

빈집 실태조사에 따른 농촌주거복지의 활용방안 연구

-영월군을 중심으로-

오승하*, 조원섭**

Research on agricultural dwelling welfare application plan according to empty house reality condition

-Centered on Yeongwol-gun-

Seung-ha Oh*, Won-seob Jo**

요약 본 연구는 빈집 실태조사에 따른 농촌주거복지의 활용방안을 연구하고자 한다. 연구대상은 2013년 영월군 빈집을 대상으로 실태·현황조사를 하였다. 자료분석은 측정문항을 중심으로 하였고, 통계는 SPSSWIN 16.0을 사용하여 빈도분석, 평균분석을 실시하였다. 분석결과는 첫째, 빈집의 발생배경과 환경이 파악되었다. 둘째, 폐광과 이농현상으로 빈집이 증가되었고, 이는 지역의 경관을 훼손하며, 우범지대로 전락하는 사회문제로 나타났다. 셋째, 빈집을 활용한 리모델링, 정책지원, 다양한 변신유도, 체계적 관리, 주거복지, 지속적 홍보 등의 접근방법이 필요한 것으로 나타났다. 본 연구의 시사점은 빈집으로 인하여 발생하는 사회문제를 해결할 수 있으며, 활용방안을 통하여 농촌주거복지의 발전과 소득증대 및 환경개선은 물론이고, 도시민과 기존거주자를 빈집으로 유인할 수 있는 정책 자료가 될 것으로 사료된다.

ABSTRACT This research aims to study agricultural dwelling welfare's application plan according to empty house reality condition. Study's subject was empty houses in Yeongwol-gun in year 2013. Data analysis was concentrated on measuring questionnaires and SPSSWIN 16.0 was used for statistics of frequency analysis and average analysis. As a result, first, empty house's background occurrence and environment was investigated. Second, due to dead mine and rural exodus, there was increase in the number of empty houses, which damaged regional scenery. Furthermore, the region became a crime-ridden district, which is a social issue. Third, it was found that plans as empty house remodeling, policy support, various alternatives, systematic management, housing welfare, and continuous promotion were needed. This research will provide implications in solving social issues due to empty houses, and through application plan, there will be improvement in agricultural dwelling welfare and income increase. There also will be improvement in environment, and policy source for inducing city people and original residents to empty houses.

Key Words : application, atricultural, dwelling, empty house, welfare. Social Issues

1. 서론

1.1 연구의 필요성

빈집이란 사람이 살고 있지 않는 집을 뜻하는

것으로 거주 또는 사용 여부를 확인한 날로부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니 하였거나 사용하지 않은 주택을 말한다[1]. 우리나라의 빈집은 2010년 통계청 자료를 기준으로 보면 전국현

This paper was performed for research task on academic service of Yeongwol district ,2013, (extract)

*Corresponding Author : Department of Education at Dongbang Graduate University, Seoul, Korea(sunga6996@naver.com)

**Yonsei University Industrial Academic cooperation group, Seoul, Korea

Received June 03, 2015

Revised Jne 08, 2015

Accepted June 10, 2015

황은 793,848동에 이르고 있다[2]. 이러한 결과는 1960년대 이후 경제개발 정책에 의한 산업화, 도시화가 이루어짐에 따라 농업의 비중은 점차 축소되고 고령화 사회로 나타나고 있는 것이다.

그로인하여 도시보다는 농촌의 빈집이 계속 늘어나고 있는 실정이다. 또한, 이농현상으로 인하여 전국적으로 빈집이 증가하게 되면서 사람이 살지 않는 집은 곧 황폐해져 농촌사회의 큰 문제로까지 대두되고 있다. 따라서 농촌빈집에 대한 전반적인 형성배경, 구성건물과 특징을 파악하여 농촌주거복지 활성화차원으로써 관심을 기울여야 할 시점이다.

이와 같은 농촌의 빈집을 통하여 지역경제를 활성화시키고 지역민의 주거문화복지를 누릴 수 있도록 보존·보완·개선을 위한 최근연구는 다음 [3.4.5.6.7]과 같다.

나건우[3]는 농촌의 빈집실태 및 활용방안에 관한 연구에서 급산군의 환경적 특징과 주민들의 주거의식, 빈집현황에 대하여 조사, 분석하였다. 이 연구는 빈집의 정비 및 활용방안을 제시하고 있는데 의의가 있다. 이 결과는 사용이 불가능하고 노후화된 빈집은 자진철거를 유도하는 것이 가장 바람직하며, 철거된 빈집부지를 활용하는 방안과 장기임대 등을 통한 전원주택, 주말주택 등으로 신축하는 방안을 들 수 있다.

김수희[4]는 농촌주택 리모델링에 관한 연구를 하였다. 그 결과 농촌주택 리모델링은 초기조사, 계획에 보다 철저한 점검과 검토를 통해 목적에 따른 적절한 기법이 적용되어야 하고, 시공업체의 선정에 각별히 주의하여야 할 것이며, 소규모평형 주택의 증축과 관련된 인센티브제도의 개선, 리모델링 법령의 단일화 및 관련부서의 마련이 시급함을 제시 하는데 의의가 있다. 이 연구는 앞으로 농촌주택의 리모델링에 대해 다양한 관점의 계획 및 기법과 관련된 더욱 발전된 연구를 통해 농촌주택과 리모델링의 활성화가 이루어질 필요가 있음을 주장하고 있다.

