

Analysis of Local Community Spaces Bringing Empty Homes Back into Use in Japan

- Focused on Empty Home Utilization Model Project of Kyoto City -

일본의 빈집을 활용한 지역사회 커뮤니티 거점공간 분석

- 교토시 「빈집활용 & 마을만들기」 모델 프로젝트를 중심으로 -

Park, Hae-sun* 박혜선 | Eun, Nan-Soon** 은난순

Abstract

Purpose: By identifying the contents of the "Empty Home Utilization & Community Revitalization Model Project" which is a pilot project of empty homes back into use in Kyoto City and analyzing the characteristics of the case housing, the purpose of this study is to find out implications and suggest improvements for the domestic empty home utilization project. **Methods:** The scope of the survey covers seven project sites in the period from 2014 to 2016. The research method is to derive the physical and operational characteristics of the project, through the literature reviews related to bringing empty homes back into use in Kyoto City and the field survey including the space measurement and the operator interview. **Results:** First, in order to succeed in bringing empty homes back into use for community revitalization, the selection process of the project and the role of the public in and after supporting the project are important. Second, the important features that are required as a physical characteristic of the project are an advantage in location and an interactive space that is available at all time like a community cafe at the entrance. Third, as an operational characteristic of the empty home utilization project, it is advantageous for the local residents to participate as a business actor or an operator, and it is the continuous use of residents and outsiders by implementing an operating program that is suitable for the characteristics of the local community. **Implications:** The physical and operational activation factors to bring empty homes back into use need to be included as the project screening standards. And it is necessary for the public to develop the Intermediate Support Organization and to participate in linking with residents in order to carry out the empty homes utilization project effectively.

Keywords Empty Homes, Community Space, Local Community, Empty Home Utilization Project, Community Revitalization, Kyoto City

주 제 어 빈집, 커뮤니티 공간, 지역사회, 빈집활용사업, 마을만들기, 교토시

1. Introduction

1.1 Background

인구주택 총조사에 따르면, 우리나라 전국 빈집(空家)의 수는 2005년 약 72만 호, 2010년 약 79만 호, 2015년 약 106만 호로 지속적으로 증가하고 있으며¹⁾, 지난 10년 간 (2005~2015년) 약 68%가 증가하였음을 보여준다. 또한 2015년을 기준으로 12개월 이상 비어있는 집이 전국에 6.5%를 차지하고 있는 것으로 나타났다²⁾. 빈집은 장기적으로 방치

* Member, Professor, Doctor of Architecture, Department of Architecture, Inha Technical College (Primary author: hanulmadang@naver.com)

** Member, Adjunct Professor, Doctor of Science, Department of Consumer & Housing, Catholic University of Korea (Contact author: eun117@hanmail.net)

1) 인구주택총조사 2005, 2010, 2015년도 자료
2) 정책뉴스, 2015.9.7.

될 경우, 주거환경 악화, 도시 미관 저해, 범죄 증가, 집값 하락 및 안전 문제, 행정비용 가중 등 복합적인 문제를 발생시킨다.

이러한 빈집문제를 해결하고자 도시 재생, 주거지 재생 차원에서 다양한 사업이 지자체별로 시도되고 있다. 정책적으로는 2017년 2월 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 제정되어 빈집문제에 대처하기 위한 제도가 마련되었으며, 2018년 2월부터 시행되고 있다. 빈집은 적절한 용도로 사용된다면, 지역사회의 자원이자 거점으로 활용될 수 있다. 실제 서울시 및 부산시, 인천시 남구 등의 지자체는 자체적으로 조례를 만들고 빈집활용 지원사업 등을 일부 시행하고 있다. 그러나 이러한 지원사업을 살펴보면, 지원규모 및 지원대상 선정에 대한 적정성, 운영에 대한 고려, 공공의 역할 등에서 많은 한계점을 보인다(박혜선·은난순, 2017).

일본 총무성 「2013년 주택·토지통계조사」에 의하면, 전국 공개율은 13.5%(약 820만 호)이며, 도쿄를 포함한 수도권 공개율은 11%(210만 호/1838만 호), 지방도시는 평균 17%, 교토시는 14%(11.4만 호)인 것으로 나타났다³⁾. 일본정부는 갈수록 심각해지는 빈집문제를 해결하기 위해 「빈집 등 대책의 추진에 관한 특별조치법」(이후 빈집대책 특별조치법)을 2014년 11월 공포하고 2015년 2월부터 시행하고 있으며, 지자체들은 그 이전부터 조례를 제정하고 대책을 마련하여 지원사업을 하고 있다. 특히 빈집을 지역사회 자산으로 생각하고, 오래된 전통주택 등을 활용하는 사업이 공공은 물론 민간에서도 시도되고 있다. 그중에서도 공공이 중심이 되어 빈집을 활용하여 지역 커뮤니티의 거점공간을 만드는 지원사업의 내용과 성과를 살펴보면, 빈집활용 사업에 있어서 공공의 역할과 지역 활성화 방안에 대해 시사하는 바가 크다.

교토시의 경우, 다른 대도시와 비교하여 높은 공개율에도 불구하고 관광수요가 증가하고 있어 계속되는 인구유입을 보이는 지역적 특성을 가진다. 또한 전통적으로 지장추석(地藏盆)⁴⁾과 같은 축제, 자치적 주민조직인 정내회(町内會)⁵⁾, 초등학교 설립 구역단위였던 학구(學區)⁶⁾와 같은 공동체 조직 등

을 통해 지역 커뮤니티가 여타 도시지역에 비해 비교적 안정적으로 자리잡고 있다. 이러한 사회적 배경과 지역적 특성으로 인해 교토시의 빈집활용 사업은 그 활성화에 대한 기대감을 가지고 있다. 다만, 교토시의 범위가 도심뿐 아니라 교외지역까지 포함하고 있어서 모든 지역의 빈집활용이 유사한 조건으로 활성화 여부가 결정되지는 않는다. 즉, 입지, 건물 구성, 운영방법, 운영자 등의 요인에 따라서 그 양상은 다르다.

본 연구는 일본 교토시의 빈집활용 시범사업인 「빈집활용 & 마을 만들기」 모델 프로젝트의 내용을 파악하고 그 특성을 분석함으로써 국내 빈집활용 사업에 대한 시사점을 도출하고 개선방안을 찾고자 한다.

1.2 Objectives and Contents of Research

본 연구의 공간적 범위는 최근 빈집활용 사업이 활발하게 시도되고 있는 교토시로 한정하였다. 교토시의 경우, 빈집활용을 위한 협의회를 구성하고 2014년 4월 「빈집 등의 활용 적정 관리 등에 관한 조례」를 제정하여, 보조금 지원 등을 통해 빈집 대책 사업을 컨설팅과 함께 추진하고 있다. 또한 지원된 사업에 대한 진행 보고회와 시찰회 등을 통해서 지속적인 모니터링과 홍보활동을 진행하고 있어, 빈집활용 사업에 시사점을 주고 있다.

조사대상은 2014년~2016년 사이에 추진된 교토시의 「빈집활용 & 마을 만들기」 모델 프로젝트에 선정된 주택들을 중심으로 한다. 현장 실사를 통해 실제 공간상, 운영상 어떠한 특징을 보이고 있는 지 파악함으로써 향후 빈집활용 사업에 의한 지역사회 거점공간 계획에 대해 시사점과 개선사항을 제시하고자 한다.

연구내용은 첫째, 교토시의 빈집대책과 「빈집활용 & 마을 만들기」 모델 프로젝트 사업의 특성을 파악한다. 둘째, 빈집활용 사업의 보조금 지원을 받아 리모델링한 조사대상 주택의 공간 특성은 무엇인지 분석한다. 셋째, 조사대상 주택의 운영적 특징은 무엇인지 분석한다.

2. Methods of Research

본 연구 조사대상인 빈집활용 사례는 교토시에서 「빈집활용 & 마을만들기」 모델 프로젝트 사업에 선정되어, 2014년~2016년도의 3년간 진행된 사업 대상지 9개소 중 현재 운영이 중단되어 있거나 조사 섭외가 어려웠던 2개소를 제외한 7개소로 하였다. 7개의 조사대상 주택은 A.시마바라 이또노와, B.혼마치 에스코라, C.사라시야정 골목문화재생 D.사토마치 교류카페 고이자쿠라, E.우츠긴자, F.구로다 마을의 역, G.와라시베의 집이다.

은 직접 행정기능을 가지고 있지 않지만, 자치 연합회, 체육진흥회와 사회복지협의회, 자주 방재조직 등 지역 행정·주민자치 단위로 이용되고 있다.

(<https://ja.wikipedia.org/wiki/%E4%BA%AC%E9%83%BD%E3%81%AE%E5%AD%A6%E5%8C%BA>)

3) 京都市、京都市空き家等対策計画、2017.03. 3p.

