

# 농촌 빈집 소유자들의 빈집 관리·활용 실태 및 인식 분석\*

## -전북 완주군을 중심으로-

황정임·최윤지·김효정

농촌진흥청 국립농업과학원(경기도 수원시 서둔동)

### 국문요약

본 연구의 목적은 빈집 관리·활용을 위한 기초 연구로서 빈집 소유주들의 관리·활용 실태 및 인식에 대한 조사 분석을 통해 대응 방향을 모색하기 위한 것이다. 빈집의 관리·활용이 활성화되기 위해서는 실태에 대한 다각적인 분석 자료 축적이 선행되어야 하지만, 관련 연구가 부진할 뿐만 아니라 소유주의 행태나 인식에 초점을 맞춘 연구는 거의 전무한 실정이다.

본 연구의 대상은 전북 완주군 13개 읍면에 소재하고 있는 빈집의 소유자 중 2012년 10월 현재 빈집 상태의 주택을 소유하고 있다고 확인된 응답자 212명으로서, 빈집 관리·활용 실태 및 계획, 빈집 활용에 대한 인식, 인구사회학적 특성 등에 대해 전화설문을 실시했다.

조사 결과를 바탕으로 빈집 소유주 특성, 빈집 특성, 소재지 특성 등을 도출했으며, 빈집 소유주들의 애로사항 해결을 위한 지원 방안을 제안했다.

주요어: 농촌, 빈집, 유희자원, 귀농

\* 본 연구는 농촌진흥청 국립농업과학원 농업과학기술 연구개발사업(과제번호 : PJ907252)의 지원에 의해 이루어진 것임.

## 1. 서론

1년 이상 비어있는 단독주택을 빈집으로 정의했을 때, 2010년 기준 전국적으로 분포하고 있는 빈집의 수는 152,845채이다(2010 주택총조사). 이는 2005년 122,461채에 비해 124.8% 증가한 수치이며, 지역별로는 전남 지역에 가장 높은 비율인 16.0%가 분포하고 있다. 전남 지역은 2010 인구총조사에서 65세 이상 고령인구 비율이 20.4%로 가장 높게 나타난 지역이기도 하다. 농촌의 고령화율이 점점 심화된다고 할 때 앞으로 빈집 수가 계속 증가할 것을 조심스럽게 예측하게 하는 대목이기도 하다.<sup>1)</sup>

귀농·귀촌인의 증가와 함께 빈집 활용에 대한 관심이 높아지고 있으나, 빈집을 활용하기 위한 시도가 어제오늘의 일은 아니다. 행정안전부에서는 1996년부터 전국 157개 시·군에 '농어촌 빈집정보센터'를 설치하여 빈집 거래의 활성화를 도모하고자 했다. 그러나 1995년 제정된 농어촌주택개량촉진법에 근거한 일련의 조치들이 실질적으로는 불량주택의 철거에 무게중심을 두고 있는 측면이 강했기 때문에 빈집 활용은 활성화되지 못했다. 최수명 등(2002)은 농촌 빈집정비사업이 당초부터 철거를 전제로 시작되었기 때문에 방치된 자원의 적극적 재활용이라는 본연의 목적에 대한 접근은 거의 이루어지지 않았음을 지적했다.

빈집의 활용이 활성화되기 위해서는 몇 가지 현실적인 난관을 해결해야 한다. 첫째는, 빈집의 수가 많아도 활용 가능한 빈집의 수는 많지 않다는 점이다. 나강열 등(2011)에 따르면, 2010년 기준으로 전라남도에서 파악된 8,800채의 빈집 가운데 3,863채가 정비가 불가능하여 단순 철거를 추진해야 하는 빈집이었다. 농어촌빈집주인찾기사업단(2011)이

1) 나강열 등(2011)이 전남 농어촌 지역의 빈집과 65세 이상 고령인구의 상관계수를 분석한 결과, 0.652로 나타났다.

장수군에서 조사한 결과에서도, 전체 파악된 빈집 491채 가운데 활용 가능한 빈집은 252채에 불과한 것으로 나타났다. 두 번째 어려움은 제3자의 빈집 활용에 대해 소유주가 적극적인 의사를 보이는 비율이 낮다는 점이다. 나강열 등(2011)의 조사 결과에서는 활용 가능한 빈집 가운데 정보 공개에 동의한 비율이 2.8%에 불과한 것으로 나타났다. 장수군에서 이루어진 조사에서도, 빈집 소유주에게 매매, 임대 의사를 확인한 결과, 15.1%만이 의사를 보였다.

그러나 이제는 활용 가능한 빈집이 거의 남아있지 않다는 논의에도 불구하고, 경제적인 주거지, 혹은 임시 체재지로서 빈집에 대한 귀농인들의 수요는 여전히 적지 않은 상황이다. 성주인(2012)에 따르면 농어촌 이주 도시민들 가운데 신규 전원주택에 거주하고 있는 비율이 36.3%로 가장 많았으며, 18.9%는 빈집을 수리하여 사용하고 있는 것으로 나타났다. 이주를 준비 중인 도시민들의 경우에도 50.9%는 신규 전원주택 거주를 희망했지만, 24.2%는 빈집을 수리하여 거주하기를 원하는 것으로 나타났다. 농어촌빈집주인찾기사업단(2011)이 2008~2010년 장수군에 정착한 귀농인들을 대상으로 조사한 결과에서도 빈집을 임대하여 거주하고 있는 가구가 전체의 31.6%를 차지했다. 활용 가능한 빈집이 있다고만 한다면 수요자를 찾기는 어렵지 않을 것으로 예상되는 상황이다.

영국의 Empty Homes Agency(2008)는 새집을 짓는 것이 오히려 친환경적이라는 일각의 주장에 반대하여, 빈집을 재활용할 때 건축물당 35톤의 CO<sub>2</sub> 배출을 줄이는 효과가 있다는 결과를 발표했다. 농촌 빈집의 활용은 이처럼 유향 자원의 활용이라는 측면에서 지지를 받을 수 있으며, 이밖에도 농촌 경관, 정주환경의 훼손과 안전사고, 범죄 등 사회문제 발생을 예방하는 차원에서도 그 의의를 찾을 수 있다(이창우, 2011; 나강열 등, 2011).

그러나 빈집의 적절한 관리·활용을 현실화하기 위해 우선적으로 해결

해야 할 과제들은 여전히 그 실마리를 찾지 못하고 있다. 앞에서도 언급했듯이, 활용 가능한 빈집을 확인하는 것부터 시작해서, 빈집이 각각의 상황에 맞게 활용될 수 있도록 소유자들의 동의를 얻어내고, 합당한 인센티브나 절차상의 편의를 제공하는 등 각 단계마다 세심한 접근을 요하는 과제들이 놓여 있다.

본 연구의 목적은 빈집 관리·활용을 위한 기초 연구로서 빈집 소유주들의 관리·활용 실태 및 인식에 대한 조사 분석을 통해 향후 대응 방향을 모색하기 위한 것이다. 빈집의 관리·활용이 활성화되기 위해서는 실태에 대한 다각적인 분석 자료 축적이 선행되어야 하지만, 관련 연구가 부진할 뿐만 아니라 소유주의 행태나 인식에 초점을 맞춘 연구는 거의 전무한 실정이다.

먼저 빈집의 관리·활용과 관련된 선행연구를 분석한 후에, 빈집 소유주들에 대한 조사·분석 결과를 제시하고자 한다. 결론 부분에서는 이상의 내용을 종합하여 빈집의 관리·활용 방향에 대해 제언하고자 한다.

## 2. 빈집 관리·활용에 관한 국내외 연구

### 2.1. 국내 연구 사례

농촌 빈집과 관련된 선행연구는 그 수가 많지 않다. 먼저 빈집의 활용 방안을 고찰한 연구로서 정삼철(1996), 황한철 등(2007), 나건우(2002), 이창우(2011), 나강열 등(2011)의 연구가 있다. 이 가운데 나건우(2002)는 금산군을 대상으로 빈집 실태와 함께 빈집 소유주들의 활용 실태, 의식 등을 조사 분석하고, 빈집 입지 특성에 따라 전원주택, 향토전시관, 체험학습장, 민박집 등으로의 활용방안을 제안했다. 빈집이 많은 지역은

상대적으로 도시와 멀리 떨어져 있는 지역이며, 빈집 소유자들의 거주지를 조사한 결과 금산군 관내에 70%, 대전광역시에 14%, 서울에 7% 정도 거주하고 있는 것으로 분석되었다. 금산군 관내 거주자가 소유하고 있는 빈집은 대부분 소유자가 인근에 주택을 신축하면서 창고의 형태로 활용하고 있으며, 외지인 소유의 빈집은 자녀가 분가해 생활하던 중 노부모의 사망으로 인해 빈집으로 남은 경우들이라고도 했다. 또한 정확한 통계치로서 제시하고 있지는 않지만 빈집 소유자들의 활용 계획에 대해서도 개략적으로 언급하고 있는데, 대부분의 빈집 소유자들은 매매보다 일정기간 임대 내지는 조치 후 여건이 개선되면 신축, 개축 등을 통해 소유하길 희망한다고 했다. 또한 나강열 등(2011)은 빈집의 전원주택, 주말주택으로의 리모델링을 통한 장기임대, 귀농 시범하우스 등의 활용 방안을 제시하고, 제도적 보완사항으로서 마을단위 개발사업을 통한 빈집 정비, 빈집 전담부서 설치, 공공의 이익을 위한 소유자의 의무 부과 등을 제안했다.

