

# 인구감소를 넘어 도시축소시대의 유 휴 부 동 산 의 통합적 관리와 활용

2023.11. 24.

임준홍·최정현·제수진

# 목차

---

- 01 인구감소와 축소도시 그리고 유희부동산
- 02 유희부동산의 개념과 유형
- 03 유희부동산의 통합적 관리
- 04 유희부동산의 민간 활용
- 05 오늘의 집중 자문

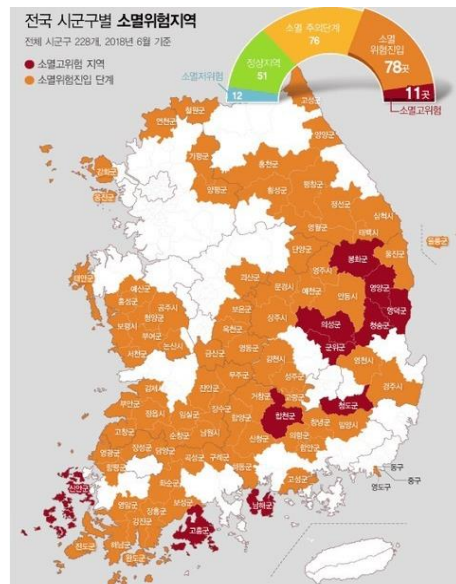
## 인구감소와 축소도시 그리고 유희부동산

01

## 01 인구감소와 유희부동산

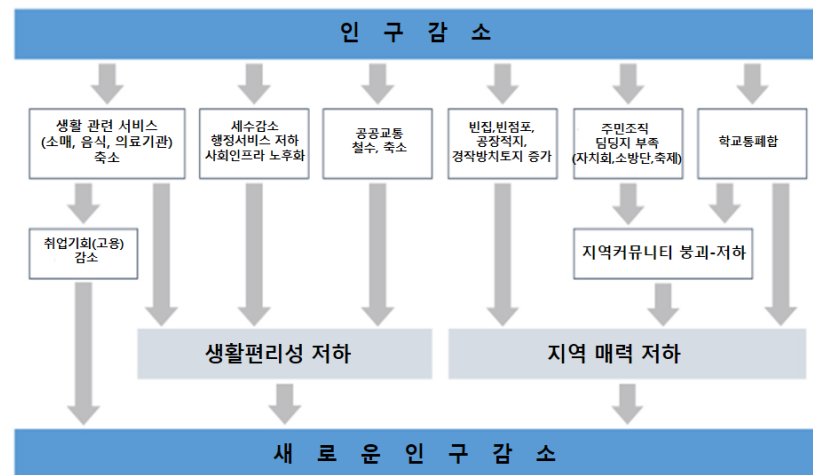
- 전국 소멸 위험지역 89곳, 진정 도시는 소멸할 것인가?
- 소멸하는 마을(금산군 20명 미만의 자연마을 1/3 이상), 늘어나는 유희토지 및 방치부동산

[전국 소멸 위험 지역]



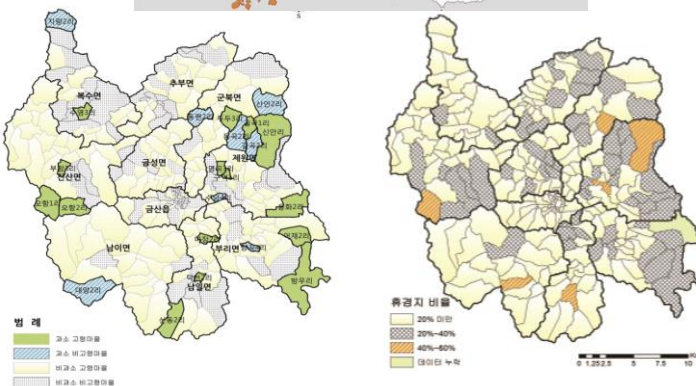
[인구감소의 악순환]

[지역고용 감소] [지방재정 악화] [행정서비스 약화]



20명 미만의 자연마을 : 1/3 이상  
[20명 이하 주민] 전체 10,830개 자연마을 중 3,512개

구분	자연 마을수	0-20명		21-50명		51-100명		101명 이상	
		수	비율	수	비율	수	비율	수	비율
시급	5,643	1,725	30.6	2,062	36.5	1,094	19.4	762	13.5
군급	5,187	1,787	34.5	1,890	36.4	927	17.9	583	11.2

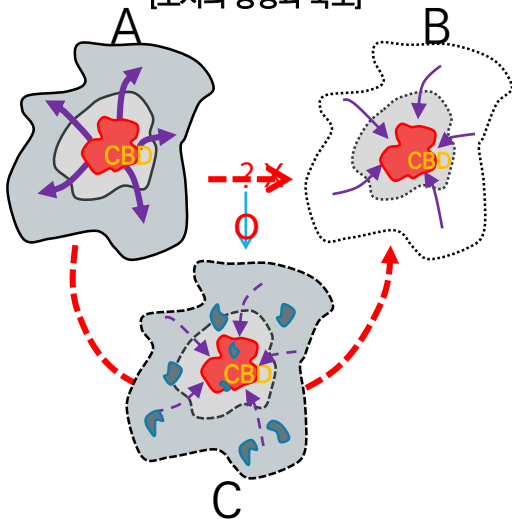


[인구50명 이하 마을과 휴경지(금산)]

## 02 도시축소와 유희부동산

- 도시축소는 우리에게 다고 오고, 시민들도 알고 있음
- 도시축소시대에 적절한 토지이용과 대응방법은? 용도지역제의 효과? 아직 용도지역은 유효한가?