4) 지장추석(地藏盆: 지조봉)이란 매년 8월 중순부터 하순에 걸쳐 열리는 일본의 전통 민속행사이다. 지장 신앙이라는 종교적인 성격을 가지면서도 동네 안전과 어린이의 건전 육성을 바라는 동네 행사로서 시대와 함께 변화하면서 계승되어, 지역 커뮤니티의 활성화에 중요한 역할을 해왔다. 지장 추석은 교토를 비롯한 긴키 지방(近畿地方)에서 성행하고 있다. (<http://kyo-tsunagu.net/jizo/>)

5) 정내회(町内會: 쯔나이가이)란 일본 지역주민의 자치적 친목조직으로 정회(町會, Chokai), 자치회(自治會, Jichikai)로도 불린다. 일정 지역에 거주하는 모든 세대 또는 일정 지역에서 영업하는 모든 사업소가 가입할 수 있는 임의단체로서, 지역 내에서 일어나는 다양한 문제에 공동으로 대처하고 지역대표로서 지역관리를 담당하는 자치적 주민조직을 의미한다. (http://www.kapa21.or.kr/epadic/epadic_view.php?num=707)

6) 학구(學區: 각구): 교토의 학구, 즉 학군은 일본에서 최초로 설립된 64개 초등학교를 기원으로 하며, 메이지 시대에서 전시까지의 초등학교 운영·행정 기능의 일부를 담당하는 지역의 단위였다. 전후 초등학교의 신설 및 통폐합이 이루어져 통학 구역도 바뀌었기 때문에 학군이 반드시 통학 구역을 의미하지는 않는다. 현재 학군

본 연구는 조사내용에 따라 세 가지 연구방법을 수행하였다. 첫째, 교토시 빈집활용 사업을 파악하기 위해, 교토시 빈집문제 해결 관련 정책 및 조례, 공모사업 등과 관련된 문헌자료의 내용분석을 실시하였다. 분석대상 자료는 교토시 홈페이지 및 담당공무원 배부자료, 현장투어 자료 등이다.

둘째, 사업비를 지원받아 리노베이션 된 건물의 공간 실측과 개선된 물리적 환경에 대한 조사를 위해 현장조사를 실시하였다. 내부공간 특성에 대한 조사내용으로는 공간구성 및 용도, 공간배치이며, 개조수준, 외관 변화와 같은 물리적 특성을 조사하였다.

셋째, 빈집활용 사업의 운영자를 대상으로 운영 취지, 운영 방식과 특징, 운영 현황, 운영 프로그램 등에 대한 의견을 파악하기 위해 면접조사를 실시하였다. 운영자를 대상으로 한 조사 항목은 1. 교토시로부터의 지원 사항, 2. 개조 후 용도 3. 이용자 현황과 프로그램, 4. 운영 특성 등이다.

현장조사는 2017년 8월 8일~11일, 11월 10일~13일 두 차례에 걸쳐 실시되었다. 각 대상 모델주택을 현장 방문하여 실측 및 촬영하였으며, 운영주체의 설명과 질의·응답 방식으로 조사를 진행하였다.

3. Literature Review

일본의 빈집활용과 관련된 기존 연구는 내용상, 지역 커뮤니티 활성화를 위한 빈집활용의 특성, 빈집 관련 정책 및 제도, 빈집 발생 원인과 대처방안으로 분류할 수 있다(Table 1). 지역 커뮤니티 활성화를 위해 활용된 빈집은 개인의 삶과 공동체 실현을 위해 활용 가능한 대개공간으로써 거주민들의 보다 나은 공동의 가치창출과 관계 형성을 위해 물리적, 활동적, 의미적 요소를 통해 커뮤니티의 활성화를 보장하는 물리적 공간이라고 정의하였으며, 커뮤니티=장소라는 면에 주목하여 빈집활용에 접근하였다(양소영 외, 2017).

빈집의 지역 커뮤니티 거점 활용이란 관점에서 분석한 남지현(2014a)에 의하면, 빈집은 지역적 특성에 맞게 유기적으로 변화해가고 거주자들의 커뮤니티 네트워크에 의해 성장해가는 구조를 갖기 때문에, 장기적이고 자발적인 비전의 소규모 분산형 마을만들기 거점으로서 유효한 수단이라고 하였다. 실제적 수요파악과 빈집의 위치분석이 선행되어야 하며, 조례 및 마을만들기 센터나 지역재단의 지원 역할이 필요하고, 운영 프로그램의 경우 코디네이팅하는 전문가의 역할이 크다는 점을 강조하였다. 또한 남지현(2012)은 빈집을 어떻게 활용하는가에 대한 문제는 그곳에 어떠한 커뮤니티 주체가 있고, 그 지역에 어떤 새로운 수요가 있는가 등에 대한 대안이라고 하였다. 그리고 빈집활용을 성공시키기 위한 중요한 특성으로 자율적 지속성, 생활형 정착성, 분산형 네트워크를 들었다.

박헌춘 외(2017)는 빈집활용에 관한 정부와 사가현 사가시 및 아리타초의 정책방향과 실행방안을 분석하였는데, 빈집문

제 해결을 위해서는 관련 법 제정 뿐 아니라 주택·도시재생·마을만들기 등과 관련된 중장기 대책의 개정이 필요하다고 하였다. 또한 지자체별 지역 여건과 특성에 따라 조례를 제정·운영하고 지역 주민, 이해관계자, 전문가, NPO 등 민간 참여를 의무화하여 빈집문제를 지역에서 스스로 극복할 수 있는 맞춤형 정책을 추진하고, 빈집활용에 대한 정보제공을 위해서 빈집은행을 활성화하고 업무를 전담할 수 있는 중간지원조직의 양성과 지원이 필요하다고 주장하였다.

이dade 외(2017) 역시 빈집 정책에 대해 중앙정부와 지방정부의 역할을 나누어 검토하였으며, 일본의 모든 지방정부에서는 빈집뱅크 제도를 운영하고 있다고 하였다. 이동훈(2017)은 일본의 경우, 중앙정부차원에서 「빈집대책 특별조치법」(2015)을 제정하고, 빈집에 대한 직접적인 대응은 기초자치단체가 중심이 되어 이루어지고 있으며, 해당 자치단체의 유관 부서가 연계하여 상호보완적 대응체계를 구축하고 있다고 하였다. 정수은(2016) 역시 일본을 포함한 국가별 빈집관리 대책을 비교 분석함으로써 우리나라 빈집 관련 정책에 대한 시사점을 주고자 하였다.

[Table 1] Related Researches to Bring Empty Homes back into Use

구분	연구자	연구제목	주요 연구내용
A	양소영, 문정민 (2017)	장소적 측면의 지역 커뮤니티 활성화를 위한 빈집활용 연구-한국과 일본 사례-	빈집이 가지는 장소적 가치와 활용성의 이론적 연구를 통해, 장소적 측면의 지역 커뮤니티 활성화를 위한 빈집활용 특성을 도출, 빈집활용계획 관련 기초자료 구축
A	남지현 (2014a)	빈집을 활용한 지역 커뮤니티 거점 만들기	세타가야구 지역공생의 집 사례 분석, 빈집관리 지원정책, 거점별 운영 현황, 공간분석
A	남지현 (2012)	도시의 빈집을 활용한 지역공동체 활동 거점 만들기	일본 도쿄의 빈 공간 활용사례 연구, 지역공동체 거점으로서 활용방법 및 거점형성과정 분석, 빈집 등 빈 공간을 지역공동체 활동을 지원하는 자원으로 인식
B	박헌춘, 박재엽, Ryutaro GOTO (2017)	일본의 빈집대책 정책방향 조사 연구	빈집 관련 정책 및 제도 고찰, 사가현 사가시 및 아리타초의 정책 특성 파악 등을 통한 빈집활용 및 지역공동체 활성화 기여 및 정책적 대안제시
B	이dade, 유재성 (2017)	일본, 미국, 영국의 빈집 관리 제도에 관한 연구	각국의 빈집관리 목표와 제도 및 대응전략 분석, 빈집 관련 법령과 조례 및 정책수단 파악, 빈집 관련 제도의 효과 분석
B	이동훈 (2017)	일본의 빈집문제 대응체계에 관한 고찰	'빈집대책 특별조치법'을 중심으로 빈집 관리제도와 대응체계 분석, 시행주체별 빈집에 대한 대응체계 분석, 빈집의 관리방안에 대한 시사점 도출
B	정수은 (2016)	한국, 영국, 일본의 빈집 관리체계 비교 연구	각국의 빈집관리 체계를 비교분석함으로써 우리나라 빈집관리 체계의 개선방향을 제시
C	남지현 (2014b)	일본의 빈집 형성의 원인과 대처방안	국도교통성의 유지환경정비사업 분석, 주민 주체의 마을만들기 연계형 등 빈집의 유형별 사례분석

A: 지역 커뮤니티 거점 활용, B: 정책분석, C: 빈집 발생원인과 방안

7) 빈집뱅크는 빈집 소유자를 비롯하여 주민과 부동산업체, NPO 등 다양한 지역 주체들이 빈집 정보를 수집하고 이를 공개하여 빈집의 소유자와 활용 희망자를 중개하는 시스템을 말하며, 빈집활용과 지역 내 거주를 지원하려는 목적으로 마련된 제도적 장치이다.

