게 연결되어 있다. 국내 인구는 저출산이라는 사회적 분위기 속에서 지속적으로 감소하고 있어 많은 선행연구에서 빈집 발생의 중요한 원인으로 제기되었다. 2020년 통계청이 발표한 장래인구추이를 보면, 현재 5,000만명 수준인 인구가 2070년에는 3,800만명 수준으로 감소할 것으로 전망하고 있다. 이러한 지속적이고 급격한 인구감소는 지방중소도시의 붕괴와 도시쇠퇴를 야기한다(임석희, 2019). 또한 인구감소는 경제·물리적 쇠퇴로 이어지고, 이는 다시 인구유출이 발생 하는 등 악순환 구조가 이어질 수 있어 이에 대비한 도시계획 정책이 필요하다(김세힘·조미정, 2019).

빈집 문제를 해결하기 위해 빈집 정비를 위한 법률 제정 및 제도적 지원이 이루어지고 있다. 2017년 2월에 ‘빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법’을 제정하여 빈집정비계획 수립, 빈집 철거, 빈집정보 관리시스템 등에 대하여 내용을 법제화하였다. 그리고 ‘도시 및 주거환경정비법’도 함께 개정하여 빈집지원사업에 도시·주거환경정비기금을 사용할 수 있는 법적 근거를 마련하였다. 빈집 정비를 위한 법률 정비에 대한 노력이 맞춰 각 지자체에서는 빈집 철거 및 정비 지원 제도를 마련하여 빈집을 간이쉼터, 썸지공원, 임시주차장 등으로 바꾸는 노력을 하고 있다.

이같이 빈집 문제에 대한 인식으로 빈집정비 관련 법률과 뒷받침하는 제도가 마련되는 등 보다 효율적으로 빈집을 관리할 수 있는 여건이 만들어지고 있으며, 앞으로 더욱 견고한 지원과 제도가 마련될 것이다. 하지만 그에 앞서 빈집을 발생시키는 원인을 찾고 원인을 이해하는 과정이 필요하며 그에 기반한 정책적 노력이 뒷받침될 때 최적의 정책적 효과를 기대할 수 있다.

이 연구는 다양한 사회적 문제를 야기하고 있으며, 도시쇠퇴나 지방소멸로 이어질 수 있는 빈집

문제에 대하여 인구구조적인 요인, 경제적 요인, 주거환경적 요인 등을 중심으로 원인을 파악하고 분석하고자 한다. 특히 인구감소 시대에서 더욱 심각해지고 있는 지역별 인구 양극화에 초점을 두고 인구가 성장하는 지역과 인구가 감소하는 지역으로 나누어 지역 간에 빈집 발생에 미치는 영향 요인의 차이를 분석하고 그에 맞는 지역별 빈집 관리 정책이나 제도 마련에 시사점을 제시하고자 한다.

본 연구는 첫째, 빈집의 정의와 관련 법령에 대하여 검토하고 둘째, 빈집 발생 요인과 도시쇠퇴에 관한 선행연구를 고찰하고 셋째, 인구변화율을 기준으로 10년간 인구가 증가한 지역을 ‘인구성장지역’, 인구가 감소한 지역을 ‘인구쇠퇴지역’으로 나누고 넷째, 분류한 지역의 빈집 발생 요인에 관하여 분석하여 시사점을 제시하는데 목적이 있다.

## 2. 연구의 범위

본 연구의 시간적 범위는 인구변화율을 통해 지역을 분류하기 위해 2010년, 2020년 인구총조사 데이터를 활용하였으며, 2020년 주택총조사의 빈집데이터를 활용하였으며, 공간적 범위는 세종시<sup>1)</sup>를 제외한 전국 228개 시군구를 대상으로 빈집 발생에 미치는 영향 요인을 분석하고자 하였다.

내용적 범위로는 빈집에 대한 정의 및 관련 법령을 정리하였고, 본 연구의 목적에 맞게 연구의 대상 지역을 인구변화율에 따라 지역을 인구성장지역과 인구쇠퇴지역으로 구분하고, 두 지역에서 빈집 발생에 미치는 영향 요인을 분석하였다. 그리고 지역 간 영향 요인의 차이를 분석하여 지역별 빈집 관리 및 지역개발계획 등에 대한 시사점을 제시하고자 하였다.

## II. 이론 및 선행연구 고찰

### 1. 빈집의 정의 및 관련 법령

#### 1) 빈집의 정의

‘빈집’의 사전적 의미는 사람이 살고 있지 않은 집을 뜻한다. 여러 연구에서는 그 목적에 따라 빈집에 대한 정의를 달리하고 있는데, 학술적 연구에서는 특히 유희와 방치의 개념으로 크게 나누고 있다(조정희 외, 2020). 빈집에 대한 명확히 정해진 정의는 없고, 학술적인 연구 목적에 따라 긍정적인 측면과 부정적인 측면으로 구분하여 정의하고 있다.

빈집에 대한 긍정적인 측면에 대한 연구에서는 빈집을 흔히 유희(vacant)라는 표현으로 긍정적인 면으로 정의하고 있다. 기능이 아직 발휘되지 않은 지역, 미래를 위한 투자 공간으로써 빈집을 정의한다.

1) 세종시는 행정복합중심도시 건설을 위해 지자체의 통폐합이 이루어진 지역으로 국가 정책에 영향을 받아 성장하고 있는 지역으로 공간적 설정이 모호한 특수성을 감안하여 공간적 범위에서 제외하였음

반면, 부정적인 측면에 대한 연구에서는 빈집을 방치(abandoned)라는 개념으로 도시경관과 미관을 저해하는 요소, 환경오염 등 주거 및 주변환경에 악영향을 미치는 공간으로 빈집을 정의한다. 이처럼 연구의 방향과 목적에 따라 빈집에 대한 정의는 달리하고 있다.

표 1. 빈집에 대한 관점

유휴 (긍정적 관점)	방치 (부정적 관점)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기능의 유보상태</li> <li>- 개발 잠재력</li> <li>- 도시성장의 기회</li> <li>- 주택, 상점 등 투자 공간</li> <li>- 적응 역량을 갖춘 공간</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 미이용 및 저이용의 기능상실</li> <li>- 파손 및 훼손 등 물리적 방치</li> <li>- 세금 및 공과금 미납 등 경제적 방치</li> <li>- 도시경관 및 미관 저해</li> <li>- 환경오염 등 주변에 악영향</li> </ul>

출처 : 이섬결(2020), p19

빈집에 대한 정의는 관련 법령에서도 규정하고 있다. 「농어촌정비법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「건축물관리법」에서 정의하고 있는데, 법령마다 정의하고 빈집의 지역 및 대상이 다르다. 지역은 농어촌 지역과 그 외 지역(도시지역)으로 나눌 수 있고, 빈집은 주택과 건축물로 나누어 정의한다. 농어촌지역의 빈집과 빈건축물은 「농어촌정비법」에서 정의하고 있으며, 도시지역의 빈집은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 빈건축물은 「건축물관리법」에서 각각 정의하고 있다.

