



담양군

힘찬 미래,
더 큰 담양

담양군 지역 내 빈집 활용 및 정책 연구

2025. 9



한국농어촌경영연구원

제 출 문

담양군의회 의원 연구단체

담양군 빈집활용 및 정책 연구회 대표의원 귀하

담양군의회 의원 연구단체에서 (주)한국농어촌경영연구원에 의뢰한
『담양군 지역 내 빈집활용 및 정책 연구용역』의 결과로 본 보고서를
제출합니다.

2025년 9월
한국농어촌경영연구원
원장 윤 성 두

담양군 의원 연구단체



조관훈 의원(대표의원)



장명영 의원



최현동 의원



이기범 의원

활동내용



25. 4. 24. 의원 연구단체 간담회

활동내용



경남 남해군 방문, 군수 면담

활동내용



경남 남해군 민접활용 현장 방문

활동내용



경남 남해군 빈집활용 현장 방문

활동내용



경남 산청군 빈집활용 현장 방문

활동내용



경남 산청군 빈집활용 현장 방문

활동내용



빈집활용 현장 방문 및 설명회

활동내용



빈집활용 현장 방문

활동내용



빈집활용 연구용역 결과 보고회

목 차

I. 서론	1
II. 담양군 빈집 현황 및 원인 분석	33
III. 빈집 활용의 필요성	55
IV. 빈집 활용 방안	66
V. 정책 및 제도 분석	110
VI. 국내·외 사례 분석	117
VII. 시사점 및 정책 제언	150
VIII. 결론 및 제안 요약	163
IX. 의원 대표 질의	170
X. 부록 및 참고자료	171

I 서론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 국내 농촌지역은 인구 감소와 고령화, 청년층의 지속적인 도시 유출로 인해 빈집의 수가 급격히 증가하고 있음. 특히 전라남도 담양군은 고령인구 비율이 30%를 초과하는 읍·면이 다수 존재하며, 이는 농촌 공동체의 해체와 생활환경 악화로 이어지고 있음. 빈집 문제는 이제 단순한 물리적 방치의 결과를 넘어, 지역 소멸과 사회·경제적 침체를 보여주는 구조적 문제로 인식되고 있으며, 동시에 적절한 정책개입을 통해 주거, 관광, 창업, 커뮤니티 자산 등으로 전환할 수 있는 잠재적 자원으로 주목받고 있음.

담양군은 최근 수년간 고령화 심화와 청년층 인구 유출이 지속되면서 인구 감소세가 뚜렷하게 나타나고 있으며, 이에 따른 빈집 증가 문제가 지역 차원의 중요한 현안으로 부각되고 있음. 2024년 기준 담양군 내 확인된 빈집은 총 513호로, 이는 전체 주택의 약 13.2%를 차지하는 수치로 전라남도 22개 시·군 가운데 상위권에 해당함. 특히 봉산면, 수북면, 대전면 등 일부 농촌 지역의 경우 마을 내 빈집 비율이 20%를 상회하여, 빈집 문제를 더 이상 개별 소유자의 관리 차원에서만 접근하기 어려운 상황임. 빈집 증가는 단순히 주거 공간의 미활용에 그치지 않고, △마을 공동체 약화, △범죄 및 안전사고 발생 위험 증가, △생활환경 악화, △지역 자산 가치 하락 등 다층적인 사회·경제적 문제로 연결되고 있음. 이러한 문제는 궁극적으로 지역 정주 여건을 저하시켜 추가적인 인구 유출을 가속화하는 악순환을 초래할 가능성이 높음. 이에 대응하기 위해 중앙정부는 2020년 「농어촌정비법」 개정을 통해 빈집 정비 및 활용의 제도적 기반을 마련함. 특히 2024년 7월부터 시행된 개정안에서는 ‘빈집우선 정비구역’ 제도를 신설하여, 지방정부가 보다 적극적으로 빈집 문제를 관리하고 활용 방안을 마련할 수 있도록 정책적 장치를 강화함. 이러한 제도는 단순한 철거·정비를 넘어, 지역 여건에 맞춘 재생·활용 방안을 모색할 수 있는 제도적 기틀을 제공한다는 점에서 의의가 있음.

이러한 변화에 대응하기 위해 담양군은 자체 실태조사의 고도화, 관련 조례 정비, 민간 협력을 기반으로 한 정책 설계 등 실효성 있는 대응 수단을 마련할 필요가 있음. 특히 빈집을 단순한 단기 정비 대상이 아니라, 지속가능한 지역 재생의 핵심 자산으로 인식하고 활용하는 전략적 관점이 요구됨. 이는 단순한 물리적 공간 관리 차원을 넘어, 농촌의 회복과 미래 전환을 촉진하는 중요한 정책적 수단이 될 수 있음. 또한, 본 연구는 담양군 내 빈집의 현황과 문제점을 종합적으로 진단하고, 지역 특성과 수요를 반영한 실천 가능한 활용 방안을 도출하는 것을 목표로 함. 이를 통해 담양군이 직면한 인구 감소와 지역 공동체 해체 문제에 대응할 수 있는 중장기적 농촌 회복 전략으로서의 빈집 정책 방향을 제시하고자 함.

담양군 빈집 실태조사를 위한 조사계획 고시

「농어촌정비법」 제64조의2(빈집실태조사) 같은법 시행령 제59조의4(빈집실태조사의 방법·절차)에 따라 담양군 내 빈집실태조사를 위한 조사계획을 수립하고 실태 조사를 실시하기 전에 이를 고시합니다.

2025. 7. 4.
담 양 군



1. 조사취지 : 추정되는 빈집의 실질 거주여부 등의 확인을 위한 실태조사를 실시하여 빈집정비계획 수립을 위한 기초자료 활용 및 지속적인 관리체계 마련
2. 법적근거 : 「농어촌정비법」 제64조의2 및 시행령 제59조의4
3. 조사기간 : 2025. 7. ~ 2026. 5.
4. 조사대상 : 담양군 관내 12개 읍면 빈집으로 추정되는 곳

[빈집 추정기준(농어촌빈집정비 업무매뉴얼 참조)]

구분		추정 사용량
빈 집 추 정	전기 사용량	1. 매월 사용량이 최근 12개월 이상 10 kWh 이하인 상태로 지속되는 경우 2. 매월 사용량이 최근 12개월 이상 동일하게 지속되는 경우 3. 최근 12개월 동안 사용량의 합계가 120 kWh 이하인 경우 4. 전기계량기가 사용이 중지된 상태로 최근 12개월 이상 지속되는 경우
	상수도 사용량	1. 매월 사용량이 최근 12개월 이상 0(단수)인 상태로 지속되는 경우 2. 매월 사용량이 최근 12개월 이상 동일하게 지속되는 경우
	무허가 건물	위에 준하는 경우
	그 외 자료	사정조사를 위한 그 외 빈집으로 추가해야할 자료

5. 조사의 내용(법 제64조의2)

- 빈집의 소재 현황
- 빈집의 관리 상황 및 방치기간
- 빈집 소유자 및 권리관계
- 빈집 및 그 대지에 설치된 시설 또는 인공구조물 등의 현황
- 그 밖에 빈집 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항

<그림 1-1> 담양군 빈집 실태조사를 위한 조사계획 고시

본 연구는 담양군의 빈집 문제를 구조적으로 진단하고, 지역 여건과 수요에 기반한 실행 가능한 활용 모델을 설계하여, 담양군의 농촌 회복력 강화 및 중장기 발전전략으로서의 빈집 활용 정책 방향을 제시하고자 함.

2. 선행연구 및 문제의식

최근 농촌의 인구 감소와 고령화 심화로 인해 빈집 문제가 전국적 사회 이슈로 부각되면서, 국내·외에서 이에 관한 실태조사와 정책 연구가 활발히 진행되고 있음. 국내에서는 국토교통부, 농림축산식품부, 한국농촌경제연구원(KREI), 한국토지주택공사(LH) 등 주요 공공기관과 연구기관을 중심으로 △빈집 실태 진단, △정비사업 필요성 검토, △도시재생과의 연계 가능성, △활용 방안 모색 등에 관한 다양한 연구가 축적되어 왔음. 해외에서도 유사한 문제를 겪은 국가들이 적극적인 대응 전략을 모색함. 일본은 ‘아키야(空き家) 정책’을 통해 빈집을 청년층 주거지와 창업공간으로 활용하고 있으며, 독일과 프랑스는 빈집을 문화예술 활동의 거점, 지역 창업 인큐베이팅 센터, 커뮤니티 허브로 전환하여 지역 활력 제고를 도모함. 이러한 사례는 빈집을 단순한 철거·정비 대상이 아니라, 지역 재생의 핵심 자산으로 활용할 수 있음을 보여줌. 종합하면, 기존 연구와 정책은 빈집 문제를 관리 차원의 과제로 한정하기보다, 지역 문제 해결과 지속가능한 발전전략의 자원으로 전환하는 데 초점을 맞추고 있음. 이는 농촌지역의 회복력 강화와 미래 전환을 위한 정책 설계에 중요한 시사점을 제공함.

기존 연구는 주로 전국 단위의 개괄적 분석이나 대도시 중심의 정비사업 성과에 초점을 맞추고 있어, 담양군과 같은 도농복합형 중소 농촌지역의 특수성을 충분히 반영하지 못한 한계가 있음. 실제 담양군은 풍부한 농촌관광 자원, 전통정원 문화, 예술 기반 인프라를 보유하고 있음에도 불구하고, 현재의 빈집 정책은 물리적 철거와 단기 정비 위주로 접근되는 실정임. 또한 관련 제도와 조례 역시 빈집 등록, 위험 등급 판정, 행정대집행 절차 등 관리적 기능에 치중되어 있어, 민간 참여를 촉진할 수 있는 제도적 유연성, 재정적 지원 장치, 공공·민간 협력구조, 장기적 관리 체계를 뒷받침하기에는 미흡함. 행정 내부적으로도 부서 간 협업 체계와 실행 기반 연계성이 부족하여, 정책 실행력이 제한되는 문제가 지속됨.

따라서 본 연구는 기존 선행연구의 성과를 토대로 하되, 담양군의 지역적 맥락, 공간 구조, 인구 특성, 정책 수요를 면밀히 반영하여, 빈집을 단순 정비 대상이 아닌 지역 활성화의 전략 자산으로 전환하는 실천적 정책 모델을 제시

하고자 함. 특히 관광 자원과 연계한 활용, 귀농·귀촌 수요 대응, 마을 공동체 복원, 예술·문화 기반 자산화 등 융·복합적 활용 전략을 중심으로, 담양군의 지속가능한 농촌 회복력 강화와 미래 지향적 정책 구조 마련에 기여하는 것을 목표로 함.

본 절에서는 농촌 빈집과 관련된 선행연구를 농촌 빈집의 실태 파악, 농촌 빈집의 발생 원인 및 특성, 농촌 빈집이 지역 사회에 미치는 영향, 농촌 빈집 정비방식, 빈집 소유자의 관리 행위를 위한 법·제도적 수단, 농촌 빈집 활용의 주제를 나누어 검토하였음.

2.1. 농촌 빈집의 실태 파악에 주목한 연구

해외에서도 농촌지역을 포함한 다양한 공간에서 빈집 발생 원인을 진단하고 실태를 종합적으로 분석하기 위한 노력이 진행되고 있음. 영국의 Wyatt(2008)¹⁾은 리즈(Leeds) 지역을 대상으로 지방세(council-tax) 자료를 활용한 빈집 관리 사례를 제시함. 지방세 부과 기록은 주택의 점유 여부와 공실 기간을 파악할 수 있는 행정 데이터로, 이를 토대로 빈집 현황을 데이터베이스화하고 유형별·기간별로 통계화하는 체계를 마련함. 이러한 접근은 빈집의 발생 원인을 단순히 주거 수요 부족에 국한하지 않고, 세입자의 이동, 주택시장의 유동성, 제도적 환경 등 복합적 요인을 진단할 수 있게 하였으며, 나아가 지방정부가 빈집 관리 정책을 보다 정밀하게 설계할 수 있도록 지원함. 특히 행정 데이터 기반의 체계적 관리가 가능하다는 점에서, 농촌 지역과 같이 조사 인력과 자원이 제한된 지역에서도 효과적인 빈집 관리 방안으로 평가됨.

미국의 경우 Mallach(2018)²⁾의 연구가 대표적인데, 그는 빈집의 정의와 측정 방법을 구체화하고 발생 원인을 체계적으로 진단하기 위해 다양한 통계 자료와 생활 기반 데이터를 결합하였음. 미국 통계청의 ACS(American Community

1) Wyatt(2008)은 영국 리즈(Leeds) 지역의 빈집 문제를 다룬 연구로, 부동산과 주택 시장 분석을 전문으로 하는 학자 Peter Wyatt가 2008년에 발표한 논문임. Wyatt, P. (2008). Property Valuation and the Impact of Vacant Dwellings. Property Management, 26(2), 93 - 108.

2) Mallach(2018)은 미국의 도시재생 및 빈집 정책 분야에서 가장 널리 인용되는 연구자 Alan Mallach의 저작을 의미함. Mallach, A. (2018). The Empty House Next Door: Understanding and Reducing Vacancy and Hypervacancy in the United States. Lincoln Institute of Land Policy.

Survey)와 10년 단위 인구센서스는 거시적 수준에서 주거 점유율과 이동률, 빈집율을 추적하는 데 활용되었으며, 여기에 미연방 우편국(USPS)의 미수신 우편물 데이터를 접목하여 실제 점유 여부를 판별하는 방법을 도입함. 이러한 결합 방식은 빈집 실태를 신속하고 정확하게 파악할 수 있는 도구로 기능하였고, 특히 인구 감소, 지역 경제 침체, 주택 수요 불균형, 금융위기 이후의 압류 (foreclosure)와 같은 다양한 원인이 빈집 발생에 직접적으로 연결되어 있음을 확인함. 농촌지역의 경우 도시와 달리 재점유 가능성이 낮고 장기 방치될 위험이 높다는 점도 실증적으로 드러남.

이 두 가지 해외사례는 정책적 측면에서 중요한 시사점을 제공함. 첫째, 빈집 문제를 효과적으로 관리하기 위해서는 단순한 실태조사가 아니라, 행정 데이터와 생활 기반 데이터를 통합적으로 활용하는 체계 구축이 필요함. 둘째, 빈집의 발생 원인을 다차원적으로 구분하여 장기·단기 공실, 재점유 가능성 여부에 따라 맞춤형 관리 전략을 수립하는 것이 효율적임. 셋째, 단순 철거 중심의 물리적 정비 방식에서 벗어나, 지역 특성에 맞는 재생 및 활용 방안을 병행해야 함. 예를 들어 영국은 지방세 데이터를 활용하여 공공 차원의 통합 관리에 주안점을 두었고, 미국은 우편물 추적과 통계자료를 결합하여 신속·정확한 실태 진단을 실현하였는데, 이러한 접근은 국내 농촌지역에서도 충분히 적용 가능함.

따라서 향후 국내의 농촌 빈집 정책은 기존의 일회성 실태조사나 단순 철거 위주 방식에서 벗어나, 다원적 데이터 수집과 통합 관리체계 구축을 통해 정밀 진단을 수행하고, 이를 기반으로 한 재생·활용 중심의 정책 패러다임으로 전환하는 것이 필요함. 이는 농촌지역의 지속가능성을 높이고, 지역 맞춤형 발전 전략과도 연계할 수 있는 핵심 과제로 평가됨.

국내에서도 빈집 문제의 심각성이 확산되면서, 이를 체계적으로 관리하고 활용하기 위한 연구와 제도적 논의가 활발하게 이루어지고 있음. 박헌춘 외(2015)³⁾는 빈집정비 및 활용 실태를 정확하게 파악하기 위해서는 기존의 일회성 조사나

3) 박헌춘 외(2015)는 국토연구원 연구진이 수행한 빈집 관련 정책 연구로, 박헌춘 · 김태환 · 이태리 (2015). 「농어촌 빈집 정비 및 활용 방안 연구」, 국토연구원.

현장 방문에만 의존하는 방식으로는 한계가 있으며, 행정자료를 적극적으로 활용하는 체계적 데이터 수집 방식을 확립해야 한다고 강조하였음. 특히 지방세 과세 정보와 같은 공적 자료는 주택의 점유 상태와 공실 여부, 소유권 현황을 파악할 수 있는 가장 신뢰성 높은 기초 데이터로 평가됨. 박헌춘 외의 연구는 이러한 행정자료 기반 조사체계를 마련하는 것이 지자체 차원의 빈집 관리 행정을 뒷받침하고, 나아가 빈집 활용 정책의 기초자료로 기능할 수 있음을 보여줌.

이는 해외의 Wyatt(2008)이 지방세(council-tax) 자료를 활용해 빈집을 관리한 사례와도 일맥상통하는 부분으로, 국내 현실에 맞게 제도화할 경우, 농촌지역의 제한된 조사 인력과 재정을 보완할 수 있는 실질적 대안이 될 수 있음. 한편, 한상훈(2019)⁴⁾은 빈집 문제를 단순히 행정 차원에서 파악하는 것을 넘어, 민간의 자발적 관리 참여를 유도하는 정책적 장치가 필요하다고 지적함. 그는 빈집실태조사 과정에서 소유자의 의견을 충분히 반영할 수 있어야 하며, 단순히 물리적 현황만 기록하는 것이 아니라 소유자가 인식하는 문제점과 활용 의지를 동시에 수집하는 것이 효과적이라고 보았음. 또한 빈집의 외관 상태, 경관 훼손 여부, 안전성 등의 항목에 대해 객관적이고 표준화된 평가 기준을 마련해야 한다는 점도 강조함. 이는 지자체가 정비사업을 추진할 때 법적·행정적 근거를 명확히 하고, 공공재정 투입의 정당성을 확보하는 데 중요한 역할을 할 수 있음. 나아가 주민과 소유자의 참여를 제도적으로 확보함으로써 공공과 민간의 협력 기반을 강화하고, 장기적으로는 자발적인 정비와 활용을 촉진하는 효과를 기대할 수 있음.

종합하면, 박헌춘 외(2015)가 강조한 행정자료 기반의 체계적 데이터 수집과, 한상훈(2019)이 제안한 소유자 참여와 객관적 기준 마련은 상호 보완적 관계에 있음. 전자는 빈집 관리의 정확성과 효율성을 높이는 데 기여하고, 후자는 정책 집행의 정당성과 주민 수용성을 확보하는 데 핵심적인 역할을 함. 이러한 연구들은 모두 국내 빈집 정책이 단순한 철거와 단기 정비에서 벗어나, 데이터

4) 한상훈(2019)는 국내에서 빈집 문제를 연구한 학자의 저작으로, 주로 빈집 실태조사와 관리·정비사업의 제도적 기반 마련에 초점을 맞춘 연구로, 한상훈 (2019). 「농촌 빈집 실태조사 제도 개선 방안」, 『국토계획』, 대한국토·도시계획학회. 혹은 학술지 논문과 정책 보고서 형태로 발표된 바 있음.

기반 정밀 진단 - 주민참여 - 맞춤형 활용 전략으로 전환해야 한다는 점을 공통적으로 지적하고 있으며, 이는 현재 농촌지역의 지속가능한 발전을 위한 실질적 정책 방향으로서 중요한 시사점을 제공함.

국내·외 빈집 실태조사 및 관리 연구를 종합 분석해 보면 해외의 빈집 연구는 행정 데이터와 생활기반 데이터를 적극적으로 활용하여 빈집의 실태를 정밀하게 진단하고 정책적 대응 방안을 마련하는 데 중점을 두었음. 영국의 Wyatt(2008)은 리즈(Leeds) 지역을 대상으로 지방세(council-tax) 기록을 활용하여 주택의 점유 여부와 공실 기간을 데이터베이스화하고, 이를 기반으로 유형별 빈집 분포와 발생 원인을 진단함. 그는 빈집 문제를 단순히 수요 부족 차원에서 보지 않고, 세입자의 이동, 주택시장 유동성, 제도적 요인 등 복합적 원인을 파악할 수 있는 체계적 관리 모델을 제시함. 미국의 Mallach(2018)은 ACS(American Community Survey), 인구센서스, USPS 우편물 데이터 등 다원적 자료를 결합해 빈집 실태를 세밀히 분석하였으며, 특히 장기 방치된 만성 빈집(hypervacancy)의 문제를 지적하면서, 단순 철거가 아닌 임대 전환, 커뮤니티 공간 조성 등 활용 중심의 정책 전환 필요성을 강조함.

국내 연구 역시 이러한 해외의 접근법과 맥을 같이하며, 행정자료 기반의 조사체계와 주민·소유자 참여 기반의 관리 방안을 제안하고 있음. 박헌춘 외(2015)는 빈집 정비 및 활용 실태를 체계적으로 파악하기 위해 지방세 과세 정보 등 행정자료를 활용하는 데이터 수집 방식의 제도화를 강조함. 이는 영국의 지방세 기록 활용 사례와 유사하게, 빈집 발생을 실질적으로 진단하고 지자체 정책을 지원할 수 있는 실무적 대안으로 평가됨. 한상훈(2019)은 빈집실태조사에서 소유자의 의견을 반영하고, 외관·경관·안전성에 대한 객관적 기준을 마련하는 것이 필요하다고 주장함. 이는 미국의 Mallach(2018)이 제안한 다원적 진단과 재생·활용 중심 접근과 유사하게, 공공 주도의 일방적 관리가 아닌 주민 참여와 수용성을 확보해야 한다는 점을 강조한 것임.

이처럼 해외와 국내 연구를 종합해 보면, 공통적으로 행정자료를 기반으로 한 체계적 데이터 수집, 빈집 유형 구분을 통한 정밀 진단, 단순 철거에서 재생·

활용으로의 정책 전환, 주민과 소유자 참여의 제도화라는 네 가지 시사점을 도출할 수 있음. 해외의 경우 이미 지방세 기록이나 우편물 데이터 등 다양한 생활기반 자료를 통합적으로 활용하고 있는 반면, 국내는 아직 지방세 과세 정보와 같은 행정자료를 충분히 활용하지 못하고 있으며, 소유자 참여와 객관적 기준 마련 단계도 초기 수준에 머물러 있음. 따라서 국내 정책은 해외사례의 장점을 적극적으로 도입하여, 농촌지역의 빈집 문제를 보다 체계적이고 지속가능한 관리·활용 체계로 발전시켜야 할 것임.

2.2. 농촌 빈집의 발생 원인 및 특성에 주목한 연구

국내 연구들은 농촌지역의 빈집 발생이 전국적으로 확산되는 가운데, 특히 지리적 여건이 불리한 지역에 집중되는 경향을 지적하며 이러한 지역을 중점적으로 관리할 필요성을 강조하고 있음. 이종길(2016)⁵⁾은 농촌 빈집의 전국 분포를 실증적으로 분석하여 빈집 발생의 결정요인을 도출하였는데, 그 결과 서비스 접근성이 낮고, 공시지가가 낮으며, 주거지의 밀도가 낮은 지역일수록 빈집 비율이 높다는 사실을 확인함. 즉, 농촌 내부에서도 상대적으로 인프라가 부족하고 토지 가치가 낮으며 인구가 분산된 지역일수록 빈집이 집중적으로 발생하는 구조적 특징이 드러난 것임.

김현중 외(2016)⁶⁾은 주거입지이론을 적용하여 농촌 빈집 발생 원인을 분석하면서, 토지이용 혼합도가 낮고 학교·도로 등 생활 인프라와의 접근성이 떨어질수록 빈집이 많이 발생하는 경향이 있다고 지적하였음. 이는 단순히 주택의 물리적 노후화 문제에 국한되지 않고, 입지 조건과 지역의 생활환경 요인이 빈집 발생에 직접적인 영향을 미친다는 점을 보여줌. 다시 말해, 빈집은 단순한 부동산 현상이 아니라 지역의 사회적·경제적 기반 취약성과 긴밀하게 연결되어 있음을 알 수 있음. 더 나아가 농촌의 빈집은 도시와 마찬가지로 지역 쇠퇴의 결과이지만, 농촌 특유의 과소화 현상, 즉 인구의 사회적 감소(청년층 이탈, 외지 이주)와

5) 이종길(2016)은 농촌지역 빈집의 전국적 분포와 발생 요인을 분석한 연구로, 이종길 (2016). 「농촌지역 빈집의 분포 특성과 발생 요인 분석」, 『농촌계획』, 대한국토·도시계획학회.

6) 김현중 외(2016)은 농촌 빈집 발생 원인을 주거입지이론(Residential Location Theory)에 근거해 분석한 연구로, 김현중 · 이성호 · 최막중 (2016). 「농촌지역 빈집 발생 원인에 관한 실증분석: 주거입지이론을 중심으로」, 『국토연구』, 국토연구원.

자연적 감소(고령화, 사망 등)가 주요 원인으로 작용한다는 점이 강조됨.

강미나·김진범(2013)⁷⁾은 농촌 빈집의 발생 원인으로 지역 쇠퇴에 따른 ‘외지로 이사’, ‘집주인 사망’, ‘신축 이전’ 등을 대표적 사례로 제시함. 이는 농촌에서 빈집이 단순히 시장의 수급 불균형에서 발생하는 것이 아니라, 인구 구조 변화와 생활 패턴 변화가 직접적 요인으로 작동하고 있음을 보여줌. 강미나 외(2017)⁸⁾는 농촌 지역의 물리적 환경 요인과 빈집 발생 간의 상관성을 분석함. 그 결과 건물 노후도, 부지 특성, 공원 입지, 건물 밀도 등이 낮을수록 빈집 발생 가능성이 높아지는 것으로 나타났으며, 지역이 전반적으로 노후화될수록 빈집 발생과의 상관성이 더욱 강해진다고 지적함. 이는 지역 환경의 질적 저하와 물리적 쇠퇴가 빈집 발생의 또 다른 구조적 요인임을 뒷받침함.

종합하면, 국내 연구들은 농촌 빈집 발생이 단순히 개별 주택의 문제가 아닌, 지리적 불리함, 생활 인프라 부족, 인구 감소, 지역 환경의 노후화가 복합적으로 작용한 결과임을 밝히고 있음. 이는 정책적으로 농촌 빈집 문제를 해결하기 위해서는 단순 철거 위주의 접근보다는, 접근성이 취약한 지역에 대한 집중 관리, 생활 인프라 개선, 인구 유입과 지역 활력 회복을 위한 종합 전략이 필요함을 시사함.

2.3. 농촌 빈집이 지역에 미치는 영향에 주목한 연구

해외 연구에서는 농촌 지역을 포함한 다양한 공간에서 빈집이 방치될 경우, 단순히 경관 훼손에 그치지 않고 범죄 및 안전 위험성을 증폭시키는 요인으로 작용한다는 점을 강조하고 있음. National Vacant Properties Campaign(2005)⁹⁾은 미국 전역의 빈집 사례를 종합 분석하여, 방치된 빈집이 지역사회에 미치는 부정적 영향을 체계적으로 정리함. 이 연구에 따르면 방치된 빈집은 인근 지역의 범죄

7) 강미나·김진범(2013)은 농촌 빈집 발생 원인을 지역 쇠퇴와 인구 요인에 초점을 맞춰 분석한 연구로, 강미나 · 김진범 (2013). 「농촌지역 빈집정비 실태와 정책방향」, 국토연구원. 국토정책 Brief, 434, 2013.08, 1-6 (6pages).

8) 강미나·김근용·김혜승·김은란·임은선·이경주·이동현·박현춘·김대욱, 2017. 「인구감소시대 빈집 문제 분석을 통한 주택정책 방안 연구」, 세종: 국토연구원.

9) National Vacant Properties Campaign(2005)은 미국에서 빈집 문제 해결을 위해 설립된 전국적 연합체(National Initiative)에서 발간한 대표적인 보고서를 의미함.

발생률을 높이고, 주민들의 심리적 불안감을 증대시키며, 지역 전체의 부동산 가치와 주거환경 수준을 저하시킴. 특히 방치된 주택은 범죄 은신처로 활용되거나 불법 점거되는 경우가 많아 공동체의 사회적 안전망을 위협하는 것으로 나타남. 구체적으로, 미국에서는 방화로 인한 빈집 화재가 매년 12,000건 이상 발생하고 있으며, 이로 인해 약 7,300만 달러 규모의 재산 손실이 발생하는 것으로 보고됨. 이는 빈집 방치가 단순한 개인의 관리 소홀 문제가 아니라, 사회 전체가 부담해야 하는 막대한 금전적 비용으로 이어지고 있음을 보여줌. 또한 세인트루이스 주에서는 지난 5년간 빈집 철거에만 1,550만 달러의 예산이 투입된 것으로 나타났는데, 이는 공공재정에 대한 직접적 부담뿐만 아니라, 도시재생 및 지역 활성화에 투입될 수 있었던 자원이 소모된다는 점에서 큰 사회적 손실을 의미함.

이러한 해외사례는 국내 농촌지역에서도 빈집 관리 정책을 단순한 주거환경 개선 차원이 아니라 안전 확보 및 사회적 비용 절감의 핵심 과제로 인식해야 한다는 시사점을 제공함. 특히 농촌은 도시보다 소방 및 치안 인프라가 상대적으로 취약하기 때문에, 빈집 방치로 인한 화재나 범죄 발생 시 대응이 늦어 피해가 확대될 가능성이 높음. 따라서 향후 국내 정책에서는 빈집을 방치할 경우, 발생할 수 있는 사회적 위험 비용을 정량적으로 산출하고, 예방 차원의 관리·활용 대책을 우선적으로 추진해야 할 것임.

국내 연구에서도 방치된 빈집은 단순한 미관 훼손을 넘어 안전·보건 등 주거환경을 위협하는 주요 요인으로 인식되고 있음. 강미나 외(2017)는 농촌지역 주민을 대상으로 빈집 문제에 대한 설문조사를 수행하였는데, 그 결과 응답자의 68.5%가 ‘아주 위험하다’ 또는 ‘위험하다’고 평가하여, 방치된 빈집이 지역사회에 심각한 위험 요인으로 받아들여지고 있음을 보여줌. 이는 주민들의 일상적 체감 수준에서 이미 빈집을 ‘방치된 공간’이 아니라 ‘위험시설’로 인식하고 있음을 반영함. 구체적으로, 방치된 빈집으로 인한 가장 큰 문제점을 묻는 질문에서는 응답자의 22.1%가 ‘심각한 파손 및 노후화로 인한 붕괴 위험’을 지적함. 이는 빈집이 관리되지 않을 경우 건축물 자체의 구조적 안정성이 급격히 약화되며, 주변 거주민의 안전에 직접적인 위협을 가할 수 있음을

의미함. 또한 18.9%의 응답자는 ‘쓰레기 무단 투기와 이로 인한 악취 및 보건 위생 문제’를 가장 큰 문제로 꼽았음. 이는 빈집이 지역 위생 환경을 악화시키고, 장기적으로는 병충해 및 감염병 확산의 우려로 이어질 수 있다는 점에서 보건적 측면의 심각성을 드러냄.

이러한 조사 결과는 방치된 빈집이 단순한 미관상의 문제나 소유자 개인의 관리 태만 차원을 넘어, 지역사회 안전과 주민 건강을 위협하는 공공적 위험 요소로 작동한다는 사실을 명확히 보여줌. 따라서 빈집 관리 정책은 철거·정비 차원의 물리적 대응뿐 아니라, 주민 안전 확보와 보건 위생 관리라는 공공 서비스 차원에서 추진될 필요가 있음. 특히 농촌지역은 도시보다 소방·치안·위생 관리 인프라가 취약하기 때문에, 방치된 빈집의 안전 리스크를 최소화 하기 위한 선제적 관리 체계 구축이 시급함.



강원 속초시의 빈집에 방화로 보이는 불이 나 소방대원들이 물을 뿌리고 있는 모습, 강원도소방본부 제공

2.4. 농촌 빈집의 정비방식에 주목한 연구

일본의 정책 사례에 대한 기존 연구들을 살펴보면, 일본은 빈집 정비사업을 단순 철거에 국한하지 않고 빈집 활용 제고에 초점을 맞추고 있다는 점에서 특징적임.

중앙정부와 지방정부 간 역할 분담이 명확하게 설정되어 있으며, 중앙정부는 주로 법·제도적 근거 마련과 재정 지원을 담당하고, 지방정부는 지역 여건을 반영한 실질적인 정비계획 수립 및 집행을 맡고 있음. 박헌춘 외(2015)에 따르면 일본 정부는 전국 단위의 빈집 실태 전수조사를 실시하고, 행정대집행에 소요되는 비용을 국비로 지원하는 한편, 민간단체 활동을 촉진할 수 있는 제도적 장치를 마련함. 그러나 중앙정부는 단순히 법적 기반과 정책적 지원을 제공할 뿐, 실제 지역 특성을 고려해 어떤 빈집을 정비·활용할 것인지는 지자체의 자율적 역할임을 강조함.

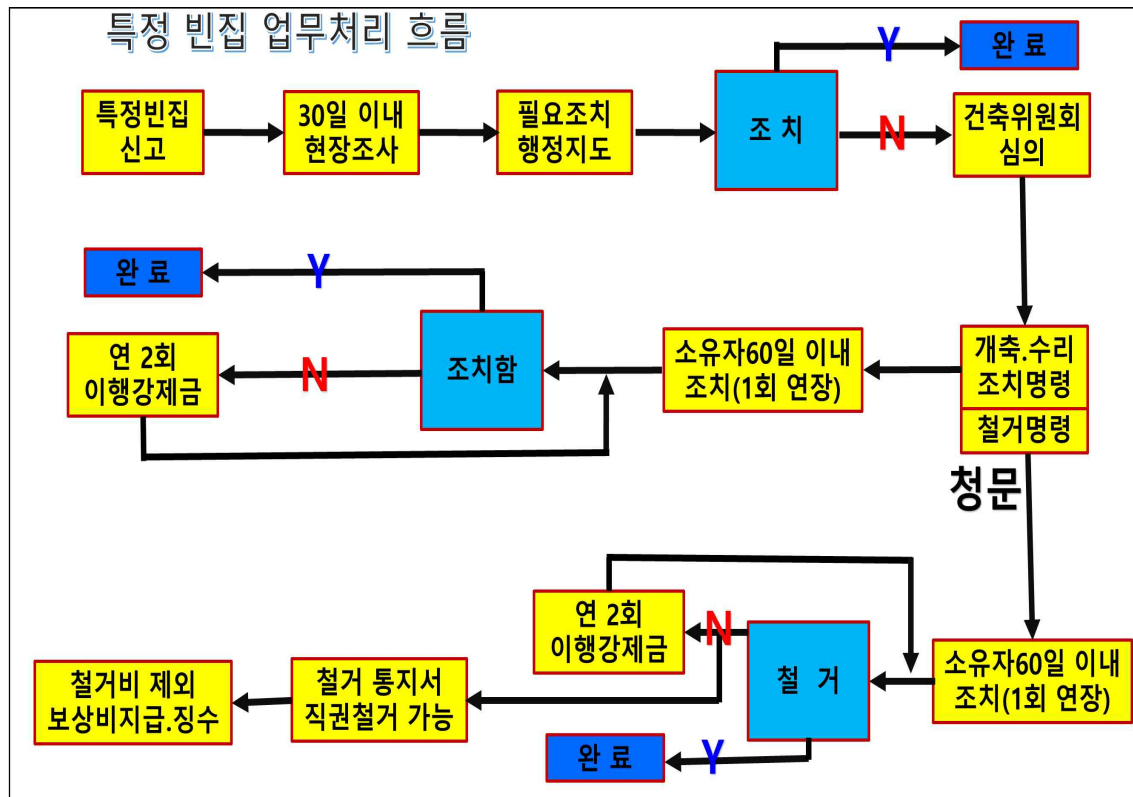
국내 연구들은 이러한 일본의 사례를 참조하면서, 국내 빈집정비사업이 철거 일변도에서 벗어나 활용 중심으로 전환될 필요가 있음을 지적함. 강미나·김진범(2013)은 우선적으로 활용 가능한 빈집과 철거해야 할 빈집을 구분하는 기준을 명확히 세워 각각 별도의 정책적 접근이 필요하다고 주장함. 박헌춘 외(2015) 역시 우리나라의 빈집 정비가 여전히 철거 중심에 치우쳐 있음을 지적하면서, 빈집 활용 활성화를 위해 수요와 공급을 연결할 수 있는 중간 지원조직(비영리 민간단체 등)을 육성하고, 빈집 활용 우수사례를 발굴·전파하며, 빈집 유형별 리모델링 기법을 개발·보급해야 한다고 제안함. 이는 일본의 사례처럼 민간 참여와 지원 체계를 제도적으로 강화해야 한다는 점과 같은 맥락임.

아울러 김은란·강미나(2019)의 연구에서는 중앙정부, 지자체, 민간의 역할 분담 체계 구축이 필요하다고 진단함. 구체적으로는 중앙정부는 법적 근거와 예산 및 지침 마련을 담당하고, 지자체는 빈집 데이터베이스 관리와 모니터링을 수행하며, 민간은 빈집 활용사업을 주도하는 구조가 적합하다는 것임. 이는 일본 사례와 유사한 구조이지만, 국내에서는 아직 각 주체 간 협력체계가 미비하다는 점에서 정책적 과제가 큼. 결국 일본의 사례와 국내 연구가 공통적으로 제시하는 핵심은 빈집 정책을 ‘철거 중심에서 활용 중심’으로 전환하고, 중앙정부·지자체·민간 간 역할 분담과 협력체계를 제도화하는 것임. 국내의 경우, 이러한 전환을 위해서는 빈집 활용에 대한 사회적 인식 제고와 함께, 민간의 자발적 참여를 촉진할 수 있는 정책적 인센티브 설계, 그리고 지자체의 집행 역량 강화를 위한 중앙정부 차원의 체계적 지원이 병행되어야 할 것임.

국내에서도 2024년 7월 3일부터 「빈집 우선정비구역」 세부 규정이 본격 시행되면서, 범죄 우려가 크고 안전사고 위험이 높은 농촌 빈집에 대한 관리·정비가 한층 강화되었음. 개정된 제도는 절차를 <신고 → 철거 명령 → 불이행 → 행정대집행 철거 → 이행강제금 부과(추후 보상비에서 철거비 제외 지급)>의 단계로 명확히 규정하였으며, 이를 이행하지 않은 소유자에게는 최대 500만 원의 이행강제금이 부과됨.

특히 시장·군수·구청장은 앞으로 빈집 우선정비구역을 직접 지정할 수 있는데, 마을 단위에서 빈집이 10호 이상이거나 전체 주택 대비 빈집 비율이 20% 이상인 경우, 해당 구역을 우선 관리 대상으로 지정할 수 있음. 또한 안전사고, 범죄 발생, 경관 훼손 우려가 높은 개별 빈집에 대해 철거 등 조치 명령을 내릴 수 있으며, 이를 미이행할 경우, 소유자에게 이행강제금이 부과됨. 부과 기준은 농촌 빈집의 철거 소요 비용 등을 고려하여, ‘철거 명령’ 미이행 시 최대 500만 원, ‘벌목·위해요소 제거 등 기타 명령’ 미이행 시 최대 200만 원으로 차등 설정됨.

한편 정부와 지자체는 빈집 정비 뿐만 아니라 활용 촉진에도 초점을 두고 있음. 민간이 참여할 수 있는 다양한 활용 방안을 마련하여, 지자체와 민간이 협업하는 방식으로 농촌지역 빈집은행(Vacant House Bank)을 구축·운영할 계획임. 이를 통해 빈집정보를 체계적으로 수집·관리하고, 수요자와 공급자를 연결하여 거래를 활성화함으로써 농촌 빈집의 재이용 가능성을 높이고 지역 활성화에도 기여할 것으로 기대함.



<그림 1-2> 한국농어촌경영연구원 재인용

2.5. 빈집 소유자의 관리 행위 유도를 위한 법·제도 수단에 주목한 연구

해외 국가들은 빈집 소유자의 방치 행위를 규제하기 위해 일정 수준에서 법·제도가 직접 개입하고 있다는 점에서 공통성을 보임. 이다예·유재성(2017)¹⁰⁾에 따르면, 영국은 빈집 프리미엄(Empty Homes Premium) 제도를 도입하여 2년 이상 방치된 빈집에 대해 지방세를 최대 50%까지 추가 부과하고 있음. 이는 단순한 세금 부과 차원을 넘어, 지방세를 빈집 감소를 유도하는 정책 수단으로 활용하는 대표적 사례라 할 수 있음. 즉, 장기간 방치로 인해 지역 공동체와 주거 환경에 악영향을 미치는 빈집에 대해 소유자의 책임을 강화하는 동시에, 재정적 불이익을 통해 적극적인 활용 또는 매각을 유도하는 방식임.

일본의 경우, 박현영·서정화(2019)¹¹⁾의 연구에 따르면, 2014년에 제정된 「공가

10) 이다예·유재성(2017)은 영국의 빈집 관리 제도, 특히 빈집 프리미엄(Empty Homes Premium)을 분석한 국내 연구로, 이다예·유재성(2017). 일본·미국·영국의 빈집 관련 제도에 관한 연구. 한국도시지리학회지, 20(3), 103-118.

등 대책 추진에 관한 특별조치법」 제14조가 핵심적 근거가 됨. 해당 법에 따라 주택 소유자가 철거 및 택지 내 수목 관리 등 지자체의 행정 명령을 따르지 않을 경우, 행정대집행이 가능함. 또한 특정 빈집으로 지정된 주택 소유자가 행정 권고에 불응할 경우, 기존에 적용되던 재산세 및 도시계획세의 주택용지 특례를 해제하여 결과적으로 실질적인 세금 증가 효과를 발생시키도록 하고 있음. 이처럼 일본 역시 세제와 행정조치를 결합해 빈집 소유자가 방치하지 않고 정비·활용할 수밖에 없도록 제도적 장치를 마련하고 있음.

이에 반해, 국내의 경우 최근 빈집 우선정비구역 지정 제도나 이행강제금 부과 등 일부 제도적 장치가 도입되었으나, 여전히 방치행위를 직접적으로 제재하는 정책 수단이 상대적으로 빈약하다는 지적이 많음. 세제 인센티브·페널티의 도입이 미흡하고, 행정대집행 절차 역시 사후적 대응에 그치는 경우가 많아 실효성이 제한적임. 따라서 국내에서도 해외사례와 같이 세제 기반의 유인·억제 장치 강화, 행정 명령 불이행에 대한 즉각적 제재 수단 보강, 중앙정부와 지자체의 역할 분담 체계 정립이 필요함.

박현춘 외(2015)는 국내의 빈집 정책이 여전히 빈집을 사유재산의 영역으로만 인식하고 있다는 한계를 지적함. 빈집 소유자가 자발적으로 철거를 하지 않을 경우, 법적 절차가 복잡하여 지자체가 강제 철거를 추진하기 어렵고, 이에 따라 행정력 손실과 재정적 부담을 우려해 직권 철거를 기피하는 경향이 나타난다고 분석함. 또한 현행 제도에서는 소유자가 시·군·구 단체장의 수리 또는 철거 명령을 불이행하더라도 실질적인 벌칙 조항이 부재하며, 오히려 빈집을 방치할 경우 보상비를 지급받는 구조적 모순이 존재한다는 점을 문제로 제기함.

그러나 최근 국내에서도 이러한 한계를 보완하기 위한 제도적 변화가 시작됨. 특히 특정 빈집 제도의 도입과 함께, 해당 빈집에 대한 행정조치 및 이행강제금 부과 제도가 마련되면서 지자체가 보다 실질적이고 강력한 관리 수단을 확보하게 됨. 앞으로는 방치된 빈집에 대한 행정 명령 불이행 시 이행강제금을

11) 박현영·서정화(2019)는 일본의 빈집 정책, 특히 2014년에 제정된 「공가 등 대책 추진에 관한 특별조치법(空家等対策の推進に關する特別措置法)」을 중심으로 분석한 국내 연구로, 박현영, 서정화, 한국세무학회, 세무학연구, 2019, vol.36, no.3, pp. 173-197 (25 pages).

부과하고, 필요한 경우 직권 철거를 통해 안전사고와 범죄 위험을 예방할 수 있는 체계가 마련됨. 이러한 변화는 국내 빈집 관리 정책이 단순히 지원 위주에서 벗어나 규제와 제재, 그리고 활용 중심 관리체계로 전환되는 중요한 계기가 될 것으로 기대함.

2.6. 농촌지역 사회 혹은 민간부문 주체의 실천에 주목한 연구

영국, 일본 등 해외에서는 빈집 활용을 위한 지역 사회 차원의 실천과 민간 참여가 활발하게 이루어지고 있는 반면, 국내에서는 여전히 민간부문의 활동이나 정부의 정책적 지원이 부족하다는 점이 지속적으로 지적되고 있음. 정수은(2016)¹²⁾의 연구에 따르면 영국은 Asset Transfer Unit과 같은 다양한 시민단체가 빈집 정비와 활용 사업에 직접 참여하며, 정부와 협력하여 지역 자산을 재생산하는 구조를 마련하고 있음. 일본 역시 31개 자치구에서 각 지역의 상황에 적합한 빈집 재활용 정책을 추진하고 있으며, 이 과정에서 NPO 등 시민단체가 주체적으로 참여하는 구조를 구축함.

또한 유해연 외(2019)¹³⁾는 일본 오노미치(尾道) 지역 사례를 분석하면서, 지자체가 적극적으로 NGO 및 민간 협력단체의 참여를 유도하고, 지역 출신 청년들에게 고용 기회를 제공함으로써 빈집 활용이 단순한 물리적 정비 사업을 넘어 지역 경제 활성화와 인구 유입 효과로까지 확장된다고 평가함. 즉, 해외사례는 단순히 빈집을 철거하거나 보수하는 차원을 넘어서, 지역 공동체의 주체적 참여와 민간 협력의 제도화를 통해 농촌 빈집 문제를 해결하고 있음. 반면 국내의 경우 빈집 활용정책은 여전히 물리적 개선 비용 지원에 집중되어 있다는 한계가 지적됨. 박혜선·은난순(2018)은 국내 빈집 활용정책의 문제점으로, 재정적 지원과 운영 주체에 대한 제도적 지원의 부족, 지역사회 홍보 미흡, 타 지역 자원과의 연계 부재 등을 꼽음. 이로 인해 실제 빈집을 활용한 지역 활성화 효과가 제한적이며, 민간참여 역시 제약적인 수준에 머무르고 있는 실정임.

12) 정수은(2016)은 국내·영국·일본의 빈집 관리체계를 비교 분석한 연구로, 정수은 (2016). 한국, 영국, 일본의 빈집 관리체계 비교 연구. 예술인문사회 융합 멀티미디어 논문지, 6(12), 343 - 356.

13) 유해연 외(2019) 연구는 일본 오노미치 빈집은행 사례를 중심으로, 민간참여 기반의 지역 재생 전략을 사례화한 연구로, 유해연·박연정. 32 Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design Vol.35 No.5 (Serial No.367) May 2019.

따라서 국내 정책은 해외사례에서 확인된 바와 같이, 단순 보수·철거 중심 지원에서 벗어나 민간참여와 협력 기반의 활용 모델을 확산시키는 방향으로 전환될 필요가 있음. 특히 농촌 빈집 정책은 지역 공동체와 청년층을 연결하고, 중간지원조직 및 민간단체의 역할을 제도적으로 보장하는 정책적 뒷받침을 통해 자발적·지속 가능한 활용 체계로 발전시켜야 할 것임.