다음으로는 선진국의 사례 분석을 통해 발전방향을 제안한 연구로서 최수명 등(2002), 김윤이(2011)의 연구가 있다. 최수명 등(2002)은 영국, 프랑스, 독일, 일본 등의 사례 분석을 통해 농촌의 잉여자원을 총체적으로 활용하여 지역 활성화를 도모할 수 있는 대안 마련이 필요함을 역설했다. 김윤이(2011)는 일본의 이주지원사업의 하나로서 빈집은행을 소개하고 있다. 빈집은행은 지역에 있는 빈집 정보를 데이터베이스화하여 이주희망자에게 정보를 제공하는 시스템으로서, 외부 거주자의 빈집 견학시 공무원의 안내, 여비 보조, 입주 확정시 빈집 청소 등의 서비스도 병행 제공되고 있다.

## 2.2. 국외 연구 사례

빈집의 활용과 관련해서는 일본, 영국에서 비교적 활발하게 연구가 진행되고 있는 것으로 보인다. 우선 일본에서는 빈집은행 제도가 확산되면서 빈집 실태 조사뿐만 아니라 빈집 소유주의 의식에 대한 조사 연구가 활발히 진행되고 있다. 빈집은행제도조사연구회(2009)는 2007년 9월 현재 전국 119개 지자체가 빈집은행 사업을 실시하고 있는 것으로 보고했다. 또한 (재)지역활성화센터(2010)가 전국적으로 조사한 결과에 따르면, 이주·교류촉진시책을 실시하고 있는 지자체 가운데 빈집은행을 운영하고 있는 비율이 시정촌 54.4%, 도도부현 25.7%인 것으로 나타났다.

빈집 소유주에 대한 대표적인 연구 사례로서 佐々木貴生 등(2010)은 빈집 소유주가 빈집을 제공하는 데에 있어서 제공 상대의 조건이 중요한 판단 소재가 된다고 보고, 빈집 소유주가 이주 희망자에게 요구하는 조건을 파악하기 위한 연구를 실시했다. 조사 결과 빈집 소유주는 '제공형태(매매 또는 임대)'와 '마을활동 참여'를 중요한 조건으로 보고 있었다. 이러한 결과에 의거, 빈집은행뿐만 아니라 이주희망자은행을 동시에 운영할 것을 제안했다.

松岡光春 등(2009)은 중산간지역인 기미노정을 대상으로 빈집 소유주의 의식조사를 실시한 결과, 앞으로 현재대로 관리하겠다는 응답이 51%, 매매 또는 임대를 희망하는 사람이 27%, 친족에게 상속하겠다는 응답이 5% 등으로 나타났다. 또한 마을에 이주자를 받아들일 때 나타날 수 있는 생활의 변화, 생각의 차이로 인한 갈등 등에 대해 불안을 갖고 있는 한편, 90%의 소유자가 기미노정의 활성화를 위해 도시민의 이주를 바란다고 응답했다.

또한 아이즈대학 내 지역활성화센터(2008)에서 실시한 조사 결과에서는 빈집 소유주의 임대 또는 매매 의사가 32% 정도로 분석되었으며, 행

정기관이 중개해 주는 데 대한 높은 신뢰도를 보였다.

한편, 영국에서도 빈집을 무주택자들에게 임대하거나, 공동주택으로 전환하는 등의 활용 방안에 대한 관심이 매우 높아 적극적인 예산 지원이 이루어지고 있다(유승호, 2012). 노팅햄 대학에서는 영국 동쪽 중부 지방에 위치한 10개 지자체 내 비어있는 건물의 소유주를 대상으로 건물 개요, 건물에 대한 사용 계획, 건물 관련 애로사항, 건물을 재활용하기 위한 지방 정부의 역할 등을 파악하고, 이를 근거로 빈 건물의 매입이나 활용을 위한 공동기금 조성, 위치와 소유주 정보의 업데이트 등의 정책 대안을 제안했다(University of Nottingham Survey Unit, 2008).

이처럼 빈집을 활용하기 위한 기초 작업으로서 빈집 소유주에 대한 조사연구가 국외에서 비교적 활발히 수행되고 있는 반면, 국내에서는 거의 시도된 바가 없다. 본 연구는 빈집 소유주에 대한 조사·분석을 토대로 빈집의 관리·활용 방향에 대해 제언하고자 한다.

### 3. 연구방법

#### 3.1. 연구대상

본 연구는 전북 완주군을 지역적 범위로 한다. 조사의 특성상 빈집 소유주에 대한 정확한 연락처를 확보하는 것이 무엇보다 중요한데, 완주군의 경우 2012년 6월 빈집에 대한 조사를 완료한 상황이어서 자료 확보가 비교적 용이했다.

전북 완주군 13개 읍면에 소재하고 있는 빈집의 소유자 중 정확한 전화번호가 확보된 392명(2012년 6월 기준)을 대상으로 10월 1일~15일 전화조사를 실시했다. 이 가운데, 응답 거부, 응답 도중 설문 중단 또는

조사기간 동안 지속적으로 부재중인 가구를 제외하고, 2012년 10월 현재 빈집 상태의 주택을 소유하고 있다고 확인된 응답자 212명이 최종 분석 대상이다. 전체 대상자 가운데 61명은 소유한 빈집이 현재 임대/매매/철거 중이거나 가족 등이 이용하고 있다고 응답했다.

### 3.2. 측정도구 구성 및 자료분석 방법

농촌 빈집의 관리·활용 실태 및 계획을 파악하기 위한 측정도구는 빈집에 대한 기본 정보, 빈집 활용 및 관리 현황, 빈집 활용 계획, 빈집 활용에 대한 인식과 함께 응답자의 개인 특성을 파악하기 위한 문항으로 구성되었다.

조사결과의 분석 방법으로는 빈도분석을 주로 활용했으며, 개인 특성, 빈집 특성 및 빈집 소재지 특성별 활용 실태 및 계획을 파악하기 위해 교차분석을 실시했다.

## 4. 연구결과

### 4.1. 응답자의 특성

전화조사를 통해 소유주가 확인된 빈집은 <Table 1>에서와 같이 읍지역(삼례읍, 봉동읍)에 다수 분포하였다. 경천면, 동상면, 비봉면에서 소유자가 확인된 빈집은 10채 미만이었다.



〈Table 1〉 읍면별 빈집 분포

| 읍/면 | 빈도(%)     | 읍/면 | 빈도(%)       |
|-----|-----------|-----|-------------|
| 삼례읍 | 22 (10.4) | 고산면 | 21 (9.9)    |
| 봉동읍 | 48 (22.6) | 비봉면 | 8 (3.8)     |
| 용진면 | 17 (8.0)  | 운주면 | 10 (4.7)    |
| 상관면 | 13 (6.1)  | 화산면 | 15 (7.1)    |
| 이서면 | 17 (8.0)  | 동상면 | 5 (2.4)     |
| 소양면 | 17 (8.0)  | 경천면 | 4 (1.9)     |
| 구이면 | 15 (7.1)  | 계   | 212 (100.0) |

다음으로 응답자의 인구사회학적 특성을 살펴보면, 남성의 비율이 79.2%로 여성에 비해 많았으며, 60대가 30.7%로 가장 많은 비율을 차지했다. 학력 수준으로는 중졸 이하가 57.3%로 가장 많았으며, 자영업 을 비롯한 사무/기술직, 판매/서비스직 등 직장인의 비율이 39.5%를 차지했다. 농림어업에 종사하는 비율도 35.2%로 비교적 높은 수준이었다. 월평균 가구소득은 200만원 미만이 55.3%로 과반수 이상을 차지했으며, 동거 가족으로 부부만 거주하는 비율이 40.5%로 가장 많았다.

