

농촌마을 빈집의 활용가능성 모색을 위한 유형별 정비모형

최수명* · 한경수**

(*전남대학교 농업생명과학대학 생물산업공학과 · **농업기반공사 농어촌연구원)

Usabilities of Rural Empty Homes in the Village Reconstruction Project

Choi, Soo-Myung* · Han, Kyung-Soo**

*Dept. of Biosystems and Agricultural Engineering, Chonnam National University

**Rural Research Institute, Korea Agricultural and Rural Infrastructure Corporation

적 요

농어촌 마을에서 빈집·빈터는 지역사회 활성화에 장애가 되고 있어 이의 적절한 재활용과 처리문제는 당면하고 있는 주요 현안이 되고 있다. 이에 따라 본 연구에서는 현재 시행중인 빈집정비사업의 추진내용과 실적, 국내외의 선진사례에 대한 벤치마킹, 유형별 대표지역과 사례마을에 대한 자료수집 및 실태조사, 주민설문조사를 통해 바람직한 빈집정비 추진 방안을 모색해 보았다.

우선 거시적으로는 농촌 잉여자원을 농촌 재구성과정에 적극 활용하는 측면에서 위상을 설정하여 국민적 관심을 야기할 수 있는 장치 및 활동이 이루어져야 하고 상업·산업적 활용, 외지인 임대, 관광·레저활동의 연대활용 등 지역경제 활성화에 기여할 수 있는 방안이 강구되어야 한다.

사례연구를 통해서 빈집·빈터는 원격도서 및 산촌지역으로 갈수록 발생상황이 심각해 지고 있으나 이를 마을정비 용지로 활용할 가능성은 떨어질 것이 예상되어 적절한 조화책이 요구되고 있다. 또한 주민 대다수가 빈집이 마을발전의 저해요소로 보고 있음에도 불구하고 마을공동목적으로의 활용에 대해서는 부정적 견해를 보여 이의 순화대책도 필요하다.

I. 서론

근 반세기에 가까운 농촌인구의 지속적 이촌과 고령인구의 사망으로 인하여 농촌빈집은 광범위한 지역에서 일상적으로 발생하고 있다.

1995년 조사된 인구 및 주택센서스⁶⁾ 결과에 의하면 단독주택에 한정하여 읍부 22,162호, 면부 99,333호가 빈집으로 읍면지역 전체적으로는 빈집율이 약

4.6%에 이르고 있어 산술적으로 계산하면 자연마을당(전국 자연마을수 약 68,000여개) 약 1.8호의 빈집이 존재한다고 볼 수 있다. 특히, 최근에 들어서는 농촌마을에 노인가구수가 크게 증가하고 있고 이들의 사망은 대부분 빈집의 발생을 결과할 것이기 때문에 앞으로 농촌마을에서 빈집이 크게 늘어날 것이 예상된다.

농촌생활연구소의 조사결과¹⁾에 의하면 농촌마을의 빈집은 빈집발생시점에서 3~4년이 경과할 때까지

소정의 유지관리가 이루어지지 않으면 폐가상태로 전락되는데 조사대상 빈집의 약 80%가 그대로 방치되고 있음을 보고하고 있다. 이렇게 농촌공간에서는 주택재고가 과잉되고 제대로 관리되지 아니하여 이용가능한 잠재자원이 낭비되고 있는 반면 도시공간에서는 부족한 주택공급을 늘리기 위해 끊임없이 자연을 훼손하는 사회적 부담을 지우고 있어 국토의 비효율적·비경제적 이용을 초래하고 있다. 또한, 농촌빈집은 마을경관 및 분위기를 손상시키고, 범죄의 소굴이 되고 있으며 그 자체가 농촌퇴락의 상징처럼 작용하여 여러 가지 지역사회적 부작용을 낳고 있다.

이에 따라 정부에서는 1995년 12월 농어촌주택개량 촉진법을 제정하여 농어촌 주거환경개선을 위한 제반조치를 취하고 있다. 동 조치의 일환으로 지방자치단체는 빈집정비사업을 실시하고 있는데 사업의 실제내용은 대부분 불량주택의 철거에 치중하고 있어 기존 부존자원의 적절한 재활용이라는 보다 발전적인 측면이 매우 소홀히 다루어지고 있다. 또한, 현재 우리 나라에서는 농촌마을의 빈집·빈터에 관한 조사연구는 적절히 참고할 벤치마킹연구는 물론이고 기초적인 실태파악조차 거의 이루어지지 않고 있는 실정이다.

따라서, 본 연구에서는 현재 우리나라에서 시행되고 있는 빈집정비사업 추진절차와 실적을 파악·분석하고 선진적인 추진사례를 벤치마킹한 다음, 이와 함께 농촌지역 유형별 대표지역과 마을을 선정하여 빈집의 발생상황, 빈집·빈터의 분포실태를 분석하고 주민의향을 설문조사로 파악하여 빈집정비의 바람직한 추진방향을 모색해 보는 것이 기본목적이다.

Ⅱ. 빈집정비사업의 추진절차와 실적

1. 사업의 추진배경

도시산업사회화의 과정에서 지속적인 이촌과 노인 가구주의 사망으로 인하여 농촌마을의 빈집은 특히 1990년대에 들어 급격히 증가하여 왔다. 이러한 농촌 빈집은 불량청소년들이 탈선·우범장소로 이용하게 되어 사회적문제가 되어 왔을 뿐만 아니라 그대로

방치할 경우, 파리·모기 등 해충의 서식처가 되고 악취가 발생하는 등 위생상 문제도 심각해져 주민들의 민원이 끊이지 않았다³⁾. 이에 따라 정부는 1995년 12월 농어촌주택개량촉진법을 제정하여 빈집정비에 대한 근거와 절차 등을 마련하고 1997년부터 단계적으로 정비사업을 추진해 오고 있다. 농어촌 주택개량 촉진법은⁴⁾ “낡고 헐었거나 불량한 농어촌 주택의 개량을 촉진하고 농어촌지역에 있어서 뒤떨어진 주거환경의 향상을 도모” 하기 위해서 제정되었다. 동법에 의하면 농어촌 빈집은 “거주 또는 사용여부를 확인한 날로부터 1년이상 거주하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택 또는 건축물”을 말한다.

2. 빈집정비사업의 추진절차⁴⁾

가. 빈집정비계획의 수립

기초 지방자치단체장(시장, 군수, 자치구청장)은 빈집정비계획을 수립·시행하며 그 시행결과를 매년 9월 30일 까지 시·도지사를 거쳐 행정자치부 장관에게 보고하여야 한다. 이 계획에는 빈집의 발생현황(발생동수, 유형, 연도 등)과 연차별 정비계획(정비방법, 소요예산, 재원조달계획 등)이 포함되어야 하고 각 지방자치단체는 빈집현황 카드를 작성·관리하여야 한다.