2.7. 선행연구의 시사점과 본 연구의 차별성

최근 도시 지역을 대상으로 한 빈집 연구는 빈집의 발생 원인과 공간적 분포 특성을 규명하는 데 상당한 성과를 축적해왔음. 도시 빈집은 인구 이동, 주거 수요 변화, 부동산 시장의 구조적 요인 등과 연계되어 비교적 많은 실증적 분석이 이루어지고 있으며, 이러한 결과는 도시재생 정책의 기초 자료로 활용되고 있음. 그러나 농촌지역의 빈집 문제는 도시와 다른 사회적·공간적 특성을 지니고 있음에도 불구하고, 이를 종합적으로 다룬 연구는 여전히 소수에 불과함. 농촌의 빈집은 인구 과소화, 고령화, 주거 인프라 부족, 경제활동 기반 약화 등 복합적 요인이 결합하여 발생하는데, 전국 단위에서 이를 실증적으로 분석할 수 있는 통계자료가 부족하고, 기존 자료 역시 구체성이 떨어진다는 점이 연구자들에 의해 반복적으로 지적됨.

이러한 한계로 인해 지금까지의 농촌 빈집 연구는 주로 행정리 또는 읍·면 단위의 개별 사례 분석에 머무르는 경향을 보여옴. 예컨대 특정 마을이나 지역의 빈집 발생 현황, 일부 소유자 인터뷰, 지자체 단위의 정비사업 성과 분석 등이 주류를 이루었으며, 이는 특정 시점의 단편적 사실관계를 확인하는 수준에 머무는 경우가 많음. 따라서 농촌 빈집의 발생 원인, 방치 과정, 지역 사회에 미치는 파급 효과를 종합적으로 진단하고 이를 토대로 정책 대안을 제시하는 연구는 상대적으로 부족함.

이에 반해, 본 연구는 다음과 같은 점에서 기존 연구와 차별성을 지님. 첫째, 전국 단위의 실증 자료와 개별 마을 단위의 사례 자료를 동시에 검토하여, 농촌 빈집의 발생 및 방치 원인을 다각도로 진단함. 이를 통해 거시적 통계와 미시적 현장의 맥락을 함께 포착하고, 정책 설계에 필요한 정밀한 근거를 마련함. 둘째,

단순히 실태를 기술하는 데 그치지 않고, 빈집 소유자의 자발적 관리와 활용을 촉진하기 위한 제도적 장치에 주목함. 특히 페널티(이행강제금, 세제 불이익)와 인센티브(보조금, 세제 혜택, 활용 지원) 양자적 수단을 검토하여, 현실적인 대안을 제시하고자 함. 셋째, 국내·외 농촌지역에서 추진된 빈집 정비 및 활용 사례를 폭넓게 검토함. 이를 통해 국가, 지자체, 민간, 사회적 경제 주체 등 다양한 이해관계자의 역할과 활동 양식을 구체화하고, 협력적 거버넌스 기반의 정책 모델을 제안함. 넷째, 지금까지 국내 빈집 정책이 철거 중심의 단편적 대응에 머무른 한계를 지적하고, 주거환경 개선, 지역 활성화, 공동체 회복을 함께 고려한 종합적이고 체계적인 정책 대안을 제시함.

궁극적으로 본 연구는 농촌의 미래에 대응하기 위한 빈집 정책 방향을 농촌 정책의 관점에서 새롭게 제시하는 데 의의를 둬. 지방분권의 확대 속에서 농촌 지자체가 어떤 방식으로 대응할 수 있을지, 농촌이 가진 다원적 가치(환경적·사회적·문화적 자산)에 대한 국민적 인식이 어떻게 변화하고 있는지, 그리고 주거 수요가 어떤 방향으로 이동하고 있는지를 종합적으로 고려하여 정책적 방향성을 제안함. 이는 단순히 빈집을 줄이는 차원을 넘어, 농촌의 지속가능성, 공동체 회복, 주거 환경 개선, 인구 유입 기반 조성까지 연결되는 전략적 접근이라 할 수 있음.

이러한 연구 과정을 통해 농촌의 미래에 대응하기 위해 지방분권에 따른 농촌 지자체의 대응 방식 및 농촌의 다원적 가치에 대한 국민 인식, 주거 수요 변화 등에 주목하여 농촌정책의 관점에서 빈집 정책 방향을 제시하고자 함.

3. 연구 범위

본 연구는 전라남도 담양군에서 최근 심화되고 있는 빈집 증가 문제를 구조적·정책적·공간적 관점에서 종합적으로 진단하고, 지역 여건에 부합하는 실천적 활용 방안을 마련하는 것을 목적으로 함. 담양군의 빈집 문제는 단순히 사람이 살지 않는 집이 늘어나는 차원에 국한되지 않음. 이는 인구 감소, 고령화, 농촌 경제 침체 등 복합적인 요인이 중첩되면서 나타나는 지역사회 구조 변화의

결과이며, 지역의 지속가능성에 직결되는 핵심 과제임. 방치된 빈집은 안전사고 위험, 경관 훼손, 범죄 취약성 등 다양한 부정적 영향을 가져올 수 있음. 또한, 동시에 적절한 정책개입과 공공·민간 협력을 통해 주거, 관광, 창업, 문화공간 등 다양한 용도로 재활용할 수 있는 잠재적 자원이기도 함.

농촌 빈집의 법적 정의는 연구 범위를 설정하는 중요한 출발점임. 「농어촌정비법」 제2조의12는 “빈집”이란 시장(특별자치시의 경우에는 특별자치시장을 말하고, 특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다)·군수·구청장(광역시 자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물을 말한다. 라고 규정하고 있음. 또한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조의1 역시 “빈집”이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다. 는 동일한 기준을 적용하고 있음. 이러한 법적 정의는 본 연구의 실태 조사 및 데이터 수집 과정에서 객관적 기준으로 작용하며, 담양군 농촌 빈집의 특성을 파악하는 데 있어 일관성을 확보할 수 있도록 함. 아울러 본 연구는 법적 정의에 더해, 담양군의 농촌적 특수성을 반영하여 입지 여건, 주택 형태, 관리 상태 등을 함께 고려함으로써 연구의 타당성을 제고하고자 함. 이에 따라 본 연구의 범위는 시간적, 공간적, 내용적 범주로 구분하여 다음과 같이 구분함.

1) 시간적 범위

본 연구의 시간적 범위는 2019년부터 2024년까지 최근 5개년으로 설정하였음. 이 시기는 담양군에서 고령화와 청년층 인구 유출이 동시에 심화되면서 빈집 수가 전례 없이 빠르게 증가한 시기이며, 동시에 중앙정부 차원에서 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 본격 시행되고 지자체별 빈집 실태 조사가 제도화되는 등 정책 환경 변화가 가속화된 시점이기도 함. 따라서 이 시기는 빈집 문제의 구조적 원인과 정책 대응의 성과 한계를 동시에 파악하기에 적절함.

특히 2023년 말 기준으로 담양군이 실시한 자체 빈집 실태조사 자료를 본 연구의 핵심 근거로 활용함. 해당 조사에서는 빈집의 위치, 물리적 상태, 소유자 정보, 주변 기반시설 현황 등이 체계적으로 집계되어, GIS 기반 공간 분석과 빈집 유형 분류가 가능하였음. 또한 전라남도 차원의 농촌 빈집 관리 데이터, 통계청의 인구·주택 총조사, 농림축산식품부의 농촌 정주환경 통계 등을 종합적으로 비교·보정함으로써 진단의 신뢰성을 제고함.

아울러 연구의 타당성을 보강하기 위해 2019~2024년의 집중 분석뿐만 아니라, 장기 시계열 자료도 함께 검토함. 2015년 인구주택총조사와 2020년 농림어업 총조사 분석 결과, 담양군의 빈집 문제는 단기간의 경기 변동이나 일시적 인구 감소의 산물이 아니라, 누적된 인구 구조 변화와 주거 패턴 변화의 결과임이 확인되었음. 이를 통해 빈집 발생을 단기적 현상이 아닌 구조적 문제로 규정하고, 이에 상응하는 장기 대응 전략 수립의 필요성을 도출함.

마지막으로, 정책 제안 및 활용 전략 설계 단계에서는 2030년까지의 중장기 전망을 함께 제시함. 인구추계, 고령화율 예측, 귀농·귀촌 인구 변화, 지역 경제 성장률 전망 등을 종합적으로 고려하여, 담양군의 빈집 수 증가·감소 추세를 시뮬레이션함. 이러한 중장기 예측은 담양군이 향후 빈집 관리·활용 사업을 단기(1~2년) 시범사업 → 중기(3~5년) 확산사업 → 장기(5년 이상) 제도화 사업으로 단계적으로 추진할 수 있도록 로드맵 설계의 기초자료로 활용됨. 결론적으로, 본 연구의 시간적 범위는 ① 최근 5년 집중 분석, ② 장기 시계열 보조 분석, ③ 2030년까지 미래 전망이라는 3단 구성으로 설정됨. 이를 통해 현재의 빈집 실태를 정확히 진단하는 동시에, 향후 정책 방향과 실행 전략을 지속가능하게 설계할 수 있는 근거를 마련하고자 함.

2) 공간적 범위

본 연구의 공간적 범위는 전라남도 담양군 관내 12개 읍·면 전역으로 설정함. 담양군은 행정구역상 1개 읍(담양읍)과 11개 면으로 구성된 전형적인 도농복합형 지역으로, 생활·경제·문화 기능이 지역별로 뚜렷하게 구분됨. 군청과 주요 행정·상업 기능이 집중된 담양읍은 군민의 생활과 행정 거점 역할을 수행하고 있으며, 상대적으로 인구와 경제활동이 집중된 중심지임. 반면 무정면·대덕면·금성면 등 일부 면 지역은 농업 중심의 생활권과 전통적인 마을 구조를 유지하고 있어 농촌적 정체성이 강하게 나타남. 또한, 창평면·가사문학면·고서면 등은 슬로시티 지정, 전통 마을 및 정원·문학 유산 등 관광 자원과 문화 인프라가 혼재되어 있어 농촌과 관광이 맞닿아 있는 특성을 보여줌.

따라서 본 연구는 1차 분석 범위로 담양군 전체를 대상으로 하되, 빈집 발생의 밀집도, 정책개입의 시급성, 향후 활용 잠재력 등을 기준으로 봉산면·수북면·대전면·창평면을 중점 분석대상지로 선정함.

- ① 봉산면 : 고령화율이 40%에 근접하며, 농업 기반 약화와 청년층 유출이 심화되고 있음. 빈집의 상당수가 마을 중심부에 분포해 있어 정비·활용 시 단기간 내 효과를 가시화할 수 있는 가능성이 큼.
- ② 수북면 : 광주광역시와 경계를 맞대고 있어 접근성이 높음. 귀농·귀촌 수요 유입 가능성이 크며, 빈집을 리모델링하여 주거 및 창업 공간으로 전환할 여지가 많음.
- ③ 대전면 : 담양호와 추월산 등 주요 관광지와 인접해 있음. 빈집을 숙박시설이나 체험공간으로 재생할 경우, 관광수요와 연계한 경제적 파급 효과가 기대됨.
- ④ 창평면 : 슬로시티 지정 지역으로 전통 한옥과 문화경관 자원이 풍부함. 빈집을 관광 및 문화자원으로 재활용하여 지역의 정체성과 경제적 가치를 동시에 높일 수 있는 잠재력이 큼.

결과적으로 본 연구는 담양군 전역의 포괄적 분석을 기반으로 하되, 특화 가능성과 정책적 시급성이 높은 4개 면을 사례 심층 분석지로 설정함으로써, 담양군의

농촌 빈집 문제를 구조적·공간적 맥락 속에서 다각적으로 접근하고자 함.

본 연구는 담양군 내 빈집 실태를 단순 통계 수준에서 파악하는 데 그치지 않고, GIS(지리정보시스템) 기반의 공간분석 기법을 적극적으로 활용하여 빈집의 분포 특성과 활용 가능성을 다각도로 검토하였음. 공간적 위치 정보를 기반으로 한 분석은 빈집의 발생 현황과 잠재적 활용 가능성을 입체적으로 진단하는 데 중요한 도구가 됨. 구체적인 분석 항목은 다음과 같음.

① 빈집 밀집도 분석

읍·면별 빈집 분포 현황을 Heat Map 기법으로 시각화하여 고밀집 지역을 도출함. 이를 통해 행정 단위별 평균 분포 특성을 넘어, 특정 마을이나 구역에서 빈집이 집중적으로 나타나는 현상을 확인하고, 정책 개입의 우선 지역을 선정할 수 있음.

② 군집 현상 분석

마을 단위에서 빈집이 연속적으로 나타나는 구역을 군집지(Cluster)로 정의하고, 군집의 규모·밀집도·위치를 종합 평가함. 군집의 특성에 따라 활용 우선순위를 설정하고, 정비·활용 방안 차별화에 활용함. 예를 들어 소규모 군집은 귀농·귀촌형 주거단지로, 대규모 군집은 관광·체험형 거점으로 활용하는 전략적 접근이 가능함.

③ 기반시설 접근성 분석

각 빈집과 주요 기반시설(버스정류장, 읍·면사무소, 보건소, 초·중학교 등) 간의 거리를 GIS로 산출함. 이를 통해 빈집의 활용 용도가 주거형, 공공형, 또는 비주거형(창고·체험공간 등)으로 적합한지를 평가할 수 있음. 접근성이 낮은 빈집은 철거나 환경정비 대상으로, 접근성이 높은 빈집은 활용 대상으로 분류하는 근거 자료가 됨.

④ 관광·문화 인프라 연계성 평가

빈집과 주변 관광지, 문화재, 산책로 등과의 거리 및 연계 가능성을 분석하여, 관광형 활용 가능 지역을 도출함. 관광객 동선과의 결합 가능성을 검토하여, 숙박·체험·문화공간으로 전환할 수 있는 빈집을 선별함. 이는 담양군이 보유한 슬로시티, 전통 정원, 문화유산과 연계해 시너지 효과를 낼 수 있는 정책 기초 자료로 활용됨.

이러한 GIS 기반 공간 분석 결과는 단순히 빈집 분포를 시각화하는 데 그치지 않고, 빈집 활용 유형별 최적 대상지(Hot Spot) 선정에 위한 핵심 기초자료로 활용됨. 즉, 빈집을 단일하게 관리·정비하는 것이 아니라, 활용 목적에 따라 차별화된 전략적 대상지를 도출할 수 있다는 점에서 정책적 의의가 큼.

구체적으로, 첫째, 관광·문화형 활용지는 관광지 반경 1km 이내에 위치하고 빈집이 5호 이상 군집된 지역을 우선 고려함. 이는 담양호, 죽녹원, 슬로시티 창평면 등 기존 관광 자원과 결합할 경우, 빈집이 숙박시설, 체험공간, 문화예술 활동 거점 등으로 전환될 수 있는 가능성을 제고함.

둘째, 청년·귀촌형 주거지는 광주광역시와 담양읍 등 도시 중심부에서 차량으로 30분 이내에 접근 가능하고, 학교·버스정류장 등 생활 기반시설과 인접한 지역을 중심으로 함. 이는 청년층 및 귀촌인의 정착을 지원하는 주거형 빈집 활용 전략과 직결되며, 주거 수요와 빈집 공급을 연결하는 효율적 매개로 작동할 수 있음.

셋째, 공동체 공간형 활용지는 마을회관이나 경로당 반경 300m 이내에서 빈집이 3호 이상 연접한 경우를 우선 선정함. 이는 농촌 공동체가 빈집을 마을 사랑방, 공용 작업장, 공동 창업 공간 등으로 재생할 수 있도록 하여, 마을 단위의 사회적 자본을 강화하는 효과를 기대할 수 있음.

결과적으로, 본 연구의 공간적 범위는 행정구역상 담양군 전역을 포함하면서도, 빈집의 밀집도, 활용 잠재력, 접근성을 종합적으로 고려한 선별적 집중 전략을 적용함. 이를 통해 자원을 효율적으로 배분하고, 정책 효과를 극대화하며, 나아가 담양군이 보유한 농촌·관광·문화 자원을 연계한 차별화된 빈집 활용 모델을 구축할 수 있음.

3) 내용적 범위

본 연구의 내용적 범위는 크게 세 가지 축으로 구성되며, 빈집 현황 진단 → 제도 분석 → 활용 전략 설계의 단계로 체계화함. 이는 문제의 인식에서부터 정책의 설계·실행·평가까지 전 과정을 포괄하는 정책 전주기적 접근 방식으로, 단편적 대책을 넘어 장기적·구조적으로 빈집 문제를 개선하고 지속가능한

활용 체계를 마련하는 것을 목표로 함.

① 빈집 실태 분석 및 유형 분류

첫 번째 축은 담양군 전역에 산재한 빈집의 정량·정성적 실태를 종합 분석하는 것임. 단순히 빈집의 수량과 위치를 파악하는 수준을 넘어, 다음과 같은 다차원적 요소를 고려함.

- 발생 원인 : 인구 유출, 고령화, 세대분리, 주택 노후화, 상속·재산권 분쟁 등
- 방치 기간 : 1년 이상 장기 방치 주택, 단기 발생 주택 등 기간별 구분
- 물리적 훼손 정도 : 구조 안전성, 지붕·벽체·창호 상태, 설비 노후도 등
- 주변 환경 연계성 : 관광지, 상권, 교육·의료시설과의 접근성
- 활용 제약 요인 : 법적 규제, 소유자 의사, 지목·용도지역 문제, 기반시설 부족 등

이러한 종합 분석을 통해 빈집을 위험 빈집, 수리가능 빈집, 즉시 활용 가능 빈집으로 세분화함.

- 위험 빈집은 붕괴 위험 등 안전사고 예방 차원에서 우선 정비·철거 대상이 됨
- 수리가능 빈집은 리모델링을 통해 주거·창업·공동체 공간 등으로 재생할 수 있음
- 즉시 활용 가능 빈집은 소규모 정비만으로도 임대·관광·문화 자원으로 활용할 수 있어 정책 효과가 단기간에 가시화될 수 있음.

또한, 마을 단위의 공간망 분석을 통해 빈집이 공동체 회복에 미치는 영향을 평가함. 예컨대, 마을 중심부에 빈집이 집중된 경우, 경관 훼손과 공동체 결속 약화가 심화될 수 있지만, 반대로 해당 빈집을 정비·활용할 경우 효과가 마을 전체로 확산되는 파급력을 지니게 됨. 따라서 이러한 분석 결과는 정책 개입의 우선순위를 체계적으로 설정하는 근거로 활용됨.

② 제도 및 행정체계 분석

본 연구의 두 번째 축은 제도적 기반과 행정 집행 구조 분석임. 이를 통해 현행 정책과 행정체계가 담양군의 빈집 문제를 효과적으로 관리·활용하는 데 어떤 한계를 지니고 있는지를 진단하고, 제도 개선의 방향을 모색하고자 함.

우선 담양군의 현행 조례, 관련 행정절차, 빈집 정비사업 추진 실적을 면밀히 검토하였음. 그 결과, 지원 대상 선정 기준이 모호하거나 소유자 동의 절차가 복잡하여 사업이 지연되는 경우, 등 제도적 사각지대와 정책 실행의 병목지점이 발견되었음. 이러한 구조적 문제는 행정력이 투입되더라도 실질적 성과로 이어지지 못하는 원인이 되며, 결과적으로 주민의 정책 체감도를 낮추는 요인으로 작용함. 이와 같은 한계를 보완하기 위해 국내·외 우수사례를 비교·분석하였음.

- 전북 고창군 : 빈집을 리모델링하여 귀농·귀촌 가구에 저렴하게 임대하는 ‘빈집은행’ 제도를 운영, 인구 유입과 주거 안정에 기여.
- 충남 예산군 : 빈집 철거 부지를 마을 공동텃밭이나 주차장으로 조성하여, 단순 정비를 넘어 마을 공동체 기반 강화로 연결.
- 일본 오키나와현 : 방치된 빈집을 청년 창업공간으로 전환하는 ‘아키야(空き家) 프로젝트’ 추진, 청년 일자리 창출과 지역 활성화 효과 달성.
- 독일 바이에른주 : 역사문화 보전지구 내 빈집을 문화·예술 거점으로 재생하여, 지역 정체성 보존과 관광 활성화를 동시에 추진.

이러한 국내·외 사례는 담양군이 단순히 다른 지역의 제도를 모방하는 수준을 넘어서, 지역 특성에 적합한 차별화된 정책을 설계하는 데 참고할 수 있는 중요한 비교 자료임. 특히 담양군은 관광·문화 자원이 풍부하고, 도농 복합적 성격이 뚜렷하기 때문에, 제도 개선안 수립 과정에서 행정절차 단순화, 민관 협력 구조 설계, 활용 유형별 맞춤형 제도화가 핵심 과제로 도출됨.

③ 활용모델 제안 및 실행 전략 설계

본 연구의 세 번째 축은 빈집을 단순히 정비·철거 대상이 아니라 관광·문화·주거·창업 등 다목적 용도로 전환하기 위한 실행 전략을 설계하는 것임. 이를 통해 담양군의 빈집을 지역 활력 회복의 핵심 자원으로 재구조화하는 데 중점을 둠. 우선 활용 유형별 구체적 모델은 다음과 같음.

- 관광형 활용 : 창평면 슬로시티, 가사문학면 고택마을 등 담양군이 보유한

풍부한 관광·문화 자원과 연계하여, 빈집을 게스트하우스, 체험숙소, 문화 카페 등으로 전환함. 이는 담양군의 대표 브랜드인 정원문화·전통마을 이미지와 결합해 관광객 유치 효과를 극대화할 수 있음.

- 주거형 활용 : 귀농·귀촌인, 청년, 신혼부부를 대상으로 장기·단기 임대주택을 공급함. 농촌 고령화와 청년층 인구 유출 문제를 동시에 대응할 수 있으며, 안정적 주거 기반 제공을 통해 담양군 정착을 촉진함.
- 창업·커뮤니티형 활용 : 일부 빈집을 청년 창업공간, 공동작업장, 마을 공유 오피스, 주민 커뮤니티 시설 등으로 전환함. 이는 농촌형 창업 활성화와 마을 공동체 회복을 동시에 추구할 수 있는 전략으로, 특히 청년층의 정착 기반을 강화하는 데 기여함.

이러한 활용모델은 단순 아이디어 차원을 넘어, 민간·지역·재정 참여 구조까지 포함하는 실행 전략으로 구체화됨.

- 민간참여 유도 : 사회적기업, 협동조합, 민간 투자자 등 다양한 주체의 참여를 촉진하여, 빈집 재생 사업의 지속가능성을 확보함.
- 지역주민 협력구조 : 마을자치회, 주민협의체 등 공동체 기반 조직이 빈집 활용 과정에 직접 참여하도록 하여, 사업의 수용성과 지속성을 제고함.
- 재정지원 체계 : 국·도비와 군비를 기반으로, 민간투자를 혼합한 다원적 재원조달 구조를 설계함. 이를 통해 공공재정 부담을 분산하고, 민간의 창의적 활용 방안을 제도적으로 보조함.

특히 담양군은 정원문화, 예술 인프라, 귀농·귀촌 수요, 청년 정착 수요라는 지역 고유의 자원을 보유하고 있다는 점에서, 단순 정비·철거를 넘어선 융·복합형 활용모델을 도입할 필요가 있음. 본 연구는 이러한 자원을 종합 반영하여, 빈집을 ‘해결해야 할 사회적 문제’가 아니라 ‘지역 활력 회복을 위한 전략적 자산’으로 재구조화하는 정책 방향을 제시하고자 함.

결론적으로, 본 연구의 내용적 범위는 빈집 문제를 진단 - 제도 분석 - 활용 전략이라는 단계별 접근을 통해 다루며, 각 단계는 상호 유기적으로 연결되어 최종적으로 지속 가능한 실행체계를 구축하는 것을 목표로 함. 이를 통해

담양군은 단기적 정비 효과와 더불어 장기적 지역 활성화를 동시에 달성할 수 있음.

4. 연구 방법 및 추진체계

본 연구는 단순한 빈집 실태조사를 넘어, 담양군의 공간·사회·행정적 맥락을 반영한 실행 중심 정책모델을 설계하기 위해 다층적 연구 방법을 적용하였음. 구체적으로는 정량적 분석과 정성적 조사, 그리고 정책 실행연구의 프레임을 통합함으로써, 현황 진단에서 정책 대안 도출과 실행 전략까지 일관된 연구 체계를 유지하였음. 특히 공간정보 기반 분석, 이해관계자 중심 접근법, 민관 협치 가능성 평가를 통해 정책의 실효성과 현실 적용 가능성을 제고하는 데 중점을 두었음.

1) 문헌분석 및 정책사례 비교연구

첫 단계에서는 연구의 이론적 기반과 정책 환경을 점검하기 위해 국내·외 문헌 및 제도 분석을 실시하였으며, 국내의 경우,

- 「농어촌정비법」과 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 중심으로 한 법적 근거,
- 전라남도 차원에서 추진되는 전라남도형 농촌정책,
- 국토교통부와 농림축산식품부의 농촌 주거정책 자료,
- 기존 지자체 차원의 빈집 정비 및 활용 프로그램 사례 등을 포괄적으로 검토하였음.

해외 사례 분석에서는 일본의 「공가 등 대책 추진 특별조치법」과 오노미치 빈집은행 사례, 독일 바이에른주의 역사문화지구 내 빈집 재생, 프랑스 농촌 마을의 주거·관광 융합형 재생 프로젝트, 미국 HUD(주택도시개발부)의 빈집 전환 프로그램 등 다양한 국제적 사례를 비교·분석하였음. 이를 통해 담양군이 적용할 수 있는 전략 요소와 운영 메커니즘을 도출하였음.

이 과정은 단순한 제도적 비교에 머무르지 않고, 각국 정책이 형성되고 실행되는

정치적 동인, 주민 수용성, 예산 구조, 공공-민간 협력구조까지 포함하는 정책생태계 분석 수준에서 수행되었음. 따라서 담양군의 정책 제안은 법적·제도적 정합성뿐 아니라, 실행 가능성과 지속가능성을 동시에 고려한 종합적 관점을 반영할 수 있도록 설계되었음.

2) 정량적 공간분석 및 통계적 진단

본 연구는 담양군의 빈집 문제를 객관적이고 체계적으로 파악하기 위해, 2023년 담양군 빈집실태조사 자료, 통계청 인구·주택 총조사, 전라남도 공간 빅데이터 등을 종합적으로 활용하였음. 이를 통해 빈집의 현황을 다차원적으로 진단하고, 구조적 요인과 활용 가능성을 동시에 분석하였음.

우선 빈집 유형을 철거 가능 빈집 vs. 활용 가능 빈집으로 구분하고, 방치 기간, 용도 폐지 여부, 소유권 불분명 여부, 인접 인프라 밀집도 등 다양한 요소를 교차 분석하였음. 이러한 다차원 지표를 GIS(지리정보시스템)으로 시각화하여, 빈집이 특정 구역에 집중적으로 분포하는 지역과 정책 개입의 필요성이 높은 우선순위 타깃 지역을 도출하였음. 또한 읍·면 단위에서 고령화율, 인구 유출 속도, 귀농·귀촌 인구 수용률, 건축물 연식, 교통 접근성 등 인구·사회·경제·공간적 변수를 함께 고려하였음. 이를 통해 단순히 “빈집이 늘어난다”는 사실적 서술을 넘어, 지역 간 빈집 발생의 구조적 원인을 밝히고, 동시에 활용 잠재력을 평가할 수 있었음. 예컨대 고령화율이 높은 지역은 장기적으로 빈집이 누적될 가능성이 크고, 광주 접근성이 좋은 면 지역은 향후 귀농·귀촌형 주거 수요와 연결될 여지가 있다는 점을 확인하였음.

이러한 정량적 분석 과정은 빈집을 단순히 철거·관리해야 할 소극적 대상이 아니라, 위험 관리 → 수리가능 → 즉시 활용 가능의 스펙트럼 속에서 정책 우선순위를 체계적으로 구분하고, 맞춤형 활용 전략을 도출하는 데 기초자료로 활용되었음.

3) 현장조사 및 이해관계자 인터뷰(FGI)

정량 분석만으로는 파악하기 어려운 현장의 맥락과 주민들의 실제 요구를 반영하기 위해, 본 연구는 질적 조사 방법을 병행하였음. 특히 빈집 비율이 높고 활용 가능성이 상대적으로 큰 봉산면, 수북면, 창평면을 중심으로 현장 실사와 포커스 그룹 인터뷰(FGI)를 수행하였음. 현장조사에서는 빈집의 접근성(도로·교통 여건), 물리적 조건(구조 안정성, 리모델링 가능성), 지역 내 공동체 연결성(마을회관·경로당과의 거리, 주민 교류 정도), 인근 주민의 활용 의지 등을 체계적으로 점검하였음. 이를 통해 단순히 통계 수치로는 드러나지 않는, 빈집의 잠재적 활용 가치와 주민들의 체감 수준을 파악할 수 있었음. 또한 FGI는 이해관계자의 다양한 목소리를 담아내는 데 주력하였음.

- 행정 담당자 : 빈집 관리·정비 행정절차에서의 애로사항, 제도 개선 필요성
- 귀농·귀촌 정책 관계자 : 정착 희망자 주거 수요와 빈집 공급 연계 가능성
- 마을 이장 및 리더 : 공동체 차원에서의 수용성, 주민 참여 의지
- 청년 창업 희망자 : 창업공간으로서의 빈집 활용 수요, 운영 시 고려사항
- 지역 문화예술인 : 문화·예술 활동 거점으로서 빈집 활용 가능성과 필요 조건

이러한 심층 인터뷰와 그룹 토론을 통해, 주민과 이해관계자들이 단순한 정책 수혜자(beneficiary)가 아니라 정책 공동 실행 주체(co-producer)로서 참여할 수 있다는 가능성을 확인하였음. 이는 향후 빈집 활용정책이 단순 행정 주도형 사업을 넘어, 민관 협력형 거버넌스 체계로 발전해야 함을 보여주는 중요한 근거가 됨.

4) 실천중심 정책모델 설계 및 실행 전략 수립

마지막 단계에서는 앞선 정량·정성 분석 결과를 종합하여, 담양군의 빈집 문제 해결을 위한 실천중심 정책모델을 구체적으로 설계하였음. 단순히 현황을 진단하고 방향성을 제시하는 수준을 넘어, 실제 정책 현장에서 즉시 적용 가능한 실행 전략을 마련하는 데 초점을 두었음. 우선, 수집된 데이터와 현장 조사 결과를 기반으로 빈집 유형별 활용모델을 체계화함. 위험 빈집은 우선 정비·

철거 대상으로, 수리가능 빈집은 리모델링 후 주거·창업·공동체 공간으로, 즉시 활용 가능한 빈집은 관광·문화 자원으로 연계하는 전략을 구체화함. 이를 통해 유형별 정책 우선순위와 차별적 개입 방식을 도출하였음.

다음으로, 담양군의 문화자산(정원문화, 예술촌 등)과 관광수요, 귀농·귀촌 인구 유입 전략을 연계하여, 빈집을 단순한 주거정비 대상에서 지역 자산화 모델로 확장하였음. 관광형, 주거형, 창업·커뮤니티형 활용모델을 담양군의 특화자원과 접목시킴으로써, 빈집 정책을 지역 경제 활성화와 공동체 회복의 전략으로 자리매김할 수 있도록 했음. 또한 실제 실행 가능성을 높이기 위해, 행정 내 부서 간 협업 구조를 재설계하고, 사업 추진 단계별 실행 로드맵을 구체화하였음. 예를 들어, 단기적으로는 고위험 빈집 철거와 시범 활용 사업을 추진하고, 중기적으로는 군 단위 빈집은행 구축과 민간참여 기반 확산을 도모하며, 장기적으로는 조례 개정과 제도화를 통한 지속 가능한 관리 체계를 마련하는 방식임.

이와 함께, 민간 참여를 촉진하기 위한 재정·제도적 인센티브도 설계하였음. 사회적기업과 협동조합의 참여를 유도하기 위해 빈집 리모델링 비용 일부를 지원하고, 활용 성과에 따라 세제 혜택이나 보조금을 차등 부여하는 방식임. 더불어 조례 개정 방향을 제시하여, 빈집 활용을 제도적으로 뒷받침하고 지자체가 지속 가능한 거버넌스 구조를 구축할 수 있도록 하였음.

결과적으로, 본 연구는 담양군 빈집 문제를 단순 관리 차원이 아닌 실행 가능한 정책모델로 구체화하고, 이를 뒷받침하는 행정·제도·재정 체계를 함께 제안함으로써, 정책 효과성과 지속가능성을 동시에 확보하고자 함.

5) 추진체계 및 단계별 연구 절차

본 연구는 다음과 같은 4단계 절차를 통해 수행됨.

단계	주요 내용
1단계. 기초분석 및 자료 수집	빈집 실태, 관련 법제도 및 정책자료 수집, 국내·외 사례 비교
2단계. 실태분석 및 공간진단	빈집 유형별 분포, 활용 가능성 진단, 공간 GIS 분석
3단계. 주민 의견 수렴 및 FGI	대상지 현장조사, 이해관계자 인터뷰, 정책수요 분석
4단계. 정책모델 및 실행전략 수립	활용모델 설계, 실행 로드맵 및 거버넌스 방안 제시

본 연구는 전 과정을 통해 ‘빈집 = 문제자산’이라는 전통적 접근을 넘어서, 빈집을 지역 회복의 전략 자산으로 재구성하는 것을 궁극적 목표로 하며, 이를 위한 실증적 분석과 정책 실행연구를 통합한 방식으로 수행됨. 아울러, 담양군청 및 관련 부서와의 정기적 협의 및 피드백 수렴, 분야별 전문가 자문을 통해 정책의 실행 가능성과 지역 수용성을 강화하고자 하였음.

Ⅱ 담양군 빈집 현황 및 원인 분석

1. 빈집의 개념 정의 및 분류 기준

빈집은 단순히 ‘사람이 살지 않는 집’이라는 인식에서 벗어나, 지역의 물리적, 사회적, 경제적 환경의 변화를 반영하는 지표이자, 잠재적 자산으로서의 활용 가능성을 내포한 공간으로 재조명되고 있음. 특히 농촌 지역에서는 인구 감소, 고령화, 청년층 이탈 등의 구조적 문제가 누적되면서, 빈집이 마을의 공동체 해체와 생활환경 악화로 직결되는 복합 사회문제로 대두되고 있음. 법적 측면에서 빈집은 「농어촌정비법」 제2조의12에서 다음과 같이 정의됨.

- “빈집”이란 시장(특별자치시의 경우에는 특별자치시장을 말하고, 특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다)·군수·구청장(광역시 자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물을 말한다.

이와 유사하게, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조에서도

- “빈집”이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다. 라고 정의되며, 이들은 모두 지자체장의 지정 절차를 통해 ‘빈집’으로 공식 등록되며, 이후 정비, 철거, 활용 등의 정책 대상이 됨.

1) 본 연구의 빈집 분류 기준

본 연구에서는 빈집의 활용 가능성, 안전성, 물리적 상태를 종합적으로 고려하여, 다음과 같은 3단계 분류 기준을 적용함. 이 기준은 「농어촌정비법 시행규칙」과 다수 지자체의 빈집 관리 사례를 참조하되, 담양군의 현장 여건과 2023년 실태

조사 결과를 반영하여 재구성하였음.

등급	정의	특징	정책 방향
1등급 (활용대상)	구조적으로 양호하고, 즉시 또는 경미한 리모델링을 통해 활용 가능한 빈집	전기·상수도 연결 상태 양호, 지붕·외벽 손상 경미	청년주거, 귀농 임대주택, 커뮤니티 공간 등으로 우선 활용
2등급 (관리대상)	일정 수준의 보수가 필요하지만 활용 가능성이 있는 빈집	외부 손상, 내부 부패 일부 존재. 기본 구조 안전 확보	리모델링 대상, 활용 계획에 따라 단계적 개입 필요
3등급 (정비대상)	붕괴 위험 또는 위생·안전 문제가 심각한 빈집	지붕 붕괴, 내부 누수, 인근 주민 민원 유발 가능	철거 또는 철거 후 도시숲·주차장·공공 공간 등으로 재전환

이와 같은 3단계 분류는 단순히 물리적 상태만을 평가한 것이 아니라, 입지
여건(접근성·인프라 수준), 법적 소유권 명확성, 활용 주체의 존재 여부(민간·공공
등)를 함께 고려하여 종합적으로 판단한다는 점에서 의의가 있음. 이를 통해
빈집 관리가 일률적인 철거 위주에서 벗어나, 활용·관리·정비의 차별적 개입
체계로 전환될 수 있음.

나아가 본 연구에서 제시하는 분류 기준은 정책 집행 과정에서 행정 효율성을
높이고, 한정된 재정과 자원을 합리적으로 배분하는 데 기여할 수 있음. 예컨대,
1등급 빈집은 활용 프로젝트의 시범사업 대상으로 우선 지원하고, 3등급 빈집은
안전사고 예방 차원에서 즉각 정비하는 방식으로 정책 우선순위를 명확히
할 수 있음.

2) 행정리 단위 분석의 적용

본 연구는 담양군이 2023년에 자체 실시한 빈집 실태조사 자료, 한국부동산원
(KB부동산 통계), 전라남도 통계청 자료를 종합 활용하여, 읍·면 및 행정리
단위별 빈집 분포 현황을 정량적으로 분석하였음. 이는 기존 읍·면 수준의 단순
통계 분석을 넘어, 마을 단위의 미시적 특성과 공간적 맥락을 반영함으로써

정책 개입의 실효성을 제고하려는 시도임. 특히 다음과 같은 항목별 공간 분석을 중점적으로 수행하였음.

- 빈집 수 및 전체 주택 대비 비율(%) : 행정리 단위별 빈집의 양적 현황과 상대적 심각성을 파악.
- 등급별 빈집의 공간 분포(GIS 기반 시각화) : 1~3등급 빈집의 지리적 분포와 밀집 구역 도출.
- 고령화율 및 인구밀도와의 상관관계 : 빈집 발생이 고령화·인구 유출과 어떤 구조적 연관성을 지니는지 진단.
- 생활 인프라 접근성 비교 : 학교, 보건소, 대중교통 정류장 등과의 거리 산출을 통해 활용 가능성 평가.
- 토지이용계획 상 개발 제한 여부 : 도시계획·용도지역 규제와의 연계 분석을 통해 활용 제약 요인 파악.

이러한 다차원적 분석은 빈집을 단순히 “존재하는 구조물”로 파악하는 수준에서 벗어나, ‘활용 가능한 자산(Potential Asset)’으로 재정의하는 기초가 됨. 더 나아가, 빈집의 물리적 상태와 입지 조건을 교차 분석함으로써 정비·활용 우선지역 선정에 위한 과학적 근거 자료로 기능함.

※ 핵심 시사점

- 빈집은 더 이상 단순한 방치 구조물이 아니라, 잠재적 지역 자산(Potential Asset)으로 전환 가능함.
- 기존의 정비 중심 정책에서 활용 중심 정책으로의 패러다임 전환이 요구됨.
- 지역 맞춤형 등급 분류 체계는 효과적인 정책 개입을 위한 핵심 전제임.
- 본 분석 결과는 향후 빈집 활용 유형 설계 및 정책 적용의 기준 자료로 직접 활용될 수 있음.

2. 담양군 빈집 현황 통계 분석

2024년 기준 담양군 내 빈집 수는 총 513호로 집계되었으며, 이는 담양군 전체 주택 수(약 19,800호)의 13.2%를 차지함. 전라남도 22개 시·군 중 빈집 수 기준으로는 17위, 빈집 비율 기준으로는 상위 30% 이내에 해당함. 이러한 수치는 담양군의 주거 구조가 전형적인 농촌형임을 반영하며, 빈집 문제가 단순히 일부 지역의 문제가 아니라 군 전역에 걸쳐 구조적 문제로 확산되고 있음을 보여줌.

한국부동산원이 운영하는 빈집정보시스템 ‘빈집애(愛)’에 따르면, 2023년 12월 말 기준 전라남도 내 농어촌 지역의 빈집은 총 20,006호로 나타남. 이 중 시 지역에서는 여수가 2,768호로 가장 많았으며, 이어 목포(1,808호), 순천(1,339호), 나주(1,133호), 광양(727호) 순이었음. 군 지역에서는 고흥이 1,311호로 가장 많았으며, 보성(1,134호), 해남(1,114호), 장흥(1,011호), 함평(978호), 화순(957호), 영광(948호), 곡성(774호), 진도(760호), 완도(733호), 장성(582호), 담양(513호), 영암(395호), 신안(345호), 구례(294호), 강진(237호), 무안(145호) 등이 뒤를 이음.



<그림 2-2> 전라남도 여수시 교동 8번지 출처 : 빈집애

전라남도의 분석에 따르면, 빈집은 대체로 농어촌 지역 중 정주 여건이 상대적으로 불리한 마을에서 집중적으로 발생하는 경향을 보임. 특히 학교, 일자리, 의료 서비스 등 기초 생활 인프라가 부족한 지역에서는 외부 인구 유입이 어려워지고, 기존 주민들마저 삶의 지속 가능성을 확보하지 못해 지역을 이탈하게 됨. 이 과정에서 빈집은 철거·매각되지 않은 채 방치되며, 결국 해당 마을 전체가 급속히 공동화(空洞化)되는 악순환에 직면함.

담양군의 경우, 이러한 경향은 더욱 뚜렷함. 2024년 현재 담양군 총 인구 44,895명 가운데 65세 이상 고령인구 비율은 43.18%에 달해, 농촌 고령화가 전국 평균을 크게 상회함. 고령화 심화와 더불어 청년층의 지속적 유출은 빈집 증가를 구조적으로 가속화시키고 있음. 특히 상속 과정에서 자녀들이 주택을 매각하거나 임대하지 않은 채 방치하는 경우가 다반사로 발생하면서, 빈집의 누적 현상이 두드러지고 있음.

결과적으로 담양군의 빈집 문제는 단순한 개별 가구 차원의 현상이 아니라, 인구 구조 변화·농촌경제 침체·정주 여건 악화가 복합적으로 작용한 구조적 문제로 규정됨. 따라서 이를 해결하기 위해서는 물리적 철거 차원을 넘어, 정책적 개입을 통한 활용 전략, 민관 협력 기반의 관리체계, 장기적 인구·경제 구조 개선 대책이 병행되어야 할 것임.

<표 2-1> 2024년 전국 행정구역별 빈집 현황

행정구역별 (시군구)	2024년(호)	비율(%)
전국	134,009	100
서울특별시	6,711	5.01
부산광역시	11,471	8.56
대구광역시	6,009	4.48
인천광역시	4,178	3.12
광주광역시	2,272	1.7
대전광역시	4,991	3.72
울산광역시	1,849	1.38
세종특별자치시	688	0.51
경기도	6,714	5.01
강원특별자치도	7,091	5.29
충청북도	5,005	3.73
충청남도	6,268	4.68
전북특별자치도	18,300	13.66
전라남도	20,006	14.93
경상북도	15,502	11.57
경상남도	15,796	11.79
제주특별자치도	1,158	0.86

출처 : 한국부동산원 빈집애

<표 2-2> 전국 행정구역별 빈집 비율

행정구역별 (시군구)	빈집 비율(%)	빈집 수(호)	전체 주택(호)
전국	7.9	1,534,919	19,546,299
서울특별시	3.4	107,681	3,155,331
부산광역시	8.6	114,245	1,329,355
대구광역시	6.5	56,673	876,286
인천광역시	7.5	84,414	1,131,300
광주광역시	7.2	40,588	560,550
대전광역시	4.9	25,396	514,123
울산광역시	7.6	30,900	405,885
세종특별자치시	8.5	13,019	153,545
경기도	5.9	286,140	4,859,873
강원특별자치도	12.2	82,552	674,829
충청북도	10.6	71,302	673,539
충청남도	12.2	113,209	925,749
전북특별자치도	11.9	90,842	765,051
전라남도	14.5	121,232	835,004
경상북도	11.7	129,041	1,106,957
경상남도	10.1	132,798	1,321,044
제주특별자치도	13.5	34,887	257,878

출처 : 한국부동산원

<표 2-3> 2024년 전라남도 내 빈집 현황

(단위 : 호)

행정구역별 (시군구)(1)	행정구역별 (시군구)(2)	2024년
전라남도	소계	20,006
	여수시	2,768
	목포시	1,808
	순천시	1,339
	고흥군	1,311
	보성군	1,134
	나주시	1,133
	해남군	1,114
	장흥군	1,011
	함평군	978
	화순군	957
	영광군	948
	곡성군	774
	진도군	760
	완도군	733
	광양시	727
	장성군	582
	담양군	513
	영암군	395
	신안군	345
	구례군	294
	강진군	237
	무안군	145

출처 : 한국부동산원 빈집애

<표 2-4> 담양군 2024년 군내 빈집/제외 대상 조사 현황

(단위 : 호)

조사 대상	빈집	완전 멸실	비주택	기타사항	거주확인
2365	1731	222	45	5	362

출처 : 한국부동산원

<표 2-5> 담양군 2024년 군내 빈집 등급별 조사 현황

(단위 : 호)

조사 대상	1등급	2등급	3등급	해당 없음
2365	170	1413	148	634

출처 : 한국부동산원

<표 2-6> 담양군 2023년 지역별 빈집 현황

(단위 : 호)

구분	호	비율
담양읍	27	7%
봉산면	51	13%
고서면	25	6%
가사문학면	20	5%
창평면	18	4%
대덕면	39	10%
무정면	43	11%
금성면	15	4%
용면	24	6%
월산면	36	9%
수북면	67	17%
대전면	40	10%
합계	405	100

출처 : 담양군청 부서별공개자료실

지역별 빈집 수	일반 빈집	특정 빈집	총계
봉산면	42	9	51
수북면	53	14	67
대전면	34	6	40
무정면	40	3	43
월산면	26	10	36
대덕면	35	4	39
담양읍	25	2	27
고서면	22	3	25
용면	23	1	24
가사문학면	14	6	20
창평면	15	3	18
금성면	12	3	15
합계	341	64	405 (2023년 기준)

자료 출처 : 담양군청, 한국부동산원 (2023~2024년)

※ 특히 봉산·수북·대전면은 노령인구 비율이 높고, 교통·보건 접근성이 낮아 향후 빈집 비율이 더욱 증가할 가능성이 높음.

3. 담양군 빈집의 공간적 특성

담양군의 빈집은 단순히 균등하게 분포하는 것이 아니라, 지리적 입지 조건, 지역 내 경제활동 밀도, 생활 인프라 접근성, 농업활동 지속 여부 등 다양한 공간적 변수에 따라 뚜렷한 편중 양상을 보임. 이러한 공간적 특성은 향후 정비·활용 정책의 우선순위 설정과 유형별 전략 수립을 위한 핵심 기준이 되며, 따라서 세밀한 공간분석이 필요함.

1) 도심 외곽 및 마을 외연부에 집중

분석 결과, 담양읍·봉산면·수북면 등 주요 생활·경제 거점으로부터 일정 거리 이상 떨어진 도심 외곽 지역과, 마을 단위의 외연부(周邊部)에 빈집이 집중 분포하는 현상이 나타남. 이 지역들의 공통적 특징은 다음과 같음.