응답자의 대부분인 60.5%는 완주군에 거주하고 있는 것으로 나타났으며, 완주군에 거주하고 있지 않은 경우에도 29.5%가 전라도 지역에 거주하고 있어, 전체적으로 응답자의 90%가 빈집 소재지에서 멀지 않은 지역에 거주하고 있는 것으로 분석되었다. 이는 금산군을 대상으로 한 나건우(2002)의 연구에서 빈집 소유주의 84%가 금산군과 인근 대전광역시에 거주하고 있는 것으로 나타난 분석과도 일치하는 결과이다. 반면, 빈집 소유주가 다른 지역에 거주하는 비율이 높아 빈집 철거에 소극적이라고 한 나강열 등(2011)의 분석과는 차이가 있다.

〈Table 2〉 응답자의 인구사회학적 특성

| 구 분           |          | 빈도(%)      | 구 분                        |               | 빈도(%)      |
|---------------|----------|------------|----------------------------|---------------|------------|
| 성별<br>(n=212) | 남성       | 168 (79.2) | 월평균<br>가구<br>소득<br>(n=197) | 100만원 미만      | 51 (25.9)  |
|               | 여성       | 44 (20.8)  |                            | 100~200 만원 미만 | 58 (29.4)  |
| 연령<br>(n=212) | 40대 이하   | 33 (15.6)  |                            | 200~300 만원 미만 | 38 (19.3)  |
|               | 50대      | 52 (24.5)  |                            | 300~500 만원 미만 | 34 (17.3)  |
|               | 60대      | 65 (30.7)  |                            | 500만원 이상      | 16 (8.1)   |
|               | 70대 이상   | 62 (29.2)  | 혼자                         | 30 (14.3)     |            |
| 학력<br>(n=211) | 중재/중졸    | 121 (57.3) | 동거 가구<br>구성<br>(n=210)     | 부부            | 85 (40.5)  |
|               | 고재/고졸    | 56 (26.5)  |                            | 부부+자녀         | 76 (36.2)  |
|               | 대재/대졸    | 29 (13.7)  |                            | 부부+자녀+조부모     | 19 (9.0)   |
|               | 대학원 이상   | 5 (2.4)    | 주소지<br>(n=210)             | 완주군           | 127 (60.5) |
| 직업<br>(n=210) | 농림어업     | 74 (35.2)  |                            | 전라도<br>(완주 외) | 62 (29.5)  |
|               | 자영업/직장인  | 83 (39.5)  |                            | 기타            | 21 (10.0)  |
|               | 주부/무직/기타 | 53 (25.2)  |                            |               |            |

#### 4.2. 빈집 실태

응답자들이 소유하고 있는 빈집의 31.1%는 1951~70년 사이에 건축된 것으로, 이를 포함하여 63.6%는 1970년 이전에 건축된 것으로 나타났다. 이렇게 빈집이 노후화 된 데에 비해 비워둔 기간은 비교적 짧게 나타났는데, 5년 미만인 빈집 29.6%를 포함하여 과반수 이상인 58.2%가 비워둔 지 10년이 채 안 되는 것으로 나타났다. 빈집의 훼손 정도에 대해 36.3%는 매우 훼손되어 있다고 응답한 반면, 바로 이용할 수 있을 정도로 매우 양호한 빈집은 11.3%, 약간의 수리를 거치면 사용 가능할 정도로 양호한 빈집은 26.4%인 것으로 분석되었다. 응답자의 81.1%는 빈집의 매매나 임대를 위한 조치를 취하지 않고 있는 상황이었다.

〈Table 3〉 빈집 실태

| 구 분                     |            | 빈도(%)      | 구 분                  |           | 빈도(%)     |
|-------------------------|------------|------------|----------------------|-----------|-----------|
| 건축년도<br>(n=206)         | 1900년 이전   | 6 (2.9)    | 비워둔<br>기간<br>(n=206) | 5년 미만     | 61 (29.6) |
|                         | 1901~50년   | 61 (29.6)  |                      | 5~10년 미만  | 59 (28.6) |
|                         | 1951~70년   | 64 (31.1)  |                      | 10~15년 미만 | 55 (26.7) |
|                         | 1971~90년   | 51 (24.8)  |                      | 15~20년 미만 | 15 (7.3)  |
|                         | 1991~2000년 | 18 (8.7)   |                      | 20년 이상    | 16 (7.8)  |
|                         | 2001년 이후   | 6 (2.9)    | 빈집 상태<br>(n=212)     | 매우 양호     | 24 (11.3) |
| 매매/ 임대<br>의뢰<br>(n=212) | 의뢰하고 있지 않음 | 172 (81.1) |                      | 양호한 편     | 56 (26.4) |
|                         | 검토중        | 31 (14.6)  |                      | 훼손된 편     | 55 (25.9) |
|                         | 물건 게시중     | 9 (4.2)    | 매우 훼손                | 77 (36.3) |           |

빈집 발생 이유에 대해 서술형으로 질문한 결과, ‘가족이 살다가 모두 흩어졌기 때문에’, ‘할아버지가 돌아가시고 할머니가 아들집으로 가면서 비워져 있음’ 등 ‘거주자의 이주’가 30.9%로 가장 높게 나타났으며, ‘거주자의 병환/사망’ 등도 27.3%를 차지했다. ‘건물의 노후화’ 요인, 교육, 직장 등 ‘주변 환경’ 요인이 각각 17.0%, 8.8%로 나타났다.

건축년도에 따른 빈집상태를 분석한 결과, 예상했던 대로 건축년도가 오래됐을수록 훼손된 빈집의 비율이 높게 나타났다(Table 4). 그러나 매우 양호한 빈집의 비율은 ‘70년대 이후’ 건축된 빈집보다 ‘60년대 이전’ 건축된 빈집에서 더 높았으며, ‘60년대 이전에 건축된 집이라 할지라도 32.5%는 약간의 수리로도 활용이 가능하다는 응답을 보였다.

〈Table 4〉 건축년도와 빈집상태와의 관계

| 구분       |            | 빈집상태         |              |              |              | 전체 (%)         | X <sup>2</sup> (p)  |
|----------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|---------------------|
|          |            | 매우 양호 (%)    | 양호한 편 (%)    | 훼손된 편 (%)    | 매우 훼손 (%)    |                |                     |
| 건축<br>년도 | 60년대<br>이전 | 16<br>(12.7) | 25<br>(19.8) | 29<br>(23.0) | 56<br>(44.4) | 126<br>(61.2)  | 11.433<br>(0.010**) |
|          | 70년대<br>이후 | 8<br>(10.0)  | 30<br>(37.5) | 22<br>(27.5) | 20<br>(25.0) | 80<br>(38.8)   |                     |
| 계        |            | 24<br>(11.7) | 55<br>(26.7) | 51<br>(24.8) | 76<br>(36.9) | 206<br>(100.0) |                     |

빈집 소유주의 특성에 따른 빈집 실태를 교차분석한 결과, 소유주의 연령과 건축년도의 분포 간에는 유의미한 차이가 발견되지 않았다. 그러나 소유주의 연령이 적을수록 상태가 비교적 양호한 빈집을 가지고 있는 반면, 연령이 높을수록 훼손된 정도가 심한 것으로 나타났다. 한편, 주소지-빈집 소재지의 일치 여부(읍면 수준)와 건축년도 간에는 유의미한 차이가 발견되지 않은 반면, 빈집상태와는 유의미한 차이가 있었다. 주소지-빈집 소재지가 일치할 때 훼손 비율이 높게 나타났으며, 불일치할 경우 양호하다는 비율이 높았다. 이를 통해 주소지-빈집 소재지가 일치하는 경우, 주택의 노후화로 인근에 새로운 집을 구하거나 신축했을 가능성을, 주소지-빈집 소재지가 불일치하는 경우에 대해서는 주택 자체의 문제보다는 교육, 직장 등 주변 환경의 이유로 이주했을 가능성을 짐작해볼 수 있다. 나건우(2002)의 연구에서도 금산군 관내 거주자가 소유하고 있는 빈집은 대부분 소유자가 인근에 주택을 신축하면서 창고 형태로 활용하고 있는 반면, 외지인 소유의 빈집은 노부모의 사망에 따라 분가한 자녀가 관리하게 된 경우라고 분석한 바 있다.

빈집 소재지 특성과 빈집 실태 간의 관계에 대한 분석에서는, 읍 지역에 위치한 빈집이 면 지역에 위치하고 있는 빈집에 비해 오래되고, 훼손

된 비율이 높은 것으로 나타났다.