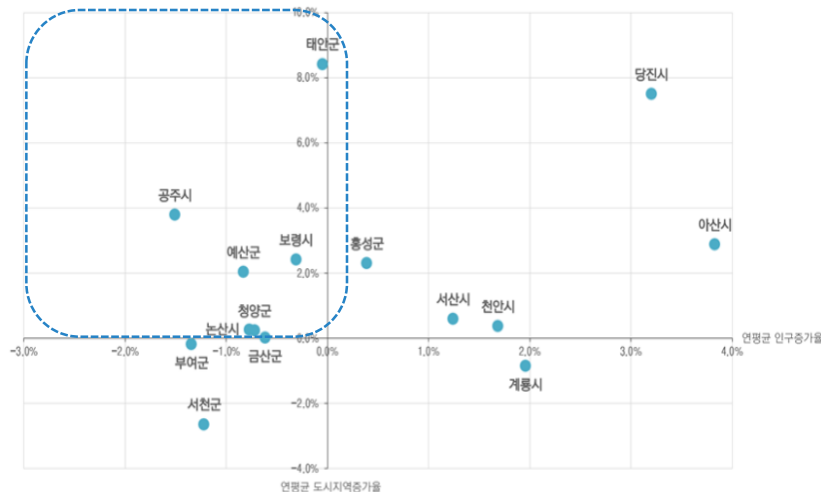
[도시의 성장과 축소]



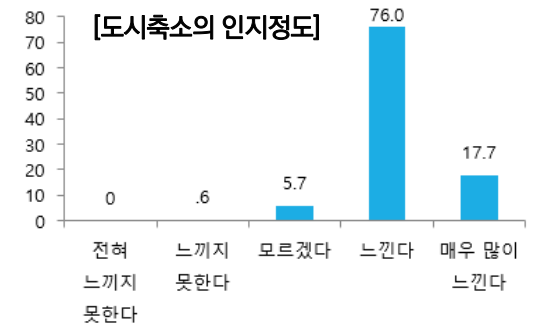
[용도지역 순화율]

구분	지역구분	면적(ha)	비율(%)
주거지역 (100%)	주거용도	179.3	20.3
	주거 외 용도	705.6	79.7
상업지역 (100%)	상업 용도	21.5	18.5
	상업 외 용도	94.7	81.5
공업지역 (100%)	공업용도	1,066.8	39.5
	공업 외 용도	1,635.6	60.5
녹지지역 (100%)	녹지 용도	1,999.4	65.8
	녹지 외 용도	1,039.4	34.2

[인구증감과 도시지역증감]



[도시축소의 인지정도]

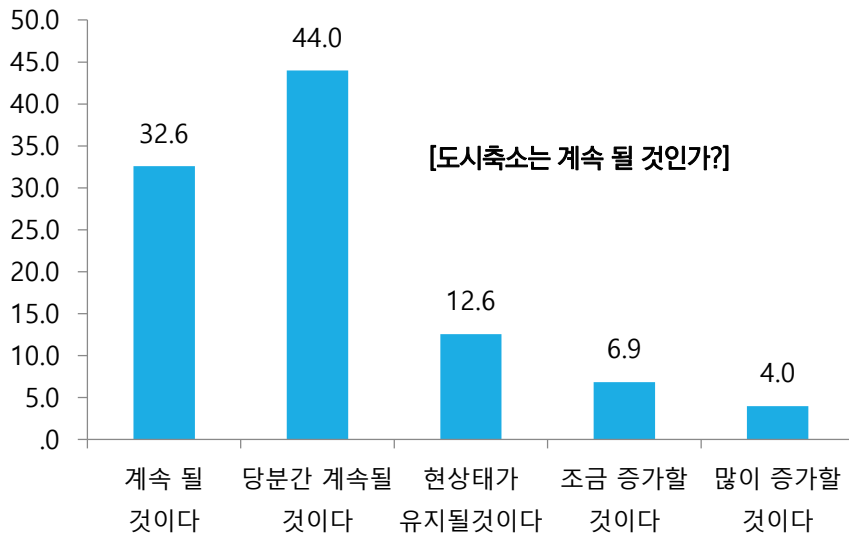


구 분	1순위	2순위
학교가 폐교되었음	45.9	18.6
아이들의 목소리가 들리지 않음	12.8	18.0
상점 셔터가 내려간 점포가 늘었음	11.6	15.7
슈퍼마켓이 없어졌음	4.1	7.0
버스, 철도 등 대중교통 노선 감소 등 불편해졌음	3.5	4.1
관리되지 않는 도로, 공원 등 공공시설이 늘어났음	2.3	2.3
의료 시설, 복지 시설이 감소했음(없어졌음)	3.5	5.2
빈집이 많이 보임	11.0	19.2
이웃이 이사를 다른 곳으로 이사를 감	1.7	1.2
어쩐지 지역에 활기가 없어졌음	3.5	8.7

[도시축소, 어디에서 느끼는가?]

