

빈집문제 완화를 위한 금융지원정책의 필요성

최영상 부연구위원

백인걸 부연구위원



국민과 함께 성장하는 글로벌 주택금융 리더

주택시장/정책

빈집문제 완화를 위한 금융지원정책의 필요성

2019. 12. 31



-
- 작성자 : 최영상 부연구위원 (051-663-8172 / choiys@hf.go.kr)
백인걸 부연구위원 (051-663-8171 / bingul@hf.go.kr)
-

목 차

1. 연구배경	1
2. 빈집발생의 주요 원인	5
3. 빈집관련 선행연구	13
4. 빈집대책 해외사례	20
5. 빈집정비정책 변천 및 현황	30
6. 금융지원정책의 필요성	37
7. 결론 및 시사점	43
참 고 문 헌	46

요 약

- **빈집의 장기적 방치는 도시침체의 확산 등 여러 가지 문제를 야기하는데, 향후 우리나라의 빈집은 가파른 증가세가 예상**
 - 전국의 빈집은 1995년 37만호에서 2018년 142만호로 약 4배 증가하였으며, 현재 노령인구 증가율 및 노후주택 증가율이 매우 높아 향후 빈집의 급증이 우려
- **기존의 재개발·재건축 방식이나 도시단위의 재정비 방식 그리고 노후주택 리모델링 방식은 현재 급증하는 빈집 문제를 완화하기에는 다양한 문제점이 존재하므로 최근 빈집 특례법이 도입**
 - 빈집 특례법의 도입으로 지자체를 중심으로 빈집문제 대책이 진행 중에 있으나, 빈집 정비를 위한 금융지원정책에 대한 논의는 부족한 편
 - 따라서 빈집 정비사업의 변천 및 현황을 살펴보고, 빈집정책의 구조상 발생할 수 있는 금융수요 및 금융지원 정책에 관한 연구가 필요
- **빈집 정비사업의 구조상 사업 주체별, 사업내용별로 세분화된 금융수요가 예상되므로, 이에 특화된 금융지원정책이 필요**
 - 다양한 사업자의 참여 촉진을 위해 공공부문에서 지자체와 지방공사, 사회적 기업 등 정비사업 참여주체를 위한 금융지원정책이 필요하며, 또한 영세 빈집소유자를 위한 특례보증 성격의 금융지원이 필요
 - 한편, 빈집정비사업 참여자에게 자금집행 방안, 사업아이디어 구체화, 사업의 효율적 진행 등에 관한 정책적 지원을 통해 빈집정비사업의 활성화를 촉진
- **공공부문 금융지원을 통해 빈집정비의 안정성·접근성을 일정수준 보장하고, 정책적 지원을 통해 사업에 대한 전문성을 보강한다면 다양한 사업자의 참여 촉진 및 정비사업의 활성화를 기대**

I. 연구배경

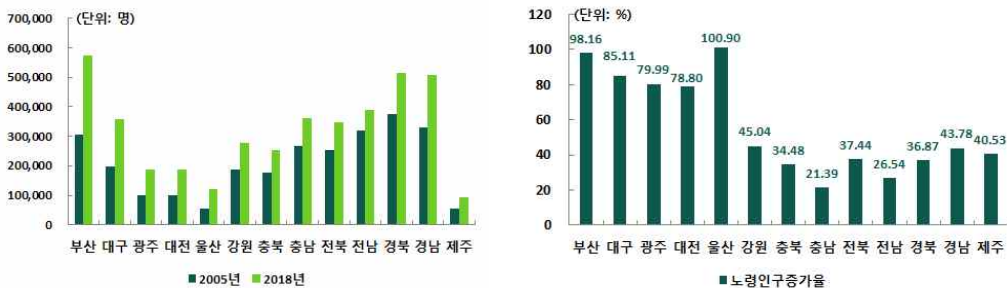
- 최근 조사에 따르면 전국의 빈집은 1995년 37만호에서 2018년 142만호로 약 4배 증가하였으며, 전체 주택의 약 6%를 차지
 - 전국의 빈집은 약 37만 호(1995년) → 51만 호(2000년) → 73만 호(2005년) → 79만 호(2010년) → 107만 호(2015년)로 지속적으로 급증하고 있으며 점점 증가폭도 확대
 - 우리나라의 경우 단지형 아파트 위주의 대량 주택공급, 인구의 급감, 저층 주거지의 빠른 쇠퇴, 주택보급률의 전반적인 증가 등으로 인해 장기적으로 빈집이 더욱 빠르게 증가할 것으로 보임
- 빈집의 장기적인 방치는 여러 가지 문제를 야기
 - 장기적으로 방치되는 빈집으로 인해 발생하는 문제는 매우 다양함
 - 예를 들어 1) 범죄발생 빈도 증가로 인한 슬럼화, 2) 화재 및 방화 등으로 인한 위험의 증가, 3) 지역경관 및 미관의 악화, 4) 불법 쓰레기 적치 및 붕괴 위험, 4) 폐가 및 빈집 점유 상승에 따른 도시 침체의 가속화 등
- 우리나라의 경우 주택소유자가 빈집을 방치해도 적용되는 패널티가 없어 소유자가 빈집을 관리하지 않아도 정비를 강제할 수 있는 수단이 부족
 - 빈집 정비 방법은 기본적으로 철거와 정비로 나뉘어 있으나, 두가지 방식 모두 근본적으로 빈집 소유자의 정비에 대한 의지가 가장 중요
 - 빈집의 정비방식은 수리, 개축 및 증, 대수선·용도변경, 빈집용도의 변경 등으로 법률에 규정되어 있으나 빈집 관리에 대한 법적인 강제 의무 규정이 미흡

■ 빈집에 대한 법령이나 통계자료에 따라 각각의 정의가 다르고 정확한 실태의 파악이 어려우므로 다양한 대책의 개발이 어려움

- 빈집정비와 활용을 위해 정확한 실태조사를 바탕으로 다양한 대책의 마련이 필요하나 여러 가지 문제점이 존재
- 특히, 우리나라의 경우 농어촌 빈집, 도심지 빈집, 구도심 빈집, 도심 외곽 빈집, 아파트 미분양을 비롯한 다양한 유형의 빈집이 존재하고 있으며 이에 따라 발생하는 문제 및 완화 대책도 다면적이고 복잡함
- 빈집에 관한 정의 또한 각 기관별로 혹은 관련 법령별로 다양하며, 다양한 정의는 각각 나름의 의미가 존재하므로 통용적으로 활용할 수 있는 적절한 개념의 빈집 정의가 필요
 - 2015년 통계청 ‘인구주택총조사’에서 빈집은 ‘조사시점에 사람이 살지 않는 주택을 말하며, 신축되어 아직 입주하지 않은 주택도 포함되나 폐가는 제외되는 주택’
 - 국내 관련 법 상에서 빈집은 “거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않은 주택”으로 정의
 - 「건축법」 제81조2, 「농어촌정비법」 제2조 제12호와 「지방 빈집관리 조례」에서 빈집은 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택, 또는 건축물로 정의
 - 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 빈집은 1년 이상 사용하지 않은 주택, 미분양주택은 제외
 - 지자체 조례상의 빈집은 지자체별로 기준으로 정하는 기간의 차이는 있지만 대부분 ‘특정 기간 동안 아무도 거주하지 않거나 사용하지 않은 주택이나 건축물’로 정의, 그러나 세부적으로 미세한 차이 존재

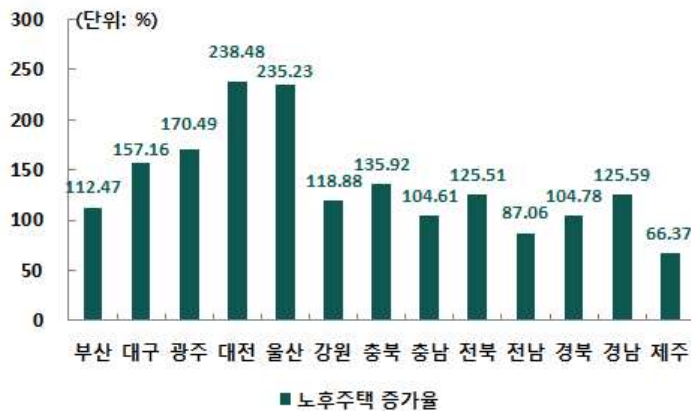
- 또한 현재 노령인구의 증가율이 매우 높은데 반해, 노후주택 증가율도 매우 높아 향후 지방주택시장을 중심으로 노령인구가 사망할 경우 예상보다 빠른 폭발적인 빈집의 증가가 우려
- 지속적으로 진행된 아파트 위주의 주택공급으로 인해 증가한 단지형 아파트의 경우 빈집 확산 시 재개발·재건축 방식이 가지는 특유의 진행상 문제점으로 인해 정비가 어려울 것으로 예상
- 이로 인해 지방의 노후 단독주택 및 다세대 주택 뿐만 아니라 노후 아파트 단지 또한 빈집 증가의 한 축으로 작용할 가능성이 큼

[그림1-1] 2005-2018 광역단위 노령인구수 변화 및 증가율



※ 자료 : 통계청 「인구총조사」

[그림1-2] 5대광역시 및 기타지방 노후주택 증가율*



※ 자료 : 통계청 「주택총조사」, *: 2005년 대비 2018년 증가율

- 최근 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정으로 빈집 정비를 위한 제도적 기틀이 마련됨
 - 빈집정비에 관한 법적 기틀은 2001년 「농어촌정비법」에 근거하여 마련되었다고 볼 수 있으며, 최근 2018. 2. 9. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이 시행됨에 따라 장기적으로 방치된 빈집 및 소규모주택 정비를 활성화하기 위한 제도적 기반이 구축
- 현재 빈집 문제를 완화하기 위한 지자체를 중심으로 다양한 노력이 진행 중임. 그러나 빈집 문제완화를 위한 금융지원정책에 관한 연구는 부족
- 따라서 본 연구는 빈집의 주요 원인을 알아보고, 빈집과 관련된 선행 연구와 해외의 빈집문제 대책을 살펴본 후 현 빈집정비대책의 변천과 현황과 더불어 금융지원정책의 필요성에 관해 분석

II. 빈집 발생의 주요 원인

- 빈집발생의 가장 직접적인 원인은 주택소유자 본인이 집을 비우는 것으로, 소유자 본인특성에서 기인한 개인적 원인과 주택 자체의 물리적 특성에서 기인한 내부적 원인 두 가지로 구분
 - 소유자 본인의 특성 및 물리적 변화로 인해 집을 비우는 것은 소유자 개인단위로 볼 때 매우 많은 요인이 영향을 미칠 것으로 추정
 - 예를 들어 부동산 유지에 대한 부담, 다주택자인데 세입자를 구할 수 없는 경우, 상속받았으나 주택이 너무 낡았거나, 실제 생활하는 지역과 거리가 먼 경우 등 헤아릴 수 없는 수많은 요인이 작용
 - (소유자 특성으로 인한 빈집의 발생) 소유자 특성에 기반한 빈집 발생의 원인은 매우 다양한 세부 원인이 있으나, 기본적으로 빈집 확대의 가장 큰 요인은 노령인구 사망에 따른 사후 주택 증가
 - (주택 자체의 물리적 변화로 인한 빈집의 발생) 토지와 달리 건축물은 물리적인 노화가 진행되므로 지속적인 정비가 필요한데, 재정 및 실거주 등의 여러 가지 문제로 정비가 어려울 경우 물리적으로 거주가 불가해짐
- 빈집발생의 근본적이고 직접적인 원인은 개인단위의 다양한 문제에 기인하므로, 빈집 발생의 구조적 원인은 주거환경변화에 대한 관점, 사회간접적인 관점에서 분석할 필요가 있음
- 빈집이 만들어지고 확대되는 문제의 원인은 구조적으로 주택시장의 환경변화, 사회간접적인 원인, 크게 2가지로 구분
 - 빈집은 사회 간접적으로 여러 가지 원인이 상호적으로 작용하면서 발생하기 때문에 이러한 원인을 구분하여 분석할 필요
 - 또한 이러한 큰 범위의 원인은 세부적인 원인으로 다시 나뉘므로 큰 범위의 통합적인 분석 및 각각의 원인별 분석이 필요

