농촌지역 빈집 활용 마을만들기 추진과정에서 NPO의 역할 - 일본 NPO법인오노미치빈집재생프로젝트 사례로 -

우정범 • 손용훈*

서울대학교 아시아에너지지속가능발전연구소 • *서울대학교 환경대학원

Roles of NPO at Community-Building Project by Using Rural Vacant Houses

- Focused on 'Vacant House Recreation Project of Japan's NPO Corporation' in
Onomichi, Hiroshima

Woo, Jeong-Beom • Son, Yong-Hoon*

Visiting Researcher, Asian Institute for Energy, Environment & Sustainability, Seoul National University

**Assistant Professor, Graduate School of Environment Studies, Seoul National University*

ABSTRACT : This study has analyzed overseas projects of building rural communities using vacant houses. It is aimed at identifying the roles of NPO in the community-building projects and providing implications applicable to Korea. In recent years, there has been a spike in the number of vacant houses in rural areas. It is due to rapid urbanization and uneven distribution of the population across the country. Those are the reasons that prompted community-building projects. To solve the vacant house issue, there has been rising interest in building communities through vacant houses as rural resources and effectively integrating them as useful resources. However, the roles of key entity that pursues community-building projects using vacant houses have not been discussed sufficiently. Thus, this study deals with the 'Vacant House Recreation Project of NPO Corporation in Onomichi' in Hiroshima, Japan. Through the case study, the following are introduced as NPO's roles in community-building projects using vacant houses. First, pursuing promotion and attracting attention by making the utilization of vacant houses sensational; system improvement; offering information. Second, enhancing the perception of local residents by offering local services using vacant houses; offering community-building items. Third, forming a place of public discussion to solve conflicts during community-building projects using vacant houses; offering alternatives to building communities. Above all, such roles have led to the key status of NPO during its community-building projects using vacant houses. It offers the following implication for Korea: Future vacant house-related policies for rural revitalization should be done from community-building standpoint and include establishing the roles of NPO.

Key words : Vacant House, Community-Building, NPO Corporation, Onomichi city

I. 서 론

1. 연구배경 및 목적

우리나라는 1960-70년대 이후 고도성장에 따른 급속한

도시화로 인해 농촌에서 도시로 인구가 집중되었고, 농
어촌에서는 인구감소에 따른 저출산 고령화의 진행, 산
업구조의 변화 등으로 빈집이 급속히 증가하고 있는 상
황에 있다.¹⁾ 과거 빈집은 단순한 개인의 문제로 여겨졌
으나, 현재는 그 수가 크게 증가함에 따라 노후화하여
방치된 빈집의 붕괴위험, 방화 문제, 치안 악화, 마을 경
관의 훼손 및 지역 활력 저하 등 지역사회에 악영향을
미치는 것으로 인식되고 있다.(이창우, 지남석, 2013) 이

Corresponding Author : Son, Yong-Hoon
Tel : 02-880-8107
E-mail : sonyh@snu.ac.kr

Figure 1. Ratio of vacant houses in Korean cities and provinces (2010)

Source : <http://kosis.kr>

Figure 2. Ratio of vacant houses in Japanese prefectures (2008)

Source : http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/10_1.htm

에 정부는 1997년 ‘농어촌 주택개량촉진법’과 2009년부터 ‘농어촌 정비법’²⁾에 근거하여 빈집 정비 사업을 추진하고 있으나 빈집 정비계획의 수립 등 법적으로 필요한 행정절차에 인력소모가 과다하게 발생하고,³⁾ 지자체에서 보조하는 철거보조금으로는 철거를 위한 비용을 충당하기 어려워 소유자의 적극적 참여나 협조를 받기 어려운 실정이다.(강미나, 김진범, 2013) 또한 1996년부터 지방자치단체 주택관련 부서에서 농촌빈집정보센터를 운영하여 농촌 귀향과 거주 희망 주민에게 빈집에 대한 정보를 제공하고 있으나 빈집 소유자들이 정보를 꺼리는 경향이 있어 빈집정보센터는 활성화되지 못하고 있다.(김흥기, 2013)

한편, 일본은 우리보다 앞서 1950년대부터 빈집⁴⁾이 급속히 증가하였다. 일본의 인구감소는 1970년대 후반부터 안정되었으나, 빈집은 1980년대 이후에도 매년 10%이상 꾸준히 증가하고 있는 추세에 있다. 이에 일본에서도 이미 1970년대부터 빈집의 정비를 위한 제도적 근거를 마련해 왔으나(임유경, 임현성, 2012) 복잡한 행정절차와 행정당국과 빈집 소유자간 소통의 부족 등의 문제들이 발생하였다. 그러나 점차 빈집 문제를 필수적으로 해결해야 할 지역과제로 인식하고 시민운동으로서 마을 만들기를 통해 빈집문제를 해결하려는 노력을 시작하면서(남지현, 2012), 빈집 정비가 성공적으로 추진되는 사례들이 증가하였다. 이는 그 지역이 당면하고 있는 문제점으로 빈집을 오히려 지역의 마을 만들기 자원으로 인식하

여 활용하기 시작한 결과이다. 이를 통해 빈집정비의 행정적 절차 측면에서도 기존의 하향식 정비방식을 탈피하여 그 지역에서 살아가고 있는 주민들과의 소통이 이루어지기 시작하였으며, 마을 만들기 관점에서 커뮤니티를 유지하기 위한 주요 수단으로 빈집을 활용하는 다양한 아이디어도 지역 재생의 측면으로 자연스럽게 등장하게 되었다.(Nishihara, 2008) 최근에는 지역주민, 사회적 경제조직과 지방자치단체의 협력을 통해 빈집과 같은 지역자원을 활용한 마을 만들기를 성공적으로 수행하는 지역이 많아지면서 각 주체의 협력방안에 대한 논의가 진행되고 있으며, 특히 사회적 경제조직과 지방자치단체의 협력에서 사회적 경제조직인 비영리단체(Non Profit Organization, 이하 NPO)법인이 빈집을 포함한 지역자원 활용에 핵심적 위치를 차지하고 있음이 밝혀졌다.(Nemoto, 2013)

본 연구는 농촌지역에서 빈집에 대한 문제점과 마을 만들기 이슈가 급속한 도시화와 인구 분포의 불균등 등의 유사한 배경으로 나타난 결과임을 인식하고, 빈집을 활용 가능한 농촌지역의 새로운 자원으로 마을 만들기 측면과 효과적으로 결합시키는 방안을 모색해보고자 하는 관점에서 시작하였다. 특히 빈집활용 마을 만들기에 대한 관심이 증가하고 있음에도, 아직까지는 빈집을 활용한 마을 만들기의 추진 주체의 역할에 대한 연구가 충분히 이루어지지 않고 있는 점에 주목하였다.