나. 빈집정비사업의 시행

기초 지자체장은 공익상 현저히 유해하거나 주변환경을 저해할 우려가 있다고 인정되는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 빈집소유자에게 60일 이내의 기한을 주어 철거·개축·수선 등 필요한 조치를 명하며 특히 철거조치를 취할 경우 청문을 실시하여야 한다.

이 때 빈집철거 대상자가 특별한 사유없이 응하지 않을 때는 직권으로 철거할 수 있으며 이 경우 정당한 보상비를 빈집 소유자에게 지급하여야 한다. 또한 자진철거자는 영농목적으로 주택개량을 희망하는 경우 주거환경개선자금을 우선적으로 지원할 수 있다. 여기서 철거 보상비는 지방비 50%, 군비 50%로 되어 있으나 실제로는 대부분 군비로만 지원되고 있다.

3. 추진실적^{5.7)}과 시행상 문제점

2000년 9월 8일 실시된 중·장기 추진계획 수요조사결과 정비대상 빈집동수는 77,125동, 사업비 23,956백만원(철거 대상 동당 30만원 지원)이 계획되었다. 본 사업은 1997년부터 단계적으로 시행되어 2000년까지 25,128동이 철거되었으며 나머지 51,997동은 2008년까지 모두 철거하는 것으로 계획하고 있다.

2001년에는 시·군 주택관련부서에 놓여온 빈집정보센터를 운영하여 소유자가 동의한 빈집에 대한 자료를 제공하는등 활용을 촉진하기 위한 시책을 강화하고 있다. 그러나 농촌마을의 빈집정비사업은 그 자체가 철거를 전제로 시작되었기 때문에 직접적인 자금지원은 철거에만 한정되어 있어 미활용 또는 방치된 자원의 적극적 재활용이라는 본연의 목적은 거의 접근이 이루어지지 않고 있다. 또한 철거비용이 동당 30만원으로 철거지원용 중기(0.4m 3급 백호)의 하루 임대료에 불과하며 건축쓰레기 처리, 철거후 청소 및 정지 등에 소요되는 비용은 전적으로 소유자가 부담할 수 밖에 없기 때문에 적극적인 참여와 협조를 기

대하기 힘들다고 대부분의 빈집정비사업 담당자들이 어려움을 토로하고 있다.

Ⅲ. 선진추진사례 분석

1. 영국의 빈집정비

가. 추진배경

영국은 산업혁명 이래 세계의 공장국가로 성장하였다가 이제는 EU의 구성국가로 그 국가적 위상이 축소됨에 따라 사회·경제적 구조조정이 불가피하여 다양한 부문에서 잉여(Redundancy)자원이 생겨나고 있으며 이의 재이용·활용에 대한 사회적 관심 또한 오래된 역사를 갖고 있다. 기존의 잉여건물 또는 토지에 새로운 주택 및 경제활동, 위락 등의 수요를 수용함으로써 방치된 자원의 적극적 재활용은 물론이고 녹지(Green Field)의 훼손을 줄여 자연보전에도 크게 기여한다는 포괄적 시각에 기저하고 있다. 또한 도농간에도 도시의 용도폐기 건물 및 토지(Redundant Building and Brownfield)가 적극적으로 활용되면 농

표 1. 지역별 빈집정비추진실적 및 계획

단위 : 동, 백만 원

시도별	총 계		추진실적										2001추진		향후계획 (2002~2008)	
			계		1997		1998		1999		2000					
	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비
계	77,125	23,956	25,128	8,628	6,196	2,700	6,820	2,018	5,921	1,782	6,191	2,128	8,300	2,490	43,697	12,838
인천	684	212	284	94	67	29	69	21	74	22	74	22	50	15	350	103
울산	7	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	2
경기	3,918	1,237	1,269	457	391	170	320	95	248	75	310	117	380	114	2,269	666
강원	1,574	602	1,488	576	344	149	372	110	349	105	423	212	59	18	27	8
충북	6,509	2,010	2,505	830	596	260	806	238	471	142	632	190	564	169	3,440	1,431
충남	7,973	2,428	2,404	788	502	219	571	169	661	199	670	201	698	209	4,871	1,431
전북	16,162	4,951	4,240	1,438	1,271	554	1,271	376	866	261	832	247	1,666	500	10,256	3,013
전남	18,572	5,718	5,993	2,004	1,551	676	1,551	459	1,551	467	1,340	402	2,910	873	9,669	2,841
경북		4,392	4,633	1,540	1,137	496	1,274	377	1,216	365	1,006	302	1,177	353	8,505	2,499
경남	6,380	2,093	2,115	836	293	128	562	166	440	132	820	410	669	201	3,596	1,056
제주	1,031	311	197	65	44	19	24	7	45	14	84	25	127	38	707	208

주 : 사업량은 철거동수

자료 : 행정자치부 지역진흥과, 2001. 2001년도 지역진흥사업현황

촌의 농경지에 대한 개발수요를 줄일 수 있게 되므로 결국은 양측 모두에게 득이 된다는 시각을 갖고 있다. 결국 잉여 건물 및 토지의 재활용 정책은 농촌과 지역을 보전하면서도 사회·경제적으로 활성화시키는 지속 가능한 개발의 좋은 사례로 보고 있어 다양한 정책과 사업을 마련해 놓고 있다.

나. Empty Homes Agency (EHA) 활동¹⁵⁾

영국은 1992년 전국적인 주택 캠페인 그룹(National Independent Housing Charity)인 EHA를 설립하여 적극적인 빈집활용을 도모하고 있다. England지역 전체에서 빈집 및 기타 빈 건물을 재이용하여 부족한 주택공급문제를 해결하기 위한 목적으로 첫째, 빈집 및 폐기건물의 방치 상태를 여론에 부각시키고, 둘째, 다른 관련기관들과 함께 비고 방치된 집·건물의 재사용을 위한 해결책을 진작, 고안, 확산시키는 것을 세부목표로 하고 있다. EHA가 벌이고 있는 주요활동을 요약하면 다음과 같다.

1) England의 빈집현황 발표

매년 4월 1일을 기준으로 각 지방자치단체가 제출한 빈집현황자료를 집계하여 권역별(10개), 소유자 유형별(지방자치단체, 주택조합, 중앙정부기관, 기타 공공기관, 민간부문)로 최근 3년간의 변화추이를 발표하므로 빈집활용에 대한 각성과 분발을 촉구하고 있는데 2001년 5월에 발표된 빈집현황자료는 다음 표 2, 3과 같다.

특히 EHA는 빈집활용을 선도하여야 할 정부기관이 오히려 소극적인데 대해 집중 비판하고 있다. 그 사례로서 국방부가 1999년 9월 현재 관리주택 총수의 23%에 해당되는 14,425채를 비워 두고 있어 연간 약 3,900만 파운드의 국고를 낭비하고 있는데 대하여 각성을 촉구하고 있다.