1. 주택시장환경 변화에 의한 빈집 발생

■ 주택시장의 환경 변화는 빈집을 발생시키는 구조적 원인 중 하나로 세부적으로는 주택보급률 및 1인가구의 확대, 아파트 위주의 주택공급, 시 외곽의 아파트 단지 건설 등을 들 수 있음

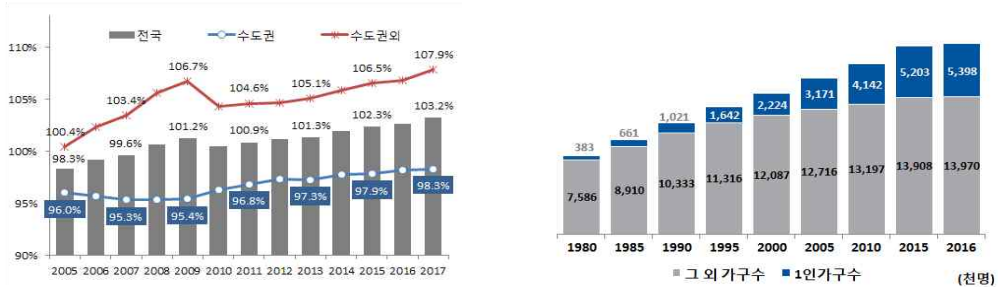
- 우리나라 주택시장은 과도기적 상태로 매우 다양한 변화가 진행 중
 - 우리나라는 몇몇 도시국가를 제외하고 유례를 찾기 힘들 정도로 아파트를 중심으로 주택이 대량으로 공급되고 있으며, 1인 가구 급증과 더불어 지방 주택시장의 경우 인구이동 등으로 인해 지역침체가 심각해지고 있음
 - 또한 낮은 출산율로 인해 빠르게 인구구조가 변화함에 따라 각 주택유형에 관한 전반적인 수요 또한 급속하게 변동하는 등 여러 가지 변화가 동시에 진행 중
- 따라서 주택시장 환경변화의 다양한 변화양상 중 빈집발생 및 확대와 관련되는 변화양상을 선별하여 분석할 필요가 있음

■ (주택보급률의 증가 및 1인가구의 확대) 전국 평균주택보급률이 100%를 초과하고, 1인가구의 주택수요가 크게 증가하면서 이전에 공급된 낙후된 주택을 중심으로 수요가 감소하면서 빈집이 발생

- 전국 주택보급률¹⁾은 2017년 기준 103.3%로, 서울(96.3%) 및 경기(99.5%)를 제외한 비수도권의 주택보급률은 107.9%
- 2006-2014년 약 10년간 지방의 1인가구는 118만에서 172만으로 증가(증가율46%), 수도권 1인가구는 138만가구에서 214만 가구로 증가(증가율 55.1%)
- 특히 1-2인 가구의 급격한 증가로 인해 소형주택 선호가 급증하고 3-4인 가구 중심의 주택유형에 대한 선호가 감소하면서, 수도권 및 지방 광역시의 도심형 빈집 확대의 원인으로 작용

1) 신주택보급률(다가구를 한 주택으로 보지 않고 개별가구 모두를 주택수에 포함하는 구분 거처, 1인 가구 반영) 기준

[그림2-1] 전국/권역별 주택보급률 추이 및 1인가구 증가추이

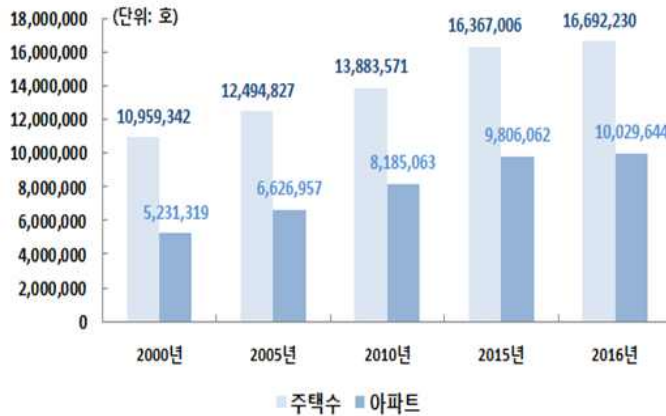


※ 자료 : 국토교통부, 주) 시도별 주택보급률은 2017년 기준

■ (아파트 위주의 주택공급 확대) 아파트 중심의 주택공급으로 아파트의 재고량이 크게 증가, 이는 연립주택 및 단독주택의 수요를 감소시킴과 동시에 과거 공급된 노후 아파트 단지의 침체를 야기

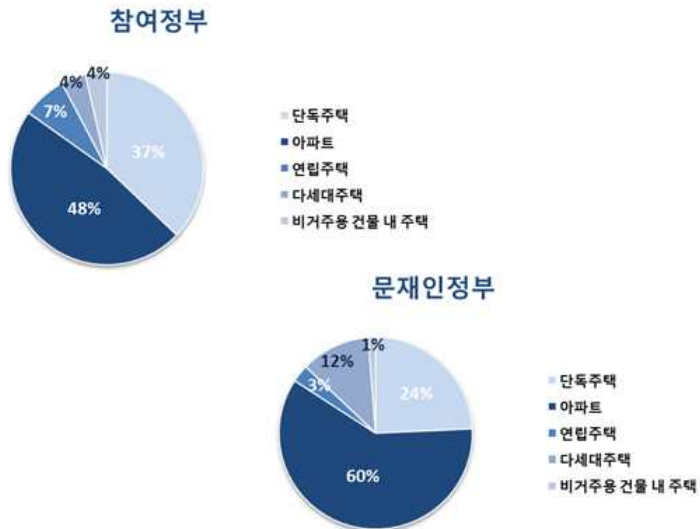
- 2000년에서 2015년 사이 전국 주택은 약 1100만호에서 1670만호로 약 570만호가 증가, 아파트는 약 520만호에서 1000만호로 480만호가 증가 (그림 2-2)
- 주택유형의 구조 또한 크게 변화하고 있음. 2000-2015년 약 15년간 단독주택은 37%에서 24%로 감소하였으며, 아파트는 48%에서 60%로 증가 (그림2-3)
- 좁은 대지에 높은 인구 밀집도를 가지는 편의성 높은 아파트의 대량 공급은 다른 주택유형의 선호를 하락시킴과 동시에 다양한 방향으로 구도심 및 지방지역의 빈집 및 노후주택 확대에 영향을 미침

[그림2-2] 주택 및 아파트 재고물량 추이



※ 자료 : 국토교통부, 2017년 기준

[그림2-3] 참여정부 및 문재인 정부 주택유형별 비율



※ 자료 : 국토교통부, 2017년 기준

- (별실과 공급의 비대칭) 단지형 아파트 건설로 인한 대량의 주택공급에 비해 재고주택의 멸실은 매우 느리게 진행
- 우리나라 특유의 단지형 아파트를 중심으로 진행되는 대량의 급속한 주택공급은 해외의 자율적이고 점진적이며 소규모로 진행되는 도시재정비 방식에 비해 균형적인 주택의 멸실이 이루어지지 않으므로 빈집이 대량 증가하는 원인으로 작용

[표2-1] 지방광역시 주택 멸실 및 입주 비교 (2010-2014)

	2010		2011		2012		2013		2014	
	멸실	입주	멸실	입주	멸실	입주	멸실	입주	멸실	입주
부산	0.5	14.4	0.4	13.0	0.6	15.4	0.7	20.8	0.5	22.6
대구	0.3	13.6	0.3	7.3	0.3	4.5	0.4	9.9	0.3	9.3
광주	0.1	8.6	0.1	9.4	0.4	3.4	0.1	7.3	0.2	9.4
대전	0.2	10.4	0.2	11.9	0.1	5.3	0.1	3.8	0.1	10.5
울산	0.1	10.9	0.1	2.8	0.1	3.7	0.2	6.5	0.1	9.1

※ 자료 : 통계청, 단위 : 만호

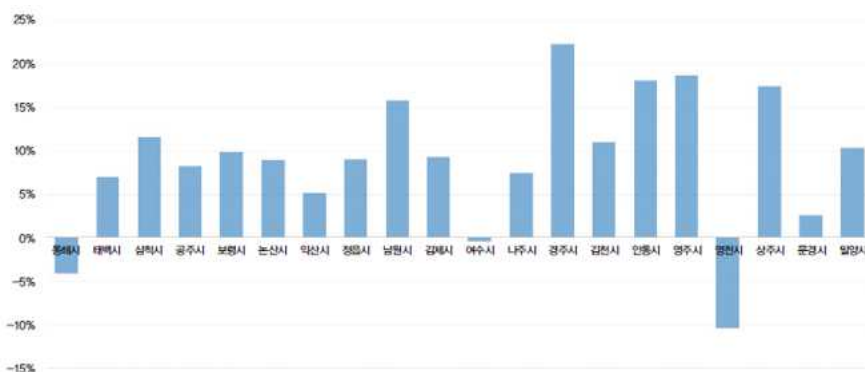
[그림2-4] 지방광역시 입주물량 추이(2009-2014)



※ 자료 : 국토교통부, 2008-2017

- (외곽 아파트단지 공급으로 인한 구도심의 침체) 지방 중소도시의 외곽 대단지 아파트 공급은 기존 구도심의 인구를 유인하는 효과가 있으며, 지방 주택시장을 중심으로 빈집이 발생하는 한 원인을 제공
 - 지방 중소도시의 경우 주택가격이 저렴한 시가지 외곽을 중심으로 단지형 아파트개발이 지속적으로 증가
 - 전국 주택보급률이 110%에 가까워진 현재 특히 주택보급률이 높은 지방을 중심으로 외곽의 대단지 아파트 개발은 구도심의 인구를 유인
 - 지방 중소도시의 경우 시가지 확산으로 외곽 인프라 공급비용이 증가하고 이로 인해 구도심 정비 예산이 부족해져 구도심의 빈집을 비롯한 낙후 주택의 확산이 방지되는 악순환이 발생
 - 외곽 아파트 개발로 시가지가 확산될 경우 시가지 확산으로 인해 지방재정이 부족해지고 이로 인해 구도심 기반시설의 공급 및 정비가 위축
 - 이는 구도심의 도시기반시설 저하와 더불어 인구유출, 세수감소 등에 영향을 미쳐 구도심 침체의 악순환을 초래 될 가능성이 높음
 - 외곽 주택공급으로 인한 구도심 침체의 악순환은 지방주택시장의 구도심 빈집 증가에 큰 영향을 미침