기존 연구를 분석한 결과, 일본 빈집활용 관련 정책 및 제도적 접근에 대한 연구가 주로 이루어졌다. 빈집활용 사례 연구가 두 가지 있었으나, 문헌자료를 통한 사례분석에 그치고 있어 실제 운영되고 있는 모습과 공간을 분석하고, 지역사회 거점공간으로서의 특성을 파악하기에는 한계가 있었다.

따라서 본 연구에서는 실제 일본 빈집활용 사례를 분석하기 위해 현장을 방문하여, 공무원 및 운영자의 현장 의견을 수렴하고, 공간 실측과 공간 활용정도를 파악함으로써 보다 현장중심적인 연구를 진행하고자 하였다.

4. Analysis and Results of the Study

4.1 Countermeasures for Empty Homes in Kyoto City

교토시 빈집대책은 『교토시 도시계획국 마을재생·창조 추진실(빈집담당)』에서 주관하고 있으며, 크게 빈집 발생 예방대책, 활용·촉진 대책, 적정관리에 관한 대책으로 나눌 수 있다.⁸⁾

첫 번째, 빈집 발생 예방대책으로는 빈집에 대한 문제와 과제, 활용방법, 사례, 상속 등에 관한 정보, 주택의 관리방법 등을 알기 쉽게 정리한 「빈집 안내서(空き家の便利帳)」란 책자를 발행하여 시민들에게 빈집문제 대처에 대한 안내와 교토시의 관련정보에 대한 홍보를 하고 있다. 교토시 빈집대책에 대해서 「교토시 빈집정보국(京都市あきやん情報局)」란 이름으로 SNS⁹⁾를 통해서도 정보를 제공하고 있다. 또한 「찾아가는 강좌(かけおし講座)」¹⁰⁾를 시행하여 빈집발생 예방에도 힘쓰고 있다.

두 번째 활용·촉진 대책으로는 ①교토시 지역의 빈집상담원¹¹⁾ 제도, ②교토시 빈집활용·유통지원 전문가 파견 제도¹²⁾, ③기타구청(北区役所) 빈집소유자 대상 상담창구, ④교토시 빈집활용·유통지원금 등 보조금¹³⁾, ⑤ 「빈집활용

& 마을만들기」 모델 프로젝트, ⑥ 「지역맞춤형 빈집유통 촉진사업」¹⁴⁾ 등이 있다.

세 번째, 적정관리에 관한 대책으로는, 2014년 4월에 「교토시 빈집 등의 활용·적정관리 등에 관한 조례」를 제정한 바 있다. 여기서는 빈집 발생의 예방, 활용·유통의 촉진, 적절한 관리, 철거지의 활용에 대해 규정하고 있으며, 빈집대책을 종합적으로 추진하는 것을 목적으로 하고 있다.

2015년 5월에는 일본정부 차원에서 「빈집대책 특별조치법」이 세부규정을 포함하여 전면 시행되어, 단독주택의 빈집 등 대상은 한정되었지만 법에 기초하여 빈집에 관한 조사와 지도 등이 실행되게 되었다. 이러한 상황 하에서 보다 종합적이고 계획적인 빈집대책을 추진하기 위해, 2017년 3월 「교토시 빈집대책 계획(京都市空き家等対策計画)」이 수립되었다. 이는 그간의 교토시 빈집대책의 진척상황을 검증함과 함께 학자·전문가·사업자·지역 대표 등 다양한 주체가 참여하는 「교토시 빈집 등 대책 협의회(京都市空き家等対策協議会)」의 논의를 기초로 이루어진 것이다. 이 계획은 2017년부터 2026년까지 10년간 시행될 예정이며, 빈집의 소유자 뿐 아니라 지역, 전문가, 사업자, 행정의 연계 하에서 '안심·안전한 생활환경의 확보', '지역 커뮤니티의 활성화', '마을만들기 활동의 촉진', '양호한 경관의 보전'의 실현을 목표로 하고 있다. 이 계획을 살펴보면, 빈집을 생활환경의 기반이자 마을을 구성하는 중요한 요소로 인식하고, 도시 재생과 커뮤니티 활성화를 위한 자원으로 적극 활용하고, 다양한 주체(빈집 소유자·시민·사업자 및 전문가·행정)간의 연계를 강조하고 있다. 즉, 적극적 의미에서의 빈집활용, 그리고 빈집문제가 개인의 문제가 아닌 사회 전체의 문제라는 입장에서 교토시가 대처하고 있음을 알 수 있다.

8) 교토시 홈페이지: 교토시 빈집대책 종합안내 (<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000168988.html>)

9) <https://www.facebook.com/akiyankyoto>

10) 빈집이 방치되는 요인 중 하나인 '상속이 적절히 이루어지지 않고 소유자와 관리자에 의한 합의 형성이 곤란하게 되는 등의 문제점'을 미연에 예방하기 위해 사법서사와 교토시 직원이 시행하는 강좌이다.

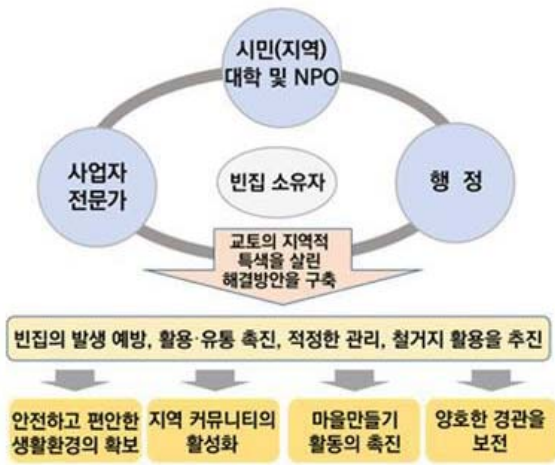
11) 빈집 소유자나 지역주민이 빈집에 대해 부담 없이 상담할 수 있는 체제를 만들기 위해 교토시가 지역에서 가까운 「마을 부동산」을 「교토시 지역의 빈집상담원」으로 등록한 것이다. 상담료는 무료이며, 홈페이지에 구별로 상담원 리스트가 실려 있다.

12) 임대·매각용으로 유통되고 있지 않은 매물·연립주택(나가야)의 빈집을 활용·유통시키려고 하는 경우에, 필요한 조언과 정보 제공 등이 가능한 전문가(건축사 및 지역의 빈집상담원)를 무료로 파견하는 제도이다.

13) 이용하고 있지 않은 빈집활용 및 유통을 촉진하고, 마을 만들기 활동거점 등 지역의 활성화에 기여하는 활용을 지원하기 위해 교토시가 2014년 만든 제도이다. 이 제도로 교토시는 임대나 매매로 유통시키기 위한 개조 공사비용(활용·유통촉진 유형) 외에

지역의 이바쇼(居場所; 모임장소) 만들기나 유학생의 거주지 등으로 빈집을 활용하는 경우(특정목적 활용지원 유형)에 개조공사와 철거 비용을 최대 90만원까지 지원하고 있다.

14) 2010년부터 실시된 「지역맞춤형 빈집대책 촉진사업」은 빈집을 지역의 마을만들기 자원으로 적극적으로 살리기 위해서 지역의 자치조직 등이 주체가 되어 시행하는 빈집발생의 예방, 활용 및 적절한 관리에 대한 활동을 조성하고 그 활동을 지원하는 코디네이터를 소개하는 사업이다. 즉 지역과 전문가를 연결하는 역할을 하는 '코디네이터(빈집활용에 관한 전문지식과 경험을 가진 민간단체)'를 소개하여 빈집 소유자와 입주 희망자를 원활하게 이어주도록 하며, 부동산 사업자 등 전문가의 협력 하에 빈집 소유자와 지역의 요구에 부응한 빈집의 활용을 추진하기 위해서 지역의 자치조직을 지원하는 사업이다.



[Figure 1] Structure of Countermeasures Plan for Empty Homes in Kyoto City

4.2 Analysis of 「Empty Home Utilization & Community Revitalization」 Model Projects in Kyoto City

교토시 「빈집활용 & 마을만들기」 모델 프로젝트는 빈집을 마을만들기의 자원으로 파악하고 교토 지역성을 살려 새롭게 활용하는 방법을 발굴하고자 만들어진 시범사업으로, 선정된 제안에 대해서 최대 500만 엔까지 지원하는 제도이다.