노래원[5]은 프로그램을 통한 농어촌 소외계층 복합주거시설 활성화 계획에 관하여 연구를

진행하였다. 그 결과는 농어촌의 사회적 현상과 그로인해 발생하는 건축적문제와 더불어 사회적 문제까지 분석하고, 그것을 바탕으로 앞으로의 농어촌 사회에서 필요한 새로운 주거 상을 제시하였다. 이 연구의 특징은 현재 구현되어지고 있는 그룹홈이나 기타 소외계층을 위한 공동주거 시설을 반 하자는 것이 아니라 기존의 장점을 극대화 시키며 건축 프로그램의 하이브리드를 하나의 프로토타입으로 설게 대안을 검증해 봄으로써 새로운 농어촌 공동주거 연구의 기틀을 마련하는데 그 중요성이 있다.

황정임 외[6]는 농촌빈집 소유자들의 빈집 관리·활용 상태 및 인식에 대한 조사 분석을 통해 대응방향을 모색하기 위한 것이다. 이 결과 빈집의 관리·활용이 활성화되기 위해서는 실태에 대한 다각적인 분석자료 축적이 선행되어야 하지만, 관련 연구가 부진할 뿐만 아니라 소유주의 행태나 인식에 초점을 맞춘 연구는 거의 전무한 실정임을 제시하고 있는데 의의가 있다. 이 연구는 조사 결과를 바탕으로 빈집소유주 특성, 빈집 특성, 소재지 특성 등을 도출했으며, 빈집 소유주들의 애로사항 해결을 위한 지원방안의 필요성을 지적하는데 중요성을 두고 있다.

김찬[7]은 농촌빈집의 건축적 특성에 관한 연구에서 농촌과 농촌주택, 농촌빈집의 기본특성 파악을 위해 선행연구를 고찰하고, 기초 연구조사로 농촌의 인구, 가구 및 주택 추이 분석을 각 연도별 인구주택 총 조사와 주거실태조사자료 등을 이용하여 통계자료 분석을 진행하였다. 이 결과 농촌빈집의 재활용 가능성을 모색하기 위해 빈집의 실태를 조사연구하고, 이에 따른 활용 가능성을 탐색해 보고자 하였다. 이 연구는 기존의 빈집을 활용한 사례와 관련 정책현황을 검토하여 향후 빈집활용 활성화를 위한 기본적 방안 마련을 모색하고자 하였다.

그동안 농촌빈집과 관련된 선행연구의 수는 그리 많지 않았다. 연구동향은 빈집의 실태 및 활용방안, 리모델링, 프로그램, 관리·활용상태 및 인식, 건축적 특성 등을 중심으로 진행되고 있음

으로 볼 때, 저출산과 고령화 등 인구구조 및 사회 환경변화에 대응 할 수 있는 주거복지방향으로의 체계적인 연구의 필요성이 요구된다. 따라서 본 연구에서는 농촌빈집을 대상으로 주거복지차원에서 전반적인 경향을 살펴보고, 새로운 농촌주거복지 환경개선의 정책수립 및 기초자료를 생산하는 연구를 하고자 한다.

1.2 연구 문제

구체적인 연구문제는 다음과 같다.

첫째. 빈집의 배경과 환경은 어떠한가?

둘째. 빈집의 실태와 문제점은 어떠한가?

셋째. 빈집 실태에 따른 농촌주거복지의 활용은 어떠한가?

2. 이론적 배경

2.1 빈집의 발생 배경

빈집이란 시장·군수·광역시외의 자치구 구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상을 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌주택 또는 건축물을 말한다[1]. 이러한 빈집은 우리나라가 1차 산업에서 2~3차 산업으로 산업의 구조가 전환되어 가는 과정에서 발생된 소산물이다. 빈집의 발생배경은 우리나라는 1차 산업인 농업, 목축, 수렵, 임업, 광업 등을 주요 산업기반으로 하여 성장하였으나, 1960년대 이후 경제개발 정책에 따라 산업화가 진행되면서 현대화 및 도시화가 이루어졌고, 결국 1차 산업은 급격하게 그 비중이 축소되었다.

이러한 상황 속에 1차 산업의 근간을 이루고 있던 농업은 저성장으로 이어졌고, 산업간, 지역간 소득의 불균형을 초래하였다. 당연히 도심권의 빠른 성장으로 이농현상은 가속화되었다. 또한, 농촌의 인구는 급격하게 감소하였으며, 농촌 지역에는 빈집이 발생하기 시작하였다.