2) 보도자료 배포(Press Release)

언론매체를 통한 홍보를 위해 EHA가 1999년 6월부터 2001년 5월까지 총 22건의 보도자료를 언론기관에 배포하였다. 주요내용으로는 EHA의 2001년 전국 행동주간(2001. 5. 14-18), 농촌백서에 대한 견해(2001.

11. 28), 비협조적인 빈집소유자에 대한 지자체의 활용강제정책환영(2000. 7), 빈집재활용 우수상 수상자 발표(2000. 4. 14), 빈집증가에 대처하기 위한 지방정부의 추가적 권능부여 촉구(1999. 10. 13) 등이 있다.

3) 보고서 및 브리핑 자료 발간(Reports and Briefing Notes)

1999년 6월부터 2001년 5월까지 10건의 보고서와 11건의 브리핑자료가 발간되었다. 보고서에는 2001년 예산의 조세 변화 - 빈집채우기(2001. 4), 주택청서에 대한 EHA의 견해, 도시백서(안)(1999. 1) 등이 있고 브리핑자료에는 빈집정비담당자용이 대부분이고 일부 자치단체장을 위한 것이 몇 건 있다.

4) 주요과제 관련 책자(Issues Book)발간

EHA는 특히 자신의 활동과 관련된 주요 이슈와 관심사를 6개 분야(부가가치세, 주택부족, 도시재생, 범죄, 농촌빈집, 공공부문빈집)로 특정하고 각각에 대한 자신의 견해를 담은 책자를 발간하고 있다. 이 중에서 농촌빈집(Rural Issues)에 대한 책자에서는 “지역주민에게 다시 한번 집을 제공하는 주택개조(Refurbished rural properties once again providing homes for local people)”를 슬로건으로 하여 농촌지역에 산재한 약 25,000동의 빈집을 재활용하게 되면 Somerset현 전체의 임대주택 규모가 새로 공급되는 것과 같은 효과가 발생한다고 주장하고 있다.

EHA의 적극적인 활동에 의해 빈집정비법(Bill on Empty Homes)이 제출되었고 빈집개수시 부가가치세 감면을 위한 끈질긴 의회로비를 통해 부가가치세를 10%에서 5%(10년이상 빈집의 경우 0%)로 낮추었다. 또한 중앙정부 및 지자체 보유 빈건물에 대한 재활용을 적극 촉구하여 국가심계권이 이들 기관에 대해 개선조치를 명하게 되었다.

다. 잉여건물 활용 보조금 제도(Redundant Building Grant Scheme, RBG Scheme)¹³⁾

1982년 “농촌 빈 건물을 상업적으로 활용한 지역경제의 활성화”를 목적으로 1999년 4월까지의 Rural

Development Commission (RDC, 2001년 7월 Countryside Commission과 통합하여 Countryside Agency로 발족)이, 그 이후는 8개 권역의 Regional Development Agency가 본 사업을 시행하고 있으며 그 내용을 요약하면 다음과 같다.

1) 지원대상지역

사업초기에는 다른 우선개발지역(Priority Areas)과 추가적 목적으로 확대 도입하기 이전에 가능한 수요 수준을 산정하기 위한 파이롯트 단계로서 MAFF가 지정한 과소지역(LFAs, Less Favoured Areas)의 잉여 농가건물에 한정하였다. 사업시행결과 과소지역내

에 해당되는 농가 및 다른 목적건물들이 별로 없었으므로 수요가 낮아 1983년 4월, RDC가 새로 지정한 특별투자지역(Special Investment Areas)으로 확대하고 잉여건물의 종류도 확대하였다. 1983년 4월 RDC가 새로 지정한 농촌개발지역(RDAs, Rural Development Areas)으로 대상지역이 이전되었으며 1999년 RDC의 활성화사업(Regeneration Activity)기능이 Regional Development Agencies로 이양됨에 따라 RDAs는 농촌우선개발지역(Rural Priority Areas)로 개칭되었다. 어느 경우도 인구 10,000명 이상의 집단취락지역은 대상에서 제외되었다. 그러나 2000년부터는 전국의 농촌지역으로 확대되는 대신 다만 수혜자를

표 2. England 지역의 소유자별 빈집현황

구 분	1998. 4. 1 집계		1999. 4. 1 집계		2000. 4. 1 집계		
	동 수	%	동 수	%	동 수	%	
민 간 부 문	지방자치단체	81,700	2.5	83,900	2.6	86,000	2.9
	주 택 조 합	29,300	2.8	32,600	2.7	37,500	2.8
	중앙정부기간	16,000	18.0	16,000	18.8	14,000	16.0
	기 타 기 관	3,000	18.7	3,000	18.7	2,000	12.4
	소 계	130,000	2.9	135,500	3.0	139,500	3.2
민 간 부 문	623,200	3.8	636,800	3.9	623,200	3.7	
총 계	753,200	3.6	772,300	3.7	762,700	3.6	

자료 : <http://emptyhomes.com/nstats.htm>, p.1/4

표 3. England 지역별 빈집현황

구 분	1998. 4. 1 집계		1999. 4. 1 집계		2000. 4. 1 집계	
	전체	1년 이상 빈집	전체	1년 이상 빈집	전체	1년 이상 빈집
North East	43,667	13,437	50,700	16,121	49,900	13,272
Yorkshire & Humber	85,973	27,403	100,200	25,853	99,700	27,747
East Midlands	66,235	21,121	67,700	18,853	68,000	19,411
Eastern Region	71,921	23,078	70,600	22,997	70,200	17,947
London	112,158	38,209	114,200	39,558	105,200	26,068
South East	94,511	29,172	95,000	27,513	87,400	24,912
South West	69,081	19,739	67,700	17,918	64,100	16,171
West Midlands	76,883	27,460	77,500	24,666	79,900	22,940
North West	114,556	30,539	128,700	38,115	138,300	33,411
계	734,985	230,158	772,300	231,069	762,700	201,879

자료 : <http://emptyhomes.com/nstats.htm>, p.1/4~4/4

농민에게만 한정하고 있다.

2) 지원대상 빈 건물

과거 상업, 산업, 관광 또는 레저활동에 사용되었던 건물로 6개월이상 비어 있거나 민간주택으로 12개월 이상 비어있는 경우 지원자격이 있다.

3) 지원대상 업종

초기에는 제조업·서비스·공예업, 전문업을 포함한 사무실 기저활동(Office Based Activities), 그리고 마을가게가 지원대상 업종이었으나 1987년 주점, 찻집, 카페, 박물관, 공예센터 등과 같은 관광·위락시설, 오락장·회의시설·숙박시설까지 확대되었다. 특히 이 조치로 인해 지원대상 업종이 크게 확대되었을 뿐만 아니라 현재 사용중인 건물의 개수에도 본 지원금을 사용할 수 있게 되었다. 1988년 고용유발효과 평가상의 어려움과 지원자의 과도한 쇄도로 인해 숙박시설은 지원대상에서 제외되었다.

