기본연구보고서 2021-10

인구감소시대 노후공동주택 빈집의 실태진단 및 관리방안 연구

Study on the Status and Ways of Managing Unoccupied Units in Old Multifamily Housing

한수경 Han, Sukyoung
성은영 Seong, Eunyoung
이세진 Lee, Sejin

(a u r.

기본연구보고서 2021-10

인구감소시대 노후공동주택 빈집의 실태진단 및 관리방안 연구

Study on the Status and Ways of Managing Unoccupied Units in Old Multifamily Housing

지은이 한수경, 성은영, 이세진
펴낸곳 건축공간연구원
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄 2021년 12월 24일, 발행: 2021년 12월 31일
주소 세종특별자치시 가름로 143, 8층
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9608

http://www.auri.re.kr
가격: 26,000원, ISBN: 979-11-5659-335-5

이 연구보고서의 내용은 건축공간연구원의
자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

연구책임	한수경 부연구위원
연구진	성은영 연구위원 이세진 연구원
외부연구진	문기덕 기후보호담당관 (독일 클라인마흐노우시 건설·주거부)
조사원	임다혜, 조유나, 한창희

연구심의위원	유광흠 부원장 오성훈 선임연구위원 조영진 연구위원 최희정 국토교통부 도심주택공급협력과 사무관 한승욱 주택도시보증공사 주택도시금융연구원 과장
연구자문위원	강은택 한국주택관리연구원 책임연구원 권혁삼 한국토지주택공사 토지주택연구원 연구위원 문근식 한국부동산원 팀장 양준혁 한국국토정보공사 전북본부 주임 유재성 국토연구원 부연구위원 유혜정 서울대학교 스마트시티혁신인재육성사업 객원조교수 이다예 국토연구원 부연구위원 이창민 ㈜싸이트플래닝 이사 임준홍 충남연구원 선임연구위원 정승창 영주동 도시재생 현장지원센터 사무국장 최진욱 한국토지주택공사 부산울산지역본부 차장 최타관 한국주택관리연구원 기획조정실장

연구요약

Summary

제1장 서론

통계청 주택총조사에 따르면 국내 빈집은 2015년 약 106만 9천 호에서 2019년 약 151만 8천 호로 증가하였으며, 이 중 약 76.4%(1,160,021호)가 공동주택 빈집으로서 최근 3년간 단독주택 빈집보다 증가 속도가 가파르다. 현재 준공 후 20년 이상 지난 공동주택 빈집이 전체 빈집의 1/3 수준인 약 34.4%를 차지하고 있어, 향후 노후공동주택 빈집의 증가는 더욱 가속화될 전망이다. 이처럼 인구감소시대를 맞아 노후공동주택 빈집 문제가 중요한 사회적 이슈로 대두될 전망이며, 국가적 재해로 이어질 수 있어 정부 차원의 적극적 대응이 필요하다. 공동주택은 입주세대를 중심으로 공동관리비 분담을 통해 건물의 유지관리가 이루어지므로, 빈집 소유자가 관리비를 미납하고 관리에 소홀할 경우 남은 주민들의 생활환경이 급격히 저하될 우려가 있다. 한편 관리조합이 제대로 운영되지 않거나 없는 경우, 기초적인 보수조차 이루어지기 어렵고 건물손상 등 위험요인을 방치하거나 관리부실의 틈을 타 범죄의 온상이 될 수 있어, 주민뿐만 아니라 인근 지역에도 악영향을 미칠 수 있다.

하지만 단독주택 위주의 빈집 대응책으로 인해, 노후공동주택 빈집에 적용할 수 있는 대응방안은 상당히 미흡하다. 2018년 2월 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 시행으로 도시지역의 빈집 조사와 정비에 대한 법적 근거가 마련되었으나, 공동주택 빈집의 특성을 고려하지 못해 적용에 한계가 존재한다. 그뿐만 아니라 우리나라 노후공동주택 빈집의 지역별 발생 수준을 파악할 수 있는 자료가 미흡하고, 노후공동주택 빈집의 실태에 대한 이해도 상당히 부족하다. 따라서 노후공동주택 빈집의 재고를 체계적으로 조사하는 동시에 실태진단을 통한 현실적인 관리방안을 모색할 필요가 있다. 이에 따라 본 연

구는 노후공동주택 빈집의 실태를 진단하고 이를 토대로 노후공동주택 관리를 위한 정책 방향을 모색하여, 인구축소에 따른 도시공간 황폐화 위기에 대응하고자 한다.

제2장 우리나라 노후공동주택 빈집의 개념과 현황

본 연구에서는 '도시지역에서 발생하는 준공 후 30년 이상 된 공동주택에서 발생하는 빈집'을 노후공동주택 빈집의 범위로 삼고, 인근 지역에 미칠 파급력과 관리상태 등을 고려하여 특히 아파트와 연립주택, 그리고 비의무관리대상에 더욱 주목하여 논의를 진행하였다. 현재 우리나라의 공식적인 빈집 통계는 통계청 주택총조사의 전수부문 빈집 자료로서, 2015년 등록센서스 전환 이후 매년 공표되고 있다. 통계상의 빈집은 '조사 시점'(매년 11월 1일)에 거주하고 있는 가구가 없는 것으로 확인된 주택으로 정의되며, 주택DB의 주택 호별 고유 Key를 바탕으로 연차별 빈집 여부를 확인하여 비어있는 기간을 추정할 수 있다. 먼저 통계청 주택총조사의 빈집 통계를 활용하여 노후공동주택 빈집 수가 많은 상위 20개 시군구 현황을 살펴보면 경남 창원시, 경기 부천시, 경북 포항시, 경남 거제시, 전북 전주시 등 대체로 시도별 중심도시로 나타났으며, 일부 특·광역시의 자치구에서도 노후공동주택 빈집이 많이 발생하고 있었다. 노후공동주택 빈집 수가 많은 상위 20개 읍면동의 경우 대체로 상위 20개 시군구에 속하는 도시들의 일부 행정동으로 나타났으며, 대부분 최근 5년간 가구증감률이 마이너스를 보이거나 거의 변화가 없는 것으로 확인되었다. 한편 노후공동주택 빈집의 특화지역은 수도권과 일부 특정 도시들을 중심으로 발생하고 있으며, 특화도가 높은 곳은 대부분 동 지역(도시지역)으로 도출되었다. 또 최근 1년간 비어있는 노후아파트, 노후연립주택, 노후다세대주택의 빈집 수가 많은 상위 행정동에서 해당 빈집이 몇 년간 공실로 확인되는 경향을 보이며 시간이 지날수록 공실 발생이 늘고 있는 것으로 확인되었다.

다음으로 지방자치단체별 빈집실태조사 자료를 활용하여 '공동주택 빈집 수'가 많은 상위 20개 시군구를 살펴본 결과, 주로 경기도 지역과 일부 지방 중심도시에서 공동주택 빈집이 많은 것으로 파악되었다. 빈집실태조사 자료에 따르면, 대부분 지역에서 발생하는 공동주택 빈집의 등급이 1, 2등급으로 양호한 상태를 보였으나 부산 중구의 경우 3등급의 불량빈집이 상대적으로 많이 발생하고 있는 것으로 파악되어, 타 지역에 비해 노후공동주택 빈집 문제가 더욱 심각할 것으로 예측되었다.

한편 노후공동주택 빈집의 발생 원인은 소유주나 지역 상황에 따라 다르며, 단독주택 빈집의 발생 원인과 유사하면서도 다소 차이가 존재하였다. 이처럼 다양한 빈집 발생 원인을 고려하여 노후공동주택 빈집에 대한 접근법을 달리할 필요가 있는 한편, 노후공동주택이 가지는 복잡성에 대한 이해가 필수적이다. 노후공동주택 빈집의 경우 노후공동주택과 빈집이 가지는 문제들이 복합적으로 나타난다. 하나의 건물 내 부분적으로 발생하는 빈집으로 인하여 건물(동) 또는 단지 전체의 유휴와 방치 수준이 심화될 경우 슬럼화 진행을 가속화 할 수 있으므로, 노후공동주택 빈집이 가진 문제점을 다양한 측면에서 이해하고 대응할 필요가 있다. 특히 노후공동주택 빈집은 주택 노후화 및 소유주 고령화의 동반, 자산가치의 상실, 유지관리의 어려움, 매매 또는 임차의 어려움, 재건축 또는 철거의 어려움을 겪는 경우가 많으며, 공동주택이라는 특성으로 인하여 구분소유권의 해소, 건축 규모에 따른 철거 비용 문제 등을 함께 고려할 필요가 있다.

제3장 사례지역의 노후공동주택 빈집 실태 및 주요 현안

3장에서는 앞서 2장의 분석 결과를 바탕으로 노후공동주택 빈집 수의 상위 20개 지자체 중에서 부산 중구와 전북 군산시를 사례지역으로 선정하고, 지역 특성과 빈집 발생 특성, 그리고 관리 실태 및 주민 인식을 조사하는 일련의 과정을 통해 노후공동주택 빈집의 실태를 파악하였다. 먼저 지역 특성 분석에서는 도시 및 근린 차원에서 물리적 경관, 주택시장, 거주자 특성을 파악할 수 있는 세부 지표들을 도출하여 분석하였다. 이를 위하여 '물리적 경관' 지표로서 노후공동주택 및 빈집 분포, 노후공동주택의 유휴 및 방치 수준, '주택시장' 지표로서 평균 공동주택 가격, 평균 공시지가, '거주자' 지표로서 인구 및 가구 변화, 연령별 인구비율을 산출하고 해석하였다. 다음으로 빈집 발생 특성 분석에서는 빈집이 위치한 건축물과 토지(입지), 빈집의 소유주 상태를 검토하였다. 이를 위한 '건축물' 지표로서 공실률, 관리상태, 잔여 내구연한, 평균 주택매매가, '토지(입지)' 지표로서 지역 및 지구, 시설 접근성, 정비구역 지정 여부, 공시지가, '소유주' 지표로서 소유주의 연령 및 거주지, 소유권 및 근저당권 변동을 활용하였다. 한편 관리 실태 및 주민 인식을 파악하기 위하여, 사례지역 내 다수의 공실이 발생하고 있는 노후공동주택을 선정하여 해당 단지에 거주하는 주민들을 대상으로 설문 및 면담을 진행하였다. 최종적으로 이상에서 사전조사 및 현장조사 수행을 통해 파악하고 분석한 내용을 바탕으로, 사

례지역의 노후공동주택 빈집 특성을 종합하고 그에 따른 주요 현안을 도출하였다.

부산 중구와 군산시를 대상으로 노후공동주택 빈집의 실태를 파악하여 도출한 현안은 다음과 같다. 첫째, 지자체 빈집실태조사 결과와 실제 빈집 재고 간의 심각한 수준의 오차가 발생하고 있어, 현실을 반영한 빈집 재고 및 실태 파악이 시급하다. 특히 현행 빈집 실태조사 방식의 경우, 빈집 추정에서부터 현장조사를 통한 빈집 여부 확인, 그리고 등급 산정에 이르기까지 단독주택 빈집을 파악하는데 적합한 항목 위주로 구성되어 있어, 공동주택 빈집 산정 시 적용하기에는 한계가 많은 것으로 확인되었다. 둘째, 빈집 전유부 및 공용부의 관리 부재로 인하여 인접 세대와 단지 내 피해가 발생하고 있었다. 특히 부산 중구와 군산시 사례를 통해 미루어봤을 때, 노후공동주택의 경우 빈집 내 누수 문제로 인한 인접 세대의 피해가 심각한 상황이지만 소유주와 연락이 되지 않거나 연락이 되더라도 책임지지 않는 경우가 많아, 피해를 받은 세대에서 불편과 수고를 고스란히 떠안고 있는 상황이 반복되고 있었다. 노후공동주택 빈집의 경우 공유부 유지관리 문제뿐만 아니라 빈집 세대 내 문제로 인한 인접 세대의 주거환경 질 저하, 단지 내 주민들의 불안감 조성 등을 유발하고 있어, 빈집 소유주에 대한 책임과 의무를 보다 강화할 필요가 있다. 셋째, 사례지역의 주민들을 대상으로 면담 및 설문조사를 수행한 결과 주민들은 대체로 매월 관리비 적립의 필요성에 대해 공감하고 있었으나, 신뢰할만한 관리체계가 마련되어 있지 않다 보니 공용관리비 납부 및 사용에 대한 불신이 존재하고 있었다. 그뿐만 아니라 부산 중구의 영주아파트에서는 같은 단지 내에서도 건물 라인별로 관리비 운영 방식이 달랐으며, 빈집 세대가 많이 발생하는 건물(동)과 빈집 세대가 거의 없는 건물(동)의 거주환경에 차이가 있었다. 따라서 단지 내 관리방식을 통일하여 운영하면서도 빈집 세대 발생 수준 등 건물(동)별 상황에 적합한 맞춤형 관리가 필요하다.

제4장 노후공동주택 빈집 관련 정책 현황 분석

4장에서는 먼저 국내 노후공동주택 빈집에 대한 정책적 대응 수준을 점검하기 위하여, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 소규모주택정비법), 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「공동주택관리법」, 「건축물관리법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 「도시 및 주거환경정비법」 등을 종합적으로 검토하여 노후공동주택 빈집의 '실태조사-관리 및 수선-정비 시행'에 관한 법·제도 내용을 정리하고, 이를 바탕

으로 빈집 및 공동주택 관련 법·제도 간의 접점과 한계를 파악하였다. 실태조사는 사전조사-현장조사-등급산정조사의 단계를 거치는데, 현행 '빈집정비사업에 관한 업무지침'의 내용이 전반적으로 공동주택이 가진 특성을 고려하지 못한 것으로 분석되었다. 이에 따라 빈집 추정 과정에서 누락 되는 공동주택 빈집이 다수 발생하고 있으며, 현장조사 및 등급산정조사 시 공동주택에 적용하기 어려운 기준으로 인하여 실태 파악과 등급산정이 제대로 이루어지지 못하고 있는 것으로 확인되었다.

관리 및 수선 측면에서는 특히 사각지대에 놓인 소규모 노후공동주택의 공용부분 안전점검과 지속적인 유지관리를 위한 적극적인 정책 모색이 필요한 것으로 파악되었다. 현행 법령에서는 소규모 노후공동주택을 비의무관리대상으로 분류하여 안전점검 등에 관한 사항에 법적 강제성이 없으며, 지자체 의지와 재량에 따라 지원 제도의 적용 범위가 달라 안전성 확보 등에 한계가 있다. 또한, 소규모 노후공동주택의 경우 빈집의 구분소유권자와 현재 거주하고 있는 구분소유권자의 협의를 중재할 수 있는 제도적 장치가 요구되며, 협의가 불가한 상황에서 문제를 해결할 수 있는 보완장치에 대한 검토가 필요하다. 정비 시행 측면에서는 현행 「소규모주택정비법」에 따른 자율주택정비사업 및 소규모재건축사업과 관련하여 개발 수요가 없는 지역의 노후공동주택은 지원받을 수 있는 규정이 거의 없다. 따라서 현행 법·제도에서 규정하는 철거 및 재건축 정비사업 이외 지역 내 여건과 수요를 고려한 다양한 빈집 정비방안을 모색할 필요가 있다.

최근 3년간 추진된 지방자치단체의 빈집정비사업을 살펴본 결과, 공동주택 빈집을 대상으로 하는 사업추진 실적은 매우 미미한 실정이다. 인천, 부산, 경남을 중심으로 하여 주로 개보수비 지원, 안전조치 및 관리비 지원, 임대비 지원 등의 방식으로 사업이 추진되고 있다. 공동주택 관리지원사업의 경우, 대체로 안전진단 및 점검사업, 공용시설물 보수 사업, 공동체 활성화 사업으로 추진되고 있는 것으로 파악되었다. 한편 국내에서 노후공동주택 빈집의 정비 사례가 많지는 않으나, 현재 추진 중인 사업으로서 강원 태백시의 화광아파트와 계산·협심아파트, 부산 중구의 영주시민아파트 사례를 분석하였으며 이를 통해 노후공동주택 빈집 관리·활용의 다양한 시범사업 발굴 가능성을 검토하였다.

다음으로 국외 노후공동주택 빈집에 대한 정책적 대응 수준을 점검하기 위하여, 일본과 독일의 사례를 검토하였다. 일본은 인구감소로 인한 대량의 빈집 발생 및 지방 소멸 위기에 대응하기 위하여 최근 법·제도 및 정책을 다각적으로 정비해왔다. 또한, 공동주택 관리와 관련하여 '한계맨션' 문제의 심각성을 인식하고 대응 논의를 활발히 진행하고 있다. 이와 관련하여 도쿄도에서는 한계맨션으로의 진행을 막기 위해 지자체 차원에서 노후맨션의 적정 관리를 위한 조례 및 시책을 마련하여 시행 중이다.

한편 독일은 1990년 통일 이후 상대적으로 저 발전된 동독 지역의 인구가 서독 지역으로 이주함에 따라 동독 지역을 중심으로 대량으로 발생한 공동주택 빈집 문제를 해결하기 위하여 오랜 기간 정책적 노력을 기울여왔다. 또한 「주택소유권법」에서 집합건물의 권리와 책임소재를 명시하고 공동주택 관리자 지정에 관한 사항 등을 규정함으로써, 공동주택 빈집 발생을 예방하기 위한 사전적 관리를 수행해오고 있다. 이에 일본과 독일이 가진 노후공동주택 빈집의 발생 원인과 현상을 살펴보고 각 국가가 처한 상황에서 노후공동주택 빈집 관련 정책을 어떻게 펼쳐왔는지 분석하여 국내 여건에서 고려할 수 있는 시사점을 도출하였다.

제5장 노후공동주택 빈집 관리를 위한 정책 방향

5장에서는 2장~4장의 분석 내용을 토대로 하여 노후공동주택 빈집 관리를 위한 정책 방향을 제시하였다. 먼저 노후공동주택 빈집 조사를 현실화하기 위하여, 매년 공표되고 있는 주택총조사의 빈집 통계를 실제 정책 대상이 되는 빈집실태조사의 빈집 범위에 맞춰 재정비할 필요가 있다. 향후 주택총조사의 빈집 통계는 단독주택, 공동주택, 비거주용건물내 주택뿐만 아니라 주거용 오피스텔까지 포함하여 산출하되, 이 중에서 비거주용건물내 주택과 공공임대주택 및 5년 이내 미분양 주택을 제외하여 정책 대상 빈집의 추정량으로 활용할 수 있도록 개선할 필요가 있다. 이와 함께 지방자치단체별로 수행하는 빈집실태조사의 절차 및 방법을 일원화하고 공동주택의 특성을 고려하여 세부 기준을 개선해나가야 한다. 현행 「소규모주택정비법」에 따른 '빈집정비사업에 관한 업무지침'의 내용만으로는 노후공동주택 빈집의 재고 관리 및 실태 파악이 효율적으로 이루어지기 어렵다. 따라서 공동주택의 건물구조와 관리방식 등을 고려하여 공동주택의 빈집 판정 및 등급 산정이 이루어질 수 있도록 관련 기준과 조사표를 단독주택과 구분하여 별도로 마련할 필요가 있다. 이처럼 단기적으로는 현행 실태조사 기준을 개선하고 정교화할 필요가 있으나, 공동주택에서 발생하는 공실의 경우 외부에서 판단하기 어려운 점이 많고 현장조사 기반의 실태조사에 한계가 있으므로 실태 파악 과정에서 사각지대가 발생할 수 있다. 따라서 장기적으로는 공동주택의 특성을 고려하여, 준공연도 등의 근거를 통해 노후공동주택 빈집에 대한 등록을 의무화하거나 등록을 유도하는 정책 및 제도를 마련함으로써, 실태조사에서 누락 된 노후공동주택 빈집을 정책의 범위 안으로 끌어들일 필요가 있다.

다음으로 노후공동주택 빈집의 관리·수선체계를 마련하기 위하여, 빈집 소유주의 관리 의무 책임을 강화하는 장치를 만들고, 공공 차원에서 비의무관리대상 노후공동주택의 안전관리시스템이 작동할 수 있도록 지원해나가야 한다. 이를 위해 2세대 이상 구분소유권을 가지는 공동주택이라면 기본적으로 「공동주택관리법」에 차별 없이 적용받을 수 있도록 하는 것이 바람직하다. 한편 노후공동주택 빈집에 대한 실태조사를 강화하여 제대로 관리되지 않아 문제가 유발되는 경우(주민조사 병행 및 민원사항 검토를 통해 파악), 행정명령을 통해 조치하도록 하고 이행강제금을 부과할 수 있도록 하는 방안도 고려해 볼 수 있다. 한편 노후공동주택 빈집으로 인한 문제를 악화시키지 않기 위해서는 일상관리 및 수선계획 체계를 강화하는 것이 무엇보다 중요하다. 이를 위해 적정 관리를 위한 가장 중요한 항목인 구분소유자 등의 명부를 작성하여 관리 책임을 분명히 하고, 정기적으로 관리비를 적립하고 이를 활용하여 일상관리가 이루어질 수 있도록 기반을 마련해나갈 필요가 있다.

노후공동주택 빈집에 대한 자주적 유지관리 지원 제도를 적절히 마련하는 것도 중요하다. 특히 '노후공동주택 통합관리지원센터'를 마련하여 소유주 및 거주자들에게 매달 일정 금액의 관리비를 거두고 투명하게 관리하면서 정기적인 안전점검 및 수선을 지원하는 등 자주적 유지관리를 위한 종합 지원서비스를 제공할 수 있다. 또한, 노후공동주택 빈집 관리를 위하여 각 관리조합 및 주민들이 겪고 있는 다양한 어려움과 현안을 접수하고 해결을 지원할 전문가 자문 지원제도의 도입을 고려해 볼 수 있다. 한편 도시재생 및 주거복지 차원의 공공지원 사업 연계 방안으로서, 도시재생 인정사업 활용 또는 부분리모델링 및 개보수를 통한 공공임대사업 추진 등을 고려해 볼 수 있다. 즉, 활용 빈집으로 판정된 경우 빈집을 매입하여 리모델링이나 증·개축을 한 후 사회적 약자를 위한 임대주택으로 제공하는 사업 등이 가능할 것이다.

제6장 결론

본 연구는 기존의 빈집 관련 연구에서 상대적으로 소홀했던 '노후공동주택 빈집'을 대상으로 하여, 다각적으로 실태를 파악하고 정책 현황을 검토함으로써 실효성 있는 정책 방향을 제시하였다. 특히 그동안 단독주택에 초점을 두었던 빈집 관련 논의를 공동주택으로 확대함으로써, 향후 공동주택 빈집에 대한 보다 심도 있는 연구들이 수행될 수 있는

토대를 구축하였다. 먼저 노후공동주택 빈집의 개념을 제시하고 통계청 주택총조사의 빈집 통계를 새로운 방식으로 정제하여 노후공동주택 빈집의 발생 양상을 지역별로 시각화하여 보여줌으로써, 노후공동주택 빈집의 증가에 따른 대응 필요성을 환기하였다. 다음으로 노후공동주택 빈집의 실태 파악을 위한 조사 방법론을 구축하고 사전조사(통계 및 공간분석 등)와 현장조사를 병행하여, 지역 특성과 빈집 발생 특성, 관리 실태 및 주민 인식 등을 입체적·종합적으로 분석하고 이를 바탕으로 주요 현안을 밝힘으로써 문제의 실체를 드러내었다. 또한, 본 연구에서는 노후공동주택 빈집 관리를 위한 몇 가지 정책 방향을 제시하여, 정책 입안자들이 관련 정책 수립 시 이를 참고할 수 있도록 하였다. 먼저 지역별 노후공동주택 빈집의 재고를 합리적으로 추정할 수 있도록 빈집 통계의 재정비 방향을 제시하였으며, 공동주택 특성을 고려한 빈집실태조사가 수행되고 이를 토대로 빈집 관리가 효과적으로 이루어질 수 있도록 「소규모주택정비법」, 「공동주택관리법」 등의 법·제도 개선 방향과 관련 정책의 추진 방향을 제안하였다.

향후 노후공동주택 빈집에 대한 효과적인 대응책을 마련하기 위해서는 본 연구를 발판으로 삼아 보다 다양한 관점에서의 후속 연구가 요청된다. 첫째, 다양한 형태의 공동주택 빈집에 관한 연구가 필요하다. 향후 연구에서는 다세대주택, 의무관리대상, 준공된 지 30년 미만 공동주택 등으로 논의 대상을 더욱 넓혀나갈 필요가 있다. 더 나아가 빈집 관련 연구에서 또 하나의 사각지대에 놓여 있는 준주택(오피스텔)에서 발생하는 공실 문제에도 관심을 기울여야 할 것이다. 둘째, 도시지역과 농어촌지역의 이원화된 빈집실태조사 및 정비계획의 통합 방향에 관한 제도적, 정책적 연구가 요구된다. 셋째, 노후공동주택 빈집의 실태진단 및 발생 원인 분석에 관한 연구가 다양한 사례지역을 대상으로 수행될 필요가 있다. 넷째, 노후공동주택 빈집의 조사, 관리·수선 방식 및 지원 범위에 대한 타당성 검토가 다각적으로 이루어져야 한다.

주제어

빈집, 노후공동주택, 실태조사, 관리·수선체계, 인구감소

차 례 CONTENTS

제1장 서론

1. 연구의 배경과 목적 — 1
2. 연구의 범위와 방법 — 5
3. 선행연구 검토 및 연구의 차별성 — 8

제2장 우리나라 노후공동주택 빈집의 개념과 현황

1. 노후공동주택 빈집의 개념과 조사 방식 — 11
2. 노후공동주택 빈집의 발생 현황 — 18
3. 노후공동주택 빈집의 발생 원인과 특성 — 39

제3장 사례지역의 노후공동주택 빈집 실태 및 주요 현안

1. 사례지역의 선정과 조사 방법 — 47
2. 사례지역의 노후공동주택 빈집 실태 — 50
3. 노후공동주택 빈집의 주요 현안 — 84

제4장 노후공동주택 빈집 관련 정책 현황 분석

1. 국내 노후공동주택 빈집 관련 정책 현황 분석 — 87
2. 일본 및 독일 노후공동주택 빈집 관련 정책 현황 분석 — 133

차 례 CONTENTS

제5장 노후공동주택 빈집 관리를 위한 정책 방향

1. 노후공동주택 빈집 조사의 현실화 165
2. 노후공동주택 빈집의 관리·수선체계 마련 174

제6장 결론

1. 연구의 성과 181
2. 연구의 한계 및 향후 연구과제 183

참고문헌 187

SUMMARY 197

부록. 노후공동주택 거주민 인식 조사 199

표 차 례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 국내 노후공동주택 빈집의 발생 현황(2015년~2019년) — 2
[표 1-2] 선행연구 현황 — 8
[표 2-1] 공동주택의 종류 및 범위 — 12
[표 2-2] 전국 의무관리대상 공동주택의 현황(2021년 6월 기준) — 13
[표 2-3] 공동주택 빈집의 정의 — 14
[표 2-4] 지방자치단체별 빈집실태조사 수행 현황(2020년 12월 기준) — 17
[표 2-5] 1989년 이전 건축된 주택 유형별 재고 중 빈집비율(2015년~2019년) — 19
[표 2-6] 시도별 의무관리대상 공동주택의 현황(2021년 6월 기준) — 21
[표 2-7] 통계청 주택총조사에 따른 노후공동주택 빈집 수의 상위 20개 시군구 현황(2019년) — 23
[표 2-8] 통계청 주택총조사에 따른 노후공동주택 빈집 수의 상위 20개 읍면동 현황(2019년) — 27
[표 2-9] 통계청 주택총조사에 따른 노후아파트 빈집 수의 상위 20개 읍면동 현황(2019년) — 30
[표 2-10] 통계청 주택총조사에 따른 노후연립주택 빈집 수의 상위 20개 읍면동 현황(2019년) — 32
[표 2-11] 통계청 주택총조사에 따른 노후다세대주택 빈집 수의 상위 20개 읍면동 현황(2019년) — 34
[표 2-12] 지자체 빈집실태조사에 따른 공동주택 빈집 수의 상위 20개 시군구 현황 — 37
[표 2-13] 일본 노후화 맨션의 실태: 도쿄도 미나토구 사례 — 46
[표 3-1] 부산 중구의 행정동별 노후연립·아파트 및 빈집 발생 현황 — 51
[표 3-2] 부산 중구의 노후연립·아파트 공실규모 및 관리부재 수준 — 53
[표 3-3] 부산 중구의 행정동별 연립·아파트 평균 공시가격 현황 — 54
[표 3-4] 부산 중구의 행정동별 평균 공시지가 현황 — 54
[표 3-5] 부산 중구의 행정동별 주택 수, 인구 및 세대 변화 추이 — 55
[표 3-6] 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 건축물 상태 — 58
[표 3-7] 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 토지(입지) 상태 — 59
[표 3-8] 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 소유주 상태 — 60
[표 3-9] 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 안전성과 경관 및 위생 — 62
[표 3-10] 영주아파트 2·3블록의 노후공동주택 거주민 인식 조사 응답자 특성 — 64
[표 3-11] 전북 군산시의 행정동별 노후연립·아파트 및 빈집 발생 현황 — 69
[표 3-12] 전북 군산시의 노후연립·아파트 공실규모 및 관리부재 수준 — 70
[표 3-13] 전북 군산시의 행정동별 연립·아파트 평균 공시가격 현황 — 71
[표 3-14] 전북 군산시의 행정동별 평균 공시지가 현황 — 71
[표 3-15] 전북 군산시의 행정동별 주택 수, 인구 및 세대 변화 추이 — 72
[표 3-16] 군산시 항운직장연립주택의 건축물 상태 — 74
[표 3-17] 전북 군산시 항운직장연립주택의 토지(입지) 상태 — 74
[표 3-18] 전북 군산시 항운직장연립주택의 소유주 상태 — 75

표 차 례 LIST OF TABLES

[표 3-19] 전북 군산시 항운직장연립주택의 안전성과 경관 및 위생 — 76
[표 3-20] 항운직장연립주택의 노후공동주택 거주민 인식 조사 응답자 특성 — 77
[표 4-1] 빈집실태조사의 방법 — 88
[표 4-2] 「빈집정비사업에 관한 업무지침」의 현장조사서(을지) 〈조사표〉에 제시된 빈집 판별 기준 — 89
[표 4-3] 「빈집정비사업에 관한 업무지침」의 등급산정조사서에 제시된 빈집의 노후·불량 상태 조사 기준 — 91
[표 4-4] 「빈집정비사업에 관한 업무지침」의 등급산정조사서에 제시된 빈집의 위해성 조사 기준 — 92
[표 4-5] 공동주택의 수선계획 수립과 비용 적립 — 94
[표 4-6] 지방자치단체 공동주택관리 지원 조례의 소규모 공동주택 안전관리 대상 예시 — 95
[표 4-7] 지방자치단체 공동주택관리 지원 조례의 임의관리대상(비의무관리대상) 공동주택 지원 예시 — 96
[표 4-8] 「건축물관리법」에 따른 소규모 노후 건축물 등의 점검 시행 규정 — 97
[표 4-9] 소규모 노후 건축물 등의 안전점검 및 관리 대상에서 '공동주택'을 제외하는 지자체 건축물관리 조례 예시 — 97
[표 4-10] 경기도 가평군의 공동주택 유지관리 보조금 지원기준 사례 — 98
[표 4-11] 노후공동주택 빈집 관련 법·제도 현황 — 102
[표 4-12] 국내 노후공동주택 빈집 관련 현행 법·제도의 문제점 및 개선 방향 검토 — 110
[표 4-13] 빈집정비사업 추진 현황 자료(2018~2020) 요청에 응답한 기초자치단체(군 지역 제외) 목록 — 111
[표 4-14] 최근 3년간(2018년~2020년) 공동주택 대상 빈집정비사업 추진 현황 — 113
[표 4-15] 지방자치단체별 노후공동주택 지원사업 추진 사례 — 115
[표 4-16] 강원도 태백시 장성동의 주택 수, 인구 및 세대 변화 추이 — 120
[표 4-17] 화광아파트 정비사업 추진과정 개요 — 123
[표 4-18] 부산 중구 영주2동의 주택 수, 인구 및 세대 변화 추이 — 126
[표 4-19] 영주시민아파트 정비사업 추진과정 개요 — 129
[표 4-20] 국내 노후공동주택 빈집 정비 사례별 시사점 — 130
[표 4-21] 일본의 주택유형별 빈집 현황(2018년) — 134
[표 4-22] 일본의 맨션 적정 관리 및 재생에 관한 정책 추진 현황 — 140
[표 4-23] 〈도쿄도 맨션관리 적정화에 관한 지침〉의 구성 — 144
[표 4-24] 〈도쿄 맨션 관리·재생 촉진계획〉의 목표 및 정책 성과지표 — 145
[표 4-25] 도쿄도 종합상담창구 제도 운영 현황 — 146
[표 4-26] 히로시마현의 빈집활용팀 구성 현황(2021년 3월 기준) — 149
[표 4-27] 도쿄도 이타바시구의 빈집 및 건축물 노후화 수준에 따른 대책의 방향성 — 151
[표 4-28] 독일의 2011년 센서스(Zensus 2011)에 의한 빈집 통계 — 152
[표 4-29] 독일의 준공연도별 빈집 현황(2011년 5월 기준) — 152
[표 4-30] 독일 코트부스시의 빈집율 증가 예상 시나리오(Leerstandsszenario) — 157

표 차 례 LIST OF TABLES

[표 5-1] 빈집실태조사 현장조사서의 공동주택에 대한 빈집 판별 기준 개선(안) 171
[표 5-2] 빈집실태조사 등급산정조사서의 공동주택에 대한 등급 조사 기준 개선(안) 173
[표 5-3] 도시재생 인정사업의 대상 178

그 림 차 례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 서울 관악구 신림 강남아파트의 빈집 방치 모습 — 4
[그림 1-2] 연구의 주요 흐름 — 7
[그림 2-1] 주택 유형별 빈집의 건축연도별 분포 현황(2019년) — 18
[그림 2-2] 전국 시도별 최근 1년간('18~'19) 비어있는 빈집의 주택 유형별, 건축연도별 발생 비중(2019년) — 20
[그림 2-3] 1989년 이전 건축된 주택 유형별 빈집의 특화지역 분포(2019년) — 29
[그림 2-4] 노후아파트 빈집의 비어있는 기간별 분포(2019년) — 31
[그림 2-5] 노후연립주택 빈집의 비어있는 기간별 분포(2019년) — 33
[그림 2-6] 노후다세대주택 빈집의 비어있는 기간별 분포(2019년) — 35
[그림 2-7] 유휴·방치부동산 촉발 요인들의 상호연계성 — 40
[그림 2-8] 주택총조사에 기반한 주택 유형별 빈집 사유(2015년) — 41
[그림 2-9] 주택총조사에 기반한 시도별 단독주택 빈집의 발생 사유(2015년) — 42
[그림 2-10] 주택총조사에 기반한 시도별 아파트 빈집의 발생 사유(2015년) — 42
[그림 2-11] 주택총조사에 기반한 시도별 연립주택 빈집의 발생 사유(2015년) — 43
[그림 2-12] 주택총조사에 기반한 시도별 다세대주택 빈집의 발생 사유(2015년) — 43
[그림 2-13] 지자체 빈집실태조사에 기반한 공동주택 빈집의 발생 사유(2019년~2020년) — 44
[그림 3-1] 노후공동주택 빈집의 실태 파악을 위한 조사 흐름 — 49
[그림 3-2] 부산 중구의 노후연립·아파트 및 빈집 분포 현황 — 50
[그림 3-3] 부산 중구 보수동의 보수아파트 모습 — 52
[그림 3-4] 부산 중구 영주2동의 영주아파트(2블록, 3블록) 모습 — 52
[그림 3-5] 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 빈집 발생 현황(2021년 8월) — 57
[그림 3-6] 부산 중구 영주아파트의 모습 — 62
[그림 3-7] 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 거주민 인식 조사 결과 - 빈집 인지 경로 — 64
[그림 3-8] 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 거주민 인식 조사 결과 - 빈집으로 인한 불편 및 피해 — 65
[그림 3-9] 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 거주민 인식 조사 결과 - 빈집으로 인한 불안감 및 우려 사항 — 66
[그림 3-10] 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 실태 파악을 위한 조사 결과 요약 — 67
[그림 3-11] 전북 군산시의 노후연립·아파트 및 빈집 분포 현황 — 68
[그림 3-12] 전북 군산시 항운직장연립주택의 빈집 발생 현황(2020년 기준) — 73
[그림 3-13] 전북 군산시 항운직장연립주택의 모습 — 76
[그림 3-14] 전북 군산시 항운직장연립주택의 거주자 인식 조사 결과 - 빈집 인지 경로 — 78
[그림 3-15] 전북 군산시 항운직장연립주택의 거주자 인식 조사 결과 - 빈집으로 인한 불편 및 피해 — 79
[그림 3-16] 전북 군산시 항운직장연립주택의 거주자 인식 조사 결과 - 빈집으로 인한 불안감 및 우려 사항 — 79
[그림 3-17] 전북 군산시 현대1차아파트의 외관 — 81
[그림 3-18] 전북 군산시 월명아파트의 외관 — 82

그림 차례 LIST OF FIGURES

[그림 3-19] 전북 군산시 항운직장연립주택의 실태 파악을 위한 조사 결과 요약 — 83
[그림 4-1] 더불어 나눔주택사업 주체별 역할 — 114
[그림 4-2] 경남 의령군의 더불어 나눔주택 공사 전·후 모습 — 114
[그림 4-3] 태백산자락 장성 탄탄마을 계획(안) — 122
[그림 4-4] 태백시 장성동 노후 폐광지에 위치한 협심아파트의 모습 — 124
[그림 4-5] ECO JOB CITY 태백의 기본 구상 — 125
[그림 4-6] 영주시민아파트의 건축물 노후도 현황(2019년) — 127
[그림 4-7] 영주시민아파트의 전체 빈집 현황(2019년) — 127
[그림 4-8] 영주시민아파트의 동별 빈집 현황(2019년) — 127
[그림 4-9] 영주시민아파트의 잔여세대(64세대) 대상 재정착 수요조사 결과 — 128
[그림 4-10] 일본 노후맨션의 재고 증가 추이 — 137
[그림 4-11] 일본 맨션의 건축년수에 따른 문제발생률 비교 — 138
[그림 4-12] 일본 맨션의 적정 관리와 재생 흐름 — 140
[그림 4-13] 일본 도쿄도의 관리 상황에 맞는 상담 지원 개념도 — 143
[그림 4-14] 일본 요코하마시의 맨션 관리시책 틀과 현행 법·제도의 대응 — 147
[그림 4-15] 독일의 단독주택 공실률(Leerstand EZFH) 및 공동주택 공실률(Leerstand MFH) 비교 — 153
[그림 4-16] 독일의 도시개발지원프로그램의 시기별 흐름 — 154
[그림 4-17] 독일 도시개조 프로그램의 투자 구조 — 155
[그림 4-18] 독일 구시가지의 오래된 건물과 외곽 지역의 조립식 주택 모습 — 155
[그림 4-19] 독일 코트부스시의 조립식 아파트 철거 및 개조 — 159
[그림 4-20] 독일 코트부스시의 조립식 아파트 재구성 — 159
[그림 4-21] 독일 코트부스시의 도시재건프로그램 및 계획 추진 전략 관계도 — 160
[그림 4-22] 독일의 주택소유권법(WEG)의 주체 및 권리 개념 정리 — 161
[그림 5-1] 주택총조사(전수부문)의 빈집 통계 추출 범위 — 167
[그림 5-2] 통계청 주택총조사 원자료를 활용한 빈집 추정 과정(안) — 169
[그림 5-3] 공동주택 생애주기에 따른 지속가능한 유지관리체계 개념도 — 176

제1장 서론

1. 연구의 배경과 목적
2. 연구의 범위와 방법
3. 선행연구 검토 및 연구의 차별성

1. 연구의 배경과 목적

1) 연구의 배경 및 필요성

□ 가까운 미래에 도시지역에서 노후공동주택 빈집의 증가가 가속화될 것으로 전망

최근 저출산·고령화에 따른 인구감소 물결이 거세짐에 따라 빈집이 빠르게 증가하고 있으며, 특히 공동주택 빈집이 높은 비중으로 발생하고 있다. 통계청 주택총조사에 따르면 국내 빈집은 2015년 약 106만 9천 호에서 2019년 약 151만 8천 호로 증가하였으며 이 중 약 76.4%(1,160,021호)가 공동주택 빈집으로서 최근 3년간 단독주택 빈집보다 증가 속도가 가파르다(공동주택 빈집 46.5% 〉 단독주택 빈집 27.8%). 2019년 빈집 발생 현황을 살펴보면, 단독주택 빈집이 주로 농촌지역에서 발생하는데 비해(면 지역 61.6% 〉 동 지역 24.3% 〉 읍 지역 14.1%), 공동주택 빈집은 도시지역에서 집중적으로 발생하고 있음을 알 수 있다(동 지역 74.3% 〉 읍 지역 16.1% 〉 면 지역 9.6%). 2019년 기준으로 준공 후 20년 이상 지난 공동주택 빈집은 전체 빈집의 1/3 수준인 약 34.4%를 차지하고 있다. 준공 후 20년~30년(1990년~1999년 건축)된 공동주택이 전체 빈집의 약 24.2%(367,187호)이며 30년 이상(1989년 이전 건축)된 공동주택이 전체 빈집의 약 10.2%(154,706호)로 조사되어, 가까운 미래에 준공 후 30년 이상 지난 노후공동주택 빈집이 크게 증가할 것으로 예측된다. 특히 준공 후 20년 이상 지난 아파트 빈집이 전체 빈집 수의 1/4(25.4%) 수준으로 나타나, 특히 노후아파트 빈집 문제가 심각해질 것으로 전망된다.[1)]

[표 1-1] 국내 노후공동주택 빈집의 발생 현황(2015년~2019년)

구분		2015년		2016년		2017년		2018년		2019년	
		빈집 수(호)	비율(%)	빈집 수(호)	비율(%)	빈집 수(호)	비율(%)	빈집 수(호)	비율(%)	빈집 수(호)	비율(%)
전국	전국 빈집	1,068,919	100.0	1,120,207	100.0	1,264,707	100.0	1,419,617	100.0	1,517,815	100.0
	공동주택 빈집	791,787	74.1	825,223	73.7	939,078	74.3	1,067,101	75.2	1,160,021	76.4
	1989년이전건축	**143,058**	13.4	**145,885**	13.0	**151,605**	12.0	**166,073**	11.7	**154,706**	10.2
	1990년~1999년건축	264,525	24.7	288,164	25.7	317,479	25.1	339,831	23.9	367,187	24.2
	2000년이후건축	384,204	35.9	391,174	34.9	469,994	37.2	561,197	39.5	638,128	42.0
	아파트 빈집	571,333	53.4	580,208	51.8	669,620	52.9	772,232	54.4	835,478	55.0
	1989년이전건축	**93,966**	8.8	**100,366**	9.0	**101,994**	8.1	**114,568**	8.1	**102,157**	6.7
	1990년~1999년건축	201,368	18.8	221,902	19.8	245,271	19.4	262,964	18.5	283,937	18.7
	2000년이후건축	275,999	25.8	257,940	23.0	322,355	25.5	394,700	27.8	449,384	29.6
	연립주택 빈집	54,485	5.1	57,252	5.1	64,272	5.1	70,444	5.0	75,299	5.0
	1989년이전건축	**23,830**	2.2	**22,553**	2.0	**24,800**	2.0	**26,181**	1.8	**26,164**	1.7
	1990년~1999년건축	14,136	1.3	14,229	1.3	15,671	1.2	16,089	1.1	16,943	1.1
	2000년이후건축	16,519	1.5	20,470	1.8	23,801	1.9	28,174	2.0	32,192	2.1
	다세대주택 빈집	165,969	15.5	187,763	16.8	205,186	16.2	224,425	15.8	249,244	16.4
	1989년이전건축	**25,262**	2.4	**22,966**	2.1	**24,811**	2.0	**25,324**	1.8	**26,385**	1.7
	1990년~1999년건축	49,021	4.6	52,033	4.6	56,537	4.5	60,778	4.3	66,307	4.4
	2000년이후건축	91,686	8.6	112,764	10.1	123,838	9.8	138,323	9.7	156,552	10.3
도시지역(동지역)	도시지역 빈집	654,029	61.2	694,419	62.0	781,747	61.8	886,134	62.4	957,666	63.1
	공동주택 빈집	600,204	56.2	622,151	55.5	701,351	55.5	793,205	55.9	861,701	56.8
	1989년이전건축	**125,458**	11.7	**128,650**	11.5	**135,084**	10.7	**148,341**	10.4	**136,314**	9.0
	1990년~1999년건축	190,474	17.8	212,924	19.0	235,176	18.6	253,576	17.9	274,746	18.1
	2000년이후건축	284,272	26.6	280,577	25.0	331,091	26.2	391,288	27.6	450,641	29.7
	아파트 빈집	430,114	40.2	432,767	38.6	496,211	39.2	571,733	40.3	617,373	40.7
	1989년이전건축	**82,891**	7.8	**89,551**	8.0	**92,278**	7.3	**104,031**	7.3	**91,147**	6.0
	1990년~1999년건축	142,774	13.4	161,569	14.4	179,631	14.2	194,201	13.7	210,182	13.8
	2000년이후건축	204,449	19.1	181,647	16.2	224,302	17.7	273,501	19.3	316,044	20.8
	연립주택 빈집	35,331	3.3	37,058	3.3	40,883	3.2	44,420	3.1	46,613	3.1
	1989년이전건축	**19,079**	1.8	**17,844**	1.6	**19,838**	1.6	**20,967**	1.5	**20,789**	1.4
	1990년~1999년건축	8,080	0.8	8,452	0.8	9,144	0.7	9,289	0.7	9,873	0.7
	2000년이후건축	8,172	0.8	10,762	1.0	11,901	0.9	14,164	1.0	15,951	1.1
	다세대주택 빈집	134,759	12.6	152,326	13.6	164,257	13.0	177,052	12.5	197,715	13.0
	1989년이전건축	**23,488**	2.2	**21,255**	1.9	**22,968**	1.8	**23,343**	1.6	**24,378**	1.6
	1990년~1999년건축	39,620	3.7	42,903	3.8	46,401	3.7	50,086	3.5	54,691	3.6
	2000년이후건축	71,651	6.7	88,168	7.9	94,888	7.5	103,623	7.3	118,646	7.8

출처: 국가통계포털(2015~2019a, [주택총조사] 빈집의 종류 및 건축연도별 주택-시군구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1512&conn_path=I3, 검색일: 2021.2.10.)을 활용하여 연구진 작성

주: 각각의 빈집 비율은 연도별 전체 빈집 대비 해당 빈집의 백분율로 산정한 값임

1) 국가통계포털(2015~2019a, [주택총조사] 빈집의 종류 및 건축연도별 주택-시군구. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1512&conn_path=I3, 검색일: 2021.2.10.)을 활용하여 연구진이 분석한 결과를 바탕으로 해당 문단 작성

□ 인구축소시대를 맞아 노후공동주택 빈집 문제가 중요한 사회적 이슈로 대두될 전망이며, 국가적 재해로 이어질 수 있어 정부 차원의 적극적 대응 필요

아파트 등 공동주택에서 발생하는 빈집은 단독주택 빈집보다 실태 파악이 어렵고 공실에 따른 문제가 더욱 심각하다. 외부공간에서 빈집 여부 확인이 어느 정도 가능한 단독주택에 비해, 공동주택은 건물 구조상 현장조사 시 세대별 공실 여부의 확인이 어려워 방치되기가 더욱 쉽다. 공동주택에서 상수도 사용자가 감소하여 관리가 충분히 이루어지지 못할 경우 수도관 노후화 또는 파손, 누수 문제가 발생할 수 있으며, 빈집이 손상될 경우 아파트 구조상 빈집이 아닌 세대에도 안전 문제가 발생할 수 있다.

공동주택은 입주세대를 중심으로 공동관리비(일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기 유지비, 수선유지비, 위탁관리 수수료 등) 분담을 통해 건물의 유지관리가 이루어지므로,[2] 빈집 소유자가 관리비를 부담하지 않고 방치할 경우 남은 주민들의 생활환경이 급격히 저하될 우려가 존재한다. 한편 아파트 관리조합이 제대로 운영되지 않거나 없는 경우, 기초적인 보수조차 이루어지기 어렵고 건물손상 등 위험요인을 방치하게 되거나 관리부실의 틈을 타 범죄 온상이 될 수 있어, 남아 있는 주민뿐만 아니라 인근 지역에도 악영향을 미칠 수 있다.

또한, 노후공동주택 빈집은 관리·활용이 까다로워 장기간 방치될 가능성이 높다. 단독주택 빈집은 재활용 수요가 없을 시 철거 후 토지를 활용하는 등의 대응이 가능하나, 공동주택의 경우 세대별 구분소유 방식으로 소유 관계가 복잡하며, 일부 세대가 거주하고 있는 경우 수선이나 해체·철거 등이 까다로워 신속한 대응이 어렵다. 따라서 노후공동주택 빈집은 사유재산이지만 소유자 책임으로만 남겨두기엔 위험성이 크고 실질적인 해결이 어려우므로, 국민의 안전을 도모하고 도시공간의 황폐화를 막기 위해 노후공동주택 빈집의 관리·활용을 위한 공공의 지원과 역할이 적극적으로 요구된다.

2) 「공동주택관리법」에 따라 '의무관리대상 공동주택'인 300세대 이상 공동주택, 승강기가 설치되었거나 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함)의 150세대 이상 공동주택, 건축허가를 받아 주택 외 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 150세대 이상 건축물(법 제2조)의 입주자등은 그 공동주택의 유지관리에 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 한다(법 제23조).



[그림 1-1] 서울 관악구 신림 강남아파트의 빈집 방치 모습

출처: 주유소 블로그(2017, 노후아파트의 빈집 실태: 신림 강남 아파트, https://blog.naver.com/ju_yoo_so/220985124392, 검색일: 2020.6.6.)

주: 1974년 지어진 강남아파트는 1995년 재건축조합 설립 이후 약 20년간 사업 중단과 재추진을 반복하면서 슬럼화 되었으며, 2001년 재난위험시설(D급)로 지정되었으나 사업이 계속 무산되다가 2016년 SH공사가 공동시행자로 참여하면서 재건축이 정상화되어 2022년 9월 준공 예정임(김소윤 2021, 4월 7일 기사)

□ 하지만 단독주택 위주의 빈집 대응책으로 인하여 노후공동주택 빈집에 적용할 수 있는 대응방안은 상당히 미흡한 실정

2018년 2월 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 시행됨에 따라 도시지역의 빈집조사와 정비에 대한 법적 근거가 마련되었으나 해당 내용을 공동주택에 적용하기에는 여러 가지 한계가 존재한다. 빈집실태조사의 방식(사전조사, 현장조사, 빈집등급산정 등) 및 조사 항목(주요 구조부 노후·불량 상태, 근린에 미치는 위해성 정도를 측정하는 세부 항목 등)에 주로 단독주택의 특성이 반영되어 공동주택 빈집을 선별하는 데 적용하기 어렵다. 또한, 빈집밀집구역 지정 요건 역시 단독주택 빈집 중심의 구역 설정에 초점을 두고 있어, 공동주택의 건물(동) 또는 단지 규모 대비 공실 세대 비중을 고려한 구역 설정이 가능하도록 보완할 필요가 있다. 한편 소규모주택정비사업 대상에 200세대 미만 공동주택이 포함되나 이는 재건축 가능한 경우에 한정되므로, 재건축 수요가 거의 없는 노후공동주택 빈집에 적용하기에는 현실적으로 어려움이 있다. 그뿐만 아니라 기존 빈집 대책들의 상당수는 단독주택 중심으로 저층주거지 재생 관점에서 추진되고 있으며, 공동주택의 경우 임대 지원이나 리모델링 활성화 대책 위주로 이루어지고 있어 인구축소에 따라 증가하는 노후공동주택 빈집 문제를 해결하는데 역부족이다.

공동주택 빈집은 단독주택 빈집보다 물리적 상태가 비교적 양호하며 대체로 미분양·미입주에 따른 일시적 빈집이라는 인식, 다수 소유주에 따른 문제 해결의 복잡성 등으로

인하여 단독주택 빈집과는 달리 정책의 구체적인 대상이 되지 못하고 있다. 서울시 빈집 살리기 프로젝트, 부산시 햇살둥지사업과 착한텃밭조성사업, 철거비 보조, 지붕수리비 보조 등은 단독주택이나 일부 소규모 공동주택에 적용 가능한 사업들이며, 공동주택 리모델링 활성화 대책은 개발 수요가 없는 노후공동주택 빈집에 적용하기 어렵다.

□ 국내 노후공동주택 빈집의 실태를 구체적으로 진단하고 그에 맞는 체계적이고 정교한 빈집 정책 마련 필요

현재 우리나라 노후공동주택 빈집의 지역별 발생 수준을 파악할 수 있는 자료가 미흡하고, 노후공동주택 빈집의 실태에 대한 이해도 상당히 부족하다. 따라서 노후공동주택 빈집 재고를 체계적으로 조사하는 동시에 노후공동주택에 대한 실태진단을 통한 현실적인 관리방안을 모색할 필요가 있다. 노후공동주택에서 발생하는 빈집은 단독주택에 비해 소유 및 거주 관계가 복잡하고 큰 비용이 들기 때문에 쉽게 철거할 수 없다. 또 과거와 달리 재건축이나 리모델링 수요가 낮은 현실을 고려하여 보다 유연한 대응이 요구된다.

2) 연구의 목적

본 연구는 인구축소에 따른 도시공간 황폐화 위기에 대응하기 위하여, 우리나라 노후공동주택 빈집의 실태를 진단하고 이를 토대로 노후공동주택 관리를 위한 정책 방향을 모색하고자 한다.

2. 연구의 범위와 방법

1) 연구의 범위

□ 시·공간 범위

본 연구의 연구대상은 2019년 기준 준공 후 30년 이상 지난(1989년 이전 건축) 노후공동주택 빈집으로서, 먼저 우리나라 노후공동주택 빈집의 지역별 발생 현황과 특성을 살펴본 다음 구체적인 실태진단을 위한 현장조사를 수행하였다. 현장조사는 노후공동주택 빈집이 상대적으로 많이 발생하는 것으로 확인된 광역시와 중소도시의 사례지역 2곳을 범위로 하여, 유휴 및 관리 부재 상태가 심각한 노후공동주택(특히 노후아파트 및 노

후연립주택 빈집)에 초점을 두고 진행하였다. 한편 빈집 관련 분석을 위한 통계자료는 2021년 현재 시점에 활용 가능한 최신 자료를 사용하였으며, 현장조사는 2021년 2월~2021년 9월에 실시하였다.

□ 내용 범위

- 우리나라 노후공동주택 빈집의 개념과 현황 검토
- 사례지역의 노후공동주택 빈집 실태를 파악하고 이를 바탕으로 주요 현안 도출
- 국내외 노후공동주택 빈집 관련 정책 및 사례 분석을 통한 빈집 대응의 한계와 시사점 도출
- 노후공동주택 빈집 관리를 위한 조사, 관리 지원 방안 등 정책 방향 제시

2) 연구의 방법

□ 문헌연구

노후공동주택 빈집의 발생 원인과 문제점을 파악하기 위하여 공동주택 공급 및 관리·활용, 빈집, 부동산 관련 선행연구, 언론기사 등을 검토하였다. 한편 노후공동주택 빈집의 개념 및 범위, 노후공동주택 빈집의 관리·활용을 위한 시사점을 도출하고자 빈집 또는 공동주택 관련 국내외 법·제도 및 정책을 조사하고 분석하였다.

□ 통계자료 분석 및 공간분석

지자체별 노후공동주택 빈집의 발생 현황 및 특성을 살펴보기 위하여 통계청의 인구주택총조사, 지방자치단체별 빈집실태조사 자료 등 활용 가능한 통계자료를 분석하였으며, 공간분석을 통해 사례지역의 노후공동주택 빈집의 분포를 파악하였다.

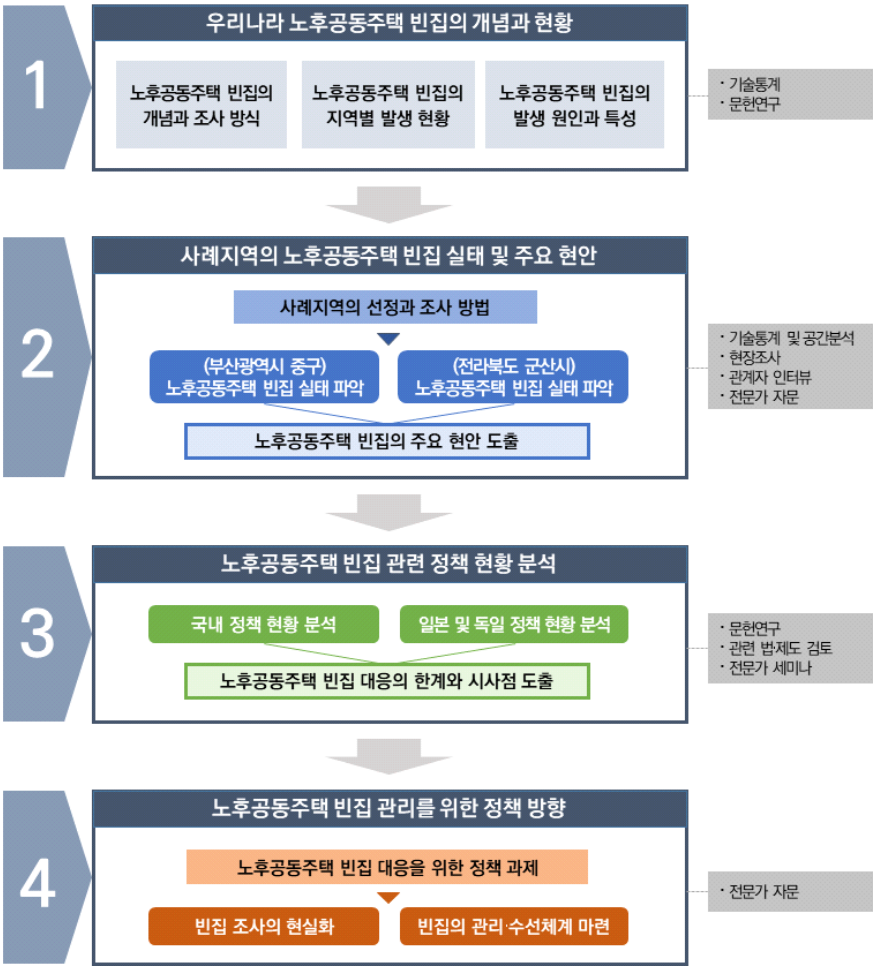
□ 현장조사, 설문조사 및 관계자 인터뷰

노후공동주택 빈집의 유형별 실태를 구체적으로 관찰하고 관리·활용 상의 주요 현안을 도출하기 위하여 사례지역을 대상으로 현장조사를 수행하였다. 사례지역 내 특히 공실이 많이 발생하고 있는 노후공동주택의 주민 등 관계자들을 대상으로 설문조사 및 인터뷰를 실시하여 빈집으로 인한 불편이나 피해, 건물(동) 및 단지의 관리 현황 등을 파악하였다.

□ 전문가 자문

노후공동주택 빈집의 실태조사 방법, 실태진단에 기반한 관리 지원방안, 관련 법·제도 및 정책 개선 방향 등의 적절성과 실효성을 검증하기 위하여, 빈집 또는 부동산 관련 전문가, 지방자치단체 공무원 등을 대상으로 자문을 수행하였다.

3) 연구의 주요 흐름



[그림 1-2] 연구의 주요 흐름
출처: 연구진 작성

3. 선행연구 검토 및 연구의 차별성

□ 선행연구 현황

[표 1-2] 선행연구 현황

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요연구내용
빈집 관리·활용 연구	1	-과제명: 주거지 공·폐가 정비 우선순위 설정을 위한 평가기준 연구 -연구자(연도): 이창우, 이재우(2015) -연구목적: 주거지 공·폐가 정비 우선순위 설정을 위한 평가기준 제시	-문헌연구 -설문조사 -AHP분석	-국내 공·폐가 정비·활용 법제와 사례 분석 -공·폐가 정비 우선순위 기준 요소 검토 및 중요도 분석
	2	-과제명: 쇠퇴지역 공·폐가 재생 및 활용 정책방안 연구 -연구자(연도): 박성남 외(2016) -연구목적: 지역맞춤형 공·폐가 재생 및 활용을 위한 실행전략과 수단을 제시하고 관련 정책 및 제도 개선방안 제시	-문헌연구 -현장조사 -관계자 면담 -설문조사 -사례연구	-국내 공·폐가 개념, 실태, 관련 정책 및 사업 현황 분석 -국외 공·폐가 재생 지원 제도 및 정책 추진 사례 검토 -쇠퇴지역의 공·폐가 재생 및 활용을 위한 실증 사례연구 분석 -공·폐가 재생 정책 방향 및 제도개선 방안 제시
	3	-과제명: 일본·미국·영국의 빈집 관련 제도에 관한 연구 -연구자(연도): 이다예, 유재성(2017) -연구목적: 일본, 미국, 영국의 빈집 관련 제도를 분석하고 우리나라의 빈집 관련 제도 구축을 위한 정책적 시사점 도출	-문헌연구	-일본, 미국, 영국의 빈집 제도 분석(빈집 문제 인식, 빈집 관리체계, 중앙/지방정부의 빈집 관련 법령 및 정책 수단 검토)
	4	-과제명: 빈집정비계획 수립 활성화를 위한 정책 방안 연구 -연구자(연도): 성은영, 윤주선(2017) -연구목적: 빈집 현황 및 실태분석을 통해 정비계획 과제를 도출하고 빈집정비계획의 지침 마련	-문헌연구 -공간분석 -통계자료 분석 -현장조사 -전문가 자문	-빈집의 현황 및 실태 분석 -빈집정비계획 수립 관련 제도 및 정책 검토 -빈집의 정비 및 활용 사례 검토 -일본의 빈집 등 대책계획 수립 체계 및 사례 검토 -빈집정비계획의 수립 활성화를 위한 정책 방안 제시
	5	-과제명: 맞춤형 빈집 활용을 위한 근린 주거환경 분석에 관한 연구 -연구자(연도): 한수경, 이희연(2017) -연구목적: 근린주거환경 지표들을 바탕으로 빈집지구를 유형화하고 각 유형별 특성에 맞는 빈집 활용방안 제시	-문헌연구 -공간분석 -통계자료 분석 -현장조사	-근린주거환경 분석을 위한 지표 설정과 빈집 지구 유형화 -빈집 활용 대안 도출을 위한 단계적 과정 제시 -사례지구(전북 익산)의 근린주거환경 분석과 빈집 활용 대안 제시

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요연구내용
노후 공동 주택 관리·활용 연구	6	-과제명: 마을재생 위한 서울시 빈집의 실태와 관리방안 -연구자(연도): 장남종, 성수연(2018) -연구목적: 서울의 빈집 발생 실태를 파악하고 빈집밀집지역에 대한 관리와 활용 방안을 모색한 후, 노후 저층주거지의 마을재생 관점에서 빈집을 관리·활용하기 위한 제도 개선방안 제시	-문헌연구 -통계자료 분석 -현장조사 -사례연구	-국내 빈집 관련 제도 검토 -서울시 빈집 실태와 특성 분석 -해제지역 빈집 현황분석 및 대응과제 도출 -마을재생 관점에서 빈집밀집지역 정비방안 제시(성북4구역) -서울의 빈집 관리와 활용방안 제시
	1	-과제명: 도시 내 공동주택 노후화에 따른 정책적 과제 -연구자(연도): 장경석(2014) -연구목적: 국내 주택 재고 특성 및 노후공동주택관리에 관한 제도적 준비상황을 검토하고 정책적 과제 모색	-문헌연구 -통계자료 분석	-국내 주택 현황분석 및 노후주택 수 추계 -노후공동주택의 정비 및 관리제도 현황과 문제점 도출 -일본의 공동주택 노후화 대응정책 사례 분석 -도시 내 공동주택관리의 실효성 확보를 위한 정책적 과제 제시
	2	-과제명: 소규모 노후 공동주택의 지원 및 관리를 위한 법제도 개선 방안 -연구자(연도): 소성규, 고병철(2017) -연구목적: 소규모 노후공동주택의 유지관리 상의 문제점을 파악하고, 중앙정부 및 지자체 차원의 제도 개선방안 모색	-문헌연구	-소규모 노후공동주택의 유지관리 지원에 관한 법제도 현황과 문제점 도출 -일본의 노후공동주택 유지관리 지원정책 및 제도 분석 -소규모 노후공동주택 지원 및 관리를 위한 법제도 개선방안 제시
	3	-과제명: 공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도 개선 방안 연구 -연구자(연도): 김은희, 김준래(2019) -연구목적: 공동주택 노후화 억제 및 성능 개선을 위한 리모델링사업 활성화를 유도하는 제도적 기반 마련	-문헌연구 -통계자료 분석 -전문가 자문	-공동주택 리모델링 사업추진을 위한 제도 현안 분석 -공동주택 리모델링 적용대상의 사업수요분석 -공동주택 리모델링 관련 제도(주택법, 건축법 등)의 개선방안 제시
본 연구		-과제명: 인구감소시대 노후공동주택 빈집의 실태진단 및 관리방안 연구 -연구목적: 우리나라 노후공동주택 빈집의 실태를 진단하고, 이를 토대로 노후 공동주택 빈집 관리를 위한 정책 방향 모색	-문헌연구 -공간분석 -통계자료 분석 -현장조사 -설문조사 및 심층인터뷰 -전문가 자문	-노후공동주택 빈집의 개념과 현황 검토 -사례지역의 노후공동주택 빈집 실태 파악 및 주요 현안 도출 -국내외 노후공동주택 빈집 관련 정책 및 사례 분석을 통한 빈집 대응의 한계 및 시사점 도출 -노후공동주택 빈집 관리를 위한 조사, 관리 지원방안 등 정책 방향 제시

출처: 김은희, 김준래(2019); 박성남 외(2016); 성은영, 윤주선(2017); 소성규, 고병철(2017); 이다예, 유재성(2017); 이창우, 이재우(2015); 장경석(2014); 장남종, 성수연(2018); 한수경, 이희연(2017)를 참고하여 연구진 작성

□ 본 연구의 차별성

- 선행연구의 한계

기존의 빈집 관련 연구들은 빈집 자료의 한계, 사례지역의 빈집 발생 특성 등으로 인해 대부분 단독주택 빈집이나 포괄적 개념의 빈집을 대상으로 연구하였으며, 공동주택 빈집을 대상으로 실태를 진단하고 관리방안을 모색한 연구는 상당히 미흡하다. 한편 기존의 노후공동주택 관리·활용 연구들은 대체로 공동주택 리모델링 활성화나 일반적인 공동주택 관리제도 개선에 초점을 두고 있다. 또 수요가 없거나 사업성이 낮아 현실적으로 리모델링이나 재건축이 어려운 노후공동주택에 대한 대응방안이나 공동주택 빈집 관리제도에 대한 구체적인 검토가 이루어지지 못한 실정이다.

이에 본 연구는 그동안 우리나라 빈집 관련 연구에서 거의 다루어지지 못하였으나 최근 주요 사회적 이슈로 등장하고 있는 '노후공동주택 빈집'을 대상으로 하여, 빈집 발생 현황 및 실태를 진단하고 노후공동주택 빈집이 발생하는 지역 특성, 빈집의 관리 실태 및 현안, 관리상의 문제 및 거주의 어려움 등을 종합적으로 분석한다. 또 이러한 분석 결과를 바탕으로 실효성 있는 빈집 조사체계와 관리 지원방안을 모색한다는 점에서 기존의 연구들과 차별성이 있다.

제2장 우리나라 노후공동주택 빈집의 개념과 현황

1. 노후공동주택 빈집의 개념과 조사 방식
2. 노후공동주택 빈집의 발생 현황
3. 노후공동주택 빈집의 발생 원인과 특성

1. 노후공동주택 빈집의 개념과 조사 방식

1) 노후공동주택 빈집의 개념 및 범위

□ 공동주택 빈집의 개념

- '빈집'의 법적 정의

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 소규모주택정비법)에 따르면, 빈집은 "특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택"으로 정의된다(소규모주택정비법 제2조제1항제1호). 이때 '사용 여부를 확인한 날'은 주민등록 전산정보, 국세, 지방세, 수도·전기 요금 등의 자료 또는 정보(소규모주택정비법 제8조제1항)를 통해 아무도 거주 또는 사용하지 않은 것으로 확인한 기간의 최초 일자이며, '주택'은 단독주택, 공동주택, 준주택으로서 오피스텔을 말한다(빈집정비사업에 관한 업무지침 제2조). 한편 공공임대주택, 사용검사 이후 5년이 경과하지 아니한 미분양주택, 사용검사를 받지 아니한 주택, 오피스텔 이외의 준주택, 별장 등 일시적 거주 또는 사용을 목적으로 하는 주택은 빈집에서 제외된다(소규모주택정비법 시행령 제2조).

- ‘빈집’의 통계상 정의

통계청 주택총조사에서 빈집은 “사람이 살지 않는 주택”을 말하며, 신축되어 아직 입주하지 않은 주택은 빈집에 포함되나 폐가는 제외된다.[3] 전수부문 조사에서는 주택DB에 가구DB가 연계되지 않은 경우 빈집으로 처리하며(통계청 2020, p.32), 이때 ‘주택’은 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비거주용건물내 주택 등 주택의 요건을 갖추고 가구가 살 수 있도록 지어진 집을 말하며, 오피스텔, 숙박업소의 객실(호텔, 여관 등), 기숙사 및 특수사회시설, 판잣집, 비닐하우스 등 주택 이외의 거처는 빈집 통계에서 제외된다.[4]

- ‘공동주택’의 법적 정의

공동주택은 「주택법」에 따라 “건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택”으로 정의되며(주택법 제2조제3호), 공동주택은 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 구분된다(주택법 시행령 제3조제1항). 이러한 공동주택의 개별 세대는 구조상 독립된 건물로 사용될 수 있으므로 각각 소유권의 목적으로 할 수 있으며, 이는 구분소유권으로 정의된다(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조, 제2조).

[표 2-1] 공동주택의 종류 및 범위

종류	범위
아파트	주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
연립주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
다세대주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

출처: 「건축법 시행령」(대통령령 제31270호 [별표 1])을 바탕으로 연구진 작성

한편 공동주택은 「공동주택관리법」에 따라 “의무관리대상 공동주택”이 별도로 구분된다. 해당 법률 제2조 제1항에 따르면, “의무관리대상 공동주택”은 “해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택”으로서, 300세대 이상 공동주택, 150세대 이상의 승강기가 설치되었거나 중앙집중식 난방방식, 또는 주택 외 시설과 복합된 경우 등을 포함한다.

3) 국가통계포털. (2021). [주택총조사] 통계개요. https://meta.narastat.kr/metasvc/index.do?orgId=101&confmNo=101002&kosisYn=Y (검색일: 2021.8.1.)

4) 국가통계포털. (2021). [주택총조사] 통계개요. https://meta.narastat.kr/metasvc/index.do?orgId=101&confmNo=101002&kosisYn=Y (검색일: 2021.8.1.)

우리나라 의무관리대상 공동주택의 현황

공동주택관리정보시스템(K-apt)에 따르면, 현재 우리나라에는 전체 공동주택(아파트, 연립, 다세대)의 약 71.8%가 의무관리대상으로 파악된다. 한편 노후아파트의 약 64.2%, 노후연립주택의 약 2.2%가 의무관리대상으로 확인되며, 다세대주택은 일반적으로 의무관리대상에서 제외되고 있다.

[표 2-2] 전국 의무관리대상 공동주택의 현황(2021년 6월 기준)

구분		공동주택	노후아파트	노후연립	노후다세대
총 주택 수(호)		14,414,244	966,038	177,297	166,393
의무관리대상(호, %)		10,347,120 (71.8)	619,795 (64.2)	4,039 (2.2)	0 (0.0)
세대당 평균 공용관리비 (원)	최소	2,479	4,643	16,497	-
	최대	1,026,140	361,879	43,347	-
	평균	87,968	83,452	28,616	-
분양형태 (호, %)	분양	8,555,932 (59.4)	601,081 (62.2)	4,039 (2.2)	-
	임대	1,225,720 (8.5)	9,787 (1.0)	0 (0.0)	-
	임대+분양	557,136 (3.9)	6,195 (0.6)	0 (0.0)	-
	사택및관사	8,332 (0.1)	2,732 (0.3)	0 (0.0)	-
복도유형 (호, %)	계단식	6,601,708 (45.8)	237,925 (24.6)	4,039 (2.2)	-
	복도식	1,730,258 (12.0)	158,023 (16.4)	0 (0.0)	-
	타워형	63,865 (0.4)	316 (0.03)	0 (0.0)	-
	혼합식	1,951,289 (13.5)	223,255 (23.1)	0 (0.0)	-
일반관리방식 (호, %)	위탁관리	9,105,174 (63.2)	350,241 (36.3)	330 (0.2)	-
	자치관리	1,234,243 (8.6)	269,554 (27.9)	3,701 (2.1)	-
	미정	7,703 (0.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	-

출처: 국가통계포털(2020a, [주택총조사] 주택의 종류, 연면적 및 건축연도별 주택-시군구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1520&conn_path=I3, 검색일: 2021.8.1.); 공동주택관리정보시스템(2021, K-apt 단지 기본정보·면적정보·관리비정보(6월 4일 기준), http://www.k-apt.go.kr/, 검색일: 2021.7.30.)을 활용하여 연구진 작성

주: 총 주택 수 및 유형별 주택 수는 2020년 11월 기준 자료를 활용하는 한편, 의무관리대상 관련 정보(주택 수, 관리비, 분양형태, 복도유형, 일반관리방식 등)는 2021년 6월 기준 자료를 활용함. 괄호 안의 값은 해당 주택 유형별로 총 주택 수(공동주택, 노후아파트, 노후연립, 노후다세대) 중 차지하는 비중임

- '공동주택 빈집'이란?

본 연구는 빈집 문제 대응을 목적으로 하므로 법적 정의를 바탕으로 공동주택 빈집을 정의하는 것이 더욱 타당하다. 따라서 공동주택 빈집은 '시장·군수등이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 아파트, 연립주택, 다세대주택의 구분소유 세대'로서 정의할 수 있으며, 이때 빈집 판정 기준 및 제외대상은 법적 정의를 따른다(표 2-3 참조).

[표 2-3] 공동주택 빈집의 정의

구분	법적 정의	통계상 정의
빈집 정의	시장·군수등이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택	사람이 살지 않는 주택(신축되어 아직 입주하지 않은 주택은 포함되나 폐가는 제외)
빈집 판정 기준	- (사용 여부를 확인한 날) 주민등록 전산정보, 국세, 지방세, 수도·전기 요금 등의 자료 또는 정보를 통해 아무도 거주 또는 사용하지 않은 것으로 확인한 기간의 최초 일자 - (주택의 범위) 단독주택, **공동주택**, 오피스텔	- (사람이 살지 않는 주택) 전수부문의 경우, 주택DB에 가구DB가 연계되지 않은 경우 빈집으로 처리 - (주택의 범위) 단독주택, **아파트, 연립주택, 다세대주택**, 비거주용건물내 주택
빈집 제외 대상	- 공공임대주택 - 사용검사 이후 5년이 경과하지 아니한 미분양주택 - 사용검사를 받지 아니한 주택 - 오피스텔 이외의 준주택 - 별장 등 일시적 거주·사용을 목적으로 하는 주택	- 오피스텔 - 숙박업소의 객실(호텔, 여관 등) - 기숙사 및 특수사회시설 - 판잣집 - 비닐하우스 등
특징	- 거주·사용하지 아니한 기간(1년 이상)을 명시하여 장기간 방치가 우려되는 빈집에 대한 선제적 관리 및 대응이 가능 - 공공의 관리가 용이한 공공임대주택, 일시적 빈집(미분양·미입주 신축 주택이나 별장 등), 주거 목적이 낮은 준주택 등을 빈집에서 제외하여, 공적 관리가 우선적으로 요구되는 빈집에 초점 ※ 공동주택 빈집은 세대별(호 단위)로 산정	- 장기간 방치가 우려되는 빈집에 대한 관리 및 대응에 초점을 두기 보다는 가구가 살 수 있는 물리적 환경을 가진 빈집 재고 관리를 목적으로 빈집 정의 ※ 공동주택 빈집은 세대별(호 단위)로 산정
→ 빈집 문제 대응을 목적으로 하는 경우, 법적 정의를 바탕으로 공동주택 빈집을 정의하는 것이 보다 타당함		
▼		
공동주택 빈집	시장·군수등이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 아파트, 연립주택, 다세대주택의 구분소유 세대(※빈집 판정기준 및 제외대상은 법적 정의를 따름)	

출처: 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(법률 제18049호 제2조, 제8조); 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령(대통령령 제31031호 제2조); 빈집정비사업에 관한 업무지침(국토교통부고시 제2018-103호 제2조); 국가통계포털(2021, [주택총조사] 통계개요. https://meta.narastat.kr/metasvc/index.do?orgId=101&confmNo=101002&kosisYn=Y, 검색일: 2021.8.1.)을 바탕으로 연구진 작성

□ 본 연구에서 다루는 '노후공동주택 빈집'의 범위

우리나라에서는 상대적으로 공동주택 재고가 많은 도시지역에서의 노후공동주택 빈집 발생이 두드러지므로, 도시지역에서 발생하는 노후공동주택 빈집에 더욱 주목할 필요가 있다. 한편 주택의 수명은 건물구조와 관리상태에 따라 달라질 수 있으나 현행 우리나라 아파트의 재건축 연한이 30년임을 고려하였을 때, 준공 후 30년 이상 된 공동주택을 노후공동주택으로 상정할 수 있다. 따라서 본 연구에서는 '도시지역에서 발생하는 준공 후 30년 이상 된 공동주택에서 발생하는 빈집'을 노후공동주택 빈집의 범위로 삼는다. 더 나아가 공실이 발생하는 건축물의 연면적, 층수 등 규모가 클수록 인근 지역에 미치는 파급력이 클 수 있다는 점에서 특히 아파트와 연립주택에 주목하였으며, 관리상태가 더욱 열악할 수 있는 비의무관리대상에 더욱 초점을 두어 논의를 진행하였다.

2) 노후공동주택 빈집의 조사 방식

□ 노후공동주택 빈집의 발생 현황을 파악할 수 있는 자료 현황

- 통계청 주택총조사의 빈집 데이터

현재 전국의 빈집 발생 현황을 살펴볼 수 있는 자료는 주택총조사의 전수부문 빈집 자료가 유일하다. 주택총조사가 2015년 등록센서스로 전환되면서, 전수부문 통계는 2015년부터 매년 조사·공표되고 있다. 해당 조사에서는 매년 11월 1일 시점 주민등록부, 외국인등록부, 주택공시가격자료, 건축물대장 등의 행정자료를 활용하여 구축된 가구DB와 주택DB를 연계한 결과, 현재 거주하고 있는 가구가 없는 것으로 확인된 주택을 '빈집'으로 처리하고 있다.[5] 이러한 방식은 행정자료 상 거주하는 가구가 없는 주택을 빈집으로 추정하기 때문에, 조사 시점에 실거주자가 있어도 전입신고 등을 하지 않은 경우 빈집으로 처리될 수 있어 실제 빈집 재고와 차이가 발생할 수 있다. 그럼에도 불구하고 주택DB의 경우 '호' 단위 고유 Key를 가지고 있어, 주택 유형별(단독-다가구, 다세대, 연립, 아파트, 주거용 오피스텔 등)로 '호' 단위 빈집 수 확인이 가능하며, 주택 호별 고유 Key를 바탕으로 연차별 빈집 여부를 확인할 수 있다.

현행 「소규모주택정비법」에서 빈집을 '거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택'으로 정의하고 있음을 고려하였을 때, 주택 호별 고유 Key를 바탕으로 연차별 빈집 여부를 확인하여 1년 이상 비어있는 주택을 추정하는 작업이 가능하다. 예를 들어, 2019년 11월 1일 시점에 빈집으로 확인되는 주택이 2018년 11월 1일 시점에도 빈집으로 확인될 경우, 1년간 비어있었을 것으로 추정할 수 있다. KOSIS 국가통계포털에서는 매년 시군구 단위 주택 유형별 빈집 수 통계만을 제공하고 있으나, SDC 통계데이터센터의 주문형분석서비스를 이용하면 매년 읍면동 단위 주택 유형별 빈집 수 통계를 파악할 수 있다.[6] 현행 「소규모주택정비법」에 따른 빈집실태조사 방식으로 전국에 분포하는 노후공동주택 빈집 현황을 파악하기 어려운 상황에서, 통계청 주택총조사 자료를 활용한 읍면동 단위 빈집 수 통계는 현재 가장 작은 공간 단위에서 노후공동주택 빈집의 발생 현황을 살펴볼 수 있는 거의 유일한 자료이다.

---

5) 가구DB는 특별조사구 가구 제외, 집단시설가구 반영, 가구에 대한 정보 반영, 다문화가족 및 외국인가구 통합, 동일주소 친족가구 통합의 절차를 거쳐 작성되는 한편, 주택DB는 주택공시가격자료 및 건축물대장, 전년도 주택총조사 자료 등을 이용하여 작성되고 있다. 이러한 주택DB에 가구DB가 연계되지 않은 경우 '빈집'으로 처리된다(통계청 2020, pp.31-32).

6) 다만 통계청에서는 집계기준에 따라 자료 제공 단위별 집계된 값이 5미만인 경우 해당 값과 추론 가능한 값을 비식별화 처리하고 있으므로, 값이 5미만인 읍면동의 빈집 수를 정확히 파악하는 데는 다소 한계가 있다.

한편 통계청에서는 이러한 전수부문 조사와 함께, 5년마다 국내 거처의 20% 표본조사를 통해 빈집 여부를 확인하고 빈집의 다양한 특성을 조사하고 있다. 이를 통해 빈집 사유(매매·임대·이사, 미분양·미입주, 현재 수리중, 일시적(가끔)이용, 철거 대상 포함, 영업용, 기타), 비어있는 기간(3개월 미만, 3~6개월, 6~12개월, 12개월 이상), 파손 정도(파손 없음, 일부 파손, 반 이상 파손) 등을 파악할 수 있다.

- **지자체 빈집실태조사 자료**

시장·군수등은 빈집이나 빈집으로 추정되는 주택에 대하여 5년 마다 실태조사를 실시하여야 하며(소규모주택정비법 제5조 및 동법 시행령 제8조), 한국국토정보공사, 국토연구원, 지방공사, 지방연구원, 한국부동산원, 한국토지주택공사를 전문기관을 지정하여 실태조사를 대행하게 할 수 있다(동법 시행령 제7조). 2018년 2월 실태조사 방법에 대한 구체적인 가이드라인을 포함한 「빈집정비사업에 관한 업무지침」이 마련됨에 따라, 한국국토정보공사, 한국부동산원, SH공사 등이 지자체와 업무협약을 맺고 빈집실태조사를 수행해오고 있다. 이러한 실태조사는 '사전조사(전기사용량, 상수도사용량 등을 통해 1년 이상 거주 또는 사용하지 않은 것으로 확인된 주택을 빈집으로 추정) → 현장조사(빈집등에 대한 현장 관찰 및 면담을 통해 빈집 여부 확인) → 등급산정조사(확인된 빈집의 상태 및 위해수준 등을 조사하여 등급 산정)' 순으로 이루어지고 있다(빈집정비사업에 관한 업무지침 제3조).