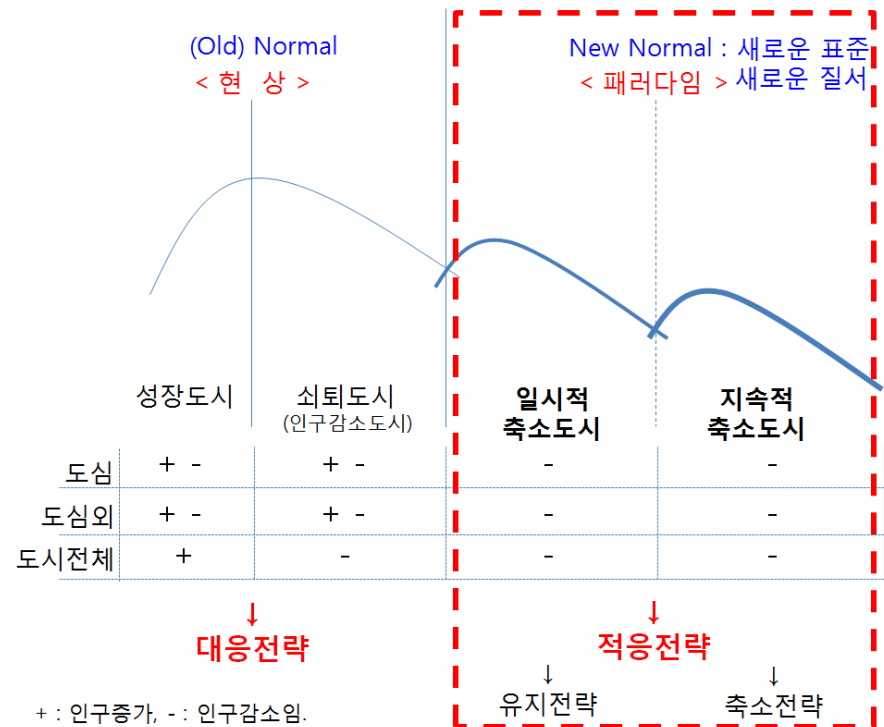
### 03 인구감소를 넘어 축소도시 대응

- 도시축소는 계속될 것이며, 심화예상
- 도시축소시대의 대응전략, 축소도시의 기회를 활용한 전략 필요



#### [축소도시가 우리에게 주는 기회는]

- 38.3% ① 도시공간의 질적 개선 기회이다.
- 18.3% ② 환경규제 강화, 기후변화에 적합한 도시가 될 수 있다.
- 17.7% ③ 지방재정에도 부담만 있는 것은 아니다. 재정 건전성.
- 9.7% ④ 식량주권 및 농업적 측면에서도 기회이다.
- 16.0% ⑤ 생산력의 문제 극복할 수도 있다. 4차 산업혁명, 건강한 고령자.