4) 지원규모

1992년 본 제도가 처음 도입되었을 때에는 17,500파운드를 지원한도로 하여 건물개조비용의 35%까지 지원할 수 있었으나 자금수요의 폭증으로 1984년 용도 변경 및 보수에 필요한 직접비용, 즉 개보수 비용의 25%, 그리고 지원한도는 최소 250파운드에서 최대 12,500파운드로 하향조정하였다. 그러나 고용효과 또는 지역경제에 미치는 영향이 큰 경우 12,500파운드를 예외적으로 초과할 수 있으며 50,000파운드를 넘는 경우 중앙부서(과거에는 MAFF, 현재는 DTI : Department of Trade and Industry)의 승인이 필요하다. 그러나 어떠한 경우도 사치성 경비는 지원대상에서 제외하고 있다. MAFF이외의 기관에서도 추가적 자금지원을 받을 수 있으나 공공기관에서의 지원총액이 전체 개보수 비용의 50%를 초과할 수는 없다.

5) 지원자격 심사 및 관리

지원자격자는 부동산 소유자이거나 최소 5년 이상의 장기 임대계약을 임차인이어야 한다.

RDC(현재는 RDA)는 사업지원자격과 타당성 판별

에 객관성을 담보하게 위해 상세한 지침서인 "RBGs Scheme Handbook"과 "Guidance Notes on the Approval of RBGs"를 발간하고 있으며 지원금액이 12,500파운드를 넘는 경우 RDC소속 회계사의 추천의견 첨부과 RBG지원 없이는 사업수행이 불가능함을 입증하는 것을 조건으로 하고 있는데 이는 본질적으로 비상업적 사업부문에 자금을 주어 활성화시키려는 의도이다.

RBG지원을 받는 건물이 지원개시 5년 이내에 지원대상 이외의 용도로 처분되거나 이용되는 경우 남은 년수에 걸쳐 매년 지원금액의 20%를 회수할 수 있도록 하고 있다.

본 제도가 시행된지 10년째 되는 1992년 RDC에서는 Sheffield Poly Technic의 Centre for Regional Economic and Social Research의 평가를 받았다. 1991년까지 총 3,159건의 지원이 접수되어 그 중 2,871건이 승인되고 2,377건에 13.5백만 파운드의 보조금이 지원되었는데 이렇게 낮은 철회·기각·환급율을 보이고 있는 것은 제출건의 사전평가를 크게 강조하는 지원절차가 효과적이면서도 잘 관리되고 있기 때문인 것으로 평가하고 있다. RBG 보조금 지원사업의 해당사업자 자체의 대응투자는 49백만 파운드로서 대응투자유율(Leverage Ratio)은 1:3.61로서 매우 크며 본 자금지원으로 인한 고용유발효과는 10,502인인 것으로 추산되어 취약한 농촌지역경제의 활성화에 상당한 기여를 한 것으로 평가될 수 있다. 그러나 당연한 결과일지 모르나 경제적 형편이 낡은 RDAs지역이 오히려 많은 지원을 받아 저개발지역경제 활성화라는 원래의 목적이 다소 훼손되는 문제점이 있다.

관련 당사자들에 대한 설문조사결과에 의하면 본 제도의 운영과 관련해서 몇가지 비판적 견해를 제시하고 있다. 우선 첫째는 그것이 시행조직의 개편과 관련된 문제이어서 일시적 현상일지 모르나 RBG지원승인 기제가 과도하게 관료적이라는 점, 둘째 보조금 환수절차의 유효성에 의문이 있는 점, 셋째 본 지원제도가 널리 홍보되지 못한 점, 넷째 일반인 지원한도를 12,500파운드로 제한한 것이 과연 타당성인가, 마지막으로 지원대상지역을 RDAs로 한정된 점 등이다.

라. Making Housing Available for Local People¹²⁾

2000년 11월 환경교통지역성(DETR, Department of Environment, Transport and the Regions)과 농무성(MAFF, Ministry of Agriculture, Fisheries and Food)이 공동으로 농촌부흥시책을 총괄한 “Our Countryside : the future”에서 저소득 농촌주민에게 빈집을 활용하여 주택을 제공하기 위한 몇가지 조치를 마련하였다

- EHA에 자금을 지원하여 “Wasted Rural Homes, Putting the Blueprint into Action”이라는 우수빈집활용지침서 발간
- Rural Development Agency 와 Countryside Agency가 농촌지역경제 재생의 일환으로 빈집의 생산적 이용관련 조치를 취하도록 독려
- 건물의 주거용 전환시 부가가치세를 5%로 감면해 주고 10년 이상 빈집을 개보수하여 팔 경우 부가가치세 면제 추진

2. EU국가의 사례¹¹⁾

가. 프랑스

1985년 산악지역의 경관과 생활방식 보전을 위해 “Mountain Law”를 제정하고 지방자치단체장으로 하여금 지역 젊은 층을 위한 공공주택을 제공키 위해 버려진 건물의 재건사업을 시행케 하고 있다. 또한 Second Home 보급율이 매우 높아 이 부분의 수요층 상당수를 농촌빈집 활용에 의해 공급하고 있다.

나. 이태리

농촌개발을 촉진하는 농촌지역 공동체들을 “Valley Councils” 또는 “Mountain Communities(MCs)”로 근집화하는 제도가 1971년 입법화되었다. 각 MC는 토지 취득, 시설설치 권능이 부여되어 관광객 상대의 오두막집 대여사업을 실시하고 있다.

다. 독일

Village Improvement Scheme에 의한 밀집된 마을 재배치를 위해 유기된 건물의 철거, 건물의 현대화, 위탁·레져시설의 설치 등을 시행하고 있으며 특히

통근마을 또는 관광리조트 마을에서는 매력적인 건축 분위기 구현을 위한 노력을 집중하고 있다.

라. EU의 Rural Reconposition 시책

농업구조개선정책의 추진결과로 이용가능한 여분의 토지, 영농건물의 다용도 활용을 위한 여러 가지 시책을 소개하면 다음과 같다.