2020년 12월 기준으로 한국국토정보공사에서 9개 광역자치단체(서울, 대전, 세종, 울산, 전북, 전남, 제주, 강원, 충북), 한국부동산원에서 9개 광역자치단체(서울, 경기, 인천, 충남, 광주, 대구, 경북, 경남, 부산)와 업무협약을 맺고 실태조사를 수행하고 있다(표 2-4 참조). 하지만 단독주택 빈집에 대해서만 실태조사를 실시한 지자체들이 상당수이며, 공동주택 빈집에 대한 실태조사를 수행하였다 하더라도 다세대주택(예: 경기 부천시), 비의무관리대상(예: 전북 군산시) 등 일부 유형에 대해서만 조사를 진행한 경우도 있다. 뿐만 아니라 실태조사 수행기관인 한국국토정보공사 담당자에 따르면, 현장조사 시 공동주택에서 발생하는 빈집은 외관조사만으로 실제 빈집 여부를 판단하는 것이 현실적으로 어려워 조사에 한계가 있는 것으로 파악된다.[7)]

7) 한국국토정보공사 전북본부 빈집실태조사 담당자와의 자문회의(2021.7.27.) 내용을 바탕으로 작성

[표 2-4] 지방자치단체별 빈집실태조사 수행 현황(2020년 12월 기준)

구분	자치단체			조사 시점 (연도)	공동주택 조사 여부
	광역	기초			
한국 국토정보 공사	서울	성북구, 동대문구	2개 자치구(시범)	2018	-
	대전*	동구, 중구, 서구, 유성구, 대덕구	5개 자치구	2019	-
	울산*	중구, 남구, 동구, 북구, 울주군	5개 자치구	2020	-
	세종	-	-	2021(예정)	-
	강원	삼척군(일부지역), 홍천군, 영월군, 횡성군	4개 군	2020	-
		춘천시	1개 시	2020~2021	
	전북	전주시, 군산시, 익산시, 남원시, 정읍시, 무주군, 고창군, 장수군	5개 시, 3개 군	2020	○
		김제시	1개 시	2021(예정)	-
	전남	곡성군	1개 군		-
	충북	증평군	1개 군	2020	-
	제주	-	전체	2019	-
한국 부동산원	**서울***	종로구, 중구, 용산구, 성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구, 은평구, 서대문구, 마포구, 양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구, 서초구, 강남구, 송파구, 강동구	25개 자치구	2019	○
	부산*	중구, 서구, 동구, 영도구, 부산진구, 동래구, 남구, 북구, 해운대구, 사하구, 금정구, 강서구, 연제구, 수영구, 사상구, 기장군	15개 자치구, 1개군	2019	○
	대구*	중구, 동구, 서구, 남구, 북구, 수성구, 달서구, 달성군	7개 시, 1개 군	2020	○
	경기	안양시, 구리시, 고양시, 동두천시, 시흥시, 의왕시, 군포시, 남양주시, 용인시, 수원시, 광명시, 성남시, 하남시	13개 시	2019	○
		평택시, 김포시, 양주시, 이천시, 부천시, 광주시, 포천시, 화성시, 파주시, 여주시, 오산시, 의정부시, 안산시, 안성시, 양평군, 가평군	14개 시, 2개 군	2020	○
	인천	중구, 동구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구, 미추홀구, 강화군, 옹진군	8개 자치구, 2개군	2019	○
	광주*	동구, 서구, 남구, 북구, 광산구	5개 자치구	2019	-
	충남*	천안시, 아산시, 보령시, 서산시, 논산시, 공주시, 계룡시, 당진시, 예산군, 홍성군	8개 시, 2개 군	2020	○
		서천시, 태안군, 부여군, 금산군, 청양군	5개 군	2020	-
	경북	-	-	진행 중	-
	경남	-	-	진행 중	-

출처: 한국국토정보공사(2020, 빈집실태조사 수행 현황); 한국부동산원(2020, 빈집실태조사 수행 현황)을 바탕으로 연구진 작성
주: * 해당 광역자치단체에 소속된 모든 기초자치단체의 실태조사가 완료됨

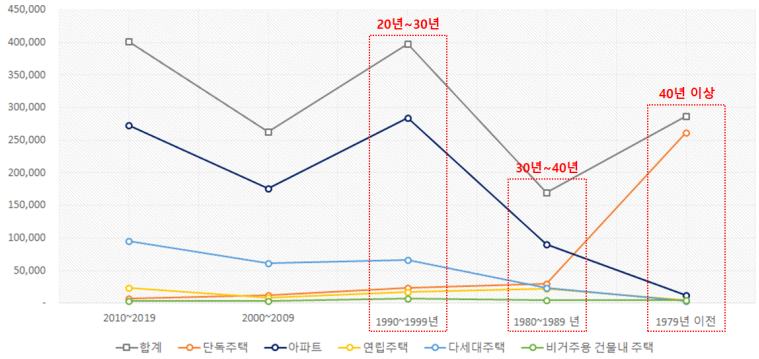
2. 노후공동주택 빈집의 발생 현황

1) 통계청 주택총조사에 따른 빈집 발생 현황

□ 우리나라 빈집 발생 추이

- 주택 유형별 빈집의 건축연도별 분포

[그림 2-1]은 2019년 기준 주택 유형별 빈집의 건축연도별 분포 현황을 나타낸 것이다. 이에 따르면 준공 후 30년 이상 된(1989년 이전 건축) 노후주택 빈집은 총 456,639호로 전체 빈집의 약 30.1%를 차지하고 있다. 이를 주택종류별로 살펴보면, 노후단독주택 빈집이 총 219,961호(전체 빈집의 약 19.2%), 노후아파트 빈집이 총 102,157호(전체 빈집의 약 6.7%), 노후다세대주택 빈집이 총 26,385호(전체 빈집의 약 1.7%), 노후연립주택 빈집이 총 26,164호(전체 빈집의 약 1.7%) 순으로 많이 발생하고 있다. 이를 조금 더 자세히 들여다보면, 단독주택의 경우 준공된 지 40년 이상(1979년 이전 건축)된 빈집이 대부분을 차지하는 한편, 아파트, 연립주택, 다세대주택의 경우 준공된 지 30년~40년(1980년~1989년 건축)된 빈집이 많은 것으로 파악된다. 특히 아파트의 경우, 준공된 지 20년~30년(1990년~1999년 건축)된 빈집이 총 283,937호(전체 빈집의 약 18.7%) 존재하는 것으로 나타나, 근시일내 준공 후 30년 이상 된 노후아파트의 빈집 발생이 더욱 가속화될 것으로 전망된다.[8)]



[그림 2-1] 주택 유형별 빈집의 건축연도별 분포 현황(2019년)

출처: 국가통계포털(2015~2019a, [주택총조사] 빈집의 종류 및 건축연도별 주택-시군구. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1512&conn_path=I3, 검색일: 2021.2.10.)을 활용하여 연구진 작성

주: 빈집 수 단위는 '호'임

8) 국가통계포털(2015~2019a, [주택총조사] 빈집의 종류 및 건축연도별 주택-시군구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1512&conn_path=I3, 검색일: 2021.2.10.)을 활용하여 연구진이 분석한 결과를 바탕으로 해당 문단 작성

- 노후주택 유형별 재고 중 빈집 현황

[표 2-5]에 따르면 1989년 이전 건축된 주택 유형별 재고는 2015년 이후 꾸준히 줄어들고 있으며, 최근 5년간 약 10.2% 감소한 것으로 파악된다. 반면 1989년 이전 건축된 주택에서 발생하는 빈집은 2015년 대비 2019년에 19.8% 증가하였으며, 이러한 노후주택 재고 중 빈집비율도 2015년 10.2%에서 2019년 13.6%로 점차 증가하는 양상을 보였다. 한편 1989년 이전 건축된 주택 유형별 재고에서 빈집이 차지하는 비중은 2019년 기준으로 노후단독주택의 14.8%, 노후아파트의 10.5%, 노후연립주택의 14.5%, 노후다세대주택의 15.7%로 나타나, 노후공동주택의 유형별로 총량의 최소 10% 이상이 빈집인 것으로 확인된다.[9)]

[표 2-5] 1989년 이전 건축된 주택 유형별 재고 중 빈집비율(2015년~2019년)

구분		2015	2016	2017	2018	2019	5년간 증감률****
합계	총노후주택수(호)*	3,745,726	3,644,449	3,557,515	3,478,800	3,364,034	-10.2%
	빈집 수(호)**	381,215	392,846	426,899	464,141	456,639	19.8%
	빈집비율(%)***	10.2	10.8	12.0	13.3	13.6	·
단독	총노후주택수(호)*	2,207,226	2,139,326	2,093,925	2,042,587	1,975,930	-10.5%
	빈집 수(호)	230,261	238,704	268,052	288,939	291,961	26.8%
	빈집비율(%)	10.4	11.2	12.8	14.1	14.8	·
아파트	총노후주택수(호)*	1,076,524	1,054,586	1,023,333	1,006,585	971,125	-9.8%
	빈집 수(호)	93,966	100,366	101,994	114,568	102,157	8.7%
	빈집비율(%)	8.7	9.5	10.0	11.4	10.5	·
연립	총노후주택수(호)*	201,978	196,015	191,850	187,086	179,936	-10.9%
	빈집 수(호)	23,830	22,553	24,800	26,181	26,164	9.8%
	빈집비율(%)	11.8	11.5	12.9	14.0	14.5	·
다세대	총노후주택수(호)*	187,924	184,555	176,900	172,403	168,065	-10.6%
	빈집 수(호)	25,262	22,966	24,811	25,324	26,385	4.4%
	빈집비율(%)	13.4	12.4	14.0	14.7	15.7	·
비거주용 건물	총노후주택수(호)*	72,074	69,967	71,507	70,139	68,978	-4.3%
	빈집 수(호)	7,896	8,257	7,242	9,129	9,972	26.3%
	빈집비율(%)	11.0	11.8	10.1	13.0	14.5	·

출처: 국가통계포털(2015~2019a, [주택총조사] 빈집의 종류 및 건축연도별 주택-시군구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1512&conn_path=I3, 검색일: 2021.2.10.); 국가통계포털(2015~2019b, [주택총조사] 주택의 종류, 연면적 및 건축연도별 주택-시군구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1520&conn_path=I3, 검색일: 2021.2.10.)을 활용하여 연구진 작성

주: * 총 노후주택 수 = 1989년 이전 건축된 주택 수

** 노후주택 빈집 수 = 1989년 이전 건축된 빈집 수

*** 노후주택 빈집비율 = (해당연도의 1989년 이전 건축된 빈집 수)/(해당연도의 1989년 이전 건축된 노후주택 수)×100

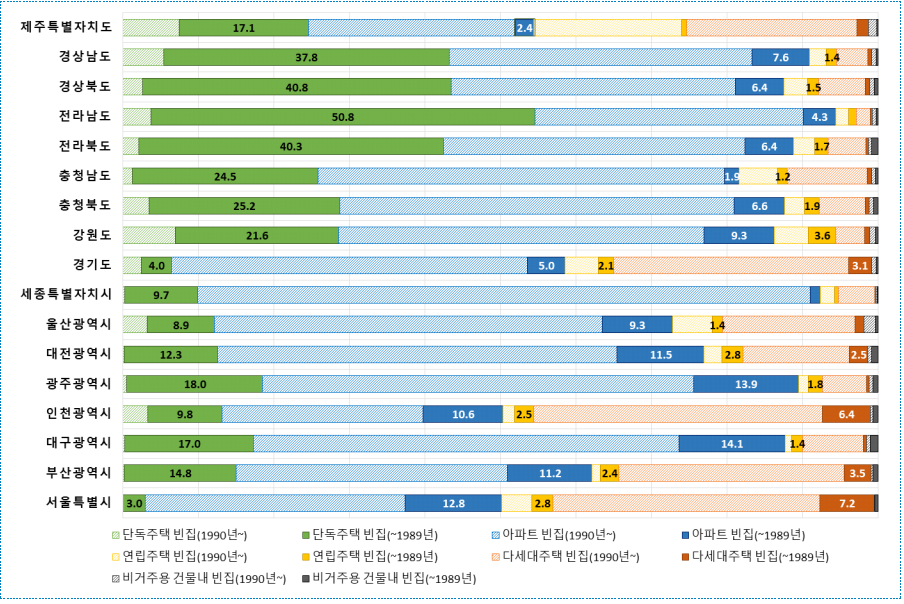
**** (2019년의 1989년 이전 건축된 총주택 수 또는 빈집 수 - 2015년의 1989년 이전 건축된 총주택 수 또는 빈집 수)/(2015년의 1989년 이전 건축된 총주택 수 또는 빈집 수)×100

9) 국가통계포털(2015~2019a, [주택총조사] 빈집의 종류 및 건축연도별 주택-시군구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1512&conn_path=I3, 검색일: 2021.2.10.)와 국가통계포털(2015~2019b, [주택총조사] 주택의 종류, 연면적 및 건축연도별 주택-시군구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1520&conn_path=I3, 검색일: 2021.2.10.)을 활용하여 연구진이 분석한 결과를 바탕으로 해당 문단 작성

□ 지역별 빈집 발생 현황

• 시도별 빈집 발생 현황

2019년 시도별 최근 1년간 비어있는 빈집(2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집)의 주택 유형별, 건축연도별 발생 비중을 살펴보면 [그림 2-2]와 같다. 최근 1년간 비어있는 것으로 파악되는 전체 빈집 중에서 노후단독주택 빈집이 약 40~50% 수준으로 발생하는 지역은 전북, 전남, 경북, 경남으로서, 이러한 지역에서는 상대적으로 노후아파트, 노후연립, 노후다세대에서 발생하는 빈집이 더 적다. 반면 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전 등 특·광역시에서는 노후단독주택과 비슷한 규모거나 더 큰 규모로 노후공동주택 빈집이 발생하고 있다. 한편 아파트, 연립주택, 다세대주택에서의 빈집 발생은 아직까지 1989년 이전에 건축된 주택에서보다 1990년 이후 지어진 주택에서 더욱 많이 이루어지고 있다. 하지만 [그림 2-1]에서 1990년~1999년에 지어진 아파트와 다세대주택의 재고가 가장 많았다는 점을 고려해봤을 때, 신도시 건설 등으로 공동주택이 획기적으로 증가한 1990년대 지어진 공동주택에서 발생하는 빈집이 머지않아 준공된 지 30년 이상된 공동주택 빈집으로 편입되어, 노후공동주택 빈집 재고가 상당히 늘어날 것으로 판단된다.[10]



[그림 2-2] 전국 시도별 최근 1년간(`18~`19) 비어있는 빈집의 주택 유형별, 건축연도별 발생 비중(2019년)

출처: 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)를 활용하여 연구진 작성

주: 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수를 최근 1년간 비어있는 빈집으로 상정하고, 1년간 비어있는 것으로 파악되는 전체 빈집 수 중에서 주택 유형별, 건축연도별(1989년 이전, 1990년 이후) 빈집의 비중을 산출한 결과임

10) 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)를 활용하여 연구진이 분석한 결과를 바탕으로 해당 문단 작성

한편 노후공동주택 빈집이 적절히 관리되지 못할 경우 주변에 위해를 줄 수 있으므로, 노후공동주택 빈집의 발생과 함께 의무관리대상 공동주택 현황을 함께 살펴보는 것이 필요하다. '공동주택관리정보시스템(K-apt)'에서 제공하는 정보를 활용하여 시도별로 의무관리대상 공동주택의 현황을 정리하면 [표 2-6]과 같다. 이에 따르면, 서울을 비롯한 대전, 세종, 전남, 제주의 경우, 노후아파트의 70% 이상이 의무관리대상으로 나타났으나, 타 시도에서는 노후아파트에서의 의무관리대상 비율이 낮을 뿐만 아니라 세대당 평균 공용관리비도 더 적게 나타나 앞으로 노후아파트에서 관리상의 문제가 심각해질 것으로 예상된다. 한편 노후연립주택과 노후다세대주택의 경우 세대수가 150세대 미만인 경우가 많아 의무관리대상에서 제외되고 있음을 확인할 수 있다.[11]

[표 2-6] 시도별 의무관리대상 공동주택의 현황(2021년 6월 기준)

시도	공동주택 (호)	의무관리 대상(%)	노후아파트 (호)	의무관리 대상(%)	노후연립 (호)	의무관리 대상(%)	노후다세대 (호)	의무관리 대상(%)	공동주택 세대당 평균 공용관리비 (원)	노후아파트 세대당 평균 공용관리비 (원)	노후연립 세대당 평균 공용관리비 (원)
전국	**14,414,244**	**71.8**	**966,038**	**64.2**	**177,297**	**2.2**	**166,393**	**0**	**87,968**	**83,452**	**28,616**
서울	2,679,298	56.9	292,624	90.5	37,753	3.8	55,513	0	111,170	125,726	37,859
부산	1,065,368	66.0	110,329	47.8	18,278	0.0	17,160	0	86,048	73,337	0
대구	656,977	82.1	58,949	51.1	3,471	0.0	1,203	0	87,812	70,773	0
인천	928,092	62.9	84,991	63.4	8,237	0.0	15,988	0	89,841	62,098	0
광주	451,130	88.7	33,651	60.1	3,043	0.0	858	0	71,957	60,009	0
대전	412,392	81.0	30,771	76.3	4,925	0.0	3,689	0	85,279	76,166	0
울산	322,209	74.1	19,640	26.9	2,307	0.0	1,448	0	81,800	69,702	0
세종	120,001	94.8	883	72.0	400	0.0	108	0	86,020	64,238	0
경기	3,954,673	75.1	133,196	54.9	39,093	0.0	48,945	0	95,332	72,663	0
강원	394,960	76.9	28,572	38.7	10,754	3.6	2,456	0	79,351	42,211	25,459
충북	420,118	81.1	23,676	44.1	7,442	0.0	2,808	0	77,471	47,559	0
충남	546,549	79.7	10,398	40.1	7,008	0.0	3,286	0	80,264	42,356	0
전북	449,441	82.6	27,337	43.5	7,818	0.0	1,972	0	73,217	38,785	0
전남	387,108	83.0	21,198	79.5	5,629	39.4	1,201	0	67,911	44,610	22,474
경북	619,183	71.2	33,197	31.1	10,598	0.0	4,011	0	72,432	44,326	0
경남	862,089	78.7	53,355	53.3	9,433	0.0	3,869	0	71,696	53,605	0
제주	144,656	31.3	3,271	72.6	1,108	0.0	1,878	0	79,696	45,470	0

출처: 국가통계포털(2020a, [주택총조사] 주택의 종류, 연면적 및 건축연도별 주택-시군구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1520&conn_path=I3, 검색일: 2021.8.1.); 공동주택관리정보시스템(2021, K-apt 단지 기본정보·면적정보·관리비정보(6월 4일 기준), http://www.k-apt.go.kr/, 검색일: 2021.7.30.)를 활용하여 연구진 작성

주: 총 주택 수 및 유형별 주택 수는 2020년 11월 기준 자료를 활용하였으며, 의무관리대상 관련 정보(주택 수, 관리비 등)는 2021년 6월 기준 자료를 활용함

11) 국가통계포털(2020a, [주택총조사] 주택의 종류, 연면적 및 건축연도별 주택-시군구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1520&conn_path=I3, 검색일: 2021.8.1.)과 공동주택관리정보시스템(2021, K-apt 단지 기본정보·면적정보·관리비정보(6월 4일 기준), http://www.k-apt.go.kr/, 검색일: 2021.7.30.)을 활용하여 연구진이 분석한 결과를 바탕으로 해당 문단 작성

- 노후공동주택 빈집 수가 많은 상위 20개 시군구 현황

2019년 주택총조사 자료를 활용하여 1989년 이전 건축된 '노후공동주택 빈집 수'가 많은 상위 20개 기초자치단체(시, 자치구)를 살펴보면 [표 2-7]과 같다. 이에 따르면, 경남 창원시, 경기 부천시, 경북 포항시, 경남 거제시, 전북 전주시 등 대체로 시도별 중심도시에서 노후공동주택 빈집 재고가 많은 것으로 나타났으며, 서울 노원구, 광주 북구, 인천 남동구·미추홀구·부평구·서구, 부산 부산진구와 같은 일부 특·광역시의 자치구에서도 노후공동주택 빈집이 많이 발생하고 있는 것으로 파악된다. 주택을 소비할만한 동력이 떨어진 곳에서는 빈집을 주거 목적으로 활용하기 어려우므로, 주택의 소비 단위인 가구수가 줄거나 고령자 1인 가구 비율이 높은 도시에 더욱 주목할 필요가 있다. 노후공동주택 빈집 재고가 상대적으로 많으면서 최근 5년간(2015년~2019년) 가구증감률이 전국 평균보다 낮고 고령자 1인 가구 비율이 전국 평균보다 높은 도시를 살펴보면, 경북 포항시, 전남 여수시, 전북 군산시, 서울 노원구, 부산 부산진구 등이다. 한편 충북 청주시, 경기 수원시, 인천 서구, 경기 평택시의 경우 최근 5년간(2015년~2019년) 주택증감률이 10% 이상인 도시로서, 최근 5년간 가구증감률이 전국 평균보다 높으면서 고령자 1인 가구 비율이 전국 평균보다 낮은 특성을 보인다. 이러한 도시들에서는 주택을 소비할만한 동력이 존재하나, 도시 내 신규 주택이 공급된 지역으로의 인구 이동이 발생하여 노후공동주택에서의 공실이 증가하는 데 일정 부분 영향을 미쳤을 것으로 판단된다.[12)]

도시별로 노후공동주택 빈집의 발생 유형에는 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 서울 노원구, 광주 북구, 부산 부산진구와 같은 일부 특·광역시의 자치구와 경남 창원시, 경남 거제시, 경북 구미시, 전남 여수시, 전남 광양시와 같은 지방 공업도시, 전북 전주시, 충북 청주시와 같은 지방 중심도시에서는 노후공동주택 빈집의 70% 이상이 아파트에서 발생하고 있는 것으로 파악된다. 특히 서울 노원구와 광주 북구, 경북 구미시와 전남 여수시에서는 노후공동주택 빈집의 90% 이상이 노후아파트 빈집으로 나타나고 있다. 한편 인천 서구와 경기 부천시에서는 노후공동주택의 대부분이 아파트와 다세대주택에서 발생하고 있으며, 노후아파트 빈집과 노후다세대주택 빈집의 수가 비슷한 수준으로 나타나고 있다. 경기 평택시, 경북 포항시, 전북 군산시의 경우 노후공동주택 빈집의 절반 이상이 아파트에서 발생하고 있으면서 노후연립주택 빈집이 노후공동주택 빈집의 1/3~1/4 수준으로 나타나고 있으며, 경기도 수원시와 안양시, 인천 남동구, 미추홀구의

12) 국가통계포털(2015~2019a, [주택총조사] 빈집의 종류 및 건축연도별 주택-시군구. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1512&conn_path=I3, 검색일: 2021.2.10.)와 국가통계포털(2019, [인구총조사] 인구, 가구 및 주택-시군구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId= 101&tblId=DT_1IN1502&conn_ path=I3, 검색일: 2021.2.10.)을 활용하여 연구진이 분석한 결과를 바탕으로 해당 문단 작성

경우 노후공동주택 빈집의 절반 이상이 아파트에서 발생하고 있으면서 노후다세대주택 빈집이 1/3~1/4 수준으로 나타나고 있다. 인천 부평구의 경우 노후공동주택 빈집의 절반은 아파트에서, 나머지 절반은 연립주택과 다세대주택에서 비슷한 수준으로 발생하고 있다. 이처럼 각 도시의 주택 유형별 노후주택 재고와 지역 상황 등에 따라, 빈집 발생 현황에 차이가 존재하며, 전반적으로 노후연립주택이나 노후다세대주택에 비해 노후 아파트에서 발생하는 빈집 수가 많은 것으로 파악된다.[13]

[표 2-7] 통계청 주택총조사에 따른 노후공동주택 빈집 수의 상위 20개 시군구 현황(2019년)

순위	시군구명	총 주택 수 (호)	최근 5년간 ('15~'19) 주택증감률 (%)	비의무관리 대상 노후 공동주택 비율(%)	빈집 비율 (%)	총 빈집 수 (호)	빈집 중 노후 공동 주택 빈집 비율(%)	노후 공동주택 빈집 수 (호)	주택 유형별 비중(%)			총 가구 수 (가구)	최근 5년간 ('15~'19) 가구증감률 (%)	고령자 1인가구 비율(%)	공동주택 빈집 실태조사 수행 여부
									아파트	연립	다세대				
	전국	**18,525,844**	**10.8**	**3.8**	**8.2**	**1,517,815**	**10.2**	**154,706**	**66.0**	**16.9**	**17.1**	**20,343,188**	**6.4**	**7.5**	**-**
1	경남 창원시	366,057	10.8	5.0	8.4	30,753	16.8	5,163	82.0	9.8	8.2	403,524	3.1	6.9	-
2	경기 부천시	271,570	8.1	12.1	4.6	12,472	35.3	4,405	41.7	17.4	41.0	311,910	3.4	5.8	○
3	경북 포항시	201,611	7.6	8.0	11.8	23,690	15.0	3,556	67.4	25.6	7.1	202,492	2.8	8.4	-
4	경남 거제시	99,797	14.7	3.3	17.6	17,578	19.1	3,354	77.2	18.5	4.3	93,728	-0.3	5.0	-
5	전북 전주시	240,012	10.1	5.7	9.2	22,044	14.5	3,207	83.3	14.6	2.1	261,378	5.7	7.1	○
6	충북 청주시	302,927	11.2	5.3	9.2	27,747	10.9	3,023	78.3	15.7	5.9	334,431	9.3	6.3	-
7	경기 수원시	372,228	12.7	3.5	4.6	17,099	17.6	3,012	66.5	11.8	21.8	457,351	7.0	4.8	○
8	서울 노원구	189,213	0.4	1.3	2.9	5,575	47.8	2,667	95.9	0.8	3.3	201,458	-1.6	8.1	○
9	광주 북구	162,768	6.5	4.1	7.4	11,994	20.4	2,449	91.0	6.3	2.7	178,759	1.0	7.2	-
10	경기 안양시	178,613	3.5	11.4	3.6	6,386	38.2	2,441	56.1	5.3	38.6	205,695	0.1	5.5	○
11	경북 구미시	152,076	14.6	3.5	10.9	16,643	14.3	2,374	90.9	3.9	5.2	164,752	4.5	4.5	-
12	인천 남동구	187,149	8.1	4.9	6.6	12,323	18.6	2,295	56.1	6.4	37.5	203,704	7.2	6.1	○
13	인천 미추홀구	146,766	9.5	8.6	7.5	11,048	19.9	2,200	54.1	13.3	32.6	166,240	6.0	7.1	○
14	인천 부평구	168,544	-2.1	5.1	5.2	8,722	25.2	2,194	54.5	20.6	24.9	194,930	-2.0	6.7	○
15	인천 서구	182,797	13.5	6.7	5.2	9,517	21.5	2,047	43.0	15.7	41.3	195,663	14.1	4.2	○
16	전남 여수시	113,941	3.6	0.3	12.9	14,716	13.7	2,023	95.0	3.9	1.1	109,473	2.9	9.7	-
17	전북 군산시	116,663	5.1	4.6	14.9	17,342	11.4	1,980	62.6	35.1	2.3	108,999	2.7	9.3	○
18	부산 부산진구	141,650	4.9	7.0	10.4	14,789	13.3	1,964	76.2	7.7	16.0	152,433	-0.7	9.1	○
19	전남 광양시	60,548	4.3	1.6	15.1	9,148	20.3	1,856	72.1	27.9	0.0	56,134	3.9	6.9	-
20	경기 평택시	219,871	35.7	2.3	17.4	38,167	4.8	1,835	54.3	32.3	13.5	197,997	20.6	5.7	○

출처: 국가통계포털(2015~2019a, [주택총조사] 빈집의 종류 및 건축연도별 주택-시군구. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1512&conn_path=I3, 검색일: 2021.2.10.); 국가통계포털(2019, [인구총조사] 인구, 가구 및 주택-시군구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1IN1502&conn_path=I3, 검색일: 2021.2.10.); 공동주택관리정보시스템(2021, K-apt 단지 기본정보·면적정보·관리비정보(6월 4일 기준), http://www.k-apt.go.kr/, 검색일: 2021.7.30.)를 활용하여 연구진 작성

주: 노후공동주택 빈집 수가 많은 순으로 내림차순하여 정리한 결과임
'비의무관리대상 노후공동주택 비율'은 (비의무관리대상인 1989년 이전 건축된 아파트, 연립주택, 다세대주택 수의 합÷총주택 수)×100으로 산출함
'빈집비율'은 (총빈집 수÷총주택 수)×100으로 산출함
'노후공동주택 빈집'은 1989년 이전 건축된 아파트, 연립주택, 다세대주택에서 발생하는 빈집을 말함
'빈집 중 노후공동주택 빈집비율'은 (노후공동주택 빈집 수÷총빈집 수)×100으로 산출함
'총가구수'는 일반가구만을 포함하며, '고령자 1인 가구 비율'은 (만 65세 이상 1인 가구수/일반가구수)×100으로 산출함

13) 국가통계포털(2015~2019a, [주택총조사] 빈집의 종류 및 건축연도별 주택-시군구. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1512&conn_path=I3, 검색일: 2021.2.10.)을 바탕으로 연구진이 분석한 결과를 바탕으로 해당 문단 작성

- 노후공동주택 빈집 수가 많은 상위 20개 행정동 현황

2019년 주택총조사 자료를 활용하여 1989년 이전 건축된 '노후공동주택 빈집 수'가 많은 상위 20개 행정동를 살펴보면 [표 2-8]과 같다. 대체로 앞서 살펴본 상위 20개 시군구에 속하는 도시들의 일부 행정동에서 노후공동주택 빈집 수가 많은 것으로 파악되며, 인천 남동구 만수4동과 경남 창원시의 중앙동 및 용지동을 제외한 대부분의 상위 행정동에서 최근 5년간 가구증감률이 마이너스를 보이거나 거의 변화가 없는 것으로 확인된다. 또한 전북 군산시 나운1동, 부산 중구 영주2동, 광주 남구 봉선1동 등에서는 특히 고령자 1인 가구 비율이 9.3%~12.1% 수준으로 높은 편이다.[14)]

총 주택 중 빈집 발생 비중이나 주로 발생하는 빈집의 주택 유형에는 각 행정동별로 차이가 존재한다. 경남 거제시의 장승포동과 능포동에서는 총 주택 재고 중에서 빈집이 차지하는 비율이 각각 38.5%와 20.3%로 상당히 높으며, 대부분의 빈집이 노후아파트에서 발생하고 있다. 장승포동과 능포동은 대우조선소가 위치한 옥포항 배후지역으로서, 최근 우리나라가 겪고 있는 조선산업 쇠퇴에 따른 인구 유출에 영향을 받은 것으로 판단된다. 두 지역의 최근 5년간 가구증감률을 살펴보면, 장승포동이 -28.7%, 능포동이 -15.8%로 상위 20위 지역 중에서 감소 폭이 크다. 경북 구미시의 공단2동과 송정동에서는 각각 전체 주택의 34%와 16%가 빈집으로 파악되며 이 중 노후공동주택에서 발생하는 빈집이 60%~70% 수준으로 대부분이 노후아파트에서 발생하고 있다. 공단2동과 송정동의 최근 5년간 가구증감률은 각각 -12.7%과 0.3%이며, 고령자 1인 가구 비율은 각각 1.8%와 5.5%로서 전국 평균 대비 낮은 수준이다. 공단2동은 노후 산업단지인 구미1산단 및 배후지역이 위치한 곳으로서 산업쇠퇴에 따른 영향으로 인구 유출이 이루어져 왔으며, 현재 국토교통부의 '공단 도시재생혁신지구' 국가시범지구 조성사업이 추진 중이다. 송정동은 구미시의 구도심 지역으로서 현재 송림아파트(총 270세대, 1984년 준공, 관리처분인가 단계), 한우2차아파트(총 160세대, 1982년 준공, 조합설립인가 단계) 등 노후아파트의 재건축이 진행 중이며, 이에 따라 노후아파트 중심으로 공실이 발생하고 있는 것으로 파악된다.[15)]

경기 광명시 광명1동의 전체 주택 재고 중 빈집 비율도 32.1%로 상당히 높은 것으로 파

14) 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)와 통계청(2019, 등록센서스 인구/가구/주택DB 가공 자료)를 활용하여 연구진이 분석한 결과를 바탕으로 해당 문단 작성

15) 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)와 통계청(2019, 등록센서스 인구/가구/주택DB 가공 자료)를 활용하여 해당 문단의 통계 수치를 산출하였으며, 네이버 부동산(2021, https://land.naver.com/, 검색일: 2021.11.1.)에서 검색한 아파트별 '단지정보'를 바탕으로 특정 노후아파트의 세대수, 사용승인일, 재건축 사업단계 정보를 작성함

악되는데, 이 중 약 44.1%가 노후공동주택 빈집으로서 대부분이 노후다세대주택에서 발생하는 공실이다. 광명1동의 최근 5년간 가구증감률은 -43.2%로 절반 가까이 줄었는데, 이는 해당 지역이 '광명재정비촉진지구'로 지정되어 개발사업이 본격화되는 과정에서 발생하는 현상으로 볼 수 있다. 광주 북구 운암3동과 광주 남구 봉선1동의 경우 빈집 비율이 각각 16.7%와 10.1%로 나타나며, 대부분이 노후아파트 빈집으로 확인된다. 최근 5년간 가구증감률을 살펴보면 운암3동이 -8.5%, 봉선1동이 -6.2%로 나타나는데, 이는 재건축 진행 상황에 영향을 받은 것으로 파악된다. 현재 운암3동의 경우 운암주공3단지(총 2020세대, 1984년 준공, 이주 및 철거 단계)에서, 봉선1동의 경우 장미아파트(총 340세대, 1981년 준공, 이주 및 철거 단계)에서 재건축이 활발히 진행 중이다. 경남 창원시 중앙동과 용지동의 경우 빈집 비율이 각각 17.8%와 6.6%로 차이가 있으나, 두 지역 모두 노후아파트에서 발생하는 공실이 빈집 발생의 대부분을 차지하고 있다. 두 지역의 최근 5년간 가구증감률은 각각 5.1%와 5.8%로 증가세를 보이며 고령자 1인 가구 비율도 3.4%와 4.3%로 전국 평균 대비 낮은 수준이며, 현재 재건축 이슈가 존재한다. 중앙동에서는 내2구역 재건축사업(내동주공외 6개단지, 2009년 조합설립인가),용지동에서는 신월1구역 재건축사업(은아아파트, 2020년 조합설립인가), 신월2구역 재건축사업(신월주공, 2019년 조합설립인가) 등이 추진 중이다. 대구 수성구 지산2동에서 발생하는 빈집 비율은 9.8%이며, 대부분 노후아파트에서 공실이 발생하고 있다. 지산2동의 최근 5년간 가구증감률을 살펴보면 -3.7%로 가구의 감소가 이루어진 것으로 확인되며, 고령자 1인 가구 비율은 8.6%로 나타나 전국 평균에 비해 높은 수준이다. 지산2동의 경우, 현재 지산시영1단지(총 700세대, 1989년 준공, 2019년 7월 관리처분인가 및 현재 철거 후 공사 진행 중)가 재건축 공사 진행 중이며, 낙원아파트(총 145세대, 1987년 준공, 시공사 선정)에서 가로주택정비사업이 추진 중이다.[16]

인천 남동구 만수4동에서 발생하는 빈집 비율은 6.9%로 대부분 노후아파트에서 공실이 발생하고 있다. 만수4동의 최근 5년간 가구증감률은 11.4%로 전국 평균 대비 가구 증가세가 높은 편이며, 고령자 1인 가구 비율은 7.6%로 전국 평균 수준이다. 만수4동의 경우 준공 후 30년 이상된 만수주공아파트 1단지~6단지(1985년~1987년 준공)가 위치한 곳으로 주택 노후화에 따른 주민들의 재건축 요구가 존재하며 6개 단지가 동일 대지권으로 형성되어 있어 통합재건축 논의가 이루어지고 있으나, 아직까지 재건축이 활발히 추

16) 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)와 통계청(2019, 등록센서스 인구/가구/주택DB 가공 자료)를 활용하여 해당 문단의 통계 수치를 산출하였으며, 네이버 부동산(https://land.naver.com/, 검색일: 2021.11.1.)에서 검색한 아파트별 '단지정보'를 바탕으로 특정 노후아파트의 세대수, 사용승인일, 재건축 사업단계 정보를 작성함

진되고 있지는 못한 실정이다. 서울 노원구 상계6·7동의 경우 빈집 비율이 5.5%이며 모든 빈집이 노후아파트에서 발생하고 있다. 상계6·7동의 최근 5년간 가구증감률은 1.9%이며 고령자 1인 가구 비율은 7.3%로 전국 평균 수준이다. 해당 지역에는 상계주공아파트 1단지~6단지(1987년~1988년 준공)가 위치한 곳으로 주택 노후화에 따른 재건축 이슈가 존재하나, 만수4동과 유사하게 재건축이 활발히 추진되지는 못하고 있다.[17)]

한편 부산 중구 영주2동의 경우, 전체 주택에서 차지하는 빈집 비율이 21.6%로 높은 편이며 이 중 노후공동주택에서 발생하는 빈집이 86%로 대부분 노후아파트에서 공실이 발생하고 있다. 영주2동의 최근 5년간 가구증감률은 -10.2%이며, 고령자 1인 가구 비율이 12.1%로 상위 20개 행정동 중에서 가장 높다. 영주2동에는 산복도로변 노후아파트가 밀집해 있는 지역으로서 현재 도시재생 뉴딜사업이 추진되고 있으며, 사업 범위 내 공공(부산 중구청, 한국토지주택공사 등)에서 재건축을 추진하고 있는 영주시민아파트와 그에 인접한 영주아파트 2, 3블록 등에서 발생하는 공실이 많은 것으로 판단된다. 전북 전주시 삼천1동에서는 빈집 비율이 12.5%로 이 중 대부분이 노후아파트 빈집이다. 전북 군산시 나운1동에서는 전체 주택 재고의 약 19.3%가 빈집으로 확인되는데, 이 중 약 64.1%가 노후공동주택 빈집이며 대체로 노후아파트에서 공실이 발생하고 있다. 나운1동의 최근 5년간 가구증감률은 -9.3%이며, 고령자 1인 가구 비율은 9.3%로 전국 평균 대비 높은 수준으로 나타나, 영주2동과 유사한 패턴을 보인다. 군산시 내 신규 주택 공급이 많은 신도시 지역으로 인구가 이동하면서 인구가 감소하는 동시에 고령자 이주나 사망에 따른 공실이 발생하고 있는 것으로 파악된다. 부산 해운대구 재송2동의 상황도 나운1동과 유사한 것으로 판단된다. 재송2동에서 전체 주택에서 차지하는 빈집 비율이 10.1% 수준이며, 이 중 노후공동주택에서 발생하는 빈집이 60.2%로 대부분 노후아파트에서 공실이 발생하고 있다. 재송2동의 최근 5년간 가구증감률은 -3.7%이며 고령자 1인 가구 비율은 전국 평균 대비 높은 8.8%로 나타나고 있다. 전남 광양시 금호동에서는 전체 주택의 18.2%가 빈집으로 대부분 노후공동주택에서 공실이 발생하고 있으며, 특히 노후연립주택 빈집이 많은 것으로 나타났다. 금호동의 최근 5년간 가구증감률은 -6.4%이며 주택증감률은 0.1%로 나타나는데, 광양시 내 신도시를 중심으로 신규 주택 공급이 이루어짐에 따라 구축에서 신축으로 이주하는 과정에서 공실이 발생하고 있는 것으로 판단된다.[18)]

17) 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)와 통계청(2019, 등록센서스 인구/가구/주택DB 가공 자료)를 활용하여 연구진이 분석한 결과를 바탕으로 해당 문단 작성

18) 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)와 통계청(2019, 등록센서스 인구/가구/주택DB 가공 자료)를 활용하여 연구진이 분석한 결과를 바탕으로 해당 문단 작성

경기 부천시의 성곡동, 오정동, 대산동에서는 총 주택 재고 중 빈집 비율이 각각 7.9%와 6.3%, 4.8% 수준으로 전체 빈집의 절반 정도가 노후공동주택에서 발생하고 있으며, 성곡동과 오정동에서는 노후다세대주택, 대산동에서는 노후아파트와 노후연립주택에서 공실이 많이 발생하는 것으로 파악된다. 최근 5년간 가구증감률을 살펴보면 성곡동과 오정동이 각각 0.9%와 0.4%, 대산동이 -3.0%로 확인되며, 고령자 1인 가구 비율의 경우 성곡동 7.1%, 오정동 5.7%, 대산동 7.1%로 나타나 전국 평균 대비 낮은 수준이다. 현재 해당 지역들에서의 재개발, 재건축 추진은 이루어지지 않고 있다.[19]

[표 2-8] 통계청 주택총조사에 따른 노후공동주택 빈집 수의 상위 20개 읍면동 현황(2019년)

순위	읍면동명	총 주택 수 (호)	최근 5년간 ('15~'19) 주택증감률 (%)	비의무관리 대상 노후 공동주택 비율(%)	빈집 비율 (%)	총 빈집 수 (호)	빈집 중 노후 공동 주택 빈집 비율(%)	노후 공동주택 빈집 수 (호)	주택 유형별 비중(%)			총 가구 수 (가구)	최근 5년간 ('15~'19) 가구증감률 (%)	고령자 1인 가구 비율(%)	공동주택 빈집 실태조사 수행 여부
									아파트	연립	다세대				
	전국	**18,525,844**	**10.8**	**3.8**	**8.2**	**1,517,815**	**10.2**	**154,706**	**66.0**	**16.9**	**17.1**	**20,343,188**	**6.4**	**7.5**	**-**
1	경기 부천시 성곡동	32,371	5.7	-	7.9	2,571	47.1	1,212	28.5	6.3	65.2	32,731	0.9	7.1	○
2	경남 거제시 장승포동	3,845	3.6	-	38.5	1,481	78.7	1,165	98.7	0.0	1.3	2,718	-28.7	7.2	-
3	경기 부천시 오정동	32,270	7.4	-	6.3	2,048	53.3	1,092	38.0	11.0	51.0	32,795	0.4	5.7	○
4	광주 북구 운암3동	7,100	4.2	-	16.7	1,188	90.1	1,070	99.3	0.7	0.0	6,013	-8.5	7.0	-
5	경남 창원시 중앙동	6,402	-0.5	-	17.8	1,142	78.9	901	100.0	0.0	0.0	11,621	5.1	3.4	-
6	**전북 군산시 나운1동**	6,434	-7.3	-	19.3	1,242	64.1	796	84.7	12.8	2.5	5,628	-9.3	9.3	○
7	서울 노원구 상계6·7동	13,778	4.5	-	5.5	753	100.0	753	100.0	0.0	0.0	13,013	1.9	7.3	○
8	전남 광양시 금호동	5,255	0.1	-	18.2	954	78.8	752	33.6	66.4	0.0	4,287	-6.4	3.4	-
9	경기 부천시 대산동	28,635	13.3	-	4.8	1,382	54.3	750	62.5	22.4	15.1	32,467	-3.0	7.1	○
10	경북 구미시 송정동	7,331	11.1	-	16.0	1,173	62.9	738	92.4	0.8	6.8	7,255	0.3	5.5	-
11	경북 구미시 공단2동	2,947	-3.4	-	34.0	1,003	68.7	689	100.0	0.0	0.0	1,864	-12.7	1.8	-
12	부산 해운대구 재송2동	10,742	1.9	-	10.1	1,086	60.2	654	94.6	4.0	1.4	10,757	-3.7	8.8	○
13	경남 거제시 능포동	4,330	3.8	-	20.3	879	72.7	639	88.4	8.9	2.7	4,055	-15.8	5.7	-
14	**부산 중구 영주2동**	3,340	2.5	-	21.6	720	86.0	619	89.3	7.3	3.4	3,154	-10.2	12.1	○
15	전북 전주시 삼천1동	5,420	0.4	-	12.5	675	89.0	601	99.2	0.0	0.8	5,309	-9.3	8.7	○
16	인천 남동구 만수4동	8,497	16.9	-	6.9	584	98.3	574	97.7	2.3	0.0	8,445	11.6	7.6	○
17	경남 창원시 용지동	9,995	16.9	-	6.6	661	85.8	567	100.0	0.0	0.0	12,543	5.8	4.3	-
18	광주 남구 봉선1동	5,890	1.9	-	10.1	593	94.9	563	97.3	1.6	1.1	6,401	-6.2	9.6	-
19	경기 광명시 광명1동	3,896	-14.5	-	32.1	1,249	44.1	551	0.0	8.7	91.3	2,999	-43.2	8.5	○
20	대구 수성구 지산2동	7,681	1.7	-	9.8	751	70.6	530	100.0	0.0	0.0	7,780	-3.7	8.6	○

출처: 통계청(2019, 등록센서스 인구/가구/주택DB 가공 자료); 공동주택관리정보시스템(2021, K-apt 단지 기본정보·면적정보·관리비정보(6월 4일 기준), http://www.k-apt.go.kr/, 검색일: 2021.7.30.)를 활용하여 연구진 작성

주: 노후공동주택 빈집 수가 많은 순으로 내림차순하여 정리한 결과임
'비의무관리대상 노후공동주택 비율'은 (비의무관리대상인 1989년 이전 건축된 아파트, 연립주택, 다세대주택 수의 합÷총주택 수)×100으로 산출함
'빈집비율'은 (총빈집 수÷총주택 수)×100으로 산출함
'노후공동주택 빈집'은 1989년 이전 건축된 아파트, 연립주택, 다세대주택에서 발생하는 빈집을 말함
'빈집 중 노후공동주택 빈집비율'은 (노후공동주택 빈집 수÷총빈집 수)×100으로 산출함
'총가구수'는 일반가구만을 포함하며, '고령자 1인 가구 비율'은 (만 65세 이상 1인 가구수/일반가구수)×100으로 산출함

19) 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)와 통계청(2019, 등록센서스 인구/가구/주택DB 가공 자료)를 활용하여 연구진이 분석한 결과를 바탕으로 해당 문단 작성

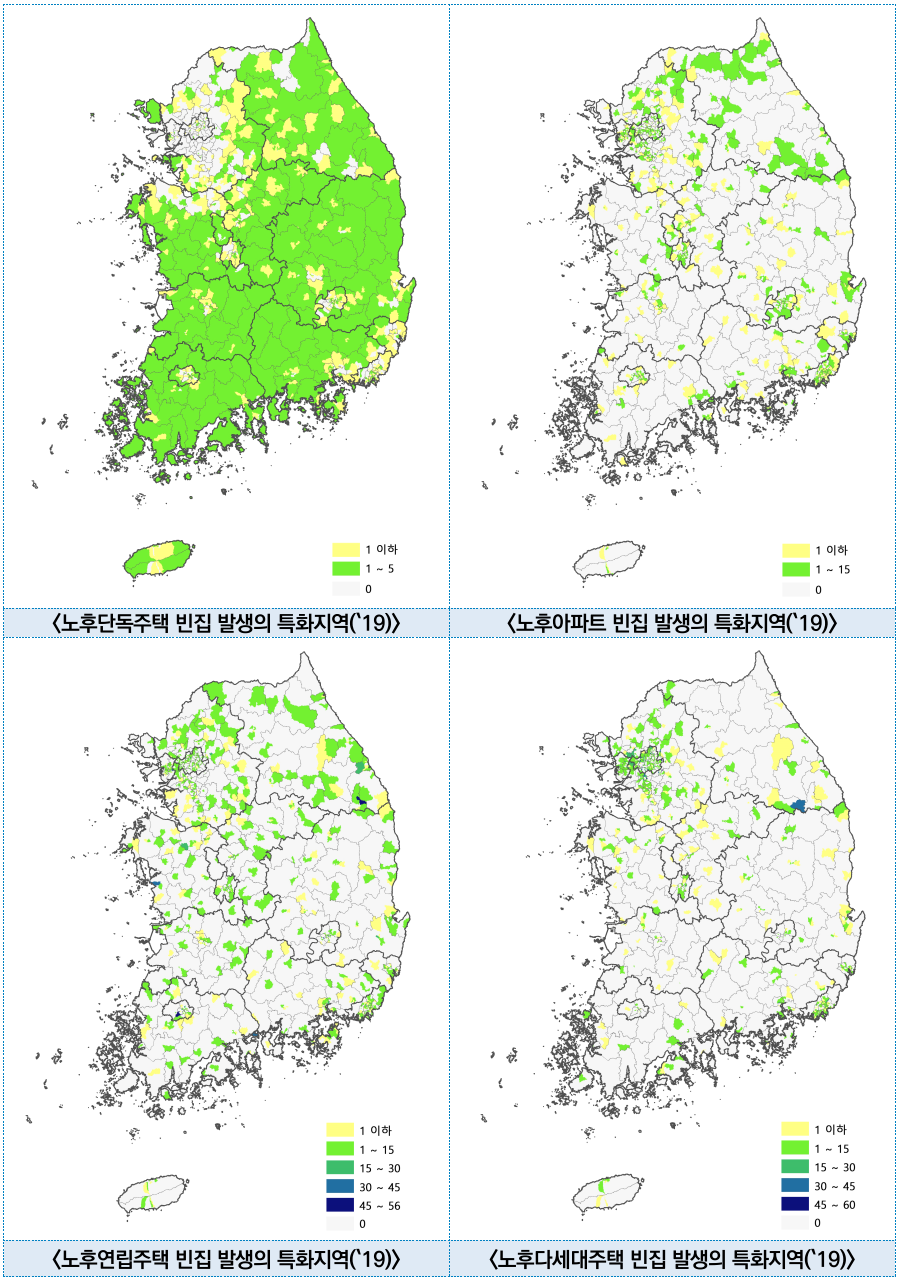
□ 노후공동주택 빈집의 지역적 특화수준

1989년 이전에 건축된 주택 유형별 빈집의 지역적 특화수준을 살펴보기 위하여, 성은영, 윤주선(2017)이 제시한 '빈집 발생의 지역특화계수'를 활용할 수 있다. 이는 일반적으로 지역의 산업별 특화수준 분석 시 활용되는 입지계수(LQ, Location Quotient)를 응용한 것으로서, 이를 통해 노후주택 유형별로 빈집의 상대적인 분포와 특화지역을 탐색할 수 있다(성은영, 윤주선 2017, p.19). 아래 산식에 따라 산출된 '빈집 발생의 지역특화계수'의 값이 1 이상일 경우, 해당 지역은 특정 노후주택 유형의 빈집 발생에 상대적으로 특화되어 있다고 해석할 수 있다.

$$\text{빈집 발생의 지역특화계수}(LQ_{ij}) = \frac{j\text{지역 }i\text{주택유형 빈집수}/j\text{지역 총빈집수}}{\text{전국 }i\text{주택유형 빈집수}/\text{전국 총빈집수}}$$

[그림 2-3]은 2019년 주택총조사의 읍면동 빈집 자료를 바탕으로 노후단독주택 빈집, 노후아파트 빈집, 노후연립주택 빈집, 노후다세대주택 빈집의 특화지역을 산출한 결과이다. 이에 따르면 노후단독주택 빈집의 특화지역은 수도권과 광역시를 제외하면 전국 단위에서 발생하고 있으며, 특화도가 높은 곳은 대부분 면 단위 농촌지역으로 도출되었다. 반면 노후공동주택 빈집의 특화지역은 수도권과 일부 특정 도시들을 중심으로 발생하고 있으며, 특화도가 높은 곳은 대부분 동 단위의 도시지역으로 도출되었다. 노후아파트 빈집의 특화도가 높은 상위 50위 지역을 살펴보면, 서울특별시, 대구광역시, 부산광역시, 인천광역시, 대전광역시, 광주광역시와 같은 특·광역시, 경기 광명시, 성남시, 수원시, 안양시, 고양시, 과천시 등 수도권 도시, 경남 창원시와 거제시, 전북 전주시, 충북 청주시와 같은 지방 중심도시의 일부 행정동으로 파악된다. 노후연립주택 빈집의 특화도가 높은 상위 50위 지역으로는 서울특별시, 대구광역시, 부산광역시, 인천광역시, 대전광역시, 광주광역시와 같은 특·광역시, 경기 성남시, 고양시, 남양주시, 구리시, 안산시 등 수도권 도시, 경남 창원시, 충북 청주시, 경북 포항시, 충남 아산시와 같은 지방 중심도시뿐만 아니라 전북 군산시 강원 태백시, 동해시, 삼척시, 강릉시, 전남 광양시, 충남 보령시, 충북 제천시, 경북 경주시 등 중소도시의 일부 행정동도 포함된다. 한편 노후다세대주택 빈집의 특화도가 높은 상위 50위 지역에는 서울특별시, 인천광역시, 대전광역시와 경기 광명시, 성남시, 수원시, 부천시, 고양시, 안양시, 남양주시, 의왕시, 군포시, 김포시와 같은 수도권 도시, 경남 창원시와 강원 영월군 등 지방 도시의 일부 행정동이 포함된다.[20]

20) 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)를 활용하여 연구진이 분석한 결과를 바탕으로 해당 문단 작성



〈노후단독주택 빈집 발생의 특화지역('19)〉 〈노후아파트 빈집 발생의 특화지역('19)〉

〈노후연립주택 빈집 발생의 특화지역('19)〉 〈노후다세대주택 빈집 발생의 특화지역('19)〉

[그림 2-3] 1989년 이전 건축된 주택 유형별 빈집의 특화지역 분포(2019년)

출처: 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)를 활용하여 연구진 작성

주: 주택 유형별 빈집 발생의 특화지역은 아래의 산식에 따라 산출된 LQ 값이 1 이상으로 도출된 지역으로 상정함(성은영, 윤주선 2017, p.19)

$$\text{빈집 발생의 지역특화계수}(LQ_{ij}) = \frac{j\text{지역 } i\text{주택유형 빈집수}/j\text{지역 총빈집수}}{\text{전국 } i\text{주택유형 빈집수}/\text{전국 총빈집수}}$$

□ 노후공동주택 빈집의 비어있는 기간별 발생 현황

- 노후아파트 빈집의 비어있는 기간별 발생 현황

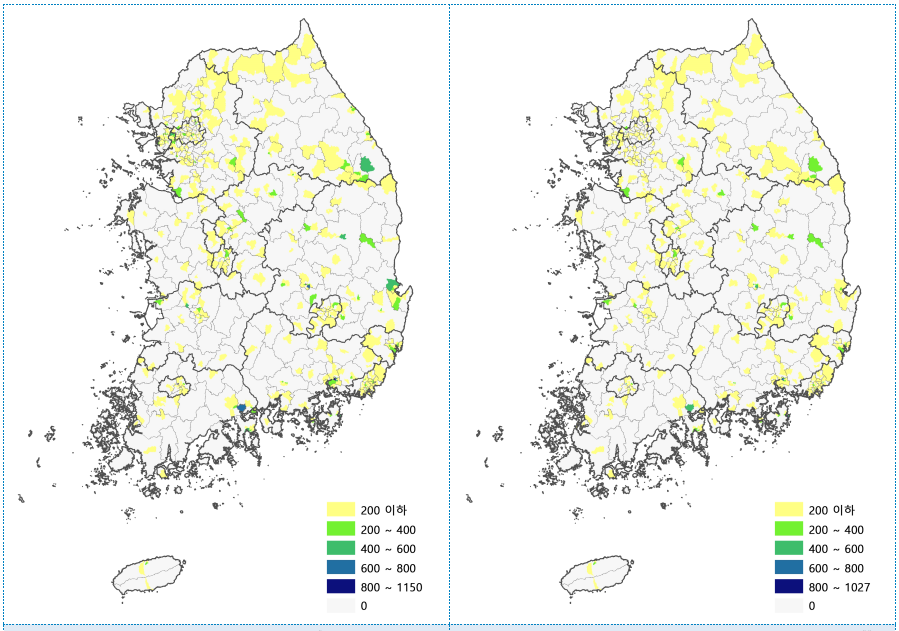
최근 1년간 비어있는 노후아파트 빈집 수가 많은 상위 행정동에서는 노후아파트 빈집이 몇 년간 공실로 확인되며 시간이 지날수록 공실 발생이 늘고 있는 경향을 보인다. 거제시 장승포동과 능포동, 구미시 공단2동에서는 전체 노후아파트 중 최근 1년간 비어있는 빈집 비율이 각각 70.8%, 56.2%, 50.8%이며, 노후아파트 빈집 특화계수가 각각 11.6, 9.6, 10.2로 산출되어 전국에서도 공실 발생이 심각하다. 부산 중구 영주2동과 동구 수정4동, 광주 북구 운암3동, 창원시 중앙동, 구미시 송정동과 공단1동, 군산시 나운1동, 전주시 효자1동, 여수시 쌍봉동에서도 전체 노후아파트 중 최근 1년간 비어있는 빈집 비율이 20%를 넘는 것으로 파악된다. 한편, 서울 노원구 상계6·7동과 창원시 용지동의 경우 노후아파트 빈집 특화계수는 각각 14.9와 12.8로 높은 편이나, 전체 노후아파트 중 최근 1년간 비어있는 빈집 비율은 각각 2.9%와 5.6%로 낮은 수준이다.[21)]

[표 2-9] 통계청 주택총조사에 따른 노후아파트 빈집 수의 상위 20개 읍면동 현황(2019년)

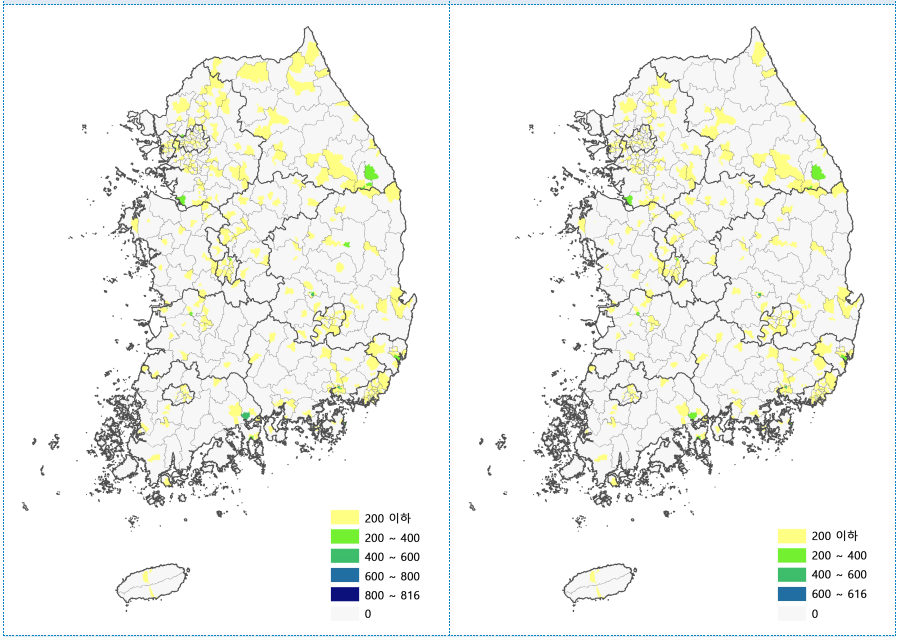
순위	읍면동명	노후 아파트수 (호)	노후 아파트 빈집 수('19)* (호)	비어있는 기간별 빈집 수(호)**			노후아파트 중 최근 1년간 비어있는 빈집 비율(%)***	노후아파트 빈집 발생의 LQ 값
				최근 1년간 ('18~'19)	최근 2년간 ('17~'19)	최근 3년간 ('16~'19)		
	전국	971,112	101,762	61,638	43,964	30,870	6.3	-
1	경남 거제시 장승포동	1,450	1,150	1,027	816	616	70.8	11.6
2	경남 창원시 중앙동	2,174	901	711	597	506	32.7	11.8
3	광주 북구 운암3동	2,488	1,062	590	405	284	23.7	13.3
4	경북 구미시 공단2동	1,155	689	587	504	426	50.8	10.2
5	경북 구미시 송정동	2,269	682	555	472	385	24.5	8.7
6	전북 군산시 나운1동	1,924	674	539	421	321	28.0	8.1
7	경남 거제시 능포동	868	565	488	378	296	56.2	9.6
8	전북 전주시 효자1동	1,365	497	403	293	240	29.5	10.2
9	부산 중구 영주2동	1,037	553	387	359	253	37.3	11.4
10	서울 노원구 상계6·7동	13,190	753	383	248	171	2.9	14.9
11	전남 여수시 시전동	2,093	518	373	301	237	17.8	6.1
12	부산 해운대구 재송2동	4,102	619	368	246	144	9.0	8.5
13	전북 익산시 동산동	1,908	480	360	291	233	18.9	5.3
14	전남 여수시 쌍봉동	1,466	464	342	274	229	23.3	3.8
15	경남 창원시 가음정동	2,595	471	340	249	175	13.1	6.2
16	경북 안동시 용상동	1,475	455	335	242	173	22.7	5.6
17	부산 동구 수정4동	1,092	377	326	288	251	29.9	12.0
18	경남 창원시 용지동	5,790	567	324	196	108	5.6	12.8
19	광주 남구 봉선1동	3,903	548	316	208	145	8.1	13.8
20	경북 구미시 공단1동	642	378	308	254	173	48.0	7.0

출처: 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)를 활용하여 연구진 작성
주: 읍면동별 빈집 수가 5미만인 경우는 0으로 처리된 자료를 활용하였으며, 최근 1년간 비어있는 노후아파트가 많은 순으로 정렬함
* 노후아파트(1989년 이전 건축) 중에서, 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수
** 노후아파트 중에서 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집인 경우(최근 1년간), 2017년, 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집인 경우(최근 2년간), 2016년, 2017년, 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집인 경우(최근 3년간)로 구분
*** (노후아파트 중 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수÷노후아파트수)×100

21) 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)를 활용하여 연구진이 분석한 결과를 바탕으로 해당 문단 작성



〈노후아파트 빈집 수(`19)*〉 〈최근 1년간 비어있는 노후아파트 빈집 수(`18~`19)**〉



〈최근 2년간 비어있는 노후아파트 빈집 수(`17~`19)***〉 〈최근 3년간 비어있는 노후아파트 빈집 수(`16~`19)****〉

[그림 2-4] 노후아파트 빈집의 비어있는 기간별 분포(2019년)

출처: 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)를 활용하여 연구진 작성

주: 집계기준에 따라 읍면동별 빈집 수가 5미만인 경우는 0으로 처리됨

* 노후아파트(1989년 이전 건축) 중에서, 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수

** 노후아파트 중에서 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수

*** 노후아파트 중에서 2017년, 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수

**** 노후아파트 중에서 2016년, 2017년, 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수

- 노후연립주택 빈집의 비어있는 기간별 발생 현황

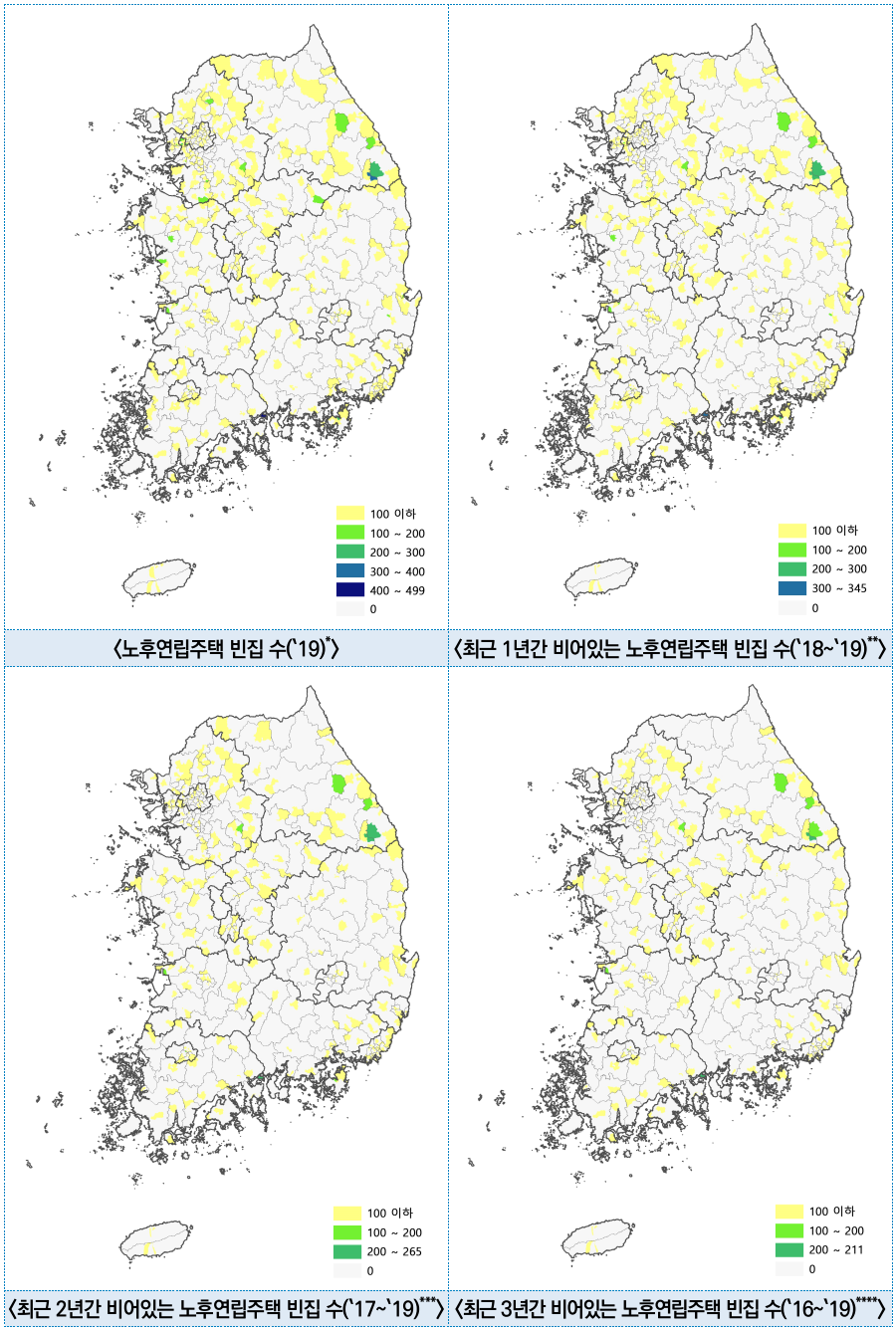
최근 1년간 비어있는 노후연립주택 빈집 수가 많은 상위 행정동에서도 노후연립주택 빈집이 몇 년간 공실로 남아 있으며 계속해서 공실 발생이 늘고 있는 것으로 파악된다. 전국에서 최근 1년간 비어있는 노후연립주택 빈집이 가장 많은 지역은 광양시 금호동과 태백시 황연동으로 파악되는데, 전체 노후연립주택 중 최근 1년간 비어있는 빈집 비율이 각각 15.6%와 35.4%이며 노후연립주택 빈집 특화계수가 각각 31.3과 50.0으로 상당히 높다. 거제시 장평동, 동해시 삼화동, 광주 서구 광천동, 서울 서대문구 남가좌1동에서는 전체 노후아파트 중 최근 1년간 비어있는 빈집 비율이 각각 60.3%, 64.3%, 50.2%, 40.5%이며, 노후연립주택 빈집 특화계수가 각각 9.6, 21.9, 19.9, 21.8로 확인된다. 한편, 서울 구로구 오류2동과 안산시 고잔동의 경우 전체 노후아파트 중 최근 1년간 비어있는 빈집 비율이 각각 4.4%와 3.7%로 낮은 수준을 보이고 있다.[22)]

[표 2-10] 통계청 주택총조사에 따른 노후연립주택 빈집 수의 상위 20개 읍면동 현황(2019년)

순위	읍면동명	노후 연립주택 수 (호)	노후 연립주택 빈집 수('19)* (호)	비어있는 기간별 빈집 수(호)			노후연립주택 중 최근 1년간 비어있는 빈집 비율(%)*****	노후 연립주택 빈집 발생의 LQ 값
				최근 1년간 ('18~'19)**	최근 2년간 ('17~'19)***	최근 3년간 ('16~'19)****		
	전국	**179,866**	**25,353**	**15,842**	**10,925**	**7,517**	**8.8**	**-**
1	전남 광양시 금호동	2,208	499	345	265	203	15.6	31.3
2	강원 태백시 황연동	834	351	295	249	211	35.4	50.0
3	경남 거제시 장평동	360	278	217	110	74	60.3	9.6
4	강원 동해시 삼화동	207	144	133	123	119	64.3	21.9
5	광주 서구 광천동	263	147	132	113	102	50.2	19.9
6	경기 부천시 심곡동	1,551	221	126	82	54	8.1	11.0
7	경북 경주시 성건동	807	162	111	81	64	13.8	17.3
8	경북 포항시 죽도동	1,173	160	106	81	57	9.0	15.1
9	경기 평택시 서정동	546	197	104	45	23	19.0	6.5
10	전북 군산시 조촌동	564	134	101	77	60	17.9	6.4
11	충북 청주시 봉명1동	341	168	96	57	28	28.2	21.4
12	경북 포항시 중앙동	626	134	87	63	44	13.9	13.3
13	서울 구로구 오류2동	1,855	131	82	21	0	4.4	5.5
14	전북 군산시 나운1동	456	102	78	61	39	17.1	4.9
15	경기 안산시 고잔동	2,041	161	75	48	32	3.7	23.6
16	서울 서대문구 남가좌1동	185	85	75	62	6	40.5	21.8
17	대구 중구 동인동	280	114	74	38	23	26.4	16.2
18	경기 부천시 대산동	878	168	73	49	8	8.3	7.3
19	경기 오산시 대원동	286	106	73	20	6	25.5	4.3
20	경북 포항시 송도동	634	102	69	51	32	10.9	11.4

출처: 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)를 활용하여 연구진 작성
주: 읍면동별 빈집 수가 5미만인 경우는 0으로 처리된 자료를 활용하였으며, 최근 1년간 비어있는 노후연립주택이 많은 순으로 정렬함
* 노후연립주택(1989년 이전 건축) 중에서, 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수
** 노후연립주택 중에서 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집인 경우(최근 1년간), 2017년, 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집인 경우(최근 2년간), 2016년, 2017년, 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집인 경우(최근 3년간)로 구분
*** (노후연립주택 중 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수÷노후연립주택 수)×100

22) 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)를 활용하여 연구진이 분석한 결과를 바탕으로 해당 문단 작성



[그림 2-5] 노후연립주택 빈집의 비어있는 기간별 분포(2019년)

출처: 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)를 활용하여 연구진 작성

주: 집계기준에 따라 읍면동별 빈집 수가 5미만인 경우는 0으로 처리됨

* 노후연립주택(1989년 이전 건축) 중에서, 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수

** 노후연립주택 중에서 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수

*** 노후연립주택 중에서 2017년, 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수

**** 노후연립주택 중에서 2016년, 2017년, 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수

- 노후다세대주택 빈집의 비어있는 기간별 발생 현황

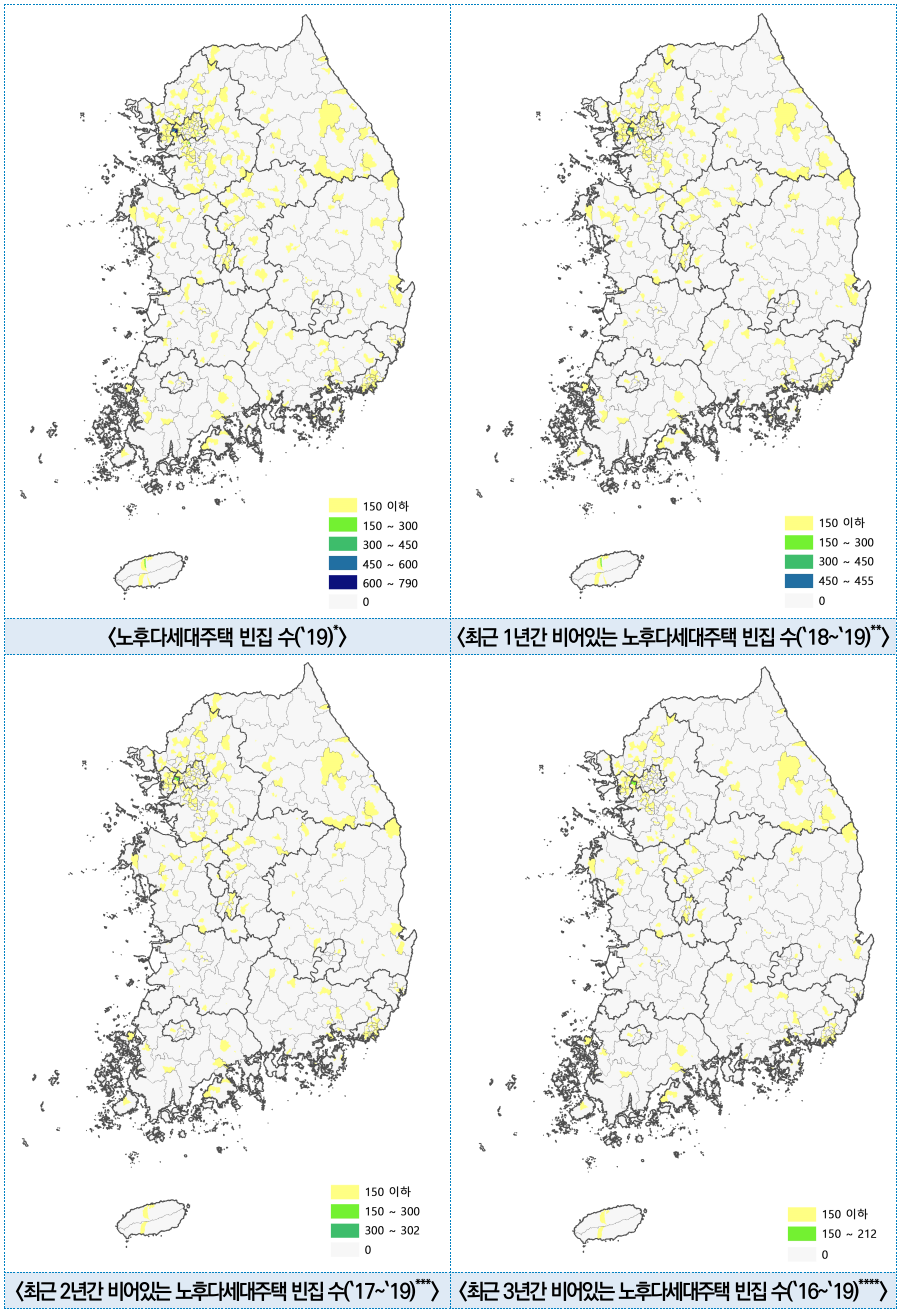
최근 1년간 비어있는 노후다세대주택 빈집 수가 많은 상위 행정동 역시 노후다세대주택 빈집이 몇 년간 공실로 남아 있으면서 공실 발생이 늘고 있는 경향을 보인다. 전국에서 최근 1년간 비어있는 노후연립주택 빈집이 가장 많은 지역은 부천시 성곡동과 오정동, 부산 부산진구 개금2동 등으로 파악된다. 이들 지역에서 전체 노후연립주택 중 최근 1년간 비어있는 빈집 비율은 각각 12.1%, 11.8%, 13.4%이며, 노후연립주택 빈집 특화계수가 각각 18.4, 16.3, 24.9로 높은 편이다. 한편 제주시 연동, 인천 서구의 석남1동, 석남2동, 가정1동과 서울 용산구 한남동에서는 전체 노후다세대주택 중 최근 1년간 비어있는 빈집이 20%~30%이며, 특히 석남1동과 석남2동의 경우 노후다세대주택 빈집 특화계수가 각각 10.4와 20으로 높은 편이다. 의왕시 내손2동과 서울 양천구 신월7동은 전체 노후다세대주택 중 최근 1년간 비어있는 빈집 비율이 각각 8.7%와 3.3%로 낮은 편이나, 노후다세대주택 빈집 특화계수가 각각 58.7과 43으로 상당히 높다.[23)]

[표 2-11] 통계청 주택총조사에 따른 노후다세대주택 빈집 수의 상위 20개 읍면동 현황(2019년)

순위	읍면동명	노후 다세대주택 수 (호)	노후 다세대주택 빈집 수('19)* (호)	비어있는 기간별 빈집 수(호)			노후다세대주택 중 최근 1년간 비어있는 빈집 비율(%)*****	노후다세대 주택 빈집 발생의 LQ 값
				최근 1년간 ('18~'19)**	최근 2년간 ('17~'19)***	최근 3년간 ('16~'19)****		
	전국	167,727	25,302	14,484	9,840	6,694	8.6	-
1	경기 부천시 성곡동	3,774	790	455	302	212	12.1	18.4
2	경기 부천시 오정동	2,866	557	338	238	167	11.8	16.3
3	부산 부산진구 개금2동	1,575	254	211	165	132	13.4	24.9
4	경기 의왕시 내손2동	2,233	526	194	102	65	8.7	58.7
5	제주 제주시 연동	757	256	180	127	79	23.8	5.5
6	부산 남구 용호2동	819	172	129	101	74	15.8	16.7
7	인천 남동구 만수5동	1,012	183	123	89	67	12.2	18.0
8	서울 양천구 신월7동	3,670	294	122	74	46	3.3	43.0
9	서울 마포구 합정동	654	159	120	96	61	18.3	17.7
10	경기 고양시 성사1동	772	190	115	64	42	14.9	16.4
11	경기 안양시 관양1동	2,565	218	114	69	49	4.4	27.2
12	인천 서구 석남3동	602	149	112	90	69	18.6	14.3
13	인천 서구 석남1동	443	140	104	73	50	23.5	10.4
14	경기 광명시 광명1동	1,146	503	98	15	5	8.6	24.1
15	부산 남구 용호3동	791	126	94	67	48	11.9	25.7
16	인천 남동구 만수1동	792	146	92	67	45	11.6	11.8
17	인천 서구 석남2동	308	108	91	74	64	29.5	20.0
18	인천 서구 가정1동	378	117	90	71	59	23.8	7.2
19	인천 서구 가좌3동	597	133	89	64	47	14.9	14.2
20	서울 용산구 한남동	427	112	87	73	57	20.4	5.8

출처: 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)를 활용하여 연구진 작성
주: 읍면동별 빈집 수가 5미만인 경우는 0으로 처리된 자료를 활용하였으며, 최근 1년간 비어있는 노후다세대주택이 많은 순으로 정렬함
* 노후다세대주택(1989년 이전 건축) 중에서, 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수
** 노후다세대주택 중에서 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집인 경우(최근 1년간), 2017년, 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집인 경우(최근 2년간), 2016년, 2017년, 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집인 경우(최근 3년간)로 구분
*** (노후다세대주택 중 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수÷노후다세대주택 수)×100

23) 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)를 활용하여 연구진이 분석한 결과를 바탕으로 해당 문단 작성



[그림 2-6] 노후다세대주택 빈집의 비어있는 기간별 분포(2019년)

출처: 통계청(2016~2019, 등록센서스 주택DB 가공 자료)를 활용하여 연구진 작성

주: 집계기준에 따라 읍면동별 빈집 수가 5미만인 경우는 0으로 처리됨

* 노후다세대주택(1989년 이전 건축) 중에서, 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수

** 노후다세대주택 중에서 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수

*** 노후다세대주택 중에서 2017년, 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수

**** 노후다세대주택 중에서 2016년, 2017년, 2018년 및 2019년 조사 시점에 빈집 처리된 주택 수

2) 지자체 빈집실태조사에 따른 빈집 발생 현황

□ 지역별 빈집 발생 현황

- 공동주택 빈집 수가 많은 상위 20개 시군구 현황

공동주택을 포함하여 빈집실태조사를 수행한 기초자치단체(시, 자치구)를 대상으로, 해당 빈집실태조사 자료를 활용하여 '공동주택 빈집 수'가 많은 상위 20개 시군구를 살펴본 결과는 [표 2-12]와 같다. 이에 따르면, 대전 유성구, 부산 중구, 인천 서구, 부산 동구, 인천 중구 등 광역시 자치구 또는 부천시, 화성시, 평택시 등 경기도 지역에서 공동주택 빈집이 많이 발생하고 있는 것으로 나타났다. 한편 경남 김해시, 전북 군산시와 같이 일부 지방 수위도시에서도 공동주택 빈집 재고가 많은 것으로 나타났다. 특히 인천의 서구, 미추홀구, 남동구, 부평구, 그리고 경기 부천시와 평택시, 전북 군산시의 경우, 앞서 주택총조사 자료에 따른 노후공동주택 빈집 수가 많은 상위 20개 지자체에도 포함된 바 있다.[24]

한편 대부분의 지자체에서 발생하는 공동주택 빈집의 등급[25]이 1, 2등급의 양호한 상태로 조사되었다. 다만 부산 중구의 경우 연립주택 및 아파트에서 3등급의 불량빈집이 상대적으로 많이 발생하고 있는 것으로 파악되었다. 부산 중구는 앞서 주택총조사에 따른 노후공동주택 빈집 수의 상위 20개 지자체에는 포함되지 않았으나, 다세대주택에 비해 규모가 큰 연립주택 및 아파트에서 3등급 빈집이 상당한 수준으로 발생한다는 점은 해당 지자체에 노후공동주택 빈집 문제가 심각할 수 있음을 시사해준다. 한편 인천의 서구, 중구, 미추홀구, 남동구, 부평구, 계양구와 같은 인천광역시 자치구들과 대전 대덕구, 경기 부천시와 화성시 등에서는 다세대주택에서 빈집이 상당한 수준으로 발생하고 있으며, 부산 동구, 전북 군산시 등에서는 아파트와 연립주택에서 빈집이 많이 발생하고 있다.[26]

---

24) 국토교통부(2021a, 지자체 주택 유형별 빈집실태조사 결과)를 활용하여 연구진이 분석한 결과를 바탕으로 해당 문단 작성

25) 실태조사 결과에 따라 빈집 등급을 판별하며, 1등급(양호한집), 2등급(일반빈집), 3등급(불량빈집), 4등급(철거대상 빈집)으로 구분된다(「빈집정비사업에 관한 업무지침」, 국토교통부고시 제2018-103호 별지 제3호서식 참조).

26) 국토교통부(2021a, 지자체 주택 유형별 빈집실태조사 결과)를 활용하여 연구진이 분석한 결과를 바탕으로 해당 문단 작성

[표 2-12] 지자체 빈집실태조사에 따른 공동주택 빈집 수의 상위 20개 시군구 현황

순위	시군구명	조사 완료 연도	총 빈집 수 (호)	공동 주택 빈집 수 (호)	아파트					연립주택					다세대주택				
					소계 (호)	등급*별				소계 (호)	등급별				소계 (호)	등급별			
						1	2	3	4		1	2	3	4		1	2	3	4
1	대전 유성구	2019	851	616	9	9	0	0	0	4	4	0	0	0	603	366	237	0	0
2	부산 중구	2019	557	403	113	2	8	103	0	261	1	113	147	0	29	23	6	0	0
3	인천 서구	2019	410	364	40	20	20	0	0	19	5	14	0	0	305	138	164	3	0
4	부산 동구	2019	564	267	190	3	187	0	0	70	1	45	24	0	7	3	4	0	0
5	인천 중구	2019	697	223	99	20	79	0	0	4	3	1	0	0	120	98	22	0	0
6	인천 미추홀구	2019	857	222	16	1	14	1	0	20	7	4	9	0	186	72	110	4	0
7	경기 부천시	2020	273	212	23	22	1	0	0	47	25	12	8	2	142	72	69	1	0
8	인천 남동구	2019	254	192	6	5	1	0	0	3	1	2	0	0	183	137	42	2	2
9	부산 해운대구	2019	487	188	88	88	0	0	0	7	6	0	1	0	93	80	9	4	0
10	인천 부평구	2019	655	188	10	8	2	0	0	28	10	16	2	0	150	68	62	20	0
11	경기 화성시	2020	553	171	5	5	0	0	0	20	13	7	0	0	146	39	96	11	0
12	대전 대덕구	2019	509	169	27	23	4	0	0	37	17	19	1	0	105	89	16	0	0
13	울산 남구	2020	290	141	89	87	2	0	0	22	7	15	0	0	30	29	1	0	0
14	인천 계양구	2019	210	141	11	10	1	0	0	18	0	18	0	0	112	60	52	0	0
15	경남 김해시	2021	531	138	119	119	0	0	0	8	6	1	1	0	11	11	0	0	0
16	전북 군산시	2020	2,116	125	96	91	3	2	0	29	17	12	0	0	0	0	0	0	0
17	부산 사하구	2019	530	122	33	25	8	0	0	51	2	48	1	0	38	5	29	4	0
18	충남 천안시	2020	387	122	73	73	0	0	0	6	6	0	0	0	43	20	17	5	1
19	경기 평택시	2021	722	121	4	3	1	0	0	51	7	22	22	0	66	44	22	0	0
20	대전 동구	2019	1,049	114	41	39	1	1	0	19	17	2	0	0	54	53	1	0	0

출처: 국토교통부(2021a, 지자체 주택 유형별 빈집실태조사 결과)를 활용하여 연구진 작성

주: * 1등급(양호한집), 2등급(일반빈집), 3등급(불량빈집), 4등급(철거대상 빈집) (「빈집정비사업에 관한 업무지침」, 국토교통부고시 제2018-103호 별지 제3호서식 참조)

3) 지역별 노후공동주택 빈집의 발생 현황 종합

□ 국내 빈집 통계와 빈집 정책 대상 간의 불일치에 따른 혼선 존재

국내 공식적인 빈집 통계는 통계청 주택총조사의 전수부문 빈집 자료로서, 빈집은 '조사시점'에 거주하고 있는 가구가 없는 것으로 확인된 주택이며, 단독주택, 공동주택, 비거주용건물내 주택을 대상으로 산출된다. 한편 정책 대상이 되는 빈집은「소규모주택정비법」에 따른 '1년 이상' 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택으로서, 공공임대주택, 사용검사 이후 5년이 경과하지 않은 미분양주택, 사용검사를 받지 아니한 주택, 오피스텔 이외의 준주택, 별장 등은 제외하고 있어 통계상의 빈집 범위와 다소 차이가 있다. 따라서 빈집 통계와 빈집 정책 대상 간의 불일치를 해소하기 위한 조정이 필요하다.