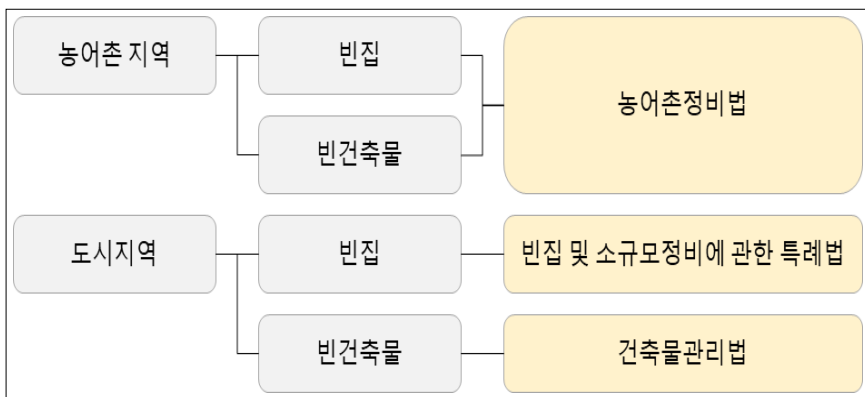


그림 1. 법률의 빈집 정의

관계 법령에서 빈집의 정의를 달리하고, 구체적으로 규정하는 이유는 빈집은 철거 등의 행정권 대상이 될 수 있고, 행정 주체에게도 민감한 부분이기 때문이다(이현석, 2021).

「농어촌정비법」에서의 빈집은 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지

아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물로 정의한다. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서는 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 아니하는 주택을 말하며, 미분양 주택 등은 제외한다. 「건축물관리법」에서는 공익상 유해하거나 도시미관, 주거환경에 장애가 되는 경우와 주거환경이나 도시환경 개선을 위해 정비 및 확충이 필요한 건축물로 정의하고 있다.

표 2. 법령상 빈집 정의

관계 법령	정의(조문)	조항
농어촌정비법	거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물	제2조 제12호
빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법	거주 또는 사용여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택 * 미분양주택 등은 제외	제2조 제1항제1호
건축물관리법	「농어촌정비법」에 따른 빈집 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집은 제외한 아래에 해당하는 건축물 1. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 된다고 인정하는 경우 2. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설의 확충에 필요한 경우	제42조

출처 : 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr/>)

## 2) 빈집 관련 법령

「농어촌정비법」은 2020년 2월에 개정되어 2020년 8월에는 농촌지역에 빈집들이 화재나 붕괴 위험에 노출되어 있고, 미관을 저해하는 등의 문제가 있어 빈집 정비를 촉진하기 위해 정비체계를 개선하기 위한 법적 근거가 마련되었다. 빈집정비계획의 수립, 빈집실태조사, 빈집에 관한 자료 수집 등 빈집에 대한 현황 파악 및 정비계획 수립에 대한 법적 근거가 마련되었다. 그리고 빈집에 대한 조사 및 그에 대한 행정조치 등에 대한 근거도 마련되어 공익상 유해하거나 환경을 저해할 우려가 있는 경우에는 빈집의 소유자에게 철거, 개축, 수리 등 필요한 조치를 명할 수 있도록 하였다.

「건축물관리법」은 2019년 4월에 제정되어 2020년 5월에 시행되었다. 건축물의 안전을 확보하고 그 사용가치를 유지하고 향상시키기 위하여 필요한 사항을 과학적이고 체계적으로 관리하기 위하여 제정되었다. 건축물관리 기반 구축에 필요한 사항 등을 정하고, 정기점검, 긴급점검 등의 대상, 방법, 절차 등 건축물관리 지원, 공공건축물 재난예방에 대한 내용을 담고 있다.

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」은 2017년 2월에 제정되어 2018년 2월에 시행되었다. 빈집 문제를 해결하고 소규모주택의 주거 환경 개선, 도시재생 등에 목적을 두고 제정되었다. 빈집

증가에 따른 안전사고, 범죄우려, 도시미관 저해, 주거환경에 대한 장애 등 다양한 사회문제를 해결하기 위해 빈집에 대한 정의를 명확히 하였다. 빈집 실태조사나 빈집 정비계획수립 등 빈집을 체계적으로 정비하기 위한 제도를 마련하였다. 또한, 기존 「도시 및 주거환경정비법」은 대규모 정비사업 위주로 구성되어 가로주택정비사업 등 소규모주택 정비사업과 관련된 사항에 대한 지원 규정이 미흡하여 활성화되지 못하였다. 이를 해결하기 위해 소규모 정비사업을 이 법으로 이관하고, 사업절차를 간소화하고 지원 규정을 신설하였다.

「도시 및 주거환경정비법」은 2002년 12월에 제정되어 2003년 7월에 시행되었다. 1970년대 이후 산업화와 도시화가 진행되는 가운데 대량 공급된 주택들이 노후화됨에 따라 이를 체계적이고 효율적으로 정비할 목적으로 제정되었다. 이 법에서는 빈집에 대한 철거와 빈집 정비에 대한 기금 지원에 관한 내용을 일부 규정하고 있다. 2012년 8월 법 개정을 통해 폐공가의 밀집으로 우범지대화의 우려가 있는 경우에는 관리처분계획의 인가 전에 건축물의 조기 철거가 가능하도록 규정을 마련하였다. 이 개정때 도시·주거환경정비기금을 빈집정비사업 및 소규모주택 정비사업에 따른 지원 목적으로 사용 가능하도록 명시하여 빈집정비사업에 대한 지원을 규정하고 있다.

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」은 2013년 4월에 제정되어 같은 해 12월에 시행되었다. 도시재생은 도시의 주거·경제·사회·문화적 환경을 건전하고 지속 가능하게 관리하고 유지하는 것으로 보다 계획적이고 종합적인 도시재생 추진체계를 구축하기 위해 제정되었다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에서는 빈집정비사업도 도시재생사업으로 정의하고 있어 빈집정비사업도 도시재생 관련 지원을 받을 수 있게끔 명문화하고 있다.

표 3. 빈집 관련 주요 법령 및 내용

관계 법령	주요 내용
농어촌정비법	- 농어촌 빈집에 대한 빈집정비계획의 수립, 빈집실태조사 - 빈집에 관한 자료 수집 등 빈집에 대한 현황 파악 및 그에 대한 행정조치
건축물관리법	- 건축물관리 기반 구축에 필요한 사항 등 - 정기점검, 긴급점검 등의 대상, 방법, 절차 등 건축물관리 지원
빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법	- 빈집에 대한 정의 및 빈집실태조사, 빈집정비계획 등 - 소규모정비 사업에 대한 지원규정
도시 및 주거환경정비법	- 빈집에 대한 철거와 빈집 정비에 대한 기금 지원에 관한 규정
도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	- 도시재생사업 정의에 빈집정비사업도 포함

출처 : 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr/>)

### 3. 선행연구 고찰

#### 1) 빈집 발생 요인에 관한 연구

빈집 발생 요인에 관한 연구는 통계청이 발표하는 주택총조사의 빈집데이터를 기반으로 하여 인구, 주택, 경제, 사회 관련 통계자료를 활용하여 분석하였다. 뿐만 아니라, 특정 지역에 대한 현장답사, 인터뷰 등도 활용하여 빈집 발생에 미치는 요인에 대하여 분석하였다.