- 교통 접근성의 한계 : 도로망이 협소하거나 노후화되어 있으며, 광주 및 담양 읍내와의 연결성이 떨어짐.
- 생활 인프라 부족 : 상수도·통신망 등 기반시설의 설치가 불완전하거나 서비스 품질이 낮아 생활 편의성이 떨어짐.
- 대중교통 취약성 : 버스 운행 횟수가 적고 정류장 접근성이 낮아 고령층의 이동권이 제한됨.
- 의료·교육시설 부족 : 보건소, 의원, 학교 등 기초생활 인프라가 부재하거나 접근 거리가 멀어 거주 매력이 현저히 낮음.

이러한 취약 조건은 청년층과 귀농·귀촌 희망자들에게 정착을 기피하게 만들고, 기존 거주민마저 도시 중심부나 타 지역으로 이주하도록 유도하는 요인으로 작동함. 결국 해당 지역의 주택은 상속 이후 관리되지 않거나, 장기간 방치되며 빈집화 되는 비율이 높아지는 구조적 경향을 보임. 즉, 도심 외곽 및 마을 외연부에 집중된 빈집은 단순히 개별 가구의 관리 소홀 문제가 아니라, 생활기반 약화와 정주 매력 저하가 누적된 구조적 산물임. 따라서 이러한 지역에 대한 정책 개입은 활용보다는 안전 정비, 환경 개선, 공동 기반 조성 등 공공 차원의 관리 중심 접근이 우선적으로 요구됨.

2) 농업지대와 인접한 고령 단독세대 주거지 중심

담양군 내 빈집은 농업지대를 따라 분포하는 주택군, 특히 고령 단독세대가 거주하던 주택을 중심으로 빠르게 증가하는 경향을 보임. 이러한 주택은 경작 활동을 지속하던 고령 거주자가 건강 악화, 노동력 부족, 후계세대 부재 등의 이유로 농업을 포기한 이후, 주거 유지조차 어려워지면서 빈집으로 전환되는 사례가 다수를 차지함. 이들 주택의 주요 특성은 다음과 같음.

- 소규모 단독주택 : 마을 외곽이나 농경지 인근에 위치하며, 구조적 안전성이 낮고 대부분 노후화된 상태임.
- 관리 미흡 및 장기 방치 : 장기간 정비·보수가 이루어지지 않아 지붕 누수, 벽체 균열, 설비 고장 등 물리적 결함이 심각하게 누적됨.
- 위생 문제 심화 : 방치 기간이 길어짐에 따라 쓰레기 무단 투기, 해충·야생 동물 서식 등 생활환경 악화로 이어져, 주변 주민의 생활 안전까지 위협하는 사례가 발생함.

특히 고령화율이 40% 이상에 달하는 일부 행정리에서는, 빈집 비율이 전체 주택의 30%를 초과하는 사례도 확인됨. 이는 농업 활동 약화와 고령화 심화가 맞물리면서, 특정 농촌 마을이 급속히 공동화(空洞化)되는 구조적 문제로 이어지고 있음을 보여줌. 따라서 농업지대 인접 고령 단독세대 주거지에서의 빈집은 단순히 개별 가구 차원의 관리 부재 문제가 아니라, 농업 기반 약화 → 고령 인구 증가 → 후계세대 부재 → 주거 방치로 이어지는 구조적 악순환의 결과라 할 수 있음. 이에 대한 정책적 대응은 철거·정비와 같은 물리적 개입 뿐 아니라, 귀농·귀촌 인구와의 연결, 농촌형 커뮤니티 주거 모델 개발, 농업-주거 연계형 재생 전략 등 종합적 접근이 요구됨.

3) 관광지 중심지와 중간권역 간 분포 불균형

담양군의 빈집 분포는 관광지 중심지와 중간권역 간에 뚜렷한 불균형을 보임. 죽녹원, 메타세쿼이아길, 창평 슬로시티 등 핵심 관광지 인근은 외부 방문객 유입과 귀촌 수요가 일정 부분 존재함에 따라, 상대적으로 빈집 비율이 낮고 활용 가능성이 높은 지역으로 평가됨. 이들 지역은 관광객 대상 숙박·체험 시설, 문화 카페 등으로 빈집을 재생할 수 있는 수요 기반이 마련되어 있어, 민간 자본의 참여 여지도 큼. 반면, 관광 거점에서 한 단계 벗어난 중간권역(예 : 용면, 대전면, 무정면 등)은 상황이 다름. 이 지역들은 관광객 이동이 빈번하지 않고, 상업적 수요가 약하며, 생활 인프라 역시 부족하여 정착 매력이 하락함. 그 결과, 해당 권역의 빈집은 장기간 방치되는 경우가 많으며, 민간투자 또한 정체된 상태임.

구체적으로 금성면 탑리마을의 사례가 이를 잘 보여줌. 일부 귀촌인의 유입으로 마을 재생 가능성이 관찰되기는 하지만, 여전히 마을 전체 주택의 절반 이상이 빈집 상태에 머물러 있음. 더 큰 문제는 공공기관이나 민간의 명확한 관리 주체가 부재하다는 점임. 주민 차원에서 활용 의지가 있음에도 불구하고, 행정지원 부족과 법적·제도적 장치 미비로 인해 실행 단계로 나아가지 못함.

즉, 담양군의 빈집 문제는 관광지 중심부와 외곽의 중간권역 간 수요·투자·정책 개입의 불균형이 주요 원인으로 작용함. 관광지 인근은 상대적으로 빠른 재생이 가능하지만, 중간권역은 ‘활용 잠재력은 존재하나 실행 기반이 부족한 지역’으로 남아 있어, 공공 지원과 제도적 보완 없이는 방치 악순환이 반복될 가능성이 높음. 따라서 향후 정책은 관광지 주변의 활용 사례를 중간권역으로 확산할 수 있는 거점-연계형 전략과, 민간 참여를 촉진하기 위한 제도적·재정적 지원 체계 마련이 필수적임.

4) 공간분석을 통한 정책적 시사점

담양군의 빈집 발생은 단순히 주택의 물리적 위치나 노후도에 기인하는 것이 아니라, 인구사회학적 조건(고령화율, 인구 유출 속도), 기능적 중심지와의 거리, 기반시설 보급률 등 다양한 요인이 복합적으로 작용한 결과임이 확인되었음. 즉, 빈집 문제는 개별 가구 차원이 아니라, 지역 구조와 생활권 체계의 문제로 접근해야 한다는 점을 시사함.

GIS 기반 공간분석 결과, 담양군에서는 담양읍 외곽, 용면, 금성면, 대전면, 수북면 등에서 빈집의 밀집도와 발생률이 가장 높게 나타남. 이들 지역은 교통 접근성·생활 인프라·경제활동 기반이 상대적으로 취약하거나, 농업 활동이 약화된 곳으로, 빈집이 누적되며 지역 공동화 현상을 심화시키고 있음. 따라서 향후 빈집 활용 및 정비 정책은 전 군을 일률적으로 접근하기보다, 권역별 특성과 잠재력에 따라 차별화된 전략이 필요함. 본 연구에서는 담양군의 공간 특성을 고려하여 빈집 발생 지역을 다음과 같이 세 가지 권역으로 구분하였음.

- 관광지와 연계된 ‘핵심 연계 권역’ : 죽녹원, 메타세쿼이아길, 창평슬로시티 등 관광 중심지 인근 지역으로, 빈집을 숙박·체험·문화 공간으로 재생할 경우, 즉각적인 경제적 파급효과를 기대할 수 있음.
- 농업 유희지를 포함한 ‘자산화 잠재 권역’ : 농업 활동이 약화되면서 방치된 주택과 토지가 함께 분포하는 지역으로, 귀농·귀촌 주거지, 농업 연계형 창업 공간, 공동체 기반 자산화 모델로 전환할 수 있는 잠재력이 큼.
- 공공정비가 우선 필요한 ‘정비 취약 권역’ : 인프라 접근성이 낮고 고령화가 심화된 외곽·산촌 지역으로, 민간 활용보다는 안전 확보와 환경 개선을 위한 공공 정비 개입이 우선되어야 함.

이러한 권역별 차별화 전략은 빈집을 단순 철거 대상에서 벗어나, 관광 자원, 농업 자산, 안전관리 대상이라는 다층적 관점에서 바라보고, 자원 배분의 효율성과 정책 효과성을 동시에 높이는 기반이 될 수 있음.

4. 빈집 발생의 구조적 원인

담양군의 빈집 증가는 단순한 주택 수요 감소 차원에서 설명될 수 없음. 이는 인구사회학적 변화, 주거 환경의 노후화, 부동산 제도의 한계, 주민의 관리 인식 부족, 정책적 대응 미비 등 복합적인 요인이 중첩적으로 작용한 결과이며, 이러한 요인들은 개별적으로 작동하는 것이 아니라 상호 강화되어, 빈집 발생과 장기 방치를 가속화하는 구조적 메커니즘을 형성하고 있음. 따라서 담양군의 빈집 문제를 해결하기 위해서는, 그 발생 원인을 다층적으로 이해하고 이를 구조적 차원에서 진단하는 것이 필수적임.

1) 인구 감소 및 고령화

2025년 8월 31일 기준¹⁴⁾ 담양군의 총인구는 약 45,581명(외국인 포함)이며, 이 중 65세 이상 고령인구 비율은 36.87%에 도달함. 이는 전국 평균(18.4%)의 두 배 이상으로, 이미 고령사회를 넘어 ‘초고령사회’ 단계에 진입했음을 의미함.

14) 담양군 인구현황(2025. 8. 31. 현재) 담양군청 홈페이지, 통계정보 재인용.

인구 구조 변화는 곧바로 주택 수요와 직결되며, 실제로 담양군 내 상당수 주택이 장기간 활용되지 못하는 빈집으로 전환되고 있음.

청년층은 학업, 취업, 결혼 등으로 인해 광주광역시 등 대도시로 유출되고 있으며, 이 과정에서 부모 세대가 거주하던 농촌 주택은 후계 세대의 귀촌·정착으로 이어지지 못하고 있음. 반면, 고령 거주자는 사망, 건강 악화, 요양시설 이전 등으로 인해 주거지를 떠나는 사례가 늘어나고 있으며, 이때 남겨진 주택은 곧바로 빈집으로 전환됨.

특히 단독 고령 가구의 증가는 빈집 발생을 가속화하는 핵심 요인임. 돌봄 인프라가 부족한 상황에서, 고령 단독세대는 생활 유지가 어려워 스스로 주거지를 포기하거나 관리하지 못하는 경우가 많음. 이는 단순한 빈집 발생을 넘어, 농촌 사회 내 가족 구조 해체와 돌봄 부재 문제와도 긴밀히 연결됨. 다시 말해, 빈집 문제는 단순한 물리적·경제적 현상이 아니라, 지역사회의 인구 구조와 사회적 관계망 약화라는 심층적 요인과 맞물려 있는 것임.

<표 2-8> 노령화지수 상 · 하위 시군구, 2022~2023년

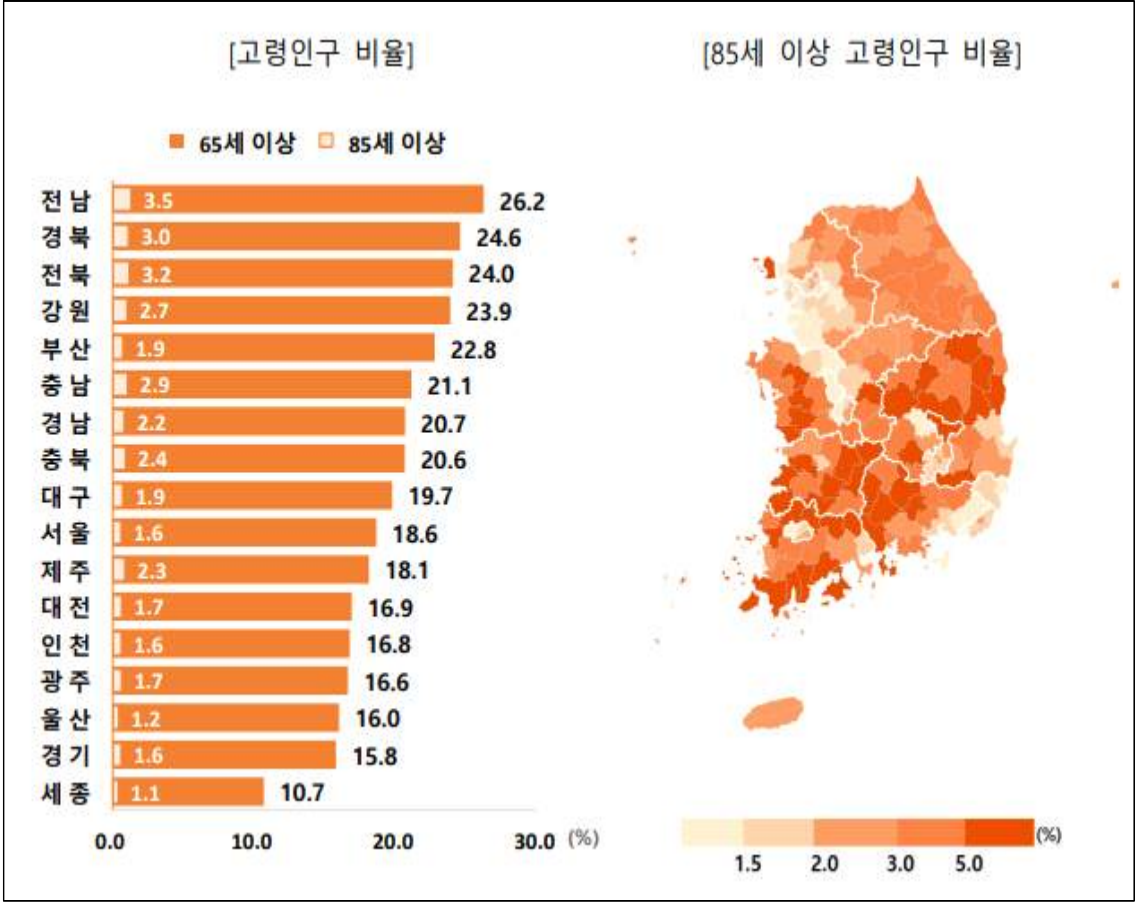
(단위 : 100명당)				
순 위	시 군 구	노령화지수*		증감
		2022년	2023년	
1	대구 군위군	920.5	1033.8	113.3
2	경북 의성군	806.7	883.5	76.8
3	경남 합천군	726.6	795.5	69.0
4	경북 청도군	724.0	779.2	55.1
5	경남 산청군	661.1	737.8	76.7
6	경북 청송군	702.8	736.0	33.2
7	부산 중구	646.2	733.2	87.0
8	전남 고흥군	671.3	723.2	51.9
9	충북 괴산군	644.0	711.9	67.8
10	경북 영양군	624.4	696.5	72.1
220	경기 오산시	77.4	87.7	10.3
221	경북 구미시	77.5	87.3	9.8
222	경기 시흥시	77.4	86.5	9.1
223	대전 유성구	76.4	82.8	6.5
224	인천 연수구	73.2	80.8	7.6
225	광주 광산구	70.8	79.8	9.0
226	부산 강서구	63.8	70.3	6.4
227	울산 북구	58.9	67.9	9.1
228	경기 화성시	56.5	61.7	5.2
229	세종 세종시	53.3	57.9	4.6

* 노령화지수 = (고령인구/유소년인구)×100
** 2023년 7월 대구로 편입된 군위군은 2022년 경북 군위군 자료와 비교함

출처 : 2023년 인구주택총조사



<그림 2-3> 시군구별 노령화지수, 2023년, 출처 : 2023년 인구주택총조사



<그림 2-4> 시군구별 고령인구 비율, 2023년, 출처 : 2023년 인구주택총조사

2) 주거 환경의 노후화

담양군 내 주택의 약 25.4%가 건축 연한 30년 이상의 노후주택으로 집계¹⁵⁾되고 있으며, 이는 전국 평균 노후율 15.7%를 크게 상회하는 수준임. 이러한 수치는 담양군의 주거 환경이 전국적으로도 상대적으로 취약한 구조적 한계를 지니고 있음을 단적으로 보여줌.

대부분의 노후주택은 기본적인 주거 요건을 충족하지 못하고 있음. 구체적으로, 단열 미비, 지붕 노후화, 난방설비 부재, 하수도 미연결, 생활 쓰레기 적치 등의 문제가 복합적으로 나타나고 있으며, 이는 거주자의 생활 안전과 위생 환경을 심각하게 저해함. 특히 겨울철에는 단열 미흡과 난방시설 부재로

15) 중부일보 - '30년 이상 노후주택' 전국 4채 중 1채... 10년 전보다 약 2배 증가, 입력 2025.05.20. 18:47, 재인용

인해 에너지 비용이 과도하게 발생하거나 주거 자체가 불가능한 상황이 발생하기도 함.

농촌지역 특성상 이러한 주택은 도시 지역과 달리 개별정화조, 우물, LP가스에 의존하는 경우가 많아, 상·하수도과 도시가스가 연결된 도시형 생활 인프라와는 큰 격차를 보임. 이러한 구조적 한계는 청년층이나 귀촌·귀농 희망자들이 해당 주택을 주거 대안으로 선택하는 것을 어렵게 만들며, 결과적으로 빈집 방치로 이어지는 악순환을 가속화함.

즉, 담양군의 빈집 문제는 단순히 인구 감소에 따른 주택 수요 축소 차원이 아니라, 물리적 노후화로 인해 주거 기능 자체가 상실된 주택의 누적이라는 차원에서 접근할 필요가 있음. 이는 향후 정책 수립 시, 단순 철거와 신축 중심의 접근보다는 노후주택 리모델링 지원, 주거 인프라 보강, 생활환경 개선 사업 등을 병행해야 함을 시사함.

3) 부동산 거래 및 상속 제약

빈집 활용의 가장 큰 제약 중 하나는 법적·제도적 문제로 인해 소유권 이전이나 정상적인 거래가 불가능한 상황임. 이는 단순히 개별 주택의 관리 부재 문제가 아니라, 제도적 사각지대에 기인하는 구조적 난제라는 점에서 중요함. 구체적으로는 다음과 같은 사례들이 빈번하게 발생함.

- 지적도와 실제 경계 불일치 : 토지대장상 경계와 실제 건축물이 위치한 경계가 달라, 법적으로 주택이 타인 소유지에 걸쳐 있거나 불법 점유 형태로 존재하는 경우. 이러한 경우 건축물대장 정리와 토지소유권 정리가 동시에 이루어져야만 거래 가능함.
- 상속 문제 : 공동상속 상태에서 상속인 간 협의가 지연되거나, 일부 상속인이 해외 거주 또는 연락 두절 상태에 있어 명의 정리가 되지 않는 사례가 많음. 그 결과 해당 주택은 소유자 미상 또는 공유지분 형태로 남아 사실상 거래가 불가능해짐.
- 활용 행위의 차단 : 이 같은 법적 불명확성은 빈집을 매매·임대하거나

공공 정비사업에 편입하는 것을 가로막음. 결국 해당 빈집은 거래·활용·정비 모두 불가능한 ‘사각지대 자산’으로 전락하며, 장기 방치되는 악순환을 반복함.

이 문제는 단순히 빈집 발생 요인의 하나로 그치는 것이 아니라, 활용 가능한 자원을 제도적 한계로 인해 방치하게 만드는 구조적 병목으로 작용함. 따라서 향후 담양군의 빈집 활용정책은 소유권 정리 지원, 상속 협의 촉진, 지적도 정비 사업과의 연계 등을 통해 이러한 제약을 해소하는 제도적 보완이 필수적임.

4) 관리 부담 및 소유자의 무관심

빈집 문제를 심화시키는 또 하나의 구조적 요인은 소유자의 관리 부담과 무관심임. 실제로 담양군 내 상당수 빈집 소유자는 향후 거주 의사가 없음에도 불구하고, 사유재산권을 이유로 철거·기부·매각 등 어떠한 활용 조치도 취하지 않음. 이들은 법적 권리를 주장하면서도 실질적 관리 행위는 방기하는 경우가 많아, 해당 주택은 오랫동안 지역 내 미관 훼손, 안전사고 위험, 지역 슬럼화의 요인으로 남게 됨. 이러한 현상에는 농촌 사회 특유의 문화적·사회적 요인도 복합적으로 작용함.

- 가문 중심의 전통 인식 : “조상 대대로 내려온 집을 타인에게 넘기지 않는다”는 문화적 신념은 소유자의 활용 결정을 제약함. 그 결과, 실제로는 거주나 관리 의사가 없음에도 불구하고 빈집을 시장에 내놓지 않고 방치하는 사례가 다수 발생함.
- 마을 공동체의 폐쇄성 : 농촌지역에서는 외부인의 개입이나 유입을 경계하는 경향이 존재함. 이러한 공동체적 성향은 빈집 활용을 위한 외부 청년, 귀촌인, 사회적기업의 참여를 어렵게 하고, 활용 유도에 걸림돌로 작용함.

즉, 빈집의 방치는 단순히 물리적 관리 비용 부족에서 비롯된 것이 아니라, 재산권 인식, 전통문화, 공동체 규범 등이 얹혀 나타나는 복합적 현상임. 따라서 정책적 대응 역시 단순 행정 명령이나 재정지원만으로는 한계가 있으며, 소유자 인식 전환 캠페인, 마을 단위 협의체 구축, 공공-민간-주민 간 신뢰 형성 등 사회적 접근이 병행되어야 함.

5) 제도적 미비와 공공개입의 한계

현행 법제는 빈집을 개별 사유재산으로 간주하고 있어, 지방정부가 강제적으로 정비하거나 활용을 전환하는 데 매우 제한적인 구조를 갖고 있음. 「농어촌정비법」과 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(빈집특례법)」은 기본적으로 실태 조사와 행정대집행의 근거는 마련하고 있으나, 빈집을 적극적으로 활용하거나 관리 자원으로 전환할 수 있는 제도적 장치와 재정지원은 여전히 부족함.

특히, 빈집 활용을 위해 필요한 민간 참여 유인책이나 공공의 장기 관리체계 구축 근거가 미흡하여, 실제 사업 현장에서는 활용이 아닌 단순 방치 또는 철거로 귀결되는 사례가 다수 발생하고 있음. 이와 더불어 지방정부의 한계도 뚜렷함. 재정적 자원이 제한되어 있고, 전문인력과 법률적 수단 또한 부족하여, 빈집 정책을 장기적·체계적으로 추진하기 어려움. 이는 결국 정책 의지는 있으나 실행력은 결여되는 구조적 병목으로 이어짐. 그 결과 현장에서는 행정의 개입이 단발적 지원 사업 수준에 머물고, 근본적인 문제 해결로는 이어지지 못하는 상황이 반복됨.

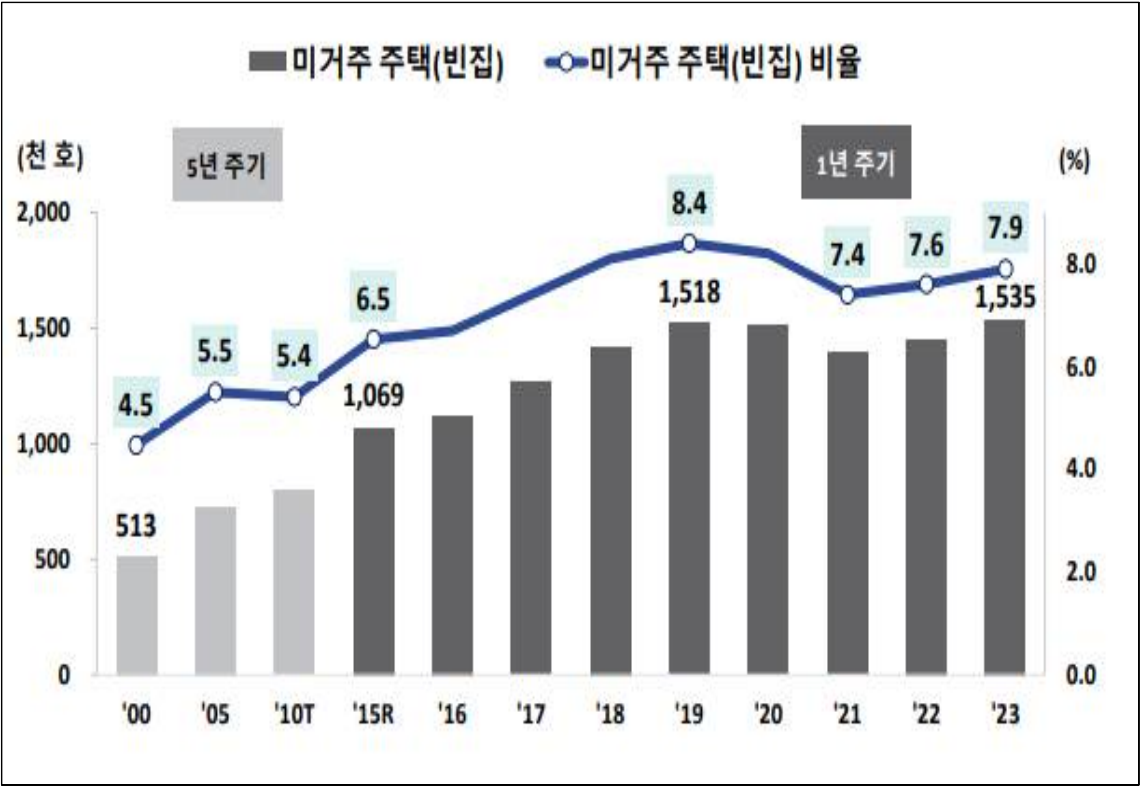
이러한 구조적 원인들을 종합적으로 고려할 때, 담양군의 빈집 문제는 단순한 “자연적 현상”이 아니라, 제도와 행정의 사각지대에서 발생한 “사회적 방치의 결과”라 할 수 있음. 따라서 향후 정책은 단순한 물리적 정비를 넘어, 법·제도의 보완, 주민 인식 전환, 행정 거버넌스 개편, 민관협력 체계 확립을 포함하는 구조적 전환이 필요함.

<표 2-9> 미거주 주택(빈집) 규모 및 비율, 2018~2023년

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	(단위 : 천 호, %, %p)			
							2018년 대비		2022년 대비	
							증감	증감률	증감	증감률
총주택(A)	17,633	18,127	18,526	18,812	19,156	19,546	1,913	10.8	391	2.0
미거주주택 (빈집)(B)	1,420	1,518	1,511	1,395	1,452	1,535	115	8.1	83	5.7
비율 (B/A×100)	8.1	8.4	8.2	7.4	7.6	7.9	-0.2	-	0.3	-

출처 : 2023년 인구주택총조사

<표 2-10> 미거주 주택(빈집) 규모 및 비율, 2000~2023년



출처 : 2023년 인구주택총조사

5. 주민 인식 및 활용 기대도

2024년 담양군에서 실시한 주민 대상 설문조사 결과, 다수의 응답자가 빈집 문제의 심각성에 공감하고 있음을 확인할 수 있었음. 전체 응답자의 72.5%가 “빈집 문제 해결이 시급하다”고 답변하였으며, 이는 빈집 방치가 지역 이미지 훼손, 안전사고 우려, 공동체 해체 등과 직결되고 있음을 반영하는 수치임. 또한

응답자의 47.1%는 “빈집 활용에 동의한다”고 응답하여, 일정 수준 이상의 정책 수요와 사회적 공감대가 이미 형성되어 있음을 시사함. 이는 행정 주도형 정비 사업에서 벗어나, 주민참여 기반의 지역 맞춤형 활용 전략이 필요하다는 점을 보여주는 결과임.

그러나 구체적인 실행 가능성으로 들어가면 현실적인 제약이 드러남. “빈집 제공 시 리모델링 비용을 부담할 수 있다”고 응답한 비율은 17.8%에 불과함. 이는 실제 활용 전환 과정에서 재정적 부담, 행정 절차의 복잡성, 소유권 불분명 등의 문제로 인해 주민참여가 제약을 받고 있음을 의미함. 특히 현장 인터뷰 및 자유 응답에서 수렴된 의견은 다음과 같음.

- “빈집을 기부하고 싶어도 명의 문제가 얽혀 있어 불가능하다.”
- “빈집을 고쳐서 청년 창업 공간으로 제공하는 건 좋은 일이라고 생각하지만, 내 돈 들어 고칠 여유는 없다.”
- “행정이 너무 복잡하고, 한 번 관여되면 오히려 책임이 늘어날까 봐 꺼려진다.”

이러한 반응은 정책적 개입이 이중 과제를 안고 있음을 보여줌. 즉, 주민의 심리적 공감대 형성과 동시에 현실적 장벽 해소라는 두 축을 함께 고려해야 하는 것임. 단순한 홍보나 설득만으로는 실질적 참여를 유도하기 어렵고, 재정적 인센티브 제공, 행정 절차 간소화, 법률·행정 지원 체계 구축 등이 병행되어야 함. 한편, 일부 지역에서는 이미 주민 자발적 활용 사례가 나타나고 있음. 예를 들어, 금성면 탑리마을, 봉산면 장산리 등에서는 귀촌인의 자발적 리모델링, 마을 공동체 차원의 커뮤니티 공간 전환, 농촌교육·예술인 활동 거점 조성 등이 시도되고 있음. 이는 지역 맞춤형 활용 전략의 가능성을 보여주는 사례로 의미가 크지만, 현재로서는 개별 주민의 열의 또는 외부 민간 주도의 제한적 성과에 머무르고 있으며, 제도적으로 확산 가능한 기반은 여전히 미약함.

따라서 본 연구는 주민 인식 조사 결과를 바탕으로, 빈집 활용에 대한 심리적 공감대는 이미 형성되어 있으나, 이를 실질적 행동으로 전환할 수 있는 유인 체계와 행정적 뒷받침이 부족하다는 점에 주목함. 향후 정책은 단순한 의식 확산 단계를 넘어, ‘공감 → 참여 → 실행’으로 이어지는 전환 고리를 제도화하고, 주민·민간·행정이 함께 협력할 수 있는 거버넌스 모델 구축에 초점을 맞추어야 함.

Ⅲ 빈집 활용의 필요성

1. 사회적 필요성

빈집 활용 정책은 단순히 방치된 건축물을 정비하는 차원을 넘어, 이는 지역 사회 재생, 사회적 관계망 복원, 청년 및 귀농·귀촌 인구 유입, 도시-농촌 간 지속가능한 관계 구축이라는 다층적 목적을 달성할 수 있는 중요한 정책 수단임. 특히 담양군과 같이 고령화·인구 유출·커뮤니티 해체가 동시에 진행되는 농촌 지역에서는, 빈집 활용이 지역 회복을 촉진하는 실질적 매개로 기능할 수 있음.

1) 지역 공동체 회복의 거점 공간

담양군 농촌 마을은 초고령사회 진입과 함께 사회적 고립, 돌봄 사각지대 확대, 정서적·신체적 건강 악화 문제가 점차 심화되고 있음. 이 같은 상황에서 빈집을 커뮤니티 거점 공간으로 전환하는 것은 단순한 물리적 환경 개선을 넘어, 주민 간 상호작용과 공동체 기능 회복을 가능하게 하는 중요한 수단이 됨.

예를 들어, 금성면 탑리마을의 한 빈집을 리모델링해 조성한 ‘마을 회의공간 및 고령자 돌봄공간’ 사례는 매우 상징적임. 이 공간은 주민들이 일상적으로 모여 소통하는 장소로 기능할 뿐 아니라, 돌봄 프로그램과 건강체크 서비스의 거점이 되었음. 그 결과, 마을 고령자의 정기 방문율이 사업 전 대비 2배 이상 증가하는 효과를 거두었으며, 이는 단순한 주거환경 개선을 넘어 마을 복지 인프라의 확충으로 이어짐.

이 사례는 빈집이 단지 유향·방치 공간이 아니라, 지역사회의 사회적 기능을 회복하고 공동체 신뢰를 재구성하는 핵심 인프라로 활용될 수 있음을 보여줌. 따라서 향후 정책은 단순 철거 중심이 아닌, 공동체 회복형 빈집 활용 모델을 제도적으로 확산하는 데 중점을 두어야 할 것임.

2) 청년 및 귀농·귀촌 인구의 정착 기반 조성

담양군은 풍부한 농업 자원과 정원문화 인프라를 바탕으로, 청년 농업인·도시 은퇴자·창업 희망 귀촌인 등 다양한 계층의 이주 유입을 적극 유도하고 있음. 그러나 실제 현장에서는 이들의 가장 큰 애로사항이 정착 가능한 주거지 부족으로 나타남. 읍·면 지역의 전·월세 공급은 극히 제한적이고, 자가 구입은 초기 자본 부담이 커서 실질적인 정착률을 낮추는 주요 원인으로 작용함.

따라서 방치된 빈집을 청년·귀촌인의 초기 주거지 또는 시범 정착 공간으로 전환하는 것은 정착 장벽을 크게 낮출 수 있는 효과적인 대안임. 단순히 거주 공간을 제공하는 것에 그치지 않고, 리모델링 지원, 임대료 보조, 거주-활동 연계 프로그램을 병행한다면, 빈집은 청년과 귀촌인에게 단순한 ‘머무름의 공간’을 넘어 지역사회에 뿌리내리고 관계를 맺는 출발점으로 기능할 수 있음.

예컨대, 리모델링을 통해 기본 주거 요건을 충족시킨 후, 일정 기간 저렴한 임대 형태로 제공하고, 동시에 농업 실습, 창업 교육, 공동체 활동 프로그램과 연계한다면, 빈집은 단순한 공간이 아니라 정주와 경제활동을 잇는 인큐베이터 역할을 수행할 수 있음. 이는 담양군이 당면한 인구 구조 개선·농촌 활력 회복·지속가능한 지역 재생을 동시에 달성하는 핵심 전략이 될 수 있음.

3) 도시-농촌 간 지속가능한 관계 회복 매개체

최근 농촌 빈집을 활용한 ‘로컬 위케이션’, ‘시민 체험 거점’, ‘장기 체류 프로그램’에 대한 수요가 점차 증가하고 있음. 이는 도시민이 단기간 농촌에 머물며 일과 여가를 병행하거나, 지역 주민과 관계를 맺는 방식으로, 단순한 관광을 넘어 지속가능한 농촌 체류-관계 모델로 부각되고 있음. 특히 코로나19 이후 원격 근무, 위케이션 문화가 확산되면서 농촌 빈집은 단순 주거 공간이 아니라 새로운 라이프스타일을 실험하는 장으로 주목받고 있음.

담양군은 죽녹원, 메타세쿼이아길, 가사문학면 등 전국적으로 알려진 관광자원을 보유하고 있어 도시민 유입의 잠재력이 높음. 그러나 이러한 핵심 관광지를

벗어난 중간권역(예 : 용면, 대전면 등)은 관광 유입이 미비하고, 체류형 인프라가 부족하여 장기적 관계 맺기에는 제약이 따름. 이 지역의 빈집을 로컬 체험 및 체류형 거점으로 재활용한다면, 기존 관광 중심지와의 불균형을 완화하고 도시-농촌 간 교류의 외연을 확장할 수 있음.

예를 들어, 중간권역 빈집을 리모델링하여 주말 농장 체류형 숙소, 지역 예술·공방 체험 공간, 로컬 식문화 교육장 등으로 운영할 경우, 도 시민은 단순히 ‘스쳐가는 방문객’이 아니라 지역과 반복적·관계형 소비를 하는 생활자로 전환될 수 있음. 이는 곧 지역 농산물 소비, 지역 상권 활성화, 마을 공동체 활동 참여 등 지속 가능한 관계 회복으로 이어짐.

결국 담양군의 빈집은 도시와 농촌 간의 단절을 해소하는 사회적 매개체로 기능할 수 있음. 이는 단순한 주거 재생을 넘어, 농촌 다원적 가치 확산, 지역 경제 활성화, 공동체 회복이라는 다층적 성과를 동시에 달성할 수 있는 전략적 수단임.

2. 경제적 필요성

빈집 활용은 단순히 유휴 공간을 정비하는 차원을 넘어, 지역 경제 구조를 재생산하고 새로운 소비·고용 창출 기회를 제공하는 경제 활성화 전략의 핵심 요소로 작용할 수 있음. 특히 관광·문화 기반이 비교적 풍부한 담양군의 경우, 빈집을 전략적으로 활용한다면 지역경제 순환 구조 강화와 재정 안정성 제고에 실질적 기여가 가능함.

1) 지역경제 활성화의 기폭제

담양군은 죽녹원, 메타프로방스, 창평 슬로시티 등 전국적으로 주목받는 관광 자원을 보유하고 있으며, 연간 방문객 수는 꾸준히 증가하고 있음. 그러나 현행 관광 구조는 단기 체류형 중심으로 운영되어, 외부 방문객이 지역에 소비를 장기간 연결하지 못하는 한계가 있음. 체류형 소비를 촉진할 수 있는 소규모

상업공간과 생활 기반 인프라가 부족하기 때문임.

이러한 상황에서, 담양읍·창평면·고서면 등 주요 관광 유입 권역의 빈집을 게스트하우스, 로컬 카페, 전통 공방, 마을 식당 등으로 리모델링하면 다음과 같은 다층적 경제 효과를 기대할 수 있음.

- 지역 내 소규모 창업 촉진 : 청년과 귀촌인의 창업 기회 확대
- 일자리 창출 : 관광·문화 서비스업 기반의 신규 고용 발생
- 소비지출 증대 : 체류형 방문객 증가에 따른 숙박·식음료·체험 프로그램 지출 확대
- 지역 브랜드 강화 : 관광과 주거, 생활 인프라가 결합된 '담양형 라이프스타일 브랜드' 창출

실제 사례로, 전북 완주군¹⁶⁾은 빈집재생사업 임대인을 모집해 빈집을 정비해 저소득층과 귀농·귀촌인에게 무상 임대한다고 밝힘. 또한, 사업 대상 주택은 1년 이상 된 빈집이나 6개월 이상 된 공가의 단독주택이며, 소유권, 도심접근성, 건물노후도 등 확인 절차를 거쳐 대상 주택으로 선정됨. 이 사업에 참여하는 빈집 소유자에게 리모델링과 수선비용으로 최대 2500만원까지 지원함. 이처럼 빈집은 단순히 관리해야 할 대상이 아니라, 외부 인구 유입과 지역 소비 촉진의 핵심 거점으로 전환될 수 있으며, 담양군에도 충분히 적용 가능한 파급력 높은 정책 수단임을 보여줌.

2) 지방재정 부담의 절감과 투자 효율성 확보

빈집 활용은 신규 건축에 비해 경제적 효율성이 높은 대안적 재생 전략으로 평가됨. 신규로 공공임대주택이나 청년센터를 건설하는 경우, 부지 매입, 건축 인허가 절차, 기반시설 정비 등에서 상당한 재정 소요와 장기간의 사업 추진 기간이 요구됨. 이는 지방재정이 한정된 농촌 지자체 입장에서는 지속적으로 감당하기 어려운 구조적 한계임.

16) [완주=뉴시스] 강명수 기자 = 전북 완주군이 취약계층의 주거 안정에 집중한다. 등록 2023.02.22 14:26:45

반면, 기존 빈집을 활용할 경우, 기초 구조물이 이미 확보되어 있어 리모델링 비용만으로도 실질적인 기능 전환이 가능함. 특히 소규모 보조금 매칭 사업(예 : 1,000만 원 이내 단위 리모델링)을 통해 민간 자부담과 운영 주체의 자율성을 전제로 하면, 지방예산 부담을 최소화하면서도 사회적 파급효과를 거둘 수 있음. 이는 단순한 물리적 공간 정비를 넘어, 주거공간 확충, 창업·문화 공간 제공, 청년 정착 지원 등 다목적 성과를 창출한다는 점에서 재정 효율성이 제고됨.

나아가 중장기적으로는 재활용된 빈집이 다시 과세 대상 자산으로 편입되면서, 지방세수 확대에도 기여할 수 있음. 방치된 상태에서는 단순히 관리 비용과 안전사고 대응 비용을 유발하던 빈집이, 재활용을 통해 지역경제 순환 체계에 편입됨으로써 지방재정의 부담을 줄이고 투자 효율성을 높이는 선순환 구조를 형성할 수 있는 것임.

3) 방치자산의 회복과 지역 부동산 가치 제고

장기간 방치된 빈집은 단순히 사용되지 않는 공간이 아니라, 해당 지역의 미관 훼손·슬럼화 촉진·범죄 취약성 증가 등의 부정적 외부효과(negative externality)를 야기함. 특히 농촌 마을에서는 빈집이 곧 ‘마을 쇠퇴의 상징’으로 인식되며, 신규 인구 유입이나 청년 창업자의 정착을 가로막는 심리적·사회적 장벽으로 작용함. 이로 인해 마을의 활력이 더욱 저하되고, 결과적으로 주변 부동산의 시장 가치도 하락하는 악순환이 발생함. 그러나 방치된 빈집을 체계적으로 정비·활용하면 정반대의 효과가 나타남.

- 경관 회복 : 노후·훼손 주택의 리모델링과 환경 정비는 마을 전반의 경관을 개선하여 거주 매력을 제고함.
- 커뮤니티 재구성 : 빈집을 공동체 공간·청년 창업 공간 등으로 전환하면 주민 간 상호작용이 촉진되고, 공동체 신뢰 회복에 기여함.
- 상권 재형성 : 빈집 리모델링을 통해 카페, 공방, 숙박시설 등으로 활용될 경우, 지역 내 새로운 상권이 형성되고 기존 상권과의 연계가 강화됨.

이러한 변화는 결과적으로 주변 주택 및 토지의 시장 가치 상승을 유도하며,

나아가 지역 이미지 개선은 농촌 관광·문화 자원과의 연계 기회를 확대하여, 단순한 부동산 가치 상승을 넘어 지역 전체의 브랜드 가치 제고로 이어질 수 있음. 즉, 빈집 활용은 방치된 자산을 회복시키는 것을 넘어, 경제적 자산 가치 + 사회적 관계망 + 지역 이미지라는 다층적 효과를 동시에 창출하는 전략적 수단임을 알 수 있음.

3. 환경적 필요성

빈집 활용은 도시 및 농촌의 공간구조를 재정비하는 차원을 넘어, 지속가능한 지역 환경관리·탄소중립 실현·자원순환 체계 구축이라는 측면에서도 중요한 환경적 필요성을 지님. 특히 담양군이 ‘에코도시’, ‘슬로시티’, ‘기후위기 대응 선도지역’을 표방하고 있는 점을 고려할 때, 빈집 활용정책은 군의 중장기 환경 비전과 정합성을 갖춘 전략으로 해석될 수 있음.

1) 토지 재이용과 공간 효율성 제고

농촌 지역의 빈집은 단순히 방치된 주거공간 이상의 문제를 유발함. 마을 중심부나 경작지 주변에 무계획적으로 방치된 빈집은 경관 훼손, 위생 악화, 마을 기능 약화 등 다양한 부정적 외부효과를 발생함. 이는 시간이 지날수록 공동체의 거주 매력도를 저하시켜, 추가적인 인구 이탈과 마을 쇠퇴를 가속화함.

담양군과 같은 도농복합지역에서는 주거지와 농지의 통합적 활용이 특히 중요함. 기존 빈집을 적절히 정비하거나 철거하여 공공텃밭, 마을 공동시설, 주민 쉼터, 마을 숲 등으로 재구성할 경우, 토지의 공공성과 활용 가치를 제고 할 수 있음. 이는 단순한 물리적 정비가 아니라 공간의 재배치(spatial redistribution)를 통해 마을의 공간 구조를 새롭게 조직하는 과정임.

또한 빈집 활용을 경관계획과 연계할 경우, 마을 내 경관축 복원, 녹지 연결망 구축, 농촌 정주환경 개선 등 생태적 재구조화 효과를 거둘 수 있음. 이는 기존의 철거·정비 위주 접근에서 한 단계 진전된 개념으로, 마을 단위의 생태

기반 공간 관리 모델로 확장될 수 있음. 결국 빈집 활용은 방치 공간을 제거하는 수준을 넘어, 농촌 환경과 경관을 통합적으로 관리하는 전략적 수단으로 기능함.

2) 탄소중립 실현과 건축자원의 순환경제화

담양군은 전라남도 내에서도 탄소중립 선도 지역으로 지정되어 있으며, 기후변화 대응을 위해 저탄소 건축, 녹색에너지 확대, 순환경제 기반 마련 등 다양한 전략을 추진하고 있음. 이러한 상황에서 신규 건축이 아닌 기존 빈집의 리모델링은 건축폐기물과 에너지 소비를 동시에 최소화할 수 있다는 점에서, 담양군의 환경정책 목표와 직접적으로 부합함.

연구에 따르면, 기존 건축물을 재사용할 경우, 신규 건축 대비 평균 40~60% 이상의 탄소 배출 절감 효과¹⁷⁾를 거둘 수 있으며, 건축 폐자재 발생량 또한 대폭 줄일 수 있음. 따라서 담양군이 보유한 빈집을 로컬 건축자재를 활용한 저탄소 리모델링 방식으로 정비한다면, 지역 고유의 건축양식을 유지하면서도 환경성과 경제성을 동시에 확보할 수 있음.

특히 리모델링 과정에서 재사용 목재, 기와, 창호 등 기존 건축자재의 순환 활용을 확대하고, 태양광 설비·고성능 단열재·친환경 보일러 등 에너지 절감형 설비를 접목할 경우, 이는 단순한 ‘건물 수선’이 아니라 농촌형 그린인프라 구축의 핵심 수단으로 작동할 수 있음. 이는 나아가 빈집 자산화 정책과 담양군의 에코 정책을 긴밀히 연계할 경우, 향후 중앙정부가 추진하는 탄소중립 R&D 사업 및 시범사업 유치에서도 선도적 모델로 자리매김할 수 있음. 이는 담양군이 단순한 환경관리 차원을 넘어, 농촌형 저탄소 주거재생 모델을 확립하는 계기가 될 수 있을 것임.

17) Life cycle analysis of GHG emissions from the building retrofitting: The case of a Norwegian office building Mehrdad Rabania,b,*, Habtamu Bayera Madessaa, Malin Ljungström, Lene Aamodt, Sandra Løvold, Natasa Nordb, Building and Environment, journal homepage: www.elsevier.com/locate/buildenv/ (건물 및 환경 제204권, 2021년 10월 15일, 108159)

4. 안전·보건적 필요성

빈집은 단순히 주거 기능이 상실된 공간에 머무는 것이 아니라, 지역사회 구성원의 안전과 보건에 직접적인 위협을 가하는 복합적 리스크 요인으로 작용함. 담양군의 경우에도 장기간 방치된 빈집이 늘어나면서 화재·붕괴·범죄·위생 문제 등이 동시다발적으로 발생할 가능성이 높아지고 있으며, 이는 주민 생활환경의 악화와 직결되고 있음.

1) 화재·붕괴·침입 위험

빈집은 관리·감독의 사각지대에 놓여 있어, 누전이나 방치된 인화물질로 인한 화재 발생 위험, 노후 구조물의 붕괴 사고 가능성, 외부인의 불법 점거·침입 등 다양한 위험이 상존함. 특히 마을 외곽부나 외진 골목에 위치한 빈집의 경우, 야간 조도 부족·관리 부재로 인해 청소년의 일탈 공간이나 범죄 은신처로 악용될 가능성이 높음. 실제로 담양군 내 일부 빈집에서는 무단 점거, 내부 훼손, 불법 투기 사례가 확인되었으며, 출입문이 파손되거나 창호가 깨진 채 방치된 주택이 다수 발견되었음. 이러한 사례는 주민들의 심리적 불안감을 증폭시키고, 공동체 내 사회적 안전망 약화로 이어질 수 있음.