#### [도시축소의 과정과 대응방법]

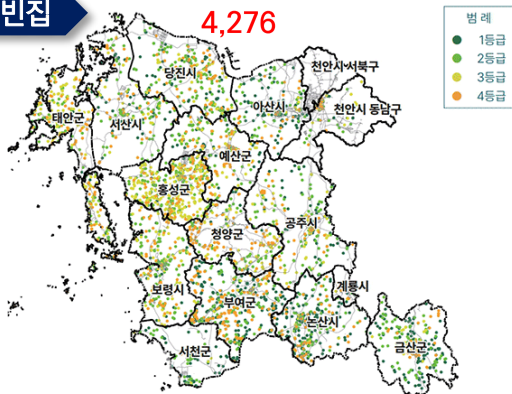
## 유휴부동산의 개념과 유형

02

## 01 유휴부동산의 개념과 종류

- 빈집-공사중단방치건축물-빈토지-빈점포-국공유지 등
- 점점 증가하고, 유휴부동산 증가로 인한 부동산가치 하락, 사회문제 발생

## 빈집



## 유휴부동산이란?!

물리적 · 사회적 여건변화에 따라 기능을 잃고,  
주변 지역을 슬럼화시킬 우려가 있는 부동산을 말함

지역 쇠퇴 지속

지역사회  
질서붕괴

빈곤층 유입  
가속화

인구감소, 물리적  
공급 과잉

유휴부동산  
증가  
문제점

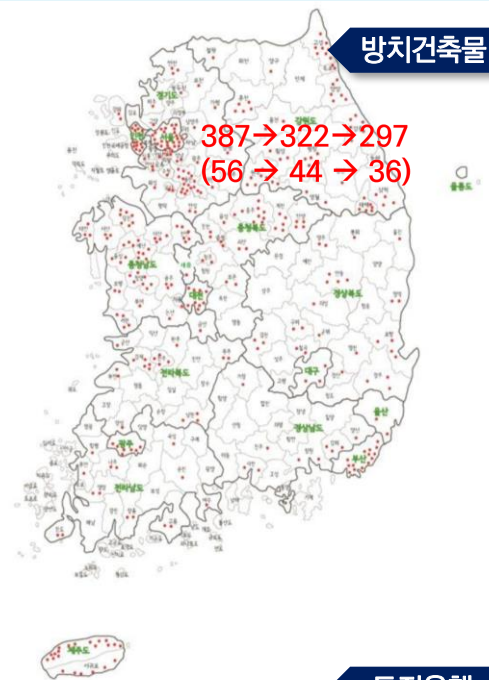
부동산 가치 하락

소규모 커뮤니티 붕괴

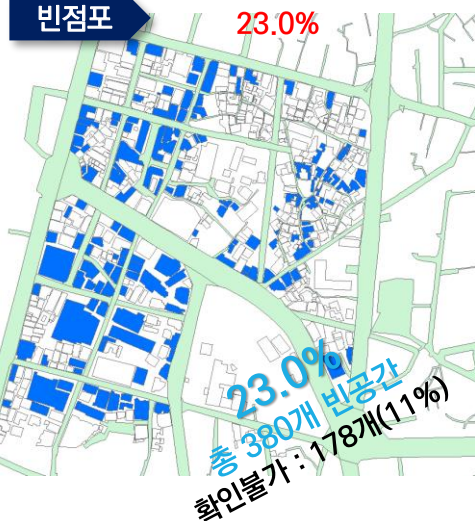


유휴방치부동산  
증가

## 방치건축물



## 빈점포



세종시 동지역 빈점포(2020년)  
36.8%

## 토지은행

LH 공공토지 매입 비축 실적(예정) 추이





\*한중대 체불임금=2019년 기준    \*서남대 체불임금=2020년 7월 기준

## 유휴부동산의 통합적 관리

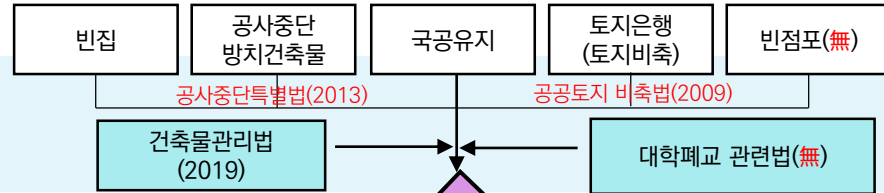
# 03

빈집및소규모주택정비법(2017)  
농어촌정비법 개정(2020)

국유재산법(1950)

## 01 유휴부동산의 통합적 관리(안)

- 통합적 조사 → 통합적 관리 → 차별적 활용
- 유휴부동산을 활용한 지역자산화(지역MBTI전략)



### 《유휴부동산 관련 제도》

#### 1. 빈집

빈집 및 소규모주택정비법(2017)  
농어촌정비법 개정(2020)

#### 2. 빈점포 - 無 \*프랑스 파리 'SEMAEST' \*우리나라 : 빈점포유동화법(2018시도)

#### 3. 공사중단 건축물

공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법(2013)

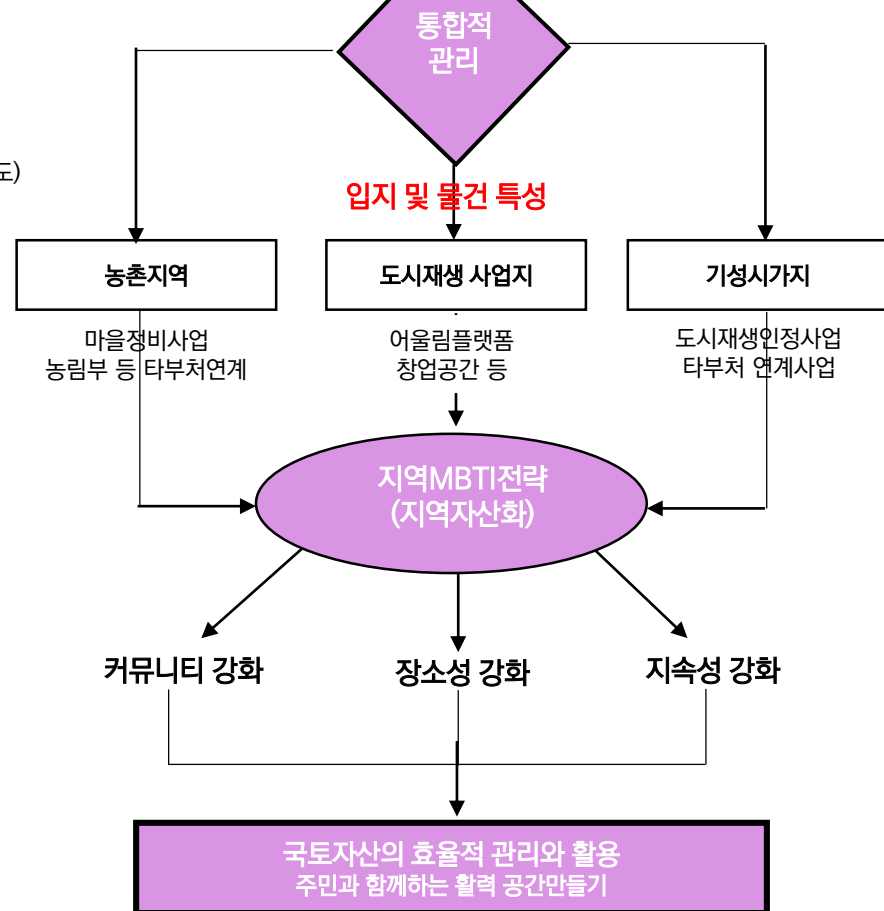
#### 4. 토지뱅크(토지비축)

공공토지의 비축에 관한 법률(2009)