- 농장기저관광 : Bed/Breakfast, 이동식 주택, 캠핑, Chalet
- 위탁 : 농가차, 농장견학, 승마, 사격, 골프
- 부가가치 제고 : 아이스크림 가공, 농가현지판매, 배달, 스스로 열매따기
- 특수영업 : 사슴, 염소, 양초 생산
- 보조 서비스 : 농촌공예센터, 첨단기술 농업, 전쟁놀이

3. 일본의 사례^{8,9,10)}

“농림어업현지정보”에서 “지역 가꾸기 그룹의 빈집정보 발신”(大分縣 佐伯市), “빈집을 이용한 과소화 방지”(山梨縣 芦川村), “홈페이지에서의 농가빈집정보”(和歌山縣 美里町), “시골살림 탐방 개최”(愛知縣 東榮町) 등의 빈집정보제공과 이용을 독려하는 내용을 다루고 있다. 이중 “지역가꾸기 그룹의 빈집정보 발신”에서는 고향가꾸기 五丹會에서 지역자치회에 의뢰하여 빈집의 소유·관리자를 조사하고 이들의 협력을 얻어 빈집 15동을 빈집리스트에 등록한 다음 홍보지에 소개하여 적절한 임대기 이루어 질 수 있도록 독려하고 있다.

4. 국내의 사례¹⁴⁾

가. 서산시의 다양한 빈집정비 시책

서산시는 지역전체 344채의 빈집 중에서 사용이 불가능한 집에 대해서는 필요한 경우 강제 집행까지 동원하고 사용이 가능한 136채의 빈집에 대해서는 임대주선 등을 통한 재활용 계획을 세우고 활발히 추진 중에 있다. 소유자의 동의절차를 거쳐 만든 “빈집카드”를 비치한 “농어촌 빈집정보센터”를 읍·면·

동에 설치하여 전원생활, 주말휴식공간, 가족농장 등을 필요로 하는 희망자들에게 임대 연결해 주는 식으로 운용되는데 1997년 현재 20건에 가까운 실적을 올리고 있다.

나. 횡성군의 적극적 홍보

횡성군은 군 Home Page에 농촌지역 빈집정비관련 홍보내용을 다음과 같이 소개하며 적극적인 참여를 유도하고 있다.

IV. 빈집 · 빈터의 분포실태 및 주민의향 분석

1. 사례지역 선정 및 조사방법

가. 빈집현황조사

1) 조사지역 선정

전남지역의 21개 시군지역(도농복합시 4개 시 포함) 중 도시근교지역으로는 담양군, 평야부 중간지역으로 영암군, 산촌지역으로는 구례군, 원격어촌지역으

로는 진도군을 사례조사지역으로 선정하였다.

담양군은 권역 거점도시인 광주광역시와 연결해 있으며 평균도달거리 20km이내의 대표적 도시근교지역이고, 영암군은 광주광역시로부터 약 50km정도 떨어져 있고 경지율이 37.6%로서 지리적으로는 근교-원격지역의 중간에 있으면서 균평한 평야부 지역이다. 구례군은 광주시로부터 약 75km 떨어져 있고 지리산 권역에 포함되어 있는 전남의 대표적 산간지역이며 진도군은 전라남도 시·군 중 광주광역시와 가장 멀리(135.2km) 떨어져 있는 섬지역이다.

2) 조사방법

4개 사례군 지역의 군청을 방문하여 해당군의 빈집실태조사자료, 농어촌빈집정비사업 시행 실적자료 등을 수집하였다.

나. 빈집 · 빈터 분포실태조사

1) 조사마을 선정

마을 단위에서 빈집 · 빈터의 실제 분포상황을 조

표 4. 빈집정비사례(횡성군)

구 분	사 업 내 용
추진목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ 아름다운 횡성 만들기 일환으로 ○ 농촌지역 자연경관 저해요인으로 불량 농촌공가를 정비하여 ○ 자연친화적 농촌 주변환경 만들기
추진개요	<ul style="list-style-type: none"> ○ 농촌지역에 산재된 빈집 정비 ○ 우범자의 은신처 제공 방지 및 농촌주변 경관저해요인 해소 ○ 외지 관광객들에게 다시 찾고 싶은 횡성건설에 적극 대처
추진계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 추진기간 : 2000. 3월 ~ 12월 ○ 추진주체 : 횡성군 ○ 대상 건축물 : 1년이상 거주하지 아니하거나, 사용하지 않는 농촌주택 및 건축물 (※주요도로변 우선정비) ○ 정비 : 자진철거, 매매 및 수선앞선으로 정비 재활용 ○ 보조 : 1호당 400천원(철거비용)보조지원 ○ 추진일정 <ul style="list-style-type: none"> - 2000년 상반기 : 12동 정비완료 - 2000. 7월~9월 : 농번기 10동 정비 - 2000. 10월~11월 : 농한기 23동 정비(2000년도 총 45동 정비)

사하기 위해 빈집현황조사에서 선정한 사례 조사대상 군에서 대표적인 마을 1개소씩을 선정하였다. 먼저 1:25,000 지형도상에서 조사대상 후보마을을 각 군마다 5개소씩 도상 선정하고 해당마을을 직접 방문·답사하여 그 중 유형지역별 대표특성을 가장 잘 나타낼 수 있다고 판단된 마을을 조사대상마을로 최종결정 하였는데 그 내용은 다음 표-5와 같다.

2) 조사방법

1:5,000 국토기본도에 대응하여 제작된 1:5,000 연속 지적도엽 중에서 조사대상마을의 마을부지 영역이 지적도 한 매에 전부 포함되어 있는 경우는 그대로 사용하고 2장 이상으로 나뉘어져 있는 경우는 재편집하여 마을별 지적도면을 준비하였으며 이를 2배로 확대하여 현황조사 바탕도면으로 사용하였다. 마을 내부도로를 따라 지적도면과 현지의 택지형상경계를 대조해 가면서 빈집과 빈터를 지적도면에 표시하였다. 또한 부수적으로 3m이상 도로에의 연결여부를 택지별로 파악하였다.

다. 설문조사

1) 설문대상

빈집·빈터 분포실태조사 대상마을의 가구주 전원을 목표로 하였으나 조사기간중 부재, 조사기피 등의 사유로 대추마을은 127호 중 80호, 원봉소마을은 133호 중 50호, 신촌마을은 45호 중 19호, 전두마을은 74

호 중 34호가 조사되었다.

2) 조사내용

설문은 조사자가 피설문자를 직접 만나 면전에서 시행하였으며 설문조사서는

- ① 인적사항 : 이름, 연령, 성별, 직업, 세대주와의 관계
- ② 자가주택·택지 : 주택의 면적, 건축양식, 신·개축 연도, 현재상태 및 택지의 면적, 형상, 도로연접 여부, 택지의 확장·이전 및 빈집이 될 가능성에 대한 의견
- ③ 빈집의 문제점·정비의견 : 빈집발생사유·문제점, 이용시 어려움, 빈집이용방향, 정부시책방향에 대한 의견 등 3개 부분으로 구성되어있다.

2. 조사결과 및 분석

가. 빈집현황³⁾

4개 조사대상 군지역의 빈집현황은 자연마을을 단위로 하여 자료가 수집되었는데 이를 해당군의 읍·면별로 정리해 보면 다음 표 6과 같다.