장명준·권성문(2021)은 전주시의 빈집 데이터를 활용하여 지역군집분석과 음이항회귀분석으로 빈집의 특성(일반빈집, 불량빈집)에 따라 빈집 발생에 미치는 요인을 분석하였다. 고령인구가 많은 지역은 빈집 발생 확률이 높게 나타나는 것을 분석하였고, 도로의 접근성은 대중교통의 접근성보다 빈집 발생 감소에 중요한 역할을 하는 것으로 파악하였다. 보육시설이나 병원 등 편의시설은 빈집 발생 확률을 감소시키는 것으로 분석하였고, 토지이용혼합도가 높을수록 빈집 발생 확률을 감소시키는 것으로 파악하였다.

카마타 요코·강정은(2020)은 한국과 일본을 대상으로 다중회귀분석을 통해 한국과 일본의 빈집 발생에 미치는 요인이나 매커니즘 차이를 분석하였다. 대도시, 도시, 농어촌지역으로 구분하여 빈집의 발생 요인을 분석하고 지역별 맞춤 정책을 제시하였다. 가임기여성비율이 낮을수록 빈집 비율이 더 높은 것으로 양국 모두 분석되었다. 하지만 신규주택비중에 대한 결과는 차이가 있는데, 일본의 신규주택은 대부분 노후화된 주택을 철거하고 도시재생을 통해 신규주택이 공급되어 빈집을 감소시키는 요인이지만, 한국은 미개발지역에 신규주택을 공급하는 형태라 오히려 빈집을 증가시키는 것으로 파악하였다.

노민지·유선중(2016)은 전국을 ‘수도권 및 5대 광역시’와 ‘지방’으로 분류하여 다중회귀분석을 통해 빈집 발생에 미치는 요인을 분석하여 빈집 예방 정책 및 관리 방안을 제시하였다. 두 지역 모두 신규주택비중과 노후주택 비중이 높을수록 빈집 비율을 증가시키는 것으로 나타났고, 가구증가율과 인구대비 종사자 수가 낮을수록 빈집 비율을 증가시키는 것으로 나타났다. 반면 주택매매가격지수는 수도권 및 5대 광역시에서만 양의 관계가 나타났고, 노인인구 증가율은 지방에서만 양의 관계가 나타났다.

김현중 외(2018)은 전국을 대상으로 도시지역과 농촌지역으로 구분하여 빈집이 발생하는 요인의 차이를 분석하고 빈집 관리 방안에 대한 필요성을 제기하였다. 도시지역은 인구수, 고령자수 비율, 가임여성비율, 건축년도, 접근성 등이 빈집 발생에 영향을 미쳤고, 그에 따라 정주환경 개선 및 도시재생사업의 추진 등에 대한 방안을 제시하였다. 농촌지역은 인구적요인과 함께 건축년도, 사업체수, 주거건물 집중도 등이 영향을 미쳤는데, 그 결과 개별 빈집 문제에 대한 접근보다 지역축소 차원의 억제정책이 필요함을 제시하였다.

전영미·김세훈(2016)은 인천광역시 송의동 지역을 대상으로 하였다. 쇠퇴한 구시가지를 대표하는 송의동 지역의 빈집은 4개의 클러스터에 집중분포되어 있음을 파악하였고, 클러스터를 대상으로 빈집 발생 원인과 특성에 대해 미시적인 측면에서 연구하였다. 빈집 현상을 다루는 데 있어 거시적인 측면과 함께 미시적인 요소에 대한 접근을 강조하였다.

이재건·김의준(2022)은 전국을 대도시와 지방도시로 구분하여 다중회귀분석을 통해 빈집 발생에 미치는 요인을 분석하였다. 특히 도시정비사업이 빈집 발생에 미치는 영향이 도시 규모에 따라 다른지를 파악하였다. 지방 중소도시에서 도시정비사업의 실효성은 미미하므로 도시정비사업에 대한 정책 방향에 대한 재고가 필요하며, 도시축소 방향과 인접 도시 간 연계성을 감안하여 추진되어야 함을 시사하였다.

## 2) 축소도시와 도시쇠퇴에 관한 연구

빈집 문제는 도시의 축소와 쇠퇴 속에서 일어나는 사회적 현상의 하나다. 빈집 발생에 미치는 요인을 분석하기 전에 더 큰 범위의 현상인 도시축소와 쇠퇴에 대한 이해가 필요하다. 따라서 축소도시와 쇠퇴에 관한 연구도 살펴볼 필요가 있다.

이다건·윤철재(2019)은 경북지역의 축소도시를 대상으로 도시축소 시뮬레이션을 실시하였다. 인구 감소추세에 있는 지역을 선정하여 대중교통의 반경 및 운행횟수를 기준으로 도시축소 시뮬레이션을 실시하고, 축소도시의 실태를 시각적으로 분석하고 축소도시의 심각성을 제시하였다. 특히 ‘축소’라는 현상을 받아들이고 인식하는 것이 중요함을 강조하였다.

임형백(2017)은 문헌연구를 통해 국내와 해외의 도시공간의 쇠퇴, 축소도시의 목표와 정책 등에 대해 연구 하였다. 한국의 경우 과거 지역 정책은 인구증가를 전제로 진행되어 왔으며, 이는 인구감소시대에 있는 현재에는 맞지 않음을 강조하였다. 인구감소시대에 맞게 도시개발 보다 지역적 특성을 반영한 차별화된 지역 정책이 필요하고, 기존 시설의 효율적 활용, 공간의 재조정 등 축소도시에 맞는 대응방향을 제시하였다.

강인호·노세희(2017)은 일본 홋카이도를 대상으로 일본 축소도시가 추구하는 스마트 수축전략에 대해 연구하고, 한국에 적용할 수 있는 현실적인 정책적 시사점을 모색하였다. 한국은 인구소멸에 놓인 현실을 인식하고, 도시의 성장 중심이 아닌 도시수축을 전제로 하는 전략이 필요함을 강조하였다.

임석희(2019)는 지방소도시를 대상으로 판별분석을 통해 지방 소도시의 성장과 쇠퇴 특성을 파악하였다. 지방소도시 안에서도 인구감소 추세에 따라 성장형, 정체형, 쇠퇴형으로 나누어 연구하였으며, 유형간 양극화 현상에 대하여 파악하였다. 지방소도시는 지역 성장의 거점 역할을 하므로 인구소멸에 따른 지방 붕괴를 막는 것이 중요함을 강조하였다.