□ 통계청 주택총조사에 따른 빈집 발생 현황

통계청 주택총조사의 빈집 통계를 활용하여 노후공동주택 빈집 수가 많은 상위 20개 시군구 현황을 살펴보면, 경남 창원시, 경기 부천시, 경북 포항시, 경남 거제시, 전북 전주시 등 대체로 시도별 중심도시에서 노후공동주택 빈집 재고가 많은 것으로 나타났으며, 일부 특·광역시의 자치구도 포함되었다. 노후공동주택 빈집 수가 많은 상위 20개 읍면동의 경우 대체로 상위 20개 시군구에 포함된 행정동으로 나타났으며, 대부분 최근 5년간 가구증감률이 마이너스를 보이거나 거의 변화가 없었다. 한편 노후공동주택 빈집의 특화지역은 수도권과 일부 특정 도시들을 중심으로 발생하고 있으며, 특화도가 높은 곳은 대부분 동 지역(도시지역)으로 도출되었다. 또한 최근 1년간 비어있는 노후아파트, 노후연립주택, 노후다세대주택의 빈집 수가 많은 상위 행정동에서는 해당 빈집이 몇 년간 공실로 확인되면서 시간이 지날수록 공실 발생이 늘고 있는 경향을 보였다.

□ 지자체 빈집실태조사에 따른 빈집 발생 현황

지방자치단체별 빈집실태조사 자료를 활용하여 '공동주택 빈집 수'가 많은 상위 20개 시군구를 살펴본 결과, 주로 경기도 지역과 일부 지방 중심도시에서 공동주택 빈집이 많은 것으로 파악되었다. 빈집실태조사 자료에 따르면, 대부분의 지자체에서 발생하는 공동주택 빈집의 등급[27]이 1, 2등급의 양호한 상태로 나타났으나 부산 중구의 경우 3등급의 불량빈집이 상대적으로 많이 발생하고 있는 것으로 파악되어 다른 지자체에 비해 노후공동주택 빈집 문제가 더욱 심각할 것으로 예측되었다.

27) 실태조사 결과에 따라 빈집 등급을 판별하며, 1등급(양호한집), 2등급(일반빈집), 3등급(불량빈집), 4등급(철거대상 빈집)으로 구분된다(빈집정비사업에 관한 업무지침, 국토교통부고시 제2018-103호 별지 제3호).

3. 노후공동주택 빈집의 발생 원인과 특성

1) 노후공동주택 빈집의 발생 원인

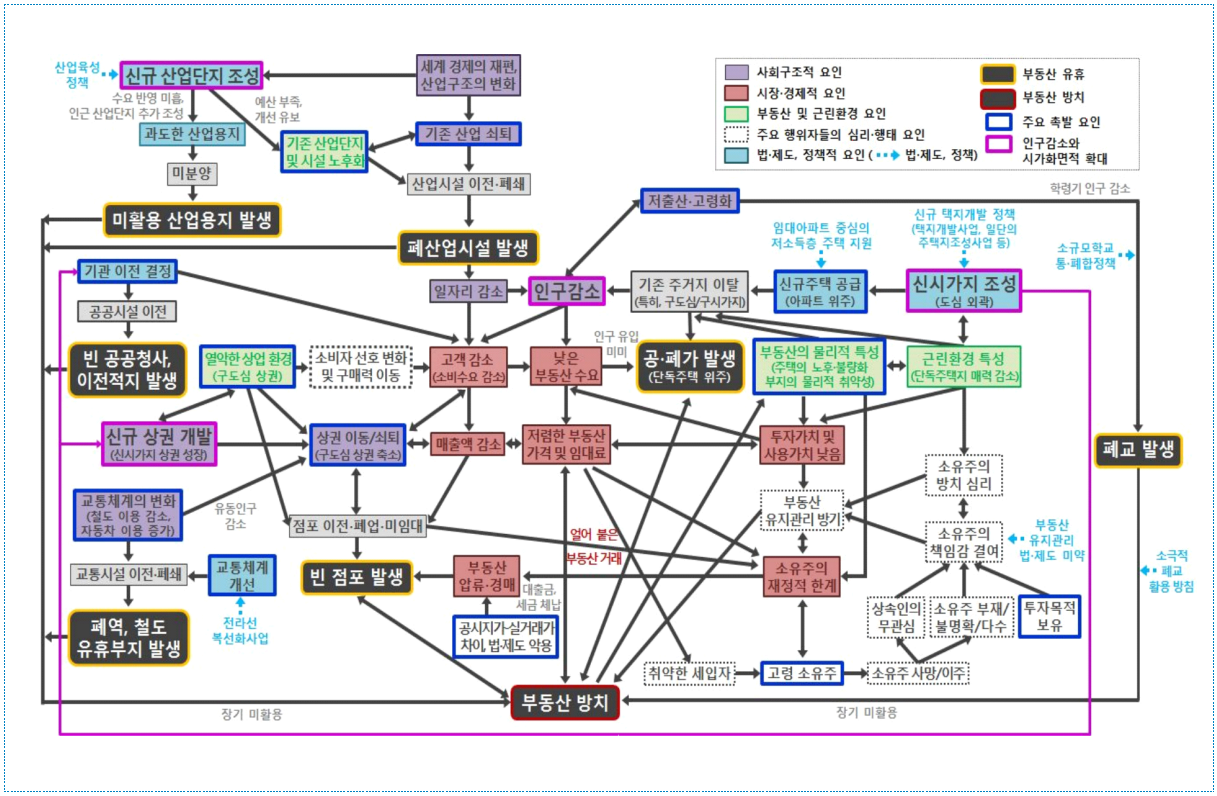
□ 주택의 물리적 노후화에 따른 빈집 발생 과정

빈집은 [그림 2-7]에서와 같이 사회구조 변화, 시장·경제 환경, 법·제도 및 정책, 부동산 및 근린환경, 소유자 및 관계자 심리·행태 등 다양한 요인들에 의해 발생한다. 먼저 저출산-고령화에 따른 인구감소 심화로 주택 수요가 전반적으로 감소하는 상황에서, 신규 주택 공급이 계속됨에 따라 노후주택에서 빈집 발생이 가속화될 수 있다. 이는 주택상품으로서의 매력이 떨어진 노후주택에서 수요-공급의 미스매치가 발생하기 때문이다. 한편 초고령 사회에서 주택과 함께 소유자도 늙어감에 따라 상대적으로 재건축 수요가 낮고, 고령 소유자의 사망이나 이주 이후 임대/매매가 어려운 경우 빈집으로 방치되기도 한다. 노후주택이 특히 고령화와 인구감소를 함께 경험하는 지방 도시에 위치할 경우 주택 수요 및 사업성이 극히 낮아 리모델링이나 재건축이 어려운 상황에 놓이기 쉽다.[28)]

다음으로 주택의 물리적 노후화에 따른 구조적 취약성은 빈집 발생의 요인인 동시에 재활용의 주요 걸림돌로 작용하며, 세대 공실을 더욱 고착화하고 심화시킨다. 주택의 전반적인 유지관리 수준, 공실률, 이웃 주택의 상태 등 근린환경과 인근 주민 및 행정의 관심 수준 역시 빈집 발생에 영향을 미칠 수 있다. 근린 내 주택 방치가 만연할 때 소유주는 주택 방치를 더욱 쉽게 하는 경향이 있으며, 인근 주민과 행정의 무관심은 주택 방치를 악화시킬 수 있다. 또한 주택 소유주의 경제적 취약성, 주택 임대/매매 이익의 감소는 주택 관리에 부정적 영향을 미쳐 주택 노후화를 가속하고 이는 빈집 증가로 이어질 수 있다. 주택에 대한 관리가 줄어들면 노후화가 가속화되고, 물리적 상태가 좋지 않은 주택에 거주하고자 하는 사람들이 감소하게 되어 빈집이 증가하는 악순환을 초래하게 된다.[29)]

28) 한수경(2016, pp.43-53, 120, 171-179)을 바탕으로 해당 문단 작성

29) 한수경(2016, pp.43-53, 120, 171-179)을 바탕으로 해당 문단 작성



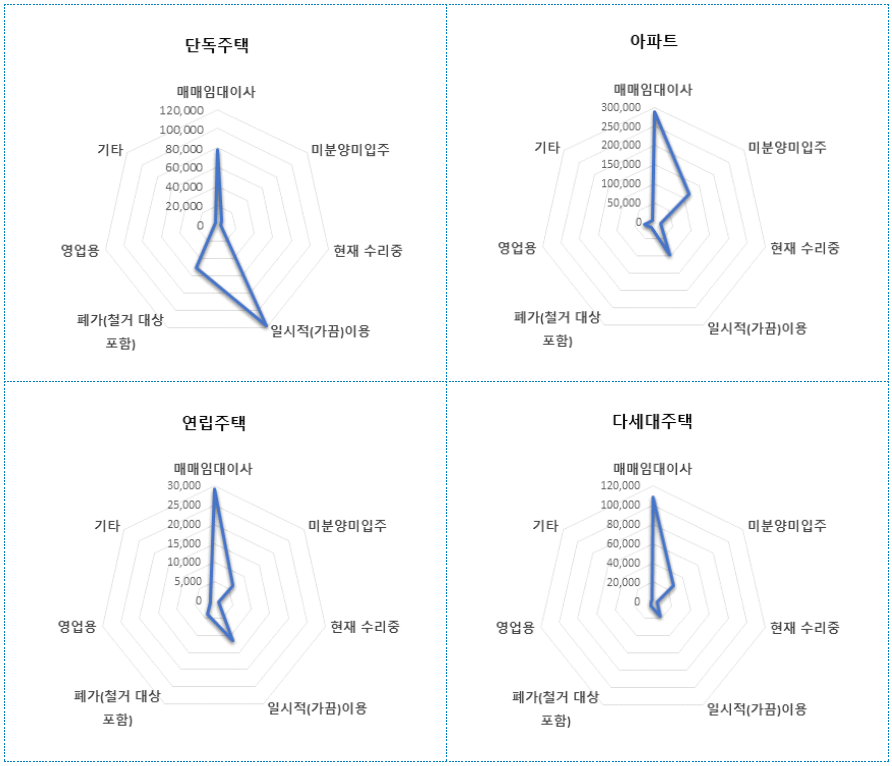
[그림 2-7] 유휴·방치부동산 촉발 요인들의 상호연계성
출처: 한수경(2016), p.120

□ 현행 빈집 조사에 기반한 공동주택 빈집의 발생 원인

- 통계청 주택총조사에 따른 공동주택 빈집의 발생 원인

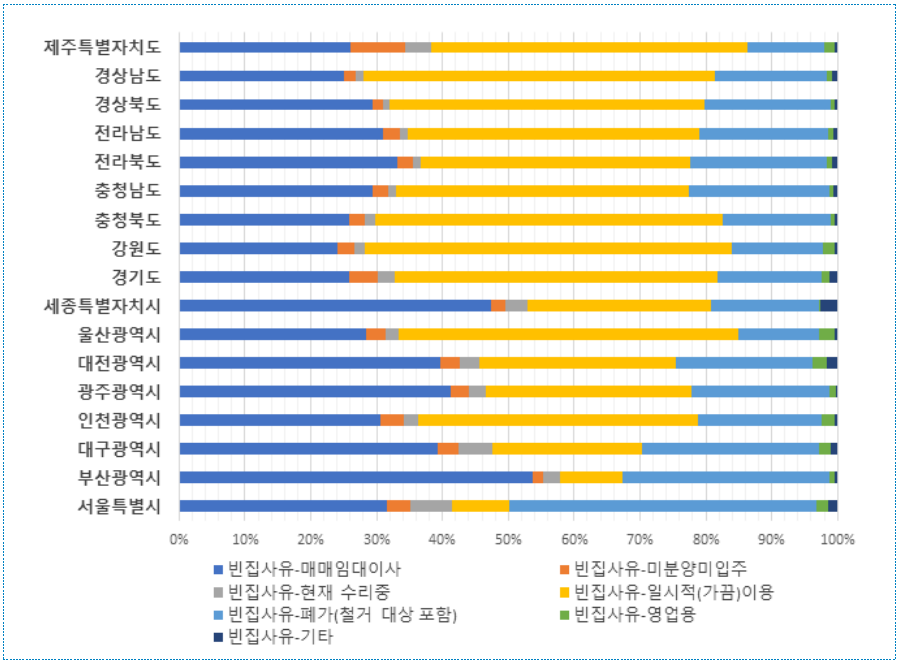
통계청에서 5년마다 조사하는 주택총조사 표본(20%)부문의 2015년 자료를 통해 주택 유형별 빈집사유를 대략적으로 살펴볼 수 있다. 단독주택과 공동주택 모두 '매매임대이사'에 따른 공실 발생이 상당수를 차지하는 것으로 확인되며, 이는 특히 아파트, 연립주택, 다세대주택과 같은 공동주택에서 빈집이 발생하는 가장 큰 이유로 파악된다. 따라서 산업침체, 인구감소 등으로 인해 주택 거래가 활성화되지 못하고 있는 지역일 경우, 매매나 임대 수요가 없어 공동주택 빈집이 지속적으로 발생할 수 있으며, 특히 거주 매력도가 떨어지는 노후공동주택에서의 공실이 장기화될 가능성이 있다. 한편 단독주택의 경우 공동주택에 비해 가끔 이용하는 빈도가 높고, 철거대상이나 폐가로 방치되는 경우도 많은 것으로 파악된다(그림 2-8 참조).

이를 시도별로 살펴보면 [그림 2-9], [그림 2-10], [그림 2-11], [그림 2-12]와 같다. 단독주택 빈집은 타 시도에 비해 재개발 수요가 높은 서울, 부산, 대구 등에서 철거대상이나 폐가로 방치되는 경우가 많은 한편, 울산과 제주, 경북, 경남, 전북, 전남, 충북, 충남, 강원, 경기 등 도 단위에서는 가끔 이용하는 경우가 빈집사유의 상당 부분을 차지하고 있다. 아파트, 연립주택, 다세대주택에서 빈집이 발생하는 가장 큰 이유는 매매임대이사이며, 미분양미입주, 가끔 이용도 공동주택 빈집이 발생하는 중요한 사유로 작용하고 있다. 제주와 강원과 같은 휴양지가 많은 지역에서는 아파트와 연립주택을 가끔 이용하는 경우가 상대적으로 많고, 경기와 서울, 인천, 대전, 광주 등에서는 아파트를 영업용으로 사용하여 빈집으로 파악되는 경우도 일부 존재한다. 한편 대전에서는 매매임대이사, 철거대상이나 폐가, 가끔 이용, 미분양미입주 이외의 기타 사유에 의해서 다세대주택 빈집이 20% 가까이 발생하고 있다.



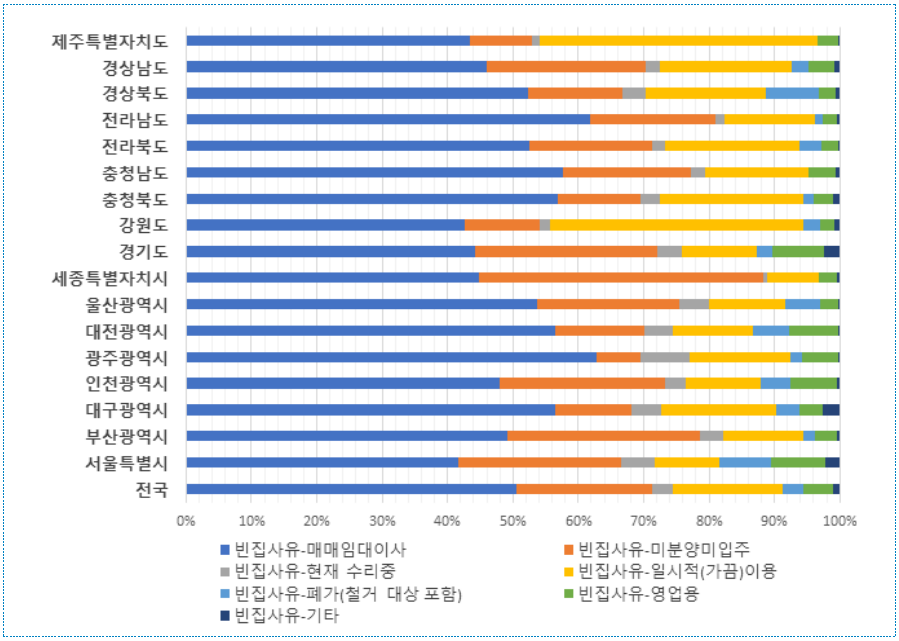
[그림 2-8] 주택총조사에 기반한 주택 유형별 빈집 사유(2015년)

출처: 국가통계포털(2015, [주택총조사, 표본(20%)부문] 주택종류별/빈집사유별/기간별/파손정도별 빈집-시도. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1PS1506&conn_path=I2, 검색일: 2021.2.10.)를 활용하여 연구진 작성



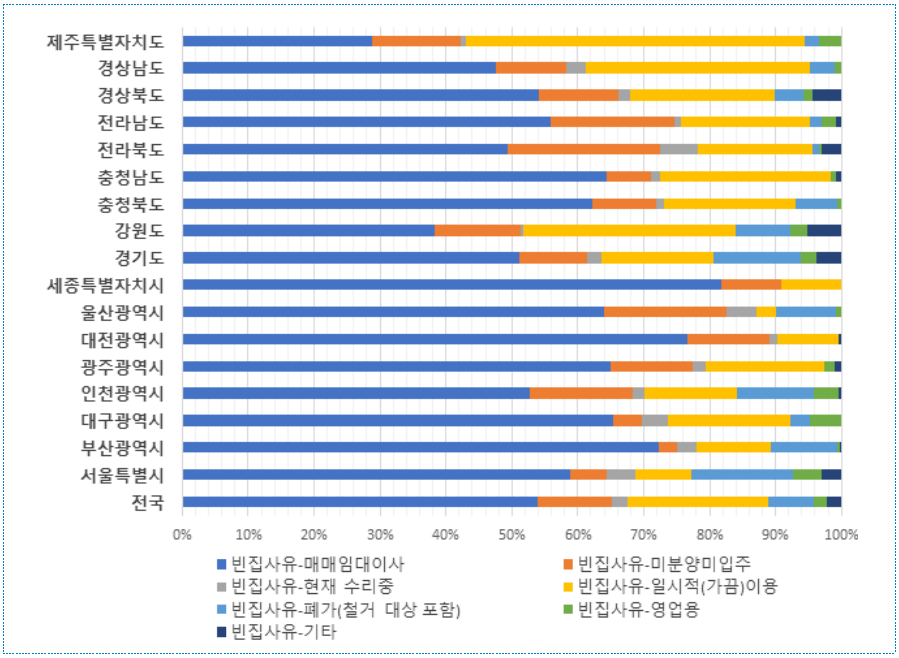
[그림 2-9] 주택총조사에 기반한 시도별 단독주택 빈집의 발생 사유(2015년)

출처: 국가통계포털(2015, [주택총조사, 표본(20%)부문] 주택종류별/빈집사유별/기간별/파손정도별 빈집-시도. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1PS1506&conn_path=I2, 검색일: 2021.2.10.)를 활용하여 연구진 작성



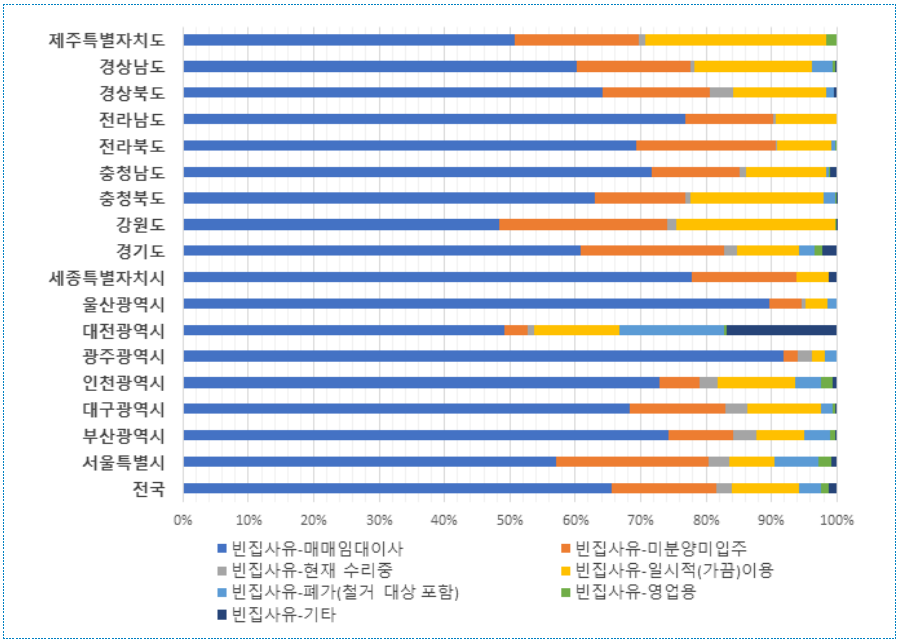
[그림 2-10] 주택총조사에 기반한 시도별 아파트 빈집의 발생 사유(2015년)

출처: 국가통계포털(2015, [주택총조사, 표본(20%)부문] 주택종류별/빈집사유별/기간별/파손정도별 빈집-시도. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1PS1506&conn_path=I2, 검색일: 2021.2.10.)를 활용하여 연구진 작성



[그림 2-11] 주택총조사에 기반한 시도별 연립주택 빈집의 발생 사유(2015년)

출처: 국가통계포털(2015, [주택총조사, 표본(20%)부문] 주택종류별/빈집사유별/기간별/파손정도별 빈집-시도. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1PS1506&conn_path=I2, 검색일: 2021.2.10.)를 활용하여 연구진 작성

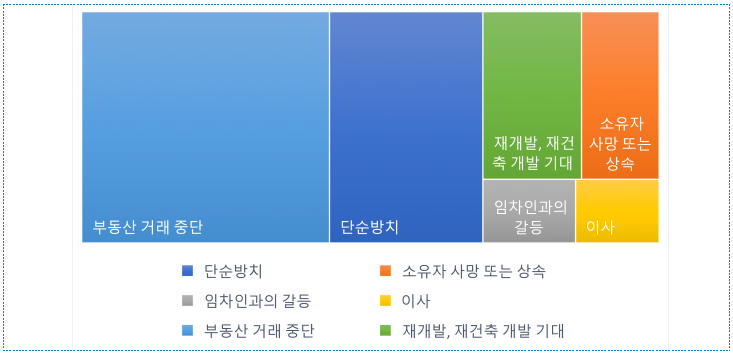


[그림 2-12] 주택총조사에 기반한 시도별 다세대주택 빈집의 발생 사유(2015년)

출처: 국가통계포털(2015, [주택총조사, 표본(20%)부문] 주택종류별/빈집사유별/기간별/파손정도별 빈집-시도. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1PS1506&conn_path=I2, 검색일: 2021.2.10.)를 활용하여 연구진 작성

- 지자체 빈집실태조사에 따른 공동주택 빈집의 발생 원인

한국부동산원에서 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 「빈집정비사업에 관한 업무지침」에 의거하여 지자체 빈집실태조사를 수행하는 과정에서 파악한 일부 공동주택 소유주와의 면담 내용을 통해서도 빈집 발생 원인을 파악할 수 있다. 서울, 인천, 부산, 대구, 경기, 경남 등 일부 지자체들을 대상으로 1년 이상 비어있는 공동주택 빈집의 소유주 총 253명[30]을 대상으로 2018년 11월~2021년 4월 중에 조사한 결과를 정리하면 [그림 2-13]과 같다. 가장 많이 언급된 빈집의 발생 원인으로서 전체 응답자의 약 38.3%에 달하는 97명이 '부동산 거래 중단'을 언급하였다. 즉, 임대 또는 매매 대기 중이지만 1년 이상 거래가 지연되고 있는 경우이다. 다음으로 전체 응답자의 약 23.7%에 달하는 60명이 빈집을 '단순방치'하고 있다고 응답하였다. 단순방치의 이유는 노후화(33명) 〉 주택사업 예정(13명) 〉 이사(8명) 〉 개인사정(3명) 〉 다른 곳 거주(1명) 순으로 많았다. 이는 노후화로 거주환경이 좋지 못한 공동주택을 단순방치하는 경우가 많음을 보여준다. 그뿐만 아니라 '재개발·재건축 개발 기대'(28명, 11.1%)와 '소유자 사망 또는 상속'(22명, 8.7%)으로 인하여 빈집이 발생하기도 한다. '임차인과의 갈등'(10명, 4%), '이사'(9명, 3.6%)도 빈집 발생의 이유로 제시되었다. 그 밖에 빈집이 발생하는 기타 원인으로 제시된 이유는 재건축 무산, 재건축조합의 방해, 이웃과의 갈등, 현재 수리중, 곧 거주 예정, 직원사택, 창고로 이용, 거주자 장기입원, 경매, 공유지분, 국유지 수리 불가, 법적 문제, 부동산과 세입자의 계약서 위조 사기 등으로 매우 다양하게 도출되었다.[31]



[그림 2-13] 지자체 빈집실태조사에 기반한 공동주택 빈집의 발생 사유(2019년~2020년)
출처: 한국부동산원(2019~2020, 빈집실태조사의 빈집 소유자 면담 정보)를 활용하여 연구진 작성
주: N=253 (중복응답 가능)

30) 공동주택 빈집 소유주 총 253명(서울특별시 41명, 인천광역시 111명, 부산광역시 27명, 대구광역시 39명, 경기도 22명, 경상남도 13명)에 대한 면담 조사 결과(중복응답 가능)이다.

31) 한국부동산원(2019~2020, 빈집실태조사의 빈집 소유자 면담 정보)를 활용하여 연구진이 분석한 결과를 바탕으로 해당 문단 작성

2) 노후공동주택 빈집의 특성

앞서 살펴본 바와 같이 노후공동주택 빈집의 발생 원인은 소유주나 지역 상황에 따라 다르며, 단독주택 빈집의 발생 원인과 유사하면서도 다소 차이가 존재하였다. 이처럼 다양한 빈집 발생 원인을 고려하여 노후공동주택 빈집에 대한 접근법을 달리할 필요가 있는 한편, 노후공동주택이 가지는 고유의 특성에 대한 고려도 필수적이다. 노후공동주택 빈집이 가진 복잡성은 노후공동주택의 문제와 빈집의 문제가 복합적으로 발생한다는 점이다. 건물 내 부분적으로 발생하는 공실로 인하여 유휴와 방치 수준이 심화될 경우 건물(동) 또는 단지 전체의 슬럼화 진행이 가속화될 수 있으므로, 노후공동주택 빈집 특성에 따른 문제점을 다양한 측면에서 이해하고 대응할 필요가 있다. 특히 노후공동주택 빈집의 경우 주택 노후화 및 소유주 고령화의 동반, 자산가치의 상실, 유지관리의 어려움, 매매 또는 임차의 어려움, 재건축 또는 철거의 어려움을 겪는 경우가 많으며, 공동주택이라는 특성에 따른 구분소유권의 해소, 건축 규모에 따른 철거 비용 문제 등을 함께 고려할 필요가 있다.

榊淳司(2019)에 따르면, 노후공동주택이 폐허화되는 첫 번째 단계는 '자산가치 상실(자산가치가 500만 엔 밑으로 떨어지는 경우)'[32]이며 두 번째 단계는 '관리 불능'이다. 자산가치 상실이 발생하더라도 유지관리가 원활히 이루어진다면 폐허화를 막을 수 있으나, 관리비를 징수하지 못하고 필요한 관리 업무 등을 할 수 없게 된 관리 불능의 주택은 사람들이 점점 더 살기 어려운 환경이 되어 공실이 증가하고 거의 확실하게 폐허화 된다. 이 경우 노후공동주택 빈집은 노숙자나 야생동물이 살거나 범죄 장소로 이용될 수 있다. 또 건물의 일부가 떨어지거나 건물이 붕괴되는 등 인근 지역에 피해를 미칠 수 있다. 한편 도심에 위치한 노후공동주택에서는 자산가치 상실이 일어나지 않을 수 있으나 주택 노후화와 함께 구분소유자도 고령화되는 경우가 많으며, 고령인 소유주의 사망 또는 경제적인 능력 저하로 인하여 관리비와 수선적립금의 체납이 증가하게 되면 관리 불능 상태가 될 수 있다. 하지만 적절히 관리되지 못해 폐허가 되었다 하더라도 법적으로 구분소유권이 존재하므로, 공공에서 개입하려고 해도 소유권자들의 전원 동의 없이는 사실상 방치할 수밖에 없는 것이 현실이다.[33]

---

32) 맨션의 자산가치가 500만 엔 밑으로 떨어지게 되면 구분소유자들은 소유하고 있는 맨션에 대한 관심이 약해지며, 특히 해당 주택이 공실일 경우 관리비나 수선적립금을 체납하게 된다. 한편 관리조합에서 관리비 등의 회수를 위해 해당 주택에 대한 경매절차를 진행할 경우 경매비용 및 변호사 비용 등을 공제하고 체납된 관리비를 전액 회수할 수 있는 한계선이 500만 엔 수준이다.(榊淳司 2019, pp.124-125 참조)

33) 榊淳司(2019, pp.124-131)를 참고하여 해당 문단 작성

경제적인 이유 등으로 인하여 모든 공동주택을 재건축하는 것은 불가능하다. 일반적으로 기존보다 재건축 후의 용적률이 더 높아 구분소유자의 재건축 부담금이 적을 때 사업이 원활히 추진될 수 있으나, 그렇지 못한 경우 재건축을 위한 철거 및 재건축 비용을 구분소유자가 전부 부담해야 하므로 현실적으로 재건축이 이루어지기 어렵다. [표 2-13]은 일본 도쿄도 미나토구의 초기 분양 맨션이 처한 다양한 사례들을 보여 준다.

[표 2-13] 일본 노후화 맨션의 실태: 도쿄도 미나토구 사례

① 재건축 완료(또는 임대로의 개수)	
등가교환에 의한 재건축(거주의 연속성 유지) ※ 보기 드문 사례임	부동산 개발업자 주도에 의한 재건축
매수에 의한 재건축(다른 용도로 전환)	구분소유권을 매수하고, 오피스 빌딩 등으로 재건축
임대 맨션으로의 개수(일부 다른 용도로 전환)	구분소유권의 대부분을 매수하고, 임대맨션으로 개수
② 재건축의 모색 및 추진 중	
자력에 의한 재건축 추진 ※ 보기 드문 사례로서 현실적으로 추진되기 어려움	재건축 결의에 의한 재건축 모색(용적율에 여유가 있는 경우)
타력에 의존한 재건축 모색	인접지와의 재개발에 의한 재건축 모색
재건축을 지향하고 있지만 중단	요건을 해결하지 못하고 중단
③ 유지관리를 지향(또는 유지관리도 어려움)	
유지관리 지향(미래의 재개발 기대)	자력으로 재건축이 어렵고, 미래의 재개발 기대
유지관리 지향	현상 유지
유지관리조차 어려움	관리조합이 유효하게 기능하지 않음
슬럼화 진행	관리조합이 없음

출처: 阿波秀貴, 大間博, 三浦義幸(2002, p.4); 米山秀隆(2015, p.85)에서 재인용

한편 폐허화된 노후공동주택의 철거 비용이 너무 커 비용을 부담하기 어렵고, 철거 후 토지를 매각하더라도 비용을 회수하기 어려울 수 있다. 따라서 인구감소 및 고령화의 진전과 함께 노후공동주택 빈집이 증가함에 따라 철거(해체) 비용을 적립해 두는 것이 필요할 수 있다. 예를 들어 일본 치고 유자와에 위치한 리조트 콘도(1975년 준공, 30호 규모)는 2018년 건물을 철거하면서 기존에 축적해 놓은 수선적립금 3,500만 엔을 철거 비용으로 충당하였는데, 이 경우 사용 가능한 수선적립금이 있었을 뿐 아니라 모든 세대가 공실이었고 구분소유권 해소를 위한 전원 일치가 있었기 때문에 철거할 수 있었다(米山秀隆 2020, p.3). 하지만 이러한 사례는 아직까지 매우 소수이므로 노후공동주택의 폐허화에 따른 큰 문제가 발생하기 전에 미리 예방책을 세우고 신속히 대응할 수 있는 장치를 마련하는 것이 더욱 중요할 수 있다. 즉, 관리조합이 건물 유지관리를 철저히 하는 것이 가장 현실적인 대안이며, 이를 위해 관리조합의 활동을 활성화하고 구분소유자의 의식을 높일 필요가 있다(榊淳司 2019, p.138).

제3장 사례지역의 노후공동주택 빈집 실태 및 주요 현안

1. 사례지역의 선정과 조사 방법
2. 사례지역의 노후공동주택 빈집 실태
3. 노후공동주택 빈집의 주요 현안

1. 사례지역의 선정과 조사 방법

1) 사례지역의 선정

본 연구의 실태진단 분석체계를 활용하여 노후공동주택 빈집의 실태를 파악하고 주요 현안을 도출하기 위하여, 앞서 2장에서 주택총조사 및 빈집실태조사 자료를 활용하여 분석한 준공 후 30년 이상 된 공동주택 빈집 수의 상위 20개 지자체 중에서 사례지역 2곳을 선정하였다. 이때 사례지역은 최근 5년간 가구 수의 감소를 경험하면서 노후 또는 관리상태가 열악한 아파트 및 연립주택 빈집의 발생 규모가 상대적으로 크게 나타난 도시 중에서 선정하였다. 또한 연구의 함의를 높이기 위해 다소 상이한 맥락을 가진 광역시 자치구와 시 지역을 사례지역으로 선정하되, 정보의 구득이나 조사·분석 과정의 예산 소요 등을 고려하였다. 한편 국내에서 공동주택 빈집에 대해 파악할 수 있는 자료인 주택총조사, 지자체 빈집실태조사 자료 모두 아직 기초적인 수준에 머물러 있으므로, 빈집 현황에 대한 효과적인 분석이 어려운 실정이다. 따라서 빈집 현황자료의 구축 정도와 실질적인 현장조사의 가능 범위 등을 검토하여 사례지역을 선정하였다.

최종적으로 노후공동주택 빈집의 실태 파악을 위한 사례지역은 부산 중구와 전북 군산시로 선정하였다. 부산 중구에서는 빈집실태조사 결과 아파트와 연립주택에서 3등급의 불량빈집이 상대적으로 많이 발생하는 것으로 파악되므로, 노후공동주택 빈집 발생에

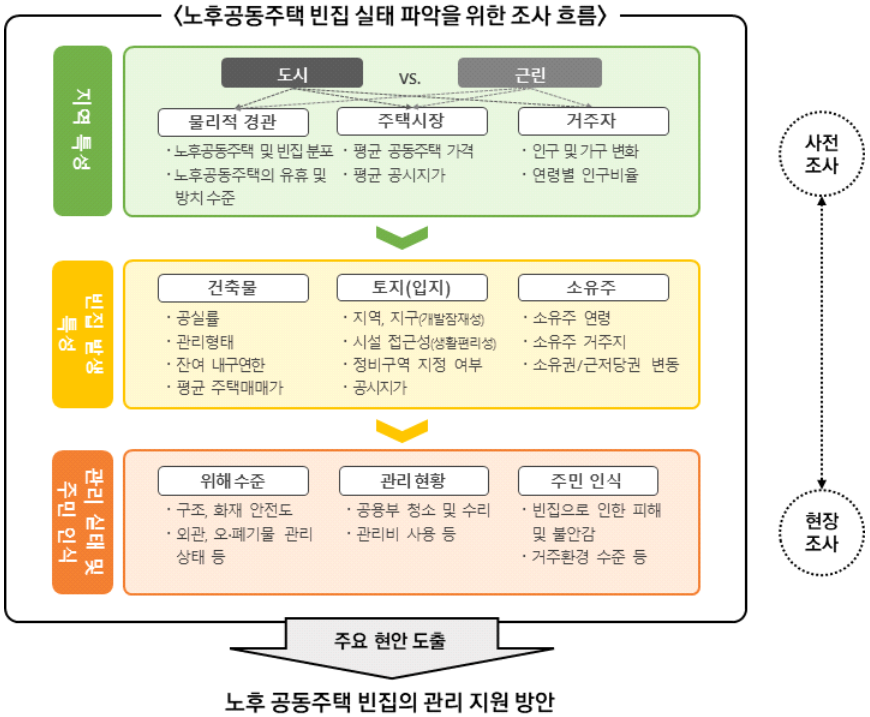
따른 문제들을 보다 면밀히 살펴볼 수 있을 것으로 판단하였다. 전북 군산시의 경우 주택총조사 및 빈집실태조사 자료에 따른 (노후)공동주택 빈집 수의 상위 20개 지자체에 모두 포함된 곳으로서, 아파트와 연립주택에서 빈집이 많이 발생하고 있으며 노후공동주택 관리를 위한 정책을 자체적으로 추진하고 있다. 사례지역에 대한 조사는 사전조사(문헌조사, 공간분석 및 기술통계)와 현장조사를 병행하였다. 현장조사의 경우 각 사례지역에서 육안조사와 거주민 설문조사, 관계자 인터뷰(공무원, 관리인, 주민 등)를 실시하였으며, 부산 중구 대상지는 2021년 5월 20일과 9월 17일, 9월 23일~30일, 군산시 대상지는 2021년 2월 5일과 9월 13일에 조사를 수행하였다.

2) 조사 방법

본 장에서는 [그림 3-1]에서 제시된 바와 같이, 노후공동주택 빈집이 발생하는 지역 특성과 빈집 발생 특성, 그리고 관리 실태 및 주민 인식을 조사하는 일련의 과정을 통해 사례지역 노후공동주택 빈집의 실태를 파악하고, 이를 바탕으로 빈집의 관리 지원 방안을 모색하기 위한 주요 현안을 도출하고자 하였다. 노후공동주택 빈집의 실태 파악을 위한 조사는 사전조사와 현장조사로 구분하여 수행되었다. 먼저 사전조사에서는 사례지역의 '지역 특성'과 '빈집 발생 특성'을 다각도로 검토할 수 있는 각종 자료들 – 지자체 빈집실태조사 자료, 지자체 공동주택 현황 자료, 주택총조사 자료, 공동주택가격 정보, 공시지가 정보, 주민등록인구 및 세대 현황, 등기부등본 등 – 을 수집하여 현장조사 이전에 종합적인 문헌분석 및 통계분석을 수행하였다. 다음으로 현장조사에서는 사전조사에서 파악하기 어려운 '빈집 상태' – 실제 건물의 공실 규모 및 관리 형태 – 와 해당 건물의 '관리 실태 및 주민 인식'을 확인하였다. 즉, 노후공동주택 빈집이 발생하는 건물에 대한 육안조사를 실시하고, 관계자 인터뷰 등을 통해 빈집의 발생 및 방치 원인, 관리·활용 상의 문제 등을 조사하였다.

먼저 지역 특성 분석에서는 도시 및 근린 차원에서 물리적 경관, 주택시장, 거주자 특성을 파악할 수 있는 세부 지표들을 도출하여 분석하였다. 이를 위하여 '물리적 경관' 지표로서 노후공동주택 및 빈집 분포, 노후공동주택의 유휴 및 방치 수준, '주택시장' 지표로서 평균 공동주택 가격, 평균 공시지가, '거주자' 지표로서 인구 및 가구 변화, 연령별 인구비율을 산출하고 해석하였다. 다음으로 빈집 발생 특성 분석에서는 빈집이 위치한 건축물과 토지(입지), 빈집의 소유주 상태를 검토하였다. 이를 위한 '건축물' 지표로서 공실률, 관리상태, 잔여 내구연한, 평균 주택매매가, '토지(입지)' 지표로서 지역 및 지구, 시설 접근성, 정비구역 지정 여부, 공시지가, '소유주' 지표로서 소유주의 연령 및 거주

지, 소유권 및 근저당권 변동을 활용하였다. 이상에서 사전조사 및 현장조사 수행을 통해 파악하고 분석한 지역 특성, 빈집 발생 특성, 관리 실태 및 주민 인식을 바탕으로, 사례지역의 노후공동주택 빈집 특성을 종합하고 그에 따른 주요 현안을 도출하였다. 특히 관리 실태 및 주민 인식을 파악하기 위하여, 사례지역 내 다수의 공실이 발생하고 있는 노후공동주택을 선정하여 해당 단지에 거주하는 주민들을 대상으로 조사를 진행하였다. 거주민을 대상으로 하는 설문조사 및 면담은 전북 군산시 나운1동 항운직장연립주택의 경우 9월 13일, 부산 중구 영주2동 영주아파트 2, 3블록의 경우 9월 23일~10월 1일에 수행하였으며, 설문에 대한 응답은 각각 10부와 20부씩 이루어졌다.



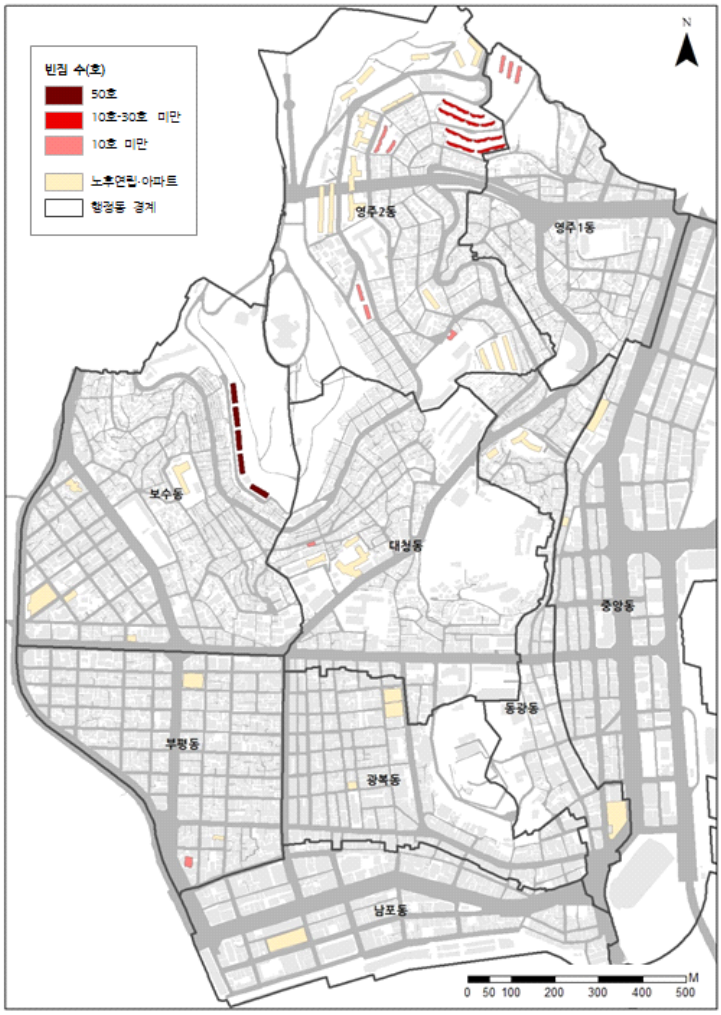
[그림 3-1] 노후공동주택 빈집의 실태 파악을 위한 조사 흐름
출처: 연구진 작성

2. 사례지역의 노후공동주택 빈집 실태

1) 부산 중구

① 지역 특성

□ 물리적 경관



[그림 3-2] 부산 중구의 노후연립·아파트 및 빈집 분포 현황

출처: 도로명주소 개발자센터(2020, 도로명주소 전자지도 – 2020년 4월 기준, https://www.juso.go.kr/addrlink/devLayerRequestWrite.do, 검색일: 2020.5.20.); 부산광역시 중구(2019a, 빈집실태조사); 부산광역시 중구(2021, 공동주택 현황)을 활용하여 연구진 작성

주: 노후연립·아파트는 근시일내 노후화 수준까지 살펴보기 위하여 1999년 이전 준공된 건축물로 산정함

[표 3-1] 부산 중구의 행정동별 노후연립·아파트 및 빈집 발생 현황

행정 구역명	총 주택 수 (호, %)	의무관리대상 노후연립·아파트				주택 재고 비중(%)	비의무관리대상 노후연립·아파트				주택 재고 비중(%)	총 빈집 수 (호)
	2020	2020			2019		2020			2019		2019
		단지수	건물수 (동)	주택수 (호)	빈집수 (호)		단지수	건물수 (동)	주택수 (호)	빈집수 (호)		
부산 중구	17,170 (100.0)	3	5	854	0	5.0	34	63	2,992	107	17.4	285
광복동	505 (2.9)	0	0	0	0	0.0	3	3	162	0	32.1	2
남포동	268 (1.6)	0	0	0	0	0.0	1	1	47	0	17.5	2
대청동	2,933 (17.1)	0	0	0	0	0.0	4	10	278	1	9.5	27
동광동	1,157 (6.7)	0	0	0	0	0.0	3	3	242	0	20.9	27
보수동	4,867 (28.3)	0	0	0	0	0.0	6	10	728	50	15.0	123
부평동	1,697 (9.9)	0	0	0	0	0.0	3	4	166	1	9.8	9
영주1동	1,993 (11.6)	0	0	0	0	0.0	1	3	89	5	4.5	21
영주2동	3,213 (18.7)	3	5	854	0	26.6	11	26	1,114	50	34.7	68
중앙동	537 (3.1)	0	0	0	0	0.0	2	3	166	0	30.9	6

출처: 부산광역시 중구(2019a, 빈집실태조사); 부산광역시 중구(2021, 공동주택 현황); 국가통계포털(2020b, [주택총조사] 주택의 종류별 주택-읍면동, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1501&conn_path=I2, 검색일: 2021.8.1.)를 활용하여 연구진 작성

주: 노후연립·아파트는 근시일내 노후화 수준까지 살펴보기 위하여 1999년 이전 준공된 건축물로 산정하였으며, 주택 재고 비중은 각 행정구역 단위별 총 주택 수(호)에서 의무 또는 비의무 관리대상 노후연립·아파트 세대 수(호)가 차지하는 비중으로 산출함

[표 3-1]과 같이 부산 중구의 노후공동주택 및 빈집 발생 현황을 살펴본 결과, 주택 재고의 약 17.4%가 비의무관리대상 노후연립·아파트로 나타났으며 빈집실태조사 결과 해당 주택 유형에서 100호 이상 빈집이 존재하는 것으로 파악된다. 특히 노후연립·아파트는 영주2동에 가장 많이 분포해 있으며 영주2동 내 주택 재고의 약 61.3%를 차지하고 있다. 한편 빈집실태조사 자료에 따르면, 중구 내 비의무관리대상 노후·연립아파트에서 발생하는 빈집의 대부분은 영주2동과 보수동에서 발생하고 있는 것으로 나타났다. 중구 내 노후연립·아파트 중에서 빈집이 50호 이상(전체 세대수의 약 12.3%) 발생하고 있는 단지는 보수동에 위치한 보수아파트이며, 영주2동에 위치한 영주아파트 2블록 및 3블록에서는 10호~30호 규모(각각 전체 세대수의 약 14.9% 및 약 9.4%)로 빈집이 발생하고 있는 것으로 확인된다. 이러한 단지들에서는 관리조합 및 관리서비스가 부재한 상태에서 빈집이 발생함에 따라, 건축물 노후화 및 공실 발생이 더욱 가속화될 우려가 있다(표 3-2 참조).

보수아파트의 경우 현행 「공동주택관리법」에 따른 비의무관대상으로 별도의 관리규약 및 관리사무소를 설치하고 있지 않은 실정이며, 입주민들 스스로 대표를 선출하여 세대별 관리비를 징수하여 단지 내 공용부 관리를 위해 노력하고 있는 것으로 조사되었다.

하지만 빈집 세대(현재 총 250세대 중 100세대 이상의 공가가 발생하고 있는 것으로 추정)의 관리비 미납, 일부 거주세대의 공용관리비 사용에 대한 불신, 생활자금 부족(거주세대 중 상당수가 소득이 낮은 노년층 및 영세민) 등의 이유로 각 세대별 5천 원 남짓 관리비조차 제대로 걷히지 않아 단지의 유지관리에 상당한 어려움을 겪고 있다.[34]



전체 외관 | 누수 발생 흔적 | 외벽 도색이 벗겨진 현황 | 동파 방지를 위한 노력 | 수도세 납부 관련 공지문

[그림 3-3] 부산 중구 보수동의 보수아파트 모습

출처: 연구진 촬영



영주아파트2블록 | 영주아파트3블록

[그림 3-4] 부산 중구 영주2동의 영주아파트(2블록, 3블록) 모습

출처: 연구진 촬영

34) 부산광역시 중구 보수아파트 주민대표(익명) 인터뷰(2021.5.20.)를 바탕으로 해당 문단 작성

[표 3-2] 부산 중구의 노후연립·아파트 공실규모 및 관리부재 수준

구분		관리부재		
		낮음	→	높음
		관리조합 ○ 관리서비스 ○	관리조합 × 관리서비스 ○	관리조합 × 관리서비스 ×
공실규모 낮음→높음	10% 미만 또는 5호 미만			7개 단지
	10%~30% 미만			2개 단지 - 보수아파트(12.3%) - 영주아파트2블록(14.9%)
	30%~50% 미만			
	50% 이상			

출처: 부산광역시 중구(2019a, 빈집실태조사)를 바탕으로 연구진 작성

□ 주택시장

부산 중구의 연립·아파트 평균 공시가격은 2020년 현재 1,397,577원/㎡로서 부산광역시 평균보다 약 55만 원 정도 저렴하며, 중구 내에서도 영주2동의 평균 공시가격이 1,060,816원/㎡로 가장 낮은 수준이다. 영주2동에서 연립·아파트 평균 공시가격이 가장 높은 곳은 1,714,199원/㎡로 확인되는데, 이는 중구 내 최고가인 3,115,019원/㎡의 약 55%, 부산광역시 내 최고가인 9,603,480원/㎡의 약 18% 수준이다. 이상의 내용을 통해 영주아파트 2·3블록이 위치한 영주2동과 중구의 주택시장 매력도가 부산광역시 내에서 상당히 낮은 수준임을 알 수 있다. 그뿐만 아니라 영주아파트 2·3블록의 공시가격이 영주2동 내에서도 가장 낮은 수준인 642,507원/㎡와 633,795원/㎡로 나타나, 주택시장 내에서 해당 주택의 상품 가치가 현저히 떨어지는 것으로 파악된다(표 3-3 참조).

한편 부산 중구 내 평균 공시지가(지목이 '대'인 경우)는 2020년 현재 3,242,200원/㎡인데 비해, 영주2동의 경우 763,236원/㎡로 나타나 중구 내에서 가장 낮은 것으로 나타나고 있다. 이는 중구 내 평균 공시지가의 약 23.5%, 평균 공시지가가 가장 높은 광복동 평균 지가의 약 6.8% 수준이다. 영주아파트 2·3블록이 위치한 필지의 공시지가는 880,000원/㎡로서 영주2동 평균 가격과 비슷한 수준으로 나타나고 있다. 이를 통해 영주아파트 2·블록이 위치한 영주2동과 해당 필지의 경우, 부산 중구 내 다른 지역에 비해 주택 가치뿐만 아니라 토지 가치도 현저히 떨어짐을 알 수 있다(표 3-4 참조).

[표 3-3] 부산 중구의 행정동별 연립·아파트 평균 공시가격 현황

행정구역명	연립·아파트 단지 수	공시가격(원/㎡)				표준편차
		최솟값	최댓값	평균(원/㎡)	순위	
부산광역시	11,373	203,085	9,603,480	1,949,770		883,431
부산 중구	135	322,806	3,115,019	1,397,577		636,114
광복동	2	1,165,722	1,647,696	1,406,709	6	240,987
남포동	1	1,774,308	1,774,308	1,774,308	2	-
대청동	28	740,762	2,712,387	1,261,271	7	498,777
동광동	4	836,274	1,793,435	1,441,305	5	379,534
보수동	39	322,806	3,115,019	1,584,683	3	803,821
부평동	14	871,082	2,603,259	1,885,875	1	491,525
영주1동	11	774,350	2,358,601	1,448,743	4	649,545
영주2동	31	633,795	1,714,199	1,060,816	9	297,525
중앙동	5	852,877	2,420,968	1,195,603	8	613,196
영주아파트2블록				642,507		
영주아파트3블록				633,795		

출처: 국가공간정보포털(2020a, 공동주택가격정보, http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do?svcSe=F&svcId=F019, 검색일: 2021.5.30.)을 활용하여 연구진 작성
주: 평균 공시가격은 단위면적 가격의 산술평균값임

[표 3-4] 부산 중구의 행정동별 평균 공시지가 현황

행정구역명	토지(대) 개수	공시가격(원/㎡)				표준편차
		최솟값	최댓값	평균(원/㎡)	순위	
부산 중구	12,858	125,000	40,600,000	3,252,200		4,731,550
광복동	1,174	367,000	40,600,000	11,153,196	1	9,307,235
남포동	865	683,100	39,900,000	7,977,647	2	5,177,850
대청동	1,786	125,000	11,090,000	1,380,256	6	1,661,403
동광동	1,168	184,800	19,180,000	1,703,540	5	1,638,711
보수동	2,850	152,100	6,400,000	1,075,781	8	924,124
부평동	1,589	420,700	17,370,000	5,001,405	3	2,917,311
영주1동	1,419	234,900	4,640,000	1,133,213	7	691,894
영주2동	1,112	125,000	1,563,000	763,236	9	288,796
중앙동	886	501,600	8,850,000	4,395,281	4	2,031,615
영주아파트2블록				880,000		
영주아파트3블록				880,000		

출처: 국가공간정보포털(2020b, 토지특성정보, http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do?svcSe=F&svcId=F024, 검색일: 2021.5.30.)을 활용하여, 지목이 '대'인 토지를 대상으로 연구진 작성
주: 평균 공시지가는 단위면적 가격의 산술평균값임

□ 거주자

최근 약 10년간(2010년~2020년) 전국 인구가 비슷한 규모를 유지해 오고 있는 가운데, 부산광역시와 중구에서는 인구 및 세대의 연평균변화율이 감소하고 있다. 주민등록인구 및 세대 자료를 활용하여 2010년~2020년 간 연평균변화율을 살펴본 결과, 부산광역시의 전반적인 인구감소 추세(-0.5%) 속에서 부산 중구 역시 인구가 감소하고 있으며(-1.73%), 중구 내에서도 영주2동의 최근 10년간 인구변화율이 -2.87%로 나타나 더욱 가파르게 인구가 감소하고 있는 것으로 확인된다. 부산 중구와 영주2동의 2020년 고령자 인구비율은 각각 약 27.3%와 약 29.3%로서, 전국(약 16.4%) 및 부산광역시(약 19.4%) 대비 월등히 높게 나타나고 있어, 타 지역에 비해 고령화가 빠르게 진행되고 있음을 알 수 있다. 한편 최근 약 10년간(2010년~2020년) 세대 수의 연평균변화율은 전국(약 1.52%), 부산광역시(약 1.1%), 부산 중구(약 0.3%) 모두 다소 증가한 것으로 나타났으나, 영주2동의 경우 최근 10년간 세대 수의 연평균변화율이 약 -1.3%로 나타나, 인구감소뿐만 아니라 주택을 소비하는 단위인 세대감소도 함께 이루어지고 있음을 알 수 있다. 영주2동은 중구 내에서 주택 재고(특히 노후연립·아파트 재고가 많음)가 상대적으로 많은 지역인 것에 비하여, 최근 인구 수 및 세대 수의 지속적인 감소가 관찰되고 있어 앞으로 빈집 발생이 더욱 증가할 수 있을 것으로 예측된다(표 3-5 참조).

[표 3-5] 부산 중구의 행정동별 주택 수, 인구 및 세대 변화 추이

행정구역명	주택	인구					세대	
	2020년 주택 수 (호)	2020년 인구 수 (명)	2020년 유소년인구 비율(%)	2020년 생산가능인구 비율(%)	2020년 고령인구 비율(%)	`10년-`20년 연평균변화율 (%)	2020년 세대 수 (세대)	`10년-`20년 연평균변화율 (%)
전국	18,525,844	51,829,023	12.17	71.44	16.39	0.26	23,093,108	1.52
부산광역시	1,275,859	3,391,946	10.71	69.90	19.39	-0.50	1,530,431	1.10
부산 중구	17,170	41,523	5.25	67.50	27.25	-1.73	23,847	0.25
광복동	505	1,060	3.30	64.72	31.98	-3.62	646	-2.22
남포동	268	1,028	2.92	64.88	32.20	-3.70	704	-1.84
대청동	2,933	6,520	5.60	68.94	25.46	-1.85	3,553	0.57
동광동	1,157	2,893	4.25	62.18	33.56	-3.15	1,884	-1.59
보수동	4,867	10,707	5.76	68.25	25.98	-1.14	5,896	0.80
부평동	1,697	4,672	4.11	64.90	30.99	-1.57	2,767	0.26
영주1동	1,993	4,792	5.88	70.22	23.89	-0.82	2,925	1.40
영주2동	3,213	7,369	6.46	64.24	29.30	-2.87	3,706	-1.30
중앙동	537	2,482	2.46	78.20	19.34	2.04	1,766	4.57

출처: 국가통계포털(2020b, [주택총조사] 주택의 종류별 주택-읍면동, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1501&conn_path=I2, 검색일: 2021.8.1.); 국가통계포털(2020c, [주민등록인구현황] 행정구역(읍면동)별/5세별 주민등록인구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B04005N&conn_path=I2, 검색일: 2021.8.1.); 행정안전부(2021. 주민등록 인구 및 세대현황, https://jumin.mois.go.kr/, 검색일: 2021.8.1.)를 활용하여 연구진 작성

② 노후공동주택 빈집 발생 특성

빈집 상태에 대한 분석은 부산 중구의 노후연립·아파트 중에서 공실규모 및 관리부재의 열악한 수준을 고려하여, 영주2동에 위치한 영주아파트 2·3블록을 대상으로 수행하였다.

□ 건축물

영주아파트 2·3블록의 빈집 수는 2019년 부산 중구 빈집실태조사(추정빈집을 대상으로 외관조사에 기반하여 산출)에서 2블록이 25호(단지 내 공실률 15.0%), 3블록이 18호(단지 내 공실률 9.4%)로 확인되었으나,[35] 같은 해 6월 중구 영주동 도시재생활성화계획(안) 수립 시 주민면담 등을 통해 보다 구체적으로 파악한 빈집 수는 2블록이 81호(단지 내 공실률 48.5%), 3블록이 60호(단지 내 공실률 31.3%)로 나타나 빈집실태조사 결과에 비해 3배 이상 더 많이 조사되었다.[36]

한편 영주동 도시재생 현장지원센터에서는 수도요금, 통장 및 주민 면담 등을 통해 지속적으로 빈집 현황을 파악하고 있다. 이에 따르면 최근 2년 간(2019년 6월 → 2021년 8월) 2블록의 빈집 수는 81호에서 95호로, 3블록의 빈집 수는 60호에서 67호로 늘었다. 2021년 8월 현재 2블록의 동별 빈집 수는 가동 21호(가동 공실률 44.7%), 나동 28호(나동 공실률 58.3%), 다동 30호(다동 공실률 62.5%), 라동 16호(라동 공실률 66.7%)로 파악되어, 단지 내 공실률은 약 56.9%로서 절반이 넘는 세대가 빈집으로 확인되고 있다. 3블록의 동별 빈집 수는 가동 24호(가동 공실률 50.0%), 나동 16호(나동 공실률 33.3%), 다동 11호(다동 공실률 22.9%), 라동 16호(라동 공실률 33.3%)로 나타나며, 단지 내 공실률은 약 34.9% 수준을 보이고 있다(표 3-8 참조).[37]

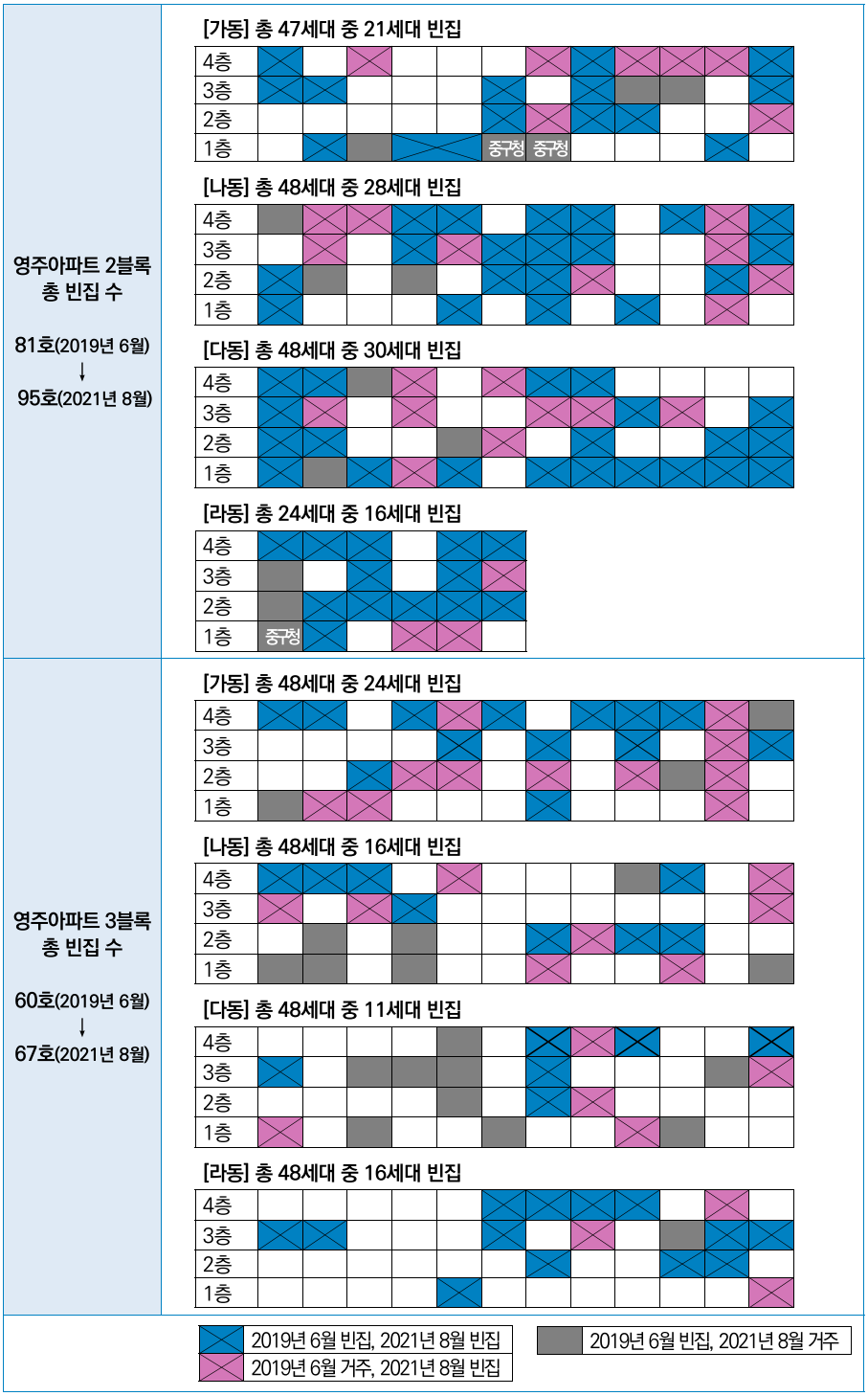
이러한 영주아파트 2·3블록 내 빈집 발생의 시계열적 변화를 도식화하면 [그림 3-5]와 같다. 이는 공동주택 내 빈집이 주변 세대에 직·간접적 영향을 미쳐 점차 확산되고 있음을 시사해준다. 동별로 빈집 발생 패턴에 다소 차이가 있으나, 누수 등에 취약한 4층 세대에서 빈집이 발생하거나 같은 라인을 따라 빈집이 위아래층에서 연속적으로 발생하는 경향을 볼 수 있다. 또 옥상 바로 아래 위치한 4층에서 빈집이 발생하여 1층까지 빈집이 연쇄적으로 발생하는 경우도 존재한다. 이는 옥상 또는 윗집에서 시작된 누수 등이 아랫집에 영향을 미쳐 피해를 입히고 공실화를 촉진했을 가능성을 보여준다. 한편 2019년 공실이었던 세대가 2021년에도 여전히 공실로 남아 있는 경우가 상당수 존재하는데, 이는 한 번 발생한 빈집이 고착화되고 있음을 시사해준다. 반면 2019년 빈집이었으나 2021년 거주하는 것으로 확인된 세대가 일부 존재하는데, 이는 빈집이 증가하는 가운데에서도 거주 목적의 점유가 부분적으로 이루어지고 있음을 보여준다.

---

35) 부산광역시 중구(2019a, 빈집살태조사)를 바탕으로 작성

36) 부산광역시 중구(2019b, p.32)를 바탕으로 작성

37) 영주동 도시재생 현장지원센터(2021, 영주아파트 공가조사)를 바탕으로 해당 문단 작성



[그림 3-5] 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 빈집 발생 현황(2021년 8월)

출처: 부산광역시 중구(2019b, p.32); 영주동 도시재생 현장지원센터(2021, 영주아파트 공가조사)를 활용하여 연구진 작성

영주아파트 2·3블록은 4층 연립주택의 비의무관리대상으로서, 관리조합 및 관리서비스가 제공되고 있지 않으며 공용부분 등의 관리를 위한 최소한의 관리비조차 걷지 못하고 있다. 건축물의 주 구조는 철근콘크리트로서 1969년 준공된 점을 고려해봤을 때 잔여 내용연수가 거의 남지 않은 것으로 파악된다. 하지만 일상적인 유지관리가 이루어지지 않으며 수명이 얼마 남지 않은 건축물에서 동별로 적게는 약 22.9%에서 많게는 약 66.7%까지 비어있어, 빈집 세대의 전유부분과 공용부분의 관리가 현실적으로 이루어지지 못하고 있는 실정이다. 이에 따라 건축물의 물리적 열화가 더욱 가속화되고 있으며, 빈집이 지속적인 증가 추세에 있는 것으로 확인된다(표 3-6 참조).

[표 3-6] 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 건축물 상태

구분	공실 수준						주택 유형	관리 형태	수명		
	동	주택 수 (호)	빈집실태조사(2019)		영주동 도시재생 현장지원센터(2021)				주 구조 (내용연수 범위)	준공 연도	잔여 내용 연수
			빈집 수 (호)	공실률 (%)	빈집 수 (호)	공실률 (%)					
영주 아파트 2블록	가동	47			21	44.7	연립 주택 (4층)	관리조합 X 관리서비스 X 관리비 X	철근 콘크 리트 (30년-50년)	1969	0년
	나동	48			28	58.3					
	다동	48			30	62.5					
	라동	24			16	66.7					
	전체	167	25	15.0	95	56.9		옥상누수			
영주 아파트 3블록	가동	48			24	50.0	연립 주택 (4층)	관리조합 X 관리서비스 X 관리비 X	철근 콘크 리트 (30년-50년)	1969	0년
	나동	48			16	33.3					
	다동	48			11	22.9					
	라동	48			16	33.3					
	전체	192	18	9.4	67	34.9		옥상누수			

출처: 건축데이터 민간개방 시스템(2021, 건축물대장-표제부 조회, https://open.eais.go.kr/opnsvc/opnSvcInqireView.do?viewType=1, 검색일: 2021.5.30.); 부산광역시 중구(2019a, 빈집실태조사); 영주동 도시재생 현장지원센터(2021, 영주아파트 공가조사); 부산 중구 현장조사(2021.5.20. 연구진 수행)를 바탕으로 연구진 작성

주: 잔여 내구연한은 「법인세법 시행규칙」 [별표 5]의 '건축물 등의 기준내용연수 및 내용연수범위표'를 참고하여 산출

□ 토지(입지)

영주아파트 2블록과 3블록은 상대적으로 고도가 높은 산복도로 밑에 위치하였으나, 전체 필지 면적이 각각 7,598.3㎡ 및 7,140.5㎡로서 완경사를 이루고 있으며 500m 이내에 버스정류장이 존재하여 대중교통 이용이 가능한 입지이다. 현재 2블록의 경우 건폐율 21%, 용적율 83% 수준이며 3블록의 경우 건폐율 25%, 용적율 101% 수준으로서, 제2종일반주거지역(건폐율 60% 이하, 용적율 100% 이상~250% 이하)에 위치해 있는 두 곳 모두 개발 가능 용량에 여유가 있는 편이나, 주변으로 최고도지구(노면 이하) 및 최저

고도지구(15m)로 지정되어 있어 높이 제한이 존재한다. 한편 영주아파트 2·3블록은 사용승인 후 50년 이상 경과한 단지로서 「2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획」에서 재건축구역(영주-재건축-2)으로 지정되어 있다(부산광역시 2019, p.234). 하지만 높이 제한 등으로 사업성이 낮아 장기간 재건축이 진행되지 못하였고 구역 해제 논의까지 있었다. 하지만 최근 도시재생 뉴딜사업이 해당 단지에서 진행됨에 따라 일부 소유주를 중심으로 재건축 열풍이 불고 있으며, 특히 절반 이상의 세대가 비어있는 2블록에서 이러한 재건축 움직임이 더욱 강하게 나타나고 있는 것으로 파악된다(표 3-7 참조).

[표 3-7] 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 토지(입지) 상태

구분	토지						지역·지구등 지정 여부	개발가능용량	교통접근성	정비구역 지정 여부
	지목	면적(㎡)	고저	형상	방위	도로조건				
영주아파트 2블록	대	7,598.3	완경사	삼각형	남향	소로각지	· 제2종일반주거지역 · 중점경관관리구역 · 가축사육제한구역	· 건폐율 60% 이하 · 용적율 100% 이상 ~ 250% 이하 (현재) 건폐율 21%, 용적율 83% 수준	500m 이내 대중교통(버스) 이용 가능	재건축 사업구역
영주아파트 3블록	대	7,140.5	완경사	삼각형	남향	소로각지	· 제2종일반주거지역 · 중점경관관리구역 · 가축사육제한구역	· 건폐율 60% 이하 · 용적율 100% 이상 ~ 250% 이하 (현재) 건폐율 25%, 용적율 101% 수준	500m 이내 대중교통(버스) 이용 가능	재건축 사업구역

출처: 건축데이터 민간개방 시스템(2021, 건축물대장 - 표제부 조회, https://open.eais.go.kr/opnsvc/opnSvcInqireView.do?viewType=1, 검색일: 2021.5.30.); 씨:리얼 지도(2021, 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 기본정보·건물정보·토지이용계획 검색, https://seereal.lh.or.kr/SeerealMAP/seerealCommon/mainPage.do, 검색일: 2021.6.10.)을 바탕으로 연구진 작성

□ 소유주

[표 3-8]은 영주아파트 2·3블록에서 발생하는 빈집의 소유 상태를 파악하기 위하여 2021년 8월 시점에 빈집으로 조사된 세대의 등기부등본을 분석한 결과이다. 이에 따르면 빈집의 소유권은 대부분 민간(개인)에게 있으며 이들은 대체로 매매를 통해 소유권을 취득한 것으로 파악된다(전체 빈집의 약 80% 정도가 매매로 인한 소유권 변동임). 특히 영주동이 2018년 8월 도시재생 뉴딜사업 대상지로 선정된 이후인 2019년부터 2021년 10월까지 매매를 통해 소유권을 취득하고 등기한 경우는 2블록이 23호(2블록 빈집의 약 24.2%), 3블록이 19호(28.4%)로 확인되었으며, 해당 빈집의 소유주 평균 연령은 40대 중후반(2블록 48.5세, 3블록이 45.7세)으로 나타났다. 한편 증여나 상속을 통해 빈집의 소유권을 확보하거나(2블록 빈집의 약 15.8%, 3블록 빈집의 약 11.9%), 부산 중구 또는 국민건강보험공단 등 공공에서 주택을 압류한 경우(2블록 빈집의 약 2.1%, 3블록 빈집의 약 4.5%)도 일부 존재하였다.

영주아파트 2·3블록에서 발생하는 빈집의 소유주 평균 연령은 약 55세로서 20대 초반에서 100세 전후까지 연령층이 다양하였으며, 이 중 65세 이상 고령 소유주의 비율은 2블록이 약 22.1%, 3블록이 약 25.5% 수준으로 나타났다. 또 빈집 소유주들은 대체로 영주아파트 2·3블록이 아닌 다른 곳에 거주하는 것으로 파악되었다(2블록 빈집의 약 75.8%, 3블록 빈집의 약 62.7%에 해당). 매매뿐만 아니라 상속이나 증여를 통해 빈집을 소유하게 된 경우에도 소유주가 부산 내 다른 지역이나 타 도시에 거주하는 경우가 많았다. 빈집 소유주가 부산 내 다른 지역에 거주하는 경우는 2블록 빈집의 약 46.3%, 3블록 빈집의 약 41.8%이며, 타 도시(서울, 인천, 경기, 울산, 경북, 경남, 전남, 충북, 충남 등)에 거주하는 경우는 2블록 빈집의 약 29.5%, 3블록 빈집의 약 20.9%로 나타났다. 한편 근저당권이 설정된 빈집이 2블록과 3블록에 각각 6호씩 존재하였으며, 적게는 630만 원부터 많게는 4,620만 원까지 근저당권이 설정되어 있었다. 이상의 내용으로 미루어봤을 때, 영주아파트 2·3블록의 경우 소유주 고령화에 따른 빈집 발생 가능성뿐만 아니라 재건축 기대심리 등에 따른 투자 목적으로 주택을 매매한 후 비워두는 경우도 상당수 존재하는 것으로 판단된다(표 3-8 참조).

[표 3-8] 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 소유주 상태

구분	소유권		소유주						근저당권 등 설정
	변동 원인		유형	평균 연령* (최소~최고)	주소지				
					동일 세대	동일 단지	부산 내 타 지역	부산 이외 지역	
영주아파트 2블록	매매	77호	민간(개인)	55.7세 (23세~102세)	9호	10호	33호	25호 (서울 10호) (인천 3호) (경기 1호) (울산 1호) (경북 3호) (경남 6호) (전남 1호)	6호 (6.5백만 원) (11.2백만 원 (13백만 원) (14백만 원) (26백만 원) (26.4백만 원)
	상속	2호	민간(개인)	57.5세 (40세~75세)	-	-	2호	-	-
	증여	13호	민간(개인)	50.2세 (24세~84세)	1호	1호	8호	3호 (인천 1호) (경남 2호)	-
	압류	2호	공공 (국민건강보험공단, 부산 중구)	-	-	-	-	-	-
	경매	1호	민간(개인)	47세	1호	-	1호	-	-
	소계	95호 (100%)		55.1세 (23세~102세) * 65세이상 소유주 22.1%	11호 (11.6%)	11호 (11.6%)	44호 (46.3%)	28호 (29.5%)	6호 (6.3%)

구분	소유권		소유주					근저당권 등 설정
	변동 원인		유형	평균 연령* (최소~최고)	주소지			
					동일 세대	동일 단지	부산 내 타 지역	부산 이외 지역	
영주 아파트 3블록	매매	55호	민간(개인)	53.7세 (22세~91세)	15호	4호	25호	11호 (서울 3호) (경기 1호) (경북 2호) (경남 4호) (충북 1호)	5호 (6.3백만 원) (11.2백만 원 (27.5백만 원) (44백만 원) (46.2백만 원)
	상속	3호	민간(개인)	63세 (48세~75세)	3호	-	-	-	-
	증여	5호	민간(개인)	60.4세 (53세~74세)	-	-	2호	3호 (서울 1호) (경남 1호) (충남 2호)	-
	압류	3호	공공 (부산 중구)	-	-	-	-	-	1호 (30백만 원)
	경매	1호	민간(개인)	54세	-	-	1호	-	-
	소계	67호 (100%)		54.8세 (22세~91세) * 65세이상 소유주 25.5%	18호 (26.9%)	4호 (6.0%)	28호 (41.8%)	14호 (20.9%)	6호 (9.0%)

출처: 인터넷등기소(2021b, 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 빈집 세대별 등기부등본 검색, http://www.iros.go.kr/frontservlet?cmd=RISUWelcomeViewC, 검색일: 2021.11.1.)을 활용하여 연구진 작성

주: 소유주의 평균 연령은 등기부등본에서 생년월일 정보를 확인할 수 있는 경우에 한하여 제시함

③ 관리 실태 및 주민 인식

□ 위해 수준 및 관리 현황

영주아파트 2·3블록은 제3종시설물로서 부산 중구에서 매년 정기안전점검을 시행하고 있으며, 2020년 3월 기준 'C등급'으로 확인된다(부산광역시 중구 2020, 제3종시설물 지정 현황). C등급은 전체적인 시설물 안전에는 지장이 없으나 주요부재에 내구성, 기능성 저하 방지를 위한 보수 및 보조부재에 간단한 보강이 필요한 상태를 말하며(시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령 별표 8), 이에 따라 영주아파트 2·3블록은 물리적 환경 개선을 위한 적절한 보수·보강이 이루어질 필요가 있다. 한편 부산 중구 현장조사(2021.5.20. 연구진 수행) 당시 건축물의 외벽에 페인트칠이 군데군데 벗겨져 있고 균열이 관찰되었으며, 건축물 주변으로 수목이 관리되지 않을 채 무성하게 자라난 상태로 방치되어 있었다. 다만 공용부분의 오물, 폐기물 관리는 어느 정도 이루어지고 있었으며 위생상의 심각한 문제는 발견되지 않았다(표 3-9 참조).

[표 3-9] 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 안전성과 경관 및 위생

구분	안전성(안전점검 결과)	경관		위생
		외관상태	입목상태	오물, 폐기물 관리상태
영주아파트 2·3블록	· 제3종시설물 지정 ○ : 안전점검 결과 C등급(2020년 3월)	· 군데군데 벗겨진 페인트 칠 및 외벽 균열 발생 · 건축물에 인접한 옹벽 존재	· 건축물 주변으로 수목이 관리되지 않은 채 무성하게 자라난 상태	· 공용부의 오물, 폐기물 관리가 어느 정도 이루어지고 있는 상태

출처: 부산광역시 중구(2020, 제3종시설물 지정 현황); 부산 중구 현장조사(2021.5.20. 연구진 수행)를 바탕으로 연구진 작성



전체 외관 모습



공용 담장의 토사 유출이 우려되는 모습

[그림 3-6] 부산 중구 영주아파트의 모습

출처: 연구진 촬영

한편 영주아파트 2·3블록이 2018년 영주동 도시재생 뉴딜사업 대상지로 선정된 이후, 2블록 내 빈집이었던 곳에 영주동 도시재생 현장지원센터(이하 센터) 사무실이 들어와 주민들과 소통하고 있다. 센터 관계자에 따르면, 영주아파트 2·3블록이 지어진 지 50년 이상 된 노후아파트이다 보니 건물 노후화에 따른 거주환경 저하 문제가 심각하고 이에 따른 주민들의 불편이 지속적으로 발생하고 있다. 특히 2019년 이후 빈집이 크게 증가

한 데에는 누수가 가장 큰 요인으로 작용한 것으로 추정된다. 최근 몇 년간 장마 기간이 길어지면서 누수 발생 세대가 증가하였고 고령층·노년층 거주 세대가 많아 누수 피해에 따른 관리와 대응이 어려워 자녀들의 권유로 다른 거주지로 이전하면서 빈집이 발생한 것을 볼 수 있다. 건축 년도가 30년 이상 경과한 노후공동주택의 특성상 옥상부 누수 발생이 많고 이로 인해 해당 건축물의 최상층에서 빈집 발생이 많이 나타나고 있다. 또한 공동주택의 특성상 누수의 원인을 정확하게 찾기 어렵고 특히 누수 피해를 입은 세대의 윗집이 빈집일 경우, 소유주와 연락이 닿지 않아 내부 점검 및 확인을 할 수 없는 상황에 놓임에 따라 같은 라인에 빈집이 연쇄적으로 발생하는 현상이 나타나기도 하였다. 현재 영주아파트 2·3블록에 거주 중인 주민들의 대부분은 가능한 아파트를 고쳐가며 살기를 바라고 있어, 주민들이 최소한의 주거환경을 유지하면서 살 수 있도록 영주아파트의 사업 방향을 집수리사업으로 설정하였다. 다만 이러한 사업 방향에 대하여 소유주들의 입장은 다양한 양상으로 나타나고 있다. 도시재생 뉴딜사업의 취지를 알고 센터에서 추진하고 있는 사업 내용에 대해 적극적으로 찬성하는 소유자들과 어차피 재건축하게 될 것이므로 굳이 돈을 들여 고칠 필요가 없다는 소유자들이 공존하고 있다. 특히 단지 내 절반 이상 공실이 발생하고 있는 2블록의 경우 재건축을 원하는 수요가 많아 집수리사업을 진행하는데 현실적인 어려움이 있어, 현재 3블록을 중심으로 집수리사업을 추진 중인 상태이다. 하지만 해당 사업이 추진되기 위해서는 100% 소유주 동의를 받아야 하고 국비 지원에 따른 자부담금 10%를 주민들이 분담해야 한다는 조건이 있어 사업 추진에 많은 어려움을 겪고 있다. 센터에서는 2021년 9월까지 3블록 소유주의 동의를 60% 이상 받았으나 빈집 소유주와의 연락 등이 원활하지 못하여 100% 동의를 받는 것은 불가능하다고 판단하고 있으며, 그 대안으로서 입주자대표회의를 구성하여 동의를 구하려고 준비 중이다. 하지만 입주자대표회의 구성을 통해 소유주 동의 문제가 해결되더라도 빈집 세대 등 일부 소유자들이 분담금을 내지 않을 가능성이 커 주민들 간 자부담에 대한 형평성 문제를 해결해야 한다는 어려움이 존재한다. 이에 따라 현재 부산 중구청에서 일부 분담금을 지원하는 방향으로 논의를 진행해 나가고 있다.[38)]

□ 거주민 인식 조사 결과

본 연구에서는 2021년 9월 23일부터 2021년 9월 30일까지 영주아파트 2·3블록에 거주하는 주민 20명을 대상으로 '노후공동주택 거주민 인식 조사'(부록 참조)를 실시하였다. 해당 조사를 통해 영주아파트 2·3블록의 주민들이 느끼는 빈집에 대한 인식, 빈집으

38) 영주동 도시재생 현장지원센터 정승창 사무국장 인터뷰(2021.9.17.)를 바탕으로 해당 문단 작성

로 인한 불편 또는 피해, 건물(동) 및 단지 관리 현황 등을 파악하였으며, 조사에 참여한 응답자의 특성은 [표 3-10]과 같다.

