

아산시·토지주택연구원·충남연구원 공동세미나

## 아산시 원도심 활성화를 위한 도시재생방안 모색 워크숍

일시 : 2016. 6. 24(금), 14:00

장소 : 온양호텔 사파이어(2층)

**아산시 · 토지주택연구원 · 충남연구원**



## 목 적

- 아산시와 정책연구기관 간의 협력을 통한 아산시 원도심 활성화를 위한 도시재생 방향 모색

## 주요 프로그램

시간	내 용
11:00 ~ 12:00	[현장방문] 아산시 원도심 탐방 ·아산시 담당자
12:00 ~ 13:30	오찬
14:00 ~ 14:10	[인사말] ·아산시장 ·충남연구원 원장 ·토지주택연구원 원장
14:10 ~ 14:40	[제1발표] · 도시활력증진지역 개발사업 사례 및 정책제언 - 김륜희 박사(토지주택연구원)
14:40 ~ 15:00	[제2발표] · 아산시 빈집 실태와 활용방안 - 임준홍 박사(충남연구원)
15:00 ~ 15:10	휴 식 (Coffee Break)
15:10 ~ 16:00	[토론자] 강현수 원장(충남연구원) : 좌장 - 김주진 실장(토지주택연구원) - 박철희 연구위원(충남연구원) - 백기영 교수(영동대학교) - 윤인섭 과장(아산시 개발정책과) - 윤평호 기자(대전일보) - 조선희 간사(풀뿌리여성연대)



제1발표  
도시활력증진지역 개발사업 사례 및 정책제언





# 도시활력증진지역 개발사업 사례 및 정책제언

김륜희·김홍주(토지주택연구원) | 2016.6.24

## Contents

1. 도활사업이란?

2. 유형별 사례 소개

3. 정책 제언

## 1. 도화사업이란?

「국가균형발전특별법」

기초생활권 중 “도시활력증진지역”을 대상으로 하는 사업

\* 특별시, 광역시, 일반시, 인구 50만 이상 도농복합시 (전국 99개 시·군·구)

‘15년 183개 세부사업 추진 중 [70개 시·군·구, (신규)61, (계속)122]

도로 등 기반시설 지원(추가)

성장촉진지역  
(국토부)

특수상황지역  
(안행부)

일반 마을단위개발사업(공통)

도시활력증진지역  
(국토부)

일반농산어촌지역  
(농림부)

시군, 다부처  
연계사업

지역행복생활권협력사업(농림부)

시·군 (일부 광역시 자치구 포함)

3

## 1. 도화사업이란?

구 분		전국 99개 시·군·구
수도권 (50)	서울(25)	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
	인천(8)	중구, 동구, 남구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구
	경기(17)	수원시, 성남시, 의정부시, 안양시, 부천시, 광명시, 안산시, 과천시, 구리시, 오산시, 시흥시, 군포시, 의왕시, 하남시, 용인시, 양주시, 화성시
충청권(7)	대전(5)	동구, 중구, 서구, 유성구, 대덕구
	충북(1)	청주시
	충남(1)	천안시
호남권(7)	광주(5)	동구, 서구, 남구, 북구, 광산구
	전북(1)	전주시
	전남(1)	목포시
대경권(9)	대구(8)	중구, 동구, 서구, 남구, 북구, 수성구, 달서구, 달성군
	경북(1)	포항시
동남권 (23)	부산(16)	중구, 서구, 동구, 영도구, 부산진구, 동래구, 남구, 북구, 해운대구, 사하구, 금정구, 강서구, 연제구, 수영구, 사상구, 기장군
	울산(5)	중구, 남구, 동구, 북구, 울주군
	경남(2)	창원시, 김해시
강원(3)		동해시, 태백시, 속초시

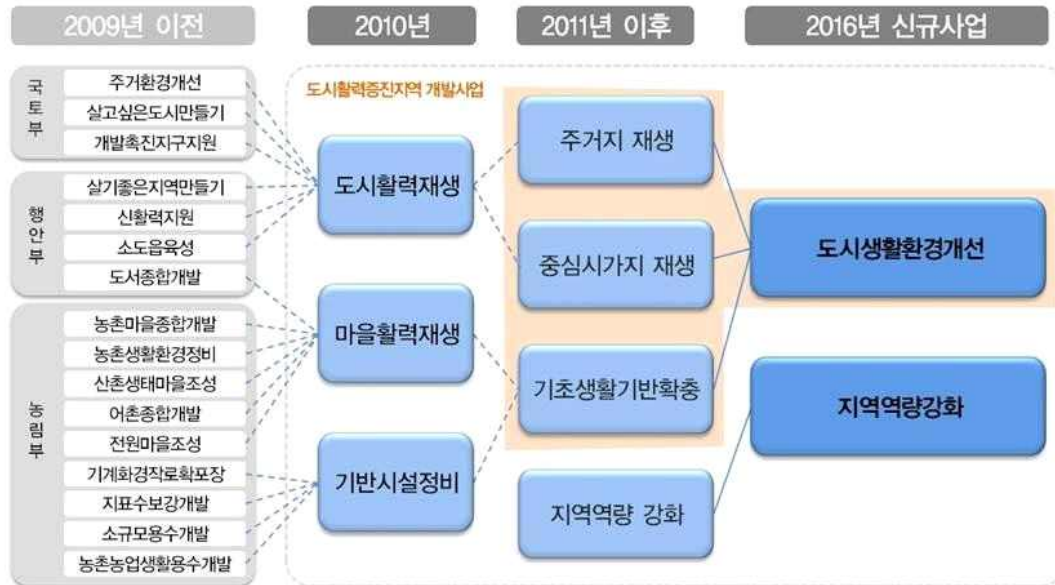
- 2016년부터 일반 농산어촌지역의 도시지역까지 공간적 범위가 확대, 전국 총 143개 시·군·구가 대상지역이 됨 -> 아산시 포함

4



## 1. 도활사업이란?

### 사업유형



5

## 1. 도활사업이란?

### 사업유형

구분	유형1	유형2	유형3	유형4
2011년	주거지재생	중심시가지재생	기초생활기반	지역역량강화
	-거주여건이 악화된 (노후·불량건축물 밀집 등) 주거지역의 거주환경을 개선하는 사업(빈집정비, 마을경관, 커뮤니티시설 등) -30억원(50%) -사업기간 4년	-쇠퇴한 중심시가지의 활성화를 위해 지역의 경제기반 마련, 경관개선 등을 하는 사업 -50억원(50%) -사업기간 4년	-도시민의 기초생활에 필요한 생활기반 시설을 건설, 정비하는 사업 -25억원(50%) -사업기간 4년이하	-지속가능한 지역공동체·거버넌스 구축을 위한 지역주민 등의 역량강화 프로그램을 개발, 운영하는 사업(홈 페이지, 교육 등) -10억원(50%) -사업기간 4년
2015년 이후	도시생활환경개선			지역역량강화
	-지역주민에게 최소한의 기초생활수준을 보장하고 지역의 특색있는 발전을 도모하기 위해 생활기반시설 확충, 거주환경 개선, 골목상권 개선 등과 함께 공동체 활성화 -국비30억원(50%, 4년)			-지역공동체 회복 및 지역주민역량 강화를 위한 프로그램 개발 및 운영 -국비2억원(50%, 4년)

6

## 1. 도합사업이란?

### 사업유형

▪ 도시생활환경개선사업, 지역역량강화사업으로 단순화 (사업별 매년 20개소 내외 선정)



7

## 1. 도합사업이란?

	도시 생활 환경 개선 사업	지역 역량 강화 사업
목표	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시활력 증진지역에 거주하는 지역주민에게 최소한의 기초생활수준을 보장하고 지역의 특색있는 발전을 도모</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역공동체 회복 및 지역 주민역량 강화</li> </ul>
대상지 특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>소규모 마을단위의 주거지, 상업지 등에 대한 생활기반시설 정비·확충이 필요한 지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역공동체·거버넌스 구축을 위한 주민 역량강화가 필요한 지역</li> </ul>
사업 특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>마을단위의 생활기반시설확충, 거주환경 개선, 골목상권 개선과 함께 공동체 활성화*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역공동체, 거버넌스 구축을 위한 지역 주민 역량강화 프로그램 개발 및 운영</li> </ul>
사업 규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>국비 30억 원 이내, 4년 이내</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>국비 2억 원 이내, 4년 이내</li> </ul>

\* 물리적 사업과 함께 공동체 활성화 사업(S/W사업)을 연계하여 추진

8

## 1. 도활사업이란?



9

## 1. 도활사업이란?

### 고려사항

- \*통합적 사업계획을 통한 지역발전사업의 체계적 추진으로 정부 국정과제와의 연계성 확보, 종합적 발전 및 활력재생을 위한 관련 계획과의 연계성 확보, 도 활사업의 통합적 사업계획을 통한 사업의 효율적 추진
- \*지역자원을 활용한 사업 추진전략으로, 지역의 특성 및 지역자원을 활용한 특 화발전계획 수립을 유도
- \*지역사회와 협력을 통한 추진체계 구성, 적극적 주민의견 수렴을 위한 추진체 계 구성을 유도하고 주민참여 확대 및 역량강화를 위한 다양한 프로그램 사업 이 추진되도록 하고 있음, 기존 거버넌스 체계(행정, 민간, 지역전문가, 지원센 터 등)의 적극적 활용을 권장
- \*도활사업 추진을 위한 행정노력 확보로, 행정기관 내 총괄조직 및 내역사업별 담당조직을 구성하도록 유도하고 이를 통해 사업추진의 효율성을 위한 사전이행절차 추진 등을 시행하도록 하고 있음
- \*도활사업 극대화 방안으로, 사업을 통한 일자리 창출, 삶의 질 개선 등 파급효 과를 예측하고 사업완료 후 활용 및 운영방안을 수립하여야 함

10

## 1. 도활사업이란?

### 추진체계



11

## 1. 도활사업이란?

### 추진절차



12



## 1. 도활사업이란?

### 지원규모

- 기획재정부와 협의된 '16년 신규사업 지출한도내에서 선정

### 지원방식

- 포괄보조금 지원 : 매칭펀드 방식 (국비 50%, 지방비 50%)

#### ❖ 도시생활환경개선사업

- 1개소당 60억 원(국비 30억 원) 이하(4년 이내)

\* 1차년도('16년) 사업비는 총 사업비의 10%만 배정하여,  
주민참여를 유도하는 프로그램사업 및 설계용역 중심으로 운영

#### ❖ 지역역량강화사업

- 1개소당 4억 원(국비 2억 원) 이하(4년 이내)