## 3) 선행연구와의 차별성

기존 연구를 통해 인구감소시대에 도시축소와 쇠퇴는 자연스러운 현상이고, 그로 인해 일자리 감소, 지역 경제 침체, 교육 및 의료 등 공공 서비스 하락 등 많은 사회적 문제를 야기하고 있다는 점을 살펴보았다.

빈집 발생 요인에 관한 선행연구는 지역 범위를 구분 함에 있어 대도시와 중소도시, 도시와 농촌 등 행정단위에 따라 지역 범위를 구분하였고, 주거생활 환경의 안전성 등에 대한 변수를 고려하지 않았다는 한계점이 있었다.

본 연구는 도시축소와 쇠퇴의 흐름 속에서 빈집 발생에 미치는 영향 요인에 관하여 연구하는 데



그 목적을 하고 있으며, 이에 선행연구와의 차별성을 통하여 연구의 가치를 더하고자 한다.

첫째, 도시쇠퇴 속에서 발생하는 많은 사회문제 중에 빈집 발생과 원인에 초점을 맞추어 연구하였다. 인구감소시대 속에서 빈집은 증가할 수밖에 없는 현상이다. 빈집 문제를 예방하고 해소하기 위해서는 빈집 발생에 미치는 여러 요인을 분석하고, 그 요인에 맞는 정책수립이나 제도적 지원이 뒷받침되어야 한다. 그래서 빈집 발생에 미치는 영향을 분석하고 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

둘째, 본 연구는 지역 범위를 인구감소추세에 맞춰 ‘인구성장지역’과 ‘인구쇠퇴지역’으로 구분하였다. 기존 연구들은 대도시와 중소도시, 도시와 농촌 등 행정구역상 분류하여 지역 범위를 구분하였다. 임석희(2019)에서 인구증가율에 따라 지방소도시를 ‘성장형’, ‘정체형’, ‘쇠퇴형’을 구분한 것에 착안하여 인구증가율을 활용하여 인구성장지역과 인구쇠퇴지역을 구분하여 분석하고자 한다.

셋째, 본 연구는 빈집 발생의 요인에 지역안전이라는 변수를 사용하여 분석하고자 한다. 기존 연구에서 변수로 사용하지 않은 ‘생활안전지수’, ‘범죄지수’를 변수로 선정하여 빈집 발생에 미치는 영향에 대하여 분석하고자 한다. 과거에 비해 삶의 기대수준은 점차 높아지고 있으며, 그에 따라 주거환경이나 거주지의 생활안전도 주거 생활에 영향을 미칠 것이며, 이는 빈집 발생에도 유의미한 영향을 미칠 것이라 기대된다.

위에서 언급한 차별성을 바탕으로 지역별 빈집 발생에 미치는 영향 요인을 분석하고, 지역 간 영향 요인을 비교 분석하여 빈집 관리 및 지역개발방향에 대한 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

### Ⅲ. 분석의 틀

#### 1. 연구 방법

본 연구의 분석 절차는 첫 번째로 선행연구를 바탕으로 빈집 발생 요인에 관한 다양한 변수를 수집하였고, 두 번째로 본 연구에 분석할 변수를 선정하고 자료를 수집하고, 세 번째로 기존 연구와의 차별성을 두고자 지역을 두 분류로 나누고, 네 번째로 선정된 변수로 두 지역에 대하여 통계분석을 실시하고, 그 결과를 통해 시사점을 제시하고자 하였다.

통계분석은 선정한 변수들에 대한 기초통계분석이 이루어졌으며, 인구증가율에 따라 분류한 지역의 빈집비율에 대한 T-test를 실시하였다. 그리고 다중회귀분석을 통해 본 연구에서 선정한 독립변수인 인구구조적 요인, 경제적 요인, 주거환경적 요인, 정책적 요인들이 종속변수인 빈집비율에 미치는 영향 요인에 대한 분석을 실시하였다.

#### 2. 변수의 선정 및 자료 구축

본 연구에서 빈집은 사람이 살고 있지 않은 빈집으로 정의하였다. 빈집으로 비어있던 기간 및 빈집 사유를 구분하지 않고, 종합으로 빈집 발생에 미치는 영향 요인에 관하여 연구하고자 하였으며,

2020년 주택총조사에 빈집 통계를 활용하였다.

빈집 발생에 영향을 미치는 변수로 인구구조적 요인, 경제적 요인, 주거환경적 요인, 정책적 요인, 지역적 요인으로 크게 분류하였다.

첫째, 인구구조적 요인으로 가구증가율, 고령인구비율, 다문화출생비율을 사용하였다. 노민지·유선종(2016), 심희철·김재환(2019)은 인구변화 속에서 실질적인 주택 수요를 결정하는 가구 단위의 변화가 중요한 요소이므로 가구증가율을 변수로 사용하였다. 김현중 외(2018), 김성용·김선형(2019), 이재건·김의준(2022)은 주택 소유주가 고령화될수록 주택 관리 및 유지에 대한 역량이 부족해짐에 따라 빈집 발생 영향이 있는 점을 고려하여 고령인구비율을 변수로 사용하였다. 본 연구에서는 기존 연구에서 사용하지 않은 변수로 다문화출생비율을 사용하였다. 최근 들어 국제결혼 및 외국인 노동자의 유입 등에 따라 다문화가정이 늘어나고 있다. 하지만 다양성을 존중하는 분위기나 지원 정책은 마련되어 있지 않아 다양성에 관한 인식은 부정적이다(마크로밀엠브레인, 2022). 이러한 인식이 주거환경에도 중요한 고려 요소로 작용할 수 있기 때문에 그 영향 관계를 살펴보기 위해 다문화출생비율을 변수로 사용하였다.

둘째, 경제적 요인으로 고용률, 사업체수를 사용하였다. 이재건·김의준(2022)은 도시쇠퇴는 지역의 산업구조나 고용환경 등을 반영하여 나타나는 결과로 보고 고용률을 변수로 사용하였다. 김현중 외(2018), 카마타 요코·강정은(2020), 김성용·김선형(2019)은 지역 산업의 활성화로 인한 빈집 발생의 영향 관계를 확인하기 위해 사업체수를 변수로 사용하였다. 사업체수는 분석단위가 다른 변수들에 비해 크기 때문에 데이터의 안정성을 높이기 위하여 자연로그로 변환하여 데이터를 사용하였다.