[표 3-10] 영주아파트 2·3블록의 노후공동주택 거주민 인식 조사 응답자 특성

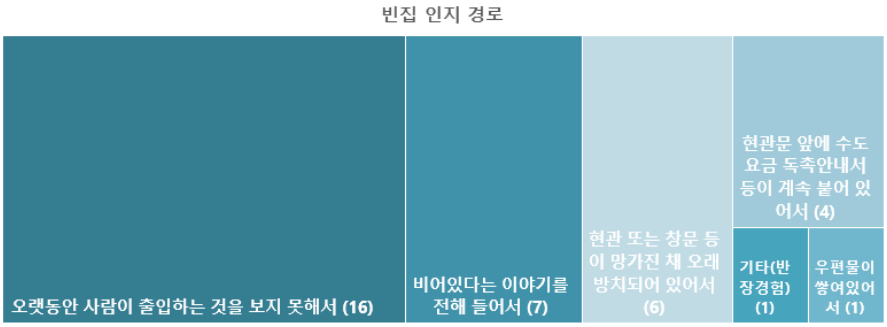
구분		사례 수(명)	구분		사례 수(명)
연령대	60대	3	직업	사무직	1
	70대 이상	17		은퇴/무직	18
성별	남성	3		기타(요양보호사)	1
	여성	17	가구주 여부	가구주	12
현 주택에서의 거주기간	3년-5년 미만	1		가구원	8
	5년-10년 미만	2	가구원 수 (본인 포함)	1인	12
	10년-20년 미만	2		2인	4
	20년-30년 미만	2		3인	4
	30년 이상	13	월평균가구소득	100만 원 미만	18
거주 형태	자가	17		100만 원~200만 원 미만	1
	전세	2		200만 원~300만 원 미만	1
	월세	1			

출처: 연구진 작성

주: 전체 응답자 수는 20명이며, 2블록 거주자 10명(가동 3명, 나동 2명, 다동 4명, 라동 1명) 및 3블록 거주자 10명(가동 1명, 나동 1명, 다동 5명, 라동 3명)을 대상으로 조사 수행

- 빈집에 대한 거주민 인식 정도

영주아파트 2·3블록의 응답자 전원이 단지 내 빈집이 많이 발생하고 있음을 인지하고 있었다. 단지 내 빈집을 인지하게 된 경로에 대하여 가장 많은 응답자들이 오랫동안 사람이 출입하는 것을 보지 못해서(16명)라고 응답하였으며, 그다음으로는 비어있다는 이야기를 전해 들어서(7명) 빈집인 줄 알게 되었다고 응답한 사람들이 많았다. 또 현관 또는 창문 등이 망가진 채 오래 방치되어 있거나(6명) 현관문 앞에 수도요금 독촉안내서 등이 계속 붙어 있어서(4명) 빈집을 인지하기도 하였다(그림 3-7 참조).



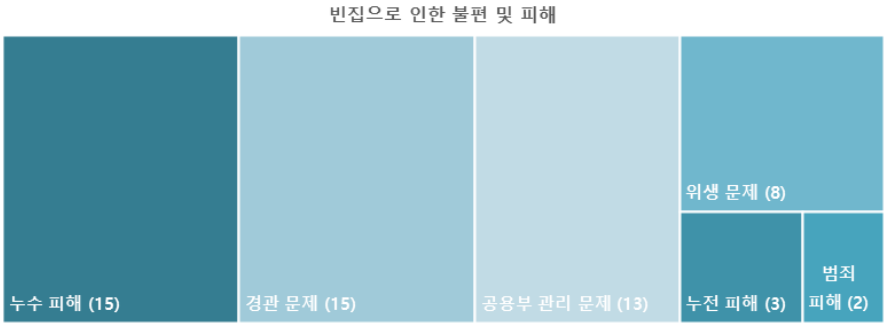
[그림 3-7] 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 거주민 인식 조사 결과 – 빈집 인지 경로

출처: 영주아파트 2·3블록의 '노후공동주택 거주민 인식 조사'(2021.9.23.~2021.9.30.) 결과를 바탕으로 연구진 작성

주: N=20 (중복응답 가능)

- 빈집으로 인한 피해 및 불안감

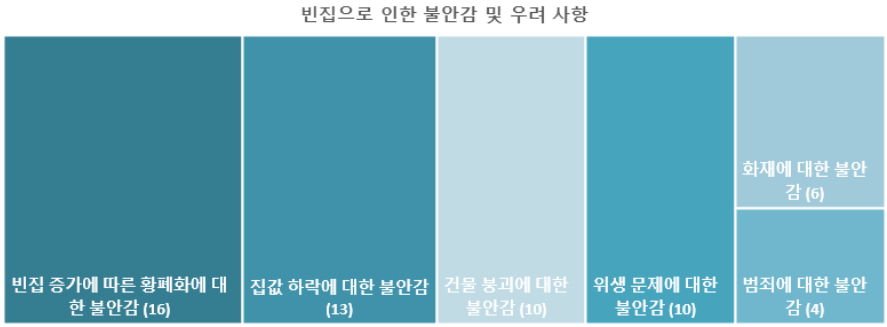
최근 1년간 빈집으로 인한 피해는 빈집과의 인접 거주 여부와 상관없이 모든 응답자가 경험한 것으로 조사되었다. 가장 많은 응답자들이 빈집에서 물이 새어 나오는 누수 피해(15명)와 빈집의 현관문 또는 창문이 부서져 있거나 낙서가 되어있어 보기에 불편한 경관 문제를 꼽았다(15명). 또 공용계단 및 복도, 건물 외벽, 담장 등 공용부 관리 문제를 언급한 주민들도 상당수 있었다(13명). 그 밖에도 빈집의 악취, 벌레, 쓰레기 등으로 인한 위생 문제를 경험하였거나(8명), 빈집으로 인한 누전 피해(3명), 범죄 피해(2명)를 경험한 응답자들도 일부 존재하였다. 다만 빈집에서 불이 나 화재 피해를 경험한 주민들은 없는 것으로 조사되었다. 한편 20명의 응답자 중 17명이 빈집의 옆집 또는 위·아랫집에 거주하고 있었으며, 이처럼 빈집에 인접하여 거주하는 응답자 중 14명이 빈집으로 인한 누수 피해를 겪은 것으로 조사되었다(그림 3-8 참조).



[그림 3-8] 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 거주민 인식 조사 결과 – 빈집으로 인한 불편 및 피해
출처: 영주아파트 2·3블록의 '노후공동주택 거주민 인식 조사'(2021.9.23.~2021.9.30.) 결과를 바탕으로 연구진 작성
주: N=20 (중복응답 가능)

한편 응답자들은 빈집으로 인한 직접적인 피해 외에도 최근 1년간 빈집으로 인한 불안감을 느낀 적이 있었다. 응답자들은 대부분 빈집 증가로 인한 황폐화에 대한 불안감을 느끼고 있었으며(16명), 절반이 넘는 응답자들이 집값 하락에 대한 불안감을 언급하였다(13명). 또 건물 붕괴나 위생 문제에 대한 불안감도 큰 것으로 나타났다(각각 10명). 센터 관계자에 따르면, 창문이 파손된 일부 빈집의 경우 동물들이 침입하기도 하는데 비둘기가 둥지를 틀거나 동물 사체가 방치되어 악취가 발생하는 등 각종 위생 문제에 노출되어 있다.[39] 반면 일반적으로 단독주택 빈집에서 자주 언급되고 있는 화재에 대한 불안감(6명)이나 범죄에 대한 불안감(4명)은 상대적으로 크지 않은 것으로 조사되었다. 이는 비교적 출입이 쉬운 단독주택에 비해 세대별 주 출입구인 현관문을 제외하면 외부인의 출입이 어려운 공동주택의 특성에 따른 것으로 생각해볼 수 있다(그림 3-9 참조).

39) 영주동 도시재생 현장지원센터 정승창 사무국장 인터뷰(2021.9.17.)를 바탕으로 작성



[그림 3-9] 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 거주민 인식 조사 결과 – 빈집으로 인한 불안감 및 우려 사항
출처: 영주아파트 2·3블록의 '노후공동주택 거주민 인식 조사'(2021.9.23.~2021.9.30.) 결과를 바탕으로 연구진 작성
주: N=19 (중복응답 가능, 총 20명의 응답자 중에서 1명이 해당 문항에 대하여 응답하지 않음)

센터 관계자에 따르면, 주민들이 단지 내 빈집으로 인한 세대 간 피해를 해결하거나 공용부 관리를 스스로 하려고 노력했음에도 불구하고, 빈집 소유주와 연락이 닿지 않는 경우 현관문을 열 수 없어 빈집으로 인한 문제들을 해결하기 어려운 것으로 나타났다. 일례로 영주아파트의 1층에 있는 세대가 빈집으로 방치되면서 오수관로가 막혀 복도로 오수가 흘러나오는 피해가 발생한 적이 있는데, 소유주의 병원 입원으로 인하여 연락이 되지 않아 해당 문제를 해결하는 데 큰 어려움을 겪은 경험이 있다. 당시 경찰서와 주민센터의 협조를 얻어 해당 세대에 출입하고자 시도하였으나, 사유재산의 경우 소유주 동의 없이는 출입이 불가하여 바로 문제를 해결할 수 없었던 것으로 파악된다.[40]

- 건물(동) 및 단지 관리 현황

영주아파트 2·3블록의 경우 관리사무소 또는 관리인이 없는 상태로 건물(동)별로 주민 한 명이 수도세 등 공공요금을 관리하고 있으나, 공용계단 및 복도, 외벽, 담장 등과 같은 공용부의 유지관리 및 수선에 사용할 수 있는 관리비를 체계적으로 걷고 있지는 않았다. 2블록의 경우 주민들의 비용 분담이나 공공의 지원이 없어 유지관리 및 수선을 못하고 있다고 응답한 경우가 대부분이었으며(10명 중 8명 응답), 3블록의 경우 주민들이 매달 일정한 비용의 관리비를 꾸준히 적립하고 있다고 응답한 경우가 많았으나(10명 중 8명 응답) 1만 원 미만의 소액인 것으로 조사되었다. 이처럼 영주아파트 2·3블록에서는 각 건물(동)의 라인별 반장이 누구냐에 따라 공용부 관리방식에 차이가 존재하였다.

공용부 유지관리 및 수선 관련 애로사항에 대하여 응답자들은 하수도나 외벽·담장 정비, 수풀 제거 등 공용부 정비가 시급하다고 인식하면서도 단지 내 빈집 증가로 인해 거주세대가 적고 남아 있는 주민들도 고령층이 많아 공용부의 유지관리 및 수선을 할 수 있는

40) 영주동 도시재생 현장지원센터 정승창 사무국장 인터뷰(2021.9.17.)를 바탕으로 해당 문단 작성

경제적(금전적 문제)·신체적 여력이 없고, 주민들 간 소통 및 주민들의 유지관리에 대한 의지 부재로 인한 현실적인 어려움이 있다고 언급하였다. 또 응답자들은 대부분 관리비 납부에 대하여 부정적이었으며, 소수의 응답자만이 1~2만 원 미만의 관리비를 낼 수 있다고 응답하였다(20명 중 3명). 절반에 조금 못 미치는 응답자들에 따르면 거주하고 있는 건물(동)이나 단지의 공용부 유지관리 및 수선 비용과 관련하여 주민 간 갈등이 발생한 적이 있으며(20명 중 7명), 그러한 갈등의 이유로는 모든 세대가 동일하게 비용을 나누어 내려고 했으나 빈집을 포함한 일부 세대가 동의하지 않아서로 조사되었다.

이상의 조사 결과를 통해 영주아파트 2·3블록에서는 건물 노후화 및 공실로 인한 각종 문제들이 발생하고 있으며 이로 인한 주민들의 불편이 상당하나, 이에 맞는 적절한 관리가 거의 이루어지지 못하고 있는 것으로 파악된다. 응답자들은 대체로 경제적 형편에 맞아서 또는 오래 살던 곳이라 익숙해서 현재의 주택에 거주하고 있는 것으로 파악되며(20명 중 16명 응답), 일부 응답자들은 건물 노후화로 인한 문제 등으로 인하여 전반적인 생활환경에 대하여 불만족하고 있는 것으로 조사되었다(20명 중 7명 응답).

④ 분석 종합

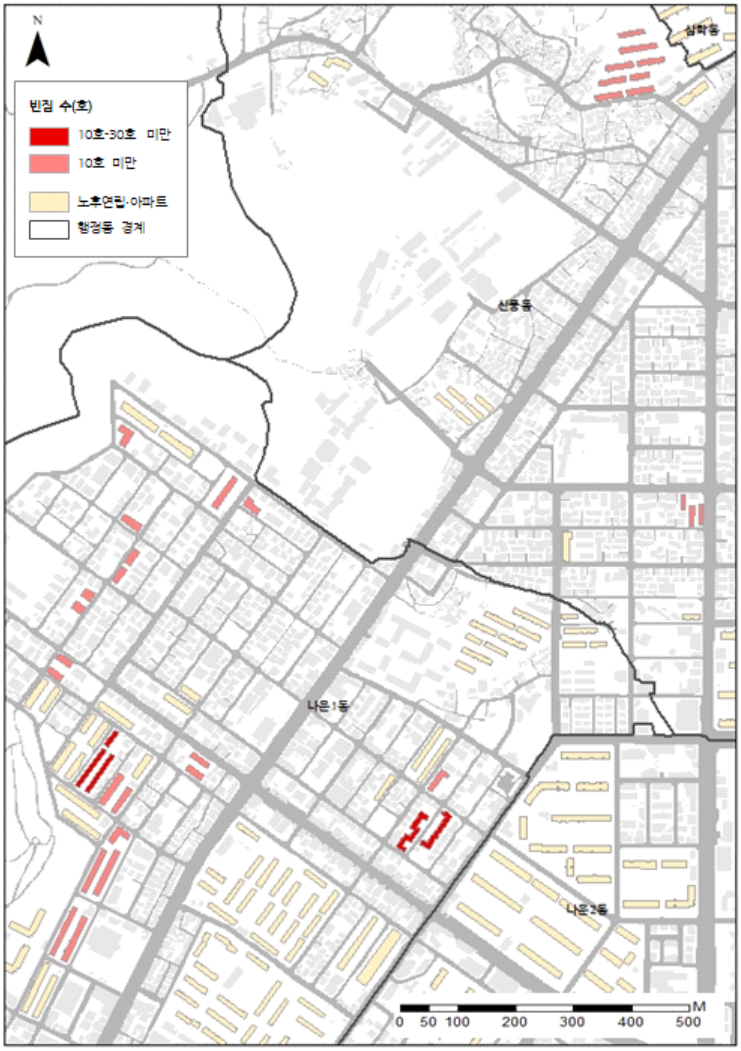
지역 특성 (부산 중구 영주2동)		빈집 발생 특성 (영주아파트 2·3블록)		위해 수준 및 주민 인식 (영주아파트 2·3블록)	
물리적 경관	관리부재 상태의 노후·연립아파트 공실 발생 多	**건축물**	실제 약 30%~50%에 이르는 공실률과 관리 노력 부재, 잔여내용연수가 거의 남아있지 않고 물리적 열화 심각	**위해 수준**	– 안전점검 결과 C등급으로 나타나 전체적인 안전성에는 지장이 없으나 적절한 보수·보강이 필요한 상태 – 위생상태는 양호한 편이나 경관상 문제 존재
주택 시장	연립·아파트 공시가격 및 공시지가가 도시 내 가장 낮은 수준	**토지 (입지)**	토지특성, 개발 가능 용량, 교통 접근성이 양호하여 재건축사업구역으로 지정되어 있으며, 최근 2블록을 중심으로 재건축 논의 활성화	**주민 인식**	– 빈집 인접 세대의 경우 누수 등의 직접적인 피해를 경험하고 있으며, 주민들이 빈집 방치에 따른 건물 붕괴 위험 등 불안감을 느낌 – 관리주체 부재, 소유주와의 연락 단절 등에 따라 빈집으로 인한 피해나 불안감 문제를 해결할 수 있는 방법이 없음
거주자	최근 10년간 인구 및 세대의 지속적인 감소, 고령화 심각	**소유주**	2블록의 경우 대부분 다른 지역에 거주하는 개인(평균 연령 55.7세)이 매매를 통해 소유		
▽		▽		▽	
타 지역에 비해 주택 및 토지가치가 현저히 낮고 고령인구 비율이 높아 자율정비가 어려운 상태		재건축사업이 가능한 조건이나 장기간 추진이 지연되고 있으며 대체로 타 지역 소유주가 빈집 보유 중		적절한 보수·보강을 통해 안전을 확보하고 경관·위생의 지속적 관리 필요 관리체계 운영 지원과 함께 빈집으로 인한 피해 발생에 대한 적극적인 문제 해결 및 예방 필요	

[그림 3-10] 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 실태 파악을 위한 조사 결과 요약
출처: 연구진 작성

2) 전북 군산시

① 지역 특성

□ 물리적 경관



[그림 3-11] 전북 군산시의 노후연립·아파트 및 빈집 분포 현황

출처: 도로명주소 개발자센터(2020, 도로명주소 전자지도 – 2020년 4월 기준, https://www.juso.go.kr/addrlink/devLayerRequestWrite.do, 검색일: 2020.5.20.); 군산시(2020, 빈집실태조사); 군산시(2021a, 공동주택 현황)를 활용하여 연구진 작성

주: 노후연립·아파트는 근시일내 노후화 수준까지 살펴보기 위하여 1999년 이전 준공된 건축물로 산정함

[표 3-11] 전북 군산시의 행정동별 노후연립·아파트 및 빈집 발생 현황

행정 구역명	총 주택 수 (호, %)	의무관리대상 노후연립·아파트				주택 재고 비중(%)	비의무관리대상 노후연립·아파트				주택 재고 비중(%)	총 빈집 수 (호)
	2020	2020			2020		2020			2020		2020
		단지 수	건물 수 (동)	주택 수 (호)	빈집 수 (호)		단지 수	건물 수 (동)	주택 수 (호)	빈집 수 (호)		
군산시	116,663 (100.0)	53	226	20,707	14	17.7	121	353	17,508	73	15.0	510
개정동	1,202 (1.0)	2	9	700	0	58.2	1	8	32	0	2.7	0
경암동	3,740 (3.2)	2	6	1,184	0	31.7	12	23	576	0	15.4	37
구암동	4,241 (3.6)	2	20	1,521	0	35.9	0	0	0	0	0.0	12
나운1동	6,307 (5.4)	10	29	1,620	14	25.7	27	92	3,274	57	51.9	95
나운2동	10,278 (8.8)	7	56	5,133	0	49.9	3	25	3,809	0	37.1	0
나운3동	14,515 (12.4)	11	44	4,696	0	32.4	10	31	1,930	0	13.3	0
미성동	6,512 (5.6)	2	4	605	0	9.3	10	39	2,468	0	37.9	0
삼학동	2,687 (2.3)	2	11	805	0	30.0	2	4	64	0	2.4	30
소룡동	8,099 (6.9)	6	14	1,313	0	16.2	13	30	1,297	9	16.0	51
수송동	19,483 (16.7)	1	6	657	0	3.4	7	20	1,364	0	7.0	6
신풍동	3,063 (2.6)	1	8	716	0	23.4	7	21	598	7	19.5	26
월명동	2,712 (2.3)	4	13	1,519	0	56.0	12	22	736	0	27.1	87
조촌동	9,007 (7.7)	0	0	0	0	0.0	0	0	0	0	0.0	11
중앙동	2,223 (1.9)	0	0	0	0	0.0	1	2	24	0	1.1	77
해신동	1,278 (1.1)	0	0	0	0	0.0	2	3	268	0	21.0	65
흥남동	5,486 (4.7)	2	4	178	0	3.2	6	18	469	0	8.5	13

출처: 군산시(2020, 빈집실태조사); 군산시(2021a, 공동주택 현황); 국가통계포털(2020b, [주택총조사] 주택의 종류별 주택-읍면동, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1501&conn_path=I2, 검색일: 2021.8.1.)를 활용하여 연구진 작성

주: 노후연립·아파트는 근시일내 노후화 수준까지 살펴보기 위하여 1999년 이전 준공된 건축물로 산정하였으며, 주택 재고 비중은 각 행정 구역 단위별 총 주택 수(호)에서 의무 또는 비의무 관리대상 노후연립·아파트 세대 수(호)가 차지하는 비중으로 산출함

전북 군산시의 노후공동주택 및 빈집 발생 현황을 살펴본 결과, 주택 재고의 약 15%가 비의무관리대상 노후연립·아파트로 나타났으며 빈집실태조사 결과 해당 주택 유형에서 빈집이 73호 존재하는 것으로 파악된다. 특히 노후연립·아파트는 나운1, 2, 3동에 가장 많이 분포해 있으며, 나운1동의 경우 주택 재고의 약 77.6%가 노후연립·아파트로 나타나고 있다. 빈집실태조사 자료에 따르면, 군산시 내 비의무관리대상 노후·연립아파트에서 발생하는 빈집의 대부분이 나운1동에서 발생하고 있는 것으로 나타났다(표 3-11 참조).

한편 군산시 내 노후연립·아파트 중에서 빈집이 10호~30호 규모로 발생하고 있는 단지는 금정연립(11.9%), 대원임대주택(21.9%), 항운직장연립주택(31.4%) 등으로 확인되

었다. 이상의 단지 중에서 특히 항운직장연립주택은 공실률이 가장 높을 뿐만 아니라 관리조합 및 관리서비스가 부재한 상태에서 빈집이 발생함에 따라, 건축물 노후화 및 공실 발생이 더욱 가속화될 우려가 있다(표 3-12 참조).

[표 3-12] 전북 군산시의 노후연립·아파트 공실규모 및 관리부재 수준

구분		관리부재		
		낮음	→	높음
		관리조합 ○ 관리서비스 ○	관리조합 × 관리서비스 ○	관리조합 × 관리서비스 ×
공실규모 낮음 → 높음	10% 미만 또는 5호 미만	2개 단지		14개 단지
	10%~30% 미만	1개 단지 - 금정연립(11.9%)	1개 단지 -대원임대주택(21.9%)	1개 단지 - 예그린아파트(12.5%)
	30%~50% 미만			1개 단지 - 항운직장연립(31.4%)
	50% 이상			

출처: 군산시(2020, 빈집실태조사)를 바탕으로 연구진 작성

□ 주택시장

군산시의 연립·아파트 평균 공시가격은 2020년 현재 782,602원/㎡로서 전라북도 평균보다 약 20만 원 정도 저렴하며, 군산시 내에서도 나운1동의 평균 공시가격이 583,715원/㎡로 가장 낮은 수준이다. 나운1동에서 연립·아파트 평균 공시가격이 가장 높은 곳은 1,723,743원/㎡로 확인되는데, 이는 군산시 내 최고가인 2,224,743원/㎡의 약 77.5%, 전라북도 내 최고가인 4,371,730원의 약 39.4% 수준이다. 이상의 내용을 통해 항운직장연립주택이 위치한 나운1동과 군산시의 주택시장 매력도가 전라북도 내에서 그다지 높은 수준은 아님을 알 수 있다. 그뿐만 아니라 항운직장연립주택의 공시가격이 나운1동 내에서도 가장 낮은 수준인 315,251원/㎡로 나타나, 주택시장 내에서 해당 주택의 상품 가치가 상당히 떨어지는 것으로 파악된다(표 3-13 참조).

한편 군산시 내 평균 공시지가(지목이 '대'인 경우)는 2020년 현재 220,085원/㎡인데 비해, 나운1동의 경우 군산시 평균 공시지가의 약 2배 수준인 492,649원/㎡로 나타나 나운2동과 수송동에 이어 세 번째로 높은 평균 공시지가를 보인다. 항운직장연립주택이 위치한 필지의 공시지가는 326,500원/㎡로서 나운1동 평균 공시지가보다 낮은데, 이를 통해 항운직장연립주택이 위치한 필지의 토지 가치가 나운1동의 전반적인 수준에 비해 떨어짐을 알 수 있다(표 3-14 참조).

[표 3-13] 전북 군산시의 행정동별 연립·아파트 평균 공시가격 현황

행정구역명	연립·아파트 단지 수	공시가격(원/㎡) 최솟값	최댓값	평균(원/㎡)	순위	표준편차
전라북도	3,452	199,458	4,371,730	981,688		513,762
군산시	893	212,491	2,224,740	782,602		429,941
개정동	11	738,815	1,107,042	851,476	4	108,948
경암동	30	283,659	1,552,342	495,034	15	237,923
구암동	22	575,748	1,833,416	746,736	7	251,653
나운1동	134	287,493	1,723,743	583,715	10	276,199
나운2동	95	486,084	1,833,194	931,523	2	333,017
나운3동	145	297,154	1,668,669	880,396	3	280,811
미성동	53	326,554	1,701,616	522,568	13	269,568
삼학동	21	233,264	1,998,352	705,685	8	382,662
소룡동	78	278,838	1,170,957	529,432	12	225,277
수송동	120	324,710	2,209,305	1,324,188	1	510,928
신풍동	41	240,077	1,362,846	521,353	14	281,552
월명동	18	212,491	1,650,913	845,204	5	355,769
조촌동	55	321,660	2,224,743	694,120	9	450,603
중앙동	1	308,136	308,136	308,136	16	-
해신동	5	437,795	787,245	553,621	11	122,442
흥남동	37	267,503	1,551,464	782,093	6	385,745
항운직장연립				315,251		

출처: 국가공간정보포털(2020a, 공동주택가격정보, http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do?svcSe=F&svcId=F019, 검색일: 2021.5.30.)을 활용하여 연구진 작성
주: 평균 공시가격은 단위면적 가격의 산술평균값임

[표 3-14] 전북 군산시의 행정동별 평균 공시지가 현황

행정구역명	토지(대) 개수	공시가격(원/㎡) 최솟값	최댓값	평균(원/㎡)	순위	표준편차
군산시	62,010	3,790	2,728,000	220,085		263,540
개정동	957	20,400	589,900	141,618	16	70,561
경암동	1,809	11,800	736,000	287,504	10	115,204
구암동	1,020	8,250	936,200	176,079	14	122,476
나운1동	1,295	89,100	1,705,000	492,649	3	300,710
나운2동	440	117,400	1,423,000	753,195	1	312,957
나운3동	1,701	19,900	1,339,000	327,596	8	282,789
미성동	3,589	12,300	678,300	146,868	15	87,097
삼학동	2,322	37,600	588,600	211,800	12	104,418
소룡동	3,095	30,600	788,000	336,491	7	147,092
수송동	3,689	11,200	2,728,000	583,510	2	415,673
신풍동	2,124	11,300	1,061,000	253,726	11	164,571
월명동	3,618	14,800	2,407,000	429,381	4	366,005
조촌동	3,184	29,300	1,584,000	381,490	6	181,987
중앙동	2,543	41,500	2,386,000	419,138	5	412,770
해신동	1,434	13,400	774,600	210,300	13	182,349
흥남동	2,607	11,800	1,292,000	323,298	9	196,340
항운직장연립				326,500		

출처: 국가공간정보포털(2020b, 토지특성정보, http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do?svcSe=F&svcId=F024, 검색일: 2021.5.30.)을 활용하여, 지목이 '대'인 토지를 대상으로 연구진 작성
주: 평균 공시지가는 단위면적 가격의 산술평균값임

□ 거주자

최근 약 10년간(2010년~2020년) 전국적으로 인구가 비슷한 규모를 유지해 오고 있는 가운데, 전라북도 및 군산시에서는 인구의 연평균변화율이 감소하고 있다. 주민등록인구 및 세대 자료를 활용하여 2010년~2020년 동안의 연평균변화율을 살펴본 결과, 전라북도의 전반적인 인구감소 추세(-0.35%) 속에서 군산시 역시 인구가 감소하고 있으며(-0.18%), 군산시 내에서도 나운1동의 최근 10년간 인구변화율은 -2.94%로 나타나 더욱 가파르게 인구가 감소하고 있는 것으로 확인된다. 한편 군산시와 나운1동의 2020년 고령인구 비율은 각각 약 18.9%와 약 20%로서, 전국(약 16.4%)에 비해서는 높고 전라북도(약 21.4%)에 비해서는 다소 낮게 나타나고 있다(표 3-15 참조).

[표 3-15] 전북 군산시의 행정동별 주택 수, 인구 및 세대 변화 추이

행정구역명	주택	인구					세대	
	2020년 주택 수 (호)	2020년 인구 수 (명)	2020년 유소년인구 비율(%)	2020년 생산가능인구 비율(%)	2020년 고령인구 비율(%)	'10년-'20년 연평균변화율 (%)	2020년 세대 수 (세대)	'10년-'20년 연평균변화율 (%)
전국	18,525,844	51,829,023	12.17	71.44	16.39	0.41	23,093,108	1.52
전라북도	741,221	1,804,104	11.74	66.85	21.41	-0.35	836,660	1.23
군산시	116,663	267,859	12.73	68.35	18.93	-0.18	121,220	1.31
개정동	1,202	2,878	9.45	63.31	27.24	-2.60	1,244	-1.00
경암동	3,740	7,511	8.44	63.71	27.85	-1.33	3,962	0.46
구암동	4,241	7,753	10.28	71.28	18.44	0.74	3,430	2.71
나운1동	6,307	12,699	9.13	70.88	19.99	-2.94	5,912	-0.80
나운2동	10,278	23,838	13.04	69.85	17.12	-1.67	9,769	0.01
나운3동	14,515	32,345	14.53	73.24	12.22	-1.50	13,742	0.22
미성동	6,512	12,126	9.40	71.55	19.05	-0.27	6,929	2.03
삼학동	2,687	5,705	5.17	59.42	35.41	-3.44	2,963	-1.60
소룡동	8,099	16,755	11.77	73.73	14.50	-1.28	8,378	0.96
수송동	19,483	55,353	19.38	71.64	8.98	4.54	20,844	5.97
신풍동	3,063	7,186	8.42	62.27	29.31	-2.48	3,419	-0.85
월명동	2,712	5,547	6.76	61.71	31.53	-4.96	3,054	-3.27
조촌동	9,007	22,238	16.31	69.64	14.05	4.95	9,705	5.96
중앙동	2,223	4,466	7.50	64.76	27.74	0.09	2,507	1.30
해신동	1,278	2,406	7.36	56.48	36.16	-4.80	1,311	-3.07
흥남동	5,486	12,805	12.60	67.89	19.52	2.00	5,804	2.53

출처: 국가통계포털(2020b, [주택총조사] 주택의 종류별 주택-읍면동, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1501&conn_path=I2, 검색일: 2021.8.1.); 국가통계포털(2020c, [주민등록인구현황] 행정구역(읍면동)별/5세별 주민등록인구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B04005N&conn_path=I2, 검색일: 2021.8.1.); 행정안전부(2021. 주민등록 인구 및 세대현황, https://jumin.mois.go.kr/, 검색일: 2021.8.1.)을 활용하여 연구진 작성

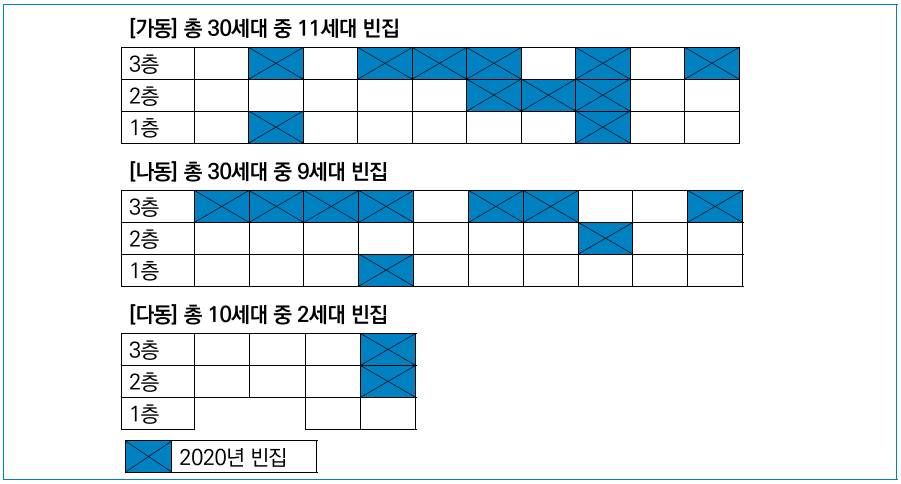
최근 약 10년간 (2010년~2020년) 세대 수의 연평균변화율은 전국(약 1.52%), 전북(약 1.23%), 군산시(약 1.3%) 모두 다소 증가한 것으로 나타났으나, 나운1동의 경우 최근 10년간 세대 수의 연평균변화율이 약 -0.8%로 나타나 인구감소뿐만 아니라 주택을 소비하는 단위인 세대 수의 감소도 이루어지고 있음을 알 수 있다. 나운1동은 군산시 내에서 노후연립·아파트 재고가 상대적으로 많은 지역이나, 최근 인구 및 세대 수가 지속적으로 감소하고 있어 앞으로 빈집 발생이 더욱 증가할 수 있다(표 3-15 참조).

② 노후공동주택 빈집 발생 특성

빈집 상태에 대한 분석은 군산시의 노후연립·아파트 중에서 공실규모 및 관리부재의 열악한 수준을 고려하여, 나운1동 항운직장연립주택을 주요 대상으로 삼았다. 한편 군산시 현장조사(2021.2.5. 연구진 수행) 당시 빈집실태조사 결과와는 달리 공실이 더 많이 발생하는 것으로 파악된 현대1차아파트(나운1동)와 월명아파트(신풍동)의 관리 실태에 대해서도 조사하여, 노후공동주택 빈집의 관리상의 문제를 다양한 사례를 통해 파악하였다.

□ 건축물

항운직장연립주택의 빈집 수는 2020년 군산시 빈집실태조사(추정빈집을 대상으로 외관조사에 기반하여 산출)에서 총 22호로 파악되었으며, 연구진이 수행한 현장조사에도 비슷한 수준으로 확인되었다. 동별 빈집 수는 가동 11호(36.7%), 나동 9호(30%), 다동 2호(20%)이며, 단지 내 공실률은 약 31.4%로서 1/3가량이 빈집이다(표 3-18 참조). 항운직장연립주택 내 빈집 발생 양상을 동별로 도식화하면 [그림 3-12]와 같다.



[그림 3-12] 전북 군산시 항운직장연립주택의 빈집 발생 현황(2020년 기준)
출처: 군산시(2020, 빈집실태조사)를 참고하여 연구진 작성

항운직장연립주택의 빈집 발생 양상은 앞서 살펴본 부산 중구 영주아파트 2·3블록과 유사하다. 즉, 옥상과 인접한 3층 세대에서 빈집이 많이 발생하였으며, 같은 라인을 따라 빈집이 위아래층에서 연속적으로 발생하는 경향이 나타났다. 3층 연립주택 형태인 항운직장연립주택은 비의무관리대상으로서, 관리조합 및 관리서비스가 제공되지 않으며 공용부분 등의 관리를 위한 최소한의 관리비조차 걷지 못하고 있다. 건축물의 주 구조는 철근콘크리트로서 1986년 준공된 점을 고려해봤을 때 잔여 내용연수는 최대 16년 정도로 파악된다. 하지만 관리시스템의 부재로 인하여 건축물의 일상적인 유지관리가 이루어지지 않고 있어 건축물의 노후화가 가속화되고 있다(표 3-16 참조).

[표 3-16] 군산시 항운직장연립주택의 건축물 상태

구분	공실 수준						주택 유형	관리 현황	수명		
	동	주택 수 (호)	빈집실태조사(2020)		현장조사				주 구조 (내용연수 범위)	준공 연도	잔여 내용 연수
			빈집 수 (호)	공실률 (%)	빈집 수 (호)	공실률 (%)					
항운 직장 연립 주택	가동	30	11	36.7	-	-	연립 주택 (3층)	관리조합 X 관리서비스 X 관리비 X 옥상누수	철근 콘크리트 (30년-50년)	1986	최대 16년
	나동	30	9	30.0	-	-					
	다동	10	2	20.0	-	-					
	전체	70	22	31.4	-	-					

출처: 건축데이터 민간개방 시스템(2021, 건축물대장 - 표제부 조회, https://open.eais.go.kr/opnsvc/opnSvcInqireView.do?viewType=1, 검색일: 2021.5.30.); 군산시(2020, 빈집실태조사); 군산시 현장조사(2021.2.5. 연구진 수행)를 바탕으로 연구진 작성
주: 잔여 내구연한은 「법인세법 시행규칙」 [별표 5]의 '건축물 등의 기준내용연수 및 내용연수범위표'를 참고하여 산출

□ 토지(입지)

항운직장연립주택은 전체 필지 면적이 약 4,044㎡로서 평지에 위치하였으며, 500m 이내에 버스정류장이 존재하여 대중교통 이용이 가능한 입지이다. 한편 해당 건축물은 현재 건폐율 31%, 용적율 92% 수준으로 건축되어 있어, 제2종일반주거지역(건폐율 60% 이하, 용적율 100% 이상~250% 이하)에서의 개발 가능 용량에 여유가 있는 상황이다. 또한, 사용승인 후 약 35년이 지났기 때문에 연면적이 증가하는 재건축 방식을 고려해 볼 수 있으나, 고도지구, 시가지경관지구로서 일부 행위 제한이 존재한다(표 3-17 참조).

[표 3-17] 전북 군산시 항운직장연립주택의 토지(입지) 상태

구분	토지						지역·지구등 지정 여부	개발가능용량	교통접근성	정비구역 지정 여부
	지목	면적(㎡)	고저	형상	방위	도로조건				
항운 직장 연립 주택	대	4,044.2	평지	사다리	북서향	소로각지	· 제2종일반주거지역 · 고도지구 · 시가지경관지구(일반) · 가축사육제한구역	· 건폐율 60% 이하 · 용적율 100% 이상 ~ 250% 이하 (현재) 건폐율 31%, 용적율 92% 수준	500m 이내 대중교통 (버스) 이용 가능	-

출처: 건축데이터 민간개방 시스템(2021, 건축물대장 - 표제부 조회, https://open. eais.go.kr/opnsvc/opnSvcInqireView.do?viewType=1, 검색일: 2021.5.30.); 씨:리얼 지도(2021, 군산시 항운직장연립주택의 기본정보·건물정보·토지이용계획 검색, https://seereal.lh.or.kr/SeerealMAP/seerealCommon/mainPage.do, 검색일: 2021.6.10.)을 활용하여 연구진 작성

□ 소유주

[표 3-18]은 항운직장연립주택에서 발생하는 빈집의 소유주 상태를 파악하기 위하여 2020년 시점에 빈집으로 조사된 세대의 등기부등본을 분석한 결과이다. 대부분의 빈집은 민간(개인)이 소유하고 있으며, 민간 기업에서 빈집 한 채를 소유하고 있는 것으로 파악된다. 현재의 빈집 소유권에 대한 변동 원인은 크게 매매, 증여, 상속, 경매로 구분되며, 이 중 매매로 인한 소유권 변동이 전체의 약 82%(18호)로 가장 많다. 빈집 소유주의 평균 연령은 58세로서 연령층이 42세~73세로 다양하며, 65세 이상 고령 소유주의 비율은 전체의 약 24%로 나타났다. 한편 빈집 소유주의 약 82%가 항운직장연립주택이 아닌 다른 곳에 거주하면서 해당 주택을 보유하고 있는 것으로 확인되었다. 빈집 소유주가 군산시 내 다른 지역에 거주하는 경우는 전체 빈집의 약 36.4%이며, 서울 등 타 도시에 거주하는 경우는 전체 빈집의 약 45.5%로 파악되었다. 근저당권이 설정된 빈집은 총 4호 존재하였으며, 적게는 995만 원부터 많게는 3,000만 원까지 근저당권이 설정되어 있다.

[표 3-18] 전북 군산시 항운직장연립주택의 소유주 상태

구분	소유권		소유주						근저당권 등 설정
	변동 원인		유형	평균 연령* (최소~최고)	주소지				
					동일 세대	동일 단지	군산 내 타 지역	군산 이외 지역	
항운직장연립주택	매매	18호	민간(개인) 17호 민간(기업) 1호	59.7세 (42세~73세)	3호	1호	6호	8호 (서울 3호) (금산군 3호) (부안군 1호) (옥천군 1호)	4호 (995만원) (3,000만원) (1,200만원, 2,000만원) (995만원)
	상속	2호	민간(개인)	49세 (48세, 50세)	-	-	1호	청주시 1호	-
	증여	1호	민간(개인)	58세	-	-	1호	-	-
	경매	1호		54세	-	-	-	서울 1호	-
	소계	22호 (100%)		58.3세 (42세~73세) * 65세이상 소유주 23.8%	3호 (13.6%)	1호 (4.5%)	8호 (36.4%)	10호 (45.5%)	4호 (18.2%)

출처: 인터넷등기소(2021a, 군산시 항운직장연립주택의 빈집 세대별 등기부등본 검색, http://www.iros.go.kr/frontservlet?cmd=RISUWelcomeViewC, 검색일: 2021.6.6.)을 활용하여 연구진 작성

③ 관리 실태 및 주민 인식

□ 위해 수준 및 관리 현황

항운직장연립주택은 비의무관리대상으로서 제3종시설물로 지정되어 있지 않아, 정기안전점검의 사각지대에 놓여 있다. 이에 따라 건축물 안전수준에 따른 적절한 보수·보

강이 이루어지지 못하고 있다. 군산시 현장조사(2021.2.5. 연구진 수행) 당시, 건축물의 외벽에 페인트칠이 군데군데 벗겨지고 균열이 관찰되었으며, 공용현관문 유리가 깨진 채로 방치되어 있는 모습이 확인되었다. 반면 건축물 주변의 수목 관리와 공용부분의 오물, 폐기물 관리는 어느 정도 이루어지고 있었으며 위생상의 심각한 문제는 발견되지 않았다(표 3-19 참조).

[표 3-19] 전북 군산시 항운직장연립주택의 안전성과 경관 및 위생

구분	안전성(안전점검 결과)	경관		위생
		외관상태	입목상태	오물, 폐기물 관리상태
항운직장 연립주택	· 제3종시설물 지정 X : 안전점검 미실시 · 단지 경계에 위치한 담장 붕괴로 인해 인접 대지에 위치한 주택에 피해 발생(2020년), 이후 피해 입은 주택에서 자체 수리함	· 페인트칠이 군데군데 벗겨져 있으며 외벽 균열이 관찰됨 · 공용현관문 깨진 채로 방치	· 건축물 주변으로 수목 관리가 어느 정도 이루어지고 있는 상태	· 공용부의 오물, 폐기물 관리가 어느 정도 이루어지고 있는 상태

출처: 군산시(2021c, 제3종시설물 지정 현황); 군산시 현장조사(2021.2.5. 수행)를 바탕으로 연구진 작성



전체 외관 모습



깨진 공용 현관문 모습



공용담장에 의한 인근 주택의 파손 현장

[그림 3-13] 전북 군산시 항운직장연립주택의 모습

출처: 연구진 촬영

항운직장연립주택의 경우 현재 관리사무소나 관리인이 부재하며 동별 반장 제도도 제대로 운영되지 못하고 있다. 항운직장연립주택의 관리인 경험이 있는 거주자에 따르면, 3년~4년쯤 전에 무료 봉사 차원에서 열 달 정도 관리인 역할을 한 적이 있으며 당시 관리비로 주민들에게 매월 1만 원씩 거둬 최대 월 6만 원까지 적립한 적이 있다고 한다. 빈집 세대의 경우 관리비를 전혀 내지 않았고 세 들어 사는 사람들도 관리비를 잘 내지 않는 경향이 있었다. 당시 관리비는 슬라브 방수 등에 사용되었으며, 사용할 때마다 통장 사용내역을 복사해서 집집마다 나눠주고 투명하게 운영하려고 노력한 것으로 파악된다. 하지만 관리인 역할을 맡아오던 해당 주민이 건강 악화로 그만두면서 통장에 들어있던 관리비 적립금(약 700만 원)을 후임자에게 넘기는 과정에서 후임자가 관리비를 마음대로 사용하여 주민들 간에 불신이 생겼고 이를 계기로 관리비 적립이 어려워졌다. 이에 따라 단지 내 공용 전기요금을 납부하기 위한 비용조차 없어 밤에 가로등이 꺼져있는 실정이며 이로 인해 주민들이 지속적인 불편을 겪고 있다.[41]

□ 거주민 인식 조사 결과

본 연구에서는 2021년 9월 13일에 항운직장연립주택에 거주하는 주민 10명을 대상으로 '노후공동주택 거주민 인식 조사'(부록 참조)를 실시하였다. 해당 조사를 통해 항운직장연립주택의 주민들이 느끼는 빈집에 대한 인식, 빈집으로 인한 불편 또는 피해, 건물(동) 및 단지 관리 현황을 파악하였으며, 조사에 참여한 응답자의 특성은 [표 3-20]과 같다.

[표 3-20] 항운직장연립주택의 노후공동주택 거주민 인식 조사 응답자 특성

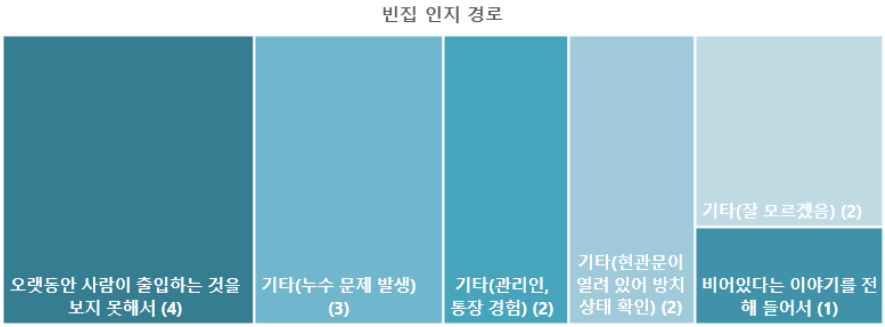
구분		사례 수(명)	구분		사례 수(명)
연령대	50대	1	거주 형태	자가	6
	60대	3		전세	1
	70대 이상	6		월세	1
성별	남성	2		기타(자녀 소유)	2
	여성	8	직업	은퇴/무직	9
현 주택에서의 거주기간	1년-3년 미만	1		기타	1
	5년-10년 미만	5	가구주 여부	가구주	10
	10년-20년 미만	1	가구원 수 (본인 포함)	1인	9
	20년-30년 미만	3		2인	1
			월평균가구소득	100만 원 미만	10

출처: 연구진 작성
주: 전체 응답자 수는 10명이며, 가동 2명, 나동 7명, 다동 1명을 대상으로 조사함

41) 군산시 항운직장연립주택 거주자(익명a) 인터뷰(2021.9.13.)를 바탕으로 해당 문단 작성

- 빈집에 대한 거주민 인식 정도

영주아파트 2·3블록과 마찬가지로 항운직장연립주택의 응답자 모두 단지 내 빈집이 많이 발생하고 있음을 인지하고 있었다. 이들은 다양한 방식으로 단지 내 빈집을 인지하고 있었는데, 응답자의 절반 정도가 오랫동안 사람이 출입하는 것을 보지 못해서(4명)라고 응답한 한편 빈집에서 발생한 누수 피해(3명), 현관문이 열려 있어 내부 방치 상태 확인(2명), 관리인 또는 통장 경험(2)과 같이 응답자의 직접적인 경험에 기반하여 빈집을 인지하기도 하였다(그림 3-14 참조).

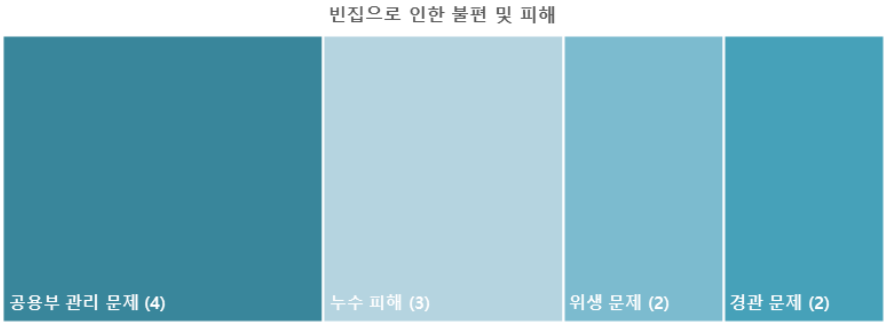


[그림 3-14] 전북 군산시 항운직장연립주택의 거주자 인식 조사 결과 – 빈집 인지 경로
출처: 항운직장연립주택의 '노후공동주택 거주민 인식 조사'(2021.9.13.) 결과를 바탕으로 연구진 작성
주: N=10 (중복응답 가능)

- 빈집으로 인한 피해 및 불안감

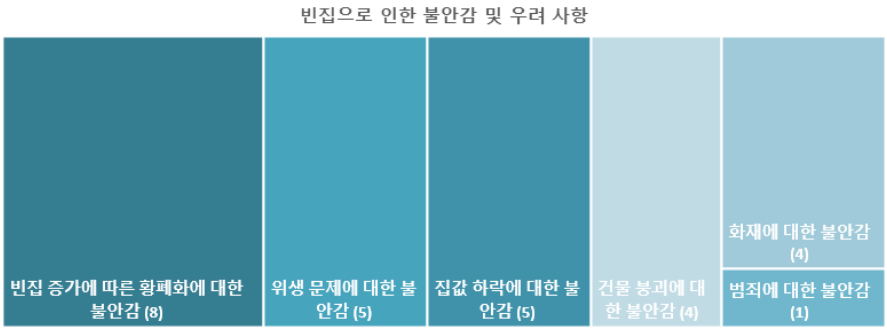
최근 1년간 빈집으로 인한 피해는 응답자의 절반 정도만(10명 중 5명 응답) 겪은 것으로 조사되었다. 구체적인 피해 내용으로는 빈집 발생으로 인한 공용부 관리 문제(4명), 누수 문제(3명), 위생 문제(2명), 경관 문제(2명)가 언급되었다. 반면 응답자들은 누전, 화재나 범죄로 인한 불편이나 피해는 겪지 않은 것으로 조사되었다(그림 3-15 참조). 항운직장연립주택에 거주하고 있는 주민에 따르면, 누수 발생으로 인접 세대에 피해가 발생한 경우 해당 주택의 소유주가 가입한 일상생활배상책임보험으로 피해 세대에 보상하기도 하나, 빈집에서 문제가 발생하는 경우 소유주와 연락하기 어렵거나 연락이 끊긴 경우가 많아 근본적인 문제 해결이 어려운 실정이다.[42]

42) 군산시 항운직장연립주택 거주자(익명b) 인터뷰(2021.9.13.)를 바탕으로 작성



[그림 3-15] 전북 군산시 항운직장연립주택의 거주자 인식 조사 결과 – 빈집으로 인한 불편 및 피해
출처: 항운직장연립주택의 '노후공동주택 거주민 인식 조사'(2021.9.13.) 결과를 바탕으로 연구진 작성
주: N=5 (중복응답 가능)

한편 거의 모든 응답자들이 최근 1년간 빈집으로 인한 불안감을 느끼고 있었다(10명 중 9명 응답). 응답자들은 대부분 빈집이 많아져서 사람이 살지 않는 곳이 될 것 같은 황폐화에 대한 불안감이 가장 컸으며(8명), 응답자의 절반 정도는 빈집으로 인한 위생 문제나 집값 하락에 대한 불안감을 느낀다고 응답하였다(5명). 그밖에도 응답자들은 건물 붕괴나 화재에 대한 불안감(각각 4명), 범죄에 대한 불안감(1명)을 겪고 있는 것으로 조사되었다(그림 3-16 참조).



[그림 3-16] 전북 군산시 항운직장연립주택의 거주자 인식 조사 결과 – 빈집으로 인한 불안감 및 우려 사항
출처: 항운직장연립주택의 '노후공동주택 거주민 인식 조사'(2021.9.13.) 결과를 바탕으로 연구진 작성
주: N=9 (중복응답 가능)

- 건물(동) 및 단지 관리 현황

거주민 인식 조사에 따르면, 항운직장연립주택의 경우 현재 관리사무소 또는 관리인이 모두 없으며, 건물(동)별로 수도세 등 공공요금을 관리하는 사람도 없는 것으로 나타났다. 주민들의 비용 분담이나 공공의 지원이 없어 유지관리 및 수선을 못하고 있다고 응답한 경우가 대부분이었으며(10명 중 7명 응답), 기타 의견으로 시청에서 페인트칠이나 방수 비용을 지원해준 적이 있다고 응답한 주민들도 있었다.

공용부 유지관리 및 수선 관련 애로사항에 대하여 응답자들은 대체로 우천 시 누수가 심각하고 공동현관문 고장에 따른 야생동물 출입이 빈번하며 단지 내 가로등이나 공용 센서등이 작동하지 않아 야간 통행에 어려움을 느끼는 등[43] 공용부 관리 부재에 따른 문제가 심각하다고 인식하였다. 일부 응답자의 경우 애로사항이 있어도 관리실이나 반장이 없어 말할 수 없으며, 주민들 간 협조가 되지 않아 관리비를 거둬서 수리하는 것은 불가능하다고도 언급하였다. 응답자들의 대부분은 공용부 유지관리 및 수선을 위한 월 관리비 납부에 긍정적이었으며(10명 중 9명이 관리비 납부 의사를 밝힘), 지불 가능한 비용은 1~2만 원 미만(4명), 2~3만 원 미만(3명), 3~5만 원 미만(1명), 상황에 맞춰 지불(1명) 등으로 다양하게 나타났으나 대체로 월 3만 원 이상은 어렵다는 의견을 제시하였다. 또 상당수의 응답자가 주민들이 매달 일정한 관리비를 적립하는 것이 공용부 유지관리 및 수선을 위해 가장 필요한 항목이라고 응답하였다(10명 중 9명 응답).

이상의 조사 결과를 통해 영주아파트 2·3블록과 유사하게 항운직장연립주택에서도 건물 노후화 및 공실로 인한 각종 문제들이 심각하며 이로 인한 주민들의 불편이 상당하다. 하지만 빈집 세대의 비용 분담이 이루어지지 않고 있으며 투명하지 못한 관리비 집행에 따른 주민 간 갈등을 경험하면서 공용부 관리에 어려움을 겪고 있는 것으로 파악되었다. 설문에 참여한 주민들은 일정한 관리비를 조금씩이라도 거둬 필요한 부분을 수리해가면서 살아갈 의지를 보였으나 공용부 관리를 위한 소통창구가 부재한 상황이다.

응답자들은 대체로 경제적 형편에 맞아서(10명 중 5명) 또는 나이가 많고 그럭저럭 살기 괜찮아서(10명 중 5명) 현재의 주택에 거주하고 있는 것으로 파악된다. 한편 전반적인 생활환경에 대하여 만족한다고 응답한 주민은 1명에 불과하였으며 응답자의 상당수는 현재의 주택에서 계속 살기를 원하지 않는 것으로 조사되었다(10명 중 7명 응답).

43) 공용전기세 미납에 따른 단전으로 인해 가로등 및 센서등이 작동하지 않아 밤이 되면 단지 내부가 컴컴하다. 이에 따라 최근 주민 한 명이 야간에 계단실에서 넘어져 크게 다치는 사고가 발생하기도 하였다. 단지 내 가로등 개선을 위해 동사무소에서 한 대당 109,000원 정도 소요되는 '태양광 뉴 가로등 50w 사업' 신청을 권유하여 주민들과 비용 분담을 논의 중이나, 비용 부담을 원치 않는 세대가 존재하여 사업 추진에 어려움을 겪고 있다. (출처: 군산시 항운직장연립주택 거주자(익명c) 인터뷰 내용을 바탕으로 작성)

※ (추가 사례 1) 군산시 나운1동 현대1차아파트의 빈집 발생과 관리 실태

• **빈집 발생 현황**

- 현대1차아파트(5층 규모, 엘리베이터 없음)의 빈집 수는 단지 관리인에 따르면 2021년 9월 현재 전체 70세대 중 10세대(약 14.2%)로 파악되며, 그중에서 7~8세대가 4~5층에 위치한다. 1~2층에 있는 빈집의 경우 전입자가 나타나기도 하나, 4~5층에 있는 빈집 세대의 경우 승강기 없이 계단 오르내리기, 옥상 누수 등으로 인한 불편함을 이유로 전입자가 거의 나타나지 않는 것으로 파악되었다.

• **빈집 관리 실태**

- **(상근 관리인 존재 및 월 관리비 납부)** 현대1차아파트는 별도의 관리사무소가 존재하지는 않으나, 단지 내 경비원 겸 관리인 1인이 근무하고 있어 단지 내 분리수거와 잡초 및 수목 관리뿐만 아니라 관리비 취합·관리를 병행하고 있다. 입주민들은 공과금을 제외한 세대별 관리비로 매월 3만 원씩 납부하고 있으며, 관리비는 경비원 겸 관리인 월급(최저 시급), 건물 화재보험비, 물탱크 및 공용계단 청소비, 각종 공용부 수리비 등에 사용되는 것으로 조사되었다.
- **(입주민회의를 통한 투명한 관리비 지출 노력)** 현대1차아파트는 비의무관리대상으로서 「공동주택관리법」에 따른 별도의 공동주택관리규약은 마련되어 있지 않으나, 입주민 대표 성격의 총무 1명과 임원 3명으로 구성된 위원회를 자체적으로 운영하고 있다. 매월 관리비 지출에 관한 사항을 주민들에게 고지하고 특별한 사항이 생길 경우 입주민회의 참석자들의 의견을 수렴하여 지출 여부를 결정하는 등 주민들 스스로 단지 관리를 위해 노력하고 있다. 하지만 법인 설립이 불가하여 입주민 개인 명의 통장을 활용하여 공동관리비를 관리하는 등의 현실적인 문제가 남아 있다.
- **(지자체 노후공동주택 개보수 지원제도 활용)** 현대1차아파트는 1987년 준공된 노후건축물인 만큼 개보수가 필요한 부분이 지속적으로 발생하고 있으나, 현재 주민들이 부담하는 관리비로는 모든 문제를 해결하기 역부족이다. 2020년에는 군산시에서 추진하는 노후공동주택 개보수 지원제도를 통해 2천만 원 정도를 지원받아 건물 외벽 도색작업을 완료할 수 있었다. 하지만 그 밖에도 단지 내 외부공간 포장 공사 등이 필요하나, 세대별 관리비 적립금액으로는 충당하기 어려워 군산시에서 지원해주는 예산을 받을 때까지 기다릴 수밖에 없는 실정이다.
- **(빈집으로 인한 문제)** 단지 내 빈집이 다수 발생한 만큼 공용부 관리가 어려운 상황이나, 1층 거주세대에서 자율적으로 공용출입구 주변 청소 및 관리를 하는 등 공용부 관리를 위한 주민들의 노력이 이루어지고 있다. 한편 현대1차아파트에서는 거주세대가 빈집으로 인해 큰 피해를 겪고 있지는 않다. 다만 건축물 노후화로 인해 옥상에서 누수가 발생하여, 보수공사를 위해 해당 건축물의 꼭대기층에 위치한 빈집 세대에 출입이 필요한 적이 있었으나, 해당 빈집의 소유주와 연락이 안 되고 사유재산으로서 출입이 불가능하여 보수공사 진행에 어려움을 겪은 바 있다.

출처: 군산시 현대1차아파트 거주자(익명) 인터뷰(2021.9.13.) 및 군산시 현대1차아파트 관리인(익명) 인터뷰(2021.9.13.) 내용을 바탕으로 연구진 작성



[그림 3-17] 전북 군산시 현대1차아파트의 외관

출처: 연구진 촬영

※ (추가 사례 2) 군산시 신풍동 월명아파트의 빈집 발생과 관리 실태

• **빈집 발생 현황**

- 월명아파트(5층 규모, 엘리베이터 없음)의 빈집 수는 단지 관리사무소에 따르면 2021년 9월 현재 전체 240세대 중 62세대(약 25.8%)로 파악되며, 동별 빈집 수는 A동 16세대, B동 6세대, C동 6세대, D동 9세대, E동 8세대, F동 7세대, G동 6세대, H동 4세대로 확인되었다.
- 빈집의 층별 발생 위치를 살펴보면, 5층 24세대, 4층 15세대, 3층 12세대, 2층 6세대, 1층 5세대로 나타나며 4~5층에 있는 빈집이 39세대로서 전체 빈집의 약 62.9%를 차지한다. 이는 옥상 누수 문제로 인한 거주 환경 저하, 승강기 미설치로 인한 고령층 거주자의 거동 불편 등의 이유로 저층보다 상층에서 빈집이 더 많이 발생하는 것으로 추측해 볼 수 있다. 한편 단지 내 8개 동 가운데에서는 특히 월명산에 인접하여 지대가 높고 단지 출입구에서 가장 멀리 위치한 A동에서의 빈집 발생이 두드러진다.

• **빈집 관리 실태**

- **(관리사무소 및 입주자대표회의 운영)** 월명아파트는 현재 개별난방을 적용하고 있어 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상이 아니지만, 건축 당시 150세대 이상 중앙집중식 난방방식의 공동주택으로서 의무관리대상에 포함되어 단지 내 관리사무소가 설치되었다. 현재 여전히 관리사무소(관리사무소장 1인, 관리인 1인, 경리 1인으로 구성)가 운영되고 있으며 입주자대표회의도 지속적으로 운영되고 있다. 이에 따라 월별 관리비 및 수도세 미납 등으로 빈집 발생 여부를 관리사무소에서 파악하고 있으며, 공용부 관리가 꾸준히 이뤄지고 있다.
- **(빈집 증가로 인한 관리비 부족 문제)** 공과금을 제외한 월 5~6만원(A동 19평형 48,000원에서 F동 25평형 60,000원으로 평형에 따라 차등 부과) 수준의 세대별 관리비를 부과하여 「공동주택관리법」에 따라 집행 중이나, 빈집 세대 등에서 관리비 미납으로 인해 전체 세대 수의 80% 정도만이 징수되어 관리비가 점점 부족해지고 있다. 이로 인해 장기수선충당금을 적립하지 못하고 일반 수선비에 사용하는 상황이 발생하고 있다. 이러한 문제는 빈집 발생이 점차 증가하면서 더욱 심화될 것이므로, 정작 장기수선충당금이 필요할 때 문제가 생길 수 있다.
- **(빈집으로 인한 문제)** 빈집으로 인한 가장 큰 문제점은 누수로 인한 피해이다. 겨울철 동파사고로 인한 누수, 겨울 추위에 얼었다가 봄에 녹으면서 발생하는 누수, 미세한 틈으로 발생하던 누수가 여름철 폭우로 균열이 커지면서 발생하는 누수 등이 주요하게 나타나고 있다. 건물 1개 동에 여러 세대가 거주하는 공동주택의 특성상 누수로 피해를 겪은 세대에서 신고하여 누수 발생의 원인을 찾는 과정에서 빈집을 확인하는 경우가 많다. 실제로 월명아파트에서는 2020년 겨울 추위에 30~40세대의 계량기 동파사고가 발생하여 세대별 소유주에게 연락하는 과정에서 빈집을 파악한 바 있다. 이처럼 공동주택의 경우 동파에 따른 누수가 발생하는 겨울철과 장마 폭우로 인한 누수가 발생하는 여름철에 빈집이 확인되는 사례가 많은 것으로 파악되었다.

출처: 군산시 월명아파트 관리소장(익명) 인터뷰(2021.9.13.) 내용을 바탕으로 연구진 작성



[그림 3-18] 전북 군산시 월명아파트의 외관

출처: 연구진 촬영

④ 분석 종합

지역 특성 (전북 군산시 나운1동)		빈집 발생 특성 (항운직장연립주택)		위해 수준 및 주민 인식 (항운직장연립주택)	
물리적 경관	- 관리부재 상태의 노후·연립아파트 공실 발생 多	건축물	- 3분의 1수준의 공실률 및 관리 노력 부재로 인하여 잔여 내용연수에 비해 물리적 노후화 가속	위해 수준	- 안전점검을 실시한 적이 없어 적절한 보수·보강이 이루어지지 못하고 있는 상태 - 위생상태는 양호한 편이나 경관상 문제 존재
주택 시장	- 연립·아파트 공시가격 및 공시지가가 도시 내 낮은 수준	토지 (입지)	- 토지특성, 개발가능 용량, 교통 접근성 양호	주민 인식	- 빈집 인접 세대의 경우 누수 등의 직접적인 피해를 경험하고 있으며, 주민들이 빈집 방치에 따른 건물 붕괴 위험 등 불안감을 느낌 - 관리주체 부재, 소유주와의 연락 단절 등에 따라 빈집으로 인한 피해나 불안감을 해결할 수 있는 방법이 없음
거주자	- 최근 10년간 인구 및 세대의 지속적인 감소, 고령화 진행	소유주	- 대부분 다른 주택에 거주하는 개인(평균 연령 59.7세)이 매매를 통해 소유		
▽		▽		▽	
타 지역에 비해 주택 및 토지가치가 낮은 수준이며 고령인구 비율이 높은 편으로 자율정비가 어려운 상태		재건축사업이 가능한 조건이나 장기간 추진이 지연되고 있으며 대체로 타 지역 소유주가 빈집 보유 중		공공 차원에서 정기안전점검 실시 및 이에 따른 적절한 보수·보강 지원 필요 관리체계 운영 지원과 함께 빈집으로 인한 피해 발생에 대한 적극적인 문제 해결 및 예방 필요	

[그림 3-19] 전북 군산시 항운직장연립주택의 실태 파악을 위한 조사 결과 요약

출처: 연구진 작성

3. 노후공동주택 빈집의 주요 현안

1) 현실에 기반한 빈집 재고 및 실태 파악 미흡

□ 노후공동주택에 대한 빈집실태조사 결과의 신뢰도 저하

노후공동주택 빈집의 실태를 진단하고 적절한 관리방안을 마련하기 위해서는 먼저 노후공동주택 빈집이 어디에서 얼마나 발생하고 있는지를 제대로 파악해야 한다. 하지만 현재 우리나라에서 지역별 노후공동주택 빈집 재고를 정확히 파악하기가 쉽지 않다. 일례로 부산 중구의 경우, 「소규모주택정비법」에 따라 2019년 시행된 빈집실태조사 결과와 2019년 중구 영주동 도시재생활성화계획(안) 작성 시 실시한 빈집 조사 결과를 비교하면 영주아파트 2·3블록 내 빈집 재고에 상당한 오차가 발생하고 있음을 알 수 있다.[44]

한편 군산시 빈집실태조사를 담당하고 있는 공무원에 따르면, 현행 지침만으로는 공동주택 빈집 여부를 판정하는데 애로사항이 많아 조사 결과를 신뢰하기 어렵다. 「빈집정비사업에 관한 업무지침」에 제시된 실태조사 방법의 경우, 단독주택 빈집을 판정하는 데에는 오차 가능성이 크지 않으나 공동주택 빈집을 판정하기에는 부적절한 항목들이 많다. 먼저 공동주택의 추정 빈집을 추출하는 과정에서 정확도가 상당히 떨어진다. 관리사무소가 존재하는 일정 규모 이상의 의무관리대상 공동주택에서는 세대별 전기·상수도 사용량 확인을 위한 입주자 대장 열람 협조가 필요하나 개인정보 보호 문제로 열람이 어려운 실정이다. 이러한 이유로 2020년 군산시 빈집실태조사에서는 의무관리대상 공동주택에서 발생하는 빈집이 모두 제외되었다. 관리체계가 미비하고 건물 노후화를 겪고 있는 오래된 공동주택에서는 빈집 세대에 누전으로 인한 전기사용량 또는 공용전기사용량(노후공동주택에서는 공용전기사용량이 일부 세대의 전기사용량에 포함되는 경우가 종종 발생하고 있음)이 부과될 수 있어 추정 빈집 목록에서 제외될 수 있다. 다음으로 추정 빈집을 대상으로 빈집 여부를 판정하는 현장조사에서는 공동주택에 적용 가능한 항목이 우편물 적치, 계량기 확인 정도여서 정확한 빈집 확인이 이루어지지 못하고 있다. 이런 이유로 군산시 빈집실태조사의 공동주택 빈집 재고는 추정 빈집과 거의 일치하

44) 〈부산 중구 영주아파트 2·3블록 내 빈집 재고 현황〉

	2019년 빈집실태조사		2019년 중구 영주동 도시재생활성화계획(안)	
	빈집 수(호)	빈집 비율(%)	빈집 수(호)	빈집 비율(%)
영주아파트 2블록	25호	15.0%	81호	48.5%
영주아파트 3블록	18호	9.4%	60호	31.3%

자료 출처: 부산광역시 중구(2019a, 빈집실태조사), 부산광역시 중구(2019b, p.32)를 참고하여 작성

는 결과를 보였다. 또 현행 빈집 등급 산정을 위한 기준 역시 공동주택에 적용하기 어려운 항목으로 구성되어 있어, 2020년 군산시 빈집실태조사 수행 시 철근콘크리트 구조로 지어진 공동주택에서 발생하는 빈집은 대체로 1등급(양호한집) 또는 2등급(일반빈집)으로 산정하였다.[45]

이처럼 현행 빈집실태조사 방식은 빈집 추정에서부터 현장조사를 통한 빈집 여부 확인, 그리고 등급 산정에 이르기까지 공동주택 빈집을 파악하는데 적합하지 못한 항목으로 구성되어 있어, 공동주택 빈집 재고를 정확히 파악하는 데 상당한 어려움이 존재한다. 따라서 현실에 기반한 노후공동주택 빈집 재고 및 실태 파악이 가능하도록 빈집 실태조사 방법 및 절차를 개선하여 조사 결과의 신뢰도를 높이는 방안 마련이 시급하다.

2) 유지관리 책임의 불평등과 관리시스템 부재

□ 빈집 전유부와 공용부 관리 부재로 인하여 인접 세대 및 단지 내 피해 누적

부산 중구와 군산시의 사례지역에서는 관리부재 상태의 노후·연립아파트에서 빈집이 많이 발생하고 있었으며 타 지역에 비해 주택 및 토지가치가 현저히 낮고 고령인구 비율이 높아 자율정비가 어려운 상태로 확인되었다. 또 빈집 소유주가 대체로 다른 지역에 거주하여 빈집 전유부가 적절히 관리되지 못하고 방치되어 있는 경우가 많다. 이로 인해 누수, 안전, 위생, 경관 관련 문제들이 복합적으로 발생하여 주변 거주세대와 공용부에 부정적인 영향을 미치고 있으며, 그 피해는 고스란히 거주세대 주민들이 받고 있다. 특히 부산 중구와 군산시 사례지역을 통해 미루어봤을 때, 빈집 내 누수 문제로 인한 인접세대의 피해가 심각한 상황임에도 불구하고 소유주와 연락되지 않거나 연락이 되더라도 책임지지 않는 경우가 많아, 피해를 겪은 세대에서 불편과 수고를 떠안는 상황이 반복되고 있다. 그뿐만 아니라 단지 내 빈집으로 인한 직접적인 피해를 경험하지 않더라도, 빈집 증가에 따른 단지의 황폐화, 건물 붕괴 등에 대한 주민들의 불안감이 존재하는 것으로 확인되었다. 앞서 살펴본 영주아파트 2·3블록과 항운직장연립주택에서는 현재 관리 주체 부재, 빈집 소유주와의 연락단절 등으로 인하여 빈집으로 인한 피해나 불안감을 해결할 방법이 부재한 실정이다. 이처럼 노후공동주택 빈집은 공유부 관리 문제, 빈집 세대 내 문제로 인한 인접 세대의 주거환경 질 저하, 단지 내 주민들의 불안감 조성 등

45) 군산시청 주택행정과 공무원(익명) 인터뷰(2021.2.5.)를 바탕으로 해당 문단 작성

을 유발하고 있어, 빈집 소유주에 대한 책임과 의무를 보다 강화하여 노후공동주택의 유지관리 및 수선이 원활히 이루어질 수 있도록 유도할 필요가 있다.

□ 관리의 사각지대에서 빈집으로 인한 문제 악화

사례지역의 주민들을 대상으로 면담 및 설문조사를 수행한 결과 일부 주민들은 매월 일정 관리비 적립의 필요성에 공감하고 있었다. 하지만 빈집 세대에서 공용부 관리를 위한 비용을 내지 않는 경우가 많아 건물 유지관리 책임의 형평성 문제가 존재한다. 한편 군산시 항운직장연립주택의 주민들은 관리비 납부에 대하여 대체로 긍정적인 반응을 보였으나, 신뢰할만한 관리체계가 부재하여 공용관리비 납부 및 사용에 대한 불신이 있어 이를 해소할 필요가 있다. 또 군산시 현대1차아파트의 사례처럼 당장은 신뢰할만한 관리인이 관리비 운영을 맡고 있다 하더라도, 개인 중심의 관리방식은 주민 간 갈등을 언제든지 유발할 수 있으므로 투명한 관리체계를 마련해나갈 필요가 있다. 영주아파트 2·3블록의 경우 같은 단지 내에서도 반장에 따라 건물 라인별 관리방식에 차이가 존재하며, 빈집 세대가 많이 발생하는 건물(동)과 빈집 세대가 거의 없는 건물(동)의 거주 환경이 다르다. 따라서 단지 내 관리방식을 통일하여 운영하면서도 빈집 세대 발생 수준 등 건물 동별 상황에 맞는 맞춤형 관리가 요구된다.

한편 부동산시장 논리에서 벗어나 있는 노후아파트의 경우 거주세대 중 많은 수가 기초연금수령자 또는 소득이 없는 고령자로서 생활자금이 부족하므로, 장기수선충당금 적립을 위해 많은 관리비를 내는 것은 현실적으로 불가능하다. 따라서 간단한 수선은 주민들이 일정 부분 자체적인 관리비로 해결할 수 있다 하더라도, 방수, 외벽 도색과 같이 비용 부담이 큰 수선의 경우 거주세대의 노력만으로는 비용 충당이 어렵다. 따라서 공공차원의 정기안전점검 실시 및 이에 따른 적절한 보수보강 지원 등의 가능성을 검토할 필요가 있다.

제4장 노후공동주택 빈집 관련 정책 현황 분석

1. 국내 노후공동주택 빈집 관련 정책 현황 분석
2. 일본 및 독일 노후공동주택 빈집 관련 정책 현황 분석

1. 국내 노후공동주택 빈집 관련 정책 현황 분석

공동주택 빈집은 단독주택 빈집과 달리 하나의 건물 내 부분적으로 공실이 발생하는 경우가 대부분이다. 그러므로 공동주택 빈집에 대한 정책 추진 시, 빈집으로서의 특성뿐만 아니라 공동주택이 가지는 고유의 특성을 고려할 필요가 있다. 이에 따라 본 절에서는 국내 노후공동주택 빈집에 대한 정책적 대응 수준을 점검하기 위하여 먼저 관련 법·제도 내용을 검토하였다. 이를 위해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 소규모주택정비법), 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 집합건물법), 「공동주택관리법」, 「건축물관리법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」(이하 시설물안전법), 「도시 및 주거환경정비법」(도시정비법) 등을 살펴보았으며, 노후공동주택 빈집의 '실태조사-관리 및 수선-정비 시행'에 관한 내용으로 구분하여 정리하였다. 이를 통해 빈집과 공동주택 관련 법·제도 간의 접점과 한계를 파악하고자 하였다.

다음으로 최근 3년간 추진된 지방자치단체의 빈집정비사업과 공동주택 관리지원사업의 추진 현황과 주요 내용을 파악함으로써, 노후공동주택 빈집에 적용할 수 있는 현행 정책 내용과 한계를 검토하였다. 또 국내에서 일반적인 재건축 방식이 아닌 다른 방식으로 접근한 노후공동주택 빈집의 정비 사례가 존재하는지 살펴보고 다양하고 새로운 접근법의 가능성을 살펴보았다. 마지막으로 이상의 내용을 바탕으로 향후 관련 정책 추진을 위한 시사점을 도출하였다.

1) 노후공동주택 빈집 관련 법·제도

① 노후공동주택 빈집의 실태조사

□ 빈집실태조사

「소규모주택정비법」 제5조에 따르면 시장·군수등은 5년마다 빈집실태조사를 실시하여야 하며, 「빈집정비사업에 관한 업무지침」(이하 업무지침) 제3조~제19조에서 빈집실태조사의 대상 및 범위, 조사 방법 등을 구체적으로 규정하고 있다. 이에 따르면 빈집실태조사는 ① 빈집 추정을 위한 사전조사, ② 빈집 여부 확인을 위한 현장조사, ③ 빈집등급 산정조사 순으로 이루어지며(표 4-1 참조), 필요 시 빈집의 등급산정 변동 상황을 점검할 수 있다. 또 이러한 과정을 거쳐 파악된 빈집실태조사 결과를 바탕으로 「소규모주택정비법」 제15조에 따라 빈집정보시스템을 구축할 수 있다.

[표 4-1] 빈집실태조사의 방법

구분	주요 내용	관련 근거
사전조사	- 전기·상수도·기타 에너지 사용량 정보를 취합·분석하여, 1년 이상 거주 또는 사용하지 않는 것으로 확인되는 주택을 빈집등으로 추정	업무지침 제8조~제9조
현장조사	- 추정 빈집 목록을 바탕으로 현장 관찰 및 면담 조사 수행 - 전기계량기가 작동하지 않거나 철거된 경우 등 현장조사서에 따른 판별 기준을 토대로 빈집을 판정하고, 소유자에게 빈집 해당 여부를 확인	업무지침 제10조~제13조
등급산정 조사	- 등급산정조사서를 참고하여 빈집의 주요 구조부 상태, 위해성 등에 따라 4개 등급으로 산정	업무지침 제14조~제16조

출처: 「빈집정비사업에 관한 업무지침」(국토교통부고시 제2018-103호) 내용을 바탕으로 연구진 작성

- (사전조사) 빈집 추정 과정에서 누락되는 공동주택 빈집이 다수 발생

사전조사는 "1년 이상 거주 또는 사용하지 않은 것으로 확인하여 빈집등을 선별하는 조사"(업무지침 제3조)로서, 전기·상수도·기타 에너지 사용량을 취합·분석하여 빈집등을 추정하고 있다(업무지침 제9조). 하지만 단독주택과 달리 하나의 건축물에 여러 세대로 구성되는 공동주택의 특성으로 인해 추정 빈집에서 누락 되는 사각지대가 존재한다. 즉, 공동주택의 경우 세대마다 별도의 계량기가 설치되어 있지 않거나 세대별 정확한 전기사용량 또는 수도사용량을 파악하기 어려운 경우가 있으며, 이는 건축 연도가 오래된 소규모 아파트 또는 연립·다세대주택에서 더욱 빈번하게 관찰된다. 한편 별도의 관리사무소 또는 관리인이 존재하는 공동주택인 경우 입주자 대장 등을 통해 입주자가 존재하지 않는 경우 빈집으로 추정할 수 있으나, 개인정보 보호 문제 등으로 인해 해당 정보를 얻

는데 현실적 제약이 있다.

- (현장조사) 공동주택 빈집 여부 확인 시 적용하기 힘든 빈집 판별 기준

현행 업무지침의 빈집 판별 기준은 공동주택의 특성을 적절히 반영하지 못하고 있어, 공동주택 빈집 여부를 확인하는 데 어려움이 많다. 업무지침 별지 제2호서식에 따른 '현장조사서(을지)'의 조사표에서는 8개의 빈집 판별 기준 중에서 4개 이상 해당하거나 계량기가 철거된 경우 빈집으로 판정할 수 있도록 정하고 있다(표 4-2 참조). 하지만 이러한 판별 기준의 상당수가 공동주택에 적용하기 부적절하며, "요금 미납에 따른 독촉안내서, 공폐가 및 출입금지 안내서 부착 등", "우편함에 우편물이 대량으로 적치됨", "기타 빈집으로 판별 가능한 사유(예: 지역주민 진술 또는 일부 멸실)의 3개 항목(2번, 4번, 8번 항목)만이 적용 가능한 수준으로 파악된다.

[표 4-2] 「빈집정비사업에 관한 업무지침」의 현장조사서(을지) 〈조사표〉에 제시된 빈집 판별 기준

판별 기준		공동주택 적용 가능성
연번	항목	
1	계량기가 움직이지 않거나 철거됨(전자식 계량기의 경우 '0')	일부 적용 가능
2	요금 미납에 따른 독촉안내서, 공폐가 및 출입금지 안내서 부착 등	적용 가능
3	출창호가 깨진 채로 방치되거나 지붕·외벽 등이 물리적으로 파손	일부 적용 가능
4	우편함에 우편물이 대량으로 적치됨	적용 가능
5	주택 외부의 청소상태가 불량하고 쓰레기가 적치되어 있음	일부 적용 가능
6	자물쇠 등으로 입구가 막혀있거나 출입흔적 없음	일부 적용 가능
7	주택 내부에 가구 및 살림살이(거주 흔적)가 없음	적용 어려움
8	기타 빈집으로 판별 가능한 사유 (예: 지역주민 진술 또는 일부 멸실)	적용 가능

출처: 「빈집정비사업에 관한 업무지침」(국토교통부고시 제2018-103호) 별지 제2호서식의 내용을 반영하여 연구진 작성

공동주택에 적용하기 어려운 판별 기준을 구체적으로 살펴보면 다음과 같다. 먼저 1번 항목을 살펴보면, 공동주택에서는 세대 외부에서 육안으로 확인 가능한 계량기가 없거나 세대별로 계량기가 설치되어 있지 않고 하나의 계량기로 공동 관리되는 경우가 존재하므로, 공동주택의 빈집 여부를 계량기 철거 상태만으로 판정하기 어렵다. 다음으로 3번 항목의 경우, 출창호가 깨진 채로 방치되고 있는지 여부는 세대별 확인이 가능한 내용이나, 지붕·외벽 등이 물리적으로 파손되었는지 여부는 개별 세대가 속한 건물(동)의 특성이기 때문에 빈집 세대를 판정하는 기준으로는 적절하지 못하다. 5번 항목과 6번 항목의 경우, 대문이 있는 단독주택의 빈집 판별 기준으로 고려해 볼 수 있는 내용으로서, 공동주택의 개별 세대 현관문 밖의 청소상태가 불량하고 쓰레기가 적치되어 있는 경우, 세대 현관문 입구가 자물쇠 등으로 막혀있는 경우라고 하여 빈집으로 판별하는 것은 바람

직하지 못하다. 다만 세대 현관문 앞에 평상 시 사람이 드나들 수 없도록 확실한 조치를 하였거나 누가 보더라도 현저하게 출입 흔적이 없는 경우라면 빈집으로 판단할 수 있을 것이다.

마지막으로 7번 항목은 주택 내부에서 확인 가능한 내용으로서, 위에서 언급한 바와 같이 공동주택의 경우 세대 내부로의 출입이 불가능한 경우가 많아 실효성이 낮다. 「소규모주택정비법」 제6조에서 시장·군수등 또는 실태조사를 대행하는 전문기관의 장이 "실태조사를 위하여 필요한 경우 빈집등 및 그 대지에 출입" 가능하도록 규정하고 있다. 하지만 공동주택의 경우 건물(동)별 공용출입구 출입이 통제되거나 세대 현관문을 통한 내부 출입이 불가능한 경우가 많아, 사실상 현장에서 빈집 여부를 확인하기 어렵다. 이처럼 현행 빈집 판별 기준은 공동주택 빈집 여부를 확인하는 데에는 한계가 많으며, 이로 인하여 사전조사에서 추정된 빈집이 현장조사에서 제대로 판별되지 못하는 결과가 발생할 수 있다.

- (등급산정조사) 공동주택 빈집의 등급을 적절히 산정하기 어려운 조사 기준

업무지침 제14조~제17조에서는 동 지침 제12조 및 제13조에 따라 빈집으로 확인된 경우, 빈집의 상태 및 위해 수준 등을 바탕으로 등급을 산정할 수 있도록 세부 기준을 제시하고 있다. 등급은 총 4단계로서 1등급(양호한집), 2등급(일반빈집), 3등급(불량빈집), 4등급(철거대상 빈집)으로 구분된다. 업무지침 별지 제3호서식에 따른 '등급산정조사서'에서는 빈집의 주요 구조부에 대한 빈집의 노후·불량 상태 조사, 주변에 미치는 빈집의 위해성 조사를 위한 평가 기준이 마련되어 있는데, 이 역시 현장조사의 빈집 판별 기준과 마찬가지로 공동주택에 적용하기 어려운 항목들이 많다.

먼저 빈집의 노후·불량 상태 조사 기준에서는 대체로 기둥 및 지붕을 점검할 수 없는 공동주택의 경우 외벽 평가 점수를 3배로 산정하도록 규정하고 있다. 이로 인해 공동주택의 경우 외벽과 개구부의 손상 정도만으로 노후·불량 상태를 평가할 수밖에 없으며, 외벽의 기울기, 균열, 손상·파손 정도가 노후·불량 상태를 판가름하는 척도로 작용할 수밖에 없다. 하지만 이러한 외벽에 대한 평가항목들을 빈집 세대에 직접 적용하기는 어렵고, 빈집 세대가 위치한 건물(동)의 노후·불량 상태를 판단하는 기준으로 활용할 수 있을 것이다. 현행 빈집의 노후·불량 상태 조사 기준에서 출입문 또는 창문 등 개구부에 대한 평가항목들은 빈집 세대에 직접 적용할 수 있는 유일한 항목으로 판단된다(표 4-3 참조). 한편 본 보고서의 제3장에서 사례지역의 노후공동주택 빈집 실태를 분석한 결과에 따르면, 빈집 세대로 인한 인접 전유부와 공용부(복도, 계단실 등)의 누수 문제가 심각한

것으로 나타났으므로, 외벽뿐만 아니라 내부 공용부의 균열 및 누수 흔적에 관한 내용을 주요 평가항목으로 고려할 필요가 있다.