따라서 본 연구에서는 일본에서의 빈집을 활용한 마

을 만들기 추진 성공사례 분석을 통해 전략주체, 특히 NPO⁵⁾역할을 파악하고 그 결과를 바탕으로 NPO의 역할 모형을 수립하고자 한다. 또한, 이를 국내에서도 실천적으로 적용할 수 있도록 우리나라에 적용가능한 시사점을 도출하도록 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

연구의 전체 진행과정은 다음 3단계로 구분할 수 있다. 첫째 빈집활용과 이를 마을 만들기에 적용하는 것에 대한 문헌연구를 통해 정책의 흐름을 살펴보고, 마을 만들기과 NPO의 역할에 관한 선행연구 검토를 통해 본 연구의 대상에서 NPO의 역할을 분석하는 분석의 틀을 설정한다. 둘째, 도출한 NPO역할의 틀을 사용해 히로시마현(広島県) 오노미치시(尾道市)의 빈집활용 마을 만들기 사례에서 문헌조사와 현장조사, 인터뷰 등을 통해 정리한 NPO의 활동에 대한 분석을 실시한다. 마지막으로 연구 결과를 바탕으로 빈집활용 마을 만들기 추진에서의 NPO역할모형을 도출하고 우리나라에 실천적으로 적용 가능할 수 있도록 정책적 함의를 제시하도록 한다.

연구의 주요대상인 ‘NPO법인 오노미치빈집재생프로젝트(NPO法人 尾道空き家再生プロジェクト)’는 일본에서 첫 번째로 빈집을 중요 지역자산으로 인식하고 활용하기 위해 설립된 NPO단체로서, 민관협력 방식을 통한 빈집재생 마을 만들기의 대표적인 사례⁶⁾로 알려져 있다. 사전에 문헌을 통해 ‘NPO법인 오노미치빈집재생프로젝트’이 추진한 활동에 대한 자료조사를 실시하였고, NPO 역할을 구체적으로 분석하기 위해 각 활동 추진에서 NPO가 담당한 역할, 참여자 특성 그리고 마을 만들기 사업으로서 빈집활용의 효과를 현장조사와 인터뷰를 통해 조사하였다. 현장조사와 주민대상 인터뷰를 2013년 6월 20일~21일 이틀 동안에 실시하였으며, NPO법인 오노미치 빈집재생프로젝트 대표 도요타 마사코(豊田雅子)씨를 대상으로 집중인터뷰 실시하여 부족한 내용을 보완하였다.

Table 1. In-depth interview questions

Section	Contents
Purpose and Activity	· Purpose of the projects by NPO · Activity of NPO at each project
Agent and Target	· Agent and characteristics of each project · Target of each project
Product	· Product of each project (Focusing on Vacant House Usage and Community Building)
Etc.	· Improvement requirement at each project, opinion, suggestion

3. 연구의 대상

가. 히로시마현 오노미치시

일본 히로시마현(広島県) 동부에 위치한 오노미치시(尾道市)는 284km²의 면적에 약 14만명의 인구가 살고 있는 농어촌 형태의 지역이다. 에도시대(江戸時代)부터 1930년대 무렵까지 서일본 항로의 중요한 기항지로서 당시 늘어나는 인구를 수용하기 위해 사면지역에 마을을 형성하였으나, 현대에 들어 선박이 대형화되면서 수심이 얕은 지역적 특성 때문에 항구의 가치가 저하되어 사면지역을 중심으로 인구가 감소하고 있다. 특히, 오노미치를 대표하는 역사적인 거리 풍경이 있는 오노미치삼산(尾道三山) 남쪽 경사면 시가지에서는 최근 고령화와 공동화(空洞化), 경사면 지역이라는 지리적 특수성 때문에 빈집이 급속하게 증가하였다.

Figure 3. Vacant houses in Onomichi City

Source : <http://www.onomichisaisei.com/>

나. NPO법인 오노미치시 빈집재생프로젝트

빈집의 증가가 지역적 과제로 대두되면서 오노미치시청은 2005년부터 사면시가지의 빈집정보를 제공하는 빈집뱅크제도를 실시하였으나⁷⁾ 2007년 6월에 성사된 계약을 마지막으로 빈집뱅크 등록물건이 없어져 추가적인 빈집 정보제공이 어려워지자 비영리 활동법인인 ‘NPO법인 오노미치 빈집재생프로젝트’와 함께 빈집 정보 제공 및 활용을 실시하는 방안을 추진하였다. 이에 2009년부터 빈집뱅크 제도를 보완하기 위해 NPO가 빈집뱅크에 등록된 매물정보제공과 이용 희망자에 대한 상담 및 지원을 담당⁸⁾하게 되었다.

‘NPO법인 오노미치 빈집재생프로젝트’는 2008년 빈집의 재생이나 빈집뱅크 활성화 사업을 통해 옛 거리와 경관을 보전하고, 빈집을 통한 마을 만들기로서 지역 활성화를 도모하기 위해 설립된 시민단체이다. 주요 구성원으로는 2011년을 기준으로 대표이사 1명(인테리어 코디

네이터), 부대표 이사 2명(예술전공 대학교수 1명, 음식점 경영자 1명), 이사 8명(건축사 2명, 부동산 관련업종 2명, 관련전공 대학원생 1명, 주부 1명, 아나운서 1명, 출판사 대표 1명)으로서, 다양한 분야의 지역주민 및 전문가들이 'NPO법인 오노미치 빈집재생프로젝트'에 활동하고 있다. NPO의 가입과 탈퇴는 자유롭게 이루어지고 있고, 주로 비영리 활동으로 다양한 사업을 추진하고 있다. 정관은 Table 2와 같다.

Table 2. Articles of association on 'Vacant House Recreation Project of NPO Corporation in Onomichi'

Section	Major Contents
Purpose	<ul style="list-style-type: none"> · Restoration of old streets and landscape by using vacant houses · Local revitalization through a harmonious union, new-comers and residents · Construction new culture and network
Non-Profit Activity	<ul style="list-style-type: none"> · Activities for community building · Academic, cultural, artistic activities · Promoting economic activity vitalization
Promotion Project	<ul style="list-style-type: none"> · Specific non-profit activities <ul style="list-style-type: none"> - Vacant house restoration for street conservation - Revitalization of local community - Construction of new culture and network

Source : <http://www.onomichisaisei.com/media/teikan.pdf>

II. 선행연구 검토 및 분석틀 도출

1. 선행연구 검토

가. 빈집활용 마을 만들기

본 연구는 농촌지역의 활성화를 도모하기 위해 빈집을 활용하는 마을 만들기의 추진에 있어 매개 집단의 역할에 대해 구체적으로 분석한다. 관련 연구의 동향을 살펴보면, 먼저 빈집이 지역사회에 미치는 영향을 파악하고 빈집의 정비 및 활용하는 방안에 대해 체계, 관련 주체, 실천 전략에 대한 연구가 있다. 황정인, 최윤지, 김효정(2012)는 농촌지역에서 빈집 소유자들의 빈집관리 활용실태 및 인식의 분석을 통해 빈집의 정비 및 활용에서 빈집정보 제공할 수 있는 빈집 은행 설치, 공신력 있는 중개 기관의 필요성을 제시하였다. 이창우, 지남석(2013)