#### 5. 국공유지

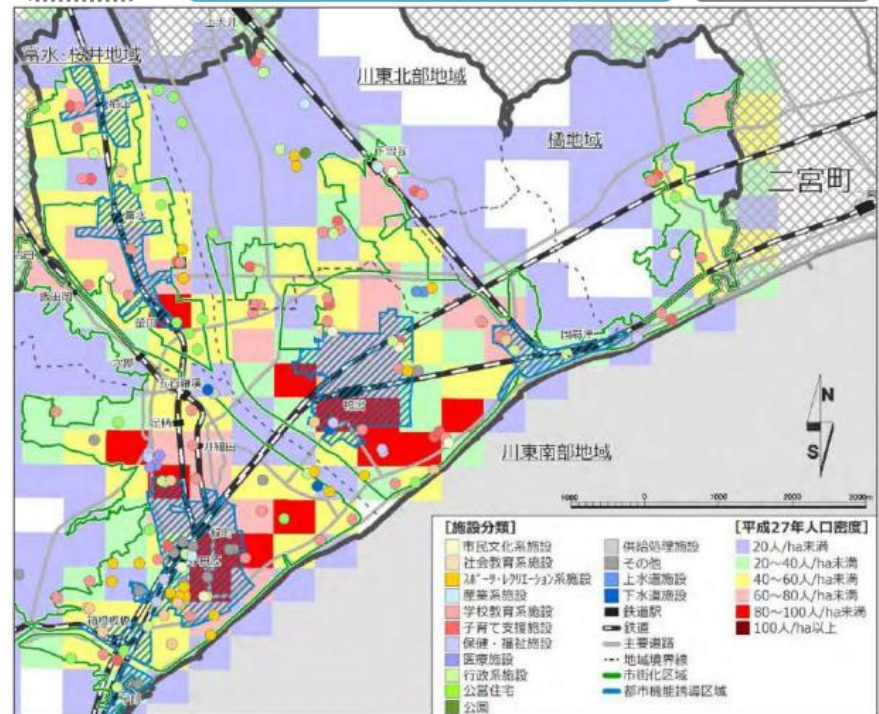
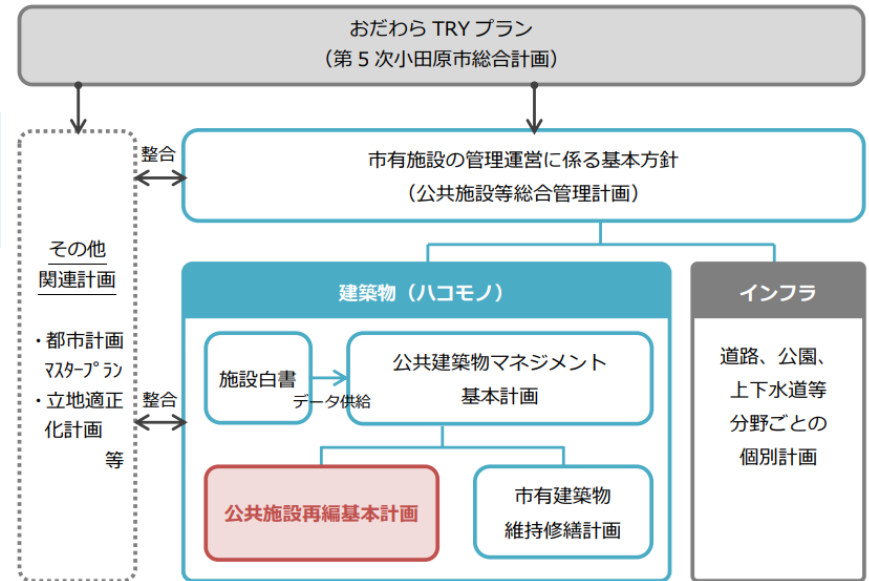
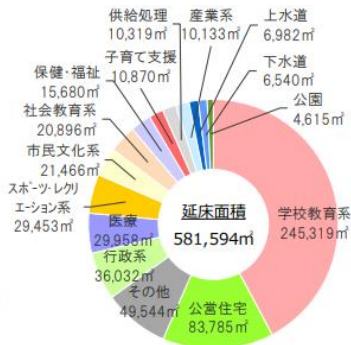
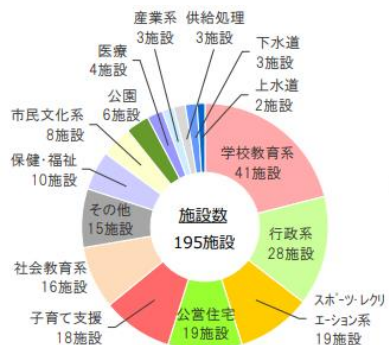
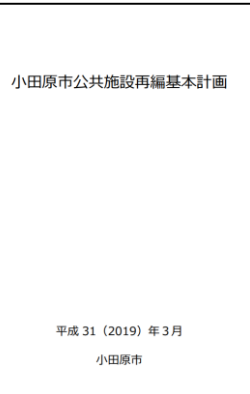
국유재산법(1950)

#### 6. 공공시설 재편 - 無 \*일본 공공시설 등 종합관리계획 책정 지침(2014) “인구감소시대 콤팩트 네트워크 시티 구축 관점”



## 02 일본 오다와라시 공공시설재편기본계획 수립

- 공공의 역할 : 도시관리비 증가 → 공공의 역할
- 공공시설 재편 기본방향과 지역별 재편방침 등 제시





## 03 일본 공공시설재편과 민간협력

- 도시 내 산재된 공공시설의 재편-복합화, 유휴 공공시설의 재생
- 민간과 협력한 공공시설 재편, 민간과 역할 분담 및 수요중심으로 재활용

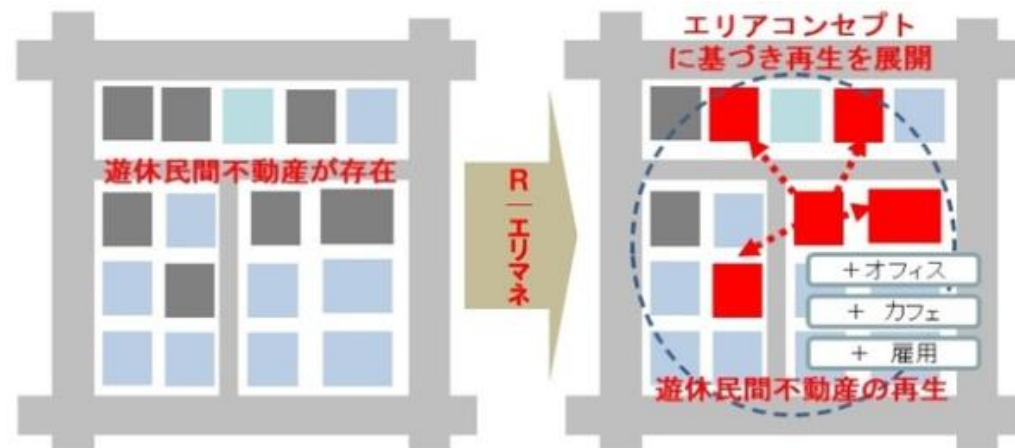
公共施設の再編ワークショップ実施結果(第1回)  
西東京市Web (nishitokyo.lg.jp)



複合化って?