2.2 빈집의 실태와 문제

현재 전국적으로 시도단체에서는 빈집정보센터를 설치 및 운영하여 빈집에 대한 현황을 파악하고 있다. 이러한 정보는 그 지역에서 빈집에 대한 정책을 수립할 때 중요한 자료로 사용하거나 귀농인 들에게 체계적인 빈집안내를 유도할 때 사용할 수 있다. 그 현황[2]은 서울 78,702, 부산 40,957, 대구 29,766, 인천 41,437, 광주 17,534, 대전 17,279, 울산 15,646, 경기 154,099, 강원 52,218, 충북 37,251, 충남 60,016, 전남 44,526, 전북 56,574, 경북 75,116, 경남 64,998, 제주 7,729, 전국 793,848동으로 파악되고 있다.

전국 빈집 현황을 보면 가장 많은 빈집을 차지하고 있는 곳이 경기도, 서울특별시, 경상북도, 경상남도, 전라남도 순으로 나타나고 있다. 수도권에서는 도시계획사업 및 도시재생·재건축사업 등에 편입되거나 부동산 침체 및 가정 붕괴 등으로 인해 빈집이 나타나고 있으며, 그 외 지역에서는 도시화가 늦게 진행되어 빈집이 나타나고 있다. 결국 인구의 감소로 지역마다 빈집이 늘어나면서 많은 문제점이 야기되고 있다.

방치된 빈집은 흉물스러운 몰골로 인하여 주변 환경을 해치고 있으며, 노숙자와 가출청소년 등이 무단으로 거주하거나 출입하면서 각종 화재와 범죄에 무방비로 노출되는 것은 물론 화재 등에 의한 2차 피해까지도 발생하고 있다. 최근에는 빈집을 도박장으로 활용하는 사례도 있다. 이밖에도 결국 외지로부터 그 지역을 방문하는 많은 관광객에게 혐오의 대상이 될 수 있다.

2.3 주거복지

헌법 제34조에는 주권자인 국민이 인간다운 생활을 할 권리를 보장하고 있다. 이에 따라 정부와 입법부인 국회, 사법부인 법원과 헌법재판소는 국민들의 가장 기본적인 삶에 필요한 의, 식, 주뿐만 아니라 교육, 보건, 취업, 환경, 휴식, 그리고 안전을 책임져야 한다. 그중에서도 ‘주’ 즉, 주거문제 또는 주거복지는 아직도 개선되지

않고 있는 것이 현실이다.

우리의 주거복지정책은 단일 정책적 측면보다 주택정책의 일환으로 시행되어 온 측면이 강하다. 2000년대 이전까지 한국의 주택정책은 일 반경기변동에 대한 정책수단, 양적공급 중심의 정책, 기간적으로는 1년 단위의 주택건설계획을 수립하여 정책을 집행하는 세 가지 특징이 주를 이루었다. 1967년 이후 발표된 주택관련 주요 정책은 경기 의존적인 성향을 나타내게 되었고, 그 결과 부동산 경기 부양 및 투기억제 대비 주거 복지를 표방하는 정책의 빈약이 초래되었다.

그리고 주택의 양적 문제도 남아 있다. 단순히 주택 공급 율을 보면 100%를 넘지만, 선진외 국의 도시들과 비교해보면 크게 낮은 수준이며 [8], 주거행복지수는 OECD 34개국 중 현재 28 위에 위치하고 있다[9]. 따라서 이제는 농촌주거 복지 강국으로 발전할 수 있는 전략이 시급히 요구되고 있는 시점으로 볼 수 있다.

3. 연구방법

3.1 연구대상 및 조사방법

3.1.1 연구대상

영월군의 빈집[10]은 2개읍 6개면에서 412개 소로 조사되고 있다. 읍·면별로 영월읍 66개소, 상동읍 173개소, 중동면 51개소, 김삿갓면 27개 소, 북면 30개소, 남면 17개소, 주천면 16개소, 수주면 32개소로 파악되었다. 이렇게 파악 된 412개소의 빈집을 대상으로 범위를 한정 하였다.

3.1.2 조사방법

조사는 영월군 412개소 빈집을 통해 빈집현 황, 지목별, 건축연도, 발생연도, 토지면적, 공시 지가, 토지용도, 지역지구, 동수, 연면적, 구조, 용도와 건물상태, 건물대장 유무와 소유자 유무 파악, 소유자주소 등을 조사하였다. 본 연구를 수행하는데 있어서 과학적이고 체계적으로 접근 하고자 관련이론을 기준으로 객관성을 갖도록

하였다. 분석은 통계프로그램 SPSSWIN 16.0을 사용하였으며, 방법으로는 빈도분석, 집단별 평 균분석, 표본수(N)를 412로 분석하였다.

3.2 연구설계와 가설

3.2.1 연구설계

연구설계는 농촌빈집의 실태와 현황을 조사·분 석하였다. 이를 바탕으로 주거복지의 활용방안을 위한 전반을 파악하였다. 그리고 이에 따른 개선 및 보완, 발전방향 제시하여 농촌주거복지의 발전 과 소득증대 및 지역 환경개선은 물론이고, 도시 민과 기존거주자를 빈집으로 유입하고자 한다.

3.2.2 연구가설

연구가설은 주거복지 프로그램의 구축으로 도시민 및 지역민의 만족도 증가와 농촌지역의 발전과 소득증대에 영향을 미칠 것이고, 주거복 지 이미지 구축과 활성화 효과가 나타날 것이다.

