전라북도 빈집
관리·활용방안 연구

2021. 12.

전라북도의회 건축자산·보전활용연구회
전주대학교



제 출 문

본 보고서를
「전라북도 빈집 관리 · 활용방안 연구」 용역의 최종 성과품으로 제출합니다.

2021.12.

전주대학교 산학협력단

전라북도의회 건축자산 · 보전활용연구회 귀하

전라북도의회 건축자산 · 보전활용연구회

과제 수행기관 전주대학교 산학협력단

연 구 진

연구 책임자	김준영	전주대학교 건축학과 부교수
연 구 원	함성일	전주대학교 건축학과 조교수
연구 보조원	허민지	전주대학교 건축학과 학부 학생
연구 보조원	임해원	전주대학교 건축학과 학부 학생

발 행 2021년 12월

본 연구서는 전라북도의회 건축자산 · 보전활용연구회의 의뢰로 전주대학교 산학협력단이 수행한 「전라북도 빈집 관리 · 활용방안 연구」 용역의 최종 성과품입니다.

전라북도 빈집 관리·활용방안 연구

Contents

제1장 연구의 개요	가 연구의 배경 및 목적	03
	나 연구의 범위 및 방법	05
	다 연구의 기대효과	08
제2장 전라북도 빈집 및 빈집밀집구역 현황	가 전라북도 시·군의 특징	11
	나 전라북도 빈집 현황 분석	15
	다 전라북도 시·군 빈집의 공간적 특징	30
	라 전라북도 시·군 빈집 추이 분석	35
	마 전라북도 빈집 면담 실태 조사	40
	바 전라북도 14개 시·군별 빈집 실태조사 결과	48
제3장 전라북도 빈집의 실효성 있는 관리·활용을 위한 도민인식조사	가 조사개요	115
	나 도민인식조사 결과	116
	다 시·군 담당자 설문조사	147
	라 전문가 설문조사	152
제4장 전라북도 빈집의 관리·활용 관련제도 및 우수사례분석	가 빈집 관리·활용 관련 법·제도 검토 및 시사점	157
	나 빈집 관리·활용 국·내외 우수사례 분석 및 시사점	177
	다 우수사례의 전라북도 적용을 위한 시사점 도출	189
제5장 전라북도 빈집의 관리·활용 방안 제시	가 전라북도 빈집의 관리·활용 목표 및 방향	193
	나 전라북도 빈집 유형별 관리·활용 방안	197
	다 전라북도 빈집 유형별 관리·활용 방안 제시	201
	라 전라북도 빈집의 유형별 관리·활용 예	207
제6장 결론 및 정책 제언	가 결론	221
	나 정책 제언	226
부 록	부록1 참고문헌	233
	부록2 설문조사 항목	237
	부록3 전라북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례	243

표 목차

표 1 전라북도 2020년 주택 수 및 인구수 13
표 2 전라북도 빈집 수와 주택 수 16
표 3 시·군 등급별 노후화 정도 비교 19
표 4 시·군 등급별 빈집 수 및 빈집 비율 21
표 5 시·군 유형별 빈집 비율 22
표 6 유형별 등급 24
표 7 무허가 건축물 빈집 분포 26
표 8 불법 건축물 빈집 분포 28
표 9 시·군별 빈집 수와 빈집 비율 공간자기상관 관계 31
표 10 통계청 시·군별 빈집 수 36
표 11 2015~2020년 주택·인구 수와 빈집 발생 관계 37
표 12 2015년~ 2020년 시·군별 주택(호) 변화 38
표 13 2015년~ 2020년 시·군별 인구변화 39
표 14 8개 시·군의 면담 조사 발송과 응답 결과 41
표 15 빈집 향후 조치 의견-사용 43
표 16 빈집 향후 조치 의견-미사용 44
표 17 공공 지원 동의 46
표 18 빈집거래시스템 정보공개 동의 47
표 19 전주시 유형 및 등급 분포 48
표 20 전주시 유형별 등급 분포 49
표 21 군산시 유형 및 등급 분포 53
표 22 군산시 유형별 등급 분포 54
표 23 익산시 유형 및 등급 분포 59
표 24 익산시 유형별 등급 분포 59
표 25 남원시 유형 및 등급 분포 64
표 26 남원시 유형별 등급 분포 65
표 27 정읍시 유형 및 등급 분포 69
표 28 정읍시 유형별 등급 분포 69
표 29 김제시 유형 및 등급 분포 73

표 30 김제시 유형별 등급 분포 73
표 31 고창군 유형 및 등급 분포 78
표 32 고창군 유형별 등급 분포 79
표 33 부안군 유형 및 등급 분포 82
표 34 부안군 유형별 등급 분포 82
표 35 완주군 유형 및 등급 분포 86
표 36 완주군 유형별 등급 분포 86
표 37 순창군 유형 및 등급 분포 90
표 38 순창군 유형별 등급 분포 90
표 39 무주군 유형 및 등급 분포 94
표 40 무주군 유형별 등급 분포 95
표 41 장수군 유형 및 등급 분포 98
표 42 장수군 유형별 등급 분포 98
표 43 진안군 유형 및 등급 분포 103
표 44 진안군 유형별 등급 분포 103
표 45 임실군 유형 및 등급 분포 108
표 46 임실군 유형별 등급 분포 108
표 47 빈집 활용 철거 시 보조 대상경비 지원 비율 예시 160
표 48 영국의 장기 빈집에 대한 지방정부세 추가 과세율(2018년 이후 실행) 161
표 49 벤쿠버시의 주거용 부동산 추이(2017~2019) 162
표 50 연차별 정비계획의 예 197
표 51 거점도시지역의 관리 및 활용 방안 202
표 52 중소도시지역의 관리 및 활용 방안 204
표 53 평야형(군지역)의 관리 및 활용 방안 205
표 54 산악형(군지역)의 관리 및 활용 방안 206
표 55 영국의 장기 빈집에 대한 지방정부세 추가 과세율(2018년 이후 실행) 208
표 56 재산세 과세대상별 과세표준 및 세율 209
표 57 전라북도 시·군의 빈집에 대한 관련 조례 제정에 관한 현황 210

그림 목차

그림 1 연구 절차 7
그림 2 전라북도 색각지도 (지리원 국토정보맵) 11
그림 3 전라북도 시군의 인구분포(지리원국토정보맵) 12
그림 4 전라북도 건물분포 12
그림 5 전라북도 인구 분포 12
그림 6 과업 추진절차 15
그림 7 시·군별 빈집 수 17
그림 8 시·군별 빈집 비율 17
그림 9 시·군별 노후화 비교 19
그림 10 시·군 등급별 빈집 비율 20
그림 11 시·군 등급별 빈집 수 20
그림 12 시·군별 빈집 주택 유형 23
그림 13 유형별 등급 24
그림 14 시·군별 무허가 빈집 수 26
그림 15 시·군별 무허가 빈집 비율 27
그림 16 시·군별 불법 건축물 빈집 비율(%) 28
그림 17 시·군별 불법 건축물 빈집 수(호) 29
그림 18 GIS 프로그램 30
그림 19 시·군별 빈집비율·빈집 수 공간자기상관 31
그림 20 시·군별 빈집 발생 비율에 따른 공간 자기 상관성 비교 33
그림 21 시·군별 빈집 발생 수에 따른 공간 자기 상관성 비교 33
그림 22 도시 정비 사업 지역의 빈집 분포 34
그림 23 2015년~ 2020년 통계청 시·군별 빈집 수 35
그림 24 주택·인구 수와 빈집 발생 관계 37
그림 25 2015년~ 2020년 시·군별 주택(호) 변화 38
그림 26 2015년~ 2020 시·군별 인구변화 39
그림 27 면담 조사 양식 40
그림 28 빈집 향후 조치 의견-사용 42

그림 29 빈집 향후 조치 의견-미사용 44
그림 30 공공지원 동의 45
그림 31 빈집거래시스템 정보공개 동의 47
그림 32 전주시 등급 및 유형 분포 50
그림 33 전주시 등급 및 유형의 공간적 분포 51
그림 34 전주시 빈집 열지도(Heat map) 51
그림 35 전주시 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran 지수 52
그림 36 군산시 등급 및 유형 분포 55
그림 37 군산시 등급 및 유형의 공간적 분포 56
그림 38 군산시 빈집 열지도(Heat map) 57
그림 39 군산시 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran 지수 58
그림 40 익산시 등급 및 유형 분포 60
그림 41 익산시 등급 및 유형의 공간적 분포 62
그림 42 익산시 빈집 열지도(Heat map) 62
그림 43 익산시 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran 지수 63
그림 44 남원시 등급 및 유형 분포 66
그림 45 남원시 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran 지수 67
그림 46 남원시 빈집 열지도(Heat map) 68
그림 47 남원시 등급 및 유형 공간적 분포 68
그림 48 정읍시 등급 및 유형 분포 70
그림 49 정읍시 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran 지수 71
그림 50 정읍시 등급 및 유형 공간적 분포 72
그림 51 정읍시 빈집 열지도(Heat map) 72
그림 52 김제시 등급 및 유형 분포 74
그림 53 김제시 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran 지수 76
그림 54 김제시 빈집 열지도(Heat map) 77
그림 55 김제시 등급 및 유형 공간적 분포 77
그림 56 고창군 등급 및 유형 분포 79

그림 목차

그림 57 고창군 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran지수 80
그림 58 고창군 등급 및 유형 공간적 분포 81
그림 59 고창군 빈집 열지도(Heat map) 81
그림 60 부안군 등급 및 유형 분포 83
그림 61 부안군 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran지수 84
그림 62 부안군 등급 및 유형 공간적 분포 85
그림 63 부안군 빈집 열지도(Heat map) 85
그림 64 완주군 등급 및 유형 분포 87
그림 65 완주군 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran지수 88
그림 66 완주군 등급 및 유형 공간적 분포 89
그림 67 완주군 빈집 열지도(Heat map) 89
그림 68 완주군 등급 및 유형 분포 90
그림 69 순창군 빈집 열지도(Heat map) 91
그림 70 순창군 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran지수 92
그림 71 순창군 등급 및 유형 공간적 분포 93
그림 72 무주군 등급 및 유형 분포 95
그림 73 무주군 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran지수 96
그림 74 무주군 등급 및 유형 공간적 분포 97
그림 75 무주군 빈집 열지도(Heat map) 97
그림 76 장수군 등급 및 유형 분포 99
그림 77 장수군 빈집 열지도(Heat map) 100
그림 78 장수군 등급 및 유형 공간적 분포 101
그림 79 장수군 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran지수 102
그림 80 진안군 등급 및 유형 분포 104
그림 81 진안군 빈집 열지도(Heat map) 105
그림 82 진안군 등급 및 유형 공간적 분포 106
그림 83 진안군 빈집 발생 비율의 공간적 공간자기상관과 Moran 지수 107
그림 84 임실군 등급 및 유형 분포 109

그림 85 임실군 등급 및 유형 공간적 분포 110
그림 86 임실군 빈집 열지도(Heat map) 110
그림 87 임실군 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran 지수 111
그림 88 전라북도 도민인식조사 전체 평균 117
그림 89 전주시 도민인식조사 결과 119
그림 90 군산시 도민인식조사 결과 120
그림 91 익산시 도민인식조사 결과 122
그림 92 남원시 도민인식조사 결과 124
그림 93 정읍시 도민인식조사 결과 126
그림 94 김제시 도민인식조사 결과 128
그림 95 부안군 도민인식조사 결과 131
그림 96 순창군 도민인식조사 결과 132
그림 97 고창군 도민인식조사 결과 134
그림 98 완주군 도민인식조사 결과 136
그림 99 장수군 도민인식조사 결과 139
그림 100 진안군 도민인식조사 결과 140
그림 101 무주군 도민인식조사 결과 142
그림 102 임실군 도민인식조사 결과 144
그림 103 시·군 담당자 설문조사 결과 151
그림 104 리모델링 전 내·외부 모습 168
그림 105 리모델링 후 내·외부 모습 168
그림 106 주민공동 이용 주차장 조성사례 169
그림 107 마을 텃밭 조성 사례 169
그림 108 주거용 빈집 정비 169
그림 109 비주거용 빈집 정비(창고) 170
그림 110 ‘봉산마을 빈집줄게 살러올래?’ 프로젝트 위치 177
그림 111 청마가옥 입구전경사진 177
그림 112 아레아식스 프로그램 조감도 178

그림 목차

그림 113 아레아식스 건물 조감도 178
그림 114 리모델링 전 기존주택 모습 178
그림 115 리모델링 후 미아동 행복주택 투시도 178
그림 116 개보수 후 펀한 노리터 외부 179
그림 117 죽녹원 폐가 개보수 전 179
그림 118 창신동 기지 중정 180
그림 119 창신동 기지 내부 모습 180
그림 120 창동 씨앗+ 건물 외부 모습 181
그림 121 카페로 사용 중인 내부 모습 181
그림 122 달팽이집 4호 주택 182
그림 123 달팽이집 연희 주택 내부 커뮤니티실 182
그림 124 경상북도 문경시 귀농인의 집 182
그림 125 귀농인의 집 내부 모습 182
그림 126 제주 다자요 관계도 183
그림 127 첫 빈집 재생 숙소 '도순 돌담집' 183
그림 128 빈집 리모델링 전 모습 184
그림 129 빈집 리모델링 후 모습 184
그림 130 햇살둥지사업의 프로세스 184
그림 131 리모델링 전 내부 185
그림 132 리모델링 후 내부 185
그림 133 이즈미가문 주택 재생 185
그림 134 키타무라 요츠시 주택 재생 185
그림 135 빈집뱅크 운영 체제 186
그림 136 세타카야 지역 공생의 집 지원 조직 관계도 187
그림 137 하우스 할덴 빈집 활용 방식 187
그림 138 하우스 할덴 빈집 제공 방식 187
그림 139 HAPS의 사업 구조 188
그림 140 인천광역시 빈집정비 가이드라인 및 지원계획 194

그림 141 노송동 물왕멀지역에 대한 면적인 빈집활용의 제안
(전주대학교 2021-2학기 공공디자인론 수업 성과물) 196
그림 142 재사용 프로세스 사례 201
그림 143 공가람 개념도 213
그림 144 공가람 웹페이지 214
그림 145 국토교통부 제 1회 빈집 활용 아이디어 공모전 우수작 10건 선정
보도자료 217
그림 146 빈집관리, 활용방안 및 정책 제안 다이어그램 221

제1장

연구의 개요

가 연구의 배경 및 목적
나 연구의 범위 및 방법
다 연구의 기대효과

제1장 연구의 개요

가 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

가) 빈집의 증가

- 전국의 빈집과 더불어 전라북도 14개 시·군의 빈집이 확대되고 있음
  - 빈집의 증가는 인구감소와 노령화가 심각해지고 있는 가운데 일어나고 있는 상황임
  - 주택보급율 또한 2008년부터 100%를 넘었기 때문에 기존주택의 노후화와 빈집의 증가는 필연적인 현상임
  - 도시의 확장에 따른 주거지의 편중현상은 심각하게 일어나고 있으며 특정지역은 인구의 노령화가 심화하는 것과 함께 도시공동화 현상이 지역적으로 발생하고 있음
  - 전라북도 14개 대부분의 시·군에서 인구감소와 노령화 현상이 일어나고 있으며 이로 인한 빈집의 증가 추세가 나타남
  - 전라북도는 타 시·도에 비해 오히려 심각한 현상이며 이에 대한 대책이 시급함

나) 빈집 발생의 원인과 야기되는 문제

- 농촌마을의 경우 고령화 심화로 인한 빈집 증가율 증가
  - 농촌 주택에서 거주하시던 고령층 어르신이 돌아가실 경우, 주택을 상속한 자녀들이 주택을 이용 또는 매도하지 않고 방치해두는 경우가 문제임
- 도시와 농촌의 빈집은 위생, 안전, 범죄의 취약하여 각종 사회 문제 발생의 원인이 될 수 있음
  - 도시와 농촌 지역 발생 노후 빈집 철거의 문제

- 마을 경관 훼손, 잡초 및 쓰레기 방치 (환경오염)
- 주택 붕괴와 화재 위험
- 담벼락, 축대 붕괴, 하수도와 정화조 관리 불량 등

2) 연구의 목적

- 각 시·군의 빈집 발생의 추이와 또한 이에 대한 대책 마련에도 차이가 있음
- 이에 따른 각 지역에 수집된 빈집에 대한 자료를 정리하고 이를 유형화하여 각 유형에 맞는 제도를 제안하는 것이 본 연구의 목적임

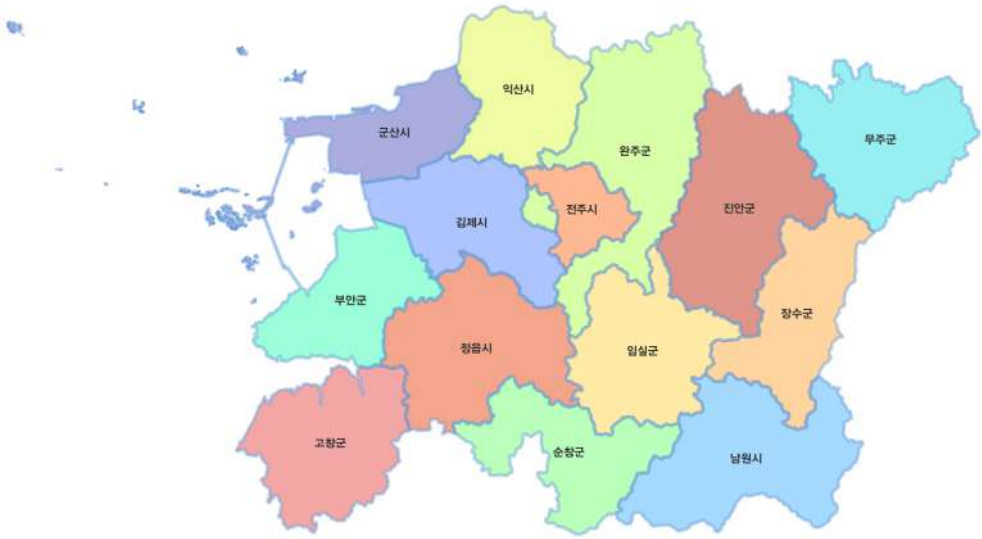
- 빈집 정비를 위한 대책 필요
- 지방자치단체 차원의 빈집정비 추진체계의 효율성과 체계성 확보
- 빈집 소유주의 자발적 정비 유도를 제도보완

- 빈집활용을 위한 다방면의 법·정책적 지원 방안 필요
- 2020년 2월 농어촌정비법을 개정, 주민 안전과 건강·위생상 피해를 유발하는 폐가를 '특정빈집'으로 분류하고, 공익 차원에서 주민 누구나 신고할 수 있도록 하였고, 2021년 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」의 제정으로 전국적인 차원에서 빈집관리 대책을 마련
- 빈집신고제는 철거에 동의하는 건물주가 거의 없으며, 소송분쟁 가능성 증대
- 빈집 귀농·귀촌인에게 실질적 소득지원을 하는 방안 강구 필요

나 연구의 범위 및 내용, 방법

1) 연구범위

- 공간적 범위 : 전라북도 14개 시·군의 빈집



- 시간적 범위 : 2020년 1월 ~ 2021년 12월

2) 연구자료

- 한국국토정보공사 빈집실태 조사자료
  - 빈집 실태 조사 데이터
  - 한국국토정보공사 빈집 실태 조사 결과 보고서

- 빈집 관련 법규
  - 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법
  - 전라북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례
  - 14개 시·군의 빈집 정비 지원 관련 조례

- 도민의 빈집 관련 인식 설문 자료
  - 대상 : 14개 시·군 510명
  - 시기 : 2021년 11월 11일부터 21일

- 문헌 고찰
  - 논문 및 연구보고서
  - 정책 자료
  - 보도 자료

2) 연구방법

가) 질적 연구

(1) 사례를 통한 연구

(2) 빈집관련 정책

(3) 빈집관련 지역연구

(4) 현장 방문 및 전문가 면담

나) 양적 연구

(1) 빈집 실태조사 자료에 대한 GIS 분석

- GIS 프로그램 : QGIS, GeoDA
- 공간적 자기상관성 분석 : 전역적 공간자기상관분석(Global Moran's I)과 Local Moran's I를 활용한 LISA(Local Indicators of Spatial Association) 분석

(2) 설문조사 등

3) 연구 절차



그림 2 **연구 절차**

다 연구의 기대효과

- 전라북도 14개 시·군의 빈집의 현황을 파악한 실태조사를 근거로 하여 시, 군별 빈집분포의 특징을 파악하고 빈집의 상태의 경향을 분석
- 빈집의 분포와 상태에 따른 문제발생 현황을 정리
- 문제를 발생하고 빈집에 대한 대처방안으로 철거와 재사용, 이에 대한 제도적 장치의 한계점 등을 파악
- 빈집의 철거, 재사용을 확대하기 위한 제도적 보완과 법제적 요구의 기초를 마련

제2장

전라북도 빈집 및 빈집밀집구역 현황

가 전라북도 시·군의 특징
나 전라북도 빈집 현황 분석
다 전라북도 빈집의 공간적 특징
라 전라북도 빈집의 추이 분석
마 전라북도 빈집 면담 실태 조사
바 전라북도 14개 개별 시·군의 빈집 실태조사 결과

제2장 전라북도 빈집 및 빈집 밀집 구역 현황

가 전라북도 시·군의 특징

1) 전라북도의 지리적 특징

- 전라북도는 우리나라의 서남부에 위치하는 도로 동쪽은 소백산맥을 경계로 경상남도, 서쪽은 황해, 남쪽은 노령산맥을 경계로 전라남도, 북쪽은 금강 하류를 경계로 충청남도와 접하고 있음[1)]

- 전라북도는 노령산맥을 경계로 서부 평야지대와 동부 산악지대로 구분
  - 서부 평야지대: 전주시, 군산시, 익산시, 김제시, 정읍시, 고창군, 부안군, 순창군
  - 동부 산악지대: 완주군, 남원시, 무주군, 진안군, 장수군, 임실군

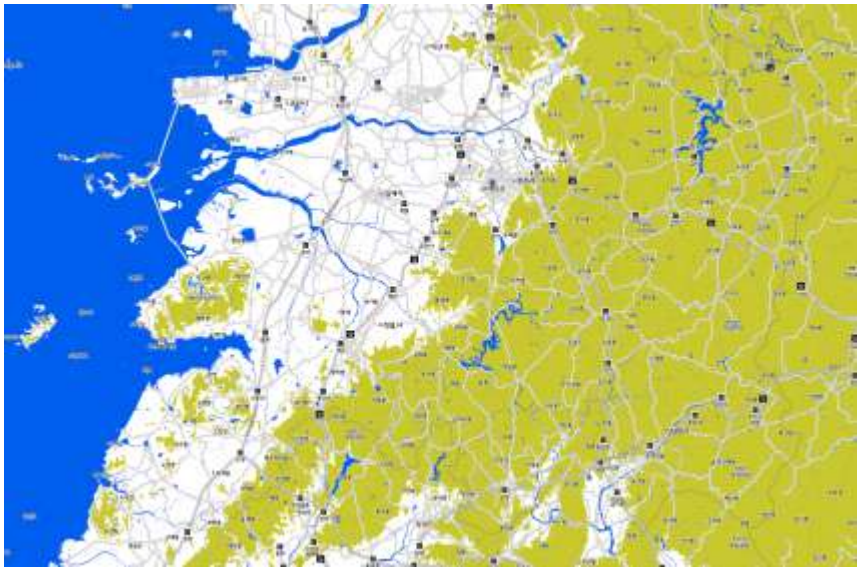


그림 3 **전라북도 색각지도 (지리원 국토정보맵)**

1) 한국민족문화대백과사전

2) 전라북도의 시·군 통계 및 유형화

- 14개 시·군은 지리적 특징뿐만 아니라 도시와 인구 구조의 차이가 있음
- 도시 통계 중 건물 분포와 인구수를 고찰함으로써 전라북도 14개 시·군의 특징 및 유형을 분류함
- 빈집 대책 마련을 위한 정책적 유형을 도출하기 위해 14개 시·군의 유형화가 필요함

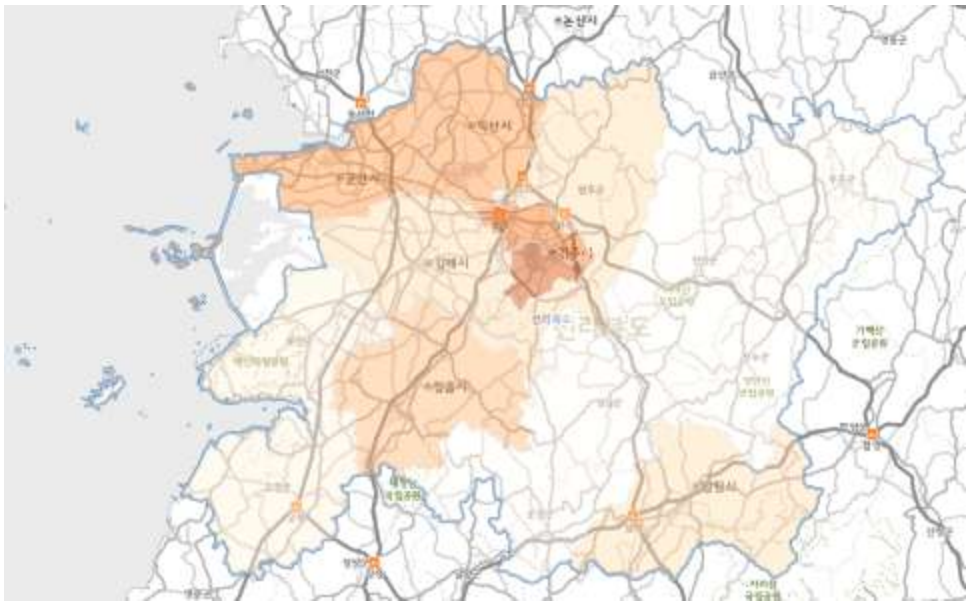


그림 4 **전라북도 시군의 인구분포(지리원국토정보맵)**



그림 5 **전라북도 건물분포**



그림 6 **전라북도 인구 분포**

- 전라북도 14개 시·군의 주택 수는 장수군 9,555호에서 전주시 240,012호까지 25배의 차이가 있음

– 주택 수에 따른 분류 : 10만 이상(전주시, 군산시, 익산시), 5만 이하 3만 이상(정읍시, 남원시, 김제시, 완주군), 2만 이상 3만 이하(고창군, 부안군), 2만 이하(순창군, 무주군, 진안군, 장수군, 임실군)로 분류됨

- 전라북도 14개 시·군의 인구수는 주택 수와 비례하여 장수군 22,159명에서 전주시 652,859명까지 30배의 차이가 있음

– 인구 수에 따른 분류 :20만 이상(전주시, 군산시, 익산시), 8만 이상 20만 이하(정읍시, 남원시, 김제시, 완주군), 5만 이상 8만 이하(고창군, 부안군), 3만 이하(순창군, 무주군, 진안군, 장수군, 임실군)로 분류됨

표 3 **전라북도 2020년 주택 수 및 인구수**

유형	주택 수	인구수	유형
전주시	240,012	652,859	거점도시 지역
군산시	116,663	266,687	
익산시	117,355	283,174	
정읍시	48,152	108,474	중소도시 지역
남원시	34,965	80,654	
김제시	37,736	82,405	
완주군	38,905	91,372	평야형 군지역
고창군	25,269	54,579	
부안군	24,541	52,251	
순창군	13,135	27,930	
무주군	11,195	24,069	산악형 군지역
진안군	10,908	25,361	
장수군	9,555	22,159	
임실군	12,830	27,928	

* 주택(호) 및 인구수 : 2020년 통계청 자료

- 지리적 특징과 주택과 인구의 통계 등을 통해 14개 시·군을 4개의 유형으로 분류
  - 유형은 지리적 특징에 비해 주택 및 인구 등의 도시 구조로 분류
  - 평야형과 산악형은 군의 규모로 분류도 가능하나, 평야와 산악 지대의 차이가 있어 지리적 특징으로 분류

  - 거점도시 유형 : 전주시, 군산시, 익산시
  - 중소도시 유형 : 정읍시, 남원시, 김제시
  - 평야형 군지역 : 고창군, 부안군, 완주군, 순창군
  - 산악형 군지역 : 무주군, 진안군, 장수군, 임실군

나 전라북도 빈집 현황 분석

1) 전라북도 14개 시·군의 빈집 실태 조사

가) 전라북도 14개 시·군 빈집 실태조사 현황

- 전라북도 14개 시·군은 2020년부터 2021년 2년간의 빈집 실태 조사를 실시함
  - 2020년 실시 지역(7개) : 군산시, 익산시, 남원시, 정읍시, 무주군, 고창군, 장수군
  - 2021년 실시 지역(6개) : 순창군, 부안군, 김제시, 완주군, 진안군, 임실군
  - 2020년, 2021년 실시 지역(1개) : 전주

- 전라북도 빈집 실태조사는 빈집 특례법에서 규정한 전문기관인 한국국토정보공사에서 수행함
  - 빈집 실태조사의 항목은 주소, 경위도 좌표, 주택 유형, 등급, 불법, 무허가, 건축물 속성(대지면적, 연면적, 건축면적, 승인일자 등), 조사 일시 등을 포함
  - 과업 절차는 1년 이상 사용 않는 주택을 대상으로 사전 조사 실시하고 현장 조사를 통해 빈집 판별 및 등급을 산정
  - 최종적으로 소유자 면담과 동의를 통해 빈집 플랫폼에 등록

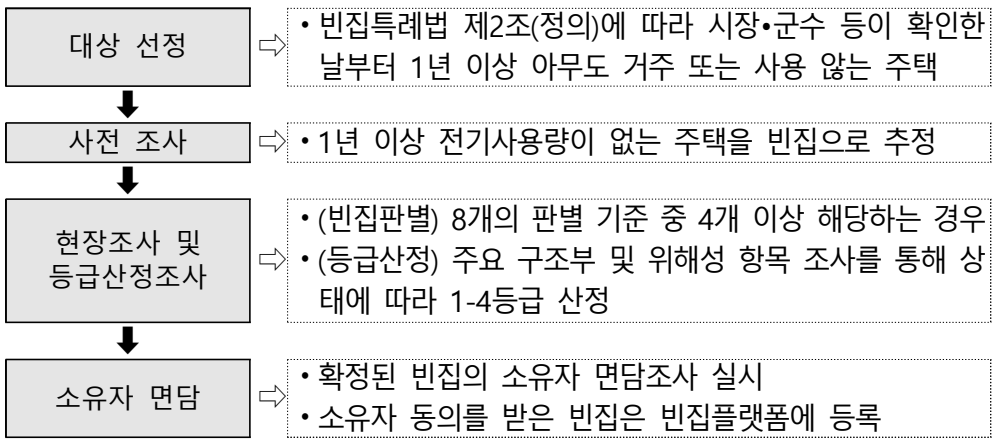


그림 7 **과업 추진절차**

나) 전라북도 14개 시·군 빈집 실태조사 결과

- 전라북도 14개 시·군의 빈집 실태조사에서 전라북도 빈집 수는 17,731호로 조사됨
  - 전주시(2,752호), 군산시(2,349호), 익산시(2,680호), 정읍시(2,351호)는 2,000호 이상의 빈집이 발생하고 있음
  - 김제시(1,251호), 고창군(1,150호)은 1,000호 이상의 빈집이 발생하고 있음
  - 임실군의 빈집이 193호로 가장 적었으며, 나머지 시·군에서도 장수군 474호에서 완주군 924호까지 빈집들이 발생하고 있음

표 4 전라북도 빈집 수와 주택 수

구분	빈집 수	주택(호)	빈집 비율
전주시	2,752	240,012	1.1
군산시	2,349	116,663	2.0
익산시	2,680	117,355	2.3
정읍시	2,351	48,152	4.9
김제시	1,251	34,965	3.6
남원시	842	37,736	2.2
완주군	924	38,905	2.4
고창군	1,150	25,269	4.6
부안군	863	24,541	3.5
순창군	489	13,135	3.7
무주군	683	11,195	6.1
진안군	730	10,908	6.7
장수군	474	9,555	5.0
임실군	193	12,830	1.5
전라북도	17,731	741,221	2.4

* 주택(호) : 2020년 통계청 자료

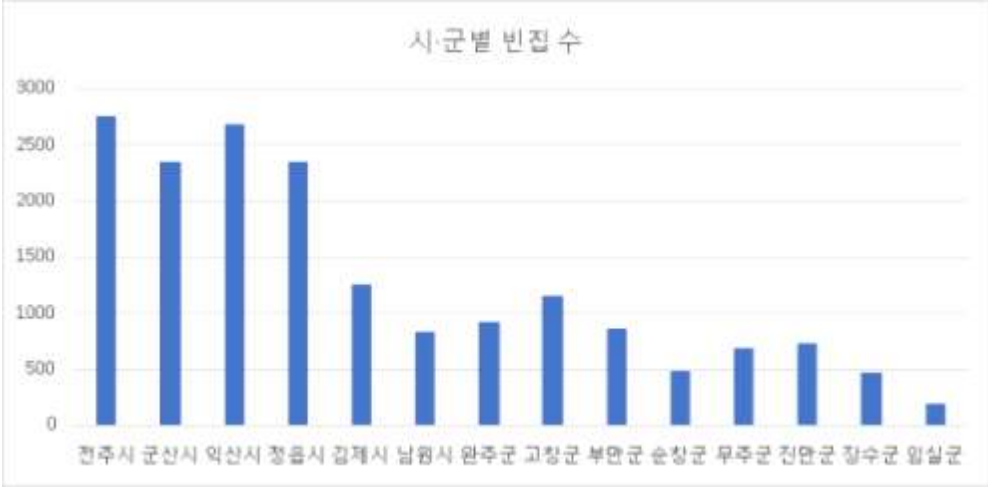


그림 8 **시·군별 빈집 수**

- 주택(호) 수 대비 시·군 별 빈집 현황

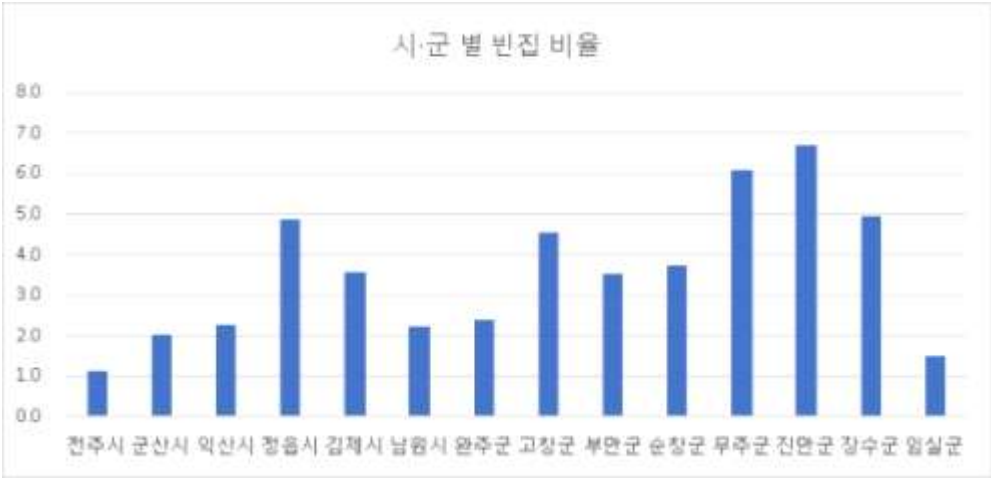


그림 9 **시·군별 빈집 비율**

– 전라북도 14개 시·군의 도시 규모는 전주시 65만 명(657,269명, 240,012호), 장수군 2만 명(21,695명, 9,555호)까지 도시의 규모 차이가 큼

– 주택 대비 빈집 비율을 분석하면 진안군이 6.7%로 가장 높았으며, 무주군이 6.1%, 장수군이 5.0%로 산악형 군지역의 빈집 비율이 상대적으로 높음. 산악형 군지역 중 임실군의 빈집 비율은 1.5%로 낮음

- 빈집 수가 가장 많은 전주시는 빈집 수가 가장 많았으나 빈집 비율은 1.1%로 14개 시·군 중 가장 낮은 비율임.
- 군산시(2.0%)와 익산시(2.3%), 남원시(2.2%) 또한 빈집 비율은 낮았는데 이는 거점도시에 빈집수는 많지만 빈집의 비율은 낮음, 즉 거점도시는 빈집수가 많지만 빈집비율은 낮음
- 시 지역 중 김제시(3.6%)와 정읍시(4.9%)는 빈집 비율이 높음
- 평야형 군지역인 고창군(4.6%), 부안군(3.5%)은 산악형 군지역보다 낮고 거점도시 및 중소도시 유형보다 높음

• 시·군의 등급별 빈집 현황

- 빈집 실태 조사에서는 1등급에서 4등급까지 빈집의 노후화 정도를 조사하고 있음
- 1등급은 양호한 집, 2등급은 일반 빈집, 3등급은 불량 빈집, 4등급은 철거대상 빈집으로 정의하고 있음
- 전라북도 14개 시·군의 1·2등급 빈집은 45.8%, 3·4등급은 54.2%로 노후화된 빈집 비율이 8.4%가 높음
- 거점도시 유형의 전주시, 군산시, 익산시는 1·2등급과 3·4등급의 차이가 5% 내외로 유사하게 발생하고 있음
- 고창군(3·4등급 76.5%)과 무주군(3·4등급 75.3%)은 빈집의 노후화도가 높아 철거 위주의 대책이 요구됨. 이 외 정읍시와 진안군도 노후화도가 높음
- 순창군(1·2등급 65.8%)과 장수군(1·2등급 61.0%)은 주택의 활용도를 높일 수 있는 방안이 요구됨



그림 10 **시·군별 노후화 비교**

표 5 **시·군 등급별 노후화 정도 비교**

구분	1·2등급		3·4등급		빈집수 합계
	비율(%)	빈집수	비율(%)	빈집수	
전주시	52.9	1,456	47.1	1,296	2,752
군산시	49.5	1,163	50.5	1,186	2,349
익산시	51.8	1,387	48.2	1,293	2,680
정읍시	35.0	822	65.0	1,529	2,351
김제시	51.7	647	48.3	604	1,251
남원시	42.0	354	58.0	488	842
완주군	42.5	393	57.5	531	924
고창군	23.5	270	76.5	880	1,150
부안군	51.6	445	48.4	418	863
순창군	65.8	322	34.2	167	489
무주군	24.7	169	75.3	514	683
진안군	43.3	316	56.7	414	730
장수군	61.0	289	39.0	185	474
임실군	61.7	119	38.3	74	193
전라북도	45.8	8,152	54.2	9,580	17,731



그림 11 **시·군 등급별 빈집 비율**

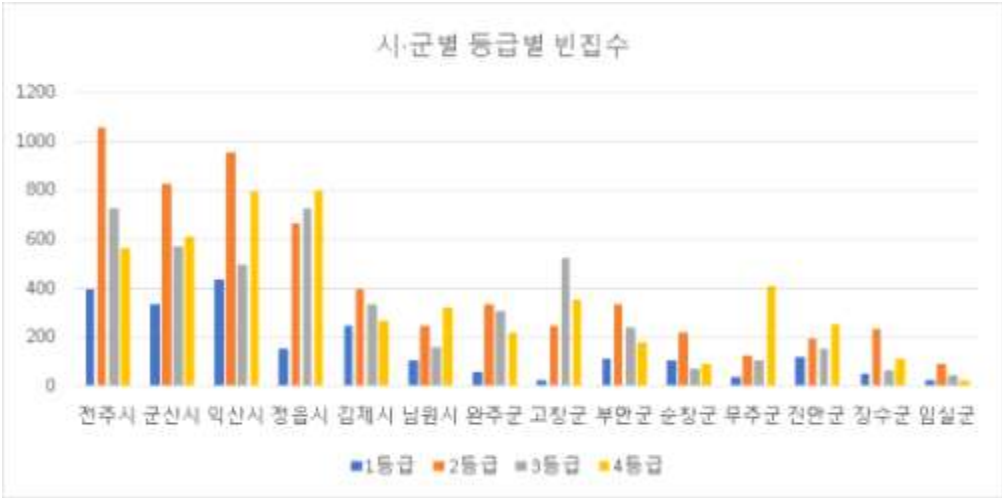


그림 12 **시·군 등급별 빈집 수**

표 6 **시·군 등급별 빈집 비율**

구분	1등급		2등급		3등급		4등급		합계	
	빈집수	비율 (%)	빈집수	비율 (%)	빈집수	비율 (%)	빈집수	비율 (%)	빈집수	비율 (%)
전주시	398	14.5	1,058	38.4	728	26.5	568	20.6	2,752	100.0
군산시	337	14.3	826	35.1	572	24.3	614	26.2	2,349	100.0
익산시	434	16.2	953	35.6	497	18.5	796	29.7	2,680	100.0
정읍시	155	6.6	667	28.4	725	30.8	804	34.2	2,351	100.0
김제시	251	20.1	396	31.7	334	26.7	270	21.6	1,251	100.0
남원시	105	12.5	249	29.6	163	19.4	325	38.6	842	100.0
완주군	58	6.3	335	36.3	310	33.5	221	23.9	924	100.0
고창군	23	2.0	247	21.5	527	45.8	353	30.7	1,150	100.0
부안군	110	12.7	335	38.8	238	27.6	180	20.9	863	100.0
순창군	104	21.3	218	44.6	74	15.1	93	19.0	489	100.0
무주군	40	5.9	129	18.9	106	15.5	408	59.7	683	100.0
진안군	123	16.8	193	26.4	156	21.4	258	35.3	730	100.0
장수군	54	11.4	235	49.6	69	14.6	116	24.5	474	100.0
임실군	25	13.0	94	48.7	48	24.9	26	13.5	193	100.0
전라북도	2,217	12.3	5,935	33.4	4,547	24.6	5,032	29.6	17,731	100.0

- 시·군의 유형별 빈집 현황
  - 빈집 실태 조사에서는 주택 유형을 단독주택(다가구), 공동주택(다세대/연립), 아파트, 그 외 주택 등의 4가지 유형으로 빈집 유형을 정의하고 있음
  - 전라북도에서 단독주택 유형 비율이 62.3%로 가장 높고 그 외 주택이 30.9%, 공동주택(다세대/연립)은 4.6%이었으며, 아파트는 2.1%로 가장 낮음
  - 그 외 주택은 무허가 건축물, 주거형이 아닌 창고형 건축물, 건물의 부속동으로 구성됨

표 7 **시·군 유형별 빈집 비율**

구분	단독주택 (다가구)		공동주택 (다세대/연립)		아파트		그 외 주택		합계
	빈집수	비율(%)	빈집수	비율(%)	빈집수	비율(%)	빈집수	비율(%)	
전주시	1,896	68.9	131	4.8	39	1.4	686	24.9	2,752
군산시	1,053	44.8	262	11.2	96	4.1	938	39.9	2,349
익산시	1732	64.6	390	14.6	6	0.2	552	20.6	2,680
정읍시	982	41.8	6	0.3	48	2.0	1,315	55.9	2,351
김제시	1,091	87.2	16	1.3	144	11.5	0	0.0	1,251
남원시	586	69.6	9	1.1	44	5.2	203	24.1	842
완주군	504	54.5	2	0.2	0	0.0	418	45.2	924
고창군	188	16.3	0	0.0	0	0.0	962	83.7	1,150
부안군	857	99.3	6	0.7	0	0.0	0	0.0	863
순창군	489	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	489
무주군	426	62.4	0	0.0	1	0.1	256	37.5	683
진안군	729	99.9	0	0.0	1	0.1	0	0.0	730
장수군	331	69.8	0	0.0	0	0.0	143	30.2	474
임실군	191	99.0	2	1.0	0	0.0	0	0.0	193
전라북도	11,055	62.3	824	4.6	379	2.1	5,473	30.9	17,731

- 거점도시 유형인 전주시(6.2%), 군산시(15.2%), 익산시(14.8%)와 중소도시 유형인 김제시(12.8%), 남원시(6.2%)의 공동주택(다세대/연립)과 아파트의 비율이 5% 이상으로 다른 시·군에 비해 높음
- 거점도시 유형에서는 공동주택에 대한 빈집 대책 또한 요구됨
- 모든 평야형 군지역과 산악형 군지역은 1% 미만으로 공동주택(다세대/연립)과 아파트에 대한 대책보다는 단독주택과 그 외 주택에 대한 대책이 보다 요구됨
- 단독주택(다가구)의 비율이 높은 순창군(100.0%), 진안군(99.9%), 부안군(99.3%), 임실군(99.0%)은 99.0% 이상으로 단독주택(다가구)의 빈집 대책이 요구됨
- 그 외 주택의 비율이 높은 고창군(83.7%)을 비롯하여 정읍시(55.9%), 무주군(37.5%) 등 그 외 주택의 대다수를 차지하는 무허가 주택에 대한 정비가 요구됨
- 고창군, 정읍시, 무주군은 빈집의 노후화율이 가장 높은 시군임

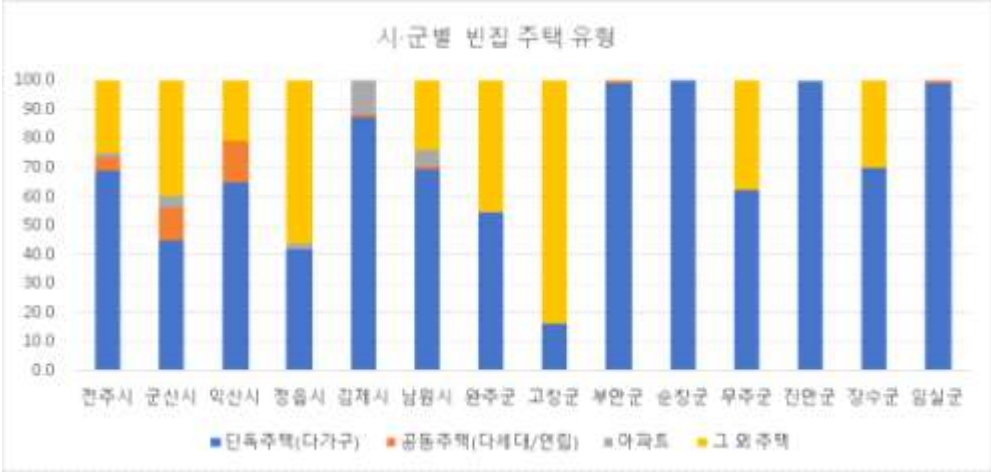


그림 13 **시·군별 빈집 주택 유형**

- 유형별 등급 분석

– 빈집의 다양한 유형과 등급에 대한 정책 마련을 위해서는 주거 유형에 따른 등급 분석이 요구됨

– 단독주택 유형은 1·2 등급 비율이 47.7%로 3·4 등급의 비율과 유사하여 철거와 사용을 위한 대책이 요구됨

– 공동주택(다세대/연립)과 아파트의 1·2등급 비율은 각각 99.0%, 91.3%로 철거보다는 사용성을 높일 수 있는 대책이 요구됨

– 그 외 주택의 3·4 등급의 비율이 68.7%로 1·2등급에 비해 노후화 정도가 높음. 특히 무허가 주택의 비율이 높으므로 3·4 등급의 그 외 주택의 철거, 1·2 등급의 빈집 경우 등기 후 사용성을 높일 수 있는 대책이 필요

표 8 **유형별 등급**

구분	단독주택 (다가구)		공동주택 (다세대/연립)		아파트		그 외 주택	
	빈집수	비율(%)	빈집수	비율(%)	빈집수	비율(%)	빈집수	비율(%)
1등급 (양호한집)	1,298	11.7	371	45.0	290	76.5	258	4.7
2등급 (일반빈집)	3,981	36.0	445	54.0	56	14.8	1,453	26.5
3등급 (불량빈집)	2,792	25.3	7	0.8	33	8.7	1,715	31.3
4등급 (철거대상 빈집)	2,984	27.0	1	0.1	0	0.0	2,047	37.4
합계	11,055	100.0	824	100.0	379	100.0	5,473	100.0



그림 14 **유형별 등급**

2) 불법 무허가 빈집 분포

다) 무허가 및 불법 빈집 주택 비율 조사

(1) 무허가 빈집 주택

- 빈집의 연구 범위 선정에서 무허가 건축물 빈집의 포함 여부 선정 필요
  - “빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법”에서는 미분양 주택이나 무허가 주택을 빈집의 범위에서 제외하고 있음
  - 전라북도의 빈집 실태 조사 기관인 한국국토정보공사는 무허가 주택을 포함하여 조사하고 있음
  - 본 연구에서는 무허가 건축물 또한 빈집 조사대상으로 포함하여 분석함

- 전라북도 14개 시·군의 조사된 빈집 중 무허가 건축물 빈집 현황
  - 전라북도 14개 시·군의 조사된 빈집 중 무허가 건축물 빈집 비율은 정읍시가 10.5%(246호)로 10%를 상회하였으며, 전주시 9.1%(251호), 무주군 8.9%(61호), 군산시 5.2%(121호)로 5% 이상의 무허가 건축물 빈집이 존재하였음
  - 남원시(3.4%, 29호), 완주군(3.1%, 29호), 장수군(1.1%, 5호), 부안군(0.2%, 2호)의 4개 시·군의 무허가 건축물 빈집의 비율은 5% 미만임
  - 임실군, 순창군, 진안군, 김제시는 무허가 건축물이 존재하지 않았으나 무허가 건축물 빈집을 빈집 조사대상에서 제외했을 가능성이 있음
  - 무허가 건축물 빈집에 대한 지원 대상 포함 여부 및 처리에 대한 정책적 제도 마련 필요

표 9 **무허가 건축물 빈집 분포**

구분	전체 빈집(호)	무허가 빈집(호)	무허가 주택 비율(%)
전주시	2,752	251	9.1
군산시	2,349	121	5.2
익산시	2,680	123	4.6
정읍시	2,351	246	10.5
남원시	842	29	3.4
김제시	1251	0	0.0
완주군	924	29	3.1
고창군	1,150	76	6.6
부안군	863	2	0.2
순창군	489	0	0.0
무주군	683	61	8.9
진안군	730	0	0.0
장수군	474	5	1.1
임실군	193	0	0.0
합계	17,731	943	5.3

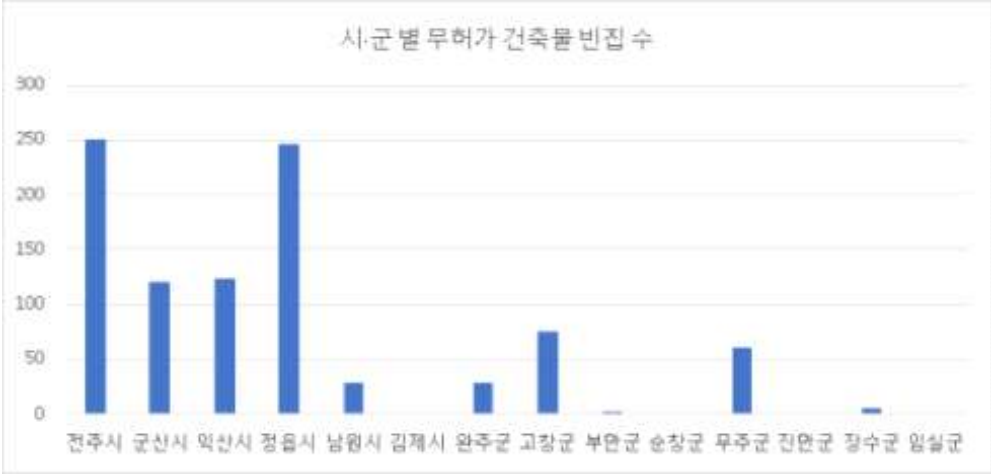


그림 15 **시·군별 무허가 빈집 수**

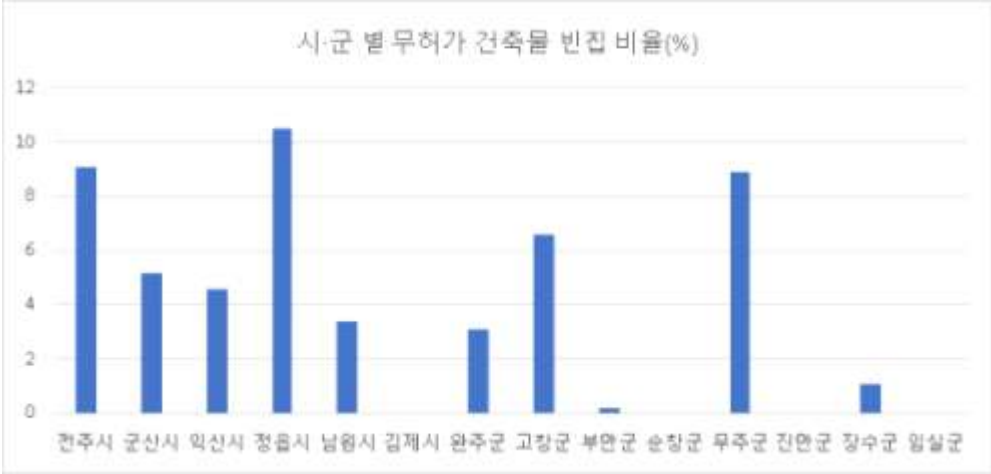


그림 16 **시·군별 무허가 빈집 비율**

(2) 불법 빈집 주택

- 빈집 실태 조사 결과의 불법 건축물 빈집 비율 분석
  - 빈집 실태 조사에서는 빈집의 불법 여부를 조사하였음

- 전라북도 14개 시·군의 조사된 빈집 중 불법 건축물 빈집 현황
  - 전라북도 14개 시·군의 조사된 빈집 중 불법 건축물 빈집 비율은 고창군이 75.7%(873호)로 다른 시군에 비해 매우 높았으며 정읍시 또한 55.7%(1,309호)로 빈집의 50% 이상이 불법 건축물임
  - 군산시 39.8%(934호), 무주군 37.2%(254호), 장수군 30.2%(143호), 남원시 23.6%(199호)로 불법 건축물의 비율이 20% 이상을 차지하고 있음
  - 전라북도 전체 빈집 1,7731호 중 25.4%인 4,507호가 불법 건축물 빈집으로 무허가 건축물 빈집과 연계하여 빈집 지원 대책과 제도적으로 합법화하는 방안이 요구됨

표 10 **불법 건축물 빈집 분포**

구분	전체 빈집(호)	불법 주택(호)	불법주택 비율(%)
전주시	2,752	494	18.0
군산시	2,349	934	39.8
익산시	2,680	67	2.5
정읍시	2,351	1,309	55.7
남원시	842	199	23.6
김제시	1251	3	0.2
완주군	924	207	22.4
고창군	1,150	873	75.7
부안군	863	3	0.3
순창군	489	0(기록없음)	0
무주군	683	254	37.2
진안군	730	10	1.4
장수군	474	143	30.2
임실군	193	11	5.7
전라북도	17,731	4,507	25.4



그림 17 **시·군별 불법 건축물 빈집 비율(%)**



그림 18 **시·군별 불법 건축물 빈집 수(호)**

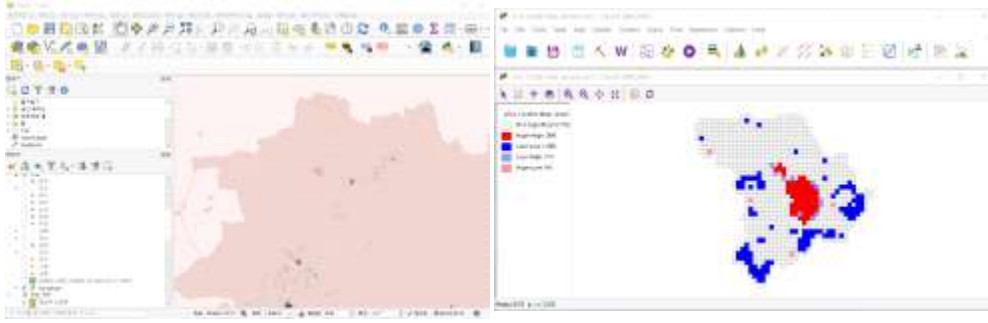
다 전라북도 시·군 빈집의 공간적 특징

1) 전라북도 14개 시·군 공간자기상관 분석

- 14개 시·군의 빈집의 공간적 분포의 유형을 분석하기 위해 GIS 프로그램(QGis)을 이용하여 열지도(Heat Map)를 작성함

- 빈집의 군집경향을 통계로 비교하기 위해 공간적 자기 상관성 분석을 실시함
  - 전역적 공간자기상관분석(Global Moran's I)과 Local Moran's I를 활용한 LISA(Local Indicators of Spatial Association) 분석을 실시함
  - LISA분석 : 특정지역과 인접 지역과의 유사성 및 차이성을 구분하여 군집된 지역을 구분하는 공간 분석 방법[2)]
  - 지수 결과값은 높은 지역끼리 인접한 HH(high-high), 낮은 지역끼리 인접한 LL(low-low), 높고 낮은 지역이 인접한 HL(high-low)과 LH(low-high)로 나타남
  - 500미터의 그리드 내의 빈집 수와 빈집 비율 데이터를 이용
  - 주택이 밀도가 높은 경우 빈집 발생 경향도 높기 때문에 주택 수에 대한 빈집 발생 비율로 빈집 발생의 공간자기상관을 분석하였음

- 공간자기상관분석은 GeoDA 프로그램을 사용하였음



(a) QGIS (b) GeoDA

그림 19 **GIS 프로그램**

2) 박의준, & 임미화. (2020). 전주시 빈집 핫스팟 지역 특성 분석. 주택연구, 28(2), 131-150.

- 빈집 수와 빈집 비율의 공간자기 상관지수의 비교

– 빈집 수의 공간자기상관지수는 주로 시(군산시, 익산시, 전주시, 남원시, 정읍시)에서 높게 분포했지만, 김제시는 시 임에도 불구하고 낮게 분포함

– 빈집 비율의 공간자기상관지수에서는 빈집 수와 유사하게 주로 시(전주시, 군산시, 남원시, 김제시)에서 높게 분포하나, 정읍시는 시 임에도 불구하고 낮게 분포함

– 김제시, 무주군, 정읍시에서 두 지수의 차이가 높게 발생함

표 11 **시·군별 ·빈집 수와 빈집 비율 공간자기상관 관계**

	공간자기상관			
구분	빈집비율		구분	빈집비율
군산시	0.495		전주시	0.173
익산시	0.369		군산시	0.123
전주시	0.367		익산시	0.070
남원시	0.303		남원시	0.103
정읍시	0.204		완주군	0.084
완주군	0.177		김제시	0.081
부안군	0.152		무주군	0.051
장수군	0.126		부안군	0.034
김제시	0.108		순창군	0.027
진안군	0.097		진안군	0.027
순창군	0.079		장수군	0.014
무주군	0.066		고창군	0.013
고창군	0.049		정읍시	0.003
임실군	0.028		임실군	0.002

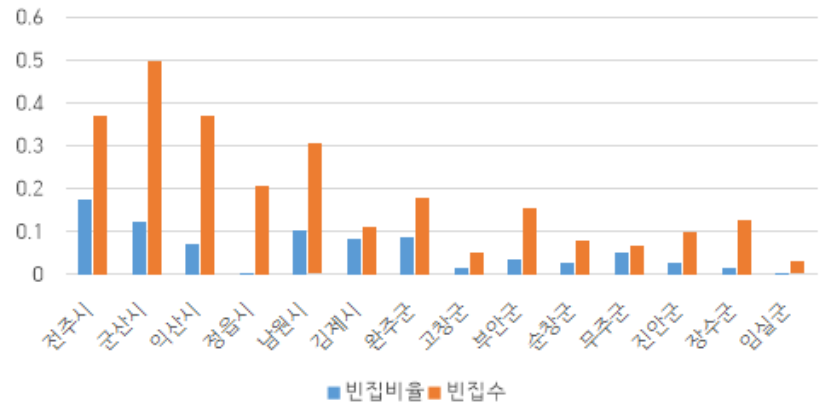
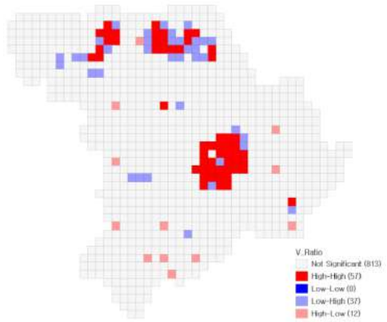
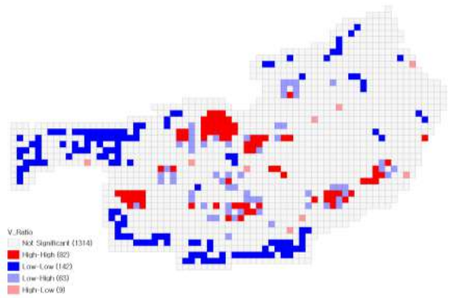


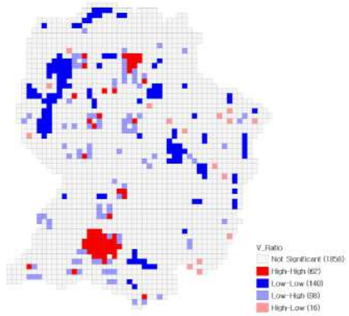
그림 20 **시·군별 빈집비율·빈집 수 공간자기상관**



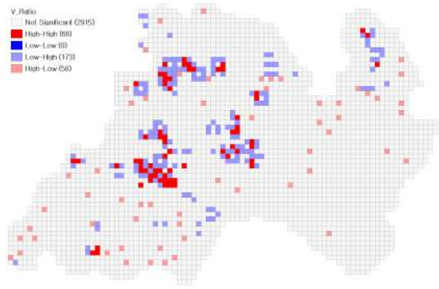
전주시



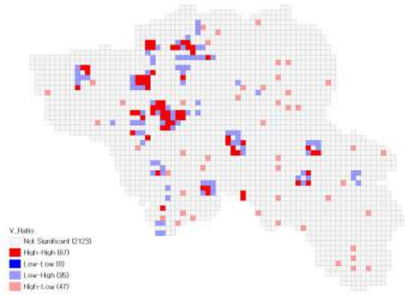
군산시



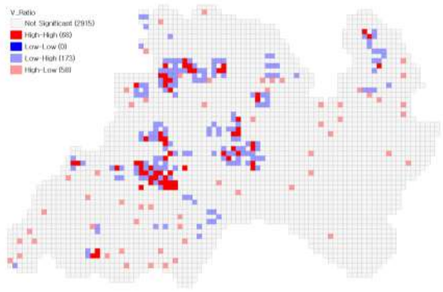
익산시



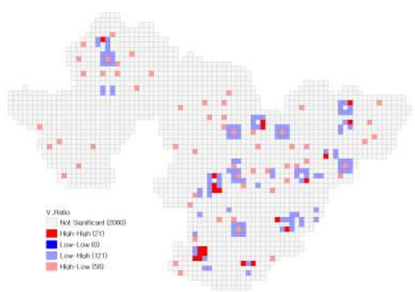
정읍시



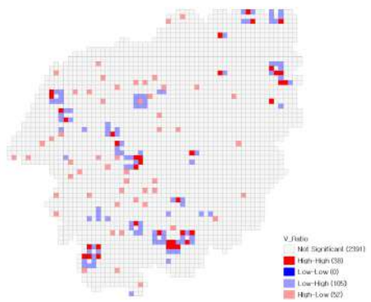
김제시



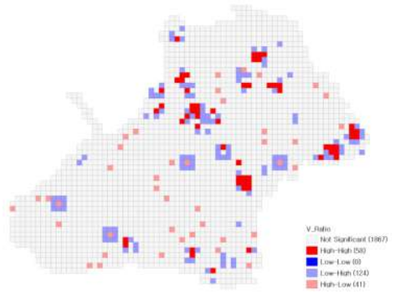
남원시



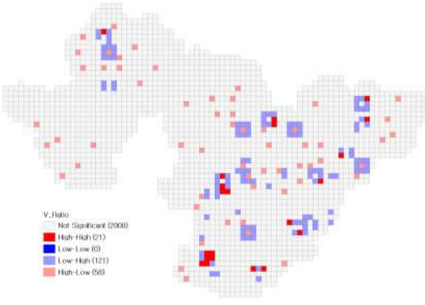
완주군



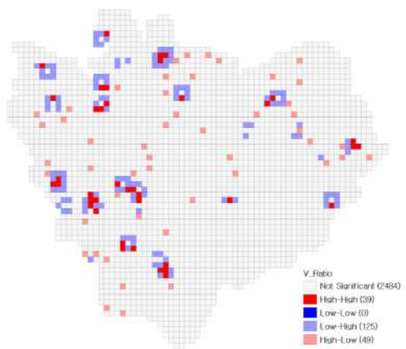
고창군



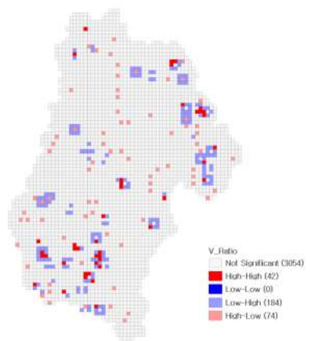
부안군



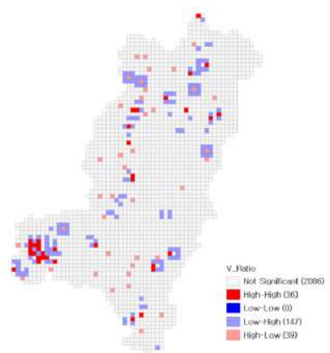
순창군



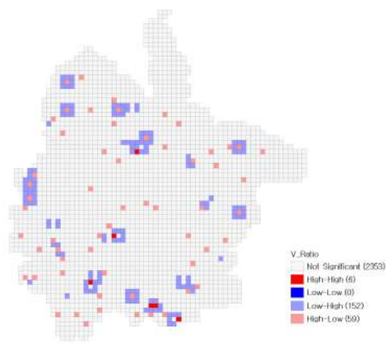
무주군



진안군

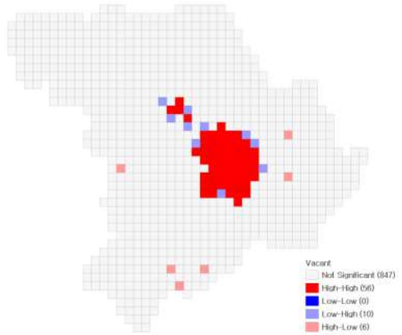


장수군

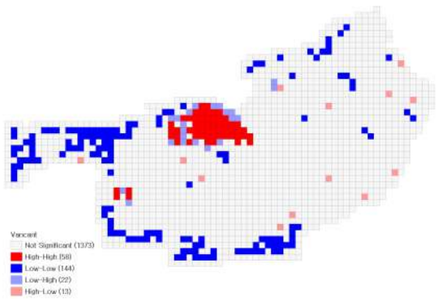


임실군

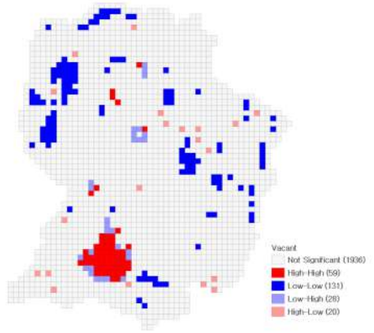
그림 21 **시·군별 빈집 발생 비율에 따른 공간 자기 상관성 비교**