13

## 1. 도활사업이란?

### 유사사업 비교

구분	사업목적	사업유형	사업지원내용
도활사업	-기초생활권(마을 단위대상) 대상으로 주민들의 기본적인 삶의 질 보장 -지역 자조적 성장 잠재력 발굴	-주거지재생 -중심시가지재생 -기초생활기반확충 -지역역량강화	-사업기간:4년 -지원금액:주거지재생(30억원 이하), 중심시가지재생(50억원이하), 기초생활기반확충(25억원 이하), 지역역량강화(10억원 이하) -지원내용: 주민역량강화, 기초생활인프라정비, 주민공동이용시설 등 -사업방식:공모방식
도시재생사업	경제기반이 상실되고 근린 생활환경이 악화된 도시 내 쇠퇴지역의 경제·사회·물리적 재생	-도시경제기반형 -근린재생형 -중심시가지형	-사업기간:4년 -지원금액:경제기반형(250억원), 근린재생형(60억원), 중심시가지형(100억원) -지원내용: 계획지원, 주민역량강화, 기초생활인프라정비, 주민공동이용시설 등 -사업방식:공모방식
새들마을	-취약지역의 지속 가능한 활력 창출 및 삶의 질 향상	-구분없음	-사업기간:4년 -지원금액:최대70억원(국비70%,지방비30%) -지원내용:안전확보, 생활위생인프라, 일자리문화 등, 노후위험주택정비, 주민역량강화 -사업방식:공모방식

14

## 1. 도합사업이란?

### 유사사업 비교

구분	사업목적	지정조건
도합사업	주거지재생	-특별·광역시의 군·구, 일반시 및 도농복합시 중 인구 50만 이상의 도시 -거주여건이 불량한(노후·불량건축물 밀집 등) 주거지역
	중심시가지재생	-특별·광역시의 군·구, 일반시 및 도농복합시 중 인구 50만 이상의 도시 -쇠퇴한 중심시가지
	기초생활기반확충	-특별·광역시의 군·구, 일반시 및 도농복합시 중 인구 50만 이상의 도시
	지역역량강화	-특별·광역시의 군·구, 일반시 및 도농복합시 중 인구 50만 이상의 대도시
도시재생사업	도시경제기반형	경제회복효과가 큰 핵심시설 등의 정비 및 개발과 연계하고, 복합적 개발사업 등을 통해 도시에 새로운 기능 부여 및 고용기반 창출이 가능한 지역 예) ① 노후산단과 그 주변 재생, ② 항만 및 배후지 활성화, ③ 역세권 개발, ④ 공공청사, 군부대, 학교 등 이전적지의 복합적 활용, ⑤ 지역 고유의 역사·문화·관광자산 활용 등
	근린재생형	쇠퇴한 구도심 및 중심시가지 등의 활성화가 필요한 지역과 생활여건이 열악한 노후·불량 근린 주거지역
	중심시가지형	행정·상업 등 중심이었던 원도심지역
새돌마을	새돌마을	-안전한 삶이 위협을 받는 곳(산사태, 축대붕괴, 화재 등 위험) -채광, 난방, 제습, 상하수도 등 생활환경이 열악한 지역 -최저 삶의 질 이하의 삶을 사는 사람들이 집단으로 거주하는 지역 -주거환경개선사업 등 정비사업을 시행했던 지역 중 여전히 주거환경이 매우 열악한 경우 -동지역 및 읍지역(도시지역 국한)

15

## 1. 도합사업이란?

### 유사사업 비교

구분	유형	단위사업내용
도합사업	도시생활환경개선사업	-생활기반시설 확충 및 주거환경 개선 또는 골목상권 개선 등의 공동체 활성화
	지역역량강화	-지역공동체 회복 및 지역 주민역량 강화를 위한 프로그램 개발 및 운영 -사무실 임차비, 인건비, 여비 등의 경상비는 지원제외
도시재생사업	도시경제기반형 근린재생형 중심시가지형	-우선사업, 거점공간시설, 도시재생기반시설, 주민역량강화사업, 주민공모사업, 민간투자사업으로 구분하고 있으나 유형별 세부단위사업 언급 없음 -예산불용항목만 규정하고 있음: 활성화계획 수립시 포함되지 않은 사업, 보조금 지원에 관한 법률 시행령 제4조(별표2)에서 규정한 지방자치단체 보조금 지급대상 제외 사업, 도시재생기반시설 조성 이외의 용도에 소요되는 토지매입비, 업무추진과 관련 없는 수용비, 행사성 비용, 기관·단체 운영비, 개인의 연수비용 등, 도시재생지원센터 인건비와 운영비, 부지구입비(50%)
새돌마을	-	-(안전확보) 주민 안전에 직간접적인 위협을 초래하는 재해(산사태, 상습침수) 예방, 노후시설(건물, 축대) 보수, CCTV 설치 등 -(생활·위생인프라) 주민생활의 불편 및 위생문제 해소를 위해 상하수도 정비, 재래식 화장실 개량, 공동생활 홈 조성 등 지원 -(노후·위험주택 정비) 기초생활수급자 및 차상위 계층 위주로, 안전 및 위생에 위협이 되는 노후주택의 구조보강, 지붕 및 벽체 보수 등 지원 -(일자리·문화 등) 일자리 창출, 공동체 회복 등을 목표로 총사업비의 5% 이내에서 취업지원, 복지·문화프로그램 등 휴먼케어사업 지원 -(주민역량강화) 주민공동체 활성화, 주민참여 확대, 사업 이후 자활 등을 위한 주민역량 강화 지원

16

## 1. 도합사업이란?

### 유사사업 비교

유형	전문가	주민조직	사업운영조직	사업참여조직
도합사업	도시닥터	주민협의회	사업추진협의회 (마을만들기지원센터 운영 권장)	· 물리적사업은 건설업 · 프로그램사업은 지원센터 직접운영, 민간조직 위탁 · 타부처, 지자체, 민간기업 사업참여 사례있음
도시재생사업	총괄 코디네이터	주민협의회	· 사업추진협의회 · 도시재생지원센터	· 물리적사업은 건설업 · 프로그램사업은 지원센터 직접운영, 민간조직 위탁 · 타부처, 지자체, 민간단체, 기업 등의 사업참여 권장
새마을	총괄 코디네이터	주민협의회	· 사업추진협의회 (기존중간지원조직활용권장)	· 물리적사업은 건설업 · 프로그램사업은 지원센터 직접운영, 민간조직 위탁 · 타부처, 지자체, 민간단체, 기업 등의 사업참여 권장

유형	명칭	운영기관	역할
도합사업	헬프데스크	LH	· 사업공모과정 평가 및 지원 · 사업의 모니터링 및 관리 · 사업의 DB구축 · 주민참여 프로그램 지원 · 사업시행을 위한 가이드라인, 계획수립지원 · 성과관리 및 홍보 · 실무자네트워크 운영, 지원센터 지원
도시재생사업	도시재생 지원기구	LH, 국토연구원, 건축도시공간연구소	1. 도시재생 활성화시책의 발굴 2. 도시재생 제도발전을 위한 조사, 연구 3. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 등 지원 4. 도시재생사업의 시행 및 운영, 관리 지원 5. 도시재생종합정보체계의 구축, 운영, 관리 등에 관한 업무 6. 도시재생전문가의 육성 및 파견 등의 업무 7. 도시재생지원센터 운영 등의 지원
새마을	헬프데스크	LH	· 사업공모과정 평가 및 지원 · 사업시행을 위한 가이드라인, 계획수립지원 · 사업의 모니터링 및 관리 · 성과관리 및 홍보 · 사업의 DB구축

17

## 2. 유형별 사례 소개

- 도합사업 사례를 단독형, 연계형, 인접형으로 구분하여 소개
  - 단독형: 도합사업만 시행한 사례
  - 연계형: 도합사업과 지자체 및 타부처사업을 연계한 사례
  - 인접형: 도합사업과 지자체 및 타부처사업이 인접지역에 시행된 사례

구분	단독형	연계형	인접형
주거지재생형	강원 동해시	인천 동구	광주 동구
중심지재생형	광주 남구	대구 남구	충북 청주시 대전 중구
기초생활기반확충	서울 구로구	-	-
역량강화	전북 전주시	-	-

18



## 2. 유형별 사례 소개

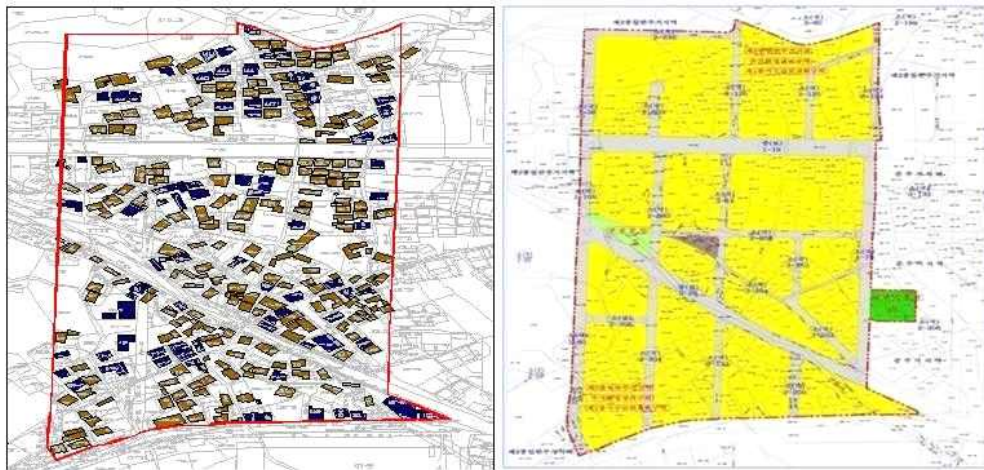
### 단독형: 강원 동해시(주거지재생)

지구	주택/인구수	지역여건	사업내용	사업비
관사촌지구	353동 /1,065인	1950년대 목호항 배후도시로 조성된 관사건물지역, 노후화, 협소한 도로	도로 9개 노선	7,099백만원
사문지구	319동 /768인	목호진항의 어촌마을로 경사지이고 기반시설 부족	도로 5개 노선, 공 원/주차장 1개소	5,015백만원
송정지구	475동 /1,471인	중심시가지 위치한 지역으로 도시, 상하수도 등 기반시설 부족	도로 7개 노선, 공 원/주차장 1개소	2,731백만원
북삼지구	326동 /969인	전통마을, 도시기반시설 열악	도로 20개 노선, 공원/주차장 1개소, 공공공지 1개소	11,011백만원

19

## 2. 유형별 사례 소개

### ●북삼지구



20



## 2. 유형별 사례 소개

### ● 송정지구



21

## 2. 유형별 사례 소개

### 단독형: 광주 남구(중심시가지 재생)

- 희망을 노래하는 방젯골 조성사업
- 사업기간: 2012년-2014년, 완료
- 취약계층과 기반시설이 열악한 지역에 복지를 통한 삶의 활력을 증진, 문화와 마을소득 사업을 통해 복지공동체를 조성
- 주요 사업: 행복발전소 조성 및 운영, 문화 골목길 조성, 행복 꿈동산 조성, 어린이공원 리모델링, 복지 프로그램 운영, 방림학당 운영, 행복축제 개최
- 행복발전소 : 빈집을 활용하여 리모델링, 주민교육 프로그램 시행 중, 그 활용도와 만족도가 매우 높은 것으로 나타남