3.3 연구도구

3.3.1 빈집의 배경

농촌빈집의 환경 척도기준은 진안군[11]의 귀농·귀촌지원 행정종합시스템 구축을 위한 실태조사를 바탕으로 연구문항을 수정 개발하였으 며, 지역의 배경, 환경, 특성 등을 조사하였다.

3.3.2 빈집의 실태

농촌빈집을 구성하고 있는 건물의 조사도구 는 진안군[11]의 빈집현황조사 문항을 중심으로 측정문항을 재구성하였으며, 현황, 지목, 건축연 도, 발생연도, 토지면적, 공시지가, 토지용도, 지 역지구, 동수, 연면적, 구조 그리고 용도와 건물 상태, 건물대장 유무와 소유자 유무파악, 소유자 주소 등에 대하여 파악·분석하여 측정하였다.

3.3.3 주거복지

영월군 412개소 빈집의 주거복지 척도는 진

안군[11]의 귀농·귀촌지원 행정종합시스템 구축을 위한 실태조사를 바탕으로 주거분야, 생활여건, 농촌교육, 지역의 사회적 관계, 정책지원분야로 측정문항으로 구성하였다. 그리고 지역중심의 지역발전과 소득증대, 농촌주거복지환경개선의 활용방안 전반을 조사하였다.

4. 연구결과

4.1 빈집의 발생 분석

영월은 탄광산업에 의존한 산업구조를 지닌 지역으로 1960년대 산업화의 전초기지였다. 당시 기본적인 원료산업과 에너지원으로 광산업은 중요하였기에 1,2차 오일쇼크[12]를 겪으면서 영월은 신흥 광산 도시로 발돋움하였다. 특히, 1960~70년대에는 영월발전소, 상동광산, 영월발전, 시멘트 공장 등이 호황을 누리면서 급속도로 영월은 팽창하였다.

그러나 1972년 마차의 석공 영월광업소의 폐광으로 인구의 감소현상이 시작되었고, 1980년대 후반 시작된 석탄산업의 사양화 추세와 정부의 석탄산업합리화정책[13]으로 영세탄광의 폐광이 속출하면서 영월은 심각한 사회 구조적 변화를 겪게 되었다. 이러한 흐름 속에 1989년 석탄산업의 정리가 본격화되던 시기 영월의 인구는 16만 명에서 4만명으로 급속하게 줄기 시작하였다. 이때 탄광마을과 사택촌 등지에서는 빈집건물이 늘어나게 되었다.

이처럼 영월군은 전역에서 빈집이 늘어나고 있으며, 최근에는 홀로 지내던 노인들이 세상을 떠나게 되면서 더욱 많은 빈집이 생겨나고 있다. 이러한 빈집문제는 영월이 문화관광 도시로 변모하는데 있어 위협적인 요소가 되고 있다. 지역의 경제 활성화 및 소득증대, 정주여건 개선을 위해서는 지속적인 인구유입이 필요하며, 빈집은 이때 중요한 역할을 담당할 것이다.

4.2 빈집의 실태와 문제점 분석

영월군의 주거복지 현황[14]은 2014년 기준으로 보면 세대 수는 19,111세대, 주택동수는 19,609동, 주택 보급율은 103%이다. 주거건물별로 보면 단독주택 15,050(79%), 아파트 3,076(16%), 연립 685(4%), 다세대 799(4%) 등의 순서이다. 이러한 주거건물 중 하나인 빈집에 대하여 항목별 실태와 문제점을 분석한 결과는 다음과 같다.

4.2.1 빈집의 항목별 실태

빈집현황을 보면 빈집빈도 면에서는 상동읍이 173개소, 영월읍이 66개소, 중동면이 51개소, 수주면이 32개소, 북면이 30개소, 김삿갓면이 27개소, 남면이 17개소, 주천면이 16개소 등의 순으로 빈도가 나타나고 있다. 2개읍 6개면의 빈집현황을 평균 분석한 결과 상동읍이 42%로 가장 높게 나타나고, 영월읍이 16%, 중동면이 12.4%, 수주면이 7.8%, 북면이 7.3%, 김삿갓면이 6.6%, 남면이 4.1%, 주천면이 3.9%의 순으로 백분율이 나타나고 있다. 이러한 결과는 대체적으로 읍과 면별 인구분포와 행정구역 그리고 지역 면적의 크기에 따라 빈집의 빈도와 백분율이 높게 나타나고 있는 것이다.

지목현황의 빈도를 분석한 결과를 보면 대지 188개소, 전 48개소, 임야 11개소, 도로 2개소, 담 2개소, 하천 1개소의 순으로 빈도가 나타나고 있다. 2개읍 6개면의 지목현황을 평균 분석한 결과 대지가 45.6%로 가장 높게 나타나고, 전 11.7%, 임야 2.7%, 도로 0.5%, 담 0.5%, 하천 0.1%의 순으로 백분율이 나타나고 있다. 이러한 결과로 볼 때 빈집의 지목에 대하여 빈도와 백분율이 대지가 가장 높게 나타나고, 그 다음으로 전이 분포하고 있음을 확인 할 수 있다.