2) 보건·위생 악화

빈집은 청소·환기·방역 등 일상적 관리가 전혀 이루어지지 않기 때문에, 시간이 지날수록 보건·위생의 사각지대로 전락함. 특히 농촌 지역의 빈집은 주변이 녹지·경작지와 맞닿아 있어, 관리되지 않은 채 방치될 경우 악취·해충·야생동식물 서식처로 이어지는 경우가 많음.

여름철 장마기에는 빈집 내부에 고인 물과 습기 찬 구조물이 위생해충(모기, 파리, 바퀴벌레, 쥐 등)의 주요 번식지로 기능함. 이는 단순한 불쾌감을 넘어, 인근 거주자들의 위생 환경을 악화시키고, 감염병 확산 가능성까지 제고함. 또한 출입문·창호가 파손된 빈집은 고라니, 뱀, 들고양이, 너구리 등 야생동물의

서식처로 변모하여, 주민과의 충돌 사고나 농작물 피해를 야기할 수 있음.

특히 고령자나 아동처럼 건강 취약계층이 빈집 인근에 거주할 경우, 해충이나 야생동물과의 우발적 접촉으로 인한 외상 위험이 큼. 또한 1970~80년대에 지어진 빈집 중 상당수는 슬레이트 지붕, 석면 자재를 포함하고 있어, 노후화된 상태에서 발생하는 미세 입자가 호흡기 질환을 유발할 가능성도 배제할 수 없음. 결국 방치된 빈집은 단순한 미관 훼손이 아니라, 주민의 일상적 생활환경과 건강을 위협하는 직접적이고 지속적인 위해 요인임. 이는 공공 차원의 정기적 관리·모니터링 체계가 필요함을 강하게 시사함.

3) 교육시설 인접 지역의 위험성

담양군 일부 마을에서는 실제로 초등학교 인근이나 통학로 주변에 빈집이 인접해 있는 사례가 다수 확인됨. 이 경우, 아동의 등하교 안전사고 위험이 항상 상존하며, 빈집 내부 또는 주변 공간이 관리되지 않은 상태로 남아 있을 경우, 성범죄·범죄 은신·유해환경 노출과 같은 위험 요인으로 작용할 수 있음. 특히 아동·청소년과 같은 사회적 보호가 필요한 계층에게는 이러한 위험이 더욱 민감하게 영향을 미침.

이러한 문제는 단순히 개별 가정의 불안 차원을 넘어, 공공의 안전과 복지 영역에서 다뤄야 할 과제임. 빈집을 방치할 경우, 사회적 위험 비용이 누적적으로 증가하며, 이는 주민의 정주 만족도 하락과 공동체 신뢰의 약화로 직결됨. 나아가 지역 전체의 이미지가 훼손되어 외부 인구 유입이나 귀농·귀촌 수요에도 부정적 영향을 미칠 수 있음.

따라서 교육시설 인근의 빈집 문제는 단순한 도시 미관이나 주거 환경 개선 차원이 아니라, 아동 보호와 공공 안전 보장이라는 사회적 가치 차원에서 선제적 개입이 필요함. 빈집 우선 정비구역 지정, 행정대집행, 민관 협력형 활용사업 등 다양한 정책수단을 활용해 이 문제를 안전·보건 관리의 최우선 과제로 설정해야 함.

5. 법적·제도적 대응의 정당성

빈집 문제는 본질적으로 사유재산권과 공공의 안전·환경·경제적 이익이 충돌하는 영역에 위치해 있음. 과거에는 소유자의 권리 보장이 우선되어 공공의 개입 여지가 제한적이었으나, 최근 관련 법·제도의 정비를 통해 지방정부의 정책적 개입과 실행을 정당화할 수 있는 기반이 점차 강화되고 있음. 우선, 「농어촌정비법」 제2조의12는 “1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않는 농어촌 주택이나 건축물”을 빈집으로 정의하면서, 농어촌지역 생활환경 정비와 정주여건 개선을 위한 정비사업의 일부로 빈집 정비를 허용하고 있음. 또한, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」은 지방자치단체장이 빈집 실태조사, 정비계획 수립, 정비구역 지정 등을 수행할 수 있도록 규정하여, 기초지자체가 주도적으로 빈집 정비·활용 정책을 추진할 수 있는 권한을 명확히 부여하고 있음.

이러한 제도적 기반은 단순히 행정적 권한을 넘어, 공공복리 실현을 위한 정당한 개입 수단으로 작용함. 빈집은 지역 주민의 안전·보건·경제적 불이익을 초래하고, 마을 단위 공동체 기반을 침식시키는 사회적 위험요소로 기능하기 때문에, 공공 목적을 위한 지방정부의 개입은 헌법상 비례성과 공익성 원칙에 부합함. 최근 농촌지역에서 심화되는 고령화·인구감소·주거환경 악화 등 구조적 변화에 대응하기 위해서도 지방정부의 적극적 역할은 불가피하며, 빈집 활용은 단순 민원 대응이 아닌 지역발전 전략의 핵심 과제로 부각되고 있음. 특히 담양군의 경우, 농촌형 초고령사회 진입, 관광 중심의 지역경제 구조, 정주여건 개선 필요성이라는 복합 과제를 안고 있어, 빈집을 지역자산화하고 공익적 활용으로 전환하는 전략이 시의성과 정당성을 동시에 확보함.

나아가 담양군은 향후 「담양군 빈집 정비 및 활용 조례(가칭)」 제정을 통해 독자적 제도 기반을 마련하거나, 기존 조례(예: 「도시재생 조례」, 「귀농·귀촌 정착 지원 조례」 등)와의 연계성을 통해 빈집 실태조사, 정비계획 수립, 공공임대 전환, 민간위탁 등을 제도화할 수 있음. 또한 조례상에 주민참여·민관협력·지역사회 환원 조건을 명시함으로써 사유재산권 보호와 공공성 확보 간의 균형을 실현하는 로컬 거버넌스 모델 구축도 가능함. 요컨대, 현행

법령은 빈집 문제에 대한 지방정부의 제도적 개입을 정당하게 보장하고 있으며, 담양군은 이를 기반으로 정비·활용 정책을 제도화하고 실효성 있는 실행체계를 구축할 수 있는 정책적 전환점에 도달해 있음.

IV 빈집 활용 방안

1. 귀농·귀촌인 주거시설

빈집을 리모델링하여 귀농·귀촌인의 초기 정착 주거로 공급하는 정책은 이주 장벽을 낮추고 지역 인구구조를 개선하는 핵심 수단임. 단순 건물 개·보수를 넘어, 주거 - 교육·체험 - 커뮤니티 - 일자리를 한 묶음으로 설계할 때 체감효과가 커짐. 특히 ‘리모델링 표준’, ‘임대·관리 모델’, ‘정착 지원 패키지’, ‘성과관리 체계’를 함께 설계하면 지속가능성이 제고됨.

1) 목적 설정

귀농·귀촌 주거지원의 목적은

- ① 이주 초기의 주거 불안정 구간을 해소하여 담양군 정착 결정을 실질적으로 뒷받침하는 데 있음. 빈집을 리모델링해 제공함으로써 초기 거주 비용을 낮추고, 이사·보수·보증금 등 초기 비용 부담을 완화함. 임대료는 인근 시세 대비 합리적 수준으로 책정하여 접근성을 높임. 이러한 정책적 설계는 단순 주택 공급을 넘어 정주 기반 형성이라는 본질적 목적을 달성하도록 함.
- ② 목적은 이주자가 지역사회에 원활히 편입하도록 돕는 것임. 주거 공급과 더불어 커뮤니티 활동, 마을 규약 안내, 지역 자원 연결 등 관계망 형성 장치를 같이 제공함으로써, 외부인이 “새로운 주민”으로 자리 잡는 전환을 지원함. 이는 정착률과 장기 거주 의향을 높이는 핵심 요인으로 작동함.
- ③ 주거지원 사업은 지역 차원에서 인구 구조 개선과 생활권 회복에 기여함. 공실·방치를 재생 자원으로 전환하여 경관·안전 문제를 줄이고, 수요가 있는 곳에 적정 주택을 공급함으로써 지역경제 순환을 촉진함. 이는 건설·수선·관리 과정의 지역 일자리 창출로도 이어짐.
- ④ 본 사업은 군 재정과 민간 역량을 결합하는 거버넌스 모델을 지향함. 행정은 기준·절차·안전·품질을 담당하고, 민간·마을 조직은 운영과 관계망을 맡아 상호 보완함. 목적 설정 단계에서부터 지속 가능성을 내재화함으로써

일회성 지원을 지양하고, 매년 개선되는 순환 구조를 마련함.

요컨대 목적 설정은 ‘주거 안정 - 관계망 형성 - 지역 활력 - 지속 가능’의 네 가지 축으로 정리됨. 네 축은 서로 유기적으로 맞물려 정책 효과를 증폭시키는 구조를 이룸.

참고 사례 : 예산군은 빈집을 거래·활용 가능한 주택으로 매물화하고 민간 플랫폼·공인중개사와 연결하는 체계를 운영하여 이주자 접근성을 제고함(‘농촌 빈집 거래 활성화 사업’). 민간 중개 네트워크를 활용해 정보 비대칭을 줄인 점이 특징임.

2) 빈집 조사 및 선정

조사는 전 군 단위의 전수 파악을 원칙으로 하며, 주소지·지번·건축연도·구조·연면적·노후도·방치 기간·소유권·연락 가능성 등을 표준 양식으로 수집함. 현장 점검은 구조 안전, 지붕·외벽·창호 상태, 누수·결로, 전기·가스·상하수도 등 필수 안전 항목을 중심으로 실시함. 위험 요소는 사진·좌표로 기록하여 후속 설계에 반영함.

선정은 주거 적합성 지표를 사용함. 대중교통 접근, 보건·교육·상점과의 거리, 생활 소음·침수 위험, 경사·사면 안정 등을 수치화하여 후보지를 1/2/3 등급으로 분류함. 법·제도 검토(용도지역, 농지·산지, 문화재·개발제한·경관지구 등)는 사전 협의로 병행하여 허가 가능성을 조기에 판단함.

소유자 동의와 권리관계 정리는 핵심 절차임. 상속 미종결, 근저당, 공유 지분 등 복잡 사안은 표준 동의서·위임장을 활용해 단계별로 해결함. 연락 불가·의사 불명확 등은 보완대상으로 분류하여 추후 재접촉을 계획함.

선정 결과는 공개 가능한 범위에서 목록화하여 투명성을 확보함. 마을 의견 수렴을 통해 환경·경관·생활 동선에 미치는 영향을 검토하고, 주민

수용성을 점검함. 군집 형태로 빈집이 모여 있는 구역은 집중 재생 후보지로, 단독 점형 빈집은 개별 전환형으로 구분해 전략을 달리함.

최종적으로, 1등급(즉시 전환), 2등급(보수 후 전환), 3등급(보류/철거 검토) 체계를 통해 우선순위와 예산 배분을 명료하게 정함. 이는 이후 리모델링 설계·사업 일정의 근거가 됨.

참고 사례 : 예산군은 군 홈페이지의 계약공개 등 행정정보를 통해 ‘빈집정비’ 단위사업을 투명하게 공개·집행함. 이는 후보지 정비의 절차 투명성과 주민 신뢰 확보에 도움을 줌.

계약현황공개 • 제목 2022년 빈집정비사업(김상호_관작리 144-2) • 발주기간 예산읍 • 계약금액 3,000,000 원 • 계약기간 20220825 ~ 20220921				
계약총괄	계약명	2022년 빈집정비사업(김상호_관작리 144-2)		
	예정가격	0 원	최초계약금액	3,000,000 원
	낙찰률	0%	계약금액	3,000,000 원
	계약일자	20220825	계약기간	20220825 ~ 20220921
	계약방법	수익1인권적	준공일자	20220921
	계약유형	종합	계약상대자	(주)간영종합환경
	계약사유	소액수익	계약자 소재지	충청남도 예산군 예산읍 예산로 184 8층 806호 (세강빌딩)
	설치장소	관작리 144-2		
대금지급	선금	0 원		
	기성금	0 원		
	준공금	3,000,000 원		
	지급총액	3,000,000 원		
	대가잔액	0 원	대금상세조회	

<그림 2-3> 2022년 빈집정비사업(김상호, 관작리 144-2), 예산 계약정보공개시스템

3) 리모델링 계획

리모델링은 안전 - 위생 - 효율 - 경관의 4대 원칙을 따름. 안전은 구조 보강과 전기·가스·방수·단열 개선을 포함하며, 위생은 상하수도·환기·곰팡이 제거·욕실·주방 위생 기준 충족을 의미함. 효율은 단열재·창호 성능, 난방·급탕 효율, 환기 회수 효율을 높여 장기 운영비를 줄이는 것임. 경관은 마을 색채·재료 가이드 라인에 맞춰 외관을 정비하는 것임.

설계는 기본형/확장형 패키지로 구분함. 기본형은 안전·위생 필수 공정으로 구성하고, 확장형은 태양광, 고효율 보일러, 열회수형 환기, 친환경 마감재 등 선택 공정으로 구성함. 표준 내역·표준 단가를 도입해 예산의 투명성을 확보하고, 공정별 체크리스트로 품질 관리를 정례화함. 시공은 지역 목수·설비업체·청년 기술자·사회적기업과 연계함. 이는 지역 고용 창출과 기술 전수, 애프터서비스의 접근성 측면에서 유리함. 공정별 사진·영상 기록을 남겨 하자 관리와 감사 대응력을 높임.

주거 취약계층·장년층·가족형 등 수요 유형별 평면을 사전 설계함. 소형 단독형, 1.5룸형, 가족형 등 모듈 평면을 마련하고, 수납·동선·채광을 표준화하여 공사 기간과 비용을 줄임. 다목적 공용 공간(세탁·건조, 공유창고, 자전거·농기구 보관)은 커뮤니티 형성과 관리 효율성에 도움이 됨.

완료 후에는 사용검사·안전점검·에너지 성능 확인을 거쳐 준공함. 입주 전 살충·방역, 사용설명서 제공, 초기 하자보수 약정을 통해 입주 안정성을 확보함.

참고 사례 : 예산군 농촌 빈집 정비사업은 군비 보조와 자부담을 결합해 지붕·내부 구조·부속건물까지 단계적으로 정비하는 방식으로 운영된 바 있음(현장 작업 공개자료). 표준 공정·사진 기록이 남아 추후 관리·감리에 유리함.

농촌 빈집 정비사업_1

작성자 관리자 | 조회 255

PROJECT : 2023년 예산군 농촌 빈집 정비사업

쾌적한 농촌환경을 위해 빈집을 정비하는 사업입니다.

군비보조금을 지원받고 추가비용 일부 자부담이 있습니다.

매년 초 각 마을 이장님을 통해 주소지 읍/면사무소에 신청하시면 됩니다.



▲ 지붕 철거 후 내부 목재 처리

출처 : 농촌 빈집 정비사업, 예일 환경 홈페이지, 2024.05.02

4) 프로그램 개발

주거 제공만으로 정착이 보장되지 않음. 따라서 영농·생활·관계를 묶은 프로그램을 병행함. 영농 측면에서는 기초 재배, 토양·병해 관리, 농기계 안전 교육, 선도농가 실습을 모듈화하여 분기별로 운영함. 생활 측면에서는 행정·의료·교육·돌봄·교통·문화 자원 안내를 패키지로 제공함.

관계망 형성을 위해 마을 환영회 - 멘토링 - 공동활동을 주기적으로 운영함. 공동정원 가꾸기, 품앗이 수리, 장터·공방 체험 등 생활 밀착형 프로그램을 도입함. 이는 이주민과 기존 주민 간 신뢰 형성에 효과적임.

청년·신혼가구 대상 공유공간 프로그램(공유 부엌, 공동육아, 작은도서관)을 통해 돌봄·가사·정보 교류의 장을 제공함. 이는 장기 정착과 지역 참여율을 높이는 실질적 장치로 작동함.

창업·부업 연계를 위해 농산물 가공, 로컬푸드 판매, 농촌관광·체험 서비스, 온라인 커머스 기초 교육 등을 지원함. 주거 - 일자리 - 소득의 선순환을 만들어 정착 동기를 강화함.

프로그램 운영은 군·마을·민간이 역할을 분담함. 군은 예산·기획·평가를, 마을은 참여자 모집·운영 지원을, 민간은 전문 강의·실습·멘토링을 담당함. 이렇게 다층 거버넌스를 통해 운영의 지속 가능성을 높임.

참고 사례 : 고창군은 빈집을 정비해 무상임대로 주거 취약계층·귀농·귀촌인에게 제공하는 빈집재생사업(희망하우스)을 추진함. 사회적 약자·이주 희망자에게 주거+생활 연계를 제공해 체감효과를 높인 유형임.

고창군, 농어촌 빈집 무상임대...지역 활성화

✎ 박인하 기자 | ⌚ 입력 2024.02.29 18:07 | 💬 댓글 0



빈집고쳐 저소득층, 주거취약계층, 귀농·귀촌인 등에게 4년간 무상임대

고창군이 농어촌 빈집을 정비해 무상임대하는 빈집재생사업을 통해 지역 활성화에 힘쓰고 있다.

29일 고창군에 따르면 리모델링 비용으로 동당 최대 2500만 원을 지원하고 올해 7동의 빈집을 정비할 계획이다.



고창군 청사 전경 ©고창군 (포인트경제)

출처 : ‘고창군, 농어촌 빈집 무상 임대, 지역 활성화’, 포인트 경제 2024.02.29.

5) 홍보 및 모집

홍보는 다채널·상시형으로 운영함. 군 홈페이지·SNS·지역 언론은 상시 안내 채널로, 귀농·귀촌 박람회·설명회는 집중 홍보 채널로 활용함. 빈집 후보지 현황, 리모델링 수준, 임대 조건, 정착 지원 패키지 등을 한 번에 볼 수 있는 원스톱 안내 페이지를 제공함.

모집은 절차의 명료성이 핵심임. 자격 요건, 선발 기준, 제출 서류(정착 계획서, 소득·가구 구성, 영농·창업 계획), 평가 절차(서류 - 현장 - 면접)를 사전에 공표함. 정착 계획서는 주거·생계·관계·참여 계획을 포함하도록 하고, 현실성과 지속 가능성을 중점 평가함.

정보 비대칭 해소를 위해 주택 실물 정보(위치, 면적, 사진, 주변 인프라, 예상 관리비)를 투명하게 제공함. 가상 투어·현장 투어를 병행해 신청자의 이해도를 높임. 신청자에게는 지원금, 교육, 창업, 농지, 돌봄 등 패키지 정보 묶음을 동시에 제공함.

선발은 공정성·투명성을 위해 다중 평가(행정+현장+주민 추천)를 도입함. 청년·신혼·취약계층 가점, 지역 수요 적합성 등을 반영하여 배점표를 공개함. 결과는 개인 통보와 요약 공개를 병행해 신뢰성을 확보함. 탈락자에게는 차기 모집·대기 명단·타 프로그램 연계 정보를 제공함. 이는 관심군 유지와 향후 수요 발굴에 도움이 됨.

참고 사례 : 예산군의 '매물화 - 민간 플랫폼 연계'는 홍보·모집 단계에서 실제 거래 가능 물건을 제시하는 장점이 있어, 이주자가 실물 선택을 할 수 있게 함.

[우리 지역 추진사업] 예산군㉨농촌 빈집 활용 정책

김영정 기자 | 승인 2025.06.12 07:03 | 호수 894호 (2025년 06월 12일) | 4면 | 댓글 0

<홍주일보·홍주신문>은 예산군에서 추진 중인 크고 작은 우리지역 추진사업의 현황과 관련 정보를 매주 하나씩 소개합니다. <편집자주>

[홍주일보 예산=김영정 기자] 예산군은 인구 감소와 함께 농촌 지역에 방치된 빈집이 늘어나면서 주거환경 악화와 미관 저해, 범죄 우려 등 지역사회 문제가 심화됨에 따라, 2025년 본격적으로 빈집 해결을 위한 다양한 정책을 시행하고 있다. 예산군의 빈집 관련 정책은 단순한 철거나 정비를 넘어, 빈집을 지역 활성화와 주거 복지, 귀농·귀촌 유입을 위한 자원으로 활용하는 데 중점을 두고 있다.

올해 예산군이 가장 주목받는 정책은 '농촌 빈집 거래 활성화 사업'이다. 이 사업은 매매 가능한 빈집의 현황을 조사하고, 해당 빈집을 매물화한 뒤 민간 부동산 거래 플랫폼 등에 등록해 거래를 유도하는 방식으로 추진된다. 군은 이 사업의 효율적인 운영을 위해 '지역협력 공인중개사'를 모집해 빈집 정보의 구체화와 매물화 작업을 지원하고 있다. 지난 16일까지 공인중개사 모집이 진행된 바 있으며, 이들 중개사는 빈집 소유자의 동의를 받아 거래를 희망하는 빈집을 선정하고, 민간 플랫폼을 통해 매물 정보를 제공해 귀농·귀촌 희망자와 연결하는 역할을 맡는다. 이를 통해 빈집 소유주는 방치된 자산을 현금화할 수 있고, 귀농·귀촌인은 저렴하게 농촌 주택을 구입할 수 있는 기회가 확대된다.

이와 함께 예산군은 '함께 써유' 사업을 통해 빈집을 철거한 뒤 그 부지를 공공용지(주차장, 쉼터 등)로 전환하는 사업도 지속적으로 추진하고 있다. 빈집 철거에 동의한 소유주에게는 1동당 최대 1500만 원의 철거비가 지원되며, 철거 후 해당 부지는 지역 주민의 편의를 위한 공공공간으로 활용된다. 이는 빈집으로 인한 미관 저해와 범죄 우려를 줄이고, 지역사회에 새로운 공간을 제공한다는 점에서 큰 의미를 갖는다.

출처 : [우리 지역 추진사업] 예산군㉨농촌 빈집 활용 정책, 2025.06.12. 홍주일보

6) 정착 지원

입주 직후 온보딩¹⁸⁾ 과정을 제공함. 마을 규약, 생활 인프라, 응급 연락망, 쓰레기·상하수·주차 등 생활 수칙을 안내하고, 초기 적응을 위한 체크리스트를 배포함. 초기 1개월은 행정·생활 문의를 전담하는 컨시어지 창구를 운영함.

18) 온보딩(Onboarding)은 원래 새로운 사람이 조직·서비스·시스템에 잘 적응하고 정착하도록 돕는 과정을 뜻함.

일자리·소득 지원은 정착의 관건임. 농업 실습 - 알바 - 계절 일자리 - 지역 기업 연계를 단계형 경로로 설계함. 농지 탐색, 소규모 텃밭 - 임차 - 매입의 경로를 제시하고, 필요 시 마을 공유 장비·창업 장비를 대여함. 창업 희망자에게는 기초·심화 교육과 멘토링, 소액 융자·보조 연계를 지원함.

멘토링은 선배 귀농·귀촌인, 이장·마을활동가, 전문 지도사로 삼각 매칭함. 농사·생활·관계 분야를 분담해 정기 상담을 운영함. 갈등·오해를 예방하기 위해 갈등 조정 프로토콜을 마련하고, 분기별 간담회로 소통 창구를 상시 유지함.

돌봄·교육·문화 자원 연계는 생활의 질을 결정함. 보육·방과후·돌봄 서비스, 학교·학원·도서관, 체육·문화 프로그램, 의료·복지 안내를 생활지도로 시각화하여 제공함. 이동 취약자를 위해 공공교통·공유차량 연계를 검토함.

정착 3·6·12개월 시점에 중간 점검을 시행함. 주거 만족, 생활 적응, 수입 경로, 관계 형성 정도를 점검하여 맞춤 지원을 보강함. 이탈 신호가 포착되면 즉시 보강 패키지(상담·일자리·주거 개선)를 투입함.

참고 사례 : 예산군에서는 빈집을 카페·관광형 창업으로 전환해 지역에 정착한 사례가 보도됨(카페 ‘간양길’ 등). 이처럼 주거 - 창업 - 관광의 연계를 통해 장기 정착과 지역경제 파급효과를 동시에 얻는 사례가 나타남.

[르포] "무너져 가는 빈집, 원석처럼 보였죠"...예산서 새 희망 본 카페 '간양길'

아시아투데이 원문 | 기사전송 2024-07-26 10:01

댓글 0

좋아요 1

AI챗으로 요약

↑ ↓ 🗨️ 🖨️

방치된 빈집 리모델링해 2020년 카페 창업
예산 사과 활용 메뉴 인기... 지역상생 효과
농식품부, 빈집 활용 사례 전국 확산 방침



충남 예산군에 있는 빈집을 활용해 카페 '간양길'을 창업한 이슬기(좌), 홍실비아 부부. /농림축산식품부

출처 : "무너져 가는 빈집, 원석처럼 보였죠"...예산서 새 희망 본 카페 '간양길', 아시아투데이, 2024.07.26.

7) 모니터링 및 피드백

빈집을 활용한 귀농·귀촌 주거 지원 사업은 일회성으로 그쳐서는 안 되며, 운영 과정 전반에 대한 지속적인 성과 관리와 피드백 체계가 필수적임. 이를 위해 정기적인 성과평가와 입주자 만족도 조사를 실시하여, 사업의 효과성과 개선 필요성을 객관적으로 진단함.

성과 평가 단계에서는 단순히 입주 가구 수만을 측정하는 것을 넘어,

정착률(입주자의 1년 이상 거주 지속 여부), 주거 안정성(임대료 체납률, 주택 관리 상태), 지역사회 참여도(마을 행사·공동체 활동 참여율) 등 구체적인 지표를 함께 활용함. 이러한 평가지표는 프로그램의 실질적인 효과를 가늠하고, 행정의 다음 단계 결정을 뒷받침하는 근거 자료가 됨.

만족도 조사는 정기 설문, 개별 면담, 주민협의체 간담회 등을 통해 이루어짐. 이를 통해 귀농·귀촌인의 주거 만족도, 생활 편의성, 지역 주민과의 관계, 농업·창업 적응 과정에서의 어려움 등을 파악함. 동시에 지역 주민을 대상으로도 의견을 수렴하여, 이주민과 기존 공동체 간의 상호작용에 대한 평가를 병행함.

지속적 개선은 수집된 피드백을 정책에 즉시 반영하는 과정임. 예컨대, 입주자들이 공통적으로 제기하는 불편 사항이 주거 환경 개선에 관한 것이라면 차기 리모델링 설계에 이를 반영하고, 정착 지원 서비스가 부족하다는 의견이 다수일 경우 농업 교육·멘토링·일자리 연계 등 지원 항목을 강화함. 또한 행정 주체는 이러한 개선 과정을 주민과 공유하여 투명성과 신뢰성을 확보하고, 주민 참여형 모니터링 위원회를 운영해 제도 개선의 민주성을 제고함.

결국, 모니터링과 피드백 체계는 단순한 사후 점검이 아니라, 지속 가능한 운영 모델을 만드는 순환적 구조임. 즉, 성과를 측정하고 → 피드백을 수집하며 → 개선을 실행하는 과정을 반복함으로써, 사업이 현실적 수요에 맞추어 꾸준히 진화할 수 있도록 하는 것임.

참고 시사점 : 일본은 장기 방치 빈집에 지도·과태료·철거 비용 징수 등 강력한 관리 체계를 병행하며, 민간 협력으로 관광·숙박 전환을 확산시킴(오사카 ‘세카이 호텔’ 등 거리형 호텔 모델). 모니터링·관리의 지속성이 사업 성과를 좌우함.

[빈집 쇼크] 日 주택가 곳곳에 빈집

방치 대신 활용 고민…민간 협력 덕 호텔·관광지로 변신

오사카(일본)=김유진 조선비즈 기자

575호 2025.02.10 11:00



오사카 후세 지역에 있는 세카이호텔의 객실 내부. 이 객실은 오랫동안 빈집으로있던 목조주택을 개조해 만들었다. /김유진 기자

“일본은 빈집을 계속 방치하면 정부에서 개선하거나 철거하라는 지도를 할 수 있어요. 관리되지 않은 집에 빈집세를 물리거나 정부가 직접 철거하고 비용을 징수할 수도 있고요. 그래서 한 달에 한 번은 집주인이 와서 우편물이나 전단을 비우는 경우가 많아요. 멀리 떨어져 사는 경우라면 빈집 관리 서비스를 이용하죠.”

출처 : ‘방치 대신 활용 고민…민간 협력 덕 호텔·관광지로 변신’, 이코노미조선, 2025.02.10.

8) 지속 가능한 운영

지속가능성은 재원 - 조직 - 규정 - 데이터의 네 축으로 설계함. 재원은 국·도비 공모, 군비, 기금, 사회적 금융을 혼합하고, 임대료 수입 일부를 유지보수 적립금으로 귀속함. 조직은 군(기획·안전·평가) - 공공기관/재단(운영·대관) - 마을/사회적기업(현장 관리)의 다층 운영체계를 구축함.

규정은 표준 계약서, 하자보수 기준, 안전·보험 의무, 분쟁 조정 절차를

명문화함. 입주자 의무(관리·공공요금·공용 공간 사용)와 권리(하자 처리, 정보 제공)를 명확히 해 예측 가능성을 제고함. 퇴거·갱신·매입 전환 등 라이프사이클 규정도 사전에 정함.

데이터는 운영의 나침반임. 빈집 DB, 리모델링 이력, 임대·유지비, 정착률·만족도·참여율 등 KPI를 대시보드로 관리하고, 연례 백서를 발간해 학습과 개선을 제도화함. 데이터 기반으로 예산과 물량, 프로그램의 우선순위를 재조정함.

민간과의 파트너십을 고도화함. 빈집 매칭 플랫폼, 사회적금융, 지역 건설·설비 협동조합, 청년 기술자 네트워크와 협력하여 민간투자와 혁신 역량을 끌어들이м. 공공은 공정·안전·품질과 정보 공개를 담당하고, 민간은 실행·운영 효율을 담당하는 분업 구조를 정착시킴.

마지막으로, 사업 성과를 주민과 공유하고, 우수사례 확산·학습 교류를 정례화함. 이는 지역 신뢰를 높이고, 다음 주기에 더 나은 설계로 돌아오는 선순환을 보장함. 이렇게 지속 가능한 운영체계는 빈집 사업을 담양군 지역 재생의 핵심 플랫폼으로 자리매김하게 함.

참고 모형 : 일본 아키야 은행처럼 공공이 빈집 정보를 공개·연계하고, 민간이 리모델링·운영을 맡는 플랫폼형 모델이 보편화됨. 한국에서도 ‘빈집은행’·‘빈집거래 활성화’ 등 시장 연계형 모델이 늘고 있음.

일본의 아키야뱅크(akiya bank)는 빈집 문제를 해결하기 위해 시작된 독특한 프로젝트임. 여기서 아키야(akiya)는 일본어로 "빈집"을 의미함. 아키야뱅크는 일본의 여러 지방자치단체가 운영하며, 빈집을 등록하고 이를 저렴한 가격에 구매하거나 임대할 수 있도록 지원함.

주요 특징

- ① **빈집 데이터베이스 구축** : 아키야뱅크는 빈집의 정보를 모아 데이터베이스를 구축함. 이를 통해 빈집의 위치, 상태, 가격 등을 확인할 수 있음.
- ② **구매 및 임대 지원** : 빈집을 소유한 주인이 직접 아키야뱅크에 등록하여 구매자나 임차인을 찾을 수 있도록 도움. 이 과정에서 중개 수수료가 없거나 매우 낮은 경우가 많음.
- ③ **리모델링 지원** : 일부 지방자치단체는 아키야뱅크를 통해 빈집을 구입한 사람들에게 리모델링 비용 지원이나 세금 혜택을 제공하기도 함. 이를 통해 주거 공간으로의 전환을 촉진함.
- ④ **커뮤니티 재활성화** : 빈집 활용을 통해 지역사회의 인구 유입과 커뮤니티 활성화를 목표로 함. 귀농·귀촌인이나 젊은 층이 지역에 정착하도록 유도함.
- ⑤ **지속 가능한 개발** : 빈집을 재활용함으로써 새로운 주택을 건설하는 대신 환경적인 측면에서도 지속 가능한 개발을 추구함.

사례

- ① **후쿠이현** : 이 지역에서는 아키야뱅크를 통해 빈집을 구매한 사람들이 지역 사회에 정착하여 농업에 참여하거나 지역 비즈니스를 시작하는 사례가 많음.
- ② **오카야마현** : 이 지역에서는 빈집을 리모델링한 후 관광지로 활용하여 지역 경제를 활성화하는 성공적인 프로젝트도 진행되었음.

<그림 4-4> 일본 내각부, '아키야뱅크 운영 보고서', 2022.

<표 2-11> 빈집 활용 방안에 대한 설문 - 전라남도 조사

(단위 : %)

시군별	2024				
	철거비 지원으로 빈집 소유자의 자발적 철거 유도	재활용이 가능한 빈집을 새단장하여 공공임대사업 지원	주민 휴식공간, 마을회관 및 공원조성 등 지역민 복지시설 지원	도로, 공용주차장 및 공공공지 조성 등 생활 기반시설 활용	기타
소계	31.0	39.7	16.3	12.5	0.5
목포시	20.0	41.3	16.3	22.4	0.0
여수시	36.0	47.2	9.7	6.6	0.5
순천시	19.0	41.3	21.0	18.2	0.4
나주시	30.5	36.0	23.0	10.0	0.5
광양시	17.6	48.4	18.0	16.1	0.0
담양군	30.0	33.0	20.9	14.6	1.4
곡성군	39.9	33.4	13.4	12.2	1.1
구례군	17.1	64.8	10.9	6.3	0.9
고흥군	25.5	40.8	19.2	14.0	0.4
보성군	51.4	31.1	9.8	7.2	0.4
화순군	29.5	45.7	14.6	9.8	0.4
장흥군	34.4	38.4	12.6	13.6	1.0
강진군	31.0	51.8	9.8	7.3	0.0
해남군	48.0	29.5	12.2	9.8	0.6
영암군	38.0	42.7	11.7	7.5	0.0
무안군	31.4	36.8	20.1	9.9	1.9
함평군	39.3	37.6	16.4	6.0	0.7
영광군	30.6	32.2	22.5	14.0	0.6
장성군	45.4	26.8	15.1	9.8	2.8
완도군	40.0	36.1	10.9	12.8	0.3
진도군	30.0	33.8	22.5	13.7	0.1
신안군	40.0	35.9	13.9	10.2	0.0

출처 : 통계청 KSIS

<표 2-12> 빈집 활용 방안에 대한 설문 - 담양군 조사

(단위 : %)

특성별 (1)	특성별 (2)	2024				
		철거비 지원으로 빈집 소유자의 자발적 철거 유도	재 활용이 가능한 빈집을 새단장하여 공공임대사업 지원	주민 휴식공간, 마을회관 공원조성 지역민 복지시설 지원	도로, 공용주차장 및 공공용지 조성 등 생활 기반시설 활용	기타
전체	소계	31.0	39.7	16.3	12.5	0.5
지역별	시지역	24.3	42.8	17.6	15.1	0.3
	군지역	35.6	37.6	15.4	10.8	0.7
권역별	광주근교권	33.5	35.8	18.9	10.9	0.9
	동부권	24.1	45.1	16.8	13.6	0.4
	서남권	32.5	37.5	15.7	13.9	0.4
	중남부권	39.6	39.0	10.7	10.2	0.4
성별	남자	31.2	39.0	15.7	13.4	0.7
	여자	30.7	40.4	16.8	11.7	0.4
연령별	15~29세	20.3	45.1	20.1	13.7	0.9
	30~39세	20.0	42.9	18.3	18.5	0.3
	40~49세	23.4	47.3	14.8	13.7	0.9
	50~59세	30.5	40.2	15.8	13.2	0.3
	60~69세	33.6	37.6	15.6	12.6	0.6
	70세이상	38.4	35.5	15.8	9.9	0.4
학력별	중졸이하	36.6	36.3	16.4	10.3	0.4
	고졸	30.1	40.9	15.6	12.9	0.5
	대졸	22.6	44.9	16.6	15.3	0.6
	대학원이상	19.1	35.5	21.3	22.6	1.5
직업별	전문/관리	20.2	47.3	16.8	15.3	0.5
	사무	21.1	47.2	16.2	15.4	0.2
	서비스/판매	29.5	40.7	15.1	14.5	0.2
	농림어업	38.2	35.4	16.4	9.5	0.5
	기능/기계	29.2	43.0	12.1	14.6	1.1
	단순노무	31.8	41.1	14.4	12.0	0.6
	군인	0.0	66.5	27.2	4.3	2.0
	학생	20.7	42.0	23.6	12.7	1.0
	주부	31.8	38.2	16.2	13.4	0.4
	무직	33.4	37.1	17.2	11.8	0.6

출처 : 통계청 KSIS

2. 청년 창업 및 스타트업 공간으로의 활용

빈집을 청년 창업·스타트업 거점으로 전환하는 정책은 청년층 유입과 지역경제 다각화를 동시에 달성하는 핵심 수단임. 단순 사무공간 공급이 아니라, 공간 리모델링 - 창업교육·멘토링 - 네트워킹 - 판로·투자 연계 - 운영 지속성을 하나의 패키지로 설계할 때 체감효과가 큼. 특히 가변형 코워킹·메이커 기능과 데이터 기반 성과관리(KPI)를 결합하면 초기 매출·고용 창출로 이어지는 빠른 학습·확산 구조를 구축할 수 있음. 나아가 대학·보육센터·지역 기업과의 상시 협업 체계를 통해 정주 - 창업 - 일자리의 선순환을 만들 수 있음.

1) 공간 리모델링

첫째, 빈집을 청년 창업에 적합한 공간으로 전환하기 위해서는 업무 동선과 협업 패턴을 먼저 정의함. 오픈형 코워킹 존은 자발적 교류와 정보 확산을 촉진하고, 포커스룸·소형 미팅룸은 집중 작업과 민감한 논의를 지원함. 중형 회의실은 발표·교육·화상회의를 겸하도록 가변 벽체와 이동식 가구를 채택해, 행사 - 수업 - 회의 간 전환 효율을 높임.

둘째, 기본 인프라의 신뢰성이 생산성과 직결됨. 유선+무선 이중화한 고속 인터넷, 충분한 전력 용량과 개별 차단 회로, 안정적인 냉난방·환기, 방재·피난·CCTV·전자출입 등 보안 체계를 표준으로 구축함. 콘텐츠·커머스 업종을 고려해 소형 촬영 스튜디오, 제품 촬영 라이트박스, 포토 테이블 등 경량 제작 장비를 공용으로 비치함.

셋째, 설계는 기본형/확장형 패키지로 구분함. 기본형은 구조·누수·전기·가스·단열·조명 등 필수 안전·위생 공정으로 '즉시 사용' 상태를 확보함. 확장형은 방음 보강, 모듈 가구, 이동식 파티션, 프로토타입 작업대, 라운지·카페 코너를 추가해 팀 규모 변화에 유연하게 대응함. 모듈·레일·캐스터 등 재배치 친화 요소를 적극 도입함.

넷째, 원가 투명성과 품질 관리를 제도화함. 공정별 표준내역서·단가표를 적용하고, 시공 전·중·후 체크리스트와 사진 기록을 의무화함. 지역 목수·설비업체·청년 기술자·사회적기업을 참여시켜 지역 일자리를 창출하고

A/S 접근성을 높임. 하자담보 기간과 보수 기준을 계약서에 명시해 예측 가능성을 제고함.

다섯째, 접근성·포용성 설계를 반영함. 휠체어 동선, 저상 경사로, 넓은 출입구, 조도·눈부심 제어 조명 등 유니버설 디자인을 표준으로 함. 사용 설명서·안전 매뉴얼·설비 도면을 입주팀에 제공하고, 입주 초기 1개월을 ‘운영 규정 적응 기간’으로 설정하여 공용 자원 예약·정산 절차를 숙지시킴.

사례 : 전라남도 해남군 ‘농농길 청년복합공간’, 빈집을 리모델링해 청년 창업시설과 숙박을 함께 제공하는 복합 모델을 구현하고 창업 지원과 주거 제공을 병행하는 지역 맞춤형 공간으로, 창업자 유입과 체류를 동시에 촉진함.

“임대주택서 청년창업공간까지” ...해남군, 빈집의 변신은 끝이 없다

김선미 기자 입력 2024-02-22 11:29

인구유입까지 이끌어내는 다양한 빈집정비사업 눈길



해남군이 방치된 빈집들을 지역자원으로 활용하기 위한 다양한 정비 사업을 추진해 관심을 모으고 있다. 사진=해남군

전남 해남군이 방치된 빈집들을 지역자원으로 활용하기 위한 다양한 정비 사업을 추진해 관심을 모으고 있다. 해남군은 지금까지 전남최대 규모인 108개소의 빈집을 리모델링해 임대하고, 빈집 부지에 14개소의 임대주택을 신축하는 등 빈집 정비에 속도를 높이고 있다.

특히 해남군의 작은학교살리기와 농촌빈집재생프로젝트, 청년·귀농어인 임대 지원 등 지역의 특성을 살린 빈집 재활용 사업들은 지역소멸 인구위기의 돌파구로도 독특한 역할이 기대되고 있다.

많이 본 기

- 1 주말
- 2 마포
- 3 동의
- 4 대만
- 5 업비

오늘의 주

삼양컴

중국의

여천NCC

인도 정부

챗GPT-5

출처 : ‘임대주택서 청년창업공간까지...해남군, 빈집의 변신은 끝이 없다.’, 글로벌이코노믹, 2024.02.22.

2) 창업 지원 프로그램

첫째, 프로그램은 아이디어→검증→MVP→초기 매출로 이어지는 전환 속도를 높이는 데 초점을 둬. 린 창업, 고객개발, JTBD·페르소나 설정, 가격·채널 전략, 그로스 기본기 등의 기초 모듈을 학기제처럼 운영함. 실습형 워크숍과 과제 기반 코칭을 병행해 교육이 즉시 행동으로 연결되도록 설계함.

둘째, 멘토링 체계는 분야별 풀을 상시 가동함. 제품·UX/UI·데이터·유통·법무·특허·세무·투자 전문가가 1:다수 클리닉과 1:1 심화 자문을 병행함. 월간 ‘피어 리뷰’¹⁹⁾ 세션을 통해 팀 간 문제를 공유·토론·개선하도록 하여, 실패 경험을 자산화하는 리뷰 문화를 정례화함.

셋째, 네트워킹은 라이트닝 톡·데모데이·리크루팅 데일로 구조화함. 지역 기업·유통사·기관을 초청해 공동 프로젝트·판로·채용의 연결을 만들고, 분기 1회 오픈 데모데일로 대외 홍보와 투자 접점을 확대함. 초기 성과 팀은 프리-MOU로 후속 지원·입주 연장을 연계함.

넷째, 팀 단위 OKR(목표-핵심결과)를 설정하고 월간 체크인 - 분기 리뷰로 진행 상황을 관리함. 지표는 고객 인터뷰 수, 가설 검증률, MVP 완성도, 첫 매출 발생, 파이프라인 건수 등 ‘행동 기반’으로 두어 허수 지표를 배제함. 이를 통해 프로그램 참여가 측정 가능하고 결과 중심으로 운영됨. 다섯째, 교육·멘토링 성과는 다음 기수 선발 기준과 커리큘럼 개선에 즉시 반영함. 축적된 사례는 매뉴얼·템플릿·체크리스트로 정리해 신규 팀의 러닝 커브를 지속적으로 낮춤. 프로그램은 이벤트가 아닌 상시 학습 인프라로 자리매김함.

사례 : 서울 구로구 ‘도시재생 LAB’, 동양미래대 소유 빈집을 리모델링해 청년 창업 공간으로 제공하며, 창업 교육을 포함한 통합 지원 프로그램을 운영함으로써 12개 팀이 참여하여 지역 맞춤형 상품을 기획 및 시험판매 함.

19) 피어 리뷰(Peer Review, 동료 심사)는 학문과 연구에서 매우 중요한 개념으로, 연구자가 작성한 논문이나 연구 성과를 같은 분야의 전문가(동료 연구자)가 평가·검토하는 과정을 말함.

빈집 리모델링해 청년 창업공간 활용

입력 : 2019-07-10 03:00:00 | 수정 : 2019-07-10 01:25:58

I 구로구, 동양미래대와 손잡고 / 고척동에 '도시재생 랩' 조성

서울 구로구가 작은 차고지에서 시작한 '애플' '구글'처럼 청년들이 빈집에서 창업의 꿈을 키울 기회를 제공한다. 구로구는 도시재생지역 내 빈집을 리모델링해 청년창업 지원공간으로 활용하는 '구로 도시재생 랩(LAB)'을 조성한다고 9일 밝혔다.

사업비는 총 2억8000만원으로, 지난해 10월 '서울시·자치구 상향적·협력적 일자리 창출 사업' 공모에 선정돼 사업비 50%를 지원받는다. 구는 동양미래대학교가 소유한 고척동의 142.5㎡ 규모 빈집을 받아 수리한 후 청년창업 공간으로 활용한다. 동양미래대는 이 집을 구로구에 5년간 무상 제공하고 청년창업 교육도 지원한다.

구로구는 이번 사업에 참여할 예비 청년 창업가 12개 팀을 최근 선발했다. 선발된 청년 팀은 지역 맞춤형 창업과 도시재생 이해를 위한 다양한 교육을 받는다.

출처 : 빈집 리모델링해 청년 창업공간 활용, 세계일보, 2019.07.10

3) 정부 및 지역 자원 활용

첫째, 재원은 국·도·군 창업 보조, R&D 바우처, 로컬 크리에이터·소셜벤처 지원, 청년정책 패키지 등을 적극 연계함. 전담 매니저가 공고 캘린더를 관리하고, 사업계획서·예산·정산 교육까지 원스톱 컨설팅을 제공해 초기 비용 부담을 줄임.

둘째, 지역 창업보육센터·대학(산학·LINC)·상공회의소·소상공인센터와 상호협약을 체결함. 장비·공용회의실·교육 프로그램을 교차 이용하고, 교수·멘토·실험실·시제품 제작 인프라를 필요 시 공유함. 로컬 앵커기업과 문제 정의형 프로젝트를 발굴해 B2B 실증을 연계함.

셋째, 공간 운영비는 다중 수익원으로 분산함. 코워킹 패스(일·주·월),

팀룸 임대, 교육 참가비, 장비 사용료, 데모데이 스폰서십, 팝업 스토어 수수료 등으로 고정비를 상쇄함. 초기에는 공공예산으로 '런웨이'를 확보하고, 2~3년차부터 자체 수익 비중을 점진적으로 높여 재정 자립도를 강화함. 넷째, 정책 연계를 통해 주거 - 창업 - 교통 - 문화 패스를 검토함. 청년 주거 우선권·공유교통 할인·문화시설 이용권 등을 묶어 정주성을 높임. 정주성 강화는 팀의 잔존율·채용으로 이어져 지역 인구·일자리 지표에 기여함.

다섯째, 법·제도 이슈(용도변경, 소방, 위생, 영업신고)는 초기 설계 단계에서 사전협의 프로토콜로 처리함. 표준 체크리스트를 통해 인허가 누락을 방지하고, 운영 중 정기점검의 일정·책임을 명확히 해 리스크를 관리함.