〈Table 5〉 빈집 소유주 특성 및 소재지 특성에 따른 빈집 실태

| 구분  |        | 건축년도          |              | χ <sup>2</sup> (p) | 빈집상태         |              |              |              | χ <sup>2</sup> (p)   |
|-----|--------|---------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|
|     |        | 60년대 이전(%)    | 70년대 이후(%)   |                    | 매우양호 (%)     | 양호한 편(%)     | 훼손된 편(%)     | 매우훼손 (%)     |                      |
| 연령  | 60대 이하 | 85<br>(58.2)  | 61<br>(41.8) | 1.831<br>(0.176)   | 21<br>(14.0) | 44<br>(29.3) | 37<br>(24.7) | 48<br>(32.0) | 7.864<br>(0.049**)   |
|     | 70대 이상 | 41<br>(68.3)  | 19<br>(31.7) |                    | 3<br>(4.8)   | 12<br>(19.4) | 18<br>(29.0) | 29<br>(46.8) |                      |
| 주소지 | 일치     | 76<br>(62.8)  | 45<br>(37.2) | 0.334<br>(0.563)   | 10<br>(8.1)  | 26<br>(21.0) | 31<br>(25.0) | 57<br>(46.0) | 13.910<br>(0.003***) |
|     | 불일치    | 50<br>(58.8)  | 35<br>(41.2) |                    | 14<br>(15.9) | 30<br>(34.1) | 24<br>(27.3) | 20<br>(22.7) |                      |
| 소재지 | 읍      | 46<br>(69.7)  | 20<br>(30.3) | 2.976<br>(0.085*)  | 3<br>(4.3)   | 17<br>(24.3) | 23<br>(32.9) | 27<br>(38.6) | 6.816<br>(0.078*)    |
|     | 면      | 80<br>(57.1)  | 60<br>(42.9) |                    | 21<br>(14.8) | 39<br>(27.5) | 32<br>(22.5) | 50<br>(35.2) |                      |
| 계   |        | 126<br>(61.2) | 80<br>(38.8) |                    | 24<br>(11.3) | 56<br>(26.4) | 55<br>(25.9) | 77<br>(36.6) |                      |

### 4.3. 빈집 활용 및 관리 실태

#### 4.3.1. 빈집 활용 실태

빈집 활용 실태를 분석한 결과, 현재 때때로 사용하고 있다는 응답이 35.4%으로, 주요 활용자는 '본인'(93.3%) 이며, 활용 목적으로는 농작업(38.7%) 시 활용한다는 응답이 가장 많이 나타났다.

〈Table 6〉 빈집 활용 실태

| 구 분                    |            | 빈도(%)      | 구 분                        |                           | 빈도(%)     |
|------------------------|------------|------------|----------------------------|---------------------------|-----------|
| 현재<br>활용 여부<br>(n=212) | 때때로 활용     | 75 (35.4)  | 활용 목적<br>(n=119,<br>다중 응답) | 고향 방문<br>(제사, 친지<br>모임 등) | 18 (9.2)  |
|                        | 전혀 활용하지 않음 | 137 (64.6) |                            | 농작업                       | 46 (38.7) |
| 주 사용자<br>(n=75)        | 본인/가족      | 70 (93.3)  |                            | 빈집 관리                     | 41 (34.5) |
|                        | 친척         | 2 (2.7)    |                            | 기타                        | 14 (10.1) |
|                        | 지인         | 1 (1.3)    |                            |                           |           |
|                        | 이웃 주민      | 2 (2.7)    |                            |                           |           |

다음으로 빈집 활용 실태를 개인 특성 및 빈집 특성, 빈집 소재지 특성에 따라 분석했다.

먼저 개인 특성 가운데에서는 ‘연령’ 변인과 빈집 활용 실태 간에 유의한 관계가 있는 것으로 나타났다. 50대 연령층에서 ‘때때로 이용한다’는 응답이 가장 높게 나타났으며, 70대 이상 연령층에서는 ‘전혀 활용하지 않는다’는 응답이 많았다. 앞선 분석에서 70대 이상 연령층이 가지고 있는 빈집의 훼손 정도가 상대적으로 심하게 나타난 것과도 관련성이 있는 결과라 판단된다.

또한 ‘주소지-빈집 소재지의 일치 여부’도 빈집 활용과 유의미한 관계를 지니는 것으로 분석되었다. 주소지와 빈집 소재지가 일치할수록 활용도는 낮아지며, 불일치할 때 오히려 ‘때때로 활용’하는 비율이 높았다. 역시 앞선 분석에서 나타난 바와 같이, 주소지와 빈집 소재지가 일치할 때 빈집의 훼손 정도가 높게 나타났던 결과와 일맥상통하는 결과로 보인다.

직업, 소득, 주소지와 빈집 활용 실태의 관계 간에는 유의미한 관계가 발견되지 않았다.

〈Table 7〉 개인 특성에 따른 빈집 활용 실태

단위 : 명(%)

| 구 분                       |              | 계   | 때때로 활용   | 전혀 활용하지 않음 | $\chi^2(p)$         |
|---------------------------|--------------|-----|----------|------------|---------------------|
| 연령<br>(n=212)             | 40대 이하       | 33  | 13(39.4) | 20(60.6)   | 10.455<br>(0.015**) |
|                           | 50대          | 52  | 27(51.9) | 25(48.1)   |                     |
|                           | 60대          | 65  | 20(30.8) | 45(69.2)   |                     |
|                           | 70대 이상       | 62  | 15(24.2) | 47(75.8)   |                     |
| 직업<br>(n=210)             | 농림어업         | 74  | 23(31.1) | 51(68.9)   | 2.504<br>(0.286)    |
|                           | 자영업/직장인      | 83  | 35(42.2) | 48(57.8)   |                     |
|                           | 주부/무직/기타     | 53  | 17(32.1) | 36(67.9)   |                     |
| 월평균<br>가구소득<br>(n=197)    | 100만원 미만     | 51  | 12(23.5) | 39(76.5)   | 4.822<br>(0.185)    |
|                           | 100-300만원 미만 | 96  | 39(40.6) | 57(59.4)   |                     |
|                           | 300-500만원 미만 | 34  | 13(38.2) | 21(61.8)   |                     |
|                           | 500만원 이상     | 1   | 7(43.8)  | 9(56.3)    |                     |
| 주소지<br>(n=210)            | 완주/전주        | 180 | 64(35.6) | 116(64.4)  | 0.014<br>(0.906)    |
|                           | 기타지역         | 30  | 11(36.7) | 19(63.3)   |                     |
| 주소지-빈집소재지<br>일치 여부(n=212) | 일치           | 124 | 35(28.2) | 89(71.8)   | 6.683<br>(0.010*)   |
|                           | 불일치          | 88  | 40(45.5) | 48(54.5)   |                     |

빈집 특성 및 소재지 특성에 따른 빈집 활용 실태를 분석한 결과, '비워둔 기간'과 '빈집상태'가 유의미한 변인인 것으로 나타났다. 비워둔 기간이 짧을수록, 빈집상태가 양호할수록 '때때로 활용'하는 비율이 높게 나타났으며, 비워둔 기간이 길수록, 빈집상태가 열악할수록 '전혀 활용하지 않음' 비율이 높게 나타났다. 건축년도나 빈집 소재지의 전주시 인접 여부, 읍면 여부는 빈집 활용 실태와 유의미한 관계를 지니지 않았다.

〈Table 8〉 빈집 특성 및 소재지 특성에 따른 빈집 활용 실태

단위 : 명(%)

| 구 분       |                  | 계         | 때때로 활용   | 전혀 활용하지 않음 | 전체        |                   |
|-----------|------------------|-----------|----------|------------|-----------|-------------------|
| 빈집 특성     | 건축년도 (n=206)     | 1960년대 이전 | 126      | 42(33.3)   | 84(66.7)  | 0.374 (0.541)     |
|           |                  | 1970년대 이후 | 80       | 30(37.5)   | 50(62.5)  |                   |
|           | 비워둔 기간 (n=206)   | 10년 미만    | 120      | 46(38.3)   | 74(61.7)  | 6.537 (0.038**)   |
|           |                  | 10-20년 미만 | 70       | 23(32.9)   | 47(67.1)  |                   |
|           |                  | 20년 이상    | 16       | 1(6.3)     | 15(93.8)  |                   |
|           | 빈집상태 (n=212)     | 매우 양호     | 24       | 17(70.8)   | 7(29.2)   | 39.183 (0.000***) |
|           |                  | 양호한 편     | 56       | 32(57.1)   | 24(42.9)  |                   |
| 훼손된 편     |                  | 55        | 12(21.8) | 43(78.2)   |           |                   |
| 매우 훼손     |                  | 77        | 14(18.2) | 63(81.8)   |           |                   |
| 빈집 소재지 특성 | 전주시인접 여부 (n=212) | 인접        | 149      | 49(32.9)   | 100(67.1) | 1.361 (0.243)     |
|           |                  | 비인접       | 63       | 26(41.3)   | 37(58.7)  |                   |
|           | 읍면 여부 (n=212)    | 읍         | 70       | 23(32.9)   | 47(67.1)  | 0.290 (0.590)     |
|           |                  | 면         | 142      | 52(36.6)   | 90(63.4)  |                   |

#### 4.3.2. 빈집 관리 실태

빈집에 대한 관리 실태에 대한 응답 분석 결과, ‘전혀 관리하지 않는다’는 응답이 50.0%로 가장 많이 나타났다. 빈집을 관리하는 경우에는 주로 응답자 본인이 관리한다고 응답했다.