건축연도에 대한 분포도를 분석한 결과 건축연도는 1880년대 4개소, 1930년대 6개소, 1940년대 71개소, 1950년대 79개, 1960년대 52개소, 1970년대 13개소, 1980년대 4개소, 1990년대 3개

소, 미파악 179개소로 각각 나타나고 있다. 영월군의 빈집은 1940년대부터 1960년대까지 집중적으로 건축된 것으로 파악되고 있다. 1970년대를 기점으로 주거건물의 신축이 줄어들고 있음을 확인할 수 있다.

발생연도에 대한 분포도를 분석한 결과 발생연도는 1970년대 1개소, 1980년대 20개소, 1990년대 172개소, 2000년대 34개, 2001년대 3개소, 2002년대 7개소, 2003년대 1개소, 2004년대 1개소, 2005년대 2개소, 2008년대 1개소, 2009년도 2개소, 2010년대 2개소, 2011년대 2개소, 미파악 163개소로 각각 나타나고 있다. 빈집의 발생연도를 살펴보면 1980년대부터 2000년대까지 집중되어 있음을 알 수 있다. 2001년을 기점으로 빈집 발생이 줄어들고 있음을 확인할 수 있다.

토지면적 현황은 빈도분석을 통해 확인한 결과 중동면이 51개소, 영월읍이 36개소, 김삿갓면이 27개소, 북면이 20개소, 수주면이 19개소, 주천면이 16개소, 남면이 13개소, 상동읍이 11개소, 미파악이 219개소의 순으로 나타나고 있다. 2개 읍 6개면의 토지면적 현황을 평균 분석한 결과 중동면이 26.4%로 가장 높게 나타나고, 영월읍이 18.7%, 김삿갓면이 14%, 북면이 10%, 수주면이 9.8%, 주천면이 8.3%, 남면이 6.7%, 상동읍이 5.7% 등의 순으로 백분율이 나타나고 있다. 중동면은 인구가 적고 주거시설이 점유하고 있는 토지의 면적이 높은 까닭으로 토지면적에 대한 빈도와 백분율이 크게 나타나고 있다고 볼 수 있다.

공시지가 현황은 빈도분석을 통해 확인한 결과 중동면이 51개소, 영월읍이 36개소, 김삿갓면이 24개소, 수주면이 22개소, 북면이 20개소, 주천면이 16개소, 남면이 13개소, 상동읍이 7개소 등의 순으로 빈도가 나타나고 있다. 2개 읍 6개면의 공시지가를 평균 백분율로 분석한 결과 중동면이 27%로 가장 높게 나타나고, 영월읍이 19%, 김삿갓면이 12.7%, 수주면이 11.6%, 북면이 10.6%, 주천면이 8.5%, 남면이 6.9%, 상동읍이 3.7% 등의 순으로 백분율이 나타나고 있다.

이러한 결과로 볼 때 폐광산업의 쇠퇴이후 이렇다 할 대체 산업이 육성되지 못한 곳을 중심으로, 빈집에 대한 공시지가의 빈도가 낮게 형성되고 있음을 알 수 있다.

공시지가에 대한 백분율이 그나마 지역경제의 활성화에 도움이 되었으며, 관광자원이 개발된 곳을 중심으로 대지의 공시지가가 높게 나타나고, 그 다음으로 개발이 되고 있지 않은 지역을 중심으로 공시지가가 낮게 형성되고 있음을 확인할 수 있다. 따라서 영월군내 모든 지역의 공동발전을 위해서는 과거 석탄산업을 대체할 만한 자연, 농업, 문화, 사회, 산업, 위락 등의 관광자원을 육성하여야 한다. 그리고 꾸준한 인구 유입정책을 개발하는 한편, 정주여건의 개선에 노력하여야 할 것으로 판단된다.

토지용도 지역지구 현황을 살펴보면 군전체가 도시계획지역 외인 농림지역이 대부분인 까닭으로 관리지역이 70%를 차지하고, 자연녹지지역이 17%, 농림지역이 3.9%, 주거지역이 3.4%, 계획관리 지역이 1.9%, 생산관리지역과 상업지역이 1.2%, 녹지지역, 보존지역, 미파악이 각각 0.5%의 순으로 빈도가 나타나고 있다. 토지용도 지역별 지역지구 현황을 보면 영월읍은 관리지역이 69.6%, 상업지역이 7.6%, 주거지역이 21.2%, 녹지지역이 1.5%로 나타나고 있고, 상동읍은 관리지역이 59.5%, 녹지지역이 0.5%, 자연녹지지역이 40%로 분석되고 있다. 그리고 면단위에서는 중동면이 모두 관리지역 100%이고, 김삿갓면은 관리지역이 92.6%, 보존지역이 7.4%이며, 북면은 관리지역이 80%, 농림지역이 20%이고, 남면은 관리지역이 52.9%, 농림지역이 29.4%, 계획관리지역이 5.9%, 미파악이 18.8%로 나타나고 있으며, 그 외 주천면은 관리지역은 없고, 농림지역이 25%, 계획관리지역이 43.8%, 생산관리지역이 31.2%로 나타나고, 수주면은 관리지역이 100%로 구성되어 있다.