[민간부동산활용형 리노베이션-에어리어메니지먼트의 개념 이미지]



## 유휴부동산의 민간 활용

04

## 01 유희부동산을 적극적으로 사용해야하는 6가지 이유

- 유희부동산의 활용을 통한 도시활력-도시경제력 강화, 민간의 역할 중요, 민간부동산회사의 활동
- 인구감소 및 축소도시 시대의 제도 전환(토지이용, 세제 등) (예)빈집철거 후 세금 증가 : 개발시대의 세제

### 1. 유희 토지를 적극적으로 사용해야하는 6 가지 이유

“

1. 제대로 관리되지 않으면 이웃 불만과 범죄의 위험이 증가합니다.
2. 관리 비용이 높습니다 (검사, 잡초, 쓰레기 제거 등에 종사하는 노동 시간)
3. 그냥 가지고 있으면 세금이 부과됩니다.
4. 사용 방법에 따라 세금이 낮아집니다.
5. 수입을 얻을 수 있습니다.
6. 잘 사용하면 자산 가치가 증가합니다.

“

주거용 건물 건설을 통해 토지를 사용하는 경우 토지에 대한 우대 처리(\*FY Reiwa 4 기준)

재산세(토지):  $\times$  이 200㎡ 이하인 지역의 경우 1/6으로, 200㎡를 초과하는 지역의 경우 1/3으로 감면

도시계획세(토지):  $\times$  이 200㎡ 이하인 지역의 경우 1/3으로, 200㎡를 초과하는 지역의 경우 2/3으로 감면

재산세 (주택) : 특정 조건이 충족되면 최대 5 년 동안 1/2로 인하됩니다.

“

재산세 : 토지 및 건물의 평가 가치  $\times$  1.4 %

도시계획세 : 토지 및 건축물의 평가가치  $\times$  0.3%

예: 빈 랫의 경우

100 쓰보와 200,000 엔  $\times$  200,000 쓰보 = 20 백만 엔  
(평가 가치)  $\times$  1.7 % (총 세율) = 340,000 엔 (연간 세금 금액)

## 02 유휴부동산의 효과적 이용을 위한 17가지 유형

- 다양한 이용방법\_ 하지만 “최적의 해결책은 사람마다 다르다”
- 해당 “부동산을 사용하고 싶은 목적”을 먼저 명확히 하자.

<https://land.home4u.jp>

HOME4U 土地活用

20 利用者数 1,400万人  
HOME4U年間利用者数2021年6月現在

NTT DATA  
株式会社NTTデータシステムソリューションズ

土地活用を検討するなら  
最大7社に無料プラン請求

最大収益プランが簡単に見つかる!

節税対策 副収入 資産運用

国内最大 1400万人利用  
大手企業 連携数 国内No.1  
信頼と安心の 実績20年  
顧客満足度 100%

※1 2021年3月実施 HOME4Uアンケートより (本サービスを通して建築会社と契約およびアンケート取得に同意した方による有効回答)

つまり、プランの比較が重要なのです!

ホームフォーユー  
HOME4Uなら

あなたの条件に**ぴったり**の会社が見つかる!  
最適な建築会社をマッチング!

入力はたったの1回! だから **カンタン!**  
個別に建築会社に問い合わせる必要なし!

あなたに **最適なプラン**が見つかる!  
あらゆるプランに対応!

かんたん60秒入力! 厳選した企業の中から最大10社へ

完全無料 プランを請求してみる

だから納得!  
土地活用HOME4Uが選ばれる3つの安心

	종류 토지 응답성	토지 응답성	투자 금액	수익성	착실	세금 절약 효과	사용 편의성	양도	유동성	자산 무결성	사회공 헌
팔다	판매	◎	◎	◎	◎	×	◎	×	◎	×	×
빌려	고정 기간 토지 임대	△	◎	×	○	○	◎	×	×	△	×
자세 활용	주차장 관리	◎	○	×	△	×	◎	◎	◎	◎	△
	임대 주택 관리	○	△	△	○	◎	○	×	○	◎	△
	트렌크 룸 관리	△	○	○	△	×	○	△	○	◎	△
	태양 (광전지)	○	○	×	◎	×	○	○	○	◎	△
	사무실 관리	×	×	◎	△	×	×	×	○	◎	△
	상업 시설 관리	×	△	◎	△	×	△	×	△	◎	○
	의료 시설 관리	×	×	○	△	×	×	×	△	◎	◎
	요양시설 관 리	×	×	◎	○	◎	×	×	△	◎	◎
공동 활용	공동한 교환	×	◎	○	○	○	×	×	○	○	×
	토지 신탁	×	◎	△	△	○	△	×	×	△	×



## 03 유희부동산을 이용하는 5가지 전형적인 예

- 5가지 전형적인 예 : 주차장관리, 임대주택관리, 트러크룸관리, 상업시설관리, 요양시설관리
- 주차장관리 : 차고지증명제 : 월간주차장, 동전주차장 등 활용 가능



수입 및 지출 :  
(12개월 30,000¥ × 4년) - 100,000¥ = [1.34백만¥/년]