은 농촌지역 활성화를 위해 귀농, 귀촌자의 주거안정 관점에서 빈집을 활용하는 방안에 대해, 최정민(2011)은 일본 구릉지에 다수 발생하고 있는 빈집의 정비 방식을 기존에 효율성을 추구하는 개발방식을 벗어나 지역 거주자들의 삶과 커뮤니티 등의 거주환경을 고려한 주민 밀착형 마을 만들기와의 결합을 제안하였다. 강미나, 김진범(2013)은 한국의 농촌지역 빈집정비 실태와 정책방향의 연구를 통해 기존의 정비 위주의 정책에서 마을 만들기로 정책방향이 이동해야함을 제안하였다. 이재우(2013)은 영국의 빈집 정비 및 활용 체계와 수단을 고찰, 특히 지방정부의 빈집 정비활용 조치와 수단을 제안. 빈집에 대한 연구가 활발하게 이루어지고 있는 일본의 경우, 빈집의 활용에 관련한 조례(Shinobe, Urabe, 2013), 빈집활용 지원제도(Nakazono, Yamamoto, 2007) 등 빈집 활용에 대한 구체적인 체계에 대한 연구가 진행되고 있다.

더 나아가, 빈집을 활용하는 마을 만들기의 측면에서는 빈집을 통한 지역 활성화 전략을 추진함에 있어 추진 방향 설정과 매개 집단의 협력의 필요성에 주목하는 연구들이 있다. Nishihara(2006)은 빈집을 하나의 주요 지역 자원으로 인식하여 관공서, 지방자치단체, 지역주민 등이 협력하여 지역의 빈집의 현황, 상태, 활용 가능성 등 빈집의 정보를 파악하고 지자체와 빈집 관련 사업체의 협력을 통해 빈집 활용을 희망하는 이주 혹은 전입 희망자와 빈집의 소유자를 연결하는 빈집뱅크 사업에서 주체별 역할을 정립하였다. 그리고 Neoto(2010)는 일본 빈집재생 사례를 중심으로 사회적 경제조직과 지방자치단체의 협력 방안을 연구함으로써, 매개 집단 중에서 특히 NPO역할의 중요성을 밝혔다. Tamura(2010)는 빈집문제의 해결을 넘어, 매개 집단의 협력을 위해 NPO법인, 시, 빈집이용자 등 각자의 특색을 살린 빈집활용 시스템으로서 빈집에 관련한 주체별 특성을 살린 지역적 과제를 종합적으로 제시하였다. 또한 Higuchi(2011)은 마을 만들기과 관련하여 지역적 특색을 살릴 수 있는 빈집 활용에 대한 협력이 필요함을 밝히고, 빈집에 관련한 주체 및 활용 프로세스를 명확히 하였다. 그리고 이러한 빈집을 활용하는 마을 만들기의 추진에서 각 과정은 독립적인 것이 아니라 연계를 통해 이루어져야함을 밝혔다.

그러나 이상의 연구들은 모두 빈집을 활용한 마을 만들기 혹은 지역 활성화 전략의 추진과정을 설명하는데 연구의 목적이 있었으므로, 전략을 추진함에 있어 관련 주체 각각의 역할이 필요함에 주목할 뿐 매개 집단에 대한 구체적인 분석은 실시하고 있지 않다.

나. NPO의 역할

본 연구의 목적은 빈집을 활용한 마을 만들기의 추진

에 있어 NPO단체의 역할 모형 정립에 있으므로, 매개 집단, 특히 NPO단체의 역할에 주목한 선행연구를 검토할 필요가 있다. 우선, 시민단체의 일반적인 역할에 대해 고찰한 선행연구를 살펴보면, Lewis(2001)는 권익 옹호(advocacy)와 서비스 공급 기능을 O'Connell(1994)은 서비스 기능, 권익 옹호 기능, 자치권 부여 기능을, 사득환(1997)은 이슈 생산자, 정보제공자, 대안제시자, 감시자로서의 역할을, 박상필은(2002)은 공공서비스의 제공, 권력에 대한 견제, 공공가치의 학습, 갈등 조정자로서의 역할을 제시하였다. 이에 강상욱(2001)은 NPO의 주요 역할로서 정부나 기업에 대한 감시의 역할(Voice)과 사회의 약자에 대한 서비스를 제공하는 역할(Service)이 대별될 수 있다고 주장하였다. 즉, 소외계층의 목소리를 대변하거나 사회적 문제를 해결하기 위한 여러 가지 계몽운동, 시민운동 등의 보이스 기능과 정부가 원활하게 제공하기 힘든 유무형 재화로서 문화, 건강, 교육 등과 같은 복지적 서비스를 제공하는 것이 시민단체의 주요 역할이다.

또한, 이러한 시민단체의 일반적인 역할 모형을 바탕으로 관광, 축제 등 특수한 상황아래에서 NPO가 구체적으로 수행할 수 있는 기능을 제시하는 연구들이 진행되어 왔다. Hiko(2005)는 지역사회교육의 측면에서 NPO의 사회적 약자에 대한 서비스를 제공하는 역할에, 장희정, 신중목(2008)은 관광분야에서 정부와 협력관계에서의 감시의 역할과 서비스를 제공하는 역할을 동시에 수행하는 NPO의 역할에 대해 고찰하였다. 그리고 이소영(2006)은 관광 산업을 통한 마을 만들기 사례를 분석하여 NPO의 역할로서 지역 관광에 대한 이슈의 생산, 관광 서비스의 제공, 지역 관광을 추진 가운데 발생하는 갈등의 조정 기능을 제시하였다.

한편, 농촌지역 마을 만들기에서 NPO는 전문성을 가지고 사회서비스 공급을 위해 행정과 민간의 중재자 혹은 민간의 역량을 지원한다는 점에서 중간체지원조직⁹⁾과 맥락을 함께한다. 따라서 중간체지원조직에 대한 연구를 검토해보면, Defourmy와 Nyssens(2006)은 중간지원조직이 지역사회에서 사회적 신뢰를 구축하고 시민 협력을 통한 네트워크를 구축한다는 측면에서 사회적 자본을 만들어내는 사회정치적 목적뿐만 아니라 공익적 측면의 사회적 목적과 지속가능한 서비스 공급 활동을 위해 경제적 목적을 함께 가지며, 이들 상호간의 균형을 이루도록 하는 것이 중요하다고 주장하였다. 이에 농촌지역이라는 특수한 상황에서 엄형식과 마상식(2011)은 농어촌의 생활환경 개선과 개발사업과 연계하여 중간지원조직이 필요함을 언급하였고, 고재경(2012)는 농촌마을의 주요 운영주체인 주민 역량강화와 협력을 도모하기 위해 중간지원조직을 통한 지역 네트워크 형성이 중요함을 명

확히 하였다.