동수 현황을 살펴보면 상동읍이 173개소, 영월읍이 66개소, 중동면이 51개소, 수주면이 32개소, 북면이 30개소, 김삿갓면이 27개소, 남면이

17개소, 주천면이 16개소의 순으로 나타나고 있다. 층수 현황을 보면 상동읍이 1층이 154개소, 2층이 19개소로 가장 높게 나타나고, 그 다음으로 모두 1층만 나타나고 있으며, 영월읍이 66개소, 중동면이 51개소, 수주면이 32개소, 북면이 30개소, 김삿갓면이 27개소, 남면이 17개소, 주천면이 16개소 등의 순으로 파악되고 있다. 이러한 결과는 대체적으로 읍, 면별 인구분포와 행정구역 그리고 지역면적의 크기에 따라 빈집의 동수 빈도가 높게 나타나고 있음을 알 수 있다.

연면적 현황을 살펴보면 상동읍이 173개소, 영월읍이 62개소, 중동면이 51개소, 주천면이 16개소, 남면이 13개소, 김삿갓면이 10개소, 수주면이 9개소, 북면이 3개소 등의 순으로 나타나고 있다. 2개읍 6개면의 빈집에 대한 연면적 평균을 백분율로 분석한 결과 상동읍이 51.3%로 가장 높게 나타나고, 영월읍이 18.4%, 중동면이 15.1%, 주천면이 4.7%, 남면이 3.9%, 김삿갓면이 3.0%, 수주면이 2.7%, 북면이 0.9% 등의 순으로 나타나고 있다. 이러한 영월군 빈집에 대한 연면적 빈도와 백분율을 통해 알 수 있는 사실은 영월군내에서 비교적 활발한 경제활동을 펼쳤던 읍단위의 지역에서 연면적에 대한 빈도와 백분율이 높게 나타나고 있다.

건물구조를 조사한 결과를 보면 목조구조가 247개소, 조적조구조가 110개소로 크게 차지하고 있으며, 흙집구조가 32개소, 콘크리트구조가 4개소, 철골구조가 3개소, 블록기와구조가 2개소, 기타 조립식구조, 컨테이너, 스테이트구조가 각각 1개소로 나타나고 있다. 또한, 미파악도 11개소로 파악되고 있다. 이러한 영월군내 빈집의 건물 구조형식으로 볼 때, 목조구조와 조적조구조 그리고 흙집구조가 주류를 이루고 있고, 기타 각종 구조가 있음을 확인 할 수 있다.

용도와 건물상태 현황을 살펴보면 주택이 403개소로 대부분을 차지하고, 그 다음으로 점포가 8개소, 공장이 1개소로 파악되고 있다. 빈집 건물의 유지 상태로는 상급이 1개소, 중급이 16개소, 하급이 49개소, 그리고 노후가 161개소, 불

량이 195개소로 각각 분포되어 있다. 빈집건물 중 문화재적 가치가 있다고 판단되는 건물에 대해서는 지역의 문화 관광자원의 차원에서 개발하는 것도 좋은 대안이 될 것이다.

건물대장과 소유자에 대하여 현황을 분석한 결과를 보면 건물대장의 유는 중동면이 35%로 가장 높게 나타나고, 그 다음으로 김삿갓면이 33%, 수주면이 28%, 주천면이 19%, 영월읍이 17%, 북면이 10%, 남면이 6%, 상동읍이 1.7%로 각각 분석되고 있다. 이처럼 건물대장이 상동읍에 많이 존재하지 않는 것은 폐광지으로써 개발을 이어갈 산업이 없었고, 결국 빈집에 대한 영월군 차원의 행정적 무관심이 이어져 방치된 것이다. 빈집에 대한 소유자에 대해서는 상동읍, 주천면, 수주면에서 각각 94%로 높게 나타나고, 그 다음으로 북면이 90%, 영월읍이 83%, 남면이 76%, 중동면이 71%, 김삿갓면이 33%로 각각 분석되고 있다.

소유자 주소지현황을 살펴보면 빈집의 소유자 주소지는 영월군이 173개소이고 미상이 139개소로 높게 나타나고 있다. 그 다음으로 서울이 26개소, 사망이 8개소, 원주가 7개소, 대구가 6개소, 춘천, 안산, 제천이 각각 4개소로 나타나고 있다. 그리고 미미하지만 인천, 부산이 각각 3개소, 평창, 울산, 청주, 태백, 남양주가 2개소, 마지막으로 단양, 강릉, 정선, 동해, 수원, 화성, 대전, 부평에서 각각 1개소의 순으로 빈집의 소유자 주소가 나타나고 있다.

4.2.2 빈집의 문제점

현재 전국의 빈집은 약 5%내외로[13] 존재하고 있는데, 이는 도시보다는 농촌에서 더 많이 생기고 있는 현상이다. 이는 도시로의 이주와 급격한 농촌인구의 고령화 때문이다. 앞으로 이러한 농촌의 빈집은 더욱 증가할 것으로 예상된다.