유형지역별(군지역)로는 중간 평야부지역인 영암군이 1.8%의 낮은 빈집율을 보이고 있는 가운데 나머지 3개 군지역은 유형지역별 차이를 거의 보이지 않고 있다. 영암군의 경우 빈집율이 낮은 이유를 정확히 파악할 수는 없으나 영암읍 보다 목포에 연결

표 5. 조사마을의 선정

구 분	군	답사대상마을	선정결과
도시근교	담양	봉산면 대추리·원강리, 남면 지곡리·만월리, 용면 용현리	대추마을
중간평야부	영암	영암읍 추도리, 시종면 구산리, 삼호면 산호리, 미암면 남산리, 금정면 용흥리	원봉소마을
산 촌	구례	광의면 지천리·연좌리, 산동면 위안리, 토지면 내서리·당치리	신촌마을
어 촌	진도	진도읍 수유리·수역리, 군내면 둔전리, 의신면 사천리, 임회면 굴포리	전두마을

주 : 굵은 글씨 부분은 조사마을이 소속한 법정리

한 삼호면 지역과 구릉·평야부인 신북·시중·도포면 지역이 0.5% 내외의 매우 낮은 빈집율을 보이고 있는 것으로 보아 목포권 개발과 영산강 2단계 사업에 의한 간척농지조성, 환금성 작물재배에 의한 농가의 경제력 제고 등이 주요한 이유가 아닌가 사료된다. 같은 영암군 내에서도 이러한 영향권역에서 소외된 덕진·금정·서호·학산지역이 4% 이상의 높은 빈집율을 보이는 것은 이를 반증한다고 할 수 있다.

나머지 3개군 지역은 군청이 소재한 읍지역이 가장 낮은 빈집율을 보이고 있는 가운데 몇 가지 주목할 만한 경향을 발견해 낼 수 있다. 구례군의 경우 연결해 있는 대표적 산지면인 간전면과 토지면은 간전면이 5.4%의 높은 빈집율을 보이고 있는 반면 토지면은 1.7%의 매우 낮은 값을 보이고 있는데, 이는 토지면이 지리산 권역에 속하여 관광 및 산지농업

(한봉, 약초, 특용작물 등) 잠재력 면에서 간전면 보다 월등하기 때문인 것으로 사료된다. 또, 진도군의 경우 연륙에 의한 혜택이 직접 영향을 미치지 못하는 유일한 순수 도서지역인 조도면 지역이 7.8%의 가장 높은 빈집율을 보이고 있는 것은 원경도서지역의 급속한 이촌현상이 초래한 결과로 판단된다.

그러나, 빈집현황자료는 이미 빈집이 철거되어 빈터로 남아 있는 곳은 제외하고 현재 빈집으로 남아 있는 경우만 조사·계상되었기 때문에 과거 기왕 최대의 주택 호수에 비해 현재 얼마만큼의 주택이 점유·거주되고 있고 현재까지 얼마나 많은 주택이 철거되었으며 빈터로 남아있는지에 대한 정보는 제공치 못하고 있다. 따라서, 현재의 빈집과 철거등에 의한 빈터의 수를 추정컨데 상당히 많은 잠재자원이 재활용되지 못하고 낭비되고 있다고 사료된다. 참고

표 6. 사례지역별 빈집현황

군	읍·면	읍·면			군	읍·면	읍·면		
		총호수	빈집호수	빈집율(%)			총호수	빈집호수	빈집율(%)
담양	담양	4,676	41	0.9	영암	영암	3,205	67	2.1
	봉산	1,282	40	3.1		덕진	1,013	43	4.2
	남면	703	43	6.1		금정	1,176	54	4.6
	창평	1,640	52	3.2		신북	2,168	11	0.5
	대덕	976	33	3.4		시중	2,285	19	0.8
	무정	1,248	46	3.7		도포	1,435	6	0.4
	금성	1,208	63	5.2		군서	1,950	33	1.7
	월산	1,119	60	5.4		서호	1,146	78	6.8
	용	784	6	0.8		학산	1,480	62	4.2
	수북	1,830	54	3.0		미암	1,292	14	1.1
소계	15,466	438	2.8	삼호	5,692	31	0.5		
구례	구례	3,718	51	1.4	소계	22,842	418	1.8	
	문척	576	8	1.4	진도	진도	3,937	45	1.1
	간전	846	46	5.4		군내	1,672	46	2.8
	토지	1,148	20	1.7		고군	1,922	67	3.5
	마산	1,226	32	2.6		의신	2,137	59	2.8
	광의	1,313	81	6.2		임회	2,019	37	1.8
	용방	778	16	2.1		지산	2,139	19	0.9
	산동	1,464	53	3.6		조도	2,006	156	7.8
소계	11,069	307	2.8	소계	15,832	429	2.7		
				전체	65,209	1,592	2.4		

로 빈집정비사업 추진 실적이 잘 정리되어 있는 군인 영암군의 경우 2000년 현재 총 256동의 실적을 보이고 있는데 이는 현재 철거되어 빈터로 남아 있을 것이므로 현재의 빈집호수 418호의 61.2%에 상당하는 잠재자원이 되고 있다.

나. 빈집 소유자 주소지 분포³⁾

해당군청 빈집정비 담당부서가 파악한 빈집 소유자의 주소지 조사결과는 지역별로 매우 편이한 결과를 보여주고 있다.

담양, 구례의 빈집 소유자의 55%내외가 주소지를 마을자체에 두고 있는데 비하여 영암, 진도는 80% 이상이 마을 자체이다. 그러나 담양군 조사자료에 의하면 90%이상의 빈집이 이사에 의해 발생되었다고 조사되었고 1994년 농촌진흥청 조사자료에서도 이사에 의한 빈집 발생율을 75%로 제시하고 있는 점을 고려하면 영암·진도의 경우 조사자료에 신빙성이 약하다. 따라서, 빈집의 대략 절반은 마을 거주자가, 나머지 절반은 마을 밖 거주자가 소유하고 있다고 추정할 수 있다.

다. 빈집·빈터 분포실태

4개 조사대상마을의 빈집·빈터 분포실태를 지적도에 도시한 결과는 그림 2와 같다.

대추마을의 경우 현재 주민이 살고 있는 주택수는

120호, 빈집은 7호로서 총주택수는 127호이며 빈터는 9호이다. 원봉소 마을의 경우는 총주택수 133호중 빈집이 10호이고 빈터는 10호, 신촌마을은 각각 45호, 5호, 6호, 전두마을은 74호, 4호, 2호이다. 이에 따라 빈집율은 대추, 원봉소, 신촌, 전두마을 각각 5.5%, 7.5%, 8.9%, 5.4%로서 군에서 조사한 빈집율에 비해 크게 높은 값을 보이고 있는데 군의 조사시기가 본 연구의 조사시기와 2-3년의 시차를 보이고 있는 점을 고려하면 최근에 빈집발생이 격심해 지는 것이 아닌가 추측할 수도 있지만 명확한 근거는 없다.