### 『駐車場経営』

#### 『月極駐車場』

◆土地を駐車場区画にして一ヶ月単位で賃貸



#### 『コインパーキング』

◆土地を駐車場業者へ賃貸するだけ  
※「借地」ではありません。



### 『トランクルーム経営』

#### 『リースバック方式（一括借上方式）』

◆建築した建物をトランクルーム業者が一括借上



#### 『業務委託方式』

◆建築も経営も自分で、募集・管理のみ業者へ委託



※その他、「事業用定期借地方式」によるものもあります。

최적의 토지이용을 결정하는 합리적인 방법

自分に最適な

土地活用方法を見極めるための3ステップ

ステップ① 土地活用の目的を明確にする

ステップ② 所有地の建築条件を調べる

ステップ③ 業者に相談し提案内容を比較する

### 『賃貸住宅経営』

#### 『一括借上方式（サブリース）』

◆建築した建物を不動産業者等が一括借上して経営代行



#### 『管理委託方式』

◆募集・管理のみ不動産業者等へ委託



※その他、「自己管理方式」によるものもあります。

### 『商業施設経営』

#### 『リースバック方式（一括借上方式）』

◆建築した建物を店舗運営事業者が一括借上



#### 『事業用定期借地方式』

◆土地を店舗運営事業者へ定期借地するだけ



### 『介護施設経営』

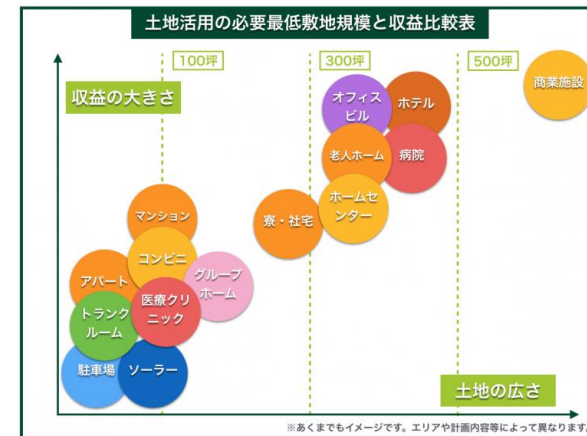
#### 『リースバック方式（一括借上方式）』

◆建築した建物を介護事業者や社会福祉法人が一括借上



#### 『定期借地方式』

◆土地を介護事業者や社会福祉法人へ定期借地するだけ



※あくまでもイメージです。エリアや計画内容等によって異なります。

## 사례를 통한 정책제언

05

## 01 대학의 유허부동산 활용 : 서남대학교

- 의과대학을 보유하고 있는 아산 서남대학폐교부지 활용 \*대학폐교 정비 및 활용을 위한 법제 미비
- 지역사회와 연계한 폐교활용(일본의 UCRC)

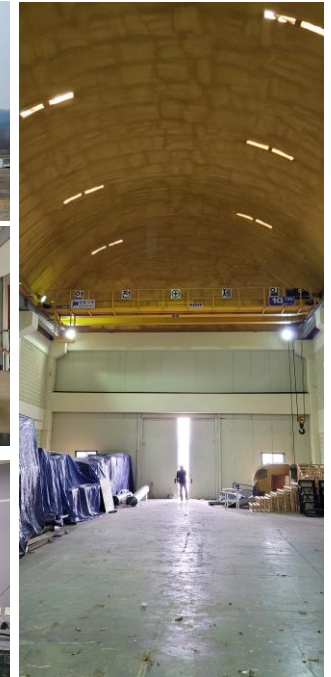
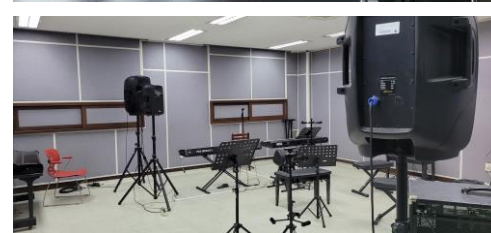
● 설립 일 : '88. 12. 31. ● 토지이용 등 특성 : 계획관리지역, 대지면적(합계)27,894평, 연면적 9003평(13층, 2002년)





## 02 대학의 유헥부동산 활용 : 청운대학교

- 홍성 청운대학교 건설실험동은 현재 저활용되고 있으며, 일부 공간은 음악연습실 등으로 활용되고 있음
- 홍성 청운대학교 건설실험동은 대학 외곽 즉, 기존 마을과 연계되어 있음

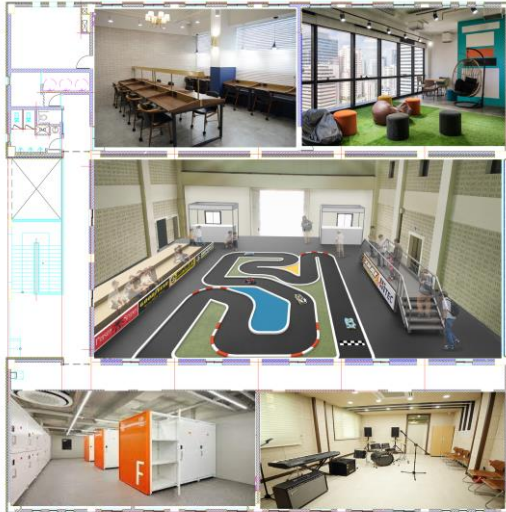


분류		사립대학 / 산업대학
개교		1995년 3월 13일 충남산업대학교
총장		제7대 이우중
재단 및 법인		학교법인 혜전학원
주소	홍성캠퍼스	충청남도 홍성군 홍성읍 대학길 25
	인천캠퍼스	인천광역시 미추홀구 숙골로 113 (도화동)
재학생		8,350명(2020년, 인천캠퍼스 합산)
대학기본역량진단		일반재정지원 선정대학(2021년)



## 02 대학의 유허부동산 활용 : 청운대학교

- 흥성 청운대학교의 인천대학부지로 관련 학과 이전으로 발생한 빈건축물 활용을 위한 아이디어는?
- 사립대학에 공적자금 투입의 정당성과 지역의 역할?