2. 사례분석의 틀

앞에서 농촌지역 빈집을 활용한 마을 만들기에서 NPO 역할은 지방자치단체, 빈집 소유자, 빈집 이용자, 지역주민 등 다양한 주체와의 관계 속에서 이루어짐을 확인하였다. 이러한 역할은 지방자치단체의 빈집 정책에 대한 대안제시, 비판 등의 보이스 기능뿐만 아니라, 빈집 활용에 대한 교육, 시민강좌, 활동프로그램 등과 같은 구체적인 서비스를 제공하는 기능 등 일반적인 NPO의 기능으로부터 출발한다. 따라서 본 연구에서는 빈집 활용 마을 만들기 추진 성공 사례에서 NPO가 구체적으로 역할하고 있는 바를 분석하기 위해, 관련 선행연구의 고찰을 바탕으로 다음과 같은 빈집활용 마을 만들기 추진에서 활동 가능한 NPO의 세 가지 기능을 도출하였다.

먼저, NPO는 지역 내 빈집활용에 대한 이슈 생산의 기능을 가진다. 지방자치단체가 수행하는 빈집정비나 빈집뱅크와 같은 정책의 시행과정에서 발생할 수 있는 수많은 문제들을 이슈로 부각시켜, 지방자치단체가 정책을 보완할 수 있도록 만드는 역할을 수행한다. 또한 지역의 주변주민이 간과하고 있는 빈집의 가치들을 인식하고 지역과 연계하도록 하는 비평을 수행한다. 이와 동시에 빈집을 지역자원의 측면에서 선별하여 지역 주민들에게 빈집에 대한 정보를 제공하는 정보 제공자의 역할을 함께 수행할 수 있다. 뿐만 아니라, 빈집과 관련된 문제들을 이슈화하는데 그치지 않고 문제에 대한 대안을 제시하는 역할을 수행할 수 있다.

다음으로, NPO는 빈집을 활용하는 마을 만들기에서 있어 주민 역량강화의 기능을 가진다. 이는 마을 만들기의 특성 상 정부나 지방자치단체가 제공하는데 한계가 있는 주민의식계발 교육사업, 지역 프로그램 등과 같은 구체적인 서비스를 제공하는 것과 관련이 있다. 즉, 마을의 역사 및 환경 탐방 등의 체험프로그램을 제공하는 것이나 마을 단위의 이벤트 등을 실시하는 것 등이 NPO가 빈집을 활용해 마을 만들기를 추진할 수 있는 구체적인 지역서비스이다. 또한 지역의 문화생산자들이 적극적으로 참여하게 되면, 이들을 중심으로 다양한 유무형의 문화적 아이템의 제공자로서의 역할도 수행함으로써 지속적인 빈집을 활용한 마을 만들기 프로그램을 확보하게 된다.

마지막으로, 위에서 언급한 두 가지의 기능을 수행함으로써 NPO는 빈집활용 마을 만들기에서 발생할 수 있는 지역 내 갈등 조정자로서의 기능을 가진다. 즉, 빈집을 활용한 마을 만들기에서 나타날 수 있는 지역 내외

다양한 주체들 간의 갈등에서 전문적인 정보나 대안을 제시하고 이를 공론의 장으로 이끌어내는 역할이 가능하다. 빈집 재생의 플랫폼을 제공하거나 빈집재생에 대한 지역 내외 네트워크 구축이 이에 해당된다. 물론 지역 내 갈등 조정자로서의 역할은 빈집을 활용한 마을 만들기 기에 대한 지속적인 모니터링과 피드백을 통해 가능하며, 앞에서 제시한 지역 내 빈집에 대한 이슈에 관한 비판의 생산자로서의 역할과 빈집을 활용하는 마을 만들기 기에 있어 각종 서비스의 제공자로서의 역할이 이에 해당한다.

이를 바탕으로 본 연구에서는 NPO법인 오노미치시 빈집재생프로젝트 사례를 분석하기 위해 Figure 4와 같은 분석의 틀을 사용하도록 한다. 빈집활용 마을 만들기 추진에서 NPO기능을 수행하는 활동으로, 사례에서 ‘빈집활용에 대한 이슈 생산을 위한 활동’, ‘빈집을 활용한 지역주민 역량 강화를 위한 활동’, ‘빈집활용에 대한 갈등 조정을 위한 활동’을 살펴보고, 각 활동의 목적 및 내용, 참여 주체 및 대상, 그리고 성과 및 개선사항을 종합 분석하여 빈집활용 마을 만들기에서 NPO의 역할을 도출하도록 한다.

Figure 4. Framework of the case study

III. 연구결과

1. 빈집활용에 대한 이슈생산 활동

가. 활동 내용 및 목적

‘NPO법인 오노미치 빈집재생프로젝트’은 빈집활용에 대한 이슈생산의 기능을 수행하기 위해 다양한 활동을 수행하고 있으며, 각 활동의 내용과 활동을 시작하게 된 목적을 살펴보면 다음과 같다. 먼저, 오노미치시에서 첫 빈집 재생을 시작한 통칭 ‘오노미치 가우디하우스(尾道

ガウディハウス)’로 불리는 ‘구 이즈미 저택’의 재생활동이 있다. 이는 2008년에 도요타 마사코씨를 주축으로 오노미치시 빈집재생의 상징으로서 빈집활용 마을 만들기 추진의 거점으로 운영하기 위해 만들어 졌으며 빈집활용에 대한 교육 및 이벤트 등을 개최하고 있다. 가우디 하우스라는 명칭은 오랜 기간 계속 건축 중인 가우디의 건축물인 스페인 파밀리아 교회처럼 앞으로 오노미치지역에서도 빈집재생활동이 계속해서 이어져나갈 것이라는 상징성을 포함하고 있다.

Figure 5. Onomichi-Gaudi-House

다음으로 오노미치시가 빈집관련 제도로 시행하고 있는 빈집뱅크의 제도를 보완하는 활동이 있다. 이는 이슈를 생산하는데 그치지 않고 빈집에 대한 지역적 문제들을 적극적으로 사회적 이슈 혹은 관심사로 부각시켜 오노미치시가 이를 반영하도록 한 결과로서, 기존 오노미치시가 직접 빈집 소유자와 이용자를 연결하면서 발생했던 소통의 문제를 보완하고자 ‘NPO법인 오노미치 빈집재생프로젝트’가 행정과 민간의 중재자 역할을 시작하게 되었다. 현재 오노미치시가 빈집관련 제도로 시행하고 있는 빈집뱅크와 연계하여 빈집에 대한 이슈를 의 이용과정은 Figure 6과 같다.

또한 ‘NPO법인 오노미치 빈집재생프로젝트’는 빈집뱅크의 제도 보완으로서 중재자 활동을 하면서, 빈집활용 희망자와 지역주민이 간과하고 있는 빈집의 가치를 인식할 수 있도록 빈집활용에 대한 정보를 제공하기 위해 ‘5가지 빈집재생프로젝트 핸드북’을 제작하는 활동을 수행하고 있다. 이는 빈집활용 희망자를 데리고 인근 지역을 답사할 때, 지역 주민에게 사전 설명을 실시하는 등 평소 지역주민의 이해도를 높이거나, 지역 고유의 경관 재

생과 마을 만들기를 위해 제작되었으며 빈집활용의 방향을 제시하고 있다.