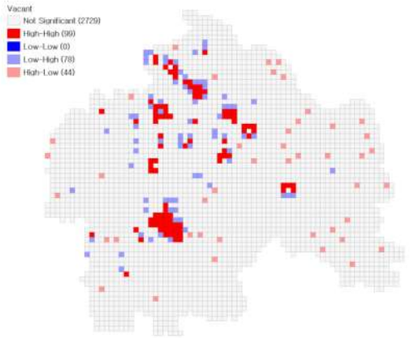
전주시



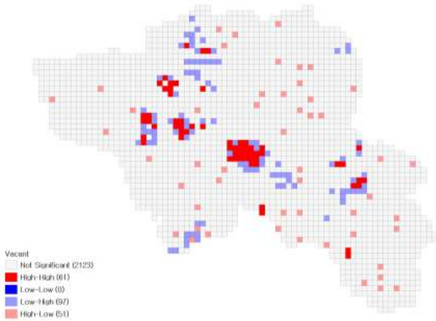
군산시



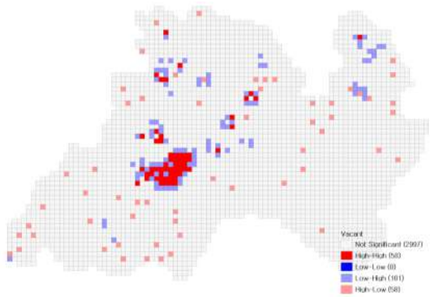
익산시



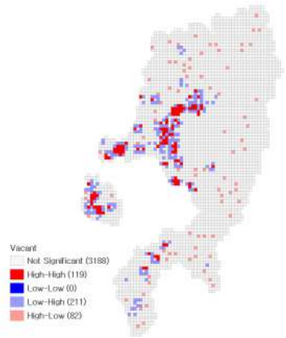
정읍시



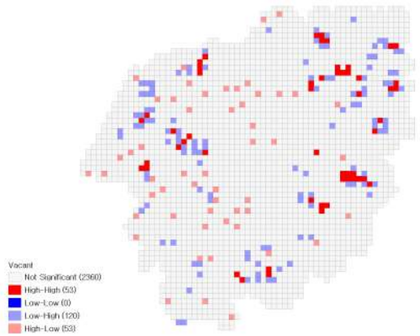
김제시



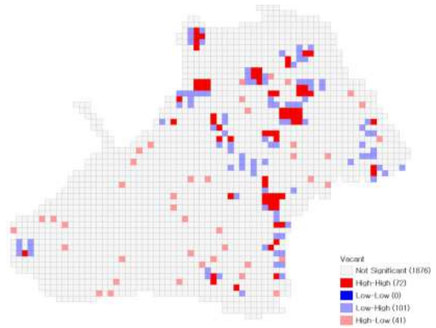
남원시



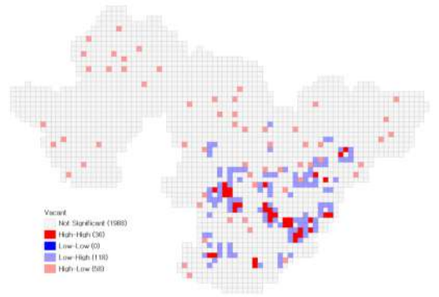
완주군



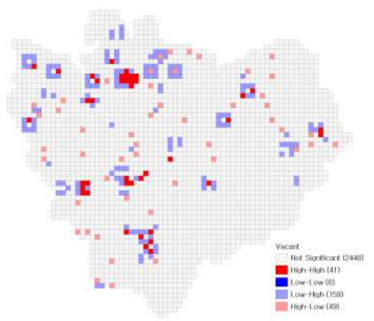
고창군



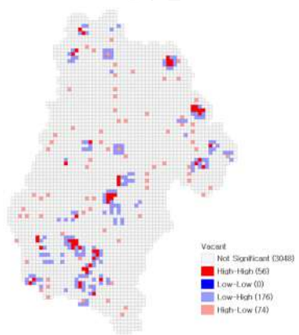
부안군



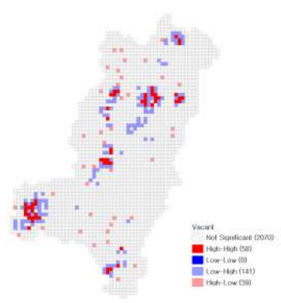
순창군



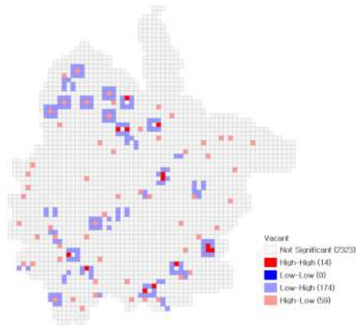
무주군



진안군



장수군



임실군

그림 22 **시·군별 빈집 발생 수에 따른 공간 자기 상관성 비교**

2) 전라북도의 빈집과 도시재생/개발 지역과의 관계

- 도시 정비사업 지역(전주, 군산 익산)과 인접 지역 빈집 분포 비교
  - 도시정비지역 내의 빈집 비율은 전주 7.7%, 군산 7%, 익산 3.8%로 도시정비 인근지역(500미터)에 비해 익산을 제외하고는 높은 비율을 나타내고 있음.
  - 500미터 이내 떨어진 인근정비구역 그리드까지는 높은 빈집 비율을 나타내고 있음
  - 500m 이상, 1000미터 미만인 인근 지역에서는 비정비 지역에 비해 차이가 크지 않음

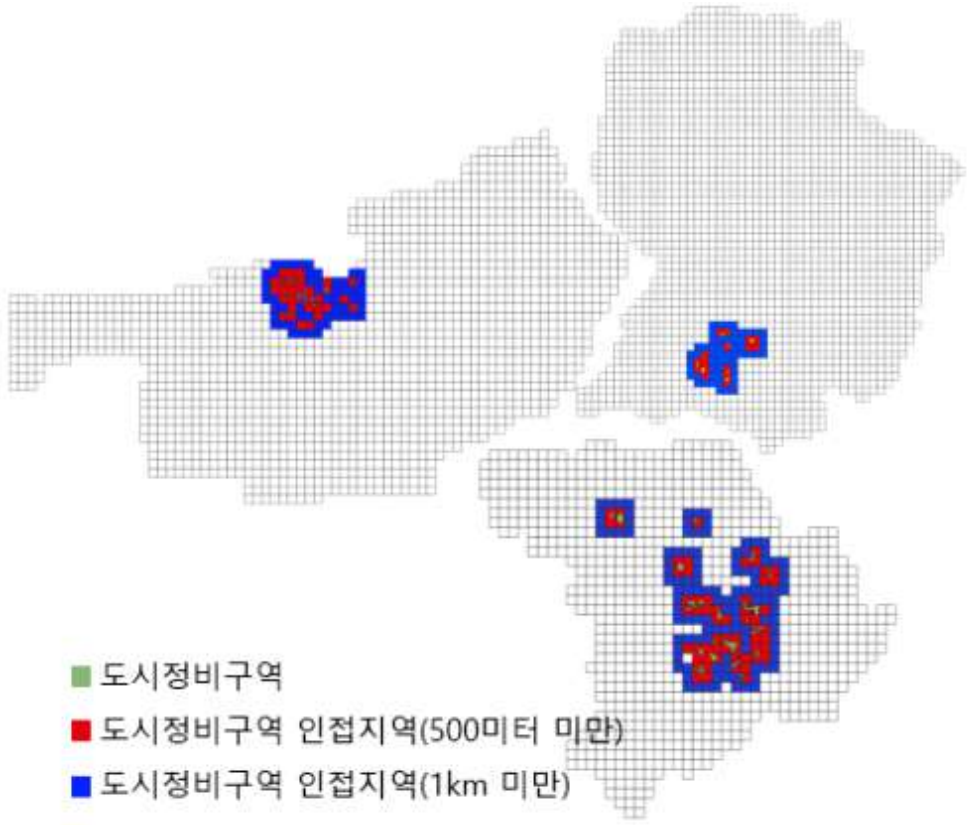


그림 23 **도시 정비 사업 지역의 빈집 분포**

라 전라북도 시·군의 빈집 추이 분석

1) 전라북도 14개 시·군 통계청 빈집 조사

- 통계청 빈집 조사 자료(2015년~2020년)
  - 빈집 실태조사는 2019~2021년까지 실시되었으나 각 시·군의 빈집 자료는 조사 1회의 자료로 빈집의 발생 추이를 분석하기에는 한계가 존재함
  - 통계청에서는 건축 연도와 주택 종류별 빈집을 2015년부터 1년 단위로 조사함
  - LX에서 실시한 빈집 실태조사와는 빈집에 대한 정의와 조사 방법의 차이로 인해 차이가 발생
  - 빈집 실태조사의 빈집 17,731호와 통계청 자료의 빈집 95,412호에는 5.4배(77,680호)의 차이가 발생
  - 추이 분석을 위해 통계청 자료를 사용



그림 24 **2015년~ 2020년 통계청 시·군별 빈집 수**

표 12 **통계청 시·군별 빈집 수**

구분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	`20년,`15년 빈집증감 비율
전주시	15,139	15,153	15,688	20,178	22,044	22,532	48.8
군산시	13,971	15,188	15,223	17,460	17,342	19,033	36.2
익산시	12,578	11,888	11,448	12,242	13,397	14,032	11.6
정읍시	5,195	5,145	6,279	6,396	6,328	7,072	36.1
남원시	3,620	3,912	3,987	4,101	4,237	4,524	25.0
김제시	4,792	4,783	5,571	5,740	5,948	5,944	24.0
완주군	4,061	3,757	4,734	5,283	5,776	5,991	47.5
고창군	2,921	2,874	3,243	3,480	3,805	3,790	29.8
부안군	3,291	3,074	3,424	3,555	3,797	4,222	28.3
순창군	2,014	1,814	2,063	2,257	2,372	2,375	17.9
무주군	1,627	1,752	1,691	1,659	1,631	1,745	7.3
진안군	1,218	1,129	1,183	1,268	1,301	1,235	1.4
장수군	1,083	1,037	1,050	1,112	1,050	1,021	-5.7
임실군	2,359	2,190	2,047	2,001	2,110	1,896	-19.6
전라북도	73,869	73,696	77,631	86,732	91,138	95,412	29.2

- 전라북도 14개 시·군의 발생 추이 (2015년~2020년)
  - 2015부터 2020년까지 전라북도의 빈집은 73,869호에서 95,412호로 29.1%로 증가
  - 14개 시·군 중 12개 시·군에서 증가, 2개 시·군에서 빈집이 감소함
  - 2015년에서 2020년 기간 전주시의 증가 비율이 48.8%로 가장 높았으며, 완주군(47.5%), 군산시(36.2%), 정읍시(36.1%)는 증가 비율이 30% 이상임
  - 진안군(1.4%)과 무주군(7.3%)은 증가 비율이 10% 미만임
  - 장수군(−5.7%)과 임실군(−19.6%) 만이 빈집 비율이 감소하였음



그림 25 **주택·인구 수와 빈집 발생 관계**

표 13 **2015~2020년 주택·인구 수와 빈집 발생 관계**

구분	빈집 수 증감 비율(%)	주택(호) 증감비율(%)	인구 증감 비율(%)
전주시	48.8	13.6	0.5
군산시	36.2	8.4	-3.3
익산시	11.6	2.7	-5.9
정읍시	36.1	5.1	-6.0
남원시	25.0	5.9	-4.8
김제시	24.0	2.1	-6.9
완주군	47.5	10.8	-1.0
고창군	29.8	3.8	-8.4
부안군	28.3	3.7	-7.8
순창군	17.9	4.7	-7.3
무주군	7.3	5.7	-4.5
진안군	1.4	8	-3.0
장수군	-5.7	2.5	-4.5
임실군	-19.6	1.7	-6.7
전라북도	29.2	7.9	-3.1

*통계청

- 2015~2020년 14개 시·군의 주택 수, 인구수와 빈집 수의 증가 관계에서 대다수 시·군에서 주택 증가 대비 빈집증가 비율의 상관관계가 존재함
- 전라북도 시·군의 빈집은 인구감소와 주택 증가로 인해 전반적으로 증가할 것으로 예상됨



그림 26 **2015년~ 2020년 시·군별 주택(호) 변화**

표 14 **2015년~ 2020년 시·군별 주택(호) 변화**

구분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	`20년,`15 주택 증감 비율
전주시	211,216	212,863	215,040	224,576	232,631	240,012	13.6
군산시	107,580	109,477	109,423	112,370	113,112	116,663	8.4
익산시	114,219	114,436	114,302	115,281	116,378	117,355	2.7
정읍시	45,821	45,788	47,016	46,980	46,927	48,152	5.1
남원시	33,017	33,611	33,573	33,703	33,980	34,965	5.9
김제시	36,943	37,132	37,723	37,623	37,759	37,736	2.1
완주군	35,124	35,971	37,053	37,427	37,782	38,905	10.8
고창군	24,355	24,268	24,649	24,875	25,219	25,269	3.8
부안군	23,661	23,504	23,673	23,598	23,755	24,541	3.7
순창군	12,540	12,400	12,596	12,817	12,943	13,135	4.7
무주군	10,592	10,821	10,875	10,895	10,940	11,195	5.7
진안군	10,096	10,223	10,400	10,558	10,724	10,908	8.0
장수군	9,322	9,368	9,370	9,468	9,531	9,555	2.5
임실군	12,617	12,701	12,571	12,679	12,843	12,830	1.7
전라북도	687,103	692,563	698,264	712,850	724,524	741,221	7.9

*통계청

표 15 **2015년~ 2020년 시·군별 인구변화**

구분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	`15년, `20년 인구 증감비율
전주시	649,524	648,855	648,855	647,204	649,625	652,859	0.5
군산시	275,887	275,578	275,578	273,893	269,048	266,687	-3.3
익산시	301,015	299,182	299,182	298,310	288,996	283,174	-5.9
정읍시	115,427	114,413	114,413	113,348	110,281	108,474	-6.0
남원시	84,765	84,042	84,042	83,284	81,588	80,654	-4.8
김제시	88,553	87,391	87,391	86,515	83,813	82,405	-6.9
완주군	92,258	94,804	94,804	95,163	92,785	91,372	-1.0
고창군	59,615	59,862	59,862	60,087	55,827	54,579	-8.4
부안군	56,702	56,422	56,422	56,053	53,397	52,251	-7.8
순창군	30,136	29,921	29,921	29,652	28,631	27,930	-7.3
무주군	25,197	24,978	24,978	24,775	24,346	24,069	-4.5
진안군	26,147	25,940	25,940	25,978	25,641	25,361	-3.0
장수군	23,197	23,341	23,341	23,202	22,721	22,159	-4.5
임실군	29,934	30,046	30,046	29,999	29,306	27,928	-6.7
전라북도	1,858,352	1,854,772	1,854,772	1,847,461	1,816,001	1,799,899	-3.1

*통계청

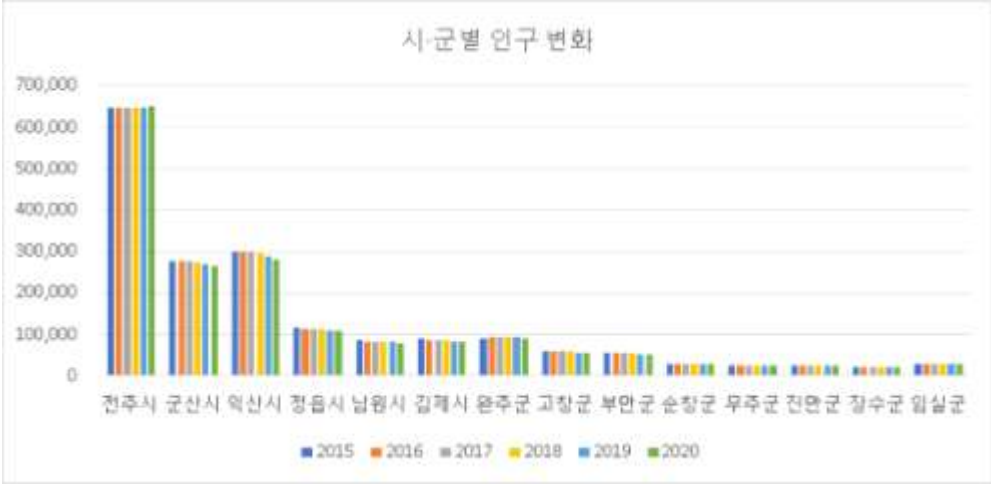


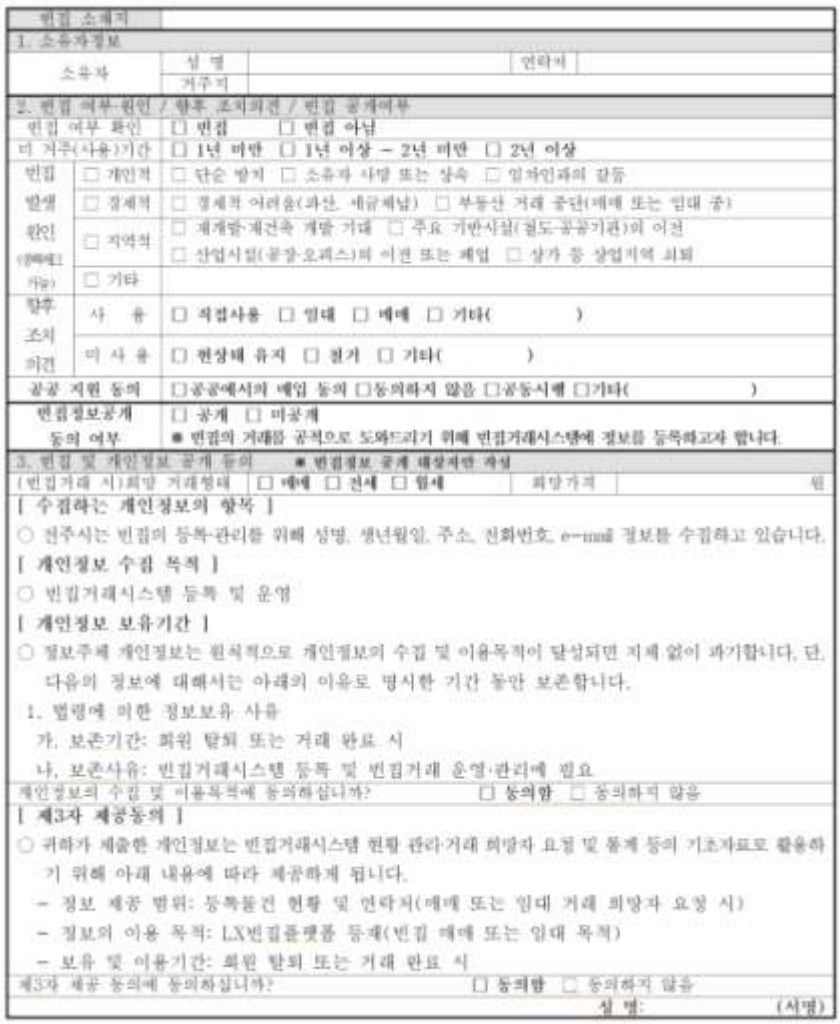
그림 27 **2015년~ 2020 시·군별 인구변화**

마 전라북도 빈집 면담 실태 조사

1) 전라북도 14개 시·군 빈집 실태조사 결과

- 빈집 면담 실태조사

– 빈집실태조사의 현장 조사에서 소유자 면담 조사를 시행



빈집 소재지

1. 소유자정보

소유자	성 명		연락처	
	거주지			

2. 빈집 여부·원인 / 향후 조치의견 / 빈집 공개여부

빈집 여부 확인		☐ 빈집 ☐ 빈집 아님
더 거주(사용)기간		☐ 1년 미만 ☐ 1년 이상 – 2년 미만 ☐ 2년 이상
빈집 발생 원인 (중복체크 가능)	☐ 개인적	☐ 단순 방치 ☐ 소유자 사망 또는 상속 ☐ 임차인과의 갈등
	☐ 경제적	☐ 경제적 어려움(파산, 세금체납) ☐ 부동산 거래 중단(매매 또는 임대 중)
	☐ 지역적	☐ 재개발·재건축 개발 거래 ☐ 주요 기반시설(철도·공공기관)의 이전 ☐ 산업시설(공장·오피스)의 이전 또는 폐업 ☐ 상가 등 상업지역 쇠퇴
	☐ 기타	
향후 조치 의견	사 용	☐ 직접사용 ☐ 임대 ☐ 매매 ☐ 기타( )
	미 사 용	☐ 현상태 유지 ☐ 철거 ☐ 기타( )
공공 지원 동의		☐공공에서의 매입 동의 ☐동의하지 않음 ☐공동시행 ☐기타( )
빈집정보공개 동의 여부		☐ 공개 ☐ 미공개 ※ 빈집의 거래를 공적으로 도와드리기 위해 빈집거래시스템에 정보를 등록하고자 합니다.

3. 빈집 및 개인정보 공개 동의 ※ 빈집정보 공개 대상지만 작성

(빈집거래 시)희망 거래형태 ☐ 매매 ☐ 전세 ☐ 임세 희망가격 원

[수집하는 개인정보의 항목]

○ 전주시는 빈집의 등록·관리를 위해 성명, 생년월일, 주소, 전화번호, e-mail 정보를 수집하고 있습니다.

[개인정보 수집 목적]

○ 빈집거래시스템 등록 및 운영

[개인정보 보유기간]

○ 정보주체 개인정보는 원칙적으로 개인정보의 수집 및 이용목적이 달성되면 지체 없이 파기합니다. 단, 다음의 정보에 대해서는 아래의 이유로 명시한 기간 동안 보존합니다.

1. 법령에 의한 정보보유 사유

가. 보존기간: 회원 탈퇴 또는 거래 완료 시

나. 보존사유: 빈집거래시스템 등록 및 빈집거래 운영·관리에 필요

개인정보의 수집 및 이용목적에 동의하십니까? ☐ 동의함 ☐ 동의하지 않음

[제3자 제공동의]

○ 귀하가 제출한 개인정보는 빈집거래시스템 현황 관리·거래 희망자 요청 및 통계 등의 기초자료로 활용하기 위해 아래 내용에 따라 제공하게 됩니다.

– 정보 제공 범위: 등록물건 현황 및 연락처(매매 또는 임대 거래 희망자 요청 시)

– 정보의 이용 목적: LX빈집플랫폼 등재(빈집 매매 또는 임대 목적)

– 보유 및 이용기간: 회원 탈퇴 또는 거래 완료 시

제3자 제공 동의에 동의하십니까? ☐ 동의함 ☐ 동의하지 않음

성 명: (서명)

그림 28 **면담 조사 양식**

- 2020년과 2021년 한국국토정보공사의 13개 시·군의 “빈집 실태조사 결과보고서”를 토대로 빈집 조치 의견 및 빈집거래 시스템 공개 동의 여부 등의 내용을 분석하였음
- 전주시의 데이터는 일부 빈집 데이터(빈집 359호, 응답 89호)에 대해서만 면담 실태조사를 시행하여 본 분석에서는 생략하였음

• 빈집 실태조사 면담 조사 응답률

- 군산시, 익산시, 정읍시, 남원시, 고창군, 부안군, 무주군, 장수군 8개 시·군은 빈집 실태조사에 대한 발송 수와 응답 수가 조사되어 있으나, 김제시, 완주군, 진안군, 임실군, 순창군의 5개 시·군 응답 수만이 기재되어 있어 분석에서 제외함
- 8개 시·군 면담 조사에서 빈집 소유자의 우편 주소와 유선전화 확인이 가능하여 면담 조사 자료를 발송한 비율은 전체 빈집의 59.1% 임

표 16 **8개 시·군의 면담 조사 발송과 응답 결과**

구분	빈집수	발송			응답		
		발송	미발송	발송률(%)	응답	미응답	응답률(%)
군산시	2,349	1,540	809	65.6	220	1,320	14.3
익산시	2,680	1,528	1,152	57.0	151	1,377	9.9
정읍시	2,351	1,428	923	60.7	156	1,272	10.9
남원시	842	638	204	75.8	61	577	9.6
고창군	1,153	820	333	71.1	101	719	12.3
부안군	1,353	408	945	30.2	274	134	67.2
무주군	683	228	455	33.4	26	202	11.4
장수군	474	436	38	92.0	49	387	11.2
합계	11,885	7,026	4,859	59.1	1,038	5,988	14.8

- 이 중 응답이 된 비율은 14.8%이었으며, 전체 빈집 대비 8.7%임
- 발송 비율과 응답 비율이 낮은 이유는 무허가 주택으로 인해 소유자 확인이 어려운 점, 이전 소유자에게 발송되는 경우 등 빈집 소유자 정보가 갱신되지 않았음.
- 빈집 대책에 대한 빈집 소유자들의 의견 수렴을 위해서는 발송률과 응답률을 높일 수 있는 제도가 요구됨

• 빈집 향후 조치 의견-사용

- 향후 빈집을 사용 시에 대한 의견 결과 56.4%는 임대·매매, 37.8%는 직접 사용, 기타 의견이 5.8%임
- 13개 시·군의 결과를 비교해 보면 거점도시 유형의 시에서 모두 임대·매매의 비율이 높음
- 거점도시 및 중소도시 유형이 아닌 군에서는 대체로 직접 사용 비율이 높았으나, 고창군과 부안군, 장수군의 경우 임대·매매의 의견이 높음
- 빈집의 임대·매매에 대한 적극적 지원 제도가 요구됨



그림 29 **빈집 향후 조치 의견-사용**

표 17 **빈집 향후 조치 의견-사용**

구분	사용							무응답		조사 합계
	임대·매매		직접사용		기타		합계			
	호수	비율	호수	비율	호수	비율		호수	비율	
군산시	139	78.5	34	19.2	4	2.3	177	43	19.5	220
익산시	64	61.5	35	33.7	5	4.8	104	47	31.1	151
정읍시	55	57.3	35	36.5	6	6.3	96	60	38.5	156
남원시	21	51.2	13	31.7	7	17.1	41	20	32.8	61
김제시	93	66.4	40	28.6	7	5.0	140	78	35.8	218
완주군	13	39.4	18	54.5	2	6.1	33	43	56.6	76
고창군	41	58.6	22	31.4	7	10.0	70	31	30.7	101
부안군	92	52.6	72	41.1	11	6.3	175	99	36.1	274
순창군	23	35.4	40	61.5	2	3.1	65	49	43.0	114
무주군	6	27.3	13	59.1	3	13.6	22	4	15.4	26
장수군	19	54.3	14	40.0	2	5.7	35	14	28.6	49
진안군	40	45.5	45	51.1	3	3.4	88	84	48.8	172
임실군	15	27.3	35	63.6	5	9.1	55	49	47.1	104
전라북도	621	56.4	416	37.8	64	5.8	1101	621	36.1	1,722

- 빈집 향후 조치 의견-미사용

– 향후 빈집을 미사용 시에 대한 의견 결과 49.2%는 현 상태 유지, 44.3%는 철거, 기타 의견이 9.0%임

– 대체로 현 상태 유지와 철거의 의견이 유사했으나 남원시(51.2%), 순창군(58.8%), 무주군(58.8%), 장수군(65.0%)에서의 현 상태 유지의 의견이 높게 나타남

– 익산시(46.8%)와 김제시(44.7%), 부안군(50.0%)에서는 철거 의견이 높게 나타남

– 빈집의 미사용 시 철거 지원에 대한 보다 많은 재원 확보와 행정적 지원이 요구됨

표 18 **빈집 향후 조치 의견-미사용**

구분	미사용							무응답		조사 합계
	현상태유지		철거		기타		합계			
	호수	비율	호수	비율	호수	비율		호수	비율	
군산시	48	46.2	48	46.2	8	7.7	104	116	52.7	220
익산시	29	36.7	37	46.8	13	16.5	79	72	47.7	151
정읍시	44	47.8	40	43.5	8	8.7	92	64	41.0	156
남원시	21	51.2	13	31.7	7	17.1	41	20	32.8	61
김제시	36	42.4	38	44.7	11	12.9	85	133	61.0	218
완주군	14	50.0	14	50.0	0	0.0	28	48	63.2	76
고창군	16	48.5	16	48.5	1	3.0	33	68	67.3	101
부안군	60	42.9	70	50.0	10	7.1	140	134	48.9	274
순창군	40	58.8	25	36.8	3	4.4	68	46	40.4	114
무주군	10	58.8	5	29.4	2	11.8	17	9	34.6	26
장수군	13	65.0	5	25.0	2	10.0	20	29	59.2	49
진안군	19	47.5	19	47.5	2	5.0	40	142	82.6	172
임실군	23	44.2	24	46.2	5	9.6	52	52	50.0	104
전라북도	373	49.2	354	44.3	72	9.0	799	933	54.2	1,722



그림 30 **빈집 향후 조치 의견-미사용**

• 공공 지원 동의

– 공공 지원 동의 여부 데이터는 동일 항목을 조사한 10개 시·군에 대해 분석함

– 빈집 활용을 위한 공공 지원 동의 여부에서는 응답자 중 동의 비율이 58.6%, 미동의 비율 41.4%로 동의 비율이 높게 나타남

– 공공 지원 매입 동의가 82.8%로 공동 시행 6.8%, 기타 의견 10.4%에 비해 매우 높음

– 빈집 소유자는 빈집의 활용과 철거 등을 위해 공공 지원을 요청하고 있음



그림 31 **공공지원 동의**

표 19 **공공 지원 동의**

구분	동의						동의 여부				
	매입 동의		공동 시행		기타		동의		미동의		계
	호수	비율	호수	비율	호수	비율	호수	비율	호수	비율	
군산시	111	94.1	4	3.4	3	2.5	118	75.6	38	24.4	156
익산시	54	85.7	5	7.9	4	6.3	63	63.0	37	37.0	100
정읍시	41	73.2	8	14.3	7	12.5	56	57.7	41	42.3	97
남원시	18	81.8	2	9.1	2	9.1	22	52.4	20	47.6	42
고창군	32	91.4	1	2.9	2	5.7	35	53.0	31	47.0	66
부안군	54	77.1	7	10.0	9	12.9	70	47.9	76	52.1	146
순창군	22	68.8	3	9.4	7	21.9	32	49.2	33	50.8	65
무주군	15	83.3	0	0.0	3	16.7	18	85.7	3	14.3	21
장수군	14	77.8	1	5.6	3	16.7	18	54.5	15	45.5	33
진안군	30	75.0	1	2.5	9	22.5	40	50.6	39	49.4	79
전라북도	391	82.8	32	6.8	49	10.4	472	58.6	333	41.4	805

- 빈집거래시스템 정보공개 동의 여부
  - 빈집거래의 활성화를 위한 빈집거래시스템을 운영하고 있으며 빈집 소유자들의 동의가 요구됨
  - 빈집 소유자 중 41.5%만이 동의하고 있음
  - 전주시를 제외한 전체 빈집 14,980호 중 동의자는 715명으로 4.8%만이 시스템에 등록하였음
  - 현재 LX에서 운용 중인 빈집거래시스템인 공가람에는 전라북도 빈집 중 862호만이 등록되어 있음

표 20 **빈집거래시스템 정보공개 동의**

구분	동의		비동의		합계
	호수	비율(%)	호수	비율(%)	
군산시	133	60.5	87	39.5	220
익산시	70	46.4	81	53.6	151
정읍시	60	38.5	96	61.5	156
남원시	28	45.9	33	54.1	61
김제시	118	54.1	100	45.9	218
완주군	18	23.7	58	76.3	76
고창군	42	41.6	59	58.4	101
부안군	102	37.2	172	62.8	274
순창군	38	33.3	76	66.7	114
무주군	12	46.2	14	53.8	26
장수군	21	42.9	28	57.1	49
진안군	41	23.8	131	76.2	172
임실군	32	30.8	72	69.2	104
전라북도	715	41.5	1,007	58.5	1,722

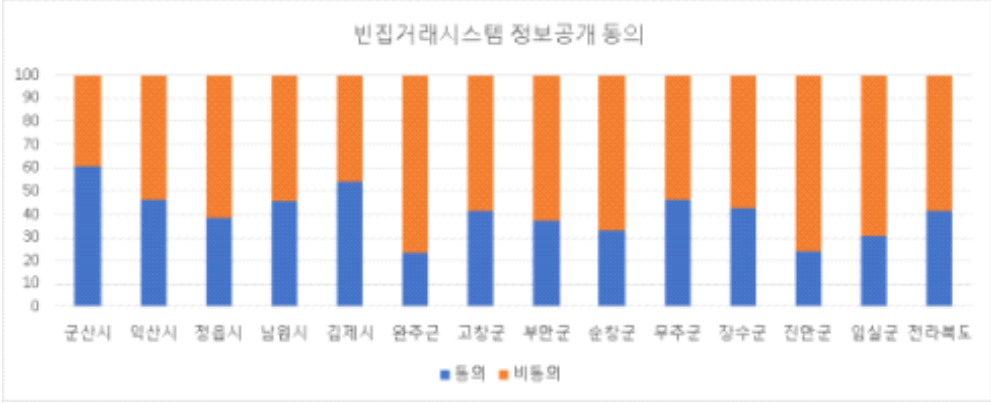


그림 32 **빈집거래시스템 정보공개 동의**

바 전라북도 14개 시·군별 빈집 실태조사 결과

1) 거점도시 유형의 분포

- 전라북도 빈집의 유형을 분석하기 위해 사용된 14개 시·군의 데이터를 개별 분석함
- 빈집의 유형 및 등급 비율, 공간적 분포 등을 분석함

가) 전주시

- 빈집 실태 조사
  - 전주시는 2019년부터 2021년까지 빈집 실태조사를 실시하였음
  - 빈집 실태 조사 결과 전주시는 2752호의 빈집이 존재함
  - 유형별 분포는 단독주택(다가구) 1896호(68.9%), 공동주택(다세대/연립) 131호(4.8%), 아파트 39호(1.4%), 그 외 주택 686호(24.9%)로 단독주택의 비율이 높음
  - 등급별 분포는 1등급 398호(14.5%), 2등급 1058호(38.4%), 3등급 728호(26.5%), 4등급 568호(20.6%)로 2등급의 빈집이 가장 높으나 3·4등급의 빈집 비율도 47.1%로 높음

표 21 **전주시 유형 및 등급 분포**

유형	빈집수	비율(%)	등급	빈집수	비율(%)
단독주택(다가구)	1,896	68.9	1등급(양호한집)	398	14.5
공동주택(다세대/연립)	131	4.8	2등급(일반빈집)	1,058	38.4
아파트	39	1.4	3등급(불량빈집)	728	26.5
그 외 주택	686	24.9	4등급(철거대상 빈집)	568	20.6
합계	2,752	100.0	합계	2,752	100.0

• 유형별 등급 비율

– 단독주택: 1등급은 221호(11.7%), 2등급 820호(43.2%), 3등급 521호(27.5%), 4등급 334호(17.6%)로 1·2 등급의 빈집과 3·4 등급의 노후화된 빈집의 비율이 유사하게 분포함

– 공동주택은 1등급 87호(66.4%), 2등급 38호(29%)로 대체로 양호한 상태임

– 아파트 또한 1등급 35호(89.7%), 2등급 4호(10.3%), 3·4 등급의 빈집은 존재하지 않아 모두 양호한 상태임

표 22 **전주시 유형별 등급 분포**

단독주택(다가구)		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	221	11.7
2등급(일반빈집)	820	43.2
3등급(불량빈집)	521	27.5
4등급(철거대상 빈집)	334	17.6
합계	1,896	100.0

공동주택(다세대/연립)		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	87	66.4
2등급(일반빈집)	38	29.0
3등급(불량빈집)	5	3.8
4등급(철거대상 빈집)	1	0.8
합계	131	100.0

아파트		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	35	89.7
2등급(일반빈집)	4	10.3
3등급(불량빈집)	0	0.0
4등급(철거대상 빈집)	0	0.0
합계	39	100.0

그 외 주택		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	55	8.0
2등급(일반빈집)	196	28.6
3등급(불량빈집)	202	29.4
4등급(철거대상 빈집)	233	34.0
합계	686	100

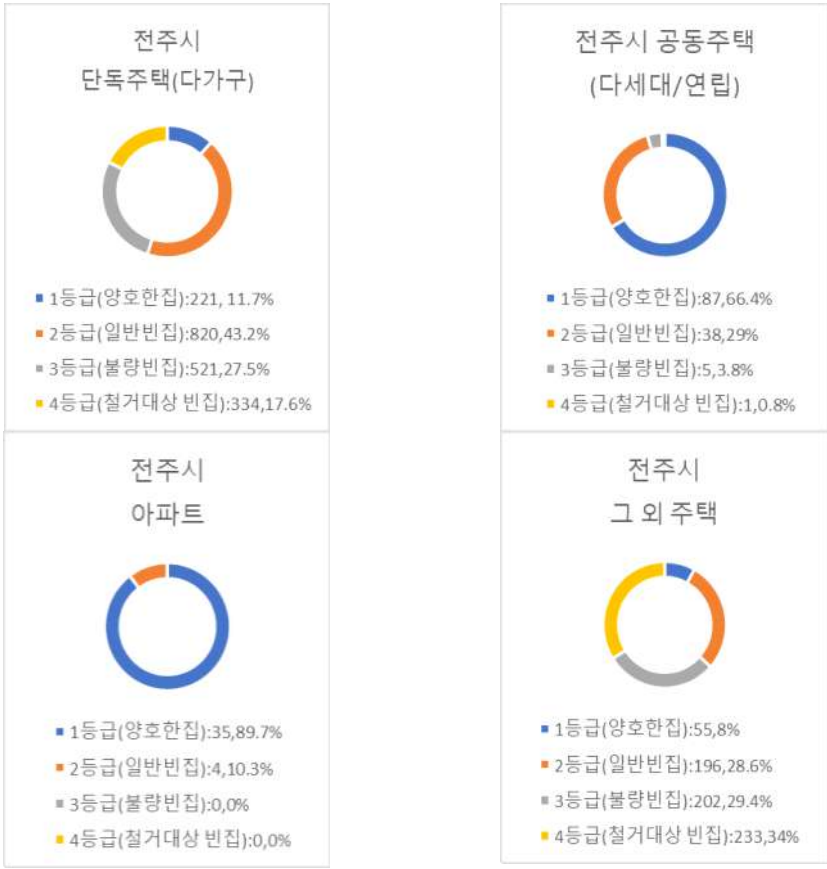


그림 33 **전주시 등급 및 유형 분포**

- 빈집의 공간적 분포
  - 주택 유형별 공간적 분포에서는 주택의 경우 주로 구도심(한옥마을, 노송동)에서 주로 발생하였으며, 공동주택은 구도심 중 외곽인 중화산동, 서학동, 서신동, 삼천동, 팔복동 등에서 발생함
  - 빈집 발생의 자기상관성은 구도심이 높음
  - 빈집 비율에서는 구도심뿐만 아니라 전미동, 화정동에서 또한 자기 상관성이 높음
  - 전주시는 구도심뿐만 아니라 전주 북부 외곽인 만경강 일대의 농촌지역에서 빈집이 발생하고 있음
  - 따라서, 구도심뿐만 아니라 일부 농촌지역의 빈집 대책이 요구됨

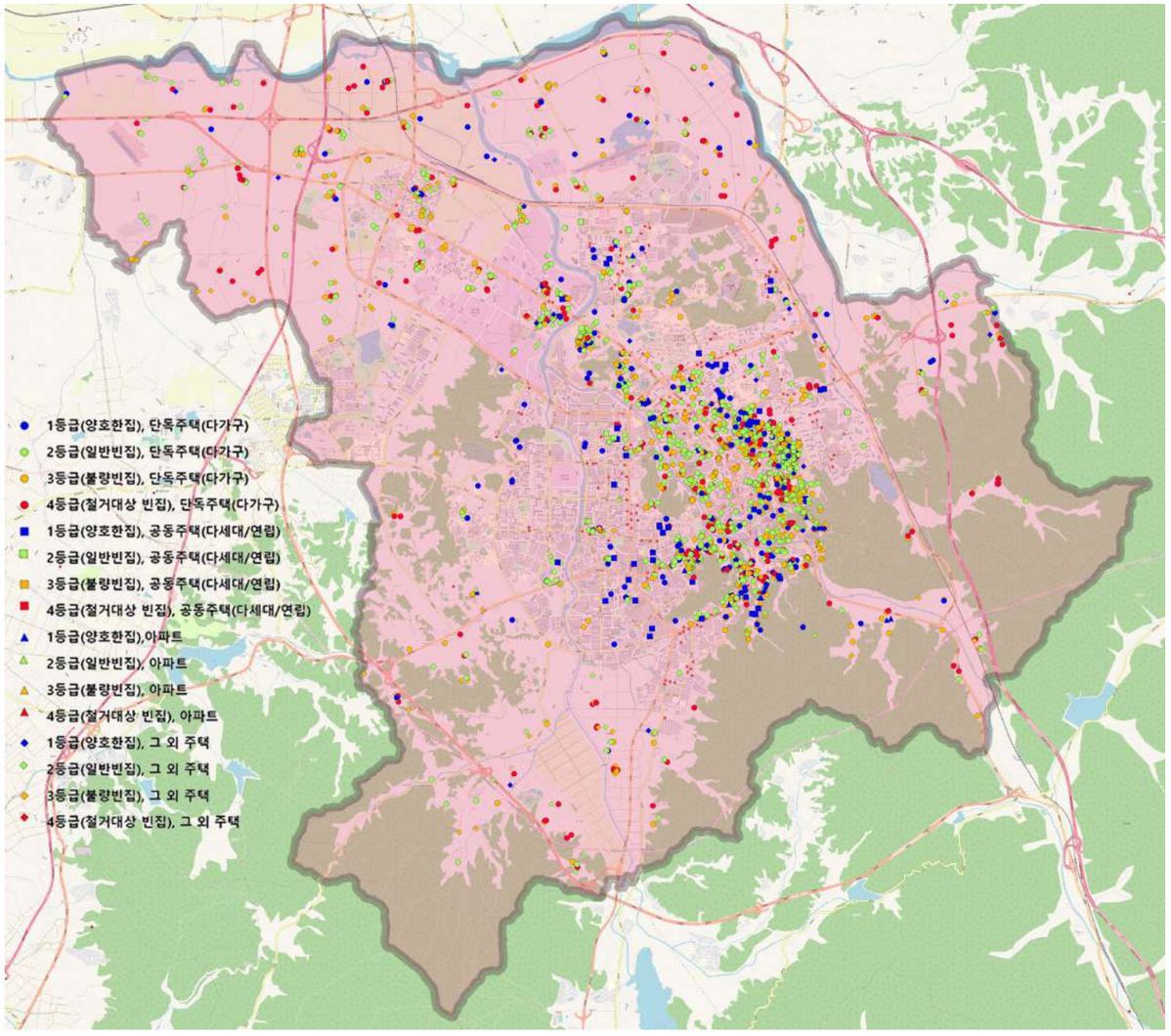


그림 34 **전주시 등급 및 유형의 공간적 분포**

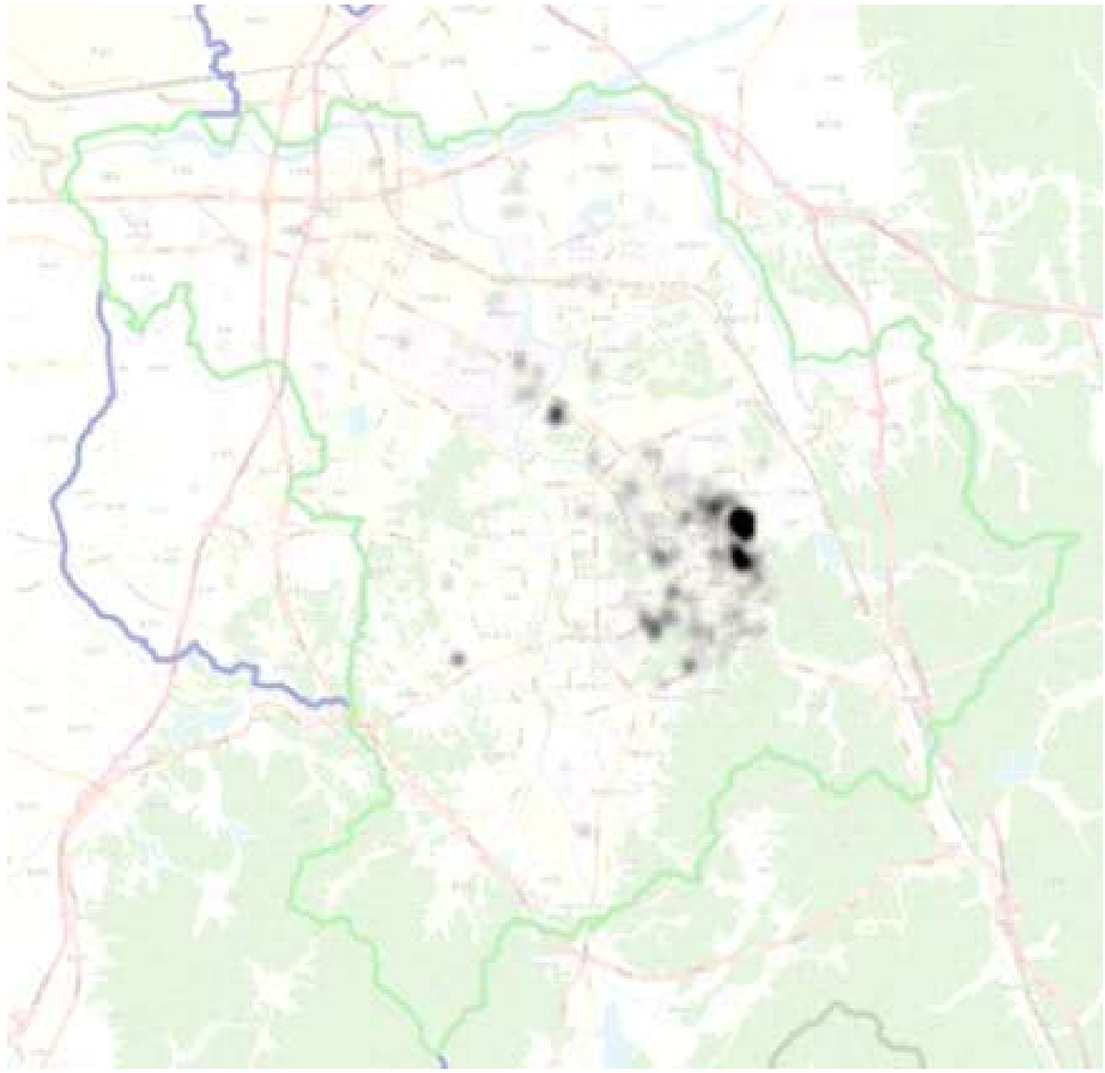


그림 35 **전주시 빈집 열지도(Heat map)**

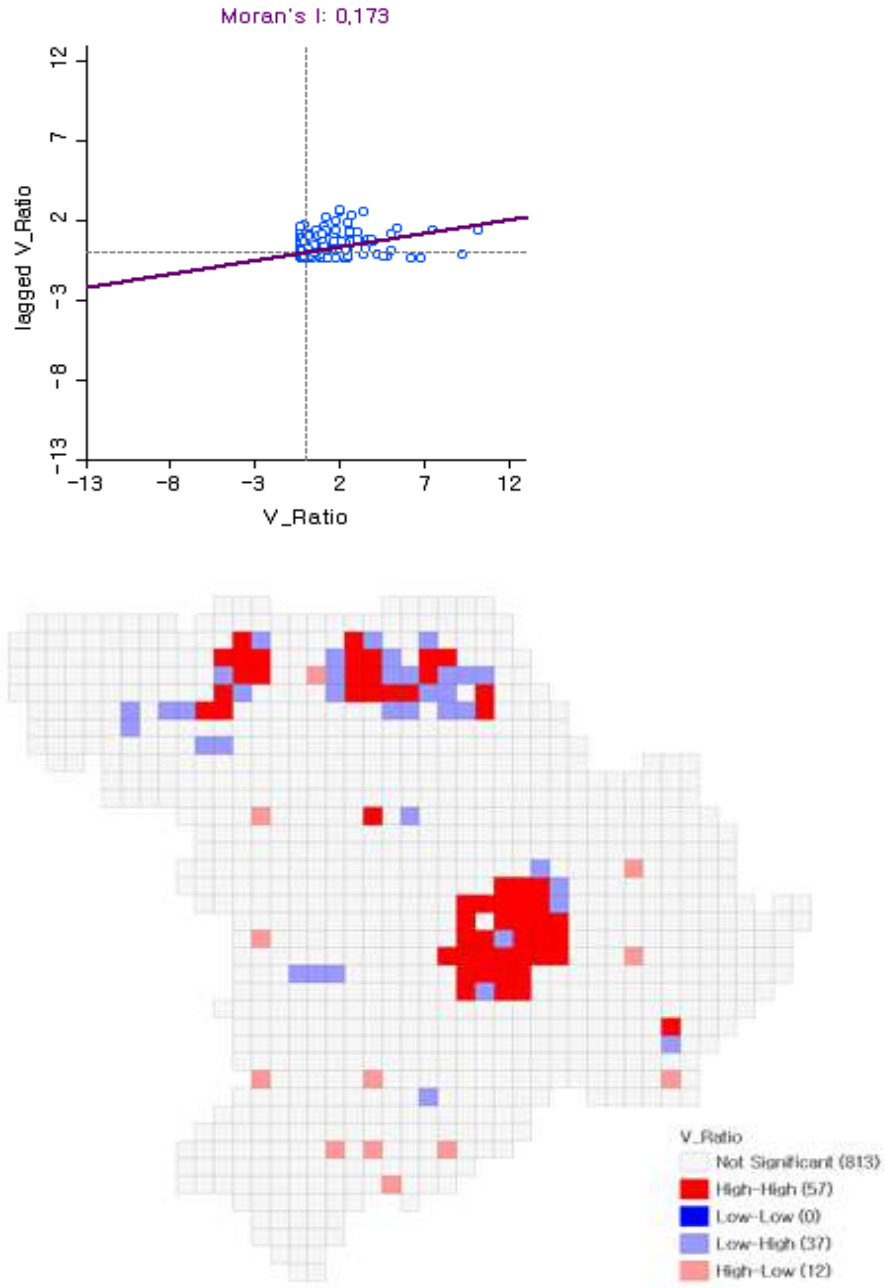


그림 36 **전주시 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran 지수**

나) 군산시

• 빈집 실태 조사

– 빈집 실태 조사 결과 군산시는 2349호의 빈집이 존재함

– 유형별 분포는 단독주택(다가구) 1053호(44.8%), 공동주택(다세대/연립) 262호(11.2%), 아파트 96호(4.1%), 그 외 주택 938호(39.9%)로 단독주택의 비율이 높음.

– 등급별 분포는 1등급 337호(14.3%), 2등급 826호(35.2%), 3등급 572호(24.4%), 4등급 614호(26.1%)로 2등급의 빈집이 가장 높으나 3·4등급의 빈집 비율도 50.5%로 높음

표 23 **군산시 유형 및 등급 분포**

유형	빈집수	비율(%)
단독주택(다가구)	1,053	44.8
공동주택(다세대/연립)	262	11.2
아파트	96	4.1
그 외 주택	938	39.9
합계	2,349	100.0

등급	빈집수	비율(%)
1등급(양호한집)	337	14.3
2등급(일반빈집)	826	35.2
3등급(불량빈집)	572	24.4
4등급(철거대상 빈집)	614	26.1
합계	2349	100.0

• 유형별 등급 비율

– 단독주택: 1등급은 85호(8.1%), 2등급 420호(39.9%), 3등급 274호(26%), 4등급 274호(26%)로 1·2 등급의 빈집과 3·4 등급의 노후화된 빈집의 비율이 유사하게 분포함

– 공동주택은 1등급 136호(51.9%), 2등급 126호(48.1%)로 모두 양호한 상태임

– 아파트 또한 1등급 91호(94.8%), 2등급 3호(10.3%), 3등급 2호(2.1%), 4등급의 빈집은 존재하지 않아 대체로 양호한 상태임

표 24 **군산시 유형별 등급 분포**

단독주택(다가구)		
등급	빈집수	비율(%)
1등급(양호한집)	85	8.1
2등급(일반빈집)	420	39.9
3등급(불량빈집)	274	26.0
4등급(철거대상 빈집)	274	26.0
합계	1,053	100.0

공동주택(다세대/연립)		
등급	빈집수	비율(%)
1등급(양호한집)	136	51.9
2등급(일반빈집)	126	48.1
3등급(불량빈집)	0	0.0
4등급(철거대상 빈집)	0	0.0
합계	262	100.0

아파트		
등급	빈집수	비율(%)
1등급(양호한집)	91	94.8
2등급(일반빈집)	3	3.1
3등급(불량빈집)	2	2.1
4등급(철거대상 빈집)	0	0.0
합계	96	100.0

그 외 주택		
등급	빈집수	비율(%)
1등급(양호한집)	25	2.7
2등급(일반빈집)	277	29.5
3등급(불량빈집)	296	31.6
4등급(철거대상 빈집)	340	36.2
합계	938	100.0

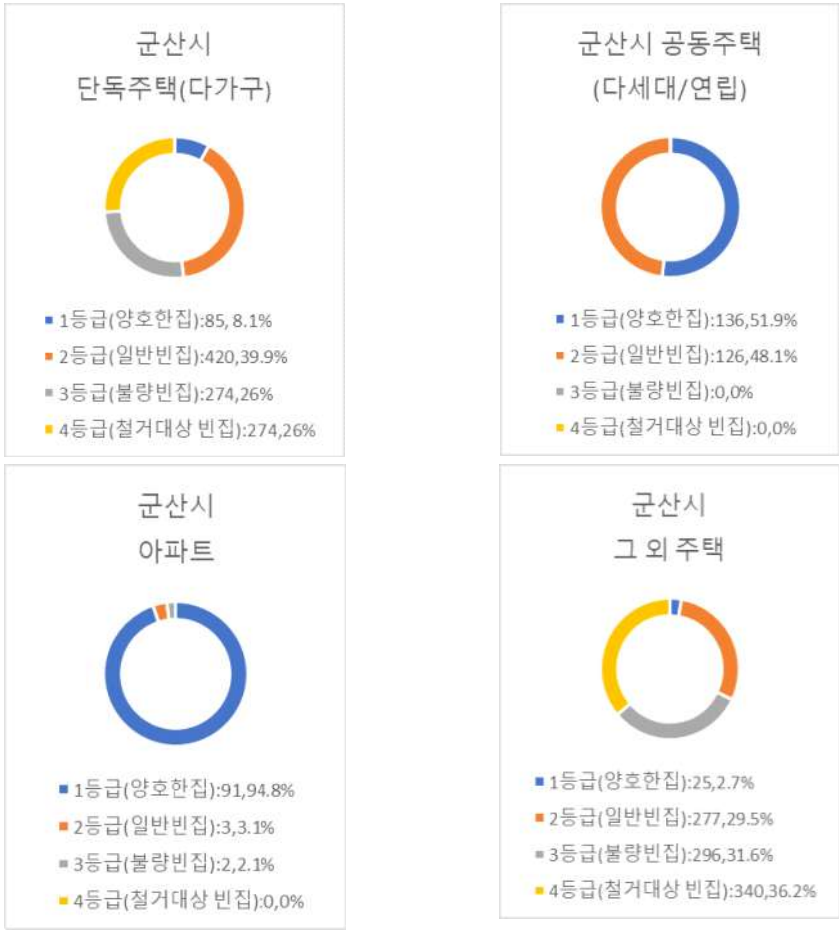


그림 37 **군산시 등급 및 유형 분포**

- 빈집의 공간적 분포

– 주택 유형별 공간적 분포에서는 주택의 경우 주로 구도심(영화동, 금강동, 오룡동, 대명동, 미원동의)에서 주로 발생하였으며, 공동주택은 나운동, 송풍동, 조촌동 등에서 주로 발생함

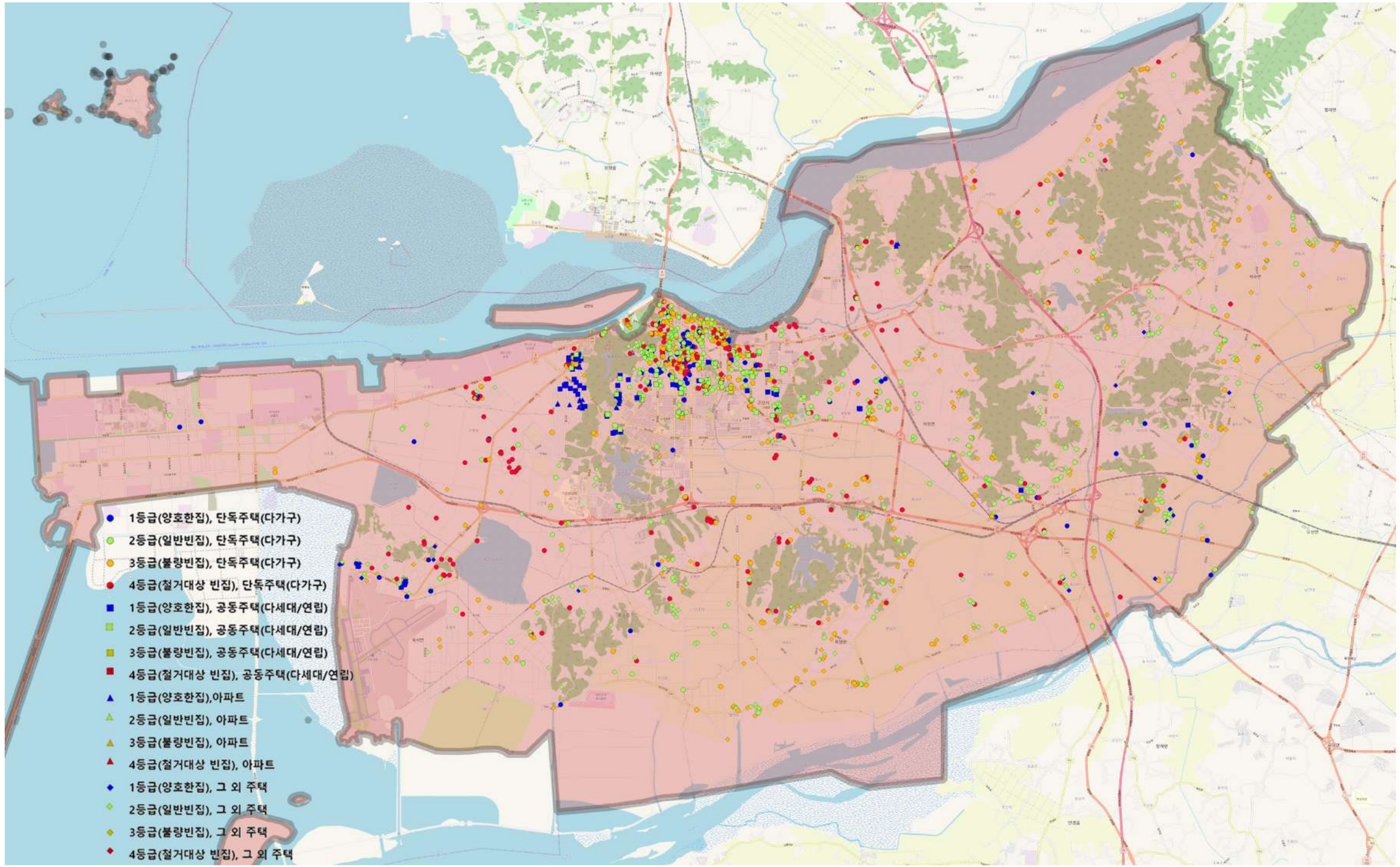


그림 38 **군산시 등급 및 유형의 공간적 분포**

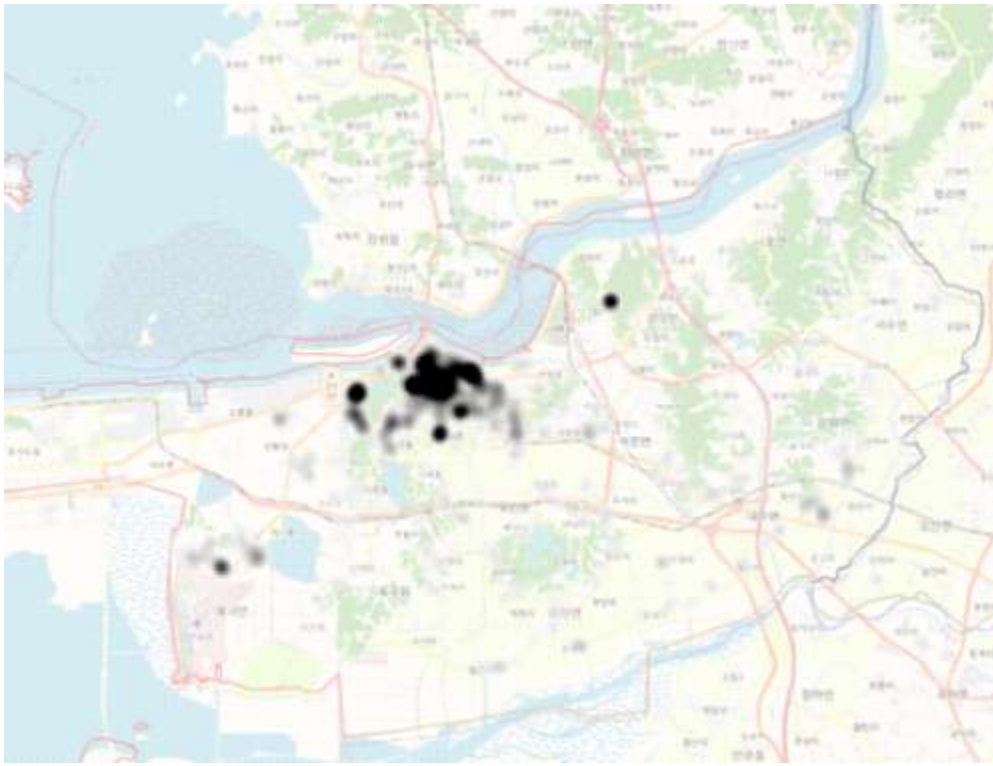


그림 39 **군산시 빈집 열지도(Heat map)**

- 빈집의 빈도수는 군산 구도심(영화동, 금강동, 오룡동, 대명동, 미원동의 대학로 중앙로 주변)에 자기상관성이 높음
- 빈집 비율에서는 소룡동 공단대로 주변, 옥서면 선원길 주변, 조천동, 번영동 주변, 대양면 지경리 주변, 대야면 죽산리 탑동 마을 주변 등의 특정 지역에서 자기 상관성이 높은 것으로 나타남
- 구도심과 공단, 농촌 지역 등 다양한 지역에서의 빈집 비율의 상관성이 높음

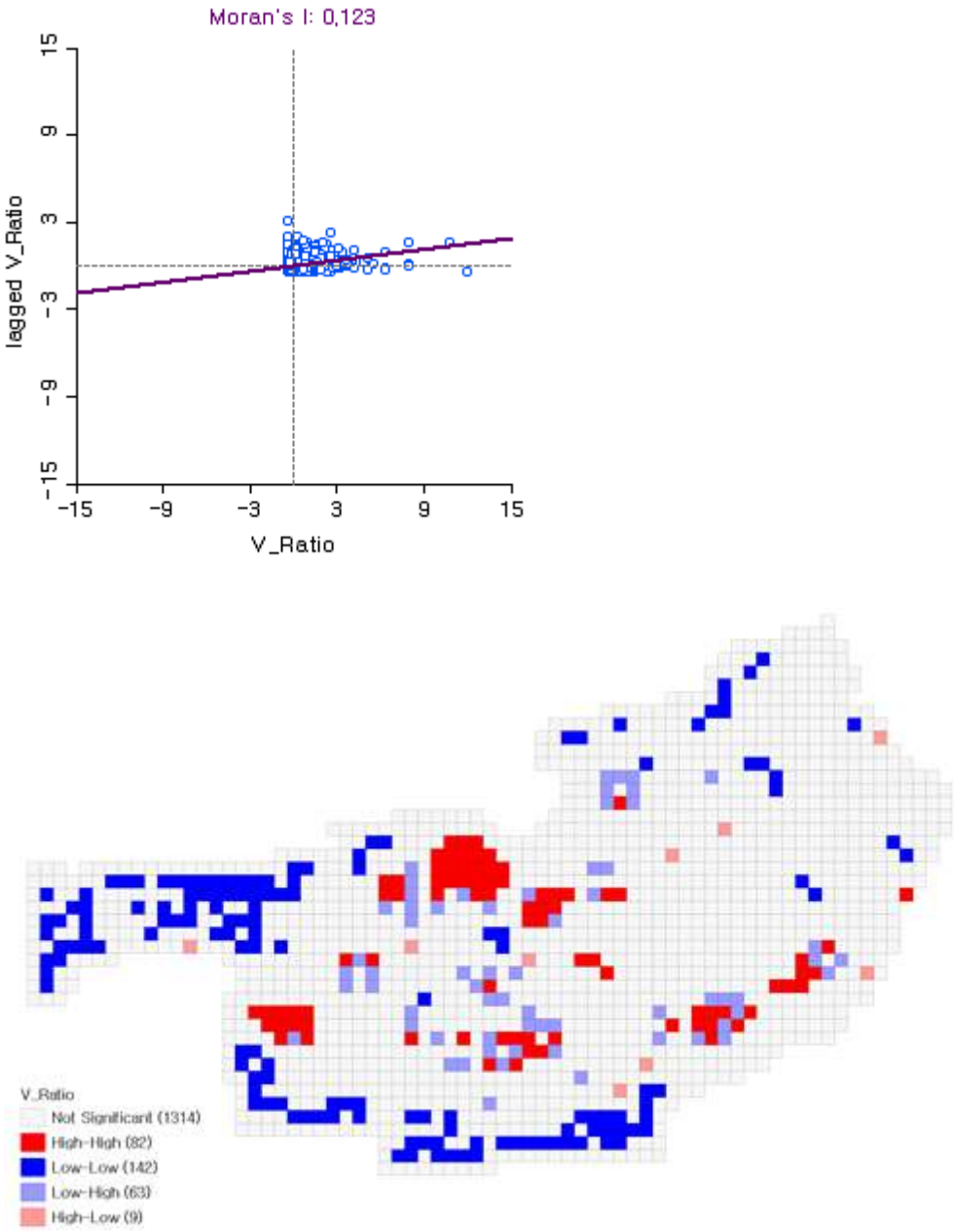


그림 40 **군산시 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran 지수**

다) 익산시

- 빈집 실태 조사

– 빈집 실태 조사 결과 익산시는 2680호의 빈집이 존재함

– 유형별 분포는 단독주택(다가구) 1732호(64.6%), 공동주택(다세대/연립) 390호(14.6%), 아파트 6호(0.2%), 그 외 주택 552호(20.6%)로 단독주택의 비율이 높음

– 등급별 분포는 1등급 434호(16.2%), 2등급 953호(35.5%), 3등급 497호(18.5%), 4등급 796호(29.7%)로 2등급의 빈집이 가장 높으나 3·4등급의 빈집 비율도 48.2%로 높음

표 25 **익산시 유형 및 등급 분포**

유형	빈집수	비율
단독주택(다가구)	1,732	64.6
공동주택(다세대/연립)	390	14.6
아파트	6	0.2
그 외 주택	552	20.6
합계	2,680	100.0

등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	434	16.2
2등급(일반빈집)	953	35.6
3등급(불량빈집)	497	18.5
4등급(철거대상 빈집)	796	29.7
합계	2,680	100.0

- 유형별 등급 비율

표 26 **익산시 유형별 등급 분포**

단독주택(다가구)		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	258	14.9
2등급(일반빈집)	506	29.2
3등급(불량빈집)	392	22.6
4등급(철거대상 빈집)	576	33.3
합계	1,732	100.0

공동주택(다세대/연립)		
등급	호수	비율
1등급(양호한집)	115	29.5
2등급(일반빈집)	273	70.0
3등급(불량빈집)	2	0.5
4등급(철거대상 빈집)	0	0.0
합계	390	100.0

아파트		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	6	100
2등급(일반빈집)	0	0.0
3등급(불량빈집)	0	0.0
4등급(철거대상 빈집)	0	0.0
합계	6	100.0

그 외 주택		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	55	10.0
2등급(일반빈집)	174	31.5
3등급(불량빈집)	103	18.7
4등급(철거대상 빈집)	220	39.9
합계	552	100.0

- 단독주택: 1등급은 258호(14.9%), 2등급 506호(29.2%), 3등급 392호(22.6%), 4등급 576호(33.3%)로 1·2 등급의 빈집과 3·4 등급의 노후화된 빈집의 비율이 유사하게 분포함
- 공동주택은 1등급 115호(29.5%), 2등급 273호(70%), 3등급 2호(0.5%)로 거의 모든 빈집이 양호한 상태임
- 아파트 또한 1등급 6호(94.8%)로 모두 양호함