22

## 2. 유형별 사례 소개



23

## 2. 유형별 사례 소개

단독형: 서울 구로구(기초생활기반확충)

구분	내용
사업명	기초생활기반시설확충사업
사업기간	2011.03-2011.10
사업내용	개웅초등학교 운동장 개선사업(인공 잔디 및 트랙공사), 소말골 어린이공원 입구 웍스 설치, 절골 어린이공원 입구 웍스 설치
추진체계	주민추진위원회 운영



사업전

사업후

사업전

사업후

24



## 2. 유형별 사례 소개

### 단독형: 전북 전주시(기초생활기반확충)

구분		주요 내용
사업기간		2012-2014
사업비		총 1,038백만원
내용	유통 · 마케팅 지원	공예뱅크(전통 공예자 이력, 작품 등 DB 구축) 온(onn) 브랜드 특허출원(상표등록), 온라인쇼핑몰 운영 국내 유통사와 마케팅 협력사업, 국내 · 외 전시 참가
	디자인 산업화	융합형 작품제작, 공예명인후계자 제품 개발 한옥마을 공예공방, 기 제품 패키지 개발
	전수교육	시민공예교실 10개 과목, 전문가 기초반 3개 과목, 전문가 심화과정 3개 과목 등



25

## 2. 유형별 사례 소개

### 연계형: 인천 동구(주거지재생)

구분	주요 내용
사업구간	동구 만석동 9번지 일원(아가사키촌)
사업기간	2012.1-2013.12
사업비	총 4,973백만원(국비 2,486.5백만원)
내용	공원2개소(606㎡), 주차장2개소(334㎡), 공동이용시설 설치, 도로 정비 및 미관 개선

구분		주요 내용
공공	도시활력증진지역 개발사업	국토교통부(2012-2014)/공중화장실 개량, 공동이용시설 조성 등
	보금자리주택건설사업	국토교통부(2011-2013)/임대주택 98호 건설
	희망마을만들기사업	안전행정부(2011-2013)/공동작업장 건립
	슬레이트 처리 지원사업	환경부(2012)/슬레이트지붕 철거, 교체
민간	김치공장 건설	두산인프라코어(2012-2014)/자활사업 지원
	노후집수리 개선사업	한국남동발전(2011-2013)/총사업비 200백만원
	방음벽 개선사업	두산인프라코어(2011-2013)/총사업비 100백만원
	주거실태 조사사업	주거복지센터, 여성도시환경연구원(2012-2013)/재능기부(활동비지원)

26

## 2. 유형별 사례 소개



27

## 2. 유형별 사례 소개

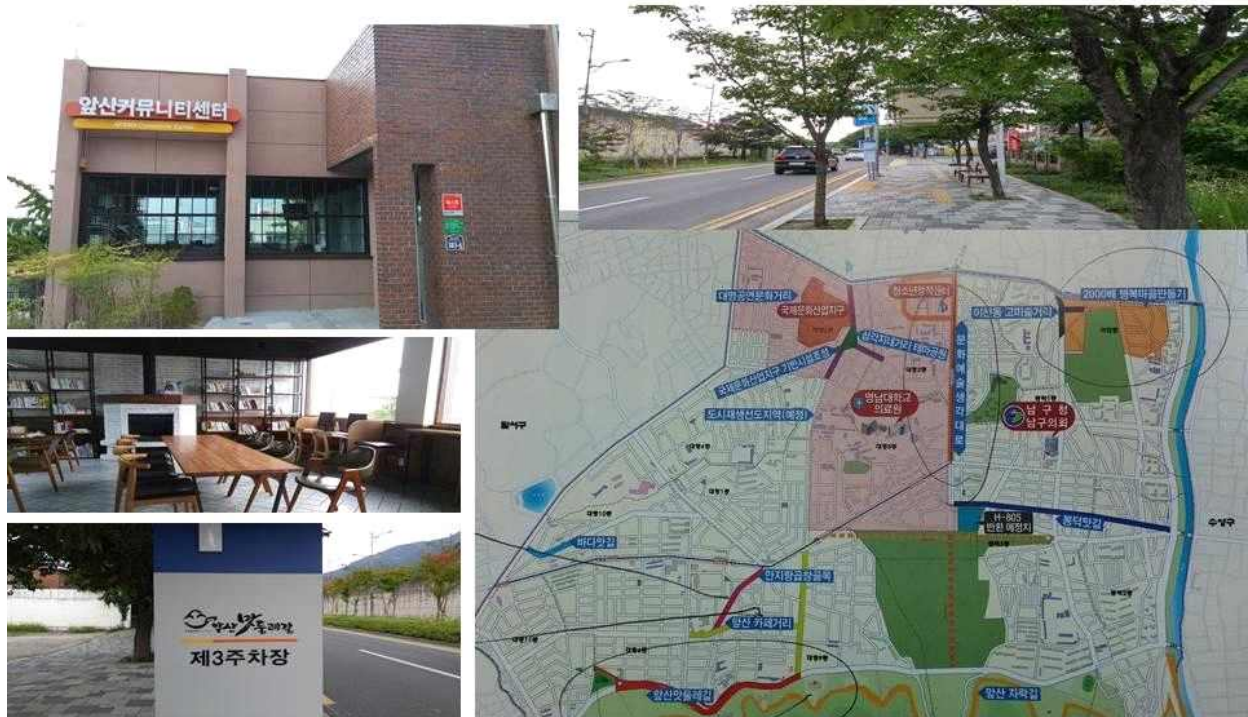
연계형: 대구 남구(중심시가지재생)

구분	앞산 맛들레길	문화·예술 생각대로
사업구간	현충삼거리~앞산빨래터공원(1.5km)	영대병원네거리~명덕네거리(1.8km)
사업기간	2010.01~2014.12(5년)	2011.01~2015.12(5년)
사업비	총 100억원(국비50, 지방비50)	총 100억원(국비50, 지방비50)
내용	한전지중화 및 보행환경개선 도로 다이어트(인도 확장) 주민마당, 벽천분수 별자리체험, 학습장 조성 간판 및 야간경관 개선	도로 다이어트(8 → 6차선) 보행환경개선 및 그린아케이드 조성 청소년 블루존 조성 청소년 창작센터 건립 중앙대로 옹벽디자인 개선
프로그램	외국인 음식문화체험 앞산자락길 걷기, 축제 등	물베기마을 문화예술축제 청소년 디자인학교, 거리음악회 등

28



## 2. 유형별 사례 소개



29

## 2. 유형별 사례 소개

인접형: 광주 동구(주거지재생)

사업명	사업내용	총사업비(백만원)	
		국비	지방비
주거환경정비사업	도로개설, 주차장, 소공원, 공공공지, 공공청사 및 문화시설	24,770	24,780
산수1동(2012)	도로5개소, 주차장1개소, 소공원2개소	2,630	
동명2(2015)	도로5개소, 주차장1개소, 소공원2개소, 공공공지1개소, 공공청사 및 문화시설	10,069	
동명3(2012)	도로4개소, 주차장1개소, 공공공지3개소	4,803	
지산1동(2010)	공동주택375세대	4,842	

30

## 2. 유형별 사례 소개



31

## 2. 유형별 사례 소개



32



## 2. 유형별 사례 소개

### 인접형: 충북 청주시(중심시가지재생)

사업기간	사업명	사업내용	국비	지방비
2011 2013	근현대 인쇄전시관 건립 (문방사우전시관 사업)	전시관 건립(기존건물 철거), 토지 및 지장물 보상	1,456	1,876
2012 2013	관아지옛길 정비사업	관아지 옛길 정비, 체험공간설치, 조 명 및 음향 정비, 가로환경정비, 도시 닥터운영	355	432
2012 2015	구 청주역사 재현 및 환 경정비사업	청주역사 재현, 복합활용공간 조성, 지하주차장, 공원, 도시닥터 운영	1,638	7,138
2013 2015	추억의 풍물야시장 및 시민문화공간조성	야시장 조성(거리환경 개선), 방치건 물 모델링(시민문화센터 운영), 도시 닥터 구성 및 운영	2,129	4,049
2014 2018	문화예술특성화를위한 중앙동상권활성화사업	특화거리조성, 문화예술공원, 예술문 화허브센터(빈건물신탁사업)	4,810	4,810

33

## 2. 유형별 사례 소개



34

## 2. 유형별 사례 소개



35

## 2. 유형별 사례 소개

### 인접형: 대전 중구(중심시가지재생)

사업명	문화흐름 중교로 조성사업
사업구간	중교로(대림빌딩네거리~중교) 일원
사업기간	2011~2014.12
사업비	총 9,420백만원(국비 4,540백만원)
내용	도로정비, 조형물 설치, 건축물(7개동) 리모델링
프로그램	차 없는 거리, 축제 등



36



### 3. 정책제언

#### 단독형 도합사업

구분	내용
사업선정 계획단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주거환경개선사업지구에 대한 지원 시 지역의 특성을 충분히 파악하지 못하여 개선효과 미흡지역 발생</li> <li>· 주거지역인데 사업내용으로 중심지재생으로 진행한 경우 발생</li> <li>· 주거지재생의 경우 주민 참여 미비</li> <li>· 주민공동이용시설(빈집 리모델링)을 조성하여 주민교육과 연계한 사업 효과적</li> </ul>
사업시행 단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지자체-주민조직-주민-전문가 간 형식적 거버넌스 구축이 많음</li> <li>· 사업시행주체를 별도로 운영한 경우 사업완료 후에도 지속성 확보 가능</li> <li>· 주거지재생은 대상지역에 따라 시행단계에서 공사비증액, 공사지연 등 발생</li> <li>· 주민참여는 상권활성화와 관련하여 중심지재생이 더 활발</li> <li>· 보상, 민원 등으로 사업지연 발생</li> </ul>
사업완료 단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 완료 후 사후 관리 문제 발생</li> <li>· 주거의 정주여건개선(기반시설)으로 지가상승</li> <li>· 지역의 문화예술인 지원확대 및 홍보효과</li> <li>· 주거지재생은 인근주변 개선효과 야기(인구증가 등)</li> <li>· 주민지원프로그램의 만족도 높은 편</li> </ul>