Figure 6. Process of using 'Vacant House Bank' in Onomichi'

Source : <http://www.onomichisaisei.com/>

Table 3. Handbook on 5 Empty House Recreation Projects (Summary)

Section	Contents
Vacant House + Architecture	Learning artisan sprit and architecture through vacant houses
Vacant House + Environment	Understanding that life in old houses means environmental-friendly activity
Vacant House + Community	Communication between residents and new-comers through vacant house program and event
Vacant House + Tourism	Using vacant houses to enjoy hobby, experience, commerce etc.
Vacant House + Art	Making young artists live and use vacant houses as ateliers and gallery

나. 활동 참여주체 및 대상

‘오노미치 가우디하우스 활동’은 지역 건축가의 도움을 받아 직접 ‘NPO법인 오노미치 빈집재생프로젝트’와 지역주민이 자원봉사를 통해 빈집재생 공사를 실시하였고, 이후 지역주민 및 빈집활용 희망자를 대상으로 하는 이벤트, 자선행사, 빈집재생 전시회 등은 NPO법인이 운영하고 있다. 그리고 ‘오노미치시 빈집뱅크 제도보완 활동’은 오노미치시와 협력을 통해 NPO법인이 별도의 접수창고를 개설하여 지역 주민 및 빈집의 소유자, 이용자를 행정과 연결하고 있다. 마지막으로 ‘5가지 빈집재생 프로젝트 핸드북 제작활동’은 건축, 환경, 커뮤니티, 관광, 예술 분야 및 마을 만들기 전문가들과 협력을 통해 실시하고 있으며 주로 빈집활용을 희망하는 이용자를 대

상으로 핸드북 배포 활동을 진행하고 있다.

다. 활동 성과

2008년 ‘오노미치 가우디하우스 활동’을 시작하면서 ‘구 이즈미 저택’은 지역의 빈집 재생활동의 상징적 랜드마크로 인식되기 시작하였다. 또한 ‘오노미치 가우디하우스 활동’이 언론 등에 다뤄지기 시작하면서 오노미치시 빈집재생의 사례를 확인하러 외부 방문객 수가 증가하기 시작하였다. 또한 2007년 6월부터 계약이 이루어지지 못했던 오노미치시 빈집뱅크에서도 ‘오노미치시 빈집뱅크 제도보완 활동’과 ‘5가지 빈집재생프로젝트 핸드북 제작활동’을 수행하기 시작한 2009년 10월부터는 5개월 만에 6건의 빈집활용 계약이 체결되었다.

2. 지역주민 역량 강화 활동

가. 활동 내용 및 목적

‘NPO법인 오노미치 빈집재생프로젝트’은 지역주민 역량강화를 위한 활동도 수행하고 있다. 먼저 ‘구 키타무라 옷가게(北村洋品)’를 사들여 개조하여 지역 주민이라면 누구나 어린 아이를 데리고 방문할 수 있는 장소를 제공하는 등 빈집을 직접 재생하고 있는 활동이 있다. 이는 어린이 동반의 엄마들이 아이를 데리고 와도 즐길 수 있는 집을 만들자는 목적과 함께, 그 과정을 진행하면서 많은 사람들이 빈집을 재생하는 재미를 느낄 수 있도록 하자는 컨셉을 통해 시작하였다. 이에 ‘엄마와 아이가 함께하는 우물가 옷가게(子連れママの井戸端サロン)’라고 불리는 이곳에서는 오래된 빈집을 아이들이 쉽게 활용할 수 있는 공간으로 만드는 과정에 대해, 건축에 대한 전문 지식이 없는 ‘엄마와 아이들’이 함께 체험함으로써 빈집 재생의 중요성을 일반 지역주민들에게 이 해시키는 기회를 제공하고 있다.

Figure7. Educational Program on Vacant House Recreation at '子連れママの井戸端サロン'

또한, ‘NPO법인 오노미치 빈집재생프로젝트’는 빈집을 직접 활용하는 것뿐만 아니라 빈집활용에서 파생된 체험프로그램, 지역이벤트 등 빈집활용 마을 만들기 추진을 위한 문화적 아이템을 제공하는 활동도 다양하게 수행하고 있다. ‘공터 재생 피크닉(空き地再生ピクニック)’은 피크닉을 함께하면서 사면지역에 산재되어 있는 공터의 활용하는 방법을 고민하는 프로그램으로서, 지역 사회를 위해 빈집뿐만 아니라 공터를 공원이나 채소밭, 꽃밭 등으로 재생하는 활동을 수행하고 있다. 그리고 빈집을 재생한 공간에서 지역 교류를 위한 다양한 자선 바자회를 개최하는 프로그램으로서 ‘빈집재생 자선행사(空き家再生チャリティイベント)’가 있다. 마을의 외곽에 있거나 손상이 심한 빈집의 경우 재생을 위한 복구비용이 일반 빈집의 2~3배가 되는데, 이 비용을 지원하고 이벤트를 통하여 재생된 빈집의 체험을 유도하는 것이 빈집재생 자선행사 프로그램의 주요 목적 중 하나이다. 또한, ‘NPO법인 오노미치 빈집재생프로젝트’는 재생이 필요한 빈집에서 비정기적으로 ‘빈집재생 벼룩시장(現地で空き家再生蚤の市)’ 프로그램을 개최함으로써 오래된 가구와 소품을 골동품으로 판매하여 지역 교류의 장을 마련하고 있다. 이와 동시에, 지역을 대상으로 마을 주민들 사이에서 오래된 물품을 함께 재사용한다는 것으로부터 빈집에 대한 인식을 전환하도록 유도하고 있다. 마지막으로 ‘NPO법인 오노미치 빈집재생프로젝트’는 지역관광 및 주민학술 아이템으로서 ‘오노미치 건축학당(尾道建築塾)’ 활동을 수행하고 있다. 이는 오노미치의 거리를 건축이나 관광 전문가와 함께 산책하거나 독특한 건물을 견학하는 ‘건물탐방’과 빈집재생 현장에서 실제작업을 체험하는 ‘재생현장’ 프로그램을 실시함으로써 빈집활용을 관광 상품 및 체험교육의 아이템으로 활용하고 있다.

그림 8 Onomichi-Architecture-Academy
(Source : Toyota Masako,)

나. 활동 참여주체 및 대상

빈집을 활용한 지역주민의 역량 강화 활동은 기본적으로 NPO에 소속되어 있는 예술, 건축, 관광 등 여러 분야의 전문가들이 중심으로 참여하고 있으나, 지역 주민들도 프로그램 및 이벤트에 적극적으로 동참함으로써 빈집활용의 아이템을 확대 재생산하고 있다.

그리고 ‘엄마와 아이가 함께하는 우물가 옷가게’, ‘공터 재생 피크닉’, ‘빈집재생 자선 행사’, ‘빈집재생 벼룩시장’ 등은 마을 주민 등을 대상으로 활동을 실시하고 있으며, ‘오노미치 건축학당’의 경우에는 지역주민뿐만 아니라 빈집활용 마을 만들기에 관심 있는 외부인들의 참여도 이어지고 있다.