프로젝트 대상은 원칙적으로 복수의 빈집을 활용하여, 마을의 재생과 지역 활성화를 도모하는 것을 목적으로 하는 공공성이 있을 것, 모델 프로젝트가 자주적, 자립적, 계속적으로 이루어져 교토에 어울리는 빈집활용의 선진적인 사례가 될 것 등이 응모조건이다. 사업기간에 대해서는, 제3회의 경우 모집 기간이 2014년 6월 22일에서 9월 23일이었는데, 프로젝트 채택 후 2016년 3월 9일까지 프로젝트를 실시할 수 있는 초기 준비를 종료할 것이 요구되었다. 응모자격으로는 지역자치조직이나 상점회, 혹은 이들을 연계할 수 있는 시민활동단체 등이다. 그 외에 10년 이상 모델 프로젝트를 계속할 의지가 있고, 정치적 목적이 없으며 폭력단체와 밀접한 관계가 없는 자로, 사회공헌 등의 목적을 갖고 모델 프로젝트를 실시하려 한다면 응모자격이 부여된다.

교토시에 위치하며 현재 거주하고 있지 않거나 사용하고 있지 않은 빈집, 단독주택이나 다가야(주택 이외의 용도를 겸하는 것 포함) 주택, 국가, 지방공공단체로부터 대상 공사의 보조금을 받고 있지 않은 건축물을 대상 건물로 할 것이 기본 요구조건이다. 기타조건으로는 건물소유자 및 토지소유자의 승낙을 얻을 것, 홈페이지의 게재 등 시의 홍보 사례로 소개하는 것에 대해 응모자 및 건물 소유자가 양해해 줄 것, 홈페이지, 블로그, SNS, 홍보지, 리플렛 등을 사용하여 모델 프로젝트의 진척 및 활동상황 등을 계속적으로 정보 발신할 것, 교토시 또는 관계기관의 취재 등에 협력할 것,

2015년도에 개최 예정인 모델 프로젝트의 보고회에서 발표할 것 등이다.

2회차부터는 지원 분야를 특정 테마 부문과 자유 테마 부문으로 구분하였는데, 특정 테마 부문으로는 유학생 이주 용이성 부문, 중산간 지역의 매력발신(魅力発信) 부문, 교토 특유의 지역과 조화를 이룬 숙박시설 부문 등이 있다.

교토시는 2014년에 4개안, 2015년에 3개안, 2016년에 2개안, 3년 간 총 9건의 모델 프로젝트를 선정했는데 그 과정에 시민들이 직접 참여했으며, 심사위원 및 심사평을 비롯해 그 선정 과정을 홈페이지에 공개하고 있다¹⁵⁾. 또한 모델 프로젝트의 시공 중 혹은 완성 후에 보고회와 담당 공무원이 동행하는 투어 프로그램을 만들어 진행하고 있는데, 이는 프로젝트의 모니터링 겸 시민들에게 빈집활용에 대한 홍보를 위해서 이루어지는 것으로 판단된다. 본 연구조사는 이러한 프로그램에 부분적으로 참여하고 개별적으로 추가조사를 통해 이루어졌다.

4.3 Analysis of Characteristics and Types of 7 Model Projects in Kyoto City

1) 조사대상지의 특성

조사대상 모델 주택은 현재 개소하여 운영 중인 곳과 개조공사가 진행 중인 곳이 포함되어 있다. 사례 A,B,C는 교토 도심에 위치해 있고, 사례 D,E,F,G는 교토시 우쿄구(右京區) 케이호코(京北)지역에 위치한다. 케이호코 지역은 교토 도심에서 1시간 정도 떨어져 있으며, 슈잔(周山), 호소노(細野), 우츠(宇津), 구로다(黒田), 야마구니(山国), 유게(弓削) 등 6개 지구로 이루어져 있다. 사례 D,E,F,G 4개소는 2015년과 2016년 특정테마 부문 중 「중산간 지역의 매력발신 부문」에 응모해서 선정된 곳이다(Figure 2).

15) 1차는 서류심사, 2차는 공개 프레젠테이션과 학자, 전문가로 구성된 심사위원회에 의한 심사가 이루어진다. 2차 심사에서는 홈페이지 등의 공고를 통해 시민 참가자 100~140명을 모집하고, 심사위원 7명의 명단도 밝히는 「공개 심사회」가 개최되었다. 시민 심사위원의 투표를 8번째 심사위원의 점수로 간주하여 산정하고 시민들의 의견을 정리하여 선정자에게 전달하는 등, 시민참가형의 투명한 심사과정을 거친다. 심사 기준은 '적격성', '지역마을만들기와의 연계', '공익성', '실현성·계속성', '선진성·발전성'의 5가지로, 이 관점에 따라 종합적으로 결과를 판단한다. (<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000191222.html>)



[Figure 2] Location of Model Projects in Kyoto City

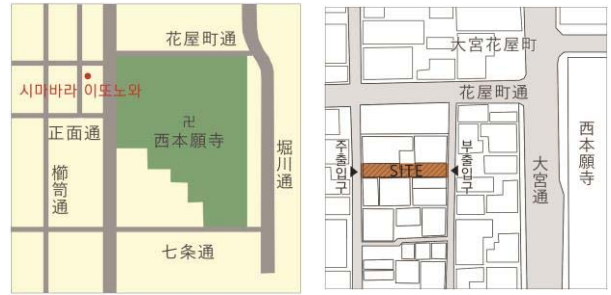
각 대상지별 특성은 다음과 같다(Table2).

(1) 사례A (시마바라 이또노와)

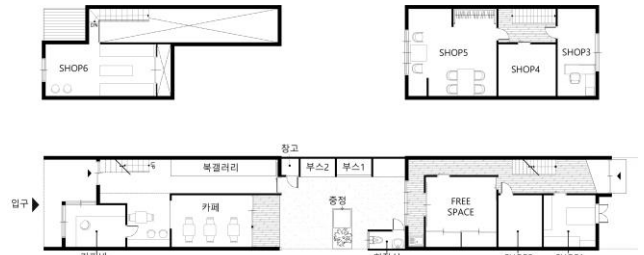
2014년 모델 프로젝트로 선정되었으며, 교토 도심에 위치한다. 10년간 빈집이었던 마치야¹⁶⁾ 2채를 중정을 중심으로 연결하여 동서 두 도로에 접하는 하나의 공간으로 개조하였다(Figure 3과 4). 카페, 아틀리에, 상점 등으로 활용하는 임대 공간과 전시, 모임, 렌탈공간 등으로 이용되는 프리 스페이스(free space)가 배치되어 있다. 상점은 카페 외에 아동용 기모노 제작·판매점, 빈티지 웨딩드레스 렌탈숍, 중고형겔 등을 판매하는 앤틱숍 등으로 구성되어 있는데, 이는 이또노와(糸の輪: 실과 연결)라는 테마와 맞는 상점을 선별하여 입점 시켰기 때문이라 한다. 프리 스페이스는 월 1회 열리는 70세대 규모의 지역주민 자치모임인 정내회에 무료로 제공되고 있다.

집주인이자 운영자는 이또노와의 남쪽 건물에 위치한 기모노 상점의 2세이자 선대부터 이곳에 거주하던 주민이다. 따라서 정내회 모임과 지장추석과 같은 지역 축제에 장소를 제공하는 등 지역밀착형으로 공간 사용이 이루어지고 있다. 또한 주변에는 많은 관광자원이 있어, 이와 관계된 다양한 활동, 즉 카페, 판매, 전시 등을 하고 있고, 운영자가 게스트하우스, 공방, 카페 등 주변 상점의 젊은 주인들과 공동의 커피브랜드를 개발하는 등 활발한 연계활동을 도모하고 있다.

16) 마치야(町屋)란, 상점과 주택이 일체화된 점포병설(주상복합)의 도시형 주택이다. 도로에 면해서 비교적 균등하게 늘어서 있으며 주로 상업, 수공업이 번성한 지역에서 볼 수 있다.



[Figure 3] Location and Site Plan of Case A



[Figure 4] 1st & 2nd Floor Plan of Case A

(2) 사례B (혼마치 에스코라)

2014년 모델 프로젝트로 선정된 곳으로, 교토 도심의 주택가에 위치하고 있는데 좁은 골목의 깊숙한 안쪽에 있어 외부에서는 접근하기가 어려운 점이 있다(Figure 5). 음악 거점을 만들기 위해 3년 전 합스(HAPS)¹⁷⁾에 부탁해서 대상 부지를 추천을 받았다.