여기서 빈터까지 가산하여 빈집·빈터율을 계산해 보면 대추, 원봉소, 신촌, 전두마을 각각 11.8%, 14.0%, 21.6%, 7.9%를 보이고 있다. 전두마을은 반농·반어의 어촌지역이지만 읍관할지역으로 원격성이 떨어지며 수유간척지의 조성으로 인구흡인 잠재력이 큰 마을임을 감안하면 낮은 빈집·빈터율을 이해할 수 있을 것이다. 나머지 3개 마을 중 신촌마을은 도시근교지역인 대추마을에 비해 거의 2배에 가까운 빈집·빈터율을 보이고 있어 과거 산촌지역의 저조한 인구부양 잠재력이 반영된 결과로 볼 수 있다.

평야지역마을인 대추·원봉소마을은 지역이 평탄하여 마을의 택지도 집중되어 있는 반면, 산·어촌지역인 신촌·전두마을은 지형상 제약으로 택지가 도로를 따라 띠모양으로 분산되어 있다. 따라서 대추·

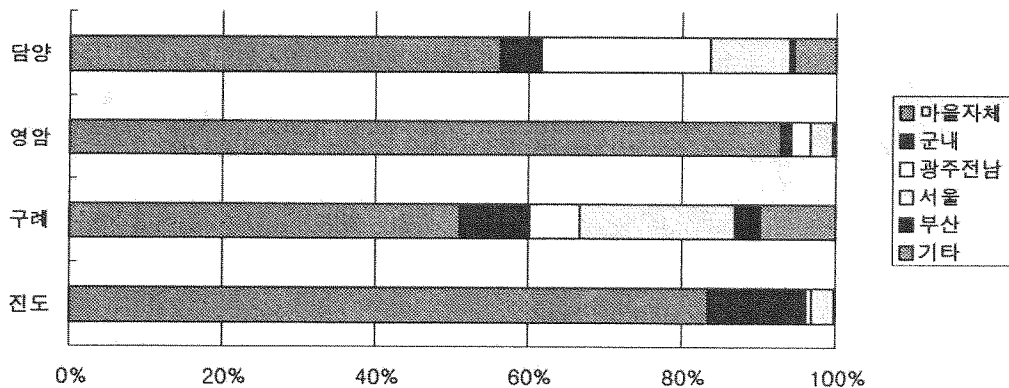


그림 1. 빈집소유자의 주소지 분포

원봉소마을의 빈집·빈터는 마을 부지 곳곳에 빈집·빈터가 산재해 있고 대부분 개량이 필요한 지선도로에 연결하고 있으므로 취락구조 개선시 필요용지로 활용이 가능할 수 있다. 이에 비하여 신촌마을은 마을의 중심부에 상당수의 빈집·빈터가 집중분포하고 있어 마을 공동용지로서의 활용이 가능할 수 있는 반면, 전두마을은 빈터·빈집이 마을주변에 분포하고 있어 취락구조개선 용지로서의 호용성은 떨어진다고 볼 수 있다.

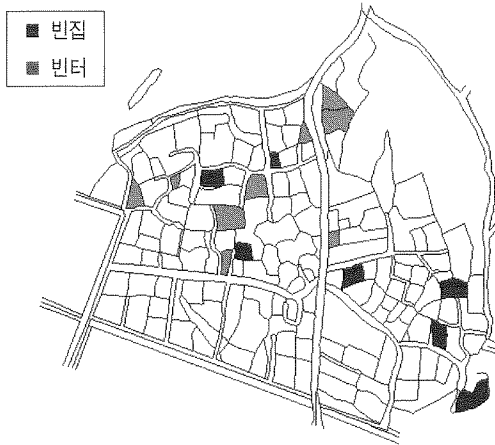


그림 2a. 빈집·빈터의 위치도(담양군대추마을)

라. 설문조사결과

1) 피설문자의 인적사항

대추마을의 경우 도시에 통근하는 공무원, 상업 및 서비스 종사자들이 상당수 있어 도시근교형 농촌마을의 직업보유특성을 보이고 있는 반면, 원봉소 마을은 80%이상이 농업에 종사하고 있다. 신촌마을은 농업이 47%, 임업 및 특용작물재배가 42%로서 산촌지역의 경제적 특성을 잘 나타내고 있으며 전두마을은 68%가 농업에 종사하면서도 또한 대부분 어업을 겸하고 있어 반농·반어의 어촌지역임을 알 수 있다.

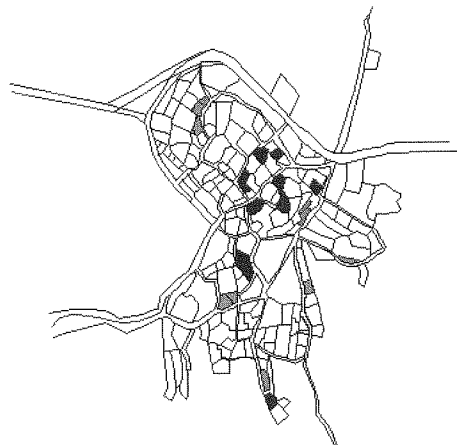


그림 2b. 빈집·빈터의 위치도(영암군 원봉소마을)

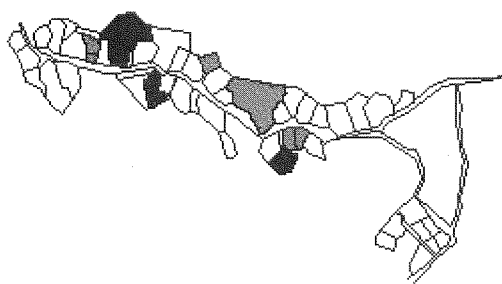


그림 2c. 빈집·빈터의 위치도(구례군 신촌마을)

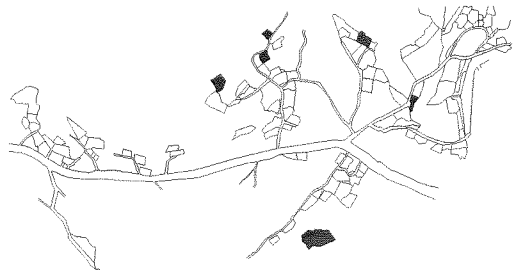


그림 2d. 빈집·빈터의 위치도(진도군 전두마을)

2) 빈집의 발생가능성과 빈집정비에 대한 의견

91년이후 거주주택의 신개축율은 대추, 원봉소, 신촌, 전두마을(이하 같은순서) 각각 52%, 58%, 68%, 76%로서 상대적으로 산·어촌지역의 주택개량이 활발했음을 보여주고 있다. 자가주택의 빈집이 될 가능성에 대해서는 각각 61%, 58%, 53%, 59%가 가능성이 없다고 답하여 자신의 집에 대해서는 비교적 그 장래를 낙관하고 있는 것으로 나타났다.