[그림2-5] 비시가지 지역 개발행위 허가 면적 연평균 증가율



※ 자료 : 국토교통부, 2008-2017

2. 사회 간접적 원인에 의한 빈집 발생

- 우리나라의 경우 산업구조 변화 및 교통개선, 인구이동, 도시변화 등의 사회 경제적 측면의 다양하고 급속한 변화가 빈집을 비롯한 노후 주택의 발생 및 확산에 영향을 미침
 - (산업구조의 빠른 변화) 산업구조 변화는 현재 빠르게 진행 중이며, 제조업 중심의 산업구조가 3차 산업 중심으로 재편됨에 따라 기존 산업시설의 이전 및 폐쇄로 인한 인구 이동은 빈집 발생의 한 원인으로 작용
 - (도시화로 인한 인구 이동) 우리나라의 도시화는 이미 매우 높은 수준이지만, 지방 중소도시를 비롯한 농어촌 지역의 인구는 지속적으로 도시로 이동 중이며, 이러한 인구이동은 지역경제 활력감소와 더불어 빈집 및 낙후주택의 확산에 영향을 미침
 - (교통체계 개선 및 교통수단의 발달) 기술의 발달로 인해 교통수단 및 교통체계가 빠르게 개선되면서, 도심 산업시설이 더욱 외곽으로 이동하고 일자리 또한 대량으로 이동
 - 대표적으로 부산의 경우 교통발달 및 교통체계변화로 대규모 인구 이동이 나타남
 - 부산은 2000년대 진행된 국제산업물류도시 개발로 인해 상대적으로 낙후된 서부산 권역을 중심으로 교통환경이 크게 개선 (그림 2-6)
 - 혁신도시 등 도심개발사업의 진행으로 부산 지역 전반적으로 교통 및 도시환경개선의 효과가 나타나 부산 각 지역의 주택수요가 크게 변동하였으며, 김해, 양산 등 외곽 신도시 및 부산 강서 지역으로 인구이동이 활발해짐에 따라 부산의 인구는 감소 추세 (표 2-2)
 - 다양한 사회·경제·교통 분야 변화양상은 각 지역별로 주택수요와 공급의 변동에 간접적이고 느리지만 강력한 영향력을 미치며, 또한 빈집의 발생에도 계량적으로 측정하기 어려운 영향을 미침

[표2-2] 인구증가율 지역별 비교

지역		2005년 총인구수(합계)	2016년 총인구수(합계)	연평균 인구증가율
전국		47,041,434	51,269,554	0.54%
수도권		22,621,232	25,390,486	0.84%
	경남	3,040,993	3,339,633	0.62%
	대구	2,456,016	2,461,002	-0.09%
	광주	1,413,644	1,501,557	0.41%
	대전	1,438,551	1,535,445	0.49%
	울산	1,044,934	1,166,033	0.80%
	부산	3,512,547	3,440,484	-0.31%

※ 자료 : 통계청

[그림2-6] 부산광역시 혁신도시 위치 및 강서국제산업물류도시
교통망 개선 개요



※ 자료 : 부산시



※ 자료 : 부산시

III. 빈집관련 선행연구

1. 국내 선행연구

- 국내 빈집 연구는 90년대 중반 이후부터 농어촌 실태 분석 및 활용 방안에 대한 연구로 시작되어, 2010년 도시지역 주택 및 상가 등을 연구대상으로 확대됨

- 초기 농어촌의 실태분석을 중심으로 하던 연구흐름이 도시 전반적 유희공간에 대한 관심으로 확대되었음
- 대부분 특정 지역 빈집을 대상으로 실태를 파악하고 원인 및 영향력을 분석하거나 도시재생의 차원에서 활용 방안을 제시

— 빈집 특성

- (발생원인) 사회·경제·물리적인 공가의 원인에 대한 대다수의 연구에 의하면 열악한 주거환경이 빈집을 발생시키는 주원인이라는 것에 일치된 의견을 보임

- 이동기 외(2005): 대구시 현지개량 사업지구를 대상으로 다가구주택의 공가 발생에 영향을 미친 요인을 분석함. 주차 공간 및 편의시설 부족, 프라이버시 침해 등 열악한 생활환경에 의해 공가가 발생하며, 이는 그동안 신규 주택공급에만 집중 투자해온 결과라고 밝힘
- 임정아 외(2008): 청주시 구도심 공가의 발생 원인으로 건축물의 노후화와 직접적 관련이 있다고 주장함
- 전영미·김세훈(2016): 인천 남구 송의동 구시가지 빈집 발생 원인으로 근린환경의 중요성을 강조. 특히 빈집 인근 공적영역의 유지관리 여부가 추가적 도시쇠퇴진행 및 확산에 중요한 역할을 한다는 점을 강조

[표 3-1] 최근 빈집 관련 국내 연구 현황

연구	주요 내용	비고
강미나 · 김진범 (2013)	① 농촌지역 빈집현황 및 원인 ② 농촌 빈집 정비사업 현황 및 문제점 ③ 일본 사례	일본
이재우 (2013)	영국의 빈집 정비 정책	영국
이창우 · 이재우 (2015)	① 공 · 폐가 정비 관련 법제 ② 공 · 폐가 발생유형 ③ 정비 및 활용 사례 ④ 정비 우선순위 기준 정립을 위한 조사 분석	전라북도
김진하 · 남진 (2016)	① 국내 빈집의 분포 및 빈집관리사업 현황 ② 해외의 빈집 관리시스템	미국, 일본
박성현 (2016)	① 빈집의 정의와 빈집정보관리의 필요성 ② 일본 지자체의 정보시스템 구축 사례 ③ 빈집관리대장의 설계안	목포시 목원동
전영미 · 김세훈 (2016)	빈집 발생 메커니즘	인천시 남구 송의동
이동훈 (2017)	① 일본 빈집관리 정책(빈집대책계획, 빈집 판별, 소유자 파악, 데이터 베이스 구축, 정보제공) ② 일본 빈집조치의 단계	일본

출처: 국토교통부

- (빈집영향) 도심의 유희공간이 경제·사회·안전·환경적 측면에서 여러 가지 악영향을 미칠 수 있는 반면, 도시재생과 같은 공간의 활용에 따라 도시의 새로운 잠재력이 될 수도 있음

- 김상훈·남진(2016): 빈집, 공가 및 유희공간이 여러 측면에서 도시민의 삶의 질 저하와 연결되어 도시쇠퇴를 가속화시키는 부정적 공간 이면서도, 적절한 활용에 의해 도시공간 활력 증대, 경제 활성화, 사회·환경적 지속가능성 증대 측면에서 잠재력을 가지고 있는 이중적 공간으로 정의

— 빈집의 활용

- 빈집의 활용은 몇 가지로 단순화 할 수는 없지만 적절한 활용을 위해서는 근린환경에 대한 고려가 있어야 함을 공통적으로 제시

[표 3-2] 빈집 활용에 관한 연구

연구	내용
임유경·임현성(2012)	<특성 및 유형에 따른 관리·활용 방향 설정> ①지역특성: 발생원인(물리적 환경, 법제도적여건, 사회경제적여건), 발생빈도(밀집, 부분적 밀집, 분산), 파손정도(양호, 부분적 손상, 철거요망) ②지역수요(공공시설, 공동 공간, 주거시설) ③발생유형: 노후주거지/정비구역, 노후주거지/구릉지역, 일반노후주거지/주변양호, 구도심 공동화, 지역산업쇠퇴/방치 공간 집단화
안현진·박현영(2013)	①일시적 활용(공간의 한시적인 활용을 통해 지속적인 도시의 변화를 이끌어 내고자 하는 것)과 전술적 도시론 개념 ②워싱턴시의 ‘Temporary Urbanism Initiatives’
남지현(2014)	①세타가야구의 지역공생의 집 프로젝트 : 사업추진 개요, 운용 현황 ②단계적 전략(빈집의 문제점 인식 및 거점형성 단계→민관협력형 홈쉐어 문화 형성단계→빈집정보 체계화 단계→빈집활용 거점의 차별화단계)

출처: 국토교통부

2. 해외 선행연구

- **해외에서 가장 통용되는 빈집에 대한 용어는 ‘유휴부동산(Vacant property)’으로 토지 및 건축물이 미이용 또는 저이용되는 개념**
 - 종합적으로 소유자가 부동산에 대한 책임과 의무를 다하지 못하여 발생하는 경제적 방치, 물리적 방치 또는 사회적 방치를 모두 유휴부동산으로 인식함
 - 경제적 방치: 세금 및 담보대출금, 공과금 체납 등 (National Urban League(1971))
 - 물리적 방치: 관리되지 않은 외관, 구조적 위험 (Linton et al.(1971))
 - 사회적 방치: 근린의 생활방해 등 (Mallach(2010))
 - NVPC(2005)에서는 유휴부동산을 “공적 위해를 야기하거나 부동산 소유의 기본 의무를 다하지 않은 주거, 상업, 산업용 건물과 비어 있는 필지”로 규정
- **초기 해외 빈집연구는 빈집과 범죄발생의 인과관계를 규명하는 Wilson and Kelling(1982)의 깨진 유리창 이론 (Broken windows theory)에서 출발**
 - Spelman(1993): 텍사스 오스틴 지역의 방치된 빈집 중 34%가 범죄의 장소로 이용되고 있음을 보임
 - Cui and Walsh(2015): 빈집이 지역 범죄를 약 19% 증가시킴
 - Mikelbank(2008): 유휴부동산이 증가할수록 주변지역의 주택 매매가격을 하락시키는 요인으로 작용함을 보임

깨진 유리창 이론(Broken Windows Theory)

- 1982년 미국의 범죄학자인 제임스 윌슨과 조지 켈링이 1982년 3월에 공동 발표한 「Fixing Broken Windows: Restoring Order and Reducing Crime in Our Communities」에서 처음 소개됨
- 깨진 유리창 하나를 방치해 두면, 그 지점을 중심으로 범죄가 확산되기 시작한다는 이론으로, 사소한 무질서를 방치하면 큰 문제로 이어질 가능성이 높다는 의미를 담고 있음

<사례>

1980년대 여행객들에게 뉴욕의 지하철은 절대 타지 말라는 말이 있을 정도로 지하철의 치안 상태가 형편없었던 것으로 알려졌지만, 깨진 유리창의 이론이 발생하지 않도록 하기 위해서 지하철 내의 낙서를 모두 지우는 것을 목표로 세우고 실천하자 실제로 지하철에서의 사건사고가 급감함

- 최근에는 부정적 의미로서 철거의 대상에서 유희부동산의 여러 방면에서 적용 가능한 공간 또는 사회·생태학적 가치를 가진 공간으로 바라보며 긍정적 의미를 발견
 - Kremer et al.(2013)은 경제적 가치에 목적을 두고 유희지를 규정하는 것보다는 사회·생태학적 관점에서의 분류가 필요하다고 주장
- 도시지역에서 발생하는 빈집의 판별기준([표 3-3] 하단)은 크게 유희와 방치로 구분되며, 유희는 유희정도를 측정하기 위해 '유희기간과 이용여부(미이용 또는 저이용)', 방치는 '물리적·경제적·사회적 방치'로 기준을 부여

[표 3-3] 유희공간의 기준에 관한 연구

측정 기준

용어		유희정도	
		미이용	저이용 포함
유희 기 간	조사시점	- Garmer(2009), 미국센서스 - 김연진(2009), 김현주 · 이상호(2011), 국내 빈집관련 조례 (서울 노원구, 인천 남구, 부산 등)	- Davidson & Dolnick(2004), Bowman & Pagano(2000, 2004) - 백나영 · 민찬홍(2002), 오준걸 · 김광현(2011), 임유경 · 임현성(2011)
	일시적	곽수정(2007), 김연진(2007)	
	장기적 (1년 이상)	- 농어촌정비법 - 국내 빈집관련 조례 (서울 관악구, 안양, 광주 남구, 충주, 광양, 울진군, 나주 등)	

판별 기준

구분	기준	출처
물리적 방치	- 방치기간(현시점, 1년 이상의 장기적 유희) - 물리적 외관(훼손, 황폐화 정도) - 소유자에 의해 관리되지 않는 땅 - 공공서비스의 중단	Linton et al.(1971), Urban Consortium(1977), The U.S. General Accounting Office(1978), NVPC(2005), Mallach(2010) 등
경제적 방치	- 소유자의 세입자 서비스 중단 - 세금 · 부동산 담보 등 체납 - 경제적 이익이 더 이상 발생하지 않음	The National Urban League(1971), Urban Consortium(1977), Mallach(2010)
사회적 방치	- 안전 위협(범죄발생 등) - 공중위생 위협(쓰레기 방치, 해충 등) - 화재위험 - 근린 부동산 가치 하락	Wright and Davlin(1998), Greenberg et al.(2000), Mallach(2010)