1940년대에 건축되어 빈집으로 방치되었던 나가야¹⁸⁾ 주택으로 1층짜리 별동과 2층구조의 본채 등 총 5채의 나가야를 개조하여 커뮤니티 공간, 주거 겸 아틀리에로 만들었다. 구체적으로는 2층 구조 나가야의 1층은 주로 사무실 겸 아틀리에로 사용하고 있고, 일부 1, 2층을 주거로 사용한다. 단층의 별동은 데크, 공터(광장)와 이어지는 커뮤니티 공간으로 예술가들이 만나 작업하고 교류하는 공간이다(Figure 6).

브라질 음악을 하는 대표, 폐촌을 재생하는 일을 하던 이사 등 음악과 물건 만들기를 즐기는 젊은이들이 새로운 커뮤니티

17) 합스(HAPS: Higashiyama Artists Placements Service)는 교토시에 거주하는 젊은 예술가들의 거주, 제작, 발표의 장을 지원하는 교토의 비영리단체이다. 합스는 특히 예술가들의 거주 및 제작을 위한 부동산 매칭을 위해서 집주인, 부동산업자, 각 정내회, 교토시 담당부서 등과 연계하면서 매매/임대물건을 소개하는 중간지원조직의 역할을 하고 있다.

교토시는 「교토문화예술도시 창생조례」에 근거한 구체적인 지침인 「교토문화창생도시 창생계획」(2007년 3월)에 따라 「젊은 예술가 등의 거주제작발표의 장소 만들기」 사업을 계획했다. 2009년 4월부터 조사를 개시하고, 사업 계획에 착수하여 2011년 9월에 사업을 수행하는 조직으로서 각 분야의 전문가로 구성된 HAPS가 설립되었다. (<http://haps-kyoto.com/about/>)

18) 나가야(長屋)는 한 채의 건물에 여러 개의 독립된 주거가 모여 있는 일본의 전통적인 집합주택을 말한다. 나가야는 각 집의 출입구가 개별 주거마다 있는 것이 공용복도를 통해서 들어가는 아파트 등의 일반 공동주택과 다른 특징이다.

티를 만들어 공동생활을 하는 곳이라는 점이 특이하다. 입주자들이 직접 집수리를 배워 오랜 시간 동안 이 공간을 개조하였다. 모델 프로젝트의 심사평에서 동료들만의 닫힌 공간이 될 가능성이 있다는 지적이 있었는데, 현장 인터뷰 결과, 1년 여의 시간만으로는 충분히 지역과 자연스럽게 융화되기는 어려움을 알 수 있었다. 즉, 입주 전 브로셔를 돌리면서 주민들에게 설명도 하였으나, 사소한 오해로 근처 정내회에서 받아들여지지 않는 등, 기존 지역사회와 소통하고 교류하는 데에는 한계를 가지고 있다고 하였다.



[Figure 5] Location and Site Plan of Case B



[Figure 6] 1st & 2nd Floor Plan of Case B

(3) 사례C (사라시아정 골목문화재생)

이 곳은 폭 1.5m 정도의 좁고 긴 터널 골목 안쪽에 위치한 4개의 나가야를 개조하고(Figure 7), 공유 뒷마루와 골목을 커뮤니티 공간으로 계획한 2014년 선정된 모델 프로젝트이다. 임대주택 입주자간에 새롭게 만들어지는 커뮤니티뿐만 아니라 기존 커뮤니티를 융합시키는 아이디어를 구현하고자 하였다.

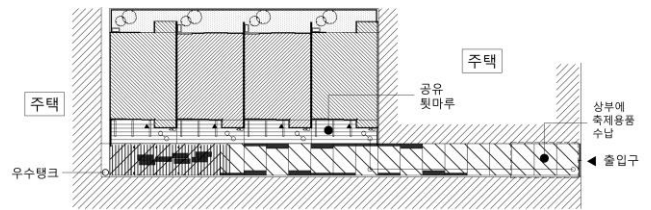
재해 시에 지역 주민이 이용할 수 있는 우수탱크가 설치되고, 골목 입구의 터널 상부에 지장추석에 사용되는 제사용 도구를 두는 등 골목의 역할에 지역성과 방재성을 추가하였다.

동쪽 담의 낙서벽과 공유 뒷마루의 설치 등 골목 공간이 육아의 장으로도 쓰이는 등 골목을 통해서 다양한 사람들이 교류하고 서로 돕는, 예전의 골목문화를 재생하고자 하였다 (Figure 8).

이곳은 소유자이자 관리자인 부동산회사 하치세¹⁹⁾는 아이가 있는 가족에게는 임대료 감면 혜택을 주는 등 이곳을 잘 이용할 수 있는 입주자를 선별해서 결정했다고 한다. 골목 입구 쪽에는 침술원을 경영하는 가족이 거주하며 골목을 공유하는 입주자들의 프라이버시를 크게 훼손하지 않으면서 외부에 폐쇄적이지 않은 공간으로 이용되고 있다.



[Figure 7] Location and Site Plan of Case C



[Figure 8] 1st Floor Plan of Case C

(4) 사례 D (사토마찌 교류카페 고이자쿠라)

2015년 모델 프로젝트 중 하나로, 인구감소와 고령화가 진행 중인 지역에서 빈집 재생 모델이 될 수 있다는 기대로 선정되었다. 우쿄구(右京区) 케이호쿠(京北) 유게(弓削) 지구에 있는 빈집을 도시와 농촌, 지역주민과 젊은이의 교류거점 겸 카페로서 활용하는 프로젝트이다.

근린의 밭에서 재배하는 마늘 등의 야채를 사용한 교자(만두)를 브랜드화 해서, 이곳을 거점으로 지역의 새로운 산업을 낚는 기획도 진행하고 있는 등 식품영양사인 소유자이자 운영자의 전문성을 살린 제안 내용이 긍정적인 평가를 받았다.

19) 주식회사 하치세(八清)는 교토의 민간 부동산회사로, 교토 마치야의 재생판매, 중고주택의 재생판매, 부동산 컨설팅, 부동산 중개/분양/매입, 부동산 토지 유효이용의 제안, 임대맨션/아파트의 경영, 맨션의 관리업무, 임대맨션/주택의 알선 등 부동산 토탈 코디네이터의 업무를 하고 있다. 1956년 창립해서 1990년 전후 중고주택을 매입/개수하여 판매하는 「리폼주택판매」사업을 일찍부터 시작해서 현재는 교토 마치야 판매건수가 600건을 넘는 교토 마치야의 보존, 재생, 활용에 큰 역할을 담당하고 있다 (<http://www.hachise.jp/concept/>).

지역 농가와 대학생과의 협동에 의한 농사일, 지역 고등학생과 교토 대학생과의 교류를 통한 여름축제 등의 이벤트가 실시되는 등, 이를 지원하는 행정, 대학 등과의 연계와 협력체제가 구축되어 있다. 그러나 운영자가 케이호쿠 지역에 거주하고 있지 않고 주중에는 다른 일을 하기 때문에 주말에만 카페를 열고 있으며, 수익이 없는 기간의 운영 등 사업의 연속성 여부 등의 문제를 지적할 수 있다.

2016년 1월~3월에 개수공사가 이루어졌고, 2016년 4월 오픈 이벤트를 실시하였으며, SNS를 통해서 이벤트와 교류활동 등을 공유하고 있다.



[Figure 9] 1st & 2nd Floor Plan of Case D

(5) 사례 E (우츠긴자)

우쿄구(右京区) 케이호쿠(京北) 우츠(宇津) 지구는 인구 411명, 175세대가 거주하는 인구감소, 고령화가 진행되는 지역으로, 우츠긴자는 지역 활성화를 위해 2015년도에 지원한 모델 프로젝트이다. 구 농협을 개조하여 이벤트, 마켓이 가능한 커뮤니티 스페이스로 만들었으며, 인접한 창고는 음악 라이브 등이 가능하며 부담 없이 방문할 수 있는 교류 장소인 카페가 계획되었다. 이곳은 여행자와 자전거 타는 사람들의 휴게장소로도 활용 가능하고, 우츠의 아침 마켓과도 연계하고 요리 워크숍 등을 통해 잉어밥과 같은 지역푸드 정보도 발신하고 있다.

그러나 모델 프로젝트 선정 당시 월 1회 정도만 여는 카페로는 지역 활성화의 효과를 기대할 수 없기 때문에 개최 빈도의 증가를 검토하라는 심사 의견과 함께 개최 빈도가 낮은 카페(창고) 부분에는 보조금 대상에서 제외되었다(200만원만 지원).

2015년 12월~3월에 제1기 개수공사를 하였으며, 2016년 4월~10월 제2기 개수공사를 실시하였다. 2016년 11월 오픈 이벤트를 하고 다시 내장공사에 착수하여 현재까지(2017년 11월 기준) 진행 중이며 재오픈을 위해 준비 중이다. 사업 실시 주체의 인원 이탈 및 정화조 추가 공사에 따른 비용 발생, 구조보강 등으로 완공이 지연되고 있다.