[표 4-3] 「빈집정비사업에 관한 업무지침」의 등급산정조사서에 제시된 빈집의 노후·불량 상태 조사 기준

빈집의 노후·불량 상태 조사(주요 구조부)					공동주택 적용 가능성
주요 구조부 노후·불량 상태	평가항목	요소	내용	평가	
	외벽 (9점)	기울기	기울어짐 없이 양호	1점(양호)	세대 적용 X, 건물(동) 적용 O
			육안상 미세한 기울어짐이 있는 경우	2점(미흡)	
			육안상 확연한 기울어짐이 있어 구조적 손상이 예상되는 경우	3점(불량)	
		균열	균열이 거의 없는 경우	1점(양호)	세대 적용 X, 건물(동) 적용 O
			부분적으로 미세한 균열이 발생한 경우	2점(미흡)	
			확연한 다수의 균열 및 수직 관통 균열이 있는 경우	3점(불량)	
		손상	손상 부위 없이 양호	1점(양호)	세대 적용 X, 건물(동) 적용 O
			일부 손상된 부위가 있으나 보수 흔적이 있는 상태	2점(미흡)	
			손상된 부위가 과반을 초과하거나 방치되어 심각한 경우	3점(불량)	
	기둥 (9점)	기울기	기울어짐 없이 양호	1점(양호)	적용 어려움
			육안상 미세한 기울어짐이 있는 경우	2점(미흡)	
			육안상 확연한 기울어짐이 있어 구조적 손상이 예상되는 경우	3점(불량)	
		균열	균열이 거의 없는 경우	1점(양호)	적용 어려움
			부분적으로 미세한 균열이 발생한 경우	2점(미흡)	
			확연한 다수의 균열 및 수직 관통 균열이 있는 경우	3점(불량)	
		침하	기둥의 기초에 침하가 없는 경우	1점(양호)	적용 어려움
			1곳 이내의 기초에 침하가 발생한 경우	2점(미흡)	
			2곳 이상의 기초에 침하가 발생하여 심각한 경우	3점(불량)	
	지붕 (9점) (공동주택의 경우 제외)	재료	슬레이트·초가 이외의 지붕	1점(양호)	적용 불가
			슬레이트·초가 지붕	3점(불량)	
		손상	손상된 곳이 거의 없는 경우	1점(양호)	적용 불가
			부분적으로 마감재 벗겨짐, 누수 흔적이 있는 경우	2점(미흡)	
			과다하게 손상되어 지붕 재료가 외부로 드러나는 경우	3점(불량)	
		처짐	지붕의 처짐 없이 양호	1점(양호)	적용 불가
			차양 또는 처마의 처짐 부위가 일부 확인되는 경우	2점(미흡)	
			차양 또는 처마의 처짐이 과반이상 진행되어 심각한 경우	3점(불량)	
	개구부 (문, 창문) (3점)	손상	손상 없이 양호	1점(양호)	세대 적용 O
			출입문 또는 창문의 일부가 깨지거나 손상된 경우	2점(미흡)	
			출입문 또는 창문의 파손으로 외부인의 출입이 가능한 경우	3점(불량)	
	총점 (30점)			( )점	

출처: 「빈집정비사업에 관한 업무지침」(국토교통부고시 제2018-103호) 별지 제3호서식의 내용을 반영하여 연구진 작성

주: 기둥이 없거나 확인 불가능한 경우 '외벽' 평가 점수를 2배로 산정, 공동주택·오피스텔과 같이 지붕을 점검할 수 없는 경우 '외벽' 평가 점수를 3배로 산정

다음으로 빈집의 위해성 조사 기준에서, 공동주택은 건물의 외부, 내부 복도·계단 등의 공용공간, 발코니·베란다 등을 대상으로 평가하도록 규정하고 있다. 하지만 이러한 공용부 중심의 평가방식은 빈집 세대의 특성을 전혀 반영하지 못한다는 한계가 존재한다. 또 통행 문제에 대한 평가항목은 단독주택의 특성이 반영된 것으로서 공동주택에 적용하기에 적합하지 못하다. 따라서 공동주택에서 빈집이 발생할 경우 주변에 미칠 수 있는 위해 수준을 고려하여 평가항목을 조정하고, 항목별로 빈집 세대의 특성과 해당 빈집이 위치한 건물(동)의 특성이 종합적으로 반영될 수 있도록 평가내용을 개선할 필요가 있다. 본 보고서의 제3장에서 사례지역의 노후공동주택 빈집 실태를 분석한 결과에 따르면 주민들은 빈집 세대로 인한 누수, 위생, 경관상의 피해를 겪고 있으며, 누수 문제, 위생 문제, 경관 문제, 건물 붕괴, 화재 발생 등에 대한 불안감을 가지고 있는 것으로 나타났다. 따라서 통행 문제보다는 누수 문제를 공동주택 빈집의 위해성을 평가하는 주요 항목으로 반영하는 것이 바람직하며, 기존의 안전 문제(붕괴 위험, 화재 위험), 위생 문제, 경관 문제 항목의 경우 공용부뿐만 아니라 빈집 세대(전유부)의 상태도 반영할 수 있어야 한다.

[표 4-4] 「빈집정비사업에 관한 업무지침」의 등급산정조사서에 제시된 빈집의 위해성 조사 기준

빈집의 위해성 조사					공동주택 빈집 등급산정
근린에 (주변) 미치는 위해성 정도	평가항목		평가내용	점수	
	안전 문제	붕괴 위험	해당 빈집(또는 건물)의 붕괴로 인근에 피해가 예상되지 않는 경우	1점(양호)	전유부 0, 공용부 0
			해당 빈집(또는 건물)의 기울어짐이나 변형으로 인근 피해가 예상되거나 이미 발생한 경우	3점(불량)	
		화재 위험	빈집(또는 건물)의 화재 발생이 우려되지 않는 경우	1점(양호)	전유부 0, 공용부 0
			빈집(또는 건물)의 가연성 소재* 사용 또는 적재 등으로 화재 발생이 우려되는 경우 * 비닐 천막, 스티로폼 상자, 목재, 빗물에 노출된 전기배선 등	3점(불량)	
	위생 문제		빈집(또는 건물) 내·외부에 오물 발생 또는 폐기물 적재가 없는 경우	1점(양호)	전유부 0, 공용부 0
			빈집(또는 건물) 내·외부에 오물 발생 또는 폐기물 적재가 있는 경우	3점(불량)	
	통행 문제		빈집(또는 건물)으로 인한 통행 방해가 없는 경우	1점(양호)	적용 어려움
			빈집(또는 건물)의 잔해, 쓰레기, 입목 등으로 인해 통행 방해가 있는 경우	3점(불량)	
	경관 문제		빈집(또는 건물)으로 인한 미관상 저해가 없는 경우	1점(양호)	전유부 0, 공용부 0
			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				
	총점 (15점)			( )점	

출처: 「빈집정비사업에 관한 업무지침」(국토교통부고시 제2018-103호) 별지 제3호서식의 내용을 반영하여 연구진 작성

② 노후공동주택 빈집의 관리 및 수선

□ 빈집밀집구역 지정·관리

- 「소규모주택정비법 시행령」에서 빈집밀집구역 지정의 세부 기준을 규정하고 있으나 이를 공동주택 단지에 적용하기 어려움

「소규모주택정비법 시행령」 제5조제4항에 따르면, 해당 구역의 면적이 1만 제곱미터 미만으로서 빈집 수가 10호 이상이거나 해당 구역 전체 토지면적의 20퍼센트 이상인 경우로서(단, 준농어촌, 정비구역 또는 재정비촉진지구 제외), 노후·불량건축물[46] 수가 해당 구역 내 전체 건축물 수의 2/3 이상 또는 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해 발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역일 경우 빈집밀집구역으로 지정할 수 있다. 하지만 이러한 기준은 면적 1만 제곱미터 이상의 단지형 공동주택, 10호 미만으로 구성된 다세대주택 등 공동주택 빈집이 다수 발생하는 곳에 적용하기에 한계가 존재한다. 따라서 단독주택 빈집에 적용 가능한 '전체 토지 면적 대비 빈집의 면적 비율' 기준과 유사하게, 공동주택의 '단지 규모 대비 빈집 세대 비율' 등을 고려하여 공동주택 빈집이 많이 발생하는 지역을 우선관리구역 등으로 지정할 수 있도록 관련 기준을 마련할 필요가 있다.

□ 공동주택 관리 및 점검

「공동주택관리법」과 「집합건물법」에서는 수선계획의 수립을 의무화하고 있다. 공동주택관리법」 제29조에 따라 의무관리대상 공동주택을 건설·공급하는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자는 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여야 한다. 한편 「집합건물법 시행령」 제5조의3에 따르면 집합건축물의 관리단[47]은 계획기간, 수선대상 및 수선 방법(외벽 보수, 옥상 방수, 급수관·배수관 교체, 창·현관문 등의 개량 등), 수선대상별 수선주기, 수선비용 추산액 및 산출근거, 계획 재검토주기 등을 포함하여 수선계획을 수립하여야 한다. 각각의 계획에 따라 공동주택(의무관리대상)과 집합건물에서 주기적으로 적립하고 있는 수선적립금과 장기수선충당금을 사용하여 수선을 시행한다. 하지만 이러한 근거 조항들은 대체로 의무관리대상 공동주택에 한하여 관리주체가 지정되어 있을 때 적용이 가능하다.

---

46) 노후·불량건축물의 기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호에 따른 건축물을 말한다.

47) "건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단"이 설립되며(집합건물법 제23조), "구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인"을 선임하여야 하고(집합건물법 제24조제1항), 전유부분이 50개 이상인 건물(의무관리대상 공동주택 및 임대주택, 대규모점포 및 준대규모점포 제외)의 관리인으로 선임된 자는 소관청에 신고하여야 한다(집합건물법 제24조제6항).

[표 4-5] 공동주택의 수선계획 수립과 비용 적립

집합건물법 시행령 제5조의3	• (수선계획 수립) – 계획기간, 수선대상 및 수선 방법(외벽 보수, 옥상 방수, 급수관·배수관 교체, 창·현관문 등의 개량 등), 수선대상별 수선주기, 수선비용 추산액 및 산출근거, 계획 재검토주기 등
집합건물법 제17조의2 및 동법 시행령 제5조의4	• (수선적립금) 관리단은 관리단집회 결의에 따라 건물이나 대지 또는 부속시설의 교체 및 보수에 관한 수선계획 수립 – 관리단이 구분소유자 지분비율에 따라 징수하여 매달 적립 – 수선계획에 따른 공사, 자연재해 등 예상하지 못한 사유로 인한 수선공사, 이에 따른 변제용도 등으로 사용 – 수선적립금을 징수하려는 경우 관리비와 구분하여 징수
공동주택관리법 제23조	• (관리비 등의 납부 및 공개 등) 공동주택 유지관리를 위해 필요한 관리비를 관리주체에 납부
공동주택관리법 제29조	• (장기수선계획) 의무관리대상 공동주택의 건설·공급 또는 리모델링 시 공용부분에 대한 장기수선계획 수립 및 제출
공동주택관리법 제30조	• (장기수선충당금 적립) 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설 교체 및 보수에 필요한 금액을 소유자로부터 징수하여 적립

출처: 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(법률 제16919호); 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령」(대통령령 제31423호); 「공동주택관리법(법률 제17607호)을 바탕으로 연구진 작성

- 비의무관리대상 공동주택에 대한 안전관리를 위한 제도적 장치를 마련하고 있으나, 법적 강제성이 없는 권한의 형태로 규정

「공동주택관리법」에서는 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상으로서 승강기가 설치되었거나 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함)의 공동주택 또는 주택 외 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 150세대 이상인 건축물 등을 "의무관리대상 공동주택"(공동주택관리법 제2조제1항제2호)으로 정의하고, 해당 공동주택에 대하여 장기수선계획 수립(공동주택관리법 제29조), 공동주택 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위한 안전관리계획 수립(공동주택관리법 제32조), 안전점검(공동주택관리법 제33조) 등을 실시하도록 규정하고 있다. 반면 150세대 미만의 소규모 공동주택, 300세대 미만의 승강기가 설치되지 않았거나 중앙집중식 난방방식이 아닌 공동주택의 경우 의무관리대상에서 제외되어 장기수선계획 및 안전관리계획 수립, 안전점검 등의 의무가 없다. 이와 관련하여 2020년 4월 이후 전체 입주자등의 2/3 이상 동의를 얻는 경우 의무관리대상에 포함할 수 있도록 관련 법이 개정되었으나(공동주택관리법 시행령 제2조), 빈집 발생 등으로 입주민의 동의를 얻기 어려운 소규모 노후공동주택의 경우 제도의 사각지대에 놓여 체계적인 관리가 이루어지기 어려운 실정이다.

일반적으로 비의무관리대상에 해당하는 대부분의 노후공동주택은 관리주체의 부재로 인해 유지관리나 수선에 어려움을 겪고 있다. 한편 노후공동주택에서 입주자의 의견 조율을 통해 관리주체를 직접 고용하는 방식을 채택하고자 하더라도 다수의 빈집이 발생

하는 경우 의견 수렴이 매우 어렵고 비용 부담의 문제 등 현실적인 어려움이 존재하므로 건축물의 노후화가 더욱 가속화될 우려가 있다.

이에 대한 해결방안으로서 「공동주택관리법」 제34조에서 의무관리대상에 해당하지 않는 소규모 공동주택의 관리와 안전사고 예방을 위하여 안전관리계획 수립 및 시행, 안전점검 등을 실시할 수 있도록 제시하고, 지방자치단체의 공동주택관리 지원 조례에서 비용의 일부를 지원할 수 있도록 하고 있다. 이에 따라 자치단체별로 사용승인일(또는 사용검사일)로부터 일정 기간(10년, 15년 등)이 경과한 소규모 공동주택에 대하여 안전관리 지원 대상을 정하고 있다(표 4-6 참조). 여기에 대다수의 노후공동주택이 포함될 수 있으나 의무규정이 아니며 자치단체별 상황에 따라 지원범위가 달라질 수 있어 실효성이 떨어진다. 따라서 비의무관리대상 공동주택의 지역적 분포 및 안전관리 현황, 지자체별 상황 등을 고려하여 실질적인 관리가 이루어질 수 있도록 보다 체계적인 방안을 마련할 필요가 있다.

[표 4-6] 지방자치단체 공동주택관리 지원 조례의 소규모 공동주택 안전관리 대상 예시

구분	조례명	조항	안전관리 대상
서울특별시	서울특별시 공동주택 관리 조례	제5조의2	- 사용승인일로부터 15년이 경과된 소규모 공동주택으로서, 국민주택규모 이하가 50% 이상인 공동주택 및 건축물
강원도	가평군 공동주택관리 조례	제5조	- 사용승인일(또는 사용검사일)부터 15년 이상이 지난 공동주택이면서, 의무관리대상 공동주택이 아닌 20세대 이상의 공동주택
경기도	용인시 공동주택관리 조례	제4조	- 사용검사일로부터 15년이 경과한 소규모 공동주택 - 안전관리 자문단의 자문대상이 되는 소규모 공동주택 - 구조적으로 문제가 있는 소규모 공동주택 또는 재해재난 등이 발생할 우려가 높거나 발생한 소규모 공동주택 등
전라남도	강진군 공동주택 지원 조례	제4조의2	- 사용검사일로부터 15년이 경과한 소규모 공동주택
경상북도	성주군 공동주택관리 지원 조례	제5조	- 사용검사 후 10년이 경과한 공동주택의 공동 시설물

출처: 가평군 공동주택관리 조례(경기도가평군조례 제2781호); 강진군 공동주택 지원 조례(전라남도강진군조례 제2469호); 용인시 공동주택관리 조례(경기도용인시조례 제1974호); 서울특별시 공동주택 관리 조례(서울특별시조례 제7974호); 성주군 공동주택관리 지원 조례(경상북도성주군조례 제2309호)를 바탕으로 연구진 작성

- **적극적이고 지속적인 관리가 필요한 노후공동주택 빈집에 대한 지원을 확대하고 있으나 여전히 한계 존재**

일부 지방자치단체의 공동주택관리 지원 조례에서는 일정 규모(20세대, 30세대 등) 이상의 소규모 공동주택을 '임의관리대상 공동주택' 또는 '비의무관리대상 공동주택'으로 정의하고, 각종 지원사업 대상의 범위에 포함하고 있다(표 4-7 참조). 한편 서울시에서는 「건축법」이나 「공동주택관리법」 등에 따른 안전점검 의무대상에서 제외된 15층 이하 연면적 3만㎡ 미만 건축물을 임의관리대상 민간건축물로 정의하고 이에 대하여 '찾

아가는 안전점검'을 실시하고 있다(임미나 2020, 12월 21일 기사). 하지만 이러한 지원들은 의무규정이 아닌 지원규정으로서 임의관리대상에 해당하는 공동주택 수가 상대적으로 많음에도 불구하고 관련 지원사업의 지속성을 담보하기 어렵고, 지방자치단체별 예산 수준에 따라 지원 규모에 제약이 존재할 수 있다.

[표 4-7] 지방자치단체 공동주택관리 지원 조례의 임의관리대상(비의무관리대상) 공동주택 지원 예시

구분	조례명	조항	지원사업 대상
서울특별시	서울특별시 강남구 공동주택 관리 조례	제2조제4호	임의관리대상 공동주택: 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 20세대 이상 공동주택
	서울특별시 동작구 공동주택관리 등에 관한 조례	제2조제4호	
	서울특별시 광진구 공동주택 지원 조례	제2조제3호	
경기도	시흥시 공동주택 관리 조례	제2조제3항	비의무관리대상 공동주택: 의무관리대상 공동주택을 제외한 20세대 이상 공동주택
서울특별시	서울특별시 마포구 공동주택관리 지원 조례	제3조제2호	임의관리대상 공동주택: 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 30세대 이상 공동주택
	서울특별시 송파구 공동주택 지원 조례	제3조제1항	
	서울특별시 서초구 공동주택 지원 조례	제3조	
	서울특별시 서대문구 공동주택 지원 및 관리 등에 관한 조례	제3조	

출처: 서울특별시 강남구 공동주택 관리 조례(서울특별시강남구조례 제1592호); 서울특별시 광진구 공동주택 지원 조례(서울특별시광진구조례 제1085호); 서울특별시 동작구 공동주택관리 등에 관한 조례(서울특별시동작구조례 제1322호); 서울특별시 마포구 공동주택 지원 조례(서울특별시마포구조례 제1381호); 서울특별시 서대문구 공동주택 지원 및 관리 등에 관한 조례(서울특별시서대문구조례 제1431호); 서울특별시 서초구 공동주택 지원 조례(서울특별시서초구조례 제1366호); 서울특별시 송파구 공동주택 지원 조례(서울특별시송파구조례 제1520호); 시흥시 공동주택 관리 조례(경기도시흥시조례 제1884호)를 바탕으로 연구진 작성

※ 서울시 '찾아가는 안전점검'

- 「건축법」·「공동주택관리법」 등에 따른 안전점검 의무대상에서 빠져있는 15층 이하 연면적 3만㎡ 미만 건축물(임의관리대상 민간건축물)을 대상으로 함*
  * 2020년 1월 기준, 서울시 내 전체 건축물 60만 동 가운데 88%가 소규모 민간 건축물에 해당
- 건물 소유주나 관리 주체가 관할 구청에 신청하면 건축·구조 분야 전문가가 직접 현장을 방문해 건축물 상태를 점검하고 안전 취약 여부를 판단한 뒤 안전조치와 유지관리 방법 등을 알려줌
- 안전 보강을 위한 공사 비용이 부담되는 경우에는 서울시 '집수리 융자지원'을 받을 수 있음
- 시는 주택성능개선지원구역 내 노후주택(20년 경과)에 최대 6천만 원까지 연이율 0.7%로 융자 지원

출처: 임미나(2020, 12월 21일 기사)

- 소규모 노후 건축물의 경우 「건축물관리법」에서 안전점검 및 지원규정을 제시하고 있으나 대다수의 공동주택은 제외됨

「건축물관리법」 제15조에서도 소규모 노후 건축물 등의 점검 시행, 점검 결과에 따라 비용 및 기술 지원을 할 수 있도록 규정하고 있다. 구체적으로는 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정하는 규모의 건축물로서, 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 건축물, 법으로 정한 특정구역(리모델링 활성화 구역, 도시재생활성화지역, 해제된 정비예정구역 또는 정비구역 등) 내 건축물을 대상으로 구조안전, 화재안전

및 에너지성능 등을 점검할 수 있도록 규정하고 있다. 하지만 세부적인 기준을 해당 조례로 정하도록 함으로써 지방자치단체별 조례에 따라 안전점검 및 관리 대상의 건축 연도, 규모, 용도, 주요구조 등을 결정하며, 이로 인해 소규모 노후 건축물 등의 점검·관리 대상에서 공동주택 전부가 제외되거나, 일정 규모 이상의 노후공동주택 및 철근콘크리트구조 공동주택 등 일부가 제외되고 있다.

[표 4-8] 「건축물관리법」에 따른 소규모 노후 건축물 등의 점검 시행 규정

법명	관련 내용
건축물 관리법	제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 건축물을 대상으로 구조안전, 화재안전 및 에너지성능 등을 점검할 수 있다. 1. 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정하는 규모의 건축물 2. 「건축법」 제2조제2항제11호에 따른 노유자시설 3. 「장애인 · 고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 주거약자용 주택 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물
건축물 관리법 시행령	제10조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시) ① 법 제15조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 1. 「건축법」 제5조제1항 및 같은 법 시행령 제6조제1항제6호가목에 따른 리모델링 활성화 구역 내 건축물 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구 내 건축물 3. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비예정구역 또는 정비구역 내 건축물 4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역 내 건축물 5. 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험개선지구 내 건축물 6. 「건축법」 제정일(1962년 1월 20일) 이전에 건축된 건축물 7. 그 밖에 안전에 취약하거나 재난 발생 우려가 큰 건축물 등 시·군·구 조례로 정하는 건축물

출처: 「건축물관리법」(법률 제17171); 「건축물관리법 시행령」(대통령령 제31380)을 바탕으로 연구진 작성

[표 4-9] 소규모 노후 건축물 등의 안전점검 및 관리 대상에서 '공동주택'을 제외하는 지자체 건축물관리 조례 예시

구분	안점점검 및 관리대상에서 제외되는 공동주택	조례명	조항	세부 규정
구조 한정	철근콘크리트구조 공동주택 제외	서울특별시 관악구 건축물관리 조례	제4조	연면적 200제곱미터 이하 조적조 건축물로 범위 한정
용도 한정	모든 공동주택 제외	고양시 건축물관리 조례	제5조	3층 이하로서 연면적 1천제곱미터 이하인 건축물로 범위 한정(「주택법」 제2조에 따른 공동주택은 제외)
		과천시 건축물관리 조례	제6조	
		수원시 건축물관리 조례	제6조	
		광양시 건축물관리 조례	제6조	2층 이하로서 연면적 1천제곱미터 미만(이하)인 건축물로 범위 한정(「주택법」 제2조에 따른 공동주택은 제외)
		삼척시 건축물관리 조례	제5조	
규모 한정	의무관리대상 공동주택 제외	인천광역시 미추홀구 건축물관리 조례	제5조	건설사업자 또는 주택건설업자가 시공하여야 하는 건축물 이외의 건축물(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택은 제외)
		인천광역시부평구 건축물관리 조례	제6조	

출처: 고양시 건축물관리 조례(경기도고양시조례 제2341호); 과천시 건축물관리 조례(경기도과천시조례 제1730호); 광양시 건축물관리 조례(전라남도광양시조례 제1784호); 삼척시 건축물관리 조례(강원도삼척시조례 제1323호); 서울특별시 관악구 건축물관리 조례(서울특별시관악구조례 제1333호); 수원시 건축물관리 조례(경기도수원시조례 제4073호); 인천광역시 미추홀구 건축물관리 조례(인천광역시미추홀구조례 제1621호); 인천광역시부평구 건축물관리 조례(인천광역시부평구조례 제1727호)를 바탕으로 연구진 작성

- 공동주택의 효율적·효과적 관리를 위한 보조수단을 마련하여 운영 중에 있으며, 이와 관련하여 빈집 발생에 따른 공용부분 유지관리에 대한 지원방안 검토 필요

「공동주택관리법」에 따르면, 제14조에 근거하여 구성된 입주자대표회의는 필요에 따라 인접한 공동주택단지와 공동으로 관리할 수 있으며(공동주택관리법 제8조), 지방자치단체의 장은 조례에 따라 공동주택의 관리에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있도록 규정하고 있다(공동주택관리법 제85조). 이와 관련하여 각 지방자치단체에서는 공동주택관리 지원 조례에서 단지 내 공공시설물 및 안전시설의 유지보수, 운영에 필요한 비용을 지원할 수 있도록 규정한다. 지원 대상의 범위는 의무관리대상 공동주택, 의무관리대상 및 임의관리대상 공동주택, 모든 공동주택 등 지방자치단체별로 기준이 상이하며, 관련 지원사업별 지원금의 기준 또한 다르다. 보조금 지원대상은 지방자치단체별로 세부적인 차이가 존재하지만, 대체로 단지 내 도로포장, 주차장 유지보수, 가로(보안)등 설치·보수, 조경시설, 어린이놀이터, 경로당 등의 단지 내 공용부분에 대한 개보수 사항 / 옥상 방수, 상·하수도관 유지보수, 소방시설 등의 안전점검 및 관리에 관한 사항 등 단지 내 기반시설 개보수와 관련한 사항/ 옥외 CCTV 설치, 석축 및 옹벽, 절개지 등 안전상의 문제 발생이 우려되는 긴급 보수가 필요한 사항 / 공동주택 단지 내 옥외보안등 전기료, 단지 내 수목 전지작업 등이 포함된다.[48] 보조금 지원기준의 경우 각 지방자치단체의 재정 수준에 따라 차이가 있다. 노후공동주택에서 빈집 발생에 따른 공용부분의 유지관리 문제 등을 보조금 지원을 통해 일정 부분 해결할 수 있는 여지가 있으므로, 실제 적용 가능성을 보다 구체적으로 검토하고 지원방안을 검토할 필요가 있다.

[표 4-10] 경기도 가평군의 공동주택 유지관리 보조금 지원기준 사례

주택단지 세대수	보조금 지원기준	보조금 최대한도	보조금 비율	자부담 비율	비고
20세대 이하	총사업비의 70%	8백만원	70%	30%	
30세대 이하	총사업비의 60%	1천만원	60%	40%	
50세대 이하	총사업비의 55%	1천5백만원	55%	45%	
100세대 이하	총사업비의 50%	2천만원	50%	50%	
150세대 미만	총사업비의 50%	2천5백만원	50%	50%	
150세대 이상	총사업비의 50%	3천만원	50%	50%	

출처: 가평군 공동주택관리 조례(경기도가평군조례 제2781호 별표 1)

48) 국가법령정보센터(https://www.law.go.kr/, 검색일: 2021.9.1.)에서 지방자치단체별 공동주택관리 지원 조례를 검색한 결과를 바탕으로 작성

- 「공동주택관리법」 제86조에서 공동주택관리 지원기구를 지정하여 운영할 수 있는 규정을 활용하여, 노후공동주택 빈집의 주요 현안과 특성을 반영한 지원방안 검토 필요

일부 지방자치단체 조례에서 공동주택관리지원센터 설치 및 운영, 공동주택관리 전문가 자문단 설치 및 운영 등의 규정을 마련하고 있다. 이는 관리 수요가 있으나 기술적 지원이 필요한 공동주택 대상의 지원정책으로 볼 수 있으며, 빈집 발생으로 인해 공동관리비용 마련이 주요 문제인 노후공동주택의 상황과는 다소 거리가 있다. 현행 규정을 적용하여 공동주택의 공용부분 관리와 관련하여 일정 부분 지원할 수 있으나 지원범위에 노후공동주택 빈집에서 주로 문제가 되는 누수 등의 세대 간 직접 피해는 포함되지 않는다. 사유재산에 대한 공적자금 투입이라는 형평성 문제를 고려하되, 노후공동주택 빈집에서 빈번하게 발생하는 누수 문제의 경우 세대 간 피해가 전체 건축물의 안전 문제에 심각한 영향을 줄 수 있다는 점을 고려하는 등 노후공동주택의 빈집 발생에 따른 주요 현안과 특성에 맞는 지원방식을 검토할 필요가 있다.

- 노후공동주택에서 빈집으로 인해 발생하는 주요 문제를 공동주택 분쟁조정 관련 규정에 추가하는 방안 검토

공동주택의 관리와 관련한 분쟁의 조정을 위해 분쟁조정위원회를 설치할 수 있도록 규정하고 세부 내용으로는 관리비 사용료 및 장기수선충당금 징수 사용에 관한 사항, 공동주택 공용부분의 유지보수개량 등에 관한 사항, 공동주택 층간소음에 관한 사항, 공동주택 리모델링에 관한 사항 등에 대해 조정할 수 있도록 개선해나갈 필요가 있다. 별도의 관리주체가 없는 소규모 공동주택의 경우 현실적으로 적용 가능한 규정을 마련할 수 있도록 검토가 필요하다. 또한, 노후공동주택에서 빈집으로 인해 발생하는 주요 문제인 누수 등으로 인한 인접 세대 간 피해에 관한 사항을 분쟁조정위원회 설치 지원 관련 사항에 추가하는 방안을 검토해 볼 수 있다.

□ 집합건물의 공용부분 관리 관련

「집합건물법」은 구분소유자의 권리 및 의무에 따른 규정으로서, 노후공동주택 빈집의 경우 소유자의 고령화, 빈집의 장기간 방치 등으로 인하여 구분소유자와의 연락 및 협의가 어려워 적용하는 데 한계가 있다. 또한, 관리인 설치 및 장기수선충당금 적립 사용, 단지형 공동주택에 대한 공용부분 관리를 위한 단지관리단 구성 등이 가능하도록 법적 근거를 마련하고 있으나 의무규정이 아니며, 실제로 많은 소규모 노후공동주택에서 별도의 관리주체가 없는 것으로 파악된다.

③ 노후공동주택 빈집의 정비 시행

□ 빈집정비사업

- **빈집의 철거: 단독주택과 달리 공동주택의 경우 현실적으로 어려움**

「소규모주택정비법」 제11조에 따르면, 빈집정비계획에서 정하거나 붕괴·화재 등의 안전사고나 범죄 발생 우려, 위생상 유해 우려, 관리되지 않아 현저한 경관 훼손이 있거나 주변 생활환경 보전을 위해 부적절한 경우 빈집의 경우 안전조치, 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있도록 규정하고 있으나, 단독주택에 비해 공동주택의 경우 소유관계가 복잡하고 일부 거주세대가 존재하는 등 철거가 까다로워 현실적으로 적용이 어렵다.

- **빈집의 매입 : 공동주택 특성을 고려한 현실적 적용방안 검토 필요**

「소규모주택정비법」 제11조의2에서 빈집을 매입하여 정비기반시설, 공동이용시설, 임대주택 등으로 활용할 수 있도록 규정하고 있다. 이를 바탕으로 노후공동주택에서 발생하는 빈집을 매입하여 현실적으로 활용 가능한 방안을 검토할 필요가 있다.

□ 소규모주택정비사업

- **자율주택정비사업(빈집 리모델링) : 20세대 미만의 연립 및 다세대주택**

자율주택정비사업은 "단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업"(소규모주택정비법 제2조제1항제3호)으로서 빈집을 리모델링하는 방안으로 활용할 수 있다. 해당 사업은 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역을 대상으로 하며, 구체적으로 다음의 요건을 모두 충족해야 한다: ① 노후·불량건축물의 수가 구역 내 전체 건축물 수의 2/3 이상, ② 단독주택 10호 미만, 다세대주택 + 연립주택 20호 미만, 단독+다세대+연립 20호 미만 ③ 해당 사업시행구역 내 나대지 포함하는 경우 그 면적은 구역 내 전체 토지면적의 1/2 이내(진입도로 등 정비기반시설 설치에 필요, 노후·불량건축물의 철거로 발생, 빈집의 철거로 발생, 지형여건·주변환경을 고려할 때 불가피하게 포함되는 나대지 등), ④ 대상지역은 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역, 지구단위계획구역, 정비예정구역·정비구역 해제지역·정비구역, 도시재생 활성화 지역 등(소규모주택정비법 제3조).

- **소규모재건축사업(빈집 철거 후 재건축): 200세대 미만 공동주택**

소규모재건축사업은 "정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업"(소규모주택정비법 제2조제1항제3호)으로서 빈집을 철거한 후 재건축하

는 사업이다. 해당 사업은 구역 면적이 1만제곱미터 미만, 노후·불량건축물의 수가 해당 구역 전체 건축물 수의 2/3 이상, 기존주택의 세대 수가 200세대 미만인 주택단지를 대상으로 한다(소규모주택정비법 제3조). 이러한 사업방식은 빈집이 다수 발생하는 노후 공동주택의 대부분이 재건축 수요가 없거나 사업성이 낮아 사업 추진이 어렵다는 점에서 현실적으로 적용하기 힘들다.

④ 노후공동주택 빈집 관련 법·제도의 단계별 주요 내용 종합 및 시사점

□ 노후공동주택 빈집 관련 법·제도의 단계별 주요 내용 종합

앞서 노후공동주택 빈집 관련 법·제도를 크게 '실태조사', '관리 및 수선', '정비 시행'으로 구분하고, 노후공동주택 빈집에 대응하기 위하여 각 단계에서 시급히 논의가 필요한 주요 현안을 검토하였다. 이에 더하여 본 절에서는 노후공동주택 빈집 관련 현행 법·제도 간의 연계성을 고려하여, 각 단계의 주요 항목별로 적용대상, 시행주체, 주요 내용, 관계 법령 등을 보다 포괄적이고 구체적으로 검토하였다.

먼저 노후공동주택 빈집의 '실태조사' 단계에서는 「소규모주택정비법」을 바탕으로 빈집 재고 및 실태를 파악하기 위한 기초 정보인 '빈집실태조사'와 '빈집정보시스템'에 관한 사항을 검토하였다. 다음으로 '관리 및 수선' 단계에서는 「소규모주택정비법」을 바탕으로 노후공동주택에서 발생하는 빈집에 적용 가능한 관리·수선 규정을 확인하기 위하여 '빈집정비계획'(빈집밀집구역 지정 및 관리 포함)과 '빈집 신고 및 안전조치'에 관한 내용을 확인하는 한편, 노후공동주택에 적용할 수 있는 관리·수선 및 안전점검에 관한 법적 근거를 다각적으로 검토하였다. 이를 위해 「집합건물법」에 따른 '집합건물의 관리 및 수선', 「공동주택관리법」에 따른 '공동주택의 의무관리 및 안전점검', 「시설물안전법」에 따른 '시설물 안전점검', 「건축물관리법」에 따른 '건축물 관리점검'에 대한 규정과 관련 조례를 검토하여, 노후공동주택 빈집의 적정 관리를 위한 제도적 장치를 파악하고 사각지대를 확인하였다. 마지막으로 '빈집 정비' 단계에서는 「소규모주택정비법」에 따른 '빈집정비사업 시행'과 '소규모주택정비사업 시행'에 관한 내용을 살펴보고, 이러한 사업을 지원하기 위하여 「주택도시기금법」 등에서 제공하고 있는 보조 또는 융자 관련 내용을 확인하였다. 또한, 「주택법」에 따른 공동주택의 리모델링과 「도시정비법」에 따른 정비사업 및 재건축사업에 관한 내용을 검토하였다. 이상의 검토 내용을 요약 정리하면 [표 4-11]과 같다.

[표 4-11] 노후공동주택 빈집 관련 법·제도 현황

구분		적용대상	시행주체	주요 내용	법령	행정규칙	자치법규
실태조사	빈집실태조사	빈집*	시장·군수등	• 5년마다 의무적으로 실시, 필요 시 수시로 실시 가능 - 빈집 여부 확인, 관리 현황 및 방치기간, 소유권 등의 권리관계, 시설 또는 인공구조물 등의 현황, 빈집 발생 사유 등 • **사전조사→현장조사→등급산정조사→확인 점검**	소규모주택정비법 제5조	빈집정비사업에 관한 업무지침 제3조~제19조	빈집 정비 및 활용 조례
	빈집정보시스템	빈집	시·도지사	• 실태조사 결과를 토대로 정보시스템 구축 가능	소규모주택정비법 제15조		
관리 및 수선	빈집정비계획	도시지역 빈집	시장·군수등	• 5년마다 의무적으로 수립·시행, 필요 시 1년마다 해당 계획의 타당성 재검토 가능 - 빈집정비의 기본방향, 빈집정비사업의 추진계획 및 시행방법, 재원조달계획, 빈집의 매입 및 활용에 관한 사항 등	소규모주택정비법 제4조		
	빈집밀집 구역 지정 및 관리	도시지역 빈집	시장·군수등	• 빈집밀집지역의 관리를 위해 구역 지정·고시 가능 - 준농어촌, 정비구역(주거환경개선사업 제외), 재정비촉진지구가 아닌 1만㎡ 미만 구역이면서, 빈집 수가 10호 이상이거나 빈집 면적이 해당 구역 토지면적의 20% 이상이고, 노후·불량건축물 수가 구역 내 전체 건축물 수의 2/3이상이거나 정비기반시설이 현저히 부족한 지역	소규모주택정비법 제4조 및 동법 시행령 제5조		
		빈집밀집구역 내 빈집	관할시·도 경찰청장 및 소방본부장	• **빈집밀집구역 내 안전사고 및 범죄 등의 발생 방지 노력**	소규모주택정비법 제4조		
	빈집 신고 및 안전조치	위해성이 높은 도시지역 빈집	누구나	• **위해성이 높은 빈집에 대한 공익신고 가능** - 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생 우려가 높은 경우 - 위생상 유해 우려가 있는 경우 - 관리가 적절히 되지 않아 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우 - 주변 생활환경 보전을 위해 방치하기 부적절한 경우	소규모주택정비법 제11조의3		
			시장·군수등	• 빈집에 대한 신고 접수 시 현장조사 실시 • 빈집의 소유자등에 위해요소 제거, 정비, 벌목 등 주변 **생활환경 보전에 필요한 조치를 취하도록 행정지도**	소규모주택정비법 제11조의3		
				• 상당한 기한 내 조치명령 불이행 시 빈집 소유자에게 **이행강제금 부과** - 1년에 2회 이내, 건축물 시가표준액의 50/100 이하 범위	소규모주택정비법 제65조		

구분		적용대상	시행주체	주요 내용	법령	행정규칙	자치법규
	집합건물의 관리 및 수선	집합건물		• 집합건물의 전유부분과 공용부분, 구분소유권 등 규정 – 전유부분: 구분소유권의 목적인 건물부분 – 공용부분: 전유부분 외의 건물부분 ※ 민법 제215조(건물의 구분소유)에 기초	집합건물법 제2조, 제3조		
	공용부분 관리	집합건물	구분소유자	• (구분소유자의 권리·의무 등) 건물 보존에 해로운 행위나 건물 관리·사용에 관해 공동의 이익에 어긋나는 행위 금지	집합건물법 제5조		
				• (공용부분의 변경) 구분소유자의 2/3이상 및 의결권의 2/3이상 결의	집합건물법 제15조		
				• (권리변동 있는 공용부분의 변경) 건물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 것으로 권리변동 있는 변경에 관한 사항은 구분소유자의 4/5이상 및 의결권의 4/5이상 결의	집합건물법 제15조의2		
				• (공용부분의 부담·수익) 각 공유자는 지분 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 이익을 취득	집합건물법 제17조		
			관리단 (건물의 구분소유자 전원을 구성원으로 건물, 대지 및 부속시설 관리에 관한 사업 시행을 목적으로 설립, 구분소유자가 10인 이상일 때 관리단 사무를 집행할 관리인을 선임하고, 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인으로 선임된 자는 소관청에 신고해야함)	• (수선계획의 수립) – 계획기간, 수선대상 및 수선 방법(외벽 보수, 옥상 방수, 급수관·배수관 교체, 창·현관문 등의 개량 등), 수선대상별 수선주기, 수선비용 추산액 및 산출근거, 계획 재검토주기 등	집합건물법 시행령 제5조의3		
				• (수선적립금) 관리단은 관리단집회 결의에 따라 건물이나 대지 또는 부속시설의 교체 및 보수에 관한 수선계획 수립 – 관리단이 구분소유자 지분비율에 따라 징수하여 매달 적립 – 수선계획에 따른 공사, 자연재해 등 예상하지 못한 사유로 인한 수선공사, 이에 따른 변제 용도 등으로 사용	집합건물법 제17조의2 및 동법 시행령 제5조의4		
	공동주택의 의무관리 및 안전점검	공동주택	입주자등, 입주자대표회의 또는 관리주체	• (공동체 생활의 활성화) 입주자등은 소통 및 화합 증진 등을 위해 필요한 활동의 자율적 실시, 필요한 조직 구성·운영	공동주택관리법 제21조		
		의무관리대상 공동주택	–	• (의무관리대상) 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구 구성하는 등 일정 의무가 부과되는 공동주택 – 300세대 이상, 150세대 이상이면서 승강기 설치 또는 중앙집중식 난방방식 또는 주택 외 시설을 동일 건축물로 건축	공동주택관리법 제2조		
			입주자	• (관리비 등의 납부 및 공개 등) 공동주택 유지관리를 위해 필요한 관리비를 관리주체에게 납부	공동주택관리법 제23조		

구분	적용대상	시행주체	주요 내용	법령	행정규칙	자치법규
		건설·공급 또는 리모델링 사업주체	• **(장기수선계획)** 의무관리대상 공동주택의 건설·공급 또는 리모델링 시 공용부분에 대한 장기수선계획 수립 및 제출	공동주택관리법 제29조		
		관리주체 (관리사무소장 등)	• **(장기수선충당금 적립)** 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설 교체 및 보수에 필요한 금액을 소유자로부터 징수하여 적립	공동주택관리법 제30조		
		관리주체 (관리사무소장 등)	• 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자등을 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위해 **안전점검 실시** • 점검 결과 **재해·재난 발생 우려**가 있는 경우, **해당 건축물의 이용 제한, 보수 등 필요 조치 시행**	공동주택관리법 제33조 및 시설물안전법 제21조	시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침	공동주택관리 지원 조례
		국토교통부장관	• **(공동주택관리정보시스템의 구축·운영 등)** 공동주택관리 정보를 종합 관리할 수 있는 정보시스템 구축·운영 가능 – 관리비등, 입찰정보, 공용부분에 관한 시설 교체 및 유지 보수·하자보수 실적 등 정보 공개	공동주택관리법 제88조 및 동법 시행령 제93조	공동주택관리정보 시스템 운영 관리규정	
	소규모 공동주택 (비의무관리대상)	지방자치단체장	• **(소규모 공동주택의 안전관리)** 시설물에 대한 안전관리계획의 수립·시행, 안전점검, 그 밖에 조례로 정하는 사항	공동주택관리법 제34조		소규모 공동주택 관리 지원 조례
	공동주택	지방자치단체장 또는 국가	• **(관리비용의 지원)** 지방자치단체장은 조례에 따라 필요한 비용의 일부 지원 가능, 국가는 공동주택의 보수·개량 비용의 일부를 주택도시기금에서 융자 가능	공동주택관리법 제85조		공동주택 관리 조례
시설물 안전점검	제1종시설물 (21층 이상 또는 연면적 5만㎡ 이상의 건축물) 제2종시설물 (16층 이상 또는 연면적 3만㎡ 이상의 건축물) **제3종시설물 (5층 이상~15층 이하 아파트, 연립주택 중 지정 가능)**	관리주체(의무관리대상) 또는 시장·군수·구청장(비의무관리대상)	• 매년 **시설물의 안전 및 유지관리계획** 수립·시행 의무 – 시설물의 적정한 안전과 유지관리를 위한 조직·인원 및 장비 확보 / 긴급상황 발생 시 조치체계 / 시설물의 설계·시공·감리 및 유지관리 등에 관련된 설계도서의 수집 및 보존 / 안전점검 또는 정밀안전진단 실시 / 보수·보강 등 유지관리 및 그에 필요한 비용에 관한 사항	시설물안전법 제6조 및 동법 시행규칙 제3조	시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침 제4조	
			• **정기안전점검 및 정밀안전점검, 정밀안전진단**(제1종시설물, 안전점검/긴급안전점검에 따라 재해·재난 예방을 위해 필요 시), **긴급안전점검**(붕괴·전도 등의 발생 위험 존재 시) 실시	시설물안전법 제11조, 제12조, 제13조	시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침 제8조~제19조	
			• 안전점검등의 실시결과에 따라 시설물 안전등급 지정 A(우수): 문제점 없는 최상의 상태 B(양호): 내구성 증진을 위해 일부 보수 필요 C(보통): 주요부재 보수 또는 보조부재 보강 필요	시설물안전법 제16조 및 동법 시행령 제12조,	시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침	

구분		적용대상	시행주체	주요 내용	법령	행정규칙	자치법규
				D(미흡): 주요부재 결함 긴급 보수·보강, 사용제한 여부 결정 필요 E(불량): 주요부재 심각한 결함으로 즉각 사용 금지, 보강/개축 필요	별표 8	제26조~제29조	
			국가	• **(지방자치단체에 대한 지원)** 제3종시설물 지정 및 안전점검 등에 필요한 지원 가능	시설물안전법 제15조		
			국토교통부장관	• **(시설물통합정보관리체계의 구축·운영 등)** – 기본계획 및 시설물관리계획, 설계도서 및 시설물관리대장 등 관련 서류, 안전점검 및 정밀안전진단 결과보고서, 정밀안전점검 또는 정말안전진단 실시결과에 대한 평가, 사용제한 등 긴급안전조치, 시설물 보수보강 등에 관한 사항	시설물안전법 제55조		
	건축물 관리점검	건축물	국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장	• **(실태조사)** 건축물관리에 관한 정책 수립과 시행에 필요한 기초자료 확보 – 건축물 용도별·규모별 현황, 내진설계 및 내진능력 적용 현황, 화재안전성능 및 보강 현황, 유지관리 현황 등	건축물관리법 제6조		
			국토교통부장관	• **(건축물 생애이력 정보체계 구축 등)** – 건축물관리 관련 정보, 건축물관리계획, 정기정검·긴급점검·소규모 노후 건축물등 점검 결과, 안전진단 결과, 건축물 해체공사 결과, 내진능력, 에너지·온실가스 정보 등	건축물관리법 제7조		
			특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장	• **(건축물 생애관리대장)** 건축물관리 상태를 확인하기 위한 관리현황 정보를 작성하여 보관 의무 – 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검, 안전진단, 건축물 해체공사가 실시된 경우	건축물관리법 제9조		
		연면적 3천㎡ 이상 집합건물	건축물의 관리자	• **(정기점검)** 사용승인일부터 5년 이내 최초 실시 후 3년마다 실시 – 공동주택법에 따른 의무관리대상 공동주택 및 소규모 공동주택 안전관리를 실시한 공동주택 제외, 시설물관리법에 따른 안전점검 또는 안전진단이 실시된 경우 제외	건축물관리법 제13조 및 시행령 제8조	건축물관리점검 지침	건축물관리 조례
		안전에 취약하다고 인정되는 건축물	건축물의 관리자	• **(긴급점검)** 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 점검을 요구하면 1개월 이내 실시 – 재난 등으로부터 건축물 안전 확보를 위해 점검이 필요한 경우, 건축물 노후화가 심각해 안전에 취약한 경우 등 실시	건축물관리법 제14조 및 동법 시행령 제9조		

구분		적용대상	시행주체	주요 내용	법령	행정규칙	자치법규
		소규모 노후 건축물	특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장	• **(소규모 노후 건축물등 점검)** 안전에 취약하거나 재난 위험이 있다고 판단되는 건축물을 대상으로 구조안전, 화재안전 및 에너지성능 등 점검 가능 – **사용승인 후 30년 이상 지난 건축물** 중 조례로 정하는 규모의 건축물, 리모델링 활성화 구역·방재지구·해제된 정비예정구역 또는 정비구역·도시재생활성화지역·자연재해위험개선지구 내 건축물 등 실시 • 점검결과를 해당 관리자에게 제공하고 개선방안 등을 제시 • 점검결과에 따라 **보수·보강 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자**할 수 있으며 **기술적 지원 가능** ※ 건축물관리점검에 드는 비용은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 부담	건축물관리법 제15조 및 동법 시행령 제10조 건축물관리법 제26조		
		안전진단이 필요하다고 인정되는 건축물	건축물의 관리자	• **(안전진단)** 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검 실시 결과, 필요하다고 인정되는 경우 안전진단 실시 – 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 안전 확보를 위해, 진단 요구 시 특별한 사유가 없으면 따라야 함	건축물관리법 제16조 및 동법 시행령 제11조		
		긴급조치가 필요하다고 인정되는 건축물	건축물의 관리자	• **(사용제한 등)** 건축물의 안전한 이용에 주는 영향이 중대하여 긴급 조치가 필요한 경우 사용제한·사용금지·해체 조치 가능 – 명령 불이행 시, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 행정대집행 가능	건축물관리법 제21조 및 동법 시행령 제15조		
		건축물관리점검 실시 건축물	건축물의 관리자	• **(점검결과 이행)** 건축물관리점검 결과 내진성능, 화재안전성능 등 중대한 결함사항에 대한 보수·보강 등 필요 조치	건축물관리법 제22조 및 동법 시행령 제16조		
정비 시행	**빈집정비사업 시행**	도시지역 빈집	시장·군수등 또는 빈집 소유자 (토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 부동산투자회사, 협동조합 비영리법인, 공익법인 등과 공동 시행 가능)	• 빈집정비사업 시행방법 – 빈집의 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지·천장재·바닥재 등을 설치 – 빈집을 철거하지 않고 개축·증축·대수선하거나 용도변경 – 빈집 철거 – 철거 후 건축물 건축 또는 정비기반시설·공동이용시설 설치 • 빈집정비사업 시행 시, 빈집 소유자의 동의를 받아야 함 ※ 소재를 모를 경우, 사업시행계획서 내용을 공보 및 홈페이지에 공고하고 30일이 지난 날까지 소유자 의견 미제출 시 동의한 것으로 봄	소규모주택정비법 제10조		

구분		적용대상	시행주체	주요 내용	법령	행정규칙	자치법규
	빈집 매입	도시지역 빈집	시·도지사, 시장·군수등, LH 등	• 빈집정비계획에 따라 빈집을 매입하여 **정비기반시설, 공용이용시설 또는 임대주택 등으로 활용** 가능 – 빈집밀집구역에 있는 빈집의 우선 매입 가능 – 빈집 매입가격은 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액의 산출평균치로 산정 • 빈집 소유자가 공공에 빈집 매수 요청 가능	소규모주택정비법 제11조의2 및 동법 시행령 제10조의2		
	빈집 수용 또는 사용	도시지역 빈집	시장·군수등	• **공공** 시행주체가 공익적 필요에 따른 빈집정비사업 시행 시, **사업시행구역 내에 있는 빈집을 수용 또는 사용** 가능 – 단, **정비기반시설 및 공동이용시설 등으로 활용**하는 경우	소규모주택정비법 제11조의4		
	빈집 개축 또는 용도 변경	빈집밀집구역 내 빈집	시장·군수등 또는 빈집 소유자 (토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 부동산투자회사, 협동조합 비영리법인, 공익법인 등과 공동 시행 가능)	• **빈집밀집구역 내 빈집을 개축 또는 용도변경**하는 경우, **기존 빈집의 범위에서** 대지 조경, 건축선 지정, 건폐율·용적율 산정, 대지 안의 공지, 건축물 높이제한, 건축물과 경계선 간 거리에 대한 **기준 완화** 가능	소규모주택정비법 제46조		
	빈집 철거	위해성이 높은 도시지역 빈집	시장·군수등	• **위해성이 높은 빈집의 소유자에게 철거명령 또는 직권철거** – 직권 철거 시, 정당한 보상비를 빈집 소유자에게 지급하되 철거소요비용 제외 가능	소규모주택정비법 제11조		
	소규모주택 정비사업 시행	도시지역 공동주택 등	• 주민합의체 또는 조합	• 소규모주택정비사업 시행방법 – 자율주택정비사업: 단독, 다세대, 연립을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업 – 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업 – 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업	소규모주택정비법 제2조		
	자율주택 정비사업	**20세대 미만**의 연립 + 다세대 **20세대 미만**의 단독+다세대+연립	• **주민합의체**(2명 이상 토지등소유자)가 직접 시행 또는 시장·군수등, 토지주택공사 등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사와 공동 시행 • 토지등 소유자 1명 (임대주택 공급 시)	• (대상지역) **노후·불량건축물 수가 전체 건축물 수의 2/3이상** 이고, **기존주택 세대수가 20세대 미만** '연립+다세대' 또는 '단독+다세대+연립'(또는 10호 미만 '단독주택')이며, 나대지가 포함될 경우 전체 토지면적의 1/2 이내인 지역	소규모주택정비법 제17조		

구분		적용대상	시행주체	주요 내용	법령	행정규칙	자치법규
	가로주택 정비사업	**20세대 이상**의 공동주택 **20세대 이상**의 단독+공동주택	• **주민합의체**(20명 미만 토지등소유자)나 **조합**이 직접 시행 또는 시장·군수 등, 토지주택공사 등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산 투자회사와 공동 시행	• (조합설립) 토지등소유자의 8/10이상 및 토지면적의 2/3 이상의 토지소유자 동의 – **공동주택은 각 동별 구분소유자**(5명 이하인 경우 제외)의 **과반수 동의**, 공동주택 외 건축물은 해당 건축물 토지면적의 1/2 이상의 토지소유자 동의 • (대상지역) **구역 면적이 1만㎡ 미만**이면서, **노후·불량건축물 수가 전체 건축물 수의 2/3이상**이고, **기존주택 세대수가 20세대 이상** '공동주택' 또는 '단독+공동주택'(또는 10호 이상 '단독주택')	소규모주택정비법 제17조, 제23조 및 동법 시행령 제3조 등		
	소규모 재건축 사업	**공동주택 →노후·불량건축물 200세대 미만** (필요 시 단지 외 건축물 포함)	• **주민합의체**(20명 미만 토지등소유자)나 **조합**이 직접 시행 또는 시장·군수 등, 토지주택공사 등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산 투자회사와 공동 시행	• (조합설립) 주택단지의 **공동주택의 각 동별 구분소유자**(5명 이하인 경우 제외)의 **과반수 동의**와 주택단지의 전체 구분소유자의 3/4이상 및 토지면적의 3/4 이상의 토지소유자 동의 • (대상지역) **구역 면적이 1만㎡ 미만**이면서, **노후·불량건축물 수가 전체 건축물 수의 2/3이상**이고, **기존주택 세대수가 200세대 미만**	소규모주택정비법 제17조, 제23조 및 동법 시행령 제3조 등		
	빈집정비사업, 소규모주택 정비사업의 보조 또는 융자	도시지역 빈집	시·도지사	• **공공**이 시행하는 빈집정비계획 수립, 실태조사, **빈집정비사업, 정비기반시설 또는 공동이용시설 설치 비용의 전부 또는 일부를 보조 또는 융자 지원** 가능	소규모주택정비법 제44조		
			시·도지사, 시장·군수, 자치구청장	• **공공이 아닌** 사업시행자가 시행하는 **빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업 비용의 일부를 보조 또는 융자 지원** 가능			
			주택도시보증공사	• **(주택도시기금 도시계정)** 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업, 빈집정비사업, 소규모주택정비사업에 대한 융자 가능	주택도시기금법 제9조		
	리모델링		구분소유자	• (리모델링 결의) 단지 전체 및 각동의 구분소유자와 의결권의 각 2/3 이상	주택법 제2조		
			–	• **(리모델링)** 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위해 대수선하거나 일부 증축 또는 개축하는 행위(**15년이 경과한 공동주택** 증축, 각 세대의 주거전용면적의 30% 이내)			

구분		적용대상	시행주체	주요 내용	법령	행정규칙	자치법규
			사업주체	• (리모델링 절차) 추진제안→주택조합 설립인가→시공사 선정→안전진단(1차)→건축·도시계획심의→권리변동계획수립→허가(사업계획 승인)→이주→안전진단(2차)→착공→준공→입주 및 청산	주택법 제66조~제76조		
	정비사업		–	• **주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업** – 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경 개선을 위해 시행 ※ 노후·불량건축물: 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 공동주택 30년, 이외 공동주택 20년 – 공공재건축사업: 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 시행자(대행자)이면서 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상을 건설·공급하는 경우	도시정비법 제2조		
	재건축 사업		구분소유자	• (재건축 결의) 구분소유자의 4/5이상 및 의결권의 4/5이상	집합건물법 제47조		도시 및 주거환경정비 조례
			조합, 사업시행자	• (재건축 절차) 사업준비(기본계획 수립→안전진단→정비계획 수립 및 정비구역 지정)→사업시행(추진위원회→조합설립인가→시공자선정→사업시행인가)→관리처분계획(분양공고 및 분양신청→관리처분계획수립→관리처분계획인가)→사업완료(이주/철거/착공→준공 및 입주→이전고시 및 청산)	도시정비법 제4조~제91조		
			국가, 시·도	• (보조 및 융자) 공공이 시행하는 정비사업에 관한 기초조사, 정비기반시설, 임시거주시설 및 공동이용시설 건설에 드는 비용의 일부를 보조 또는 융자 가능	도시정비법 제95조		

출처: 건축물관리법(법률 제17171호); 건축물관리법 시행령(대통령령 제31380호); 건축물관리점검지침(국토교통부고시 제2020-361호); 공동주택관리법(법률 제17607호); 공동주택관리법 시행령(대통령령 제31380호); 공동주택관리정보시스템 운영 관리규정(국토교통부고시 제2020-343호); 도시 및 주거환경정비법(법률 제18046호); 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(법률 제18049호); 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령(대통령령 제31031호); 빈집정비사업에 관한 업무지침(국토교통부고시 제2018-103호); 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법(법률 제17946호); 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령(대통령령 제31635호); 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙(국토교통부령 제914호); 시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침(국토교통부고시 제2020-869호); 주택법(법률 제17486호); 주택도시기금법(법률 제17453호); 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(법률 제16919호); 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령(대통령령 제31423호); 국가법령정보센터(2021, 법령, 행정규칙, 자치법규(건축물관리 조례, 공동주택관리 지원 조례, 도시 및 주거환경정비 조례, 소규모 공동주택관리 지원 조례, 빈집 정비 및 활용 조례 등) 정보 검색, https://www.law.go.kr/, 검색일: 2021.9.1.)을 참고하여 연구진 작성

주: 도시정비법 = 도시 및 주거환경정비법, 소규모주택정비법 = 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법, 집합건물법 = 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 시설물안전법 = 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법

* 소규모주택정비법의 '빈집' 범위에서 공공임대주택, 5년이내 미분양, 건축중, 일시사용 주택은 제외됨(소규모주택정비법 제2조 및 동법 시행령 제2조)

□ 노후공동주택 빈집 관련 법·제도의 단계별 문제점 및 개선 방향

이상에서 살펴본 바와 같이, 증가하는 노후공동주택 빈집 문제에 적절히 대응하기 위해서는 관련 법·제도를 연계하여 이해하고 제도적 사각지대를 파악하여 효과적으로 대응해나갈 필요가 있다. 국내 노후공동주택 빈집 관련 법·제도의 문제점 및 개선 방향을 검토한 결과를 정리하면 [표 4-12]와 같다.

[표 4-12] 국내 노후공동주택 빈집 관련 현행 법·제도의 문제점 및 개선 방향 검토

구분	문제점	개선 방향 검토	관련 법
실태 조사	공동주택의 특성이 반영되지 않은 빈집 실태조사 기준으로 인하여 조사의 사각지대 발생	- 빈집실태조사의 단계별 조사 기준을 공동주택 빈집 특성을 반영하여 개선(빈집이 발생하는 건물 및 세대 특성을 종합적으로 반영) - 준공연도 등을 근거로 노후공동주택 빈집에 대한 등록을 의무화하거나 등록을 유도하는 제도 마련	「소규모주택정비법」
관리 및 수선	빈집밀집구역 등 빈집 정비 지원 대상에 공동주택 특성이 반영되지 않아 적용하기 어려움	- 빈집밀집구역 등 빈집 정비 지원 대상에 공동주택 특성이 반영될 수 있도록 개선 - '미관 저해, 사고 방지, 범죄 및 화재 예방 등을 위해 반드시 정비가 필요한 빈집'에 '빈집 방치로 인한 누수 등 인접 세대에 피해 발생' 추가	「소규모주택정비법」
	빈집 발생으로 공용부 관리가 어려운 노후공동주택 단지의 효과적, 효율적 관리를 위한 지원정책 미흡	- 공동주택관리 지원기구 활성화, 관리주체 의무화 등 검토	「공동주택관리법」
		- 일정 규모 이상의 빈집이 발생하는 노후공동주택을 대상으로 인접한 단지와의 공동관리 방안 마련 및 정책지원 검토	「공동주택관리법」
	주택 수요가 없는 지역 내 노후공동주택 철거 후 공공공간으로 사업 추진 시 재정 지원 부족	- 노후공동주택 단지 철거사업 추진 시, 공용부 관리를 위해 주택도시기금에서 융자하여 추진 후, 수익사업을 통해 상환하는 방안 검토	「공동주택관리법」, 「주택도시기금법」
	쇠퇴지역 내 노후공동주택에서 빈집으로 발생 가능한 문제점을 사전에 대비하고 적극적으로 관리하기 위한 방안 부족	- 일정 규모 이상의 빈집이 발생한 노후공동주택의 임의관리대상 공동주택 지정 검토 - 안전점검·관리에 대한 의무규정 마련 및 정책지원 검토(비의무관리대상 공동주택에 대해서도 상시적인 점검이 이루어질 수 있도록 관련 제도를 정비하여 사각지대 개선)	「공동주택관리법」, 「집합건물법」, 「시설물안전법」, 「건축물관리법」 등
정비 시행	자율주택 정비사업(빈집 리모델링) 및 소규모재건축사업(빈집 철거 후 재건축)과 관련하여 개발 수요가 없는 지역의 노후공동주택은 관리되거나 지원받을 수 있는 규정이 거의 없음	- 결합 개발, 공공재건축 등 다양한 방식의 정비모델 검토	「소규모 주택정비법」, 「도시정비법」
	빈집의 활용 관련하여 정비를 완료한 빈집의 경우, 주거 및 사무용으로 활용할 수 있도록 하는 규정 미흡	- 공동주택 빈집을 주거 이외 사무용도 활용 가능성 검토(용도변경에 따른 문제점 선행검토, 국외사례 검토 필요)	「소규모주택정비법」

출처: 연구진 작성

2) 노후공동주택 빈집 관련 정책

□ 지방자치단체별 빈집정비사업 추진 현황

- 최근 3년간(2018년~2020년) 빈집정비사업 추진 현황

최근 3년간(2018년~2020년) 기초자치단체에서 추진한 빈집정비사업 현황을 살펴보기 위하여, 2021년 4월 2일부터 2021년 5월 13일에 걸쳐 군 지역을 제외한 전국 기초자치단체를 대상으로 빈집정비사업 추진 현황 자료를 수집하였다.[49] 자료 요청 공문을 발송한 147개 기초자치단체 중 99곳에서 응답하였으며, 이 중 70곳에서 최근 3년간 빈집정비사업을 시행한 적이 있는 것으로 파악되었다(표 4-13 참조).

[표 4-13] 빈집정비사업 추진 현황 자료(2018~2020) 요청에 응답한 기초자치단체(군 지역 제외) 목록

광역지자체	기초자치단체			
	전체	응답	응답한 기초자치단체 중 빈집정비사업(2018년~2020년)을 추진한 곳	
서울특별시	25	2	1	동대문구
부산광역시	15	14	14	중구, 서구, 남구, 북구, 영도구, 부산진구, 동래구, 해운대구, 사하구, 금정구, 강서구, 연제구, 수영구, 사상구
인천광역시	8	8	7	중구, 동구, 서구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구
대구광역시	7	3	3	중구, 남구, 북구
광주광역시	5	3	3	서구, 남구, 북구
대전광역시	5	3	3	중구, 동구, 서구
울산광역시	4	2	1	북구
세종특별자치시	1	1	1	세종시
경기도	28	25	3	여주시, 파주시, 화성시
강원도	7	2	2	동해시, 삼척시
충청남도	8	3	3	아산시, 계룡시, 당진시
충청북도	3	3	3	제천시, 충주시, 청주시
전라북도	6	6	3	전주시, 익산시, 김제시
전라남도	5	4	4	여수시, 순천시, 나주시, 광양시
경상북도	10	10	9	포항시, 경주시, 영천시, 김천시, 안동시, 영주시, 상주시, 문경시, 경산시
경상남도	8	8	8	창원시, 진주시, 통영시, 사천시, 김해시, 밀양시, 거제시, 양산시
제주특별자치도	2	2	2	제주시, 서귀포시
소계	147	99	70	

출처: 연구진 작성

주: 제주특별자치도에 속한 제주시와 서귀포시는 자치시가 아닌 행정시이나 지리적 특수성, 지역 특성 등을 고려하여 포함

49) 기초자치단체에서 자체적으로 추진한 빈집정비사업 현황을 살펴보기 위하여 국비 지원사업은 제외하였으며, 제주특별자치도에 속한 제주시와 서귀포시는 자치시가 아닌 행정시이지만 지리적 특수성, 지역 특성 등을 고려하여 별도로 포함하여 조사하였다.

자료 요청 응답 결과를 시도별로 살펴보면, 세종특별자치시, 충청북도, 경상남도, 제주특별자치도의 모든 지역에서 최근 3년간 빈집정비사업을 추진한 적이 있는 것으로 조사되었으며, 인천광역시, 부산광역시, 전라남도, 경상북도에 속하는 대부분의 지역에서도 최근 3년간 빈집정비사업 추진 경험이 있는 것으로 나타났다. 한편 경기도의 경우 전체 28개 하위 기초자치단체 중에서 여주시, 파주시, 화성시에서만 최근 3년간 빈집정비사업 추진 경험이 있는 것으로 조사되었다. 이처럼 경기도 지역에서 상대적으로 빈집정비사업이 활발하지 않은 이유는 대부분의 빈집이 1~2등급으로 상태가 양호한 편이고 대체로 부동산 개발사업 추진이나 매매를 위해 빈집 상태로 두는 경우가 많아 지자체 차원에서 별도의 정비계획 수립이나 사업 추진에 대한 필요성을 느끼지 못하고 있기 때문으로 판단된다.

- **빈집정비사업은 대체로 폐·공가 철거, 리모델링 지원 등의 형태로 추진되고 있으며, 공동주택 빈집을 대상으로 하는 사업은 매우 미미한 실정**

최근 3년간(2018년~2020년) 빈집정비사업을 추진한 적이 있는 것으로 조사된 70개 도시에서는 대체로 폐·공가 철거지원사업, 리모델링 지원사업 등을 추진한 것으로 파악된다. 해당 도시에서 최근 3년간 빈집정비사업을 통해 지원한 빈집 수는 총 5,037호로서, 빈집 정비를 위해 투입된 총예산은 23,742,467,020원(시도비 10,294,866,835원, 시군구비 13,447,600,185원)으로 나타났다. 이를 개략적으로 추산해보면 빈집 1호당 정비를 위해 평균적으로 약 4,713,613원의 예산을 지원한 것으로 볼 수 있다.[50]

한편 최근 3년간(2018년~2020년) '공동주택'을 지원대상으로 하는 빈집정비사업은 부산광역시(9개 자치구), 인천광역시(3개 자치구), 경상남도(4개 시)를 중심으로 이루어졌으며, 특히 부산광역시에서 관련 사업들이 가장 활발하게 추진된 것으로 나타났다. 이상의 지역에서 최근 3년간 추진한 공동주택 대상 빈집정비사업의 누적 지원대상(빈집 세대)은 총 72호로 조사되었다. 이는 전체 빈집정비사업을 통해 지원된 총 5,037호의 약 1.43%로서, 공동주택 빈집을 대상으로 하는 정비사업의 추진실적이 매우 미미한 수준임을 알 수 있다. 공동주택을 대상으로 하는 빈집정비사업의 경우 개·보수비용 지원이 가장 많았으며, 임대료 지원이나 안전조치 및 관리 지원도 일부 이루어지고 있었다. 이는 철거비 위주로 지원되고 있는 단독주택 대상 빈집정비사업과는 다소 차이가 있다. 최근 3년간 공동주택 빈집정비사업을 위해 투입된 예산은 총 1,340,597,860원(시도비 1,165,609,600원, 시군구비 174,988,260원)으로 조사되었으며, 이를 개략적으로 추산

50) 최근 3년간 빈집정비사업을 추진한 것으로 응답한 70개 도시 중에서 해당 사업을 통해 지원한 빈집 수를 명시하지 않은 전북 김제시를 제외하고 산출한 결과이다.

해보면 공동주택 빈집 1호당 약 18,619,415원의 예산이 소요된 것으로 파악되어 앞서 추산한 빈집 1호당 평균 예산보다 크다. 이는 공동주택 빈집에 대한 사업이 주로 천만 원 이상 소요되는 개·보수비용 지원 형태로 추진되고 있기 때문으로 판단된다.

[표 4-14] 최근 3년간(2018년~2020년) 공동주택 대상 빈집정비사업 추진 현황

광역	기초	년도	사업명	지원대상(호)	사업 상세내용
인천광역시	연구수	2020	빈집정비사업	6	-다세대주택 빈집(3개소) 개보수비 지원 -다세대주택 빈집 (3개소) 안전조치 및 관리비 지원
	남동구	2020	빈집정비사업	2	-빈집 개보수비 지원
	서구	2020	행복한 서로이음 임대주택	4	-다세대주택 빈집 개보수비 지원
부산광역시	서구	2018	햇살둥지사업	2	-다세대주택 빈집 개보수비 지원
		2019	햇살둥지사업	3	-아파트 빈집 개보수비 지원
	부산진구	2018	햇살둥지사업	1	-국민주택 빈집 개보수 및 임대비 지원
		2019	햇살둥지사업	2	-국민주택 빈집 개보수 및 임대비 지원
		2020	햇살둥지사업	9	-국민주택 빈집 개보수 및 임대비 지원
	북구	2020	빈집 리모델링사업	1	-연립주택 빈집 개보수비 지원
	해운대구	2018	햇살둥지사업 (공가리모델링)	2	-다세대주택 빈집 개보수비 및 임대비 지원
		2019	햇살둥지사업 (공가리모델링)	4	-다세대주택 빈집 개보수 및 임대비 지원
		2020	우리마을어울림터 (공가리모델링)사업	2	-다세대주택 빈집 개보수 및 임대비 지원
	사하구	2019	햇살둥지사업	5	-다세대주택 빈집 개보수 및 임대비 지원
		2020	우리마을어울림터 (공가리모델링)사업	5	-아파트 빈집 개보수 및 임대비 지원
	수영구	2020	햇살둥지사업	7	-연립주택 빈집 개보수비 지원
	사상구	2019	햇살둥지사업	5	-다세대주택 빈집 개보수비 지원 -연립주택 빈집 개보수비 지원
		2020	햇살둥지사업	3	-다세대주택 빈집 개보수비 지원
	영도구	2018	햇살둥지사업	1	-아파트 빈집 개보수비 지원
		2019	우리어울림터사업	1	-아파트 빈집 개보수비 지원
		2020	빈집활용사업	1	-아파트 빈집 개보수비 지원
	동래구	2020	햇살둥지사업	1	-빈집 개보수 및 임대비 지원
경상남도	양산시	2019	더불어 나눔주택사업	1	-다세대주택 빈집 개보수 및 임대비 지원
	밀양시	2019	더불어 나눔주택사업	1	-아파트 빈집 개보수 및 임대비 지원
	창원시	2019	더불어 나눔주택사업	1	-아파트 빈집 개보수 및 임대비 지원
	사천시	2020	더불어 나눔주택사업	2	-빈집 개보수비 지원
소계				72	

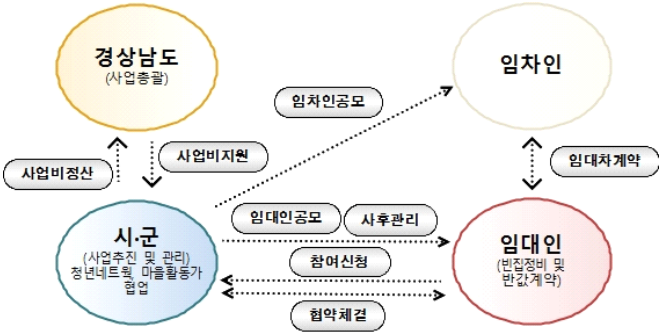
출처: 연구진 작성

주: 최근 3년간(2018년~2020년) 빈집정비사업 현황을 살펴보기 위하여, 2021년 4월 2일부터 2021년 5월 13일에 걸쳐 군 지역을 제외한 전국 기초자치단체를 대상으로 수집한 자료를 바탕으로 작성하였으며(총 70개 도시에서 응답), 조사 자료에서 지원대상이 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)으로 확인되는 경우만을 정리한 것임

※ 경상남도의 더불어 나눔주택사업

- 20년 이상 노후공동주택을 대상으로 임대인에게 리모델링 비용의 80%(최대 1,500만 원)을 지원하고 임차인(저소득층, 청년, 신혼부부, 귀농·귀촌인, 문화예술인 등 주거약자)에게 주변 시세의 반값에 임대주택을 제공하는 사업으로서, 2018년~2020년까지 총 28호를 지원하였으며 2021년에는 총 13호 지원을 목표로 1억 9,500만 원을 편성함
- 2021년부터 지원대상을 기존의 '20년 이상 소규모 노후공동주택'에서 '20년 이상 노후공동주택'으로 확대하였으며, 의무임대기간을 리모델링 지원액에 따라 기존의 5년에서 2~4년으로 탄력적으로 조정할 수 있도록 하여 임대인의 부담을 경감하고 사업 활성화를 도모함

출처: 경상남도(2021, 2월 1일 보도자료)



[그림 4-1] 더불어 나눔주택사업 주체별 역할

출처: 경상남도(2021, 2월 1일 보도자료)



공사 전 공사 후

[그림 4-2] 경남 의령군의 더불어 나눔주택 공사 전·후 모습

출처: 경상남도(2021, 2월 1일 보도자료)

□ 노후공동주택 지원사업 추진 현황

현재 지방자치단체에서 추진 중인 노후공동주택 지원사업은 크게 안전진단 및 점검지원, 시설보수, 공동체 활성화로 유형화할 수 있다. 각 사업은 광역자치단체 또는 기초자치단체에서 「공동주택관리법」 등에서 지자체에 위임된 사항을 규정하는 조례들을 바탕으로 시행되고 있다.

[표 4-15] 지방자치단체별 노후공동주택 지원사업 추진 사례

자치단체		사업명	성격	지원대상	지원내용	지원금액	관련근거 (법·조례)	추진 년도
광역	기초							
서울	-	서울형 리모델링 시범사업	안전진단 및 점검	공동주택 리모델링 시범단지 대상(총 7단지) `21년에는 강동구 길동 우성 2차만 진단비용 지원대상	(안전진단 비용 지원) 리모델링 전 1차 안전진단 비용 50% 지원	270백 만원 ('21년)	「주택법」 제68조, 서울특별시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례 제3조	2018 ~
	-	아파트 공동체 활성화 사업	공동체 활성화	의무관리대상 아파트단지	(공동체 활성화 지원) 아파트단지 주민 제안의 공동체 활동 공모사업 지원	단지당 1백만원~8백만원(사업참여 연수에 따른 부담률 차등적용)	「공동주택관리법」 제85조제1항, 서울특별시 공동주택관리조례 제11조	
	19개 자치구	소규모 공동주택 관리 업무	안전진단 및 점검	사용승인일로부터 15년이 경과한 공동주택관리법상 비의무단지 대상으로서, 국민주택규모 이하가 50% 이상인 단지 ('21년 총 65단지)	(안전진단 비용 지원) 자치구별 재정력 수준에 따른 차등 보조율로 안전점검비용 지원	시비보조금 171.6백만원(자치구별 차등 보조율 따라 안전점검 비용 최대 50%까지 지원) 자치구 자체예산 214.4백만원 ('21년)	「공동주택관리법」 제34조, 서울특별시 공동주택관리조례 제5조의2	
경기	수원시 등 22개 시·군	소규모 공동주택 안전점검 지원	안전진단 및 점검	비의무관리대상으로서 15년 이상 경과된 소규모 공동주택 단지 300세대 미만 또는 승강이가 없거나 중앙집중난방 방식이 아닌 150세대 미만 공동주택 ('21년 총 315개 단지)	(안전관리 및 점검 지원) 단지별 안전점검 비용 및 안전관리계획 수립 지원	도비보조금 339백만원 시군 자체예산 927백만원 ('21년)	「공동주택관리법」 제34조, 경기도 공동주택 관리 및 지원 조례 제3조	2013 ~
	용인	공동주택 보조금 지원사업	시설보수	준공 후 7년 경과한 공동주택, 공공임대아파트 (최근 5년 내 지원단지 및 정비구역 지정단지 제외)	(노후시설 보수) 단지 내 주도로, 범죄예방시설, 상하수도, 어린이 놀이터 유지 및 보수, 담장의 철거와 통행시설 설치 등	1,652백만원 단지당 세대규모에 따라 보조금 상한액이 1~5천만원	「공동주택관리법」 제85조제1항, 용인시 공동주택관리 조례 제20조	2006 ~
강원	춘천	아파트 자치 활성화 지원사업	공동체 활성화	아파트 입주자 대표 회의 또는 아파트 10인 이상 입주민 조직 구성	(공동체활성화) 아파트 자치 활성화를 위한 자율사업으로 마을공동체 활성화 취지에 관련된 사업 지원. 사업비 보조, 공동체활성화 사업 사전 컨설팅, 아파트별 맞춤형 멘토링 제공	단계별 지원 1년차: 아파트 당 최대 7백만원(자부담 5%) 2년차 : 아파트 당 최대 8백만원 3년차: 아파트 당 최대 1천만원	「공동주택관리법」 제85조제1항, 춘천시 공동주택 지원 조례 제5조	2021

자치단체		사업명	성격	지원대상	지원내용	지원금액	관련근거 (법·조례)	추진 년도
광역	기초							
대전	중구	공동주택 노후 공용시설 지원사업	시설보수 안전진단 및 점검	-사용승인 후 10년 이상 경과된 20세대 이상 공동주택 (최근 3년 내 지원단지 제외) -비의무관리대상 공동주택 우선지원	(노후 공용시설 보수) 단지내 노후한 공용시설의 보수 및 준설 지원, 재난 재해 복구를 위한 긴급 조치 (안전관리 및 점검) 소규모 공동주택 안전진단	-단지당 1개 사업, 최대 1천5백만원 지원 -자부담율: 의무관리대상 30% 이상, 비의무관리대상 10% 이상	「공동주택관리법」 제85조제1항, 대전광역시 중구 공동주택지원조례 제2조, 제3조	2016 ~
전북	전주	노후 공동주택 시설 개선 비용 지원	시설보수	사용검사 후 20년 경과한 분양아파트 단지(5년 이내 지원 단지 제외)	(노후시설 보수)부대시설, 어린이 놀이터, 입주자 공유 복리시설, 주택관리 근로자 휴게시설 설치 등	단지별 총 사업비의 70% 이하 지원, 2,000만원 이하	「공동주택관리법」 제85조제1항, 전주시주택조례 제4조	2005 ~
		소규모 공동주택 관리비용 지원	시설보수	사용승인일로부터 20년 이상 된 4세대 이상 19세대 미만 공동주택(5년 이내 지원 단지 제외)	(노후시설 보수) 단지 내 도로, 하수도 보수 개선 사업, 석축과 옹벽, 절개지 등 긴급 보수가 필요한 사업 등	단지별 총 사업비의 80% 이하 지원, 2,000만원 이하	「공동주택관리법」 제34조, 전주시 소규모 공동주택 관리에 관한 지원 조례 제5조	2016 ~
	군산	소규모 노후 공동주택 관리 지원	시설보수 안전진단 및 점검	준공 후 30년 이상 경과된 소규모 공동주택	(노후시설 보수) 유관기관과 협의하여 공유부분 소규모 시설보수 및 전유부분 유지관리 서비스(20여 개 품목에 대한 소규모 수리) 제공 (안전관리 및 점검 지원) 통합관리사무소 운영을 통해 단지별 공용부 주요시설에 대한 기본 안전점검 실시 및 장기수선계획 수립 지원		군산시 공동주택관리 조례 제4조의2	2020 ~
경남	진주	공동주택 관리 지원 사업	시설보수	사용검사 후 10년이 경과한 20세대 이상 공동주택 (임대주택 및 3년 이내 지원 단지 제외)	(노후시설 보수) 보안등, 상하수도 시설, 단지 내 도로 및 주차장, 부대복리시설, 재난안전시설물 유지보수 보강. 옥상방수 공사 및 외벽 등 균열 보수	단지별 사업비의 50% 이하 지원 공동주택 규모별 최대 지원금액 2~5천만원 이하로 차등 지원	「공동주택관리법」 제85조제1항, 진주시 공동주택관리 조례 제 14조	2010 ~

자치단체 광역	자치단체 기초	사업명	성격	지원대상	지원내용	지원금액	관련근거 (법·조례)	추진 년도
		소규모 공동주택 지원사업	시설보수	사용승인일부터 10년 이상 경과한 20세대 미만 소규모 공동주택(기숙사, 임대주택 제외)	(노후시설 보수) 옥상 방수, 외벽균열, 보안 등 및 상하수도 보수 등	단지별 사업비의 80% 이내(2천만원 한도) 지원 규모별 최대지원 금액 5백만원~2천만원 이하로 차등 지원	「공동주택관리법」 제34조, 진주시 소규모 공동주택 지원 조례 제4조~제6조	2020 ~
부산	-	공동주택 공동체 활성화 사업	공동체 활성화	공동주택(임대 및 비의무관리단지 포함) 입주민 모임 및 단체	(공동체활성화사업 지원) 공동주택 입주민 간 소통, 취미, 건강, 사회봉사 등을 목적으로 하는 공동체 활성화 사업 지원	사업 당 최소 1백만원~최대 5백만원 이내 자부담비율: 신규 10% 이상, 2회차 20%이상, 3회차 30%이상	「공동주택관리법」 제85조제1항, 부산광역시 공동주택 관리 조례 제6조	2017 ~

출처: 경기도(2021, 2021년 경기도 주거종합계획, p.19); 군산시(2021b, 소규모 노후공동주택 주거안정 지원센터 운영); 대전광역시 중구(2021, 2021년 공동주택 노후 공용시설 지원사업 공고); 부산광역시(2021, 2021년도 공동주택 공동체 활성화 공모사업 모집공고(안)); 서울특별시(2021a, 서울형 리모델링 시범사업 추진); 서울특별시(2021b, 2021년 아파트 공동체 활성화 공모사업 추진계획); 서울특별시(2021c, '21년도 소규모 공동주택 안전점검 시비보조금 자치구 예산지원 계획); 용인시(2021, 2021년 공동주택 보조금 지원사업 대상자 모집공고); 전주시(2021a, 2021 노후공동주택 관리비용 지원 설명자료); 전주시(2021b, 2021 소규모 공동주택 관리비용 지원 설명자료); 진주시(2021a, 2021년도 공동주택관리 지원사업 공고); 진주시(2021b, 2021년도 소규모 공동주택 지원사업 공고); 춘천시마을자치지원센터(2021, 2021년도 아파트 자치 활성화 지원사업「이웃과 같이 슬기로운 아파트 자치생활」공고)을 바탕으로 연구진 작성

- 안전진단 및 점검사업

「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택의 경우 공동주택의 기능유지와 안정성 확보를 통해 입주자등을 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위하여 안전점검을 의무적으로 실시하여야 한다(공동주택관리법 제 33조). 하지만 소규모 공동주택의 경우 안전관리에 대한 법적 의무규정이 없으며, 일부 지자체에서 「공동주택관리법」 제34조에 따라 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 목적으로 소규모 공동주택의 안전점검 비용을 지원하고 있다.

소규모 공동주택 안전점검을 지원하는 지방자치단체에서는 기본적으로 「공동주택관리법」 제2조에 따른 의무관리대상 공동주택에 해당하지 않는 주택인 150세대 미만의 공동주택, 승강기가 없거나 중앙 집중난방이 아닌 300세대 미만의 공동주택을 소규모 공동주택으로 정의하고 안전점검 지원대상으로 삼고 있다. 지방자치단체에 따라 추가적인 기준을 고려하기도 한다. 서울특별시와 부산광역시의 경우 비의무관리대상 공동주택에 대한 기준과 함께 국민주택규모 이하의 세대가 50% 이상인 단지에 대해서 안전진

단 및 점검 비용을 지원한다. 지원대상에서 공동주택의 건축 연한에 대한 기준도 지방자치단체마다 상이하게 나타난다. 서울특별시와 경기도의 경우 사용승인일로부터 15년이 경과한 공동주택 단지를 지원대상으로 하는 한편 대전 중구의 경우 사용승인 후 10년이 경과한 공동주택 단지를 지원대상으로 하고 있으며, 용인시의 경우 준공 후 7년이 경과한 공동주택 단지를 지원대상으로 하고 있다.