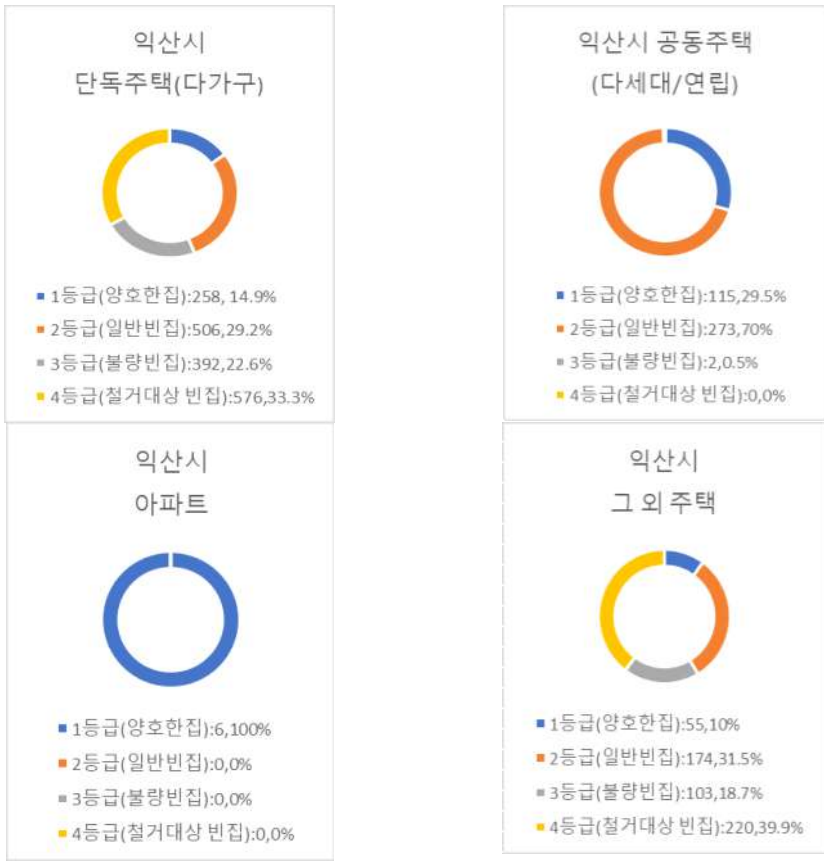


그림 41 **익산시 등급 및 유형 분포**

- 빈집의 공간적 분포

– 주택 유형별 공간적 분포에서는 주택의 경우 주로 구도심(익산 중심과 익산역 주변)에서 주로 발생

– 공동주택은 송학동, 모현동, 신동, 남중동, 마동, 동산동 등 익산역과 익산 중심 주변을 발생하고 있음

– 익산 중심과 역 주변, 월성동, 용동면 용동역의 빈집 비율의 자기 상관성이 높게 나타남

– 익산은 전주, 군산에 비해 빈집 비율의 자기상관성은 낮게 나타남

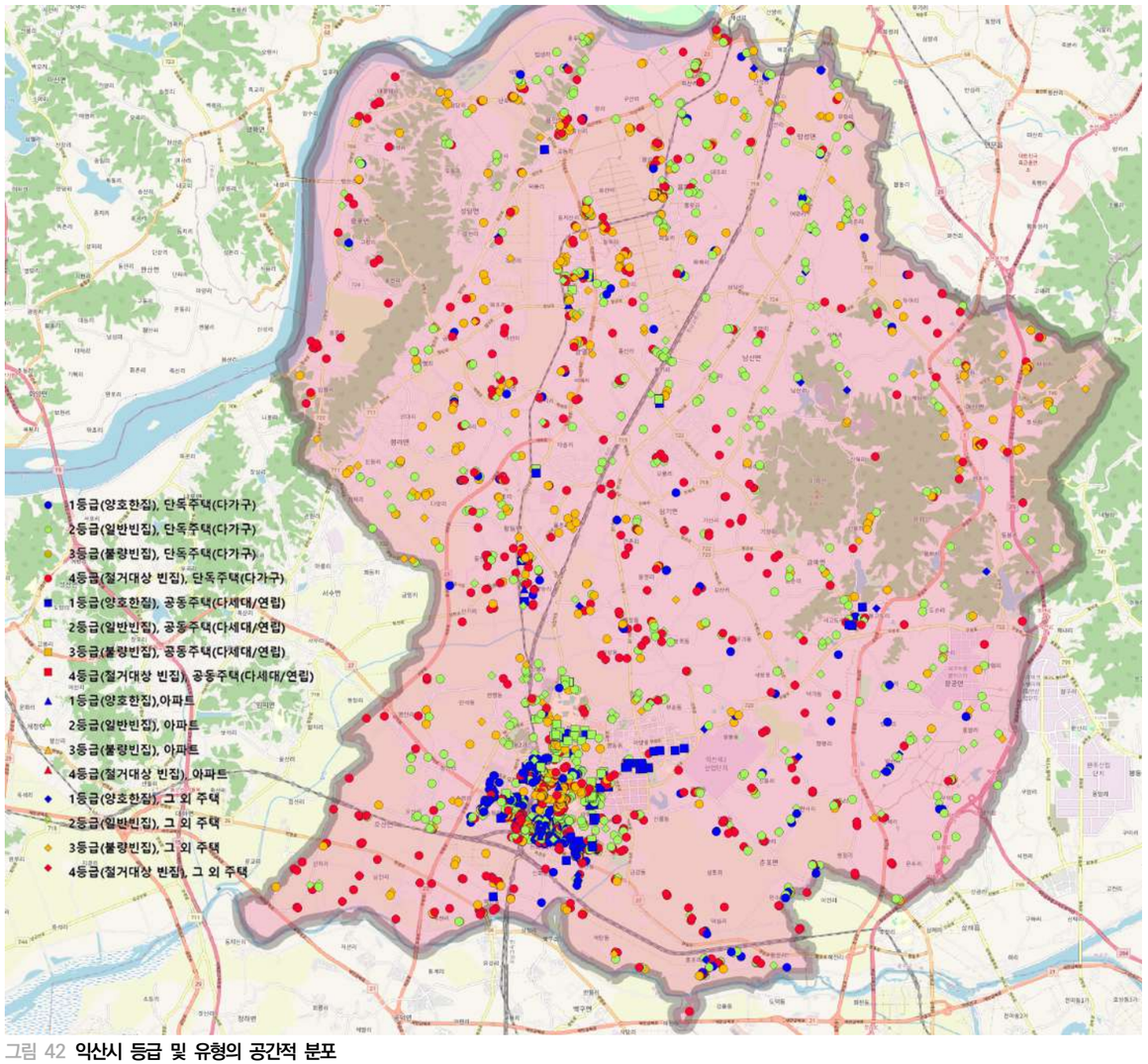


그림 42 **익산시 등급 및 유형의 공간적 분포**

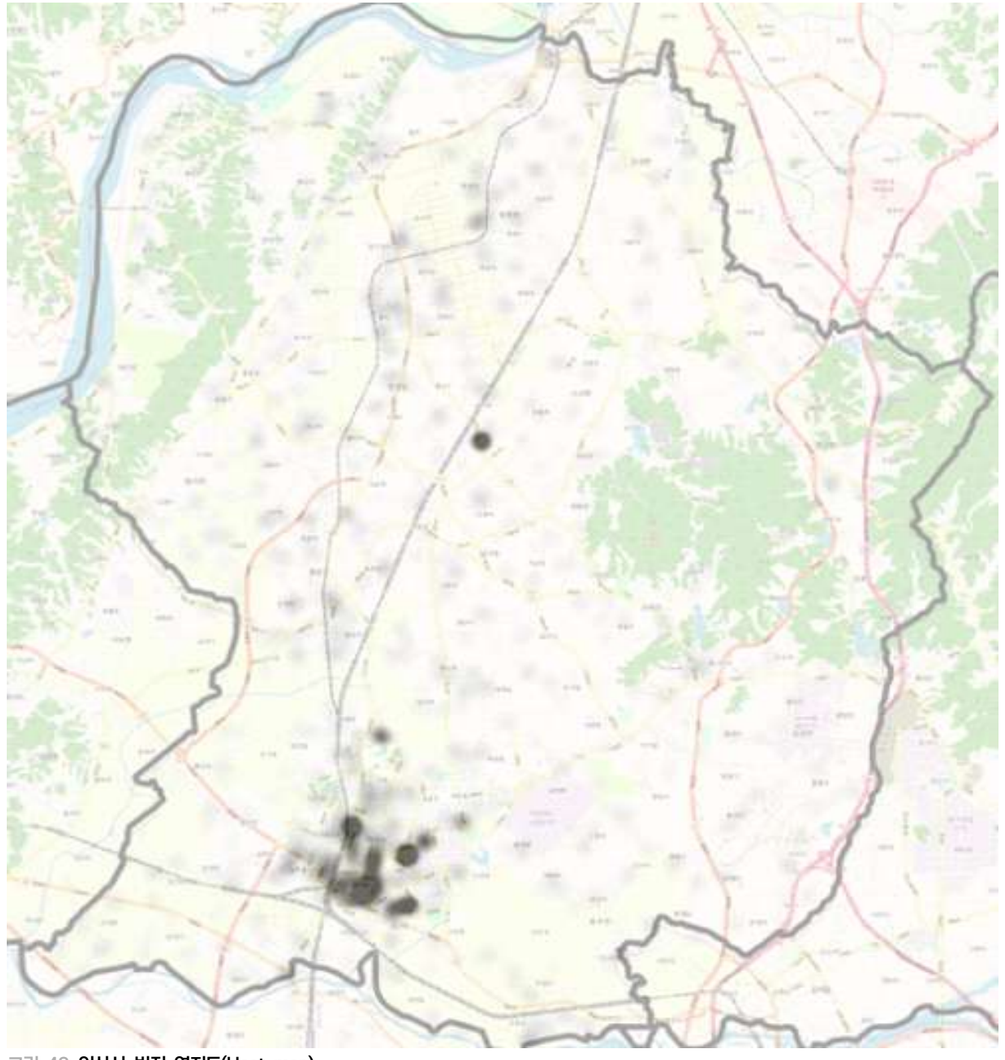
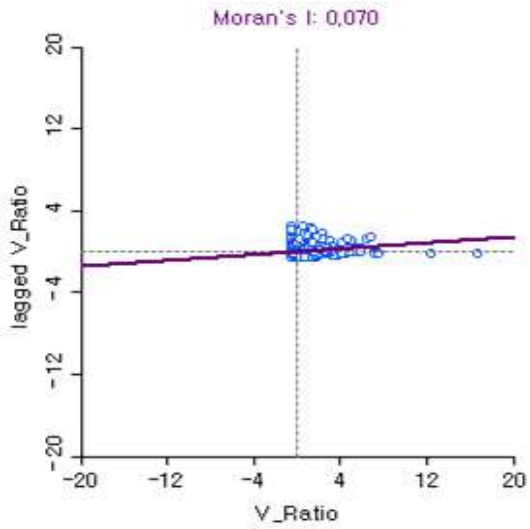


그림 43 **익산시 빈집 열지도(Heat map)**



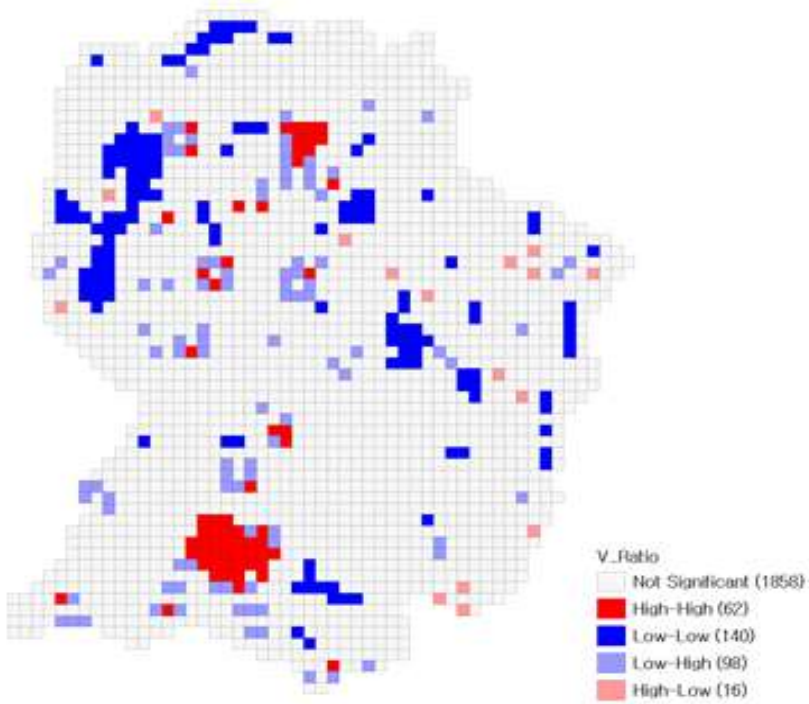


그림 44 **익산시 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran 지수**

2) 중소 도시형의 빈집 분석

가) 남원시

- 빈집 실태 조사

– 빈집 실태 조사 결과 남원시는 842호의 빈집이 존재함

– 유형별 분포는 단독주택(다가구) 586호(69.6%), 공동주택(다세대/연립) 9호(1.1%), 아파트 44호(5.2%), 그 외 주택 203호(24.1%)로 단독주택의 비율이 높음.

– 등급별 분포는 1등급 105호(12.5%), 2등급 249호(29.6%), 3등급 163호(19.4%), 4등급 325호(38.6%)로 앞선 전주, 익산, 군산과 비교해 4등급의 빈집 비율이 높음

표 27 **남원시 유형 및 등급 분포**

유형	빈집수	비율
단독주택(다가구)	586	69.6
공동주택(다세대/연립)	9	1.1
아파트	44	5.2
그 외 주택	203	24.1
합계	842	100.0

등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	105	12.5
2등급(일반빈집)	249	29.6
3등급(불량빈집)	163	19.4
4등급(철거대상 빈집)	325	38.6
합계	842	100.0

- 유형별 등급 비율

– 단독주택: 1등급은 51호(8.7%), 2등급 184호(31.4%), 3등급 109호(18.6%), 4등급 242호(41.3%)로 2등급과 4등급의 빈집 비율이 높음

– 공동주택은 1등급 7호(77.8%), 2등급 2호(22.2%)로 모든 빈집이 양호한 상태임

– 아파트 또한 1등급 33호(75%), 2등급 10호(22.7%)로 3등급 1호(2.3%)를 제외하고 모두 양호함

표 28 **남원시 유형별 등급 분포**

단독주택(다가구)		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	51	8.7
2등급(일반빈집)	184	31.4
3등급(불량빈집)	109	18.6
4등급(철거대상 빈집)	242	41.3
합계	586	100.0

공동주택(다세대/연립)		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	7	77.8
2등급(일반빈집)	2	22.2
3등급(불량빈집)	0	0.0
4등급(철거대상 빈집)	0	0.0
합계	9	100.0

아파트		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	33	75
2등급(일반빈집)	10	22.7
3등급(불량빈집)	1	2.3
4등급(철거대상 빈집)	0	0.0
합계	44	100.0

그 외 주택		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	14	6.9
2등급(일반빈집)	53	26.1
3등급(불량빈집)	53	26.1
4등급(철거대상 빈집)	83	40.9
합계	203	100.0

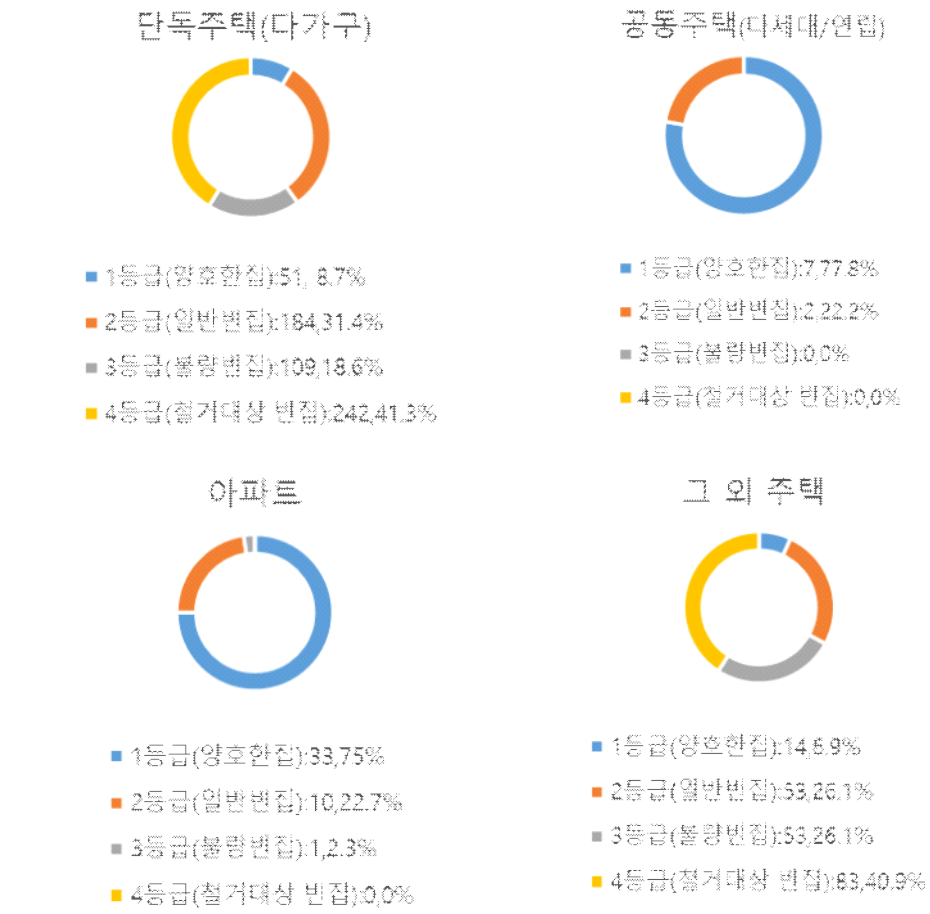


그림 45 **남원시 등급 및 유형 분포**

- 빈집의 공간적 분포
  - 빈집 비율의 자기상관성이 높았으며 남원 구도심이 높았으며, 또한 철도 주변 (조산동, 금동, 노암동 주변, 내척동(신성역 주변), 신양리 오산리, 대동리)이 높게 발생하였음

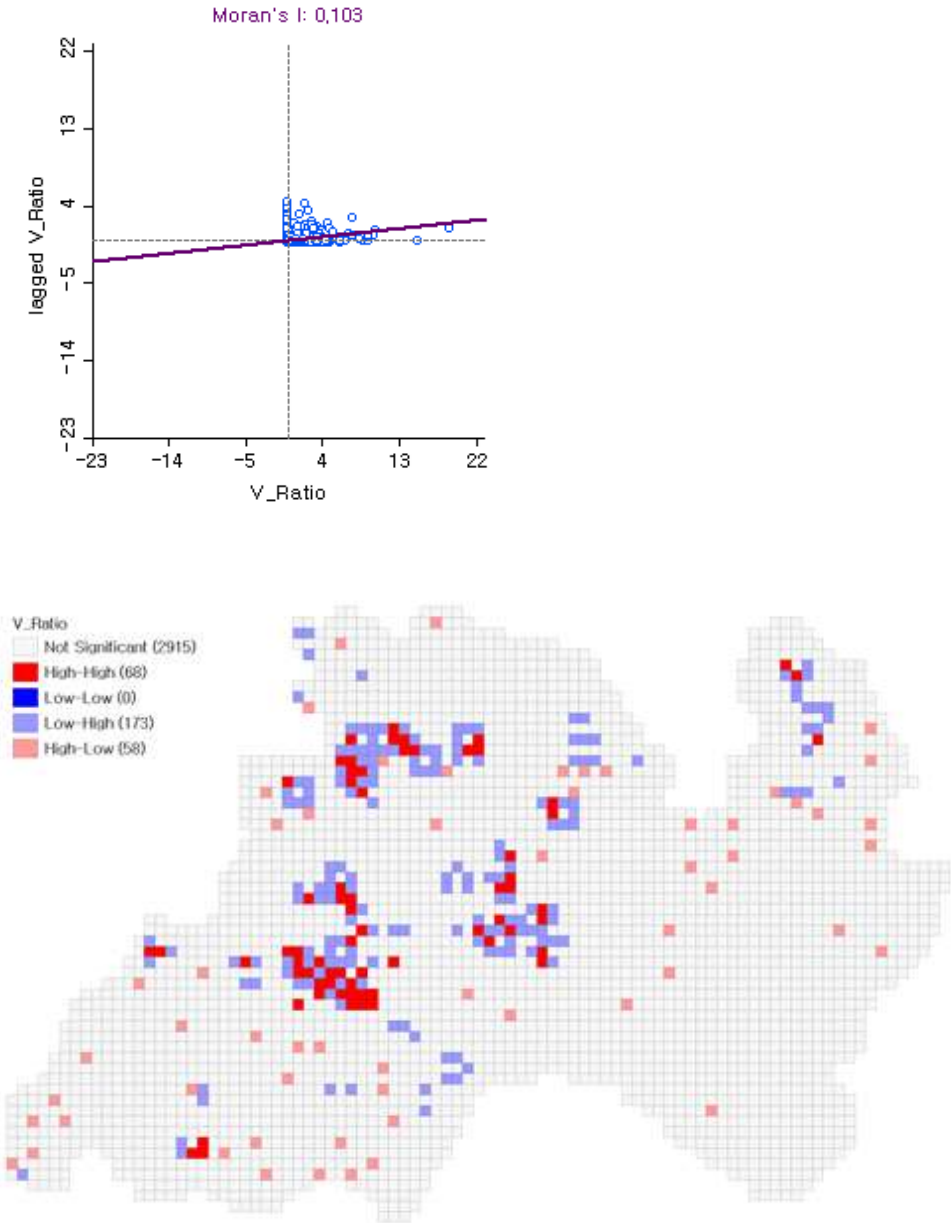


그림 46 **남원시 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran 지수**

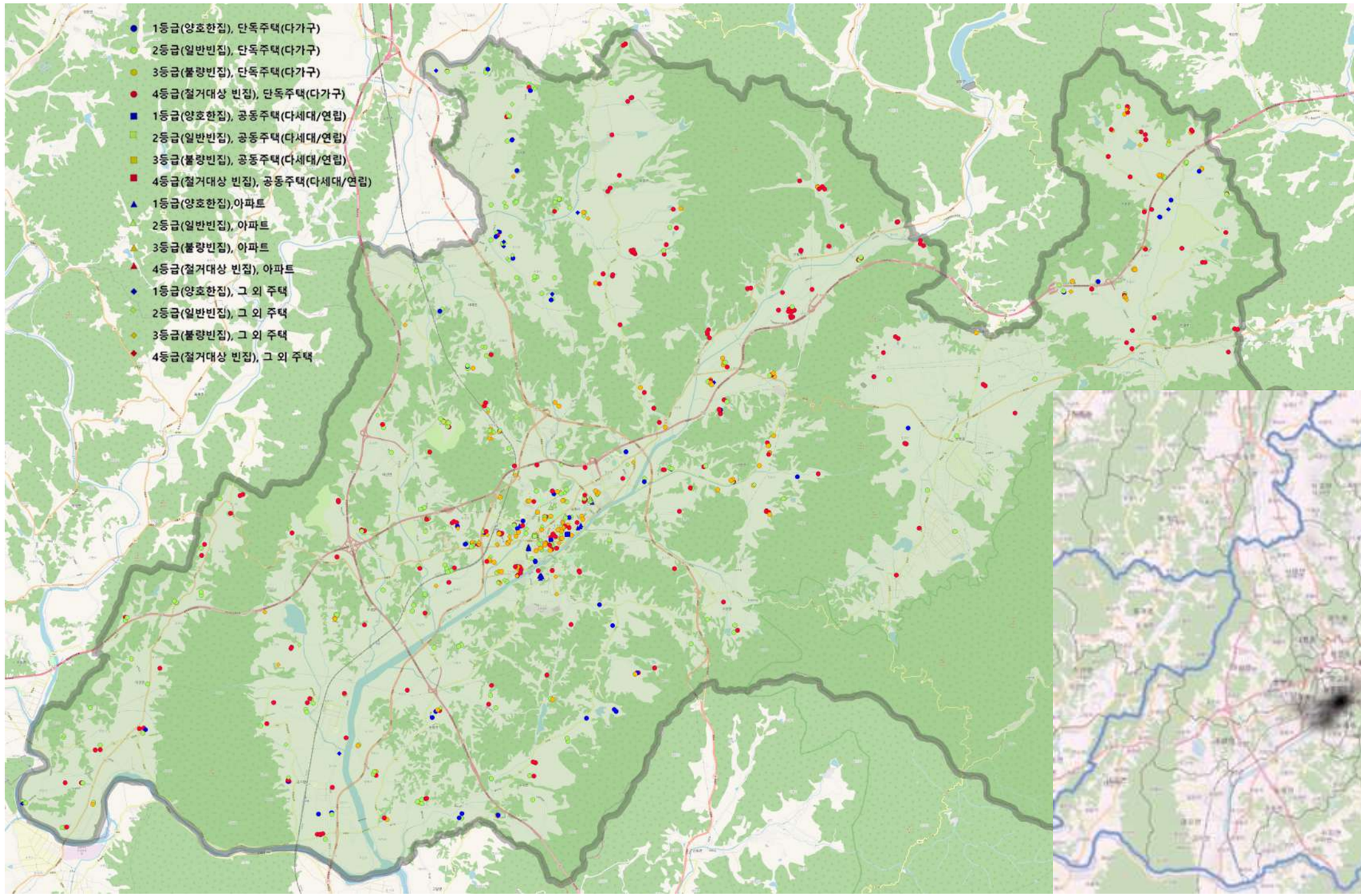


그림 48 **남원시 등급 및 유형 공간적 분포**

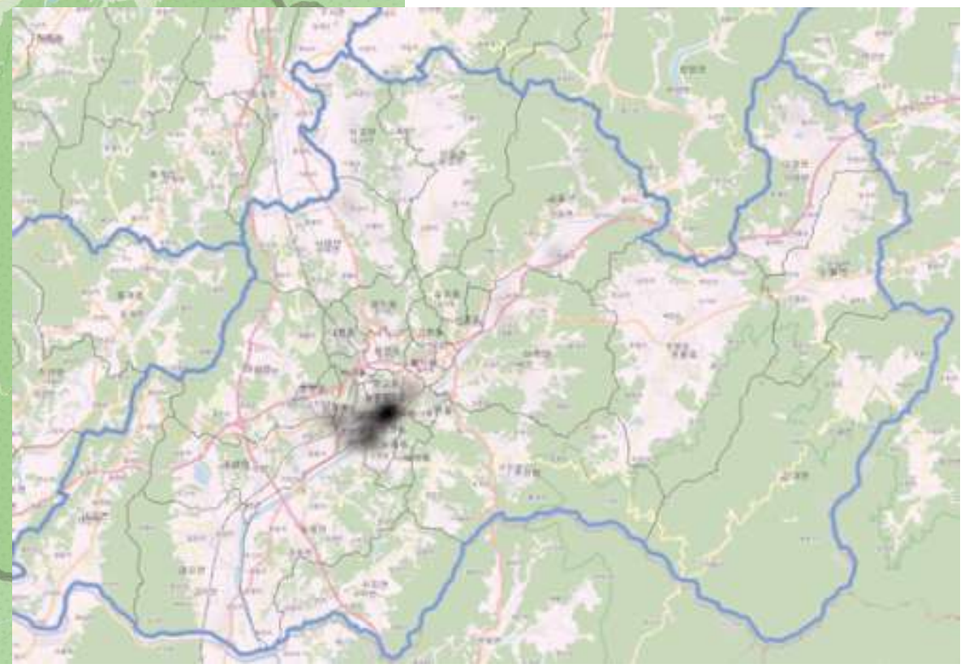


그림 47 **남원시 빈집 열지도(Heat map)**

나) 정읍시

- 빈집 실태 조사

– 빈집 실태 조사 결과 정읍시는 2351호의 빈집이 존재함

– 유형별 분포는 단독주택(다가구) 982호(41.8%), 공동주택(다세대/연립) 6호(0.3%), 아파트 48호(2%), 그 외 주택 1315호(55.6%)로 다른 시군에 비해 그 외 주택의 빈집 비율이 높음.

– 등급별 분포는 1등급 155호(6.6%), 2등급 667호(28.4%), 3등급 725호(30.8%), 4등급 804호(34.2%)로 3·4 등급의 비율이 65%로 노후화된 빈집 비율이 높음

표 29 **정읍시 유형 및 등급 분포**

유형	빈집수	비율
단독주택(다가구)	982	41.8
공동주택(다세대/연립)	6	0.3
아파트	48	2.0
그 외 주택	1,315	55.9
합계	2,351	100.0

등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	155	6.6
2등급(일반빈집)	667	28.4
3등급(불량빈집)	725	30.8
4등급(철거대상 빈집)	804	34.2
합계	2,351	100.0

- 유형별 등급 비율

표 30 **정읍시 유형별 등급 분포**

단독주택(다가구)		
등급	호수	비율
1등급(양호한집)	85	8.7
2등급(일반빈집)	295	30.0
3등급(불량빈집)	321	32.7
4등급(철거대상 빈집)	281	28.6
합계	982	100.0

공동주택(다세대/연립)		
등급	호수	비율
1등급(양호한집)	2	33.3
2등급(일반빈집)	4	66.7
3등급(불량빈집)	0	0.0
4등급(철거대상 빈집)	0	0.0
합계	6	100.0

아파트		
등급	호수	비율
1등급(양호한집)	15	31.3
2등급(일반빈집)	32	66.7
3등급(불량빈집)	1	2.1
4등급(철거대상 빈집)	0	0.0
합계	48	100.0

그 외 주택		
등급	호수	비율
1등급(양호한집)	53	4.0
2등급(일반빈집)	336	25.6
3등급(불량빈집)	403	30.6
4등급(철거대상 빈집)	523	39.8
합계	1,315	100.0

- 단독 주택: 1등급은 85호 (8.7%), 2등급 295호 (30.0%), 3등급 321호 (32.7%), 4등급 281호 (28.6%)로 3·4 등급의 노후된 주택 비율이 높음
- 공동주택은 1·2등급 6호로 다른 빈집의 0.3%로 매우 낮음
- 아파트 또한 1·2등급이 47호 (97.9%)로 3등급 1호를 제외하고 모두 양호함

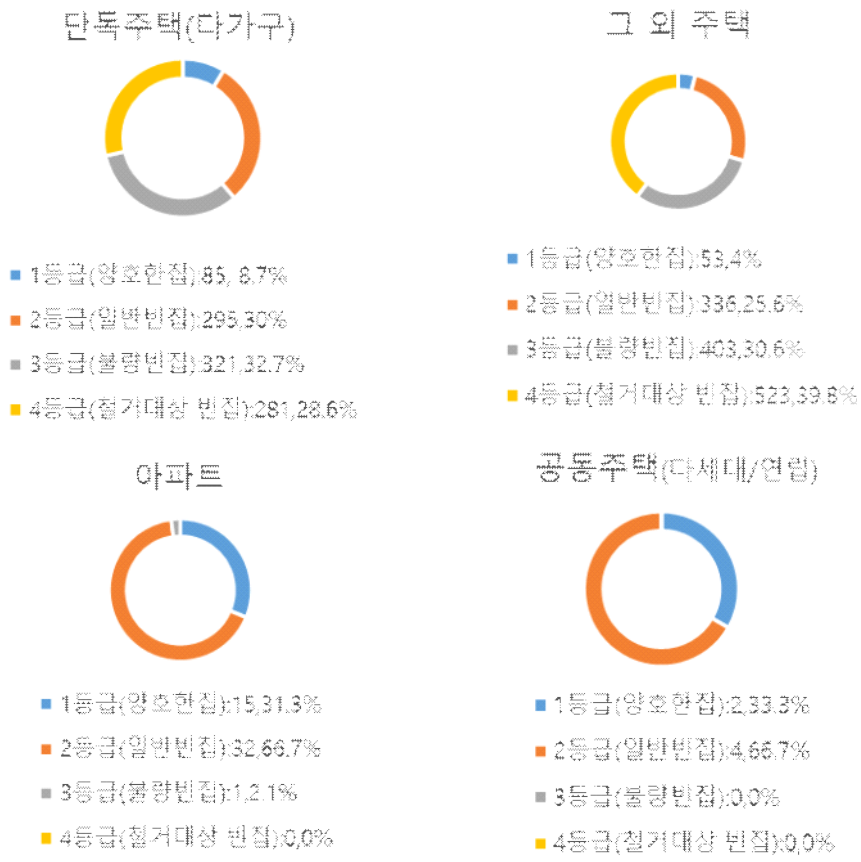
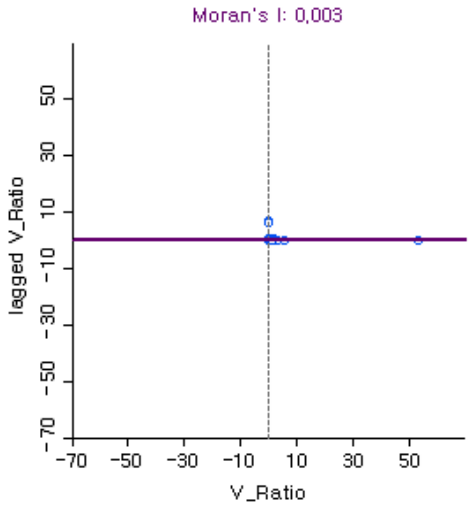


그림 49 **정읍시 등급 및 유형 분포**

- 빈집의 공간적 분포

- 정읍시는 빈집 분포의 열지도에서 보는 것과 같이 정읍시의 구도심(중앙로 수성동 주변)과 신태인 중앙로에서 높게 나타났으며, 그 외 읍과 면 중심에서 다발적으로 빈집이 발생함
- 빈집 발생 비율의 공간자기상관 지수와 지도에서도 나타나는 것과 같이 다른 전북의 시들에 비해 공간자기상관성이 낮음



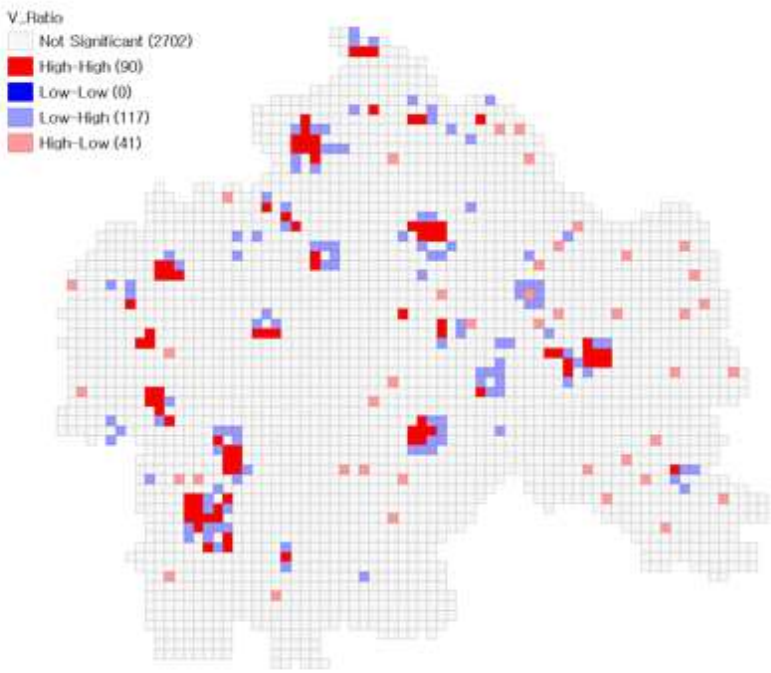


그림 50 **정읍시 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran 지수**

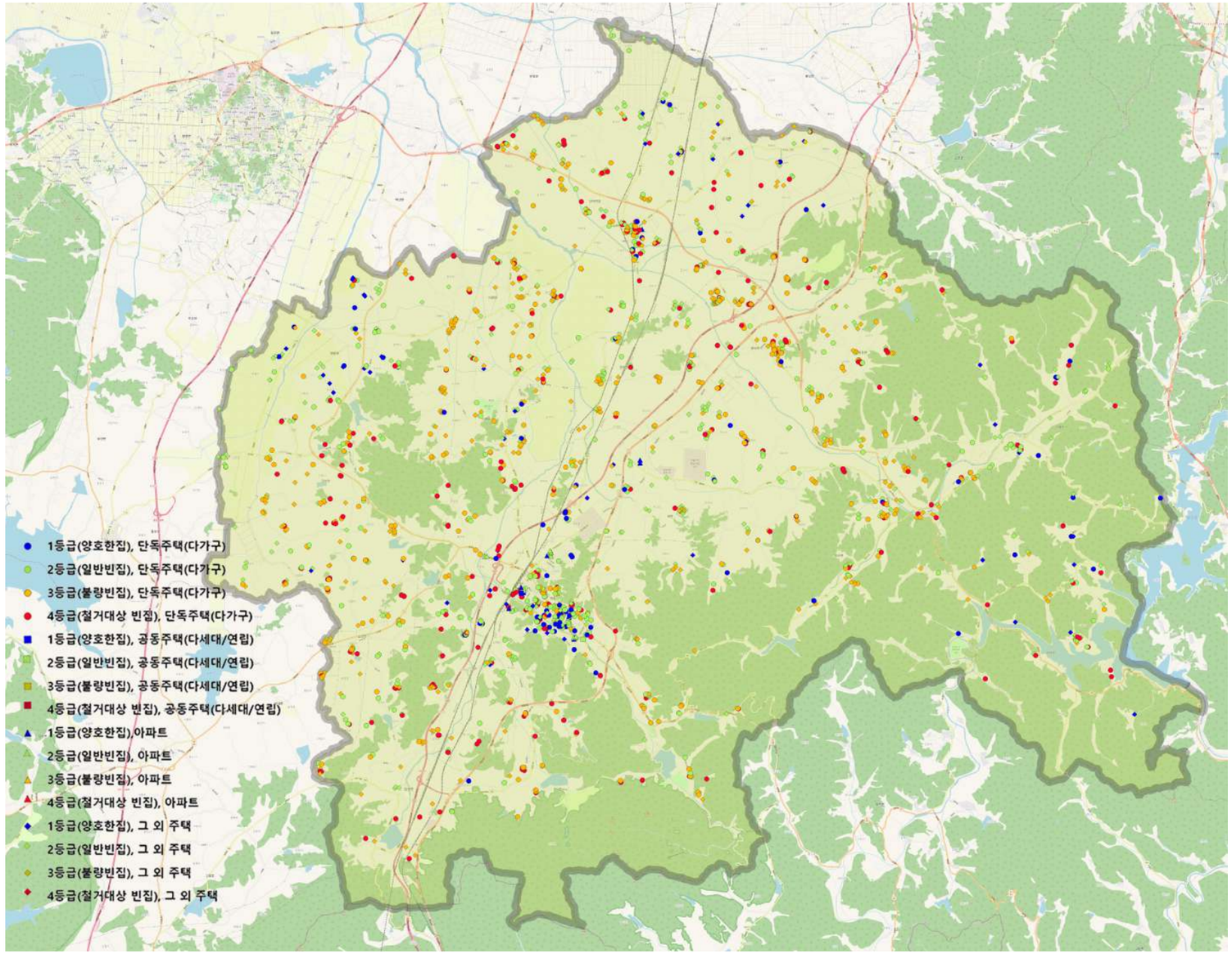


그림 51 정읍시 등급 및 유형 공간적 분포

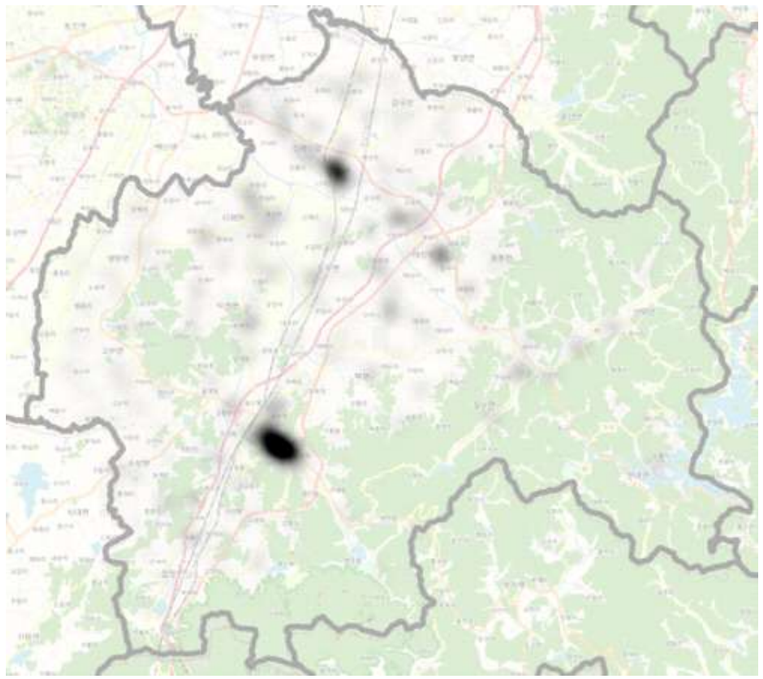


그림 52 정읍시 빈집 열지도(Heat map)

다) 김제시

• 빈집 실태 조사

– 빈집 실태 조사 결과 김제시는 1251호의 빈집이 존재함

– 유형별 분포는 단독주택(다가구) 1091호(87.2%), 공동주택(다세대/연립) 16호(1.3%), 아파트 144호(11.5%), 그 외 주택 0호(0%)로 그 외 주택이 존재하지 않으며, 단독주택의 빈집 비율이 87.2% 매우 높음

- 등급별 분포는 1등급 251호(20.1%), 2등급 396호(31.7%), 3등급 334호(26.7%), 4등급 270호(21.6%)로 3·4 등급의 비율이 48.3%로 노후화된 빈집 비율이 낮음

표 31 **김제시 유형 및 등급 분포**

유형	빈집수	비율
단독주택(다가구)	1,091	87.2
공동주택(다세대/연립)	16	1.3
아파트	144	11.5
그 외 주택	0	0.0
합계	1,251	100.0

등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	251	20.1
2등급(일반빈집)	396	31.7
3등급(불량빈집)	334	26.7
4등급(철거대상 빈집)	270	21.6
합계	1,251	100.0

• 유형별 등급 비율

표 32 **김제시 유형별 등급 분포**

단독주택(다가구)		
등급	호수	비율
1등급(양호한집)	128	11.7
2등급(일반빈집)	388	35.6
3등급(불량빈집)	305	28
4등급(철거대상 빈집)	270	24.7
합계	1,091	100.0

공동주택(다세대/연립)		
등급	호수	비율
1등급(양호한집)	14	87.5
2등급(일반빈집)	2	12.5
3등급(불량빈집)	0	0.0
4등급(철거대상 빈집)	0	0.0
합계	16	100.0

아파트		
등급	호수	비율
1등급(양호한집)	109	75.7
2등급(일반빈집)	6	4.2
3등급(불량빈집)	29	20.1
4등급(철거대상 빈집)	0	0,0
합계	109	75.7

- 단독 주택: 1등급은 128호(11.7%), 2등급 388호(35.6%), 3등급 305호(28.0%), 4등급 270호(24.7%)로 1·2등급과 3·4등급의 빈집 비율이 유사함
- 공동주택은 1·2등급이 모두 100%로 모두 양호하며 8호로 많지 않음
- 아파트 또한 1등급이 109호(75.7%), 2등급 6호(4.2%), 3등급 29호(20.1)로 3등급에 아파트 비율이 타 시에 비해 높음

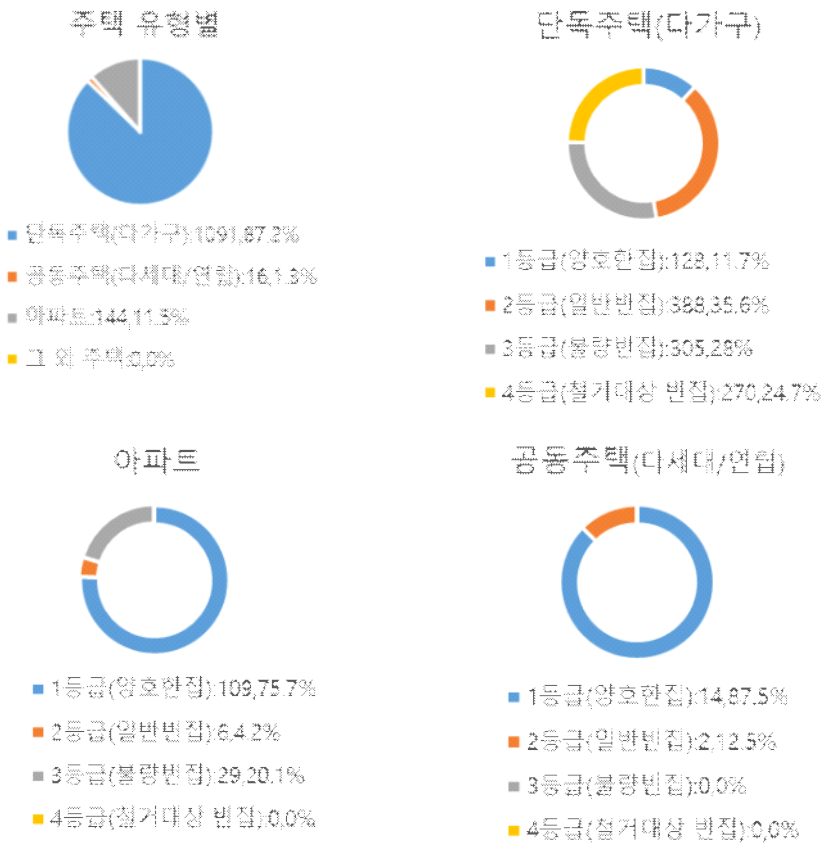


그림 53 **김제시 등급 및 유형 분포**

- 빈집의 공간적 분포
  - 김제시는 빈집 분포의 열지도에서 보는 것과 같이 김제시의 구도심(김제역, 버스터미널)과 그 외 읍과 면 중심에서 다발적으로 빈집이 발생함
  - 빈집 발생 비율의 공간자기상관 지수와 지도에서도 나타나는 것과 같이 공간자기상관성이 낮음
  - 정읍시와 유사하게 읍과 면 중심에서 빈집이 발생하고 있음

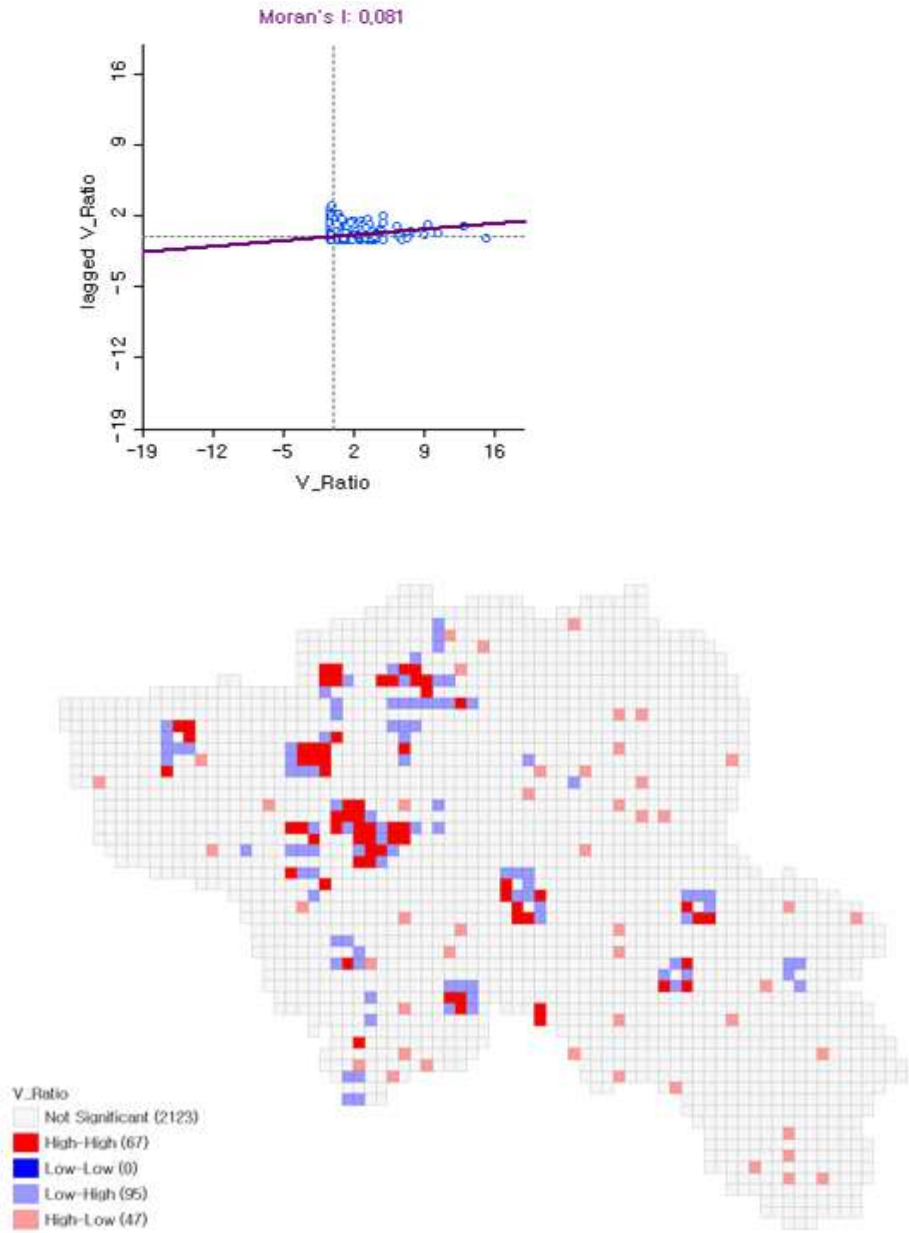


그림 54 **김제시 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran 지수**



그림 55 김제시 빈집 열지도(Heat map)

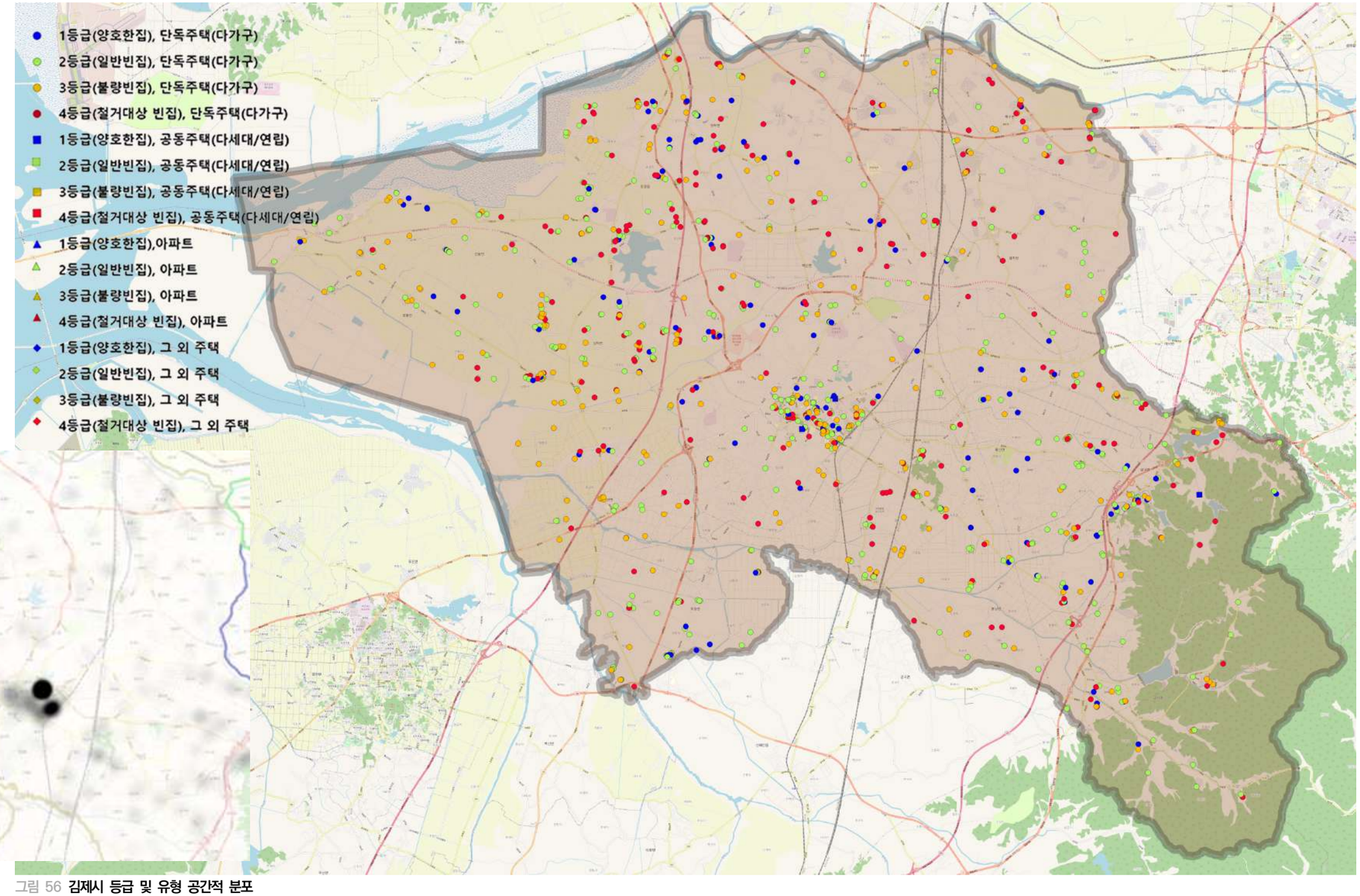


그림 56 김제시 등급 및 유형 공간적 분포

3) 전라북도 평야형 군지역(서부지역)

- 전라북도 서부 지역인 고창 지역은 평야 지대로써 자연 취락지구는 농업에 적합하도록 농지에 인접하여 분포하고 있음
- 빈집 발생 분포 또한 산개되어 있는 자연 취락에 소규모로 발생하고 있음
- 빈집 발생이 산개되어 있어 공간자기상관 지수는 다른 지역에 비해 낮음
- 기존 시와 비교해 공동주택 및 아파트의 빈집 비율이 낮음

가) 고창군

- 빈집 실태 조사
  - 빈집 실태 조사 결과 고창군은 1150호의 빈집이 존재함
  - 유형별 분포는 단독주택(다가구) 188호(16.3%), 공동주택(다세대/연립)과 아파트는 빈집이 없으며, 그 외 주택이 962호(83.7%)로 매우 높음. (그 외 주택에 대한 주택 등기 등록 및 정리가 요구됨)
  - 등급별 분포는 1등급 23호(2.0%), 2등급 247호(21.5%), 3등급 527호(45.8%), 4등급 353호(30.7%)로 3·4 등급의 비율이 76.5%로 특히 노후화된 빈집에 대한 대책이 요구됨

표 33 **고창군 유형 및 등급 분포**

유형	빈집수	비율
단독주택(다가구)	188	16.3
공동주택(다세대/연립)	0	0.0
아파트	0	0.0
그 외 주택	962	83.7
합계	1150	100.0

등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	23	2.0
2등급(일반빈집)	247	21.5
3등급(불량빈집)	527	45.8
4등급(철거대상 빈집)	353	30.7
합계	1150	100.0

- 유형별 등급 비율

– 단독주택: 1등급은 16호(8.5%), 2등급 61호(32.4%), 3등급 77호(41.0%), 4등급 34호(18.1%)로 3·4 등급의 빈집 비율이 1·2 등급의 빈집에 대해 20% 높음

– 공동주택과 아파트의 빈집은 발생하지 않음.

– 그 외 주택에서 1등급은 7호(0.7%), 2등급 186호(19.3), 3등급 450호(46.8%), 4등급 319호(33.2%)로 3·4 등급이 80%로 다른 유형에 비해 그 외 주택에 대한 빈집 대책이 선행적으로 요구됨

표 34 **고창군 유형별 등급 분포**

단독주택(다가구)		
등급	호수	비율
1등급(양호한집)	16	8.5
2등급(일반빈집)	61	32.4
3등급(불량빈집)	77	41
4등급(철거대상 빈집)	34	18.1
합계	188	100.0

그 외 주택		
등급	호수	비율
1등급(양호한집)	7	0.7
2등급(일반빈집)	186	19.3
3등급(불량빈집)	450	46.8
4등급(철거대상 빈집)	319	33.2
합계	962	100.0

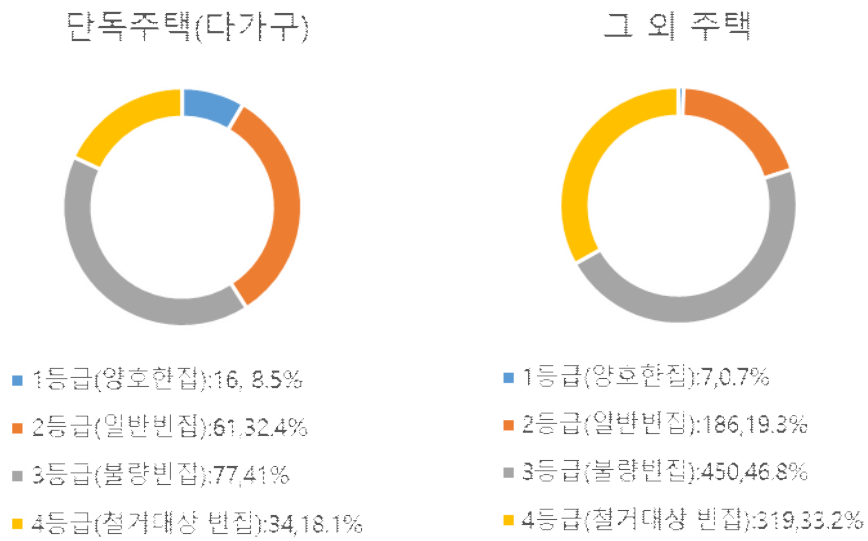


그림 57 **고창군 등급 및 유형 분포**

- 빈집의 공간적 분포
  - 고창군의 빈집 분포는 열지도와 전역적 자기상관 지도에서 보이는 것처럼 김제시와 정읍시에서 보이는 면 소재뿐만 아니라 평야에 산개된 자연 취락 지구에서도 빈집이 발생하고 있음
  - 공간자기상관 지수는 빈집이 산개되어 있어 거점 및 중소도시 유형에 비해 낮음

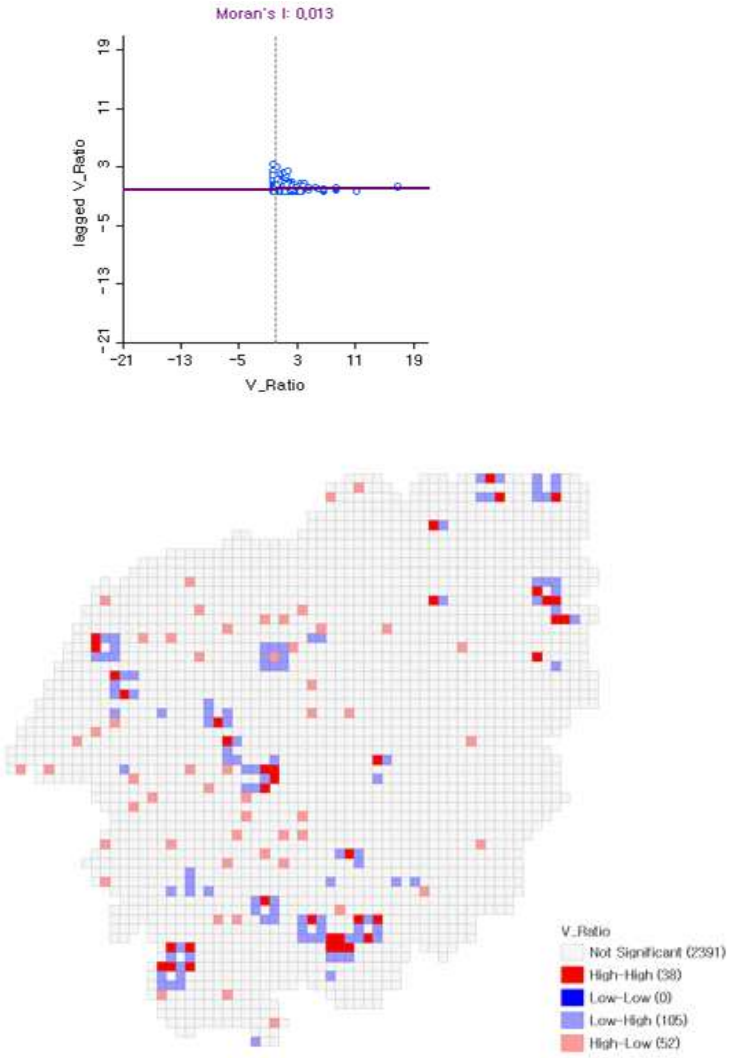


그림 58 **고창군 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran지수**

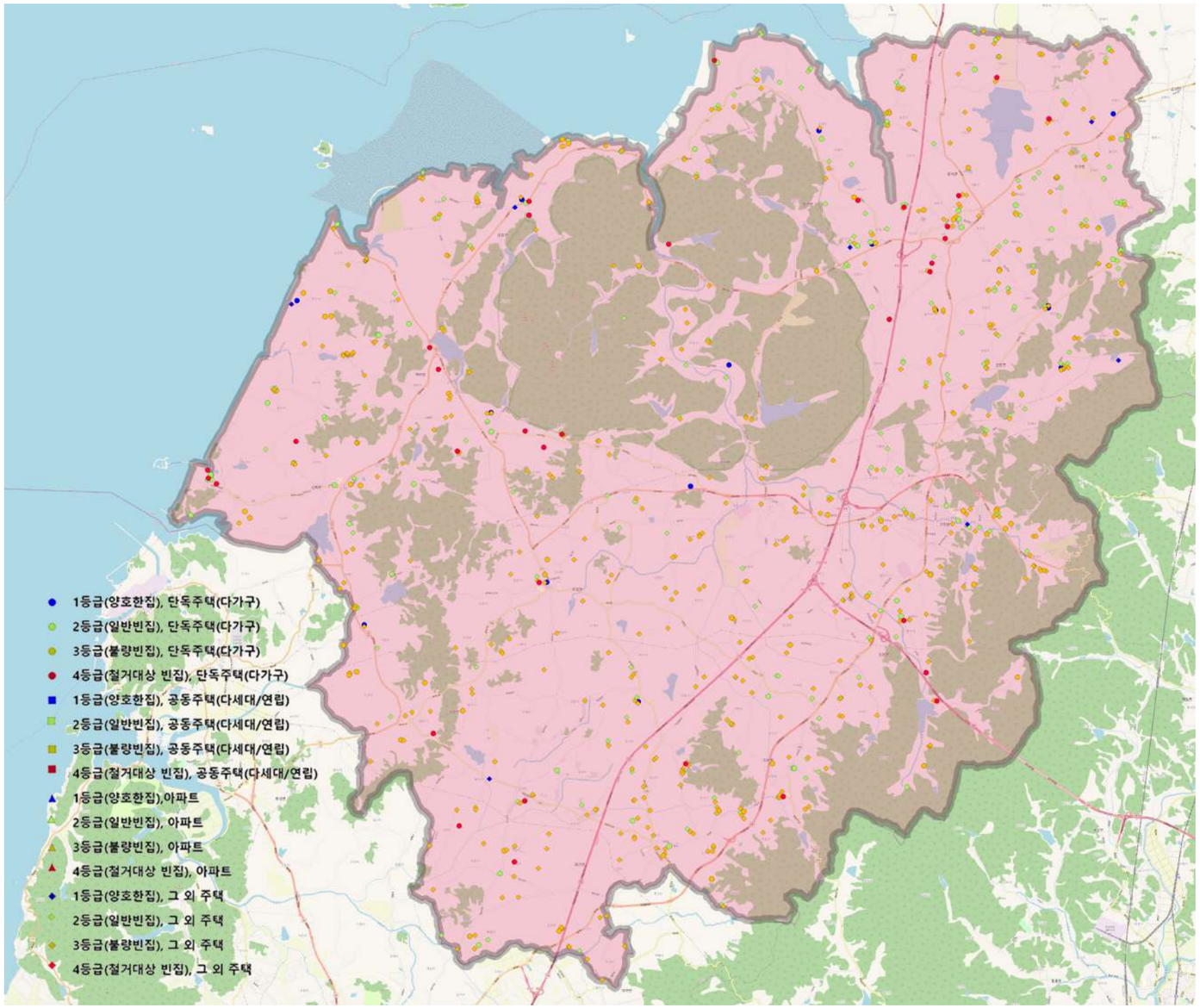


그림 59 **고창군 등급 및 유형 공간적 분포**

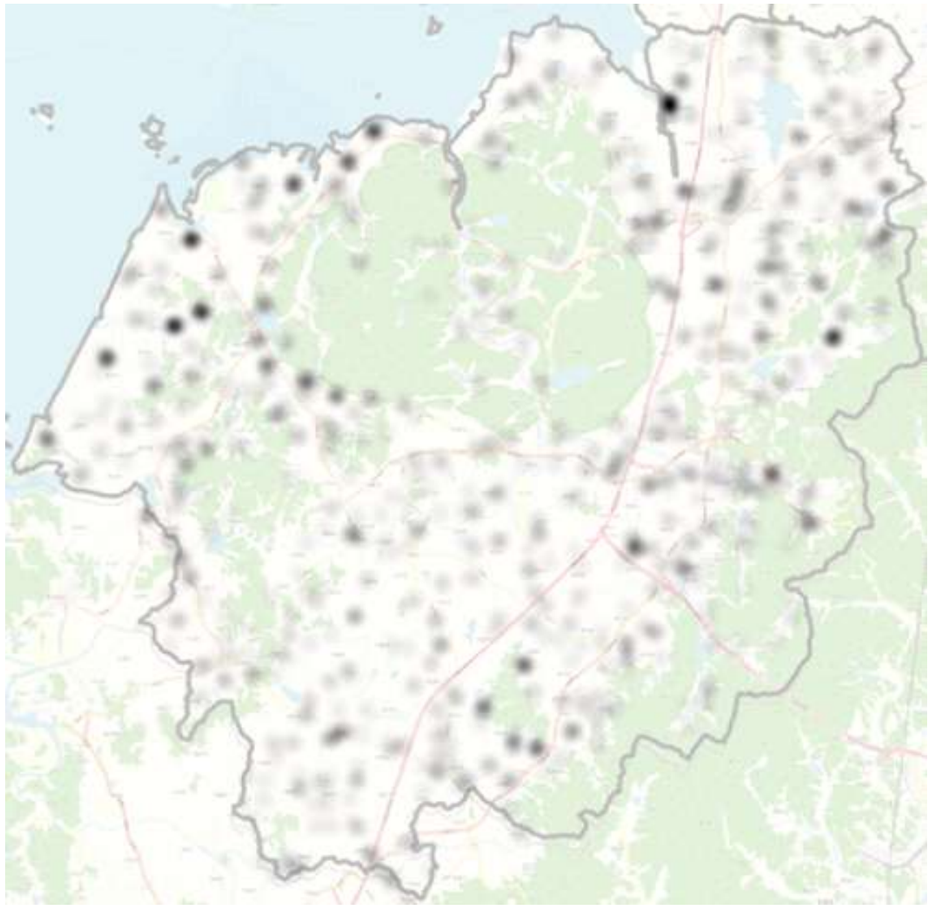


그림 60 **고창군 빈집 열지도(Heat map)**

나) 부안군

- 빈집 실태 조사
  - 빈집 실태 조사 결과 부안군은 863호의 빈집이 존재함
  - 유형별 분포는 단독주택(다가구) 857호(99.3%), 공동주택(다세대/연립) 6호(0.7%), 아파트와 그 외 주택은 0호(0%)로 단독주택이 빈집의 대다수를 차지함
  - 등급별 분포는 1등급 110호(12.7%), 2등급 335호(38.8%), 3등급 238호(27.6%), 4등급 180호(20.9%)로 1·2등급과 3·4 등급의 비율이 유사하게 발생하고 있음

표 35 **부안군 유형 및 등급 분포**

유형	빈집수	비율
단독주택(다가구)	857	99.3
공동주택(다세대/연립)	6	0.7
아파트	0	0.0
그 외 주택	0	0.0
합계	863	100.0

등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	110	12.7
2등급(일반빈집)	335	38.8
3등급(불량빈집)	238	27.6
4등급(철거대상 빈집)	180	20.9
합계	863	100.0

- 유형별 등급 비율
  - 단독 주택: 1등급은 104호(12.1%), 2등급 335호(39.1%), 3등급 238호(27.8%), 4등급 180호(21.0%)로 1·2 등급과 3·4 등급의 빈집 비율이 유사함
  - 공동주택은 6호 모두 1등급으로 양호함
  - 아파트와 그 외 주택의 빈집은 발생하지 않음

표 36 **부안군 유형별 등급 분포**

단독주택(다가구)		
등급	호수	비율
1등급(양호한집)	104	12.1
2등급(일반빈집)	335	39.1
3등급(불량빈집)	238	27.8
4등급(철거대상 빈집)	180	21.0
합계	857	100.0

공동주택(다세대/연립)		
등급	호수	비율
1등급(양호한집)	6	100.0
2등급(일반빈집)	0	0.0
3등급(불량빈집)	0	0.0
4등급(철거대상 빈집)	0	0.0
합계	6	100.0

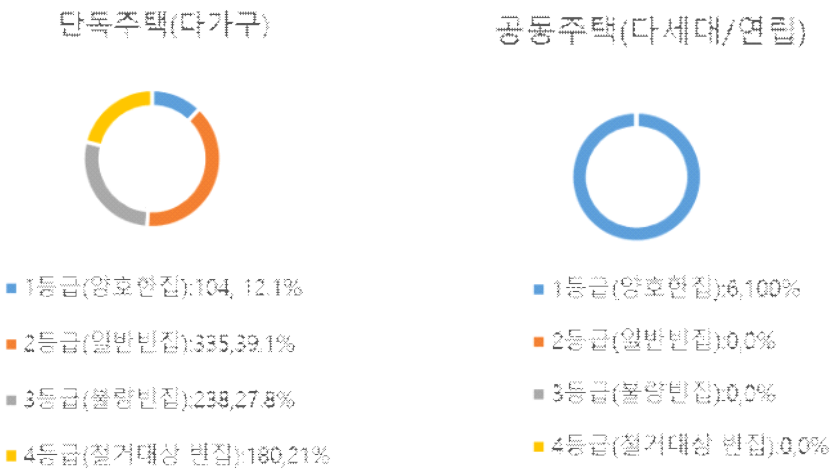


그림 61 **부안군 등급 및 유형 분포**

- 빈집의 공간적 분포
  - 부안군의 빈집 분포는 열지도와 전역적 자기 상관 지도에서 보이는 것처럼 변산반도 국립공원을 제외한 평야 지대에서 고창군과 같이 평야에 산개된 자연 취락 지구에서 빈집이 발생하고 있음
  - 공간자기상관 지수는 빈집이 산개되어 있어 거점도시 및 중소도시 유형과 비교하여 낮음