〈Table 9〉 빈집 관리 실태

| 구 분                      |            | 빈도(%) |        | 구 분                 |       | 빈도(%) |        |
|--------------------------|------------|-------|--------|---------------------|-------|-------|--------|
| 관리 여부<br>및 빈도<br>(n=212) | 월 단위로 관리   | 43    | (20.3) | 주<br>관리자<br>(n=103) | 본인/가족 | 88    | (85.4) |
|                          | 연 단위로 관리   | 11    | (5.2)  |                     | 친척    | 8     | (7.8)  |
|                          | 몇 년에 1회    | 4     | (1.9)  |                     | 지인    | 1     | (1.0)  |
|                          | 상황에 따라     | 48    | (22.6) |                     | 이웃주민  | 6     | (5.8)  |
|                          | 전혀 관리하지 않음 | 106   | (50.0) |                     |       |       |        |

#### 4.4. 빈집 활용 계획

빈집 활용 계획에 대한 응답 분석 결과, 직접 거주 또는 이용할 예정이 있다는 응답자가 41.5%로 가장 많았다. 활용할 예정이 없다는 응답자가 33.5%로 다음 순위를 나타냈으며, 매매와 임대 희망 비율은 각각 15.1%, 7.5%였다. 농어촌빈집주인찾기사업단(2012)의 분석에 따르면 상대적으로 귀농인들은 매매보다 부담이 적은 임대를 희망하는 비율이 높다고 했다. 본 연구의 조사 결과가 일반화될 수 있다면 빈집 수요와 공급 간 불균형이 야기될 수 있는 가능성도 존재한다.

빈집 활용 계획을 개인 특성, 빈집 특성 및 소재지 특성에 따라 분석한 결과가 〈Table 11〉, 〈Table 12〉이다. 먼저 개인 특성 가운데 빈집 활용 계획과 유의미한 관계가 나타난 변인은 ‘월평균 가구소득’, ‘주소지-빈집소재지 일치 여부’인 것으로 나타났다. 월평균 가구소득이 ‘100만원 미만’으로 가장 낮은 집단에서는 ‘거주 예정 없음’이 가장 높게 나타난 반면, ‘100~500만원 미만’의 소득 수준에 있는 집단에서는 직접 이용하거나 친족에게 상속하겠다는 응답이 많았다. 소득 수준이 가장 높은 ‘500만원 이상’ 집단에서는 직접 이용(또는 친족 상속) 의사와 임대/매매 의사가 동일하게 나타났다. 한편, 주소지-빈집소재지가 일치하는 경우에 ‘거주 예정 없음’이 가장 많이 나타났으며, 불일치하는 경우에 ‘직접

이용(또는 친족 상속) 의사가 상대적으로 높았다. 연령이나 직업, 주소지에 따라서는 빈집 활용 계획의 차이가 발견되지 않았다.

〈Table 10〉 빈집 활용 계획

| 구 분       | 직접 이용<br>예정  | 친족<br>상속   | 임대<br>희망    | 매매<br>희망     | 이용 예정<br>없음  | 계              |
|-----------|--------------|------------|-------------|--------------|--------------|----------------|
| 빈도<br>(%) | 88<br>(41.5) | 5<br>(2.4) | 16<br>(7.5) | 32<br>(15.1) | 71<br>(33.5) | 212<br>(100.0) |

〈Table 11〉 개인 특성에 따른 빈집 활용 계획

단위 : 명(%)

| 구 분                               |              | 계   | 직접 이용/<br>친족 상속 | 임대/ 매매<br>고려 | 이용 예정<br>없음 | $\chi^2(p)$        |
|-----------------------------------|--------------|-----|-----------------|--------------|-------------|--------------------|
| 연령<br>(n=212)                     | 40대 이하       | 33  | 16(48.5)        | 7(21.2)      | 10(30.3)    | 9.163<br>(0.165)   |
|                                   | 50대          | 52  | 27(51.9)        | 12(23.1)     | 13(25.0)    |                    |
|                                   | 60대          | 65  | 25(38.5)        | 20(30.8)     | 20(30.8)    |                    |
|                                   | 70대 이상       | 62  | 25(40.3)        | 9(14.5)      | 28(45.2)    |                    |
| 직업<br>(n=210)                     | 농림어업         | 74  | 31(41.9)        | 14(18.9)     | 29(38.2)    | 4.453<br>(0.345)   |
|                                   | 자영업/직장인      | 83  | 39(47.0)        | 23(27.7)     | 21(25.3)    |                    |
|                                   | 주부/무직/기타     | 53  | 22(41.5)        | 11(20.8)     | 20(37.7)    |                    |
| 월평균<br>가구소득<br>(n=197)            | 100만원 미만     | 51  | 19(37.3)        | 7(13.7)      | 25(49.0)    | 12.760<br>(0.047*) |
|                                   | 100-300만원 미만 | 96  | 42(43.8)        | 23(24.0)     | 31(32.3)    |                    |
|                                   | 300-500만원 미만 | 34  | 18(52.9)        | 5(14.7)      | 11(32.4)    |                    |
|                                   | 500만원 이상     | 16  | 7(43.8)         | 7(43.8)      | 2(12.5)     |                    |
| 주소지<br>(n=210)                    | 완주/전주        | 180 | 78(43.3)        | 37(20.6)     | 65(36.1)    | 3.279<br>(0.194)   |
|                                   | 기타지역         | 30  | 15(50.0)        | 9(30.3)      | 6(20.0)     |                    |
| 주소지-<br>빈집소재지<br>일치 여부<br>(n=212) | 일치           | 124 | 49(39.5)        | 22(17.7)     | 53(42.7)    | 12.091<br>(0.002*) |
|                                   | 불일치          | 88  | 44(50.0)        | 26(29.5)     | 18(20.5)    |                    |

다음으로 빈집 특성 및 소재지 특성에 따른 빈집 활용 계획을 분석한 결과, 빈집의 '건축년도', '비워둔 기간', '빈집상태' 및 빈집 소재지의 '읍면 여부'가 빈집 활용 계획과 유의미한 관계를 지니는 것으로 나타났다. 먼저, '건축년도'에서 1970년대 이후에 지어진 주택의 경우, '임대/매매를 고려'한다는 응답이 높게 나타났다. 그러나 1960년대 이전에 지어진 주택일지라도 '직접 이용(또는 친족 상속)'에 대한 의사는 1970년대 이후에 지어진 주택에 비해 상대적으로 더 높게 나타났다. 또한 '비워둔 기간'이 짧을수록, '빈집상태'가 양호할수록 '직접 이용(또는 친족 상속)'의사가 높게 나타났다.