37

### 3. 정책제언

#### 연계형 도합사업

구분	내용
사업선정 계획단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 장소기반 통합적 계획 접근이 필요한 주거지재생은 특히 연계 사업 필요</li> <li>· 관주도의 계획과 주민참여형계획은 실행 및 운영관리단계에서 차이를 보임</li> <li>· 사업계획 수립 시 연계사업 간 거버넌스 및 연속성에 대한 고려 미흡</li> <li>· 기획지원사업 후 사업시행으로 계획적 접근가능(공공디자인사업→카페거리조성→도합사업→관광부 및 중기청사업)</li> </ul>
사업시행 단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지자체의 적극적인 사업지원으로 거버넌스 구축 용이</li> <li>· 주민-주민조직-행정간 거버넌스 형성</li> <li>· 사업초기부터 주민조직을 사회적 경제주체로 고민</li> <li>· 주민역량강화사업을 하지 않은 주거지재생은 주민참여가 미흡</li> <li>· 중복사업의 사업기간 및 예산배정시기 불일치로 사업지연 발생</li> </ul>
사업완료 단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주민역량강화사업을 함께 추진한 경우 완료 후 자생적 운영이 되지만 그렇지 않은 경우는 끊임없는 갈등 발생</li> <li>· 주거지의 정주여건 개선 효과(도로, 공용화장실, 공원, 주민이용시설 등)</li> <li>· 중심지재생의 연계사업시행은 상권활성화에 긍정적 효과(상가소득증대, 관광객 증대 등)를 보임</li> <li>· 다른 유형보다 사업의 효과가 가장 큼</li> </ul>

38

### 3. 정책제언

#### 인접형 도화사업

구분	내용
사업선정 계획단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거지재생은 주환사업 현지개량형으로 사업지역이 인접해있으나, 종합적 접근 이라기보다 지구별 계획수립으로 계획적 연속성은 떨어짐</li> <li>도화사업이 연차적으로 선정된 경우 사업지구간 계획의 연속성은 높아짐</li> <li>주거지재생은 개별주택에 대한 보수가 안되는 데 주변상권이 살아나자 재개발의 움직임을 보임, 개별주택보수나 소단위정비사업이 가능하도록 조정 필요</li> </ul>
사업시행 단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거지재생은 행정주도로 주민참여 미흡</li> <li>중간지원조직이 운영된 경우 사업과정에 주민참여를 위한 다양한 교육과 워크숍을 개최하여 주민참여도를 높임</li> <li>중심지재생은 다양한 구성원(주민, 상인, 시민 등)으로 주민역량강화에 최소한 1년은 소요되므로, 주민역량강화예산의 융통성 필요</li> </ul>
사업완료 단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거지재생은 도로, 공원, 주차장 등 기반시설에 대한 개선이 이루어짐과 동시에 인근지역 타사업의 효과로 지가상승 발생</li> <li>주거지재생 완료 후 개별주택 개보수로 이어지지 않음</li> <li>중심지재생 시 빈 빌딩(업무, 주거 등) 및 빈 점포에 대한 지원이 함께 추진되어야 활성화가 가능</li> <li>상권활성화로 야기되는 소상공인들의 젠트리피케이션 대안 마련 필요</li> </ul>

39

### 3. 정책제언

유형	시사점
단독형	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거지재생의 경우 대상지 선정자체가 중요</li> <li>주민공동이용시설, 기반시설(주차장, 공원 등) 등 주민숙원사업일 경우 주민만 족도 및 효과 높음</li> <li>주민참여를 위한 역량강화의 정도에 따라 사업의 지속가능성이 결정됨</li> <li>사업운영기관의 지속가능성이 완료 후 효과를 높임</li> </ul>
연계형	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거지재생의 연계형은 특정장소에 집중 지원된 점이 성공요인이나 주민역량강 화가 동시에 이루어지지 않을 경우 사업완료 후 효과지속은 어려움</li> <li>주거지재생의 방식을 현지개량형 뿐 아니라 신규조성 등 지역특성에 맞게 다양 하게 지원될 수 있도록 개선 필요</li> <li>주민공동이용시설, 주민조직의 지속가능성을 위해 중간지원조직 운영 고려 및 주민역량강화에 대한 지원 및 운영 필요</li> </ul>
인접형	<ul style="list-style-type: none"> <li>지자체장의 의지가 중요, 중간지원조직의 안정적인 운영이 중요, 국비지원사업 의 연속성을 높이는 효과를 나타냄</li> <li>주민역량강화를 위해 중간지원조직과 전문가, 활동가들이 지속적으로 참여하여 다양한 주민들의 의견수렴과 역량강화가 성공요인</li> <li>사업기간 동안 주민역량강화 및 주민주도적 사업의 추진이 완료 후 지속적 운 영을 가능케 함</li> </ul>

40

### 3. 정책제언

- 1회성 사업이 아닌 지속적인 지원 필요  
-> 지역역량강화(1년)+본 사업(3년)+지역역량강화(1년)
- 다양한 추진주체 간 거버넌스 구축 중요
- 지자체 및 타부처 사업의 장소기반형 지원(물리적 사업과 프로그램사업 융복합화)
- 지역주민의 특성을 고려한 지역역량강화사업의 발굴 및 지속적 추진 필요
- 기반시설에 대한 지원이 대부분, 시설의 운영 및 사후관리방안을 위한 추가사업 필요
- 새로운 사업 아이템의 발굴 필요(유사사업 남발), 제외사업 말고 어떤 것도 가능할 수 있다는 것의 장점을 살려 융복합적인 사업 아이템의 발굴 필요
- 사후관리에 관한 규정 마련 및 제도개선 필요
- 공모 이전 단계와 사업 완료 이후 단계의 체계적인 관리방안 필요

41

감사합니다.





제2발표  
아산시 빈집의 실태와 활용방안



# 아산시 빈집의 실태와 활용방안

2016. 6. 24

임준홍·김지훈  
(충남연구원)



\*이미지 : <http://www.akiyashien-nagano.com/komari.html>

8,800

# 순 서

## 빈집발생의 원인과 문제점

원인  
문제점

## 빈집현황

외국의 빈집현황  
우리나라의 빈집현황  
충남의 빈집현황  
아산의 빈집현황

## 빈집활용 정책과 사례

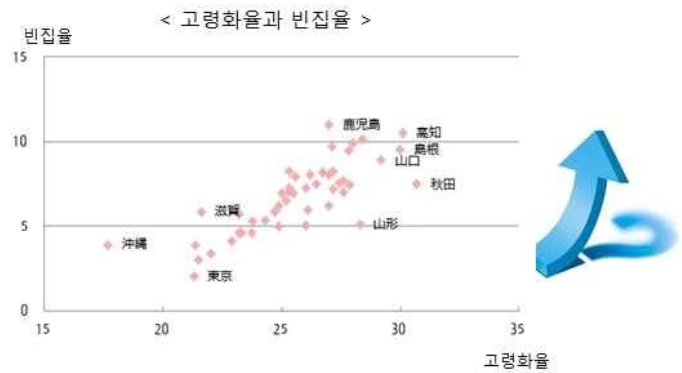
## 대응방안

# 빈집발생의 원인과 문제점



## 빈집발생의 원인

- 주택 증가 > 세대수 감소 → 빈집 증가
- 신규주택공급 > 멸실주택
- 주택수요 감소
- 빈집후보군 증가
- 인구감소와 인구구조 변화  
- 저출산 고령화(고령자 증가)
- 주택개량비 증가
- 철거를 어렵게 하는 세금구조
- 마땅한 빈집 활용방법 없음



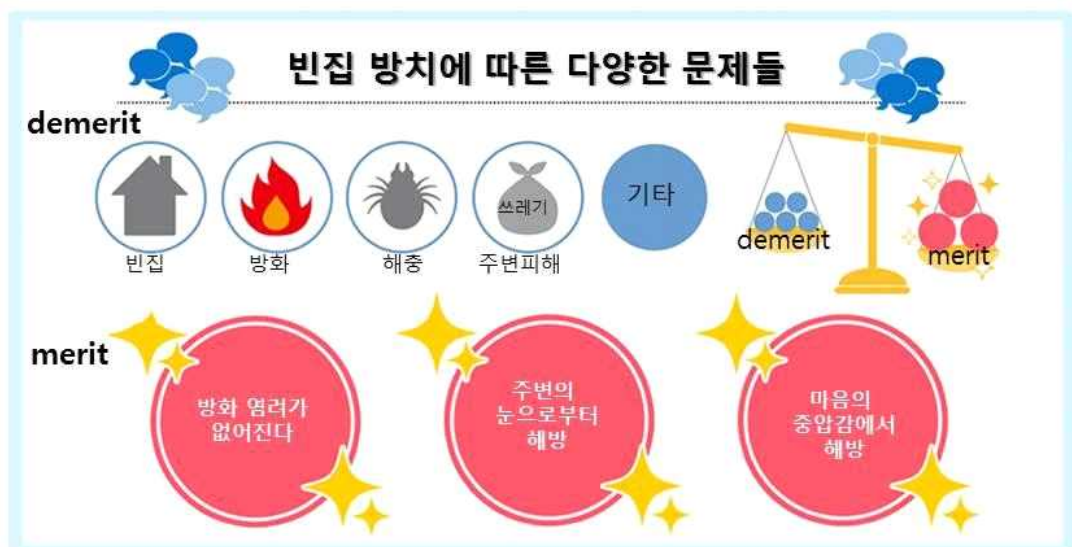
\*자료 : <http://www.fujitsu.com/jp/group/fri/column/opinion/201503/2015-3-1.html>

필요공가율  
(합리적공가율)  
**3% (?)**



5

## 빈집발생의 문제점



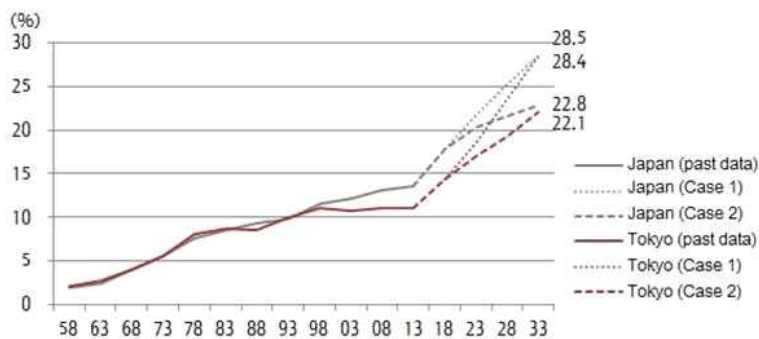
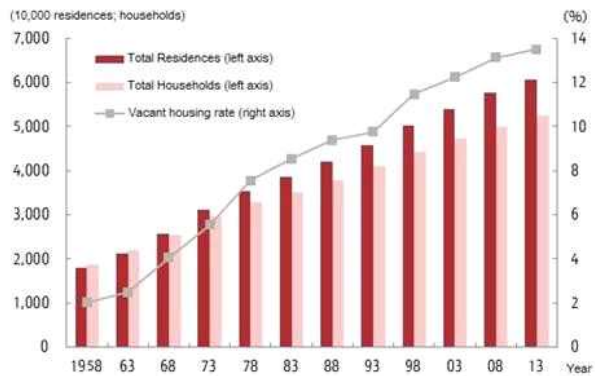
\*자료 : <http://www.takaken.jp/vacant.html>