사례 : 경북 의성군 '메이드인피플'위케이션 모델, 기존 다방 건물을 리모델링하여 위케이션(업무 겸 관광) 공간으로 전환하고 지역 관광 자원과 빈집 재활용을 결합한 창조적 모델임.

[미래농업 이끄는 청년농] 농촌 빈집, 관광자원으로 발전...지역 예술·문화 공간으로

아주경제 원문 | 기사전송 2025-02-23 18:01 최종수정 2025-02-23 18:02

댓글 0

보도 0

AI챗으로 요약

인쇄 공유 댓글

개성 살리기에 유리하다는 접근...리모델링하면 매력적
"상반기 중 특별법 발의...여야 모두 관심"



리모델링하기 전 빈집(왼쪽)으로 남아 있던 공간을 고결스테이가 문화공간으로 재탄생시켰다. [사진=고결스테이 제공]

청년농은 농촌의 유휴자원으로 불리던 '빈집' 활용에 적극적이다. 이들은 빈집에 새 옷을 입혀 지역 내 관광자원으로 발전시키고 농촌에 활력을 불어넣고 있다. 빈집 감축으로 농촌 공동화 문제를 해결하려는 정부 목표와도 발맞추고 있다.

출처 : '농촌 빈집, 관광 자원으로 발전... 지역 예술 문화 공간으로', 아주경제, 2025.02.23.

4) 홍보 및 마케팅 지원

첫째, 홍보는 디지털 상시 파이프라인과 오프라인 체험을 결합함. 홈페이지·SNS·뉴스레터에 입주 안내, 프로그램 일정, 성공사례, 공유자원 예약을 일원화하고, 온라인 투어·즉시 신청을 지원함. 콘텐츠는 채용·협업·투자·판로를 동시에 겨냥한 멀티 타겟으로 제작함.

둘째, 팀별 마케팅은 브랜딩 - 콘텐츠 - 퍼포먼스 - PR의 4단으로 설계함. 로고·톤앤매너·피치덱 템플릿, 사진·영상 가이드, 랜딩페이지·스토어 구축, 기본 SEO/리타겟팅 세팅²⁰⁾, 보도자료·미디어 키트 제작을 패키지로 제공함. 로컬 매체·커뮤니티와 협업해 지역 인지도를 빠르게 확보함.

셋째, 데모데이·오픈하우스·팝업 스토어를 정례화하여 지역 주민·관광객이 제품·서비스를 경험하게 함. 전통시장·축제·관광지와 연계한 임시 매장·공동 판매전을 통해 초기 매출과 피드백을 동시에 확보함. 수요 반응은 제품 개선·가격·채널 전략의 데이터로 축적함.

넷째, B2B·공공 판로는 현장 과제형 피칭으로 연결함. 공공서비스 디지털화, 농촌관광·교육, 고령친화, 그린테크 등 지역 의제에 맞는 솔루션을 제안하고, 파일럿 계약 - 검증 - 확산의 절차를 표준화함. 우수사례는 사례집으로 정리해 후속 홍보 자산으로 활용함.

다섯째, 브랜드 일관성을 위해 VI·공간 사인·웹·인쇄물·행사 키트의 통일 가이드를 적용함. 이는 입주팀의 대외 신뢰와 외부 파트너 유치에 직결됨. 지역 주민과의 정기 소통(월간 소식지·오픈 라운지 데이)을 통해 지역 지지 기반을 강화함.

사례 : 농촌 빈집을 ‘문화, 체험공간, 마을영화관’으로 전환한 프로젝트, 빈집을 마을공동체 인프라로 리모델링하여 문화공간으로 재활용하고 주민 및 관광객에게 다가가는 콘텐츠 공간을 제공함.

20) SEO 기본 세팅 = 검색엔진에서 잘 보이도록 “집 주소를 정리”하는 것.
리타겟팅 기본 세팅 = 한 번 다녀간 사람들에게 “안녕하세요, 또 오세요!” 하고 인사하는 장치.

"시골 한옥이 카페로" 농촌빈집, 창업?문화 공간 재탄생

파이낸셜뉴스 원문 | 기사전송 2025-02-06 09:42

AI챗으로 요약

댓글 0

좋아요 0



방치된 빈집 모습. 뉴시스

[파이낸셜뉴스]농림축산식품부는 농촌지역 빈집밀집구역 내 빈집을 활용해 생활 인구를 확대하기 위한 '농촌소멸대응 빈집재생사업'을 본격 추진한다고 6일 밝혔다.

최근 도시민의 4도3촌, 주말 농장 등 농촌체류에 대한 수요가 증가하고, 청년들의 농촌창업에 대한 관심도 증가하면서 농촌빈집 활용에 대한 국민적 관심이 증가하고 있다. 경북 문경시의 경우 1790년대 지어진 한옥, 양조장, 적산가옥 등을 한옥스테이, 카페, 로컬마켓 등으로 리모델링해 연간 방문객 12만명을 불러들이고 있다.

출처 : "시골 한옥이 카페로"농촌빈집, 창업 문화 공간 재탄생, 파이낸셜뉴스, 2025.2.6

5) 커뮤니티 구축

첫째, 커뮤니티의 목적은 신뢰 기반 상호 지원 네트워크 형성임. 오리엔테이션에서 활동 규약과 상호 존중 원칙을 공유하고, 신규 입주팀은 '버디'

제도로 기존 팀과 매칭함. 주간 스탠드업·월간 타운홀로 이슈를 빠르게 공유함.

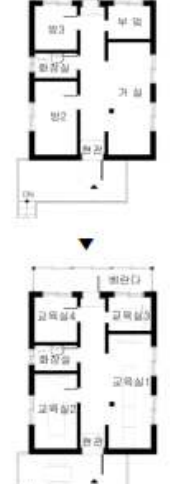
둘째, 공유경제 모델을 적용해 공용 자원 예약 - 과금 - 정산을 투명하게 운영함. 회의실·촬영장비·프로토타입 도구·포토존 등을 온라인 예약으로 배분하고, 사용 데이터를 공개해 공정성을 확보함. 이는 자원 이용 효율과 만족도를 동시에 제고함.

셋째, 팀 간 협력 클러스터를 조직함. 디자인 - 개발 - 마케팅 - 영상 등 역량을 교차 매칭해 상호 보완하고, 공동 패키지 상품·합동 캠페인을 추진함. 내부 인재 풀을 공유해 단기 프로젝트 인력을 신속히 조달함.

넷째, 갈등 예방·조정을 위해 커뮤니티 가이드와 분쟁 조정 절차를 마련함. 소음·청결·공용물 파손·무단 점유 등 빈발 이슈에 대한 처리 규칙을 명확히 하고, 경미 분쟁은 커뮤니티 리더·운영 매니저가 조정함.

다섯째, 외부와의 연결을 넓히기 위해 지역 상공인·농가·관광사업자·문화단체와의 교차 커뮤니티 이벤트를 정례화함. 지역 의제(로컬푸드, 관광, 교육, 환경)와 결합한 해커톤·서비스데일로 공동 프로젝트를 발굴함.

사례 : 인천 남구의 빈집 활용 커뮤니티, 빈집을 지역사회 거점으로 활용하는 방법과 커뮤니티 특성을 연구하고 자생적 네트워크 형성의 실증적 분석으로, 정책 설계 방향에도 참고할 수 있음.

[Table 4] Physical Characteristics of Layout and Interior Spaces in Subject Homes					
심층조사 대상지	A	B	C	D	E
내부모습					
개조전후 평면도					
개조수준 (개선정도)	내부 개조 및 인테리어 개선, 담장 개선, 대문교체	간단한 유지보수, 내부 인테리어 개선, 담장도색 등	내부 인테리어 개선, 담장 도색, 계사판 설치 등	내부 인테리어 개선, 담장도색, 계단 및 시설 개선	내부 인테리어 개선 대문 교체
실명칭 (용도) 변화	개인 침실 및 거실로 쓰이던 방들이 노인들의 휴게 및 모임공간으로 변경	방은 사무실로, 거실은 교육실로 변경	방이 교육실, 사무실, 회의실 등으로 변경	방, 거실, 부엌이 모두 교육실로 변경	방1, 방2, 방3이 각각 상설전시실, 기획전시실, 교육실(사랑방)로 변경
실배치 변화	주방 위치가 안 좋아 거실에 가까운 방으로 주방을 변경함	주방은 없애고 그 외에는 평면구성 유지	기본적인 평면구성 유지	부엌 없앴고, 기본적인 실구성은 변경 없음	기본적인 평면구성은 유지

출처 : 빈집을 활용한 지역사회 거점공간 분석, 저자 박혜선, 은난순, 2017.11.21.

6) 지속 가능한 운영 방안

첫째, 친환경·에너지 효율을 기본 원칙으로 함. 고단열·고기밀, 고효율 조명·기기, 타임스위치·스마트 미터링, 자연환기·채광 최적화로 운영비를 절감함. 태양광·ESS 등은 예산에 따라 단계적 도입을 검토함.

둘째, 다층 거버넌스로 운영 안정성을 확보함. 군(기획·안전·투명성), 위탁 기관(프로그램·입주관리), 민간 파트너(멘토·투자·관로)가 역할을 분담함.

표준 계약서, 안전·보험 의무, 분쟁 조정, 하자보수 기준을 명문화함.

셋째, 자원 포트폴리오를 다변화함. 임대료·프로그램 수익·장비 사용료·스폰서십·행사 수익 등을 조합하고, 임대료 일부는 유지보수 적립금으로 귀속해 장기 보전을 확보함. 2~3년차부터는 자체 수익 비중을 확대해 공공예산 의존도를 낮춤.

넷째, 데이터 기반 운영을 정례화함. KPI(입주 팀 수, 생존율, 매출·고용 창출, 투자·판로, 특허·인증, 커뮤니티 참여율, 에너지 비용)를 대시보드로 관리하고, 연례 백서를 발간해 학습과 개선을 제도화함. 성과는 다음 기수 선발·커리큘럼·공간 구성에 즉시 반영함.

다섯째, 위험 관리를 선제적으로 설계함. 안전사고·화재·장비 파손·데이터 보안·법규 위반 등 리스크에 대한 예방 체크리스트와 대응 시나리오를 마련함. 정기 점검과 모의훈련을 실시해 회복탄력성을 높임.

사례 : 국내 한 로컬 허브는 임대료 수익의 일정 비율을 의무 적립금으로 전환해 설비 교체·하자보수를 신속 처리함. 일본의 소규모 허브는 전력 사용량 실시간 공개로 에너지 절감 경진제를 운영하여 공용비를 낮춘 사례가 있음.

3. 문화 관광 연계형 활용

빈집을 문화·관광 자원과 결합한 체험·전시·교육 복합거점으로 재생하는 전략은, 지역 정체성을 보전하면서 체류 시간·소비 지출·재방문율을 높이는 데 효과적임. 특히 담양의 정원문화·가사문학·전통 식문화 등 고유 자산의 스토리텔링을 프로그램화하면 주민·방문객이 함께 누리는 문화 향유권이 확대됨. 공간 리모델링 - 시즌형 콘텐츠 - 축제·동선 연계 - 수익 포트폴리오(대관·체험·굿즈) - 리스크 관리까지 통합 설계할 때, 공공성·수익성·지속가능성이 균형을 이룸.

1) 공간 리모델링

첫째, 문화·관광 연계를 위해 빈집은 체험·전시·휴식이 결합된 복합 공간으로 리모델링함. 1층은 방문객 유입을 고려한 오픈 전시·체험 존, 2층은 소규모 워크숍·레지던시 작업실, 마당은 야외 클래스·소공연이 가능한 구조로 재배치함. 이동식 가구·가변 벽체·레일 조명 등으로 프로그램 전환이 빠르게 일어나도록 설계함.

둘째, 방문자 편의를 위해 무장애 동선, 화장실·수유공간, 수장고·세척실 등 필수 기반을 갖추. 전기·급배수·환기·방재 설비를 문화행사 기준으로 보강하고, 야간 운영을 고려해 안전·조도 계획을 강화함.

셋째, 지역 정체성 보존을 위해 외장재·색채·지붕 선형 등의 경관 가이드 라인을 적용함. 한옥·농가주택의 원형을 살리면서 전시 조명·방음·단열을 보완해 과거-현재가 공존하는 체험을 구현함.

넷째, 지역 공예·농산물 가공·음식 시연을 위한 소형 조리·가공 스테이션을 설치함. 화재·위생 기준을 충족하도록 설비 등급과 수용인원을 사전에 확정함.

다섯째, 시설 도면·안전 매뉴얼·장비 리스트를 공개하여 대관·협업 주체가 예측 가능한 운영을 할 수 있게 함.

사례 : 서울시 성북구 장위동 ‘이웃집 예술가’ 빈집 전시 프로젝트, 빈집을 거의 개조 없이 전시 공간으로 개방, ‘흔적’중심의 감각적 경험을 제공하고 미니멀 재생의 감성과 장위동의 시간성을 결합한 공공 예술 플랫폼.



출처 : ‘모두의 집으로서의 빈집’, 아트렉처 홈페이지

2) 프로그램 개발

첫째, 핵심은 지역 자원 스토리텔링임. 대나무·정원·가사문학·전통 식문화 등 담양 고유 자원을 모티브로 한 체험(공예·음식·정원학교), 큐레이션 전시, 워크숍을 정례화함.

둘째, 시즌·축제 연계로 파급력을 높임. 벚꽃·단풍·대나무 축제 시즌에 테마 클래스·야외 공연·야시장 팝업을 묶어 체류 시간을 연장함.

셋째, 레지던시 프로그램으로 예술가·기록가·디자이너를 초청해 지역 소재 창작을 유도함. 결과 전시는 주민·관광객이 함께 보는 공개 행사로 전환하여 문화 향유권을 확대함.

넷째, 관광 사업자·여행사와 코스형 상품을 개발함. 걷기길·정원지·전통 마을과 빈집 문화거점을 잇는 반일·종일 코스로 구성하고, 온라인 예약·결제까지 원스톱으로 제공함.

다섯째, 아동·청소년·고령층 대상 세대 맞춤형 프로그램(학교 연계 문화수업, 실버 공예·회상 프로그램)을 개설해 지역 주민의 상시 참여를 확보함.

사례 : 제주 ‘꿈꾸는 고물상’, 방치된 감귤창고를 문화예술 공간으로 개조

하여 전시, 공연, 워크숍을 진행하고 주민과 예술가를 연결한 커뮤니티 역할을 수행 중임.

제주도 빈집·폐건물·창고, 문화예술 공간으로 재탄생

취재=한관우·김경미 기자 | 승인 2020.08.30 08:37 | 댓글 0

농어촌 빈집·폐건물, 공유경제 가치를 담다 <5>



제주 영평동에 위치한 증선농원의 감귤창고를 개조해 만든 '카페(사진 왼쪽)'와 '갤러리2(가운데)', 인문예술도서관 '정신재(사진 오른쪽)'.

제주도에 빈집이 3만 채, 전체 주택의 약 10% 정도가 빈집
농촌빈집, 폐건물, 창고, 폐교 등 활용하려는 움직임 일어나
작은 마을들, 리(里)단위 마을에 문화예술 공간 하나씩 생겨
근대문화유산의 가치 재사용, 다음 세대에 전해주는 데 의의

출처 : '제주도 빈집·폐건물·창고, 문화예술 공간으로 재탄생', 홍주일보, 2020.08.30.

3) 정부 및 지역 자원 활용

첫째, 문화·관광·지역상생 공모를 다각으로 연계함(문화체험, 생활SOC, 관광콘텐츠, 로컬푸드, 지역축제 등). 기획·집행·정산을 지원하는 전담 코디네이터를 배치하여 현장 부담을 줄임.

둘째, 박물관·도서관·문화원·학교·대학과 학습 연계를 구축함. 전시 소장품 교류, 강사 파견, 실습 학점 인정 등을 통해 프로그램의 전문성과 지속성을 제고함. 셋째, 로컬 생산자·장인·농가와 수익 공유형 프로그램을 설계함(체험 수익 배분, 공동 브랜드 상품, 로컬 페어). 주민 소득과 지역 이미지 제고를 동시에 달성함.

넷째, 문화재·경관지구 등 인허가 이슈는 사전협의로 활동 가능 범위와 운영 시간을 명확히 하고, 소음·주차·생활민원 관리를 위한 운영 규정을 마련함. 다섯째, 프로그램 티켓·굿즈 판매·대관·팝업 입점 등 수익 구조 다각화로 운영비를 분산함.

사례 : 충북 증평 ‘죽리마을 쉼터’, 빈집과 마을회관을 쉼터, 주민 문화 공간으로 재탄생시켜 공동체 회복 중심으로 활용하고 농식품부 우수 사례로 선정됨.

마을회관·폐교, 쉼터·문화공간으로 재탄생

입력 : 2018-10-24 00:00 | 수정 : 2018-10-24 23:56

0

f

X

N



충북 증평 죽리마을은 과거 마을회관으로 쓰였던 낡은 건물을 허물고 주민과 방문객들을 위한 쉼터이자 생활문화 공간으로 탈바꿈시켰다.

농식품부, 농촌 빈집·유휴시설 활용 우수사례 공모...4곳 선정

대상에 충북 증평 죽리마을...빈집 리모델링해 귀농인의 집 조성

출처 : ‘마을회관·폐교, 쉼터·문화공간으로 재탄생’, 농민신문, 2018.10.24

- 95 -

4) 홍보 및 마케팅 지원

첫째, 디지털 스토리텔링이 핵심임. 웹·SNS·영상으로 ‘공간의 탄생·장인 인터뷰·체험 후기를 엮은 이야기’를 지속 발행함. 예약·결제·환불까지 가능한 단일 채널을 운영함.

둘째, 관광 포털·지도·OTA와 데이터 연동하여 검색 노출을 극대화함. 지역 축제·숙박·교통과의 번들 프로모션으로 전환율을 높임.

셋째, 언론·크리에이터·학교 동아리와 미디어 파트너십을 맺어 체험 리뷰·교육 리포트를 확산함.

넷째, 지역 상권과 교차 쿠폰(체험 후 카페·식당 할인)을 운영해 체류와 지출을 마을로 연결함.

다섯째, 분기별 시그니처 이벤트(야외 콘서트, 야간 투어, 장인 워크숍)를 고정 일정으로 만들어 재방문 동기를 강화함.

사례 : 경남 밀양 진장마을 ‘미리미동국’ 빈집을 복합문화 플랫폼으로 전환, 관광객을 유입 확대 및 지역 특산물 소비까지 연계됨.

빈집, 게스트하우스·미술관·책공방 변신...도시민 발길 이끌다

입력 : 2020-03-11 00:00 | 수정 : 2020-03-11 23:47



수년째 비어 있던 전남 담양군 월평리 집이 게스트하우스로 탈바꿈했다. 이곳은 관광객들의 발길을 끌어모으며 마을의 효자 노릇을 톡톡히 하고 있다.

애물단지 농촌 빈집 (하)색다른 활용법 주목

전남 담양 월평리

도시재생 법인, 빈집 인수 한옥 형태 숙소 만들어 각광 소득은 마을 주민에 환원

전북 완주 삼례읍

기획·연재

[제42회 영남청년부문] 합

가장 순수한 추억...파노라

간생금용&생

농민

출처 : ‘빈집, 게스트하우스·미술관·책공방 변신...도시민 발길 이끌다’, 농민신문, 2020.03.11

5) 커뮤니티 구축

첫째, 주민·장인·청년 예술가가 함께 운영하는 운영협의체를 구성함.
프로그램 제안 - 심사 - 운영 - 정산을 공동으로 관리함.

둘째, 자원 공유를 위해 공용 장비 대여·교육을 제공하고, 장비 사용
예약·정산은 온라인으로 투명하게 처리함.

셋째, 갈등 예방을 위해 생활 규약·소음·주차·청소 기준을 명문화함. 민원
대응 창구를 상시 운영함.

넷째, 주민 우선권·가점제를 두어 지역 혜택 우선 구조를 유지함(대관
우선, 교육비 감면).

다섯째, 운영 데이터(참여자 수, 재방문율, 지역 상권 매출 연계)를 공유해
공동 성과 인식을 만듦.

사례 : 강원 정선군 고한읍 ‘마을호텔’프로젝트, 빈집 11개를 카페, 사진관,
공방 등으로 전환하고, 마을 전체를 호텔처럼 운영하는 체계를 마련하고
숙박과 문화체험을 통합한 지역 롤모델임.



출처 : ‘폐광촌이 호텔로...“마을 공동체 활성화”’, 농민신문, 2020.05.22

6) 지속 가능한 운영 방안

첫째, 친환경·에너지 효율을 기본으로 한다(단열·채광·자연환기·고효율 설비·스마트 미터링). 운영비 절감이 장기 지속의 전제임.

둘째, 수익 포트폴리오(입장·체험·대관·굿즈·팝업·후원)를 다변화하고, 수익 일부는 유지보수 적립금으로 자동 전환함.

셋째, KPI 대시보드(프로그램 수, 참가·재방문·체류시간, 연계 매출, 주민 참여율, 민원 건수)를 분기 점검하고 개선안을 차기 기획에 즉시 반영함.

넷째, 안전·보험·아동 보호·야외 행사 가이드 등 리스크 매뉴얼을 정례화 하고, 모의훈련으로 회복탄력성을 강화함.

다섯째, 우수 프로그램은 튜토리얼·키트화하여 타 마을로 확산하고, 교차 대관·순회 전시로 네트워크 효과를 누적함.

4. 공공 돌봄 거점화

빈집을 생활권 돌봄·복지 허브로 전환하는 것은 고령화·돌봄 공백·생활서비스 접근성 문제를 완화하는 실효적 대안임. 접근성·안전·무장애 설계를 바탕으로 영유아 - 학령 - 성인 - 고령을 아우르는 프로그램을 상시화하고, 보건·복지·교육·고용의 다부처 자원을 패키지로 연계함. 이용자 중심의 원스톱 예약·안내, 투명한 이용 기준, 커뮤니티 참여 거버넌스를 결합하면 신뢰 기반의 상시 돌봄 체계가 가능해짐. KPI 대시보드로 성과를 관리하면 정책의 가시성과 지속성이 함께 확보됨.

1) 공간 리모델링

첫째, 돌봄 거점은 접근성·안전·가시성이 최우선임. 1층 동선에 키즈/시니어 존, 다목적실, 상담실, 소규모 진료·건강측정 공간을 배치하고, 수유실·무장애 화장실·휴게실을 설치함.

둘째, 아동과 고령자가 함께 쓰는 세대 혼합 설계를 적용함(가변 가구, 낮은 수납, 미끄럼 방지, 둔탁 모서리, 시야 확보). 실내 공기질·채광·난방

균일성을 확보해 장시간 체류에 적합하게 함.

셋째, 디지털 돌봄 인프라(원격 진료 연결, 혈압·혈당·체성분 측정기, 낙상 감지 센서, 출결·알림 시스템)를 갖추고, 개인정보 보호를 위해 네트워크를 분리함.

넷째, 마을 회의·교육·소모임이 가능한 다목적 커뮤니티실을 두고, 이동식 칸막이·빔·음향을 표준으로 비치함.

다섯째, 화재·대피·응급대응 계획을 표준화하고, AED·응급 키트·피난유도 등을 설치함.

사례 : 경기도 동두천시 ‘다함께돌봄센터 2호점’, 방치된 다세대 주택을 철거와 리모델링하여 아동돌봄센터로 전환하고 북카페, 창작공간, 놀이터 등을 갖춘 맞춤형 어린이 복합시설로 재탄생함. 아이들이 찾아와서 마을에 활기를 불러일으키는 공간으로 자리함.



출처 : ㉠방치된 빈집이 아동돌봄센터로!, 경기도뉴스포털, 2025.01.16.

2) 프로그램 개발

첫째, 영유아 - 학령 - 청장년 - 고령의 생애주기별 프로그램을 상시 운영함.
예 : 아이 돌봄·놀이교실, 방과후 돌봄·학습, 부모 교육, 시니어 운동·인지 프로그램.

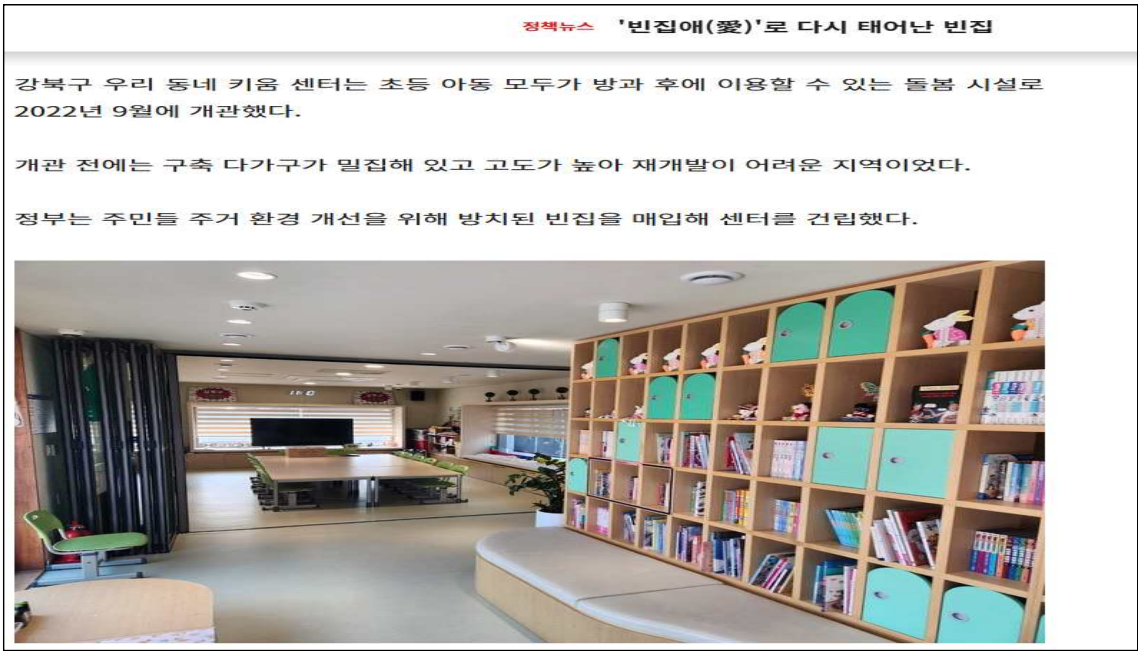
둘째, 건강·영양 프로그램을 정례화함(기초 건강측정, 만성질환 자가관리, 영양·식습관 교육, 약물 복용 지도). 보건소·의원 원격 상담을 연결함.

셋째, 생활 서비스 허브로서 행정 안내, 복지·고용 상담, 마을 공구·장비 대여, 공동 세탁·간편 식사 제공 등 생활 밀착형 서비스를 묶음으로 제공함.

넷째, 세대 통합 활동(책 읽어주기, 텃밭 가꾸기, 장보기 동행, 디지털 멘토링)으로 상호 돌봄 문화를 조성함.

다섯째, 긴급돌봄(단기 보호, 폭한·폭염 쉼터)을 계절·재난 상황에 맞게 가동함.

사례 : 서울 강북구 ‘우리동네 키움센터’, 빈집을 매입해 방과 후 돌봄 공간으로 전환하고 미술치료, 독서, 예술체험, 식사제공, 실외놀이 공간도 함께 제공됨.



출처 : ‘빈집애(愛)’로 다시 태어난 빈집’, 대한민국 정책브리핑, 2025.03.27

3) 정부 및 지역 자원 활용

첫째, 보건·복지·교육·고용의 다부처 사업을 패키지화함(지역사회 통합돌봄, 다함께돌봄, 경로당 활성화, 평생교육, 사회서비스원 연계 등). 수행기관 간 역할을 조정해 중복과 누락을 줄임.

둘째, 보건소·학교·어린이집·경로당·치안센터 등 생활권 기관과 스케줄·공간을 교차 활용함. 전문인력 파견·순회 서비스를 체계화함.

셋째, 사회적경제 조직과 위탁·협력 운영을 추진함(아이돌봄, 방문간호, 이동도서관, 마을식당). 공공은 품질·안전·평가를, 민간은 실행과 혁신을 담당함.

넷째, 공익 후원·기업사회공헌(CSR)과 연계해 장비·프로그램 스폰서십을 도입함.

다섯째, 법·제도 허가(위생, 식품, 의료연계, 개인정보)는 사전 컨설팅으로 표준화해 현장 부담을 낮춤.

사례 : 경상북도 청도군 ‘다로리 커뮤니티/화양어울림 센터’, 농식품부의 유희시설 지역 활성화 사업을 통해 방치된 보건진료소를 카페 겸 돌봄 및 교육 공간으로 전환하고, 주민 주도형 운영과 다양한 세대 프로그램으로 ‘쉽이 있는 마을공동체’ 기능을 수행함.



출처 : 낯은 보건진료소가 카페와 돌봄 공간으로 재탄생, 찾고 싶고 살고 싶은 농촌으로 변화, 농업환경뉴스, 2025.03.06

4) 홍보 및 마케팅(이용 활성화)

첫째, 이용자 관점의 원스톱 예약·안내 플랫폼을 운영함(프로그램, 잔여 좌석, 상담 신청, 돌봄 스케줄). 알림톡·문자·전화 자동 안내를 병행함.

둘째, 학교 가정통신문, 이장 방송, 보건소 채널, 경로회 등 생활 밀착 홍보를 우선함.

셋째, 서비스 이용 가이드(요금, 시간, 우선순위·감면 기준)를 명확히 공개해 공정성을 확보함.

넷째, 정기 오픈 라운지 데이를 열어 센터 기능을 체험하도록 하고, 돌봄·건강·생활 상담을 무료로 제공함.

다섯째, 이용자 만족 스토리를 뉴스레터·게시판에 공유해 참여 동기를 제고함.

5) 커뮤니티 구축

첫째, 이용자 - 가족 - 자원봉사 - 전문가 - 행정이 함께하는 운영위원회를 구성함. 서비스 개선 제안과 예산 사용 내역을 공유하여 신뢰를 축적함.

둘째, 자원봉사 बैं크를 만들어 재능·시간을 적재하고, 활동 크레딧으로 보상함. 마을기업·상점과 연계한 혜택을 제공함.

셋째, 갈등 예방을 위해 공간 사용 규칙·대기·우선순위·안전 수칙을 시각 자료로 게시함. 경미 분쟁은 현장 조정, 중대 사안은 위원회가 중재함.

넷째, 세대 통합 프로그램을 통해 관계 기반 돌봄을 확산함(예 : 손주-조부모 디지털 교실, 세대 합동 텃밭).

다섯째, 마을 행사·명절·재난 시 비상 운영 체계를 가동해 연대감을 강화함.

6) 지속 가능한 운영 방안

첫째, 친환경·에너지 절감 설계를 적용함(단열, 고효율 설비, 자동 소등, 태양광·ESS 단계 도입). 공공요금 절감분은 유지보수 적립금으로 전환함.

둘째, 자원 포트폴리오(지방비·국비·이용료 차등·후원·사회서비스 바우처)를

다변화하여 회계 안정성을 확보함.

셋째, KPI 대시보드(이용자 수, 취약계층 커버리지, 만족도, 재이용률, 건강지표 개선, 학교·보건 연계 횟수, 민원 건수)를 분기 점검하고 즉시 개선함.

넷째, 안전·아동·노인 보호, 개인정보, 감염병·폭염·한파 대응 등 리스크 매뉴얼을 정례화하고 훈련함.

다섯째, 우수 모델은 운영 매뉴얼·키트로 표준화해 타 마을로 확산하고, 순회 프로그램으로 서비스 공백을 메움.

5. 외국인 근로자 숙소

빈집을 외국인 근로자 숙소로 전환하는 정책은 안전·위생 기준 충족과 과밀 방지를 전제로, 농업·제조·관광 서비스 등 지역 산업의 인력 안정성을 높이는 해법임. 리모델링 표준(소방·환기·수위생·프라이버시)과 다국어 생활 안내, 노무·체류·의료 연계, 커뮤니티 약속을 묶은 생활·권익 패키지가 핵심임. 고용 노동·출입국·보건소·경찰 등과의 협약, 다문화 지원센터 연계를 통해 법·안전·보건 리스크를 상시 관리하면, 숙소는 단순 주거를 넘어 지역사회와 공존하는 생활 거점으로 기능할 수 있음.

1) 공간 리모델링

첫째, 외국인 근로자 숙소는 안전·위생·밀도 관리가 최우선임. 빈집을 숙소로 전환할 때 구조 안전 진단을 선행하고, 내·외부 노후 부위를 보강함. 실사용 인원에 따른 법정 연면적·침실 당 인원 기준·화장실/샤워실 비율을 반영하여 과밀을 방지함. 공용 취사·세탁 공간은 동선 분리와 환기 강화로 위생을 확보함.

둘째, 기본 인프라(상하수·급탕·환기·난방·전기)는 24시간 가동 전제로 설계함. 다국적 입주자를 고려해 라벨링(그림+다국어), 화재감지·스프링클러·피난 유도등·소화기 등 소방 설비를 표준화함. 야간 이동을 고려해 외부 조도·CCTV·출입통제 시스템을 갖추고, 개인정보 보호 원칙을 병행함.

셋째, 유니버설 디자인을 적용함. 미끄럼 방지 바닥, 둔각 모서리, 손잡이 설치, 저상 경사로 등 기본 안전을 확보함. 침실은 프라이버시와 환기를 위해 칸막이·커튼·수납 모듈을 도입하고, 소음 저감을 위한 방음 보강을 실시함.

넷째, 장기 체류의 생활성을 위해 공동 라운지·소형 운동/휴식 공간을 확보함. 다문화 취식 특성을 고려해 조리대·환기·기름 트랩 용량을 확대하고, 음식물 쓰레기 분리 규칙을 시각 자료로 안내함.

다섯째, 리모델링 내역·도면·안전 매뉴얼을 다국어(한국어·영어·주요 모국어)로 비치함. 입주 오리엔테이션에서 비상연락망·의료·공공기관 안내를 함께 제공함.

사례 : 충남 금산군 빈집 리모델링, 3년 이상 방치된 빈집 하나를 공사하여 외국인 근로자 주거지로 전환하고 실제 근로자 거주가 가능한 수준으로 보수하여 지역 내 인력 지원 여건을 개선함.

사회

사건사고

교육

행정

지역

취업

금산군은 지난해 빈집 1곳의 시설을 보수해 외국인 근로자들의 주거지로 탈바꿈시켰다.

전남 강진군은 빈집과 빈 점포를 활용해 청년들의 주거와 창업공간을 만들고 있다.

빈집 소유주로부터 신청을 받아 청년 주택으로 조성하고 청년에게 반값 임대주택 형태로 제공할 계획이다.

빈 점포 창업을 희망하는 청년도 모집해 청년 역량강화 사업을 시작한다.

출처 : 골칫거리 빈집이 호텔·정원으로…홍물 정비해 활력 농촌 '변신', 한경, 2022.07.20

2) 입주·생활 지원 프로그램

첫째, 입주 단계에서 기본 생활 가이드(주거 규칙, 쓰레기·재활용, 소음 시간대, 공용시설 사용, 화재·응급 대응)를 다국어로 제공함. 스마트폰 번역·그림 안내서·영상 매뉴얼을 병행하여 이해도를 높임.

둘째, 노무·체류·의료 안내를 정례화함. 근로계약·임금·휴게·산재, 체류 자격·갱신·주소지 신고, 보건소 기본검진·예방접종·야간 응급 안내를 숙소 게시판·단체 채팅으로 상시 공유함. 분기 1회 외부 전문가 초청 설명회를 운영함.

셋째, 언어·문화 적응 프로그램을 제공함. 한국어 기초 회화, 생활법규·대중교통·은행·통신 가입, 디지털 민원(정부24 등) 교육을 운영하고, 통역 자원봉사 풀을 구축함.

넷째, 생활 편의를 묶음 지원함. 은행·통신사 방문 동행, 공공요금 납부 안내, 자전거·생활가전 공동대여, 공동구매(쌀·기본 식료품)를 통해 비용 부담을 완화함.

다섯째, 갈등 예방을 위한 커뮤니티 약속을 마련함. 야간 소음·청결·흡연 구역 등 빈발 이슈의 처리 절차를 명확히 하고, 경미 분쟁은 관리자가 중재함.

사례 : 국회에서 농어촌 내 빈집을 외국인 근로자 숙소로 이용할 수 있게 하는 ‘농어촌정비법 일부 개정안’이 통과되어 향후 빈집을 공공이 매입해 외국인 근로자 주거로 활용할 수 있는 법적 기반이 마련됨.

[국회] “농어촌 빈집, 농어업 외국인노동자 주거시설로

김승남국회의원 발의 「농어촌정비법 개정안」 국회 본회의 통과

김태희 기자 ☎ | 기사입력 2023/02/27 [23:20]

우리나라 농어업 분야 종사 외국인노동자 69.6% 비닐하우스 등 가설건축물 거주

최근 화재 등으로 가설건축물에서 목숨 잃는 외국인 노동자 증가

“농어촌 빈집 활용 제고 및 외국인 노동자 주거안정 등 두 마리 토끼 잡을 것”

농어촌 지역에 방치된 빈집을 농어촌에서 일하는 외국인노동자 주거시설로 임대할 수 있도록 하는 ‘농어촌정비법 일부개정법률안’이 27일 국회 본회의를 통과했다.

더불어민주당 김승남 국회의원(전라남도 고흥·보성·장흥·강진)이 농림축산식품부가 제출한 ‘농어업 분야 외국인노동자 주거환경 실태조사’를 분석한 결과 우리나라 농어업 분야에 종사하는 외국인노동자의 69.6%는 조립패널(34.0%)이나 컨테이너(25.0%), 비닐하우스(10.6%) 등 가설 건축물에 거주하는 것으로 나타났다.

하지만 이러한 가설 건축물은 대부분 냉난방 시설이나 소방시설 등을 제대로 갖추지 못하여 여기에 거주하는 외국인노동자들은 상시적인 인명사고 위험에 노출되어 있었다.

<표> 농어업 분야 외국인근로자 주거환경 실태조사: 숙소 유형

구분	조립패널	컨테이너	비닐하우스	일반주택	고시원 등	기타	계
농축산업	37.4%	23.8%	12.7%	22.3%	1.7%	21%	100%
어업	17.3%	31.4%	-	39.0%	7.5%	4.8%	100%
계	34.0%	25.0%	10.6%	25.0%	2.6%	2.8%	100%

출처 : 농어촌 빈집, 농어업 외국인노동자 주거시설로 활용, 직접민주주의뉴스, 2023.02.27

3) 정부 및 지역 자원 활용

첫째, 고용노동·출입국·보건소·경찰·소방 등 생활권 기관과의 협약을 체결함. 정기 합동 점검으로 안전·체류·보건 이슈를 상시 관리하고, 위반·미비 사항은 개선 컨설팅으로 연계 함.

둘째, 다문화가족지원센터·외국인근로자 지원센터·법률구조공단과 연계 하여 통번역·법률·심리 상담을 제공함. 종교·문화단체와의 협력으로 명절·종교 행사를 지원하여 문화적 소외를 줄임.

셋째, 사업주는 합숙소 기준·공용시설 면적·소방·위생 등 관계 법규 준수를 전제로, 군은 리모델링 가이드·점검 체크리스트·표준 계약서(기숙 규약)

샘플을 제공함. 위반이 반복될 경우 행정지도를 강화함.

넷째, 재원은 군비 보조·국비 공모·기업 CSR·사회적금융(저리 리모델링 대출) 등을 혼합함. 특히 안전·위생 개선분에 인센티브를 두어 최소 기준을 빠르게 끌어올림.

다섯째, 지역 의료·약국·마트·은행과 생활 협약을 맺어 단체 할인·야간 진료 안내·해외송금 교육 등을 지원함.

사례 : 농지 내 숙소 규제 완화 추진, 농지법 개정을 통해 농촌진흥구역 내 농업인의 주택뿐 아니라 외국인 근로자 숙소도 허용하는 법안이 추진되어 제도적 제약을 줄이고 활용성을 높이는 방향임.

경제>경제정책

절대농지에 근로자 숙소 허용...농지내 스마트팜 최장 16년

메트로신문 김연세 기자 | 2024-07-02 15:09:42

농촌 빈집 방치 시 이행강제금 부과
빈집은행으로 거래활성화 유도



송미령 농림축산식품부 장관(오른쪽)이 지난 4월 서울의 한 수직농장에서 재배된 채소 등을 살펴보고 있다. /농식품부

[메트로신문] 농지 등에 스마트팜을 설치해 사용할 수 있는 기간이 기존 8년에서 16년으로 확대된다. 농촌진흥구역내 농어업인주택을 내·외국인 근로자 거주시설로 활용할 수 있게 된다. 농촌 빈집의 정비와 활용도를 높이기 위해 빈집우선정비구역 지정제도가 시행된다.

출처 : 절대농지에 근로자 숙소 허용...농지내 스마트팜 최장 16년까지, 메트로, 2024.07.02

4) 홍보 및 이용 활성화

첫째, 숙소·프로그램·지원 제도를 다국어 온라인 허브로 통합 안내함. 입주 신청-대기 - 배정 - 계약 - 입주 - 오리엔테이션까지 전 과정을 모바일로 처리할 수 있게 함.

둘째, 현장 중심 홍보를 병행함. 사업장·산단·농장에 리플릿·포스터를 비치하고, 이장 방송·보건소 채널로 생활 정보를 주기적으로 알림. 신규 입국자 대상으로 공항·터미널 안내 카드를 제작함.

셋째, 신뢰 확보를 위해 비용·규칙·지원 범위를 투명하게 공개함. 보증금·관리비·공용요금 산정 방식을 그림으로 설명하고, 민원·분쟁 처리 창구를 명확히 함.

넷째, 지역 주민 대상 오픈 하우스·교류 행사를 정례화하여 편견을 낮추고 상호 이해를 높임. 다문화 음식·음악·스포츠 데이를 통해 긍정적 접점을 확장함.

다섯째, 우수 숙소·사업장 사례를 사례집·영상으로 축적하여 참여를 유도함. 숙소 만족도·이직률 감소·산재 예방 성과 등 지표를 공개함.

5) 커뮤니티 구축

첫째, 입주자 대표 - 관리자 - 사업주 - 행정인 참여하는 운영협의체를 구성함. 월간 회의로 개선 과제를 합의하고, 다국어 회의록을 공유함.

둘째, 상호 지원 네트워크를 조직함. 법률·통·의료 자원봉사 풀, 모국어 리더 그룹을 육성해 신규 입주자 온보딩을 지원함.

셋째, 문화 교류 프로그램을 운영함. 요리 나눔·축구/배드민턴 리그·명절 행사·전통의상 체험 등으로 공동체 결속을 강화함. 지역 학교·동아리와 매칭하여 한국어 멘토링을 진행함.

넷째, 갈등·차별 예방을 위한 가이드를 시각 자료로 게시함. 혐오 표현 금지, 사생활 존중, 사진·영상 촬영 동의, 소음·청결 규칙을 명문화함.

다섯째, 긴급 상황(감염병, 화재, 재난) 대응 훈련을 정례화하여 공동의 안전 문화를 구축함.

6) 지속 가능한 운영 방안

첫째, 친환경·에너지 효율을 적용함. 단열·창호 성능 향상, 고효율 기기, 스마트 미터링, 타임스위치로 공공요금을 절감하고, 절감분은 유지보수 적립금으로 자동 전환함.

둘째, 운영 규정·계약·기숙 규약을 표준화하고, 다국어 버전으로 배포함. 개인 공간과 공용 공간의 경계, 방문객 규정, 야간 소음, 청소 책임, 흡연 구역, 안전 점검 일정을 명확히 함.

셋째, KPI 대시보드로 성과를 관리함. 정원 대비 입주율, 과밀 비율 0% 유지, 안전 점검 합격률, 만족도, 이직률 변화, 민원 건수, 감염병·안전 사고 0건 목표 등을 분기 점검함.

넷째, 자원 포트폴리오를 다변화함. 임대료·관리비·기업 분담·공공 보조·후원금, 사회적금융을 혼합하여 회계 안정성을 확보함. 숙소 유형별 (단독·다세대·기숙사형) 원가를 공개해 예산 타당성을 높임.

다섯째, 확산 가능 모델을 구축함. 표준 설계·공정·매뉴얼·다국어 자료를 키트화하여 타 사업장·마을로 확장하고, 이동식 모듈 숙소(성수기 한시 운영) 등 계절 수요 대응 솔루션을 병행함.

V 정책 및 제도 분석

1. 관련 법령 체계 및 분석

빈집 관련 정책은 국토교통부와 농림축산식품부, 그리고 기초·광역 지방자치단체를 중심으로 법·제도적 기반이 형성되어 왔으며, 현재는 빈집 실태조사, 정비계획 수립, 활용사업 추진까지 전 주기에 걸쳐 공공의 개입을 제도적으로 보장하고 있는 구조임. 특히, 농촌 지역의 빈집은 도시형 빈집과 달리 농지, 축사, 임야, 공공재산 등과 복합적으로 연계된 주거 형태를 갖는 경우가 많아, 보다 입체적인 법령 이해와 정비 전략이 필요함.

1) 「농어촌정비법」 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 - 농촌 빈집 활용의 핵심 법령

- 농어촌정비법 제2조의12 (빈집의 정의)

“빈집”이란 시장(특별자치시의 경우에는 특별자치시장을 말하고, 특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다)·군수·구청장(광역시장·자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물을 말한다. 라고 ‘빈집’으로 정의함으로써, 도시와 구분되는 농촌 특화형 빈집 개념을 최초로 법제화함.

- 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제11조(빈집의 철거 등)

시장·군수등은 빈집이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈집 소유자에게 안전조치, 철거 등(이하 “철거등”이라 한다) 필요한 조치를 명할 수 있다. 다만, 빈집정비계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 「건축법」 제4조에 따른 지방건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 해당 빈집 소유자에게 철거등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다. <개정 2021. 4. 13.> 시장·군수에게 빈집의 철거 권한을 부여하고 있으며, 공공기관이 행정 주도로 실태조사, 정비, 활용까지 추진할 수 있는 근거가 마련되어 있음.

- 2024년 개정사항

‘빈집우선정비구역’을 지정할 수 있는 권한이 기초자치단체장에게 부여됨에 따라, 행정주도의 집단 정비 및 지역재생 연계 프로젝트 추진이 가능해짐. 이는 담양군과 같이 빈집이 마을 외연부에 집적된 지역에 효과적인 법적 수단이 될 수 있음.

2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

- 원래는 도시지역의 노후 주거지 재생을 목적으로 제정되었으나, 실태조사, 빈집정보시스템(DB 구축), 정비계획 수립, 소규모 정비사업 추진 등 일련의 프로세스를 제도화하고 있다는 점에서, 농촌지역에도 원용 가능한 조항들이 존재함.
- 특히, 빈집정보시스템에 의무적으로 데이터를 등록하고, 실태조사를 5년마다 실시해야 한다는 조항은 담양군이 빈집 정책을 체계적으로 관리하기 위한 기반이 됨.