<Table 12> 빈집 특성 및 소재지 특성에 따른 활용 계획

단위 : 명(%)

| 구 분             |                         | 계         | 직접<br>이용/<br>친족<br>상속 | 임대/<br>매매<br>고려 | 이용 예정<br>없음 | 전체       |                      |
|-----------------|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------|----------|----------------------|
| 빈집<br>특성        | 건축년도<br>(n=206)         | 1960년대 이전 | 126                   | 56(44.4)        | 20(15.9)    | 50(39.7) | 9.205<br>(0.010**)   |
|                 |                         | 1970년대 이후 | 80                    | 34(42.5)        | 26(32.5)    | 20(25.0) |                      |
|                 | 비워둔<br>기간<br>(n=206)    | 10년 미만    | 120                   | 58(48.3)        | 35(29.2)    | 27(22.5) | 18.926<br>(0.001**)  |
|                 |                         | 10-20년 미만 | 70                    | 26(37.1)        | 11(15.7)    | 33(47.1) |                      |
|                 |                         | 20년 이상    | 16                    | 4(25.0)         | 2(12.5)     | 10(62.5) |                      |
|                 | 빈집상태<br>(n=212)         | 매우 양호     | 24                    | 17(70.8)        | 6(25.0)     | 1(4.2)   | 45.369<br>(0.000***) |
|                 |                         | 양호한 편     | 56                    | 27(48.2)        | 22(39.3)    | 7(12.5)  |                      |
|                 |                         | 훼손된 편     | 55                    | 21(38.2)        | 14(25.5)    | 20(36.4) |                      |
|                 |                         | 매우 훼손     | 77                    | 28(36.4)        | 6(7.8)      | 43(55.8) |                      |
| 빈집<br>소재지<br>특성 | 전주시<br>인접 여부<br>(n=212) | 인접        | 149                   | 63(42.3)        | 33(22.1)    | 53(35.6) | 0.989<br>(0.610)     |
|                 |                         | 비인접       | 63                    | 30(46.6)        | 15(23.8)    | 18(28.6) |                      |
|                 | 읍면 여부<br>(n=212)        | 읍         | 70                    | 26(37.1)        | 11(15.7)    | 33(47.1) | 9.108<br>(0.011*)    |
|                 |                         | 면         | 142                   | 67(47.2)        | 37(26.1)    | 38(26.8) |                      |

빈집 소재지가 '전주시에 인접하고 있는지의 여부'는 빈집 활용 계획과 유의미한 관계를 지니지 않는 것으로 나타난 반면, 빈집이 '면 지역'에 위치하고 있는 경우에 '직접 이용(또는 친족 상속)'에 대한 의사가 상대적으로 높게 나타났다. 역시 앞선 분석 결과에서 '면 지역'에 위치하고 있는 빈집의 상태가 상대적으로 양호하게 나타났던 결과와 관련지어 해석할 수 있는 결과라 판단된다.

#### 4.4.1. 빈집 활용 계획이 있는 집단의 구체적 활용 계획

빈집을 직접 이용할 계획이 있는 집단에 대해 구체적 활용 계획을 질문한 결과, '주택으로 이용'하겠다는 응답이 62.5%로 가장 많았으며, '가끔 필요할 때 이용하겠다'는 응답도 30.7%를 차지했다.

〈Table 13〉 직접 이용하겠다는 집단의 구체적 활용 계획

단위: 명, %

| 계  | 가끔 필요할 때 이용 | 주택으로 이용  | 별장으로 이용 | 기타     |
|----|-------------|----------|---------|--------|
| 88 | 27(30.7)    | 55(62.5) | 4(4.5)  | 2(2.3) |

임대 또는 매매 의사가 있는 집단에겐 임대/매매 조건과 희망 활용 용도를 질문한 결과, '특별한 조건이 없다'는 응답이 33.3%로 가장 많았으며, 다음으로는 '입주 희망자와 면담 후 결정'하겠다는 응답이 26.9%로 다음 순위를 차지했다. '현 상태로 집을 유지해준다면', '시군이 중개자이면'은 각각 9.0%를 차지했다.

활용 용도에 대해서도 '특별한 희망사항이 없다'는 응답이 52.5%로 가장 많았으나, '귀농인 등을 위한 임대주택으로 활용되면 좋겠다'는 응답도 26.2%를 나타냈다.

〈Table 14〉 임대 또는 매매 의사가 있는 집단의 조건 및 희망 활용 용도

| 구 분                      |                                 | 빈도(%)    |
|--------------------------|---------------------------------|----------|
| 임대/매매 조건<br>(n=78, 복수응답) | 특별한 조건 없음                       | 26(33.3) |
|                          | 1년 내내 임대하기 어려우나, 일시적(단기) 임대 가능  | 5(6.4)   |
|                          | 임대자가 집을 수리하는 조건이라면 임대 가능        | 5(6.4)   |
|                          | 빈집관리를 수행할 관리기관이 있다면 임대 가능       | 2(2.6)   |
|                          | 현 상태로 집을 유지해준다면 임대(또는 매매) 가능    | 7(9.0)   |
|                          | 시군(행정기관)이 중개자이면 임대(또는 매매) 가능    | 7(9.0)   |
|                          | 마을 사람들이 찬성하는 입주자라면 임대(또는 매매) 가능 | 4(5.1)   |
|                          | 입주희망자와 면담 후 결정                  | 21(26.9) |
|                          | 기타                              | 1(1.3)   |
| 희망 활용방법<br>(n=61, 복수응답)  | 특별한 희망사항 없음                     | 32(52.5) |
|                          | 공동체 모임시설(회관 등)                  | 2(3.3)   |
|                          | 임대주택(귀농인활용 등)                   | 16(26.2) |
|                          | 숙박시설                            | 2(3.3)   |
|                          | 체험시설                            | 4(6.6)   |
|                          | 전원생활용 별장                        | 3(4.9)   |
|                          | 기타                              | 2(3.3)   |

#### 4.4.2. 거주(또는 이용) 예정이 없는 집단의 향후 관리 계획

거주(또는 이용) 예정이 없는 집단의 경우, 향후 빈집 관리 방법으로는 ‘철거를 원하나, 비용 문제로 보류’하고 있다는 응답이 36.6%로 가장 높았다. ‘구체적으로 생각해보지 않았다’는 응답이 29.6%인 가운데 ‘철거를 고려하고 있다’는 응답도 26.8%인 것으로 나타났다. 전반적으로 과반수를 훨씬 넘는 69.0%는 철거하는 방향을 우선시하고 있는 것으로 분석되었다.

〈Table 15〉 거주(또는 이용) 예정이 없는 집단의 향후 관리 계획

| 구 분               | 빈도(%) |         |
|-------------------|-------|---------|
| 철거한다              | 4     | (5.6)   |
| 철거를 고려하고 있음       | 19    | (26.8)  |
| 철거를 원하나, 비용문제로 보류 | 26    | (36.6)  |
| 수리를 고려하고 있음       | 1     | (1.4)   |
| 구체적으로 생각해보지 않음    | 21    | (29.6)  |
| 합계                | 71    | (100.0) |

#### 4.5. 빈집 관리·활용에 대한 인식

빈집 관리·활용에 대한 소유주의 인식을 분석한 결과는 〈Table 16〉과 같다. 먼저 ‘빈집 방치가 마을 주민들에게 피해를 주는지’에 대한 동의 정도는 ‘보통’ 미만이었으며, ‘빈집에 외지인이 들어오면 마을에 부정적인 영향을 미치는지’에 대해서는 더 낮은 수준의 동의 정도를 보였다. 빈집에 외지인이 들어오는 데 대한 거부감은 비교적 낮은 수준인 것으로 판단된다.

한편 빈집의 적극적인 관리·활용에 대해서는 보통 이상의 동의 정도를 보이는 것으로 나타났다. ‘이주 희망 도시민에 대한 빈집 임대/매매는 마을 활성화에 도움이 된다’에 대한 동의 정도가 3.943으로 가장 높게 나타났으며, ‘이주를 원하는 도시민에 대한 빈집 임대/매매가 활성화되어야 한다’에 대해서도 3.878, ‘빈집 관리·활용이 활성화될 수 있도록 온라인 등을 통해 빈집 정보를 제공해야 한다’에 대해서는 상대적으로 낮은 수준이었지만 3.656의 동의 정도를 나타냈다.

〈Table 16〉 빈집 관리·활용에 대한 인식

| 빈집 관리·활용에 대한 인식                                | 평균(표준편차)      |
|--|---------------|
| 빈집을 오랫동안 방치하는 것은 마을 주민들에게 피해를 준다               | 2.910 (1.232) |
| 빈집에 외지인이 들어오면 가치관 차이로 인한 불화 등 마을에 부정적인 변화가 생긴다 | 2.746 (.959)  |
| 이주를 원하는 도시민에 대한 빈집 임대/매매가 활성화되어야 한다            | 3.878 (.863)  |
| 빈집 관리·활용 활성화를 위해 빈집 정보를 제공해야 한다(온라인 등)         | 3.656 (.969)  |
| 이주 희망 도시민에 대한 빈집 임대/매매는 마을 활성화에 도움이 된다         | 3.943 (.776)  |

1=전혀 동의하지 않음, 2=별로 동의하지 않는 편, 3=보통, 4=동의하는 편, 5= 매우 동의

다음으로 빈집 관련 부정적 측면에 대한 인식, 즉 ‘빈집 방치가 마을 주민들에게 피해를 주는지’와 ‘빈집에 외지인이 들어오면 마을에 부정적인 영향을 미치는지’에 대한 인식을 개인 특성(연령, 직업, 연평균 가구 소득, 동거가구 구성, 주소지, 주소지와 빈집소재지의 일치 여부), 빈집 특성(건축년도, 비워둔 기간, 빈집 상태), 빈집 소재지 특성(전주시 인접 여부, 읍면 여부)에 따라 평균비교 분석을 실시한 결과, 유의한 차이가 발견되지 않았다.