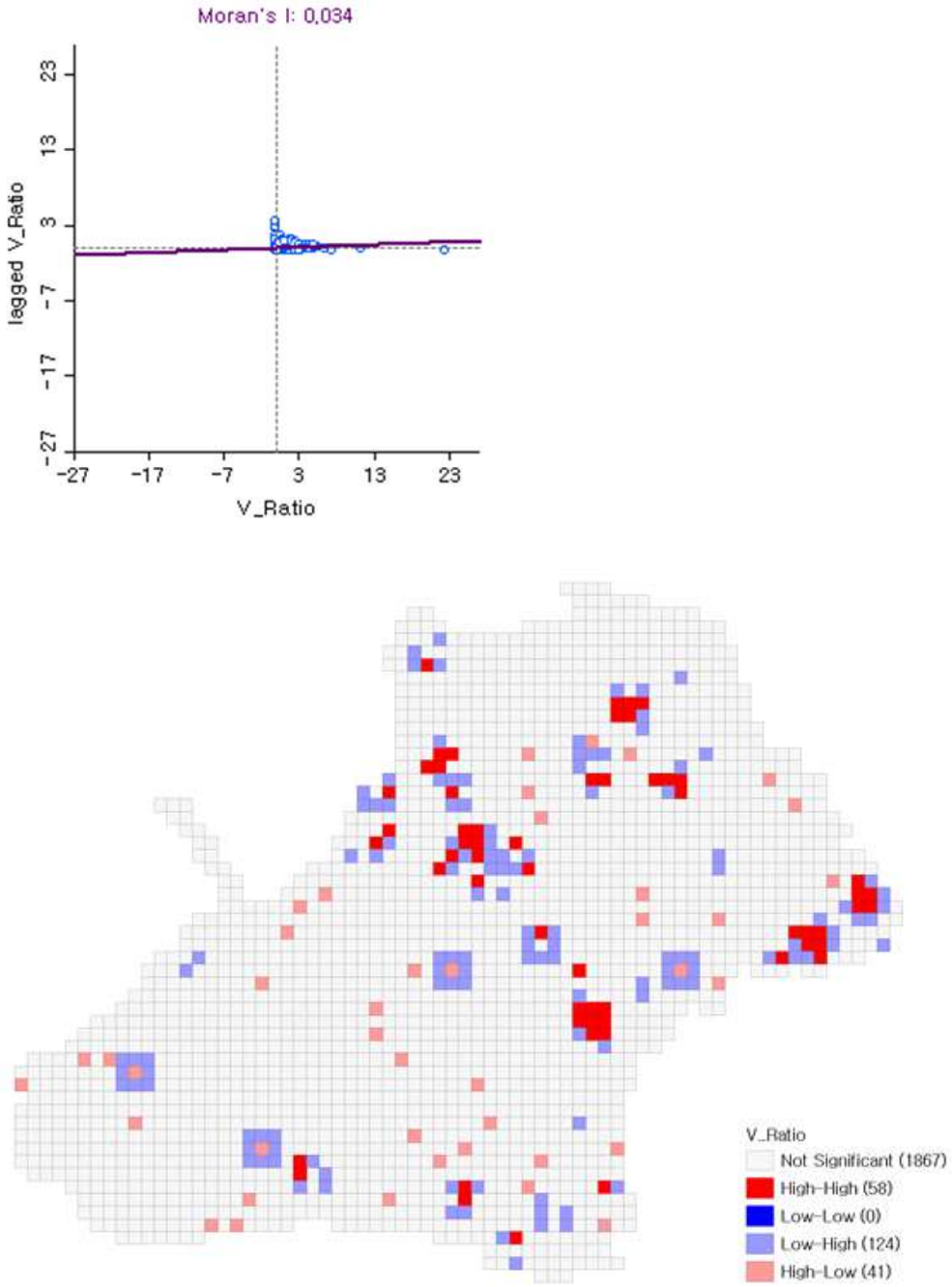


그림 62 **부안군 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran지수**

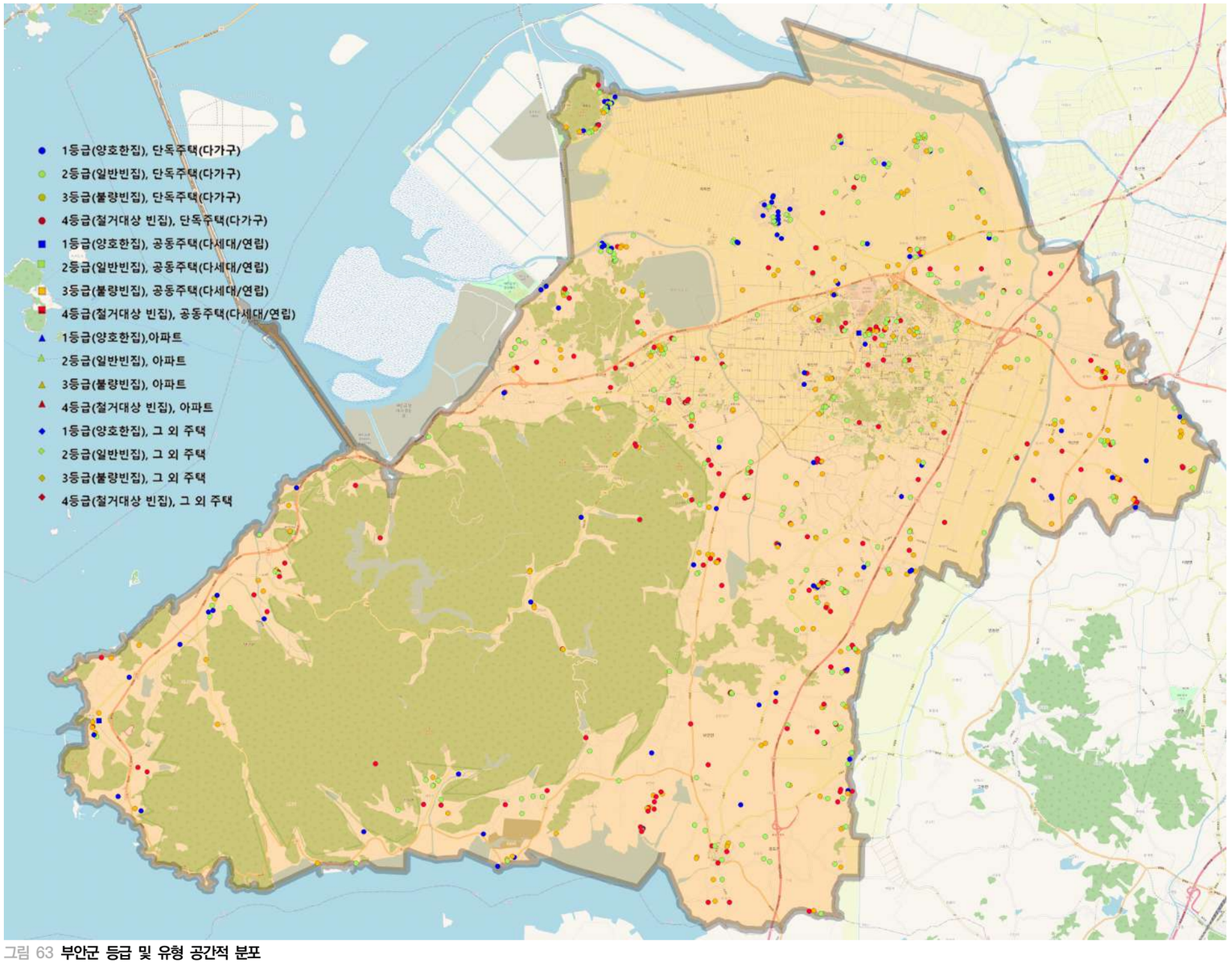


그림 63 **부안군 등급 및 유형 공간적 분포**

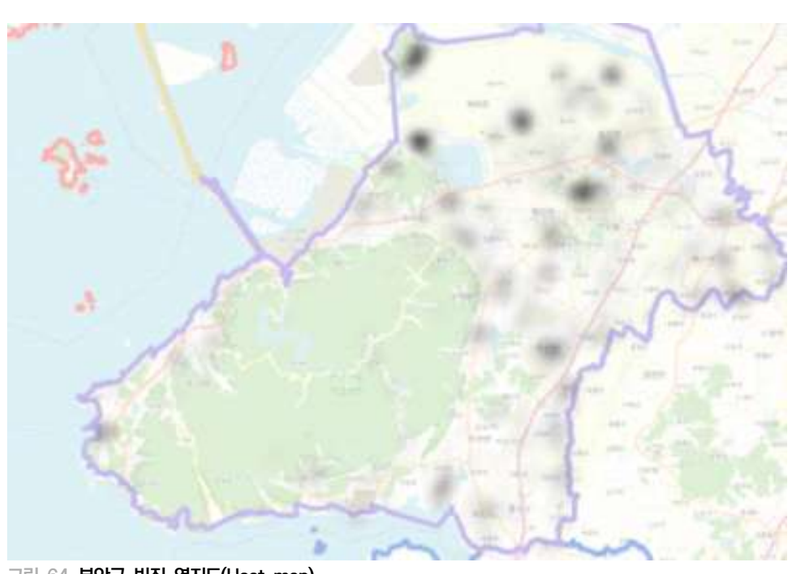


그림 64 **부안군 빈집 열지도(Heat map)**

다) 완주군

- 빈집 실태 조사

– 빈집 실태 조사 결과 완주군은 924호의 빈집이 존재함

– 유형별 분포는 단독주택(다가구) 504호(54.5%), 공동주택(다세대/연립) 2호(0.2%), 그 외 주택 418호(45.2%)로 아파트는 빈집이 존재하지 않음

– 등급별 분포는 1등급 58호(6.3%), 2등급 335호(36.3%), 3등급 310호(33.5%), 4등급 221호(23.9%)로 3·4 등급의 비율이 57.4%로 노후화된 빈집 비율이 높음

표 37 **완주군 유형 및 등급 분포**

유형	빈집수	비율
단독주택(다가구)	504	54.5
공동주택(다세대/연립)	2	0.2
아파트	0	0.0
그 외 주택	418	45.2
합계	924	100.0

등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	58	6.3
2등급(일반빈집)	335	36.3
3등급(불량빈집)	310	33.5
4등급(철거대상 빈집)	221	23.9
합계	924	100.0

- 유형별 등급 비율

표 38 **완주군 유형별 등급 분포**

단독주택(다가구)		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	41	8.1
2등급(일반빈집)	201	39.9
3등급(불량빈집)	160	31.7
4등급(철거대상 빈집)	102	20.2
합계	504	100.0

공동주택(다세대/연립)		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	2	100
2등급(일반빈집)	0	0.0
3등급(불량빈집)	0	0.0
4등급(철거대상 빈집)	0	0.0
합계	2	100.0

그 외 주택		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	15	3.6
2등급(일반빈집)	134	32.1
3등급(불량빈집)	150	35.9
4등급(철거대상 빈집)	119	28.5
합계	418	100.0

- 단독주택: 1등급은 41호(8.1%), 2등급 201호(39.9%), 3등급 160호(31.7%), 4등급 102호(20.2%)로 2등급의 비율이 높으면 1·2 등급과 3·4 등급의 빈집 비율이 유사함
- 공동주택은 1·2등급이 모두 100%로 모두 양호하며 2호로 많지 않음
- 그 외 주택은 1등급이 15호(3.6%), 2등급 134호(32.1%), 3등급 150호(35.9%), 4등급 119호(28.5%)로 3·4등급의 빈집 비율이 높음

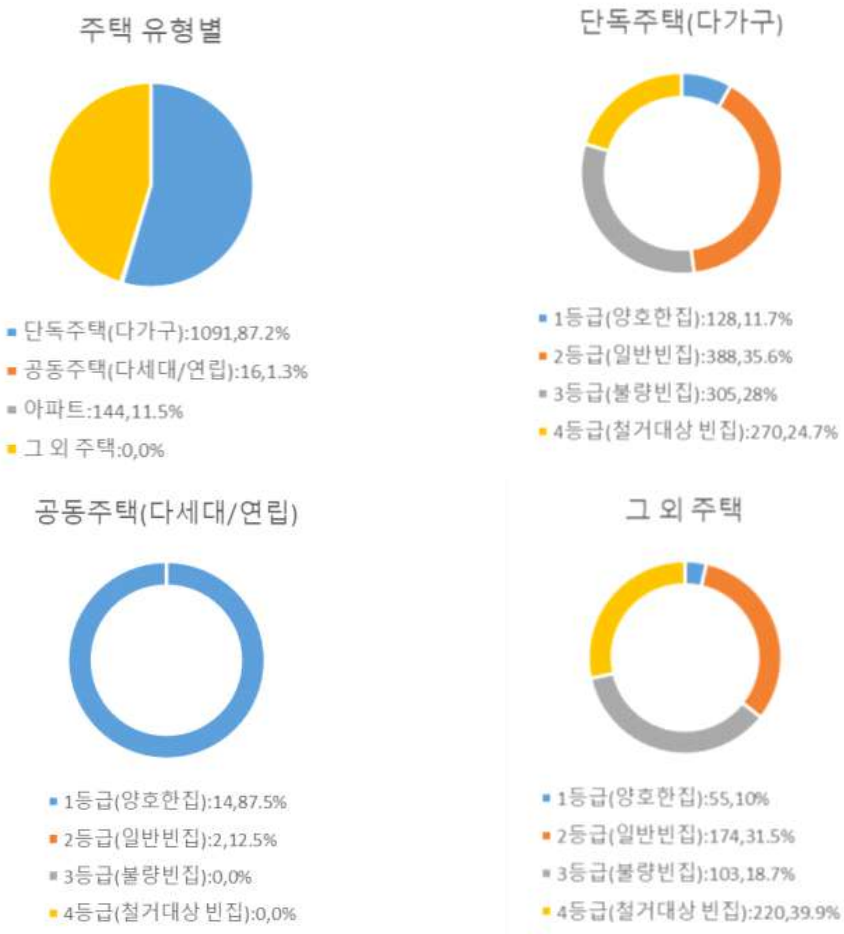


그림 65 **완주군 등급 및 유형 분포**

- 빈집의 공간적 분포
  - 완주군의 빈집 분포는 열지도와 전역적 자기 상관 지도에서 보이는 것처럼 고산면과 삼례읍, 이서면에서 빈집 발생 비율이 다른 지역에 비해 높음
  - 완주군은 군임에도 인구수 9만명 이상으로 중소도시와 유사한 도시 구조를 가지는 특징으로 빈집 발생 비율의 공간자기상관 지수 또한 0.084로 중소도시 지역인 김제시와 유사한 분포를 나타내고 있음

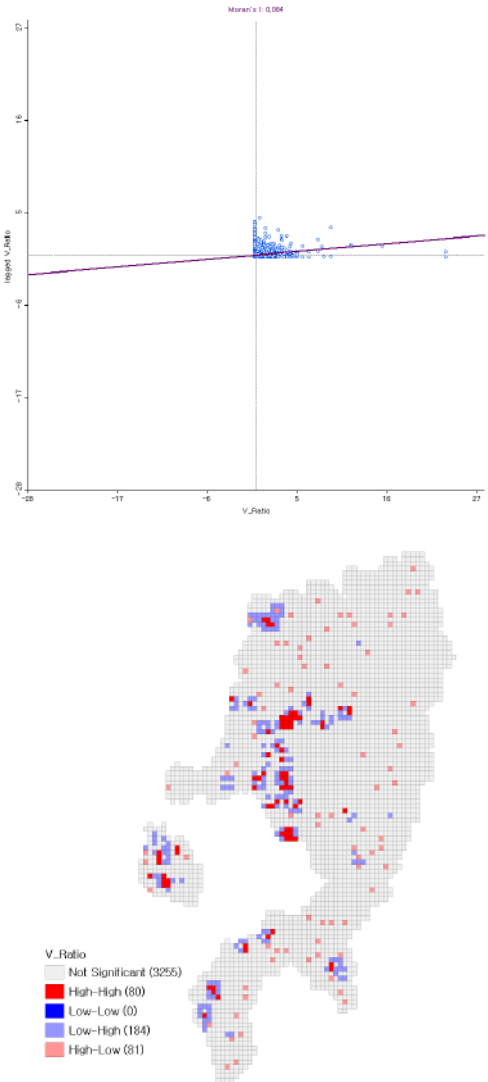


그림 66 **완주군 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran지수**

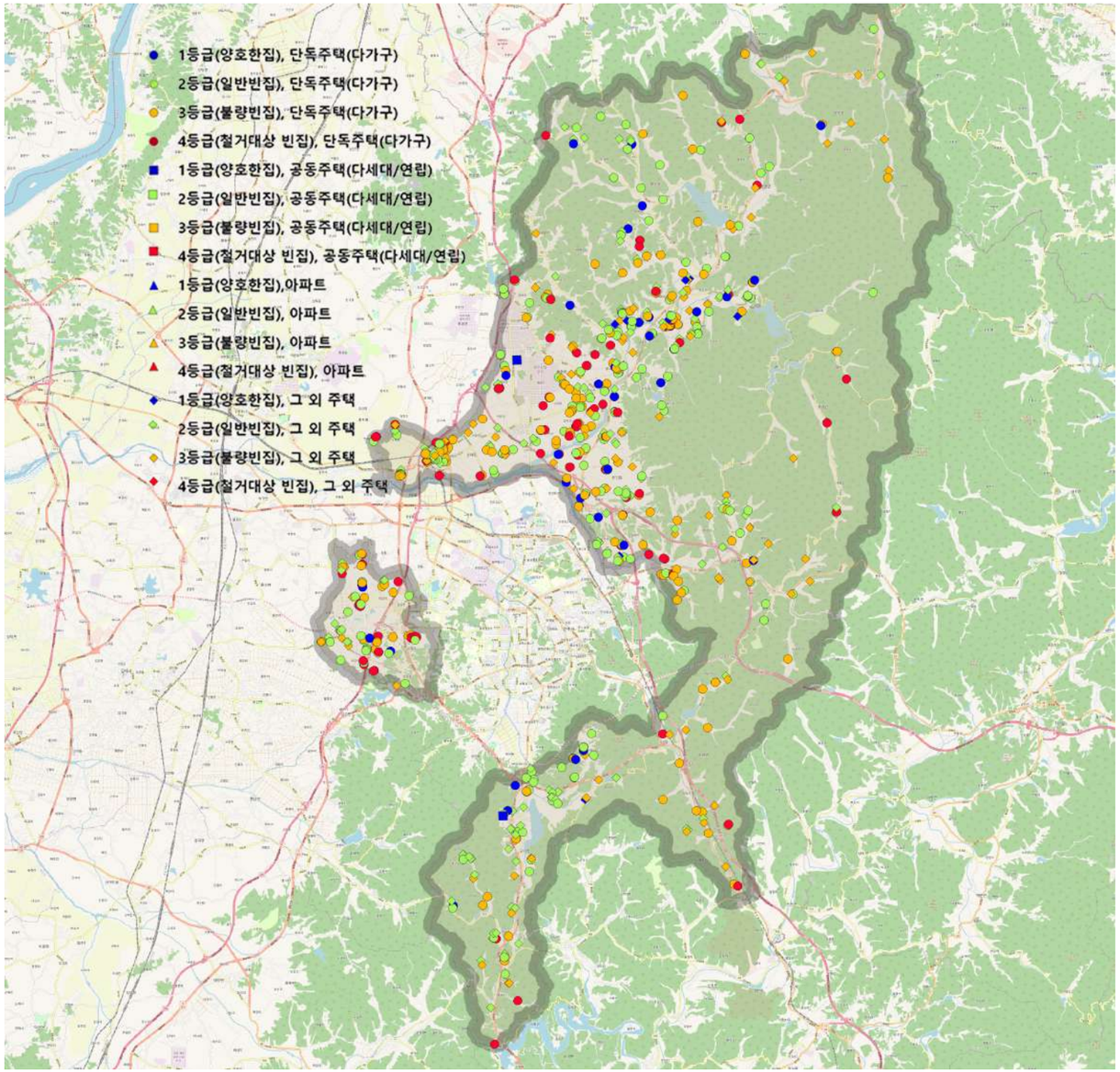


그림 67 **완주군 등급 및 유형 공간적 분포**

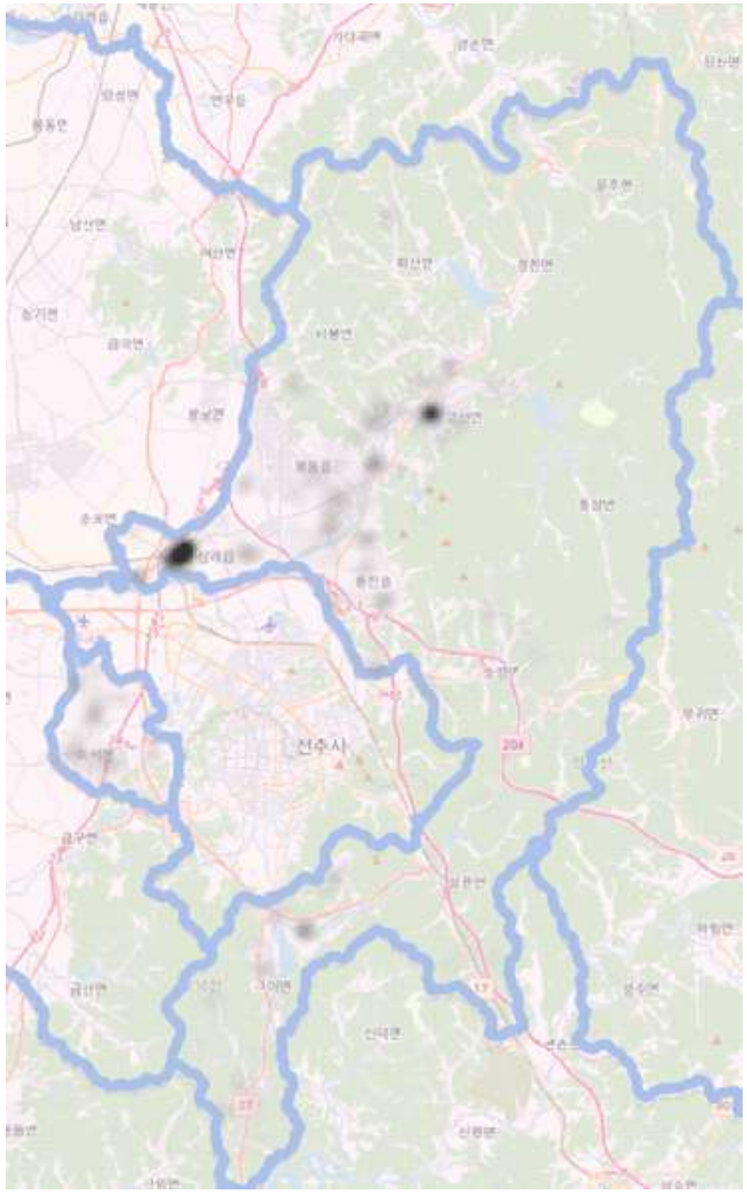


그림 68 **완주군 빈집 열지도(Heat map)**

라) 순창군

- 빈집 실태 조사

– 빈집 실태 조사 결과 순창군은 489호의 빈집이 존재함

– 유형별 분포는 단독주택(다가구) 489호(100%)만이 존재함

– 등급별 분포는 단독주택만이 존재하며 1등급 104호(21.3%), 2등급 218호(44.6%), 3등급 74호(15.1%), 4등급 93호(19.0%)로 1·2 등급의 비율이 66%, 3·4등급이 35%로 다른 시군에 비해 1·2등급의 빈집 비율이 높음

표 39 **순창군 유형 및 등급 분포**

유형	빈집수	비율
단독주택(다가구)	489	100.0
공동주택(다세대/연립)	0	0.0
아파트	0	0.0
그 외 주택	0	0.0
합계	489	100.0

등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	104	21.3
2등급(일반빈집)	218	44.6
3등급(불량빈집)	74	15.1
4등급(철거대상 빈집)	93	19.0
합계	489	100.0

- 유형별 등급 비율

– 빈집이 단독주택에서만 발생하고 있어 앞 선 등급별 분포와 같음

표 40 **순창군 유형별 등급 분포**

단독주택(다가구)		
등급	호수	비율
1등급(양호한집)	104	21.3
2등급(일반빈집)	218	44.6
3등급(불량빈집)	74	15.1
4등급(철거대상 빈집)	93	19.0
합계	489	100.0

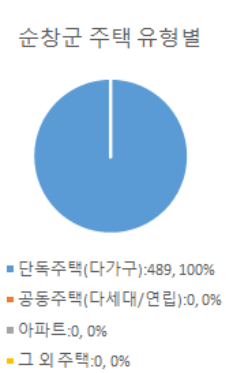




그림 69 **완주군 등급 및 유형 분포**

• 빈집의 공간적 분포

– 순창군은 앞 선 고창군과 부안군에 비해 산지 지역을 포함하고 있지만, 빈집의 분포는 열지도에서 보는 것과 같이 읍과 면 중심과 여러 지역에서 다발적으로 빈집이 발생함

– 빈집 발생 비율의 공간자기상관 지수는 앞선 고창군과 부안군과 같이 매우 낮음

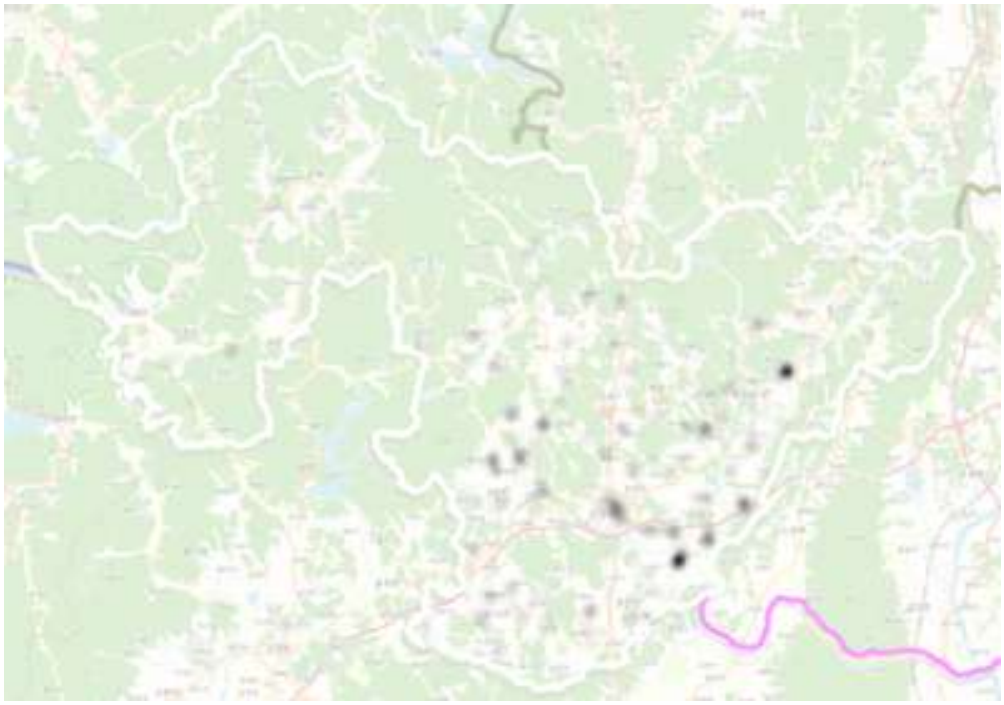


그림 70 **순창군 빈집 열지도(Heat map)**

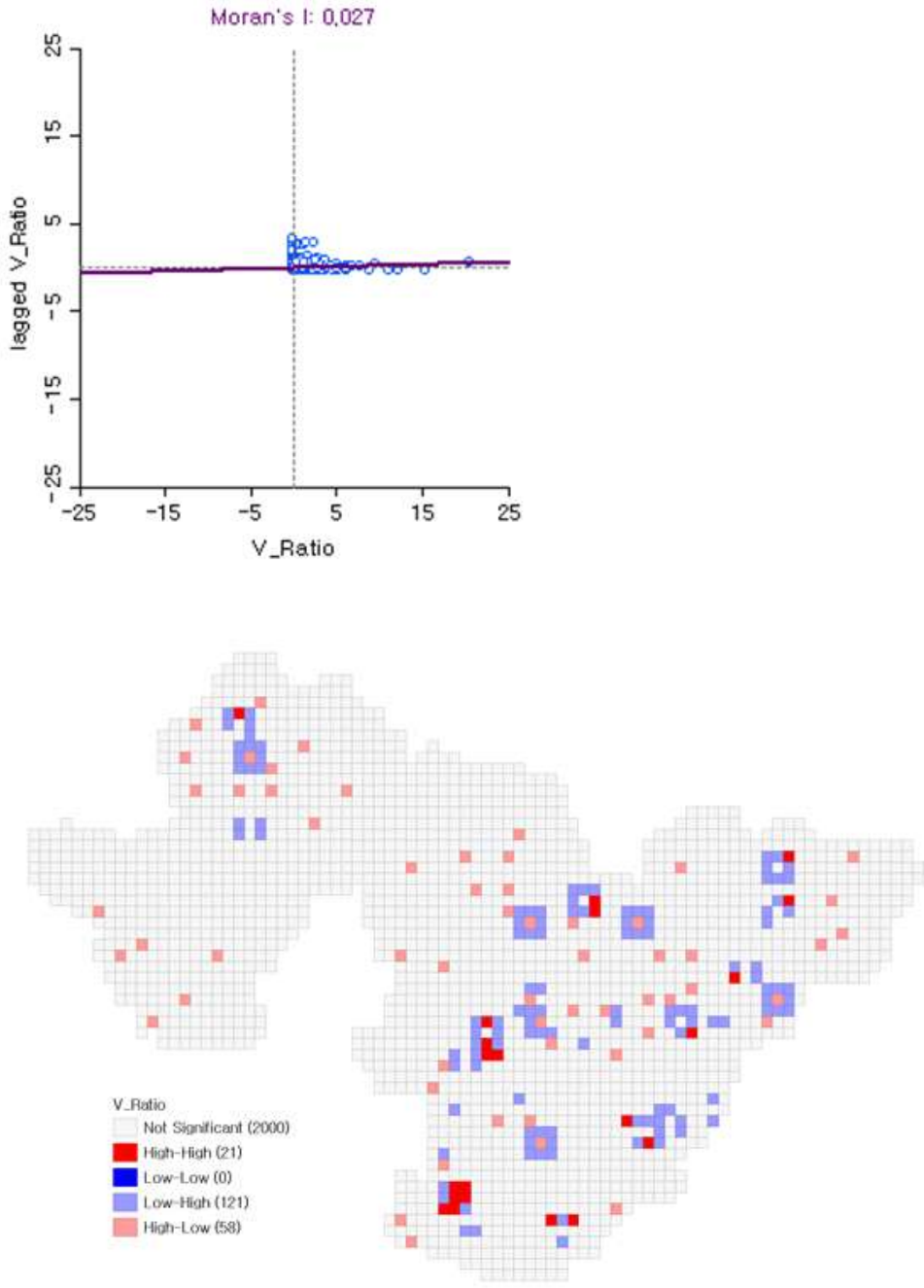


그림 71 **순창군 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran지수**

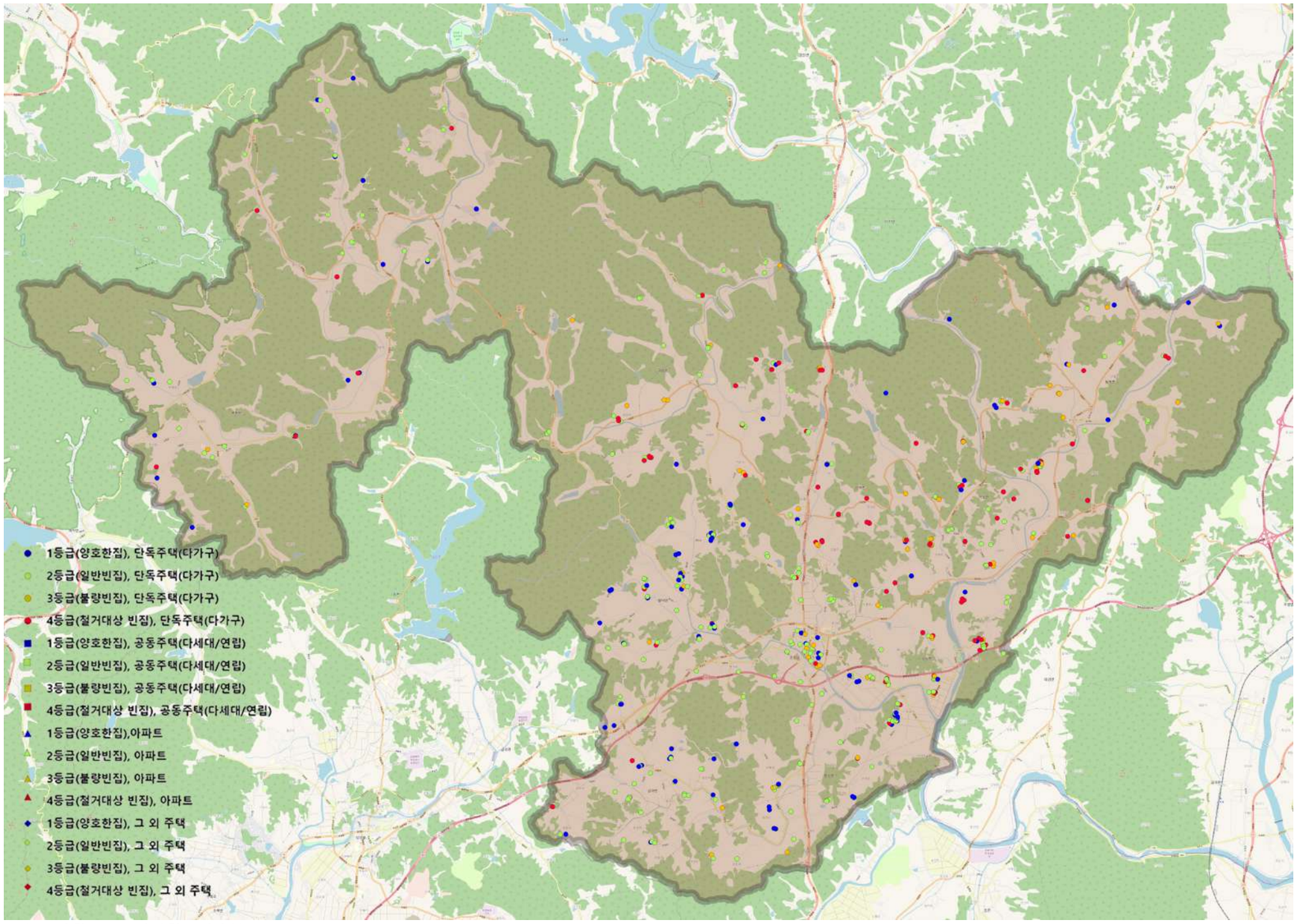


그림 72 **순창군 등급 및 유형 공간적 분포**

4) 전라북도 산악형 군지역(동부지역)

- 전라북도 동부지역의 산악형 군지역은 서부의 평야형 군지역과는 다른 산악지형으로 취락지구가 일부 지형에 집중되어 있음
- 빈집 또한 이러한 취락지구를 중심으로 발생하고 있어 평야 지역과 비교해 인접하여 발생하고 있으나 거점도시 및 중소 도시 유형의 집중적 발생 분포보다는 그 강도는 약함

가) 무주군

- 빈집 실태 조사
  - 빈집 실태 조사 결과 무주군은 683호의 빈집이 존재함
  - 유형별 분포는 단독주택(다가구) 426호(62.4%), 아파트 1호(0.1%), 그 외 주택 256호(37.5%), 공공주택 빈집은 존재하지 않으며 아파트 또한 1호로 주로 단독주택과 그 외 주택의 빈집 대책이 요구됨
  - 등급별 분포는 1등급 40호(5.9%), 2등급 129호(18.9%), 3등급 106호(15.5%), 4등급 408호(59.7%)로 3·4 등급의 비율이 75.2%로 노후화된 빈집 비율이 높음

표 41 **무주군 유형 및 등급 분포**

유형	빈집수	비율
단독주택(다가구)	426	62.4
공동주택(다세대/연립)	0	0
아파트	1	0.1
그 외 주택	256	37.5
합계	683	100

등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	40	5.9
2등급(일반빈집)	129	18.9
3등급(불량빈집)	106	15.5
4등급(철거대상 빈집)	408	59.7
합계	683	100

- 유형별 등급 비율

– 단독주택: 1등급은 20호(4.7%), 2등급 93호(21.8%), 3등급 71호(16.7%), 4등급 242호(56.8%)로 3·4 등급의 빈집 비율이 73.5% 노후화 비율이 높음

– 아파트는 1등급 1호로 특별한 빈집 대책이 요구되지 않음

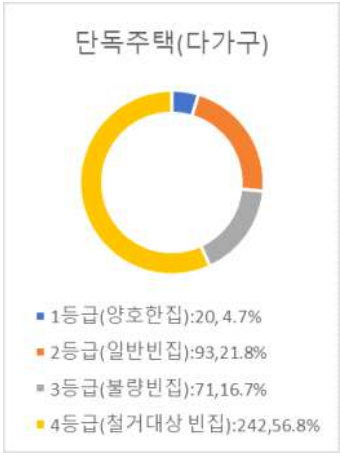
– 그 외 주택에서는 1등급 19호(7.4%), 2등급 36호(14.1%), 3등급 35호(13.7%), 4등급 166호(64.8%)로 3·4 등급의 빈집이 78.5%로 주택과 같이 노후화된 빈집 비율이 높음

표 42 **무주군 유형별 등급 분포**

단독주택(다가구)		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	20	4.7
2등급(일반빈집)	93	21.8
3등급(불량빈집)	71	16.7
4등급(철거대상 빈집)	242	56.8
합계	426	100.0

아파트		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	1	100
2등급(일반빈집)	0	0.0
3등급(불량빈집)	0	0.0
4등급(철거대상 빈집)	0	0.0
합계	1	100.0

그 외 주택		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	19	7.4
2등급(일반빈집)	36	14.1
3등급(불량빈집)	35	13.7
4등급(철거대상 빈집)	166	64.8
합계	256	100.0



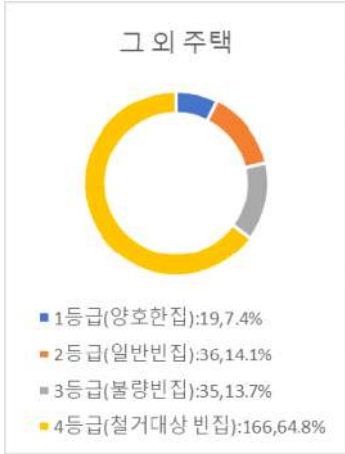


그림 73 **무주군 등급 및 유형 분포**

- 빈집의 공간적 분포
  - 무주군은 전라북도 동부지역의 산악형 군지역으로 서부의 평야지형과는 다른 취락지구가 일부 지형에 집중되어 있음
  - 빈집 또한 이러한 취락지구를 중심으로 발생하고 있어 서부지역과 비교해 산개된 강도는 약하며, 인접하여 발생하고 있으나 시의 집중적 발생 분포보다는 그 강도는 약함

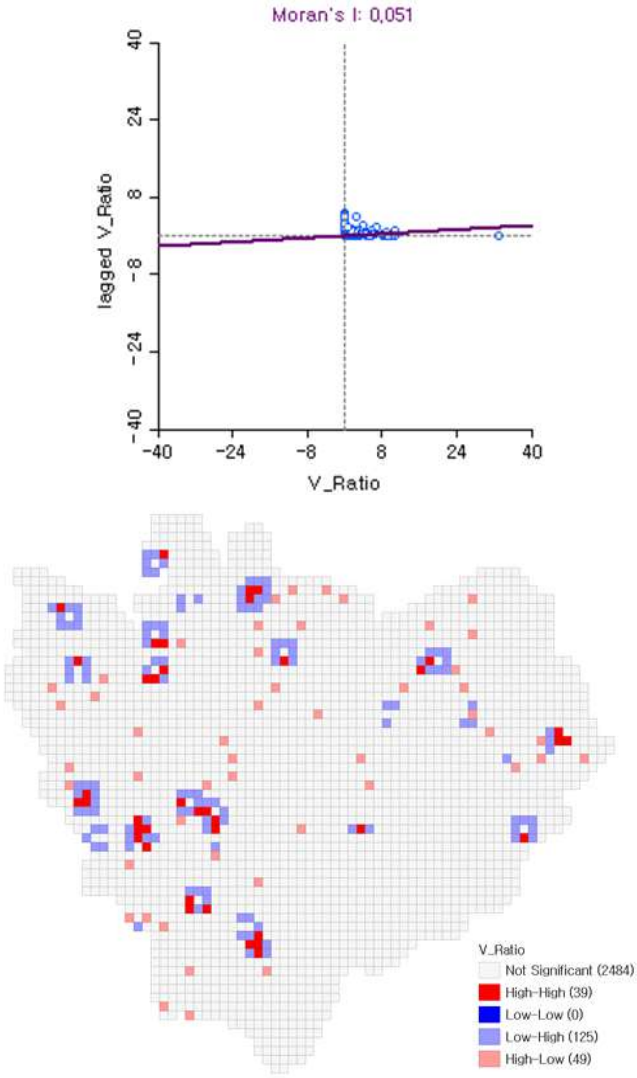


그림 74 **무주군 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran지수**

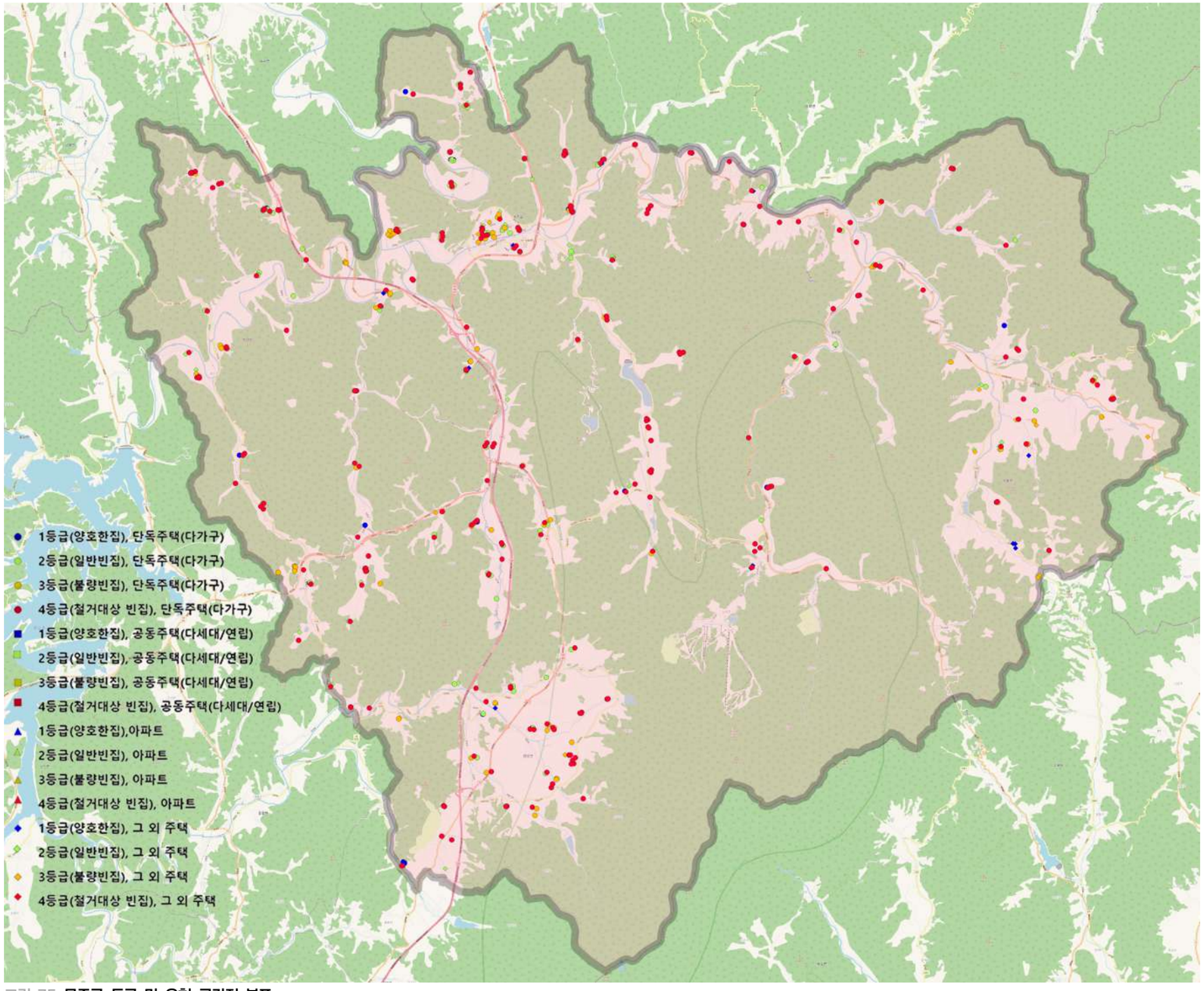


그림 75 **무주군 등급 및 유형 공간적 분포**

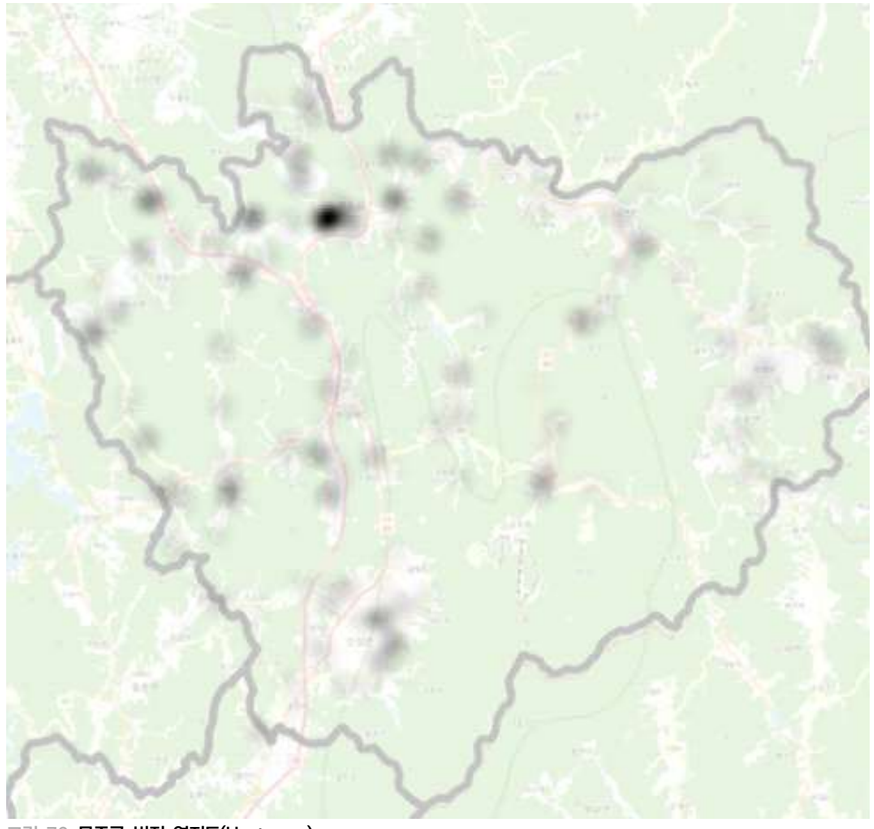


그림 76 **무주군 빈집 열지도(Heat map)**

나) 장수군

• 빈집 실태 조사

– 빈집 실태 조사 결과 장수군은 474호의 빈집이 존재함

– 유형별 분포는 단독주택(다가구) 331호(69.8%), 공동주택(다세대/연립)과 아파트는 빈집이 존재하지 않으며 그 외 주택 143호(30.2%)로 단독주택의 빈집 비율이 높음

– 등급별 분포는 1등급 54호(11.4%), 2등급 235호(49.6%), 3등급 69호(14.6%), 4등급 116호(24.5%)로 다른 시군에 비해 1·2 등급의 비율이 61%로 노후화된 빈집 비율이 낮은 편임

표 43 **장수군 유형 및 등급 분포**

유형	빈집수	비율
단독주택(다가구)	331	69.8
공동주택(다세대/연립)	0	0.0
아파트	0	0.0
그 외 주택	143	30.2
합계	474	100.0

등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	54	11.4
2등급(일반빈집)	235	49.6
3등급(불량빈집)	69	14.6
4등급(철거대상 빈집)	116	24.5
합계	474	100.0

• 유형별 등급 비율

– 단독주택: 1등급은 39호(11.8%), 2등급 174호(52.6%), 3등급 46호(13.9%), 4등급 72호(21.8%)로 1·2 등급 빈집 비율이 높음

– 그 외 주택 : 1등급이 15호(10.5%), 2등급 61호(42.7%), 3등급 23호(16.1%), 4등급(30.8%)으로 그 외 주택은 1·2등급과 3·4등급의 빈집 수가 유사함

표 44 **장수군 유형별 등급 분포**

단독주택(다가구)		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	39	11.8
2등급(일반빈집)	174	52.6
3등급(불량빈집)	46	13.9
4등급(철거대상 빈집)	72	21.8
합계	331	100.0

그 외 주택		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	15	10.5
2등급(일반빈집)	61	42.7
3등급(불량빈집)	23	16.1
4등급(철거대상 빈집)	44	30.8
합계	143	100.0

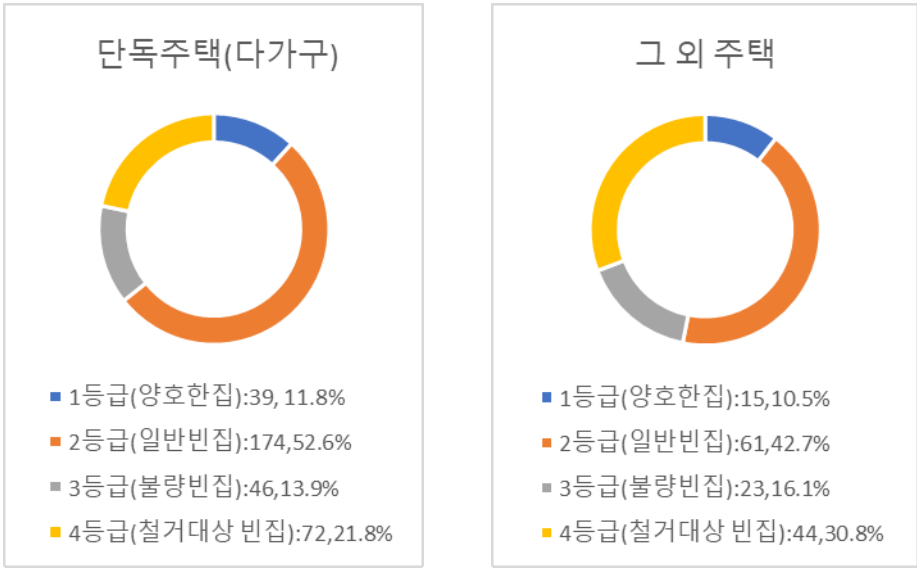


그림 77 **장수군 등급 및 유형 분포**

- 빈집의 공간적 분포
  - 장수군의 빈집 분포는 산악형 군지역으로 열지도에서 보는 것과 같이 무주군과 같이 산악지형 사이에 생긴 일부 평야의 취락지구에서 산개하여 빈집이 발생함
  - 빈집 발생 비율의 공간자기상관 지수와 지도에서도 나타나는 것과 같이 공간자기상관성이 낮음

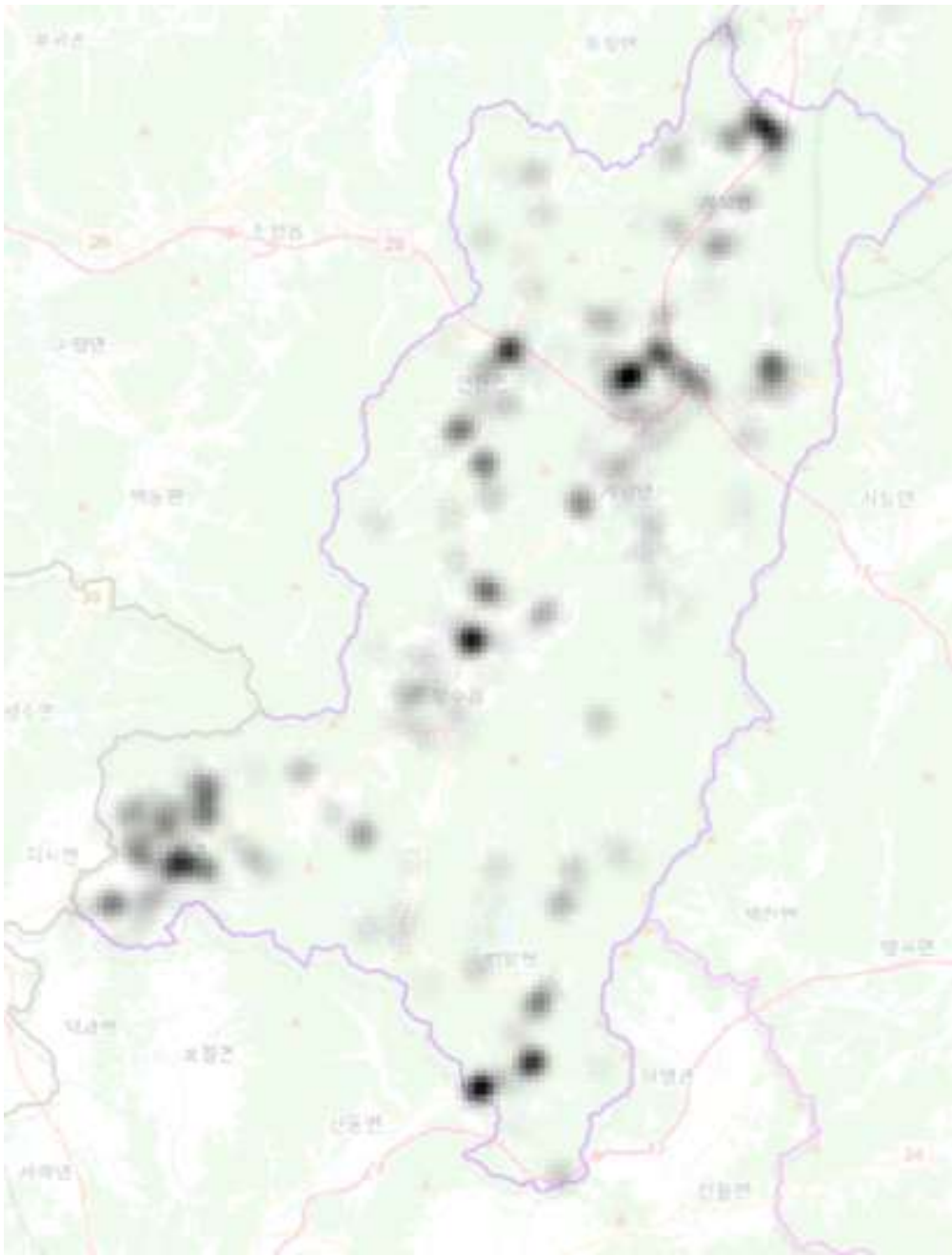


그림 78 **장수군 빈집 열지도(Heat map)**

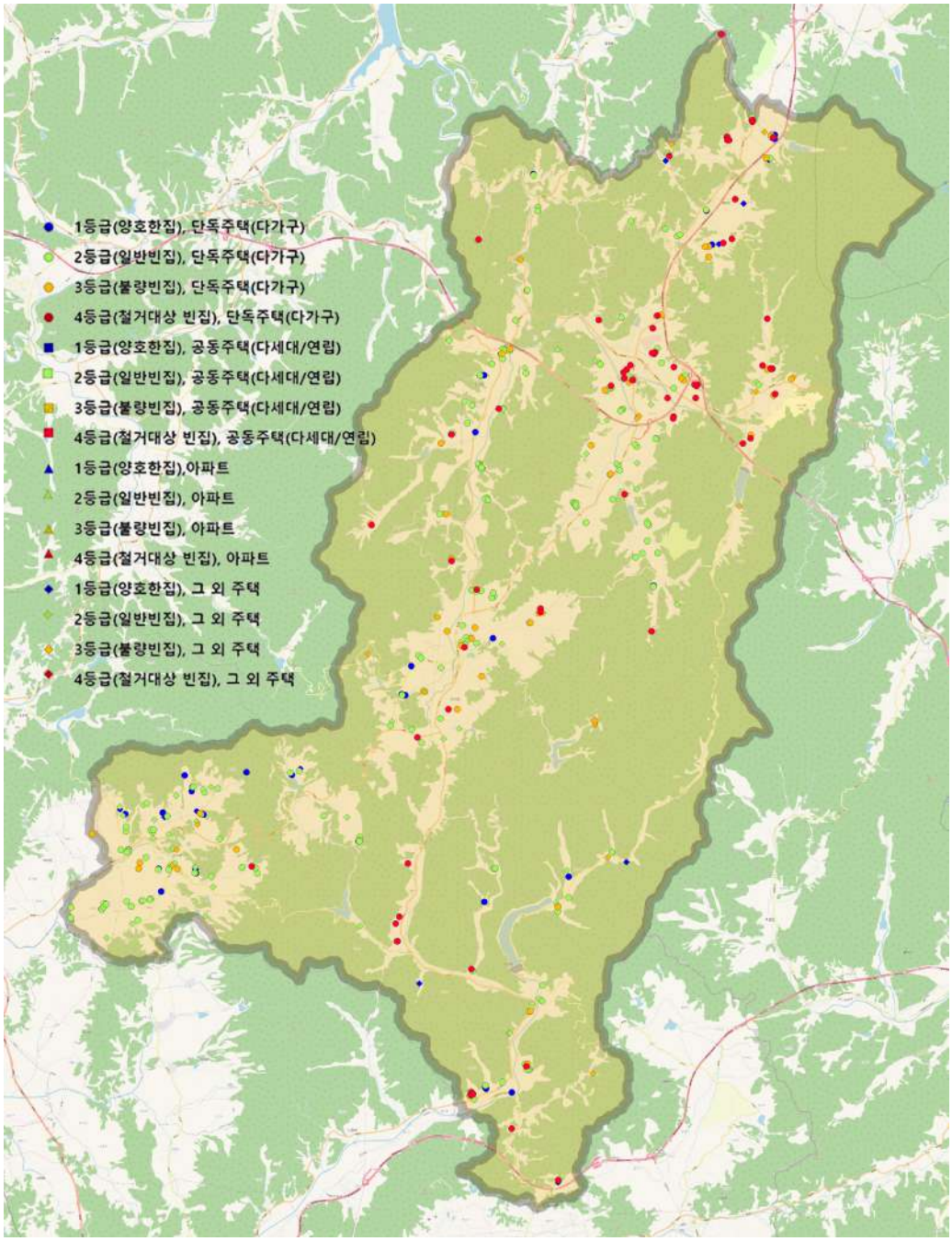
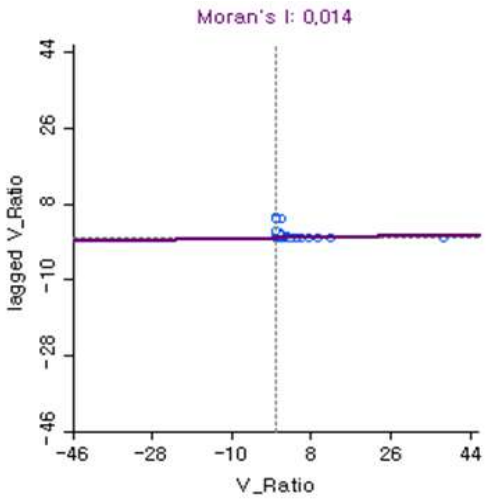


그림 79 **장수군 등급 및 유형 공간적 분포**



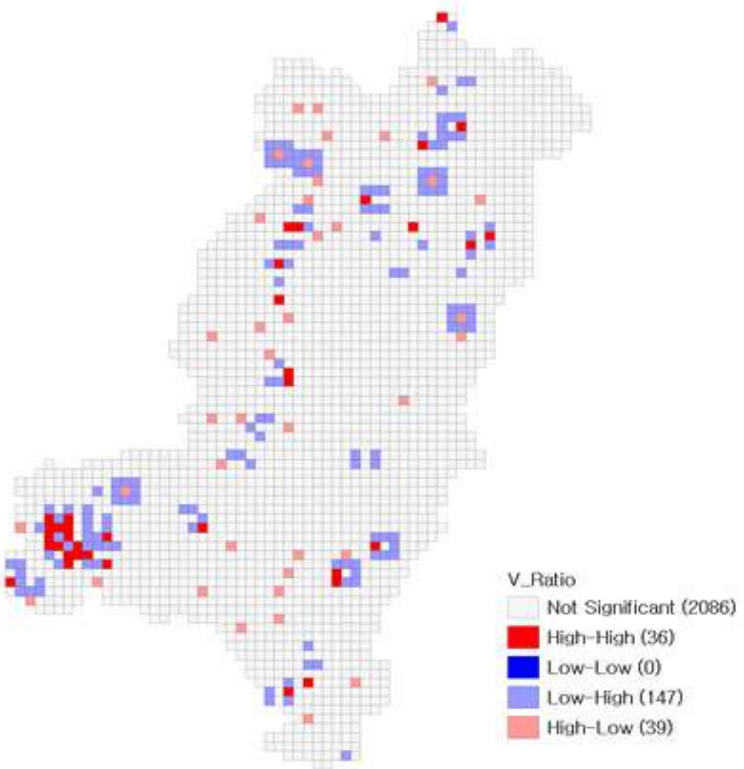


그림 80 **장수군 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran지수**

다) 진안군

- 빈집 실태 조사

– 빈집 실태 조사 결과 진안군은 730호의 빈집이 존재함

– 유형별 분포는 단독주택(다가구) 729호(99.9%), 아파트는 1호(0.1%)로 압도적으로 단독주택의 빈집 비율이 높음

– 등급별 분포는 1등급 123호(16.8%), 2등급 193호(26.4%), 3등급 156호(21.4%), 4등급 258호(35.3%)로 3·4 등급의 비율 1·2등급에 비해 13.5% 상회함

표 45 **진안군 유형 및 등급 분포**

유형	빈집수	비율
단독주택(다가구)	729	99.9
공동주택(다세대/연립)	0	0.0
아파트	1	0.1
그 외 주택	0	0.0
합계	730	100.0

등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	123	16.8
2등급(일반빈집)	193	26.4
3등급(불량빈집)	156	21.4
4등급(철거대상 빈집)	258	35.3
합계	730	100.0

- 유형별 등급 비율

– 단독주택: 1등급 123호(16.9%), 2등급 193호(26.3%), 3등급 156호(21.4%), 4등급 258호(35.3%)로 3 ·4 등급이 56.8%로 노후화도 높음

– 공동주택의 빈집은 2등급 1호로 공동주택의 빈집 대책은 요구되지 않음

표 46 **진안군 유형별 등급 분포**

단독주택(다가구)		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	123	16.9
2등급(일반빈집)	192	26.3
3등급(불량빈집)	156	21.4
4등급(철거대상 빈집)	258	35.4
합계	729	100.0

공동주택(다세대/연립)		
등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	0	0.0
2등급(일반빈집)	1	100.0
3등급(불량빈집)	0	0.0
4등급(철거대상 빈집)	0	0.0
합계	1	100.0

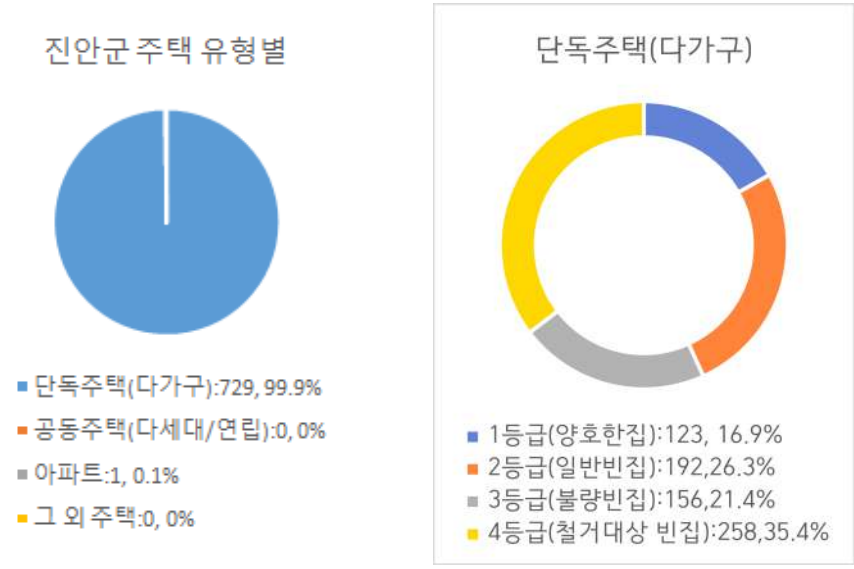


그림 81 **진안군 등급 및 유형 분포**

- 빈집의 공간적 분포

– 진안군의 빈집 분포는 전라북도 동부의 산악형 군지역으로 열지도에서 보는 것과 같이 무주군, 장수군과 같이 산악지형 사이에 생긴 일부 평야의 취락지구에서 산개하여 빈집이 발생함