빈집발생이유에 대해서는 소유자의 사망 또는 도시이주가 각각 86%, 96%, 89%, 85%로서 고령주민의 사망이 증가할 가까운 장래에 빈집은 급격히 발생될 수 있음을 보여주고 있다. 빈집이 발생할 경우 마을 경관상 저해(각각 61%, 62%, 53%, 74%)가 가장 심각하며 그 다음으로는 마을발전의 저해요소 및 주민들의 좌절감을 꼽고 있어 빈집처리 또는 정비가 매우 시급하고 중요한 현안과제임을 알 수 있다.

빈집의 처리·이용에 대해서는 개인재산이므로 소유자 또는 임대자가 알아서 해야 한다는 의견이 76%, 78%, 74%, 48%의 점유비율을 보여 마을 공동목적으로의 활용상 어려움을 나타내고 있으며 빈집 강제철거에 대해서는 부당하다는 의견이 각각 60%, 48%, 83%, 35%의 비율을 보이고 있어 같은 맥락에서 이해될 수 있다.

V. 요약 및 결론

농어촌 마을에서 증가하고 있는 빈집·집터는 마을의 경관유지 및 지역사회 활성화에 커다란 걸림돌로 작용하고 있다. 이에 따라 정부에서는 농어촌 빈집정비사업을 추진하고 있으나 사업의 실제 내용은 거의 대부분이 불량주택의 철거에 치중하고 있어 기존 부존자원의 적절한 재활용이라는 보다 발전적인 측면이 매우 소홀히 다루어지고 있으며, 또한 빈집·빈터에 대한 선진사례연구는 물론이고 기초적인 실태파악도 제대로 이루어지지 않고 있다.

본 연구에서는 빈집정비사업의 추진절차와 실적자료, 국내·외 선진사례의 비교·분석, 사례지역과 마을에 대한 빈집·빈터 발생현황과 분포실태 주민의 향분석을 통해 바람직한 추진방향을 모색해 보았다.

외국사례소개에서 보는 바와 같이 주요 선진국의 빈집정비사업의 경우 농촌의 잉여자원을 총체적으로 활용하여 지역활성화를 도모하기 위한 농촌발전정책의 일환으로 추진되고 있음에 유의할 필요가 있으며 먼저 선진사례에서 시사하고 있는 몇 가지 정책적 발전방향을 정리해 보면 다음과 같다.

- EU의 경우에서 보는 것처럼 구조조정과정에서 발생한 농촌잉여자원을 농촌재구성과정에서 적극 활용하는 거시적 측면에서 빈집정비사업의 위상이 설정되어야 한다.

- 영국의 EHA 활동에서 보는 바와 같이 국민적인 관심을 불러일으킬 수 있는 홍보, 우수 및 불량사례 발굴, 제도적 개선을 위한 의회로비 등의 적극적 활동이 이루어져야 한다.

- 단순한 빈집철거방식에서 벗어나 RBG제도와 같은 상업적 활용, 서산시와 같은 외지인 임대 등 자원 잠재력에 걸맞는 다양한 정비방식이 도입되어야 한다.

- EU 국가에서 보는 바와 같이 과소지역의 빈집정비가 보다 심각하므로 관광·레저와 연계하여 지역경제를 활성화하는데 기여할 수 있는 적극적 대책을 마련하여야 한다.

- 영국이 20년에 걸쳐 RBG사업을 초기에는 파이롯트 사업수준에서 시작하여 단계적으로 사업의 성과와 문제점을 모니터링 해가면서 확대·정착해 나가고 있는 점은 특히 우리가 참고해 볼만한 사례이나 시행기관의 변경으로 혼란을 겪고 있는 점은 경계해야 할 사항이다.

다음으로 사례조사연구를 통해 빈집의 발생현황과 마을공간에서의 분포실태 및 주민의견을 조사·분석한 결과를 정리하면 다음과 같다.

- 사례지역의 빈집은 면단위 지역의 경우 지역의 경제·사회적 잠재력이 취약할수록 높은 빈집율을 보이고 있었으며 특히 원격·도서지역의 빈집발생이 심각하였다.

- 빈집·빈터율은 도시근교지역에서 산촌지역으로

갈수록 높아져서 과거에 이촌에 의한 빈집발생이 한계지역마을 일수록 심각하였음을 나타내고 있으며 행정기관에서 파악한 빈집 발생현황과 실제 발생상황에는 상당한 편차가 있다.

○ 사례마을의 경우 평야부 마을은 빈집·빈터를 취락구조개선 용지로 활용할 여지가 많으나 지형상 제약이 있는 산·어촌마을의 경우는 활용가능성이 떨어질 것이 예상된다.

○ 빈집 소유자의 사망이 증가하면 빈집발생이 크게 늘어날 것이 예상되며 다수의 주민이 빈집을 마을발전 및 경관유지에 저해되는 요소로 보고 있음에도 불구하고 마을공동목적으로의 활용에 대해서는 부정적 견해를 보이고 있어 이에 대한 순화대책을 강구하여야 할 것으로 사료된다.

참고 문헌

1. 농촌진흥청 생활연구소 내부자료(1994), 공가 및 폐교 실태조사분석
2. 담양, 구례, 영암, 진도군(2001), 2000년 통계연보
3. 담양, 구례, 영암, 진도군청 내부자료, 빈집실태조사서
4. 대한민국 정부, 농어촌주택개량촉진법·시행령·시행규칙
5. 전남도청 내부자료, 2000년 빈집정비사업 추진계획
6. 통계청, 1995년 인구 및 주택센서스
7. 행정자치부 지역진흥과(2000), 2001년도 지역진흥사업 현황
8. 農林漁業, 現地情報, 95/10, 空き家利用で過疎化に齒止め
9. 農林漁業, 現地情報, 98/07, 地域づくりグループが「空き家情報」発信
10. 農林漁業, 現地情報, 98/07, ホームページで農家の空き家情報
11. Clout, Hugh(1993), European Experience of Rural Development, RDC Strategy Review : Topic Paper 5
12. DERT & MAFF(2000), Our Countryside : the future
13. The Centre for Regional Economic and Social Research(1992), A Review of the Redundant Building Grant Scheme, Sheffield City Polytechnic, RDC Rural Research Series 13.
14. <http://www.entopia.co.kr/alja/aljal/center/925-02.htm>
15. <http://www.emptyhomes.com>
16. <http://www.provin.chungbuk.kr/archi/warehouse/1-2-1.htm>