비용지원 방식을 살펴보면, 광역자치단체에서 기초자치단체에 노후공동주택 안전진단 비용의 일부를 지원하며 기초자치단체에서 나머지 비용을 충당하여 사업을 진행하고 있다. 서울특별시는 매년 자치구로부터 안전진단 및 점검에 대한 비용지원의 필요 여부를 조사하여, 사업 진행 계획이 있는 자치구에 대해서만 보조금을 지급하고 있다. 각 자치구의 재정력 수준을 고려하여 차등적으로 시비 보조금을 지원하며 사업 비용의 최대 50%를 지급하고 있다. 「공동주택관리법」에 따른 안전진단 비용지원과 함께, 각 지방자치단체에서 자체적으로 안전진단이 필요하다고 판단하는 공동주택 단지에 대하여 안전진단 및 점검비용을 지원하기도 한다. 서울특별시는 2018년부터 자체적으로 시행하고 있는 서울형 리모델링 시범사업의 목적으로 공동주택 리모델링 시범단지(총 7단지)를 대상으로 안전진단 비용을 50% 지원하고 있다.

- 시설보수 사업

지방자치단체별로 공동주택 내 노후 공용시설물의 환경개선을 목적으로 시설보수 비용을 지원하고 있다. 보수지원 시설은 기본적으로 단지 내 도로, 하수도 복구 개선사업, 주차장, 부대 복리시설, 놀이터 등 공동주택 거주민의 안전하고 편리한 시설이용을 위한 보수작업이 지원대상이 된다. 이때, 사업 대상 선정 기준으로서 단지의 규모와 준공 후 경과 연수에 대한 기준은 지방자치단체마다 다르다. 대전 중구의 경우 20세대 이상의 공동주택으로 지원대상을 정의하고 있지만, 용인시는 별다른 세대 규모 기준을 두지 않고 있다. 준공 후 경과 연수 기준에 대해서는 짧게는 용인시와 같이 준공 후 7년 이상 경과한 공동주택부터 길게는 전주시와 같이 사용검사 후 20년 이상 경과한 공동주택까지 그 폭이 넓다. 이에 더하여 지원대상의 제한 조건으로서 최근에 지원을 받은 적이 있는지가 고려되기도 한다. 최종 지원받은 시기에 대한 기준은 자치단체마다 다르다. 용인시와 전주시는 5년 이내 지원 단지를 제외하고 있으며, 진주시와 대전광역시는 3년 이내 지원 단지를 대상에서 제외하고 있다.

한편 전주시, 진주시 등 일부 지방자치단체에서는 의무관리대상 공동주택 단지뿐만 아니라, 소규모 공동주택 단지도 시설보수 비용을 지원하는 사업을 시행하고 있다. 이때 소규모 공동주택단지의 규모에 대한 기준이 지방자치단체마다 상이하다. 일반적으로는

「공동주택관리법」에서 정의하는 의무관리대상에 해당하지 않는 공동주택을 소규모 공동주택단지로 규정하고 있으나, 전주시, 진주시 등에서는 이보다 좁은 범위인 20세대 미만의 공동주택 단지를 소규모 공동주택으로 정의하고 있으며, 소규모 공동주택 지원 조례를 제정하여 노후시설 보수 비용을 지원하고 있다.

- 공동체 활성화 사업

지방자치단체에서는 입주민 간 교류 활성화와 공동체 인식 확산을 목적으로 아파트 공동체 활성화 사업을 지원하고 있다. 이때, 지원대상의 범위는 지방자치단체마다 다르게 나타난다. 서울특별시는 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 아파트단지만을 지원대상으로 하는 반면 부산광역시는 임대주택과 비의무관리단지도 지원대상으로 고려한다. 춘천시의 경우 아파트만을 지원대상으로 하며, 의무관리대상의 여부에 대해서는 고려하지 않고 있다. 서울특별시와 부산광역시, 춘천시 모두 지원비용에서는 신규 참여 공동체를 지원하는 동시에 공동체의 지속가능성을 도모하기 위해 연속지원을 허용한다. 다만 서울특별시와 부산광역시의 경우, 사업 참여연수가 더해질수록 단지별 자부담률을 높이는 방식으로 지원하고 있으며, 이와는 반대로 춘천시에서는 지원 연차가 높아질수록 더 큰 비용을 지원하는 방식을 택하고 있다.

3) 노후공동주택 빈집 정비 사례

① 강원 태백시 화광아파트 : 철거 후 국민임대주택 및 문화플랫폼 조성사업(추진 중 사례)

□ 빈집 발생 개요

- 도시 성장 배경 및 과정: 석탄산업의 발전과 탄광 사택촌 형성

태백시는 1960~1970년대 석탄산업의 발전으로 인구가 유입되었고 이에 따라 1981년 시로 승격하였으며, 1987년에는 인구가 12만 명에 달할 정도로 성장하였다.[51] 특히 1973년 석유파동으로 석탄 수요가 급증하면서 탄광 사택이 대규모로 건립되기 시작하였으며 대체로 블록집 형태로 건설되어오다가, 1978년에 이르러 장성동에 최초의 현대식 탄광 사택인 화광아파트가 등장하게 되었다.[52] 화광아파트는 당초 대한석탄공사 장성광업소 직원용 숙소로서 3층 연립주택 48개 동에 702세대 규모로 지어졌다.[53]

51) 정연태(2020, p.74)를 참고하여 작성

52) 배연호(2021, 3월 31일 기사)를 참고하여 작성

53) 황만진(2011, 1월 27일 기사)을 참고하여 작성

- 지역 쇠퇴 및 인구축소 과정: 에너지 정책 기조의 변화와 열악한 접근성 문제

태백시는 정부의 에너지 정책 기조의 변화로 1989년 석탄산업 합리화 정책이 추진되면서 석탄산업의 하락기를 맞이하였다. 이후 태백시는 관광을 통한 경기 활성화를 도모하였으나 불편한 교통망으로 인해 인구 유입 등에 한계를 겪고 있다. 현재 서울이나 수도권으로 접근하려면 국도 38호선과 충북 제천에서 이어지는 고속도로를 이용해야 하는데 국도 38호선의 경우 고도 차이가 심하고 급커브가 많다 보니 운행시간이 많이 걸리고 사고 위험도 크다. 태백을 관통하는 고속도로(삼척-평택 동서 6축 고속도로) 조성 계획이 수립되어 있으나 경제성 문제로 인해 2015년에 평택~제천 구간만 연결되었으며 영월과 정선, 태백을 지나 삼척으로 이어지는 구간은 아직 공사가 시작되지 못하고 있다.[54]

2020년 현재 태백시의 인구는 전성기 시절의 약 1/3 수준인 42,719명이며 고령자 비율은 약 25%로 나타나고 있다. 특히 장성동의 경우 최근 20년간(2000년~2020년) 연평균 인구변화율이 -3.08%로 나타나 강원도(-0.04%) 및 태백시(-1.43%)에 비해 인구감소율이 크며 고령자 비율도 30%에 육박하고 있는 실정이다. 또한, 주택 소비 단위로 볼 수 있는 세대 수의 최근 20년간 연평균변화율이 -0.91%로 나타나 강원도나 태백시와는 달리 세대 수가 감소 추세에 있다(표 4-16 참조).

[표 4-16] 강원도 태백시 장성동의 주택 수, 인구 및 세대 변화 추이

행정구역명	주택	인구			세대	
	2020년 주택 수(호)	2020년 인구 수(명)	2020년 고령자 비율(%)	`00년-`20년 연평균 변화율(%)	2020년 세대 수(세대)	`00년-`20년 연평균 변화율(%)
전국	18,525,844	51,829,023	16.39	0.41	23,093,108	1.93
강원도	644,023	1,542,840	20.72	-0.04	736,301	1.74
태백시	20,504	42,719	25.19	-1.43	21,588	0.63
장성동	1,990	3,512	29.30	-3.08	1,803	-0.91

출처: 국가통계포털(2020b, [주택총조사] 주택의 종류별 주택-읍면동, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1501&conn_path=I2, 검색일: 2021.8.1.); 국가통계포털(2020c, [주민등록인구현황] 행정구역(읍면동)별/5세별 주민등록인구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B04005N&conn_path=I2, 검색일: 2021.8.1.); 태백시(2001, 태백시 2000년도 통계연보-인구); 행정안전부(2021. 주민등록 인구 및 세대현황, https://jumin.mois.go.kr/, 검색일: 2021.8.1.)를 활용하여 연구진 작성

- 열악한 주거환경 및 공실 발생

화광아파트는 지은 지 30년이 경과 하면서 건물 노후화로 인한 누수 및 누전 문제가 빈번하게 발생하였으며, 세대당 면적이 대부분 36㎡로 비좁고 복도에 마련된 재래식 공동

54) 정성원(2019, 10월 18일 기사)을 참고하여 해당 문단 작성

화장실을 사용하는 등 준공 당시와는 달리 주거환경이 상당히 열악해졌다.[55] 2000년 안전조사에서는 옥상난간과 벽체 등의 균열로 인하여 안전등급 C등급을 판정받아 건물 안전 문제도 심각한 수준이었다.[56] 이에 따라 2006년 11월 기준 73세대의 빈집이 발생하였으며, 2010년에도 대한석탄공사 직영 및 하청업체 직원 270여 세대와 임대 365세대를 제외한 나머지 60여 세대가 빈집으로 확인되었다.[57] 하지만 상당수의 입주민이 노인층으로 갈 곳이 없거나 생계대책이 막막하였고 재건축을 위한 재원 확보가 어려워 사업 추진이 원활하지 못한 상태로 10년 이상 방치되었다.[58]

□ 정비 추진 현황

- **2011년 화광아파트 철거 및 정비계획 발표**

2011년 1월 태백시는 점차 공실이 늘어나는 화광아파트의 23개 동 318세대를 철거하고 2014년까지 해당 부지에 약 20층 규모의 4개 동에 60㎡ 내외의 360세대 신규 아파트를 조성하는 사업안을 발표하였다.[59] 같은 해 7월 태백시는 행정안전부로부터 화광아파트 재건축을 위한 총 400억 원 투자 규모(국·도비 160억, 국민주택기금 152억, 시비 88억)에 대한 지방재정 중앙투·융자사업 심사 승인을 받았으며, 2011년 8월 대한석탄공사와 화광아파트 재건축 협약식을 체결하였다.[60]

- **2012년 전체 48개 동 중 23개 동 철거 후 2014년 보금자리 아파트로 재건축**

화광아파트는 2012년 23개 동이 철거되고 2014년 보금자리아파트인 씨티 타워빌로 재건축되었다. 신동아건설이 시공사로 참여하여 4개 동에 39㎡~59㎡ 크기의 중소 서민형 아파트로 건립되었으며, 임대 아파트 300 세대와 분양 아파트 60세대로 조성되었다.[61]

- **2017년 나머지 25개 동에 대한 장성 도시재생 뉴딜사업 태백산자락 장성 탄탄마을 선정**

화광아파트의 일부가 철거되고 보금자리아파트가 건설된 이후 남아 있던 동에 대한 철거 요구가 발생하였으며, 2017년 도시재생 뉴딜사업 공모에 당선되면서 2018년~2021

55) 황만진(2010, 11월 29일 기사)를 참고하여 작성

56) 태백시(2012, 8월 23일 보도자료)를 참고하여 작성

57) 장성일(2006, 11월 29일 기사); 황만진(2010, 11월 29일 기사)를 참고하여 작성

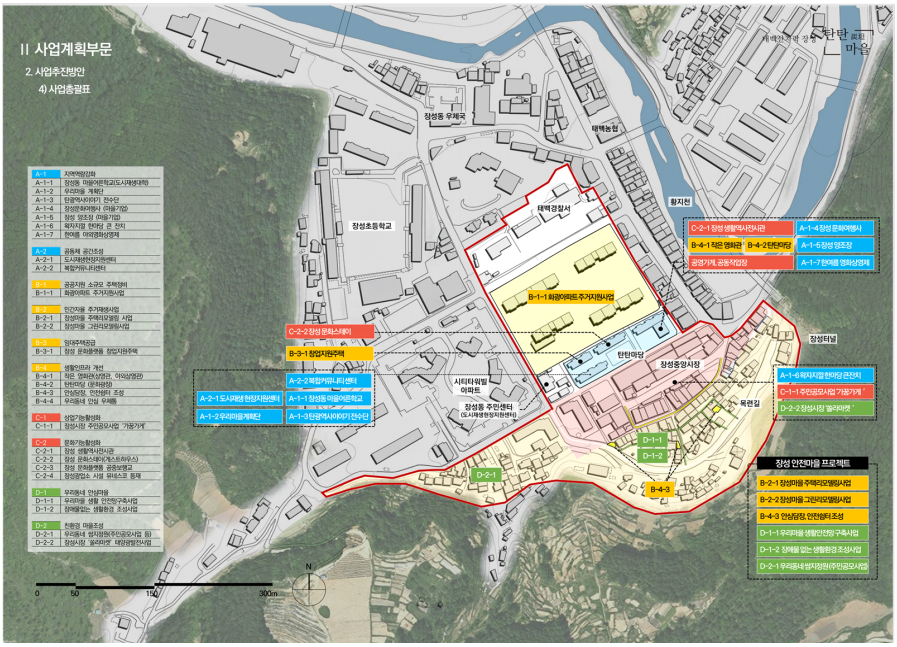
58) 황만진(2010, 11월 29일 기사)를 참고하여 작성

59) 태백시(2011a, 7월 28일 보도자료)를 참고하여 작성

60) 태백시(2011b, 10월 6일 보도자료)를 참고하여 작성

61) 장성일(2013, 6월 1일 기사)를 참고하여 해당 문단 작성

년에 걸쳐 화광아파트의 나머지 세대에 대한 정비도 이루어지게 되었다. 해당 사업은 '태백산자락 장성 탄탄마을'이란 이름으로 진행되었으며 총사업비 492억 원(국비 130억 원, 지방비 87억 원, 공기업 230억 원, 자체지방비 35억 원, 부처연계 10억 원)이 투입되었다. 2018년 2월 장성동 도시재생 뉴딜사업에 대한 주민공청회를 개최하였으며, 2018년 12월부터 보상이 진행되었다. 2019년 7월까지 세입자 보상은 181세대 중 179세대에 대하여 완료되는 한편 건물 보상은 25개 동 중 23개에 대하여 완료되었다. 이처럼 화광아파트는 한국석탄공사 소유로서, 구분소유권이 존재하는 일반 공동주택의 보상 과정과는 달리 세입자에 대한 보상이 주요하게 이루어졌다.[62]



[그림 4-3] 태백산자락 장성 탄탄마을 계획(안)
출처: 태백시(2018), p.3

- 추가 사업비 부담 문제로 2개 동 존치계획에서 철거 및 신축으로 계획 변경

당초 계획안에서는 남아 있는 25개 동 중에서 23개 동만 철거하고 2개 동은 존치하여 탄광 생활역사전시관 및 게스트하우스, 테마상점, 공동전시관, 공중보행교 등을 갖춘 문화플랫폼으로 활용하고자 하였다. 하지만 안전진단 결과 내진보강을 위한 공사로 1개 동당 15억 원 이상 소요될 것으로 예측됨에 따라 과다한 추가 사업비 부담 문제가 발생하였다. 이에 따라 남아 있는 건물을 모두 철거하고 문화플랫폼으로 사용할 건물을 신축하

62) 태백시(2018); 태백시 도시재생과(2021)를 참고하여 해당 문단 작성

는 것으로 계획안이 변경되었다.[63]

- 2021년 2월 화광아파트의 잔여 동 철거 완료 후 도시재생사업 추진 중

태백시는 2021년 2월 화광아파트 철거를 완료하고 현재 도시재생사업을 추진하고 있다. 사업시행자로 한국토지주택공사가 선정되었으며 국민임대주택 지상 9층 3개 동(189세대)을 건설하는 계획이며, 2021년 6월 착공하여 2023년 8월 준공 예정이다. 또한, 장성문화플랫폼 조성사업(생활역사전시관, 게스트하우스, 탄탄문화마당) 및 생활SOC복합화사업(국민체육센터, 건강생활센터, 작은영화관)도 함께 추진할 예정이다.[64]

[표 4-17] 화광아파트 정비사업 추진과정 개요

시기	주요 내용	비고
1978	화광아파트 준공(48개 동, 702세대)	
2011.1.	태백시의 화광아파트 철거 및 정비계획 발표	보금자리 아파트 조성 (48개 동 중 23개 동 부분) ※지자체사업
2011.7.	행정안전부 지방재정 중앙투·융자사업 심사 승인 : 총 400억 원 투자 규모(국·도비 160억, 국민주택기금 152억, 시비 88억)	
2011.8.	태백시-대한석탄공사의 화광아파트 재건축 협약식 체결	
2012	화광아파트 48개 동 중 23개 동 철거	
2014	보금자리아파트(씨티 타워빌)로 재건축 완료	
2017	화광아파트의 잔여 세대에 대하여 도시재생 뉴딜사업(태백산자락 장성 탄탄마을) 선정	도시재생 뉴딜사업 (국민임대 주택 등) (48개 동 중 25개 동 부분)
2018.2.	장성동 도시재생 뉴딜사업에 대한 주민공청회 개최	
2018.12.	세입자(181세대) 보상 및 건물(25개 동) 보상 시작	
2021.2.	화광아파트 철거 완료	
2021.6.	착공(국민임대아파트)	
2023.8.	준공 예정	

출처: 배연호(2021, 3월 31일 기사); 장경일(2021, 2월 5일 기사); 장성일(2013, 6월 1일 기사); 태백시(2011a, 7월 28일 보도자료); 태백시(2011b, 10월 6일 보도자료); 태백시(2018); 태백시 도시재생과(2021); 황만진(2011, 1월 27일 기사)을 참고하여 연구진 작성

② 강원 태백시 계산·협심아파트 : 철거 및 리모델링 후 스마트팜 조성(추진 중 사례)

□ 빈집 발생 개요

- 대한석탄공사 장성광업소의 구조조정에 따른 인구 유출 및 공실 발생

대한석탄공사 장성광업소의 구조조정에 따른 광원 감소로 계산아파트(30개 동 300세대), 협심아파트(26개 동 430세대) 등 건축된 지 30년 이상 지난 광원아파트의 상당수 세대가 빈집으로 남게 되었다.[65]

63) 배연호(2021, 3월 31일 기사)를 참고하여 해당 문단 작성

64) 장경일(2021, 2월 5일 기사)를 참고하여 해당 문단 작성

65) 장성일(2015, 12월 28일 기사); 장성일(2019, 1월 11일 기사)를 참고하여 작성

- 노후아파트 단지의 관리 부재로 인한 안전문제 발생

지속적인 광업소 인력 감축으로 인해 주거 수요가 감소하는 상황에서 아파트 노후화에 따른 안전사고가 종종 발생하여 대책 마련이 요구되었다. 1984년 건축된 협심아파트의 경우, 베란다, 벽면 등의 노후화된 콘크리트 구조물이 수시로 떨어져 주차 중이던 차량 유리가 파손되는 등 사고가 잇따랐으나, 장성광업소의 경영난으로 철거 예산이 마련되지 못해 아파트 폐쇄 등의 임시 조치만 취하고 있었다.[66]



[그림 4-4] 태백시 장성동 노후 폐광지에 위치한 협심아파트의 모습
출처: 장성일(2015, 12월 28일 기사)

□ 정비 추진 현황

- 2018년 경제기반형 도시재생 뉴딜사업(ECO JOB CITY 태백)에 선정

태백시는 중앙정부에서 지원하는 2018년 경제기반형 도시재생 뉴딜사업에 선정됨으로써, 한국광해관리공단을 주축으로 태백시, 대한석탄공사, 한국지역난방공사, 민간기업(㈜에타솔라, ㈜신영이엔피 등)이 참여하는 'ECO JOB CITY 태백'을 추진하게 되었다. 해당 사업은 독일의 출페라인을 모델로 삼아 폐광시설을 광산테마파크와 스마트팜으로 조성하고 친환경 재생에너지 생태계를 만드는 사업으로서 6년간(2019년~2024년) 총 2,273억 원(국비 250억 원, 지방비 167억 원, 공공기관 805억 원, 부처연계민간 1,051)이 투입될 예정이다. 이를 통해 계산아파트와 협심아파트는 철거 및 리모델링을 통해 청정 스마트팜 단지로 조성될 계획이다. 협심아파트의 5동과 6동의 60세대는 주거 부적합 시설로 판명되어 완전히 철거된 후 대형 유리온실이 건립되고, 여타 아파트 공간에는 교육시설, 복층형 수경시설 등이 조성될 계획이다.[67]

66) 장성일(2015, 12월 28일 기사)를 참고하여 작성



[그림 4-5] ECO JOB CITY 태백의 기본 구상
출처: 박공식(2018, 10월 12일 기사)

③ 부산 중구 영주시민아파트 : 철거 후 공공임대주택 및 문화복합시설 재건축 (추진 중 사례)

□ 빈집 발생 개요

- 도시 성장 배경 및 과정: 한국전쟁으로 인한 인구 유입과 부산 최초의 시민 아파트 단지 조성

부산광역시 중구는 한국전쟁 당시 몰려든 피난민들에 의해 서민주거지가 형성되었던 곳으로서, 영주동 역시 그 흔적이 남아 있다. 전쟁 이후 늘어난 인구를 수용하기 위해 1960년대 말~1970년대 초반 영주동에 부산시 최초로 시민아파트 단지가 조성되었다. 영주아파트(1969년 준공)와 영주시민아파트(1971년 준공)가 위치한 영주2동의 인구는 1985년 기준 15,000여 명 수준이었다.[68]

- 지역 쇠퇴 및 인구축소 과정: 경사주거지와 건물 노후화 문제

영주2동은 부산역이 가까이 위치하고 북항이 내려다보여 광역적 교통 접근성과 경관이 우수한 편이다. 하지만 산복도로를 따라 형성된 경사주거지라는 특성으로 인해 계단길이나 비탈길이 많고, 버스정류장 역시 가파른 계단길을 통해 접근이 가능한 실정이다. 또한, 영주아파트나 영주시민아파트와 같이 지은 지 50년이 넘은 공동주택들이 재건축되지 못하고 남아 있어 건물 노후화가 심각하고 전반적으로 주거환경이 열악한 상태에

67) 박공식(2018, 10월 12일 기사); 장성일(2019, 1월 11일 기사)를 참고하여 작성

68) 부산광역시 중구(2019b, p.3, p.11)를 참고하여 해당 문단 작성

처하게 되면서 지속적인 인구 유출이 이루어지고 있다.

영주시민아파트가 위치한 영주2동의 인구는 1985년 15,000여 명에서 2000년 11,807명, 2020년 7,369명으로 점차 감소하였으며, 최근 20년간(2000년~2020년) 연평균 인구변화율이 -2.31%로 나타나 부산광역시(-0.56%) 및 중구(-1.67%) 보다 인구감소율이 큰 것으로 확인된다. 또한, 주택 소비 단위로 볼 수 있는 세대 수의 최근 20년간 연평균변화율이 -0.51%로 나타나 부산광역시나 중구와는 달리 감소세를 보였다. 이러한 인구 및 세대의 감소 추세 속에서 2020년 현재 고령자 비율도 30%에 육박하고 있는 것으로 나타났다(표 4-18 참조).

[표 4-18] 부산 중구 영주2동의 주택 수, 인구 및 세대 변화 추이

행정구역명	주택	인구			세대	
	2020년 주택 수(호)	2020년 인구 수(명)	2020년 고령자 비율(%)	'00년-'20년 연평균 변화율(%)	2020년 세대 수(세대)	'00년-'20년 연평균 변화율(%)
전국	18,525,844	51,829,023	16.39	0.41	23,093,108	1.93
부산광역시	1,275,859	3,391,946	19.39	-0.56	1,530,431	1.22
중구	17,170	41,523	27.25	-1.67	23,847	0.57
영주2동	3,213	7,369	29.30	-2.31	3,706	-0.51

출처: 국가통계포털(2000, [부산광역시 주민등록인구통계] 구·군 및 읍면동 세대와 인구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=202&tblId=DT_B2&conn_path=I2, 검색일: 2021.8.1.); 국가통계포털(2020b, [주택총조사] 주택의 종류별 주택-읍면동, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_ 1JU1501&conn_path=I2, 검색일: 2021.8.1.); 국가통계포털(2020c, [주민등록인구현황] 행정구역(읍면동)별/5세별 주민등록인구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B04005N&conn_path=I2, 검색일: 2021.8.1.); 행정안전부(2021. 주민등록 인구 및 세대현황, https://jumin.mois.go.kr/, 검색일: 2021.8.1.)를 활용하여 연구진 작성

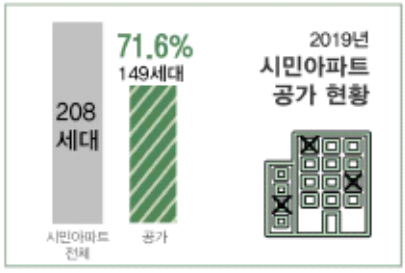
- 열악한 주거환경 및 공실 발생

1971년 준공된 영주동 시민아파트의 경우, 2019년 기준 전체 세대의 71.6%(149세대)가 빈집으로 확인되어 거주세대의 비율보다 공실 비율이 더 높을 정도로 황폐화가 이루어졌다. 특히 전체 네 개 동 가운데 4동은 총 64세대 중 6세대만 거주하는 것으로 조사되어 공실률이 90.6%에 육박하였다. 이에 따라 공용부뿐만 아닌 빈집 방치로 인한 전유부의 관리 부재에 따른 문제 발생이 예측되었으며, 이로 인한 건물 노후화 가속화와 공동주택의 안전관리 문제(재난위험시설 D등급 판정)가 우려되는 상황이었다. 한편 시민아파트에는 저소득·고령 거주자가 많아 주민 자력으로 노후아파트를 유지관리하고 보수하는 데 어려움이 존재하였다.[69]

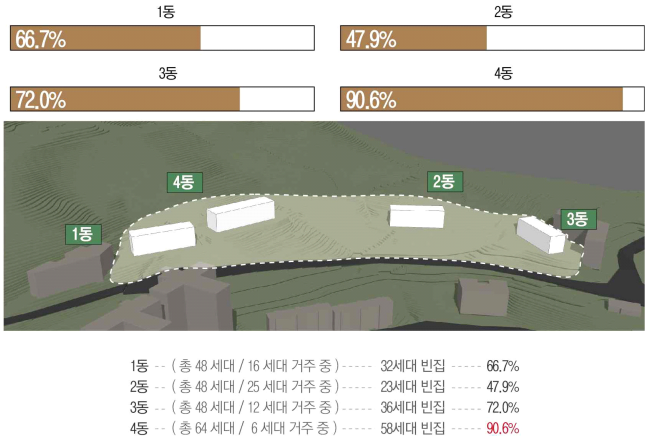
69) 부산광역시 중구(2019b, p.31, p.49, pp.136-137)를 참고하여 해당 문단 작성



[그림 4-6] 영주시민아파트의 건축물 노후도 현황(2019년)
출처: 부산광역시 중구(2019b), p.27



[그림 4-7] 영주시민아파트의 전체 빈집 현황(2019년)
출처: 부산광역시 중구(2019b), p.46



[그림 4-8] 영주시민아파트의 동별 빈집 현황(2019년)
출처: 부산광역시 중구(2019b), p.31

□ 주요 정비 추진 현황

- 2012년 부산시에서 도시정비기금 87억 원을 투입하여 151세대 매입

부산광역시에서는 '영주시민아파트 정비사업(2012년~2015년)'을 통해 영주시민아파트를 매입한 뒤 철거하여 시민들을 위한 공원으로 조성하려는 계획을 수립하였다. 부산시에서 매입하여 중구에 소유권을 이전하는 방식으로 도시정비기금 87억을 투입해 전체 215세대 중 151세대에 대한 협의 보상을 완료하였다. 하지만 일부 주민들이 적은 보상금액, 이사자금 부족, 이사 장소 부재 등을 이유로 반발하여, 잔여 세대 64호를 매입하지 못한 채 사업은 중단되었다.[70]

- 2018년 도시재생 뉴딜사업 선정 및 2019년 도시재생활성화계획 수립

부산 중구는 2017년 10월 한국토지주택공사(이하 LH)와 '중구 영주시민아파트 주거환경개선사업' 추진을 위한 업무협약을 체결하였으며, 이를 바탕으로 2018년 8월 도시재생 뉴딜사업에 최종 선정되었다. 2019년 7월 부산 중구청은 영주시민아파트 정비사업과 관련하여 전국 최초로 공공건축가가 참여한 아이디어 콘테스트를 진행하였으며, 2019년 9월에는 국토교통부에서 영주동 도시재생활성화계획을 승인하였다. 이에 따라 영주시민아파트에는 영주동 도시재생 뉴딜사업(공유형 신(新) 주거문화 클라우드 영주)의 일환으로 LH가 참여하는 '공공임대주택사업'을 통해 2019년~2022년까지 총사업비 680억 원이 투입될 예정이다. 기존 아파트 철거 후 공공임대주택(244세대)과 함께 상생협력상가, 50s 라이브러리, 공공주차장 등이 복합된 공간으로 재건축될 예정이며, 세부적으로는 전체 4개 동 가운데 2개 동(122세대)은 행복주택으로, 2개 동(122세대)은 10년 기간의 공공임대주택으로 계획 중이다. 과거 무산되었던 부산시의 영주시민아파트 철거 후 공원 조성계획과는 달리, 영주동 도시재생활성화계획에서는 잔여 64세대에 대한 재정착 수요를 반영함으로써 주민들을 설득할 수 있었고 이에 따라 사업추진이 가능하였다. 주민 수요조사 결과 총 55세대가 재정착 의사를 밝혀 잔여 세대의 88.7%가 재정착할 수 있도록 계획에 반영하였다.[71]



[그림 4-9] 영주시민아파트의 잔여세대(64세대) 대상 재정착 수요조사 결과
출처: 부산광역시 중구(2019b), p.138

70) 부산광역시 중구(2019b, p.136); 부산광역시 중구 담당 공무원에게 전화 문의(2021.5.12.)한 내용을 참고하여 해당 문단 작성

71) 부산광역시 중구(2019b, pp.137-140); 부산광역시 중구(2021, 2월 22일 보도자료); 부산광역시 중구 홈페이지(2021, 영주동 도시재생으로 새롭게 바뀐다, http://www. bsjunggu.go.kr/news/board/view.junggu?boardId=BBS_0000096&menuCd=DOM_000001502000000000&categoryCode1=532&dataSid=207717, 검색일: 2021.10.1.)를 참고하여 해당 문단 작성

- 2019년부터 도시재생 뉴딜사업 추진 본격화

2021년 2월 부산 중구는 LH와 영주2구역 주거환경개선사업 관련 사업시행협약을 체결하고 LH를 사업시행자로 확정하였다. LH에서는 공공건축가가 참여한 콘테스트 수상작을 검토하여 중구청과 협의를 통해 계획안을 발전시키고 구체화하였다. 이와 관련하여 LH는 영주시민아파트 주변에 있는 시·구유지를 활용함으로써 사업을 추진할 수 있는 최소한의 손익목표(NPV지수)[72]를 달성하도록 관련 계획을 일부 변경한 것으로 확인되었다. 향후 영주시민아파트 소유자 동의 절차를 거쳐, 잔여 64세대를 대상으로 인근 지역 공공임대 주택 제공 또는 전세자금 대출 등의 방식으로 이주대책을 마련한 후 공공임대주택사업을 추진해나갈 계획이다.[73]

[표 4-19] 영주시민아파트 정비사업 추진과정 개요

시기	주요 내용	비고
1971	영주시민아파트 준공	
1994	재건축조합 설립	
1996	시민아파트 주거환경개선사업 추진	
2011	재건축 정비예정구역 지정, 중구 주도의 정비사업 추진계획 수립	영주시민 아파트 정비사업 ※지자체사업
2012	영주시민아파트 정비사업(2012년~2015년) 추진 : 지자체(부산광역시) 사업으로 도시정비기금 87억 투입(215세대* 중 151세대 보상) * 등기부상 208세대, 무허가 7세대	
2013	영주2 주거환경개선사업 정비예정구역으로 변경	
2016	도시정비기금 43억 반납 (사업성 부족 등으로 사업 정체)	
2017.10.	도시재생뉴딜사업-'중구 영주시민아파트 주거환경개선사업' 연계추진을 위한 부산 중구청-LH 업무협약(MOU) 체결 : 224세대 공공임대 및 분양주택 건립 계획 추진	도시재생 뉴딜사업 (공공임대 주택사업) ※공기업투자 사업
2018.8.	도시재생 뉴딜사업(2019년~2022년) 선정 : 〈공유형 신(新) 주거문화 클라우드 영주〉 중 '공공임대주택사업'에 해당	
2019.7.	영주시민아파트 정비사업을 위한 공공건축가 참여 아이디어 콘테스트 개최	
2019.9.	도시재생활성화계획 승인 및 고시	
2021.2.	부산 중구청-LH 영주2 주거환경개선사업 시행협약 체결 (영주 주거환경개선사업의 사업시행자 선정 및 상호 협력체계 구축 협의)	

출처: 부산광역시 중구(2019b, pp.138-139); 부산광역시 중구(2021, 2월 22일 보도자료); 부산광역시 중구 홈페이지(2021, 영주동 도시재생으로 새롭게 바뀐다, http://www.bsjunggu.go.kr/news/board/view.junggu?boardId=BBS_0000096&menuCd=DOM_000001502000000000&categoryCode1=532&dataSid=207717, 검색일: 2021.10.1.)를 참고하여 연구진 작성

72) 2021년 현재 한국토지주택공사에서는 사업 추진 시 권역별(1권역, 2권역, 3권역, 4권역)·공급유형별(공공분양, 공공임대, 국민임대, 영구임대, 행복주택, 행복주택(신혼희망))로 손익목표(NPV지수)를 설정하고 있다(한국토지주택공사 비공개 내부 자료).

73) 한국토지주택공사 부산울산지역본부 영주동 도시재생뉴딜사업 담당자와의 자문회의(2021.5.20.) 내용을 바탕으로 해당 문단 작성

④ 노후공동주택 빈집 정비 사례별 시사점

앞서 살펴본 국내 노후공동주택 빈집 정비 사례인 태백 화광아파트와 계산·협심아파트, 부산 영주시민아파트의 주요 사업 내용과 사업 추진과정에서의 특이점, 그리고 이를 통한 시사점을 간략하게 정리하면 [표 4-20]과 같다.

[표 4-20] 국내 노후공동주택 빈집 정비 사례별 시사점

구분	구분소유	사업 내용	사업 추진과정에서의 특이점	시사점
태백 화광 아파트	X 대한석탄공사	(1차: 23개 동) 보금자리아파트 (2차: 25개 동) 국민임대주택 + 복합문화공간	- 전체 48개 동 중 23개 동에 대하여 먼저 보금자리 아파트로 조성한 다음, 나머지 25개 동에 대하여 도시재생 뉴딜사업을 통해 국민임대주택 및 복합문화공간으로 조성 - 도시재생 뉴딜사업 추진 시 당초 일부 동을 존치하여 활용할 계획이었으나, 내진보강을 위한 추가 비용(1개 동당 15억 소요) 확보의 어려움으로 4개동 존치→2개동 존치→모두 철거 후 신축으로 계획이 변경됨	- 노후공동주택 리모델링사업 추진 시 내진성능 기준을 충족하기 위한 예산 확보 필요
태백 계산·협심 아파트	X 대한석탄공사	스마트팜 + 교육시설 등	- 태백 화광아파트 사례와 마찬가지로 구분소유권이 복잡하지 않고 탄광지역 재생을 위하여 중앙정부 차원에서 예산지원이 이루어지기 때문에 상대적으로 사업추진이 용이하였으나, 이러한 공공 개입이 있기 전에는 사업추진이 어려워 방치되어 있었음 - 현재 사업 초기 단계로서 향후 특이점 및 문제점에 대한 추적조사 필요	- 구조안전상 위험한 건물은 철거하되 그렇지 않은 건물은 리모델링하는 등 철거 및 리모델링을 복합 활용하는 방식 고려 - 주거 수요가 낮은 지역에서 주거용 건물이 아닌 스마트팜 단지 등을 조성하여 건물의 활용도 제고 및 경제 활성화 도모(주택 수요가 낮은 경우 기존의 용도를 획기적으로 전환하여 새로운 공간 창출 필요)
부산 영주 시민 아파트	○ 215세대	공공임대 및 행복주택 + 문화복합 및 공공임대시설	- 당초 부산시에서 공원 조성을 목적으로 전 세대 매입을 추진하였으나, 일부 세대(64세대)가 동의하지 않아 사업추진을 중단한 바 있음 - 이후 도시재생 뉴딜사업을 통한 공공임대주택사업으로 추진하는 과정에서 잔여 세대 정착률 수요를 반영하여 계획 수정 - 노후공동주택의 대지 여건 등(개발부지 무상 제공, 인근 시·구유지 연계 활용, 높이제한 완화 등) 최소한의 수익 보장 가능성이 LH의 사업추진 결정에 매우 중요한 요인으로 작용	- 구분소유권이 존재하는 공동주택의 경우, 기존 거주자들을 수용할 수 있는 방식으로 사업계획 수립 필요 - 사업성을 확보하고 공공성을 증대하는 방식으로서, 공공을 위한 영역과 개발사업 영역이 고려된 복합개발방식 검토 필요 - 공공임대주택 공급을 위하여 LH 등이 개입하더라도 최소한의 수익성 확보가 요구되므로, 그렇지 못한 경우 공실이 장기간 방치되고 안전상의 문제 등이 발생할 수 있어 황폐화 예방을 위한 사전적 예방책 및 적정 시점에 공공이 개입할 수 있는 근거 마련 필요

출처: 연구진 정리

4) 국내 노후공동주택 빈집 관련 정책 현황 분석을 통한 시사점

□ 공동주택 빈집 재고 관리방식의 개선 필요

현행 빈집실태조사 기준은 단독주택 특성을 중심으로 구성되어 있어 공동주택 빈집에 대한 조사 결과의 신뢰도가 낮을 뿐 아니라, 공동주택 빈집에 대한 조사 자체를 실시하지 않는 지역도 많다. 지방자치단체에서 빈집실태조사 결과를 바탕으로 빈집정비계획이나 도시재생활성화계획 등을 수립하고 있으므로, 빈집실태조사에서 공동주택 빈집이 상당수 누락될 경우 적절한 시점에 관리 및 개입이 이루어지지 못하여 중대한 문제가 발생할 수 있다. 특히 공동주택은 단독주택과 달리 빈집으로 방치 시 누전 및 누수 등 주변 세대에 직접적이고 즉각적인 피해를 줄 수 있으며, 관리 부재로 인한 건축물의 노후화가 촉진될 수 있으므로 거주민의 안전 및 쾌적한 주거환경과 매우 밀접하다.

이와 관련하여 단기적으로는 현행 실태조사 기준을 개선하고 정교화할 필요가 있다. 하지만 공동주택의 경우 외부에서 판단이 어려운 지점이 많고 조사에 한계가 있어 실태조사의 사각지대가 발생할 수 있다. 따라서 장기적으로는 공동주택의 특성을 고려하여 준공연도 등에 근거하여 노후공동주택 빈집에 대한 등록을 의무화하거나 등록을 유도함으로써 공동주택 빈집을 정책의 범위 안에 적극적으로 포함할 필요가 있다. 2021년 4월 개정된 「소규모주택정비법」에서 빈집에 대한 공익신고제의 근거를 마련하여 누구든지 주변에 위해를 끼치는 빈집으로 인식한 경우 시장·군수등에게 신고할 수 있도록 규정하고 있으나(법 제11조의3), 이 경우 문제가 발생한 이후 조치하는 것이므로 빈집을 선제적으로 파악하여 중대한 문제가 발생하지 않도록 사전적 예방을 하는 데에는 여전히 한계가 있다.

□ 사각지대에 놓인 소규모 노후공동주택의 공용부분 안전점검 및 지속적인 유지관리를 위한 적극적인 정책 모색 필요

현행 법·제도의 사각지대에 놓인 소규모 노후공동주택 빈집의 경우 사실상 주민들의 자력으로 공용부분 점검 및 유지관리가 이루어지기 어렵다. 즉, 소규모 노후공동주택의 대부분은 비의무관리대상으로 분류되어 지방자치단체별 의지와 재량에 따라 안전점검 및 유지관리에 대한 지원범위와 방식이 달라 체계적인 관리에 한계가 존재한다. 따라서 소규모 노후공동주택의 안전점검 및 지속적인 유지관리가 가능하도록 정책적 수단을 보다 적극적으로 모색하여야 한다. 또한, 빈집 세대와 거주세대 간의 분쟁이 발생하였을 때 이를 중재할 수 있는 제도적 장치 마련도 필요하다.

□ 단순히 철거 및 재건축을 통한 빈집 정비보다는 황폐화를 방지하기 위한 다양한 관리방안 모색 필요

일반적으로 공동주택 빈집은 하나의 건물(동)에서 거주세대와 인접하여 발생하는 경우가 대부분이므로, 빈집이 발생하였다고 해서 단독주택에 대한 빈집정비사업과 같이 해당 건물을 철거하거나 재건축하는 방식으로 접근하기 어렵다. 설령 재건축 수요가 있다 하더라도 거주세대와 빈집 세대의 소유주들에게 동의를 받아 사업을 진행하는데 상당한 시간이 소요되며, 특히 주택 수요가 저조하거나 사업성이 떨어지는 노후공동주택의 경우 철거 및 재건축 또는 리모델링에 필요한 자금을 조달할 수 없어 원활한 정비가 거의 불가능하다.

국내에서는 재건축 수요가 없는 노후공동주택 빈집을 정비한 사례가 아직 많지 않다. 본 연구에서 살펴본 태백시의 화광아파트와 계산·협심아파트, 부산 중구의 영주시민아파트의 경우 사업성이 낮아 재건축되지 못하고 장기간 방치되어 있다가 공공 개입이 이루어져서야 철거 및 재건축 또는 리모델링을 할 수 있었다. 하지만 이러한 공공에 의한 노후공동주택 빈집 정비 사례는 굉장히 드물며, 노후공동주택 빈집에 대한 공공 개입의 근거 규정도 거의 마련되어 있지 못한 실정이다. 따라서 민간 참여 활성화를 유도하기 위한 철거 및 재건축, 리모델링 방식의 다각화가 필요하다. 그리고 무엇보다 빈집 정비에 관한 정책 추진 이전에 빈집 증가 및 관리 부재에 따른 건물 황폐화를 사전에 방지하기 위하여 지역 내 여건과 수요를 고려한 다양한 빈집 관리방안을 마련하는 것이 중요하다.

□ 그간의 정책적 시도와 실패 요인 분석을 토대로 다양한 시범사업 발굴 필요

그동안 노후공동주택 빈집 정비와 관련하여 시도되었던 정책 및 사업들의 실패 요인 및 애로사항 등을 분석하고 이를 바탕으로 다양한 시범사업을 발굴하고 실험해볼 필요가 있다. 또한, 현재 운영 중인 국내외 노후공동주택 빈집 관리·활용 정책의 효과 분석을 통해, 노후공동주택 빈집 관리·활용을 위한 보다 효과적인 지원 정책을 검토해나갈 필요가 있다.

2. 일본 및 독일 노후공동주택 빈집 관련 정책 현황 분석

일본은 인구감소로 인한 대량의 빈집 발생 및 지방의 소멸 위기에 대응하기 위하여 2014년 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」을 제정하고 관련 법·제도 및 정책을 정비해왔다. 또한, 노후맨션이 급속히 증가함에 따라 각종 문제가 발생할 것으로 예상하여, 2019년 9월 국토교통성 사회자본정비심의회 주택택지분과회 아래에 '맨션정책소위원회(マンション政策小委員会)'를 설치하고 맨션의 유지관리 적정화나 재생 원활화에 대응하는 맨션 시책을 검토한 바 있다. 지방자치단체 차원에서는 오래된 맨션의 한계맨션으로의 진행을 막기 위해 「도쿄도 맨션 적정관리 촉진에 관한 조례」를 마련하여 시행 중이기도 하다. 한편 독일은 1990년 통일 이후 상대적으로 저 발전된 동독 지역의 인구가 서독 지역으로 이주함에 따라 대량으로 발생한 공동주택 빈집 문제를 해결하기 위하여 오랜 기간 정책적 노력을 기울여왔다. 하지만 이에 따른 철거대책은 통일 이후의 특수한 상황을 수습하는 차원으로 해석하는 것이 적절하며, 공공이 소유했던 공영임대주택들을 중심으로 추진되었다는 점을 이해할 필요가 있다. 또한, 독일은 「주택소유권법」에 집합건물의 권리와 책임소재를 명시하고 공동주택관리자 지정에 관한 사항 등을 규정함으로써, 공동주택 빈집 발생을 예방하기 위한 사전적 관리를 수행해오고 있다.

두 나라 모두 우리보다 먼저 노후공동주택 빈집 문제를 인식하고 대응해왔으나, 일본의 경우 공동주택이 주택 재고에서 차지하는 비중이 우리나라에 비해 적고, 구 동독지역의 경우 공동주택의 대부분이 국가와 조합 소유로서 대규모 처리가 상대적으로 쉬웠다는 측면에서 국내 상황과는 차이가 있다. 이에 본 절에서는 일본과 독일이 가진 노후공동주택 빈집의 발생 원인과 현상을 간략히 살펴보고 각 국가가 처한 상황에서 노후공동주택 빈집 관련 정책을 어떻게 펼쳐왔는지 분석하여 국내 여건에서 고려할 수 있는 시사점을 도출하고자 한다.

1) 일본 : 한계맨션 문제와 대응

① 한계맨션 문제 및 극복 과제

□ 공동주택 및 맨션 빈집의 현황

일본의 빈집 관련 공식 통계에는 총무성(総務省)의 '주택·토지 통계조사'와 국토교통성(国土交通省)의 '빈집소유자실태조사'가 있다. 먼저 주택·토지 통계조사 자료[74]에 따르면 2018년 현재 공동주택 재고는 약 2,334만 호로서 일본 주택의 약 43.5%를 차지하고

있으며, 이러한 공동주택에서 발생하는 빈집은 약 475만 호로 전체 공동주택의 약 20.4%, 전체 빈집의 약 56.2%에 달한다. 이처럼 일본 내 주택 재고에서 가장 많은 양을 차지하는 주택 유형은 단독주택이지만, 단독주택에 비해 공동주택에서 발생하는 빈집의 비중이 더 크게 나타나고 있다(표 4-21 참조).

[표 4-21] 일본의 주택유형별 빈집 현황(2018년)

구분	주택 수(호)	유형별 주택 비중(%)	빈집 수(호)	유형별 주택 중 빈집 비중(%)	전체 빈집 중 유형별 빈집 비중(%)
단독주택	28,759,600	53.6	3,174,100	11.0	37.5
나가야(長屋)	1,406,900	2.6	498,900	35.5	5.9
공동주택	23,344,300	43.5	4,752,200	20.4	56.2
기타	144,800	0.3	34,900	24.1	0.4
전체	53,655,600	100.0	8,460,100	15.8	-

출처: e-Stat(2019a, 住宅の建て方(4区分), 構造(5区分), 階数(5区分)別住宅数－全国, 都道府県, https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001127156&stat_infid=000031821212&tclass2val=0, 검색일: 2021.11.1.); e-Stat(2019b, 空き家の種類(5区分), 腐朽・破損の有無(2区分), 建て方(4区分), 構造(5区分)別空き家数－全国, 都道府県, https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001127156&stat_infid=000031821214&tclass2val=0, 검색일: 2021.11.1.)에서 제공하는 일본의 〈2018년 주택·토지 통계조사〉 자료를 바탕으로 연구진 작성

주: 나가야(長屋)는 칸을 막아 여러 가구가 살 수 있도록 길게 만든 일본식 연립주택으로서(네이버 일본어사전, 2021, https://ja.dict.naver.com/#/entry/jako/75c187a704914b5e85fb416a9c1c33b9) 대체로 2층 이하이며, 일본의 주택 관련 통계에서는 나가야를 단독주택이나 공동주택(맨션 또는 아파트)과 별도로 구별하여 파악하고 있음

다음으로 국토교통성은 1980년부터 5년마다 실시해온 '빈집실태조사'를 개선하여 2019년부터 '빈집소유자실태조사(空き家所有者実態調査)'를 실시하고 있다. 2019년 처음으로 실시한 조사에서는 2018년 주택·토지 통계조사에서 '거주세대가 없는 주택(빈집)을 소유하고 있다'라고 응답한 세대 중에서 약 1만 4천 세대를 무작위로 추출하여 조사대상으로 삼고, 해당 세대에 대해 주택지도와 비교하여 소재지 등을 파악한 다음 2019년 11월부터 2020년 1월까지 우편 발송으로 조사표를 배포하는 방식으로 빈집 소재지 및 건축 시기, 빈집 관리상의 문제, 빈집 이용의향 등을 조사하였다.[75] 하지만 해당 조사의 표본 수가 적어[76] 공동주택 빈집에 국한된 발생 원인이나 문제점을 별도로 파악하는 데는 한계가 존재한다.

74) 일본 총무성 통계국에서는 5년마다 우리나라의 주택총조사와 유사한 '주택·토지 통계조사'를 실시하고 있으며, 해당 조사를 통해 거주하는 가구가 없는 빈집 재고의 전국 및 지역별 현황을 제공하고 있다.

75) 国土交通省(2020a, 令和元年空き家所有者実態調査. https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/R1_akiya_syoyuusya_jittaityousa.html, 검색일: 2021.11.1.)을 참고하여 작성

76) 2019년 빈집소유자실태조사의 최종 조사대상은 12,151세대였으며 이 중 유효한 회답이 5,791세대로서 회답률은 절반 수준인 47.7%로 나타났다(国土交通省, 2020a, 令和元年空き家所有者実態調査, https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/R1_akiya_syoyuusya_jittaityousa.html, 검색일: 2021.11.1.).

지방자치단체에서 빈집 발생 원인이나 소유자 의향을 파악하기 위해 자체적으로 빈집 실태조사를 시행하기도 한다. 타가죠시(多賀城市)의 경우 2015년 시 전역에 있는 건물 전체를 대상으로 '빈집의 노후도 및 위험도 판정표'에 기반하여 현지조사를 수행하고 고정자산과세장부 조사, 소유주 대상 설문조사 등을 통해 관할구역 내 빈집 실태를 보다 구체적으로 진단하였으나, 공동주택은 한 세대라도 거주자가 확인될 시 빈집에서 제외하여 공동주택 빈집의 실태를 파악하는 데 어려움이 있다.[77]

한편 맨션(マンション)은 일본의 대표적인 공동주택 형태로서 우리나라의 아파트와 유사하다.[78] 맨션은 「맨션 관리의 적정화 추진에 관한 법률」이나 「맨션 재건축 등의 원활화에 관한 법률」에 따라 둘 이상의 구분소유자가 존재하는 건물에서 거주용으로 제공하는 전유부분이 있는 것을 대상으로 하며,[79] 일반적으로 "중고층(3층 이상)·분양·공동건물로 철근콘크리트, 철골철근콘크리트 또는 철골조 주택"으로 볼 수 있다.[80] 또한, 이 중에서 높이 60m 이상, 20층 이상 되는 맨션을 초고층 맨션이라 한다(米山秀隆 2015, p.78). 국토교통성에 따르면 일본 내 맨션은 2018년 기준 약 654.7만 호로 파악되며, 2015년 국세조사에 의한 1세대당 평균 인원(2.33)으로 추계하면 국민의 약 10%인 약 1,525만 명이 맨션에 거주하는 것으로 추정된다.[81]

---

77) 多賀城市(2016, 多賀城市 空き家実態調査報告書, https://www.city.tagajo.miyagi.jp/kankyo/kurashi/documents/h27tyousa.pdf, 검색일: 2021.11.1.)를 참고하여 작성

78) 일본의 공동주택에는 맨션(マンション)과 아파트(アパート)가 존재하는데, 이 중 맨션이 우리나라의 아파트와 유사한 형태를 보인다. 일본에서 맨션과 아파트를 구별하는 명확한 정의는 없다. 다만 부동산을 취급하는 사업체(주택업자, 부동산회사, 포털사이트 등)의 내부 규정에 따라 구별되고 있으며, 건축물의 구조나 층수, 건축자재 등 사업체마다 판단 기준이 다르다. 관리회사가 건물조사에 사용하는 등기부등본에도 건물의 구조나 층, 면적 등은 기재되어 있으나, '맨션'과 '아파트'의 구분이 별도로 기록되어 있지는 않다.

〈일본 내 맨션과 아파트의 개념 구분〉

	하우스 메이트 그룹	부동산 정보 사이트 운영자의 연락위원회	기타 예
맨션	철골조/중량철골조/철근콘크리트구조/철골철근콘크리트구조	철근콘크리트조/그 외 견고한 구조의 건물	3층 이상
아파트	목재/경량철골조	목조/경량철골조	2층 건물

(SUUMO, 2018, アパートとマンションの違いって？プロが教える希望条件別の部屋選び, https://suumo.jp/article/oyakudachi/oyaku/chintai/fr_room/apart_mansion/, 검색일: 2021.2.10.)

79) 国土交通省(2020c, 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会 とりまとめ. p.3, https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001329150.pdf, 검색일: 2021.2.20.)을 참고하여 작성

80) 国土交通省(2019, マンション政策の現状と課題(第1回マンション政策小委員会 資料3), p.1, https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001313642.pdf, 검색일: 2021.2.10.); SUUMO(2018, アパートとマンションの違いって？プロが教える希望条件別の部屋選び, https://suumo.jp/article/oyakudachi/oyaku/chintai/fr_room/apart_mansion/, 검색일: 2021.2.10.)을 참고하여 작성

81) 国土交通省(2019, マンション政策の現状と課題(第1回マンション政策小委員会 資料3), p.1, https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001313642.pdf, 검색일: 2021.2.10.)을 참고하여 작성

※ 맨션의 특수성

- 맨션의 소유 형태는 하나의 건물을 여러 사람이 소유하는 구분소유라는 특수한 형태이기 때문에, 재건축이나 관리 등에 관한 의사 결정에는 관리조합의 임원이 단기간에 바뀌는 경우가 많은 가운데, 의식·가치관·경제력이 다른 구분소유자 간의 합의 형성을 필요로 하는 어려움이 존재함
- 한편, 구분소유자의 대부분은 맨션의 재건축이나 관리 등에 필요한 법률·기술상의 전문적 지식이나 경험을 반드시 가지고 있지는 않으며, 관리조합에 의한 자주적인 대응에 맡기는 것만으로는 적정한 대처가 어려움
- 또한, 적절히 유지관리되지 않는 경우, 단독주택에 비해 그 규모 때문에 주변의 거주환경에 미치는 영향이 크고, 간과할 수 없을 정도의 외부 불경제를 발생시키는 상황에 이르는 맨션 재고가 형성된 경우에는 행정대집행에 의한 대응 등 방대한 재정부담 등이 발생할 수 있음

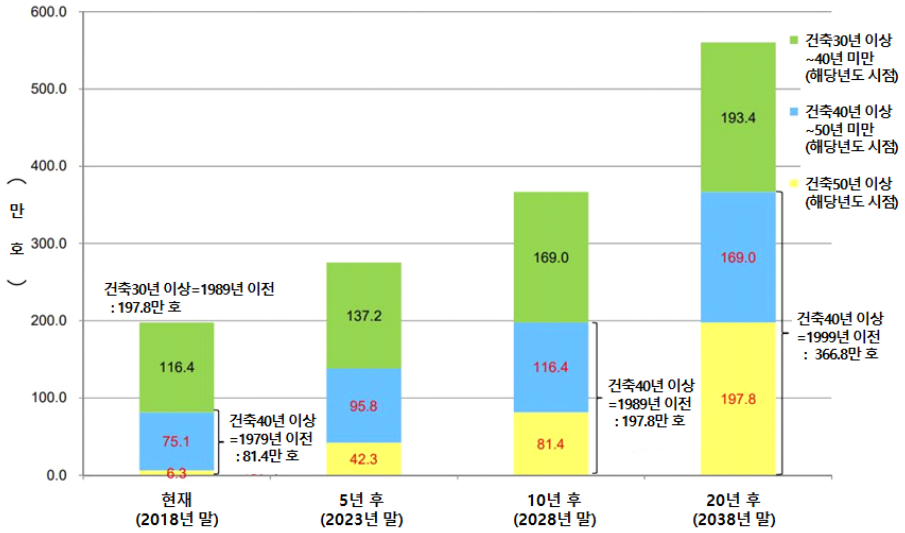
출처: 国土交通省. (2020c). 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会 とりまとめ. p.4, https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001329150.pdf (검색일: 2021.2.20.)

□ 한계맨션 문제의 대두

1960~70년대 경제 성장기에 지어져 재건축 시기가 도래한 도쿄 인근 뉴타운에서, 대부분 고령자들이 거주하여 재건축 수요가 낮고 자녀들은 관리비도 안 나오는 부동산을 물려받지 않고 상속 포기하는 경우가 많아 사회문제가 되고 있다(민경진 2019, 9월 7일 기사). 특히 이러한 빈집 중 공실화 및 임대화가 두드러지고, 맨션의 운영관리나 재건축 등의 처리 문제에 대처해야 할 관리조합도 기능하지 못하는 상태의 빈집을 '한계 맨션(限界マンション)'이라 한다(米山秀隆, 2015, pp.75-78). 일본에서는 2018년 말 기준으로 건축된 지 40년 이상 지난 맨션이 81.4만 호로 파악되며, 10년 후(2028년 말)에는 약 2.4배인 197.8만 호, 20년 후(2038년 말)에는 약 4.5배인 366.8만 호가 되는 등 향후 노후맨션이 급증할 것으로 전망되고 있다(그림 4-10 참조).[82] 또한, 2013년 기준 전국 맨션 재고의 약 1/3(약 5,000단지, 약 200만 호)을 차지하는 단지형 맨션(동일 부지 내에 계획적으로 세워져 있는 2개 동 이상의 공동주택군)에 대해서도 향후 노후화가 더욱 진전될 것으로 예측된다.[83]

82) 国土交通省(2019, マンション政策の現状と課題(第1回マンション政策小委員会 資料3), p.4, https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001313642.pdf, 검색일: 2021.2.10.)을 참고하여 작성

83) 国土交通省(2019, マンション政策の現状と課題(第1回マンション政策小委員会 資料3), p.14, https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001313642.pdf, 검색일: 2021.2.10.)을 참고하여 작성



[그림 4-10] 일본 노후맨션의 재고 증가 추이

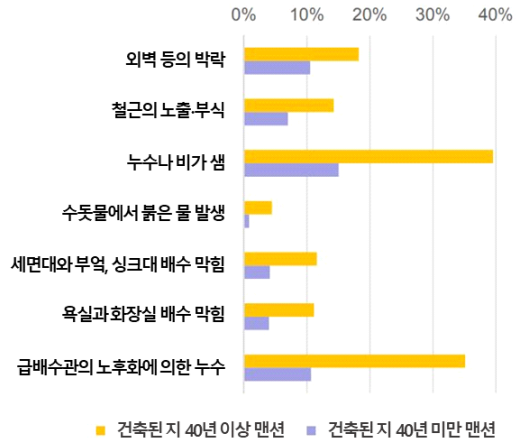
출처: 国土交通省(2019, マンション政策の現状と課題(第1回マンション政策小委員会 資料3), p.4, https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001313642.pdf, 검색일: 2021.2.10.)

주: 현재 건축 50년 이상이 되는 분양 맨션의 호수는 국토교통성이 파악하고 있는 건축 50년 이상의 공단·공사 주택의 호수를 기초로 추계한 호수이며, 5년 후, 10년 후, 20년 후에 건축 30, 40, 50년 이상이 되는 맨션의 호수는 건축 착공 통계 등을 기초로 추계한 2018년 말의 재고 분포를 기초로 하여 10년 후, 20년 후에 건축 30, 40, 50년 이상이 되는 호수를 추계한 것임

- 맨션의 노후화와 고령화

앞서 살펴본 바와 같이 일본에서는 건축된 지 40년 이상 된 노후맨션이 증가하는 가운데, 건물·설비의 노후화와 함께 구분소유자의 고령화가 진행되고 있다. 먼저 물리적 측면에서 건물·설비의 노후화로 인하여 누수나 비가 샘, 급배수관의 노후화에 의한 누수, 공용부분인 외벽 등의 박락, 철근의 노출 및 부식 등 생명, 신체, 재산에 영향을 미치는 문제들이 많이 존재한다(그림 4-11 참조). 다음으로 내용적 측면에서 구분소유자의 고령화·비거주화(임대화·빈집화)가 진행되어 관리조합 임원의 담당자 부족, 총회 운영이나 집회 의결의 어려움 등의 과제를 안고 있는 경우가 많다. 또한, 향후 구분소유자의 사망에 따른 상속 등에 의한 소재 불명 소유자가 증가하여 결의가 곤란해질 수 있다.[84]

84) 国土交通省(2019, マンション政策の現状と課題(第1回マンション政策小委員会 資料3), pp.6-7, https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001313642.pdf, 검색일: 2021.2.10.)을 참고하여 해당 문단 작성



[그림 4-11] 일본 맨션의 건축년수에 따른 문제발생률 비교

출처: 国土交通省(2019, マンション政策の現状と課題(第1回マンション政策小委員会 資料3), p.6, https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001313642.pdf, 검색일: 2021.2.10.)

□ 한계맨션 문제의 극복 과제와 대응 움직임

일본에서는 맨션의 유지관리 적정화 및 재생 원활화에 대응하고자 2019년 9월 국토교통성 사회자본정비심의회 주택택지분과회 아래에 '맨션정책소위원회(マンション政策小委員会)'를 설치하였다. 해당 소위원회에서는 2020년 2월까지 총 네 차례에 걸쳐 관련 논의를 진행하였으며, 그 결과를 정리하여 맨션 관리의 적정화 및 재생을 원활히 추진하기 위한 새로운 시책의 방향을 제시하였다.[85]

- 맨션을 둘러싼 현상과 과제

한계맨션에 효과적으로 대응하기 위해서는 노후맨션의 '관리' 또는 '재생'에 관한 현상과 과제에 대한 이해가 선행될 필요가 있다. 먼저 맨션 관리에 관한 과제를 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 구분소유자의 고령화나 비거주화가 진행되어, 관리조합의 임원 담당자가 부족하여 총회의 운영이나 결의가 곤란해지고, 대규모 수선이나 재건축 등에 관한 결의를 할 수 없거나 수선적립금을 확보할 수 없는 경우가 많다. 둘째, 맨션의 대규모화나 설비의 고도화, 복합 용도화 등에 따라 맨션 관리의 전문화·복잡화가 진행되는 한편 맨션의 규모가 커질수록 구분소유자의 총회 출석율이 떨어지는 등 맨션 관리에 관한 구분소유자의 합의 형성에 어려움이 커진다. 셋째, 기존 주택 유통량이 증가하는 가운데 맨

85) 맨션정책소위원회는 제1회(2019년 10월 18일), 제2회(2019년 11월 1일), 제3회(2019년 12월 20일), 제4회(2020년 2월 10일) 개최되었으며, 그 결과를 정리하여 2월 17일에 공개하였다(国土交通省, 2020b, マンション政策小委員会, https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204_mannsyon01.html, 검색일: 2021.2.10.).

션을 새롭게 구입하여 거주하고자 하는 사람에게는 해당 맨션의 관리가 적정하게 이루어지고 있는지, 향후 적정하게 관리될 것인가가 중요한 정보임에도 불구하고 이에 관한 정보가 부족하다. 넷째, 맨션의 유지관리가 이루어지기 위해서는 적절한 장기수선계획의 작성이나 계획적인 수선적립금의 적립이 필요하다.[86]

다음으로 맨션 재생에 관한 과제를 살펴보면, 첫째, 재건축 이후 용적률 증가 비율이 점점 낮아지고 있으며 구분소유자의 경제적 부담이 증가하여 재건축의 채산성이 저하되고 있으므로 앞으로 사업 성립이 더욱 어려워질 것으로 예상된다. 둘째, 향후 신내진 기준으로 건축된 맨션도 노후화가 진행되어 그에 대한 재생이 필요하다. 셋째, 대규모 단지형 맨션의 노후화에 따른 재생 기법의 다양화에 대한 요구가 예상된다.[87]

- 맨션의 적정 관리 및 재생을 위한 시책 방향성

맨션정책소위원회는 맨션의 대규모화와 노후화의 진행으로 관리조합의 기능 부전이나 수선적립금 부족 등의 문제가 표면화되는 가운데 구분소유자에 의한 관리만으로는 일정한 한계가 있으므로, 향후 국가 및 지방자치단체에서 맨션 관리의 적정화에 관한 시책을 보다 적극적으로 추진할 필요가 있음을 지적하였다. 이에 따라 맨션 관리의 적정화 측면에서는 행정의 역할 강화, 관리의 적절성 평가·적절한 수선의 촉진, 전문가·전문기관 활용 촉진(관리조합에 대한 외부 전문가 파견, 관리조합의 운영을 담당하는 외부 전문가의 육성 등)이 이루어질 필요가 있다. 또한, 맨션 재생의 원활화 측면에서는 재건축의 원활화 촉진 및 부지 매각 사업 대상 확충, 주택단지에서의 부지 분할의 원활화, 전문가·전문기관 활용 촉진(맨션 관련 전문적 식견을 보유한 전문가·관계기관의 활용 및 전문가 육성, 관계기관과 연계한 상담체제 강화 등), 행정에 의한 재생의 원활화를 위한 대응 강화(건축·토지이용규제의 유연한 운용 등)가 요구된다.[88]

② 노후맨션의 적정 관리 및 재생에 관한 정책

□ 중앙정부의 제도 및 정책 현황

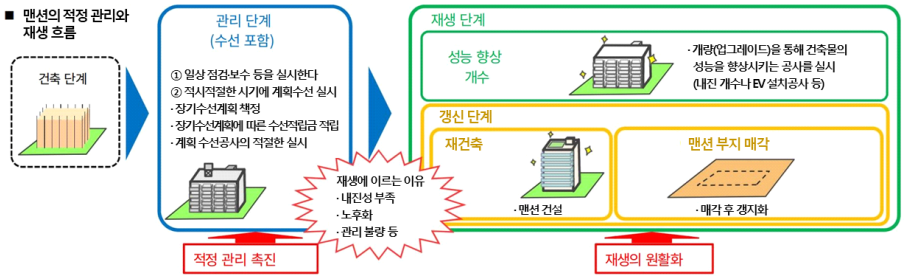
일본의 맨션 노후화에 대응하고 양호한 주거환경을 확보하기 위한 정책은 크게 맨션 관리의 적정화와 재생 원활화의 두 가지 측면에서 이루어지고 있다. 기본적으로 맨션의 권

86) 国土交通省(2020c, 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会 とりまとめ. pp.5-6, https:// www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001329150.pdf, 검색일: 2021.2.20.)을 참고하여 해당 문단 작성

87) 国土交通省(2020c, 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会 とりまとめ. pp.6-7, https:// www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001329150.pdf, 검색일: 2021.2.20.)을 참고하여 해당 문단 작성

88) 国土交通省(2020c, 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会 とりまとめ. pp.8-12, https:// www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001329150.pdf, 검색일: 2021.2.20.)을 참고하여 해당 문단 작성

리의무관계나 유지관리 및 재생에 관한 기본 원칙은 구분소유 건물 전반에 관련된 「건물의 구분소유 등에 관한 법률」을 기준으로 정하고 있다. 또한, 「맨션 관리의 적정화 추진에 관한 법률」에 의하여 맨션 관리업자 등 민간 주체에 의한 관리 적정화 촉진의 구조가 정해지는 한편 「맨션 재건축 등의 원활화에 관한 법률」을 통해 재건축 사업이나 맨션 부지매각 사업 등의 재생 기법이 제공되고 있다.[89] 일본의 맨션 적정 관리 및 재생에 관한 정책 추진 현황을 '관리(管理)', '수선(修繕)', '개수(改修)' 및 '갱신(更新)'에 관한 내용으로 구분하여 살펴보면 [그림 4-12] 및 [표 4-22]와 같다.



[그림 4-12] 일본 맨션의 적정 관리와 재생 흐름

출처: 国土交通省(2019, マンション政策の現状と課題(第1回マンション政策小委員会 資料3), p.23, https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001313642.pdf, 검색일: 2021.2.10.) 연구진 번역

[표 4-22] 일본의 맨션 적정 관리 및 재생에 관한 정책 추진 현황

1. 맨션의 적절한 '관리(管理)'에 관한 주요 과제와 대응 현황	
◇ 주요 과제	◇ 지금까지의 주요 대처
· 전문지식의 부족(맨션의 대형화, 설비 고도화) · 관리조합의 담당자 부족(고령화, 비거주화) · 소유자의 다양화(외국인 등) · 관리수준의 유지향상 인센티브 부족 (중고 맨션의 유통 시 정보 및 평가가 적음) · 관리조합의 대처를 지지하는 공적 주체의 관여 부족	**〈관리조합 등을 지원하는 체제 구축〉** · 맨션관리사 제도, 맨션관리업자 등록제도 창설(2001년) · 맨션 관리 적정화 추진 센터(상담·정보 제공 창구) 설치(2001년) **〈관리조합에서 외부 전문가 활용의 원활화〉** · 외부 전문가가 관리조합의 임원이 되는 것을 용인(2016년 표준 관리규약 개정) · 외부 전문가 활용 가이드라인 제정(2017년) **〈관리 상황 공개 규칙 정비〉** · 수선 실시 상황, 수선적립금 상황 등을 매매 계약 시 중요사항 설명 항목으로서 규정, 관리조합의 공개 규칙 정비(2016년 표준관리규약 개정)
◇ 현재 상황	
· 맨션 관리사 등록 25,098명(2018년도 말 시점) · 맨션관리업자 등록 1,989명(2018년도 말 시점) · 맨션 관리 적정화 추진센터의 상담건수 연간 약 9,347건(2018년도) · 외부 전문가 활용 41.8% 중 관리조합 임원 취임 4.1%(2018년도) · 외부 임원의 선임의향을 검토하고 있거나 검토하고 싶음 28.3%(2018년도)	

89) 国土交通省(2019, マンション政策の現状と課題(第1回マンション政策小委員会 資料3), p.18, https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001313642.pdf, 검색일: 2021.2.10.)을 참고하여 작성

2. 맨션의 적절한 '수선(修繕)'에 관한 주요 과제와 대응 현황

◇ 주요 과제	◇ 지금까지의 주요 대처
· 적절한 장기수선계획 부족 · 수선적립금 부족 · 발주에 관한 전문 지식 부족 · 전유부분에 미치는 영향(공사 시의 출입 등)	**〈장기수선계획 작성 촉진〉** · 장기수선계획 작성 가이드라인 제정(2008년) · 맨션의 수선적립금에 관한 가이드라인 제정(2011년) · 맨션 대규모 수선공사에 관한 실태조사 공표(2018년) **〈수선 자금 확보에 대한 지원(융자·보조)〉** · 맨션 공용부분 리모델링 융자제도(주택금융지원기구) · 양호한 맨션 관리에 대응하는 수선 조성(장기 우량 주택화 리모델링 추진사업 **〈전유부분에 대한 출입 규칙 정비〉** · 표준관리규약에서 전유부분에 대한 출입 청구 규정(2016년)
◇ 현재 상황	
· 25년 이상의 장기수선계획에 근거해 수선적립금의 액수를 설정하고 있는 비율 53.6%(2018년도) · 주택금융지원기구에 의한 공용 부분 리폼의 융자건수 약 8,500건(2018년도 말 시점)	

3. 맨션의 적절한 '개수(改修)' 및 '갱신(更新)'에 관한 주요 과제와 대응 현황

◇ 주요 과제	◇ 지금까지의 주요 대처
· 필요한 자금의 부족 · 사업 채산성의 저하 · 기존 부적격으로 인한 재건축의 어려움 · 합의 형성의 한층 더 어려움(단지형, 거주자의 다양성)	**▶ 개수** **〈성능 향상 개수(내진 개수·에너지 절약 등)의 촉진〉** · 내진 개수에 관한 결의 요건 인하(3/4→1/2 합의)(2013년 내진개수촉진법 개정) · 맨션 개수에 관한 조성(주택·건축물 안전 스톡 형성 사업 등) · 리모델링 세재(내진, 에너지 절약 등), 맨션 공용부분 룸 융자제도(주택금융지원기구) **▶ 갱신** **〈맨션 재생의 구조의 다양화〉** · 재건축 사업에 관한 결의 요건 완화, 사업제도 도입(2002년 구분소유법 개정, 맨션재건법 제정) · 내진성 부족에 관한 맨션 부지매각사업 제도의 창설(2014년 맨션재건법 개정) · 철거 필요 인정 맨션의 재건축 관련 용적률 완화 특례의 창설(2014년 맨션재건법 개정) **〈맨션 재생의 자금 확보 지원(융자·보조)〉** · 고령자를 위한 상환특례제도(주택금융지원기구) · 맨션 재건축 관련 조성(우량건축물 등 정비사업(맨션 재건축 유형)) **〈맨션 재생 관련 상담체제 정비〉** · 맨션 재생에 관한 전문가 상담체제(2014년 변호사모임 등과 연계)의 정비 **〈단지형 맨션의 재생 기법의 다양화〉** · 일괄 또는 일부동 재건축 가능화(2002년 구분소유법·맨션재건법 개정) · 도시재개발 방법(전체의 2/3 합의)에 의한 단지형 맨션 재생 가능화(2016년 도시재개발법 개정) · 전동 일괄 맨션 부지매각((전동이 내진성 부족) 각 동의 4/5) 가능화(2018년)
◇ 현재 상황	
· 맨션 재건축 244건 약 19,200호(2018년도 말 시점) · 내진성 부족 관련 맨션 부지 매각, 철거필요 인정 15건(그 중 매수 계획 인정 5건)(2018년도 말 시점) · 주택리폼·분쟁처리지원센터의 상담건수 433건(2018년도 말 시점)	

출처: 国土交通省(2019, マンション政策の現状と課題(第1回マンション政策小委員会 資料3), pp.20-22, https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001313642.pdf, 검색일: 2021.2.10.)을 바탕으로 연구진 번역 정리

□ 도쿄도의 제도 및 정책 사례

- 도쿄도 맨션 적정관리 촉진에 관한 조례

건물의 노후화 및 주민의 고령화와 함께 많은 맨션들이 관리부전 상태가 되면서 주변 환경에 미치는 영향이 커지고 있는 상황에서 도쿄도는 2019년 3월 「도쿄도 맨션 적정관리 촉진에 관한 조례」를 제정하였다. 해당 조례는 ① 도나 관리조합, 사업자 등의 책임 명확화, ② 관리조합에 의한 관리 상황의 신고(2020년 4월 시행), ③ 관리 상황에 따른 조언·지원 등의 실시에 대한 내용으로 구성되어 있다.[90]

- 도, 관리조합, 사업자 등의 책임 명확화(제3조~제14조)

조례에 따르면 '도'는 맨션의 적정 관리를 촉진하기 위해 필요한 조치를 강구하여야 하며, 시책을 시행할 때 구시정촌과 긴밀히 연계하여 정보를 공유하고 필요한 지원을 하여야 한다. 또한, 맨션 적정관리를 위한 종합적인 계획과 관리조합에 의한 맨션 관리 적정화에 관한 지침을 정하는 역할을 한다. '관리조합'은 맨션의 관리 주체로서 맨션을 적정하게 관리하고 맨션의 사회적 기능 향상을 위해 노력하여야 하며, '구분소유자등'은 관리조합의 운영에 참가하도록 노력하여야 한다. 그 밖에도 '맨션관리사'는 전문적 지식을 가지고 관리조합, 관리자, 구분소유자등의 상담에 응해 조언 및 지원을 적절히 실시하고, '맨션관리업자'는 관리조합의 운영 및 기타 맨션 관리에 대한 수탁업무를 적절히 수행하는 동시에 해당 관리조합에 대해 전문적 견지에서 제안이나 조언을 실시하도록 노력하여야 한다.[91]

- 관리조합에 의한 관리 상황의 신고(관리 상황 신고 제도) (제15조~제18조)

관리조합은 신고필요 맨션(要届出マンション, 1983년 12월 31일 이전에 지어졌으며 거주용 독립 세대가 6호 이상인 맨션)과 관리부전 징후가 있다고 판단되는 맨션에 대해서 관리조합의 운영체제 정비, 관리규약 제정, 총회 개최, 관리비 및 수선적립금액의 설정, 수선의 계획적인 실시 등 관리 상황을 신고하여야 한다. 신고 방법은 '맨션관리상황신고시스템'에 입력[92]하거나 맨션이 소재하는 구시정촌 담당자에게 신고서를 우편 또는 직

90) 東京都マンションポータルサイト(2020, 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例, https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/shisaku/01tekiseikanri-jourei.html, 검색일: 2021.6.30.)를 참고하여 해당 문단 작성

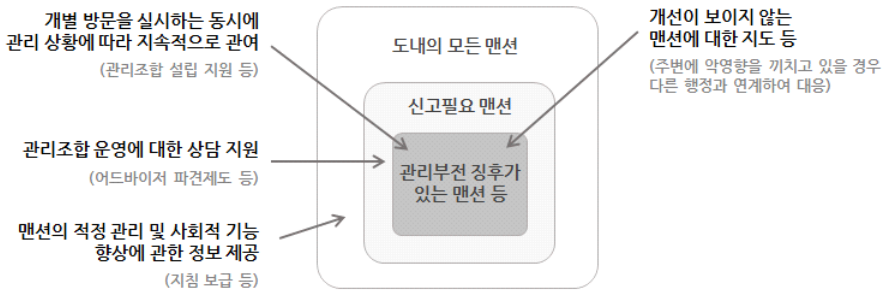
91) 東京都マンションポータルサイト(2020, 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例, https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/shisaku/01tekiseikanri-jourei.html, 검색일: 2021.6.30.)를 참고하여 해당 문단 작성

92) 도쿄도에서는 맨션관리상황신고시스템(東京都マンション管理状況届出システム, https://www.mansio

접 제출하는 방법이 있다. 신고필요 맨션의 관리조합은 5년마다 신고내용을 업데이트해야 하며 신고 내용에 변경이 발생하였을 때 별도의 변경신고를 해야 한다.[93]

- 관리 상황에 따른 조언·지원 등 실시(제18조~제19조)

도는 조례 시행에 필요한 한도에서 신고한 맨션이나 정당한 이유없이 신고하지 않는 맨션의 관리조합이나 구분소유자등에 대하여 당사자들의 협조를 통해 해당 맨션에 출입하여 서류 및 기타 물건을 조사할 수 있다. 또한, 신고한 맨션 관리조합에 대해 신고된 내용을 바탕으로 필요한 조언을 제공한다. 관리조합이나 관리규약 또는 관리자가 없거나 연 1회 이상 총회를 개최하지 않고 있거나 관리비나 수선적립금을 적립하지 않았음을 신고로 알게 된 맨션 등에 대해 개별 방문하고 관리 상황에 따라 지원한다. 이렇게 신고한 맨션의 경우 맨션관리사 등 전문가 파견을 무료로 지원받을 수 있으며, 관리나 재건축에 대해 맨션관리사 등 전문가의 강의나 개별적이고 구체적인 조언을 무료로 받을 수 있다. 한편 도는 정당한 이유없이 신고가 없거나 신고 내용이 사실과 현저하게 다른 경우 등이 발생할 경우, 그 맨션 관리조합에 대하여 필요한 조치를 강구하도록 지도 또는 권고할 수 있다.[94]



[그림 4-13] 일본 도쿄도의 관리 상황에 맞는 상담 지원 개념도

출처: 東京都マンションポータルサイト(2020, 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例, https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/shisaku/01tekiseikanri-jourei.html, 검색일: 2021.6.30.) 연구진 번역

---

n-todokede.metro.tokyo.lg.jp/)에서 신고를 실시하기 위해 필요한 로그인 ID와 초기 비밀번호 통지서를 발송한다. 또한 신고필요 맨션 이외의 관리조합이 시스템에서 신고를 하려면 로그인 ID와 초기 패스워드가 필요하다. 로그인 ID등의 발행 방법이나 시스템의 조작 방법에 대해서는 조작 매뉴얼을 통해 안내하고 있다(東京都, 2020a, p.4)

93) 東京都マンションポータルサイト(2020, 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例, https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/shisaku/01tekiseikanri-jourei.html, 검색일: 2021.6.30.)를 참고하여 해당 문단 작성

94) 東京都(2020a, 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例のご案内, p.6 https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/pdf/42_shisaku/42shisaku-02.pdf (검색일: 2021.8.30.)

한편 도쿄도는 2019년 10월 〈도쿄도 맨션관리 적정화에 관한 지침〉을 제정·공시하여, 맨션의 적정한 관리 추진 및 사회적 기능 향상에 도움이 되는 대책을 실시할 때 구체적인 지침으로 삼도록 하였다. 해당 지침은 [표 4-23]과 같은 내용으로 구성되어 있다. 이때 맨션의 '사회적 기능'이란 맨션 거주자와 주변 주민과의 방재, 방범 등에서의 연계에 의한 지역사회 형성, 맨션의 환경성능 향상 등 사회적 공헌을 수행하는 것을 말한다.[95]

[표 4-23] 〈도쿄도 맨션관리 적정화에 관한 지침〉의 구성

제1장 총칙	제정 취지 / 용어의 정의 / 실시 주체
제2장 관리부전을 예방하기 위한 필수 사항	관리조합 운영체제 정비/관리자 등/관리 규약/총회 개최 등/관리비/수리적립금/수선의 계획적인 실시
제3장 적정한 관리를 하는데 있어 중요한 항목	장기수선계획/출납·회계 처리/체납방지·체납처리/구분소유자 등의 명부/내진화 대책/맨션에 관한 정보 등의 보관
제4장 맨션의 사회적 기능을 향상시키는 대처	방재대책/주거환경의 유지/거주자 커뮤니티·지역 커뮤니티
제5장 기타 맨션관리의 적정화에 관한 중요한 사항	맨션관리업자에게 위탁 등/외부 전문가 활용/전유 부분에 대한 대응

출처: 東京都(2020b), p.4. 연구진 번역 정리

- 도쿄 맨션 관리·재생 촉진계획의 수립(2020)

도쿄도는 위에서 살펴본 조례의 목적을 실현하고 노후맨션 등의 원활한 재생 촉진을 위한 시책을 구체화하고 종합적이고 계획적으로 추진하기 위하여 2020년 3월 「도쿄 맨션 관리·재생 촉진 계획」을 수립하였다. 맨션은 도쿄도 내 세대의 약 4분의 1이 거주하는 중요한 거주형태이다. 이러한 맨션은 현재 건물의 노후화와 거주자의 고령화라고 하는 두 가지의 문제에 직면해 있으며, 노후맨션일수록 거주자의 고령화, 임대주택이나 빈 주택의 증가 등이 진행되어 관리조합의 활동이 활발해지지 않는 경향이 있다. 이에 2040년의 도쿄에서는 인구감소나 고령화가 진행되는 가운데서도 지역의 특성에 따른 안전하고 양질의 맨션 재고가 구축되어 맨션에 사는 다양한 도민이 도시의 편리성과 쾌적성을 누리면서 풍요로운 생활을 영위하는 미래모습을 설정하고 향후 10년간(2020년~2029년)의 목표와 시책 방향을 정하였다.[96]

95) 東京都(2020b, マンションの管理のポイント, p.4, https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/pdf/41_kanri/21.pdf, 검색일: 2021.8.30.)를 참고하여 해당 문단 작성

96) 東京都(2020c, 東京マンション管理·再生促進計画, pp.1-2, https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/pdf/01mansion-keikaku/01mansion-keikaku-02-02.pdf, 검색일: 2020.3.30.)를 바탕으로 연구진 작성

도쿄도는 이러한 시책 전개의 기본방침으로서 맨션의 적정 관리와 재생을 촉진시키는 것은 공공성, 공익성이라는 관점에서 중요하며 주변 도시환경에 큰 영향을 미칠 위험에 있는 경우에는 이에 대한 개선을 위해 행정에서 강력하게 대응할 필요가 있음을 제시하고 있다. 또한, 행정이 적절히 관여하고 목표로 해야 할 도쿄 맨션 거주의 미래상을 실현하기 위해 '맨션의 적정한 관리 촉진'(マンションの適正な管理の促進)과 '노후맨션 등의 재생 촉진'(老朽マンション等の再生の促進)을 주요 시책으로 추진하고 있다. 이러한 시책 전체에 공통되는 시점은 ① 관리조합 활성화, ② 시장 기능 활용, ③ 지역과의 연계 등, ④ 신축성이 있는 시책 전개이다. 또한, 시책별 목표 및 정책 지표를 설정하여 평가 및 모니터링을 통해 실제 시책 추진을 구체화하여 반영하고 있다.[97]

[표 4-24] 〈도쿄 맨션 관리·재생 촉진계획〉의 목표 및 정책 성과지표

목표		정책 성과지표
목표 1	관리조합에 의한 자주적이고 적정한 유지관리 추진	• 25년 이상의 장기수선계획에 따른 수선적립금을 설정하고 있는 맨션의 비율 (현재) 2011년 말 32%(맨션 실태조사에 의한 수치) → (목표) 2025년 말70%(관리 상황의 신고 내용 등에 의한 측정)
목표 2	관리가 양호한 맨션이 적정하게 평가되는 시장 형성	• 관리상황을 신고한 신고필요 맨션의 비율 (목표) 2025년 말까지 80% 목표
목표 3	관리상황 신고제도를 활용한 적정한 유지관리 촉진	• 도쿄도 우량 맨션 등록 표시 제도의 인정을 받고 있는 맨션의 수 (현재) 2018년 말 216건 → (목표) 2025년 말 2,500건
목표 4	맨션 상황에 따른 적절한 재생 기법을 선택할 수 있는 환경 정비	• 맨션 재건축 등의 건수(누계) (현재) 2018년 말 약 130건 → (목표) 2025년 말 240건
목표 5	구 내진기준 맨션의 내진화 촉진	• 내진기준 맨션의 내진진단 실시율 (현재) 2011년 말 17%(맨션 실태조사에 의한 수치) → (목표) 2025년 말 약 100% • 내진성이 없는 맨션 재고의 비율 (현재) 2014년 말 현재 12% → (목표) 2025년 말 대략 해소
목표 6	마을만들기와 연계한 노후맨션 등의 재생	• 맨션 재생 마을 조성 제도 적용 지구 내에서 재생과 관련된 결의 등의 절차를 밟은 관리조합 수 (현재) 2019년 말 1개 관리조합 → (목표) 2025년 말 10개 관리조합

출처 : 東京都(2020c, pp.3-6)을 바탕으로 연구진 번역 정리

- 도쿄도의 분양 맨션 종합상담창구 제도 운영

도쿄도는 '분양 맨션 종합상담창구(공익재단법인 도쿄도 방재·건축도시조성센터)'를 개설하여 일상적인 유지관리, 재건축이나 개보수에 관한 다양한 상담이나 관리상황 신고시스템 이용방법, 신고서 작성 등 관리상황 신고제도에 관한 지원을 하고 있다. 주요 지원 내용은 [표 4-25]와 같다.