출처: 국토교통부

- **빈집 발생 요인은 경제·제도적, 사회·문화적, 환경·물리적 요인이 부동산의 가치하락 및 소유자의 의사결정에 영향을 미쳐 빈집을 형성**
 - Bassett et al.(2006): 따르면 인종, 폐교, 근린변화의 과정, 대규모 부채 등의 요인이 빈집형성에 영향을 미침. 또한 주민 인터뷰에 따르면 지역사회 투자 중단, 무능력한 정치지도부, 경제상황 등의 요소가 빈집 발생에 영향을 미침
 - Morckel(2014): 대상지역 및 주변지역의 주택시장, 젠트리피케이션, 물리적 방치의 세가지 조건과 빈집발생과의 관계를 파악. 빈집 발생에서 공간적 자기상관(클러스터 효과)가 있음을 보임
 - Silver et al.(2013): 빈집 분포패턴을 파악. 빈집이 밀집해있더라도 병원, 대학 등이 입지한 곳에서는 공공 및 민간 투자에 영향을 미쳐 빈집 확산을 억제하는 효과가 있음을 주장
- **다수의 연구가 공통적으로 빈집 방치가 단순히 철거지원 등 물리적 지원 사업이 아닌, 사회적 현상으로 이해해야하며 지역경제에 외부로부터 투자가 이루어질 수 있도록 주요시설을 입지하는 등 도시계획적 차원의 접근법이 필요하다고 주장**

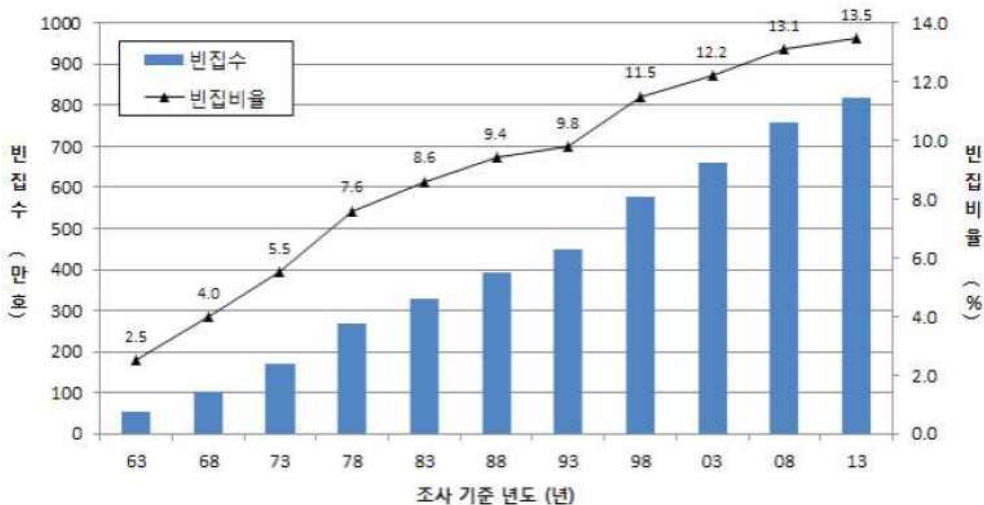
IV. 해외사례

1. 일본

－ 빈집 관련 법령 및 제도

- 일본은 2010년 빈집 문제가 사회적으로 주목을 받게 되며 중앙정부와 지방정부는 빈집 정비를 위한 법령과 제도를 마련하여 시행
- 총무성 주택토지통계조사에 따르면 2013년 일본의 빈집은 약820만 호로 이는 전체 주택의 약 13.5%에 해당

[표 4-1] 일본 빈집 현황



출처: 일본 총무성 통계국

- 2010년 중앙정부보다 빈집 관리에 대한 필요성을 먼저 인식한 지방 정부부터 빈집 관련 조례들을 지정하기 시작함
- 중앙정부는 2011년 3월에 5년마다 수립되는 ‘주생활기본계획’에 처음으로 ‘빈집재생 및 철거’ 항목을 포함
 - 국토교통성은 ‘중고주택, 리폼 토탈플랜’ 발표하여 민간 업체와 연계하여 빈집 활용을 활성화

- 이후 중앙정부는 2015년 2월부터 ‘빈집 등 대책 추진에 관한 특별 조치법’을 시행하여 행정조치에 대한 법적 근거를 마련

■ **2014년 11월 빈집대책 특별조치법을 제정하여 빈집으로 인해 방재, 안전, 위생, 경관 등의 생활환경이 악화되는 문제를 해소하는데 목적을 둠**

- 주요내용은 국가 기본 지침 책정 및 지자체의 계획 책정, 빈집 등에 관한 정보 수집, 빈집 및 부지 활용, 특정공가²⁾에 대한 조치, 재정상의 조치 및 세제상의 조치 등에 관한 것으로 구성
- 빈집을 ‘일반 빈집’과 ‘특정공가’로 구분하도록 기준을 제시하여, 다른 기준에 따른 다른 조치를 제시함

■ **지방정부에서는 2010년 7월 사이타마현 도코로자와시에서 최초로 ‘빈집 등 적정관리에 관한 조례’가 제정된 이래로 현재 400여 개 이상의 지자체에서 빈집 조례를 운영**

- 지자체의 빈집 관련 조례의 지원 방식에는 크게 철거 지원형, 개보수 지원형, 유효 활용 지원형으로 구분됨

[표 4-2] 빈집 관련 조례 지원 방식

구분	내용
철거 지원형	• 노후화 되어 안전상의 문제가 우려되거나 활용 가치가 매우 떨어지는 경우 • 자연재해로 피해를 입었거나 붕괴위험도가 높은 경우에는 우선지원 • 일반적으로 철거 비용의 50% 이상(또는 최대 50만 엔)을 소유자에게 지원
개보수 지원형	• 빈집뱅크에 등록된 소유자 또는 임차인이 빈집을 활용하려는 경우 • 지자체별로 지원 금액이 상이함(개보수 비용의 10~90%, 최대 100만 엔)
유효 활용 지원형	• 도심근교지 내 빈집이 밀집되어 있지만 지자체의 관리가 어려운 경우 • 보존가치가 높은 역사지구 또는 활용가치가 높은 건축물이 밀집된 지역 • 최소한의 권고만으로도 유지·관리될 수 있도록 조성금을 지원

출처: 남지현(2014)

2) 특정공가: 안전·위생·보건·경관·근린생활환경에 크게 해가 되는 경우로서 지정을 위한 물리적 지침이 존재

■ 중앙정부는 다양한 국가지원제도를 마련하여 지자체 또는 민간이 주도하는 빈집 활용 사업 시 사업 금액의 일부를 지원

- 총무성에서는 ‘과소지역 취락재편정비사업’, ‘과소지역유희시설 재정비사업’을 통해 과소지역 내 빈집 정비가 필요하거나 과소지역의 교류 및 지역진흥을 도모하기 위해 유희시설을 정비하는 경우 비용을 일부 지원

*총무성: 대한민국의 행정안전부에 해당

- 국토교통성에는 지자체별 빈집 실태조사를 지원. ‘빈집대책 특별조치법’에 따라 빈집 대책 계획을 세운 지자체가 민간 사업자 등과 연계하여 진행하는 사업을 반액 지원. 또한 「빈집 재생 등 추진사업」 시행 시 노후화된 주택 및 주변환경을 개선하거나 지역 커뮤니티 활성화를 도모하고자 빈집을 철거 또는 취득, 이전, 증축, 개축하여 활용하는 경우에 일정 비용을 지원함

— 사례: 히로시마현 오노미치시

■ 오노미치시는 오래된 역사를 가진 도시로서 남쪽 경사면을 따라 위치한 목조주택들이 밀집해 있어 일본 내에서도 역사풍치유지와 마을만들기의 성공사례로 인식되어 옴

- 오노미치경관계획(2007)의 중점지구와 2012년 지정된 오노미치시 역사적 풍치유지 향상 계획 구역을 합쳐 오노미치의 특징을 살린 도시환경조성을 목적으로 가로환경정비, 빈집 등 제거·보조사업, 역사적 경관형성 건축물 정비 등 통합

■ 오노미치시는 2016년 빈집 협의회를 구성하고, 빈집대책계획을 수립하여 2017년부터 시행하며 계획은 5년마다 갱신됨

- 특정공가 지정과 함께 소유자와의 연락, 빈집설계도 확인, 집주인 동행조사 등을 수행

- 2016년 빈집실태조사를 수행하여 7,353호의 빈집을 파악, 빈집 소유자에게 활용에 대해 설문조사를 수행하여 약 40%가 계획에 긍정적인 반응

■ **오노미치시의 빈집재생프로젝트는 비영리단체 주도로 빈집뱅크를 운영해오고 있으며, 2009년 이후 비영리단체가 주택소유자와 임차인을 연결 및 리모델링 업무까지 전담**

- 빈집뱅크는 중고주택을 대상으로 시장에서 유통되지 않는 물건들을 취급하며, 비영리단체에서 주도하는 빈집투어 또는 리모델링 사례를 접하면서 사업을 추진하였기에 일본 내에서도 홍보가 많이 된 사례로 평가

■ **유희공간 활용에 대한 민간의 참여도 적극적이며 특히 디스커버링크(Discoverlink)社は 도시재생의 주요한 역할을 하고 있음**

- 디스커버링크社は 오노미치시 항만을 중심으로 형성된 조선업이 쇠퇴하면서 젊은 층의 이주, 고령화되어가는 악순환을 겪고 있는 가운데 2012년 지역 선후배 사이의 전문가(건축·직물·선박) 5명이 창업하여 ‘지역의 성장과 함께하는 회사’를 목표로 설립
- 디스커버링크는 다양한 사업 단위 프로그램을 토대로 개별 프로젝트를 운영하거나 별도로 설립(SPC)하여 각 프로젝트를 지역주민과 공공·민간을 연결하는 역할을 수행
- 그중 성공사례로 알려진 오노미치 U2는 디스커버링크의 일부이지만 독립채산으로 운영하고 있어 독자적인 수익성을 고려하고 있음
- 오노미치 U2는 히로시마현과 오노미치가 공동으로 빈 창고(이토사키항구 니시고쇼지구 현영2호 창고) 활용 사업자 공모를 통해 수행되었으며, 오노미치역사를 중심으로 동측에 비해 서측은 항만시설 위주의 낙후된 도시환경을 지니고 있어 오노미치시에서는 창고 활용을 통해 서측 지역재생을 유도