– 빈집 발생 비율의 공간자기상관 지수와 지도에서도 나타나는 것과 같이 공간자기상관성이 낮음

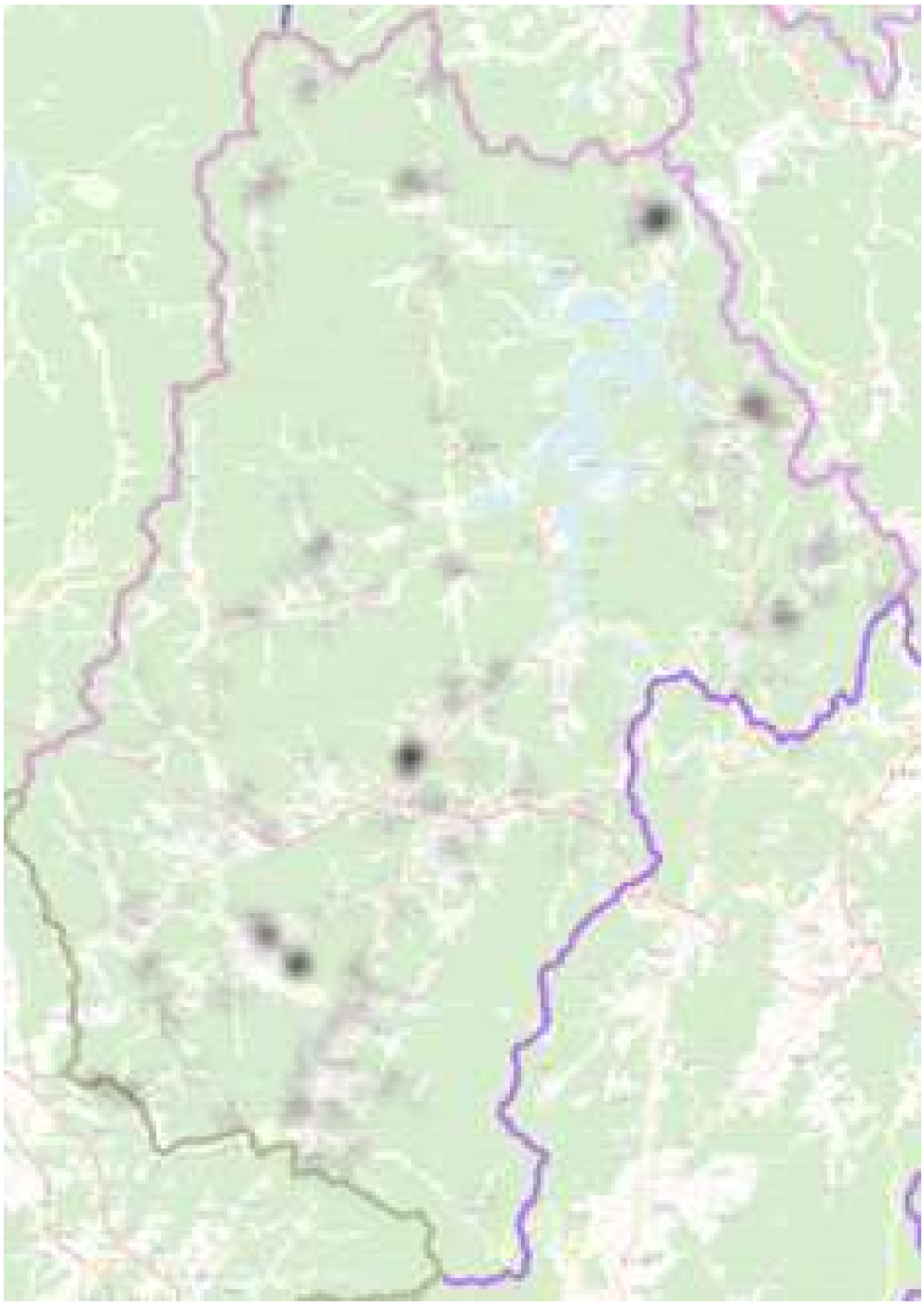


그림 82 **진안군 빈집 열지도(Heat map)**

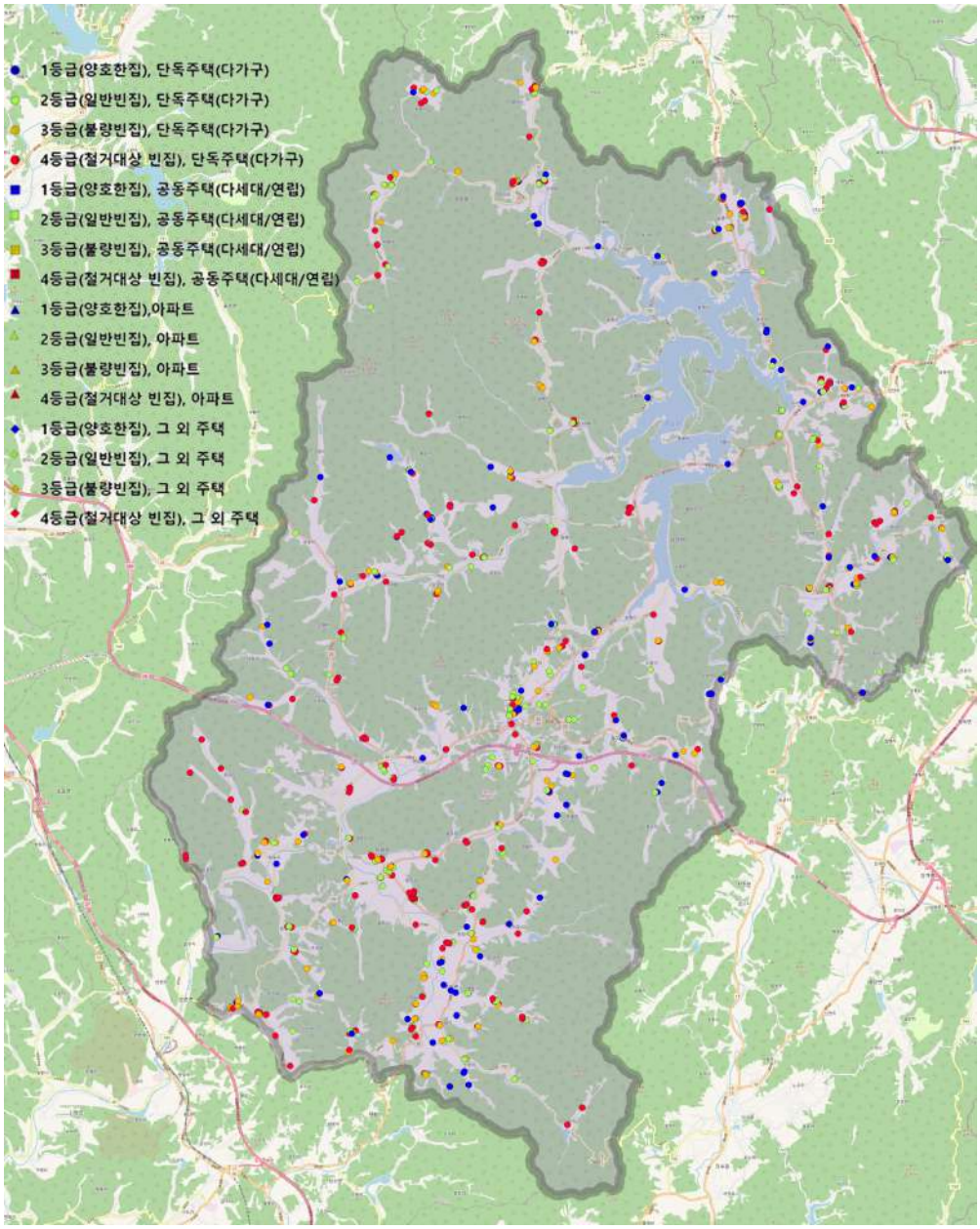


그림 83 **진안군 등급 및 유형 공간적 분포**

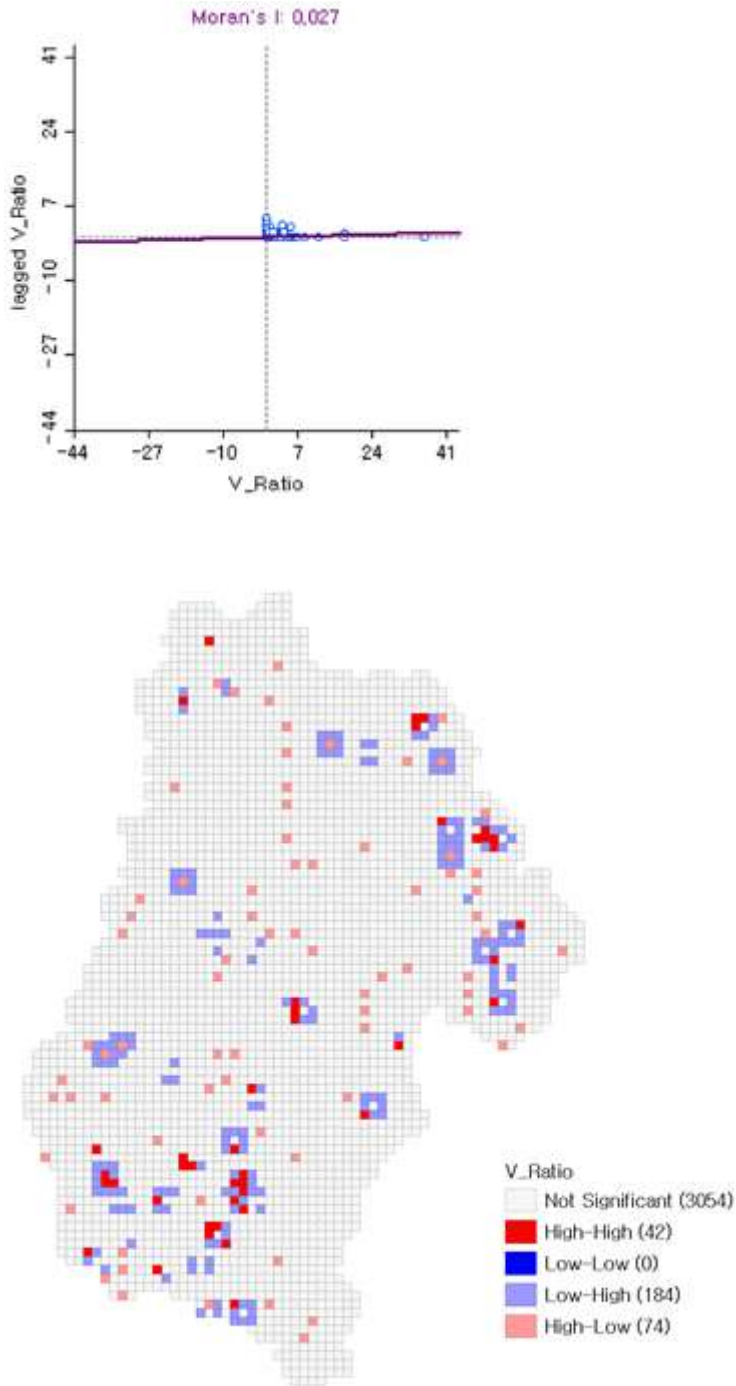


그림 84 **진안군 빈집 발생 비율의 공간적 공간자기상관과 Moran 지수**

라) 임실군

- 빈집 실태 조사

– 빈집 실태 조사 결과는 193호의 빈집이 존재함

– 유형별 분포는 단독주택(다가구) 191호(99.0%), 공동주택(다세대/연립) 2호(2.0%), 아파트와 그 외 주택의 빈집은 존재하지 않음

– 등급별 분포는 1등급 25호(13.0%), 2등급 94호(48.7%), 3등급 48호(24.9%), 4등급 26호(13.5%)로 1·2등급의 빈집 비율이 3·4 등급에 비해 13.5% 높음

표 47 **임실군 유형 및 등급 분포**

유형	빈집수	비율
단독주택(다가구)	191	99.0
공동주택(다세대/연립)	2	1.0
아파트	0	0.0
그 외 주택	0	0.0
합계	193	100.0

등급	빈집수	비율
1등급(양호한집)	25	13.0
2등급(일반빈집)	94	48.7
3등급(불량빈집)	48	24.9
4등급(철거대상 빈집)	26	13.5
합계	193	100.0

- 유형별 등급 비율

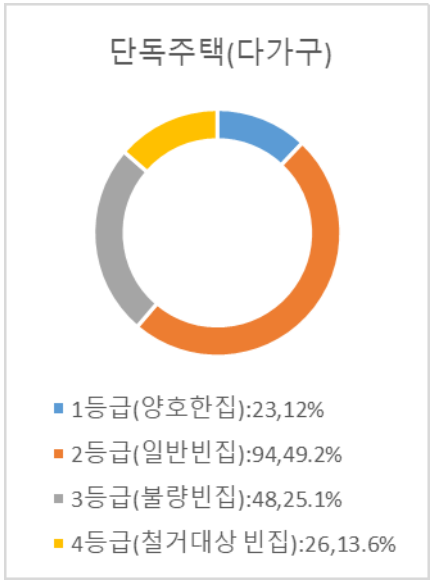
– 단독주택: 1등급 23호(12.0%), 2등급 94호(49.2%), 3등급 48호(25.1%), 4등급 26호(13.6%)로 노후화도가 높지 않음

– 공동주택의 빈집은 1등급 2호로 공동주택의 빈집 대책은 요구되지 않음

표 48 **임실군 유형별 등급 분포**

단독주택(다가구)		
등급	호수	비율
1등급(양호한집)	23	12.0
2등급(일반빈집)	94	49.2
3등급(불량빈집)	48	25.1
4등급(철거대상 빈집)	26	13.6
합계	191	100.0

공동주택(다세대/연립)		
등급	호수	비율
1등급(양호한집)	2	100.0
2등급(일반빈집)	0	0.0
3등급(불량빈집)	0	0.0
4등급(철거대상 빈집)	0	0.0
합계	2	100.0



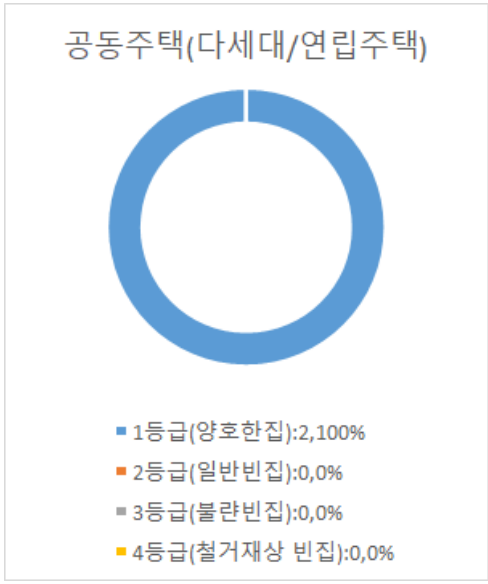


그림 85 **임실군 등급 및 유형 분포**

- 빈집의 공간적 분포
  - 임실군의 빈집 분포는 전라북도 동부의 산악형 군지역으로 열지도에서 보는 것과 같이 무주군, 장수군, 진안군과 같이 산악지형 사이에 생긴 일부 평야의 취락지구에서 산개하여 빈집이 발생함.
  - 빈집 발생 비율의 공간자기상관 지수와 지도에서도 나타나는 것과 같이 공간자기상관성이 낮음

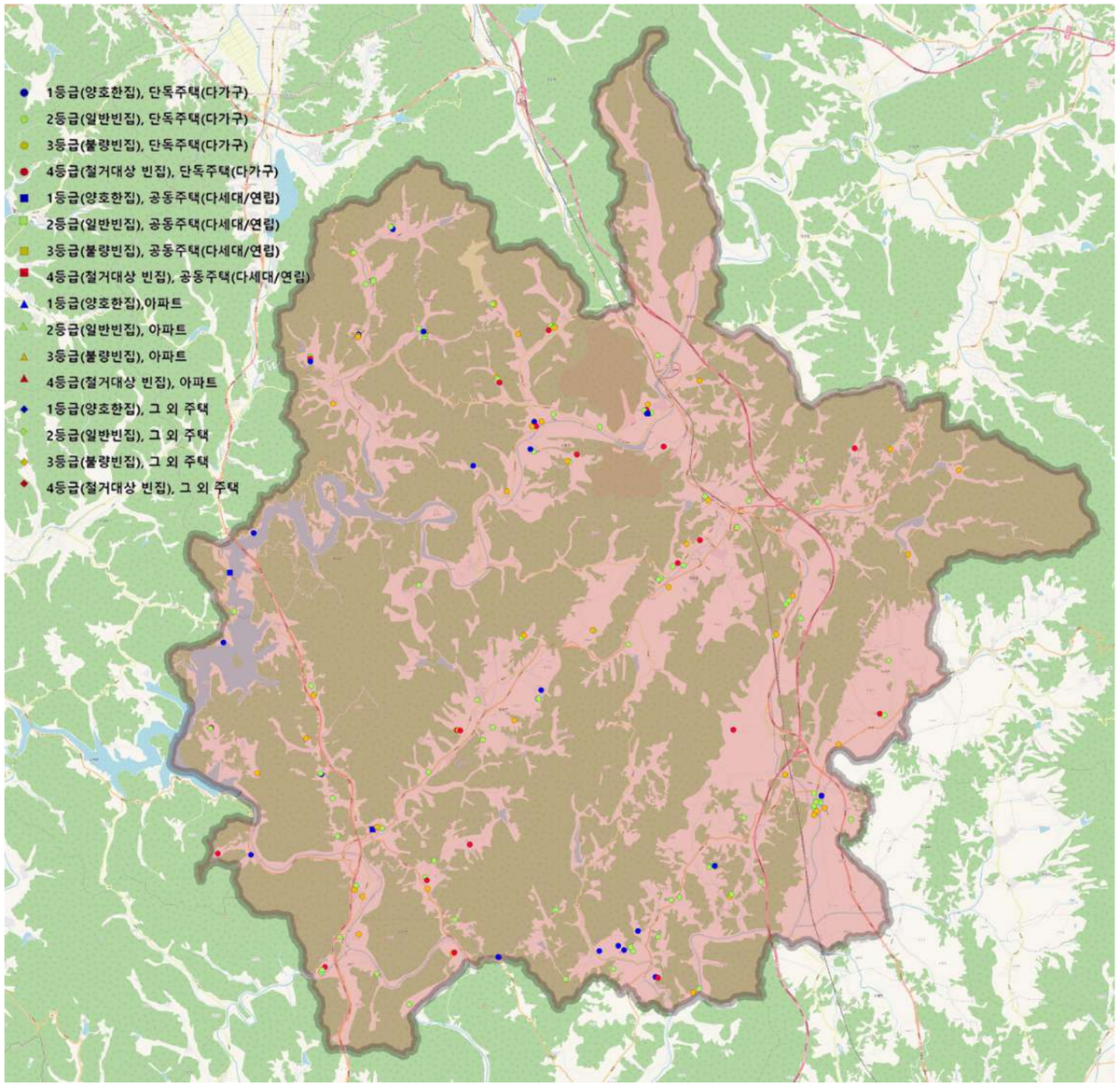


그림 86 **임실군 등급 및 유형 공간적 분포**

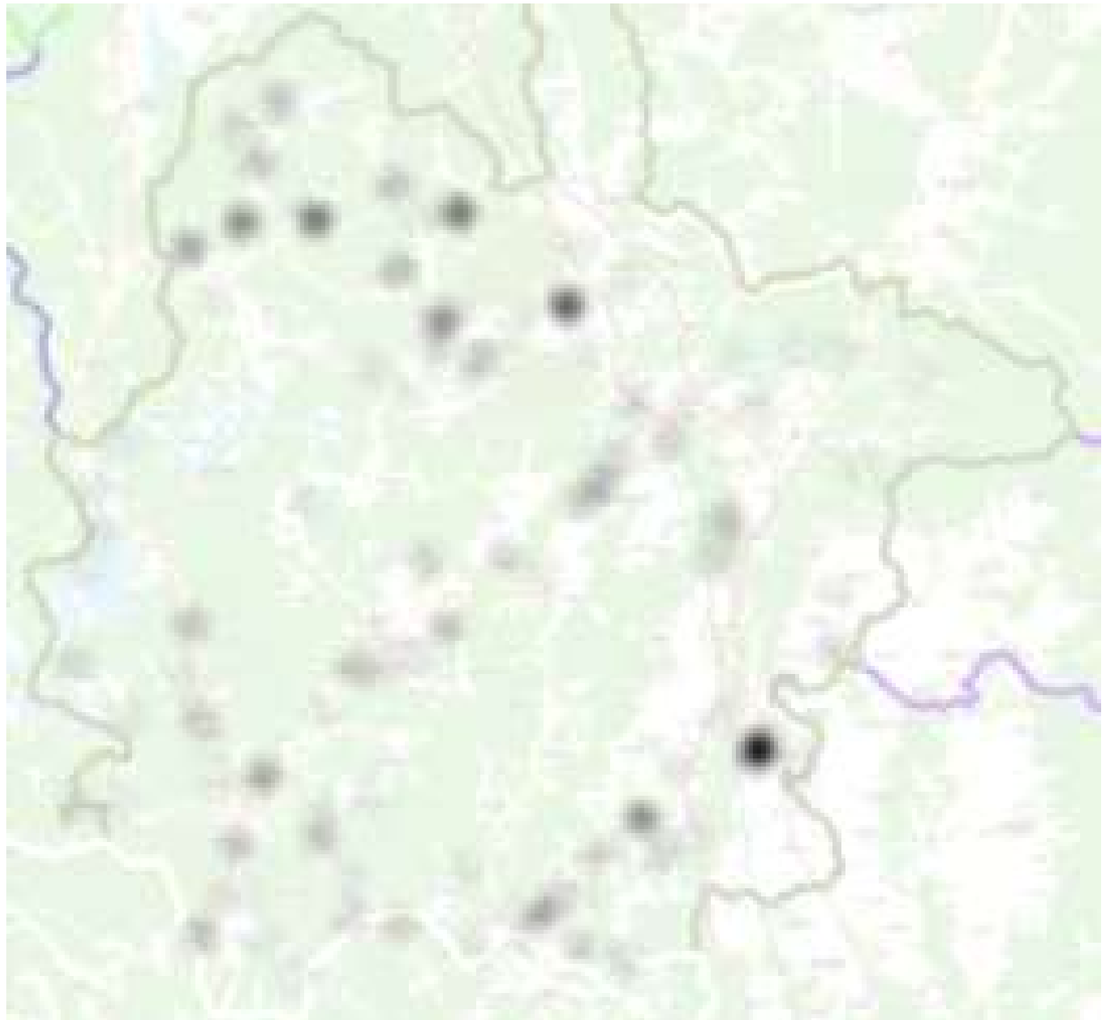


그림 87 **임실군 빈집 열지도(Heat map)**

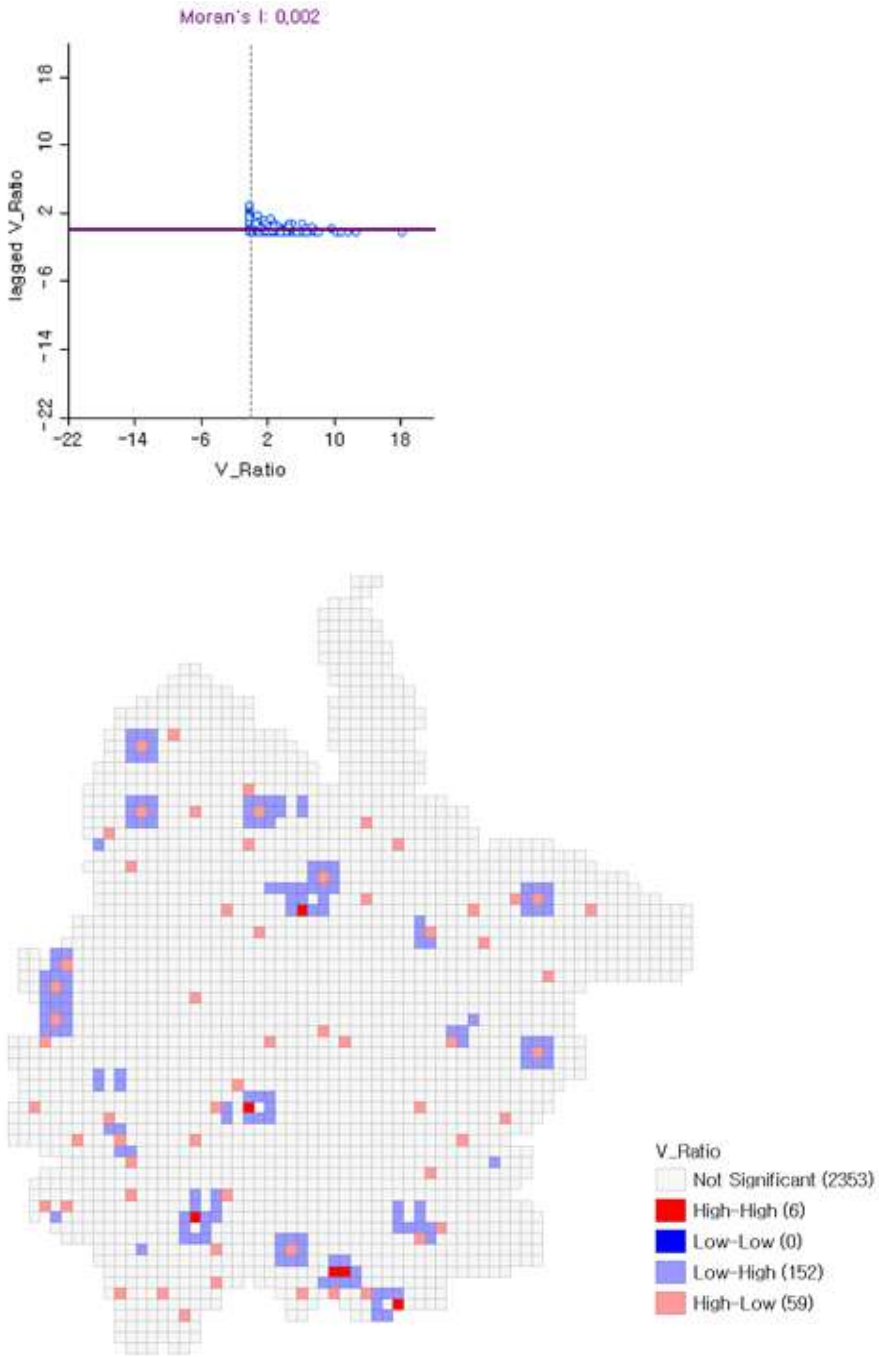


그림 88 **임실군 빈집 발생 비율의 공간의 전역적 공간자기상관과 Moran 지수**

제3장

전라북도 빈집의 실효성 있는 관리·활용을 위한 도민인식조사

가 **조사개요**

나 도민인식조사 결과

다 시·군 담당자 설문조사

라 전문가 설문조사

제3장 전라북도 빈집의 실효성 있는 관리·활용을 위한 도민인식조사

가 조사개요

1) 조사목적

- 전라북도에 거주하는 주민을 대상으로 빈집에 대한 인식정도, 빈집정비 및 활용방법 등에 대한 의견을 조사

2) 조사방법

- 현장방문을 통한 대면(면접)조사
- 조사시기: 2021년 11월 11일 ~ 11월 21일(10일간)

3) 조사대상

- 빈집연구 구역의 지역민을 대상으로 한 설문을 실시
- 전주시 50, 군산시 50, 익산시 50, 정읍시 40, 남원시 40, 김제시 40, 완주군 30, 진안군 30, 무주군 30, 장수군 30, 임실군 30, 순창군 30, 고창군 30, 부안군 30명 등 총 510명을 대상으로 설문을 실시

나 도민인식조사 결과

1) 전라북도 전체 평균

가) 빈집에 대한 인식

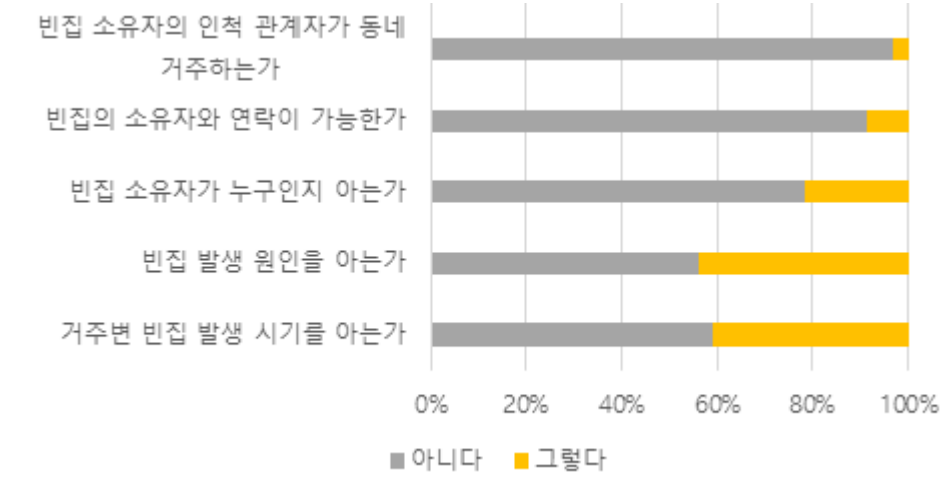
- 전북의 주변 빈집에 대한 인식은 조금 있다와 매우 많다가 46.3%로 주변에 흔히 빈집을 인지하고 있음을 알 수 있음
- 빈집의 발생 시기나 원인, 그리고 빈집의 소유자에 대한 인지, 연락이 가능한 것이 매우 적은 상황으로, 주변 빈집에 대한 인식과 내용의 구체성이 매우 낮음
- 빈집의 소유자의 인척관계자가 동네에 거주하는 것으로 인식하는 경우가 적어서 빈집의 소유주와의 연락을 취하는 것이 어려운 상황임

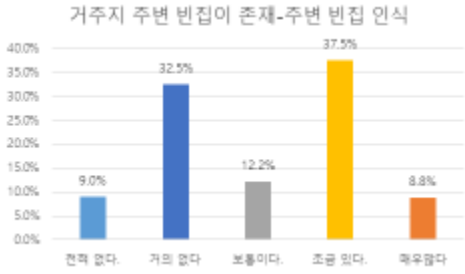
나) 빈집에 대한 부정적 인식

- 전북의 빈집 방치가 주민에게 피해를 준다는 부정적 인식은 53.3%로 과반 이상임. 그렇지 않다고 답한 것은 20%에 머물고 있어 부정적 인식에 대한 대책이 있어야 함을 시사하고 있음
- 빈집으로 인한 불편함은 범죄와 안전, 미관, 부동산 가치 하락 등의 순으로 나타나고 있음

다) 빈집에 대한 대책

- 전북의 빈집에 대한 대책으로 철거를 동의하는 경우는 56.7%이고 보통이라고 답한 경우는 33.3%, 동의하지 않는 경우는 10% 임. 이는 철거에 대한 특별한 의견이 없는 경우와 반대하는 경우도 43.3%라고 할 수 있음
- 철거 후 공간 사용 의견은 주민공동시설, 공원공간으로 공동텃밭, 주차장 순임
- 빈집의 공공적 재활용에 대한 동의는 53.3%로 철거에 대한 동의(56.7%)와 비슷한 경향을 보임









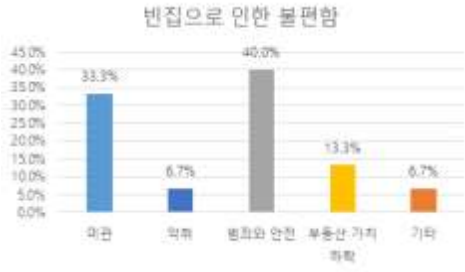






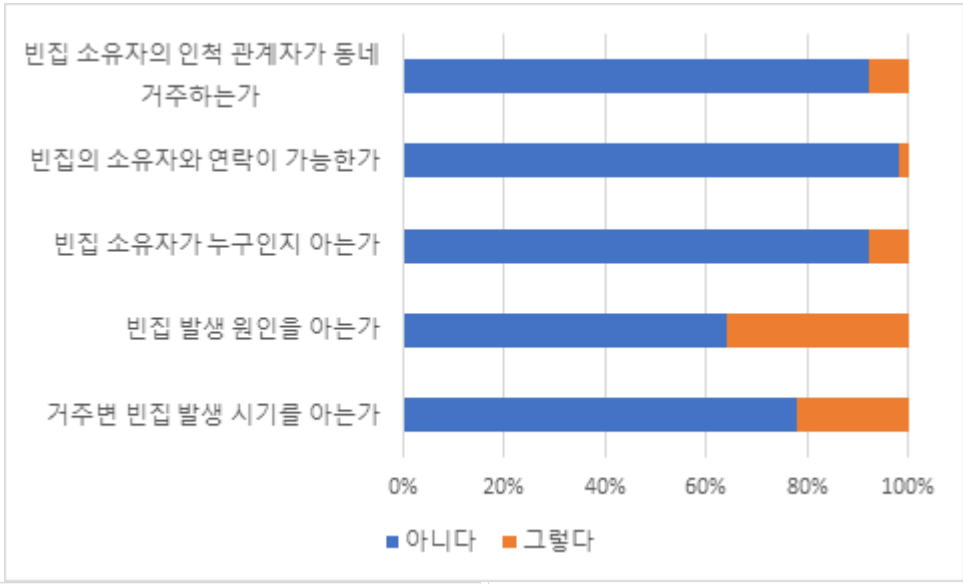
그림 89 **전라북도 도민인식조사 전체 평균**

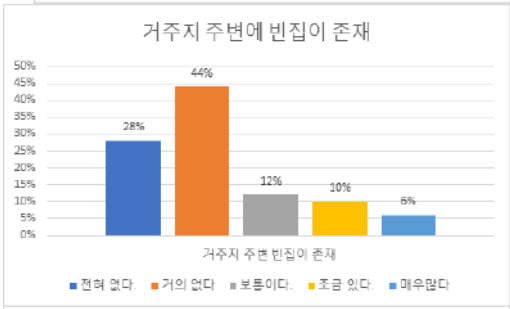
2) 거점도시지역(전주시, 군산시, 익산시)

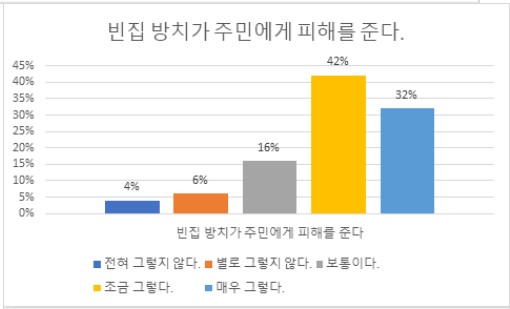
- 거점도시의 주변 빈집에 대한 인식은 높지 않은 편임. 이는 빈집의 익명성이 존재하는 것으로 해석할 수 있음
- 반면 빈집에 대한 부정적 인식은 높음. 이는 빈집에 의한 민원 발생가능성이 높다고 볼 수 있음
- 빈집으로 인한 우려는 범죄와 안전, 미관 등의 순으로 나타남
- 빈집의 철거 후 공간사용은 전주가 주차장에 대한 요구가 높은데 비해 군산은 주민공동시설에 대한 요구가 높게 조사되었음

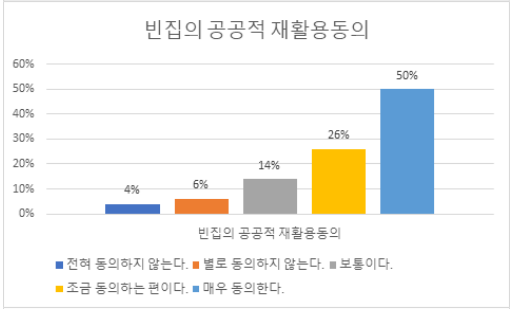
가) 전주시

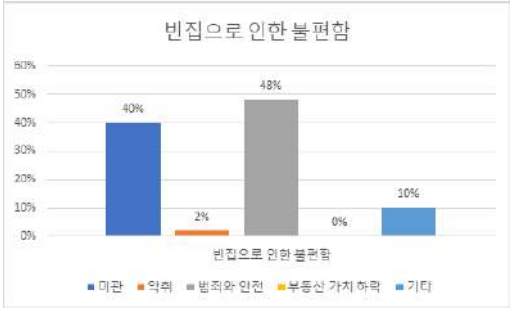
- 조사대상 남자 20인, 여자 30인, 총 50인에 대해 설문을 실시
- 전주시는 거주하는 마을에 빈집이 있다는 의견이 16%로 주변에 빈집이 있어 직접적인 문제로 인식하지 않는 사람이 많음
- 이는 빈집이 존재하는 지역이 특정한 지역으로 한정하기 때문인 것으로 보임
- 그러나 빈집을 방치하는 것이 마을주민에게 피해를 준다고 생각하는 의견이 74%로 부정적인 인식을 높게 갖고 있음
- 빈집의 공공적 재활용은 76%가 찬성하고 철거에는 70%가 찬성
- 빈집으로 인한 불편함은 악취나 부동산 가치하락 보다는 범죄 및 안전에 대한 우려(48%), 미관(40%) 의견이 많음
- 빈집에 대한 기타 우려로 빈집을 투기 목적으로 구매 후 방치함에 따라 집값 상승을 기다리는 것이 있음
- 빈집에 대한 대책으로 철거 후 주차장 설치(38%)가 가장 많아 전주시민의 공공공간으로서 주차장에 대한 요구가 큼을 짐작할 수 있음
- 이 외 철거 후 공원으로 이용(26%), 주민 공동시설 신축(18%), 텃밭으로 사용(10%) 순임

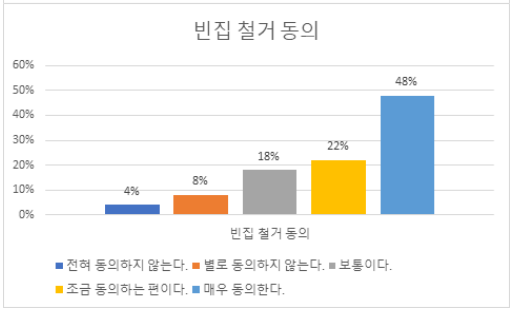












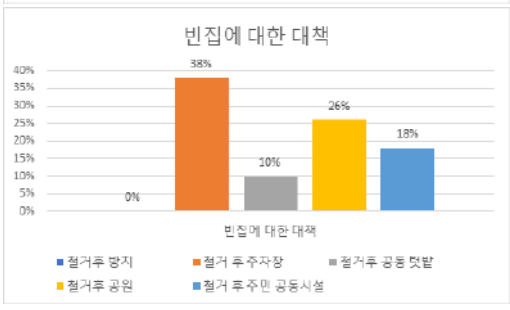
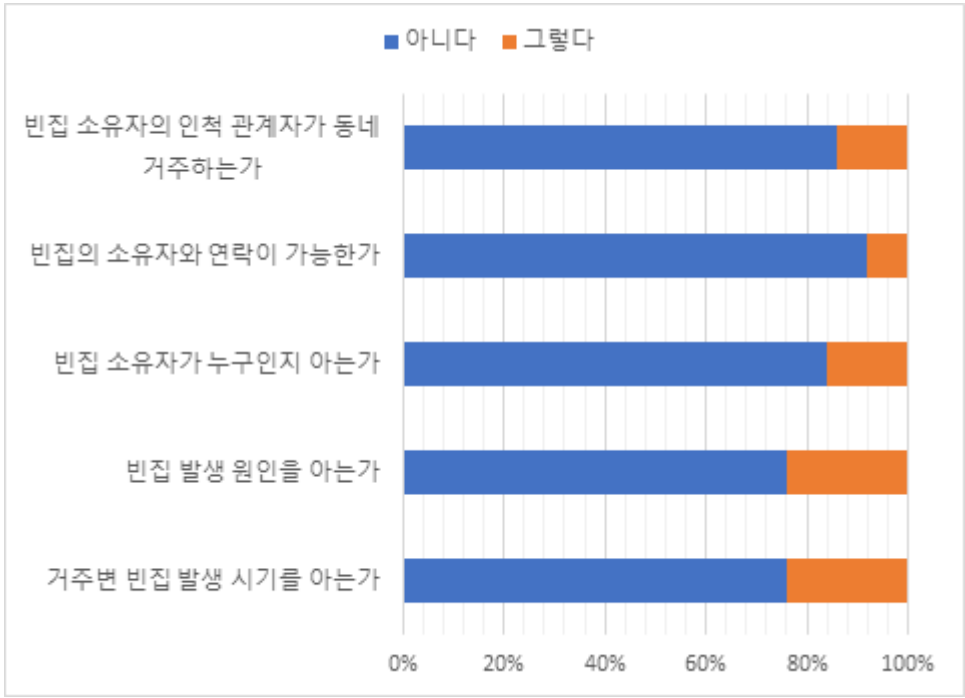


그림 90 **전주시 도민인식조사 결과**

나) 군산시

- 군산시는 남자 13인, 여자 37인, 총 50인에 대해 설문을 실시
- 거주하는 마을에 빈집이 있다고 대답한 사람은 40%임
- 빈집방치로 인해 마을주민에게 피해를 주고 있냐는 질문에 38%가 동의하고 있고 36%는 그렇지 않다고 함으로 빈집에 대한 부정적 인식은 높지 않음
- 빈집의 공공적 재활용에 대해 동의하는 의견은 70%, 철거에 동의하는 의견은 62%로 빈집에 대한 적극적인 개선에 동의하는 의견이 많음
- 군산시는 전주시보다 빈집으로 인한 부동산 가치 하락(20%)을 우려하는 의견이 많았음
- 범죄 및 안전(34%), 미관(34%)에 대한 의견은 대부분의 우려 사항임
- 빈집에 대한 대책으로 철거 후 주민공동시설을 신축하는 것(59%)이 가장 많고 공원으로 이용(22%), 주차장설치(16%), 텃밭 공동 이용(10%) 순으로 많았음
- 빈집 리모델링 후 청년 창업가를 위한 지원시설로 활용하자는 기타의견도 있음



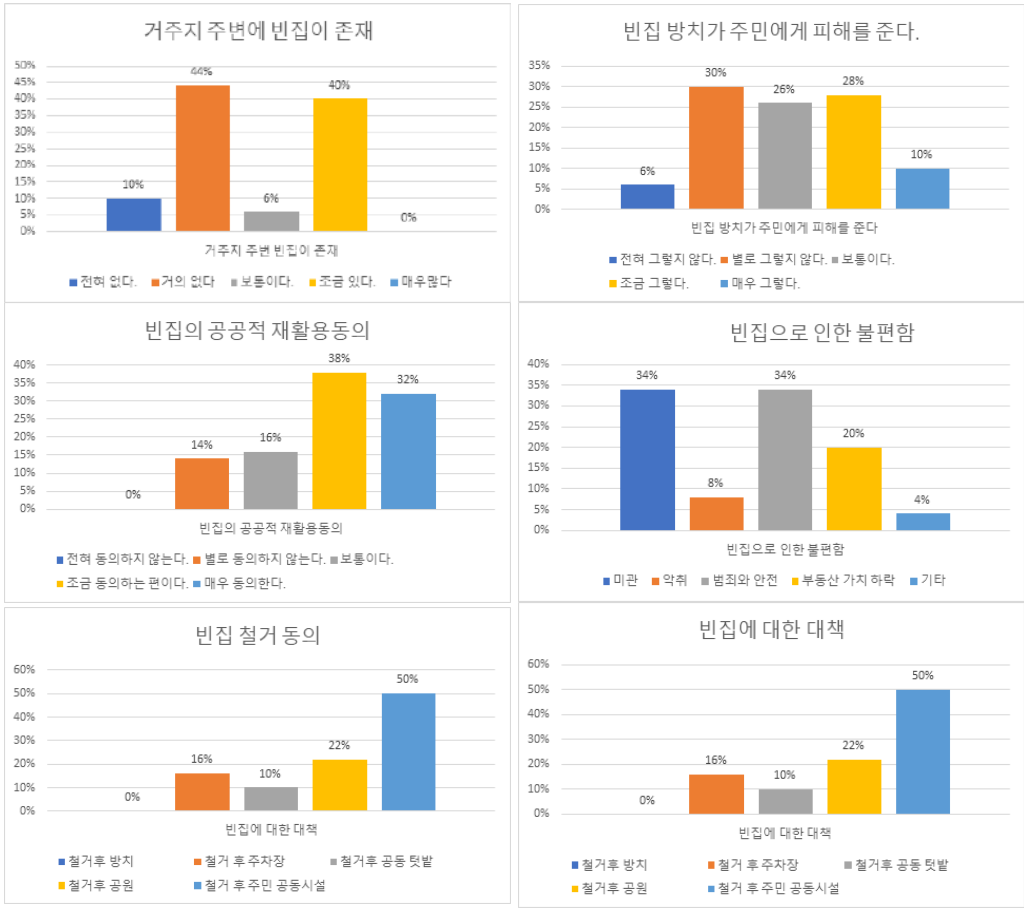
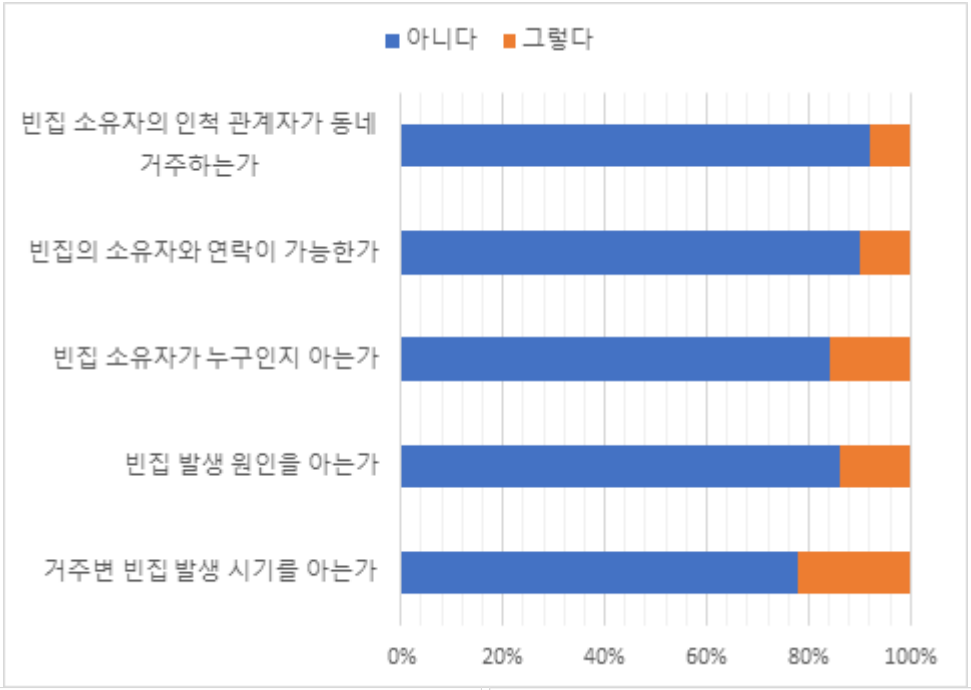


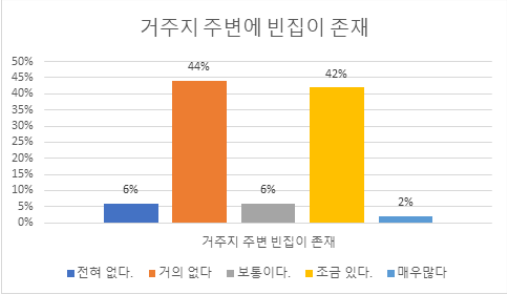
그림 91 **군산시 도민인식조사 결과**

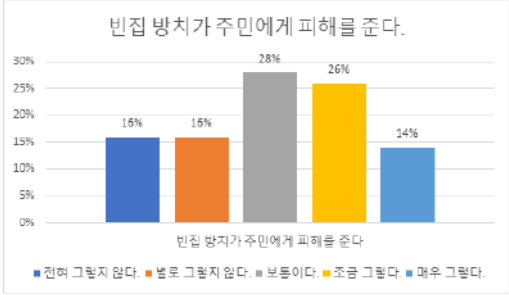
다) 익산시

- 익산시는 남자 21인, 여자 29인 총 50인에 대해 설문을 실시
- 빈집을 주변에서 인식하는 비율이 44%로 높지는 않음
- 빈집을 방치하는 것이 마을 주민에게 피해를 준다고 생각하냐는 질문에는 문제가 된다는 의견이 40%가 되나 문제가 되지 않는다는 의견이 32% 정도로 빈집에 대한 부정적 인식은 그리 높지 않은 것으로 보임
- 빈집의 공공적 재활용에 대해 70%가 대체적으로 동의하고 있고 철거에도 60%가 동의함

- 빈집에 의한 불편함은 범죄 및 안전(60%)이 가장 많았음
- 빈집에 대한 대책으로는 주민공동시설 26%, 주차장 설치 24%, 공원으로 이용 22% 등으로 다양한 의견이 공존함
- 기타의견으로 오픈스페이스에 자연도입을 통한 공원조성같은 주민 야외 커뮤니티 공간 형성, 주인을 찾아서 향후 이용의 방향을 상의하는 것이 먼저일 것이라는 의견이 있었음







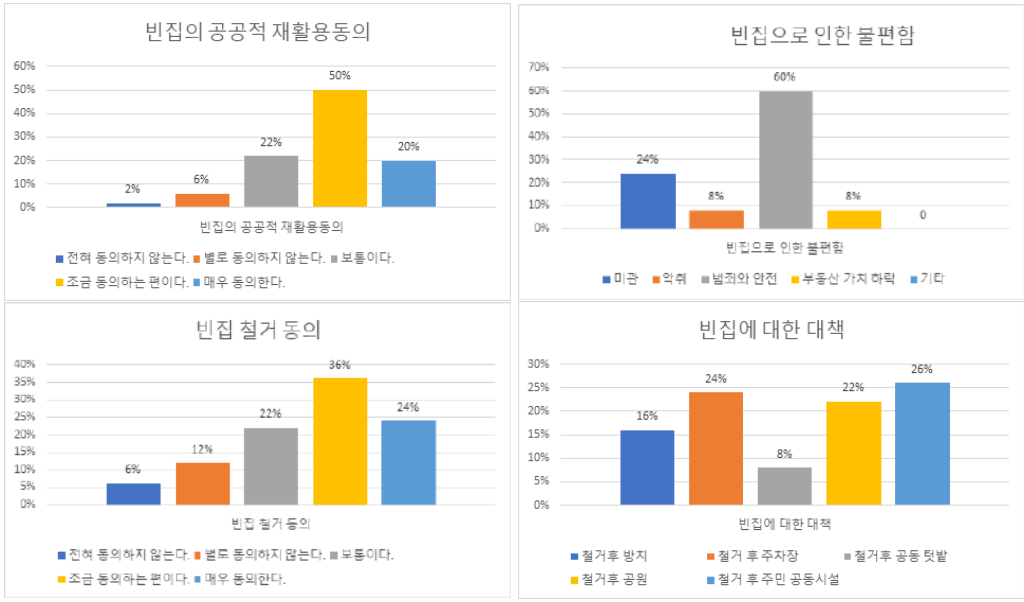


그림 92 **익산시 도민인식조사 결과**

라) 거점도시의 지역의 인식경향 분석결과

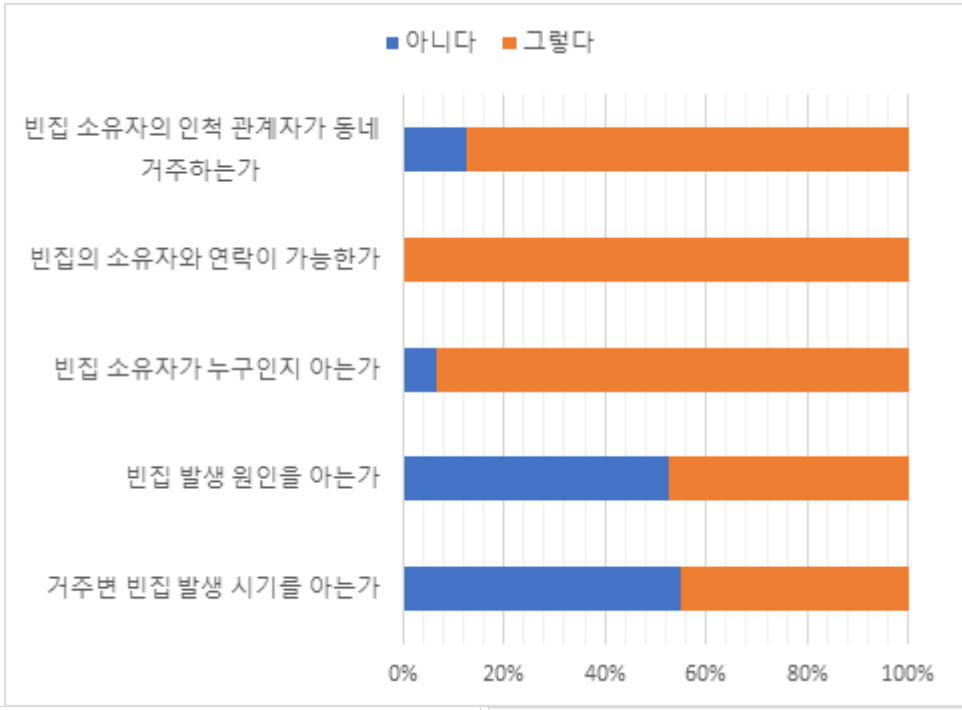
- 전주시는 빈집이 주변에 있다는 인식은 낮은 반면, 빈집에 대한 부정적 인식은 매우 강하게 나타나고 있음
- 이에 비해 군산시는 거주지 주변 빈집에 대한 인식은 전주시보다 높지만, 부정적 인식은 전주시보다 상대적으로 낮게 나타남
- 익산시도 부정적 인식은 전주시보다 낮으며, 군산시, 익산시는 모두 빈집으로 불편한 점을 범죄 및 안전으로 뽑아 전라북도의 대표 도시지역에서 빈집에 대해 가장 우려하는 점으로 안전문제를 들 수 있음
- 그 다음으로 모두 미관의 문제를 들었음
- 빈집의 활용방안에 대해 전주시는 주차장공간으로 활용이 나온 반면, 군산시는 주민공동시설로 활용이 나왔음
- 익산시는 빈집의 활용으로 주차장과 주민공동시설을 비슷하게 바란 것으로 보임

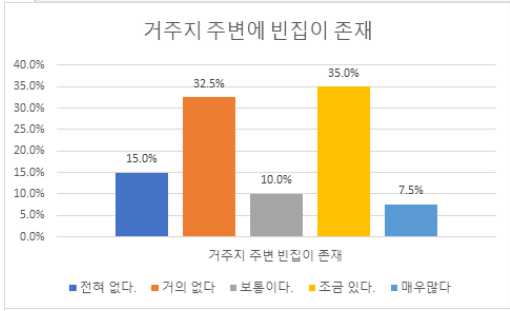
3) 중소도시지역(남원시, 정읍시, 김제시)

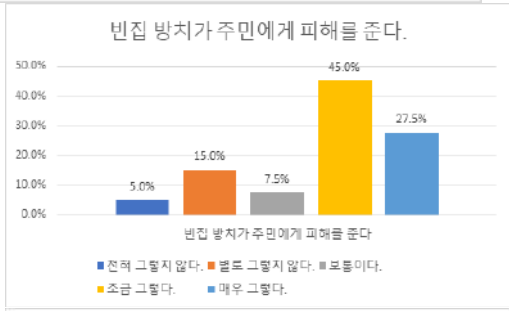
- 중소도시는 빈집으로 인한 우려를 미관으로 생각하여 경관적 개선제도 마련이 요구되고 있다고 추론할 수 있음
- 남원은 철거 후 주차장에 대한 요구가 크고, 김제는 공원, 정읍은 주민공동시설을 요구함

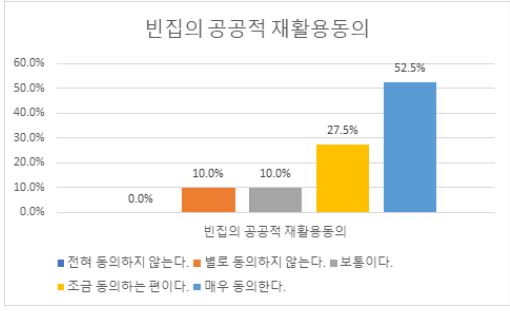
가) 남원시

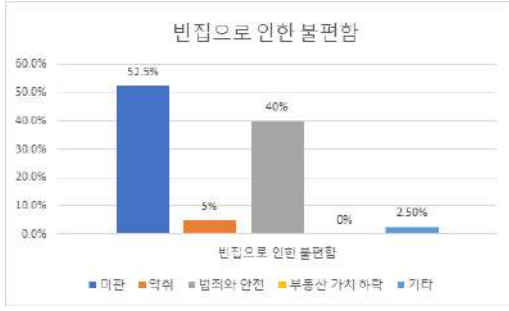
- 남원시는 거주지 주변의 빈집 존재에 대한 인식이 42.5%로 타 시에 비해 그리 높지 않은데 비해 빈집 방치가 마을주민에게 피해를 준다는 의견이 73%로 매우 높음
- 이는 빈집이 일정지역에 집중적으로 분포하기 때문이라 생각됨
- 빈집의 철거에 대한 동의는 85%, 공공적 이용에 대한 동의는 80%
- 빈집으로 인한 불편한 점은 미관이라는 의견이 54%로 높고, 범죄 및 안전이라는 의견도 40%나 되었음
- 철거 후에 대한 이용으로 주차장으로 이용이 30%로 가장 높음
- 남원시는 전주시와 매우 비슷한 경향의 의견을 보이고 있음


아니다
그렇다
빈집 소유자의 인척 관계자가 동네 거주하는가
빈집의 소유자와 연락이 가능한가
빈집 소유자가 누구인지 아는가
빈집 발생 원인을 아는가
거주변 빈집 발생 시기를 아는가
0%
20%
40%
60%
80%
100%


거주지 주변에 빈집이 존재
15.0%
32.5%
10.0%
35.0%
7.5%
거주지 주변 빈집이 존재
전혀 없다.
거의 없다
보통이다.
조금 있다.
매우많다


빈집 방치가 주민에게 피해를 준다.
5.0%
15.0%
7.5%
45.0%
27.5%
빈집 방치가주민에게 피해를 준다
전혀 그렇지 않다.
별로 그렇지 않다.
보통이다.
조금 그렇다.
매우 그렇다.


빈집의 공공적 재활용동의
0.0%
10.0%
10.0%
27.5%
52.5%
빈집의 공공적 재활용동의
전혀 동의하지 않는다.
별로 동의하지 않는다.
보통이다.
조금 동의하는 편이다.
매우 동의한다.


빈집으로 인한 불편함
52.5%
5%
40%
0%
2.50%
빈집으로 인한 불편함
미관
악취
범죄와 안전
부동산 가치 하락
기타

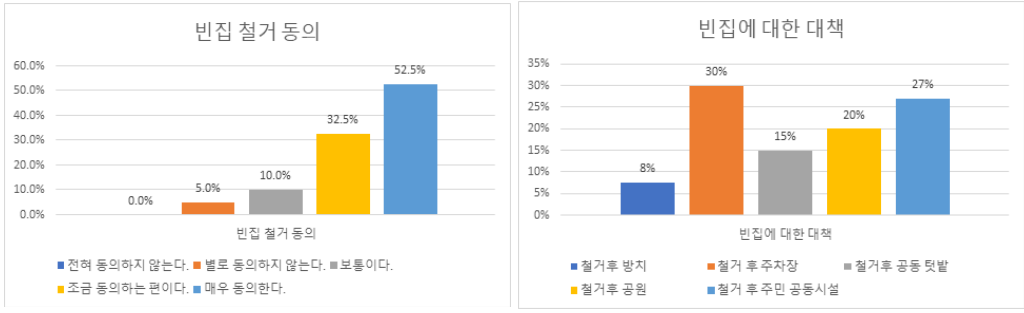
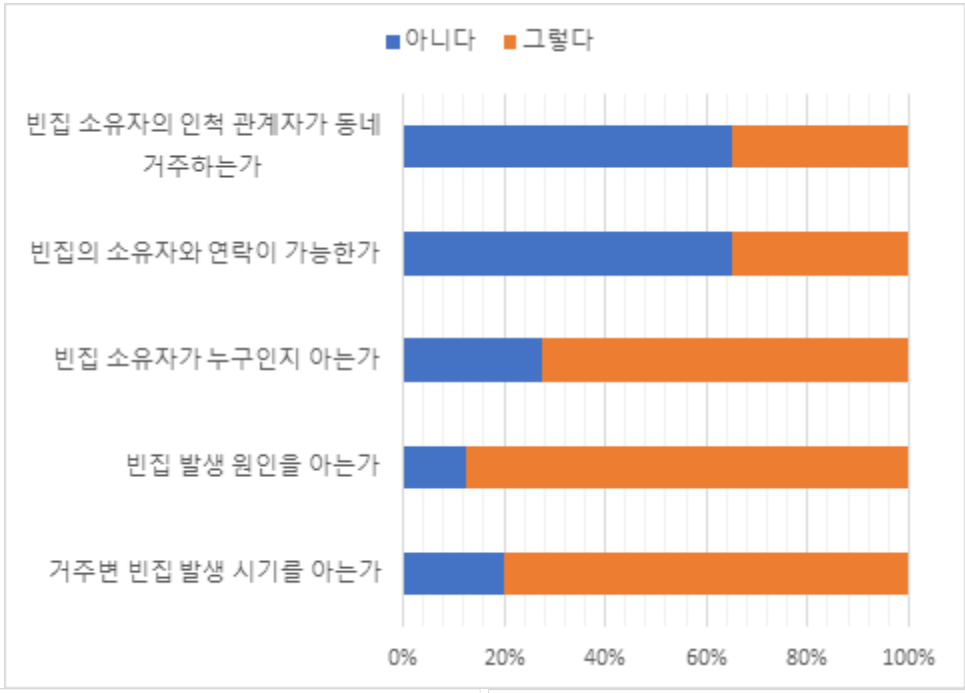
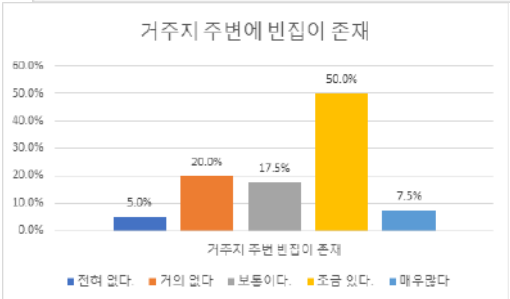


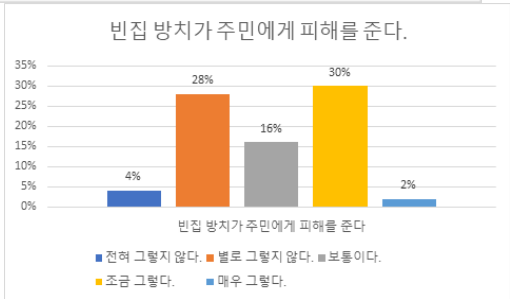
그림 93 **남원시 도민인식조사 결과**

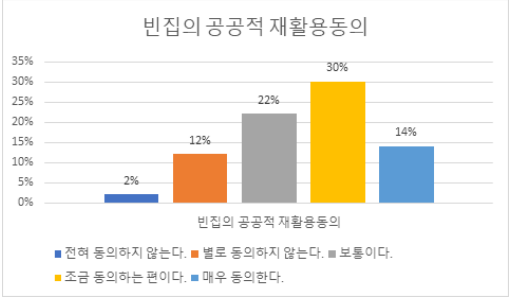
나) 정읍시

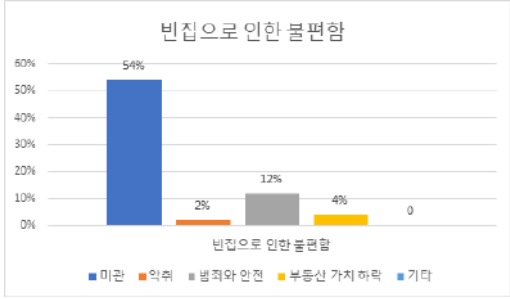
- 정읍시는 빈집을 주변에서 인식하는 것이 58%로 높은 편인데 비해 빈집을 방치하는 것이 마을에 피해 별로 주지 않는다는 생각과 준다고 생각하는 의견이 각각 32%로 중립적이며, 빈집에 대한 부정적 인식이 강하지 않는 것으로 보임
- 빈집을 공공적으로 활용하자는 것에 44%가 동의하고 있고 철거하는 것에는 40%가 동의하고 있는데 이는 빈집에 공공적 활용에 대한 요구도 그리 높지 않은 것임
- 정읍시는 빈집으로 인한 불편함으로 미관(54%)이 가장 높은 비율을 차지하여 타 도시지역이 범죄와 안전을 든 것과 다른 면을 보임
- 철거 후에 대한 이용으로 주민공동시설 신축이 40%로 가장 높음


아니다
그렇다
빈집 소유자의 인척 관계자가 동네 거주하는가
빈집의 소유자와 연락이 가능한가
빈집 소유자가 누구인지 아는가
빈집 발생 원인을 아는가
거주변 빈집 발생 시기를 아는가
0%
20%
40%
60%
80%
100%


거주지 주변에 빈집이 존재
60.0%
50.0%
40.0%
30.0%
20.0%
10.0%
0.0%
5.0%
20.0%
17.5%
50.0%
7.5%
거주지 주변 빈집이 존재
전혀 없다
거의 없다
보통이다
조금 있다
매우많다


빈집 방치가 주민에게 피해를 준다.
35%
30%
25%
20%
15%
10%
5%
0%
4%
28%
16%
30%
2%
빈집 방치가 주민에게 피해를 준다
전혀 그렇지 않다.
별로 그렇지 않다.
보통이다.
조금 그렇다.
매우 그렇다.


빈집의 공공적 재활용동의
35%
30%
25%
20%
15%
10%
5%
0%
2%
12%
22%
30%
14%
빈집의 공공적 재활용동의
전혀 동의하지 않는다.
별로 동의하지 않는다.
보통이다.
조금 동의하는 편이다.
매우 동의한다.


빈집으로 인한 불편함
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
54%
2%
12%
4%
0
빈집으로 인한 불편함
미관
악취
범죄와 안전
부동산 가치 하락
기타

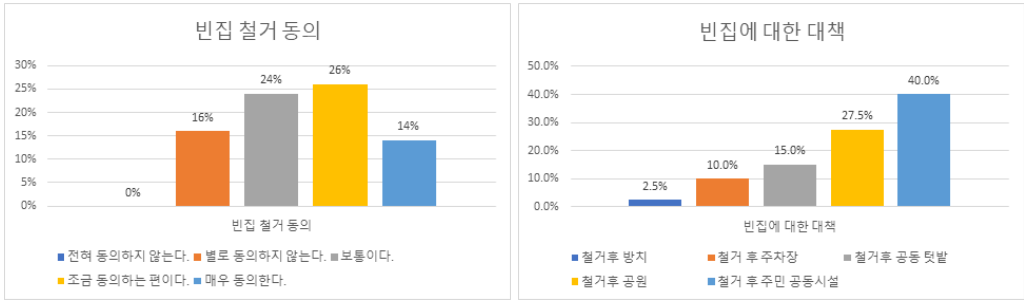
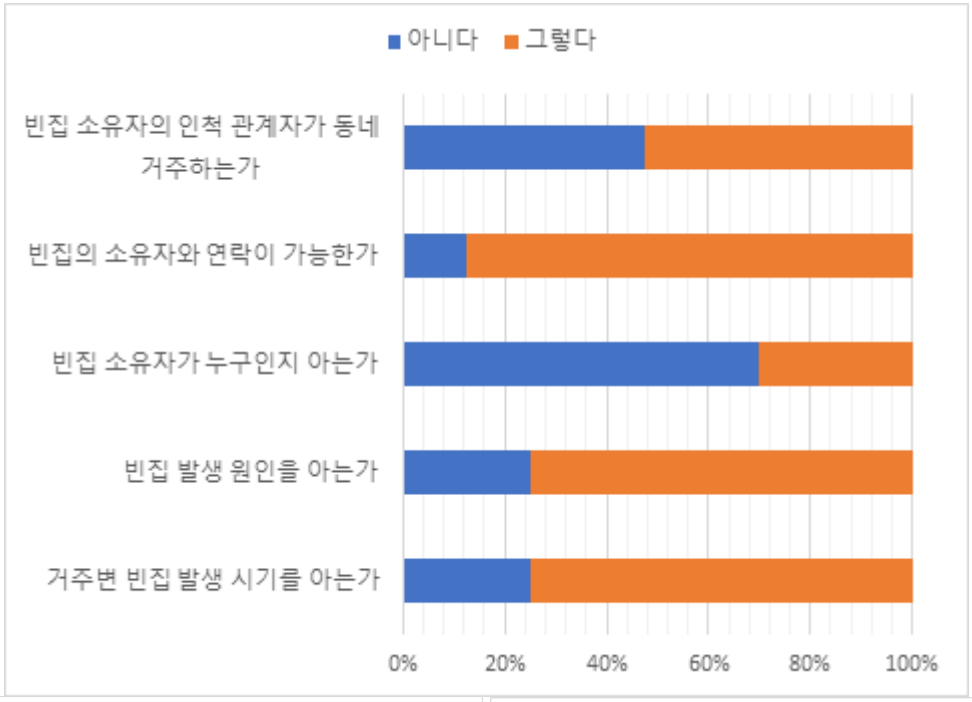
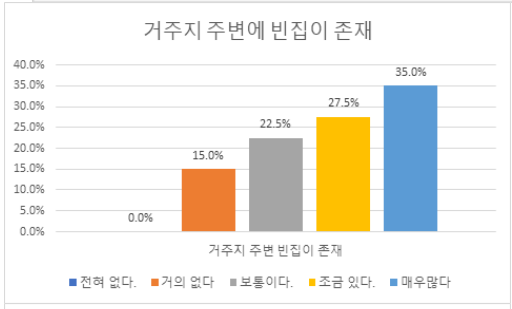


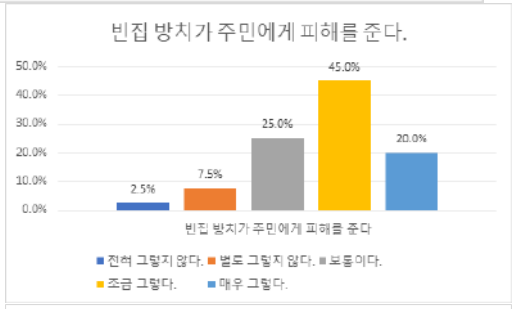
그림 94 **정읍시 도민인식조사 결과**

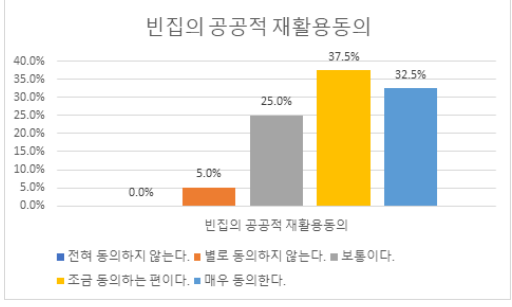
다) 김제시

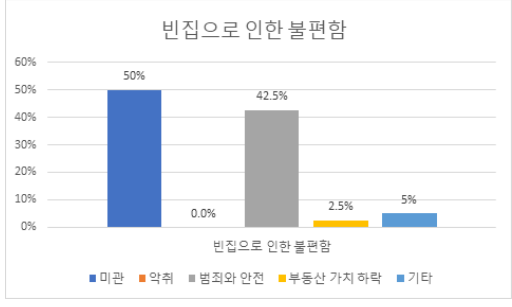
- 김제시는 주변에 빈집의 존재를 인식하고 있는 비율이 62.5%로 상당히 높음
- 빈집을 방치하는 것이 주민에게 피해를 준다는 데 65%가 동의함
- 공공적 재활용에는 70%가 동의하고, 철거에는 85%가 동의함
- 빈집으로 발생하는 문제점에는 범죄 및 안전이 42.5%로 가장 심각하게 생각하고 있음
- 철거 후에 대한 이용으로 공원으로 이용이 47.5%로 가장 높음


아니다
그렇다
빈집 소유자의 인척 관계자가 동네 거주하는가
빈집의 소유자와 연락이 가능한가
빈집 소유자가 누구인지 아는가
빈집 발생 원인을 아는가
거주변 빈집 발생 시기를 아는가
0%
20%
40%
60%
80%
100%


거주지 주변에 빈집이 존재
40.0%
35.0%
30.0%
25.0%
20.0%
15.0%
10.0%
5.0%
0.0%
0.0%
15.0%
22.5%
27.5%
35.0%
거주지 주변 빈집이 존재
전혀 없다.
거의 없다
보통이다.
조금 있다.
매우많다


빈집 방치가 주민에게 피해를 준다.
50.0%
40.0%
30.0%
20.0%
10.0%
0.0%
2.5%
7.5%
25.0%
45.0%
20.0%
빈집 방치가 주민에게 피해를 준다
전혀 그렇지 않다.
별로 그렇지 않다.
보통이다.
조금 그렇다.
매우 그렇다.


빈집의 공공적 재활용동의
40.0%
35.0%
30.0%
25.0%
20.0%
15.0%
10.0%
5.0%
0.0%
0.0%
5.0%
25.0%
37.5%
32.5%
빈집의 공공적 재활용동의
전혀 동의하지 않는다.
별로 동의하지 않는다.
보통이다.
조금 동의하는 편이다.
매우 동의한다.