그러나 적극적인 빈집 관리·활용에 대한 인식을 동일하게 개인 특성, 빈집 특성 및 빈집 소재지 특성에 따라 평균비교 분석을 실시한 결과, 개인 특성에서는 연령에 따라, 빈집 특성에서는 건축년도에 따라, 빈집 소재지 특성에서는 읍면 여부에 따라 유의한 차이가 나타났다. 연령이 60대인 집단에서 적극적인 빈집 관리·활용에 대한 동의도가 가장 높게 나타난 반면, 70대 이상인 집단에서는 가장 보수적인 성향을 나타냈다. 건축년도에 따라서는, 70년대 이후에 지어진 주택의 소유주가 빈집 관리·활용에 보다 적극적인 특징을 나타냈다. 빈집 소재지 특성에 있어서는 읍보다 면 지역에 빈집이 소재하고 있을수록 적극적 빈집 관리·활용에 긍정적인 의사를 나타냈다.

〈Table 17〉 적극적인 빈집 관리·활용에 대한 인식

| 구분                         |         | 이주를 원하는 도시민에 대한 빈집 임대/매매가 활성화되어야 한다 |               | 빈집 관리·활용 활성화를 위해 빈집 정보를 제공해야 한다 (온라인 등) |               | 이주 희망 도시민에 대한 빈집 임대/매매는 마을 활성화에 도움이 된다 |              |
|----------------------------|---------|-------------------------------------|---------------|---|---------------|--|--------------|
|                            |         | 빈도 (%)                              | 평균 (표준편차)     | 빈도 (%)                                  | 평균 (표준편차)     | 빈도 (%)                                 | 평균 (표준편차)    |
| 개인 특성<br> <br>연령           | 40대 이하  | 32 (15.6)                           | 3.813 (1.091) | 31 (16.1)                               | 3.645 (.915)  | 32 (15.3)                              | 3.938 (.801) |
|                            | 50대     | 51 (24.9)                           | 3.961 (.824)  | 48 (25.0)                               | 3.625 (1.123) | 52 (24.9)                              | 4.019 (.852) |
|                            | 60대     | 64 (31.2)                           | 4.047 (.844)  | 62 (32.3)                               | 3.758 (.970)  | 64 (30.6)                              | 4.078 (.697) |
|                            | 70대 이상  | 58 (28.3)                           | 3.655 (.739)  | 51 (26.6)                               | 3.569 (.855)  | 61 (29.2)                              | 3.738 (.751) |
|                            | F값 (p)  | 2.370 (0.072*)                      |               | 0.381 (0.766)                           |               | 2.278 (0.081*)                         |              |
| 빈집 특성<br> <br>건축년도         | 60년대 이전 | 121 (60.8)                          | 3.793 (.884)  | 114 (60.3)                              | 3.491 (.971)  | 124 (61.1)                             | 3.855 (.793) |
|                            | 70년대 이후 | 78 (39.2)                           | 4.013 (.830)  | 75 (39.7)                               | 3.920 (.912)  | 79 (38.9)                              | 4.063 (.757) |
|                            | t값 (p)  | -1.775 (0.018**)                    |               | -3.082 (0.002***)                       |               | -1.858 (0.065*)                        |              |
| 빈집 소재지<br>특성<br> <br>읍면 여부 | 읍       | 67 (32.7)                           | 3.702 (.675)  | 53 (27.6)                               | 3.472 (.846)  | 68 (32.5)                              | 3.780 (.595) |
|                            | 면       | 13 (67.3)                           | 3.964 (.931)  | 139 (72.4)                              | 3.727 (1.006) | 141 (67.5)                             | 4.021 (.841) |
|                            | t값 (p)  | -2.057 (0.041**)                    |               | -1.637 (0.103)                          |               | -2.393 (0.018**)                       |              |

주1) 1=전혀 동의하지 않음, 2=별로 동의하지 않는 편, 3=보통, 4=동의하는 편, 5= 매우 동의  
 주2) \* p<0.1, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.01



## 5. 결 론

본 연구의 목적은 빈집 관리·활용을 위한 기초 연구로서 빈집 소유주들의 관리·활용 실태 및 인식에 대한 조사 분석을 통해 향후 대응 방향을 모색하기 위한 것이다. 빈집의 관리·활용이 활성화되기 위해서는 실태에 대한 다각적인 분석 자료 축적이 선행되어야 한다고 보기 때문이다. 본 연구를 통해 발견한 주요 결과와 시사점은 다음과 같다.

첫째, 빈집의 건축연도가 1951~70년도인 것이 31.1%로 가장 높은 비율을 차지하는 등 오래된 집들이 많았지만, 오래된 빈집 중에서도 활용 가능한 빈집들은 있었다. 전체적으로 37.7%는 약간의 수리를 통해서 혹은 수리를 하지 않고도 활용할 수 있는 빈집인 것으로 파악되었다.

둘째, 빈집을 현재에도 활용하고 있는 비율은 35.4%이며, 활용하고 있는 경우 주로 본인 또는 가족(93.3%)이 농작업(38.7%) 시에 활용하고 있는 것으로 나타났다.

셋째, 빈집을 가끔씩이라도 꾸준히 관리하고 있는 비율과 전혀 관리하지 않는 비율이 각각 반반이었다. 다시 말해서, 50%의 빈집은 전혀 관리되고 있지 않은 채 방치되고 있는 실정이었다.

넷째, 빈집 소유주들이 소재지 멀리 거주하고 있으리라는 예상과는 달리, 90%가 완주 또는 인근 전라도 지역 내에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 그러나 빈집 소유주의 주소지와 빈집 소재지가 일치할수록 현재 활용하고 있는 정도와 앞으로의 활용 계획은 오히려 낮게 나타나고 있었다.

다섯째, 빈집 소유주들의 거주지와 빈집 소재지가 일치할수록 훼손 비율은 더 높게 나타났다. 다시 말해서, 주소지와 빈집 소재지가 일치하는 경우, 주택의 노후화로 인해 인근에 새로운 집을 구하거나 신축했을 가능성을, 주소지와 빈집 소재지가 불일치하는 경우에는 주택 자체의 문제보다는 교육, 직장 등 주변 환경의 이유로 이주하여 빈집 발생을 유발했

을 가능성이 높다는 해석이 가능하다. 따라서 빈집이 동일 읍면 내에 위치하고 있을 지라도 이처럼 훼손도가 높기 때문에, 주소지와 빈집 소재지가 불일치하는 경우보다 활용 정도와 직접적인 활용 계획이 오히려 더 낮게 나타나고 있는 것으로 보인다.

여섯째, 읍 지역에 위치하고 있는 빈집의 수가 더 많은 데에 비해 오래되고, 훼손된 정도는 더 심하게 나타나고 있었다. 이에 따라 직접 활용에 대한 계획은 빈집 소재지가 읍 지역인 경우보다 면 지역인 경우에 더 높게 나타났다.

일곱째, 빈집에 대한 활용 계획으로는 직접 이용할 예정이라는 응답이 41.5%로 가장 높았다. 매매와 임대를 희망하는 비율은 각각 15.1%, 7.5%로 나타났다. 매매 또는 임대 의사가 있는 경우, 특별한 조건이 없다는 응답이 33.3%로 가장 높았지만, '입주희망자와 면담 후 결정'하겠다는 응답도 26.9%를 차지했다. 직접 거주 또는 이용 계획이 없는 경우에는 철거를 원하는 비율이 69.0%로 절대적으로 높은 비율을 차지했지만, 이 가운데 36.6%는 비용문제로 보류하고 있는 것으로 나타났다.

여덟째, 빈집에 외지인이 들어오는 데 대한 소유주들의 반감은 높지 않은 것으로 보인다. 오히려 이주 희망 도시민에 대한 빈집의 임대/매매가 마을 활성화에 도움이 된다는 견해에 대해 가장 높은 동의 정도를 나타냈다. 이주 희망 도시민에 대한 빈집 임대/매매가 활성화되어야 하며, 이를 위한 빈집 정보 제공이 필요하다는 데에도 보통 이상의 동의 정도를 나타냈다.