2. 영국

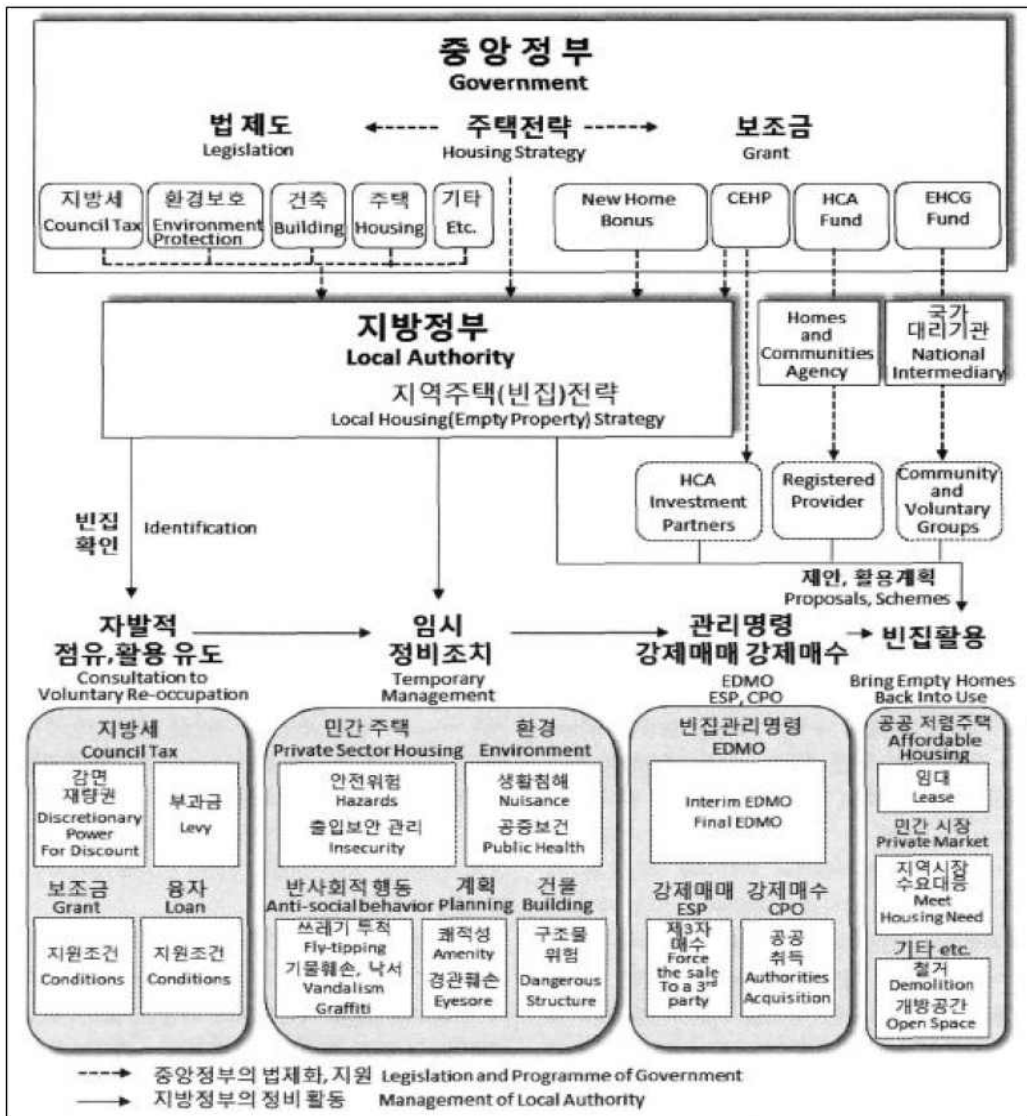
- 관련 법령 및 제도

- 2004년 기준 빈집은 약 73만 호였으며 이 중 장기빈집이 약 31.9만호에 달했으나 다양한 조치를 통해 장기 빈집의 경우 2015년 기준 20만 호로 크게 감소
 - 이러한 빈집 현상에 처음 관심을 가진 것은 정부가 아닌 민간 자선단체(Empty Home Agency)였으며 민간단체의 활동을 통해 정부는 빈집 문제에 대응하기 시작
- 영국은 빈집에 대한 법령 및 정책체계는 빈집을 주택 수요에 대한 공급 가능 자원으로 인식하며 중앙정부와 지방정부가 함께 협업하는 형태로 조직화되어 있음
 - 중앙정부의 국가계획 정책체계(National Planning Policy Framework)에서는 지방정부가 빈집을 비롯한 빈 건축물을 주거용으로 사용하도록 권장하고 있으며, 개별 지방정부는 이에 따라 주택 정책의 하나로 빈집전략(Empty Homes Strategy)을 마련하여 실행
 - 중앙정부: 빈집대응의 정책의제 및 가이드라인을 제시하며 재정 보조금을 지급
 - 지방정부: 빈집에 관련된 직접적 현황 파악을 통해 각종 정책 및 프로그램을 마련하고 실시하는 형태의 정부 수준별 대응 체계를 가짐
- 지방정부가 빈집에 대한 직접적 조치를 취하기 위한 법적 권한은 강제매수명령(Compulsory Purchase Orders, CPOs), 강제매도(Enforced Sale Procedure, ESP), 빈집 관리 명령 (Empty Dwelling Management Orders, EDMOs)으로 나뉨
 - 빈집에 대한 직접적 법적권한을 가지기 전, 빈집 실태조사는 주민세 (Council Tax) 부과 대상 중 공실로 분류된 모든 개인 소유의 주택을

대상으로 함

- 그 외 정부, 주택 조합 등이 소유한 빈집은 별도로 데이터를 수집하게 되어 있고, 거주가 불가능한 폐가의 경우에는 빈집 통계에 포함되지 않음
- 또한 2013년부터는 2년 이상 주택이 비어 있는 경우 세금을 50%까지 추가로

[표 4-3] 영국의 빈집 정비 및 활용 체계



출처: 이재우(2013)

부과할 수 있는 재량적인 빈집세인 ‘Empty tax premium’ 을 도입하여 주민세를 빈집 감소 수단으로 활용

- 강제매수명령: 특정 상황에서 특정 기관이 소유자의 동의 없이 재산을 구입할 수 있도록 하는 법적 권한
- 강제매도: 부채를 회수하도록 설계된 법적 권한을 사용하여 주택을 강제 매도하는 절차로서, 빈집으로 인해 인근에 피해가 발생하여 지방정부가 빈집의 소유자에게 적절한 조치를 요구함에도 소유자가 합당한 사유 없이 조치에 응하지 않는 경우에 활용
- 빈집 관리 명령: 강제매도와 강제매수의 중간적인 조치로 지방정부가 빈집을 관리 및 활용하여 주택 수요 문제를 해결할 수 있도록 하는 제도

— 빈집 재활용 정책: 리버풀 시의 사례

- 리버풀 시의 2014-2016 빈집 전략에서 빈집 집중 지역 및 현황을 공개하며 1,000채의 빈집 재활용에 대한 목표를 제시
 - 빈집에 대한 기존의 주민세 면제 제도를 변경하였으며, New Home Bonus와 2011-2015년 빈집프로그램 보조금, 클러스터 보조금 등을 통해 빈집에 대한 자금을 지원
 - 빈집 문제 해소를 위해 앞서 언급된 세 가지 법적 권한인 강제매수 명령, 강제매도, 빈집관리명령을 적극적으로 활용
- 2012년 2개 지역 1,100채 빈집에 우선적인 조치를 취하기 위해 HHVD(Healthy Home Vacant Dwelling Programme)를 시행
 - 빈집에 대한 전문성을 가진 조직을 구성하여 빈집의 소유자 식별 및 대응 체계를 구축하고 빈집을 다시 사용할 수 있도록 법적 조언 및 지원을 제공함

- 빈집 담당팀: 리버풀 시 전역에서 의회로 보고되는 빈집에 관한 불만 사항을 처리
- 사전 대응팀: 우선 대상 지역에서 선제적인 빈집문제에 대해 활동하도록 조치
- 데이터팀·전략팀: 빈집 식별을 위해 빈집으로 추정되는 모든 주거지를 직접 방문하여 전수조사 수행. 이러한 데이터베이스를 토대로 전략팀에서 상황에 맞는 빈집활용법 제시

■ 주택 재사용(Housing Renewal) 전략을 활용하여 지속 불가능한 주택을 철거하고 철거된 토지에 신규 주택 확보를 위해 주택 건설을 허가

- 주택 재사용 전략은 빈집 문제 해결을 위해 HMRI프로그램에서 930만 파운드를 지원받아 빈집을 재사용하기 위한 추진 기금으로 활용

*HMRI프로그램: 2000년대 초반 노동당 정부가 실행한 주택 시장 재생 프로그램

- 빈집 소유자에 대한 강제 조치를 통해 빈집을 다시 사용할 수 있게 하고 민간 차원에서의 부동산 개선을 지원

■ 리버풀 주택에 대한 낮은 수요가 빈집이 발생하는 원인으로 보고 민간임대 활성화 정책(Driving up Standards in the Private Rented Sector, PRS)을 추진

- 임대인과 지방정부의 임대활성화 협업을 위해 10가지 규약(Ten Point Pledge)을 작성하여 민간임대에 대한 의회의 지원 및 입장을 규정화함
- 10가지 규약에는 임대인 인증제도, 인센티브 제공, 임대인 등급제, 임대주택 관리 등에 대해 정리

■ 인구유입 정책의 일환으로 1파운드 주택(Homes for a Pound)정책을 시행하여 지방의회에서 1파운드에 주택을 제공

- 1파운드 주택을 구입하기 위해서는 리버풀에서 거주하거나 일해야 하며, 적어도 5년 간 해당 주택에 거주하여야 하고, 1년 내에 빈집이었던 주택을 보수하여 표준 기준에 올려놓아야 해당 주택을 소유
- 2013년 주택 22채의 빈집을 대상으로 시행하였으며, 2015년 4월 120채를 대상으로 진행한 2차 시행 때 2,500가구가 신청하여 높은 호응도를 보임
- 시세차익을 노리고 저렴한 가격에 주택을 매수한 뒤 되파는 부동산 투기의 위험이 상존함
 - 투기 행위를 막고자 시민단체가 빈집을 사들여 보수하여 되파는 등의 여러 가지 해결책이 제기되고 있음

3. 미국

■ 1970년대 이후 미국의 유휴·방치 부동산은 기존의 약 4배 정도 증가하여 2008년 주거 부문에서만 약 470만개의 유휴·방치 부동산이 존재

- 2000년대 이후 유휴·방치 부동산으로 인한 사회 부정적 영향력을 인식하여 2000년대 중반부터 우체국 시스템을 기반으로 유휴·방치 부동산 현황을 파악하기 시작
- 현재 대부분의 미국 지방정부에서는 조례를 통해 소유자 직접 등록 방식을 정하여, 등록 정보를 토대로 유휴·방치 부동산 현황을 파악
 - 미국은 빈집이라는 용어보다는 유휴·방치 부동산(Vacant·Abandoned property)을 사용하며 주거용 건축물뿐만 아니라 유휴 상태의 토지 및 각종 용도의 건축물을 포함하는 개념

- 유휴·방치 부동산 관리는 연방·지방정부의 예산 지원, 법률 및 제도 마련, 그리고 지역 커뮤니티 조직이 지방정부와 협력하여 자산 정보 관리 및 활용 전략 수립을 통해 각자의 역할을 체계적으로 수행
 - 연방정부: 유휴·방치 부동산에 대한 관리 방향 제시, 관리 및 활용에 소요되는 비용 보조를 통해 자산의 지속적 관리 유도
 - 연방정부는 근린 안정화 프로그램(Neighborhood Stabilization Programe, NSP)를 통해 2008년부터 압류되거나 방치된 주거용 자산을 관리하기 위한 예산을 지원
 - 주 정부 및 지방정부: 관련 법률 및 제도, 각종 프로그램 도입을 통한 실질적 관리 및 활용의 역할을 담당
 - 커뮤니티 조직: 커뮤니티 진보 센터(Center for Community Progress, CCP)는 2010년에 설립되어 지역사회가 유휴·방치 부동산을 지역 자산으로 전환시키는데 필요한 비전이나 지식, 시스템을 갖추도록 지원
- 미국 전반적으로 유휴·방치 부동산에 대한 관리 및 감독을 일차적으로 소유자의 의무로 규정하고 있음
 - 디트로이트 시는 조례(Code of ordinance)의 부동산 관리 조항에서 유휴·방치 부동산의 등록 및 관리 의무를 규정하였으며, 위반 시 벌금을 부과
 - 특히, 등록에 관한 규정이 엄격하여 건축물(구조물)을 사용하지 않을 경우 30일 이내에 의무적으로 관련 부서에 등록하여야 하며, 매년 유휴 건축물에 대한 관리사항을 점검한 뒤 재등록해야 함
 - 등록 및 관리 사항을 명문화 하였기에 사후적으로 발생할 수 있는 비용이나 노력을 들이지 않고 효율적으로 유휴·방치 부동산을 관리
 - 인디애나 사우스벤드 시 또한 시당국에 대한 등록을 규정하였으며, 유휴기간이 길수록 등록비가 점진적으로 상승하는 비용구조를 갖춰 유휴·방치 부동산의 발생을 줄이도록 유도