빈집으로 인한 불편함
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
50%
0.0%
42.5%
2.5%
5%
빈집으로 인한 불편함
미관
악취
범죄와 안전
부동산 가치 하락
기타

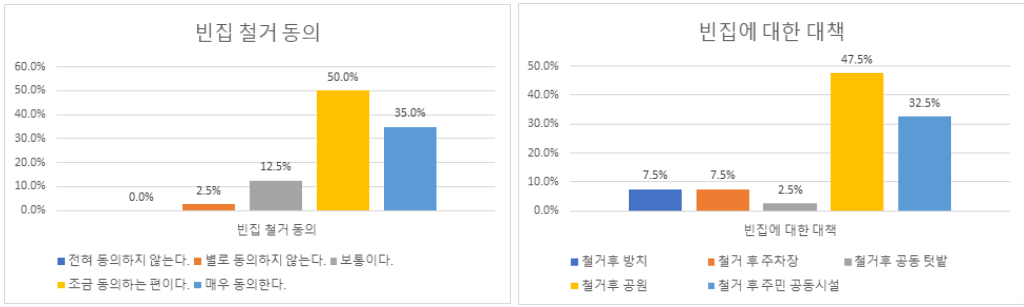


그림 95 **김제시 도민인식조사 결과**

라) 중소도시지역의 빈집에 대한 인식경향 분석결과

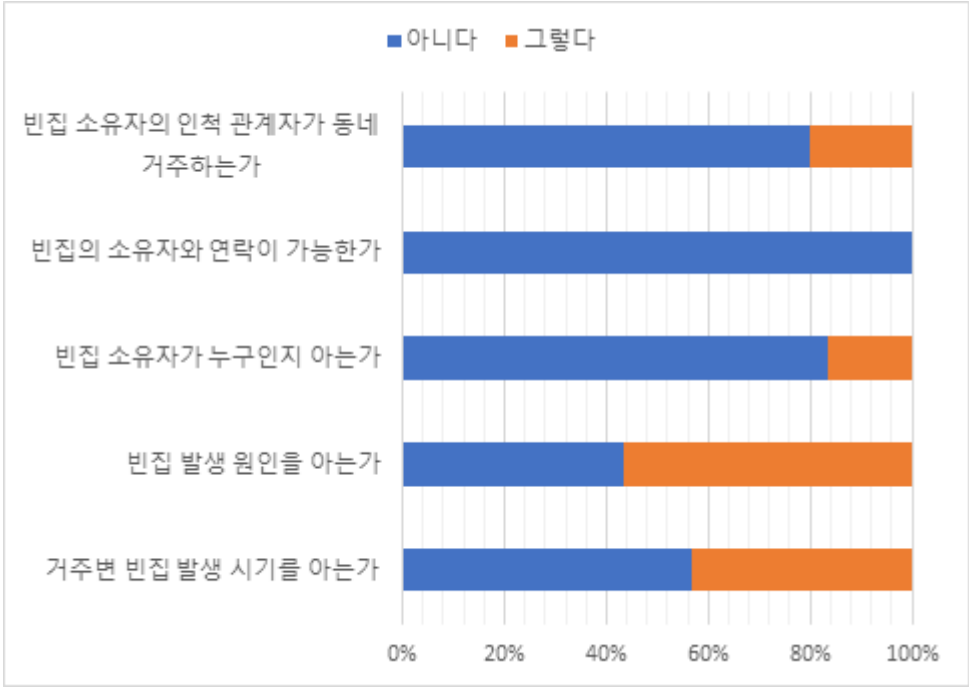
- 남원시는 빈집을 주변에서 인식하는 것이 낮았고, 반면에 정읍시, 김제시는 주변에 빈집이 있다는 인식이 높았으며, 이는 정읍시(4.9%)와 김제시(3.6%)의 주택수에 대한 빈집율이 높은 것과 맥을 같이 하는 것으로 보임
- 남원시와 김제시는 빈집에 대한 부정적 인식이 높은 경향을 보이나 정읍시는 부정적 시각이 상대적으로 높지 않은 것으로 보임.

4) 평야형 군지역(완주군, 부안군, 순창군, 고창군)

- 평야형 군지역은 빈집에 대한 우려로 미관 응답률이 높아 경관적 대책 마련이 중요하다고 추론할 수 있음
- 평야형 군지역은 빈집의 철거 후 주민공동시설로의 활용에 대한 요구가 높음

가) 부안군

- 부안군은 빈집을 방치하는 것이 주민에게 피해를 주고 있다는 인식하는 비율은 49.9%임
- 빈집의 공공적 활용에 53.3%가 동의하고, 철거에는 56.7%가 동의함
- 부안군는 빈집으로 발생하는 문제점으로 미관과 범죄 및 안전이 각각 43.3%로 나타남
- 철거 후에 대한 이용으로 주민공동시설로 이용이 36.7%로 가장 높음



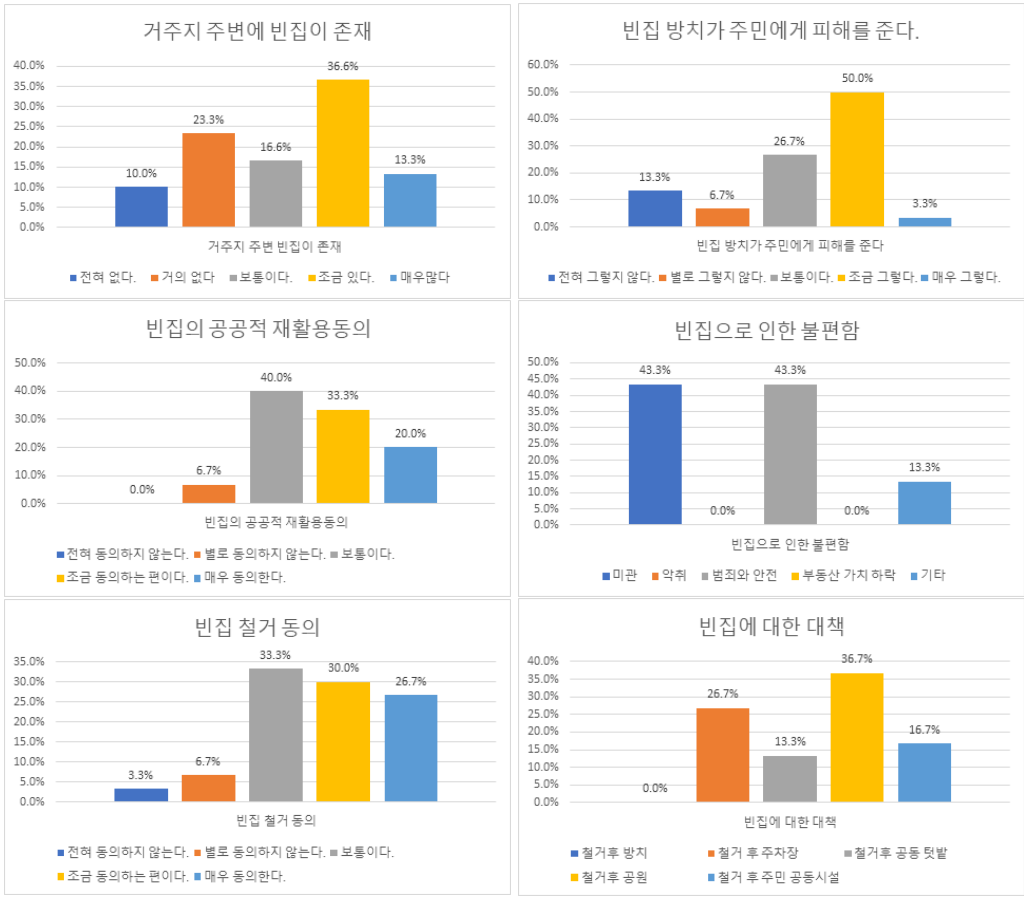
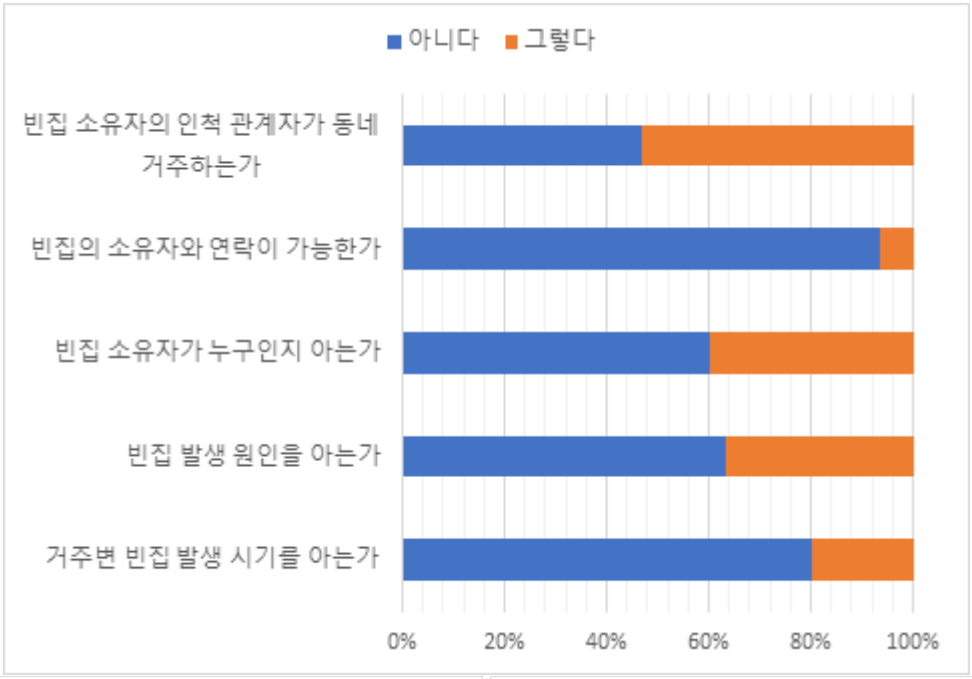
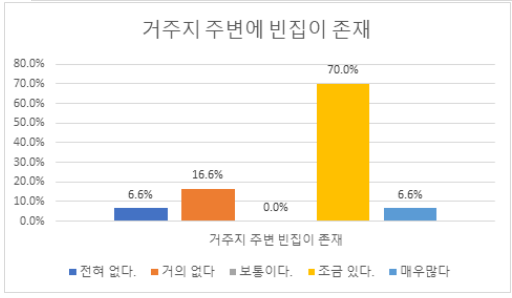


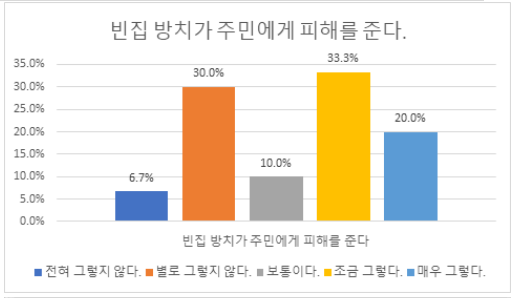
그림 96 **부안군 도민인식조사 결과**

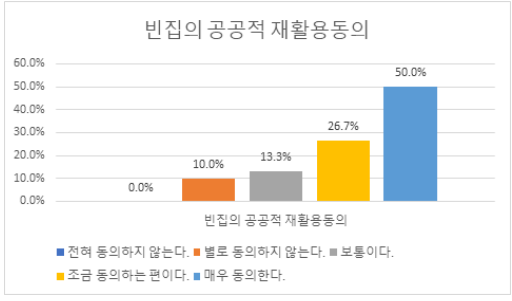
나) 순창군

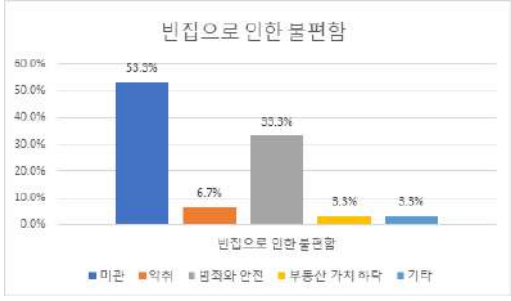
- 순창군은 빈집을 방치하는 것이 주민에게 피해를 주고 있다고 인식하는 비율은 76.6%로 매우 높음
- 빈집의 공공적 활용에 76.7%가 동의하고, 철거에는 76.7%가 동의함
- 순창군는 빈집으로 발생하는 문제점에 미관(53.7%)을 범죄 및 안전(33.3%)보다 심각하게 생각하고 있음
- 철거 후 이용으로 주민공동시설 신축이 50%로 가장 높음
- 이외 귀농, 귀촌자를 위한 임시거주시설로 활용하자는 의견이 있었음


아니다
그렇다
빈집 소유자의 인척 관계자가 동네 거주하는가
빈집의 소유자와 연락이 가능한가
빈집 소유자가 누구인지 아는가
빈집 발생 원인을 아는가
거주변 빈집 발생 시기를 아는가
0%
20%
40%
60%
80%
100%


거주지 주변에 빈집이 존재
80.0%
70.0%
60.0%
50.0%
40.0%
30.0%
20.0%
10.0%
0.0%
6.6%
16.6%
0.0%
70.0%
6.6%
거주지 주변 빈집이 존재
전혀 없다.
거의 없다
보통이다.
조금 있다.
매우많다


빈집 방치가 주민에게 피해를 준다.
35.0%
30.0%
25.0%
20.0%
15.0%
10.0%
5.0%
0.0%
6.7%
30.0%
10.0%
33.3%
20.0%
빈집 방치가 주민에게 피해를 준다
전혀 그렇지 않다.
별로 그렇지 않다.
보통이다.
조금 그렇다.
매우 그렇다.


빈집의 공공적 재활용동의
60.0%
50.0%
40.0%
30.0%
20.0%
10.0%
0.0%
0.0%
10.0%
13.3%
26.7%
50.0%
빈집의 공공적 재활용동의
전혀 동의하지 않는다.
별로 동의하지 않는다.
보통이다.
조금 동의하는 편이다.
매우 동의한다.


빈집으로 인한 불편함
60.0%
50.0%
40.0%
30.0%
20.0%
10.0%
0.0%
53.3%
6.7%
33.3%
3.3%
3.3%
빈집으로 인한 불편함
미관
악취
범죄와 안전
부동산 가치 하락
기타

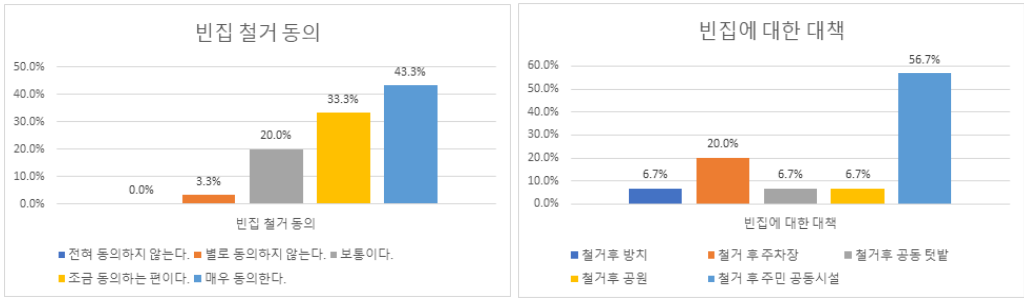
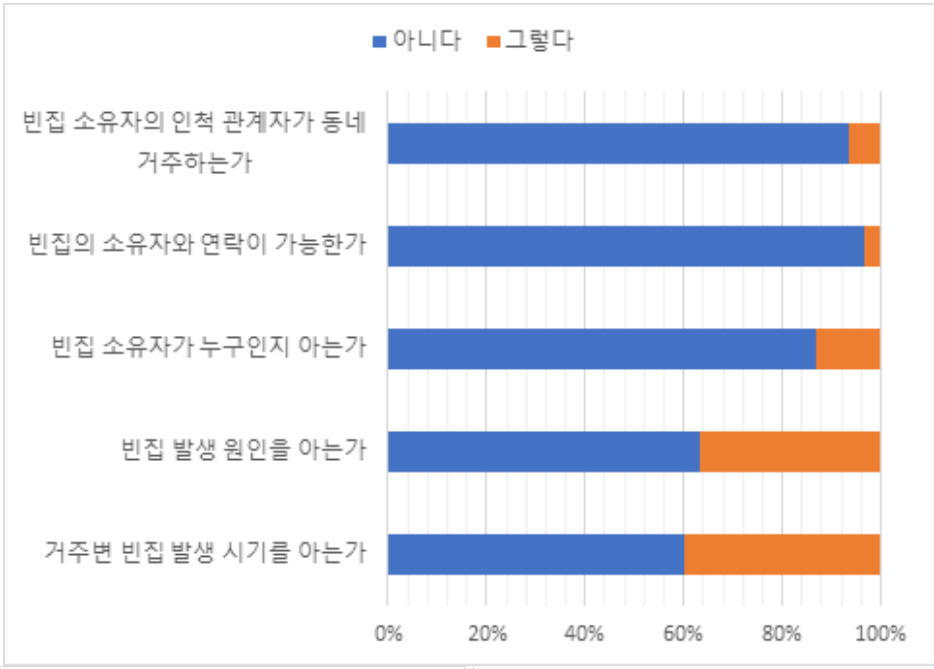
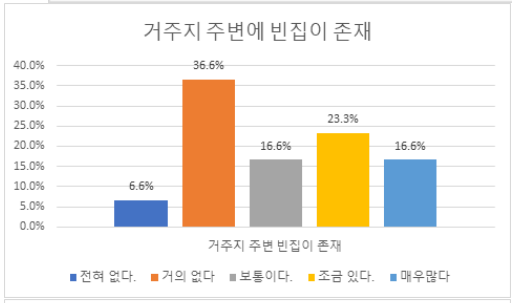


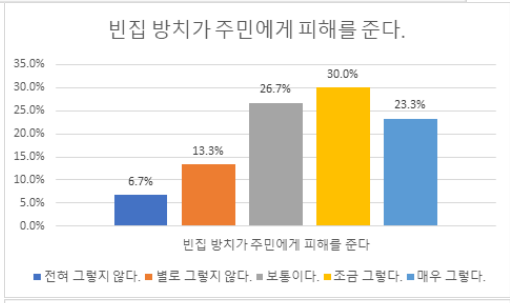
그림 97 **순창군 도민인식조사 결과**

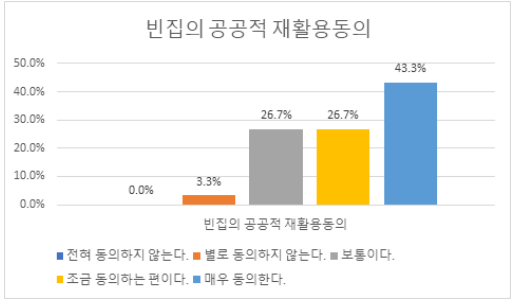
다) 고창군

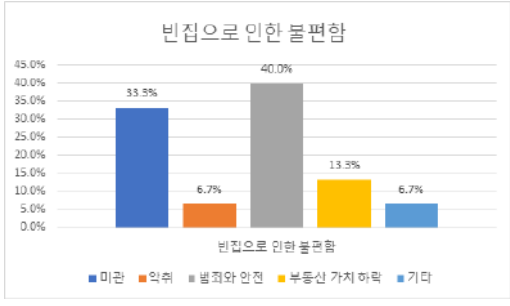
- 고창군은 빈집을 방치하는 것이 주민에게 피해를 주고 있다고 인식하는 비율은 39.9%임
- 빈집의 공공적 활용에 70%가 동의하고, 철거에는 50%가 동의함
- 고창군는 빈집으로 발생하는 문제점으로 범죄 및 안전(43.0%), 미관(33.3%)을 생각하고 있음
- 철거 후 이용으로 주민공동시설이 36.7%로 가장 높음


아니다
그렇다
빈집 소유자의 인척 관계자가 동네 거주하는가
빈집의 소유자와 연락이 가능한가
빈집 소유자가 누구인지 아는가
빈집 발생 원인을 아는가
거주변 빈집 발생 시기를 아는가
0%
20%
40%
60%
80%
100%


거주지 주변에 빈집이 존재
40.0%
35.0%
30.0%
25.0%
20.0%
15.0%
10.0%
5.0%
0.0%
6.6%
36.6%
16.6%
23.3%
16.6%
거주지 주변 빈집이 존재
전혀 없다.
거의 없다
보통이다.
조금 있다.
매우많다


빈집 방치가 주민에게 피해를 준다.
35.0%
30.0%
25.0%
20.0%
15.0%
10.0%
5.0%
0.0%
6.7%
13.3%
26.7%
30.0%
23.3%
빈집 방치가 주민에게 피해를 준다
전혀 그렇지 않다.
별로 그렇지 않다.
보통이다.
조금 그렇다.
매우 그렇다.


빈집의 공공적 재활용동의
50.0%
40.0%
30.0%
20.0%
10.0%
0.0%
0.0%
3.3%
26.7%
26.7%
43.3%
빈집의 공공적 재활용동의
전혀 동의하지 않는다.
별로 동의하지 않는다.
보통이다.
조금 동의하는 편이다.
매우 동의한다.


빈집으로 인한 불편함
45.0%
40.0%
35.0%
30.0%
25.0%
20.0%
15.0%
10.0%
5.0%
0.0%
33.3%
6.7%
40.0%
13.3%
6.7%
빈집으로 인한 불편함
미관
악취
범죄와 안전
부동산 가치 하락
기타

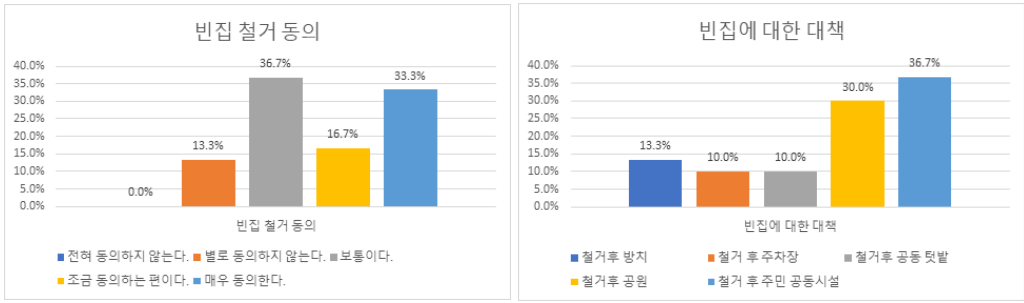
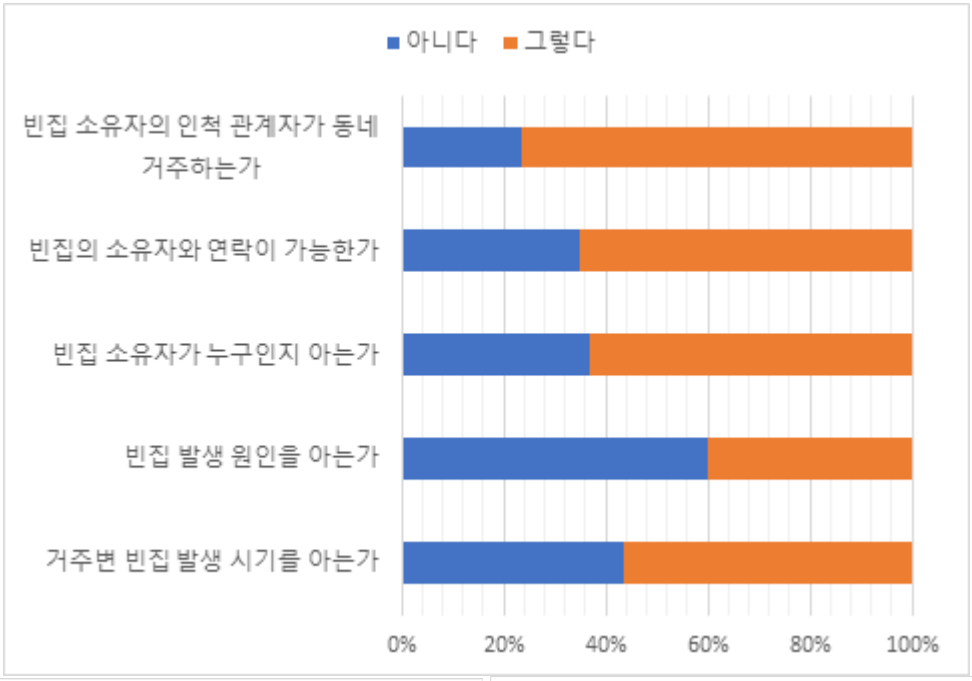
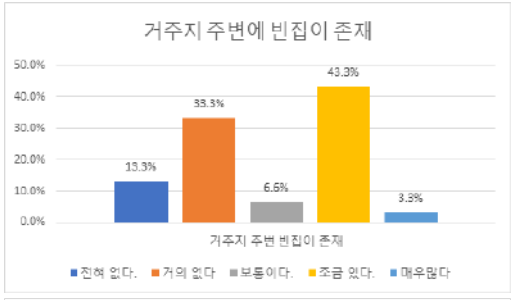


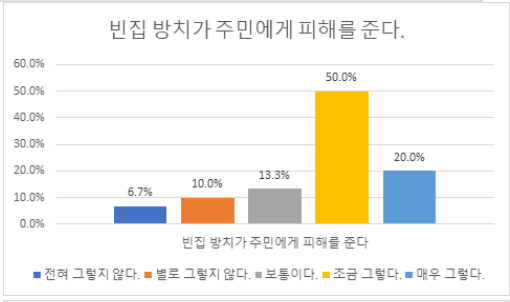
그림 98 **고창군 도민인식조사 결과**

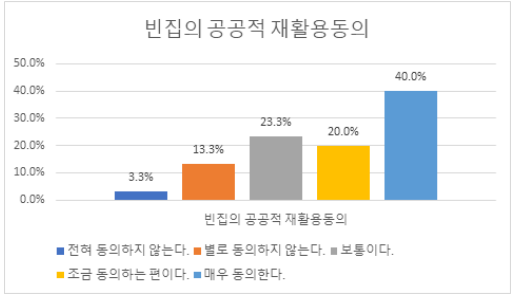
라) 완주군

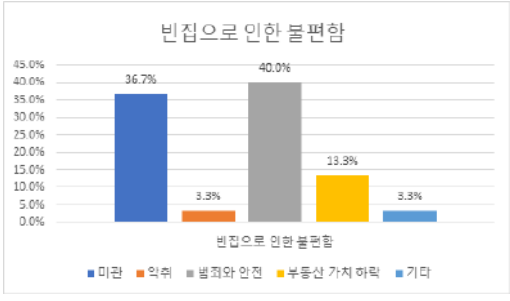
- 완주군은 거주지 주변 빈집에 대한 인식은 46.6%로 그리 높지 않으나 빈집을 방치하는 것이 주민에게 피해를 주고 있다고 인식하는 비율은 70%로 부정적 시각이 높다고 할 수 있음
- 빈집의 공공적 활용에 60%가 동의하고, 철거에는 53.3%가 동의함
- 완주군도 빈집으로 발생하는 문제점에는 범죄 및 안전이 40%로 가장 심각하게 생각하고 있음
- 철거 후에 대한 이용으로 주민공동시설 신축이 40%로 가장 높음


아니다
그렇다
빈집 소유자의 인척 관계자가 동네 거주하는가
빈집의 소유자와 연락이 가능한가
빈집 소유자가 누구인지 아는가
빈집 발생 원인을 아는가
거주변 빈집 발생 시기를 아는가
0%
20%
40%
60%
80%
100%


거주지 주변에 빈집이 존재
50.0%
40.0%
30.0%
20.0%
10.0%
0.0%
13.3%
33.3%
6.5%
43.3%
3.3%
거주지 주변 빈집이 존재
전혀 없다.
거의 없다
보통이다.
조금 있다.
매우많다


빈집 방치가 주민에게 피해를 준다.
60.0%
50.0%
40.0%
30.0%
20.0%
10.0%
0.0%
6.7%
10.0%
13.3%
50.0%
20.0%
빈집 방치가 주민에게 피해를 준다
전혀 그렇지 않다.
별로 그렇지 않다.
보통이다.
조금 그렇다.
매우 그렇다.


빈집의 공공적 재활용동의
50.0%
40.0%
30.0%
20.0%
10.0%
0.0%
3.3%
13.3%
23.3%
20.0%
40.0%
빈집의 공공적 재활용동의
전혀 동의하지 않는다.
별로 동의하지 않는다.
보통이다.
조금 동의하는 편이다.
매우 동의한다.


빈집으로 인한 불편함
45.0%
40.0%
35.0%
30.0%
25.0%
20.0%
15.0%
10.0%
5.0%
0.0%
36.7%
3.3%
40.0%
13.3%
3.3%
빈집으로 인한 불편함
미관
익취
범죄와 안전
부동산 가치 하락
기타

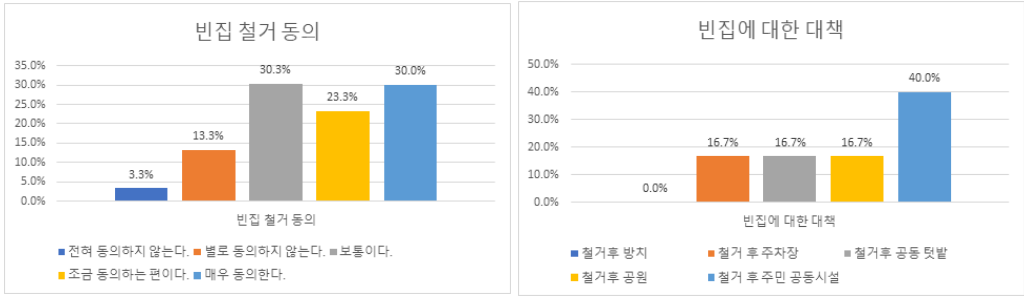


그림 99 **완주군 도민인식조사 결과**

마) 평야형 군지역의 인식경향 분석결과

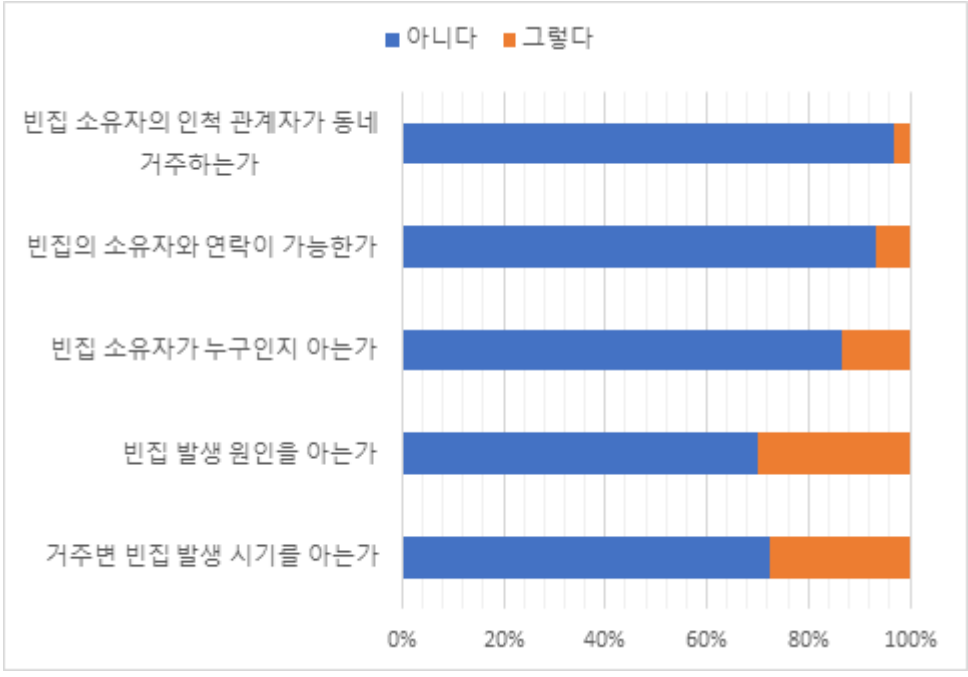
- 순창군, 고창군, 부안군 등 평야지역에서 빈집에 대한 문제인식은 모두 과반을 넘고 있음
- 평야형 군에서는 빈집에 대한 우려로 미관을 들어 경관적인 대책이 요구되고 있음
- 철거에도 과반은 찬성하는 것으로 보이며 주민공동시설로의 이용에 대체적으로 의견을 내고 있음

5) 산지형 군지역(장수군, 진안군, 무주군, 임실군)

- 산지형 군 지역은 주변 빈집에 대한 인식이 높지 않음. 이는 빈집 비율이 높음에도 특정지역에 밀집한 것 때문인 것으로 추측함
- 산악군은 빈집에 대한 부정적 인식도 높지 않은편으로 특히 임실의 경우 빈집이 부정적인 영향을 주는 것에 반대한 경우가 50% 였음

가) 장수군

- 장수군은 빈집의 주민에 대한 피해에 대해 33.4%가 긍정, 33.3%가 부정으로 대등한 긍부정 평가를 하고 있음
- 빈집의 공공적 활용에 60%가 동의하고, 철거에는 36.6%가 동의함
- 장수군도 빈집으로 발생하는 문제점에는 범죄 및 안전이 50%로 가장 심각하게 생각하고 있음
- 철거 후에 이용으로 주민공동시설 신축이 33.3%로 가장 높음



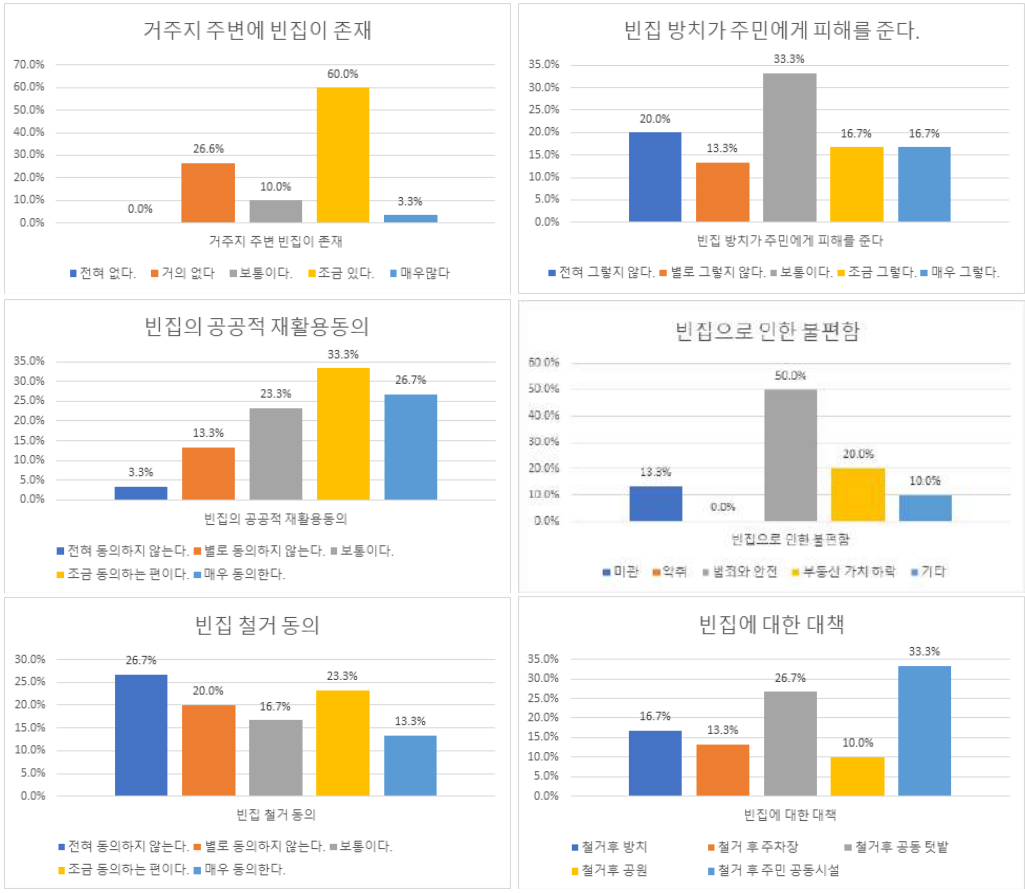
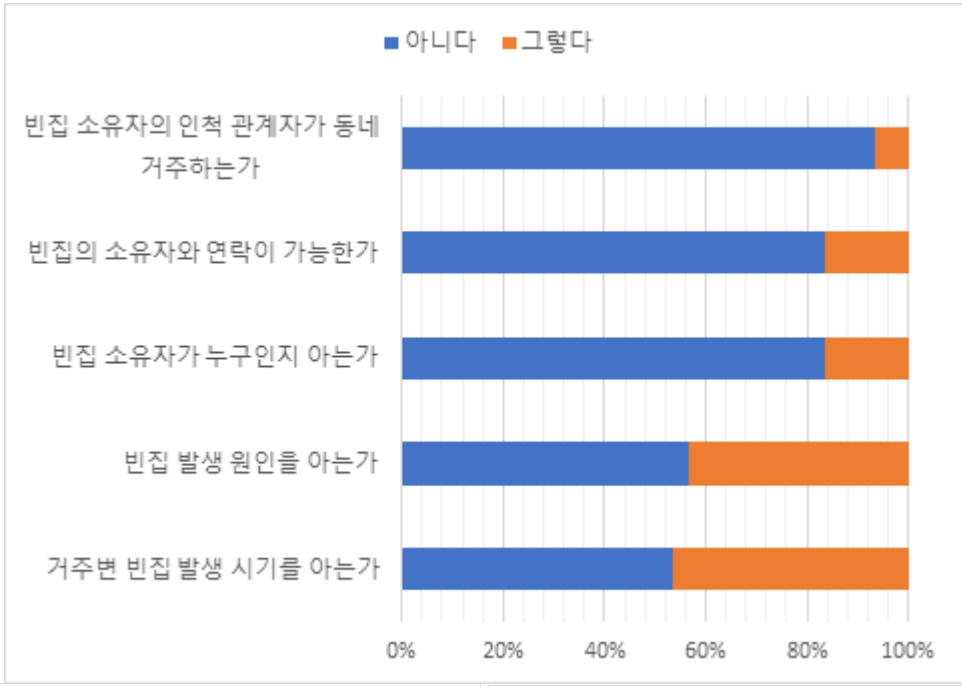
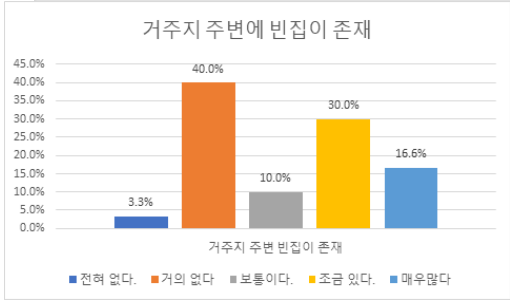


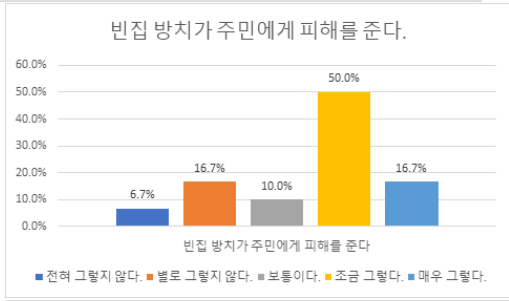
그림 100 **장수군 도민인식조사 결과**

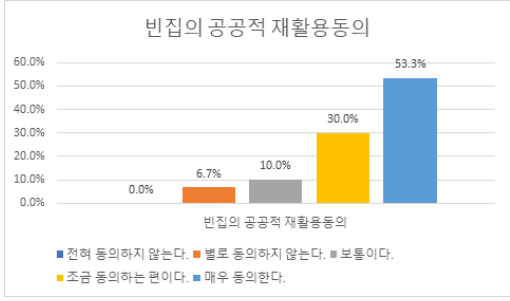
나) 진안군

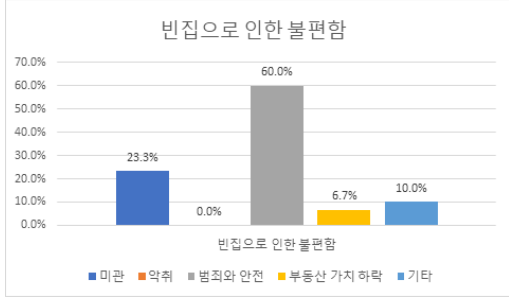
- 진안군은 빈집 방치가 주민에게 피해를 준다는 의견에 그렇다고 응답한 비율이 66.7%이며, 빈집의 공공적 활용에 83.3%가 동의하고, 철거에는 50%가 동의함
- 진안군도 빈집으로 발생하는 문제점에는 범죄 및 안전이 60%로 가장 심각하게 생각하고 있음
- 철거 후에 이용으로 공원으로 이용이 36.7%로 가장 높음


아니다
그렇다
빈집 소유자의 인척 관계자가 동네 거주하는가
빈집의 소유자와 연락이 가능한가
빈집 소유자가 누구인지 아는가
빈집 발생 원인을 아는가
거주변 빈집 발생 시기를 아는가
0%
20%
40%
60%
80%
100%


거주지 주변에 빈집이 존재
3.3%
40.0%
10.0%
30.0%
16.6%
거주지 주변 빈집이 존재
전혀 없다.
거의 없다
보통이다.
조금 있다.
매우많다


빈집 방치가 주민에게 피해를 준다.
6.7%
16.7%
10.0%
50.0%
16.7%
빈집 방치가 주민에게 피해를 준다
전혀 그렇지 않다.
별로 그렇지 않다.
보통이다.
조금 그렇다.
매우 그렇다.


빈집의 공공적 재활용동의
0.0%
6.7%
10.0%
30.0%
53.3%
빈집의 공공적 재활용동의
전혀 동의하지 않는다.
별로 동의하지 않는다.
보통이다.
조금 동의하는 편이다.
매우 동의한다.


빈집으로 인한 불편함
23.3%
0.0%
60.0%
6.7%
10.0%
빈집으로 인한 불편함
미관
악취
범죄와 안전
부동산 가치 하락
기타

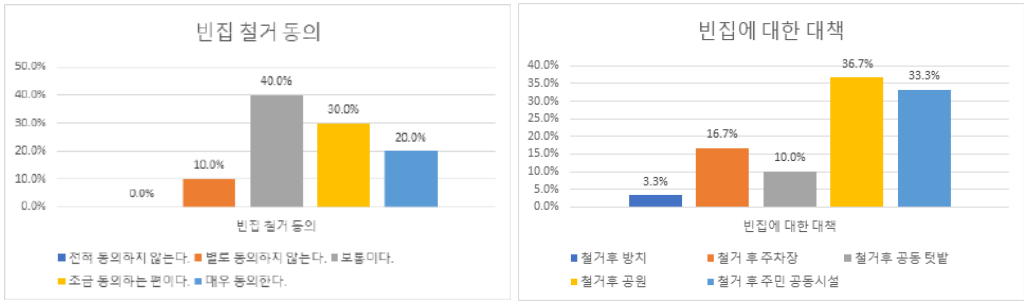
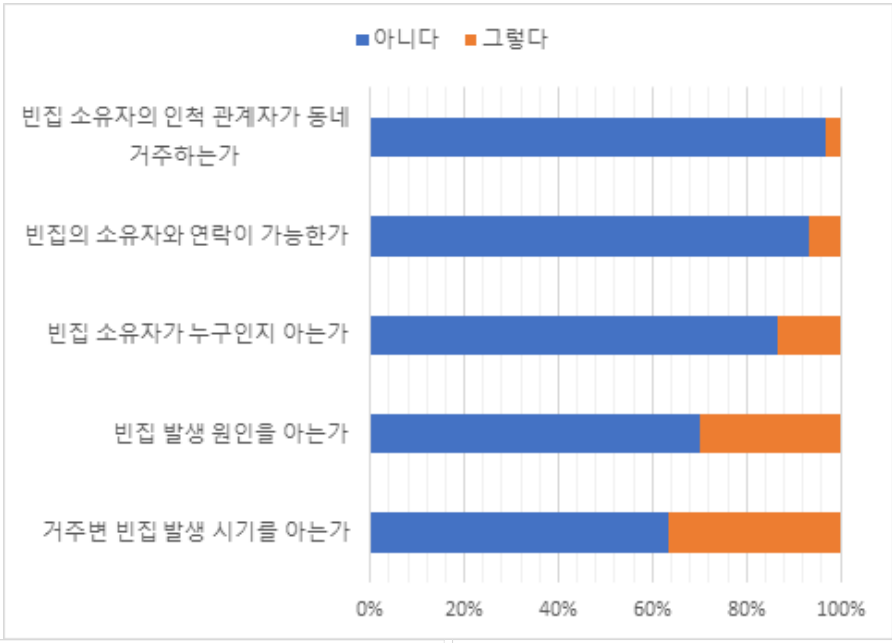
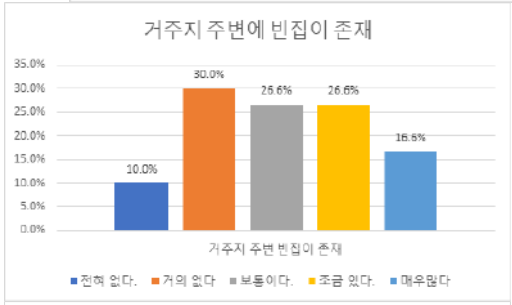


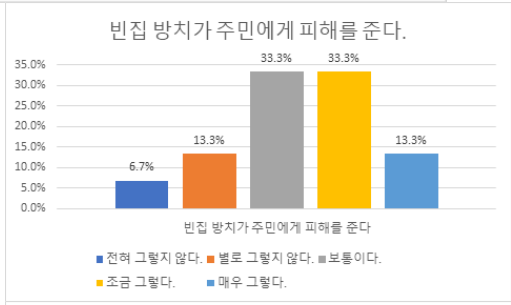
그림 101 **진안군 도민인식조사 결과**

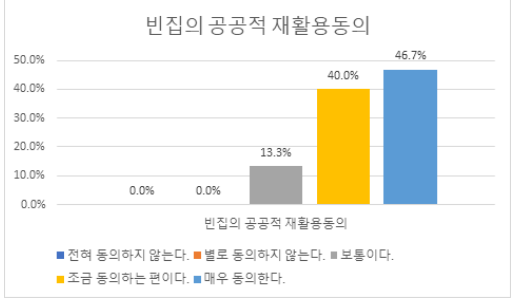
다) 무주군

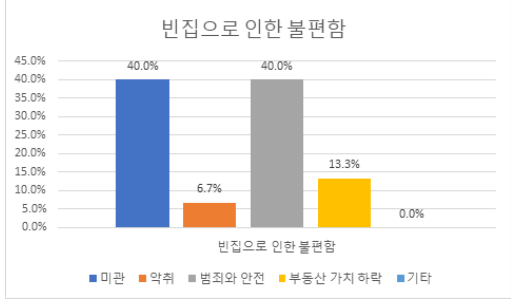
- 무주군은 빈집 방치가 주민에게 피해를 준다는 의견에 그렇다고 응답한 비율이 46.6%이며, 빈집의 공공적 활용에 86.7%가 동의하고, 철거에는 70%가 동의함
- 무주군도 빈집으로 발생하는 문제점에는 범죄 및 안전, 미관이 각각 40%로 가장 심각하게 생각하고 있음
- 철거 후에 대한 이용으로 주민공동시설 신축이 43.3%로 가장 높았고, 리모델링하여 주거지로 활용하자는 기타의견도 있었음


아니다
그렇다
빈집 소유자의 인척 관계자가 동네 거주하는가
빈집의 소유자와 연락이 가능한가
빈집 소유자가 누구인지 아는가
빈집 발생 원인을 아는가
거주변 빈집 발생 시기를 아는가
0%
20%
40%
60%
80%
100%


거주지 주변에 빈집이 존재
35.0%
30.0%
25.0%
20.0%
15.0%
10.0%
5.0%
0.0%
10.0%
30.0%
26.6%
26.6%
16.6%
거주지 주변 빈집이 존재
전혀 없다.
거의 없다
보통이다.
조금 있다.
매우많다


빈집 방치가 주민에게 피해를 준다.
35.0%
30.0%
25.0%
20.0%
15.0%
10.0%
5.0%
0.0%
6.7%
13.3%
33.3%
33.3%
13.3%
빈집 방치가 주민에게 피해를 준다
전혀 그렇지 않다.
별로 그렇지 않다.
보통이다.
조금 그렇다.
매우 그렇다.


빈집의 공공적 재활용동의
50.0%
40.0%
30.0%
20.0%
10.0%
0.0%
0.0%
0.0%
13.3%
40.0%
46.7%
빈집의 공공적 재활용동의
전혀 동의하지 않는다.
별로 동의하지 않는다.
보통이다.
조금 동의하는 편이다.
매우 동의한다.


빈집으로 인한 불편함
45.0%
40.0%
35.0%
30.0%
25.0%
20.0%
15.0%
10.0%
5.0%
0.0%
40.0%
6.7%
40.0%
13.3%
0.0%
빈집으로 인한 불편함
미관
악취
범죄와 안전
부동산 가치 하락
기타

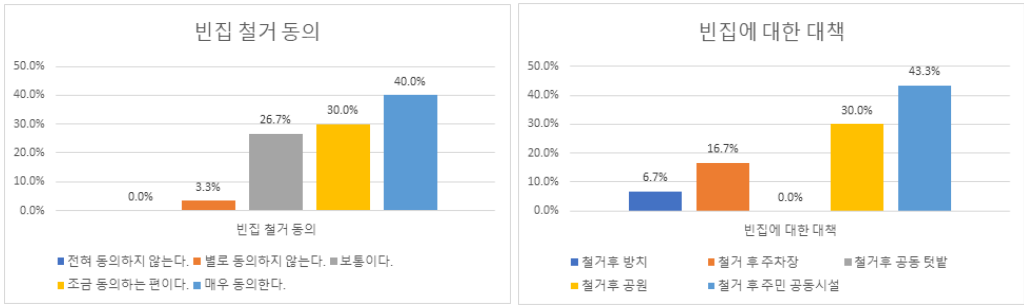
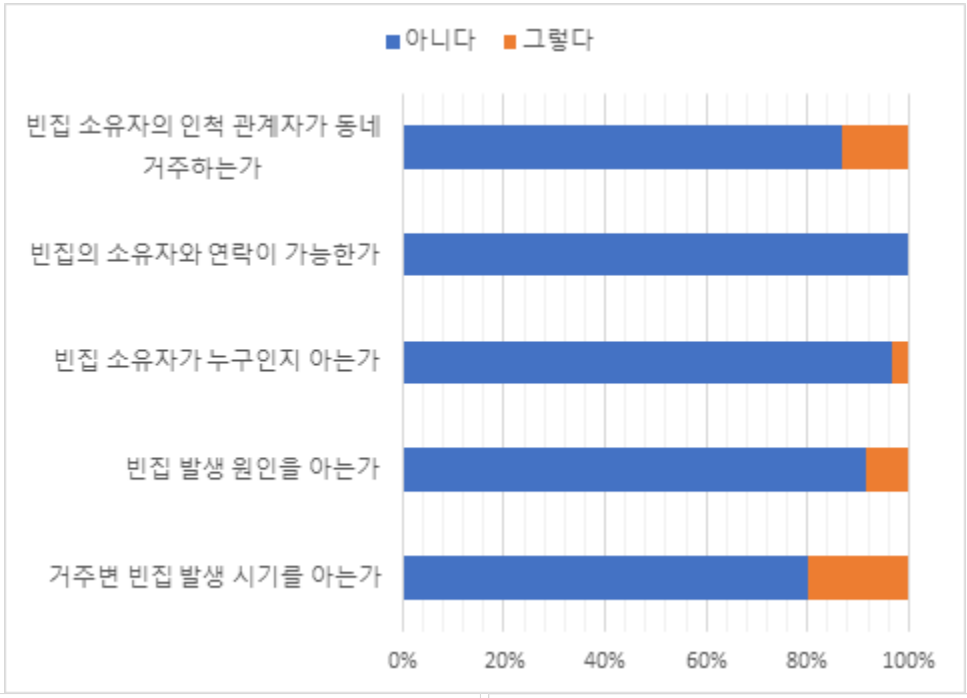
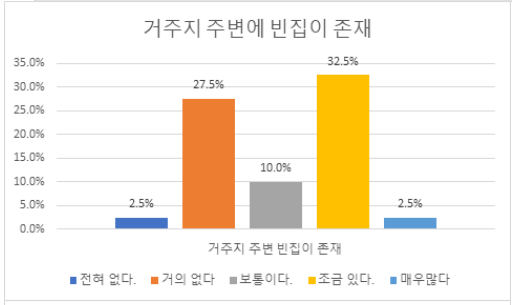


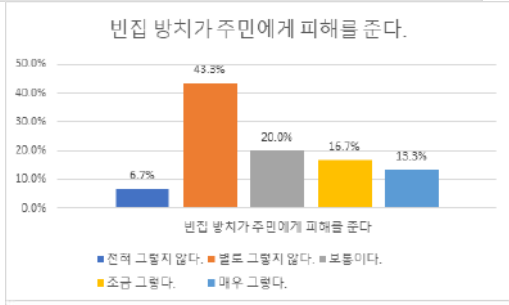
그림 102 **무주군 도민인식조사 결과**

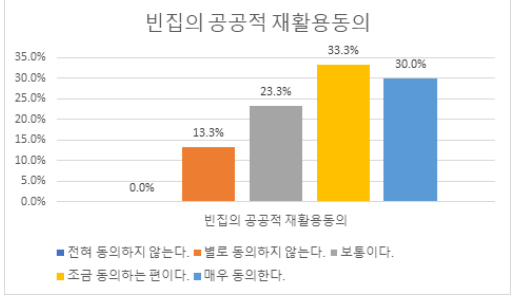
라) 임실군

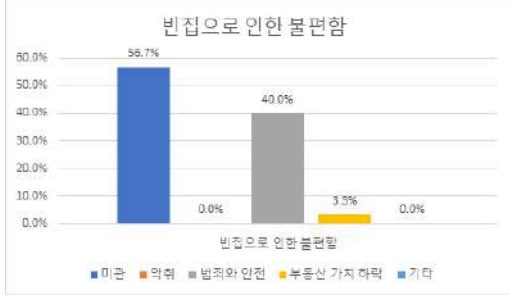
- 임실군은 빈집의 주민에 대한 피해에 대해 30%가 긍정, 50%가 부정으로 응답해 빈집에 대해 그리 심각한 문제로 인식하지 않음
- 빈집의 공공적 활용에 63.3%가 동의하고, 철거에는 63.4%가 동의함
- 임실군는 빈집으로 발생하는 문제점에 미관(56.7%), 범죄 및 안전(40%)을 심각하게 생각하고 있음
- 철거 후에 이용으로 주민공동시설 신축이 50%로 가장 높음


아니다
그렇다
빈집 소유자의 인척 관계자가 동네 거주하는가
빈집의 소유자와 연락이 가능한가
빈집 소유자가 누구인지 아는가
빈집 발생 원인을 아는가
거주변 빈집 발생 시기를 아는가
0%
20%
40%
60%
80%
100%


거주지 주변에 빈집이 존재
35.0%
30.0%
25.0%
20.0%
15.0%
10.0%
5.0%
0.0%
2.5%
27.5%
10.0%
32.5%
2.5%
거주지 주변 빈집이 존재
전혀 없다.
거의 없다
보통이다.
조금 있다.
매우많다


빈집 방치가 주민에게 피해를 준다.
50.0%
40.0%
30.0%
20.0%
10.0%
0.0%
6.7%
43.3%
20.0%
16.7%
13.3%
빈집 방치가 주민에게 피해를 준다
전혀 그렇지 않다.
별로 그렇지 않다.
보통이다.
조금 그렇다.
매우 그렇다.


빈집의 공공적 재활용동의
35.0%
30.0%
25.0%
20.0%
15.0%
10.0%
5.0%
0.0%
0.0%
13.3%
23.3%
33.3%
30.0%
빈집의 공공적 재활용동의
전혀 동의하지 않는다.
별로 동의하지 않는다.
보통이다.
조금 동의하는 편이다.
매우 동의한다.


빈집으로 인한 불편함
60.0%
50.0%
40.0%
30.0%
20.0%
10.0%
0.0%
56.7%
0.0%
40.0%
3.3%
0.0%
빈집으로 인한 불편함
미관
악취
범죄와 안전
부동산 가치 하락
기타

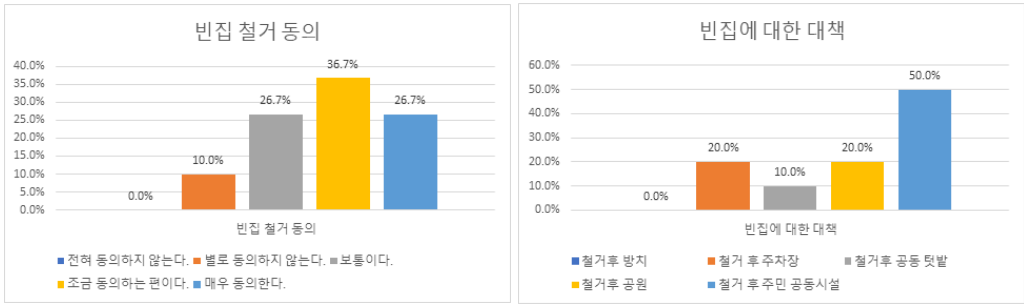


그림 103 **임실군 도민인식조사 결과**

마) 산지형 군지역의 인식경향 분석결과

- 무주군, 진안군, 장수군, 임실군 등 산지지역에서 빈집에 대해 대체로 심각하게 인식하고 있지 않음을 보이며, 무주(6.1%), 진안(6.7%), 장수(5.0%)가 빈집비율이 높은데 비해 대조적인 결과임
- 장수군은 긍부정이 반반이었고, 임실군은 오히려 문제삼지 않는 것이 50%나 되었으며, 임실군은 빈집 비율이 1.5%로 낮은 지역으로 빈집에 대한 문제를 그리 심각하게 생각하지 않는 이유라고 추측함
- 빈집에 대한 문제점에도 범죄 및 안전이 대체적으로 문제가 되지만 미관이 문제가 된다고 임실군은 과반 이상이 응답하였고 무주군도 40%가 응답하였음

다 시·군 담당자 설문조사

1) 조사개요

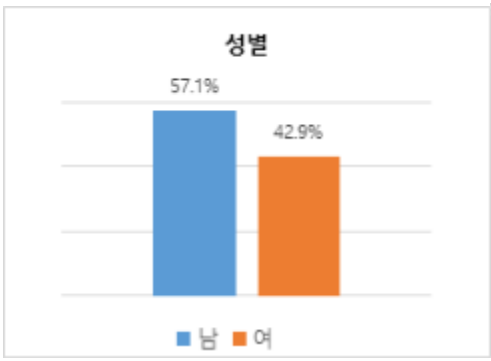
- 조사목적 : 시·군 담당자를 대상으로 빈집에 대한 인식정도, 빈집정비 및 활용 방법에 대한 의견 등을 조사
- 조사방법 : 전라북도 협조를 받아 서면조사(공문)로 진행
- 조사시기 : 2021년 12월 1일 ~ 12월 8일 (7일간)
- 조사대상 : 빈집관련 업무 담당자

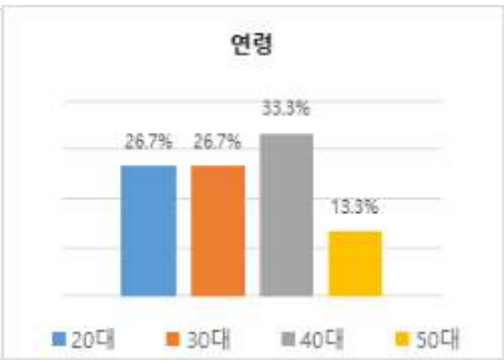
– 전주시 1, 군산시 1, 익산시 1, 정읍시 3, 남원시 1, 김제시 1, 완주군 1, 진안군 1, 장수군 2, 임실군1, 고창군 1, 부안군 1 명 총 15인을 대상으로 설문을 실시

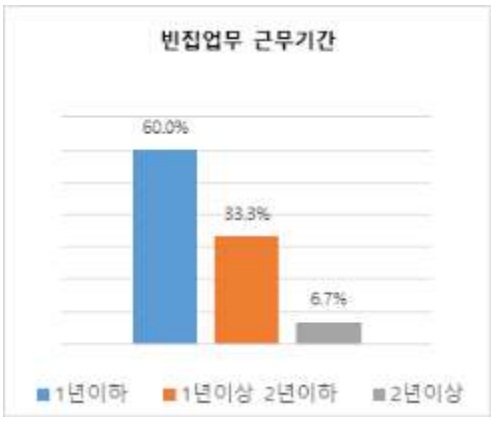
2) 조사내용

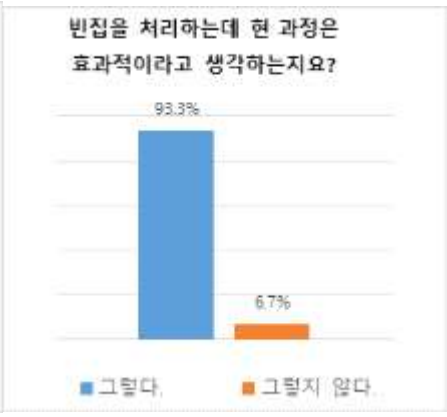
- 빈집과 관련된 사업은 대부분 철거(91.7%)위주이며, 이외 귀농인의 집으로 재활용, 철거 후 주차장으로 활용이 그 뒤 사업의 건수임을 보임
- 빈집을 철거하지 않는 경우 생각하는 대체방법에는 이행강제금 부과, 빈집에 대한 공공적 활용을 위한 매도 유도, 마을 주민 공동체 역량강화를 통한 빈집대책 마련, 주민의 사유재산이므로 민원이 있는 경우에 대해서만 대처가 각각 18.8%로 고른 선택이 나옴
- 공가람의 활용에 대한 긍정 평가는 동의하는 의견이 66.6%로 많음
- 빈집정비사업과 도시재생사업 등의 타 사업과의 연계 가능성에 대해서는 동의하는 것이 과반을 넘고 중립적인 의견이 40%를 차지
- 빈집을 방치하는 것이 마을 주민에게 피해를 준다고 생각하는 의견이 대부분으로 빈집에 대한 대책의 필요에 동의하고 있고 공공적 재활용에 대해서도 동의 의견이 대부분임
- 빈집으로 인한 마을 주민의 민원 내용은 미관이 47.1%로 가장 많고, 범죄 및 안전 23.5%, 악취 17.6% 순임

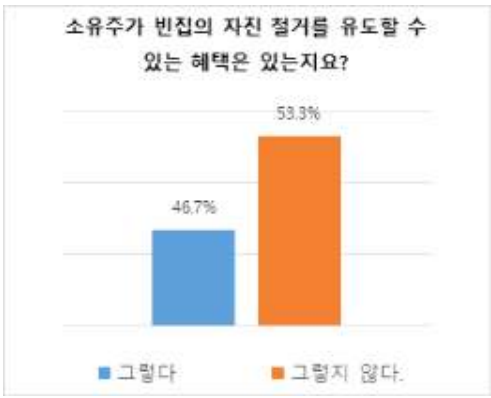
- 빈집에 대한 대책으로 철거 후 텃밭 공동사용이 26.6%로 가장 높고 주차장 설치, 철거 후 방치, 철거 후 공동시설로 이용이 각각 20%를 차지함

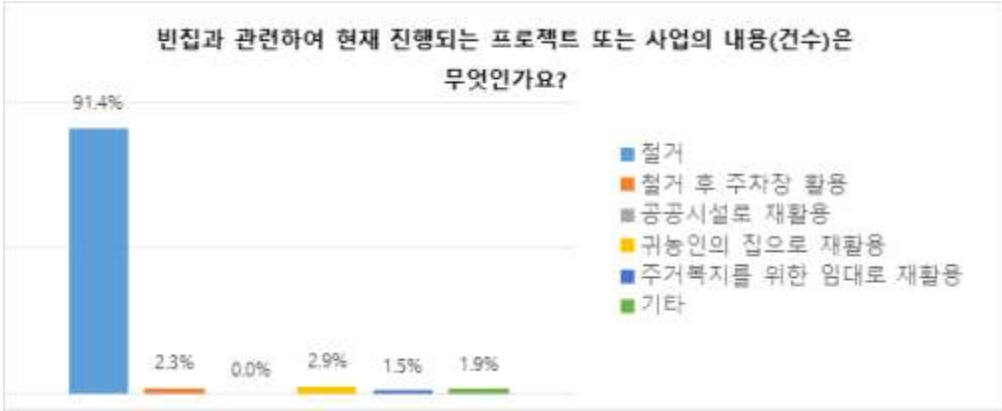


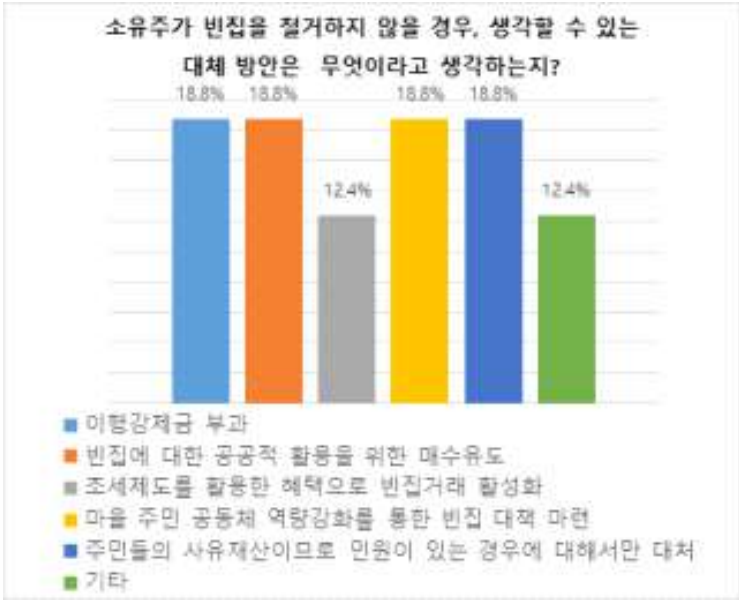


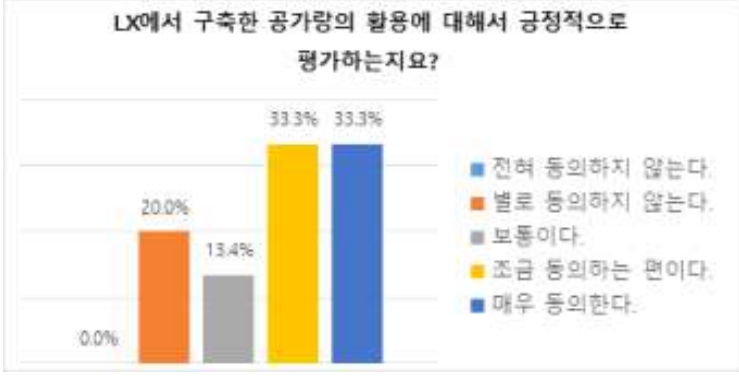


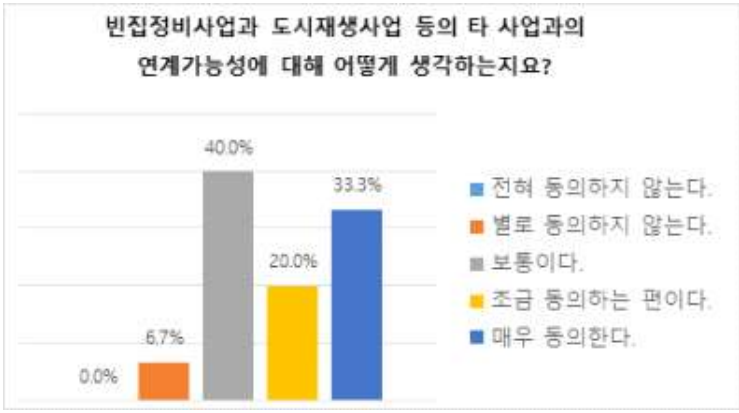


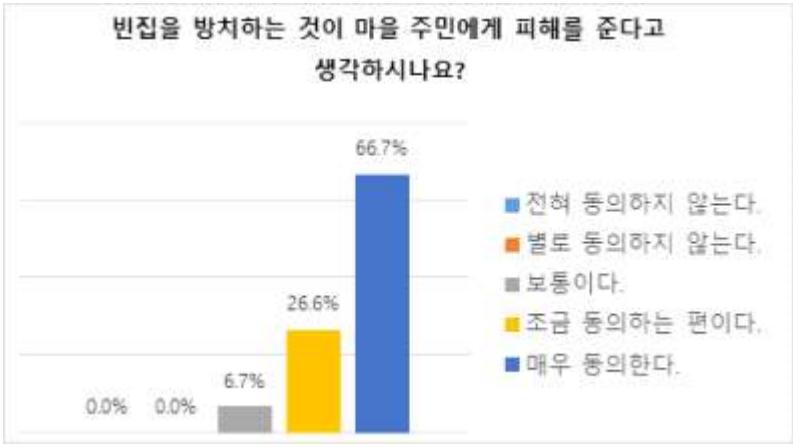


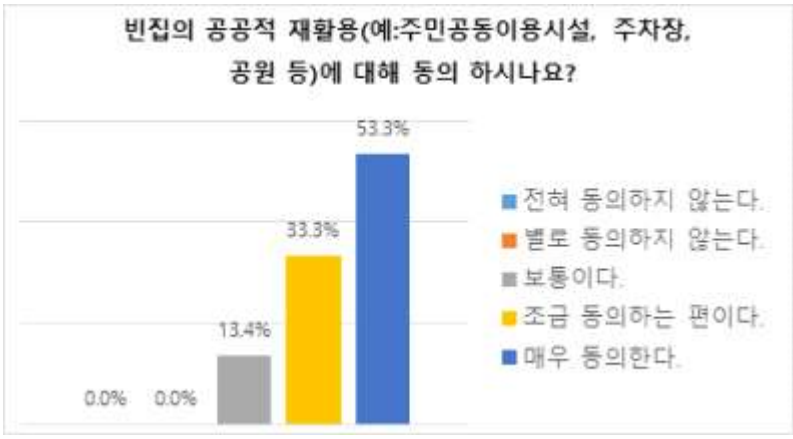

빈집과 관련하여 현재 진행되는 프로젝트 또는 사업의 내용(건수)은 무엇인가요?
91.4%
2.3%
0.0%
2.9%
1.5%
1.9%
철거
철거 후 주차장 활용
공공시설로 재활용
귀농인의 집으로 재활용
주거복지를 위한 임대로 재활용
기타

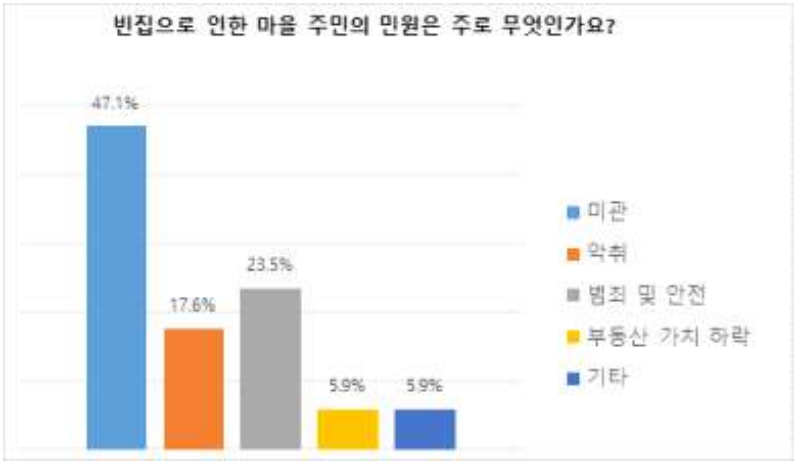

소유주가 빈집을 철거하지 않을 경우, 생각할 수 있는 대체 방안은 무엇이라고 생각하는지?
18.8%
18.8%
12.4%
18.8%
18.8%
12.4%
이행강제금 부과
빈집에 대한 공공적 활용을 위한 매수유도
조세제도를 활용한 혜택으로 빈집거래 활성화
마을 주민 공동체 역량강화를 통한 빈집 대책 마련
주민들의 사유재산이므로 민원이 있는 경우에 대해서만 대처
기타


LX에서 구축한 공가랑의 활용에 대해서 긍정적으로 평가하는지요?
0.0%
20.0%
13.4%
33.3%
33.3%
전혀 동의하지 않는다.
별로 동의하지 않는다.
보통이다.
조금 동의하는 편이다.
매우 동의한다.