셋째, 주거환경적 요인으로 신규주택비율, 도로면적증가율, 생활안전지수, 범죄지수를 사용하였다. 지역 주변 주택의 환경을 보여주는 지표로 노민지·유선종(2016), 카마타 요코·강정은(2020)은 주택공급 상황에 따른 빈집 발생과의 연관성을 살펴보기 위해 신규주택비율을 변수로 사용하였다. 본 연구에서는 기존 연구에서 사용하지 않은 변수로 도로면적증가율, 생활안전지수, 범죄지수를 변수로 사용하였다. 과거에는 주거 공간의 형태나 유형 등이 중요한 요소였다면, 최근에는 편의성과 접근성, 생활의 안전성 등 복합적인 요소들이 고려되고 있다. 그래서 도로면적증가율, 생활안전지수, 범죄지수를 변수로 선정하여 지역의 생활 편의, 주거 안전성 등이 빈집 발생에 미치는 영향 관계를 살펴보고자 하였다.

넷째, 정책적 요인은 도시개발사업 더미변수, 도시정비사업면적비율을 사용하였다. 이재건·김의준(2022)은 도시개발 정책이나 도시의 외연 확장에 따른 스프롤 현상으로 빈집 증가를 촉진 시킬 수 있으므로 정책적 방향 등에 따른 지표로 신시가지 개발 더미변수, 도시정비사업면적비율을 변수로 사용하였다. 본 연구에서는 신시가지 개발 더미변수를 대신하여 도시개발사업 더미변수를 사용하였다. 도시개발사업 더미변수는 도시개발사업의 진행 단계에 따라 일시적인 빈집 발생 가능성을 완전히 배제할 수 없는 한계점은 가지고 있으나, 도시개발정책의 영향을 확인하기 위해 변수로 설정하였다.

다섯째, 지역적 요인은 지역적 더미변수로 김성용·김선형(2019)은 대도시지역 여부를 사용하였고, 홍성효 외(2021)은 시지역, 수도권, 광역시로 지역적 더미변수를 사용하였다. 본 연구에서는 이재건·김의준(2022)과 같이 중소도시 여부를 더미변수를 사용하여 지역적 특성에 따른 영향 관계를 확인하고자

하였다.

표 4. 변수의 정의

구분	변수	변수 정의	출처
종속 변수	빈집비율(%)	2020년 주택수 대비 빈집수	주택총조사
인구 구조적 요인	고령인구비율(%)	전체인구 중에 65세 이상 인구 비율	주민등록 인구현황
	가구증가율(%)	2010년 대비 2020년 가구수 증가율	인구총조사
	다문화출생비율(%)	2020년 전체출생아수 대비 다문화출생아수	인구동향조사
경제적 요인	고용률(%)	2020년 고용률	지역별 고용조사
	사업체수	2020년 사업체수	경제총조사
주거 환경적 요인	신규주택비율(%)	2020년기준 최근 5년 이내 건축된 주택수 대비 전체 주택수	주택총조사
	도로면적 증가율(%)	2010년 대비 2020년 도로면적증가율	도시계획현황
	생활안전지수	2021년 생활안전지수(2020년 통계) 5등급지표(낮을수록 안전)	지역안전지수
	범죄지수	2021년 범죄지수(2020년 통계)/5등급지표(낮을수록 안전)	지역안전지수
정책적 요인	정비사업면적비율(%)	2020년 도시지역면적 대비 정비사업면적 비율	도시계획현황
	도시개발사업더미	2011년~2020년까지 도시개발사업현황 (도시개발사업&정비사업지구 지정된 적이 없다 0, 있다 1)	도시계획현황
지역적 요인	중소도시 더미	2020년 시군구(수도권 및 광역시 시군구 0, 그 외의 시군구 1)	행정구역

### 3. 연구대상지

본 연구는 인구변화에 따른 지역별 빈집 발생에 미치는 영향 요인 분석하기 위해 인구변화율에 따라 지역을 분류하였다.

임석희(2019)는 지방소도시의 성장과 쇠퇴 특성을 파악하기 위해 인구증가율을 기준으로 ‘성장형’, ‘정체형’, ‘쇠퇴형’ 지역으로 나누어 연구하였다. 선행연구에서 전국 인구증가율 보다 높은 지역을 ‘성장형’ 지역으로, 전국 인구성장률 보다 낮은 인구증가율은 0보다 큰 지역을 ‘정체형’ 지역으로, 인구증가율이 0보다 작아 인구가 감소한 지역을 ‘쇠퇴형’ 지역으로 분류하였다.

본 연구는 인구변화율을 기준으로 세종시를 제외한 전국 228개 시군구에 대하여 ‘인구성장지역’과 ‘인구쇠퇴지역’으로 분류하였다. 인구총조사의 2010년, 2020년 인구수 통계를 활용하였으며, 2010년

대비 2020년 인구수를 기준으로 인구가 증가하는 지역을 ‘인구성장지역’, 인구가 감소하는 지역을 ‘인구쇠퇴지역’으로 구분하였다.

<그림 2.>와 같이 228개 시군구를 ‘인구성장지역’ 127개 지역, ‘인구쇠퇴지역’ 101개 지역으로 분류 나누어 빈집 발생에 미치는 영향 요인에 관한 연구를 진행하고자 한다.

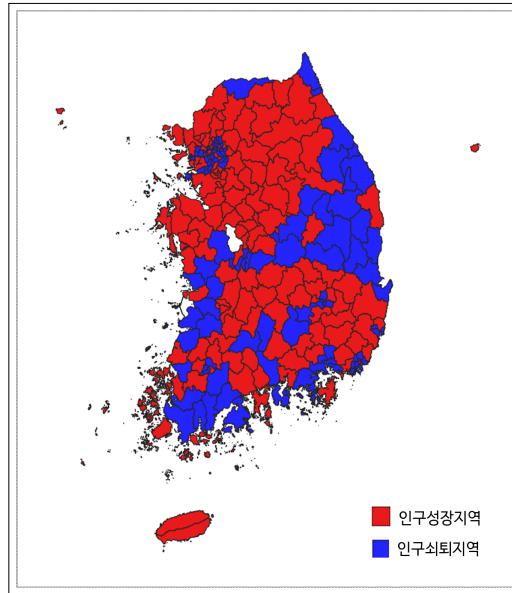


그림 2. 인구성장지역과 인구쇠퇴지역의 분포도

#### IV. 빈집 발생 요인 분석결과

##### 1. 기초통계분석

인구성장지역과 인구쇠퇴지역의 기초통계를 비교해 보면 빈집비율의 평균은 인구성장지역이 인구쇠퇴지역에 비해 높았다. 고령인구비율은 인구쇠퇴지역이 다소 높게 나타났다. 인구쇠퇴지역은 인구성장지역에 비해 고령화가 심각함을 확인할 수 있다. 가구증가율은 두 지역 간 큰 차이를 보였다. 인구쇠퇴지역은 인구감소뿐 아니라, 가구수 감소 또한 큰 문제가 되고 있다. 다문화출생비율은 두 지역이 비슷한 수준을 보였다.

경제적 요인인 고용률, 사업체수는 인구성장지역이 인구쇠퇴지역에 비해 높은 수준으로 나타났다. 지역경제의 지표는 인구성장지역이 인구쇠퇴지역에 비해 높게 나타난다. 인구성장지역이 지역 경제

기반이 잘 마련되어 있음을 확인할 수 있다.