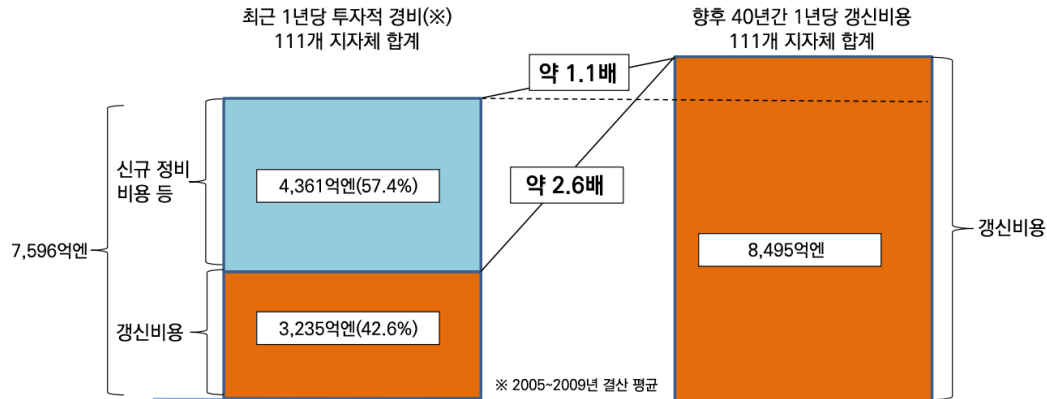


[청운대학교 건설실험동 현황]

- ✓ 건축면적 : 1,352.92㎡
- ✓ 연 면 적 : 2,163.12㎡
- ✓ 층 수 : 지상 2층
- ✓ 높 이 : 14.49m
- ✓ 사용승인 : 2001. 9. 10
- ✓ 용도지역 : 자연녹지



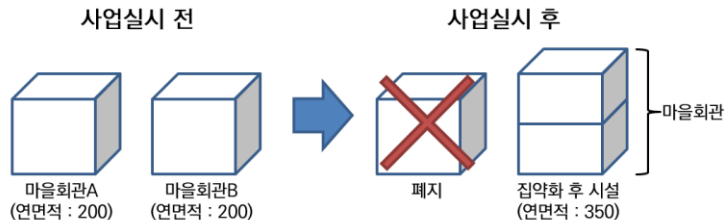




### [일본의 공공시설 최적화사업 개요]

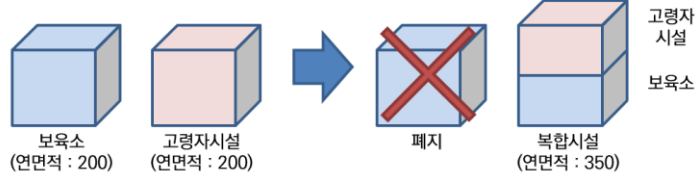
#### 집약화 사업

기존의 동종 공공시설을 통합  
하고, 하나의 시설로 정비한다



#### 복합화 사업

기존의 다른 종류의 공공시설을  
통합하고, 이러한 시설의 기능을  
가진 복합시설로 정비한다

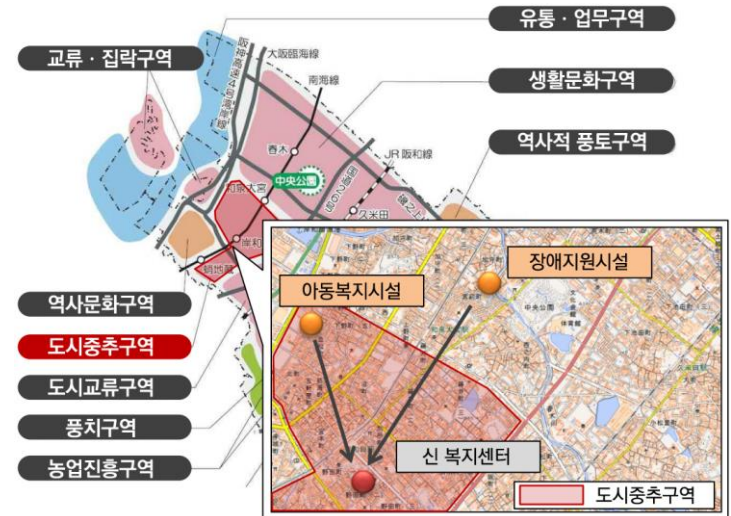


#### 전용사업

기존의 공공시설을 리모델링  
하여, 다른 시설로 이용한다



### [시시와다시 종합계획 마을만들기 구역도]



- [중장기] 모빌리티 혁명(2040) : 하이퍼루퍼(지역간-국가간) - 고속전철(지역간-도시간) - 자율주행(도시내) - 개인모빌리티(시민생활)
- [단기] 고속도로 진출입의 개선을 통한 접근성 강화, 전략적 토지이용



\*자료 : 스마트모빌리티社会の実現に向けた取り組み - パシフィックコンサルタンツ株式会社 홈페이지



경 청 해 주 셔 서  
**감사합니다**