V. 빈집정비정책 변천 및 현황

- 우리나라의 경우 빈집이 증가하고 있는 지자체를 중심으로 여러 가지 형태의 빈집문제 대책을 실행 중에 있으나 빈집정비를 위한 금융지원 정책에 대한 논의는 부족한 편
- 빈집문제 완화를 위해 빈집 정비사업의 변천과 현황 및 구조를 살펴 보고, 어떤 방식으로 금융지원 정책이 필요한지에 대해 분석할 필요가 있음

1. 빈집 및 노후불량주택 정비 관련 정책 변천

- 빈집문제의 완화를 위한 다양한 노력에도 불구하고, 현재 빈집을 비롯한 노후불량주택의 경우 정비 및 개발에 따르는 수익성이 낮아 사업진행이 어려움을 겪는 경우가 많음
 - 저소득층이 주로 거주하는 쇠퇴 근린지역은 빈집 뿐만 아니라 노후 불량주택이 난립하고 있으며, 도시인프라 및 기반시설 등이 부족하여 생활환경이 매우 열악
- 빈집문제를 완화하기 위한 빈집정비사업은 기본적으로 시간이 오래 걸리고, 노력은 많이 소비되는데 반해 수익성을 기대하기는 어려운 구조
 - 빈집이 밀집한 노후 저층주거지의 경우 입지 조건에 따라 시장성이 떨어질 경우 기존의 재개발·재건축 방식을 통한 단지형 아파트로의 전환이 어려움
 - 빈집정비사업을 위시한 주택정비사업은 근본적으로 시장성 문제뿐만 아니라 조합설립의 어려움 및 복잡한 권리관계 등으로 사업진행에 어려움을 겪을 가능성이 크므로 빈집정비사업에 성격에 부합하는 사업구조가 필요

- 향후 빈집문제가 확대될 경우 예상되는 사회적 비용이 매우 크므로 금융지원 및 정책적 지원을 통한 빈집정비사업의 촉진이 필요한데, 기존의 주택 및 도시 정비사업은 여러 가지 문제점을 내포함
- 기존의 재개발·재건축을 위시한 정비사업의 경우 규모가 크고 이해관계가 복잡하여 다음과 같은 여러 가지 문제가 발생(표5-1)

[표5-1] 기존 정비관련 사업의 내용과 주요문제점 비교

사업	사업내용	주요 문제점
주택 재개발사업	정비기반 시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업	사업절차단계가 많고 복잡하여 사업기간이 장기화 되며(8~10 년), 조합원들간의 이해관계가 복잡함
주택 재건축사업	정비 기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여시행하는 사업	사업절차단계가 많고 복잡하여 사업기간이 장기화 되며(8~10 년), 조합원들간의 이해관계가 복잡함
도시환경 정비사업	상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업	사업절차단계가 많고 복잡하여 사업기간이 장기화 되며(8~10 년), 조합원들간의 이해관계가 복잡함
주거환경 개선사업	도시 저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업	기반시설 개선 후 주택개량으로 이어지지 않는 경우가 많으며, 국가가 지원하는 사업으로 예산부족 등으로 실질적인 기반시설 개선이 이루어지지 않는 경우 많음
주거환경 관리사업	단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비 기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업	복잡한 건축규제로 인해 자발적인 개량 의지 감소, 기반시설/공동이용시설 확충 후 주택개량으로 이어지지 않음
가로주택 정비사업	노후·불량건축물이밀집한가로구역에서 종전의가로를유지하면서소규모로주거환경을개선하기위하여시행하는사업	기간이 과다(2~3년)하며, 도로기준/주민 동의율/충수제한(7층)등 일부기준의 충족이 어려움, 기반시설과 병행 필요

- **도시재정비촉진법의 경우 도시단위로 노후주거지를 대규모의 획일적 방식으로 정비함에 따라 사업비가 과다해지고 사업 진행자체가 어려우며 기존 원주민의 재정착률이 매우 낮아 여러 가지 문제를 야기**
 - 기존 재개발·재건축 방식은 앞서 살펴본 문제점과 더불어 구역단위로 주택정비가 진행되므로 도시 기반시설의 정비가 이루어지지 않아 도시환경 및 인프라가 열악해 지는 문제가 빈번히 발생
 - 이를 완화하기 위해 구역단위의 재개발·재건축을 도시단위로 기반시설 정비와 함께 진행하기 위해 2005년경 도시재정비촉진법이 도입
 - 그러나 도시재정비촉진법에 의한 정비사업 또한 재개발·재건축이 도시단위의 대규모로 묶이는 사업의 특성상 이해관계자가 매우 다양하며 이해관계자간의 정보비대칭으로 인한 갈등이 많이 발생
 - 이로 인해 다양한 갈등사항을 조정하는 과정에서 사업이 지연되는 경우가 많아 장기간의 분쟁 및 소송에 돌입하면서 도시정비 자체가 중단되는 사례가 많음
 - 결국 정비사업 전체가 중단되어 지지부진한 상태로 시간이 흐르면서 파생되는 여러 가지 불편으로 인해 정비구역 해제가 요청되는 단계에 이르면 대규모 사업자체가 자금과 시간을 낭비하면서 좌초
- **기존 노후주택 리모델링 사업의 경우에도 다음과 같은 다양한 문제점이 존재하며, 사업진행 시 각종 절차상 규제로 인해 사업기간이 장기화 되고 효율성이 떨어짐**
 - 빈집 노후주택 정비의 가장 근본적인 문제는 빈집소유주의 자금여력 부족으로 빈집정비에 따르는 개보수 비용을 감당하기 어려운 경우
 - 도심지역 중 상업구역, 대학 밀집구역이 아닌 고지대의 주거밀집지역의 경우 빈집 정비 후 수요가 매우 부족하여 정비후 활용이 어려움
 - 빈집 소유주의 상당수가 소득이 낮은 노년층이 많고, 빈집의 유형 중 단독주택의 비중이 높아 정비의 의지가 약하여, 지자체에 따라 빈집

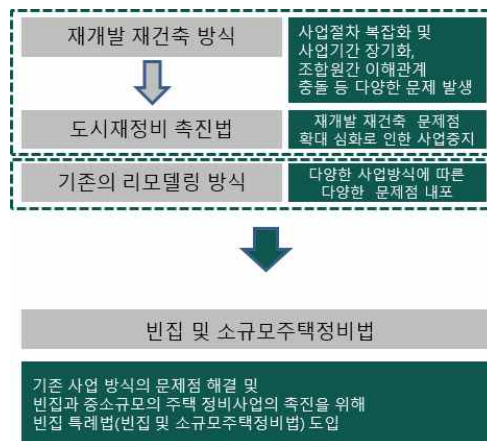
정비비용의 50%를 보조하는 조건임에도 수요가 낮음

- 또한 빈집정비 및 활용에 있어 세어하우스의 운영 등과 같은 새로운 사업의 경우 사업시행자에 대한 까다로운 조건이 수요 감소 심화
- 사업대상 지역 중 상당수 지역의 주거 인프라가 극히 열악하여 빈집 리모델링 지원사업 만으로는 가시적인 정비의 효과가 부족

■ 이러한 문제해결을 위해 중소규모의 정비사업을 촉진할 수 있는 빈집 특례법(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법)이 최근 도입됨

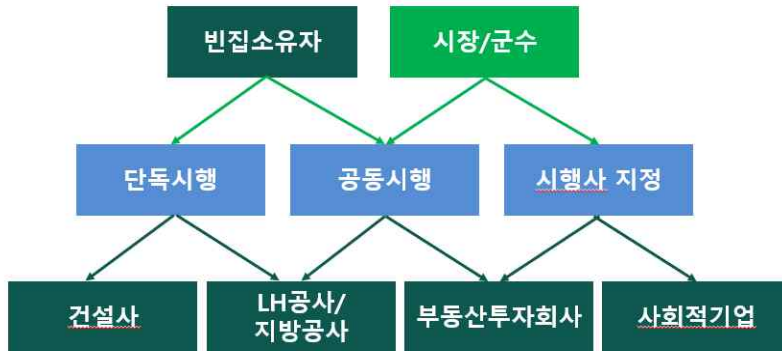
- 빈집특례법상 빈집 정비사업의 정의는 “빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업”, 빈집정비 시행주체는 빈집소유자 및 해당 지자체의 시장/군수
- 빈집 특례법상 빈집의 정의 : 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 한다)이 거주 및 사용여부를 확인한날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택. 다만, 미분양 주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외
- 빈집 특례법은 도시재생 뉴딜의 차원에서도 기존의 재개발·재건축 방식보다 신속하게 낙후 지역의 정비사업을 활성화하고 촉진시키기 위해 도입된 방안

[그림5-1] 기존 주택정비사업과 빈집특례법의 도입



- 빈집 정비는 빈집소유자 본인이 직접 시행할 수도 있으나, 주택토지공사(LH) 및 각 지역의 지방공사, 사회적 기업, 건설사등과 공동으로 진행하는 것도 가능
- 따라서 각각의 실행주체 및 공동실행주체의 경우 사업의 진행 및 특색 내용에 따라 다양한 금융수요가 발생할 가능성이 있음

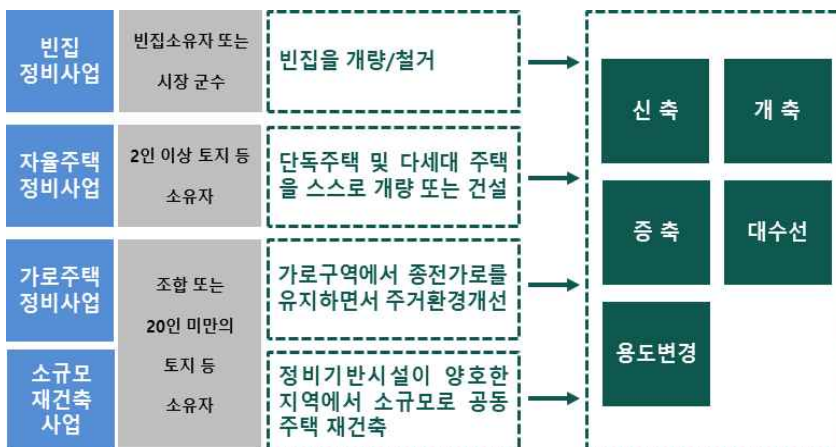
[그림5-2] 빈집정비사업 시행 구조



2. 빈집 정비사업의 구조

- 빈집 특례법상 사업주체의 유형에 따라 4가지로 분류되며, 각 사업의 내용에 따라 5가지로 세분화되며 각 유형별로 사업진행 방향이 상이
 - 빈집 정비사업은 사업주체의 유형 및 사업방식의 각각의 세부내용에 따라 4가지로 분류되며, 소규모의 사업주체가 정비사업을 시행하는 것이 공통점
 - 빈집 정비사업 : 빈집 소유자 또는 시장, 군수가 직접 빈집을 개량 및 철거하는 빈집정비사업
 - 자율주택 정비사업 : 2인 이상 토지 및 주택 소유자가 스스로 단독주택 및 다세대 주택을 개량하거나 건설하는 정비사업
 - 가로주택정비사업 : 조합 등이 가로구역의 주거환경을 개선하는 정비사업
 - 소규모재건축 사업 : 조합 등이 정비기반시설이 양호할 경우 소규모 공동주택을 재건축 하는 정비사업
 - 빈집특례법상 빈집정비사업의 세부사업내용에 따라 신축, 개축, 증축, 대수선, 용도변경 등으로 구분이 가능