주거환경적 요인 중 신규주택비율은 인구성장지역이 높게 나타났다. 인구성장지역은 인구증가에 따른 주거수요에 대응하여 신시가지 개발이나 도시개발사업으로 신규주택이 공급된 결과로 보인다. 도로면적증가율은 인구성장지역이 인구쇠퇴지역에 비해 높게 나타나는 것으로 보아 인구성장에 따라 거주여건의 개선 및 인프라 등이 개선되고 있는 것으로 나타났다. 지역의 안전성을 나타내는 지표인 생활안전지수와 범죄지수는 인구성장지역이 인구쇠퇴지역에 비해 양호한 것으로 나타났다.

정책적 요인인 정비사업면적비율과 도시개발사업터미변수는 인구성장지역이 정비사업면적비율도 높고, 도시개발사업 진행 지역비율이 높은 것을 보아 인구 성장에 따른 주택공급을 위해 정비사업과 개발사업을 활발히 하는 것으로 보인다.

표 5. 두 지역간 기초통계량

변수	인구성장지역					인구쇠퇴지역				
	N	최소값	최대값	평균	표준편차	N	최소값	최대값	평균	표준편차
빈집비율	127	0.020	0.253	0.111	0.049	101	0.006	0.218	0.100	0.055
고령인구비율	127	0.082	0.407	0.215	0.083	101	0.109	0.415	0.229	0.085
가구증가율	127	0.051	1.763	0.318	0.273	101	-0.073	0.184	0.075	0.058
다문화출생비율	127	0.026	0.188	0.083	0.040	101	0.026	0.269	0.080	0.040
고용률	127	0.514	0.837	0.631	0.063	101	0.452	0.773	0.595	0.070
사업체수	127	1399	114518	26923	26438	101	1766	115054	25587	22332
신규주택비율	127	0.046	0.488	0.155	0.077	101	0.014	0.273	0.091	0.041
도로면적증가율	127	-0.484	9.169	0.771	1.711	101	-0.685	12.05	0.562	1.776
생활안전지수	127	1	5	2.97	1.140	101	1	5	3.07	1.134
범치지수	127	1	5	3.01	1.165	101	1	5	3.06	1.139
정비사업 면적비율	127	0.000	0.223	0.010	0.031	101	0.000	0.184	0.025	0.036
도시개발사업 더미	127	0	1	0.72	0.452	101	0	1	0.53	0.501
중소도시	127	0.0	1.0	0.598	0.492	101	0.0	1.0	0.465	0.501

## 2. 빈집 발생에 미치는 영향 요인 분석결과

다중회귀분석에 앞서 인구성장지역과 인구쇠퇴지역 간의 빈집비율에 대한 T-test 결과를 보면, 인구성장지역의 빈집비율 평균은 11.14%로 인구쇠퇴지역 9.93%보다 높게 나타났다.

두 지역 간의 빈집비율에 대한 집단 간 차이는 유의확률 0.018로 두 지역 간 빈집비율은 유의미한 차이가 있음을 확인할 수 있다.

표 6. T-test

구분		Levene의 등분산 검정		평균의 동일성에 대한 T검증						
		F	유의 확률	t	자유도	유의 확률 (양측)	평균 차이	표준 오차 차이	차이의 95% 신뢰구간	
									하한	상한
빈집 비율	등분산을 가정함	5.633	0.018	1.676	226	0.095	0.0115	0.0069	-0.0020	0.0251
	등분산을 가정하지 않음			1.653	201	0.100	0.0115	0.0070	-0.0022	0.0252

다중회귀분석은 ‘전체지역’, ‘인구성장지역’, ‘인구쇠퇴지역’으로 나누어 분석하였으며, 분석결과는 다음과 같이 정리할 수 있다.

세 지역 모두 공통적으로 영향을 미치는 요인에는 사업체수, 범죄지수, 정비사업면적비율, 도시개발사업더미변수, 중수도시더미변수로 지역에 상관없이 빈집 발생에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 인구성장지역과 인구쇠퇴지역을 비교해 보면, 인구성장지역은 인구구조적 요인 중에서 다문화출생비율과 주거환경적 요인의 모든 요인이 빈집 발생에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 인구쇠퇴지역은 인구구조적 요인 중에서 고령인구비율과 가구증가율이 빈집비율에 영향을 미치고, 범죄지수를 제외한 주거환경적 요인은 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

이와 같은 분석을 통해 다음과 같은 결과를 도출하였다.

첫째, ‘전체 지역’, ‘인구성장지역’, ‘인구쇠퇴지역’ 모두 ‘정비사업면적비율’과 ‘도시개발사업더미변수’는 빈집 발생에 유의미한 결과를 보였다. ‘정비사업면적비율’이 낮을수록, ‘도시개발사업’이 진행된 곳일수록 빈집비율은 높은 것으로 나타났다. 주택을 공급하는 방법에는 기존 주택이나 건물을 철거하고 새로운 주택을 공급하는 방법과 새로운 토지에 주택을 공급하는 방법이 있다. 전자를 확인하기 위한 정비사업면적비율은 빈집비율을 낮추는 방법인 반면, 후자를 확인하기 위한 도시개발사업은 오히려 빈집비율을 높이고 있음을 알 수 있다. ‘정비사업면적비율’이 낮을수록, ‘도시개발사업’이 진행된 곳일수록 빈집비율을 증가하였다. 이 분석 결과를 통해 보았을 때, 신시가지개발 등 도시개발사업 중심의 지역개발은 재검토해야 하며, 도시정비사업 중심 지역개발정책이 필요하다. 과거 인구가 증가하던 성장시대에는 주택공급을 위해 대도시 주변 등에 신시가지 및 대규모 택지개발이 필요했지만, 인구감소시대로 전환된 현재 시점에서는 주택공급 및 지역개발방향의 정책변화가 시급하다. 대규모 개발 사업보다는 기존의 주택 및 공간을 정비하는 방향으로 주택공급정책의 변화가 필요하다.