빈집정비사업과 도시재생사업 등의 타 사업과의
연계가능성에 대해 어떻게 생각하는지요?
40.0%
33.3%
20.0%
6.7%
0.0%
전혀 동의하지 않는다.
별로 동의하지 않는다.
보통이다.
조금 동의하는 편이다.
매우 동의한다.


빈집을 방치하는 것이 마을 주민에게 피해를 준다고
생각하시나요?
66.7%
26.6%
6.7%
0.0%
0.0%
전혀 동의하지 않는다.
별로 동의하지 않는다.
보통이다.
조금 동의하는 편이다.
매우 동의한다.


빈집의 공공적 재활용(예:주민공동이용시설, 주차장,
공원 등)에 대해 동의 하시나요?
53.3%
33.3%
13.4%
0.0%
0.0%
전혀 동의하지 않는다.
별로 동의하지 않는다.
보통이다.
조금 동의하는 편이다.
매우 동의한다.



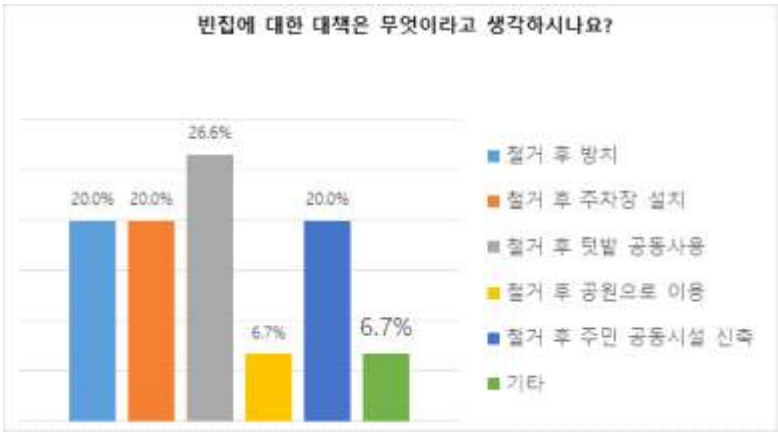


그림 104 **시·군 담당자 설문조사 결과**

라 전문가 설문조사

1) 조사대상

- 시·군 담당공무원과 도시재생센터가 있는 경우 센터 직원을 대상으로 실시

2) 조사내용

가) 전주시 주거복지과 우진귀주무관(063-281-5249)

Q 빈집을 처리하는데 그 과정은?

→ 민원을 받기도 하고 소유자의 철거요청을 받아 철거를 하기도 하고 빈집을 활용하기도 함

Q 현재 진행되는 프로젝트는?

→ 전주시에서는 1년에 10~15개 정도의 빈집에 대한 철거와 재 활용 사업을 진행하고 있는데 인후동 2건, 남노송동 1건은 철거로, 대성동과 인후동 1건씩은 반값 임대로 진행하고 있음

Q 재활용에 의한 건은?

→ 공공용지로 사용하는 경우는 텃밭이나 주차장으로 사용(3년)

→ 반값 임대를 하는 경우는 5년 임대

Q 소유주가 빈집을 철거하는데 대한 혜택은 있는가?

→ 철거비를 시에서 부담하는 것 외에는 특별한 것은 없다. 철거비용은 보통 건물당 2000만원 정도가 소요되고 있음

Q 소유주가 빈집을 철거하지 않을 경우 애로사항은 없는가?

→ 빈집 및 소규모주택정비법에 의해 10월 14일 시행으로 직권철거를 행정당국에서 안전상의 이유로 할 수 있는데 아직 실행한 바는 없음

나) 익산시 주택과 건축민원 담당자 오선영주무관(063-859-0907)

Q 빈집정비사업을 하는데 어려움은?

→ 상속인을 찾는데 어려움이 있다. 빈집의 소유주가 타지역으로 이주한 경우 정보를 개인정보 등의 문제로 공유하기 어려움

→ 빈집의 철거에 따른 세금문제 변동 등으로 철거에 대해 적극적이지 않다.

→ 빈집 밀집구역의 경우 안쪽 빈집은 철거 작업동선확보에 어려움이 있다.

→ 10월 14일부터 강제철거나 이행강제금을 부과할 수 있어 빈집에 대한 신고가 늘어 철거를 하는데 도움이 될 것으로 예상함

Q LX에서 구축한 공가람의 활용은 어떤가?

→ 5년에 한번하는 실태조사에 의하면 익산시에 2480호의 빈집이 있는데 이중 70호만 공가람에 올리는데 동의하고 있음. 소유주에게 지속적인 안내하고 있음

Q 재활용에 의한 건은?

→ 빈집재생사업에 의한 반값 임대는 도시지역이 아닌 농촌지역에서 연 5개 동을 시행중에 있음. 귀농귀촌에 의한 활용은 거의 없고 장애인이나 기초수급자에게 임대하는 경우로 활용되고 있음

→ 도심정비 주민공간사업으로 철거후 주차장이나 텃밭으로 사용하는 것으로 9건을 시행중

Q 빈집정비사업과 도시재생사업의 관계는?

→ 도시재생사업 구역에서는 새뜰마을사업을 통해 빈집을 재생하는 것으로 알고 있음. 빈집정비사업이 주택 개별 동에 대한 사업인데 비해 도시재생사업은 도시재생

구역을 정하고 그 내에서 진행하는 사업임

Q 빈집정비사업과 관련하여 우수한 사례라고 할 수 있는 사례가 있었는가?

→ 희망하우스 빈집재생사업은 빈집을 리모델링 후 저소득층에게 5년간 무상임대하는 사업으로 대상자가 집을 찾고 잘 이용하는 것을 보면 보람이 있다는 생각을 함

3) 시사점

- 빈집 소유주를 찾는데 어려움이 있는 경우가 있어 이에 대한 자료활용 권한을 할애할 필요가 있음
- 빈집에 대한 조치를 이행하지 않을 경우 강제철거 등의 행정집행은 부담스러울 수 있어 이와 병행할 수 있는 유인책을 강구하는 것이 요구됨
- 빈집에 대한 공가람 활용은 좋은 방법이라고 생각하지만 이를 홍보하고 정보공개 확대를 위한 제도보완이 요구됨
- 빈집과 관련된 업무는 대부분 철거인 가운데 희망하우스 같은 빈집을 재활용한 귀농귀촌인 및 기초수급자를 위한 임대 사업은 보람이 있는 업무일 수 있음

제4장

전라북도 빈집의 관리·활용 관련 제도 및 우수사례 분석

가 빈집 관리·활용 관련 법·제도 검토 및 시사점

나 빈집 관리·활용 국·내외 우수사례 분석 및 시사점

다 우수사례의 전라북도 적용을 위한 시사점 도출

제4장 전라북도 빈집의 관리활용 관련 제도 및 우수사례 분석

가 빈집 관리·활용 관련 법·제도 검토 및 시사점

1) 빈집관련 선행연구 고찰

(1) 사례를 통한 연구

구분	저자	연구명	주요내용
대한건축학회 논문집	남지현 (2014)	빈집을 활용한 지역 커뮤니티 거점 만들기 세타카야구의 지역 공생의 집을 중심으로	세타카야구 빈집 재생 사례 연구
전문잡지	임준홍 (2018)	일본의 빈집 관련 정책과 사례	일본의 빈집 관련 정책과 사례 연구
한국주거학회 학술발표대회 논문집	김윤수 (2018)	지속가능을 위한 빈집 프로젝트에 관한 고찰- 독일 라이프치히시를 대상으로	독일 라이프치히시 빈집 재생 사례 연구
대한건축학회 학술발표대회 논문집	유해연 외 (2019)	노후주거지 빈집 활용을 통한 지역재생사례연구-일본 오노미치 빈집 뱅크 활용 사례를 중심으로	빈집 활용을 통한 지역재생 효과

(2) 빈집관련 정책

구분	저자	연구명	주요내용
한국농촌건축학회 춘계학술대회	박헌춘 (2018)	지역 활성화를 위한 일본 빈집	빈집 활용을 통한 지역재생 효과
국토연구원	김은란 (2019)	영국과 일본의 빈집 관리 정책과 시사점	빈집 관리 정책
건축도시공간연구소	성은영, 윤주선 (2017)	빈집정비계획 수립 활성화를 위한 정책 방안 연구	빈집정비계획 수립을 위한 정책
국토연구원	이다예 (2021)	해외 빈집 조세제도 사례와 국내 적용 방안 일본, 영국, 캐나다 벤쿠버시를 중심으로	조세제도 사례와 적용 방안

(3) 빈집관련 지역연구

구분	저자	연구명	주요내용
전북연구원	오병록 (2017)	전라북도 빈집 실태분석 및 활용방안 연구	전라북도 빈집 현황
한양대학교	이다연 (2020)	빈집 발생 요인과 예측에 관한 연구: 전주시를 사례로	전주시 빈집 발생 요인 연구
농촌진흥청	황정임 외1 (2012)	농촌 빈집 소유자들의 빈집 관리, 활용 실태 및 인식 분석	농촌 빈집 관리, 활용 실태 인식
주택연구	임미화 (2020)	전주시 빈집 핫스팟 지역 특성 분석	전주시 빈집의 발생 밀집 유형을 연구
교통대학교	신문수 (2018)	전주시 빈집 발생 영행 요인에 관한 연구	전주시 빈집 발생 요인 연구

2) 해외 제도사례의 고찰

가) 일본

- 배경
  - 1998년 처음으로 빈집 비율이 10%를 넘은 이래 지속적 증가세를 보임
  - 인구감소에 따른 주택수요 감소
  - 소유자 사망 후 주택 방치 등의 문제가 발생

- 목적
  - 빈집으로 인한 악영향 감소
  - 2014년 법 제정을 시작으로 계획수립, 재정지원에 이르기까지 빈집 문제 해결을 위해 종합적으로 접근
  - 2014년 「빈집 등 대책의 추진에 대한 특별조치법(이차 빈집대책특별조치법)」 제정
  - 2015년 마을·사람· 일자리 창생 종합 전략 개정, 빈집대책특별조치법 세부규정(가이드라인) 발표, 마을·사람·일자리 창생 종합 전략 기본방침 발표 등을 단계적으로 진행
  - 이러한 과정은 각 지자체가 빈집 조례 제정, 빈집 대책 수립 등 빈집 문제에 접근하고 해결하기 위한 기반을 마련하는데 기여

- 정책 및 제도
  - 빈집 철거 및 활용에 따른 보조금 지원 시 국비와 지방비를 매칭
  - 지자체별로 공공과 민간이 협업하여 빈집 대책을 마련
  - 실태조사를 통해 빈집에 대한 정확한 데이터베이스를 구축
  - 빈집 방치의 가장 큰 원인이 되는 소유주를 찾는 데에 보조금을 지원
  - 빈집 상속 시 매각을 촉진하기 위한 양도소득세 감면(고령자 사망 후 주택 방치문제 해결 목적)
  - 주택용지과세특례 제외

표 49 **빈집 활용 철거 시 보조 대상경비 지원 비율 예시**

사업유형	사업주체	지방공공단체	민간(예)
활동유형	부담비율 (□가 보조대상 한도액)	국비]1/2 지방공공단체]1/2	국비]1/2 지방공공단체]1/2 민간]1/2
철거유형	부담비율 (처분공사비의 경우 □가 보조대상 한도액)	국비]1/2 지방공공단체]1/2 지방공공단체]1/2	국비]1/2 지방공공단체]1/2 민간]1/2

* 空き家再生等推進事業［除却事業タイプ］(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)

- 효과

– 특정 빈집의 관리와 상속된 빈집에 대한 매매 촉진, 빈집 소유자로 하여금 빈집을 방치하지 않고 자발적 관리 활용하도록 유도

- 일본의 빈집정책은 현재 전라북도의 인구고령화와 상속에 의한 빈집증가의 문제 속에서 만들어진 것으로 정책제안이나 제도확충에 많은 시사점을 줄 수 있음

나) 영국

- 배경

– 1990년대 주택가격 상승/저소득층, 중산층을 위한 저렴한 주택이 부족

- 목적

– 빈집을 활용한 저렴한 주택 확보, 빈집을 정부의 주택 자산으로 인식하고 재활용

- 정책

– 빈집을 재활용한 저렴한 주택 공급을 위해 지방정부의 권한 법제화

– 조세정책, 재정지원 도시계획 규제 정비, 사회적 기업과 파트너십 구축

• 방안

– 2003년부터 2년이상 비어 있는 빈집에 대한 지방정부세 보정방안 제시

– 지방정부세(Council Tax, 재산세)감면 혜택

– 빈집 활용을 위한 보조금 지원

– 지방정부세 중과세(Empty Home Premium) 도입

표 50 **영국의 장기 빈집에 대한 지방정부세 추가 과세율(2018년 이후 실행)**

적용기한	유효기간	추가 세율 상한
2019. 4. 1. 이전	2년 이상	50%
2019. 4. 1. ~ 2020. 3. 31.	2년 이상	100%
2020. 4. 1. ~ 2021. 3. 31.	2년 이상 5년 미만	100%
	5년 이상	200%
2021. 4. 1. 이후	2년 이상 5년 미만	100%
	5년 이상 10년 미만	200%
	10년 이상	300%

* The Rating(property in Common Occupation)and Council Tax(Empty Dwelling),2018, Section 2

• 소유주가 빈집 활용의사가 없거나 협상에 실패한 경우 지방정부는 정밀 조사 후 시정 명령서를 발부하는 강제력을 행사(최후의 수단, 최소사용 권고)

• 효과

– 2004년 6월 기준, 빈집이 31만 8,642호였지만 관련 정책을 시행하면서 2015년에 20만 3,596호, 2016년에는 20만 145호로 빈집이 크게 감소

– 지방정부세 중과세(Empty Home Premium)제도는 현재 영국의 빈집 감소를 유도하는 대표적인 수단

• 영국의 빈집관련 제도는 주택가격의 안정화와 저렴한 주택을 확보하는 방안을 위한 것에 초점이 맞추어져 있어 철거보다는 재사용을 위한 제도로 참고할 수 있음

다) 캐나다

- 배경

– 부동산 투기 목적으로 주거용 부동산을 취득한 후 방치하여 빈집 방생, 외국인 투자자가 증가하여 방치문제 심화

– 주택 구매수요가 증가하여 가격은 상승, 공급은 부족하여 주택난 가중

표 51 **벤쿠버시의 주거용 부동산 추이(2017~2019)**

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)	131,347	132,815	132,042
임대 거주지(Tenanted)	46,770	50,102	54,050
합계	186,038	189,162	192,117

* City of vancouver 2020,2

- 목적

– 빈집을 활용한 장기 임대 주택 공급

- 정책

– 빈집세 부과(기준– 1년중 6개월 이상 비어 있는 주거용 부동산에 부동산 과세표준 금액의 1%부과, 2020년부터 1.25%)

– '부동산 상태 선언' 신고기간에 신고서 제출 미제출시 빈집으로 간주

– 투기 빈집세(2016년 도입, 외국인 소유자, 외국 소득을 가진 사람들이 벤쿠버 세금시스템에 공평하게 기여, 외국인 소유자 및 위성가족의 경우 2%, 캐나다 시민권자와 영주권자의 경우 0.5%부과)

- 효과

– 2018~2019년 사이 아파트와 유사한 콘도 미니엄 5,920호가 장기 임대 물량으로 시장에 나올 수 있었음

– 투기 빈집세 수입은 부동산 임대를 활성화시키는데 기여

- 캐나다의 빈집제도는 실주거용이 아닌 투기목적에 의한 빈집발생에 대한 것으로 전북의 일부 공동주거에서 나타나는 투기용 빈집에 대한 대책을 마련하는데 참고할 수 있음

라) 미국 미네소타 주의 리티필드 시

- 배경
  - 빈 건축물은 화재 등 안전과 범죄 등 다양한 사회문제의 원인, 부동산 가치 하락 경제성장에 악영향
- 정책
  - 빈집 관리에 소요되는 비용은 소유주가 부담
  - 공실이 발생한 날로부터 90이내에 등록
  - 빈 건축물 소유주는 부동산 운영 계획, 유지방식을 제시해야 함
    - ▸모든 빈 건축물은 사용 중인 것과 동일한 상태로 유지되어야 함
    - ▸그리고 모든 빈 건축물은 외부인의 무단 침입 또는 유해동물로부터의 침입을 막을 수 있도록 안전장치(securing)를 마련하여야 함
    - ▸창문이나 문이 외 부의 침입을 적절히 방어할 수 있도록 견고하게 유지시켜 안전을 확보해야 함
    - ▸모든 문과 창문은 잠겨야 하며, 건축물 당 최소 1개소의 문이 확보되어야 하고, 외부 벽면과 지붕에는 구멍이 없어야 하며, 창문과 문에 대한 잠금 장치를 통해 외부침입을 방지할 수 없을 때에는 입구에 합판이나 목재 등을 이용하여 폐쇄하는 조치를 하여야 함
    - ▸잔디와 잡초는 6인치 이상 자라지 않아야 함
    - ▸병에 걸리거나 죽은 위험한 나무나 가지, 낙서를 제거해야 함(외부침입에 안전하게, 미관상 유해하지 않게)
  - 소유주의 부재 또는 지속적인 유해환경 유발할 경우 1회 통보 후 추가 통보 없이 정책 이행
  - 빈 건축물 소유자의 책임을 위반했을 때 준법감시공무원은 불법행위를 즉시 제지할 권한이 있음

- 특징

– 유지 관리에 있어서 강력한 대책

- 미국의 빈집관련 정책은 빈집의 유지관리에 목적성이 강하게 보이며 빈집에 대한 철거나 재사용 보다는 유지관리에 드는 비용을 소유자에게 부과하는 방안을 마련하는데 참조할 수 있을 것으로 생각됨

3) 국내 제도사례의 고찰

가) 관련정책동향

- 정부차원

– 도시보다 일찍 빈집 문제가 대두된 농촌에서는 1995년부터 빈집정비정책이 시행됨

– 반면 도시 내 빈집정책은 20년 후인 2010년대 중반부터 도시재생 정책의 일부로 등장하여, 빈집종합대책이라고 할 수 있는 빈집특례법이 2018년 1월에 제정되어 7월에 시행됨

- 도시재생

– 2013년에 제정된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에서 도시재생특별회계를 폐가, 공가 매입과 활용 비용으로 사용할 수 있도록 하였음

– 2016년 건축법에 빈집 정비절차를 규정하였으며, 2017년 「도시 및 주거환경정비법」에서 도시·주거환경정비기금을 빈집정비사업 지원 목적으로 사용할 수 있도록 하였음

- 빈집특례법

– 2018년에 제정된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」은 기존의 개별 빈집 개선에서 나아가 도시지역의 빈집밀집구역의 종합적 개선을 위한 정비사업 방식 제시

– 빈집정비 및 이에 연계된 소규모주택 정비 방식, 사업활성화를 위한 지원책을 제시함

- 2019년 주거종합계획
  - 2019년 주거종합계획에 빈집정보은행을 도입하여 빈집을 검색할 수 있는 시스템을 구축하기로 함
  - 또한, 빈집활용 플랫폼을 시범 구축하여 민간이 빈집을 활용할 수 있는 기반 마련 예정
- 농촌 빈집
  - 1995년에 「농어촌주택개량촉진법」 내에 빈집정비계획수립과 빈집정비절차가 마련되었으며, 2009년부터는 「농어촌정비법」 내에 지자체장의 직권으로 빈집 철거를 가능하게 함
  - 2020년 2월에는 「농어촌정비법」 에 빈집실태조사 및 정비사업에 관한 내용을 추가 개정하여, 도시지역뿐만 아니라 군지역의 빈집정비사업도 가능하게 함
- 지자체 차원
  - 도시 내 빈집정책 수립은 중앙정부보다 지자체에서 먼저 나서기 시작하였으며, 2011년 서울시 노원구가 최초로 빈집관리 조례를 제정
  - 2019년 5월 현재 전국 광역 및 기초자치단체의 약 절반(118개)이 빈집관련 조례 시행 중

나) 관련사업을 통한 빈집 정비

(1) 새뜰마을사업(취약지역 생활여건 개조사업)

- 도시와 농어촌 마을 대상 집수리, 안전방재시설 확충, 화장실 및 상하수도 등 생활 인프라 확충, 주민역량강화와 휴먼케어도 고려한 사업

(2) 도시민 농촌유치지원 사업(농식품부)

- 고령화, 과소화 등으로 인한 인구감소로 어려움을 겪고 있는 농촌지역의 활력 증진을 위하여 시·군별 도시민 유치와 귀농·귀촌을 연계한 도시민 농촌 유치 프로그램 지원
- 귀농귀촌지원센터 운영, 빈집 및 농지정보 안내

(3) 귀농인의 집 조성사업(농식품부)

- 국비와 지방비 매칭 주택당 3천만원 이내 지원 빈집소유자와 5년 이상 임대차 계약 체결 추진
- 빈집을 수리한 후 예비 귀농, 귀촌인이 거주지를 농촌으로 완전히 옮기기 전에 머물 수 있도록/ 해당 자치단체가 7년간 해당 집을 귀농인의 집으로 이용 한 후 집주인에게 반납하는 사업

(4) 빈집정비사업(농식품부)

- 1996년 농어촌주택개량촉진법을 근거로 시작하여 현재는 농어촌정비법을 근거로 빈집 정비
- 빈집 소유자의 신청과 동의를 거쳐 철거하거나 수리, 주차장 등 주민이용공간으로 조성 또는 임대주택 등으로 활용

다) 전라북도 정책 동향

- 전라북도는 2016년에 빈집의 정의 및 관리활용계획에 관한 내용을 담은 「전라북도 빈집 관리 및 활용에 관한 조례」를 제정하였음
- 2019년, 자율주택정비사업의 대상범위, 빈집 철거 및 빈집정비사업 활성화를 지원 등 더욱 자세한 내용을 담은 「전라북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」를 추가 제정하여 빈집정비사업의 제도적 근거를 마련함
- 전라북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례[시행 2021. 5. 14.] [전라북도 조례 제4924호, 2021. 5. 14., 일부개정]
- 전라북도에서는 활용, 철거, 조사, 활용/철거로 유형을 구분하여 희망하우스 빈집재생 등 6개 사업을 추진하고 있음

(1) '21년 주요 추진사업 현황

유형	구분	사업비 (억원)	물량 (동)	내용	매칭비율
합계		71.3	1,814		도 : 시군
활용	❶ '희망하우스' 빈집재생	14.4	72	리모델링 비용지원(최대2천만원), 주거취약계층 무상임대(5년)	50% : 50%
	❷ 도심빈집정비 주민공간조성	6.9	42	빈집 정비 후 주민공간(주차장, 녹지공간, 쉼터 등) 조성(최대2천만원)	30% : 70%
철거	❸ 농어촌 주거용 빈집정비	29	1,300	노후 빈집 철거 비용 지원 (150~300만원)	시군100 %
	❹ 농어촌 비주거용 빈집정비	10	300	창고, 근생시설 등 비주거용 빈집 철거 지원(최대350만원)	50% : 50%
조사	❺ 빈집 플랫폼 구축	6	-	전력 사용량을 근거로 추정된 빈집 전수조사 용역(6개 시군)	30% : 70%
활용/철거	❻ 도시재생 뉴딜*	5	100	공공목적 활용(주차장 등) 철거 지원	단위사업

※ 도시재생 사업 지역 내 단위사업으로 빈집정비 100동/5억원 추진

(2) 주요성과

(가) 노후 빈집 주거취약계층의 희망을 주는 보금자리로 재창출

- '희망하우스' 사업 추진으로 노후 빈집을 주거취약계층의 보금자리 및 지역 문화예술 향유 공간으로 재창출(5년간 무상임대)
- 지원내용: 빈집 리모델링 미용 최대 2천만원 지원, 주거취약계층 5년간 무상임대

구분	추진실적(동)				`21년계획	비 고
	계	'18년까지	'19년	'20년		
지원호수	326	107	70	77	72	

- 지난 6년간 326호, 총 40억원 투입



그림 105 **리모델링 전 내·외부 모습**



그림 106 **리모델링 후 내·외부 모습**

(나) 도심지역 흉물 주민이용 공간 재탄생으로 구도심 정주 여건 개선

- '도심빈집정비 주민공간 조성'사업 추진으로 구도심 지역의 안전 사고 및 범죄 우려 빈집 철거 후 주민 공동이용 공간 지원
- 지원내용: 빈집 철거 후 주민공동 이용 공간 조성(주차장, 녹지공간, 쉼터 등), 최대 2천만원

구분	추진실적				`21년계획	비 고
	계	'18년까지	'19년	'20년		
지원호수	289	148	70	71	42	

- 지난 4년간 289호, 총 27억원 투입



그림 107 **주민공동 이용 주차장 조성사례**



그림 108 **마을 텃밭 조성 사례**

(다) 지속적인 농어촌 주거용 빈집 철거 지원으로 주거환경 개선

- (주거용 빈집 철거 지원) 농어촌 주거환경을 저해하는 등 공익상 유해한 빈집의 정비를 통해 농촌 주거환경을 효율적으로 개선
- 지원내용: 빈집 철거비용지원: 비슬레이트 주택(동당150만원), 슬레이트 주택(동당 350만원)

구분	추진실적				`21년계획	비 고
	계	'18년까지	'19년	'20년		
지원호수	33,447호	30,888	1,349	1,210	1,300	시군 균특이양

- 지난 34년간 33,447호, 총 365억원 투입



그림 109 **주거용 빈집 정비**

(라) 농어촌 비주거용 빈집 철거 지원으로 정비 사각 지대 발굴

- (비주거용 빈집 철거 지원) 비주거용 근생, 창고, 공동 작업장 등 비주거용 빈집 사각 지대 발굴 및 지원으로 수요자 맞춤형 정비 지원
- 지원내용: 비주거용 빈집(창고, 근생시설 등) 철거비 지원(최대 350만원)
- 전라북도 익산시, 도심·농촌에 방치된 '빈집정비' 본격 추진 : 기존 빈집 철거지원사업에서 제외됐던 비주거용 빈집에 대한 정비예산 지원으로 농촌 빈집정비

사업의 사각지대를 해소하기 위한 '농촌 비주거용 빈집정비사업' 추진

- 정비대상은 1년 이상 아무도 거주·사용하지 않는 주택뿐만 아니라 부속동·창고·축사·근린생활 시설 등. 슬레이트 지붕은 동당 350만원, 기타 지붕은 동당 250만원까지 철거비 지원
- 근본적 문제제기: 농촌 빈집에 대한 대책으로 단지 철거비를 지원하는 것이 해결책으로 볼 수 있는가?



그림 110 **비주거용 빈집 정비(창고)**

- '20년 362호, 총 10억원 투입('20년 신규시책)

(마) 과학적이고 체계적인 실태조사 추진으로 빈집 현황 정보 관리 체계구축

- (빈집플랫폼 구축) 빈집 실태조사 및 정보시스템 구축 등 과학적인 빈집 데이터 확보 및 체계적인 관리 기반 마련
- 사업내용: 김제 등 6개 시·군, 18,411호 대상 실태조사(현장검증, 등급 판정 등)

※ 전력 및 상수도 사용량에 근거(1년 전력 사용량 일정 기준(120kwh) 이하 등) 빈집 전수 실태조사

- 2019년 전주시 완료, 2020년 군산 등 7개 시·군 완료, 2021년 김제 등 6개 시·군

(3) 빈집활용 반값 임대주택

- 읍면지역과 동지역 중 주거, 상업, 공업지역을 제외한 농어촌 지역 내의 집소유자를 대상으로 신청 받아 1천만원 지원금으로 리모델링하여 임대
- 전라북도 농어촌 주택사업 특별회계 설치 및 운영조례를 근거로 2015-2018년까지 지원, 현재도 지원하고 있음

(4) 도심빈집정비 주민공간조성 사업

- 도시지역 빈집 정비을 철거, 리모델링, 주차장, 텃밭. 쉼터 조성, 쉐어하우스 공급
- 도비와 시비로 개소당 2천만원 지원

(5) 빈집플랫폼

(가) 빈집정보시스템

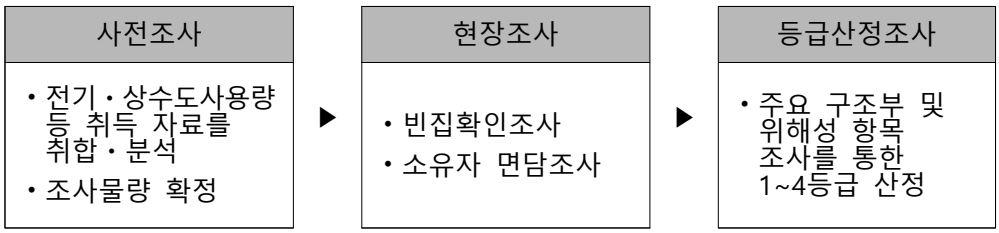
- 자치단체의 빈집관리를 지원하기 위한 시스템으로 빈집 추정, 빈집 리스트 조회, 공간분석 기능을 제공
- 주택유형별, 빈집등급별 통계 조회, 빈집 핫스팟 분석, 밀집구역 도출 등 공간분석 기능 활용

(나) 공가람(https://gongga.lx.or.kr/portal/)

- 소유자의 정보공개 동의 여부 확인으로 소유자 면담조사를 통해 빈집 정보 공개에 동의한 빈집을 등록
- 빈집에 대한 거래를 활성화할 수 있는 시스템

(6) 빈집실태조사

(가) 빈집실태조사 절차



(나) 등급산정조사의 판별 기준

4. 판별 결과	
구분	결과
판별 기준 (외부+위해성) 점수가 20점 이하인 경우	1등급(양호한집)
판별 기준 (외부+위해성) 점수가 21~29점인 경우	2등급(일반빈집)
판별 기준 (외부+위해성) 점수가 30~36점인 경우 외벽과 기둥이 1개 항목 이상 불량인 경우	3등급(불량빈집)
판별 기준 (외부+위해성) 점수가 37~45인 경우 외벽과 기둥이 2개 항목 이상 불량인 경우, 붕괴위험이 3점인 경우	4등급(철거대상 빈집)

3. 빈집의 위해성 조사				
근린에 (주변) 미치는 위해성 정도	평가항목		평가 내용	점수
	안전 문제	붕괴 위험	해당 빈집(또는 건물)의 붕괴로 인근에 피해가 예상되지 않는 경우	1점(양호)
			해당 빈집(또는 건물)의 기울어짐이나 변형으로 인근 피해가 예상되거나 이미 발생한 경우	3점(불량)
		화재 위험	해당 빈집(또는 건물)의 화재 발생이 우려되지 않는 경우	1점(양호)
			해당 빈집(또는 건물)의 가연성 소재사용 또는 적재 등으로 화재 발생이 우려되는 경우 비닐 천막, 스티로폼 상자, 목재, 빗물에 노출된 전기배선 등	3점(불량)
	위생문제		해당 빈집(또는 건물)의 내외부에 오물 발생 또는 폐기물 적재가 없는 경우	1점(양호)
			해당 빈집(또는 건물)의 내외부에 오물 발생 또는 폐기물 적재가 없는 경우	3점(불량)
	통행문제		해당 빈집(또는 건물)으로 인한 통행 방해가 없는 경우	1점(양호)
			해당 빈집(또는 건물)의 잔해, 쓰레기 입목 등으로 인해 통행 방해가 있는 경우	3점(불량)
	경관문제		해당 빈집(또는 건물)으로 인한 미관상 저해가 없는 경우	1점(양호)
			해당 빈집(또는 건물)의 외관이 관리되지 않아(페인트 낙서 등)현저한 미관상 저해가 있는 경우	3점(불량)
	공동주택의 경우 건물의 외부, 내부 복도 계단 등 공용공간, 발코니 베란다 등 대상			
	총 점(15점)			(9점)
	조사소견			
	현장 사건			
	붕괴	화재	위생	
				
	통행	경관		
				
판별에 따른 총점(외부+위해성)				37점

(다) 소유자 면담

- 현장조사와 등급산정조사를 마친 빈집의 소유자와 면담을 통해 빈집 여부 확인, 빈집 발생원인 및 향후 조치의견 등을 파악
- 면담조사 양식

<table>
<tr><td colspan="2">빈집 소재지</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">1. 소유자정보</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소유자</td><td>성 명</td><td></td><td>연락처</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>거주지</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="6">2. 빈집 여부·원인 / 향후 조치의견 / 빈집 공개여부</td></tr>
<tr><td colspan="2">빈집 여부 확인</td><td colspan="4">☐ 빈집 ☐ 빈집 아님</td></tr>
<tr><td colspan="2">미 거주(사용)기간</td><td colspan="4">☐ 1년 미만 ☐ 1년 이상 ~ 2년 미만 ☐ 2년 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="4">빈집 발생원인 (중복체크가능)</td><td>☐ 개인적</td><td colspan="4">☐ 단순 방치 ☐ 소유자 사망 또는 상속 ☐ 임차인과의 갈등</td></tr>
<tr><td>☐ 경제적</td><td colspan="4">☐ 경제적 어려움(파산, 세금체납) ☐ 부동산 거래 중단(매매 또는 임대 중)</td></tr>
<tr><td>☐ 지역적</td><td colspan="4">☐ 재개발·재건축 개발 기대 ☐ 주요 기반시설(철도·공공기관)의 이전
☐ 산업시설(공장·오피스)의 이전 또는 폐업 ☐ 상가 등 상업지역 쇠퇴</td></tr>
<tr><td>☐ 기타</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">향후 조치 의견</td><td>사 용</td><td colspan="4">☐ 직접사용 ☐ 임대 ☐ 매매 ☐ 기타( )</td></tr>
<tr><td>미 사 용</td><td colspan="4">☐ 현상태 유지 ☐ 철거 ☐ 기타( )</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공 지원 동의</td><td colspan="4">☐공공에서의 매입 동의 ☐동의하지 않음 ☐공동시행 ☐기타( )</td></tr>
<tr><td colspan="2">빈집정보공개 동의 여부</td><td colspan="4">☐ 공개 ☐ 미공개
※ 빈집의 거래를 공적으로 도와드리기 위해 빈집거래시스템에 정보를 등록하고자 합니다.</td></tr>
<tr><td colspan="6">3. 빈집 및 개인정보 공개 동의 ※ 빈집정보 공개 대상자만 작성</td></tr>
<tr><td colspan="2">(빈집거래 시)희망 거래형태</td><td colspan="2">☐ 매매 ☐ 전세 ☐ 월세</td><td>희망가격</td><td>원</td></tr>
</table>

[수집하는 개인정보의 항목]

○ 전주시는 빈집의 등록·관리를 위해 성명, 생년월일, 주소, 전화번호, e-mail 정보를 수집하고 있습니다.

[개인정보 수집 목적]

○ 빈집거래시스템 등록 및 운영

[개인정보 보유기간]

○ 정보주체 개인정보는 원칙적으로 개인정보의 수집 및 이용목적이 달성되면 지체 없이 파기합니다. 단, 다음의 정보에 대해서는 아래의 이유로 명시한 기간 동안 보존합니다.

1. 법령에 의한 정보보유 사유

가. 보존기간: 회원 탈퇴 또는 거래 완료 시

나. 보존사유: 빈집거래시스템 등록 및 빈집거래 운영·관리에 필요

개인정보의 수집 및 이용목적에 동의하십니까? □ **동의함** □ 동의하지 않음

[제3자 제공동의]

○ 귀하가 제출한 개인정보는 빈집거래시스템 현황 관리·거래 희망자 요청 및 통계 등의 기초자료로 활용하기 위해 아래 내용에 따라 제공하게 됩니다.

- 정보 제공 범위: 등록물건 현황 및 연락처(매매 또는 임대 거래 희망자 요청 시)
- 정보의 이용 목적: LX빈집플랫폼 등재(빈집 매매 또는 임대 목적)
- 보유 및 이용기간: 회원 탈퇴 또는 거래 완료 시

제3자 제공 동의에 동의하십니까? □ **동의함** □ 동의하지 않음

성 명: (서명)

(7) 2022년 빈집 정비 관련 시 군 자체 지원사업 현황

- 도에서 시행하고 있는 시책사업(도심빈집정비, 희망하우스 등) 내용을 참고하여, 시군에서 자체사업으로 추가 시행하는 사업
- 2020년 이후 시·군 균특이양사업으로 분류된 '농촌빈집정비'사업 제외(13개 시군)

(가) 김제시

- 주요도로변 방치건축물 정비
  - 주요도로변 방치건축물 정비 후 주민공동이용공간(주차장, 텃밭 등) 조성
  - 예산 : 시군비 200,000,000원
  - 담당부서 : 건축과

- 농촌집리모델링사업
  - 농어촌 지역 빈집 리모델링 후 주거취약계층 무상임대 제공
  - 예산 : 시군비 60,000,000원
  - 담당부서 : 건축과

(나) 순창군

- 행랑채 정비사업
  - 농어촌 지역 빈집 부속동(행랑채) 철거비 지원
  - 예산 : 시군비 150,000,000원
  - 담당부서 : 농촌개발과

- 도심빈집정비 주민공간조성 사업
  - 빈집 정비(철거 또는 리모델링) 후 주민공동이용공간(주차장), 임대주택 제공
  - 예산 : 시군비 40,000,000원
  - 담당부서 : 농촌개발과

나 빈집 관리·활용 국·내외 우수사례 분석 및 시사점

1) 국내사례

가) 부산 봉산마을



그림 111 **'봉산마을 빈집줄게 살러올래?' 프로젝트 위치**



그림 112 **청마가옥 입구전경사진**

- 도시재생뉴딜사업이 진행되고 있는 봉산마을의 빈집 해소를 위한 방안 중의 하나임
- 전국에서 빈 공간을 필요로 하는 입주자들 모집하는 과정과 리모델링 작업을 통한 빈집정비의 지원, 그리고 입주자들간의 네트워킹 지원
- 청마가옥(낮에는 카페, 밤에는 칵테일 바), 일인다색(1층 작가의 작업실 겸 체험공간, 2층 갤러리 및 작품 판매공간), 라보드(목공 클래스), 봉산 캠퍼스(복합커뮤니티 공간) 등이 있음

나) 부산 아래아식스

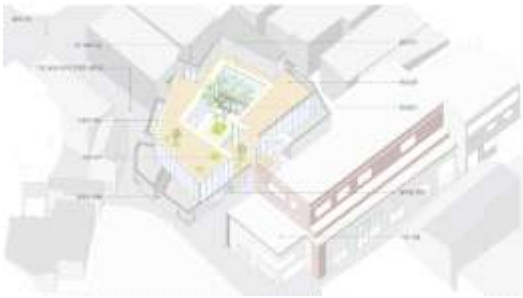


그림 113 **아레아식스 프로그램 조감도**



그림 114 **아레아식스 건물 조감도**

- 영도지역은 산업의 흐름이 변화하면서 인구가 많이 줄었고, 부산 내 빈집 분포 조사에서 상위권을 차지했을 정도로 쇠락
- 이 프로젝트는 주변과의 상생에 대한 고려가 출발부터 중요할 수밖에 없었음
- 실질적 의도는 지역공동체 발전을 위한 마중물 역할의 건축물을 짓는 것
- 삼진식품 본점 옆에 있던 빈집 6채를 매입하여 리노베이션
- 원래 집 6채가 있던 그대로 살려 중정을 비우고 이를 둘러싼 3층 규모의 건물 건립
- 이 프로젝트는 민간의 투자에 의한 기존의 장소의 기억을 담아내는 신축을 통해 소상공인의 거점인 동시에 다양한 문화 활동을 만들어 나갈 수 있는 매개 공간을 창조

다) 서울 미아동 행복주택



그림 115 **리모델링 전 기존주택 모습**



그림 116 **리모델링 후 미아동 행복주택 투시도**

- 서울시의 빈집활용도시재생프로젝트의 일환으로 장기 방치된 빈집을 서울시가 매입한 후 재건축하여 청년 또는 신혼부부들을 위한 주택이나 주민 커뮤니티 시설로 활용함으로 지역경제에 활력을 불어 넣는 새로운 도시재생모델
- 미아동 행복주택은 청년주택 중 하나로 서울시에 매입된 주택은 도시재생이라는 이름의 새로운 공동주거시설로 탈바꿈
- 빈집 1채에 증축을 통한 리모델링

라) 담양 Fun한 노리터



그림 117 **개보수 후 펀한 노리터 외부**



그림 118 **죽녹원 폐가 개보수 전**

- 게스트하우스로 도시재생 전문 법인 노리터 대표가 수년 넘게 빈집 3곳 매입, 주말에는 관광객, 평일에는 지역주민쉼터로 활용
- 게스트하우스로 발생한 소득은 주민과 나눔으로써 자신이 소유한 빈집을 내어주는 주민이 발생

마) 서울 창신동 창신기지



그림 119 **창신동 기지 중정**



그림 120 **창신동 기지 내부 모습**

- 창신기지가 위치한 창신동은 2013년에 서울시에서 처음으로 뉴타운지구에서 해제된 곳으로, 1900년대 중반에 조성된 다수의 도시형 한옥이 오랫동안 노후한 상태로 방치되어 있었음
- 이에 해당 빈집 소유주가 지랩에 리모델링을 의뢰하면서 사업이 시작
- 젊은층이 갖는 도심 속 한옥, 작은집에 대한 바람을 투영할 수 있는 장소로 새롭게 만들고자 함
- 빈집 소유주와 지랩이 운영계약을 맺은 창신기지 1과 달리 지랩에서 창신기지 2를 리모델링 하는 과정에서 공간을 운영할 주체를 모집해 별도로 구성했고, 현재 소유주가 직접 운영팀을 관리하는 체계
- 소유주와 운영팀이 수익을 공유하는 구조로 운영

바) 서울 창동 씨앗+



그림 121 **창동 씨앗+ 건물 외부 모습**



그림 122 **카페로 사용 중인 내부 모습**

- 주거지역 내 오랫동안 방치되어 관할 경찰서에서 우범지역으로 지정 관리하던 곳으로, 청소년 탈선장소로 이용되기도 하던 곳
- 이에 지역 청년 30여명이 빈집을 둘러싼 지역 문제를 개선해보고자 빈집 소유주와의 긴 논의를 통해 빈집을 임대하고 지역의 부족한 커뮤니티 공간을 조성하기로 합의
- 빈집 발굴과 마을 카페로의 리모델링을 추진한 청년 준비주체들은 직접 국내외 여러 카페 사례를 찾아보면서 지역과 소통하는 카페와 사회적기업, 협동조합 등의 사례를 조사했고, 이를 바탕으로 지역 내 사랑방 기능을 할 수 있는 '마을 북카페' 기획

사) 민달팽이 협동조합



그림 123 **달팽이집 4호 주택**



그림 124 **달팽이집 연희 주택 내부 커뮤니티실**

- 청년들이 주택을 직접 공급해 청년 주거 문제를 해결하기 위해 모인 민달팽이 협동조합을 구성
- 2014년에 설립하여 꾸준히 빈집을 리모델링하여 비영리 주거모델을 공급
- 빈집 주인과 조합이 계약을 통해 임대주택으로 활용해 청년들에게 쉐어하우스 제공

아) 귀농인의 집



그림 125 **경상북도 문경시 귀농인의 집**



그림 126 **귀농인의 집 내부 모습**

- 농림축산식품부에서 방치된 빈집을 리모델링 하여 귀농인에게 제공
- 빈집을 수리한 후 예비 귀농, 귀촌인이 거주지를 농촌으로 완전히 옮기기 전에 머물 수 있도록 하는 것
- 해당 자치단체가 7년간 해당 집을 귀농인의 집으로 이용한 후 집주인에게 반납
- 방치된 빈집을 고쳐 농촌으로 삶터를 정한 귀농귀촌인이 터전으로 활용하는 사례
- 3000만원(국비 지방비 각50%)을 들여 빈집을 수리한 후 예비 귀농 귀촌인이 거주지를 농촌으로 완전히 옮기기 전에 머물 수 있도록 하는 것
- 귀농인의 집은 2019년 기준 전국에 307곳이 조성

자) 제주 다자요

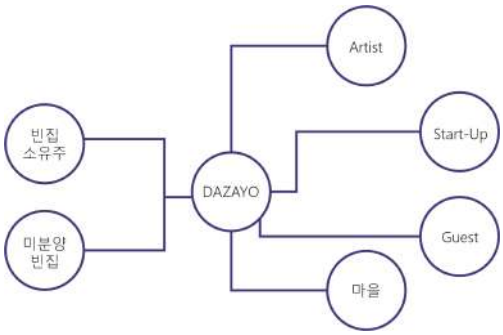


그림 127 **제주 다자요 관계도**



그림 128 **첫 빈집 재생 숙소 '도순 돌담집'**

- 빈집을 활용한 빈집 재생 프로젝트로 제주 스타트업을 위한 코워킹스페이스를 운영
- 농어촌 지역의 빈집을 숙박시설로 활용하는 비즈니스
- 제주도나 농촌지역에서 자연경관을 훼손하는 대규모 개발을 하지 않고 빈집들을 10년 이상 장기 무상 임대 후 고쳐서 운영을 하고 되돌려 주는 일을 하고 있음

차) 햇살 둥지사업



그림 129 **빈집 리모델링 전 모습**



그림 130 **빈집 리모델링 후 모습**

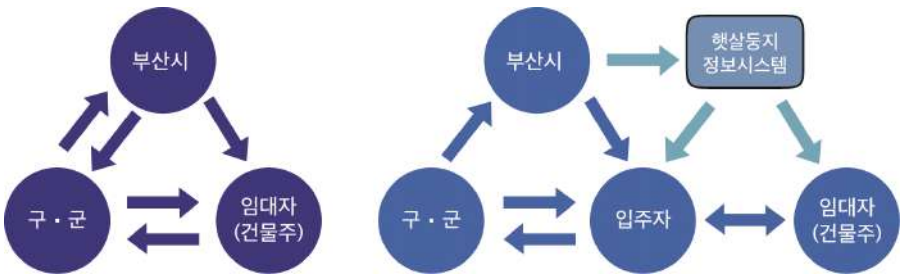


그림 131 **햇살둥지사업의 프로세스**

- 빈집을 소유자와 시가 협력하여 리모델링을 통해 새로운 주거공간으로 재창출
- 방치된 빈집으로 인한 우범화 및 도시 환경저해 요인을 사전에 차단하고 생활 환경이 어려운 지방 학생, 저소득층 등에게 주변 시세의 반값으로 전·월세 임대
- 본 사업은 민관 협력으로 추진되는 것이 핵심으로 2012년 부산에서 전국 최초 시행

카) 청춘101


그림 132 **리모델링 전 내부**



그림 133 **리모델링 후 내부**

- 서울을 제외한 지방 최초로 시행되고 있는 전주형 사회주택
- 3층 높이의 다가구주택을 리모델링 하여 여성 청년을 대상으로 하여 주거비를 저렴하게 제공

2) 국외사례

가) NPO 법인 빈집재생프로젝트


그림 134 **이즈미가문 주택 재생**


그림 135 **키타무라 요츠시 주택 재생**

- NPO는 민간에 의한 다양한 보조 활용을 돕는 비영리 단체를 말하며, 빈집의 재생이나 빈집뱅크 활성화 사업을 통해 옛 거리와 경관을 보전하고, 빈집을 통한

마을 만들기로써 지역 활성화를 도모하기 위해 설립된 시민단체

- 소유자의 건물을 보존하여 활용을 활발하게 만들어 역사적 건축물의 보존과 동시에 소유자가 이득을 얻도록 함

나) 아와다 학구 빈집활용 마을 만들기

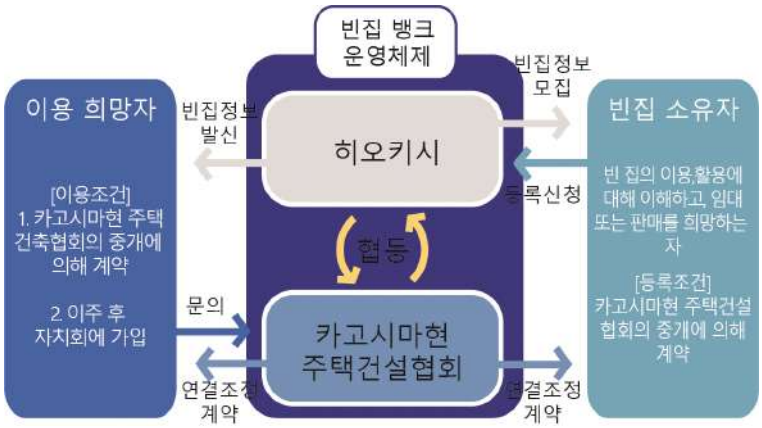


그림 136 **빈집뱅크 운영 체제**

* 윤혜영(2018), 인천광역시 빈집정비계획 수립방향 연구

- 빈집을 상업공간으로 활용해 지역 활성화 도모
- 빈집 활용을 위한 기초조사 및 내진검사 무료 진행
- 빈집 소유자와 활용자의 커뮤니케이션 기회 제공
- 빈집뱅크와 주택건설협회의 협업에 의한 빈집 재생의 기초적인 조사, 검사가 용이함

다) 일본 세타카야구 지역공생의 집 만들기

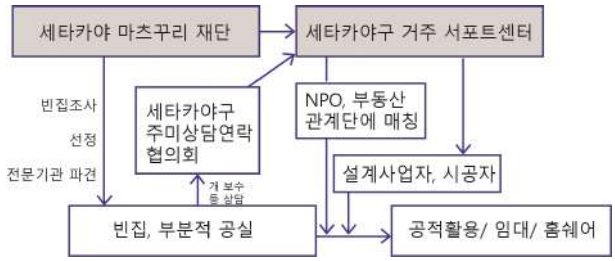


그림 137 **세타카야 지역 공생의 집 지원 조직 관계도**

- 세타카야 마치즈꾸리 재단에서 시행
- 재단소유 건물 상속세를 위한 대지를 대상으로 공생하우스 실현
- 근처의 민가를 게스트하우스로 활용
- 사유공간의 소유자와 활동주체, 건축물 활용 지원에 대한 정책 발굴
- 생활 밀착형사업
- 사적 공간의 건물을 오픈해 지역커뮤니티공간으로 활용
- 재단과 빈집 소유자의 합의를 통해 진행
- 외부인을 끌어들이는 프로그램보다는 내부의 주민들이 주변 이웃들을 대상으로 형성하고 있는 수익구조

라) 독일 하우스할덴

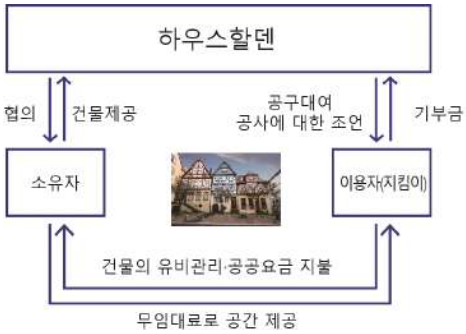


그림 138 **하우스 할덴 빈집 활용 방식**

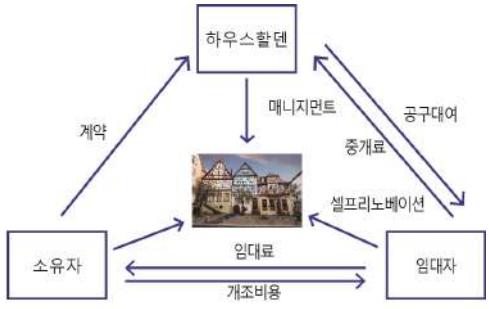


그림 139 **하우스 할덴 빈집 제공 방식**

* 김윤수(2018), 지속가능을 위한 빈집 프로젝트에 관한 고찰

- 빈집 소유자와 사용자를 중계하는 것을 목적으로 하는 시민단체
  - 5년 기한으로 빈집을 사용 희망자에게 무상에 가까운 저렴한 사용료로 제공하는 것으로 2005년 시작해 2012년까지 시내 약 20건의 빈집 재생프로그램을 시행
- 6년간 해당 건물에 어느 정도 수요가 발생할 수 있는지, 또한 활용 가능성이 있는지를 테스트 할 수 있어 이후 투자계획을 세울 수 있는 장점도 있고 반대로 이용자 입장에서는 원칙적으로 임대료가 없어 자신들의 활동과 생활에 필요한 자유로운 공간을 얻을 수 있음

마) 일본 교코시 빈집 재생 지원조직 HAPS

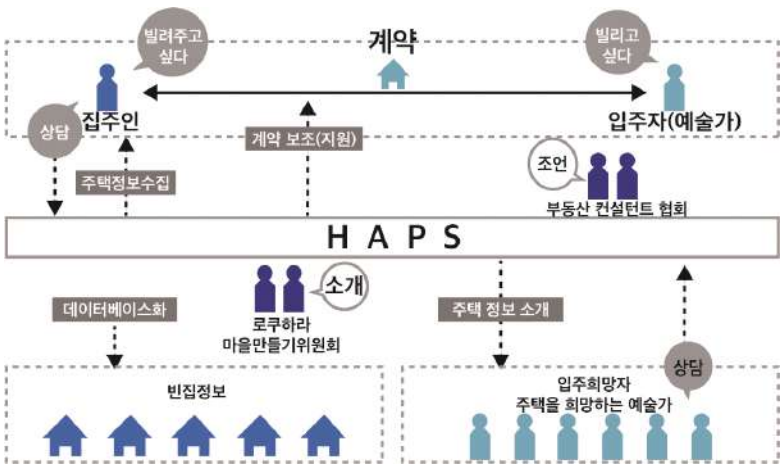


그림 140 **HAPS의 사업 구조**

- HAPS는 Higashiyama Artists Placement Service의 약자로 예술가와 빈집 소유주 간에 특수한 수요와 공급을 데이터베이스화하여 쌍방의 요구를 절충하면서 계약까지 코디네이션 하는 역할을 수행
- 교토시의 지원을 받는 공공영역의 중간지원조직 성격을 가짐

다 우수사례의 전라북도 적용을 위한 시사점 도출

- 국내사례에서 빈집에 대한 지자체의 매입과 임대주택으로의 전환으로 서울시 미아동행복주택과 같은 빈집활용 도시재생프로젝트 공공사업이 있는 반면, 민간부문에서의 기업과 지랩과 같은 건축전문가의 협업에 의한 상업시설로의 전환이 있음을 볼 때 공공사업과 민간부문 사업 모두에서 빈집 관련 사업이 이루어져야 함

- 담양의 도시재생 전문 법인 노리터 대표의 게스트하우스로의 전환 활용, 소유주와 협동조합의 협업인 민달팽이 사업, 제주 다자요의 사업 등은 협동조합이나 민간기업의 빈집에의 소유주와의 협업을 통한 투자개발 등이 중요함을 시사함

- 또한 지역내 활동가가 주도한 협동조합은 빈집 재활용에서 주민들의 합의와 공동 목표설정이 매우 중요함을 보여주고 있음

- 해외사례에서는 문화적 가치가 있는 빈집을 소유한 재단의 공생하우스로의 활용이나 빈집뱅크의 활성화를 위해 건설협회나 부동산회사와의 연계 등을 통한 빈집뱅크 일원화 등을 눈여겨 볼 수 있음

- 이를 위한 키워드로 세재적인 관점, 협의체를 조성하는 방법, 거버넌스를 조직하는 것, 빈집 뱅크 일원화 등을 들 수 있음

제5장

전라북도 빈집의 관리·활용 방향 제시

가 전라북도 빈집의 관리·활용 목표 및 방향

나 전라북도 빈집 유형별 관리·활용 방안

다 전라북도 빈집 유형별 관리·활용 방안 제시

라 전라북도 빈집의 유형별 관리·활용 예

제5장 전라북도 빈집의 관리활용 방안 제시

가 전라북도 빈집의 관리·활용 목표 및 방향

1) 전라북도 빈집 관리·활용 중장기 목표 및 방향 등 기준 제시

14개 시·군의 빈집정비계획 수립을 위한 전라북도 빈집 관리· 활용 중장기 목표 및 방향 등 기준 제시

- 전라북도의 빈집 현황
  - 2021. 12. 13 현재 전라북도의 빈집은 17,731호
  - 2017년 보고서[3]에서 빈집은 73,869호(2015년 통계청자료)로 빈집의 정의가 다르기 때문에 차이가 발생함
  - 2016. 06 전라북도 빈집현황 자료에 의한 빈집수 8,659호에 비해 5년간 9,072호가 늘어났는데 이는 빈집의 증가와 빈집실태조사의 현실화에 의한 것으로 것임
  - 이 중 1등급은 2,217호, 2등급은 5,935호, 3등급은 4,547호, 4등급은 5,032호임

- 전라북도의 빈집 발생 추이 및 철거 목표
  - 현재 전라북도 빈집의 연간 사업 동수는 1,814호임
  - 빈집이 더 증가하지 않는다고 가정 시 17,731호의 관리 및 처리 소요 기간은 10년이 필요
  - 가장 많은 빈집정비로 매년 철거가 1,600호로 39억원의 사업비가 투입되고 있음
  - 이 추세로 철거된다는 가정 하에 10년 간 16,000호의 빈집 철거가 가능함

3) 오병록(2017), 전라북도 빈집 실태분석 및 활용방안 연구, 전북연구원

- 지자체장의 빈집 정책 수립
  - 도지사는 빈집정비시스템을 구축하고 빈집정비계획 수립을 위한 가이드라인을 마련할 필요는 있음
  - 시장, 군수는 빈집실태조사와 이를 근거로 한 빈집정비계획을 수립
  - 빈집정비계획은 직권철거 등 국민의 재산권과 관련된 계획이 포함됨으로, 국민공람절차 및 의견반영 절차가 필수적

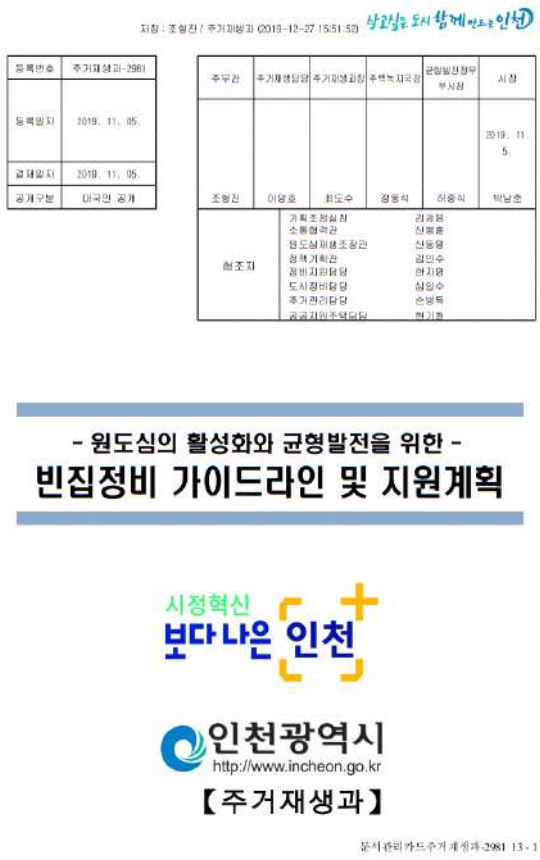


그림 141 **인천광역시 빈집정비 가이드라인 및 지원계획**

• 전라북도 3, 4등급 빈집에 대한 중장기 목표 수립

– 중장기적으로 빈집실태조사에 의한 4등급 빈집에 대해서는 적극적으로 철거를 유도

– 3등급 빈집에 대해서는 철거를 우선으로 하고 안전조치를 차선으로 하는 것이 합리적임

– 4등급 빈집이 5,032호, 3등급 빈집이 4,547호임을 고려하면 9,579호의 빈집을 10년간 철거함을 계획할 때 매년 958호의 철거가 요구됨

– 현재 매년 1,600호의 철거 호수를 지속 시 6년 이내에 불량 및 철거대상 빈집을 철거할 수 있는 사업 수량임

– 3, 4등급의 빈집을 대상으로 빈집정비계획(철거, 안전조치 및 관리계획)을 수립하여 빈집의 부정적 영향을 선제적으로 차단하고 빈집 확산의 억제 필요

– 부동산 시장에 진입하기 어려운 빈집은 지자체 주도의 정책지원을 통해 공익목적에 우선하도록 빈집을 정비함

– 정책 우선순위를 통해 철거비, 안전조치 및 관리 정비사업을 지원하여 정주환경을 개선함

• 전라북도 빈집 1, 2등급 중장기 목표 수립

– 1등급 2,217호, 2등급 5,935호에 대해서는 빈집의 개선을 통한 활용 유도

– 빈집밀집지역의 빈집의 경우 적극적 대지 활용을 위한 철거 등도 고려할 수 있음

– 빈집정보시스템, 빈집플랫폼 등을 활용한 행정지원 및 빈집정보 공유를 통해 부동산 시장 정상화와 민간의 자발적 정비를 유도함

– 주택수요에 근거하여 취약계층을 위한 사회주택, 임대주택 등 복지형 주거공간이나 기타 주민공유 공간으로 활용

– 도시재생사업, 소규모주택정비사업과 연계하여 역사, 문화적 공간, 지역 장소성 인지공간, 청년 창업공간, 주민 소득사업 공간으로 활용

• 빈집밀집지역, 빈집 연접 필지에 대한 정비계획 전략

– 빈집밀집구역을 지정하여 우선적으로 빈집정비사업이 진행될 수 있도록 정책적으로 지원

- 빈집밀집구역내 빈집의 접도 문제 등을 개선할 수 있는 도로폭 확장이나 도로신설 등으로 접근성을 향상시킬 수 있는 방안 모색
- 도로확장과 신설을 위한 철거 대상인 빈집을 찾을 수 있도록 하고, 접근성이 좋아지는 1,2등급 양호한 빈집을 중심으로 주민공동시설로의 재활용을 모색
- 빈집밀집구역, 연접빈집 지역을 도시재생사업, 소규모주택정비사업, 기타 타 부처의 주민주도사업과 연계하여 빈집을 포함한 면단위로 정주환경을 개선함
- 빈집밀집수준과 빈집의 연접여부를 파악하여 생활 SOC 설치 등을 통해 빈집의 공간 활용성을 제고함

• 빈집을 활용한 생활 SOC 공급 전략

- 국가공간정보를 활용하고 과학적인 공간분석기법을 적용하여 지역의 생활 SOC 서비스 수준을 분석, 이를 토대로 빈집 활용계획을 수립
- 주민자치, 주민주도의 공유공간 활용방안을 제시하여 지속적인 유지 및 관리 체계를 구축, 주민주도 주거환경 정비 유도



그림 142 **노송동 물왕멀지역에 대한 면적인 빈집활용의 제안(전주대학교 2021-2학기 공공디자인론 수업 성과물)**

나 전라북도 빈집 유형별 관리·활용 방안

1) 개별 빈집정비계획 수립(점적인 빈집정비)

- 빈집정비계획 수립

– 각 시군의 연차별 정비계획을 비율로 정하여 마련할 필요가 있음

표 52 **연차별 정비계획의 예**

2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	계
정비계획 수립 및 실태조사 마무리	15%	20%	25%	25%	15%	100%

– 빈집 등급별 정비로 1등급(양호), 2등급(일반) 빈집에 대해 연차별 정비계획을 기준으로 필요 시 철거 또는 안전조치 주민 일자리 창출 공간 등으로 이용될 수 있도록 하되 시·군 자체 실정에 맞게 수립

– 3등급(불량) 빈집은 연차별 정비계획(비율)을 기준으로 철거 또는 안전조치를 하되 시·군 자체 실정에 맞게 수립

– 4등급(철거대상) 빈집은 연차별 정비계획(비율)을 기준으로 철거를 하되 시·군 자체 실정에 맞게 수립

2) 빈집밀집구역 빈집지정(면적인 빈집정비)

- 빈집밀집 구역 지정 필요

– 빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역

– 노후·불량건축물이 증가하고 있거나 정비기반시설이 부족하여 주거환경이 열악한 지역

– 타 법령에 따른 정비사업을 추진하고 있지 아니한 지역

- 빈집밀집구역 지정 요건의 세부기준

– 구역 면적 : 1만㎡ 미만 (단, 농어촌/준농어촌/정비구역/재정비촉진지구 내 구역은 제외)

– 기존 빈집수 : 10호 이상 또는 빈집 면적이 해당구역 전체 토지 면적의 20% 이상

– 구역노후도 :노후·불량건축물 수가 해당 구역 내 전체건축물 수의 2/3 이상이거나, 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난·구조 활동이 곤란한 지역농어촌 정비법에 따른 농어촌, 준농어촌, 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역(주거환경정비법에 따른 주거환경개선사업이 시행되는 정비구역은 제외), 재정비촉진지구는 제외)

- 빈집밀집구역이 지정된 빈집의 접도, 주변 도로의 폭 등을 고려하여 구역내 도로를 증설하는 것 고려
- 도로 증설시 철거대상인 빈집을 선택할 수 있도록 고려
- 접근성이 좋은 빈집 중 1,2 등급의 빈집은 공공적 재활용을 검토

3) 빈집관리에 관한 가이드라인 마련

가) 빈집의 철거 및 안전관리

- 붕괴, 화재 등 안전사고나 범죄 발생 우려가 높은 빈집이거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 되는 빈집은 법에 따라 우선 철거(빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법 제 11조)

> 제11조(빈집의 철거 등) ① 시장·군수등은 빈집이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 해당 빈집 소유자에게 안전조치, 철거등(이하 “철거등”이라 한다) 필요한 조치를 명할 수 있다.