영월군은 폐광으로 인하여 이농현상이 지속되면서 자연스럽게 빈집이 발생하게 되었고, 사람이 살지 않는 집은 곧 황폐해져 영월군의 문제로까지 대두되고 있다. 이러한 빈집은 지역의

경관을 훼손하며 우범지대로 전락하면서 심각한 사회문제로 인식되고 있다. 그러나 활용방안이 아직 상당히 미흡한 실정이다.

영월의 빈집은 상속 및 지상권 등 소유권의 이해관계가 매우 복잡하여 매매와 임대 그리고 구조변경 등이 어렵다. 이에 따라 집이 낡았어도 리모델링이 쉽지 않아 대부분 다시 활용되지 못하고 방치되고 있는데, 이러한 빈집에 대하여 귀촌자들이 활용할 수 있는 방안과 기존거주자들이 주거복지 및 기타시설로 리모델링하여 사용할 수 있는 방안을 모색한다면 영월의 빈집문제를 해결할 수 있으며, 지역경제 활성화에 이바지할 수 있을 것이다. 이를 위하여 현행의 까다로운 주택구입 및 리모델링지원 사업비의 지원금액과 대출기준을 완화하여 제도적 문제점을 해결해준다면 빈집의 활용도는 더욱 높아질 것으로 예상된다.

4.3 주거복지의 활용 분석

농촌에 남아있는 빈집들은 대부분 흉물로 방치되고 있으며, 농촌의 경관을 훼손하고 있다. 읍, 면 근교의 생활권을 제외하고는 농촌빈집을 사려는 사람들도 거의 없는 실정이다. 빈집의 주인들도 당장은 살고 있지는 않지만 집값이 낮아 데다 차후에 고향으로 돌아와 살겠다는 생각이 굳이 팔려고도 하지 않는 경향을 보이고 있다.

이런 상황에서 지자체마다 빈집을 활용하는 방안을 찾기 위한 노력들이 이어지고 있다. 이에 실태조사와 분석을 바탕으로 한 빈집에 대한 활용방안의 새로운 접근방법은 다음과 같다. 즉, 현재 농촌을 고려한 지역발전과 주민상생을 도모할 수 있는 지역주거복지로의 활용방안이 그 대안이 될 수 있는 것이다.

지금의 농촌마을은 극심한 고령화 사회로 침체되어가고 있는 상황이고, 농촌마을을 활성화시키기 위해서는 젊은 농촌인구를 유입할 수 있는 환경을 조성해 나아가는 것이 중요하다. 경제적 수익창출과 제도적 정주여건을 조성한 후 젊은 귀농과 귀촌자들을 적극적으로 유치하여 농촌마

을를 활성화하는 win-win정책이 필요하다. 농촌의 빈집을 리모델링하여 공공임대하거나 귀농과 귀촌자들에게 임대해 연착륙 거점으로 활용하는 방안 그리고 체재형 가족농장으로서 농촌 체험장 운영방안 등을 고려할 수 있다.

5. 논의

본 연구에서는 빈집을 이용한 농촌주거복지 활용방안을 중심으로 분석하였다. 연구의 결과를 토대로 논의하면 다음과 같다.

첫째, 빈집의 배경과 환경은 젊은 농촌인구의 도시집중화에 따라 농촌은 점차 고령화 사회로 되고 있으며, 읍, 면 근교의 생활권을 제외하고는 농촌 빈집을 사려는 사람들도 거의 없는 실정이다. 이 결과는 농촌빈집의 발생배경이 되고 있으며, 주인들도 당장은 살고 있지는 않지만 집값이 낮고 차후에 고향으로 돌아와 살겠다는 생각에 굳이 팔려고도 하지 않는 경향을 보이고 있다. 이 의미는 황정임 외[6]의 빈집소유자들의 상태, 인식, 특성과 김찬[7]의 건축적 특성, 인구상황의 연구와 일정부분 일치하고 있다.

둘째, 빈집의 실태와 문제점은 현재 전국의 빈집은 약 5%내외로 존재하고 있는데, 이는 도시보다는 농촌에서 더 많이 생기고 있는 현상이며, 빈집은 농촌마을의 경관을 훼손하고 사회문제가 되고 있다. 이 결과는 영월군은 폐광으로 인하여 이농현상이 지속되면서 자연스럽게 빈집이 발생하게 되었고, 사람이 살지 않는 집은 곧 황폐해져 영월군의 문제로까지 대두되고 있다. 이러한 빈집은 지역의 경관을 훼손하며, 우범지대로 전락하면서 심각한 사회문제로 인식되고 있는데, 이는 노래원[5]의 농어촌 사회적 현상과 그로인해 발생하는 건축적 문제와 더불어 사회적 문제까지의 분석연구와 일부 일치하고 있다.