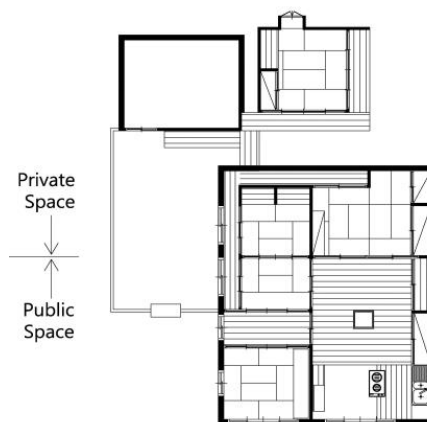
[Figure 10] 1st & 2nd Floor Plan of Case E

(6) 사례 F (구로다 마을의 역)

인구감소, 고령화가 진행되는 중산간 지역인 우쿄구(右京区) 케이호쿠(京北) 구로다(下黒田) 지구의 오래된 빈집에 교토 도심에 살던 가족이 스스로 이주자의 모델이 되어 지역의 과제해결을 하려고 한 2016년도 모델 프로젝트이다. 이주자 가족은 마을만들기 활동가로서, 모델 프로젝트 선정 이전부터 이미 지역과 적극적으로 관계를 맺고, SNS를 이용해 정보 발신을 하고 있었다. 이들을 통해 지역 내외의 사람들의 중산간 지역으로의 이주 및 빈집활용에 대한 파급 효과를 기대하고 있었다.

운영자는 적설지역만의 보존식 만들기의 지혜를 전승하는 워크숍을 개최하는 등 일본의 식문화 지혜의 계승에 의한 지역 활성화를 목적으로 프로젝트를 진행하고 있다. 또한 커뮤니티 카페를 계획하고 있어, 구로다 지역의 새로운 지역거점이 될 것으로 기대된다. 지역과 연계하여 이주 희망자에 대한 이벤트를 지속적으로 실시하는 등 인구 과소지역의 서포트 활동을 하고 있다.

2017년 1월 개수공사에 착수하였으며 2017년 5월 오픈 일가가 이주하였고, 2018년 3월 카페레스토랑을 개설할 예정이다.



[Figure 11] 1st Floor Plan of Case F

(7) 사례 G (와라시베의 집)

2016년 모델프로젝트로, 우쿄구(右京区) 케이호쿠(京北) 슈잔(周山)지구에 위치한 빈집을 이용하여, 슈잔지구의 매력을 향상시켜 관광객을 유치하고, 이주를 촉진시키기 위해서 계획되었다. 지역 활동의 거점으로 기능할 카페와 다목적 스페이스를 만들고, 이주 희망자의 체험 거주가 가능하도록 1개월 이상 체제가 가능한 거주공간을 계획하였다. 새로운 「교류·놀이·식·일」의 거점을 창출하고자 한 프로젝트이다.

운영자가 NPO법인으로서 오랫동안 유사한 활동을 해온 경험을 살린 내용으로 프로젝트를 제안하였고, 지역 상공회 및 기존 지역활동 단체와 좋은 관계 및 협력 체제를 구축하고 있다. 이주 희망자를 위한 체험 거주공간 제공, 구직 지원 등 이주 촉진을 위한 제안도 하였다.

「우쿄 시간(右京じかん)」이라는 무가지 발행을 통해서 이 프로젝트를 널리 발신해 나가는 파급 효과를 기대할 수 있다. 프로젝트 선정 당시, 장기적인 운영의 지속을 위해 시설 활용 희망자가 계속해서 유지되도록 지원을 충실히 할 것, 해당 프로젝트의 전임직원을 현지에 둘 것 등의 운영체제 강화가 요구되었다. 2017년 9월 개수공사에 착수하였고, 2018년 3월 오픈닝 이벤트를 실시 예정이다.



[Figure 12] 1st Floor Plan of Case G

2) 조사대상 주택의 운영적, 물리적 특성의 종합 분석

조사대상 주택들은 도심부 및 중산간 지역의 도로변, 골목 안쪽 등 다양한 입지적 특성을 보이고 있다(Table 2). 사업 응모조건에서 제시된 바와 같이 인접한 두 채 이상의 빈 집을 함께 개발함으로써 커뮤니티 공간을 확보하기에 충분한 면적을 보유하고 있다. 소유권은 개인(사례 A, B, D, E, F) 과 부동산 주식회사(사례 C), 법인 소유(사례 G) 등으로 나눌 수 있으며, 소유자가 직접 조사대상 주택을 운영하거나(사례 A, D, F), 임대관계를 맺어 임대료를 납부하는 방식(사례 B, C), 혹은 실행위원회를 구성하여 사업을 하는 방식(사례 E, G) 등이 있다.

총 투자금액은 조사대상 주택별로 달랐는데, 교토시의 모델 프로젝트에서 지원하는 5백만 엔 외에 대출 등 자기자금을

투여하고 있었다. 장기간 버려졌던 복수의 빈집을 개조하므로 비용 절감을 위해 대부분의 운영자는 많은 부분을 스스로 개조를 하였다. 사례 C와 같이 전문가가 개조하는 경우는 커뮤니티 공간에 지원금이 쓰이는 정도로, 지원금 비율이 크지 않다는 것을 알 수 있다. 개조 후 운영비 관련해서는 공간사용료 및 판매 수익금, 프로그램 운영비, 자체부담 등을 통해 운영비를 마련하여 충당하고 있다. 하지만 지역사회 교류 등 커뮤니티 거점공간으로서 적극적인 공간 활용과 운영을 하고자 하는 주택에서는 운영비 부족 문제를 겪고 있었다.

커뮤니티 공간의 운영시간은 상시 운영과 비상시 운영 방식으로 나뉘는데, 이는 모델 프로젝트 선정 과정에서 심사의 견으로 지적된 바와 같이 활용 빈도수에 따른 공간 활성화와 직접적인 관련성이 있다. 커뮤니티 카페를 상시적으로 운영하고 있는 사례 A의 경우, 지역주민 및 외국인 등 누구나 자유롭게 카페를 이용함으로써 다른 주택에 비해 공간이용 활성화 정도가 좋다. 사례 D 경우, 운영자의 거처 및 일터가 현장과는 거리가 있어 주말에만 오픈됨으로써 커뮤니티 공간 활용성에 한계가 있다. 건물 내의 교류 공간을 필요시에만 이용하고 있는 사례 A와 F의 경우는 운영자가 현장 혹은 인근에 거주하므로 운영시간의 융통성 측면에서 훨씬 유리하고, 이것이 공간 활성화에 영향을 미친다.

조사대상 주택의 물리적 특성 및 공간 활용 정도를 살펴보면 각 사례 주택별 공통점과 차이점을 파악할 수 있다(Table 3).

주택별 개조 정도는 각 주택의 상태와 활용 용도에 따라 상이하다. 공통점은 대부분 장기간 방치된 지붕과 바닥, 벽 등을 원상복구하고, 내부마감을 새로 하는 것을 기본으로 하고 있다. 기존 상태가 안 좋은 경우 대대적인 개조를 하더라도 전통 공간의 특징을 잘 살려서 개조하고자 하였음을 볼 수 있었다.

사례 C를 제외하고는 건물 내에 커뮤니티 카페를 계획하여 이용자가 부담 없이 찾아올 수 있고 상시적으로 자유롭게 활용될 수 있는 교류 공간의 하나로 활용하고자 한 것을 알 수 있다. 카페 외의 커뮤니티 공간에서는 비정기적이기는 하지만, 지역사회 축제 및 모임 등의 프로그램과 연계해 지역주민의 교류 공간으로 활용되고 있다. 또한 카페 등 커뮤니티 공간을 외부 방문자나 여행객의 접점 공간으로서도 활용하고자 함으로써 지역사회를 외부에 알리고, 지역 활성화에 기여하고자 한 의도도 공통적으로 볼 수 있었다.

사례 B의 경우, 주택가 내 좁은 골목 깊숙한 곳에 위치함으로써 공용공간이 소수 이용자들(외부인 포함)만의 사유화된 교류공간으로 이용된다는 문제점이 있다. 사례 C의 경우, 장차추석 등의 이벤트 시에 지역사회에 기여가 있을 뿐, 주택 거주자들에 한정된 교류라는 한계를 지적할 수 있다.