97) 東京都(2020c, 東京マンション管理·再生促進計画, p.2, https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/pdf/01mansion-keikaku/01mansion-keikaku-02-02.pdf, 검색일: 2020.3.30.)를 바탕으로 연구진 작성

[표 4-25] 도쿄도 종합상담창구 제도 운영 현황

구분	주요 상담 창구
맨션의 거래	▶ **매매 등 거래에 관한 상담 창구** – 공익사단법인 도쿄도 택지건물거래업협회, 일반사단법인 전국부동산협회, 일반사단법인 부동산협회, 일반사단법인 전국주택산업협회 ▶ **임대차계약 및 임대주택 관리 상담창구** – 공익재단법인 일본임대주택관리협회
관리(운영·수선)	▶ **분양아파트 관리 상담창구** – 분양맨션 총장대 상담창구 : 분양 맨션의 관리나 재건축·개수 등에 관한 상담, 맨션의 적정한 관리, 촉진에 관한 조례의 내용 및 관리상황 신고제도에 관한 설명 – 공익재단법인 맨션관리센터 (국가지정 맨션관리 적정화 추진센터) ① 관리조합 운영 : 관리규약의 내용 등에 관한 상담 ② 장기수선계획 : 계획 수선공사 등의 건물, 설비 유지관리 관련 상담 – 특정비영리활동법인 일본주택관리조합협의회 (맨션 관리조합 단체) – 일반사단법인 도쿄도 맨션관리사회 (맨션 관리사 소속 단체) – 도쿄 변호사회 맨션 관리 상담 창구 (도쿄변호사회가 운영하는 상담창구) ▶ **맨션 관리를 둘러싼 문제에 대한 재판외 분쟁해결절차(ADR)** – 맨션분쟁해결센터 Ⓡ (법무성 인증 제 157호) (맨션 관리에 관한 트러블에 대해 당사자 사이에 끼어들어 재판이 아니라 대화를 통한 분쟁해결을 도모하는 단체 (법무성 인증)) ▶ **맨션관리업자에 관한 상담창구** – 일반사단법인 맨션관리업협회(맨션관리업체 소속 단체) : 관리업자와의 관리위탁 계약에 관한 상담 ▶ **맨션관리업자 및 관리업무 주입자 등록, 감독 창구** – 국토교통성 간토지방정비국 건정부 건설산업 제2과 (맨션관리업자의 등록업무, 지도 및 감독에 관한 것, 맨션관리업무 주임자의 등록 업무, 지도·감독 업무) ▶ **건축전반에 대한 상담 창구** – 일반사단법인 도쿄도 건축사사무소협회 (건축사사무소가 소속된 단체) – 일반사단법인 도쿄건축사회 (건축사가 소속된 단체) – 공익사단법인 일본건축가협회 관동갑신에츠지부 (건축의 설계 및 감리를 하는 건축가가 소속된 단체) ▶ **맨션 리모델링 관련 상담창구** – 공익재단법인 주택리폼 분쟁처리지원센터 (주마일타이어) (주거에 대해 다양한 상담을 하는 단체) – 일반사단법인 맨션리폼추진협의회 (맨션리폼업자가 소속된 단체) – 일반사단법인 맨션리폼기술협회 (설계컨설턴트, 공사회사, 업체 등이 소속된 단체) – 일반사단법인 맨션계획 수선시공협회 (맨션리폼업자가 소속된 단체) ▶ **대규모 수선 등 자금 대출에 관한 상담 창구** – 독립행정법인 주택금융지원기구, '맨션 공용부분 리모델링 융자'에 따른 자금 차입 ▶ **재산세 등 세금에 관한 문의처**

출처 : 東京都(2020d), pp.1-5 연구진 번역 정리

□ 요코하마시의 제도 및 정책 사례

• 요코하마시의 맨션 관리시책 틀과 대응 현황

齊藤 広子(2018)는 맨션의 경우 사유재라는 특성으로 인하여 관리부전 상태가 되더라도 행정이 관여하기 어렵고 다수의 구분소유자가 존재하므로 그러한 상태를 해소하기 위한 합의 형성에 오랜 시간이 소요될 수 있어 관리부전 상태가 되기 이전부터 적절한 대응

이 필요함을 제시하였다. 또한, 이를 위해 요코하마시를 대상으로 건축된 지 30년 이상 지난 맨션의 실태를 파악하고 관리부전의 예방·해소를 위해 필요한 시책을 다각적으로 검토하였다(그림 4-14 참조).

이에 따르면 먼저 개발 단계부터 관리 적정화를 위한 관리조합의 설립, 관리규약과 수선계획의 입안, 관리비 및 수선적립금의 설정 등이 필요하다([표 4-14]의 ① 부분). 다음으로 관리 단계에서는 향후 소유자의 고령화·부재화로 인한 자율관리형에 의한 관리부전이 증가할 것으로 예상되므로 제3자에 의한 관리자 파견 등 관리조합의 운영을 조합 이외의 사람이나 조직이 지원하는 체제가 요구되며 이 경우 비용 부담을 구분소유자가 할 수 있도록 역모기지(Reverse mortgage) 제도의 이용 등을 검토할 필요가 있다([표 4-14]의 ② 부분). 또한, 관리부전 맨션의 경우 필요에 따라 건물해체·부지매각 등에 의한 구분소유 관계의 해소·청산제도가 필요하다([표 4-14]의 ② 부분). 마지막으로 유통 등을 포함한 관리를 폭넓게 파악하고 거주자의 거주 안정을 위한 종합적인 관리 적정화 지원책이 필요하다([표 4-14]의 ③ 부분). 이를 위해 관리조합이 전유부분과 개인정보, 생활면, 중고주택유통촉진 등에 관여할 수 있도록 구체적인 방법 등을 소개할 필요가 있으며, 특히 소규모 맨션에서는 집적과 규모의 효과를 발휘할 수 있도록 지역 네트워크화에 의한 운영체제 등 새로운 관리방식의 검토를 포함하여 관리조합에 의한 관리 적정화가 쉽게 추진될 수 있도록 돕는 시스템이 요구된다.[98]

<table>
<tr><th></th><th>개발</th><th>관리</th><th>재생·해소</th><th>유통</th></tr>
<tr><td>지도·조언
어드바이스</td><td colspan="2">원룸 형식만 해당(F)</td><td colspan="2">임의등록(F), 상담(F),
교류회의 개최·전문가 어드바이스(F)</td><td>없음</td></tr>
<tr><td>전문지식·
기술·보조</td><td>① 없음</td><td>어드바이저 파견(F)</td><td>개보수재건축검토(金)
배리어프리화(金)
개보수(金)
재건축(金)
단지재생(金)
내진진단(金)
내진개보수(金)</td><td>③ 없음</td></tr>
<tr><td>지도
현장조사, 권고
대(리)집행</td><td>없음</td><td>없음</td><td>② 없음</td><td>없음</td></tr>
</table>

F : 관리조합 참가·지원 무료　　金 : 관리조합이 보조금을 받을 수 있음

[그림 4-14] 일본 요코하마시의 맨션 관리시책 틀과 현행 법·제도의 대응
출처 : 齊藤 広子(2018), p.1174 연구진 번역

98) 齊藤 広子(2018, p.1174)를 참고하여 해당 문단 작성

③ 노후맨션 빈집에 관한 정책

□ 빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법

2014년 제정된 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」에서는 빈집 소유자가 빈집의 적절한 관리에 대한 일차적인 책임을 가지는 것으로 전제로 하며(제3조), 국가와 지방자치단체의 빈집 등에 관한 시책 추진에 필요한 사항을 정하고 있다. 또한, 해당 법에서는 그대로 방치하면 현저하게 보안상 위험, 위생상 위해, 경관 저해, 그 외 주변 생활환경의 보전을 도모하기 위해 방치하는 것이 부적절한 상태에 있다고 인정되는 빈집"을 "특정 빈집 등"으로 정의하고(제2조) 이러한 특정빈집 등에 대한 조치 사항을 규정하고 있다(제14조).

하지만 공동주택의 경우 빈집 여부가 동 단위로 판단되므로, 공동주택 건물의 모든 세대가 빈집이 아니라면 주변에 현저한 위해를 가하고 있다 하더라도 "특정 빈집 등"의 대상이 되지 않는다. 따라서 공동주택에서 특정 빈집은 모집을 멈추고 전 세대가 빈집이 된 상태인 임대 아파트, 맨션, 콘도와 모든 거주자가 없는 분양 맨션만이 해당한다. 분양 아파트는 슬럼화가 진행된 경우에 이 법의 대상이 될 가능성이 있다.

□ 빈집 관리를 위한 기타 지원 제도

- 전문가 파견 제도

일본에서는 전문가 파견 제도를 통해 빈집 문제를 다양한 측면에서 해결하는 데 도움을 주고 있다. 이와 관련하여 요코하마시에서는 '빈집활용 전문가 파견사업'을 추진하고 있다. 전문가 파견은 빈집 소유자 또는 빈집 소유자로부터 개보수 및 임대 등의 권한을 위임받은 자 등을 대상으로 이루어지며, 시내에 있는 빈집 관련 상담을 위하여 1회에 전문가 1명이 약 3시간 정도 파견된다. 이때 파견된 전문가는 '지역 활성화에 공헌하는 시설'의 활용을 목적으로 하는 조언을 제공한다. 비용은 연도 내 원칙적으로 3번까지 무료이며, 전문가 파견에 필요한 비용은 요코하마시가 부담하고 있다. 현재 전문가가 상담할 수 있는 내용은 지진관련 개보수 계획, 계약, 경계조사, 부동산 평가, 상속 등 상담, 세금, 해충구제 등이다.[99]

히로시마현에서는 '빈집활용팀(空き家活用推進チーム)'을 설치하고 이러한 팀에 속한 전문가를 마을과 지역의 빈집활용에 참여하는 단체에 파견하여 활용가능한 빈집을 찾

99) 横浜市(2021, 空家活用の専門相談員派遣事業, https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/akiya/akiyahaken.files/0003_20210409.pdf, 검색일: 2021.12.1.)을 바탕으로 해당 문단 작성

아내어 빈집뱅크 등록을 촉진하고 지역의 실정에 대응한 빈집 활용책의 검토 지원과 실질적인 어드바이스를 진행하고 있다.[100] 2021년 3월 기준 빈집활용팀은 빈집활용, 상속, 등기관계, 부동산 감정, 가재도구정리 등 빈집과 관련된 다양한 분야의 전문가로 구성되어 있다(표 4-27 참조).[101]

[표 4-26] 히로시마현의 빈집활용팀 구성 현황(2021년 3월 기준)

구분	역할
히로시마 사법서사회	부동산등기, 재판소 제출서류 작성의 전문가. 소유자(상속인)이 불명한 빈집에 관한 권리관계 조사방법, 재산관리인선임 방법 등의 지원
히로시마 토지가옥조사사회	측량 및 등기 전문가로서 토지의 경계, 건축의 소재 및 형상, 용도를 조사하고 측량, 도면작성, 법무국에 신청 수속 등을 수행
히로시마현 부동산감정사협회	특정공가 등 특별조치법에 의한 '건물 제거'의 시비 사항을 중점적으로 다루며, 무너질 위험성과 시장성의 유무, 비용 대비 효과 등 앞으로의 방향성에 대한 의견 제시
히로시마현 건축사사무소협회	기존주택상황조사를 기술자가 할 수 있도록 하며, 해당 사항에 대한 상담신청 가능
히로시마현 택지건물거래업협회	2014년부터 전문가(사법서사, 세리사(세무사), 건축사, 토지가옥조사사, 해체업자 등)과 연계하여 빈집 상담회를 개최
전일본부동산협회 히로시마현 본부	빈집 매각, 임대, 관리, 리폼 상담
중국* 세리사회 히로시마현서부지부 연합회	회계 전문가로서 어드바이스

출처 : 広島県(2021b, 空き家活用推進チーム, https://www.pref.hiroshima.lg.jp/uploaded/life/795364_7746709_misc.pdf, 검색일: 2021.12.7.)을 참고하여 연구진 작성
주: 중국은 일본 본토의 중간지역을 의미함

- 빈집 소유자 특정이 곤란한 경우의 대책 : 재산관리인제도(相続財産管理制度)

2015년 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」이 시행됨에 따라 구시정촌은 붕괴 우려가 있는 '특정빈집'을 대집행에 의해 해체할 수 있게 되었으나 비용 회수 등의 문제가 발생하였고, 이를 해결하기 위한 방법으로서 상속재산관리제도의 활용이 이루어지고 있다. 상속재산관리제도란 재산의 상속인이 없는 경우 또는 모든 상속인이 상속을 포기한 경우에 가정법원이 선임한 상속재산관리인이 재산 처분 등을 하는 제도로서, 빈집 대책에서는 지자체가 이해관계자로서 가정법원에 관리인의 선임을 신청한다. 관리인으로는 사법서사나 변호사가 선택되는 경우가 많으며, 신청 비용과는 별도로 관리인 보수에 충당하는 비용으로서 예납금이 필요하다. 현재 후쿠오카현 무나카타시, 야마구치현 우베시 등 여러 지자체에서 재산관리인 제도를 활용한 빈집 대책을 추진하고 있다.[102]

100) 広島県(2021a, 広島県空き家専門家派遣制度について, https://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/akiyataisaku/akiya-senmonka.html, 검색일: 2021.12.7.)을 바탕으로 해당 문단 작성

101) 広島県(2021b, 空き家活用推進チーム, https://www.pref.hiroshima.lg.jp/uploaded/life/795364_7746709_misc.pdf, 검색일: 2021.12.7.)을 바탕으로 작성

교토시에서도 관리부전 상태에 있는 소유자 불명의 빈집에 대해 재산관리인을 선임하여 소유자 불명의 빈집 문제를 해결하고자 노력하고 있다. 이를 위하여 교토시는 민법과 부동산에 대한 자세한 지식이나 노하우를 가지고 있는 전문가(교토 사법서사회)에게 가정법원에 재산관리인의 선임신청과 관련된 업무(빈집 등에 관한 권리관계 확인, 해당 빈집 등의 매각 가능성 보고, 가정법원에의 사전 상담, 가정법원에의 신청 및 재산관리인 후보자 추천)를 위탁하고 있다.[103]

□ 맨션을 포함한 노후건축물 대책계획의 수립 : 도쿄도 이타바시구 사례

도쿄도 이타바시구는 빈집뿐만 아니라 노후 건축물 전체에 대한 대책계획도 함께 수립함으로써 노후맨션에 대한 선제적 관리 및 맨션 빈집에 대한 대책을 수립하고 있다. 이바타시구에서는 2016년 3월 〈이타바시구 노후 건축물 등 대책계획 2025〉를 수립한 바 있으며, 이를 '고령자 대응'과 '예방대책'을 강화하고 SDGs(지속 가능한 개발목표) 관점을 추가하는 방향으로 개정하여 2021년 7월 〈이타바시구 노후 건축물 등 대책계획 2025(후기)〉를 책정하고 2021년부터 2025년까지 5년간 운용할 예정이다.[104]

구에서는 대책계획, 공가특별법, 대책 조례에 기반하여, 노후 건축물 등의 소유자 등에 대하여 계몽, 조언, 지도 등의 조치·지원을 시행하여 적절한 유지관리를 촉진함으로써, 2013년과 2014년도 조사에서 위험도 A~C로 판정된 노후 건축물의 총수를 2025년까지 감소시키는 것을 목표로 하고 있다. 그중에서도 특히 위험도 A 판정을 받은 207건에 대해서는 2019년 말까지는 133건까지 감소시킨 후 2025년까지 모두 해소하는 것을 목표로 하고 있다.[105]

해당 대책에서는 노후 건축물 등으로 만들지 않기 위한 '적정관리'를 통한 예방대책을 주요 대책 중 하나로 설정하고 있으며, 구체적인 예방대책으로는 적극적인 접근형 지원 검토, 상속의 생전대책의 필요성 주지, 등기 촉진과 법무국의 대책 소개, 성년 후견제도의 보급 및 이용 촉진, 안심R주택의 보급 촉진 등을 제시하고 있다. '안심R주택'은 중고

102) 西日本新聞(2019, 空き家対策に「妙手」相続財産管理制度 解体費回収、跡地利用も, 9월 3일 기사)를 바탕으로 해당 문단 작성

103) 京都市情報館(2021a, 所有者不明空き家に係る財産管理人選任申立業務委託仕様書, https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000285/285988/02.pdf, 검색일: 2021.10.1.); 京都市情報館(2021b, 令和3年度所有者不明空き家に係る財産管理人選任申立業務に関する公募型プロポーザル結果について, https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000285988.html, 검색일: 2021.10.1.)를바탕으로 해당 문단 작성

104) 板橋区(2021b, 板橋区老朽建築物等対策計画2025(後期)を策定しました, https://www.city.itabashi.tokyo.jp/bousai/tochi/josei/roukyu/1029550.html검색일: 2021.11.1.)을 바탕으로 해당 문단 작성

105) 板橋区(2021a, p.12)를 바탕으로 해당 문단 작성

주택의 유통촉진을 위해 불안, 더러움, 모름이라는 종래의 이미지를 없애고 사고싶고 살고싶은 기존 주택을 선택할 수 있는 환경을 정비하고자 만든 특정기존주택 정보제공 사업자단체 등록제도이다. 이를 통해 내진성이 있고 건물상황조사 등이 행해진 주택이며 리폼 등에 대해서도 정보제공이 이루어지는 주택에 대하여 국가가 상표등록한 로고마크를 사업자가 광고 등에 사용할 수 있도록 인정함으로써 중고주택 유통과 빈집 활용을 촉진하고 있다.[106]

[표 4-27] 도쿄도 이타바시구의 빈집 및 건축물 노후화 수준에 따른 대책의 방향성

노후화	대상	행동목표	대책의 구체적인 방향성
강	특정빈집 등 특정노후건축물	제거, 수선	- 소유자 등에게 절박한 위험성의 이해를 촉진하고, 개선의 상담, 조언·지도와 함께 필요에 따라 구체적인 지원을 함으로써 신속한 문제 해결(수선, 제거) 도모 - 지도에 따르지 않는 소유자 등에는 공가특별조치법과 대책조례에 따라 지도, 권고 등의 조치 실시
중	빈집 등 노후건축물	개보수, 수선, 활용	- 실태를 파악하고 적절한 관리에 관한 계몽을 통해 소유자 등의 책임하에 상태 악화를 방지하고 문제 해결(수선, 개보수, 활용) 촉진
하	그외	적정관리	- 빈집이나 노후 건축물이 일으키는 다양한 문제, 위험성, 원인, 실제 해결사례 등에 대한 정보를 구민에게 알림 - 소유자 등에 대한 상담체제를 정비하고, 적절한 유지관리를 촉진하며 새로운 빈집이나 노후 건축물의 발생 억제

출처: 板橋区(2021a), p.36 연구진 번역 및 일부 수정

2) 독일 : 구 동독 지역의 공동주택 빈집 문제와 대응

① 구 동독 지역의 공동주택 및 빈집 현황

□ 독일의 빈집 재고 현황

독일에서 빈집이 사회적 이슈가 되기 시작한 시점은 탈산업사회의 도래로 인한 "성장 없는 도시발전(Stadtentwicklung ohne Wachstum)"이 화두가 된 1970년대부터이다. 이후 1990년에 동서독이 통일함에 따라 시장경제체제의 도입과 통화의 통합이 구 동독의 대량 실업과 경제 불안정을 야기하면서,[107] 생산가능인구의 대량 유출은 불가피하였으며 이에 따라 빈집 문제가 본격화되었다. 현재 독일 전역에서 발생하는 빈집(Leerstand) 재고를 파악할 수 있는 자료는 2011년 센서스(Zensus 2011)[108]에 의한 빈집 통계이다.

106) 板橋区(2021a, pp.66-67)를 바탕으로 해당 문단 작성

107) 통일 직후인 1990년부터 1992년까지 구 동독의 근로자 수는 890만 명에서 610만 명으로 약 31%가 감소하였으며, 같은 기간 동안 실업은 460% 증가하여 1992년에는 연간 평균 135만 명이 실업 상태에 놓였다(통일부 2013, p.28).

이에 따르면, 독일의 빈집은 약 172만 호(약 4,4 %)로서 구 서독 지역에 약 112만 호(3.6%), 구 동독 지역에 약 60만 호(7.0 %)가 있는 것으로 파악된다(BBSR 2013, p.8). 빈집의 총량은 구 서독 지역이 구 동독 지역보다 2배 가까이 많은 한편 지역 내 주택 재고 중 빈집 비율은 구 동독 지역이 구 서독 지역에 비해 약 2배 정도 많으며, 구 동독 지역의 빈집은 대부분 베를린 외 지역에서 발생하고 있다(표 4-28 참조). 한편 2011년 시점의 준공연도별 빈집 현황을 살펴보면 전체적으로 노후화된 건물에서 더 많이 발생하는 것으로 나타났다(표 4-29 참조). 구 서독 지역에서는 전후 건설된 건물에서 빈집이 많이 발생하는 한편 구 동독 지역에서는 1950년대 이전 및 1970~1989년에 건축된 조립식 공동주택에서 빈집이 많이 발생하였다(Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, p.20).

[표 4-28] 독일의 2011년 센서스(Zensus 2011)에 의한 빈집 통계

		전체	서독	동독	베를린 외	베를린
주거용 (Wohnungen in Wohngebäuden)						
	비율	4.4%	3.6%	7.0%	8.0%	3.5%
	수(호)	1,720,083	1,119,944	600,139	535,991	64,148
비주거용 포함 (Wohnungen in Wohn-und Nichtgebäuden)						
	비율	4.5%	3.7%	7.1%	8.1%	3.5%
	수(호)	1,848,568	1,215,605	632,963	566,001	66,962

출처: BBSR(2013), p.8. 연구진 번역

[표 4-29] 독일의 준공연도별 빈집 현황(2011년 5월 기준)

지역	전체		준공연도별							
			1950년 이전		1950-1969		1970-1989		1990년 이후	
	수	%	수	%	수	%	수	%	수	%
서독 지역	1,094,175	100	341,716	31.2	391,731	35.8	248,389	22.7	112,339	10.3
동독 지역	535,991	100	269,834	50.3	71,831	13.4	149,324	27.9	45,002	8.4
도시 주 (Stadtstaaten)	89,917	100	39,948	44.4	22,300	24.8	21,129	23.5	6,540	7.3

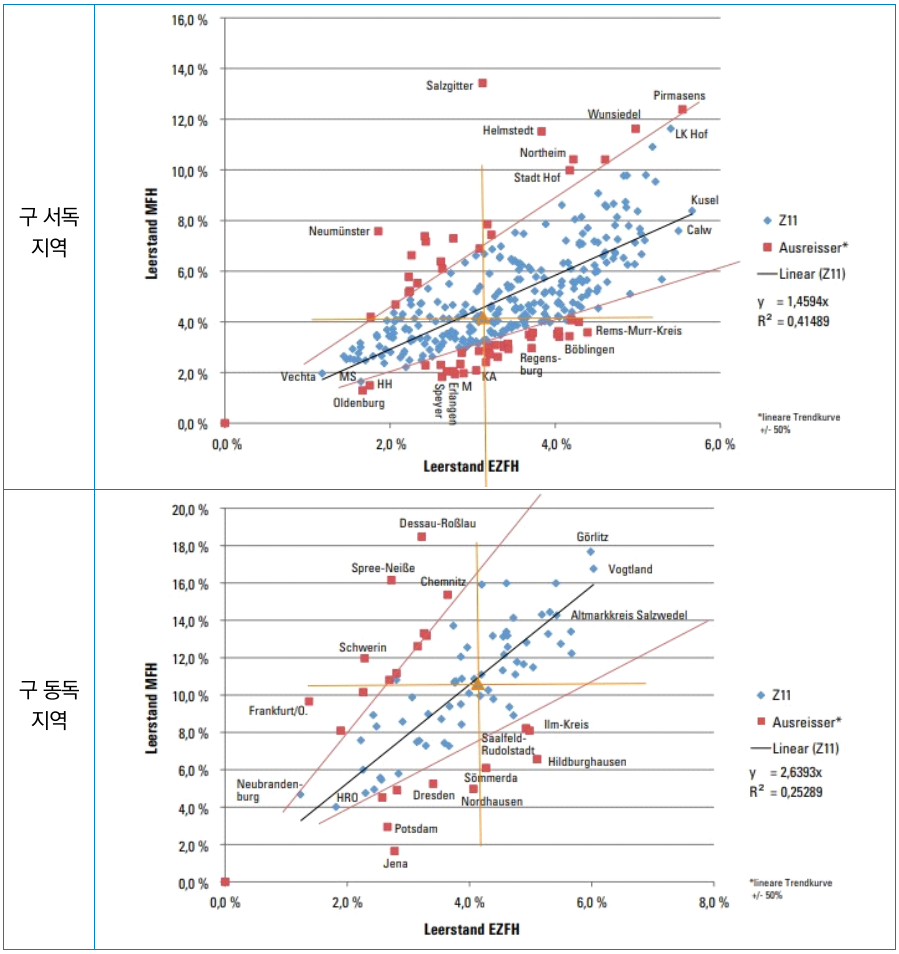
출처: Statistische Ämter des Bundes und der Länder(2014), p.20. 연구진 번역

□ 공동주택 빈집의 발생 현황

2011년 센서스 자료를 활용하여 구 동독 및 구 서독 지역에 있는 공동주택과 단독주택의 빈집 발생 현황을 비교하면 [그림 4-15]와 같다. 구 서독 지역 도시들의 주택 공실률 추세선을 살펴보면 전반적으로 공동주택의 공실률이 단독주택의 공실률에 비해 약

108) 독일의 센서스 자료는 전국적으로 빈집 현황을 파악할 수 있는 대표적인 자료로서 10년 단위로 실시된다. 2011년 센서스는 1990년 통독 이후 처음으로 완료되어 독일의 모든 빈집 연구의 기준이 되고 있다. 2021년 센서스는 코로나 관계상 2022년으로 연기되었고, 빈집에 관한 대부분의 보고서는 마지막 센서스인 2011년 자료를 사용하고 있다.

1.46배 많은 것으로 나타났으며, 구 동독 지역 도시들의 주택 공실률 추세선에서는 전반적으로 공동주택의 공실률이 단독주택의 공실률 보다 약 2.64배 많은 것으로 나타났다. 이는 구 서독 지역에 비해 구 동독 지역에서 공통주택의 공실률이 단독주택의 공실률에 비해 더 많이 존재하는 경향을 보여준다. 한편 몇몇 도시들에서는 공동주택 빈집이 단독주택 빈집에 비해 월등히 높은 비중으로 발생하고 있다. 예를 들어 구 동독 지역의 데사우(Dessau-Roßlau)에서는 공동주택의 공실률(18.5%)이 단독주택의 공실률(3.2 %)에 비해 약 5.78배 많은 것으로 나타났다.[109]

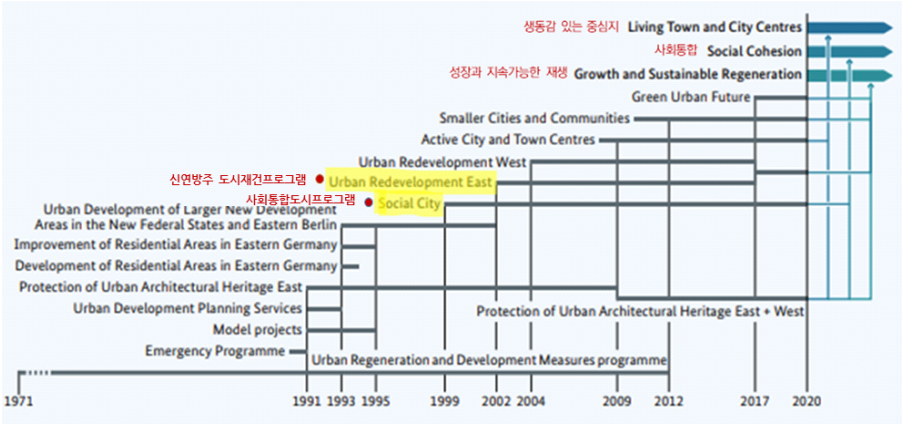


[그림 4-15] 독일의 단독주택 공실률(Leerstand EZFH) 및 공동주택 공실률(Leerstand MFH) 비교
출처: BBSR(2013), p.10. 연구진 번역
주 1) Z11: 2011년 센서스 값, Ausreisser(이상치): 추세선에서 50% 이상 떨어진 2011년 센서스 값, Fadenkreuz(십자선): 구 서독 지역의 평균 값 또는 구 동독 지역의 평균 값
2) x축: 단독주택 공실률, y축: 공동주택 공실률

109) 해당 문단의 내용은 BBSR(2013, pp.9-10)을 바탕으로 작성하였다.

② 구 동독 지역의 공동주택 빈집 대응 정책

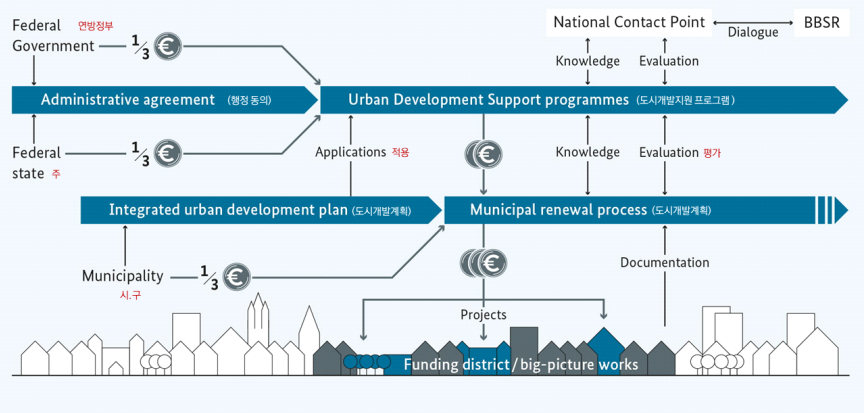
독일에서는 1971년 도시계획기금법(Urban Planning Funding Act)이 통과됨에 따라 다양한 도시개발지원프로그램들이 등장하기 시작하였으며, 2020년에 이르러 통일 이후 복잡한 구조로 추진되어 오던 프로그램들을 '생동감 있는 중심지', '사회통합', '성장과 지속가능한 재생'의 3가지 프로그램으로 단순화하였다(Federal Ministry of the Interior, Building and Community 2020, pp.8-13). 이러한 독일의 도시개발지원프로그램의 시기별 흐름은 [그림 4-16]에서 볼 수 있는데, 2019년까지 빈집 문제와 관련하여 진행된 중요한 프로그램으로는 '신연방주 도시재건프로그램(Stadtumbau Ost)'과 '사회통합도시프로그램(Soziale Stadt)'이 대표적이다.



[그림 4-16] 독일의 도시개발지원프로그램의 시기별 흐름
출처: Federal Ministry of the Interior, Building and Community(2020, p.9) 연구진 일부 번역

□ 연방정부 공동주택 빈집 문제 대응 전략 : 신연방주 도시재건프로그램(Stadtumbau Ost, Urban Redevelopment East)

'신연방주 도시재건프로그램(Stadtumbau Ost)'은 통일 직후인 1990년대의 인구통계학적, 경제·구조적 변화와 그에 따른 심각한 주택 공실률에 대처하기 위해 2002년부터 시작되었으며 구 동독 지역의 지속 가능한 개발을 지원해 왔다. 이 프로그램의 목표는 빈집 수를 줄이고 주택사업의 환경을 개선하여 주택시장이 제대로 작동할 수 있는 능력을 확보하는 것으로서, 이와 관련하여 ① 공급 과잉 제거(철거), ② 철거대상 지역의 개선, ③ 도심의 오래된 건물에 대한 주택 투자 집중이 이루어졌다. 철거 조치는 도시와 주거지역의 미래 생존 가능성에 대한 투자로 간주되었으며, 철거 대책 자금을 마련하기 위해 저리 융자를 통한 자금 조달이 어려운 경우(해체로 인한 경제적 이점이 없는 경우)에 대하여 보조금을 제공함으로써 주 기금 할당에 있어 최대한의 효율성을 보장하였다.[110]



[그림 4-17] 독일 도시개조 프로그램의 투자 구조

출처 : Federal Ministry of the Interior, Building and Community(2020, p.29) 연구진 일부 번역

2002년부터 2016년까지 신연방주 도시재건프로그램을 위해 총 51억 유로 이상(이 중 연방정부 예산은 17억 유로)이 사용되었으며, 490개 이상의 도시 및 기초단체에 총 1,200개에 가까운 도시재개발 조치가 지원되었다.[111] 이를 통해 도심의 오래된 건물과 함께 (대형) 주택단지에 대한 개선 조치가 취해졌다. 특히 4층 이상의 주택단지는 거의 모든 동독 도시에서 1950년대부터 1980년대까지의 도시 경관과 도시 구조를 형성하는 광범위한 주택 재고로서 존재하였는데, 1990년대 말 공실률이 급격히 상승함에 따라 2002년 이후 신연방주 도시재건프로그램을 통해 본격적으로 철거되기 시작하였다.[112]



슈텐달 구시가지(Altstadt Stendal)

남 슈텐달(Stendal-Süd)의 조립식 주택

[그림 4-18] 독일 구시가지의 오래된 건물과 외곽 지역의 조립식 주택 모습

출처: BMVBS(2012), p.41.

110) Bundesregierung(2001, Initiative der Bundesregierung zur Verbesserung der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in den neuen Ländern - Programm "Stadtumbau Ost". Beschlussvorlage für das Bundeskabinett (August 2001)), pp.1-4를 바탕으로 해당 문단 작성

111) Städtebauförderung(2021a, Stadtumbau Ost, https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/ProgrammeVor2020/Stadtumbau/StadtumbauOst/stadtumbauost_node.html, 검색일: 2021.8.30.)를 바탕으로 작성

112) Städtebauförderung(2021b, Stadtumbau Ost Programm, https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/ProgrammeVor2020/Stadtumbau/StadtumbauOst/Programm/programm_node.html;jsessionid=F9D02F70E6D3BB47135A5FEFC0661CD7.live11293, 검색일: 2021.8.30.)를 바탕으로 작성

□ 사회통합도시프로그램(Soziale Stadt, Social City)

1999년부터 연방정부는 사회통합도시프로그램을 통해 소외된 도시 및 지역의 도시 개발과 사회적 결속 강화를 지원하였으며, 특히 지역의 사회적으로 정당한 개발과 도시 및 지역사회에서 증가하는 사회 공간적 격차 감소에 초점을 두었다. 또한, 해당 프로그램은 생활환경, 기반시설 및 삶의 질에 대한 도시 투자에 중점을 두며, 사회적 결속력과 관련 구역의 모든 인구 집단의 통합을 개선하는 것을 주요 목표로 하고 있다. 1999년부터 2019년까지 약 21억 유로의 연방 재정이 지원되었으며, 연방 주 및 지방자치단체의 자금과 합치면 약 63억 유로가 투입되었다. 또한, 2019년까지 544개 자치단체의 965개 지역에 자금이 지원되었으며, 전체 대책의 36.6%는 대도시, 37.9%는 중소도시, 20.6%는 소도시, 4.9%는 농촌지역에서 시행되었다.[113]

□ 지방자치단체의 도시개발지원프로그램 적용 및 빈집 대응 사례 : 코트부스시

- **코트부스시의 인구변화와 빈집 증가**

브란덴부르크주에 위치한 코트버스시는 주변의 갈탄자원이 풍부하여 2차 세계대전 이후 동독에서 가장 중요한 에너지 생산지이자 지역 거점도시(Bezirksstadt)로 개발되었다. 그 후 인구가 급격히 증가하였으나 통일 이후 구조적 변화와 교외화 과정 속에서 많은 주민들이 도시를 떠나게 되었고,[114] 그 결과 2001년에 17% 이상의 주택공실률을 기록하였다.[115]

특히 조립식 아파트에서 공실이 대량으로 발생하자 2000년 8월 코트부스시 공영임대주택사(GWC, Gebäudewirtschaft Cottbus)는 브란덴부르크 최초로 회사가 자체 비용을 들여 철거조치를 취하기도 하였다. GWC는 코트버스의 Spremberg 교외에 위치한 1960년대 조립식 아파트의 공실율 증가로 인해 지속적인 재정 손실(66호 공실, 매 호당 연간 3,500~4,000 마르크)이 발생하자, 정부 보조금을 기대할 수 없는 상황에서 2년간의 손실비용에 해당하는 약 50만 마르크를 투자하여 철거 및 철거 면적에 대한 재설계를 수행하였다. 이러한 과정에서 GWC는 Spremberg 교외를 "좋은 주소"로 개발하고자 철

113) Städtebauförderung(2021c, Programm Soziale Stadt, https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/ProgrammeVor2020/SozialeStadt/Programm/programm_node.html, 검색일: 2021.8.30.)을 바탕으로 해당 문단 작성

114) 코트부스시의 인구는 1990년에 약 129,000명에서 2010년 말에 약 100,000명 미만으로 떨어졌다(Stadt Cottbus, 2021, Stadtumbau, https://www.cottbus.de/verwaltung/gb_iv/stadtentwicklung/stadtplanung/, 검색일: 2021.9.30.).

115) BMVBS(2012, p.26)을 바탕으로 해당 문단 작성

거부지에 공원, 녹지, 놀이터, 주차공간 등을 조성하였으며, 6,500만 마르크를 투자하여 주변 건물들을 리모델링하고 이를 통해 정비된 주택 450호를 모두 임대하였다. 이러한 지역의 철거계획이 성공적인 사례로 평가되면서, 철거전략은 정부지원금을 활용할 수 있도록 더욱 발전하였고 2002년 신연방주 도시재건프로그램이 시작되는 바탕이 되었다.[116]

한편 2010년에 발표된 코트부스시의 빈집율 증가 예상 시나리오에 따르면, 가구 수가 감소하고 주택 수는 증가하여 2007년 7,100호로 총 주택의 약 12%를 차지하던 빈집 재고가 2025년에는 17,100호로 총 주택의 약 29%까지 증가할 것으로 예측되었다(표 4-30 참조).[117] 이에 따라 도시 내 지속적이고 체계적인 빈집 재고 관리가 요구되고 있다.

[표 4-30] 독일 코트부스시의 빈집율 증가 예상 시나리오(Leerstandsszenario)

	2007	2010	2013	2016	2020	2025
주택 수	58,900	57,300	57,750	58,200	58,800	59,550
가구 수	51,800	50,000	48,560	47,050	45,200	42,450
빈집 수	7,100	7,300	9,190	11,150	13,600	17,100
빈집 비율	12%	13%	16%	19%	23%	29%

출처: Stadt Cottbus(2010), p,14 연구진 번역
주: 2007년 수치를 기준으로 2010년~2025년까지 추계한 값임

- 빈집 대응을 위한 도시통합적 접근 과정

코트버스시의 도시재개발 과정을 살펴보면, 초기에는 도시 전체와 그 하위 지역(지구)의 도시개발이 통합적으로 고려되지 못한 채 지구별로 제각기 추진되었음을 알 수 있다. 하지만 2002년 신연방주 도시재건프로그램(Stadtumbau Ost)이 도입되면서 일부 지역이 아니라 도시 전체를 고려한 계획이 수립되고 있으며, 빈집 대책도 그러한 통합적 관점 안에서 다루어지고 있다.

1990년대 코트버스 종합도시계획은 성장을 목표로 하였다. 도시경계지역은 단독 및 소규모 연립주택 등으로 인구가 증가하였고 구도심 역시 주택지역으로서의 선호도가 증가하였는데, 여기에는 1991년부터 도심개선 모델도시(Modellstadt Cottbus) 사업을 통한 지원이 중요하게 작용하였다. 그러나 중심지역과 외곽지역의 계획을 분리하다보

116) Der Tagesspiegel(2000, Stadtplanung in Cottbus: Grünflächen und Spielplätze statt Plattenbauwohnungen, 11월 20일 기사, https://www.tagesspiegel.de/themen/brandenburg/stadtplanung-in-cottbus-gruenflaechen-und-spielplaetze-statt-plattenbauwohnungen/180514.html, 검색일 : 2021.10.1.)을 참고하여 해당 문단 작성

117) Stadt Cottbus(2010, p.14)를 바탕으로 작성

니 남쪽과 북쪽에 위치한 대형 주택단지인 “플라튼바우(Plattenbau, 구 동독 시절에 플레이트로 건축된 조립식 아파트)” 단지들은 높은 인구 유출과 함께 저소득층의 유입이 진행되었다. 작슨도르프-마들로우(Sachsendorf-Madlow)[118]의 경우 2001년 28%에 달하는 공실률을 보이기도 하였다.[119]

1990년대에는 이러한 도시의 이질적인 발전에 대응하기 위해 지구적 접근이나 준공간적 접근이 시도되었다. 예를 들어 작슨도로프-마들로우의 경우 사회통합도시프로그램(Soziale Stadt)을 활용하여 사회적 변화에 대응하였다. 또한, 공동주택의 높은 공실률을 고려하여 12,000호 중 5,000호 이상을 철거하는 도시 전환 및 철거 개념도 수립되었다. 이러한 조치는 도시 전체의 성장 목표와의 비교는 없었지만, 최초의 통합된 개념으로서 도시개발에서 서로 다른 부서의 협력을 위한 중요한 토대를 마련하였다. 2001년부터 도시재개발 개념(STUK 2002)을 개발되면서 도시 전체에 대한 인구통계학적 및 구조적 변화의 영향이 처음으로 언급되었고, 관련 하위 공간 및 도시 전체 도시재개발 목표가 정의되었다. 한편 2002년 신연방주 도시재건프로그램에서 코트부스시 재개발의 가장 중요한 목표는 도시를 외부에서부터 내부로 축소하고 도심을 지속적으로 강화하는 것이었다. 이에 따라 도심과 외곽 주거지역에 대해서도 마찬가지로 차별화된 개념이 채택되었다. 예를 들어, 노이-슈멜비츠(Neu-Schmellwitz) 주택 단지가 광범위하게 철거되는 동안 작슨도로프-마들로우(Sachsendorf-Madlow) 주택단지는 중심지의 보존에 중점을 두었다. 소규모 공간 수준에서 도시재개발 개념을 구체화하기 위해 여러 하위 개념이 개발되었으며, 2005년에 도입된 도시 모니터링 시스템은 도시재개발 목표의 검토와 이행에 도움이 되었다.[120]

이처럼 코트부스시에서는 도시축소 과정에도 불구하고 콤팩트 도시를 구현하고자 하였다. 그 결과 외곽으로 부풀려진 도시를 안쪽으로 줄여서 내부를 강화하고 외곽의 대규모 공동주택 단지들은 철거하거나 분동 또는 소규모 주택으로 재구성하였다(그림 4-19, 그림 4-20 참조).

118) 코트부스시 남쪽 경계에 위치하며 1974년~1986년 사이에 건설된 약 12,000호로 이루어진 공동주택 단지이다(Sachsendorf-Madlow, 2021, Entwicklung, https://www.sachsendorf-madlow.de/seite/398721/entwicklung.html, 검색일: 2021.10.1.).

119) BMVBS(2012), p.27을 바탕으로 해당 문단 작성

120) BMVBS(2012), pp.26-28을 바탕으로 해당 문단 작성



조립식 아파트 철거 모습 | 노이-슈멜비츠(Neu-Schmellwitz)의 개조된 아파트

[그림 4-19] 독일 코트부스시의 조립식 아파트 철거 및 개조

출처: Cottbus Historische Stadtentwicklung(2021, http://www.cottbus-chronik.de/bilder/rueckbau, 검색일: 2021.9.22.) 에서 코트부스시 공동주택 빈집 관련 사진 검색

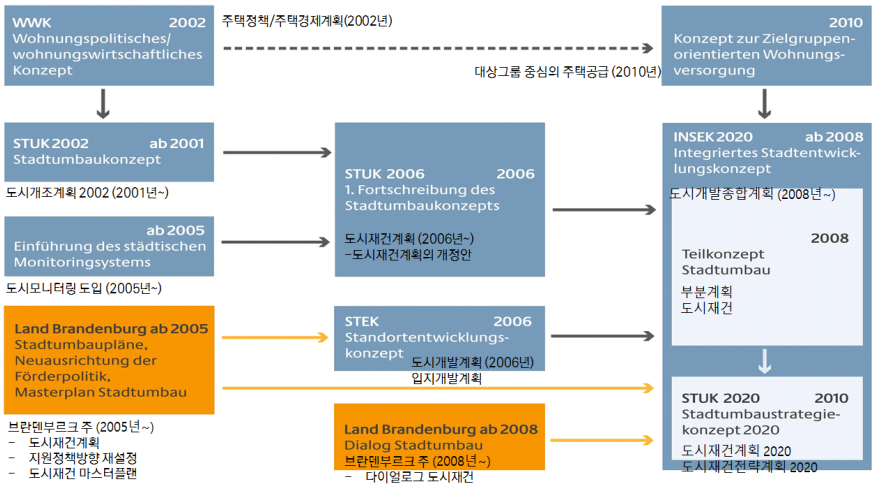


[그림 4-20] 독일 코트부스시의 조립식 아파트 재구성

출처: Cottbus Historische Stadtentwicklung(2021, http://www.cottbus-chronik.de/bilder/rueckbau, 검색일: 2021.9.22.) 에서 코트부스시 공동주택 빈집 관련 사진 검색

이상에서 살펴본 코트부스시의 대응 전략의 핵심은 연방/주 정부의 관련 지원제도를 활용하기 위한 계획도면, 도시계획 또는 사회통합을 위한 다양한 비법정 계획도면, 연구결과, 계획구상(konzept) 등을 연계한 점에 있다. 공간(물리)적 요구, 사회적 요구, 기술적 요구 그리고 상위기관의 지원금을 긴밀히 연계하여 진행하였다(그림 4-21 참조).

여기서 STUK(Stadtumbaukonzept), STEK(Standortentwicklungskonzept), INSEK (Intergriertes Stadtentwicklungskonzept) 등은 우리나라의 도시기본계획과 견주어 볼 수 있으나 지원정책의 근거로 마련되는 비법정계획들이다. 하지만 의회가 결의한 해당 계획들은 향후 법정계획들(지구단위계획이나 용도계획 등)의 상위 계획으로서 다양한 선택의 기준점을 제공하며 지자체 내부적 구속력을 가진다는 특성이 있다.



[그림 4-21] 독일 코트부스시의 도시재건프로그램 및 계획 추진 전략 관계도
출처: BMVBS(2012), p.27 연구진 일부 번역

③ 관련 법·제도에 기반한 빈집 발생의 사전적 관리

□ 건물 소유주의 책임 강화: 건축물 이용령(Baunutzungsverordnung, BauNVO)

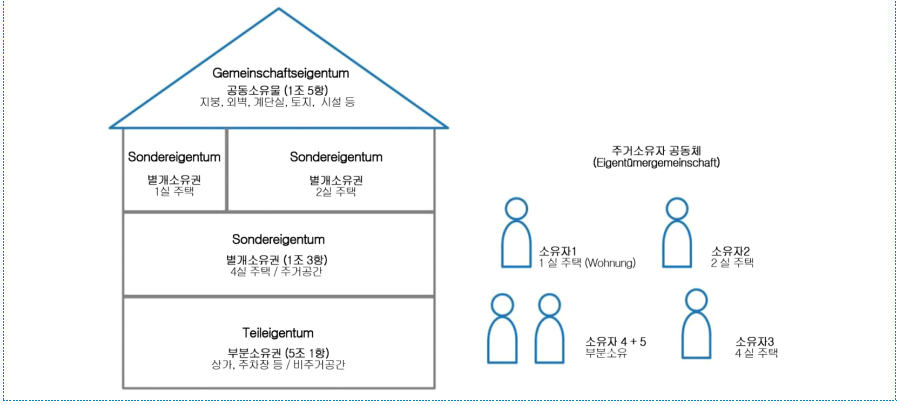
독일에서 건축물은 건축물의 기술 및 안전을 위한 요구조건 및 설치, 변경/철거의 인허가 절차, 법령위반의 경우 제재를 규정하는 건축물 이용령(Baunutzungsverordnung, BauNVO)을 따른다. 이 법령은 16개 주마다 조금씩 차이가 있으나 표준건축법령(Musterbauordnung, MBO)에 따라 통일된 형식을 갖춘다. 일반적 요구사항이 명시된 제3조에서는 "모든 건축물은 공공안정과 질서, 특히 생명, 건강 및 생명의 자연적 기초가 위험에 처하지 않는 방식으로 배치, 구성, 수정 및 유지가 되어야 한다."고 명시하고 있다.

이에 따라 위험이 발생한 경우(예: 건물 또는 건물의 일부가 무너질 위험이 있는 경우) 소유자는 즉시 상황을 해결하고 위험의 원인을 제거해야 하며 그 비용은 소유자가 부담한다. 또한, 건축물 소유자는 보험규정 및 건축규정의 수리/유지 의무(Instandhaltungspflicht)를 증명하기 위해 정기적인 건축물 점검을 이행하여야 한다.[121] 한편 공동주택과 같이 소유자가 여러 명인 경우 자산관리는 선택이 아닌 필수로서 주택소유권법(WEG) 제20조에 따라 법적 관리자를 두어야 할 의무가 있다.

121) Gutachter Sachverständige Bauexperten, 2021, Standsicherheit, https://www.minkus-architekten.de/standsicherheit/, 검색일 : 2021.6.22.)을 바탕으로 해당 문단 작성

□ 건물 소유주의 관리 의무: 주택소유권법(WEG)

독일의 모든 공동주택은 1951년 제정된 주택소유권법(Wohnungseigentumsgesetz, 이하 WEG)의 집합건물 내 소유 구분과 관리에 관한 사항을 따른다. 주택소유권자는 일차적으로 소유자 모임의 구성원으로서 각자의 별개 소유권과 결합된 공동소유물에 대하여 지분만큼 소유하게 된다. 주택소유권자는 WEG 제16조에 따라 공동소유물을 공동으로 사용할 권리를 가지는 동시에 공동으로 관리할 의무를 가진다. 해당 법에서는 집합건물을 소유자의 독점 소유권이 있는 주택소유권(Wohnungseigentum)과 공유재산에 대한 부분소유권(Teileigentum) 및 공동소유물(Gemeinschaftseigentum)로 토지의 지분을 명확히 규정하여 권리와 책임소재를 명시하고 있다. WEG 제1조 제1항에 따르면 건물의 주거공간에는 주택소유권이, 비거주공간에는 부분소유권이 부여된다. WEG 제1조 제2항과 제3항에서는 주거소유권이나 부분소유권이 공동소유물에 대한 공유지분과 결합되어 있음을 정의하고 있다. 예를 들어 집안은 주택소유권(별개소유권, Sondereigentum)을 가지지만 창문이나 외벽은 공동소유물이며, 주차를 할 수 있는 공간은 부분소유권이나 주차장의 천장이나 벽 구조물은 공동소유물에 속한다. 또한, WEG 제1조 제5항을 통해 별개소유권이나 객체가 아닌 토지와 건물의 부분, 계단실, 승강기, 시설, 설비 등을 공동소유물로 정의하는데, 이러한 공동소유물은 제20조 제1항에 따라 관리(Verwaltung)의 대상이 된다.



[그림 4-22] 독일의 주택소유권법(WEG)의 주체 및 권리 개념 정리
출처: 독일의 주택소유권법(Wohnungseigentumsgesetz)을 기반으로 연구진 작성

□ 공동주택 관리자의 지정

WEG 제26조에 따라 소유자 모임은 법정 관리자를 선임할 수 있는데, 자체적 관리사무실, 주민 당번제, 전문업체 외부용역 등의 방법으로 가능하다. 2020년 12월 법 개정으로

소유자는 소위 “공인 관리자”의 임명을 요청할 권리가 있으며 이때 관리자는 업무에 필요한 법적, 상업적(매매 관련) 및 기술적 지식이 있음을 상공회의소에 증명한 경우에 “인증된” 것으로 간주된다. 관리자는 소유자 회의에서 결정할 수 있으며 관리자의 임무와 권한은 WEG 제27조에 정의되어 있다. 이에 따라 관리자는 공동주택 소유주 커뮤니티에 대하여 중대한 의무를 초래하지 않거나, 또는 기한을 준수하거나 불이익을 피하기 위해 필요한 적절한 관리 조치를 취할 권리와 의무가 있다.

독일 부동산관리자협회(Verband der Immobilienverwalter Deutschland, VDIV)에 따르면 관리자의 활동은 아래와 같이 상업적 업무, 기술적 업무, 법적 업무, 조직 업무로 구분된다. 상업적 업무는 주택요금 정산 및 유지보수 준비금 정산, 특별 부과금 결정, 분할신고서에 명시한 경우(공증인은 동의가 있을 때) 구매 계약 관여 등을 말하며, 기술적 업무는 난방 및 전기와 같은 소비량 기록뿐만 아니라 유지보수 작업의 계획 등을 포함한다. 법적 업무는 계약 체결 및 검토, 소유자 커뮤니티의 법적 대리와 같은 다양한 법적 작업을 수행하는 것이며, 조직 업무는 모든 소유주와 임차인과의 소통 및 정보전달, 집합건물 소유주 회의 개최 및 회의록 작성 등을 포함한다.[122]

한편 WEG 제29조에 따라 관리자는 소유자가 요청한 경우 관리자문위원회(Verwaltungsbeirat) 를 지원한다. 공동주택 소유자는 의결에 의해 관리자문위원회의 위원으로 임명될 수 있으며, 관리자문위원회는 관리자의 업무 수행을 지원하고 감독하는 역할을 수행한다.

3) 일본 및 독일 노후공동주택 빈집 관련 정책 현황 분석을 통한 시사점

□ 일본

최근 일본 정부는 빈집과 함께 급격히 증가하고 있는 노후맨션 문제에 주목하고 있으며, 맨션의 적정한 관리와 재생을 촉진하는 것은 공공성, 공익성 관점에서 중요하며 주변 시가지 환경에 큰 영향을 미칠 위험이 있는 경우 개선을 위해 공공 차원에서 강력하게 대응할 필요가 있음을 인지하고 실천하고 있다. 2019년~2020년에는 국토교통성에 맨션정책소위원회가 구성되어 맨션의 적정 관리와 재생 활성화 측면에서의 시책 추진 현황을 검토하고 향후 추진 방향을 제시하기도 하였다. 이에 따라 국토교통성과 지방자치단체(특히 노후맨션 재고가 많은 대도시)를 중심으로 철거로 가는 황폐화 이전에 ‘적정관리’

122) Verband der Immobilienverwalter Deutschland(2021, Aufgaben eines WEG-Verwalters, https://vdiv.de/immobilienverwaltung/aufgaben/weg-verwaltung, 검색일 : 2021.10.1.)을 바탕으로 해당 문단 작성

를 통해 주택의 수명을 늘리고 거주세대의 생활을 보장하기 위한 각종 제도 및 관리 기법들이 개발되어 적용되고 있다. 먼저 중앙정부 차원에서 노후맨션이 관리부전 상태의 한계맨션이 되기 이전부터 적절한 대응이 이루어질 수 있도록 「맨션관리 적정화법(2000년)」을 통해서 맨션관리사 제도, 맨션관리업자 등록제도 등이 도입된 바 있다. 이에 근거하여 도쿄도에서는 「맨션관리 촉진 조례(2019년)」를 제정하여, 관리조합, 사업자, 구분소유자 등의 책무를 규정하고 "신고 필요 맨션(1996년 이전 건축, 거주용 독립세대 6호 이상 맨션)"에 대하여 관리조합이 관리부전 징후 신고를 하도록 의무화하였다. 이렇게 신고한 맨션에 대해서는 맨션관리사 등 전문가 파견을 무료로 지원하고 있으며, 분양 맨션 종합상담창구를 통해서도 맨션 거래 및 관리에 대한 상담을 제공하고 있다. 또한, 도쿄도는 맨션 관리·재생 촉진계획(2020년)을 수립하여 도내 맨션의 적정관리를 적극적으로 촉진하고 있으며 관리조합의 맨션 관리 업무를 지원하기 위한 가이드북을 제작·배포하고 별도의 웹사이트를 통해 관련 정보를 지속적으로 업데이트하고 있다. 이와 더불어 맨션 관리에 대한 상담 및 지원을 체계적으로 제공하기 위하여, 분양맨션 종합상담창구, 전문가 파견 제도 등을 운영 중이다.

한편 2014년 제정되어 우리나라 빈집 제도에도 많은 영향을 준 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」에서는 공동주택의 경우 건물 내 모든 세대가 빈집일 경우 특정 빈집 등으로 인정되어 관련 조치를 할 수 있도록 규정하고 있으며, 타가죠시와 같은 지방자치단체에서는 자체 빈집실태조사 수행 시 공동주택에서 한 세대라도 거주자가 확인될 경우 빈집에서 제외하고 있어, 공동주택 빈집에 대한 실태를 정확히 파악하는 데는 아직까지 한계가 존재한다. 하지만 요코하마시, 히로시마현 등 지방자치단체별로 전문가 파견 제도를 통해 지역의 실정에 대응한 빈집의 활용 및 관리에 대한 실질적인 어드바이스를 제공하고 있으며, 재산관리인제도를 통해 관리부전 상태에 있는 소유자 불명의 빈집 문제를 해결하고자 노력하고 있다. 또한, 도쿄도 이타바시구에서는 빈집과 노후 건축물을 포괄하는 대책을 추진하고 있어 빈집뿐만 아니라 노후맨션에 대한 선제적 관리 차원에서 눈여겨볼 만하다.

□ 독일

독일에서는 통일 이후 구 동독 지역에서 본격화된 빈집 문제를 해결하기 위하여 신연방주 도시재건프로그램(Stadtumbau Ost)과 사회통합도시프로그램(Soziale Stadt)을 통해 연방정부의 재정 지원을 추진해왔으며, 이는 대규모 철거와 도시구조상의 물리적 개조를 과감히 추진할 수 있었던 핵심적인 동력이 되었다. 즉, 정부의 집중적인 예산 지원을 통해 빈집 문제 해소와 더불어 도시개조와 인프라 개선이 가능하였다. 하지만 이러한

방식은 통일 이후 독일이 처한 특수한 상황에 따른 것으로서 대체로 공공 소유의 공동주택을 대상으로 하였다는 점에서 국내 상황과는 상당한 괴리가 있다. 다만 코트부스시의 사례에서 볼 수 있듯이, 인구감소에 따른 공실 발생을 인식하고 도시를 외부에서부터 내부로 축소하고 도심을 지속적으로 강화함으로써 콤팩트시티를 구현하려는 도시계획적 목표 아래 통합적인 방식으로 빈집 정비가 이루어졌다는 점은 참고가 될 수 있을 것이다. 현재 우리나라에서는 빈집 정비를 위하여 「소규모주택정비법」에 따라 지자체별로 빈집 실태조사를 실시하고 이를 바탕으로 별도의 빈집정비계획을 수립하고 있다. 하지만 인구감소 등으로 인하여 점점 증가하는 빈집 문제에 보다 근본적으로 대응하고 변화되는 환경에 맞게 도시의 체질을 개선하기 위해서는 빈집 정비에 관한 사항이 전체적인 도시계획과 통합적으로 계획되고 실행될 필요가 있다. 또한, 구분소유에 따른 복잡성, 대규모 철거비 소요 등에 따라 공실이 다량 발생하는 관리부전 상태의 공동주택을 일시에 철거하는 것은 현실적으로 불가능하므로, 철거 단계까지 가기 전에 분동 또는 소규모 주택으로 재구성이 가능한 공동주택에 대해서는 다양한 방식으로 리모델링할 수 있도록 정책적 지원이 필요하다. 또한, 독일의 경우 대대적인 물리적 개선과 함께 사회적 통합프로그램을 함께 제공하였다는 점도 참고할만하다.

한편 독일의 모든 건축물의 소유자는 건축물 이용령(BauNVO)에 의거하여 건물 관리에 대한 책임을 가지며, 특히 공동주택의 경우 주택소유권법(WEG)이 상시 적용되어 관리의무가 적용되기 때문에 기본적으로 노후화에 따른 안전대책이나 철거문제는 소유주의 책임으로 귀결된다. 이에 따라 공용부분에 대해서는 공동재산으로서 공동책임이 명확히 명시되어 있으며, 주택 소유자 모임은 공동주택 관리자를 지정하여 주택을 관리해야 할 의무를 갖는다. 공동주택 관리자는 주민모임에서 결의된 사항에 대한 이행, 관리규정 재검토 및 이행여부 확인, 규정에 따른 건물 점검 및 수리, 관리자문위원회 운영 등의 업무를 담당한다. 우리나라에서도 「공동주택관리법」 등을 통해 주택 소유주의 관리 책임과 의무, 관리주체의 역할 등을 규정하고 있으나, 의무관리대상이 아닌 공동주택의 경우 관리의 사각지대가 존재하므로 이에 대한 보완이 필요하다.

독일 사례를 통해 주목할 사항은 다음과 같다. 인구감소에 대응하는 콤팩트 도시를 목표로 전체적인 도시계획 안에서 빈집 정비를 추진하였다는 점, 지자체 중심의 다양한 분석을 바탕으로 한 비법정 도시계획을 통해 핵심 문제 또는 사업공간 단위를 지속적으로 관리한다는 점, 모든 공동주택은 소유주의 책임을 바탕으로 건축물 이용령(BauNVO) 및 주택소유권법(WEG)에 따른 관리의무제도를 통해 관리되고 있다는 점이다.

제5장 노후공동주택 빈집 관리를 위한 정책 방향

1. 노후공동주택 빈집 조사의 현실화
2. 노후공동주택 빈집의 관리·수선체계 마련

1. 노후공동주택 빈집 조사의 현실화

증가하고 있는 노후공동주택 빈집 문제에 적절히 대응하기 위해서는 노후공동주택 빈집의 재고를 지역별로 파악하고 실태를 진단하는 일이 선행되어야 한다. 현재 우리나라 노후공동주택 빈집의 재고를 파악할 수 있는 자료는 통계청 주택총조사의 빈집 통계와 지방자치단체별로 실사하는 빈집실태조사 자료로 구분된다. 2장에서 살펴본 바와 같이 두 가지 방식에 따른 빈집의 조사대상과 범위, 방법, 그에 따른 결과가 상이하다. 아직까지 전국 단위에서 노후공동주택 빈집 재고를 일차적으로 확인할 수 있는 자료는 통계청의 빈집 통계이므로, 국가 및 지방자치단체 차원에서 노후공동주택 빈집의 실태를 효과적으로 파악하고 관리해나가기 위해서는 두 가지 조사를 연계·활용할 수 있도록 체계화하는 작업이 요구된다.

또한, 지방자치단체별로 실시되는 빈집실태조사의 방식을 획기적으로 개선하여 공동주택 빈집의 상태별 재고 파악이 이루어질 필요가 있다. 「소규모주택정비법」의 개정 법령이 2022년 1월 시행됨에 따라, 전국 지방자치단체들은 5년 마다 의무적으로 빈집실태조사를 실시하여야 한다. 하지만 앞서 3장의 사례지역에서 관찰된 노후공동주택 발생 현황과 4장의 국내 정책 현황 분석 내용을 통해 확인하였듯이, 현행 빈집실태조사 방식으로는 공동주택 빈집의 재고 및 실태를 파악하는 데 한계가 있다. '빈집정비사업에 관한 업무지침'에서 빈집실태조사 방법 및 절차를 정하고 있으나, 자치단체별, 시행 주체별 빈집실태조사의 범위 및 시기, 조사 방식과 내용에 차이가 있으므로, 이를 취합하여

전국 단위 빈집의 재고 및 실태를 파악하는 데 상당한 어려움이 존재한다. 따라서 전국의 모든 지방자치단체에서 동일한 방식과 수준으로 표준화된 자료를 생산하여 합리적인 수준에서 빈집 재고를 파악하고 관리할 수 있어야 한다. 이에 따라 본 절에서는 노후공동주택 빈집 조사의 현실화 방안으로서, 먼저 주택총조사 빈집 통계의 재정비 방향을 살펴본 다음 빈집실태조사의 방법 및 절차 개선 방향을 모색하고자 한다.

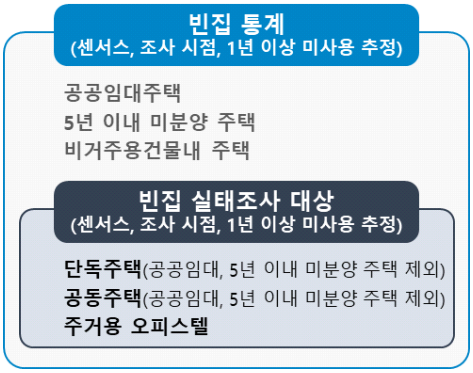
1) 주택총조사(전수부문) 빈집 통계의 재정비

앞서 살펴보았듯이 현재 전국 빈집 현황을 파악할 수 있는 유일한 자료는 주택총조사(전수부문)의 빈집 통계로서, 이때 빈집은 「소규모주택정비법」의 빈집실태조사를 통해 파악되는 빈집의 '주택 유형' 및 '비어있는 기간'이 다르다. 이처럼 이중의 빈집 자료 구축으로 인하여, 빈집 재고 관리 및 대응책 마련에 지속적인 혼란이 야기되고 있다. 따라서 매년 공표되고 있는 주택총조사의 빈집 통계를 실제 정책 대상이 되는 빈집실태조사의 빈집 범위에 맞춰 재정비할 필요가 있다. 현행 주택총조사의 빈집 통계는 「소규모주택정비법」에 따라 정책 대상이 되는 빈집의 대략적인 총량을 확인할 수 있도록, 다음의 산출 과정이 추가적으로 고려될 수 있다. 먼저 주택총조사의 주택DB와 가구DB를 토대로 단독주택, 공동주택, 비거주용건물내 주택뿐만 아니라 주거용 오피스텔까지 포함하여 빈집을 추출한다.[123] 이상에서 추출된 주택DB는 한국토지주택공사(또는 지방공사)의 공공임대주택 정보 및 주택도시보증공사의 미분양 주택 정보와 연계하여, 공공임대주택 및 5년 이내 미분양 주택을 별도로 구분한다. 다음으로 주택총조사 빈집 통계의 2개 연도 자료를 활용하여 1년 이상 비어있는 것으로 예상되는 빈집을 추정한다.

[그림 5-1]은 주택총조사의 주택DB[124]를 활용하여 산출 가능한 빈집 범위와 빈집실태조사의 대상이 되는 빈집 범위를 정리한 도식이다. 이처럼 향후 주택총조사의 빈집 통계는 단독주택, 공동주택, 비거주용건물내 주택뿐만 아니라 주거용 오피스텔까지 포함하여 산출하되, 이 중에서 비거주용건물내 주택과 공공임대주택 및 5년 이내 미분양 주택을 제외하여 정책 대상 빈집의 추정량으로 활용할 수 있도록 개선할 필요가 있다.

123) 현행 주택총조사의 빈집 통계에서는 오피스텔과 같은 준주택을 포함하지 않고 있으나, 주택DB를 활용하여 주거용 오피스텔에 대한 통계 산출이 가능하다.

124) 주택총조사 전수 부문 산출 시 활용되는 주택DB는 "주택공시를 주된 자료로 구축한 후, 건축물대장, 주민등록자료 등 행정자료와 2010년 인구주택총조사, 2014년 가구주택기초 자료를 활용"하여 구축되며, 이 과정에서 건축물이 중복되지 않게 자료를 처리하고 멸실 건축물을 제외 처리한다. 주택DB는 '호' 단위로 고유 Key 값을 가지며, 대지, 층구분, 거처종류, 도로명주소 등이 부여된다(통계청 2020, 「주택총조사」 통계정보보고서, p.26, pp.30-32).



[그림 5-1] 주택총조사(전수부문)의 빈집 통계 추출 범위
출처: 연구진 작성

2) 빈집실태조사의 절차 및 방법 개선

□ 지방자치단체별 조사 범위의 일원화

앞서 2장에서 전국 빈집실태조사 수행 현황을 조사한 결과, 조사 범위의 경우 지방자치단체에 따라 단독주택에만 한정하거나 공동주택을 포함하더라도 다세대주택, 비의무관리대상 등 일부 유형만을 대상으로 하는 등 지방자치단체별로 다르게 나타났다. 2021년 4월 13일 「소규모주택정비법」이 개정됨에 따라 빈집실태조사를 통한 빈집정비계획의 수립이 의무화되었으나, 조사 범위에 대한 강제 규정은 별도로 마련되어 있지 않아 상대적으로 정비 등이 까다로운 공동주택 빈집이 제외되는 경우가 발생하고 있다. 따라서 모든 지방자치단체에서 단독주택뿐만 아니라 공동주택, 준주택으로서 오피스텔을 모두 포함하여(단, 「소규모주택정비법 시행령」 제2조에 따른 미분양주택 등은 제외) 빈집실태조사를 수행하도록 의무화할 필요가 있다.

□ 조사 단계별 수행 방법 개선

현행 도시지역의 빈집실태조사는 「소규모주택정비법」에 따른 '빈집정비사업에 관한 업무지침'에 따라, 빈집 추정을 위한 '사전조사', 빈집 판정을 위한 '현장조사', 빈집의 등급을 산정하기 위한 '등급산정조사' 순으로 이루어지고 있으나, 각 단계별 조사의 한계로 인하여 노후공동주택 빈집의 재고 관리 및 실태 파악이 효율적으로 이루어지지 못하고 있다. 이에 따라 공동주택의 건물구조와 관리방식 등을 고려한 실태조사가 적정하게 이루어질 수 있도록 기존의 방법 및 절차를 개선하여야 하며, 특히 단독주택과 공동주택

을 구분하여 빈집 판정 및 등급 산정이 이루어질 수 있도록 관련 기준 및 조사표를 별도로 마련할 필요가 있다.

- 사전조사

빈집실태조사의 첫 번째 단계인 사전조사에서는 최근 12개월 이상 전기사용량[125] 및 상수도사용량[126] 등을 활용하여 1년간 비어있는 빈집을 추정하고 있다. 하지만 3장에서 부산 중구 및 군산시의 현장조사 결과, 노후공동주택에서는 전기 또는 수도 계량기의 세대별 분리가 이루어지지 않은 경우가 있어 에너지 사용량 중심의 빈집 추정 방식이 노후공동주택에서 발생하는 공실을 파악하는 데 한계가 있는 것으로 파악되었다. 이처럼 에너지 사용량을 바탕으로 주택 빈집을 추정하는 과정에서 많은 수의 빈집이 누락됨에 따라[127] 조사대상의 범위가 크게 축소된 상태에서 현장조사가 이루어지고 있는 실정이다. 이처럼 현행 방식으로는 빈집 추정이 제대로 이루어지지 않다 보니 실제 현장조사의 비효율성이 발생하고, 그 결과 지역에 따라 빈집실태조사에 따른 빈집 현황과 실제 빈집 현황 간의 오차가 크게 발생하는 곳이 존재한다. 따라서 기존의 빈집 추정 방식을 보다 합리적으로 개선할 필요가 있다.

최근 한국부동산원에서는 '빈집추정 시스템 및 방법'(특허출원번호 10-2020-0111753, 2021.7.13. 공고)을 통해, 전기사용량, 상수도 사용량 등의 정보뿐만 아니라 지자체 공·폐가 정보, 계량기 철거 정보, 태양광 지원 사업 정보, 무허가 정보 등을 종합적으로 활용하여 1차적으로 빈집을 추출한 후, 건축물대장 멸실대장 매칭, 도로명 주소 유무 확인, 건축연수·건축물 구조·지붕구조 확인의 과정을 거쳐 최종적으로 추정 빈집을 도출하는 절차를 마련하고 있다. 하지만 이렇게 개선된 절차를 따른다 하더라도 공동주택에서 발생하는 공실을 추정하는 데에는 여전히 한계가 존재하므로, 통계청 주택총조사 전수부문의 빈집 통계 원자료(주택의 '호'별로 주소 정보, 건축물대장 정보 등이 연결된 자료)를 활용하는 것이 필수적이다. [그림 5-2]는 이를 활용한 빈집 추정 과정(안)을 정리한 것이다. 먼저 주택총조사 빈집 통계의 2개 연도 자료를 바탕으로 1년 이상 비어있는 것으로 예상되는 주택을 빈집으로 추정할 수 있다. 이와 더불어 기존에 활용해 온 자료인 전기

125) 매월 사용량이 최근 12개월 이상 10kWh 이하인 상태로 지속되는 경우, 매월 사용량이 최근 12개월 이상 동일하게 지속되는 경우, 최근 12개월 동안 사용량의 합계가 120kWh 이하인 경우, 전기계량기가 사용이 중지된 상태로 최근 12개월 이상 지속되는 경우를 말한다(빈집정비사업에 관한 업무지침, 국토교통부고시 제2018-103호, 별표 1).

126) 매월 사용량이 최근 12개월 이상 0(단수)인 상태로 지속되는 경우, 매월 사용량이 최근 12개월 이상 동일하게 지속되는 경우를 말한다(빈집정비사업에 관한 업무지침, 국토교통부고시 제2018-103호, 별표 1).

127) 한국부동산원 비공개 내부 자료에 따르면, 에너지 사용량에 기반한 빈집판정비율은 약 35% 미만으로 나타나고 있다.

사용량, 수도 사용량, 지자체 공·폐가 정보, 계량기 철거 정보를 바탕으로 1년 이상 빈집으로 파악되는 주택을 추출하여 빈집으로 추정한다. 이상의 추정 자료를 주택총조사의 주택DB와 연계하여 해당 주택의 멸실 여부 등을 확인하고 5년 이내 미분양주택, 공공임대주택 등 정책 대상에서 제외되는 주택 유형을 제외함으로써 최종적으로 추정 빈집을 산정할 수 있다. 이러한 방식으로 빈집 추정 과정이 개선될 경우, 지방자치단체별 빈집 실태조사의 정확도가 제고될 것으로 기대된다.

한편 이렇게 도출된 추정 빈집 자료는 통계청 주택총조사의 주택DB(사용승인년도가 기재되어 있는 건축물대장과 연계하여 구축)의 세부 정보를 활용하여, 건축연도를 확인할 필요가 있다. 이를 바탕으로 준공 30년을 노후주택의 기준으로 하여, 향후 실태조사 결과를 바탕으로 대응방안을 모색하는 과정에서 유용하게 활용할 수 있다. 이와 더불어, 공동주택의 경우 현장조사 시 활용하기 위하여 의무관리대상 여부를 추가적으로 확인하는 절차가 필요하다. 이는 K-apt(공동주택관리정보시스템)에 등록된 공동주택 정보를 연계하여 파악할 수 있다.

다만 이러한 방식이 가능하기 위해서는 주택총조사 전수부문의 빈집 통계 원자료('호' 단위)를 사용할 수 있어야 한다. 이를 위해 국토교통부와 통계청 간의 업무협약을 체결하여, 한국부동산원, LX 등 빈집실태조사를 수행하는 전문기관에 한해 추정 빈집을 산출하는 용도로 활용할 수 있도록 자료 협조가 이루어질 필요가 있다.



[그림 5-2] 통계청 주택총조사 원자료를 활용한 빈집 추정 과정(안)
출처: 연구진 작성

- 현장조사

공동주택은 전유부분과 공유부분으로 구분되는 집합건물의 하나로서, 관리체계가 비교적 명확한 의무관리대상과 비의무관리대상으로 구분된다. 이에 따라 공동주택의 빈집 판별을 위한 조사 항목은 건물(동)과 세대로 구분하고 의무관리대상 여부를 고려하여 선정할 필요가 있다.

먼저 '건물(동)' 차원에서는 평상시 출입이 불가능하도록 공용 출입구가 폐쇄되었거나 출입금지 안내서가 붙어있는 경우 해당 건물(동) 전체가 비어있는 것으로 판별할 수 있다. 다음으로 '세대' 차원에서는 관리사무소 또는 관리인, 이웃 주민(통·반장 포함)의 진술에 근거하여 해당 세대의 빈집 여부를 판별할 수 있다. 의무관리대상의 경우 관리사무소에서 자체적으로 파악하고 있는 공실 자료를 바탕으로 빈집 여부에 대한 확인이 가능하다. 비의무관리대상의 경우 관리인 등 별도의 관리 주체가 있는 경우 이를 통해 빈집 여부를 확인할 수 있으며, 그렇지 못한 경우 통장이나 반장, 이웃 주민과의 면담을 통해 빈집 여부를 판단할 수 있다. 3장에서 서술된 바와 같이 군산시 월명아파트 관리소장과의 면담 결과, 관리사무소에서 전출·입 관리대장, 관리비 납부 내역, 민원 처리 과정 등을 통해 단지 내 공실을 비교적 정확히 파악하고 있음을 확인할 수 있었다. 군산시 현대1차아파트 관리인과의 면담을 통해서도, 관리비 미납 등으로 인한 소유주와의 연락 시도 과정에서 관리인이 공실 여부를 확인하고 있음을 알 수 있었다. 또한, 부산 중구 영주아파트와 군산시 항운직장연립주택에 거주하는 주민들을 면담한 결과, 노후공동주택 빈집에 인접하여 거주하는 주민의 경우 빈집으로 인한 피해나 불편(누수 등)을 겪는 과정에서 빈집 세대를 인지하는 경우가 많았다. 한편 관리사무소 또는 관리인이 파악하고 있는 공실 세대 정보를 빈집실태조사를 수행하는 전문기관이 활용할 수 있도록 제도적 보완이 요구된다.

이 밖에도 계량기 철거, 창호 또는 개구부 파손과 같이 외부에서도 확인 가능한 세대별 특성이면서 사람이 사용하지 않는 확실한 증거들을 중심으로 빈집 판별 기준으로 선정할 수 있다. 즉, 별도 설치된 계량기가 철거된 세대, 창호나 개구부가 파손되어 장기간 방치된 것으로 판단되는 세대를 빈집으로 판별 가능하다. 이상의 내용을 바탕으로 기존의 판별 기준을 [표 5-1]과 같이 변경하는 안을 고려해 볼 수 있다.

[표 5-1] 빈집실태조사 현장조사서의 공동주택에 대한 빈집 판별 기준 개선(안)

	현행	개선(안) – 공동주택 빈집의 경우	
판별 기준	1. 계량기가 움직이지 않거나 철거됨 (전자식 계량기의 경우 '0') 2. 요금 미납에 따른 독촉안내서, 공폐가 및 출입금지 안내서 부착 등 3. 출창호가 깨진 채로 방치되거나 지붕·외벽 등이 물리적으로 파손 4. 우편함에 우편물이 대량으로 적치됨 5. 주택 외부의 청소상태가 불량하고 쓰레기가 적치되어 있음 6. 자물쇠 등으로 입구가 막혀있거나 출입흔적 없음 7. 주택 내부에 가구 및 살림살이(거주 흔적)가 없음 8. 기타 빈집으로 판별 가능한 사유(예: 지역주민 진술 또는 일부 멸실)	건물(동)	1. 공용 출입구 폐쇄 2. 공·폐가 및 출입금지 안내서 부착
		세대	1. 관리사무소(관리인) 또는 이웃 주민 진술 ▸ **(의무관리대상)** 관리사무소에서 파악하고 있는 공실 현황자료를 바탕으로 빈집 판정 ▸ **(비의무관리대상-관리인 있음)** 관리인 진술을 바탕으로 빈집 판정 ▸ **(비의무관리대상-관리인 없음)** 통·반장, 이웃 세대 주민의 진술을 바탕으로 빈집 판정 2. 계량기 철거 3. 창호가 깨진 채로 방치되거나 세대 현관문이 열린 채로 방치됨
판별 결과	1. 1번 항목(계량기) 중 계량기가 철거된 경우 2. 8개의 판별 기준 중 4개 이상 해당하는 경우 ※ 판별기준 외 빈집으로 확인할 수 있는 조사자의 소견이 있을 경우 작성	1. 건물(동) : 1~2번 항목 중 어느 하나에 해당하는 경우 해당 건물(동)이 비어있는 것으로 판별 2. 세대 : 1~3번 항목 중 어느 하나에 해당하는 경우 해당 세대가 비어있는 것으로 판별 ※ 판별기준 외 빈집으로 확인할 수 있는 조사자의 소견이 있을 경우 작성	

출처: 「빈집정비사업에 관한 업무지침」(국토교통부고시 제2018-103호) 현장조사서(을지)의 빈집 판별 기준(현행 내용)을 참고하여 연구진 작성

- 등급산정조사

공동주택은 건물 한 개 동에 여러 호의 주택이 함께 존재하는 형태로서, 공동주택 빈집은 대체로 건물 전체 세대에서 발생하기보다는 건물 내 일부 세대에서 발생하는 양상을 보인다. 이러한 특성을 고려하여 개별 빈집 세대의 물리적 상태 및 위해 수준뿐만 아니라, 빈집이 발생하는 단지 및 건물의 공실 규모, 노후도, 주요 구조부의 상태, 관리 실태도 함께 고려하여 등급을 산정하는 것이 바람직하다. 특히 단지 및 건물의 관리가 체계적으로 이루어지지 않는 곳에서 빈집이 발생할 경우, 관리 문제를 더욱 악화시켜 거주민들의 생활에 악영향을 미칠 수 있다. 따라서 단지 및 건물의 관리 주체 유무, 관리비 납부 현황 등에 대한 조사도 함께 이루어질 필요가 있다. 이와 더불어 현재의 복잡한 등급산정 판별 기준을 핵심적인 기준을 중심으로 육안조사 가능한 범위에서 간결하고 명확하게 제시하는 것이 실제 현장에서 조사의 편의성과 정확도를 높이는데 더욱 효율적일 것이다.