3) 「공유재산 및 물품관리법」, 「건축법」, 「농지법」 등 관련 부수법령

- 공유재산 편입 여부 판단 및 절차 이행 (공유재산법)
- 용도 변경 및 구조 보완 시 건축법 적용 여부 판단
(예 : 대지면적, 건폐율, 용도지역 규제 등)
- 부속된 농지의 전용 승인 또는 유지관리 문제
(농지법상 전용 제한 완화 여부)
- 특히 농촌 빈집의 상당수가 ‘타터주택’(지적도 상 타인 소유지에 위치한 건물)이거나 지분 미등기·공동상속 등으로 인해 소유권 정리가 어려운 상태에 놓여 있어, 사적 재산권의 법적 불명확성으로 인해 공공사업 연계 및 민간 유치가 매우 어렵다는 점이 도시지역과 뚜렷한 차이로 나타남.

※ 정책적 시사점 및 담양군 적용 방향

담양군은 농촌지역이라는 특수성상 도시형 정비사업 모델을 단순히 적용하기 어려움. 특히, 현행 「빈집특례법」이 도시 기반 중심으로 설계되어 있어 담양군의 실정에 맞는 조례 제정 및 부수 법령 적용 가이드라인의 정비가 선행되어야 함.

예를 들어, 「농어촌정비법」을 중심으로 ‘빈집우선정비구역’ 지정 제도를 읍·면 단위의 실질적 행정계획과 연계하고, 빈집 등록과 활용계획 수립을 의무화 하는 담양군 조례(가칭 「담양군 빈집정비 및 활용 조례」) 제정을 추진할 필요가 있음. 나아가, 농지법·건축법 등 연계 법령에 따른 빈집 정비·활용 시의 표준행정 절차 매뉴얼을 마련하고, 각 읍·면 행정 담당자 및 주민협의체가 이해할 수 있는 통합 가이드라인(One-Stop 매뉴얼) 구축도 함께 병행되어야 함.

2. 담양군 조례 현황 및 개선 방향

담양군은 2024년 「담양군 빈집정비 지원 및 활용에 관한 조례」를 개정하여, 빈집 실태조사 및 정비계획 수립에 대한 제도적 기반을 마련한 바 있음. 해당 조례는 주로 빈집의 정비 대상 선정, 빈집정비계획의 수립, 빈집 매입 및 활용, 등에 초점을 두고 있으며, 지방정부의 책무와 절차를 일정 수준 제도화한 것은 긍정적인 성과로 평가됨.

그러나 현재 조례의 내용은 빈집의 ‘정비’에 국한되어 있으며, ‘활용’에 대한 구체적인 지침이나 민간 협력 방안은 거의 포함되어 있지 않음. 특히 담양군처럼 문화·관광 인프라와 귀농·귀촌 정책이 활성화된 농촌 지역의 경우, 빈집을 지역 재생 자산으로 전환하기 위한 조례상의 활용유형, 민간참여 유도책, 소유자 인센티브가 제도적으로 뒷받침되어야 한다는 점에서 보완이 시급함.

● 주요 조문 요약

조항	주요 내용
제3조	군수는 빈집정비를 위하여 필요한 제도와 여건을 조성하고 이를 위한 시책을 추진 하여야 함
제5조의2	군수는 법 제65조의6에 따라 빈집을 매입하여 다음 각 호와 같이 활용할 수 있다.
제7조	군수는 빈집으로 인한 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄 발생을 예방하기 위하여 빈집 소유자에게 다음 각 호의 조치를 권고할 수 있다.

● 주요 개선 방향

① 빈집 활용 유형 명시

조례 내에 빈집의 활용 목적을 구체적으로 명시해야 함. 예를 들어 임대주택, 공공서비스 공간(돌봄, 공유부엌, 커뮤니티센터 등), 청년창업 공간, 문화·관광 연계시설 등 다양한 활용모델을 유형화하여 행정의 적용 유연성을 확보해야 함.

② 재정 인센티브 규정 강화

빈집 소유자에게 세제 감면(예: 재산세 감면), 리모델링 보조금, 공공임대 제공 시 임대수익 일부 보장 등 실질적인 유인책을 제공하기 위한 조항 신설이 필요함.

③ 주민 및 민간 참여체계 마련

주민협의체, 마을단위 운영조직, 사회적경제조직(협동조합, 마을기업 등)이 사업기획·운영에 참여할 수 있도록 조례상 ‘협력기구’ 설치 및 역할을 명시해야 함. 특히 활용 후 운영 지속성이 중요한 만큼, 민간 파트너십을 제도화하는 규정이 필요함.

④ 실효성 제고를 위한 점검 체계 도입

정비 또는 활용된 빈집에 대해 사후점검 및 유지관리 책임 주체를 지정하고, 일정 주기마다 실태를 평가하도록 하는 조항을 도입함으로써 정책의 실행력과 지속성을 확보할 수 있음.

3. 빈집정보시스템 운영 현황

현재 담양군은 국토교통부가 주관하는 국가 빈집정보시스템에 참여하고 있으며, 전라남도과 연계하여 5년 주기 실태조사를 기반으로 데이터를 구축·관리하고 있음. 조사 항목에는 주소, 소유자 정보, 구조 상태, 등급(활용/관리/정비), 활용 가능성 등이 포함되어 있으며, 기초자료로서의 기능은 일정 부분 충족하고 있음. 그러나 실제 현장 적용 및 정책 기획과의 연계성 측면에서는 다음과 같은 한계가 존재함.

● 주요 문제점

① 소유자 정보 누락 및 불확실성

조사 시점에 소유자가 파악되지 않았거나, 등기부 상 소유와 실소유가 일치하지 않는 사례가 다수 존재하여, 정비 계획 수립 및 공공 개입이 지연되는 사례가 빈번함.

② 정보의 실시간성 결여

중앙시스템 등록 이후 공실 전환, 리모델링, 철거 등의 변화 사항이 반영되지 않음. 행정 데이터와 현장 정보 사이의 불일치로 인해 중복 조사, 예산 낭비, 정책 적용 지연 등의 문제가 발생하고 있음.

● 개선 제언 : 담양군 자체 빈집 데이터베이스 구축 필요

- 담양군의 특성과 행정역량에 맞는 자체 빈집 DB 구축이 필요함. 초기에는 엑셀 기반의 수기 등록 방식도 가능하며, 장기적으로는 GIS(지리정보시스템)와 연동한 시각적 공간정보 관리체계로 확장 가능함.
- 자체 DB는 행정리 단위 빈집 현황, 소유자 현황, 사진자료, 최근 변화 이력 등을 포함함으로써, 실시간 현황 파악과 활용 후보지 선정을 동시에 지원할 수 있음.
- 이를 통해 향후 빈집 활용 공모사업(예: 국비보조사업, LH협력모델 등) 대응 역량을 높일 수 있으며, 읍·면 단위 실행계획 수립 및 민간 제안 모델

검토 시에도 핵심적 기초자료로 기능할 수 있음.

4. 중앙정부 정책 변화 방향

최근 중앙정부는 농촌지역의 인구감소 및 공간 활용 저효율 문제를 해결하기 위한 전략의 일환으로 빈집 활용을 중심축으로 하는 통합형 공간관리 정책을 강화하고 있음. 특히 농촌공간정비, 도시재생 연계형 활용, 유휴시설 재생 사업 등이 유기적으로 결합되면서, 지방정부 차원의 정책 수립 여지가 확대되고 있는 추세임.

중앙부처별 주요 정책은 아래와 같이 요약됨.

기관	주요 정책 방향
국토교통부	「빈집정비 특례지구」 운영, 「도시재생 연계형 빈집활용 모델」 지원 사업, 빈집정보시스템 고도화 추진
농림축산식품부	「농촌유휴시설활용사업」, 「귀농·귀촌 맞춤형 주거지원 사업」을 통해 주거 인프라 연계 강화
기획재정부	지방재정투자심사 간소화 추진 → 소규모 사업의 신속한 추진 기반 마련
행정안전부	「주민주도형 마을만들기 사업」과 빈집을 연계하여 공동체 중심 공간 확보 방향 제시

특히 농림축산식품부에서 2025년까지 전국 시·군을 대상으로 완료 예정인 ‘농촌공간계획’ 수립 의무화 정책은 매우 시의적임. 해당 계획은 농촌 지역 내 기능별 토지 용도를 체계적으로 정리하며, 빈집을 마을재생 및 농촌유휴지 재편 전략과 연결시킬 수 있는 실질적인 정책도구로 기능하게 됨. 이에 따라 담양군 역시 농촌공간계획 수립 시, 빈집활용 전략을 반드시 포함시켜야 하며, 관련 중앙부처 공모사업과의 연계성을 미리 확보하는 것이 바람직함.

5. 제도적 한계 및 대응방향 요약

현재의 빈집 정책은 제도적 기반이 마련되어 있음에도 불구하고, 실행과정에서는 다양한 구조적·절차적 제약요인으로 인해 사업 추진에 어려움을 겪고 있음. 특히 농촌의 사유재산 구조와 복잡한 인허가 절차, 예산의 지속가능성 부족, 빈약한 정보체계는 대표적인 장애요인으로 지적됨. 다음은 주요 한계요인과 담양군 현실을 고려한 대응 전략임.

한계 요인	설명	대응 전략
사유재산권 침해 우려	빈집 소유자의 동의 없이 행정 개입 시 갈등 유발 가능성 존재	주민설명회, 개별 설득, ‘사용허가 계약’ 방식 등 유연한 행정 모델 도입 필요
복잡한 행정절차	리모델링 허가, 용도 변경, 공유재산 전환 등 다수 부서 간 협의 필요	사전 매뉴얼 제작, 읍·면 통합 행정지원 창구 운영 등 절차 간소화 방안 마련
재정투입의 한계	국비·지방비 단독 집행의 지속성 제약	민간 협력모델, 사회적경제조직 참여 확대, 공동투자형 모델 설계 필요
정보 비대칭	실태조사 미흡 및 소유정보 부정확으로 정책 설계 실패 가능성	빈집 DB 갱신 주기 설정, 읍·면 단위 현장 대응체계 강화 필요
활용 후 운영 미비	리모델링 이후 방치 재발 위험	마을기업·협동조합 중심 자생적 운영모델 개발 및 사후관리 기준 설정 필요

이처럼 단순히 법령과 제도를 마련하는 것을 넘어서, 실행가능한 절차와 참여형 운영전략을 함께 설계해야만 빈집 정책의 실질적인 성과를 담보할 수 있음.

VI 국내·외 사례 분석

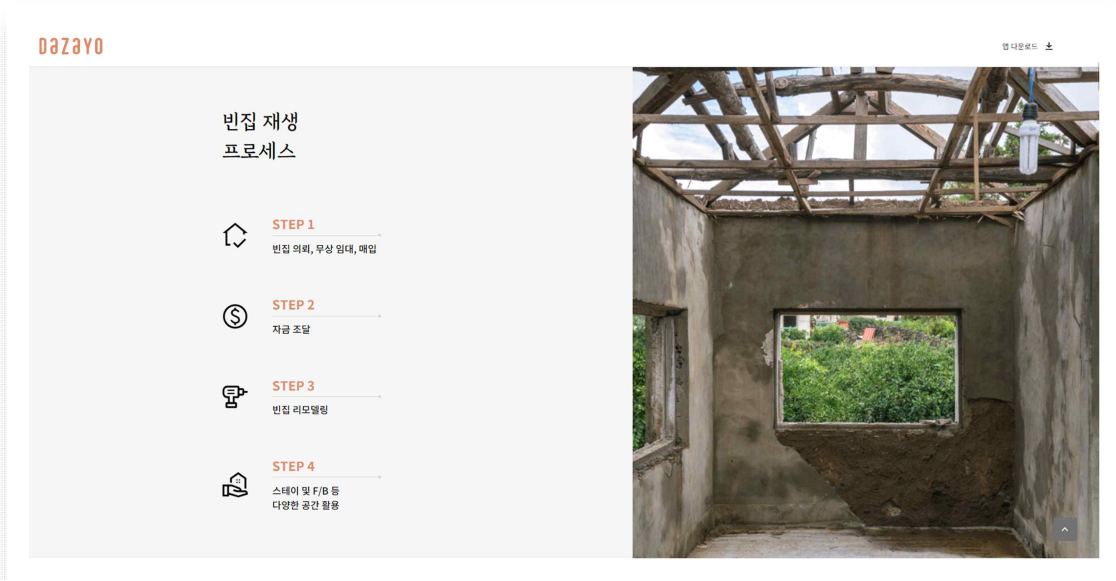
1. 국내 사례

가. 제주도 ‘다자요’ 프로젝트

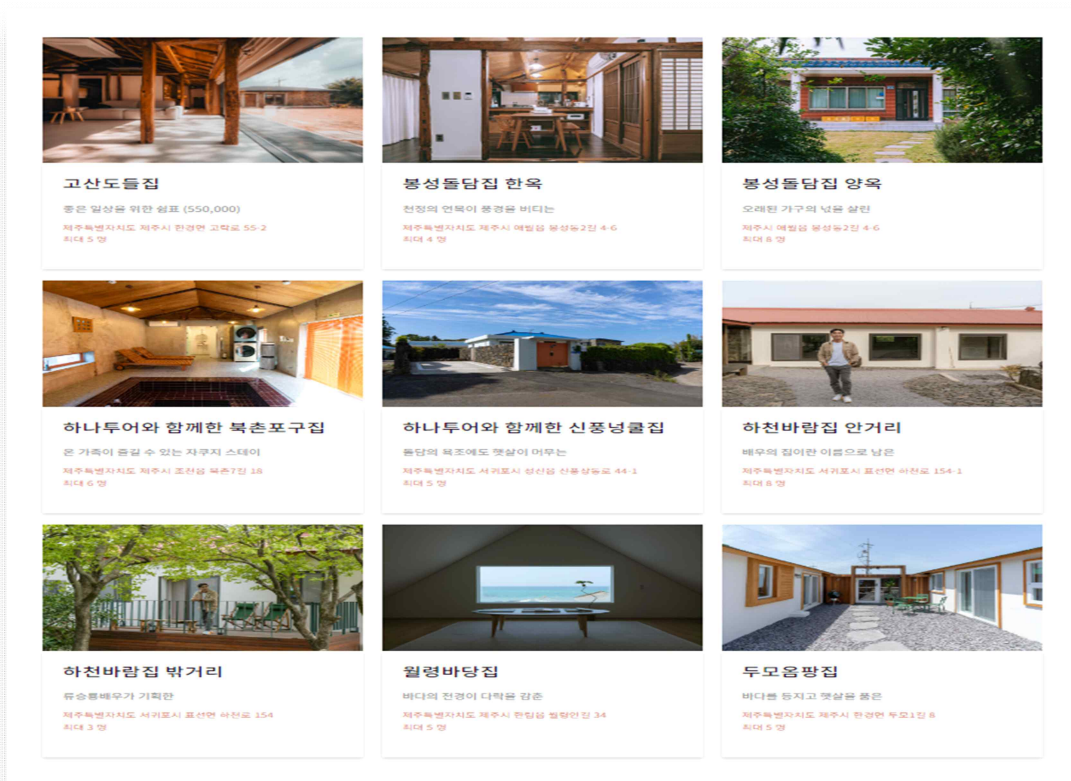
- 프로젝트 개요 : 제주도에서는 빈집을 활용하여 숙박업을 지원하는 ‘다자요’ 프로젝트를 통해 관광객에게 저렴한 숙박 시설을 제공함. 제주도 다자요 프로젝트는 제주도에서 지역 주민과 관광객이 함께 참여하고 소통하는 것을 목표로 하는 프로젝트임. “다자요”는 제주 방언으로 “다 함께”라는 의미를 가지고 있음. 이 프로젝트는 지역 사회의 발전과 관광 산업의 지속 가능성을 동시에 추구함.
- 결과 및 효과 : “이 프로젝트를 통해 2019년 이후 200호 이상의 빈집이 숙박 업체로 리모델링 되었으며, 이를 통해 연간 3만 명 이상의 관광객이 유입 되었음.”



<그림 6-1> 최민영의 혁신 탐구생활, 빈집 재생 스타트업 ‘다자요’를 창업한 남성준 대표



<그림 6-2> (주)다자요 홈페이지 내 빈집 재생 프로세스



<그림 6-3> (주)다자요 홈페이지 내 빈집 활용 사례

1) 지역 경제 활성화

- 주민 소득 증가 : 프로젝트 참여 주민들이 자발적으로 상품과 서비스를 제공함으로써, 추가적인 소득원을 확보하게 되었음. 전통 음식, 수공예품, 체험 프로그램 등을 통해 지역 경제가 활성화되었음.
- 고용 창출 : 다양한 관광 프로그램과 서비스가 생기면서 새로운 일자리도 창출되었음. 특히, 지역 청년들이 관광 관련 직업에 종사할 수 있는 기회를 제공함.

2) 관광객 경험의 질 향상

- 문화 체험 확대 : 관광객들은 제주도의 고유한 문화와 전통을 직접 체험할 수 있는 기회를 가짐으로써, 보다 깊이 있는 여행 경험을 누릴 수 있었음. 이는 관광객의 만족도를 높이고, 재방문율을 증가시키는 효과를 나타냄.
- 커뮤니티와의 소통 : 관광객들이 지역 주민들과 직접 소통하고 교류하는 경험이 늘면서, 관광의 가치는 단순한 소비를 넘어 문화적 교류로 확장됨.

3) 사회적 결속력 강화

- 주민참여 증대 : 지역 주민들이 프로젝트에 적극 참여하며 공동체 의식이 제고됨. 서로 협력하여 지역 발전에 기여하는 경험을 통해 사회적 유대가 강화됨.
- 자원 공유 및 협력 : 주민 간의 네트워크가 형성되어, 지역 내 자원과 정보를 공유하는 협력적 관계가 구축됨.

4) 환경 보호 및 지속 가능성

- 자연과의 조화 : 프로젝트는 자연 환경을 보호하면서 관광을 활성화하는 데 중점을 두었음. 이를 통해 지역 자원의 지속 가능한 사용과 보존이 이루어짐.

- 지속 가능한 관광 모델 개발 : 환경친화적인 관광 개발 방향이 설정되면서, 지속 가능한 관광을 지향하는 사례로 주목받고 있음.

5) 지역 문화 보존

- 문화유산의 가치 재발견 : 프로젝트를 통해 제주도의 전통문화와 생활 방식이 재조명되고, 지역 자원으로서의 가치를 재발견하게 됨.
- 문화 프로그램 활성화 : 다양한 문화 프로그램이 운영되며, 지역 문화의 전통을 유지하고, 젊은 세대에게 전파되는 기회가 마련됨.

6) 관광 인프라 개선

- 시설 및 서비스 개선 : 다자요 프로젝트의 일환으로 관광 인프라 개선과 서비스 질 제고, 방문객에게 쾌적한 환경을 제공할 수 있게 됨.
- 데이터 자료 : 리모델링 전·후 빈집 사용 현황 및 관광객 증가.
- 적용 가능성 : 담양군에서도 농촌 체험 숙박 시설로 활용하여 같은 효과를 기대할 수 있음.

나. 순천시 'LH순천 스테이'

- 프로젝트 개요 : LH와 순천시가 협력하여 빈집을 리모델링 후 귀농·귀촌인에게 저렴하게 임대하고 있음.
- 결과 및 효과 : "이 프로젝트를 통해 50호 이상의 빈집이 귀농·귀촌인을 위한 주거지로 제공되며, 이를 통해 귀농 인구가 30% 증가함."



<그림 6-4> LH 제공

1) 주거 환경 개선

- 다양한 주거 형태 제공 : 공유 주택 모델을 통해 다양한 주거 형태가 제공되며, 1인 가구와 가족 등 다양한 인구의 주거 필요를 충족할 수 있게 됨. 이는 주거 안정성 제고와 지역 주민의 삶의 질 향상에 기여함.

2) 지역 경제 활성화

- 관광객 유치 증가 : 지역 자원을 활용한 관광 프로그램 운영으로 순천을 방문하는 관광객 수가 증가함. 이는 지역 상권에 긍정적인 영향을 미치며, 관광 관련 산업의 활성화로 이어짐.
- 일자리 창출 : 프로젝트 실행으로 인해 새로운 일자리 창출과 관광 및 서비스 산업에 종사하는 주민들의 소득이 증가함.

3) 문화와 커뮤니티 강화

- 주민참여 증대 : 다양한 문화 프로그램과 커뮤니티 활동이 진행되며, 주민들의 참여가 활발해짐. 이는 지역 주민 간의 유대감 강화와 공동체 의식 제고 효과를 가져옴.
- 문화 콘텐츠 개발 : 지역의 전통문화와 현대 예술이 결합한 프로그램이 운영되며, 문화 콘텐츠가 풍부해지고 지역의 문화적 자산이 강화됨.

4) 지속 가능한 발전

- 환경 보호 : 친환경 건축 자재와 설계를 통해 자연환경 보호로, 지속 가능한 주거공간을 조성함. 이는 지역 생태계 보전에도 기여.
- 지속 가능한 관광 모델 : 지역 자원과 문화유산을 존중하는 관광 모델이 구축되어, 장기적으로 지역발전 기여에 기반이 마련됨.

5) 주민 복지 증진

- 교육 및 훈련 기회 제공 : 주민을 위한 다양한 교육 및 훈련 프로그램 운영으로 주민들의 경제적 자립과 역량 강화에 기여함.
- 정서적 지지 네트워크 : 주민들이 함께 소통하고 협력하는 기회 제공으로 정서적 지지 네트워크가 형성되며, 지역 사회의 안정성과 복지에 긍정적인 영향을 줌.

6) 관계 맺기 및 네트워킹

- 네트워킹 기회 창출 : 주민과 방문객 간의 소통을 통해 네트워킹 기회가 늘어나고, 이는 새로운 사업 기회와 협력 관계로 이어졌음.
- 데이터 자료 : 귀농·귀촌 인구 변화 그래프, 리모델링 지원 예산 현황.
- 적용 가능성 : 담양군에서도 유사한 방식으로 지원 프로그램을 강화할 수 있음.

2. 해외 사례

가. 일본 ‘아키야뱅크’

- 프로젝트 개요 : 일본 지방자치단체는 ‘아키야뱅크’를 통해 빈집 정보를 온라인으로 제공하고, 리모델링 비용을 지원하여 빈집 활용을 촉진함.
- 결과 및 효과 : “2018년 이후 아키야뱅크를 통해 5,000호 이상의 빈집이 활용되었으며, 이를 통해 농촌 지역 인구가 연간 2% 증가함.”
- 자료 시각화 : 아키야뱅크 운영 이후 지역별 인구 변화 및 빈집 감소율 그래프.
- 적용 가능성 : 담양군에도 빈집 정보 제공 플랫폼을 도입하여 귀농·귀촌인과 소유주를 연결할 수 있음.



<그림 6-5> 아키야 앤드 이나카 웹사이트 캡처, 국민일보 2023.04.19.

물건번호	030	분류	토지·건물		☐ 임대 ☒ 매각
물건주소지	山梨市大野		계약방법		☒ 직접형 ☐ 간접형
가격	2,500만엔		가옥상태		★★★★☆
물건의개요	면적		구조	건축년	築 35 年 (S55 ~)
	토지	1721.81 m ²	☒ 목조 ☐ 경량철골조 ☐ 철근콘크리트 ☐ 기타	보수 여부	보수비용부담
	건물	m ²		☒ 보수 불필요 ☐ 다소 보수필요 ☐ 대폭 보수필요 ☐ 현재 보수중	☐ 소유자부담 ☐ 입주자부담 ☐ 기타
		42 평			
방 배치	1층 ☐ 거실()평 ☒ 부엌 ☒ 욕실 ☒ 화장실 ☐ 기타 ☒ 양옥(8)평()평 ☒ 다다미방(8)평(8)평()평 2층 ☐ 양옥()평()평 ☒ 다다미방(6)평(6)평 ☐ 기타()				
이용상 황	☐ 방치 (0)년 ☐ 별장 ☐ 기타		설비 상 황	전기 ☒ 인입 ☐ 기타 가스 ☒ 프로판가스 ☐ 기타 욕실 ☐ 가스 ☒ 등유 ☐ 전기 ☐ 기타 수도 ☒ 상수도 ☐ 간이수도 ☐ 기타() 하수도 ☐ 하수도 ☒ 정화조 ☐ 기타() 화장실 ☒ 수세 ☐ 재리식 / ☒ 일본식 ☐ 서양식 차고 ☒ 유 ☐ 무 창고 ☒ 유 ☐ 무 정원 ☒ 유 ☐ 무 기타	
	주요시설거리			역 2 km 버스정류장 0.2 km 시청 3.5 km 병원 3.2 km 소방서 3.5 km 경찰서 5 km 보육원 1.5 km 초등학교 1.5 km 중학교 1 km 공영온천 km 공원 km 스파 km 쇼핑몰 km ☐ km	
특기사항	● 520평 부지가 있기 때문에 뒤뜰에서 농작물 재배가 가능합니다.				
					

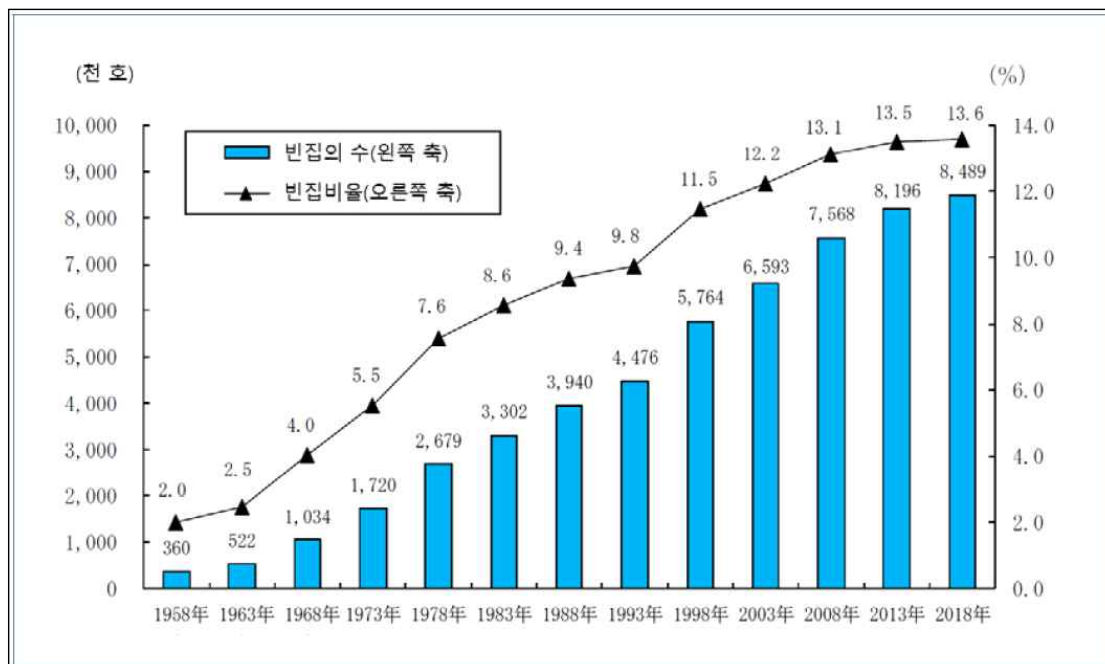
주) 가옥상태
 ★★★★★ ⇒ 수선 불필요 ★★★★★☆ ⇒ 약간의 수선필요
 ★★★★☆☆ ⇒ 어느정도 수리필요 ★★☆☆☆☆ ⇒ 대폭의 수선필요
 ★☆☆☆☆ ⇒ 개수 곤란(건물재축검토)

<그림 6-6> : 야마나시시(www.city.yamanashi.yamanashi.jp). 빈집뱅크 등록 물건일람

나. 일본 '빈집대책특별조치법'

- 프로젝트 개요 : 일본의 빈집 관리의 주요 정책으로서 위해가 우려될 특정 빈집을 지정하도록 명시하고 있으며, 일본 내 특정 빈집을 중심으로 정책이 시행됨
- 특정 빈집이란 안전과 위생 그리고 경관상 위해 우려가 있거나 주변 생활환경 보전에 방해가 되는 빈집들을 의미하며(동법 제2조), 이에 대한 지도, 권고, 명령 대집행 조치가 가능(동법 제 14조).

<표 6-1> 일본의 빈집 현황(2018)



출처 : 총무성 2019.

- 지방세법 「지방세법」 제349조의3의2, 제702조의3에 따라 주택이 존재하는 부지(주택용지)에 대해 재산세(고정자산세) 및 도시계획세를 감면하는 과세 특례가 적용됨. 일반적으로 토지와 건축물 등의 부동산에는 과세표준 1.4%의 재산세가 부과되며, 시가화지역에서는 0.3%의 도시계획세가 추가로 부과됨 (동법 제350조, 제702조의4). 다만, 주택용지에 한하여 200㎡ 이하까지 재산세 1/6, 도시계획세 1/3, 200㎡ 초과분은 재산세 1/3, 도시계획세 2/3로 감면됨(동법제349조의 3의2, 제702조의3).

- 2015년 이전까지는 노후·불량한 상태로 방치된 빈집에 대해서도 주택용지 과세특례가 적용되어 이러한 규정이 빈집 철거에 방해 요소로 작용함(이동훈 2017).

<표 6-2> 일본 「지방세법」에 따른 주택용지 과세특례(조세 감면율)

구분		재산세	도시계획세
주택용지	주택 1호당 200㎡ 이하 부분	1/6	1/3
	200㎡ 초과 부분	1/3	2/3

자료 : 일본 「지방세법」 제349조의 3의2, 제702조의3

2015년 이후 관련법상 특정 빈집의 경우 주택용지 과세특례가 적용되지 않는다는 규정을 추가하면서 소유자의 자발적 관리를 유도함.

- 특정 빈집으로 지정되어 권고 조치가 이루어진 경우, 주택용지 과세특례 대상에서 제외되도록 하였으며(「지방세법」 제349조의3의2, 제702조의3), 이러한 규정에 따라 특정 빈집의 경우 최대 6배까지 재산세가 증액될 수 있음.
- 그러나 과세특례 대상에서 제외된다, 하더라도 요건에 맞춰 특정 빈집을 개축하는 경우 추후 주택용지 과세특례를 다시 적용받을 수 있음(박현영, 서정화 2019).

이러한 제도는 정비가 필요한 특정 빈집 소유자에게 주택에 대한 관리 책임을 부여하며, 위해성이 높은 빈집이 관리되지 않는 경우, 불이익을 주는 것으로 이해할 수 있음.

■ 빈집 상속 시 매각을 촉진하기 위한 양도소득세 감면

- 국토교통성의 조사(2014) 결과 일본 빈집 발생의 35.2%는 소유자 사망에 의한 것으로서(김은란 2019), 고령자 사망 이후의 주택 방치를 최소화하는 것이 요구됨

- 고령자 사망 후 주택 방치 문제를 해소하고자 2016년 4월부터 2023년 12월까지 한시적으로 빈집 상속 이후의 주택 매각을 촉진하기 위한 양도소득세 감면 제도를 운영함.
- 「조세특별조치법」 제35조에 따르면 피상속인만 거주하던 주택이 상속 되는 경우, 상속인이 상속 개시 후 3년이 지난 해의 12월 31일까지 타인에게 매각하면 양도소득 3,000만 엔에 대한 특별공제를 받을 수 있음.
- 2016년 이전에는 상속인이 직접 비거주 시 특례가 적용되지 않았으나 주택 방치 문제를 최소화하기 위해 빈집으로까지 관련 규정을 넓혀 개정함(박현영, 서정화 2019).
- 양도소득세 감면 조건은 다음과 같음(「조세특별조치법」 제35조): ① 양도 금액 1억 엔 이하, ② 상속 이후 양도 시까지 사업용·대부용·거주용으로 활용되지 않음, ③ 양도 시점에 내진 기준 충족, ④ 1981년 5월 31일 이전 건축, ⑤ 구분소유 건물 제외, ⑥ 상속 개시전 피상속인 이외의 사람이 거주하지 않음.
- 이러한 제도에 따라 빈집 등의 부동산 매각은 상속 개시 3년 내에 주로 이루어지는 실정임(박현영, 서정화 2019).

제도의 효과 및 한계

- 일본 「빈집대책특별조치법」의 세제상 조치 규정에 근거한 빈집 관련 세제 개편은 특정 빈집의 관리와 상속된 빈집에 대한 매매 촉진에 초점을 맞추고 있으며, 이는 빈집의 소유자로 하여금 빈집을 방치하지 않고 관리·활용하도록 유도하는 역할을 수행함.
- 「빈집대책특별조치법」에서는 빈집 관리를 위해 지자체에서 자체적인 세제상 조치를 취할 수 있도록 하고 있어 조례를 통한 재산세 감면 등이 추가적으로 시행되기도 함.
- 그러나 세금 지불 능력이 없거나 철거 비용을 부담하지 못하는 개인은 이러한 조치에도 빈집을 관리할 수 없다는 한계가 있으며, 빈집의 상태가 심각한 경우에는 결국 도도부현의 비용으로 관리를 하게 됨(박현영, 서정화 2019).

다. 이탈리아 ‘1유로 프로젝트’

- 프로젝트 개요 : 이탈리아의 작은 도시에서는 빈집을 1유로에 판매하고, 구매자가 리모델링을 완료하도록 조건을 부여함.
- 결과 및 효과 : “이 프로젝트는 전 세계적으로 주목받으며, 약 300채 이상의 빈집이 판매되었고, 도시 재생 및 관광 산업 활성화에 기여함.”
- 적용 가능성 : 담양군에서도 빈집을 저렴하게 매각하는 프로그램을 통해 외부 인구 유입을 유도할 수 있음.
- 데이터 추가 : 매각 빈집 수와 리모델링 완료 건수.



<그림 6-7> 이탈리아의 1유로 프로젝트는 빈집 문제

이탈리아의 1유로 프로젝트는 빈집 문제를 해결하고, 인구 감소로 어려움을 겪고 있는 작은 마을과 지역사회를 활성화하기 위해 도입된 정책임. 이 프로젝트는 주로 저렴한 가격에 주택을 제공함으로써 새로운 주민을 유치하고 지역 경제를 활성화하는 목표를 가지고 있음. 아래에 구체적인 내용을 설명함.

1) 프로젝트 개요

- 목적 : 1유로에 판매되는 빈집을 통해 도시와 마을의 인구 감소 문제를 해결하고, 지역 사회를 재활성화하는 것임.
- 대상 지역 : 이 프로젝트는 주로 인구가 감소하고 경제적 어려움을 겪고 있는 작은 마을들에서 시행됨.

2) 구체적인 운영 방식

- 1유로 판매 : 빈집을 소유한 지방정부는 해당 주택을 1유로에 판매함. 그러나 가격은 단순히 상징적인 것으로, 구매자는 추가적인 조건을 충족해야 함.
- 리모델링 의무 : 주택 구매자는 일정 기간 내에 집을 리모델링하거나 보수해야 함. 보통 이 작업은 3년 이내에 완료해야 하며, 지방정부는 이를 확인함.
- 보증금 : 구매자는 주택 리모델링을 보장하기 위해 일정 금액의 보증금을 지불함. 리모델링이 완료되면 이 보증금은 환불됨.

3) 지원 프로그램

- 금융 지원 : 지방정부나 지역 사회는 리모델링 비용을 지원하는 다양한 금융 프로그램을 제공함. 이로 인해 구매자가 부담을 덜 수 있음.
- 현지 인프라 지원 : 프로젝트를 통해 유입된 주민들이 원활히 정착할 수 있도록 지역 내 인프라와 서비스가 개선됨.

4) 성공 사례

- 부르가리니(Borgo di Bivona) : 이 작은 마을은 1유로 프로젝트를 통해 빈집을 리모델링하고, 새로운 주민을 유치함. 이를 통해 경제가 활성화되고, 문화적 가치도 높아짐.

- 시칠리아의 여러 마을 : 시칠리아에서도 비슷한 방식으로 빈집을 1유로에 판매하여, 도시 재생과 주민 유치에 성공한 사례가 다수 존재함.

5) 기대 효과

- 인구 유입 : 빈집을 저렴하게 제공함으로써 새로운 주민이 유입되고, 지역 사회가 활성화됨.
- 경제적 활성화 : 리모델링 및 신규 주민 유입으로 인해 지역 경제가 활기를 띠게 됨.
- 문화 보존 : 작은 마을의 문화와 전통을 보존하고, 새로운 생명을 불어넣는 효과가 있음.
- 지속 가능한 발전 : 빈집 활용을 통해 지역 자원을 효율적으로 사용하고, 지속 가능한 발전을 도모함.

6) 결론

- 이탈리아의 1유로 프로젝트는 빈집 문제 해결과 지역 사회 재활성화를 위한 혁신적인 접근 방식으로, 많은 작은 마을에서 긍정적인 결과를 보여주고 있음. 이 프로젝트는 저렴한 주택 제공뿐만 아니라, 지역 문화와 경제를 회복하는 데 중요한 역할을 하고 있음.

라. 미국 - 도시재생 프로젝트

- 1) 디트로이트 : 디트로이트는 경제 불황으로 빈집이 급증한 도시임. 정부와 비영리 단체들은 빈집을 재개발하거나 리모델링하여 저소득층 주거 공간으로 제공하고 있음. 예를 들어, 빈집을 커뮤니티 정원으로 변모시키거나 예술가의 작업 공간으로 활용하는 프로젝트가 진행되고 있음. 디트로이트 도시 재생 프로젝트는 이 도시의 경제적, 사회적, 환경적 회복을 목표로 하는 포괄적인 노력임. 디트로이트는 20세기 중반에 자동차 산업의 중심지로 번창했으나, 경제적 어려움과 인구 감소로 인해 많은 빈집과 낙후된 지역이

생김. 이러한 문제를 해결하기 위해 여러 가지 프로젝트와 이니셔티브가 진행되고 있음.

주요 요소와 내용

■ 빈집 리모델링

- 디트로이트에서는 빈집을 재활용하여 저소득층 및 중산층 가구를 위한 주거 공간으로 제공하고 있음. 빈집을 리모델링하여 저렴한 가격으로 임대하거나 판매하는 프로젝트가 많음.

■ 커뮤니티 정원

- 빈집 부지를 커뮤니티 정원으로 변환하는 프로젝트가 진행되고 있음. 주민들이 직접 참여하여 식물을 재배하고, 지역 식품 생산을 장려하며, 커뮤니티의 결속력을 높이는 데 기여함.

■ 예술 및 문화 프로젝트

- 빈집과 공공 공간을 활용하여 예술가와 크리에이티브 기업들이 작품을 전시하거나 공연을 할 수 있는 장소로 제공함. 이러한 프로젝트는 지역 문화와 관광을 활성화하고, 디트로이트의 독창성을 강조함.

■ 비영리 단체와의 협력

- 지역 비영리 단체와 협력하여 주민들이 직접 참여할 수 있는 다양한 프로그램을 운영함. 예를 들어, 빈집을 활용한 직업 훈련 프로그램이나 커뮤니티 활동이 포함됨.

■ 인프라 개선

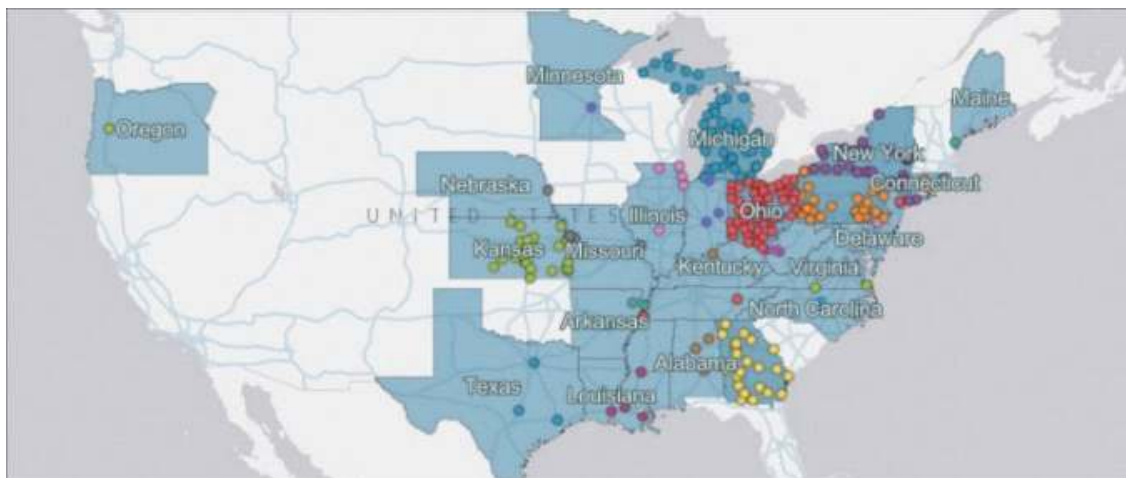
- 도시의 기본 인프라(도로, 전기, 수도 등)를 개선하여 거주자들이 더 나은 생활환경을 누릴 수 있도록 하고 있음. 이러한 인프라 개선은 지역 경제의 발전에도 기여함.

■ 청년과 스타트업 지원

- 청년 창업자와 스타트업을 지원하는 공간을 제공하여 혁신적인 아이디어가 발전할 수 있는 환경을 조성함. 빈집이나 상업 공간을 저렴한 비용으로 임대하여 창업 생태계를 조성함.

■ 조례상의 빈집 등록 규정

- 조례 9-1-50 : 건축물이 비거나 시 당국으로부터 건축물이 비었다고 통보 받은 후 30일 이내에 건물 소유주는 건축 및 안전부에 부동산을 등록하고 vacant property 등록증명서를 발급받아야 함.
- 조례 9-1-113 : 건축물이 비어 있어도 최소한의 건축물에 대한 관리 규정을 준수해야 함.
- 조례 9-1-20 : 만일 이를 위반하는 경우 다음과 같이 벌금을 부과함.



<그림 6-8> 미국 2세대 토지은행 설립현황(국토연구원 제공)

- 2) 필라델피아 : 필라델피아에서는 빈집을 재활용해 "초록 집"으로 변모시키는 프로그램이 있음. 이 프로젝트는 에너지 효율성을 높이고 주민들에게 환경 친화적인 주거 옵션을 제공함. 또한, 지역 주민들이 직접 참여하여 커뮤니티의 결속력을 높이는 데 기여하고 있음. 필라델피아의 초록집(Green Homes) 프로젝트는 지속 가능한 주거 환경을 조성하고, 도시의 빈집 문제를 해결하기 위한 이니셔티브임. 이 프로젝트는 환경친화적인 건축과 지역 사회의 복원을

목표로 하고 있으며, 다음과 같은 주요 요소로 구성되어 있음.

주요 내용

■ 친환경 건축

- 초록집 프로젝트는 에너지 효율성이 높은 건축 자재와 기술을 사용하여 주택을 건설함. 이를 통해 에너지 소비를 줄이고, 환경에 미치는 영향을 최소화함.

■ 재활용과 리모델링

- 기존의 빈집을 리모델링하거나 재활용하여 새로운 주거 공간으로 변환함. 이를 통해 자원을 절약하고, 도시의 역사적 건축물을 보존하는 효과도 있음.

■ 주택 접근성 향상

- 초록집 프로젝트는 저소득층 가구를 위한 저렴한 주택을 제공하는 데 중점을 둠. 이를 통해 주거 안정성을 높이고, 빈곤층의 주거 문제를 해결하는 데 기여함.

■ 커뮤니티 참여

- 지역 주민들이 직접 참여할 수 있는 다양한 프로그램과 워크숍이 운영됨. 주민들은 친환경 주거 공간을 어떻게 유지하고 관리할 수 있는지에 대한 교육을 받게 됨.

■ 녹지 공간 조성

- 초록집 프로젝트는 녹지 공간을 포함하여 도시 환경을 개선함. 정원, 공원 등을 통해 주민들이 자연과 소통할 수 있는 공간을 제공함.

■ 건강한 생활환경

- 친환경 건축은 건강한 생활환경을 조성하는 데 기여함. 환기가 잘 되는

공간과 건강한 자재 사용은 주민들의 삶의 질 향상에 기여함.

■ 기대 효과

- 주거 안정성 : 저소득층 가구에 저렴한 주거 공간을 제공하여 주거 불안을 감소시킴.
- 환경 보호 : 에너지 효율성을 높이고 자원을 절약함으로써 환경을 보호하는 데 기여함.
- 커뮤니티 강화 : 주민들이 프로젝트에 참여함으로써 사회적 유대감이 강화되고, 공동체 의식이 높아짐.
- 경제적 혜택 : 지역 경제를 활성화하고, 새로운 일자리를 창출하는 효과도 기대됨.

필라델피아의 초록집 프로젝트는 환경과 사회를 동시에 고려한 혁신적인 주거 모델로, 지속 가능한 도시 발전을 위한 중요한 사례로 평가받고 있음.



<그림 6-9> 미국 테네시주 해밀턴카운티 토지은행의 부동산 정비 사례(국토연구원 제공)

마. 영국 - 사회적 주택

- 1) 런던 : 런던에서는 빈집을 사회적 주택으로 활용하는 여러 프로그램이 있음. 지역 정부와 비영리 단체가 협력하여 빈집을 리모델링하고, 저소득층 및 불우한 가정에 저렴한 임대료로 제공함. 이를 통해 주택 부족 문제를 해결하고, 지역 사회의 안정성을 높이고 있음. 영국 런던의 사회적 주택 프로그램은 저소득층 및 중산층 가구를 위한 저렴한 주거 공간을 제공하고, 주택 부족 문제를 해결하기 위해 설계된 다양한 이니셔티브와 정책을 포함함. 이 프로그램은 지역 정부, 비영리 단체, 그리고 민간부문이 협력하여 운영되고 있음.

주요 내용

■ 사회적 주택 정의

- 사회적 주택은 일반적으로 지역 정부 또는 비영리 단체가 소유하고 운영하는 주택으로, 저렴한 임대료로 제공됨. 이 주택들은 보통 시장 가격보다 낮은 임대료를 책정하여 저소득층에게 접근성을 높임.

■ 임대료 기준

- 사회적 주택의 임대료는 보통 소득의 일정 비율로 설정되며, 이는 거주자의 경제적 상황에 맞추어 조정됨. 예를 들어, 소득이 낮은 가구는 더 낮은 임대료를 지불하게 됨.

■ 주택 공급 확대

- 런던에서는 사회적 주택의 공급을 늘리기 위해 다양한 프로젝트가 진행되고 있음. 이는 빈집을 재활용하거나 새로운 주택을 건설하여 이루어짐. 런던시는 2020년부터 사회적 주택 건설 목표를 세우고, 이를 달성하기 위한 예산을 배정하고 있음.

■ 주택 관리 및 서비스

- 사회적 주택은 지역 정부나 비영리 단체가 관리하며, 주택 유지보수, 정기 점검, 주민 지원 서비스 등이 제공됨. 주민의 의견을 반영하여 관리 정책을 수립하는 것도 중요함.

■ 특정 프로그램 예시

- “홈리스 예방 프로그램” : 이 프로그램은 주거 불안을 겪고 있는 가구를 지원하여 홈리스 상태로 이어지지 않도록 도움. 상담 서비스, 법률 지원, 임대료 보조 등을 포함함.
- “주택 협동조합” : 주민들이 주체가 되어 운영하는 주택 협동조합 모델도 활성화되고 있음. 주민들은 자신이 거주하는 공간에 대한 관리와 의사 결정에 참여하게 됨.