둘째, ‘인구성장지역’은 ‘다문화출생비율’과 ‘도로면적증가율’, ‘생활안전지수’ 등 주거환경적 요인이 빈집 발생에 영향을 미치는 요인으로 분석되었다. ‘다문화출생비율’이 높을수록 빈집비율이 높은 것으로 나타났다. 인구감소시대 속에서 인구의 증가는 외국인 노동자들의 인구유입, 국제결혼에 따른

다문화가정의 증가에 기인했으며, 이는 사회 및 지역통합과 갈등에 영향을 주었다. 다문화 가정은 늘어나고 있지만 그에 반해 다문화를 바라보는 주변 인식은 부정적인 경우가 많아 지역의 빈집 발생에 부정적인 영향을 미쳤다. 국제결혼에 따른 인구구조의 변화와 외국인 노동자의 유입 등에 따라 다문화는 지속적으로 확대되고 있다. 다문화에 대한 기피 현상에 대한 인식 제고가 필요하고, 다양한 문화 간 존중과 배려가 정착할 수 있는 정책이 요구된다. 그리고 ‘도로면적증가율’이 낮을수록, ‘생활안전지수’와 ‘범죄지수’가 불량할수록 빈집비율은 높은 것으로 나타났다. 도로면적 등과 같이 생활환경 인프라에 지원이 이루어지는 지역일수록 빈집비율이 낮아지는 것을 확인할 수 있고, 주거환경의 안전성이 빈집 발생에 어떤 영향을 주는지 확인할 수 있다. 주택 자체의 노후화나 안전성도 중요하지만, 주변 생활지역의 생활편의나 안전성도 빈집 발생에 중요한 요인이다. ‘인구성장지역’은 출생률이 높거나, 외부에서 인구가 유입되는 등 ‘인구쇠퇴지역’에 비해 상대적으로 주거수요가 높아질 수밖에 없는 지역이다. 그렇기 때문에 기본적인 주거수요에 비해 만족스러운 주거 공간은 부족하다. 주거지에 대한 접근성과 환경 요소도 중요한 요인이라 볼 수 있다. 그래서 정주여건의 편의성을 개선하고 보다 안전한 주거환경이 갖출 수 있도록 관리하는 정책과 제도적인 지원이 필요하다.

셋째, ‘인구쇠퇴지역’은 ‘고령인구비율’과 ‘가구증가율’이 빈집 발생에 영향을 미치는 요인을 분석되었다. ‘고령인구비율’이 높을수록, ‘가구증가율’이 낮을수록 빈집비율이 높은 것으로 나타났다. 인구가 감소하는 지역은 저출산과 인구 유출 요소가 많은 지역으로 고정적인 주택 수요가 유지될 수 없다. 즉, 인구가 주택수요를 감당할 수 없어 가구수 변화가 빈집 발생에 영향을 미친다. ‘인구쇠퇴지역’은 인구의 고령화도 심각해지고 있고, 그에 따른 가구변화도 발생하고 있는 상황이다. 국내 전반에 걸친 현상이긴 하지만, ‘인구쇠퇴지역’에서는 더욱 심각한 현상이다. 따라서 인구고령화와 가구변화에 맞게 주택공급 및 빈집 정비 방향에 대한 정비가 필요하다.



표 7. 다중회귀분석결과

구분		전체지역			인구성장지역			인구쇠퇴지역		
		계수	t	VIF	계수	t	VIF	계수	t	VIF
인구 구조적 요인	고령인구 비율	0.148***	3.085	4.985	0.096	1.409	5.191	0.169**	2.309	5.646
	가구증가율	-0.009	-0.648	3.088	-0.005	-0.325	2.972	-0.149**	-2.543	1.701
	다문화출생 비율	0.072	1.100	2.094	0.155*	1.677	2.235	-0.060	-0.609	2.287
경제적 요인	고용률	-0.056	-1.153	3.373	-0.017	-0.227	3.402	-0.077	-0.988	4.385
	log사업체수	-0.014***	-4.074	3.602	-0.015***	-3.108	4.100	-0.010*	-1.930	3.947
주거 환경적 요인	신규주택 비율	0.149***	3.517	2.773	0.157***	2.879	2.832	0.123	1.628	1.413
	도로면적 증가율	-0.002*	-1.880	1.383	-0.003*	-1.746	1.342	-0.002	-0.838	1.599
	생활안전 지수	0.006***	3.342	1.318	0.007***	2.839	1.372	0.004	1.427	1.708
	범죄지수	0.009***	5.109	1.210	0.011***	4.419	1.309	0.007**	2.603	1.340
정책적 요인	정비사업 면적비율	-0.210***	-3.070	1.662	-0.187*	-1.730	1.859	-0.176*	-1.813	1.788
	도시개발 사업더미	0.011**	2.350	1.459	0.013*	1.747	1.850	0.011*	1.712	1.401
지역적 요인	중소도시	0.045***	7.772	2.577	0.043***	5.701	2.208	0.056***	5.066	4.557
상수		0.149	2.943		0.126	1.589		0.153	2.070	
수정된 $R^2$		0.723			0.667			0.776		
F값		50.334***			22.073***			29.818		
N		228			127			101		

주 : p-value: \*  $p < 0.10$ , \*\*  $p < 0.05$ , \*\*\*  $p < 0.01$

#### IV. 결론

본 연구는 인구감소시대에서 붕괴 및 위생 문제 등 사회적 문제를 야기하는 빈집의 발생요인에 대하여 연구하였다. 2020년 인구감소추세로 전환한 이후 장래인구추이는 지속적인 인구감소를 예측하고 있다. 이러한 인구 감소 추세 속에서 빈집 발생에 미치는 영향을 분석하여 향후 빈집 관리 및 지역개발방향에 대하여 고민하고자 하였다.

그리고 인구감소시대라 하더라도 모든 지역이 감소하는 것은 아니다. 인구가 성장하는 지역도 있을 수 있고, 감소하는 지역이 있을 수 있다. 그래서 지역을 인구가 증가하는 지역과 인구가 감소하는 지역으로 구분하여 지역별 빈집 발생에 미치는 영향 요인을 비교 분석하고자 하였다.

그래서 본 연구는 세종시를 제외한 228개 시군구를 연구대상지로 선정하고, 2020년 빈집비율을 사용하여 분석하였다. 지역별 분석을 위한 지역 분류는 2010년 인구수와 2020년 인구수를 비교한 인구증가율을 토대로 ‘인구성장지역’과 ‘인구쇠퇴지역’으로 나누었다. 그리고 두 지역간 기초통계량을 비교하고, 빈집 발생에 미치는 몇 가지 변수를 설정하여 다중회귀분석을 실시하였다.

본 연구의 결과로 몇 가지 시사점을 제시하고자 한다.

첫째, 인구감소시대에 맞게 신시가지 및 대규모 택지개발은 억제하고, 도시정비사업을 통한 지역 활성화 및 주택공급정책을 펼쳐야 한다. 인구감소에 따라 주택수요도 함께 감소한다. 무분별한 개발을 통한 신규주택공급은 구도심을 슬럼화 시키는 결과를 초래하고, 신도심과 구도심 간의 지역 불균형을 가져올 것이다. 좁은 국토를 효율적으로 활용하고 균형 잡힌 발전을 위해서 기존 주택을 활용하고, 구도심을 재생하는 지역 개발정책이 필요하다.

둘째, ‘인구성장지역’은 다문화에 대한 인식 제고에 대한 노력이 필요하다. 국제결혼이 늘어나고, 외국인 노동자의 증가로 다문화가정이 늘어나고 있고, 그에 따른 다인종 인구구성은 불가피한 문제이다. 다문화에 대한 사회적인 기피 현상을 제고하고, 다양한 문화에 대한 서로 존중하는 사회 분위기를 만들어가기 위한 제도적인 노력이 필요하다. 이러한 노력이 지역의 주거 기피 지역을 사라지게 만드는 데 기인하여 빈집 발생을 방지할 수 있을 것이다.