다. 활동 성과

‘엄마와 아이가 함께하는 우물가 옷가게’의 경우에는 빈집(구 키타무라 옷가게)을 NPO가 빈집을 직접 활용함으로써 그 과정을 통해 주민의식계발 교육을 실시한다는 측면에서 주민 만족도가 높을 뿐만 아니라, 체험교육 참가자들이 지속적으로 빈집활용 활동에 참여하는 결과를 가져오고 있다. 또한, ‘공터 재생 피크닉’, ‘빈집재생 자선 행사’, ‘빈집재생 벼룩시장’, 그리고 ‘오노미치 건축학당’과 같이 NPO는 빈집활용 마을 만들기 아이템 제공의 활동을 통해 다양한 유무형의 문화적 콘텐츠를 지역에 보급하는 것뿐만 아니라 지역 및 외부 전문가들과 함께 지속적인 빈집을 활용한 마을 만들기를 추진할 수 있는 마을 프로그램을 확보하게 되었다.

3. 빈집활용에 대한 갈등 조정 활동

가. 활동 내용 및 목적

‘NPO법인 오노미치 빈집재생프로젝트’는 앞에서 살펴본 빈집에 대한 이슈 생산 및 빈집을 활용한 지역서비스를 제공하는 기능을 수행하면서 자연스럽게 다양한 주체들 간의 갈등을 조정할 수 있는 중재자 활동을 수행하게 되었다. 매달 오노미치의 빈집 문제와 관계가 있는 전문가 혹은 주민들을 초대하여 정보를 교환하고 빈집 관련 활동을 하고 있는 관련자들 간의 교류를 지원하는 세미나 형식의 오노미치 빈집 담의(尾道空き家談議)가 이에 해당한다. 또한 빈집 문제에 대한 이해를 높이고 시민과 함께 이에 대한 대책을 생각해 나가기 위한 심포지움 형식의 오노미치 마을만들기 발표회(尾道まちづくり発表会)의 개최도 ‘NPO법인 오노미치 빈집재생프로젝트’의 빈집 활용에 대한 갈등 조정 활동 중 하나이다.

나. 활동 참여주체 및 대상

‘NPO법인 오노미치 빈집재생프로젝트’는 ‘오노미치 빈집 담의’, ‘오노미치 마을 만들기 발표회’가 빈집활용 마을 만들기 추진을 지속적으로 유지하기 위해 필수적이라는 인식을 가지고 있다. 이에 모든 NPO구성원이 적극적으로 참여주체로서 활동하고 있다.

또한 ‘오노미치 빈집 담의’의 경우 빈집 문제와 관련이 있는 게스트로서 빈집 활용 경험자, 부동산 관계자, 예술인, 건축가 등을 초청해서 지역 주민을 대상으로 빈집활용 마을 만들기에 대한 정보를 교환하고 있으며, ‘오노미치 마을 만들기 발표회’는 지역뿐만 아니라 dots리현과 같은 외부 마을 만들기 NPO법인과도 협력을 진행하고 있다.

다. 활동 성과

‘오노미치 빈집 담의’, ‘오노미치 마을 만들기 발표회’ 등의 빈집활용에 대한 갈등 조정활동은 빈집재생에 관한 지역 네트워크가 구성되며, 오노미치시의 빈집재생 사례에 관심을 가지고 있는 타 지역 관계자들 또한 빈집활용에 대한 공론의 장에 참여함으로써 빈집재생의 광역적 네트워크가 구축되고 있다. 이러한 네트워크는 지속적으로 빈집활용 마을 만들기 추진에서 주체들 간의 갈등을 조정할 수 있는 유대를 강화해 나갈 것으로 보인다.

또한 공론의 장을 형성하는 것뿐만 아니라 적극적으로 빈집활용에 대해 지역 및 전문가의 의견을 수렴하고 문제에 대한 대책을 생각해나가고 있다. 이로서 오노미

치시 행정과 연계하여 보조금 등 제도적 지원¹⁰⁾을 이끌어 내고 있으며, 앞에서 살펴본 다양한 활동들을 통해 빈집을 활용한 관민 일체형 마을 만들기로 발전시켜 나가고 있다.

4. 분석의 종합

앞에서 살펴 본 ‘NPO법인 오노미치 빈집재생프로젝트’ 사례에서 NPO가 추진한 빈집활용에 대한 이슈생산 활동, 주민역량 강화활동, 빈집 활용에 대한 갈등 조정 활동을 세부 활동, 활동 주요목적, 활동 대상, 활동 성과로 종합적인 분석한 결과를 요약 정리하면 Table 5와 같다.

이를 통해 다음과 같이 농촌지역 빈집을 활용한 마을 만들기 추진에서 NPO의 역할을 도출할 수 있다. 첫째, 빈집활용에 대한 이슈생산기능을 수행하기 위해 빈집 홍보 및 관심유도의 역할, 빈집활용 제도 보완의 역할, 빈집활용에 대한 정보제공의 역할을 도출하였다. 둘째, 지역주민 역량강화 기능을 수행하기 위한 빈집활용 주민의 식계발의 역할, 빈집활용 마을 만들기 아이템 제공의 역할을 도출하였다. 마지막으로 빈집활용에 대한 갈등 조정 기능을 수행하기 위한 빈집활용에 대한 공론의 장 형성의 역할, 빈집활용 마을 만들기에 대한 대안 제시의 역할을 도출할 수 있었다.

또한 위에서 도출한 역할을 활동 대상 및 활동성격을 바탕으로 역할모형을 정립하면 Figure 9와 같다.

Table 5. Comprehensive case analysis

NPO Function	Activity	Purpose	Target	Effect
Pursuing Promotion and Attracting Attention	Onomichi Gaudi House	Instruction of Outreach and Interest	Local Residents and Pre-User	Vacant House Use Increase
	Vacant House Bank Supplementation	Institutional Support	City Office, Owners and User	Vacant House Use Increase
	Vacant House Restoration Handbook	Information Offering	Local Residents and Pre-User	Vacant House Use Increase
Enhancing the Perception of Local Residents	Well side Salon with Mother and Kid	Developing Residents Consciousness	Local Residents	Determinants of Residents Increase
	Vacant Space Restoration Picnic	Provide Items for Community Building	Local Residents	Securing Items for Community Building
	Vacant House Charity Event	Provide Items for Community Building	Local Residents	Securing Items for Community Building
	Vacant House Flea Market	Provide Items for Community Building	Local Residents	Securing Items for Community Building
	Onomichi Architecture Academy	Provide Items for Community Building	Local Residents and Visitors	Securing Program for Sustainable Community Building
Forming Public Discussion to Solve Conflicts	Onomichi Vacant House Forum	Making Forum for Public Debate	Local Residents and Expert Guests	Local Network Formation
	Onomichi Community Building Conference	Alternative Plan Suggestions	Local Residents, Community Building Network and City Office	Institutional Support Inducement