[그림5-3] 빈집 사업주체별 사업유형 및 세부사업내용

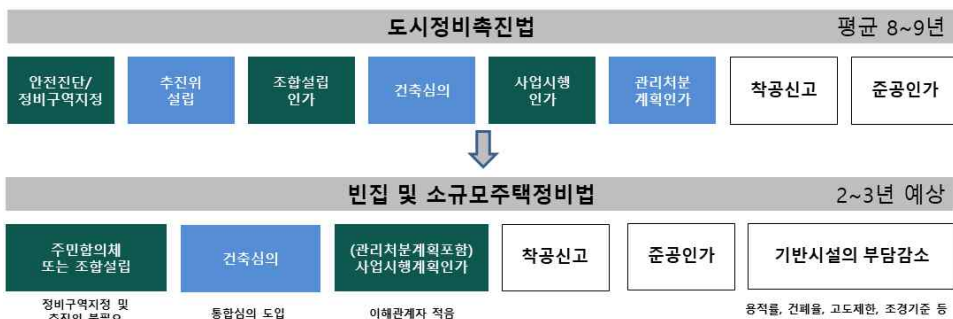


- 신축 : 건축물이 없는 대지위에서 새롭게 건축물을 짓는 행위
- 개축 : 기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽, 기둥, 보, 지붕틀 중 3개 이상)를 철거하고 기존 대지에 기존과 같은 규모의 건축물을 짓는 행위
- 증축 : 건축물이 있는 대지 위에서 건축물의 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 행위로 건축법상 리모델링 대상 행위에 포함
- 대수선 : 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등을 수선하거나 변경, 증설하는 행위로 증축/개축/재축에 해당하지 않는 행위로 건축법상 리모델링 대상 행위에 포함
- 용도변경 : 건축물상 용도를 변경하는 행위로 허가(상위시설군)/신고(하위시설군)/ 건축물 대장기재 변경대상으로 구분되며, 사용승인을 받은 이후에 변경이 가능

■ 최근 빈집 특례법의 도입으로 빈집정비에 들어가는 행정절차 및 사업절차가 간소화 되어 이전보다 빠른 사업진행이 기대(그림 5-4)

- 특히 정비구역지정(안전진단포함) / 조합설립 추진 위원회설립 / 건축심의를 통합심의로 하는 등 관련법령의 제정으로 빈집 및 소규모정비사업을 위한 절차가 간소화됨
- 도시재정비 촉진법 대비 용적률이나 건폐율, 고도제한 등 기반시설에 대한 규제와 관련한 부담이 감소하여 효율적 사업진행 가능성 증가

[그림5-4] 도시정비촉진법과 빈집특례법간 절차 비교



VI. 금융지원정책의 필요성

1. 빈집 정비사업 관련 금융수요

■ 빈집정비사업의 세분화된 사업유형별로 금융지원에 대한 수요가 발생할 것으로 예상

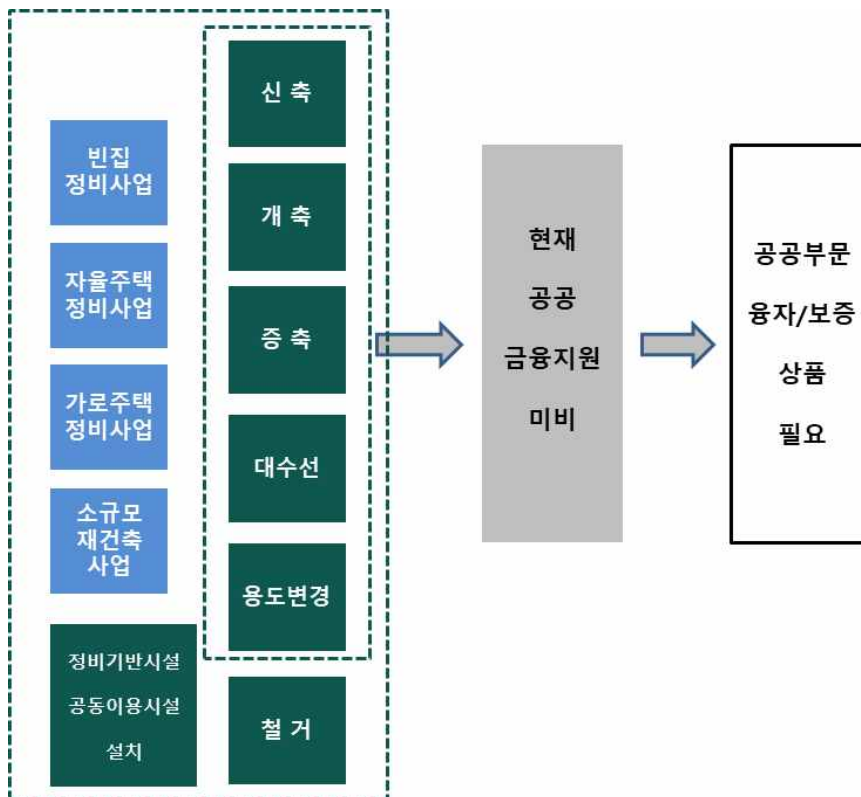
- 현재 지자체 및 빈집소유자의 사업시행 시 각 사업주체 및 사업방식의 형태별로 보증 및 융자 등 정책적 금융지원이 미비
- 빈집정비사업은 개축 및 증축 등 정비법상 사업내용 이외에도, 내부공간의 칸막이 공사, 벽지 및 천장재 리모델링, 바닥재 및 기둥보완공사 등을 정비하는 리모델링 방식 또한 존재
- 또한, 지자체 및 사회적 기업의 경우 쇠퇴근린지역의 활성화를 목적으로 빈집의 공간을 철거 및 활용하여 정비기반시설 혹은 공동이용시설을 설치하는 공익적인 사업진행도 가능한데, 이에 대한 금융지원 정책은 미비한 상황
 - 정비기반시설 : 도로, 하천, 공용주차장, 상하수도, 공원, 녹지, 광장, 소방용수시설, 가스공급시설, 비상대피시설
 - 공동이용시설 : 마을회관, 노인정, 어린이집, 화장실, 놀이터, 유치원, 체육센터, 도서관, 목욕탕 등
- 따라서 빈집 특례법에서 정하는 사업 이외의 정비사업에도 공공부문의 금융지원이나 정책지원이 필요

■ 빈집을 비롯한 중·소규모 주택정비사업을 위해 전반적인 공공영역의 융자 및 보증 등 금융지원이 필요

- 사회적 기업 및 지방공사를 비롯한 지방중소건설사 등의 경우 자금여력 측면에서 어려움을 겪는 경우가 많아 보증과 융자에 대한 수요가 필요할 경우 공공기금 측면에서의 지원이 필요

- 빈집정비에 소요되는 매입비용 및 건설비용 등 사업비에 대한 소규모 용자 및 보증상품은 사업시행자의 담보 및 신용을 바탕으로 공적인 영역에서 장기적으로 낮은 금리로 지원할 필요가 있음
 - 빈집 및 소규모 주택정비사업 유형 중에 기금지원 관련 상품이 없는 경우 빈집정비사업에 기금지원을 확장할 필요가 있음
 - 지자체 및 민간시행자를 통해 빈집을 활용하여 도시재생 뉴딜정책과 연계된 공적임대주택 공급이 가능한데 이와 관련한 금융지원이 필요
- 공적부문 및 민간부문의 금융지원이 더해질 경우 사회기반시설 공급과 병행한 지자체 주도의 다양한 빈집정비사업 확대 및 민간주도의 사업참여 등을 촉진할 수 있을 것으로 기대

[그림6-1] 사업유형별 금융수요



2. 지자체, 사회적 기업 등 정비사업주체를 위한 금융지원

■ 현재 빈집정비와 관련해 지자체와 지방공사, 사회적 기업 등을 중심으로 다양한 방식의 사업이 추진 중(그림 6-2)

- 지자체 및 지방공사, LH 공사의 경우 다수 보유한 빈집을 근린시설 정비 및 공공의 목적으로 활용하기 위한 계획을 진행 중이며, 이는 향후 확대될 것으로 예상
 - 지자체 주도의 매입형 빈집정비사업의 경우, 빈집을 매입하여 주로 정비 기반시설 및 공동이용시설을 설치하거나 공공임대주택 등으로 활용할 예정
 - 사회적기업 및 리츠 등 민간영역의 기업들 또한 빈집을 활용한 일반주택, 임대주택 및 정비기반시설 등의 정비사업모델을 개발 중

■ 지자체와 지방공사 및 사회적 기업, 임차인등의 다양한 참여주체를 위한 공공부문에서의 금융지원이 필요

- 지자체 및 지방공사, 사회적 기업 등의 경우 수익성 보다 공공성의 확대를 주목적으로 두고 빈집 정비사업모델을 개발중에 있으며, 향후 자금여력이 부족한 참여주체를 중심으로 건설자금 관련 대출수요가 발생할 것으로 보임

[그림6-2] 빈집 정비사업 참여유형별 금융수요



3. 자금여력이 취약한 빈집소유자를 위한 금융지원(특례보증)

■ 빈집정비사업의 특성상 지역의 입지조건 등으로 인해 사업성이 낮은 경우 해당지역의 소규모 시장참여자를 중심으로 정비사업이 진행

- 도심의 주택 및 토지는 사업성이 존재할 경우 도시재생 및 재개발·재건축의 대상이 되지만, 시외곽이나 고지대에 위치한 빈집 지역의 경우 사업성이 매우 낮은 경우가 많음
- 사업성이 낮은 지역은 대부분의 소유자가 매우 영세하거나 재정비를 추진하기에 자금여력이 현저히 부족할 가능성이 높음
- 도심의 경우에도 인구가 급격한 유출 및 산업기반의 이전 및 붕괴 등 해당지역 특성에 따라 빈집의 정비 및 활용사업의 수익성이 매우 낮을 가능성이 높음
- 빈집 소유자가 영세하고 사업성이 극히 낮은 지역의 경우 도시재생 및 소규모정비 사업 등에 있어서 민간 참여를 유도하기가 어려우며, 소유권 문제로 인해 공공기관이 직접 정비를 진행하기도 어려움

■ 빈집 소유자 중 자금여력이 취약한 시장 참여자의 경우 정비 및 활용을 위한 자금 마련에 어려움이 존재하며, 금융 활용에 대한 접근성 또한 떨어짐

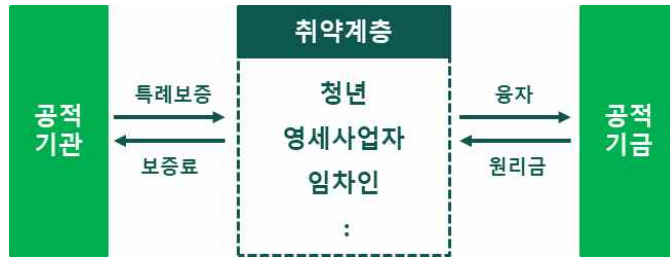
- 현행 주택도시기금의 도시재생활성화 목적으로 개설된 도시계정융자 상품의 대부분은 대상지역의 사업성이 매우 낮거나 및 추진주체의 기준이하로 영세할 경우에는 상품 활용이 어려움