6

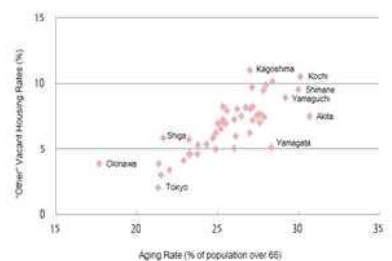
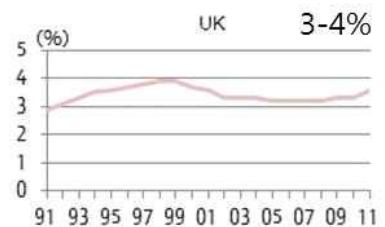
# 빈집현황

## 외국의 빈집 현황

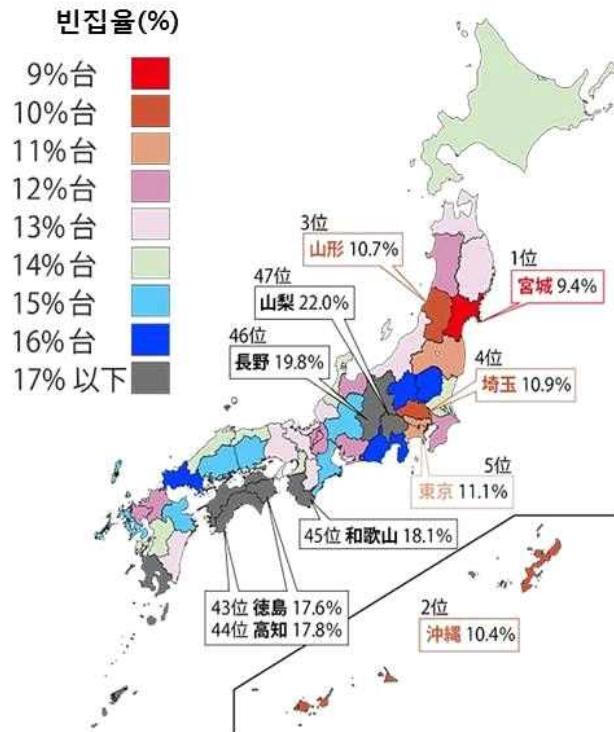
Japan(8.2 million, 13.5%)



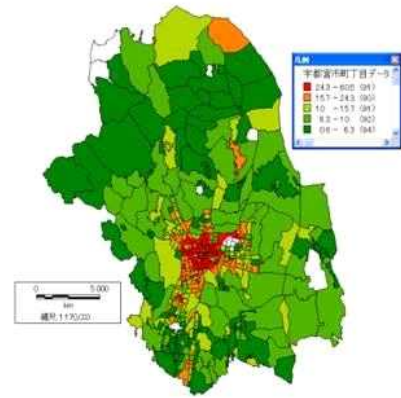
\*자료 : <http://www.fujitsu.com/jp/group/fri/en/column/message/2015/2015-06-30.html>



## 외국의 빈집 현황(일본)

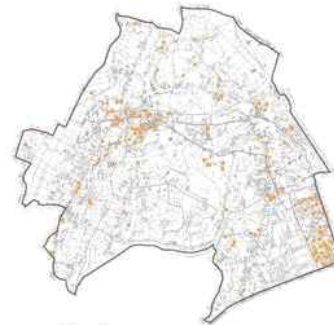


\*자료 : <http://j-town.net/tokyo/column/allprefcolumn/189091.html?p=all>



우쓰노미야시(宇都宮市) 빈집율

\*자료 : <http://plans.ishii.utsunomiya-u.ac.jp/wordpress/wp-content/uploads/2014/07/674bbb1738b09751896b4c922e9db15b.pdf>

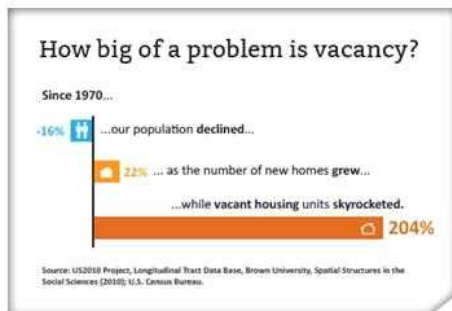


후지사와시(藤沢市) 서북부 대학 주변의 빈집 분포도

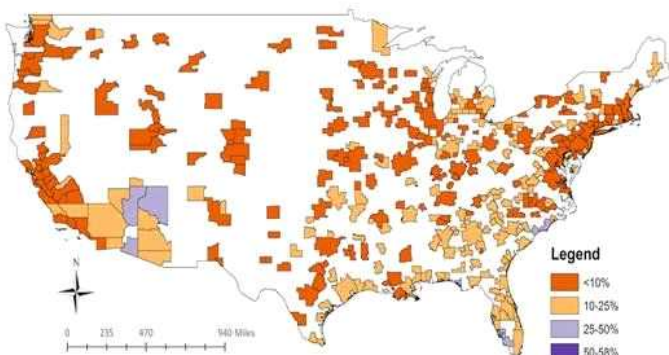
\*자료 : <http://10plus1.jp/monthly/2009/08/issue3.php>

9

## 외국의 빈집 현황(미국)

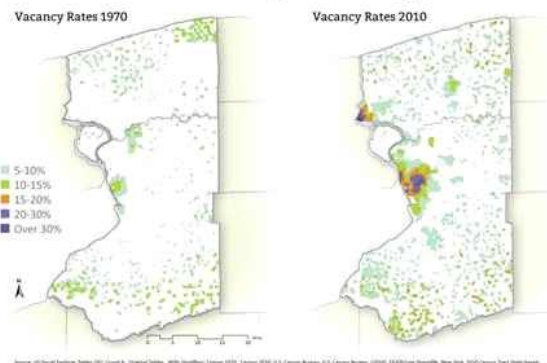


\*자료 : <http://www.oneregonforward.org/datastory/where-are-vacant-homes-a-problem/>

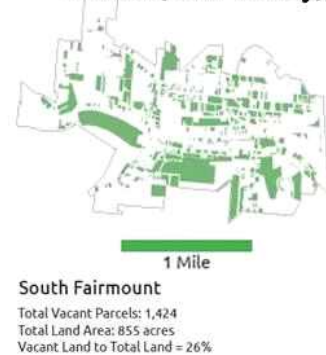


\*자료 : <http://middingamerica.blogspot.kr/2014/10/empty-homes-in-americas-cities.html>

### Buffalo(New York)



### Trenton(New Jersey)



\*자료 : <http://www.urbancincy.com/2015/09/lot-expo-looking-to-tackle-problem-of-vacant-properties-throughout-city/>

10



## 외국의 빈집 현황(영국)\_ 56,715 EMPTY HOMES IN LONDON



### THE ART OF SAVING EMPTY HOMES

COLUMNISTS | ADAM FORREST | JUN 4, 2015

8



"The number of unused properties is appalling: 700,000 lie empty across the UK, with at least 200,000 of those long-term vacant"

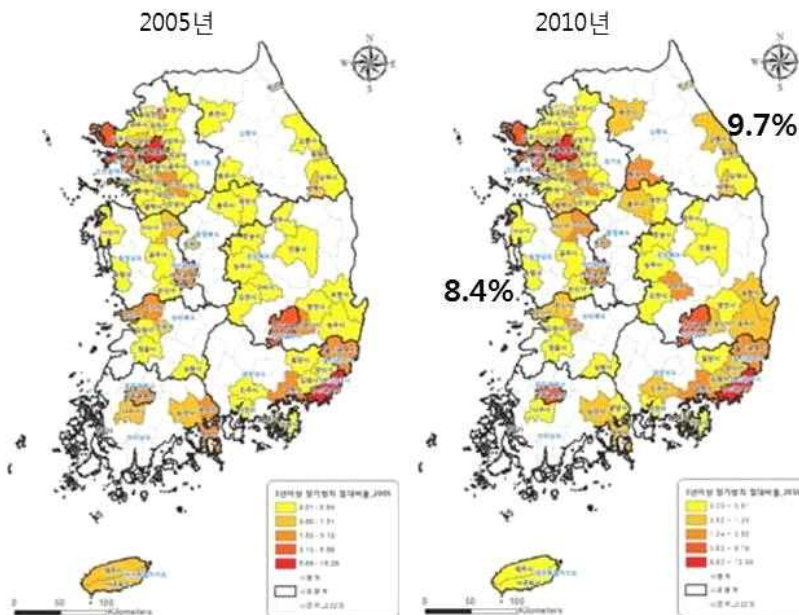
Can housing be art? The Turner Prize judges seem to think so. An inspiring project bringing some of Liverpool's empty homes back into use was nominated earlier this month for the nation's top contemporary art award. A small triumph for the (newly) vibrant streets over the stuffy world of the

\*자료 : <http://www.bigissue.com/features/columnists/5323/the-art-of-saving-empty-homes>

11

## 우리나라의 빈집 현황

- 충남의 빈집은 2010년 기준으로 66,170호로, 인접한 충북의 39,854호에 비해 많음 **5.4%**



## 충남의 빈집 현황(2010)

• 충남 시군별 빈집 실태 **8.4%**

지역	빈집	
	충남 전체	동 지역
천안시 동남구	6,914	4,572
천안시 서북구	4,080	2,353
공주시	3,828	1,333
보령시	3,257	936
아산시	8,800	3,171
서산시	4,225	999
논산시	4,475	683
계룡시	1,435	110
금산군	2,708	-
연기군	3,207	-
부여군	2,944	-
서천군	3,864	-
청양군	1,587	-
홍성군	2,328	-
예산군	3,568	-
태안군	2,649	-
당진군	6,301	-
합계	66,170	14,157

• 아산 읍면동별 빈집 실태 **10.4%**

읍면동	전체주택수	전체빈집수	빈집(%)	단독%	12개월 이상%	폐가/반파 이상
염치읍	2,642	477	18.1	42.8	12.6	8.8
배방읍	15,095	1,774	11.8	15.8	23.3	7.2
송악면	1,186	152	12.8	100.0	18.4	3.9
탕정면	5,045	312	6.2	32.7	21.8	6.4
음봉면	5,996	752	12.5	19.0	18.2	4.0
둔포면	3,195	274	8.6	67.9	40.1	27.7
영인면	2,026	217	10.7	96.8	51.2	33.2
인주면	2,616	326	12.5	47.5	41.1	9.8
선장면	1,342	130	9.7	97.7	59.2	29.2
도고면	1,685	380	22.6	85.0	35.5	23.2
신창면	8,366	835	10.0	24.8	24.2	7.2
온양1동	1,728	107	6.2	72.9	32.7	28.0
온양2동	2,133	112	5.3	54.5	13.4	12.5
온양3동	9,474	971	10.2	8.4	49.0	31.5
온양4동	7,298	461	6.3	16.5	53.6	5.6
온양5동	5,526	321	5.8	21.8	24.6	6.9
온양6동	9,049	1,199	13.3	5.1	4.4	1.2
전체	84,402	8,800	10.4	28.6	27.0	11.4