Figure 9. Role of NPO in Community-Building Project Using Vacant Houses

IV. 시사점 및 결론

본 연구에서는 일본의 대표적인 빈집활용 마을 만들기 추진 사례로서 ‘NPO법인 오노미치 빈집재생프로젝트’의 분석을 통해 빈집 활용 마을 만들기 추진에서 NPO의 역할을 도출하고 그 역할 모델을 정립하였다. 이를 정리하면 다음과 같다. 먼저, 빈집활용을 촉진하기 위한 역할로서 지방자치단체와 빈집의 소유자, 이용자, 그리고 주민을 대상으로 빈집활용 홍보 및 관심유도, 빈집활용 제도 보완, 빈집활용에 대한 정보 제공할 수 있다. 다음으로 빈집을 활용해서 마을 만들기를 추진할 수 있도록 주민 역량강화를 위해 빈집활용 주민의식 개발, 빈집활용 마을 만들기 아이템 제공의 역할을 수행할 수 있다. 이를 통해 마을 만들기의 콘텐츠를 확보할 수 있게 되며, 빈집활용 마을 만들기의 지속성을 위한 프로그램도 구축할 수 있다. 마지막으로, 지역 주민을 대상으로 공론의 장을 형성하고, 지역 주민 및 지방자치단체에 대안을 제시하는 역할을 수행함으로써 빈집활용 마을 만들기의 지속하는데 중요한 지역 마을 만들기 네트워크 형성 및 제도적 지원 유도를 이끌어 낼 수 있다.

중요한 것은 이러한 빈집활용 마을 만들기 추진에서의 NPO역할 모델을 우리나라에서 어떻게 적용하는가의 문제이다. 본 연구에서 살펴본 내용을 바탕으로, 실제 빈집활용을 통한 마을 만들기 추진에서 가장 중요한 선결요건은 주도적으로 마을 만들기에 참여하는 관련 주체, 즉 핵심 조직을 어떻게 구성할 것인가임을 확인할 수 있었다. 뿐만 아니라, 앞에서 살펴본 일본의 사례분석을

통해 빈집활용 마을 만들기에 대한 중앙정부의 정책적 뒷받침 노력이나 지방자치단체의 빈집뱅크, 마을 만들기 제도 등의 확립 등의 노력도 함께 필요함을 확인할 수 있었다. 정치, 사회적 여건이 일본과 다르지만 우리나라에서 곧 마주하게 될 빈집활용 마을 만들기에서도 핵심 조직의 구성은 중요한 고려 요인이 될 것이다. 현재 우리나라의 경우 농촌지역에서 전문성을 가지고 사회서비스 공급을 위해 행정과 민간의 중재자 혹은 민간의 역할을 지원한다는 점에 NPO와 유사한 중간체지원조직 등이 활동하고 있다. 따라서 우리나라의 빈집활용 마을 만들기 추진에서 중요한 요인이 될 추진주체로서의 NPO역할과 유사한 조직의 확립을 고려하면서, 우리나라의 농촌지역 재생을 위한 정책적 함의를 제시하면 다음과 같다.

첫째, 지역의 특성을 고려한 빈집활용 마을 만들기 계획이 고려되기 위해서는 먼저 지역주민이 중심이 되고 NPO의 기능을 수행할 수 있는 주체가 참여하는 운영방식이 우선 수립되어야 한다. 이는 이론적으로 추론되기 보다는 실제 사례에서 성공적 함의를 수렴하는 방식으로 모색할 수 있을 것이다.

둘째, 주민 참여형 빈집활용 마을 만들기에 대한 정책적 고려가 필요하다. 우리나라에서도 주민 참여형 마을 만들기에 대한 경험이 축적되고 있으나, 아직 이러한 아래로부터의 운영방식이 빈집활용정책에까지 적용되고 있지 못하다. 우리나라의 빈집활용정책은 주로 행정적 농촌 정비계획의 일환으로 머물고 있으므로 추가적인 정책변경에 대한 노력이 필요하다.

셋째, 빈집활용 마을 만들기 추진에 있어 NPO가 주도

적인 역할을 수행할 수 있도록 빈집 활용 관련 보조금 및 교부금 지원 등 운영 및 활동에 대한 제도적 뒷받침이 필요하다.

본 연구는 빈집활용 마을 만들기 추진에서 전략주체의 중요성을 인식하고 일본 사례의 분석을 통해 NPO 역할 모형을 수립하고, 이를 우리나라에서도 실천적으로 적용할 수 있도록 정책적 함의를 제시하였다는 데 의의가 있다. 하지만 이러한 제안은 다른 주체의 역할 확립, 정책예산 등에 대한 연구도 뒷받침되어야 하지만 이를 다루지 못한 것이 연구의 한계이므로, 향후 추가적인 연구가 필요함을 밝힌다.

들어 집주인이 주재시 열쇠로 열어 방문하는 것은 불법이 되며, 빈집의 방문에 있어서 빈집 소유주와 관람객 간의 일정을 조정하는 수준의 역할을 수행한다.

- 주8) 중간체지원조직은 일반적으로 사회서비스 공급을 위해 행정 및 민간의 중재자 또는 민간과 민간의 협력 및 조정, 민간 역량 보완 및 지원을 위한 전문조직을 일컫는다(송두범, 2011)
- 주9) NPO법인 오노미치 빈집재생 프로젝트 운영을 위해 오노미치시 빈집 관련 보조금이 지원되고 있다. 오노미치시는 독특하고 품격있는 오노미치 거리를 만들기 위해 오노미치의 역사지구에서 흩어져 있는 문화유산 및 건물 등을 대상으로 정비에 필요한 비용의 75%(최대 200만엔, 약2800만원)를 보조하는 제도를 실시하고 있으며, 보조금은 NPO가 빈집 재생을 위해 정비, 복원, 외관변경을 할 경우에도 활용된다. 이외에도 다양한 보조금이 지원되고 있음을 NPO법인 회계수지 보고서를 통해 확인할 수 있다.