- 안전사고 위험, 범죄 발생 우려 빈집에 대하여 출입 폐쇄 등 안전 조치

- 방범, 화재 예방, 환경 등 문제가 있는 경우 유관 부서(경찰서, 소방서, 환경정비 부서 등)와 협의 조치

나) 자체 실태조사 지속 실시

- 시·군 자체적으로 매년 자체 실태조사 지속 실시
  - 실태조사시 누락된 빈집 또는 빈집판정을 받지 아니한 빈집
  - 철거된 빈집, 빈집이었으나 거주 등으로 해소된 빈집(거주, 사용), 새로이 발생한 빈집 등 자체 실태조사 실시

- 자체 실태조사로 빈집 현황이 변경된 경우, 빈집정비계획에 반영
  - 새로이 빈집 등급 판정시에는 추가, 철거된 빈집 등은 제외

다) 빈집소유자 의무 고지

- 빈집의 관리책임은 빈집 소유자의 의무임을 연 1회 이상 정기적으로 고지하여 자진 관리 및 정비 유도
  - 빈집 방치 시 철거 등 행정조치 사항 안내, 철거비 지원 및 철거 후 활용 방안 등 안내

4) 빈집활용에 관한 가이드라인 마련

가) 빈집 매입, 임대 활용

- 시·군에 정해진 예산 및 시·군 빈집정비계획에 따라 빈집을 매입하여 정비기반시설, 공동이용시설, 임대주택 등으로 활용될 수 있도록 적극 추진

- LH등을 통해 시, 군 빈집정비계획에 따라 빈집을 매입하여 임대주택 등으로 활용하거나 빈집 밀집구역 정비사업 발굴 시행토록 적극 유도
  - 서울 미아동 행복주택은 서울시 빈집활용 도시재생프로젝트의 일환으로 장기 방치된 빈집을 서울시가 매입하여 재건축한 사례

- 협동조합이나 민간사업자에게 위탁하여 시·군 빈집 정비계획을 기준으로 빈집을 매입 또는 임대하여 임대주택이나 근린상업시설 등으로 활용할 수 있도록

적극 유도

- 소규모주택 정비사업 중 자율주택정비사업 등으로 필지의 합필을 통한 개발은 빈집의 면적 정비방안으로 효과적이므로 지자체의 지속적인 빈집 매입이 필요. 단, 이를 위한 예산 확보가 요구됨
  - 부산 아레아 식스는 참고할 만한 사례로 빈집 6채를 매입하여 중앙의 중정을 중심으로 한 3층 규모의 건물로 신축
  - 지자체는 소규모주택 정비사업을 통한 빈집정비사업 진행시, 해당사업구역에 대한 접근성 개선을 위한 적극적 도로확충이 요구됨

나) 빈집 철거, 개량 활용

- 빈집 철거, 개량 후 활용을 위하여 활용 기간을 3-5년 이상으로 하되 빈집 소유자와 협의하여 협의 기간을 정하여 추진
  - 철거 후 활용: 나대지, 주차장, 소공원, 텃밭 등
  - 개량 후 활용: 마을주택관리소, 주민공동이용시설, 일자리 창출공간, 임대주택 등
  - 전주시 같은 거점도시의 3, 4등급 빈집의 경우 철거 후 주차장 등의 주민공동시설로의 이용을 위한 매매, 임대로의 유도가 필요

5) 빈집 관리·활용 시스템 운영·활용방안 및 정책사업(안)

- 빈집의 발생에 대한 실태조사
  - 실태조사에 따른 빈집의 데이터베이스 구축(LX)
  - 공가람(빈집거래정보시스템)의 민간 부동산 시장에 홍보하고 거래활성화를 위한 파이낸스 지원

- 빈집을 공공적으로 사용할 때 주차장이나 텃밭으로 사용할 경우 해당 행정부서 할당 또는 주민공동체 협동조합에 의한 운영
- 민간영역의 소유자와의 협업을 통한 빈집을 사업대상으로 아이디어를 낼 수 있

는 해치조성

- 1, 2등급 빈집에 대한 주민 공동시설로의 재사용 사례 생산

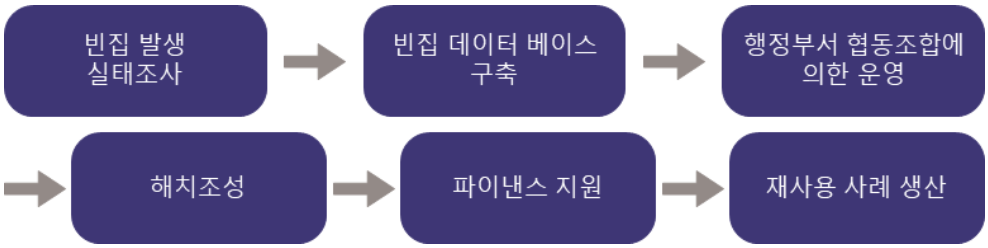


그림 143 **재사용 프로세스 사례**

다 전라북도 빈집의 유형별 관리·활용 방안 제시

1) 거점도시지역(전주, 군산, 익산) 유형

- 밀집도 높음
  - 도시정비사업, 도시재생 사업과 연계하여 빈집관리의 가능성이 높음
- 단독주택은 2등급이 많음(단, 익산은 4등급이 많음)
  - 빈집의 재사용 가능성이 있음
- 익산, 군산은 1등급 공동주택이 상대적으로 많음
  - 공동주택 내 주민공동공간으로 활용 가능성이 있음
- 재활용 의지가 높음
  - 임대 및 매매를 유도하여 공공주택으로 이용가능성이 있음
- 빈집의 밀집도와 도시의 익명성으로 주변 빈집에 대한 인식은 높지 않으나 빈집에 대한 부정적 인식 높음

표 53 **거점도시지역의 관리 및 활용 방안**

지역	유형	등급	방안	제도
거점지역 - 전주시 - 군산시 - 익산시	단독	1등급 (양호한 빈집)	재활용	• 임대 및 매매를 유도 • 양도세 감면 등의 유인책방안 강구 • 주택 등의 과세 특혜 제외 • 협동조합이나 민간위탁 활용방안 강구
		2등급 (일반 빈집)	재활용	• 임대 및 매매를 유도 • 양도세 감면 등의 유인책방안 강구 • 주택 등의 과세 특혜 제외 • 협동조합이나 민간위탁 활용방안 강구
		3등급 (불량한 빈집)	재활용 또는 철거	• 도심빈집주민공간조성 • 리모델링 후 쉐어하우스 등으로 활용 • 단순철거제도 확대
		4등급 (철거대상 빈집)	철거 후 주차장 조성	• 도심빈집주민공간조성 • 밀집도 높아 주차장 조성 등으로 활용 • 단순철거제도 확대 필요 • 도시정비사업, 도시재생 사업과 연계한 빈집 철거 그룹화
	아파트	1등급 (양호한 빈집)	재활용	• 도심 빈집 정비 주민공간 조성 • 협동조합이나 민간위탁 활용방안 강구 • 공동주택유형의 빈집활용을 위한 별도 제도 마련 요구
		2등급 (일반 빈집)	재활용	• 도심 빈집 정비 주민공간 조성 • 협동조합이나 민간위탁 활용방안 강구
		3등급 (불량한 빈집)	빈도가 낮음	• 불필요
		4등급 (철거대 상 빈집)	빈도가 낮음	• 불필요

2) 중소도시지역(남원, 정읍, 김제) 유형

- 밀집도 높은편
- 단독주택은 3, 4등급 빈집 비율이 높음

– 철거로의 유도책이 요구됨

- 공동주택 빈집은 거의 없으나 김제의 직원 아파트 내 29호의 빈집 존재
- 거점도시에 비해 주변 빈집 인식이 높고 빈집에 대한 부정적 인식도 높음
- 빈집으로 인한 미관에 대한 우려가 높음

– 경관개선을 위한 제도 마련 요구

- 남원은 주차장, 김제는 공원, 정읍은 주민공동시설을 요구

표 54 **중소도시지역의 관리 및 활용 방안**

지역	유형	등급	방안	제도
중소지역 - 남원시 - 정읍시 - 김제시	단독	1등급 (양호한 빈집)	재활용	• 임대 및 매매를 유도 • 양도세 감면 등의 방안 강구 • 주택 등의 과세 특혜 제외
		2등급 (일반 빈집)	재활용	• 희망하우스제도 활용한 귀촌인, 저소득층 등에 임대
		3등급 (불량한 빈집)	재활용 또는 철거	• 희망하우스제도 활용한 귀촌인, 저소득층 등에 임대, • 주거용 빈집 철거지원 제도 적극 활용
		4등급 (철거대상 빈집)	철거	• 주거용 빈집 철거지원 제도 적극 활용, 철거가 유도되지 않는 경우 • 빈집의 경관개선 비용을 소유주에게 부과할 수 있는 방안 마련
	아파트	1등급 (양호한 빈집)	재활용	-
		2등급 (일반 빈집)	재활용	-
		3등급 (불량한 빈집)	김제시 만 있음	• 불필요
		4등급 (철거대상 빈집)	없음	• 불필요

3) 평야형 군지역(완주, 부안, 고창) 유형

- 밀집도가 낮음
- 2, 3등급이 주로 많음, 공동주택 빈집은 없음

– 미관에 대한 우려가 높아 경관적 개선 제도가 요구됨

– 공원 및 주차장에 대한 요구가 높음

표 55 **평야형(군지역)의 관리 및 활용 방안**

지역	유형	등급	방안	제도
평야지역 - 완주군 - 부안군 - 순창군 - 고창군	단독	1등급 (양호한 빈집)	재활용	• 임대 및 매매를 유도 • 양도세 감면 등의 방안 강구 • 주택 등의 과세 특혜 제외
		2등급 (일반 빈집)	재활용	• 희망하우스제도 활용한 귀촌인, 저소득층 등에 임대
		3등급 (불량한 빈집)	재활용 또는 철거	• 희망하우스제도 활용한 귀촌인, 저소득층 등에 임대 • 주거용 빈집 철거지원 제도 적극 활용
		4등급 (철거대상 빈집)	철거	• 주거용 빈집 철거지원 제도 적극 활용 • 철거가 유도되지 않는 경우 빈집의 경관개선 비용을 소유주에게 부과할 수 있는 방안 마련
	아파트	없음	없음	• 불필요

4) 산악형 군지역(무주, 진안, 장수, 임실) 유형

- 평야형 군보다 밀집도가 높음
- 진안, 무주는 4등급 빈집이 많고 장수, 임실은 2등급 빈집 비율이 높음
- 밀집도가 높아 주변 빈집에 대한 인식이 높지 않음
- 다른 지역에 비해 빈집의 부정적 인식이 높지 않아 민원의 가능성도 상대적으로 낮을 것으로 기대

표 56 **산악형(군지역)의 관리 및 활용 방안**

지역	유형	등급	방안	제도
산지지역 - 무주군 - 진안군 - 장수군 - 임실군	단독	1등급 (양호한 빈집)	재활용	• 임대 및 매매를 유도 • 양도세 감면 등의 방안 강구 • 주택 등의 과세 특혜 제외
		2등급 (일반 빈집)	재활용	• 희망하우스제도 활용한 귀촌인, 저소득층 등에 임대
		3등급 (불량한 빈집)	재활용 또는 철거	• 희망하우스제도 활용한 귀촌인, 저소득층 등에 임대, • 주거용 빈집 철거지원 제도 적극 활용
		4등급 (철거대상 빈집)	철거	• 주거용 빈집 철거지원 제도 적극 활용, 철거가 유도되지 않는 경우 • 빈집의 경관개선 비용을 소유주에게 부과할 수 있는 방안 마련
	아파트	없음	없음	• 불필요

라 전라북도 빈집의 유형별 관리·활용 예

1) 개별건물별(단독주택) 관리·활용사업(안) 제안

- 해당 지방자치단체가 철거 대신 빈집활용 방안으로 빈집을 매수하여 '박물관. 각종 체험관, 요양원, 펜션, 캠핑장, 영화세트장 등으로 활용하는 방안
- 빈집 소유주로부터 위탁 받아 수익사업(지역단위 허브마을 조성 등)을 하는 방안
- 소유주의 동의를 받아 지역축제 또는 생활박물관 설치 등에 활용하는 방안
- 마을 주민들을 위한 돌봄시설 등 공동체 활동 공간으로 제공해주는 방안
- 도시인들의 귀농(귀촌)과 연결하여 지원하는 방안

– 임대알선: 귀농귀촌인의 매매 결정이 쉽지 않은 점을 고려

– 단기임대(귀농귀촌인 혹은 청년 대상으로 임대주택을 제공) 3년 후 매수 결정토록 유도, 리모델링, 양호한 빈집을 선별하여 모집공고: 빈집 임차 경쟁 유발

2) 빈집관리지역에 의한 관리·활용사업(안) 제안

- 면적인 10,000 제곱미터 넓이의 구역이나 소로에 의한 블록단위 지역에 대한 관리
- 지역 내 빈집을 이용한 주민공동시설 3~4개소 발굴 및 활용
- 지역 주민공동체 협동조합이나 거버넌스 구축을 통한 공동시설 활용 및 이윤창출 등 지속적 활용방안 구축

3) 법률 및 행정을 위한 제도의 개선

가) 세제 등 중앙정부 법률 개선(안) 도출

- 빈집 소유주가 자발적인 관리/활용에 나설 수 있도록 유도

표 57 **영국의 장기 빈집에 대한 지방정부세 추가 과세율(2018년 이후 실행)**

적용기한	유효기간	추가 세율 상한
2019. 4. 1. 이전	2년 이상	50%
2019. 4. 1. ~ 2020. 3. 31.	2년 이상	100%
2020. 4. 1. ~ 2021. 3. 31.	2년 이상 5년 미만	100%
	5년 이상	200%
2021. 4. 1. 이후	2년 이상 5년 미만	100%
	5년 이상 10년 미만	200%
	10년 이상	300%

* The Rating(property in Common Occupation)and Council Tax(Empty Dwelling),2018, Section 2

- 빈집에 부과되는 세금의 문제점 : 현행 제도상 빈집 철거에 비해 빈집으로 지속시키는 것이 재산세가 더 적게 부과됨. 즉, 빈집을 철거하면 재산세 과세 대상이 '주택'에서 나대지 '토지'로 바뀌는데, 토지 세율이 주택 세율보다 두배 정도 높음

표 58 **재산세 과세대상별 과세표준 및 세율**

과세대상		과세표준	세율
주택 (토지 포함)		6천만원 이하	0.1%
		6천만원 초과~1억5천만원이하	0.15%
		1억5천만원 초과~3억원 이하	0.25%
		3억원 초과	0.4%
		※ 별장	4%
일반건축물 (토지 별도)		① 골프장, 고급오락장	4%
		② 주거지역 및 지정지역내 공장용 건축물	0.5%
		③ 기타건축물(위 ① ② 외)	0.25%
		※ 과밀억제권역 안의 공장 신·증설	5년간 표준세율 ③의 5배(1.25%)
토지 (주택부속 토지제외)	종합합산 (나대지 등)	5천만원 이하	0.2%
		5천만원 초과~1억원 이하	0.3%
		1억원 초과	0.5%
	별도합산 (산업용토지 등)	2억원 초과	0.2%
		2억원 초과~10억원 이하	0.3%
		10억원 초과	0.4%
	분리과세	① 전·답·과수원·목장용지 및 임야	0.07%
		②골프장 및 고급오락장용 토지	4%
		③ 위 ① ②외의 토지	0.2%

*「지방세법」제110조, 제111조

- 빈집 세제 개편 방안: 특정 빈집의 과세특례 적용 제외
- 빈집 상속시 양도소득세 감면: 빈집 상속후 거래를 활성화하기 위한 방안으로 고령자 사망 이후 상속받은 후 3년 이내에 매각하면 양도소득세 감면 등 방안을 고려할 수 있음(예를 들어 일정기준금액 이하의 가격, 일정 시점 이전에 등록된 건축물의 경우 해당 건축물에서 거주한 일이 없더라도 양도소득세 부과를 하지 않는 방안 강구)
- 빈집에 중과세(빈집세 신설)를 부과해 빈집 관리를 유도 방안
- 농촌 빈집에 대해 주택이 아닌 토지를 대상으로 과세해 소유자에게 페널티를 주는 방안(자발적으로 빈집을 철거하는 경우 예외적으로 재산세를 감면–노후·불량 빈집의 철거를 유도)

나) 빈집정비계획 수립 제도 관련 개선안

- 전라북도 시·군의 원활한 빈집 지원 및 제도 마련을 위해서는 도의 조례뿐만 아니라 시·군의 조례를 제정하여 필요함
- 전라북도 시·군의 빈집에 대한 관련 조례 제정에 관한 현황을 자치법규 정보시스템을 통해 조사함

표 59 **전라북도 시·군의 빈집에 대한 관련 조례 제정에 관한 현황**

지역	빈집 관련관련 조례
전라북도	• 전라북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 • 전라북도 빈집 관리 및 활용에 관한 조례 • 전라북도 농어촌주택사업 특별회계 설치 및 운영 조례 • 전라북도 귀농어·귀촌 활성화 및 지원에 관한 조례
전주시	• 전주시 빈집 정비 지원조례
군산시	• 군산시 귀농·귀촌자 지원에 관한 조례
익산시	• 익산시 빈집 정비 지원 조례 • 익산시 귀농·귀촌 활성화 및 지원에 관한 조례
정읍시	• 정읍시 귀농·귀촌 활성화 및 지원 조례
남원시	• 남원시 빈집 정비 지원 조례 • 남원시 귀농·귀촌 활성화 및 지원에 관한 조례
장수군	• 장수군 빈집 정비 및 활용에 관한 조례 • 장수군 귀농·귀촌 활성화 및 지원에 관한 조례
고창군	• 고창군 귀농어·귀촌 활성화 및 지원에 관한 조례
무주군	• 무주군 귀농·귀촌 활성화 및 지원에 관한 조례
부안군	• 부안군 귀농어·귀촌 활성화 및 지원 조례
임실군	• 임실군 귀농·귀촌 임시거주시설 운영 조례 • 임실군 귀농·귀촌 지원 조례
순창군	• 순창군 귀농어·귀촌 지원에 관한 조례
진안군	• 진안군 빈집 정비 및 활용에 관한 조례 • 진안군 귀농·귀촌 게스트하우스 운영·관리 조례 • 진안군 귀농·귀촌 지원 조례
김제시	• 김제시 빈집정비 지원 조례 • 김제시 귀농·귀촌 활성화 지원에 관한 조례
완주군	• 완주군 귀농·귀촌 활성화 및 지원에 관한 조례

- 전라북도는 “전라북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례”, “전라북도 빈집 관리 및 활용에 관한 조례”, “전라북도 농어촌주택사업 특별회계 설치 및 운영 조례”, “전라북도 귀농어·귀촌 활성화 및 지원에 관한 조례” 등을 제정하여 빈집의 활용과 관리를 제도적으로 지원하고 있음

- 전라북도 14개 시·군은 빈집과 관련하여 “빈집 정비지원”와 “귀농・귀촌”에 관한 조례를 제정하고 있음
  - 장수군과 진안군이 “빈집 정비 및 활용에 관한 조례” 에서 빈집의 활용에 관련한 내용을 조례에 포함하고 있음
  - “귀농·귀촌 활성화 및 지원” 조례는 전주시를 제외하고 모든 시·군과 전라북도에 제정되어 있음
  - “빈집 정비 지원” 조례가 제정되어 있지 않은 시·군은 군산시, 정읍시, 고창군, 무주군, 부안군, 임실군, 순창군, 완주군 임

- 전라북도 14개 시·군의 빈집의 발생 유형과 노후화의 정도가 다르기 때문에 지자체에 맞는 빈집 정비 조례 제정와 계획 수립이 필요함

다) 빈집활용을 구체화할 수 있는 중간조직 구성

- 행정지원을 수용하고 사업 추진의 실무를 수행하며 주민을 교육하고 사업 참여를 독려하는 역할
- 빈집정비계획의 작성, 빈집정비사업의 추진에 관한 각종 협의를 담당하는 별도의 협의체 또는 지원조직을 두어 각 주체간 연결 역할을 원활히 수행할 수 있도록 구심점을 마련 (188p 일본 교토시 빈집재생 지원조직 HAPS, 213p 공가람 참고)

2) 빈집 사업을 위한 제도 개선

가) 빈집을 활용한 주택 이외의 주민공동시설 등으로의 이용할 경우 발생할 용도 불일치 문제 해소

- 빈집정비계획이 수립되는 경우 빈집의 공공적 활용을 다각화 할 수 있는 용도 변경 등을 원활하게 진행할 수 있는 행정적 지원 요구

나) 빈집활용을 위한 철거와 수리비용의 현실적 수준으로의 조정

- 빈집 활용, 철거 시 보조대상 경비 지원비율을 국비와 지방비, 민간을 통합하여 철거시에는 민간 부담비율을 낮출 수 있는 방안 강구

- 빈집 철거시 국비와 지방자치단체 및 지방공공단체의 부담비율을 구분하여 공동으로 시행할 수 있는 방안 강구

다) 빈집실태조사 제도 관련 개선안

- 빈집실태조사시 소유주를 찾는데 어려움이 있음을 감안한 소유주를 찾는데 보조금을 적극적으로 활용할 방안 강구

- 빈집의 증가/감소 추이를 알 수 있는 데이터 축적을 위한 주기적인 빈집실태조사의 정례화

라) 빈집관리활용시스템(거래시스템) 관련 개선안

(1) 빈집을 이용하고자 하는 수요자의 요구조건을 만족하는 빈집탐색 개선

- 빈집에 대한 정보, 빈집 이용자의 요구조건, 임차인 연결 정보 등을 구축한 정보제공 시스템의 빈집정보 데이터베이스 활용을 용이하게 하고 확대하는 방안 강구
- 빈집실태조사의 면담조사 설문의 낮은 회수율을 높일 수 있는 적극적 홍보와 설문응대 의무규정에 대한 제도화 강구

(2) 빈집 시스템의 공가람의 활용의 문제점 개선

- 빈집 실태조사에서는 정보 공개 여부의 동의를 통해 빈집거래의 활성화를 위한 빈집거래시스템에 당해 빈집의 정보를 공개하고 있음



그림 144 **공가람 개념도**

- 한국국토정보공사에서는 빈집거래시스템으로 2018년부터 12억원을 투자하여 “공가람” 운영하고 있음

– 공가람 서비스는 빈집을 소유한 권리자와 빈집에 대하여 관심이 있는 소비자를 연결시켜주는 플랫폼 서비스임.

– 공가람을 통해 빈집에 대한 자세한 정보와 빈집 활용 및 인테리어 등에 대한 노하우를 서로 공유함

– 전문업체들의 정보를 공유하고 지자체들의 다양한 지원정책 정보도 확인



그림 145 **공가람 웹페이지**

- 현재 공가람에서는 862채의 빈집이 등록되어 있음

구분	빈집수	등록수	비율
전주시	2,752	168	6.1
군산시	2,349	150	6.4
익산시	2,680	70	2.6
정읍시	2,351	56	2.4
남원시	842	28	3.3
장수군	474	20	4.2
고창군	1,150	24	2.1
무주군	683	10	1.5
부안군	863	103	11.9
임실군	193	15	7.8
순창군	489	38	7.8
진안군	730	41	5.6
김제시	1,251	120	9.6
완주군	924	19	2.1
합계	17,731	862	4.9

- 빈집 등록 비율이 4.9%에 미치는 못하는 이유는 개인정보 제공 동의 문제와 소유자의 면담을 위한 정확한 소유자의 주소 불명확 등의 문제로 서면에 대한 응답율이 낮음
- 빈집 소유자가 직접 본인 인증을 통해 직접 등록이 가능하나 2018년부터 2020년 동안 한 건도 등록되지 않음.
- 이는 홍보 부족과 빈집 소유자들이 빈집에 대한 매매 의욕이 높지 않은 이유임

(3) 대책

- 빈집 시스템을 통한 거래는 개인정보 제공 동의 문제의 해결 필요
- 동의 비율을 높이기 위해서는 빈집 소유자의 주소와 연락처의 현행화 필요
- 회수율이 낮은 우편보다는 스마트폰의 인증 등을 이용한 동의 방법 구축

마) 빈집관련 사업 관련 개선안

- 소규모정비사업의 시행계획(지정개발자, 공공시설, 수용 및 철거, 임대주택 등)이나 새뜰사업 등 기존 공공사업과 연계하여 추진할 수 있도록 사회서비스 확대 방안을 구축할 필요가 있음

- 도시재생사업과 연계한 면적인 재생방안 강구

바) 빈집밀집구역지정 제도 관련 개선안

- 개별적인 주택단위의 빈집 외에도 면적인 관리를 위해서는 빈집밀집구역을 고려할 수밖에 없으므로 향후 빈집 대상과 빈집 밀집구역에 용도지역, 지구에 의한 허용 건축물 용도를 고려하여 근린생활시설로 확대할 필요가 있음

- 지역적 이유에 의해 도시내 주택이나 점포가 비어가는 곳은 주로 개발 잠재력이 현저히 낮거나, 도시계획, 사업의 유보지인 경우가 많으므로 빈집 밀집지구의 재생을 위해서 주택 외의 용도의 고려도 필요

사) 빈집과 관련된 Pilot 사업 제안

- 전라북도 주최 빈집 활용 아이디어 공모전 사업을 통한 아이디어 창출 환경 조성



국토교통부 보 도 자 료

배포일시: 2021. 11. 30.(화) / 총 9매(본문4, 참고5)

담당부서: 국토교통부 도심주택공급협력과 / 담당자: • 과장 안세희, 사무관 최희정, 주무관 김두원 • 전 (044) 201-4944, 4943

보도일시: 2021년 12월 1일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 중산층승인터넷은 12. 1.(수) 06:00 이후 보도 가능

「제1회 빈집 활용 아이디어 공모전」 우수작 10건 선정

- 총 135건 접수…아동·청년지원시설·커뮤니티시설·전시관 등 선정 -

□ "빈집을 철거하여 우리 동네에 부족했던 아동 돌봄센터를 만들고, 다양한 교육, 복지 공간으로 활용하고자 합니다."

○ 국토교통부(장관 노형욱)가 주최한 「제1회 빈집 활용 아이디어 공모전」에서 경기주택도시공사의 '지역 맞춤형 아동 돌봄센터' 설립 사례가 대상 수상(국토교통부 장관상)의 영예를 안았다.

□ 어번 공모전'은 방치된 빈집을 도시에 활력을 불어넣는 자산으로 활용하고, 빈집 문제에 대한 국민적 관심을 고취하기 위해 올해 처음 개최되었으며, 3개 부문(아이디어, 설계, 활용사례 영상)에 135건의 출품작이 접수되는 등 열띤 호응이 있었다.

* (접수) '21.9.17~11.12 / (주최) 국토교통부 (주관 후원) 한국부동산원/ LX, AURI

□ 전문가로 구성된 평가위원회에서 서류·현장평가를 통해 창의성, 실현가능성, 확장성, 지속가능성 등을 심사하여, 대상 1건, 최우수상 3건, 우수상 6건 등 총 10건의 우수작을 선정하였다.

○ 최우수상에는 △커뮤니티 센터, △청소년 문화의 집, △보육원 독립청년 대상 주거지원 시설 등 3건, 우수상에는 △골목 안심 귀가시설 △음악회 및 전시회 공간 △반려동물을 위한 네트워킹 공간으로 활용하는 아이디어, 설계, 영상 등 총 6건이 선정되었다.

- 1 -

「빈집 활용 아이디어 공모전」 수상작

대상(1점)
설계형 지역밀착형 아동 돌봄센터
○(수상자) 경기주택도시공사
○(주요내용)
- 단독주택 빈집 3호를 철거하고, 다함께 아동 돌봄센터, 마을공유 공부방 조성
- 동두천시의 아동복지 지원프로그램과 연계하여 지속가능한 지원 예정

최우수상(3점)
활용사례형 자산골 마당깊은 집(김천시 자산골 커뮤니티센터)
○(수상자) 김천시
○(주요내용) 오래된 단층 목조주택 빈집을 리모델링, 증축하여 지역 주민의 문화센터로 활용(문화자산 재활용)
설계형 청소년 문화의 집
○(수상자) 석수빈 외 2명
○(주요내용) 초등학교 인근 빈집을 두엄 로구점(1층), 문화센터(2층)가 복합된 공간으로 활용하여 다양한 문화체험 지원
아이디어형 보육원 독립 청년 대상 주거지원
○(수상자) 이동기
○(주요내용) 보육원, 자립생활관을 독립하는 청년의 안정적 주거지원을 위해 도심지역 빈집을 리모델링하여 장기임대(10년) 할 수 있도록 지원

우수상(6점)
활용사례형
❶ 수핏을 마을방송 활용 음악회 및 전시회
○(수상자) 대전 서구청
○(내용) 민관학 협업으로 다용도의 커뮤니티 센터 조성
❷ 마을공동체 강화사업 "같이(가치)가유(YOU)"
○(수상자) (사)부산진구자원봉사센터
○(내용) 빈집을 마을회관으로 개명, 재능나눔자원봉사 연계
설계형
❶ 가변형 주거공간과 복합문화시설
○(수상자) 임시영 외 2인
○(내용) 주변 복합문화 시설과 지역 예술인의 활동공간 조성
❷ 자율주택정비사업을 통한 빈집 정비
○(수상자) 경관종합건축사무소
○(내용) 슬럼화된 빈집 4호 철거 후 공동주택 및 오피스텔 신축
아이디어형
❶ 주택 골목 안심 책임지는 우리동네 랜드마크
○(수상자) 김혜진 외 1인
○(내용) 24시간 안심 조명을 설치해 마을공동 공고기둥 장소로 활용
❷ 반려인과 반려동물을 위한 네트워킹 공간 Pet-ppy house
○(수상자) 김송이 외 1인
○(내용) 반려동물 편의시설, 반려인 정보나눔 및 교육 공간 조성

- 2 -

그림 146 **국토교통부 제 1회 빈집 활용 아이디어 공모전 우수작 10건 선정 보도자료**

- 빈집과 관련된 시민 공동체 아이디어 지원 사업으로 공동체에 의한 빈집문제 개선 노력 제고

아) 빈집과 관련한 토지 매입 등으로 지자체 토지은행제도를 도입하여 사업에 활용할 수 있는 방안 모색

- LH에서 시행하고 있는 SOC, 산업용지 등 공익목적에 필요한 다양한 용도의 토지를 한 곳에 비축하여 적기, 적소, 저가에 공급하고 개발에 따른 투기수요를 억제하며 토지시장 안정에 기여하는 제도를 활용하여 지자체가 공동으로 빈집과 관련된 토지 매입 유도

제6장

결론 및 정책 제언

가 결론
나 정책 제언

제6장 결론 및 정책 제언

가 결론

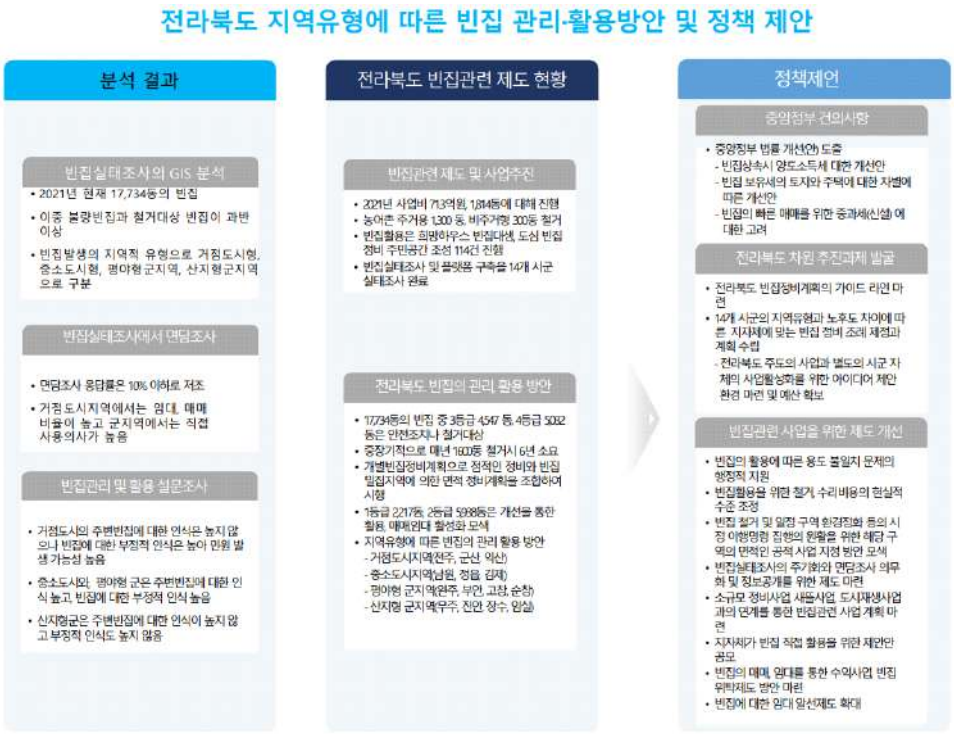


그림 147 **빈집관리, 활용방안 및 정책 제안 다이어그램**

1) 빈집발생 현황

- 전리북도의 주택보급율이 전국의 평균 이상임에도 불구하고 전라북도의 새로운 주택에 대한 요구는 있으며 새로운 주택에 대한 대안으로 빈집을 생각하기는 어려운 상황이라고 생각됨

- 지역에 따른 빈집발생의 양상이 다른데 도시지역에 비해 전라북도의 빈집은 주거민의 노령화에 따른 사망, 이사 등으로 인한 빈집이 발생하며 2021년 12월 현재 빈집은 17,731동으로 조사됨
  - 이중 1등급 2,217, 2등급 5,935, 3등급 4,547, 4등급 5,032 동으로 1등급이 차지하는 비율은 작으며 3등급이나 4등급이 52.7%를 차지하여 불량빈집과 철거대상 빈집이 과반이상을 차지하고 있음

- 빈집의 밀집도는 공간적 자기상관분석에 따랐으며 이를 볼 때 도시(전주시, 군산시, 남원시, 김제시)에서 높게 분포하였고 중소도시, 평야형 군은 밀집되기보다는 공간에 산개하여 분포하고 있음을 볼 수 있음
  - 산지형 군은 평야형 군보다는 밀집하여 나타나고 있는데 이는 산지형 군의 주거가 읍내에 집중되어 있는 이유로 보임
  - 이를 근거로 본 보고서에서 빈집관리 및 활용의 지역적 유형으로 거점도시, 중소도시, 평야형 군, 산지형 군으로 나누어 분석하였음

- 빈집의 유형으로 단독주택과 공동주택으로 구분할 때 전라북도의 공동주택 빈집비율이 상대적으로 높은 곳은 김제(12%), 군산(15%), 익산(14%)이며, 공동주택 빈집비율이 낮은 곳은 전주(6%), 남원(6%), 정읍(2.3%)임
  - 전라북도의 공동주택 유형 빈집은 전체적으로 우려할 상황은 아닌 것으로 생각되며 군산, 익산시의 경우만 향후 공동주택 유형의 빈집 증가 추이를 주의 깊게 볼 필요가 있을 것으로 생각됨

2) 전라북도의 빈집실태조사상 면담조사

- 응답률은 10% 미만의 응답률로 저조한 편으로 응답중 빈집의 사용의 의견은 전주시, 군산시, 익산시는 임대나 매매를 원하는 비율이 높게 나타났고 군에서는 시에 비해 직접 사용하겠다는 응답의 비율이 높음

- 빈집향후조치 의견으로 미사용의 의견으로 전주시, 익산 등의 시에서 철거의

의견이 높게 나타났고, 고창군에서도 철거의 의견이 높음. 또 공공지원에 대한 동의 여부는 전주시, 군산시, 익산시 순으로 주로 거점도시에서 매입동의의 비율이 높음

- 빈집거래시스템에 대한 정보공개 동의 여부는 빈집 면담조사 응답한 것의 50% 정도로 현재 조사된 빈집의 5%정도가 공개될 수 있는 상황이어서 이에 대한 대책마련이 요구됨

3) 빈집관리 및 활용 설문조사

- 빈집에 대한 시·군 담당자에 대한 설문조사로 빈집의 공공적 재활용에 대한 동의는 86% 이상임. 현재 빈집과 관련한 사업의 93.7%가 철거와 철거 후 주차장 활용으로 응답하여 빈집의 다양한 재활용에는 전라북도에서 활발하지 않음을 짐작할 수 있음
- 도민에 대한 설문조사에서 빈집에 대한 인식이 거점도시에서는 중소도시나 군에서보다 높지 않음은 빈집이 특정지역에 밀집에서 발생하고 있고 도시의 익명성이 존재하기 때문인 것으로 보임
  - 이에 비해 거점도시에서 빈집에 대한 부정적 인식은 높아 빈집에 대한 민원발생 가능성은 높다고 할 수 있음
  - 산지형 군에서는 이에 비해 주변 빈집에 대한 인식도가 높지 않고 부정적 인식도 높지 않음으로 민원발생 가능성도 낮을 것으로 추측
- 도시지역은 빈집의 밀집도가 높고 빈집의 소유주 파악이 어려움. 산지형 군지역은 빈집이 대부분 면보다는 읍소재지에 밀집하여 분포하는 경향을 보이며 소유주에게 연락이 어렵고 재활용에 대한 의지도 약함

4) 전라북도 빈집관련 제도 및 사업 추진

- 2021년 전라북도 빈집관련 주요추진사업은 1,814동, 71.3억원을 투입하였으며, 이중 철거는 농어촌 주거용 1,300동, 비주거용 300동이 철거
- 빈집관련 활용은 희망하우스 빈집재생과 도심 빈집정비 주민공간조성으로 21.3억을 통해 114건을 진행
- 농어촌에 대해서는 철거, 도시지역에 대해서는 활용을 중심으로 사업이 진행되었음을 알 수 있었으며 도시지역 빈집에 대한 철거, 농어촌지역 빈집의 재활용 방안 모색이 요구됨을 알 수 있음
- 빈집실태조사 및 플랫폼 구축을 위해 14개 시·군 실태조사를 완료하였으며 플랫폼(공가람)의 빈집거래를 위한 정보 공개는 아직 미약함을 알 수 있음

5) 전라북도 빈집의 관리·활용 방안

- 2021년 12월 현재 빈집은 17,731동
- 이 중 3등급 4,547동, 4등급 5,032 동으로 총 9,579동은 안전조치나 철거대상임
- 전북 1년 철거시행 건물이 1,600동임을 감안하면 이를 모두 철거하는데는 6년이 소요될 것으로 예상

- 각 시군은 빈집정비계획을 통해 향후 5년간 상황에 맞게 빈집철거를 집행하며 이를 위한 예산확보와 투입 우선순위를 정할 필요가 있음
- 빈집정비계획은 개별빈집정비계획으로 점적인 정비와 빈집밀집지역에 의한 면적 정비계획을 동시에 실행할 수 있음

- 밀집된 빈집의 철거에서 공사의 어려움 등을 감안한 작업 동선 확보 등은 단위주택별로 철거하는 것보다는 건물을 묶어 철거할 필요가 있어 빈집밀집지역으로 지정하거나 도시재생사업과 연계한 철거 및 재활용 등이 유리할 것으로 생각됨

- 1등급 2,217 빈집, 2등급 5,935 빈집에 대해서는 빈집의 개선을 통한 활용 유도 및 매매 및 임대를 활성화하는 방안 모색, 단 빈집밀집지역의 빈집의 경우 적극적 대지 활용을 위한 철거 등도 고려할 수 있음

6) 전라북도 지역에 따른 빈집의 유형별 관리, 활용방안

가) 거점도시지역 (전주, 군산, 익산)

- 빈집의 밀집도가 높음으로 빈집밀집지역으로의 면적 빈집정비계획이나 도시재생사업, 소규모주택 정비사업과 연계한 사업계획을 수립하는 것이 좋음
- 빈집 유형으로 2등급 빈집 많아 빈집의 활용을 위한 공공적 투자나 민간사업자 투자유치, 협동조합을 통한 매매 및 임대활용을 모색할 수 있음
- 익산, 군산은 공동주택 내 1등급 빈집이 상대적으로 많으므로 이에 대한 공동주택 내 주민공동공간으로 활용할 수 있는 방안을 강구

나) 중소도시지역(남원, 정읍, 김제)

- 밀집도가 높고 3,4등급이 많아 도시지역내 빈집 철거에 대한 보조금집행을 적극적으로 유도할 필요가 있음
- 거점도시에 비해 주변 빈집에 대한 인식이 높고, 빈집으로 인한 미관에 대한 우려가 있으므로 빈집 경관관리를 소유주에게 부담할 수 있는 제도적 장치가 요구
- 1등급 빈집은 임대 및 매매 거래 활성화를 위한 조세측면의 방안 필요
- 3,4등급 빈집은 철거후 주차장이나 공원으로 활용, 1,2등급의 빈집은 주민공동시설로의 재활용을 모색할 수 있음

다) 평야형 군지역(완주, 부안, 고창, 순창)

- 밀집도가 낮으며 2, 3등급이 주로 많음
- 미관에 대한 우려가 높아 빈집 경관관리를 소유주에게 부담할 수 있는 제도적 장치가 요구
- 1,2등급 빈집은 거래를 활성화할 수 있는 방안을 강구

– 희망하우스제도를 활용한 귀촌인, 저소득층 임대 등으로 활용

라) 산지형 군지역(무주, 진안, 장수, 임실)

– 평야형 군지역보다는 밀집도가 높음
– 1,2등급 빈집은 거래를 활성화할 수 있는 방안을 강구
– 희망하우스제도를 활용한 귀촌인, 저소득층 임대 등으로 활용

- 그러므로 도시지역이나 읍지역의 빈집은 철거로의 유도하는 제도적 장치의 고안이 요구됨
- 조세 장치는 빈집에 의한 주택의 경우는 빈집에 의한 조세의 유리한 면들을 제거할 필요가 있음
- 소규모주택정비법에 빈집 신고 및 철거강제이행금 부과는 빈집에 대한 철거 강제장치로 역할을 할 것으로 기대

나 정책 제언

1) 정책 및 추진체계 관련 등 중앙정부 건의사항

가) 중앙정부 법률 개선(안) 도출

(1) 빈집 소유주가 자발적인 관리/활용에 나설 수 있도록 유도

- 빈집에 부과되는 세금의 문제
– 현행 제도상 빈집은 철거 시 조세 납부에 불리한 면을 제거할 수 있는 법률 개선안 마련 필요
- 빈집 세제 개편 방안: 특정 빈집의 과세특례 적용 제외
– 빈집 상속시 양도소득세 감면 방안 중앙정부 법률 개선안 제안

- 빈집에 중과세(빈집세 신설)를 부과해 빈집 관리를 유도 방안
- 농촌 빈집에 대해 주택이 아닌 토지를 대상으로 과세해 소유자에게 페널티를 주는 방안, 자발적으로 빈집을 철거하는 경우 예외적으로 재산세를 감면하는 안 제안

2) 전라북도와 14개 시·군 제도개선 및 추진과제 발굴

가) 전라북도 시·군의 원활한 빈집 지원 및 제도 마련을 위해서는 도의 조례뿐만 아니라 시·군의 조례를 제·개정 필요

- 전라북도 14개 시·군의 빈집의 발생 지역유형과 노후도가 다르기 때문에 지자체에 맞는 빈집 정비 조례 제정와 계획 수립이 필요함
- 전라북도 주도의 시·군 사업과는 별도의 시·군 자체의 사업활성화를 위한 아이디어 제안 환경 마련 및 예산 확보

나) 빈집관련 사업을 위한 방안 마련

- 빈집을 활용한 주택 이외의 주민공동시설 등으로의 이용할 경우 용도 불일치 문제가 발생할 수 있어 빈집정비계획이 수립되는 경우 빈집의 공공적 활용을 다각화 할 수 있는 용도변경 등을 원활하게 진행할 수 있는 행정적 지원 요구
- 빈집활용을 위한 철거와 수리비용의 현실적 수준으로의 조정
  - 빈집 활용, 철거 시 보조대상 경비 지원 비율을 국비와 지방비, 민간을 통합하여 철거 시에는 민간 부담비율을 낮출 수 있는 방안 강구
  - 빈집 철거 시 국비와 지방자치단체 및 지방공공단체의 부담비율을 구분하여 공동으로 시행할 수 있는 방안 강구
- 해당 빈집 철거, 빈집 내 일정 구역 환경정화 등 시정 이행명령, 공용수용 등 강제수단을 활용하는 방안에 대한 조례제정은 세심하게 다루어야져야 할 것으로 예상(해당 구역을 공익사업으로 지정하여 시행)
- 무허가 건축물 빈집에 대한 지원대상 포함 여부와 처리에 대한 정책적 제도 마련 필요

- 빈집실태조사를 주기적으로 실시하여 빈집의 증가와 감소 추세를 예상할 수 있도록 하는 방안 강구
- 빈집정보시스템의 활성화를 위한 빈집 소유자 탐색을 위한 보조금 투입 및 빈집실태조사 면담조사 의무화, 정보공개 유인책 등을 위한 제도 마련
- 빈집관련 사업의 연계를 위한 소규모 주택 정비사업, 새뜰사업, 도시재생사업의 연계를 통한 사업계획에 대한 유인책 강구
- 지방자치단체가 철거 대신 빈집활용 방안으로 빈집을 매수하여 '박물관. 각종 체험관, 요양원, 펜션, 캠핑장, 영화세트장 등으로 활용하기 위한 예산 확보 및 지자체 토지은행제도 도입
- 소유주로부터 위탁받아 수익사업(지역단위 허브마을 조성 등)을 하는 방안, 소유주의 동의를 받아 지역축제 또는 생활박물관 설치 등에 활용하는 방안 등의 빈집위탁제도 방안 마련
- 도시인들의 귀농(귀촌)과 연결하여 지원하는 방안으로 임대 알선을 위한 제도 개선하고. 귀농귀촌인의 매매 결정이 쉽지 않은 점을 고려하여 단기임대(귀농귀촌인 혹은 청년 대상으로 임대주택을 제공) 3년후 매수 결정토록 유도, 리모델링, 양호한 빈집을 선별하여 모집공고를 통한 빈집 임차 경쟁유발
- 지방자치단체 차원의 홍보 필요

– 방치된 빈집의 체계적인 관리를 위한 데이터 구축 및 홍보

– 임대에 활용 및 지원(보조금)

3) 종합

- 전라북도 인구의 노령화와 도시공동화, 농촌의 주거·생활환경·의료보건·교육시설과 교통망 등 생활밀접시설이 절대 부족 등으로 빈집의 증가는 당분간 계속될 것으로 예상

– 빈집 거래의 활성화를 위한 유인책 마련과 지자체의 철거, 활용을 위한 빈집정비, 실행이 요구됨

– 장기적으로 해당 지역 인프라 구축이 필요(접근성 확보, 각종 생활편의시설 확보)

- 중앙정부를 통한 빈집과 관련된 조세제도 개선, 지자체 차원의 빈집 정비·활용

정책이 동시에 강구되어야 할 필요가 있음

- 빈집 소유자의 자발적 관리 행위, 매매 활성화 유도가 필요함

– 세제 등의 혜택을 통한 인센티브 부여제도 마련

- 빈집관리 및 활용을 위한 지역사회와 민간부문의 자발적 실천을 위한 시스템 구축이 필요함

부록 1.

참고문헌

- 남지현(2014), 빈집을 활용한 지역 커뮤니티 거점 만들기 세타카야구의 지역 공생의 집을 중심으로, 대한건축학회 논문집 계획계 30-11
- 박의준, 임미화(2020), 전주시 빈집 핫스팟 지역 특성 분석, 주택연구 28-2
- 임준홍(2018), 일본의 빈집 관련 정책과 사례, 전문 잡지 [외국정책사례]
- 김윤수(2018), 지속가능을 위한 빈집 프로젝트에 관한 고찰 - 독일 라이프치히 시를 대상으로, 한국 주거학회 학술발표대회 논문집 2
- 유해연 외(2019), 노후주거지 빈집 활용을 통한 지역재생사례연구-일본 오노미치 빈집 뱅크 활용사례를 중심으로, 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 39-1
- 박헌춘(2018), 지역 활성화를 위한 일본 빈집, 한국농촌건축학회 춘계학술대회
- 성은영, 윤주선(2017), 빈집정비계획 수립 활성화를 위한 정책방안 연구, 건축도시공간연구소
- 김은란(2019), 영국과 일본의 빈집 관리 정책과 시사점, 국토연구원
- 이다예(2021), 해외 빈집 조세제도 사례와 국내 적용 방안 일본, 영국, 캐나다 밴쿠버시를 중심으로, 국토연구원
- 오병록(2017). “전라북도 빈집 실태분석 및 활용방안 연구.” 전북연구원
- 이다연(2020). “빈집 발생 요인과 예측에 관한 연구: 전주시를 사례로.” 한양대학교
- 황정임, 최윤지,김효정(2012). “농촌 빈집 소유자들의 빈집 관리·활용 실태 및 인식 분석 -전북 완주군을 중심으로“. 농촌진흥청
- 신문수(2018). “전주시 빈집 발생 영향 요인에 관한 연구.” 교통대학교

부록 2.

설문조사 항목

주민대상의 질문항목으로는 다음과 같다.

1. 귀하의 성별은 어떻게 되시나요?
   ① 남 ② 여

2. 귀하의 연령은 어떻게 되시나요?

3. 거주하는 시군은 어디신가요?
   ① 전주시 ② 군산시 ③ 익산시 ④ 정읍시 ⑤ 남원시 ⑥ 김제시
   ⑦ 완주군 ⑧ 진안군 ⑨ 무주군 ⑩ 장수군 ⑪ 임실군 ⑫ 순창군
   ⑬ 고창군 ⑭ 부안군

4. 해당 지역의 거주기간은 몇 년이신가요?

5. 거주하는 마을에 빈집이 있으신가요?
   ① 전혀 없다. ② 거의 없다. ③ 보통이다.
   ④ 조금 있다. ⑤ 매우 많다.

6. 주변 빈집의 발생 시기를 인지하셨나요?
   ① 그렇다. ② 그렇지 않다.

7. 빈집이 된 원인이 무엇인지 알고 계신가요?
   ① 그렇다. ② 그렇지 않다.

8. 빈집의 소유자가 누구인지 알고 계신가요?

① 그렇다. ② 그렇지 않다.

9. 빈집의 소유자와 연락이 가능하신가요?

① 그렇다. ② 그렇지 않다.

10. 빈집의 소유자의 인척 관계자가 동네에 살고 있는지요?

① 그렇다. ② 그렇지 않다.

11. 빈집을 방치하는 것이 마을주민에게 피해를 준다고 생각하시나요?

① 전혀 없다. ② 거의 없다. ③ 보통이다.

④ 조금 있다. ⑤ 매우 많다.

12. 빈집의 공공적 재활용에 대해 동의하시나요?

① 전혀 동의하지 않는다. ② 별로 동의하지 않는다. ③ 보통이다.

④ 조금 동의하는 편이다. ⑤ 매우 동의한다.

13. 빈집의 철거에 대해 동의하시나요?

① 전혀 동의하지 않는다. ② 별로 동의하지 않는다. ③ 보통이다.

④ 조금 동의하는 편이다. ⑤ 매우 동의한다.

14. 빈집으로 인한 불편함은 무엇인가요?

① 미관 ② 악취 ③ 범죄 및 안전

④ 부동산 가치 하락 ⑤ 기타 :

15. 빈집에 대한 대책은 무엇이라고 생각하시나요?

① 철거 후 방치　　② 철거 후 주차장 설치

③ 철거 후 텃밭 공동사용　　④ 철거 후 공원으로 이용

⑤ 철거 후 주민 공동시설 신축　　⑥ 기타 :

전문가 대상으로 한 질문항목으로는 다음과 같다.

Q 빈집을 처리하는데 그 과정은?

Q 빈집에 대한 현재 진행되는 프로젝트 또는 사업은?

Q 빈집 재활용에 의한 건은?

Q 소유주가 빈집을 철거하는데 대한 혜택은 있는가?

Q 소유주가 빈집을 철거하지 않을 경우 애로사항은 없는가?

Q 빈집정비사업을 하는데 어려움은?

Q LX에서 구축한 공가람의 활용은 어떤가?

Q 빈집정비사업과 도시재생사업의 관계는?

Q 빈집정비사업과 관련하여 우수한 사례라고 할 수 있는 사례가 있었는가?

부록 3.

전라북도 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙 및 관계 법령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “권리가액”이란 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “법”이라 한다) 제33조 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제30조에 따라 산정된 종전 토지 및 건축물의 총가액을 말한다.
2. “권리산정기준일”은 소규모주택정비사업으로 인하여 주택 등 건축물을 공급하는 경우 다음 각 목에 정한 날을 말한다.

가. 법 제2조제1항제6호에 따른 토지등소유자(이하 “토지등소유자”라 한다)가 사업시행자가 되는 경우에는 주민합의체 구성을 신고한 날

나. 법 제23조에 따른 조합이 사업시행자가 되는 경우에는 조합설립 인가일

다. 법 제2조제1항제1호에 따른 시장·군수가 사업시행자가 되는 경우에는 사업시행자 지정 고시일

라. 법 제10조제1항제1호에 따른 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “토지주택공사등”이라 한다)가 사업시행자가 되는 경우에는 사업시행자 지정 고시일

마. 법 제19조제1항에 따른 지정개발자가 사업시행자로 지정되는 경우에는 사업시행자 지정 고시일

② 이 조례에서 따로 정의하지 아니한 용어는 「도시 및 주거환경정비법」 및 「전라북도 도시 및 주거환경 정비조례」에서 정하는 바에 따른다.

제3조(자율주택정비사업의 대상범위 등) ① 영 제3조제1호에서 “시·도조례로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호 가목부터 다목까지의 주거지역·상업지역·공업지역
2. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호의 존치지역

3. 「건축법」 제77조의4에 따른 건축협정 구역

② 영 제3조제1호나목 단서에 따라 시·도조례로 정하는 기존주택의 호수 또는 세대수의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 기존주택이 모두 단독주택인 경우: 18호 미만일 것
2. 기존주택이 모두 다세대주택인 경우: 36세대 미만일 것
3. 기존주택이 단독주택과 다세대주택으로 구성된 경우: 36채(단독주택의 호수와 다세대주택의 세대수를 합한 수를 말한다) 미만일 것

제4조(다른 조례와의 관계) ① 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 관하여는 이 조례에서 정하는 바에 따른다.

② 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업에 관하여 이 조례에서 규정하지 아니한 사항은 「전라북도 빈집 관리 및 활용에 관한 조례」 및 「전라북도 도시 및 주거환경 정비조례」를 따른다.

제2장 빈집정비사업

제5조(빈집의 철거명령 시기) 영 제9조제2항에서 "시·도조례로 정하는 기간"은 빈집정비계획을 고시한 날부터 6개월로 한다.

제6조(감정평가업자의 선정기준 등) 영 제10조제4항에 따라 시·도조례로 정하는 감정평가업자의 선정 절차 및 방법은 다음과 같다.

1. 시장·군수는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "감정평가법"이라 한다) 제2조제4호의 감정평가업자로 전라북도 내에 주·분사무소를 둔 감정평가업자 중 같은 법 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인으로부터 신청을 받아 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 감정평가업자를 선정한다.

가. 감정평가업자의 업무수행실적

나. 소속 감정평가사의 수

다. 기존평가참여도

라. 법규준수 여부

마. 감정평가수수료 적정성

2. 제1호의 평가에 관한 세부 기준은 별표 1과 같다.

제7조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제11조제11호에서 "시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 착오임이 명백한 사항
2. 법령 또는 조례의 개정에 따라 단순한 정리를 요하는 사항
3. 영 제12조제2호에 따른 사업시행자의 성명(개명하거나 오기를 정정하는 경우만 해당한다) 및 주소를 변경하는 경우
4. 영 제12조제4호에 따른 토지 또는 건축물 등에 관한 권리의 명세와 권리자의 성명 및 주소를 변경하는 경우

제8조(사업시행계획서의 작성) 법 제13조제6호에서 "시·도조례로 정하는 사항"이란 영 제12조 각 호의 사항을 말한다. 이 경우 기존주택의 철거계획서에는 기존주택 중 빈집의 관리 및 활용에 관한 사항을 포함하여야 한다.

제3장 소규모주택정비사업

제1절 소규모주택정비사업의 시행방법 및 조합의 설립 등

제9조(지정개발자의 추정분담금에 관한 정보의 제공) 법 제19조제3항제2호에서 "시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사업시행계획에서 정한 사업개요
2. 토지등소유자별 종전자산 추정가액
3. 건축물의 분양수입 추정가액
4. 사업에 필요한 비용의 추정가액

제10조(주민합의체의 구성 및 운영) 법 제22조제3항제8호에서 "시·도조례로 정하는 사항"이란 주민합의체의 운영규약을 말한다.

제11조(조합설립인가 신청서류) 법 제23조제1항제3호에서 "시·도조례로 정하는 서류"란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 사업시행구역의 위치도 및 현황사진
2. 사업시행구역 안의 토지 및 건축물의 지형이 표시된 지적현황도
3. 매도청구대상명부 및 매도청구계획서

제12조(조합설립인가사항의 경미한 변경) 영 제21조제8호에서 "시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호를 말한다.

1. 착오임이 명백한 사항
2. 법령 또는 조례의 개정에 따라 단순한 정리를 요하는 사항
3. 사업시행계획인가의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항
4. 관리처분계획의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항
5. 매도청구대상자가 추가로 조합에 가입함에 따라 변경되어야 하는 사항

제2절 사업시행계획 등

제13조(건축심의 내용) 영 제24조제1항제7호에서 "시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호를 말한다.

1. 법 제32조에 따른 주택의 규모 및 건설비율에 관한 사항
2. 법 제49조에 따른 임대주택 건설에 관한 사항
3. 안전 및 범죄예방 환경설계에 관한 사항

제14조(분양신청의 절차 등) 영 제25조제1항제8호 및 제2항제3호에서 "시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 분양신청 안내문
2. 철거 및 이주예정일

제15조(사업시행계획인가의 경미한 변경) 영 제26조제11호에서 "시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 영 제27조제2호에 따른 사업시행자의 성명(개명하거나 오기를 정정하는 경우만 해당한다) 및 주소
2. 영 제27조제4호에 따른 해당 사업의 토지 또는 건축물 등에 관한 명세와 권리자의 성명 및 주소

제16조(사업시행계획서의 작성) 법 제30조제1항제11호에서 "대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 사항"이란 영 제27조 각 호의 사항을 말한다. 이 경우 기존 건축물의 철거계획서에는 기존 건축물 중 빈집의 관리 및 활용에 관한 사항을 포함하여야 한다.

제17조(가로주택정비사업의 건축물 층수) 영 제29조제1항 단서에 따라 제2종 일반주거지역에서 시행하는 가로주택정비사업으로 건설하는 건축물의 층수는 15층 이하로 한다.

제18조(관리처분계획의 내용 등) 영 제30조제6호에서 "시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호와 같다.

1. 관리처분계획 대상 물건조서 및 도면
2. 임대주택의 부지명세와 부지가액·처분방법 및 임대주택 공급대상 세입자 명부(임대주택을 건설하는 소규모주택정비사업에 한정한다)
3. 종전 토지의 지적 또는 임야도면
4. 법 제29조제3항에 따른 동의서 또는 의결서 사본
5. 그 밖에 관리처분계획 내용을 증빙하는 서류

제19조(가로주택정비사업의 분양주택 규모) 영 제31조제1항제1호에 따라 가로주택정비사업으로 분양하는 주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모(이하 "국민주택규모"라 한다)의 주택을 전체 세대수의 100분의 60 이상 건설하되, 주택전체 연면적의 100분의 50 이상 건설할 것
2. 종전의 주택규모(다가구주택으로서 가구별 분양대상인 경우에는 가구별 주택 지분면적을 말한다)가 국민주택규모를 초과한 경우에는 165제곱미터의 범위에서 종전 주택의 규모 이하로 건설할 것

제20조(가로주택정비사업의 분양대상) ① 영 제31조제1항제3호에 따라 가로주택정비사업으로 분양하는 주택의 분양대상자는 법 제28조제2항에 따른 분양신청기간 종료일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지등소유자로 한다.

1. 종전의 건축물 중 주택(주거용으로 사용하고 있는 특정무허가건축물 중 조합정관 등에서 정한 건축물을 포함한다) 및 그 부속 토지를 소유한 자
2. 분양신청자가 소유하고 있는 권리가액이 분양용 최소규모 공동주택 1가구의 추산액 이상인 자. 다만, 분양신청자가 동일한 세대인 경우의 권리가액은 세대원 전원의 가액을 합산하여 산정할 수 있다.
3. 분양신청자가 소유하고 있는 종전 토지의 총면적이 「건축법」 제57조에 따라 시

·군의 건축 조례에서 정하고 있는 대지의 분할제한 규모 이상인 자<신설 2021.5.14.>

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 여러 명의 분양신청자를 한 명의 분양대상자로 본다.

1. 단독주택 또는 다가구주택이 권리산정 기준일 후 다세대주택으로 전환된 경우
2. 여러 명의 분양신청자가 하나의 세대인 경우. 이 경우 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다.
3. 1주택 또는 1필지의 토지를 여러 명이 소유하고 있는 경우. 다만, 권리산정 기준일 이전부터 공유로 소유한 토지의 지분이 제1항제1호 또는 권리가액이 제1항제2호에 해당하는 경우에는 그러하지 아니한다.
4. 권리산정 기준일 후에 1필지의 토지를 여러 개의 필지로 분할한 경우
5. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택을 건축물 준공 이후 토지와 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우. 다만, 권리산정 기준일 이전부터 소유한 토지의 면적이 90제곱미터 이상인 자는 그러하지 아니한다.
6. 권리산정기준일 후 나대지에 건축물을 새로이 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등 소유자가 증가되는 경우

③ 제1항제1호의 종전 토지의 총면적 및 제1항제2호의 권리가액을 산정하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 포함하지 아니한다.

1. 「건축법」 제2조제1항제1호에 따른 하나의 대지범위 안에 속하는 토지가 여러 필지인 경우 권리산정기준일 후에 그 토지의 일부를 취득하였거나 공유지분으로 취득한 토지
2. 하나의 건축물이 하나의 대지범위 안에 속하는 토지를 점유하고 있는 경우로서 권리산정기준일 후 그 건축물과 분리하여 취득한 토지
3. 1필지의 토지를 권리산정기준일 후 분할하여 취득하거나 공유로 취득한 토지

④ 제2항제3호 본문에도 불구하고 법 제33조제3항제7호가목에 따라 2명 이상이 하나의 토지를 공유한 경우로서 “시·도조례로 정하여 주택을 공급할 수 있는 경우”란 「건축법」 제정(1962.1.20.) 이전에 가구별로 독립된 주거의 형태로 건축물이 건축되어 있고 가구별로 지분등기가 되어 있는 토지로서 정관 등에서 가구별 지분등

기된 토지에 대하여 주택 공급을 정한 경우를 말한다.

제21조(주택공급 기준 등) ① 영 제31조제1항제7호 및 제2항제1호에 따라 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업으로 조성되는 주택의 공급은 법 제29조에 따른 사업시행계획인가일을 기준으로 종전 토지 또는 건축물의 권리가액을 기준으로 다음 각 호의 방법으로 공급한다.

1. 권리가액에 가장 근접한 분양주택가액의 주택을 분양할 것. 이 경우 근접한 분양주택가액이 2개인 때에는 분양대상자의 신청내용에 따른다.
2. 제1호에도 불구하고 정관 등으로 정하는 경우에는 다음 각 목의 기준에 따라 주택을 분양할 수 있다.

가. 국민주택규모의 주택: 분양대상자의 권리가액이 많은 순으로 분양하며, 분양받을 주택이 부족한 경우에는 그 부족분에 한하여 국민주택규모를 초과하는 주택을 나목의 규정에 따라 공급 가능

나. 국민주택규모를 초과하는 주택: 분양대상자의 권리가액이 많은 순

3. 동일규모 주택 분양 시 경합이 있는 경우에는 권리가액이 많은 액수 순으로 분양하고, 권리가액이 동일한 경우에는 공개추첨에 따른다.
4. 주택의 동·층·호 등의 위치 결정은 주택규모별 공개추첨에 따른다.

② 영 제31조제1항제7호 및 제2항제1호에서 가로주택정비사업 및 소규모재건축사업으로 조성되는 부대시설·복리시설의 공급기준은 다음 각 호와 같다.

1. 제1순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 종전 건축물에서 영업을 영위하기 위한 사업자등록(인가·허가 또는 신고 등을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 마친 해당 건축물의 소유자로서 권리가액(공동주택을 분양받은 경우에는 그 분양가격을 제외한 가액을 말한다. 이하 이 항에서 같다)이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
2. 제2순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 해당 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
3. 제3순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설이며 종전 건축물에서 영업을 영위하기 위한 사업자등록을 마친 해당 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을

분양받지 아니한 자

4. 제4순위: 종전 건축물의 용도가 분양건축물 용도와 동일하거나 유사한 시설인 건축물의 소유자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액에 미달되나 공동주택을 분양받지 아니한 자
5. 제5순위: 공동주택을 분양받지 않은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
6. 제6순위: 공동주택을 분양받은 자로서 권리가액이 분양건축물의 최소분양단위규모 추산액 이상인 자
7. 제7순위: 그 밖에 분양을 희망하는 토지등소유자

제22조(임대주택 공급대상자 등) ① 영 별표 1 제1호라목에서 "시·도조례로 정하는 사람"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. 해당 사업시행구역 안에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표에 등재된 날을 기준으로 기준일 3개월 전(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자는 사업시행계획인가 신청일 전)부터 사업시행계획인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주(다만, 새롭게 발생된 무허가건축물에 거주하는 세입자는 제외한다) 및 해당 사업시행구역 안에 거주하는 토지등소유자로서 최소분양주택가액의 100분의 25 보다 권리가액이 적은 사람 중 해당 사업으로 인해 무주택자가 되는 세대주
2. 해당 사업시행구역 안의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등소유자로서 분양신청을 포기한 사람(철거되는 주택 이외의 다른 주택을 소유하지 않은 사람에 한정한다)
3. 해당 사업시행구역 이외의 소규모주택정비 사업시행구역 안의 세입자로서 제1호 또는 토지등소유자로서 제2호에 해당하는 입주자격을 가진 사람
4. 해당 사업시행구역에 인접하여 시행하는 소규모주택정비사업으로 철거되는 주택의 소유자 또는 무주택세대주로서 시장·군수가 추천하는 사람

② 영 별표 1 제2호에서 시·도조례로 정하도록 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 다음 각 목의 순위에 따라 임대주택을 공급할 것

가. 제1순위: 제1항제1호에 해당하는 사람

나. 제2순위: 제1항제2호에 해당하는 사람

다. 제3순위: 제1항제3호에 해당하는 사람
라. 제4순위: 제1항제4호에 해당하는 사람
마. 제5순위: 그 밖에 제1호부터 제4호까지에 해당되지 아니하는 사람
2. 제1호에 따른 같은 순위 안에서 경쟁이 있는 때에는 해당 사업시행구역 안에서 거주한 기간이 오래된 순으로 공급한다.

제23조(공동이용시설의 범위) 영 제37조제5호에서 "시·도조례로 정하는 공동이용시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.
1. 관리사무소, 경비실, 보안·방범·소방시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설
2. 주민운동시설, 도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설
3. 쓰레기수거 및 처리시설 등 마을의 환경개선을 위해 필요한 시설
4. 재가노인복지시설(다만, 「노인복지법」 제38조제1항제2호에 해당하는 시설을 말한다) 및 장애인복지시설(다만, 「장애인복지법」 제58조제1항제2호에 해당하는 시설 중 장애인 주간보호시설을 말한다)
5. 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업 및 「협동조합 기본법」에 따른 사회적협동조합의 사무소 등

제4장 사업 활성화를 위한 지원

제24조(사업비의 보조 등) 법 제44조에 따라 도지사는 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 자에게 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 일부를 예산의 범위에서 보조할 수 있다.
1. 기초조사비
2. 정비기반시설 및 임시거주시설의 사업비
3. 주민 이주비 융자에 따른 이자

제25조(공동이용시설 사용료의 감면) ① 법 제45조제2항에 따른 공동이용시설 사용료 또는 대부료 면제를 위한 공익목적의 기준은 마을 공동체 활성화 등 공동이용시설 설치 목적에 부합하는 경우를 말하고, 감면율 및 감면기간 등 구체적인 사항은 시행규칙에 정한다.

② 법 제45조제2항에 따른 사용료 또는 대부료 감면 대상은 제1항의 공익목적 달성을 위하여 지역주민 주도로 구성된 주민공동체를 말한다.

제26조(공동이용시설 등의 용적률 완화) 법 제48조제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 용적률"은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시장·군수가 정한 용적률에 공동이용시설 등에 해당하는 용적률을 더한 용적률을 말하며, 이를 더한 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제85조에 따른 용도지역 안에서의 용적률 상한을 초과하지 못한다.

제27조(주차장 사용권의 확보 방법) 법 제48조제4항에 따라 시·도조례로 정하는 주차장 사용권 확보를 위한 방법 등은 다음 각 호와 같다.

1. 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업의 사업시행자는 사업의 시행으로 건설하는 건축물의 주차장 규모 등이 영 제40조제4항 각 호의 기준을 모두 충족할 때에는 해당 주차장의 설치에 드는 비용을 시장·군수에게 납부하는 것으로 노상 및 노외주차장의 사용권을 확보할 수 있다.
2. 제1호에 따라 노상 및 노외주차장의 사용권을 확보하는 경우 주차장의 설치비용의 산정기준에 관하여는 「주차장법」 제19조에 따라 시장·군수가 운영하고 있는 부설주차장 설치비용 산정기준 등에 관한 조례를 준용한다.

제28조(용적률 완화를 위한 임대주택의 건설비율) ① 법 제49조제1항제1호에서 "시·도조례로 정하는 비율"이란 20퍼센트를 말한다.<개정 2021.5.14.>

② 법 제49조제1항제2호에서 "시·도조례로 정하는 방법"이란 다음 계산식과 같다.

용적률의 상한 =

A : 시·군 도시·군계획 조례에 따른 용적률의 상한

B : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한

제5장 보칙

제29조(기술지원 및 정보제공) 법 제53조제1항제4호에서 "시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 시공자의 선정 및 계약 방법

2. 그 밖에 건설사업 등 관련 용역업체의 선정방법

부칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 「전라북도 도시 및 주거환경 정비 조례」의 가로주택정비사업 및 주택재건축사업(정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축사업을 말한다) 관련 규정에 따라 행하여진 법 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업에 관한 처분·절차 및 행위는 이 조례의 관련 규정에 따라 행하여진 처분·절차 및 행위로 본다.

부칙 <제4924호, 2021.5.14.>