[Table 2] Overviews of Empty Home Utilization Projects and Management Characteristics in Kyoto City

대상지 혹은 사업명	A	B	C	D	E	F	G
	시마바라 이도노와	혼마치 에스코라	사라시야정 골목문화재생	사토마찌 교류카페 고이자쿠라	우츠 긴자	구로다 마을의 역	와라시베의 집
	도심부에 위치			중산간 지역에 위치			
지역특성 (주변환경)	전통 마차야가 많은 도심의 주택가 2차선 도로변에 위치	도심의 주택가 내 좁은 골목길에 위치한 곳	도심의 주택가 터널 골목 안쪽에 위치	도심에서 떨어진 중산간 지역의 언덕에 위치	산과 강으로 둘러싸인 작은 취락에 위치, 사찰 주변에 많음	도심에서 떨어진 인구 300명 미만의 농촌지역 대로변에 위치	도심에서 떨어진 농촌지역, 주택가 2차선 도로변에 위치
외관사진							
주소지	교토시 시모코구 쓰끼누케	교토시 히가시야마구 혼마치	교토시 시모코구 사라시야정	교토시 우쿄구 케이호쿠지역 유게지구	교토시 우쿄구 케이호쿠지역 우츠지구	교토시 우쿄구 케이호쿠지역 구로다지구	교토시 우쿄구 케이호쿠지역 슈진지구
기존 주택특성 (규모, 면적)	10년간 빈집으로 방치된 마차야 2채, 1채당 약100㎡로 총200㎡	1940년대에 건축된 1층 단독 건물과 2층 구조 4채의 마차야	4채의 뒷마루가 있는 나가야와 골목	20년간 방치된 농촌의 빈집, 3개의 매스로 나누어진 2층 주택	(구)농협과 창고 건물	메이지 시대에 우체국으로 사용되던 규모가 큰 빈집과 인접한 주택	지붕이 큰 농촌의 전통 가집, 건축년도 불명
소유권	개인	개인	부동산 주식회사	개인	개인	개인	법인
임대관계	소유자 직접 운영/ 카페와 상점 등은 소유자에게 임대료 납부	소유자에게 임대료 납부	주식회사 하치세가 소유 및 임대하는 주택	소유자 직접 운영 임대관계 없음	소유자 직접 운영 예정	소유자 직접 운영으로 임대관계 없음	법인 운영/ 거주 스페이스에 단기 숙박 예정
총투자 비용 대비 교토시 지원금 비율	38.5% (총 1300만 엔: 교토시 5백만 엔, 대출 800만 엔)	예상 공사비의 80% (총 626만 엔: 교토시 5백만 엔, 기타 약 125만 엔)	8.2% (교토시 지원금을 포함하여 공사비 6,100만 원)	미확인 (교토시 5백만 엔+ 개인자금)	미정 (교토시 5백만 엔+개인자금) 추가 공사비 계속 발생 중	42.4% (총 11,789천 엔: 교토시 5백만 엔, 교토부 2백만 엔, 페렛트 보일라 조성금 3백789천 엔, 대출 1백만 엔)	미정 (총 700만 엔+ α: 교토시 5백만 엔+α(클라우드 펀딩, 법인 자금))
사업주체	소유자	일반사단법인 에스코라	주식회사 하치세(八清)	소유자	실행위원회(자치회, 지역주민, 전문가, 건축가 등으로 구성)	소유자	NPO법인
사업지원 연도	2014	2014	2014	2015	2015	2016	2016
개소연도	2015.10	2015.7	2015	2016.4	2016.11 일부	2017.5	2018.3 예정
운영주체 (운영직원)	소유자	일반사단법인 에스코라	4개 주택 입주자	소유자	우츠긴자 프로젝트 대표	소유자	운영주체 물색 중(임대계약을 통해 운영권 부여 예정)
운영비 등 운영적 특성	지역주민 자치 모임 시 무료 공간대여, 외지인의 경우 공간사용료 부과	13명이 운영에 필요한 비용을 분담하여 운영.	골목 내에서 지켜야 할 사항인 사라시야 나가야 규칙이 정해져 있음	사전예약제 외부인에게 도시락 및 간식 등 음식 판매, 수익금은 운영비로 사용	현재 별도 비용부과 없음.	농촌체험 프로그램 운영	각 공간의 임대료를 주 수입원으로 하여 유지관리, 운영비 총당 예정
운영시간 (커뮤니티 공간)	필요시	상시 운영	골목 입구에 목제 문이 상시 열려 있음	매주 주말	필요시	필요시	미정
현재 운영상태 (2017년 11월 현재)	○	○	○	○	△ (내장공사 중으로 일부만 운영)	△ (주택에서 거주 중, 카페 개조 예정)	× (공사 중)

[Table 3] Physical Characteristics of Layout and Interior Spaces in Subject Homes

대상지 혹은 사업명		A	B	C	D	E	F	G
		시마바라 이또노와	혼마치 에스코라	사라시아정 골목문화재생	사토마찌 교류카페 고이자쿠라	우츠 긴자	구로다 마을의 역	와라시베의 집
내부 모습	개조 전							
	개조 후							
개조사항		두 채의 집을 중정을 중심으로 연결하여, 상점, 카페 등으로 사용할 수 있게 내부 마감 등을 전면 개조	2층 규모의 나가야 1층은 오피스나 아틀리에, 2층은 주택으로 쓸 수 있게 내부마감 개조. 단독건물은 커뮤니티 공간으로 개조	임대주택으로 내부마감 등 전면 개조, 골목에 식재하고 유 틱마루 등 낙서벽 설치 커뮤니티공간으로 활용할 수 있게 함	카페로 사용할 수 있게 주방을 전면 개조하고 틱마루 등 설치, 나머지는 내부마감 개조	농협건물 1층은 커뮤니티 공간으로, 2층은 주택으로 사용할 수 있게 내부마감 등 전면 개조	일부 다다미를 마루로 변경하고 주거로 사용할 수 있게 교체. 추후 주방을 카페로 개조 예정	기둥, 기초를 제외한 전면 개조, 도마(흙바닥), 지붕과 벽 일부 철거, 내장 전면 개조
개조 후 용도		카페, 아틀리에, 상점(임대, 영업 공간) + free space(전시, 모임 등)	거주공간+아틀리에+오피스로 활용, 커뮤니티 공간+데크+공터(광장)는 예술가들의 교류 공간	육아의 장, 커뮤니티의 장으로서의 골목 공간	도시와 농촌, 지역주민과 젊은이의 교류거점 겸 카페로 활용	이벤트 등이 가능한 커뮤니티 공간, 2층은 주거공간이고, 창고는 음악 라이브가 가능한 카페공간	이주자 주택과 지역 활성화 목적의 커뮤니티 카페	지역 활동 거점으로서의 카페와 다목적 스페이스, 이주자의 체험 거주공간
공간(실)명칭과 배치		상점, 카페, 프리스페이스	주거, 사무실 혹은 아틀리에, 커뮤니티공간	골목, 틱마루, 낙서벽	카페, 주방, 주거(2층)	커뮤니티공간, 주방(1층) 주거(2층), 카페 및 라이브공연장(창고)	상점, 주거, 주방(카페)	프리 스페이스 + 거주 스페이스 + 카페 스페이스
커뮤니티 공간 특성과 프로그램		전시회, 강연, 등 이벤트, 정내회 모임, 지장추석 등의 축제 등에 사용되는 프리스페이스	전면 데크와 넓은 마당(공터)을 작품활동 및 교류의 장(빙수나눔, 연주 등)으로 활용, 커뮤니티 공간에서 매월 13명의 운영회의 개최	골목과 틱마루 중심의 아이들 놀이 및 교류공간, 특별한 프로그램 없으며, 지역축제 물품 보관 및 방재기능, 낙서벽 등 자유롭게 골목 이용	집 중앙부의 데크 및 주방 겸 식당이 카페로서 기능하고, 교류 가능하도록 배치됨. 여름축제 등 이벤트 공간으로 활용	여행객의 섬터 정보제공, 마르쉐(지역 농산물, 공예품 등 판매), 이벤트(농업, 사냥, 공예 워크숍), 요리 워크숍, 예술가 초청 갤러리로 이용	이로리(화로)가 있는 거실을 중심으로 이벤트, 강의, 모임 가능한 교류공간, 추후 주방을 개조하여 카페로 오픈 예정	프리 스페이스 및 카페 스페이스는 주민과 단체 이벤트 및 모임 장소로 이용 예정, 교류, 놀이, 식(食), 일거리 등 다양한 프로그램 예정
이용자 특성		지역주민과 관광객	이주해온 외지인(외국인 교류, 음악활동가 등 다양)	아이가 있는 가족 등 선별된 임대주택 거주자	지역주민, 교토의 대학생, 지역의 고등학생	지역주민, 이주자, 도시에서의 방문자, 여행객 등	이주자이자 소유자 일가 및 지역주민	지역주민, 레저 등 관광객, 이주 희망자
지역사회 관계 및 지역자원 연계		지역 정내회 모임 및 지장추석 등의 축제 참여, 연계	지역주민들과 불편한 관계	지장추석 등 축제 참여	도시와 농촌(도시의 젊은이와 농촌의 지역주민)을 연계	세이카대학 및 혼마치에스코엔계, 이주자 등과 연계	이주 희망자에 대한 지역 홍보 활동을 통해 지역사회와 밀접한 관계 형성	'우쿄시간'이라는 무가지 발행으로 홍보

5. Conclusion

본 연구는 일본 교토시의 「빈집활용 & 마을만들기」 모델 프로젝트를 중심으로 지자체의 빈집활용 대책, 모델 프로젝트의 구성과 공간계획, 운영 방식 등을 분석함으로써 지역사회 커뮤니티 거점공간을 조성하는 빈집활용 사업에 대한 시사점을 찾고자 하였다. 본 연구 분석 결과의 주요 내용과 결론은 다음과 같다.