셋째, ‘인구성장지역’은 주거환경이나 정주여건을 개선시키는 노력이 필요하다. ‘인구쇠퇴지역’과는 달리 ‘인구성장지역’은 ‘도로면적증가율’, ‘생활안전지수’같은 주거환경적 요인이 빈집 발생에 영향을 미치는 요인으로 나타났다. 과거와는 달리 주거 공간에 요구되는 기대 수준이 높아지고 있음을 알 수 있다. 따라서 요구되는 기대 수준에 부합하는 주거 공간을 만들기 위해 기본적인 주거 공간으로써의 역할을 넘어 생활의 편의성을 개선하고 안전한 주거환경을 갖출 수 있는 정책적 노력이 필요하다.

넷째, ‘인구쇠퇴지역’은 고령화와 가구변화에 맞는 빈집정비와 주택공급 정책이 필요하다. ‘인구성장지역’과는 달리 ‘고령인구비율’과 ‘가구증가율’이 빈집 발생에 영향을 미치는 요인으로 나타났다. 고령화는 더욱 심각해질 것이고, 가족 구성에 대한 관점 및 생활패턴 등 변화로 가구 구성의 특성들도 바뀌어

나갈 것이다. 인구쇠퇴지역은 인구구조적 요인의 변화 양상에 맞는 노력과 제도적인 지원이 필요하다.

본 연구는 인구는 증가시대에서 감소시대로의 전환이 시작되었으며, 인구감소시대에서도 지역 간의 인구변화는 다르고, 그러한 지역별 특성을 기반으로 현실에 대한 인식을 가질 필요가 있음을 보여주었다. 기존 연구들과는 달리 인구변화 양상에 따라 지역을 분류하고 지역별 빈집 발생에 미치는 영향 요인을 분석하여 그에 맞는 개발정책이나 사회적 지원 제도 등이 마련해야 한다는 시사점을 제시하였다는 점에 본 연구에 의의가 있다고 할 수 있다.

하지만 국가통계포털에서 제공하는 인구주택총조사, 지역고용조사 등 공공데이터를 주요 연구 변수로 선정하여 분석하였고, 그로 인해 다양한 변수를 고려하여 분석하지 못하였다는 한계가 있다. 그래서 향후 다음과 같은 후속 연구가 필요할 것으로 보인다.

첫째, 주거환경적인 요인을 분석할 때, 문화생활 및 생활편의를 고려한 변수를 사용하지 못하였다. 과거와는 달리 현대의 주거 공간을 결정할 때에는 의식주의 기본생활의 범위를 넘어 문화생활의 영위나 일상생활의 편의성 등도 빈집 발생에 미치는 영향 요인으로 판단되며, 이와 관련한 연구 변수를 활용하여 연계성을 면밀하게 분석할 필요가 있을 것으로 보인다.

둘째, 지역별 빈집에 대한 전수 조사를 통해 빈집의 데이터를 좀 더 상세히 조사하고 관리하여 이를 활용할 필요가 있다. 빈집 소유자의 특성, 소유 목적, 그리고 향후 관리 계획 등에 대한 조사를 통해 빈집이 발생한 원인을 미시적으로 분석하면, 향후 빈집 관리 및 주택계획 등에 잘 활용될 수 있을 것으로 보인다.

## 인용문헌

- 강인호·노세희, 2017. “인구소멸 시대의 일본 축소도시가 추구하는 스마트 수축 전략”, 「한국정책과학학회보」, 21(3): 173-197.
- 김새힘·조미정, 2019. “인구구조 변화 특성을 반영한 인구감소 지역의 유형화와 도시축소 실태 분석 연구”, 「도시재생」, 5(1): 67-81.
- 김성용·김선형, 2019. “지역특성이 빈집비율의 변화에 미치는 영향에 관한 연구 : 광주광역시를 대상으로”, 「부동산경영」, 20: 285-317.
- 김현중·한홍구·여관현, 2018. “지역적 특성이 빈집 발생에 미친 영향 : 인구구조 및 정주환경을 중심으로”, 「IDI도시연구」, 13: 43-76.
- 노민지·유선중, 2016. “빈집 발생에 영향을 미치는 지역 특성 분석”, 「부동산연구」, 26(2): 7-21.
- 마크로밀엠브레인, 2022. “다문화 사회(가정) 관련 인식 조사”, (주)마크로밀엠브레인.
- 심희철·김재환, 2019. “도시와 비도시지역의 빈집특성에 관한 연구”, 「주택도시연구」, 9(2): 49-62.
- 이다건·윤철재, 2019. “지방 중소도시의 인구감소추세에 따른 도시 축소 시뮬레이션”, 「대한건축학회 논문집-계획계」, 35(4): 127-134.
- 이섬결, 2020. “도시의 빈집 해소 요인 및 정책적 시사점에 관한 연구”, 계명대학교 박사학위논문.
- 이재건·김의준, 2022. “도시정비사업의 빈집 감소 효과 분석”, 「사회적경제와 정책연구」, 12(3): 119-147.
- 이현석, 2021. “빈집정비법의 문제점과 개선방안 : 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 중심으로”, 「토지공법연구」, 93(1): 1-22.
- 임석희, 2019. “지방소도시의 인구감소 및 성장과 쇠퇴의 특성”, 「대한지리학회지」, 54(3): 365-386.
- 임형백, 2017. “인구감소시대에 축소도시를 활용한 도시계획”, 「도시행정학보」, 30(2): 87-114.
- 장명준·권성문, 2021. “빈집 발생에 미치는 지역환경요인 분석”, 「도시행정학보」, 34(2): 77-96.
- 전영미·김세훈, 2016. “구시가지 빈집 발생의 원인 및 특성에 관한 연구 : 인천 남구 송의동 지역을 중심으로”, 「한국도시계획학회지」, 17(1): 83-100.
- 조정희·박미선·송하승·문근식, 2020. 빈집 발생원인과 근린영향분석을 통한 빈집관리체계 개선방안 연구, 세종: 국토연구원.
- 카마타 요코·강정은, 2020. “한국과 일본의 빈집 현황과 발생 요인에 관한 실증적 비교 분석”, 「국토계획」, 55(7): 56-72.
- 홍성효·박동규·조인성·박찬일, 2021. “빈집의 지리적 분포와 빈집발생 결정요인”, 「충남연구」, 5(1): 121-135.
- <https://www.kosis.kr/> 국가통계포털
- <http://www.nsd.go.kr/> 국가공간정보포털
- <http://www.law.go.kr/> 국가법령정보센터
- <https://www.mois.go.kr/> 행정안전부

<투고 2023.09.11, 1차심사 2023.10.04, 게재확정 2023.12.22>