아홉째, 적극적인 빈집·관리 활용에 대한 인식은 빈집을 소유하고 있는 비율이 가장 높은 60대에서 가장 긍정적으로 나타났다. 그러나 다음 순위로 빈집 소유 비율이 높은 70대 이상은 가장 보수적인 응답을 보였다. 빈집 소재지가 읍 지역보다 면 지역일수록 적극적인 빈집 관리·활용에 긍정적인 의사를 나타냈다.

적극적 빈집 관리·활용에 대한 빈집 소유주들의 동의 정도가 다소 높게 나타난 결과는 무엇보다 고무적이다. 빈집 소유자들 대부분이 지역 내에 거주하고 있는 것으로 나타나고 있으므로, 지역 주민들의 공감대를 형성하기도 상대적으로 수월하리라 판단된다.

이상의 결과를 종합할 때, 방치되고 있는 빈집과 관련해서는, 거주지 인근에 훼손 정도가 심한 빈집을 소유하고 있는 경우를 우선적인 철거 대상으로 고려해야 할 것으로 보인다. 이러한 빈집의 소유자들 가운데에는 비용 부담으로 인해 보류하고 있는 경우도 다수 존재하고 있는 것으로 나타나고 있으므로, 철거비 지원의 현실화를 검토해야 한다.

무엇보다 빈집 활용에 있어 가장 중심이 되는 매매 또는 임대 의사가 있는 집단에서 입주 희망자가 어떠한지를 중요하게 생각하는 비율이 높게 나타나고 있으므로, 현재 이용 희망자들에게 빈집 정보를 제공하는 형태로 이루어지고 있는 서비스 방식의 개선이 필요하다. 일본 사례에서 佐々木貴生 등(2010)이 제시하고 있는 ‘이주희망자은행’도 하나의 대안이 될 수 있을 것으로 보이며, 지자체를 비롯한 공신력있는 기관의 매매·임대 중개가 지원되어야 할 것으로 보인다. 또한 빈집 현 상태의 유지나 수리를 전제로 빈집을 임대하고자 하는 의사도 나타나고 있으므로, 계약 형태, 기간 등을 다양화한 임대 방식의 마련도 필요하다.

본 연구는 특정 지역, 즉 전북 완주군만을 대상으로 했기 때문에 전국적으로 일반화시키는 데에는 한계가 있다. 그러나 완주군과 유사한 맥락에 있는 지역이 있다면, 어느 정도 참고할 만한 결과가 있을 것이라 판단된다. 그럼에도 불구하고 각 지역에 적합한 대책의 수립을 위해서는 별도의 실태 파악이 필요할 것이다.

또한 본 연구는 전화조사를 통해 소유주가 확인된 사례들을 대상으로 했기 때문에, 빈집 특성이나 빈집 소재지 특성에 대한 정확한 통계치를 파악하는 자료로서는 부적합할 수 있다. 당초 전수 조사를 계획했으나

소유주 파악의 어려움으로 인해 결과적으로 소유주가 확인되는 사례들에 국한된 분석이 이루어졌다. 본 연구는 선행연구에서 다루지 않은 '빈집 소유주의 행태와 인식'에 초점을 맞춘 연구로서 의의를 지닌다고 하겠다.

■ 참고 문헌 ■

- 김윤이. (2011). 일본의 이주지원사업과 가난한 이들의 주거선택권. *도시와 빈곤*, 제 92호, 서울: 한국도시연구소.
- 나강열, 오병기. (2011). 전남 농어촌지역 공기(空家) 실태와 활용방안. *리전인포*, 제 235호, 무안: 전남발전연구원.
- 나건우. (2002). 농촌지역의 빈집 실태 및 활용방안에 관한 연구: 금산군 지역을 중심으로, 중부대학교 산업과학대학원 석사학위 논문.
- 농어촌빈집주인찾기사업단. (2011). 장수군 귀농귀촌인 실태조사 및 빈집 DB구축 연구용역 보고서.
- 농어촌빈집주인찾기사업단. (2012). 2012년 귀농귀촌 교육과정 제2기: 농어촌 지역에서 (빈)집 마련하기.
- 성주인. (2012). 귀농·귀촌에 따른 농어촌 주거 문제의 재조명. *귀농·귀촌과 농촌 주거환경 정책 세미나 자료집*, 서울: 농촌경제연구원.
- 유승호. (2012). 영국, 빈집과 낙후된 지역을 위한 지원정책 시작. *월간 국토*, 통권 366호, 안양: 국토연구원.
- 이창우. (2011). 귀농·귀촌자를 위한 농촌빈집 활용방안 찾기. *이슈브리핑*, vol.68, 전주: 전북발전연구원.
- 정삼철. (1996). 농촌 빈집의 생산적 활용 방안에 대한 검토. *충북리포트*, 3권 2호, 청주: 충북개발연구원.
- 최수명, 한경수. (2002). 선진사례에서 본 농촌빈집정비사업의 발전방향. *농촌계획*, 9(1), 85~93.
- 황한철, 강구, 최수명. (2007). 농촌마을 빈집·빈터의 입지특성 분석 및 활용방안. *농촌계획*, 13(1), 19~31.
- Empty Homes Agency. (2008). *New Tricks with Old Bricks*. London: Empty Homes Agency Ltd.
- University of Nottingham Survey Unit. (2008). *Empty Properties Survey 2008*.
- 公立大學法人會津大學會津大學短期大學部地域活性化センター. (2008). 『空家等地域情報データベース構築事業』事業報告書.
- 空き家バンク制度調査研究會. (2009). *空き家バンク制度調査研究事業* 事業報告書.

松岡光春・平田隆行・本多友常・山下晋彦・神野和幸. (2009). アンケートから見た空き家と空き家所有者の實態 : 中山間地域における空き家の實態とその活用に關する研究, その2, 487~488.

佐々木貴生・佐野可寸志・川端光昭・梶雅弘. (2010). 農村地域における空き家提供意向の實態と提供促進施策の提案, 農村計畫學會誌, 29(論文特集号), 173-178.

(財)地域活性化センター. (2010). 空き家バンクを活用した移住・交流促進調査研究報告書.

*Received 15 November 2012; Revised 23 November 2012; Accepted 10 December 2012*

# Analysis of Current Situation and Perception of Empty Homes Owners' Managing and Using Rural Empty Houses: Focused on Jeonbuk Wanju County

Jeong Im Hwang · Yoon Ji Choi · Hyo Jeong Kim

National Academy of Agricultural Science, Rural Development  
Administration, Suwon, Kyeonggi 441-853, Republic of Korea

## Abstract

The purpose of this study is to look into current situation and perception of empty homes owners' managing and using rural empty houses. This topic is important because basic data has to be broadly accumulated to facilitate using empty houses as an idle resources in rural areas. Besides, the demand of urban migrants' using empty houses as an economic house or temporary house keeps increasing. We called 2012 respondents who had empty houses in Wanju County. The questionnaire consisted of current situation of empty homes owners' managing and using empty house, plan of using empty house, perception of using empty house and demographic factors of respondents. As a result, we identified each characteristics of the owner of empty house, the empty house, and the place where the empty house was located. Furthermore, by analysing the behavior and perception of the owner of empty house by those characteristics, we suggested the direction of government's support for facilitating reusing rural empty houses.

**key words** : rural, empty houses, idle resources, refarming



Jeong Im Hwang is a researcher of Department of Rural Settlement Support in the National Academy of Agricultural Science, Rural Development Administration, South Korea. Her research interests is on rural in-migration and rural living indicators.

Address: Department of Rural Tourism, National Academy of Agricultural Science, Rural Development Administration, Suwon, Kyeonggi 441-853, South Korea  
e-mail) jihwang@korea.kr, phone) 82-31-290-0276



Yoon Ji Choi is a researcher of Department of Rural Settlement Support in the National Academy of Agricultural Science, Rural Development Administration, South Korea. Her research interests is on rural in-migration and community revitalization.

Address: Department of Rural Tourism, National Academy of Agricultural Science, Rural Development Administration, Suwon, Kyeonggi 441-853, South Korea  
e-mail) veritas@korea.kr, phone) 82-31-290-0275



Hyo Jeong Kim is a researcher of Department of Rural Settlement Support in the National Academy of Agricultural Science, Rural Development Administration, South Korea. Her research interests is on new farmers and rural areas.

Address: Department of Rural Tourism, National Academy of Agricultural Science, Rural Development Administration, Suwon, Kyeonggi 441-853, South Korea  
e-mail) iloveulynn@duksung.ac.kr, phone) 82-31-290-0277