■ 지속 가능한 개발

- 사회적 주택은 지속 가능한 개발 원칙을 반영하여 설계됨. 에너지 효율적인 건물, 녹지 공간, 커뮤니티 시설 등을 포함하여 주민들의 삶의 질을 향상시키려는 노력이 이루어짐.

■ 기대 효과

- 주거 안정성 : 저소득층 가구가 안정적인 주거 환경을 가질 수 있도록 하여, 주거 불안을 줄이고 생활의 질을 향상함.
- 사회적 통합 : 다양한 배경을 가진 사람들이 함께 거주할 수 있는 환경을 조성하여, 사회적 통합과 유대를 강화함.
- 경제적 지원 : 저렴한 임대료로 주거비 부담을 줄여 가구의 경제적 안정을 도모하고, 지역 경제에 긍정적인 영향을 미침.

2) 브리스틀 : 브리스틀에서는 빈집을 예술 공간으로 전환하는 프로젝트가 진행됨. 예술가와 크리에이티브 기업들이 빈집을 활용하여 전시회와 공연을 개최하고, 이를 통해 지역 문화와 경제를 활성화함. 브리스틀의 사회적 주택 프로그램은 저소득층과 중산층을 위한 접근 가능한 주거 공간을 제공하는 것을 목표로 하며, 지역 사회의 필요를 반영한 다양한 이니셔티브로 구성되어 있음. 이

프로그램은 주거 안정성을 높이고 지역 사회의 복지를 증진하기 위해 운영됨.

주요 내용

■ 사회적 주택의 정의

- 브리스틀의 사회적 주택은 일반적으로 지역 정부 또는 비영리 단체에 의해 소유되고 운영됨. 이 주택들은 시장 가격보다 저렴한 임대료로 제공되어, 저소득층 및 취약계층이 안정적인 주거를 확보할 수 있도록 함.

■ 주택 공급 확대

- 브리스틀은 사회적 주택 공급을 늘리기 위해 다양한 계획을 세우고 있음. 빈집 리모델링, 공공 토지 활용, 민간부문과의 파트너십 등을 통해 신규 주택을 건설하고 기존 주택을 재활용하고 있음.

■ 주택 관리

- 사회적 주택은 지역 정부나 비영리 단체가 관리하며, 유지보수와 지원 서비스를 제공함. 주민들의 의견을 반영하여 관리 정책을 개선하고, 주민 참여를 촉진하는 것이 중요함.

■ 커뮤니티 중심의 접근

- 브리스틀의 사회적 주택 프로그램은 지역 주민의 참여를 강조함. 주민들은 자신이 거주하는 공간에 대한 의사 결정 과정에 참여하고, 커뮤니티 활동에 주도적으로 참여하는 기회를 제공.

■ 지속 가능한 개발

- 환경친화적인 건축과 지속 가능한 개발 원칙을 반영하여, 에너지 효율이 높은 건물과 녹지 공간을 포함함. 이는 주민들의 삶의 질을 높이는 데 기여함.

■ 특정 프로그램 예시

- “브리스틀 주택 협동조합” : 주민들이 자발적으로 운영하는 주택 협동조합

모델이 활성화되고 있음. 주민들은 공동으로 주택을 관리하고 의사 결정을 내리며, 지역사회의 필요를 반영한 주거 공간을 운영함.

- “사회적 주택 재개발 프로젝트” : 노후된 사회적 주택을 현대화하고 재개발하여, 더 나은 생활환경을 제공하는 프로젝트도 진행하고 있음.

■ 기대 효과

- 주거 안정성 향상 : 저소득층과 중산층이 안정적인 주거 환경을 가질 수 있도록 하여, 주거 불안을 줄이고 생활의 질을 제고.
- 사회적 통합 : 다양한 배경을 가진 주민들이 함께 거주할 수 있는 환경을 조성하여, 사회적 유대감과 통합을 강화함.
- 경제적 지원 : 저렴한 임대료로 주거비 부담을 줄여 경제적 안정을 도모하고, 지역 경제에 긍정적인 영향을 미침.
- 환경 개선 : 지속 가능한 개발을 통해 지역 환경을 개선하고, 주민들의 건강과 복지를 증진함.

바. 네덜란드 - 빈집 재활용

- 1) 네덜란드 : 빈집 재활용 프로젝트는 주거 문제 해결, 도시 재생, 그리고 지속 가능한 개발을 목표로 하는 다양한 이니셔티브를 포함하며, 빈집 재활용 프로젝트는 지속 가능한 도시 개발을 위한 혁신적인 접근 방식으로, 다양한 사회적·경제적·환경적 혜택을 가져오는 모범 사례로 평가받고 있음. 아래에서 주요 내용과 구체적인 사례를 설명함.
- 2) 암스테르담 : 암스테르담에서는 빈집을 재활용하여 아트 스튜디오나 공동 작업 공간으로 활용하는 사례가 많음. 예술가들이 빈집을 임대하여 창작 공간으로 사용하고, 지역 사회와의 연결을 강화하는 프로그램이 활성화되고 있음.
- 3) 헤이그 : 헤이그에서는 빈집을 청년 창업자와 스타트업을 위한 공간으로 제공하는 프로젝트가 있음. 저렴한 비용으로 사무실과 작업 공간을 제공하여 혁신적인 비즈니스가 성장할 수 있도록 지원함.

■ 프로젝트의 배경

- 주택 부족 문제 : 네덜란드는 일부 지역에서 주택 부족이 심각한 상황임. 빈집을 재활용함으로써 이 문제를 해결하고자 하는 노력이 필요함.
- 지속 가능한 발전 : 환경 보호와 자원 효율성을 고려하여 빈집을 활용하는 것이 중요함.

■ 주요 이니셔티브

- 빈집 등록 및 관리 시스템 : 정부는 빈집을 파악하고 관리하기 위해 등록 시스템을 운영함. 이 시스템을 통해 빈집의 현황을 모니터링하고, 재활용 기회를 탐색함.
- 재활용 지원 프로그램 : 빈집 소유자에게 재활용을 위한 자금 지원, 세금 인센티브 등을 제공하여 빈집을 현대화하거나 주거 공간으로 전환하도록 유도함.

4) 구체적인 프로젝트 사례

■ 암스테르담의 빈집 리모델링

- 암스테르담에서는 빈집을 리모델링하여 저소득층을 위한 사회적 주택으로 제공하는 프로젝트가 진행되고 있음. 이는 에너지 효율성을 높이고, 환경 친화적인 디자인을 반영하여 현대적인 주거 공간을 창출하는 데 기여함.

■ 헤이그의 창업 지원 공간

- 헤이그에서는 빈집을 청년 창업자와 스타트업을 위한 작업 공간으로 제공하는 프로젝트가 있음. 이 프로젝트는 저렴한 임대료로 창업 환경을 조성하여 지역 경제를 활성화하고, 젊은 인재들이 지역에 정착할 수 있도록 지원함.

■ 로테르담의 예술 공간 활용

- 로테르담에서는 빈집을 예술가들의 스튜디오나 전시 공간으로 변환하는 프로젝트가 운영되고 있음. 예술가들이 빈집을 활용하여 창작 활동을 하고, 지역사회와의 문화적 교류를 증진함.

5) 커뮤니티 참여

■ 주민참여 프로그램 : 주민들이 빈집 재활용 프로젝트에 직접 참여하도록 유도하여, 커뮤니티의 결속력을 강화함. 주민들은 빈집을 공동으로 활용하거나, 지역사회의 필요에 맞게 공간을 설계하는 과정에 참여함.

■ 기대 효과

- 주거 안정성 향상 : 빈집 재활용을 통해 저소득층 및 중산층의 주거 안정성을 높이고, 주거 불안을 감소시킴.
- 경제적 활성화 : 빈집 재활용은 지역 경제를 활성화하고, 새로운 일자리를 창출하는 효과가 있음.
- 환경 보호 : 자원 재활용을 통해 환경에 미치는 영향을 줄이고, 지속 가능한 발전을 도모함.
- 사회적 유대감 증진 : 주민들이 참여함으로써 지역 사회의 유대감이 강화되고, 공동체 의식이 높아짐.

사. 호주 - 빈집 문제 해결

- 1) 호주에서는 빈집 문제를 해결하기 위해 다양한 정책과 프로그램이 시행되고 있음. 이들 정책은 주택 공급을 늘리고, 지역 사회의 필요를 충족시키며, 지속 가능한 개발을 도모하는 데 중점을 두고 있음. 호주의 빈집 문제 해결을 위한 이러한 정책들은 다양한 사회적·경제적·환경적 이점을 제공하며, 지역 사회의 지속 가능한 발전을 위한 중요한 노력을 반영하고 있음. 아래에 주요 방법과 정책을 구체적으로 설명함.

주거난 심화 멜버른에 빈집만 10만채

✎ 이지원 기자 | ⓒ 승인 2024.07.21 10:28 | 📄 댓글 0



Almost 100,000 homes in Melbourne sit empty
전국 주요 대도시 빈집 이슈 본격 쟁점화
NSW주 “공실세 도입하라”...VIC “토지세 인상하라”



멜버른 주택가 전경. 멜버른 시가지가 한 눈에 들어온다. [iStockPhoto]

<그림 6-10> 기사 : ‘주거난 심화 멜버른에 빈집만 10만채’ TOP디지털 2024.07.21.

2) **멜버른** : 멜버른에서는 빈집을 이용해 저소득층을 위한 주택으로 전환하는 “빈집 재활용 프로그램”이 있음. 지역 정부가 빈집 소유자와 협력하여, 일정 기간 동안 저렴한 임대료로 제공하고, 이를 통해 주택 부족 문제를 해결하고 있음.

■ 빈집 등록 및 관리 시스템

- 빈집 데이터베이스 구축 : 각 주 정부는 빈집의 현황을 파악하기 위해 빈집 데이터베이스를 운영하고 있음. 이를 통해 빈집의 소유주와 상태를 모니터링하고, 재활용 기회를 탐색함.

■ 세금 인센티브

- 빈집 세금 부과 : 일부 주에서는 장기적으로 비어 있는 빈집에 대해 세금을 부과하는 정책을 시행하고 있음. 이는 빈집 소유자에게 빈집을 활용하도록 유도하는 효과가 있음.
- 리모델링 및 재활용 세금 혜택 : 빈집 소유자가 리모델링이나 재개발을 통해 주거공간으로 전환할 경우 세금 혜택을 제공함. 이러한 인센티브는 빈집 활용을 촉진하는 데 기여함.

■ 사회적 주택 프로그램

- 저소득층 주택 공급 : 정부는 빈집을 사회적 주택으로 리모델링하여 저소득층 가구에 제공함. 이를 통해 주택 부족 문제를 해결하고, 주거 안정성을 높임.
- 주택 협동조합 : 주민들이 협력하여 빈집을 관리하고 운영하는 주택 협동조합 모델이 활성화되고 있음. 이는 주민들이 직접 주거 환경에 참여하는 기회를 제공함.

■ 재활용 및 리모델링 지원

- 공공-민간 파트너십 : 정부는 민간부문과 협력하여 빈집을 재활용하는 프로젝트를 진행함. 이 과정에서 공공 자금이 지원되어 민간 개발자들이 빈집을 리모델링할 수 있도록 도움.
- 에너지 효율성 향상 지원 : 빈집을 리모델링하면서 에너지 효율성을 높일 수 있도록 정부가 지원하는 프로그램이 있음. 이는 환경 보호와 주거 비용 절감에도 기여함.

3) 커뮤니티 기반 프로젝트

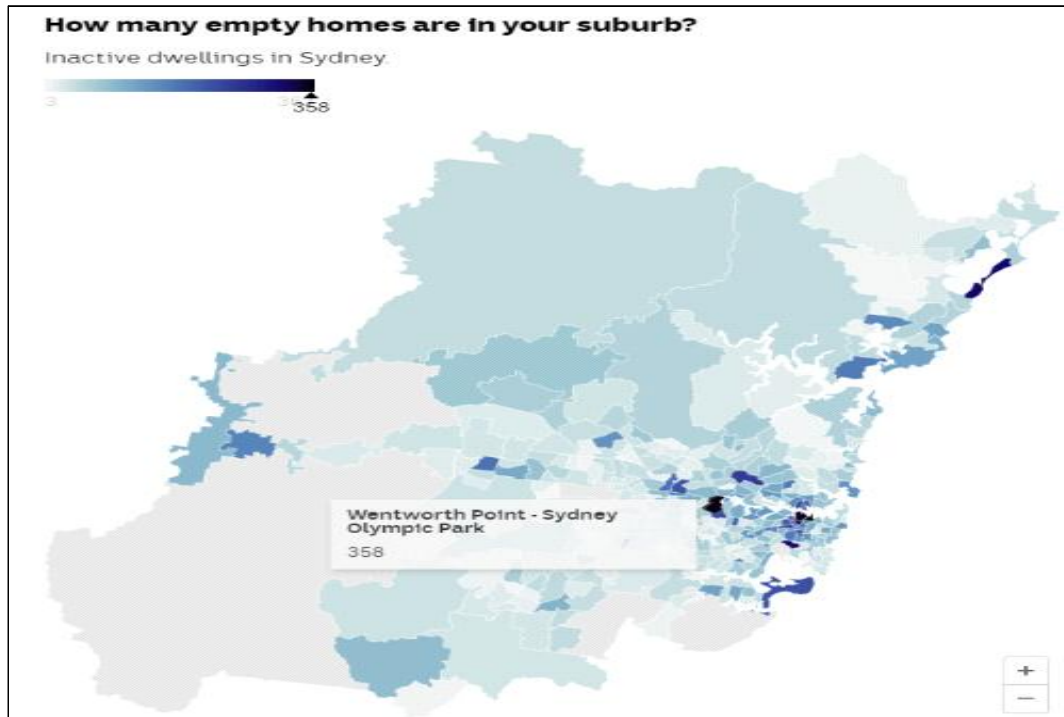
- 커뮤니티 정원 및 공간 활용 : 빈집이나 빈 땅을 커뮤니티 정원으로 변환하거나, 주민들이 공동으로 활용할 수 있는 공간으로 개발하는 프로젝트가 있음. 이러한 프로젝트는 지역 사회의 유대감을 강화하고, 빈집 문제 해결에 기여함.

4) 주택정책 통합

■ 종합적인 주택정책 : 각 주 정부는 빈집 문제 해결을 위한 종합적인 주택 정책을 수립하고 있음. 이 정책은 주택 공급, 재활용, 사회적 주택 공급, 그리고 지역사회 참여를 아우르는 방향으로 구성됨.

■ 기대 효과

- 주거 안정성 향상 : 빈집 재활용으로 저소득층 및 중산층의 주거 안정성을 높이고, 주거 불안을 감소시킴.
- 환경 보호 : 빈집 재활용을 통해 자원을 절약하고, 에너지 효율성을 높이는 등의 효과가 있음.
- 경제적 활성화 : 빈집 재활용과 리모델링을 통해 지역 경제가 활성화되고, 일자리 창출에 기여함.
- 사회적 통합 : 주민의 빈집 재활용 참여로 지역 사회의 유대감이 강화되고, 공동체 의식이 제고됨.



<그림 6-11> ABC News/ABS Administrative data snapshot of population and housing-experimental housing data. 30 June 2021.

아. 캐나다 - 도시 빈집 활용

1) 정책 목표

- 주택 공급 확대 : 빈집을 재활용하여 주택 공급을 늘리고, 저소득층 및 중산층을 위한 주거공간 확보.
- 도시재생 : 빈집이 위치한 지역을 활성화하여 도시 환경을 개선하고, 지역 경제 활성화.
- 지속 가능한 개발 : 자원을 효율적으로 사용하고 환경 영향을 최소화하는 방향으로 빈집을 활용함.

2) 토론토

- 빈집 재활용 프로그램 : 토론토시는 빈집을 리모델링하여 저소득층 가구를 위한 사회적 주택으로 활용하는 프로그램을 운영하고 있음. 이를 통해 주거 공간을 현대화하고, 에너지 효율성 제고.
- 빈집 세금 정책 : 장기간 빈집에 대해 세금을 부과하여 소유자가 빈집을 활용하도록 유도함.

2024 Vacant Home Tax Program

Fact Sheet

September 24, 2024

In 2021, Council approved the Vacant Home Tax (VHT) as a policy tool to help increase housing supply by encouraging residential property owners to rent or sell unoccupied properties. The Vacant Home Tax Program supports the increase of housing supply in Toronto, both by encouraging homes to be occupied and by investing funds collected from the VHT in housing initiatives.

The Vacant Home Tax applies to homes that remain unoccupied for more than six months within a calendar year unless they meet specific exemption criteria. The VHT does not apply to homes that are the principal/main residence of the owner (where they reside and conduct their daily affairs, receive mail, pay bills, etc.), and these properties can remain unoccupied and will not be considered vacant.

Property owners are required to declare the occupancy status of their property annually, even if they reside at the property. For more information on the declaration process and information on the Vacant Home Tax program visit the [Vacant Home Tax webpage](#).

Quick facts

- Approximately 820,000 properties within the city of Toronto currently require an annual declaration of occupancy status as part of the Vacant Home Tax Program.
- Revenue from the Vacant Home Tax supports the delivery of important housing programs under the [HousingTO Plan](#) to preserve and increase the supply of permanent affordable homes, including funding for Toronto Community Housing Corporation (TCHC) units and the Multi-Unit Residential Acquisition (MURA) program. The MURA Program provides capital funding to not-for-profit housing providers to acquire and preserve at-risk rental housing as permanently affordable.

<그림 6-12 > 토론토 세금 프로그램 홈페이지
(<https://www.toronto.ca/news/2024-vacant-home-tax-program>)

3) 몬트리올

- 빈집 리노베이션 지원 : 몬트리올시는 빈집 소유자에게 리노베이션 비용을 지원하는 프로그램을 운영함. 이를 통해 빈집을 주거공간으로 전환하도록 장려함.
- 커뮤니티 기반 프로젝트 : 주민들이 빈집을 공동으로 활용할 수 있도록 커뮤니티 정원이나 문화 공간으로 개발하는 프로젝트가 진행되고 있음.

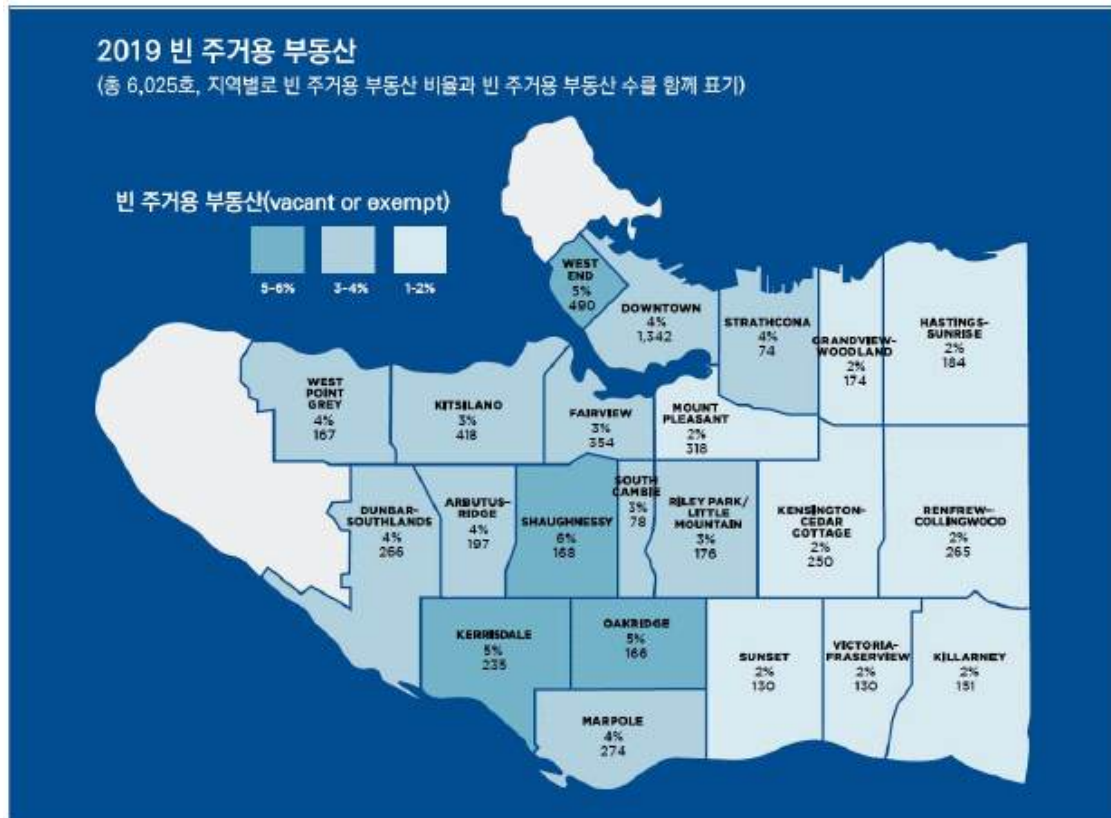
4) 밴쿠버

- 빈집 세금 제도 : 빈집이 일정 기간 비어 있는 경우, 세금을 부과하는 정책이 시행되고 있음. 이 정책은 빈집 소유자가 자산을 임대하거나 리모델링하도록 유도하는 효과가 있음.
- 주택 협동조합 : 밴쿠버에서는 주민들이 협력하여 빈집을 관리하는 주택 협동조합 모델이 활성화되고 있음. 이는 주민의 참여를 증진하고 지역사회의 필요를 반영함.

<표 6-3> 밴쿠버시의 주거용 부동산 추이(2017~2019)

(단위: 호)			
구분	2017	2018	2019
빈 주거용 부동산			
면제 부동산(Exempt)	5,383	4,256	4,132
빈집세 부과 대상(Vacant)	2,538	1,989	1,893
점유 상태의 주거용 부동산			
주 거주지(Principal Residence) ⁷⁾	131,347	132,815	132,042
임대 거주지(Tenanted)	46,770	50,102	54,050
합계	186,038	189,162	192,117

출처 : City of Bancouber 2020,2. 밴쿠버시의 빈 주거용 부동산 현황(2019)



<그림 6-13> City of Bancouber 2020,3.

5) 구체적인 사례

■ 토론토의 "Fixing Our Housing Crisis" 계획

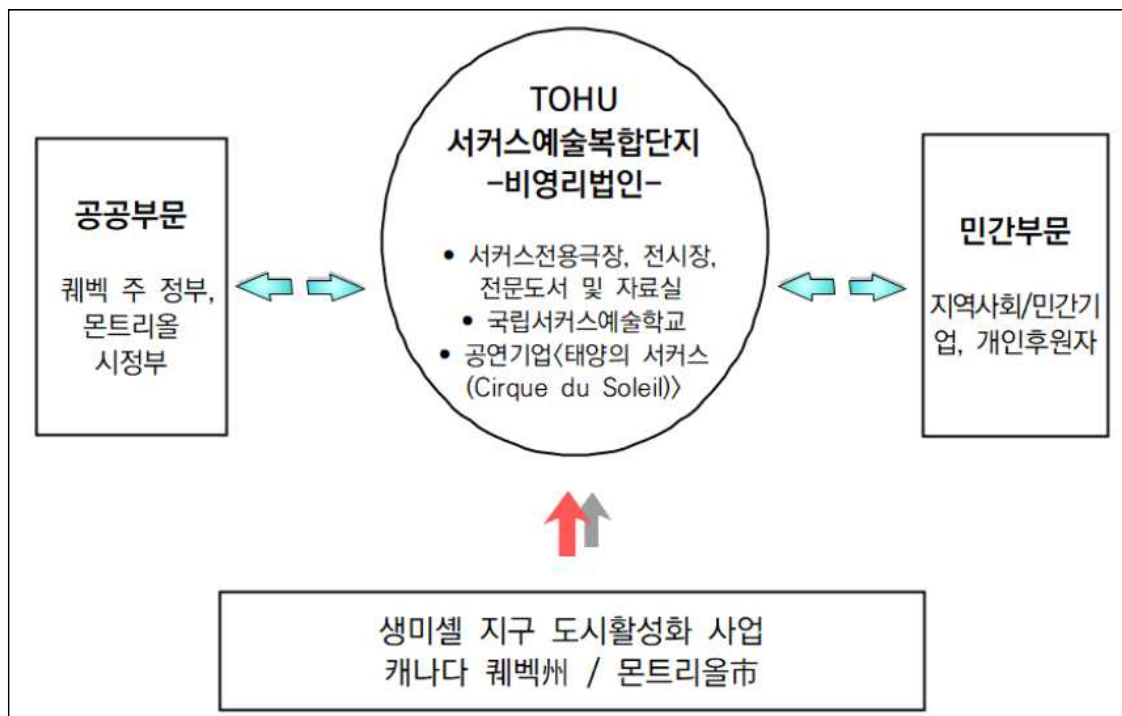
- 이 계획은 빈집을 포함한 주택 공급 문제를 해결하기 위한 종합적인 접근 방식임. 빈집을 재활용하여 저렴한 주택을 공급하고, 주택 시장의 접근성을 높이는 것을 목표로 함. 토론토에서는 빈집을 사회적 주택으로 활용하는 여러 프로그램이 시행되고 있음. 지역사회와 협력하여 빈집을 리모델링 하고, 저소득층과 무주택자를 위한 주거공간으로 제공함. 또한, 커뮤니티 정원이나 공공 공간으로 변모시키는 노력도 이루어지고 있음.

■ 몬트리올의 "La Tohu" 프로젝트

- 빈집과 낙후된 건물을 재활용하여 문화 및 예술 공간으로 변환하는 프로젝트임. 지역 예술가들이 빈집을 활용하여 창작 활동을 하고, 지역사회와의 문화적 교류를 증진함.



<그림 6-14> 토후 서커스 예술복합단지 전경, 네이버블로그 KNK Global



<그림 6-15> 토후 운영체계, 네이버블로그 KNK Global

■ 기대 효과

- 주거 안정성 향상 : 빈집 재활용으로 저소득층과 중산층의 주거 안정성 제고와 주거 불안을 감소함.
- 경제적 활성화 : 빈집 재활용과 리노베이션을 통해 지역 경제 활성화와 새로운 일자리를 창출의 효과가 있음.
- 환경 보호 : 자원 재활용과 에너지 효율성 향상을 통해 환경에 미치는 영향을 줄임.
- 사회적 통합 : 주민들의 빈집 재활용 참여로 지역 사회의 유대감이 강화되고 공동체 의식이 제고됨.

<표 6-4> 해외 주요 사례 검토의 종합

구분	일본	영국	캐나다 밴쿠버시
빈집 문제	• (현황) 2018년 849만 호로 전체 주택의 13.6% • (원인) 인구감소, 주택 노후화, 소유자의 사망 등으로 빈집이 발생 • (인식) 빈집으로 인한 악영향 감소에 집중	• (현황) 2017년 20.5만 호(6개월 이상 빈집, 폐가 제외)로 전체 주택의 0.9% • (원인) 노후·불량한 상태와 소유자의 태도에 의해 빈집이 발생 • (인식) 빈집을 활용한 저렴주택 확보에 초점	• (현황) 2019년 약 6천 호로 전체 주택의 3.1% • (원인) 부동산 투자 목적으로 주택을 구입하고 거주하지 않는 빈집이 다수 • (인식) 빈집을 활용한 장기임대주택 공급에 초점
주요 세제	• 특정빈집에 대한 주택용지 과세특례 적용 제외 • 빈집 상속 시 매각 축진을 위한 양도소득세 감면	• 빈집에 대한 지방정부세 감면 혜택 축소 • 장기 빈집에 대한 지방정부세 중과세(빈집 프리미엄)	• 1년 중 6개월 이상 비어 있는 주택에 빈집세 부과 • 투기용 빈집에 대한 투기 빈집세 부과(BC주)
세제 효과	• 빈집 소유자의 자발적 관리·활용을 유도 • 소유자의 세금 지불 능력이 없는 경우 공공이 직접 개입하여야 하는 한계	• 빈집 프리미엄 제도가 빈집 관리의 대표 수단이 됨 • 6개월 이상 빈집이 2004년 31.9만 호에서 2016년 20.0만 호로 감소	• 빈집세 도입 후 2018~2019 사이 5,920호의 콘도(아파트)가 장기임대 재고로 전환 • 투기 빈집세가 부동산 임대률 활성화하였다는 평가

자료 : 국토연구원, 해외 빈집 조세제도 사례와 국내 적용 방안

3. 사례에서의 벤치마킹 적용 가능성

국내·외 빈집 활용 성공 사례에서 도출된 내용과 이를 담양군에 적용할 가능성을 분석함. 특히, 각 사례에서 공통적으로 나타난 성공 요인을 바탕으로 담양군이 도입해야 할 정책적 방향성을 제시함.

■ 사례 비교

- "제주도의 '다자요' 프로젝트는 관광객 유입을 통한 경제 활성화가 주요 목표였으며, 리모델링 비용의 50%를 지원받아 빈집을 숙박시설로 활용함. 이는 연간 3만 명 이상의 관광객 유입으로 이어져 지역 경제에 긍정적인 영향을 줌(제주특별자치도, 2023)."
- "일본의 '아키야뱅크'는 지방자치단체가 빈집 정보를 공개하고, 매입자에게 리모델링 비용을 지원하는 방식으로 빈집 문제를 해결함. 이 사례는 정보 제공과 재정적 지원의 중요성을 보여줌."
- "담양군은 아키야뱅크 모델 벤치마킹으로, '담양 빈집뱅크' 플랫폼을 구축하고, 리모델링 지원과 매칭 서비스를 통해 소유주와 귀농·귀촌인을 연결할 수 있음."

■ 적용 가능성 분석

- "담양군에서 제주도의 모델을 활용해 빈집 농촌 체험 숙소로 전환할 경우, 연간 약 5천 명의 체험 관광객 유입이 예상되며, 이는 연간 2억 원 이상의 경제적 효과를 창출할 수 있음."
- 근거 자료 : 제주특별자치도, '다자요 프로젝트 운영 보고서', 2023 ; 일본 내각부, '아키야뱅크 운영 성과 보고서', 2022.

VII 시사점 및 정책 제언

1. 시사점 종합

담양군의 빈집 문제는 단순한 물리적 공간의 유향화 현상이 아니라, 지역 공동체의 해체, 인구 감소와 고령화, 주민 생활환경 악화, 행정 대응의 한계 등 다차원적 사회문제와 복합적으로 얽혀 있음. 특히, 지난 5년간(2019~2024년) 담양군의 빈집 수가 가파르게 증가한 것은 단순히 인구 감소 때문이 아니라, 농촌 생활권의 쇠퇴, 지역경제의 침체, 청년층 이탈, 그리고 공공의 대응 속도 지연이 맞물린 결과임. 따라서 빈집은 더 이상 ‘방치의 상징’이 아니라 ‘지역 쇠퇴의 징후이자 동시에 회복 자산’으로 재정의될 필요가 있음. 본 연구에서 분석한 국내·외 우수사례와 법·제도 기반을 종합해 보면, 담양군의 빈집 정책이 나아가야 할 핵심 시사점은 다음과 같음.

1) 빈집은 ‘방치 대상’이 아닌 ‘전략적 자산’으로 전환되어야 한다.

빈집을 단순히 철거 또는 관리의 대상으로만 볼 경우, 지역사회에 미치는 긍정적 효과는 매우 제한적임. 반면 이를 ‘전략적 자산’으로 재해석하면, 주민 삶의 질 개선, 지역경제 활성화, 문화적 가치 창출 등 다차원적 성과를 창출할 수 있음. 일본 나가노현의 경우, 빈집을 리모델링하여 도시 청년의 창업공간, 이주민 임시 거주지, 지역 예술가 작업실로 활용하면서 인구 유입과 지역문화 확산이라는 이중 효과를 거둔 바 있음.

담양군 역시 청년층을 위한 창업+임대주택 복합모델, 노인층을 위한 고령친화형 공동생활주택, 귀농·귀촌인에게 제공하는 단기 정착형 주거를 도입해, 단순 공간 정비에서 벗어나 사람 중심의 맞춤형 재이용 전략을 추진해야 함. 더 나아가, 지역이 보유한 정원문화·죽녹원·가사문학 등 문화관광 자원과 빈집을 결합하면, 기존의 단순 주거 문제 해결을 넘어 지속 가능한 가치 창출로 연결될 수 있음.

2) 지역 특성에 맞는 ‘이중 구조 전략’이 중요하다.

담양군은 관광자원이 풍부한 권역(담양읍, 창평면)과 고령화율이 높은 농촌 권역(무정면, 봉산면 등)이 공존하는 도농복합형 지자체임. 이 같은 이중 구조는 단일한 빈집 정책이 아니라 지역별 차별화된 접근을 요구함.

- ① 정주형 모델 : 정착과 생활이 핵심인 고령친화 마을, 귀농·귀촌 정착주택, 주민 공유 돌봄공간 등을 통해 주거·돌봄 중심 거점을 조성함. 예를 들어, 무정면에서는 고령자 대상 공동급식소와 돌봄시설을 빈집 리모델링을 통해 마련해 주민 생활 안정을 강화할 수 있음.
- ② 비정주형 모델 : 외부 방문객과 체류형 수요를 흡수하는 워케이션 거점, 체험형 숙박시설, 예술인 레지던시 등 관광·체류 중심 모델을 운영함. 창평면은 슬로시티 브랜드를 활용해 로컬 체험형 숙박+원격근무 인프라를 결합한 거점으로 특화할 수 있음.

이처럼 지역별 차별화 전략을 적용하면 행정 자원의 분산을 막고, 한정된 재원을 효율적으로 선택과 집중할 수 있음. 즉, 정주형 모델은 주민 생활 안정과 공동체 회복을, 비정주형 모델은 지역경제와 관광 활성화를 견인하는 이원적 정책 프레임이 필요함.

3) 민간과의 협업 구조 없이는 지속 가능하지 않다.

빈집 활용은 초기 리모델링 단계만큼이나, 이후의 운영·관리 체계가 성패를 좌우함. 공공이 단독으로 운영할 경우, 사업이 단발성에 그칠 위험이 크며, 지속가능성을 확보하려면 민간 주체와의 협력 체계가 반드시 병행되어야 함. 사회적경제 조직(마을기업, 협동조합, 사회적기업 등), 청년 창업팀, 지역 예술가와의 파트너십은 단순 공간 재활용을 넘어 사업화·브랜딩·콘텐츠 개발로 이어질 수 있음.

예컨대 일본 구마모토현에서는 지방정부가 빈집 리모델링 비용을 지원하고, 운영은 협동조합이 맡아 게스트하우스·공유주방·지역 체험 공간을 운영하며

성공적인 모델로 자리 잡음. 담양군도 이 같은 ‘공공-민간 파트너십 모델’을 활성화하여 공공은 데이터·제도·인센티브 제공을, 민간은 운영 혁신·사업화 전략을 담당하는 구조를 만들어야 함. 이는 단순히 행정 부담을 줄이는 차원을 넘어, 주민 주도형 지역 재생이라는 정책 철학의 전환을 의미함.

4) 조례·제도 정비 없이는 실행이 어렵다.

현행 「담양군 빈집정비 지원 및 활용에 관한 조례」는 정비 중심에 머물러 있고, 활용·운영 단계로 이어지는 법적 장치가 부족함. 그 결과 실태조사 이후에도 활용사업으로 연계되지 못하는 경우가 빈번함. 따라서 조례 목적을 단순한 정비·관리에서 ‘활용 촉진 및 지속 가능한 자산화’로 전환해야 함.

구체적으로, ① 인센티브 제도화(리모델링 보조금, 세제 감면, 공공사용 계약 지원 근거 마련), ② 민간참여 규정 신설(마을기업·협동조합·사회적기업의 위·수탁 근거 마련), ③ 운영체계 개선(공공 단독 운영에서 민간 파트너 협업 운영으로 개편), ④ 행정 거버넌스 개편(빈집 전담팀 설치, GIS 기반 DB 관리 강화) 등이 필요함.

이와 같은 제도적 기반이 구축되어야만 담양군의 빈집 정책이 단기 행정사업에 그치지 않고, 장기적으로 지역 자산화 전략으로 자리매김할 수 있음. 일본의 ‘빈집뱅크’, 독일 바이에른주의 농촌 리모델링 제도처럼 활용 중심 법제화가 병행될 때 비로소 담양군의 빈집 활용이 실질적 실행력을 확보할 수 있을 것임.

2. 정책 제언 - 빈집 활용 기본전략 수립

담양군의 빈집 문제는 단순히 거주 기능을 상실한 주거공간의 유희화에 국한되지 않고, 인구 감소, 사회적 고립, 마을 경관 저해, 지역경제 침체, 공동체 해체라는 복합적 현상으로 확산되고 있음. 특히 고령화율 35%를 넘는 면 단위 지역과, 관광자원이 집중된 읍·면이 동시에 존재하는 담양군의 공간 구조는 빈집 문제를 다차원적·복합적 전략으로 다루어야 함을 시사함. 이러한 배경 속에서 빈집을 단순 정비나 관리의 차원을 넘어 지역 자산으로 전환하기 위한 통합적 기본전략 수립이 필수적임.

1) 전략 비전 및 목표

- 비전 : “빈집을 담양의 자산으로”

담양군의 빈집은 더 이상 소극적 정비의 대상이 아님. 빈집을 통해 사람과 장소, 산업과 서비스, 과거의 기억과 미래의 기회를 다시 연결할 때 비로소 지역이 회복됨. 따라서 비전은 “빈집을 담양의 자산으로”로 정립함. 이는 빈집을 단순한 공간이 아니라 관계, 기회, 정주를 동시에 만들어 내는 다기능 플랫폼으로 전환한다는 선언임. 비전의 핵심은 첫째, 관계의 회복임. 마을에서 잊힌 공간을 공동의 리빙룸, 마을부엌, 작은 배움터로 되살려 주민 간 상호작용을 회복함. 둘째, 기회의 창출임. 청년·귀농·귀촌·소상공인이 접근 가능한 소규모 창업공간, 공유장비, 임대·대관 시스템을 제공하여 진입장벽을 낮춘 실험의 장으로 만듦. 셋째, 정주의 강화임. 고령자·가족·외국인 근로자 등 다양한 삶의 주체가 안전하고 편리하게 머물 수 있는 주거와 생활 서비스를 결합하여, 떠나는 곳이 아닌 머무르는 담양을 구현함.

2) 목표

- ① 방치율 감소를 단기 목표로 설정함. 위험빈집의 신속 정비와 수리가 가능 빈집의 우선 전환으로 환경·안전 리스크를 즉시 완화함. 이를 위해 조사 - 등급화 - 개입(철거·보수·활용) 루틴을 고정하고, 연 1회 갱신으로 데이터의 적시성을 확보함.
- ② 정착 기반 확충을 중기 목표로 삼음. 주거형·창업형·교육체험형 모델을 생활권별로 공급하여 청년·가족·귀농귀촌·외국인 근로자의 주거·일자리·학습·돌봄 수요를 흡수함. 이 과정에서 임대료 가이드, 공용시설 표준, 멘토링·일자리 연계 등 패키지형 지원을 도입함.
- ③ 생활 인프라 회복을 장기 목표로 둠. 복지형·문화관광형 거점을 촘촘히 배치해 마을의 일상 서비스(식사·돌봄·여가·학습)가 도보권에서 작동하도록 하고, 정원·가사문화·죽녹원 등 지역 자산과 프로그램을 결합해 체류·소비의 선순환을 형성함. 목표 달성의 평가지표는 물량지표를 넘어 정착률·

생존율·공실률·민원·에너지비·재방문율 등 결과지표 중심으로 전환함.

3) 전략축

① 공간유형별 활용 모델 구축

공간은 입지·물리상태·주변자원에 따라 역할이 달라짐. 이에 따라 빈집을 상업 가능·주거형·복지형·교육 체험형으로 구분하고, 유형별 표준설계 - 공정 - 운영 매뉴얼을 마련함. 상업가능형은 관광·집객동선과 연결해 민간 투자 유도형으로, 주거형은 접근성과 생활편의가 양호한 곳에 정착지원형으로, 복지형은 고령화·돌봄 수요가 높은 생활권에 공공서비스형으로, 교육 체험형은 도시-농촌 교류가 가능한 권역에 학습·체류형으로 배치함. 유형화는 단지 분류가 아니라, 예산·인허가·민간 파트너 매칭·운영 KPI 까지 일관되게 설계하기 위한 기초임.

② 이용 대상별 맞춤 전략 적용

빈집 전환의 성패는 누가 어떻게 이용하는가에 달려 있음. 청년은 합리적 임대료와 코워킹·메이커·공용주방 같은 생산적 커뮤니티 인프라를 요구함. 귀농·귀촌인은 단기 적응 - 중기 정착 - 장기 자립의 단계별 지원이 필요함. 고령자는 무장애·안전·공동돌봄이 중요하며, 외국인 근로자는 과밀 방지·위생·다국어 안내·노무·의료 연계가 필수임. 이에 따라 임대기간·요금체계·공용시설·프로그램 구성을 대상별로 차등 설계함. 또한 입주·퇴거·분쟁 조정·공용공간 이용규칙을 커뮤니티 약속으로 명문화하여 갈등 예방형 운영을 구축함.

③ 민간참여 유도 및 실행 거버넌스 구축

지속가능한 운영을 위해서는 공공 - 민간 분담 구조가 필요함. 군수 직속 통합 TF가 총괄하고, 읍·면 실행위원회가 후보지 발굴 - 우선순위 협의 - 민원 조정을 담당함. 유형별 위탁운영기관을 공모해 성과계약(KPI)으로 관리하고, 마을기업·협동조합·사회적기업의 참여를 제도화함. 공공은 데이터·인허가 패스트트랙·보조·융자·세제를 패키지로 제공하고, 민간은 콘텐츠·브랜딩·운영 혁신을 담당함. 수익의 일정 비율은 유지보수 적립금으로 자동 귀속하여 장기 안정성을 확보함.

④ 데이터 기반 정비·활용 정책 체계화

모든 의사결정은 DB - GIS - 현장 진단에 근거함. 빈집 등급(위험철거/수리가능/즉시활용)과 유형별 적합지를 데이터로 제시하고, 인허가·공사·운영의 전 과정을 대시보드로 관리함. 분기 모니터링 - 반기 평가 - 연례 백서 발간의 루틴을 고정하고, 성과는 다음 연도 계획에 즉시 환류함. 물량지표에서 결과지표로 전환된 KPI(정착률·생존율·매출·고용·공실·민원·에너지비·안전사고 0건)를 표준화하여 정책의 학습 능력을 높임. 또한 사업 전 과정의 문서·계약·안전·보험·점검 기록을 표준 템플릿으로 축적해 확산 가능한 지식자산으로 관리함.

4) 세부 전략 - 유형별 활용 모델 정립

빈집은 입지, 규모, 주변 환경에 따라 그 활용 가능성과 목적이 상이하므로, 이를 네 가지 유형(상업형, 주거형, 복지형, 교육 체험형)으로 구분하고, 해당 특성에 맞는 사업화 전략을 정립할 필요가 있음.

유형	정의	활용 예시
① 상업가능 빈집	관광동선·간선도로 인접 등 상업 잠재력이 높은 입지에 위치하고, 보행·주차·가시성 등 영업 여건이 양호한 빈집을 의미함. 리모델링 후 수익 창출형 용도로 전환 가능한 대상임.	게스트하우스·한옥스테이, 로컬 카페·베이커리, 특산물·농산물 편집숍, 팝업 스토어, 체험형 공방/소규모 갤러리, 공유주방 기반 외식 창업 공간 등으로 활용함.
② 주거형 빈집	마을 중심부 또는 생활편의 접근성이 양호한 주거밀집지에 위치하며, 구조적 안전이 확보되어 비교적 저비용 보수가 가능한 빈집을 의미함. 장·단기 임대 등 정주 지원에 적합함.	귀농·귀촌인 임시정착 주택, 청년·신혼부부 공공임대(코리빙 포함), 계절근로자·교육연수생 단기 체류형 주거, 사회적 약자(고령자·한부모 등) 맞춤형 소형주택 등으로 활용함.
③ 복지형 빈집	고령화율이 높거나 아동·돌봄 수요가 집중된 생활권에서, 공공·복지 서비스 거점으로 전환 가능한 빈집을 의미함.	공동급식·마을식당, 경로 돌봄·주간보호, 우리동네 키움센터(방과후 돌봄), 다문화·이주민 지원 공간,

	무장애·안전 기준 충족을 전제로 커뮤니티 기능을 수행함.	건강·문화 프로그램실(체력 단련·독서·디지털 배움터) 등으로 활용함.
④ 교육체험형 빈집	농업·생태·문화자원을 체험·학습으로 연결할 수 있는 권역에 위치한 빈집으로, 체류·교육·체험 프로그램을 수용할 수 있는 구조로 전환 가능한 대상을 의미함.	농촌유학 센터, 농업·정원·목공·도예 등 공예·메이킹 교실, 주말농장·팜스테이 운영 거점, 청소년/대학생 현장캠프·레지던시, 지역 유산(가사문학 등) 해설·아카이브 거점 등으로 활용함.

■ 유형별 전략적 의미

- ① 상업가능 빈집은 빠른 경제효과 창출이 가능함. 관광객 유입이 많은 창평면이나 담양읍에 집중하여 민간 투자와 연계하면, 카페·체험공방·로컬 특산품 판매장 등으로 전환되어 로컬 경제 순환을 촉진할 수 있음.
- ② 주거형 빈집은 인구 구조 안정화에 직접적으로 기여함. 귀농·귀촌 인구의 정착 기반을 제공하고, 청년층 임대주택 공급을 통해 지속가능한 인구 유입을 유도할 수 있음.
- ③ 복지형 빈집은 공동체 돌봄 기능 강화에 효과적임. 고령화율 35% 이상인 봉산·수북면 등에서는 빈집을 리모델링해 공동 돌봄·식사·건강관리 거점으로 활용하면 주민 삶의 질이 향상됨.
- ④ 교육체험형 빈집은 도시-농촌 교류를 강화하는 자산임. 농촌유학, 청소년 캠프, 도시민 대상 농촌체험 공간으로 전환하면 체류형 관광객 증가와 지역 이미지 개선에 기여함.

5) 정책적 함의

이러한 유형별 모델은 단순히 빈집을 활용 가능한 공간으로 분류하는 것을 넘어, 담양군 정책 전반의 우선순위 설정, 예산 배분, 민간 파트너십 설계의 기준으로 기능함. 예컨대 상업가능형은 민간 주도의 수익형 모델로, 주거형은 공공 보조와 사회적금융을 결합한 임대모델로, 복지형은 지방재정과 복지예산

연계모델로, 교육체험형은 관광·교육예산을 활용하는 모델로 각각 접근할 수 있음.

이를 통해 담양군은 빈집 정책을 단순한 주거문제 해결이 아닌, 경제·사회·문화·환경을 아우르는 지역 재생 전략으로 확장할 수 있음.

3. 정책 제언 - 실행 체계 및 추진 로드맵

빈집 문제는 단기적 대응이나 일회성 사업으로는 해결이 불가능하며, 중장기적인 구조 전환을 요하는 정책 과제임. 특히 담양군은 고령화율이 높고 농촌 공동체 해체가 빠르게 진행되는 상황에서, 빈집을 단순히 정비의 대상으로만 두는 것은 한계가 있음. 이제는 빈집을 생활거점, 사회서비스 플랫폼, 경제·문화적 자산으로 활용하는 전략적 접근이 필요함. 따라서 본 연구는 2025년부터 2030년까지의 단계별 실행 로드맵을 제시하고, 전 주기를 아우르는 부서 간 협업 체계를 강화하는 것을 핵심으로 함.