13

## 아산의 빈집 현황(2016.1.1)

• 상수도(단수, 요금미납) **6.9%**

[아산의 빈집 지역/기간별 실태]

구 분	2년이하 빈집	2년초과 빈집	전체 빈집
동	64	304	351
면	85	748	842
읍	18	263	289
전 체	167	1,315	1,482

[아산의 빈집실태(상수도 자료 기준)]

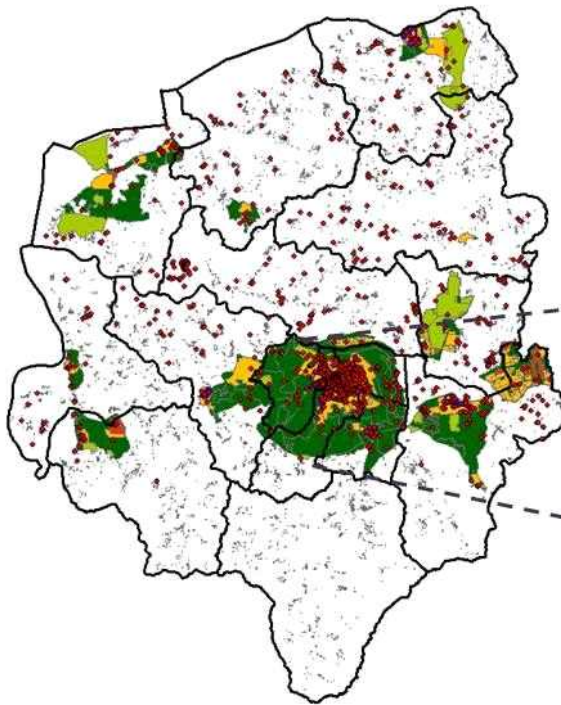
읍면동	전체주택	단독주택	2년이하빈집	2년초과빈집	전체빈집	전체주택 대비 빈집(%)	단독주택 대비 빈집(%)
염치읍	3,103	1,540	10	140	160	5.2	10.4
배방읍	16,855	1,765	8	123	129	0.8	7.3
송악면	1,344	1,260	0	0	0	0.0	0.0
탕정면	5,339	1,104	7	109	127	2.4	11.5
음봉면	6,695	1,570	23	91	97	1.4	6.2
둔포면	3,402	1,876	13	58	65	1.9	3.5
영인면	2,194	1,957	11	54	61	2.8	3.1
인주면	2,903	1,388	15	215	223	7.7	16.1
선장면	1,436	1,393	5	122	132	9.2	9.5
도고면	2,021	1,672	1	66	89	4.4	5.3
신창면	9,177	1,580	10	33	48	0.5	3.0
온양1동	1,813	462	20	52	59	3.3	12.8
온양2동	2,251	418	6	45	46	2.0	11.0
온양3동	10,309	902	18	76	89	0.9	9.9
온양4동	7,773	812	6	28	33	0.4	4.1
온양5동	5,875	928	7	53	63	1.1	6.8
온양6동	10,248	697	7	50	61	0.6	8.8
전 체	92,738	21,324	167	1,315	1,482	1.6	6.9

14

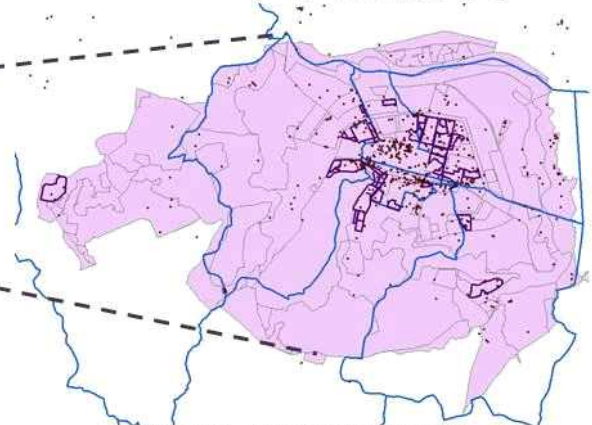


## 아산의 빈집 현황(2016.1.1)

- 아산의 빈집 분포



[도시정비사업과 빈집 분포]



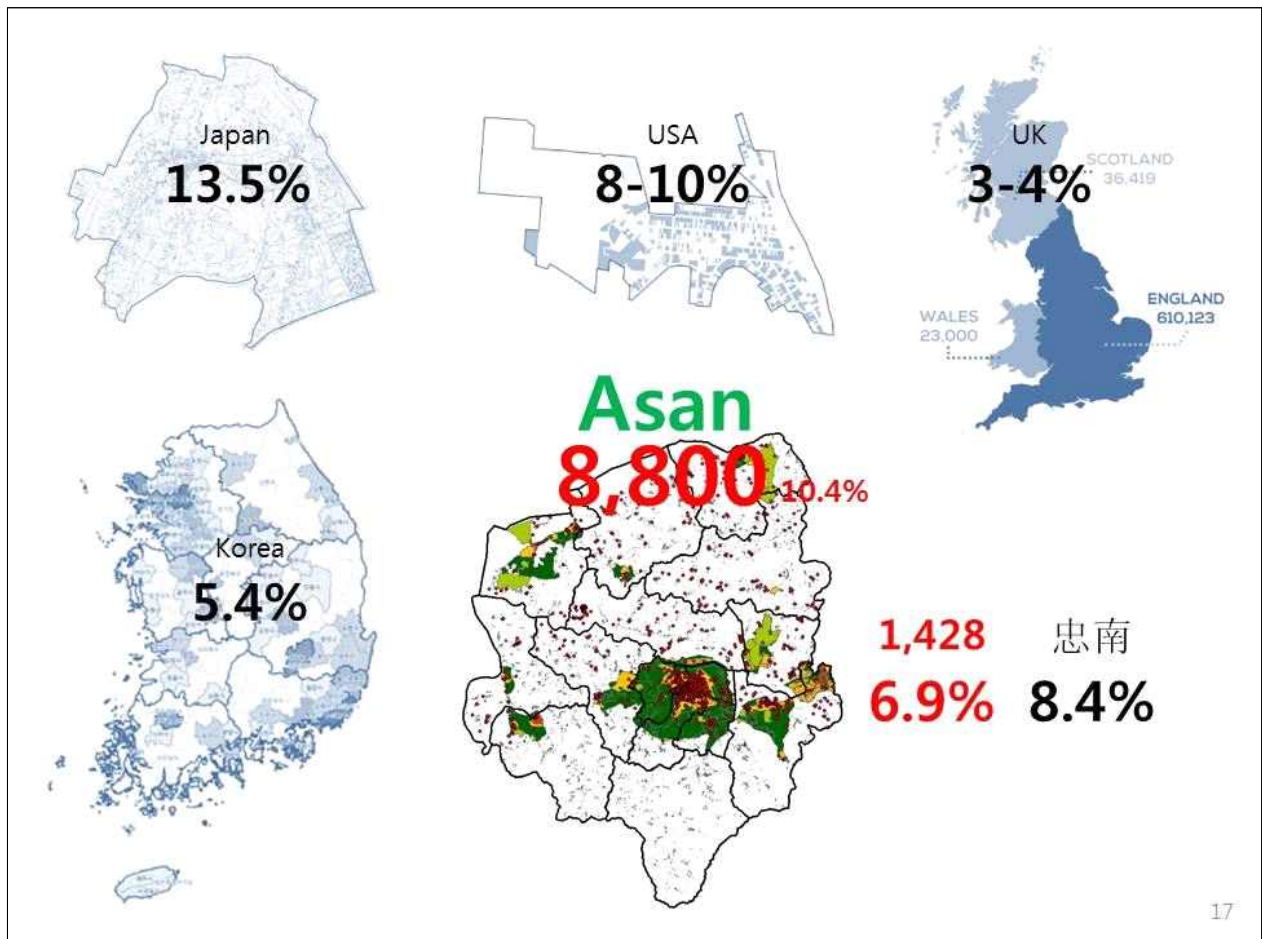
[원도심(도시지역)의 빈집 분포]

15

## 아산의 빈집 현황(2016. 5)

\*사진:아산시 개발정책과





## 빈집 활용 정책과 사례

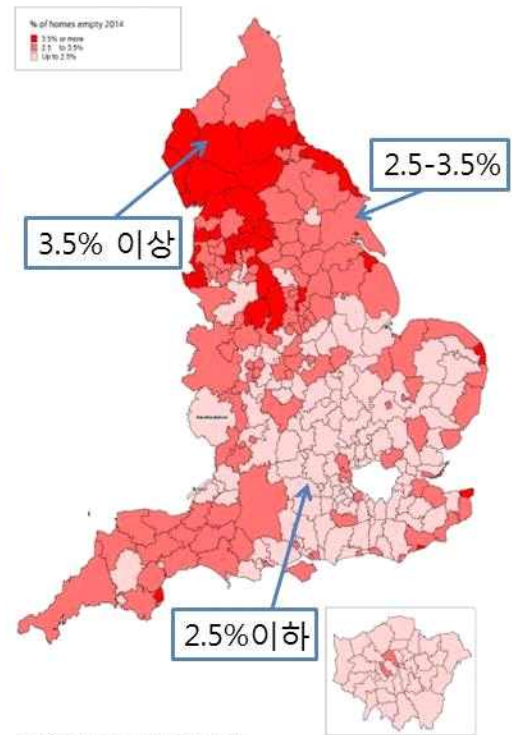


## 영국의 빈집 관련 대책 : empty homes programme

- 쇠퇴지역 빈집을 재이용 상태로 전환하기 위한 프로그램
  - 근린쇠퇴방지, 홀리스 문제 해결
  - 지역 수요에 맞춘 주택 공급
  - 계획 : 2015년 3월까지 3,300 빈집 재생
- 주택커뮤니티청(HCA)에 의한 빈집 재생 계획

지역	재정지원계획 (£)	주택개량계획(호)
East and South East	£10,699,500	748
Midlands	£15,517,487	1,289
North East, Yorkshire and The Humber	£9,867,650	945
North West	£11,520,063	1,075
South and South West	£6,529,065	480
London (transferred to the GLA)	£15,688,985	1,118
Total	£54,133,765	4,537