■ 따라서 사업성이 낮은 지역의 빈집정비와 관련하여 신용도가 낮고, 영세한 소규모 시장참여자를 위한 낮은 보증료율의 특례 보증이 필요

- 공적기금을 활용한 특례보증을 통해 수요자 중심형 상품을 개발하여 청년창업자, 영세민 등 담보력이 부족한 사업자에게 낮은 보증료율의 특별 보증을 제공할 필요가 있음

- 특례보증이 활성화 될 경우 다양한 사업아이디어의 수용 및 실험이 가능하며, 다양한 공적기금 융자방식 개발 및 빈집을 토대로 한 도시 재생 사업의 활성화를 기대할 수 있음

[그림6-3] 취약계층 빈집소유자 특례보증



4. 빈집정비사업의 활성화를 위한 금융지원 + 정책지원의 필요성

■ 공적기금 및 공적기관을 활용한 빈집정비사업의 참여자에게 금융지원 및 정책지원이 필요

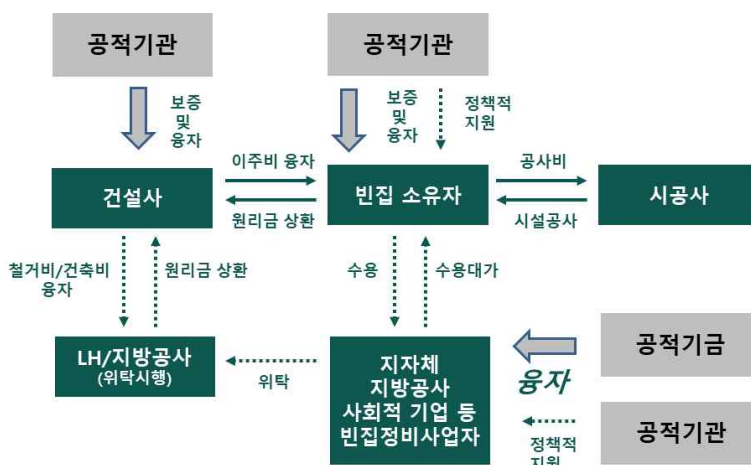
- 빈집정비사업의 시행주체인 지자체 및 빈집 소유자, 시공사에 대한 공공부문의 금융지원에 더하여 정책적 지원 또한 필요
- 앞서 살펴본 바와 같이 빈집밀집지역의 경우 주변지역의 쇠퇴 또한 가속하므로 공적 영역에서 다양한 정비 촉진 노력이 필요

■ 빈집사업자의 주목적은 쇠퇴지역의 활력 도모 및 이를 통한 빈집정비 사업의 선순환구조의 완성

- 예를 들어 지역 활력 도모를 위한 선순환 구조를 위해서는 빈집밀집 지역에 발생하는 공간을 활용하여 유희공간에 다양한 사람들이 모일 수 있도록 다양한 집적시설(문화 소매점 이벤트 공간)이 마련되어야 하며 이를 위해서, 민간과 공공 빈집 소유자를 비롯한 다양한 사업주체의 협력이 필요

- **지역활력 도모를 위한 다양한 사업은 전문가의 조언과 현지 거주자의 아이디어가 결합해야 효율적인 사업진행이 가능**
 - 공적기관의 경우 금융지원과 더불어 다양한 빈집정비사례의 경험을 통해 지역맞춤형 정비사업의 노하우를 축적하여, 정비사업의 방향을 설계할 때 도움을 줄 필요가 있음
- **빈집사업의 효율적 진행을 위해 정비사업에 대한 컨설팅 및 효율적 자금집행 방안, 사업아이디어의 구체화 등 다양한 방면으로 공적기관이 정책적 조언자의 역할을 할 필요가 있음**
- **따라서 빈집정비의 전반적 활성화 및 다양한 사업주체의 참여 촉진을 위해 공공영역의 금융지원 및 정책지원이 필요**
 - 금융지원을 통해 사업의 안정성을 일정부분 보장하고, 정책지원을 통해 정비사업에 대한 전문성을 보강할 경우 빈집정비사업의 활성화와 더불어 지역의 빈집 소유자 및 다양한 공간운영 관련 사업주체, 사회적 경제 사업주체 등의 참여를 유인할 수 있을 것으로 예상

[그림6-4] 공적부문의 금융지원 및 정책지원



VII. 결론 및 시사점

- **빈집의 장기적인 방치는 여러 가지 문제를 야기하는데, 향후 우리나라의 빈집은 폭발적인 증가세가 예상**
 - 현재 노령인구의 증가율이 매우 높는데 반해, 노후주택의 증가율도 매우 높아 향후 지방시장을 중심으로 노령인구의 사망할 경우 예상보다 빠른 폭발적인 빈집의 증가가 우려
- **우리나라의 경우 단지형 아파트 위주의 대량 주택공급, 인구감소, 저층 주거지의 빠른 낙후, 주택보급률의 전반적 증가 등이 빈집 발생의 주요 원인으로 지목**
 - 주택시장의 환경 변화는 빈집을 발생시키는 근본적 원인 중 하나로 세부적으로는 주택보급률 및 1인가구의 확대, 아파트 위주의 주택공급, 시 외곽의 아파트 단지 건설 등을 들 수 있음
 - 또한 우리나라의 경우 산업구조 변동 및 교통개선, 인구이동, 도시변화 등의 사회 경제적 측면의 다양하고 빠른 변화들이 빈집을 비롯한 노후주택의 발생 및 확산에 간접적인 영향을 미침
 - 다양한 선행연구와 해외의 빈집대책 사례에서 보듯이 여러가지 방향에서 빈집문제를 규명하고 분류하고 완화하기 위한 많은 노력이 있어왔음
- **빈집문제의 완화를 위한 다양한 노력에도 불구하고, 현재 빈집을 비롯한 노후불량주택의 경우 정비 및 개발에 따르는 수익성이 낮아 사업진행이 어려움을 겪는 경향이 큼**
- **따라서 본 연구는 빈집 정비사업의 흐름 및 현황을 알아보고, 빈집정비정책의 구조상 발생할 수 있는 금융수요에 대해 살펴본 후 어떤 방식의 금융지원 정책이 필요한지에 대해 분석**

- 기존의 재개발 재건축을 위시한 도시 재정비 사업의 경우 사업규모가 크고 이해관계가 복잡하여 여러 가지 문제가 발생하며, 기존 빈집 리모델링 사업의 경우에도 여러가지 문제점이 존재
- 이러한 문제해결을 위해 최근 빈집 및 중소규모 노후주택 정비사업을 추진할 수 있는 빈집 특례법(빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법)이 도입
- 빈집 특례법상 사업주체의 유형에 따라 4가지로 분류, 각 사업 세부내용에 따라 5가지로 분류, 각각의 분류에 따른 세분화된 금융수요가 발생할 가능성이 있음
- 빈집 특례법상 세분화된 사업내용별로 금융지원에 대한 수요가 발생할 것으로 예상되므로 사업 주체별, 사업내용별로 특화된 금융지원정책이 필요
 - 현재 각 사업방식의 유형별로 보증 및 융자 등 금융지원이 미비하여 향후 이에 관한 금융수요가 발생할 것으로 예상
- 먼저 지자체와 지방공사, 사회적 기업 등 다양한 정비사업 참여주체를 위한 공공부문에서의 금융지원이 필요
 - 지자체 및 지방공사, 사회적 기업 등의 경우 수익성 보다 공공성의 확대에 주목적으로 두고 빈집 정비사업 모델을 개발 중에 있음
 - 향후 자금여력이 부족한 참여주체를 중심으로 건설자금 대한 대출수요가 발생할 것으로 보이므로 이에 대한 금융지원 정책이 필요
- 영세 빈집소유자를 위한 특례보증 성격의 금융지원이 필요
 - 빈집소유자 중 자금여력이 취약한 시장참여자의 경우 빈집의 정비 및 활용을 위한 자금마련이 어려우며, 금융활용에 관한 접근성 또한 떨어짐
 - 따라서 영세 소규모 시장참여자 및 빈집소유자를 대상으로 공적기금

을 활용한 특례보증이 필요

- **빈집 정비사업 참여주체를 위한 금융지원과 더불어 자금집행 방안, 사업아이디어의 구체화 등에 관한 정책적 지원을 통해 정비사업 참여 주체들의 참여를 촉진하고 다양한 방향의 정비사업 활성화를 기대**
- 공적기금·공적기관을 활용하여 빈집정비사업 참여자에게 금융지원과 더불어 정책적 지원을 제공하고 이를 통해 빈집정비사업 활성화 촉진 필요
- 공적기관의 경우 금융지원과 더불어 다양한 빈집정비사례의 경험을 통해 지역맞춤형 정비사업의 노하우를 축적하여, 정비사업의 방향을 설계할 때 도움을 줄 필요가 있음

참 고 문 헌

1. 국토교통부, 「빈집 실태조사 및 정보시스템 구축 방안 연구」, 2017
2. 김상훈·남진 (2016) “유휴공간 유형별 특성 분석과 도시재생을 위한 복합적 토지이용 기법에 관한 연구”, 한국지역개발학회지 28(1): 45-65
3. 남지현 (2014) “빈집을 활용한 지역 커뮤니티 거점 만들기 - 세타가야구의 지역공생의 집을 대상으로”, 대한건축학회 논문집-계획계 30(11): 3-12
4. 이동기·김주현·이진욱·하재명 (2005) “다세대주택의 공가발생에 대한 물리적 요인 분석 연구”, 대한건축학회 학술발표대회 논문집-계획계 25(1): 453-456
5. 이재우 (2013) “영국의 빈집 정비·활용 체계와 수단 고찰”, 국토계획 48(4): 95-115
6. 임정아·김태영·박중신 (2008). “청주시 구도심내 공가 및 공실 분포현황 및 특성에 관한 조사 연구”, 한국주거학회 학술발표대회 논문집, 2008(2), 278-283
7. 전영미·김세훈 (2016) “구시가지 빈집 발생의 원인 및 특성에 관한 연구 - 인천 남구 송의동 지역을 중심으로”, 한국도시설계학회지 17(1): 83-100
8. Bassett, EM, Schweitzer, J & Panken, S. (2006) Understanding housing abandonment and owner decision-making in Flint, Michigan: An exploratory analysis, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge
9. Kremer, P., Hamstead, Z., and McPhearson, T. (2013) A social-ecological assessment of vacant lots in New York City. Landscape and Urban Planning 120 : 218-233
10. 218-233
11. Linton, R., Mields, H. and Cottone, M. (1971) A Case Study of Abandoned Housing and Recommendations for Action by the Federal Government and Localities. Washington, DC: Linton, Mields and Cottone LTD
12. Liverpool City Council, Empty Homes Strategy 2014-2016
13. Mallach, A. (2010) Bringing Buildings Back: From Abandoned Properties -to- Community Assets. (2nd ed.). Montclair, NJ: National housing Institute.
14. Morckel, V. C. (2014) “Spatial characteristics of housing abandonment”. Applied Geography 48: 8-16
15. National Urban League (1971) The National Survey of Housing Abandonment. New York, NY: National Urban League. Retrieved September 23, 2015, from <https://archive.org/stream/nationalsurveyof00cent#page/4/mode/2up>

16. National Vacant Properties Campaign (NVPC). (2005) Vacant Properties: The True Costs to Communities. Washington, DC: Author
17. Nesmith, B. S. (2003) Thinking About Vacancy: Conceptual Schemes
18. Silverman, RM, Yin, L & Patterson, KL (2013) Dawn of the dead city: An exploratory analysis of vacant addresses in Buffalo, NY 2008-2010, Journal of Urban Affairs 35(2): 131-152