◆ 빈집 정책 3단계 실행 로드맵 (2025~2030)

단계	주요 내용	추진 연도
1단계 기반 정비기	- 빈집 실태조사를 단순 현황 파악이 아닌 GIS 기반 데이터 베이스 구축 수준으로 고도화함. 행정리 단위까지 세분화된 지도를 작성하여 분포·밀집도·접근성·위험도를 시각화함. - 조사 시 ‘위험빈집·수리가능 빈집·즉시 활용 가능한 빈집’으로 세분화하고, 각 유형별 맞춤형 대응전략을 동시에 설계함. - 초기에는 봉산·수북·대전·창평 등 핵심 권역을 대상으로 시범적으로 적용하고, 성과를 바탕으로 점차 확대함. - 이 단계에서 확보된 데이터는 이후 정책 설계와 예산 배분의 기초자료가 됨.	2025년
2단계 활용 실험기	- 유형별 활용모델을 실제 마을 단위에서 시범사업으로 전개하며, 최소 5개소 이상에서 리모델링과 운영을 동시 추진함.	2026년 ~ 2027년

	- 상업형은 관광자원 연계 게스트하우스, 주거형은 귀농·청년 임대주택, 복지형은 공동 돌봄공간, 교육형은 농촌 체험센터 등으로 구체화함. - 민간참여형 리모델링 실험을 도입해, 청년 창업자·사회적기업·마을기업이 직접 운영을 맡도록 하며, 행정은 인허가·재정 지원으로 뒷받침함. - 시범사업 과정에서 발생하는 문제(운영 갈등, 임대료 책정, 안전관리 등)를 검증하고, 이를 제도화하는 학습 단계로 삼음.	
3단계 제도화 확산기	- 담양군 조례를 개정하여 빈집 활용을 정비에서 활용 중심으로 전환하고, 민간 참여, 세제 혜택, 사회적 금융 연계 등을 제도적으로 보장함. - 민간주도 사업모델을 본격 확산함. 마을기업·협동조합·사회적기업 등이 빈집을 활용해 카페, 체험공간, 돌봄 센터를 운영하는 방식이 정착되도록 유도함. - 군 단위의 빈집 활용 정책을 읍·면 단위 종합계획으로 세분화하여, 지역별 특성에 맞는 맞춤형 모델로 확산함. - 궁극적으로는 2030년까지 담양군 빈집 활용 정책이 자립적·순환적 체계로 자리매김하도록 함.	2028년 ~ 2030년

◆ 연계 사업 및 부서 통합 추진 구조

빈집 정책은 단일 부서의 사업으로는 한계가 명확함. 기획 - 예산 - 실행 - 사후 관리 전주기를 아우르는 통합 협업 체계가 필수적임. 이를 위해 ‘도시재생’, ‘농촌 활력’, ‘복지’, ‘관광’, ‘재정’의 5개 핵심 부서를 공동 추진 주체로 설정하고, 각 부서의 역할을 명확히 함.

부서명	역할 및 기능
도시재생과	조례 개정, 리모델링 인허가, 빈집 정비계획 수립
농촌활력과	귀농·귀촌자 정착 지원, 마을 만들기 및 커뮤니티 기반 구축
복지정책과	고령자 복지시설 연계, 공동급식소·돌봄 공간 운영
관광정책과	로컬관광 콘텐츠 기획, 위케이션 연계, 빈집 기반 체험공간 운영 지원
재정과	예산 배분 조정, 중앙정부 재정사업 연계 및 국비 확보

4. 조례 정비 방향

현행 「담양군 빈집정비 지원 및 활용에 관한 조례」는 실태조사, 정비계획 수립, 철거 지원 등 물리적 정비 중심으로 구성되어 있으며, 실제 활용이나 민간 협력 촉진과 관련된 실행 수단은 매우 제한적임. 이러한 한계는 빈집 정책을 ‘관리·철거사업’으로 축소시키고, 빈집을 활용 가능한 자산으로 전환하는 데 장애물이 되고 있음.

따라서 담양군은 조례 개정을 통해 빈집 정책의 목표를 단순 정비에서 ‘활용 촉진과 지속가능한 자산화’로 전환해야 함. 개정 방향은 다음과 같음.

- 목적 조항 개정 : 현행 조례 목적을 ‘정비 및 관리’에서 ‘활용 촉진 및 자산화’로 확장하여, 빈집 정책의 성격을 수동적 관리에서 능동적 활용으로 재정의해야 함.
- 정의 조항 보완 : ‘빈집 활용’의 개념을 명시하고, 활용 유형(임대·공공·커뮤니티·창업 등)을 구체적으로 규정하여 법적 명확성을 확보함. 이를 통해 행정 집행 시 불필요한 법 해석의 혼란을 줄일 수 있음.
- 인센티브 조항 강화 : 리모델링 보조금 지급 근거, 지방세 감면, 공공사용 계약 지원 조건 등을 포함해 민간 참여를 유도할 수 있는 구체적 혜택을 제도화해야 함.
- 민간참여 조항 신설 : 마을기업·협동조합·사회적기업 등 사회적경제 주체가 위탁운영이나 공동사업으로 참여할 수 있는 근거를 마련하고, 공공과 민간 간 수익공유 및 책임분담 구조를 명문화해야 함.
- 운영 조항 개선 : 공공이 직접 운영하는 방식에서 벗어나, 전문 민간 파트너와의 협업 구조를 가능하게 하는 위탁·공동운영 모델을 반영해야 함.

특히, 일본 나가노현의 ‘아키야뱅크’ 제도처럼, 공공이 빈집 정보를 DB화하고, 민간이 활용 모델을 설계·운영하는 협업 구조를 담양군 조례에도 반영할 필요가 있음. 이러한 제도적 보완이 이루어질 때 비로소 담양군 빈집 정책은 단기 행정 사업에 머무르지 않고, 지속가능한 지역 자산화 정책으로 자리잡을 수 있음.

5. 민간 파트너십 구축 방안

빈집 활용의 지속 가능성을 담보하기 위해서는 민간과의 협업 구조가 반드시 전제되어야 함. 행정이 단독으로 모든 과정을 주도하는 방식은 재정적·인적 한계로 인해 장기적으로 유지되기 어렵기 때문임. 따라서 주민 중심의 상향식 접근을 강화하고, 다양한 민간 파트너와의 협업 구조를 제도화하는 것이 중요함. 구체적 방안은 다음과 같음.

1) 중간지원조직 육성

- 빈집 실태조사, 매물 발굴, 소유자-수요자 매칭, 행정 절차 안내 등 실무 지원 기능을 전담하는 조직을 육성해야 함.
- 기존 도시재생지원센터, 농촌활력센터 등 기존 중간지원조직의 역할을 확대해, 빈집 정책을 지역 단위에서 직접 실행할 수 있는 거점 사무국으로 지정할 수 있음.
- 중간지원조직은 또한 민원 조정, 갈등 관리, 주민 참여 프로그램 기획까지 수행하는 정책 허브로 발전해야 함.

2) 청년 창업 연계

- 청년 귀농·귀촌 창업자와 로컬 창업팀에게 빈집을 공방, 카페, 공유주방, 코워킹스페이스 등으로 활용할 수 있도록 지원해야 함.
- 창업지원 부서(예: 일자리경제과)와 연계해 임대료 지원, 초기 리모델링 비용 보조, 공동 마케팅 지원을 제공하면 청년 유입을 촉진할 수 있음.
- 일본 도쿠시마현의 사례처럼, 빈집을 지역 크리에이터·로컬 스타트업 인큐베이터로 활용하는 모델을 도입하면 효과적임.

3) 마을기업 연계 모델

- 마을 단위로 빈집을 공동 활용하고, 수익을 주민들이 공유하는 커뮤니티 비즈니스 모델을 개발해야 함.
- 마을기업·협동조합이 운영주체가 되어 게스트하우스, 체험형 민박, 로컬푸드 카페, 전통문화 체험 프로그램 등을 운영하면, 주민 소득 창출과 공동체 회복이 동시에 가능함.
- 성공 사례로는 전북 완주의 ‘커뮤니티비즈니스형 빈집 활용 마을기업’을 참고할 수 있음.

4) 사회적 금융 도입

- 빈집 리모델링에는 상당한 초기 자본이 필요하므로, 지방재정만으로는 한계가 있음. 따라서 로컬벤처기금, 사회적 금융(신협·농협·사회투자기금 등)과 연계하여 비예산 기반 재원조달 체계를 구축해야 함.
- 예를 들어, 지역 신협이 주민 출자금을 기반으로 리모델링 자금을 융자하고, 수익 일부를 상환하는 순환형 투자 모델을 설계할 수 있음.
- 이러한 사회적 금융은 단순히 돈을 빌려주는 차원을 넘어, 지역경제 활성화와 주민 자산 형성으로 이어지는 효과를 가짐.

6. 기대효과 요약

빈집 활용 정책은 단순한 공간 재정비를 넘어서, 지역의 지속가능한 발전을 위한 핵심 자산 활용 전략으로 기능할 수 있음. 정책 실행을 통해 다음과 같은 다차원적 기대효과가 도출됨.

분야	기대효과
인구	귀농·귀촌 기반 확충, 정착률 상승, 청년 유입 촉진 등으로 인구 구조 개선에 기여함. 특히 주거형 빈집을 청년·신혼부부 임대주택으로 전환하면, 도시 청년들의 농촌 정착을 촉진할 수 있음.
경제	관광객 유치, 창업공간 확보, 일자리 창출을 통해 로컬 경제 순환이 강화됨.

VIII 결론 및 제언 요약

1. 연구 종합 결론

담양군의 빈집 문제는 단순히 주거 기능을 상실한 건축물의 물리적 방치 차원을 넘어, 인구구조 변화, 고령화 가속화, 청년층 유출, 농촌 생활환경 악화, 제도적 대응 미비 등 다양한 요인이 복합적으로 작용한 결과임이 확인됨. 특히 2019~2024년 기간 동안 빈집 수는 눈에 띄게 증가하였으며, 이는 단순한 개별 가구의 문제를 넘어 마을 전체의 경관 훼손, 범죄·안전 위험 증가, 주민 공동체의 와해로 이어지고 있음.

본 연구는 실태조사 자료, 주민 설문, 국내외 사례 비교, 법·제도 분석을 종합하여 담양군의 빈집 활용 방향을 제시함. 분석 결과, 빈집은 더 이상 행정적 부담이 아닌 전략적 지역 자산으로 전환해야 함이 도출됨. 이는 단순한 ‘철거-정비’의 순환이 아니라, 활용-재생-자산화의 다층적 접근을 통해서만 가능함이 확인됨.

특히 담양군은 도농복합형 지역 구조를 가지고 있어, 관광자원이 풍부한 권역과 고령화·인프라 취약 권역이 공존함. 따라서 빈집 정책은 단일모델이 아닌, 정주형(주거·복지)과 비정주형(관광·체험)을 병행하는 이중 구조 전략이 필요함. 더불어, 공공이 모든 것을 주도하는 방식은 지속가능하지 않으므로, 민간 파트너십과 제도 정비를 통해 실행 기반을 확고히 하는 것이 필수적임.

2. 정책 실행을 위한 종합 제언

1) 빈집 활용의 위상 재정립

빈집 활용은 단순한 환경정비 차원을 넘어, 지속가능한 지역발전 전략의 핵심축으로 자리매김해야 함. 빈집은 관계 회복의 플랫폼, 귀농·귀촌

인구의 정착 기반, 청년 창업의 인큐베이터, 복지·돌봄 거점으로 기능할 수 있음. 따라서 향후 정책은 인구정책, 공동체 활성화, 지역경제 전략과 긴밀하게 연계되어야 함.

2) 유형별 활용 모델과 시범사업

빈집을 상업형·주거형·복지형·교육체험형으로 구분하는 체계는 정책 실행의 토대가 됨. 예를 들어, 창평면은 워케이션·관광 중심, 무정면은 고령자 돌봄 중심, 봉산·수북면은 커뮤니티 재생 중심으로 특화할 수 있음. 최소 5개 이상의 시범사업을 조기에 추진해 주민 체감 성과를 확보하고, 이후 단계적으로 확대해야 함.

3) 법·제도 기반 강화

현행 조례는 정비 중심으로, 활용 촉진을 뒷받침하는 법적 장치가 미흡함. 따라서 △목적 조항 개정 △활용 유형 명문화 △민간참여·인센티브 조항 신설 △운영 방식 개선이 필요함. 나아가 중앙정부의 ‘빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법’과의 정합성을 확보해, 보조금·세제 혜택·민간 위탁을 제도적으로 보장해야 함.

4) 민간 파트너십 및 거버넌스 구축

행정이 아닌 민간의 창의성과 지속성이 정책 성패를 좌우함. 따라서 사회적경제조직, 마을기업, 청년 창업팀, 로컬 크리에이터 등이 주도적으로 참여하는 구조를 설계해야 함. 중간지원조직을 통해 행정절차, 금융연계, 갈등 조정, 운영 컨설팅을 지원하고, 수익은 주민과 공유하는 구조를 확립해야 함.

5) 데이터베이스 및 정보 인프라 확립

정확한 데이터는 모든 정책의 출발점임. 단순 통계가 아닌, GIS 기반의 빈집 지도화·상태별 등급화가 필요함. 이를 통해 위험빈집은 철거, 수리 가능 빈집은 리모델링, 즉시 활용 빈집은 임대·체험공간으로 전환하는 맞춤형 개입이 가능함. 정기적 조사와 실시간 업데이트 시스템을 통해 행정-현장-민간 간 정보 격차를 해소해야 함.

6) 중장기 로드맵에 따른 단계별 추진

- 1단계(2025) : 실태조사 고도화, GIS 기반 DB 구축, 초기 위험빈집 처리
- 2단계(2026~27) : 유형별 시범사업 실시, 민간참여 리모델링 실험 적용
- 3단계(2028~30) : 조례 개정·민간 확산·제도화

이러한 단계별 접근을 통해 사업의 안정성과 지속성을 담보하고, 예산과 인력 투입의 효율성을 제고해야 함.

3. 기대되는 정책적 효과

1) 인구 효과 : 유입 - 정착 - 정주성 강화의 선순환 형성

빈집을 주거형·복지형으로 전환할 경우, 귀농·귀촌인의 초기 정착 장벽(주거비·정보·사회적 관계 부족)이 낮아짐. 청년에게는 합리적 임대료의 코리빙·소형 임대주택, 가족에게는 생활편의 접근성이 양호한 마을 중심 주거가 공급됨. 이는 단기적으로 이주 결심 - 입주까지의 전환율을 높이고, 중기적으로 6~12개월 유지율(정착률)을 끌어올림. 복지형 거점에서 제공되는 공동급식·돌봄·생활지원 서비스는 고령자와 돌봄가구의 생활 안정성을 높여 전출 억제 효과를 냄. 워케이션·교육체험형 운영을 통해 외부 체류 인구가 늘어나면, 일부가 장기 임차 - 창업 - 이주로 이어지는 관계 인구→정주 인구 전환 경로가 생김. 결과적으로 인구구조의 급격한 불균형을 완화하고, 출생·학령인구 유지 가능성도 개선됨.

성과 측정 예시 : 신규 유입 인구수, 6/12/24개월 정착률, 전출 감소율, 학령 인구 유지율, 관계 인구→정주 전환률 등으로 관리함.

2) 경제 효과 : 로컬 순환 경제와 일자리 창출의 이중 효과

상업가능 빈집을 카페·공방·게스트하우스·공유주방 등으로 전환하면 소규모 창업 기회가 증가함. 관광·축제·정원문화와 연계된 체험형 프로그램은 체류 시간 연장 - 객단가 상승으로 이어짐. 청년 창업팀의 입주 - 성장 - 스피노프를 지원하는 코워킹·메이커 인프라는 지식서비스·콘텐츠 산업의 싹을 틔움. 운영 수익 일부를 유지보수 적립금으로 환류하면 시설의 재투자 - 업그레이드 선순환이 가능함. 농가·공방·숙박·식음업 간 판로·공급망 연계가 조성되면, 외부 지출 유출을 줄이고 지역 내 소득 유보율이 상승함. 계절근로자·외국인 근로자 숙소의 공식화는 숙식·교통·소비의 가시화를 통해 지역 상권에 안정적 수요를 제공함.

성과 측정 예시 : 창업팀 수·생존율, 신규 고용, 매출 총액·객단가·체류시간, 지역 내 소비유보율, 유지보수 적립금 적립률 등으로 관리함.

3) 공동체 효과 : 관계망 회복과 상향식 거버넌스 정착

복지형 빈집 거점은 공동식사 - 안부 확인 - 마을 돌봄을 일상화하여 고립 위험을 낮춤. 마을회의실·작은 배움터·공동 작업실은 세대 간 교류와 상호부조를 촉진함. 프로그램 설계·운영에 주민·마을기업·협동조합이 참여하면 상향식 거버넌스가 작동하고, 규칙·약속을 스스로 만들며 갈등 예방 능력이 높아짐. 축제·시장·폴리마켓·레지던시를 통한 마을 브랜드 공동 생산은 주민의 자긍심과 참여율을 끌어올림. 이런 변화는 민원 감소 - 자율 관리 증가로 이어져 행정 부담도 완화됨.

성과 측정 예시 : 프로그램 참여자 수, 고립 위험군 감소율, 주민 만족도, 민원 건수 변화, 자율운영 회의·합의 도출 건수 등으로 관리함.

4) 환경 효과 : 슬럼화 억제·순환자원화·탄소 저감

위험빈집의 신속 철거와 수리가능 빈집의 단계적 리모델링은 슬럼화 확산을 차단함. 기존 구조를 최대한 보존하고 단열·창호·환기·설비를 개선하는 저탄소 리모델링을 적용하면, 신축 대비 건축물의 생애 주기 동안 발생하는 탄소량을 줄일 수 있음. 내부 마감재·목재·기와 등 재사용·업사이클링을 확대하면 건축 폐기물 감축과 자원순환에 기여함. 마당·공터를 빗물정원·그린포켓으로 재편하면 열섬완화·침수저감에도 효과가 있음. 에너지 모니터링과 계약전력 최적화로 운영 에너지비를 낮추면, 장기 지속가능성이 제고됨.

성과 측정 예시 : 철거·리모델링 동수, 폐기물 감축량, 에너지 사용 intensity (㎡ 당 사용량), 실내 환경(온습도·CO₂) 개선, 녹피복률 증가 등으로 관리함.

5) 행정 효과 : 데이터 기반 집행력과 재정 효율성 제고

빈집 DB - GIS - 현장진단을 연동한 대시보드를 구축하면, 조사 - 등급화 - 개입 - 운영 - 평가가 한 눈에 관리됨. 합동 사전컨설팅 - 일괄 심사로 구성된 인허가 패스트트랙은 처리 기간과 불확실성을 줄임. 표준 계약서·안전·하자·보험·점검 매뉴얼은 반복 학습을 가능하게 하여 조직 기억을 축적함. 보조·용자·사회적 금융을 혼합한 자원 포트폴리오는 군비 의존도를 낮추고, 성과기반 보조 (PBF) 도입은 예산의 투입→산출→성과 연결고리를 강화함. 결과적으로 정책의 투명성·예측 가능성이 제고되고, 다음 연도 계획에 즉시 환류가 가능함.

성과 측정 예시 : 인허가 소요기간, 집행률·불용률, 민간매칭 비율, KPI 달성률, 점검·사고 0건 유지 기간 등으로 관리함.

6) 브랜드·문화 효과 : 담양형 정체성과 지역 이미지 제고

한옥·정원문화·가사문학 등 담양 고유의 자산을 빈집 재생 디자인·프로그램에 반영하면, 담양다운 미감·스토리텔링이 축적됨. 레지던시·작은 전시·정원 가드닝 클래스·마을 기록 아카이브를 상설화하면 문화 생태계가 살아남. 관광형 콘텐츠는 체류형 경험을 늘리고, 굿즈·팝업·플리마켓은 지역 크리에이터의

무대가 됨. 이러한 축적은 대외 홍보·투자 유치에서 브랜드 자본으로 작동하며, '빈집=문제'에서 '빈집=담양의 가능성'으로 담론 전환을 이끔.

성과 측정 예시 : 문화·관광 프로그램 수, 레지던시/전시 개최수, 언론·SNS 노출지수, 방문객 재방문율, 체류일 증가 등으로 관리함.

7) 안전·회복력 효과 : 생활 안전망과 위기 대응력 강화

리모델링 단계에서 구조·전기·가스·소방 기준을 표준화하고, 운영 단계에서 정기점검·모의훈련을 루틴화하면 사고 0건 목표 달성 가능성이 커짐. 공용공간의 조도 개선·CCTV·출입통제·주소체계 정비는 범죄 예방에 기여함. 마을 단위 비상 연락망·취약가구 체크리스트·대피 안내를 빈집 거점과 연계하면, 재난 대비·응급 대응의 허브 역할을 수행함. 외국인 근로자 숙소의 과밀 방지·위생·분리수거·소방 교육 표준은 집단 리스크를 구조적으로 줄임.

성과 측정 예시 : 안전사고 0건 유지, 점검 이행률, 비상훈련 참여율, 범죄·화재 발생률 변화, 취약가구 대응 시간 등으로 관리함.

8) 종합 파급 : 선택과 집중이 만드는 네트워크 효과

봉산·수북·대전·창평 등 핵심 생활권에 유형 혼합 패키지를 먼저 배치하면, 거점 간 네트워크 연결성이 생김. 관광 - 창업 - 주거 - 돌봄이 도보·자전거·버스 동선으로 이어지면, 일상 이동 속에서 소비·교류·참여가 자연스럽게 발생함. 이는 단일 사업의 성과를 넘어, 정주성과 경제활동·문화참여의 동시 증폭을 낳음. 데이터 기반 환류 체계가 이 변화를 기록하고 확산을 돕기 때문에, 연차가 지날수록 정책 효율이 기하급수적으로 상승함.

3.1. 성과관리(KPI) 운영 원칙

- ① 결과지표 중심 : 정착률·생존율·매출·고용·공실·민원·에너지비·안전사고 0

건을 핵심으로 설정함.

- ② 주기적 환류 : 분기 모니터링 - 반기 평가 - 연례 백서로 계획→집행→평가
→개선의 루프를 고정함.
- ③ 면/유형별 비교 : 면 단위·유형 단위의 벤치마킹을 통해 성공 패턴을 복제·확산함.
- ④ 투명 공개 : 대시보드 일부를 외부에 공개해 책임성과 신뢰를 확보함.

IX 의원 대표 질의

조관훈 위원장

- 현재 계절근로자의 숙소가 부족하며, 이를 우산적으로 개선해야 함.
- 초고령 사회에 맞는 돌봄 서비스와 연계한 시스템이 필요함.
- 빈집을 활용한 귀농·귀촌 모범 정주지역 사례를 확인 요청함.

장명영 의원

- 외곽 지역의 빈집은 활용보다는 지역 전체의 발전과 연계하는 방안.
- 지역 인프라가 낙후된 곳은 인구 유입이 어려움.

최현동 의원

- 군의 재정 문제 어려움으로 빈집 매입은 어려움.
- 빈집 철거를 위한 지원금으로는 철거에 대한 부담이 많음.
- 빈집 정책은 지자체 보다는 국가의 정책으로 실현하는 것이 바람직함.

이기범 의원

- 군비와 도비는 한계가 있음.
- 현재 빈집활용에 국비를 지원받아 성공한 지자체 사례를 확인 요청함.

X 부록 및 참고자료

[부록 1] 담양군 빈집 실태조사 항목 예시

항목 구분	세부 내용
주소	지번주소, 도로명주소
소유자 정보	이름, 연락처, 거주지, 동의 여부
빈집 유형	단독주택 / 근린생활시설 / 기타
구조 및 상태	벽체 균열, 지붕 손상 여부 등
방치기간	1년 미만 / 1~3년 / 3년 이상
활용가능성 평가	위치, 인접시설, 토지여건 등
지역사회 활용 의견	마을회의를 통한 수요 조사 결과 등

※ 실제 실태조사 시, 「농어촌정비법 시행규칙」 제21조의2 양식 기준을 바탕으로 구성 필요

[부록 2] 담양군 빈집 유형별 공간분포 예시 (텍스트형)

- 창평면 : 구 도로변 중심의 근린생활형 빈집 집중 (관광 자원과 연계 가능)
- 무정면 : 고령인구 비율 40% 이상, 주거형 빈집 다수 → 복지연계형 필요
- 봉산면 : 귀촌 수요 유입 지역이나, 빈집 관리 미흡 → 임대형 정착주택 시범 가능
- 담양읍 외곽지역 : 단독주택 밀집 지역, 상업/체험형 빈집 활용 가능성 높음

[부록 3] 국내·외 조례 비교표 요약

조례명	주요 특징	담양군 적용 가능성
완주군 빈집활용 조례	청년 창업자 우선 배정, 리모델링 보조금 명문화	★★★★☆
제천시 빈집정비 조례	마을주민 주도 활용, 공동체 목적 강조	★★★★☆
일본 아키야뱅크 모델	등록 시스템, 입주자 자가 부담 → 운영 효율성 ↑	★★★★★
프랑스 마을공간 조례	예술가 임대 우선권, 임시활용 기반	★★★☆☆

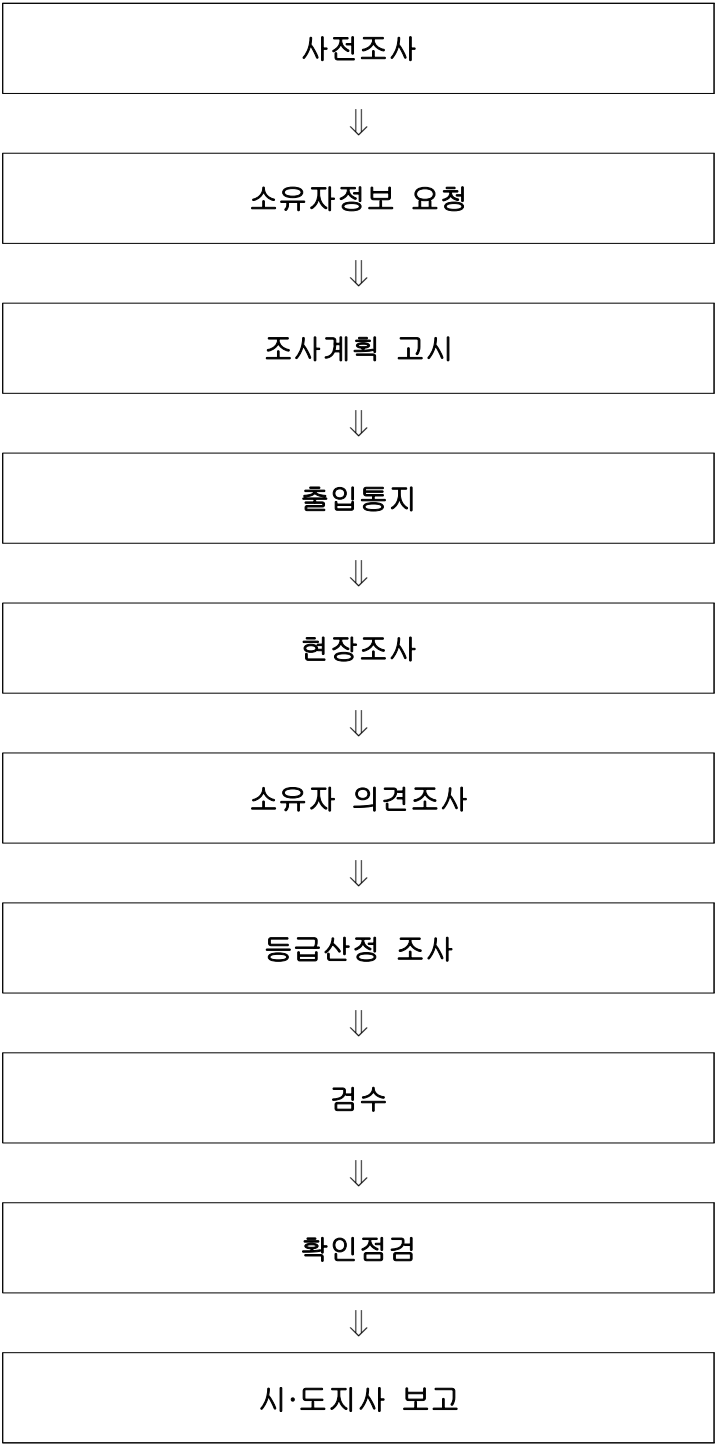
[참고문헌]

- 국토교통부(2023), 『빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 해설』
- 농림축산식품부(2022), 『농촌유희시설 활용사업 운영지침』
- 전라남도 담양군(2023), 『2023년 빈집 실태조사 보고서』
- 한국농촌경제연구원(2021), 『농촌 빈집 문제와 대응 전략』
- 일본 총무성(2020), 『지역 빈집 활용 가이드라인』
- 완주군청(2022), 『로컬빈집 프로젝트 사업결과 보고서』
- 제천시청(2021), 『빈집 공동체 복원사업 사례집』
- Candì Comune(2020), 『1유로 하우스 정책 분석 보고서』
- Detroit City Government (2019), 『Vacant Property Management Act Implementation Review』
- 오피니언리더 인터뷰 요약 (2024, 담양군 귀농·귀촌인협회)

부 록

[별표 1]

빈집 실태조사 절차 (제5조 관련)



[별표 2]

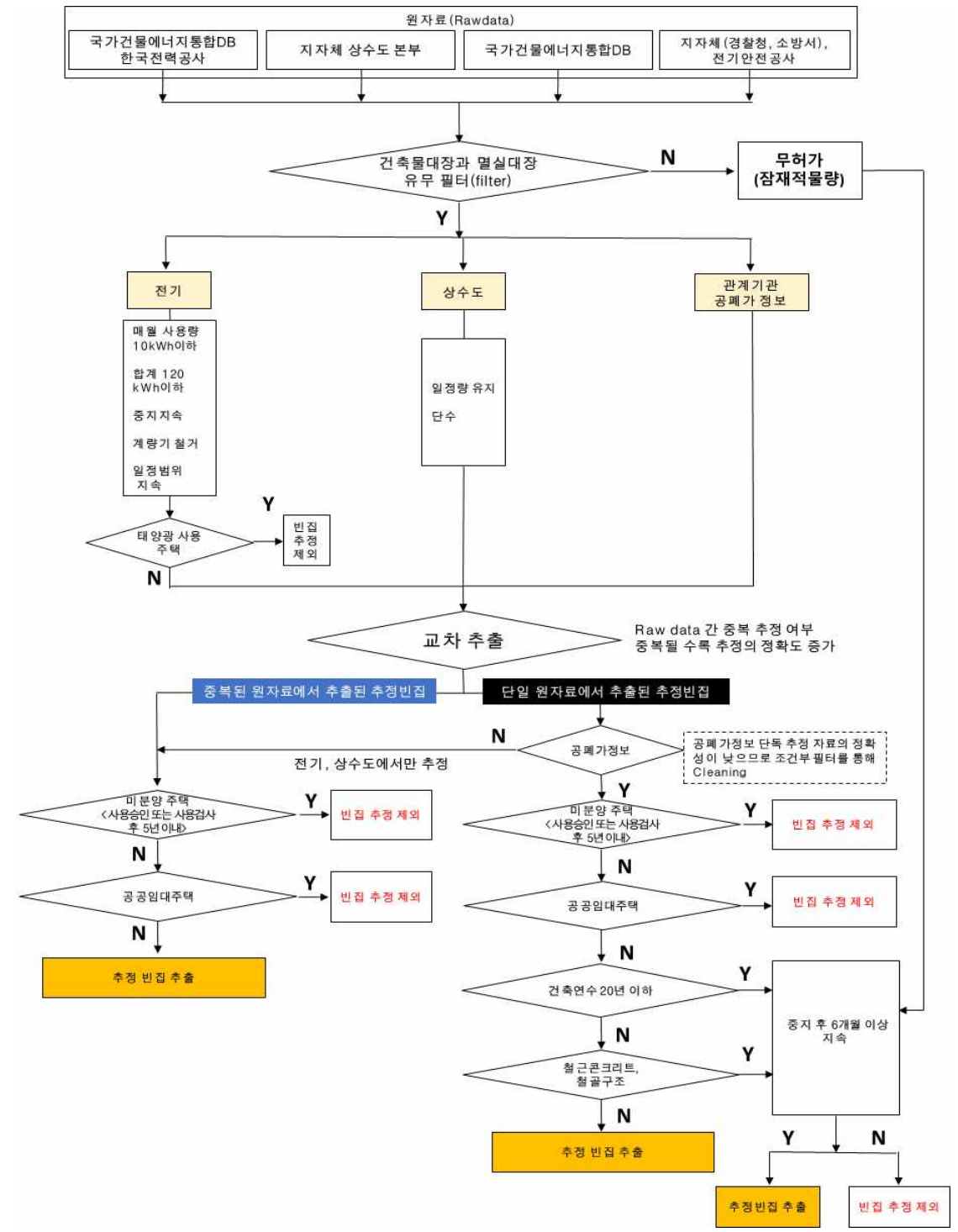
빈집등의 추정기준 (제9조 관련)

구분	추정 사용량
전기 사용량	1. 매월 사용량이 최근 12개월 이상 10 kWh 이하인 상태로 지속되는 경우 2. 매월 사용량이 최근 12개월 평균 사용량에서 ±5 kWh 범위에서 지속되는 경우 3. 최근 12개월 동안 사용량의 합계가 120 kWh 이하인 경우 4. 전기계량기가 사용이 중지된 상태로(사용량 0kWh) 최근 12개월 이상 지속 되는 경우 5. 전기계량기가 철거된 경우
상수도 사용량	1. 매월 사용량이 최근 12개월 이상 0(단수)인 상태로 지속되는 경우 2. 매월 사용량이 최근 12개월 이상 동일하게 지속되는 경우
기타 에너지	위에 준하는 경우
폐공가	-

[별표 3]

빈집등의 추정 절차(제9조의2 관련)

<빈집 추정 절차>



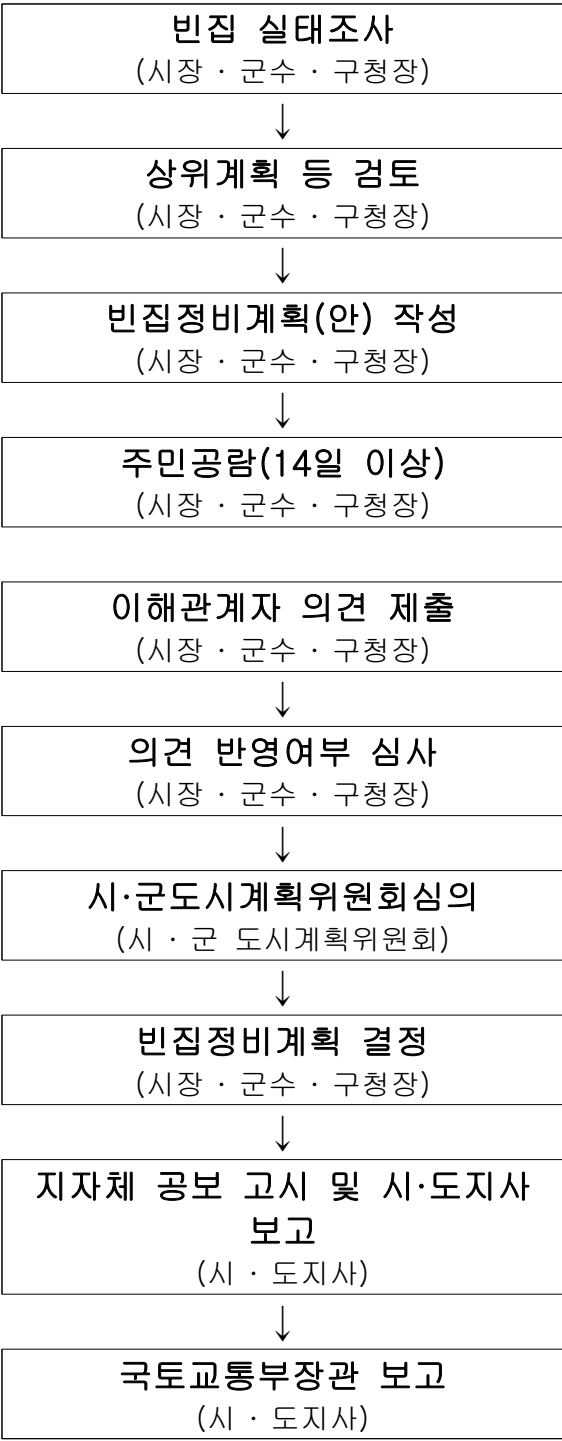
[별표 4]

정보시스템의 성능확보를 위한 고려사항 (제20조 관련)

구분	내용
보안	1. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 시스템에 의하여 관리되는 전산 자료 및 데이터베이스의 위조·변조·훼손·멸실 또는 전자적 침해행위의 방지를 위한 보안대책을 수립하고, 운영관리자로 하여금 이를 점검하도록 하여야 한다. 2. 해킹 등 사이버테러에 대비하기 위하여 운영관리자는 분기별로 비밀번호(password)를 변경 하는 등 시스템 보안을 위해 필요한 조치를 하여야 한다. 3. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 사용자가 조회할 수 있는 정보를 시스템 구축 취지에 부합하는 필요한 범위로 한정하여 시스템을 설정·운영하여야 한다.
백업	1. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 전산자료의 파괴·변조에 대비 하여 정기적으로 관련 자료를 백업하여야 한다. 2. 제1항의 백업자료는 도난·훼손·멸실되지 않도록 유지 관리하여야 한다.
장애복구	1. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 장애가 발생한 경우에는 장애요인에 대하여 필요한 조치를 취하고, 장애발생 및 복구사항을 장애 일지에 기록 유지하여야 한다. 2. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 이용자로부터 시스템 또는 전산자료의 이상 상태를 통보 받거나 이상이 발견된 경우에는 즉시 점검 하고, 장애발생시 신속히 복구하여 이용자의 불편을 최소화하여야 한다.
정보보호	1. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 「개인정보보호법」 등에 따라 시스템에 입력된 제반 자료에 대한 정보보호 활동을 이행하여야 한다. 2. 운영관리자는 정당한 이유가 있는 경우를 제외하고, 직무상 알게 된 개인 정보에 관한 사항을 누설하거나 타인의 정보를 제공하는 등 부정하게 사용 하여서는 아니 된다. 3. 시·도지사 또는 정보시스템 대행전문기관의 장은 제2항에 따른 비밀 준수 의무자에 대하여 보안각서를 작성·제출하도록 하여야 한다.

[별표 5]

빈집정비계획의 수립 및 결정 절차 (제36조 관련)



[별표 6]

빈집정비계획서의 작성기준 (제38조제2항 관련)

구분	내용
빈집정비 계획서	1. 계획의 개요: 계획의 목적 및 수립과정(계획이력), 추진체계 등 2. 현황 분석: 실태조사 결과(빈집의 위치 및 등급별 분포 등), 대상 구역 설정, 대상구역 및 주변 지역 현황(상위계획 및 관련 계획 분석, 정비기반시설 설치 현황, 토지·건축물의 가격과 임대차 현황, 지역 주민의 의견 등) 3. 계획의 기본구상: 주요 계획지표 설정, 빈집정비사업의 기본방향 등 4. 빈집정비사업의 시행계획 가. 기본사항 : 사업시행구역의 위치 및 면적, 시행방법, 사업시행 예정자 및 예정시기 등 나. 빈집의 철거계획 다. 빈집의 안전조치 및 관리계획 라. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획 마. 임대주택의 건설 및 공급계획 5. 재원조달계획 가. 소요사업비 추정(시장·군수등 또는 토지주택공사등이 시행 하는 경우로 한정) 나. 재원조달계획 다. 단계별 집행계획 6. 그 밖에 지원대상 등 계획수립에 필요한 사항

[별표 7]

**빈집정비계획 관련 도면의 작성기준 (제38조제3항
관련)**

구분	내용
관련 도면	1. 대상구역의 위치도(주변지역을 파악할 수 있는 축척) 2. 대상구역의 현황도 가. 토지이용 현황도 나. 토지 현황도 : 지목별, 소유별, 규모별 등 다. 건축물 현황도 : 용도별, 층수별, 구조별, 연도별, 허가유무별, 노후불량, 접도유무 등 라. 현황종합 분석도 3. 빈집정비계획의 기본구상도 : 대상구역별, 시행방법별 등 4. 빈집정비계획의 결정(변경)도(축척 1/5,000 이상의 지형도) 가. 빈집의 철거계획 나. 빈집의 안전조치 및 관리계획 다. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획 라. 임대주택의 건설 및 공급계획

[별지 제1호 서식]

추정 데이터 요청 양식

1. 전기

구분	법정동코드	시도	시군구	읍면	동리	주소		사용량 (12개월/ 월별)	단전/중지 정보 (12개월)	계량기 철거	태양광 발전설비
						지번	도로명				
1											
2											
3											
4											
5											

2. 상수도

구분	법정동코드	시도	시군구	읍면	동리	주소		사용량 (12개월/ 월별)	단수/중지 정보 (12개월)	공가여부 (보유시)
						지번	도로명			
1										
2										
3										
4										
5										

3. 폐공가

구분	법정동코드	시도	시군구	읍면	동리	주소		폐공가 확인 시점(보유시)
						지번	도로명	
1								
2								
3								
4								
5								

※ 법정동 코드는 10자리 수로 기재

<추정데이터 유형 및 관리기관>		
구분	자료유형	관리(요청)기관
전기	전기사용량 DB	국토교통부(녹색건축과)
	계량기 철거 DB	한국전력공사
	태양광 발전설비 DB	전기안전공사
상수도	상수도 사용량 및 단수DB	시도/시군구 상수도사업본부
폐공가	폐가 또는 공가 정보	시장·군수·구청장
		경찰서(폐공가 관리DB)
		소방서(폐공가 관리DB)
		전기안전공사(공가DB)
		시도/시군구 상수도사업본부

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제2호 서식]

(2쪽 중 제1쪽)

사전조사서(갑지)

사 업 명	00시 빈집등 실태조사		
담 당 자		소속/직위	
조사기간	20XX. . . ~ 20XX. . .		

위의 사업의 조사결과와 붙임서류를 제출합니다.

구 분	추정빈집	추정 근거별 호수			비 고
		전기	상수도	기타	
단독주택	000,000 호				
공동주택	000,000 호				
오피스텔	000,000 호				
무허가	000,000 호				
그 외 주택	000,000 호				

년 월 일

[별지 제3호 서식]

(6쪽 중 제1쪽)

현장조사서(갑지)

사 업 명	00시 빈집등 실태조사		
조 사 자		소속/직위	
조사기간	20XX. . ~ 20XX. . .		

위의 사업의 세부 조사결과를 제출합니다.

연 번	빈집 고유 번호	주택 유형	주소	에너지사용량			건축물 대장 유무	비고
				전기	상수도	기타		
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								

년 월 일

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제4호 서식]

(7쪽 중 제1쪽)

등급산정조사서(단독주택)

1. 기본 정보					
고유번호			조사자		
조사일시	2018년 00월 00일		결과	조사 / 불가	
주 소	(우편번호:)		(층 호까지 표기)		
지역 구분	도시 / 농촌		설계도서 유무	유 / 무	
소유자 성명			소유자 주소		
소유권 지분			소유권변동일(원인)		
불법건축물 여부					
주택 유형	①단독주택(다가구) ②공동주택(다세대/연립) ③아파트 ④준주택(주거용 오피스텔) ⑤그 외 주택()				
건축년도(승인일자)			대지면적		
연면적			건축면적		
구조			건물 동수		
건물 층수			총 호수 (단독주택 제외)		
필지 형태			접도조건		
인접 도로 폭	m		항공사진 상 주택 유무	유 / 무	
납세 여부	국세			지방세	
지 도					
외관사진					

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제5호 서식]

(2쪽 중 제1쪽)

실태조사 결과보고서(갑지)

사 업 명		OO시 빈집 실태조사						
계약번호		2017070000-00		계약년월일		2017년 00월 00일		
계약수행기간		2017년 00월 00일 ~ 2017년 00월 00일						
사전조사								
총 주택수		000,000 호		추정빈집수		000,000 호		
현장조사								
• 확인빈집수		000,000 호		빈집아님		000,000 호		
• 빈집판별유형 분류				기타		000,000 호		
합 계						000,000 호		
1	중대한 사유						00,000 호	
2	경미한 사유						0,000 호	
등급산정조사								
구분		합계	등급	호수	구분	합계	발생 원 인	호수
주택 유형	단독	00,000 호	1등급	0,000 호	준주택	00,000 호	1등급	0,000 호
			2등급	0,000 호			2등급	0,000 호
			3등급	0,000 호			3등급	0,000 호
			4등급	0,000 호			4등급	0,000 호
	공동	00,000 호	1등급	0,000 호	기 타	00,000 호	1등급	0,000 호
			2등급	0,000 호			2등급	0,000 호
			3등급	0,000 호			3등급	0,000 호
			4등급	0,000 호			4등급	0,000 호
	합 계					00,000 호	1등급	0,000 호
							2등급	0,000 호
							3등급	0,000 호
							4등급	0,000 호

년 월 일

시장·군수·구청장
또는 조사기관

직인

[별지 제6호 서식]

(2쪽 중 제1쪽)

확인점검서(갑지)

조사기간 : 2025. 00. 00 ~ 00. 00.

구 분		기존 빈집 수량	변동 수량	비 고
빈집변동 현황		0000 동	0000 동	재거주
				철거
				기타
상태변화 현황	1등급	0000 동	0000 동	
	2등급	0000 동	0000 동	
	3등급	0000 동	0000 동	
	4등급	0000 동	0000 동	
	합계	0000 동	0000 동	

년 월 일

시장·군수·구청장
또는 조사기관

직인

[별지 제7호 서식]

보안각서

본인은 법제5조와 업무지침 제16조의2에 의한 빈집실태조사 검수를 수행함에 있어 다음 사항을 준수할 것을 자의 각서로 제출합니다.

- 1. 본인은 본 검수를 통하여 취득한 사항, 제공된 인쇄물, 취득한 정보 및 비밀사항 등에 대하여 검수 전후에 걸쳐 외부에 절대 누설하지 않는다.
- 2. 본인은 위 사항을 위배하여 귀 기관에 피해가 있을 경우에는 손해배상 및 어떠한 제재 조치를 취하여도 이의를 제기하지 않을 것임.

년 월 일

소 속 :

직 위 :

성 명 :

**시장 · 군수 · 구청장
또는 조사기관장 귀하**

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제8호 서식]

검수 의견서

검수 안건	
검수 의견	
종합 의견	

년 월 일

소 속 :
직 위 :
성 명 :

시장·군수·구청장
또는 조사기관장 귀하

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

[별지 제9호 서식]

빈집신고 처리결과 통지서

조사기간 : 2000. 00. 00 ~ 00. 00.

신고자	성명	
	연락처	
빈집 현황	소재지	
	소유자	
조치결과	빈집 현황, 조치 필요사항, 향후 조치계획 등	
현장사진		외관사진

년 월 일

**시장 · 군수 · 구청장
또는 조사기관장**

직인

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