\*자료 : <http://udc.homesandcommunities.co.uk/ourwork/empty-homes>



Source: Ordnance Survey data © Crown copyright and database right 2015

19

## 일본의 빈집 관련 대책

- 지자체 → 국가의 법 제정
  - \* 1호 조례(2010년) : 사이타마현(埼玉県) 토코로자와시(所沢市)

• 약 820만 가구가 빈집, 전체 주택의 13.5% (2013년), 401개 지자체 빈집 조례 제정(2014년)



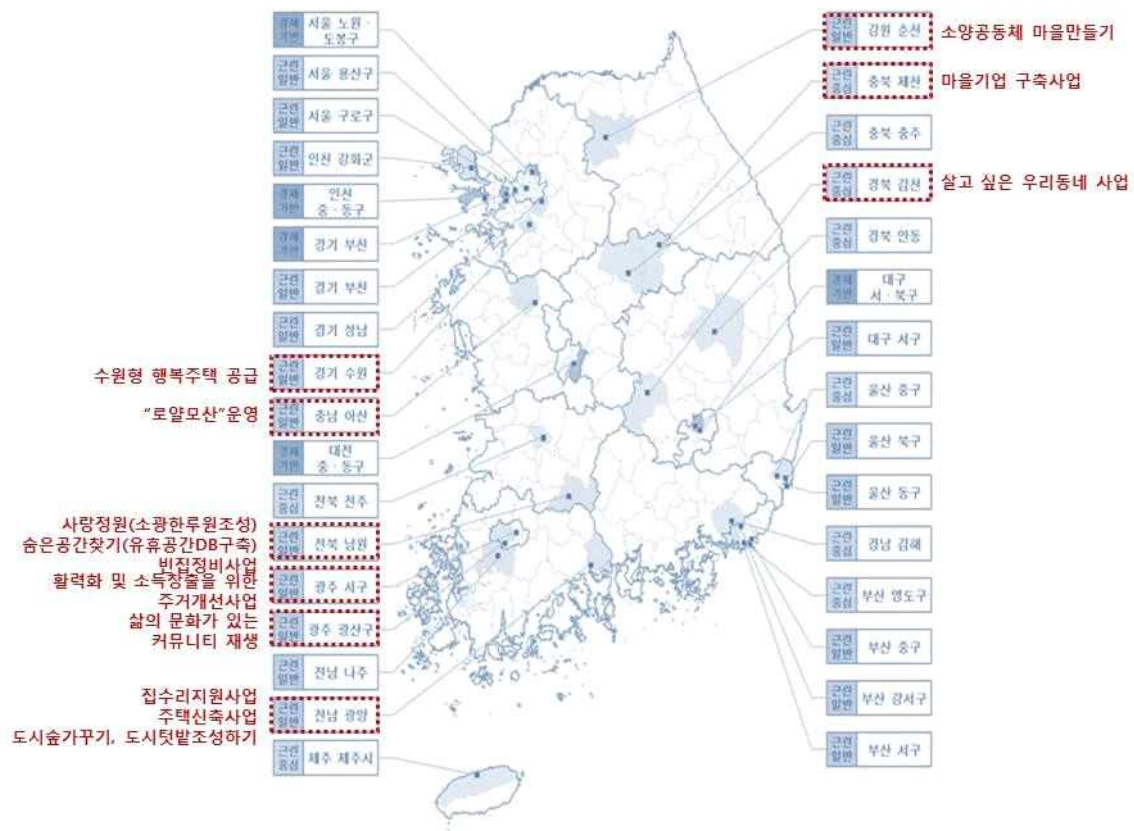
\* 재인용 : 정상길(2016)

20





## 도시재생 정책(사업)과 연계한 빈집활용



## 도시재생 정책(새뜰마을)과 연계한 빈집활용



- 빈집 재생 및 활용계획 : 새뜰마을 사업(2015, 2016)

지역구분	텃밭조성	공동이용시설	주차장	공공공지 (공원,쉼터 등)	임대주택, 게스트하우스	레지던시	정비	마을기업
강원 강릉	-	-	-	-	-	-	○	-
강원 동해	-	-	○	○	-	-	-	-
경남 양산	-	○	-	-	-	-	-	-
경북 김천	-	○	-	○	○	-	-	-
광주 남구	-	-	○	-	-	-	-	-
광주 서구	○	○	-	-	-	-	-	○
대구 중구	-	-	○	-	-	-	-	-
대전 대덕	○	-	-	-	-	-	-	-
부산 사상구	○	-	-	-	-	-	-	-
부산 사하구	-	○	-	-	-	○	-	-
부산 서구	-	○	-	-	-	-	-	-
부산 영도구	-	-	-	-	○	-	-	-
울산 남구	○	-	-	-	○	-	-	-
인천 동구	○	○	-	○	○	-	-	-
인천 부평	-	○	-	○	-	-	-	-
전남 순천	-	-	-	○	-	-	-	-
전북 익산	-	○	-	-	○	-	-	-
전북 전주	-	○	-	○	○	-	-	-
제주	-	○	-	-	-	○	-	-
충북 제천	-	○	-	-	-	-	-	-

\* 재인용 : 정상길(2016)



## 빈집 활용 사례(두꺼비하우징)



청년세대 주거문제



1인가구



도시 내 빈집



도시공동체 복원



2010년  
두꺼비하우징

(서공경험, 도시재생)

\*재인용: 정상길(2016)



2011년  
은평구 산새마을  
(산새마을 빈집 고민)



2013년  
서울시  
(재개발 빈집활용방안)



2014년  
두꺼비하우징  
(빈집활용 1호)

## 빈집 활용 사례(두꺼비하우징)



## 빈집 활용 사례(SUNLAB)

- 고시원, 모텔 : 서울시가 매입하여 '공공 쉼어하우스(공유주택)
- 주변 고시원 시세의 80% 수준으로 1인 가구에 공급



\*자료 : [http://www.urban114.com/news/detail.php?wr\\_id=3185](http://www.urban114.com/news/detail.php?wr_id=3185)



\*자료 : <http://blog.naver.com/nagazaa/220669304374>



출처 : Sunlab (재정비촉진사업) 및 내부자료

\*재인용 : 권혁삼(2016)

27

## 빈집 활용 사례(Z lab)

- 창신기지 : 재정비촉진사업 해제구역 내 고옥(1937년)의 빈집을 렌탈하우스로 재생
- 이화루에 : 1950년 조성된 이화동 언덕의 노후주택을 렌탈하우스로 재생



\*자료 : <http://creativehouse.co.kr/>



28



## 빈집 활용 사례(서울, 부산)

- 서울시는 빈집 1만동 이상 추정, 15년부터 3차례 빈집 살리기 프로젝트 시행(2개소 입주) 빈집을 리모델링 하여 임대기간 6년 이상, 임대료 시세의 80%로 임대주택 공급

<b>사업개요</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>빈집요건 : 8천만원 상당 리모델링으로 양호한 주거가 가능한 주택(집주인 부합필요)</li> <li>지원기준 : 리모델링 비용의 50% 지원(동당 4천만원 한도)</li> <li>사업자 자기부담금의 최대 90%까지 융자가 가능</li> <li>임대조건 : 시세 80% 이하의 임대료, 6년 이상 임대기간</li> </ul>	
<b>사업 대상요건</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택유형 : 방 3개 이상의 단독주택, 다세대주택, 연립주택</li> <li>임대조건 : 지하철, 버스 등 대중교통이 편리할 것</li> <li>기피요건 : 안전진단 E등급, 무허가, 과다세무로 경제우려, 리모델링 어려운 주택, 정비구역내 주택 등</li> </ul>	
<b>사업자 자격요건</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>종모자력 : 사회적 기업, 주택협동조합, 비영리 주택법인</li> <li>시공능력 없음시 전문건설업체와 공동 컨소시엄</li> <li>임대 1곳 이상 알권(집주인 동의 요함)후 신청 접수</li> <li>서울시가 빈집 DB 작성 가능, 입주자모집 등 지원</li> </ul>	

- 부산시는 13년 빈집정비 조례 제정, 15년 빈집정보시스템을 활용한 빈집 활성화 사업추진 폐가 철거 활용(착한텃밭, 정책이주지 그린존 등), 햇살동지사업(12년 반값임대주택 공급) 등 추진



\* 자료 : 2016년도 빈집정비 활성화 추진계획, 부산시, 2016.1(권력상, 2016 재인용)

29

## 빈집 활용 사례(대구)

- 대구는 도심 내 장기간 방치된 폐·공가를 소유자와 협의하여 철거 후 주차장, 쌈지공원, 텃밭 등 공공용지로 활용하는 폐·공가 정비사업 시행 중
- 2013~15년까지 빈집정비 후 120개 공공용지 조성(주차장 66개, 텃밭 34개, 쌈지공원 6개, 운동시설 3개, 꽃밭 11개) 16년에는 50여 개소의 빈집정비 추진예정



\* 재인용 : 권력상(2016)

**D 대구일보**

오피니언 **빈집 사전 신고제 활용하자**

103 04 27

**부동산 증권** 2016.03.14(수) 대구 23°C

뒤늦게 '빈집 정비' 분주한 지자체

광역시 중심 다양한 사업

폐가 철거 비용 지원책과 리모델링 후 '반값 임대' 주거환경으로 탈바꿈

30



## Do you own an empty home?

Since 2013 our Empty Homes Doctors have helped over 100 people like you to bring their home back into use.

Access free support



### More about us

The Empty Homes Doctor is a not for profit business that works with Leeds City Council to help people to bring empty homes back into use. Support from the Council means that our service is free of charge.

More about us



### How we work

Our Empty Homes Doctors have experience of working with people in all sorts of situations to help them to bring their home back into use. Whatever your situation, we are confident that we will be able to help.

Find out more



### Spotted an empty?

Is there an empty home near you that you'd like to see lived in again? Let us know about it - and we will do what we can to make contact with the owner and help them to bring their home back into use.