셋째, 빈집 실태에 따른 농촌주거복지의 활용은 농촌빈집의 리모델링 사업, 정책적 지원, 다양한 변신유도, 체계적인 관리, 주거복지활용, 지속적인 홍보 등 영월군의 빈집에 대한 실태조

사와 분석을 바탕으로 빈집에 대한 활용방안의 새로운 접근방법 즉, 경제적 수익창출과 제도적 정주여건을 조성한 후 젊은 귀농과 귀촌자들을 적극적으로 유치하여 농촌마을을 활성화 하는 win-win정책, 리모델링하여 공공임대하거나 귀농과 귀촌자들에게 임대해 연착륙 거점으로 활용하는 방안 그리고 체재형 가족농장으로서 농촌 체험장 운영방안 등을 고려할 수 있다. 이 결과는 현재 농촌을 고려한 지역발전과 주민생활을 도모할 수 있는 지역주거복지로의 활용방안이 그 대안이 될 수 있는 것이다. 이 의미는 나건우[3]의 농촌빈집실태 및 활용방안과 김수희[4]의 농촌주택 리모델링에 관한 연구와 많은 부분에서 일치하고 있다.

6. 결론

이상의 연구에 따른 결론과 향후 제언은 다음과 같다.

첫째, 리모델링 사업을 진행한다. 즉, 도시민들에게 빈집을 리모델링하여 소통과 공유, 전통문화의 올바른 이해를 도모할 수 있는 체험공간으로 활용할 수 있도록 하는 것이다.

둘째, 정책적 지원을 진행한다. 즉, 영월군 차원에서 행정정책을 마련해야하며, 귀농과 귀촌자, 기존거주자를 대상으로 빈집 리모델링 자금이 현실적으로 지원될 수 있도록 대책을 수립하여 이들을 빈집으로 유입하는 방안이 필요하다.

셋째, 빈집의 다양한 변신을 유도한다. 즉, 지역의 특성을 고려하여 주민복지센터, 주민휴식공간, 임대주택, 다문화음식점, 카페, 문화체험관, 찜질방, 황토방, 농특산물 직거래판매장, 민박체험관 등 다양한 시설로의 활용을 통해 소득증대 방안으로의 접근도 좋은 대안이다.

넷째, 빈집의 체계적인 관리가 필요하다. 즉, 영월군의 빈집을 체계적으로 관리한다면 탈도시를 꿈꾸며 전원생활을 영위하고자 하는 도시민들에게 유용한 정보를 제공할 수 있으며, 농촌의 빈집문제도 어느 정도 해결될 것으로 판단된다.

다섯째, 지속적인 빈집의 주거복지홍보가 필요하다. 즉, 적극적인 홍보와 알선으로 지역에 산재하여 있는 빈집을 연결해 준다면 인구유입은 물론이고, 주거복지환경도 개선될 것이다.

향후 앞서 제시된 방향처럼 영월군은 농촌의 빈집 활용을 위한 다양한 방안을 모색해 추진해 나가는 것이 바람직할 것이다. 그리고 이러한 농촌의 빈집을 그대로 방치한다면 농촌의 이미지를 해칠 수 있다. 빈집을 어떻게 활용하느냐에 따라 약도 되고 독이 될 수도 있다고 사료된다.

REFERENCES

- [1] the Rural Housing Improvement Promotion Act Article 2(implementation 2010.12.1), Act 10331, 2010,5,31 Revision
- [2] 2010 National Statistics office on empty house type, reason, period, regional district
- [3] Na Gunwoo, research on agricultural dwelling empty house condition and application plan, Jungbu University, graduate school of industrial science, 2003.
- [4] Kim Suhee, Research on agricultural house remodeling condition in Jeju, Graduate school of Jeju university, 2011.
- [5] Noh Laewon, Improving plan for Agricultural and Fishing area alienated people's complex residential area through program hybrid, Graduate school of Hongik University, 2011.
- [6] Hwang Jungim and others, empty management, application, condition, and recognition analysis of owners of agricultural empty dwellings,, Agricultural extension journal of Korea, Vol.19 No.4, 2012.
- [7] Kim Chan, Research on architectural characteristic of agricultural empty dwelling, Seoul National University of

Science and Technology, 2013.

[8] Ha Seonggyu et al., Korea housing welfare policy work and prspect, Park Yeongsa, p.504.2012

[9] Ministry of Land, Infrastructure and Transport R&D long term strategy, 2014.7

[10] For empty welling condition, it is the result of Yeongwol-gun investigation in 2013.

[11] Jinan-gun, return to farming and people condition investigation, survey, 2007.

[12] <http://terms.naver.com>. 2015.

[13] dwelling welfare condition in Yeongwol-gun, 2014.

[14] KOSIS, National Statistics Portal record, progress in empty house difference in 2005 and 2010.

저자약력

오 승 하(Seung-ha Oh)

[정회원]



- 2012년 2월 : 극동대학교 사회복지학과(석사)
- 2012년 3월~현재 : 동방대학원대학교 교육학과 사회복지상담(박사수료)
- 2014년 3월~현재 : 세경대학교 미술치료과 겸임교수

<관심분야>

한부모가정, 노인의 성, 노인상담, 산학융합

조 원 섭(Won-seob Jo)

[정회원]



- 2004년 2월 : 대전대학교 대학원 건축공학과(공학박사)
- 1997년 3월~2015년 2월 : 세경대학교 건축과, 박물관과 교수
- 2015년 3월~현재 : 연세대학교 산학협력단 연구교수

<관심분야>

전통건축, 문화재, 주거복지, 건축디자인, 산학융합