현행 등급산정조사서에 따르면 공동주택 빈집의 위해성 정도는 "건물의 외부, 내부 복도·계단 등 공용공간, 발코니·베란다 등"을 대상으로 조사되고 있으나, 빈집 세대의 문

제로 인한 주변 세대의 피해 수준을 조사하는 방향으로 개선될 필요가 있다. 3장에서 살펴본 부산 중구와 군산시의 노후공동주택 거주민 인식 조사 결과에 따르면, 공동주택 빈집 세대 내에서 발생하는 누수 등의 문제로 인하여 주변 세대가 직접적인 피해를 경험하고 있으며 수리 등을 통한 근본적인 문제 해결이 이루어지지 않을 시 주변 세대에 지속적인 피해가 발생하는 것으로 확인되었다. 이러한 조사 결과에 기반하여, 위해성은 건물의 공용부 상태에 대한 조사보다는 빈집 세대가 주변 세대에 직접적으로 영향을 미치는 피해 수준에 초점을 두어 조사할 필요가 있다. 기존 위해성 평가항목 중에서 통행 문제의 경우 개별 세대에 적용하기 어려운 측면이 있으며, 실제 현상을 반영하지 못했다는 한계가 있다. 따라서 통행 문제와 관련된 항목은 제외하고, 안전·위생·경관 문제를 중심으로 평가항목을 설정하는 것이 바람직할 것이다. 다만 안전 문제의 경우 해당 세대에 속한 구조물이나 부속물 낙하 위험성에 초점을 두어 평가하고, '누수 문제'와 '빈집에 대한 신고'를 추가하는 방향을 고려해 볼 수 있다. 이때 '빈집에 대한 신고' 항목은 최근 개정된 「소규모주택정비법」(2022.1.1. 시행) 제11조의3에 따라 법 제11조제1항에 제시된 위해성[128]이 존재한다고 신고된 적이 있는지 여부를 확인하여 평가할 수 있다.

한편 이상의 등급 판별 기준에 따라 공동주택 빈집의 등급을 정하고 그에 따라 해당 빈집을 관리하는 데 있어서 현재의 등급 체계 또한 적합하지 못하다. 특히 철거대상 빈집으로 구분되는 4등급의 적용은 개별 빈집 세대의 상태보다는 단지 및 건물의 노후도 및 공실 상황을 종합적으로 고려하여 신중해야 하며, 이에 대한 기준도 명확히 제시되어야 한다. 따라서 잠정적으로 공동주택 빈집의 등급을 4단계에서 3단계로 조정하고 등급 판별 결과에 따라 '활용 빈집', '돌봄 빈집', '특별관리 빈집'으로 구분하여 단계별 수준에 맞는 관리를 제공하는 방안을 생각해 볼 수 있다.

또한 공동주택 빈집의 등급산정조사서 작성 시 '기본 정보'를 입력하는 가장 앞쪽에, 빈집 세대가 속한 단지와 건물 정보를 함께 입력하고, 특히 단지 및 건물의 공실 규모를 3장에서 제시한 입면 다이어그램 형식으로 정리하여 해당 공동주택의 공실 규모를 시각적으로 쉽게 파악할 수 있도록 개선할 필요가 있다. 이상의 내용을 고려하여 노후공동주택 빈집의 효과적인 관리가 이루어질 수 있도록 공동주택 빈집에 대한 등급산정 기준의 개선 방향을 제시하면 [표 5-2]와 같다.

128) 1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우, 2. 위생상 유해 우려가 있는 경우, 3. 관리가 적절히 되지 아니하여 현저히 경관을 훼손하고 있는 경우, 4. 주변 생활환경 보전을 위하여 방치하기에는 부적절한 경우 (「소규모주택정비법」(법률 제18049호) 제11조제1항 1~4호)

[표 5-2] 빈집실태조사 등급산정조사서의 공동주택에 대한 등급 조사 기준 개선(안)

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">현행</th><th colspan="3">개선(안) – 공동주택 빈집의 경우</th></tr>
<tr><td rowspan="6">판별 기준</td><td rowspan="5">빈집의 노후불량 상태 (30점)</td><td rowspan="5">– 외벽(9점) : 기울기(3), 균열(3), 손상(3)
– 기둥(9점) : 기울기(3), 균열(3), 침하(3)
– 지붕(9점) : 재료(3), 손상(3), 처짐(3)
– 개구부(문, 창문)(3점) : 손상(3)</td><td rowspan="4">단지 및 건물 (동)</td><td>공실 규모 (5점)</td><td>– 단지 및 건물 내 빈집 발생 수준(5)</td></tr>
<tr><td>관리 실태 (5점)</td><td>– 관리사무소 또는 관리인 유무(2)
– 관리비 및 수선비용 충당 방식(3)</td></tr>
<tr><td>건물 주요 구조부 상태 (10점)</td><td>– 기울기 및 침하(5)
– 균열 및 누수(5) : 외벽, 내부</td></tr>
<tr><td>건물 노후도 (5점)</td><td>– 사용(내용)연수(5) : 준공경과년수 및 건축구조를 바탕으로 산출</td></tr>
<tr><td rowspan="2">세대</td><td>노후·불량 상태 (5점)</td><td>– 개구부(5) : 창문, 출입문</td></tr>
<tr><td>빈집의 위해성 (15점)</td><td>– 안전 문제(6점) : 붕괴위험(3), 화재위험(3)
– 위생 문제(3점) : 오물 또는 폐기물 유무(3)
– 통행 문제(3점) : 통행 방해 유무(3)
– 경관 문제(3점) : 미관상 저해 유무(3)</td><td>위해성 (20점)</td><td>– 안전 문제(7) : 낙하물, 화재 위험
– 누수 문제(4)
– 위생 문제(3) : 쓰레기, 해충
– 경관 문제(3)
– 빈집에 대한 신고(3)</td></tr>
<tr><td>판별 결과</td><td colspan="2">1등급(양호한집) : 20점 이하
2등급(일반빈집) : 21~29점
3등급(불량빈집) : 30~36점
4등급(철거대상 빈집) : 37~45점</td><td colspan="3">1등급(활용 빈집) : 15점 이하
2등급(돌봄 빈집) : 16~30점 이하
3등급(특별관리 빈집) : 31~50점</td></tr>
</table>

출처: 「빈집정비사업에 관한 업무지침」(국토교통부고시 제2018-103호) 별지 제2호서식 중 현장조사서(을지)의 빈집 판별 기준(현행 내용)을 참고하여 연구진 작성

3) 노후공동주택 빈집 등록제도 검토

단기적으로는 현행 실태조사 기준을 개선하고 정교화할 필요가 있으나, 공동주택에서 발생하는 공실의 경우 외부에서 판단하기 어려운 점이 많고 현장조사 기반의 실태조사에 한계가 존재하므로 실태 파악의 사각지대가 발생할 수 있다. 따라서 장기적으로는 공동주택의 특성을 고려하여, 도쿄도의 '신고 필요 맨션'과 유사하게 준공연도 등의 근거를 통해 노후공동주택의 관리 실태 및 공실 현황에 대한 등록을 의무화하거나 등록을 유도하는 정책 및 제도를 마련할 필요가 있다. 이를 통해 기존의 누락된 노후공동주택 빈집을 정책의 범위 안으로 끌어들이고 보다 적극적인 조치를 추진해나갈 수 있을 것이다.

2. 노후공동주택 빈집의 관리·수선체계 마련

1) 개별 세대의 책임 강화

노후공동주택 빈집은 건축물의 일부 전유부분에서 발생하고 있으며, 거주세대와 공가세대가 하나의 건물(동) 내 혼재되어 있다. 따라서 빈집 소유주가 자신이 소유한 전유부분 및 공용부분의 관리의무를 적절히 수행하지 않을 경우, 거주세대의 생활환경의 질이 크게 저하될 수 있으며 건축물 수명이나 안전 수준 등에 부정적인 영향을 미쳐 주변 지역의 인구나 건축물에도 악영향을 미칠 수 있다.

빈집 소유주는 집합건물법에 따라 전유부분뿐만 아니라 공용부분에 대한 관리의무를 가지나, 세대 내부 방치, 관리비 미납 등이 빈번히 이루어지고 있다. 특히 관리조합이나 관리인과 같은 별도의 관리 주체가 존재하지 않는(혹은 작동하지 않는) 비의무대상 노후공동주택의 경우 이러한 문제가 더욱 심각하다. 따라서 빈집 소유주의 관리 의무 책임을 강화하는 장치를 만들고, 공공 차원에서 비의무관리대상 노후공동주택의 안전관리시스템이 작동할 수 있도록 지원해나갈 필요가 있다.

이를 위해 먼저 「공동주택관리법」을 개정하여 공동주택 관리의 사각지대를 제도적으로 해소하는 방안을 고려해 볼 수 있다. 2세대 이상 구분소유권을 가지는 공동주택이라면 기본적으로 「공동주택관리법」에 차별 없이 적용받을 수 있도록 하는 것이 바람직하다. 4장에서 살펴본 독일의 주택 소유권법(WEG)에서는 집합건물에 속한 개별 주택 소유자의 독점 영역인 주택소유권(Wohnungseigentum)과 공유재산 영역인 부분소유권(Teileigentum) 및 공동소유물(Gemeinschaftseigentum)의 지분을 명확히 규정하여 소유자 커뮤니티의 일부로서 가지는 권리와 책임소재를 명시하고 있다. 이는 주택시설의 공동관리 문제, 시설보수를 위한 책임소재와 적립금 마련 문제가 행정적 규제대상이라기보다 건물의 규모나 세대수와 관계없이, 단독주택과 마찬가지로 소유자가 스스로 관리하고 유지해야 할 의무 실현을 목적으로 하고 있다. 다만 공동주택관리기구 구성 등 입주자 비용 부담이 발생할 수 있는 조문은 선택적으로 적용하되, 공동주택 관리의 사각지대가 발생하지 않도록 관리에 관한 사항들은 지방자치단체에서 지원 체계를 구축하여 해결할 수 있도록 절충하는 방안도 가능할 것이다(강은택 2019, p.36).

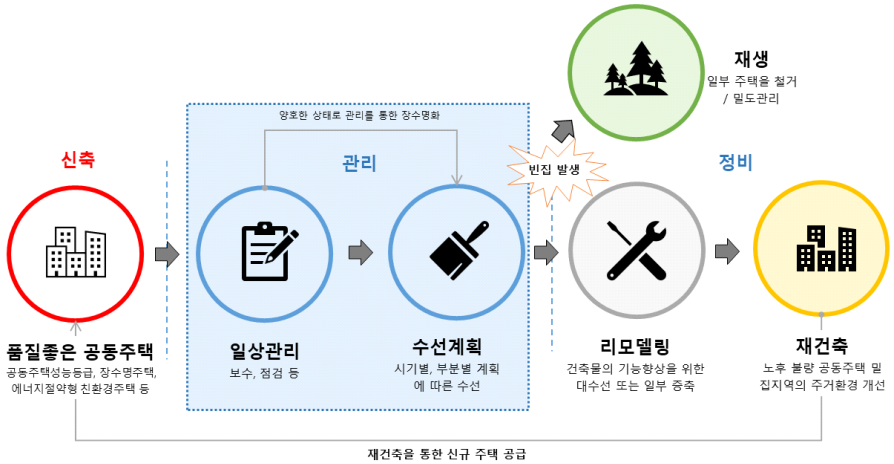
한편 노후공동주택 빈집에 대한 실태조사를 강화하여 제대로 관리되지 않아 문제가 유발되는 경우(주민조사 병행 및 민원사항 검토), 행정명령을 통해 조치하도록 하고 이행

강제금을 부과할 수 있도록 하는 방안도 가능하다. 「소규모주택정비법」 제11조에 따르면 해당 조항에서 정한 위해성이 존재하는 빈집 소유자에게 안전조치, 철거 등 조치를 명할 수 있으며(제1항), 빈집 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 않을 시 직권으로 해당 빈집에 대한 철거등 필요한 조치를 할 수 있다(제2항). 또한 2022년 1월부터 시행되는 「소규모주택정비법」 제65조에서는 제11조제1항에 따라 조치 명령을 받은 후 정한 기간 내 조치명령을 이행하지 아니한 소유자에게 이행강제금을 부과하도록 정하고 있다. 따라서 시장·군수등은 인접 세대 등에 안전, 위생, 누수 문제 등을 발생시키고 있는 빈집 소유주에게 안전조치 등을 하도록 명령하고, 이를 이행하지 않을 시 해당 빈집에 대하여 직권으로 필요한 조치를 할 수 있으며, 빈집 소유주에게 이행강제금도 부과할 수 있다. 하지만 이행강제금의 부과 범위는 "「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 연면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 조치명령의 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액"으로 정하고 있어(소규모주택정비법 제65조), 시가표준액이 낮은 노후공동주택의 경우 안전조치 등을 위해 공공에서 투입한 비용을 모두 회수할 수 없을 가능성이 크다. 따라서 실제 투입 비용에 근사하게 이행강제금이 부과될 수 있도록 해당 법 조항을 개선할 필요가 있다.

보다 장기적인 측면에서는 주택에 부과되는 재산세 조정을 통해 노후공동주택 빈집 관리를 촉진하는 방안도 검토해 볼 수 있다. 이웃에 위해를 미치고 있는 '특별관리 빈집'의 경우, 패널티 차원에서 재산세를 중과세함으로써 소유자의 관리 책임을 강화하고 공공은 부과된 세금을 활용하여 주택 관리를 지원하는 방안을 구상해 볼 수 있다.

2) 노후공동주택의 일상관리 및 수선계획 체계 강화

신축된 공동주택이 시간이 지남에 따라 노후화되고 빈집이 발생함에 따라 단지 전체가 황폐화되는 과정은 불가피하다. 그러나 이러한 공동주택의 생애주기에서 관리와 수선 등을 지속한다면 주택이 사용할 수 없게 낡고 단지가 슬럼화되는 최종 단계까지의 시간을 지연시킬 수 있다. 따라서 공동주택의 생애주기를 고려한 지속가능한 유지관리체계를 구축할 필요가 있으며, 이때 노후공동주택에 대한 '일상관리'와 '수선계획' 체계를 강화하는 것이 무엇보다 중요하다.



[그림 5-3] 공동주택 생애주기에 따른 지속가능한 유지관리체계 개념도
출처 : 연구진 작성

□ 일상관리 활성화와 수선계획 수립·시행

- 일상관리 원칙과 체크리스트 마련

공동주택의 노후화를 촉진하는 것은 전유부분보다는 공용부분에 대한 관리 소홀에서 비롯될 수 있다. 이에 따라 공동주택의 쾌적하고 안전한 주거환경을 유지하기 위해 방범, 방재, 위생, 경관 등의 측면에서 원칙을 정하고 체크리스트를 마련하여 개인이나 관리주체가 공용부분을 지속적으로 관리할 수 있도록 하여야 한다. 도쿄도의 '맨션관리 적정화에 관한 지침'과 같이 지방자치단체 차원에서 조례를 제정하여 「공동주택관리법」 등 현행 법령의 부족한 내용을 보완할 수 있다. 이를 통해 적정 관리를 위한 가장 중요한 항목인 구분소유자 등의 명부를 작성하여 관리 책임을 분명히 하고, 정기적으로 관리비를 적립하고 이를 활용하여 일상관리가 이루어질 수 있도록 기반을 마련해나갈 필요가 있다.

- 관리·수선 주체 및 방식의 체계화

신축 시와 가까운 주택의 품질 및 주거환경을 유지하기 위해서는 정기적인 수선 및 관리가 필요하다. 이를 위해 현행 「공동주택관리법」과 「집합건물법」에서 수선계획의 수립을 의무화하고 있으나, 관리사무소나 관리조합 등이 없는 소규모 노후공동주택의 경우 관리·수선을 시행할 주체를 정하고 역할 분담을 체계화하는 작업이 우선적으로 요구된다. 3장의 부산 중구 영주아파트 사례에서 볼 수 있듯이 소규모 노후아파트 단지의 경우

같은 단지 내에서도 라인(반)별로 관리 방식이 다르게 나타나는 등 일원화된 관리체계가 부재한 경우가 대부분이며, 관리비를 내야 한다는 인식은 있지만 많은 관리비를 부담스러워하거나 납부하지 않는 세대가 존재하여 자체 관리사무소 등을 갖추는 것은 현실적으로 불가능하다. 그러므로 구현 가능한 수준에서 관리자를 지정하고 그들의 할 일과 의무를 정할 필요가 있다. 활용 빈집 또는 돌봄 빈집으로 판정된 경우, 청년층에게 매우 적은 임대료로 집을 빌려주어 주거 안정 및 정착을 유도하고 지역의 공동화 및 관리 부재 문제를 해결하는 방안을 도입해 볼 수 있다. 한편 소규모 노후공동주택에서 주민들이 내는 관리비가 최소한의 수선충당비 정도는 될지 모르나 장기수선충당비로 사용하기에는 역부족이다. 따라서 일정 요건을 갖춘 단지의 경우 공공지원 사업과 연계하여 수선 비용의 일부를 지원해주는 방안도 고려해 볼 필요가 있다.

3) 자주적 유지관리 지원 제도 마련

□ '노후공동주택 통합관리지원센터' 마련

의무관리대상인 300세대 이상의 공동주택의 경우, 관리규약, 관리사무소, 관리비 납부의 의무 등이 있어 어느 정도의 자주적 유지관리가 가능하나, 비의무관리대상으로서 30년 이상 지난 노후공동주택의 경우 상당수 관리상의 어려움을 겪고 있다. 빈집이 많은 노후공동주택의 경우 비의무관리대상이 많아 물리적 상태의 개선이 어렵고 관리도 잘 되지 않아서 상태가 더욱 악화될 수밖에 없다. 이러한 관리 불능상태에 있는 노후공동주택에 대해서는 최소한의 쾌적한 주거환경을 조성하고 삶의 질을 확보하기 위하여 공공의 관리 지원이 일정 부분 필요하다. 이에 따라 지방자치단체에 "(가칭)노후공동주택 통합관리지원센터"를 마련하는 방안을 고려해 볼 수 있다. 해당 센터에서는 소유주 및 거주자들에게 매달 일정 금액의 관리비를 거두고 투명하게 관리하면서, 정기적인 안전점검 및 수선을 지원하는 등 자주적 유지관리를 위한 종합 지원서비스를 제공할 수 있다.

□ 전문가 자문 지원제도 도입

노후공동주택 빈집의 관리에는 법률, 금융, 주택, 경제, 건축 등 다양한 분야의 전문적 지식이 필요하다. 이에 각 관리조합 및 주민들의 다양한 어려움과 현안을 접수하고 해결을 지원할 전문가 자문 지원제도의 도입을 고려해 볼 수 있다. 4장에서 살펴보았듯이 일본의 경우 지방자치단체에서 공동주택(맨션)의 관리상 어려움을 접수하고 해결해주는 종합상담창구 또는 전문가 파견 제도를 도입하거나 공동주택 관리를 위한 가이드라인을

작성하는 등 공동주택 관리에 적극적으로 개입하고 있다. 해당 사례를 참고하여, 전문가 파견 제도의 일환으로서 강좌나 상담을 병행하면서 분야별 전문적인 조언을 해주는 건축사, 변호사, 주택관리사 등을 전문가 그룹으로 두고 현안에 따라 활용할 수 있다.

4) 도시재생 및 주거복지 차원의 공공지원 사업 연계

□ 도시재생 인정사업 활용(빈집 노후주택 밀집지 소규모 정비사업+생활SOC)

현행 도시재생뉴딜사업에서는 전략계획 수립지역 내에서 구역 단위의 도시재생활성화 계획을 수립하지 않고도 점 단위 사업에 대해 재정·기금 등 정부 지원을 시행할 수 있는 "도시재생 인정사업"을 실시하고 있다. 또한, 해당 사업은 기초생활인프라의 국가적 최저기준에 미달하는 지역 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제13조제4항 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖춘 지역에서 추진할 수 있다. 특히 빈집정비 및 소규모주택정비사업으로서 생활SOC 복합화사업과 연계 시 공공주도 도시재생사업으로서 임대주택과 주민복지시설 간의 조합으로 편의와 복지환경 개선의 목적을 동시에 달성할 수 있다.[129]

[표 5-3] 도시재생 인정사업의 대상

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제26조의2	「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제32조의2
① 빈집정비 및 소규모주택정비사업	① 국유재산 개발사업
② 소규모 공공주택사업	② 공사중단 장기방치 건축물 정비사업
③ 공공지원민간임대주택사업	③ 주거환경개선사업, 토지주택공사 등이 단독 또는 공동으로 시행하는 재개발사업, 긴급정비사업
④ 도시재생기반시설 설치·정비	④ 산단재생사업
⑤ 도시기능 향상 및 고용기반 창출을 위한 건축물의 건축, 리모델링, 대수선	**⑤ 고령자복지주택사업**
	⑥ 부동산 투자회사 건축물 매입사업

출처: 국토교통부(2021, 2월 22일 공고, p.69) 일부 수정

□ 부분 리모델링 또는 개보수를 통한 공공임대사업 추진

공동주택 리모델링 사업의 경우 수평 혹은 수직 증축을 통한 세대수 증가의 범위가 제한되어 있기 때문에 재건축에 비하여 본인 부담금이 상승한다. 저소득층 및 사회적 약자 많이 살고 있는 노후공동주택 빈집의 경우, 리모델링을 통한 주거환경 개선은 매우 요원한 일이다. 하지만 자산가치가 주변 시세에 비하여 매우 낮아진 오래된 공동주택 빈집의

129) 국토교통부(2021b, `21년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인, 2월 22일 공고, pp.69-78)를 참고하여 해당 문단 작성

경우, 공공매입을 통한 주거복지 사업에 활용하기 유리하다. 이에 많은 지자체에서 빈집을 매입하여 리모델링이나 증·개축을 한 후 사회적 약자를 위한 임대주택으로 제공하는 사업을 추진할 수 있다. 경남의 더불어 나눔주택, 경기도의 G-Housing 리모델링 사업[130] 등은 이러한 노후공동주택 빈집의 리모델링 또는 개보수를 통한 공공임대주택사업의 가능성을 보여준다.

130) G-Housing 리모델링 사업은 "민간업체가 자원봉사로 집을 수리하고 수리비 전액을 부담하는 민간주도 주택개조사업"으로서, 지붕·담장, 화장실·부엌·거실 등 주택 내외부에 대한 개보수를 지원한다(출처: 김희원 2017, 3월 2일 기사).

제6장 결론

1. 연구의 성과
2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

1. 연구의 성과

본 연구는 기존의 빈집 관련 연구에서 상대적으로 소홀했던 '노후공동주택 빈집'을 대상으로 하여, 다각적으로 실태를 파악하고 정책 현황을 검토함으로써 실효성 있는 정책 방향을 제시하였다. 이에 따라 본 연구의 학술적, 정책적 측면에서의 성과는 다음과 같다.

1) 학술적 기여

본 연구에서는 그동안 단독주택에 초점을 두었던 빈집 관련 논의를 공동주택으로 확대함으로써, 향후 공동주택 빈집에 대한 보다 심도 있는 연구들이 수행될 수 있는 토대를 구축하였다는 점에서 의의가 있다. 이와 관련하여 먼저 노후공동주택 빈집의 개념을 제시하고 통계청 주택총조사의 빈집 통계 원자료를 새로운 방식으로 정제하여 노후공동주택 빈집의 발생 양상을 지역별로 시각화하여 보여줌으로써, 노후공동주택 빈집의 증가에 따른 대응 필요성을 환기하였다. 특히 현행 「소규모주택정비법」에 따른 빈집실태조사 자료를 통해 노후공동주택 빈집의 현황을 파악하기 힘든 상황에서, 통계청 주택총조사의 주택DB를 활용하여 전국 읍면동 단위의 주택 유형별(아파트, 연립, 다세대 등) 빈집 비율을 살펴보고, 노후공동주택 빈집의 비어있는 기간별(1년, 2년, 3년) 재고 추정 및 지역적 특화수준을 분석하였다. 또한, 주택의 물리적 노후화에 따른 빈집 발생 과정과 원인을 살펴보고, 노후공동주택 빈집이 가진 특수성을 제시하였다.

다음으로 노후공동주택 빈집의 실태 파악을 위한 조사 방법론을 구축하고 사전조사(통

계 및 공간분석 등)와 현장조사를 병행하여, 지역 특성과 빈집 발생 특성, 관리 실태 및 주민 인식 등을 입체적·종합적으로 분석하고 이를 바탕으로 주요 현안을 밝혔다. 지역 특성 분석에서는 노후공동주택 빈집이 많이 발생하는 지역의 의무관리대상 및 비의무관리대상 공동주택의 재고 수준을 살펴보고, 주택 공시가격 및 공시지가, 인구 및 세대 변화 등을 다른 지역과 비교 검토하였다. 또한, 빈집 발생 특성 분석에서는 개별 건물(동)에서 발생하는 공실 규모와 관리 상태에 주목할 필요가 있음을 강조하였으며, 특히 등기부등본 분석을 통해 빈집 소유주의 상태를 파악하고자 시도하였다. 한편 관리 실태 및 주민 인식 분석에서는 현장조사를 통해 위해 수준 및 관리 현황을 확인하고, 주민 설문조사 및 관계자 인터뷰를 통하여 빈집에 대한 거주민 인식 정도, 빈집으로 인한 세대 간 피해 및 불안감, 거주환경 저하 및 관리 문제의 실체를 드러내었다.

2) 정책적 기여

본 연구에서는 노후공동주택 빈집의 관리·활용상의 문제와 주요 이슈를 통계분석과 함께 현장조사 기반으로 도출하고, 이에 효과적으로 대응하기 위한 관리 지원 방안을 다각적으로 모색하였다. 특히 부산 중구와 전북 군산시를 사례지역으로 선정하여 노후공동주택 빈집의 실태를 드러냄으로써, 그동안 간과되었던 노후공동주택 빈집에 대한 대응 노력이 시급함을 밝히고 도입 가능한 정책 방향을 제시하였다. 또한, 노후공동주택 빈집 관련 국내 정책 현황과 함께, 일본과 독일의 관련 정책을 검토함으로써 우리나라에서의 정책적 대응 한계와 해외 사례에서의 참고 지점을 도출하여 향후 정책 방향을 제시하는 과정에서 근거로 활용하였다.

한편 본 연구에서는 노후공동주택 빈집 관리를 위한 몇 가지 정책 방향을 제시하여, 정책 입안자들이 관련 정책 수립 시 이를 참고할 수 있도록 하였다. 먼저 지역별 노후공동주택 빈집의 재고를 합리적으로 추정할 수 있도록 빈집 통계의 재정비가 필요함을 제시하였다. 이때 「소규모주택정비법」의 빈집실태조사를 통해 파악되는 빈집의 '주택 유형' 및 '비어있는 기간'을 고려할 필요가 있다. 즉, 단독주택, 공동주택, 비거주용건물내 주택뿐만 아니라 주거용 오피스텔까지 포함하여 빈집 통계를 산출하되, 이 중에서 비거주용건물내 주택과 공공임대주택 및 5년 이내 미분양 주택을 제외한 추정량을 별도로 산정할 수 있도록 빈집의 산출 범위를 지금보다 더욱 유연하게 설정할 필요가 있다. 또한 주택총조사 빈집 통계의 2개 연도 자료를 연계·활용함으로써 1년 이상 비어있는 빈집을 추정하여 제시하는 전략도 필요하다.

다음으로 노후공동주택 특성을 고려한 빈집실태조사가 수행되고 이를 토대로 빈집 관리가 효과적으로 이루어질 수 있도록 「소규모주택정비법」, 「공동주택관리법」 등의 관련 법·제도 개선 방향과 관련 정책의 추진 방향을 제안하였다. 즉, 공동주택은 전유부문과 공유부문으로 구성되며 하나의 건물(동) 내 부분적으로 공실이 발생하는 특성을 가지므로, 이를 고려하여 사전조사-현장조사-등급산정조사의 각 단계별로 건물(동)과 세대로 구분하여 조사 기준이 마련될 수 있도록 '빈집정비사업에 관한 업무지침'의 개선 방향을 구체적으로 도출하였다. 또한, 노후공동주택 빈집의 관리·수선체계 구축을 위한 의무·규제 및 지원 방향도 제시하였다. 개별 세대의 책임 강화를 위한 「공동주택관리법」 및 「소규모주택정비법」의 적용 및 개정 방향, 노후공동주택의 일상관리 원칙 및 체크리스트 마련, 관리·수선 주체 및 방식의 체계화, 자주적 유지관리 지원을 위한 노후공동주택 통합관리지원센터 설립 및 전문가 자문 제도 도입 등이 그것이다. 이상의 법·제도 개선 및 정책 내용을 참고하여, 향후 우리나라의 노후공동주택 빈집 문제가 악화되지 않도록 효과적으로 관리해나갈 수 있을 것으로 기대된다.

2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구는 상기에서 언급한 여러 가지 성과에도 불구하고 몇 가지 한계를 가진다. 아래에서는 이러한 연구의 한계를 살펴보고 이에 따른 향후 연구과제를 제시하였다.

1) 연구의 한계

본 연구는 노후공동주택 빈집의 일부 유형과 사례에 한정된 연구를 진행하였으며, 도시지역에서 발생하는 빈집에 주목한 탓에 농어촌지역에서 발생하는 노후공동주택 빈집은 다루지 못하였다. 따라서 향후 노후공동주택 전반으로 확장된 연구와 함께, 도시지역과 농어촌지역의 빈집 문제를 통합하는 방향으로 후속 연구가 진행될 필요가 있다.

또한, 노후공동주택 빈집의 실태를 파악하는 과정에서 부산 중구와 전북 군산시를 사례지역으로 선정하여 현장조사를 수행하였기 때문에, 우리나라 노후공동주택 빈집의 모든 유형을 포괄한 실태 분석 내용으로 보기에는 한계가 존재한다. 따라서 추후 다양한 지역에서의 노후공동주택 빈집의 발생 양상과 실태 분석이 이루어져 관련 자료가 축적될 필요가 있다.

한편 5장에서 제시한 노후공동주택 빈집의 관리를 위한 정책 방향이 구체적으로 실현되기 위해서는 사유재산에 대한 공공지원의 당위성, 재원조달 가능성, 규제 강도와 수용성 등에 대한 종합적인 분석이 뒷받침되어야 하나, 본 연구에서 이에 대한 충분한 고려가 이루어지지는 못하였다. 그러므로 본 연구에서 분석하고 제시한 정책 방향이 현실성을 가지기 위해서는 향후 추가적인 분석이 이루어져야 한다.

마지막으로 노후공동주택에서 빈집이 발생하는 이유는 지역별, 주택 유형별 상황 등에 따라 상당히 다른 양상으로 나타날 수 있으므로 이에 대한 면밀한 조사가 요청된다. 본 연구에서는 기존 조사 자료의 분석, 주민 설문조사 및 관련자 인터뷰 등을 통해 빈집 발생 원인을 분석하고자 시도하였다. 하지만 수집 자료의 한계 등으로 인하여 노후공동주택 빈집이 발생하는 원인 검토 및 규명을 보다 심도 있게 수행하지 못하였다.

2) 향후 연구과제

위에서 살펴본 본 연구의 한계를 고려하여 향후 필요한 연구과제를 제안하면 다음과 같다. 첫째, 보다 폭 넓은 범위의 공동주택 빈집에 관한 연구가 요청된다. 본 연구에서는 준공된 지 30년 이상 지난 노후공동주택에서 발생하는 빈집을 중심으로 논의를 진행하였으며, 그중에서도 비의무관리대상 아파트와 연립주택에 더욱 초점을 두었다. 하지만 향후 연구에서는 다세대주택, 의무관리대상 공동주택, 준공된 지 30년 미만 공동주택 등 논의 대상을 더욱 넓혀나갈 필요가 있다. 더 나아가 빈집 관련 연구에서 또 하나의 사각지대에 놓여 있는 준주택(오피스텔)에서 발생하는 공실 문제에도 관심을 기울여야 할 것이다.

둘째, 도시지역과 농어촌지역의 이원화된 빈집실태조사 및 빈집정비계획을 통합하는 방향으로의 제도적, 정책적 연구가 필요하다. 현재 도시지역에서 발생하는 빈집은 「소규모주택정비법」의 적용을 받는 한편 농어촌지역에서 발생하는 빈집은 「농어촌정비법」에 따라 빈집실태조사를 실시하고 빈집정비계획을 수립하고 있다. 그뿐만 아니라 도시지역에서 지정하는 빈집밀집구역과 유사하게, 농어촌지역에서는 빈집 비율이 높거나 정비기반시설이 부족하여 시급히 개선이 필요하다고 판단되는 지역을 빈집우선정비구역으로 지정하여 관리하도록 하고 있다. 하지만 도시지역 또는 농어촌지역 여부와 상관없이 지자체 빈집실태조사는 주로 한국부동산원과 LX한국국토정보공사에서 담당하고 있으므로, 도시와 농어촌으로 이원화된 법에 근거하여 조사를 수행하는 것은 상당히 비효율적이다. 특히, 도시지역과 농어촌지역이 공존하는 도농복합도시의 경우, 하나로 통

일된 시스템을 적용하지 못함에 따라 빈집의 관리 및 정비의 효율성이 떨어진다.

셋째, 노후공동주택 빈집의 실태 진단 및 발생 원인 분석에 관한 연구가 다양한 사례지역을 대상으로 지속적으로 이루어질 필요가 있다. 이러한 연구들이 축적되면, 지역별 노후공동주택 빈집 발생의 차별성과 공통점을 파악할 수 있을 뿐만 아니라, 우리나라 노후공동주택 빈집의 전반적으로 발생 양상에 대한 이해도가 높아질 것으로 기대된다. 이를 바탕으로 노후공동주택 빈집에 대한 정책을 보다 실효성 있게 추진해나갈 수 있을 것이다.

넷째, 노후공동주택 빈집의 조사 및 관리·수선 지원을 위한 타당성 검토에 관한 연구가 다각적으로 이루어져야 한다. 본 연구에서 제안된 정책별로 사유재산에 대한 공공지원의 당위성, 재원조달 가능성, 규제 강도와 수용성 등에 대한 종합적인 분석이 수행될 필요가 있다.

참고문헌

References

가평군 공동주택관리 조례. 경기도가평군조례 제2781호 제4조, 제5조, 별표 1.

강은택. (2019). 공동주택 관리의 사각지대 현황 및 개선 방안. 한국주택관리연구원. 10월 22일 발표자료.

강진군 공동주택 지원 조례. 전라남도강진군조례 제2469호 제4조의2.

건축데이터 민간개방 시스템. (2021). 건축물대장 – 표제부 조회(2021년 4월 기준). https://open.eais.go.kr/opnsvc/opnSvcInqireView.do?viewType=1 (검색일: 2021.5.30.)

건축물관리법. 법률 제17171호 제6조, 제7조, 제9조, 제13조~제16조, 제21조, 제22조, 제26조.

건축물관리법 시행령. 대통령령 제31380호 제8조~제11조, 제15조, 제16조.

건축물관리점검지침. 국토교통부고시 제2020-361호.

건축법 시행령. 대통령령 제31270호 별표 1.

경기도. (2021). 2021년 경기도 주거종합계획. 3월 발표자료.

경기도 공동주택 관리 및 지원 조례. 경기도조례 제6436호 제3조.

경상남도. (2021). 주변시세 반값 임대, '더불어 나눔주택'. 2월 1일 보도자료. https://www.gyeongnam.go.kr/board/view.gyeong?menuCd=DOM_000000104001003000&boardId=BBS_0000060&dataSid=41368017 (검색일: 2021.2.16.)

고양시 건축물관리 조례. 경기도고양시조례 제2341호 제5조.

공동주택관리법. 법률 제17607호 제2조, 제8조, 제14조, 제21조, 제23조, 제29조, 제30조, 제32조, 제33조, 제34조, 제85조, 제86조, 제88조.

공동주택관리법 시행령. 대통령령 제31380호 제2조, 제93조.

공동주택관리정보시스템 운영 관리규정. 국토교통부고시 제2020-343호.

공동주택관리정보시스템. (2021). K-apt 단지 기본정보·면적정보·관리비정보(6월 4일 기준). http://www.k-apt.go.kr/ (검색일: 2021.7.30.)

국가공간정보포털. (2020a). 공동주택가격정보. http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do?svcSe=F&svcId=F019 (검색일: 2021.5.30.)

국가공간정보포털. (2020b). 토지특성정보. http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.

do?svcSe=F&svcId=F024 (검색일: 2021.5.30.)

국가법령정보센터. (2021). 법령, 행정규칙, 자치법규(건축물관리 조례, 공동주택관리 지원 조례, 도시 및 주거환경정비 조례, 소규모 공동주택관리 지원 조례, 빈집 정비 및 활용 조례 등) 정보 검색. https://www.law.go.kr/ (검색일: 2021.9.1.)

국가통계포털. (2000). [부산광역시 주민등록인구통계] 구·군 및 읍면동 세대와 인구, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=202&tblId=DT_B2&conn_path=I2 (검색일: 2021.8.1.)

국가통계포털. (2015). [주택총조사 – 표본(20%)부문] 주택종류별/빈집사유별/기간별/파손정도별 빈집-시도. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1PS1506&conn_path=I2 (검색일: 2021.2.10.)

국가통계포털. (2015~2019a). [주택총조사] 빈집의 종류 및 건축연도별 주택-시군구. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1512&conn_path=I3 (검색일: 2021.2.10.)

국가통계포털. (2015~2019b). [주택총조사] 주택의 종류, 연면적 및 건축연도별 주택-시군구. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1520&conn_path=I3 (검색일: 2021.2.10.)

국가통계포털. (2019). [인구총조사] 인구, 가구 및 주택-시군구. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1IN1502&conn_path=I3 (검색일: 2021.2.10.)

국가통계포털. (2020a). [주택총조사] 주택의 종류, 연면적 및 건축연도별 주택-시군구. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1520&conn_path=I3 (검색일: 2021.8.1.)

국가통계포털. (2020b). [주택총조사] 주택의 종류별 주택–읍면동. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1501&conn_path=I2 (검색일: 2021.8.1.)

국가통계포털. (2020c). [주민등록인구현황] 행정구역(읍면동)별/5세별 주민등록인구. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B04005N&conn_path=I2 (검색일: 2021.8.1.)

국가통계포털. (2021). [주택총조사] 통계개요. https://meta.narastat.kr/metasvc/index.do?orgId=101&confmNo=101002&kosisYn=Y (검색일: 2021.8.1.)

국토교통부. (2021a). 지자체 주택 유형별 빈집실태조사 결과(2021년 4월 기준). 내부 자료.

국토교통부. (2021b). `21년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인. 2월 22일 공고.

군산시. (2020). 빈집실태조사. 내부 자료.

군산시. (2021a). 공동주택 현황. 내부 자료.

군산시. (2021b). 소규모 노후 공동주택 주거안정 지원센터 운영. 내부 자료.

군산시. (2021c). 제3종시설물 지정 현황. 내부 자료.

군산시 공동주택 관리 조례. 전라북도군산시조례 제1813호 제4조의2.

군산시 월명아파트. 관리소장(익명) 인터뷰. (2021.9.13., 군산시 신풍동)

군산시 항운직장연립주택. 거주자(익명a) 인터뷰. (2021.9.13., 군산시 나운1동)

군산시 항운직장연립주택. 거주자(익명b) 인터뷰. (2021.9.13., 군산시 나운1동)

군산시 항운직장연립주택. 거주자(익명c) 인터뷰. (2021.9.13., 군산시 나운1동)

군산시 현대1차아파트. 거주자(익명) 인터뷰. (2021.9.13., 군산시 나운1동)

군산시 현대1차아파트. 관리인(익명) 인터뷰. (2021.9.13., 군산시 나운1동)

군산시청. 주택행정과 공무원(익명) 인터뷰. (2021.2.5., 군산시청)

과천시 건축물관리 조례. 경기도과천시조례 제1730호 제6조.

광양시 건축물 관리 조례. 전라남도광양시조례 제1784호 제6조.

김은희, 김준래. (2019). 공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도 개선 방안 연구. 세종: 건축도시공간연구소.

김소윤. (2021). 변창흠표 정책모델 찾았다…신림강남아파트로 보는 공공재개발 밑그림. 뉴스웨이. 4월 7일 기사. http://www.newsway.co.kr/news/view?ud=2021040717412861576 (검색일: 2021.5.30.)

김희원. (2017). 저소득층 가구 무상수리 지원 'G-하우징 리모델링' 실시. 경기도뉴스포털. 3월 2일 기사. https://gnews.gg.go.kr/news/news_detail.do?number=201703021056247055C048&s_code=C048 (검색일: 2021.10.10.)

네이버 부동산. (2021). 아파트별 단지정보 검색. https://land.naver.com/, 검색일: 2021.11.1.)

네이버 일본어사전. (2021). ながや[長屋]. https://ja.dict.naver.com/#/entry/jako/75c187a704914b5e85fb416a9c1c33b9 (검색일: 2021.11.1.)

대전광역시 중구. (2021). 2021년 공동주택 노후 공용시설 지원사업 공고. 중구 공고 제2021-136호.

대전광역시 중구 공동주택 지원 조례. 대전광역시중구조례 제1319호 제2조, 제3조.

도로명주소 개발자센터. (2020). 도로명주소 전자지도 – 2020년 4월 기준. https://www.juso.go.kr/addrlink/devLayerRequestWrite.do (검색일: 2020.5.20.)

도시 및 주거환경정비법. 법률 제18046호 제2조, 제4조~제91조, 제95조.

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법. 법률 제17814호 제13조, 제26조의2.

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령. 대통령령 제32352호 제33조의2.

민경진. (2019). [집코노미TV] "日 신도시 재건축 불가…'빈집 공포' 남의 일 아냐". 한국경제. 9월 7일 기사. https://www.hankyung.com/realestate/article/201909065314e (검색일: 2021.1.15.)

박공식. (2018). [강원도 태백시] 탄광도시 태백, 한국의 촐페라인 된다. 10월 12일 기사. 지방정부 블로그. https://m.blog.naver.com/nlncm/221375575577 (검색일: 2021.2.14.)

박성남, 김승남, 윤주선. (2016). 쇠퇴지역 공·폐가 재생 및 활용 정책방안 연구. 세종: 건축도시공간연구소.

법인세법 시행규칙. 기획재정부령 제844호 별표 5.

배연호. (2021). 태백시, 전국 최초 아파트형 탄광 사택 몽땅 철거. 연합뉴스. 3월 31일 기사. https://www.yna.co.kr/view/AKR20210331110800062 (검색일: 2021.10.1.)

부산광역시. (2019). 2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획. https://dynamice.busan.go.kr/drctDwnld/busan_2030_01.pdf (검색일: 2021.7.1.)

부산광역시. (2021). 2021년도 공동주택 공동체 활성화 공모사업 모집공고(안). 부산광역시 공고 제2021-749호.

부산광역시 공동주택관리 조례. 부산광역시조례 제5948호 제6조.

부산광역시 중구. (2019a). 빈집실태조사. 내부 자료.

부산광역시 중구. (2019b). 중구 영주동 도시재생활성화계획(안). 동 기관.

부산광역시 중구. (2020). 제3종시설물 지정 현황. 내부 자료.

부산광역시 중구. (2021). 공동주택 현황. http://www.bsjunggu.go.kr/board/view.junggu?boardId=BBS_0000018&menuCd=DOM_000000103002004000&orderBy=REGISTER_DATE%20DESC&paging=ok&startPage=1&searchType=DATA_TITLE&keyword=%EA%B3%B5%EB%8F%99%EC%A3%BC%ED%83%9D&categoryCode1=1005004000000&dataSid=207564 (검색일: 2021.5.20.)

부산광역시 중구. (2021). 부산 중구-한국토지주택공사(LH), 영주2 주거환경개선사업 시행협약 체결. 2월 22일 보도자료.

부산광역시 중구 보수아파트. 주민대표(익명) 인터뷰. (2021.5.20., 부산광역시 중구 보수동)

부산광역시 중구 홈페이지. (2021). 영주동 도시재생으로 새롭게 바뀐다. http://www.bsjunggu.go.kr/news/board/view.junggu?boardId=BBS_0000096&menuCd=DOM_000001502000000000&categoryCode1=532&dataSid=207717 (검색일: 2021.10.1.)

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법. 법률 제18049호 제2조~제6조, 제8조, 제10조, 제11조, 제11조의2, 제11조의3, 제11조의4, 제15조, 제17조, 제23조, 제44조, 제46조, 제65조.

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령. 대통령령 제31031호 제2조, 제3조, 제5조, 제7조, 제8조, 제10조의2.

빈집정비사업에 관한 업무지침. 국토교통부고시 제2018-103호 제2조~제19조, 별표 1, 별지 제2호서식, 별지 제3호서식,

삼척시 건축물관리 조례. 강원도삼척시조례 제1323호 제5조.

서울특별시. (2021a). 서울형 리모델링 시범사업 추진. https://yesan.seoul.go.kr/wk/wkSelect.do?itemId=105459&tr_code=sweb (검색일: 2021.5.1.)

서울특별시. (2021b). 2021년 아파트 공동체 활성화 공모사업 추진계획. https://opengov.seoul.go.kr/sanction/22089465 (검색일: 2021.5.1.)

서울특별시. (2021c). `21년도 소규모 공동주택 안전점검 시비보조금 자치구 예산지원 계획. https://opengov.seoul.go.kr/sanction/22181037 (검색일: 2021.5.1.)

서울특별시 강남구 공동주택 관리 조례. 서울특별시강남구조례 제1592호 제2조.

서울특별시 공동주택 관리 조례. 서울특별시조례 제7974호 제5조의 2, 제11조.

서울특별시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례. 서울특별시조례 제7217호 제3조.

서울특별시 관악구 건축물관리 조례. 서울특별시관악구조례 제1333호 제4조.

서울특별시 광진구 공동주택 지원 조례. 서울특별시광진구조례 제1085호 제2조.

서울특별시 동작구 공동주택관리 등에 관한 조례. 서울특별시동작구조례 제1322호 제2조.

서울특별시 마포구 공동주택관리 지원 조례. 서울특별시마포구조례 제1381호 제3조.

서울특별시 서대문구 공동주택 지원 및 관리 등에 관한 조례. 서울특별시서대문구조례 제1431호 제3조.

서울특별시 서초구 공동주택 지원 조례. 서울특별시서초구조례 제1366호 제3조.

서울특별시 송파구 공동주택 지원 조례」 서울특별시송파구조례 제1520호 제3조.

성은영, 윤주선. (2017). 빈집정비계획 수립 활성화를 위한 정책 방안 연구. 세종: 건축도시공간연구소.

성주군 공동주택관리 지원 조례. 경상북도성주군조례 제2309호 제5조.

소성규, 고병철. (2017). 소규모 노후 공동주택의 지원 및 관리를 위한 법제도 개선 방안. 집합건물법학, 22, pp.1-35.

수원시 건축물관리 조례. 경기도수원시조례 제4073호 제6조.

시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법. 법률 제17946호 제6조, 제11조~제13조, 제15조, 제16조, 제21조, 제55조.

시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령. 대통령령 제31635호 제12조, 별표 8.

시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙. 국토교통부령 제914호 제3조.

시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침. 국토교통부고시 제2020-869호 제4조, 제8조~제19조, 제26조~제29조.

시흥시 공동주택 관리 조례. 경기도시흥시조례 제1884호 제2조.

싸:리얼 지도. (2021). 부산 중구 영주아파트 2·3블록 및 군산시 항운직장연립주택의 기본정보·건물정보·토지이용계획 검색, https://seereal.lh.or.kr/SeerealMAP/seerealCommon/mainPage.do (검색일: 2021.6.10.)

영주동 도시재생 현장지원센터. (2021). 영주아파트 공가조사(2021년 8월 기준). 내부 자료.

영주동 도시재생 현장지원센터. 정승창 사무국장 인터뷰. (2021.9.17., 부산 중구 영주동).

용인시. (2021). 2021년 공동주택 보조금 지원사업 대상자 모집공고. 용인시 공고 제2021-2호.

용인시 공동주택관리 조례. 경기도용인시조례 제1974호 제4조, 제20조.

이다예, 유재성. (2017). 일본·미국·영국의 빈집 관련 제도에 관한 연구. 한국도시지리학회지, 20(3), 103-118.

이창우, 이재우. (2015). 주거지 공·폐가 정비 우선순위 설정을 위한 평가기준 연구. 주거환경, 13(2), 67-79.

인터넷등기소. (2021a). 군산시 항운직장연립주택의 빈집 세대별 등기부등본 검색. http://www.iros.go.kr/frontservlet?cmd=RISUWelcomeViewC (검색일: 2021.6.6.)

인터넷등기소. (2021b). 부산 중구 영주아파트 2·3블록의 빈집 세대별 등기부등본 검색. http://www.iros.go.kr/frontservlet?cmd=RISUWelcomeViewC (검색일: 2021.11.1.)

인천광역시 미추홀구 건축물관리 조례. 인천광역시미추홀구조례 제1621호 제5조.

인천광역시부평구 건축물관리 조례. 인천광역시부평구조례 제1727호 제6조.

임미나. (2020). 서울시 "소규모 민간건축물 무료 안전점검 받으세요". 연합뉴스. 12월 21일 기사. https://www.yna.co.kr/view/AKR20201218155300004?input=1195m (검색일: 2021.10.15.)

장경석. (2014). 도시 내 공동주택 노후화에 따른 정책적 과제. 현안보고서, 248. 국회입법조사처.

장경일. (2021). 태백시, 장성동 화광아파트 철거…도시재생사업 본격화. 뉴시스. 2월 5일 기사. https://mobile.newsis.com/view.html?ar_id=NISX20210205_0001331032#_enliple (검색일: 2021.10.1.)

장남종, 성수연. (2018). 마을재생 위한 서울시 빈집의 실태와 관리방안. 서울: 서울연구원.

장성일. (2006). 화광아파트 지역발전 걸림돌. 강원일보. 11월 29일 기사. http://www.kwnews.co.kr/nview.asp?s=501&aid=206112800008 (검색일: 2021.10.1.)

장성일. (2013). [태백]서민형 아파트 씨티 타워빌 건축사업 순항. 강원일보. 6월 1일 기사. http://www.kwnews.co.kr/nview.asp?aid=213053100042 (검색일: 2021.10.1.)

장성일. (2015). [태백]30년된 아파트 벽면 부식 잇단 피해. 강원일보. 12월 28일 기사. http://www.kwnews.co.kr/nview.asp?s=501&aid=215122700035 (검색일: 2021.2.14.)

장성일. (2019). [태백]노후 폐광지 아파트 스마트팜 단지 탈바꿈. 강원일보. 1월 11일 기사. http://www.kwnews.co.kr/nview.asp?aid=219011000105 (검색일: 2021.2.14.)

정성원. (2019). 태백 주민들 "제천에서 고속도로 뚝 끊겨… 우린 '육지 속 섬' 신세". 조선일보. 10월 18일 기사. https://www.chosun.com/site/data/html_dir/2019/10/18/2019101800286.html (검색일: 2021.10.1.)

전주시. (2021a). 2021 노후공동주택 관리비용 지원 설명자료. https://www.jeonju.go.kr/planweb/board/view.9is?dataUid=9be517a876a6b67f0176efef068d02af&boardUid=9be517a74f72e96b014f8632a66117e2&contentUid=9be517a74f72e96b014f865cd380199d (검색일: 2021.5.1.)

전주시. (2021b). 2021 소규모 공동주택 관리비용 지원 설명자료. https://www.jeonju.go.kr/planweb/board/view.9is?dataUid=9be517a876a6b67f0176efef068d02af&boardUid=9be517a74f72e96b014f8632a66117e2&contentUid=9be517a74f72e96b014f865cd380199d (검색일: 2021.5.1.)

진주시. (2021a). 2021년도 공동주택관리 지원사업 공고. 진주시 공고 제2021-13호.

진주시. (2021b). 2021년도 소규모 공동주택 지원사업 공고. 진주시 공고 제2021-22호.

전주시 소규모 공동주택 관리에 관한 지원 조례. 전라북도전주시조례 제3634호 제5조.

전주시 주택조례. 전라북도전주시조례 제3625호 제4조.

정연태. (2020). 무채색 탄광마을이 새롭게 바뀌다, 태백시 탄탄마을. 국토, 464, 74-81.

주유소 블로그. (2017). 노후아파트의 빈집 실태: 신림 강남 아파트. https://blog.naver.com/ju_yoo_so/220985124392 (검색일: 2020.6.6.)

주택도시기금법. 법률 제17453호 제9조.

주택법. 법률 제17486호 제2조, 제66조~제76조.

주택법 시행령. 대통령령 제31287호 제3조.

진주시 공동주택관리 조례. 경상남도진주시조례 제1531호, 제14조.

진주시 소규모 공동주택 지원 조례. 경상남도진주시조례 제1490호 제4조~제6조.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률. 법률 제16919호 제1조~제3조, 제5조, 제15조, 제15조의2, 제17조, 제17조의2, 제23조, 제24조, 제47조.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령. 대통령령 제31423호 제5조의3, 제5조의4.

춘천시 공동주택 지원 조례. 강원도춘천시조례 제1502호 제5조.

춘천시마을자치지원센터. (2021). 2021년도 아파트 자치 활성화 지원사업「이웃과 같이 슬기로운 아파트 자치생활」공고. (재)춘천시마을자치지원센터 공고 제2021-5호.

태백시. (2001). 태백시 2000년도 통계연보 – 인구. https://www.taebaek.go.kr/www/selectBbsNttView.do?key=316&bbsNo=7&nttNo=606&searchCtgry=&searchCnd=ADITFIELD1&searchKrwd=2001&pageIndex=1&integrDeptCode= (검색일: 2021.6.1.)

태백시. (2011a). 태백화광아파트 재건축 "탄력". 7월 28일 보도자료. https://www.taebaek.go.kr/www/selectBbsNttView.do?key=359&bbsNo=31&nttNo=68423&searchCtgry=&searchCnd=SJ&searchKrwd=%ED%99%94%EA%B4%91%EC%95%84%ED%8C%8C%ED%8A%B8&pageIndex=1&integrDeptCode= (검색일: 2021.10.1.)

태백시. (2011b). 태백, 화광아파트 재건축 본격화. 10월 6일 보도자료. http://www.taebaek.go.kr/www/selectBbsNttView.do?key=359&bbsNo=31&nttNo=68602 (검색일: 2021.10.1.)

태백시. (2012). 화광아파트 재건축 순조롭게 진행. 8월 23일 보도자료. http://www.taebaek.go.kr/www/selectBbsNttView.do?key=359&bbsNo=31&nttNo=69469(검색일: 2021.10.1.)

태백시. (2018). 장성 도시재생 뉴딜사업『태백산자락 장성 탄탄(炭坦)마을』주민공청회 공고. 태백시 공고 제2018-62호.

태백시 도시재생과. (2021). 장성 도시재생 뉴딜사업 지원. 내부 자료.

통계청. (2016~2019). 등록센서스 주택DB 가공 자료. 주문형 분석서비스 반출자료.

통계청. (2019). 등록센서스 인구/가구/주택DB 가공 자료. 주문형 분석서비스 반출자료.

통계청. (2020).『주택총조사』통계정보보고서. 통계청.

통일부. (2013). 독일통일 총서 4. 구 동독지역 인프라 재건 분야 관련 정책문서. https://unikorea.go.kr/books/archive/archive/?boardId=bbs_0000000000000043&mode=view&cntId=19762&category=&pageIdx= (검색일 : 2021.10.1.)

한국국토정보공사. (2020). 빈집실태조사 수행 현황. 내부 자료.

한국부동산원. (2020). 빈집실태조사 수행 현황. 내부 자료.

한국부동산원. (2019~2020). 빈집실태조사의 빈집 소유자 면담 정보. 내부 자료.

한국부동산원. (2021). 빈집추정 시스템 및 방법. 특허출원번호 10-2020-0111753. 7월 13일 공고)

한국부동산원 비공개 내부 자료.

한수경. (2016). 유휴·방치부동산의 유형별 발생 특성과 고착화에 관한 연구. 서울대학교 박사학위논문.

한수경, 이희연. (2017). 맞춤형 빈집 활용을 위한 근린주거환경 분석에 관한 연구. 한국도시지리학회지, 20(2), 15-27.

행정안전부. (2021). 주민등록 인구 및 세대현황, https://jumin.mois.go.kr/ (검색일: 2021.8.1.)

황만진. (2010). 아직도 재래식 공동화장실 쓰는 아파트가?. 강원일보. 11월 29일 기사. http://www.kwnews.co.kr/nview.asp?aid=210112800028 (검색일: 2021.10.1.)

황만진. (2011). [태백]30년만에 재건축하는 화광아파트. 강원일보. 1월 27일 기사. http://www.kwnews.co.kr/nview.asp?aid=211012600035 (검색일: 2021.10.1.)

한국토지주택공사 비공개 내부 자료.

建物の区分所有等に関する法律(건물의 구분소유 등에 관한 법률). 昭和三十七年法律第六十九号. https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=337AC0000000069_20210901_503AC0000000037 (검색일: 2021.8.30.)

京都市情報館. (2021a). 所有者不明空き家に係る財産管理人選任申立業務委託仕様書. https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000285/285988/02.pdf (검색일: 2021.10.1.)

京都市情報館. (2021b). 令和3年度所有者不明空き家に係る財産管理人選任申立業務に関する公募型プロポーザル結果について. https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000285988.html (검색일: 2021.10.1.)

空家等対策の推進に関する特別措置法(빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법). 平成二十六年法律第百二十七号. https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=426AC1000000127_20150801_000000000000000 (검색일: 2021.8.30.)

国土交通省. (2019). マンション政策の現状と課題(第1回マンション政策小委員会 資料3), https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001313642.pdf (검색일: 2021.2.10.)

国土交通省. (2020a). 令和元年空き家所有者実態調査. https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/R1_akiya_syoyuusya_jittaityousa.html (검색일: 2021.11.1.)

国土交通省. (2020b). マンション政策小委員会. https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204_mannsyon01.html (검색일: 2021.2.10.)

国土交通省. (2020c). 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会 とりまとめ. https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001329150.pdf (검색일: 2021.2.20.)

多賀城市. (2016). 多賀城市 空き家実態調査報告書. https://www.city.tagajo.miyagi.jp/kankyo/kurashi/documents/h27tyousa.pdf (검색일: 2021.11.1.)

東京都. (2020a). 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例のご案内. https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/pdf/42_shisaku/42shisaku-02.pdf (검색일: 2021.8.30.)

東京都. (2020b). マンションの管理のポイント. https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/pdf/41_kanri/21.pdf (검색일: 2021.8.30.)

東京都. (2020c). 東京マンション管理·再生促進計画. https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/pdf/01mansion-keikaku/01mansion-keikaku-02-02.pdf (검색일: 2020.3.30.)

東京都. (2020d). 東京 マンショ ンの相談窓口. https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/pdf/11tokyo-madoguchi/11tokyo-madoguchi.pdf (검색일: 2020.3.30.)

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例(도쿄도 맨션 적정관리 촉진에 관한 조례). 平成31年3月29日 条例第30号. https://www.reiki.metro.tokyo.lg.jp/reiki/reiki_honbun/g101RG00004996.html (검색일: 2021.8.30.)

東京都マンション管理状況届出システム. (2020). https://www.mansion-todokede.metro.tokyo.lg.jp/ (검색일: 2021.9.30.)

東京都マンションポータルサイト. (2020). 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例. https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/shisaku/01tekiseikanri-jourei.html (검색일: 2021.6.30.)

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(맨션 관리의 적정화 추진에 관한 법률). 平成十二年法律第百四十九号. https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=412AC1000000149_20210901_503AC0000000037 (검색일: 2021.8.30.)

マンションの建替え等の円滑化に関する法律(맨션 재건축 등의 원활화에 관한 법률). 平成十四年法律第七十八号. https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=414AC0000000078_20211220_502AC0000000062 (검색일: 2021.8.30.)

齊藤 広子. (2018). 管理不全マンションの実態と予防·解消のための施策の検討. 公益社団法人

日本都市計画学会 都市計画論文集, 53(3), 1169-1175.

榊淳司. (2019). すべてのマンションは_墟になる. 東京: 株式会社 イースト·プレス.

西日本新聞. (2019). 空き家対策に「妙手」相続財産管理制度 解体費回収、跡地利用も. 9월 3일 기사. https://www.nishinippon.co.jp/item/n/540076/ (검색일: 2021.9.1.)

阿波秀貴, 大間博, 三浦義幸. (2002). 築30年以上の分譲マンションの建替意識調査と誘導策の検討. マンション再生·建替·支援センター. http://mansion-saisei.jp/file/report001.pdf(검색일: 2021.3.10.)

米山秀隆. (2015). 限界マンション. 東京: 日本経済新聞 出版社.

米山秀隆. (2020). 高齢社会に問われるマンション管理 – 特集1. 老いるマンションの維持管理と終末期の課題. 国民生活, 93, 1-3. https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202004_01.pdf (검색일: 2021.3.10.)

板橋区. (2021a). 板橋区老朽建築物等対策計画2025〈後期〉. https://www.city.itabashi.tokyo.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/029/550/00000.pdf (검색일: 2021.11.1.)

板橋区. (2021b). 板橋区老朽建築物等対策計画2025(後期)を策定しました. https://www.city.itabashi.tokyo.jp/bousai/tochi/josei/roukyu/1029550.html (검색일: 2021.11.1.)

横浜市. (2021). 空家活用の専門相談員派遣事業. https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/sien/akiya/akiyahaken.files/0003_20210409.pdf (검색일: 2021.12.1.)

広島県. (2021a). 広島県空き家専門家派遣制度について, https://www.pref.hiroshima.lg.jp/site/akiyataisaku/akiya-senmonka.html (검색일: 2021.12.7.)

広島県 (2021b). 空き家活用推進チーム. https://www.pref.hiroshima.lg.jp/uploaded/life/795364_7746709_misc.pdf (검색일: 2021.12.7.)

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). (2013). *Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands*. https://www.dr-winkler.org/wp-content/uploads/empirica-dl-wohnungsleerstaende.pdf (검색일 : 2021.11.1.)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung(BMVBS). (2012). *10 Jahre Stadtumbau Ost – Berichte aus der Praxis.* https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/stadtumbau-ost.pdf?__blob=publicationFile&v=3 (검색일: 2021.11.1.)

Bundesregierung. (2001). Initiative der Bundesregierung zur Verbesserung der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in den neuen Landern – Programm “Stadtum bau Ost”. Beschlussvorlage fur das Bundeskabinett (August 2001).

Cottbus Historische Stadtentwicklung. (2021). 코트부스시 공동주택 빈집 관련 사진 검색. http://www.cottbus-chronik.de/bilder/rueckbau (검색일: 2021.9.22.)

Der Tagesspiegel. (2000). Stadtplanung in Cottbus: Grünflächen und Spielplätze statt Plattenbauwohnungen. 11월 20일 기사. https://www.tagesspiegel.de/themen/brandenburg/stadtplanung-in-cottbus-gruenflaechen-und-spielplaetze-statt-plattenbauwohnungen/180514.html (검색일 : 2021.10.1.)

e-Stat. (2019a). 住宅の建て方(4区分), 構造(5区分), 階数(5区分)別住宅数 – 全国, 都道府県. https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001127156&stat_infid=000

031821212&tclass2val=0 (검색일: 2021.11.1.)

e-Stat. (2019b). 空き家の種類(5区分), 腐朽・破損の有無(2区分), 建て方(4区分), 構造(5区分)別空き家数－全国，都道府県. https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001127155&cycle=0&tclass1=000001127156&stat_infid=000031821214&tclass2val=0 (검색일: 2021.11.1.)

Federal Ministry of the Interior, Building and Community. (2020). *Holistic, Sustainable, Collaborative 50 Years of the Urban Development Support Programme in Germany*. https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/ProgrammeVor2020/50_years_urban_development_support_programme.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (검색일: 2021.10.1.)

Gutachter Sachverständige Bauexperten. (2021). Standsicherheit. https://www.minkus-architekten.de/standsicherheit/ (검색일 : 2021.6.22.)

Musterbauordnung (MBO, 표준건축법령). https://www.arbeitssicherheit.de/schriften/dokument/0%3A144179%2C4.html (검색일: 2021.7.30.)

Sachsendorf-Madlow. (2021). Entwicklung. https://www.sachsendorf-madlow.de/seite/398721/entwicklung.html (검색일: 2021.10.1.)

Stadt Cottbus. (2010). *Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020 - 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes als Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK)*. https://www.cottbus.de/.files/storage/file/a5ae2bfa-de57-4933-87ea-192b2946eadf/Stadtumbaustrategiekonzept_Cottbus_2020.pdf (검색일: 2021.5.30.)

Stadt Cottbus. (2021). Stadtumbau. https://www.cottbus.de/verwaltung/gb_iv/stadtentwicklung/stadtplanung/ (검색일: 2021.9.30.)

Statistische Ämter des Bundes und der Länder. (2014). Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland - Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/gemeinschaftsveroeff/zen/Zensus_GWZ_2014.pdf (검색일: 2021.5.10.)

Städtebauförderung. (2021a). Stadtumbau Ost. https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/ProgrammeVor2020/Stadtumbau/StadtumbauOst/stadtumbauost_node.html (검색일: 2021.8.30.)

Städtebauförderung. (2021b). Stadtumbau Ost Programm. https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/ProgrammeVor2020/Stadtumbau/StadtumbauOst/Programm/programm_node.html;jsessionid=F9D02F70E6D3BB47135A5FEFC0661CD7.live11293 (검색일: 2021.8.30.)

Städtebauförderung. (2021c). Programm Soziale Stadt. https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/ProgrammeVor2020/SozialeStadt/Programm/programm_node.html (검색일: 2021.8.30.)

SUUMO. (2018). アパートとマンションの違いって？ プロが教える希望条件別の部屋選び. https://suumo.jp/article/oyakudachi/oyaku/chintai/fr_room/apart_mansion/ (검색일: 2021.2.10.)

Verband der Immobilienverwalter Deutschland. (2021). Aufgaben eines WEG-Verwalters. https://vdiv.de/immobilienverwaltung/aufgaben/weg-verwaltung (검색일: 2021.10.1.)

Wohnungseigentumsgesetz (WEG, 주택소유권법). https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/WEG.pdf (검색일: 2021.6.22.)

Study on the Status and Ways of Managing Unoccupied Units in Old Multifamily Housing

SUMMARY

Han, Sukyoung
Seong, Eunyoung
Lee, Sejin

According to the Housing Census of Statistics Korea, as of 2019, unoccupied units in multifamily housing that are more than twenty years old account for one-third of the total unoccupied houses, and are expected to increase more rapidly. Unoccupied units in old multifamily housing feature complicated characteristics due to unique aspects of multifamily housing (i.e., exclusive area, common area, partitioned ownership) in addition to housing deterioration and vacancy. Since multifamily housing requires each unit to share responsibilities regarding building maintenance, the non-payment of maintenance fees by owners of unoccupied units and neglect of maintenance may undermine the residential environment drastically.

Furthermore, if a maintenance office does not exist, or is not properly operated, basic maintenance is not made, which will allow risk factors such as damage of buildings to be left unattended, and foster a condition under which a crime may occur. That is, vacancies that are not properly managed could accelerate deterioration and devastation of the residential environment in a building or the whole housing complex. In this context, this study examines the status of unoccupied units in old multifamily housing and seeks ways of management.

Unoccupied units in Old multifamily housing are defined as 'vacant units in old

multifamily housing over thirty years old in urban areas.' By processing data on unoccupied housing from the Housing Census of Statistics Korea, this study visually presented the status of unoccupied housing and noted the necessity for a response. This study conducted a preliminary investigation (statistical and spatial analysis) and on-site survey of houses in Jung-gu of Busan Metropolitan City and Gunsan City, in order to make a comprehensive analysis of the status of unoccupied apartments in multifamily housing (regional characteristics, the stock of unoccupied housing, maintenance conditions, and residents' awareness, etc.) and derive major outstanding issues.

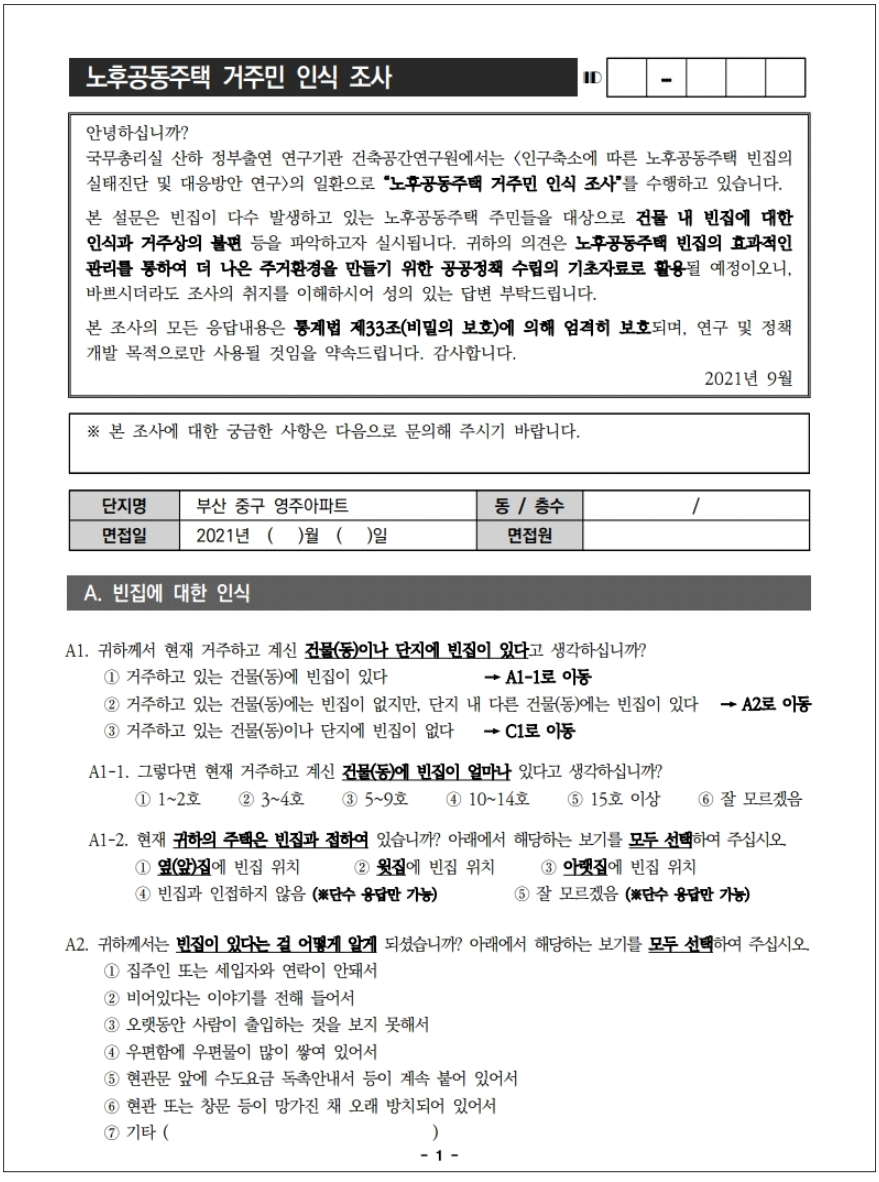
Based on such analysis, policy directions for the management of unoccupied housing units were derived. First, methods of improving statistics on unoccupied housing were presented to allow a rational estimation of the number of unoccupied units in old multifamily housing by region. Furthermore, this paper suggested directions for implementing policies and improving laws and systems such as the Act On Special Cases Concerning Unoccupied House or Small-scale Housing Improvement, and the Multifamily Housing Management Act.

This study is meaningful in that it laid a foundation for in-depth research on unoccupied housing by expanding the scope of discussion on unoccupied houses to multifamily housing units from the current focus on detached houses. It is hoped that based on these findings, more research in various perspectives will follow in order to prepare effective measures to deal with unoccupied units in old multifamily housing.

Keywords :
Unoccupied Units, Old Multifamily Housing, Actual Condition, Ways of Managing, Population Decline

부록. 노후공동주택 거주민 인식 조사

Appendix



노후공동주택 거주민 인식 조사

ID [ ] - [ ] [ ] [ ]

안녕하십니까?
국무총리실 산하 정부출연 연구기관 건축공간연구원에서는 〈인구축소에 따른 노후공동주택 빈집의 실태진단 및 대응방안 연구〉의 일환으로 **"노후공동주택 거주민 인식 조사"**를 수행하고 있습니다.

본 설문은 빈집이 다수 발생하고 있는 노후공동주택 주민들을 대상으로 **건물 내 빈집에 대한 인식과 거주상의 불편** 등을 파악하고자 실시됩니다. 귀하의 의견은 **노후공동주택 빈집의 효과적인 관리를 통하여 더 나은 주거환경을 만들기 위한 공공정책 수립의 기초자료로 활용**될 예정이오니, 바쁘시더라도 조사의 취지를 이해하시어 성의 있는 답변 부탁드립니다.

본 조사의 모든 응답내용은 **통계법 제33조(비밀의 보호)에 의해 엄격히 보호**되며, 연구 및 정책 개발 목적으로만 사용될 것임을 약속드립니다. 감사합니다.

2021년 9월

※ 본 조사에 대한 궁금한 사항은 다음으로 문의해 주시기 바랍니다.

단지명	부산 중구 영주아파트	동 / 층수	/
면접일	2021년 ( )월 ( )일	면접원	

A. 빈집에 대한 인식

A1. 귀하께서 현재 거주하고 계신 **건물(동)이나 단지에 빈집이 있다**고 생각하십니까?
① 거주하고 있는 건물(동)에 빈집이 있다 → **A1-1로 이동**
② 거주하고 있는 건물(동)에는 빈집이 없지만, 단지 내 다른 건물(동)에는 빈집이 있다 → **A2로 이동**
③ 거주하고 있는 건물(동)이나 단지에 빈집이 없다 → **C1로 이동**

A1-1. 그렇다면 현재 거주하고 계신 **건물(동)에 빈집이 얼마나** 있다고 생각하십니까?
① 1~2호 ② 3~4호 ③ 5~9호 ④ 10~14호 ⑤ 15호 이상 ⑥ 잘 모르겠음

A1-2. 현재 **귀하의 주택은 빈집과 접하여** 있습니까? 아래에서 해당하는 보기를 **모두 선택**하여 주십시오.
① **옆(앞)집**에 빈집 위치 ② **윗집**에 빈집 위치 ③ **아랫집**에 빈집 위치
④ 빈집과 인접하지 않음 **(※단수 응답만 가능)** ⑤ 잘 모르겠음 **(※단수 응답만 가능)**

A2. 귀하께서는 **빈집이 있다는 걸 어떻게 알게** 되셨습니까? 아래에서 해당하는 보기를 **모두 선택**하여 주십시오.
① 집주인 또는 세입자와 연락이 안돼서
② 비어있다는 이야기를 전해 들어서
③ 오랫동안 사람이 출입하는 것을 보지 못해서
④ 우편함에 우편물이 많이 쌓여 있어서
⑤ 현관문 앞에 수도요금 독촉안내서 등이 계속 붙어 있어서
⑥ 현관 또는 창문 등이 망가진 채 오래 방치되어 있어서
⑦ 기타 ( )

- 1 -

A3. 귀하께서는 **빈집이 발생한 이유**에 대해서 알고 계십니까? 아래에서 알고 계신 내용을 **모두 선택**하여 주십시오.

① 집주인 사망 이후 방치
② 집주인이 요양원 또는 자녀 집으로 이주한 후 비워 둠
③ 집주인이 세놓거나 팔려고 내놨으나 거래가 되지 않음
④ 집주인이 투자 목적(재건축 등)으로 구매한 후 방치
⑤ 법적 분쟁 중(채무로 인한 압류 등)
⑥ 일시적으로 비어 있음(곧 거주할 예정)
⑦ 잘 모르겠음
⑧ 기타 ( )

A4. 귀하께서 현재 거주하고 계신 **건물(동)이나 단지에서 빈집과 관련하여 논의되고 있는 사항**이 있다면 서술해 주십시오. **(※주관식)**

B. 빈집으로 인한 불편 또는 피해

B1. 귀하께서는 현재 거주하고 계신 **건물(동)이나 단지의 빈집**으로 인하여, **최근 1년간 '불편이나 피해'**를 겪으신 적이 있습니까? 아래에서 **해당하는 항목을 선택(V)**하여 주시기 바랍니다.

불편/피해 항목	불편/피해 유무 (V)
① 빈집에서 물이 새어 나와 일상생활의 어려움을 겪은 적이 있다 (**누수**로 인한 불편이나 피해)	☐
② 빈집 때문에 누전을 겪은 적이 있다 (**누전**으로 인한 불편이나 피해)	☐
③ 빈집에서 불이 난 적이 있다 (**화재**로 인한 불편이나 피해)	☐
④ 빈집에서 범죄가 일어난 적이 있다 (**범죄**로 인한 불편이나 피해)	☐
⑤ 빈집에서 악취, 벌레, 쓰레기 등이 새어나온 적이 있다 (**위생 문제**로 인한 불편이나 피해)	☐
⑥ 빈집의 현관문 또는 창문이 부서져 있거나 낙서가 되어 있어, 보기에 불편한 적이 있다 (**경관 문제**로 인한 불편이나 피해)	☐
⑦ 빈집 때문에 공용계단 및 복도, 건물 외벽, 담장 등을 관리하는데 어려움을 겪은 적이 있다 (**공용부 관리 문제**로 인한 불편이나 피해)	☐
⑧ 기타 ( )	☐

B2. 귀하께서는 현재 거주하고 계신 **건물(동)이나 단지의 빈집**으로 인하여, **최근 1년간 '불안감'**을 겪으신 적이 있습니까? 아래에서 **해당하는 항목을 선택(V)**하여 주시기 바랍니다.

불안감 항목	불안감 유무 (V)
① 빈집이 많아서 건물이 내려앉을 것 같다 (**붕괴**에 대한 불안감)	☐
② 빈집에서 불이 날 것 같다 (**화재**에 대한 불안감)	☐
③ 빈집에서 범죄가 일어날 것 같다 (**범죄**에 대한 불안감)	☐
④ 빈집에서 악취, 벌레, 쓰레기 등이 새어나올 것 같다 (**위생 문제**에 대한 불안감)	☐
⑤ 빈집 때문에 집값이 떨어질 것 같다 (**집값 하락**에 대한 불안감)	☐
⑥ 빈집이 점점 더 많아져서 사람이 살지 않는 곳이 될 것 같다 (**황폐화**에 대한 불안감)	☐
⑦ 기타 ( )	☐

C. 건물(동) 및 단지 관리 현황

C1. 귀하께서 현재 거주하고 계신 건물(동)이나 단지에는 별도의 **관리사무소 또는 관리인**이 있습니까?

① 관리사무소와 관리인이 모두 있다
② 관리사무소는 없지만 관리인은 있다
③ 관리사무소와 관리인이 모두 없지만, 건물(동)별로 공공요금(수도세 등)을 관리하는 사람은 있다
④ 관리사무소와 관리인이 모두 없으며, 건물(동)별로 공공요금(수도세 등)을 관리하는 사람도 없다
⑤ 기타 ( )

C2. 귀하께서 거주하고 계신 건물(동)이나 단지의 **공용부**(공용계단 및 복도, 외벽, 담장 등) **유지관리 및 수선과 관련하여 가장 큰 애로사항**은 무엇입니까? **(※주관식)**

C3. 귀하께서 현재 거주하고 계신 건물(동)이나 단지의 **공용부**(공용계단 및 복도, 외벽, 담장 등) **유지관리 및 수선 비용**은 **어떻게 충당**되고 있습니까?

① 주민들이 **매달 일정한 비용의 관리비**를 꾸준히 적립하고 있다 → C3-1로 이동
② 유지관리 및 수선이 필요할 때마다 **주민들이 비용을 나누어** 내고 있다 → C3-2로 이동
③ 유지관리 및 수선이 필요할 때마다 **주민들이 비용을 나누어** 내되, **일부 비용은 공공에서 지원**해주고 있다 → C3-2로 이동
④ 유지관리 및 수선이 필요할 때마다 **공공에서 비용을 지원**해주고 있다 → C3-2로 이동
⑤ 주민들의 비용 분담이나 공공의 지원이 전혀 없어, **유지관리 및 수선을 못하고 있다** → C3-2로 이동
⑥ 기타 ( ) → C3-2로 이동

C3-1. 공용부 유지관리 및 수선을 위해, 매달 관리비를 얼마나 내고 계십니까?
① 1만원 미만 ② 1~2만원 미만 ③ 2~3만원 미만 ④ 3~5만원 미만
⑤ 5만원 이상 (원)

C3-2. 공용부 유지관리 및 수선을 위해, 매달 관리비를 얼마까지 내실 수 있으십니까?
① 관리비 지불 불가 ② 1만원 미만 ③ 1~2만원 미만 ④ 2~3만원 미만
⑤ 3~5만원 미만 ⑥ 5만원 이상 (원)

C4. 귀하께서 현재 거주하고 계신 건물(동)이나 단지의 **공용부**(공용계단 및 복도, 외벽, 담장 등) **유지관리 및 수선 비용**과 관련하여, **주민 간 갈등**이 발생한 적이 있습니까?
① 예 → **C4-1로** ② 아니오 → **C5로**

C4-1. 그렇다면 **갈등이 발생한 이유**는 무엇입니까?
① 대다수의 주민들이 비용을 낼 형편이 안돼서
② 모든 세대가 동일하게 비용을 나누어 내려고 했으나, 빈집을 포함한 일부 세대가 동의하지 않아서
③ 공공에서 비용을 지원하고자 했으나, 이에 대한 주민들의 동의가 이루어지지 않아서
④ 기타 ( )

C5. 귀하께서 현재 거주하고 계신 **건물(동)이나 단지의 공용부**(공용계단 및 복도, 외벽, 담장 등) **유지관리 및 수선을 위해 가장 필요한 항목**은 무엇이라고 생각하십니까? **(※주관식)**

ex. 매달 관리비 적립, 단지 내 관리인 상주, 공공에서 비용 지원 등

D. 거주 여건 및 거주 의사

D1. 귀하께서는 현재 거주하고 계신 **주택의 전반적인 생활환경**에 대하여 만족하십니까?
① 매우 불만족한다 ② 불만족한다 ③ 보통이다 ④ 만족한다 ⑤ 매우 만족한다

D1-1. **그렇게 응답하신 이유**는 무엇입니까? **(※주관식)**

D2. 귀하께서 **현재의 주택에 살고 계신 이유**는 무엇입니까? 귀하의 생각에 가장 가까운 보기를 **최대 2개**까지 선택하여 주시기 바랍니다. ▸ 1순위 ( ) ▸ 2순위 ( )
① 오래 살던 곳이라 **익숙**해서
② **경제적 형편**에 맞아서(다른 곳으로 이사 갈 형편이 안돼서)
③ 아직까지 **건물 상태**가 살기 괜찮아서
④ **직장 또는 학교**에 다니기 편해서
⑤ **교통, 생활편의시설** 등 주변 여건이 좋아서
⑥ **이웃**에 친한 사람이 많아서
⑦ 기타 ( )

D3. 귀하께서는 **현재의 주택에서 계속 살기**를 원하십니까?
① 예 → **D3-1로 이동**
② 아니요 → **D3-2로 이동**

D3-1. 현재의 주택에서 **계속 살기를 원하는 이유**는 무엇입니까? **(※주관식)**

D3-2. 현재의 주택에서 **계속 살기를 원하지 않는 이유**는 무엇입니까? **(※주관식)**

Q. 응답자 특성

Q1. 연령대 (만 나이)	① 20대 ② 30대 ③ 40대 ④ 50대 ⑤ 60대 ⑥ 70대 이상
Q2. 성별	① 남성 ② 여성
Q3. 현 주택에서의 거주기간	① 1년 미만 ② 1년~3년 미만 ③ 3년~5년 미만 ④ 5년~10년 미만 ⑤ 10년~20년 미만 ⑥ 20년~30년 미만 ⑦ 30년 이상
Q4. 직업	① 사무직 ② 전문직/연구직 ③ 생산직 ④ 판매/서비스직 ⑤ 자영업 ⑥ 은퇴/무직 ⑦ 기타 ( )
Q5. 가구주 여부	① 가구주 ② 가구원
Q6. 가구원수 (본인 포함)	① 1인 ② 2인 ③ 3인 ④ 4인 ⑤ 5인 이상
Q7. 거주 형태	① 자가 ② 전세 ③ 월세 ④ 기타 ( )
Q8. 월 평균 가구 소득	① 100만 원 미만 ② 100만 원~200만 원 미만 ③ 200만 원~300만 원 미만 ④ 300만 원~400만 원 미만 ⑤ 400만 원~500만 원 미만 ⑥ 500만 원 이상

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. ♣