첫째, 커뮤니티 활성화를 위한 빈집활용 사업의 성공적인 수행을 위해서는 대상 빈집의 선정과정과 사업 지원뿐 아니라 지원 사후에 있어서도 공공의 역할이 중요하다. 교토시는 빈집활용 모델 프로젝트 선정 시에 시민을 심사에 직접 참여시키는 공개 심사회를 통해, 투명하고 공정하며 사업의 목적에 부합하고 실현 가능성이 높은 프로젝트를 선정하고자 하였다. 또한 프로젝트의 개조 중과 완공 후에 시민들을 대상으로 보고회와 투어 프로그램을 실시하여 사업 모니터링 겸 빈집활용 홍보를 실시하였다. 국내 지자체의 빈집활용 사업 연구(박혜선·은난순, 2017)에 의하면, 하드웨어 조성에만 빈집활용 사업비 지원이 이루어질 경우 적절한 공간 활용 및 지속성에 한계가 있음을 언급하였으며, 특히 운영 프로그램 및 운영비 조달 등에 대한 지원 필요성이 지적되었다. 사업 이후에도 지속적인 모니터링과 활동에 대한 지원이 이루어져야 빈집활용의 지속가능성을 보장받을 수 있다.

둘째, 빈집활용 사업을 원활하게 진행하기 위한 중간지원조직(민간, NPO)을 육성하는 것과 주민과의 연계 역할을 공공이 담당하는 것이 필요하다. 교토시는 빈집활용뿐 아니라 빈집 발생 예방을 위해서 홍보 책자, SNS, 강좌개설 등 다양한 방법으로 정보를 제공하고 있다. 발생한 빈집에 대응하기 위해서는 관련법을 제정하고 종합적인 빈집대책 계획을 수립함으로써 시 차원에서 지역적 특성을 살린 정책을 시도하고자 하였다. 특히 빈집활용을 위해 빈집 소유자를 지역의 대학 및 NPO, 전문가/사업자, 행정과의 연계를 통해 다양한 주체가 빈집활용에 기여할 수 있도록 거버넌스 체계를 구축하였다. 본 사업에서 빈집활용 관련 민간 부동산회사(사례 C) 및 비영리단체(사례 B)의 참여를 통한 빈집활용 사업의 다양한 접근 방식은 의미 있는 시도라고 할 수 있다. 특히 비영리체인 HAPS는 예술가 개인이 해결하기 어려운 주거 및 커뮤니티 공간의 확보를 위해 활용 가능한 빈집을 연계해주는 의미 있는 중간지원 역할을 하였다.

셋째, 빈집활용 프로젝트는 입지 특성이 지역사회에서의 빈집 활용 방향과 커뮤니티 활성화 여부에 많은 영향을 미치므로 선정 시 중요한 기준이 되어야 한다. 중산간 지역에 위치한 사례 주택(D, E, F, G)의 경우, 운영주체는 지역사회 내 교류 활성화 뿐 아니라 외지인, 즉 이주 예정자 및 관광객 유치에 적극적인 모습을 보이는 등 외부 자원의 유입을 적극 고려하고 있다. 대상지로의 접근성과 가시성에 따라 커뮤니티 활

성화 정도가 다르게 나타나므로, 커뮤니티 거점 공간으로 빈집이 적극 활용되기 위해서는 무엇보다 통행이 빈번한 도로에 직접 연결된 주택을 선택하는 것이 입지 면에서 중요하다. 따라서 사업 선정 과정에서 접근성과 가시성이 기준으로 제시될 필요가 있다.

넷째, 커뮤니티 카페와 같이 누구든지 부담 없이 들어갈 수 있으며, 상시 운영하는 교류공간을 건물 진입부에 계획하는 것이 커뮤니티 활성화에 큰 역할을 한다. 이는 모델 프로젝트는 물론 타 커뮤니티 거점공간의 사례에서도 발견할 수 있다. 카페는 운영자 측면에서는 운영비를 충당할 수 있으며 이용자 측면에서는 접근이 용이한 공간이란 장점을 가진다. 사례 B와 C를 제외한 대부분의 사례에서 유료화된 카페를 설치하거나 계획하고 있는 것을 볼 수 있는데, 상시 운영되는 카페를 갖추지 않을 경우, 운영자 및 거주자만을 위한 공간으로 기능이 축소될 수도 있다. 따라서 카페와 같이 커뮤니티 거점 공간으로 기능할 수 있는 상시 운영되는 교류공간 중심의 배치계획이 사업 선정기준의 하나로 고려될 필요가 있다.

다섯째, 지역주민의 주도적 참여 여부가 빈집활용 사업의 중요한 성공 요소 중 하나이다. 사례 A와 같이 지역주민이 사업주체이자 운영주체인 경우, 모델 프로젝트가 커뮤니티 거점공간으로서 지역사회에서 거부감 없이 융화될 수 있는 장점을 가진다. 특히 교토시 특유의 활발한 지역공동체 활동(지장추석, 정내회 등)의 덕택으로 직접 지역주민이 운영하는 것이 사업 대상 공간의 활성화에 유리하게 작용하는 것을 볼 수 있다. 또한 지역의 특색에 맞는 운영 프로그램의 실시가 지속적으로 주민과 외부인의 이용을 가능하게 한다는 것을 활성화 사례를 통해 알 수 있었다.

Acknowledgements: This work was funded by Korea Research Foundation in 2015 : NRF-2015R1D1A1A01059909

References

- 남지현(2012), 도시의 빈 공간을 활용한 지역공동체 활동거점 만들기, 서울연구원.
- 남지현(2014a), 빈집을 활용한 지역 커뮤니티 거점 만들기, 대한건축학회논문집 계획계 30(11), pp.3-12.
- 남지현(2014b), 일본의 빈집형성의 원인과 대처방안, 한국지역사회학회지 지역사회연구 22(4), pp.187-215.
- 박현준·박재엽, Ryutaro GOTO(2017), 일본의 빈집대책 정책방향 조사 연구, 한국농촌건축학회논문집 19(2), pp.1-8.
- 박혜선·은난순(2017), 빈집을 활용한 지역사회 거점공간 분석, 한국의료복지건축학회지 23(4), pp.55-66.
- 양소영·문정민(2017), 장소적 측면의 지역 커뮤니티 활성화를 위한 빈집활용 연구-한국과 일본 사례를 중심으로-, 한국주거학회지 28(5), pp.101-108.
- 이다예·유재성(2017), 일본, 미국, 영국의 빈집 관련 제도에 관한 연

구, 한국도시지리학회지 20(3), pp.103-118.

이동훈(2017), 일본의 빈집문제 대응체계에 관한 고찰, 한국도시설계학회지 18(1), pp.51-61.

정수은(2016), 한국, 영국, 일본의 빈집 관리체계 비교 연구, Asia-pacific Journal of Multimedia Services Convergent with art, Humanities, and Sociology, Vol.6, No.12, pp.343-356.

인구주택총조사 2005, 2010, 2015년도 자료.

정책뉴스, 2015.9.7.일자 기사.

京都市, 京都市空き家等対策計画, 2017.03. 3p.

京都をつなぐ無形文化遺産, “京の地藏盆”,
<http://kyo-tsunagu.net/jizo/>

온라인 행정학 전자사전, “정내회(町内會, Chonakai)”,
http://www.kapa21.or.kr/epadic/epadic_view.php?num=707

HAPS Homepage, “HAPSとは”, <http://haps-kyoto.com/about/>

Hachise Homepage, “株式会社 八清”, <http://www.hachise.jp/concept/>

Kyoto City Official Facebook, “京都市あきやん情報局”
<https://www.facebook.com/akiyankyoto>

Kyoto City Official Website, “空き家対策総合案内”,
<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000168988.html>

Kyoto City Official Website, “第2回 京都市
 「空き家活用×まちづくり」
 モデル・プロジェクト審査結果について”,
<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000191222.html>

Wikipedia, “京都の学区”,
<https://ja.wikipedia.org/wiki/%E4%BA%AC%E9%83%BD%E3%81%AE%E5%AD%A6%E5%8C%BA/>

접수 : 2018년 04월 15일
 1차 심사완료 : 2018년 05월 06일
 게재확정일자 : 2018년 05월 06일
 3인 익명 심사 필