Let us know

\*자료 : <http://www.emptyhomedoctor.org.uk/>

31

[事業内容](#)
[家を購入したい方 \(物件検索\)](#)
[リフォーム新お考えの方](#)
[空き家管理サポート](#)
[賃貸物件のご案内](#)
[不動産売却や賃貸をお考えの方](#)

[空き家管理サポート](#)  
Unoccupied house management support

**空き家、空き室、空き地の管理はお任せください。**  
**月々3,000円(税別)〜**

**「空き地管理」に「駐車場経営」を合わせるという考え方**  
**NEW サービス誕生!**
**空き地管理サポート+α**  
アルファ  
Produce by 株式会社 アップ・グレイド

空き家になっているご自宅の管理を委託された方へ  
 使用していない駐車スペースの有効活用をご提案いたします。  
 空き駐車場を月極駐車場にしませんか?  
 駐車場収入で空き家管理料が払えます。  
 もちろん空き家管理と併せて駐車場管理も引き受けます。

① 管理委託

② 管理

③ 駐車場収入

④ 駐車場管理

⑤ 駐車場収入

⑥ 駐車場管理

① 管理委託

② 管理

③ 駐車場収入

④ 駐車場管理

⑤ 駐車場収入

⑥ 駐車場管理

① 管理委託

② 管理

③ 駐車場収入

④ 駐車場管理

⑤ 駐車場収入

⑥ 駐車場管理

**メリット**  
 ① 駐車場収入が入る  
 ② 基本的にそのまま賃すのでコインパーキングに比べ初期投資が必要ありません。  
 ③ 賃貸契約次第で解約もしやすくなる  
 ④ 駐車場管理もお任せでOK

\*자료 : <http://www.upgrade-h.net/guide.html>

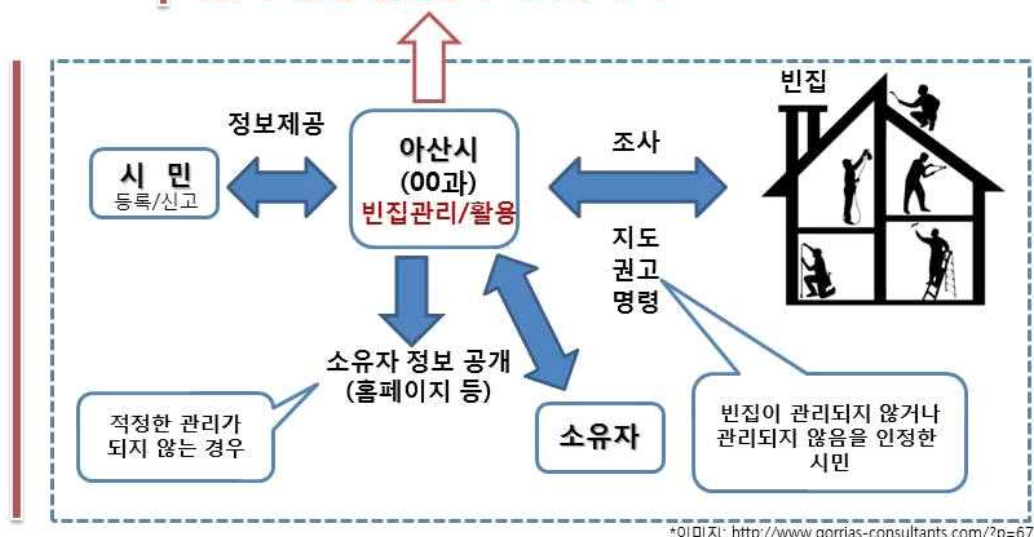
32

# 아산시의 대응방안

## 아산시의 빈집대책의 흐름

빈집 등 소규모 주택정비 특례법  
**아산시 빈집 및 소규모 주택정비 지원조례** 2016년  
 빈집 관련 인센티브(철거-활용, 세제 등)

**아산시 '빈집 정보관리 시스템 구축** 2017년



**아산시 빈집 관리 및 활용 계획 수립** 2017년  
 빈집관리  
 빈집활용, 소규모정비



## 아산시 빈집 및 소규모 주택정비 조례(안)

- 빈집 및 소규모 주택정비 조례의 주요내용(사례)

항목구분	국내 (노원구)	미국 (리보니아시)	일본		
			사이타마현 토코로자와시	아키타현 다이센시	미에현 나바리시
목 적	○	○	○	○	○
정 의	○	○	○	○	○
사업시행인가 협의 등	○	X	X	X	X
빈집 등의 관리	○	X	○	○	○
등 록	X	○	X	X	X
등록 정보	X	○	X	X	X
정보제공	X	X	○	○	○
재정유	X	○	X	X	X
실태조사	○	○	○	○	○
조언 또는 지도/권고	○	X	○	○	○
조성	X	X	X	○	X
불 이 행	명령	X	○	○	○
	공표	X	○	○	○
	대집행	X	X	○	X
	벌금	X	X	X	X
관계기관과의 연계	X	○	X	○	X
기타	○	X	○	○	○

?

관리  
+  
활용  
+  
α

\*자료 : 임유경(2012)

35

## 빈집 관련 세제 정비

[ 현재 ]



건축물(주택) 재산세

+

토지재산세

[ 1단계 ]



0

+

토지재산세

[ 2단계 ]



건축물(주택) 재산세

+

토지재산세

Incentive



주택분재산세

Incentive



주택분 재산세

증과 : 분리과세대상

法 : 분리과세 항목조정

(예) 0.2 → 0.07

條例 : 아산시 시세 감면 조례

(예) 재산세 50% 감면

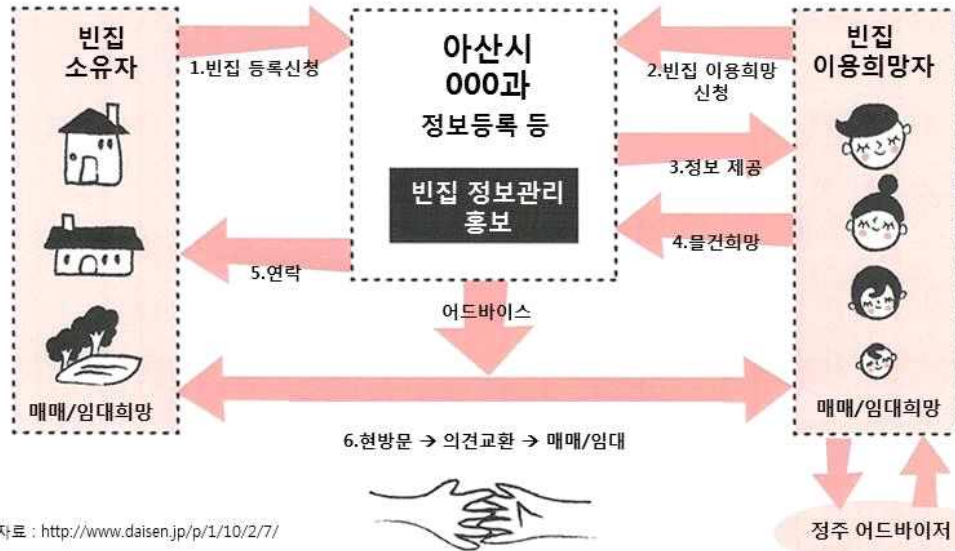
2016년 條例 : 아산시 시세 감면 조례

(예) 재산세 50% 감면

취득/등록세 5년간 50% 감면

36

## 아산시 빈집 정보관리시스템 개념



37

## 아산 빈집 관리정보시스템(예시)

### 아산시 빈집 정보 및 관리 System

주제도보기  
☐ 전체보기 ☐ 빈 공간보기 ☐ 현재 빈 공간 ☐ 과거 빈공간

2017년

○ 빈건물  
○ 빈토지(나대지)

데이터 수정    데이터 다운로드(Excel file)

최종수정일: 2016. 5. 30

**1** 빈집 정보 지번: 00동 00번지, 건물번호 00번

건축연도: 1997년 층수: 5층 대지면적: 245㎡ 총건축면적 750㎡

층수	용도	면적	매매/임대 의향	연락처	비고
1	주거	27.5	매매	010-4515-8356	

**2**

사진 02

**3** 이력정보: 00동 00번지, 건물번호 00번

변동일자	변동내역	비고
2016.3.15	서울이사로 인한 빈집	

2015. 12. 31 이후 변동사항

**3**

38



## 아산시 특성을 반영한 빈집 활용



텃밭



주차장



주민커뮤니티 공간



방재공원



임대주택

\*사진 : 관현 홈페이지 검색



레지던시



마을기업(사회적기업)

39

## 아산시 특성을 살린 빈집 활용

- 사업의 특화 : 민간-아산시 협력 : 대학생 주거, 외국인 주거  
+ 새로운 주거문화(협동조합주택, 셰어하우스)



공가 3호점 - 대학생안심주택



\*자료 : <http://www.gongga.kr/gongga>

### 공가소개

공가는 '함께 공(共)'과 '집 가(家)'를 사용합니다.

공가는 **지역민단 집(공동체)에서 일하는 집(사회기업)** 라는 발로건을 가지고 사회적 목적을 추구하는 공유주택입니다.

다들 좋은 주택 가격 때문에  
힘들게 살 곳을 찾는 저소득 청년들

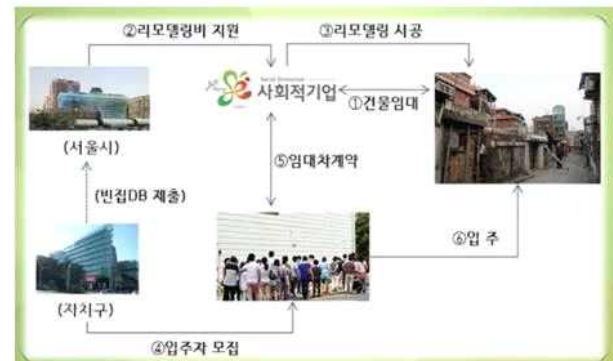
1인가구가 늘어나며 발생하는  
기초소득 중·저소득 주택들

전원이 되지 못하여 주변 환경을 악화시켜  
그 지역 공공성을 추구하는 사람들

공가는 이런 사회적 문제를 해결하고자 하는 고민에서 시작되었습니다.

주변 지역의 80% 이하로 주거를 공급하고, 마을여력과 자원 통합을 통해 지역에서 살아가는 방향을 찾습니다.

공가는 **지역에서 일하는 집**을 다짐을 실천하는 것입니다.



\*자료 : 서울시 홈페이지

40

## 빈집을 넘어 빈점포 → 상권활성화, 도시재생



영국 빈점포 14%

단골고객 → 찾아가는 점포

팝업숍 : 1일 - 1,2개월 단기임대를 통한 점포 개점

의류 → 자전거가게, 호프집, 가정식당

팝업숍 → 팝업몰

청년창업(SNS, 유행선도, 새로운 수요 창출)

KBS "세계는 지금 「영국 팝업숍이 뜬다」 (131109)"



\*자료 : <http://ystartup.tistory.com/2>

Boxpark, 2-4 Bethnal Green Rd, London E1 6DY  
Shoreditch High Street Station

\*자료 : [http://m.blog.naver.com/paul\\_g/10151630437](http://m.blog.naver.com/paul_g/10151630437)

## 참고자료

- 임유경, 2012, 근린재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책방안 연구
- 박성남, 2016, 빈집을 활용한 근린재생과 국외사례
- 정상길, 2016, 빈집 활용 사회주택 공급 운영사례
- 권혁삼, 2016, 빈집 정비활용 정책현황 및 제도개선 방향
- 임준홍·최용준, 2015, 일본의 빈집정비 사례와 시사점
- 기타. 관련 홈페이지, 신문기사 등



# NOTE

Handwriting practice lines consisting of 30 horizontal dotted lines.



