Reference

- 주1) 1995년 16만호이던 농촌지역 빈집은 2000년 24만호, 2005년 31만호, 2010년 34만호로 증가하고 있음. 농촌지역 빈집 중 1년 이상 방치된 빈집이 전체의 약 45.7%(2010년)를 차지하고, 방치되어 파손된 빈집이 6만 4천호(농촌 빈집의 약 19.1%) (강미나, 김진범, 2013)
- 주2) 「농어촌정비법」 제2조 12호
- 주3) 첫째, 빈집의 소유자를 파악하는 것이 현실적으로 어려우며, 지역 외거주자가 소유하는 경우 많아서 빈집 정보제공 및 철거동의를 구하기 어렵다. 둘째, 지방자치단체에 전담 인력이 부족하여 빈집 처리 절차 이행에 어려움이 있음 셋째, 빈집활용을 위하여 빈집정보가 제공되고 있으나, 실시간 업데이트되지 않아 실제 활용도가 떨어지고 있음
- 주4) 빈집활용 마을 만들기의 개념에서 빈집의 정의는 한국과 일본이 다르지 않다. 한국에서 빈집의 정의는 관련 연구들을 종합하면 일정기간(통상1년) 동안 사람이 거주하거나 이용하지 않는 주택이나 건축물(이창우, 지남석, 2013)을 말한다. 일본에서도 빈집(空き家)의 정의는 일정기간 동안 사람이 거주하지 않거나 이용하지 않는 주택이나 건축물로서 빈집은 한국과 일본에서 동일한 의미를 가진다.(임유경, 임현성, 2012)
- 주5) 돗토리현(鳥取県) 돗토리시(鳥取市)의 'NPO법인 인슈카노 마을 만들기 협의회(NPO法人 いんしゅう鹿野まちづくり協議会)나 도쿠시마현(徳島県) 가미야마정(神山町) 'NPO법인 가미야마의 그린밸리(NPO法人グリーンバレー - イン神山)'처럼 마을 만들기의 일환으로 빈집을 활용한 '빈집 배움터'를 운영하면서 지역의 땅과 농작물을 키워드로 지역 주민 누구나 참여할 수 있는 커뮤니티 공간을 형성하는 것과 같이 일본의 여러 지역에서 마을만들기 NPO가 마을만들기의 일환으로 빈집을 활용하고 있으나, 처음부터 빈집을 활용하기 위해 시민단체가 새로운 NPO법인을 설립한 사례는 'NPO법인 오노미치시빈집재생프로젝트(NPO法人尾道空き家再生プロジェクト)'가 첫 번째 이며 (Toyota Masako, 2012), 민간재생을 통한 지역재생의 대표적인 사례로 손꼽힌다.(오용준, 2014)
- 주6) 2005년부터 오노미치시는 1)개인이 거주목적으로 건축하였으나 실제 거주하지 않는 경우, 2)빈집 등록 신청자가 빈집 및 토지에 대한 등기부상 소유자에 해당할 경우, 3)소유자에게 세금, 보험료 등의 부담이 없는 경우, 4)노후화가 심하지 않고 대규모 수리가 필요 없는 경우, 5)시장(市長)이 빈집뱅크에 등록하는 것이 적당하다고 인정하는 경우, 위의 5가지 심사기준에 의해 뱅크에 등록한다.
- 주7) NPO는 중개 등의 영업에 관한 업무는 담당할 수 없다. 예를 들어 집주인이 주재시 열쇠로 열어 방문하는 것은 불법이 되며, 빈집의 방문에 있어서 빈집 소유주와 관람객 간의 일정을 조정하는 수준의 역할을 수행한다.
- 주8) 중간체지원조직은 일반적으로 사회서비스 공급을 위해 행정 및 민간의 중재자 또는 민간과 민간의 협력 및 조정, 민간 역량 보완 및 지원을 위한 전문조직을 일컫는다(송두범, 2011)
- 주9) NPO법인 오노미치 빈집재생 프로젝트 운영을 위해 오노미치시 빈집 관련 보조금이 지원되고 있다. 오노미치시는 독특하고 품격있는 오노미치 거리를 만들기 위해 오노미치의 역사지구에서 흩어져 있는 문화유산 및 건물 등을 대상으로 정비에 필요한 비용의 75%(최대 200만엔, 약2800만원)를 보조하는 제도를 실시하고 있으며, 보조금은 NPO가 빈집 재생을 위해 정비, 복원, 외관변경을 할 경우에도 활용된다. 이외에도 다양한 보조금이 지원되고 있음을 NPO법인 회계수지 보고서를 통해 확인할 수 있다.

- of Humanities and the Social Sciences 85: 87-115.
 10. D. Sa, 1997, Study on Korean Environmental Policy, Seoul: Bibong Books.
 11. D. Song, 2011, The Role and Issue of Intermediary Organizations in Chungnam, Gongju-Si: Chungnam Development Institute.
 12. Y. Oh, 2014, 'Vacant House Recreation Project of Japan's NPO Corporation' in Onomichi, Journal of Chungnam Development Institute 65: 64-67.
 13. Lee C. and N. Ji, 2013, A Study on the Utilization of Empty House for Rural Activation in Korea, Journal of Korean Society of Rural Planning 19(3): 169-182.
 14. Im Y. and H. Im, 2012, Neighborhood Regeneration Policy Proposal on the Revitalization and Reclamation of Vacant Urban Spaces, Anyang-Si: Architecture & Urban Research Institute.
 15. Jang H. and J. Shin, 2008, A Study on the Interaction between Non-profit Tourism Organization and Government: Focusing on the Cooperative Relationship, Journal of The Korea Academic Society of Tourism and Leisure 20(1): p67-89.
 16. Choi S. and K. Han, 2002, A Reformation Proposal of Rural Empty Homes Strategies, Journal of Korean Society of Rural Planning 8(1): 85-93.
 17. Hwang J., Choi Y. and H. Kim, 2012, Analysis of Current Situation and Perception of Empty Homes Owners' Managing and Using Rural Empty Houses: Focused on Jeonbuk Wanju County, Journal of Korean Society of Agricultural Extension 19(4): 989-1020.
 18. Hwang H., Kang G. and S. Choi, 2007, Practical Applications and Location Characteristics of the Abandoned Houses and Vacant Lots in Rural Villages, Journal of Korean Society of Rural Planning 13(1): 19-31.
 19. K. Hiko, 2005, The Role of Private Sector in Local Society Education: Focused on NPO, Journal of the Research Institute of Korean Education 21: 77-97.
 20. S. Higuchi Shou, 2011, Study on Proper Management of Vacant Houses and Usage as Stocks, Kyushu University Doctoral Thesis.
 21. M. Toyota, 2012, Thinking Local Community Regeneration by Using Vacant Houses, Monthly Report of Japan Finance Corporation No.047: 22-25.
 22. Yamamoto S., Kuroki A. and M. Nakazono, 2009, Case Study on the Grant System for Renovation of Vacant Houses, Summaries of Technical Papers of Annual Meeting Architectural Institute of Japan. E-2, Architectural Planning and Design II, Dwelling Houses and Housing Sites, Rural Planning, Education 2009: 493-494.
 23. J. Okegawa, 2014, Finding Possibility of Local Area through 'Vacant House Recreation Project', Monetary and Financial Situation 65(14), p12-17.
 24. Japanese Ministry of Land, Infrastructure, Transportation and Tourism, 2010, Vacant Houses Survey Report.
 25. Japanese Ministry of Land, Infrastructure, Transportation and Tourism, 2012, About Vacant Houses Support Systems and Cases.
 26. <http://kosis.kr/> (2014.7.1.)
 27. <http://www.stat.go.jp/> (2014.7.1.)
 28. <http://www.mlit.go.jp/> (2014.7.1.)
 29. <http://www.onomichisaisei.com/> (2014.7.1.)
-
- Received 27 August 2014
 - First Revised 22 September 2014
 - Finally Revised 30 September 2014
 - Accepted 30 September 2014